

การขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรมภายใต้กฎหมายไทย
กรณีศึกษา อาคารขนาดใหญ่

นายธนเดช ศรีคราม

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2555

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)

เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR) are the thesis authors' files submitted through the Graduate School.

BUILDING PERMISSION OF HOTEL TYPE UNDER THAI BUILDING LAWS;
THE CASE STUDIES OF LARGE BUILDINGS

Mr.Tanadej Sikram

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Architecture Program in Architecture

Department of Architecture

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2012

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรมภายใต้กฎหมายไทย
กรณีศึกษา อาคารขนาดใหญ่

โดย

นายธนเดช ศรีคราม

สาขาวิชา

สถาปัตยกรรม

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้รับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ อวยชัย วุฒิไสลิต)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ พรรณชัชฎ์ สุริโยธิน)

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จาตุรนต์ วัฒนผาสุก)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร. วิรัช ศิลป์เสวีกุล)

ธนเดช ศรีคราม : การขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรมภายใต้กฎหมายไทย กรณีศึกษา อาคารขนาดใหญ่ (BUILDING PERMISSION OF HOTEL TYPE UNDER THAI BUILDING LAWS; THE CASE STUDIES OF LARGE BUILDINGS) อ.ที่ปริกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รัช. น.ท. ไตรวัฒน์ วิจัยศิริ ร.น., 166 หน้า.

โรงแรมเป็นธุรกิจประเภทหนึ่งที่มีผลจากนโยบายการค้าเสรีอาเซียนเพื่อรองรับการท่องเที่ยวที่จะเพิ่มมากขึ้นในอนาคต การขออนุญาตเป็นขั้นตอนทางกฎหมายที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจโรงแรมที่มีหน่วยงานต่างๆ เกี่ยวข้องในการให้อनुญาติตามกฎหมาย สถาปนิกในฐานะผู้ออกแบบโครงการจำเป็นต้องทราบขั้นตอนในการขออนุญาต

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและรวบรวมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตอาคารขนาดใหญ่ประเภทโรงแรม ในปัจจุบันว่ามีข้อดี ข้อด้อยอย่างไร เพื่อรวบรวมความเห็น และข้อเสนอแนะของผู้เชี่ยวชาญทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาต และเพื่อวิเคราะห์และเสนอแนวทางที่ชัดเจนต่อกฎหมายที่เป็นอุปสรรคต่อการขออนุญาต ระเบียบวิธีวิจัย คือ การศึกษาเอกสารชั้นต้น การสร้างแบบจำลอง การสำรวจ การเลือกกรณีศึกษาและการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง เพื่อนำมาวิเคราะห์ข้อมูลและสรุปผล

จากการศึกษาพบว่า การแบ่งประเภทอาคารที่อยู่ในขอบเขตที่ศึกษา มี 4 ประเภท คือ 1) อาคารที่ขออนุญาตเป็นโรงแรมพื้นที่น้อยกว่า 4,000 ตร.ม. หรือน้อยกว่า 80 ห้อง 2) อาคารที่ขออนุญาตเป็นโรงแรมพื้นที่ตั้งแต่ 4,000 ตร.ม. หรือตั้งแต่ 80 ห้อง ขึ้นไป 3) อาคารที่ขออนุญาตเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมพื้นที่น้อยกว่า 4,000 ตร.ม.หรือน้อยกว่า 80 ห้อง แต่ประกอบธุรกิจเป็นโรงแรม 4) อาคารที่ขออนุญาตเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมพื้นที่ตั้งแต่ 4,000 ตร.ม. หรือ ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป แต่ประกอบธุรกิจเป็นโรงแรม การขออนุญาตมีปัญหาในช่วงต่างๆ ได้แก่ 1) ปัญหาการขออนุญาตการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม คือ เกณฑ์การพิจารณาไม่ชัดเจน การตรวจซ้ำซ้อนระหว่างหน่วยงาน การขาดความเข้าใจการทำรายงานของแต่ละฝ่าย หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องขาดระยะเวลาการตรวจสอบ ระยะเวลาในการนำเสนอโครงการต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการในที่ประชุมมีจำกัด และการเพิ่มเติมความเห็นของรายงาน นอกเหนือจากประเด็นเดิม 2) ปัญหาการขออนุญาตก่อสร้าง คือ การแก้ไข รื้อถอน การก่อสร้างตามมาตรา 39 ทวิ การยื่นแก้ไขแบบตามมาตรา 39 ทวิ ในระยะเวลาที่กระชั้นชิดก่อนใบอนุญาตหมดอายุ และจำนวนเจ้าพนักงานน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการที่ขออนุญาต 3) ปัญหาการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม คือ การแก้ไขรายละเอียดอาคารและเอกสารการขออนุญาต ตาม พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ.2547 หลังการเปิดใช้งาน ประเภทโรงแรมไม่สอดคล้องกับลักษณะการใช้อาคารและขนาดอาคาร ความล่าช้าจากการตรวจสอบของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง การใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ในการตรวจสอบ และการขาดการกำหนดระยะเวลายื่นขออนุญาตหลังได้รับใบรับรองการก่อสร้าง

ข้อเสนอแนะ คือ การขออนุญาตรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมควรมีกฎเกณฑ์ที่ชัดเจน เจ้าหน้าที่ทุกหน่วยงานควรมีการทำความเข้าใจในขั้นตอนอย่างต่อเนื่องกันและพิจารณาภายใต้กรอบของกฎหมาย ควรมีการจัดทำกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารประเภทโรงแรมแต่ละขนาดอาคารตามการใช้งานในหมวดหมู่เดียวกัน ควรมีการขออนุญาตต่อหน่วยงานที่มีอำนาจในการอนุญาตไปพร้อมๆกัน แบบที่ใช้ในการขออนุญาต ควรเป็นแบบที่สามารถใช้ร่วมกันได้ทุกหน่วยงาน ผู้ประกอบการ สถาปนิก วิศวกร และนิติบุคคลผู้มีส่วนจัดทำรายงาน ควรมีการประสานงานตั้งแต่การเริ่มศึกษาโครงการ การตรวจสอบความถูกต้อง สมบูรณ์ ของอาคารและเอกสารก่อนการยื่นขออนุญาต การวิจัยต่อเนื่องในอนาคตควรมีการศึกษาการขออนุญาตอาคารประเภทอื่นๆ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ภาควิชา...สถาปัตยกรรมศาสตร์.....

ลายมือชื่อนิสิต.....

สาขาวิชา...สถาปัตยกรรม.....

ลายมือชื่อ อ.ที่ปริกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....

ปีการศึกษา...2555.....

5573334525 : MAJOR ARCHITECTURE

KEY WORDS : HOTEL/ BUILDING PERMISSION/ LARGE BUILDING

TANADEJ SIKRAM : BUILDING PERMISSION OF HOTEL TYPE UNDER THAI BUILDING LAWS;
THE CASE STUDIES OF LARGE BUILDINGS. ADVISOR: ASSOC.PROF.CDR.TRAIWAT VIRYASIRI
RTN ,166 pp.

The hotel business is one that is affected by ASEAN free trade policies in terms of an increased number of tourists in the future. Building permission is necessary when running a hotel business that has many offices of authority involved by laws. As designers, architects have to know the procedure of hotel guidelines.

This study aims to study and collect the laws of permission regarding large hotel buildings and look at the advantages and disadvantages. The researcher will gather comments and suggestions of legal experts; also, this study aims to analyze the law and suggest clear guidelines as an obstacle to the application. Methodology of this research is the study of primary documents, simulations, observations, case studies and interviews. Finally, the data will be analyzed and used to draw conclusions.

The studies found that classification of buildings within the scope of studies have four categories; 1) hotel building licenses which for areas less than 4,000 sq.m. or less than 80 rooms, 2) hotel building licenses which the area is ranking from 4,000 sq.m. or more than 80 rooms, 3) residential building licenses, but conducting hotel business in an area that is less than 4,000 sq.m. and less than 80 rooms 4) residential building licenses but conducting hotel business in an area ranking from 4,000 sq.m. or more than 80 rooms. There are problems in every permission process 1) EIA permission stage problems; Inspection of the environmental impact assessment report has no clear criteria. Building check duplicates between each agency. Each party does not understand the process of EIA. Related agencies have no limited time of inspection. The meeting time of EIA presentation to the committees is too short. Authorities add new comments of reports in the new meetings. 2) Construction permission stage problems; Permission of construction process of a building under section 39 of the building act can cause demolition. The late of editing of documents submitted by the owner causes the late inspection by authorities. Authorities lack of the staff to check reports. 3) Hotel permission stage problems; Buildings or documents are amended, followed by the Hotel act BE 2547, after the occupied permission process. Categories are not consistent with the building use. Investigation of other authorities has no definite period. The hotel registrar has discretion to inspection. There is no period to do hotel permission after getting occupied permission process.

Suggestions are as follows; an environmental impact assessment report should include clear regulations. All authorities should have an understanding of the continuous process under the framework of laws. Authorities should legislate hotel law related to building used. Permission should be the entity that has the authority to simultaneously model used in the application that can be shared by all authorities. Entrepreneurs, architects, engineers, and environmental impact assessment report commissioners should coordinate from the start of the project. Building and documents have to be correctly completed before doing permission. Future research should continue to study other types of building permission.

Department : Architecture Student's Signature :

Field of Study : Architecture Advisor's Signature :

Academic Year : 2012

กิตติกรรมประกาศ

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ เป็นอย่างสูงที่ได้ประสิทธิประสาทวิชาให้กับข้าพเจ้ามาโดยตลอดระยะเวลาการทําวิตยานิพนธ์ คอยช่วยเหลือ แก้ไข ปรับปรุง เสนอแนะ เพื่อให้ข้อผิดพลาดมีความสมบูรณ์มากขึ้น อีกทั้งยังให้กำลังใจในช่วงเวลาที่ไม่สามารถไปต่อได้

ขอกราบขอบพระคุณประธานกรรมการวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ อวยชัย วุฒิโสมิต และกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ พรรณชลัท สุริโยธิน และรองศาสตราจารย์ จาตุรนต์ วัฒนผาสุก รองศาสตราจารย์ รวมถึงกรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย ดร. วิรัช ศิลป์เสวีกุล ที่ได้กรุณาสละเวลาอันมีค่าในการสอบวิทยานิพนธ์ ถ่ายทอดความรู้ ตลอดจนให้คำแนะนำอันมีค่าและเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อวิทยานิพนธ์เล่มนี้

ขอกราบขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อรรจน์ เศรษฐบุตตร อาจารย์ ดร.พร วิรุฬห์รักษ์ และอาจารย์วรรษ วิศทเวทย์ ที่เป็นธุระติดต่อผู้ให้สัมภาษณ์ ทำให้สามารถเข้าถึงข้อมูลเชิงลึกได้มากขึ้น

ขอกราบขอบพระคุณ สถาปนิกผู้ออกแบบโครงการกรณีศึกษา สถาปนิกในบริษัท ออกแบบ ผู้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ผู้ประกอบการโรงแรมและเจ้าหน้าที่หน่วยงานราชการ ที่ให้สัมภาษณ์ด้วยข้อมูลด้วยมุมมองของแต่ละท่านอย่างละเอียด

ขอขอบพระคุณ ผู้เชี่ยวชาญทุกท่านที่ได้สละเวลาอันมีค่าให้ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์ในประเด็นต่างๆ แบบเชิงลึก ที่เป็นประโยชน์ต่อวิทยานิพนธ์นี้เป็นอย่างดี

ขอกราบขอบพระคุณคุณพ่อและคุณแม่ ที่เป็นกำลังใจและกำลังทรัพย์ในการทําวิตยานิพนธ์จนสำเร็จไปได้ด้วยดี

ขอขอบคุณเพื่อน พี่ น้อง นิสิต บุคลากร เจ้าหน้าที่ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่มอบความเป็นมิตร และคอยช่วยเหลือเป็นอย่างดี

ขอขอบคุณรุ่นพี่สาขาการจัดการสถาปัตยกรรมที่คอยแนะนำแนวทางในการทําวิตยานิพนธ์ ตลอดจนบุคคลรอบข้างที่ไม่ได้เอ่ยนามมา ณ ที่นี้

ข้าพเจ้าหวังว่า วิทยานิพนธ์ฉบับนี้หากพอมีคุณค่าบ้าง ก็ขอมอบให้แก่ผู้มีพระคุณทุกท่าน และผู้ที่สนใจได้ศึกษา แต่ถ้าหากมีข้อผิดพลาดหรือผู้วิจัยได้ล่วงเกินผู้หนึ่งผู้ใดทั้งทางกาย วาจา ใจ โดยเจตนาหรือมิได้โดยเจตนาด้วยประการใดก็ตาม ผู้วิจัยต้องกราบขออภัยไว้ ณ ที่นี้

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญรูป.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ณ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 คำจำกัดความที่ใช้ในการศึกษา.....	4
1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	4
1.4 ขอบเขตการศึกษา.....	4
1.5 ระเบียบวิธีการศึกษา.....	5
1.6 ข้อจำกัดการศึกษา.....	5
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
1.8 สมมติฐานการศึกษา.....	6
1.9 แผนการทำวิทยานิพนธ์.....	6
บทที่ 2 ทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.1 หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรม กรณีอาคารใหญ่.....	7
2.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตโรงแรม.....	7
2.2.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม (EIA: Environmental Impact Assessment).....	9
2.2.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตก่อสร้างและเปิดการใช้อาคาร..	15
2.2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม.....	26
2.3 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย.....	38

	หน้า
บทที่ 3 กรณีศึกษา.....	51
3.1 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	51
3.2 การเลือกอาคารกรณีศึกษา.....	52
3.3 การศึกษารายละเอียดโครงการอาคารกรณีศึกษา.....	55
3.3.1 กรณีศึกษาที่ 1 โครงการโรงแรม ซอยสุขุมวิท 4.....	57
3.3.2 กรณีศึกษาที่ 2 โครงการโรงแรม ซอยสุขุมวิท 10.....	63
3.3.3 กรณีศึกษาที่ 3 โครงการโรงแรม ซอยสุขุมวิท 14.....	73
3.3.4 กรณีศึกษาที่ 4 โครงการโรงแรม ซอยสุขุมวิท 18.....	82
3.3.1 กรณีศึกษาที่ 5 โครงการโรงแรม ซอยสุขุมวิท 26.....	91
3.4 การเปรียบเทียบข้อมูลการขออนุญาตของโครงการกรณีศึกษา.....	100
บทที่ 4 การสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง.....	110
4.1 การสัมภาษณ์.....	110
4.2 การเลือกผู้ให้สัมภาษณ์.....	110
4.3 การทำแบบสัมภาษณ์.....	112
4.4 สรุปความเห็นผู้ให้สัมภาษณ์.....	114
4.4.1 ปัญหาของการขออนุญาตอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรมในปัจจุบัน.....	114
4.4.2 ข้อเสนอแนะในภาพรวมของขั้นตอนการขออนุญาต อาคารอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม.....	125
บทที่ 5 การวิเคราะห์และอภิปรายผลการศึกษา.....	131
5.1 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	131
5.2 ปัญหาที่เกิดขึ้นในการขออนุญาตอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม.....	134
5.2.1 ปัญหาการขออนุญาตรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม กับสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม....	134
5.2.2 ปัญหาการขออนุญาตก่อสร้างกับหน่วยงานท้องถิ่น.....	139
5.2.3 ปัญหาการขออนุญาตจดทะเบียนประกอบธุรกิจโรงแรม กับสำนักงานสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย.....	141

	หน้า
5.3 สรุปผลการศึกษา.....	145
5.4 แนวทางการปรับปรุงขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรมกรณีอาคารขนาดใหญ่....	148
บทที่ 6 การสรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....	150
6.1 การสรุปผลการศึกษา.....	150
6.2 ข้อเสนอแนะ.....	155
6.3 การวิจัยต่อเนื่องในอนาคต.....	157
รายการอ้างอิง.....	158
ภาคผนวก.....	162
รายชื่อโรงแรมบนถนนสุขุมวิทจากการสำรวจการขายห้องพักรายวันระบบออนไลน์	
www.agoda.com.....	163
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	166

สารบัญญัตินำ

		หน้า
ตารางที่ 1-1	แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย ในปีพ.ศ. 2551-2555 (เดือนมิถุนายน).....	2
ตารางที่ 1-2	แสดงแผนการทำวิทยานิพนธ์.....	6
ตารางที่ 2-1	แสดงขนาดของโครงการโรงแรมที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม.....	10
ตารางที่ 2-2	แสดงโครงสร้างคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ.....	11
ตารางที่ 2-3	แสดงโครงสร้างคณะกรรมการควบคุมอาคาร.....	16
ตารางที่ 2-4	แสดงกฎกระทรวงฯ ออกตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม.....	23
ตารางที่ 2-5	แสดงสาระสำคัญของ กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์ การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2551.....	27
ตารางที่ 2-6	แสดงประเภทโรงแรม ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์ การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551.....	28
ตารางที่ 2-7	แสดงโครงสร้างคณะกรรมการกลั่นกรอง.....	32
ตารางที่ 2-8	แสดงระยะเวลาในการขออนุญาตโรงแรมตามกฎหมายกำหนด.....	36
ตารางที่ 2-9	แสดงค่าธรรมเนียมในขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง และการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม กรณีอาคารขนาดใหญ่.....	37
ตารางที่ 2-10	แสดงจำนวนห้องและพื้นที่อาคารประเภทโรงแรม รูปแบบทางเดินด้านเดียว (single loaded corridor).....	48
ตารางที่ 2-11	แสดงแสดงจำนวนห้องและพื้นที่อาคารประเภทโรงแรม รูปแบบทางเดินสองด้าน (double loaded corridor).....	49
ตารางที่ 2-12	แสดงจำนวนห้องและพื้นที่อาคารประเภทโรงแรม รูปแบบอาคารที่มีห้องพักอยู่รอบแกนกลางของอาคาร (core).....	50
ตารางที่ 3-1	แสดงอาคารขนาดใหญ่ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในพื้นที่บนถนนสุขุมวิท	52
ตารางที่ 3-2	แสดงอาคารกรณีศึกษาบนถนนสุขุมวิท ทั้ง 5 แห่ง.....	55
ตารางที่ 3-3	แสดงรายละเอียดโครงการโรงแรม ซอยสุขุมวิท 4.....	58

	หน้า
ตารางที่ 3-4	สรุปการใช้พื้นที่ภายในโครงการ โรงแรม ซอยสุขุมวิท 4..... 59
ตารางที่ 3-5	แสดงรายละเอียดโครงการโรงแรม ซอยสุขุมวิท 10..... 64
ตารางที่ 3-6	สรุปการใช้พื้นที่ภายในโครงการโรงแรม ซอยสุขุมวิท 10..... 65
ตารางที่ 3-7	แสดงรายละเอียดโครงการโรงแรม ซอยสุขุมวิท 14..... 73
ตารางที่ 3-8	แสดงรายละเอียดโครงการโรงแรม ซอยสุขุมวิท 18..... 83
ตารางที่ 3-9	สรุปการใช้พื้นที่ภายในโครงการ โรงแรม ซอยสุขุมวิท 18..... 84
ตารางที่ 3-10	แสดงรายละเอียดโครงการโรงแรม ซอยสุขุมวิท 26..... 91
ตารางที่ 3-11	สรุปการใช้พื้นที่ภายในโครงการโรงแรม ซอยสุขุมวิท 26..... 93
ตารางที่ 3-12	แสดงระยะเวลาในช่วงต่างๆของการขออนุญาตโรงแรมกรณีศึกษา..... 102
ตารางที่ 3-13	แสดงเอกสารจากหน่วยงานราชการแนบประกอบรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของกรณีศึกษา..... 103
ตารางที่ 3-14	แสดงการเปรียบเทียบระยะเวลาการยื่นและได้รับเอกสารจากหน่วยงาน ราชการแนบประกอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของ กรณีศึกษา..... 104
ตารางที่ 3-15	แสดงการพิจารณาในขั้นตอนการยื่นประกอบธุรกิจโรงแรม (ร.ร.1) จนถึงได้รับใบอนุญาต (ร.ร.2) โดย กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย... 106
ตารางที่ 3-16	แสดงการเปรียบเทียบระยะเวลาการยื่นและได้รับเอกสารจากหน่วยงาน ราชการในขั้นตอนการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของกรณีศึกษา..... 107
ตารางที่ 3-17	แสดงบันทึกการตรวจสอบสถานที่ประกอบธุรกิจโรงแรม โดย กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย..... 108
ตารางที่ 3-18	แสดงระยะเวลาการขออนุญาตอาคารในภาพรวมของกรณีศึกษา..... 109
ตารางที่ 4-1	แสดงขั้นตอนการขออนุญาตและกลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์..... 113
ตารางที่ 4-2	สรุปความคิดเห็นจากกลุ่มผู้สัมภาษณ์..... 127
ตารางที่ 4-3	แสดงผลการลงความเห็นในปัญหาต่างๆในขั้นตอนการขออนุญาต..... 129
ตารางที่ 5-1	แสดงประเภทอาคารขนาดใหญ่ที่มีลักษณะเป็นโรงแรม กับขั้นตอนการขออนุญาตในช่วงต่างๆ..... 133

สารบัญรูป

		หน้า
รูปที่ 2-1	แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร SLC 1-8.....	41
รูปที่ 2-2	แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร SLC 9-12.....	41
รูปที่ 2-3	แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร SLC 13-16.....	42
รูปที่ 2-4	แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร SLC 17-19.....	42
รูปที่ 2-5	แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร DLC 1-6.....	43
รูปที่ 2-6	แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร DLC 7-10.....	43
รูปที่ 2-7	แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร DLC 11-13.....	44
รูปที่ 2-8	แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร DLC 14-15.....	44
รูปที่ 2-9	แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร DLC 16-17.....	45
รูปที่ 2-10	แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร DLC 16-17.....	45
รูปที่ 2-11	แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร DLC 16-17.....	46
รูปที่ 2-12	แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร Core 9-10.....	46
รูปที่ 2-13	แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร Core 11-12.....	47
รูปที่ 2-14	แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร Core 13-14.....	47
รูปที่ 3-1	แสดงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของอาคารกรณีศึกษา.....	56
รูปที่ 3-2	ผังพื้นที่ 1 กรณีศึกษาที่ 1.....	60
รูปที่ 3-3	ผังพื้นที่ลาดฟ้า กรณีศึกษาที่ 1.....	60
รูปที่ 3-4	รูปตัด กรณีศึกษาที่ 1.....	60
รูปที่ 3-5	ภาพเชิงซ้อนในมุมมองด้านทิศเหนือเข้าสู่พื้นที่โครงการกรณีศึกษาที่ 1 ก่อนและหลังมีโครงการ.....	61
รูปที่ 3-6	ภาพเชิงซ้อนในมุมมองด้านทิศใต้เข้าสู่พื้นที่โครงการกรณีศึกษาที่ 1 ก่อนและหลังมีโครงการ.....	61
รูปที่ 3-7	ภาพเชิงซ้อนในมุมมองด้านทิศตะวันตกเข้าสู่พื้นที่โครงการกรณีศึกษาที่ 1 ก่อนและหลังมีโครงการ.....	61
รูปที่ 3-8	ทัศนียภาพโครงการกรณีศึกษาที่ 1 ด้านทิศเหนือ.....	62
รูปที่ 3-9	ทัศนียภาพโครงการกรณีศึกษาที่ 1 ด้านทิศใต้.....	62

	หน้า
รูปที่ 3-10	ทัศนียภาพโครงการกรณีศึกษาที่ 1 บริเวณทางเข้า – ออก..... 62
รูปที่ 3-11	ผังพื้นที่ชั้นจอดรถ B2 กรณีศึกษาที่ 2..... 66
รูปที่ 3-12	ผังพื้นที่ชั้นจอดรถ B1 กรณีศึกษาที่ 2..... 66
รูปที่ 3-13	ผังพื้นที่ชั้นชั้นล่าง กรณีศึกษาที่ 2..... 66
รูปที่ 3-14	ผังพื้นที่ชั้นที่ 2 กรณีศึกษาที่ 2..... 67
รูปที่ 3-15	ผังพื้นที่ชั้นที่ 3 กรณีศึกษาที่ 2..... 67
รูปที่ 3-16	ผังพื้นที่ชั้นที่ 4-7 กรณีศึกษาที่ 2..... 67
รูปที่ 3-17	ผังพื้นที่ชั้นที่ 8 กรณีศึกษาที่ 2..... 68
รูปที่ 3-18	ผังพื้นที่ชั้นดาดฟ้า กรณีศึกษาที่ 2..... 68
รูปที่ 3-19	รูปด้านที่ 1 กรณีศึกษาที่ 2..... 68
รูปที่ 3-20	รูปด้านที่ 2 กรณีศึกษาที่ 2..... 69
รูปที่ 3-21	รูปด้านที่ 3 กรณีศึกษาที่ 2..... 69
รูปที่ 3-22	รูปด้านที่ 4 กรณีศึกษาที่ 2..... 69
รูปที่ 3-23	รูปตัด A กรณีศึกษาที่ 2..... 70
รูปที่ 3-24	รูปตัด B กรณีศึกษาที่ 2..... 70
รูปที่ 3-25	รูปตัด C กรณีศึกษาที่ 2..... 70
รูปที่ 3-26	ภาพเชิงซ้อนในมุมมองด้านทิศเหนือเข้าสู่พื้นที่โครงการ กรณีศึกษาที่ 2 ก่อนและหลังมีโครงการ..... 71
รูปที่ 3-27	ภาพเชิงซ้อนในมุมมองด้านทิศตะวันออกเข้าสู่พื้นที่โครงการ กรณีศึกษาที่ 2 ก่อนและหลังมีโครงการ..... 71
รูปที่ 3-28	ภาพเชิงซ้อนในมุมมองด้านทิศตะวันตกเข้าสู่พื้นที่โครงการ กรณีศึกษาที่ 2 ก่อนและหลังมีโครงการ..... 71
รูปที่ 3-29	ทัศนียภาพโครงการกรณีศึกษาที่ 2 ด้านทิศเหนือ..... 72
รูปที่ 3-30	ทัศนียภาพโครงการกรณีศึกษาที่ 2 ด้านทิศตะวันตก..... 72
รูปที่ 3-31	ทัศนียภาพโครงการกรณีศึกษาที่ 2 บริเวณทางเข้า..... 72
รูปที่ 3-32	ผังพื้นที่ชั้นใต้ดิน กรณีศึกษาที่ 3..... 74
รูปที่ 3-33	ผังพื้นที่ชั้นที่ 1 กรณีศึกษาที่ 3..... 74
รูปที่ 3-34	ผังพื้นที่ชั้นที่ 2 กรณีศึกษาที่ 3..... 75

	หน้า
รูปที่ 3-35	ผังพื้นที่ชั้นที่ 3-4 กรณีศึกษาที่ 3..... 75
รูปที่ 3-36	ผังพื้นที่ชั้นที่ 5-6 กรณีศึกษาที่ 3..... 76
รูปที่ 3-37	ผังพื้นที่ชั้น 7 กรณีศึกษาที่ 3..... 76
รูปที่ 3-38	ผังพื้นที่หลังคา กรณีศึกษาที่ 3..... 77
รูปที่ 3-39	รูปด้านที่ 1 กรณีศึกษาที่ 3..... 77
รูปที่ 3-40	รูปด้านที่ 2 กรณีศึกษาที่ 3..... 77
รูปที่ 3-41	รูปด้านที่ 3 กรณีศึกษาที่ 3..... 78
รูปที่ 3-42	รูปด้านที่ 4 กรณีศึกษาที่ 3..... 78
รูปที่ 3-43	รูปตัด A กรณีศึกษาที่ 3..... 78
รูปที่ 3-44	รูปตัด B กรณีศึกษาที่ 3..... 79
รูปที่ 3-45	ทัศนียภาพเชิงซ้อนทิศเหนือเข้าสู่โครงการ กรณีศึกษาที่ 3 ก่อนและหลังมีโครงการ 79
รูปที่ 3-46	ทัศนียภาพเชิงซ้อนทิศใต้เข้าสู่โครงการ กรณีศึกษาที่ 3 ก่อนและหลังมีโครงการ..... 79
รูปที่ 3-47	ทัศนียภาพเชิงซ้อนจากสถานีรถไฟฟ้าเข้าสู่โครงการกรณีศึกษาที่ 3 ก่อนและหลังมีโครงการ..... 80
รูปที่ 3-48	ทัศนียภาพเชิงซ้อนจากสถานีรถไฟฟ้าเข้าสู่โครงการกรณีศึกษาที่ 3 ก่อนและหลังมีโครงการ..... 80
รูปที่ 3-49	ทัศนียภาพโครงการกรณีศึกษาที่ 3 ด้านทิศเหนือ..... 80
รูปที่ 3-50	ทัศนียภาพโครงการกรณีศึกษาที่ 3 บริเวณทางเข้าโครงการ..... 81
รูปที่ 3-51	ทัศนียภาพโครงการกรณีศึกษาที่ 3 ด้านทิศใต้..... 81
รูปที่ 3-52	ผังพื้นที่ชั้นใต้ดิน 2 กรณีศึกษาที่ 4..... 85
รูปที่ 3-53	ผังพื้นที่ชั้นใต้ดิน 1 กรณีศึกษาที่ 4..... 85
รูปที่ 3-54	ผังพื้นที่ชั้น 1 กรณีศึกษาที่ 4..... 85
รูปที่ 3-55	ผังพื้นที่ชั้น 2 กรณีศึกษาที่ 4..... 86
รูปที่ 3-56	ผังพื้นที่ชั้น 3-7 กรณีศึกษาที่ 4..... 86
รูปที่ 3-57	ผังพื้นที่ชั้นดาดฟ้า กรณีศึกษาที่ 4..... 86
รูปที่ 3-58	ผังพื้นที่ชั้นเก็บน้ำ กรณีศึกษาที่ 4..... 87

รูปที่ 3-59	รูปตัด A กรณีศึกษาที่ 4.....	87
รูปที่ 3-60	รูปตัด B กรณีศึกษาที่ 4.....	87
รูปที่ 3-61	รูปด้าน 1 กรณีศึกษาที่ 4.....	88
รูปที่ 3-62	รูปด้าน 2 กรณีศึกษาที่ 4.....	88
รูปที่ 3-63	รูปด้าน 3 กรณีศึกษาที่ 4.....	88
รูปที่ 3-64	รูปด้าน 4 กรณีศึกษาที่ 4.....	89
รูปที่ 3-65	ทัศนียภาพเชิงซ้อนก่อนและหลังมีโครงการกรณีศึกษาที่ 4 มุมที่ 1.....	89
รูปที่ 3-66	ทัศนียภาพเชิงซ้อนก่อนและหลังมีโครงการกรณีศึกษาที่ 4 มุมที่ 2.....	89
รูปที่ 3-67	ทัศนียภาพเชิงซ้อนก่อนและหลังมีโครงการกรณีศึกษาที่ 4 มุมที่ 3.....	90
รูปที่ 3-68	ทัศนียภาพโครงการกรณีศึกษาที่ 4 ด้านทิศตะวันตก.....	90
รูปที่ 3-69	ผังพื้นที่ชั้นที่ 1 กรณีศึกษาที่ 5.....	94
รูปที่ 3-70	ผังพื้นที่ชั้นที่ 2 กรณีศึกษาที่ 5.....	94
รูปที่ 3-71	ผังพื้นที่ชั้นที่ 3-6 กรณีศึกษาที่ 5.....	95
รูปที่ 3-72	ผังพื้นที่ชั้นที่ 7 กรณีศึกษาที่ 5.....	95
รูปที่ 3-73	ผังพื้นที่ชั้นที่ 8 กรณีศึกษาที่ 5.....	95
รูปที่ 3-74	ผังพื้นที่ชั้นหลังคา กรณีศึกษาที่ 5.....	96
รูปที่ 3-75	รูปด้าน 1 กรณีศึกษาที่ 5.....	96
รูปที่ 3-76	รูปด้าน 2 กรณีศึกษาที่ 5.....	96
รูปที่ 3-77	รูปด้าน 3 กรณีศึกษาที่ 5.....	97
รูปที่ 3-78	รูปด้าน 4 กรณีศึกษาที่ 5.....	97
รูปที่ 3-79	รูปตัด A กรณีศึกษาที่ 5.....	97
รูปที่ 3-80	รูปตัด B กรณีศึกษาที่ 5.....	98
รูปที่ 3-81	ภาพเชิงซ้อนมุมมองจากทิศเหนือ ก่อนและหลังมีโครงการกรณีศึกษาที่ 5.....	98
รูปที่ 3-82	ภาพเชิงซ้อนมุมมองจากทิศใต้ ก่อนและหลังมีโครงการกรณีศึกษาที่ 5.....	98
รูปที่ 3-83	ภาพเชิงซ้อนมุมมองจากทิศเหนือ ก่อนและหลังมีโครงการกรณีศึกษาที่ 5.....	99
รูปที่ 3-84	ทัศนียภาพโครงการด้านทิศตะวันออก กรณีศึกษาที่ 5.....	99

สารบัญแผนภูมิ

		หน้า
แผนภูมิที่ 2-1	แสดงขั้นตอนการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	7
แผนภูมิที่ 2-2	แสดงขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522.....	19
แผนภูมิที่ 2-3	แสดงการขออนุญาตอาคารตามมาตรา 39 ทวิ.....	22
แผนภูมิที่ 2-4	แสดงขั้นตอนการขออนุญาตเปิดการใช้อาคารประเภทโรงแรม.....	25
แผนภูมิที่ 2-5	แสดงขั้นตอนการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม.....	32
แผนภูมิที่ 2-6	แสดงภาพรวมขั้นตอนการขออนุญาตโรงแรม กรณีอาคารขนาดใหญ่.....	35
แผนภูมิที่ 5-1	แสดงขั้นตอนการทำหนังสือรับรองจากหน่วยงานราชการเพื่อแนบประกอบ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม.....	137
แผนภูมิที่ 5-2	แสดงขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 39 ทวิ และรายละเอียดที่มี ปัญหา.....	140
แผนภูมิที่ 5-3	แสดงขั้นตอนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตการประกอบธุรกิจ โรงแรม.....	144
แผนภูมิที่ 5-4	แสดงขั้นตอนการขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรม กรณีอาคารขนาดใหญ่..	147
แผนภูมิที่ 5-5	แสดงขั้นตอนการขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรม กรณีศึกษา อาคารขนาดใหญ่ แนวทางใหม่.....	149
แผนภูมิที่ 6-1	แสดงขั้นตอนการขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรม กรณีศึกษา อาคารขนาดใหญ่ แนวทางใหม่.....	156

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ประเทศไทยกำลังก้าวเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community: AEC) ในปี พ.ศ. 2558 เป็นผลทำให้มีการเคลื่อนย้ายสินค้า บริการ การลงทุนและแรงงานฝีมือ ภายในอาเซียนอย่างเสรีและการเคลื่อนย้ายเงินทุนที่เสรีมากขึ้น¹ อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวซึ่งเป็นหนึ่งในธุรกิจภาคบริการ ได้รับผลกระทบโดยตรงจากนโยบายของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดการณ์ว่า โดยรวมตลอดทั้งปี พ.ศ. 2555 จะมีนักท่องเที่ยวจากประเทศในกลุ่มอาเซียนเดินทางเข้ามายังประเทศไทยรวมทั้งสิ้น ประมาณ 6.0 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.5 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้านี้ และก่อให้เกิดรายได้ท่องเที่ยวเข้าประเทศไทยคิดเป็นมูลค่าประมาณ 130,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.2²

จากข้อมูลโดยสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง และกรมการท่องเที่ยว เรื่อง ผลสำรวจของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ปี พ.ศ. 2551 – 2555 (เดือนมิถุนายน) พบว่า “เดือนมิถุนายน ปี พ.ศ. 2555 มีนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ จำนวน 1,624,859 คน เพิ่มขึ้น 140,151 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 9.44 จากช่วงเวลาเดียวกันของปี ที่ผ่านมา”³ สะท้อนให้เห็นการเติบโตทางเศรษฐกิจที่เพิ่มขึ้นของประเทศ

¹ ศูนย์ข้อมูลความรู้ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน, ประวัติความเป็นมาประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC)[ออนไลน์], 24 มิถุนายน 2555, แหล่งที่มา: <http://www.thai-aec.com>

² ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, การพัฒนาธุรกิจ Hospitality ในภาคบริการท่องเที่ยวเพื่อก้าวสู่ตลาดอาเซียน (AEC)[ออนไลน์], 24 มิถุนายน 2555, แหล่งที่มา: <http://www.kasikornresearch.com>

³ กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, สถิติสถิติการเดินทางท่องเที่ยวระหว่างประเทศ มิถุนายน 2555 [ออนไลน์], 24 มิถุนายน 2555, แหล่งที่มา: <http://www.mots.go.th>

ตารางที่ 1-1 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย
ในปีพ.ศ. 2551- 2555 (เดือนมิถุนายน)

เดือน	2551	2552	2553	2554	2555 ^P	Δ%55/54*
มกราคม	1,437,686	1,269,978	1,605,505	1,805,947	1,944,130	+7.65
กุมภาพันธ์	1,481,458	1,138,220	1,614,844	1,802,476	1,838,595	+2.00
มีนาคม	1,407,649	1,237,132	1,439,401	1,702,233	1,906,402	+11.99
เมษายน	1,222,253	1,085,293	1,108,209	1,552,337	1,659,021	+6.87
พฤษภาคม	1,172,310	923,918	826,610	1,407,407	1,523,782	+8.27
มิถุนายน	1,155,004	954,772	964,959	1,484,708	1,624,859	+9.44
กรกฎาคม	1,275,557	1,094,658	1,275,766	1,719,538	-	-
สิงหาคม	1,214,678	1,149,288	1,270,883	1,726,559	-	-
กันยายน	890,066	1,040,538	1,214,810	1,486,333	-	-
ตุลาคม	1,094,452	1,209,473	1,316,806	1,422,210	-	-
พฤศจิกายน	1,076,156	1,361,574	1,478,856	1,291,548	-	-
ธันวาคม	1,156,951	1,684,997	1,819,751	1,829,174	-	-
รวม	14,584,220	14,149,841	15,936,400	19,230,470	10,496,789	+7.60

ที่มา : กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่รองรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาภายในประเทศ จำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้นเป็นผลทำให้จำเป็นต้องมีโรงแรมเพิ่มมากขึ้นโรงแรม การขออนุญาตเป็นขั้นตอนทางกฎหมายที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจโรงแรม ที่มีหน่วยงานราชการต่างๆเกี่ยวข้องในการให้อนุญาตตามกฎหมาย สถาปนิกในฐานะเป็นผู้ออกแบบโรงแรมจำเป็นที่จะต้องเข้าใจกฎเกณฑ์และกระบวนการขออนุญาตก่อสร้างโรงแรม เพื่อที่จะออกแบบภายใต้ข้อบังคับกับกฎหมายให้ถูกต้องปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคาร⁴

เนื่องจากลักษณะของธุรกิจโรงแรมนั้นพัฒนาไปอย่างต่อเนื่องตามความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งทำให้เกิดโรงแรมประเภทต่างๆมากมาย เช่น Boutique Hotel, Downtown Entertainment Hotel, Spa Resort และ Cruise Ships Hotel เป็นต้น⁵ แต่ ปัจจุบันมีความไม่สอดคล้องของกฎหมายแต่ละประเภทที่บังคับใช้เพื่อการขออนุญาต ได้แก่ พระราชบัญญัติโรงแรม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ที่กำหนดลักษณะกายภาพของอาคารโดยใช้ ขนาดอาคารและจำนวนห้องพักเป็นเกณฑ์

⁴ เจษฎา บัณจิติ, สัมภาษณ์, 17 สิงหาคม 2555.

⁵ Rute A. Walter, Penner H. Richard and Adams Lawrence, *Hotel Design Planning and Development*, (Woburn : Jordan Hill, 2001), p.26,35,82,123.

ที่แตกต่างกัน รวมถึงรายละเอียดการเป็นโรงแรมที่แตกต่างกัน ตัวอย่างเช่น ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนที่จอดรถอาจไม่เหมาะสม โดยกำหนดให้โรงแรมทุกประเภทมีจำนวนที่จอดรถในเกณฑ์เดียวกัน แต่การใช้งานของแต่ละประเภทมีความแตกต่างกัน เป็นต้น

อาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม เป็นอาคารประเภทหนึ่งที่มีการก่อสร้างเป็นจำนวนมากในปัจจุบัน จากข้อมูลพื้นที่การก่อสร้าง ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร มีอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ถึงน้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร ที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างที่วราชอาณาจักในปี พ.ศ. 2554 จำนวน 100 หลัง จากโรงแรมทั้งหมด 233 หลัง⁶ ซึ่งมีอัตราส่วนร้อยละ 42.91 และเป็นขนาดอาคารที่มีสัดส่วนที่มากที่สุดในการก่อสร้างโรงแรม

นอกจากนั้น ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกาศ ณ วันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ. 2555 ข้อ 30 ได้ระบุถึงประเภทของโรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพัก ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม⁷ การขออนุญาตอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม จึงควรมีการพิจารณาศึกษาให้สัมพันธ์สอดคล้องกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมฯ ที่มีผลบังคับใช้ดังกล่าว

ดังนั้น จึงเห็นควรที่จะทำการศึกษาข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรม ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน เพื่อให้ทราบถึง ปัญหาและข้อจำกัดต่างๆที่มีอยู่และอาจจะเกิดขึ้นในอนาคต อันจะส่งผลต่อการพัฒนารูขีจโรงแรมและธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทย และสามารถแข่งขันกับประเทศอาเซียนได้ โดยทำกรณีศึกษา อาคารขนาดใหญ่

⁶ สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีและสารสนเทศ, การประมวลพื้นที่ก่อสร้าง พ.ศ.2554[ออนไลน์], 24 มิถุนายน 2555, แหล่งที่มา: www.nso.go.th

⁷ ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม, ราชกิจจานุเบกษา 129(20 มิถุนายน 2555).

1.2 คำจำกัดความที่ใช้ในการศึกษา

1. “**อาคารขนาดใหญ่**” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไปและมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด”⁸

2. “**โรงแรม**” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึง

(1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วน ราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้ โดยมีใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน

(2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น

(3) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”⁹

1.3 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษา และรวบรวมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม ในปัจจุบันว่ามีข้อดี ข้อด้อยอย่างไร
2. เพื่อรวบรวมความเห็น และข้อเสนอแนะของผู้เชี่ยวชาญทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม
3. เพื่อวิเคราะห์และเสนอแนวทางที่ชัดเจน ในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากกฎหมาย อันเป็นอุปสรรคต่อการขออนุญาตอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม

1.4 ขอบเขตการศึกษา

1. การศึกษาเฉพาะกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม ที่ก่อสร้างใหม่ดังต่อไปนี้ พระราชบัญญัติโรงแรม, พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

⁸ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

⁹ พระราชบัญญัติ โรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4

2. ศึกษาอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม เท่านั้น โดยไม่ศึกษาอาคารที่เป็นอาคารสูง, อาคารขนาดใหญ่พิเศษและอาคารที่มีลักษณะการใช้งานประเภทอื่นๆ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร
3. การศึกษาการขออนุญาตในเขตกรุงเทพมหานครเท่านั้น

1.5 ระเบียบวิธีการศึกษา

1. ศึกษาและรวบรวมข้อมูลจากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม และการศึกษาวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง
2. การศึกษาเอกสารจากหน่วยงานราชการที่มีอำนาจในการอนุญาต อันเกี่ยวข้องกับการขออนุญาตอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม
3. การสร้างแบบจำลอง เพื่อนำข้อมูลไปเปรียบเทียบกับโครงการที่ทำการสำรวจ
4. การสำรวจโครงการที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม จากระบบออนไลน์และการจัดทะเบียนประกอบธุรกิจโรงแรม จาก กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย
5. การเลือกกรณีศึกษา โดยกำหนดโครงการลักษณะอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม จากการสำรวจข้างต้น
6. การสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ สถาปนิกผู้ออกแบบโครงการ, สถาปนิกในบริษัทที่มีผลงานออกแบบโรงแรม, ผู้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม, ผู้ประกอบการโรงแรม, เจ้าหน้าที่ในหน่วยงานราชการที่มีอำนาจในการอนุญาต และผู้เชี่ยวชาญทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาต
7. การรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสุ่มตัวอย่างสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง ศึกษาหาข้อดี ข้อด้อย ในกระบวนการขออนุญาตในขั้นตอนต่างๆของ อาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม
8. สรุปผลการวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรค และเสนอแนะแนวทางการพัฒนาในอนาคตของการขออนุญาตอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม

1.6 ข้อจำกัดการศึกษา

1. ความสมบูรณ์ของข้อมูลเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่มีอำนาจในการให้อนุญาต
2. ความอนุเคราะห์ข้อมูลของสถาปนิกผู้ออกแบบโครงการกรณีศึกษา

3. การหลีกเลี่ยงการอ้างชื่อจริงของโครงการกรณีศึกษา เนื่องจากอาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบการ

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. สามารถสรุปผลทางกฎหมายที่มีผลบังคับใช้เกี่ยวกับการขออนุญาตอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม
2. สรุปความคิดเห็นและข้อเสนอแนะของกลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์ ที่เกี่ยวกับการขออนุญาตอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม
3. ได้แนวทางในการขออนุญาตอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม ที่มีความชัดเจน

1.8 สมมติฐานการศึกษา

การขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรม กรณีศึกษาอาคารขนาดใหญ่ ขั้นตอนในการขออนุญาตช่วงต่างๆ มีปัญหาความล่าช้า

1.9 แผนการทำวิทยานิพนธ์

ตารางที่ 1-2 แสดงแผนการทำวิทยานิพนธ์

กำหนดการ	แผนการ
ตุลาคม 2555	- ศึกษาปัญหาและความเป็นมา - ศึกษาข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาต
พฤศจิกายน 2555	- ศึกษาค้นคว้าข้อมูลและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาต - ศึกษาเอกสารขั้นต้นจากหน่วยงานราชการที่มีอำนาจในการให้อนุญาต - สร้างแบบจำลอง
ธันวาคม 2555	- สำรวจโครงการ - เลือกโครงการกรณีศึกษา ออกแบบสัมภาษณ์
มกราคม 2556	- สัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง - รวบรวมข้อมูล
กุมภาพันธ์ - มีนาคม 2556	- วิเคราะห์ข้อมูลและสรุปผล - เขียนเล่มวิทยานิพนธ์
เมษายน 2556	นำเสนอวิทยานิพนธ์
พฤษภาคม 2556	แก้ไขเล่มวิทยานิพนธ์ ขออนุมัติสำเร็จการศึกษา

บทที่ 2

บทบาทของคณะกรรมการที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาการขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรม กรณีศึกษาอาคารขนาดใหญ่ เป็นการศึกษาถึงอาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตรแต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และอาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด¹

ข้อกำหนด มาตรการและแนวทางวิธีการปฏิบัติในการขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรม กรณีอาคารขนาดใหญ่ มีกฎหมายที่ศึกษา ประกอบด้วย และกฎหมายส่งเสริมและรักษาสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายโรงแรม ซึ่งมีรายละเอียดต่างๆ ดังต่อไปนี้

2.1 หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรม กรณีอาคารขนาดใหญ่

การขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรมปัจจุบัน มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยหลักๆ ดังนี้

1. สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบรายงานฯ ให้มีความถูกต้อง สมบูรณ์ และคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พิจารณาเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กรณีโรงแรมที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป หรือ มีห้องพักตั้งแต่ 80 ห้อง ขึ้นไป ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535
2. องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ในเขตกรุงเทพมหานคร คือ กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร 2 ในต่างจังหวัด คือ องค์การบริหารส่วนตำบล มีเจ้าพนักงานท้องถิ่น พิจารณาให้อนุญาตก่อสร้าง ตรวจสอบและเปิดการใช้งานอาคาร พิจารณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ในเขตกรุงเทพมหานคร มีการบังคับใช้ข้อบัญญัติท้องถิ่น คือ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544)

¹ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

3. ส่วนรักษาความสงบเรียบร้อย 3 สำนักการสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย มีนายทะเบียนเป็นผู้พิจารณาออกใบอนุญาตการประกอบธุรกิจโรงแรม ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547
4. หน่วยงานอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ในการตรวจสอบและออกหนังสือแจ้งรับรอง ได้แก่
 - 4.1 ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ในกรณีที่อาคารที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จะต้องติดต่อหน่วยงานเหล่านี้ก่อนการขออนุญาตก่อสร้าง เพื่อขอหนังสือแจ้งจากทางหน่วยงานเหล่านี้เพื่อแนบประกอบในเล่มรายงานฯ)
 - การไฟฟ้านครหลวง กระทรวงมหาดไทย (ในเขตจังหวัดนนทบุรี จังหวัดสมุทรปราการและเขตกรุงเทพมหานคร)² หรือ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (เขตพื้นที่จังหวัดอื่นๆ) เพื่อรับรองการจ่ายไฟฟ้าเข้าสู่โครงการ³
 - การประปานครหลวง กระทรวงมหาดไทย (ในเขตจังหวัดนนทบุรี จังหวัดสมุทรปราการและเขตกรุงเทพมหานคร)⁴ และ การประปาส่วนภูมิภาค (เขตพื้นที่จังหวัดอื่นๆ)⁵ มีหน้าที่รับรองการใช้น้ำประปาในโครงการ
 - องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ได้แก่
 - 1) สำนักงานเขตต่างๆ ตามเขตที่ตั้งโครงการ มีหน้าที่ออกหนังสือยืนยันการเชื่อมต่อทางเข้า-ออก และเชื่อมต่อระบายน้ำ และหนังสือยืนยันการให้บริการเก็บขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
 - 2) สำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร มีหน้าที่ออกหนังสือตรวจสอบที่ตั้งโครงการในพื้นที่บริการระบบบำบัดน้ำเสีย
 - 3) สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร⁶
 - 4.2 ขั้นตอนการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม
 - องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ได้แก่
 - 1) สำนักอนามัย กระทรวงสาธารณสุข ตรวจสอบด้านสุขลักษณะโรงแรม⁷

² พระราชบัญญัติการไฟฟ้านครหลวง พ.ศ. 2501

³ พระราชบัญญัติการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค พ.ศ. 2503

⁴ พระราชบัญญัติการประปานครหลวง พ.ศ. 2510

⁵ พระราชบัญญัติการประปาส่วนภูมิภาค พ.ศ. 2522

⁶ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

⁷ พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535

2) สำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย ตรวจสอบมาตรการป้องกันและระงับอัคคีภัย⁸

- สำนักทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ตรวจสอบการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลของผู้ประกอบการโรงแรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- กองทะเบียนประวัติอาชญากร สำนักงานตำรวจแห่งชาติ ตรวจสอบประวัติผู้จัดการโรงแรมว่าไม่มีประวัติอาชญากรแต่อย่างใด⁹

2.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตโรงแรม

2.2.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA: Environmental Impact Assessment) ได้แก่

1. พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535
2. กฎกระทรวง (ที่ออกตามในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535)
 - กฎกระทรวง ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2527 ออกตามความในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

รายละเอียด

ปัจจุบันสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจะต้องจัดทำรายงานโดยนิติบุคคลผู้มีสิทธิทำรายงานฯ ที่จดทะเบียนกับสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เท่านั้น
3. ประกาศกระทรวง (ที่ออกตามในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535)
 - ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือธุรกิจซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ลงวันที่ 24 เมษายน 2555)

⁸ พระราชบัญญัติป้องกันและระงับอัคคีภัย พ.ศ.2542

⁹ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 มาตรา 16 และ มาตรา 33

ตารางที่ 2-1 แสดงขนาดของโครงการโรงแรมที่ต้องจัดทำรายงาน
การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ลำดับที่	ประเภทโครงการหรือ กิจการ	ขนาด	หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ
30	โรงแรมหรือสถานที่พัก ตากอากาศตาม กฎหมายว่าด้วยโรงแรม	ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้อง ขึ้นไป หรือมี พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป	ให้เสนอในชั้นขออนุญาตก่อสร้าง หรือหากใช้วิธีการแจ้งต่อเจ้า พนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่า ด้วยการควบคุมอาคาร โดยไม่ยื่น ขอรับใบอนุญาตให้เสนอรายงานในชั้น การแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ที่มา : ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือ
ธุรกิจซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผล กระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และ
แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ลงวันที่ 24 เมษายน 2555)

ผู้ให้อนุญาตหรือเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการประเภทโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้อง ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่
4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป เป็นโครงการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมใน
ประเภทโครงการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการ
พิจารณารายงานฯ หรือ คชก. มีหน้าที่ในการพิจารณาเห็นชอบ เป็นคณะกรรมการตามกฎหมาย
ที่แต่งตั้งโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 18 และมาตรา 48 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติ
ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม
แห่งชาติ ฉบับที่ 40 (พ.ศ. 2554) เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการในการแต่งตั้งคณะกรรมการ
ผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และตามมติคณะกรรมการ
สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

จาก คำสั่งคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ที่ 17/2552 เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการ
ผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน
และบริการชุมชน มีโครงสร้างคณะกรรมการฯ ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 2-2 แสดงโครงสร้างคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

ลำดับที่	ตำแหน่ง	หน้าที่ในการพิจารณารายงานฯ
1	เลขาธิการ สผ.	ประธานกรรมการ
2	เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายสำหรับโครงการหรือกิจการที่จะต้องจัดทำรายงานฯ	กรรมการ
3	หัวหน้าส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง - อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือผู้แทน - อธิบดีกรมควบคุมมลพิษ หรือผู้แทน	กรรมการ
4	ผู้ทรงคุณวุฒิหรือผู้เชี่ยวชาญไม่เกินเก้าคน - ผู้ทรงคุณวุฒิด้านการใช้ที่ดินและภูมิสถาปัตยกรรม - ผู้ทรงคุณวุฒิ ด้านผังเมือง - ผู้ทรงคุณวุฒิ ด้านการจัดการน้ำ - ผู้ทรงคุณวุฒิ ด้านวิศวกรรมจราจร - ผู้ทรงคุณวุฒิ ด้านกฎหมายสิ่งแวดล้อม - ผู้ทรงคุณวุฒิ ด้านสังคมและการมีส่วนร่วมของประชาชน - ผู้ทรงคุณวุฒิ ด้านเศรษฐศาสตร์สิ่งแวดล้อม	กรรมการ (คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ แต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ มีผลงานและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพยากรสิ่งแวดล้อม ทางกายภาพ ทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ หรือคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต)
5	เจ้าหน้าที่ สผ.	เลขานุการ
6	เจ้าหน้าที่ สผ.	ผู้ช่วยเลขานุการ

ที่มา : คำสั่งคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ที่ 17/2552 เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน

สาระสำคัญของรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม¹⁰

1. รายงานฉบับย่อ (executive summary) เป็นรายงานที่รวบรวมประเด็นสำคัญของส่วนต่างๆ ที่มีอยู่ในรายงานหลัก เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการซึ่งเป็นผู้พิจารณารายงานฯ รายงานฉบับย่อจำเป็นที่จะต้อง ใช้ภาษาที่ง่ายต่อการเข้าใจของบุคคลทุกกลุ่ม เสนอเรื่องย่อที่เป็นจุดสำคัญและกระชับ เช่น ผลกระทบที่สำคัญและมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังนี้
 - ประเภทและขนาดของโครงการพร้อมกิจกรรมประกอบที่เกี่ยวข้อง

¹⁰ บัณฑิต จุลาลัย, การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมกับการออกแบบสถาปัตยกรรม, กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546

- ที่ตั้งโครงการประกอบแผนที่แสดงบริเวณโครงการและบริเวณโดยรอบอย่างชัดเจนและแสดงที่ตั้งของสิ่งต่างๆที่ได้รับผลกระทบในบริเวณข้างเคียง
 - แสดงผลกระทบหลักหรือมลพิษหลัก จากโครงการที่มีต่อทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ทั้งระยะการก่อสร้างและระยะดำเนินการ
 - มาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ
 - มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ
2. รายงานฉบับหลัก (main report) หรือ รายงานฉบับสมบูรณ์ มีประเด็นสำคัญในส่วนต่างๆ ต้องมีรายละเอียดถูกต้องครบถ้วน ประกอบด้วยสาระสำคัญ ดังนี้
- ส่วนหน้าของรายงาน
 - ปกหน้าและปกในของรายงาน
 - หนังสือรับรองการจัดทำรายงานฯ
 - บัญชีรายชื่อผู้จัดทำรายงานฯ
 - สำเนาใบอนุญาตเป็นผู้มีสิทธิทำรายงานฯ
 - รายละเอียดโครงการ เป็นส่วนที่ต้องบรรยายข้อมูลของโครงการให้ละเอียด เพื่อให้ทำให้เกิดภาพพจน์ของโครงการและเพื่อใช้เป็นแนวความคิดประกอบการพิจารณาสิ่งที่จะเกิดขึ้น รายละเอียดของข้อมูล ได้แก่
 - ประเภทและขนาดของโครงการและกำลังผลิต
 - ความจำเป็นที่ต้องมีโครงการ
 - ที่โครงการและเส้นทางเข้าถึงโครงการ ให้แสดงแผนที่แนบผังในมาตราส่วนที่ชัดเจนพร้อมทั้งรูปถ่ายสีในบริเวณที่ตั้งโครงการ และบริเวณใกล้เคียงและภาพจำลอง 3 มิติแสดงให้เห็นความแตกต่างกรณีมีโครงการ และไม่มีโครงการ
 - ระยะเวลาที่ดำเนินการ
 - เหตุผลในการเลือกที่ตั้งโครงการ (โดยเป็นเหตุผลที่ได้พิจารณาทางด้านสิ่งแวดล้อม)
 - รายละเอียดกระบวนการ กิจกรรมภายในโครงการ ความต้องการวัตถุดิบ พลังงาน ระบบสาธารณูปโภค จำนวนพนักงาน คนงานตลอดจนรายละเอียดอื่นๆที่เกี่ยวข้องแสดงแผนผังกระบวนการเพื่อให้สามารถเข้าใจในกระบวนการและกิจกรรมได้อย่างชัดเจน
 - สารมลพิษหรือของเสียที่เกิดขึ้นจากกระบวนการหรือการดำเนินโครงการก่อสร้างโครงการ (ระบุนชนิด ปริมาณสารพิษหรือของเสียและจุดกำเนิดมลพิษ)

- รายละเอียดระบบบำบัดมลพิษหรือของเสีย การดูแล และควบคุมระบบประสิทธิภาพของระบบ
- สภาพสิ่งแวดล้อมปัจจุบัน
ให้แสดงผลการศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับสถานภาพปัจจุบันของทรัพยากรสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่างๆที่มีต่อมนุษย์ ประกอบด้วยแผนที่โครงการและแผนที่ที่อาจจะได้รับผลกระทบจากโครงการ ได้แก่ สภาพแวดล้อมทั่วไปของโครงการ กายภาพ นิเวศวิทยา การใช้ประโยชน์ของมนุษย์และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต
- ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากโครงการ
- มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้น
- การพิจารณาทางเลือกโครงการ แบ่งเป็น 2 ขั้นตอน คือ
 1. สรุปผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้น
 2. แสดงการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างผลกระทบเหล่านั้นกับโครงการและทางเลือกต่างๆ โดยเลือกทางเลือกที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยกว่าทางเลือกอื่นๆ ซึ่งต้องอยู่ในระดับที่สามารถยอมรับได้
- การประสานงานกับหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- บทสรุป
- รายชื่อและคุณสมบัติของผู้จัดทำรายงานฯทั้งหมด พร้อมลายมือชื่อ
- ภาคผนวก ประกอบด้วยแหล่งที่มาของเอกสารอ้างอิงรายงานการศึกษาลงานวิจัย ข้อมูลภาคสนาม ตัวอย่างแบบสอบถาม รวมทั้งรายละเอียดของข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลทั้งหมดจะต้องที่พร้อมอยู่ในภาคผนวกและสามารถจัดทำให้ได้หากผู้พิจารณารายงานต้องการ (สผ.2550:57-68)

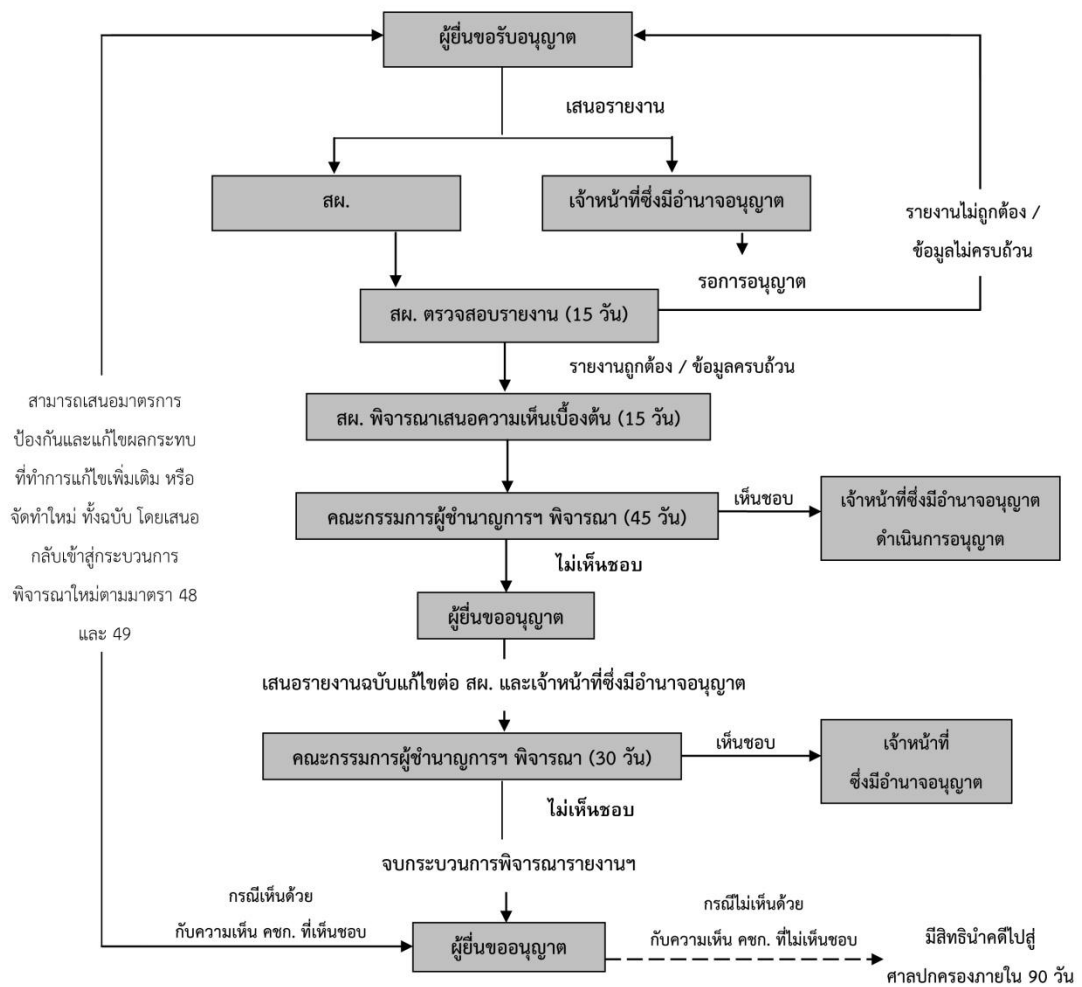
ขั้นตอนและระยะเวลาในการเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA: Environmental Impact Assessment)¹¹

การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมอาคารประเภทโรงแรม เป็นโครงการของเอกชน จะต้องมีการตรวจสอบความถูกต้องสมบูรณ์ภายใน 15 วัน ถ้ารายงานมีความไม่สมบูรณ์หรือมีข้อผิดพลาดจะต้องส่งให้เจ้าของโครงการเพื่อให้นิติบุคคลแก้ไขรายงานฯ

¹¹ เรื่องเดียวกัน

แก้ไขรายงานฯ แต่ถ้าถูกต้องสมบูรณ์แล้ว สำนักงานฯ จะพิจารณาเสนอความเห็นความเห็นเบื้องต้นเกี่ยวกับรายงานฯ ภายใน 15 วัน เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ให้ความเห็นชอบรายงานฯ หน่วยงานผู้ออกใบอนุญาตจะออกใบอนุญาตให้เจ้าของโครงการดำเนินการต่อไป แต่หากยังไม่เห็นชอบรายงานฯ ให้เจ้าของโครงการเนิ่นการแก้ไขรายงานฯ แล้วยื่นรายงานฯ ที่แก้ไขเพิ่มเติมหรือได้จัดทำใหม่ทั้งฉบับ แล้วให้สำนักงานฯ สรุปผลการพิจารณาแล้วเสนอคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน ทั้งนี้ถ้าคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ไม่ได้พิจารณารายงานฯ ให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาให้ถือว่าคณะกรรมการผู้ชำนาญการเห็นชอบรายงาน ฉบับแก้ไขเท่านั้น หน่วยงานผู้ออกใบอนุญาตออกใบอนุญาตให้เจ้าของเพื่อดำเนินการต่อไป สามารถแสดงขั้นตอนได้เป็นแผนภูมิดังต่อไปนี้

แผนภูมิที่ 2-1 แสดงขั้นตอนการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม



ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

2.2.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตก่อสร้างและเปิดการใช้อาคาร

1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535, พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543, พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2550
2. กฎกระทรวง (ที่ออกตามในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522)
 - กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528) กำหนดค่าธรรมเนียมต่างๆ เกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
 - กฎกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528) เกี่ยวกับการกำหนดแบบคำขออนุญาต คำสั่งและหนังสือแจ้งต่างๆ
 - กฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528), กฎกระทรวงฉบับที่ 56 (พ.ศ.2543), กฎกระทรวงฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) เกี่ยวกับการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาตเกี่ยวกับอาคาร
 - กฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ.2552 กำหนดโรงแรมเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้
3. ข้อบัญญัติท้องถิ่น ที่บังคับใช้ในเขตกรุงเทพมหานคร คือ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 หมวด 2 เกี่ยวกับ หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขเกี่ยวกับการอนุญาต การดำเนินการแจ้งการออกใบรับรองและใบแทน

ผู้มีอำนาจในการพิจารณาการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มาตรา 21 ได้บัญญัติว่า “ผู้ใดจะก่อสร้าง ด้ดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ”¹² ฉะนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจในการให้อนุญาตก่อสร้างอาคาร

นอกจากนั้น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มาตรา 18 ยังได้กำหนด คณะกรรมการควบคุมอาคารทำหน้าที่อันเกี่ยวข้องกับการขออนุญาตอาคาร คือ การให้คำปรึกษาแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นและผู้ซึ่งมีหน้าที่ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ โดย คณะกรรมการควบคุมอาคาร ประกอบด้วยบุคคลดังตารางต่อไปนี้

¹² พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 21

ตารางที่ 2-3 แสดงโครงสร้างคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ลำดับที่	ตำแหน่ง	หน้าที่
1	รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง	ประธานกรรมการ
2	ผู้แทนกระทรวงสาธารณสุข	กรรมการ
3	ผู้แทนกระทรวงอุตสาหกรรม	กรรมการ
4	ผู้แทนกรมการปกครอง	กรรมการ
5	ผู้แทนกรมทางหลวง	กรรมการ
6	ผู้แทนกรมอัยการ	กรรมการ
7	ผู้แทนสำนักผังเมือง	กรรมการ
8	ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ	กรรมการ
9	ผู้แทนกรุงเทพมหานคร	กรรมการ
10	ผู้แทนคณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพ วิศวกรรม	กรรมการ
11	ผู้แทนคณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพ สถาปัตยกรรม	กรรมการ
12	ผู้ทรงคุณวุฒิไม่เกิน 4 คน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง	กรรมการ
13	หัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร	กรรมการและเลขานุการ

ที่มา : พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 18

การดำเนินการต่างๆเกี่ยวกับอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร

1. การดำเนินการเกี่ยวกับอาคารที่ต้องขออนุญาต

1. **การก่อสร้าง** คือ การสร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่¹³
2. **การดัดแปลง** คือ การเปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วผิดไปจากเดิม และมีใช้การซ่อมแซมหรือดัดแปลง¹⁴
3. **การรื้อถอนอาคาร** เป็นการรื้อถอนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ตง หรือส่วนอื่นของโครงสร้างตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง¹⁵ ได้แก่ กั้นสาดคอนกรีต

¹³ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 4

¹⁴ เรื่องเดียวกัน

¹⁵ เรื่องเดียวกัน

เสริมเหล็ก ผนังหรือฝาที่เป็นโครงสร้างของอาคารหรือผนังหรือฝาคอนกรีตเสริมเหล็ก บันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก และพื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่พื้นที่ชั้นที่ 2 ของอาคารขึ้นไป ใช้กับอาคาร 2 ขนาดอาคาร คือ

- อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่า ความสูงอาคาร
- อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่า 2 เมตร¹⁶

4. การเคลื่อนย้ายอาคาร

5. การเคลื่อนย้ายอาคารจากที่หนึ่งไปอีกที่หนึ่ง

6. **การเปลี่ยนการใช้อาคาร** คือ การเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้ จากประเภทหนึ่ง ไปใช้เป็นอีกประเภทหนึ่ง

7. **การเข้าใช้อาคาร** คือ การเข้าใช้งานพื้นที่ในอาคารที่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร¹⁷

2.การดำเนินการเกี่ยวกับอาคารที่ไม่ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร

- การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างโดยใช้วัสดุ ขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็กคอนกรีตอัดแรงหรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ
- การเปลี่ยนส่วนต่างๆของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยวัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละ 10
- การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะขอบเขตแบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ส่วนต่างๆของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้กับโครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละ 10
- การลดหรือการขยายเนื้อที่ของพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้นรวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน
- การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคา ให้มีเนื้อที่มากขึ้นรวมกันไม่เกิน 5 ตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน¹⁸

¹⁶ สิริ จารุไพโรจน์, คู่มือการขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารตามกฎหมายเกี่ยวกับอาคาร. กรุงเทพฯ, 2553. (อัดสำเนา)

¹⁷ เรื่องเดียวกัน

หมายเหตุ ในงานวิจัยชิ้นนี้ จะศึกษาขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารก่อสร้างที่ก่อสร้างใหม่ และมีการเปิดการใช้อาคาร เท่านั้น จะไม่ศึกษาการขออนุญาตดัดแปลง การเคลื่อนย้ายอาคาร หรือการเปลี่ยนการใช้งานอาคาร

การหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนการขออนุญาต¹⁹

ถ้าผู้ที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายนี้มีข้อสงสัย ผู้นั้นมีสิทธิหรือไปยังเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้โดยทำหนังสือโดยเรื่องที่สามารถหรือมี 2 เรื่อง คือ

1. การกำหนดระยะหรือระดับ

- ระหว่างอาคารกับอาคาร
- ระหว่างอาคารกับเขตที่ดินของผู้อื่น
- ระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ

2. การกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด

ผลการหรือ คือ เจ้าพนักงานท้องถิ่นตอบข้อหรือภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือ หรือถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่ามีความจำเป็นต้องขอคำปรึกษาจากคณะกรรมการควบคุมอาคารเสียก่อนหรือมีเหตุจำเป็นอื่นใด ก็ให้ขยายกำหนดเวลาดังกล่าวออกไปได้อีกไม่เกิน 2 คราว คราวละไม่เกิน 30 วัน ผลจากการหรือ ในกรณีที่ผู้หรือได้ดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยปฏิบัติตามข้อหรือของเจ้าพนักงานแล้ว ต่อมาปรากฏว่าคำตอบข้อหรือผิดพลาดเป็นเหตุให้ผู้หรือได้ดำเนินการดังกล่าวไปโดยขัดกับกฎหมายควบคุมอาคาร ผู้นั้นไม่ต้องรับโทษ

ขั้นตอนและระยะเวลาการขออนุญาตก่อสร้างอาคารกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

1. การขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 21 (โดยวิธีปกติ)

กรณียื่นคำขอรับใบอนุญาตปกติตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ระยะเวลาในการออกใบอนุญาตภายใน 45 วัน นับตั้งแต่วันที่เจ้าพนักงานได้รับคำขอ ในกรณีที่มิเหตุจำเป็นที่เจ้าพนักงานไม่อาจออกใบอนุญาตหรือยังไม่อาจมีคำสั่งไม่

¹⁸ เรื่องเดียวกัน

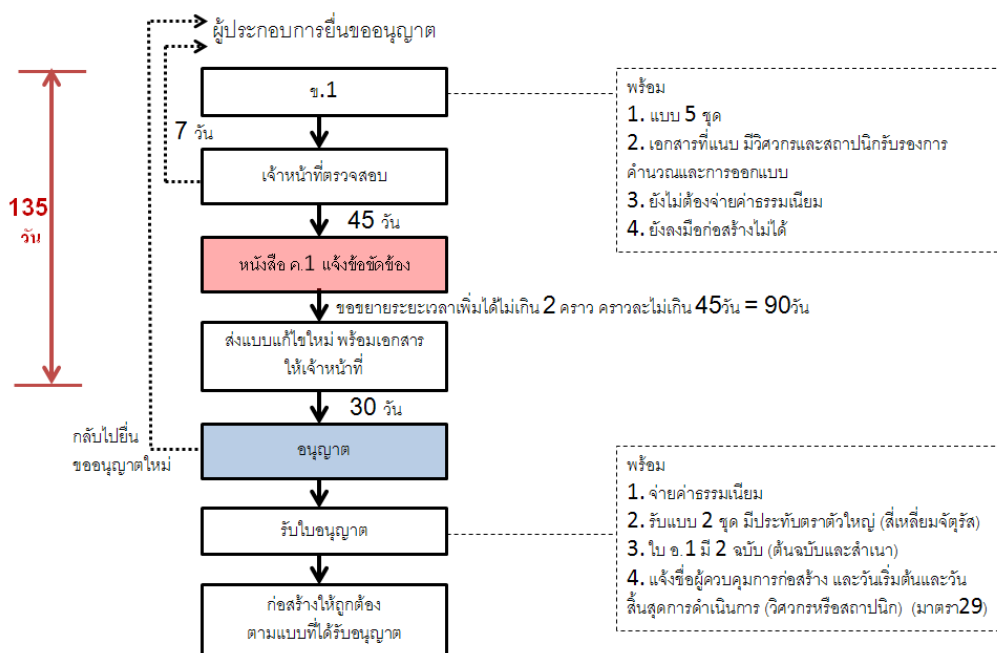
¹⁹ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 13 ตี

อนุญาตได้ภายในเวลาที่กำหนด ให้ขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกิน 2 คราว คราวละไม่เกิน 45 วัน แต่ละคราวให้ผู้รับใบอนุญาตทราบก่อนสิ้นกำหนดเวลาตามที่ได้ขยายเวลาไว้

เจ้าของโครงการสามารถยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข.1²⁰ พร้อมเอกสารที่อยู่ในหัวข้อถัดไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ถ้าเอกสารมีความถูกต้องสมบูรณ์ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบอนุญาตตามแบบ อ.1²¹ ให้ ซึ่งเมื่อได้รับใบนี้ เจ้าของโครงการจึงสามารถทำการก่อสร้างอาคารได้ตามแบบที่ยื่นขออนุญาต (กรณีก่อสร้างไม่แล้วเสร็จในเสร็จตาม อ.1 ต้องยื่น ข.5 ขอต้ออายุใบอนุญาตก่อนหมดอายุ ประมาณ 1 เดือน) การขออนุญาตตามมาตรา 21 มีขั้นตอนตามแผนภูมิต่อไปนี้

แผนภูมิที่ 2-2 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 21

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522



ที่มา : ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล

เอกสารที่ใช้ในการขออนุญาตโดยวิธีปกติ ตามมาตรา 21²²

1.1 แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ ต้องเป็นสิ่งพิมพ์สำเนา ภาพถ่าย และเขียนด้วยหมึก และมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

²⁰ กฎกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

²¹ เรื่องเดียวกัน

²² สิริ จารุโพธิ์, คู่มือการขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารตามกฎหมายเกี่ยวกับอาคาร. กรุงเทพฯ, 2553. (อัครสำเนา)

1.1.1 มาตรฐาน ส่วน ขนาด ระยะ น้ำหนักและหน่วยการคำนวณ ให้ใช้มาตราเมตริก
แผนผังบริเวณ แสดงลักษณะที่ตั้ง ขอบเขตของที่ดินและอาคารที่ขออนุญาต มีรายละเอียดดังนี้

- ใช้มาตราส่วนที่ไม่เล็กกว่า 1 ใน 500
- แสดงขอบนอกของอาคารที่มีอยู่แล้ว
- ระยะห่างจากขอบนอกของอาคารที่ขออนุญาตถึงขอบเขตของที่ดินทุกด้าน
- ระยะห่างระหว่างอาคารต่างๆที่มีอยู่แล้วและอาคารที่ขออนุญาตในของเขตของที่ดิน
- ลักษณะและขอบเขตของที่สาธารณะและอาคารในบริเวณที่ดินที่ติดต่อดโดยสังเขปพร้อมด้วยเครื่องหมายทิศ
- ในกรณีที่ไม่มีทางน้ำสาธารณะ ให้แสดงทางระบายน้ำออกจากอาคารไปสู่ทางระบายน้ำสาธารณะหรือวิธีการระบายน้ำด้วยวิธีอื่น พร้อมทั้งแสดงเครื่องหมายชี้ทิศทางน้ำไหลและส่วนลาด
- แสดงระดับพื้นชั้นล่างของอาคารและความสัมพันธ์กับระดับทางหรือถนนสาธารณะที่ใกล้ที่สุดและระดับพื้นดิน
- สำหรับการเคลื่อนย้ายอาคาร ให้แสดงแผนผังของอาคารเดิมที่มีอยู่ และแผนผังบริเวณที่ทำการเคลื่อนย้ายอาคารไปอยู่ที่ใหม่ให้ชัดเจน

1.1.2 แบบสถาปัตยกรรม ประกอบด้วย แปลนพื้นชั้นต่างๆ, รูปด้านไม่น้อยกว่า 2 ด้าน, รูปตัดทางขวาง, รูปตัดทางยาว, ผังคานรับพื้นชั้นต่างๆ, ผังฐานรากของอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

- ใช้มาตราส่วนที่ไม่เล็กกว่า 1 ใน 100
- แบบแปลนต้องมีรูปร่างละเอียดส่วนสำคัญขนาดเครื่องหมาย วัสดุ และการใช้สอยต่างๆของอาคารอย่างชัดเจนเพียงพอที่จะพิจารณาตามกฎหมายควบคุมอาคาร
- แบบแปลนสำหรับการก่อสร้างอาคาร ให้ส่วนต่างๆของอาคารอย่างชัดเจนเพียงพอที่จะพิจารณาตามกฎหมายควบคุมอาคาร
- แบบแปลนสำหรับดัดแปลงอาคาร ให้แสดงส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนที่จะดัดแปลงให้ชัดเจน
- แบบแปลนสำหรับรื้อถอนอาคารตลอดจนความปลอดภัยในการรื้อถอนอาคาร
- แบบแปลนสำหรับการเคลื่อนย้ายอาคาร ให้แสดงขั้นตอน วิธีการ ความมั่นคงแข็งแรง ตลอดจนความปลอดภัยในการเคลื่อนย้ายอาคาร

- แบบแปลนสำหรับการเปลี่ยนการใช้อาคาร ให้แสดงส่วนที่ใช้อยู่เดิมและส่วนที่จะเปลี่ยนการใช้ใหม่ให้ชัดเจน
- แบบแปลนสำหรับการดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถเพื่อการอื่น ให้แสดงส่วนที่มีอยู่เดิมให้ชัดเจนสำหรับการก่อสร้างที่สร้างขึ้นเป็นอาคารเพื่อใช้เป็นที่จอดรถที่ถาวร และทางเข้าออกของรถแทนของเดิมต้องแสดงส่วนต่างๆของอาคารที่จะก่อสร้างให้ชัดเจน

1.1.3 รายการประกอบแบบแปลน เป็นสิ่งที่แสดงคุณภาพและชนิดของวัสดุ วิธีปฏิบัติ หรือวิธีการสำหรับการนั้นๆ

1.1.4 รายการคำนวณแสดงวิธีการตามหลักวิศวกรรมศาสตร์

- กำลังวัสดุ
- การรับน้ำหนัก
- กำลังต้านของส่วนต่างๆของอาคาร

1.2 ผู้รับผิดชอบงานออกแบบหรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบและรายการคำนวณต้องลงลายมือชื่อพร้อมกับเขียนชื่อตัวบรรจง ในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณทุกแผ่น และให้ระบุสำนักงานหรือที่อยู่พร้อมกับคุณสมบัติของผู้รับผิดชอบดังกล่าวไว้ในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณแต่ละชุดด้วย หรือจะใช้สิ่งพิมพ์ สำเนา ภาพถ่าย ที่ผู้รับผิดชอบงานออกแบบหรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณลงลายมือชื่อพร้อมกับเขียนชื่อตัวบรรจง และระบุรายละเอียดดังกล่าวแทนก็ได้

2.กรณียื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ

การขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 39 ทวิ เป็นการยื่นแจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อทำการก่อสร้างก่อนมีการพิจารณาเอกสารประกอบการก่อสร้าง ต้องมีวุฒิสถาปนิกและวุฒิวิศวกรเป็นผู้รับรองแบบ โดยยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารฯ หรือ กทม.1 จากนั้นเจ้าหน้าที่จะออกไปรับแจ้งหรือ กทม.6 ภายในวันที่รับแจ้งนั้น สามารถก่อสร้างได้ทันทีนับตั้งแต่ได้รับใบรับแจ้ง (ในทางกฎหมายสามารถก่อสร้างได้ในวันถัดไปหลังจากการยื่นแจ้ง แต่ในทางปฏิบัติแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องเข้าไปตรวจสอบพื้นที่โครงการก่อนการก่อสร้างและตรวจสอบเอกสารการขออนุญาต ทำให้การก่อสร้างสามารถดำเนินการได้ประมาณ 7-10 วันหลังการยื่นแจ้ง²³) เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีระยะเวลาในการตรวจสอบความถูกต้องหรือ

²³ วรวิทย์ สุดเพชรโรจน์, สัมภาษณ์, 13 มีนาคม 2556.

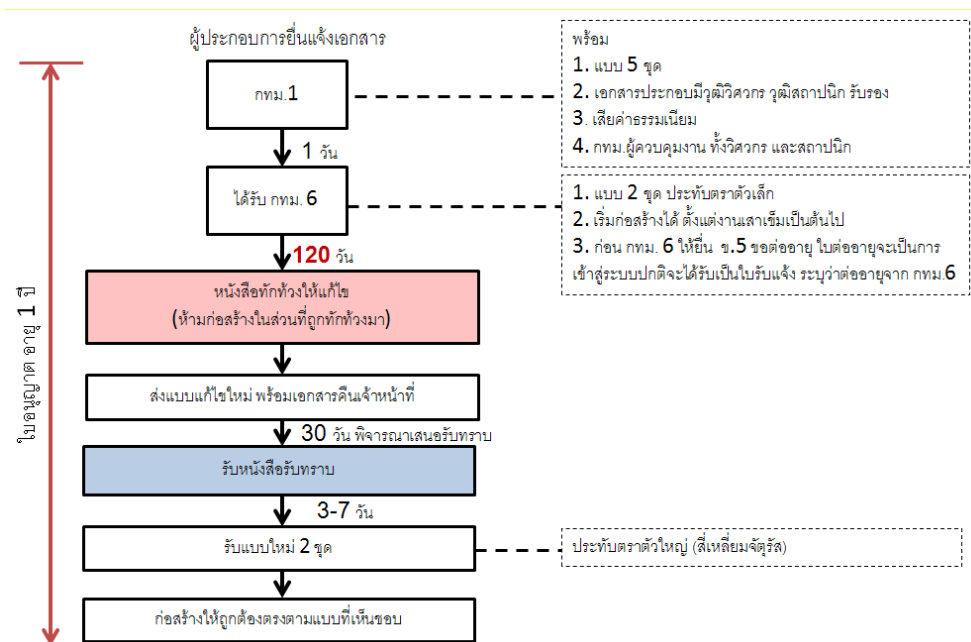
ครบถ้วนของเอกสารภายใน 7 วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว และตรวจสอบแบบขออนุญาต ภายใน 120 วัน นับตั้งแต่วันที่ออกใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ หรือนับตั้งแต่วันที่เริ่มก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามที่ได้แจ้งไว้²⁴ เพื่อออกหนังสือทักท้วงแก่เจ้าของโครงการให้แก้ไขในส่วนที่ผิดตามกฎหมายควบคุมอาคาร กรณีก่อสร้างไม่แล้วเสร็จในเสร็จตามใบรับแจ้ง ต้องยื่น ข.5 ขอต้ออายุใบอนุญาตก่อนหมดอายุ ประมาณ 1 เดือน จะได้รับใบต่ออายุเป็นใบรับแจ้ง ระบุว่าต่ออายุจาก กทม.6

เอกสารที่ใช้ในการขออนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ²⁵

1. เอกสารที่แนบไปกับ กทม.1 ได้แก่ แบบ 5 ชุด, เอกสารประกอบมีวุฒิวิศวกร วุฒิสถาปนิก ลงชื่อรับรอง และรายชื่อผู้ควบคุมงาน ทั้งวิศวกร และสถาปนิก โดยเจ้าของโครงการต้องเสียค่าธรรมเนียมการขออนุญาต

2. เอกสารที่แนบไปกับ กทม.6 ได้แก่ แบบ 2 ชุด ประทับตราตัวเล็ก อาคารสามารถเริ่มก่อสร้างได้ตั้งแต่งานเสาเข็มเป็นต้นไป โดยก่อน กทม. 6 หมดอายุ ให้ยื่น ข.5 ขอต้ออายุ ใบต่ออายุจะเป็นการเข้าสู่ระบบปกติจะได้รับเป็นใบรับแจ้งระบุว่าต่ออายุจาก กทม.6 โดยห้ามก่อสร้างในส่วนที่ถูกทักท้วงมา

แผนภูมิที่ 2-3 แสดงการขออนุญาตอาคารตามมาตรา 39 ทวิ



ที่มา : ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล

²⁴ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 39 ตริ

²⁵ วิรัช ศิลป์เสวีกุล, พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แก้ไข พ.ศ. 2535, พ.ศ.2543. กรุงเทพฯ, 2555. (อัดสำเนา)

การกำหนดอายุใบอนุญาต

กรณีการก่อสร้างหรือการดัดแปลงอาคาร พื้นที่อาคารขนาดต่ำกว่า 10,000 ตารางเมตร ให้กำหนดอายุใบอนุญาต 1 ปี กรณีขออนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ สามารถต่อใบอนุญาตออกไปจนกว่าการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ²⁶

ประเด็นอื่นๆ

นอกจากนี้ การออกแบบโรงแรม กรณีอาคารขนาดใหญ่ ต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคารตัวอื่นๆ ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2-4 แสดงกฎกระทรวงฯ ออกตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม

ชื่อกฎหมาย	เนื้อหา	โรงแรม	อาคารขนาดใหญ่
กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517)	การกำหนดลักษณะและขนาดของที่จอดรถและประเภทอาคารที่มีที่จอดรถ	✓	✓
กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)	การกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร หรือพื้นดินที่รองรับอาคาร	✓	✓
กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)	การกำหนดแบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย แบบและจำนวนห้องน้ำห้องส้วม ระบบจัดการแสงสว่างและการระบายอากาศ และระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน	✓	✓
กฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2537)	การกำหนดระบบระบายน้ำ การกำจัดขยะมูลฝอย	✓	-
กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540)	กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารปรับปรุงหรือแก้ไขระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยของอาคาร	-	✓
กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)	การกำหนดลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ ที่ตั้งของอาคาร ระดับ เนื้อที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคารและระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือระหว่างอาคารกับถนน ทางเท้าหรือที่สาธารณะ	✓	✓

²⁶ กฎกระทรวงฉบับที่ 57 (พ.ศ.2544) ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ชื่อกฎหมาย	เนื้อหา	โรงแรม	อาคารขนาดใหญ่
กฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550)	กำหนดหลักเกณฑ์หลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะห่าง ระหว่างอาคารที่ก่อสร้างในแปลงเดียวกัน	-	✓
กฎกระทรวง พ.ศ.2548	กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้ พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา	✓	-
กฎกระทรวง พ.ศ.2548	กำหนดประเภทอาคารที่ต้องให้มีผู้ตรวจสอบ	✓	-
กฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551)	จำนวนและลักษณะห้องน้ำ ห้องส้วม	✓	-
ข้อบัญญัติกทม. เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544	ข้อบัญญัติท้องถิ่น	✓	✓

การขออนุญาตเปิดการใช้อาคาร

เนื่องจาก พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร มาตรา 32 ได้กำหนดให้อาคารประเภทโรงแรมเป็นหนึ่งในอาคารประเภทควบคุมการใช้ โดยบัญญัติว่า “เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ หรือผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ได้กระทำการดังกล่าวแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดเพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่รับแจ้ง”²⁷ ทำให้โรงแรมต้องผ่านการตรวจสอบจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนเปิดการใช้อาคาร โดยจะตรวจสอบอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จให้เป็นไปตามแบบที่ยื่นขออนุญาตในตอนต้น เมื่อการตรวจสอบเสร็จสิ้นเจ้าของโครงการจะได้รับใบรับรองการก่อสร้าง หรือ อ.6 ซึ่งสามารถเข้า ใช้งานอาคารได้ถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร (แต่ต้องดำเนินการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม)

การตรวจสอบอาคาร

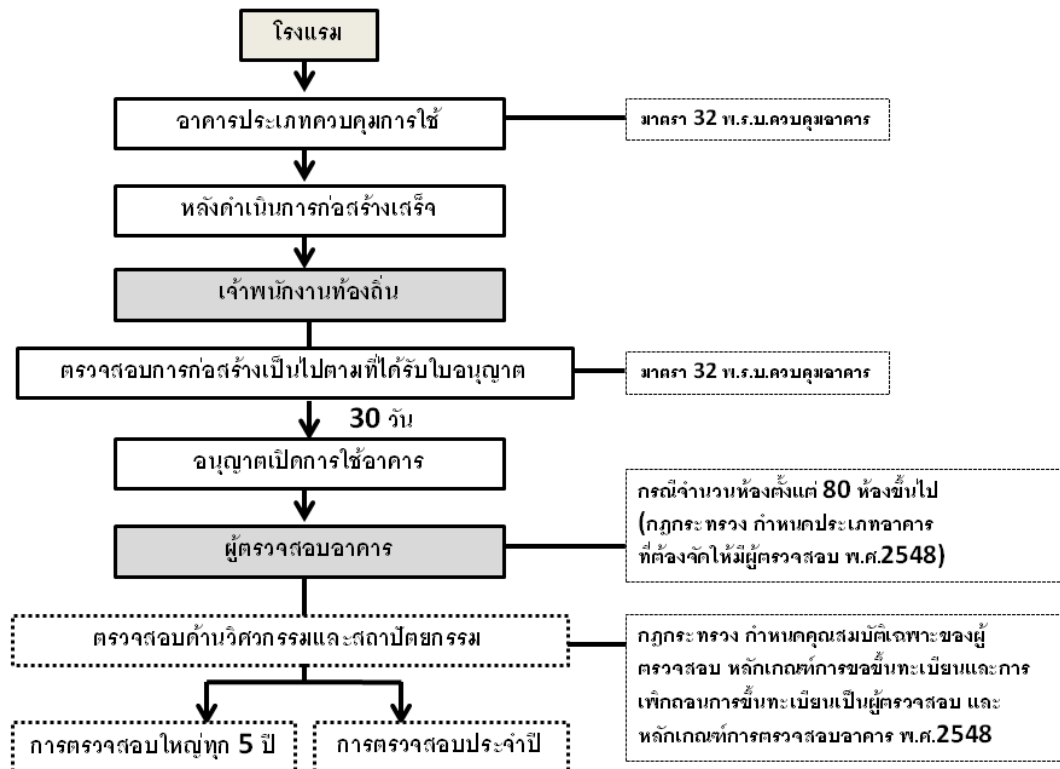
นอกจากนั้น “โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร”²⁸ และ “เจ้าของอาคารต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณี ทำการตรวจสอบสภาพอาคาร โครงสร้างของตัว

²⁷ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 32

²⁸ กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ.2548

อาคาร อุปกรณ์ต่างๆ เกี่ยวกับระบบไฟฟ้าและการจัดแสงสว่าง ระบบการเตือน การป้องกันและ
ระงับอัคคีภัย การป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉินวุ่นวาย ระบบระบายอากาศ ระบบระบายน้ำ
ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบเครื่องกล หรือระบบอื่นๆ ของอาคารที่จำเป็นต่อการป้องกันภัยอันตราย
ต่างๆ ที่มีผลต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน แล้วรายงานผลต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ ตาม
หลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง²⁹ ดังนั้น โรงแรมที่มีจำนวน 80 ห้องขึ้นไป
ภายหลังจากตรวจสอบจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วเสร็จ ผู้ตรวจสอบอาคารที่ขึ้นทะเบียนต่อ
คณะกรรมการควบคุมอาคารจะมีหน้าที่ตรวจสอบสภาพอาคาร โดยตรวจสอบอาคารและ
อุปกรณ์ประกอบอาคาร โดยแบ่งเป็นการตรวจสอบใหญ่ทุก 5 ปี และการตรวจสอบประจำปี³⁰

แผนภูมิที่ 2-4 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตเปิดการใช้อาคารประเภทโรงแรม



²⁹ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 32 ทวิ

³⁰ กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.2548

ค่าธรรมเนียมการขออนุญาตก่อสร้างและเปิดการใช้งาน³¹

- 1) ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ 200 บาท
- 2) ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ 100 บาท
- 3) ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ 50 บาท
- 4) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ 50 บาท
- 5) ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ ฉบับละ 200 บาท
- 6) ใบรับรอง ฉบับละ 100 บาท
- 7) ใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร ฉบับละ 100 บาท
- 8) ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง ฉบับละ 10 บาท
- 9) การตรวจแบบแปลนก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคาร ให้คิดค่าธรรมเนียมสำหรับการก่อสร้าง หรือสำหรับส่วนที่มีการดัดแปลง ดังนี้

(ก) อาคารซึ่งสูงไม่เกิน 3 ชั้น หรือไม่เกิน 15 เมตร คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ 2 บาท

(ข) อาคารซึ่งสูงเกิน 3 ชั้น หรือเกิน 15 เมตร คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ 4 บาท

(ค) อาคารประเภทซึ่งจะต้องมีพื้นรับน้ำหนักบรรทุกทุกชั้น ใดชั้นหนึ่งเกิน 500 กิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ 4 บาท

ในการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน เศษของตารางเมตรหรือเมตรตั้งแต่กึ่งหนึ่งขึ้นไปให้ถือเป็นหน่วยเต็ม ถ้าต่ำกว่ากึ่งหนึ่งให้ปัดทิ้ง

2.2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

1. พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547

เนื่องจากปัจจุบันการประกอบธุรกิจการบริการที่พักได้มีการพัฒนารูปแบบและบริการที่มีความหลากหลายมากกว่าในอดีต ตัวอย่างเช่น resort, motel, inn, บังกะโล เป็นต้น จึงจำเป็นต้องมีการบัญญัติความหมายเพื่อกำหนดขอบเขตของอาคารที่มีลักษณะเป็นโรงแรม³² ซึ่งความหมายของโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 คือ

³¹ กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

³² คู่มือปฏิบัติงานกฎหมายโรงแรม. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์อาสารักษาดินแดน กรมการปกครอง, 2555, หน้า 200.

“โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึง

1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้ โดยมีใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน

2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น

3) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง³³

2. กฎกระทรวง (ที่ออกตามในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547)

- ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม
- กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

ตารางที่ 2-5 แสดงสาระสำคัญของ กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์

การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

ข้อ	สาระสำคัญ
	หมวด 2
3	การกำหนดสถานที่ตั้งโรงแรม
4	สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พัก
5	การจัดห้องน้ำแยกระหว่างชาย-หญิง
6	รูปแบบสถาปัตยกรรม
7	การกำกับเลขที่ประจำห้องพัก
8	ลักษณะสถานที่จอดรถ
11	การรักษาความสะอาด การจัดแสงสว่าง ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายอากาศ
12	การติดตั้งเครื่องมือดับเพลิง
13	การติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้
14	ขนาดช่องทางเดิน
15	บันไดหนีไฟ
16	ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน
17	บ่อเกรอะและบ่อซึมของส้วมของอาคาร

³³ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 มาตรา 4

จากกฎหมายข้างต้น โรงแรมได้ถูกแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ด้วยเหตุผลของ ความสะดวก ในการเก็บภาษีสรรพสามิตจากผู้ประกอบการ ซึ่งแตกต่างกันในแต่ละประเภทโรงแรม³⁴ ดังนี้

- 1) **โรงแรมประเภท 1** คือ โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก
- 2) **โรงแรมประเภท 2** คือ โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร
- 3) **โรงแรมประเภท 3** คือ โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา
- 4) **โรงแรมประเภท 4** คือ โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ และห้องประชุมสัมมนา³⁵

ตารางที่ 2-6 แสดงประเภทโรงแรม ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์

การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

ประเภทโรงแรม	ห้องพัก	ห้องอาหาร	สถานบริการ	ห้องประชุมสัมมนา
1	ไม่เกิน 50 ห้อง พื้นที่อย่างน้อย 8 ตรม. ไม่รวม ห้องน้ำ ห้องส้วมและระเบียงห้องพัก	-	-	-
2	พื้นที่อย่างน้อย 8 ตรม. ไม่รวม ห้องน้ำ ห้องส้วมและระเบียงห้องพัก	มี	-	-
3	พื้นที่อย่างน้อย 14 ตรม. ไม่รวม ห้องน้ำ ห้องส้วมและระเบียงห้องพัก	มี	ห้ามมี กรณีมี ห้องพักไม่เกิน 80 ห้อง	-
			-	มี
4	พื้นที่อย่างน้อย 14 ตรม. ไม่รวม ห้องน้ำ ห้องส้วมและระเบียงห้องพัก	มี	ห้ามมี กรณีมี ห้องพักไม่เกิน 80 ห้อง	มี

³⁴ บัณฑิต นริศรางกูร, สัมภาษณ์, 12 มีนาคม 2556.

³⁵ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

การขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ขั้นตอนการพิจารณาการประกอบธุรกิจโรงแรม³⁶

เมื่อเจ้าหน้าที่ได้รับคำขออนุญาตพร้อมด้วยเอกสารหลักฐานครบถ้วนให้ดำเนินการ
ขั้นตอนที่กระทรวงมหาดไทยวางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือที่ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท
0307.1/ว 2952 ลงวันที่ 28 สิงหาคม 2546 ดังนี้

1. ตรวจสอบคุณสมบัติผู้ขออนุญาต

- ตรวจสอบตาม มาตรา 16 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547
- ตรวจสอบตาม พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.2542 (กรณีผู้ขอ
อนุญาตเป็นคนต่างด้าว)
- ยื่นตามแบบ ร.ร.1 เพื่อพิจารณาตรวจสอบโครงการ หลังจากที่ยื่นทะเบียนอนุญาตแล้ว
จะออกไปอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (ร.ร.2) ให้กับผู้ประกอบการ

2. ตรวจสอบอาคารและสถานที่ตั้งของโครงการ

- ตรวจสอบตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรมแต่ละประเภทที่กำหนดใน
กฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547
- ตรวจสอบที่ดินและอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขออนุญาตประกอบ
ธุรกิจโรงแรม หรือมีสิทธิครอบครองหรือใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารดังกล่าว เช่น สิทธิ
ในการเช่า การยินยอมให้ใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม เป็น
ต้น
- ตรวจสอบตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ตามพระราชบัญญัติการผัง
เมือง พ.ศ. 2518 พระราชบัญญัติป้องกันและระงับอัคคีภัย พ.ศ.2542 พระราชบัญญัติ
การสาธารณสุข พ.ศ.2535 และข้อบัญญัติท้องถิ่น (องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นผู้
ตรวจสอบตามแนวหนังสือ มท0307.1/ว 2952 ลงวันที่ 28 สิงหาคม 2546)

กรณีอาคารโรงแรมตั้งอยู่นอกเขตควบคุมอาคาร และอาคารโรงแรมไม่มีลักษณะ
เป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. 2522 นายทะเบียนไม่อาจส่งแบบแปลนแผนผังให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
ตรวจสอบตามกฎหมายควบคุมอาคารได้ และไม่อาจเรียกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.1) ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ

³⁶ คู่มือปฏิบัติงานกฎหมายโรงแรม. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์อาสารักษาดินแดน กรมการปกครอง, 2555

อ.5) หรือใบรับอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) ได้ เช่นเดียวกัน ดังนั้น เพื่อให้ได้รับความเชื่อถือถือว่าอาคารโรงแรมดังกล่าวมีความมั่นคง แข็งแรง หรือไม่ นายทะเบียนอาจใช้ดุลพินิจเรียกหนังสือใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร โดยผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ตามพระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ.2542 หรือผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ สถาปัตยกรรมควบคุมตามพระราชบัญญัติ สถาปนิก พ.ศ.2543 มาประกอบการพิจารณาได้³⁷

3. ตรวจสอบตามกฎหมายกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

สถานที่ตั้ง

- อยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพอนามัยของผู้พักและมีการคมนาคมสะดวกและปลอดภัย
- เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร
- ในกรณีที่ใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกันกับการประกอบธุรกิจอื่น ต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจน และการประกอบธุรกิจอื่นต้องไม่ส่งผลกระทบต่อ การประกอบธุรกิจ
- ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถานหรือสถาน อันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทบต่อความมั่นคงและการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น

การบริการและสิ่งอำนวยความสะดวก

- สถานที่ลงทะเบียนผู้พัก
- โทรศัพท์หรือระบบการติดต่อสื่อสารทั้งภายในและภายนอกโรงแรมโดยจะจัดให้มีเฉพาะภายนอกห้องพักก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการแก่ผู้พัก
- การปฐมพยาบาลเบื้องต้นและการส่งต่อผู้ป่วยไปยังสถานพยาบาลใกล้เคียง
- ระบบรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึงตลอด 24 ชั่วโมง

อื่น ๆ

- โรงแรมต้องจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมในส่วนที่ให้บริการสาธารณะโดยจัดแยกส่วนสำหรับชายและหญิง และต้องรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ

³⁷ ตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0307.1/14278 ลงวันที่ 24 ตุลาคม 2546

ห้องพักต้องไม่มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้าย หรือมุ่งหมายให้เหมือนหรือคล้ายกับศาสนสถานหรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา

- ห้องพักต้องมีเลขที่ประจำห้องพักกำกับไว้ทุกห้องเป็นตัวเลขอารบิกโดยให้แสดงไว้บริเวณด้านหน้าห้องพักที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน และในกรณีที่โรงแรมใดมีหลายอาคารเลขที่ประจำห้องพักแต่ละอาคารต้องไม่ซ้ำกัน
- ประตูห้องพักให้มีช่อง หรือวิธีการอื่นที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอกห้องพักได้ และมีกลอนหรืออุปกรณ์ที่สามารถล็อกจากภายในห้องพักทุกห้อง
- สถานที่จอดรถของโรงแรมที่อยู่ติดห้องพักต้องไม่มีลักษณะมืดทึบและต้องสามารถมองเห็นรถที่จอดอยู่ได้ตลอดเวลา

การกำหนดอายุใบอนุญาต

.ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมฉบับหนึ่ง มีอายุ 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ออกใบอนุญาตโดยกำหนดให้ใบอนุญาตฉบับหนึ่งใช้กับโรงแรมที่ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น ไม่สามารถย้ายหรือนำไปใช้กับอาคารโรงแรมอื่นนอกเหนือจากที่ได้รับอนุญาตไม่ได้³⁸

ผู้มีอำนาจและขั้นตอนการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ในการพิจารณาออกใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ส่วนรักษาความสงบเรียบร้อย 3 สำนักการสอบสวนและนิติการ 3 กรมการปกครองกระทรวงมหาดไทย จะเป็นผู้มีอำนาจในการตรวจสอบข้างต้น โดยมีนายทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ ตรวจสอบความสมบูรณ์ถูกต้องของเอกสารภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันยื่นคำขอ³⁹ ก่อนการแจ้งเอกสารไปยังผู้ประกอบการเพื่อเข้าตรวจสอบอาคาร นอกจากนั้น หน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักการโยธา กองทะเบียนประวัติอาชญากร กรมป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย และกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ก็ตรวจสอบตามอำนาจหน้าที่ของตนตามที่ผู้วิจัยกล่าวข้างต้น หลังจากได้รับตรวจสอบจากทุกหน่วยงานแล้ว นายทะเบียนจะเป็นผู้พิจารณาออกใบอนุญาต ภายในระยะเวลา 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับผลพิจารณาจากหน่วยงานข้างต้น⁴⁰ โดยนายทะเบียนจะเสนอเรื่องต่อคณะกรรมการกั่นกรองเพื่อออกใบอนุญาต⁴¹

³⁸ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 มาตรา 19

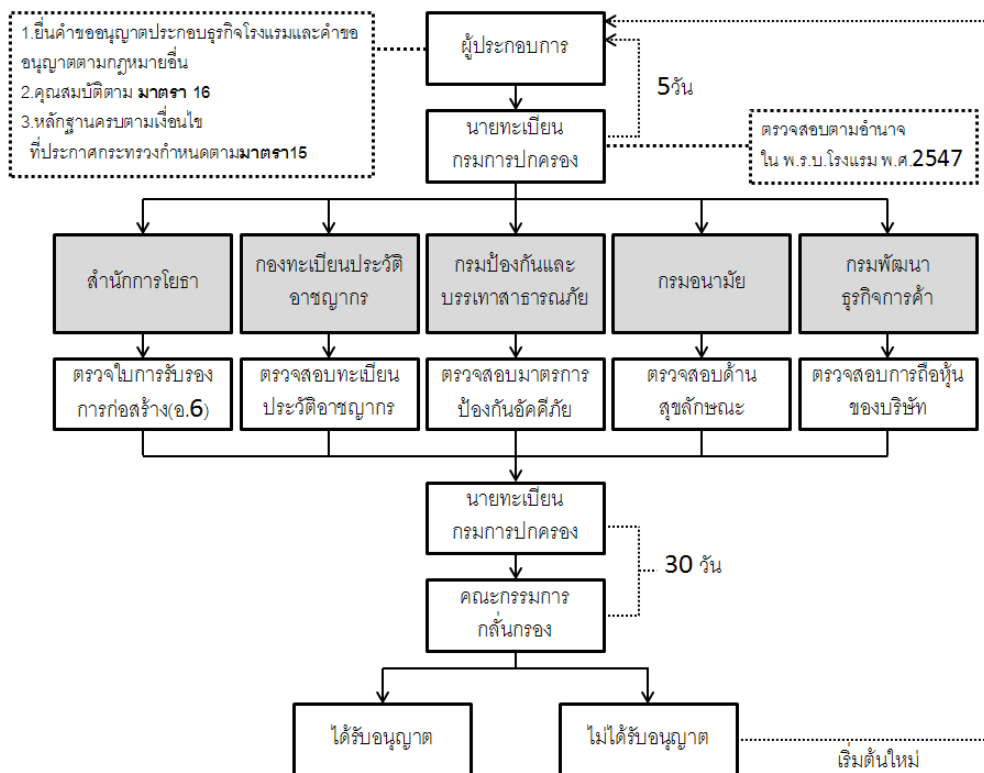
³⁹ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 มาตรา 17

⁴⁰ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 มาตรา 18

⁴¹ บัณฑิต นริศรางกูร, สัมภาษณ์, 12 มีนาคม 2556.

ขั้นตอนการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม สามารถแสดงได้ดังแผนภูมิต่อไปนี้

แผนภูมิที่ 2-5 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม



โดย คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 190/2551 เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 กำหนดให้การอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำเป็นต้องผ่านคณะกรรมการกฤษฎีกา เพื่อเสนอความเห็นต่อนายทะเบียนในการให้อนุญาต โดยมีโครงสร้าง ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 2-7 แสดงโครงสร้างคณะกรรมการกฤษฎีกา

ลำดับที่	ตำแหน่ง	หน้าที่
1	รองอธิบดีกรมการปกครอง	ประธานกรรมการ
2	ผู้อำนวยการสำนักงานสอบสวนและนิติการ	กรรมการ
3	ผู้แทนกระทรวงวัฒนธรรม	กรรมการ
4	ผู้แทนกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (มีผู้แทนฯ ใน กรณีอาคารเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม)	กรรมการ
5	ผู้แทนกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา	กรรมการ
6	ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง	กรรมการ

ลำดับที่	ตำแหน่ง	หน้าที่
7	ผู้แทนกองบัญชาการตำรวจนครบาล	กรรมการ
8	ผู้แทนกรุงเทพมหานคร	กรรมการ
9	ผู้อำนวยการส่วนรักษาความสงบเรียบร้อย 3 สำนักการสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง	กรรมการและเลขานุการ
10	หัวหน้ากลุ่มโรงแรม สำนักการสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง	ผู้ช่วยเลขานุการ

ที่มา : คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 190/2551 เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

เอกสารหลักฐานประกอบการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม⁴²

กรณีเป็นบุคคลธรรมดา

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน
- สำเนาทะเบียนบ้าน
- หนังสือมอบอำนาจติดอากรแสตมป์และสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนผู้รับมอบอำนาจ (กรณีให้บุคคลอื่นดำเนินการแทน)
- แบบแปลน แผนผัง พร้อมรายการประกอบแบบแปลนแผนผังอาคารโรงแรมที่วิศวกรและสถาปนิก ผู้ได้รับอนุญาตตามกฎหมายลงชื่อรับรอง
- สำเนาเอกสารสิทธิในที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิการใช้ที่ดิน
- กรณีโรงแรมตั้งอยู่ในเขตการบังคับใช้ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ให้ยื่นสำเนาใบอนุญาตใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือ อ.1 (กรณีขอตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคาร)
- แผนที่ตั้งโรงแรมโดยสังเขป
- ภาพถ่ายอาคาร (กรณีขอตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคาร)
- รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ผ่านการเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการแล้ว
- กรณีโรงแรมที่มีห้องพัก 80 ห้องขึ้นไป หรือ หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือ โรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 10-79 ห้อง ที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

⁴² คู่มือปฏิบัติงานกฎหมายโรงแรม. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์อสาธาติดินแดน กรมการปกครอง, 2555

พ.ศ.2535 ต้องจัดทำและเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (IEE) ที่ผ่านความเห็นชอบตามกฎหมายดังกล่าวแล้ว

กรณีเป็นนิติบุคคล

- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (นายทะเบียนรับรองไม่เกิน 6 เดือน นับถึงวันยื่นขออนุญาต)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน (กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล)
- เอกสารเช่นเดียวกับบุคคลธรรมดาตามข้อ 3-9

ค่าธรรมเนียมการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

- 1) ใบอนุญาตโรงแรมประเภทที่ 1 ฉบับละ 10,000 บาท
- 2) ใบอนุญาตโรงแรมประเภทที่ 2 ฉบับละ 20,000 บาท
- 3) ใบอนุญาตโรงแรมประเภทที่ 3 ฉบับละ 30,000 บาท
- 4) ใบอนุญาตโรงแรมประเภทที่ 4 ฉบับละ 40,000 บาท
- 5) ใบแทนใบอนุญาต ฉบับละ 200 บาท
- 6) การต่อใบอนุญาตครั้งละกึ่งหนึ่งของค่าธรรมเนียมใบอนุญาตโรงแรมแต่ละประเภท
- 7) ค่าธรรมเนียมประกอบธุรกิจโรงแรมปีละ 80 บาท ต่อห้องพัก⁴³

เพื่อประโยชน์ในการคิดค่าธรรมเนียมประกอบธุรกิจโรงแรมกรณีที่มีการเพิ่มหรือลดจำนวนห้องพักระหว่างปี ให้ผู้ประกอบการโรงแรมแจ้งจำนวนห้องพักที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงต่อนายทะเบียนในท้องที่ที่โรงแรมนั้นตั้งอยู่⁴⁴

กรณีที่มีการเพิ่มจำนวนห้องพักระหว่างปี ให้ผู้ประกอบการโรงแรมชำระค่าธรรมเนียมประกอบธุรกิจโรงแรมสำหรับจำนวนห้องพักที่เพิ่มขึ้นในวันที่แจ้งให้นายทะเบียนทราบ ซึ่งในเขตกรุงเทพมหานคร คือ กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย⁴⁵

กรณีที่มีการลดจำนวนห้องพักระหว่างปี ให้นำจำนวนห้องพักที่ลดลงมาประกอบการคิดค่าธรรมเนียมประกอบธุรกิจโรงแรม เมื่อครบกำหนดรอบปีการชำระค่าธรรมเนียมประกอบธุรกิจโรงแรมในปีถัดไป⁴⁶

⁴³ กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียม หลักเกณฑ์ และวิธีการชำระค่าธรรมเนียม สำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2551

⁴⁴ เรื่องเดียวกัน

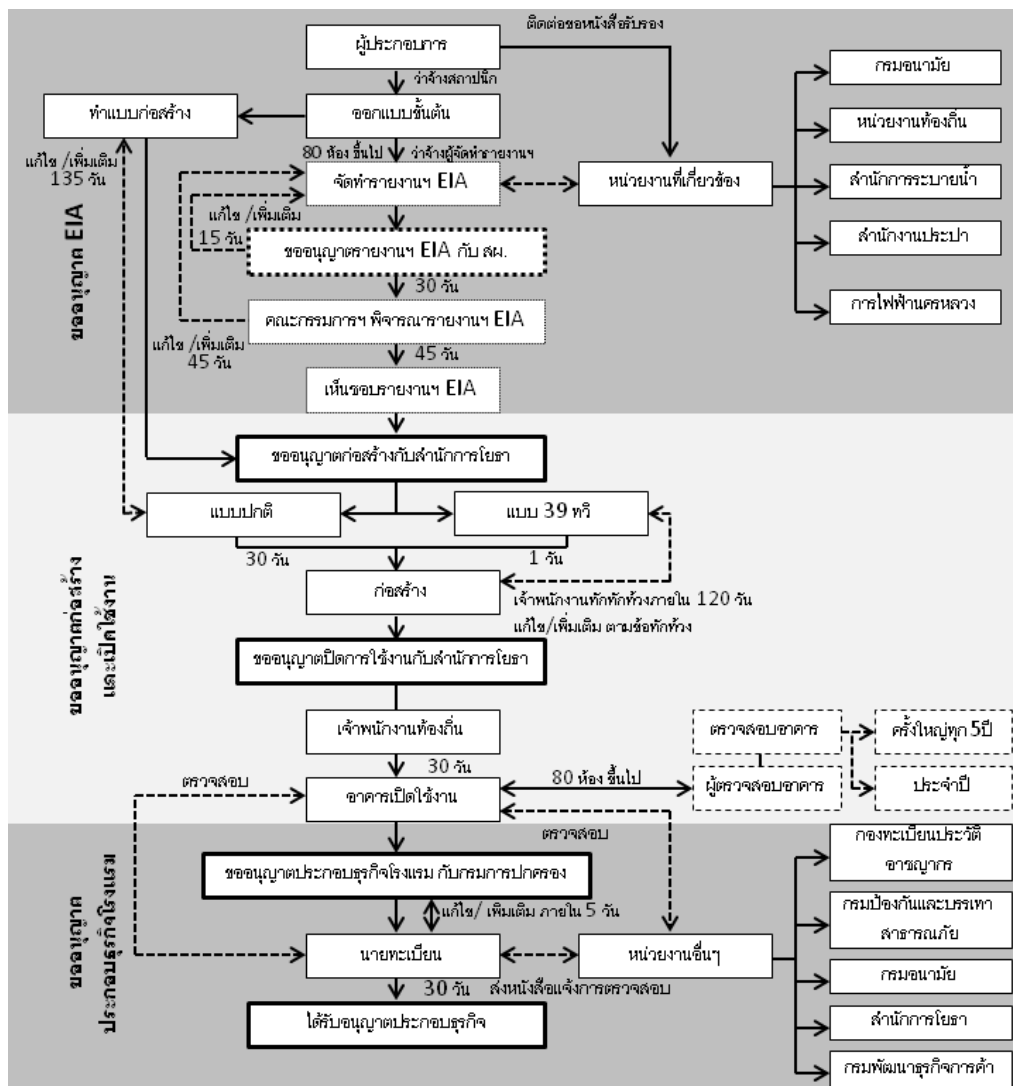
⁴⁵ เรื่องเดียวกัน

⁴⁶ เรื่องเดียวกัน

ให้ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมชำระค่าธรรมเนียมในปีแรก โดยชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาต และต้องชำระค่าธรรมเนียมประกอบการธุรกิจโรงแรมต่อไปทุกปีภายในวันที่ครบกำหนดรอบปีการ ชำระค่าธรรมเนียมในปีแรก โดยยื่นต่อนายทะเบียน⁴⁷

การทบทวนวรรณกรรมทั้งหมดข้างต้น ผู้วิจัยพบว่า การขออนุญาตโรงแรมในปัจจุบัน มี ลำดับตามหน่วยงานต่างๆ จำนวนมาก ซึ่งแต่ละหน่วยงานมีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาใน เนื้อหาและรายละเอียดตามอำนาจหน้าที่ตนเอง ผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลทั้งหมดแสดงผลเป็น แผนภูมิขั้นตอนการขออนุญาต โดยเป็นแผนภูมิที่เป็นข้อมูลพื้นฐานในการสัมภาษณ์กลุ่ม ตัวอย่างเพื่อหาประเด็นปัญหาในช่วงต่างๆ โดยแผนภูมิมี่ลักษณะดังต่อไปนี้

แผนภูมิที่ 2-6 แสดงภาพรวมขั้นตอนการขออนุญาตโรงแรม กรณีอาคารขนาดใหญ่



⁴⁷ เรืองเดียวกัน

นอกจากนี้ จากการศึกษาการกำหนดระยะเวลาการขออนุญาตตามกฎหมาย เป็นการกำหนดระยะเวลาการพิจารณาตรวจสอบของเจ้าหน้าที่ ซึ่งพบว่า ระยะเวลาทั้งสิ้นของการขออนุญาตโรงแรมแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ โรงแรมที่ขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 21 และ โรงแรมที่ขออนุญาตมาตรา 39 ทวิ โดยมีระยะเวลาในการพิจารณาของเจ้าหน้าที่ทั้งสิ้น 275 วัน และ 141 วัน ตามลำดับ ในบางขั้นตอนมีระยะเวลาที่ไม่แน่นอน แสดงตามตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 2-8 แสดงระยะเวลาในการขออนุญาตโรงแรมตามกฎหมายกำหนด

การขออนุญาต	ระยะเวลา (วัน)	
1. การขออนุญาตรายงาน EIA		
• การยื่นขอหนังสือแจ้งหน่วยงานต่างๆ*	VARIES	
• การแก้ไขจากเจ้าหน้าที่ สผ.	15	
• สผ.ให้ความเห็นเบื้องต้น	15	
• คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ พิจารณารายงานฯ	45	
รวมระยะเวลาการขออนุญาต EIA	75	
2. ขออนุญาตก่อสร้างและเปิดการใช้อาคาร	มาตรา 21	มาตรา 39 ทวิ
• เจ้าพนักงานตรวจสอบ	45	1
• ขอขยายเวลาการพิจารณา	90	
• รวมระยะเวลา	135	
• ก่อสร้างอาคาร	VARIES	VARIES
• ขออนุญาตเปิดการใช้อาคาร	30	30
รวมระยะเวลาการขออนุญาตก่อสร้างและเปิดการใช้อาคาร	165	31
3. การขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม		
• การแก้ไขจากเจ้าหน้าที่	5	5
• การตรวจสอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	VARIES	VARIES
• คณะกรรมการกักกันกรองพิจารณา	30	30
รวมระยะเวลาในการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม	35	35
รวมระยะเวลาทั้งสิ้น	275	141

หมายเหตุ

- 1) * หมายถึง กรณีที่อาคารไม่เข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต้องดำเนินการในช่วงการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
- 2) VARIES หมายถึง ระยะเวลาไม่คงที่

การคิดค่าธรรมเนียมในขั้นตอนการขออนุญาตโรงแรม

เนื่องจากค่าธรรมเนียมตามกฎหมายได้ระบุค่าธรรมเนียมในขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารและการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (ไม่ระบุค่าธรรมเนียมการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม) โดยจำลองพื้นที่และจำนวนห้องพักตามความเป็นไปได้ โดยยึด 4,000 ตารางเมตรและ 80 ห้อง เป็นหลักเกณฑ์ในการคำนวณ สามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

ตารางที่ 2-9 แสดงค่าธรรมเนียมในขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างและการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม กรณีอาคารขนาดใหญ่

พื้นที่อาคารและจำนวนห้องพัก	2,000 ตร.ม. หรือ ประมาณ 40 ห้อง				2,000 ตร.ม. หรือ ประมาณ 40 ห้อง			
ความสูงอาคาร	ต่ำกว่า 3 ชั้น หรือ 15 เมตร (ตร.ม.ละ2บาท)				ต่ำกว่า 3 ชั้น หรือ 15 เมตร (ตร.ม.ละ2บาท)			
ประเภทโรงแรม	1	2	3	4	1	2	3	4
ใบอนุญาตก่อสร้าง	200	200	200	200	200	200	200	200
ใบรับรองตรวจสอบสภาพอาคาร	200	200	200	200	200	200	200	200
ค่าธรรมเนียมในการก่อสร้าง (พื้นที่ตารางเมตร)	4,000	4,000	4,000	4,000	8,000	8,000	8,000	8,000
ค่าใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม	10,000	20,000	30,000	40,000	10,000	20,000	30,000	40,000
ค่าธรรมเนียมประกอบธุรกิจโรงแรม 80บาทต่อห้องพัก	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200
รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	17,600	27,600	17,600	41,600	21,600	31,600	41,600	51,600
พื้นที่อาคารและจำนวนห้องพัก	4,000 ตร.ม. หรือ ประมาณ 80 ห้อง				4,000 ตร.ม. หรือ ประมาณ 80 ห้อง			
ความสูงอาคาร	ต่ำกว่า 3 ชั้น หรือ 15 เมตร (ตร.ม.ละ2บาท)				ต่ำกว่า 3 ชั้น หรือ 15 เมตร (ตร.ม.ละ2บาท)			
ประเภทโรงแรม	1	2	3	4	1	2	3	4
ใบอนุญาตก่อสร้าง	200	200	200	200	200	200	200	200
ใบรับรองตรวจสอบสภาพอาคาร	200	200	200	200	200	200	200	200
ค่าธรรมเนียมในการก่อสร้าง (พื้นที่ตารางเมตร)	8,000	8,000	8,000	8,000	16,000	16,000	16,000	16,000
ค่าใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม	10,000	20,000	30,000	40,000	10,000	20,000	30,000	40,000
ค่าธรรมเนียมประกอบธุรกิจโรงแรม 80บาทต่อห้องพัก	6,400	6,400	6,400	6,400	6,400	6,400	6,400	6,400
รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	24,800	34,802	44,800	54,800	32,800	42,800	52,800	62,800
พื้นที่อาคารและจำนวนห้องพัก	6,000 ตร.ม. หรือ ประมาณ 120 ห้อง				6,000 ตร.ม. หรือ ประมาณ 120 ห้อง			
ความสูงอาคาร	ต่ำกว่า 3 ชั้นหรือ 15 เมตร (ตร.ม.ละ2บาท)				สูงกว่า 3 ชั้นหรือ 15 เมตร (ตร.ม.ละ4บาท)			
ประเภทโรงแรม	1	2	3	4	1	2	3	4
ใบอนุญาตก่อสร้าง	200	200	200	200	200	200	200	200
ใบรับรองตรวจสอบสภาพอาคาร	200	200	200	200	200	200	200	200
ค่าธรรมเนียมในการก่อสร้าง (พื้นที่ตารางเมตร)	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
ค่าใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม	10,000	20,000	30,000	40,000	10,000	20,000	30,000	40,000
ค่าธรรมเนียมประกอบธุรกิจโรงแรม 80บาทต่อห้องพัก	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600	9,600
รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	32,000	42,000	32,000	52,000	32,000	42,000	52,000	62,000
พื้นที่และจำนวนห้องพัก	8,000 ตร.ม. ประมาณ 160 ห้อง				8,000 ตร.ม. ประมาณ 160 ห้อง			
ความสูงอาคาร	ต่ำกว่า 3 ชั้นหรือ 15 เมตร (ตร.ม.ละ2บาท)				สูงกว่า 3 ชั้นหรือ 15 เมตร (ตร.ม.ละ4บาท)			
ประเภทโรงแรม	1	2	3	4	1	2	3	4
ใบอนุญาตก่อสร้าง	200	200	200	200	200	200	200	200
ใบรับรองตรวจสอบสภาพอาคาร	200	200	200	200	200	200	200	200
ค่าธรรมเนียมในการก่อสร้าง (พื้นที่ตารางเมตร)	8,000	8,000	8,000	8,000	16,000	16,000	16,000	16,000
ค่าใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม	10,000	20,000	30,000	40,000	10,000	20,000	30,000	40,000
ค่าธรรมเนียมประกอบธุรกิจโรงแรม 80บาทต่อห้องพัก	6,400	6,400	6,400	6,400	6,400	6,400	6,400	6,400
รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	24,800	34,802	44,800	54,800	32,800	42,800	52,800	62,800
พื้นที่และจำนวนห้องพัก	10,000 ตร.ม. หรือ ประมาณ 200 ห้อง				10,000 ตร.ม. หรือ ประมาณ 200 ห้อง			
ความสูงอาคาร	ต่ำกว่า 3 ชั้นหรือ 15 เมตร (ตร.ม.ละ2บาท)				สูงกว่า 3 ชั้นหรือ 15 เมตร (ตร.ม.ละ4บาท)			
ประเภทโรงแรม	1	2	3	4	1	2	3	4
ใบอนุญาตก่อสร้าง	200	200	200	200	200	200	200	200
ใบรับรองตรวจสอบสภาพอาคาร	200	200	200	200	200	200	200	200
ค่าธรรมเนียมในการก่อสร้าง (พื้นที่ตารางเมตร)	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
ค่าใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม	10,000	20,000	30,000	40,000	10,000	20,000	30,000	40,000
ค่าธรรมเนียมประกอบธุรกิจโรงแรม 80บาทต่อห้องพัก	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000
รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	46,400	56,400	46,400	66,400	46,400	56,400	66,400	76,400

2.3 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

2.3.1 วิทยานิพนธ์ของ ปิยะ ตั้งตรง (2553) เรื่อง กระบวนการพิจารณาเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการประเภทโรงแรมและสถานพักตากอากาศ⁴⁸

วัตถุประสงค์ เพื่อศึกษากระบวนการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการประเภทโรงแรมและสถานพักตากอากาศ ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2533 หาปัญหาที่เกิดขึ้นและเสนอแนวทางแก้ไขขอบเขตของการศึกษา คือ โครงการที่เสนอขอพิจารณาเห็นชอบรายงานฯตามพระราชบัญญัติส่งเสริมสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม พ.ศ.2549 ถึง เดือนกรกฎาคม พ.ศ.2551 รวมระยะเวลา 2 ปี ซึ่งเป็นช่วงที่กรมการชุดที่ทำการศึกษาได้รับการแต่งตั้งจากประธานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ มีคำสั่งคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติที่ 8/2549 ลงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2549 ระเบียบวิธีวิจัย คือ การศึกษาจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กฎหมาย รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เอกสารการประชุม วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง และการสัมภาษณ์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฯ ได้แก่ คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ ด้านโรงแรม, นิติบุคคลผู้จัดทำรายงานฯ, เจ้าของโครงการ และผู้ออกแบบโครงการ

ผลการศึกษา พบว่า ในช่วงเวลาที่ทำการศึกษา มีการประชุมพิจารณารายงานฯทั้งสิ้น 62 ครั้ง รวม 220 เรื่อง เป็นโครงการประเภทโรงแรมและสถานพักตากอากาศ 194 เรื่อง มีโครงการที่ได้รับความเห็นชอบ 45 โครงการ มีเพียงโครงการเดียวที่ผ่านการพิจารณาอย่างรวดเร็วภายใน 39 วัน โดยเฉลี่ยแล้วทุกโครงการจะใช้เวลา 199.7 วัน ซึ่งมากกว่าที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ คือ 75 วัน

สาเหตุของความล่าช้า คือ การแก้ไขเพิ่มเติมรายงานฯ ในเรื่องรายละเอียดโครงการ, คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต และทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ

โครงการโรงแรมและสถานพักตากอากาศที่ตั้งอยู่ในเมืองมีจำนวน 69 โครงการ หัวข้อที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมในรายงานฯมากที่สุดตามลำดับ คือ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ จำนวน 160 ครั้ง, รายละเอียดโครงการ 65 ครั้ง, คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต 45 ครั้ง, ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ 17 ครั้ง, ทรัพยากรชีวภาพ 0 ครั้ง ส่วนโครงการที่อยู่นอกเมืองมีจำนวน 16 โครงการ

⁴⁸ ปิยะ ตั้งตรง, “กระบวนการพิจารณาเห็นชอบรายงานโครงการประเภทโรงแรมและสถานพักตากอากาศ.”

วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554.

การศึกษาวิทยานิพนธ์เล่มนี้ ทำให้ทราบว่า ขั้นตอนการขออนุญาตรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมมีปัญหาในการขออนุญาต ซึ่งเป็นการวิจัยในช่วงก่อนการออกประกาศกระทรวงฉบับปัจจุบัน คือ ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือธุรกิจซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ลงวันที่ 24 เมษายน 2555) ซึ่งได้เพิ่มเติมขอบเขตของโครงการประเภทโรงแรมและสถานพักตากอากาศที่ต้องจัดทำรายงานฯ คือ การเพิ่มขอบเขต ขนาดพื้นที่ 4,000 ตารางเมตร ต้องจัดทำรายงานฯ ทำให้ตั้งประเด็นว่า การขออนุญาตรายงานฯ ของโครงการประเภทโรงแรมและสถานพักตากอากาศ ยังมีปัญหาเดิมหรือไม่อย่างไร และการขออนุญาตในขั้นตอนอื่นๆ มีความสัมพันธ์กันกับขั้นตอนนี้หรือไม่อย่างไร โดยใช้เป็นข้อมูลเบื้องต้นในการสัมภาษณ์ต่อไป

2.3.2 วิทยานิพนธ์ของ พรเทพ อินทพานิช (2554) เรื่อง แนวทางการออกแบบเส้นทางอพยพหนีภัย อาคารขนาดใหญ่ ประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม⁴⁹

วัตถุประสงค์ เพื่อรวบรวมกฎหมายที่มีผลบังคับใช้เกี่ยวกับการออกแบบเส้นทางอพยพหนีภัยอาคารขนาดใหญ่ ประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมในปัจจุบันและศึกษารวบรวมทฤษฎีข้อกำหนดของต่างประเทศ โดยแบ่งอาคารออกเป็น 4 จำพวกตามขนาด พื้นที่ ความสูงของอาคารโดยสร้างแบบจำลอง 3 ลักษณะเพื่อพิจารณาถึงจำนวนความจุคนของอาคาร โดยแบ่งอาคารออกเป็น 4 จำพวกตามขนาด พื้นที่ ความสูงของอาคารโดยสร้างแบบจำลอง 3 ลักษณะเพื่อพิจารณาถึงจำนวนความจุคนของอาคาร ได้แก่ 1) อาคารที่มีห้องพักอยู่ด้านเดียวของช่องทางเดิน 2) อาคารที่มีห้องพักอยู่ 2 ด้านของช่องทางเดิน 3) อาคารที่มีห้องพักอยู่รอบแกนกลางของอาคาร

ผลการศึกษา สามารถแบ่งประเภทอาคารขนาดใหญ่ได้ดังนี้

- 1) อาคารพื้นที่ 2,000 ตารางเมตร ถึงน้อยกว่า 4,000 ตารางเมตร และมีความสูงไม่เกิน 4 ชั้น หรือความสูงน้อยกว่า 15 เมตร
- 2) อาคารพื้นที่ 4,000 ตารางเมตร ถึงน้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร มีความสูงไม่เกิน 4 ชั้น หรือความสูงน้อยกว่า 15 เมตร

⁴⁹ พรเทพ อินทพานิช, “แนวทางการออกแบบเส้นทางอพยพหนีภัย อาคารขนาดใหญ่ ประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม.” วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554.

3) อาคารพื้นที่ 1,000 ตารางเมตร ถึงน้อยกว่า 4,000 ตารางเมตร และมีความสูงเกิน 4 ชั้นขึ้นไป หรือความสูง 15 เมตร ถึงน้อยกว่า 23 เมตร

4) อาคารพื้นที่ 4,000 ตารางเมตร ถึงน้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร และมีความสูงเกิน 4 ชั้นขึ้นไป หรือความสูง 15 เมตร ถึงน้อยกว่า 23 เมตร

ข้อเสนอแนะการออกแบบเส้นทางอพยพหนีภัย อาคารขนาดใหญ่ ประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม คือ ควรออกแบบให้สอดคล้องกับขนาดพื้นที่และความสูงของอาคารที่มีจำนวนผู้ใช้งานที่แตกต่างกันซึ่งปัจจุบันกฎหมายยังออกครอบคลุมในภาพรวมของอาคารขนาดใหญ่ทั้งหมด

จากวิทยานิพนธ์นี้ สามารถนำการสร้างแบบจำลองมาปรับใช้ในการกำหนดขนาดโรงแรม โดยการกำหนดเป็นลักษณะเดียวกัน เพื่อใช้เปรียบเทียบจำนวนห้องพักและขนาดพื้นที่ในกรณีที่ไม่ทราบข้อมูลอย่างใดอย่างหนึ่ง ซึ่งสามารถทราบได้ว่า อาคารหลังนั้นอยู่ในขอบเขตของอาคารขนาดใหญ่หรือไม่ โดยมีเกณฑ์การออกแบบตัวอย่างแบบจำลองอาคารดังนี้

- พื้นที่ห้องพัก 24 ตารางเมตร รวมห้องน้ำ ขนาด 6X4 เมตร ตามความสะดวกในการจัดพื้นที่ใช้สอย
- ทางเดินอาคาร 1.50 เมตร⁵⁰
- ระยะตั้งห้องพัก 2.6 เมตร⁵¹ ซึ่งอาคารขนาดใหญ่สามารถสร้างได้มากที่สุด 8 ชั้น
- บันไดหลัก กว้าง 1.5 เมตร⁵²
- บันไดหนีไฟ กว้าง 0.90 เมตร⁵³
- พื้นชั้นหนึ่งเป็นพื้นที่ใช้สอยที่ไม่เป็นห้องพัก เช่น โถงต้อนรับ ห้องอาหาร เป็นต้น
- ห้องพักเริ่มต้นที่ชั้นที่ 2 ขึ้นไป มีรูปแบบเดียวกันทุกชั้นเพื่อสะดวกในการคำนวณพื้นที่ (แผนผังตามแบบจำลอง)
- ไม่คิดพื้นที่จอดรถในแบบจำลอง

หมายเหตุ แบบจำลองทั้งหมดเป็นเพียงตัวอย่างความเป็นไปได้ในการออกแบบอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรมเท่านั้น ดังนั้น แผนผัง ขนาดพื้นที่ จำนวนห้อง จึงสามารถเปลี่ยนแปลงได้ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว

⁵⁰ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

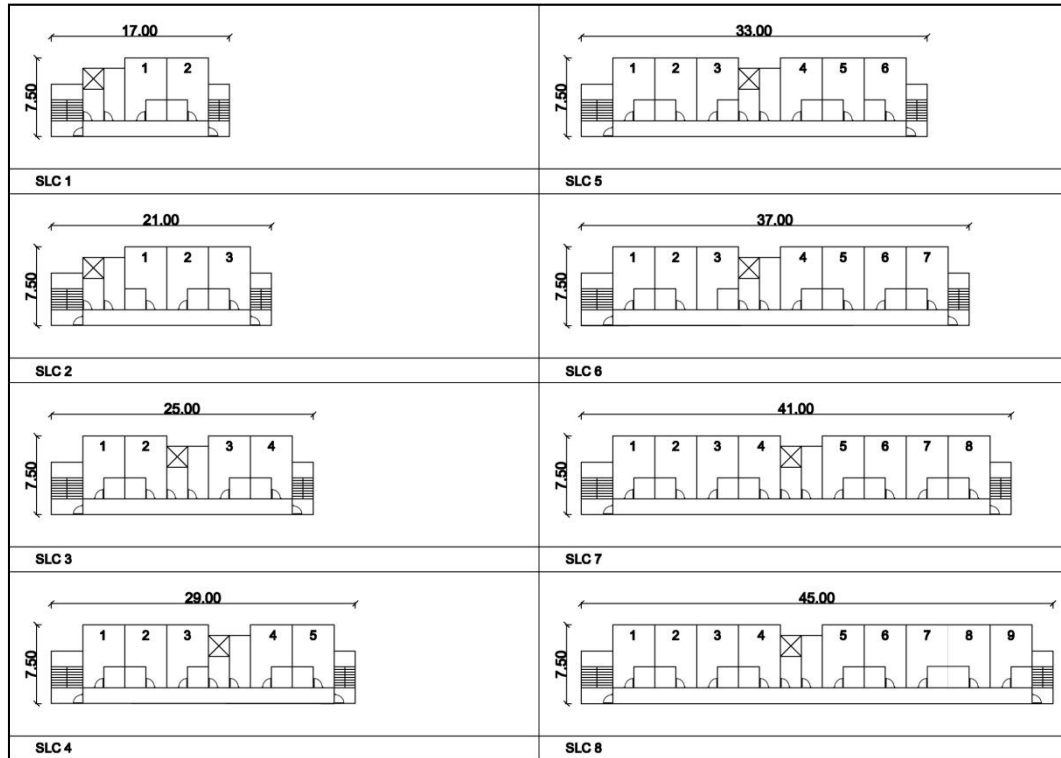
⁵¹ เรือเดียวกัน

⁵² เรือเดียวกัน

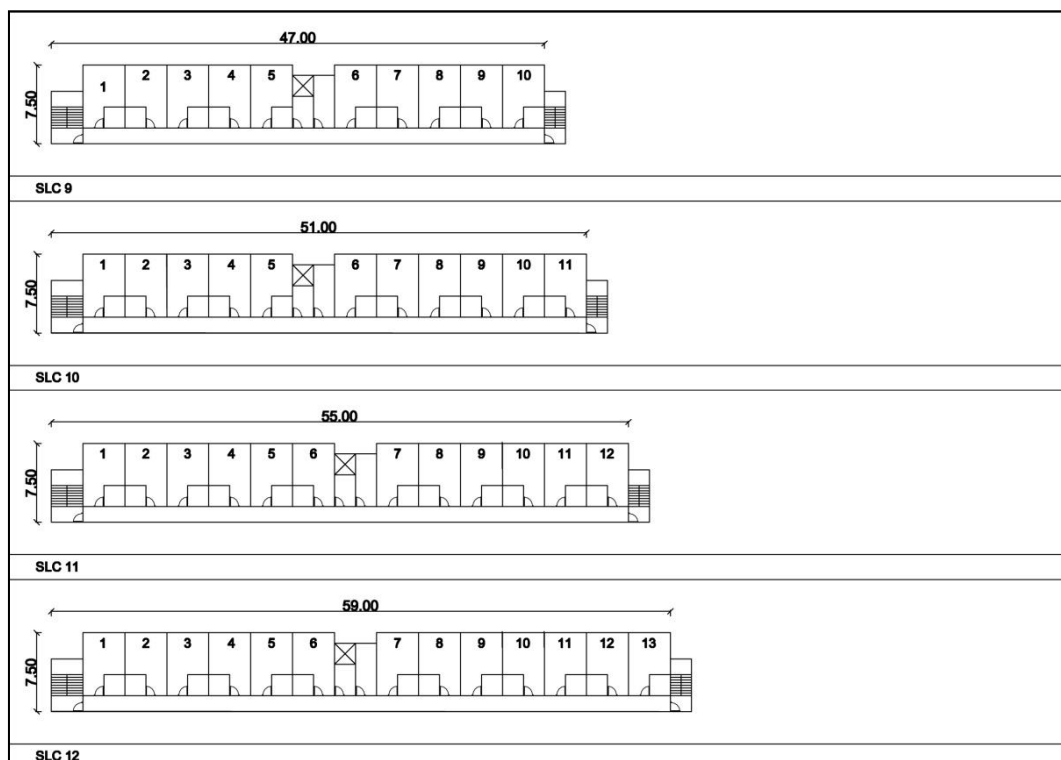
⁵³ เรือเดียวกัน

1) อาคารที่มีห้องพักอยู่ด้านเดียวของช่องทางเดิน (single loaded corridor)

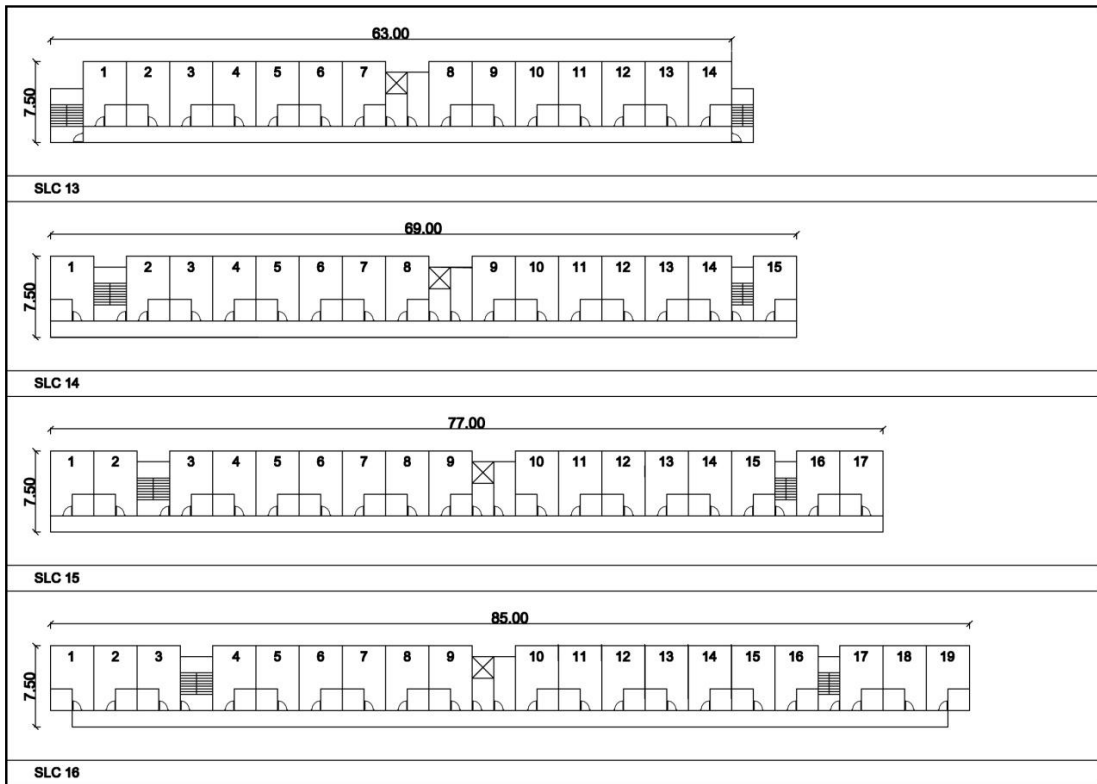
รูปที่ 2-1 แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร SLC 1-8



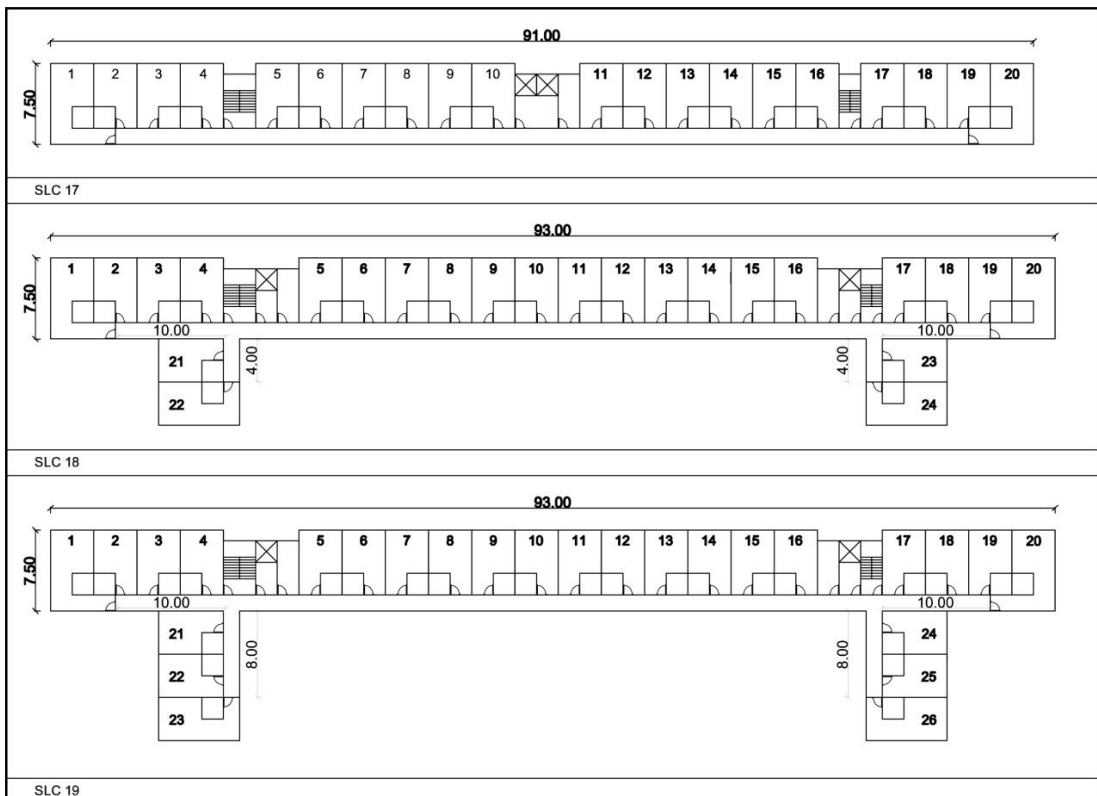
รูปที่ 2-2 แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร SLC 9-12



รูปที่ 2-3 แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร SLC 13-16

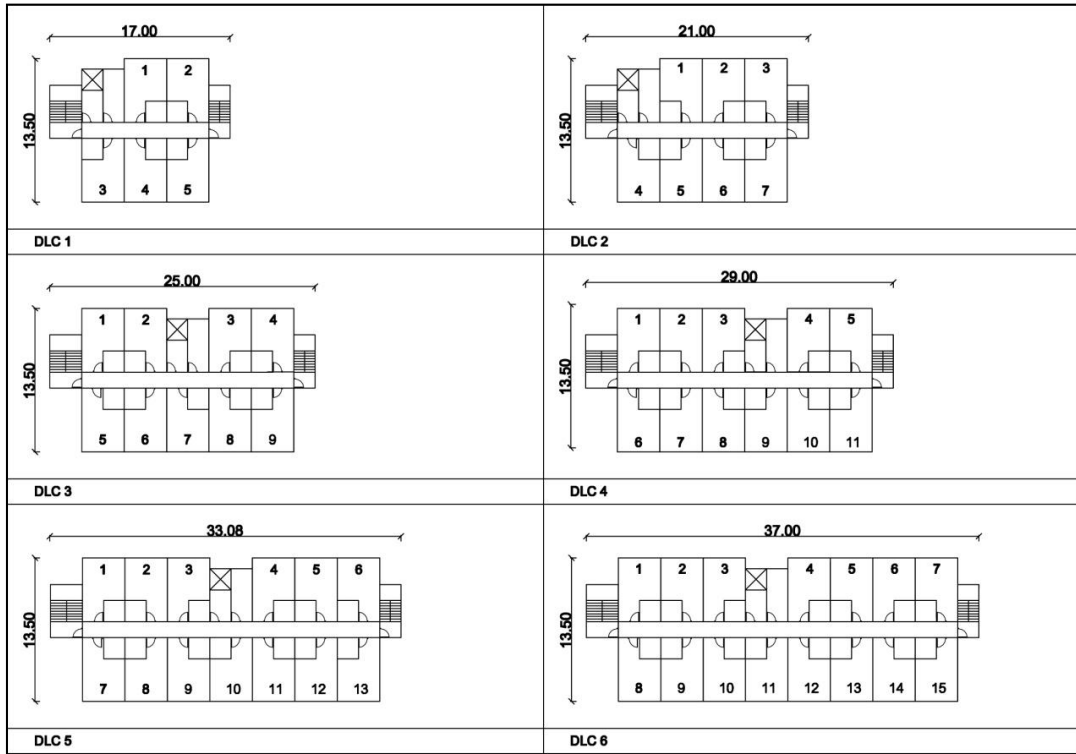


รูปที่ 2-4 แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร SLC 17-19

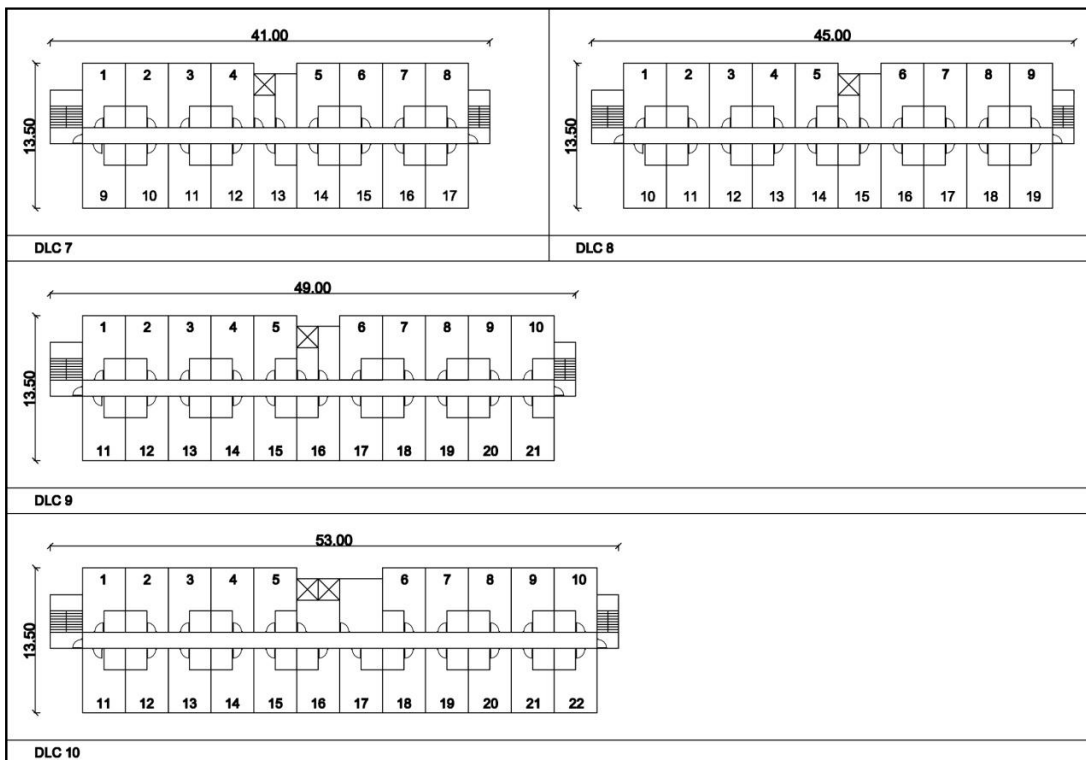


2) อาคารที่มีห้องพักอยู่ 2 ด้านของช่องทางเดิน (double loaded corridor)

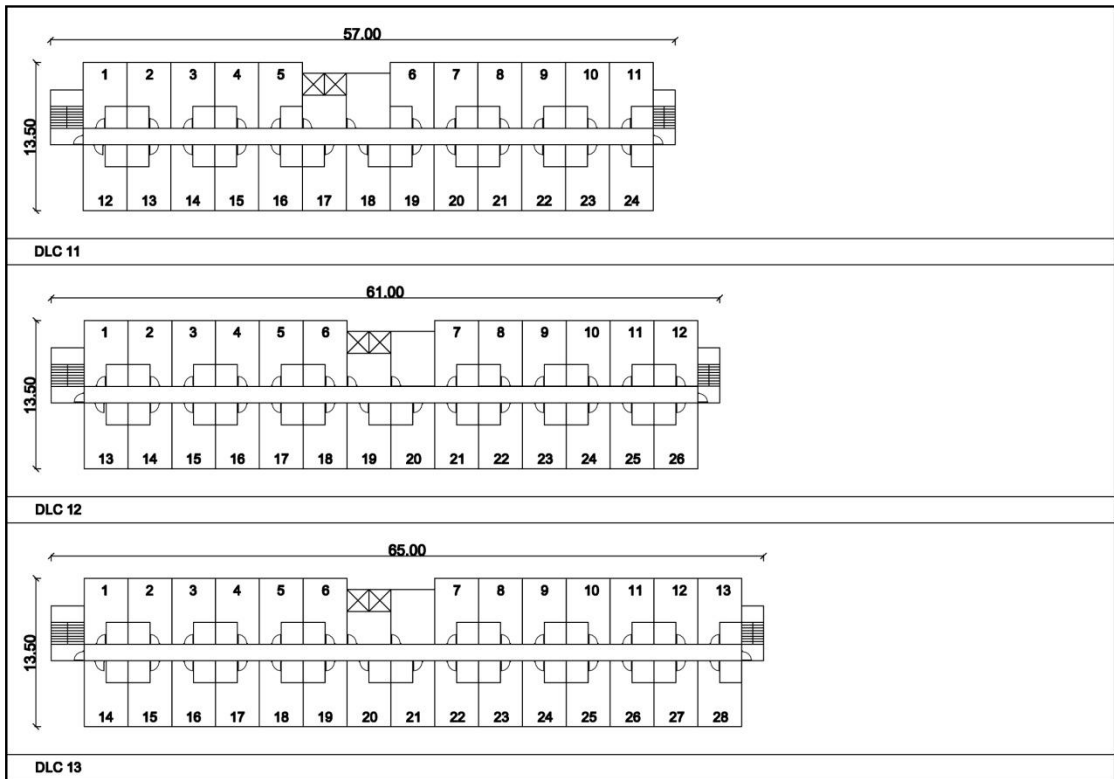
รูปที่ 2-5 แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร DLC 1-6



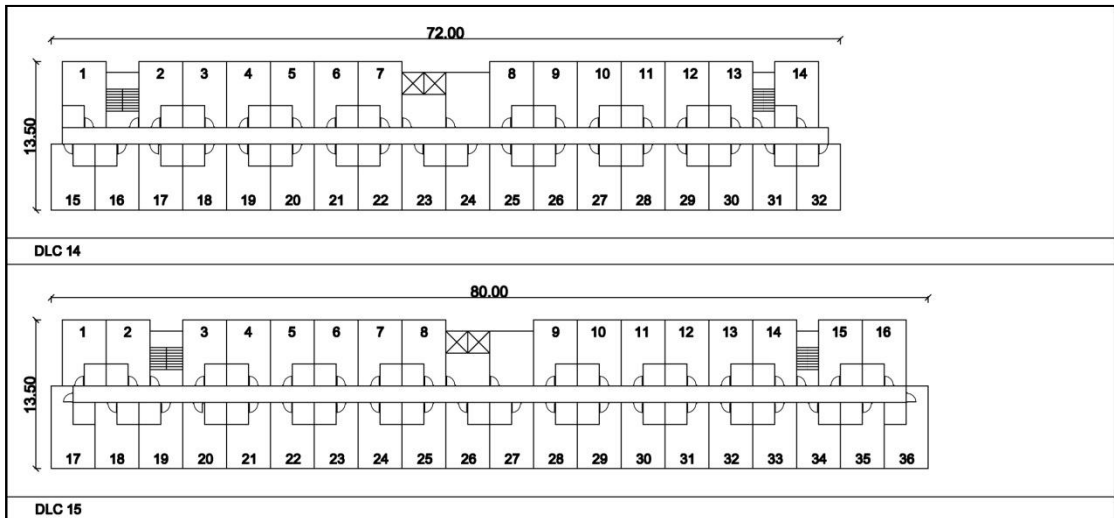
รูปที่ 2-6 แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร DLC 7-10



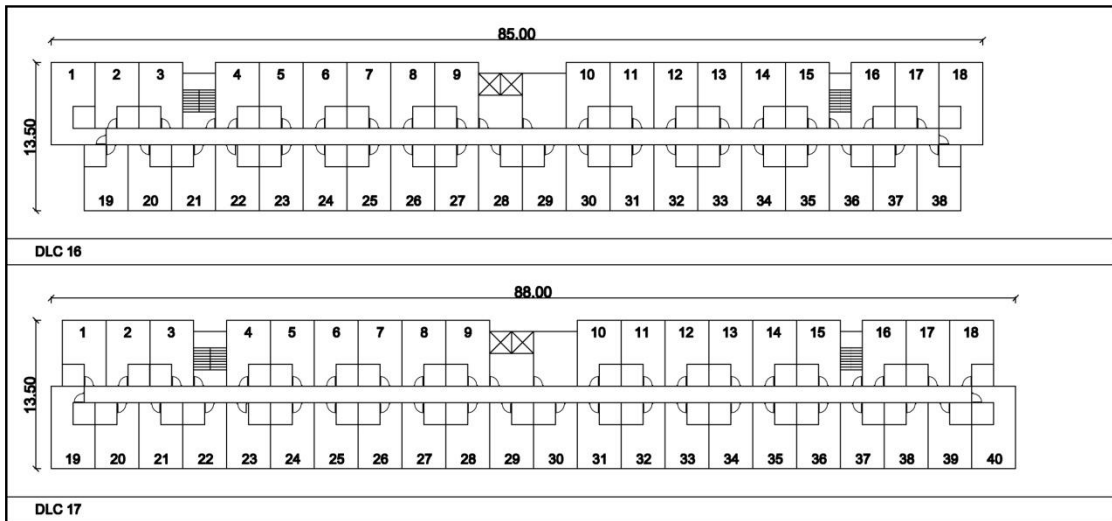
รูปที่ 2-7 แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร DLC 11-13



รูปที่ 2-8 แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร DLC 14-15

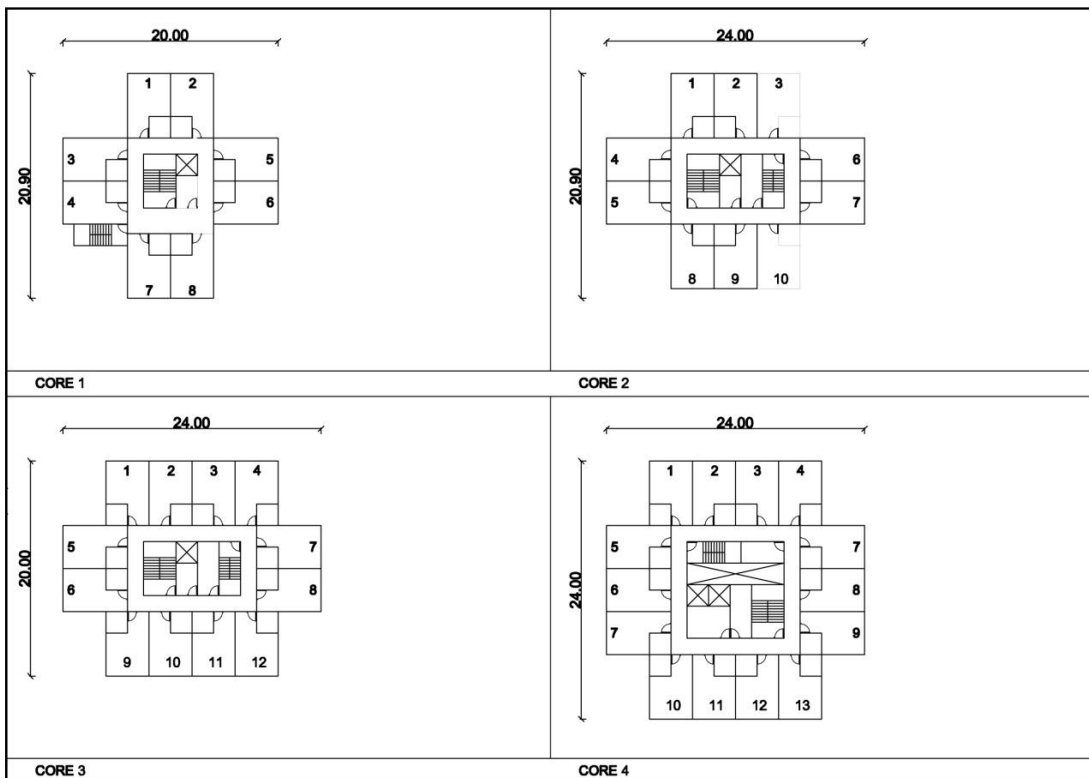


รูปที่ 2-9 แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร DLC 16-17

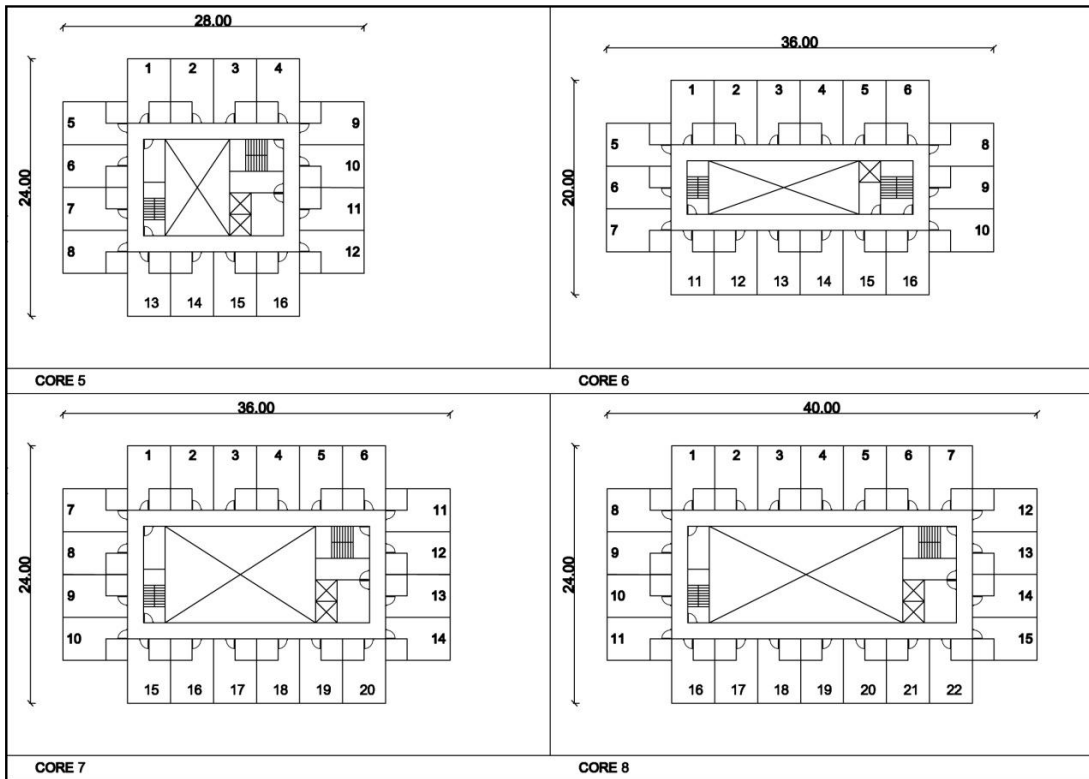


3) อาคารที่มีห้องพักอยู่รอบแกนกลางของอาคาร (core)

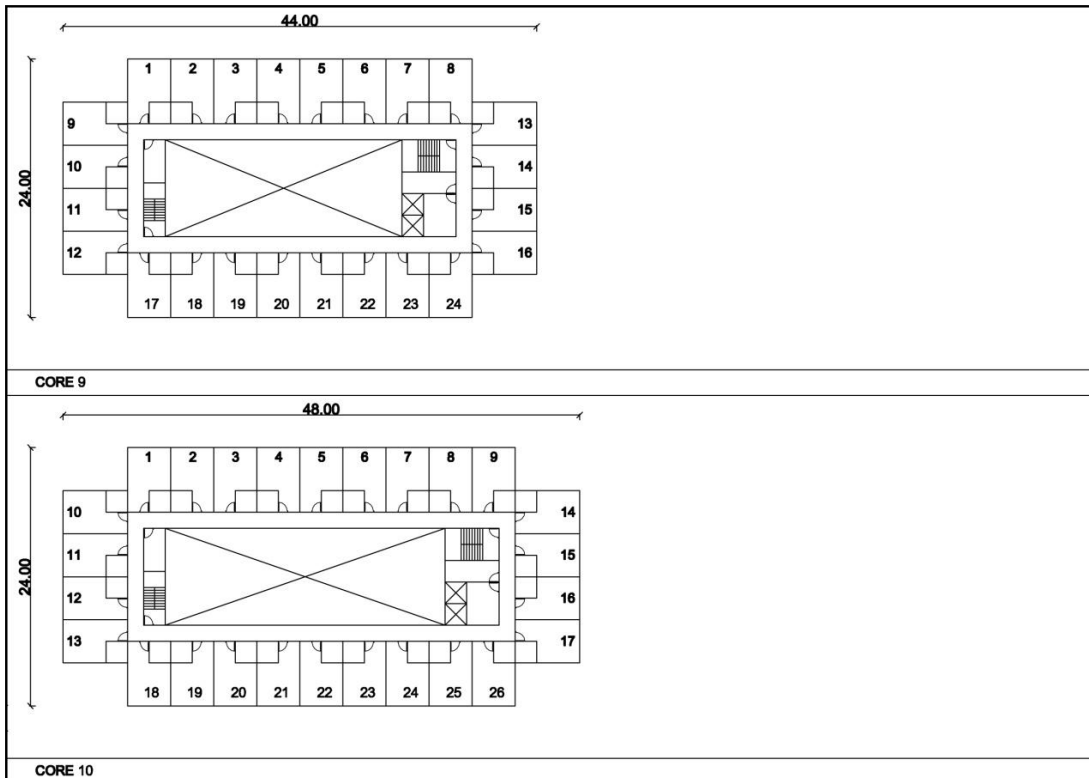
รูปที่ 2-10 แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร Core 1-4



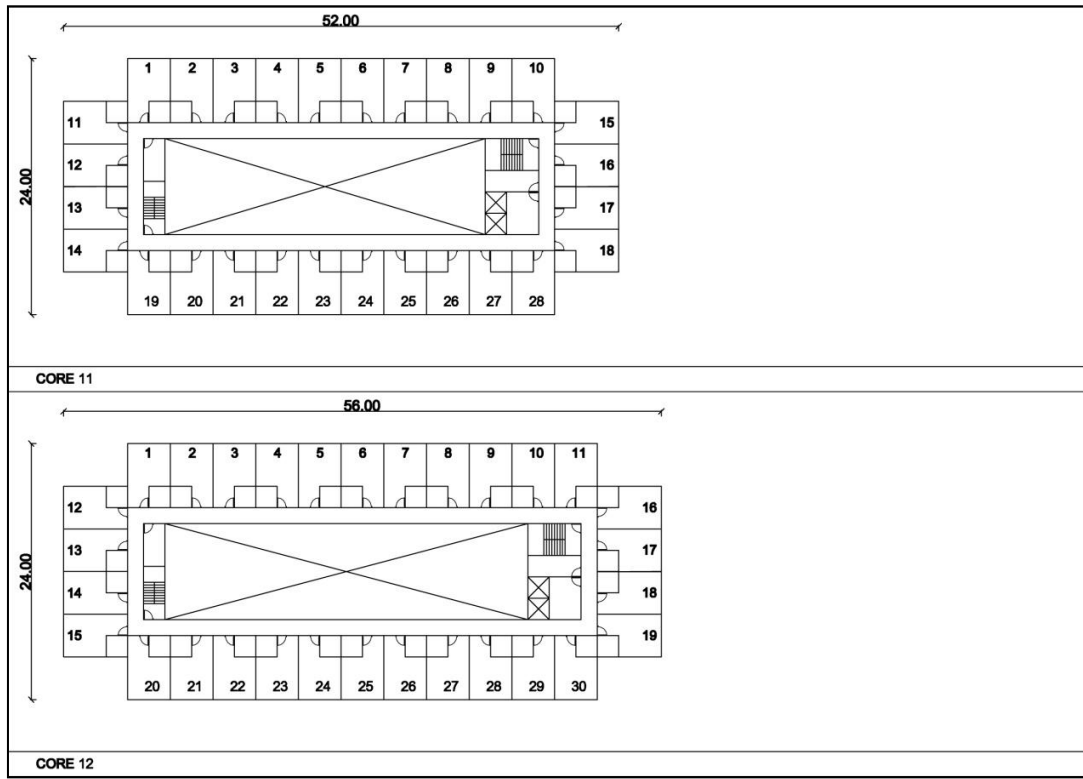
รูปที่ 2-11 แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร Core 5-8



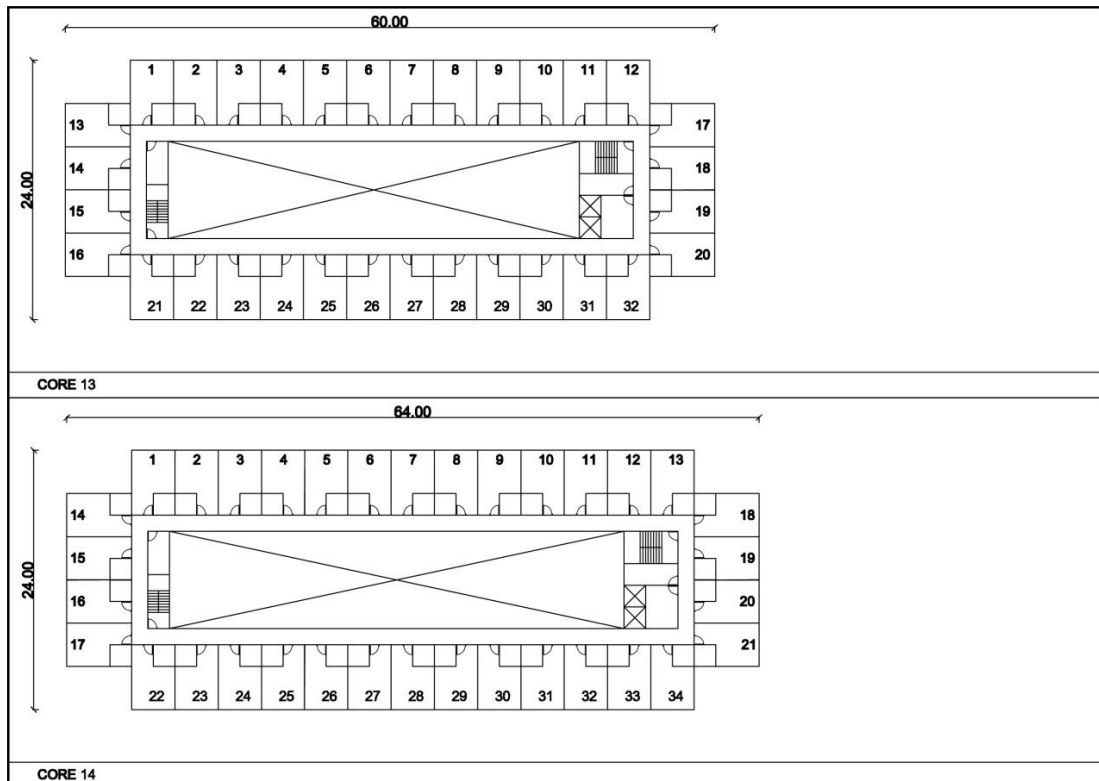
รูปที่ 2-12 แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร Core 9-10



รูปที่ 2-13 แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร Core 11-12



รูปที่ 2-14 แสดงจำนวนห้องพักและขนาดอาคารตามแบบจำลองอาคาร Core 13-14



ตารางที่ 2-10 แสดงจำนวนห้องและพื้นที่อาคารประเภทโรงแรม รูปแบบทางเดินด้านเดียว (single loaded corridor)

Single Loaded Corridor					อาคารที่มีความสูงน้อยกว่า 15ม.						อาคารที่มีความสูงมากกว่า 15ม.							
					2 ชั้น		3 ชั้น		4 ชั้น		5 ชั้น		6 ชั้น		7 ชั้น		8 ชั้น	
ลำดับที่	ความกว้าง	ความยาว	พื้นที่ ตรม./ชั้น	จำนวนห้อง/ชั้น	พื้นที่รวม	จำนวนห้อง	พื้นที่รวม	จำนวนห้อง	พื้นที่รวม	จำนวนห้อง	พื้นที่รวม	จำนวนห้อง	พื้นที่รวม	จำนวนห้อง	พื้นที่รวม	จำนวนห้อง		
SLC1	17	7.5	111	2	222	2	333	4	444	6	555	8	666	10	777	12	888	14
SLC2	21	7.5	141	3	282	3	423	6	564	9	705	12	846	15	987	18	1,128	21
SLC3	25	7.5	171	4	342	4	513	8	684	12	855	16	1,026	20	1,197	24	1,368	28
SLC4	29	7.5	201	5	402	5	603	10	804	15	1,005	20	1,206	25	1,407	30	1,608	35
SLC5	33	7.5	231	6	462	6	693	12	924	18	1,155	24	1,386	30	1,617	36	1,848	42
SLC6	37	7.5	261	7	522	7	783	14	1,044	21	1,305	28	1,566	35	1,827	42	2,088	49
SLC7	41	7.5	291	8	582	8	873	16	1,164	24	1,455	32	1,746	40	2,037	48	2,328	56
SLC8	45	7.5	321	9	642	9	963	18	1,284	27	1,605	36	1,926	45	2,247	54	2,568	63
SLC9	49	7.5	351	10	702	10	1,053	20	1,404	30	1,755	40	2,106	50	2,457	60	2,808	70
SLC10	53	7.5	381	11	762	11	1,143	22	1,524	33	1,905	44	2,286	55	2,667	66	3,048	77
SLC11	57	7.5	411	12	822	12	1,233	24	1,644	36	2,055	48	2,466	60	2,877	72	3,288	84
SLC12	61	7.5	441	13	882	13	1,323	26	1,764	39	2,205	52	2,646	65	3,087	78	3,528	91
SLC13	65	7.5	471	14	942	14	1,413	28	1,884	42	2,355	56	2,826	70	3,297	84	3,768	98
SLC14	69	7.5	508	15	1,016	15	1,524	30	2,032	45	2,540	60	3,048	75	3,556	90	4,064	105
SLC15	77	7.5	569	17	1,138	17	1,707	34	2,276	51	2,845	68	3,414	85	3,983	102	4,552	119
SLC16	85	7.5	623	19	1,246	19	1,869	38	2,492	57	3,115	76	3,738	95	4,361	114	4,984	133
SLC17	93	7.5	685	20	1,370	20	2,055	40	2,740	60	3,425	80	4,110	100	4,795	120	5,480	140
SLC18	93	15.5	805	24	1,610	24	2,415	48	3,220	72	4,025	96	4,830	120	5,635	144	6,440	168
SLC19	93	19.5	865	26	1,730	26	2,595	52	3,460	78	4,325	104	5,190	130	6,055	156	6,920	182

หมายเหตุ หมายถึง อาคารขนาดใหญ่ พื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป แต่ไม่ถึง 4,000 ตารางเมตร หรือไม่เกิน 79 ห้อง ที่ไม่ต้องขออนุญาตEIA
 หมายถึง อาคารขนาดใหญ่ พื้นที่ตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป แต่ไม่ถึง 10,000 ตารางเมตร หรือตั้งแต่ 80 ห้อง ขึ้นไป ที่ต้องขออนุญาตEIA

ตารางที่ 2-11 แสดงแสดงจำนวนห้องและพื้นที่อาคารประเภทโรงแรม รูปแบบทางเดินสองด้าน (double loaded corridor)

Double Loaded Corridor					อาคารที่มีความสูงน้อยกว่า 15ม.						อาคารที่มีความสูงมากกว่า 15ม.							
					2 ชั้น		3 ชั้น		4 ชั้น		5 ชั้น		6 ชั้น		7 ชั้น		8 ชั้น	
ลำดับที่	ความกว้าง	ความยาว	พื้นที่ ตรม./ชั้น	จำนวนห้อง/ชั้น	พื้นที่รวม	จำนวนห้อง	พื้นที่รวม	จำนวนห้อง	พื้นที่รวม	จำนวนห้อง	พื้นที่รวม	จำนวนห้อง	พื้นที่รวม	จำนวนห้อง	พื้นที่รวม	จำนวนห้อง	พื้นที่รวม	จำนวนห้อง
DLC1	17	13.5	183	5	366	5	549	10	732	15	915	20	1,098	25	1,281	30	1,464	35
DLC2	21	13.5	237	7	474	7	711	14	948	21	1,185	28	1,422	35	1,659	42	1,896	49
DLC3	25	13.5	291	9	582	9	873	18	1,164	27	1,455	36	1,746	45	2,037	54	2,328	63
DLC4	29	13.5	345	11	690	11	1,035	22	1,380	33	1,725	44	2,070	55	2,415	66	2,760	77
DLC5	33	13.5	398	13	796	13	1,194	26	1,592	39	1,990	52	2,388	65	2,786	78	3,184	91
DLC6	37	13.5	453	15	906	15	1,359	30	1,812	45	2,265	60	2,718	75	3,171	90	3,624	105
DLC7	41	13.5	507	17	1,014	17	1,521	34	2,028	51	2,535	68	3,042	85	3,549	102	4,056	119
DLC8	45	13.5	563	19	1,126	19	1,689	38	2,252	57	2,815	76	3,378	95	3,941	114	4,504	133
DLC9	49	13.5	617	21	1,234	21	1,851	42	2,468	63	3,085	84	3,702	105	4,319	126	4,936	147
DLC10	53	13.5	665	22	1,330	22	1,995	44	2,660	66	3,325	88	3,990	110	4,655	132	5,320	154
DLC11	57	13.5	719	24	1,438	24	2,157	48	2,876	72	3,595	96	4,314	120	5,033	144	5,752	168
DLC12	61	13.5	773	26	1,546	26	2,319	52	3,092	78	3,865	104	4,638	130	5,411	156	6,184	182
DLC13	65	13.5	823	28	1,646	28	2,469	56	3,292	84	4,115	112	4,938	140	5,761	168	6,584	196
DLC14	72	13.5	934	32	1,868	32	2,802	64	3,736	96	4,670	128	5,604	160	6,538	192	7,472	224
DLC15	80	13.5	1049	36	2,098	36	3,147	72	4,196	108	5,245	144	6,294	180	7,343	216	8,392	252
DLC16	80	13.5	1104	38	2,208	38	3,312	76	4,416	114	5,520	152	6,624	190	7,728	228	8,832	266
DLC17	88	13.5	1157	40	2,314	40	3,471	80	4,628	120	5,785	160	6,942	200	8,099	240	9,256	280

หมายเหตุ หมายถึง อาคารขนาดใหญ่ พื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป แต่ไม่ถึง 4,000 ตารางเมตร หรือไม่เกิน 79 ห้อง ที่ไม่ต้องขออนุญาตEIA
 หมายถึง อาคารขนาดใหญ่ พื้นที่ตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป แต่ไม่ถึง 10,000 ตารางเมตร หรือตั้งแต่ 80 ห้อง ขึ้นไป ที่ต้องขออนุญาตEIA

ตารางที่ 2-12 แสดงจำนวนห้องและพื้นที่อาคารประเภทโรงแรม รูปแบบอาคารที่มีห้องพักอยู่รอบแกนกลางของอาคาร (core)

Core	อาคารที่มีความสูงน้อยกว่า 15ม.										อาคารที่มีความสูงมากกว่า 15ม.							
	2 ชั้น		3 ชั้น		4 ชั้น		5 ชั้น		6 ชั้น		7 ชั้น		8 ชั้น					
	ลำดับที่	ความกว้าง	ความยาว	พื้นที่ ตรม./ชั้น	จำนวนห้อง/ชั้น	พื้นที่รวม	จำนวนห้อง	พื้นที่รวม	จำนวนห้อง	พื้นที่รวม	จำนวนห้อง	พื้นที่รวม	จำนวนห้อง	พื้นที่รวม	จำนวนห้อง	พื้นที่รวม	จำนวนห้อง	
Core1	20	20.9	273	6	546	6	819	12	1,092	18	1,365	24	1,638	30	1,911	36	2,184	42
Core2	24	20	336	10	672	10	1,008	20	1,344	30	1,680	40	2,016	50	2,352	60	2,688	70
Core3	24	20	384	12	768	12	1,152	24	1,536	36	1,920	48	2,304	60	2,688	72	3,072	84
Core4	24	24	480	14	948	14	1,416	28	1,884	42	2,352	56	2,820	70	3,288	84	3,756	98
Core5	28	24	576	16	1,206	16	1,620	32	2,142	48	2,664	64	3,186	80	3,708	96	4,230	112
Core6	36	20	625	18	1,320	18	1,735	36	2,290	54	2,845	72	3,400	90	3,955	108	4,510	126
Core7	36	24	768	20	1,662	20	2,052	40	2,694	60	3,336	80	3,978	100	4,620	120	5,262	140
Core8	40	24	884	22	1,930	22	2,328	44	3,050	66	3,772	88	4,494	110	5,216	132	5,938	154
Core9	44	24	960	24	2,118	24	2,484	48	3,246	72	4,008	96	4,770	120	5,532	144	6,294	168
Core10	48	24	1056	26	2,346	26	2,700	52	3,522	78	4,344	104	5,166	130	5,988	156	6,810	182
Core11	52	24	1152	28	2,574	28	2,916	56	3,798	84	4,680	112	5,562	140	6,444	168	7,326	196
Core12	56	24	1248	30	2,802	30	3,132	60	4,074	90	5,016	120	5,958	150	6,900	180	7,842	210
Core13	60	24	1344	32	3,030	32	3,348	64	4,350	96	5,352	128	6,354	160	7,356	192	8,358	224
Core14	64	24	1440	34	3,258	34	3,564	68	4,626	102	5,688	136	6,750	170	7,812	204	8,874	238

หมายเหตุ หมายถึง อาคารขนาดใหญ่ พื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป แต่ไม่ถึง 4,000 ตารางเมตร หรือไม่เกิน 79 ห้อง ที่ไม่ต้องขออนุญาตEIA
 หมายถึง อาคารขนาดใหญ่ พื้นที่ตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป แต่ไม่ถึง 10,000 ตารางเมตร หรือตั้งแต่ 80 ห้อง ขึ้นไป ที่ต้องขออนุญาตEIA

บทที่ 3 กรณีศึกษา

การดำเนินการศึกษาการขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรม กรณีศึกษาอาคารขนาดใหญ่ เป็นการศึกษาถึงหลักการ ทฤษฎี กฎหมาย และมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ได้ทำการศึกษาถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารชนิดดังกล่าว รวมถึงข้อมูลสถิติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอ อนุญาต ในการดำเนินการวิจัยครั้งนี้ ได้มีการกำหนดระเบียบวิธีวิจัยหลังจากการศึกษาแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องไว้ ดังนี้

3.1 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

1. การศึกษาข้อมูลทางเอกสารชั้นต้น (primary data)

เพื่อศึกษาวิจัยให้สัมพันธ์สอดคล้องกับประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม ที่มีผลบังคับใช้ดังกล่าว ผู้วิจัยจึงแบ่งจำพวกอาคารขนาดใหญ่ ประเภท โรงแรมตามขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคาร ได้ดังนี้

1. โครงการประเภทโรงแรมพื้นที่น้อยกว่า 4,000 ตารางเมตร หรือ มีจำนวนห้องพักน้อยกว่า 80 ห้อง ไม่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
2. โครงการประเภทโรงแรมพื้นที่ตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือ มีจำนวนห้องพัก ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม¹

เอกสารชั้นต้นที่ใช้ในการหากรณีศึกษา จากทางหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอ อนุญาต ได้แก่

- ทะเบียนประกอบธุรกิจโรงแรม ข้อมูลจาก กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย
- ทะเบียนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรม จากสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

2. การสำรวจ (observation)

เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล โดยลงพื้นที่สำรวจอาคารที่ประกอบธุรกิจ เป็นโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 เนื่องจากกรณีศึกษาอาคารประเภท โรงแรม กรณีอาคารขนาดใหญ่ มีการขออนุญาตอยู่ทั่วประเทศ ทำให้เกิดข้อจำกัดด้าน

¹ ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้อง จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการ วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม, ราชกิจจานุเบกษา 129(20 มิถุนายน 2555).

เวลาในการหาข้อมูล ผู้วิจัยจึงเลือกกรณีศึกษาในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และการสำรวจ การประกาศขายห้องพักรายวันในระบบออนไลน์ เพื่อนำข้อมูลมาเปรียบเทียบกับเอกสาร ชี้ให้เห็นว่า ข้อมูลมีความเหมือนกันและต่างกันอย่างไร

3.2 การเลือกอาคารกรณีศึกษา (case studies)

การเลือกกรณีศึกษาของผู้วิจัย ได้เลือกโรงแรมที่อยู่บนถนนสุขุมวิท ในเขตคลองเตยและ เขตวัฒนา เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีจำนวนโรงแรมมากที่สุดในเขตกรุงเทพมหานคร² และอยู่ในเขตที่สามารถก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรมได้ตามกฎกระทรวงกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549

จากการศึกษาข้อมูลทางเอกสารชี้ต้นและการสำรวจ พบว่า การจำแนกประเภทอาคารที่ จดทะเบียนและไม่มีข้อมูลการจดทะเบียนประกอบธุรกิจโรงแรม โดยการเปรียบเทียบแบบจำลอง ในบทที่ 2 พบว่า มีอาคารที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในพื้นที่ดังกล่าวประมาณ 48 แห่ง มีอาคารที่พบ ข้อมูลการจดทะเบียนกับกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย จำนวน 17 แห่งและ ไม่มีข้อมูลการ จดทะเบียนจำนวน 31 แห่ง

ตารางที่ 3-1 แสดงอาคารขนาดใหญ่ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในพื้นที่บนถนนสุขุมวิท

ลำดับ ที่	สถานที่ตั้ง	ปีที่สร้าง	จำนวนชั้น	จำนวน ห้องพัก	ประเภท โรงแรม	สถานะทะเบียน โรงแรม
1	สุขุมวิท	2537	7	78	3	จดทะเบียน
2	สุขุมวิท	2552	5	43	2	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
3	สุขุมวิท	2552	8	65	2	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
4	สุขุมวิท	2553	4	63	2	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
5	สุขุมวิท	2555	8	84	2	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
6	สุขุมวิท 1	2554	9	70	2	จดทะเบียน
7	สุขุมวิท 1	2555	7	145	3	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
8	สุขุมวิท 2	2551	7	59	2	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
9	สุขุมวิท 2	2551	8	50	2	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
10	สุขุมวิท 3	2532	8	24	1	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
11	สุขุมวิท 3	2543	9	135	2	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
12	สุขุมวิท 3	2552	8	84	2	จดทะเบียน

² สถิติการจดทะเบียนโรงแรม พ.ศ.2552-2555, ศูนย์บริการประชาชน ฝ่ายโรงแรม กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย.

ลำดับ ที่	สถานที่ตั้ง	ปีที่สร้าง	จำนวนชั้น	จำนวน ห้องพัก	ประเภท โรงแรม	สถานะทะเบียน โรงแรม
13	สุขุมวิท 4	2550	7	200	3	จดทะเบียน
14	สุขุมวิท 4	2551	7	53	2	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
15	สุขุมวิท 5	2550	5	52	2	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
16	สุขุมวิท 6	2549	7	150	2	จดทะเบียน
17	สุขุมวิท 8	2551	8	130	2	จดทะเบียน
18	สุขุมวิท 8	2552	5	40	2	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
19	สุขุมวิท 10	2533	5	33	2	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
20	สุขุมวิท 10	2554	7	188	3	จดทะเบียน
21	สุขุมวิท 11	2550	8	147	2	จดทะเบียน
22	สุขุมวิท 11	2553	6	22	2	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
23	สุขุมวิท 13	2550	6	37	2	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
24	สุขุมวิท 13	2553	7	96	3	จดทะเบียน
25	สุขุมวิท 13	2555	8	79	3	จดทะเบียน
26	สุขุมวิท 14	2555	7	130	2	จดทะเบียน
27	สุขุมวิท 15	2553	8	268	3	จดทะเบียน
28	สุขุมวิท 15	2553	7	60	2	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
29	สุขุมวิท 16	2547	8	51	3	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
30	สุขุมวิท 16	2551	7	40	3	จดทะเบียน
31	สุขุมวิท 16	2552	6	23	1	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
32	สุขุมวิท 18	2553	8	129	2	จดทะเบียน
33	สุขุมวิท 19	2550	7	43	1	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
34	สุขุมวิท 19	2551	7	56	2	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
35	สุขุมวิท 20	2546	8	78	2	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
36	สุขุมวิท 20	2553	6	23	2	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
37	สุขุมวิท 20	2554	8	78	2	จดทะเบียน
38	สุขุมวิท 23	2551	8	112	2	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
39	สุขุมวิท 23	2551	8	138	2	จดทะเบียน
40	สุขุมวิท 24	2550	8	112	2	จดทะเบียน
41	สุขุมวิท 26	2553	8	161	2	จดทะเบียน
42	สุขุมวิท 33	2552	7	54	2	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
43	สุขุมวิท 33	2554	7	60	1	ไม่มีข้อมูลทะเบียน

ลำดับ ที่	สถานที่ตั้ง	ปีที่สร้าง	จำนวนชั้น	จำนวน ห้องพัก	ประเภท โรงแรม	สถานะทะเบียน โรงแรม
44	สุขุมวิท 39	2555	6	68	1	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
45	สุขุมวิท 41	2550	4	65	1	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
46	สุขุมวิท 63	2555	8	68	1	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
47	สุขุมวิท 65	2554	7	38	2	ไม่มีข้อมูลทะเบียน
48	สุขุมวิท 65	2554	6	45	1	ไม่มีข้อมูลทะเบียน

หมายเหตุ : ข้อมูลอาคารขนาดใหญ่ที่ประกอบธุรกิจโรงแรมตามตารางข้างต้น เป็นข้อมูลของอาคารจำนวน บางส่วนเท่านั้น ซึ่งเป็นอาคารที่มีข้อมูลครบถ้วนจากการสำรวจการเปิดขายห้องพักรายวันทางระบบออนไลน์ www.agoda.com ประกอบกับข้อมูลการตรวจสอบใบอนุญาตจากทางกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ทางผู้วิจัยไม่เปิดเผยชื่อจริงเนื่องจากอาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบการ

3.2.4 การสุ่มเลือกตัวอย่างอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารประเภทโรงแรม โดยเลือกกรณีศึกษาจากโครงการที่มีการจดทะเบียนประกอบธุรกิจโรงแรมข้างต้นจาก 17 แห่ง เหลือเพียง 5 แห่ง โดยมีข้อจำกัดด้านการอนุเคราะห์ข้อมูลของสถาปนิกผู้ออกแบบโครงการกรณีศึกษา และข้อมูลประกอบการอ้างอิงที่ค่อนข้างครบถ้วนสมบูรณ์ ทำให้ได้กรณีศึกษาจำนวน 5 แห่ง ซึ่งเป็นโรงแรมประเภทที่ 2 และ 3 ตามการแบ่งประเภทโรงแรมข้างต้น

เนื่องจากการระบุชื่อกรณีศึกษาอาจมีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบการ ทำให้ผู้วิจัยไม่ระบุชื่อโรงแรม แต่จะระบุเป็นชื่อสถานที่ตั้งโครงการแทน ได้แก่

- 1) โรงแรม ซอยสุขุมวิท 4
- 2) โรงแรม ซอยสุขุมวิท 10
- 3) โรงแรม ซอยสุขุมวิท 14
- 4) โรงแรม ซอยสุขุมวิท 18
- 5) โรงแรม ซอยสุขุมวิท 26

ตารางที่ 3-2 แสดงอาคารกรณีศึกษาบนถนนสุขุมวิท ทั้ง 5 แห่ง

ลำดับ ที่	สถานที่ตั้งโครงการ (เขต-ซอย)	พื้นที่ อาคาร	จำนวน ห้องพัก	จำนวน ชั้น	จำนวน ชั้นใต้ดิน	จำนวนที่ จอดรถ	ประเภท โรงแรม
1	คลองเตย สุขุมวิท 4	8,272	200	7	-	58	3
2	คลองเตย สุขุมวิท 10	9,030	188	7	3	59	3
3	คลองเตย สุขุมวิท 14	3,313	130	7	1	27	2
4	คลองเตย สุขุมวิท 18	9,050	125	7	2	64	2
5	คลองเตย สุขุมวิท 26	6,587	161	8	-	55	2

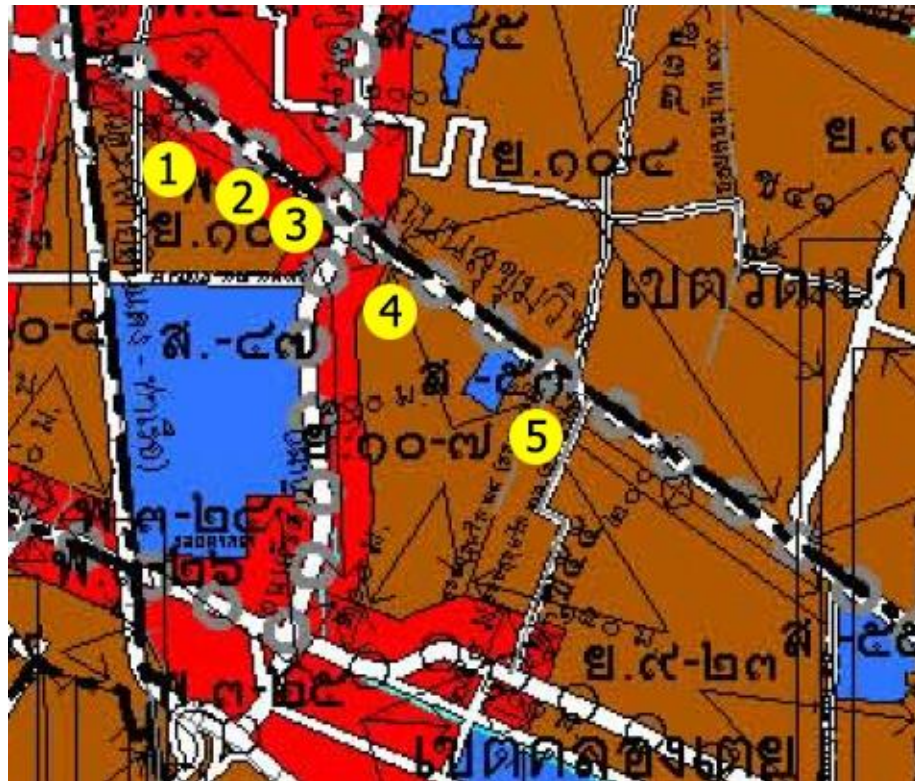
3.3 การศึกษารายละเอียดโครงการอาคารกรณีศึกษา

ผังเมืองรวมของอาคารกรณีศึกษา

เนื่องจากการศึกษากระบวนการขออนุญาต จำเป็นที่จะต้องมีการกำหนดพื้นที่เพื่อตรวจสอบผังเมืองรวม ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 เพื่อทราบว่าสามารถสร้างอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรมได้ถูกต้อง โดยมีข้อมูลดังนี้

1. อาคารกรณีศึกษาที่ 1 โรงแรม ซอยสุขุมวิท 4 อยู่ในพื้นที่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณ ย. 10-7 มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 8:1
2. อาคารกรณีศึกษาที่ 2 โรงแรม ซอยสุขุมวิท 10 อยู่ในพื้นที่คาบเกี่ยว พื้นที่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณ ย. 10-7 พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 8:1 และพื้นที่พาณิชยกรรม บริเวณ พ.5-4 พื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน เท่ากับ 8:1 (ใช้เกณฑ์ที่น้อยกว่า คือ 8:1)
3. อาคารกรณีศึกษาที่ 3 โรงแรม ซอยสุขุมวิท 14 อยู่ในพื้นที่พาณิชยกรรม บริเวณ พ.5-4 มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 10:1
4. อาคารกรณีศึกษาที่ 4 โรงแรม ซอยสุขุมวิท 18 อยู่ในพื้นที่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณ ย. 10-7 มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 8:1
5. อาคารกรณีศึกษาที่ 5 โรงแรม ซอยสุขุมวิท 26 อยู่ในพื้นที่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณ ย. 10-7 มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 8:1

รูปที่ 3-1 แสดงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของอาคารกรณีศึกษา



หมายเหตุ : หมายเลขข้างต้นประกอบด้วยโครงการกรณีศึกษาดังต่อไปนี้

- หมายเลข 1 คือ อาคารกรณีศึกษาที่ 1 โรงแรม ซอยสุขุมวิท 4
- หมายเลข 2 คือ อาคารกรณีศึกษาที่ 2 โรงแรม ซอยสุขุมวิท 10
- หมายเลข 3 คือ อาคารกรณีศึกษาที่ 3 โรงแรม ซอยสุขุมวิท 14
- หมายเลข 4 คือ อาคารกรณีศึกษาที่ 4 โรงแรม ซอยสุขุมวิท 18
- หมายเลข 5 คือ อาคารกรณีศึกษาที่ 5 โรงแรม ซอยสุขุมวิท 26

3.3.1 กรณีศึกษาที่ 1

โครงการโรงแรม ซอยสุขุมวิท 4

รายละเอียดโครงการ³

โครงการกรณีศึกษาที่ 1 ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เป็นโรงแรมประเภทที่ 3 โครงการประกอบด้วย อาคารโรงแรม ขนาดความสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคารความสูง 22.90 เมตร (ความสูงจากพื้นดินถึงระดับหลังคา) มีจำนวนห้องพัก 205 ห้อง แบ่งเป็นห้องพักทั่วไป 200 ห้อง และห้องพักสำหรับผู้พิการ 5 ห้อง และมีพื้นที่อาคารประมาณ 8,272 ตารางเมตร

โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ในแต่ละชั้น ดังนี้

1. **ชั้นใต้ดิน** เป็นที่ตั้งบ่อหมักน้ำ ระบบบำบัดน้ำ เสีย ถังเก็บน้ำ ใต้ดิน ห้องพนักงาน ห้องเก็บของ บันได ทางเดิน และลิฟต์
2. **ชั้นที่ 1** ประกอบด้วย พื้นที่ภัตตาคาร ห้องน้ำ (ห้องน้ำชาย - หญิง และห้องน้ำผู้พิการ) ห้องพักผ่อนรวม ห้องเครื่องบ่ม ห้องเครื่องไฟฟ้า บันได ทางเดิน และลิฟต์
3. **ชั้นที่ 2 และชั้นจอดรถ P1 - P2** เป็นพื้นที่สำนักงาน, ที่จอดรถแลทางวิ่งรถยนต์ (จำนวนที่จอดรถ 24 คัน), บันได, ทางเดิน และลิฟต์
4. **ชั้นจอดรถ P 3** เป็นพื้นที่ที่จอดรถและทางวิ่งรถยนต์ (จำนวนที่จอดรถ 11 คัน), บันได, ทางเดิน และลิฟต์
5. **ชั้นที่ 3** เป็นชั้นห้องพัก ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 41 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักทั่วไป 40 ห้อง และห้องพักสำหรับผู้พิการ จำนวน 1 ห้อง), พื้นที่จัดสวน, บันได, ทางเดิน และลิฟต์
6. **ชั้นที่ 4 - 7** เป็นชั้นห้องพัก ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 41 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็นห้องพักทั่วไป 40 ห้อง และห้องพักสำหรับผู้พิการ จำนวน 1 ห้อง/ชั้น), บันได, ทางเดิน และลิฟต์
7. **ชั้นหลังคา 1** เป็นที่ตั้งห้องเครื่องสูบน้ำ, บันได และทางเดิน
8. **ชั้นหลังคา 2** เป็นที่ตั้งถังเก็บน้ำชั้นหลังคา, ห้องเครื่องลิฟต์, บันได และทางเดิน

³ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับสมบูรณ์ สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ตารางที่ 3-3 แสดงรายละเอียดโครงการโรงแรม ซอยสุขุมวิท 4

ชั้น	พื้นที่จอดรถและ ทางวิ่ง		พื้นที่โรงแรม		พื้นที่ ห้องอาหาร (ตร.ม.)	พื้นที่ สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่ สัญญา (ตร.ม.)	พื้นที่ อาคาร (ตร.ม.)
	ตร.ม.	คัน	ตร.ม.	ห้อง				
ใต้ดิน1	-	-	-	-	-	-	413	413
ชั้น 1	-	23	-	-	214	-	803	1,017
ชั้น 2 และ ชั้นจอดรถ P1-P2	902	24	-	-	-	95	276	1,273
ชั้นจอดรถ P3	417	11	-	-	-	-	(258x5) 1,290	417
ชั้น 3-7	-	-	(749x5) 3,745	(41x5) 205	-	-	-	(1,007x5) 5,035
ชั้นหลังคา	-	-	-	-	-	-	117	117
รวม	1,319	58	3,745	205	214	95	2,899	8,272

ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ

การใช้พื้นที่ภายในโครงการ

ขนาด 1 - 2 - 02 ไร่ (2,408 ตารางเมตร) ประกอบด้วย

- (1) พื้นที่อาคารปกคลุมดิน = 1,017 ตารางเมตร
- (2) พื้นที่จอดรถ และทางวิ่งภายนอกอาคาร = 1,008 ตารางเมตร
- (3) พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร = 383 ตารางเมตร

2) อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR)

พื้นที่แปลงที่ดินโครงการ = 2,408 ตารางเมตร

พื้นที่อาคาร = 8,272 ตารางเมตร

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดิน = $8,272 / 2,408 = 3.4 : 1$

(ไม่เกิน 8 : 1 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518)

3) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม

พื้นที่แปลงที่ดินโครงการ = 2,408 ตารางเมตร

พื้นที่อาคารปกคลุมดิน = 1,017 ตารางเมตร

ดังนั้น พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม = $2,408 - 1,017 = 1,391$ ตารางเมตร

คิดเป็นร้อยละ = $(1,391 / 2,408) \times 100 = 57.8$ ของพื้นที่โครงการ

(ไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่โครงการ ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง
ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544)

4) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR)

พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม = 1,391 ตารางเมตร

พื้นที่อาคาร = 8,272 ตารางเมตร

ดังนั้น อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารคิดเป็นร้อยละ = $(1,391 / 8,272) \times 100$

= 16.8

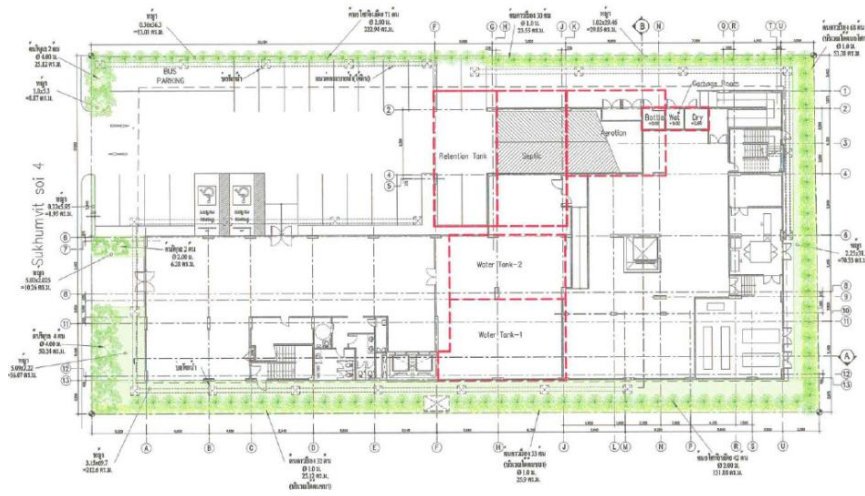
(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.
2549 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

ตารางที่ 3-4 สรุปการใช้พื้นที่ภายในโครงการ โรงแรม ซอยสุขุมวิท 4

ลำดับที่	รายละเอียดการใช้พื้นที่	ขนาดพื้นที่
1	พื้นที่อาคาร	8,272 ตร.ม.
	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	1,017 ตร.ม.
	พื้นที่จอดรถ และทางวิ่งภายนอกอาคาร	1,008 ตร.ม.
	พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร	383 ตร.ม.
	พื้นที่ดินของโครงการรวม	2,408 ตร.ม.
2	อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR)	$8,272/2,408 = 3.4: 1$
3	พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม (OSR)	1,391 ตร.ม.
	ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	$(1,391 / 8,272) \times 100$ = 16.8 ของพื้นที่โครงการ

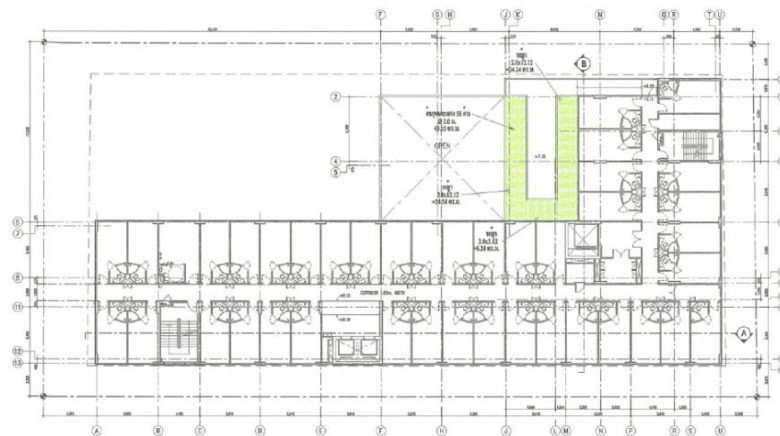
ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-2 ผังพื้นชั้น 1 กรณีศึกษาที่ 1



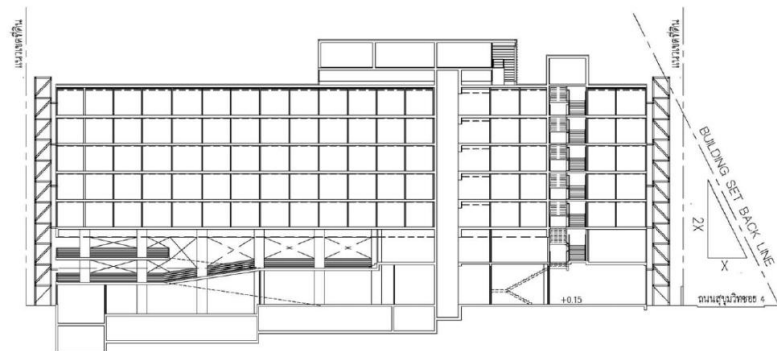
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-3 ผังพื้นชั้นดาดฟ้า กรณีศึกษาที่ 1



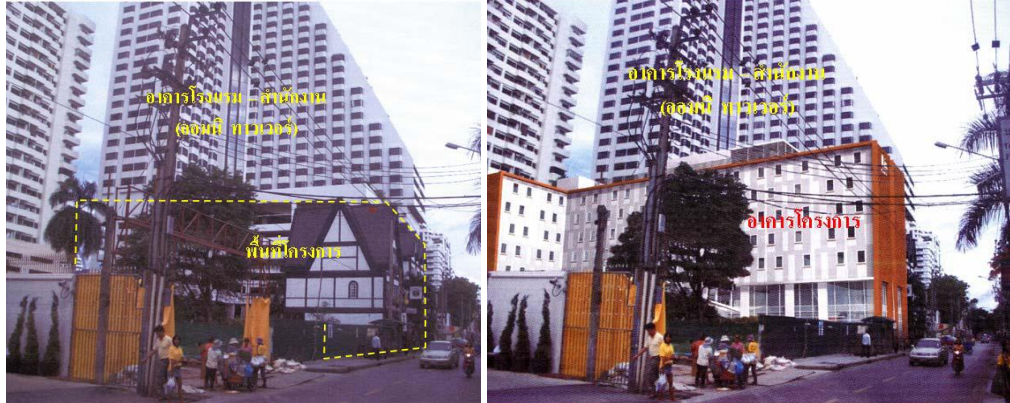
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-4 รูปตัด กรณีศึกษาที่ 1



ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-5 ภาพเชิงซ้อนในมุมมองด้านทิศเหนือเข้าสู่พื้นที่โครงการกรณีศึกษาที่ 1
ก่อนและหลังมีโครงการ



ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-6 ภาพเชิงซ้อนในมุมมองด้านทิศใต้เข้าสู่พื้นที่โครงการกรณีศึกษาที่ 1
ก่อนและหลังมีโครงการ



ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-7 ภาพเชิงซ้อนในมุมมองด้านทิศตะวันตกเข้าสู่พื้นที่โครงการกรณีศึกษาที่ 1
ก่อนและหลังมีโครงการ



ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-8 ทศนิยมภาพโครงการกรณีศึกษาที่ 1 ด้านทิศเหนือ



รูปที่ 3-9 ทศนิยมภาพโครงการกรณีศึกษาที่ 1 ด้านทิศใต้



รูปที่ 3-10 ทศนิยมภาพโครงการกรณีศึกษาที่ 1 บริเวณทางเข้า - ออก



3.3.2 กรณีศึกษาที่ 2

โครงการโรงแรม ซอยสุขุมวิท 10

รายละเอียดโครงการ⁴

โครงการกรณีศึกษาที่ 2 ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 10 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการโรงแรมประเภทที่ 2 ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องพัก 188 ห้อง และมีพื้นที่อาคารประมาณ 9,030 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

1. **ชั้นใต้ดิน 2** เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถ 29 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถสำหรับ คนปกติจำนวน 28 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการจำนวน 1 คัน) ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องน้ำหญิง ลิฟต์ยกรถ ทางเดิน บันได และลิฟต์
2. **ชั้นใต้ดิน 1** เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถ 28 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถสำหรับคนปกติจำนวน 27 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการจำนวน 1 คัน) ห้องน้ำชาย ลิฟต์ยกรถ ทางเดิน บันได และลิฟต์
3. **ชั้นล่าง** เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถ 2 คัน) สำนักงาน บริเวณพักคอยห้องอาหาร ห้องครัว ห้องบริหารธุรกิจ ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนรวม ห้องน้ำ ห้องพนักงาน ห้องหม้อแปลงไฟฟ้า พื้นที่สีเขียว สระน้ำ ลิฟต์ยกรถ ทางเดินบันได และลิฟต์
4. **ชั้นที่ 2** เป็นชั้นห้องพัก ประกอบด้วย ห้องพักรวมจำนวน 15 ห้อง (เป็นห้องพักขนาด 1 ห้องนอนทั้งหมด) ห้องเก็บของ ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได และลิฟต์
5. **ชั้นที่ 3** เป็นชั้นห้องพัก ประกอบด้วย ห้องพักรวมจำนวน 29 ห้อง (เป็นห้องพักขนาด 1 ห้องนอนทั้งหมด) ห้องเก็บของ ห้องไฟฟ้า พื้นที่สีเขียว ทางเดิน บันได และลิฟต์
6. **ชั้นที่ 4-7** เป็นชั้นห้องพัก ประกอบด้วย ห้องพักรวมจำนวน 29 ห้อง/ชั้น (เป็นห้องพักขนาด 1ห้องนอนทั้งหมด) ห้องเก็บของ ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได และลิฟต์
7. **ชั้นที่ 8** เป็นชั้นห้องพัก ประกอบด้วย ห้องพักรวมจำนวน 28 ห้อง (เป็นห้องพักขนาด 1 ห้องนอนทั้งหมด) ห้องเก็บของ ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได และลิฟต์
8. **ชั้นดาดฟ้า** เป็นที่ตั้งถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ ทางเดิน และบันได

⁴ เรืองเดียวกัน

ตารางที่ 3-5 แสดงรายละเอียดโครงการโรงแรม ซอยสุขุมวิท 10

ชั้น	พื้นที่จอดรถและ ทางวิ่ง		พื้นที่โรงแรม		พื้นที่ ห้องอาหาร (ตร.ม.)	พื้นที่ สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่ สัญญา (ตร.ม.)	พื้นที่ อาคาร (ตร. ม.)
	ตร.ม.	คัน	ตร.ม.	ห้อง				
ใต้ดิน2	926	29	-	-	-	-	116	1,042
ใต้ดิน1	905	28	-	-	-	-	63	968
ชั้นล่าง	262	2	-	-	100	146	551	1,059
ชั้น 2	-	-	357	15	-	-	178	535
ชั้น 3-7	-	-	(714x5) 3,570	(29x5) 145	-	-	(181x5) 905	895x5 4,475
ชั้น 8	-	-	708	28	-	-	181	889
คาดฟ้า	-	-	-	-	-	-	62	262
รวม	2,093	59	4,635	188	100	146	2,056	9,030

ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ

1) รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ

การใช้พื้นที่ภายในโครงการขนาด 0 - 3 - 98 ไร่ (1,592 ตารางเมตร) ประกอบด้วย

- (1) พื้นที่อาคารปกคลุมดิน = 1,011 ตร.ม.
- (2) พื้นที่ทางวิ่งภายนอกอาคาร = 229 ตร.ม.
- (3) พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร = 352 ตร.ม.

2) อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินโครงการ (FAR)

พื้นที่แปลงที่ดินของโครงการ = 1,592 ตร.ม.

พื้นที่อาคาร = 9,030 ตร.ม.

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน = $9,030 / 1,592 = 5.7 : 1$

(ไม่เกิน 8:1 ตามหนังสือรับรองการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินจากสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร)

3) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม

พื้นที่แปลงที่ดินโครงการ = 2,408 ตารางเมตร

พื้นที่อาคารปกคลุมดิน = 1,017 ตารางเมตร

ดังนั้น พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม = $2,408 - 1,017 = 1,391$ ตารางเมตร

คิดเป็นร้อยละ = $(1,391 / 2,408) \times 100 = 57.8$ ของพื้นที่โครงการ

(ไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่โครงการ ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง

ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544)

4) อัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR)

พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม = 581 ตร.ม.

พื้นที่อาคาร = 9,030 ตร.ม.

ดังนั้น อัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร คิดเป็นร้อยละ = $(581 \times 100) / 9,030 = 6.4$

(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4 ตามหนังสือรับรองการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินจากสำนักผัง

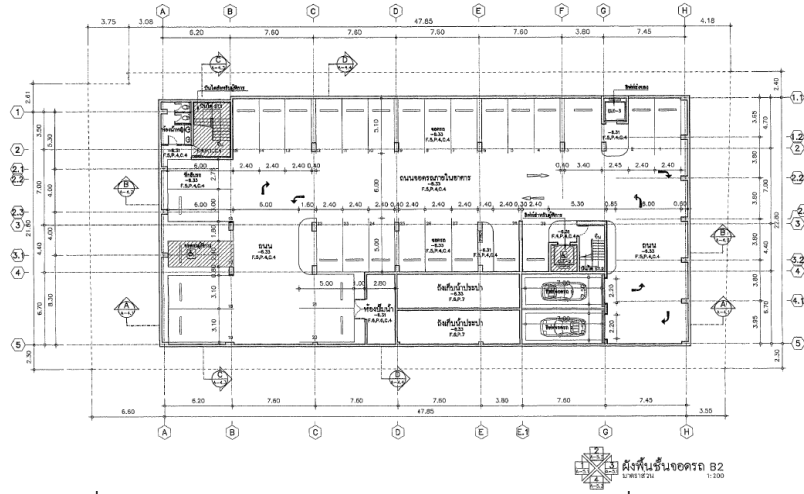
เมืองกรุงเทพมหานคร)

ตารางที่ 3-6 สรุปการใช้พื้นที่ภายในโครงการโรงแรม ซอยสุขุมวิท 10

ลำดับที่	รายละเอียดการใช้พื้นที่	ขนาดพื้นที่
1	พื้นที่อาคาร	9,030 ตร.ม.
	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	1,011 ตร.ม.
	พื้นที่จอดรถ และทางวิ่งภายนอกอาคาร	229 ตร.ม.
	พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร	352 ตร.ม.
	พื้นที่ดินของโครงการรวม	1,592 ตร.ม.
2	อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR)	,030 / 1,592 = 5.7 : 1
3	พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม (OSR)	1,391 ตร.ม.
	ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	$(581 \times 100) / 9,030 = 6.4$ ของพื้นที่โครงการ

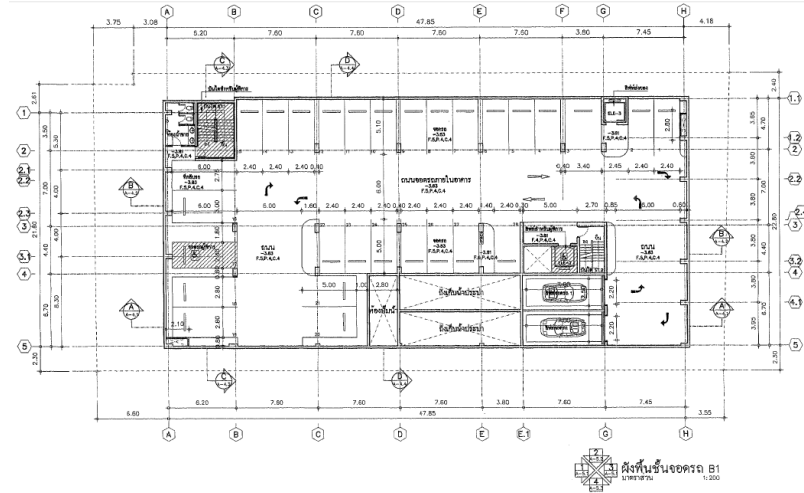
ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-11 ผังพื้นที่ชั้นจอดรถ B2 กรณีศึกษาที่ 2



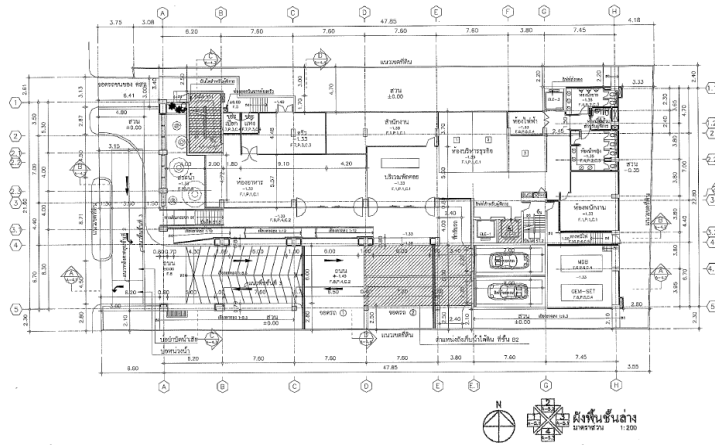
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-12 ผังพื้นที่ชั้นจอดรถ B1 กรณีศึกษาที่ 2



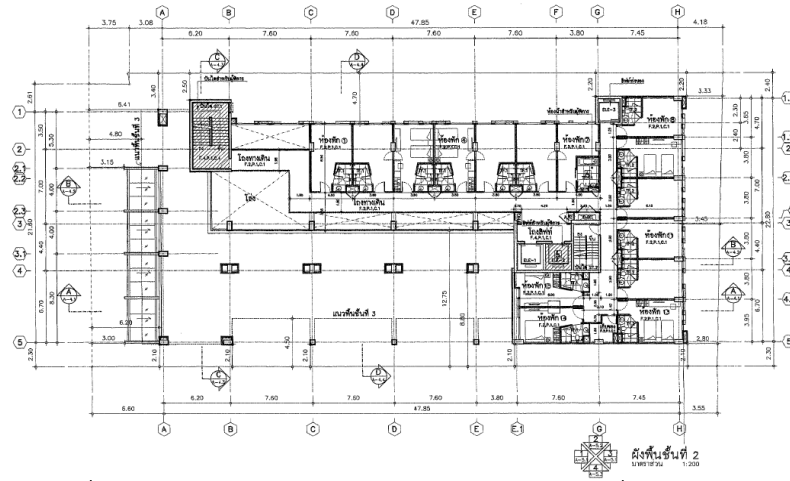
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-13 ผังพื้นที่ชั้นชั้นล่าง กรณีศึกษาที่ 2



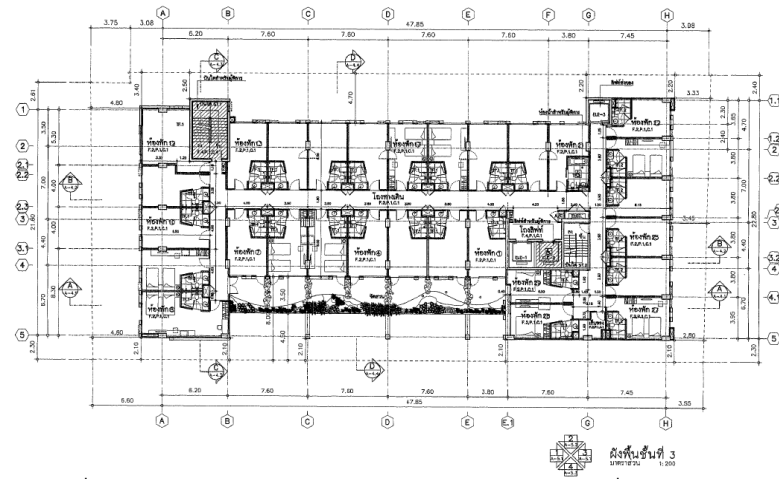
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-14 ผังพื้นที่ 2 กรณีศึกษาที่ 2



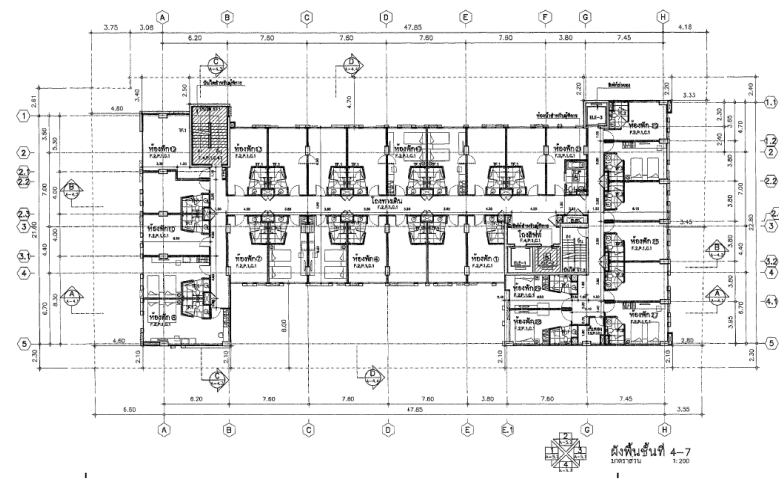
ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-15 ผังพื้นที่ 3 กรณีศึกษาที่ 2



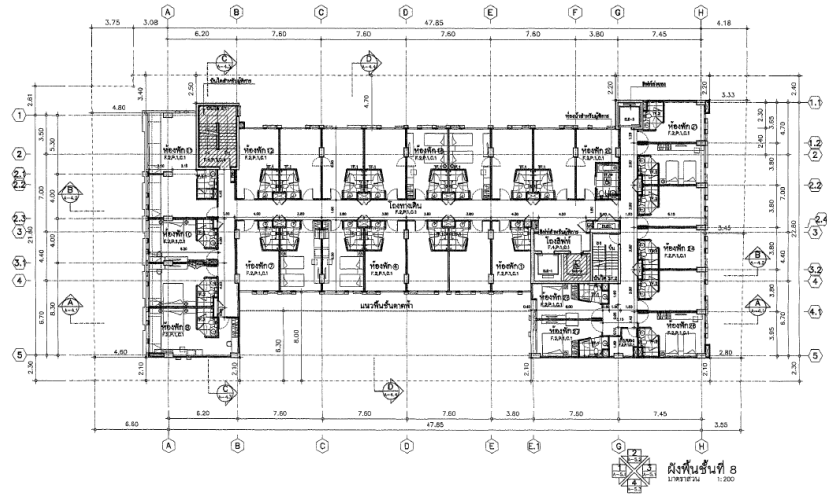
ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-16 ผังพื้นที่ 4-7 กรณีศึกษาที่ 2



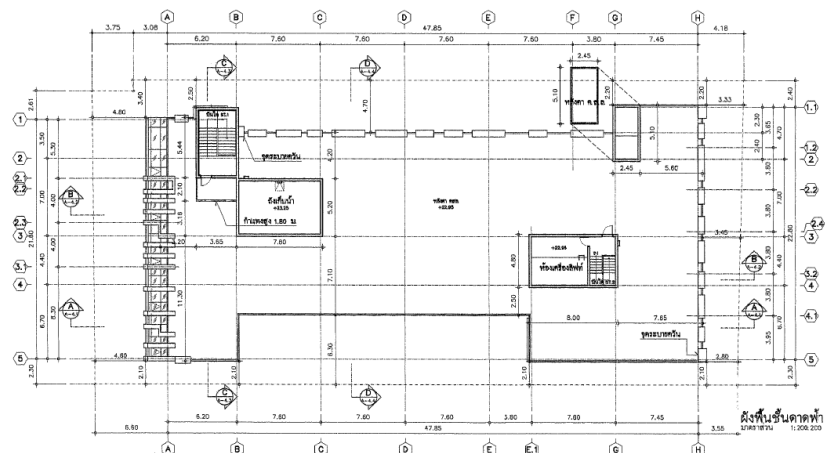
ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-17 ผังพื้นชั้นที่ 8 กรณีศึกษาที่ 2



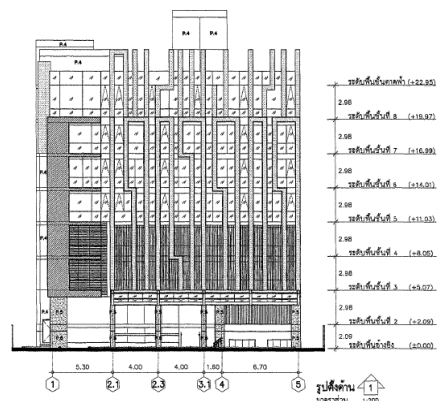
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-18 ผังพื้นชั้นดาดฟ้า กรณีศึกษาที่ 2



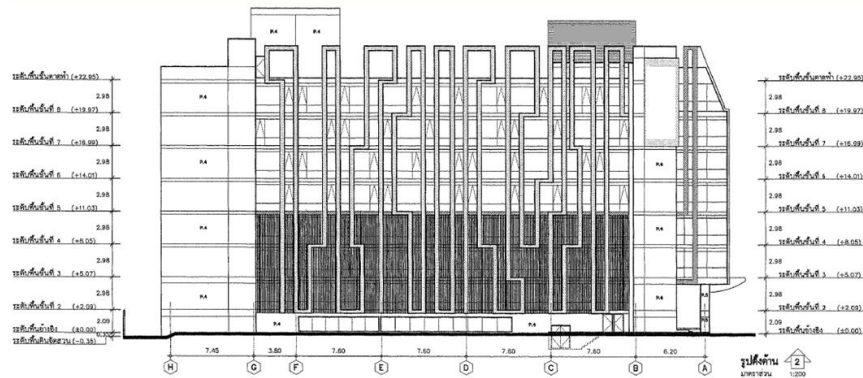
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-19 รูปด้านที่ 1 กรณีศึกษาที่ 2



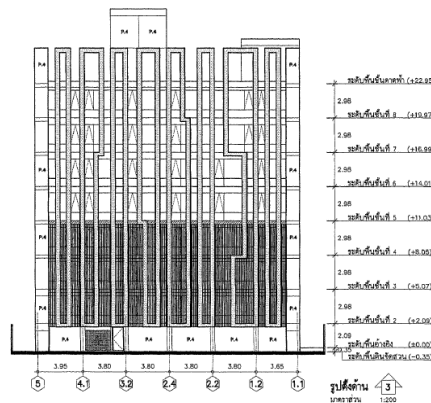
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-20 รูปด้านที่ 2 กรณีศึกษาที่ 2



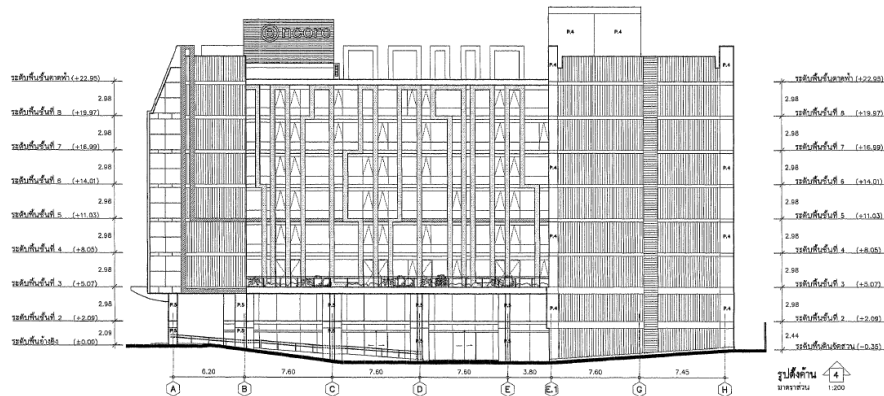
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-21 รูปด้านที่ 3 กรณีศึกษาที่ 2



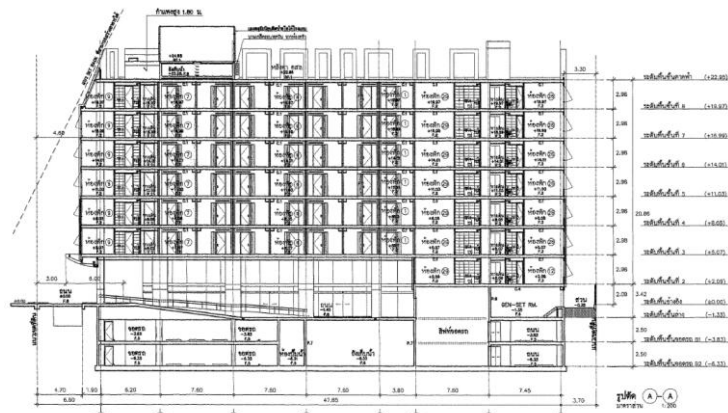
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-22 รูปด้านที่ 4 กรณีศึกษาที่ 2



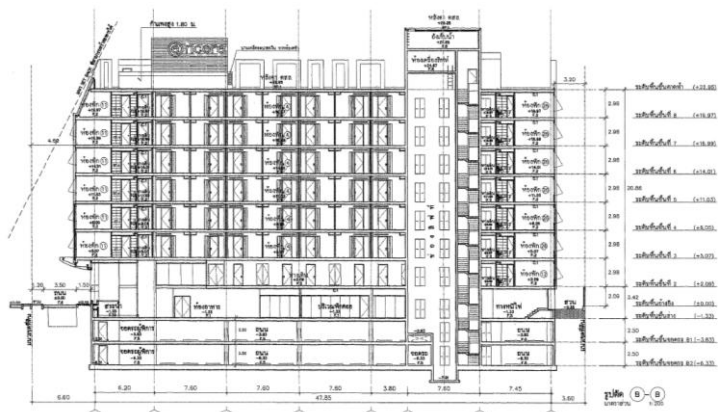
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-23 รูปตัด a กรณีศึกษาที่ 2



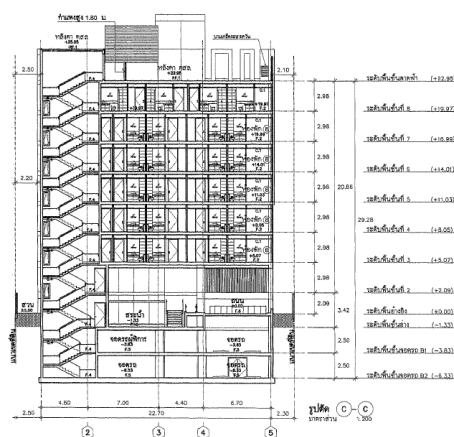
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-24 รูปตัด B กรณีศึกษาที่ 2



ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-25 รูปตัด C กรณีศึกษาที่ 2



ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-26 ภาพเชิงซ้อนในมุมมองด้านทิศเหนือเข้าสู่พื้นที่โครงการ กรณีศึกษาที่ 2
ก่อนและหลังมีโครงการ



ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-27 ภาพเชิงซ้อนในมุมมองด้านทิศตะวันออกเข้าสู่พื้นที่โครงการกรณีศึกษาที่ 2
ก่อนและหลังมีโครงการ



ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-28 ภาพเชิงซ้อนในมุมมองด้านทิศตะวันออกเข้าสู่พื้นที่โครงการกรณีศึกษาที่ 2
ก่อนและหลังมีโครงการ



ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-29 ทศนิยมภาพโครงการกรณีศึกษาที่ 2 ด้านทิศเหนือ



รูปที่ 3-30 ทศนิยมภาพโครงการกรณีศึกษาที่ 2 ด้านทิศตะวันตก



รูปที่ 3-31 ทศนิยมภาพโครงการกรณีศึกษาที่ 2 บริเวณทางเข้า



3.3.3 กรณีศึกษาที่ 3

โครงการโรงแรม ซอยสุขุมวิท 14

รายละเอียดโครงการ⁵

โครงการกรณีศึกษาที่ 3 เป็นโครงการที่ประกอบด้วยอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 7 ชั้น 1 อาคาร ภายในมีที่จอดรถจำนวน 27 คัน เป็นอาคารโรงแรมประเภทที่ 2 มีจำนวนห้องทั้งหมด 130 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมกันทั้งหมด 3,089 ตารางเมตร ความสูงอาคาร 22.20 เมตร มีรายละเอียดโครงการดังตารางต่อไปนี้

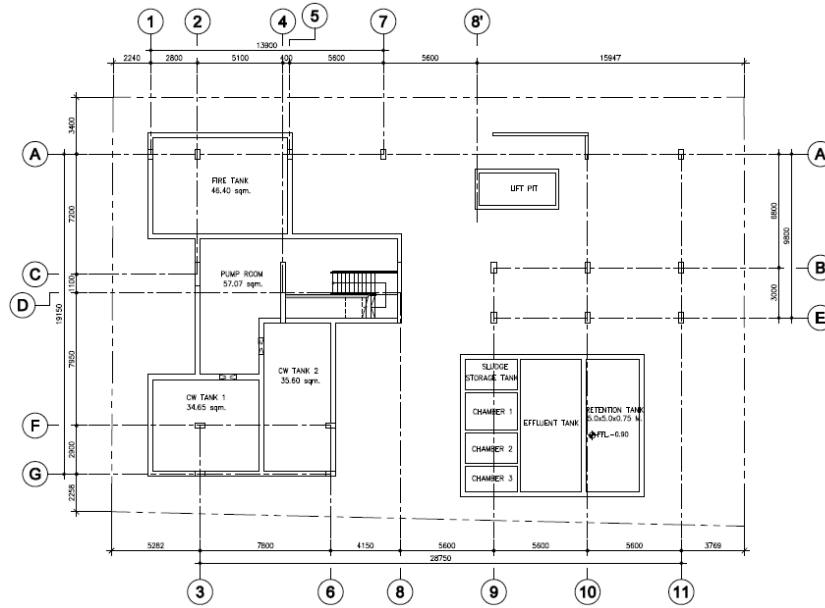
ตารางที่ 3-7 แสดงรายละเอียดโครงการโรงแรม ซอยสุขุมวิท 14

ชั้นที่	กิจกรรมใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)
ชั้นใต้ดิน	ห้องเครื่องปั๊ม	57.07
ชั้นที่ 1	โถงต้อนรับและส่วนบริการอาคาร ห้องปฐมพยาบาล ห้องเก็บ กระเป๋าและเอกสาร ห้องพักขยะ ห้องน้ำ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ห้องเครื่องงานระบบ และที่จอดรถยนต์ใต้อาคาร	465.83
ชั้นที่ 2-6	ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟท์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ โถงทางเดิน ห้องเก็บของ ห้องไฟฟ้า และห้องพักจำนวน 22 ห้อง/ชั้น	2,329.15 (465.83 x 5 ชั้น)
ชั้นที่ 7	ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟท์ บันไดหลัก บันไดหนีไฟ โถงทางเดิน ห้องเก็บของ ห้องไฟฟ้า และห้องพักจำนวน 20 ห้อง/ชั้น	447.68
ชั้นหลังคา	พื้นที่สีเขียว ห้องเครื่อง บันไดหลักและ บันไดหนีไฟ	171.25
รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด ชั้นใต้ดิน-ชั้นหลังคา		3,471

ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

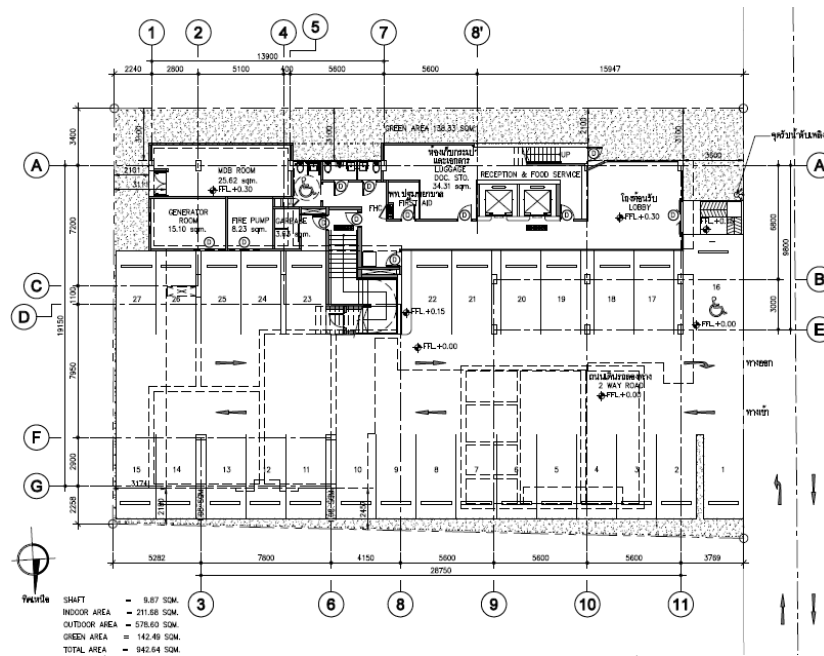
⁵ เรืองเดียวกัน

รูปที่ 3-32 ผังพื้นที่ดิน วิทยาลัยการศึกษาศรีวิชัย



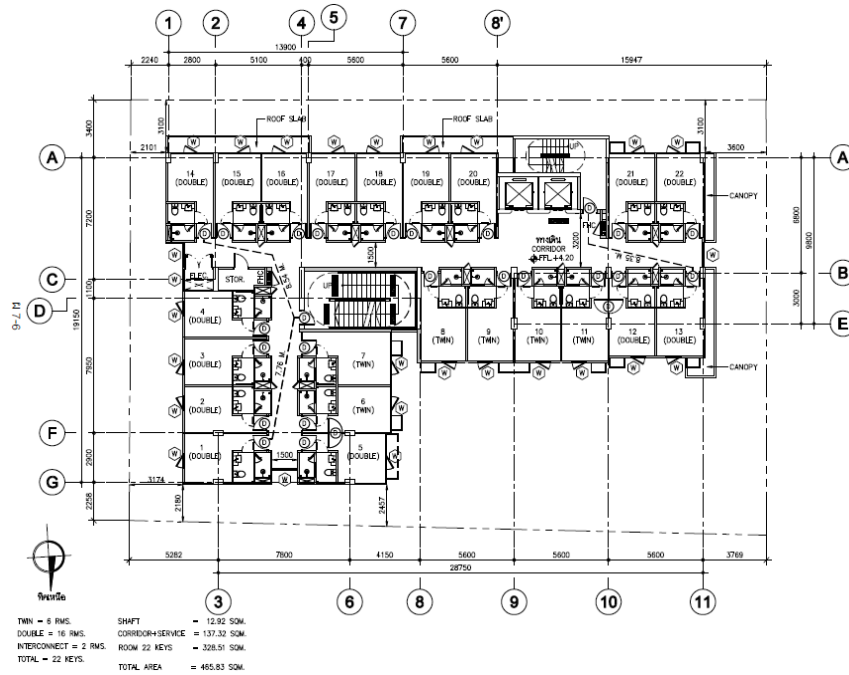
ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-33 ผังพื้นที่ 1 วิทยาลัยการศึกษาศรีวิชัย



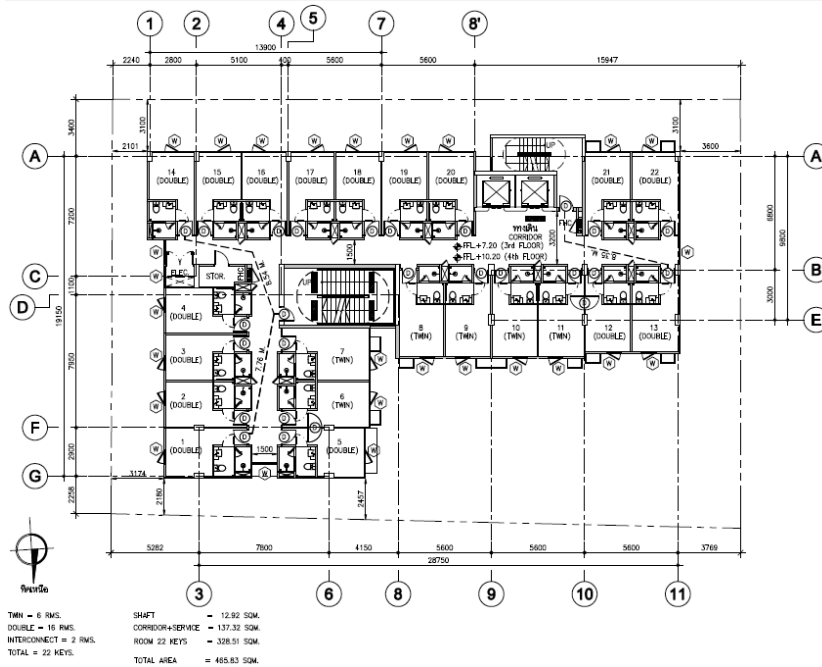
ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-34 ผังพื้นที่ 2 กรณีศึกษาที่ 3



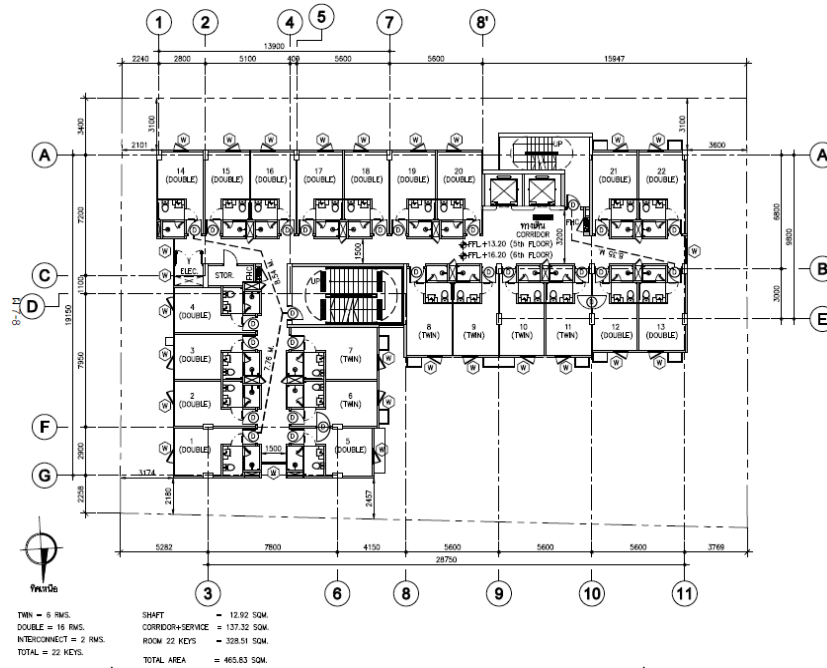
ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-35 ผังพื้นที่ 3-4 กรณีศึกษาที่ 3



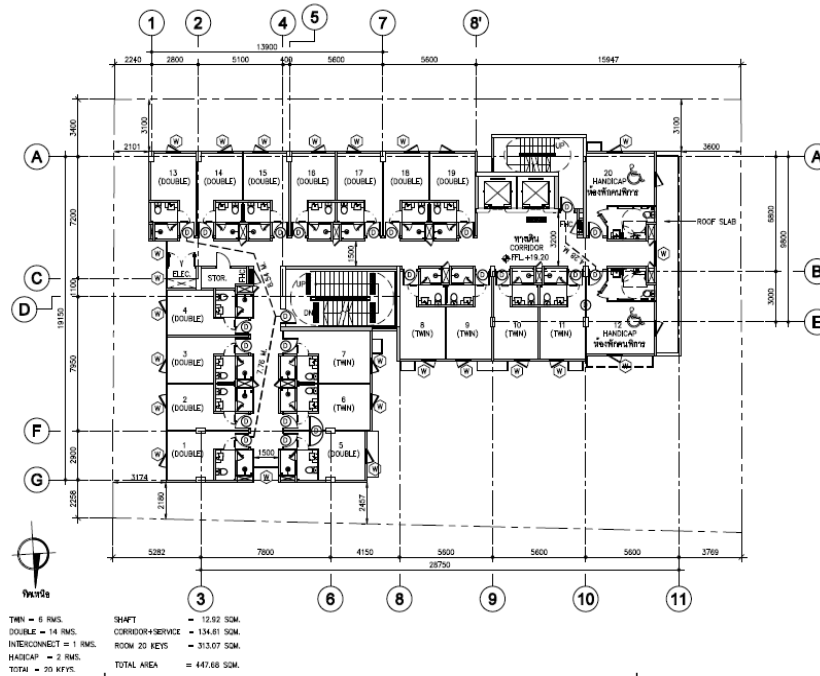
ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-36 ผังพื้นที่ 5-6 กรณีศึกษาที่ 3



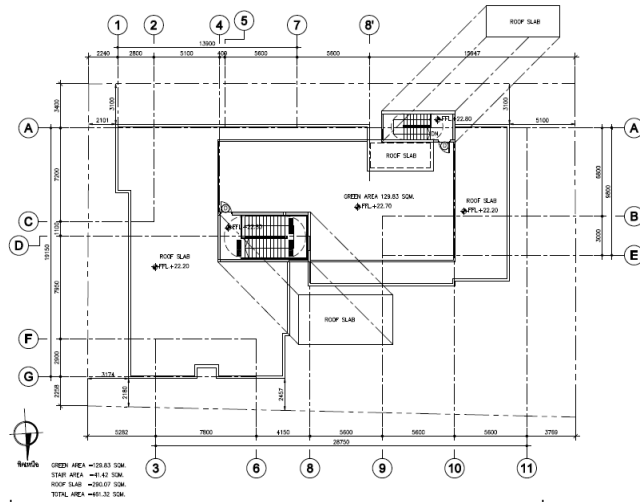
ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-37 ผังพื้นที่ 7 กรณีศึกษาที่ 3



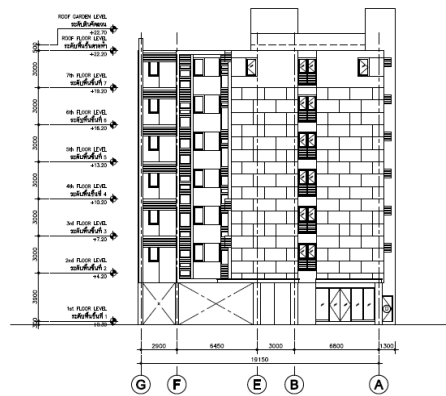
ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-38 ผังพื้นหลังคา กรณีศึกษาที่ 3



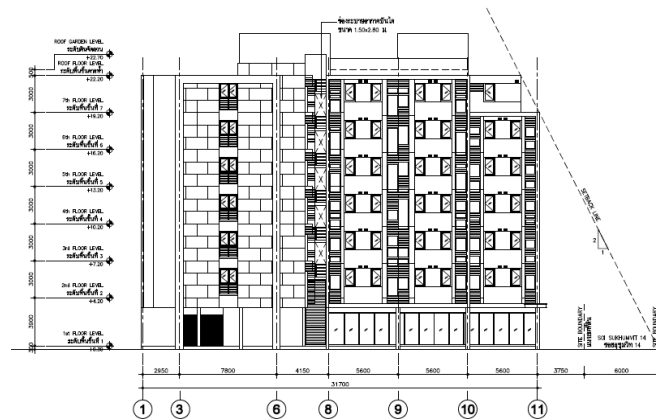
ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-39 รูปด้านที่ 1 กรณีศึกษาที่ 3



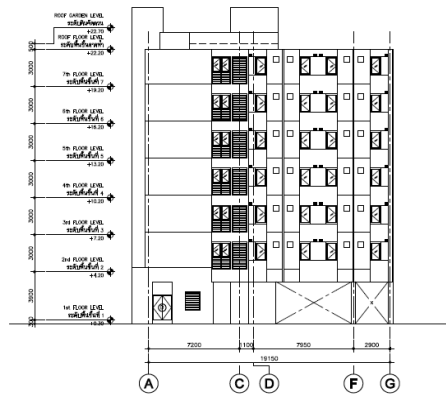
ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-40 รูปด้านที่ 2 กรณีศึกษาที่ 3



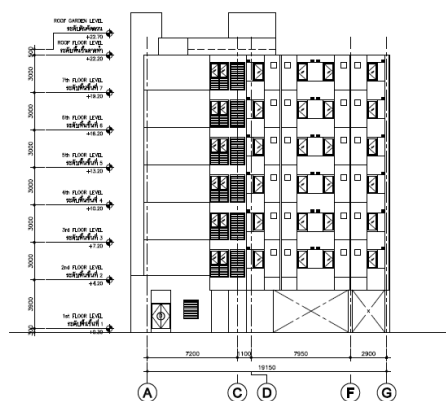
ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-41 รูปด้านที่ 3 กรณีศึกษาที่ 3



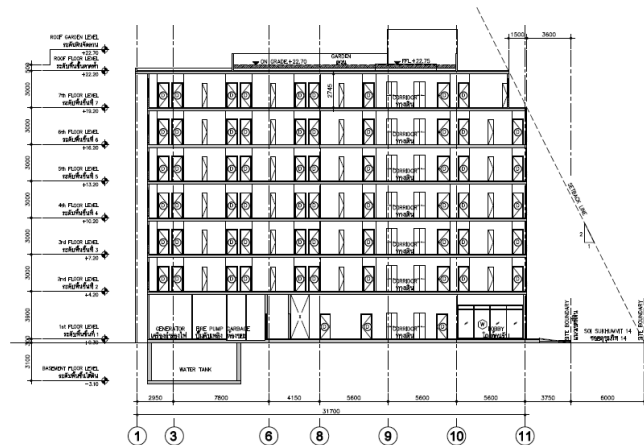
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-42 รูปด้านที่ 4 กรณีศึกษาที่ 3



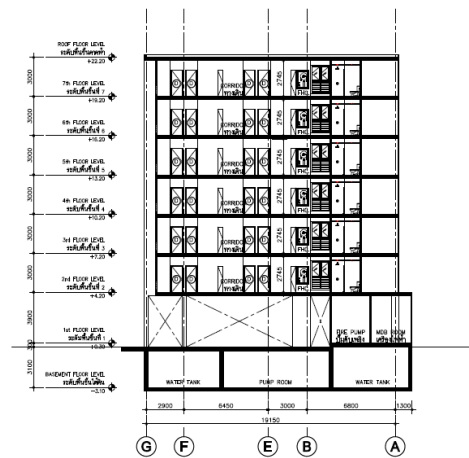
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-43 รูปตัด A กรณีศึกษาที่ 3



ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-44 รูปตัด B กรณีศึกษาที่ 3



ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-45 ทักษณียภาพเชิงซ้อนทิศเหนือเข้าสู่โครงการกรณีศึกษาที่ 3
ก่อนและหลังมีโครงการ



ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-46 ทักษณียภาพเชิงซ้อนทิศใต้เข้าสู่โครงการกรณีศึกษาที่ 3
ก่อนและหลังมีโครงการ



ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-47 ทศนิยมภาพเชิงซ้อนจากสถานีรถไฟฟ้าเข้าสู่โครงการกรณีศึกษาที่ 3
ก่อนและหลังมีโครงการ



ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-48 ทศนิยมภาพเชิงซ้อนจากสถานีรถไฟฟ้าเข้าสู่โครงการกรณีศึกษาที่ 3
ก่อนและหลังมีโครงการ



ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-49 ทศนิยมภาพโครงการกรณีศึกษาที่ 3 ด้านทิศเหนือ



รูปที่ 3-50 ทศนิยมภาพโครงการกรณีศึกษาที่ 3 บริเวณทางเข้าโครงการ



รูปที่ 3-51 ทศนิยมภาพโครงการกรณีศึกษาที่ 3 ด้านทิศใต้



3.3.4 กรณีศึกษาที่ 4

โครงการ โรงแรม ซอย 18

รายละเอียดโครงการ⁶

โครงการกรณีศึกษาที่ 1 ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 18 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 125 ห้อง และมีพื้นที่อาคารประมาณ 9,325 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

1. **ชั้นใต้ดิน 2** เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่งรถยนต์ จำนวนที่จอดรถ 47 คัน (โดยเป็นที่จอดรถปกติ จำนวน 3 คัน และติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล ซึ่งจะสามารถจอดรถได้ 2 คัน/ช่องจอด รวมจำนวน 22 ช่อง สามารถจอดรถได้รวม 44 คัน)ห้องเครื่องปั๊ม ห้องเครื่องไฟฟ้า ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน บ่อหนองน้ำ ทางเดิน บันได และลิฟต์
2. **ชั้นใต้ดิน 1** เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่งรถยนต์ จำนวนที่จอดรถ 17 คัน โดยเป็นที่จอดรถปกติทั้งหมด (ในจำนวนนี้แบ่งเป็นที่จอดรถสำหรับผู้พิการ จำนวน 2 คัน) ห้องอาหาร พนักงาน ห้องเก็บของ ห้องพัสดุ ห้องน้ำชาย-หญิง ทางเดิน บันไดและลิฟต์
3. **ชั้นล่าง** เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่งรถยนต์ (ที่จอดรถบัส จำนวน 1 คัน) โถงต้อนรับลิโอบบี้ลานจ์ สำนักงาน ห้องเครื่อง ห้องเครื่องไฟฟ้า ภัตตาคาร ห้องพักผ่อน ผอຍแห่ง-เป็ยก พื้นที่สีเขียว ทางเดิน บันได และลิฟต์
4. **ชั้นที่ 2** เป็นพื้นที่ภัตตาคาร ห้องครัว ห้องเครื่องไฟฟ้า สำนักงาน ส่วนบริการ ทางเดิน บันได และลิฟต์
5. **ชั้นที่ 3 - 7** เป็นชั้นห้องพัก ประกอบด้วย ห้องพักขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 25 ห้อง/ชั้น(แบ่งเป็น ห้องพักปกติ จำนวน 24 ห้อง/ชั้น และห้องพักคนพิการ จำนวน 1 ห้อง/ชั้น) ห้องบริการ ห้องเครื่องไฟฟ้า ทางเดิน บันได และลิฟต์
6. **ชั้นดาดฟ้า** เป็นพื้นที่สระว่ายน้ำ ทางเดิน บันได และลิฟต์
7. **ชั้นถังเก็บน้ำ** เป็นพื้นที่ถังเก็บน้ำ

⁶ เรื่องเดียวกัน

ตารางที่ 3-8 แสดงรายละเอียดโครงการโรงแรม ซอยสุขุมวิท 18

ชั้น	พื้นที่จอดรถและ ทางวิ่ง		พื้นที่โรงแรม		พื้นที่ ห้องอาหาร (ตร.ม.)	พื้นที่ สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่ สัญญา (ตร.ม.)	พื้นที่ อาคาร (ตร. ม.)
	ตร.ม.	คัน	ตร.ม.	ห้อง				
ใต้ดิน2	780	47	-	-	-		250	1,030
ใต้ดิน1	645	17	-	-	-		400	1,045
ชั้น 1	290	-	-	-	150	39	300	920
ชั้น 2	-	-	-	-	600	-	180	780
ชั้น 3	-	-	800	25	-	-	180	980
ชั้น 4	-	-	800	25	-	-	180	980
ชั้น 5	-	-	800	25	-	-	180	980
ชั้น 6	-	-	800	25	-	-	180	980
ชั้น 7	-	-	800	25	-	-	180	980
คาดฟ้า	-	-	-	-	-	-	650	650
รวม	1,715	64	4,000	125	750	30	2,680	9,325

ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ

1) รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ

การใช้พื้นที่ภายในโครงการขนาด 0-3-64 ไร่ (1,456 ตารางเมตร) ประกอบด้วย

- (1) พื้นที่อาคารปกคลุมดิน = 980 ตร.ม.
- (2) พื้นที่จอดรถ และทางวิ่งภายนอกอาคาร = 164 ตร.ม.
- (3) พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร = 312 ตร.ม.

2) อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินโครงการ (FAR)

พื้นที่ดินของโครงการ = 1,456 ตร.ม.

พื้นที่อาคาร = 9,325 ตร.ม.

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน = $9,325 / 1,456 = 6.4:1$

(ไม่เกิน 8:1 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518)

3) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม

พื้นที่ดินของโครงการ = 1,456 ตร.ม.

พื้นที่อาคารปกคลุมดิน = 980 ตร.ม.

ดังนั้น พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม = $1,456 - 980 = 476$ ตร.ม.

คิดเป็นร้อยละ = $(476 \times 100) / 1,456 = 32.7$ ของพื้นที่โครงการ

(ไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดินโครงการ ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง
ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544)

4) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR)

พื้นที่ว่างภายในโครงการ = 476 ตร.ม.

พื้นที่อาคาร = 9,325 ตร.ม.

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร คิดเป็นร้อยละ = $(476 \times 100) / 9,325 = 5.1$

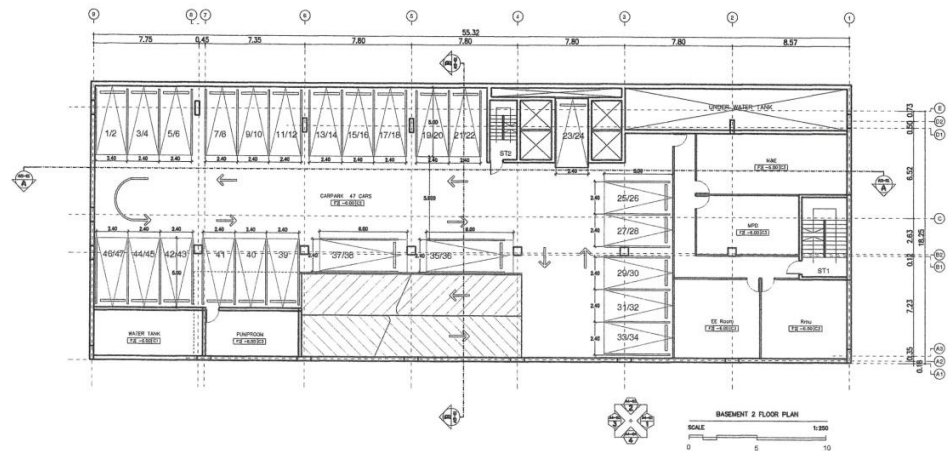
(ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 4 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.
2549ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518)

ตารางที่ 3-9 สรุปการใช้พื้นที่ภายในโครงการ โรงแรม ซอยสุขุมวิท 18

ลำดับที่	รายละเอียดการใช้พื้นที่	ขนาดพื้นที่
1	พื้นที่อาคาร	9,325 ตร.ม.
	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	980 ตร.ม.
	พื้นที่จอดรถ และทางวิ่งภายนอกอาคาร	164 ตร.ม.
	พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร	312 ตร.ม.
	พื้นที่ดินของโครงการรวม	1,456 ตร.ม.
2	อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR)	$9,325 / 1,456 = 6.4:1$ ตร.ม.
3	พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม (OSR)	$1,456 - 980 = 476$ ตร.ม.
	ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	$(476 \times 100) / 1,456 = 32.7$ ของพื้นที่โครงการ

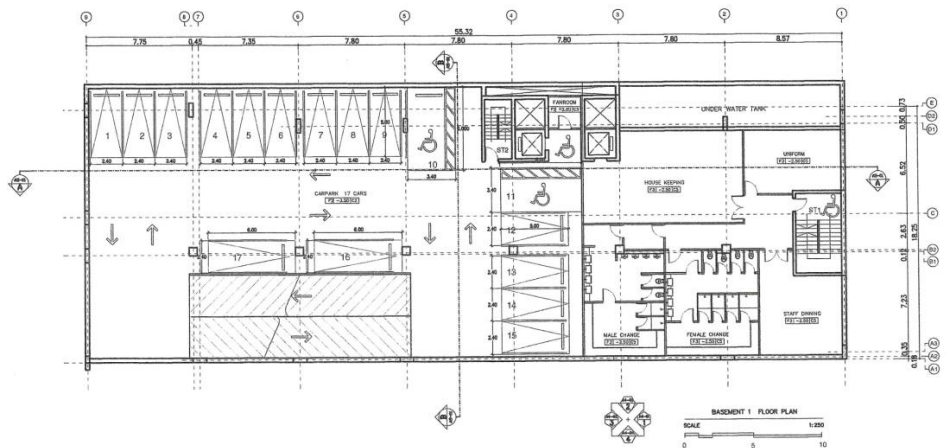
ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-52 ผังพื้นที่ชั้นใต้ดิน 2 กรณีศึกษาที่ 4



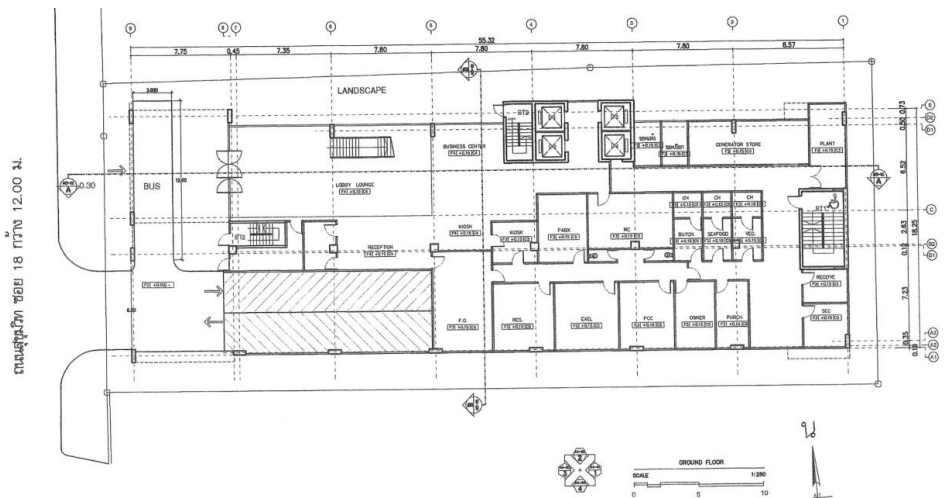
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-53 ผังพื้นที่ชั้นใต้ดิน 1 กรณีศึกษาที่ 4



ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

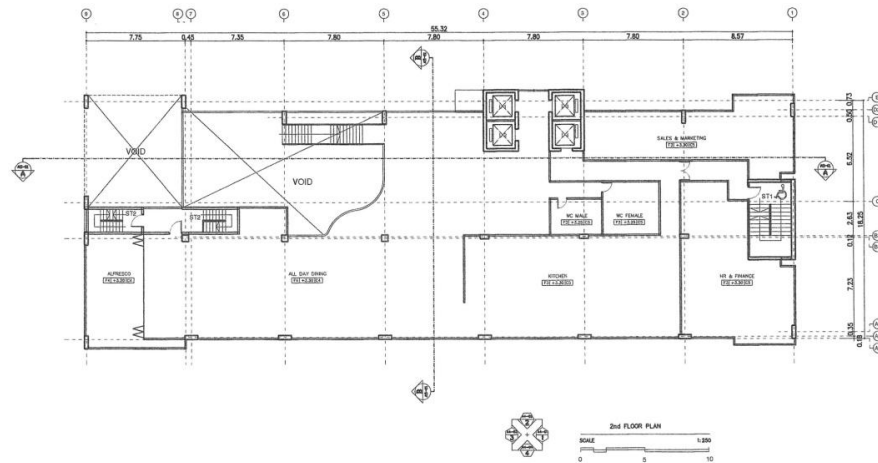
รูปที่ 3-54 ผังพื้นที่ชั้น 1 กรณีศึกษาที่ 4



ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

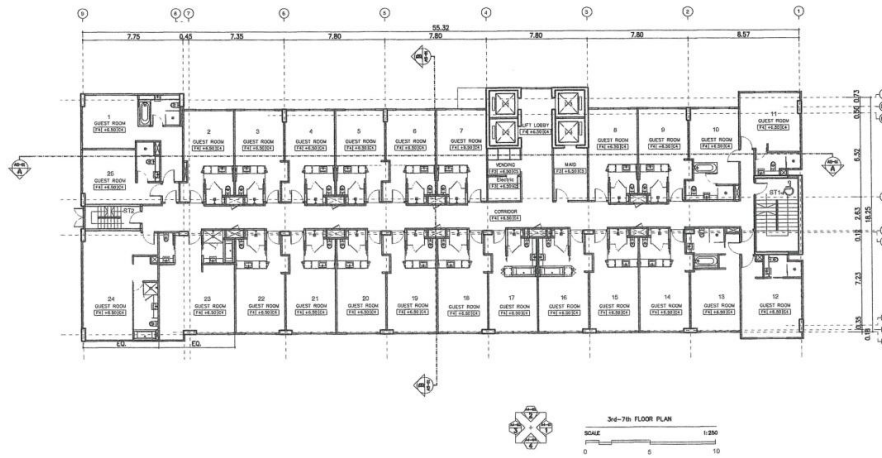
ตามสัญญาที่ 18 กทท 12.00 ม.

รูปที่ 3-55 ผังพื้นชั้น 2 กรณีศึกษาที่ 4



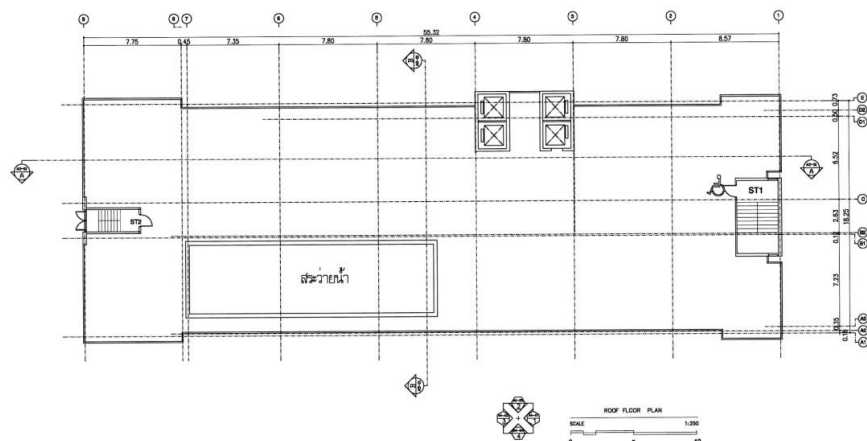
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-56 ผังพื้นชั้น 3-7 กรณีศึกษาที่ 4



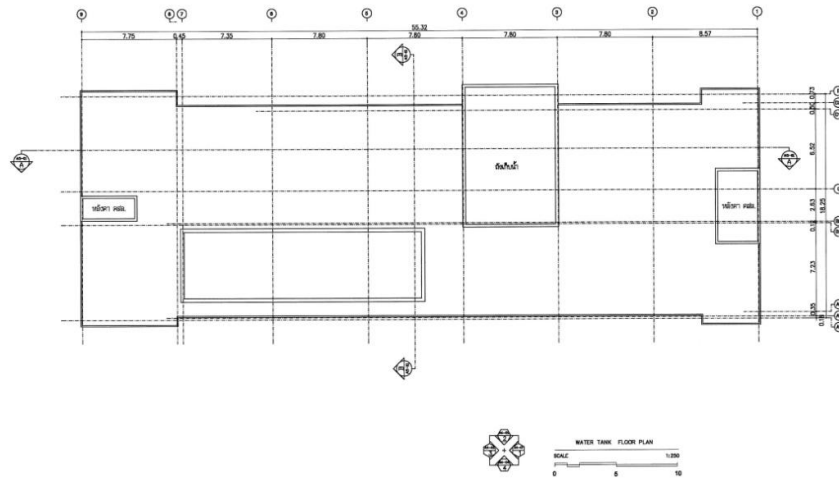
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-57 ผังพื้นชั้นดาดฟ้า กรณีศึกษาที่ 4



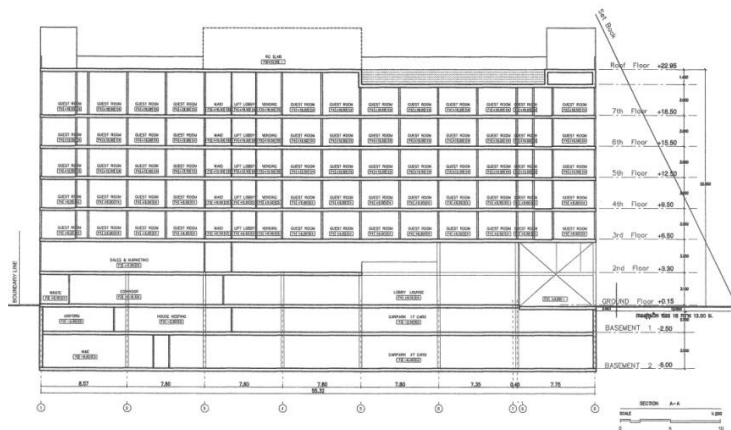
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-58 ผังพื้นที่เก็บน้ำ กรณีศึกษาที่ 4



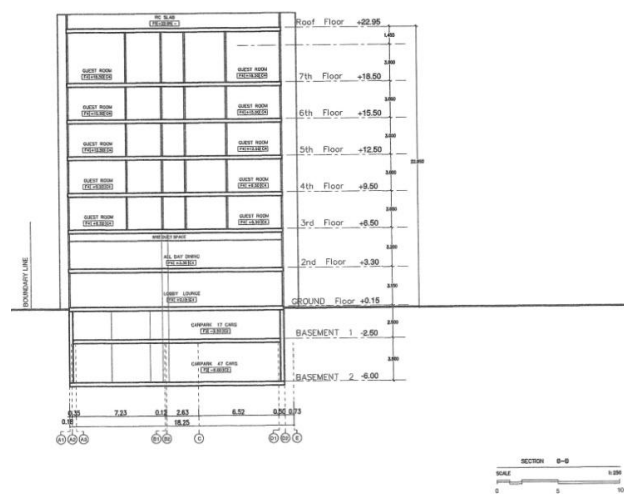
ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-59 รูปตัด A กรณีศึกษาที่ 4



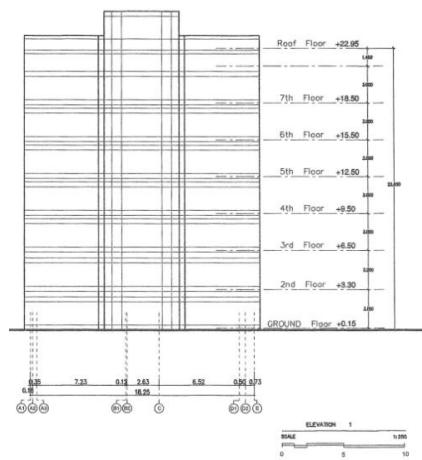
ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-60 รูปตัด B กรณีศึกษาที่ 4



ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-61 รูปด้าน 1 กรณีศึกษาที่ 4



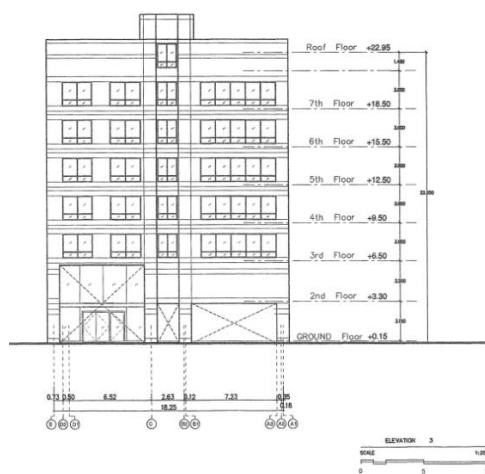
ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-62 รูปด้าน 2 กรณีศึกษาที่ 4



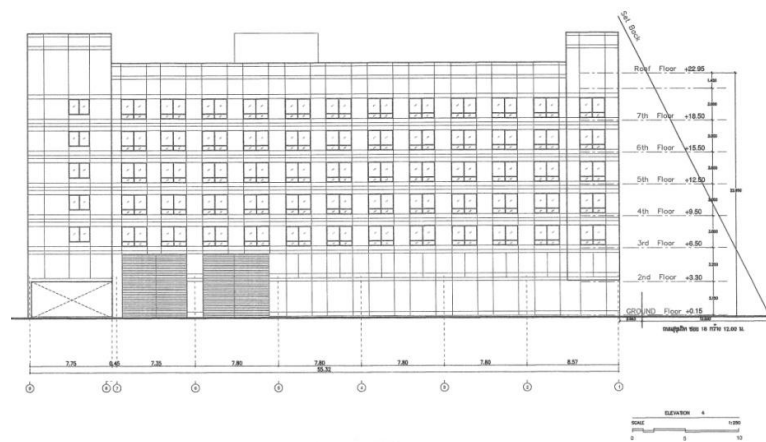
ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-63 รูปด้าน 3 กรณีศึกษาที่ 4



ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-64 รูปด้าน 4 กรณีศึกษาที่ 4



ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-65 ทศนียภาพเชิงซ้อนก่อนและหลังมีโครงการกรณีศึกษาที่ 4 มุมที่ 1



ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-66 ทศนียภาพเชิงซ้อนก่อนและหลังมีโครงการกรณีศึกษาที่ 4 มุมที่ 2



ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-67 ทศนิยมภาพเชิงซ้อนก่อนและหลังมีโครงการกรณีศึกษาที่ 4 มุมที่ 3



ก่อนมีโครงการ

หลังมีโครงการ

ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-68 ทศนิยมภาพโครงการกรณีศึกษาที่ 4 ด้านทิศตะวันตก



3.3.5 กรณีศึกษาที่ 5

โครงการ โรงแรม ซอยสุขุมวิท 26

รายละเอียดโครงการ⁷

โครงการกรณีศึกษาที่ 1 ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท 26 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โครงการเป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.90 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นหลังคา ค.ส.ล.) มีจำนวนห้องพักรวม 161 ห้อง และมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 7,019 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

- ชั้นล่าง** เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถ 63 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไป จำนวน 61 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการ จำนวน 2 คัน) ร้านอาหารส่วนครัว ส่วนประชาสัมพันธ์ สำนักงาน ห้องซักรีด ห้องปฐมพยาบาล สระว่ายน้ำ ห้องน้ำ ห้องเครื่องและห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเก็บของ ทางเดินบันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 2-8** เป็นชั้นห้องพัก ประกอบด้วย ห้องพักขนาด 1 ห้องนอนทั้งหมด จำนวน 23 ห้อง/ชั้น(รวม 161 ห้อง) ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นหลังคา คสล.** เป็นที่ตั้งเก็บน้ำ ทางเดินและบันได

ตารางที่ 3-10 แสดงรายละเอียดโครงการโรงแรม ซอยสุขุมวิท 26

ชั้น	พื้นที่จอดรถ และทางวิ่ง (ตร.ม.)	พื้นที่โรงแรม		พื้นที่ ห้องอาหาร (ตร.ม.)	พื้นที่ สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่ สัญจร (ตร.ม.)	พื้นที่ อาคาร (ตร. ม.)
		ตร.ม.	ห้อง				
1	390	-	-	137	16	360	903
2-8	-	(711x7) 4,977	(23x7) 161	-	-	(157x7)	(868x7) 6,076
หลังคา คสล.	-	-	-	-	-	40	40
รวม	390	4,977	161	137	16	1,499	7,019

ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

⁷ เรื่องเดียวกัน

รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ

1) รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ ขนาดพื้นที่รวม 1-3-85.7 ไร่ (3,142.8 ตารางเมตร) ประกอบด้วย

(1) พื้นที่อาคารปกคลุมดิน = 1,043 ตารางเมตร แบ่งเป็น

- พื้นที่อาคารปกคลุมดินอาคารโรงแรม = 903 ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารปกคลุมดินของห้องพักรวม = 10 ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารปกคลุมดินของบ้านพักอาศัยเดิม = 130 ตารางเมตร

(2) พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม = 2,099.8 ตารางเมตร แบ่งเป็น

- พื้นที่สระว่ายน้ำ และสระเป็ยสระ = 111.6 ตารางเมตร
- พื้นที่จอดรถและทางวิ่งภายนอกอาคาร = 1,175.2 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร = 813 ตารางเมตร

2) อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินโครงการ (FAR)

พื้นที่แปลงที่ดินของโครงการ = 3,142.8 ตร.ม.

พื้นที่อาคารของอาคารโรงแรม = 7,019 ตร.ม.

พื้นที่อาคารของห้องพักรวม = 10 ตร.ม.

พื้นที่อาคารของบ้านพักอาศัยเดิม = 260 ตร.ม.

รวมพื้นที่อาคารของโครงการ = 7,019+10+260= 7,289 ตร.ม.

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน = 7,289 / 3,142.8= 2.3 : 1

(ไม่เกิน 8 : 1 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.

2549 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518)

3) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม

พื้นที่แปลงที่ดินของโครงการ = 3,142.8 ตร.ม.

พื้นที่อาคารปกคลุมดินรวม = 1,043 ตร.ม.

ดังนั้น พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม = 3,142.8 – 1,043= 2,099.8 ตร.ม.

คิดเป็นร้อยละ = (2,099.8 x 100) / 3,142.8= 66.8 ของพื้นที่โครงการ

(ไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดินโครงการ ตามข้อบัญญัติ

กรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544)

4) อัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)

พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม = 2,099.8 ตร.ม.

พื้นที่อาคารรวม = 7,289 ตร.ม.

ดังนั้น อัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม = $(2,099.8 \times 100) / 7,289$

คิดเป็นร้อยละ = 28.8

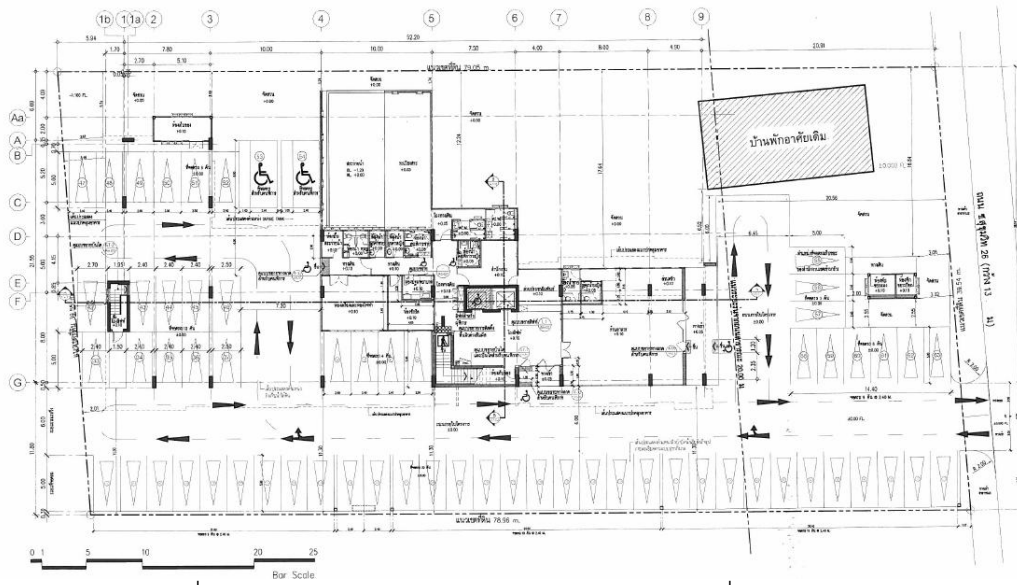
(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518)

ตารางที่ 3-11 สรุปการใช้พื้นที่ภายในโครงการโรงแรม ซอยสุขุมวิท 26

ลำดับที่	รายละเอียดการใช้พื้นที่	ขนาดพื้นที่
1	พื้นที่อาคารรวม	7,289
	พื้นที่อาคารของอาคารโรงแรม	7,019 ตร.ม.
	พื้นที่อาคารของห้องพักรวม	10 ตร.ม.
	พื้นที่อาคารของบ้านพักอาศัยเดิม	260 ตร.ม.
	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	1,043
	พื้นที่จอดรถ และทางวิ่งภายนอกอาคาร	1,175.2
	พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร	813 ตร.ม.
	พื้นที่ดินของโครงการรวม	3,142.8 ตร.ม.
2	อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR)	$7,289 / 3,142.8 = 2.3 : 1$
3	พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม (OSR)	2,099.8 ตร.ม.
	ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	$(2,099.8 \times 100) / 7,289 = 28.8$ ของพื้นที่โครงการ

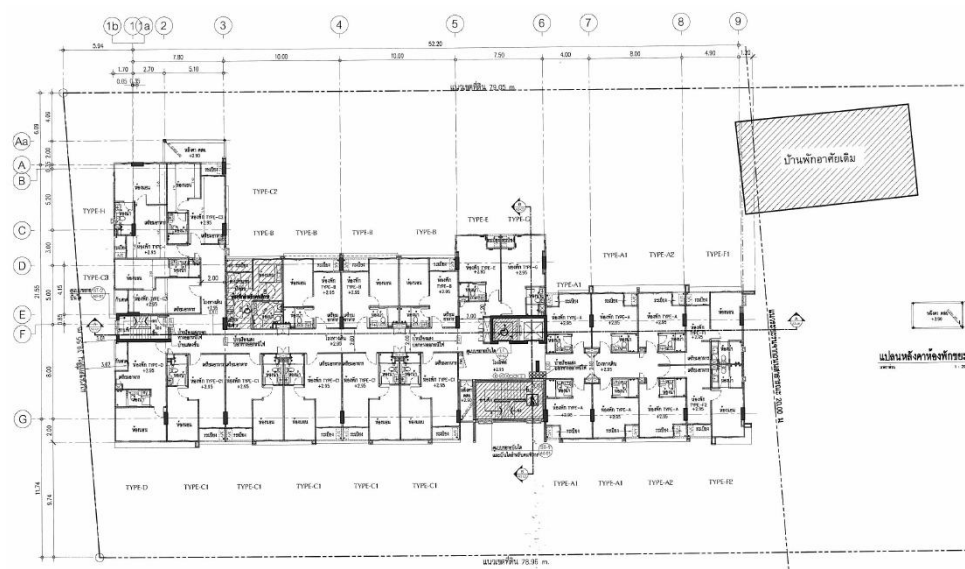
ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-69 ผังพื้นที่ชั้นที่ 1 กรณีศึกษาที่ 5



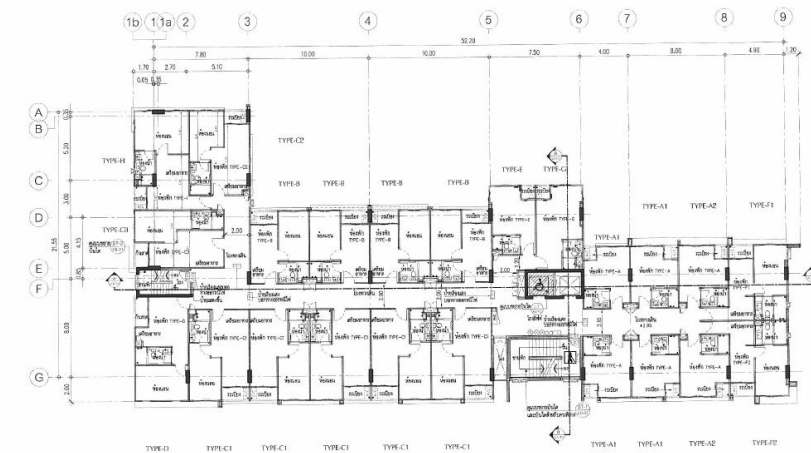
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-70 ผังพื้นที่ชั้นที่ 2 กรณีศึกษาที่ 5



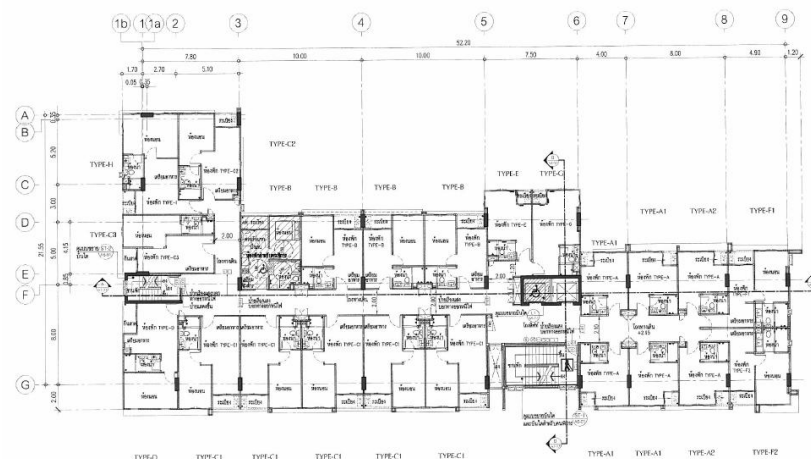
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-71 ผังพื้นที่ชั้นที่ 3-6 กรณีศึกษาที่ 5



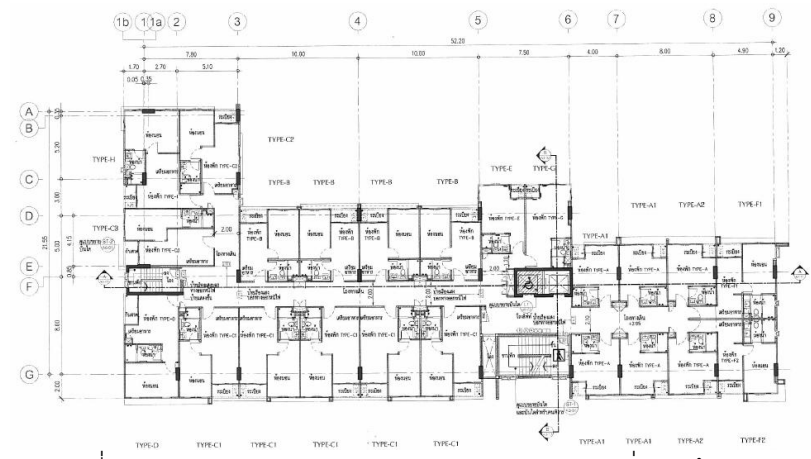
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-72 ผังพื้นที่ชั้นที่ 7 กรณีศึกษาที่ 5



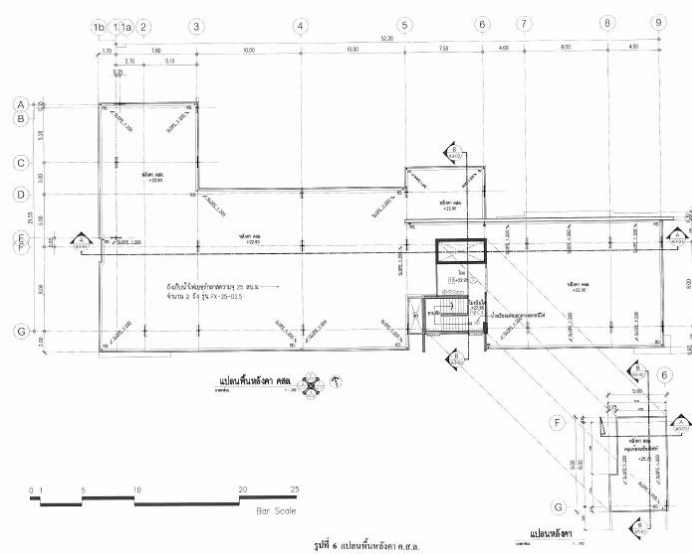
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-73 ผังพื้นที่ชั้นที่ 8 กรณีศึกษาที่ 5



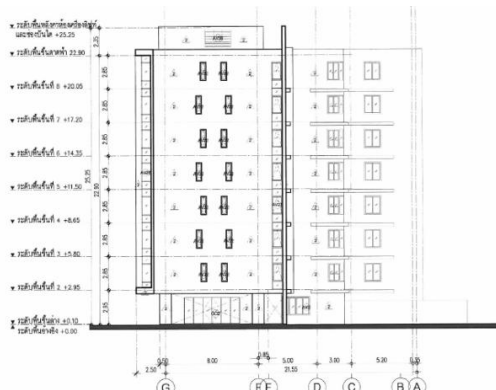
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-74 ผังพื้นชั้นหลังคา กรณีศึกษาที่ 5



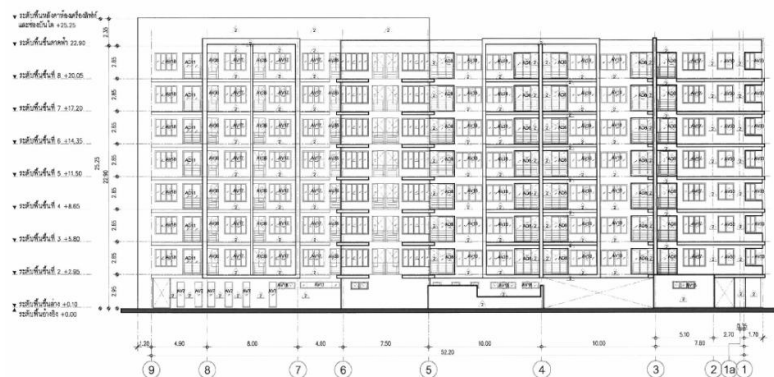
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-75 รูปด้าน 1 กรณีศึกษาที่ 5



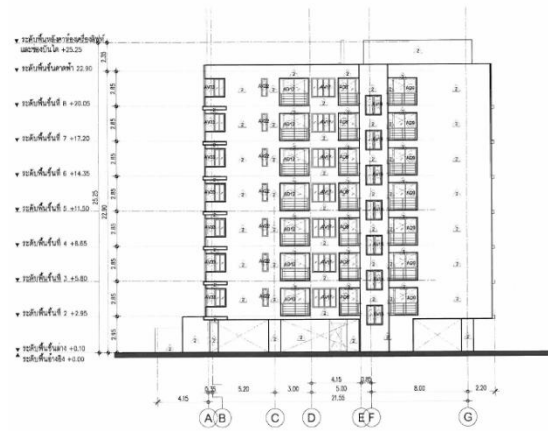
ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-76 รูปด้าน 2 กรณีศึกษาที่ 5



ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-77 รูปด้าน 3 กรณีศึกษาที่ 5



ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-78 รูปด้าน 4 กรณีศึกษาที่ 5



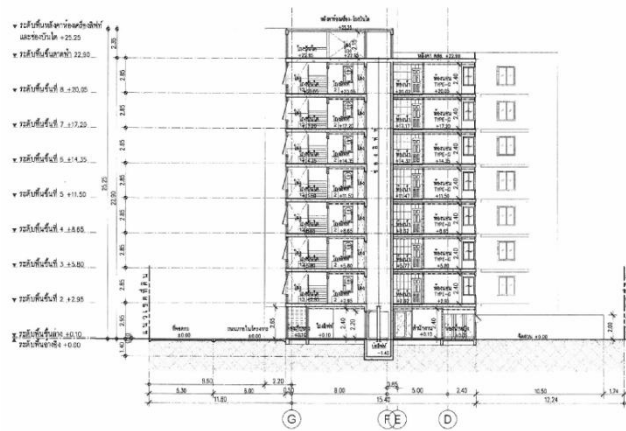
ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-79 รูปตัด A กรณีศึกษาที่ 5



ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-80 รูปตัด B กรณีศึกษาที่ 5



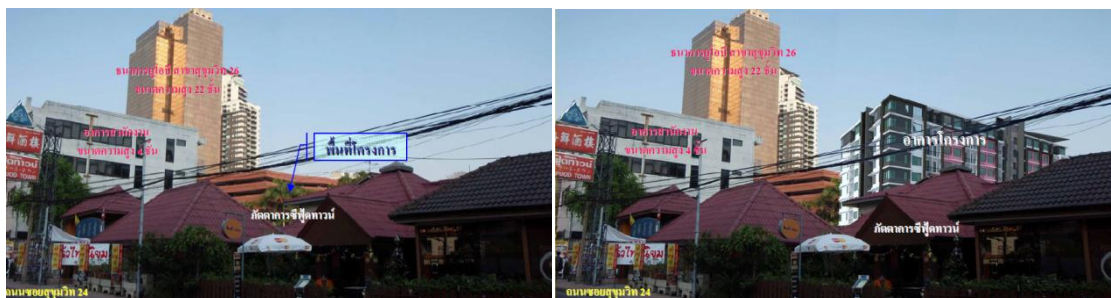
ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-81 ภาพเชิงซ้อนมุมมองจากทิศเหนือ ก่อนและหลังมีโครงการกรณีศึกษาที่ 5



ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-82 ภาพเชิงซ้อนมุมมองจากทิศใต้ ก่อนและหลังมีโครงการกรณีศึกษาที่ 5



ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-83 ภาพเชิงซ้อนมุมมองจากทิศเหนือ ก่อนและหลังมีโครงการกรณีศึกษาที่ 5



ที่มา : สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

รูปที่ 3-84 ทศนียภาพโครงการด้านทิศตะวันออก กรณีศึกษาที่ 5



3.4 การเปรียบเทียบข้อมูลการขออนุญาตของโครงการกรณีศึกษา

เพื่อให้ทราบถึงระยะเวลาในการขออนุญาตแต่ละช่วง เพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างในเรื่องระยะเวลาของแต่ละกรณีศึกษา ผู้วิจัยจึงได้ศึกษาข้อมูลทางเอกสารจากหน่วยงานราชการ ได้แก่

- รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (รายงานฉบับสมบูรณ์)
- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
- ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ โดยยื่นขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ (กทม.6)
- คำขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (ร.ร.1)
- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (ร.ร.2)
- สำเนาหนังสือจากหน่วยงานราชการต่างๆ จากกรมการปกครองกระทรวงมหาดไทย

นอกจากนี้ยังมีข้อมูลที่รวบรวมจากการสัมภาษณ์สถาปนิกผู้ออกแบบโครงการ คือช่วงของการยื่นจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยสัมภาษณ์สถาปนิกผู้ออกแบบโครงการกรณีศึกษา เรื่อง ระยะเวลาในการออกแบบร่างขั้นต้น การพัฒนาแบบ และการจัดทำรายงานฯ

จากการศึกษาสามารถแจกแจงระยะเวลาในขั้นตอนต่างๆ ได้ดังนี้

- 1) ขั้นตอนการขออนุญาตจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะเวลาการยื่นถึงได้รับการอนุมัติรายงานฯ น้อยที่สุด คือ โครงการ ซอยสุขุมวิท 4 ใช้ระยะเวลา 103 วันระยะเวลามากที่สุด คือ โครงการ ซอยสุขุมวิท 10 ใช้ระยะเวลา 215 วัน
- 2) ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง โครงการที่ขออนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ 4 โครงการ คือ โครงการ ซอยสุขุมวิท 4, 10, 14 และ 18 โครงการที่ขออนุญาตแบบปกติตามมาตรา 21 คือ โครงการ ซอยสุขุมวิท 26 ใช้ระยะเวลา 101 วัน
- 3) ขั้นตอนการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โครงการที่ใช้ระยะเวลาขออนุญาตสั้นที่สุด คือ โครงการ ซอยสุขุมวิท 14 ใช้ระยะเวลา 84 วัน โครงการที่ใช้ระยะเวลาขออนุญาตนานที่สุด คือ โครงการ ซอยสุขุมวิท 18 ใช้ระยะเวลา 304 วันและโครงการ ซอยสุขุมวิท 26 ยังอยู่ระหว่างการขออนุญาต

จากข้อมูลตารางแสดงระยะเวลาในช่วงต่างๆ ของการขออนุญาตโรงแรมกรณีศึกษาจะเห็นได้ว่า

- ระยะเวลาในการขออนุญาตของกรณีศึกษาของแต่ละขั้นตอนมีระยะเวลาที่แตกต่างกันมาก บางโครงการใช้ระยะเวลานานกว่าจะขออนุญาตแล้วเสร็จ ทั้งที่อาคารมีขนาดใกล้เคียงกัน และมีพื้นที่ในเขตเดียวกันซึ่งมีกฎหมายผังเมืองรวมบังคับที่ใช้ประโยชน์ที่ดินใกล้เคียงกัน มีเพียงการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่คล้ายคลึงกันเกือบทุกโครงการ คือ การขออนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ
- หลังการได้รับอนุญาตเปิดการใช้อาคาร หรือ ได้รับใบ อ.6 แล้ว จะต้องมีการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งมีระยะเวลาเตรียมการก่อนการยื่นขออนุญาตที่แตกต่างกันมาก โดยโครงการ สุขุมวิท ซอย 14 ใช้ระยะเวลาน้อยที่สุด คือ 10 วัน และโครงการ สุขุมวิท 4 ใช้ระยะเวลามากที่สุด คือ 510 วัน
- การขออนุญาตหนังสือรับรองจากหน่วยงานราชการเพื่อประกอบการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กรณีศึกษาส่วนใหญ่มีการยื่นขอเอกสารและได้รับหนังสือแจ้งก่อนการยื่นรายงานฯ มีเพียงโครงการ ซอยสุขุมวิท 10 และ 26 ที่ได้รับหนังสือหลังการยื่นรายงานฯ โครงการ ซอยสุขุมวิท 10 มีการขอหนังสือยืนยันการให้บริการน้ำประปาหลังการยื่นรายงานฯ ทำให้สามารถทราบได้ว่า รายงานฯที่ยื่นไปครั้งแรกยังขาดความสมบูรณ์ เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้เกิดการแก้ไขเพิ่มเติมรายงานฯ

ตารางที่ 3-12 แสดงระยะเวลาในช่วงต่างๆของการขออนุญาตโรงแรมกรณีศึกษา

กรณีศึกษา	ออกแบบ ร่างขั้นต้น	พัฒนา แบบ	จัดทำ EIA	ยื่นขอ EIA	อนุมัติ รายงานฯ	เตรียมการ	ได้รับ อนุญาต ก่อสร้าง	ก่อสร้าง- ได้รับอนุญาต เปิดการใช้	เตรียมการ	ขออนุญาต ประกอบ ธุรกิจ	ได้รับ อนุญาต
สุขุมวิท ซอย 4	ก.พ.50*	เม.ย.50*	เม.ย.50*	13 มิ.ย.50	26 ก.ย. 50	26 ก.ย. 50- 9 ต.ค. 50	9 ต.ค.50	26 พ.ค.52	27 พ.ค. 52-มี.ค.54	1 เมษา 54	15 ก.ย.54
ระยะเวลา(วัน)	21*	21*	45*	103		13	0	587	510	164	
สุขุมวิท ซอย 10	มิ.ย.51*	ธ.ค.51*	ต.ค.51*			1 ส.ค. - 9 ส.ค. 52	10 ส.ค.52	17 มี.ค.54	18 มี.ค. - 19 ก.ย. 54	20 ก.ย. 54	8 พ.ค. 55
ระยะเวลา(วัน)	90*	60*	60*	215		10	0	577	183	228	
สุขุมวิท ซอย 14	พ.ย.53*	ธ.ค.53*	ม.ค.54*			14 มิ.ย.-15 ก.ค. 54	16 ก.ค.54	7 ก.ย.55	8 ก.ย.- 18 ก.ย. 55	19 ก.ย. 55	11 ธ.ค. 55
ระยะเวลา(วัน)	30*	30*	45*	108		33	0	401	10	84	
สุขุมวิท ซอย 18	พ.ย.50*	ธ.ค.50*	ก.พ.51*	4 เม.ย.51		30 ส.ค. -18 ก.ย. 51	19 ก.ย.51	23 ต.ค.53	24 ต.ค. - 12 ม.ค. 54	13 ม.ค. 54	17 พ.ย. 54
ระยะเวลา(วัน)	30*	45*	45*	145		20	0	753	80	304	
สุขุมวิท ซอย 26	ก.ย.52*	พ.ย.52*	ม.ค.53*	9 มี.ค.53		23 ก.ค. 53- 2พ.ย.53	3 พ.ย.53	11 พ.ค.55	12 พ.ค.-15 ม.ค. 56	16 ม.ค. 56	ยังไม่ได้รับ อนุญาต
ระยะเวลา(วัน)	75*	45*	45*	133		101		548	237	ยังไม่ได้รับอนุญาต	

หมายเหตุ * หมายถึง เป็นข้อมูลจากการสัมภาษณ์สถาปนิกผู้ออกแบบโครงการกรณีศึกษา

ตารางที่ 3-13 แสดงเอกสารจากหน่วยงานราชการแนบประกอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของกรณีศึกษา

ลำดับที่	หนังสือยื่นยันการใช้ประโยชน์ที่ดิน		หนังสือยื่นยันการให้บริการเก็บขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล		หนังสือยื่นยันการเชื่อมต่อทางเข้า-ออก และเชื่อมต่อท่อระบายน้ำ		หนังสือตรวจสอบที่ตั้งโครงการในพื้นที่บริการระบบบำบัดน้ำเสีย		หนังสือยื่นยันการให้บริการน้ำประปา		หนังสือยื่นยันการให้บริการไฟฟ้า	
	วันที่ยื่น	วันที่ได้รับ	วันที่ยื่น	วันที่ได้รับ	วันที่ยื่น	วันที่ได้รับ	วันที่ยื่น	วันที่ได้รับ	วันที่ยื่น	วันที่ได้รับ	วันที่ยื่น	วันที่ได้รับ
หน่วยงาน	สำนักผังเมือง		หน่วยงานท้องถิ่น		หน่วยงานท้องถิ่น		สำนักการระบายน้ำ		สำนักงานประปา		การไฟฟ้านครหลวง	
กำหนดการ	วันที่ยื่น	วันที่ได้รับ	วันที่ยื่น	วันที่ได้รับ	วันที่ยื่น	วันที่ได้รับ	วันที่ยื่น	วันที่ได้รับ	วันที่ยื่น	วันที่ได้รับ	วันที่ยื่น	วันที่ได้รับ
สุขุมวิท 4	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
สุขุมวิท 10	13 พ.ย.51	25 ธ.ค.51	8 ธ.ค.51	30ม.ค.52	24 ก.พ.52	10 มี.ค.52	N/A	N/A	8 ธ.ค.51	21ม.ค.52	8 ธ.ค.51	20มี.ค.52
ระยะเวลา(วัน)	42		52		16		N/A		43		42	
สุขุมวิท 14	26 ม.ค.54	8 ก.พ.54	25 ม.ค.54	2 ก.พ.54	26 ม.ค.54	7 ก.พ.54	26 ม.ค.54	16 ก.พ.54	25 ม.ค.54	7 ก.พ.54	26 ม.ค.54	14ก.พ.54
ระยะเวลา(วัน)	12		7		11		20		12		18	
สุขุมวิท 18	18 ม.ค.51	13 มี.ค.51	18 ม.ค.51	17 มี.ค.51	18 ม.ค.51	31 มี.ค.51	N/A	N/A	18 ม.ค.51	10 มี.ค.51	18 ม.ค.51	24 มี.ค.51
ระยะเวลา(วัน)	55		59		73		N/A		52		66	
สุขุมวิท 26	9 ก.พ.53	17 มี.ค.53	9 ก.พ.53	18 มี.ค.53	9 ก.พ.53	N/A	N/A	N/A	9 ก.พ.53	15 มี.ค.53	9 ก.พ.53	25 มี.ค.53
ระยะเวลา(วัน)	38		39		N/A		N/A		36		46	

หมายเหตุ N/A หมายถึง ไม่มีข้อมูล

ตารางที่ 3-14 แสดงการเปรียบเทียบระยะเวลาการยื่นและได้รับเอกสารจากหน่วยงานราชการ
แบบประกอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของกรณีศึกษา

โครงการ ขอยุทธศาสตร์ 10															
เอกสาร	2551					2552									
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	
หนังสือยื่นการขอใช้ประโยชน์ที่ดิน						13	พ.ย.-25	ธ.ค.51							
หนังสือยื่นการให้บริการเก็บขยะมูลฝอยฯ						8	ธ.ค.51-30	ม.ค.52							
หนังสือยื่นการเชื่อมทางเข้า-ออก และท่อระบายน้ำ									24	ก.พ-10	มี.ค.52				
หนังสือยื่นการให้บริการน้ำประปา						8	ธ.ค.51-21	ม.ค.52							
หนังสือยื่นการให้บริการไฟฟ้า									8	ธ.ค.51-20	ม.ค.52				
ทำรายงาน EIA						ด.ค.51-ธ.ค.52									
ยื่น-ได้รับอนุญาต EIA													26	ธ.ค.51-31	ก.ค.52
โครงการ ขอยุทธศาสตร์ 14															
เอกสาร	2554										2555				
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	
หนังสือยื่นการขอใช้ประโยชน์ที่ดิน						26	ม.ค.-8	ก.พ.54							
หนังสือยื่นการให้บริการเก็บขยะมูลฝอยฯ						25	ม.ค.-2	ก.พ.54							
หนังสือยื่นการเชื่อมทางเข้า-ออก และท่อระบายน้ำ						26	ม.ค.-7	ก.พ.54							
หนังสือยื่นการให้บริการน้ำประปา						25	ม.ค.-7	ก.พ.54							
หนังสือยื่นการให้บริการไฟฟ้า						26	ม.ค.-14	ก.พ.54							
หนังสือตรวจสอบที่ตั้งโครงการในพื้นที่ระบบบำบัดน้ำเสีย						26	ม.ค.-16	ก.พ.54							
ทำรายงาน EIA						ม.ค.-ก.พ.54									
ยื่น-ได้รับอนุญาต EIA													25	ก.พ.54-13	มี.ย.54
โครงการ ขอยุทธศาสตร์ 18															
เอกสาร	2551										2555				
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	
หนังสือยื่นการขอใช้ประโยชน์ที่ดิน						18	ม.ค.-13	มี.ค.51							
หนังสือยื่นการให้บริการเก็บขยะมูลฝอยฯ						18	ม.ค.-17	มี.ค.51							
หนังสือยื่นการเชื่อมทางเข้า-ออก และท่อระบายน้ำ						18	ม.ค.-31	มี.ค.51							
หนังสือยื่นการให้บริการน้ำประปา						18	ม.ค.-10	มี.ค.51							
หนังสือยื่นการให้บริการไฟฟ้า						18	ม.ค.-24	มี.ค.51							
ทำรายงาน EIA						ก.พ.-มี.ค.51									
ยื่น-ได้รับอนุญาต EIA													4	เม.ย.-29	ก.ย.51
โครงการ ขอยุทธศาสตร์ 26															
เอกสาร	2554										2555				
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	
หนังสือยื่นการขอใช้ประโยชน์ที่ดิน						9	ก.พ.-17	มี.ค.53							
หนังสือยื่นการให้บริการเก็บขยะมูลฝอยฯ						9	ก.พ.-18	มี.ค.53							
หนังสือยื่นการให้บริการน้ำประปา						9	ก.พ.-15	มี.ค.53							
หนังสือยื่นการให้บริการไฟฟ้า						9	ก.พ.-25	มี.ค.53							
ทำรายงาน EIA						ม.ค.-มี.ค.53									
ยื่น-ได้รับอนุญาต EIA													9	มี.ค.-22	ก.ค.53

การศึกษาเอกสารในขั้นตอนการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ได้ทำการศึกษาจากเอกสารการขออนุญาต ดังนี้

1. เอกสารจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบการประกอบธุรกิจโรงแรม ได้แก่

- หนังสือแจ้งการตรวจสอบประวัติอาชญากร จาก กองทะเบียนประวัติอาชญากร สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
- ข้อมูลนิติบุคคล จาก สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
- หนังสือแจ้งการตรวจสอบสัญลักษณ์โรงแรม จาก กรมอนามัย
- หนังสือแจ้งรับรองใบรับรองการก่อสร้าง จาก สำนักการโยธา
- หนังสือแจ้งการตรวจสอบมาตรการป้องกันและระงับอัคคีภัย จาก สำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย
- หนังสือแจ้งการตรวจสอบหนังสือเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จาก สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

จากข้อมูลข้างต้น พบว่า การออกหนังสือแจ้งจากทางหน่วยงานต่างๆ ให้กับนายทะเบียนกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย มีระยะเวลาและลำดับที่แตกต่างกันมีความไม่แน่นอนของระยะเวลาในการพิจารณา โครงการที่ใช้ระยะเวลาน้อยที่สุดในการการอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม คือ โรงแรม สุขุมวิท ซอย 14 ใช้ระยะเวลาทั้งสิ้น 52 วัน โครงการที่ใช้ระยะเวลามากที่สุดในการการอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม คือ สุขุมวิท ซอย 18 ใช้ระยะเวลาทั้งสิ้น 188 ซึ่งมีความสัมพันธ์กับระยะเวลาการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม นอกจากนี้ยังมีการแก้ไขรายละเอียดโรงแรมของ กรมอนามัย และ สำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย เนื่องจากไม่ได้มาตรฐานตามที่กำหนดไว้

ข้อสังเกตเพิ่มเติม

ระยะเวลาหลังได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจนถึงขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม คือ โครงการ สุขุมวิท ซอย 4 ใช้ระยะเวลามากที่สุด 510 วัน โครงการ สุขุมวิท ซอย 14 ใช้ระยะเวลามากที่สุด 84 วัน ซึ่งมีระยะเวลาต่างแตกต่างกันมาก ผู้วิจัยได้นำข้อสังเกตนี้เพื่อใช้เป็นประเด็นสัมภาษณ์ในบทถัดไป

ตารางที่ 3-15 แสดงการพิจารณาในขั้นตอนการยื่นประกอบธุรกิจโรงแรม (ร.ร.1) จนถึงได้รับใบอนุญาต (ร.ร.2) โดย กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

กรณีศึกษา	ขออนุญาตประกอบธุรกิจ	ส่งเรื่องไปยังหน่วยงานต่างๆ	หน่วยงานที่ 1	หน่วยงานที่ 2	หน่วยงานที่ 3	หน่วยงานที่ 4	หน่วยงานที่ 5	รวมระยะเวลาส่ง-รับ เรื่อง
สุขุมวิท ซอย 4	1 เมษายน 54	7 เมษายน 54	อชก. 20 เม.ย.54	ทะเบียน 22 เม.ย.54	สปก. 25 พ.ค.54	โยธา 22 มิ.ย.54	อนามัย 3 ก.ค.54	86
ระยะเวลา (วัน)	6		13	15	48	75	86	
สุขุมวิท ซอย 10	20 ก.ย. 54	14-พ.ย.-54	อชก. 17 พ.ย.54	ทะเบียน 6 ม.ค.55	สปก. 11 ม.ค.55	อนามัย 12 มี.ค.55	ไม่มีข้อมูล โยธา	118
ระยะเวลา (วัน)	54		3	52	57	118	-	
สุขุมวิท ซอย 14	19 ก.ย. 55	5-ต.ค.-55	โยธา 6 ต.ค.55	กรมการค้า 30 ต.ค.55	อชก. 15 ต.ค.55	อนามัย 21 พ.ย.55	สปก. 27 พ.ย. 55	52
ระยะเวลา (วัน)	16		1	25	10	46	52	
สุขุมวิท ซอย 18	13 ม.ค. 54	9-พ.ค.-54	อชก. 19 พ.ค.54	สปก. 5 ก.ค. 54	โยธา 12 ก.ค. 54	อนามัย 26 ก.ย.54	ทะเบียน 9 พ.ย.54	180
ระยะเวลา (วัน)	116		10	56	63	137	180	
สุขุมวิท ซอย 26	16 ม.ค.56	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	ยังไม่ได้อนุญาต

หมายเหตุ

อชก.

คือ กองทะเบียนประวัติอาชญากร สำนักงานตำรวจแห่งชาติ

อนามัย คือ กรมอนามัย

โยธา

คือ สำนักการโยธา

สปก. คือ สำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย

กรมการค้า

คือ สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

N/A

คือ ไม่มีข้อมูล

ตารางที่ 3- 16 แสดงการเปรียบเทียบระยะเวลาการยื่นและได้รับเอกสารจากหน่วยงานราชการใน
ขั้นตอนการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของกรณีศึกษา

โครงการ ซอยสุขุมวิท 4														
เอกสาร	2554							2555						
	เม.ย.	พ.ค.	มี.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.
ยื่น-ได้รับอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม														
ยื่น-รับเรื่องจากสำนักงานตำรวจแห่งชาติ														
ยื่น-รับเรื่องจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า														
ยื่น-รับเรื่องจากกรมอนามัย														
ยื่น-รับเรื่องจากกรมป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย														
ยื่น-รับเรื่องจากสำนักงานโยธา														
โครงการ ซอยสุขุมวิท 10														
เอกสาร	2554					2555								
	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.
ยื่น-ได้รับอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม														
ยื่น-รับเรื่องจากสำนักงานตำรวจแห่งชาติ														
ยื่น-รับเรื่องจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า														
ยื่น-รับเรื่องจากกรมอนามัย														
ยื่น-รับเรื่องจากกรมป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย														
โครงการ ซอยสุขุมวิท 14														
เอกสาร	2555					2556								
	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.
ยื่น-ได้รับอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม														
ยื่น-รับเรื่องจากสำนักงานตำรวจแห่งชาติ														
ยื่น-รับเรื่องจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า														
ยื่น-รับเรื่องจากกรมอนามัย														
ยื่น-รับเรื่องจากกรมป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย														
ยื่น-รับเรื่องจากสำนักงานโยธา														
โครงการ ซอยสุขุมวิท 18														
เอกสาร	2554							2556						
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.
ยื่น-ได้รับอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม														
ยื่น-รับเรื่องจากสำนักงานตำรวจแห่งชาติ														
ยื่น-รับเรื่องจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า														
ยื่น-รับเรื่องจากกรมอนามัย														
ยื่น-รับเรื่องจากกรมป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย														
ยื่น-รับเรื่องจากสำนักงานโยธา														

2.บันทึกการตรวจสอบสถานที่ประกอบธุรกิจโรงแรม กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย พบว่า

- 1) อาคารกรณีศึกษา โรงแรมซอยสุขุมวิท 4 มีการแก้ไขเพิ่มเติมในรายละเอียดโรงแรม ได้แก่ การติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV) ทุกชั้นจุดตรวจและการเพิ่มป้ายห้องปฐมพยาบาล
- 2) อาคารกรณีศึกษา โรงแรมซอยสุขุมวิท 18 มีการแก้ไขเพิ่มเติมในรายละเอียดโรงแรม ได้แก่ ป้ายชื่อโรงแรมภาษาไทยอักษรมองเห็นชัดเจน ถาวร และอักษรบอกชื่อห้องให้ตรงตามความเป็นจริง ซึ่งมีรายละเอียดบางส่วนส่วนที่เกินกว่ากฎหมายโรงแรมกำหนด ทำให้เข้าใจว่า การตรวจสอบโรงแรมของนายทะเบียนอาจมีการใช้ดุลพินิจในการพิจารณา ซึ่งในบทถัดไป ข้อมูลนี้เป็นประเด็นสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของ กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ผู้มีอำนาจในการพิจารณา

ตารางที่ 3-17 แสดงบันทึกการตรวจสอบสถานที่ประกอบธุรกิจโรงแรม

โดย กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

กรณีศึกษา	วันที่ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม	วันที่ตรวจ	รายละเอียดที่แก้ไขเพิ่มเติม
โครงการ สุขุมวิท 4	1 เมษา 54	20 เม.ย. 54	- ติดตั้ง CCTV ทุกชั้นจอดรถ - ป้ายห้องปฐมพยาบาล
โครงการ สุขุมวิท 10	20 ก.ย. 54	9 ก.พ. 55	N/A
โครงการ สุขุมวิท 14	19 ก.ย. 55	N/A	N/A
โครงการ สุขุมวิท 18	13 ม.ค. 54	10 พ.ค. 54	- ป้ายชื่อโรงแรมภาษาไทยอักษร มองเห็นชัดเจน ถาวร - อักษรบอกชื่อห้องให้ตรงตาม ความเป็นจริง
โครงการ สุขุมวิท 26	16 ม.ค.56	N/A	N/A

หมายเหตุ N/A คือ ไม่มีข้อมูล

บทที่ 4

การสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง

4.1 การสัมภาษณ์

ในการดำเนินการศึกษาค้างนี้ ใช้ระเบียบวิธีวิจัยคือ การสัมภาษณ์ โดยใช้การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (structure interview) ซึ่งเป็นการสัมภาษณ์ที่ได้สร้างแบบสัมภาษณ์ไว้ก่อนแล้ว โดยกำหนดข้อคำถามและวิธีการบันทึกผลไว้ครบถ้วน ผู้สัมภาษณ์จะต้องสัมภาษณ์ตามข้อคำถามที่กำหนดไว้เท่านั้น จะดัดแปลงหรืออธิบายเพิ่มเติมมากไม่ได้ ถ้าผู้ให้สัมภาษณ์ไม่เข้าใจคำถามจริงๆ ก็อาจแปลข้อความให้เข้าใจง่ายขึ้น แต่ต้องบันทึกไว้เพื่อนำมาพิจารณาภายหลัง¹ การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างหรือแบบมาตรฐานเป็นแบบที่มีการเตรียมการ มีแผนการสัมภาษณ์และการบริหารการสัมภาษณ์จัดเตรียมไว้ อย่างค่อนข้างแน่นอนเป็นการล่วงหน้า การสัมภาษณ์ค่อนข้างเป็นมาตรฐานและเป็นทางการมาก ผู้ให้สัมภาษณ์ทุกคนจะตอบคำถามเดียวกันและถามคำถามก่อนหลังเรียงตามลำดับเหมือนกัน²

4.2 การเลือกผู้ให้สัมภาษณ์

เนื่องจากการขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรม กรณีศึกษาอาคารขนาดใหญ่ นั้น มีขั้นตอนต่างๆที่มีกลุ่มผู้เกี่ยวข้องต่างกัน การเลือกกลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์จึงเป็นการเลือกโดยสัมภาษณ์กลุ่มที่มีความเกี่ยวข้องกับการขออนุญาตในขั้นตอนนั้นๆ และสุดท้ายได้มีการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายเพื่อตรวจสอบข้อมูลจากทุกกลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์ การเลือกกลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์มีข้อจำกัด คือ ความสะดวกของผู้ให้สัมภาษณ์

กลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์แบ่งออกเป็น 6 กลุ่ม ประกอบด้วย

1. สถาปนิกผู้ออกแบบอาคารในกรณีศึกษา จำนวน 5 ท่าน ได้แก่

- (1) คุณนพดล ตันพิวัฒน์ รองประธานกรรมการ บริษัท ดีไซน์ 103 จำกัด
- (2) คุณวิบูลย์ เดชาติวัฒนา กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอ ดี ดี อาร์คิเทค จำกัด
- (3) คุณสมศักดิ์ จิตมั่น กรรมการ บริษัท สตีเว่น เจ ลีช อาร์คิเทค จำกัด
- (4) คุณเอกสิทธิ์ เชิดหิรัญกร สถาปนิก บริษัท บริษัทอินเตอร์ อาคิเทค จำกัด

¹ วันทนีร์ ชูศิลป์, ระเบียบวิธีวิจัย. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์อักษรบัณฑิต, 2525, หน้า 198.

² บุญธรรม กิจปรีดาบริสุทธิ, ระเบียบวิธีวิจัยทางสังคมศาสตร์. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จามจุรีโปรดักท์, 2551, หน้า 261

- (5) คุณวิกรม จำนงค์จิตต์ ผู้จัดการฝ่ายออกแบบ บริษัท โปรเสส อาคิเต็ค แอนด์ แพลน เนอร์ จำกัด
2. สถาปนิกในบริษัทสถาปนิกที่มีผลงานการออกแบบโรงแรม จำนวน 6 ท่าน ได้แก่
 - (1) คุณศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไฟร์เอส จำกัด
 - (2) คุณปราโมทย์ กระบวนรัตน์ แอสโซซิเอทส์ พาร์ทเนอร์ บริษัท ฮาปีตาอาคิเต็ค จำกัด
 - (3) ผศ.ดร.สมบุญ เวสน์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท บูรณเวสน์ แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด และ กรรมการสภาสถาปนิก
 - (4) คุณเทเวศร์ อุตวิชัย สถาปนิกชำนาญการพิเศษ สำนักงานออกแบบ สำนักงานการโยธา กรุงเทพมหานคร
 - (5) คุณชัยวัฒน์ อารีย์รักษา สถาปนิกโครงการ บริษัท แพลน แอสโซซิเอตส์ จำกัด
 - (6) คุณชิสากานต์ โรจนสุนทร สถาปนิกโครงการ บริษัท สถาปนิกกรุงเทพ จำกัด
3. ผู้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในบริษัทนิติบุคคลที่จดทะเบียนกับสำนักงานนโยบายและแผนธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ในกรณีศึกษา จำนวน 2 ท่าน ได้แก่
 - (1) คุณณัชพงศ์ ทักษิณไศล ผู้จัดการฝ่ายการตลาด บริษัท ซี เอ็ม เอส จำกัด
 - (2) คุณมณูญณ์ช ไวกาสี กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไทไท วิศวกรรม จำกัด
4. ผู้ประกอบการโรงแรม จำนวน 3 ท่าน
 - (1) คุณประกิจ ชินอมรพงษ์ นายกสมาคมโรงแรมไทย
 - (2) ศ.นพ.สุทธิชัย จิตะพันธ์กุล ผู้ประกอบการโรงแรม ไอ ธารา รีสอร์ท แอนด์ สปา จังหวัดเพชรบุรี
 - (3) คุณปลื้มจิตต์ ไชยยา รองประธานบริหารฝ่ายพัฒนาโครงการ บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
5. เจ้าหน้าที่หน่วยงานราชการ จำนวน 5 ท่าน
 - (1) คุณเจษฎา ปันภิกดี พนักงานธุรการ คณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
 - (3) คุณบัณฑิต นริศรางกูร หัวหน้ากลุ่มโรงแรม ส่วนรักษาความสงบเรียบร้อย 3 สำนักงานสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

- (4) คุณกัณวลินทร์ เมืองแก้ว เจ้าพนักงานปกครองฝ่ายโรงแรม ศูนย์บริการประชาชน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย
 - (5) คุณวรวิทย์ สุดเพชรโรจน์ นายช่างโยธาชำนาญงาน กองควบคุมอาคาร 2 กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร
6. ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตโรงแรม จำนวน 6 ท่าน ได้แก่
- (1) คุณนิติศักดิ์ ซอบดำรงธรรม กรรมการบริหาร บริษัท แพลน อาคิเต็ด จำกัด
 - (2) คุณศักดิ์ชัย ยวงตระกูล อุปนายกคนที่ 1 กรรมการสภาสถาปนิก และ กรรมการผู้จัดการ บริษัท ดีพิคต์ จำกัด
 - (3) คุณวีรวิทย์ โอตระกูล กรรมการผู้จัดการ บริษัท ภูมิวิวัฒน์ จำกัด
 - (4) ศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย อดีตคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และ อดีตคณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - (5) คุณสุพันธ์ เรียนศรีวิไล หัวหน้าศูนย์ข้อมูลกฎหมายอาคาร สถาบันสถาปนิกสยาม สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ และกรรมการบริหาร บริษัท สำนักงานไฟร์เอส จำกัด
 - (6) รต.ชวพงศ์ ชำนิประศาสน์ อดีตนายกสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ และ กรรมการผู้จัดการ บริษัท สำนักงานสถาปนิกทิวธา จำกัด
- หมายเหตุ ในการสัมภาษณ์กลุ่มสถาปนิกผู้ออกแบบโครงการกรณีศึกษาจะไม่อ้างชื่อจริง เนื่องจากอาจส่งผลต่อการปฏิบัติชีพและผลงานออกแบบ จึงใช้เป็นตัวเลขแทนการอ้างชื่อจริงโรงแรม

4.3 การทำแบบสัมภาษณ์

ประเด็นคำถามที่ใช้ในการสัมภาษณ์

ประเด็นคำถามที่ใช้ในการดำเนินการวิจัยโดยการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญแบบเฉพาะเจาะจง ในกระบวนการวิจัยโดยใช้การสัมภาษณ์ จะให้ผู้สัมภาษณ์ทุกกลุ่มแสดงความคิดเห็นในประเด็นคำถามต่างๆ ดังต่อไปนี้

- 1) ปัญหาและแนวทางการแก้ไขของการขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรมในปัจจุบัน
 - ปัญหาในขั้นตอนการขออนุญาตรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
 - ปัญหาในขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
 - ปัญหาในขั้นตอนการจดทะเบียนประกอบธุรกิจโรงแรม

ตารางที่ 4-1 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตและกลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์

ลำดับที่	ขั้นตอนการขออนุญาต	กลุ่มที่ให้สัมภาษณ์
1	ขั้นตอนการขออนุญาต รายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	1) สถาปนิกผู้ออกแบบอาคารในกรณีศึกษา 2) สถาปนิกในบริษัทสถาปนิกที่มีผลงานการออกแบบ โรงแรม 3) ผู้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ใน บริษัทนิติบุคคล 4) เจ้าหน้าที่หน่วยงานราชการ 5) ผู้ประกอบการโรงแรม 6) ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย
2	ขั้นตอนการขออนุญาต ก่อสร้างและเปิดการใช้ งานอาคาร	1) สถาปนิกผู้ออกแบบอาคารในกรณีศึกษา 2) สถาปนิกในบริษัทสถาปนิกที่มีผลงานการออกแบบ โรงแรม 3) เจ้าหน้าที่หน่วยงานราชการ 4) ผู้ประกอบการโรงแรม 5) ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย
3	ขั้นตอนการจดทะเบียน ประกอบธุรกิจโรงแรม	1) เจ้าหน้าที่หน่วยงานราชการ 2) ผู้ประกอบการโรงแรม 3) ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย

2) ข้อเสนอแนะในแต่ละขั้นตอนการขออนุญาต

3) ความคิดเห็นของผู้ให้สัมภาษณ์ถึงแนวทางที่จะนำไปสู่การพัฒนาการขออนุญาตใน

อนาคต

4.4 สรุปความเห็นผู้ให้สัมภาษณ์

4.4.1 ปัญหาของการขออนุญาตอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรมในปัจจุบัน

1) การขออนุญาตในขั้นตอนการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1.1) ความคิดเห็นของสถาปนิกผู้ออกแบบอาคารในกรณีศึกษา

“สถาปนิกต้องเข้าไปดูในส่วน EIA ในการประชุมด้วย โดยเฉพาะในเชิงลึกมากขึ้นที่เกี่ยวข้องกับแบบ เราต้องตอบคำถามช่วยผู้จัดทำ EIA” (สถาปนิกผู้ออกแบบ 1)

“โครงการพื้นที่เล็กทำให้ระยะรัน พื้นที่ สีเขียว มัน fix มาก บางครั้งการคอมเมนต์ทำให้เราปรับแบบ มันกระเทือนหลายอัน” (สถาปนิกผู้ออกแบบ 1)

“การออกกฎเกณฑ์ที่ชัดเจน คล้ายกับกฎกระทรวงฯ ที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ซึ่งสามารถปฏิบัติตามได้ชัดเจน สามารถแบ่งเบาภาระงานของคณะกรรมการไปยังเจ้าหน้าที่ได้บางส่วนด้วย” (สถาปนิกผู้ออกแบบ 2)

“ทุกโครงการต้องเข้าที่ สผ.ทั้งหมด มีประชุมแค่ วันพฤหัสบดี กับวันอังคาร ช้าวันที่รอประชุม เพราะประชุมแค่สองวันเอง” (สถาปนิกผู้ออกแบบ 4)

“ควรมี check list ในการตรวจ หรือออกมาเป็นกฎเกณฑ์ที่ชัดเจน เพื่อให้ง่ายต่อการตรวจ และการเพิ่มคณะกรรมการก็อาจจะช่วยได้” (สถาปนิกผู้ออกแบบ 3)

“การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ไม่ว่าจะ เป็นอาคารขนาดใด ซึ่งกินเวลาอย่างน้อย 5-6 เดือน จำเป็นที่จะต้องวางแผนการเงิน การลงทุน เจ้าของกู้เงินมา แบบเราต้องรีบเร็วที่สุด เพื่อส่งต่อไปให้ผู้จัดทำ EIAฯ สถาปนิกจำเป็นต้องวางแผนให้สอดคล้องกับแผนงานของเจ้าของ จะต้อง run pattern ของการส่งงานในอีกลักษณะหนึ่ง ช่วงท้ายของการพัฒนาแบบให้หนึ่ง เพื่อส่งต่อไปให้ผู้จัดทำรายงานฯ EIA” (สถาปนิกผู้ออกแบบ 1)

“ถ้าทำตามหลักการเจตนารมณ์ก็ดี เป็นสิ่งที่ควรจะทำ และควรจะมีการตรวจสอบภายหลังการก่อสร้าง แต่บางเรื่องเป็นดุลพินิจ ก็กลายเป็นเจ้าของโครงการโดนลิดรอนสิทธิ ถ้าทำเป็น check list มันเช็คได้ว่าเราทำตรงหรือไม่ตรง สิ่งทีออกแบบอันนี้มันจริงหรือไม่จริง” (สถาปนิกผู้ออกแบบ 5)

“พื้นที่สีเขียว ถูกตัดแปลงและไม่ตรงตามรายงาน EIA เนื่องจากการใช้งานจริงมีความยากลำบาก บางทีก็เป็นพื้นที่สีเขียวบ้าง เป็นที่จอดรถบ้าง ไม่มีการตรวจ EIA ย้อนหลัง” (สถาปนิกผู้ออกแบบ 3)

“คำตัดสินรายงานฯ ไม่มีกฎเกณฑ์ที่ชัดเจน เช่น การตัดสินการเลือกใช้ชนิดเครื่องบำบัดน้ำเสียในระบบสุขภาพ ทั้งที่ค่า BOD ผ่านแล้วก็ตาม” (สถาปนิกผู้ออกแบบ 3)

“การรอการรับการพิจารณารายงานฯ ใช้เวลานานเนื่องจากคณะกรรมการมีจำนวนน้อย โครงการรอคิวยาว ทำให้ตรวจได้ไม่ทัน” (สถาปนิกผู้ออกแบบ 3)

“การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมใช้เวลาการพิจารณานานที่สุดในขั้นตอนการขออนุญาต เนื่องจาก 1) เกณฑ์การพิจารณาไม่ชัดเจน ความคิดเห็นของคณะกรรมการ 2) จำนวนคณะกรรมการตรวจน้อยเมื่อเทียบกับปริมาณที่ส่งเข้าไป เนื่องจากการขออนุญาตอาคารที่เข้าเกณฑ์ต้องส่งรายงานฯ เข้าไปที่สำนักงานแผนและนโยบายเพียงแห่งเดียว” (สถาปนิกผู้ออกแบบ 2)

“EIA น่าจะมีกฎหมายเฉพาะออกมาให้ชัดเจน เพราะในปัจจุบันยังใช้วิจรรณญาณของคณะกรรมการ ไม่มีกร Fix คณะกรรมการลงรายละเอียดมากเกินไป” (สถาปนิกผู้ออกแบบ 2)

“มันเป็นความคิดเห็นส่วนบุคคล EIA ออกกฎเกณฑ์ที่ชัดเจนมากก็ดี แต่ก็ไม่อยากให้ซ้ำกับตัว พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร” (สถาปนิกผู้ออกแบบ 4)

“คอมเมนต์ที่ประหลาด อย่างเช่น คณะกรรมการบอกไม่เหมาะสมที่จะทำห้องจำนวนเท่านี้ เขามองว่าพื้นที่โครงการมันเล็กไป ทั้งที่เราทำตามกฎหมาย เราก็เลยลดจำนวนห้องให้พื้นที่โครงการมันลดลง” (สถาปนิกผู้ออกแบบ 4)

“พื้นที่สีเขียวใน EIA กับแบบจริงมันไม่เหมือนกันซะทีเดียว เพราะตอนทำ EIA ยังไม่ได้จ้างภูมิสถาปนิก เราใส่ต้นไม้ไปก่อน ภูมิสถาปนิกก็จะมาเปลี่ยนแปลงในทีหลัง” (สถาปนิกผู้ออกแบบ 4)

1.2) สถาปนิกในบริษัทสถาปนิกที่มีผลงานการออกแบบโรงแรม

“กฎหมายไม่บังคับหน่วยงานราชการเหมือนเอกชน มันไม่แฟร์เป็นไปได้อยากให้บังคับใช้กฎหมายเหมือนกัน เช่น ที่จอดรถ เอกชนบังคับให้มี ส่วนราชการมีการอนุโลม” (คุณปราโมทย์ กระบวนรัตน์)

“ข้อกำหนดไม่ชัดเจน ไม่ได้ออกเป็นกฎกระทรวงเหมือนโยธา แล้วจะทำตามอันไหน ถ้าออกมาเป็นกฎกระทรวง งานของคณะกรรมการฯ จะเบาลงสามารถโอนอำนาจให้เจ้าหน้าที่พิจารณาได้” (คุณปราโมทย์ กระบวนรัตน์)

“คณะกรรมการฯ ค้าเป็นตัวแทนจากหลายหน่วยงานที่ถูกตั้งมาตามตำแหน่ง พอมาตามตำแหน่ง ความต่อเนื่องและความเข้าใจในกระบวนการอาจจะไม่ต่อเนื่อง ค้ามาเพราะค้าอยู่ตำแหน่งนี้ ค้าไม่ได้มีหน้าที่ดูแล ทำความต่อเนื่องกับการพิจารณา” (คุณชัชสถานต์ โรจนสุนทร)

“คณะกรรมการชุดนั้น ไม่จำเป็นต้องเหมือนชุดที่แล้ว คณะกรรมการชุดปัจจุบันก็ไม่ได้ยกเคสนั้นเป็นบรรทัดฐานในการยกเคสในปัจจุบัน คณะกรรมการชุดนี้อาจจะบอกว่าไม่ได้ ไม่สามารถชี้ที่เคสผ่านมาเป็นมาตรฐานได้ ที่เคยอนุมัติมาโครงการก่อนหน้านี้” (คุณชิสกานต์ โรจนสุนทร)

“Criteria ตอนนี้เหมือน consultant บอกต่อกันมา ถ้าเข้ากรรมการชุดนี้แล้วมีคอมเมนต์ อะไรก็ยึดเอามา มันก็จะเป็นตัวเลขที่เกิดขึ้นจากการประชุม ถ้าขึ้นไปน้อยกว่านี้ ก็อาจถูกคอมเมนต์อยู่ดี” (คุณชิสกานต์ โรจนสุนทร)

“ควรมี guideline เบื้องต้น ทุกคนจะเห็นภาพและเคารพกฎเกณฑ์ไปด้วยกัน แต่ถ้าออกกฎคุมทั่วประเทศไม่เวิร์คเพราะในเมืองมันทำไม่ได้” (คุณชิสกานต์ โรจนสุนทร)

“อยากให้เป็นเหมือนที่เมืองจีน ควรเพิ่มขึ้นตอนการพิจารณาเบื้องต้นก่อนเข้าคณะกรรมการฯ ตรวจในลำดับสุดท้าย โดยมีการรีวิวเบื้องต้นจากเจ้าหน้าที่ ถ้ามันมีความคิดเห็นเบื้องต้นที่คุยกันเรื่องหลักการ เรื่องไซต์แปลน จราจร ทางเข้าออก พื้นที่สีเขียว ก่อนทำรีพอร์ตที่จะเป็นรายงานระบบที่ integrate กัน ขึ้นสุดท้ายเป็นรีวิวเรื่องตัวอาคาร จะให้คณะกรรมการฯ ตรวจ ข้อดีคือเราได้ผ่านการ approve เป็นขั้นๆ ลดภาระของคณะกรรมการ แต่ต้องมีกฎเกณฑ์ที่ชัดเจนออกมาจนถึงจะทำได้ ถ้ามี criteria เบื้องต้นเค้าจะมีเวลาไปโฟกัสในเรื่องอื่นที่ไม่ใช่ตัวอาคาร” (คุณชิสกานต์ โรจนสุนทร)

“คณะกรรมการฯ บางที่อาจคอมเมนต์ในส่วนที่ตนเองที่ไม่ได้รับผิดชอบ ซึ่งสามารถคอมเมนต์ได้ ซึ่งควรที่จะคอมเมนต์ในหน้าที่หลัก เค้าควรที่จะคอมเมนต์ในสายงานที่เค้าถูกแต่งตั้งมา” (คุณชิสกานต์ โรจนสุนทร)

“การตรวจ EIA วันหนึ่งนัดหลายเจ้า ซึ่งนัด 10 โครงการก็ต้องให้เสร็จ 10 โครงการภายในวันนั้น บางอย่างก็ตรวจข้ามไป บางครั้งคณะกรรมการฯ ก็มาไม่ครบ ทำให้คอมเมนต์ไม่ครบทุกเรื่อง พอวันที่เราส่งแก้ไขไปใหม่ ถ้าคณะกรรมการฯ ที่ไม่มาครั้งที่แล้ว มา ก็อาจถูกคอมเมนต์ให้แก้ไขต่อ ถ้าคุณไม่มาต้องหาคนมาแทนให้ได้หรือยกประโยชน์ให้ทางผู้ออกแบบ เพื่อจะกำหนดระยะเวลาให้มันชัด” (ผศ.ดร.สมบุญ เวสน์)

“การทำ EIA เป็นการคาดการณ์ว่ามันจะเกิดผลกระทบอะไรกับสภาพแวดล้อมบ้าง แล้วโครงการที่เราทำ สิ่งที่เป็นผลเสียนั้นเราได้เตรียมการป้องกันเอาไว้อย่างไร ทางคณะกรรมการเห็นด้วยกับเราหรือไม่เท่านั้นเอง” (คุณศุภฤกษ์ มัลลิกามาลย์)

“เกณฑ์ที่ผู้ชำนาญการ คอมเมนต์ บางทีมันเกิดจากสิ่งที่เขาคิดขึ้นมาเองตอนนั้น เราจะออกแบบยากเพราะไม่รู้ว่าจะไร” (คุณชัยวัฒน์ อารีรักษา)

เกณฑ์ไม่ค่อยมาตรฐาน เกณฑ์ในการบังคับอาคาร เช่นศูนย์การค้าสี่พัน ไม่ต้องยื่น พวกที่ไม่เข้าข่าย ศูนย์ประชุมใหญ่ๆ ไม่ต้องยื่น แต่พอโรงแรมแค่สี่พันตารางเมตรต้องยื่น มองภาพรวมแล้วไม่ make sense กับวิธีกำหนดเกณฑ์ ผลกระทบกับสิ่งแวดล้อมกับชุมชน” (คุณชัยวัฒน์ อารีรักษา)

“บางที่คอมเมนต์แต่บังคับที่ข้างเคียง ต้องบังคับไหน ไม่บังคับไหน” (คุณชัยวัฒน์ อารีรักษา)

“จริงๆพวกที่ออกกฎหมายควรทำรีเสิร์ช ควรมีผู้ออกแบบไปร่วมด้วย เพราะบางที่บังคับอะไรจุกจิกมากเกินไป ควรบังคับเฉพาะหลักๆที่เกี่ยวข้องกับผลกระทบภายนอกข้างในไม่ต้องบังคับอะไรมากก็ได้” (คุณชัยวัฒน์ อารีรักษา)

“การขออนุญาตหลายๆหน่วยงานมันก็ทำให้กระบวนการมันยุ่งยากซับซ้อนมากขึ้น ถ้าเป็นไปได้มันควรมารวมกันทีเดียวมันก็สะดวก อย่างเมื่อก่อนเข้าใจว่าบางที่ถ้าเทศบาลเข้าดูเข้าจะดูทั้งหมด ขอโรงแรมก็ดูทั้งหมด” (คุณชัยวัฒน์ อารีรักษา)

“ช่วงที่เราทำ EIA เราใช้ช่วงนี้พัฒนาแบบก่อสร้าง” (คุณชัยวัฒน์ อารีรักษา)

“ทุกชั้นต้องมีห้องโถง 20 ตารางเมตร ต้องมีที่นั่งพักก่อนเข้าห้อง ซึ่งอาจไม่จำเป็นสำหรับอาคารขนาดใหญ่” (คุณศุภฤกษ์ มัลลิกามาลัย)

“คอมเมนต์ว่าต้องมีที่จอดรถบัสสองคัน กฎหมายควบคุมอาคารไม่ได้กำหนด” (คุณศุภฤกษ์ มัลลิกามาลัย)

“EIA ไม่มีอะไรตายตัวแน่นอน ขึ้นอยู่กับคณะกรรมการ คนเลยเถียงไม่ชอกกัน” (คุณเทเวศร์ อุตวิชัย)

1.3) ผู้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในบริษัทนิติบุคคล

“ระยะเวลาและรอบความถี่ในการประชุมของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมมีน้อยเกินไป เมื่อเทียบกับจำนวนโครงการที่ต้องรับผิดชอบ เวลาเฉลี่ยในการประชุม คือ 2 ครั้งต่อสัปดาห์ เนื่องจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการแต่ละท่านถูกแต่งตั้งมาจากหน่วยงานแต่ละองค์กรที่มีภาระหน้าที่ต้องดูแล ทำให้การนัดประชุม EIA มีความถี่น้อย” (ผู้จัดทำรายงานฯ 1)

“เพิ่มระยะเวลาและรอบความถี่ในการประชุมของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม เพื่อให้การดำเนินการพิจารณามีความรวดเร็วขึ้น” (ผู้จัดทำรายงานฯ 1)

1.4) เจ้าหน้าที่หน่วยงานราชการ

“ตัวอย่างที่ไม่ make sense เช่น พื้นที่เขียวที่คุณนี้ไม่แสดงมาตรการการคายน้ำในเวลากลางวัน” (คุณเจษฎา ปั่นกิจดี)

1.5) ผู้ประกอบการโรงแรม

“ก๊าซคาร์บอนมอนนอกไซด์ในที่จอดรถไปปล่อยลงดินเพื่อปลูกต้นไม้ มันแปลกมาก ทางวิศวกรก็คำนวณแล้วมีเครื่องกล คำนวณแล้วว่าจะต้องใช้พัดลมเท่าไร สูดออกเท่าไร การที่จะเอาไปปล่อยลงดินแล้วปลูกต้นไม้ ในทางปฏิบัติมันได้ผล จริงหรือเปล่า” (คุณปลื้มจิตต์ ไชยยา)

“ในเล่มรายงานฯ ก่อนที่เราจะรวบรวมให้เป็นเล่ม เราจะต้องเตรียมเอกสารจากทางราชการแนบในรายงานฯ เพื่อบอกว่าเราแจ้งหน่วยงานราชการแล้ว และไม่มีกีดกันจากหน่วยงานนั้นๆ บางหน่วยงานใช้ระยะเวลาสั้นกว่าจะได้หนังสือตอบรับ ซึ่งไม่ได้มีบอกระยะเวลาบอกว่าต้องตอบมาในระยะเวลาเท่าไร บางโครงการกว่าเราจะสามารถรวบรวมเอกสารได้ทุกหน่วยงานก็ใช้ระยะเวลานาน” (คุณปลื้มจิตต์ ไชยยา)

“บางโครงการเราไม่สามารถรอได้ เลยมีการยื่นรอนางานฯ ไปก่อน เพราะบางหน่วยงานไม่ส่งหนังสือตอบรับออกมาเสียที ทำให้รายงานฯ ไม่สมบูรณ์ในครั้งแรกและทำให้เราล่าช้าในการที่เราจะได้รับอนุญาต” (คุณปลื้มจิตต์ ไชยยา)

1.6) ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย

“ต้องออกกฎให้ชัดว่า สถาปนิกต้องทำ EIA” (คุณศักดิ์ชัย ยวงตระกูล)

“เรื่องบางเรื่องไม่ควรที่จะเป็นประเด็นไม่ให้น่า เราเอามาใช้โดยไม่สมเหตุผล เราเป็นเมืองร้อน ต่างประเทศ กำหนดเพราะเหตุผลเรื่องความร้อนของอาคาร ห้ามเอาอาคารใดๆ ทับกัน เกิน 8 ชั่วโมงเพราะต้องการความอบอุ่น” (คุณศักดิ์ชัย ยวงตระกูล)

“กฎหมายสิ่งแวดล้อม เกี่ยวข้องกับ ประโยชน์ใช้สอย ภาพรวม ศิลปวัฒนธรรม ซึ่งต่างประเทศมีคณะกรรมการศิลปวัฒนธรรม Art and Culture ชุดหนึ่งมาตรวจแบบหรือดูแบบ ว่า สิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นมาใหม่นั้นมันขัดกับสิ่งแวดล้อม ศิลปะ กลุ่มอาคารข้างเคียงหรือไม่ ต่างกันกับคณะกรรมการของประเทศไทยที่พูดถึงสิ่งแวดล้อมในเชิง physical” (คุณนิติศักดิ์ ชอบดำรงธรรม)

“สถาปนิกไม่รู้ว่าจะต้องทำ EIA เลยออกแบบไปไม่ได้ดูพระราชบัญญัติ EIA” (ศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

“เกณฑ์ไม่ชัดก็รู้อยู่แล้ว เวลาออกแบบต้องคำนึงถึงสิ่งที่มันไม่ชัดด้วย คือที่พูดแบบนี้เพราะว่าไม่รู้เกณฑ์ซะมากกว่า ควรรู้ตั้งแต่เริ่มต้นออกแบบ จะได้เตรียมให้ถูกต้อง

ตั้งแต่ต้นได้ไม่มีปัญหา ที่ว่าไม่ชัดเจนจริงๆ ก็ชัดเจนพอสมควรเพียงแต่ว่า ไม่ได้เป็นกฎเกณฑ์ที่ตรากฎหมายไว้ชัดเจน ใ้อที่เป็นปัญหาจริงๆ นั้นก็มี เพราะว่า บางทีก็ขึ้นอยู่กับความคิดเห็นส่วนบุคคลของผู้ชำนาญการบางท่าน ถ้าพูดถึงเกณฑ์ คำก็พยายามออกมาให้ชัดเจนพอสมควร อย่างเช่นพื้นที่สีเขียว คำก็มีเกณฑ์ ไม่ใช่ไม่มี เรื่องอื่นๆ ที่มีปัญหา ก็ไม่ใช่ไม่มีเกณฑ์ เช่น เรื่องเงาอาคาร ดูจกจกจู้จี้ก็จริง แต่ก็ได้ไม่ได้แปลว่าคำไม่มีเกณฑ์” (คุณสุพินท์ เรียนศรีวิไล)

“สำหรับคนทั่วไปก็ยังมองว่าไม่ชัดเจน เพราะไม่มีลายลักษณ์อักษรเปิดเผยทำไมไม่มีคู่มืออะไรให้อ่านเลย สถาปนิกต้องคอยไปถามผู้จัดทำ EIA ว่าต้องทำอะไรบ้าง ถ้าจะให้ดี ควรทำงานควบคู่ไปกับผู้จัดทำ EIA ตั้งแต่ต้น เพื่อ ช่วยกันดู และลดปัญหาตรงนี้ได้” (คุณสุพินท์ เรียนศรีวิไล)

“กฎหมายเขียนไว้กว้างๆ ไม่ได้กำหนดว่าต้องเอา EIA ไปออกเป็นกฎกระทรวง หรืออะไรต่อมิอะไร มันก็เลย เป็นหลักเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นมาเองของคณะผู้ชำนาญการ แต่ถ้าถูกออกเป็นกฎกระทรวงที่ชัดเจนก็น่าจะดี” (คุณสุพินท์ เรียนศรีวิไล)

“เมื่อรู้ว่าโครงการต้องทำ EIA ก็ให้แนะนำเจ้าของโครงการให้หาผู้จัดทำ EIA ตั้งแต่เริ่มต้นเลย ก็จะเร็ว ส่วนใหญ่ก็คือไม่ได้คิดอะไร ออกแบบไปเรื่อย พอถึงขั้นต้องทำ EIA ก็คอยหาคนทำ ซึ่งมักจะมีปัญหาต้องแก้แบบเรื่อยๆ ” (คุณสุพินท์ เรียนศรีวิไล)

“100 วันยังไม่ถือว่านานมาก ถ้าเหลือ 60 วัน มันก็ดี แต่จะเป็นได้อย่างไร มันก็อยู่ที่ขั้นตอนภายในและจำนวนผู้ชำนาญการ ที่แบ่งเป็นคณะ คณะไหนดูเรื่องอาคาร คณะไหนดูอย่างอื่น คำก็คงมี 1 หรือ 2 คณะ ที่ดูแลเรื่องอาคาร” (คุณสุพินท์ เรียนศรีวิไล)

“การขอ อ.6 สร้างได้ซัก 85% แล้วไปขอตรวจ เพื่อลดเวลา เป็นไปได้ แต่อย่างน้อยโครงสร้างควรจะต้องเสร็จ 100 เปอร์เซ็นต์ finishing ผนังภายนอกและส่วนกันแยกผนังต่างๆ อย่างน้อยก็ต้องเสร็จ ส่วนจกจกเช่นทาสีไม่ครบนี้ยังไม่ใช้เรื่องสำคัญ” (คุณสุพินท์ เรียนศรีวิไล)

“ขั้นตอนจะลดลงไปเลย ถ้ารัฐมีโอกาสจะสร้างกฎระเบียบขึ้นมารองรับ ง่ายๆ สมมติว่าเรามี environment code สำหรับอาคารขนาดต่างๆ เช่น เรื่องค่าเสียง ค่าอากาศเสีย ค่า BOD ฯลฯ ถ้า design ได้หมดก็ไม่เห็นจะต้องไปผ่านคณะกรรมการทุกอย่าง” (คุณศักดิ์ชัย ยวงตระกูล)

“กฎหมายทั้งหมดมันต้องให้ความจะชัดเจนระดับหนึ่ง กรรมการไม่ควรดูรายละเอียดเล็กๆน้อยๆ คำควรจะไปดูโครงการขนาดใหญ่ๆ” (คุณศักดิ์ชัย ยวงตระกูล)

“กฎเกณฑ์การทำรายงานฯมันเกินความจำเป็น มันไม่ได้มุ่งไปที่การศึกษาและการแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างชัดเจน ผังเมืองซึ่งทำหน้าที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแล้ว คณะกรรมการเห็นผลกระทบที่เกิดขึ้นแล้วก็จบ จะพิจารณาไปมีอีกทำไม” (รต.ชวพงศ์ ชำนิประศาสน์)

“กฎเกณฑ์การทำรายงานฯมันเกินความจำเป็น มันไม่ได้มุ่งไปที่การศึกษาและการแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างชัดเจน ผังเมืองซึ่งทำหน้าที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแล้ว คณะกรรมการเห็นผลกระทบที่เกิดขึ้นแล้วก็จบ คุณจะไปพิจารณาอีกทำไม” (รต.ชวพงศ์ ชำนิประศาสน์)

“คณะกรรมการผู้ชำนาญการดันไปนี่กว่า โครงการต้องได้รับอนุญาตจากประชาชน จริงๆแล้วเพียงแต่แจ้งให้ประชาชนทราบ แล้วหาทางแก้ไข” (รต.ชวพงศ์ ชำนิประศาสน์)

“ตัวอย่างคอมเมนต์ เช่น การทำรายงานผลกระทบแสงแดดต่ออาคารข้างเคียง การทำรายงานการดูดซับคาร์บอนไดออกไซด์ในอากาศ ถ้าเสนอทางวิทยาศาสตร์ว่าคุณจัดการกับมันอย่างไร ก็โอเค แต่ที่หนักก็คือ การทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบทางสายตา มันไม่มีหลักเกณฑ์ใดๆ ทั้งสิ้น” (รต.ชวพงศ์ ชำนิประศาสน์)

“การทำรายงานฯ ต้องพิจารณาว่า ทำไปเพื่ออะไร อะไรกระทบไม่กระทบ คุณขีดเส้นได้ไหม” (รต.ชวพงศ์ ชำนิประศาสน์)

“คณะกรรมการผู้ชำนาญการได้ดูรายงานฯก่อนเรียกผู้ทำรายงานฯเข้าประชุมไม่ถึง 5 นาที ไม่มีเวลาพิจารณาน้อยมาก” (รต.ชวพงศ์ ชำนิประศาสน์)

2) การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

2.1) สถาปนิกผู้ออกแบบอาคารในกรณีศึกษา

“เนื่องจากระยะเวลาการขอ EIA ล่าช้า เลยทำให้เจ้าของขออนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ เพื่อลดระยะเวลาในส่วนการขออนุญาตต่อมา” (สถาปนิกผู้ออกแบบ 1)

“การออกแบบตอนขออนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ ต้องครอบคลุม ไม่งั้นจะเกิดปัญหาการแก้ไขภายหลัง ถ้าสถาปนิกไม่แม่นเรื่องกฎหมายก็ต้องแก้ไขเรื่อยๆ ต้องไปยื่นตัดแปลงใหม่อีกรอบ” (สถาปนิกผู้ออกแบบ 4)

“คุณทำ EIA มา 6 เดือน คุณมาขออนุญาตตามมาตรา 39 ทวิวันเดียววันรุ่งขึ้น คุณก็ก่อสร้าง เจ้าหน้าที่ไม่มีเวลาตรวจ แทนที่หกเดือนที่ผ่านมาเจ้าพนักงานจะได้ตรวจ

เหมือนกัน ในกฎหมายเขียนไว้ 45 วันเองนะ ให้เค้าใช้ต่อ 90 วันด้วย ก็ยังดีกว่า 6 เดือน เค้าตรวจได้อยู่แล้ว” (สถาปนิกผู้ออกแบบ 1)

2.2) สถาปนิกในบริษัทสถาปนิกที่มีผลงานการออกแบบโรงแรม

“ระยะเวลาการขออนุญาต กทม. ขึ้นอยู่กับ การเงินของเจ้าของ ความสามารถ ผู้รับเหมา แบบสถาปนิก การตกแต่งภายใน” (คุณเทเวศร์ อุตวิชัย)

“ระยะเวลา EIA มากกว่า กทม. เพราะว่าต้องเข้าคิว ต้องไปเข้าบอร์ด ส่วนของ กทม. ยื่นเมื่อไหร่ก็ยื่นได้” (คุณเทเวศร์ อุตวิชัย)

“คุณอาจจะผ่านเปิดการใช้อาคารที่ กทม. แต่พอคุณไปขอโรงแรม อาจจะไม่ผ่าน ตาม พ.ร.บ. โรงแรม ก็ประกอบธุรกิจไม่ได้ อยากจะให้ชัวร์ต้องสอบถาม กรมการปกครอง ก่อน” (คุณเทเวศร์ อุตวิชัย)

2.3) เจ้าหน้าที่หน่วยงานราชการ

“การขออนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ หลังจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกหนังสือ ทักท้วงให้แก้ไขแล้ว เจ้าของยื่นแก้ไขแบบก่อนระยะเวลาใบอนุญาตหมดอายุ 10 กว่าวัน ซึ่งเจ้าพนักงานผู้พิจารณาทำไม่ทัน กฎหมายไม่ได้บอกว่าจะให้เจ้าของโครงการยื่นแก้ไข ภายในกี่วัน แต่ทำได้ก่อนใบอนุญาตหมดอายุ ทำให้ต้องพิจารณาเกินระยะเวลา ใบอนุญาต เจ้าหน้าที่ที่ไม่มีระยะเวลากำหนดในการตรวจ” (คุณวรวิทย์ สุดเพชรโรจน์)

“ปัญหาเยอะที่สุด คือ เวลาที่คุณยื่นแบบเข้ามาแล้ว แล้วเจ้าหน้าที่ออกข้อทักท้วง หน่วยงานก็ไม่ได้แก้ไขตามข้อทักท้วง ก่อสร้างไปเพราะนี้กว่า กทม.6 เหมือนใบอนุญาต ทำให้ถูกดำเนินคดี กรณีนี้คุณต้องมายื่นดัดแปลงใหม่” (คุณวรวิทย์ สุดเพชรโรจน์)

2.4) ผู้ประกอบการโรงแรม

“กฎหมายไทยเป็นกฎหมายที่ให้ตีความเอาเอง แล้วทุกครั้ง ถ้ามีข้อสงสัยเราจะ ถามไปยังหน่วยงานนั้นๆ เพื่อที่จะต้องการคำตอบที่ยืนยัน แต่ปรากฏว่าเราได้คำตอบที่ไม่ ชัดเจน เช่น การถามที่ดินนี้ setback อย่างไร ในกฎหมายข้อไหน ซึ่งเวลาวางผังก็จะใช้ กฎหมายนั้น พอทำจดหมายที่ตอบมา ก็บอกว่าให้อ้างอิงกฎหมายข้อนี้ แต่ไม่ได้บอกว่า สิ่งนี้ได้หรือไม่ได้ เราไม่รู้จะทำอย่างไรชัด คำตอบที่ได้มาก็เหมือนกัน คือ แล้วแต่ดุลพินิจ ของเจ้าหน้าที่ แต่ก็เข้าใจว่า เป็นเรื่องที่ต้องรับผิดชอบ เลยไม่มีใครกล้าฟันธง” (คุณปลื้ม จิตต์ไชยยา)

2.5) ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย

“การขออนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ นั้น ทำมาเพื่อผลประโยชน์ของผู้ประกอบการ ถ้ามองในแง่ของผู้ออกแบบแล้วถือว่าเป็นโทษ ผู้ออกแบบไม่เห็นถึงความเสี่ยงที่เกิดขึ้น

ปัญหาเกิดเพราะผู้ออกแบบเองไม่มีความเชี่ยวชาญมากพอที่จะออกแบบให้ถูกต้องได้ แต่จริงๆ แล้วผู้ออกแบบโดยทั่วไปถึงแม้จะไม่รู้กฎหมายมาก ก็ไม่ควรจะผิดพลาดมาก การแก้ไขแบบเล็กๆ น้อยๆ ถือเป็นปรกติอยู่แล้ว ยกเว้นเรื่อง ระยะเวลา ผิด ระดับผิด สองข้อนี้ ถือเป็นปัญหาใหญ่ นอกนั้น ธรรมดา” (คุณสุพินท์ เรียนศรีวิไล)

“ปัญหาของแต่ละหน่วยงาน คือ ทุกอย่างเค้าต้องการไม่เป็นภาระซึ่งกันและกัน ซึ่งหน่วยงาน EIA ไม่สนใจว่าคุณจะไปขออะไร หน่วยงานท้องถิ่นก็คิดว่าขออนุญาตแล้ว ดันไม่ผ่านคุณก็ก่อสร้างไม่ได้อยู่ดี เพราะฉะนั้นคุณต้องไปขอ EIA ให้ผ่านค่อยทำได้ การขอ อนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ เลยมาเกิดตรงนี้ เมื่อได้ EIA เมื่อไหร่ก็สร้างเลย ซึ่งตรงนี้เป็น สิ่งที่ผิด เพราะตอนขอ EIA ไม่ได้ดูว่า ถนนโครงถนนกว้างเท่าไร ถ้าถนนระยะไม่ได้ พอ คุณสร้างไปก่อนโดยการขออนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ ก็ถูกระงับการก่อสร้างภายหลัง” (คุณศักดิ์ชัย ยวงตระกูล)

“เสนอ fast track ถ้าเจ้าของโครงการต้องการจ้างพิเศษ ให้ตรวจสอบอาทิตย์เสร็จ จะจ้างแบบพิเศษได้มัย ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเอากลับบ้านไปตรวจนอกเวลาราชการ หรือไม่ก็ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้บริษัทที่มีความชำนาญด้านการตรวจขึ้น ทะเบียน ถ้าบริษัทตรวจผิดก็ให้มี insurance” (คุณศักดิ์ชัย ยวงตระกูล)

3) การขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

3.1) เจ้าหน้าที่หน่วยงานราชการ

“ขั้นตอนขอประกอบธุรกิจโรงแรมง่ายที่สุด เพราะเป็นขั้นตอนสุดท้าย มีเอกสาร และอาคาร ที่ผ่านการตรวจจากหน่วยงานต่างๆ เรียบร้อยแล้ว” (คุณเจษฎา ปันภิกดี)

“สถาปนิกควรที่จะรู้ขั้นตอนการขออนุญาตโรงแรมด้วย เนื่องจากบางกรณี ที่ เจ้าของไม่เคยทำโรงแรม ต้องหาผู้เชี่ยวชาญ เราไม่รู้จะไปขอที่ใคร” (คุณเจษฎา ปันภิกดี)

“การขออนุญาตช้าเพราะว่าเกิดจากความบกพร่องของผู้ประกอบการในเรื่องการ ยื่นเอกสาร เจ้าหน้าที่ศูนย์บริการประชาชนได้เอกสารมาแล้วเอกสารมันขาด เราก็โทรไป ประสาน ว่าขาดอะไร เจ้าของก็ขอเลื่อนเวลาเพราะต้องไปหาเอกสารมาให้ครบ” (คุณ บัณฑิต นริศราษฎร์)

“ที่ช้าคือ กรมอนามัย เพราะมีกรรมวิธีในการตรวจ เช่น การ test น้ำเสีย มันมี กำหนดระยะเวลาของเค้า โดยหลักในการอนามัย ถ้าเป็นโรงแรมที่ยังไม่เปิด ถามว่า มัน จะตรวจสอบถูกต้องไหม ก็มันยังไม่ได้ใช้น้ำ คุณจะได้รู้อย่างไรว่ามีจุลินทรีย์เท่าไร อนามัย เลยให้ใช้ไปสักระยะเพื่อที่จะเอาน้ำมาทดสอบว่า ถูกต้องหรือไม่ถูกต้อง ในระหว่างนั้นก็ เปิดใช้ไปก่อน โดยหลักแล้วเปิดไม่ได้เพราะนายทะเบียนยังไม่ได้ให้อนุญาต แต่เราจะทำ

อย่างนั้นได้อย่างไรในเมื่อเจ้าของโครงการเค้กลงทุนเป็นล้าน แต่ไม่ได้หมายความว่าเราอนุญาต ถ้าใครไปเจอคุณก็ต้องรับผิดชอบเอาเอง เรายังไม่รับรู้เพราะถือว่าตอนที่เราไปตรวจคุณยังไม่ประกอบธุรกิจ” (คุณบัณฑิต นริศรางกูร)

“คุณพินิจของเจ้าหน้าที่อาจจะใช้ไม่ตรงตามเจตนารมณ์ทางกฎหมาย เจ้าหน้าที่ให้ผู้ประกอบการทำเกินกฎหมายกำหนด เช่น การติดตั้ง CCTV ทุกชั้น กฎหมายไม่ได้บอกว่าให้มี CCTV แต่บอกว่าต้องมีระบบรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึง 24 ชั่วโมง เจ้าของจ้างยามต้องดู 24 ชั่วโมงก็ได้ หรือ ต้องมีห้องปฐมพยาบาลซึ่งไม่จำเป็น การปฐมพยาบาลเบื้องต้น คือ ต้องมีอุปกรณ์ ไม่จำเป็นต้องมีห้อง” (คุณบัณฑิต นริศรางกูร)

“สิ่งที่มักแก้ไขกัน คือ 1) ป้าย คุณต้องทำถูกต้องตามมาตรา 20 ชื่อโรงแรมต้องเป็นอักษรไทยที่มองเห็นได้ชัดเจน ถ้าเราอนุญาตไปก็ผิดกฎหมาย เลยต้องทุบแล้วทำใหม่ หรือ คุณมีสถานที่อื่นอีกมั้ยที่ทำป้าย ก็ให้ทำใหม่ 2) เอกสาร ร.ร.3 หรือ บัตรทะเบียนผู้พัก ผู้ประกอบการมักพิมพ์ผิด แบบที่กฎหมายกำหนด ขนาดไม่ได้ ไม่ตามประกาศกระทรวงฯ หรือการเขียนภาษาอังกฤษ กฎหมายบอกต้องเป็นภาษาไทย 3) ร.ร. 4 ทำไม่ตรง ขนาดช่อง บางคนใช้ระบบเก่า ลอกอันเก่า ตามแบบ ร.ร.6 4) ผู้ประกอบการไม่มีการประกาศเรื่อง กำหนดแบบเอกสารแสดงข้อจำกัดความรับผิดชอบ 5) อัตราค่าบริการห้องพัก เพื่อให้ลูกค้าดู เมื่อไม่มีก็ไม่ต้องแก้ไข ซึ่งสิ่งพวกนี้สามารถส่งรูปมาทางอีเมลก็ได้เพื่อไม่รบกวนผู้ประกอบการ” (คุณบัณฑิต นริศรางกูร)

“สาเหตุที่อาคารไม่สามารถจดทะเบียนประกอบธุรกิจโรงแรม คือ อาคารไม่ไปไปตามรายละเอียดตาม พ.ร.บ. โรงแรม ซึ่งโรงแรมมีมากกว่าอาคารพักอาศัยรวม เช่น กฎหมายคนพิการ ที่ต้องมีทางลาด ห้องพักคนพิการ จะต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆให้กับแขก เข้าใจว่าอาคารพักอาศัยรวมการขออนุญาตทำได้ง่ายกว่า” (คุณกันวลิน นทร์ เมืองแก้ว)

“รายละเอียดหลังเปิดการใช้อาคารอาจถูกแก้ไขตามกฎหมายโรงแรม เช่น ป้ายโรงแรม ห้องโถง เพราะ กทม. ตรวจความถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร ไม่ได้ตรวจความถูกต้องตามกฎหมายโรงแรม” (คุณกันวลิน นทร์ เมืองแก้ว)

3.2) ผู้ประกอบการโรงแรม

“การเข้าเป็นสมาชิกของสมาคมโรงแรม ทำให้เกิดผลดีทางธุรกิจของผู้ประกอบการ เพราะเป็นการโฆษณา สามารถหากลุ่มลูกค้าได้มาก หน่วยงานรัฐที่จัดสัมมนาออกสถานที่ก็จะต้องเข้าพักในโรงแรมที่มีใบอนุญาต” (คุณประจักษ์ ชินอมรพงษ์)

“การจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย ทำให้ได้รับสิทธิการประกอบธุรกิจ เช่น การขายเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ เป็นต้น” (คุณประจักษ์ ชินอมรพงษ์)

“การแบ่งประเภทโรงแรมตามขนาดอาคาร จะเห็นว่าปัญหาตกไปอยู่ในโรงแรมขนาดเล็กและขนาดกลาง เพราะอาคารขนาดนี้มีกลุ่มเจ้าของที่ดำเนินกิจการเองโดยไม่มี chain ทำซึ่งการดำเนินธุรกิจเกิดปัญหาเพราะการขออนุญาตหลายขั้นตอน ค่าใช้จ่ายสูง” (ศ.นพ.สุทธิชัย จิตะพันธ์กุล)

“การพิจารณาโดยใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ คือเมื่อเราทำ interior เสร็จสรรพแล้ว เจ้าหน้าที่มาตรวจแล้วบอกว่าเราไม่มีห้องปฐมพยาบาลในส่วน lobby เรามีห้องปฐมพยาบาลในส่วนพนักงานอยู่แล้ว ก็ต้องเปลี่ยน function ใหม่ ซึ่งมันก็เสียหายนะ แล้วอยู่ๆ เราจะเอาห้องนี้ไปแทรกได้อย่างไร ทุกอย่างมัน planning “ไว้หมดแล้ว” (คุณปลื้มจิตต์ ไชยา)

“การแบ่งประเภทโรงแรมแบ่ง 4 ประเภทไม่จำเป็น โรงแรม มันแบ่งที่ scale ของตึก ไม่ได้แบ่ง 4 ประเภทนี้ คุณ โรงแรม 500 ห้องไม่มีห้องอาหาร ความปลอดภัยก็เหลือน้อยกว่าโรงแรม 5 ห้องที่มีห้องอาหารหรือห้องประชุม ความมองจำนวนผู้เข้ามาใช้สอยอาคารมากกว่า” (คุณปลื้มจิตต์ ไชยา)

3.3) ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย

“กฎกระทรวงไม่ได้ควบคุมโรงแรมแต่ละประเภทตาม พ.ร.บ.โรงแรมโดยตรง ซึ่งจะอยู่ในรูปแบบการแบ่งตามขนาดอาคารเป็นหลัก ในกรณีทางเดินกว้าง 1.50 เมตร บังกะโลก็อาจไม่ถึงก็ได้ แต่ในอาคาร main 1.50 เมตร ก็มีเหตุมีผลดี ปัญหานี้อาจต้องดูตาม พ.ร.บ. โรงแรม ซึ่งอาจมีการพิจารณาปรับปรุง กฎหมาย ให้แยกแยะ นอกจากประเภท 1,2,3,4 ” (คุณสุพินท์ เรียนศรีวิไล)

“การแบ่งประเภทโรงแรมตาม พ.ร.บ.โรงแรม ความมองถึงเรื่อง ขนาดอาคาร ความปลอดภัย และจำนวนผู้ใช้อาคาร” (คุณนิติศักดิ์ ขอบดำรงธรรม)

“การขอเป็นโรงแรมไม่ได้ เกิดจากการไม่ได้ design ตั้งแต่ต้น ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานหรือ จำนวนห้อง ดัดแปลงอาคาร ก็ต้องยื่น EIA ใหม่” (คุณนิติศักดิ์ ขอบดำรงธรรม)

“เค้าควรจะแยกแบ่งชนิดหรือประเภทโรงแรม และผนวกกับผังเมือง เช่น boutique hotel ไม่เกิน 30 ห้อง สร้างได้ตรงไหนได้ business hotel อาจจะไม่ต้องมีที่จอดรถมาก ปัญหาคือ เราไม่ดูรายละเอียดของแต่ละพื้นที่” (คุณศักดิ์ชัย ยวงตระกูล)

“สำหรับสถานที่ตั้งบางประเภทที่มีการกำหนดห้ามใกล้สถานที่ต่าง ๆ นั้น เกิดการตีความ เพราะตอนนี้กฎหมายเขียนเปิดไว้ กรณีที่เกิดขึ้นคือ โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้ ใช้คำว่า “ใกล้” ไม่มีระยะจริงๆบอก เราต้องบอกเจ้าของให้ทำหนังสือถามไปยังหน่วยงานกรมการปกครอง เราไม่สามารถบอกเจ้าของได้ 100% ว่า ใช่ หรือ ไม่ใช่ เรามักตีความว่า ก้ำกึ่ง” (รต.ชวพงศ์ ชำนิประศาสน์)

“ในขั้นตอนการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ส่วนใหญ่สถาปนิกไม่ได้เข้าไปมีบทบาทในการขออนุญาต ผู้ประกอบการเป็นคนจัดการเอง” (คุณวีรวิทย์ ใตระกูล)

4.4.2 ข้อเสนอแนะในภาพรวมของขั้นตอนการขออนุญาตอาคารขนาดใหญ่ประเภทโรงแรม

1) สถาปนิกผู้ออกแบบอาคารในกรณีศึกษา

“ควรจะทำให้การส่งเอกสารปรับเป็น one stop service” (สถาปนิกผู้ออกแบบ 1)

“ควรปรับปรุงเรื่องระยะเวลาในแต่ละขั้นตอน” (สถาปนิกผู้ออกแบบ 5)

“ถ้าตรวจไปพร้อมๆกันได้ ก็น่าจะย่นระยะเวลาลงได้ ให้เป็นชุดเดียวกัน ตรวจสอบคนละเรื่องของแต่ละฝ่าย” (สถาปนิกผู้ออกแบบ 4)

2) สถาปนิกในบริษัทสถาปนิกที่มีผลงานการออกแบบโรงแรม

“การยื่นเอกสารในครั้งเดียว ทำได้เมื่อมีเกณฑ์ที่ชัดเจน” (คุณชิสกานต์ ไรจนสุนทร)

“ควรเตรียมความพร้อมให้แบบนิ่งเร็วที่สุด เพื่อให้ ผู้จัดทำรายงานฯ EIA มีเวลาในการทำรายงาน” (คุณศุภฤกษ์ มัลลิกามาตย์)

“ปัญหาที่มีมากที่สุดในการขออนุญาต คือ เจ้าของอนุมัติไม่นิ่ง ทำให้ขออนุญาตช้าลงไปอีก” (ผศ.ดร.สมบุญ เวสน์)

3) ผู้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในบริษัทนิติบุคคล

“ถ้าเกิด ผู้จัดทำรายงานฯ ได้เข้าไปร่วมงานตั้งแต่ร่างผัง ให้ความเห็นในการออกแบบ จะไม่เกิด surprise ในขั้นตอน EIA” (ผู้จัดทำรายงานฯ 2)

4) เจ้าหน้าที่หน่วยงานราชการ

“สถาปนิกเองในฐานะเป็นผู้ออกแบบโรงแรม จึงจำเป็นที่จะต้องเข้าใจกฎหมายและกระบวนการขออนุญาตก่อสร้างโรงแรม เพื่อที่จะออกแบบภายใต้ข้อบังคับกับกฎหมายให้ถูกต้องปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคาร” (คุณเจษฎา ปันภิกขี)

5) ผู้ประกอบการโรงแรม

“EIA กับ กทม. น่าจะยื่นแบบไปพร้อมๆกันได้ เพราะแบบที่เรายื่น EIA จริงๆแล้วก็เกือบที่จะขอ กทม.ได้ เพราะเสร็จถึงขั้นของ design development ไม่งั้นเราไม่กล้ายื่น เพราะมันเปลี่ยนไม่ได้ ถ้าส่งไปพร้อมๆกันแล้วเป็น parallel study เราก็ไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา 39 ทวิก็ได้” (คุณปลื้มจิตต์ ไชยา)

6) ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย

“ต้องลอง list ดูว่ามีรายละเอียดอะไรซ้ำกันบ้าง หากว่ามีส่วนที่ซ้ำซ้อนกัน เราก็จะรู้ว่าอะไรซ้ำกัน ถ้าหน่วยงานแรกตรวจไปแล้ว หน่วยงานต่อมาอาจจะไม่ต้องตรวจซ้ำก็ได้” (คุณสุพินท์ เรียนศรีวิไล)

“การขออนุญาตต้องผ่านหลายหน่วยงาน ถ้าเห็นตามนั้นก็ต้องผ่าน หน่วยไหนแทนกันได้ ก็ต้องลองดูกันอีกที หน่วยอื่นอาจจะลดการตรวจลงให้เหลือเฉพาะส่วนที่เกินจาก กฎหมายควบคุมอาคาร” (คุณสุพินท์ เรียนศรีวิไล)

“สถาปนิกในฐานะเป็นผู้ออกแบบอาคารให้เจ้าของโครงการ ต้องชี้แนะแนวทางที่ถูกต้องให้กับเจ้าของที่ไม่ล่อแหลมต่อจรรยาบรรณ ต้องยอมรับว่า สถาปนิก จำนวนมากปฏิบัติวิชาชีพโดยเน้นความพึงพอใจของเจ้าของโครงการมากกว่าความมุ่งมั่นหมายของวิชาชีพ ที่เน้นการส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีทั้งภายในและภายนอกอาคาร สร้างสรรค์งานที่ดี” (คุณนิติศักดิ์ ขอบดำรงธรรม)

“ในบางประเทศ เค้าให้ส่งพร้อมกันทั้งสามหน่วยงานเลย แล้วส่งด้วยระบบ electronic” (คุณศักดิ์ชัย ยวงตระกูล)

“ปัญหากฎหมายการขออนุญาต คือ ถ้าไม่ผ่านลักษณะนี้แล้วยังตรวจไม่ได้ เช่น คุณจะไปขอประปา ขอไฟฟ้าไม่ได้ ถ้ายังไม่ได้บ้านเลขที่ ซึ่งมันก็แปลก ในเมื่อคุณมีแปลงแล้วออกเลขที่บ้านไม่ได้จนกว่าจะสร้างได้ 80% ขึ้นไป หรือจนกว่าสร้างเสร็จแล้วเค้าจะมาตรวจ เจตนาคือไม่ให้คุณเบี่ยงว่าไม่ให้เอาที่ตรงนั้นมาแอบอ้าง แต่จริงๆแล้วถ้าคุณจะไม่แอบอ้างไม่แอบอ้าง ถ้าคุณมีข้อมูลของโฉนดที่ดินครบถ้วนแล้วมันแอบอ้างไม่ได้ ตอนนี้นั้นมันไม่มีใครกำหนด ในที่ดินของคุณต้องไปดูผังเมือง สีอะไร เพราะฉะนั้นเค้าก็ไม่ผูกตัวเอง ทำให้การขออนุญาตมันต้องมีลักษณะที่รอการพิจารณาจากหน่วยงานอื่นให้แล้วเสร็จก่อน” (คุณศักดิ์ชัย ยวงตระกูล)

“ควรมีการทำขนานกันไปเป็น fast track แต่ต้องมีขอบเขตชัดเจนของแต่ละหน่วยงาน” (คุณศักดิ์ชัย ยวงตระกูล)

จากการสัมภาษณ์ทั้งหมดข้างต้น สามารถสรุปความคิดเห็นได้เป็นตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4-2 สรุปความคิดเห็นจากกลุ่มผู้สัมภาษณ์

ขั้นตอนในการขออนุญาต /กลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์	กลุ่มสถาปนิก ผู้ออกแบบอาคาร กรณีศึกษา					สถาปนิกในบริษัทที่มี ผลงานออกแบบอาคาร ประเภทโรงแรม						ผู้จัดทำ EIA		ผู้ประกอบการ โรงแรม			เจ้าหน้าที่ หน่วยงาน ราชการ				ผู้เชี่ยวชาญด้าน กฎหมาย					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
1.ปัญหาการขออนุญาตรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม																										
1.1 การพิจารณาขึ้นอยู่กับดุลพินิจของคณะกรรมการ ผู้ชำนาญการฯ เกิดความไม่ชัดเจนของเกณฑ์การพิจารณา	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	-	+	+	0	0	0	+	+	+	-	+	+
1.2 เนื้อหาที่มีความซ้ำซ้อนกับการตรวจการขออนุญาตก่อสร้าง	+	+	+	+	-	+	-	-	-	+	-	-	+	-	-	+	-	0	0	0	-	-	-	-	-	+
1.3 การขาดการประสานงานระหว่างผู้ประกอบการ ผู้จัดทำ รายงานฯ สถาปนิกและวิศวกรตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ	+	-	-	+	+	-	-	+	-	-	+	+	+	-	-	+	+	0	0	0	+	+	+	+	+	+
1.4 ขั้นตอนการทำหนังสือรับรองจากหน่วยงานราชการเพื่อ แนบประกอบรายงานฯ ระยะเวลาชัดเจน	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	+	+	-	-	+	-	0	0	0	-	-	-	+	-	+
1.5 คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมมีระยะเวลาในการประชุมเพื่อ พิจารณาน้อยเมื่อเทียบกับจำนวนโครงการที่เข้ารับพิจารณา	-	+	-	-	-	-	+	+	-	-	-	+	+	-	-	+	+	0	0	0	-	-	-	-	+	-
1.6 การเพิ่มเติมความเห็นของรายงานฯ นอกเหนือจาก ประเด็นเดิมของคณะกรรมการฯ ในการประชุมครั้งแรก	-	-	-	-	+	-	-	+	-	-	+	-	-	-	-	+	-	0	0	0	-	-	-	-	-	-
2. ปัญหาการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร																										
2.1 ปัญหาการแก้ไข รื้อถอน การก่อสร้าง จากการขออนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ	+	-	+	-	+	-	+	-	+	+	-	0	0	-	-	+	-	0	0	+	+	+	+	+	+	+

ขั้นตอนในการขออนุญาต /กลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์	กลุ่มสถาปนิก ผู้ออกแบบอาคาร กรณีศึกษา					สถาปนิกในบริษัทที่มี ผลงานออกแบบอาคาร ประเภทโรงแรม						ผู้จัดทำ EIA		ผู้ประกอบการ โรงแรม			เจ้าหน้าที่ หน่วยงาน ราชการ				ผู้เชี่ยวชาญด้าน กฎหมาย					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
2.2 การยื่นแก้ไขแบบตามมาตรา 39 ทวิของเจ้าของโครงการ ในระยะเวลาที่กระชั้นชิดก่อนการหมดอายุใบอนุญาต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	+	+	-	0	0	+	-	-	-	-	-	+
2.3 จำนวนเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับ รายละเอียดการตรวจและโครงการที่ยื่นเรื่องตรวจ	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	0	0	-	+	+	-	0	0	-	-	+	-	-	-	+
3.การขออนุญาตจัดประกอบธุรกิจโรงแรม																										
3.1 การแก้ไขรายละเอียดอาคาร ตาม พ.ร.บ.โรงแรม พ.ศ. 2547 หลังการเปิดใช้งาน	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	+	-	+	+	0	+	+	+	-	+	+
3.2 ประเภทโรงแรมที่ขออนุญาตไม่สอดคล้องกับลักษณะการ ใช้อาคารและขนาดอาคาร	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	+	+	-	-	-	0	+	+	+	-	+	+
3.3 ความล่าช้าจากการตรวจสอบของหน่วยงานอื่นเพื่อยื่น ประกอบการพิจารณาการประกอบธุรกิจโรงแรม	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+	-	+	-	+	-	0	-	-	-	-	-	+
3.4 การใช้ดุลพินิจของนายทะเบียนโรงแรม	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	+	-	+	-	0	-	-	-	-	-	+
3.5 การขาดระยะเวลากำหนดหลังการได้รับใบรับรองการ ก่อสร้าง	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	+	-	+	+	0	-	+	-	-	-	+

หมายเหตุ + หมายถึง เห็นด้วย - หมายถึง ไม่ได้ลงความคิดเห็น 0 หมายถึง ขั้นตอนไม่เกี่ยวข้องกับผู้สัมภาษณ์

ตารางที่ 4-3 แสดงผลการลงความเห็นในปัญหาต่างๆในขั้นตอนการขออนุญาต

ขั้นตอนในการขออนุญาต	ผู้ให้สัมภาษณ์ ทั้งหมด (คน)	ผู้ให้สัมภาษณ์ ที่ลงความเห็น (คน)	ผู้ให้สัมภาษณ์ ที่ไม่ได้ลง ความคิดเห็น (คน)	ร้อยละที่ลง ความเห็น
1.ปัญหาการขออนุญาตรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม				
1.1 การพิจารณาขึ้นอยู่กับดุลพินิจของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ เกิดความไม่ชัดเจนของเกณฑ์การพิจารณา	23	20	3	86.95
1.2 เนื้อหาที่มีความซ้ำซ้อนกับการตรวจการขออนุญาตก่อสร้าง	23	9	14	39.13
1.3 การขาดการประสานงานระหว่างผู้ประกอบการ ผู้จัดทำรายงานฯ สถาปนิกและวิศวกรตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ	23	10	13	43.47
1.4 ขั้นตอนการทำหนังสือรับรองจากหน่วยงานราชการเพื่อแนบประกอบรายงานขาดระยะเวลาชัดเจน	23	6	17	26.08
1.5 คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมมีระยะเวลาในการประชุมเพื่อพิจารณาน้อยเมื่อเทียบกับจำนวนโครงการที่เข้ารับพิจารณา	23	8	15	34.78
1.6 การเพิ่มเติมความเห็นของรายงานฯ นอกเหนือจากประเด็นเดิมของคณะกรรมการฯ ในการประชุมครั้งแรก	23	4	19	17.39
2. ปัญหาการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร				
2.1 ปัญหาการแก้ไข รื้อถอน การก่อสร้าง จากการขออนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ	22	14	8	63.63
2.2 การยื่นแก้ไขแบบตามมาตรา 39 ทวิของเจ้าของโครงการ ในระยะเวลาที่กระชั้นชิดก่อนการหมดอายุใบอนุญาต	22	4	18	18.18
2.3 จำนวนเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับรายละเอียดการตรวจและโครงการที่ยื่นเรื่องตรวจ	22	5	17	22.72
3. การขออนุญาตจัดประกอบธุรกิจโรงแรม				
3.1 การแก้ไขรายละเอียดอาคาร ตาม พ.ร.บ.โรงแรม พ.ศ.2547 หลังการเปิดใช้อาคาร	12	8	4	66.66
3.2 ประเภทโรงแรมที่ขออนุญาตไม่สอดคล้องกับลักษณะการใช้อาคารและขนาดอาคาร	12	7	5	58.33

ขั้นตอนในการขออนุญาต	ผู้ให้สัมภาษณ์ ทั้งหมด (คน)	ผู้ให้สัมภาษณ์ ที่ลงความเห็น (คน)	ผู้ให้สัมภาษณ์ ที่ไม่ได้ลง ความคิดเห็น (คน)	ร้อยละที่ลง ความเห็น
3.3 ความล่าช้าจากการตรวจสอบของหน่วยงานอื่นเพื่อยื่นประกอบการพิจารณาการประกอบธุรกิจโรงแรม	12	4	8	33.33
3.4 การใช้ดุลพินิจของนายทะเบียนโรงแรม	12	3	9	25.00
3.5 การขาดระยะเวลาที่กำหนดหลังการได้รับใบรับรองการก่อสร้าง	12	5	7	41.66

บทที่ 5

การวิเคราะห์และอภิปรายผลการศึกษา

การวิเคราะห์และอภิปรายผลการศึกษา เป็นการนำข้อมูลจากการสร้างแบบจำลอง และข้อมูลในการสัมภาษณ์กลุ่มต่างๆตามแบบสัมภาษณ์เพื่อวิเคราะห์ศึกษาถึงลักษณะอาคารตาม การขออนุญาต ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการขออนุญาตและแนวทางการแก้ไขจากการสัมภาษณ์ใน ขั้นตอนต่างๆ ของอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม

5.1 การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลจากการสร้างแบบจำลองและการตรวจสอบข้อมูลการจดทะเบียนโรงแรม ผู้วิจัย สามารถวิเคราะห์ได้การแบ่งประเภทอาคารตามการขออนุญาตได้ 4 ประเภท ได้ดังนี้

5.1.1 **อาคารประเภทที่ 1** คือ อาคารที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 80 ห้อง หรือมีพื้นที่น้อยกว่า 4,000 ตารางเมตร ขออนุญาตก่อสร้างเป็นโรงแรม จดทะเบียน ประกอบธุรกิจโรงแรม

อาคารประเภทนี้ การขออนุญาตเกิดขึ้น 2 ช่วง คือ 1) การขออนุญาต ก่อสร้างและเปิดการใช้อาคาร และ 2) การขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม การ ออกแบบอาคารและการทำแบบก่อสร้างจึงทำไปพร้อมๆกัน

5.1.2 **อาคารประเภทที่ 2** คือ อาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ขออนุญาตจัดทำรายงานการ วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและขออนุญาตก่อสร้างเป็นโรงแรม จดทะเบียน ประกอบธุรกิจโรงแรม

อาคารประเภทนี้ มีระยะเวลาในการขออนุญาตมากที่สุด การขออนุญาต เกิดขึ้น 3 ช่วง คือ 1) การขออนุญาตจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม, 2) การขออนุญาตก่อสร้างและเปิดการใช้อาคาร, และ 3) การขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและการต่อไปขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม แต่มี ขั้นตอนการขออนุญาตและเนื้อหาสาระมีความชัดเจนและความละเอียดมาก ที่สุด

5.1.3 **อาคารประเภทที่ 3** คือ อาคารที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 80 ห้อง หรือมีพื้นที่น้อยกว่า 4,000 ตารางเมตร ขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารพักอาศัยรวม มีการดำเนินธุรกิจเป็นโรงแรม แต่ไม่จดทะเบียนประกอบธุรกิจโรงแรม

อาคารประเภทนี้ มีระยะเวลาในการขออนุญาตน้อยที่สุด เนื่องจากไม่มีขั้นตอนการขออนุญาตรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม, การขออนุญาตจดทะเบียนประกอบธุรกิจโรงแรม และการต่ออายุใบอนุญาตโรงแรม การขออนุญาตเกิดขึ้นเฉพาะการขออนุญาตก่อสร้างและเปิดการใช้อาคารเท่านั้น การออกแบบอาคารและการทำแบบก่อสร้างจึงสามารถทำไปพร้อมๆกันได้ การเปลี่ยนแปลงการใช้งานเพื่อเป็นโรงแรมต้องขออนุญาตดัดแปลงอาคาร และขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ตามลำดับ

5.1.4 **อาคารประเภทที่ 4** คือ อาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ขออนุญาตจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารพักอาศัยรวม มีการดำเนินธุรกิจเป็นโรงแรมแต่ไม่จดทะเบียนประกอบธุรกิจโรงแรม

อาคารประเภทนี้ มีขั้นตอนการขออนุญาตจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโดยขออนุญาตเป็นอาคารพักอาศัยรวม ไม่ใช่ โรงแรม ในกรณีที่ผู้ประกอบการดำเนินธุรกิจอาคารพักอาศัยรวมแล้วจะเปลี่ยนเป็นโรงแรม จำเป็นที่จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฯ อีกครั้ง เมื่อรายงานฯ อนุมัติเรียบร้อยแล้ว จะต้องขออนุญาตดัดแปลงอาคารและขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ตามลำดับ ทำให้อาคารประเภทนี้มีความยุ่งยากมากที่สุด ในขั้นตอนการขออนุญาต

ข้อสังเกตเพิ่มเติม

อาคารขนาดใหญ่ประเภทโรงแรม ส่วนใหญ่เป็นโรงแรมประเภทที่ 2 และ 3 ตามประกาศกระทรวงฯ เนื่องจากพื้นที่ในการออกแบบมีจำนวนจำกัดในขนาดอาคารนั่นเอง

ตารางที่ 5-1 แสดงประเภทอาคารขนาดใหญ่ที่มีลักษณะเป็นโรงแรมกับขั้นตอนการขออนุญาตในช่วงต่างๆ

ขั้นตอน / ประเภทอาคาร ตามการขออนุญาตก่อสร้าง	การออกแบบ	การจัดทำรายงานฯ	การขออนุญาตรายงานฯ	การขออนุญาตก่อสร้าง	การก่อสร้าง	การขออนุญาตเปิดการใช้งานอาคาร	การขออนุญาตประกอบธุรกิจ	การต่ออายุใบอนุญาต
โรงแรม <4,000 ตร.ม. ≤ 80 ห้อง	—————	—————	—————	—————	—————	—————
โรงแรม > 4,000 ตร.ม. ≥ 80 ห้อง	—————	—————	—————	—————	—————	—————	—————	—————
พักอาศัยรวม* < 4,000 ตร.ม. ≤ 80 ห้อง	—————	—————	—————	—————	—————	—————
พักอาศัยรวม* >4,000 ตร.ม. ≥80 ห้อง	—————	—————	—————	—————	—————	—————	—————	—————

หมายเหตุ * เป็นข้อมูลจากการสัมภาษณ์สถาปนิกผู้ออกแบบอาคารกรณีศึกษา และผู้เชี่ยวชาญทางด้านกฎหมาย

5.2 ปัญหาที่เกิดขึ้นในการขออนุญาตอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม

เป็นการรวบรวมความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญแต่ละกลุ่มเพื่อสรุปปัญหา ผลกระทบและข้อเสนอแนะในแต่ละขั้นตอนการขออนุญาต มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.2.1 ปัญหาการขออนุญาตรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมกับสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (กรณีโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป)

1) การใช้ดุลพินิจของคณะกรรมการผู้ชำนาญการในการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งไม่มีกฎเกณฑ์ที่ชัดเจนและแน่นอน การพิจารณารายงานฯ ขึ้นอยู่กับคณะกรรมการแต่ละชุดหรือบุคคลอื่นมีความแตกต่างกัน ในการประชุมแต่ละครั้งอาจมีข้อแก้ไขเพิ่มขึ้นจากที่แจ้งไว้คราวแรก การพิจารณาโดยใช้ความรู้และประสบการณ์นอกเหนือจากกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ถึงแม้รายละเอียดในรายงานฯ ได้ปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารแล้วก็ตาม ก็อาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมได้ (เนื้อหาของรายงานฯ บางส่วน พิจารณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและพระราชบัญญัติโรงแรม) ตัวอย่างเช่น

- การพิจารณาจำนวนห้องพักให้น้อยลง ซึ่งตามกฎหมายควบคุมอาคารแล้วสามารถออกแบบให้มีจำนวนห้องพักตามที่กำหนดไว้ในครั้งแรกได้
- การพิจารณาการบังแดด-ลม ของอาคาร ไม่มีกฎเกณฑ์ที่แน่นอน
- การพิจารณาระยะของทางเข้า – ออก ของโครงการ ให้มีขนาดที่กว้างขึ้นกว่ากฎหมายควบคุมอาคารกำหนด หรือการย้ายทางเข้าออก
- การพิจารณาระบบบำบัดน้ำเสีย โดยการเพิ่มขนาดเครื่องบำบัดน้ำเสียมากกว่ามาตรฐานที่กำหนด
- การพิจารณาความเหมาะสมของพื้นที่สีเขียวโดยเพิ่มขนาดพื้นที่สีเขียวให้มากกว่าข้อกำหนด
- การพิจารณาความเหมาะสมของการกำจัดก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ในที่จอดรถ โดยการปล่อยลงดินสำหรับต้นไม้ ไม่มีกฎหมายกำหนด

ปัจจุบัน การพิจารณารายงานเป็นการพิจารณาในรายละเอียดมากเกินไป โดยเฉพาะด้านกายภาพ ซึ่งมีเนื้อหาการพิจารณาเช่นเดียวกับหน่วยงานท้องถิ่น ทำให้มีประเด็นในพิจารณามากเกินไป และเกิดความซ้ำซ้อนในเนื้อหาการตรวจกัน

ข้อเสนอแนะจากการสัมภาษณ์ คือ

- การออกกฎเกณฑ์หรือข้อบังคับที่ชัดเจนในส่วนที่เป็นไปได้ของการพิจารณารายงานฯ ซึ่งสามารถมอบอำนาจในการตรวจแก่เจ้าหน้าที่ได้ ทำให้เกิดการกระจายภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของการขออนุญาตรายงานฯ ซึ่งมีลักษณะเช่นเดียวกับการขออนุญาตก่อสร้าง
- การพิจารณารายงานฯ ของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม ควรพิจารณาผลกระทบสิ่งแวดล้อมในภาพรวม ที่ส่งผลกระทบต่อชุมชน ไม่ใช่รายละเอียดของแบบเพราะมีเนื้อหาที่มากเกินไป
- การปรับปรุงโครงสร้างของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม ปัจจุบันมีคณะกรรมการผู้ชำนาญการที่แต่งตั้งมาจากหน่วยงานราชการแต่ขาดหน่วยงานภาคเอกชน ได้แก่ สถาปนิก และวิศวกรที่ปฏิบัติวิชาชีพ ซึ่งควรเข้าไปมีส่วนร่วมในการกำหนดทิศทางที่เหมาะสมในการขออนุญาต และกฎเกณฑ์ที่บังคับใช้ เนื่องจากเป็นผู้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ จะทราบถึงปัญหาที่เกิดขึ้นและการสร้างคุณภาพกฎเกณฑ์ที่เหมาะสม
- การประสานงานระหว่างผู้ประกอบการ สถาปนิก วิศวกร และผู้จัดทำรายงานฯ ควรเริ่มต้นตั้งแต่การศึกษาโครงการ เนื่องจากจะทำให้เกิดความชัดเจนในการจัดทำรายงานฯ

2) เนื้อหาที่มีความซ้ำซ้อนกับการตรวจการขออนุญาตก่อสร้าง เนื่องจากรายงานฯ และแบบก่อสร้าง ถูกพิจารณาภายใต้กฎหมายควบคุมอาคารเช่นเดียวกัน ทำให้มีส่วนที่ตรวจเป็นเรื่องเดียวกัน แต่เจ้าหน้าที่ที่ตรวจอาศัยอำนาจการพิจารณาคนละหน่วยงาน ปัจจุบัน ถึงแม้ว่าคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติจะถูกแต่งตั้งมาจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นซึ่งมีอำนาจในการพิจารณาแบบสถาปัตยกรรมในเล่มรายงานฯ ก็ไม่สามารถยืนยัน

ความถูกต้องได้ทั้งหมด เพราะตรวจสอบแบบอย่างคร่าวๆเท่านั้น รวมถึงเป็นความเห็นของคณะกรรมการที่ไม่มีข้อกำหนดที่ชัดเจน ทำให้เมื่อเข้าสู่ขั้นตอนการพิจารณาแบบก่อสร้าง ก็อาจทำให้มีการแก้ไขรายละเอียดที่ได้รับการอนุมัติจากรายงานฯ เกิดขึ้น เช่น ระยะถอยร่นระหว่างอาคารและเขตที่ดิน แบบในรายงานฯ อาจถูกพิจารณาให้ผ่านแต่แบบก่อสร้างอาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมอีกครั้งได้

ข้อเสนอแนะจากการสัมภาษณ์ คือ การยืนยันความถูกต้องจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมระดับหนึ่ง เพื่อไม่ทำให้เกิดการแก้ไขซ้ำซ้อนของแบบ

3) การขาดการประสานงานระหว่างผู้ประกอบการ ผู้จัดทำรายงานฯ สถาปนิก และวิศวกรตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ ทำให้รายละเอียดบางส่วนไม่ได้ถูกจัดเตรียมไว้ตั้งแต่ต้น เช่น สถาปนิกออกแบบโดยไม่ทราบว่าโครงการจะต้องทำรายงานฯ เลยเตรียมพื้นที่สีเขียวบ่อหนองน้ำ ไว้ในโครงการ เป็นต้น ทำให้เมื่อต้องทำรายงานฯ เกิดข้อผิดพลาดของแบบ

ข้อเสนอแนะจากการสัมภาษณ์ คือ ผู้ประกอบการ ผู้จัดทำรายงานฯ สถาปนิก และวิศวกรเริ่มมีการประสานงานกันตั้งแต่เริ่มต้นในขั้นตอนศึกษาโครงการ

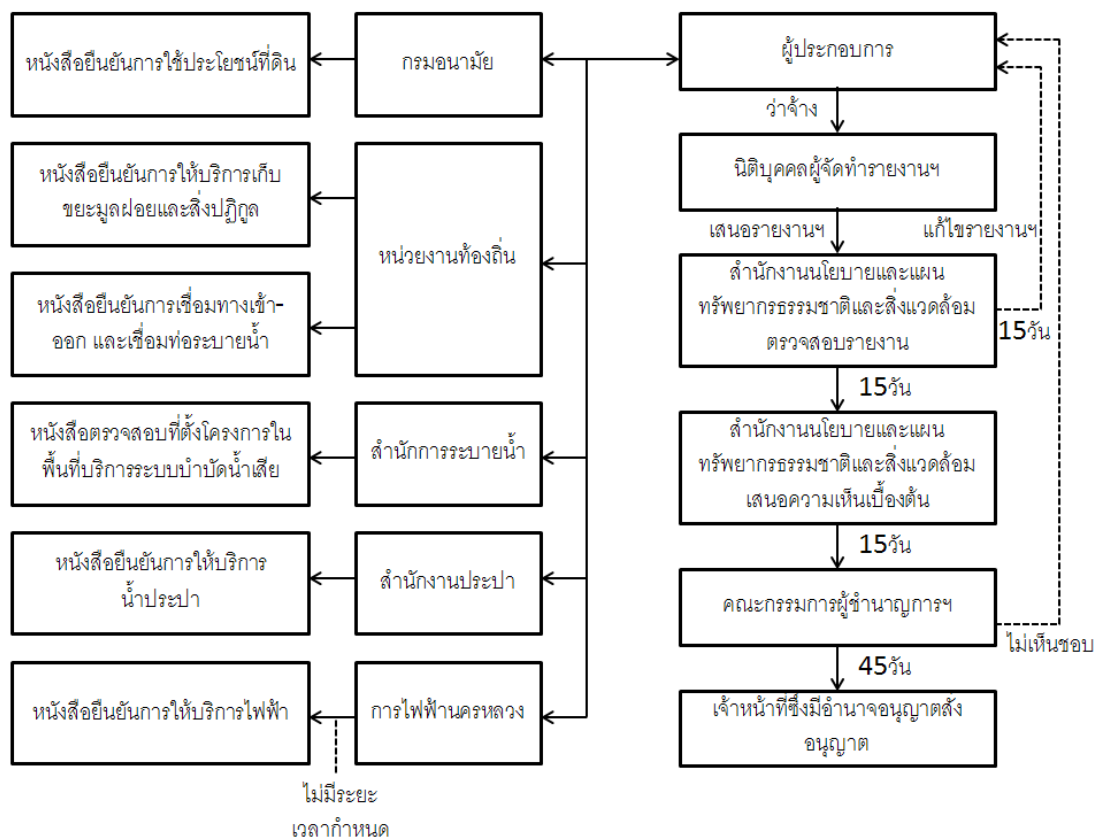
4) ขั้นตอนการทำหนังสือรับรองจากหน่วยงานราชการเพื่อแนบประกอบในรายงานฯ ยังขาดระยะเวลาชัดเจนในการยื่นขออนุญาต หนังสือรับรองได้แก่ หนังสือยืนยันการใช้ประโยชน์ที่ดิน จากสำนักผังเมือง, หนังสือยืนยันการให้บริการเก็บขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลและหนังสือยืนยันการเชื่อมต่อทางเข้า-ออก และเชื่อมต่อระบายน้ำ จากหน่วยงานท้องถิ่น, หนังสือตรวจสอบที่ตั้งโครงการในพื้นที่บริการระบบบำบัดน้ำเสีย จากสำนักการระบายน้ำ, หนังสือยืนยันการให้บริการน้ำประปา จากสำนักงานประปา และ หนังสือยืนยันการให้บริการไฟฟ้า จากการไฟฟ้านครหลวง ผู้ประกอบการต้องทำหนังสือแจ้งไปยังหน่วยงานต่างๆ และรอโดยไม่มีระยะเวลากำหนด ทำให้การยื่นรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม อาจล่าช้าจากกำหนดการ ในกรณีเจ้าของได้จัดเตรียมเอกสารและรูปเล่มรายงานฯ เสร็จแล้วแต่เหลือเพียงการทำหนังสือรับรองจากหน่วยงานราชการเพื่อแนบประกอบ ผู้ประกอบการบางรายใช้ระยะเวลานานในการติดต่อกับหน่วยงานต่างๆ จึงใช้วิธีการยื่นเรื่องขออนุญาตจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักงานนโยบาย

และแผนธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมไปก่อนที่จะมีเอกสารราชการครบถ้วนสมบูรณ์ ทำให้รูปเล่มรายงานขาดความสมบูรณ์ตั้งแต่ต้น เกิดการแก้ไขเพิ่มเติมรายงานฯ ในระยะเวลาต่อมา

นอกจากนั้น ผู้ประกอบการอาจเกิดการยื่นขอหนังสือรับรองหรือหนังสือรับรองออกหลังการยื่นขออนุญาตรายงานฯ แสดงว่า เอกสารยังขาดความสมบูรณ์ในการขออนุญาตรายงานฯ ครั้งแรก ทำให้ต้องมีการแก้ไขรายงานฯ โดยเพิ่มเติมในส่วนเอกสารราชการแนบประกอบรายงานฯ ภายหลัง

แผนภูมิที่ 5-1 แสดงขั้นตอนการทำหนังสือรับรองจากหน่วยงานราชการเพื่อแนบประกอบรายงานฯ

การวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม



ข้อเสนอแนะจากการสัมภาษณ์ คือ

- ควรมีการกำหนดระยะเวลาที่ชัดเจนในการพิจารณาเอกสารราชการของแต่ละหน่วยงาน เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถกำหนดแผนการและระยะเวลาในการขออนุญาตรายงานฯ ได้อย่างถูกต้อง
 - ผู้ประกอบการควรยื่นทำหนังสือแจ้งไปยังหน่วยงานต่างๆพร้อมๆกัน เพื่อให้ได้หนังสือรับรองเร็วที่สุด
 - ผู้ประกอบการควรมีการประสานงานกับผู้จัดทำรายงานฯตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ
- 5) ระยะเวลาในการนำเสนอโครงการต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการในที่ประชุมมีจำกัด คณะกรรมการฯได้รับรายงานฯ ในช่วงก่อนการประชุมซึ่ง ไม่ได้มีการศึกษาโครงการมาก่อนหน้านี้แต่อย่างใด ทำให้รายละเอียดในรูปแบบเล่มไม่ได้รับการพิจารณาอย่างละเอียดถี่ถ้วน อาจทำให้คณะกรรมการฯ ขาดความเข้าใจในโครงการอย่างแท้จริง และเป็นสาเหตุที่ทำให้มีการใช้ดุลพินิจในการพิจารณาเกิดขึ้น

ข้อเสนอแนะจากการสัมภาษณ์ คือ

- ฝ่ายสถาปนิก วิศวกร และผู้จัดทำรายงานฯ ที่เป็นตัวแทนผู้ประกอบการในที่ประชุม จำเป็นที่จะต้องสร้างความชัดเจนการอภิปรายในส่วนที่คณะกรรมการทักท้วงหรือมีข้อสงสัย
 - ฝ่ายคณะกรรมการฯ ควรมีการศึกษารายงานฯก่อนการเข้าประชุม แต่ทั้งนี้เกณฑ์ในการพิจารณาต้องมีความชัดเจนเพื่อไม่เกิดปัญหาความไม่ชัดเจนในการพิจารณา
 - การเพิ่มรอบ ระยะเวลาหรือจำนวนคณะกรรมการฯในการพิจารณาแต่ละโครงการให้มากขึ้น สัดส่วนของโครงการที่รับพิจารณาต่อครั้งควรมีความเหมาะสมกับจำนวนคณะกรรมการ
- 6) การเพิ่มเติมความเห็นของรายงานฯ นอกเหนือจากประเด็นเดิมของคณะกรรมการฯ ในการประชุมครั้งแรก การประชุมบางครั้งคณะกรรมการฯ ไม่ได้เข้า

ประชุมครบทุกฝ่าย ทำให้มีการให้ความเห็นในรายงานฯ ไม่ครบทุกประเด็น เมื่อฝ่ายผู้ประกอบการมีการแก้ไขเพิ่มเติมรายงานฯ และนำเสนอในที่ประชุมครั้งถัดไป ถ้ากรรมการฯ ที่ขาดการประชุมในครั้งแรกเข้าประชุม อาจทำให้มีการลงความเห็นในประเด็นที่เหลือ ทำให้ต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติมรายงานฯ ใหม่อีกครั้ง

ข้อเสนอแนะจากการสัมภาษณ์ คือ ในการประชุมเพื่อพิจารณารายงานฯ ถ้าคณะกรรมการฯ ไม่สามารถเข้าประชุมได้ ต้องหาผู้แทนมาทำหน้าที่แทน หรือตัดประเด็นพิจารณานั้นๆ ออกไปในการประชุมครั้งถัดไป

5.2.2 ปัญหาการขออนุญาตกับหน่วยงานท้องถิ่น

1) ปัญหาการแก้ไข รื้อถอน งานก่อสร้าง จากการขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 39 ทวิ โดยการรับรองจากวุฒิสถาปนิกและวุฒิวิศวกร เกิดความเสี่ยงในการก่อสร้างที่ขัดแย้งกับกฎหมายควบคุมอาคาร การสร้างไม่ตรงตามแบบที่ขออนุญาต หรือการต่อเติมอาคาร ทำให้เกิดการแก้ไขการก่อสร้าง การรื้อถอน และการทุบทิ้งในภายหลัง บางกรณีไม่สามารถขออนุญาตเปิดใช้งานได้เนื่องจากก่อสร้างผิดกฎหมายควบคุมอาคาร ต้องทำการยื่น ดัดแปลง แก้ไข การก่อสร้างอีกครั้ง เป็นการเริ่มต้นการพิจารณาใหม่ ซึ่งจะทำให้ระยะเวลาในการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีระยะเวลา 120 วันในการแจ้งหนังสือ ทักท้วง

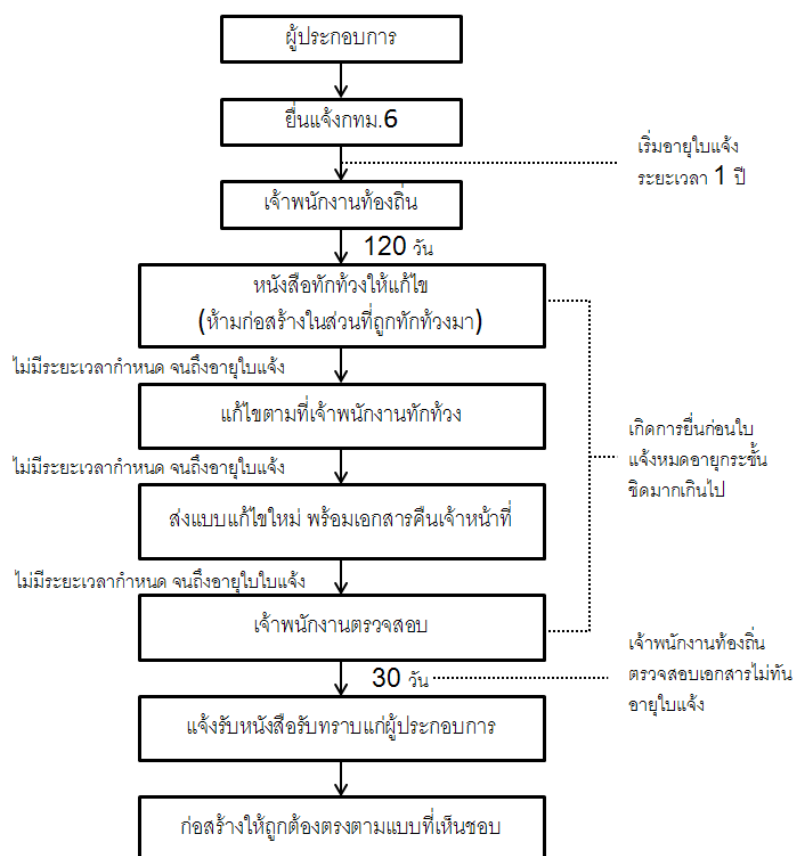
ข้อสังเกต จากกรณีศึกษา คือ อาคารส่วนใหญ่ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งใช้ระยะมากในการขออนุญาตรายงานฯ เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้เกิดการเร่งการขออนุญาตก่อสร้างซึ่งเป็นช่วงถัดมา

การขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 39 ทวิ ในบางโครงการ ผู้ควบคุมงานก่อสร้างมีความเข้าใจผิดว่า หนังสือแจ้งรับแจ้งจากทางเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร สามารถก่อสร้างได้โดยไม่ต้องมีการแก้ไข จึงก่อสร้างไปโดยที่แบบก่อสร้างมีข้อผิดพลาดเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจแล้วพบข้อผิดพลาดของแบบ จึงส่งหนังสือ ทักท้วงเพื่อให้แก้ไขให้ถูกต้อง ในกรณีที่ก่อสร้างเสร็จไปแล้วถ้าเข้าข่ายการดัดแปลงอาคาร จะต้องมีการขออนุญาตดัดแปลงอาคารอีกครั้ง

ข้อเสนอแนะจากการสัมภาษณ์ คือ สถาปนิกและวิศวกรต้องตรวจสอบแบบก่อสร้างให้มีความพร้อม ถูกต้อง สมบูรณ์ ตามกฎหมายควบคุมอาคารเพื่อไม่ให้เกิดการแก้ไขการก่อสร้าง

2) การยื่นแก้ไขแบบก่อสร้างตามมาตรา 39 ทวิของเจ้าของโครงการ ในระยะเวลาที่กระชั้นชิดก่อนการหมดอายุใบอนุญาต ทำให้เจ้าหน้าที่ไม่สามารถตรวจได้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาใบอนุญาต เนื่องจากเจ้าพนักงานมีระยะเวลาในการพิจารณาการอนุญาตภายใน 120 วัน เพื่อทำการตรวจสอบและแจ้งข้อทักท้วงแก่เจ้าของโครงการ แต่อายุใบอนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 39 ทวิ คือ 1 ปี ในบางครั้ง เจ้าของโครงการส่งแก้ไขแบบใหม่ก่อนใบอนุญาตก่อสร้างหมดอายุกระชั้นชิด(ไม่ต่ออายุใบอนุญาต) เช่น ยื่นก่อนใบอนุญาตหมดอายุเพียงหนึ่งสัปดาห์ ซึ่งในทางปฏิบัติเจ้าหน้าที่ไม่สามารถตรวจการแก้ไขได้ทัน ทำให้การตรวจสอบมีระยะเวลาที่เกินกำหนดอายุใบอนุญาตออกไป

แผนภูมิที่ 5-2 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 39 ทวิ และรายละเอียดที่มีปัญหา



แนวทางแก้ไขที่ได้จากการสัมภาษณ์ คือ การกำหนดระยะเวลาให้สถาปนิกและวิศวกรแก้ไขแบบก่อสร้างที่แน่นอน ทั้งนี้ต้องพิจารณาระยะเวลาตามความเหมาะสม สถาปนิกและวิศวกรไม่ควรแก้ไขแบบก่อสร้างในระยะเวลาที่กระชั้นชิดจนเกินไป

3) จำนวนเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีจำนวนน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับรายละเอียดการตรวจและโครงการที่ยื่นขออนุญาต ทำให้พิจารณาได้ไม่ทันตามกำหนดการ

แนวทางแก้ไขที่ได้จากการสัมภาษณ์ คือ

- การตรวจด้วยวิธีพิเศษในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อนการก่อสร้าง เช่น การให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเร่งการตรวจโครงการที่ขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 39 ทวิ โดยให้เจ้าของโครงการเพิ่มค่าใช้จ่ายในการเร่งการตรวจ หรือการจดทะเบียนบริษัทนิติบุคคลกับสำนักการโยธา เพื่อให้อำนาจในการพิจารณาแบบก่อสร้าง จะทำให้อาคารได้รับอนุญาตถูกต้องตามกฎหมายก่อนการก่อสร้าง และสามารถลดระยะเวลาตามเจตนารมณ์ของกฎหมายข้อนี้อีกด้วย
- การเพิ่มจำนวนเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้มีความเหมาะสมกับสัดส่วนโครงการที่ขออนุญาต

5.2.3 ปัญหาการขออนุญาตจดทะเบียนประกอบธุรกิจโรงแรมกับสำนักการสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

1) การแก้ไขรายละเอียดการเป็นโรงแรมหลังการเปิดการใช้อาคาร เนื่องจากการตรวจโรงแรมจากนายทะเบียน ได้ตรวจตาม ประกาศกระทรวงฯ หรือตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 ซึ่งมีรายละเอียดที่นอกเหนือไปจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 การรับรองการก่อสร้างจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น (อ.6) นั้น อาคารอาจจะยังไม่แล้วเสร็จตามกฎหมายโรงแรม เช่น งานตกแต่งภายใน เช่น เลขที่ประจำห้องพัก อุปกรณ์ดับเพลิง สถานที่ลงทะเบียนผู้พัก (กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์ธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2551) ป้ายโรงแรมและแผนผังแสดงทางหนีไฟ (มาตรา 34) เป็นต้น ทำให้นายทะเบียนไม่สามารถให้อนุญาตได้ ผู้ประกอบการต้องทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จในส่วนที่

นายทะเบียนทุกห้อง ซึ่งสามารถส่งเอกสารทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (e-mail) ได้ ภายหลังจากแจ้งทุกห้อง อีกทั้งมี การแก้ไขจากหน่วยงานต่างๆที่เข้าไปตรวจสอบระบบ อาคาร ได้แก่ กรมป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กรมอนามัย เนื่องจากระบบที่ตรวจสอบ ยังไม่ได้คุณภาพตามที่กำหนด

นอกจากนั้นยังเกิดความไม่พร้อมด้านเอกสารผู้ประกอบการ ผู้ประกอบการบางรายได้ ยื่นเอกสารต่อนายทะเบียนไม่ครบถ้วน ซึ่งตามพระราชบัญญัติโรงแรม เมื่อเอกสารไม่ครบ หรือไม่ถูกต้อง นายทะเบียนก็ไม่สามารถส่งเรื่องไปยังหน่วยงานต่างๆ ที่รับผิดชอบได้ เอกสารที่มักมีการแก้ไข ได้แก่

- แบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 มีขนาดไม่ได้ตามกำหนดหรือไม่มีภาษาไทยกำกับ
- บัตรทะเบียนผู้พักโรงแรม (ร.ร.3) ตามประกาศกระทรวงฯ มีขนาดไม่ได้ตามกำหนดหรือไม่มีภาษาไทยกำกับ
- เอกสารแสดงข้อจำกัดความรับผิดชอบตามมาตรา 675 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีขนาดไม่ได้ตามกำหนด

แนวทางแก้ไขที่ได้จากการสัมภาษณ์ คือ

แนวทางแก้ไขที่ได้จากการสัมภาษณ์ คือ ผู้ประกอบการควรทำให้รายละเอียด อาคารตามกฎหมายโรงแรมแล้วเสร็จก่อนนายทะเบียนเข้าตรวจสอบ ความพร้อมในด้าน สุขลักษณะและมาตรการป้องกันและระงับอัคคีภัยของโรงแรมที่หน่วยงานกรมป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กรมอนามัยรับผิดชอบการตรวจสอบ รวมถึงการเตรียมเอกสารให้ ถูกต้องสมบูรณ์ก่อนการยื่นขออนุญาต และต้องทำให้เป็นรูปแบบที่กฎหมายกำหนดเพื่อ ทำให้การตรวจสอบใช้เวลาและแก้ไขน้อยที่สุด

2) ประเภทโรงแรมที่ขออนุญาตไม่สอดคล้องกับลักษณะการใช้งานและขนาด อาคาร การกำหนดประเภทโรงแรม 4 ประเภท ที่กำหนดตามกฎหมายกระทรวงฯ เป็นการ กำหนดตามการประกอบธุรกิจโรงแรมมีเจตนารมณ์ในกำหนดภาษีสรรพสามิตที่แตกต่างกัน ซึ่งอาจมีความไม่สอดคล้องกับการใช้งานจริง เพราะในแต่ละอาคารมีความสูงของ

อาคารและผู้ใช้งานที่แตกต่างกัน โรงแรมบางประเภทมีการแบ่งเป็นหลังๆ บางประเภทเป็นตึกหลายชั้น

แนวทางแก้ไขที่ได้จากการสัมภาษณ์ คือ ควรมีการแบ่งประเภทโรงแรมโดยคำนึงถึง ขนาดอาคาร จำนวนผู้ใช้และการใช้งานจริง เช่น โรงแรมประเภทสถานพักตากอากาศ โรงแรมประเภทบังกะโล โรงแรมประเภทโฮเต็ล เป็นต้น ซึ่งมีขนาดอาคารที่แตกต่างกัน

3) ความล่าช้าจากการตรวจสอบของหน่วยงานอื่นเพื่อยื่นประกอบการพิจารณาการประกอบธุรกิจโรงแรม ขาดความพร้อมของเอกสารของหน่วยงานราชการ

มาตรา 17 ได้กำหนดการยื่นคำขอรับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่นในคราวเดียวกัน ซึ่งหมายถึง การยื่นเอกสารให้แก่ นายทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ไปยังหน่วยงานอื่นๆ เพื่อตรวจสอบ ได้แก่

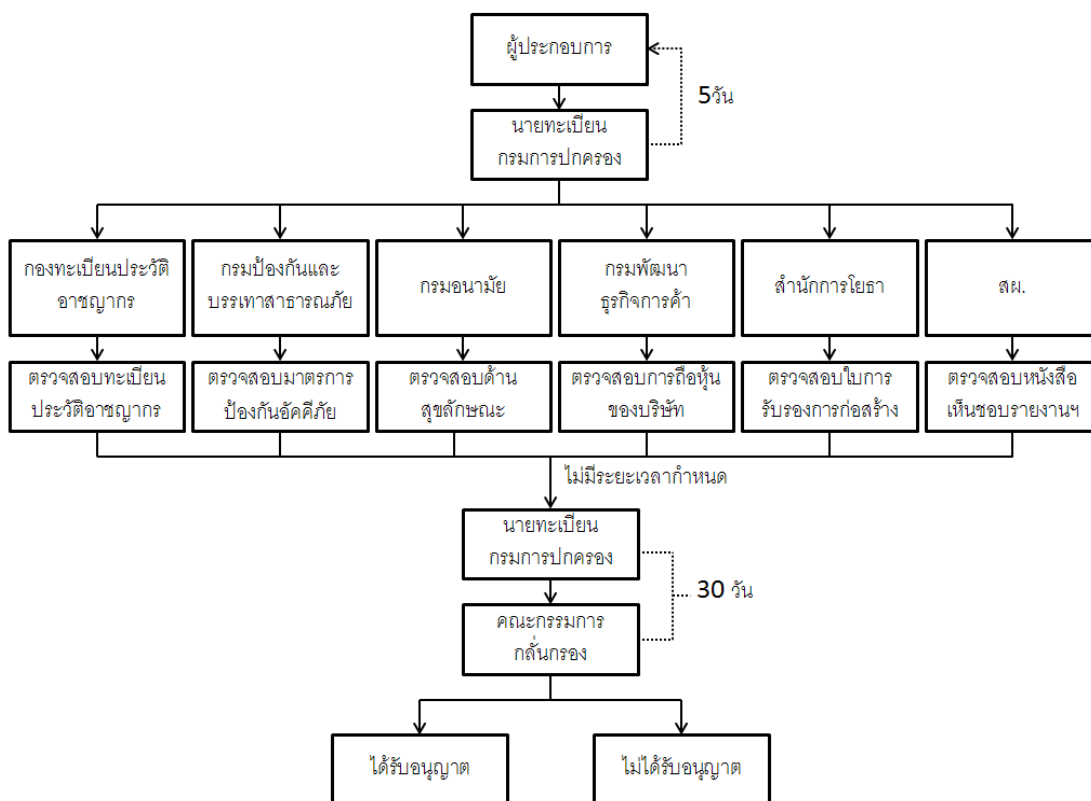
- กองทะเบียนประวัติอาชญากร สำนักงานตำรวจแห่งชาติ ตรวจสอบทะเบียนประวัติอาชญากรของผู้จัดการโรงแรม ตามมาตรา 16 และมาตรา 33 ในพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 (ผู้จัดการโรงแรมต้องไม่มีประวัติอาชญากร)
- สำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย ตรวจสอบมาตรการป้องกันและระงับอัคคีภัย
- กรมอนามัย ตรวจสอบด้านสุขลักษณะตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- สำนักข้อมูลธุรกิจ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า ตรวจสอบการถือหุ้นของบริษัทว่าเป็นบุคคลต่างด้าวต้องห้ามตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.2552 หรือไม่
- สำนักการโยธา ตรวจสอบใบรับรองการก่อสร้างอาคาร หรือ แบบ อ.6
- สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตรวจสอบหนังสือเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ปัจจุบัน ยังไม่ได้มีระยะเวลาในการตรวจสอบที่บังคับหน่วยงานเหล่านี้ มีเพียงการบังคับกับกรมการปกครองเท่านั้น ซึ่งนายทะเบียนจะต้องส่งเรื่องให้คณะกรรมการ

กั้นกรองพิจารณาภายใน 30 วันเพื่อออกใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (มาตรา18) ดังนั้น การพิจารณาจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อได้รับหนังสือแจ้งจากทางหน่วยงานต่างๆ ครบถ้วน ซึ่งแต่ละหน่วยงานไม่ได้ถูกบังคับระยะเวลาในการตรวจสอบตามกฎหมาย ส่งผลให้การส่งเรื่องกลับไปยังนายทะเบียนมีความล่าช้า

แนวทางแก้ไขที่ได้จากการสัมภาษณ์ คือ ควรมีการกำหนดระยะเวลาในการตรวจสอบของทุกหน่วยงาน ผู้ประกอบการสามารถติดต่อกับหน่วยงานดังกล่าวได้เองโดยตรงเพื่อทราบแนวทางในการตรวจสอบ แต่ต้องมีความพร้อมทางด้านระบบที่ถูกตรวจสอบ มิฉะนั้นจะทำให้เกิดความล่าช้าเช่นเดิม

แผนภูมิที่ 5-3 แสดงขั้นตอนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตการประกอบธุรกิจโรงแรม



4) การใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ในการตรวจอาคารนอกเหนือจากกฎหมายกำหนด

จากการศึกษาพบว่า บันทึกรับการตรวจสถานที่ประกอบธุรกิจโรงแรม ของกรณีศึกษา มีการเพิ่มเติมรายละเอียดที่นอกเหนือจากกฎหมายกำหนดไว้ ได้แก่ โรงแรมชอยสุภูมิวิท 4 มีการเพิ่มเติมการติดตั้งกล้องวงจรปิดทุกชั้นจอดรถและป้ายห้องปฐมพยาบาล ซึ่งไม่มีในกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายโรงแรม ทำให้เจ้าของต้องแก้ไขเพิ่มเติม เสียค่าใช้จ่ายและระยะเวลาในการแก้ไขรายละเอียดนั้นๆ

แนวทางแก้ไขที่ได้จากการสัมภาษณ์ คือ เจ้าหน้าที่ต้องพิจารณาในขอบเขตของกฎหมายเท่านั้น ไม่ควรใช้ดุลพินิจในการพิจารณาการตรวจสอบ

5) การขาดระยะเวลากำหนดยื่นขออนุญาตหลังการได้รับใบรับรองการก่อสร้าง (อ.6) ทำให้เกิดการขออนุญาตที่อาจล่าช้าไม่มีกำหนด ผู้ประกอบการบางรายยังใช้ระยะเวลาภายหลังได้รับใบรับรองการก่อสร้างแก้ไข เพิ่มเติม รายละเอียดอาคาร และเอกสาร แต่อาคารส่วนใหญ่เปิดดำเนินธุรกิจแล้ว ซึ่งทำให้อาคารยังคงสภาพไม่จดทะเบียนประกอบธุรกิจโรงแรม ผู้เข้าใช้อาคารก็ยังคงขาดความคุ้มครองตามกฎหมายนั่นเอง

แนวทางแก้ไขที่ได้จากการสัมภาษณ์ คือ การกำหนดระยะเวลาในการยื่นขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมภายหลังได้รับใบรับรองการก่อสร้าง

5.3 สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาทั้งหมดกล่าวได้ว่า การขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรม กรณีอาคารขนาดใหญ่ มีปัญหาในทุกขั้นตอน มีสาเหตุมาจากทั้งสองฝ่าย คือ ฝ่ายเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจในการให้อุญาตและฝ่ายผู้ประกอบการผู้ขออนุญาต มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.ฝ่ายเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจในการให้อุญาต

- การตรวจสอบจากบางหน่วยงานยังขาดการกำหนดกฎเกณฑ์และระยะเวลาที่ชัดเจนในการพิจารณาให้อุญาต บางขั้นตอนมีการใช้ดุลพินิจเกินกว่ากฎหมายกำหนด ทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถคาดเดาการแก้ไขปัญหาในขั้นตอนต่างๆ ได้
- เนื่องจากระบบการขออนุญาตอาคารภายใต้กฎหมายไทยมีหน่วยงานต่างๆ ที่เข้ามาเกี่ยวข้องจำนวนมาก โดยมีอำนาจภายใต้กฎหมายของแต่ละตัวที่อ้างอิงถึงกัน เช่น

พระราชบัญญัติโรงแรมอ้างอิงถึงพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ทำให้เจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบในเรื่องที่ซ้ำซ้อนกัน

- การขออนุญาตขาดความต่อเนื่องในการประสานงานข้อมูลซึ่งกันและกัน
- จำนวนเจ้าหน้าที่บางหน่วยงานมีจำนวนน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการที่เข้าไปยื่นขออนุญาต

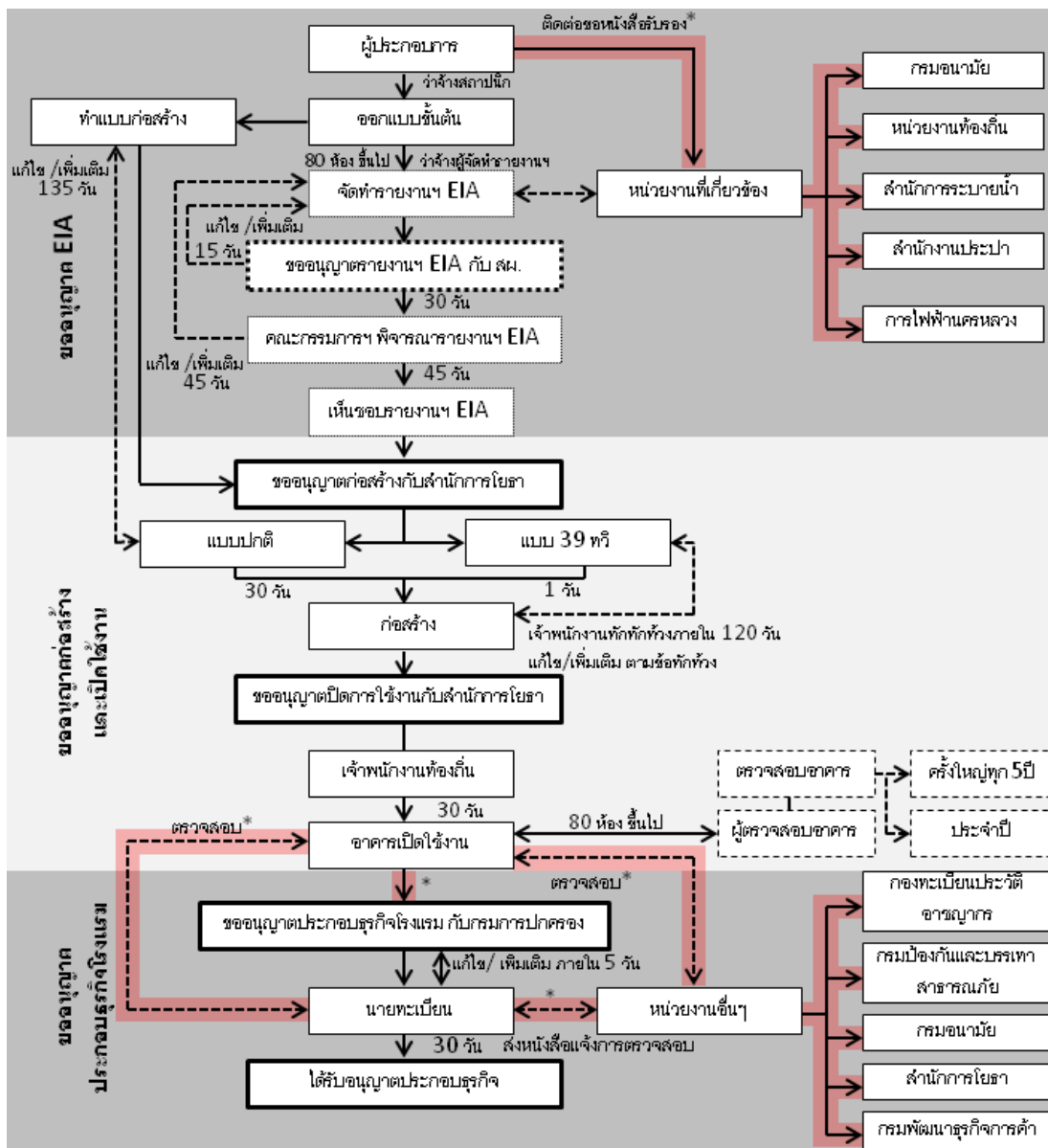
2.ฝ่ายผู้ประกอบการ สถาปนิก วิศวกร และนิติบุคคลผู้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- การขาดความเข้าใจในกฎหมายการขออนุญาต และการกระทำไม่ถูกต้องตามกฎหมาย มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ส่งผลให้การขออนุญาตเป็นไปอย่างล่าช้าออกไป ส่งผลต่อการลงทุนในเศรษฐกิจโดยรวม
- ผู้ประกอบการ สถาปนิก วิศวกร และผู้จัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ยังขาดการประสานงานระหว่างกันในขั้นตอนการขออนุญาต
- การขาดการเตรียมการ ขาดความพร้อมความถูกต้องสมบูรณ์ทางเอกสารและกายภาพอาคาร แต่ยื่นขออนุญาตไปก่อน

ซึ่งสามารถแสดงขั้นตอนที่มีปัญหาและมีความไม่ชัดเจนเรื่องระยะเวลาการพิจารณา

ตรวจสอบ ได้ตั้งแผนภูมิต่อไปนี้

แผนภูมิที่ 5-4 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรม กรณีอาคารขนาดใหญ่



หมายเหตุ * หมายถึง ขั้นตอนที่ยังขาดกำหนดระยะเวลาที่ชัดเจนในการตรวจสอบซึ่งควรมีการกำหนดกฎเกณฑ์ที่ชัดเจนออกมาบังคับใช้

5.4 แนวทางการปรับปรุงการขออนุญาตอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม

จากการสัมภาษณ์ประเด็นปัญหาการขออนุญาตในขั้นตอนต่างๆ ข้างต้น ผู้วิจัยได้ค้นพบว่า การขออนุญาตอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม มีการขออนุญาตไปที่ละขั้นตอน โดยผ่านการพิจารณาตรวจสอบจากหน่วยงานต่างๆ มากมาย ซึ่งในบางขั้นตอนยังขาดความชัดเจนเรื่องระยะเวลาการขออนุญาต การตรวจสอบ หรือการขอเอกสารต่างๆ เพื่อดำเนินการในขั้นตอนถัดไป ซึ่งแท้จริงแล้วบางขั้นตอนสามารถตรวจสอบไปพร้อมๆ กันได้ ผู้วิจัยจึงเสนอแนวทางในการขออนุญาตอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม ทางเลือกใหม่ ซึ่งขั้นตอนการขออนุญาตมีลักษณะที่นำไปแบบคู่ขนานกัน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

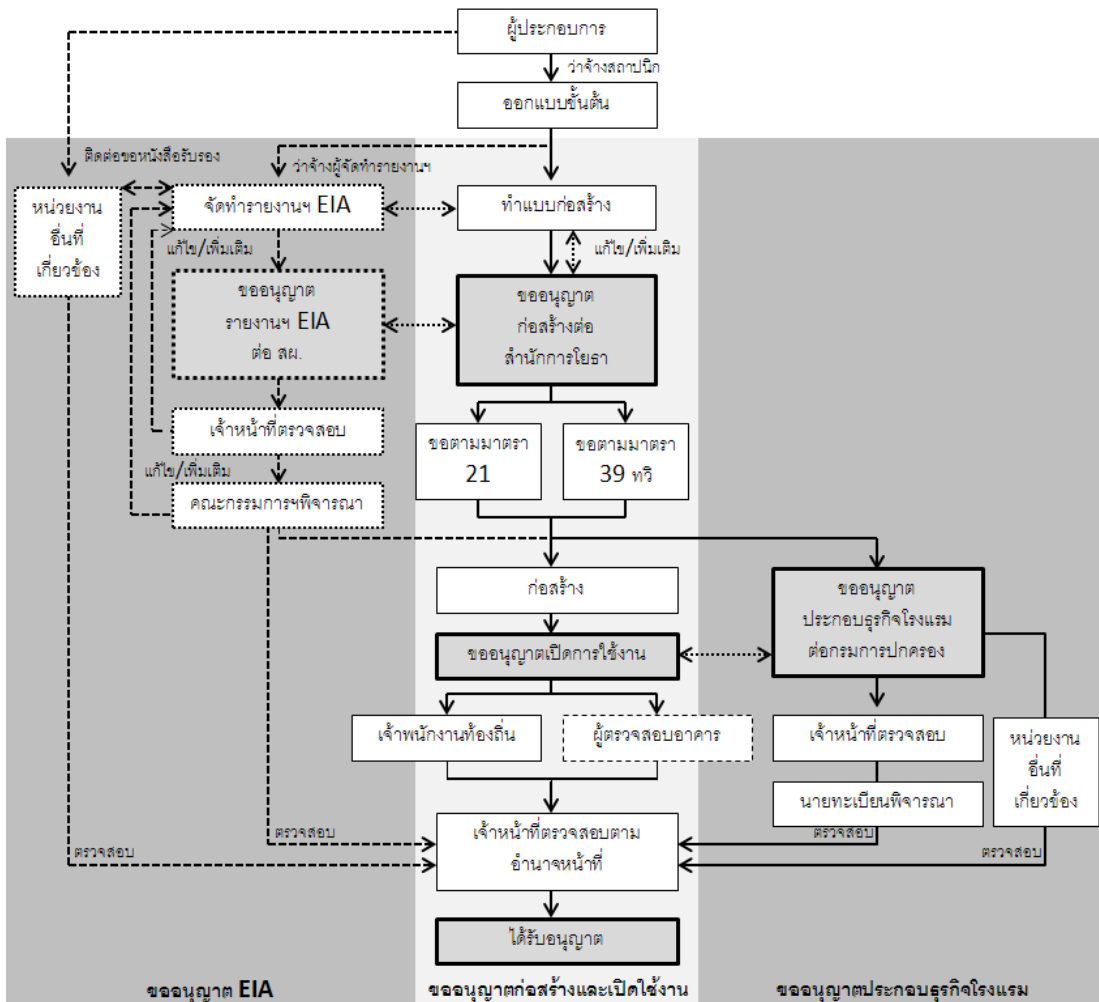
1. กรณีโครงการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม การขออนุญาตจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการขออนุญาตก่อสร้างควรมีการพิจารณาไปพร้อมๆ กัน เพื่อช่วยลดระยะเวลาการรอผลการพิจารณารายงานฯ
2. ในระหว่างการก่อสร้างมีการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมไปพร้อมๆ กัน เนื่องจากนายทะเบียนสามารถตรวจสอบลักษณะทางกายภาพบางอย่างได้ในช่วงการก่อสร้าง เช่น ป้ายโรงแรม โถง ที่จอดรถ เป็นต้น ทำให้ไม่ต้องรอการแก้ไขภายหลังการขออนุญาตเปิดการใช้อาคาร
3. เมื่อก่อสร้างอาคารเสร็จมีการตรวจสอบความถูกต้องสมบูรณ์ จากเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องอีกครั้ง

ข้อดี คือ การลดระยะเวลาการรอพิจารณาของแต่ละหน่วยงาน ทำให้การขออนุญาตมีระยะเวลาสั้นที่สุด แต่ละหน่วยงานสามารถตรวจไปพร้อมๆ กันได้ การแก้ไขข้อผิดพลาดเริ่มต้นในช่วงแรกของการขออนุญาต จะทำให้ไม่เกิดการแก้ไขที่ซ้ำซ้อนกันภายหลัง

ข้อด้อย คือ การประสานงานมีความยุ่งยาก เนื่องจากแบบมีความละเอียดในทุกขอบเขตการตรวจ แต่สามารถแก้ไขได้โดยการใช้แบบขออนุญาตชุดเดียวกัน เพื่อให้ข้อมูลทั้งหมดตรงกัน

แผนภูมิที่ 5-5 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรม

กรณีศึกษา อาคารขนาดใหญ่ แนวทางใหม่



บทที่ 6

การสรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

6.1 การสรุปผลการศึกษา

จากการศึกษานี้ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและรวบรวมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตอาคารขนาดใหญ่ ประเภทโรงแรม ในปัจจุบันว่ามีข้อดี ข้อด้อยอย่างไร เพื่อรวบรวมความเห็น และข้อเสนอแนะของผู้เชี่ยวชาญทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตและเพื่อวิเคราะห์และเสนอแนวทางที่ชัดเจนต่อกฎหมาย อันเป็นอุปสรรคต่อการขออนุญาตระเบียบวิธีวิจัย คือ การเลือกกรณีศึกษาและสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง และนำมาวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อได้แนวทางในการขออนุญาตอาคารขนาดใหญ่ประเภทโรงแรมที่มีความชัดเจน โดยมีขอบเขตการศึกษากฎหมายหลัก 3 ฉบับ คือ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535, พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

และด้วยข้อจำกัดทางด้าน การเข้าถึงข้อมูลจากหน่วยงานราชการ การศึกษาจึงได้มีขอบเขตของกรณีศึกษาโครงการโรงแรมบนถนนสุขุมวิท ในเขตคลองเตยและเขตวัฒนา เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีการจดทะเบียนประกอบธุรกิจโรงแรมในขนาดอาคารขนาดใหญ่มากที่สุดในเขตกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ.2555 ผลจากการศึกษาทางข้อมูลจากการสำรวจการประกาศขายห้องพักรายวันระบบออนไลน์ เปรียบเทียบกับแบบจำลองอาคารขนาดใหญ่ประเภทโรงแรม และผลการตรวจสอบข้อมูลการจดทะเบียนโรงแรมของ กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ซึ่งผู้วิจัยมีข้อมูลครบถ้วนทั้งหมดประมาณ 51 แห่ง มีโครงการที่จดทะเบียน 17 แห่ง และไม่จดทะเบียนประกอบธุรกิจโรงแรม 34 แห่ง โดยผู้วิจัยสามารถสรุปแบ่งอาคารตามลักษณะการขออนุญาตที่มีขั้นตอนและระยะเวลาที่แตกต่างกันได้เป็น 4 ประเภท ดังนี้

1. **อาคารประเภทที่ 1** คือ อาคารที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 80 ห้อง หรือมีพื้นที่น้อยกว่า 4,000 ตารางเมตร ขออนุญาตก่อสร้างเป็นโรงแรม จดทะเบียนประกอบธุรกิจโรงแรม

2. **อาคารประเภทที่ 2** คือ อาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ขออนุญาตจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและขออนุญาตก่อสร้างเป็นโรงแรม จดทะเบียนประกอบธุรกิจโรงแรม

3. **อาคารประเภทที่ 3** คือ อาคารที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 80 ห้อง หรือมีพื้นที่น้อยกว่า 4,000 ตารางเมตร ขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารพักอาศัยรวม มีการดำเนินธุรกิจเป็นโรงแรม แต่ไม่จดทะเบียนประกอบธุรกิจโรงแรม

4. **อาคารประเภทที่ 4** คือ อาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ขออนุญาตจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเป็นอาคารพักอาศัยรวม มีการดำเนินธุรกิจเป็นโรงแรม แต่ไม่จดทะเบียนประกอบธุรกิจโรงแรม

จากนั้นได้ทำการเลือกกรณีศึกษาจากโครงการจากขอบเขตทั้งหมดเป็น 5 แห่ง โดยมีข้อจำกัดทางด้านการให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลของสถาปนิกผู้ออกแบบโครงการกรณีศึกษา และข้อมูลประกอบการอ้างอิง **โครงการกรณีศึกษาทั้ง 5 แห่ง เป็นอาคารประเภทที่ 2** ตามการแบ่งประเภทข้างต้น ซึ่งในงานวิจัยนี้จะไม่ระบุชื่อโรงแรม ด้วยเหตุผลด้านการประกอบธุรกิจ แต่จะระบุเป็นชื่อสถานที่ตั้งโครงการแทน ได้แก่ 1) โรงแรม ซอยสุขุมวิท 4 2) โรงแรม ซอยสุขุมวิท 10 3) โรงแรม ซอยสุขุมวิท 14 4) โรงแรม ซอยสุขุมวิท 18 5) โรงแรม ซอยสุขุมวิท 26

เอกสารจากหน่วยงานราชการที่ใช้เป็นข้อมูลปฐมภูมิเพื่อศึกษาระยะเวลาในการขออนุญาต ได้แก่

- รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (รายงานฉบับสมบูรณ์)
 - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
 - ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ (กทม.6)
 - ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.6)
 - คำขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (ร.ร.1)
 - ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (ร.ร.2)
 - สำเนาหนังสือจากหน่วยงานราชการต่างๆ จากกรมการปกครองกระทรวงมหาดไทย
- นอกจากนั้นยังมีข้อมูลที่รวบรวมจากการสัมภาษณ์สถาปนิกผู้ออกแบบโครงการ คือ ช่วงของการยื่นจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

สรุปผลจากการศึกษาสามารถแจกแจงระยะเวลาในขั้นตอนต่างๆ ได้ดังนี้

- 1) ขั้นตอนการขออนุญาตจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะเวลาการยื่นถึงได้รับการอนุมัติรายงานฯ น้อยที่สุด คือ โครงการ ซอยสุขุมวิท 4 ใช้ระยะเวลา 103 วันระยะเวลามากที่สุด คือ โครงการ ซอยสุขุมวิท 10 ใช้ระยะเวลา 215 วัน ปัญหาย่อยที่พบในขั้นตอนนี้ คือ ปัญหาการขออนุญาตหนังสือรับรองจากหน่วยงานราชการเพื่อประกอบการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กรณีศึกษาส่วนใหญ่มีการยื่นขอเอกสารและได้รับหนังสือแจ้งก่อนการยื่นรายงานฯ มีเพียงโครงการ ซอยสุขุมวิท 10 และ 26 ที่ได้รับหนังสือหลังการยื่นรายงานฯ โครงการ ซอยสุขุมวิท 10 มีการขอหนังสือยืนยันการให้บริการน้ำประปาหลังการยื่นรายงานฯ ทำให้สามารถทราบได้ว่า รายงานฯ ที่ยื่นไปครั้งแรกยังขาดความสมบูรณ์ เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้เกิดการแก้ไข เพิ่มเติมรายงานฯ
- 2) ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง โครงการที่ขออนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ 4 โครงการ คือ โครงการ ซอยสุขุมวิท 4, 10, 14 และ 18 สำหรับโครงการที่ขออนุญาตแบบปกติตามมาตรา 21 คือ โครงการ ซอยสุขุมวิท 26 ใช้ระยะเวลา 101 วัน
- 3) ขั้นตอนการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โครงการที่ใช้ระยะเวลาขออนุญาตสั้นที่สุด คือ โครงการ ซอยสุขุมวิท 14 ใช้ระยะเวลา 84 วัน โครงการที่ใช้ระยะเวลาขออนุญาตนานที่สุด คือ โครงการ ซอยสุขุมวิท 18 ใช้ระยะเวลา 304 วันและโครงการ ซอยสุขุมวิท 26 ยังอยู่ระหว่างการขออนุญาต

เพื่อทราบปัญหาและแนวทางเสนอแนะการขออนุญาตอาคารกรณีศึกษาในแต่ละช่วง

ผู้วิจัยจึงได้มีการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตในแต่ละขั้นตอน โดยแบ่งกลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์ออกเป็น 6 กลุ่ม จำนวนทั้งสิ้น 26 ท่าน ได้แก่

- 1) สถาปนิกผู้ออกแบบอาคารกรณีศึกษา จำนวน 5 ท่าน
- 2) สถาปนิกในบริษัทสถาปนิกที่มีผลงานการออกแบบโรงแรม จำนวน 6 ท่าน
- 3) ผู้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จำนวน 2 ท่าน
- 4) ผู้ประกอบการโรงแรม จำนวน 3 ท่าน
- 5) เจ้าหน้าที่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาต จำนวน 4 ท่าน
- 6) ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย จำนวน 6 ท่าน

ผลจากการสัมภาษณ์ ผู้วิจัยได้ทำการเรียบเรียงปัญหาและแนวทางการเสนอแนะที่มีลักษณะคล้ายกันของแต่ละบุคคล สามารถสรุปได้ตามขั้นตอนการขออนุญาต ได้ดังนี้

- 1) ปัญหาการขออนุญาตรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมกับสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (กรณีโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป) ได้แก่ 1) การใช้ดุลพินิจของคณะกรรมการผู้ชำนาญการในการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งไม่มีกฎเกณฑ์ที่ชัดเจนและแน่นอน 2) เนื้อหาไม่มีความซ้ำซ้อนกับการตรวจการขออนุญาตก่อสร้าง เนื่องจากรายงานฯ และแบบก่อสร้าง ถูกพิจารณาภายใต้กฎหมายควบคุมอาคารเช่นเดียวกัน ทำให้มีส่วนที่ตรวจเป็นเรื่องเดียวกัน แต่เจ้าหน้าที่ที่ตรวจอาศัยอำนาจการพิจารณาคณะหน่วยงาน 3) การขาดการประสานงานระหว่างผู้ประกอบการผู้จัดทำรายงานฯ สถาปนิกและวิศวกรตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ 4) ขั้นตอนการทำหนังสือรับรองจากหน่วยงานราชการเพื่อแนบประกอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมยังขาดกฎเกณฑ์เรื่องระยะเวลาในการดำเนินการ 5) คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมมีระยะเวลาในการประชุมเพื่อพิจารณาน้อยเมื่อเทียบกับจำนวนโครงการที่เข้ารับพิจารณา 6) การเพิ่มเติมความเห็นของรายงานฯ นอกเหนือจากประเด็นเดิมโดยคณะกรรมการฯ ในการประชุมครั้งแรก

ข้อเสนอแนะ คือ การออกกฎเกณฑ์หรือข้อบังคับที่ชัดเจนในส่วนที่เป็นไปได้ของการพิจารณารายงานฯ การเพิ่มจำนวนจำนวนคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม การกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาเอกสารประกอบรายงานฯ ของหน่วยราชการอื่น และการไม่แก้ไขเพิ่มเติมประเด็นที่ไม่ได้พิจารณาในการประชุมครั้งแรก ผลการศึกษาดังกล่าวบางส่วนมีความสอดคล้องกับผลการศึกษาของ ปิยะ ตั้งตรง¹

- 2) ปัญหาการขออนุญาตก่อสร้างกับหน่วยงานท้องถิ่น ได้แก่ 1) ปัญหาการแก้ไข รื้อถอนงานก่อสร้าง จากการขออนุญาต 39 ทวิ โดย เกิดความเสี่ยงในการก่อสร้างที่ขัดแย้งกับกฎหมายควบคุมอาคาร 2) การยื่นแก้ไขแบบ 39 ทวิของเจ้าของโครงการ ในระยะเวลาที่

¹ ปิยะ ตั้งตรง, “กระบวนการพิจารณาเห็นชอบรายงานโครงการประเภทโรงแรมและสถานพักตากอากาศ,” วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.

กระชั้นชิดก่อนการหมดอายุใบอนุญาต 3) จำนวนเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับรายละเอียดการตรวจและโครงการที่ยื่นเรื่องตรวจ

ข้อเสนอแนะ คือ สถาปนิกและวิศวกรต้องตรวจสอบแบบก่อสร้างให้มีความพร้อมถูกต้อง สมบูรณ์ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร การกำหนดระยะเวลาให้สถาปนิกและวิศวกรแก้ไขแบบก่อสร้างที่แน่นอน หรือการตรวจด้วยวิธีพิเศษในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อนการก่อสร้าง

- 3) ปัญหาการขออนุญาตจดทะเบียนประกอบธุรกิจโรงแรมกับกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ได้แก่ 1) การแก้ไขรายละเอียดการเป็นโรงแรมหลังเปิดการใช้อาคาร 2) ประเภทโรงแรมไม่สอดคล้องกับลักษณะการใช้อาคารและขนาดอาคาร การกำหนดประเภทโรงแรม 4 ประเภท 3) ความล่าช้าจากการตรวจสอบของหน่วยงานอื่นเพื่อยื่นประกอบการพิจารณาการประกอบธุรกิจโรงแรม 4) การใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ตรวจสอบโรงแรม 5) การขาดระยะเวลาดำหนดหลังการได้รับใบรับรองการก่อสร้าง

ข้อเสนอแนะ คือ ผู้ประกอบการควรทำให้รายละเอียดอาคารตามกฎหมายโรงแรมแล้วเสร็จก่อนนายทะเบียนเข้าตรวจสอบ กฎหมายควรมีการแบ่งประเภทโรงแรมโดยคำนึงถึง ขนาดอาคาร จำนวนผู้ใช้และการใช้งานจริงเพื่อให้สอดคล้องกับความปลอดภัยด้านอาคาร รวมถึงการกำหนดระยะเวลาในการยื่นขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมภายหลังได้รับใบรับรองการก่อสร้าง

สรุปผลจากการศึกษาทั้งหมดกล่าวได้ว่า การขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรมกรณีอาคารขนาดใหญ่ มีปัญหาในทุกขั้นตอน มีสาเหตุมาจากทั้งสองฝ่าย คือ ฝ่ายเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจในการให้อนุญาตและฝ่ายผู้ประกอบการผู้ขออนุญาต ดังต่อไปนี้

ฝ่ายเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจในการให้อนุญาต ตามกฎหมายทั้งสามฉบับ

1. การตรวจสอบจากบางหน่วยงานยังขาดการกำหนดกฎเกณฑ์และระยะเวลาที่ชัดเจนในการพิจารณาให้อนุญาต
2. การอ้างอิงกฎหมายที่ซ้ำซ้อนกัน เจ้าหน้าที่ตรวจซ้ำซ้อนกัน
3. ขาดความรับผิดชอบและการประสานงานระหว่างกัน

4. จำนวนเจ้าหน้าที่บางหน่วยงานมีจำนวนน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับภาระงานที่ขออนุญาต

ฝ่ายผู้ประกอบการ สถาปนิก วิศวกร ผู้จัดทำรายงานฯ

1. การขาดความเข้าใจในกฎหมายการขออนุญาต และการกระทำไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ทำให้มีการแก้ไขต่างๆ
2. ผู้ประกอบการ สถาปนิก วิศวกร และผู้จัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ยังขาดการประสานงานระหว่างกันในระดับขั้นตอนการขออนุญาต
3. การขาดการเตรียมการ ขาดความพร้อมความถูกต้องสมบูรณ์ทางเอกสารและกายภาพอาคาร แต่ยื่นขออนุญาตไปก่อน

6.2 ข้อเสนอแนะ

ประเด็นด้านกฎหมาย

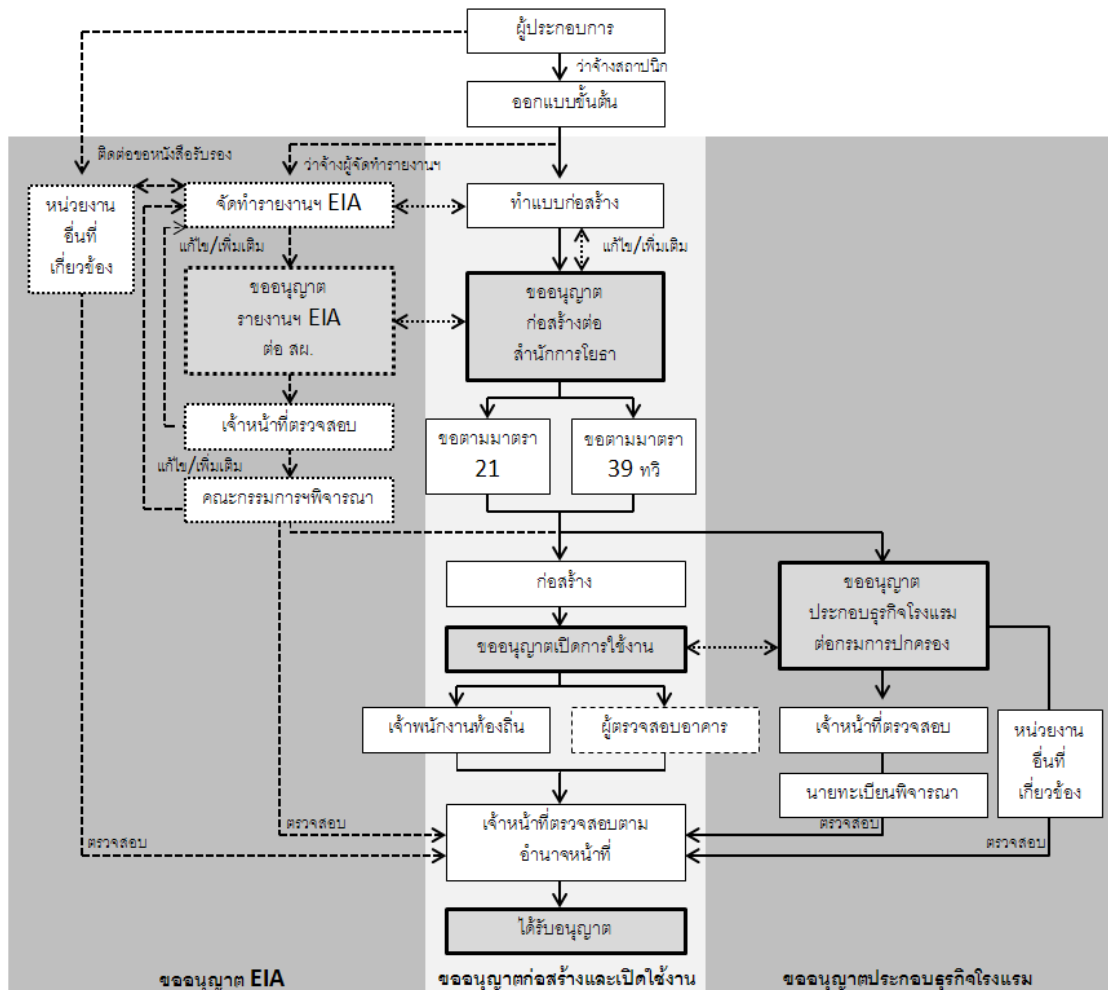
1. การออกกฎเกณฑ์ที่มีความชัดเจนและไม่ซ้ำซ้อนกันระหว่างกฎหมายแต่ละฉบับ เพื่อให้มีบรรทัดฐานร่วมกันทั้งฝ่ายเจ้าหน้าที่และฝ่ายผู้ประกอบการ
2. การจัดทำกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารประเภทโรงแรมแต่ละขนาดอาคาร โดยรวบรวมข้อบังคับทางกายภาพที่ชัดเจนทั้งหมดให้อยู่ในหมวดหมู่เดียวกัน เป็นกฎหมายอาคาร (building codes)
3. กฎหมายโรงแรมเพื่อการประกอบธุรกิจประเภทโรงแรมควรกล่าวถึงเฉพาะการประกอบธุรกิจที่ไม่ใช่ลักษณะทางกายภาพ เพื่อง่ายต่อการปฏิบัติตามของผู้ประกอบการและเจ้าหน้าที่ เจ้าหน้าที่ควรมีการประสานงานกันทุกฝ่าย

ประเด็นด้านขั้นตอน

4. การขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรม กรณีอาคารขนาดใหญ่ ควรมีการขออนุญาตในแต่ละหน่วยงานไปพร้อมๆกันได้ เพื่อลดระยะเวลาในการรอผลการพิจารณาของแต่ละหน่วยงาน ทั้งนี้ เอกสารที่ยื่นควรเป็นเอกสารชุดเดียวกัน ทุกหน่วยงานสามารถตรวจสอบได้ทั้งหมด ตามแผนภูมิ ดังต่อไปนี้

แผนภูมิที่ 6-1 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรม

กรณีศึกษา อาคารขนาดใหญ่ แนวทางใหม่



- ผู้ประกอบการ สถาปนิก วิศวกร และผู้จัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ควรมี ความรู้ความเข้าใจในขั้นตอนและข้อมูลที่จำเป็นและมีการประสานงานตั้งแต่การ เริ่มศึกษาโครงการเพื่อความเข้าใจในโครงการร่วมกันและสามารถวางแผนการขอ อนุญาตในขั้นตอนต่างๆได้อย่างถูกต้อง
- ควรมีการทำความเข้าใจในหน้าที่ของแต่ละฝ่ายให้เป็นไปตามกฎหมายการขอ อนุญาต หรือมีการจัดทำคู่มือเผยแพร่แก่ผู้เกี่ยวข้อง
- การเพิ่มจำนวนเจ้าหน้าที่ให้มีความเหมาะสมกับจำนวนโครงการที่ขออนุญาต

6.3 การวิจัยต่อเนื่องในอนาคต

1. การศึกษาเปรียบเทียบการขออนุญาตอาคารของต่างประเทศ เพื่อนำข้อดี ข้อเสีย มาเปรียบเทียบกับขออนุญาตในประเทศไทย
2. การศึกษาในรายละเอียดการขออนุญาตอาคารที่มีการประกอบธุรกิจอื่นๆ เช่น สถานบันเทิง โรงแรม
3. การศึกษาขั้นตอนการขออนุญาตอาคารเป็นอาคารพักอาศัยรวม แต่มีการดำเนินธุรกิจเป็นโรงแรม ในประเภทที่ 3 และ 4 ตามการแบ่งกลุ่มของผู้วิจัยข้างต้น หากสามารถเลือกกลุ่มตัวอย่างที่เข้าถึงข้อมูลเหล่านั้นได้

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียม หลักเกณฑ์ และวิธีการชำระค่าธรรมเนียม สำหรับการประกอบ

ธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2551

กฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ.2552

กฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงฉบับที่ 56 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา กรมการท่องเที่ยว. สรุปสถิติการเดินทางท่องเที่ยวระหว่าง

ประเทศ มิถุนายน 2555[ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <http://www.mots.go.th> [24 มิถุนายน 2555]

กัณวลินทร์ เมืองแก้ว. เจ้าพนักงานปกครองฝ่ายโรงแรม ศูนย์บริการประชาชน กรมการปกครอง

กระทรวงมหาดไทย. สัมภาษณ์, 12 มีนาคม 2556.

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 190/2551 เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

คำสั่งคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ที่ 17/2552 เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการผู้ชำนาญการ

พิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และ
บริการชุมชน

คู่มือปฏิบัติงานกฎหมายโรงแรม. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์อาสาสมัครชาตินิแดน กรมการปกครอง, 2555

เฉษฐา ปั่นกิจดี. พนักงานธุรการ คณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

กระทรวงมหาดไทย. สัมภาษณ์, 17 สิงหาคม 2555.

ชวพงศ์ ชำนิประศาสน์. กรรมการผู้จัดการ บริษัท สำนักงานสถาปนิกทวิธา จำกัด. สัมภาษณ์, 14

ธันวาคม 2554.

ชัยวัฒน์ อารีรักษา. สถาปนิกโครงการ บริษัท แพลน แอสโซซิเอต จำกัด. สัมภาษณ์, 8 มกราคม 2556.

ชิสากานต์ โจจนสุนทร. สถาปนิกโครงการ บริษัท สถาปนิกกรุงเทพ จำกัด. สัมภาษณ์, 22 มกราคม 2556.

ณัชพงศ์ ทักษิณไศล. ผู้จัดการฝ่ายการตลาด บริษัท ซี เอ็ม เอส จำกัด. สัมภาษณ์, 22 กุมภาพันธ์ 2556.

เทเวศร์ อุตวิชัย. สถาปนิกชำนาญการพิเศษ สำนักงานออกแบบ สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร. สัมภาษณ์, 4 กุมภาพันธ์ 2556.

นพดล ต้นพิวัฒน์. รองประธานกรรมการ บริษัท ดีไซน์ 103 จำกัด. สัมภาษณ์, 23 ธันวาคม 2555.

นิติศักดิ์ ซอบดำรงธรรม. กรรมการบริหาร บริษัท แพลน อาคิเต็ค จำกัด. สัมภาษณ์, 28 กุมภาพันธ์ 2556.

บัณฑิต จุลาสัย. การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมกับการออกแบบสถาปัตยกรรม. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546

บัณฑิต จุลาสัย. สัมภาษณ์, 5 มีนาคม 2556.

บัณฑิต นริศรางกูร. หัวหน้ากลุ่มโรงแรม ส่วนรักษาความสงบเรียบร้อย 3 สำนักการสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย. สัมภาษณ์, 12 มีนาคม 2556.

บุญธรรม กิจปรีดาบริสุทธิ์. ระเบียบวิธีวิจัยทางสังคมศาสตร์. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จามจุรีโปรดักท์, 2551

ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม, ราชกิจจานุเบกษา 129(20 มิถุนายน 2555).

ประกิจ ชินอมรพงษ์. นายกสสมาคมโรงแรมไทย. สัมภาษณ์, 4 กันยายน 2555.

ปราโมทย์ กระบวนรัตน์. แอสโซซิเอตส์ พาร์ทเนอร์ บริษัท ฮาปิตาอาคิเต็ค จำกัด. สัมภาษณ์, 16 มกราคม 2556.

ปลื้มจิตต์ ไชยยา. รองประธานบริหารฝ่ายพัฒนาโครงการ บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล

จำกัด. สัมภาษณ์, 18 มีนาคม 2556.

ปิยะ ตั้งตรง. กระบวนการพิจารณาเห็นชอบรายงานโครงการประเภทโรงแรมและสถานพักตาก

อากาศ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะ

สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.

พรเทพ อินพานิช. แนวทางการออกแบบเส้นทางอพยพหนีภัย อาคารขนาดใหญ่ ประเภทอาคาร

อยู่อาศัยรวม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะ

สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554.

พระราชบัญญัติการประปานครหลวง พ.ศ. 2510

พระราชบัญญัติการประปาส่วนภูมิภาค พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518

พระราชบัญญัติการไฟฟ้านครหลวง พ.ศ. 2501

พระราชบัญญัติการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค พ.ศ. 2503

พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ.2535

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติป้องกันและระงับอัคคีภัย พ.ศ.2542

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535

มณูญันท์ ไวกาสี. กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไทย ไท วิศวรร จำกัด. สัมภาษณ์, 19 มีนาคม 2556.

วรวิทย์ สุดเพชรโรจน์. นายช่างโยธาชำนาญงาน กองควบคุมอาคาร 2 กองควบคุมอาคาร สำนัก

การโยธา กรุงเทพมหานคร. สัมภาษณ์, 13 มีนาคม 2556.

วันทนีย์ ชูศิลป์, ระเบียบวิธีวิจัย. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์อักษรบัณฑิต, 2525.

วิกรม จำนงค์จิตต์. ผู้จัดการฝ่ายออกแบบ บริษัท โปรเสส อาคิเต็ค แอนด์ แพลนเนอร์ จำกัด.

สัมภาษณ์, 5 มีนาคม 2556.

วิบูลย์ เดชาติวัฒนา. กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอ ดี ดี อาร์ทิเตค จำกัด. สัมภาษณ์, 19

กุมภาพันธ์ 2556.

วิรัช ศิลป์เสวีกุล, พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แก้ไข พ.ศ. 2535, พ.ศ.2543. กรุงเทพฯ, 2555.

(อัดสำเนา)

วีรวุฒิ ไอตระกูล. กรรมการผู้จัดการ บริษัท ภูมิวิมุติ จำกัด. สัมภาษณ์, 6 มีนาคม 2556.

ศักดิ์ชัย ยวงตระกูล. อุปนายกคนที่ 1 กรรมการสภาสถาปนิก. สัมภาษณ์, 1 มีนาคม 2556.

ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์. กรรมการผู้จัดการ บริษัท โฟร์เอส จำกัด. สัมภาษณ์, 6 ธันวาคม 2555.

ศูนย์ข้อมูลความรู้ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน.ประวัติความเป็นมาประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน
(AEC)[ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <http://www.thai-aec.com> [24 มิถุนายน 2555]

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. การพัฒนาธุรกิจ Hospitality ในภาคบริการท่องเที่ยวเพื่อก้าวสู่ตลาดอาเซียน
AEC[ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <http://www.kasikornresearch.com> [24 มิถุนายน 2555]

สมบุญ เวสสัน. กรรมการผู้จัดการ บริษัท บุรณเวสสัน แอนด์ แอสโซซิเอต จำกัด. สัมภาษณ์,
7 กุมภาพันธ์ 2556.

สมศักดิ์ จิตมั่น. กรรมการ บริษัท สตีเว่น เจ ลีช อาร์คิเทค จำกัด. สัมภาษณ์, 21 กุมภาพันธ์ 2556.

สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงเทคโนโลยีและสารสนเทศ. การประมวลพื้นที่ก่อสร้าง พ.ศ.2554
[ออนไลน์]. แหล่งที่มา: www.nso.go.th [24 มิถุนายน 2555]

สิริ จารุไพโรจน์, คู่มือการขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารตามกฎหมายเกี่ยวกับอาคาร. กรุงเทพฯ, 2553.

(อัดสำเนา)

สุทธิชัย จิตะพันธ์กุล. สัมภาษณ์, 12 ธันวาคม 2555.

สุพินท์ เรียนศรีวิไล. หัวหน้าศูนย์ข้อมูลกฎหมายอาคาร สถาบันสถาปนิกสยาม สมาคมสถาปนิก
สยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์. สัมภาษณ์, 13 มีนาคม 2556.

ภาษาอังกฤษ

Walter A.Rute , Richard H. Penner and Lawrence Adams, Hotel Design Planning and
Development. Woburn : Jordan Hill, 2001.

ภาคผนวก

รายชื่อโรงแรมบนถนนสุขุมวิทจากการสำรวจการขายห้องพักรายวันระบบออนไลน์ www.agoda.com

ลำดับที่	ชื่อโรงแรม	ที่จอดรถ	ร้านอาหาร	ห้องประชุม	ศูนย์ธุรกิจ	บาร์/ผับ
1.	การ์เด็นโกรฟ สวีท เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์	✓	✓	✓	-	-
2.	แกรนด์ อินน์	-	-	-	-	-
3.	โกลเดน เพลิร์ล	✓	✓	✓	-	-
4.	คิงส์ตัน สวีท	✓	✓	-	✓	✓
5.	เช็คอินน์ พร่อมพงษ์	✓	-	-	-	-
6.	ซาซาส์ ไฮเต็ล อูโน่	✓	✓	-	-	-
7.	ซีตรูส 13	✓	✓	✓	✓	✓
8.	ซีดีซีค บูติก สวีท	✓	✓	-	✓	✓
9.	ซีทาดีนส์ สุขุมวิท 23	✓	✓	-	✓	-
10.	ซีทาดีนส์ สุขุมวิท 8	✓	✓	-	✓	-
11.	ซีชั่นส์บูติก	✓	-	-	-	-
12.	เซนต์เจมส์	✓	✓	✓	✓	-
13.	เดอะ คีย์	✓	-	-	✓	-
14.	เดอะ ดาวัน	-	✓	-	✓	✓
15.	เดอะ ไพร์เวซี สวีท	✓	✓	-	-	-
16.	ไดนาสตี แกรนด์ ไฮเต็ล	✓	✓	-	✓	✓
17.	ทูน	✓	-	-	-	-

ลำดับที่	ชื่อโรงแรม	ที่จอดรถ	ร้านอาหาร	ห้องประชุม	ศูนย์ธุรกิจ	บาร์/ผับ
18.	นันทรา	✓	-	-	✓	-
19.	นานา ไฮโซ	✓	✓	-	✓	-
20.	ไนท์ เรสซิเดนซ์	✓	-	-	-	-
21.	บอลลี่ สตูดิโอ สวีท	✓	✓	-	-	-
22.	เบลส เรสซิเดนซ์	✓	✓	-	-	-
23.	เบสท์เวสเทิร์น พรีเมียร์	✓	✓	✓	✓	✓
24.	เบสท์เวสเทิร์นพลัส	✓	✓	-	✓	✓
25.	ไฟร์พอยต์ บายเชอราตัน	✓	✓	✓	✓	✓
26.	มาคูชิ	✓	✓	✓	✓	✓
27.	เมอริซิเดส	-	-	-	-	-
28.	โมนาโก	✓	✓	-	-	-
29.	ยูนิโก้ เอ็กซ์เพรส แอท สุขุมวิท	✓	✓	-	✓	-
30.	รามาดา อังคอร	✓	✓	✓	✓	✓
31.	เรดิสัน สวีท	✓	✓	✓	-	✓
32.	เลกาซี เอ็กซ์เพรส	-	✓	-	-	-
33.	เลอ ฟินิกซ์	✓	✓	-	-	✓
34.	สกาย	✓	✓	✓	✓	-
35.	สลิล	✓	✓	-	-	✓
36.	อราวินดา ลิฟวิงโฮม	✓	-	-	-	-

ลำดับที่	ชื่อโรงแรม	ที่จอดรถ	ร้านอาหาร	ห้องประชุม	ศูนย์ธุรกิจ	บาร์/ผับ
37.	ออนเอท สุขุมวิท	✓	✓	-	✓	-
38.	อะไรซ์	✓	✓	-	-	-
39.	เอกมัยเพรสทีจเซอวิสอพาร์ทเมนท์	✓	✓	-	✓	-
40.	เอเซียอินน์	✓	-	-	-	-
41.	เอส 33 คอมแพค	✓	-	-	-	-
42.	เอส สุขุมวิท สวีท	✓	✓	-	-	✓
43.	แอดมิรัล พรีเมียร์	✓	✓	-	-	✓
44.	แอสเพน สวีท	✓	✓	-	-	-
45.	ไอ้ควู้ด เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	✓	
46.	ไอ้ควู้ด อพาร์ทเมนท์ ทริลเลียน	✓	✓	-	-	-
47.	ไอบิส นานา	✓	✓	✓	✓	✓
48.	ไฮพ แลนด์ เอ็กเซกคิวทีฟ เรสซิเดนซ์	✓	✓	-	✓	-

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ	นายธนเดช ศรีคราม
วันเกิด	16 ธันวาคม 2531
การศึกษา	
พ.ศ. 2543	จบประถมศึกษา โรงเรียนมารีวิทยา จังหวัดศรีสะเกษ
พ.ศ. 2546	จบมัธยมศึกษาตอนต้น โรงเรียนศรีสะเกษวิทยาลัย จังหวัดศรีสะเกษ
พ.ศ. 2548	นักเรียนโครงการแลกเปลี่ยนภาษาและวัฒนธรรม โครงการ Yong Exchange Service (YES) โรงเรียน Murrieta Valley High School มลรัฐแคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกา
พ.ศ. 2549	จบมัธยมศึกษาตอนปลาย โรงเรียนศรีสะเกษวิทยาลัย จังหวัดศรีสะเกษ
พ.ศ. 2554	สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับ 2) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
พ.ศ. 2555	ทำวิทยานิพนธ์ หลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
การทำงาน	
พ.ศ. 2553	นิสิตฝึกงาน บริษัท แชนสิริ จำกัด ฝ่ายโครงการแนวราบ
พ.ศ. 2553	นิสิตโครงการแลกเปลี่ยนการประชุมเชิงปฏิบัติการ (workshop) ระหว่าง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และ Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Versailles (ENSAV) ณ กรุงปารีส ประเทศฝรั่งเศส