

การขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรมภายใต้กฎหมายไทย
กรณีอาคารที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

นางสาวราวี เวชชธรรม

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 ACCORDING TO HOTEL TYPE UNDER THAI BUILDING LAW;
THE CASE STUDIES REGARDING SMALLER THAN LARGE-SIZE BUILDINGS
ACCORDING TO THE BUILDING CODE

Miss Waralee Vetchatham

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
กรณีอาคารที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่
ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

โดย

นางสาววราลี เวชชธรรม

สาขาวิชา

สถาปัตยกรรม

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยรับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต

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

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ อวยชัย วุฒิไผ่สิต)

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

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์พรพนธ์พัชร์ สุวิโยธิน)

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จาตุรนต์ วัฒนผาสุก)

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

วราลี เวชชธรรม : การขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรมภายใต้กฎหมายไทย กรณีอาคารที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร. (BUILDING PERMISSION OF HOTEL TYPE UNDER THAI BUILDING LAW CASE STUDY; THE BUILDING THAT SMALLER THAN THE LARGE-SIZE BUILDING ACCORDING TO BUILDING) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ. นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ, 193 หน้า.

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและวิเคราะห์กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมว่ามีความเหมาะสมกับลักษณะทางกายภาพของอาคารที่ดัดแปลงเพื่อดำเนินกิจการเป็นที่พักลักษณะโรงแรมว่ามีความเหมาะสมเพียงไร เพื่อนำไปสู่การนำเสนอแนวทางในการปรับปรุงกฎหมายเพื่อให้สอดคล้องเหมาะสมกับกายภาพที่เกิดขึ้น

โดยจะทำการศึกษาเฉพาะกฎหมายทางด้านกายภาพที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตปลูกสร้างโรงแรม ที่สามารถวัด คำนวณหรือสังเกตได้ วิธีการศึกษาใช้การสังเกตและการสัมภาษณ์ในการเก็บข้อมูลกรณีศึกษา เมื่อเก็บข้อมูลลักษณะข้อมูลทั่วไปและข้อมูลที่เกี่ยวข้องด้านความปลอดภัยแล้ว นำไปเปรียบเทียบกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อวิเคราะห์ความแตกต่างหรือความขัดแย้งของประเด็นด้านกฎหมาย กับลักษณะทางกายภาพที่เกิดขึ้นจริงแล้ว จึงทำแบบสอบถามเพื่อสอบถามความเห็นจากสถาปนิกผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบอาคารพักอาศัย

จากการศึกษาสรุปได้ว่าสาเหตุของปัญหาที่ทำให้อาคารไม่สามารถจดทะเบียนเป็นโรงแรมถูกต้องตามกฎหมายได้นั้น มาจากหลายปัจจัยด้วยกัน ดังนี้ (1.) ปัญหาเรื่องของการให้ข้อมูลด้านการขออนุญาต มีแนวทางในการแก้ไขปัญหาคือการให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องอันได้แก่ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย สำนักการโยธาธิการ กรุงเทพมหานคร และกรมการปกครองกระทรวงมหาดไทย มีการประสานงานเพื่อเผยแพร่ข้อมูลทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในเรื่องของข้อมูลด้านการขออนุญาตโรงแรมเพื่อให้ประชาชนทั่วไปได้ทราบขั้นตอน และวิธีการในการดำเนินการขออนุญาตโรงแรม (2.) ปัญหาเรื่องกระบวนการขออนุญาต แนวทางการแก้ไขปัญหาคือ การจัดตั้งจุดบริการเป็นจุดเดียว ให้ผู้ที่มาติดต่อเรื่องการขออนุญาตสามารถดำเนินการได้สะดวกมากขึ้น โดยมีการรวบรวมหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมาไว้ ณ สถานที่เดียวกัน(3.) กฎหมายด้านกายภาพที่เกี่ยวข้อง แนวทางการแก้ไขปัญหาคือ การกำหนดกฎเกณฑ์การพิจารณาให้ใบอนุญาตจัดตั้งและเปิดดำเนินการโรงแรมให้มีความสอดคล้องกับลักษณะและสภาพโรงแรมที่แตกต่างกันไป โดยเปรียบเทียบให้สอดคล้องกับอาคารเดิม

ภาควิชา สถาปัตยกรรมศาสตร์.....

ลายมือชื่อ นิสิต

สาขาวิชา สถาปัตยกรรม.....

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....

ปีการศึกษา 2555.....

5573345425: MAJOR ARCHITECTURE

KEY WORDS: BUILDING CONTROL ACT/HOTEL ACT/ HOTEL/GUESTHOUSE

WARALEE VETCHATHAM: BUILDING PERMISSION ACCORDING TO HOTEL TYPE UNDER THAI BUILDING LAW; THE CASE STUDIES REGARDING SMALLER THAN LARGE-SIZE BUILDINGS ACCORDING TO THE BUILDING CODE. ADVISOR: ASSOC.PROF.CDR. TRAIWAT VIRYASIRI RTN, 193 pp.

This thesis has two main objectives, which are (1) to study the current “Building Permission of Hotel Type under Thai Building Law” that is suitable for every existing hotel in terms of physical structure, especially for hotel adaptations that exist in large quantity in Bangkok, and (2) to analyze the current situation from involved parties such as hotel entrepreneurs, hotel guests, and architects. The analytic results will be guidelines for the improving “Building Permission of Hotel Type under Thai Building Law” in the future.

The scope of the thesis is primarily concerned with hotel permission in regards to the physical structure of the building, which is limited to measurable and quantifiable factors. The results were collected through the use of literature review, observation, interviews and a questionnaire. Results from the research were then compared to the existing laws.

From the thesis study, the analysis showed that the reasons why hotel adaptations can't be applied for under the current licensing based on the following factors: (1.) Lack of relevant information during the permission process. This problem can be solved by improving the level of cooperation among 3 main related organizations, which include the Department of Public Works and Town & Country Planning, the Public Works Department, and the Department of Provincial Administration, in order to provide information regarding the permission process through electronic publishing. (2.) The permission process, which can be solved by the creation of a one-stop service point, where applicants can complete the whole permission process. (3.) A lack of existing guidelines in regards to hotel adaptations. This problem can be solved by creating decision benchmarks for authorities in terms of considering guidelines for the specified hotel adaptation.

Department : Architecture

Student's Signature

Field of Study : Architecture

Advisor's Signature

Academic Year : 2012

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จเรียบร้อยได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดีจากผู้มีพระคุณหลายท่าน ซึ่งได้แก่ ท่านรองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ ที่ได้กรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา และให้คำแนะนำ ข้อคิดเห็นต่างๆที่เป็นประโยชน์ รวมทั้งดูแลแก้ไขความเรียบร้อยของวิทยานิพนธ์จนสำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี ท่านรองศาสตราจารย์อวยชัย วุฒิโสมสิต ซึ่งได้ให้ความกรุณารับเป็นประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ท่านรองศาสตราจารย์ พรรณชลัท สุริโยธิน ท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์จาตุรนต์ วัฒนผาสุก และท่านอาจารย์ ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล ซึ่งได้กรุณาสละเวลามาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ อีกทั้งยังให้ความรู้ คำแนะนำ ตลอดจนชี้แนะประเด็นต่างๆอันเป็นประโยชน์ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ขอขอบคุณผู้ประกอบภารกิจการที่พัก เจ้าหน้าที่ สถาปนิก และนักท่องเที่ยงทุกท่านที่ได้เสียสละเวลาและให้ความร่วมมือในการสัมภาษณ์ เพื่อทำการเก็บข้อมูลวิจัยครั้งนี้

ในท้ายสุดนี้ ขอขอบพระคุณบิดามารดา และครอบครัว ผู้ให้การสนับสนุน ช่วยเหลือและให้กำลังใจเสมอมา ขอขอบคุณรุ่นพี่ เพื่อนที่คอยห่วงใย และเป็นกำลังใจ และขอบคุณ ทุกท่านที่มีได้เอ่ยนามในที่นี้ ที่คอยให้ความช่วยเหลือเป็นอย่างดี

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ฎ
สารบัญรูป	ฅ
สารบัญแผนภูมิ	ณ
บทที่	
1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	4
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	5
1.4 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	5
1.5 ระเบียบวิธีดำเนินงานวิจัย.....	5
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
1.7 แผนการทำวิทยานิพนธ์.....	7
2 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	8
2.1 ความหมายของคำว่าโรงแรม.....	9
2.2.1 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547.....	10
2.2.2 กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551.....	11
2.2 รูปแบบของกิจการที่พักแรม.....	11
2.3 การจัดตั้งและการเปิดดำเนินการโรงแรม.....	18
2.3.1 ขั้นตอนในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร.....	18
2.3.2 ขั้นตอนในการขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม.....	22
2.4 แนวความคิดของกฎหมาย ข้อบังคับ และพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง.....	24
2.4.1 พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518.....	25
2.4.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522.....	26

บทที่	หน้า
2.4.3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544.....	30
2.4.4 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547.....	36
2.4.5 กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551.....	37
2.5 แนวความคิดด้านการตรวจสอบอาคาร.....	40
2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	43
3 การกำหนดวิธีการศึกษาและกรณีศึกษา.....	44
3.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น.....	44
3.2 การเลือกตัวอย่างในการทำวิจัย.....	45
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	47
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	49
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	52
3.6 การสรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ.....	52
4 ข้อมูลรายละเอียดกรณีศึกษา.....	53
4.1 กรณีศึกษาที่ 1.....	53
4.2 กรณีศึกษาที่ 2.....	56
4.3 กรณีศึกษาที่ 3.....	59
4.4 กรณีศึกษาที่ 4.....	61
4.5 กรณีศึกษาที่ 5.....	64
4.6 กรณีศึกษาที่ 6.....	66
4.7 กรณีศึกษาที่ 7.....	68
4.8 กรณีศึกษาที่ 8.....	71
4.9 กรณีศึกษาที่ 9.....	73
4.10 กรณีศึกษาที่ 10.....	75
4.11 กรณีศึกษาที่ 11.....	78
4.12 กรณีศึกษาที่ 12.....	80
4.13 กรณีศึกษาที่ 13.....	82
4.14 กรณีศึกษาที่ 14.....	85
4.15 กรณีศึกษาที่ 15.....	87

บทที่	หน้า
5 วิเคราะห์ผลการศึกษา.....	90
5.1 การวิเคราะห์ผลการศึกษาจากกรณีศึกษา.....	90
5.1.1 ข้อมูลพื้นฐานอาคารและลักษณะทางกายภาพ.....	91
5.1.2 ข้อมูลด้านความปลอดภัยอาคาร.....	95
5.2 การวิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตโรงแรม.....	101
5.2.1 เปรียบเทียบกฎหมายโรงแรมกับรูปแบบของที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้าน.....	102
5.2.1.1 ด้านลักษณะทางกายภาพ.....	103
5.2.1.2 ด้านความปลอดภัย.....	106
5.2.2 เปรียบเทียบกฎหมายโรงแรมกับรูปแบบของที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทตึกแถว.....	109
5.2.2.1 ด้านลักษณะทางกายภาพ.....	110
5.2.2.2 ด้านความปลอดภัย.....	113
5.2.3 เปรียบเทียบกฎหมายโรงแรมกับรูปแบบที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น : โรงเรียน และหอพัก.....	116
5.2.3.1 ด้านลักษณะทางกายภาพ.....	116
5.2.3.2 ด้านความปลอดภัย.....	120
5.3 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการทำให้อาคารสามารถจดทะเบียนได้.....	122
5.3.1 การวิเคราะห์อ้างอิงจากกฎหมายอาคารเดิมก่อนการดัดแปลง.....	122
5.3.2 การวิเคราะห์จากความเห็นของสถาปนิก.....	130
5.3.3 การวิเคราะห์จากความเห็นของเจ้าหน้าที่.....	139
5.4 การวิเคราะห์ปัญหาที่เป็นอุปสรรคในการจดทะเบียนกิจการของผู้ประกอบการ.....	140
5.5 การวิเคราะห์ความพึงพอใจของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีต่อที่พักชั่วคราวลักษณะโรงแรม.....	143
6 อภิปรายสรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....	157
6.1 อภิปรายผล.....	157
6.2 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป.....	166
รายการอ้างอิง.....	167
ภาคผนวก.....	170
ภาคผนวก ก. บทสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่.....	171
ภาคผนวก ข. แบบบันทึกข้อมูลที่ได้จากการสังเกต.....	174
ภาคผนวก ค. แบบสอบถามสถาปนิกและรายชื่อ.....	177

บทที่	หน้า
ภาคผนวก ง. แบบสัมภาษณ์เจ้าของ.....	185
ภาคผนวก จ. แบบสอบถามนักท่องเที่ยว.....	189
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	193

สารบัญตาราง

		หน้า
ตารางที่ 1.1	แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ ปี พ.ศ. 2551 -2555 (มิถุนายน).....	2
ตารางที่ 1.2	แสดงแผนการทำวิทยานิพนธ์.....	7
ตารางที่ 2.1	แสดงระยะดึงโดยแบ่งตามประเภทการใช้อาคาร.....	27
ตารางที่ 2.2	แสดงความกว้างบันไดของอาคารโดยแบ่งตามประเภทการใช้อาคาร.....	27
ตารางที่ 2.3	แสดงหน่วยความเข้มของแสงสว่างโดยแบ่งตามสถานที่ (ประเภทการใช้).....	33
ตารางที่ 2.4	แสดงอัตราการระบายอากาศโดยวิธีกลในอาคารที่มีการปรับภาวะอากาศต่อ ชั่วโมง ต่อ 1 หน่วยพื้นที่ โดยแบ่งตามสถานที่.....	34
ตารางที่ 2.5	แสดงอัตราการระบายอากาศในอาคารที่มีการปรับภาวะอากาศ โดยแบ่งตาม สถานที่.....	35
ตารางที่ 2.6	แสดงขนาดของเครื่องดับเพลิงแต่ละชนิดโดยแบ่งตามประเภทของอาคาร.....	36
ตารางที่ 5.1	การเปรียบเทียบข้อมูลพื้นฐานอาคารและลักษณะทางกายภาพ.....	91
ตารางที่ 5.2	แสดงระบบโครงสร้างอาคาร.....	93
ตารางที่ 5.3	ตารางแสดงการตรวจสอบในหัวข้อ ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร (1).....	95
ตารางที่ 5.4	ตารางแสดงการตรวจสอบในหัวข้อ ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร (2)	96
ตารางที่ 5.5	ตารางแสดงการตรวจสอบในหัวข้อ ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร.....	98
ตารางที่ 5.6	ตารางแสดงการตรวจสอบในหัวข้อ สิ่งอำนวยความสะดวก.....	99
ตารางที่ 5.7	แสดงการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการ ประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย.....	102
ตารางที่ 5.8	แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการ ประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย : ความ มั่นคงแข็งแรง.....	103
ตารางที่ 5.9	แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการ ประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย : ระบบและ อุปกรณ์ประกอบของอาคาร.....	104
ตารางที่ 5.10	แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการ ประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย : สิ่งอำนวยความสะดวก.....	105
ตารางที่ 5.11	แสดงการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการ ประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากตึกแถว.....	109

	หน้า	
ตารางที่ 5.12	แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากตึกแถว : ความมั่นคงแข็งแรง.....	110
ตารางที่ 5.13	แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากตึกแถว : ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร.....	111
ตารางที่ 5.14	แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากตึกแถว : สิ่งอำนวยความสะดวก.....	112
ตารางที่ 5.15	แสดงการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น: โรงเรียนและหอพัก.....	116
ตารางที่ 5.16	แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น: ความมั่นคงแข็งแรง.....	117
ตารางที่ 5.17	แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น : ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร.....	118
ตารางที่ 5.18	แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากตึกแถว : สิ่งอำนวยความสะดวก.....	119
ตารางที่ 5.19	แสดงการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับกฎหมายอาคารเดิมก่อนการดัดแปลง.....	123
ตารางที่ 5.20	แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับกฎหมายอาคารเดิมก่อนการดัดแปลง : ความมั่นคงแข็งแรง	124
ตารางที่ 5.21	แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับกฎหมายอาคารเดิมก่อนการดัดแปลง : ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร.....	125
ตารางที่ 5.22	แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับกฎหมายอาคารเดิมก่อนการดัดแปลง : สิ่งอำนวยความสะดวก.....	126
ตารางที่ 5.23	แสดงลักษณะการทำงานของสถาปนิกจำแนกตามช่วงประสบการณ์ทำงาน.....	130
ตารางที่ 5.24	แสดงประสบการณ์การทำงานของสถาปนิกจำแนกตามช่วงประสบการณ์ทำงาน..	131

	หน้า
ตารางที่ 5.25	สรุปผลการสอบถาม ด้านสภาพการใช้อาคาร : ลักษณะห้องน้ำห้องส้วม..... 132
ตารางที่ 5.26	สรุปผลการสอบถาม เรื่องวัสดุตกแต่งอาคาร : วัสดุผนัง..... 133
ตารางที่ 5.27	สรุปผลการสอบถาม เรื่องที่ว่างภายนอกอาคาร..... 133
ตารางที่ 5.28	สรุปผลการสอบถาม เรื่องพื้นที่ห้องนอน..... 134
ตารางที่ 5.29	สรุปผลการสอบถาม เรื่องระยะจากพื้นถึงฝ้า..... 135
ตารางที่ 5.30	สรุปผลการสอบถาม เรื่องที่จอดรถ..... 136
ตารางที่ 5.31	สรุปผลการสอบถาม ความกว้างช่องทางเดิน..... 137
ตารางที่ 5.32	สรุปผลการสอบถาม ความกว้างบันได..... 138
ตารางที่ 5.33	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ..... 144
ตารางที่ 5.34	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ..... 144
ตารางที่ 5.35	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสถานะ..... 145
ตารางที่ 5.36	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสัญชาติ..... 145
ตารางที่ 5.37	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับการศึกษา สูงสุด..... 145
ตารางที่ 5.38	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอาชีพ..... 146
ตารางที่ 5.39	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้ต่อเดือน..... 147
ตารางที่ 5.40	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามจำนวนครั้งที่นักท่องเที่ยวเคยเดินทางมาท่องเที่ยว..... 147
ตารางที่ 5.41	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามจุดประสงค์..... 148
ตารางที่ 5.42	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการจัดเตรียมการ ท่องเที่ยว..... 148
ตารางที่ 5.43	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามลักษณะการเดินทาง..... 149
ตารางที่ 5.44	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระยะเวลาที่นักท่องเที่ยวมาค้างคืน..... 149
ตารางที่ 5.45	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเหตุผลที่เลือกที่พัก ขนาดเล็ก..... 150
ตารางที่ 5.46	แสดงค่าเฉลี่ย (M) และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือก ประเภทของสถานที่พัก..... 151
ตารางที่ 5.47	แสดงค่าเฉลี่ย (M) และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือก ห้องพัก..... 152
ตารางที่ 5.48	แสดงค่าเฉลี่ย (M) และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) ระดับความพึงพอใจของกลุ่ม ตัวอย่าง..... 153

	หน้า
ตารางที่ 5.49	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามขนาดห้องพักที่คิดว่าเหมาะสม..... 155
ตารางที่ 5.50	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความสูงของห้องพักที่คิดว่าเหมาะสม..... 156
ตารางที่ 6.1	ความสัมพันธ์ของพื้นที่อาคารและความสูง กรณีอาคารที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย..... 158
ตารางที่ 6.2	สรุปผลการศึกษาแนวทางการปรับปรุงกฎหมาย กรณีอาคารที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย..... 159
ตารางที่ 6.3	ความสัมพันธ์ของพื้นที่อาคารและความสูง กรณีอาคารที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว 161
ตารางที่ 6.4	สรุปผลการศึกษาแนวทางการปรับปรุงกฎหมาย กรณีอาคารที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว..... 162
ตารางที่ 6.5	ความสัมพันธ์ของพื้นที่อาคารและความสูง กรณีอาคารที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่น..... 164
ตารางที่ 6.6	สรุปผลการศึกษาแนวทางการปรับปรุงกฎหมาย กรณีอาคารที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่น..... 165

สารบัญรูป

		หน้า
รูปที่ 4.1	แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 1.....	53
รูปที่ 4.2	แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 2.....	56
รูปที่ 4.3	แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 3.....	59
รูปที่ 4.4	แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 4.....	61
รูปที่ 4.5	แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 5.....	64
รูปที่ 4.6	แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 6.....	66
รูปที่ 4.7	แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 7.....	68
รูปที่ 4.8	แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 8.....	71
รูปที่ 4.9	แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 9.....	73
รูปที่ 4.10	แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 10.....	75
รูปที่ 4.11	แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 11.....	78
รูปที่ 4.12	แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 12.....	80
รูปที่ 4.13	แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 13.....	82
รูปที่ 4.14	แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 14.....	85
รูปที่ 4.15	แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 15.....	87
รูปที่ 6.1	รูปตัดแสดงลักษณะอาคารที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย.....	160
รูปที่ 6.2	ผังพื้นที่แสดงลักษณะอาคารที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย.....	160
รูปที่ 6.3	รูปตัดแสดงลักษณะอาคารที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว.....	163
รูปที่ 6.4	ผังพื้นที่แสดงลักษณะอาคารที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว.....	163
รูปที่ 6.5	รูปตัดแสดงลักษณะอาคารที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่น.....	165
รูปที่ 6.6	ผังพื้นที่แสดงลักษณะอาคารที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่น.....	166

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 2.1 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร.....	19
แผนภูมิที่ 5.1 แสดงอุปสรรคในการจดทะเบียนของผู้ประกอบการ.....	140
แผนภูมิที่ 6.1 ความสัมพันธ์ของพื้นที่อาคารและจำนวนผู้พัก กรณีอาคารที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย.....	158
แผนภูมิที่ 6.2 ความสัมพันธ์ของพื้นที่อาคารและจำนวนผู้พัก กรณีอาคารที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว.....	161
แผนภูมิที่ 6.3 ความสัมพันธ์ของพื้นที่อาคารและจำนวนผู้พัก กรณีอาคารที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่น.....	164

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ประเทศไทยเป็นหนึ่งในสมาชิกอาเซียนตั้งแต่ปี พ.ศ. 2510 ซึ่งได้มีการพัฒนาความร่วมมือระหว่างประเทศสมาชิกลายาวนาน ในต้นปี พ.ศ. 2553 เขตการค้าเสรีอาเซียนได้ก้าวสู่ความเป็นประชาคมอาเซียน ซึ่งจะประกอบด้วยสามด้าน คือ ประชาคมอาเซียนด้านการเมืองและความมั่นคง ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และประชาคมสังคมและวัฒนธรรมอาเซียน ในปี พ.ศ. 2558” โดย“ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community: AEC) มีเป้าหมายของการรวมกลุ่มเศรษฐกิจเป็นตลาดและฐานการผลิตเดียว (Single Market and Production Base) โดยให้มีการเคลื่อนย้ายสินค้า บริการ การลงทุนและแรงงานฝีมือ ภายในอาเซียนอย่างเสรีและการเคลื่อนย้ายเงินทุนที่เสรีมากขึ้นภายในปี พ.ศ.2558 ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนจึงเป็นประโยชน์ต่อประเทศไทยในการขยายการส่งออกและ โอกาสทางการค้า และการบริการในสาขาที่ประเทศไทยมีความสามารถในการแข่งขัน การท่องเที่ยว โรงแรมและภัตตาคารสุขภาพ ฯลฯ¹

โรงแรมจึงเป็นธุรกิจประเภทหนึ่งที่มีผลจากนโยบายอาเซียน เพราะเป็นธุรกิจด้านบริการ ถือได้ว่าเป็นธุรกิจหัวใจหลักของการท่องเที่ยวภายในประเทศ เนื่องจากเมื่อมีการเปิดการค้าเสรีเกิดขึ้น การเดินทางระหว่างประเทศในกลุ่มอาเซียนก็จะเพิ่มมากขึ้น ผลที่ตามมาคือ อัตราการเข้าพักในโรงแรมก็จะเพิ่มมากขึ้นด้วย ธุรกิจโรงแรมจึงเป็นธุรกิจบริการที่ตอบรับกับความต้องการของนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น² โดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ประมาณการว่าจะมีถึง 11.13 ล้านคน โดยมีรายได้จากการท่องเที่ยวประมาณ 370,000 ล้านบาท³

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

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

³ “การท่องเที่ยวและศักยภาพการลงทุนในธุรกิจโรงแรม,” *วารสารเศรษฐกิจวิเคราะห์* 19, (7 กรกฎาคม 2544): 2.

ตารางที่ 1.1 แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ ปี พ.ศ. 2551 -2555 (มิถุนายน)

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 สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง และกรมการท่องเที่ยว

จากตารางแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ ปี 2551 – 2555 (มิถุนายน) พบว่าเดือนมิถุนายนปี 2555 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติ จำนวน 1,624,859 คน เพิ่มขึ้น 140,151 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 9.44 จากช่วงเวลาเดียวกันของปี ที่ผ่านมา การเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวดังกล่าว เป็นผลจากการขยายตัวของนักท่องเที่ยวจากทุกภูมิภาค รายได้จากชาวต่างชาติจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในปี พ.ศ.2550 มีมูลค่า 547,782 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว +13.57%⁴ แสดงให้เห็นความสำคัญของกิจการโรงแรม ซึ่งได้เพิ่มจำนวนมากขึ้นเรื่อยๆ ทุกปี ตอบรับกับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มมากขึ้น ธุรกิจโรงแรมจึงต้องพร้อมที่จะรองรับอุตสาหกรรมท่องเที่ยวจากอาเซียนและให้ผู้รับบริการได้รับความปลอดภัยเป็นมาตรฐานสากล

“ผลการสำรวจการดำเนินกิจการโรงแรมและเกสต์เฮาส์ในปี 2552 ทั่วประเทศ พบว่า มีจำนวนทั้งสิ้น 5,420 แห่ง ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในภาคใต้ประมาณ 1,490 แห่ง หรือร้อยละ 27.5 รองลงมาตั้งอยู่ในภาคกลางประมาณ 1,467 แห่งหรือร้อยละ 27.1 สำหรับโรงแรมและเกสต์เฮาส์ที่

⁴ คณะทำงานกรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. สรุปสถานการณ์นักท่องเที่ยวต่างชาติ ปี 2554 และแนวโน้มปี 2555. กรุงเทพมหานคร: กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา. 2555

ตั้งอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคเหนือมีประมาณ 1,091 แห่ง และ 1,078 แห่ง หรือร้อยละ 20.1 และร้อยละ 19.9 ตามลำดับ สำหรับโรงแรมและเกสต์เฮาส์ที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครมีประมาณ 294 แห่งหรือร้อยละ 5.4⁵ จำนวนโรงแรมในเขตกรุงเทพมหานครที่มีการจดทะเบียนกับกระทรวงมหาดไทยในเดือนพฤศจิกายน ปี พ.ศ.2554 มีจำนวน 329 โรงแรม หรือ 64,450 ห้อง และที่ไม่มีใบอนุญาตโรงแรมอีก 353 โรงแรมหรือ 34,803 ห้อง ซึ่งมีจำนวนมากกว่าจำนวนโรงแรมที่ได้รับใบอนุญาตถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งข้อมูลดังกล่าวมีความสอดคล้องกับข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์นายเจษฎา บัณฑิต พิภพพิภพ ที่กล่าวว่า “ปัจจุบันมีโรงแรมที่ไม่ได้รับอนุญาต และอยู่อย่างผิดกฎหมายเป็นจำนวนมาก ขณะเดียวกันทำให้โรงแรมที่ถูกต้องมาร้องเรียน โดยมีสาเหตุที่ร้องเรียน คือ กิจการที่จดทะเบียนได้รับการอนุญาตถูกต้อง มีการเสียภาษี แต่กิจการที่ไม่ได้รับการอนุญาต ได้แก่ เกสเฮ้าส์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โฮมสเตย์ เป็นต้น โดยที่พักเหล่านี้มีคนเข้าพักอาศัยเยอะ แต่ไม่เสียภาษี”⁶

โดยสาเหตุที่ทำให้อาคารเหล่านี้ไม่เข้าเกณฑ์ของกฎหมาย และไม่สามารถจดทะเบียนธุรกิจได้ มีแตกต่างกันไป อาทิ เป็นอาคารเก่าที่นำมาปรับเปลี่ยนเป็นโรงแรม ติดปัญหาระยะเวลาที่ยาว ไม่ได้ตามหลักเกณฑ์ จึงจดทะเบียนธุรกิจไม่ได้ ตัวอย่างอาคารประเภทนี้ ได้แก่ เกสเฮ้าส์ในบริเวณกรุงเทพมหานคร : เขตพระนคร, จำนวนห้องน้ำที่จะต้องมีทุกห้อง ยกตัวอย่างกรณี โฮสเทล (Hostel) “ที่พักราคาประหยัด บางแห่งมีห้องน้ำส่วนกลางใช้ร่วมกัน เพื่อให้เกิดความประหยัด และสะดวกต่อการบำรุงรักษา” แต่ขัดกับกฎกระทรวง ที่อาคารประเภทโรงแรมจะต้องมีห้องน้ำทุกห้อง⁷, “มีบังกาลีว ที่พัก กว่า 1,000 แห่ง ทั่วประเทศ ที่มีลักษณะ เป็นกระท่อม หรือรีสอร์ท ทำจากวัสดุธรรมชาติ ซึ่งจะไม่เข้าหลักเกณฑ์กฎหมายควบคุมอาคาร แต่ก็มี ความแข็งแรงเหมาะสมกับการเข้าพักอาศัย ของนักท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยวได้ รวมถึงสถานที่สะอาด ปลอดภัย”⁸ นอกจากนี้กรณีสื่อที่ปรากฏให้เห็นชัดเจนว่าไม่สามารถจดทะเบียนประกอบธุรกิจได้ ยังมีประเด็นอื่นๆในกฎหมายที่อาจยังมีข้อบกพร่อง ที่จะสามารถนำไปพัฒนาหรือปรับปรุงแก้ไขให้เข้ากับสถานการณ์ในปัจจุบัน จากข้อสังเกตของนางสาว อภิญา เกษตรเยี่ยม (2544) ได้ให้ข้อเสนอแนะว่า “ควรมี

⁵ การท่องเที่ยวและศักยภาพการลงทุนในธุรกิจโรงแรม, วารสารเศรษฐกิจวิเคราะห์ 19, (7 กรกฎาคม 2544): 13.

⁶ สัมภาษณ์ เจษฎา บัณฑิต พิภพพิภพ, เลขานุการกรมการอุตสาหกรรม, 17 สิงหาคม 2555.

⁷ “กฎกระทรวงฉบับที่ 63 (พ.ศ.2551) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522.” ราชกิจจานุเบกษา 125 (20 พฤษภาคม 2551): 2.

⁸ สัมภาษณ์ สัมพันธ์ แป้นพัฒนา, กรรมการสมาคมโรงแรมไทย (THA), 21 สิงหาคม 2555.

การปรับปรุงหรือออกกฎหมายให้มีลักษณะที่เป็นการเอื้ออำนวยต่อการที่ผู้ประกอบการโรงแรมหรือสถานที่พักแรมในทำนองเดียวกันนี้สามารถปฏิบัติตามได้ คือ การกำหนดกฎเกณฑ์การพิจารณาให้ใบอนุญาตจัดตั้งและเปิดดำเนินการโรงแรมไม่ควรใช้เกณฑ์หรือมาตรฐานเดียวกันในการพิจารณา แต่ควรมีการกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์มาตรฐานเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการของโรงแรมให้มีความหลากหลายสอดคล้องกับลักษณะและสภาพโรงแรมที่แตกต่างกันไปในแต่ละประเภท เพื่อให้สามารถควบคุมมาตรฐานและบริการของสถานที่พักซึ่งมีลักษณะเป็นโรงแรมได้ครบทุกประเภท เช่น เกสต์เฮาส์ รีสอร์ท บังกะโล แต่ทั้งนี้ควรอยู่ภายใต้กฎหมายเดียวกัน”⁹

การวิจัยนี้ เพื่อศึกษาถึงประเด็นปัญหาต่างๆที่ทำให้อาคารที่ต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎหมายควบคุมอาคารที่ให้พักแรมชั่วคราวไม่สามารถจดทะเบียน เป็นโรงแรมได้ ให้มีความยืดหยุ่น และสอดคล้องกับความเป็นจริงมากที่สุด เพื่อให้เกิดผลดีต่อทั้งสองฝ่ายคือ ฝ่ายภาครัฐที่ได้รับภาษีถูกต้องตามกฎหมาย และฝ่ายผู้พักแรม ที่ได้รับการควบคุมคุณภาพ และความปลอดภัยอาคาร เป็นมาตรฐานสากล ซึ่งจะนำมาสู่ผลดีต่อภาพรวมของประเทศคือ ลดปัญหาที่ต่างๆซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจการท่องเที่ยว และส่งเสริมให้สามารถแข่งขันกับประเทศอาเซียนได้

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 1) เพื่อศึกษาประเด็นปัญหาและรวบรวมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตโรงแรม กรณีอาคารที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร
- 2) เพื่อเข้าใจสาเหตุที่ทำให้อาคารไม่สามารถจดทะเบียน/ขออนุญาตเป็นโรงแรมได้
- 3) เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการทำให้อาคารสามารถจดทะเบียนได้
- 4) เพื่อวิเคราะห์และเสนอแนวทางที่ชัดเจน ในการแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นจากกฎหมาย อันเป็นอุปสรรคหรือข้อบกพร่องที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการขออนุญาตโรงแรม กรณีอาคารที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

⁹ อภิญา เกษตรเยี่ยม, “มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับกิจการโรงแรม” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544) , หน้า 4.

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

- 1) การศึกษาเฉพาะกฎหมายด้านกายภาพที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตโรงแรม ดังต่อไปนี้พระราชบัญญัติผังเมือง, พระราชบัญญัติโรงแรม , พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
- 2) ทำการศึกษาเฉพาะลักษณะทางด้านกายภาพที่สามารถวัด คำนวณหรือสังเกต
- 3) การศึกษาจะศึกษาจากกรณี อาคารที่ก่อสร้างแล้ว ทั้งนี้ไม่รวมถึงกรณีที่กำลังดำเนินการก่อสร้าง

1.4 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

- 1) “โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึง
 - (1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้ โดยมีใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน
 - (2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น
 - (3) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
- 2) “อาคารพักแรมชั่วคราว” ในงานวิจัยนี้ หมายถึง อาคารที่มีจุดประสงค์เพื่อการประกอบธุรกิจให้ที่พักแรมชั่วคราว ในลักษณะโรงแรม ทั้งที่สามารถจดทะเบียนเป็นโรงแรมได้ และที่ไม่สามารถจดทะเบียนเป็นโรงแรมได้

1.5 ระเบียบวิธีการศึกษา

วิธีการศึกษา

- 1) ศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพ โดยศึกษาและรวบรวมข้อมูลจากหนังสือวิทยานิพนธ์ และงานวิจัยจากแหล่งต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตโรงแรม กรณีอาคารที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร
- 2) ศึกษาแนวคิดที่เกี่ยวข้องจากผู้ทรงคุณวุฒิ ประเด็นปัญหาที่เป็นข่าวอยู่ในปัจจุบัน

- 3) การสุ่มกรณีตัวอย่างอาคารที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ที่มีลักษณะทางกายภาพขัดแย้งกับกฎหมาย
- 4) เสนอแนวทางในการแก้ไขปัญหาขออนุญาตโรงแรม กรณีอาคารที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เครื่องมือที่ใช้

- 1) แบบสัมภาษณ์
- 2) แบบสอบถาม
- 3) การสังเกตการณ์

ประชากร

- 1) ฝ่ายผู้มีอำนาจหน้าที่ในการอนุญาตก่อสร้างอาคาร อาทิเช่น นายตรวจเขต สำนักงานโยธากรุงเทพมหานคร
- 2) สถาปนิกหรือวิศวกร ผู้มีประสบการณ์ในการขออนุญาตโรงแรม กรณีอาคารที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร
- 3) ผู้เชี่ยวชาญ หรือกรรมการร่างกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตโรงแรม
- 4) ผู้ประกอบการโรงแรม หรือลักษณะอาคารพักแรมชั่วคราว กรณีอาคารที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) ทำให้ทราบและเข้าใจกระบวนการทางกฎหมาย ในการดำเนินการก่อสร้าง หรือจัดตั้งโรงแรมในปัจจุบัน
- 2) เพื่อหาแนวทางที่เหมาะสมในการจัดจำแนกประเภทโรงแรมให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3) ทำให้ทราบอุปสรรคหรือข้อจำกัดของกฎหมายโรงแรม ในการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรม และเป็นประโยชน์ในการปรับปรุงกฎหมายต่อไป
- 4) สามารถให้องค์การที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมได้นำไปเป็นข้อมูลเพื่อเตรียมความพร้อมในการเปิดการค้าเสรีอาเซียน

1.7 แผนการทำวิทยานิพนธ์

ตารางที่ 1.2 แสดงแผนการทำวิทยานิพนธ์

2555	กรกฎาคม	- ศึกษาปัญหาและความเป็นมา - ศึกษาข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขอ อนุญาตอาคารประเภทโรงแรม
	สิงหาคม	สอบผ่านหัวข้อวิทยานิพนธ์
	กันยายน	- ศึกษาค้นคว้าข้อมูลและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการขอ อนุญาตอาคารประเภทโรงแรมที่มีขนาดต่ำกว่าอาคาร ขนาดใหญ่ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร - ศึกษาค้นคว้าเกณฑ์มาตรฐานการออกแบบสากล
	ตุลาคม	- ออกแบบสอบถามและทดสอบแบบสอบถาม - สัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง
	พฤศจิกายน	สรุปข้อมูลจากการสัมภาษณ์
	ธันวาคม	วิเคราะห์ข้อมูล
2556	มกราคม	สรุปผลและข้อเสนอแนะ
	กุมภาพันธ์	เขียนเล่มวิทยานิพนธ์
	มีนาคม	
	เมษายน	นำเสนอวิทยานิพนธ์
	พฤษภาคม	- แก้ไขเล่มวิทยานิพนธ์ เผยแพร่ผลงานทางวิชาการ - ขออนุมัติสำเร็จการศึกษา

บทที่ 2

แนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่อง การขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรมภายใต้กฎหมายไทย กรณีอาคารที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร เป็นการศึกษาโดยมีความรู้ และแนวคิดประกอบดังต่อไปนี้

- 2.1 ความหมายของคำว่าโรงแรม
 - 2.1.1 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547
 - 2.1.2 กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551
- 2.2 รูปแบบของกิจการที่พักแรมในประเทศไทย
- 2.3 การจัดตั้งและการเปิดดำเนินกิจการโรงแรม
 - 2.3.1 ขั้นตอนในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
 - 2.3.2 ขั้นตอนการขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม
- 2.4 แนวความคิดของกฎหมาย ข้อบังคับ และพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง
 - 2.4.1 พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518
 - 2.4.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
 - 2.4.3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544
 - 2.4.4 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547
 - 2.4.5 กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551
- 2.5 แนวความคิดด้านการตรวจสอบอาคาร
- 2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 ความหมายของคำว่า “โรงแรม”

คำว่า " โรงแรม " นั้น หากเปรียบเทียบกับภาษาต่างประเทศแล้ว สามารถเรียกได้หลายแบบด้วยกัน บ้างก็ใช้ "โรงแรม" เทียบเท่ากับคำว่า "Hotel" ¹ หรือ "Inn" ² หรือ "Lodging House" ³ เป็นต้น แต่มีการให้ความเห็นและความหมายในลักษณะที่คล้ายคลึงกันว่าโรงแรม หรือ Hotel เป็นคำศัพท์มาจากภาษาฝรั่งเศสที่หมายถึง คฤหาสน์ อาคารขนาดใหญ่ บ้านพักขนาดใหญ่ บ้านพักของคนร่ำรวย นอกจากนี้แล้วคำว่า "Hotel" ยังหมายถึงสถานที่ราชการต่างๆด้วย เช่น Hotel de ville หมายถึงศาลากลางจังหวัด , Hotel de la monnaie หมายถึง โรงกษาปณ์ , Hotel des Invalides หมายถึง โรงพยาบาล เป็นต้น โดย Hotel มีรากศัพท์มาจากคำว่า "Hast" ซึ่งหมายถึงเจ้าของบ้านหรือเจ้าบ้าน ดังนั้น Hotel จึงหมายถึง อาคารสถานที่ที่จัดไว้สำหรับให้ความสะดวกสบายแก่ลูกค้าที่มาเข้าพักค้างคืน ซึ่งประกอบด้วย สถานที่พักผ่อนหลับนอนพร้อมทั้งมีบริการอาหาร เครื่องดื่ม และอื่นๆโดยได้รับเงินค่าตอบแทน⁴

อย่างไรก็ตาม พระยาอนุนามานราชชน ได้มีความเห็นเกี่ยวกับการใช้คำว่า "Hotel" ไว้ดังนี้ "เมื่อมีพระราชบัญญัติว่าด้วยโรงแรมกำหนดให้เรียกสถานที่ซึ่งคนมาพักแรมชั่วคราวว่า "โรงแรม" คำว่า "โฮเต็ล" ก็ค่อยๆหมดไป ท่านผู้ใหญ่คนหนึ่งซึ่งข้าพเจ้ามีความเคารพนับถือมาก ว่าเป็นผู้ทรงความรู้และความคิดสูง ประารภแก่ข้าพเจ้าว่า น่าเสียดายอยู่ที่เปลี่ยนคำว่า "โฮเต็ล" เป็น "โรงแรม" ฝรั่งเศสมีชื่อเรียกสถานที่พักแรมอยู่ 2 อย่าง คือ "Hotel" และ "Inn" คำว่าโรงแรมควรจะใช้กับคำว่า "Inn" ในภาษาฝรั่งเศส ส่วนคำว่า โฮเต็ล ควรจะใช้คำว่า "Hotel" เพื่อแยกให้เป็นสัดส่วนว่าผิดกันอย่างไร " ⁵ จากความเห็นของพระยาอนุนามานราชชนนี้ทำให้เราเข้าใจได้ว่าในสมัยนั้น สถานที่พักแรมชั่วคราวหรือโรงแรม ควรจะเรียกว่า "Inn" เพราะสถานที่หรือการให้บริการอาจจะยังไม่ถึงขั้นที่จะเรียกได้ว่าเป็น Hotel แบบฝรั่งได้

¹ จำลอง ทองดี, *ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับโรงแรม*, พิมพ์ครั้งที่ 1 (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์บำรุงสาสน์, 2526, หน้า 1.

² สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา , *The Civil and Commercial Code book I-VI chapter III* , 2527 , หน้า 123.

³ หอจดหมายเหตุแห่งชาติ, *ต้นร่าง พ.ร.บ. โรงแรม เมื่อครั้งร่างในปี พ.ศ. 2477* (ไมโครฟิล์ม)

⁴ ไสภิต ภัทรพิพัฒน์ , *ธุรกิจโรงแรม* , (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ศูนย์ส่งเสริมวิชาการ, 2536) , หน้า 2.

⁵ สราวุธมิตร ประชาญสิทธิ์, "กิจการโฮเต็ลในประเทศไทย พศ.2406-2478," (วิทยานิพนธ์ปริญญาอักษรศาสตรมหาบัณฑิต สาขาประวัติศาสตร์ ภาควิชาประวัติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541) , หน้า 4.

เมื่อพิจารณาในแง่ของกฎหมาย Black's Law Dictionary⁶ ได้ให้ความหมายของคำว่า "Hotel" , "Inn" และ "Lodging House" ไว้ดังนี้

"Hotel" หมายถึง อาคารที่จัดให้มีขึ้นเพื่อบริการสาธารณชน เป็นสถานที่ที่ผู้มาพักชั่วคราวทุกคนจะได้รับบริการหรือความบันเทิงในฐานะที่เป็นแขก (guest) โดยต้องเสียค่าตอบแทน และเป็นสถานที่ที่เปิดให้บริการแก่สาธารณชนทั้งหลายโดยทั่วไป ไม่จำกัดเฉพาะกลุ่มบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นพิเศษ^{*}

"Inn" หมายถึง สถานที่พักอาศัยของสาธารณชน บ้านพักอาศัยที่ผู้พักอาศัยจะต้องปฏิบัติหรือจัดการดูแลตนเอง และจะต้องสามารถและพร้อมที่จะเสียค่าบริการสำหรับความบันเทิงที่ได้รับ นอกจากนี้จะต้องเสียค่าที่พัก ค่าอาหาร ที่ได้จัดไว้ให้ตามราคาอันสมควรและค่าบริการอื่นๆตามความจำเป็นแล้วแต่สถานการณ์ซึ่งเนื่องมาจากการใช้ประโยชน์จากบ้านพักนั้นเป็นเสมือนบ้านชั่วคราวของผู้พัก สถานที่ซึ่งสาธารณชนจะได้รับบริการที่พักอาศัยและที่พักนั้นได้จัดเตรียมไว้ให้แขก โดยได้รับค่าตอบแทน

"Lodging House" หมายถึง บ้านที่มีไว้ให้เช่าพักอาศัย บ้านที่มีตกแต่งเครื่องใช้ภายในบ้านพร้อมสรรพและให้เช่าเป็นสัปดาห์หรือเป็นเดือน แต่ไม่มีอาหารไว้บริการ หรือมีแต่จำกัด

ส่วนกฎหมายไทยที่ได้ให้คำจำกัดความของคำว่า "โรงแรม" ประกอบไปด้วยกฎหมาย 2 ฉบับด้วยกัน ได้แก่ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 มีรายละเอียดดังนี้

2.1.1 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 มาตรา 4 ได้กำหนดความหมายของคำว่า

"โรงแรม" หมายถึง "สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทนทั้งนี้ ไม่รวมถึง

- (1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้ โดยมีใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน

⁶ Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*. Fifth Edition (U.S.A.: West Publishing, 1979) , p.708.

^{*} A building held out to the public as a place where all transient persons who come will be received and entertained as guests for compensation and its facilities to the public as a whole rather than limited accessibility to a well-defined private group.

- (2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น
- (3) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

2.1.2 กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

ตามความในมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ข้อ 1 ได้กำหนดหลักเกณฑ์การพิจารณาว่าสถานที่พักประเภทใดเข้าข่ายเป็นโรงแรมที่ว่า

“ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกิน 20 คน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทนอันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม และได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4”

เมื่อพิจารณาคำจำกัดความของคำว่า “โรงแรม” จากกฎหมายทั้ง 2 ฉบับข้างต้นจะเห็นว่ากฎหมายได้กำหนดเงื่อนไขหรือองค์ประกอบของการที่สถานที่ใดจะถือว่าเป็นโรงแรมได้ จะต้องมียุทธศาสตร์ประกอบดังต่อไปนี้

- (1) เป็นสถานที่พักที่มีห้องพักเกินกว่า 4 ห้อง หรือมีจำนวนผู้เข้าพักเกินกว่า 20 คน
- (2) มีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ
- (3) ให้บริการที่พักชั่วคราว
- (4) มีการเรียกเก็บค่าที่พักต่ำกว่าเดือน

เมื่อครบองค์ประกอบทั้ง 4 ประการ จึงถือประกอบกิจการเข้าข่ายเป็นโรงแรมและต้องยื่นขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

2.2 รูปแบบของกิจการที่พักแรม

ผู้วิจัยเลือกใช้คำว่าที่พักแรม เนื่องจากมีนัยครอบคลุมทั้งกิจการที่มีลักษณะคล้ายโรงแรม แต่ไม่ได้จดทะเบียนเป็นโรงแรม และกิจการที่จดทะเบียนเป็นโรงแรมตามกฎหมายซึ่งได้ให้คำจำกัดความกล่าวไว้ในเบื้องต้นแล้ว ตัวอย่างกิจการที่พักแรมประเภทต่างๆในประเทศไทย ที่มีลักษณะการดำเนินกิจการและการบริการที่คล้ายหรือเหมือนกับโรงแรม แต่มีชื่อเรียกและรูปแบบที่แตกต่างกันออกไปดังนี้

1. รีสอร์ท (Resort)

รีสอร์ทอาจจะจัดได้ว่าเป็นโรงแรมประเภทหนึ่ง ซึ่งนิยมสร้างขึ้นเพื่อเป็นที่พักผ่อนของนักท่องเที่ยวตามบริเวณที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สวยงามตามธรรมชาติ เช่น ตามชายทะเลหรือภูเขา หรือบริเวณสนามกอล์ฟ เป็นสถานที่พักผ่อน ที่มุ่งให้บริการแก่นักเดินทางแก่นักเดินทางที่ต้องการมากพักผ่อนชื่นชม กับบรรยากาศตามธรรมชาติอย่างแท้จริง ที่พักประเภทนี้ส่วนใหญ่จึงได้รับความนิยมตจากนักเดินทางที่มาท่องเที่ยว และพักอาศัยอยู่ในช่วงวันหยุดพักผ่อน

รีสอร์ทจะมีอยู่หลายระดับตั้งแต่รีสอร์ทแบบประหยัดไปจนถึงระดับหรูหราก็สามารถให้บริการแก่แขกจำนวนมากๆ เช่น การจัดประชุมสัมมนาทางธุรกิจต่างๆ จะมีขนาดใหญ่ และกว้างขวาง ในบางแห่งภายในที่พักจะจัดห้องครัว และอุปกรณ์ไว้ให้บริการแก่แขกด้วยเพราะจุดประสงค์หลักประการหนึ่งของกิจการประเภทนี้คือ การดึงดูดลูกค้าแบบครอบครัวที่จะมาพักผ่อน อยู่เป็นเวลาหลายสัปดาห์

2. เกสต์เฮาส์ (Guesthouse)

เกสต์เฮาส์ หมายความว่า “ที่พักที่ดัดแปลงขึ้น และแบ่งห้องเป็นที่พักผ่อนสำหรับผู้เดินทาง มีองค์ประกอบน้อยกว่า บริการห้องชุด (Serviced Apartment) โดยมีค่าตอบแทน และคิดค่าบริการเป็นรายวันหรือไม่เกิน 1 เดือน รวมอยู่ด้วย” (มาตรฐานการท่องเที่ยวไทยมาตรฐานที่พักเพื่อการท่องเที่ยว ประเภทเกสต์เฮาส์, 2550 : 2)

เกสต์เฮาส์เป็นธุรกิจด้านที่พักรูปแบบหนึ่งที่เป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวอย่างมาก และขยายตัวอย่างรวดเร็วในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากการรณรงค์ส่งเสริมด้านการท่องเที่ยว ทำให้อุตสาหกรรมท่องเที่ยวมีการพัฒนาและเจริญขึ้นตามไปด้วย เกสต์เฮาส์ก็เป็นกิจการด้านที่พักประเภทหนึ่งที่มีความนิยมเพิ่มขึ้น

ลักษณะโดยทั่วไป เป็นที่พักของเจ้าของบ้านแบ่งให้นักท่องเที่ยวได้เข้าพักส่วนใหญ่มักจะดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย และมีขนาดไม่ใหญ่มากนัก มักจะมีห้องพักไม่เกิน 20 ห้อง ลักษณะของห้องพักจะแบ่งเป็นประเภทห้องเดี่ยว ห้องคู่และห้องรวม เกสต์เฮาส์ส่วนใหญ่จะมีห้องพักให้เลือกมากกว่าหนึ่งประเภท ส่วนขนาดห้องพักจะไม่มีมาตรฐานเดียวกัน จะแตกต่างกันไปโดยขึ้นอยู่กับอาคารเดิมที่ถูกดัดแปลง แต่ส่วนใหญ่ห้องพักจะมีขนาดไม่ใหญ่มากนัก คือตั้งแต่ 10 ตารางเมตรขึ้นไป และใหญ่สุดจะมีพื้นที่ถึง 36 ตารางเมตร

สิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการในเกสต์เฮาส์จะเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐาน เช่น ห้องน้ำ (ซึ่งส่วนมากจะเป็นห้องน้ำรวม) อาหาร เครื่องดื่ม ห้องพักรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่นในห้องน้ำ เป็นต้น สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ซึ่งโดยปกติโรงแรมจะมีไว้ให้บริการแก่

ลูกค้า เช่น โทรศัพท์ ตู้เย็น โทรทัศน์ ตลอดจน room service นั้น เกสต์เฮาส์จะไม่ค่อยมี นอกจากนี้ อาจมีบริการอื่นๆเสริมเพิ่มขึ้นไปอีก เช่น บริการทำความสะอาดห้องพัก บริการรับฝากของ ชักอบ รีด ขยายของที่ระลึกรถเช่า รถนำเที่ยว เป็นต้น ส่วนอัตราค่าเช่าห้องพักจะมีตั้งแต่ 50-600 บาท ส่วนใหญ่มีราคา 100-150/วัน และแตกต่างกันไปตามประเภทของห้องพัก เช่น ห้องติดพัดลมก็จะมีราคาสูงกว่าห้องพักปรับอากาศ

ส่วนใหญ่นักท่องเที่ยวจะมาเช่าเพื่อพักอาศัยหลับนอนเฉพาะในเวลากลางคืน ส่วนกลางวันก็จะออกท่องเที่ยวชมบ้านเมืองหรือธรรมชาติที่สวยงาม⁷ จังหวัดหรือเขตที่มีกิจการประเภทเกสต์เฮาส์บริการแก่นักท่องเที่ยวเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะบริการนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ คือ กรุงเทพฯ เชียงใหม่ ภูเก็ต และเกาะสมุย ตามปกติเกสต์เฮาส์จะตั้งอยู่ในย่านชุมชนหรือเมืองใหญ่ๆที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว

3. โฮมสเตย์ (Home stay)

โฮมสเตย์ แตกต่างจากการพักที่โรงแรมตรงที่เจ้าของกิจการและนักท่องเที่ยวต่างเปิดใจเรียนรู้วิถีชีวิต ความเป็นอยู่ แลกเปลี่ยนความคิดเห็นและวัฒนธรรมซึ่งกันและกัน นักท่องเที่ยวได้รับประสบการณ์ที่แปลกใหม่ที่เป็นมิตรไมตรี ส่วนเจ้าของบ้านได้รายได้เพิ่มขึ้นจากงานประจำวัน

สำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ได้ให้นิยามคำว่า โฮมสเตย์ไทย หมายถึง “การท่องเที่ยวรูปแบบหนึ่ง ซึ่งนักท่องเที่ยวจะต้องพักร่วมกับเจ้าของบ้านชายคาเดียวกัน และศึกษาธรรมชาติ วิถีชีวิตไทย หรือวัฒนธรรมไทย โดยมีการจัดบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกตามสมควร และได้ขึ้นทะเบียนต่อสำนักงานพัฒนาการท่องเที่ยว”

จากการติดตามความเป็นมา พบว่า Home Stay ภายในประเทศไทย เกิดขึ้นมานาน แต่รูปแบบและกิจกรรมอาจแตกต่างหลายหลาก หากวิเคราะห์จากอดีตที่ผ่านมา สามารถสรุปได้ตามยุคสมัย ดังนี้

ยุคเริ่มต้น (ปี 2503-2525)

- กระจายอยู่ในกลุ่มนิสิต นักศึกษา กลุ่มออกค่ายอาสาพัฒนาชนบท ต้องเรียนรู้วิถีชีวิต รับทราบปัญหาในชนบท เพื่อนำมาพัฒนาสังคมตามอุดมคติ
- กระจายอยู่ในกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ที่นิยมทัวร์ป่า โดยเฉพาะในแถบภาคเหนือของประเทศไทย นักท่องเที่ยวจะพักตามบ้านชาวเขา โดยจุดพักนั้นจะขึ้นอยู่กับเส้นทางการเดินป่า

⁷ นิคม จารุมณี , การท่องเที่ยวและการจัดการอุตสาหกรรมท่องเที่ยว , พิมพ์ครั้งที่ 1 (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ไอดีเอ็นเอส ไตร) , หน้า 173.

ยุคกลาง (ปี 2526-2536)

- กลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่นิยมทัวร์ป่า เริ่มได้รับความนิยมมากขึ้น การพักค้างในรูปแบบโฮมสเตย์ได้รับการพัฒนารูปแบบและกิจกรรม โดยกระจายไปยังหมู่บ้านชาวเขา ที่กว้างขวางมากขึ้น ในระยะนี้ มีการท่องเที่ยวในรูปแบบทัวร์ป่าที่มีการจัดโฮมสเตย์ เริ่มสร้างปัญหาสังคม อาทิ ปัญหายาเสพติด ปัญหาโสเภณี ปัญหาการปล้น ขโมย ปัญหาการฆ่าชิงทรัพย์

ยุคตั้งแต่ปี 2537 - ปัจจุบัน

- ยุคนี้เป็นการเน้นกระแส การพัฒนาสังคมสิ่งแวดล้อม ดังนั้นจะพบได้ว่า การท่องเที่ยวจะมีแนวโน้มที่จะเป็นการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์

- ในระยะประมาณปี 2537-2539 ในกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทย เริ่มมีการท่องเที่ยวในรูปแบบโฮมสเตย์ โดยกลุ่มนำร่องคือ กลุ่มที่เป็นนักกิจกรรมสังคม ทั้งรุ่นเก่า และ รุ่นใหม่ เท่าที่สืบค้นพบว่า พื้นที่ที่ดำเนินการเรื่องโฮมสเตย์ ก็จะเป็นพื้นที่ ที่องค์กรพัฒนาเอกชนไทย เข้าไปดำเนินการ เช่น เกาะยาว จ.พังงา (กลุ่มประมงชายฝั่ง/อวนลาก อวนลุน) หลังจากพื้นที่เกาะยาว จ.พังงา ได้มีพื้นที่อื่นเพิ่มขึ้น อาทิ หมู่บ้านคีรีวง จ.นครศรีธรรมราช บ้านแม่ทา จ.เชียงใหม่ (กลุ่มเกษตรทางเลือก)บ้านผู้ใหญ่วิบูลย์ เขยเฉลิม (เกษตรยั่งยืน)

- ปี 2539 เป็นต้นมา ได้มีการเคลื่อนไหวขึ้นในกลุ่มนักธุรกิจ ผู้ประกอบการ ด้านการท่องเที่ยว โดยนำเสนอรูปแบบ การท่องเที่ยวผสมผสานระหว่าง Adventure Ecotourism และ Home Stay

- จากการที่รัฐบาลได้ประกาศให้ปี 2541-2542 เป็นปีท่องเที่ยวไทย ทุกหน่วยงานของภาครัฐมีนโยบายสนับสนุนกิจกรรมทางการท่องเที่ยว ทำให้เกิดการจัดการท่องเที่ยว ในแหล่งชุมชน และขยายกิจกรรมโฮมสเตย์เพิ่มมากขึ้น เช่น หมู่บ้านวัฒนธรรมผู้ไทยบ้านโคกโก่ง อ.กุฉินารายณ์ จ.กาฬสินธุ์ บ้านทรงไทยปลายโพงพาง อ.อัมพวา จ.สมุทรสงคราม รวมทั้งพื้นที่ชนกลุ่มน้อย หมู่บ้านชาวเขาก็กมีการสนับสนุนการจัดกิจกรรมโฮมสเตย์ด้วยเช่นกัน

ในปัจจุบัน การท่องเที่ยวเชิงนิเวศ (ecotourism) ได้รับความนิยมเพิ่มมากขึ้น ทั้งในกลุ่มชาวไทยและ ชาวต่างประเทศ มีการจัดกิจกรรม การท่องเที่ยวในแหล่งชุมชน เพื่อศึกษาเรียนรู้วิถีชีวิต วัฒนธรรม ทัศนธรรมชาติของท้องถิ่น โดยมีโฮมสเตย์ที่มีความหมายมากกว่าเป็นที่พัก เนื่องจากเป็นรูปแบบการท่องเที่ยวอย่างหนึ่ง ซึ่งยึดเอารูปแบบ ที่พักเป็นศูนย์กลางและจัดให้มีกิจกรรมในด้านต่างๆ ตามความต้องการของ นักท่องเที่ยว อย่างหนึ่ง ซึ่งยึดเอารูปแบบที่พักเป็นศูนย์กลาง และจัดให้มีกิจกรรมในด้านต่างๆ ตามความต้องการของนักท่องเที่ยวรวมอยู่ด้วย

4. โรงแรมบูติก (Boutique Hotel)

Boutique (n.) มีรากศัพท์มาจากภาษาฝรั่งเศส แปลว่า ร้านเล็กๆ หรือแผนกหนึ่งในห้างสรรพสินค้าที่ขายเสื้อผ้า รองเท้า เครื่องแต่งตัวที่ทันสมัย โดยอเมริกาเป็นชาติแรกที่เอาคำนี้เป็นคุณศัพท์นี้มาอธิบายลักษณะของโรงแรมขนาดเล็กที่ต่างจากโรงแรมเซ่น ดังนั้นนัยของโรงแรมประเภท บูติกโฮเต็ล (boutique hotel) น่าจะหมายถึง ที่พักขนาดเล็กไม่ใหญ่นัก โดยเน้นด้านการออกแบบและตกแต่ง ที่มีลักษณะเฉพาะตัว มีความโดดเด่นแตกต่างจากคู่แข่ง รวมทั้งมีการให้บริการด้วยความเอาใจใส่อย่างใกล้ชิด

โรงแรมบูติกมักมีดีไซน์ที่แตกต่างและโดดเด่น หรืออาจมีรูปแบบของการสร้างโรงแรมที่น่าสนใจ ขณะที่บางแห่งอาจดัดแปลงมาจากอาคารที่มีประวัติศาสตร์ยาวนาน ขณะที่บริการเฉพาะบุคคล/กลุ่ม (customized service) ก็ถือเป็นอีกหนึ่งจุดขายของโรงแรมลักษณะนี้ เพราะขนาดโรงแรมที่เล็กกว่า พนักงานจึงสามารถใส่ใจกับรายละเอียดของลูกค้าแต่ละคน และมีความใกล้ชิดกับลูกค้าทุกคนได้มากกว่าโรงแรมขนาดใหญ่

บูติก โฮเต็ล ในประเทศไทยส่วนใหญ่มีจำนวนห้องพักเริ่มที่ 2-3 ห้องไปจนถึงประมาณ 50-60 ห้อง สำหรับบูติก โฮเต็ลขนาดเล็ก ที่มีจำนวนห้องพัก เพียงไม่กี่ห้อง ส่วนใหญ่มักดัดแปลงมาจากอาคารเก่า และรักษาสวรรยากาศในอดีตไว้เป็นเสน่ห์ดึงดูดนักท่องเที่ยว และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน โดยอาศัยศิลปะการตกแต่งให้กลมกลืนไปกับกลิ่นอายของอดีตกาล ทำให้ไม่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากเท่ากับธุรกิจโรงแรมขนาดใหญ่

บูติก โฮเต็ลในประเทศไทย สามารถจำแนกออกเป็นประเภทต่างๆ ตามรูปแบบของที่พักได้ดังนี้

- ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารเก่าแก่ที่มีประวัติศาสตร์ยาวนาน โดยมีแนวโน้มที่เด่นชัดในย่านเก่าแก่ อาทิ เกาะรัตนโกสินทร์และพื้นที่รอบๆ เช่น ย่านถนนพระสุเมรุ ซึ่งอยู่ไม่ไกลจากสถานที่สำคัญ ได้แก่ ภูเขาทอง อนุสาวรีย์ประชาธิปไตย บางลำพู พิพิธภัณฑ์ วัดพระแก้ว และพระบรมมหาราชวัง เป็นต้น

- ที่พักที่มีการออกแบบให้มีสไตล์ที่ทันสมัย และสะท้อนความเป็นตัวตนของโรงแรมและผู้เข้าพัก นิยมเรียกกันว่า Hip Hotel

- ที่พักที่ออกแบบทุกองค์ประกอบอย่างละเอียด โดยเน้นประโยชน์การใช้สอยของพื้นที่ หรือข้าวของเครื่องใช้ และของตกแต่งค่อนข้างมาก เรียกได้ว่าเป็นบูติก โฮเต็ลระดับหรู หรือ บูติก โฮเต็ล ระดับ 5 ดาว ที่มุ่งจับตลาดระดับบน ส่วนใหญ่จะเป็นบูติก โฮเต็ลที่บริหารโดยเชนโรงแรม ซึ่งจะเน้นการออกแบบเป็นสำคัญ ส่วนด้านบริการ ยังเหมือนโรงแรมขนาดใหญ่ที่ให้บริการแบบมาตรฐาน บูติก โฮเต็ลกลุ่มนี้มักมีราคาแพง เรียกกันว่า Designer Hotel

- ที่พักที่ให้ความสำคัญกับรายละเอียดใน lifestyle ของผู้มาพัก เรียกกันว่า Lifestyle Hotel เช่น เน้นกลุ่มที่มี lifestyle ใส่ใจในสุขภาพ โดยมี บริการสปา รวมทั้งร้านอาหารประเภท organic food เพื่อสุขภาพ, กลุ่มที่ชื่นชอบในงานศิลปะ และของเก่า, กลุ่มที่ต้องการความเงียบสงบ ความเป็นส่วนตัว ในบรรยากาศความเป็นธรรมชาติที่ร่มรื่นผ่อนคลาย, กลุ่มที่ต้องการประสบการณ์อะไรที่แปลกใหม่ ไม่เคยพบเห็นมาก่อน, กลุ่มที่เน้นการประหยัดพลังงาน และลดโลกร้อน ภายใต้แนวคิด green idea และกลุ่มที่ต้องการบริการที่สัมผัสกับสิ่งแวดล้อม และชุมชนในท้องถิ่นนั้นๆ เป็นต้น

5. เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และคอนโดมิเนียมโฮเต็ล (Service Apartment and Condominium Hotel)

เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เริ่มเข้ามามีบทบาทในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจ นักท่องเที่ยวหรือผู้ที่จำเป็นต้องเดินทางต้องการความประหยัดมากขึ้นในการใช้จ่ายไปกับค่าที่พัก และการพักผ่อนตามโรงแรมทั่วไป อาจมีราคาห้องพักที่แพงมากกว่า ดังนั้นหากพิจารณาถึงความสะดวกสบาย ความพึงพอใจ และราคาที่ประหยัด เมื่อเปรียบเทียบกับ การจองเข้าพักในโรงแรมแล้วนักท่องเที่ยวหรือผู้เดินทางบางคนหรือบางกลุ่มอาจจะนิยมที่พักในรูปแบบของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มากกว่า

เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เป็นรูปแบบที่พักที่ดัดแปลงมาจากอพาร์ทเมนท์ธรรมดาที่มีให้เช่าอยู่โดยทั่วไป ซึ่งปกติอพาร์ทเมนท์มักจะให้บริการเช่าห้องพักแก่ลูกค้าเป็นระยะเวลาสั้น เช่น มากกว่า 3 เดือน 6 เดือน หรือ 1 ปีขึ้นไป โดยมีการทำสัญญาเช่าและมีการวางมัดจำกันไว้ แต่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เป็นอพาร์ทเมนท์ที่เปิดให้บริการเพิ่มเติมขึ้นมา คือ ผู้ที่ประสงค์จะมาเช่าห้องพักอยู่นั้นสามารถเช่าอยู่ได้โดยระยะเวลาสั้นๆ เช่น 1 วัน หรือ 2-3 วัน เป็นต้น ซึ่งมีลักษณะคล้ายๆกับการเข้าพักในโรงแรมแต่ราคาถูกกว่า เนื่องจากมาตรฐานการให้บริการลักษณะห้องพักหรือเครื่องอำนวยความสะดวกต่างๆอาจจะไม่เท่ากับบริการของโรงแรม

คอนโดมิเนียมโฮเต็ลคือการนำเอารูปแบบของห้องชุดกับคอนโดมิเนียมเข้าด้วยกัน แทนที่ห้องพักธรรมดาทั่วไปโดยห้องพักจะมีลักษณะเป็นห้องชุดคือ ห้องนั้นจะมีลักษณะเหมือนกันเป็น

บ้านหลังหนึ่ง ซึ่งอาจประกอบด้วยห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว ห้องรับแขก และห้องอื่นๆ ก็ห้องก็ได้ หรืออาจจะเป็นห้องเดียวโดยไม่มีห้องอื่นๆดังกล่าวอยู่ร่วมก็ได้

บุคคลจะซื้อคอนโดมิเนียมจากบริษัทผู้สร้าง และมีฐานะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด คอนโดมิเนียมนั้น ผู้ถือกรรมสิทธิ์ จะทำสัญญากับ บริษัทผู้ขายหรือบริษัทที่ 3 ที่จะเข้ามาบริหาร หรือจัดทำคอนโดมิเนียม เพื่อดำเนินทำธุรกิจโรงแรม หรือ เปิดให้นักเดินทางท่องเที่ยวเข้ามาเช่าพัก เจ้าของกรรมสิทธิ์ยังมีสิทธิ์ที่จะเข้ามาเช่าพักในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง ที่กำหนดไว้ชัดเจน ในแต่ละรอบ 1 ปี โดยจ่ายค่าเช่าในอัตราพิเศษ บริษัทหรือผู้ดำเนินการบริหารโรงแรมจะได้รับค่าดำเนินการ และค่าเช่าห้องพักคอนโดมิเนียมจากผู้มาเช่าพัก

6. โมเต็ล (Motel)

ในความรู้สึกทั่วไปของสาธารณชน โมเต็ล ถือ อีกรูปแบบหนึ่งของ มอเตอร์โฮเต็ล (Motor Hotel) หรือ Tourist cabins ซึ่งเป็นกิจการที่พักแรม ที่จัดหาที่พัก และมีสถานที่จอดรถฟรีตั้งไม่ห่างไกลจากตัวเมืองหรือทางหลวงเท่าใดนัก มักจะตั้งอยู่ตามเส้นทางหลวงๆ และได้รับความนิยมจากนักเดินทาง โดยรถยนต์ส่วนตัวเป็นอย่างมาก เพื่อพักผ่อน เมื่อต้องขับรถเป็นเวลานานๆ แต่โมเต็ลจะให้บริการเฉพาะห้องพักแรมและที่จอดรถเท่านั้น โดยไม่มีการบริการ และการอำนวยความสะดวกอื่นได้เพิ่มเติม เช่น ภัตตาคาร รูปแบบกิจการที่พักแรมประเภทนี้ มุ่งจะให้บริการแก่นักเดินทางหรือนักท่องเที่ยวที่ต้องการพักแบบประหยัด

7. ที่พักประเภทถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน (Timesharing)

ที่พักประเภทถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน เป็นรูปแบบของเจ้าของกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม โดยการเฉลี่ยค่าใช้จ่ายร่วมทุนกันซื้ออาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมแล้ว กำหนดช่วงระยะเวลาที่แต่ละคนจะไปใช้บริการ ในแต่ละ 1 รอบปี หมุนเวียนกันไปจุดเด่นที่สำคัญของธุรกิจที่พักแบบนี้คือ สมาชิกสามารถเปลี่ยนที่พักผ่อนในแต่ละปีได้ไม่ซ้ำที่กัน ภายใต้เครือข่ายที่พักในประเทศของบริษัท นอกจากนี้หากบริษัทที่ดำเนินธุรกิจภายในประเทศได้เข้าร่วมเป็นเครือข่ายบริษัทระหว่างชาติ ซึ่งมีเครือข่ายสถานที่พักแรมทั่วโลก สมาชิกของบริษัทก็จะได้รับสิทธิในการแลกเปลี่ยนสถานที่พักในเครือข่ายต่างประเทศด้วย⁸

ทั้งนี้ทั้งนั้นการที่จะพิจารณาว่ากิจการหรือสถานที่พักแรมใดจัดว่าเป็น “โรงแรม” หรือไม่ นั้น ในขณะนี้ก็ยังคงต้องยึดหลักเกณฑ์เดียวในการพิจารณา ซึ่งถือว่าเป็นแม่บทกฎหมายที่

⁸ จริญญา เจริญสุขใส , “ธุรกิจโทรมแชร์ : กระแสใหม่ของการท่องเที่ยวเพื่อพักผ่อน.” จุลสารการท่องเที่ยว ปีที่ 17 เล่มที่ 4 (ตุลาคม – ธันวาคม 2541) : หน้า 27.

เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรงปัจจุบันนั้นก็คือ พิจารณาจากกฎหมายที่ในบทบัญญัติของพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478 เป็นกรณีๆ ไป

2.3 การจัดตั้งและการเปิดดำเนินการกิจการโรงแรม

ในการเปิดดำเนินการกิจการโรงแรมให้ถูกต้องตามกฎหมายได้นั้น จะต้องประกอบไปด้วยขั้นตอนของการขออนุญาตกับทางหน่วยงานราชการ ซึ่งการขออนุญาตนี้จะแบ่งออกเป็นสองส่วนด้วยกันคือ การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และการขออนุญาตประกอบกิจการ โดยที่โรงแรมจะเปิดดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อได้รับใบอนุญาตและมีการจดทะเบียนอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ตามที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม

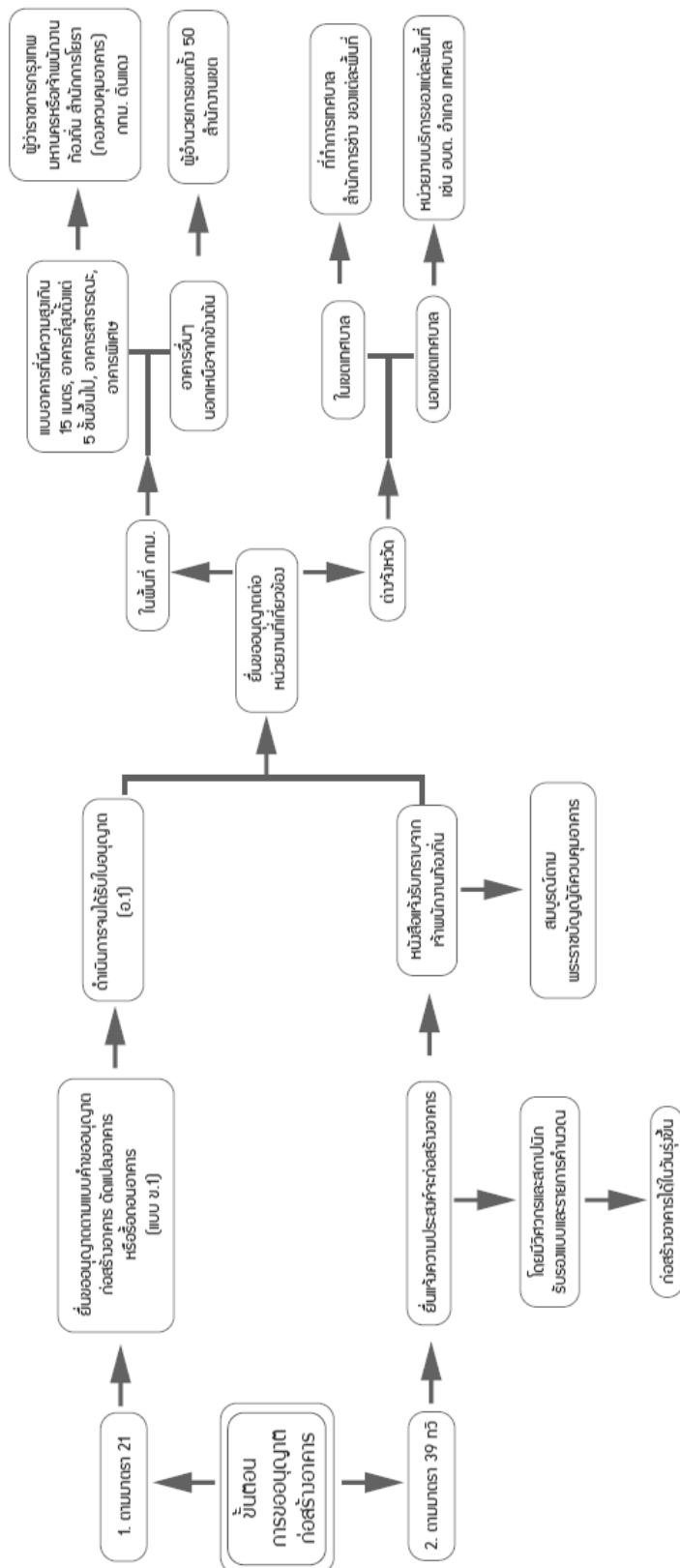
2.3.1 ขั้นตอนในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ก่อสร้าง ดัดแปลง และรื้อถอน)

อ้างอิงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ต้องยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเมื่อได้รับอนุญาตแล้วจึงจะก่อสร้างได้ ซึ่งปัจจุบันสามารถยื่นขออนุญาตได้ 2 วิธี ดังนี้

(1) ตามมาตรา 21 ยื่นขออนุญาตตามแบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ข.1) ดำเนินการจนได้รับใบอนุญาต (แบบ อ.1) แล้วจึงจะก่อสร้างได้

กรณีเปลี่ยนการใช้อาคาร ต้องยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ ข.3) และดำเนินการจนได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.5)

(2) ตามมาตรา 39 ทวิ เป็นการยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร โดยต้องมีผู้ชำนาญเป็นวิศวกร สถาปนิก ประเภหตุฉิ รับรองแบบและรายการคำนวณ ว่าถูกต้องตามข้อบัญญัติและกฎกระทรวง ซึ่งวิธีนี้สามารถก่อสร้างอาคารได้ในวันถัดจากวันที่ยื่นแจ้งความประสงค์ จากนั้นต้องดำเนินการจนได้รับหนังสือแจ้งรับทราบว่าเป็นแบบถูกต้องตามข้อบัญญัติและกฎกระทรวง จึงจะถือว่าเสร็จสมบูรณ์ (วิธีนี้มักใช้กับอาคารที่มีขนาดใหญ่)



แผนภูมิที่ 2.1 แสดงขั้นตอนการขอขงขงก่อสร้างอาคาร

โดยทั้ง 2 วิธีข้างต้น มีขั้นตอนดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมเอกสารประกอบการขออนุญาต ประกอบด้วย

1. แบบคำขออนุญาต ข.1 หรือ กทม.1 (ตามมาตรา 39 ทวิ)
2. หนังสือรับรองของวิศวกรผู้คำนวณที่เกี่ยวข้อง พร้อมสำเนาบัตรผู้ประกอบวิชาชีพ (ตามแบบรับรองของวิศวกร หรือ แบบ กทม.5)
3. หนังสือรับรองของสถาปนิก ผู้รับรองการออกแบบ พร้อมสำเนาบัตรผู้ประกอบวิชาชีพ (ตามแบบรับรองของสถาปนิก หรือ แบบ กทม.5)
4. หนังสือรับรองผู้ควบคุมงาน ทั้งวิศวกรและสถาปนิก ตามแบบ น.4 พร้อมสำเนาบัตรผู้ประกอบวิชาชีพ (แจ้งภายหลังได้ก่อนลงมือก่อสร้างในกรณียื่นมาตรา 21 ส่วนกรณียื่นมาตรา 39 ทวิ ต้องใช้แบบ กทม.5 ยื่นพร้อมกับ กทม. ตั้งแต่ต้น เพราะเป็นวิธีที่สามารถก่อสร้างได้ในวันรุ่งขึ้นหลังจากวันที่ยื่นแบบ กทม.1)
5. หนังสือยินยอมในการก่อสร้างอาคารในที่ดิน (กรณีเป็นที่ดินของผู้อื่นมิใช่ของผู้ขออนุญาต)
6. สำเนาโฉนดที่ดินเท่าตัวจริงห้ามย่อหรือขยาย ทุกหน้า ทุกแผ่น (พร้อมรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของที่ดิน)
7. สำเนาบัตรประชาชน ทะเบียนบ้าน ของเจ้าของที่ดิน ผู้ขออนุญาต ผู้รับมอบอำนาจ (พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง)
8. หนังสือมอบอำนาจของผู้ขออนุญาต (ติดอากรแสตมป์)
9. หนังสือมอบอำนาจเจ้าของที่ดิน (ติดอากรแสตมป์)
10. สำเนาใบรับรองบริษัท (กรณีเป็นนิติบุคคล) ไม่เกิน 6 เดือน (พร้อมรับรองสำเนาถูกต้องและประทับตรา)
11. สำเนาเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เช่น ใบเปลี่ยนชื่อ นามสกุล คำสั่งศาล (พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง)

ขั้นตอนที่ 2 การเตรียมแบบขออนุญาต

1. แบบก่อสร้างต่างๆ (แบบสถาปัตยกรรม แบบโครงสร้าง แบบไฟฟ้า แบบสุขาภิบาล จำนวน 5 ชุด)
2. รายการคำนวณโครงสร้าง ระบบบำบัดน้ำเสีย รับรองสำเนาถูกต้องโดยวิศวกรผู้คำนวณ จำนวน 1 ชุด

3. แบบฟอร์มการคิดพื้นที่อาคาร ค่าธรรมเนียม (กรณียื่นตามมาตรา 39 ทวิ) เอกสารต่างๆต้องกรอกข้อความที่เกี่ยวข้องให้ครบถ้วน พร้อมลงนามโดยผู้เกี่ยวข้อง และประทับตรา (กรณีเป็นนิติบุคคล) และมีพยานลงนามด้วย

ขั้นตอนที่ 3 การยื่นขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ในเขตกรุงเทพมหานคร ได้มีการมอบอำนาจโดยผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร (เจ้าพนักงานท้องถิ่นตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร) ให้สำนักการโยธา (กองควบคุมอาคาร) กทม. 2 दिन แดง รับผิดชอบพิจารณาอนุญาตแบบอาคารที่สูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไปหรืออาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร อาคารสาธารณะ เช่น อาคารโรงเรียน โรงมหรสพโรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น อาคารพิเศษ เช่น อาคารที่มีช่วงคานยาวเกิน 10 เมตร อัฒจรรย์ หอดังน้ำ เป็นต้น และได้มอบอำนาจให้ผู้อำนวยการเขตทั้ง 50 สำนักงานเขตพิจารณาอาคารอื่นๆ เช่น อาคารพาณิชย์ อาคารพักอาศัย ตึกแถว ทาวน์เฮ้าส์ ที่ไม่เข้าเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้น

สำหรับต่างจังหวัดการยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคาร สามารถยื่นขอได้ที่

1. ในเขตเทศบาล ให้ยื่น ณ ที่ทำการเทศบาล สำนักการช่าง ของแต่ละพื้นที่
2. นอกเขตเทศบาลให้ยื่นกับหน่วยงานบริการของแต่ละพื้นที่ เช่น อบต. อำเภอ เทศบาล

ซึ่งจะมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาเช่นเดียวกับตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร

ขั้นตอนที่ 4 การพิจารณาขออนุญาต

การพิจารณาของหน่วยราชการต่างๆที่รับผิดชอบนั้น จะมีบังคับไว้ใน พ.ร.บ. ควบคุมที่ ต้องพิจารณาให้เสร็จสิ้นภายใน 45 วัน หากไม่สามารถพิจารณาได้ต้องขอขยายเวลาได้อีก 2 ครั้ง รวมเป็น 135 วัน ซึ่งในส่วนของ กทม.ได้กำหนดหลักเกณฑ์การพิจารณาให้เร็วขึ้นโดยให้แล้วเสร็จภายใน 10-25 วัน และจะปรับปรุงให้แล้วเสร็จภายใน 3-7 วันสำหรับอาคารที่พักอาศัยที่มีพื้นที่อาคารน้อยกว่า 150 ตารางเมตร หรืออาศัยพักอาศัยที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น ทั้งนี้เมื่อพิจารณาเอกสารพร้อมแบบและรายการและพิจารณาตามกฎหมายกระทรวงแล้วมีข้อขัดข้องออกคำสั่งแก้ไข (ค.1) ภายใน 30 วัน หรือ แจ้งทั้ท้วงให้แก้ไขข้อขัดข้องความมาตรา 39 ทวิ ภายใน 120 วัน

ขั้นตอนที่ 5 การแก้ไขข้อขัดข้องหรือข้อทักท้วง

การแก้ไขข้อขัดข้องหรือข้อทักท้วงนั้น เจ้าของหรือผู้มอบอำนาจหรือสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ ต้องทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันหรือขอขยายเวลาได้ตามความจำเป็นโดยต้องยื่นคำร้องขอขยายเวลาด้วย หากเกินกำหนดจะถูกแจ้งคำสั่งไม่อนุญาต (ทั้งนี้ห้ามก่อสร้างอาคารโดยยังไม่ได้รับใบอนุญาตเพราะจะถูกดำเนินคดี)

ขั้นตอนที่ 6 การปฏิบัติเมื่อได้รับอนุญาต

เมื่อได้รับอนุญาตแล้วทางราชการจะมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของหรือผู้รับมอบอำนาจไปเสียค่าธรรมเนียมและขอรับใบอนุญาตพร้อมแบบพิมพ์เขียวหรือแบบก่อสร้างที่ยื่นไว้กลับมา 2 ชุด เป็นต้นฉบับ 1 ชุด และสำเนา 1 ชุด (ซึ่งเหมือนกัน) โดยชุดที่เป็นสำเนาให้เก็บไว้ที่บ้านหรือสำนักงาน เป็นหลักฐานในการขอเลขที่บ้านและต้องเก็บใบอนุญาตพร้อมแบบที่ได้รับอนุญาตไว้เพื่อเป็นการแสดงกรรมสิทธิ์ของตัวอาคารที่ก่อสร้าง

2.3.2 ขั้นตอนการขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม

อ้างอิงตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม การขออนุญาตประกอบกิจการจะต้องมีขั้นตอน ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมเอกสารประกอบการขออนุญาต

ผู้ใดประสงค์จะประกอบธุรกิจโรงแรมให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามแบบ ร.ร. 1 ท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบคำขอรับใบอนุญาต คำขอต่ออายุใบอนุญาต คำขอโอน/รับโอนใบอนุญาต คำขอหรือการแจ้งความประสงค์ทั่วไป และใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ต่อนายทะเบียนท้องถิ่นที่โรงแรมตั้งอยู่พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

1. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน
2. แบบแปลนแผนผังพร้อมรายการประกอบแบบแปลน
3. แผนที่แสดงบริเวณและสถานที่ตั้งของโรงแรมและสถานที่ใกล้เคียง
4. หลักฐานแสดงว่าอาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือไปรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารโดยผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร ในกรณีที่อยู่นอกเขตควบคุมอาคาร
5. หลักฐานแสดงความเป็นเจ้าของอาคารหรือสถานที่ที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือหนังสือแสดงความยินยอมให้ใช้อาคารหรือสถานที่ที่ขออนุญาตประกอบกิจการพาณิชย์ ในกรณีที่อาคารหรือสถานที่นั้นเป็นของผู้อื่น

6. หนังสือรับรองการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (กรณีต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ)
7. สำเนาหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่จะใช้เป็นที่ตั้งโรงแรม
8. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล วัตถุประสงค์ ชื่อผู้เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้จัดการหรือผู้แทนนิติบุคคล พร้อมสำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของบุคคลดังกล่าว
9. หนังสือแต่งตั้งผู้แทนนิติบุคคลซึ่งต้องเป็นกรรมการหรือบุคคลผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล

ขั้นตอนที่ 2 การยื่นขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ในเขตกรุงเทพมหานครให้ยื่น ณ สำนักงานสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง สำหรับต่างจังหวัดให้ยื่น ณ ที่ทำการปกครองอำเภอ หรือที่ทำการปกครองกิ่งอำเภอท้องที่ที่โรงแรมตั้งอยู่

ขั้นตอนที่ 3 การพิจารณาขออนุญาต

เมื่อนายทะเบียนได้รับเรื่องการขออนุญาตจากสำนักงานสอบสวนและนิติการ หรือที่ทำการปกครองอำเภอ หรือที่ทำการปกครองกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี นายทะเบียนอาจแจ้งคณะกรรมการพิจารณากลับกรองการดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ไปดำเนินการตรวจโรงแรมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมให้เสร็จสิ้นภายในสี่สิบวันนับแต่วันได้รับคำขอจากสำนักงานสอบสวนและนิติการ หรือที่ทำการปกครองอำเภอ หรือที่ทำการปกครองกิ่งอำเภอท้องที่ แล้วแต่กรณี

ขั้นตอนที่ 4 การปฏิบัติเมื่อได้รับอนุญาต

เมื่อนายทะเบียนแจ้งว่าได้รับอนุญาตแล้ว ให้ผู้ประกอบการยื่นใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม แบบ ร.ร.2 ท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบคำขอรับใบอนุญาต คำขอต่ออายุใบอนุญาต คำขอโอน/รับโอนใบอนุญาต คำขอหรือการแจ้งความประสงค์ทั่วไป และใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

2.4 แนวความคิดของกฎหมาย ข้อบังคับ และพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากการวิจัยนี้ศึกษาโรงแรมที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ ในเขตกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่แล้วเป็นกรณีที่เกิดจากการดัดแปลงอาคารเป็นที่พักแรมลักษณะโรงแรม จึงจำเป็นต้องศึกษาข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งในข้อกำหนดของประเภทอาคารเดิมก่อนถูกปรับเปลี่ยน และประเภทอาคารหลังถูกปรับเปลี่ยนเป็นที่พักลักษณะโรงแรม เพื่อให้เห็นความแตกต่างในลักษณะทางด้านกายภาพ นำไปสู่มาตรฐานเพื่อปรับปรุงอาคาร โดยทำการศึกษาเรื่องของกฎหมายที่ควบคุมหรือกำหนดลักษณะทางด้านกายภาพที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบในทางสถาปัตยกรรม ซึ่งจะกล่าวถึงอาคารประเภทต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- 1) อาคารพักอาศัย
- 2) ตึกแถว บ้านแถว ห้องแถว
- 3) โรงแรม

2.4.1 พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518

2.4.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535, ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543)

- กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) การกำหนดประเภทของอาคารซึ่งต้องมีที่จอดรถและจำนวนที่จอดรถ
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) อาคารประเภท ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ในข้อ 2 เรื่องลักษณะและขนาดที่จอดรถ
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)
 - หมวดที่ 1 ลักษณะของอาคาร
 - หมวดที่ 2 ส่วนต่างๆของอาคาร
 - หมวดที่ 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร
 - หมวดที่ 4 แนวอาคารและระยะต่างๆของอาคาร
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) ได้ยกเลิกความในข้อ 9 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) และกำหนดลักษณะห้องน้ำห้องส้วม

- กฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ได้ยกเลิกความใน (2) และ (8) ของข้อ 2 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517)

2.4.3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

ได้ยกเลิกข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

- หมวด 1 วิเคราะห์คำศัพท์
- หมวด 5 ส่วนต่างๆของอาคาร
- หมวด 7 แนวอาคารและระยะร่นต่างๆ

2.4.4 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547

ได้ยกเลิก พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478 ให้นิยามโรงแรมในมาตรา 4

2.4.5 กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

- หมวด 1 สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประเภทของโรงแรม
- หมวด 2 หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมทุกประเภท
- หมวด 3 หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมแต่ละประเภท

2.4.1 พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ได้ขยายระยะเวลาการใช้บังคับครั้งที่ 2 โดยจะสิ้นสุดการใช้บังคับในวันที่ 15 พฤษภาคม 2556

1. ที่ดินประเภท ย.๑ ถึง ย.๔ เขตสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
2. ที่ดินประเภท ย.๕ ถึง ย.๗ เขตสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
3. ที่ดินประเภท ย.๘ ถึง ย.๑๐ เขตสีน้ำตาล ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
4. ที่ดินประเภท พ.๑ ถึง พ.๕ เขตสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
5. ที่ดินประเภท อ.๑ และ อ.๒ เขตสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
6. ที่ดินประเภท อ.๓ เขตสีเม็ดมะปราง ให้เป็นที่ดินประเภทคลังสินค้า
7. ที่ดินประเภท ก.๑ และ ก.๒ เขตสีเม็ดมะปราง ให้เป็นที่ดินประเภท
8. ที่ดินประเภท ก.๓ และ ก.๔ เขตสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม

9. ที่ดินประเภท ศ.๑ และ ศ.๒ เขตสีน้ำตาลอ่อนให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย

10. ที่ดินประเภท ส.๑ เขตสีน้ำเงินให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

2.4.2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535, ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543)

- กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ปรับปรุงการกำหนดลักษณะและขนาดของที่จอดรถตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479

ในข้อ 2 ของกฎกระทรวงฉบับนี้ได้กำหนดลักษณะและขนาดของที่จอดรถ 1 คัน ไว้ดังนี้

(1) ในกรณีที่จอดรถขนานกับแนวทางเดินรถหรือทำมุมกับแนวทางเดินรถน้อยกว่าสามสิบองศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร

(2) ในกรณีที่จอดรถตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร แต่ทั้งนี้ จะต้องไม่จัดให้มีทางเข้าออกของรถเป็นทางเดินรถทางเดียว

(3) ในกรณีที่จอดรถทำมุมกับแนวทางเดินรถมากกว่าสามสิบองศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร

- กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

- หมวดที่ 2 ส่วนต่างๆของอาคาร

ในข้อ 15 กำหนดให้ เสา คาน พื้น บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป โรงแรม ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย และข้อ 16 ผนังของตึกแถวหรือบ้านแถว ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย แต่ถ้าก่ออิฐหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็ก ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า 8 เซนติเมตร

ขนาดห้องนอนในอาคาร ให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

ช่องทางเดินในอาคาร สำหรับอาคารประเภทบ้านพักอาศัย ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร และอาคารสาธารณะให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

ระยะดิ่ง

ตารางที่ 2.1 แสดงระยะดิ่งโดยแบ่งตามประเภทการใช้อาคาร

ประเภทการใช้อาคาร		ระยะดิ่งไม่น้อยกว่า
ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ช่องทางเดิน ในอาคาร		2.60 เมตร
ห้องแถว ตึกแถว	ชั้นล่าง	3.50 เมตร
	ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป	3.00 เมตร
ระเบียง		2.20 เมตร

ระยะดิ่งตามวรรคหนึ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอด
ฝ้าหรือยอดผนังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคา
ให้วัดจากพื้นถึงยอดฝ้าหรือยอดผนังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของ
หลังคา ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร

บันได

ตารางที่ 2.2 แสดงความกว้างบันไดของอาคารโดยแบ่งตามประเภทการใช้อาคาร

ประเภทอาคาร	อาคารอยู่อาศัย	อาคารสาธารณะ ชั้นเหนือขึ้นไปรวมกัน	
		ไม่เกิน 300 ตร.ม.	เกิน 300 ตร.ม.
ความกว้างไม่น้อยกว่า	0.80 เมตร	1.20 เมตร	1.50 เมตร
ลูกตั้งสูงไม่น้อยกว่า	0.20 เมตร	0.18 เมตร	
ลูกนอนไม่น้อยกว่า	0.22 เมตร	0.25 เมตร	
ชานพัก	ทุกช่วง 3 เมตร	ทุกช่วง 4 เมตร	
ระยะดิ่ง	1.90 เมตร	2.10 เมตร	

บันไดหนีไฟ

อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีดาฝ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้วต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง โดยที่บันไดหนีไฟนั้นจะต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา เว้นแต่ตึกแถวและบ้านแถวที่สูงไม่เกินสี่ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศาได้ และต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น

บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร และต้องมีผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านเป็นผนังที่บ่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังที่บ่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟกั้นโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้โดยแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร กับต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน

ข้อ 31 ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และต้องทำเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น กับต้องติดอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีธรณีหรือขอบกั้น

ข้อ 32 พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

■ หมวดที่ 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร

- (1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร
- (2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของ

อาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่ยากที่สุดของอาคาร

■ หมวดที่ 4 แนวอาคารและระยะต่างๆของอาคาร

ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร

อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน ๘ เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคดงสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร

(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 30 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

■ กฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) ได้ยกเลิกความในข้อ 9 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 9 ห้องน้ำและห้องส้วมจะแยกจากกันหรือรวมอยู่ในห้องเดียวกันก็ได้โดยมีลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) สร้างด้วยวัสดุทนทาน และทำความสะอาดง่าย
- (2) ระยะตั้งระหว่างพื้นห้องถึงเพดานยอดฝาหรือผนังตอนต่ำสุดต้องไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร
- (3) มีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ห้อง หรือมีพัดลมระบายอากาศได้เพียงพอ

- (4) พื้นห้องน้ำและห้องส้วมมีความลาดเอียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 100 ส่วน และมีจุดระบายน้ำตั้งอยู่ในตำแหน่งต่ำสุดบนพื้นห้อง
- (5) ในกรณีที่มีท่อระบายอุจจาระให้มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร และมีความลาดเอียงไม่น้อยกว่า 1 ใน 10 ส่วน
- (6) มีท่อระบายก๊าซขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 2.50 เซนติเมตร และมีความสูงอยู่ในระดับที่กั้นหมื่นของก๊าซไม่รบกวนผู้อื่น
- (7) ที่ปัสสาวะต้องมีระบบการดักกลิ่นและเป็นแบบใช้น้ำชำระลงสู่ระบบกำจัดสิ่งปฏิกูล
- (8) ในกรณีเป็นอาคารที่มีบุคคลเข้าใช้สอยประจำอยู่หลายชั้น การจะจัดให้มีห้องส้วมและที่ปัสสาวะในชั้นใดให้เป็นไปตามความจำเป็นและเหมาะสม
- (9) ในกรณีที่ห้องน้ำและห้องส้วมรวมอยู่ในห้องเดียวกัน ต้องมีขนาดพื้นที่ภายในของห้องไม่น้อยกว่า 1.50 ตารางเมตร แต่ถ้าห้องน้ำและห้องส้วมแยกกัน ต้องมีขนาดพื้นที่ภายในของแต่ละห้องไม่น้อยกว่า 0.90 ตารางเมตร และมีความกว้างภายในไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร”

2.4.3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

ได้ยกเลิกข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522

■ หมวด 1 วิเคราะห์คำศัพท์

ตึกแถว หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

บ้านแถว หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหาอาคารอยู่อาศัย

ห้องแถว หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

อาคารพาณิชย์ หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม หรือบริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรม ที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบไม่เกิน 5 แรงม้า

อาคารสาธารณะ หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมได้โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การสังคม การศาสนา การนันทนาการ หรือการพาณิชย์กรรม เช่น โรงแรม หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สถานีไฟฟ้าในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

โรงแรม หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

■ หมวด 3 ลักษณะต่างๆของอาคาร

ข้อ 24 โครงสร้างหลัก บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป โรงแรม หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า ตลาด อาคารขนาดใหญ่ สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน หรืออุโมงค์ ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

ข้อ 30 ห้องลิฟต์และพื้นที่ว่างหน้าลิฟต์ ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร และต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ

■ หมวด 4 บันไดและบันไดหนีไฟ

ข้อ 38 บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้ามีต้องมีอย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน 3 เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได

บันไดที่สูงเกิน 3 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 3 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และชานพักบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร

ข้อ 39 โรงแรม หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า ตลาด สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน สถานีขนส่งมวลชน ที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงเกิน 1 ชั้น นอกจากมีบันไดตามปกติแล้วต้องมี

ทางหนีไฟโดยเฉพาะอย่างน้อยอีกหนึ่งทาง และต้องมีทางเดินไปยังทางหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

อาคารสาธารณะที่มีชั้นใต้ดินตั้งแต่ 1 ชั้นขึ้นไป นอกจากมีบันไดตามปกติแล้ว จะต้องมียุ้งหนีไฟโดยเฉพาะอย่างน้อยอีกหนึ่งทางด้วย

ข้อ 41 บันไดหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟและถาวร มีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และไม่เกิน 150 เซนติเมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร และลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร ขานพักกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได มีราวบันไดสูง 90 เซนติเมตร ห้ามสร้างบันไดหนีไฟเป็นแบบบันไดเวียน

พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได และอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

กรณีใช้ทางลาดหนีไฟแทนบันไดหนีไฟ ความลาดชันของทางหนีไฟดังกล่าวต้องมีความลาดชันไม่เกินกว่าร้อยละ 12

ข้อ 42 บันไดหนีไฟภายในอาคารที่ไม่ใช่อาคารสูง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร มีผนังที่ปิดสร้างด้วยวัสดุทนไฟและถาวรกันโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.40 ตารางเมตร โดยต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน

ข้อ 43 ตึกแถวหรือบ้านแถวที่มีจำนวนชั้นไม่เกิน 4 ชั้น หรือสูงไม่เกิน 15 เมตร จากระดับถนน บันไดหนีไฟจะอยู่ในแนวตึกก็ได้แต่ต้องมีขานพักบันไดทุกชั้น โดยมีความกว้างไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร ระยะห่างของชั้นบันไดแต่ละชั้นไม่มากกว่า 40 เซนติเมตร และติดตั้งในส่วนที่ว่างทางเดินด้านหลังอาคารได้ บันไดชั้นสุดท้ายอยู่สูงจากระดับพื้นดินได้ไม่เกิน 3.50 เมตร

■ หมวด 5 แนวอาคารและระยะต่างๆ

อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้นหรือเกิน 8 เมตร อาคารขนาดใหญ่ ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ คลังสินค้า ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้นหรือไม่เกิน 10 เมตร และพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ต้องมีระยะร่นดังต่อไปนี้

(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร

(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร

■ หมวด 6 แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม

โรงแรมต่อห้องพัก 1 ห้อง ต้องมีห้องส้วม ห้องอาบน้ำ และอ่างล้างมือ 1 ชุด ต่อห้อง

■ หมวด 7 ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การระบายน้ำ และการกำจัดมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

ระบบการจัดการแสงสว่าง

ตารางที่ 2.3 แสดงหน่วยความเข้มของแสงสว่างโดยแบ่งตามสถานที่ (ประเภทการใช้)

ลำดับ	สถานที่ (ประเภทการใช้งาน)	หน่วยความเข้มของแสงสว่าง ลักซ์ (LUX)
1	ห้องพักในโรงแรม	100
2	ห้องน้ำ ห้องส้วมของโรงแรม	100
3	ช่องทางเดินภายในโรงแรม	200

ระบบการระบายอากาศ

การระบายอากาศโดยวิธีกล ให้ใช้กับห้องในอาคารลักษณะใดก็ได้โดยจัดให้มีกลอุปกรณ์ขับเคลื่อนอากาศ ซึ่งต้องทำงานตลอดเวลาระหว่างที่ใช้สอยห้องนั้นเพื่อให้เกิดการระบายอากาศตามอัตราที่กำหนดไว้ในตาราง ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2.4 แสดงอัตราการระบายอากาศโดยวิธีกลในอาคารที่มีการปรับภาวะอากาศต่อชั่วโมง

ต่อ 1 หน่วยพื้นที่ โดยแบ่งตามสถานที่

ลำดับ	สถานที่	อัตราการระบายอากาศ ไม่น้อยกว่าจำนวนเท่าของปริมาตรของห้องใน 1 ชั่วโมง
1	ห้องน้ำ ห้องส้วมของที่พักรักษาภัยหรือสำนักงาน	2
2	ห้องน้ำ ห้องส้วมของอาคารสาธารณะ	4
3	ห้องพักในโรงแรม	7
4	ห้องครัวของที่พักรักษาภัย	12
5	ห้องครัวของสถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	24
6	ลิฟต์โดยสารและลิฟต์ดับเพลิง	30

การระบายอากาศในอาคารที่มีการปรับภาวะอากาศด้วยระบบการปรับอากาศ ต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ปรับภาวะอากาศหรือดูดอากาศจากภายในพื้นที่ปรับภาวะอากาศออกไปไม่น้อยกว่าอัตราตามตาราง ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2.5 แสดงอัตราภาระบายอากาศในอาคารที่มีการปรับภาวะอากาศ โดยแบ่งตามสถานที่

ลำดับ	สถานที่ (ประเภทการใช้)	ลบ.ม./ชม./ตร.ม.
1	ห้องพักในโรงแรม	2
2	ห้องน้ำ ห้องส้วม	10
3	สถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม (ห้องรับประทานอาหาร)	10
4	ห้องครัว	30

- หมวด 8 แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการประปา ไฟฟ้า ก๊าซ และการป้องกันอัคคีภัย

อาคารที่ต้องมีวิธีการเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย คือ ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว โรงแรม และอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป โดยต้องมีเครื่องดับเพลิง ดังต่อไปนี้

(1) ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถืออย่างใดอย่างหนึ่งตามชนิดและขนาดที่กำหนดไว้จำนวนคูหาละ 1 เครื่อง

(2) อาคารอื่นนอกจากอาคารตาม (1) ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถืออย่างใดอย่างหนึ่งตามชนิดและขนาดที่กำหนดไว้ในตารางทำข้อนี้อ สำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุที่มีในแต่ละชั้นไว้ 1 เครื่อง ต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง

การติดตั้งเครื่องดับเพลิงตาม (1) และ (2) ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร อยู่ในที่มองเห็นสามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้สามารถนำไปใช้งานได้โดยสะดวก อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา และมีชนิดและขนาดของเครื่องดับเพลิงตามตารางดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2.6 แสดงขนาดของเครื่องดับเพลิงแต่ละชนิดโดยแบ่งตามประเภทของอาคาร

ชนิดหรือประเภทของอาคาร	ชนิดของเครื่องดับเพลิง	ขนาดบรรจุไม่น้อยกว่า
ห้องแถว ตึกแถว	(1)โฟมเคมี	10 ลิตร
บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น	(2)ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์	3 กิโลกรัม
	(3)ผงเคมีแห้ง	3 กิโลกรัม
	(4)ชนิดของเครื่องดับเพลิง อาจใช้ประเภทอื่นๆ ที่มีคุณสมบัติเทียบเท่า	
อาคารอื่นนอกจากอาคารตาม (1)	(1)โฟมเคมี	10 ลิตร
	(2)ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์	4 กิโลกรัม
	(3)ผงเคมีแห้ง	4 กิโลกรัม
	(4)ชนิดของเครื่องดับเพลิง อาจใช้ประเภทอื่นๆ ที่มีคุณสมบัติเทียบเท่า	

- หมวด 9 อาคารจอดรถ ที่จอดรถ ที่กั้บรถและทางเข้าออกของรถ

ในข้อ 83 กำหนดให้อาคารประเภทโรงแรม และตึกแถว ต้องมีที่จอดรถ ที่กั้บรถ และทางเข้าออกของรถ และในข้อ 84 ได้กำหนดจำนวนที่จอดรถ ให้โรงแรมที่มีห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 10 คัน สำหรับห้องพัก 30 ห้องแรก ส่วนที่เกิน 30 ห้อง ให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อจำนวนห้องพัก 5 ห้อง และ ตึกแถว ให้มีที่จอดรถอย่างน้อย 1 คันต่อหนึ่งคูหา ถ้าหนึ่งคูหา มีพื้นที่เกินกว่า 240 ตารางเมตร ต้องจัดให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร

2.4.4 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 ได้ยกเลิก พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478 ให้นิยามโรงแรมในมาตรา 4

- ความหมายของโรงแรม

ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 ในมาตรา 4 ได้ให้คำจำกัดความว่า “โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ไม่รวมถึง

- (1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้ โดยมีใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน
- (2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น
- (3) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

▪ การประกอบธุรกิจโรงแรม

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 หมวดที่ 2 ว่าด้วยเรื่องการประกอบธุรกิจโรงแรม มาตรา 13 เพื่อประโยชน์ในการกำหนดและควบคุมมาตรฐานของโรงแรม ส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรม และส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง สุขลักษณะหรือความปลอดภัยของโรงแรม รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการมีอำนาจออกกฎกระทรวง กำหนดประเภทของโรงแรม และกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรม ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวให้รวมถึงการห้ามประกอบกิจการอื่นใดในโรงแรมด้วย

โดยกฎกระทรวงตามวรรคหนึ่ง รัฐมนตรีจะกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก และมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรมแต่ละประเภทให้แตกต่างกันก็ได้ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงลักษณะของท้องที่ที่โรงแรมตั้งอยู่หรือความจำเป็นในการควบคุมดูแลโรงแรมในแต่ละประเภท หรือความเหมาะสมกับลักษณะของโรงแรมแต่ละประเภท

2.4.5 กฎกระทรวง กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

กฎกระทรวงนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการประกอบกิจการธุรกิจให้บริการสถานที่พักขนาดเล็กเป็นรายได้เสริมอันเป็นกิจการที่ส่งเสริมการท่องเที่ยวสร้างรายได้

ให้แก่ท้องถิ่น รวมทั้งเผยแพร่และอนุรักษ์ขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น ดังนั้น เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมการประกอบกิจการดังกล่าว สมควรกำหนดให้สถานที่พักขนาดเล็กซึ่ง มีห้องพักไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักไม่เกินยี่สิบคนซึ่งให้บริการเพื่อหารายได้เสริม ไม่เป็น โรงแรมตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และโดยที่มาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวบัญญัติให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการส่งเสริม และกำกับ ธุรกิจโรงแรมมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทของโรงแรม หลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับ สถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรม เพื่อประโยชน์ในการกำหนดและควบคุมมาตรฐานของโรงแรม ส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรม และส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง สุขลักษณะและความปลอดภัย ของโรงแรม จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

■ หมวด 1 สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประเภทของโรงแรม

กฎกระทรวงฉบับนี้ได้กำหนดให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลาย อาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้อง และมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้ บริการที่พักรวดเร็วสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการ ประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม และได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนดไม่ เป็นโรงแรมตาม (3) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา 4 และได้แบ่งประเภทของโรงแรม ออกเป็น 4 ประเภท ดังต่อไปนี้

- (1) โรงแรมประเภท 1 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก
- (2) โรงแรมประเภท 2 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่ สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร
- (3) โรงแรมประเภท 3 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่ สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมาย ว่าด้วยสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา
- (4) โรงแรมประเภท 4 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่ สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมายว่า ด้วยสถานบริการ และห้องประชุมสัมมนา

▪ **หมวด 2 หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมทุกประเภท**

ตามข้อ 4 ของกฎกระทรวงฉบับนี้ได้กำหนดให้สถานที่ตั้งของโรงแรมต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พักและมีการคมนาคมสะดวกและปลอดภัย
- (2) เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร
- (3) ในกรณีที่ใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกันกับการประกอบกิจการอื่นต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจน และการประกอบกิจการอื่นต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของธุรกิจโรงแรม
- (4) ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถานหรือสถาน อันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทบต่อความมั่นคงและการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น

ตามข้อ 4 ของกฎกระทรวงนี้ กำหนดให้โรงแรมต้องจัดให้มีการบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พักอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- (1) สถานที่ลงทะเบียนผู้พัก
- (2) โทรศัพท์หรือระบบการติดต่อสื่อสารทั้งภายในและภายนอกโรงแรมโดยจะจัดให้มีเฉพาะภายนอกห้องพักก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการแก่ผู้พัก
- (3) การปฐมพยาบาลเบื้องต้นและการส่งต่อผู้ป่วยไปยังสถานพยาบาลใกล้เคียง
- (4) ระบบรักษาความปลอดภัยอย่างทั่วถึงตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง

▪ **หมวด 3 หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมแต่ละประเภท**

โรงแรมประเภท 1 ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- (1) มีห้องพักไม่เกิน 50 ห้อง
- (2) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก
- (3) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกต้องลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก

โรงแรมประเภท 2 ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- (1) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก
- (2) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกต้องลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก

โรงแรมประเภท 3 และประเภท 4 ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) ห้องพักทุกห้องต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 14 ตารางเมตร ไม่รวมห้องน้ำ ห้องส้วม และระเบียงห้องพัก
- (2) มีห้องน้ำและห้องส้วมที่ถูกต้องลักษณะในห้องพักทุกห้อง
- (3) กรณีมีห้องพักไม่เกิน 80 ห้อง ห้ามมีสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

2.5 แนวความคิดด้านการตรวจสอบอาคาร

จากกฎกระทรวง กำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 ประกอบไปด้วยประเภทของอาคารที่ดำเนินการตรวจสอบ หนึ่งในประเภทอาคารนั้น คือ โรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป เนื่องจากเป็นอาคารสาธารณะที่ผู้ใช้งานอาคารหลายต่อหลายครั้ง การตรวจสอบอาคารจึงมุ่งเน้นที่ความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคารเป็นหลัก โดย ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมการด้านกฎหมาย สภาสถาปนิก (พ.ศ.2554-2556) ได้สรุปหลักการที่สำคัญไว้ดังนี้

1. เพื่อให้มีความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สินของประชาชน เช่นความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ด้านความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
2. เพื่อความสะดวกสบายในการใช้สอยอาคาร เช่น งานระบบประปา ไฟฟ้าแสงสว่าง ลิฟท์ ขนาดห้องน้ำ ขนาดห้องนอน ขนาดบันได ที่จอดรถยนต์ เป็นต้น
3. เพื่อสุขอนามัยที่ดี สิ่งแวดล้อมที่ดี เช่น การระบายอากาศ ระบบบำบัดน้ำเสีย การควบคุมมลภาวะระหว่างการก่อสร้าง (วัสดุตกหล่น ฝุ่นละออง) การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
4. เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง เช่น กำหนดระยะร่น ความสูง กฎหมายผังเมืองรวม เป็นต้น

ทั้งนี้ในการตรวจสอบอาคาร กฎหมายได้กำหนดให้ครอบคลุมถึงส่วนสำคัญต่างๆ ดังนี้

(1) การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ประกอบด้วย

- (ก) การต่อเติมตัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
- (ข) การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
- (ค) การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร
- (ง) การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
- (จ) การชำรุดสึกหรอของอาคาร
- (ฉ) การวิบัติของโครงสร้างอาคาร
- (ช) การทรุดตัวของฐานรากอาคาร

(2) การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ประกอบด้วย

(ก) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

- ระบบลิฟต์
- ระบบบันไดเลื่อน
- ระบบไฟฟ้า
- ระบบปรับอากาศ

(ข) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

- ระบบประปา
- ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย
- ระบบระบายน้ำฝน
- ระบบจัดการมูลฝอย
- ระบบระบายอากาศ
- ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

(ค) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

- บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
- เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
- ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน

- ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน
- ระบบลิฟต์ดับเพลิง
- ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง
- ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง
- ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
- ระบบป้องกันฟ้าผ่า

(3) การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร ประกอบด้วย

- (ก) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
- (ข) สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
- (ค) สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้

(4) การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร ประกอบด้วย

- (ก) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร
- (ข) แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร
- (ค) แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
- (ง) แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร

การตรวจสอบส่วนต่างๆที่กฎหมายได้กำหนดไว้ดังกล่าวข้างต้น เป็นการตรวจสอบทั้งจากการที่สามารถทำได้ด้วยการตรวจสอบจากแบบและเอกสารประกอบ ร่วมกับสำรวจบริเวณพื้นที่ต่างๆของอาคาร และการวิเคราะห์คำนวณทางวิศวกรรมซึ่งเกินขอบเขตของวิชาชีพสถาปนิก ผู้วิจัยจึงเลือกเฉพาะการตรวจสอบที่ใช้วิธีการสังเกตลักษณะทางกายภาพ หรือตรวจสอบจากแบบเท่านั้น

2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

สมฤทัย นทีพ่ายพิทิศ หลักการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์ประเภทตึกแถวให้เป็นโรงแรมระดับ 3-4 ดาว ในเขตกรุงเทพมหานคร วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. หลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม(กลุ่มการจัดการสถาปัตยกรรม) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553. การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาหลักการในการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการทางด้านเศรษฐกิจ การตลาด เทคนิค กายภาพ กฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้อง การเงิน การลงทุน และการบริหารจัดการ รวมไปถึงการศึกษาแนวทางและเกณฑ์ในการปรับเปลี่ยนอาคาร ผลการศึกษาพบว่า การปรับเปลี่ยนมาจากตึกแถวขนาด 2-3 คูหา ความกว้างของคูหาทั่วไปประมาณ 4 เมตร หากอาคารเดิมมีลิฟท์โดยสารอยู่แล้วจะเหมาะสมกว่าเพราะการดัดแปลงอาคาร และโครงสร้างจะเกิดขึ้นน้อยมาก ลักษณะทางกายภาพของตึกแถวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปรับเปลี่ยนและดัดแปลงเป็นโรงแรมและเมื่อปรับปรุงอาคารแล้ว จะได้จำนวนห้องพักประมาณ 22-30 ห้อง ข้อเสนอแนะของการศึกษานี้คือ ควรมีการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโรงแรมขนาดเล็ก ที่สนับสนุนให้สามารถเปิดดำเนินการโครงการได้อย่างถูกต้องและเป็นที่ยอมรับ เพื่อเป็นการส่งเสริมธุรกิจโรงแรม

บทที่ 3

การกำหนดวิธีการศึกษาและกรณีศึกษา

เมื่อศึกษาแนวคิดและทฤษฎีจากในบทที่ 2 แล้ว ทำให้ทราบว่ากฎหมายที่เกี่ยวข้องมีอะไรบ้าง เพื่อนำมาศึกษาไปกับรูปแบบของกิจการที่พักลักษณะโรงแรม หลังจากนั้นจึงนำไปศึกษากับกรณีศึกษา ซึ่งการวิจัยในครั้งนี้ได้ทำการสำรวจและเก็บข้อมูลจากกรณีศึกษาทั้งหมด 15 กรณีศึกษา โดยใช้วิธีการสังเกต และสอบถาม เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพ ร่วมกับการสอบถามและสัมภาษณ์ความคิดเห็นจาก 4 ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ฝ่ายของเจ้าหน้าที่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในเรื่องของการอนุญาตในเชิงกฎหมาย (2) ฝ่ายสถาปนิกผู้ที่เคยปฏิบัติงานออกแบบหรือดำเนินโครงการประเภทที่พักอาศัย (3) ฝ่ายผู้ประกอบการผู้เป็นเจ้าของกิจการที่พักลักษณะโรงแรม และ (4) ฝ่ายผู้เข้าพักเพื่อสอบถามความพึงพอใจต่อลักษณะทางกายภาพของที่พักลักษณะโรงแรมนี้ รายละเอียดของขั้นตอนในการวิจัยมีทั้งหมด 6 ขั้นตอน ดังนี้

- 3.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น
- 3.2 การเลือกตัวอย่างในการทำวิจัย
- 3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
- 3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล
- 3.6 การสรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

3.1 การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น

หลังจากกำหนดปัญหาและวัตถุประสงค์ในการวิจัยแล้ว ขั้นตอนต่อไปคือการศึกษาค้นคว้าข้อมูลเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องในการวิจัย แบ่งได้เป็น 2 ส่วน คือ ข้อมูลปฐมภูมิ และข้อมูลทุติยภูมิ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.1.1 การศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ

เป็นข้อมูลที่ผู้วิจัยได้เก็บข้อมูลที่ได้รับจากเป้าหมายโดยตรง เป็นข้อมูลที่สามารถตอบคำถามที่ต้องการศึกษาได้ตรงตามความต้องการมากที่สุด มีรายละเอียดของข้อมูลที่ทันสมัย และมีความผิดพลาดน้อย โดยมีทั้งข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่เป็นบุคคล ซึ่งในงานวิจัยนี้ใช้วิธีการสัมภาษณ์ และการแจกแบบสอบถาม และข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่ไม่ใช่บุคคลจะใช้วิธีการสังเกต มีทั้งหมด 5 แหล่งข้อมูลด้วยกันคือ

3.1.1.1 การสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ เป็นการศึกษาเบื้องต้นถึงปัญหาเรื่องของขั้นตอนการอนุญาตอาคารเป็นกิจการโรงแรม ว่ามีขั้นตอนอย่างไร และปัญหาที่พบมีอะไรบ้าง

3.1.1.2 การสอบถามและสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ เป็นการศึกษาเรื่องความเข้าใจของผู้ประกอบการต่อการขออนุญาตอาคารที่พักลักษณะโรงแรม ความคิดเห็น และปัญหาที่เกิดขึ้น

3.1.1.3 การสอบถามและสัมภาษณ์สถาปนิก เป็นการศึกษาเรื่องความคิดเห็นต่อลักษณะทางกายภาพในประเด็นเรื่องความปลอดภัย และสิ่งอำนวยความสะดวก ที่ควรจะเป็นหรือที่เหมาะสมสำหรับอาคารดัดแปลงเพื่อใช้ประกอบกิจการที่พักชั่วคราวลักษณะโรงแรม

3.1.1.4 การสอบถามและสัมภาษณ์ผู้เข้าพัก เป็นการศึกษาเรื่องของความพึงพอใจต่อลักษณะทางกายภาพของที่พักลักษณะโรงแรม ปัญหาที่พบ และข้อคิดเห็นอื่นๆ

3.1.1.5 การสำรวจสถานที่จริง เป็นการศึกษากรณีศึกษา โดยการเข้าไปสังเกตและวัดขนาดของระยะ พื้นที่การใช้งานต่างๆ และสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีภายในโครงการ

3.1.2 การศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ

เมื่อเลือกปัญหาการวิจัยแล้วจึงเริ่มการสำรวจเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยอ่านจับใจความ วิเคราะห์ ดีความ ขยายความและสรุป โดยข้อมูลต่างๆจะได้อาจจากการศึกษาเอกสาร บทความ วารสาร ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยทำการศึกษาในเนื้อหาดังต่อไปนี้

3.1.2.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

3.1.2.2 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

3.1.2.3 พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547

3.1.2.4 กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551

3.2 การเลือกตัวอย่างในการวิจัย

การเลือกกลุ่มตัวอย่างในการวิจัยครั้งนี้ แบ่งออกเป็นการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโครงการที่ใช้เป็นกรณีศึกษา และการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างเพื่อเก็บข้อมูลโดยการสอบถามและสัมภาษณ์

3.2.1 เกณฑ์ในการคัดเลือกโครงการที่ใช้เป็นกรณีศึกษา

ในการดำเนินการวิจัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยได้เลือกเก็บข้อมูลจากกรณีศึกษาทั้งหมด 15 กรณีศึกษา โดยมีเกณฑ์การคัดเลือกโครงการที่ใช้เป็นกรณีศึกษาดังต่อไปนี้

1. เป็นโครงการที่ดัดแปลงมาจากอาคารอื่นมาก่อนที่จะใช้ดำเนินกิจการเป็นที่พักลักษณะโรงแรม
2. เป็นโครงการที่เปิดใช้งานอาคาร มีผู้เข้ามาใช้บริการพักอาศัยจริงมาเป็นระยะเวลาหนึ่งแล้ว

3. เป็นโครงการที่ถูกตีพิมพ์ลงในนิตยสาร DACO ฉบับที่ 320 เดือนตุลาคม 2554 หรือเป็นโครงการที่ได้รับการคัดเลือกเป็นกรณีศึกษาในโครงการ “เปลี่ยนบ้านเก่าเป็นบูติกโฮเต็ล”

3.2.2 การเลือกกลุ่มตัวอย่างในการสอบถามและสัมภาษณ์

ในการดำเนินการวิจัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยได้เลือกเก็บข้อมูลจากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรม แบ่งออกเป็น 4 ฝ่ายด้วยกัน คือ

3.2.2.1 ฝ่ายเจ้าหน้าที่ ใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบเฉพาะเจาะจง เลือกสัมภาษณ์โดยมีเกณฑ์ที่ใช้ในการเลือกคือ เป็นหัวหน้าแผนก หรือผู้ที่มีอำนาจในการออกกฎหมาย หรือเป็นเจ้าหน้าที่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการขออนุญาต ซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตมีทั้งหมด 4 หน่วยงานด้วยกัน ประกอบด้วย

1. สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย สัมภาษณ์ คุณเจษฎา ปันจิติ เลขานุการกรมการุทธธรณ์
2. สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
3. กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย สัมภาษณ์ คุณบัณฑิต นีริศรางกูล
4. สมาคมโรงแรมไทย สัมภาษณ์คุณภูณัฐ ธนาเหล่าพานิช รองนายกสมาคม

3.2.2.2 ฝ่ายสถาปนิก เกณฑ์ในการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างสถาปนิกจะต้องเคยออกแบบหรือดำเนินโครงการประเภทที่พักอาศัย โดยแบ่งสถาปนิกออกเป็น 3 ช่วงตามประสบการณ์ทำงาน เนื่องจากต้องการศึกษาแนวความคิดของกลุ่มอายุที่แตกต่างกัน ประกอบด้วย

1. ประสบการณ์ทำงานระหว่าง 5-10 ปี
2. ประสบการณ์ทำงานระหว่าง 11-20 ปี
3. ประสบการณ์ทำงานมากกว่า 20 ปีขึ้นไป

3.2.2.3 ฝ่ายผู้ประกอบการ ผู้ประกอบการในที่นี้คือเจ้าของกิจการของกรณีศึกษาทั้งหมด 15 กรณีศึกษา เพื่อเป็นการสอบถามมุมมองความคิด และความเห็นส่วนตัวของผู้ประกอบการร่วมไปกับการสังเกตลักษณะทางกายภาพที่เกิดขึ้น เพื่อให้เกิดความสมบูรณ์ของข้อมูลมากที่สุด

3.2.2.4 ฝ่ายผู้เข้าพัก ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญจากกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในเขตกรุงเทพมหานคร โดยเลือกเฉพาะนักท่องเที่ยวที่เป็นชาวต่างชาติ เนื่องจาก

การศึกษาจากกรณีศึกษาพบว่ามากกว่าร้อยละ 90 ขึ้นไป แขกที่มาพักเป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ดังนั้นจึงอาจอุปมาแบบไม่สมบูรณ์ (Imperfective Inductive Method) ได้ว่าผู้เข้าพักในกิจการที่พักลักษณะโรงแรม ขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ ส่วนใหญ่แล้วเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาในครั้งนี้เลือกจากนักท่องเที่ยวที่เป็นชาวต่างชาติที่เดินทางมาท่องเที่ยวในเขตกรุงเทพมหานครด้วยวิธีการสุ่มแบบบังเอิญ โดยผู้ศึกษาได้ทำแบบสอบถามจำนวน 200 ชุด คำนวณจากสูตรในการหาขนาดกลุ่มตัวอย่างของทาโร ยามาเน ดังนี้

$$n \geq \frac{N}{1 + N(e^2)}$$

เมื่อ	n	แทนขนาดของกลุ่มตัวอย่าง
	N	แทนขนาดของประชากร
	E	แทนค่าความคลาดเคลื่อนที่จะยอมรับได้ (allowable error)

$$\begin{aligned} N &\geq \frac{1,109,918}{1 + 1,109,918(0.05^2)} \\ &\geq 399.85 \\ &\geq 400 \end{aligned}$$

ทั้งนี้จำนวนประชากรดังกล่าว เป็นตัวเลขจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานครต่อปี ซึ่งหมายความรวมถึงที่มาพักโรงแรมขนาดเล็กไปจนถึงขนาดใหญ่ และด้วยข้อจำกัดทางด้านเวลาและค่าใช้จ่ายทำให้เลือกกลุ่มตัวอย่างจำนวน 200 คน

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ใช้วิธีการสังเกต และการสัมภาษณ์

- 3.3.1 การสังเกต (Observation) เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูลลักษณะทางกายภาพของที่พักลักษณะโรงแรม ในงานวิจัยนี้ใช้วิธีการสังเกตแบบมีโครงสร้าง (Structured Observation) โดยมีการกำหนดสิ่งที่จะสังเกตไว้อย่างแน่นอนว่าจะสังเกตอะไรบ้าง เป็นตารางเพื่อสามารถนำมาเปรียบเทียบในภายหลังจากรวบรวมข้อมูลเสร็จสิ้นแล้ว

3.3.2 การสร้างแบบสอบถามและสัมภาษณ์ เป็นเครื่องมือที่ใช้เพื่อรวบรวมข้อมูลจากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ฝ่าย ซึ่งข้อมูลที่ได้จะถูกนำมาวิเคราะห์เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการทำวิจัยต่อไป โดยเป็นการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างหรือแบบมาตรฐาน มีการเตรียมแบบสอบถามและสัมภาษณ์มาแล้วล่วงหน้า และการสัมภาษณ์ในงานวิจัยนี้เป็นการสัมภาษณ์แบบเจาะจง (Purposive Sampling)

3.3.2.1 ฝ่ายเจ้าหน้าที่ เป็นการสัมภาษณ์แบบปลายเปิด เพื่อถามความคิดเห็นเป็นหลัก

3.3.2.2 ฝ่ายสถาปนิก จำนวนทั้งหมด 60 คน เครื่องมือที่ใช้เป็นแบบสอบถามปลายเปิด และปลายปิด แบ่งออกเป็น 3 ส่วน มีรายละเอียดดังนี้

ส่วนที่ 1 ประวัติของผู้ให้สัมภาษณ์

เพื่อเป็นคำถามเพื่อคัดกรองประสบการณ์ทำงานว่าอยู่ในช่วงไหน และประสบการณ์ในการประกอบวิชาชีพว่าเคยออกแบบอาคารในรูปแบบของที่พักอาศัย หรืออาคารสาธารณะหรือไม่

ส่วนที่ 2 ความเห็นต่อลักษณะทางกายภาพของอาคารที่พักลักษณะโรงแรม

เป็นส่วนที่เกี่ยวข้องกับความเห็นที่มาจากประสบการณ์ทำงานว่าลักษณะทางกายภาพที่เหมาะสมสำหรับอาคารที่พักลักษณะโรงแรมขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ควรเป็นเช่นใด โดยมีส่วนที่ให้แสดงความเห็นเพื่อสนับสนุนกับคำตอบนั้น

ส่วนที่ 3 ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

3.3.2.3 ฝ่ายผู้ประกอบการ เป็นแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structure Interview)

3.3.2.4 ฝ่ายผู้เข้าพัก เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวจำนวน 400 คน เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาคั้งนี้เป็นแบบสอบถาม (Questionnaire) ซึ่งประกอบด้วยชุดคำถามที่มีโครงสร้างแบ่งออกเป็น 4 ส่วน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

เป็นการสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามประกอบด้วย เพศ อายุ สัญชาติ ประเทศที่อาศัยอยู่ สถานภาพการสมรส ระดับการศึกษาสูงสุด อาชีพ และรายได้ต่อเดือน

ส่วนที่ 2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวต่างชาติ

เป็นส่วนที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ประกอบไปด้วย จำนวนครั้งที่เดินทางมาเขตกรุงเทพมหานคร จุดประสงค์หลักที่เดินทางมา ผู้ที่ร่วมเดินทางมาท่องเที่ยว จำนวนวันที่เข้าพัก และประเภทของสถานที่พักที่ชอบมากที่สุด

ส่วนที่ 3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยด้านความพึงพอใจของนักท่องเที่ยว

เป็นปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่พัก และปัจจัยที่ส่งผลต่อระดับความพึงพอใจของนักท่องเที่ยว ประกอบไปด้วย ปัจจัยด้านความปลอดภัย ความสะดวก การเข้าถึงสถานที่พักนั้น การบริการ เป็นต้น

ส่วนที่ 4 ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.4.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสอบถามและสัมภาษณ์ ใช้แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structure Interview) เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลภาคสนาม โดยมีวิธีการและรายละเอียดทั้งหมด 4 ฝ่าย มีขั้นตอนการจัดเตรียม และวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลที่แตกต่างกัน รายละเอียดมีดังนี้

1. ฝ่ายเจ้าหน้าที่

- 1.1 ทำหนังสือขอข้อมูลและขอสัมภาษณ์จากทางคณะ เพื่อเป็นเอกสารในการขอความร่วมมือ และติดต่อไปยังผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรง
- 1.2 กำหนดข้อมูลและตัวชี้วัด กำหนดข้อมูลที่ต้องการ โดยนำปัญหาในการวิจัยนี้มาวิเคราะห์แยกประเด็นออกเป็นหัวข้อย่อย ดังนี้
- 1.3 กำหนดรูปแบบของแบบสัมภาษณ์ โดยเน้นให้มีลักษณะที่ตอบได้ง่าย ให้ความสะดวกทั้งแก่ผู้ตอบและการวิเคราะห์ข้อมูล รูปแบบของแบบสัมภาษณ์จะเป็นแบบคำถามเปิด (Open Ended Question) โดยมีจุดประสงค์เพื่อเป็นการรวบรวมปัญหาที่เกิดขึ้นจากการขออนุญาตสำหรับกิจการลักษณะโรงแรม
- 1.4 ร่างแบบสัมภาษณ์ โดยพิจารณาจากหัวข้อที่จัดไว้ตอนกำหนดข้อมูลที่ต้องการ แล้วนำมาแยกเป็นข้อย่อยๆ เพื่อตั้งคำถาม
- 1.5 ตรวจสอบเพื่อปรับปรุงแก้ไข เมื่อร่างเสร็จจะเริ่มตรวจสอบเองก่อนเรื่องภาษาและการเรียงลำดับคำถาม จากนั้นจึงนำแบบสัมภาษณ์ไปให้ผู้รู้ทางวิชาการตรวจสอบและนำกลับมาแก้ไข
- 1.6 ทำการนัดวันและเวลาในการสัมภาษณ์

2. ฝ่ายสถาปนิก

- 2.1 กำหนดข้อมูลและตัวชี้วัด กำหนดข้อมูลที่ต้องการ โดยนำปัญหาในการวิจัยนี้มาวิเคราะห์แยกประเด็นออกเป็นหัวข้อย่อย ซึ่งอ้างอิงกับข้อมูลที่ได้จากการสำรวจกายภาพของกรณีศึกษาด้วย ดังนี้

- ความเหมาะสมของขนาดและระยะของกายภาพอาคารที่พักรักษาตัวในโรงแรม
 - ความเหมาะสมของสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารที่พักรักษาตัวในโรงแรม
- 2.2 กำหนดรูปแบบของแบบสอบถาม โดยเน้นให้มีลักษณะที่ตอบได้ง่าย ให้ความสะดวกทั้งแก่ผู้ตอบและการวิเคราะห์ข้อมูล รูปแบบของแบบสัมภาษณ์จะเป็นแบบคำถามปิด (Close Ended Question) เพื่อสามารถนำไปวิเคราะห์ต่อไปได้
- 2.3 ร่างแบบสอบถาม โดยพิจารณาจากหัวข้อที่จัดไว้ตอนกำหนดข้อมูลที่ต้องการ แล้วนำมาแยกเป็นข้อย่อยๆ เพื่อตั้งคำถาม
- 2.4 ตรวจสอบเพื่อปรับปรุงแก้ไข เมื่อร่างเสร็จจะเริ่มตรวจสอบเองก่อนเรื่องภาษาและการเรียงลำดับคำถาม จากนั้นจึงนำแบบสัมภาษณ์ไปให้ผู้รู้ทางวิชาการตรวจสอบและนำกลับมาแก้ไข
- 2.5 ทำบรรณานุกรม เมื่อตรวจสอบและปรับปรุงแก้ไขข้อความแล้วจึงนำมาจัดวางรูปแบบ (format) แจกให้ทราบถึงชื่อโครงการวิจัย ผู้ดำเนินการวิจัย วัตถุประสงค์ ขอบเขต ระยะเวลา วิธีการและที่จะได้รับเมื่อโครงการนั้นเสร็จ
- 2.6 นำไปทดลองใช้กับกลุ่มตัวอย่างจำนวนหนึ่ง แล้วนำผลการตอบนั้นมาพิจารณาเกี่ยวกับความเข้าใจคำถาม การแปลความหมายของข้อความ และวิธีการตอบ เพื่อดูว่ามีข้อเสียหรือข้อบกพร่องอะไรบ้าง
- 2.7 นำไปใช้จริง โดยใช้วิธีการส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ไปยังสถานีก
3. ฝ่ายผู้ประกอบการ
- 3.1 เนื่องจากการวิจัยนี้มีข้อจำกัดในเรื่องของกฎหมาย จึงทำให้ไม่สามารถเปิดเผยชื่อกิจการของแต่ละกรณีศึกษาได้ จึงต้องทำการติดต่อไปทางนิตยสารที่เคยลงข้อมูลและเข้าไปสำรวจโครงการมาก่อนแล้ว เพื่อขอข้อมูลเบื้องต้นก่อนจะติดต่อไปยังกรณีศึกษาแต่ละที่ได้
- 3.2 กำหนดข้อมูลและตัวชี้วัด กำหนดข้อมูลที่ต้องการ โดยนำปัญหาในการวิจัยนี้มาวิเคราะห์แยกประเด็นออกเป็นหัวข้อย่อย ดังนี้
- ความรู้และความเข้าใจในการจดทะเบียนของผู้ประกอบการ
 - มาตรการการควบคุมการดำเนินกิจการประเภทที่พักของเจ้าพนักงาน
 - ความชัดเจนของการให้ข้อมูลด้านการจดทะเบียน
 - ลักษณะการใช้งานของอาคารเดิมก่อนเปลี่ยนเป็นกิจการที่พัก
 - อายุการใช้งานของอาคาร

- ความเหมาะสมในการให้บริการด้านห้องพัก
 - ความปลอดภัยทางด้านการป้องกันการโจรกรรม
 - ความปลอดภัยทางด้านอัคคีภัย
 - การให้บริการในพื้นที่ส่วนกลาง
 - ลักษณะทางเดินในการให้บริการว่ามีความเพียงพอสำหรับจำนวนห้องหรือไม่
 - ความจำเป็นในด้านที่จอดรถ
- 3.3 กำหนดรูปแบบของแบบสัมภาษณ์ โดยเน้นให้มีลักษณะที่ตอบได้ง่าย ให้ความสะดวกทั้งแก่ผู้ตอบและการวิเคราะห์ข้อมูล และที่สำคัญที่สุดในการวิจัยนี้คือการหลีกเลี่ยงคำถามที่เกี่ยวกับกฎหมาย เพราะอาจส่งผลกระทบต่อทางผู้ประกอบการเอง รูปแบบของแบบสัมภาษณ์จะเป็นแบบคำถามเปิด (Open Ended Question) เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ตอบได้ตอบอย่างเสรี เพื่อให้ได้ความเห็นอย่างกว้างๆ สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการสร้างแบบสอบถามปลายปิดในส่วนของแบบสอบถามสถาปนิก
- 3.4 ร่างแบบสัมภาษณ์ โดยพิจารณาจากหัวข้อที่จัดไว้ตอนกำหนดข้อมูลที่ต้องการ แล้วนำมาแยกเป็นข้อย่อยๆ เพื่อตั้งคำถาม
- 3.5 ตรวจสอบเพื่อปรับปรุงแก้ไข เมื่อร่างเสร็จจะเริ่มตรวจสอบเองก่อนเรื่องภาษาและการเรียงลำดับคำถาม จากนั้นจึงนำแบบสัมภาษณ์ไปให้ผู้รู้ทางวิชาการตรวจสอบและนำกลับมาแก้ไข
- 3.6 ทำบรรณานุกรม เมื่อตรวจสอบและปรับปรุงแก้ไขข้อความแล้วจึงนำมาจัดวางรูปแบบ (format) แจกให้ทราบถึงชื่อโครงการวิจัย ผู้ดำเนินการวิจัย วัตถุประสงค์ ขอบเขต ระยะเวลา วิธีการและที่จะได้รับเมื่อโครงการนั้นเสร็จ
- 3.7 ทำการนัดวันและเวลาในการสัมภาษณ์
4. ฝ่ายผู้เข้าพัก
- 4.1 กำหนดข้อมูลและตัวชี้วัด กำหนดข้อมูลที่ต้องการ โดยนำปัญหาในการวิจัยนี้มาวิเคราะห์แยกประเด็นออกเป็นหัวข้อย่อย ดังนี้
- ความพึงพอใจต่อลักษณะทางกายภาพของอาคารที่พักลักษณะโรงแรม
 - ความพึงพอใจต่อการบริการของอาคารที่พักลักษณะโรงแรม
 - ความพึงพอใจต่อสภาพแวดล้อมของอาคารที่พักลักษณะโรงแรม

- 4.2 กำหนดรูปแบบของแบบสอบถาม โดยเน้นให้มีลักษณะที่ตอบได้ง่าย ให้ความสะดวก ทั้งแก่ผู้ตอบและการวิเคราะห์ข้อมูล รูปแบบของแบบสัมภาษณ์จะเป็นแบบคำถามปิด (Close Ended Question) เพื่อสะดวกต่อการนำไปวิเคราะห์ข้อมูล
- 4.3 ร่างแบบสอบถาม โดยพิจารณาจากหัวข้อที่จัดไว้ตอนกำหนดข้อมูลที่ต้องการ แล้วนำมาแยกเป็นข้อย่อยๆ เพื่อตั้งคำถาม
- 4.4 ตรวจสอบเพื่อปรับปรุงแก้ไข เมื่อร่างเสร็จจะเริ่มตรวจสอบเองก่อนเรื่องภาษาและการเรียงลำดับคำถาม จากนั้นจึงนำแบบสอบถามไปให้ผู้รู้ทางวิชาการตรวจสอบและนำกลับมาแก้ไข
- 4.5 ทำบรรณานุกรม เมื่อตรวจสอบและปรับปรุงแก้ไขข้อความแล้วจึงนำมาจัดวางรูปแบบ (format) แจ้งให้ทราบถึงชื่อโครงการวิจัย ผู้ดำเนินการวิจัย วัตถุประสงค์ ขอบเขต ระยะเวลา วิธีการและที่จะได้รับเมื่อโครงการนั้นเสร็จ
- 4.6 นำไปทดลองใช้กับกลุ่มตัวอย่างจำนวนหนึ่ง แล้วนำผลการตอบนั้นมาพิจารณาเกี่ยวกับความเข้าใจคำถาม การแปลความหมายของข้อความ และวิธีการตอบ เพื่อดูว่ามีข้อเสียหรือข้อบกพร่องอะไรบ้าง
- 4.7 นำไปใช้จริง โดยนำไปแจกให้กับนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่สัญจรผ่านไปมา ในบริเวณเขตกรุงเทพมหานคร

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

เมื่อเก็บรวบรวมข้อมูลมาได้แล้ว จะต้องมีการตรวจสอบข้อมูลเหล่านั้น เพื่อดูว่ามีข้อบกพร่องหรือมีความคลาดเคลื่อนหรือไม่ ถ้าหากเกิดขึ้นจะต้องติดตามแก้ไขและทำให้ครบถ้วน หลังจากนั้นจึงนำข้อมูลไปจัดแบ่งประเภทของข้อมูล นำข้อมูลที่ได้มาจัดเรียงใส่ในตารางเพื่อให้ง่ายต่อขั้นตอนต่อไป คือ การสรุปผลการวิจัย

3.6 การสรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

เนื่องจากการวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพจึงใช้วิธีการสรุปผลการวิจัยด้วยการบรรยายเชิงสรุปเป็นหลัก ร่วมกับการนำเสนอและบรรยายด้วยตารางและแผนภูมิ โดยแบ่งการสรุปผลตามประเภทของผู้ให้ข้อมูลที่มีความเกี่ยวข้อง

บทที่ 4

ข้อมูลรายละเอียดกรณีศึกษา

ในส่วนของการเก็บข้อมูลจากกรณีศึกษาใช้วิธีการสำรวจและสัมภาษณ์ โดยมีกรอบแนวคิดมาจาก หลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ปี พ.ศ. 2555 ประเภทการตรวจสอบประจำปี ซึ่งนำรูปแบบมาปรับเปลี่ยนให้เหมาะสมกับทฤษฎีที่จะนำไปวิเคราะห์ต่อไป การเก็บข้อมูลแบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลักที่สำคัญคือ ข้อมูลพื้นฐานอาคาร และข้อมูลด้านความปลอดภัยอาคาร

เนื่องจากการวิจัยนี้พิจารณาทางด้านกฎหมายเป็นหลัก และกรณีศึกษาที่ศึกษานั้นไม่ได้ประกอบกิจการโรงแรมอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ผู้วิจัยจึงไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลเรื่องชื่อที่พัก และสถานที่ตั้ง การเก็บข้อมูลจึงเป็นไปในลักษณะของตัวเลข และการบรรยายเป็นหลัก

4.1 กรณีศึกษาที่ 1



แหล่งที่มา: <http://coolplacethailand.blogspot.com/> [วันที่ 3 พฤษภาคม 2556]

รูปที่ 4.1 แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 1

4.1.1 ข้อมูลพื้นฐานอาคาร

อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2552

ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร

ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)

3

ชั้น

ข. จำนวนชั้นใต้ดินระดับพื้นดิน	-	ชั้น
ค. ความสูงอาคาร	11.4	เมตร
ง. ขนาดพื้นที่อาคาร	114	ตารางเมตร
จ. ระยะพื้นถึงฝ้า	3.3/2.4	เมตร
ฉ. ขนาดพื้นที่ห้อง	24-35	ตารางเมตร
ช. จำนวนห้องพักทั้งหมด	3	ห้อง
ซ. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนสู่ชั้นพื้นดิน	1	บันได
ณ. จำนวนลิฟต์	-	เครื่อง

ลักษณะโครงสร้างอาคาร โครงสร้างหลังคาและพื้นเป็นโครงสร้างไม้ ส่วนโครงสร้างคาน
เสา และผนังเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก

มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ระบบปรับอากาศ

มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ ถังดับเพลิง

4.1.2 ข้อมูลด้านความปลอดภัยอาคาร

1. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เน้นเรื่องของโครงสร้างอาคารเป็นหลักซึ่งมีส่วนที่
กายภาพที่เกี่ยวข้องกับสถาปนิกจะประกอบด้วย

1.1 การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร

1.1.1 การต่อเติมพื้นที่ใช้งาน ไม่มีการต่อเติมพื้นที่ใช้สอย

1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารและสภาพการใช้อาคาร

1.2.1 ลักษณะของอาคาร เป็นอาคารสูง 3 ชั้น พื้นที่อาคารแบ่งออกเป็น
ส่วนพื้นที่ต้อนรับซึ่งใช้เป็นที่นั่งทานอาหารสำหรับผู้เข้ามาพักในตอนเช้า
ด้วย ส่วนพื้นที่ทำอาหาร พื้นที่ส่วนกลาง และห้องพัก

1.2.2 ประเภทของการใช้งานอาคารเดิม เป็นอาคารอยู่อาศัยและการ
พาณิชย์

1.2.3 จำนวนห้องพัก 3 ห้อง

1.2.4 ลักษณะห้องน้ำห้องส้วม ห้องน้ำในตัวทั้ง 3 ห้อง

1.3 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร

1.4.1 วัสดุโครงสร้างอาคาร เสา คาน พื้น ใช้โครงสร้างเดิม

- 1.4.2 วัสดุผนังและฝ้า มีการเปลี่ยนแปลงจากของเดิม ผนังกันห้องใช้ วัสดุผนังอิฐมวลเบาฉาบปูนเรียบ ร่วมกับผนังคอนกรีตโครงคร่าวเหล็ก
- 1.4.3 วัสดุประตู หน้าต่าง ใช้ประตูหน้าต่างบานกรอบไม้
2. ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เน้นการตรวจประเมินความสามารถในการทำงานของระบบและการมีระบบการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่เหมาะสมภายในอาคาร ประกอบด้วย
 - 2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
 - 2.1.1 ระบบลิฟต์ ไม่มี
 - 2.1.2 ระบบปรับอากาศ ใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน โดยแบ่งตาม ลักษณะผู้ใช้อาคารเป็น 2 ส่วนคือ การปรับอากาศในพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับอากาศในห้องพัก
 - 2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
 - 2.2.1 ระบบประปา เป็นระบบจ่ายน้ำด้วยความดัน (up feed system) ไม่มีถังสำรองน้ำ
 - 2.2.2 ระบบระบายอากาศ ในพื้นที่ส่วนกลางมีลักษณะเปิดโล่งมี หน้าต่างสามารถระบายอากาศได้หากไม่มีระบบปรับอากาศ และสามารถเปิด หน้าต่างระบายอากาศได้ทุกห้องพัก
 - 2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
 - 2.3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ ไม่มีบันไดหนีไฟ
 - 2.3.2 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ไม่มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ แต่มีคนเฝ้าตลอด 24 ชั่วโมง
 - 2.3.3 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง มีถังดับเพลิง
 - 2.3.4 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ไม่มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
3. สิ่งอำนวยความสะดวก ในหัวข้อนี้ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร แต่เป็นสิ่ง อำนวยความสะดวกอื่นๆสำหรับผู้ใช้งานอาคาร ที่ได้ระบุไว้ในกฎหมาย ประกอบด้วย
 - 3.1 ที่จอดรถ จอดไว้บนถนนด้านหน้าของอาคารได้ 1 คัน
 - 3.2 ห้องโถง 28 ตารางเมตร
 - 3.3 ความกว้างช่องทางเดิน 1 เมตร
 - 3.4 ความกว้างบันได 1.10 เมตร

4.2 กรณีศึกษาที่ 2



แหล่งที่มา: <http://www.hihostels.com/> [วันที่ 3 พฤษภาคม 2556]

รูปที่ 4.2 แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 2

4.2.1 ข้อมูลพื้นฐานอาคาร

อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550

ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร

ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)	2	ชั้น
ข. จำนวนชั้นใต้ดินระดับพื้นดิน	1	ชั้น
ค. ความสูงอาคาร	6.8	เมตร
ง. ขนาดพื้นที่อาคาร	441	ตารางเมตร
จ. ระยะพื้นถึงฝ้า	2/2.5	เมตร
ฉ. ขนาดพื้นที่ห้อง	9/28/35	ตารางเมตร
ช. จำนวนห้องพักทั้งหมด	9	ห้อง
ซ. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนสู่ชั้นพื้นดิน	1	บันได
ณ. จำนวนลิฟต์	-	เครื่อง

ลักษณะโครงสร้างอาคาร โครงสร้างอาคารเสา คาน โครงหลังคาทำด้วยโครงสร้างไม้

มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ระบบปรับอากาศ

มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ ถังดับเพลิง

4.2.2 ข้อมูลด้านความปลอดภัยอาคาร

1. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เน้นเรื่องของโครงสร้างอาคารเป็นหลักซึ่งมีส่วนที่
 ภายภาพที่เกี่ยวข้องกับสถาปนิกจะประกอบด้วย

1.1 การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร

1.1.1 การต่อเติมพื้นที่ใช้งาน มีการต่อเติมพื้นที่ใช้งานโดยต่อเติมพื้นที่
 ห้องน้ำทางด้านหลังบ้านเพื่อใช้เป็นห้องน้ำรวมสำหรับห้องพักที่ไม่มี
 ห้องน้ำในตัว

1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารและสภาพการใช้อาคาร

1.2.1 ลักษณะของอาคาร เป็นอาคารสูง 2 ชั้น พื้นที่อาคารแบ่งออกเป็น
 ส่วนพื้นที่ต้อนรับ ส่วนพื้นที่ทำอาหาร พื้นที่ส่วนกลาง และห้องพัก

1.2.2 ประเภทของการใช้งานอาคารเดิม เป็นอาคารอยู่อาศัย

1.2.3 จำนวนห้องพัก 9 ห้อง

1.2.4 ลักษณะห้องน้ำห้องส้วม มีห้องน้ำในตัว 5 ห้อง และห้องพักที่ไม่มี
 ห้องน้ำในตัว 4 ห้อง ซึ่งมีห้องน้ำที่แยกออกมาให้ใช้ร่วมกันแบ่งออกเป็น
 ห้องอาบน้ำ 5 ห้อง ห้องส้วม 4 ห้อง ที่ปัสสาวะชาย 1 และอ่างล้างมือ 5

1.3 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร

1.4.1 วัสดุโครงสร้างอาคาร เสา คาน พื้น มีการรื้อส่วนต่อเติมด้านหลัง
 ออกทั้งหมด ทำฐานรากคอนกรีตขึ้นมาใหม่ รวมทั้งขึ้นโครงสร้างอาคาร
 เสา คาน โครงหลังคาทำด้วยโครงสร้างไม้

1.4.2 วัสดุผนังและฝ้า ใช้ผนังเดิมที่เป็นผนังไม้สักเข้าลิ้น มีการรื้อถอน
 ออกบางส่วนที่ชำรุด แล้วใช้วัสดุไม้เพื่อทำให้เหมือนกับสภาพเดิม ฝ้า
 กั้นห้องใช้วัสดุไม้อัดโครงไม้

1.4.3 วัสดุประตู หน้าต่าง ใช้ประตูหน้าต่างบานกรอบไม้

2. ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เน้นการตรวจประเมินความสามารถในการ
 ทำงานของระบบและการมีระบบการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่เหมาะสมภายในอาคาร
 ประกอบด้วย

2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

2.1.1 ระบบลิฟต์ ไม่มี

- 2.1.2 ระบบปรับอากาศ ใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือห้องใต้ดินที่ใช้เป็นห้องทำงานและเก็บของ และส่วนของห้องพัก
- 2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
- 2.2.1 ระบบประปา มีการจัดระบบบ่อบำบัดน้ำ และระบบระบายน้ำใหม่ ภายหลังจากเข้ามาปรับปรุงอาคารเพื่อทำกิจการที่พักรวม
- 2.2.2 ระบบระบายอากาศ ในพื้นที่ส่วนกลางมีลักษณะเปิดโล่งมีหน้าต่างสามารถระบายอากาศได้หากไม่มีระบบปรับอากาศ และสามารถเปิดหน้าต่างระบายอากาศได้ทุกห้องพัก ในส่วนของชั้นใต้ดิน มีพัดลมระบายอากาศออกสู่ภายนอก เพราะมีส่วนที่พื้นดินขึ้นมา
- 2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
- 2.3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ ไม่มีบันไดหนีไฟ
- 2.3.2 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ไม่มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ แต่มีคนเฝ้าตลอด 24 ชั่วโมง
- 2.3.3 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง มีถังดับเพลิง
- 2.3.4 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ไม่มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
3. สิ่งอำนวยความสะดวก ในหัวข้อนี้ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร แต่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆสำหรับผู้ใช้งานอาคาร ที่ได้ระบุไว้ในกฎหมาย ประกอบด้วย
- 3.1 ที่จอดรถ ไม่มีที่จอดรถ
- 3.2 ห้องโถง 18 ตารางเมตร
- 3.3 ความกว้างช่องทางเดิน 1.5 เมตร
- 3.4 ความกว้างบันได 1.2 เมตร

4.3 กรณีศึกษาที่ 3



แหล่งที่มา: www.tripadvisor.com [วันที่ 3 พฤษภาคม 2556]

รูปที่ 4.3 แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 3

4.3.1 ข้อมูลพื้นฐานอาคาร

อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2554

ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร

ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)	2	ชั้น
ข. จำนวนชั้นใต้ดินระดับพื้นดิน	-	ชั้น
ค. ความสูงอาคาร	7.5	เมตร
ง. ขนาดพื้นที่อาคาร	283	ตารางเมตร
จ. ระยะพื้นถึงฝ้า	2.2/3.5	เมตร
ฉ. ขนาดพื้นที่ห้อง	16-30	ตารางเมตร
ช. จำนวนห้องพักทั้งหมด	7	ห้อง
ซ. จำนวนบันไดต่อเนื้อที่ทั้งหมดที่นำคนสู่ชั้นพื้นดิน	1	บันได
ณ. จำนวนลิฟต์	-	เครื่อง

ลักษณะโครงสร้างอาคาร โครงสร้างหลักเป็นโครงสร้างไม้ทั้งหมด ได้แก่ โครงสร้างหลังคา คาน เสา พื้น และผนัง

มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ระบบปรับอากาศ

มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ ถังดับเพลิง

4.3.2 ข้อมูลด้านความปลอดภัยอาคาร

1. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เน้นเรื่องของโครงสร้างอาคารเป็นหลักซึ่งมีส่วนที่
 ภายภาพที่เกี่ยวข้องกับสถาปนิกจะประกอบด้วย

1.1 การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร

1.1.1 การต่อเติมพื้นที่ใช้งาน มีการต่อเติมห้องพักและทางเดิน

1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารและสภาพการใช้อาคาร

1.2.1 ลักษณะของอาคาร เป็นอาคารสูง 2 ชั้น มีชั้นลอย พื้นที่อาคารแบ่ง
 ออกเป็นส่วนพื้นที่ขายอาหารและเครื่องดื่ม พื้นที่ทำอาหารเป็นเคาท์
 เทอร์บาร์ พื้นที่ส่วนกลางทั้งชั้น 1 และชั้น 2 และห้องพัก

1.2.2 ประเภทของการใช้งานอาคารเดิม ประเภทการใช้งานเดิม
 สันนิษฐานว่าเป็นโกดังเก็บสินค้า และปรับสภาพมาเป็นบ้านพักอาศัย
 ก่อนจะมีการปรับปรุงเป็นที่พักแรมในปัจจุบัน

1.2.3 จำนวนห้องพัก 7 ห้อง

1.2.4 ลักษณะห้องน้ำห้องส้วม ห้องน้ำในตัวทั้ง 7 ห้อง

1.3 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร

1.4.1 วัสดุโครงสร้างอาคาร เสา คาน พื้น ใช้โครงสร้างเดิม

1.4.2 วัสดุผนังและฝ้า มีการเปลี่ยนแปลงจากของเดิม มีการใช้คอนกรีต
 หลากหลาย ดังนี้ ฝ้ากันห้องใช้วัสดุผนังยิปซัมบอร์ดโครงไม้ ยิปซัมบอร์ด
 โครงเหล็ก ไม้อัดโครงไม้ อิฐมอญฉาบปูนเรียบ อิฐบล็อกฉาบปูนเรียบ

1.4.3 วัสดุประตู หน้าต่าง มีการเปลี่ยนแปลงโดยหาวัสดุคล้ายของเดิม
 มาทดแทน โดยใช้วัสดุไม้เป็นหลัก

2. ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เน้นการตรวจประเมินความสามารถในการ
 ทำงานของระบบและการมีระบบการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่เหมาะสมภายในอาคาร
 ประกอบด้วย

2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

2.1.1 ระบบลิฟต์ ไม่มี

2.1.2 ระบบปรับอากาศ ใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน โดยมีการ
 ปรับอากาศในเฉพาะส่วนของห้องพัก

2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

2.2.1 ระบบประปา เป็นระบบจ่ายน้ำด้วยความดัน (up feed system) ไม่มีถังสำรองน้ำ

2.2.2 ระบบระบายอากาศ ในพื้นที่ส่วนกลางมีลักษณะเปิดโล่งมีหน้าต่างสามารถระบายอากาศได้ และสามารถเปิดหน้าต่างระบายอากาศได้เป็นจำนวน 6 ห้องพัก อีก 1 ห้องไม่สามารถระบายอากาศได้เพราะอยู่ตรงกลางอาคาร

2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

2.3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ ไม่มีบันไดหนีไฟ

2.3.2 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ไม่มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ แต่มีคนเฝ้าตลอด 24 ชั่วโมง

2.3.3 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง มีถังดับเพลิง

2.3.4 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ไม่มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

3. สิ่งอำนวยความสะดวก ในหัวข้อนี้ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร แต่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆสำหรับผู้ใช้งานอาคาร ที่ได้ระบุไว้ในกฎหมาย ประกอบด้วย

3.1 ที่จอดรถ ไม่มีเป็นส่วนตัว แต่ผู้เข้าพักสามารถจอดรถที่ลานจอดรถในบริเวณใกล้เคียงได้

3.2 ห้องโถง 50 ตารางเมตร

3.3 ความกว้างช่องทางเดิน 1 เมตร

3.4 ความกว้างบันได 1 เมตร

4.4 กรณีศึกษาที่ 4



แหล่งที่มา: m.travellerspoint.com [วันที่ 3 พฤษภาคม 2556]

รูปที่ 4.4 แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 4

4.4.1 ข้อมูลพื้นฐานอาคาร

อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2553

ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร

ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)	4	ชั้น
ข. จำนวนชั้นใต้ดินระดับพื้นดิน	-	ชั้น
ค. ความสูงอาคาร	15	เมตร
ง. ขนาดพื้นที่อาคาร	1090	ตารางเมตร
จ. ระยะพื้นถึงฝ้า	3	เมตร
ฉ. ขนาดพื้นที่ห้อง	20	ตารางเมตร
ช. จำนวนห้องพักทั้งหมด	29	ห้อง
ซ. จำนวนบันไดต่อเนื้อทั้งหมดที่นำคนสู่ชั้นพื้นดิน	2	บันได
ณ. จำนวนลิฟต์	1	เครื่อง

ลักษณะโครงสร้างอาคาร โครงสร้างหลังคาใช้โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างคาน เสา พื้น ใช้คอนกรีตเสริมเหล็ก และผนังก่อ

มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ ถังดับเพลิง

4.4.2 ข้อมูลด้านความปลอดภัยอาคาร

1. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เน้นเรื่องของโครงสร้างอาคารเป็นหลักประกอบด้วย

1.1 การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร

1.1.1 การต่อเติมพื้นที่ใช้งาน ไม่มีการต่อเติมพื้นที่ใช้งาน แต่มีการดัดแปลงพื้นที่ชั้นดาดฟ้าเป็นร้านอาหาร

1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารและสภาพการใช้อาคาร

1.2.1 ลักษณะของอาคาร เป็นอาคารสูง 4 ชั้น พื้นที่อาคารแบ่งออกเป็น ส่วนพื้นที่ต้อนรับ พื้นที่ส่วนกลางที่เป็นระเบียงด้านหลังและห้องพัก

1.2.2 ประเภทของการใช้งานอาคารเดิม อพาร์ทเมนต์

1.2.3 จำนวนห้องพัก 29 ห้อง

1.2.4 ลักษณะห้องน้ำห้องส้วม ห้องน้ำในตัวทั้ง 29 ห้อง

1.3 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร

- 1.4.1 วัสดุโครงสร้างอาคาร เสา คาน พื้น ใช้โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กที่มีอยู่เดิม
- 1.4.2 วัสดุผนังและฝ้า ผนังกันห้องใช้วัสดุผนังอิฐมวลเบาฉาบปูนเรียบ
- 1.4.3 วัสดุประตู หน้าต่าง อลูมิเนียม
2. ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เน้นการตรวจประเมินความสามารถในการทำงานของระบบและการมีระบบการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่เหมาะสมภายในอาคารประกอบด้วย
 - 2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
 - 2.1.1 ระบบลิฟต์ มีลิฟต์สำหรับโดยสาร 1 เครื่อง
 - 2.1.2 ระบบปรับอากาศ ใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน มีการปรับอากาศเฉพาะในส่วนห้องพัก
 - 2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
 - 2.2.1 ระบบประปา เป็นระบบจ่ายน้ำโดยแรงโน้มถ่วง (down feed system) มีถังเก็บน้ำอยู่บนดาดฟ้า
 - 2.2.2 ระบบระบายอากาศ ในพื้นที่ส่วนกลางมีลักษณะเปิดโล่งมีหน้าต่างสามารถระบายอากาศได้หากไม่มีระบบปรับอากาศ และสามารถเปิดหน้าต่างระบายอากาศได้ทุกห้องพัก
 - 2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
 - 2.3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ มีบันไดหนีไฟ
 - 2.3.2 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ มีเครื่องตรวจจับควัน และคนเฝ้าตลอด 24 ชั่วโมง
 - 2.3.3 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง มีถังดับเพลิง
 - 2.3.4 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ไม่มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
3. สิ่งอำนวยความสะดวก ในหัวข้อนี้ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร แต่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆสำหรับผู้ใช้งานอาคาร ที่ได้ระบุไว้ในกฎหมาย ประกอบด้วย
 - 3.1 ที่จอดรถ ไม่มีที่จอดรถ
 - 3.2 ห้องโถง 12 ตารางเมตร
 - 3.3 ความกว้างช่องทางเดิน 1 เมตร
 - 3.4 ความกว้างบันได 1.2 เมตร

4.5 กรณีศึกษาที่ 5



แหล่งที่มา: www.agoda.com [วันที่ 3 พฤษภาคม 2556]

รูปที่ 4.5 แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 5

4.5.1 ข้อมูลพื้นฐานอาคาร

อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2555

ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร

ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)	4	ชั้น
ข. จำนวนชั้นใต้ดินระดับพื้นดิน	-	ชั้น
ค. ความสูงอาคาร	13.8	เมตร
ง. ขนาดพื้นที่อาคาร	527.8	ตารางเมตร
จ. ระยะพื้นถึงฝ้า	2.7	เมตร
ฉ. ขนาดพื้นที่ห้อง	28/30	ตารางเมตร
ช. จำนวนห้องพักทั้งหมด	13	ห้อง
ซ. จำนวนบันไดต่อเนื้อที่ทั้งหมดที่นำคนสู่ชั้นพื้นดิน	2	บันได
ณ. จำนวนลิฟต์	1	เครื่อง

ลักษณะโครงสร้างอาคาร โครงสร้างหลังคาใช้โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างคาน เสา พื้น ใช้คอนกรีตเสริมเหล็ก และผนังก่อ

มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ ถังดับเพลิง

4.5.2 ข้อมูลด้านความปลอดภัยอาคาร

1. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เน้นเรื่องของโครงสร้างอาคารเป็นหลักซึ่งมีส่วนที่กายภาพที่เกี่ยวข้องกับสถาปนิกจะประกอบด้วย

- 1.1 การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
 - 1.1.1 การต่อเติมพื้นที่ใช้งาน ไม่มีการต่อเติมพื้นที่ใช้งาน
- 1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารและสภาพการใช้อาคาร
 - 1.2.1 ลักษณะของอาคาร เป็นอาคารสูง 4 ชั้น
 - 1.2.2 ประเภทของการใช้งานอาคารเดิม พักอาศัย
 - 1.2.3 จำนวนห้องพัก 13 ห้อง
 - 1.2.4 ลักษณะห้องน้ำห้องส้วม มีห้องน้ำในตัว 7 ห้อง ห้องพักที่ไม่มีห้องน้ำในตัวจำนวน 6 ห้อง ห้องส้วม 10 ห้อง ห้องอาบน้ำ 9 ห้อง
- 1.3 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
 - 1.4.1 วัสดุโครงสร้างอาคาร เสาคาน พื้น
 - 1.4.2 วัสดุผนังและฝ้า ผนังอิฐมวลเบาฉาบปูนเรียบ
 - 1.4.3 วัสดุประตูปanel ต่าง อลูมิเนียม
2. ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เน้นการตรวจประเมินความสามารถในการทำงานของระบบและการมีระบบการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่เหมาะสมภายในอาคารประกอบด้วย
 - 2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
 - 2.1.1 ระบบลิฟต์ มีลิฟต์ 1 เครื่อง
 - 2.1.2 ระบบปรับอากาศ ใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน โดยแบ่งตามลักษณะผู้ใช้อาคารเป็น 2 ส่วนคือ การปรับอากาศในพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับอากาศในห้องพัก
 - 2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
 - 2.2.1 ระบบประปา เป็นระบบจ่ายน้ำโดยแรงโน้มถ่วง (down feed system) มีถังเก็บน้ำอยู่บนดาดฟ้า
 - 2.2.2 ระบบระบายอากาศ มีหน้าต่างระบายอากาศได้ทุกห้องพัก
 - 2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
 - 2.3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ มีบันไดหนีไฟ
 - 2.3.2 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ไม่มีระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ แต่คนเฝ้าตลอด 24 ชั่วโมง
 - 2.3.3 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง มีถังดับเพลิง

- 2.3.4 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ มีระบบหัวจ่ายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ
3. สิ่งอำนวยความสะดวกในหัวข้อนี้ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร แต่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆสำหรับผู้ใช้งานอาคาร ที่ได้ระบุไว้ในกฎหมาย ประกอบด้วย
- 3.1 ที่จอดรถ ไม่มีที่จอดรถ
 - 3.2 ห้องโถง 136 ตารางเมตร
 - 3.3 ความกว้างช่องทางเดิน 1.2 เมตร
 - 3.4 ความกว้างบันได 1.2 เมตร

4.6 กรณีศึกษาที่ 6



แหล่งที่มา: www.boutiquebangkok.com [วันที่ 3 พฤษภาคม 2556]

รูปที่ 4.6 แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 6

4.6.1 ข้อมูลพื้นฐานอาคาร

อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2552

ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร

ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)	4	ชั้น
ข. จำนวนชั้นใต้ดินระดับพื้นดิน	-	ชั้น
ค. ความสูงอาคาร	13.4	เมตร
ง. ขนาดพื้นที่อาคาร	896	ตารางเมตร

จ. ระยะพื้นถึงฝ้า	2.6	เมตร
ฉ. ขนาดพื้นที่ห้อง	30	ตารางเมตร
ช. จำนวนห้องพักทั้งหมด	24	ห้อง
ซ. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนสู่ชั้นพื้นดิน	2	บันได
ณ. จำนวนลิฟต์	1	เครื่อง

ลักษณะโครงสร้างอาคาร โครงสร้างหลังคาใช้โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างคาน เสา พื้น ใช้คอนกรีตเสริมเหล็ก และผนังก่อ

มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ ถังดับเพลิง

4.6.2 ข้อมูลด้านความปลอดภัยอาคาร

1. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เน้นเรื่องของโครงสร้างอาคารเป็นหลักประกอบด้วย

1.1 การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร

1.1.1 การต่อเติมพื้นที่ใช้งาน ไม่มีการต่อเติมพื้นที่ใช้งาน

1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารและสภาพการใช้อาคาร

1.2.1 ลักษณะของอาคาร เป็นอาคารสูง 4 ชั้น

1.2.2 ประเภทของการใช้งานอาคารเดิม อาคารพักอาศัย

1.2.3 จำนวนห้องพัก 24 ห้อง

1.2.4 ลักษณะห้องน้ำห้องส้วม มีห้องน้ำในตัวทั้ง 24 ห้อง

1.3 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร

1.4.1 วัสดุโครงสร้างอาคาร เสา คาน พื้น ใช้โครงสร้างเดิม

1.4.2 วัสดุผนังและฝ้า ไม่เปลี่ยนแปลงจากของเดิม ผนังกันห้องใช้วัสดุผนังอิฐมวลเบาฉาบปูนเรียบ

1.4.3 วัสดุประตู หน้าต่าง อลูมิเนียม

2. ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เน้นการตรวจประเมินความสามารถในการทำงานของระบบและการมีระบบการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่เหมาะสมภายในอาคารประกอบด้วย

2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

2.1.1 ระบบลิฟต์ ไม่มีลิฟต์

- 2.1.2 ระบบปรับอากาศ ใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน โดยแบ่งตามลักษณะผู้ใช้อาคารเป็น 2 ส่วนคือ การปรับอากาศในพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับอากาศในห้องพัก
- 2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
 - 2.2.1 ระบบประปา เป็นระบบจ่ายน้ำโดยแรงโน้มถ่วง (down feed system) มีถังเก็บน้ำอยู่บนดาดฟ้า
 - 2.2.2 ระบบระบายอากาศ ในพื้นที่ส่วนกลางมีลักษณะเปิดโล่งมีหน้าต่างสามารถระบายอากาศได้หากไม่มีระบบปรับอากาศ และสามารถเปิดหน้าต่างระบายอากาศได้ทุกห้องพัก
- 2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
 - 2.3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ มีบันไดหนีไฟ
 - 2.3.2 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ มีเครื่องตรวจจับควัน
 - 2.3.3 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง มีถังดับเพลิง
 - 2.3.4 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ไม่มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
- 3. สิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย
 - 3.1 ที่จอดรถ ไม่มีที่จอดรถ
 - 3.2 ห้องโถง 90 ตารางเมตร
 - 3.3 ความกว้างช่องทางเดิน 1.8 เมตร
 - 3.4 ความกว้างบันได 1 เมตร

4.7 กรณีศึกษาที่ 7



แหล่งที่มา: news.travelhouseuk.co.uk [วันที่ 3 พฤษภาคม 2556]

รูปที่ 4.7 แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 7

4.7.1 ข้อมูลพื้นฐานอาคาร

อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549

ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร

ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)	4	ชั้น
ข. จำนวนชั้นใต้ดินระดับพื้นดิน	-	ชั้น
ค. ระยะพื้นถึงฝ้า	2.6	เมตร
ง. ความสูงอาคาร	13.4	เมตร
จ. ขนาดพื้นที่อาคาร	637	ตารางเมตร
ฉ. ขนาดพื้นที่ห้อง	20-50	ตารางเมตร
ช. จำนวนห้องพักทั้งหมด	13	ห้อง
ซ. จำนวนบันไดต่อเนื้อทั้งหมดที่นำคนสู่ชั้นพื้นดิน	2	บันได
ณ. จำนวนลิฟต์	-	เครื่อง

ลักษณะโครงสร้างอาคาร โครงสร้างหลังคาใช้โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างคาน เสา พื้น ใช้คอนกรีตเสริมเหล็ก และผนังก่อ

มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ ถังดับเพลิง

4.7.2 ข้อมูลด้านความปลอดภัยอาคาร

1. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เน้นเรื่องของโครงสร้างอาคารเป็นหลักซึ่งมีส่วนที่กายภาพที่เกี่ยวข้องกับสถาปนิกจะประกอบด้วย

1.1 การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร

1.1.1 การต่อเติมพื้นที่ใช้งาน ไม่มีการต่อเติมพื้นที่ใช้งาน

1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารและสภาพการใช้อาคาร

1.2.1 ลักษณะของอาคาร เป็นอาคารสูง 4 ชั้น

1.2.2 ประเภทของการทำงานอาคารเดิม พักอาศัยและการพาณิชย์

1.2.3 จำนวนห้องพัก 13 ห้อง

1.2.4 ลักษณะห้องน้ำห้องส้วม มีห้องน้ำในตัวทั้ง 13 ห้อง

1.3 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร

1.4.1 วัสดุโครงสร้างอาคาร เสา คาน พื้น ใช้โครงสร้างเดิม

- 1.4.2 วัสดุผนังและฝ้า ผนังอิฐมวลเบาฉาบปูนเรียบ
- 1.4.3 วัสดุประตู หน้าต่าง อลูมิเนียม
2. ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เน้นการตรวจประเมินความสามารถในการทำงานของระบบและการมีระบบการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่เหมาะสมภายในอาคารประกอบด้วย
 - 2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
 - 2.1.1 ระบบลิฟต์ ไม่มีลิฟต์
 - 2.1.2 ระบบปรับอากาศ ใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน โดยแบ่งตามลักษณะผู้ใช้อาคารเป็น 2 ส่วนคือ การปรับอากาศในพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับอากาศในห้องพัก
 - 2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
 - 2.2.1 ระบบประปา เป็นระบบจ่ายน้ำโดยแรงโน้มถ่วง (down feed system) มีถังเก็บน้ำอยู่บนดาดฟ้า
 - 2.2.2 ระบบระบายอากาศ ในพื้นที่ส่วนกลางมีลักษณะเปิดโล่งมีหน้าต่างสามารถระบายอากาศได้หากไม่มีระบบปรับอากาศ และสามารถเปิดหน้าต่างระบายอากาศได้ทุกห้องพัก
 - 2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
 - 2.3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ มีบันไดหนีไฟ
 - 2.3.2 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ มีเครื่องตรวจจับควัน และคนเฝ้าตลอด 24 ชั่วโมง
 - 2.3.3 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง มีถังดับเพลิง
 - 2.3.4 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ไม่มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
3. สิ่งอำนวยความสะดวก ในหัวข้อนี้ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร แต่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆสำหรับผู้ใช้งานอาคาร ที่ได้ระบุไว้ในกฎหมาย ประกอบด้วย
 - 3.1 ที่จอดรถ ไม่มีที่จอดรถ
 - 3.2 ห้องโถง 90 ตารางเมตร
 - 3.3 ความกว้างช่องทางเดิน 1.2 เมตร
 - 3.4 ความกว้างบันได 1.2 เมตร

4.8 กรณีศึกษาที่ 8



แหล่งที่มา: www.hotelthailand.com [วันที่ 3 พฤษภาคม 2556]

รูปที่ 4.8 แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 8

4.8.1 ข้อมูลพื้นฐานอาคาร

อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2553

ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร

ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)	4	ชั้น
ข. จำนวนชั้นใต้ดินระดับพื้นดิน	-	ชั้น
ค. ความสูงอาคาร	14.2	เมตร
ง. ขนาดพื้นที่อาคาร	1607.2	ตารางเมตร
จ. ระยะพื้นถึงฝ้า	2.8	เมตร
ฉ. ขนาดพื้นที่ห้อง	18-38	ตารางเมตร
ช. จำนวนห้องพักทั้งหมด	41	ห้อง
ซ. จำนวนบันไดต่อเนื้อที่ทั้งหมดที่นำคนสู่ชั้นพื้นดิน	2	บันได
ณ. จำนวนลิฟต์	-	เครื่อง

ลักษณะโครงสร้างอาคาร โครงสร้างหลังคาใช้โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างคาน เสา ใช้คอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังก่อ และพื้นไม้

มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ระบบปรับอากาศ

มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ ถังดับเพลิง

4.8.2 ข้อมูลด้านความปลอดภัยอาคาร

1. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เน้นเรื่องของโครงสร้างอาคารเป็นหลักซึ่งมีส่วนที่กายภาพที่เกี่ยวข้องกับสถาปนิกจะประกอบด้วย

- 1.1 การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
 - 1.1.1 การต่อเติมพื้นที่ใช้งาน ไม่มีการต่อเติมพื้นที่ใช้งาน
 - 1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารและสภาพการใช้อาคาร
 - 1.2.1 ลักษณะของอาคาร เป็นอาคารสูง 4 ชั้น พื้นที่อาคารแบ่งออกเป็น ส่วนพื้นที่ต้อนรับ ส่วนรับประทานอาหาร ส่วนพื้นที่ทำอาหาร พื้นที่ ส่วนกลาง และห้องพัก
 - 1.2.2 ประเภทของการใช้งานอาคารเดิม โรงเรียน
 - 1.2.3 จำนวนห้องพัก 41 ห้อง
 - 1.2.4 ลักษณะห้องน้ำห้องส้วม มีห้องน้ำในตัว 37 ห้อง ห้องพักที่ไม่มีห้องน้ำในตัวจำนวน 7 ห้อง
 - 1.3 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
 - 1.4.1 วัสดุโครงสร้างอาคาร เสา คาน พื้น ใช้โครงสร้างเดิม
 - 1.4.2 วัสดุผนังและฝ้า ไม่เปลี่ยนแปลงจากของเดิม ฝ้ากันห้องใช้วัสดุ ผนังอิฐมวลเบาฉาบปูนเรียบ
 - 1.4.3 วัสดุประตู หน้าต่าง อลูมิเนียม
2. ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เน้นการตรวจประเมินความสามารถในการทำงานของระบบและการมีระบบการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่เหมาะสมภายในอาคาร ประกอบด้วย
- 2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
 - 2.1.1 ระบบลิฟต์ ไม่มีลิฟต์
 - 2.1.2 ระบบปรับอากาศ ใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน โดยแบ่งตาม ลักษณะผู้ใช้อาคารเป็น 2 ส่วนคือ การปรับอากาศในพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับอากาศในห้องพัก
 - 2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
 - 2.2.1 ระบบประปา เป็นระบบจ่ายน้ำโดยแรงโน้มถ่วง (down feed system) มีถังเก็บน้ำอยู่บนดาดฟ้า
 - 2.2.2 ระบบระบายอากาศ ในพื้นที่ส่วนกลางมีลักษณะเปิดโล่งมี หน้าต่างสามารถระบายอากาศได้หากไม่มีระบบปรับอากาศ และสามารถเปิด หน้าต่างระบายอากาศได้ทุกห้องพัก

2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

2.3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ มีบันไดหนีไฟ

2.3.2 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ไม่มีระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ แต่คนเฝ้าตลอด 24 ชั่วโมง

2.3.3 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง มีถังดับเพลิง

2.3.4 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ไม่มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

3. สิ่งอำนวยความสะดวกในหัวข้อนี้ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร แต่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆสำหรับผู้ใช้งานอาคาร ที่ได้ระบุไว้ในกฎหมาย ประกอบด้วย

3.1 จอดรถ ไม่มีที่จอดรถ

3.2 ห้องโถง 96 ตารางเมตร

3.3 ความกว้างช่องทางเดิน 2 เมตร

3.4 ความกว้างบันได 2 เมตร

4.9 กรณีศึกษาที่ 9



แหล่งที่มา: www.agoda.com [วันที่ 3 พฤษภาคม 2556]

รูปที่ 4.9 แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 9

4.9.1 ข้อมูลพื้นฐานอาคาร

อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548

ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร

ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)	3	ชั้น
ข. จำนวนชั้นใต้ดินระดับพื้นดิน	-	ชั้น

ค. ความสูงอาคาร	12.9	เมตร
ง. ขนาดพื้นที่อาคาร	987	ตารางเมตร
จ. ระยะพื้นถึงฝ้า	3.5	เมตร
ฉ. ขนาดพื้นที่ห้อง	12-35	ตารางเมตร
ช. จำนวนห้องพักทั้งหมด	30	ห้อง
ซ. จำนวนบันไดต่อเนื้อที่ทั้งหมดที่นำคนสู่ชั้นพื้นดิน	2	บันได
ณ. จำนวนลิฟต์	-	เครื่อง

ลักษณะโครงสร้างอาคาร โครงสร้างหลักเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก

มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ระบบปรับอากาศ

มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ ถังดับเพลิง

4.9.2 ข้อมูลด้านความปลอดภัยอาคาร

1. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เน้นเรื่องของโครงสร้างอาคารเป็นหลักซึ่งมีส่วนที่
กายภาพที่เกี่ยวข้องกับสถาปนิกจะประกอบด้วย

1.1 การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร

1.1.1 การต่อเติมพื้นที่ใช้งาน

1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารและสภาพการใช้อาคาร

1.2.1 ลักษณะของอาคาร

1.2.2 ประเภทของการใช้งานอาคารเดิม

1.2.3 จำนวนห้องพัก 30 ห้อง

1.2.4 ลักษณะห้องน้ำห้องส้วม มีห้องน้ำในตัวทั้ง 30 ห้อง

1.3 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร

1.4.1 วัสดุโครงสร้างอาคาร เสา คาน พื้น ใช้โครงสร้างเดิม

1.4.2 วัสดุผนังและฝ้า ไม่เปลี่ยนแปลงจากของเดิม ฝ้ากันห้องใช้วัสดุ
ผนังอิฐมวลเบาฉาบปูนเรียบ

1.4.3 วัสดุประตู

2. ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ประกอบด้วย

2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

2.1.1 ระบบลิฟต์ ไม่มีลิฟต์

- 2.1.2 ระบบปรับอากาศ ใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน โดยแบ่งตามลักษณะผู้ใช้อาคารเป็น 2 ส่วนคือ การปรับอากาศในพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับอากาศในห้องพัก
- 2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
- 2.2.1 ระบบประปา
- 2.2.2 ระบบระบายอากาศ ในพื้นที่ส่วนกลางมีลักษณะเปิดโล่งมีหน้าต่างสามารถระบายอากาศได้หากไม่มีระบบปรับอากาศ และสามารถเปิดหน้าต่างระบายอากาศได้ทุกห้องพัก
- 2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
- 2.3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ มีบันไดหนีไฟ
- 2.3.2 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ มีระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และคนเฝ้าตลอด 24 ชั่วโมง
- 2.3.3 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง มีถังดับเพลิง
- 2.3.4 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ไม่มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
3. สิ่งอำนวยความสะดวก ในหัวข้อนี้ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร แต่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆสำหรับผู้ใช้งานอาคาร ที่ได้ระบุไว้ในกฎหมาย ประกอบด้วย
- 3.1 ที่จอดรถ ไม่มีที่จอดรถ
- 3.2 ห้องโถง 96 ตารางเมตร
- 3.3 ความกว้างช่องทางเดิน 1.5 เมตร
- 3.4 ความกว้างบันได 1.5 เมตร

4.10 กรณีศึกษาที่ 10



แหล่งที่มา: www.agoda.com [วันที่ 3 พฤษภาคม 2556]

รูปที่ 4.10 แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 10

4.10.1 ข้อมูลพื้นฐานอาคาร

อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2552

ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร

ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)	2	ชั้น
ข. จำนวนชั้นใต้ดินระดับพื้นดิน	-	ชั้น
ค. ความสูงอาคาร	7.4	เมตร
ง. ขนาดพื้นที่อาคาร	123.2	ตารางเมตร
จ. ระยะพื้นถึงฝ้า	2.8	เมตร
ฉ. ขนาดพื้นที่ห้อง	10-12	ตารางเมตร
ช. จำนวนห้องพักทั้งหมด	8	ห้อง
ซ. จำนวนบันไดต่อเนื้อทั้งหมดที่นำคนสู่ชั้นพื้นดิน	1	บันได
ณ. จำนวนลิฟต์	-	เครื่อง

ลักษณะโครงสร้างอาคาร โครงสร้างอาคารเสา คาน และโครงหลังคาทำด้วยโครงสร้างไม้ มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ ถังดับเพลิง

4.10.2 ข้อมูลด้านความปลอดภัยอาคาร

1. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เน้นเรื่องของโครงสร้างอาคารเป็นหลักซึ่งมีส่วนที่กายภาพที่เกี่ยวข้องกับสถาปนิกจะประกอบด้วย

1.1 การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร

1.1.1 การต่อเติมพื้นที่ใช้งาน ไม่มีการต่อเติมพื้นที่ใช้งาน

1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารและสภาพการใช้อาคาร

1.2.1 ลักษณะของอาคาร เป็นคารสูง 2 ชั้น

1.2.2 ประเภทของการใช้งานอาคารเดิม พักอาศัย

1.2.3 จำนวนห้องพัก 8 ห้อง

1.2.4 ลักษณะห้องน้ำห้องส้วม มีห้องน้ำในตัวทั้ง 8 ห้อง

1.3 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร

1.4.1 วัสดุโครงสร้างอาคาร เสา คาน พื้น ใช้โครงสร้างเดิม

1.4.2 วัสดุผนังและฝ้า ฝ้ากันห้องใช้วัสดุผนังไม้ฝาเฉอะราโครงเหล็ก

- 1.4.3 วัสดุประตู หน้าต่าง ไม้
2. ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เน้นการตรวจประเมินความสามารถในการทำงานของระบบและการมีระบบการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่เหมาะสมภายในอาคารประกอบด้วย
- 2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
- 2.1.1 ระบบลิฟต์ ไม่มีลิฟต์
- 2.1.2 ระบบปรับอากาศ ใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน โดยแบ่งตามลักษณะผู้ใช้อาคารเป็น 2 ส่วนคือ การปรับอากาศในพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับอากาศในห้องพัก
- 2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
- 2.2.1 ระบบประปา เป็นระบบจ่ายน้ำด้วยความดัน (up feed system) ไม่มีถังสำรองน้ำ
- 2.2.2 ระบบระบายอากาศ ในพื้นที่ส่วนกลางมีลักษณะเปิดโล่งมีหน้าต่างสามารถระบายอากาศได้หากไม่มีระบบปรับอากาศ และสามารถเปิดหน้าต่างระบายอากาศได้ทุกห้องพัก
- 2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
- 2.3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ ไม่มีบันไดหนีไฟ
- 2.3.2 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ มีเครื่องตรวจจับควัน และคนเฝ้าตลอด 24 ชั่วโมง
- 2.3.3 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง มีถังดับเพลิง
- 2.3.4 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ไม่มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
3. สิ่งอำนวยความสะดวก ในหัวข้อนี้ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร แต่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆสำหรับผู้ใช้งานอาคาร ที่ได้ระบุไว้ในกฎหมาย ประกอบด้วย
- 3.1 จอดรถ ไม่มีที่จอดรถ
- 3.2 ห้องโถง 10 ตารางเมตร
- 3.3 ความกว้างช่องทางเดิน 1 เมตร
- 3.4 ความกว้างบันได 1 เมตร

4.11 กรณีศึกษาที่ 11



แหล่งที่มา: traveltobangkok.blogspot.com [วันที่ 3 พฤษภาคม 2556]

รูปที่ 4.11 แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 11

4.11.1 ข้อมูลพื้นฐานอาคาร

อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2552

ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร

ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)	1	ชั้น
ข. จำนวนชั้นใต้ดินระดับพื้นดิน	-	ชั้น
ค. ความสูงอาคาร	4.2	เมตร
ง. ขนาดพื้นที่อาคาร	105	ตารางเมตร
จ. ระยะพื้นถึงฝ้า	3	เมตร
ฉ. ขนาดพื้นที่ห้อง	10-12	ตารางเมตร
ช. จำนวนห้องพักทั้งหมด	3	ห้อง
ซ. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนสู่ชั้นพื้นดิน	2	บันได
ณ. จำนวนลิฟต์	-	เครื่อง

ลักษณะโครงสร้างอาคาร โครงสร้างหลังคาใช้โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างคาน เสา พื้น ใช้คอนกรีตเสริมเหล็ก และผนังก่อ

มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ระบบปรับอากาศ

มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ ถังดับเพลิง

4.11.2 ข้อมูลด้านความปลอดภัยอาคาร

1. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เน้นเรื่องของโครงสร้างอาคารเป็นหลักประกอบด้วย

1.1 การต่อเติมตัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร

- 1.1.1 การต่อเติมพื้นที่ใช้งาน ไม่มีการต่อเติมพื้นที่ใช้งาน
- 1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารและสภาพการใช้อาคาร
 - 1.2.1 ลักษณะของอาคาร อาคารสูง 1 ชั้น
 - 1.2.2 ประเภทของการใช้งานอาคารเดิม ที่จอดรถ
 - 1.2.3 จำนวนห้องพัก 3 ห้อง
 - 1.2.4 ลักษณะห้องน้ำห้องส้วม มีห้องน้ำในตัวทั้ง 3 ห้อง
- 1.3 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
 - 1.4.1 วัสดุโครงสร้างอาคาร เสา คาน พื้น ใช้โครงสร้างเดิม
 - 1.4.2 วัสดุผนังและฝ้า ฝ้ากันห้องใช้วัสดุอิฐบล็อกฉาบปูนเรียบ
 - 1.4.3 วัสดุประตู หน้าต่าง อลูมิเนียม
2. ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เน้นการตรวจประเมินความสามารถในการทำงานของระบบและการมีระบบการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่เหมาะสมภายในอาคารประกอบด้วย
 - 2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
 - 2.1.1 ระบบลิฟต์ ไม่มีลิฟต์
 - 2.1.2 ระบบปรับอากาศ ใช้ระบบปรับอากาศแบบแยก มีเฉพาะในส่วนห้องพัก
 - 2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
 - 2.2.1 ระบบประปา เป็นระบบจ่ายน้ำด้วยความดัน (up feed system) ไม่มีถังสำรองน้ำ
 - 2.2.2 ระบบระบายอากาศ ในพื้นที่ส่วนกลางมีลักษณะเปิดโล่งมีหน้าต่างสามารถระบายอากาศได้หากไม่มีระบบปรับอากาศ และสามารถเปิดหน้าต่างระบายอากาศได้ทุกห้องพัก
 - 2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
 - 2.3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ ไม่มี
 - 2.3.2 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ไม่มี
 - 2.3.3 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ไม่มี
 - 2.3.4 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ไม่มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

3. สิ่งอำนวยความสะดวกในหัวข้อนี้ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร แต่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆสำหรับผู้ใช้งานอาคาร ที่ได้ระบุไว้ในกฎหมาย ประกอบด้วย
- 3.1 จอดรถ ไม่มีที่จอดรถ
 - 3.2 ห้องโถง 5 ตารางเมตร
 - 3.3 ความกว้างช่องทางเดิน 1 เมตร
 - 3.4 ความกว้างบันได ไม่มีบันได

4.12 กรณีศึกษาที่ 12



แหล่งที่มา: travel.sanook.com [วันที่ 3 พฤษภาคม 2556]

รูปที่ 4.12 แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 12

4.12.1 ข้อมูลพื้นฐานอาคาร

อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548

ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร

ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)	2	ชั้น
ข. จำนวนชั้นใต้ดินระดับพื้นดิน	-	ชั้น
ค. ความสูงอาคาร	7	เมตร
ง. ขนาดพื้นที่อาคาร	420	ตารางเมตร
จ. ระยะพื้นถึงฝ้า	2.6	เมตร
ฉ. ขนาดพื้นที่ห้อง	8-32	ตารางเมตร
ช. จำนวนห้องพักทั้งหมด	10	ห้อง

ช. จำนวนบันไดต่อเนื้อที่ทั้งหมดที่นำคนสู่ชั้นพื้นดิน	1	บันได
ฉ. จำนวนลิฟต์	-	เครื่อง

ลักษณะโครงสร้างอาคาร โครงสร้างหลังคาใช้โครงสร้างเหล็ก โครงสร้างคาน เสา พื้น ใช้คอนกรีตเสริมเหล็ก และผนังก่อ

มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ ถังดับเพลิง

4.12.2 ข้อมูลด้านความปลอดภัยอาคาร

1. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เน้นเรื่องของโครงสร้างอาคารเป็นหลักซึ่งมีส่วนที่สภาพที่เกี่ยวข้องกับสถาปนิกจะประกอบด้วย

1.1 การต่อเติมตัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร

1.1.1 การต่อเติมพื้นที่ใช้งาน ไม่มีการต่อเติมพื้นที่ใช้งาน

1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารและสภาพการใช้อาคาร

1.2.1 ลักษณะของอาคาร อาคารสูง 2 ชั้น

1.2.2 ประเภทของการใช้งานอาคารเดิม พักอาศัยและการพาณิชย์

1.2.3 จำนวนห้องพัก 10 ห้อง

1.2.4 ลักษณะห้องน้ำห้องส้วม มีห้องน้ำในตัวทั้ง 10 ห้อง

1.3 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร

1.4.1 วัสดุโครงสร้างอาคาร เสา คาน พื้น ใช้โครงสร้างเดิม

1.4.2 วัสดุผนังและฝ้า ฝ้ากันห้องใช้วัสดุยิปซัมบอร์ดโครงเหล็ก

1.4.3 วัสดุประตู หน้าต่าง ไม้

2. ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เน้นการตรวจประเมินความสามารถในการทำงานของระบบและการมีระบบการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่เหมาะสมภายในอาคารประกอบด้วย

2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

2.1.1 ระบบลิฟต์ ไม่มีลิฟต์

2.1.2 ระบบปรับอากาศ ใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน โดยแบ่งตามลักษณะผู้ใช้อาคารเป็น 2 ส่วนคือ การปรับอากาศในพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับอากาศในห้องพัก

2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

2.2.1 ระบบประปา เป็นระบบจ่ายน้ำด้วยความดัน (up feed system) ไม่มีถังสำรองน้ำ

2.2.2 ระบบระบายอากาศ ในพื้นที่ส่วนกลางมีลักษณะเปิดโล่งมีหน้าต่างสามารถระบายอากาศได้หากไม่มีระบบปรับอากาศ และสามารถเปิดหน้าต่างระบายอากาศได้ทุกห้องพัก

2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

2.3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ ไม่มีบันไดหนีไฟ

2.3.2 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ มีเครื่องตรวจจับควัน และคนเฝ้าตลอด 24 ชั่วโมง

2.3.3 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง มีถังดับเพลิง

2.3.4 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ไม่มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

3. สิ่งอำนวยความสะดวก ในหัวข้อนี้ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร แต่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆสำหรับผู้ใช้งานอาคาร ที่ได้ระบุไว้ในกฎหมาย ประกอบด้วย

3.1 จอดรถ ไม่มีที่จอดรถ

3.2 ห้องโถง 27 ตารางเมตร

3.3 ความกว้างช่องทางเดิน 0.8 เมตร

3.4 ความกว้างบันได 0.6 เมตร

4.13 กรณีศึกษาที่ 13



แหล่งที่มา: www.asiarooms.com [วันที่ 3 พฤษภาคม 2556]

รูปที่ 4.13 แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 13

4.13.1 ข้อมูลพื้นฐานอาคาร

อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2555

ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร

ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)	2	ชั้น
ข. จำนวนชั้นใต้ดินระดับพื้นดิน	-	ชั้น
ค. ความสูงอาคาร	7.4	เมตร
ง. ขนาดพื้นที่อาคาร	156.8	ตารางเมตร
จ. ระยะพื้นถึงฝ้า	2.2/3.5	เมตร
ฉ. ขนาดพื้นที่ห้อง	12-16	ตารางเมตร
ช. จำนวนห้องพักทั้งหมด	7	ห้อง
ซ. จำนวนบันไดต่อเนื้อที่ทั้งหมดที่นำคนสู่ชั้นพื้นดิน	1	บันได
ฅ. จำนวนลิฟต์	-	เครื่อง

ลักษณะโครงสร้างอาคาร โครงสร้างหลังคา และพื้นไม้ คาน เสา พื้น ทำจากโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังก่อ

มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ระบบปรับอากาศ

มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ ถังดับเพลิง

4.13.2 ข้อมูลด้านความปลอดภัยอาคาร

1. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เน้นเรื่องของโครงสร้างอาคารเป็นหลักซึ่งมีส่วนที่กายภาพที่เกี่ยวข้องกับสถาปนิกจะประกอบด้วย

1.1 การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร

1.1.1 การต่อเติมพื้นที่ใช้งาน ไม่มีการต่อเติมพื้นที่ใช้งาน

1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารและสภาพการใช้อาคาร

1.2.1 ลักษณะของอาคาร อาคารสูง 2 ชั้น

1.2.2 ประเภทของการใช้งานอาคารเดิม พักอาศัย

1.2.3 จำนวนห้องพัก 7 ห้อง

1.2.4 ลักษณะห้องน้ำห้องส้วม มีห้องน้ำในตัวทั้ง 7 ห้อง

1.3 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร

1.4.1 วัสดุโครงสร้างอาคาร เสา คาน พื้น ใช้โครงสร้างเดิม

- 1.4.2 วัสดุผนังและฝ้า ฝ้ากันห้องใช้วัสดุอิฐมวลเบาฉาบปูเรียบ
- 1.4.3 วัสดุประตู หน้าต่าง ประตูหน้าต่างวงกบไม้
2. ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เน้นการตรวจประเมินความสามารถในการทำงานของระบบและการมีระบบการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่เหมาะสมภายในอาคารประกอบด้วย
 - 2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
 - 2.1.1 ระบบลิฟต์ ไม่มีลิฟต์
 - 2.1.2 ระบบปรับอากาศ ใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน โดยแบ่งตามลักษณะผู้ใช้อาคารเป็น 2 ส่วนคือ การปรับอากาศในพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับอากาศในห้องพัก
 - 2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
 - 2.2.1 ระบบประปา เป็นระบบจ่ายน้ำด้วยความดัน (up feed system) มีถังเก็บน้ำสแตนเลสตั้งบนพื้นดิน
 - 2.2.2 ระบบระบายอากาศ ในพื้นที่ส่วนกลางมีลักษณะเปิดโล่งมีหน้าต่างสามารถระบายอากาศได้หากไม่มีระบบปรับอากาศ และสามารถเปิดหน้าต่างระบายอากาศได้ทุกห้องพัก
 - 2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
 - 2.3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ ไม่มีบันไดหนีไฟ
 - 2.3.2 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ไม่มีระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ แต่มีคนเฝ้าตลอด 24 ชั่วโมง
 - 2.3.3 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง มีถังดับเพลิง
 - 2.3.4 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ไม่มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
3. สิ่งอำนวยความสะดวก ในหัวข้อนี้ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร แต่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆสำหรับผู้ใช้งานอาคาร ที่ได้ระบุไว้ในกฎหมาย ประกอบด้วย
 - 3.1 จอดรถ ไม่มีที่จอดรถ
 - 3.2 ห้องโถง 16 ตารางเมตร
 - 3.3 ความกว้างช่องทางเดิน 0.8 เมตร
 - 3.4 ความกว้างบันได 0.8 เมตร

4.14 กรณีศึกษาที่ 14



แหล่งที่มา: www.agoda.com [วันที่ 3 พฤษภาคม 2556]

รูปที่ 4.14 แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 14

4.14.1 ข้อมูลพื้นฐานอาคาร

อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551

ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร

ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)	2	ชั้น
ข. จำนวนชั้นใต้ดินระดับพื้นดิน	-	ชั้น
ค. ความสูงอาคาร	7	เมตร
ง. ขนาดพื้นที่อาคาร	714	ตารางเมตร
จ. ระยะพื้นถึงฝ้า	2.6	เมตร
ฉ. ขนาดพื้นที่ห้อง	16-30	ตารางเมตร
ช. จำนวนห้องพักทั้งหมด	17	ห้อง
ซ. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนสู่ชั้นพื้นดิน	1	บันได
ณ. จำนวนลิฟต์	-	เครื่อง

ลักษณะโครงสร้างอาคาร โครงสร้างหลังคา และพื้นไม้ คาน เสา พื้น ทำจากโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังเบา

มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ระบบปรับอากาศ

มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ ถังดับเพลิง

4.14.2 ข้อมูลด้านความปลอดภัยอาคาร

1. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เน้นเรื่องของโครงสร้างอาคารเป็นหลักซึ่งมีส่วนที่กายภาพที่เกี่ยวข้องกับสถาปนิกจะประกอบด้วย

- 1.1 การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
 - 1.1.1 การต่อเติมพื้นที่ใช้งาน ไม่มีการต่อเติมพื้นที่ใช้งาน
- 1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารและสภาพการใช้อาคาร
 - 1.2.1 ลักษณะของอาคาร อาคารสูง 2 ชั้น
 - 1.2.2 ประเภทของการใช้งานอาคารเดิม ใช้พักอาศัย
 - 1.2.3 จำนวนห้องพัก 17 ห้อง
 - 1.2.4 ลักษณะห้องน้ำห้องส้วม ห้องพักที่มีห้องน้ำในตัวมีจำนวน 8 ห้อง และห้องพักที่ไม่มีห้องน้ำในตัว จำนวน 9 ห้อง มีห้องส้วม 8 ห้อง ห้องอาบน้ำ 4 ห้อง
- 1.3 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
 - 1.4.1 วัสดุโครงสร้างอาคาร เสา คาน พื้น ใช้โครงสร้างเดิม
 - 1.4.2 วัสดุผนังและฝ้า ฝ้ากันห้องใช้วัสดุยิปซัมบอร์ดโครงไม้
 - 1.4.3 วัสดุประตู หน้าต่าง ไม้
2. ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เน้นการตรวจประเมินความสามารถในการทำงานของระบบและการมีระบบการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่เหมาะสมภายในอาคารประกอบด้วย
 - 2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
 - 2.1.1 ระบบลิฟต์ ไม่มีลิฟต์
 - 2.1.2 ระบบปรับอากาศ ใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน โดยแบ่งตามลักษณะผู้ใช้อาคารเป็น 2 ส่วนคือ การปรับอากาศในพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับอากาศในห้องพัก
 - 2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
 - 2.2.1 ระบบประปา เป็นระบบจ่ายน้ำด้วยความดัน (up feed system) มีถังเก็บน้ำสแตนเลสตั้งบนพื้นดิน
 - 2.2.2 ระบบระบายอากาศ ในพื้นที่ส่วนกลางมีลักษณะเปิดโล่งมีหน้าต่างสามารถระบายอากาศได้หากไม่มีระบบปรับอากาศ และสามารถเปิดหน้าต่างระบายอากาศได้ทุกห้องพัก
 - 2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
 - 2.3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ ไม่มีบันไดหนีไฟ

- 2.3.2 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ไม่มี
- 2.3.3 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง มีถังดับเพลิง
- 2.3.4 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ไม่มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
3. สิ่งอำนวยความสะดวกในหัวข้อนี้ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร แต่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆสำหรับผู้ใช้งานอาคาร ที่ได้ระบุไว้ในกฎหมาย ประกอบด้วย
- 3.1 จอดรถ ไม่มีที่จอดรถ
- 3.2 ห้องโถง 40 ตารางเมตร
- 3.3 ความกว้างช่องทางเดิน 1 เมตร
- 3.4 ความกว้างบันได 1.5 เมตร

4.15 กรณีศึกษาที่ 15



แหล่งที่มา: www.tripadvisor.co.uk [วันที่ 3 พฤษภาคม 2556]

รูปที่ 4.15 แสดงพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการ กรณีศึกษาที่ 15

4.15.1 ข้อมูลพื้นฐานอาคาร

อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2554

ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร

ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)	3	ชั้น
ข. จำนวนชั้นใต้ดินระดับพื้นดิน	-	ชั้น
ค. ความสูงอาคาร	10.2	เมตร
ง. ขนาดพื้นที่อาคาร	548.1	ตารางเมตร
จ. ระยะพื้นถึงฝ้า	3	เมตร

จ. ขนาดพื้นที่ห้อง	20-43.5 ตารางเมตร
ข. จำนวนห้องพักทั้งหมด	9 ห้อง
ค. จำนวนบันไดต่อเนื้อที่ทั้งหมดที่นำคนสู่ชั้นพื้นดิน	1 บันได
ง. จำนวนลิฟต์	- เครื่อง

ลักษณะโครงสร้างอาคาร โครงสร้างหลังคา คาน เสา และพื้น เป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังก่อ

มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่ ระบบปรับอากาศ

มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ ถังดับเพลิง

4.15.2 ข้อมูลด้านความปลอดภัยอาคาร

1. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เน้นเรื่องของโครงสร้างอาคารเป็นหลักซึ่งมีส่วนที่กายภาพที่เกี่ยวข้องกับสถาปนิกจะประกอบด้วย

1.1 การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร

1.1.1 การต่อเติมพื้นที่ใช้งาน ไม่มีการต่อเติมพื้นที่ใช้งาน

1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารและสภาพการใช้อาคาร

1.2.1 ลักษณะของอาคาร อาคารสูง 3 ชั้น

1.2.2 ประเภทของการใช้งานอาคารเดิม พักอาศัย

1.2.3 จำนวนห้องพัก 9 ห้อง

1.2.4 ลักษณะห้องน้ำห้องส้วม มีห้องน้ำในตัวทั้ง 9 ห้อง

1.3 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร

1.4.1 วัสดุโครงสร้างอาคาร เสา คาน พื้น ใช้โครงสร้างเดิม

1.4.2 วัสดุผนังและฝ้า ไม่เปลี่ยนแปลงจากของเดิม ฝ้ากันห้องใช้วัสดุอิฐมวลเบาฉาบปูนเรียบ

1.4.3 วัสดุประตู หน้าต่าง ไม้

2. ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เน้นการตรวจประเมินความสามารถในการทำงานของระบบและการมีระบบการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่เหมาะสมภายในอาคารประกอบด้วย

2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

2.1.1 ระบบลิฟต์ ไม่มีลิฟต์

- 2.1.2 ระบบปรับอากาศ ใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน โดยแบ่งตามลักษณะผู้ใช้อาคารเป็น 2 ส่วนคือ การปรับอากาศในพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับอากาศในห้องพัก
- 2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
- 2.2.1 ระบบประปา เป็นระบบจ่ายน้ำด้วยความดัน (up feed system) ไม่มีถังสำรองน้ำ
- 2.2.2 ระบบระบายอากาศ ในพื้นที่ส่วนกลางมีลักษณะเปิดโล่งมีหน้าต่างสามารถระบายอากาศได้หากไม่มีระบบปรับอากาศ และสามารถเปิดหน้าต่างระบายอากาศได้ทุกห้องพัก
- 2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
- 2.3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ ไม่มีบันไดหนีไฟ
- 2.3.2 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ไม่มีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- 2.3.3 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง มีถังดับเพลิง
- 2.3.4 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ไม่มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
3. สิ่งอำนวยความสะดวก ในหัวข้อนี้ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร แต่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆสำหรับผู้ใช้งานอาคาร ที่ได้ระบุไว้ในกฎหมาย ประกอบด้วย
- 3.1 จอดรถ ไม่มีที่จอดรถ
- 3.2 ห้องโถง 25 ตารางเมตร
- 3.3 ความกว้างช่องทางเดิน 1 เมตร
- 3.4 ความกว้างบันได 1 เมตร

บทที่ 5

วิเคราะห์ผลการศึกษา

จากการเก็บข้อมูลกรณีศึกษาอาคารที่พักชั่วคราวลักษณะโรงแรม ที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ทั้ง 15 โครงการในบทที่ 4 ทำให้เข้าใจสภาพการปรับเปลี่ยนการใช้งานเพื่อดำเนินกิจการให้บริการที่พักลักษณะโรงแรม ตลอดจนลักษณะทางกายภาพของโครงการที่ปรากฏให้เห็น ในบทนี้จะเป็นการนำข้อมูลที่ได้ มาใช้ในการวิเคราะห์ผลการศึกษาต่อไป โดยเริ่มจากการวิเคราะห์ข้อมูลกรณีศึกษาที่เก็บรวบรวมมาได้ แล้วนำไปเปรียบเทียบกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยมีการวิเคราะห์อ้างอิงกับกฎหมายของอาคารเดิมก่อนการดัดแปลงการใช้สอยเพื่อประกอบกิจการโรงแรม และสุดท้ายคือการวิเคราะห์ความเห็นจากสถาปนิก ผู้ประกอบการ และนักท่องเที่ยวผู้เข้าพัก ซึ่งเป็นกลุ่มคนที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรม เพื่อนำไปสู่หัวข้อการเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงด้านกฎหมายต่อไป

เพื่อตอบกับวัตถุประสงค์ของการศึกษา สามารถแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 5 ส่วนประกอบไปด้วย

5.1 การวิเคราะห์ผลการศึกษาจากกรณีศึกษา มีข้อมูลหลัก 2 ส่วน แบ่งออกเป็น

5.1.1 ข้อมูลพื้นฐานอาคารและลักษณะทางกายภาพ

5.1.2 ข้อมูลด้านความปลอดภัยอาคาร

5.2 การวิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตโรงแรม

5.3 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการทำให้อาคารสามารถจดทะเบียนได้

5.3.1 การวิเคราะห์อ้างอิงจากกฎหมายอาคารเดิมก่อนการดัดแปลง

5.3.2 การวิเคราะห์จากความเห็นของสถาปนิก

5.3.3 การวิเคราะห์จากความเห็นของเจ้าหน้าที่

5.4 การวิเคราะห์ปัญหาที่เป็นอุปสรรคในการจดทะเบียนกิจการของผู้ประกอบการ

5.5 การวิเคราะห์ความพึงพอใจของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีต่อที่พักชั่วคราวลักษณะโรงแรมขนาดเล็ก

5.1 การวิเคราะห์ผลการศึกษาจากกรณีศึกษา เรียงลำดับผลการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

5.1.1 ข้อมูลพื้นฐานอาคาร และลักษณะทางกายภาพ

5.1.2 ข้อมูลด้านความปลอดภัยอาคาร

5.1.1 ข้อมูลพื้นฐานอาคารและลักษณะทางกายภาพ

จากการเก็บข้อมูลด้วยการสำรวจและสัมภาษณ์ อาคารที่พักลักษณะโรงแรมทั้ง 15 โครงการ นำเสนอผลการศึกษาในเรื่องข้อมูลพื้นฐานอาคารและลักษณะทางกายภาพได้ตามลำดับ ดังนี้

ตารางที่ 5.1 การเปรียบเทียบข้อมูลพื้นฐานอาคารและลักษณะทางกายภาพ

	ลักษณะอาคาร	ขนาดพื้นที่* (ตารางเมตร)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	ความสูงอาคาร (เมตร)	ขนาดพื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	อายุอาคาร (ปี)
1	ตึกแถว 3 ชั้น	114	3	11.4	24-35	110
2	บ้าน 2 ชั้น	441	9	6.8	9-35	97
3	บ้าน 2 ชั้น	283	7	7.5	16-30	100
4	ตึกแถว 4 ชั้น	1,090	29	15	20	24
5	ตึกแถว 4 ชั้น	527.8	13	13.8	28-30	20
6	ตึกแถว 4 ชั้น	896	40	13.4	16	13
7	ตึกแถว 4 ชั้น	637	13	13.4	20-50	39
8	อาคาร 4 ชั้น	1607.2	41	14.2	18-38	38
9	อาคาร 3 ชั้น	987	30	12.9	12-35	30
10	บ้าน 2 ชั้น	123.2	8	7.4	10-12	80
11	บ้านชั้นเดียว	105	3	4.2	10-12	30
12	ตึกแถว 2 ชั้น	420	10	7	8-32	80
13	บ้าน 2 ชั้น	156.8	7	7.4	12-16	80
14	บ้าน 2 ชั้น	714	17	7	16-30	100
15	บ้าน 3 ชั้น	548.1	9	10.2	20-43.5	85

*เป็นขนาดพื้นที่โดยประมาณ

จากตารางที่ 5.1 การศึกษาลักษณะอาคารทั้ง 15 โครงการ พบว่า

ลักษณะอาคาร หรือประเภทของอาคาร สามารถจำแนกออกเป็น 3 กลุ่ม คือ

1. กลุ่มที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย ซึ่งถือเป็นหน่วยที่เล็กที่สุด ในกรณีที่ศึกษาพบว่า ดัดแปลงมาจากบ้านจำนวน 7 โครงการ แบ่งออกเป็นบ้านชั้นเดียวจำนวน 1 โครงการ บ้านสองชั้นจำนวน 5 โครงการ และบ้านสามชั้นจำนวน 1 โครงการ

2. กลุ่มที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว ในกรณี queศึกษาคพบว่าดัดแปลงมาจากตึกแถวจำนวน 6 โครงการ แบ่งออกเป็นตึกแถว 2 ชั้นจำนวน 1 โครงการ ตึกแถว 3 ชั้นจำนวน 1 โครงการ และตึกแถว 4 ชั้นจำนวน 4 โครงการ

3. กลุ่มที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่น ในกรณี queศึกษาคพบว่าดัดแปลงมาจากอาคารอื่นนอกเหนือจาก 2 ประเภทข้างต้นเป็นจำนวน 2 โครงการ แบ่งออกเป็นโครงการที่ดัดแปลงมาจากอาคารเรียนจำนวน 1 โครงการ และโครงการที่ดัดแปลงมาจากหอพักจำนวน 1 โครงการ

จำนวนของห้องพัก จากในกรณี queศึกษาคพบว่าจำนวนของห้องพักมีความสัมพันธ์กับรูปแบบอาคาร โดยสามารถจำแนกออกเป็น 5 ประเภท ดังต่อไปนี้

1. ที่พักขนาดจำนวนระหว่าง 3-9 ห้อง พบในโครงการที่มาจากบ้านพักอาศัย ซึ่งมีทั้ง 1 ชั้น 2 ชั้น และ 3 ชั้น
2. ที่พักขนาดจำนวนระหว่าง 10-16 ห้อง พบในโครงการที่มาจากตึกแถวตั้งแต่ 2 ชั้น 4 ชั้น และ 5 ชั้น
3. ที่พักขนาดจำนวนระหว่าง 17-23 ห้อง พบในบ้านพักอาศัย 2 ชั้น
4. ที่พักขนาดจำนวนระหว่าง 24-30 ห้อง พบในตึกแถว 4 ชั้นและ อาคาร 3 ชั้น
5. ที่พักขนาดจำนวนตั้งแต่ 31 ห้องขึ้นไปพบในตึกแถว 5 ชั้น และอาคาร 4 ชั้น

ขนาดพื้นที่ห้อง สามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. ขนาดพื้นที่ห้องที่เล็กที่สุดน้อยกว่าหรือเท่ากับ 16 ตารางเมตร มีจำนวน 9 โครงการ ขนาดพื้นที่ห้องที่มีขนาดเล็กนี้พบเห็นได้มากที่สุดในโครงการที่มาจากบ้านพักอาศัย จำนวน 6 โครงการ ตึกแถว 1 โครงการ และอาคารอื่น 1 โครงการ
2. ขนาดพื้นที่ห้องที่เล็กที่สุดมากกว่า 16 ตารางเมตรขึ้นไป มีจำนวน 6 โครงการ พบมากที่สุดโครงการที่มาจากตึกแถว จำนวน 4 โครงการ บ้าน 3 ชั้น 1 โครงการ และอาคาร 4 ชั้น 1 โครงการ

รูปแบบห้องน้ำ สามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. มีห้องน้ำในตัวห้องพักทุกห้อง มีจำนวน 10 โครงการ พบในโครงการที่มาจากตึกแถว 5 โครงการ มาจากบ้าน 4 โครงการ และอาคารอื่น 1 โครงการ
2. มีห้องน้ำในตัวบางห้อง ห้องที่มีขนาดเล็กจะต้องใช้ห้องน้ำรวม มีจำนวน 5 โครงการ พบในโครงการที่มาจากบ้าน 3 โครงการ ตึกแถว 1 โครงการ และอาคารอื่น 1 โครงการ

ช่วงอายุอาคาร พบว่า มีอายุที่แตกต่างกัน แบ่งเป็นช่วงเวลาได้ 2 ช่วงเวลา โดยใช้มาตรฐานอายุโครงสร้างคอนกรีตประเภทอาคารเพื่อการพักอาศัยเป็นเกณฑ์ ซึ่งมีอายุประมาณ 15 ปี ผลจากการศึกษาเป็นดังนี้

1. อายุต่ำกว่า 15 ปี ในกรณีที่ศึกษาพบว่ามีอายุต่ำกว่า 15 ปี จำนวน 1 โครงการซึ่งมีอายุ 13 ปี
2. อายุมากกว่า 15 ปีขึ้นไป ในกรณีที่ศึกษาพบว่ามีอายุมากกว่า 15 ปี จำนวน 14 โครงการ ในกลุ่มนี้มีอายุอาคารที่น้อยที่สุดคือ 20 ปี ไปจนถึงอายุอาคารที่มากที่สุดอายุ 110 ปี

ตารางที่ 5.2 แสดงระบบโครงสร้างอาคาร

กรณีศึกษา	ระบบโครงสร้าง									
	หลังคา		คาน		เสา		พื้น		ผนัง	
	ไม้	เหล็ก	ไม้	คสล	ไม้	คสล	ไม้	คสล	เบา	ก่อ
1	●			●		●	●			●
2	●		●		●		●		●	
3	●		●		●		●		●	
4		●		●		●		●		●
5		●		●		●		●		●
6		●		●		●		●		●
7		●		●		●		●		●
8		●		●		●	●			●
9	●		●		●		●		●	
10	●		●		●		●		●	
11		●		●		●		●		●
12		●		●		●	●			●
13	●			●		●	●			●
14	●			●		●	●		●	
15		●		●		●		●		●

ระบบโครงสร้างอาคาร เมื่อพิจารณาระบบโครงสร้างของอาคาร สามารถแบ่งออกเป็น

1. **ระบบโครงสร้างหลังคา** พบว่า มีจำนวน 7 โครงการที่ใช้โครงสร้างหลังคาที่ทำจากไม้ โดยในจำนวน 7 โครงการนี้เป็นโครงการที่มาจากบ้านพักอาศัย 5 โครงการ ตึกแถว 1 โครงการ และอาคารอื่น 1 โครงการ และจำนวน 8 โครงการที่ใช้โครงสร้างหลังคาเหล็ก โดยในจำนวน 8 โครงการนี้เป็นโครงการที่มาจากบ้าน 2 โครงการ ตึกแถว 6 โครงการ
2. **ระบบคาน** พบว่า มีจำนวน 4 โครงการที่ใช้โครงสร้างคานไม้ โดยในจำนวน 4 โครงการนี้เป็นโครงการที่มาจากบ้านพักอาศัย 3 โครงการ และอาคารอื่น 1 โครงการ และจำนวน 11 โครงการที่ใช้โครงสร้างคานคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยในจำนวน 11 โครงการนี้เป็นโครงการที่มาจากบ้าน 4 โครงการ ตึกแถว 6 โครงการ และอาคารอื่น 1 โครงการ
3. **ระบบเสา** พบว่า มีจำนวน 4 โครงการที่ใช้โครงสร้างเสาไม้ โดยในจำนวน 4 โครงการนี้เป็นโครงการที่มาจากบ้านพักอาศัย 3 โครงการ และอาคารอื่น 1 โครงการ และจำนวน 11 โครงการที่ใช้โครงสร้างเสาคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยในจำนวน 11 โครงการนี้เป็นโครงการที่มาจากบ้าน 4 โครงการ ตึกแถว 6 โครงการ และอาคารอื่น 1 โครงการ
4. **ระบบพื้น** พบว่า มีจำนวน 9 โครงการที่ใช้โครงสร้างพื้นไม้ โดยในจำนวน 9 โครงการนี้เป็นโครงการที่มาจากบ้านพักอาศัย 5 โครงการ ตึกแถว 2 โครงการ และอาคารอื่น 2 โครงการ และจำนวน 6 โครงการที่ใช้โครงสร้างพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยในจำนวน 6 โครงการนี้เป็นโครงการที่มาจากบ้าน 2 โครงการ ตึกแถว 4 โครงการ
5. **ระบบโครงสร้างผนัง** พบว่า มีจำนวน 5 โครงการที่ใช้โครงสร้างผนังเบา โดยในจำนวน 7 โครงการนี้เป็นโครงการที่มาจากบ้านพักอาศัย 1 โครงการ อาคารอื่น 1 โครงการ และจำนวน 10 โครงการที่ใช้โครงสร้างผนังเป็นผนังก่อ โดยในจำนวน 10 โครงการนี้เป็นโครงการที่มาจากบ้าน 3 โครงการ ตึกแถว 6 โครงการ และอาคารอื่น 1 โครงการ

5.1.2 ข้อมูลด้านความปลอดภัยอาคาร

ส่วนของการวิเคราะห์ที่จะกล่าวถึงต่อไปนี้ แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 3 ส่วน โดยมีกรอบแนวคิดมาจาก หลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร ปี พ.ศ. 2555 ประเภทการตรวจสอบประจำปี โดยนำมาปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับวิธีวิจัยได้ดังนี้

1. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
2. ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
3. สิ่งอำนวยความสะดวก

ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร มีทั้งหมด 4 รายการ ได้แก่ การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารและสภาพการใช้อาคาร การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร และการชำรุดสึกหรอของอาคาร

ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร มีทั้งหมด 2 รายการ ได้แก่ ระบบบริการและอำนวยความสะดวกและ ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

สิ่งอำนวยความสะดวก มีทั้งหมด 4 รายการ ได้แก่ ที่จอดรถ ห้องโถง ความกว้างช่องทางเดิน และความกว้างบันได

ตารางที่ 5.3 ตารางแสดงการตรวจสอบในหัวข้อ ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร (1)

กรณีศึกษา	การต่อเติมพื้นที่ใช้งาน		การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกและสภาพการใช้อาคาร			
	ต่อเติม	ไม่ต่อเติม	น้ำหนักบรรทุกจร (คำนวณจากประเภทการใช้งานเดิม)	จำนวนผู้ใช้ (คำนวณจากจำนวนห้อง 2คน ต่อ 1ห้อง)	ลักษณะห้องน้ำห้อง	
					ห้องน้ำในตัว	มีห้องน้ำรวมด้วย
1		●	200 (กก.ตร.ม.)	6 คน	●	
2	●		150 (กก.ตร.ม.)	18 คน		●
3	●		150 (กก.ตร.ม.)	14 คน	●	
4		●	200 (กก.ตร.ม.)	58 คน	●	
5	●		200 (กก.ตร.ม.)	26 คน		●
6		●	200 (กก.ตร.ม.)	48 คน	●	

7		●	200 (กก.ตร.ม.)	26 คน	●	
8		●	300 (กก.ตร.ม.)	82 คน		●
9		●	200 (กก.ตร.ม.)	60 คน	●	
10		●	150 (กก.ตร.ม.)	16 คน	●	
11		●	150 (กก.ตร.ม.)	6 คน	●	
12		●	200 (กก.ตร.ม.)	20 คน	●	
13		●	150 (กก.ตร.ม.)	14 คน	●	
14		●	150 (กก.ตร.ม.)	34 คน		●
15		●	150 (กก.ตร.ม.)	18 คน	●	

ตารางที่ 5.4 ตารางแสดงการตรวจสอบในหัวข้อ ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร (2)

กรณีศึกษา	การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร					
	วัสดุโครงสร้างอาคาร		วัสดุผนัง		วัสดุประตูหน้าต่าง	
	ทนไฟ	ไม่ทนไฟ	ทนไฟ	ไม่ทนไฟ	ทนไฟ	ไม่ทนไฟ
1	●		●			●
2		●	●			●
3		●		●		●
4	●		●		●	
5	●		●		●	
6	●		●			●
7	●		●		●	
8	●		●		●	
9		●		●		●
10		●		●		●
11		●		●		●
12	●			●		●
13	●		●			●
14		●		●		●
15		●		●	●	

จากตารางที่ 5.3 และ 5.4 การสังเกตร่วมกับการสัมภาษณ์เพื่อตรวจสอบความมั่นคง แข็งแรงของอาคารทั้ง 15 โครงการพบว่า

การต่อเติมพื้นที่ใช้งาน สามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. มีการต่อเติมพื้นที่อาคารเพื่อทำเป็นที่พักลักษณะโรงแรม จำนวน 3 โครงการ
2. ไม่มีการต่อเติมพื้นที่อาคารในการดำเนินกิจการที่พักลักษณะโรงแรม จำนวน 12 โครงการ

การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคารและสภาพการใช้อาคาร แบ่งออกเป็นหัวข้อย่อยดังนี้

น้ำหนักบรรทุกจร (คำนวณจากประเภทการใช้งานเดิม) สามารถจำแนก โดยใช้การรับน้ำหนักบรรทุกจรของอาคารประเภทโรงแรมเป็นเกณฑ์ (200 กก./ตร.ม.) สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. น้ำหนักบรรทุกจมน้อยกว่า 200 กก./ตร.ม. จำนวน 7 โครงการ
2. มากกว่าหรือเท่ากับ 200 กก./ตร.ม. จำนวน 8 โครงการ

ลักษณะห้องน้ำห้องส้วม สามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. มีห้องน้ำในตัวสำหรับทุกห้องพักจำนวน 11 โครงการ
2. มีห้องน้ำรวมร่วมกับห้องน้ำในตัวจำนวน 4 โครงการ

การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร แบ่งออกเป็นหัวข้อย่อยดังนี้

วัสดุโครงสร้างอาคาร สามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. เป็นวัสดุทนไฟ จำนวน 8 โครงการ
2. เป็นวัสดุไม่ทนไฟ จำนวน 12 โครงการ

วัสดุผนัง

1. เป็นวัสดุทนไฟ จำนวน 8 โครงการ
2. เป็นวัสดุไม่ทนไฟ จำนวน 12 โครงการ

วัสดุประตูหน้าต่าง

1. เป็นวัสดุทนไฟ จำนวน 5 โครงการ
2. เป็นวัสดุไม่ทนไฟ จำนวน 10 โครงการ

ตารางที่ 5.5 ตารางแสดงการตรวจสอบในหัวข้อ ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร

กรณีศึกษา	ระบบอำนวยความสะดวก		ระบบระบายอากาศ	ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย			
	ระบบลิฟต์	ระบบปรับอากาศ		บันไดหนีไฟ	สัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	อุปกรณ์ดับเพลิง	ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
1	X	●	●	x	x	●	x
2	X	●	●	x	x	●	x
3	X	●	●	x	x	●	x
4	●	●	●	●	●	●	x
5	X	●	●	●	●	●	x
6	●	●	●	●	●	●	x
7	●	●	●	●	●	●	x
8	X	●	●	●	x	●	x
9	X	●	●	●	●	●	x
10	X	●	●	x	●	●	x
11	X	●	●	x	x	x	x
12	X	●	●	x	●	●	x
13	X	●	●	x	x	●	x
14	X	●	●	x	x	●	x
15	X	●	●	x	x	●	x

จากตารางที่ 5.5 การสังเกตร่วมกับการสัมภาษณ์เพื่อตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร ของอาคารทั้ง 15 โครงการพบว่า

ระบบบริการและอำนวยความสะดวก แบ่งออกเป็นหัวข้อย่อยดังนี้

ระบบลิฟต์

โครงการที่มีลิฟต์โดยสารมีจำนวน 3 โครงการ และโครงการที่ไม่มีลิฟต์โดยสารจำนวน 12 โครงการ

ระบบปรับอากาศ มีระบบปรับอากาศทุกโครงการ

ระบบระบายอากาศ สามารถระบายอากาศด้วยวิธีทางธรรมชาติได้ทุกโครงการ ประกอบไปด้วย การมีหน้าต่าง และพัดลมดูดอากาศในห้องน้ำ

ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย แบ่งออกเป็นหัวข้อย่อยดังนี้

บันไดหนีไฟ

โครงการที่มีบันไดหนีไฟมีจำนวน 6 โครงการ และโครงการที่ไม่มีบันไดหนีไฟมีจำนวน 9 โครงการ

ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

โครงการที่มีระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้มีจำนวน 7 โครงการ ระบบสัญญาณแจ้งเหตุที่ใช้เป็นที่ดับจับควันทั้ง 7 โครงการ และโครงการที่ไม่มีระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้มีจำนวน 8 โครงการ

อุปกรณ์ดับเพลิง

โครงการที่มีอุปกรณ์ดับเพลิง จำนวน 14 โครงการ ทั้ง 14 โครงการใช้อุปกรณ์ดับเพลิงประเภท ถังดับเพลิงมือถือ และโครงการที่ไม่มีอุปกรณ์ดับเพลิงมีจำนวน 1 โครงการ

ระบบดับหัวจ่ายน้ำเพลิงอัตโนมัติ

ไม่มีโครงการใดที่มีระบบหัวจ่ายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ

ตารางที่ 5.6 ตารางแสดงการตรวจสอบในหัวข้อ สิ่งอำนวยความสะดวก

กรณีศึกษา	ที่จอดรถ	ขนาดพื้นที่ห้องนอน		ระยะตั้ง		ความกว้างช่องทางเดิน (เมตร)	ความกว้างบันได (เมตร)
		Min.	Max.	Min.	Max.		
1	x	24	35	2.40	3.30	1.00	1.10
2	x	9	35	2.00	2.50	1.50	1.20
3	x	16	30	2.20	3.50	1.00	1.00
4	x	20	-	3.00	-	1.00	1.20
5	x	28	30	2.70	-	1.20	1.20

6	x	33	-	2.60	-	1.80	1.00
7	x	20	50	2.60	-	1.20	1.20
8	x	18	38	2.80	-	2.00	2.00
9	x	12	35	3.50	-	1.50	1.50
10	x	10	12	2.80	-	1.00	1.00
11	x	10	12	3.00	-	1.00	-
12	x	8	32	2.60	-	0.80	0.60
13	x	12	16	2.60	-	1.00	0.80
14	x	16	30	2.60	-	1.00	1.50
15	x	20	43.5	3.00	-	1.00	1.20

จากตารางที่ 5.6 การสังเกตร่วมกับการสัมภาษณ์เพื่อตรวจสอบ สิ่งอำนวยความสะดวก
ของอาคารทั้ง 15 โครงการพบว่า

ที่จอดรถ จากกรณีศึกษาทั้งหมด 15 โครงการ ไม่มีที่จอดรถเลย แต่สามารถจอดไว้หน้าโครงการ
ได้ เพราะเป็นซอยที่ค่อนข้างส่วนตัว ไม่พลุกพล่าน

ขนาดพื้นที่ห้องนอน สามารถจำแนกออกเป็น 3 ประเภท คือ

1. ขนาดพื้นที่ห้องน้อยกว่าหรือเท่ากับ 10 ตารางเมตร มีจำนวน 4 โครงการ โครงการที่
ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย 3 โครงการ และจากตึกแถว 1 โครงการ
2. ขนาดพื้นที่ห้องตั้งแต่ 10 ตารางเมตรถึง 20 ตารางเมตร มีจำนวน 8 โครงการ โครงการที่
ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย 4 โครงการ ตึกแถว 2 โครงการ และอาคารอื่น 2 โครงการ
3. ขนาดพื้นที่ห้องมากกว่า 20 ตารางเมตรขึ้นไป มีจำนวน 3 โครงการ และทั้ง 3 โครงการ
ดัดแปลงมาจาก ตึกแถว

ระยะตั้ง จากพื้นถึงฝ้าเพดาน สามารถจำแนกออกเป็น 3 ประเภท คือ

1. น้อยกว่า 2.20 เมตร มีจำนวน 1 โครงการ เป็นโครงการที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย
หมายเหตุ เป็นส่วนชั้นใต้ดินของโครงการนั้นไม่ได้ใช้งานเป็นห้องพัก
2. ตั้งแต่ 2.20 เมตร แต่ไม่ถึง 2.60 เมตร มีจำนวน 2 โครงการ เป็นโครงการที่ดัดแปลงมา
จากบ้านพักอาศัย 1 โครงการ และดัดแปลงมาจากตึกแถว 1 โครงการ

3. ตั้งแต่ 2.60 เมตรขึ้นไป มีจำนวน 12 โครงการ เป็นโครงการที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย 5 โครงการ ตึกแถว 5 โครงการ และอาคารอื่น 2 โครงการ

ขนาดความกว้างช่องทางเดิน สามารถจำแนกออกเป็น 5 ประเภท คือ

1. ขนาดช่องทางเดินน้อยกว่า 1.00 เมตร มีจำนวน 2 โครงการ เป็นโครงการที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย 1 โครงการ และตึกแถว 1 โครงการ
2. ขนาดช่องทางเดิน 1.00 เมตร มีจำนวน 7 โครงการ โครงการที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย 6 โครงการ และจากตึกแถว 1 โครงการ
3. ขนาดช่องทางเดิน มากกว่า 1.00 เมตรแต่ไม่ถึง 1.20 เมตร
4. ขนาดช่องทางเดินตั้งแต่ 1.20 เมตร แต่ไม่ถึง 1.50 เมตร มีจำนวน 2 โครงการ ดัดแปลงมาจากตึกแถว 2 โครงการ
5. ขนาดช่องทางเดินตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป มีจำนวน 3 โครงการ เป็นโครงการที่ดัดแปลงมาจากบ้าน 1 โครงการ และอาคารอื่น 2 โครงการ

ขนาดความกว้างบันได สามารถจำแนกออกเป็น 3 ประเภท คือ

1. น้อยกว่า 1.20 เมตร มีจำนวน 6 โครงการ เป็นโครงการที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย 3 โครงการ และดัดแปลงจากตึกแถว 3 โครงการ
2. ตั้งแต่ 1.20 เมตรแต่ไม่ถึง 1.50 เมตร มีจำนวน 5 โครงการ เป็นโครงการที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย 2 โครงการ และดัดแปลงจากตึกแถว 3 โครงการ
3. ตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป มีจำนวน 3 โครงการ เป็นโครงการที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย 1 โครงการ และดัดแปลงจากอาคารอื่น 2 โครงการ

5.2 การวิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตโรงแรม

ในส่วนนี้เป็นการนำกฎหมายที่เกี่ยวข้องมาเปรียบเทียบกับสิ่งที่เกิดขึ้นจริงในที่พักรูปแบบต่างๆ โดยทำเป็นตารางเปรียบเทียบ แบ่งออกเป็น

5.2.1 เปรียบเทียบกฎหมายโรงแรมกับรูปแบบของที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย

5.2.1.1 ด้านลักษณะทางกายภาพ

5.2.1.2 ด้านความปลอดภัย

5.2.2 เปรียบเทียบกฎหมายโรงแรมกับรูปแบบที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทตึกแถว

5.2.2.1 ด้านลักษณะทางกายภาพ

5.2.2.2 ด้านความปลอดภัย

5.2.3 เปรียบเทียบกฎหมายโรงแรมกับรูปแบบที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น : โรงเรียน และหอพัก

5.2.3.1 ด้านลักษณะทางกายภาพ

5.2.3.2 ด้านความปลอดภัย

5.2.1 เปรียบเทียบกฎหมายโรงแรมกับรูปแบบของที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย

ตารางที่ 5.7 แสดงการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย

หัวข้อ	โรงแรม	ที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย
สถานที่ตั้ง	ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถานหรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทบต่อความมั่นคงและการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น	ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในชอยริมถนนใหญ่อยู่ใกล้กับโรงแรมหรืออยู่ในย่านเมืองเก่า บางแห่งอยู่ใกล้กับวัด
ทางเข้า-ออก	เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร	เนื่องจากผู้เข้าพักส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติทำให้เดินทางโดยการเดินและรถสาธารณะ
ที่ว่าง	ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ที่ดิน	ส่วนใหญ่มีที่ว่างไม่ถึงร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน

5.2.1.1 ด้านลักษณะทางกายภาพ

จากตารางที่ 5.7 การเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย พบว่ามีลักษณะดังต่อไปนี้

สถานที่ตั้ง

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัยจำนวน 7 โครงการพบว่า มีโครงการที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ใกล้เคียงกับศาสนสถาน ภายในรัศมี 500 เมตร จำนวน 5 โครงการ

ทางเข้า-ออก

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัยจำนวน 7 โครงการพบว่า ทั้ง 7 โครงการมีทางเข้า-ออกของรถยนต์ โดยเป็นซอยขนาดเล็ก ที่ไม่ค่อยมีการสัญจรผ่านไปมา

ที่ว่าง

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัยจำนวน 7 โครงการพบว่า มีจำนวน 2 โครงการที่มีที่ว่างมากกว่าร้อยละ 30 จำนวน 3 โครงการที่มีที่ว่างตั้งแต่ร้อยละ 10 แต่ไม่ถึงร้อยละ 30 และจำนวน 2 โครงการที่มีที่ว่างน้อยกว่าร้อยละ 10

ตารางที่ 5.8 แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย : ความมั่นคงแข็งแรง

หัวข้อ	โรงแรม	ที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย
ลักษณะทั่วไป	ต้องเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กหรืออย่างอื่นที่มีลักษณะมั่นคงแข็งแรง	มีทั้งสร้างด้วยไม้ ครึ่งตึกครึ่งไม้ และคอนกรีตเสริมเหล็ก
ห้องน้ำ ห้องส้วม	โรงแรมต้องจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมในส่วนที่ให้บริการสาธารณะโดยจัดแยกส่วนสำหรับชายและหญิง และต้องรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ	บางโครงการไม่มีห้องน้ำห้องส้วมในส่วนที่ให้บริการสาธารณะ
	ต้องจัดให้มีห้องถ่ายอุจจาระ ห้องน้ำและอ่างล้างมือ อย่างละ 1 ยูนิต ต่อ	จำนวนห้องน้ำห้องส้วมสำหรับบางโครงการไม่เท่ากับจำนวนของห้องพัก มี

	ห้องพัก 1 ห้องพัก	การใช้ห้องนำร่วมกันในพื้นที่ส่วนกลาง
วัสดุที่ใช้	โครงสร้างอาคาร พื้น และผนัง ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ	ส่วนใหญ่ทำด้วยวัสดุไม่ทนไฟ
ประตูห้องพัก	ประตูห้องพักให้มีช่อง หรือวิธีการอื่นที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอกห้องพักได้ และมีกลอนหรืออุปกรณ์อื่นที่สามารถล็อกจากภายในห้องพักทุกห้อง	ส่วนใหญ่ไม่มีช่องหรือวิธีการที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอกห้องพักได้

ตารางที่ 5.9 แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย : ระบบและอุปกรณ์

ประกอบของอาคาร

หัวข้อ	โรงแรม	ที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย
ระบบการถ่ายเทอากาศ	ในเขตกทม. ห้องนอนหรือห้องพักที่ใช้พักอาศัยจะต้องมีช่องเปิดไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง	ทุกโครงการมีช่องเปิดในห้องพักไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง
บันไดหนีไฟ	โรงแรมที่ก่อสร้างเกิน 1 ชั้นนอกจากมีบันไดตามปกติแล้วต้องมีทางหนีไฟโดยเฉพาะอีก 1 ทางและต้องมีทางเดินไปยังทางหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง	ทุกโครงการมีทางเข้าออกทางเดียวและไม่มีเส้นทางหนีไฟสำหรับกรณีฉุกเฉิน
เครื่องดับเพลิง	อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝด ที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่เหมาะสมกับสภาพของอาคารและวัสดุภายใน จำนวนคูหาละ 1 เครื่อง	ส่วนใหญ่มีถังดับเพลิงมือถือ

ระบบ สัญญาณ เตือนเพลิง ไหม้	อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้าน แฝดที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้องมี ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติด ตั้งอยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกคูหา	ไม่มีโครงการไหนที่มีระบบสัญญาณ เตือนเพลิงไหม้
การรักษา ความ ปลอดภัย	ระบบรักษาความปลอดภัยอย่าง ทั่วถึงตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง	ทุกโครงการมีคนเฝ้าตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง แม้ว่าจะไม่มีการให้บริการอาหาร

ตารางที่ 5.10 แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภท
โรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย : สิ่งอำนวยความสะดวก

หัวข้อ	โรงแรม	ที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจาก บ้านพักอาศัย
จำนวนที่ จอดรถ	โรงแรมให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่ห้องโถง 10 ตารางเมตร เศษของ 10 ตารางเมตรให้คิดเป็น 10 ตารางเมตร *กฎกระทรวง ฉบับที่ 64 พ.ศ.2555)	ไม่มีโครงการไหนที่มีที่จอดรถ
พื้นที่ ภายใน ห้องพัก	ห้องพักในเขตทวม. ต้องมีส่วนกว้าง หรือยาวไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร กับ พื้นที่รวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 8 ตาราง เมตร	ทุกโครงการมีขนาดพื้นที่มากกว่า 8 ตารางเมตร และความยาวด้านที่แคบ สุดของห้องมากกว่า 2.5 เมตร
ระยะห่าง จากพื้นถึง ฝ้าเพดาน	ต้องไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร	ทุกโครงการมีระยะห่างจากพื้นถึงฝ้า มากกว่า 2.60 เมตร
ความกว้าง ช่อง ทางเดิน	ต้องมีช่องทางเดินภายในอาคารกว้าง ไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร	ส่วนใหญ่มีความกว้างช่องทางเดิน น้อยกว่า ที่กฎหมายกำหนด

ความกว้าง บันได	สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้น เหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตาราง เมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อย กว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับบันไดของ อาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่ อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่ น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้าง สุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันได และ แต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่ น้อยกว่า 1.20 เมตร	ส่วนใหญ่มีความกว้างบันไดน้อยกว่า ที่กฎหมายกำหนด
--------------------	--	--

5.2.1.2 ด้านความปลอดภัย

จากตารางที่ 5.8, 5.9 และ 5.10 การเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนด
สำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย พบว่ามี
ลักษณะดังนี้

1. ด้านความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

ลักษณะทั่วไป

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัยจำนวน 7 โครงการพบว่ามีจำนวน 3 โครงการ
สร้างด้วยไม้ จำนวน 2 โครงการสร้างด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กร่วมกับไม้ และจำนวน 2 โครงการที่
สร้างด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก

ห้องน้ำ ห้องส้วม

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัยจำนวน 7 โครงการพบว่ามีจำนวน 3 โครงการ
ที่มีห้องน้ำห้องส้วมไว้บริการในส่วนพื้นที่สาธารณะ และจำนวน 4 โครงการไม่มีห้องน้ำห้องส้วมใน
พื้นที่สาธารณะ

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัยจำนวน 7 โครงการพบว่ามีจำนวน 4 โครงการ
ที่มีห้องน้ำห้องส้วมเท่ากับจำนวนห้องพัก ซึ่งเป็นห้องน้ำส่วนตัวของแต่ละห้องพัก และจำนวน 3

โครงการที่จำนวนห้องน้ำห้องส้วมน้อยกว่าจำนวนห้องพัก มีการใช้ห้องน้ำร่วมกันในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

วัสดุที่ใช้สร้างอาคาร

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัยจำนวน 7 โครงการพบว่าจำนวน 4 โครงการโครงสร้างอาคารทำด้วยวัสดุทนไฟเป็นหลัก และจำนวน 3 โครงการโครงสร้างอาคารทำด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นหลัก

ประตู ห้องพัก

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัยจำนวน 7 โครงการพบว่าไม่มีโครงการไหนที่มีช่องที่ประตูห้องพักหรือวิธีการอื่นที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอกได้

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัยจำนวน 7 โครงการพบว่าทุกโครงการ ประตูห้องพักมีกลอนหรืออุปกรณ์อื่นที่สามารถล็อกจากภายในห้องพักได้ทุกห้อง

2. ด้านระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ระบบการถ่ายเทอากาศ

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัยจำนวน 7 โครงการพบว่าทุกโครงการมีช่องเปิดในห้องพักไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง

บันไดหนีไฟ

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัยจำนวน 7 โครงการพบว่าทุกโครงการมีทางเข้าออกทางเดียวและไม่มีเส้นทางหนีไฟสำหรับกรณีฉุกเฉิน

เครื่องดับเพลิง

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัยจำนวน 7 โครงการพบว่าจำนวน 6 โครงการมีถังดับเพลิงมือถือ และจำนวน 1 โครงการไม่มีถังดับเพลิงมือถือ

ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัยจำนวน 7 โครงการพบว่าจำนวน 6 โครงการที่ไม่มีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ และจำนวน 1 โครงการที่มีเครื่องตรวจจับควัน

การรักษาความปลอดภัย

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัยจำนวน 7 โครงการพบว่าทั้ง 7 โครงการมีคนที่เฝ้ารักษาความปลอดภัยตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง และจำนวน 2 โครงการมีกล้องวงจรปิด

3. ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก

จำนวนที่จอดรถ

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัยจำนวน 7 โครงการพบว่าไม่มีโครงการไหนที่มีที่จอดรถให้บริการ

พื้นที่ภายในห้องพัก

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัยจำนวน 7 โครงการพบว่าทุกโครงการมีขนาดพื้นที่มากกว่า 8 ตารางเมตร และความยาวด้านแคบสุดของห้องไม่น้อยกว่า 2.5 เมตร โดยโครงการที่มีขนาดพื้นที่ห้องเล็กที่สุดคือขนาดพื้นที่เท่ากับ 9 ตารางเมตร และพื้นที่ห้องที่มีขนาดใหญ่ที่สุดคือ 43.5 ตารางเมตร

ระยะห่างจากพื้นถึงฝ้าเพดาน

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัยจำนวน 7 โครงการพบว่ามีจำนวน 1 โครงการที่มีระยะห่างจากพื้นถึงฝ้าน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดคือ น้อยกว่า 2.6 เมตร โดยมีระยะเท่ากับ 2.50 เมตร และมีจำนวน 6 โครงการที่มีระยะห่างจากพื้นถึงฝ้ามากกว่า 2.60 เมตร แบ่งออกเป็นโครงการที่มีระยะห่างจากพื้นถึงฝ้าเท่ากับ 2.60 เมตร จำนวน 2 โครงการ 2.80 เมตร 1 โครงการ 3.00 เมตร 2 โครงการ และ 3.50 เมตร 1 โครงการ

ความกว้างช่องทางเดิน

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัยจำนวน 7 โครงการพบว่ามีจำนวน 6 โครงการที่มีความกว้างช่องทางเดินน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด คือ น้อยกว่า 1.50 เมตร โดยทั้ง 6 โครงการมีขนาดความกว้างช่องทางเดิน 1.00 เมตร และมีจำนวน 1 โครงการที่มีความกว้างช่องทางเดินเท่ากับที่กฎหมายกำหนด คือ ไม่ต่ำกว่า 1.50 เมตร โดยมีขนาดความกว้างช่องทางเดินเท่ากับ 1.50 เมตร

ความกว้างบันได

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัยจำนวน 7 โครงการพบว่า มีจำนวน 1 โครงการที่เป็นบ้านพักอาศัยชั้นเดียวไม่อยู่ในขอบเขตการหาความกว้างบันได จำนวน 3 โครงการที่มีความกว้างบันไดน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด โดยมีขนาดความกว้างบันไดน้อยกว่า 1.20 เมตรและจำนวน 3 โครงการที่มีความกว้างบันไดเท่ากับที่กฎหมายกำหนด แบ่งออกเป็นจำนวน 2 โครงการที่มีขนาดความกว้างบันไดตั้งแต่ 1.20 เมตรแต่ไม่ถึง 1.50 เมตรพื้นที่ชั้นเหนือขึ้นไปน้อยกว่า 300 ตารางเมตร และจำนวน 1 โครงการที่มีขนาดความกว้างบันไดตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป

5.2.2 เปรียบเทียบกฎหมายโรงแรมกับรูปแบบของที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากตึกแถว

ตารางที่ 5.11 แสดงการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากตึกแถว

หัวข้อ	โรงแรม	ที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากตึกแถว
สถานที่ตั้ง	ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถานหรือสถานอื่นเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทบต่อความมั่นคงและการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น	ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ติดกับถนนใหญ่ อยู่ใกล้กับศาสนสถาน
ทางเข้า-ออก	เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร	เนื่องจากผู้เข้าพักส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติทำให้เดินทางโดยการเดินและรถสาธารณะ
ที่ว่าง	ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ที่ดิน	ส่วนใหญ่ไม่มีที่ว่างในบริเวณโดยรอบ

5.2.1.1 ด้านลักษณะทางกายภาพ

จากตารางที่ 5.11 การเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากตึกแถว พบว่ามีลักษณะดังต่อไปนี้

สถานที่ตั้ง

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากตึกแถวจำนวน 6 โครงการ พบว่ามีโครงการที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ใกล้เคียงกับศาสนสถาน ภายในรัศมี 500 เมตร จำนวน 6 โครงการ

ทางเข้า-ออก

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากตึกแถวจำนวน 6 โครงการ พบว่าทั้ง 6 โครงการมีทางเข้า-ออกของรถยนต์ โดยเป็นซอยขนาดเล็ก ที่ไม่ค่อยมีการสัญจรผ่านไปมา

ที่ว่าง

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากตึกแถวจำนวน 6 โครงการ พบว่า มีจำนวน 2 โครงการที่มีที่ว่างมากกว่าร้อยละ 30 จำนวน 1 โครงการและจำนวน 5 โครงการที่ไม่มีที่ว่าง

ตารางที่ 5.12 แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากตึกแถว : ความมั่นคงแข็งแรง

หัวข้อ	โรงแรม	ที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากตึกแถว
ลักษณะทั่วไป	ต้องเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กหรืออย่างอื่นที่มีลักษณะมั่นคงแข็งแรง	ทุกโครงการมีโครงสร้างที่มีลักษณะมั่นคงแข็งแรง
ห้องน้ำ ห้องส้วม	ต้องจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมในส่วนที่ให้บริการสาธารณะโดยจัดแยกส่วนสำหรับชายและหญิง และต้องรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ	บางโครงการไม่มีห้องน้ำห้องส้วมในส่วนที่ให้บริการสาธารณะ
	ต้องจัดให้มีห้องถ่ายอุจจาระ ห้องน้ำและอ่างล้างมือ อย่างละ 1 ยูนิต ต่อห้องพัก 1 ห้องพัก	จำนวนห้องน้ำห้องส้วมสำหรับบางโครงการไม่เท่ากับจำนวนของห้องพัก มีการใช้ห้องน้ำร่วมกันในพื้นที่ส่วนกลาง
วัสดุที่ใช้	โครงสร้างอาคาร พื้น และผนัง ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ	ส่วนใหญ่ทำด้วยวัสดุไม่ทนไฟ

ประตู ห้องพัก	ประตูห้องพักให้มีช่อง หรือวิธีการอื่น ที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอก ห้องพักได้ และมีกลอนหรืออุปกรณ์ อื่นที่สามารถล็อกจากภายในห้องพัก ทุกห้อง	มีทั้งโครงการที่มีช่องหรือวิธีการที่ สามารถมองจากภายในสู่ภายนอก ห้องพักได้ และโครงการที่ไม่มี
------------------	--	---

ตารางที่ 5.13 แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภท
โรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากตึกแถว : ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

หัวข้อ	โรงแรม	ที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจาก ตึกแถว
ระบบการ ถ่ายเท อากาศ	ในเขตททม. ห้องนอนหรือห้องพักที่ใช้ พักอาศัยจะต้องมีช่องเปิดไม่น้อยกว่า ร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง	ทุกโครงการมีห้องพักที่มีช่องเปิดไม่น้อย กว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง
บันไดหนี ไฟ	โรงแรมที่ก่อสร้างเกิน 1 ชั้นนอกจากมี บันไดตามปกติแล้วต้องมีทางหนีไฟ โดยเฉพาะอีก 1 ทางและต้องมี ทางเดินไปยังทางหนีไฟนั้นได้โดยไม่มี สิ่งกีดขวาง	ทุกโครงการมีบันไดหนีไฟตามเกณฑ์ ของกฎหมาย
เครื่อง ดับเพลิง	อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้าน แฝด ที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้อง ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตาม ชนิดและขนาดที่เหมาะสมกับสภาพ ของอาคารและวัสดุภายใน จำนวน คูหาละ 1 เครื่อง	ทุกโครงการมีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ
ระบบ สัญญาณ เตือน เพลิงไหม้	อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้าน แฝดที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้องมี ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติด	ส่วนใหญ่มีสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

	ตั้งอยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกคูหา	
การรักษา ความ ปลอดภัย	ระบบรักษาความปลอดภัยอย่าง ทั่วถึงตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง	ทุกโครงการมีคนเฝ้ารักษาความ ปลอดภัยตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง

ตารางที่ 5.14 แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภท
โรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากตึกแถว : สิ่งอำนวยความสะดวก

หัวข้อ	โรงแรม	ที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจาก ตึกแถว
จำนวนที่ จอดรถ	โรงแรมให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่ห้องโถง 10 ตารางเมตร เศษของ 30 ตารางเมตรให้คิดเป็น 10 ตารางเมตร	ทุกโครงการไม่มีที่จอดรถให้บริการ
พื้นที่ ภายใน ห้องพัก	ส่วนกว้าง หรือยาวไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร กับพื้นที่รวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร	ทุกโครงการมีขนาดพื้นที่ห้องพัก และ ความยาวของห้องผ่านเกณฑ์ตามที่ กฎหมายกำหนด
ระยะห่าง จากพื้นถึง ฝ้าเพดาน	ต้องไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร	ทุกโครงการมีระยะห่างจากพื้นถึงฝ้า ผ่านเกณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนด
ความ กว้างช่อง ทางเดิน	ต้องมีช่องทางเดินภายในอาคารกว้าง ไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร	ทุกโครงการมีความกว้างช่องทางเดิน ไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด
ความ กว้าง บันได	สำหรับพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไป รวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมี ความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่พื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไป รวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมี ความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50	ส่วนใหญ่มีความกว้างบันไดไม่น้อยกว่า ที่กฎหมายกำหนด

	<p>เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันได และแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร</p>	
--	---	--

5.2.2.2 ด้านความปลอดภัย

จากตารางที่ 5.12, 5.13 และ 5.14 การเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทตึกแถว พบว่ามีลักษณะดังนี้

1. ด้านความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

ลักษณะทั่วไป

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากตึกแถวจำนวน 6 โครงการ พบว่ามีจำนวน 1 โครงการสร้างด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กร่วมกับไม้ และจำนวน 5 โครงการที่สร้างด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก

ห้องน้ำ ห้องส้วม

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากตึกแถวจำนวน 6 โครงการ พบว่ามีจำนวน 3 โครงการที่มีห้องน้ำห้องส้วมไว้บริการในส่วนพื้นที่สาธารณะ และจำนวน 3 โครงการไม่มีห้องน้ำห้องส้วมในพื้นที่สาธารณะ

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากตึกแถวจำนวน 6 โครงการ พบว่ามีจำนวน 5 โครงการที่มีห้องน้ำห้องส้วมเท่ากับจำนวนห้องพัก ซึ่งเป็นห้องน้ำส่วนตัวของแต่ละห้องพัก และจำนวน 1 โครงการที่จำนวนห้องน้ำห้องส้วมน้อยกว่าจำนวนห้องพัก มีการใช้ห้องน้ำร่วมกันในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

วัสดุที่ใช้สร้างอาคาร

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากตึกแถวจำนวน 6 โครงการ พบว่าทั้ง 6 โครงการมีโครงสร้างอาคารที่ทำด้วยวัสดุทนไฟเป็นหลัก

ประตู ห้องพัก

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากตึกแถวจำนวน 6 โครงการ พบว่ามีจำนวน 3 โครงการที่มีช่องที่ประตูห้องพักให้สามารถมองลอดออกมาจากภายในห้องได้ และจำนวน 3 โครงการที่ไม่มีช่องที่ประตูห้องพักหรือวิธีการอื่นที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอกได้

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากตึกแถวจำนวน 6 โครงการ พบว่าทุกโครงการ ประตูห้องพักมีกอลนหรืออุปกรณ์อื่นที่สามารถล็อกจากภายในห้องพักได้ทุกห้อง

2. ด้านระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ระบบการถ่ายเทอากาศ

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากตึกแถวจำนวน 6 โครงการ พบว่าทุกโครงการมีช่องเปิดในห้องพักไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง

บันไดหนีไฟ

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากตึกแถวจำนวน 6 โครงการ พบว่ามีจำนวน 4 โครงการที่มีบันไดหนีไฟสำหรับกรณีฉุกเฉิน และจำนวน 2 โครงการที่มีทางเข้าออกทางเดียวและไม่มีเส้นทางหนีไฟสำหรับกรณีฉุกเฉิน

เครื่องดับเพลิง

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากตึกแถวจำนวน 6 โครงการ พบว่าทุกโครงการมีถังดับเพลิงมือถือ

ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากตึกแถวจำนวน 6 โครงการ พบว่ามีจำนวน 4 โครงการที่มีเครื่องตรวจจับควัน จำนวน 1 โครงการที่มีหัวฉีดน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ และจำนวน 1 โครงการที่ไม่มีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

การรักษาความปลอดภัย

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากตึกแถวจำนวน 6 โครงการ พบว่าทั้ง 7 โครงการมีคนเฝ้ารักษาความปลอดภัยตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง และจำนวน 4 โครงการมีกล้องวงจรปิด

3. ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก

จำนวนที่จอดรถ

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากตึกแถวจำนวน 6 โครงการ พบว่าไม่มีโครงการไหนมีที่จอดรถไว้บริการ โดยตามที่กฎหมายกำหนดไว้ 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 10 ตารางเมตร ทำให้ทุกโครงการไม่ผ่านเกณฑ์ตามกฎหมาย

พื้นที่ภายในห้องพัก

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากตึกแถวจำนวน 6 โครงการ พบว่าทุกโครงการมีขนาดพื้นที่มากกว่า 8 ตารางเมตร และความยาวด้านแคบสุดของห้องไม่น้อยกว่า 2.5 เมตร โดยโครงการที่มีขนาดพื้นที่ห้องเล็กที่สุดคือขนาดพื้นที่เท่ากับ 8 ตารางเมตร และพื้นที่ห้องที่มีขนาดใหญ่ที่สุดคือ 50 ตารางเมตร

ระยะห่างจากพื้นถึงฝ้าเพดาน

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากตึกแถวจำนวน 6 โครงการ พบว่าทั้ง 6 โครงการมีระยะห่างจากพื้นถึงฝ้าตามที่กฎหมายกำหนดคือ ไม่น้อยกว่า 2.6 เมตร แบ่งออกเป็นโครงการที่มีระยะห่างจากพื้นถึงฝ้าเท่ากับ 2.60 เมตร จำนวน 3 โครงการ 2.70 เมตร 1 โครงการ 3.00 เมตร 1 โครงการ และ 3.30 เมตร 1 โครงการ

ความกว้างช่องทางเดิน

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากตึกแถวจำนวน 6 โครงการ พบว่าทุกโครงการมีขนาดความกว้างช่องทางเดินน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด คือ น้อยกว่า 1.50 เมตร แบ่งออกเป็นโครงการที่มีขนาดความกว้างช่องทางเดินเท่ากับ 0.60 เมตร 1 โครงการ 1.00 เมตร 1 โครงการ 1.10 เมตร 1 โครงการ และ 1.20 เมตร 3 โครงการ

ความกว้างบันได

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากตึกแถวจำนวน 6 โครงการ พบว่ามี จำนวน 5 โครงการที่มี ความกว้างบันไดน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด ประกอบไปด้วย โครงการที่มีขนาดความกว้างบันได 0.60 เมตร 1 โครงการ 1.00 เมตร 1 โครงการ 1.10 เมตร 1 โครงการ และ 1.20 เมตร 2 โครงการ และจำนวน 1 โครงการที่มีความกว้างบันไดเท่ากับที่กฎหมายกำหนด โดยมีขนาดความกว้าง บันไดตั้งแต่ 1.20 เมตรและพื้นที่ชั้นเหนือขึ้นไปน้อยกว่า 300 ตารางเมตร

5.2.3 เปรียบเทียบกฎหมายโรงแรมกับรูปแบบของที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น

ตารางที่ 5.15 แสดงการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น : โรงแรม และหอพัก

หัวข้อ	โรงแรม	ที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารอื่น
สถานที่ตั้ง	ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถานหรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทบต่อความมั่นคงและการดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น	ทั้ง 2 โครงการมีสถานที่ตั้งอยู่ใกล้กับศาสนสถานภายในรัศมี 100 เมตร
ทางเข้า-ออก	เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร	เนื่องจากผู้เข้าพักส่วนใหญ่เป็นชาวต่างชาติทำให้เดินทางโดยการเดินและรถสาธารณะ
ที่ว่าง	ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ที่ดิน	มีทั้งโครงการที่มีที่ว่างผ่านเกณฑ์ตามกฎหมายและโครงการที่มีที่ว่างไม่ถึงเกณฑ์

5.2.3.1 ด้านลักษณะทางกายภาพ

จากตารางที่ 5.15 การเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น พบว่ามีลักษณะดังต่อไปนี้

สถานที่ตั้ง

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากโรงเรียน และกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากหอพักพบว่าทั้ง 2 โครงการมีสถานที่ตั้งอยู่ใกล้กับศาสนสถาน โดยอยู่ภายในรัศมี 100 เมตร

ทางเข้า-ออก

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากโรงเรียน และกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากหอพักพบว่าทั้ง 2 โครงการมีทางเข้า-ออกของรถยนต์ โดยเป็นซอยขนาดเล็ก ที่ไม่ค่อยมีการสัญจรผ่านไปมา

ที่ว่าง

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากโรงเรียนพบว่ามีการว่างผ่านตามเกณฑ์ของกฎหมาย โดยมีที่ว่างคิดเป็นร้อยละ 40 ของพื้นที่ดิน และกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากหอพักพบว่ามีการว่างไม่ผ่านตามเกณฑ์ของกฎหมาย โดยมีที่ว่างร้อยละ 10 ของพื้นที่ดิน

ตารางที่ 5.16 แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น : ความมั่นคงแข็งแรง

หัวข้อ	โรงแรม	ที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น
ลักษณะทั่วไป	ต้องเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กหรืออย่างอื่นที่มีลักษณะมั่นคงแข็งแรง	ทุกโครงการมีโครงสร้างที่มีลักษณะมั่นคงแข็งแรง
ห้องน้ำ ห้องส้วม	ต้องจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมในส่วนที่ให้บริการสาธารณะโดยจัดแยกส่วนสำหรับชายและหญิง และต้องรักษาความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ	ทั้ง 2 โครงการมีห้องน้ำห้องส้วมในส่วนที่ให้บริการสาธารณะ
	ต้องจัดให้มีห้องถ่ายอุจจาระ ห้องน้ำและอ่างล้างมือ อย่างละ 1 ยูนิต ต่อห้องพัก 1 ห้องพัก	จำนวนห้องน้ำห้องส้วมบางโครงการไม่เท่ากับจำนวนของห้องพัก มีการใช้ห้องน้ำร่วมกันในพื้นที่ส่วนกลาง
วัสดุที่ใช้	โครงสร้างอาคาร พื้น และผนัง ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ	มีทั้งโครงการที่ทำด้วยวัสดุทนไฟเป็นหลักและโครงการที่ทำด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นหลัก

ประตู ห้องพัก	ประตูห้องพักให้มีช่อง หรือวิธีการอื่น ที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอก ห้องพักได้ และมีกลอนหรืออุปกรณ์ อื่นที่สามารถล็อกจากภายในห้องพัก ทุกห้อง	มีทั้งโครงการที่มีช่องหรือวิธีการที่ สามารถมองจากภายในสู่ภายนอก ห้องพักได้ และโครงการที่ไม่มี
------------------	--	---

ตารางที่ 5.17 แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการโรงแรม
กับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น:ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร

หัวข้อ	โรงแรม	ที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจาก อาคารประเภทอื่น
ระบบการ ถ่ายเท อากาศ	ในเขตกทม. ห้องนอนหรือห้องพักที่ใช้ พักอาศัยจะต้องมีช่องเปิดไม่น้อยกว่า ร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง	ทั้ง 2 โครงการมีช่องเปิดภายใน ห้องพักไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของ พื้นที่ห้อง
บันไดหนี ไฟ	โรงแรมที่ก่อสร้างเกิน 1 ชั้นนอกจากมี บันไดตามปกติแล้วต้องมีทางหนีไฟ โดยเฉพาะอีก 1 ทางและต้องมี ทางเดินไปยังทางหนีไฟนั้นได้โดยไม่มี สิ่งกีดขวาง	ทั้ง 2 โครงการมีบันไดหนีไฟ
เครื่อง ดับเพลิง	อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้าน แฝด ที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้อง ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตาม ชนิดและขนาดที่เหมาะสมกับสภาพ ของอาคารและวัสดุภายใน จำนวน คูหาละ 1 เครื่อง	ทั้ง 2 โครงการมีเครื่องดับเพลิงแบบมือ ถือ
ระบบ สัญญาณ เตือนเพลิง ไหม้	อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้าน แฝด ที่มีความสูงไม่เกินสองชั้น ต้องมี ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติด	มีทั้งโครงการที่มีสัญญาณเตือนเพลิง ไหม้ และโครงการที่ไม่มีสัญญาณ เตือนเพลิงไหม้

	ตั้งอยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกคูหา	
การรักษา ความ ปลอดภัย	ระบบรักษาความปลอดภัยอย่าง ทั่วถึงตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง	ทั้ง 2 โครงการมีการรักษาความ ปลอดภัยตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง

ตารางที่ 5.18 แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภท
โรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่น : สิ่งอำนวยความสะดวก

หัวข้อ	โรงแรม	ที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจาก อาคารประเภทอื่น
จำนวนที่ จอดรถ	โรงแรมให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่ห้องโถง 10 ตารางเมตร เศษของ 30 ตารางเมตรให้คิดเป็น 10 ตารางเมตร	ทั้ง 2 โครงการไม่มีที่จอดรถ
พื้นที่ ภายใน ห้องพัก	ส่วนกว้าง หรือยาวไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร กับพื้นที่รวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร	ทั้ง 2 โครงการมีพื้นที่ภายในห้องพัก ผ่านเกณฑ์ตามกฎหมาย
ระยะห่าง จากพื้นถึง ฝ้าเพดาน	ต้องไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร	ทั้ง 2 โครงการมีระยะห่างจากพื้นถึง เพดานผ่านเกณฑ์ตามกฎหมาย
ความกว้าง ช่อง ทางเดิน	ต้องมีช่องทางเดินภายในอาคารกว้าง ไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร	ทั้ง 2 โครงการมีขนาดความกว้างช่อง ทางเดินผ่านเกณฑ์ตามกฎหมาย
ความกว้าง บันได	สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้น เหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตาราง เมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อย กว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับบันไดของ อาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่ อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300	ทั้ง 2 โครงการมีขนาดความกว้าง บันไดผ่านเกณฑ์ตามกฎหมาย

	<p>ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันได และแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร</p>	
--	---	--

5.2.3.2 ด้านความปลอดภัย

จากตารางที่ 5.15, 5.16 และ 5.17 การเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับที่พักลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงจากอาคารประเภทอื่นพบว่า มีลักษณะดังนี้

1. ด้านความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

ลักษณะทั่วไป

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากโรงเรียนพบว่า โครงสร้างทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก และกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากหอพักพบว่า โครงสร้างทำด้วยไม้

ห้องน้ำ ห้องส้วม

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากโรงเรียน และกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากหอพัก พบว่า ทั้ง 2 โครงการมีห้องน้ำห้องส้วมไว้บริการในส่วนพื้นที่สาธารณะ โดยกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากโรงเรียนมีจำนวนห้องน้ำห้องส้วมน้อยกว่าจำนวนห้องพัก มีการใช้ห้องน้ำร่วมกันในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากหอพักมีห้องน้ำห้องส้วมเท่ากับจำนวนห้องพัก ซึ่งเป็นห้องน้ำส่วนตัวของแต่ละห้องพัก

วัสดุที่ใช้สร้างอาคาร

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากโรงเรียนพบว่า มีโครงสร้างอาคารที่ทำด้วยวัสดุทนไฟเป็นหลัก และกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากหอพักพบว่า มีโครงสร้างอาคารที่ทำด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นหลัก

ประตู ห้องพัก

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากโรงเรียนพบว่า มีช่องที่ประตูห้องพักให้สามารถมองลอดออกมาจากภายในห้องได้ และกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากหอพักไม่มีช่องที่ประตูห้องพักหรือวิธีการอื่นที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอกได้

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากโรงเรียนและหอพัก พบว่าทั้ง 2 โครงการ ประตูห้องพักมี
กลอนหรืออุปกรณ์อื่นที่สามารถล็อกจากภายในห้องพักได้ทุกห้อง

2. ด้านระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ระบบการถ่ายเทอากาศ

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากโรงเรียน และกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากหอพัก ทั้ง 2
โครงการมีช่องเปิดในห้องพักไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง

บันไดหนีไฟ

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากโรงเรียน และกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากหอพัก ทั้ง 2
โครงการมีบันไดหนีไฟสำหรับในกรณีฉุกเฉิน

เครื่องดับเพลิง

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากโรงเรียน และกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากหอพัก ทั้ง 2
โครงการมีเครื่องดับเพลิงมือถือ

ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากโรงเรียนพบว่าไม่มีสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ และ
กรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากหอพักพบว่ามีสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

การรักษาความปลอดภัย

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากโรงเรียน และกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากหอพัก ทั้ง 2
โครงการมีกล้องวงจรปิด และคนเฝ้ารักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง

3. ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก

จำนวนที่จอดรถ

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากโรงเรียน และกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากหอพัก ทั้ง 2
โครงการไม่มีที่จอดรถ

พื้นที่ภายในห้องพัก

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากโรงเรียนพบว่า มีขนาดพื้นที่ห้องที่เล็กที่สุดเท่ากับ 18 ตารางเมตร และห้องที่ใหญ่ที่สุดเท่ากับ 38 ตารางเมตร และกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากหอพักมีขนาดพื้นที่ห้องที่เล็กที่สุดเท่ากับ 12 ตารางเมตร และห้องที่ใหญ่ที่สุดเท่ากับ 35 ตารางเมตร

ระยะห่างจากพื้นถึงฝ้าเพดาน

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากโรงเรียนพบว่า มีระยะห่างจากพื้นถึงฝ้าผ่านเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด โดยมีระยะเท่ากับ 2.80 เมตร และกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากหอพักพบว่า มีระยะห่างจากพื้นถึงฝ้าผ่านเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด โดยมีระยะเท่ากับ 3.50 เมตร

ความกว้างช่องทางเดิน

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากโรงเรียนพบว่า มีขนาดความกว้างช่องทางเดินผ่านเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด โดยมีขนาดความกว้างช่องทางเดินเท่ากับ 2.00 เมตร และกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากหอพัก มีขนาดความกว้างช่องทางเดินผ่านเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด โดยมีขนาดความกว้างเท่ากับ 1.50 เมตร

ความกว้างบันได

จากกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากโรงเรียนพบว่า มีขนาดความกว้างบันไดผ่านเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด โดยมีความกว้างบันไดเท่ากับ 2.00 เมตร และกรณีศึกษาที่ดัดแปลงจากหอพักพบว่า มีขนาดความกว้างบันไดผ่านเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด โดยมีความกว้างเท่ากับ 1.50 เมตร

5.3 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการทำให้อาคารสามารถจดทะเบียนได้ แบ่งออกเป็น

5.3.1 การวิเคราะห์อ้างอิงจากกฎหมายอาคารเดิมก่อนการดัดแปลง

ตารางที่ 5.19 แสดงการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการ
ประเภทโรงแรมกับกฎหมายอาคารเดิมก่อนการดัดแปลง

หัวข้อ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง				
	โรงแรม	บ้านพักอาศัย	ตึกแถว	อาคารอื่น	
				โรงเรียน	หอพัก
สถานที่ตั้ง	ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถาน	ไม่กำหนด			
ทางเข้า-ออก	ไม่ก่อให้เกิดปัญหาจราจร	ไม่กำหนด			
ที่ว่าง	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร			

5.3.1.1 ด้านลักษณะทางกายภาพ

จากตารางที่ 5.18 แสดงการเปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับกฎหมายอาคารเดิมก่อนการดัดแปลงพบว่า

สถานที่ตั้ง

อาคารประเภทบ้านพักอาศัยตึกแถว และอาคารอื่นไม่มีการกำหนดเรื่องสถานที่ตั้ง ในขณะที่อาคารโรงแรมกำหนดให้สถานที่ตั้งไม่อยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน ศาสนสถาน

ทางเข้า-ออก

อาคารประเภทบ้านพักอาศัยตึกแถว และอาคารอื่นไม่มีการกำหนดเรื่องทางเข้า-ออก ในขณะที่อาคารโรงแรมกำหนดให้ทางเข้า-ออกต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาจราจร

ที่ว่าง

อาคารประเภทบ้านพักอาศัยและโรงแรมกำหนดให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร อาคารประเภทตึกแถวและอาคารอื่นกำหนดให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร

ตารางที่ 5.20 แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภท

โรงแรมกับกฎหมายอาคารเดิมก่อนการดัดแปลง : ความมั่นคงแข็งแรง

หัวข้อ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง					
	โรงแรม	บ้านพักอาศัย	ตึกแถว	อาคารอื่น		
				โรงเรียน	หอพัก	
ลักษณะทั่วไป	เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กหรืออย่างอื่นที่มีลักษณะมั่นคงแข็งแรง	อาคารที่มีได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรหรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ให้ปลูกสร้างได้ไม่เกิน 2 ชั้น	เป็นอาคารที่ประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่			
ห้องน้ำ-ห้องส้วม	ต่อห้องพัก 1 ห้องพัก	ต่อ 1 หลังห้อง	ต่อ 1 คูหาในกรณีที่สูงเกิน 3 ชั้น	ต่อนักเรียน 50 คน	ต่อพื้นที่อาคาร 50 ตร.ม.	
				ชาย	หญิง	
- ห้องถ่ายอุจจาระ	1	1	2	1	2	1
- ที่ถ่ายปัสสาวะ	-	-	1	1	-	-
- ห้องน้ำ	1	1	1	1	1	1
- อ่างล้างมือ	1	-	-	-	-	1
วัสดุที่ใช้สร้างอาคาร	เสา คาน พื้น บันได และผนังต้องทำ	ไม่กำหนด	ผนังกันไฟทุกระยะไม่เกินห้าคูหา	เสา คาน พื้น บันได และผนังต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ		

	ด้วยวัสดุทนไฟ		ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ	
ประตู ห้องพัก	ต้องมีช่องมองจากภายในสู่ภายนอกห้องพักได้	ไม่กำหนด		

ตารางที่ 5.21 แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับกฎหมายอาคารเดิมก่อนการดัดแปลง : ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

หัวข้อ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง				
	โรงแรม	บ้านพักอาศัย	ตึกแถว	อาคารอื่น	
				โรงเรียน	หอพัก
ระบบการถ่ายเทอากาศ	ห้องนอน หรือห้องพักที่ใช้พักอาศัยจะต้องมีช่องเปิดไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง				
บันไดหนีไฟ	โรงแรมที่ก่อสร้างเกิน 1 ชั้นต้องมีทางหนีไฟโดยเฉพาะอีก 1 ทาง	อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีดาตฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้วต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง			
เครื่องดับเพลิง	1 เครื่อง ต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	ไม่กำหนด	ถ้าความสูงไม่เกิน 2 ชั้น จำนวนคูหาละ 1 เครื่อง	1 เครื่อง ต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง	
ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้	พื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องมี	ไม่กำหนด	1 เครื่อง ทุกคูหา(ความสูงไม่เกิน 2	พื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้	

	ร ะ บ บ สั ญ ญา ณ เตือนเพลิง ไหม้ทุกชั้น		ชั้น) 1 เครื่อง ทุก ชั้นและทุก คูหา(ความ สูงเกิน 2 ชั้น)	ทุกชั้น
การรักษาความปลอดภัย	ต้องมีระบบ รักษาความปลอดภัย	ไม่กำหนด		

ตารางที่ 5.22 แสดงการเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภท
โรงแรมกับกฎหมายอาคารเดิมก่อนการดัดแปลง : สิ่งอำนวยความสะดวก

หัวข้อ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง				
	โรงแรม	บ้านพัก อาศัย	ตึกแถว	อาคารอื่น	
				โรงเรียน	หอพัก
จำนวนที่จอดรถ	ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ ห้องโถง 10 ตารางเมตร	ไม่กำหนด	ให้มีที่จอดรถ อย่างน้อย 1 คันต่อ 1 คูหา	ให้มีที่จอด รถ 1 คันต่อ พื้นที่อาคาร 240 ตาราง เมตร	ไม่กำหนด
พื้นที่ภายใน ห้องพัก	ความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร				
ระยะดิ่ง (มีระบบ ปรับอากาศ)	ไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร				
ระยะดิ่ง (ไม่มี ระบบปรับ อากาศ)	ไม่ต่ำกว่า 3.00 เมตร	ไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร	ไม่ต่ำกว่า 3.00 เมตร	ไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร	
ความกว้างช่อง ทางเดิน	ไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร	ไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร	ไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร	ไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร	
ความกว้างบันได	ไม่น้อยกว่า	ไม่น้อยกว่า	ไม่น้อยกว่า	ไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร	

	1.20 เมตร หรือ 1.50 เมตร*	0.80 เมตร	0.80 เมตร	หรือ 1.50 เมตร*
--	---------------------------------	-----------	-----------	-----------------

* สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันได และแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

5.3.1.2 ด้านความปลอดภัย

จากตารางที่ 5.19, 5.20 และ 5.21 การเปรียบเทียบด้านความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนดสำหรับกิจการประเภทโรงแรมกับกฎหมายอาคารเดิมก่อนการดัดแปลงพบว่ามีลักษณะดังนี้

1. ด้านความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

ลักษณะทั่วไป

อาคารประเภทโรงแรม ตึกแถว และอาคารอื่นกำหนดให้สร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ในขณะที่อาคารบ้านพักอาศัยที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้น ไม่จำเป็นต้องก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

ห้องน้ำ ห้องส้วม

อาคารประเภทโรงแรมกำหนดให้มีจำนวนห้องถ่ายปัสสาวะ ห้องน้ำ และอ่างล้างมืออย่างละ 1 ชุด บ้านพักอาศัยกำหนดให้มีจำนวนห้องถ่ายปัสสาวะ และห้องน้ำอย่างละ 1 ชุด ตึกแถวกำหนดให้มีจำนวนห้องถ่ายอุจจาระ 2 ชุด ที่ถ่ายปัสสาวะ และห้องน้ำอย่างละ 1 ชุด ต่อ 1 คูหา อาคารอื่นแบ่งออกเป็น อาคารเรียน กำหนดให้มีจำนวนห้องถ่ายอุจจาระ ที่ถ่ายปัสสาวะ และห้องน้ำอย่างละ 1 ชุด ต่อจำนวนนักเรียนชาย 50 คน และ ห้องถ่ายอุจจาระ 2 ชุด ห้องน้ำ 1 ชุด ต่อจำนวนนักเรียนหญิง 50 คน และประเภทหอพักกำหนดให้มีจำนวน ห้องถ่ายปัสสาวะ ห้องน้ำ และอ่างล้างมือ อย่างละ 1 ชุด ต่อพื้นที่อาคาร 50 ตารางเมตร

วัสดุที่ใช้สร้างอาคาร

อาคารโรงแรม ตึกแถว และอาคารอื่นกำหนดให้วัสดุเสา คาน พื้น บันได และผนัง ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ ในขณะที่บ้านพักอาศัยเป็นอาคารประเภทเดียวที่ไม่ได้กำหนด

ประตู ห้องพัก

อาคารโรงแรมกำหนดให้ประตูห้องพักต้องมีช่องหรือวิธีการอื่นที่ทำให้มองจากภายในสู่ภายนอกห้องพักได้

2. ด้านระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ระบบการถ่ายเทอากาศ

อาคารทุกประเภท ถ้าใช้วิธีการระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ ช่องเปิดจะต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง

บันไดหนีไฟ

โรงแรมที่ก่อสร้างเกิน 1 ชั้น นอกจากมีบันไดตามปกติแล้ว ต้องมีทางหนีไฟอย่างน้อย 1 ทาง บ้านพักอาศัย ตึกแถว และอาคารอื่น ที่มีความสูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีลาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้วต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่งและต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

เครื่องดับเพลิง

โรงแรมและอาคารอื่นที่มีพื้นที่อาคารไม่เกิน 1000 ตารางเมตรต้องมีเครื่องดับเพลิงทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง บ้านพักอาศัยไม่มีการกำหนด ตึกแถวความสูงไม่เกิน 2 ชั้นต้องมีเครื่องดับเพลิงจำนวนคูหาละ 1 เครื่อง

ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

โรงแรม และอาคารอื่นที่มีขนาดไม่เกิน 2000 ตารางเมตรไม่มีข้อกำหนดให้ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ บ้านพักอาศัยไม่มีการกำหนด ตึกแถวที่มีความสูงไม่เกิน 2 ชั้นต้องมีสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ 1 เครื่องทุกคูหา และที่มีความสูงเกิน 2 ชั้น ต้องมี 1 เครื่องทุกชั้นและทุกคูหา

การรักษาความปลอดภัย

โรงแรมต้องจัดให้มีการรักษาความปลอดภัยตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง บ้านพักอาศัย ตึกแถว และอาคารอื่น ๆ ไม่มีกำหนด

3. ด้านสิ่งอำนวยความสะดวก

จำนวนที่จอดรถ

โรงแรมต้องมีจำนวนที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 10 ตารางเมตร บ้านพักอาศัยไม่มีกำหนด ตึกแถวต้องมีอย่างน้อย 1 คัน ต่อ 1 คูหา กรณีที่ 1 คูหามีพื้นที่เกิน 240 ตารางเมตร ต้องจัดให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่ 120 ตารางเมตร สำหรับอาคารอื่นแบ่งออกเป็น โรงเรียนให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร อาคารหอพักไม่มีกำหนด

พื้นที่ภายในห้องพัก

สำหรับอาคารทุกประเภท พื้นที่ห้องพักต้องมีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

ระยะห่างจากพื้นถึงฝ้าเพดาน

แบ่งออกเป็นพื้นที่ที่มีระบบปรับอากาศ อาคารทุกประเภทต้องมีระยะตั้งไม่ต่ำกว่า 2.40 เมตร พื้นที่ที่ไม่มีระบบปรับอากาศ โรงแรมและอาคารอื่นต้องมีระยะตั้งไม่ต่ำกว่า 3.00 เมตร บ้านพักอาศัยและตึกแถว 2.40 เมตร

ความกว้างช่องทางเดิน

โรงแรมและอาคารอื่นต้องมีความกว้างช่องทางเดินไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร บ้านพักอาศัยและตึกแถวต้องมีความกว้างช่องทางเดินไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร

ความกว้างบันได

โรงแรมและอาคารอื่นสำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันได และแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร บ้านพักอาศัยและตึกแถวต้องมีความกว้างบันไดไม่น้อยกว่า 0.80 เมตร

5.3.2 การวิเคราะห์จากความเห็นของสถาปนิก

ในการวิเคราะห์ส่วนนี้เพื่อนำเสนอแนวทางในการสร้างมาตรฐานเพื่อควบคุมลักษณะที่พึงปรารถนาให้เหมาะสมมากยิ่งขึ้น แบ่งออกเป็น 2 ส่วนด้วยกันคือ ข้อมูลทั่วไปของสถาปนิกผู้ทำแบบสอบถาม โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มตามประสบการณ์ทำงาน ประกอบด้วย

- (1) กลุ่มที่ 1 สถาปนิกที่มีประสบการณ์ทำงานระหว่าง 5-10 ปี จำนวน 30 คน
- (2) กลุ่มที่ 2 สถาปนิกที่มีประสบการณ์ทำงานระหว่าง 11-20 ปี จำนวน 20 คน
- (3) กลุ่มที่ 3 สถาปนิกที่มีประสบการณ์ทำงานมากกว่า 20 ปีขึ้นไป จำนวน 10 คน

5.3.2.1 ข้อมูลทั่วไป

ตารางที่ 5.23 แสดงลักษณะการทำงานของสถาปนิกจำแนกตามช่วงประสบการณ์ทำงาน

กลุ่มตัวอย่าง	ลักษณะการทำงาน			
	งานด้านการออกแบบ	งานบริหารงานก่อสร้าง	งานด้านอสังหาริมทรัพย์	รวม
กลุ่มที่ 1	23	3	4	30
กลุ่มที่ 2	12	5	3	20
กลุ่มที่ 3	5	1	4	10

จากตารางที่ พบว่า

(1) **กลุ่มที่ 1 สถาปนิกที่มีประสบการณ์ทำงานระหว่าง 5-10 ปี** จำนวน 30 คน มีลักษณะการทำงานด้านการออกแบบจำนวน 23 คน ลักษณะการทำงานด้านงานบริหารงานก่อสร้าง จำนวน 3 คน และลักษณะการทำงานด้านอสังหาริมทรัพย์จำนวน 22 คน

(2) **กลุ่มที่ 2 สถาปนิกที่มีประสบการณ์ทำงานระหว่าง 11-20 ปี** จำนวน 20 คน มีลักษณะการทำงานด้านการออกแบบจำนวน 12 คน ลักษณะการทำงานด้านงานบริหารงานก่อสร้าง จำนวน 5 คน และลักษณะการทำงานด้านอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3 คน

(3) **กลุ่มที่ 3 สถาปนิกที่มีประสบการณ์ทำงานมากกว่า 20 ปีขึ้นไป** จำนวน 10 คน มีลักษณะการทำงานด้านการออกแบบจำนวน 5 คน ลักษณะการทำงานด้านงานบริหารงานก่อสร้าง จำนวน 1 คน และลักษณะการทำงานด้านอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4 คน

ตารางที่ 5.24 แสดงประสพการณ์การทำงานของสถาปนิกจำแนกตามช่วงประสพการณ์ทำงาน

กลุ่มตัวอย่าง	ประสพการณ์ทำงาน				
	อาคารอยู่อาศัย			อาคารสาธารณะ	
	บ้าน	อพาร์ทเมนท์	อาคารชุด	โรงแรม	รีสอร์ท
กลุ่มที่ 1	29	24	16	22	19
กลุ่มที่ 2	18	12	15	7	9
กลุ่มที่ 3	10	9	9	10	10

จากตารางที่ พบว่า

(1) **กลุ่มที่ 1 สถาปนิกที่มีประสพการณ์ทำงานระหว่าง 5-10 ปี** จำนวน 30 คน มีประสพการณ์ในการทำงานโครงการบ้านพักอาศัย จำนวน 29 คน ประการณ์ทำงานโครงการอพาร์ทเมนท์จำนวน 24 คน โครงการอาคารชุดจำนวน 16 คน อาคารประเภทโรงแรมจำนวน 22คน และประเภทรีสอร์ทจำนวน 19 คน

(2) **กลุ่มที่ 2 สถาปนิกที่มีประสพการณ์ทำงานระหว่าง 11-20 ปี** จำนวน 20 คน มีประสพการณ์ในการทำงานโครงการบ้านพักอาศัย จำนวน 18 คน ประการณ์ทำงานโครงการอพาร์ทเมนท์จำนวน 12 คน โครงการอาคารชุดจำนวน 15 คน อาคารประเภทโรงแรมจำนวน 7 คน และประเภทรีสอร์ทจำนวน 9 คน

(3) **กลุ่มที่ 3 สถาปนิกที่มีประสพการณ์ทำงานมากกว่า 20 ปีขึ้นไป** จำนวน 10 คน มีประสพการณ์ในการทำงานโครงการบ้านพักอาศัย จำนวน 10 คน ประการณ์ทำงานโครงการอพาร์ทเมนท์จำนวน 9 คน โครงการอาคารชุดจำนวน 9 คน อาคารประเภทโรงแรมจำนวน 10 คน และประเภทรีสอร์ทจำนวน 10 คน

5.3.2.2 ความเห็นของสถาปนิกต่อลักษณะทางกายภาพอาคารที่ดัดแปลงเพื่อดำเนินกิจการที่พักลักษณะโรงแรม

ตารางที่ 5.25 สรุปผลการสอบถาม ด้านสภาพการใช้อาคาร : ลักษณะห้องน้ำห้องส้วม

รวมความเห็น จากสถาปนิก 3 กลุ่ม	ประเภท อาคารเดิม	สภาพการใช้อาคาร : ลักษณะห้องน้ำห้องส้วม			รวม
		มีห้องน้ำ ส่วนตัวทุก ห้องพัก	มีห้องน้ำรวม เพียงอย่าง เดียว	มีทั้งสอง แบบใน อาคาร เดียวกัน	
จำแนกตาม ประเภทอาคาร	1. บ้าน	42	16	42	100
	2. ตึกแถว	36	17	47	100
	3. อาคาร	36	3	61	100

สภาพการใช้อาคาร : ลักษณะห้องน้ำห้องส้วม

1. ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทบ้านพักอาศัย

จากความเห็นของสถาปนิกทั้ง 3 กลุ่ม รวมการให้ค่าน้ำหนักคะแนนทั้งหมด 100 คะแนน ให้ความเห็นว่าควรมีห้องน้ำส่วนตัวสำหรับทุกห้องพักและมีทั้งห้องน้ำส่วนตัวและห้องน้ำรวม เป็นสัดส่วนที่เท่ากัน จำนวน 42 คะแนน และให้ความเห็นว่าให้มีห้องน้ำรวมเพียงอย่างเดียวจำนวน 16 คะแนน

2. ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทตึกแถว

จากความเห็นของสถาปนิกทั้ง 3 กลุ่ม รวมการให้ค่าน้ำหนักคะแนนทั้งหมด 100 คะแนน ให้ความเห็นว่าควรมีทั้งห้องน้ำส่วนตัวและห้องน้ำรวมเป็นจำนวนมากที่สุด จำนวน 47 คะแนน รองลงมาคือ มีห้องน้ำส่วนตัวสำหรับทุกห้องพักจำนวน 36 คะแนน และ ควรมีห้องน้ำรวมเพียงอย่างเดียว จำนวน 17 คะแนน

3. ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารอื่น

จากความเห็นของสถาปนิกทั้ง 3 กลุ่ม รวมการให้ค่าน้ำหนักคะแนนทั้งหมด 100 คะแนน ให้ความเห็นว่าควรมีทั้งห้องน้ำส่วนตัวและห้องน้ำรวมเป็นจำนวนมากที่สุด จำนวน 61 คะแนน รองลงมาคือ ควรมีห้องน้ำส่วนตัวสำหรับทุกห้องพักจำนวน 36 คะแนน และ ควรมีห้องน้ำรวมเพียงอย่างเดียว จำนวน 3 คะแนน

ตารางที่ 5.26 สรุปผลการสอบถาม เรื่องวัสดุตกแต่งอาคาร : วัสดุผนัง

รวมความเห็น จากสถาปนิก 3 กลุ่ม	ประเภท อาคารเดิม	วัสดุตกแต่งอาคาร : วัสดุผนัง		รวม
		อาจเป็นวัสดุไม่ทนไฟ	ต้องเป็นวัสดุทนไฟ	
จำแนกตาม ประเภทอาคาร	1. บ้าน	48	52	100
	2. ตึกแถว	3	97	100
	3. อาคาร	2	98	100

วัสดุตกแต่งอาคาร : วัสดุผนัง

1. ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทบ้านพักอาศัย

จากความเห็นของสถาปนิกทั้ง 3 กลุ่ม รวมการให้ค่าน้ำหนักคะแนนทั้งหมด 100 คะแนน ให้เห็นว่าวัสดุตกแต่งอาคารต้องเป็นวัสดุทนไฟ เป็นจำนวนมากที่สุด จำนวน 52 คะแนน และ เห็นว่าอาจเป็นวัสดุไม่ทนไฟ จำนวน 48 คะแนน

2. ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทตึกแถว

จากความเห็นของสถาปนิกทั้ง 3 กลุ่ม รวมการให้ค่าน้ำหนักคะแนนทั้งหมด 100 คะแนน ให้เห็นว่าวัสดุตกแต่งอาคารต้องเป็นวัสดุทนไฟ เป็นจำนวนมากที่สุด จำนวน 97 คะแนน และ เห็นว่าอาจเป็นวัสดุไม่ทนไฟ จำนวน 3 คะแนน

3. ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารอื่น

จากความเห็นของสถาปนิกทั้ง 3 กลุ่ม รวมการให้ค่าน้ำหนักคะแนนทั้งหมด 100 คะแนน ให้เห็นว่าวัสดุตกแต่งอาคารต้องเป็นวัสดุทนไฟ เป็นจำนวนมากที่สุด จำนวน 98 คะแนน และ เห็นว่าอาจเป็นวัสดุไม่ทนไฟ จำนวน 2 คะแนน

ตารางที่ 5.27 สรุปผลการสอบถาม เรื่องที่ว่างภายนอกอาคาร

รวมความเห็น จากสถาปนิก 3 กลุ่ม	ประเภท อาคารเดิม	ที่ว่างภายนอกอาคาร			รวม
		น้อยกว่า 10%	ตั้งแต่ 10% แต่ ไม่ถึง 30%	ตั้งแต่ 30% ขึ้นไป	
จำแนกตาม ประเภทอาคาร	1. บ้าน	18	34	48	100
	2. ตึกแถว				100
	3. อาคาร	7	39	54	100

ที่ว่างภายนอกอาคาร

1. ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทบ้านพักอาศัย

จากความเห็นของสถาปนิกทั้ง 3 กลุ่ม รวมการให้ค่าน้ำหนักคะแนนทั้งหมด 100 คะแนน ให้เห็นว่าควรมีที่ว่างตั้งแต่ 30% ขึ้นไปเป็นจำนวนมากที่สุด จำนวน 48 คะแนน ความเห็นว่าควรมีที่ว่างตั้งแต่ 10% แต่ไม่ถึง 30% รองลงมา จำนวน 34 คะแนน และเห็นว่าควรมีที่ว่างน้อยกว่า 10% จำนวน 18 คะแนน

2. ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารอื่น

จากความเห็นของสถาปนิกทั้ง 3 กลุ่ม รวมการให้ค่าน้ำหนักคะแนนทั้งหมด 100 คะแนน ให้เห็นว่าควรมีที่ว่างตั้งแต่ 30% ขึ้นไปเป็นจำนวนมากที่สุด จำนวน 54 คะแนน ความเห็นว่าควรมีที่ว่างตั้งแต่ 10% แต่ไม่ถึง 30% รองลงมา จำนวน 39 คะแนน และเห็นว่าควรมีที่ว่างน้อยกว่า 10% จำนวน 7 คะแนน

ตารางที่ 5.28 สรุปผลการสอบถาม เรื่องพื้นที่ห้องนอน

รวมความเห็น จากสถาปนิก 3 กลุ่ม	ประเภท อาคารเดิม	พื้นที่ห้องนอน		รวม
		น้อยกว่า 8 ตาราง เมตร	ตั้งแต่ 8 ตารางเมตร ขึ้นไป	
จำแนกตาม ประเภทอาคาร	1. บ้าน	28	72	100
	2. ตึกแถว	25	75	100
	3. อาคาร	9	91	100

พื้นที่ห้องนอน

1. ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทบ้านพักอาศัย

จากความเห็นของสถาปนิกทั้ง 3 กลุ่ม รวมการให้ค่าน้ำหนักคะแนนทั้งหมด 100 คะแนน ให้เห็นว่าขนาดพื้นที่ห้องนอนควรมีพื้นที่ตั้งแต่ 8 ตารางเมตรขึ้นไป เป็นจำนวนมากที่สุด จำนวน 72 คะแนน และเห็นว่าสามารถมีพื้นที่ห้องนอนน้อยกว่า 8 ตารางเมตร เป็นจำนวน 28 คะแนน

2. ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทตึกแถว

จากความเห็นของสถาปนิกทั้ง 3 กลุ่ม รวมการให้ค่าน้ำหนักคะแนนทั้งหมด 100 คะแนน ให้เห็นว่าขนาดพื้นที่ห้องนอนควรมีพื้นที่ตั้งแต่ 8 ตารางเมตรขึ้นไป เป็นจำนวนมากที่สุด

จำนวน 75 คะแนน และความคิดเห็นว่าสามารถมีพื้นที่ห้องนอนน้อยกว่า 8 ตารางเมตร เป็นจำนวน 25 คะแนน

3. ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารอื่น

จากความคิดเห็นของสถาปนิกทั้ง 3 กลุ่ม รวมการให้ค่าน้ำหนักคะแนนทั้งหมด 100 คะแนน ให้ความคิดเห็นว่าขนาดพื้นที่ห้องนอนควรมีพื้นที่ตั้งแต่ 8 ตารางเมตรขึ้นไป เป็นจำนวนมากที่สุด จำนวน 91 คะแนน และความคิดเห็นว่าสามารถมีพื้นที่ห้องนอนน้อยกว่า 8 ตารางเมตร เป็นจำนวน 9 คะแนน

ตารางที่ 5.29 สรุปผลการสอบถาม เรื่องระยะจากพื้นถึงฝ้า

รวมความเห็น จากสถาปนิก 3 กลุ่ม	ประเภท อาคารเดิม	ระยะจากพื้นถึงฝ้า			รวม
		น้อยกว่า 2.20 เมตร	2.21-2.59 เมตร	ตั้งแต่ 2.60 เมตรขึ้นไป	
จำแนกตาม ประเภทอาคาร	1. บ้าน	8	63	29	100
	2. ตึกแถว	3	58	39	100
	3. อาคาร	0	28	72	100

ระยะจากพื้นถึงฝ้า

1. ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทบ้านพักอาศัย

จากความคิดเห็นของสถาปนิกทั้ง 3 กลุ่ม รวมการให้ค่าน้ำหนักคะแนนทั้งหมด 100 คะแนน ให้ความคิดเห็นว่าระยะจากพื้นถึงฝ้าเพดานในห้องนอนควรมีตั้งแต่ 2.20 เมตรแต่ไม่ถึง 2.60 เมตร เป็นจำนวนมากที่สุด จำนวน 63 คะแนน รองลงมาให้ความคิดเห็นว่า ควรมีระยะจากพื้นถึงฝ้าเพดานในห้องนอนตั้งแต่ 2.60 เมตรขึ้นไป จำนวน 29 คะแนน และให้ความคิดเห็นว่าระยะจากพื้นถึงฝ้าเพดานในห้องนอนสามารถมีน้อยกว่า 2.20 เมตร จำนวน 8 คะแนน

2. ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทตึกแถว

จากความคิดเห็นของสถาปนิกทั้ง 3 กลุ่ม รวมการให้ค่าน้ำหนักคะแนนทั้งหมด 100 คะแนน ให้ความคิดเห็นว่าระยะจากพื้นถึงฝ้าเพดานในห้องนอนควรมีตั้งแต่ 2.20 เมตรแต่ไม่ถึง 2.60 เมตร เป็นจำนวนมากที่สุด จำนวน 58 คะแนน รองลงมาให้ความคิดเห็นว่า ควรมีระยะจากพื้นถึงฝ้าเพดานในห้องนอนตั้งแต่ 2.60 เมตรขึ้นไป จำนวน 39 คะแนน และให้ความคิดเห็นว่าระยะจากพื้นถึงฝ้าเพดานในห้องนอนสามารถมีน้อยกว่า 2.20 เมตร จำนวน 3 คะแนน

3. ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารอื่น

จากความเห็นของสถาปนิกทั้ง 3 กลุ่ม รวมการให้ค่าน้ำหนักคะแนนทั้งหมด 100 คะแนน ให้ความเห็นว่าระยะจากพื้นถึงฝ้าเพดานในห้องนอนควรมีตั้งแต่ 2.60 เมตรขึ้นไป เป็นจำนวนมากที่สุด จำนวน 72 คะแนน รองลงมาให้ความเห็นว่า ควรมีระยะจากพื้นถึงฝ้าเพดานในห้องนอน ตั้งแต่ 2.60 เมตรขึ้นไป จำนวน 28 คะแนน และไม่มีใครให้ความเห็นในช่อง ระยะจากพื้นถึงฝ้าเพดานในห้องนอนสามารถมีน้อยกว่า 2.20 เมตร

ตารางที่ 5.30 สรุปผลการสอบถาม เรื่องที่จอดรถ

รวมความเห็น จากสถาปนิก 3 กลุ่ม	ประเภท อาคารเดิม	ที่จอดรถ			รวม
		ไม่มีที่จอดรถ	ต้องมีที่จอด รถในบริเวณ ข้างเคียง	ต้องมีที่จอด รถภายใน โครงการ	
จำแนกตาม ประเภทอาคาร	1. บ้าน	37	21	42	100
	2. ตึกแถว	36	41	23	100
	3. อาคาร	3	18	79	100

ที่จอดรถ

1. ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทบ้านพักอาศัย

จากความเห็นของสถาปนิกทั้ง 3 กลุ่ม รวมการให้ค่าน้ำหนักคะแนนทั้งหมด 100 คะแนน ให้ความเห็นว่าต้องมีที่จอดรถในโครงการ เป็นจำนวนมากที่สุด จำนวน 42 คะแนน รองลงมาให้ความเห็นว่าไม่มีที่จอดรถ จำนวน 37 คะแนน และให้ความเห็นว่าไม่จำเป็นต้องมีที่จอดรถ แต่ในบริเวณใกล้เคียงต้องมีที่จอดรถรองรับ เป็นจำนวน 21 คะแนน

2. ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทตึกแถว

จากความเห็นของสถาปนิกทั้ง 3 กลุ่ม รวมการให้ค่าน้ำหนักคะแนนทั้งหมด 100 คะแนน ให้ความเห็นว่า ไม่จำเป็นต้องมีที่จอดรถ แต่ในบริเวณใกล้เคียงต้องมีที่จอดรถรองรับขนาดพื้นที่ เป็นจำนวนมากที่สุด จำนวน 41 คะแนน รองลงมาให้ความเห็นว่าไม่จำเป็นต้องมีที่จอดรถ จำนวน 36 คะแนน และให้ความเห็นว่าต้องมีที่จอดรถในโครงการ เป็นจำนวน 23 คะแนน

3. ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารอื่น

จากความเห็นของสถาปนิกทั้ง 3 กลุ่ม รวมการให้ค่าน้ำหนักคะแนนทั้งหมด 100 คะแนน ให้ความเห็นว่าต้องมีที่จอดรถในโครงการ เป็นจำนวนมากที่สุด จำนวน 79 คะแนน รองลงมา ให้ความเห็นว่าไม่จำเป็นต้องมีที่จอดรถ แต่ในบริเวณใกล้เคียงต้องมีที่จอดรถรองรับ เป็นจำนวน 18 คะแนน และให้ความเห็นว่า ไม่ต้องมีที่จอดรถ จำนวน 3 คะแนน

ตารางที่ 5.31 สรุปผลการสอบถาม ความกว้างช่องทางเดิน

รวมความเห็น จากสถาปนิก 3 กลุ่ม	ประเภท อาคาร เดิม	ความกว้างช่องทางเดิน					รวม
		น้อยกว่า 1.00 เมตร	1.00 เมตร	1.01- 1.19 เมตร	1.20- 1.49 เมตร	ตั้งแต่ 1.50 ขึ้นไป	
จำแนกตาม ประเภทอาคาร	1. บ้าน	16	18	27	23	16	100
	2. ตึกแถว	2	16	33	27	22	100
	3. อาคาร	0	2	8	23	67	100

ความกว้างช่องทางเดิน

1. ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทบ้านพักอาศัย

จากความเห็นของสถาปนิกทั้ง 3 กลุ่ม รวมการให้ค่าน้ำหนักคะแนนทั้งหมด 100 คะแนน ให้ความเห็นว่าความกว้างช่องทางเดินควรมีขนาดความกว้าง มากกว่า 1.00 เมตรแต่ไม่ถึง 1.20 เมตร เป็นจำนวนมากที่สุด จำนวน 27 คะแนน รองลงมา ให้ความเห็นว่า ความกว้างช่องทางเดินควรมีขนาดความกว้างตั้งแต่ 1.20 เมตร แต่ไม่ถึง 1.50 เมตร เป็นจำนวน 23 คะแนน ความกว้างช่องทางเดินควรมีขนาดความกว้าง 1.00 เมตร จำนวน 18 คะแนน และในส่วนของความเห็น ให้ความกว้างช่องทางเดินสามารถมีขนาดความกว้างน้อยกว่า 1.00 เมตร และ ความกว้างช่องทางเดินควรมีขนาดตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป มีการให้คะแนนเท่ากัน จำนวน 16 คะแนน

2. ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทตึกแถว

จากความเห็นของสถาปนิกทั้ง 3 กลุ่ม รวมการให้ค่าน้ำหนักคะแนนทั้งหมด 100 คะแนน ให้ความเห็นว่าความกว้างช่องทางเดินควรมีขนาดความกว้าง มากกว่า 1.00 เมตรแต่ไม่ถึง 1.20 เมตร เป็นจำนวนมากที่สุด จำนวน 33 คะแนน รองลงมา ให้ความเห็นว่า ความกว้างช่องทางเดินควรมีขนาดความกว้างตั้งแต่ 1.20 เมตร แต่ไม่ถึง 1.50 เมตร เป็นจำนวน 27 คะแนน ความกว้าง

ช่องทางเดินควรมีขนาดความกว้างตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป เป็นจำนวน 22 คะแนน ความกว้างช่องทางเดินควรมีขนาดความกว้าง 1.00 เมตร จำนวน 16 คะแนน และความเห็นว่าความกว้างช่องทางเดินสามารถมีขนาดความกว้างน้อยกว่า 1.00 เมตร เป็นจำนวน 2 คะแนน

3. ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารอื่น

จากความเห็นของสถาปนิกทั้ง 3 กลุ่ม รวมการให้ค่าน้ำหนักคะแนนทั้งหมด 100 คะแนน ให้ความเห็นว่าความกว้างช่องทางเดินควรมีขนาดความกว้าง ตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป เป็นจำนวนมากที่สุด เป็นจำนวน 67 คะแนน รองลงมาให้ความเห็นว่าความกว้างช่องทางเดินควรมีขนาดความกว้างตั้งแต่ 1.20 เมตร แต่ไม่ถึง 1.50 เมตร เป็น จำนวน 23 คะแนน ความกว้างช่องทางเดินควรมีขนาดความกว้างมากกว่า 1.00 เมตรแต่ไม่ถึง 1.20 เมตร จำนวน 8 คะแนน ความกว้างช่องทางเดินควรมีขนาดความกว้าง 1.00 เมตร จำนวน 2 คะแนน และไม่มีใครให้ความเห็นในช่องความกว้างช่องทางเดินน้อยกว่า 1.00 เมตร

ตารางที่ 5.32 สรุปผลการสอบถาม ความกว้างบันได

รวมความเห็น จากสถาปนิก 3 กลุ่ม	ประเภท อาคารเดิม	ความกว้างบันได			รวม
		น้อยกว่า 1.20 เมตร	1.21-1.49 เมตร	ตั้งแต่ 1.50 เมตร ขึ้นไป	
จำแนกตาม ประเภทอาคาร	1. บ้าน	51	46	3	100
	2. ตึกแถว	14	77	9	100
	3. อาคาร	0	22	78	100

ความกว้างบันได

1. ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทบ้านพักอาศัย

ความกว้างบันไดสามารถมีขนาดน้อยกว่า 1.20 เมตรได้ เป็นจำนวนมากที่สุด จำนวน 51 คะแนน รองลงมาให้ความเห็นว่าความกว้างบันไดควรมีขนาดตั้งแต่ 1.20 เมตรแต่ไม่ถึง 1.50 เมตร เป็นจำนวน 46 คะแนน และให้ความเห็นว่าความกว้างบันไดควรมีขนาดตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป เป็นจำนวน 3 คะแนน

2. ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทตึกแถว

ความกว้างบันไดควรมีขนาดตั้งแต่ 1.20 เมตรแต่ไม่ถึง 1.50 เมตร เป็นจำนวนมากที่สุด จำนวน 77 คะแนน รองลงมาให้ความเห็นว่าความกว้างบันไดสามารถมีขนาดน้อยกว่า 1.20 เมตร

ได้ เป็นจำนวน 14 คะแนน และความเห็นว่าความกว้างบันไดควรมีขนาดตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป เป็นจำนวน 9 คะแนน

3. ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารอื่น

ความกว้างบันไดควรมีขนาดตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไปเป็นจำนวนมากที่สุด จำนวน 78 คะแนน รองลงมาให้ความเห็นว่าความกว้างบันไดควรมีขนาดตั้งแต่ 1.20 เมตรแต่ไม่ถึง 1.50 เมตร เป็นจำนวน 22 คะแนน และไม่มีใครให้ความเห็นในช่อง ความกว้างบันไดสามารถมีขนาดน้อยกว่า 1.20 เมตร

5.3.3 การวิเคราะห์จากความเห็นของเจ้าหน้าที่

เป็นการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับกระบวนการขออนุญาต แบ่งออกตามหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

5.3.3.1 สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย เป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่ในการออกกฎหมาย ทำให้ได้ความเห็นในเชิงนักกฎหมายต่อสภาพการณ์ปัจจุบัน นำมาเป็นข้อมูลในการเลือกกลุ่มตัวอย่างกรณีศึกษา จากการสัมภาษณ์ คุณเจษฎา บัณฑิตดี (เลขาธิการกรมการอุทธรณ์) วันที่ 17 สิงหาคม 2555 ได้ให้ความเห็นในเรื่องของการขออนุญาตโรงแรมว่า ปัญหาเรื่องการขออนุญาตโรงแรมนั้นเป็นเรื่องของกฎหมายกายภาพ โดยเห็นด้วยกับการปรับปรุงกฎหมายเนื่องจากเหตุผลเพราะ กฎหมายเดิมใช้มาตรฐานเดียวทำให้โครงการหลายที่ไม่ได้รับอนุญาต จึงเป็นโรงแรมที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ทำให้รัฐเข้าไปควบคุมไม่ได้

5.3.3.2 สำนักการโยธาธิการ กรุงเทพมหานคร เป็นหน่วยงานที่รับเรื่องขออนุญาตก่อสร้างจากการสัมภาษณ์ ไม่ได้ข้อมูลเกี่ยวกับความเห็นเรื่องการขออนุญาตโรงแรม

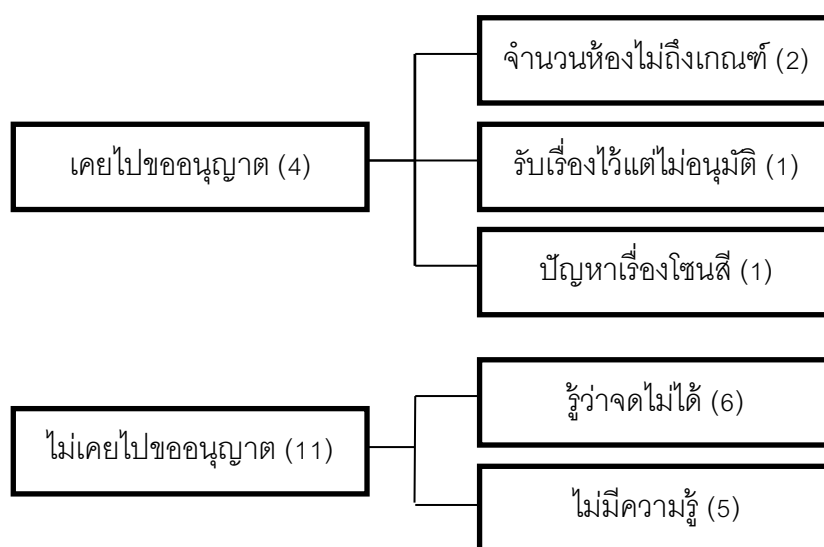
5.3.3.3 กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่ในการออกใบประกอบกิจการโรงแรม ทำให้ทราบรูปแบบหรือลักษณะของอาคารที่มักจะขออนุญาตไม่ได้ และทราบถึงสาเหตุของปัญหานั้น จากการสัมภาษณ์ คุณบัณฑิต นริศรางกูล วันที่ 30 สิงหาคม 2555 ได้ให้ความเห็นในเรื่องของการขออนุญาตโรงแรมว่า ปัญหาเรื่องการขออนุญาตโรงแรมนั้นเป็นเรื่องของกฎหมายกายภาพ ซึ่งเห็นด้วยกับการแก้ไขปัญหาโครงการที่จดทะเบียนเป็นโรงแรมไม่ได้ ว่าควรมีการผ่อนปรนให้กับอาคารที่นำมาดัดแปลง เพื่อให้โครงการเหล่านั้นถูกต้องตามกฎหมาย

5.3.3.4 สมาคมโรงแรมแห่งประเทศไทย เนื่องจากเป็นองค์กรที่ส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรม มีการแลกเปลี่ยนความรู้ความคิดเห็นเชิงวิชาการ และมีการประสานงานกับภาครัฐและภาคเอกชน ทำให้ทราบมุมมองในเชิงธุรกิจต่อปัญหาเรื่องที่พักลักษณะโรงแรม จากการสัมภาษณ์คุณภุณช์ ธนาเหล่าพานิช (รองนายกสมาคม) วันที่ 4 กันยายน 2555 ได้ให้ความเห็นในเรื่องของการขออนุญาตโรงแรมว่า ปัญหาเรื่องการขออนุญาตโรงแรมคือ เรื่องของกระบวนการขออนุญาตที่น่าจะทำให้ง่ายและสะดวกมากขึ้นเพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ

5.4 การวิเคราะห์ปัญหาที่เป็นอุปสรรคในการจดทะเบียนกิจการของผู้ประกอบการ

ผู้ประกอบการเป็นบุคคลที่มีความสำคัญต่อการให้บริการผู้เข้าพักมากที่สุด ดังนั้นงานวิจัยนี้จึงรวบรวมการสัมภาษณ์ (Interview) ผู้ประกอบกิจการเพื่อนำข้อมูลมาใช้ในการวิเคราะห์ต่อปัญหาที่เป็นอุปสรรคในการจดทะเบียนกิจการให้เป็น จากการสัมภาษณ์เบื้องต้นพบว่าผู้ประกอบการจากกรณีศึกษาทั้ง 15 โครงการ ไม่มีโครงการไหนที่สามารถจดทะเบียนเป็นโรงแรมได้ถูกต้องตามกฎหมาย จึงทำการสัมภาษณ์ถึงอุปสรรคที่เกิดขึ้น พบว่า จำนวน 11 โครงการ ไม่เคยไปขออนุญาต และจำนวน 4 โครงการที่เคยไปขออนุญาต สำหรับในจำนวน 11 โครงการที่ไม่เคยไปขออนุญาตแบ่งออกเป็นเหตุผลมาจากเพราะไม่มีความรู้ด้านกฎหมายและการขออนุญาตจำนวน 5 โครงการ และผู้ประกอบการที่มีความเข้าใจในเรื่องกฎหมาย และให้คำตอบว่าเพราะลักษณะทางกายภาพทำให้จดทะเบียนไม่ได้อยู่แล้ว เป็นจำนวน 6 โครงการ

แผนภูมิที่ 5.1 แสดงอุปสรรคในการจดทะเบียนของผู้ประกอบการ



จากอุปสรรคที่ผู้ประกอบการพบในการขออนุญาตจดทะเบียน นำไปสู่ปัญหาพื้นฐานที่ทำให้เกิดอุปสรรคการจดทะเบียนโดยแบ่งตามหัวข้อดังต่อไปนี้

1. **ความรู้และความเข้าใจในกฎหมายการประกอบกิจการให้บริการที่พัก** จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการให้บริการที่พักต่อความเข้าใจในกฎหมายการก่อสร้างโรงแรม ตามกฎหมายพระราชบัญญัติ การปลูกสร้างโรงแรมได้รับข้อมูลดังนี้
 - 1.1. **ความต้องการในการจดทะเบียนให้ถูกต้องตามกฎหมาย** พบว่า ผู้ประกอบการ 13 รายมีความประสงค์ที่จะจดทะเบียน โดยให้ความคิดเห็นว่า ต้องการปฏิบัติตามข้อกำหนดเพื่อความถูกต้องและสุจริตในการทำอาชีพ และผู้ประกอบการ 2 รายที่ไม่มีความประสงค์ที่จะจดทะเบียน โดยให้ความคิดเห็นว่า มีกิจการให้บริการที่พักมากมายที่ไม่ได้จดทะเบียนแต่ยังสามารถประกอบกิจการได้
 - 1.2. **แหล่งข้อมูลของผู้ประกอบการด้านการจดทะเบียน** พบว่า ผู้ประกอบการจำนวนส่วนใหญ่หาข้อมูลการจดทะเบียนจากอินเทอร์เน็ตเป็นอันดับแรก เพื่อค้นหาแหล่งให้ข้อมูลการจดทะเบียนไปจนถึงข้อระเบียบวิธีปฏิบัติในการยื่นจดทะเบียน ผู้ประกอบการบางส่วนใช้วิธีสอบถามคนรู้จักที่มีประสบการณ์การจดทะเบียนมาแล้ว ในขณะที่ผู้ประกอบการบางส่วนเลือกที่จะไม่เสาะหาแหล่งข้อมูลใดๆเกี่ยวกับการจดทะเบียน เพราะไม่เห็นถึงความจำเป็น
 - 1.3. **วิธีปฏิบัติในการจดทะเบียนที่ถูกต้อง** ผู้ประกอบกิจการส่วนมากให้สัมภาษณ์ว่าการดำเนินการมีความยุ่งยากซับซ้อน เนื่องจากไม่สามารถปฏิบัติทุกขั้นตอนในจุดบริการแหล่งเดียวได้ เพราะต้องเดินทางไปยังหลายจุด และมีผู้ประกอบการบางส่วนไม่สามารถดำเนินการเพราะขาดความรู้ความเข้าใจในเอกสาร
 - 1.4. **การตรวจสอบกิจการที่พักโดยเจ้าพนักงาน** พบว่า ผู้ประกอบการ จำนวน 4 รายได้รับการตรวจสอบโดยเจ้าพนักงานจาก 1 หน่วยงาน ผู้ประกอบการจำนวน 2 ราย ได้รับการตรวจสอบจากเจ้าพนักงานจาก 2 หน่วยงาน ผู้ประกอบการจำนวน 2 รายได้รับการตรวจสอบจากเจ้าพนักงานจาก 3 หน่วยงาน และมีผู้ประกอบการ

จำนวน 7 รายที่ไม่ได้รับการตรวจสอบจากเจ้าพนักงาน ดังนั้นผู้ประกอบการส่วนมาก จึงไม่ได้ให้ความสนใจในการปฏิบัติตามข้อกำหนดที่ถูกต้อง

2. **ข้อจำกัดในการปฏิบัติตามข้อกำหนดที่มีอยู่** จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการทุกท่านพบปัญหาในการจดทะเบียนจากข้อจำกัดของกิจการของตน ดังนี้
 - 2.1. **ข้อจำกัดของทำเลที่ตั้ง** พบว่าผู้ประกอบการส่วนมากมีปัญหาในเรื่องทำเลที่ตั้งการพื้นที่ที่จำกัด กฎหมายควบคุมอื่นๆ อาทิเช่น เขตพระนครที่มีกฎหมายพื้นที่อนุรักษ์ เนื่องจากเป็นเขตเมืองเก่า ทำให้การรื้อถอนหรือปรับแต่งอาคารมีข้อจำกัด
 - 2.2. **ข้อจำกัดในเรื่องโครงสร้างอาคาร** พบว่าผู้ประกอบการส่วนมากมีข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยนวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างให้เป็นไปตามข้อกำหนดปัจจุบัน อาทิเช่น กฎหมายเรื่องระยะถอยร่นอาคารที่มีการเปลี่ยนแปลงทำให้ไม่สามารถขยายต่อเติมออกมาได้
 - 2.3. **ข้อจำกัดในเรื่องงบประมาณ** พบว่าผู้ประกอบการ 12 รายให้ความคิดเห็นว่างบประมาณการก่อสร้างโรงแรมตามข้อกำหนดมีมูลค่าสูง ในขณะที่ผู้ประกอบการ 3 รายไม่ได้มีปัญหาเรื่องงบประมาณ แต่ถูกจำกัดด้วยข้อจำกัดอื่นๆ
3. **แนวคิดต่อการปรับปรุงข้อกำหนด** จากการสัมภาษณ์ ผู้ประกอบการต้องการให้มีการปรับปรุงข้อกำหนดดังนี้
 - 3.1. **แนวคิดเรื่องการควบคุมโครงสร้าง** พบว่าผู้ประกอบการต้องการให้มีหน่วยงานเข้ามาทดสอบความแข็งแรงของสภาพอาคารก่อนการขออนุญาต โดยเห็นว่าควรมีการยืดหยุ่นให้เหมาะกับการใช้งาน ยกตัวอย่างเช่น หากมีห้องพักให้บริการ ไม่เกิน 10 ห้องก็อาจจะจำเป็นต้องใช้โครงสร้างที่รับน้ำหนักเท่ากับโรงแรมก็ได้
 - 3.2. **แนวคิดด้านระบบประกอบอาคาร** พบว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่ กล่าวว่าจำนวนห้องที่ให้บริการมีจำนวนน้อย ไม่ได้มีขนาดใหญ่เหมือนธุรกิจโรงแรมทั่วไป และจำนวนผู้เข้าพักก็มีจำนวนพอกับผู้อาศัยในบ้าน จึงไม่จำเป็นต้องมีเครื่องมือรักษาความปลอดภัยเช่นเดียวกับโรงแรม ในขณะที่บางส่วนให้ข้อคิดเห็นว่าการปฏิบัติตามกฎหมายแต่ถูกจำกัดด้วยข้อจำกัดของพื้นที่

3.3. **แนวคิดด้านการกำหนดโซนสี** ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีความเห็นว่า การประกอบกิจการที่พิกัดลักษณะโรงแรมเป็นการส่งเสริมด้านการท่องเที่ยว โดยรองรับกับความต้องการของนักท่องเที่ยว จึงน่าจะมีการกระจายตัวของที่พักตามแหล่งท่องเที่ยวได้อย่างถูกต้อง

3.4. **แนวคิดต่อกระบวนการจดทะเบียน** พบว่าผู้ประกอบการต้องการให้มีการจัดตั้งจุดบริการการจดทะเบียนเป็นจุดเดียว ที่สามารถบอกข้อมูลและวิธีการได้เพื่อความสะดวกและรวดเร็ว และยังมีความต้องการให้มีข้อมูลบนอินเทอร์เน็ต สามารถค้นหาข้อมูลได้สะดวกยิ่งขึ้น

5.5 การวิเคราะห์ความพึงพอใจของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติทั่วไปที่มีต่อที่พักลักษณะโรงแรมขนาดเล็ก

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาคั้งนี้เป็นแบบสอบถาม (Questionnaire) ซึ่งประกอบด้วยชุดคำถามที่มีโครงสร้างแบ่งออกเป็น 4 ส่วน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

เป็นการสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามประกอบด้วย เพศ อายุ สัญชาติ ระดับการศึกษาสูงสุด อาชีพ และรายได้ต่อเดือน

ส่วนที่ 2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ

เป็นส่วนที่เกี่ยวกับพฤติกรรมการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร ประกอบไปด้วย จำนวนครั้งที่เดินทางมากรุงเทพมหานคร จุดประสงค์หลักที่เดินทางมา ผู้ที่ร่วมเดินทางมาท่องเที่ยว จำนวนวันที่เข้าพัก และประเภทของสถานที่พักที่ชอบมากที่สุด

ส่วนที่ 3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยด้านความพึงพอใจของนักท่องเที่ยว

เป็นปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่พัก และปัจจัยที่ส่งผลต่อระดับความพึงพอใจของนักท่องเที่ยว ประกอบไปด้วย ปัจจัยด้านความปลอดภัย ความสะดวก การเข้าถึงสถานที่พักนั้น การบริการ เป็นต้น

ส่วนที่ 4 ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

ส่วนที่ 1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. เพศ

ตารางที่ 5.33 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	139	69.5
หญิง	61	30.5
รวม	200	100.00

จากตารางที่ 5.32 พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชายจำนวน 139 คน คิดเป็นร้อยละ 69.5 และเพศหญิงจำนวน 61 คน คิดเป็นร้อยละ 30.5

2. อายุ

ตารางที่ 5.34 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 20 ปี	45	22.5
21 – 30	76	38
31- 40	45	22.5
41 – 50	22	11
51 – 60	9	4.5
มากกว่า 60 ปีขึ้นไป	3	1.5
รวม	200	100.00

จากตารางที่ 5.33 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีอายุอยู่ในช่วง 21-30 ปี จำนวน 76 คน คิดเป็นร้อยละ 38 รองลงมาคือ อายุในช่วง 31-40 ปี และ อายุต่ำกว่า 20 ปี มีสัดส่วนที่เท่ากัน จำนวน 45 คน คิดเป็นร้อยละ 22.5 กลุ่มอายุอยู่ในช่วง 41-50 ปีมีจำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 11 กลุ่มอายุอยู่ในช่วง 51-60 ปีมีจำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 4.5 และกลุ่มที่มีอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไปมีจำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 1.5

3. สถานะ

ตารางที่ 5.35 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสถานะ

สถานะ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	86	43
สมรส	110	55
หย่าร้าง	4	2
รวม	200	100.00

จากตารางที่ 5.34 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส จำนวน 110 คน คิดเป็นร้อยละ 55 รองลงมาคือสถานภาพโสด จำนวน 86 คน คิดเป็นร้อยละ 43 และสถานภาพหย่าร้างจำนวน 4 คิดเป็นร้อยละ 2

4. สัญชาติ

ตารางที่ 5.36 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสัญชาติ

สัญชาติ	จำนวน	ร้อยละ
ยุโรป	46	23
ออสเตรเลีย	25	12.5
เอเชีย	74	37
อเมริกา	34	17
ตะวันออกกลาง	21	10.5
รวม	200	100.00

จากตารางที่ 5.35 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีสัญชาติเอเชีย จำนวน 74 คน คิดเป็นร้อยละ 37 รองลงมาคือยุโรป จำนวน 46 คน คิดเป็นร้อยละ 23 สัญชาติอเมริกา 34 จำนวน คน คิดเป็นร้อยละ 17 สัญชาติออสเตรเลียจำนวน 25คน คิดเป็นร้อยละ 12.5 และสัญชาติตะวันออกกลาง จำนวน 21 คิดเป็นร้อยละ 10.5

5. ระดับการศึกษาสูงสุด

ตารางที่ 5.37 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับการศึกษาสูงสุด

ระดับการศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
มัธยมปลาย	69	34.5
วิทยาลัย	2	1

อาชีวศึกษา	22	11
ปริญญาตรี	86	43
ปริญญาโท	19	9.5
ปริญญาเอก	2	1
รวม	200	100.00

จากตารางที่ 5.36 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาในระดับปริญญาตรีมากที่สุดจำนวน 86 คน คิดเป็นร้อยละ 43 รองลงมาเป็นระดับมัธยมปลาย จำนวน 69 คน คิดเป็นร้อยละ 34.5 ระดับอาชีวศึกษา จำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 11 ระดับปริญญาโท จำนวน 19 คน คิดเป็นร้อยละ 9.5 ระดับปริญญาเอกและวิทยาลัย มีจำนวนเท่ากันจำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 1

6. อาชีพ

ตารางที่ 5.38 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอาชีพ

อาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
รับจ้าง	67	33.5
รับราชการ	14	7
ทำงานอิสระ	58	29
นักเรียน	43	21.5
ว่างงาน	18	9
รวม	200	100.00

จากตารางที่ 5.37 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้าง จำนวน 67 คน คิดเป็นร้อยละ 33.5 รองลงมาคืออาชีพทำงานอิสระจำนวน 58 คน คิดเป็นร้อยละ 29 อาชีพรับราชการจำนวน 14 คน คิดเป็นร้อยละ 7 อาชีพนักเรียนจำนวน 43 คน คิดเป็นร้อยละ 21.5 และว่างงานจำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 9

7. รายได้ต่อเดือน

ตารางที่ 5.39 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้ต่อเดือน

รายได้ต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 8,000 บาท	1	0.5
8,000 – 14,999	3	1.5
15,000 – 24,999	32	16
25,000 – 39,999	21	10.5
40,000 – 49,999	64	32
มากกว่า 50000 บาทขึ้นไป	79	39.5
รวม	200	100.00

จากตารางที่ 5.38 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีรายได้สูงกว่า 50,000 บาทต่อเดือน จำนวน 79 คน คิดเป็นร้อยละ 39.5 รองลงมา มีรายได้ระหว่าง 40000-49999 บาทต่อเดือน จำนวน 64คน คิดเป็นร้อยละ 32 มีรายได้ระหว่าง 15,000-24,999 บาทต่อเดือน จำนวน 32 คน คิดเป็นร้อยละ 16 รายได้อยู่ในช่วงระหว่าง 25000-39999 บาทต่อเดือนจำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 10.5 รายได้อยู่ในช่วงระหว่าง 8000-14999 บาทต่อเดือน จำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 1.5 และรายได้น้อยกว่า 8000 บาทต่อเดือน มีจำนวนน้อยที่สุด จำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 0.5

ส่วนที่ 2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ

1. จำนวนครั้งที่นักท่องเที่ยวเดินทางมาท่องเที่ยวในเขตกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 5.40 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามจำนวนครั้งที่เคยมา

จำนวนครั้งที่นักท่องเที่ยวเคยมา	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เคย (ครั้งแรก)	83	41.5
1 ครั้ง	42	21
2 ครั้ง	7	3.5
3 ครั้ง	17	8.5
มากกว่า 3 ครั้ง	51	25.5
รวม	200	100.00

จากตารางที่ 5.39 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เพิ่งเคยมาประเทศไทยเป็นครั้งแรก จำนวน 83 คน คิดเป็นร้อยละ 41.5 รองลงมาคือ เคยมาแล้วมากกว่า 3 ครั้ง เป็นจำนวน 51 คน คิดเป็นร้อยละ 25.5 เคยมาแล้ว 1 ครั้งเป็นจำนวน 42 คน คิดเป็นร้อยละ 21 เคยมาแล้ว 2 ครั้งเป็นจำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 3.5 และเคยมาแล้ว 2 ครั้งจำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 3.5

2. จุดประสงค์หลักของผู้เข้าพัก

ตารางที่ 5.41 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามจุดประสงค์

จุดประสงค์หลักของผู้เข้าพัก	จำนวน	ร้อยละ
ท่องเที่ยว	156	78
พบเพื่อน/ญาติ	9	4.5
ธุรกิจ	21	10.5
การศึกษา	14	7
รวม	200	100

จากตารางที่ 5.40 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เดินทางมากรุงเทพมหานครเพื่อท่องเที่ยว จำนวน 156 คน คิดเป็นร้อยละ 78 รองลงมาเดินทางมาเพื่อทำธุรกิจ จำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 10.5 เดินทางมาเพื่อการศึกษาจำนวน 14 คน คิดเป็นร้อยละ 7 และเดินทางมาเพื่อพบเพื่อน/ญาติ จำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 4.5

3. การจัดเตรียมการเดินทางมาท่องเที่ยว

ตารางที่ 5.42 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามการจัดเตรียมการท่องเที่ยว

การจัดเตรียมการเดินทางมาท่องเที่ยว	จำนวน	ร้อยละ
ผ่านบริษัทนำเที่ยว	6	3
ไม่ผ่านบริษัทนำเที่ยว	194	97
รวม	200	100

จากตารางที่ 5.41 พบว่า ในการจัดเตรียมการเดินทางมาประเทศไทย นักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าสู่กรุงเทพฯ และพักที่พักรวมลักษณะโรงแรมขนาดเล็ก เตรียมการเดินทางโดยไม่ผ่าน

บริษัทนำเที่ยว จำนวน 194 คนคิดเป็นร้อยละ 97 และผ่านบริษัทนำเที่ยว จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 3

4. ลักษณะการเดินทาง

ตารางที่ 5.43 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามลักษณะการเดินทาง

ลักษณะการเดินทาง	จำนวน	ร้อยละ
เดินทางคนเดียว	23	11.5
สามี/ภรรยา	63	31.5
เพื่อน	59	29.5
เพื่อนสาว/ชาย	49	24.5
บริษัทนำเที่ยว	6	3
รวม	200	100

จากตารางที่ 5.42 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เดินทางมากับสามี/ภรรยา จำนวน 63 คน คิดเป็นร้อยละ 31.5 รองลงมาเดินทางมากับเพื่อน จำนวน 59 คนคิดเป็นร้อยละ 29.5 เดินทางมากับเพื่อนสาว/เพื่อนชาย จำนวน 49 คน คิดเป็นร้อยละ 24.5 เดินทางคนเดียวจำนวน 23 คน คิดเป็นร้อยละ 11.5 และเดินทางกับบริษัทนำเที่ยว 6 คน คิดเป็นร้อยละ 3

5. ระยะเวลาที่ผู้เข้าพักค้างคืนในกรุงเทพมหานคร

ตารางที่ 5.44 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม

จำแนกตามระยะเวลาที่นักท่องเที่ยวมาค้างคืน

ระยะเวลาที่นักท่องเที่ยวพักค้างคืน	จำนวน	ร้อยละ
1 คืน	1	0.5
2 คืน	21	10.5
3 คืน	66	33
มากกว่า 3 คืน	112	56
รวม	200	100

จากตารางที่ 5.43 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีระยะเวลาที่พักค้างคืนในกรุงเทพมหานครมากกว่า 3 คืนขึ้นไป จำนวน 112 คน คิดเป็นร้อยละ 56 รองลงมาพัก 3 คืน เป็นจำนวน 66 คน คิดเป็นร้อยละ 33 พัก 2 คืนเป็นจำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 10.5 และ เข้าพัก 1 คืน จำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 0.5

6. เหตุผลที่เลือกที่พักขนาดเล็ก

ตารางที่ 5.45 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม
จำแนกตามเหตุผลที่เลือกที่พักขนาดเล็ก

เหตุผลที่เลือกที่พักขนาดเล็ก	จำนวน	ร้อยละ
ประหยัด	62	31
เป็นกันเอง	23	11.5
เพื่อนแนะนำ	14	7
สถานที่ตั้ง	101	50.5
รวม	200	100

จากตารางที่ 5.44 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เลือกสถานที่พักขนาดเล็ก เพราะเหตุผลด้านสถานที่ตั้ง อยู่ใกล้กับแหล่งท่องเที่ยวและมีบรรยากาศที่ดี จำนวน 101 คนคิดเป็นร้อยละ 50.5 รองลงมาเพราะเหตุผลว่าประหยัด จำนวน 62 คน คิดเป็นร้อยละ 31 เหตุผลว่าเป็นกันเอง จำนวน 23 คน คิดเป็นร้อยละ 11.5 และได้รับคำแนะนำจากเพื่อนจำนวน 14 คน คิดเป็นร้อยละ 7

ส่วนที่ 3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยด้านความพึงพอใจของนักท่องเที่ยว

1. ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกประเภทของสถานที่พัก

ตารางที่ 5.46 แสดงค่าเฉลี่ย (M) และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกประเภทของสถานที่พัก

1. ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกสถานที่พัก	M	SD	ระดับความสำคัญ
1.1 ปัจจัยเรื่องคุณภาพ	40	4.51	สำคัญมาก
1.2 ปัจจัยเรื่องความปลอดภัย	40	4.17	ค่อนข้างสำคัญ
1.3 ปัจจัยเรื่องสถานที่ตั้ง	40	4.20	สำคัญมาก
1.4 ปัจจัยเรื่องการเข้าถึง	40	4.35	ค่อนข้างสำคัญ
1.5 ปัจจัยเรื่องชื่อเสียงที่พัก	40	2.71	ปานกลาง
1.6 ปัจจัยเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวก	40	3.80	ค่อนข้างสำคัญ
ความพึงพอใจโดยรวม	40	3.96	ค่อนข้างสำคัญ

1.1 ปัจจัยเรื่องคุณภาพ ผู้เข้าพักให้ความสำคัญในระดับ สำคัญมาก มากที่สุดจำนวน 122 คน คิดเป็นร้อยละ 61 รองลงมาค่อนข้างสำคัญ จำนวน 58 คน คิดเป็นร้อยละ 29 ปานกลางจำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 10 และไม่มีผู้ให้คะแนนในหัวข้อ ไม่ค่อยสำคัญ และไม่สำคัญ

1.2 ปัจจัยเรื่องความปลอดภัย ผู้เข้าพักให้ความสำคัญในระดับค่อนข้างสำคัญ และ สำคัญมากในสัดส่วนที่เท่ากันจำนวน 78 คน คิดเป็นร้อยละ 39 รองลงมาให้คะแนนระดับ ปานกลางจำนวน 44 คน คิดเป็นร้อยละ 22 และไม่มีผู้ให้คะแนนในหัวข้อ ไม่ค่อยสำคัญ และไม่สำคัญ

1.3 ปัจจัยเรื่องสถานที่ตั้ง ผู้เข้าพักให้ความสำคัญในระดับสำคัญมาก มากที่สุดจำนวน 97 คน คิดเป็นร้อยละ 48.5 รองลงมาให้คะแนนระดับปานกลางจำนวน 58 คน คิดเป็น ร้อยละ 29 ค่อนข้างสำคัญจำนวน 45 คน คิดเป็นร้อยละ 22.5 และไม่มีผู้ให้คะแนนใน หัวข้อ ไม่ค่อยสำคัญและไม่สำคัญ

1.4 ปัจจัยเรื่องการเข้าถึง ผู้เข้าพักให้ความสำคัญในระดับสำคัญมาก มากที่สุดจำนวน 129 คน คิดเป็นร้อยละ 64.5 รองลงมาให้คะแนนระดับสำคัญมาก จำนวน 70 คน คิดเป็น ร้อยละ 30 ให้คะแนนระดับปานกลางจำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 0.5 และไม่มีผู้ให้ คะแนนในหัวข้อ ไม่ค่อยสำคัญและไม่สำคัญ

1.5 ปัจจัยเรื่องชื่อเสียงที่พัก ผู้เข้าพักให้ความสำคัญในระดับปานกลางมากที่สุด จำนวน 141 คน คิดเป็นร้อยละ 70.5 รองลงมาให้คะแนนระดับ ไม่สำคัญ จำนวน 37 คน

คิดเป็นร้อยละ 18.5 ค่อนข้างสำคัญจำนวน 19 คน คิดเป็นร้อยละ 9.5 ไม่ค่อยสำคัญ
จำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 1.5 และไม่มีผู้ให้คะแนนในหัวข้อสำคัญมาก

1.6 ปัจจัยเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวก ผู้เข้าพักให้ความสำคัญในระดับค่อนข้างสำคัญ
มากที่สุด จำนวน 144 คน คิดเป็นร้อยละ 72 รองลงมาให้คะแนนระดับไม่ค่อยสำคัญ
จำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 10 ปานกลางและสำคัญมากในสัดส่วนที่เท่ากัน จำนวน 18
คน คิดเป็นร้อยละ 9 และไม่มีผู้ให้คะแนนในหัวข้อไม่สำคัญ

2. ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อทางเลือกห้องพัก

ตารางที่ 5.47 แสดงค่าเฉลี่ย (M) และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการ
เลือกห้องพัก

2. ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อทางเลือกห้องพัก	M	SD	ระดับความสำคัญ
2.1 ปัจจัยเรื่องความสะดวก	40	4.93	สำคัญมาก
2.2 ปัจจัยเรื่องการระบายอากาศ	40	4.41	สำคัญมาก
2.3 ปัจจัยเรื่องมุมมอง	40	3.64	ค่อนข้างสำคัญ
2.4 ปัจจัยเรื่องการบริหาร	40	4.00	ค่อนข้างสำคัญ
2.5 ปัจจัยเรื่องขนาดห้องพัก	40	3.61	ค่อนข้างสำคัญ
ความพึงพอใจโดยรวม	40	4.12	สำคัญมาก

2.1 ปัจจัยเรื่องความสะดวก ผู้เข้าพักให้ความสำคัญในระดับสำคัญมาก เป็นสัดส่วนที่
มากที่สุด จำนวน 186 คน คิดเป็นร้อยละ 93 รองลงมาให้คะแนนระดับค่อนข้างสำคัญ
จำนวน 14 คน คิดเป็นร้อยละ 7 และไม่มีผู้ให้คะแนนในหัวข้อไม่สำคัญ ไม่ค่อยสำคัญ
และปานกลาง

2.2 ปัจจัยเรื่องการระบายอากาศ ผู้เข้าพักให้ความสำคัญในระดับสำคัญมาก เป็น
สัดส่วนที่มากที่สุด จำนวน 102 คน คิดเป็นร้อยละ 51 รองลงมาให้คะแนนระดับค่อนข้าง
สำคัญ จำนวน 77 คน คิดเป็นร้อยละ 38.5 ปานกลางจำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 10.5
และไม่มีผู้ให้คะแนนในหัวข้อไม่สำคัญ และไม่ค่อยสำคัญ

2.3 ปัจจัยเรื่องมุมมอง ผู้เข้าพักให้ความสำคัญในระดับค่อนข้างสำคัญเป็นสัดส่วนที่
มากที่สุด จำนวน 96 คน คิดเป็นร้อยละ 48 รองลงมาให้คะแนนระดับปานกลางจำนวน

88 คน คิดเป็นร้อยละ 44 สำคัญมากจำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 8 และไม่มีผู้ให้คะแนนในหัวข้อไม่สำคัญ และไม่ค่อยสำคัญ

2.4 ปัจจัยเรื่องบริการ ผู้เข้าพักให้ความสำคัญในระดับปานกลาง เป็นสัดส่วนที่มากที่สุด จำนวน 79 คน คิดเป็นร้อยละ 39.5 รองลงมาให้คะแนนระดับสำคัญมาก จำนวน 78 คน คิดเป็นร้อยละ 39 ค่อนข้างสำคัญจำนวน 43 คน คิดเป็นร้อยละ 21.5 และไม่มีผู้ให้คะแนนในหัวข้อไม่สำคัญ และไม่ค่อยสำคัญ

2.5 ปัจจัยเรื่องขนาดห้องพัก ผู้เข้าพักให้ความสำคัญในระดับค่อนข้างสำคัญ เป็นสัดส่วนที่มากที่สุด จำนวน 93 คน คิดเป็นร้อยละ 46.5 รองลงมาให้คะแนนระดับปานกลาง และสำคัญมากในสัดส่วนที่เท่ากันจำนวน 38 คน คิดเป็นร้อยละ 19 ไม่สำคัญจำนวน 17 คน คิดเป็นร้อยละ 8.5 และไม่ค่อยสำคัญจำนวน 14 คน คิดเป็นร้อยละ 7

3. สอบถามความเห็นหลังจากเข้าพัก

ตารางที่ 5.48 แสดงค่าเฉลี่ย (M) และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) ระดับความพึงพอใจของกลุ่มตัวอย่าง

3. ความพึงพอใจต่อห้องพัก	M	SD	ระดับความสำคัญ
3.1 ความพอใจด้านการบริการ	40	4.55	ดีมาก
3.2 ความพอใจด้านขนาดห้องน้ำ	40	3.43	ปานกลาง
3.3 ความพอใจด้านขนาดพื้นที่ห้องนอน	40	3.60	ดี
3.4 ความพอใจด้านความสูงห้องนอน	40	3.19	ปานกลาง
3.5 ความพอใจด้านความปลอดภัย	40	3.84	ดี
3.6 ความพอใจด้านค่าเช่าที่พัก	40	3.66	ดี
3.7 ความพอใจในคุณภาพเสียงบริเวณโดยรอบ	40	3.39	ปานกลาง
3.8 ความพอใจในคุณภาพเสียงภายในที่พัก	40	3.08	ปานกลาง
ความพึงพอใจโดยรวม	40	3.59	ดี

3.1 ความพอใจด้านการบริการ ผู้เข้าพักให้คะแนนความพึงพอใจในระดับพอใจ เป็นจำนวนมากที่สุด จำนวน 131 คน คิดเป็นร้อยละ 65.5 รองลงมาให้คะแนนในระดับค่อนข้างพอใจจำนวน 52 คน คิดเป็นร้อยละ 26 ปานกลางจำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ

6 ค่อนข้างไม่พอใจจำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 2.5 และไม่มีผู้ให้ความเห็นในหัวข้อไม่พึงพอใจ

3.2 ความพอใจด้านขนาดห้องน้ำ ผู้เข้าพักให้คะแนนความพอใจในระดับค่อนข้างพอใจมากที่สุดจำนวน 91 คน คิดเป็นร้อยละ 45.5 รองลงมาให้คะแนนความพอใจในระดับปานกลางจำนวน 61 คน คิดเป็นร้อยละ 30.5 ค่อนข้างไม่พอใจจำนวน 23 คน คิดเป็นร้อยละ 11.5 พอลใจจำนวน 17 คน คิดเป็นร้อยละ 8.5 และให้คะแนนความพอใจในระดับไม่พึงพอใจน้อยที่สุดจำนวน 8 คน คิดเป็นร้อยละ 4

3.3 ความพอใจด้านขนาดพื้นที่ห้องนอน ผู้เข้าพักให้คะแนนความพอใจในระดับค่อนข้างพอใจมากที่สุด จำนวน 75 คน คิดเป็นร้อยละ 37.5 รองลงมาให้ความพอใจในระดับปานกลางจำนวน 70 คน คิดเป็นร้อยละ 35 พอลใจจำนวน 33 คน คิดเป็นร้อยละ 16.5 ค่อนข้างไม่พอใจจำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 11 และไม่มีผู้ให้ความเห็นในหัวข้อไม่พึงพอใจ

3.4 ความพอใจด้านความสูงห้องนอน ผู้เข้าพักให้คะแนนความพอใจในระดับปานกลางมากที่สุด จำนวน 152 คน คิดเป็นร้อยละ 76 รองลงมาให้ความพอใจในระดับค่อนข้างพอใจ จำนวน 25 คน คิดเป็นร้อยละ 12.5 พอลใจจำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 6 ค่อนข้างไม่พอใจจำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 5.5 และไม่มีผู้ให้ความเห็นในหัวข้อไม่พึงพอใจ

3.5 ความพอใจด้านความปลอดภัย ผู้เข้าพักให้คะแนนความพอใจในระดับค่อนข้างพอใจมากที่สุด จำนวน 117 คน คิดเป็นร้อยละ 58.5 รองลงมาให้ความพอใจในระดับปานกลาง และพอใจในสัดส่วนที่เท่ากัน จำนวน 34 คน คิดเป็นร้อยละ 17 ค่อนข้างไม่พอใจจำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 6.5 และไม่พึงพอใจจำนวน 2 คนคิดเป็นร้อยละ 1

3.6 ความพอใจด้านค่าเช่าที่พัก ผู้เข้าพักให้คะแนนความพอใจในระดับปานกลางมากที่สุด จำนวน 102 คน คิดเป็นร้อยละ 51 รองลงมาให้ความพอใจในระดับค่อนข้างพอใจจำนวน 59 คน คิดเป็นร้อยละ 29.5 พอลใจจำนวน 37 คน คิดเป็นร้อยละ 18.5 ค่อนข้างไม่พอใจจำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 1 และไม่มีผู้ให้ความเห็นในหัวข้อไม่พึงพอใจ

3.7 ความพอใจในคุณภาพเสียงบริเวณโดยรอบ ผู้เข้าพักให้คะแนนความพอใจในระดับปานกลางมากที่สุด จำนวน 89 คน คิดเป็นร้อยละ 44.5 รองลงมาให้ความพอใจในระดับค่อนข้างพอใจจำนวน 48 คน คิดเป็นร้อยละ 24 พอลใจและค่อนข้างไม่พอใจใน

สัดส่วนที่เท่ากัน จำนวน 31 คน คิดเป็นร้อยละ 15.5 และไม่พึงพอใจจำนวน 1 คน คิดเป็นร้อยละ 0.5

3.8 ความพอใจในคุณภาพเสียงภายในที่พัก ผู้เข้าพักให้คะแนนความพอใจในระดับปานกลางมากที่สุด จำนวน 125 คน คิดเป็นร้อยละ 62.5 รองลงมาให้ความพอใจในระดับค่อนข้างพอใจจำนวน 25 คน คิดเป็นร้อยละ 12.5 ค่อนข้างไม่พอใจจำนวน 22 คน คิดเป็นร้อยละ 11 พพอใจจำนวน 17 คน คิดเป็นร้อยละ 8.5 และไม่พึงพอใจจำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 5.5

4. ขนาดของห้องพักที่คิดว่าเหมาะสม

ตารางที่ 5.49 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม

จำแนกตามขนาดห้องพักที่คิดว่าเหมาะสม

ขนาดห้องพัก	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 8 ตารางเมตร	7	3.5
9 – 18 ตารางเมตร	88	44
19 – 28 ตารางเมตร	52	26
29 – 38 ตารางเมตร	51	25.5
มากกว่า 38 ตารางเมตร	2	1
รวม	200	100.00

จากตารางที่ 5.48 พบว่า ผู้เข้าพักส่วนใหญ่มีความเห็นว่าขนาดห้องพักขั้นต่ำที่สามารถยอมรับได้คือขนาดพื้นที่ระหว่าง 9-18 ตารางเมตร จำนวน 88 คน คิดเป็นร้อยละ 44 รองลงมามีความเห็นว่าขนาดพื้นที่ระหว่าง 19-28 ตารางเมตร จำนวน 52 คน คิดเป็นร้อยละ 26 ขนาดพื้นที่ระหว่าง 29-38 ตารางเมตรจำนวน 51 คน คิดเป็นร้อยละ 25.5 ขนาดพื้นที่น้อยกว่า 8 ตารางเมตรจำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 3.5 และขนาดพื้นที่มากกว่า 38 ตารางเมตร จำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 1

5. ขนาดความสูงของห้องพักที่คิดว่าเหมาะสม

ตารางที่ 5.50 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามความสูงของห้องพักที่คิดว่าเหมาะสม

ขนาดห้องพัก	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 2.00 เมตร	0	0
2.00 – 2.20 เมตร	86	43
2.21 – 2.60 เมตร	114	57
มากกว่า 2.60 เมตร	0	0
รวม	200	100.00

จากตารางที่ 5.49 พบว่า ผู้เข้าพักรส่วนใหญ่มีความเห็นว่าขนาดความสูงภายในห้องที่ต่ำที่สุดที่สามารถยอมรับได้คือ ความสูงระหว่าง 2.21-2.60 เมตร จำนวน 114 คน คิดเป็นร้อยละ 57 รองลงมา มีความเห็นว่าขนาดความสูงระหว่าง 2.00-2.20 เมตร จำนวน 86 คน คิดเป็นร้อยละ 43 และไม่มีผู้ให้ความเห็นในช่วงระหว่างน้อยกว่า 2.00 เมตรและมากกว่า 2.60 เมตร

บทที่ 6

อภิปรายสรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

6.1 อภิปรายสรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาข้างต้นพบว่าสาเหตุของปัญหาที่ทำให้อาคารตามผลการศึกษาไม่สามารถจดทะเบียนเป็นโรงแรมถูกต้องตามกฎหมายได้นั้น มาจากหลายปัจจัยด้วยกัน ดังนี้

- 6.1.1 **ปัญหาเรื่องของการให้ข้อมูลด้านการขออนุญาต** มีแนวทางในการแก้ไขปัญหาคือ การให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องอันได้แก่ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการ และผังเมือง กระทรวงมหาดไทย สำนักการโยธาธิการ กรุงเทพมหานคร และกรมการปกครองกระทรวงมหาดไทย มีการประสานงานเพื่อเผยแพร่ข้อมูลทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเรื่องของข้อมูลด้านการขออนุญาตโรงแรมเพื่อให้ประชาชนทั่วไปได้ทราบขั้นตอน และวิธีการในการดำเนินการขออนุญาตโรงแรม
- 6.1.2 **ปัญหาเรื่องกระบวนการขออนุญาต** แนวทางการแก้ไขปัญหาคือ การจัดตั้งจุดบริการเป็นจุดเดียว ให้ผู้ที่มาติดต่อเรื่องการขออนุญาตสามารถดำเนินการได้สะดวกมากขึ้น โดยมีการรวมเอาผู้แทนหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมาไว้ ณ สถานที่เดียวกัน เพื่อให้บริการ
- 6.1.3 **กฎหมายด้านกายภาพที่เกี่ยวข้อง** แนวทางการแก้ไขปัญหาคือ การกำหนดกฎเกณฑ์ การพิจารณาให้ใบอนุญาตจัดตั้งและเปิดดำเนินกิจการโรงแรมให้มีความสอดคล้องกับ ลักษณะและสภาพโรงแรมที่แตกต่างกันไป โดยเปรียบเทียบให้สอดคล้องกับอาคารเดิม ซึ่งการขออนุญาตอาคารที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ มีอยู่ 3 ประเภท ได้แก่ ประเภทที่ดัดแปลงมาจากอาคารพักอาศัย ประเภทที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว และประเภทที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่น ทั้ง 3 ประเภทนี้มีลักษณะที่เข้าข่ายการดัดแปลงอาคารเพื่อมาทำธุรกิจที่พักชั่วคราว ควรมีการกำหนดจากมาตรฐานความสามารถเดิมของอาคารเท่าที่อาคารสามารถดำเนินการได้ เช่น การพิจารณาเรื่องช่องทางเดิน จำนวน เครื่องดับเพลิง ป้าย ระบบสัญญาณทางดิ่งและทางตั้ง โดยผู้วิจัยได้นำตัวอย่างจากกรณีศึกษามาสร้างแบบจำลองเพื่อให้เกิดความเข้าใจโดยสังเขป ซึ่งแสดงตัวอย่างของอาคารที่ดัดแปลงมาประเภทละ 1 ตัวอย่าง ดังนี้

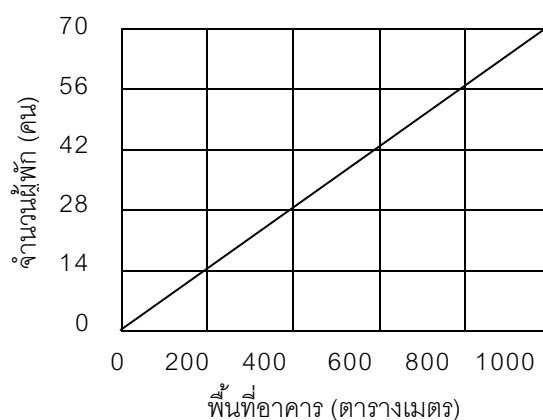
6.1.3.1 อาคารที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย จากกรณีศึกษาพบว่าโดยเฉลี่ยแล้วพื้นที่ห้องมีขนาดเท่ากับ 20 ตารางเมตร และขนาดพื้นที่ส่วนกลางและทางเดินเท่ากับร้อยละ 30 ของพื้นที่อาคาร และจำนวนผู้พักเฉลี่ยห้องพักละ 2 คน ใช้สูตรการคำนวณดังนี้

$$\text{พื้นที่อาคาร} = (\text{จำนวนห้อง} \times 20) + (\text{พื้นที่อาคาร} \times 0.3) \quad \text{-----}(1)$$

$$\text{จำนวนผู้พัก} = \text{จำนวนห้องพัก} \times 2 \quad \text{-----}(2)$$

$$\text{จำนวนผู้พัก} = (\text{พื้นที่อาคาร} \times 0.7) / 10 \quad \text{-----}(3)$$

แผนภูมิที่ 6.1 ความสัมพันธ์ของพื้นที่อาคารและจำนวนผู้พัก
กรณีอาคารที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย



ตารางที่ 6.1 ความสัมพันธ์ของพื้นที่อาคารและความสูง
กรณีอาคารที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย

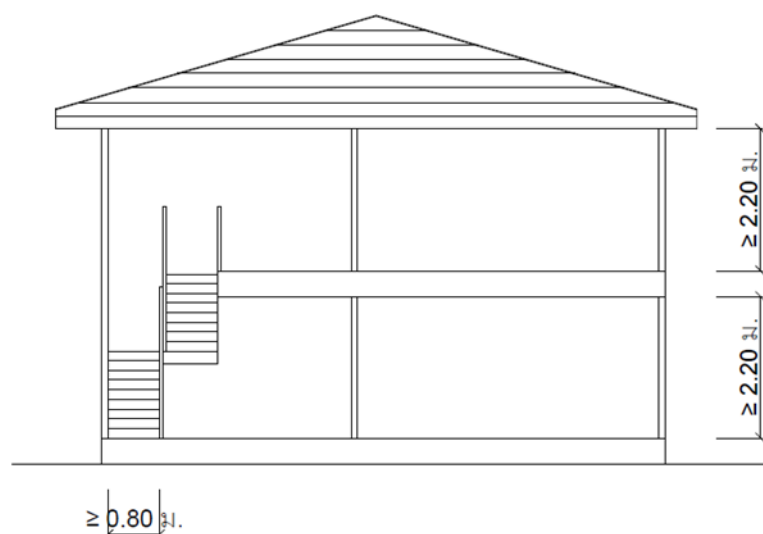
ความสูง						
ม.	ชั้น					
9	3			๒3		
6	2	๒2	๒2	๒2		
3	1	๒1				
พื้นที่	ตร.ม.	200	400	600	800	1000

กรณีอาคารที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัยสามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มย่อย ดังนี้

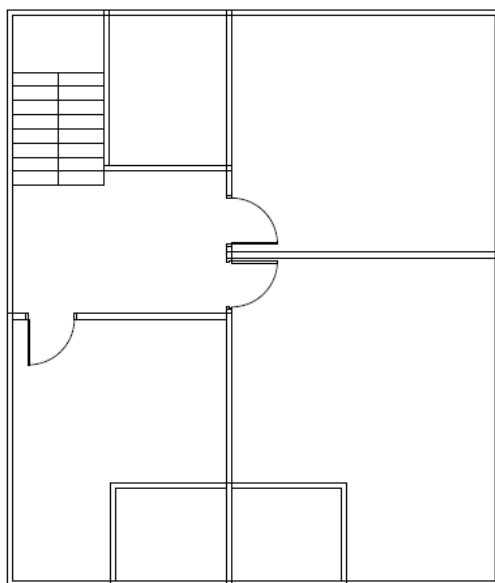
- (1) บ1 กลุ่มบ้านพักอาศัยที่มีขนาดความสูง 1 ชั้น พื้นที่ไม่เกิน 200 ตารางเมตร
- (2) บ2 กลุ่มบ้านพักอาศัยที่มีขนาดความสูง 2 ชั้น พื้นที่ระหว่าง 200 - 600 ตารางเมตร
- (3) บ3 กลุ่มบ้านพักอาศัยที่มีขนาดความสูง 3 ชั้น พื้นที่ไม่เกิน 600 ตารางเมตร

ตารางที่ 6.2 สรุปผลการศึกษาแนวทางการปรับปรุงกฎหมาย
กรณีอาคารที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย

หัวข้อ	แนวทางที่เสนอแนะ		ประเภท		
			บ1	บ2	บ3
ห้องน้ำ	มีห้องน้ำรวมหรือห้องน้ำในตัว จำนวนต่อห้องพัก 2 ห้องพักขั้นต่ำ คือ ห้องถ่ายอุจจาระ 1 ห้องน้ำ 1 อ่างล้างมือ 1		●	●	●
วัสดุ	วัสดุ ไม่ทนไฟ	- ที่ดับเพลิงมือถือชั้นละ 2 เครื่อง - ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ในห้องพักที่มีเครื่องใช้ไฟฟ้า	●	●	
	วัสดุ ทนไฟ	- ที่ดับเพลิงมือถือชั้นละ 1 เครื่อง - ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ชั้นละ 1 เครื่อง			●
ที่ว่าง	ตั้งแต่ร้อยละ 30 ขึ้นไป		●	●	●
ระยะดิ่ง	ไม่น้อยกว่า 2.20 เมตร		●	●	●
ที่จอดรถ	มีที่จอดรถในโครงการ ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 10 ตารางเมตร		●	●	●
ความกว้างทางเดิน	ไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร		●	●	●
ความกว้างบันได	ไม่น้อยกว่า 0.80 เมตร		●	●	●



รูปที่ 6.1 รูปตัดแสดงลักษณะอาคารที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย



รูปที่ 6.2 ผังพื้นแสดงลักษณะอาคารที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย

ด้านพื้นฐานอาคารและลักษณะทางกายภาพ ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทบ้านพักอาศัยให้มีห้องน้ำรวมหรือห้องน้ำในตัว จำนวนต่อห้องพัก 2 ห้องพักขั้นต่ำ คือ ห้องถ่ายอุจจาระ 1 ห้องน้ำ 1 อ่างล้างมือ 1 ที่วางภายนอกอาคารควรมีไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน

ด้านความปลอดภัยของอาคาร วัสดุผนังและฝ้าควรจะต้องเป็นวัสดุทนไฟ พื้นที่ห้องนอนควรมีตั้งแต่ 8 ตารางเมตรขึ้นไป ระยะเวลาถึงฝ้าเพดานควรมีตั้งแต่ 2.20 เมตรขึ้นไป อาคารควรมีที่จอดรถภายในโครงการ ความกว้างช่องทางเดินควรมีตั้งแต่ 1.00 เมตรขึ้นไป ความกว้างบันไดไม่น้อยกว่า 0.80 เมตร

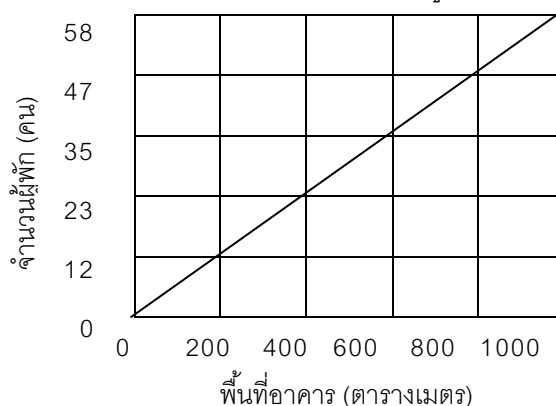
6.1.3.2 อาคารที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว จากกรณีศึกษาพบว่าโดยเฉลี่ยแล้วพื้นที่ห้องมีขนาดเท่ากับ 24 ตารางเมตร และขนาดพื้นที่ส่วนกลางและทางเดินเท่ากับร้อยละ 30 ของพื้นที่อาคาร และจำนวนผู้พักเฉลี่ยห้องพักละ 2 คน ใช้สูตรการคำนวณดังนี้

$$\text{พื้นที่อาคาร} = (\text{จำนวนห้อง} \times 24) + (\text{พื้นที่อาคาร} \times 0.3) \quad \text{-----(1)}$$

$$\text{จำนวนผู้พัก} = \text{จำนวนห้องพัก} \times 2 \quad \text{-----(2)}$$

$$\text{จำนวนผู้พัก} = (\text{พื้นที่อาคาร} \times 0.7) / 12 \quad \text{-----(3)}$$

แผนภูมิที่ 6.2 ความสัมพันธ์ของพื้นที่อาคารและจำนวนผู้พัก กรณีอาคารที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว



ตารางที่ 6.3 ความสัมพันธ์ของพื้นที่อาคารและความสูง กรณีอาคารที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว

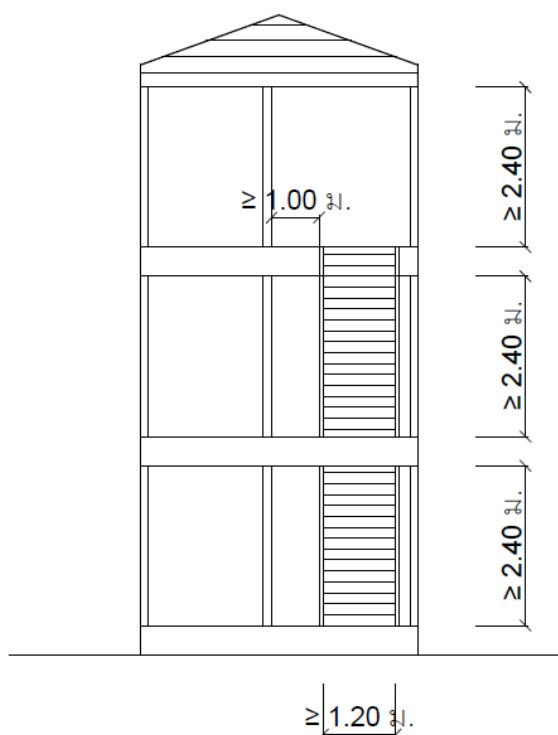
ความสูง						
ม.	ชั้น					
12	4			ต2	ต2	ต3
9	3	ต1	ต1			
พื้นที่	ตร.ม.	200	400	600	800	1000

กรณีอาคารที่ดัดแปลงมาจากตึกแถวสามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มย่อย ดังนี้

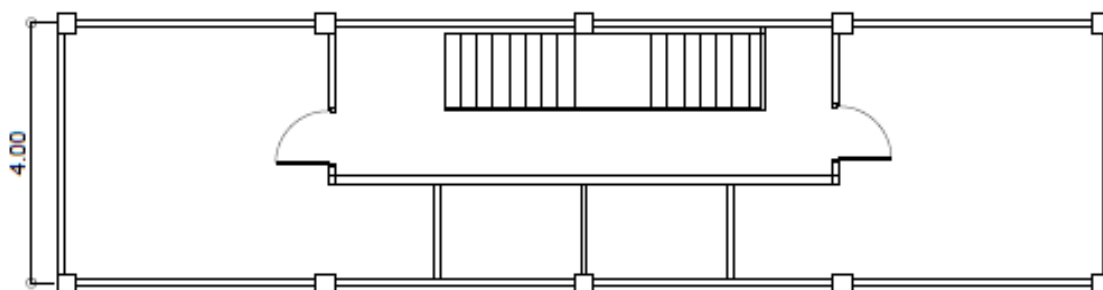
- (1) ต1 กลุ่มตึกแถวที่มีขนาดความสูง 3 ชั้น พื้นที่ระหว่าง 200-400 ตารางเมตร
- (2) ต2 กลุ่มตึกแถวที่มีขนาดความสูง 4 ชั้น พื้นที่ระหว่าง 600-800 ตารางเมตร
- (3) ต3 กลุ่มตึกแถวที่มีขนาดความสูง 4 ชั้น พื้นที่ไม่เกิน 1000 ตารางเมตร

ตารางที่ 6.4 สรุปผลการศึกษานโยบายการปรับปรุงกฎหมาย
กรณีอาคารที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว

หัวข้อ	แนวทางที่เสนอแนะ	ทางเลือก		
		ต1	ต2	บ3
ห้องน้ำ	มีห้องน้ำรวมหรือห้องน้ำในตัว จำนวนต่อห้องพัก 2 ห้องพักขั้นต่ำ คือ ห้องถ่ายอุจจาระ 1 ห้องน้ำ 1 อ่างล้างมือ 1	●	●	●
วัสดุ	วัสดุทนไฟ	●	●	●
ที่ดับเพลิงมือถือ	ชั้นละ 1 เครื่อง	●	●	●
ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้	1 เครื่องทุกชั้น และทุกคอก	●	●	●
ที่ว่าง	ระยะเว้นตามกฎหมายตึกแถว ห้องแถว	●	●	●
ระยะดิ่ง	ไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร	●	●	●
ที่จอดรถ	มีที่จอดรถในบริเวณข้างเคียง รัศมี 100 เมตร จำนวนไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 10 ตารางเมตร	●	●	●
ความกว้างทางเดิน	ไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร	●	●	●
ความกว้างบันได	ไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร	●	●	●



รูปที่ 6.3 รูปตัดแสดงลักษณะอาคารที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว



รูปที่ 6.4 ผังพื้นแสดงลักษณะอาคารที่ดัดแปลงมาจากตึกแถว

ด้านพื้นฐานอาคารและลักษณะทางกายภาพ ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทตึกแถวให้มีห้องน้ำรวมหรือห้องน้ำในตัว จำนวนต่อห้องพัก 2 ห้องพักชั้นต่ำ คือ ห้องถ่ายอุจจาระ 1 ห้องน้ำ 1 อ่างล้างมือ 1 ที่ว่างภายนอกอาคารควรมีไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน

ด้านความปลอดภัยของอาคาร วัสดุผนังและฝ้าควรจะต้องเป็นวัสดุทนไฟ พื้นที่ห้องนอนควรมีตั้งแต่ 8 ตารางเมตรขึ้นไป ระยะพื้นถึงฝ้าเพดานควรมีตั้งแต่ 2.20 เมตรขึ้นไป อาคารสามารถมีที่จอดรถในบริเวณข้างเคียงได้ไม่จำเป็นต้องมีที่จอดรถในโครงการ ความกว้างช่องทางเดินควรมีตั้งแต่ 1.00 เมตรขึ้นไป ความกว้างบันไดควรมีตั้งแต่ 1.20 เมตรขึ้นไป

6.1.3.3 อาคารที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่น จากกรณีศึกษาพบว่าโดยเฉลี่ยแล้วพื้นที่ห้องมีขนาดเท่ากับ 26 ตารางเมตร และขนาดพื้นที่ส่วนกลางและทางเดินเท่ากับร้อยละ 30 ของพื้นที่อาคาร และจำนวนผู้พักเฉลี่ยห้องพักละ 2 คน ใช้สูตรการคำนวณดังนี้

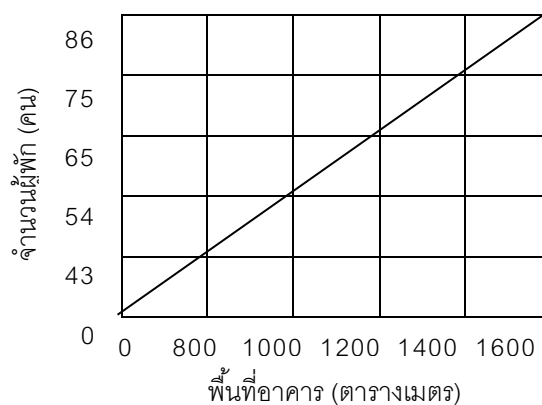
$$\text{พื้นที่อาคาร} = (\text{จำนวนห้อง} \times 26) + (\text{พื้นที่อาคาร} \times 0.3) \quad \text{-----}(1)$$

$$\text{จำนวนผู้พัก} = \text{จำนวนห้องพัก} \times 2 \quad \text{-----}(2)$$

$$\text{จำนวนผู้พัก} = (\text{พื้นที่อาคาร} \times 0.7)/13 \quad \text{-----}(3)$$

แผนภูมิที่ 6.3 ความสัมพันธ์ของพื้นที่อาคารและจำนวนผู้พัก

กรณีอาคารที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่น



ตารางที่ 6.5 ความสัมพันธ์ของพื้นที่อาคารและความสูง

กรณีอาคารที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่น

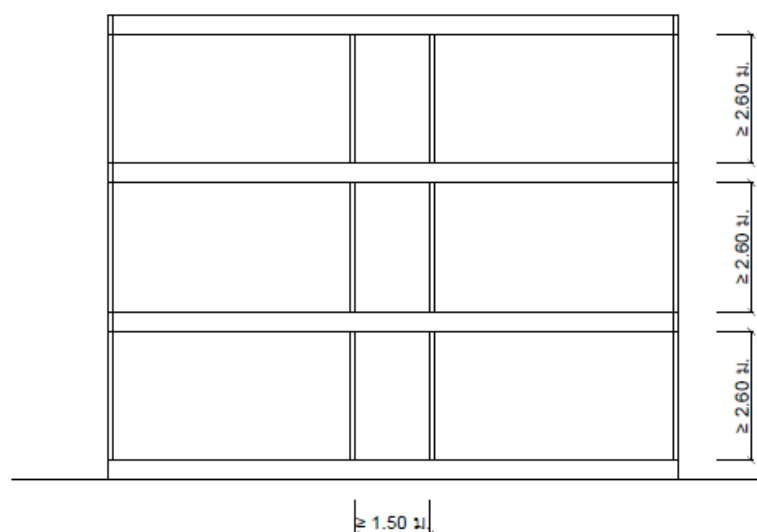
ความสูง						
ม.	ชั้น					
12	4			อ2	อ2	อ3
9	3	อ1	อ1			
พื้นที่	ตร.ม.	800	1000	1200	1400	1600

กรณีอาคารที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัยสามารถแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มย่อย ดังนี้

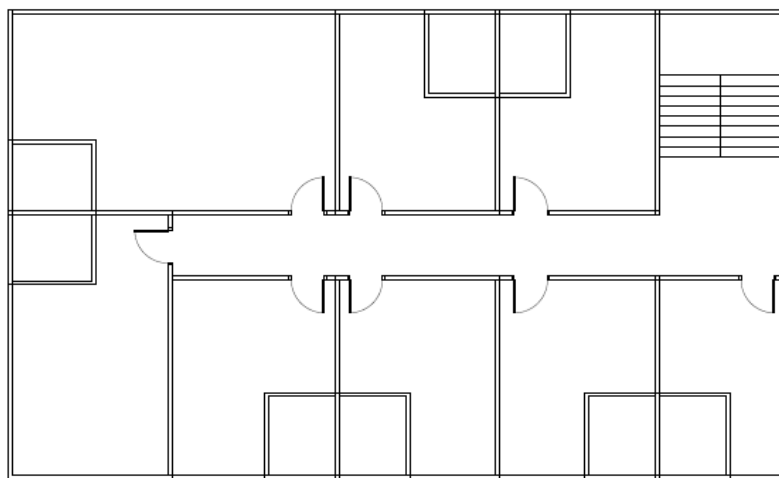
- (1) อ1 กลุ่มอาคารที่มีขนาดความสูง 3 ชั้น พื้นที่ระหว่าง 800-1000 ตารางเมตร
- (2) อ2 กลุ่มอาคารที่มีขนาดความสูง 4 ชั้น พื้นที่ระหว่าง 1200-1400 ตารางเมตร
- (3) อ3 กลุ่มอาคารที่มีขนาดความสูง 4 ชั้น พื้นที่ไม่เกิน 1600 ตารางเมตร

ตารางที่ 6.6 สรุปผลการศึกษาแนวทางการปรับปรุงกฎหมาย
กรณีอาคารที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่น

หัวข้อ	แนวทางที่เสนอแนะ	ทางเลือก		
		อ1	อ2	อ3
ห้องน้ำ	มีห้องน้ำรวมหรือห้องน้ำในตัว จำนวนต่อห้องพัก 2 ห้องพักขั้นต่ำ คือ ห้องถ่ายอุจจาระ 1 ห้องน้ำ 1 อ่างล้างมือ 1	●	●	●
วัสดุ	วัสดุทนไฟ	●	●	●
ที่ดับเพลิงมือถือ	1 เครื่องต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	●	●	●
ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้	1 เครื่องต่อชั้น	●	●	●
ที่ว่าง	ตั้งแต่ร้อยละ 30 ขึ้นไป	●	●	●
ระยะดึง	ไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร	●	●	●
ที่จอดรถ	มีที่จอดรถในโครงการไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 10 ตารางเมตร	●	●	●
ความกว้างทางเดิน	ไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร	●	●	●
ความกว้างบันได	ไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร	●	●	●



รูปที่ 6.5 รูปตัดแสดงลักษณะอาคารที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่น



รูปที่ 6.6 ผังพื้นแสดงลักษณะอาคารที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่น

ด้านพื้นฐานอาคารและลักษณะทางกายภาพ ที่พักที่ดัดแปลงมาจากอาคารประเภทอื่นให้มีห้องนํ้ารวมหรือห้องนํ้าในตัว จำนวนต่อห้องพัก 2 ห้องพักชั้นต่ำ คือ ห้องถ่ายอุจจาระ 1 ห้องนํ้า 1 อ่างล้างมือ 1 ที่ว่างภายนอกอาคารควรมีไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน

ด้านความปลอดภัยของอาคาร วัสดุผนังและฝ้าควรจะต้องเป็นวัสดุทนไฟ พื้นที่ห้องนอนควรมีตั้งแต่ 8 ตารางเมตรขึ้นไป ระยะพื้นถึงฝ้าเพดานควรมีตั้งแต่ 2.60 เมตรขึ้นไป อาคารควรมีที่จอดรถภายในโครงการ ความกว้างช่องทางเดินควรมีตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป ความกว้างบันไดให้พิจารณาตามกฎหมายโรงแรม

6.2 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

ในการศึกษานี้ศึกษาเฉพาะการขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรมภายใต้กฎหมายไทย กรณีอาคารที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ซึ่งขอบเขตคือ ทำการศึกษาเรื่องของการวิเคราะห์ด้านกฎหมายเป็นหลัก ดังนั้นผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาค้างต่อไปคือ

1. การศึกษาเรื่องรูปแบบของอาคารที่ดัดแปลงจากบ้านพักอาศัย/ตึกแถว/อาคารประเภทอื่น ในลักษณะกรณีอื่นๆ เพื่อใช้ดำเนินกิจการโรงแรม เพื่อเสนอแนวทางในด้านการออกแบบ ที่ถูกต้องโดยอิงหลักเกณฑ์ด้านกายภาพ
2. การศึกษาเรื่องความเป็นไปได้ในเชิงธุรกิจในเรื่องการดัดแปลงอาคารเพื่อดำเนินกิจการโรงแรม เพื่อเป็นเครื่องมือช่วยในการตัดสินใจในด้านการลงทุน

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

การท่องเที่ยว, กรม. ประวัติที่มา. [ออนไลน์]. 2555.แหล่งที่มา:<http://www.homestaythai.net/homestay.aspx> [วันที่ 6 พฤศจิกายน 2555]

การท่องเที่ยวและกีฬา, กระทรวง. มาตรฐานโฮมสเตย์ไทย. กรุงเทพฯ : สำนัก, 2552.

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. โฮมสเตย์. [ออนไลน์]. 2555. แหล่งที่มา: <http://inter.tourismthailand.org/th/where-to-stay/homestays/> [วันที่ 28 ตุลาคม 2555]

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. B&Bsและเกสต์เฮาส์. [ออนไลน์]. 2555. แหล่งที่มา: <http://inter.tourismthailand.org/th/where-to-stay/bbs-and-guesthouses/> [วันที่ 28 ตุลาคม 2555]

เกศินี หงสนันท์. การท่องเที่ยวและศักยภาพการลงทุนในธุรกิจโรงแรม, วารสารเศรษฐกิจวิเคราะห์ 19, (7 กรกฎาคม 2544) : 2-3.

จริยญา เจริญสุขไส , ธุรกิจโทมส์แซร์ : กระแสใหม่ของการท่องเที่ยวเพื่อพักผ่อน. จุลสารการท่องเที่ยว ปีที่ 17 เล่มที่ 4 (ตุลาคม – ธันวาคม 2541)

จำลอง ทองดี. ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับโรงแรม, พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์บำรุงสาส์น, 2526.

เฉษฎา บัณฑิตดี, เลขานุการกรรมการอุทธรณ์. สัมภาษณ์, 17 สิงหาคม 2555.

ทองคำดี วรวิงสรรค์. กฎหมายอาคารในเขตเทศบาล. กรุงเทพฯ: เอพี ศรีเอทีพี, 2552.

ธิตี พละพึ้ง. การออกแบบตัดแปลงตู้คอนเทนเนอร์ใช้แล้วขนาด 20 ฟุต เพื่อใช้เป็นโรงแรมขนาดเล็ก กรณีศึกษาโรงแรมเลอบล็อก. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต. สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544

นิคม จารุมณี. การท่องเที่ยวและการจัดการอุตสาหกรรมท่องเที่ยว , พิมพ์ครั้งที่ 1.กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ไอดีเอ็นเอสโตร. 2540.

บุญธรรม กิจปรีดาบริสุทธิ์. ระเบียบวิธีการวิจัยทางสังคมศาสตร์, พิมพ์ครั้งที่ 11.กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จามจุรีโปรดักท์. 2554.

ปัทมา ว่าพัฒน์วงศ์. จำนวนโรงแรมและห้องพักที่สามารถรองรับนักท่องเที่ยว. [ออนไลน์]. 2551.

- สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล. แหล่งที่มา: <http://www.popterms.mahidol.ac.th/newsletter/showarticle.php?articleid=102> [วันที่ 29 ตุลาคม 2555]
- หอจดหมายเหตุแห่งชาติ, ต้นร่าง พ.ร.บ. โรงแรม เมื่อครั้งร่างในปี พ.ศ. 2477 (ไมโครฟิล์ม)
 วิจารณ์ วรณรัตน์. ผลกระทบจากบทบัญญัติของกฎกระทรวงที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามความ
ในมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ที่มีต่อผู้ประกอบการให้บริการ
สถานที่พักขนาดเล็ก. เอกัตศึกษาทางกฎหมายเศรษฐกิจและธุรกิจ. หลักสูตรศิลปศาสตร
มหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
 2553.
- ศิริวรรณ ชละกุล. เกณฑ์การออกแบบ การบริหารและการจัดการดำเนินงานของโรงแรมเชิงนิเวศ.
 วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต. สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์
 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.
- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. การพัฒนาธุรกิจ Hospitality ในภาคบริการท่องเที่ยว...เพื่อก้าวสู่ตลาด
อาเซียน AEC [Online]. 2554. แหล่งที่มา: <http://www.smeclinic.in.th/download/pdf/Hospitality.pdf> [วันที่ 20 สิงหาคม 2555]
- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. Boutique Hotel: ที่พักรูปแบบใหม่ที่กำลังมาแรงในปัจจุบัน. [ออนไลน์].
 2555. แหล่งที่มา: <http://www.ksmeccare.com/Article/82/27821/Boutique-Hotel> [วันที่
 29 สิงหาคม 2555]
- สมฤทัย นทีพ่ายพิทศ. หลักการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการปรับเปลี่ยนอาคารพาณิชย์
ประเภทตึกแถวให้เป็นโรงแรมระดับ 3-4 ดาว ในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์
ปริญญาามหาบัณฑิต. หลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม(กลุ่ม
การจัดการสถาปัตยกรรม) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.
- สรณมิตร์ ประชาณสิทธิ์, กิจการโฮเต็ลในประเทศไทย พศ.2406-2478, วิทยานิพนธ์ปริญญา
อักษรศาสตรมหาบัณฑิต สาขาประวัติศาสตร์ ภาควิชาประวัติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.
- สัมพันธ์ แป้นพัฒน์, กรรมการสมาคมโรงแรมไทย (THA).สัมภาษณ์, 21 สิงหาคม 2555.
- สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา , The Civil and Commercial Code book I-VI
chapter III , 2527.
- สุภัทธา สุขชู. Boutique Variety & Definition. [ออนไลน์]. 2547. Positioning Magazine.
 แหล่งที่มา: <http://www.positioningmag.com/magazine/details.aspx?id=25028>
 [วันที่ 27 ตุลาคม 2555]

โสภิต ภัทรพิพัฒน์ , ธุรกิจโรงแรม ,พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ศูนย์ส่งเสริมวิชาการ,
2536.

อภิญา เกษตรเยี่ยม.มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับกิจการโรงแรม.วิทยานิพนธ์ปริญญา
มหาบัณฑิต. สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2544.

ภาษาอังกฤษ

Cambridge dictionaries online. Boutique. [Online]. 2555. Cambridge Advanced
Learner's Dictionary & Thesaurus. Available from: <http://dictionary.cambridge.org/dictionary/british/boutique?q=boutique> [2012,October 29]

Henry Campbell Black, Black's Law Dictionary. Fifth Edition.U.S.A.: West Publishing,
1979.

Terry L. Patterson. Illustrated 2006 Building Code Handbook. University of Oklahoma:
McGraw-Hill, 2007.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก.
บทสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

สัมภาษณ์: คุณเจษฎา ปันภิกงต์ (เลขานุการกรมการอุทธรณ์) วันที่ 17 สิงหาคม 2555

กฎหมายโรงแรมไม่ครอบคลุม กับอาคารประเภทตึกแถว บ้านแถว บ้านพักอาศัย ที่นำมาดัดแปลงให้เช่ารายวัน เป็นการอยู่โดยไม่ถูกต้อง; เกสเฮ้าส์ โฮมสเตย์ มีมาตรฐานการออกแบบให้เป็นบ้านพักอาศัย บางที่อยู่เป็นแบบเด็ทท์ มีระบบปรับอากาศ ซึ่งใช้มาตรฐานเดียวกันไม่ได้ เพราะอาคารประเภทโรงแรมเป็นอาคารสาธารณะ ถือว่าเป็นอาคารควบคุมการใช้ ไม่เหมือนกับอาคารพักอาศัยปกติ

โดยที่ปัจจุบันมีโรงแรมที่ได้รับอนุญาตไม่ได้เพราะไม่ผ่านกฎเกณฑ์ เป็นเหตุให้หลายโครงการอยู่แบบไม่ถูกต้อง ทำให้โครงการที่ดำเนินกิจการถูกต้องตามกฎหมายเข้ามาร้องเรียนกับกระทรวงมหาดไทย เพราะถือเป็นการแข่งขันที่เสียเปรียบเนื่องจากฝ่ายหนึ่งต้องเสียค่าดำเนินการเสียภาษีอย่างถูกต้อง เกิดความแตกต่างในเรื่องของค่าใช้จ่าย การดำเนินธุรกิจ

สิ่งที่จะเกิดขึ้นหากทำให้ทุกโครงการเข้ามาอยู่ภายใต้กฎหมายคือ เป็นผลดีทางด้านภาครัฐที่ได้ภาษีถูกต้องตามกฎหมาย และฝ่ายผู้เช่าพักที่ได้รับการคุ้มครองมีความปลอดภัยตามมาตรฐาน

อีกแง่มุมหนึ่งนอกเหนือไปจากเรื่องการจัดระเบียบเงินค่าภาษี คือเรื่องความยุ่งยากในการจดทะเบียนให้ถูกต้อง หากกฎหมายเอื้ออำนวย ลดขั้นตอนในการดำเนินการ มีรูปแบบที่ชัดเจน ทำให้การขออนุญาตเป็นเรื่องเข้าใจง่าย ก็น่าจะทำให้ผู้ประกอบการหลายๆที่ที่ไม่ได้จดทะเบียนถูกต้องนั้นมาทำให้ถูกต้องตามขั้นตอน ยกตัวอย่างคือ เรื่องการทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ที่ต้องใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ ไม่มีแบบฟอร์มที่จะทำให้ผู้ประกอบการหรือผู้ยื่นขอทำตามกระบวนการพิจารณาเป็นขั้นตอนได้ ซึ่งในขั้นตอนนี้ที่เคยพบคือเร็วที่สุดใช้ระยะเวลา 8 เดือน และโครงการที่ใช้ระยะเวลานานที่สุดคือ 3 ปี บังคับสำหรับโรงแรมที่มีขนาดพื้นที่ 4000 ตารางเมตรขึ้นไป

สำนักการโยธาธิการ กรุงเทพมหานคร

สัมภาษณ์: วันที่ 17 สิงหาคม 2555

เกสเข้าส์หรือโครงการลักษณะโรงแรมที่ดัดแปลงมาจากบ้านพักอาศัย ตึกแถว มีขนาดเล็ก ไม่เกี่ยวกับสำนักการโยธาธิการ เพราะยื่นเรื่องขออนุญาตก่อสร้างเฉพาะอาคารที่มีความสูง 5 ชั้นขึ้นไป มีการแบ่งความรับผิดชอบออกเป็น 3 ส่วน ทั้งหมด 50 เขต ส่วนที่ 1 คูแล 22 เขต ส่วนที่ 2 คูแล 13 เขต และส่วนที่ 3 คูแล 15 เขต ถ้าเป็นอาคารที่มีความสูงน้อยกว่า 5 ชั้นให้ไปยื่นเรื่องที่สำนักงานเขต และหากเป็นพื้นที่ในต่างจังหวัดให้ไปยื่นเรื่องที่ องค์การบริหารส่วนตำบล หรือเทศบาลในพื้นที่

กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

สัมภาษณ์: คุณบัณฑิต นริศรางกุล วันที่ 30 สิงหาคม 2555

โรงแรมทั่วประเทศที่ขออนุญาตถูกต้องตามกฎหมาย ในกรุงเทพฯ มีประมาณ 350 แห่ง ต่างจังหวัดมีประมาณ 3,500 กว่าแห่ง รวมทั้งหมด ประมาณ 3,850 แห่ง แต่ข้อมูลจากการท่องเที่ยวพบว่า มีโรงแรมทั้งที่ถูกต้องและไม่ถูกต้องทั้งหมดกว่า 12,000 แห่งทั่วประเทศ อาคารที่ขออนุญาตไม่ได้ส่วนใหญ่เป็นโรงแรมที่เป็นอาคารขนาดเล็ก ได้แก่ อาคารห้องแถว เซอวิสอพาร์ทเมนท์ เป็นต้น เพราะติดปัญหาเรื่อง ระยะเวลา ช่างทางเดิน บันไดหนีไฟ ลิฟท์ ขนาดห้อง ไม่ได้ตามมาตรฐานของโรงแรม แนวทางในการแก้ไขปัญหาคือการออกกฎหมายเพื่อผ่อนปรนให้กับอาคารที่นำมาดัดแปลง โดยจะต้องพิสูจน์ได้ว่าอาคารเก่านั้นถูกต้องตามกฎหมายเดิมหรือไม่ ยกตัวอย่างเช่น ขนาดทางเดินสำหรับอาคารที่จะดำเนินการเป็นโรงแรมที่มีการจัดตั้งขึ้นมาใหม่จะต้องมีขนาด 1.50 เมตร แต่อาคารเก่าอาจอนุโลมให้ใช้ขนาดทางเดิน 1.20 เมตร เป็นต้น

ปัญหาที่สำคัญที่สุดเรื่องการขออนุญาตโรงแรมคือเรื่องการทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) พอส่งรายงานไปแล้วไม่มีการตรวจสอบว่าที่อนุมัติไปแล้วนั้นได้ทำตามที่อนุมัติไปหรือไม่ น่าจะมีมาตรการบังคับเพิ่มเข้ามาให้เข้มงวดมากขึ้น

สมาคมโรงแรมแห่งประเทศไทย

สัมภาษณ์: คุณภูณัช ธนาเหล่าพานิช (รองนายกสมาคม) วันที่ 4 กันยายน 2555

จำนวนโรงแรมที่ได้รับการอนุญาต มีประมาณ 6700 แห่งทั่วประเทศ แต่จำนวนทั้งหมดที่ได้รับ และไม่ได้รับอนุญาตมีประมาณ 13400 แห่ง โดยภาษีโรงเรือนต่างกันประมาณ 3 เท่า ถ้าทำให้โครงการที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายมาอยู่ภายใต้กฎหมายได้ คาดคะเนว่ารัฐน่าจะได้เงินจากการเก็บภาษีเพิ่มขึ้นปีละ 600 ล้านบาท

ข้อดีของการเข้าร่วมสมาคมโรงแรมคือ

1. เป็นผลดีทางการตลาด มีเคาท์เตอร์ประชาสัมพันธ์ให้ที่สนามบิน อาทิ สุวรรณภูมิ ดอนเมือง เชียงใหม่ และภูเก็ต
2. มีข้อมูลอยู่ในสารบบกระจายไปยังทั่วโลก ทำให้คนรู้จัก
3. สมาชิกในสมาคมจะได้รับรู้ความเปลี่ยนแปลง หรือการออกข้อกำหนดใหม่ๆเร็วที่สุด เพราะการที่เป็นสมาคมทำให้รู้เรื่องกฎหมายเร็วที่สุด มีส่วนแก้ไขได้ถ้ามีปัญหา เวลาราชการจะมีการปรับหรือแก้ไขกฎหมายอะไร สมาคมจะมีตัวแทนเข้าร่วมด้วย

มุมมองเรื่องของการเปิดเสรีประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

1. เป็นผลดีทางการลงทุน
2. ถ้ามีการเคลื่อนย้ายแรงงานเสรีจะเป็นผลดี เพราะตลาดต้องการแรงงาน

การแข่งขันที่มีมากขึ้นไม่ได้ทำให้เกิดการเสียเปรียบเพราะมีนโยบายเรื่องของการ

1. กำแพงด้านการลงทุน ต่างชาติจะสามารถมาลงทุนได้เฉพาะโรงแรม 5 ดาว
2. ต้องมีประสบการณ์ไม่น้อยกว่า 10 ปี
3. ต้องมีทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่า 2,000,000,000 บาท

ปัญหาทางด้านกฎหมาย

1. เรื่อง EIA มีจำนวนผู้เชี่ยวชาญน้อยเกินไปที่รับทำรายงาน ปัจจุบันมีทั้งหมด 51 บริษัท เป็นสาเหตุทำให้ SME เกิดการชะงักเพราะใช้เวลานาน ซึ่งทำให้ต้นทุนสูงขึ้น
2. น่าจะทำให้การขออนุญาตทำได้ง่ายขึ้น มีการให้บริการเบ็ดเสร็จ ณ จุดเดียว (one stop service)

ภาคผนวก ข.
แบบบันทึกข้อมูลที่ได้จากการสังเกต

ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานอาคาร

1. ลักษณะของอาคาร

- () บ้านพักอาศัย จำนวนชั้น ชั้น จำนวนหลัง หลัง
- () ตึกแถว จำนวนชั้น ชั้น จำนวนคูหา คูหา
- () อาคารอื่น จำนวนชั้น ชั้น จำนวนอาคาร.....อาคาร

2. ประเภทการใช้งานเดิม (กรณีดัดแปลงอาคาร)

- () การพักอาศัย () การพาณิชย์ () การพาณิชย์และพักอาศัย
- () อื่นๆ โปรดระบุ

3. จำนวนห้องพักรวมปัจจุบัน ห้อง

4. ชนิดของห้องพักที่มีอยู่ในปัจจุบัน

- | | | |
|------------------------|---------------------------|------------------|
| ห้องเดี่ยวพร้อมห้องน้ำ | ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร | จำนวน ห้อง |
| ห้องเดี่ยวไม่มีห้องน้ำ | ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร | จำนวน ห้อง |
| ห้องคู่พร้อมห้องน้ำ | ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร | จำนวน ห้อง |
| ห้องคู่ไม่มีห้องน้ำ | ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร | จำนวน ห้อง |
| ห้องรวม | ขนาดพื้นที่.....ตารางเมตร | จำนวน ห้อง |

5. จำนวนห้องน้ำห้องส้วม (กรณีใช้ห้องน้ำร่วมกัน)

ห้องอาบน้ำห้อง

ห้องส้วมห้อง

6. ความสูงจากพื้นห้องถึงฝ้าเพดานประมาณ

ชั้นใต้ดิน เมตร ชั้น 1เมตร

ชั้น 2..... เมตร ชั้น 3.....เมตร

ชั้น 4..... เมตร

7. ลิฟท์โดยสาร

() ไม่มี () มี จำนวน ตัว

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านความปลอดภัยอาคาร

8. วัสดุโครงสร้างอาคาร
- () โครงสร้างไม้ () โครงสร้าง คสล. ผสมไม้
 () โครงสร้างคสล. () โครงสร้างเหล็ก
 () อื่นๆ.....
9. วัสดุที่ใช้ต่อเติม/ทำผนังกันห้อง
- () กระเบื้องแผ่นเรียบโครงไม้ () ยิปซัมบอร์ดโครงไม้
 () ยิปซัมบอร์ดโครงเหล็ก () ไม้อัดโครงไม้
 () อิฐมอญฉาบปูนเรียบ () อิฐบล็อกจากปูนเรียบ
 () อิฐมวลเบาฉาบปูนเรียบ () อื่นๆ
10. วัสดุประตู-หน้าต่าง
- () ไม้เนื้อแข็ง () อลูมิเนียม
 () ไวนิล () อื่นๆ.....
11. ลักษณะการระบายอากาศ
- () หน้าต่าง () พัดลมดูดอากาศ
 () ผนังปิดไม่ถึงฝ้าเพดาน () อื่นๆ
12. ระบบการป้องกันอัคคีภัยที่ใช้ในอาคาร
- () ถังดับเพลิง () เบรกเกอร์
 () สปริงเกิล () บันไดหนีไฟ
 () smoke detector () heat detector
 () อื่นๆ
13. ระบบความปลอดภัยของอาคาร
- () CCTV () key card
 () ยามเฝ้าตลอด 24 ชั่วโมง () ช่องตาแมว

() อื่นๆ

14. จำนวนที่จอดรถ.....คัน

15. ที่ว่างรอบอาคาร.....% ของพื้นที่ดิน

16. ความกว้างของช่องทางเดินภายในอาคารเมตร

17. ขนาดความกว้างบันไดเมตร

18. ขนาดห้องโถงตารางเมตร

ภาคผนวก ค.
แบบสอบถามสถาปนิก

แบบสอบถาม : สถาปนิก

งานวิจัยเรื่อง การขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรมภายใต้กฎหมายไทย
กรณีอาคารที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ ตามพระราชบัญญัติควบคุม
อาคาร พ.ศ. 2522
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการทำวิทยานิพนธ์ระดับปริญญาโท สาขาการจัดการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงสาเหตุของอาคารที่ไม่สามารถจดทะเบียน หรือขออนุญาตเป็นโรงแรมตามกฎหมายได้ เพื่อนำไปวิเคราะห์มาตรการทางกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการขออนุญาตโรงแรม กรณีอาคารที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ว่ามีความเหมาะสมหรือไม่เพียงใด และเสนอแนวทางที่ชัดเจน ในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากกฎหมาย อันเป็นอุปสรรคหรือข้อบกพร่องที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการขออนุญาตโรงแรม กรณีอาคารที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ตอนที่ 1 ประวัติของผู้ให้สัมภาษณ์

1. ชื่อ-นามสกุล.....อายุ ปี
2. ลักษณะการทำงาน
[] ทำงานเป็นสถาปนิกออกแบบในบริษัทตำแหน่ง.....
[] ทำงานอิสระ
[] ทั้งสองอย่างข้างต้น
[] อื่นๆ โปรดระบุ.....

3. ประสบการณ์การทำงาน
4. ประสบการณ์การออกแบบ
- [] อาคารอยู่อาศัย ประเภท [] บ้านพักอาศัยจำนวนโครงการ ขนาดห้อง
- [] อพาร์ทเมนต์ จำนวนโครงการ ขนาดห้อง
- [] อาคารชุด จำนวนโครงการ ขนาดห้อง
- [] อาคารสาธารณะ ประเภท [] โรงแรม จำนวนโครงการ ขนาดห้อง
- [] รีสอร์ท จำนวนโครงการ ขนาดห้อง
- [] อื่นๆ โปรดระบุจำนวนโครงการ ขนาดห้อง
-จำนวนโครงการ ขนาดห้อง
-จำนวนโครงการ ขนาดห้อง

ตอนที่ 2 ความเห็นต่อลักษณะทางกายภาพของอาคารลักษณะโรงแรม

การตอบแบบสอบถามนี้จะจำแนกออกตามประเภทของอาคารเดิมที่ปรับเปลี่ยนมา รูปแบบเดิมจึงเป็นตัวกำหนดเกณฑ์ทางด้านกายภาพของอาคาร ซึ่งอาจขัดต่อกฎหมาย จึงขอความเห็นจากท่านผู้มีประสบการณ์การทำงาน หากท่านคิดว่าลักษณะทางกายภาพที่เหมาะสมสำหรับอาคารที่พักลักษณะโรงแรมขนาดเล็กนั้นควรเป็นเช่นใด กรุณาทำเครื่องหมาย (/) ในช่องที่ท่านคิดว่ามีความเหมาะสมมากที่สุด และใส่ความเห็นเพิ่มเติมเพื่อสนับสนุนกับตัวเลือกนั้นทางด้านหลัง

เลือกประเภทละ 1 คำตอบ สำหรับอาคารแต่ละประเภท (บ้าน ตึกแถว และอาคาร)

ตัวอย่างการทำแบบสอบถาม ในแต่ละข้อเลือก*ประเภทอาคารละ 1 ข้อ

ประเภทอาคารเดิม		บ้าน	ตึกแถว	อาคาร*	เหตุผล
1. การใช้น้ำในห้องน้ำ	มีห้องน้ำส่วนตัวทุกห้องพัก	/			
	มีห้องน้ำรวมเพียงอย่างเดียว		/		
	มีทั้งสองแบบในอาคารเดียวกัน			/	
2. ที่ว่าง	น้อยกว่า 10%				
	ตั้งแต่ 10% แต่ไม่ถึง 30%	/			
	ตั้งแต่ 30% ขึ้นไป			/	
3. ที่จอดรถ	ไม่มีที่จอดรถเลย	/			
	มีที่จอดรถในรัศมี.....เมตร		200		
	ต้องมีที่จอดรถในโครงการ			/	
4. วัสดุผนัง	ไม่ทนไฟ	/			ถ้าไม่ทนไฟต้อง.....
	ต้องเป็นวัสดุทนไฟ		/	/	
5. พื้นที่ห้องนอน	น้อยกว่า 8 ตารางเมตร				หรือคิดพื้นที่เพียงละ
	ตั้งแต่ 8 ตารางเมตรขึ้นไป	/	/	/	ตารางเมตร
6. ช่องทางเดิน	น้อยกว่า 1.00 เมตร				
	1.00 เมตร	/			
	1.01 เมตร-1.19 เมตร		/		
	1.20 เมตร-1.49 เมตร			/	
	ตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป				
7. ระยะดิ่ง	น้อยกว่า 2.20 เมตร	/	/		
	2.21 เมตร-0.59 เมตร			/	
	ตั้งแต่ 2.60 เมตรขึ้นไป				
8. ความกว้างบันได	น้อยกว่า 1.20 เมตร	/			
	1.20 เมตร-1.49 เมตร		/		
	ตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป			/	

ประเภทอาคารเดิม		บ้าน	ตึกแถว	อาคาร*	เหตุผล
1. การใช้ ห้องน้ำ	มีห้องน้ำส่วนตัวทุกห้องพัก	/			
	มีห้องน้ำรวมเพียงอย่างเดียว		/		
	มีทั้งสองแบบในอาคารเดียวกัน			/	
2. ที่ว่าง	น้อยกว่า 10%				
	ตั้งแต่ 10% แต่ไม่ถึง 30%	/			
	ตั้งแต่ 30% ขึ้นไป			/	
3. ที่จอดรถ	ไม่มีที่จอดรถเลย	/			
	มีที่จอดรถในรัศมี.....เมตร		200		
	ต้องมีที่จอดรถในโครงการ			/	
4. วัสดุผนัง	ไม่ทนไฟ	/			ถ้าไม่ทนไฟ
	ต้องเป็นวัสดุทนไฟ		/	/	ต้อง.....
5. พื้นที่ ห้องนอน	น้อยกว่า 8 ตารางเมตร				หรือคิดพื้นที่
	ตั้งแต่ 8 ตารางเมตรขึ้นไป	/	/	/	เพียงละ ตารางเมตร
6. ขนาด ช่องทางเดิน	น้อยกว่า 1.00 เมตร				
	1.00 เมตร	/			
	1.01 เมตร-1.19 เมตร		/		
	1.20 เมตร-1.49 เมตร			/	
	ตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป				
7. ระยะดิ่ง	น้อยกว่า 2.20 เมตร	/	/		
	2.21 เมตร-0.59 เมตร			/	
	ตั้งแต่ 2.60 เมตรขึ้นไป				
8. ความ กว้างบันได	น้อยกว่า 1.20 เมตร	/			
	1.20 เมตร-1.49 เมตร		/		
	ตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป			/	

หมายเหตุ: อาคารในที่นี้ คือการดัดแปลงอาคารอื่นเพื่อมาประกอบกิจการลักษณะโรงแรม ยกตัวอย่าง โรงเรียน หอพัก เป็นต้น

ตอนที่ 3 ข้อเสนอแนะ

.....

.....

.....

.....

.....

ขอขอบคุณอย่างสูงในความร่วมมือในการตอบแบบสัมภาษณ์ของท่านมา ณ โอกาสนี้

รายชื่อของผู้ถูกสัมภาษณ์ แบ่ง 3 ช่วงตามประสบการณ์ทำงาน รวมทั้งหมด 60 คน

ช่วงที่ 1 ประสบการณ์ทำงานระหว่าง 5-10 ปี จำนวน 30 คน

1. นายปิยะพงศ์ เบ็ญจศิริวรรณ	ประสบการณ์ทำงาน	10 ปี
2. นายอิทธิพล สุวรรณ	ประสบการณ์ทำงาน	6 ปี
3. นายอนรรฆมิช๊ะวีร์ เกิดแย้ม	ประสบการณ์ทำงาน	5 ปี
4. นายฉัตรชัย จารุกิจจัญญ	ประสบการณ์ทำงาน	6 ปี
5. นายกิตติพงษ์ ไชยสาดี	ประสบการณ์ทำงาน	10 ปี
6. นายชานนท์ มานยาชิ	ประสบการณ์ทำงาน	5 ปี
7. นางสาวณัฐภัฏ ธรรมชาติ	ประสบการณ์ทำงาน	5 ปี
8. นายทัศนฐนัณ ศรีนวกุล	ประสบการณ์ทำงาน	9 ปี
9. นายธงไชย วงศ์ศรีศุภกุล	ประสบการณ์ทำงาน	5 ปี
10. นายกิตติวัฒน์ วิโรจน์วงศ์	ประสบการณ์ทำงาน	5 ปี
11. นายสมชาย โฟพาทอง	ประสบการณ์ทำงาน	9 ปี
12. นายวีรฤทธิ วีรานนท์	ประสบการณ์ทำงาน	5 ปี
13. นายธนิชฐ์ ชนะพันธ์ชัย	ประสบการณ์ทำงาน	5 ปี
14. นางสาวนิตารัตน์ ธิรสุนทรากุล	ประสบการณ์ทำงาน	7 ปี
15. นางสาวอัมรัตน์ สุวัฒน์กุล	ประสบการณ์ทำงาน	9 ปี
16. นายอัทธา พรสุมาลี	ประสบการณ์ทำงาน	7 ปี
17. นางสาวศิริอรุณ มัจฉาสกุล	ประสบการณ์ทำงาน	5 ปี
18. นายสิริ จารุไพโรจน์	ประสบการณ์ทำงาน	8 ปี
19. นายเขายัน ภัณฑลักษ์ณ์	ประสบการณ์ทำงาน	7 ปี
20. นายไววิทย์ เศรษฐสุภพนา	ประสบการณ์ทำงาน	8 ปี
21. นางสาวสุภาศินี จันทน์น้อย	ประสบการณ์ทำงาน	7 ปี
22. นางสาวสุกฤตา สกุลเกื้อกุลสุข	ประสบการณ์ทำงาน	6 ปี
23. นายพีระพร สุภาวัฒน์	ประสบการณ์ทำงาน	8 ปี
24. นายเตชะนิตย์ คล้ายอุดม	ประสบการณ์ทำงาน	5 ปี
25. นายณัฐพงษ์ จันทน์วัฒน์	ประสบการณ์ทำงาน	9 ปี
26. นายภูริต สุทธิยุทธ์	ประสบการณ์ทำงาน	6 ปี

27. นายธีรวัฒน์ ปฐมวิชัยวัฒน์	ประสบการณ์ทำงาน	6 ปี
28. นายชัยวิทย์ รัตนวิจิตร	ประสบการณ์ทำงาน	5 ปี
29. นายสันติ ศุภรังสรรค์	ประสบการณ์ทำงาน	7 ปี
30. นางสาวเบญญดา สีนเจริญมัน	ประสบการณ์ทำงาน	7 ปี

ช่วงที่ 2 ประสบการณ์ทำงานระหว่าง 11-20 ปี จำนวน 20 คน

1. นายภควี วงศ์สุวรรณ	ประสบการณ์ทำงาน	11 ปี
2. นายสาโรช พระวงศ์	ประสบการณ์ทำงาน	11 ปี
3. นางสาวสิริลักษณ์ แสงสงวน	ประสบการณ์ทำงาน	13 ปี
4. นายรุจ รัตนพาหุ	ประสบการณ์ทำงาน	12 ปี
5. นายพงศศิลป์ ทีปประสาน	ประสบการณ์ทำงาน	20 ปี
6. นางสาวชนิตปรีชา บุญยรัตพันธุ์	ประสบการณ์ทำงาน	19 ปี
7. นายสกล ประจันบาน	ประสบการณ์ทำงาน	16 ปี
8. นายไกรวุฒิ ไพบูรณ์วรชาติ	ประสบการณ์ทำงาน	11 ปี
9. นายธีรยุทธ ตะปี่นา	ประสบการณ์ทำงาน	14 ปี
10. นายธีรพล ลีบุญเย็น	ประสบการณ์ทำงาน	16 ปี
11. นายกฤตพล อ่อนศรี	ประสบการณ์ทำงาน	18 ปี
12. นายอิสระ สุมาพันธ์	ประสบการณ์ทำงาน	14 ปี
13. นายกิติพงษ์ พานิชปฐม	ประสบการณ์ทำงาน	16 ปี
14. นายณวรรธน์ สายเชื้อ	ประสบการณ์ทำงาน	16 ปี
15. นายธีรวัฒน์ เย็นใจ	ประสบการณ์ทำงาน	13 ปี
16. นางสาวยุพดี พฤษ์สถาพร	ประสบการณ์ทำงาน	11 ปี
17. นายฐิติพงศ์ ยอดชีวัน	ประสบการณ์ทำงาน	13 ปี
18. นายอาชวະ สามีตติยากร	ประสบการณ์ทำงาน	13 ปี
19. นายอรรชวรธร แพรดำ	ประสบการณ์ทำงาน	16 ปี
20. นายประกิต พันธุ์นุกิจ	ประสบการณ์ทำงาน	16 ปี

ช่วงที่ 3 ประสบการณ์ทำงานมากกว่า 20 ปีขึ้นไป จำนวน 10 คน

1. นายเดชพล เจริญจิโรจน์	ประสบการณ์ทำงาน	23 ปี
2. นายพีรชาติ ส่องสถิต	ประสบการณ์ทำงาน	23 ปี
3. นางกิตติยา จรุงจิตต์	ประสบการณ์ทำงาน	21 ปี
4. นายสุทธิศักดิ์ สุทธิสวาท	ประสบการณ์ทำงาน	26 ปี
5. นายสุวัฒน์ วิศวกรรมท์	ประสบการณ์ทำงาน	23 ปี
6. นายปรีชา มณีสถิตย์	ประสบการณ์ทำงาน	23 ปี
7. นางเพ็ญศรี สารีกา	ประสบการณ์ทำงาน	20 ปี
8. นายณวัฒน์ ทองสว่าง	ประสบการณ์ทำงาน	26 ปี
9. นายบัญญัติ สระทอง	ประสบการณ์ทำงาน	20 ปี
10. นายสรชาติ ใจคิด	ประสบการณ์ทำงาน	20 ปี

ภาคผนวก ง.

แบบสัมภาษณ์เจ้าของ/ผู้ประกอบการที่พักลักษณะโรงแรม

แบบสัมภาษณ์ : เจ้าของ/ผู้ประกอบการที่พักโรงแรมลักษณะโรงแรม

งานวิจัยเรื่อง การขออนุญาตอาคารประเภทโรงแรมภายใต้กฎหมายไทย

กรณีอาคารที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการทำวิทยานิพนธ์ระดับปริญญาโท สาขาการจัดการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงสาเหตุของกฎหมายที่ทำให้อาคารไม่สามารถจดทะเบียน/ขออนุญาตเป็นโรงแรมได้ เพื่อนำไปวิเคราะห์มาตรการทางกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตโรงแรม กรณีอาคารที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎหมายควบคุมอาคารว่ามีความเหมาะสมหรือไม่เพียงใด และเสนอแนวทางที่ชัดเจน ในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากกฎหมาย อันเป็นอุปสรรคหรือข้อบกพร่องที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตโรงแรม กรณีอาคารที่มีขนาดต่ำกว่าอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ข้อมูลของท่านจากการสัมภาษณ์ในครั้งนี้จะถูกเก็บไว้เป็นความลับ โดยจะไม่มีการระบุชื่อกิจการของท่านลงไปในรูปเล่มวิทยานิพนธ์ เพียงแต่นำข้อมูลที่ได้ไปวิเคราะห์เพื่อสรุปผลต่อไป

วัน/ เดือน / ปี ที่ให้สัมภาษณ์

เวลาเริ่มสัมภาษณ์ เวลาสิ้นสุดการสัมภาษณ์

ตอนที่ 1 ประวัติของผู้ให้สัมภาษณ์

1. เพศ

() ชาย

() หญิง

2. ท่านเปิดกิจการที่พำนักขณะโรงแรมนี้มาเป็นเวลา ปี
3. วุฒิกการศึกษา

<input type="checkbox"/> มัธยมต้น	<input type="checkbox"/> มัธยมปลาย
<input type="checkbox"/> ปริญญาตรี	<input type="checkbox"/> ปริญญาโท
<input type="checkbox"/> ปริญญาเอก	<input type="checkbox"/> อื่นๆ โปรดระบุ
4. ปีที่เริ่มก่อตั้ง..... ปีที่จดทะเบียน
5. จำนวนบุคลากร คน
6. ลักษณะกิจการ

<input type="checkbox"/> ระบบเจ้าของคนเดียว
<input type="checkbox"/> ผู้ถือหุ้นหลักเพียงกลุ่มเดียว
<input type="checkbox"/> ระบบให้พนักงานถือหุ้นร่วมกัน
<input type="checkbox"/> ระบบบริษัทในเครือ
<input type="checkbox"/> ระบบอื่นๆ.....
7. ท่านมีโครงการลักษณะนี้ สาขาอื่นๆหรือบริเวณอื่นหรือไม่
 1.
 2.
 3.
8. จุดเด่นหรือเอกลักษณ์เฉพาะของกิจการที่พำนักของท่าน

.....

.....
9. กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของกิจการที่พำนักของท่านคือ

.....

.....
10. ประเภทลูกค้าของกิจการที่พำนักของท่าน

<input type="checkbox"/> คนไทย	ประมาณร้อยละ
<input type="checkbox"/> คนต่างชาติ	ประมาณ ร้อยละ

ตอนที่ 2 *ความคิดเห็นในเรื่องการจดทะเบียน/ขออนุญาตเป็นกิจการโรงแรม*

11. ท่านคิดว่าอุปสรรคในการจดทะเบียนกิจการของท่านให้เป็นโรงแรมนั้นคืออะไร
1.
 2.
 3.
12. ท่านคิดว่าการจัดการเรื่องเอกสารในการจดทะเบียนนั้นมีความซับซ้อนหรือยุ่งยากหรือไม่
-
-
13. ท่านได้รับอุปสรรคจากการตรวจสอบกิจการของท่านโดยเข้าพนักงานหรือไม่
-
-
14. ท่านหาข้อมูลในเรื่องการจดทะเบียนจากแหล่งข้อมูลใดบ้าง
1.
 2.
 3.
15. ท่านคิดว่ามาตรฐานของที่พักรออ้างอิงกับหลักเกณฑ์ใด
1.
 2.
 3.

ตอนที่ 3 *ข้อเสนอแนะ*

.....

.....

.....

.....

.....
.....

ขอบพระคุณอย่างสูงในความร่วมมือในการตอบแบบสัมภาษณ์ของท่านมา ณ โอกาสนี้

ภาคผนวก จ.

แบบสอบถามความพึงพอใจของนักท่องเที่ยวเข้าพัก

Questionnaire: Traveler Satisfaction Survey for small-sized hotel

Explanation: Please tick (/) in the following boxes which matching your mind.

Part 1: General Information

1. Name Mr. /Ms. /Mrs.
2. Nationality.....Country of residence.....
3. Gender Male Female
4. Ageyears
5. Marital Status
 Single Married Widowed/ Divorced/
Separated
6. Highest Education
 High School College Vocational
 Bachelor Degree Master Degree Doctorate Degree
7. Occupation
 Civil servant Employee Not Employed
 Self Employed Student other:
specify.....
8. Monthly IncomeUSD / Euro / Other

Part 2: Tourist Behavior

1. Have you ever been to Thailand before?
 Never (First time) Yes, this istimes
2. Your purpose of Visiting Thailand?
 Holiday/Vacation Visiting relatives & friends Business
 Sport Event Seminar/ conference other.....
3. How do you arrange your travel? Group tour Non group tour
3. Who do you travel with?

not good, should be improved by

(3) Bedroom (space, height)

very good good moderate

not good, should be improved by

(4) Safety

very good good moderate

not good, should be improved by

(5) Renting rate

very appropriate appropriate

inappropriate, should be improved by

(6) Disturbance from outside (noise)

very much moderate

very little not at all

(7) Disturbance within hotel (noise)

very much moderate

very little not at all

4. What size of room are you currently staying in?

Less than 8 square meters 9 - 18 square meters

19 – 28 square meters 29 - 38 square meters

More than 38 square meters

5. What is the smallest size of room would you find acceptable?

Less than 8 square meters 9 - 18 square meters

19 – 28 square meters 29 - 38 square meters

6. What height of room are you currently staying in?

Less than 2.00 meters 2.00 – 2.20 meters

2.21 – 2.60 meters more than 2.60 meters

7. What is the least ceiling height would you find acceptable?

Less than 2.00 meters

2.00 – 2.20 meters

2.21 – 2.60 meters

more than 2.60 meters

.....**Thank you for your cooperation**.....

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ นางสาววราลี เวชชธรรม

เกิด 23 กันยายน 2532

การศึกษา

- พ.ศ.2538-2543 ประถมศึกษา โรงเรียนลาซาล
- พ.ศ.2544-2549 มัธยมศึกษา โรงเรียนราชวินิตบางแก้ว
- พ.ศ.2550-2554 ปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- พ.ศ.2555 เข้าศึกษาหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชา
สถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย