

ตัวหนังสือ

ที่ มท ๐๓๐๗.๖/ว ๓๒๓๐



กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ เขตพระนคร
กทม. ๑๐๒๐๐

๒ ตุลาคม ๒๕๕๒

เรื่อง การขอปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือกรมโยธาธิการ ที่ มท ๐๗๑๐/๗๕๑๙ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๒

ด้วยกรมการปกครองได้หารือกรมโยธาธิการและผังเมืองกรณี ตามมาตรา ๓๒(๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ กำหนดให้โรงแรมเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ซึ่งเมื่อก่อสร้างหรือดัดแปลงเสร็จแล้ว ต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทำการตรวจสอบการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารเพื่อออกไปรับรองการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารตามแบบ อ.๖ และ ข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดว่าในกรณีที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ ประสงค์จะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการประเภทควบคุมการใช้ หรือเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ ประสงค์จะเปลี่ยนการใช้อาคารไปใช้เป็นอาคารสำหรับอีกกิจการหนึ่ง ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารยื่นคำขอเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบ ข.๓ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นพร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.๓ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่าถูกต้องให้ออกใบอนุญาตตามแบบ อ.๕ แต่ตามข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ กำหนดว่า อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรม หรือมีใบรับรองการตรวจสภาพอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังนี้ หากมีการนำอาคารที่ไม่ใช่อาคารประเภทควบคุมการใช้ เช่น อาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ที่มีพื้นที่ประกอบกิจการไม่ถึง ๔๐ ตารางเมตร เป็นต้น มายื่นขออนุญาตใช้อาคารดังกล่าวประกอบธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นอาคารควบคุมการใช้โดยมิได้มีการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารและนำหลักฐานใบรับรองการตรวจสภาพอาคาร (แบบ ร.๑) มายื่นประกอบการพิจารณาอนุญาตของนายทะเบียนโรงแรมด้วย ด้านนายทะเบียนโรงแรมอนุญาตตามข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ จะขัดกับหลักเกณฑ์ของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมาตรา ๓๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๔) ที่ออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่

/ กรมการปกครอง...

กรมการปกครองได้มีหนังสือถึงกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า กรมโยธาธิการและ
ผังเมืองได้พิจารณาโดยให้น้ำหนักความสำคัญของการควบคุมอาคารแล้วมีความเห็นว่า ตาม
มาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยพระราชบัญญัติควบคุม
อาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔ มีบทบัญญัติให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งไม่เป็นอาคาร
ประเภทควบคุมการใช้ ไว้หรือเกินขอบเขตที่ดินได้ใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการตามมาตรา ๓๒ แต่จะ
ได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือได้แจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๔ ทวิ แล้ว และ
ตามข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๐ (พ.ศ. ๒๕๒๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตาม
มาตรา ๓๒ ถ้าประสงค์จะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการประเภทควบคุมการใช้ ให้เจ้าของอาคารหรือ
ผู้ครอบครองอาคารยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนแปลงวิธีใช้อาคารตามแบบ ข.๓ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับ
คำขอและดำเนินการตรวจสอบแล้วเห็นว่าผู้ยื่นคำขอจะขอใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบ อ.๕
ให้ ดังนั้น การจะเปลี่ยนการใช้อาคารตามอาคารอยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ที่มีได้เป็นอาคารควบคุม
การใช้ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓)
พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ จะต้องอนุญาตเปลี่ยนการใช้
อาคารก่อน เมื่อได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารแล้ว จึงจะดำเนินการขออนุญาตประกอบกิจการ
โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมได้ สำหรับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) นั้น
มีเจตนารมณ์เพื่อตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารสามารถใช้งานได้ เพื่อ
ความปลอดภัยในการใช้อาคาร ซึ่งมีผลความหมายที่แตกต่างจากการออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร
(แบบ อ.๕) ที่ต้องการตรวจสอบการใช้อาคารให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่กำหนดกฎเกณฑ์ไว้
เพื่อความเหมาะสมสำหรับการใช้อาคารแต่ละประเภท ด้วยเหตุนี้ ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑)
จึงไม่สามารถใช้แทนใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.๕) ได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติต่อไป

รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



(นายวิบูลย์ อรรถกร)

รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมการปกครอง

สำนักการสอบสวนและนิติการ

โทร./โทรสาร ๐-๒๓๕๖-๕๕๕๕