

การดัดแปลงอาคารประเภทตึกแถวเก่าตามข้อกำหนดเพื่อใช้ประโยชน์เป็นโฮสเทล : กรณีศึกษา เขต  
บางรัก กรุงเทพมหานคร



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2562  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

MODIFYING OLD BUILDING ACCORDING TO RELATED LAWS FOR USE AS HOSTLES :  
CASE STUDY IN BANG RAK DISTRICT, BANGKOK



Mr. Natchayakorn Patthasirithanisorn

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development in Housing and Real Estate

Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2019

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การดัดแปลงอาคารประเภทตึกแถวเก่าตามข้อกำหนดเพื่อ ใช้ประโยชน์เป็นโฮสเทล : กรณีศึกษา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
โดย	นายณัฏฐ์ชยกร ภัทราศิริธนิศร
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ยุวดี ศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วน  
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

.....	คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ (ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจิตฺติ)
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์	ประธานกรรมการ (รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโสภิชญ์ เมฆวิชัย)
.....	อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก (รองศาสตราจารย์ยุวดี ศิริ)
.....	กรรมการ (ศาสตราจารย์ นาวาโทไตรวัฒน์ วิริยะศิริ)
.....	กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย (รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)
.....	กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย (นายอุทัย คำเสนาะ)

ณัฏฐ์ชยกร ภัทราศิริจิณิศร : การดัดแปลงอาคารประเภทตึกแถวเก่าตามข้อกำหนดเพื่อใช้ประโยชน์เป็นโฮสเทล : กรณีศึกษา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร. ( MODIFYING OLD BUILDING ACCORDING TO RELATED LAWS FOR USE AS HOSTLES : CASE STUDY IN BANG RAK DISTRICT, BANGKOK) อ.ที่ปรึกษาหลัก : รศ.ยุวดี ศิริ

ปัจจุบันพบว่าการนำตึกแถวเก่ามาดัดแปลงเป็นโฮสเทลจำนวนมากโดยภาครัฐได้ให้ความสำคัญกับการดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมาย โดยมีการผ่อนปรนข้อกำหนดบางข้อในการดัดแปลงอาคารจากข้อกำหนดที่บังคับใช้อยู่ งานวิจัยนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา ข้อกำหนดที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารตึกแถวเก่าให้เป็นโฮสเทลและศึกษาปัญหาตลอดจนแนวทางการแก้ไขในการดัดแปลงอาคารตึกแถวเก่าให้เป็นโฮสเทล โดยวิจัยนี้ใช้วิธีการสำรวจและการสัมภาษณ์โฮสเทลที่เปิดให้บริการในเขตพื้นที่บางรัก

จากผลการศึกษากลุ่มตัวอย่างที่เป็นตึกแถวเก่าที่ดัดแปลงเป็นโฮสเทลในเขตบางรัก จำนวน 22 อาคาร พบว่า ตึกแถวส่วนใหญ่มีความสูงที่ 4 ชั้นขึ้นไป มีขนาด 1 คูหาและเดิมเคยเป็นที่พักอาศัย รองลงมาเป็นร้านค้าและสำนักงาน นอกจากนี้ยังพบว่าในธุรกิจโฮสเทลมีทั้งที่เป็นเจ้าของตึกและผู้เช่า โดยมีระยะเวลาการเช่าในช่วง 3 ปีมากที่สุด ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีความรู้ความเข้าใจในกฎหมายดัดแปลงอาคาร แต่เพื่อให้การดัดแปลงเหมาะสมกับการใช้งานจึงมีการให้สถาปนิกหรือวิศวกรทำการออกแบบมากกว่าที่จะออกแบบเอง จากผลสำรวจลักษณะทางกายภาพภายนอกในเรื่องของความสูงพบว่าในบางอาคารมีการต่อเติมโครงสร้างในชั้นดาดฟ้าหลังจากเปลี่ยนมาเป็นโฮสเทลและที่ว่างด้านหลังอาคาร ซึ่งพบว่าส่วนใหญ่มีการต่อเติมใช้งานที่ว่างดังกล่าวมาตั้งแต่แรกและในบางอาคารมีการต่อเติมพื้นที่นี้ทีหลัง และการดัดแปลงพื้นที่ภายในอาคารพบว่ามีทั้งหมด 15 รายการได้แก่ ห้องน้ำ กั้นผนังห้อง ผนังภายนอก บันไดหนีไฟ พื้น ดาดฟ้า ช่องแสง ผนังภายใน บันไดหลัก เสา ระเบียง ลิฟต์ ผนังบันไดหนีไฟ ภายนอก และพื้นที่ทางเดินภายใน โดยพบว่าห้องน้ำมีการดัดแปลงมากที่สุด พบในทุกโฮสเทล รองลงมาเป็นการกั้นผนังห้อง ซึ่งจากข้อมูลมีทั้งส่วนที่ตรงและไม่ตรงตามกฎหมาย ผู้วิจัยแบ่งผลการศึกษาได้ดังนี้ 1) ส่วนที่ตรงตามกฎหมายทั้งหมดมีอยู่ด้วยกัน 5 รายการได้แก่ ห้องน้ำ กั้นผนังห้อง หลังคา เสา ลิฟต์ 2) ส่วนที่มีทั้งตรงและไม่ตรงตามกฎหมายมีอยู่ด้วยกัน 6 รายการได้แก่ ช่องแสง ความสูง บันไดหนีไฟภายนอก บันไดหลัก พื้นที่ทางเดิน 3) ส่วนที่ไม่ตรงตามกฎหมาย มีอยู่ด้วยกัน 2 รายการได้แก่ การใช้บันไดหลักหนีไฟแต่ไม่ปิดล้อมพื้นที่ด้วยวัสดุทนไฟ และการต่อเติมที่ว่างด้านหลังอาคาร จากข้อมูลส่วนที่ไม่ตรงตามกฎหมาย ผู้วิจัยได้สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเรื่องการตรวจสอบและการดัดแปลงอาคารถึงแนวทางปฏิบัติและแนวทางแก้ไขพบว่า 1) เรื่องความสูงของอาคาร กรณีที่มีการต่อเติมความสูงจากเดิมหรือที่ว่างด้านหลังอาคารที่มีการต่อเติมใช้งานพื้นที่ที่ขัดต่อกฎหมาย เมื่อพบว่าขัดต่อข้อกำหนดจะแจ้งให้ผู้ประกอบการทำการรื้อในส่วนที่นั้นออก 2) เรื่องขนาดช่องทางเดิน บันไดหลักและการใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ ในส่วนนี้ได้มีการออกกฎหมายผ่อนปรนข้อกำหนดจากข้อกำหนดควบคุมอาคารที่บังคับใช้อยู่ ซึ่งกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2559 และ 2561 (ฉบับที่ 2) แต่พบว่าส่วนที่ไม่สามารถดำเนินการตามกฎหมาย คือ ความกว้างทางเดินภายในและบันไดหลักกว้างไม่ถึง 1.2 เมตรตามที่กำหนด และการไม่ปิดล้อมบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟ ทางเจ้าหน้าที่แนะนำให้ดำเนินการตามกฎหมายเพื่อความปลอดภัยในการใช้งาน โดยการเลือกใช้วัสดุที่สามารถทนไฟได้ 30 นาทีตามกฎหมาย ผ่อนปรนปิดล้อมพื้นที่บันไดหลัก ซึ่งในปัจจุบันมีวัสดุหลากหลายชนิดที่ทนไฟและผู้ประกอบการสามารถปรึกษากับทางผู้ออกแบบเพื่อเลือกใช้ให้เหมาะสม แต่ต้องดำเนินการภายใน 18 สิงหาคม 2564 เพราะกฎหมายผ่อนปรนมีอายุการบังคับใช้แค่ 5 ปีจากวันที่ประกาศ

จากการศึกษาในครั้งนี้ สามารถสรุปให้เห็นได้ว่า สาระสำคัญที่ ผู้ดัดแปลงตึกแถวควรคำนึงถึงในด้านกฎหมาย มีอยู่ด้วยกัน 3 เรื่อง 1) ความแข็งแรงมั่นคงภายในอาคาร 2) ความปลอดภัยที่เกิดขึ้นภายในอาคาร 3) ความสะดวกต่อการใช้งานภายในอาคารโดยในประเด็นสำคัญเหล่านี้ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะว่าควรจะเป็นหน้าที่ของผู้ตรวจสอบอาคาร ที่ควรเป็นผู้ดูแลเรื่องดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อกำหนด เพื่อให้เกิดผลต่อการบังคับใช้กฎหมายได้ตรงตามเจตนารมณ์มากขึ้นและสามารถส่งผลอย่างเป็นรูปธรรมในการใช้งาน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์	ลายมือชื่อนิสิต .....
ปีการศึกษา	2562	ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก .....

# # 6073325725 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: HOSTEL, RENOVATION, LAW, BANGRAK AREA

Natchayakorn Patthasirithanisor : MODIFYING OLD BUILDING ACCORDING TO RELATED LAWS FOR USE AS HOSTLES : CASE STUDY IN BANG RAK DISTRICT, BANGKOK. Advisor: Assoc. Prof. YUWADEE SIRI

Recently, a number of old commercial buildings have been converted into hostels, with the government giving priority to legal procedures with certain requirements for building modifications made lenient. The current research endeavor aimed to study laws, investigate problems and seek solutions related to modifying an old commercial building into a hostel. Surveys and interviews were adopted to study hostels that are open to business in the Bangrak area.

The study of the sample of 22 old commercial buildings that have been converted into hostels in the Bangrak area revealed most hostels have at least 4 floors and the size of 1 unit. It was discovered that these old commercial buildings were originally residences, shops and offices, respectively. Moreover, buildings that were modified into hostels were either owned by hostel owners themselves or rented. The majority of hostels were rented for three years and most entrepreneurs had knowledge and understanding of building modification laws. However, in order to make the modifications suitable for use, it was suggested that architects or engineers be hired to design the hostels, rather than designing the hostels themselves. The survey of physical characteristics such as heights revealed that there were some structural modifications in some buildings' terraces and spaces at the back in order to turn them into hostels. Most of the spaces were found to already be modified while others were modified later. There were 15 interior modifications, including bathroom walls, exterior walls, fire escape stairs, decks, interior wall lighting, main stairs, pillars, balconies, elevators, exterior fire escape stair walls and the interior walkway areas. Bathrooms had the most modifications in every hostel, followed by room wall partitions. Some modifications conformed to the laws while some did not. The researcher could divide the study results as follows: 1) There were five modifications that conformed to the laws, including toilets, walls, roofs, elevators, pillars. 2) There were six modifications that conformed and did not conform to the laws, including light cavity, height, external fire escape stairs, main stairs, walkway areas. 3) There were two main modifications that did not conform to the laws, including using the main fire escape stairs but not enclosing the area with refractory materials and the addition of spaces behind the buildings. Therefore, the researcher interviewed experts regarding building inspection and modifications and guidelines and solutions, which revealed that 1) In case of unlawful increase of height or spaces behind the buildings, owners will be notified about the destruction of those modifications. 2) In terms of the size of the walkway, main stairs and using main stairs as fire escape stairs, legislation has been made more lenient than the legislation currently in use. The ministerial regulations stipulated the characteristics of the buildings used in the hotel business of 2016- 2018 (Version 2) but it was found that there were some modifications that were impossible to proceed according to the laws, such as the size of interior walkways and main stairs which were specified as no bigger than 1.2 meters and not enclosing the main stairs used as fire escape stairs. Officials suggested that the laws be strictly observed for the sake of safety. This could be done by enclosing main stairway areas with refractory materials that could resist fire for at least 30 minutes. There are a variety of refractory materials available and owners could ask for designers' advice. However, it is worth noting that this should be proceeded before 18 August 2021 because laws would be valid for only 5 years from the announcement day.

The results of this study showed that there are 3 main legal issues that need to be taken into consideration, including the strength of building interiors, building safety and security and convenience. Therefore, it is the building inspectors' responsibility to ensure compliance with the laws, in order to enhance the efficiency of the laws.

Field of Study: Housing and Real Estate Development

Student's Signature .....

Academic Year: 2019

Advisor's Signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

ในการทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้ผู้วิจัยได้รับการสนับสนุนจาก รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ ผู้เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาหลัก ที่ได้ให้คำปรึกษา คำแนะนำกระบวนการดำเนินการวิจัย อันเป็นประโยชน์และยังช่วยนำการแก้ไขปัญหา พร้อมทั้งตรวจทานข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นในระหว่างดำเนินการ และขอขอบคุณอาจารย์คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ ที่ช่วยให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้มีความสมบูรณ์ในเชิงวิชาการและสำเร็จไปด้วยดี

ขอขอบพระคุณผู้ประกอบการโฮสเทลจำนวน 22 โครงการ ที่ยินดีให้ข้อมูลทั้งที่เป็นแบบสำรวจและแบบสัมภาษณ์ อันเป็นประโยชน์ต่อการเก็บข้อมูลเพื่อทำการวิจัยในครั้งนี้

ขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่กองควบคุมงาน สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานครที่สละเวลาให้ความรู้และคำแนะนำตลอดจนการให้สัมภาษณ์เพื่อนำเอาข้อมูลอันเป็นประโยชน์มาเพื่อการวิจัย

ขอขอบคุณเพื่อนรุ่น c30 ทุกท่าน ที่มีน้ำใจและมิตรภาพที่ดีต่อกันเสมอทั้งเวลาทำงานและนอกเวลา

ขอขอบคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่ให้คำแนะนำ และให้ความรู้เพิ่มเติมในขณะทดสอบการนำเสนอวิทยานิพนธ์เพื่อนำเอาข้อมูลอันเป็นประโยชน์มาปรับปรุงและแก้ไขให้งานวิจัยสมบูรณ์และมีความถูกต้องมากขึ้น

ท้ายนี้ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ ครอบครัว ที่ยินดี และให้กำลังใจในเวลาที่งานมีความยากลำบาก และ ร่วมยินดีเวลาที่ประสบความสำเร็จในแต่ละขั้น และพร้อมที่จะส่งเสริมในด้านการศึกษาที่ดีเสมอมา

ณัฐรัชชกร ภัทราศิริธนิศร

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฉ
สารบัญภาพ.....	ฉ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฉ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 คำถามในงานวิจัย.....	5
1.3 กรอบแนวคิดในงานวิจัย.....	5
1.4 วัตถุประสงค์.....	6
1.5 การเลือกพื้นที่การศึกษา.....	6
1.6 ขอบเขตงานวิจัย.....	6
1.7 ข้อตกลงในงานวิจัย.....	7
1.8 วิธีดำเนินการวิจัย.....	7
1.9 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	8
1.10 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	8
บทที่ 2 แนวคิดทฤษฎี เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	10
2.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล.....	10
2.1.1 นิยามศัพท์.....	12

2.1.2 ความสูงอาคาร .....	15
2.1.3 ที่ว่างอาคาร .....	17
2.1.4 ช่องทางเดิน .....	19
2.1.5 บันไดหลัก.....	19
2.1.6 บันไดหนีไฟ .....	20
2.1.7 โครงสร้าง .....	22
2.1.8 ห้องน้ำ.....	27
2.1.9 ห้องพัก.....	28
2.1.10 ช่องแสง.....	29
2.1.11 หลังคา.....	31
2.1.12 ลิฟต์ .....	32
2.1.13 วัสดุตกแต่งเปลือกอาคาร .....	32
2.1.14 ระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม.....	33
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก .....	36
2.3 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับโฮสเทล.....	37
2.4 แนวคิดการกระจายตัวในการเลือกทำเลที่ตั้ง.....	37
2.5 ลักษณะทางกายภาพของตึกแถว.....	38
2.6 รูปแบบการใช้งานพื้นที่ภายในตึกแถว.....	40
2.7 แนวคิดการปรับปรุงอาคาร .....	44
2.8 ประเภทของการปรับปรุงอาคาร .....	45
2.9 ขอบเขตของการปรับปรุงอาคาร .....	45
2.10 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	47
บทที่ 3 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับโฮสเทล.....	50
3.1 การแบ่งลักษณะและประเภทของโฮสเทล .....	50



3.2 การแบ่งรูปแบบของโฮสเทล.....	51
3.3 การแบ่งพื้นที่การใช้งานภายในโฮสเทล .....	53
3.4) สรุปการปรับเปลี่ยนลักษณะการใช้งานเดิมเป็นโฮสเทล .....	54
บทที่ 4 วิธีดำเนินงานวิจัย .....	56
4.1 กรอบแนวคิดการวิจัย.....	57
4.2 วิธีดำเนินการวิจัย.....	57
4.3 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา.....	58
4.4 การนำเสนอข้อมูลและคำตอบในงานวิจัย.....	59
4.5 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา.....	59
4.6 พื้นที่การศึกษา.....	59
4.7 การคัดเลือกกลุ่มประชากร.....	62
บทที่ 5 ผลการศึกษา.....	65
5.1 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโฮสเทล.....	66
5.1.1) จำนวนคูหา.....	66
5.1.2) จำนวนชั้น.....	67
5.1.3) ลักษณะการใช้งานเดิม.....	68
5.1.4) กรมสิทธิการถือครองอาคาร .....	70
5.1.5) การออกแบบพื้นที่การใช้งานภายในตึกแถวเพื่อเป็นโฮสเทล .....	72
5.1.6) ความรู้ความเข้าใจกฎหมายของผู้ประกอบการ .....	73
5.1.7) จำนวนห้องพักที่เปิดบริการ .....	75
5.1.8) การดัดแปลงลักษณะทางกายภาพของตึกแถว .....	77
5.1.8.1) ห้องน้ำ.....	78
5.1.8.2) กั้นผนังห้อง .....	81
5.1.8.3) ผนังภายใน.....	83

5.1.8.4) พื้น .....	85
5.1.8.5) ผนังภายนอก.....	88
5.1.8.6) บันไดหนีไฟ .....	91
5.1.8.7) คาดฟ้า .....	94
5.1.8.8) ช่องแสง .....	95
5.1.8.9) หลังคา .....	97
5.1.8.10) บันไดหลัก.....	98
5.1.8.11) เสา.....	100
5.1.8.12) ระเบียง .....	102
5.1.8.13) ลิฟต์.....	103
5.1.8.14) ผนังบันไดหนีไฟ .....	104
5.1.8.15) ช่องทางเดินภายใน .....	106
5.1.9) การติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม.....	108
5.1.9.1) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง (ถังดับเพลิง).....	109
5.1.9.2) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ .....	110
5.1.9.3) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน.....	112
5.1.9.4) เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน.....	113
บทที่ 6 วิเคราะห์ผลการวิจัย .....	114
6.1) ลักษณะทางกายภาพและการดัดแปลงของโฮสเทล .....	114
6.1.1) ความสูงอาคาร .....	118
6.1.2) ที่ว่างอาคาร.....	120
6.1.3) การดัดแปลงที่พบในโฮสเทล.....	124
6.1.3.1) กลุ่มที่ดัดแปลงเพื่อการใช้งานและตามข้อกำหนด .....	124

2) กั้นผนังห้อง .....	128
3) ผนังภายนอกและช่องแสง .....	131
4) บันไดหนีไฟและผนังบันไดหนีไฟ .....	137
5) บันไดหลักและช่องทางเดินภายใน.....	147
6) หลังคา 152	
7) เสา 152	
8) ลิฟต์ 153	
9) การติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม .....	155
6.1.3.2) กลุ่มที่ดัดแปลงเพื่อการใช้งาน .....	159
1) พื้น , ผนังภายใน .....	160
2) ดาดฟ้า , ระเบียง.....	163
บทที่ 7 บทสรุปและข้อเสนอแนะ .....	166
7.1) การตรวจสอบความถูกต้องของอาคารตามข้อกำหนด .....	166
7.2) ลักษณะทางกายภาพและการดัดแปลงอาคาร .....	171
7.3) ตัวอย่างแนวทางการปฏิบัติในการดัดแปลงตึกแถวเก่าเป็นโฮสเทล.....	176
7.4) การจำแนกกลุ่มกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับดัดแปลงตึกแถวเก่าเป็นโฮสเทล .....	183
7.5) ข้อค้นพบ .....	183
7.6) ข้อเสนอแนะของงานวิจัย .....	186
7.7) ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป .....	187
บรรณานุกรม.....	188
บรรณานุกรม.....	190
ภาคผนวก.....	191
ภาคผนวก ก แบบสำรวจ .....	192
ภาคผนวก ข แบบสัมภาษณ์.....	194

ภาคผนวก ค ข้อมูลจากการสำรวจไฮสเทล..... 197

ประวัติผู้เขียน..... 262



## สารบัญตาราง

หน้า

บทที่ 2	
ตารางที่ 2.1	แสดงระยะตั้งจากพื้นถึงเพดานของอาคาร.....24
ตารางที่ 2.2	แสดงจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมของอาคาร.....27
ตารางที่ 2.3	แสดงระยะตั้งที่วัดจากพื้นถึงพื้นตามประเภทอาคาร.....28
ตารางที่ 2.4	สรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....47
บทที่ 3	
ตารางที่ 3.1	แสดงการใช้งานเดิมที่เป็นผลมาจากสภาพปัญหาและความเปลี่ยนแปลง.....54
บทที่ 4	
ตารางที่ 4.1	พื้นที่การกระจายตัวของโฮสเทลตามแนวรถไฟ.....60
ตารางที่ 4.2	แสดงจำนวนโฮสเทลที่ลงชื่อในเว็บไซต์สำหรับการจองที่พักในเขตบางรัก โดยไม่นับชื่อที่ซ้ำกัน.....61
บทที่ 5	
ตารางที่ 5.1	แสดงจำนวนคูหาของโฮสเทล.....66
ตารางที่ 5.2	แสดงจำนวนชั้นความสูงของอาคารที่เป็นโฮสเทล.....67
ตารางที่ 5.3	แสดงประเภทของการใช้งานเดิมก่อนที่จะมาเป็นโฮสเทล.....68
ตารางที่ 5.4	แสดงประเภทกรรมสิทธิ์การถือครองอาคารที่เปิดบริการเป็นโฮสเทลในปัจจุบัน.....70
ตารางที่ 5.5	แสดงประเภทการออกแบบโดยสถาปนิก/วิศวกร หรือด้วยตนเอง.....72
ตารางที่ 5.6	แสดงความรู้และความเข้าใจข้อกำหนดของผู้ประกอบการ.....73
ตารางที่ 5.7	แสดงจำนวนห้องพักที่เปิดบริการ.....75
ตารางที่ 5.8	แสดงประเภทของการดัดแปลงที่เกิดขึ้นภายในโฮสเทล.....77
ตารางที่ 5.9	แสดงข้อมูลห้องน้ำลักษณะขยายพื้นที่.....78
ตารางที่ 5.10	แสดงข้อมูลห้องน้ำลักษณะที่ดัดแปลงห้องน้ำเดิมและสร้างเพิ่มเติม.....79
ตารางที่ 5.11	แสดงข้อมูลห้องน้ำลักษณะที่สร้างเพิ่มเติม.....80
ตารางที่ 5.12	แสดงข้อมูลการกั้นผนังด้วยการก่ออิฐฉาบปูน.....81
ตารางที่ 5.13	แสดงข้อมูลการกั้นผนังด้วยโครงผนังเบา.....82
ตารางที่ 5.14	แสดงข้อมูลการทុบผนังเพื่อขยายพื้นที่ใช้งานหรือเพื่อเปิดมุมมอง หรือเพิ่มช่องแสงให้ตัวอาคาร.....83
ตารางที่ 5.15	แสดงข้อมูลการตกแต่งทาสีผนัง.....84
ตารางที่ 5.16	แสดงข้อมูลการกรุผนังเพิ่มเติม.....84

ตารางที่ 5.17 แสดงข้อมูลการเจาะพื้นโครงสร้างหลัก.....	85
ตารางที่ 5.18 แสดงข้อมูลการเปลี่ยนวัสดุปูพื้นใหม่.....	86
ตารางที่ 5.19 แสดงข้อมูลการก่อผนังเพิ่ม.....	88
ตารางที่ 5.20 แสดงข้อมูลการทาสีผนังเพื่อทำเป็นช่องแสง.....	89
ตารางที่ 5.21 แสดงข้อมูลการติดตั้งหน้าต่างอาคาร.....	90
ตารางที่ 5.22 แสดงข้อมูลการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกในแนวตั้ง.....	91
ตารางที่ 5.23 แสดงข้อมูลการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกที่ไม่ใช่แนวตั้ง.....	92
ตารางที่ 5.24 แสดงข้อมูลการต่อเติมพื้นที่ใช้งานชั้นดาดฟ้า.....	94
ตารางที่ 5.25 แสดงข้อมูลการปรับเปลี่ยนพื้นผิวบริเวณพื้นที่ดาดฟ้า.....	94
ตารางที่ 5.26 แสดงข้อมูลการเพิ่มช่องแสงให้กับตัวอาคารในส่วนที่เป็นห้องพัก และส่วนพื้นที่กลางของอาคาร.....	95
ตารางที่ 5.27 แสดงข้อมูลการเปลี่ยนโครงสร้างหลังคาบริเวณชั้นดาดฟ้า.....	97
ตารางที่ 5.28 แสดงข้อมูลการทำบันไดหลักใหม่โดยเป็นโครงสร้างเหล็ก.....	98
ตารางที่ 5.29 แสดงข้อมูลการทำบันไดหลักใหม่โดยเป็นโครงคอนกรีต.....	99
ตารางที่ 5.30 แสดงข้อมูลการปรับปรุงเสาโครงสร้างเดิมที่เป็นคอนกรีต.....	100
ตารางที่ 5.31 แสดงข้อมูลการปรับเปลี่ยนเสาโครงสร้างเดิมที่เป็นไม้มาเป็นคอนกรีต.....	101
ตารางที่ 5.32 แสดงข้อมูลการรื้อระเบียงเดิมออกและการเจาะพื้นระเบียงเพื่อติดตั้งบันไดหนีไฟ.....	102
ตารางที่ 5.33 แสดงข้อมูลการติดตั้งลิฟต์โดยสารในอาคาร.....	103
ตารางที่ 5.34 แสดงข้อมูลการทำผนังส่วนที่เป็นบันไดหนีไฟเพิ่มเติม ในบริเวณที่ติดตั้งบันไดหนีไฟ.....	104
ตารางที่ 5.35 แสดงข้อมูลขนาดทางเดินเล็ก.....	106
ตารางที่ 5.36 แสดงข้อมูลขนาดทางเดินใหญ่.....	107
ตารางที่ 5.37 แสดงประเภทของการติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม.....	108
บทที่ 6	
ตารางที่ 6.1 แสดงข้อมูลลักษณะทางกายภาพและการดัดแปลงที่พบและระบบ ความปลอดภัยเพิ่มเติมสัมพันธ์กับข้อกำหนดและประเภทการใช้งาน.....	115
ตารางที่ 6.2 แสดงข้อกำหนดที่ต้องตรวจสอบความถูกต้องตามช่วงเวลาที่ได้รับอนุญาต.....	116
ตารางที่ 6.3 แสดงลักษณะทางกายภาพที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายควบคุมอาคาร.....	117
ตารางที่ 6.4 แสดงลักษณะทางกายภาพที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายกำหนดลักษณะโรงแรม.....	117
ตารางที่ 6.5 แสดงความสูงของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด.....	118

ตารางที่ 6.6	สรุปประเด็นปัญหาและแนวทางแก้ไขความสูงอาคาร.....	119
ตารางที่ 6.7	แสดงที่ว่างของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด.....	121
ตารางที่ 6.8	สรุปประเด็นปัญหาและแนวทางแก้ไขที่ว่างอาคาร.....	123
ตารางที่ 6.9	แสดงการดัดแปลงลักษณะทางกายภาพของตึกแถวเพื่อการใช้งานและ ตามข้อกำหนด.....	125
ตารางที่ 6.10	แสดงลักษณะห้องน้ำของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด.....	126
ตารางที่ 6.11	สรุปประเด็นปัญหาและแนวทางแก้ไขห้องน้ำ.....	127
ตารางที่ 6.12	แสดงลักษณะกั้นผนังห้องของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด.....	129
ตารางที่ 6.13	สรุปประเด็นปัญหาและแนวทางแก้ไขกั้นผนังห้อง.....	130
ตารางที่ 6.14	แสดงการเจาะช่องแสงผนังภายนอกของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด.....	132
ตารางที่ 6.15	สรุปประเด็นปัญหาและแนวทางแก้ไขกั้นผนังห้อง.....	133
ตารางที่ 6.16	แสดงบันไดหนีไฟของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด.....	137
ตารางที่ 6.17	สรุปประเด็นปัญหาและแนวทางแก้ไขบันไดหนีไฟ.....	139
ตารางที่ 6.18	แสดงระยะเวลาการทนไฟของวัสดุที่สามารถนำมาใช้ออกแบบในส่วนที่เป็น ผนังปิดล้อมบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟ.....	141
ตารางที่ 6.19	แสดงความกว้างบันไดหลักและความกว้างทางเดินของอาคารที่ตรวจสอบ ตามข้อกำหนด.....	147
ตารางที่ 6.20	สรุปประเด็นปัญหาและแนวทางแก้ไขบันไดหลักและพื้นที่ทางเดิน.....	148
ตารางที่ 6.21	แสดงหลังคา เสา และลิฟต์ของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด.....	153
ตารางที่ 6.22	แสดงระบบความปลอดภัยเพิ่มเติมของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด.....	155
ตารางที่ 6.23	แสดงการดัดแปลงลักษณะทางกายภาพของตึกแถวเพื่อการใช้งาน.....	159
ตารางที่ 6.24	แสดงพื้นและผนังภายในของอาคาร.....	160
ตารางที่ 6.25	แสดงดาดฟ้าและระเบียงของอาคาร.....	163
บทที่ 7		
ตารางที่ 7.1	แสดงข้อกำหนดที่มีผลต่อการดัดแปลงตามกลุ่มช่วงเวลา.....	167
ตารางที่ 7.2	แสดงข้อมูลไฮสเทลทั้ง 22 แห่ง.....	170
ตารางที่ 7.3	แสดงผลสรุปข้อมูลลักษณะทางกายภาพ.....	171
ตารางที่ 7.4	แสดงผลสรุปข้อมูลการดัดแปลง.....	172
ตารางที่ 7.5	แสดงผลสรุปการติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม.....	175

ตารางที่ 7.6 แสดงการเปรียบเทียบการดำเนินการถูกต้องตามกฎหมายที่บังคับใช้ควบคุม  
อาคารและกฎหมายที่ผ่อนปรน และกฎหมายที่ยกเว้น.....185





## สารบัญภาพ

หน้า

บทที่ 1	
ภาพที่ 1.1 การก่อสร้างทางรถไฟผ่านย่านชุมชนเมือง.....	3
ภาพที่ 1.2 สภาพตึกที่ถูกปล่อยเช่า หรือปล่อยร้างที่ไม่ได้รับการแล.....	4
บทที่ 2	
ภาพที่ 2.1 รูปแบบลักษณะกายภาพของตึกแถวในแต่ละยุคสมัย.....	40
ภาพที่ 2.2 การใช้แบบ General Row Houses.....	41
ภาพที่ 2.3 การใช้แบบ Space Separated Row House.....	41
ภาพที่ 2.4 การใช้แบบ Stacked Row Houses.....	42
ภาพที่ 2.5 การใช้แบบ Combine Stacked Row Houses.....	42
ภาพที่ 2.6 การใช้แบบ Stacked Unit Row Houses.....	43
ภาพที่ 2.7 การใช้แบบ Slap Apartments Row Houses.....	43
บทที่ 3	
ภาพที่ 3.1 กิจกรรมที่โฮสเทลจัดรองรับแขกที่มาพัก.....	51
ภาพที่ 3.2 แสดงการตกแต่งที่เรียบง่ายภายในโฮสเทล.....	51
ภาพที่ 3.3 แสดงการตกแต่งที่เป็นเอกลักษณ์ของโฮสเทล.....	52
ภาพที่ 3.4 กิจกรรมที่โฮสเทลให้กับแขกที่พักได้ทำร่วมกัน.....	52
ภาพที่ 3.5 กิจกรรมนันทนาการที่จัดภายในโฮสเทล.....	52
บทที่ 4	
ภาพที่ 4.1 พื้นที่เขตที่มีการกระจายตัวของโฮสเทลตามแนวรถไฟ.....	60
ภาพที่ 4.2 พื้นที่เขตบางรัก.....	61
ภาพที่ 4.3 ลักษณะอาคารในพื้นที่บางรัก.....	62
ภาพที่ 4.4 ที่ตั้งของโฮสเทลกลุ่มตัวอย่างในเขตพื้นที่ บางรัก.....	63
บทที่ 5	
ภาพที่ 5.1 ห้องน้ำภายนอกที่มีการขยายพื้นที่ภายใน ตัวอย่างกรณีโฮสเทล F.....	78
ภาพที่ 5.2 และห้องน้ำภายนอกที่ต่อเติม ตัวอย่างกรณีโฮสเทล N.....	79
ภาพที่ 5.3 และห้องน้ำภายในที่ต่อเติม ตัวอย่างกรณีโฮสเทล E.....	80
ภาพที่ 5.4 รูปแบบการกั้นผนังห้องโดยใช้วัสดุก่ออิฐฉาบปูนในส่วนที่เป็นห้องพัก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล A.....	81

ภาพที่ 5.5 รูปแบบการกันผนังห้องโดยใช้วัสดุก่ออิฐฉาบปูนในส่วนที่เป็นห้องน้ำ ตัวอย่างกรณีโฮสเทล E.....	82
ภาพที่ 5.6 รูปแบบการกันผนังห้องโดยใช้โครงเคร่าผนังเบาในส่วนที่เป็นห้องพัก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล J.....	82
ภาพที่ 5.7 การทុผนังเพื่อเชื่อมพื้นที่ระหว่างคูหาอาคาร ตัวอย่างกรณีโฮสเทล H.....	83
ภาพที่ 5.8 การฉาบตกแต่งภายในตัวอาคาร ตัวอย่างกรณีโฮสเทล B.....	84
ภาพที่ 5.9 การกรุผนังเพิ่มเติมตกแต่งภายในตัวอาคาร ตัวอย่างกรณีโฮสเทล D.....	84
ภาพที่ 5.10 การเจาะพื้นเพื่อเพิ่มพื้นที่ในแนวตั้งเพื่อเปิดรับแสงจากภายนอก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล C.....	86
ภาพที่ 5.11 การเจาะพื้นเพื่อติดตั้งบันได ตัวอย่างกรณีโฮสเทล C.....	86
ภาพที่ 5.12 การเปลี่ยนวัสดุปูพื้นใหม่ตามการออกแบบและการใช้งาน ตัวอย่างกรณีโฮสเทล B.....	87
ภาพที่ 5.13 การตัดแปลงผนังภายนอกบริเวณชั้น 1 โดยการก่อและติดตั้งกระจกเพิ่ม ตัวอย่างกรณีโฮสเทล B.....	88
ภาพที่ 5.14 การตัดแปลงผนังภายนอกโดยการทុผนังเก่าและติดตั้งกระจกเพิ่ม ตัวอย่างกรณีโฮสเทล C.....	89
ภาพที่ 5.15 การติดตั้งผนังโครงสร้างแบบเบาด้านนอกอาคารเพื่อตกแต่ง ตัวอย่างกรณีโฮสเทล B.....	90
ภาพที่ 5.16 การติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกอาคารในลักษณะแนวตั้ง(บันไดลิง) ตัวอย่างกรณีโฮสเทล A.....	92
ภาพที่ 5.17 การติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกอาคารในลักษณะความลาดชันไม่เกิน 60 องศา ตัวอย่างกรณีโฮสเทล G.....	93
ภาพที่ 5.18 การต่อเติมพื้นที่ใช้งานชั้นดาดฟ้า ตัวอย่างกรณีโฮสเทล E.....	94
ภาพที่ 5.19 การปรับเปลี่ยนพื้นที่บริเวณพื้นที่ดาดฟ้า ตัวอย่างกรณีโฮสเทล N.....	95
ภาพที่ 5.20 การเพิ่มช่องแสงให้กับตัวอาคารในส่วนที่เป็นห้องพัก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล F.....	96
ภาพที่ 5.21 การเพิ่มช่องแสงให้กับตัวอาคารในส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง ตัวอย่างกรณีโฮสเทล F.....	96
ภาพที่ 5.22 การเปลี่ยนโครงสร้างหลังคาบริเวณชั้นดาดฟ้า ตัวอย่างกรณีโฮสเทล C.....	97
ภาพที่ 5.23 การทำบันไดหลักใหม่โดยเป็นโครงสร้างเหล็ก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล C.....	98
ภาพที่ 5.24 การทำบันไดหลักใหม่โดยเป็นโครงคอนกรีต ตัวอย่างกรณีโฮสเทล G.....	99
ภาพที่ 5.25 การปรับปรุงเสาโครงสร้างเดิมที่เป็นคอนกรีต ตัวอย่างกรณีโฮสเทล K.....	100

ภาพที่ 5.26 การปรับเปลี่ยนเสาโครงสร้างเดิมที่เป็นไม้มาเป็นคอนกรีต ตัวอย่างกรณีโฮสเทล L.....	101
ภาพที่ 5.27 การเจาะพื้นระเบียงด้านหน้าอาคารเพื่อทำการติดตั้งบันไดหนีไฟ ตัวอย่างกรณีโฮสเทล P.....	102
ภาพที่ 5.28 การติดตั้งลิฟต์โดยสารในอาคาร ตัวอย่างกรณีโฮสเทล G.....	103
ภาพที่ 5.29 การติดตั้งลิฟต์โดยสารในอาคาร ตัวอย่างกรณีโฮสเทล E.....	104
ภาพที่ 5.30 การทำผนังส่วนที่เป็นบันไดหนีไฟเพิ่มเติมในบริเวณที่ติดตั้งบันไดหนีไฟ ตัวอย่างกรณีโฮสเทล G.....	105
ภาพที่ 5.31 ขนาดทางเดินภายในบริเวณที่เป็นห้องพักในโฮสเทลที่มีขนาดพื้นที่ภายในเล็ก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล B.....	106
ภาพที่ 5.32 ขนาดทางเดินภายในบริเวณที่เป็นห้องพักในโฮสเทลที่มีขนาดพื้นที่ภายในใหญ่ ตัวอย่างกรณีโฮสเทล K.....	107
ภาพที่ 5.33 การติดตั้งถังดับเพลิงบริเวณผนัง ตัวอย่างกรณีโฮสเทล A.....	109
ภาพที่ 5.34 การวางถังดับเพลิงในพื้นที่บันไดหลัก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล B.....	109
ภาพที่ 5.35 การวางถังดับเพลิงในพื้นที่ทางสัญจรระหว่างห้องพัก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล E.....	110
ภาพที่ 5.36 การติดตั้งระบบสัญญาณแจ้งเตือนด้วยมือในพื้นที่ทางสัญจรระหว่างห้องพัก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล H.....	110
ภาพที่ 5.37 การติดตั้งระบบตรวจจับควันไฟในพื้นที่ทางสัญจรระหว่างห้องพัก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล E.....	111
ภาพที่ 5.38 การติดตั้งระบบตรวจจับควันไฟในพื้นที่ภายในห้องพัก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล E.....	111
ภาพที่ 5.39 การติดตั้งระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินบริเวณบันไดหลัก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล A.....	112
ภาพที่ 5.40 การติดตั้งระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินบริเวณโถงทางสัญจรระหว่างห้องพัก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล E.....	112
ภาพที่ 5.41 การติดตั้งป้ายทางออกฉุกเฉินที่เป็นป้ายแจ้งบริเวณบันไดหลัก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล C.....	113
ภาพที่ 5.42 การติดตั้งป้ายทางออกฉุกเฉินที่เป็นป้ายไฟบริเวณบันไดหนีไฟภายนอกอาคาร ตัวอย่างกรณีโฮสเทล G.....	113
ภาพที่ 6.1 ภาพที่ 6.1 โฮสเทลที่มีความสูงอาคารไม่สัมพันธ์กับความกว้างของถนน ด้านหน้าอาคารเนื่องจากตัวอาคารสูงกว่าความกว้างถนนที่อาคารตั้งอยู่เกิน ระยะเท่าที่กฎหมายกำหนด จึงไม่ตรงตามข้อกำหนด.....	120

ภาพที่ 6.2 โฮสเทลที่มีความสูงอาคารสัมพันธ์กับความกว้างของถนนด้านหน้าอาคารเนื่อง จากตัวอาคารสูงไม่เกินระยะเท่าของความกว้างถนนที่กฎหมายกำหนด จึงตรงตามข้อกำหนดกำหนด.....	120
ภาพที่ 6.3 โฮสเทลที่มีพื้นที่ว่างด้านหลังแต่มีการต่อเติมพื้นที่ว่างดังกล่าวเพื่อการใช้งาน จึงไม่ตรงตามข้อกำหนดกำหนด.....	123
ภาพที่ 6.4 โฮสเทลที่มีพื้นที่ว่างด้านหลังและไม่มีการต่อเติมการใช้งานในบริเวณพื้นที่ว่าง จึงตรงตามข้อกำหนดกำหนด.....	124
ภาพที่ 6.5 ลักษณะห้องน้ำที่มีการแยกห้องน้ำและห้องส้วมออกจากกันในโฮสเทลที่มีพื้นที่ ภายในมาก โดยที่ขนาดของพื้นที่ใช้งานกว้างตามข้อกำหนดที่ 0.90 ตร.ม และมีสุขภัณฑ์ครบ จึงตรงตามข้อกำหนดกำหนด.....	127
ภาพที่ 6.6 ลักษณะห้องน้ำที่รวมห้องน้ำและห้องส้วมไว้ด้วยกันในโฮสเทลที่มีพื้นที่น้อย โดยที่ขนาดของพื้นที่ใช้งานกว้างตามข้อกำหนดที่ 1.50 ตร.ม และมีสุขภัณฑ์ครบ ที่มีลักษณะตรงตามข้อกำหนดกำหนด.....	127
ภาพที่ 6.7 ลักษณะห้องน้ำแบบที่รวมห้องน้ำและห้องส้วมไว้ด้วยกันและแบบแยกที่มีขนาด พื้นที่การใช้งานภายในต่อหน่วยตามที่กำหนด มีลักษณะตรงตามข้อกำหนดกำหนด...128	128
ภาพที่ 6.8 ลักษณะห้องน้ำแบบที่รวมห้องน้ำและห้องส้วมไว้ด้วยกันที่มีจำนวน1-2 ห้องใน แต่ละชั้นจะติดตั้งอ่างล้างมือไว้ที่ด้านนอกของตัวห้องน้ำ ซึ่งมีจำนวนสุขภัณฑ์ ตรงตามข้อกำหนดกำหนด.....	128
ภาพที่ 6.9 ลักษณะห้องน้ำแบบที่แยกห้องน้ำและห้องส้วมโดยติดตั้งอ่างล้างมือไว้ใน ส่วนของตัวพื้นที่ห้องน้ำซึ่งมีจำนวนสุขภัณฑ์และขนาดของพื้นที่ ตรงตามข้อกำหนดกำหนด.....	128
ภาพที่ 6.10 ขนาดห้องพักที่มีขนาดพื้นที่มากกว่าหรือเท่ากับ 8 ตารางเมตร และมีความสูง จากพื้นถึงเพดานที่ 2.6 เมตร ตรงตามข้อกำหนดกำหนด.....	130
ภาพที่ 6.11 แสดงการติดตั้งประตูในส่วนที่เป็นห้องพักเพื่อรักษาความปลอดภัยและมีเลขห้อง กำกับ และรูปแบบการตกแต่งห้องพักเป็นแบบร่วมสมัยที่ไม่ได้คล้ายกับสถานที่ ที่เป็นที่เคารพ จึงตรงตามข้อกำหนดกำหนด.....	130
ภาพที่ 6.12 แสดงวัสดุที่ใช้เป็นผนังกันห้องทั้งแบบที่เป็นแบบก่ออิฐฉาบปูน และแบบผนังเบา ซึ่งเป็นวัสดุที่ไม่ก่อเกิดอันตรายและสามารถทนไฟในระยะตามกฎหมาย จึงตรงตามข้อกำหนดกำหนด.....	131

ภาพที่ 6.13 แสดงช่องแสงเดิมด้านหลังของอาคารที่สร้างก่อน พ.ศ. 2543 ที่ตั้งบริเวณมุมที่อยู่ในชั้นที่ 3 แต่มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินเพียง 2 เมตรในชั้นที่ 3 จึงไม่ตรงตามข้อกำหนดเนื่องจากกฎหมายกำหนดไว้ที่ 3 เมตร ในส่วนของช่องว่างของอาคารชั้นที่ 3 ขึ้นไป.....	133
ภาพที่ 6.14 แสดงช่องแสงเดิมด้านข้างและด้านหลังของอาคารที่สร้างหลัง พ.ศ. 2543 ที่ตั้งบริเวณมุมที่อยู่ในชั้นที่ 3 ขึ้นไป มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 3 เมตรในชั้นที่ 3 ขึ้นไป ตรงตามข้อกำหนดเนื่องจากกฎหมายกำหนดไว้ที่ 3 เมตร ในส่วนของช่องว่างของอาคารชั้นที่ 3 ขึ้นไป.....	134
ภาพที่ 6.15 แสดงช่องแสงที่เพิ่มเติมด้านหลังของอาคารที่สร้างก่อน พ.ศ. 2543 ที่ตั้งบริเวณมุมที่อยู่ในชั้นที่ 3 แต่มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินไม่ถึง 3 เมตรในชั้นที่ 3 ไม่ตรงตามข้อกำหนดเนื่องจากกฎหมายกำหนดไว้ที่ 3 เมตร ในส่วนของช่องว่างของอาคารชั้นที่ 3 ขึ้นไป.....	134
ภาพที่ 6.16 แสดงช่องแสงที่เพิ่มเติมด้านข้างของอาคารที่สร้างก่อน พ.ศ. 2543 ที่ตั้งบริเวณมุมแต่ไม่มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ไม่ตรงตามข้อกำหนด.....	134
ภาพที่ 6.17 แสดงช่องแสงที่เพิ่มเติมด้านข้างของอาคารที่สร้างก่อน พ.ศ. 2543 ที่ตั้งบริเวณมุมมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 3 เมตร ตรงตามข้อกำหนด.....	135
ภาพที่ 6.18 แสดงช่องแสงเดิมด้านหลังของอาคารที่สร้างก่อน พ.ศ. 2543 ที่ตั้งตำแหน่งกลางแต่มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินไม่ถึง 3 เมตร ในชั้นที่ 3 ไม่ตรงตามข้อกำหนดเนื่องจากกฎหมายกำหนดไว้ที่ 3 เมตร ในส่วนของช่องว่างของอาคารชั้นที่ 3 ขึ้นไป.....	135
ภาพที่ 6.19 แสดงช่องแสงเดิมด้านหลังของอาคารที่สร้างหลัง พ.ศ. 2543 ที่ตั้งตำแหน่งกลางแต่มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 3 เมตร ในชั้นที่ 3 ตรงตามข้อกำหนดเนื่องจากกฎหมายกำหนดไว้ที่ 3 เมตร ในส่วนของช่องว่างของอาคารชั้นที่ 3 ขึ้นไป.....	135
ภาพที่ 6.20 แสดงช่องแสงที่มีการเพิ่มเติมด้านหลังของอาคารที่สร้างก่อน พ.ศ. 2543 ที่ตั้งตำแหน่งกลาง แต่มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินไม่ถึง 3 เมตร ในชั้นที่ 3 ไม่ตรงตามข้อกำหนดเนื่องจากกฎหมายกำหนดไว้ที่ 3 เมตร ในส่วนของช่องว่างของอาคารชั้นที่ 3 ขึ้นไป.....	136
ภาพที่ 6.21 แสดงการตกแต่งผนังภายนอกด้วยการทาสี และปั้นตื้นรูปเพื่อปรับปรุงสภาพอาคาร โดยไม่มีส่วนหนึ่งส่วนใดยื่นเข้าไปในพื้นที่สาธารณะ จึงตรงตามข้อกำหนด.....	136

ภาพที่ 6.22 แสดงการตกแต่งผนังภายนอกด้วยการติดตั้งหน้ากากอาคาร (Facade) โดยมีระยะห่างไม่เกิน 1.20 เมตร จากผนังอาคาร ตรงตามข้อกำหนดเนื่องจากไม่ได้ยื่นส่วนที่ติดตั้งเข้าไปในพื้นที่สาธารณะเกินที่ระยะกำหนดไว้ที่ 1.20 เมตร..	136
ภาพที่ 6.23 แสดงรูปแบบลักษณะของบันไดที่จะเป็นบันไดหนีไฟภายในอาคาร ต้องมีผนังที่ทำจากวัสดุทนไฟล้อมทุกด้าน และมีประตูที่ติดตั้งอุปกรณ์บังคับปิดได้เอง และต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ จึงจะถือว่าถูกต้องตามข้อกำหนด.....	141
ภาพที่ 6.24 แสดงรูปแบบลักษณะของบันไดที่จะเป็นบันไดหนีไฟภายนอกอาคาร ต้องติดตั้งไว้ในส่วนที่เป็นผนังทึบ และต้องมีชานพักในแต่ละชั้น และต้องมีขนาดความกว้างของบันได ตามที่กฎหมายกำหนดจึงจะถือว่าถูกต้องตามข้อกำหนด.....	142
ภาพที่ 6.25 แสดงลักษณะของบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟภายในไม่ใช่แนวตั้ง และเป็นวัสดุที่มีความแข็งแรงและไม่ใช้วัสดุที่ก่อให้เกิดการลุกลามของเพลิงไหม้ ตรงตามข้อกำหนด.....	142
ภาพที่ 6.26 แสดงลักษณะของบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟภายในที่ไม่มีผนังที่ทำจากวัสดุทนไฟปิดล้อมทุกด้านและไม่มีการติดตั้งประตูที่ทำจากวัสดุทนไฟที่สามารถปิดได้ ไม่ตรงตามข้อกำหนดเนื่องจากข้อกำหนดให้สามารถใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟได้แต่ต้องทำการปิดล้อมพื้นที่ด้วยวัสดุที่ทนไฟ 30 นาที.....	143
ภาพที่ 6.27 แสดงการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกเพิ่มเติมหลังจากที่ดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทลที่มีความสูง 3 ชั้นขึ้นไป มีทั้งรูปแบบที่เป็นบันไดแนวตั้ง(บันไดลิง) และบันไดที่ไม่ใช่แนวตั้ง ตรงตามข้อกำหนดในเรื่องของลักษณะบันไดหนีไฟภายนอก.....	143
ภาพที่ 6.28 แสดงการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกแบบที่เป็นบันไดแนวตั้ง(บันไดลิง) ไว้ในส่วนที่สามารถออกจากห้องพักได้เลยโดยไม่ต้องผ่านส่วนอื่น.....	143
ภาพที่ 6.29 แสดงการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกแบบที่ไม่ใช่แนวตั้ง ไว้ในส่วนที่ติดกับทางสัญจรภายในของแต่ละชั้นเพื่อให้ทุกห้องสามารถใช้งานได้.....	144
ภาพที่ 6.30 แสดงการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกแบบแนวตั้งในแต่ละตำแหน่ง ในอาคารที่มีการต่อเติมพื้นที่ด้านหลังจะติดตั้งบันไดไว้พื้นที่ด้านหน้าหรือด้านข้างขึ้นอยู่กับตำแหน่งของอาคารนั้น และในอาคารที่มีพื้นที่ว่างด้านหลังจะติดตั้งไว้ที่ด้านหลังของอาคาร.....	144

ภาพที่ 6.31 แสดงการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่สร้างหลัง พ.ศ.2543 แบบแนวตั้งไว้ที่ด้านหลังของอาคาร ที่มีความสูง 4 ชั้น ตรงตามข้อกำหนดเนื่องจากตัวอาคารมีความสูงไม่เกินกำหนดที่ 4 ชั้นของข้อกำหนดในการติดตั้งบันไดลิงที่ใช้หนีไฟภายนอกอาคาร.....	144
ภาพที่ 6.32 แสดงการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่สร้างหลัง พ.ศ.2543 แบบแนวตั้งไว้ที่ด้านหน้าของอาคาร และที่มีความสูง 5 ชั้น ไม่ตรงตามข้อกำหนดเนื่องจากข้อกำหนดระบุให้ติดตั้งไว้ที่ตำแหน่งด้านหลังของอาคารและต้องมีความสูงไม่เกิน 4 ชั้น.....	145
ภาพที่ 6.33 แสดงการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกในรูปแบบที่เป็นบันไดแนวตั้ง(บันไดลิง)เพิ่มเข้าไปหลังจากที่ดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล ไว้ในส่วนที่สามารถออกจากห้องพักได้เลยโดยไม่ต้องผ่านส่วนอื่น.....	145
ภาพที่ 6.34 แสดงบันไดหนีไฟภายนอกในรูปแบบที่เป็นบันไดแนวตั้ง(บันไดลิง)ที่ติดตั้งไว้เดิมก่อนที่จะเปลี่ยนเป็นโฮสเทล ซึ่งต้องผ่านส่วนที่เป็นพื้นที่ห้องน้ำก่อนถึงจะสามารถเข้าใช้งานบันไดหนีไฟได้ จึงไม่ตรงตามที่กฎหมายกำหนดในเรื่องของไม่ให้มีสิ่งกีดขวางทางสัญจรไปยังบันไดหนีไฟ.....	145
ภาพที่ 6.35 แสดงลักษณะของอาคารที่ตรงตามข้อกำหนด คือ มีประตูที่ปิดที่เป็นวัสดุทนไฟบริเวณทางออก ไม่มีธรณีประตูหรือสิ่งกีดขวางทาง และบันไดหนีไฟภายนอกติดตั้งไว้บริเวณผนังทึบ.....	146
ภาพที่ 6.36 แสดงลักษณะของอาคารที่ไม่ตรงตามข้อกำหนดส่วนที่เป็นทางออก คือ การใช้งานในส่วนบันไดหนีไฟ ต้องป็นออกทางหน้าต่าง และบางอาคารมีธรณีประตู ซึ่งทำให้การออกมาใช้งานไม่สะดวก.....	146
ภาพที่ 6.37 แสดงลักษณะของช่องทางเดินภายในแต่ละชั้นที่มีขนาด 1.20 เมตร หรือมากกว่า ซึ่งเป็นการออกแบบและคิดพื้นที่ในส่วนที่เป็นทางเดินให้มีระยะที่ตรงตามกำหนด ตรงตามข้อกำหนดที่กำหนดไว้ต้องมีความกว้างที่ 1.20 เมตร สำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 2 ชั้นขึ้นไป .....	150
ภาพที่ 6.38 แสดงลักษณะของช่องทางเดินภายในแต่ละชั้นที่มีขนาด 1 เมตร ซึ่งเล็กกว่าที่กฎหมายกำหนดเนื่องมาจากการออกแบบไว้ตั้งแต่ตอนดัดแปลงอาคาร ไม่ตรงตามข้อกำหนดที่กำหนดไว้ต้องมีความกว้างที่ 1.20 เมตร สำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 2 ชั้นขึ้นไป.....	150

ภาพที่ 6.39 แสดงลักษณะของช่องทางเดินภายในแต่ละชั้นที่มีขนาด 1.20 เมตร แต่มีการติดตั้งอ่างล้างมือหรือมีการนำชั้นมาวางในส่วนที่เป็นทางเดินจึงทำให้ขนาดความกว้างเล็กลง ไม่ตรงตามข้อกำหนดที่กำหนดไว้ต้องมีความกว้างที่ 1.20 เมตร สำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 2 ชั้นขึ้นไป.....151

ภาพที่ 6.40 แสดงลักษณะบันไดเดิมที่มีขนาด 1.20 เมตร ตรงตามข้อกำหนดที่กำหนดไว้ต้องมีความกว้างที่ 1.20 เมตร สำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 2 ชั้นขึ้นไป...151

ภาพที่ 6.41 แสดงลักษณะบันไดที่ทำขึ้นมาใหม่แทนบันไดเดิมเนื่องมาจากการรวมตึกแถวหลายคูหาเข้าด้วยกันจึงทุบบันไดเดิมออกแล้วสร้างขึ้นใหม่มีขนาด 1.20 เมตรหรือมากกว่านั้นตามการออกแบบ ตรงตามข้อกำหนดที่กำหนดไว้ต้องมีความกว้างที่ 1.20 เมตร สำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 2 ชั้นขึ้นไป.....151

ภาพที่ 6.42 แสดงลักษณะบันไดเดิมที่มีขนาด 1 เมตร ไม่ตรงตามข้อกำหนดที่กำหนดไว้ต้องมีความกว้างที่ 1.20 เมตร สำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 2 ชั้นขึ้นไป...152

ภาพที่ 6.43 แสดงลักษณะบันไดที่ทำใหม่แต่มีขนาด 1 เมตร ไม่ตรงตามข้อกำหนดที่กำหนดไว้ต้องมีความกว้างที่ 1.20 เมตร สำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 2 ชั้นขึ้นไป.....152

ภาพที่ 6.44 แสดงลักษณะของหลังคาและโครงสร้างที่ถูกซ่อมแซมจากของเดิมที่มีสภาพชำรุดเนื่องจากอายุการใช้งานมานานมาเป็นโครงสร้างที่แข็งแรง และเป็นวัสดุที่ทนไฟ จึงตรงตามข้อกำหนด.....154

ภาพที่ 6.45 แสดงลักษณะเสาใหม่ที่มีการเปลี่ยนจากเสาเดิมที่เป็นไม้ที่มีความชำรุดและ ไม่เหมาะสมต่อลักษณะการใช้งานที่รองรับคนจำนวนมาก จึงเปลี่ยนมาเป็น โครงสร้างที่แข็งแรง และเป็นวัสดุที่ทนไฟ จึงตรงตามข้อกำหนด.....154

ภาพที่ 6.46 แสดงลักษณะการติดตั้งลิฟต์โดยสารภายในอาคาร โดยลิฟต์เป็นมาตรฐาน และผนังของช่องลิฟต์เป็นวัสดุทนไฟและมีพื้นที่โถงหน้าลิฟต์ในแต่ละชั้น ที่ 1.50 เมตร จึงตรงตามข้อกำหนด.....154

ภาพที่ 6.47 แสดงลักษณะการติดตั้งถังดับเพลิงภายในโฮสเทล แต่ตำแหน่งที่ติดตั้งนั้น ไม่ได้ดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนดที่ต้องติดไว้ที่ผนังโดยมีความสูง ไม่ถึง1.50 เมตร และในบางอาคารวางถังดับเพลิงไว้ที่พื้นทางเดิน จึงไม่ตรงตามข้อกำหนดในเรื่องของการติดตั้ง.....156

ภาพที่ 6.48 แสดงรูปแบบลักษณะการติดตั้งถังดับเพลิงที่ติดกับผนัง ตามข้อกำหนด.....157



ภาพที่ 6.49 แสดงลักษณะการติดตั้งป้ายทางออกฉุกเฉินไว้ในตำแหน่งทางสัญจรของแต่ละชั้น เพื่อชี้ไปยังบันไดหนีไฟ จึงตรงตามข้อกำหนดที่กำหนดตามที่ระบุไว้ในเรื่องการติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม.....	157
ภาพที่ 6.50 แสดงลักษณะการติดตั้งเครื่องตรวจจับควันไฟ ในพื้นที่ที่เป็นส่วนกลาง โถงทางเดิน และในพื้นที่ที่เป็นห้องพักในแต่ละชั้นตรงตามข้อกำหนดที่กำหนดตามที่ระบุไว้ในเรื่องการติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม.....	158
ภาพที่ 6.51 แสดงลักษณะการติดตั้งเครื่องแจ้งเตือนที่เป็นระบบแบบดึงมือ ในแต่ละชั้น ตรงตามข้อกำหนดที่กำหนดตามที่ระบุไว้ในเรื่องการติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม.....	158
ภาพที่ 6.52 แสดงลักษณะการติดตั้งระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินในกรณีที่เกิดไฟดับ ไว้ในบริเวณที่เป็นโถงทางเดินและบริเวณบันไดหลัก ในแต่ละชั้นตรงตามข้อกำหนดที่กำหนดตามที่ระบุไว้ในเรื่องการติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม.....	158
ภาพที่ 6.53 แสดงลักษณะการเปลี่ยนวัสดุปูพื้นใหม่เพื่อให้เหมาะสมกับประเภทของการทำงาน.....	161
ภาพที่ 6.54 แสดงลักษณะเจาะพื้นอาคารเดิมเพื่อทำการติดตั้งบันไดหลักเข้าไปแทนบันไดเดิม เนื่องจากรวมคูหาตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไป จึงทำการรื้อบันไดเดิมออก และทำบันไดใหม่ตามการออกแบบและเพื่อเหมาะสมกับการใช้งาน.....	161
ภาพที่ 6.55 แสดงลักษณะการต่อเติมพื้นโครงสร้างเหล็กเพื่อรองรับการใช้งาน และตามการออกแบบ.....	162
ภาพที่ 6.56 แสดงลักษณะการตกแต่งพื้นที่บนชั้นดาดฟ้าอาคารเพื่อการใช้งาน และตามการออกแบบ.....	162
ภาพที่ 6.57 แสดงลักษณะทุบผนังที่กั้นระหว่างคูหาออกเนื่องจากเป็นการเชื่อมคูหาตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไป เพื่อปรับเปลี่ยนพื้นที่ภายในใหม่ตามการออกแบบและการใช้งาน.....	162
ภาพที่ 6.58 แสดงลักษณะการตกแต่งผนังด้วยการกรุวัสดุปิดผิว หรือเป็นการพันฉนวนเพื่อ ความสวยงาม.....	162
ภาพที่ 6.59 แสดงลักษณะการต่อเติมโครงสร้างเหล็กเพื่อรองรับการใช้งานบนชั้นดาดฟ้าอาคาร และตามการออกแบบ.....	164
ภาพที่ 6.60 แสดงลักษณะการตกแต่งพื้นที่บนชั้นดาดฟ้าอาคารเพื่อการใช้งาน และตามการออกแบบ.....	164
ภาพที่ 6.61 แสดงการเจาะพื้นระเบียงเดิมด้านหน้าอาคาร เพื่อติดตั้งบันไดหนีไฟ ภายนอกอาคาร.....	165

## บทที่ 7

ภาพที่ 7.1 แสดงความสูงของอาคารต้องสัมพันธ์กับความกว้างของถนนที่อาคารนั้นตั้งอยู่.....	176
ภาพที่ 7.2 แสดงประเภทของโฮสเทลที่สามารถยื่นเป็นโรงแรมได้ คือ เป็นประเภทที่ 1 และ 2 เท่านั้น.....	177
ภาพที่ 7.3 แสดงการเว้นที่ว่างด้านหลังอาคาร.....	177
ภาพที่ 7.4 แสดงการติดตั้งบันไดลิงที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟภายนอก.....	178
ภาพที่ 7.5 แสดงการติดตั้งภาพที่ 7.4 แสดงการติดตั้งบันไดลิงที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟภายนอก ตัวอาคารต้องไม่เกิน 4 ชั้น.....	178
ภาพที่ 7.6 แสดงการติดตั้งวัสดุตกแต่งเปลือกอาคาร.....	179
ภาพที่ 7.7 แสดงระยะความสูงของช่องแสงต้องไม่ต่ำกว่า 1.80 เมตร.....	179
ภาพที่ 7.8 แสดงระยะความห่างจากแนวเขตที่ดินในการเจาะช่องแสงชั้นที่ 3 ขึ้นไป.....	180
ภาพที่ 7.9 แสดงขนาดความกว้างของทางเดินภายในและบันไดหลัก สำหรับอาคารที่ สูงเกิน 2 ชั้น.....	180
ภาพที่ 7.10 แสดงการปิดล้อมพื้นที่บริเวณบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟภายในอาคาร.....	181
ภาพที่ 7.11 แสดงการติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติมพื้นที่ส่วนกลาง.....	181
ภาพที่ 7.12 แสดงการติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติมภายในห้องพัก.....	182
ภาพที่ 7.13 แสดงการกันผนังห้องพัก และจำนวนห้องน้ำในแต่ละชั้น.....	182

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

บทที่ 1

แผนภูมิที่ 1.1 แสดงปริมาณนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในประเทศไทยตั้งแต่  
ปี พ.ศ.2555-560.....2

แผนภูมิที่ 1.2 แสดงอัตราการเติบโตขอรูปแบบการบริการที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวในปี  
พ.ศ.2555-2560.....2

บทที่ 4

แผนภูมิที่ 4.1 แสดงกรอบแนวคิดการวิจัย.....57

แผนภูมิที่ 4.2 การดำเนินการวิจัย.....64

บทที่ 7

แผนภูมิที่ 7.1 ขั้นตอนการตรวจสอบลักษณะตึกแถวและการตัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล.....168

แผนภูมิที่ 7.2 ลำดับขั้นตอนของการออกกฎหมายเพื่อช่วยในการตัดแปลงตึกแถวเป็นโฮสเทล  
ให้ถูกต้องตามกฎหมาย.....169

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

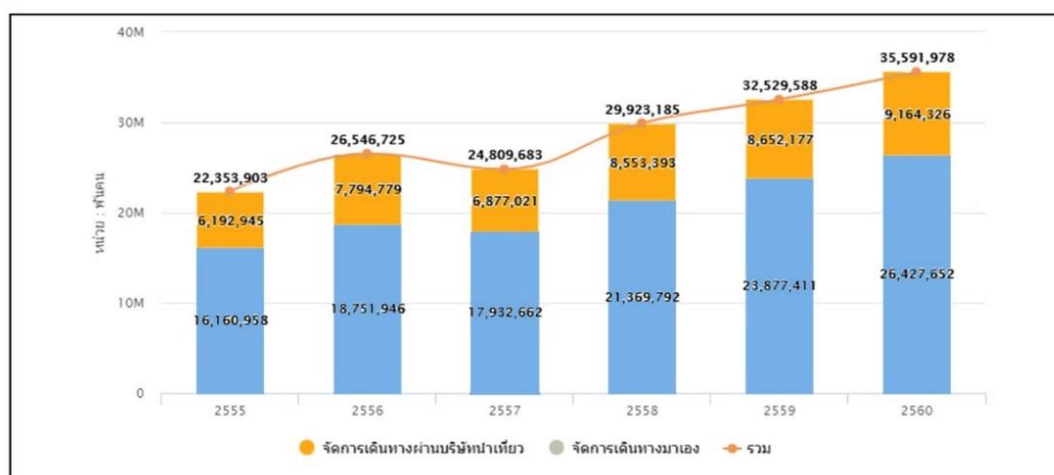
<sup>1</sup>เรื่องของโรงแรมและที่พักเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีความสำคัญที่รัฐบาลคำนึงถึงเป็นอย่างมาก เนื่องจากยังมีปัจจัยทางด้านกฎหมายที่อาจจะไม่ส่งเสริมในเรื่องของการตัดแปลงอาคารตึกแถวมาเป็นที่พักแบบเช่ารายวันสอดรับกับการท่องเที่ยวในปัจจุบัน จึงทำให้เกิดการลักลอบตัดแปลงอาคารและเปิดบริการเป็นที่พักขึ้นเป็นจำนวนมากสำหรับนักท่องเที่ยวที่เข้ามาเที่ยวในประเทศและส่งผลกระทบต่อภาพรวมการบริการที่พักรวมใหญ่ที่เปิดบริการอย่างถูกต้อง จึงเป็นเหตุของการเรียกร้องให้มีการตรวจสอบและหาวิธีการแก้ไขเกี่ยวข้องกับการตัดแปลงอาคารเพื่อประกอบธุรกิจประเภทโรงแรมให้เกิดความถูกต้อง ส่วนข้อกังวลที่เกี่ยวกับกฎหมายโรงแรมและที่พักกรมการปกครองได้ชี้แจงว่ากรณีที่มีห้องพักไม่เกิน 4 ห้องมีแขกเข้าพักไม่เกิน 20 คน ไม่เข้าข่ายธุรกิจโรงแรมสามารถเปิดบริการเป็นที่พักได้เพียงเจ้าของสถานที่ต้องแจ้งกับเจ้าหน้าที่ในพื้นที่ ล่าสุดที่ประชุมคณะรัฐมนตรีได้เห็นชอบในหลักการร่างกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอกล่าวคือ ให้อาคารที่ได้รับการปรับปรุงแก้ไขให้มีลักษณะหรือความปลอดภัยตามมาตรฐานของอาคารตามที่กฎหมายกำหนดซึ่งมีอยู่แล้วเป็นจำนวนมากสามารถที่จะขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมได้รวมทั้งมีการผ่อนปรนข้อกำหนดบางประการของอาคารที่มีความสูงน้อยกว่า 4 ชั้นโดยมีเงื่อนไขในกรณีนี้หากมีการตัดแปลงอาคารจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 5 ปี นับตั้งแต่กฎกระทรวงนี้มีผลบังคับซึ่งรัฐบาลมุ่งหวังให้ผู้ประกอบการในธุรกิจประเภทนี้ได้รับผลประโยชน์โดยเท่าเทียมและสามารถเข้าถึงโอกาสทุกโอกาสเพื่อจะแก้ไขปัญหาการประกอบกิจการโรงแรมในภาพรวมของประเทศและสอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาประเทศในการมุ่งเน้นการกระจายรายได้ให้กับประชาชนในท้องถิ่นอย่างทั่วถึง

ในปัจจุบันธุรกิจประเภทให้เช่าที่พักนี้มีการเพิ่มจำนวนที่สูงขึ้นตามเมืองท่องเที่ยวต่าง ๆ ทั่วโลก รวมถึงกรุงเทพมหานครที่ติดอันดับเมืองน่าเที่ยว ซึ่งในปัจจุบันในประเทศไทยมีโฮสเทลมากกว่า 2,000 แห่ง หรือคิดเป็นร้อยละ 12 ของที่พักนักท่องเที่ยวทั้งหมด รูปแบบที่พักรูปแบบนี้เกิดจากการตอบสนองต่อกลุ่มนักท่องเที่ยวที่ต้องการประหยัดค่าใช้จ่ายในการท่องเที่ยวโดยคุมงบประมาณ

<sup>1</sup>ประยุทธ์ จันทร์โอชา(ผู้บรรยาย),(2561)ศาสตร์พระราช สู่การพัฒนาที่ยั่งยืน วันที่ 7 กันยายน พ.ศ.2561

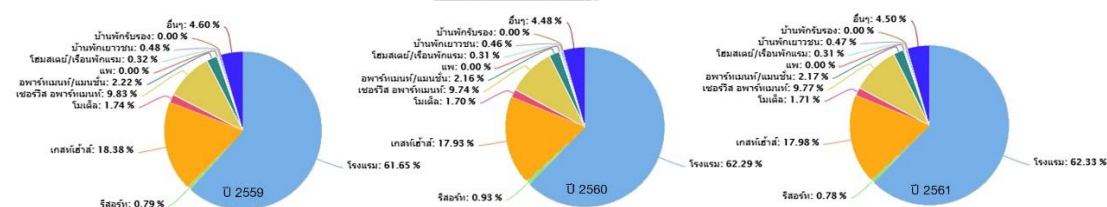
<sup>2</sup>พันธง ธุรกิจ ที่พักโฮสเทล ดาวเด่นปี59 เจาะตลาดนักท่องเที่ยวกระเป๋าแบน(2559),MGR (ออนไลน์),9 มกราคม 2559.แหล่งที่มา [https://mgronline.com/smes/detail/9590000002477\(30 ตุลาคม 2561\)](https://mgronline.com/smes/detail/9590000002477(30 ตุลาคม 2561))

ค่าที่พักเป็นหลักและต้องการที่พักที่สามารถแชร์ประสบการณ์การเดินทางท่องเที่ยวเกี่ยวกับนักท่องเที่ยวรายอื่นได้ด้วยจึงทำให้รูปแบบธุรกิจประเภทนี้เป็นที่สนใจที่จะนำเอารูปแบบของอาคารตึกแถวเก่า ตึกแถวร้าง หรือ บ้านพักอาศัยมือสองมาดัดแปลงสภาพและเปลี่ยนการใช้งานมาเป็นการบริการที่พักแบบรายวัน



แผนภูมิที่ 1.1 แสดงปริมาณนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในประเทศไทยตั้งแต่ ปี พ.ศ.2555-2560

ที่มา : ศูนย์วิจัยตลาดการท่องเที่ยว, การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย



แผนภูมิที่ 1.2 แสดงอัตราการเติบโตของรูปแบบการบริการที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวในปี

พ.ศ.2555-2560

ที่มา : ศูนย์วิจัยตลาดการท่องเที่ยว, การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

วรพันธุ์ คล้ามไพบูลย์ และ จิตติพันธ์ ศรีภักดิ์ ได้พูดถึงนิยาม ของโฮสเทลว่า มีลักษณะสำคัญ คือเป็นห้องพักที่นอนรวมกันได้หลายคน มักจะจัดห้องให้มีเตียงซ้อนกันเพื่อ ประหยัดพื้นที่ ห้องหนึ่ง อาจจะมี 6, 8, 10, 12 เตียง หรือมากกว่า นอกจากนี้โฮสเทลยังต้องมีพื้นที่ส่วนรวมที่ผู้ เข้าพัก สามารถใช้ร่วมกันได้เช่น ห้องน้ำ ห้องครัว ห้องนั่งเล่น ห้องอ่านหนังสือ หรือพื้นที่สำหรับจัดงานเลี้ยง เป็นต้น ด้วยความที่สภาพพื้นที่ของโฮสเทลมีความเป็นส่วนรวมสูง ค่าใช้จ่ายในการเข้าพักจึงต่ำเมื่อ

เทียบกับ ห้องส่วนตัวของโรงแรม หรือเกสเฮ้าส์ โฮสเทลในยุคเริ่มแรกอาจจะมีกุญแจสำหรับผู้เข้าพักเช่น ผลิตเปลี่ยนเวอร์ทำอาหาร หรือทำความสะอาดห้องน้ำ ซึ่งในปัจจุบันก็อาจจะมีหลงเหลืออยู่บ้างตาม โฮสเทลที่เน้นรูปแบบดั้งเดิม

กรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่กำลังมีพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคมทางด้านรถไฟฟ้าจากเดิมที่มี เฉพาะย่านๆหรือพื้นที่ที่สำคัญๆทางเศรษฐกิจเพียงเท่านั้นให้มีการกระจายตัวเพิ่มมากขึ้นครอบคลุม พื้นที่ทั้งในเมืองหลวงและเชื่อมโยงเขตพื้นที่โดยรอบเพื่อรองรับการเดินทางของกลุ่มคนที่เดินทางเข้ามาทำงานหรือเดินทางไปยังส่วนพื้นที่ต่าง ๆ ได้สะดวกและรวดเร็วมากขึ้น เส้นทางของรถไฟฟ้าเหล่านี้ ทอดตัวยาวอยู่เหนือถนนผ่านชุมชน ผ่านอาคารตึกแถวในย่านต่าง ๆ และด้วยเหตุนี้จึงมีผลกระทบต่อ สภาพแวดล้อมในพื้นที่นั้น ๆ



ภาพที่ 1.1 การก่อสร้างทางรถไฟฟ้ามานานชุมชนเมือง  
ที่มา : ผู้วิจัย

จากการลงพื้นที่สำรวจพบว่าตึกแถวในพื้นที่ที่อยู่ใกล้กับเส้นทางรถไฟฟ้ามานานได้รับผลกระทบหลายๆด้านทั้งสภาพภูมิทัศน์ที่เปลี่ยนแปลงไป บริเวณทางสังคมหรือชุมชนที่เปลี่ยนไป หลังจากที่มีการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าที่ก่อให้เกิดมลภาวะทางสิ่งแวดล้อม มลภาวะทางเสียง เป็นต้นจึงทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยเดิมบางส่วนต้องการที่จะย้ายออกไปในพื้นที่อื่นจึงทำให้ต้องปิดอาคาร ปล่อยเช่า หรือปล่อยร้างเป็นจำนวนมาก เรียงรายอยู่ตามแนวของเส้นทางเดินรถไฟฟ้ามานาน และด้วยสภาพตึกแถวที่ยังคงแข็งแรงและอยู่ในทำเลที่ตั้งที่เป็นพื้นที่เศรษฐกิจสำคัญๆมีการคมนาคมที่สะดวกจึงทำให้นักพัฒนาโครงการหรือผู้ที่สนใจทำธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก เล็งเห็นถึงศักยภาพในการพัฒนาตึกแถวเก่าให้สามารถสร้างรายได้ในรูปแบบการบริการเป็นที่พักในรูปแบบของโฮสเทลราคาประหยัดให้กับนักท่องเที่ยวซึ่งเป็นกระแสความนิยมของการเข้าพักถือเป็นรายได้หลักอีกทางของประเทศไทย แต่การที่จะนำตึกแถวเก่ามาปรับปรุงและเปลี่ยนสภาพการใช้งานให้เป็นที่พักแบบคังคินั้นในด้าน

ปรับปรุงตัวอาคารสามารถดำเนินการแก้ไข ปรับเปลี่ยนพื้นที่ภายในเพื่อรองรับการใช้งานได้ แต่ต้องคำนึงและต้องสอดคล้องกับกฎหมายและข้อบังคับเพื่อให้เกิดความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินทั้งเจ้าของโครงการและผู้ที่ใช้มาใช้บริการด้วย



ภาพที่ 1.2 สภาพตึกที่ถูกปล่อยเช่า หรือปล่อยร้างที่ไม่ได้รับการดูแล

ที่มา : ผู้วิจัย

จากการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2551 พบว่าในประเทศไทย มีห้องแถวอยู่ ร้อย ละ 11.8 เป็นอันดับ 2 รองจากบ้านเดี่ยวซึ่งมีอยู่ร้อยละ 79.8 โดยทั่วไปแล้ว ผู้ที่อาศัยอยู่ในตึกแถว ห้องแถว หรือ อาคารพาณิชย์ มักจะมีการปรับเปลี่ยน ดัดแปลงการใช้งานภายในอาคารเพื่อก่อให้เกิดประสิทธิภาพที่มากกว่าเดิม ภายใต้ข้อจำกัดของอาคารประเภทดังกล่าว และในบางกรณีที่ต้องการดัดแปลงเพื่อการค้าการลงทุนที่มากขึ้น ผู้อยู่อาศัยมักดัดแปลงเพิ่มเติมเพื่อประกอบธุรกิจ มุ่งเน้นมูลค่าทั้งตัวอาคารและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยเอง รวมถึงการดัดแปลงห้องแถว ตึกแถว หรือ อาคารพาณิชย์ ที่มีไว้สำหรับพักอาศัยและทำการค้านั้น ยังสามารถดัดแปลงเพื่อประกอบธุรกิจ ประเภทอื่น ๆ เพราะการเดินทางที่สะดวก อยู่ในย่านการค้าและธุรกิจ ใกล้แหล่งท่องเที่ยว จึงทำให้ตัวอาคารนั้นเพิ่มคุณค่าและเพิ่มมูลค่า มากขึ้นกว่าการพักอาศัยเพียงอย่างเดียว

ในส่วนของทางรัฐบาลได้เล็งเห็นถึงผลกระทบที่เกิดจากปัญหาดังกล่าวและมีเป้าหมายในการพัฒนาธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก โรงแรมบูติกและโฮสเทล จึงได้มีการประกาศกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2559 เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถพัฒนาธุรกิจจากอาคารที่มีอยู่ไปขอปรับเปลี่ยนแปลงการใช้งานเป็นธุรกิจโรงแรมที่ถูกต้อง ซึ่งกฎกระทรวงนี้เป็นบทเฉพาะการ 5 ปีนับตั้งแต่วันที่ 19 สิงหาคม 2559 และประกาศกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2561 (ฉบับที่ 2) เพื่อช่วยส่งเสริมและสนับสนุนให้โรงแรม

ที่ยังไม่ได้จัดตั้งและขออนุญาตให้ถูกต้องตามกฎหมายได้ดำเนินการแก้ไขปรับปรุงเปลี่ยนแปลงและขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้ถูกต้อง

ในการวิจัยนี้ผู้วิจัยศึกษาถึงวิธีการปรับเปลี่ยนตึกแถวเก่ามาเป็นโฮสเทล ว่ามีการปรับเปลี่ยนกายภาพของตึกแถวส่วนใดที่สอดคล้องและเป็นไปตามข้อกำหนดที่กำหนดลักษณะและรูปแบบที่จะสามารถดำเนินการได้เพื่อความเหมาะสมและถูกต้องสำหรับผู้ที่มาใช้งานภายใต้ เพื่อนำเสนอเป็นแนวทางในการปฏิบัติและข้อเสนอแนะสำหรับผู้สนใจจะประกอบธุรกิจโรงแรมขนาดเล็กโดยการเอาตึกแถวเก่ามาใช้งาน

## 1.2 คำถามในงานวิจัย

- 1) ขั้นตอนในการดัดแปลงสภาพอาคารตึกแถวเพื่อนำมาเป็นโฮสเทลตามข้อกำหนดดำเนินการอย่างไร
- 2) การดัดแปลงที่สามารถดำเนินการตามข้อกำหนดและจัดการในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

## 1.3 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยที่มีการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงการดัดแปลงลักษณะทางกายภาพของตึกแถวเพื่อเป็นโฮสเทลตามข้อกำหนด โดยทำการศึกษากลุ่มตัวอย่างจากผู้ประกอบการที่นำเอาตึกแถวเก่ามาเปิดบริการโฮสเทลในเขตบางรัก โดยแบ่งแนวคิดออกเป็น 2 ส่วน คือ

- 1) วิธีการเปลี่ยนแปลงตึกแถวเป็นโฮสเทลโดยศึกษาในประเด็น การเปลี่ยนแปลงพื้นที่และส่วนต่าง ๆ ภายในตัวอาคารตามที่ข้อกำหนดข้อกำหนด
- 2) วิธีการดำเนินการกับข้อจำกัดและปัญหาที่ไม่สามารถดำเนินการตามข้อกำหนดในกระบวนการดัดแปลงลักษณะทางกายภาพของตึกแถวเก่า โดยประเด็นที่ศึกษาจะเป็นเรื่อง ข้อจำกัดจากที่เกิดขึ้นจากหน่วยงานจริงที่ไม่สามารถสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ลำดับความสำคัญของข้อจำกัด และวิธีการดำเนินการในการจัดการ



## 1.4 วัตถุประสงค์

- 1) เพื่อศึกษาข้อกำหนดที่ใช้ในการตัดแปลงสภาพอาคารตึกแถวเก่ามาเป็นโฮสเทล
- 2) เพื่อศึกษาข้อมูลทางกายภาพอาคารตึกแถวเก่าที่มีการตัดแปลงเป็นโฮสเทล
- 3) เพื่อศึกษาปัญหาและแนวทางแก้ไขในการตัดแปลงอาคารตึกแถวเก่าให้เป็นโฮสเทล

## 1.5 การเลือกพื้นที่การศึกษา

การวิจัยครั้งนี้ทำการกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาคือ พื้นที่กรุงเทพมหานครในย่านที่มีการกระจายตัวของโฮสเทล ที่มีตำแหน่งอยู่ใกล้กับการเดินทางด้วยรถไฟฟ้า โดยเลือกเขต บางรัก เป็นพื้นที่ที่ผู้วิจัยทำการลงสำรวจกลุ่มตัวอย่าง เนื่องจากพบจำนวนโฮสเทลที่กระจายตัวและอยู่ในพื้นที่ที่สามารถเดินทางด้วยรถไฟฟ้าได้มากที่สุด

## 1.6 ขอบเขตงานวิจัย

- 1) ขอบเขตด้านเนื้อหา
  - ศึกษาเฉพาะกฎหมายทางด้านกายภาพที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตตัดแปลงอาคารและการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์มาเป็นโฮสเทล ดังต่อไปนี้ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร, พระราชบัญญัติผังเมือง, พระราชบัญญัติโรงแรม, กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องฉบับต่าง ๆ, ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
- 2) ขอบเขตด้านประชากร
  - วิทยานิพนธ์นี้กำหนดกลุ่มเป้าหมายคือ โฮสเทลที่ตัดแปลงและเปลี่ยนการใช้งานจากตึกแถวเก่ามาที่เปิดให้บริการในเขตพื้นที่ บางรัก
    - การศึกษาเฉพาะลักษณะทางกายภาพที่สามารถวัดคำนวณหรือสังเกตได้ ประกอบไปด้วย ขนาด, จำนวนชั้น, จำนวนคูหาของอาคาร, จำนวนช่องเปิด หรือทางระบายอากาศ
    - การศึกษาเฉพาะปัญหาที่เกิดขึ้นจากสภาพหน้างานจริงและแนวทางการแก้ไขปรับปรุงในลักษณะที่เหมาะสมและสอดคล้องตามกฎหมาย
- 3) ขอบเขตด้านเวลา
  - งานวิจัยครั้งนี้เก็บข้อมูลจากโฮสเทลที่เปิดให้บริการในเขตพื้นที่บางรัก โดยเริ่มทำการลงพื้นที่เก็บข้อมูลตั้งแต่เดือน มกราคม พ.ศ.2562 ถึงเดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ.2562

## 1.7 ข้อตกลงในงานวิจัย

- 1) โฮสเทลในการวิจัยครั้งนี้ เป็นโฮสเทลที่เปลี่ยนแปลงตึกแถวเก่ามาเพื่อเปิดเป็นที่พักรายวัน

## 1.8 วิธีดำเนินการวิจัย

### 1) ข้อมูลชั้นปฐมภูมิ

- ลงสำรวจพื้นที่เพื่อทำการสำรวจโฮสเทลที่กระจายตัวอยู่ในแนวระบบขนส่งมวลชนแบบราง (BTS, MRT) เพื่อทำการประเมินว่าในพื้นที่เขตไหนมีโฮสเทลอยู่ในปริมาณที่มากที่สุด เพื่อจะได้นำมาเป็นพื้นที่ศึกษาและเมื่อได้เขตที่เป็นพื้นที่ศึกษาได้ทำการสำรวจข้อมูลโฮสเทลออนไลน์ที่เปิดบริการในเขตพื้นที่ที่จะทำการศึกษาเพื่อให้ทราบจำนวนที่แน่นอนและเลือกกลุ่มตัวอย่างที่มีข้อมูลสมบูรณ์เพื่อทำการสำรวจต่อไป

- ทำการออกเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล ส่วนการสำรวจ สังเกต จดบันทึก โดยทำแบบสำรวจเพื่อเก็บข้อมูลและการบันทึกผลจากโฮสเทลกลุ่มตัวอย่างและจัดทำแบบสัมภาษณ์เพื่อเก็บข้อมูลจากผู้ประกอบการเกี่ยวกับรายละเอียดโครงการในเชิงลึก

- นำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจและสัมภาษณ์วิเคราะห์และแยกเป็นประเด็นเพื่อนำข้อมูลส่วนที่ได้ไปจัดทำแบบสัมภาษณ์กับผู้เชี่ยวชาญได้แก่ เจ้าหน้าที่กองควบคุมงาน สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร และสถาปนิกผู้ที่เคยออกแบบโฮสเทล

### 2) ข้อมูลชั้นทุติยภูมิ

ศึกษาเอกสารและเก็บรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับ แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ตามขอบเขตของการศึกษา เพื่อให้ทราบถึงข้อมูลเบื้องต้นขั้นพื้นฐาน และอาจเจาะลึกในประเด็นที่สนใจและมีประโยชน์ต่อการทำงานวิจัย

- วิเคราะห์ข้อมูลจากผลการศึกษาที่สามารถเก็บรวบรวมข้อมูลได้เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสำรวจโฮสเทลและจากบทสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโดยนำข้อมูลที่ได้จากการเก็บข้อมูลมาจำแนกประเภทและวิเคราะห์ถึงลักษณะ รูปแบบ และวิธีการดัดแปลงทั้งในกรณีที่ทำถูกต้องและในกรณีที่ไม่ถูกต้อง

- สอบถามวิธีการดำเนินการข้อเสนอแนะจากเจ้าหน้าที่รัฐที่เกี่ยวข้องกับความเป็นไปได้ในการเปลี่ยนแปลงตึกแถวเก่าเป็นโฮสเทลให้ถูกต้องตามข้อกำหนดเป็นการนำผลที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลไปสอบถามถึงแนวทางหรือข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหาที่เกิดจากความผิดพลาดในดัดแปลงและศึกษาจากรูปแบบของการแก้ไขงานที่เสร็จสมบูรณ์ในรูปแบบของงานจริงโดยเก็บข้อมูลเพื่อจำแนกถึงแนวทาง ข้อเสนอ การแก้ไขเพื่อความถูกต้อง ออกเป็นหมวดหมู่

- สรุปผล การดัดแปลงที่เกิดขึ้นภายในตึกแถวเก่าตามข้อกำหนดโดยจำแนกแต่ละประเภท พร้อมทั้งปัญหาที่พบที่เกิดจากข้อจำกัดหรือการไม่ดำเนินการตามข้อกำหนด และแนวทางการแก้ไข ปัญหาที่สอดคล้องกับกฎหมาย และนำเอาผลที่ได้ทั้งหมด มาเสนอถึงประโยชน์และแนวทางในกรณีที่ต้องการดำเนินการในครั้งต่อไป

### 1.9 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) เพื่อให้ผู้ที่สนใจและผู้ที่ต้องการเปิดธุรกิจโฮสเทลทราบถึงรูปแบบและวิธีการเปลี่ยนแปลง ตึกแถวเก่ามาเป็นโฮสเทล ให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) เพื่อให้ผู้ที่สนใจและผู้ที่ต้องการเปิดธุรกิจโฮสเทลสามารถเตรียมตัวในการจัดการและหาแนวทางแก้ไขข้อจำกัดตามลักษณะของตึกแถวเก่าที่ต้องการจะดัดแปลงเป็นโฮสเทล
- 3) หน่วยงานราชการสามารถนำประเด็นที่เป็นปัญหาไปหาแนวทางเพื่อให้เกิดรูปแบบที่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

### 1.10 นิยามศัพท์เฉพาะ

- 1) <sup>4</sup>ดัดแปลง หมายความว่า เปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมีใช้การซ่อมแซมหรือการดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง
- 2) <sup>5</sup>ตึกแถว น. อาคารที่ก่อด้วยอิฐฉาบปูนหรือคอนกรีตทำเป็นห้องๆเรียงติดกันไปเป็นแถว, ห้องแถว ก็เรียก
- 3) <sup>6</sup>ตึกแถว หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคาร เป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่
- 4) <sup>6</sup>บ้านแถว หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น
- 5) <sup>6</sup>อาคารพาณิชย์ หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม หรือบริการธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า 5 แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมได้

6) โฮสเทล หมายความว่า ที่พักที่มีการบริการทั้งห้องพักแบบรวมและแบบส่วนตัว และเป็นที่พักสำหรับนักเดินทางจะได้พักอาศัยร่วมกันกับผู้อื่นในห้องนอนรวมหรือแบบส่วนตัว ภายในห้องอาจมีเตียงตั้งแต่ 2 เตียงขึ้นไป การเข้าพักประเภทนี้จะใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน เช่น ห้องน้ำ ห้องส้วม ครัว ห้องนั่งเล่น ห้องรับประทานอาหาร



---

<sup>4</sup>พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522, มาตรา 4, ราชกิจจานุเบกษา 96 (30 เมษายน 2522)

<sup>5</sup>พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ.2554, อ้างคำว่า “ตึกแถว,” <http://www.royin.go.th/dictionary/> (สืบค้นเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2562)

<sup>6</sup>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543, ข้อ 1, ราชกิจจานุเบกษา 117 (7 สิงหาคม 2543)

<sup>7</sup>วรพันธ์ คล้ามไพบูลย์, จิตติพันธ์ ศรีกสิกรรม. The Hostel Bible เปลี่ยนบ้านเก่าเป็นบูติกโฮเต็ล/เลขที่ 3. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: ซูเปอร์กรีน สตูดิโอ, 2558, หน้า 37

## บทที่ 2

### แนวคิดทฤษฎี เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษางานวิจัยเรื่อง การดัดแปลงอาคารประเภทตึกแถวเก่าตามข้อกำหนดเพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นโฮสเทล ได้มีการศึกษา ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับโฮสเทล เอกสารในด้านกฎหมาย และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีประเด็นในการศึกษาดังนี้

- 2.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล
- 2.2 แนวคิดเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก
- 2.3 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับโฮสเทล
- 2.4 แนวคิดการกระจายตัวในการเลือกทำเลที่ตั้ง
- 2.5 ลักษณะทางกายภาพของตึกแถว
- 2.6 รูปแบบการใช้งานพื้นที่ภายในตึกแถว
- 2.7 แนวคิดการปรับปรุงอาคาร
- 2.8 ประเภทของการปรับปรุงอาคาร
- 2.9 ขอบเขตของการปรับปรุงอาคาร
- 2.10 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล

##### 1) พระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับผังเมืองและควบคุมอาคาร

###### กลุ่มผังเมือง

- 1.1) พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518
- 1.2) พระราชบัญญัติผังเมือง(ฉบับที่2) พ.ศ. 2525
- 1.3) พระราชบัญญัติผังเมือง(ฉบับที่3) พ.ศ. 2535
- 1.4) พระราชบัญญัติผังเมือง(ฉบับที่4) พ.ศ. 2558
- 1.5) พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2562

###### กลุ่มอาคาร

- 1.6) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479
- 1.7) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 1.8) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร(ฉบับที่2) พ.ศ. 2535
- 1.9) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร(ฉบับที่3) พ.ศ. 2543

### 1) พระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับผังเมืองและควบคุมอาคาร (ต่อ)

#### กลุ่มอาคาร

- 1.10) พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547
- 1.11) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร(ฉบับที่4) พ.ศ. 2550
- 1.12) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร(ฉบับที่5) พ.ศ. 2558
- 1.13) คำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติที่ 6/2562 เรื่องมาตรการส่งเสริมและพัฒนามาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภท

### 2) กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับผังเมืองและควบคุมอาคาร

#### กลุ่มผังเมือง

- 2.1) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

#### กลุ่มอาคาร

- 2.2) กฎกระทรวง พ.ศ. 2498
- 2.3) กฎกระทรวงฉบับที่5 พ.ศ. 2512
- 2.4) กฎกระทรวงฉบับที่7 พ.ศ. 2517
- 2.5) กฎกระทรวงฉบับที่6 พ.ศ. 2527
- 2.6) กฎกระทรวงฉบับที่39 พ.ศ. 2537
- 2.7) กฎกระทรวงฉบับที่47 พ.ศ. 2540
- 2.8) กฎกระทรวงฉบับที่55 พ.ศ. 2543
- 2.9) กฎกระทรวงฉบับที่63 พ.ศ. 2551
- 2.10) กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551
- 2.11) กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559
- 2.12) กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่2) พ.ศ. 2561

### 3) ข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร

#### กลุ่มอาคาร

- 3.1) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522
- 3.2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2544

#### 4) เทศบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร

##### กลุ่มอาคาร

4.1) เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.  
2483

##### 2.1.1 นิยามศัพท์

- 1) <sup>1</sup>ตึกแถว หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่
- 2) <sup>1</sup>ห้องแถว หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่
- 3) <sup>1</sup>อาคารสาธารณะ หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนทั่วไป เพื่อกิจกรรมทางการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชย์กรรม เช่น โรงแรม เป็นต้น
- 4) <sup>1</sup>วัสดุถาวร หมายความว่า วัสดุซึ่งตามปกติไม่แปลงสภาพได้ง่ายโดยน้ำ ไฟ หรือดินฟ้าอากาศ
- 5) <sup>1</sup>วัสดุทนไฟ หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง
- 6) <sup>1</sup>ฝา หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกันแบ่งพื้นที่ภายในอาคารให้เป็นห้องๆ
- 7) <sup>1</sup>ผนัง หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกันด้านนอกหรือระหว่างหน่วยของอาคารให้เป็นหลังหรือเป็นหน่วยแยกจากกัน
- 8) <sup>1</sup>ผนังกันไฟ หมายความว่า ผนังทึบที่ก่อด้วยอิฐธรรมดาหนาไม่น้อยกว่า 18 เซนติเมตร และไม่มีช่องที่ให้อากาศผ่านได้ หรือจะเป็นผนังทึบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างอื่นที่มีคุณสมบัติในการป้องกันไฟได้ดีไม่น้อยกว่าผนังที่ก่อด้วยอิฐธรรมดาหนา 18 เซนติเมตร ถ้าเป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็กต้องหนาไม่น้อยกว่า 12 เซนติเมตร
- 9) <sup>1</sup>หลังคา หมายความว่า สิ่งปกคลุมส่วนบนของอาคารสำหรับป้องกันแดดและฝน รวมทั้งโครงสร้างหรือสิ่งใดซึ่งประกอบขึ้นเพื่อยึดเหนี่ยวสิ่งปกคลุมนี้ให้มั่นคงแข็งแรง
- 10) <sup>1</sup>ลาดฟ้า หมายความว่า พื้นส่วนบนสุดของอาคารที่ไม่มีหลังคาปกคลุม และบุคคลสามารถขึ้นไปไต่สอยได้

11) <sup>1</sup>พื้น หมายความว่า พื้นที่ของอาคารที่บุคคลเขาอยู่หรือเขาใช้สอยได้ภายในขอบเขตของคานหรือตงที่รับ พื้น หรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตของผนังอาคารรวมทั้งเฉลียงหรือระเบียงด้วย

12) <sup>1</sup>ที่ว่าง หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็น บ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมหรือระดับนั้น

13) <sup>2</sup>พื้นที่อาคาร หมายความว่า พื้นที่ของพื้นของอาคารทุกชั้นที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายใน ขอบเขตด้านนอกของคาน หรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตด้านนอกของผนังของอาคาร และหมายความรวมถึงเฉลียง หรือระเบียงด้วย

14) <sup>2</sup>ส่วนต่างๆ ของอาคาร หมายความว่า ส่วนของอาคารที่จะต้องแสดงรายการคำนวณการรับน้ำหนักและกำลังต้านทาน เช่น แผ่นพื้น คาน เสา และรากฐาน เป็นต้น

15) <sup>2</sup>ความกว้างของบันได หมายความว่า ระยะที่วัดตามความยาวของลูกนอนบันได

16) <sup>2</sup>ความสูงของอาคาร หมายความว่า ส่วนสูงของอาคารวัดตามแนวตั้งจากระดับถนนขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด

17) <sup>2</sup>โครงสร้างหลัก หมายความว่า ส่วนประกอบของอาคารที่เป็นเสา คาน ตง พื้น หรือโครงเหล็กที่มีช่วงพาดตั้งแต่ 15 เมตร ขึ้นไป ซึ่งโดยสภาพถือได้ว่ามีความสำคัญต่อความมั่นคงของอาคาร

18) <sup>2</sup>น้ำหนักบรรทุกทุกคงที่ หมายความว่า น้ำหนักของส่วนต่างๆ ของอาคาร ทั้งนี้ให้รวมถึงน้ำหนักของ วัตถุต่างๆ ที่มีใช้โครงสร้างของอาคารแต่ก่อสร้างหรือติดตั้งอยู่บนส่วนต่างๆ ของอาคารตลอดไป

19) <sup>3</sup>ดัดแปลง หมายความว่า เปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้ว ให้ผิดไปจากเดิม และมีใช้การซ่อมแซมหรือการดัดแปลงที่กำหนดในกระทรวง

20) <sup>4</sup>โรงแรม หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ไม่รวมถึง

<sup>1</sup>เรื่องเดียวกัน

<sup>2</sup>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, หมวด1, ราชกิจจานุเบกษา 118 (3 สิงหาคม 2544)

<sup>3</sup>พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522, มาตรา 4, ราชกิจจานุเบกษา 96 (14 พฤษภาคม 2522)

<sup>4</sup>พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547, มาตรา 4, ราชกิจจานุเบกษา 121 (12 พฤศจิกายน 2547)



- สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยสวนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์กรมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้โดย มิใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน
- สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการ เป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น

21) <sup>4</sup>ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัตินี้

22) <sup>4</sup>ผู้พัก หมายความว่า คนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดที่ใช้บริการที่พักชั่วคราวของโรงแรม

23) <sup>5</sup>โรงแรมประเภท 1 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

24) <sup>5</sup>โรงแรมประเภท 2 หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

25) <sup>6</sup>โฮสเทล หมายความว่า ที่พักที่มีการบริการทั้งห้องพักแบบรวมและแบบส่วนตัว และเป็นที่พักสำหรับนักเดินทางจะได้พักอาศัยร่วมกันกับผู้อื่นในห้องนอนรวมหรือแบบส่วนตัว ภายในห้องอาจมีเตียงตั้งแต่ 2 เตียงขึ้นไป การเข้าพักประเภทนี้จะใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน เช่น ห้องน้ำ ห้องส้วม ครัว ห้องนั่งเล่น ห้อง รับประทานอาหาร

  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
 CHULALONGKORN UNIVERSITY

<sup>4</sup>พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547, มาตรา 4, ราชกิจจานุเบกษา 121 (12 พฤศจิกายน 2547)

<sup>5</sup>กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551, หมวด 1, ราชกิจจานุเบกษา 125 (23 พฤษภาคม 2551)

<sup>6</sup>วรพันธ์ คล้ามไพบูลย์, จิตติพันธ์ ศรีศิริกรณ. The Hostel Bible เปลี่ยนบ้านเก่าเป็นบูติกโฮเทล/เลขที่3. พิมพ์ครั้งที่ 1.

กรุงเทพฯ: ซูเปอร์กรีน สตูดิโอ, 2558, หน้า 36-37

## 2.1.2 ความสูงอาคาร

### ความสูงอาคาร ก่อนปี 2522

1) <sup>9</sup>ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารสูงจากระดับพื้นดินเกินกว่าระยะจากผนังด้านหน้า ของอาคารจดแนวนอนปากตรงข้ามเว้นแต่ในกรณีอาคารหลังเดียวกันระหว่างถนนสองสายขนาดไม่เท่ากัน อนุญาตให้ปลูกสร้างถึงระดับสูงเท่าต่อนแนวนอนที่กว้างกว่าได้ทั้งหลัง

2) <sup>9</sup>สำหรับอาคารหลังเดียวกัน มุมถนนสองสายขนาดไม่เท่ากัน อนุญาตให้ปลูกสร้างด้านถนนแคบถึงระดับสูงหนึ่งครึ่งของความกว้างของถนน

3) <sup>9</sup>อาคารซึ่งอยู่ริมถนนซึ่งมีความกว้างไม่ถึง 800 เซนติเมตร แต่ไม่น้อยกว่า 800 เซนติเมตร อนุญาตให้ปลูกได้สูงไม่เกิน 800 เซนติเมตร

4) <sup>10</sup>ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารมีระยะตั้งระหว่างพื้นดินถึงเพดานตรงยอดฝาทึบหรือยอดผนังสูงเกินกว่าระยะราบจากผนังด้านหน้าของอาคารจดถึงแนวนอนปากตรงกันข้ามเว้นแต่ในกรณีได้รับอนุญาตจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นพิเศษ

5) <sup>10</sup>สำหรับอาคารหลังเดียวกัน ซึ่งมีถนนสองสายขนานอยู่และถนนสองสายนั้นขนาดไม่เท่ากัน เมื่อส่วนกว้างของอาคารนั้นไม่เกิน 15 เมตร อนุญาตให้ปลูกสร้างถึงระดับสูงเท่าต่อนแนวนอนที่กว้างกว่าได้ทั้งหลัง

6) <sup>10</sup>สำหรับอาคารหลังเดียวกัน ซึ่งอยู่ที่มุมถนนสองสายขนาดไม่เท่ากัน อนุญาตให้ปลูกสร้างด้านถนนแคบถึงระดับสูง 1 ของความกว้างแห่งถนนแคบ และให้ปลูกสร้างอาคารสูงตั้งว่านี้ได้เป็นระยะยาวจากมุมถนนเพียงสองเท่าของความกว้างแห่งถนนแคบนั้น

7) <sup>10</sup>อาคารซึ่งอยู่ริมถนนที่มีความกว้างไม่ถึง 800 เซนติเมตร แต่ไม่น้อยกว่า 400 เซนติเมตร อนุญาตให้ปลูกสร้างได้สูงไม่เกิน 800 เซนติเมตร

8) <sup>10</sup>ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารริมแนวทางสาธารณะ โดยมีระยะตั้งระหว่างพื้นดินถึงเพดานตรงยอดฝาทึบ หรือยอดผนังสูงเกินระดับ 40 เมตร ถึงแม้ว่าตงนั้นจะเป็นถนนขนาดกว้างเท่าใดก็ตาม

<sup>9</sup>เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2483, หมวด7, ข้อ 59 , ข้อ 60 ราชกิจจานุเบกษา 58 (21 มีนาคม 2484)

<sup>10</sup>กฎกระทรวง พ.ศ. 2498, หมวด6, ข้อ 53 , ข้อ 54 , ข้อ 55 ราชกิจจานุเบกษา 72 (28 มิถุนายน 2498)

### ความสูงอาคาร หลังปี 2522 ก่อนปี 2543

- 9) <sup>11</sup>ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารสูงกวาระดับพื้นดินเกินสองเท่าของระยะจากผนังด้านหน้าของอาคารจดแนว ถนนพาดตรงข้าม
- 10) <sup>11</sup>สำหรับอาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสองสายขนานอยู่และถนนสองสายนั้นขนาดไม่เท่ากัน เมื่อสวน กว้างของอาคารนั้นไม่เกิน 15 เมตรอนุญาตให้ปลูกสร้างสูงได้สองเท่าของแนวถนนที่กว้างกว่าได้ทั้งหลัง
- 11) <sup>11</sup>สำหรับอาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสองสายขนาดไม่เท่ากัน อนุญาตให้ปลูกสร้างได้สูงสองเท่าของแนว ถนนที่กว้างกว่าลึกไปตามถนนที่แคบกว่าไม่เกิน 15 เมตร

### ความสูงอาคาร หลังปี 2543

- 1) <sup>12</sup>ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนว เขตแดนตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด
- 2) <sup>12</sup>ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงสวนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือป็นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด
- 3) <sup>12</sup>อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตรและสวนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า
- 4) <sup>12</sup>อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร
- 5) <sup>13</sup>ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด
- 6) <sup>13</sup>กรณีอาคารตั้งอยู่ริมหรือห่างไม่เกิน 100 เมตร จากถนนสาธารณะที่กว้างไม่น้อยกว่า 80 เมตร และมีทางเข้าออกจากอาคารสู่ทางสาธารณะนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ให้คิดความสูงของอาคารจากความกว้างของถนนสาธารณะที่กว้างที่สุดเป็นเกณฑ์

<sup>11</sup>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522, หมวด7, ข้อ 71 , ข้อ 73 ราชกิจจานุเบกษา 5 (28 มีนาคม 2522)

<sup>12</sup>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543, หมวด4, ข้อ 44 , ข้อ 45, ข้อ 46 ราชกิจจานุเบกษา 124 (7 สิงหาคม 2543)

<sup>13</sup>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2544, หมวด5, ข้อ 49 ราชกิจจานุเบกษา 118 (3 สิงหาคม 2544)

### 2.1.3 ที่ว่างอาคาร

#### ที่ว่างอาคาร ก่อนปี 2522

1) <sup>14</sup>ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ และอาคารสาธารณะซึ่งก่อสร้างอยู่มุมทางสาธารณะหรือทางซึ่งมีสภาพเป็นสาธารณะกว้างไม่น้อยกว่าสายละ 10 เมตร และลึกไปตามทางทั้งสองด้านไม่เกินด้านละ 15 เมตร หรือก่อสร้างอยู่ริมทางสาธารณะ หรือทางซึ่งมีสภาพเป็นสาธารณะสองสายขนานอยู่กว้างไม่น้อยกว่าสายละ 10 เมตร และทางขนานทั้งสองนั้นห่างจากกันไม่เกินกว่า 15 เมตร จะไม่มีที่ว่างเลยก็ได้

2) <sup>14</sup>ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะต้องมีที่ว่างเป็นทางเดินด้านหลังอาคาร เพื่อใช้เป็นทางคมนาคมได้ถึงกัน กว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร ทั้งนี้ ให้กันเขตบริเวณทางเดินดังกล่าวนี้ให้ปรากฏ ถ้าที่ดินที่ก่อสร้างนั้นตั้งอยู่ติดทางสาธารณะหรือทางซึ่งมีสภาพเป็นสาธารณะให้ทำทางเดินหลังอาคารนั้นออกติดต่อกับทางนั้นด้วย แต่ในกรณีที่มีการตกลงกันระหว่างเจ้าของที่ดินจะใช้ทางเดินติดต่อกันนี้รวมกันก็ได้

3) <sup>14</sup>ห้องแถว ตึกแถว ที่ได้กันที่ดินไว้เป็นทางเดินด้านหลังอาคารตามเทศบัญญัติ อนุญาตให้คิดรวมเนื้อที่หลังอาคารนี้เป็นที่ว่างได้อีกครั้งหนึ่งของทางเดินหลังอาคารแต่ละห้องนั้น

4) <sup>14</sup>ห้ามทำการก่อสร้างสิ่งใดปกคลุมหรือก่อสร้างอาคารลงบนที่ดินซึ่งได้เว้นระยะห่างเขตและเป็นที่ว่างดังกล่าวแล้วแห่งเทศบัญญัตินี้ให้เป็นการกีดขวางหรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ที่ว่างนี้ต้องหมดไปหรือน้อยลงกว่าเดิมเมื่ออาคารนั้นยังคงสภาพอยู่

5) <sup>15</sup>อาคารพาณิชย์ ห้องแถว ตึกแถว โรงงานอุตสาหกรรมและอาคารสาธารณะ ต้องมีที่ว่างเป็นทางเดินหลังอาคาร เพื่อใช้ติดต่อกันโดยกันเขตให้ปรากฏกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่แนวอาคารด้านหลังอยู่ติดต่อกับทางสาธารณะ แต่ถ้าทางสาธารณะนั้นกว้างไม่ถึง 4 เมตร ต้องเว้นทางเดินด้านหลังอาคารกว้าง 2 เมตร จากจุดกึ่งกลางทางสาธารณะนั้น ในกรณีอาคารดังกล่าวปลูกสร้างเป็นหน่วยเดียวกันอยู่มุมถนนสองสายตัดกันและแนวอาคารด้านที่อยู่ติดถนนแต่ละด้านยาวไม่เกิน 15 เมตร จะไม่มีทางเดินด้านหลังอาคารก็ได้

<sup>14</sup>เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2483, หมวด7, ข้อ 8 , ข้อ 10, ข้อ 63, ราชกิจจานุเบกษา 58 (21 มีนาคม 2484)

<sup>15</sup>กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 พ.ศ.2512, ข้อ 5 ราชกิจจานุเบกษา 55 (17 มิถุนายน 2512)

### ที่ว่างอาคาร หลังปี 2522 ก่อนปี 2543

6) <sup>16</sup>ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ สูงไม่เกิน 3 ชั้น และไม่อยู่ริมทางสาธารณะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า 6 เมตรถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า 12 เมตรในกรณีที่อาคารหันหน้าเข้าหากันใหม่ที่มีที่ว่างรวมกันได้และในกรณีที่หันหน้าตามกันให้ที่ว่างด้านหน้าของอาคารแถวหลังเป็นทางเดินหลังอาคารของอาคารแถวหน้าด้วย

7) <sup>16</sup>ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะจะต้องมีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า 2 เมตรโดยให้แสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏด้วย ในกรณีที่อาคารหันหลังเข้าหากันจะต้องเว้นทางเดินด้านหลังไม่น้อยกว่า 4 เมตร

8) <sup>16</sup>ห้องแถว ตึกแถว และอาคารพาณิชย์ที่ตั้งอยู่มุมถนนสองสายตัดกัน และมีทางออกสู่ด้านหน้าทั้งสองสายใน ระยะไม่เกิน 15 เมตรจากมุมถนนสองสายหรือตั้งอยู่ริมทางสาธารณะสองสายขนานอยู่ทางสายใดสายหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร ทางขนานกันนั้นห่างจากกันไม่เกิน 15 เมตร และไตรแนวอาคารแล้ว จะไม่มีที่ว่าง หรือทางเดินหลังอาคารก็ได้

### ที่ว่างอาคาร หลังปี 2543

1) <sup>17</sup>ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยไม่ให้มีสวนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว

2) <sup>17</sup>ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อชิดติดต่อกัน โดยไม่ให้มีสวนใดของ อาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน 1.40 เมตร

3) <sup>17</sup>ที่ว่างจะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักผ่อนหย่อนใจ หรือที่พักรวมมูลฝอยไม่ได้

<sup>16</sup>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522, หมวด7, ข้อ 76 ราชกิจจานุเบกษา 5 (28 มีนาคม 2522)

<sup>17</sup>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543, หมวด 3, ข้อ 34, ราชกิจจานุเบกษา 117 (7 สิงหาคม 2543)

### ที่ว่างอาคาร หลังปี 2543 (ต่อ)

4) <sup>18</sup>ห้องแถวหรือตึกแถว สูงไม่เกิน 3 ชั้นและไม่อยู่ริมทางสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ต้องมีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร

5) <sup>18</sup>อาคารอยู่ริมทางสาธารณะที่ไม่ต้องมีที่ว่าง ต้องมีลักษณะ ดังนี้

- แนวอาคารด้านที่ประชิดติดริมทางสาธารณะ ต้องมีความยาวมากกว่า 1 ใน 8 ส่วนของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกของอาคาร ทั้งนี้ แนวอาคารด้านที่ประชิดติดทางสาธารณะต้องห่างทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร

- กรณี ห้องแถว ตึกแถว ด้านหน้าอาคารทุกคูหาต้องประชิดติดริมทางสาธารณะ และมีแนวอาคารห่างจากทาง สาธารณะไม่เกิน 20 เมตร

6) <sup>19</sup>อาคารที่จะเปลี่ยนการนำมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมให้มีที่ว่างของอาคารไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร

#### 2.1.4 ช่องทางเดิน

1) <sup>19</sup>อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในหลังเดียวกันไม่เกิน 10 ห้อง ช่องทางเดินในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร

2) <sup>19</sup>อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันหรือชั้นเดียวกันเกิน 10 ห้อง แต่ไม่เกิน 20 ห้อง หรืออาคารเกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน 20 ห้อง ช่องทางเดินในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

3) <sup>19</sup>อาคารที่เกินสองชั้น หรืออาคารที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันเกิน 20 ห้อง ช่องทางเดินในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

#### 2.1.5 บันไดหลัก

1) <sup>19</sup>อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในหลังเดียวกันไม่เกิน 10 ห้อง บันไดกว้างไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และต้องมีระยะห่างตามแนวทางเดินไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น

<sup>18</sup>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, หมวด5, ข้อ 52, ข้อ 53, ราชกิจจานุเบกษา 118 (3 สิงหาคม 2544)

<sup>19</sup>กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559, ข้อ 5, ราชกิจจานุเบกษา 133 (19 สิงหาคม 2559)

### 2.1.5 บันไดหลัก (ต่อ)

2) <sup>19</sup>อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในหลังเดียวกันหรือชั้นเดียวกันเกิน 10 ห้อง หรืออาคารเกินสองชั้น หรืออาคารที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันเกินกว่า 20 ห้อง บันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

3) <sup>20</sup>อาคารเกินสองชั้นบันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคาร พาณิชยกรรม และอาคารพิเศษ สำหรับที่ไต่กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความ กว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ไต่กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่าง น้อยสองบันได และแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

### 2.1.6 บันไดหนีไฟ

#### บันไดหนีไฟ ภายในอาคาร

1) <sup>19</sup>อาคารที่มีความสูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีบันไดหนีไฟโดย บันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวดิ่งซึ่งมีความเหมาะสมกับพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้น เพื่อให้สามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคาร ออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง

2) <sup>19</sup>บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที

3) <sup>19</sup>กรณีที่น่าบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟหรือมีบันไดหนีไฟเพิ่มจากบันไดหลัก ช่องประตูสู่บันไดหนีไฟต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟ

4) <sup>19</sup>ต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง และต้องมีความลาดชันของบันไดน้อยกว่า 60 องศา

<sup>19</sup>กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559, ข้อ 5, ราชกิจจานุเบกษา 133 (19 สิงหาคม 2559)

<sup>20</sup>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543, หมวด 2, ข้อ 24, ราชกิจจานุเบกษา 117 (7 สิงหาคม 2543)

### บันไดหนีไฟ ภายนอกอาคาร ก่อนปี 2543

- 1) <sup>21</sup>โรงแรมหรืออาคารที่ปลูกสร้างเกินกว่าสองชั้น ให้ทำด้วยวัสดุถาวรและทนไฟเป็นส่วนใหญ่ สำหรับอาคารที่ปลูกสร้างเกินกว่าสามชั้น นอกจากมีบันไดตามปกติต้องมีทางลงหนีไฟอย่างน้อยอีกหนึ่งทาง หรือคณะเทศมนตรีจะได้อำหนดให้ตามลักษณะแบบของอาคาร
- 2) <sup>22</sup>อาคารที่พักอาศัยเกินกว่าสองชั้น ต้องทำด้วยวัสดุถาวรและทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และต้องมีทางลงหนีไฟไว้ด้วย เว้นแต่มีบันไดขึ้นลงมากพอที่จะใช้เป็นทางหนีไฟได้ดีพอสมควรแล้ว
- 3) <sup>23</sup>อาคารที่ปลูกสร้างเกินกว่าสามชั้น นอกจากมีบันไดตามปกติแล้วต้องมีทางลงหนีไฟอย่างน้อยอีกหนึ่งทาง หรือตามที่นายช่างจะได้อำหนดให้ตามลักษณะแบบของอาคาร
- 4) <sup>24</sup>โรงแรมหรือหอประชุมที่ปลูกสร้างเกินหนึ่งชั้น หรืออาคารที่ปลูกสร้างเกินสามชั้น นอกจากมีบันไดตามปกติ แล้วต้องมีทางลงหนีไฟโดยเฉพาะอย่างน้อยอีกหนึ่งทาง

### บันไดหนีไฟ ภายนอกอาคาร หลังปี 2543

- 1) <sup>25</sup>ตึกแถวและบ้านแถวที่สูงไม่เกินสี่ชั้นใหม่บันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศาได้ และต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น
- 2) <sup>25</sup>บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร และต้องมีผนังสวนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านเป็นผนังที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟและในกรณีที่บันไดหนีไฟภายนอกทอดไม่ถึงพื้นชั้นกลางของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยึดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นกลางได้
- 3) <sup>25</sup>ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และต้องทำเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น กับต้องติดอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดตัวเอง และต้องสามารถ เปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีธรณีหรือขอบกั้น

<sup>21</sup>เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2483, หมวด4, ข้อ 24 [ราชกิจจานุเบกษา](#) 58 (21 มีนาคม 2484)

<sup>22</sup>กฎกระทรวง พ.ศ. 2498, หมวด3, ข้อ 20 [ราชกิจจานุเบกษา](#) 72 (28 มิถุนายน 2498)

<sup>23</sup>กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 พ.ศ.2512, ข้อ 4 [ราชกิจจานุเบกษา](#) 55 (17 มิถุนายน 2512)

<sup>24</sup>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522, หมวด4, ข้อ 24 [ราชกิจจานุเบกษา](#) 5 (28 มีนาคม 2522)

<sup>25</sup>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543, หมวด 2, ข้อ 28, ข้อ 29, ข้อ 31, [ราชกิจจานุเบกษา](#) 117 (7 สิงหาคม 2543)



### บันไดหนีไฟ ภายนอกอาคาร หลังปี 2543 (ต่อ)

4) <sup>25</sup>อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีตาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มี พื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

5) <sup>26</sup>ตึกแถวหรือบ้านแถวที่มีจำนวนชั้นไม่เกิน 4 ชั้น หรือสูงไม่เกิน 15 เมตรจากระดับถนน บันไดหนีไฟจะอยู่ ในแนวตั้งก็ได้แต่ต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น โดยมีความกว้างไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร ระยะห่างของชั้นบันไดแต่ละชั้นไม่ มากกว่า 40 เซนติเมตร และติดตั้งในส่วนที่ว่างทางเดินด้านหลังอาคารได้ บันไดชั้นสุดท้ายอยู่สูงจากระดับพื้นดินได้ไม่เกิน 3.50 เมตร

6) <sup>26</sup>ต้องมีป้ายเรืองแสงหรือเครื่องหมายไฟแสงสว่างด้วยไฟสำรองฉุกเฉินบอกทางออกสู่บันไดหนีไฟ ติดตั้ง เป็นระยะตามทางเดินบริเวณหน้าทางออกสู่บันไดหนีไฟ และทางออกจากบันไดหนีไฟสู่ภายนอกอาคารหรือชั้นที่มีทางหนีไฟ ได้ปลอดภัยต่อเนื่อง โดยป้ายดังกล่าวต้องแสดงข้อความทางหนีไฟเป็นอักษรมีขนาดสูงไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตร หรือ เครื่องหมายที่มีแสงสว่างและแสดงว่าเป็นทางหนีไฟให้ชัดเจน

### 2.1.7 โครงสร้าง

#### โครงสร้าง ก่อนปี 2543

1) <sup>27</sup>นายช่างมีอำนาจเข้าตรวจอาคารใดๆที่ปลูกสร้างก่อนหรือหลังวันที่ใช้พระราชบัญญัตินี้เพื่อดูว่าอาคารนั้นอยู่ในภาวะอันสมควร ถ้านายช่างตรวจพบว่าอาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดแห่งอาคารนั้นไม่มั่นคงแข็งแรงหรือไม่ปลอดภัยซึ่งน่าจะเป็นอันตรายต่อร่างกายชีวิต หรือทรัพย์สิน เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นมีอำนาจสั่งเจ้าของอาคารให้เลิกใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดแห่งอาคารนั้น หรือให้เปลี่ยนแปลงแก้ไขหรือรื้อถอนเสียในเวลาอันสมควรที่จะได้กำหนดให้

2) <sup>28</sup>อาคารใช้เป็นที่พักอาศัยเมื่อทำด้วยไม้หรือวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่จะปลูกสร้างเกินสองชั้นมิได้ และคร่าวไฟจะต้องอยู่นอกอาคารนั้นเป็นอีกส่วนหนึ่งต่างหาก เว้นแต่ที่ดินจะมีจำกัด

3) <sup>28</sup>อาคารใช้เป็นที่พักอาศัยเกินกว่าสองชั้น ให้ทำด้วยวัสดุถาวรและทนไฟเป็นส่วนใหญ่

<sup>25</sup>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543, หมวด 2, ข้อ 28, ข้อ 29, ข้อ 31, ราชกิจจานุเบกษา 117 (7 สิงหาคม 2543)

<sup>26</sup>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, หมวด4, ข้อ 43, ข้อ 46 ราชกิจจานุเบกษา 118 (3 สิงหาคม 2544)

<sup>27</sup>พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479, มาตรา12, ราชกิจจานุเบกษา 53 (29 พฤศจิกายน 2479)

<sup>28</sup>เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2483, หมวด4, ข้อ 22, ข้อ 23, ข้อ 25, ข้อ 36 ราชกิจจานุเบกษา 58 (21 มีนาคม 2484)

### โครงสร้าง ก่อนปี 2543 (ต่อ)

4) <sup>28</sup>ห้องแถว ตึกแถว ให้ทำกว้างไม่น้อยกว่า 350 เซนติเมตร ระหว่างผนัง และต้องมีทางคนเข้าออกได้ทั้งข้างหน้ากับข้างหลัง ถ้าปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแนวยาวให้มีผนังกันไฟทุกระยะห้าห้องเป็นอย่างน้อย

5) <sup>28</sup>ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดาน ยอดฝาหรือผนังสำหรับอาคารที่พักอาศัยต้องไม่ต่ำกว่า 300 เซนติเมตร ถ้าเป็นอาคารสาธารณะ โรงงานอุตสาหกรรม อาคารพาณิชย์ ห้องแถว ตึกแถว โรงรถ หรือคอกสัตว์ที่มีห้องคนพักอาศัยอยู่ชั้นบน ระยะไม่ต่ำกว่า 350 เซนติเมตร

6) <sup>29</sup>อาคารที่พักอาศัยซึ่งมิได้ทำด้วยวัสดุถาวรหรือทนไฟเป็นส่วนใหญ่ นั้น จะมีครัวไฟอยู่ในอาคารนั้นไม่ได้ และจะปลูกสร้างเกินกว่าสองชั้นไม่ได้

7) <sup>29</sup>ห้องแถว ตึกแถว ให้ทำกว้างไม่น้อยกว่า 350 เซนติเมตรระหว่างผนัง และต้องมีทางคนเข้าออกได้ทั้งข้างหน้ากับข้างหลัง ถ้าปลูกสร้างติดต่อกันให้มีผนังกันไฟทุกๆ ระยะ 5 ห้อง เป็นอย่างน้อย

8) <sup>29</sup>ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานตรงยอดฝายอดผนังสำหรับห้องในอาคารที่พักอาศัยต้องไม่ต่ำกว่า 300 เซนติเมตร สำหรับห้องทั้งหลายอันเป็นประธานในอาคารสาธารณะ โรงงานอุตสาหกรรม อาคารพาณิชย์ ห้องแถว ตึกแถว โรงรถ หรือคอกสัตว์ที่มีห้องคนพักอาศัยอยู่ชั้นบน ระยะนั้นต้องไม่ต่ำกว่า 350 เซนติเมตร

9) <sup>30</sup>อาคารที่พักอาศัย ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่พักอาศัยด้วย ต้องมีครัวไฟ อาคารซึ่งมิได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ครัวไฟนั้นจะต้องอยู่นอกอาคารเป็นสัดส่วนต่างหากถ้าจะรวมครัวไฟไว้ในอาคารด้วยก็ได้ แต่ต้องลาดพื้น บุฝาผนัง เพดานครัวไฟด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

10) <sup>30</sup>อาคารที่ปลูกสร้างเกินกว่าสองชั้นต้องใช้วัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่และพื้นอาคารทุกชั้นต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ

11) <sup>30</sup>ห้องแถวและตึกแถว ต้องมีความกว้างจากเส้นกึ่งกลางของผนังด้านหนึ่งไปยังเส้นกึ่งกลางของผนังอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร และต้องมีประตูหรือทางให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง ในกรณีที่เป็นตึกแถวผนังต้องทำด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟถ้าก่อด้วยอิฐหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็กหรือวัสดุทนไฟอย่างอื่น ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร

<sup>28</sup>เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2483, หมวด4, ข้อ 22, ข้อ 23, ข้อ 25, ข้อ 36  
ราชกิจจานุเบกษา 58 (21 มีนาคม 2484)

<sup>29</sup>กฎกระทรวง พ.ศ. 2498, หมวด4, ข้อ 19, ข้อ 21, ข้อ 31 ราชกิจจานุเบกษา 72 (28 มิถุนายน 2498)

<sup>30</sup>กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 พ.ศ.2512, ข้อ 3, ข้อ 4, ข้อ 5 ราชกิจจานุเบกษา 55 (17 มิถุนายน 2512)

### โครงสร้าง ก่อนปี 2543 (ต่อ)

12) <sup>31</sup>อาคารที่มีโดกอสรางด้วยวัสดุถาวร หรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ คร่าวไฟต้องอยู่นอกอาคารเป็นสวน สัตตางหาก ถ้าจะรวมคร่าวไฟไว้ในอาคารด้วยก็ได้ แต่ต้องลาดพื้น บุฝ้าผนัง เพดาน คร่าวไฟด้วยวัสดุถาวรหรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

13) <sup>31</sup>อาคารที่มีโดกอสรางด้วยวัสดุถาวรหรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ หรือก่อด้วยอิฐไม่เสริมเหล็ก ใหญ่ปลูก สรางได้ไม่เกินสองชั้น

14) <sup>31</sup>อาคารสองชั้นที่มีโดกอสรางด้วยวัสดุถาวร หรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ พื้นชั้นล่างของอาคารนั้นจะ สูงกวาระดับพื้นดินเกิน 1 เมตรไม่ได้

15) <sup>31</sup>โรงมหรสพ หอประชุม หรืออาคารที่ปลูกสรางเกินสองชั้น ให้อาคารด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

16) <sup>31</sup>ห้องแถวและตึกแถว ต้องมีความกว้างจากเส้นกึ่งกลางของผนังด้านหนึ่งไปยังเส้นกึ่งกลางของผนัง อีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร ความลึกของห้องต้องไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร และต้องมีประตูหรือทางให้คนเขา ออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง ในกรณีที่เป็นตึกแถว ผนังต้องทำด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟ ถ้าก่อด้วยอิฐหรือ คอนกรีตไม่เสริมเหล็ก หรือวัสดุทนไฟอย่างอื่น ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร

17) <sup>31</sup>ตึกแถวที่สูงสามชั้นต้องมีพื้นชั้นสอง หรือชั้นสามสรางด้วยวัสดุทนไฟชั้นใดชั้นหนึ่งเป็นอย่างน้อยถาสุงเกินสามชั้นต้องสรางพื้นด้วยวัสดุทนไฟทุกชั้น

18) <sup>31</sup>ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดาน ยอดฝา หรือยอดผนังของอาคารตอนต่ำสุดต้องไม่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้ตาม ตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 2.1 แสดงระยะตั้งจากพื้นถึงเพดานของอาคาร

ประเภทการใช้อาคาร	มีระบบปรับอากาศ	ไม่มีระบบปรับอากาศ
๕. ห้องแถว ตึกแถว		
๕.๑ ชั้นล่าง	๓.๕๐ เมตร	๓.๕๐ เมตร
๕.๒ ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป		
๕.๒.๑ ห้องเก็บสินค้าหรือประกอบการค้า	๓.๐๐ เมตร	๓.๕๐ เมตร
๕.๒.๒ ห้องพักอาศัย	๒.๕๐ เมตร	๓.๐๐ เมตร

19) <sup>31</sup>อาคารที่มีบันไดติดต่อกันตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป พื้น ประตู หน้าต่าง วงกบ ของห้องบันได บันได และสิ่งก่อสร้าง โดยรอบบันได ต้องก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟ

<sup>31</sup>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522, หมวด4, ข้อ 21, ข้อ 22, ข้อ 23, ข้อ 24, ข้อ 25, ข้อ 35, ข้อ 42 ราชกิจจานุเบกษา 5 (28 มีนาคม 2522)

### โครงสร้าง หลังปี 2543

- 1) <sup>32</sup>ห้องแถวหรือตึกแถวแต่ละคูหา ต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาดานหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาดานหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่าง ไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร มีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 30 ตารางเมตร และต้องมีประตูใหญ่คนเขาออกได้ ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง
- 2) <sup>32</sup>เสาคาน พื้น บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป โรงมหรสพ หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด หางสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่ สถานบริการตามกฎหมาย วาดวยสถานบริการ ท่าอากาศยาน หรือ อุโมงค์ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย
- 3) <sup>32</sup>ผนังของตึกแถวหรือบ้านแถว ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย แต่ถากอด้วยอิฐธรรมดาหรือ คอนกรีตไม่เสริมเหล็ก ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า 8 เซนติเมตร
- 4) <sup>32</sup>ครีวในอาคารต้องมีพื้นและผนังที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ส่วนฝาและเพดานนั้น หากไม่ได้ทำ ด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ก็ให้บุด้วยวัสดุทนไฟ
- 5) <sup>32</sup>การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่ สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับ อนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น
- 6) <sup>33</sup>อาคารที่มีได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรหรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ครีวต้องอยู่นอกอาคารเป็นส่วนสัดส่วนต่างหาก ถ้าจะรวมครีวไว้ในอาคารด้วยก็ได้ แต่ต้องมีพื้นและผนังที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ส่วนฝาและเพดานนั้น หากไม่ได้ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ก็ให้บุด้วยวัสดุทนไฟ
- 7) <sup>33</sup>อาคารที่มีได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรหรือวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ให้ก่อสร้างได้ไม่เกิน 2 ชั้น
- 8) <sup>34</sup>อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ใช้บังคับ ต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้ รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรมหรือมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- 9) <sup>19</sup>เสาคาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา และผนังของอาคารตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

<sup>19</sup> กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559, ข้อ 5, [ราชกิจจานุเบกษา](#) 133 (19 สิงหาคม 2559)

<sup>32</sup> กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543, หมวด 1, ข้อ 2, หมวด2, ข้อ 15, ข้อ 16, ข้อ 18, หมวด4, ข้อ 40 [ราชกิจจานุเบกษา](#) 117 (7 สิงหาคม 2543)

<sup>33</sup> ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, หมวด3, ข้อ 22, ข้อ23, [ราชกิจจานุเบกษา](#) 118 (3 สิงหาคม 2544)

<sup>34</sup> กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551, หมวด 2, ข้อ 9 [ราชกิจจานุเบกษา](#) 125 (23 พฤษภาคม 2551)

### โครงสร้าง หลังปี 2543 (ต่อ)

10) <sup>35</sup>อาคารสามชั้นที่มีเสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา หรือผนังของอาคารที่ทำด้วยวัสดุไม่ทนไฟ ต้องติดตั้งระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยเพิ่มเติมทุกชั้นตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- ติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ โดยอย่างน้อยต้องประกอบด้วย อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคาร ได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และระบบแจ้งเหตุที่ใช่มือ เพื่อให้อุปกรณ์ทำงาน

- ติดตั้งระบบไฟส่องสว่างสำรองเพื่อให้มีแสงสว่างสามารถมองเห็นช่องทางเดินได้ขณะเพลิงไหม้

- มีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟด้วยตัวอักษร ที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจนซึ่งต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 10 เซนติเมตร

- ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหนึ่งเครื่องต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 200 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 30 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละสองเครื่อง

3) <sup>35</sup>อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีเสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา และผนังของอาคารที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

<sup>35</sup>กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2561(ฉบับที่2), ข้อ 5, ราชกิจจานุเบกษา 135 (24 ตุลาคม 2561)

### 2.1.8 ห้องน้ำ

- 1) <sup>36</sup>มีห้องน้ำและห้องสวมนีที่ถูกสุขลักษณะอย่างเพียงพอสำหรับผู้พัก
- 2) <sup>37</sup>ในกรณีเป็นอาคารที่มีบุคคลเขาใช้สอยประจำอยู่หลายชั้นการจะจัดให้มีห้องส้วม และที่ปัสสาวะในชั้นใดให้ไปไปตามความจำเป็นและเหมาะสม
- 3) <sup>37</sup>ห้องน้ำและห้องสวมนั้นจะแยกจากกันหรือรวมอยู่ในห้องเดียวกันก็ได้ ในกรณีที่ห้องน้ำและห้องสวมนั้นรวมอยู่ในห้องเดียวกัน ต้องมีขนาดพื้นที่ภายในของห้องไม่น้อยกว่า 1.50 ตารางเมตร แต่ถ้าห้องน้ำและห้องส้วมแยกกัน ต้องมีขนาดพื้นที่ภายในของแต่ละห้องไม่น้อยกว่า 0.90 ตารางเมตร และมีความกว้างภายในไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร
- 4) <sup>37</sup>มีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ห้อง หรือมีพัดลมระบายอากาศได้เพียงพอ
- 5) <sup>37</sup>สร้างด้วยวัสดุทนทาน และทำความสะอาดง่าย
- 6) <sup>37</sup>ระยะตั้งระหว่างพื้นห้องถึงเพดานยอดฝ้าหรือผนังตอนต่ำสุดต้องไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

ตารางที่ 2.2 แสดงจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมของอาคาร

ชนิดหรือประเภทของอาคาร	เกณฑ์การกำหนด	ห้องส้วม		ห้องน้ำ	อ่างล้างมือ
		ห้องถ่ายอุจจาระ	ที่ถ่ายปัสสาวะ		
(๔) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม และบ้านเช่าพักชั่วคราว	ต่อห้องพัก ๑ ห้องพัก	๑	-	๑	๑
(๒๑) อาคารอื่นนอกจาก (๑) - (๒๐) ที่มีคนทำงานอยู่ในอาคารนั้น	(๑) ต่อจำนวนผู้ชายไม่เกิน ๑๕ คน	๒	๑	๑	๑
	(๒) ต่อจำนวนผู้หญิง ไม่เกิน ๑๕ คน	๓	-	๑	๑
	(๓) ต่อจำนวนผู้ชายตั้งแต่ ๑๖ คน แต่ไม่เกิน ๔๐ คน	๒	๒	๒	๒
	(๔) ต่อจำนวนผู้หญิงตั้งแต่ ๑๖ คน แต่ไม่เกิน ๔๐ คน	๔	-	๒	๒
	(๕) ต่อจำนวนผู้ชายตั้งแต่ ๔๑ คน แต่ไม่เกิน ๘๐ คน	๓	๓	๓	๓
	(๖) ต่อจำนวนผู้หญิงตั้งแต่ ๔๑ คน แต่ไม่เกิน ๘๐ คน	๖	-	๓	๓
จำนวนลูกจ้างที่เกินตาม (๕) และ (๖) ให้เพิ่มอย่างละ ๑ ที่ ต่อจำนวนลูกจ้างทุก ๕๐ คน					

<sup>36</sup>กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551, หมวด 3, ราชกิจจานุเบกษา 125 (23 พฤษภาคม 2551)

<sup>37</sup>กฎกระทรวงฉบับที่ 63 พ.ศ. 2551, ข้อ 2, ราชกิจจานุเบกษา 125 (23 พฤษภาคม 2551)

### 2.1.9 ห้องพัก

- 1) <sup>38</sup>ห้องนอนในอาคารใหม่มีความกวาดานแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร
- 2) <sup>39</sup>จัดให้มีแผนผังแสดงทางหนีไฟไว้ในแต่ละชั้นของโรงแรมและห้องพักทุกห้องและป้ายทางออกฉุกเฉินไว้ในแต่ละชั้นของโรงแรม
- 3) <sup>40</sup>ห้องพักต้องมีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้าย หรือมุ่งหมายให้เหมือนหรือคล้ายกับศาสนสถานหรือสถานอันเป็นที่เคารพในทางศาสนา
- 4) <sup>40</sup>ห้องพักต้องมีเลขที่ประจำห้องพักกำกับไว้ทุกห้องเป็นตัวเลขอารบิกโดยให้แสดงไว้ บริเวณด้านหน้าห้องพักที่สามารถมองเห็นได้ อย่างชัดเจน และในกรณีที่โรงแรมใดมีหลายอาคาร เลขที่ประจำห้องพักแต่ละอาคารต้องไม่ซ้ำกัน ประตูห้องพักให้ มีช่อง หรือวิธีการอื่นที่สามารถมองจากภายในสู่ภายนอกห้องพักได้ และมีกลอน หรืออุปกรณ์อื่นที่สามารถล็อกจากภายในห้องพักทุกห้อง
- 5) <sup>69</sup>วัสดุก่อสร้างที่ใช้ภายในอาคารจะต้องไม่ทำให้เกิดสารแขวนลอยในอากาศอันอาจเกิดอันตรายต่อสุขภาพ เช่น โยหิน ซิลิกา หรือใยแก้ว เว้นแต่จะได้อาบหุ้มหรือปิดวัสดุนั้นไว้เพื่อป้องกันมิให้เกิดสารแขวนลอยฟุ้งกระจายและสัมผัสกับอากาศที่บริเวณไซสอยของอาคาร

ตารางที่ 2.3 แสดงระยะตั้งที่วัดจากพื้นถึงพื้นตามประเภทอาคาร

ประเภทการใช้อาคาร	ระยะตั้ง
1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครุภัณฑ์สำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร	2.60 เมตร
2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน	3.00 เมตร
3. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนใช้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่น ๆ ที่คล้ายกัน	3.50 เมตร
4. ห้องแถว ตึกแถว	
4.1 ชั้นล่าง	3.50 เมตร
4.2 ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป	3.00 เมตร
5. ระเบียง	2.20 เมตร

<sup>38</sup>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543, หมวด 2, ข้อ 20, ราชกิจจานุเบกษา 117 (7 สิงหาคม 2543)

<sup>39</sup>พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547, หมวด3, มาตรา 34, ราชกิจจานุเบกษา 121 (12 พฤศจิกายน 2547)

<sup>40</sup>กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551, หมวด 2, ข้อ 6, ข้อ 7, ราชกิจจานุเบกษา 125 (23 พฤษภาคม 2551)

<sup>69</sup>กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 พ.ศ. 2527, ข้อ 26 ราชกิจจานุเบกษา 101 (11 ตุลาคม 2527)

## 2.1.10 ช่องแสง

### ช่องแสง ก่อนปี 2543

- 1) <sup>41</sup>ยอดหน้าต่างและประตูในอาคาร ให้ทำสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 200 เซนติเมตร และบุคคลอยู่ในห้องต้องสามารถเปิดประตูหน้าต่าง และออกจากห้องนั้นได้โดยมิจำเป็นต้องใช้เครื่องมือ
- 2) <sup>41</sup>อาคารที่ปลูกชนิดที่ดินเอกชนนั้น อนุญาตให้ผนังด้านที่มีหน้าต่างประตู หรือช่องระบายลมอยู่ห่างเขตที่ดินได้ สำหรับสองชั้นลงมาระยะไม่น้อยกว่า 200 เซนติเมตร สำหรับสามชั้นขึ้นไประยะไม่น้อยกว่า 300 เซนติเมตร
- 3) <sup>41</sup>อาคารที่ปลูกชนิดที่ดินเอกชนนั้น อนุญาตให้ผนังด้านที่ไม่มีหน้าต่าง ประตู หรือช่องระบายลมอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร แต่ในกรณีที่มีการตกลงกันระหว่างเจ้าของอาคาร จะปลูกสร้างผนังร่วมกันตรงแนวเส้นเขตหรือหรือผนังชิดกันพอดีพร้อมกันได้
- 4) <sup>42</sup>หน้าต่างและประตูของห้องนอนหรือห้องพักอาศัยให้ทำสูงจากพื้นถึงยอดไม่น้อยกว่า 200 เซนติเมตร และให้บุคคลสามารถเปิดออกจากห้องนั้นได้โดยสะดวก
- 5) <sup>42</sup>อาคารที่ปลูกชิดกับที่ดินของผู้อื่น หรือชิดกับอาคารอีกหลังหนึ่งนั้น ถ้ามีระยะห่างน้อยกว่า 200 เซนติเมตร สำหรับอาคารสองชั้นลงมา หรือน้อยกว่า 300 เซนติเมตร สำหรับอาคารเกินสองชั้นขึ้นไป ห้ามมิให้มีหน้าต่าง ประตูหรือช่องระบายลมในด้านที่ชิดกับเขตที่ดินหรืออาคารอื่นนั้นอย่างใดก็ตามอาคารที่ปลูกชิดกับที่ดินของผู้อื่นนั้นจะมีระยะห่างจากเขตที่ดินนั้นต่ำกว่า 50 เซนติเมตร ไม่ได้เว้นแต่จะปลูกสร้างโดยวิธีตกลงทำผนังร่วมกัน แต่ทั้งนี้ต้องไม่เสียประโยชน์ในทางสถาปัตยกรรม
- 6) <sup>43</sup>ยอดหน้าต่างและประตูในอาคารให้ทำสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร และ บุคคลซึ่งอยู่ในห้อง ต้องสามารถเปิดประตูหน้าต่าง และออกจากห้องนั้นได้โดยสะดวก
- 7) <sup>43</sup>อาคารที่ปลูกสร้างชิดเขตที่ดินทางผู้ครอบครอง อนุญาตให้เฉพาะฝาหรือผนังที่ไม่มีประตู หน้าต่างและ ช่องระบายอากาศอยู่ชิดเขตใดพอดีแต่มีโหล่ส่วนหนึ่งของอาคารรุกล้ำเขตที่ดินข้างเคียง ดีกแถวที่มีตาดฟ้าสร้างชิด เขตให้สร้างผนังที่บานชิดเขตสูงไม่ต่ำกว่า 1.50 เมตร
- 8) <sup>43</sup>ของหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่ภายนอกหมายถึงช่องเปิดของผนังด้านทางสาธารณะ หรือด้านที่ทางที่ดินเอกชน สำหรับอาคารชั้นสองลงมาไม่น้อยกว่า 2 เมตร สำหรับชั้นสามขึ้นไปไม่น้อยกว่า 3 เมตร

<sup>41</sup>เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2483, หมวด5, ข้อ 35, หมวด7, ข้อ 61, ข้อ 62  
ราชกิจจานุเบกษา 58 (21 มีนาคม 2484)

<sup>42</sup>กฎกระทรวง พ.ศ. 2498, หมวด4, ข้อ 30, หมวด6, ข้อ 56 ราชกิจจานุเบกษา 72 (28 มิถุนายน 2498)

<sup>43</sup>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522, หมวด5, ข้อ 34, ข้อ 22, ข้อ 75, ข้อ 77 ราชกิจจานุเบกษา 5 (28 มีนาคม 2522)



### ช่องแสง หลังปี 2543

1) <sup>44</sup>ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

- อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

- อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดิน หรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และลาดฟาของอาคารดานนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากลาดฟาไม่น้อยกว่า 1.80 เมตรในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ดานนั้นด้วย

2) <sup>45</sup>อาคารด้านชิดที่ดินเอกชนช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียง สำหรับชั้น 2 ลงมา หรือสูงไม่เกิน 9 เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร และสำหรับชั้น 3 ขึ้นไปหรือสูงเกิน 9 เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า 3 เมตร

3) <sup>46</sup>อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรม ต้องมีการรักษาความสะอาด มีการจัดแสงสว่าง อย่างเพียงพอ และมีระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายอากาศที่ถูกต้องลักษณะ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

<sup>44</sup>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543, หมวด 4, ข้อ 50, ราชกิจจานุเบกษา 117 (7 สิงหาคม 2543)

<sup>45</sup>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, หมวด5, ข้อ 54 ราชกิจจานุเบกษา 118 (3 สิงหาคม 2544)

<sup>46</sup>กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551, หมวด 2, ข้อ 11 ราชกิจจานุเบกษา 125 (23 พฤษภาคม 2551)

### 2.1.11 หลังคา

#### หลังคา ก่อนปี 2543

1) <sup>47</sup> วัสดุหลังคาให้ทำด้วยวัสดุทนไฟ แต่ทั้งนี้คณะเทศมนตรีอาจพิจารณาผ่อนผันให้ใช้วัสดุอื่นมุงได้เมื่อมีเหตุอันสมควรสำหรับอาคารซึ่งตั้งอยู่ห่างอาคารต่างคร้วเรือนและเขตที่ดินหรือทางสาธารณะเกินสี่สิบเมตร จะใช้มุงด้วยวัสดุอื่นก็ได้

2) <sup>48</sup> วัสดุหลังคาให้ทำด้วยวัสดุทนไฟ เว้นแต่อาคารซึ่งตั้งอยู่ห่างจากอาคารอื่นซึ่งมุงด้วยวัสดุทนไฟ หรือจากเขตที่ดินหรือทางสาธารณะเกิน 40 เมตร จึงจะใช้มุงด้วยวัสดุอื่นได้

3) <sup>49</sup> วัสดุหลังคาให้ทำด้วยวัสดุทนไฟ เว้นแต่อาคารซึ่งตั้งอยู่ห่างอาคารอื่นซึ่งมุงด้วยวัสดุทนไฟ หรือทาง เขตที่ดินหรือทางสาธารณะเกิน 40 เมตร จะใช้วัสดุอื่นก็ได้

4) <sup>50</sup> โครงหลังคาของอาคารตามวรรคหนึ่งที่ก่อสร้างด้วยเหล็กโครงสร้างรูปพรรณที่ไม่ได้ใช้คอนกรีตหุ้ม หากอาคารดังกล่าวเป็นอาคารชั้นเดียว โครงหลังคาต้องมีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่าหนึ่งชั่วโมง และหากเป็นอาคารตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป โครง หลังคาต้องมีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่าสองชั่วโมง โดยจะต้องมีเอกสารรับรองอัตราการทนไฟจากสถาบันที่เชื่อถือได้ประกอบ การขออนุญาต

5) <sup>50</sup> โครงหลังคาของอาคารในกรณีดังต่อไปนี้ไม่ต้องมีอัตราการทนไฟตามที่กำหนดก็ได้

- เป็นโครงหลังคาของอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่โรงแรมหรสพ สถานพยาบาล หรือหอประชุม
- เป็นโครงหลังคาของอาคารที่อยู่สูงจากพื้นอาคารเกิน 8 เมตร และอาคารนั้นมีระบบดับเพลิง อัตโนมัตหรือมีการป้องกันความร้อนหรือระบบระบายความร้อนมิให้เกิดอันตรายต่อโครงหลังคา

#### หลังคา หลังปี 2543

1) <sup>51</sup> กรณีที่เป็นหลังคาสร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟใหม่ผนังกันไฟสูงเหนือหลังคาไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร ตามความลาดของหลังคา

2) <sup>52</sup> วัสดุหลังคาให้ทำด้วยวัสดุทนไฟ เว้นแต่อาคารซึ่งตั้งอยู่ห่างอาคารอื่นหรือทางสาธารณะเกิน 20 เมตรจะใช้วัสดุไม่ทนไฟก็ได้

<sup>47</sup>เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2483, หมวด5, ข้อ 45 ราชกิจจานุเบกษา 58 (21 มีนาคม 2484)

<sup>48</sup>กฎกระทรวง พ.ศ. 2498, หมวด4, ข้อ 38, ราชกิจจานุเบกษา 72 (28 มิถุนายน 2498)

<sup>49</sup>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522, หมวด5, ราชกิจจานุเบกษา 5 (28 มีนาคม 2522)

<sup>50</sup>กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 พ.ศ. 2527, ข้อ 24, ราชกิจจานุเบกษา 101 (11 ตุลาคม 2527)

<sup>51</sup>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543, หมวด 2, ข้อ 17, ราชกิจจานุเบกษา 117 (7 สิงหาคม 2543)

<sup>52</sup>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, หมวด3, ข้อ 29 ราชกิจจานุเบกษา 118 (3 สิงหาคม 2544)

### 2.1.12 ลิฟต์

#### ลิฟต์ ก่อนปี 2543

1) <sup>53</sup>ลิฟต์สำหรับใช้บรรทุกบุคคล ให้ทำได้แต่ในอาคารซึ่งประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และโดยเฉพาะส่วนต่อเนื่องกับลิฟต์นั้นต้องเป็นวัสดุทนไฟทั้งสิ้น และลิฟต์นั้นจะต้องเป็นส่วนปลอดภัยไม่น้อยกว่า 4 เท่าของน้ำหนักที่กำหนดใช้

2) <sup>54</sup>ลิฟท์สำหรับบุคคลไขสอย ให้ทำได้แต่ในอาคารซึ่งประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และโดยเฉพาะส่วนต่อเนื่องกับลิฟท์นั้นต้องเป็นวัสดุทนไฟทั้งสิ้น ส่วนปลอดภัยของลิฟท์ต้องมีอยู่ไม่น้อยกว่าสี่เท่าของน้ำหนักที่กำหนดให้

#### ลิฟต์ หลังปี 2543

1) <sup>55</sup>ห้องลิฟต์และพื้นที่ว่างหน้าลิฟต์ ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร และต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ

### 2.1.13 วัสดุตกแต่งเปลือกอาคาร

#### วัสดุตกแต่งเปลือกอาคาร ก่อนปี 2543

1) <sup>56</sup>ห้ามมิให้บุคคลใดปลูกสร้างอาคารหรือส่วนของอาคารยื่นออกมาในหรือเหนือทางที่ดินสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะเทศมนตรีเป็นหนังสือซึ่งจะต้องไม่เกินกำหนดต่อไปนี้

- สำหรับส่วนปราณีตสถาปัตยกรรมของพื้นที่อื่น ๆ ระยะยื่นของส่วนปราณีตสถาปัตยกรรมไม่เกิน 120 เซนติเมตรจากผนัง

2) <sup>57</sup>ห้ามมิให้บุคคลใดปลูกสร้างอาคารหรือส่วนของอาคารยื่นออกมาในหรือเหนือทางเดินสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นหนังสือ ซึ่งจะต้องไม่เกินกำหนดต่อไปนี้

- สำหรับส่วนประณีตสถาปัตยกรรมของพื้นที่อื่น ระยะยื่นของส่วนประณีตสถาปัตยกรรมไม่เกิน 120 เซนติเมตรจากผนัง

<sup>53</sup>กฎกระทรวง พ.ศ. 2498, หมวด4, ข้อ 39, ราชกิจจานุเบกษา 72 (28 มิถุนายน 2498)

<sup>54</sup>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522, หมวด5, ข้อ 43 ราชกิจจานุเบกษา 5 (28 มีนาคม 2522)

<sup>55</sup>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, หมวด3, ข้อ 30 ราชกิจจานุเบกษา 118 (3 สิงหาคม 2544)

<sup>56</sup>เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2483, หมวด7, ข้อ 58 ราชกิจจานุเบกษา 58 (21 มีนาคม 2484)

<sup>57</sup>กฎกระทรวง พ.ศ. 2498, หมวด6, ข้อ 52, ราชกิจจานุเบกษา 72 (28 มิถุนายน 2498)

### วัสดุตกแต่งเปลือกอาคาร ก่อนปี 2543 (ต่อ)

3) <sup>58</sup>ห้ามมิให้บุคคลใดปลูกสร้างอาคาร หรือสวนของอาคารยื่นออกมาในหรือเหนือทางหรือที่ดินสาธารณะ

4) <sup>59</sup>วัสดุที่โชกตกแต่งผิวภายนอกอาคารหรือใช้เป้นผนังอาคารจะต้องยึดเกาะกับตัวอาคารด้วยวิธีที่ไม่ก่อให้เกิด การร่วงหล่น อันอาจทำให้เกิดอันตรายหรือความเสียหายได้

5) <sup>59</sup>วัสดุที่เป็นผิวของผนังภายนอกอาคารหรือที่โชกตกแต่งผิวภายนอกอาคารจะต้องมีปริมาณการสะท้อนแสงได้ ไม่เกินร้อยละสามสิบ

### วัสดุตกแต่งเปลือกอาคาร หลังปี 2543

1) <sup>60</sup>การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือสวนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่ สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น

2) <sup>61</sup>อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตรให้ร่นแนวอาคารห่างจาก กึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร มิให้มีส่วนของอาคารล้ำเข้ามาในแนวร่นดังกล่าว ยกเว้นรั้วหรือกำแพงกันแนวเขตที่ สูงไม่เกิน 2 เมตร

### 2.1.14 ระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม

1) <sup>62</sup>ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว และบ้านแฝด ที่มีความสูงเกิน 2 ชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ติดตั้งอยู่ภายใน อาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกชั้นและทุกคูหา ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

- อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ขมื่อเพื่อให้อุปกรณ์ส่งสัญญาณ เตือนเพลิงไหม้ทำงาน

- อุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณใหญ่คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือ ทราบอย่างทั่วถึงเพื่อหนีไฟ

2) <sup>62</sup>อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรมในแต่ละชั้น ต้องมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟด้วยตัวอักษรขนาดที่มีความสูงไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร หรือสัญลักษณ์ที่อยู่ในตำแหน่งที่จะมองเห็นได้ชัดเจนตลอดเวลา และต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินเพียงพอที่จะมองเห็นช่องทางหนีไฟได้ชัดเจนขณะเพลิงไหม้

<sup>58</sup>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522, หมวด7, ข้อ 69 ราชกิจจานุเบกษา 5 (28 มีนาคม 2522)

<sup>59</sup>กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 พ.ศ. 2527, ข้อ 25, ข้อ 27 ราชกิจจานุเบกษา 101 (11 ตุลาคม 2527)

<sup>60</sup>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543, หมวด 4, ข้อ 40, ราชกิจจานุเบกษา 117 (7 สิงหาคม 2543)

<sup>61</sup>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, หมวด5, ข้อ 50 ราชกิจจานุเบกษา 118 (3 สิงหาคม 2544)

<sup>62</sup>กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 พ.ศ. 2537, หมวด1, ข้อ 2, ข้อ 4, ข้อ 6, ข้อ 7 ราชกิจจานุเบกษา 111 (13 มิถุนายน 2537)

### 2.1.15 ระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม (ต่อ)

3) <sup>63</sup>อาคารที่มีลักษณะเป็นห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝดที่มีความสูง ไม่เกินสองชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ติดตั้งอยู่ในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกคูหาและถ้า มีความสูงเกินสองชั้น ต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ติดตั้งอยู่ ภายในอาคารอย่างน้อย 1 เครื่อง ทุกชั้นและทุกคูหา

4) <sup>35</sup>อาคารไม่เกินสองชั้นต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหัวตาม ประเภท ขนาด และสมรรถนะตามมาตรฐานเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหรือเครื่องดับเพลิงยกหัวของ กรมโยธาธิการและผังเมือง ไม่น้อยกว่าชั้นละหนึ่งเครื่อง โดยต้องให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็น สามารถอ่านข้อแนะนำการใช้ได้และสามารถเข้าใช้ สอยได้สะดวก

5) <sup>35</sup>อาคารสามชั้นที่มีเสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา หรือผนังของอาคารที่ทำด้วยวัสดุไม่ทนไฟ ต้องติดตั้งระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยเพิ่มเติมทุกชั้นตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- ติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ โดยอย่างน้อยต้องประกอบด้วย อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคาร ได้ยินหรือทราบ อย่างทั่วถึง อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือ เพื่อให้ อุปกรณ์ทำงาน

- ติดตั้งระบบไฟส่องสว่างสำรองเพื่อให้มีแสงสว่างสามารถมองเห็นช่องทางเดินได้ ขณะเพลิงไหม้

- มีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟด้วย ตัวอักษร ที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจนซึ่งต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 10 เซนติเมตร

- ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือหนึ่งเครื่องต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 200 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 30 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละสองเครื่อง

<sup>35</sup> กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2561(ฉบับที่2), ข้อ 5, ราชกิจจานุเบกษา 135 (24 ตุลาคม 2561)

<sup>63</sup> กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551, หมวด 2, ข้อ 13, ราชกิจจานุเบกษา 125 (23 พฤษภาคม 2551)

### 2.1.15 ระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม (ต่อ)

6) <sup>70</sup>ในกรณีที่อาคารซึ่งก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเคลื่อนย้าย ก่อนและหลังพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มีสภาพที่อาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งให้ดำเนินการแก้ไขดังต่อไปนี้

- ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ โดยให้ มี 1 เครื่องต่อพื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็น สามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้และสามารถเข้าใช้สอยได้สะดวก และต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา

- ติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น โดยระบบสัญญาณเตือนเพลิง ใหม่อ่างน้อยต้องประกอบด้วย

(ก) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้อุปกรณ์ที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณใหญ่คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง

(ข) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ไซมือ เพื่อให้ อุปกรณ์ตาม (ก) ทำงาน

- ติดตั้งระบบไฟส่องสว่างสำรองเพื่อให้มีแสงสว่างสามารถมองเห็นของ ทางเดินได้ขณะเพลิงไหม้และมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่दानในและदानนอกของ ประตูหนีไฟทุกชั้นด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจนโดยตัวอักษรต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 10 เซนติเมตร

<sup>70</sup>กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540), ข้อ 5, ราชกิจจานุเบกษา 114(2 ตุลาคม 2540)

## 2.2 แนวคิดเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก

<sup>64</sup>พระราชบัญญัติโรงแรม ปี พ.ศ. 2547 มาตรา กำหนดไว้ว่า “โรงแรม” หมายความว่า สถานที่ พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว สำหรับคนเดินทาง หรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ไม่รวมถึง 1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พัก ชั่วคราว ซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือ การศึกษา ทั้งนี้ โดยมีใช่ เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน 2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็น รายเดือนขึ้นไปเท่านั้น 3) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง อย่างไรก็ตามก็ยังมีธุรกิจที่พักรูปแบบอื่น ๆ ที่จัดเป็นโรงแรมขนาดเล็กและธุรกิจที่พักขนาดเล็ก ได้แก่ Inns, Bed and Breakfast, Guesthouses, Pensions and Homestays จัดเป็นธุรกิจขนาดเล็กทั้งหมดแต่ลักษณะการจัดการบริการมีความแตกต่างกัน คือ

1. Inns หมายถึงโรงแรมขนาดเล็ก หรือสถานที่ประกอบธุรกิจที่บริการที่พักสำหรับนักเดินทาง ที่มักจะให้บริการขายเครื่องดื่ม และอาหาร ที่มักจะตั้งในชนบทริมถนนที่ใช้ในการเดินทาง สำหรับประเทศไทย โรงแรมขนาดเล็กที่เรียกว่า Inns มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 100 ห้อง

2. B&B (Bed and Breakfast) เป็นธุรกิจที่พักขนาดเล็ก มีจำนวนห้องพักสำหรับนักท่องเที่ยว ประมาณ 20 ห้อง แต่ขึ้นกับพระราชบัญญัติหรือกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจที่พักในแต่ละประเทศ มีการจัดบริการที่พักพร้อมอาหารเช้า

3. Guest House เป็นธุรกิจที่พักขนาดเล็กที่นักท่องเที่ยวสะพายเป้ (Backpacker) นิยมพัก แนวคิดเดิม หมายถึงบ้านที่เจ้าของบ้านแบ่งห้องให้นักท่องเที่ยวเช่าพัก แต่ปัจจุบัน Guest House มีการปรับเปลี่ยนไปเป็นธุรกิจที่พักที่มีความพร้อมในการจัดบริการ ซึ่งจำนวนห้องพักอยู่ประมาณ 20-30 ห้อง

4. Pensions เป็นธุรกิจที่พักขนาดเล็กที่มีลักษณะเช่นเดียวกับ Guest House ซึ่ง Pensions เป็นคำที่ใช้เรียก Guest House

5. Homestays เป็นรูปแบบของที่พักซึ่งมีแนวคิดจากนักศึกษาต่างชาติที่ต้องการเรียนรู้เกี่ยวกับภาษาของประเทศนั้นๆ บ้านแต่ละหลังจะมีห้องแบ่งให้เช่าได้ไม่เกิน 4 ห้อง

<sup>64</sup>ดร.สุณีย์ เข้มทอง และ ดร.อโณทัย งามวิชัยกิจ. การพัฒนาศักยภาพบุคลากรด้านการบริหารในธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก, วารสารวิชาการบริหารธุรกิจ 7(มกราคม-มิถุนายน 2561) : 41

## 2.3 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับโฮสเทล

โฮสเทลมีจุดกำเนิดเมื่อปี 1909 ครูใหญ่ชาวเยอรมันนำนักเรียนของเขา ออกไปทัศนศึกษาในชนบท นักเรียนเหล่านี้มักจะพักตามฟาร์มของเกษตรกรบ้าง หรือตามโรงเรียนบ้าง ด้วยเหตุนี้ จึงริเริ่มที่จะจัดห้องเรียนที่ไม่ได้ใช้งานในขณะนั้นให้กลายเป็นห้องนอนของนักเรียนของเขา โดยเอาเตียงมาซ้อนกันหลายชั้นเพื่อจะได้นอนกันได้หลายคน ลักษณะเช่นนี้ถูกเรียกว่า "โฮสเทลเยาวชน" (youth hostel) โฮสเทลเยาวชนเริ่มเป็น รูปเป็นร่างมีห้องพักและที่ตั้งแบบถาวรก็ในปี 1992

โฮสเทลมีลักษณะสำคัญคือเป็นห้องพักที่นอนรวมกันได้หลายคน มักจะจัดห้องให้มีเตียงซ้อนกันเพื่อ ประหยัดพื้นที่ ห้องหนึ่งอาจจะมี 6, 8, 10, 12 เตียง หรือมากกว่า นอกจากนี้โฮสเทลยังต้องมีพื้นที่ส่วนรวมที่ผู้เข้าพักสามารถใช้ร่วมกันได้เช่น ห้องน้ำ ห้องครัว ห้องนั่งเล่น ห้องอ่านหนังสือ หรือพื้นที่สำหรับจัดงานเลี้ยง เป็นต้น ด้วยความที่สภาพพื้นที่ของโฮสเทลมีความเป็นส่วนรวมสูง ค่าใช้จ่ายในการเข้าพักจึงต่ำเมื่อเทียบกับ ห้องส่วนตัวของโรงแรม หรือเกสต์เฮาส์ โฮสเทลในยุคเริ่มแรกอาจจะ มีกฎสำหรับผู้เข้าพักเช่น ผลิตเปลี่ยนเวรทำอาหาร หรือทำความสะอาดห้องน้ำ ซึ่งในปัจจุบันก็อาจจะ มีหลงเหลืออยู่บ้างตามโฮสเทลที่เน้นรูปแบบดั้งเดิม

## 2.4 แนวคิดการกระจายตัวในการเลือกทำเลที่ตั้ง

<sup>65</sup>ทำเลที่ตั้งสำคัญมากกับโฮสเทล แต่ลูกค้ากลุ่มโฮสเทลเป็นกลุ่มที่ต้องการเดินทางไปไหนมาไหนสะดวกด้วยงบที่จำกัดผนวกกับการต้องการที่พักราคาประหยัด เพื่อที่จะสามารถเที่ยวได้ระยะเวลาที่นานขึ้น โดยหลักๆลูกค้ากลุ่มแบ็กแพ็คเกอร์จะเลือกที่พักจากองค์ประกอบดังนี้

- 1) Connection ที่ใกล้จุดเชื่อมต่อการเดินทาง ใกล้จุดคมนาคมทำให้ง่ายต่อการเดินทาง
- 2) Convenient ที่ใกล้แหล่งอาหารการกิน ตลาด ชุมชน เนื่องจากทำให้นักท่องเที่ยวสะดวกในการกินดื่มเที่ยว
- 3) Cheap ราคาต้องคุ้มค่าซึ่งอาจจะไม่ต้องถูกที่สุดเสมอไปแต่อยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวหรือใกล้จุดเชื่อมต่อการเดินทางแล้วต้องจ่ายเพิ่มขึ้นมานิดก็สามารถยอมรับได้

<sup>6</sup>เรื่องเดียวกัน , หน้า13

<sup>65</sup>วรพันธุ์ คำล้ำไพบูลย์, จิตติพันธ์ ศรีภักดิ์. The Hostel Bible เปลี่ยนบ้านเก่าเป็นบูติกโฮเทล/เลขที่3. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: ซูเปอร์กรีน สตูดิโอ,2558, หน้า 98-100



## 2.5 ลักษณะทางกายภาพของตึกแถว

<sup>66</sup>ห้องแถวหรือตึกแถวแต่ละคูหา ต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสา ด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4 เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัด ระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และไม่เกิน 24 เมตร มีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละ คูหาไม่น้อยกว่า 30 ตารางเมตร และต้องมีประตูให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง ในกรณีที่ ความลึกของอาคารเกิน 16 เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะ ระหว่าง 12 เมตรถึง 16 เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างอยู่ริมถนนสาธารณะต้องให้ระดับพื้นชั้นล่างของห้องแถวหรือตึกแถวมี ความสูง 10 เซนติเมตรจากระดับทางเท้าหน้าอาคาร หรือมีความสูง 25 เซนติเมตรจากระดับกึ่งกลาง ถนนสาธารณะหน้าอาคาร

<sup>67</sup>รูปแบบกายภาพของตึกแถวเป็นอาคารที่มีลักษณะเฉพาะ ซึ่งมีผลต่อการปรับปรุงหรือดัดแปลง ในภายหลัง โดยได้ทำการแบ่งรูปแบบทางกายภาพของตึกแถวโดยใช้เวลาตอนก่อสร้างเป็นเกณฑ์ สามารถแบ่งได้ 4 กลุ่มตามยุคดังนี้

### 1) ตึกแถวยุคแรก (พ.ศ.2405 - 2439) ช่วงสมัยรัชกาลที่ 4-5

ในสมัยกรุงรัตนโกสินทร์การก่อสร้างตึกแถวมาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4 (พ.ศ.2405) อาคาร ตึกแถวในช่วงแรกที่ทำกรก่อสร้างอยู่บริเวณถนนบำรุงเมือง ถนนเฟื่องนคร และถนนเจริญกรุง ตอนต้น บริเวณตลาดน้อย รูปแบบของตึกแถวในยุคแรกได้รับอิทธิพลมาจากประเทศจีนและประเทศ ตะวันตก เป็นสถาปัตยกรรมแบบผสมที่เรียกว่ารูปแบบโคโลเนียล (Chino Colonial Style) ซึ่งเกิด จากสถาปัตยกรรมแบบอังกฤษ ในสมัย เรอเนซองส์ นำมาดัดแปลงให้เข้ากับสภาพภูมิประเทศ ภูมิอากาศ และความเป็นอยู่ของคนท้องถิ่นที่อยู่ในอาณานิคมของอังกฤษ แล้วเผยแพร่เข้าสู่ไทยทาง ตอนใต้ของประเทศ ซึ่งปัจจุบันยังคงเหลือหลักฐานอยู่ในย่านอาคารเก่าของตัวเมืองภูเก็ต

### 2) ตึกแถวยุคเก่า (พ.ศ.2439 - 2468) ช่วงสมัยรัชกาลที่ 5-6

ในสมัยรัชกาลที่ 5-6 ได้ขยายพื้นที่ก่อสร้างตึกแถวออกไปในเขตกรุงเทพฯ ชั้นกลางโดยรอบ พระนคร เช่น ในถนนพระสุเมรุ บางลำพู เยาวราช พระรามสี่ สีพระยา และสีลม เป็นต้นลักษณะของ อาคารส่วนใหญ่เป็นอาคารสองชั้น โครงสร้างเสากับคานใช้คอนกรีตเสริมเหล็กขนาดใหญ่ มีการนำเอา กระจกและลวดลายตะวันตกเข้ามาเป็นองค์ประกอบประดับในอาคารด้านหน้าตามวงกบประตู หน้าต่าง และราวลูกกรงระเปียงในชั้นบนของอาคาร

<sup>66</sup>กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543, หมวด 1, ข้อ 2, ราชกิจจานุเบกษา 117 (7 สิงหาคม 2543)

<sup>67</sup>ธีรกันต์ ศรีสัตยากุล, แนวทางการออกแบบพื้นที่ใช้สอยของโรงแรมเพื่อพักอาศัยขนาดเล็กที่ถูกดัดแปลงมาจากตึกแถว กรณีศึกษา โรงแรมขนาดเล็กย่านสีลม (ปีการศึกษา 2554) วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศิลป์, สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์และผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2554

## 2.5 ลักษณะทางกายภาพของตึกแถว (ต่อ)

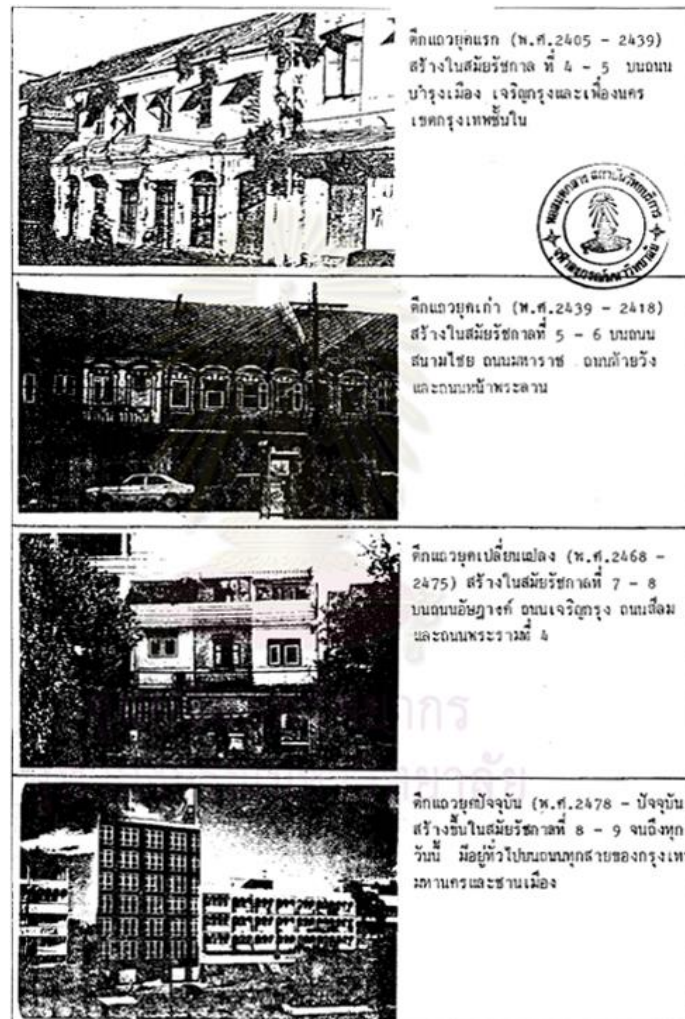
3) ตึกแถวยุคเปลี่ยนแปลง (พ.ศ.2468 – 2475) ช่วงสมัยรัชกาลที่ 7-8

ในสมัยรัชกาลที่ 7-8 รูปแบบของตึกแถวได้มีการพัฒนาการตามแบบอย่างที่มีลักษณะเฉพาะตัวยิ่งขึ้น เนื่องจากถูกกำหนดโดยพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพ.ศ.2479 ซึ่งระบุขนาดความกว้าง และความสูงขั้นต่ำของอาคารไว้ ทำให้อาคารที่ก่อสร้างมีขนาดใกล้เคียงกัน หลังคาอาคารยังคงมุงกระเบื้องหรือสังกะสี แต่กันสาดชายคาหล่อด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างอาคารมีสัดส่วนที่เพรียวบางลงเนื่องจากวิวัฒนาการและเทคโนโลยีในการก่อสร้างที่ดีขึ้น อาคารตึกแถวในยุคนี้มีการตกแต่งประดับประดาหน้าน้อยลงจนเกือบไม่มีปรากฏให้เห็น ทั้งนี้สืบเนื่องมาจากผลของสงครามโลกครั้งที่สองที่ทำให้เศรษฐกิจตกต่ำโดยทั่ว วัสดุ ค่าแรงและช่างฝีมือหายาก และมีราคาแพงขึ้น อาคารและตึกแถวในยุคนี้จึงมีเพียงลักษณะโครงสร้างที่เรียบง่าย ไม่มีลวดลายตกแต่งประดับประดา ยกเว้นแผงกันแดดและกันสาดเหนือช่องหน้าต่างเท่านั้น

4) ตึกแถวยุคปัจจุบัน (พ.ศ.2475 – ปัจจุบัน) ช่วงสมัยรัชกาลที่ 8 – ปัจจุบัน

ในสมัยรัชกาลที่ 9 อาคารตึกแถวได้มีการพัฒนาการออกไปอย่างกว้างขวาง ทั้งในด้านโครงสร้างขนาดของอาคาร การใช้วัสดุและการตกแต่งอาคารในส่วนต่าง ๆ ซึ่งสามารถสรุปลักษณะของอาคารในยุคนี้พอเป็นสังเขปได้ ดังนี้คือ

- ขนาดของอาคารมีความกว้างระหว่าง 3.50 – 5.60 เมตร
- ความลึกของอาคารตั้งแต่ 8 เมตรไปจนถึง 20 เมตรแล้วแต่ขนาดที่ดิน
- ความสูงของอาคารตั้งแต่ 2 ชั้นจนถึง 7 ชั้นขึ้นไป
- โครงสร้างมีทั้งระบบ เสา-คาน พื้นสำเร็จรูป คานสำเร็จรูปและชิ้นส่วนอื่น ๆ
- วัสดุก่อสร้างมีทั้ง ไม้ เหล็ก กระจก คอนกรีต อลูมิเนียม เซรามิคและอื่น ๆ



ภาพที่ 2.1 รูปแบบลักษณะกายภาพของตึกแถวในแต่ละยุคสมัย

ที่มา : เพ็ญศรี ฉันทวรารักษ์, แนวทางการเปลี่ยนแปลงตึกแถวในกรุงเทพมหานคร,(2529)

## 2.6 รูปแบบการใช้งานพื้นที่ภายในตึกแถว

<sup>67</sup>การใช้พื้นที่ภายในอาคารประเภทตึกแถวทั่วไปในกรุงเทพฯ ทั่วไป มีลักษณะการวางผังอาคารเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ขนาดพื้นที่กว้างประมาณ 4 เมตรและยาวประมาณ 12 เมตร โดยหันด้านแคบของอาคารออกสู่ถนนหรือทางเดินการใช้พื้นที่ของอาคารตึกแถวโดยทั่วไปใช้พื้นที่ชั้นล่างเป็นบริเวณสำหรับการประกอบธุรกิจการค้าส่วนพื้นที่ชั้นบนของอาคารใช้เป็นที่พักอาศัยของครอบครัว การครอบครองกรรมสิทธิ์ในอาคารตึกแถวแบบนี้มีการครอบครองโดยเป็นเจ้าของทั้งคูหา ตั้งแต่ชั้นล่างจนถึงชั้นบนสุดของอาคาร โดยแบ่งประเภทการใช้พื้นที่ออกเป็น 6 ประเภทใหญ่ ๆ ดังนี้

<sup>67</sup>เรื่องเดียวกัน, หน้า 38

1) General Row Houses คือการใช้พื้นที่ตึกแถวแบบทั่วไป กล่าวคือเจ้าของอาคารเป็นผู้ใช้พื้นที่ภายในอาคารทั้งหมด ตั้งแต่ชั้นล่างในระดับพื้นดินไปจนถึงชั้นบนสุดของอาคาร

#### การใช้พื้นที่ตึกแถวแบบ General Row Houses



ภาพที่ 2.2 การใช้แบบ General Row Houses

2) Space Separated Row Houses คือ อาคารแถวที่แบ่งแยกพื้นที่ใช้สอยออกเป็นส่วน ๆ เพื่อให้ผู้อื่นเช่าทำการค้า หรือประกอบกิจการรายย่อย การใช้สอยพื้นที่แบบนี้มักอยู่ในย่านธุรกิจการค้าและย่านชุมชนหนาแน่น บริเวณเขตชั้นในของกรุงเทพฯ ซึ่งมีการก่อสร้างอาคารแออัดเต็มพื้นที่แล้ว

#### การใช้พื้นที่ตึกแถวแบบ Space Separated Row Houses



ภาพที่ 2.3 การใช้แบบ Space Separated Row Houses

3) Stacked Row Houses คือ การใช้พื้นที่ในอาคารตึกแถวแบบแยกชั้นกันโดยการแยกพื้นที่ประกอบกิจกรรม และแยกประโยชน์ใช้สอย มีทั้งแบบแยกพื้นที่ชั้นเดียวและแยกพื้นที่หลายชั้น การใช้พื้นที่ภายในอาคารตึกแถวแบบนี้เนื่องจากสาเหตุที่ว่าเจ้าของไม่สามารถใช้พื้นที่ได้หมดทั้งอาคารอย่างคุ้มค่า หรือว่าบริเวณนั้นเหมาะที่จะประกอบกิจการอื่นซึ่งเจ้าของไม่ประสงค์ที่จะทำ เช่น เจ้าของพักอาศัยอยู่ชั้นบนของอาคารชั้นล่างให้ผู้อื่นเช่าทำการค้าหรือเจ้าของพักอาศัยอยู่ 2 ชั้นบนของอาคารส่วนชั้นล่างให้ผู้อื่นเช่าทำสำนักงาน ร้านค้า

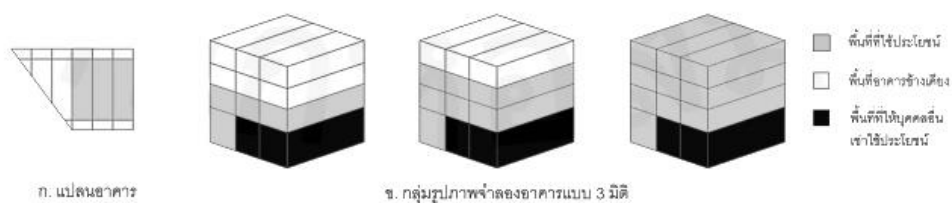
### การใช้พื้นที่ตึกแถวแบบ Stacked Row Houses



ภาพที่ 2.4 การใช้แบบ Stacked Row Houses

4) Combine Stacked Row Houses เป็นการ ใช้พื้นที่แยกชั้นในอาคารแถวจำนวนหลาย ๆ หน่วยติดต่อกัน โดยมีทางเดินและทางเข้าออกร่วมกัน เจ้าของมักใช้พื้นที่ชั้นล่างของอาคารประกอบการค้าแล้วให้ผู้อื่นเช่าชั้นบน หรือเจ้าของอาจประกอบกิจการส่วนบนของอาคารแล้วให้ผู้อื่นเช่าทำกิจการค้าในส่วนล่างก็มี โดยมากที่สำรวจพบเป็นกิจกรรมประเภทร้านค้ากับโรงแรม หรือร้านอาหารกับหอพักในตึกแถว

### การใช้พื้นที่ตึกแถวแบบ Combine Stacked Row Houses



ภาพที่ 2.5 การใช้แบบ Combine Stacked Row Houses

5) Stacked Unit Row Houses คือ อาคารแถวที่แบ่งออกเป็นหน่วยย่อย ๆ ในแต่ละชั้นแยกออกจากกันโดยเด็ดขาด การใช้พื้นที่ในแต่ละหน่วยแบ่งแยกไม่ปะปนกัน ส่วนใหญ่ใช้เป็นพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยในตึกแถว หรือถ้าอยู่ในย่านการค้าก็เป็นห้องเช่าให้ทำการค้า หรือที่เรียกว่าร้านค้าเช่า (rental shops)

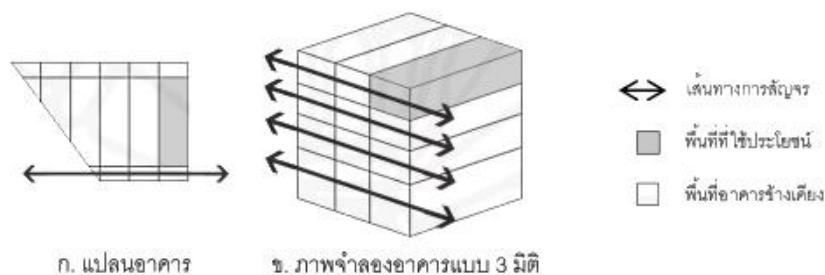
### การใช้พื้นที่ตึกแถวแบบ Slab Block Apartments Row Houses



ภาพที่ 2.6 การใช้แบบ Stacked Unit Row Houses

6) Slab Block Apartments Row Houses เป็นการใช้พื้นที่อาคารในลักษณะเดียวกับข้อ 5 แต่หน่วยของอาคารถูกแบ่งแยกออกเป็นหน่วยย่อย ๆ โดยมีทางเดินสัญจรติดต่อเชื่อมอยู่ตรงกลางระหว่างหน่วยต่าง ๆ เช่น ตึกแถวที่ทำเป็นแฟลตสวนพลู และตึกแถวที่ทำอพาร์ทเมนต์ย่านประตูน้ำ

### การใช้พื้นที่ตึกแถวแบบ Stacked Unit Row Houses



ภาพที่ 2.7 การใช้แบบ Slap Apartments Row Houses

ลักษณะตึกแถวเดิมนั้นส่วนใหญ่เป็นที่พักอาศัยกึ่งพาณิชย์ เป็นสถานที่เพื่อทำการค้าขาย ด้านล่างบริเวณชั้น 1 และเป็นที่อยู่อาศัยในบริเวณชั้น 2 ของอาคารขึ้นไป โดยมีรูปแบบการใช้พื้นที่ 2 แบบคือ เจ้าของใช้พื้นที่นั้นเอง และเจ้าของให้ผู้อื่นเช่าพื้นที่ แต่ทั้งนี้ทั้ง 2 แบบมีลักษณะการใช้พื้นที่เหมือนกัน เมื่อพิจารณาแล้วพบว่าการใช้ประโยชน์ด้านพื้นที่ภายในตึกแถวมีลักษณะที่สอดคล้องกับโรงแรมขนาดเล็ก เนื่องจากพื้นที่อาคารส่วนใหญ่ออกแบบพื้นที่ด้านบนไว้สำหรับเพื่อพักอาศัยเหมือนกัน

## 2.7 แนวคิดการปรับปรุงอาคาร

<sup>68</sup>เหตุผลในการปรับปรุงอาคารประกอบด้วยดังนี้

### 1) ความพร้อมของอาคารเก่า

อาคารที่ไม่ได้ใช้งานและถูกละทิ้งมาเป็นเวลานานหรือทรุดโทรมนั้นเป็นวัตถุประสงค์ในการนำมาปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด ซึ่งปัจจุบันพื้นที่ในการพัฒนาโครงการใหม่นั้นขาดแคลน โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณย่านการค้าเชิงพาณิชย์และย่านศูนย์กลางธุรกิจ จึงทำให้นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หันมองใช้อาคารเก่าเหล่านี้ในการปรับปรุง โดยการพิจารณาจากอายุของอาคารนั้นๆ และเงื่อนไขของราคาที่เหมาะสมตามทำเลและสถานที่ตั้ง จึงตัดสินใจเพื่อปรับปรุง

### 2) คุณภาพของอาคารเดิม

การใช้อาคารเดิมนั้นอาจเจอได้ในหลายกรณี เช่น อาคารเดิมที่คุณภาพของโครงสร้างอาคารที่ทรุดโทรมและไม่เหมาะสมกับการใช้งานในรูปแบบใหม่ อาจจะไม่เหมาะสมและไม่คุ้มค่ากับการลงทุน แต่เมื่อมีการตรวจสอบโครงสร้างอาคารเดิมที่มีคุณภาพและความพร้อมของโครงสร้างที่คงทนถาวรและเหมาะสมกับการใช้งานรูปแบบใหม่ อีกทั้งยังคุ้มค่าแก่การลงทุน

### 3) ระยะเวลาในการพัฒนาที่สั้นกว่า

การปรับปรุงซ่อมแซมอาคารเก่าเพื่อนำมาใช้ใหม่ ใช้เวลาในการพัฒนาที่สั้นกว่า เนื่องมาจากการทำลายอาคารเดิมนั้นต้องเวลาในการรื้อถอนอาคารเดิม และปรับสภาพพื้นที่ใหม่ จึงสามารถสร้างอาคารขึ้นมาใหม่เป็นอย่างน้อย โดยสรุปการปรับปรุงอาคารนั้นจะใช้เวลาในการก่อสร้างเพียง 2-3 ส่วนของเวลาในการรื้อถอนแล้วสร้างใหม่ มีผลดีทางด้านเศรษฐศาสตร์ คือ ขั้นตอนในการทำสัญญาที่สั้นกว่า และยังลดผลกระทบทางด้านการเงินงบประมาณ จากเวลาดำเนินงานก่อสร้างที่สั้นกว่าเป็นผลดีทำให้การจัดหาเงินกู้ และยังเปิดใช้อาคารได้รวดเร็วมากขึ้นทำให้ได้รับรายได้ที่รวดเร็วมากขึ้น

### 4) ช้อได้เปรียบในการลงทุน

ราคาในการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง หรือ ซ่อมแซมอาคาร ย่อมใช้งบประมาณในการก่อสร้างที่ต่ำกว่าการก่อสร้างอาคารขึ้นมาใหม่และโครงสร้างหรือส่วนประกอบอาคารที่สำคัญก็มีความพร้อมอยู่แล้ว แต่ถ้าต้องการปรับเปลี่ยนการใช้งานของระดับความสูง-ต่ำของพื้นที่ถึงเพดานในอาคารนั้น การปรับปรุงก็จะใช้งบประมาณที่สูงกว่า

<sup>68</sup>อติทินนท์ ศาวัน, การคัดแปลงอาคารพาณิชย์เป็นโฮสเทล กรณีศึกษา แอดเวนเจอร์โฮสเทล เบคสเตรนโฮสเทล กู้วันโฮสเทลและสุนดาโฮสเทล (ปีการศึกษา 2559). วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,

## 2.8 ประเภทของการปรับปรุงอาคาร

<sup>69</sup>ประเภทของการปรับปรุงอาคารเก่า Edgar Lion แบ่งตามประเภทแนวทางการปรับปรุงได้ดังนี้

1) Old Building - Same Use เป็นกรณีอาคารเก่าซึ่งอาคารต้องการการปรับปรุงครั้งใหญ่ เนื่องจากอายุการใช้งานที่มีมากขึ้นและความเสื่อมของอาคารรวมถึงระบบต่างๆที่มีผลกับอาคาร นอกจากนี้ยังรวมถึงปรับปรุงผิวเปลือกอาคารด้วย

2) Old Building - New Use เป็นกรณีการเปลี่ยนการใช้งานอาคารจากประเภทการใช้งานเดิมมาปรับปรุงเพื่อรองรับการใช้งานใหม่ โดยอาจจะมีเรื่องของการปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารที่สอดคล้องกันด้วย โดยการปรับปรุงลักษณะนี้ยังไม่แพร่หลายในประเทศไทย

3) New Building - Same Use เป็นการปรับปรุงอาคารในส่วนประกอบปีกย่อยที่จำเป็นหรือโดยรวม เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของอาคาร

4) New Building - New Use เป็นการปรับปรุงอาคารเพื่อประโยชน์ใช้สอยมากกว่าเพื่อสภาพลักษณะ โดยปรับปรุงจะขึ้นอยู่กับลักษณะการใช้งานใหม่ที่จะเกิดขึ้น

## 2.9 ขอบเขตของการปรับปรุงอาคาร

<sup>69</sup>ในการบูรณะและปรับปรุงอาคารนั้นมีขอบเขตในการดำเนินการและวิธีแตกต่างกันไปตามสภาพของอาคารที่ทำการปรับปรุงและความต้องการในการใช้งานรวมถึงข้อจำกัดต่างๆเช่น ข้อจำกัดด้านการเงินหรือข้อจำกัดของประเภทอาคารต่าง ๆ นั้น ดังนั้นจึงสามารถแบ่งขอบเขตและระดับการบูรณะและปรับปรุงอาคารได้โดยการใช้การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่เป็นเกณฑ์จากน้อยไปหามากดังต่อไปนี้

1) เก็บรักษาโครงสร้างทั้งหมดของอาคารไว้เช่นเดิมรวมถึงรายละเอียดปีกย่อยต่างๆในอาคาร และทำการปรับปรุงส่วนพื้นผิวภายใน (Interior Finishing) และอุปกรณ์ต่างๆภายในอาคารเป็นรูปแบบการปรับปรุงอาคารที่มีขอบเขตน้อยที่สุดจากรูปแบบทั้งหมด

2) เก็บรักษาผิวเปลือกนอกอาคารภายนอก รวมถึงหลังคาไว้ รวมถึงส่วนประกอบภายในอาคาร และทำการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงแก้ไขส่วนประกอบภายในอาคารเล็กน้อย ( Minor Alteration ) ซึ่งรวมถึงการหรือถอนส่วนประกอบภายในบางส่วนหรือเพิ่มเติมส่วนประกอบบางประเภทเช่นบันได

<sup>69</sup>ปิยะพันธ์ มั่นคง, การปรับปรุงทางกายภาพของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยตั้งแต่ พ.ศ. 2542-2551 (ปีการศึกษา 2552). วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2559



หรือช่องลิฟต์ เป็นต้น และการทำงานการปรับปรุงส่วนพื้นผิวภายใน(Interior Finishing) และอุปกรณ์ต่างๆภายในอาคาร

3) เก็บรักษาผิวเปลือกอาคารภายนอกรวมถึงหลังคาไว้รวมถึงส่วนประกอบภายในอาคารและทำการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงแก้ไขส่วนประกอบสำคัญ( Major Alteration) รวมถึงการเพิ่มเติมบันไดคอนกรีต ลิฟต์ การหรือถอนโครงสร้างผนังภายในอาคาร( Demolish of interior structure wall ) รวมถึงการต่อเติมชั้นภายในอาคารและปรับปรุงพื้นผิวอาคารภายใน

4) เก็บรักษาผนังภายนอกอาคารไว้และหรือถอนหลังคาและส่วนประกอบภายในทั้งหมด จากนั้นทำการก่อสร้างอาคารใหม่โดยใช้ผนังอาคารเดิมลักษณะการปรับปรุงประเภทนี้มักเกิดขึ้นกับอาคารที่มีส่วนประกอบภายนอกควรค่าแก่การเก็บรักษา แต่นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องการเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอยภายในเพื่อให้เหมาะสมกับความต้องการในปัจจุบัน

5) เก็บรักษาผนังอาคารสองถึงสามด้านและหรือถอนส่วนที่เหลือทั้งหมดจากนั้นทำการก่อสร้างอาคารใหม่โดยใช้ผนังอาคารเดิมที่เหลืออยู่ลักษณะการปรับปรุงประเภทนี้มักเกิดขึ้นกับอาคารที่อยู่บริเวณห้วมุมถนน

6) เก็บรักษาผนังอาคารไว้เพียงส่วนเดียวและหรือถอนส่วนที่เหลือทั้งหมดจากนั้นทำการก่อสร้างอาคารใหม่โดยใช้ผนังอาคารเดิมที่เหลืออยู่ลักษณะการปรับปรุงประเภทนี้มักเกิดขึ้นกับอาคารที่มีส่วนผนังอาคารที่ควรค่าแก่การเก็บรักษาเพียงด้านเดียวและตั้งอยู่บริเวณถนนสายหลักและอยู่ติดกับอาคารที่มีรูปลักษณะด้านหน้าเหมือนกัน

7) การพัฒนาทางกายภาพในระดับสุดท้ายคือการหรือถอนส่วนประกอบทั้งหมดของอาคารและสร้างอาคารใหม่

การตัดสินใจดำเนินการและกำหนดขอบเขตในการปรับปรุงนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ ปัจจัยทางการเงินกฎหมายและข้อจำกัดต่างๆของอาคารรวมถึงความต้องการของผู้ใช้อาคารก็เป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจเช่นในการปรับปรุงระดับที่หนึ่งมักได้รับความนิยมทั่วไปเพราะใช้เงินลงทุนต่ำกว่าการปรับปรุงหลักเกณฑ์อื่นขณะเดียวกันก็สามารถปรับหรือเปลี่ยนรูปแบบ อาคารได้ในระยะเวลาอันสั้น

## 2.10 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 2.4 สรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัย	2559 นายอติดินนทร์	2548 นายเกรียงศักดิ์	2553 นายสมฤทัย	2543 นายเกียรติพงษ์
ชื่อเรื่อง	การดัดแปลงอาคารพาณิชย์ เป็นโฮสเทล กรณีศึกษา แอด แวนเจอร์โฮสเทล , เบตสเดชั่น โฮสเทล , ภูเก็ตวันโฮสเทล , สุนด์ตาโฮสเทล	ข้อจำกัดทางด้านกายภาพและ กฎหมายในการปรับปรุงอาคารพาณิชย์ให้เป็นที่พักอาศัยรวม ประเภทห้องเช่า กรณีศึกษา อาคารพาณิชย์ในเขตราชเทวี	หลักการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ ของโครงการปรับเปลี่ยนตึกแถว ให้เป็นอาคารประกอบการโรงแรม ในกรุงเทพมหานคร	การปรับปรุงอาคารร้างให้ เป็นที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา อาคารร้างบนถนนฉลองกรุง และถนนเจ้าคุณทหาร
ขอบเขต พื้นที่	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานครและ ปริมณฑล
วัตถุประสงค์	เพื่อศึกษา วิเคราะห์ วิธีการ พัฒนาโฮสเทล รวมถึง ต้นทุน รายได้จากการพัฒนา และ วิเคราะห์อุปสรรคที่เกิดขึ้นใน กระบวนการพัฒนาที่เกิดจาก การดัดแปลงอาคาร	เพื่อศึกษาสภาพผู้อยู่อาศัย สภาพอาคารพาณิชย์และ รูปแบบการใช้ประโยชน์ของ อาคารพาณิชย์ที่ดัดแปลงเป็น อาคาร	เพื่อศึกษาหลักการในการวิเคราะห์ ความเป็นไปได้ของโครงการ ปรับเปลี่ยนตึกแถวให้เป็นอาคาร ประกอบการโรงแรม	เพื่อเสนอแนวทางแก้ไขของ อาคารในการปรับปรุงอาคาร ให้เป็นหอพักและศึกษา กิจกรรมที่เกิดขึ้นเพื่อ ปรับปรุงอาคารให้สอดคล้อง กับความต้องการ
กลุ่ม ประชากร	โรงแรมราคาประหยัดจำนวน 107 แห่ง	อาคารพาณิชย์ในเขตราชเทวีที่ มีการดัดแปลงเป็นที่พักอาศัย ให้เช่าราคาถูก จำนวน 22 แห่ง	โรงแรมที่มีการศึกษาความเป็นไป ได้ในการปรับเปลี่ยนตึกแถว จำนวน 50 แห่ง	อาคารร้างบริเวณถนนฉลอง กรุงและเจ้าคุณทหาร ใน ระยะทาง 5 กิโลเมตร
ข้อค้นพบ	การพัฒนาโฮสเทลมีปัจจัยที่ ส่งผลต่อรายได้ 2 ปัจจัย คือ การเลือกที่ตั้งและรูปแบบการ ดัดแปลงอาคาร ส่วนปัญหา และอุปสรรคในการดัดแปลง ตัวอาคารคือ ระบบงาน สุขาภิบาล	อาคารพาณิชย์ในย่านราชเทวีมี การดัดแปลงพื้นที่ภายในใน ลักษณะที่ชัดเจนและในบาง กรณีไม่สามารถดำเนินการได้ ตามกฎหมายในเรื่องขนาด ทางเดิน ความกว้างบันได พื้นที่ ภายในห้อง	ตึกแถวที่มีความเหมาะสมกับ การเปลี่ยนแปลงต้องเป็นตึกแถวที่ มีขนาด 2 คูหา ความกว้างแต่ละ อาคาร 4 เมตร ลึก 12-16 เมตร มีจำนวน 4 ชั้น และมีอายุอาคาร คงเหลือมากกว่าระยะโครงการ	มีความเป็นไปได้ในการ ปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่ พักอาศัย เนื่องจากทาง กายภาพ กฎหมาย และ สภาพแวดล้อมเอื้ออำนวยใน การปรับเปลี่ยนการใช้งาน
ข้อเสนอแนะ	ส่วนสำคัญในการพัฒนาโฮสเทลคือการทำตามข้อกำหนด ทั้งนี้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องควร จัดทำข้อกำหนดที่ชัดเจน สำหรับการประกอบธุรกิจโฮสเทล	ในแง่ของกฎหมายเมื่อลักษณะ ทางกายภาพที่เกิดขึ้นหรือที่ ดัดแปลงเปลี่ยนไปมีขนาดและ ไม่ได้มาตรฐาน ข้อกำหนด ควรพิจารณาจัดหมวดหมู่ อาคารประเภทใหม่ ด้วยวิธีที่ เหมาะสม	โรงแรมควรตั้งอยู่ในบริเวณแหล่ง กิจกรรมของกลุ่มเป้าหมาย โครงการ ตั้งอยู่ในที่สามารถ เดินทางสะดวก และในกรณีที่กร เดินทางไม่เอื้ออำนวยควรจะมีการ บริการรถรับส่ง	กฎหมายผังเมืองควร ปรับเปลี่ยนเพื่อให้สามารถ พัฒนาพื้นที่การใช้งานได้มี ประสิทธิภาพมากขึ้นและ ทางผู้ประกอบการในพื้นที่ ควรจะมีการส่งเสริมและ สนับสนุนการมีที่อยู่ของ พนักงาน

## สรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1) การดัดแปลงอาคารพาณิชย์เป็นโฮสเทล กรณีศึกษา แอดแวนเจอร์โฮสเทล , เบตสเตชั่นโฮสเทล , ภูเก็ตวันโฮสเทล , สุนด์ตาโฮสเทล (อภิตินนท์, 2559) ทำการศึกษาการดัดแปลงอาคารพาณิชย์มาเป็นโฮสเทลโดยมุ่งเน้นศึกษาถึงต้นทุนในการดำเนินงานโฮสเทลและพบว่าการพัฒนาโฮสเทลมีปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อรายได้ 2 ปัจจัย คือ การเลือกที่ตั้งและรูปแบบการดัดแปลงอาคาร ส่วนปัญหาและอุปสรรคในการดัดแปลงตัวอาคารคือ ระบบงานสุขาภิบาล และข้อเสนอแนะคือ ส่วนสำคัญในการพัฒนาโฮสเทลคือการทำตามข้อกำหนดจากงานวิจัยตัวอย่างที่ผู้วิจัยยกมานั้นผู้วิจัยสามารถนำมาดูเป็นแบบอย่างในเรื่องลักษณะการดัดแปลง ขั้นตอนการดัดแปลงรวมถึง กฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องซึ่งงานวิจัยตัวอย่าง มีลักษณะของรูปแบบการศึกษาที่คล้ายคลึงกับผู้ทำวิจัย

2) ข้อจำกัดทางด้านกายภาพและกฎหมายในการปรับปรุงอาคารพาณิชย์ให้เป็นที่พักอาศัยรวมประเภทห้องเช่า กรณีศึกษา อาคารพาณิชย์ในเขตราชเทวี (เกรียงศักดิ์, 2548) ทำการศึกษาถึงการนำอาคารพาณิชย์ในเขตพื้นที่ราชเทวีมาดัดแปลงเป็นห้องพักอาศัยรวม โดยศึกษาถึงรูปแบบ และแนวทางการแบ่งพื้นที่ห้อง วัสดุที่นำมาก่อสร้างรวมถึง ขนาดห้องพักและทางเดินภายใน พบว่า ยังมีอาคารพาณิชย์หลายอาคารในย่านราชเทวีเปิดเป็นที่พักอาศัยรวมแต่ยังผิดข้อกำหนดและขนาดห้องขนาดทางเดินไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด และข้อเสนอแนะคือ ในแง่ของกฎหมายเมื่อลักษณะทางกายภาพที่เกิดขึ้นหรือที่ดัดแปลงเปลี่ยนไปมีขนาดและไม่ได้มาตรฐาน ข้อกำหนดควรพิจารณาจัดหมวดหมู่อาคารประเภทนี้ใหม่ ด้วยวิธีที่เหมาะสมจากงานวิจัยตัวอย่างที่ผู้วิจัยยกมานั้นผู้วิจัยสามารถนำมาดูเป็นแบบอย่างในเรื่องการดัดแปลงภายในอาคาร วิธีและแนวทางการปรับเปลี่ยนติดตั้งเพื่อเปลี่ยนเป็นที่พักอาศัยรวมซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกับเรื่องที่ผู้วิจัยสนใจเพราะเป็นการปรับเปลี่ยนโครงสร้างและพื้นที่ภายในอาคารไปในลักษณะที่คล้ายคลึงกันจึงนำมาเป็นวิจัยอ้างอิง

3) หลักการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการปรับเปลี่ยนตึกแถวให้เป็นอาคารประกอบการโรงแรม ในกรุงเทพมหานคร (สมฤทัย, 2553) ศึกษาถึงลักษณะทางกายภาพของตึกแถวที่จะสามารถเปลี่ยนการใช้งานอาคารมาเป็นโรงแรมขนาดเล็ก วิเคราะห์โครงสร้าง การรับน้ำหนัก รวมถึงสภาพทั้งภายในและภายนอกโดยดูที่จุดคุ้มทุนขอโครงการในการดัดแปลงและก่อสร้างเพิ่มว่ามีความเหมาะสมหรือไม่ และสิ่งที่ค้นพบคือ ตึกแถวที่มีความเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงต้องเป็นตึกแถวที่มีขนาด 2 คูหา ความกว้างแต่ละอาคาร 4 เมตร ลึก 12-16 เมตร มีจำนวน 4 ชั้น และมีอายุอาคารคงเหลือมากกว่าระยะโครงการ และข้อเสนอแนะคือ โรงแรมควรตั้งอยู่ในบริเวณแหล่งกิจกรรมของกลุ่มเป้าหมาย โครงการ ตั้งอยู่ในที่ที่สามารถเดินทางสะดวก และในกรณีที่การเดินทางไม่เอื้ออำนวย

ควรจะมีการบริการรับส่งจากงานวิจัยตัวอย่างที่ผู้วิจัยยกมานั้นผู้วิจัยสามารถนำมาดูเป็นแบบอย่างในเรื่องลักษณะการตัดแปลง ขั้นตอนการตัดแปลงรวมถึง กฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องซึ่งงานวิจัยตัวอย่าง มีลักษณะของรูปแบบการศึกษาที่คล้ายคลึงกับผู้ทำวิจัยเพราะเป็นการนำตึกแถวมาเปลี่ยนเป็นโรงแรมซึ่งตรงกับวัตถุประสงค์ของผู้วิจัยที่ต้องการทราบถึงแนวทางและวิธีดำเนินการต่างๆ จึงนำวิจัยนี้มาเป็นหลักการอ้างอิงในเรื่องลักษณะ รูปแบบ วิธีการ รวมถึงกฎหมายที่ผู้ต้องการเปลี่ยนตึกแถวจำเป็นต้องใช้ในการเปลี่ยนเป็นโรงแรม

4) การปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา อาคารร้างบนถนนฉลองกรุงและถนนเจ้าคุณทหาร(เกียรตินิยม,2543)ศึกษาอาคารร้างในพื้นที่เจ้าคุณทหาร เนื่องจากพื้นที่บริเวณนั้นมีอาคารร้างที่มีสภาพสมบูรณ์อยู่เป็นจำนวนมาก และทำการศึกษารูปแบบในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ภายใน ภายนอกเพื่อเป็นการใช้งานมาเป็นที่พักอาศัยรวมสำหรับกลุ่มคนงานในระแวกใกล้เคียงที่มีความต้องการพื้นที่พักอาศัยในราคาประหยัด การศึกษาพบว่า ความเป็นไปได้ในการปรับปรุงอาคารร้างให้เป็นที่พักอาศัย เนื่องจากทางกายภาพ กฎหมาย และสภาพแวดล้อมเอื้ออำนวยในการปรับเปลี่ยนการใช้งาน และข้อเสนอแนะ คือ กฎหมายผังเมืองควรปรับเปลี่ยนเพื่อให้สามารถพัฒนาพื้นที่การใช้งานได้มีประสิทธิภาพมากขึ้นและทางผู้ประกอบการในพื้นที่ควรจะมีการส่งเสริมและสนับสนุนการมีที่อยู่ของพนักงานจากงานวิจัยตัวอย่างที่ผู้วิจัยยกมานั้นผู้วิจัยสามารถนำมาดูเป็นแบบอย่างในเรื่องลักษณะการตัดแปลง ขั้นตอนการตัดแปลงรวมถึง กฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องซึ่งงานวิจัยตัวอย่าง มีลักษณะของรูปแบบการศึกษาที่คล้ายคลึงกับผู้ทำวิจัย ในรูปแบบของการปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้งานภายใน ที่ต้องให้เป็นไปตามกฎหมายซึ่งมีลักษณะรูปแบบการวิจัยที่ใกล้เคียงกับผู้ทำวิจัยจึงนำมาเป็นตัวอย่างในการศึกษา

จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องจึงนำมาสรุปเป็นตารางเปรียบเทียบพบว่าอาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จะอยู่พื้นที่ในกลางเมืองหรือเป็นย่านที่มีธุรกิจเชิงการค้าเข้ามาเกี่ยว การเดินทางสะดวก ทำให้อาคารพาณิชย์เหล่านี้มีประสิทธิภาพในด้านของทำเลที่ตั้ง จึงเป็นที่นิยมนำมาดัดแปลงเป็นอาคารประเภทต่างๆเพราะจากการดัดแปลงสภาพเดิมของอาคารมีความพร้อมในเรื่องของโครงสร้าง ทำให้มีต้นทุนในการดัดแปลง และระยะเวลาที่ใช้ลดจำนวนลง แต่การดัดแปลงอาคารเหล่านี้ก็มีข้อจำกัดทางด้านกฎหมายและข้อจำกัดในงานวิจัย จึงทำให้ผู้ประกอบการต้องหาวิธีหรือแนวทางการแก้ไขหรือทำเพื่อให้เข้าหลักเกณฑ์ของกฎหมายเพื่อความปลอดภัยของผู้ที่มาพักหรืออาศัยอยู่ในตัวอาคาร

### บทที่ 3

## ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับโฮสเทล

ในการศึกษา นอกเหนือจากการศึกษาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดัดแปลง ได้มีการศึกษาข้อมูลทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับโฮสเทล เพื่อให้ทราบรายละเอียดเพิ่มเติม ซึ่งมีประเด็นในการศึกษาดังนี้

- 3.1 การแบ่งลักษณะและประเภทของโฮสเทล
- 3.2 การแบ่งรูปแบบของโฮสเทล
- 3.3 การแบ่งพื้นที่การใช้งานภายในโฮสเทล
- 3.4 สรุปการปรับเปลี่ยนลักษณะการใช้งานเดิมเป็นโฮสเทล

### 3.1 การแบ่งลักษณะและประเภทของโฮสเทล

โฮสเทลสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ

1) Hostelling International หรือบ้านพักเยาวชนนานาชาติเกิดขึ้นจากแนวความคิดของ ริชาร์ด ซีร์แมน ครูชาวเยอรมัน ในปี ค.ศ.1909 มีเป้าหมายเพื่อสนับสนุนให้คนเดินทางที่ที่พักราคาประหยัด โฮสเทลประเภทนี้ขึ้นตรงกับองค์กรบ้านพักนานาชาติ ซึ่งเป็นองค์กรระหว่างประเทศโดยมีสำนักงานใหญ่อยู่ในประเทศอังกฤษ และเป็นหนึ่งเครือข่ายที่พักที่มีสมาชิกมากที่สุดในโลกและมีอายุยาวนานที่สุดของโลก

2) Independent Hostel คือ โฮสเทลที่เกินจากความต้องการในการลงทุนทางธุรกิจเป็นหลัก โดยทั่วไปโฮสเทลประเภทนี้จะอยู่ตามเมืองใหญ่เพื่อตอบสนองความต้องการที่พักราคาประหยัดของนักเดินทาง ซึ่งอาจเป็นได้ทั้ง traveler, tourist และ Backpacker รวมถึงผู้คนที่มาทำธุระในเมืองหรือส่วนหนึ่งอาจเจาะตลาดเฉพาะกลุ่ม (Niche Market)

3) Boutique Hostel, Design Hostel และ Luxury Hostel คือ โฮสเทลที่เกิดขึ้นจากความต้องการของนักท่องเที่ยวเฉพาะกลุ่มและความต้องการของผู้ประกอบการเองที่ต้องการนำเสนอที่พักรูปแบบใหม่ ซึ่งยังคงจุดเด่นของโฮสเทลในการสร้างบรรยากาศของการทำความรู้จักกันระหว่างแขกผู้มาพัก แต่เพื่อความสะอาดสบายและเพิ่มประสบการณ์ของผู้มาพักผ่านการออกแบบที่สวยงามจากความคิดสร้างสรรค์

### 3.2 การแบ่งรูปแบบของโฮสเทล

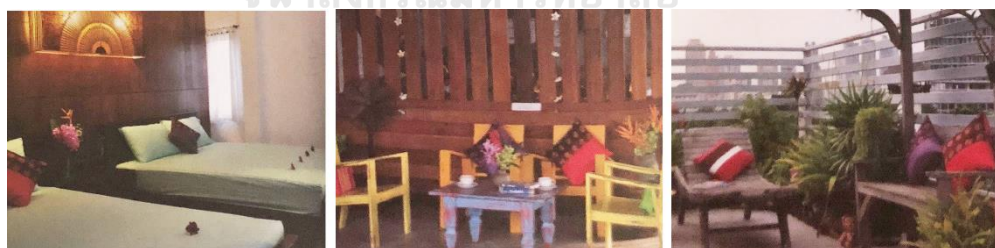
<sup>1</sup>ปัจจุบันโฮสเทลแบ่งออกหลายรูปแบบ ดังนี้

1) Basic Hostel / Budget Hostel คือโฮสเทลที่เน้นความประหยัด สะอาด เรียบง่าย และให้แขกบริการตนเอง สิ่ง queเพิ่มเติมคือการสร้างกิจกรรมในหมู่แขกที่มาพัก กลุ่มลูกค้าที่นิยมโฮสเทลประเภทนี้คือแบ็คแพ็คเกอร์แบบดั้งเดิม



ภาพที่ 3.1 กิจกรรมที่โฮสเทลจัดรองรับแขกที่มาพัก

2) Standard Hostel คือ โฮสเทลที่เน้นความเรียบง่าย สะดวกสบายและมีความปลอดภัย แต่ไม่เน้นกิจกรรมระหว่างลูกค้าที่มาพัก เหมาะกับลูกค้าที่ต้องการเดินทางเพื่อทำธุระ มองหาบรรยากาศการเข้าพักที่เรียบง่าย การตกแต่งที่เรียบง่ายกลุ่มลูกค้าที่นิยมโฮสเทลประเภทนี้คือแบ็คแพ็คเกอร์ ที่เน้นราคาประหยัด ชอบความเรียบง่าย และอยู่ใกล้ย่านท่องเที่ยว



ภาพที่ 3.2 แสดงการตกแต่งที่เรียบง่ายภายในโฮสเทล

3) Design Hostel คือโฮสเทลที่สร้างจุดเด่นในการจดจำโดยสร้างงานออกแบบที่มีเอกลักษณ์ เป็นจุดขาย กลุ่มลูกค้าที่นิยมโฮสเทลประเภทนี้คือแบ็คแพ็คเกอร์ฮิปสเตอร์ อาร์ตติส นักเดินทางที่ชอบออกแบบ



ภาพที่ 3.3 แสดงการตกแต่งที่เป็นเอกลักษณ์ของโฮสเทล

4) Lifestyle Hostel คือโฮสเทลที่เน้นสร้างกิจกรรมระหว่างลูกค้าให้เกิดความสนุกสนานมากกว่าที่จะเน้นตกแต่งอาคารให้สวยงาม



ภาพที่ 3.4 กิจกรรมที่โฮสเทลให้กับแขกที่พักได้ทำร่วมกัน

5) party Hostel คือ โฮสเทลที่เป็นที่จัดงานปาร์ตี้สังสรรค์เป็นหลัก มีบาร์เป็นส่วนประกอบสำคัญที่อยู่ในพื้นที่ส่วนกลาง มีการตกแต่งที่เรียบง่าย ห้องนอนไม่ใช่จุดสำคัญ กลุ่มลูกค้าที่นิยมโฮสเทลประเภทนี้คือแบ็กแพ็คเกอร์ที่ชอบปาร์ตี้



ภาพที่ 3.5 กิจกรรมนันทนาการที่จัดภายในโฮสเทล

### 3.3 การแบ่งพื้นที่การใช้งานภายในโฮสเทล

- 1) <sup>1</sup>พื้นที่สร้างรายได้ หมายถึง พื้นที่ที่สามารถสร้างรายได้ให้กับโฮสเทลได้แก่
  - Facilities Area เป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างลูกค้าและพนักงาน เป็นพื้นที่ส่วนต้อนรับ
  - Common Area เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ให้ลูกค้าสามารถทำกิจกรรมหรือเป็นที่พบประสังสรรค์กัน
    - Kitchen Area เป็นพื้นที่ที่ให้ลูกค้าเตรียมอาหารเองได้ อาจจะมีอุปกรณ์ในการทำอาหารเตรียมไว้ให้บริการ
    - Laundry Area เป็นพื้นที่ที่เตรียมไว้ในการซักล้างและพื้นที่สำหรับตากผ้า
    - Luggage Store เป็นพื้นที่ที่เก็บกระเป๋าสำหรับลูกค้าไว้เป็นระยะเวลาหลายๆ เป็นพื้นที่ที่มีความปลอดภัย
    - Theater Room เป็นพื้นที่สำหรับดูหนังของโฮสเทลขนาดใหญ่ แยกออกมาจากพื้นที่ส่วนกลาง
    - Public Toilet and Shower เป็นพื้นที่ห้องน้ำแขกที่มีความจำเป็นในกรณีที่ลูกค้าเซ็ดเอาต์หรือยังไม่เข้าพัก จะได้ไปปะปนกับแขกที่เข้าพักอยู่ก่อนหน้านี้
    - Guest Room เป็นพื้นที่ห้องพัก แบ่งได้เป็นห้องพักส่วนตัวและห้องพักรวม
- 2) พื้นที่ที่ไม่สร้างรายได้ ควรมีพื้นที่ไม่เกิน 30-40%ของพื้นที่ทั้งหมด เช่นพวกทางเดิน ห้องทำงานต่างๆ ทางหนีไฟ ห้องเก็บข้าวของเครื่องใช้ ห้องช่าง ห้องงานระบบ จุดขนส่งสินค้า

<sup>1</sup>วรพันธ์ คล้ามไฟบุลย์, จิตติพันธ์ ศรีศิริกรณ. The Hostel Bible เปลี่ยนบ้านเก่าเป็นบูติกโฮเต็ล/เลขที่3. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: ซูเปอร์กรีน สตูดิโอ, 2558, หน้า 76-84



### 3.4) สรุปการปรับเปลี่ยนลักษณะการใช้งานเดิมเป็นโฮสเทล

จากการศึกษารวบรวมข้อมูลลักษณะทางกายภาพของโฮสเทล จำนวน 22 แห่ง ได้พบว่า ลักษณะการใช้งานเดิมของอาคารเป็นผลมาจากสภาพปัญหาและความเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3.1 แสดงการใช้งานเดิมที่เป็นผลมาจากสภาพปัญหาและความเปลี่ยนแปลง

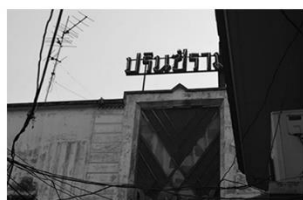
ปัญหาและความเปลี่ยนแปลง



1) การจอดรถริมทางของเจ้าของและผู้มาใช้บริการ



2) การพัฒนาระบบขนส่งมวลชนแบบราง (BTS, MR) ปิดการจราจรการเว้นพื้นที่สร้างทางขึ้นลง



3) การปิดตัวของสิ่งที่ตั้งดูความสนใจตลาด โรงภาพยนตร์ที่อยู่ในพื้นที่ ( การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ )



4) การย้ายออกของเจ้าของเดิมและเปลี่ยนเป็นห้องเช่าราคาถูกทำให้เกิดความเสื่อมโทรม ( การเปลี่ยนแปลงทางสังคม )

ลำดับที่	โฮสเทล	ลักษณะการใช้งานเดิม			การถือครองกรรมสิทธิ์	
		พักอาศัย	อาคารพาณิชย์	สำนักงาน	เช่า	เจ้าของ
1	โฮสเทล A	•			•	
2	โฮสเทล B	•			•	
3	โฮสเทล C	•				•
4	โฮสเทล D	•			•	
5	โฮสเทล E			•	•	
6	โฮสเทล F	•				•
7	โฮสเทล G	•				•
8	โฮสเทล H		•			•
9	โฮสเทล I	•				•
10	โฮสเทล J	•		•	•	
11	โฮสเทล L	•				•
12	โฮสเทล M	•			•	
13	โฮสเทล N	•			•	
14	โฮสเทล O	•				•
15	โฮสเทล P			•		•
16	โฮสเทล Q		•		•	
17	โฮสเทล R		•		•	
18	โฮสเทล S	•			•	
19	โฮสเทล T			•		•
20	โฮสเทล V		•			•
21	โฮสเทล K		•		•	
22	โฮสเทล U	•				•
รวม		13	5	4	11	11
		22			22	

• เป็นเจ้าของอาคาร    • เช่าอาคาร

จากตารางที่ 3.1 พบว่าโฮสเทลที่เป็นตึกแถวนั้นเดิมเป็นที่พักอาศัยมากที่สุดเนื่องมาจากสภาพปัญหาและความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นไม่ว่าจะเป็นการไม่มีพื้นที่จอดรถหรือผลกระทบจากการพัฒนา

ระบบรางในพื้นที่เมืองที่มีการปิดถนน และมีมลภาวะที่เกิดจากการก่อสร้างรวมไปถึงสภาพการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจที่ในปัจจุบันผู้คนเริ่มหันไปเข้าห้างสรรพสินค้าแทนการไปตลาดสดหรือโรงพยาบาลยนต์ตามพื้นที่ ซึ่งด้วยหลายๆสาเหตุจึงนำไปสู่การย้ายออกจากพื้นที่เดิมของคนที่อาศัยอยู่ แต่ตึกแถวเก่าอยู่ในทำเลที่ดีสามารถเดินทางได้สะดวก จึงทำให้ผู้ที่สนใจอยากจะทำโฮสเทลเลือกตึกแถวในพื้นที่นั้นมาทำการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ภายใน โดยพบว่าผู้ประกอบการโฮสเทลนั้นมีทั้งที่เป็นเจ้าของตึกแถวแต่ได้ย้ายไปอยู่ที่อื่นแล้วนำตึกแถวที่ตนเองเคยอยู่มาทำเป็นโฮสเทลและผู้ประกอบการที่เช่าตึกแถวเดิมแล้วมาทำเป็นโฮสเทล



## บทที่ 4

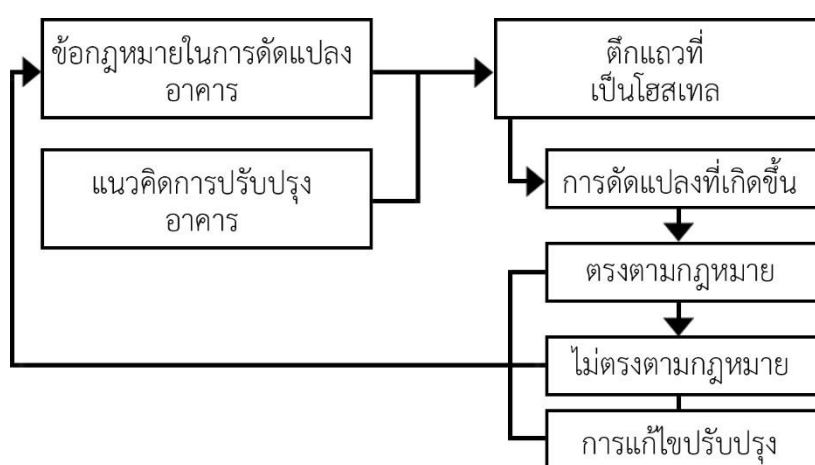
### วิธีดำเนินงานวิจัย

ในการศึกษาเรื่อง การดัดแปลงอาคารประเภทตึกแถวเก่าตามข้อกำหนดเพื่อใช้ประโยชน์เป็นโฮสเทล โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาข้อกำหนดที่ใช้จำเป็นต่อการดัดแปลงจากตึกแถวเก่าเพื่อเป็นโฮสเทลและศึกษาลักษณะทางกายภาพของตึกแถวที่ได้มีการดัดแปลงจากเดิม รวมไปถึงปัญหาที่เกิดขึ้นจริงหลังจากที่ดัดแปลงตึกแถวเป็นโฮสเทลแล้ว และแนวทางการแก้ไขที่เหมาะสม สอดคล้องกับข้อกำหนด เพื่อนำข้อมูลไปเป็นแนวทางในการนำเสนอและปรับใช้สำหรับผู้ที่มีความสนใจในธุรกิจประเภทนี้ โดยได้ทำการศึกษาโฮสเทลที่เปิดให้บริการ จำนวน 22 โฮสเทลในเขตพื้นที่บางรัก โดยการเก็บข้อมูล 2 ลักษณะ คือ การสัมภาษณ์เจ้าของผู้ประกอบการถึงข้อมูลการดัดแปลงส่วนต่างๆ ภายในและภายนอกอาคาร และการสำรวจของผู้วิจัยเอง ด้วยการสังเกต ถ่ายภาพ ในสภาพปัจจุบัน และได้มีการกำหนดวิธีการดำเนินการศึกษาดังนี้ คือ

- 4.1 กรอบแนวคิดการวิจัย
- 4.2 วิธีดำเนินการวิจัย
- 4.3 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา
- 4.4 การนำเสนอข้อมูลและคำตอบในงานวิจัย
- 4.5 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา
- 4.6 พื้นที่การศึกษา
- 4.7 การคัดเลือกกลุ่มประชากร

#### 4.1 กรอบแนวคิดการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยที่มีการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยมีวัตถุประสงค์ในการวิจัยเพื่อศึกษาถึงการดัดแปลงลักษณะทางกายภาพของตึกแถวเก่าเพื่อเป็นโฮสเทลโดยดำเนินการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยทำการศึกษากลุ่มตัวอย่างของโฮสเทล ซึ่งทางผู้วิจัยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นกฎหมายที่ใช้ในการเปลี่ยนแปลงอาคาร และลักษณะทางกายภาพที่มีการดัดแปลงที่เกิดขึ้นกับตึกแถวเก่า



แผนภูมิที่ 4.1 แสดงกรอบแนวคิดการวิจัย

#### 4.2 วิธีดำเนินการวิจัย

4.2.1) ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ โดยมีขั้นตอนในการศึกษา ดังนี้

1) ศึกษาแนวคิด ทฤษฎีข้อกำหนด ข้อกำหนด และข้อบังคับต่างๆ เพื่อให้ทราบถึงข้อกำหนดของกฎหมายที่มีผลต่อการดัดแปลงอาคาร ถึงวิธีที่ต้องปฏิบัติในแต่ละเรื่องที่เป็นข้อกำหนด เช่น ตึกแถว หมายความว่าอย่างไร รูปแบบการใช้วัสดุที่มีผลต่อการดัดแปลงอย่างไร ข้อกำหนดในกฎหมายเรื่อง ห้องน้ำ ห้องพัก ที่ว่างอาคาร ความสูงอาคาร ต้องดำเนินการอย่างไร เป็นต้น

2) ศึกษาข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับโฮสเทล เพื่อทราบถึงลักษณะของโฮสเทลที่เปิดบริการในปัจจุบัน ว่าดำเนินการหรือมีการจัดสรรพื้นที่ภายในไว้เพื่อใช้งานอย่างไร ซึ่งทำให้เข้าใจรูปแบบการดัดแปลงพื้นที่หรือลักษณะของอาคารตามการใช้งานได้

3) ศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานและแนวทางในการทำงานวิจัยว่ามีหลักและรูปแบบในการนำเสนอหรือหลักการคิดวิเคราะห์รูปแบบใดบ้าง

4.2.2) ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ โดยมีขั้นตอนในการศึกษา ดังนี้

- 1) ดำเนินการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างทั้ง 22 โฮสเทล ที่เป็นเจ้าของผู้ประกอบการ และผู้ที่สามารถให้ข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการได้
- 2) ดำเนินการสำรวจเก็บข้อมูลภาคสนามโดยการสังเกต ถ่ายภาพ ภายในและภายนอกอาคารที่เป็นกลุ่มตัวอย่างเพื่อทราบถึงรูปแบบที่มีการดำเนินการในสภาพปัจจุบัน
- 3) นำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์และสำรวจมาวิเคราะห์ แยกเป็นประเด็นของการดัดแปลงที่ดำเนินการตามกฎหมายและไม่ดำเนินการตามกฎหมาย เพื่อนำข้อมูลที่ได้ไปสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในสาขาที่เกี่ยวข้องเพื่อทราบแนวทางการแก้ไขในส่วนที่ยังไม่ถูกต้อง และรูปแบบที่สามารถดำเนินการได้เพื่อสรุปเป็นแนวทางให้กับผู้ที่สนใจ

#### 4.3 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

ผู้วิจัยแบ่งวิธีการเก็บข้อมูลออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

- 1) แบบสำรวจ สังเกต และจดบันทึก

เป็นการเก็บข้อมูลภาคสนามเพื่อสำรวจ จดบันทึกลักษณะทางกายภาพของตึกแถวเก่าที่ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้งานมาเป็นโฮสเทล ที่สร้างเสร็จและเปิดให้บริการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยแบ่งการสำรวจและจดบันทึกดังนี้

- สำรวจลักษณะทางกายภาพในส่วนต่าง ๆ ทั้งภายในและภายนอกอาคารเท่าที่สามารถสำรวจและจดบันทึกได้ ในส่วนสำคัญต่าง ๆ ในการสังเกต พร้อมกับการบันทึกภาพ

- 2) แบบสัมภาษณ์

- เป็นการเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ผู้จัดการ เพื่อให้ได้ข้อมูลเกี่ยวกับการดัดแปลงอาคารและเปลี่ยนการใช้งานตึกแถวเก่ามาเป็นโฮสเทลว่าดำเนินการปรับเปลี่ยนอะไรบ้าง ทั้งนี้ทางผู้วิจัยได้มีการจัดทำหนังสือแนะนำตัวที่แสดงรายละเอียดในการทำวิจัยรวมถึงหัวข้อและประเด็นที่ใช้ในการสัมภาษณ์ให้กับทางผู้ประกอบการ เพื่อความวางใจและมีเวลาเตรียมพร้อมที่จะตอบบทสัมภาษณ์แบบเจาะลึก ในประเด็นที่ผู้วิจัยสนใจ

- เป็นการเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ เจ้าหน้าที่สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร และสถาปนิกที่เคยออกแบบโฮสเทลในรูปแบบของการดัดแปลงตึกแถว โดยการนำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจและสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ มาสังเคราะห์และวิเคราะห์ แล้วจึงนำไปสู่การสัมภาษณ์แบบเจาะจงแล้วนำไปสอบถามกับผู้ที่มีความรู้ความเข้าใจ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติหรือเป็นแนวทางการแก้ไขที่สามารถช่วยให้ผู้ประกอบการเข้าใจในส่วนที่ยากหรือส่วนที่ยังไม่ถูกต้องให้ถูกต้องตามข้อกำหนด

#### 4.4 การนำเสนอข้อมูลและคำตอบในงานวิจัย

1) ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจและสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างโฮสเทล จะนำเสนอในรูปแบบของตารางแจกแจงความถี่ที่แบ่งเป็นประเภทในแต่ละข้อมูล

2) ข้อมูลในส่วนที่เป็นการดัดแปลงลักษณะทางกายภาพของตึกแถวเก่าที่สอดคล้องกับข้อกำหนดในส่วนที่ตรงตามข้อกำหนดและไม่ตรงตามข้อกำหนด จะนำเสนอในรูปแบบของการบรรยายเพื่ออธิบายลักษณะ และภาพถ่ายประกอบ

3) ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในสาขาที่เกี่ยวข้องกับแนวทางแก้ไขดัดแปลง เพื่อให้ดำเนินการถูกต้อง จะเป็นการนำเสนอแบบบรรยายเพื่ออธิบายลักษณะ และอาจจะมีรูปภาพในลักษณะที่เป็นตัวอย่างที่ถูกต้องประกอบ

#### 4.5 ประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้แบ่งกลุ่มประชากรออกเป็น 2 ส่วน คือ

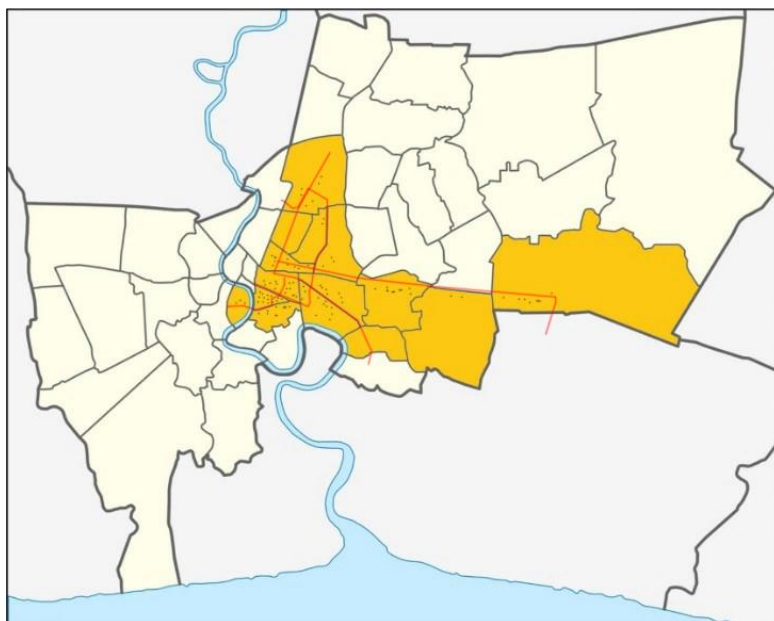
1) กลุ่มที่เป็นโฮสเทลที่มาจากแหล่งพื้นที่เก็บข้อมูลภาคสนามนั้นเพื่อให้ทราบถึงแนวการปฏิบัติและสภาพของปัญหาที่เกิดขึ้นจากการดัดแปลงอาคารตึกแถวเก่าเพื่อประกอบกิจการโฮสเทล โดยกลุ่มประชากรในส่วนนี้ ได้แก่ ตึกแถวเก่าที่นำมาดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้งานเป็นโฮสเทล

2) การนำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจมาวิเคราะห์จึงนำไปสู่การสัมภาษณ์ เพื่อแนวทางแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นโดยกลุ่มประชากรส่วนนี้ได้แก่ เจ้าหน้าที่กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่เป็นผู้ตรวจสอบอาคารในการดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้งานของตึกแถวเป็นโฮสเทล และสถาปนิกที่เคยออกแบบโฮสเทลจากการดัดแปลงตึกแถว เพื่อเป็นการสอบถามถึงแนวคิดและเทคนิคที่สามารถนำมาปรับใช้ในการดัดแปลงลักษณะกายภาพของตึกแถวให้ตรงตามข้อกำหนด

#### 4.6 พื้นที่การศึกษา

##### 1) พื้นที่ศึกษา

การวิจัยครั้งนี้ทำการกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาคือ พื้นที่กรุงเทพมหานครในย่านที่มีการกระจายตัวของโฮสเทล ที่มีตำแหน่งอยู่ใกล้กับการเดินทางด้วยรถไฟฟ้า เนื่องจากการพัฒนาระบบการคมนาคมรูปแบบนี้มีผลทำให้ตึกแถวในพื้นที่โดยรอบได้รับผลกระทบและนำไปสู่การพัฒนาแบบเป็นโฮสเทลในหลายที่ อีกทั้งยังเป็นเป็นระบบการเดินทางที่สะดวก โดยการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นผู้วิจัยได้ทำการสำรวจจำนวนของโฮสเทลที่เปิดบริการภายในพื้นที่กรุงเทพมหานคร



ภาพที่ 4.1 พื้นที่เขตที่มีการกระจายตัวของโฮสเทลตามแนวรถไฟฟ้า

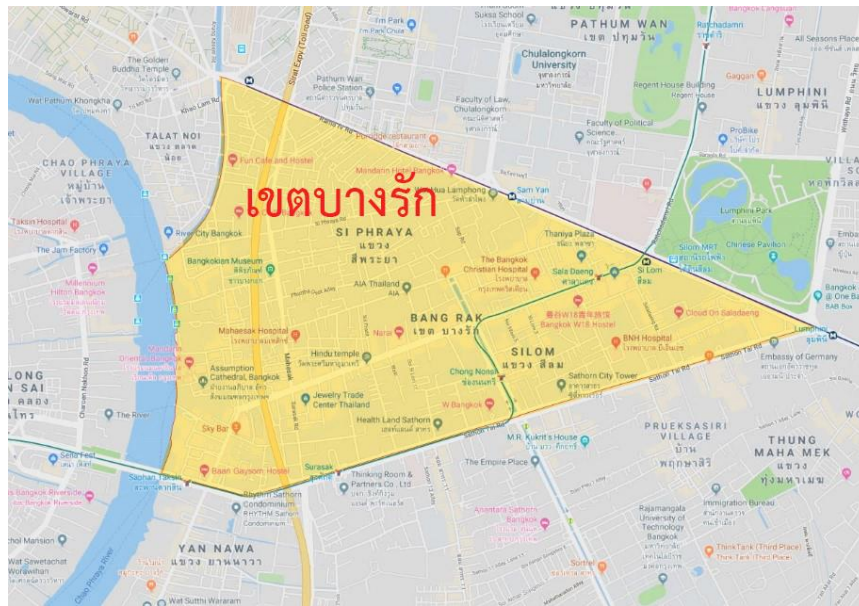
โฮสเทลที่เปิดบริการมีการกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ที่เป็นแหล่งเศรษฐกิจ แหล่งการบริการ แหล่งท่องเที่ยว ซึ่งสถานที่เหล่านี้ ได้มีการพัฒนาระบบการเดินทางด้วยรถไฟฟ้าเพื่ออำนวยความสะดวก และจากการสำรวจการกระจายตัวพบว่าสามารถแบ่งตามการกระจายตัวได้ 15 พื้นที่ดังนี้

ตารางที่ 4.1 พื้นที่การกระจายตัวของโฮสเทลตามแนวรถไฟฟ้า

พื้นที่	เขตพญาไท	เขตจตุจักร	เขตราษฎร์เทพ	เขตปทุมวัน	เขตดินแดง	เขตวัฒนา	เขตพระโขนง	เขตบางรัก	เขตคลองสาน	เขตสาทร	เขตคลองเตย	เขตห้วยขวาง	เขตสวนหลวง	เขตประเวศ	เขตลาดกระบัง	รวม
จำนวน	13	3	24	40	10	42	2	44	10	3	1	5	2	1	6	206

ที่มา : ข้อมูลการสำรวจของผู้วิจัย

จากการสำรวจข้อมูลโฮสเทลที่มีการกระจายตัวตามแนวพื้นที่ของรถไฟฟ้ามีทั้งหมด 206 แห่ง โดยส่วนใหญ่พบว่าโฮสเทลเป็นจำนวนมากในเขตพื้นที่ที่เป็นย่านเศรษฐกิจ ที่อยู่กลางใจเมือง กรุงเทพมหานคร โดยพบว่าเขตที่มีโฮสเทลมากที่สุดคือ เขตพื้นที่บางรัก มีจำนวน 44 แห่ง รองลงมา เป็นเขตวัฒนา, เขตปทุมวัน, เขตราษฎร์เทพ, เขตพญาไท, เขตคลองสาน, เขตดินแดง, เขตลาดกระบัง, เขตจตุจักร, เขตสาทร, เขตห้วยขวาง, เขตพระโขนง, เขตสวนหลวง, เขตคลองเตยและเขตประเวศ ตามลำดับจึงทำให้ผู้วิจัยสนใจที่จะศึกษาในเขตพื้นที่บางรัก เพราะมีจำนวนโฮสเทลมากที่สุด



ภาพที่ 4.2 พื้นที่เขตบางรัก

เขตบางรักเป็นพื้นที่ การค้า การบริการ และการเดินทางที่สะดวกด้วยหลายช่องทาง จึงเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยว จึงเกิดการบริการพักหลายหลายรูปแบบ ทั้งโรงแรมขนาดใหญ่ ขนาดกลาง หรือขนาดเล็ก หรือแม้แต่รูปแบบห้องแบ่งเช่ารายวัน และหนึ่งในนั้นคือโฮสเทล ที่เปิดให้บริการและมีจำนวนมาก เนื่องจากเป็นรูปแบบห้องพักที่มีราคาถูก มีให้เลือกหลายความต้องการ โดยโฮสเทลที่ผู้วิจัยพบส่วนใหญ่เป็นการนำเอาตึกแถวเก่าที่มีอยู่มาดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้งานเพื่อเปิดบริการ เนื่องจากในเขตพื้นที่บางรัก มีอาคารตึกแถวที่ปลูกสร้างจำนวนมาก และตึกแถวเหล่านั้นอยู่ในทำเลที่เดินทางสะดวก ใกล้กับสถานที่ต่างๆ จึงทำให้ผู้วิจัยสนใจที่จะศึกษาโฮสเทลในเขตพื้นที่นี้ และได้ทำการการสืบค้นเพิ่มเติมเพื่อหาจำนวนโฮสเทลที่เปิดให้บริการทั้งหมดในพื้นที่เขตบางรัก ที่นอกเหนือจากการลงสำรวจของผู้วิจัยตามแนวรถไฟฟ้ามหานคร โดยอาศัยการอ้างอิงจากเว็บจองที่พักแบบรายวันที่โฮสเทลเหล่านั้นลงข้อมูลไว้

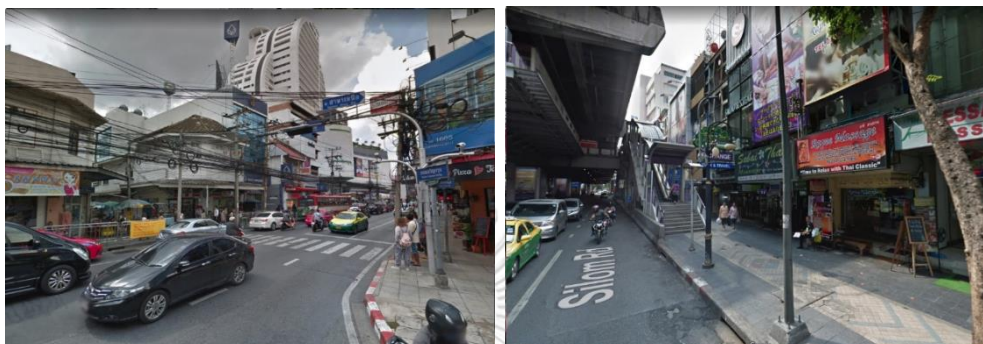
ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวนโฮสเทลที่ลงชื่อในเว็บไซต์สำหรับการจองที่พักในเขตบางรัก โดยไม่นับชื่อที่ซ้ำกัน

เว็บไซต์ที่ใช้อ้างอิง	จำนวนโฮสเทลที่พบ (บางรัก)
www.hostelworld.com	47
www.tripadvisor.com	46
รวม	93

ที่มา : www.hostelworld.com และ www.tripadvisor.com เข้าสำรวจเมื่อวันที่ 10 มกราคม พ.ศ.2562



และจากการสำรวจข้อมูลเพิ่มเติมจากเว็บไซต์จองที่พักแบบรายวันนั้นโดยการสำรวจเว็บไซต์ที่ใช้ อ้างอิงจำนวน 2 เว็บไซต์คือ [www.hostelworld.com](http://www.hostelworld.com) และ [www.tripadvisor.com](http://www.tripadvisor.com) โดยตัดชื่อที่ซ้ำกันออกในแต่ละเว็บไซต์ ทำให้ทราบว่าในเขตพื้นที่บางรักนั้นมีโฮสเทลที่เปิดบริการทั้งหมด 93 แห่ง ซึ่งในจำนวนนี้ มีส่วนที่อยู่ใกล้ระบบคมนาคมแบบรถไฟฟ้า จำนวน 44 แห่ง



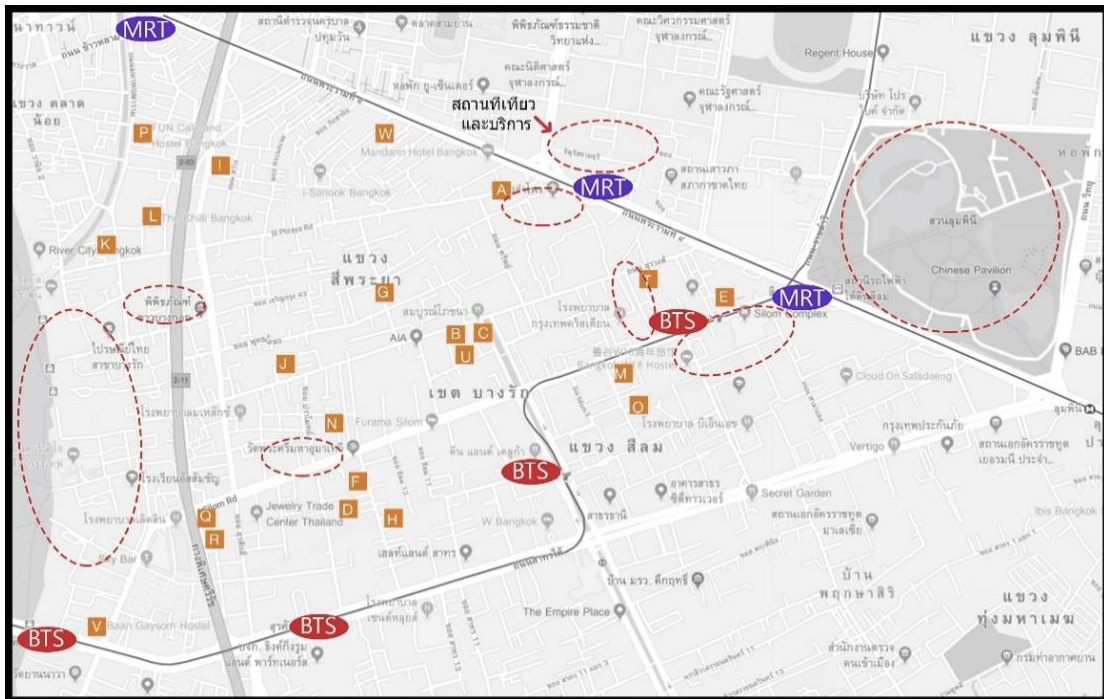
ภาพที่ 4.3 ลักษณะอาคารในพื้นที่บางรัก

#### 4.7 การคัดเลือกกลุ่มประชากร

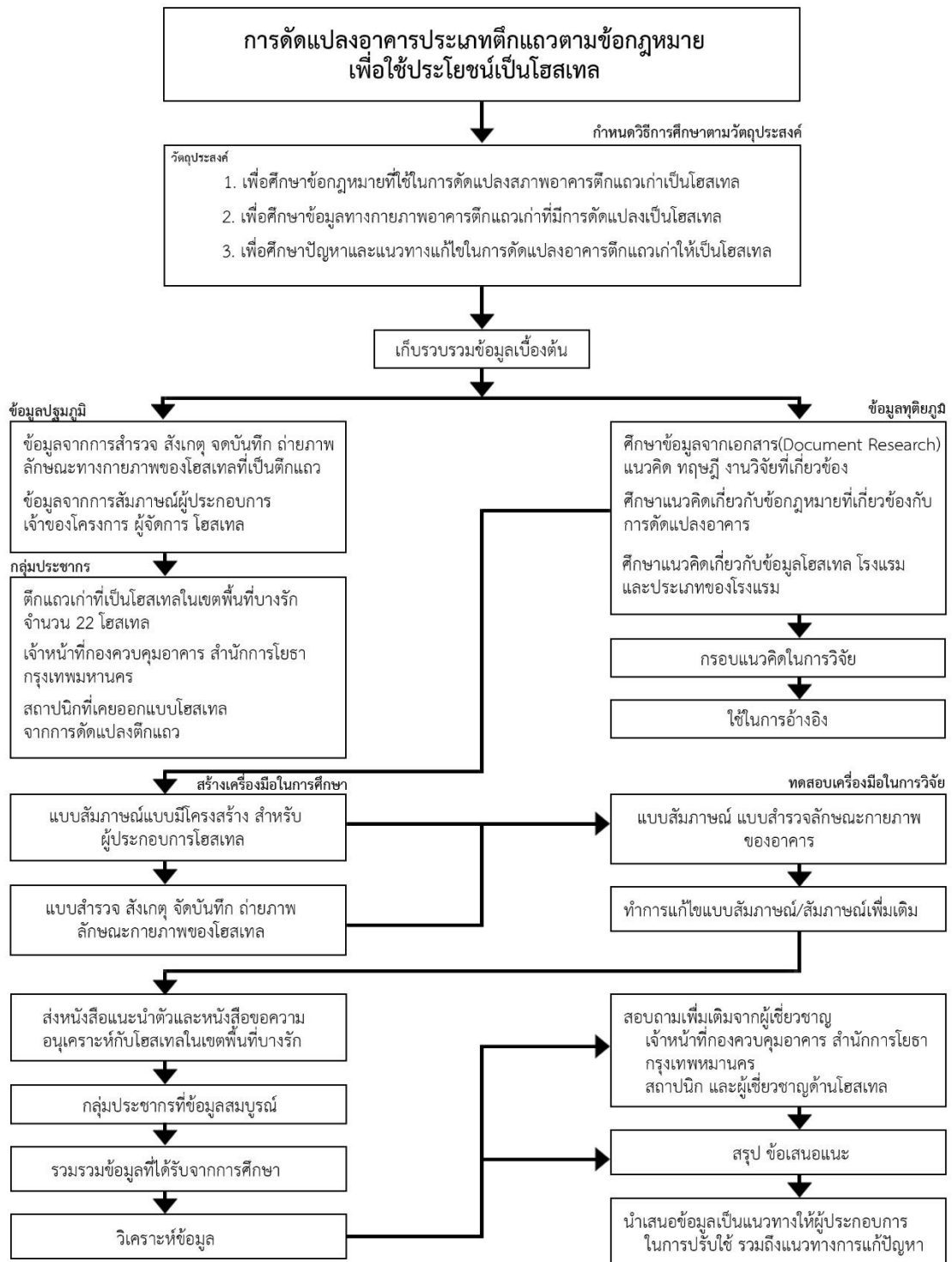
การคัดเลือกกลุ่มประชากรจะเลือกศึกษาเฉพาะโฮสเทลที่นำติกแถวเก่ามาดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้งานในพื้นที่เขตบางรัก โดยอ้างอิงตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่ใกล้กับการคมนาคมด้วยระบบรถไฟฟ้า ประกอบกับโฮสเทลลงชื่อในเว็บไซต์จองที่พัก ให้นำข้อมูลจากการสำรวจในทั้งสองส่วนมาหักรายชื่อซ้ำออกเพื่อให้ทราบจำนวนที่มีอยู่ในเขตพื้นที่ จึงได้จำนวนของโฮสเทลในเขตพื้นที่ศึกษา คือ 93 แห่ง

และทางผู้วิจัยได้คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างโฮสเทลที่เป็นติกแถวที่มีข้อมูลที่สมบูรณ์จำนวน 22 แห่ง เพื่อเป็นการเก็บข้อมูลในเชิงลึก ในการนำมาสัมภาษณ์รายละเอียดและข้อมูลที่สำคัญ และทางผู้วิจัยได้ทำการติดต่อเจ้าของหรือผู้ประกอบการหรือสถาปนิกเพื่อขอเข้าเก็บข้อมูลจากโฮสเทลในจำนวนนี้ทั้งหมด

โฮสเทลที่เป็นกลุ่มตัวอย่างจะตั้งกระจายอยู่ในทำเลที่สามารถเดินทางได้สะดวกด้วยระบบขนส่งมวลชน หรืออยู่ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวหรือบริการด้านต่างๆ ที่อยู่ในพื้นที่เขตบางรัก



ภาพที่ 4.4 ที่ตั้งของโฮสเทลกลุ่มตัวอย่างในเขตพื้นที่ บางรัก



แผนภูมิที่ 4.2 การดำเนินการวิจัย

## บทที่ 5

### ผลการศึกษา

ในการศึกษาเรื่อง การตัดแปลงอาคารประเภทตึกแถวเก่าตามข้อกำหนดเพื่อใช้ประโยชน์เป็น โฮสเทล กรณีศึกษา เขตบางรัก ได้มีการสำรวจและสัมภาษณ์เพื่อเก็บข้อมูล โดยแบบสำรวจนั้นจะเก็บข้อมูลในเรื่องลักษณะทางกายภาพของอาคารที่แล้วเสร็จเป็นโฮสเทล รวมถึงองค์ประกอบที่จำเป็น และเป็นส่วนสำคัญทั้งภายในและภายนอกอาคาร ส่วนแบบสัมภาษณ์จะสอบถามถึงแนวคิด หลักการ และเหตุผลในการตัดแปลงอาคาร พื้นที่ องค์ประกอบ รวมไปถึงทัศนคติหรือความรู้ความเข้าใจที่มีต่อการตัดแปลงและข้อกำหนดที่เป็นหลักสำคัญ ซึ่งการเก็บข้อมูลอยู่ภายใต้แนวความคิดและทฤษฎีในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดซึ่งถือว่าเป็นหลักสำคัญของการทำวิจัย สามารถสรุปประเด็นได้ดังต่อไปนี้

#### 5.1 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโฮสเทล

จำนวนคูหา

จำนวนชั้น

ลักษณะการใช้งานเดิม

กรรมสิทธิ์การถือครองอาคาร

การออกแบบพื้นที่การใช้งานภายในตึกแถวเพื่อเป็นโฮสเทล

ความรู้ความเข้าใจกฎหมายของผู้ประกอบการ

จำนวนห้องพักที่เปิดบริการ

การตัดแปลงลักษณะทางกายภาพของตึกแถว

การติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม

## 5.1 ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของโฮสเทล

### 5.1.1) จำนวนคูหา

จากการเก็บข้อมูลตึกแถวที่นำมาตัดแปลงเป็นโฮสเทลนั้น สามารถจำแนกจำนวนคูหาของตึกแถวที่พบได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 5.1 แสดงจำนวนคูหาของโฮสเทล

ลำดับที่	โฮสเทล	จำนวนคูหา				
		1	2	3	มากกว่า 3 คูหา	
1	โฮสเทล A	•				
2	โฮสเทล B	•				
3	โฮสเทล C	•				
4	โฮสเทล D	•				
5	โฮสเทล E			•		
6	โฮสเทล F		•			
7	โฮสเทล G		•			
8	โฮสเทล H				•4คูหา	
9	โฮสเทล I		•			
10	โฮสเทล J	•				
11	โฮสเทล L			•		
12	โฮสเทล M	•				
13	โฮสเทล N	•				
14	โฮสเทล O	•				
15	โฮสเทล P		•			
16	โฮสเทล Q	•				
17	โฮสเทล R	•				
18	โฮสเทล S	•				
19	โฮสเทล T	•				
20	โฮสเทล V	•				
21	โฮสเทล K				•7คูหา	
22	โฮสเทล U	•				
รวม		14	4	2	2	22

จากตารางที่ 5.1 พบว่าโฮสเทลที่เปิดบริการได้นำตึกแถว 1 คูหามาตัดแปลงจำนวน 14 แห่ง ได้แก่โฮสเทล A,B,C,D,J,M,N,O,Q,R,S,T,V และU ซึ่งเป็นจำนวนที่พบมากที่สุดในกลุ่มตัวอย่างถัดไปเป็นตึกแถว 2 คูหาจำนวน 4 แห่ง ได้แก่โฮสเทล F,G,I และP และเป็นตึกแถว 3 คูหา 2 แห่ง ได้แก่

โอสเทล E และ L เป็นตึกแถวที่มากกว่า 3 คูหาจำนวน 2 แห่งโดยที่โอสเทล H มีจำนวนคูหา 4 คูหา และโอสเทล K มีจำนวนคูหา 7 คูหา

### 5.1.2) จำนวนชั้น

จากการเก็บข้อมูลตึกแถวที่นำมาดัดแปลงเป็นโอสเทลนั้น สามารถจำแนกจำนวนชั้นของตึกแถวที่พบได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 5.2 แสดงจำนวนชั้นความสูงของอาคารที่เป็นโอสเทล

ลำดับที่	โอสเทล	จำนวนชั้น					
		3	4	5	6	7	
1	โอสเทล A			•			
2	โอสเทล B		•				
3	โอสเทล C			•			
4	โอสเทล D				•		
5	โอสเทล E					•	
6	โอสเทล F		•				
7	โอสเทล G			•			
8	โอสเทล H		•				
9	โอสเทล I			•			
10	โอสเทล J			•			
11	โอสเทล L		•				
12	โอสเทล M		•				
13	โอสเทล N		•				
14	โอสเทล O				•		
15	โอสเทล P			•			
16	โอสเทล Q		•				
17	โอสเทล R		•				
18	โอสเทล S			•			
19	โอสเทล T		•				
20	โอสเทล V	•					
21	โอสเทล K	•					
22	โอสเทล U	•					
รวม		3	9	7	2	1	22

จากตารางที่ 5.2 พบว่าโอสเทลที่เปิดบริการนำอาคารที่มีความสูงชั้น 4 ชั้นมาดัดแปลงเยอะที่สุดในกลุ่มตัวอย่าง คือ 9 แห่ง ได้แก่โอสเทล B,F,H,L,M,N,Q,R และT รองลงมาคืออาคารที่มีความสูง 5 ชั้นจำนวน 7 แห่ง ได้แก่โอสเทล A,C,G,I,J,P และS ถัดไปคืออาคารที่มีความสูง 3 ชั้นจำนวน 3

แห่ง ได้แก่โฮสเทล V,K และU ถัดไปเป็นอาคารที่มีความสูง 6 ชั้นจำนวน 2 แห่งได้แก่โฮสเทล D และ O อาคารที่มีความสูง 7 ชั้นจำนวน 1 คือโฮสเทล E ซึ่งโฮสเทล E นั้นเปิดบริการเป็นโฮสเทล จำนวน 3 ชั้น ด้านบนของอาคาร ส่วนชั้นที่รองลงมาเป็นการประกอบกิจการอื่นภายใต้อาคารเดียวกัน

### 5.1.3) ลักษณะการใช้งานเดิม

จากการเก็บข้อมูลตึกแถวที่นำมาดัดแปลงเป็นโฮสเทลนั้น สามารถจำแนกประเภทลักษณะการใช้งานเดิมของตึกแถวก่อนจะเป็นโฮสเทลได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 5.3 แสดงประเภทของการใช้งานเดิมก่อนที่จะมาเป็นโฮสเทล

ลำดับที่	โฮสเทล	ลักษณะการใช้งานเดิม			
		พักอาศัย	อาคารพาณิชย์	สำนักงาน	
1	โฮสเทล A	•			
2	โฮสเทล B	•			
3	โฮสเทล C	•			
4	โฮสเทล D	•			
5	โฮสเทล E			•	
6	โฮสเทล F	•			
7	โฮสเทล G	•			
8	โฮสเทล H		•		
9	โฮสเทล I	•			
10	โฮสเทล J			•	
11	โฮสเทล L	•			
12	โฮสเทล M	•			
13	โฮสเทล N	•			
14	โฮสเทล O	•			
15	โฮสเทล P			•	
16	โฮสเทล Q		•		
17	โฮสเทล R		•		
18	โฮสเทล S	•			
19	โฮสเทล T			•	
20	โฮสเทล V		•		
21	โฮสเทล K		•		
22	โฮสเทล U	•			
รวม		13	5	4	22

จากตารางที่ 5.3 ในการประกอบกิจการโฮสเทลนั้น ได้นำเอาตึกแถวเก่ามาดัดแปลงพื้นที่ภายในและเปลี่ยนการใช้งาน พบว่าเดิมตึกแถวเก่านั้นเคยเป็นรูปแบบของที่พักอาศัยมากที่สุด มี

จำนวนอยู่ที่ 13 แห่ง ได้แก่โฮสเทล A,B,C,D,F,G,I,L,M,N,O,S และU ซึ่งข้อมูลที่มาจากการสัมภาษณ์นั้นพบว่าเดิมที่เคยเป็นที่พักอาศัยเนื่องมาจากเจ้าของตึกแถวได้เคยใช้เป็นที่อยู่อาศัยแบบครัวครัวมาก่อน รองลงมาเดิมเคยเป็นอาคารพาณิชย์ที่ประกอบกิจการบริการและค้าขาย มีจำนวนอยู่ที่ 5 แห่ง ซึ่งข้อมูลที่มาจากการสัมภาษณ์นั้นพบว่าได้มีการเลิกธุรกิจการค้าขายเดิมในตึกแถวลงและปิดว่างไว้ เช่นเดียวกับที่เคยเป็นที่พักอาศัยได้แก่โฮสเทล H,Q,R,V และK และเดิมเคยเป็นอาคารสำนักงานเก่ามีจำนวนอยู่ที่ 4 แห่ง ได้แก่โฮสเทล E,J,P และTซึ่งข้อมูลที่มาจากการสัมภาษณ์นั้นพบว่าสำนักงานที่เคยอยู่ในอาคารนั้นไม่ได้ทำการต่อสัญญาหรือหยุดกิจการในพื้นที่นั้น





#### 5.1.4) กรรมสิทธิ์การถือครองอาคาร

จากการเก็บข้อมูลตึกแถวที่นำมาดัดแปลงเป็นโฮสเทลนั้น สามารถจำแนกประเภทกรรมสิทธิ์การถือครองอาคารในปัจจุบันของตึกแถวที่เปิดบริการเป็นโฮสเทลได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 5.4 แสดงประเภทกรรมสิทธิ์การถือครองอาคารที่เปิดบริการเป็นโฮสเทลในปัจจุบัน

ลำดับที่	โฮสเทล	กรรมสิทธิ์การถือครองอาคาร					เป็นเจ้าของอาคาร	
		เช่าเพื่อดำเนินกิจการ (ปี)						
		1	3	9	10	15		
1	โฮสเทล A		•					
2	โฮสเทล B			•				
3	โฮสเทล C						•	
4	โฮสเทล D		•					
5	โฮสเทล E		•					
6	โฮสเทล F						•	
7	โฮสเทล G						•	
8	โฮสเทล H						•	
9	โฮสเทล I						•	
10	โฮสเทล J	•						
11	โฮสเทล L						•	
12	โฮสเทล M			•				
13	โฮสเทล N		•					
14	โฮสเทล O						•	
15	โฮสเทล P						•	
16	โฮสเทล Q			•				
17	โฮสเทล R					•		
18	โฮสเทล S	•						
19	โฮสเทล T						•	
20	โฮสเทล V						•	
21	โฮสเทล K				•			
22	โฮสเทล U						•	
รวม		2	4	3	1	1	11	22

จากตารางที่ 5.4 รูปแบบการถือครองกรรมสิทธิ์ในปัจจุบันเพื่อดำเนินกิจการเป็นโฮสเทล พบว่ามีอยู่ด้วยกัน 2 ประเภทคือ 1) เป็นรูปแบบการถือครองกรรมสิทธิ์แบบเช่าอาคาร พบว่ามีจำนวนทั้งหมด 11 แห่งโดยจำนวนปีที่เช่าอาคารที่พบมากที่สุดคือ 3 ปี จำนวน 4 แห่ง ได้แก่โฮสเทล A,D,E และN รองลงมาเป็นจำนวนปีที่เช่า 9 ปีจำนวน 3 แห่ง ได้แก่โฮสเทล B,M และQ จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่ทำการเช่า 9 ปีนั้น พบว่า เป็นการทำสัญญาฉบับเดียวแต่เป็นแบบต่อ

ระยะเวลา 3 ปี ต่อ 3 ปี ต่อ 3 ปี ถัดมาเป็นจำนวนปีที่เช่า 1 ปี จำนวน 2 แห่ง ได้แก่โฮสเทล J และ S ซึ่งจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่เช่า 1 ปี พบว่า ผู้เช่ารู้จักกับผู้ให้เช่าและต้องการทดลองธุรกิจ โฮสเทลจึงขอเช่าในระยะเวลาที่สั้นลง ถัดไปเป็นจำนวนปีที่เช่า 10 ปี ได้แก่โฮสเทล K จากการ สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ K พบว่าจำนวนปีที่ทำการเช่าในสัญญาแบ่งเป็น 5 ปี ต่อ 5 ปี และสุดท้าย เป็นจำนวนปีที่เช่า 15 ปี ได้แก่โฮสเทล R ซึ่งจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทล R พบว่าเดิมผู้ เช่าได้ทำสัญญาเช่าอาคารไว้ 30 ปีในการประกอบกิจการอื่น แต่มีความต้องการเปลี่ยนกิจการมาเป็น โฮสเทลแต่ยังอยู่ในสัญญาเช่าเดิมที่เหลือไว้อีก 15 ปี 2) เป็นรูปแบบการถือครองกรรมสิทธิ์แบบเป็น เจ้าของตึกแถว พบว่ามีจำนวนทั้งหมด 11 แห่ง ได้แก่โฮสเทล C,F,G,H,I,L,O,P,T,V และ U ซึ่งจาก การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการกลุ่มที่เป็นเจ้าของ ได้ให้ข้อมูลว่า ได้มีการย้ายไปอยู่ในที่อื่นแต่ยังเก็บ อาคารเดิมไว้หรือมีตึกแถวที่เป็นเจ้าของแต่ไม่ได้ทำกิจการหรือเปล่าเช่า และเมื่อเวลาผ่านไปต้องการที่ จะทำธุรกิจจึงนำเอาตึกแถวที่ตนมีอยู่มาทำเป็นโฮสเทล



### 5.1.5) การออกแบบพื้นที่การใช้งานภายในตึกแถวเพื่อเป็นโฮสเทล

จากการเก็บข้อมูลตึกแถวที่นำมาดัดแปลงเป็นโฮสเทลนั้น สามารถจำแนกรูปแบบการออกแบบพื้นที่การใช้งานภายในอาคารเป็นโฮสเทลโดยสถาปนิก วิศวกร หรือด้วยตนเองได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 5.5 แสดงประเภทการออกแบบโดยสถาปนิก/วิศวกร หรือด้วยตนเอง

ลำดับที่	โฮสเทล	การออกแบบ		
		สถาปนิก/ วิศวกร	ด้วยตัวเอง	
1	โฮสเทล A		•	
2	โฮสเทล B	•		
3	โฮสเทล C	•		
4	โฮสเทล D	•		
5	โฮสเทล E	•		
6	โฮสเทล F		•	
7	โฮสเทล G	•		
8	โฮสเทล H		•	
9	โฮสเทล I	•		
10	โฮสเทล J		•	
11	โฮสเทล L		•	
12	โฮสเทล M	•		
13	โฮสเทล N	•		
14	โฮสเทล O	•		
15	โฮสเทล P	•		
16	โฮสเทล Q		•	
17	โฮสเทล R	•		
18	โฮสเทล S	•		
19	โฮสเทล T	•		
20	โฮสเทล V	•		
21	โฮสเทล K		•	
22	โฮสเทล U	•		
รวม		15	7	22

จากตารางที่ 5.5 พบว่าผู้ประกอบการมีการให้สถาปนิก วิศวกร ออกแบบและแนะนำในส่วนที่มีการดัดแปลงพื้นที่ภายในรวมไปถึงลักษณะทางกายภาพส่วนต่างๆที่เปลี่ยนไปจากเดิมโดยพบ 15 แห่ง ได้แก่โฮสเทล B,C,D,E,G,I,M,N,O,P,R,S,T,VและU ซึ่งข้อมูลที่มาจากการสัมภาษณ์นั้นพบว่าผู้ประกอบการมองว่าการให้ผู้ที่ถนัดในสายงานช่วยพัฒนาพื้นที่การใช้งานน่าจะดำเนินการได้มีประสิทธิภาพมากกว่าและตอบโจทย์รวมไปถึงรูปลักษณ์หน้าตาได้ตรงตามที่ต้องการ

อีกส่วนคือผู้ประกอบการออกแบบด้วยตัวเองและได้มีการให้เจ้าหน้าที่สำนักงานเขตช่วยดูในส่วนที่เปลี่ยนแปลงรวมถึงขอความรู้เพิ่มเติมในส่วนที่ดัดแปลงลักษณะทางกายภาพของอาคารโดยพบ 7 แห่งได้แก่โฮสเทล A,F,H,J,L,Q และ K

#### 5.1.6) ความรู้ความเข้าใจกฎหมายของผู้ประกอบการ

จากการเก็บข้อมูลตึกแถวที่นำมาดัดแปลงเป็นโฮสเทลนั้น ในเรื่องความรู้และความเข้าใจข้อกำหนดของผู้ประกอบการสามารถจำแนกได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 5.6 แสดงความรู้และความเข้าใจข้อกำหนดของผู้ประกอบการ

ลำดับที่	โฮสเทล	ข้อกำหนด		
		มีความรู้ความเข้าใจ	ไม่มีความรู้ความเข้าใจ	
1	โฮสเทล A		•	
2	โฮสเทล B	•		
3	โฮสเทล C	•		
4	โฮสเทล D		•	
5	โฮสเทล E	•		
6	โฮสเทล F	•		
7	โฮสเทล G	•		
8	โฮสเทล H	•		
9	โฮสเทล I	•		
10	โฮสเทล J		•	
11	โฮสเทล L		•	
12	โฮสเทล M	•		
13	โฮสเทล N	•		
14	โฮสเทล O	•		
15	โฮสเทล P	•		
16	โฮสเทล Q	•		
17	โฮสเทล R		•	
18	โฮสเทล S	•		
19	โฮสเทล T	•		
20	โฮสเทล V	•		
21	โฮสเทล K	•		
22	โฮสเทล U		•	
รวม		16	6	22

จากตารางที่ 5.6 พบว่าจำแนกประเภทออกเป็น 2 ส่วนด้วยกันคือ 1)ผู้ประกอบการที่มีความรู้ความเข้าใจข้อกำหนดมีอยู่ 16 แห่ง ได้แก่โฮสเทล B,C,E,F,G,H,I,M,N,O,P,Q,S,T,V และ K โดยจากการให้สัมภาษณ์ของผู้ประกอบการในกลุ่มนี้พบว่าโดยส่วนใหญ่เป็นสถาปนิก วิศวกร หรือผู้รับเหมา จึงมีความรู้เรื่องของกฎหมายในส่วนที่จำเป็นต่อการตัดแปลงอาคาร 2)ผู้ประกอบการที่ยังไม่มีความรู้ความเข้าใจข้อกำหนดมีอยู่ 6 แห่ง ได้แก่โฮสเทล A,D,J,L,R และU โดยจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในกลุ่มนี้พบว่ายังไม่ทราบข้อมูลและยังไม่เข้าใจในตัวของกฎหมายมากเท่าที่ควรแต่มีความสนใจในธุรกิจประเภทนี้จึงได้มีการให้เจ้าหน้าที่เขต สถาปนิกหรือวิศวกรช่วยดูและช่วยในการออกแบบในส่วนที่มีการตัดแปลงลักษณะทางกายภาพของตึกแถว



### 5.1.7) จำนวนห้องพักที่เปิดบริการ

จากการสำรวจพื้นที่ภายในโฮสเทลและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ถึงจำนวนห้องพักเพื่อรองรับการใช้งาน โดยสามารถแยกรายละเอียดได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 5.7 แสดงจำนวนห้องพักที่เปิดบริการ

ลำดับที่	โฮสเทล	จำนวนห้องพักที่เปิดบริการ			
		ภายในหลังเดียวกันไม่เกิน 10 ห้อง	หลังเดียวกันหรือชั้นเดียวกันเกิน 10 ห้องแต่ไม่เกิน 20 ห้อง	ห้องพักในชั้นเดียวกันหรือหลังเดียวกันเกิน 20 ห้อง	
1	โฮสเทล A	• 5 ห้อง			
2	โฮสเทล B	• 7 ห้อง			
3	โฮสเทล C	• 3 ห้อง			
4	โฮสเทล D	• 3 ห้อง			
5	โฮสเทล E			• 27 ห้อง	
6	โฮสเทล F	• 8 ห้อง			
7	โฮสเทล G		• 13 ห้อง		
8	โฮสเทล H		• 19 ห้อง		
9	โฮสเทล I	• 7 ห้อง			
10	โฮสเทล J	• 9 ห้อง			
11	โฮสเทล L			• 25 ห้อง	
12	โฮสเทล M	• 6 ห้อง			
13	โฮสเทล N	• 6 ห้อง			
14	โฮสเทล O	• 8 ห้อง			
15	โฮสเทล P	• 9 ห้อง			
16	โฮสเทล Q	• 6 ห้อง			
17	โฮสเทล R		• 11 ห้อง		
18	โฮสเทล S	• 8 ห้อง			
19	โฮสเทล T	• 8 ห้อง			
20	โฮสเทล V	• 2 ห้อง			
21	โฮสเทล K			• 21 ห้อง	
22	โฮสเทล U	• 3 ห้อง			
รวม		16	3	3	22

จากตารางที่ 5.7 พบว่าแบ่งประเภทของจำนวนห้องพักที่เปิดบริการได้ 3 กลุ่มคือ 1) กลุ่มที่มีห้องพักไม่เกิน 10 ห้องพบว่ามีจำนวน 16 แห่งได้แก่โฮสเทล A,B,C,D,F,I,J,M,N,O,P,Q,S,T,V และU โดยพบว่าโฮสเทล J และ P มีจำนวนห้องพักมากที่สุดในกลุ่มนี้คือ 9 ห้อง รองลงมาคือโฮสเทล F,O,S,

และ T มีจำนวนห้องพัก 8 ห้อง รองลงมาคือโฮสเทล B และ I มีจำนวนห้องพัก 7 ห้อง รองลงมาคือโฮสเทล M,N และ Q มีจำนวนห้องพัก 6 ห้อง รองลงมาคือโฮสเทล A มีจำนวนห้องพัก 5 ห้อง รองลงมาคือโฮสเทล C,D และ U มีจำนวนห้องพัก 3 ห้อง และโฮสเทล V มีจำนวนห้องพักในกลุ่มนี้น้อยที่สุดคือ 3 ห้อง ซึ่งในกลุ่มนี้พบว่าจำนวนห้องพักที่มี 8 ห้องมีจำนวนมากที่สุดในกลุ่มคือ 4 แห่ง

2) กลุ่มที่มีห้องพัก 10-20 ห้องพบว่ามีจำนวน 3 แห่ง ได้แก่โฮสเทล H มีจำนวนห้องพักมากที่สุดในกลุ่มนี้คือ 19 ห้อง รองลงมาคือโฮสเทล G มีจำนวนห้องพัก 13 ห้อง และโฮสเทล R มีจำนวนห้องพักน้อยที่สุดในกลุ่มนี้คือ 11 ห้อง

3) กลุ่มที่มีห้องพักเกิน 20 ห้องพบว่ามีจำนวน 3 แห่ง ได้แก่โฮสเทล E มีจำนวนห้องพัก 27 ห้อง รองลงมาคือโฮสเทล L มีจำนวนห้องพักอยู่ที่ 25 ห้อง และโฮสเทล K มีจำนวนห้องพักน้อยที่สุดในกลุ่มนี้คือ 21 ห้อง ทั้งนี้พบอีกว่าโฮสเทลจะมีขนาดห้องพักโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 8-20 ตารางเมตร ขึ้นอยู่กับพื้นที่ภายในอาคาร



### 5.1.8) การดัดแปลงลักษณะทางกายภาพของตึกแถว

จากการสำรวจพื้นที่ภายในโฮสเทลและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ถึงการดัดแปลงลักษณะทางกายภาพของตึกแถวเพื่อรองรับการใช้งานพบว่ามีการดัดแปลงทั้งหมด 15 รายการ โดยสามารถแยกรายละเอียดได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 5.8 แสดงประเภทของการดัดแปลงที่เกิดขึ้นภายในโฮสเทล

ลำดับที่	โฮสเทล	การดัดแปลงลักษณะทางกายภาพตึกแถว														รวม	
		ห้องน้ำ	กันผนังห้อง	ผนังภายนอก	บันไดหนีไฟ	พื้น	ดาดฟ้า	ช่องแสง	ผนังภายใน	หลังคา	บันไดหลัก	เสา	ระเบียง	ลิฟต์	ผนังบันไดหนีไฟ		
1	โฮสเทล A	•	•		•												3
2	โฮสเทล B	•	•	•													3
3	โฮสเทล C	•	•		•	•		•				•					6
4	โฮสเทล D	•	•									•					3
5	โฮสเทล E	•	•			•	•		•	•				•			7
6	โฮสเทล F	•	•	•		•		•	•	•	•						8
7	โฮสเทล G	•	•		•	•	•	•	•	•	•		•	•	•		12
8	โฮสเทล H	•	•	•			•		•								5
9	โฮสเทล I	•	•	•	•		•		•			•					7
10	โฮสเทล J	•	•	•				•									4
11	โฮสเทล K	•	•	•	•	•			•	•	•	•					9
12	โฮสเทล L	•	•	•	•	•			•	•	•	•					9
13	โฮสเทล M	•	•	•		•											4
14	โฮสเทล N	•	•	•		•	•	•									6
15	โฮสเทล O	•	•				•										3
16	โฮสเทล P	•	•		•								•				4
17	โฮสเทล Q	•	•		•												3
18	โฮสเทล R	•	•		•												3
19	โฮสเทล S	•	•			•	•	•		•							6
20	โฮสเทล T	•	•	•	•		•	•		•		•					8
21	โฮสเทล U	•															1
22	โฮสเทล V	•	•					•				•					4
รวม		22	21	10	10	9	8	8	7	7	7	4	2	2	1		

จากตารางที่ 5.8 พบว่าลักษณะทางกายภาพของโฮสเทลที่มีการดัดแปลงพื้นที่ภายใน ซึ่งมีทั้งหมด 14 ประเภทด้วยกัน ดังนี้

- |              |                   |   |
|--------------|-------------------|---|
| 1 ห้องน้ำ    | 2 การกันผนังห้อง  | 3 ผนังภายนอก                              |
| 4 บันไดหนีไฟ | 5 พื้น            | 6 ดาดฟ้า                                  |
| 7 ช่องแสง    | 8 ผนังภายใน       | 9 หลังคา                                  |
| 10 บันไดหลัก | 11 เสา            | 12 ระเบียง                                |
| 13 ลิฟต์     | 14 ผนังบันไดหนีไฟ | * ช่องทางเดินภายในแบ่งพื้นที่เป็นทางสัญจร |



### 5.1.8.1) ห้องน้ำ

ลักษณะเดิม : มีเพียง 1 ห้องต่อชั้น เนื่องจากการใช้งานเพื่อรองรับคนที่อยู่ในอาคารจำนวนมากหรือไม่มากหรือเพียงครอบครัว

จากการสำรวจพื้นที่ภายในโฮสเทลและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่าห้องน้ำเป็นส่วนที่มีการตัดแปลงและต่อเติมมากที่สุดโดยพบทั้ง 22 แห่ง โดยรูปแบบของห้องน้ำที่มีการตัดแปลงใหม่ ซึ่งรูปแบบที่พบมีด้วยกัน 3 ประเภท

#### 1) ห้องน้ำที่มีการขยายพื้นที่ภายใน

ตารางที่ 5.9 แสดงข้อมูลห้องน้ำลักษณะขยายพื้นที่

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นการรื้อพื้นที่ห้องน้ำเดิมออกทั้งหมด และสร้างใหม่ขึ้นแทนที่โดยจะทำการขยายพื้นที่ให้ภายในมีขนาดที่กว้างขึ้นและมีระดับพื้นของห้องที่ต่ำกว่าพื้นที่ภายนอกเพื่อป้องกันน้ำไหลออกมา</li> <li>- พบในโฮสเทลที่มีขนาดตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไป</li> <li>- ความสูงภายในเป็นการใช้ความสูงเดิมไม่มีการความสูงให้ต่ำลง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ขยายพื้นที่ให้มีขนาดใหญ่ขึ้น</li> <li>- ภายในมีการก่อบนึ่งแบ่งซอยเป็นห้องส้วม ห้องอาบน้ำ และมีทั้งที่เป็นส้วมรวมกับห้องอาบน้ำ อ่างล้างหน้า</li> <li>- จำนวนที่พบอยู่ที่ 2 ห้องซอยขึ้นไปตามพื้นที่ภายใน</li> <li>- มีการแยกเพศที่ชัดเจน</li> <li>- มีการติดตั้งระบบระบายอากาศภายในพื้นที่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ติดริมทางเดินภายใน หรือพื้นที่ที่ใช้ร่วมกัน</li> <li>- มีทั้งตั้งอยู่ในพื้นที่เดิมที่เคยเป็นห้องน้ำเก่า และไม่ได้อ้างอิงตำแหน่งเดิมแต่เปลี่ยนตำแหน่งใหม่ตามการออกแบบโดยตำแหน่งที่พบนั้น มุมด้านอาคารกลางอาคาร</li> <li>- พบในทุกชั้นที่ให้บริการ</li> </ul>



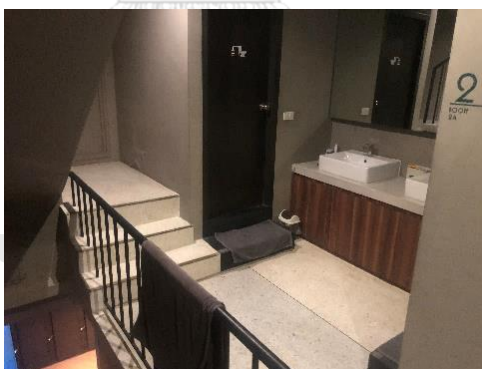
ภาพที่ 5.1 ห้องน้ำภายนอกที่มีการขยายพื้นที่ภายใน ตัวอย่างกรณีโฮสเทล F

ที่มา : ผู้วิจัย

## 2) ห้องน้ำที่มีดัดแปลงห้องน้ำเดิม

ตารางที่ 5.10 แสดงข้อมูลห้องน้ำลักษณะที่ดัดแปลงห้องน้ำเดิมและสร้างเพิ่มเติม

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นปรับปรุงลักษณะของห้องน้ำเดิมตามการออกแบบและมีการสร้างห้องน้ำเพิ่มเติมโดยไม่ได้ทุบส่วนที่เป็นห้องเก่าโดยในส่วนของห้องน้ำที่ต่อเติมเพิ่มจะเป็นการยกพื้นของห้องน้ำสูงกว่าระดับพื้นในชั้นนั้นๆประมาณ 20 เซนติเมตรเพื่อเดินท่อนงานระบบด้านล่าง</li> <li>- พบในโฮสเทลที่มีขนาด 1 คูหา</li> <li>- ความสูงภายในเป็นการใช้ความสูงเดิมไม่มีการความสูงให้ต่ำลง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ห้องน้ำเดิมจะใช้ขนาดเดิมไม่มีการขยายขนาด มีแค่การตกแต่งภายในใหม่</li> <li>- ห้องน้ำที่ต่อเติมจะมีขนาดพื้นที่ภายในประมาณ 1 เมตรX 1.5-2.00 เมตรต่อห้อง</li> <li>- ภายในเป็นส้วมรวมกับห้องอาบน้ำ โดยจะติดอ่างล้างหน้าไว้นอกห้องน้ำ</li> <li>- ไม่มีการแยกเพศที่ชัดเจน</li> <li>- มีการติดตั้งระบบระบายอากาศภายในพื้นที่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ติดริมทางเดินภายใน หรือพื้นที่ที่ใช้ร่วมกัน</li> <li>- ในส่วนที่เป็นห้องน้ำเก่ายังคงอยู่ในตำแหน่งเดิมของอาคาร</li> <li>- ในส่วนของห้องน้ำที่มีการต่อเติมจะสร้างติดกับห้องน้ำเดิมเพื่อสะดวกในการเดินท่อนงานระบบและเป็นการจัดกลุ่มพื้นที่ตามการออกแบบเพื่อไม่ให้เกิดกระจายตำแหน่ง</li> <li>- พบในทุกชั้นที่ให้บริการยกเว้นห้องน้ำที่มีการต่อเติมจะพบในชั้นที่เป็นห้องพัก</li> </ul>



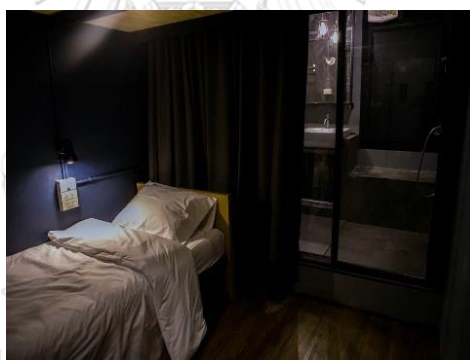
ภาพที่ 5.2 และห้องน้ำภายนอกที่ต่อเติม ตัวอย่างกรณีโฮสเทล N

ที่มา : ผู้วิจัย

### 3) ห้องน้ำที่สร้างเพิ่มเติม

ตารางที่ 5.11 แสดงข้อมูลห้องน้ำลักษณะที่สร้างเพิ่มเติม

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นการสร้างห้องน้ำเพิ่มเติมในภายในส่วนที่เป็นห้องห้องพักโดยในส่วนของห้องน้ำที่ต่อเติมเพิ่มจะเป็นการยกพื้นของห้องน้ำสูงกว่าระดับพื้นในชั้นนั้นๆ ประมาณ 20 เซนติเมตรเพื่อเดินท่องานระบบด้านล่าง</li> <li>- พบในโฮสเทลที่มีขนาด 2 คูหาขึ้นไป</li> <li>- ความสูงภายในเป็นการใช้ความสูงเดิมไม่มีการความสูงให้ต่ำลง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ห้องน้ำที่ต่อเติมจะมีขนาดพื้นที่ภายในประมาณ 1 เมตรX 1.5-2.00 เมตรต่อห้อง</li> <li>- ภายในเป็นส่วนรวมกับห้องอาบน้ำ โดยจะติดอ่างล้างหน้าไว้นอกห้องน้ำ</li> <li>- ไม่มีการแยกเพศที่ชัดเจน</li> <li>- มีการติดตั้งระบบระบายอากาศภายในพื้นที่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อยู่ภายในห้องพักที่เป็นแบบห้องพักส่วนตัว</li> <li>- พบในชั้นที่เป็นห้องพัก</li> </ul>



ภาพที่ 5.3 และห้องน้ำภายในที่ต่อเติม ตัวอย่างกรณีโฮสเทล E

ที่มา : ผู้วิจัย

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในรูปแบบต่างๆที่พบในส่วนที่เป็นการขยายห้องน้ำเนื่องจากมีพื้นที่ภายในที่มากพอและผู้ประกอบการเองต้องการวางกลุ่มของพื้นที่การใช้งาน (Zoning) ออกเป็นสัดส่วนเป็นส่วน และในส่วนที่เป็นการตัดแปลงห้องน้ำเดิมและทำเพิ่มนั้นเนื่องจากพื้นที่ภายในมีจำกัดแต่ทางผู้ประกอบการเองต้องการทำห้องน้ำเพิ่มเพื่อให้รองรับการใช้งานของแขกที่มาพัก แต่ด้วยพื้นที่ที่จำกัดการทำห้องน้ำจึงต้องรวมส้วมและอาบน้ำไว้ด้วยกันเพื่อเป็นการประหยัดเนื้อที่และนำเอาอ่างล้างหน้ามาไว้ที่ด้านนอกห้องติดกับห้องน้ำ เพราะไม่สามารถติดภายในห้องได้

### 5.1.8.2) กั้นผนังห้อง

ลักษณะเดิม : เป็นพื้นที่โล่งภายในชั้น หรืออาจจะมีการกั้นห้องเพื่อแบ่งเป็นส่วนในกิจกรรมของคนที่ใช้พื้นที่ภายใน

จากการสำรวจพื้นที่ภายในโฮสเทลและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่าการกั้นผนังห้องเพื่อใช้เป็นส่วนที่พักมีการตัดแปลงและต่อเติมโดยพบ 21 แห่งยกเว้นโฮสเทล U ที่ใช้ห้องที่มีอยู่เดิมเป็นที่พักซึ่งการกั้นฝาผนังจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ พบว่ามีอยู่ 2 ประเภทด้วยกัน คือ

#### 1) ก่อด้วยอิฐฉาบปูน

ตารางที่ 5.12 แสดงข้อมูลการกั้นผนังด้วยการก่ออิฐฉาบปูน

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- เป็นการกั้นพื้นที่ด้วยการก่อด้วยอิฐฉาบปูน พบในโฮสเทลทุกขนาดและในกรณีที่มีการก่อผนังขอยในพื้นที่ห้องน้ำจะพบใน 2 คูหาขึ้นไป	- กั้นพื้นที่โล่งเพื่อทำเป็นห้องพักหรือเพื่อแบ่งพื้นที่ตามประเภทกิจกรรมตามการออกแบบ	- ภายในพื้นที่อาคาร ในส่วนที่ออกแบบไว้เป็นห้องพักโดยในส่วนนี้จะพบว่าการก่อผนังจะอยู่ตามแนวแกนโครงสร้างของตึกแถวเนื่องจากมีน้ำหนักที่เพิ่มขึ้นเยอะ - ก่อขึ้นในส่วนที่ต่อเติมห้องน้ำ - ภายในห้องน้ำที่มีการขยายพื้นที่โดยเป็นการก่อผนังเพื่อขอยเป็นห้องเล็กสำหรับส้วมหรือเป็นที่อาบน้ำ



ภาพที่ 5.4 รูปแบบการกั้นผนังห้องโดยใช้วัสดุก่ออิฐฉาบปูนในส่วนที่เป็นห้องพัก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล A

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 5.5 รูปแบบการกันผนังห้องโดยใช้วัสดุก่ออิฐฉาบปูนในส่วนที่เป็นห้องน้ำ ตัวอย่างกรณีโฮสเทล E  
ที่มา : ผู้วิจัย

## 2) ผนังโครงเบา

ตารางที่ 5.13 แสดงข้อมูลการกันผนังด้วยโครงผนังเบา

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- เป็นการกันพื้นที่ด้วยการขึ้นโครงแล้วกรูปิดด้วยแผ่นวัสดุที่มีน้ำหนักเบา เช่น แผ่นไม้อัด ยิปซัมบอร์ด ไฟเบอร์ซีเมนต์ พบในโฮสเทลทุกขนาด	- กันพื้นที่โล่งเพื่อทำเป็นห้องพัก	- ภายในพื้นที่อาคาร ในส่วนที่ออกแบบไว้เป็นห้องพัก



ภาพที่ 5.6 รูปแบบการกันผนังห้องโดยใช้โครงเคร่าผนังเบาในส่วนที่เป็นห้องพัก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล J  
ที่มา : ผู้วิจัย

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในการเลือกรูปแบบของการกันผนังห้องหรือกันเป็นพื้นที่ในส่วนต่างๆพบว่า ในส่วนที่เป็นการกันผนังห้องพักด้วยการก่ออิฐ นั้นต้องการความมั่นคงแข็งแรงและต้องการการกันเสียงที่จะเกิดขึ้นจากภายในหรือภายนอกไม่ให้รบกวนกันและกันและส่วนที่กันผนังห้องน้ำนั้นเนื่องมาจากพื้นที่บริเวณนั้นต้องโดนน้ำและความชื้นตลอดเวลาเลยเลือกที่จะใช้การก่อจะ

ได้ป้องกันการรั่วซึมและมีอายุการใช้งานที่นานกว่า และในส่วนที่ใช้โครงผนังเบาในการกั้นห้องนั้น เนื่องจากต้องการความรวดเร็วในการติดตั้งและผู้ประกอบการมองว่าถ้าในอนาคตต้องมีการปรับเปลี่ยนพื้นที่สามารถรื้อถอนได้โดยง่ายและเป็นการลดต้นทุนค่าก่อสร้างลง

### 5.1.8.3) ผนังภายใน

ลักษณะเดิม : เป็นผนังก่ออิฐฉาบปูนทาสี

จากการสำรวจพื้นที่ภายในโฮสเทลและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่ามีการทำผนังภายในใหม่โดยพบ 7 แห่งได้แก่โฮสเทล E,F,G,H,I,K และ L พบว่ามีอยู่ 3 รูปแบบ

#### 1) ทับผนังเพื่อขยายพื้นที่ใช้งานหรือเพื่อเปิดมุมมองหรือเพิ่มช่องแสงให้ตัวอาคาร

ตารางที่ 5.14 แสดงข้อมูลการทับผนังเพื่อขยายพื้นที่ใช้งานหรือเพื่อเปิดมุมมองหรือเพิ่มช่องแสงให้ตัวอาคาร

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- เป็นการทับผนังเดิมออก พบในโฮสเทลทุกขนาดในการทับ ผนังภายในและทับผนังเชื่อมกันจะ พบใน 2 คูหาขึ้นไป	- เพื่อต้องการปรับเปลี่ยนขนาดพื้นที่ การใช้งานในกรณีที่มีการทับผนังกัน พื้นที่ภายในออกมีมากกว่า 1 คูหา ขึ้นไปจะเป็นการทับเพื่อเพิ่มพื้นที่ ภายในหรือเพื่อเจาะทะลุเชื่อมเป็น ทางเดินต่อกันในทุกชั้นแต่ถ้าใน 1 คูหา จะมีเฉพาะการทับผนังภายใน ที่อยู่ในคูหาเช่น ผนังห้องน้ำเดิม ผนังกันห้อง	- พื้นที่ภายในอาคาร และพบว่า ถ้าเป็นการทับผนังห้องน้ำเดิมจะ ทับออกทุกชั้น ถ้าเป็นผนัง กันห้องจะพบในชั้น 2 ขึ้นไป และถ้าเป็นการทับเพื่อขยาย พื้นที่พบกระจายในหลายๆจุด ของอาคาร



ภาพที่ 5.7 การทับผนังเพื่อเชื่อมพื้นที่ระหว่างคูหาอาคาร ตัวอย่างกรณีโฮสเทล H

ที่มา : ผู้วิจัย

## 2) ตกแต่งทาสีผนัง

ตารางที่ 5.15 แสดงข้อมูลการตกแต่งทาสีผนัง

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- ตกแต่งทาสีผนังใหม่พบในโฮสเทลทุกขนาด	- เพื่อเป็นการตกแต่งหรือเพื่อเป็นการสร้างเอกลักษณ์ให้อาคารในส่วนที่รองรับการใช้งานของคนที่มาพัก	- ส่วนการทาสีตกแต่งจะพบทั้งพื้นที่ภายในอาคารในส่วนที่เป็นส่วนบริการ



ภาพที่ 5.8 การฉาบตกแต่งภายในตัวอาคาร ตัวอย่างกรณีโฮสเทล B  
ที่มา : ผู้วิจัย

## 3) กรุผนังเพิ่มเติม

ตารางที่ 5.16 แสดงข้อมูลการกรุผนังเพิ่มเติม

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- กรุผนังเพิ่มโดยเป็นวัสดุที่มีน้ำหนักเบาปิดทับผนังเดิมพบในโฮสเทลทุกขนาด	- เพื่อเป็นการตกแต่งในส่วนที่รองรับการใช้งานและตามการออกแบบ	- บริเวณบันไดหลักของอาคารหรือบริเวณโถงทางเดิน และในส่วนพื้นที่ที่ทำการกิจกรรม



ภาพที่ 5.9 การกรุผนังเพิ่มเพิ่มเติมตกแต่งภายในตัวอาคาร ตัวอย่างกรณีโฮสเทล D  
ที่มา : ผู้วิจัย

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในส่วนของการทុบผนังเดิมออกนั้นเนื่องจากการขยายพื้นที่หรือผนังเดิมมีความเก่าและทรุดโทรมลงตามสภาพและได้มีการออกแบบใหม่ของพื้นที่ภายในจึงทុบของเดิมออกให้เป็นพื้นที่โล่งและทำการก่อผนังเพื่อกันพื้นที่ใหม่และยังพบว่าในบางอาคารที่เชื่อมกันตั้งแต่ 2 คูหา ผู้ประกอบการบางรายจะทำการทុบผนังที่กั้นระหว่างอาคารออกบางส่วนเพื่อทำเป็นทางเดินเชื่อมกันและในส่วนที่เป็นการตกแต่งทาสีภายในอาคารใหม่นั้นพบว่าทุกโฮสเทลได้มีการทาสีผนังภายในใหม่เนื่องจากผนังเดิมสีมีการหลุดร่อนและไม่ตรงกับแนวคิดในการตกแต่งซึ่งทั้งนี้พบว่าผู้ประกอบการหลายรายเลือกที่จะทำการทาสีเพียงอย่างเดียวเนื่องจากการประหยัดต้นทุนในการก่อสร้างส่วนในเรื่องการกรุผนังนั้นพบว่าผู้ประกอบการมีความต้องการการตกแต่งผนังที่นอกเหนือจากการทาสีแล้วต้องการป้องกันเสียงรบกวนในบางพื้นที่ที่อาจจะมีการจัดกิจกรรม แต่โดยส่วนมากพบว่าวัสดุที่กรุไปนั้นเพียงเพื่อความสวยงามมากกว่าการกันเสียง

#### 5.1.8.4) ผนัง

**ลักษณะเดิม :** เป็นพื้นคอนกรีตโดยอาจจะมีการปูวัสดุปิดผิวตามการใช้งานหรือเป็นพื้นคอนกรีตขัดมันเดิม

จากการสำรวจพื้นที่ภายในโฮสเทลและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่ามีมีการดัดแปลงพื้นที่ภายในตัวอาคารจำนวน 9 แห่ง ได้แก่โฮสเทล C,E,F,G,K,L,M,N และ S โดยพบรูปแบบดังนี้

##### 1) การเจาะพื้นโครงสร้างหลัก

ตารางที่ 5.17 แสดงข้อมูลการเจาะพื้นโครงสร้างหลัก

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- เจาะพื้นคอนกรีตที่เป็นพื้นโครงสร้างโดยมีขนาดของช่องที่เจาะไม่กว้างและมีการทำคานเสริมมารับพื้นที่ส่วนอื่นที่เหลือพบในโฮสเทล 1 คูหา	- เพื่อต้องการเพิ่มพื้นที่โล่งในแนวตั้งเนื่องจากอาคารอยู่ริมและไม่ชิดกับอาคารข้างเคียง ประกอบกับได้มีการเจาะเพิ่มช่องแสงไว้ ผู้ออกแบบจึงทำการเจาะพื้นเพื่อเป็นการเพิ่มความโปร่งให้กับภายในอาคาร - เพื่อติดตั้งบันไดหลักทางขึ้นในแต่ละชั้น เนื่องจากไม่มีบันไดขึ้นอาคารเดิม	- อยู่ริมผนังด้านใดด้านหนึ่งของอาคาร





ภาพที่ 5.10 การเจาะพื้นเพื่อเพิ่มพื้นที่ในแนวดิ่งเพื่อเปิดรับแสงจากภายนอก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล C

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 5.11 การเจาะพื้นเพื่อติดตั้งบันได ตัวอย่างกรณีโฮสเทล C

ที่มา : ผู้วิจัย

## 2) การเปลี่ยนวัสดุปูพื้นใหม่

ตารางที่ 5.18 แสดงข้อมูลการเปลี่ยนวัสดุปูพื้นใหม่

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- เป็นการเปลี่ยนวัสดุที่ปูพื้นเดิมแล้ว ปูด้วยวัสดุชนิดใหม่ หรือเป็นการขัด ผิวพื้นเดิมให้เป็นแบบขัดมัน พบใน โฮสเทลทุกขนาด	- เป็นการปูวัสดุใหม่ตามการใช้งาน และลักษณะของความทนทานที่ ต้องการในแต่ละพื้นที่	- พื้นห้องพักแขก พื้นของส่วนที่ เป็นต้อนรับ ส่วนที่เป็นพื้น ห้องน้ำ จะพบกระจายอยู่ในทุก ส่วนที่มีการใช้งานที่เกี่ยวข้อง กับแขก



ภาพที่ 5.12 การเปลี่ยนวัสดุปูพื้นใหม่ตามการออกแบบและการใช้งาน ตัวอย่างกรณีโฮสเทล B

ที่มา : ผู้วิจัย

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในส่วนที่ทำการเจาะพื้นนั้นซึ่งพบอยู่เพียงโฮสเทลเดียวเนื่องมาจากเดิมอาคารที่จะนำมาเป็นโฮสเทลนั้นเป็นการแบ่งอาคารจากสองหลังมาเป็นหลังเดียวและบันไดทางขึ้นของอาคารอยู่ฝั่งที่ไม่ใช่เจ้าของจึงต้องทำการเจาะพื้นของอาคารเพื่อติดตั้งบันไดหลักที่ใช้ขึ้นลงอาคารและการเจาะพื้นนั้นได้มีวิศวกรคำนวณแล้วและบันไดที่ติดตั้งเป็นบันไดเหล็กเพราะจะได้ไม่เป็นไปเพิ่มน้ำหนักของพื้นมากเกินไป และอีกส่วนที่ได้มีการเจาะคือเพื่อเปิดรับแสงจากด้านนอกเข้ามาภายในอาคารและเป็นการเพิ่มพื้นที่โล่งในแนวตั้งเนื่องจากผู้ประกอบการให้ข้อมูลว่าตัวอาคารมีช่วงกว้างที่แคบและประกอบกับอาคารอยู่ริมพอดิ จึงต้องการเพิ่มแสงและลดความทึบตันของพื้นที่ส่วนที่เป็นการเปลี่ยนวัสดุปูพื้นนั้นพบว่ามีการทำโฮสเทลส่วนใหญ่ ซึ่งส่วนที่มีการเปลี่ยนวัสดุหรือมีการปูพื้นใหม่นั้นจะเป็นส่วนของห้องพักโดยพบว่าจะมีรูปแบบที่เป็นพื้นกระเบื้องยางลายไม้ และที่เป็นกระเบื้องแกรนิตโต้สีตามแต่ออกแบบและอีกส่วนคือพื้นของห้องน้ำที่มีการเปลี่ยนวัสดุปูกระเบื้องใหม่ และมีการติดตั้งเพิ่มในส่วนที่ทำห้องน้ำเพิ่มเติม และนอกจากนี้พบว่าในส่วนที่เป็นทางสัญจรเช่นบันได หรือทางเดินภายนอกห้องพักจะไม่มีมีการปูวัสดุจะคงเป็นวัสดุเดิม เนื่องมาจากเป็นการลดต้นทุนในการก่อสร้างโดยพบรูปแบบนี้ในโฮสเทลขนาด 1 คูหา เนื่องมาจากพื้นที่ในส่วนทางเดินและบันไดมีขนาดไม่มากผู้ประกอบการจึงไม่มีการตัดแปลงเปลี่ยนวัสดุใหม่

### 5.1.8.5) ผนังภายนอก

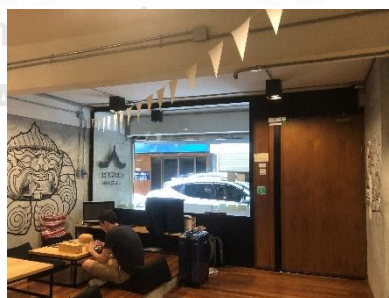
ลักษณะเดิม : เป็นผนังก่ออิฐฉาบปูนทาสีมีช่องเปิดขนาดใหญ่เต็มหน้ากว้างอาคารที่เป็นทางเข้าออกด้านหน้าอาคารและช่องเปิดขนาดเล็กเท่าประตูบานเปิดปกติในด้านหลังในส่วนชั้นอื่นๆ เหนือขึ้นไปเป็นช่องที่เป็นหน้าต่างทั้งด้านหน้าและด้านหลังโดยด้านหน้าจะมีพื้นที่ยื่นออกมาหรือมีระเบียงอยู่

จากการสำรวจพื้นที่ภายในโฮสเทลและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่ามีการตัดแปลงผนังภายนอกตัวอาคารจำนวน 10 แห่ง ได้แก่โฮสเทล B,F,H,I,J,K,L,M,N และT ซึ่งมีรูปแบบที่พบดังนี้

#### 1) การก่อผนังเพิ่ม

ตารางที่ 5.19 แสดงข้อมูลการก่อผนังเพิ่ม

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- มีการรีอประตูที่เป็นรูปแบบเดิมออกแล้วทำการก่อผนังเพิ่มเพื่อลดขนาดหรือบังส่วนที่ช่องเปิดนี้ โดยพบว่าเป็นการก่อด้วยผนังอิฐฉาบปูน และมีการติดตั้งประตูหรือกระจกเข้าใหม่ตามการออกแบบ พบในโฮสเทลทุกขนาด	- เพื่อเป็นการเปลี่ยนรูปแบบของช่องเปิดให้มีขนาดและรูปร่างสัมพันธ์กับการออกแบบพื้นที่ภายใน	- ด้านหน้าชั้นล่างของทุกอาคาร



ภาพที่ 5.13 การตัดแปลงผนังภายนอกบริเวณชั้น 1 โดยการก่อและติดตั้งกระจกเพิ่ม ตัวอย่างกรณีโฮสเทล B  
ที่มา : ผู้วิจัย

## 2) การทុบผนังออกเพื่อทำเป็นช่องแสง

ตารางที่ 5.20 แสดงข้อมูลการทុบผนังเพื่อทำเป็นช่องแสง

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- เป็นการทุบผนังภายนอกเดิมออกพบในโอสเทลทุกขนาด	- เพื่อเป็นการเพิ่มช่องแสงให้กับตัวอาคาร โดยต้องการเพิ่มความสว่างด้วยแสงธรรมชาติในกับพื้นที่ภายใน เช่น พื้นที่กิจกรรมรวม หรือ ห้องนอน	- การทุบผนังนั้นจะอยู่ในทุกรูปแบบของความสูงอาคาร โดยมีตั้งแต่ชั้น 1 ขึ้นไป หรืออาจจะมีในทุกชั้นโดยพบ กรณีเป็นอาคารตรงกลางจะมีทั้งด้านหน้าและด้านหลัง แต่จะพบที่ด้านหลังมากกว่า เนื่องจากพื้นที่ด้านหน้ามีส่วนที่เป็นหน้าต่างที่มีหน้ากว้างเกือบจะเท่ากับขนาดความกว้างอาคาร แต่ด้านหลังของตึกแถวนั้นเป็นผนังทึบจึงพบว่ามีการทุบออกมากกว่าถ้าเป็นอาคารที่อยู่ริมพบว่าจะมีการทุบผนังออกเพิ่มที่ด้านข้างด้วย



ภาพที่ 5.14 การดัดแปลงผนังภายนอกโดยการทุบผนังเก่าและติดตั้งกระจกเพิ่ม ตัวอย่างกรณีโอสเทล C  
ที่มา : ผู้วิจัย

### 3) การติดตั้งหน้ากากอาคาร(Facade)

ตารางที่ 5.21 แสดงข้อมูลการติดตั้งหน้ากากอาคาร

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- เป็นโครงสร้างเบาที่ทำด้วยเหล็ก และมีวัสดุปิดผิวเพื่อเป็นกรอบอาคารโดยเป็นวัสดุที่มีน้ำหนักที่เบา ติดตั้งบนโครงสร้างและทั้งหมดยึดกับผนังด้านหน้าอาคารโดยวัสดุที่พบนั้นจะมี เหล็ก ไม้เทียม อลูมิเนียมคอมโพสิต	- ติดตั้งเพื่อเป็นการบดบังรูปด้านของตึกแถวในกรณีที่ไม่สวยงามเช่น มีการวางพัดลมระบายอากาศ เป็นต้น	- ส่วนที่เป็นผนังด้านหน้าอาคารในกรณีที่อาคารอยู่กลางและด้านข้างอาคารในกรณีที่อยู่ริม โดยพบว่าการติดตั้งตั้งแต่ชั้น 2 ขึ้นไป



ภาพที่ 5.15 การติดตั้งผนังโครงสร้างแบบเบาด้านนอกอาคารเพื่อตกแต่ง ตัวอย่างกรณีโฮสเทล B

ที่มา : ผู้วิจัย

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในส่วนที่ของผนังภายนอกพบว่าในส่วนที่มีการก่อผนังเพิ่มในส่วนช่องเปิดด้านล่างบริเวณที่เคยเป็นประตูตึกแถวเก่านั้นเนื่องมาจากรูปแบบการออกแบบของผู้ออกแบบที่ต้องการลดทอนหรือปิดในบางส่วนเพื่อให้สัมพันธ์กับการโชว์พื้นที่ภายใน ส่วนที่มีการทុบผนังออกนั้นพบว่าพื้นที่ส่วนที่เป็นด้านหลังของตึกแถวจะมีการทุบมากที่สุดเพราะต้องการเปิดให้แสงภายนอกเข้ามา โดยเฉพาะในชั้น 2 ขึ้นไป เนื่องจากมีพื้นที่ว่าง กรณีที่อาคารอยู่ริมแล้วทางผู้ประกอบการจะมีการเจาะผนังด้านข้างด้วยเพื่อให้พื้นที่ที่ใช้งานภายในได้รับแสง และจะทำให้อาคารรู้สึกโปร่งขึ้นด้วยและส่วนสุดท้ายคือส่วนที่มีการติดตั้งหน้ากาก(Facade) เข้าไปจะพบว่าจะติดตั้งไว้ส่วนที่เป็นด้านหน้าอาคารเนื่องมาจากต้องการปิดความไม่สวยงามของส่วนด้านหน้าที่มีการวางพัดลมระบายอากาศไว้

### 5.1.8.6) บันไดหนีไฟ

#### 1) บันไดหนีไฟภายใน

ลักษณะเดิม : เป็นบันไดเดิมของอาคาร บันไดที่ทำขึ้นมาใหม่เป็นทั้งคอนกรีตและแบบเหล็ก จากการสำรวจพื้นที่ภายในโฮสเทลและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่ามีการใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟภายในตัวอาคารจำนวน 22 แห่ง

#### 2) บันไดหนีไฟภายนอก

ลักษณะเดิม : มีทั้งที่ติดตั้งมากับอาคารเดิมอยู่แล้วและไม่มีการติดตั้ง จากการสำรวจพื้นที่ภายในโฮสเทลและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่ามีติดตั้งบันไดหนีไฟเพิ่มเติมภายนอกตัวอาคารจำนวน 10 แห่ง ได้แก่โฮสเทล A,C,G,I,K,L,P,Q,R และT โดยมีรูปแบบดังนี้

#### 1) การติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกในแนวตั้ง

ตารางที่ 5.22 แสดงข้อมูลการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกในแนวตั้ง

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- เป็นบันไดเหล็กขนาดความกว้างประมาณ 60 เซนติเมตร โดยติดตั้งในแนวตั้งโดยไม่มีชานพักของตัวบันไดเอง แต่จะใช้ระเบียงเป็นชานพักในแต่ละชั้น โดยบันไดที่ติดตั้งนั้นจะสิ้นสุดอยู่ที่ชั้นสองและสูงขึ้นไปถึงชั้นดาดฟ้าโดยมีบันไดที่สามารถเลื่อนลงมาถึงพื้นชั้น 1 ได้ซึ่งบันไดที่เลื่อนลงมานั้นพบเพียงบางแห่งเท่านั้นบางแห่งไม่มีโดยพบในโฮสเทล 1 คูหา	- ติดตั้งเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟฉุกเฉินภายนอกอาคาร	- ส่วนที่พบนั้นจะติดตั้งไว้ทั้งด้านหน้าและด้านหลังของอาคารในกรณีที่อาคารอยู่กลางโดยพบว่าในส่วนของบันไดที่ติดตั้งไว้ด้านหลังนั้นจะเป็นบันไดที่มีการติดตั้งมากับอาคารเดิมอยู่แล้วส่วนบันไดที่ติดตั้งไว้ทางด้านหน้าจะเป็นการมาติดตั้งเพิ่มและในกรณีที่อาคารอยู่ริมพบว่าตัวบันไดจะติดตั้งไว้ริมอาคารทางด้านหน้าที่ติดกับระเบียงหน้าอาคารเพื่อใช้ระเบียงเป็นชานพักของบันได



ภาพที่ 5.16 การติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกอาคารในลักษณะแนวดิ่ง(บันไดลิง) ตัวอย่างกรณีโฮสเทล A

ที่มา : ผู้วิจัย

## 2) การติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกที่ไม่ใช่แนวดิ่ง

ตารางที่ 5.23 แสดงข้อมูลการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกที่ไม่ใช่แนวดิ่ง

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- เป็นบันไดเหล็กขนาดความกว้างประมาณ 1.20 เมตร โดยติดตั้งในรูปแบบที่ไม่ใช่แนวดิ่งมีชานพักที่ขนาดใหญ่และมีราวกันตกของตัวบันไดโดยสามารถออกได้จากทุกชั้นมาจนถึงชั้นล่างได้และมีประตูที่เป็นประตูกันไฟตามมาตรฐานติดตั้งไว้ในทางออกของแต่ละชั้นโดยมีลักษณะแบบเปิดเข้าหาบันไดและเปิดออกจากบันไดในชั้นล่างสุดโดยพบในโฮสเทล 2 คูหา	- ติดตั้งเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟฉุกเฉินภายนอกอาคาร	- ส่วนที่พบนั้นจะติดตั้งไว้ที่ด้านหลังของอาคารบริเวณที่เป็นพื้นที่ว่างด้านหลัง



ภาพที่ 5.17 การติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกอาคารในลักษณะความลาดชันไม่เกิน 60 องศา ตัวอย่างกรณีโฮสเทล G  
ที่มา : ผู้วิจัย

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่มีการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกในรูปแบบแนวตั้งพบว่า ต้องการให้มีความปลอดภัยเพิ่มเติมในตัวโฮสเทล และในการเลือกบันไดแบบนี้ขึ้นเนื่องจากไม่มีพื้นที่ในการติดตั้งบันไดแบบอื่นเสริมเพราะการติดตั้งบันไดรูปแบบนี้เป็นการใช้พื้นที่ในการติดตั้งน้อย และประหยัดในการก่อสร้างส่วนตำแหน่งในการที่จะติดตั้งนั้นทางผู้ประกอบการพิจารณาจากพื้นที่ภายในที่ใช้เป็นห้องพักโดยต้องการให้อยู่ใกล้กับห้องพักมากที่สุดโดยในกรณีที่โฮสเทลนั้นมีห้องพักที่อยู่ฝั่งด้านหน้าอาคารเพียงอย่างเดียวไม่มีด้านหลังผู้ประกอบการจะติดตั้งไว้ส่วนที่อยู่ด้านหลังให้สามารถออกจากห้องพักได้เลยและนอกจากนี้ยังมองถึงพื้นที่ที่จะสามารถติดตั้งตำแหน่งจากภายนอกเพิ่มเติมคือถ้าอาคารอยู่ริมผู้ประกอบการเองจะเลือกติดตั้งไว้ริมเพราะสามารถติดกับผนังและใช้ระเบียงเป็นส่วนของชานพัก แต่ถ้าอาคารอยู่หลังการผู้ประกอบการจำเป็นที่จะต้องติดตั้งไว้ด้านหลังเพราะไม่มีพื้นที่ด้านหลังประกอบกับส่วนหน้าใช้เป็นที่พัก และบันไดหนีไฟภายนอกแบบที่ไม่ใช่แนวตั้งนั้นซึ่งมีอยู่เพียงโฮสเทลเดียวของกลุ่มตัวอย่างผู้ประกอบการมีพื้นที่ว่างด้านหลังอาคารและต้องการให้บันไดหนีไฟสามารถใช้ได้สะดวกและปลอดภัยเวลาเกิดเหตุจึงเลือกที่จะติดตั้งในรูปแบบนี้



### 5.1.8.7) ดาดฟ้า

ลักษณะเดิม : เป็นพื้นที่โล่ง

จากการสำรวจพื้นที่ภายในโฮสเทลและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่ามี การดัดแปลงพื้นที่ บริเวณชั้นดาดฟ้าจำนวน 8 แห่ง ได้แก่โฮสเทล E,G,H,I,N,O,S และT โดยมีรูปแบบดังนี้

#### 1) การต่อเติมพื้นที่ใช้งานชั้นดาดฟ้า

ตารางที่ 5.24 แสดงข้อมูลการต่อเติมพื้นที่ใช้งานชั้นดาดฟ้า

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- เป็นการต่อเติมพื้นที่โดยการก่อผนังหรือก่อพื้นยกระดับขึ้นจากพื้นเดิมในรูปแบบที่ถาวร พบในบางโฮสเทล	- เพื่อใช้จัดกิจกรรม หรือเป็นพื้นที่ สันทนาการให้กับผู้ที่มาพักโดยใช้พื้นที่เติมดาดฟ้า	- ดาดฟ้าอาคาร



ภาพที่ 5.18 การต่อเติมพื้นที่ใช้งานชั้นดาดฟ้า ตัวอย่างกรณีโฮสเทล E  
ที่มา : ผู้วิจัย

#### 2) การปรับเปลี่ยนพื้นผิวบริเวณพื้นที่ดาดฟ้า

ตารางที่ 5.25 แสดงข้อมูลการปรับเปลี่ยนพื้นผิวบริเวณพื้นที่ดาดฟ้า

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- เป็นการปรับเปลี่ยนวัสดุปูพื้นหรือ ตกแต่งโดยการนำวัสดุอื่นมาปูทับพื้นผิวเดิม พบในบางโฮสเทล	- เพื่อใช้จัดกิจกรรม หรือเป็นพื้นที่ สันทนาการให้กับผู้ที่มาพักโดยใช้พื้นที่เติมดาดฟ้า	- ดาดฟ้าอาคาร



ภาพที่ 5.19 การปรับเปลี่ยนพื้นผิวบริเวณพื้นที่คาดฟ้า ตัวอย่างกรณีโฮสเทล N  
ที่มา : ผู้วิจัย

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในเรื่องการปรับปรุงพื้นที่คาดฟ้าพบว่าในส่วนที่มีการก่อพื้นที่หรือติดตั้งวัสดุโครงสร้างที่ถาวรนั้นเนื่องมาจากต้องการทำพื้นที่ให้มีความมั่นคงแข็งแรงและสอดคล้องกับการออกแบบเพื่อใช้ในการทำกิจกรรมส่วนผู้ประกอบการที่เลือกแค่ปรับเปลี่ยนรูปแบบของคาดฟ้าเดิมโดยใช้วัสดุที่เปลี่ยนได้นั้นเนื่องมาจากผู้ประกอบการมองว่าต้องการที่จะเปลี่ยนรูปแบบของพื้นที่ในอนาคตและเป็นการคุมงบในการก่อสร้าง

#### 5.1.8.8) ช่องแสง

ลักษณะเดิม : เป็นผนังทึบหรือมีช่องแสงอยู่แล้วแต่มีขนาดหรือปริมาณไม่เพียงพอ

จากการสำรวจพื้นที่ภายในโฮสเทลและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่าการดัดแปลงผนังเพื่อเพิ่มปริมาณช่องแสง(หน้าต่าง) จำนวน 8 แห่ง ได้แก่โฮสเทล C,F,G,J,N,S,T และV โดยว่ามีรูปแบบดังนี้

- 1) การเพิ่มช่องแสงให้กับตัวอาคารในส่วนที่เป็นห้องพักและส่วนพื้นที่กลางของอาคาร

ตารางที่ 5.26 แสดงข้อมูลการเพิ่มช่องแสงให้กับตัวอาคารในส่วนที่เป็นห้องพักและส่วนพื้นที่กลางของอาคาร

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- เป็นการทុบผนังภายนอกเดิมออกพบในบางโฮสเทล	- เพื่อเพิ่มความสว่างให้กับพื้นที่ภายในห้องพักและพื้นที่ส่วนกลาง	- กรณีอาคารอยู่กลางพบว่าอยู่ในส่วนด้านหน้าบริเวณที่เป็นห้องพักและกรณีอาคารอยู่ริมจะพบว่ามีการเพิ่มหรือขยายช่องแสงด้านข้างด้วย



ภาพที่ 5.20 การเพิ่มช่องแสงให้กับตัวอาคารในส่วนที่เป็นห้องพัก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล F  
ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 5.21 การเพิ่มช่องแสงให้กับตัวอาคารในส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง ตัวอย่างกรณีโฮสเทล F  
ที่มา : ผู้วิจัย

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในส่วนของการเจาะช่องแสงเพิ่มเติมขึ้นเนื่องจากลักษณะเดิมของตึกแถวนั้นมีช่องเปิดที่เป็นหน้าต่างด้านหน้าที่กว้างที่สุดส่วนในผนังด้านอื่นถ้ากรณีที่อาคารอยู่หลังกลางจะมีช่องแสงเพิ่มคือด้านหลังแต่มีขนาดเล็กและไม่ใหญ่และถ้าเป็นอาคารหลังริมจะมีช่องแสงที่เป็นหน้าต่างด้านข้างเพิ่มขึ้นมาจากหลังกลางแต่มีขนาดเล็กเช่นกันจึงทำให้พื้นที่ภายในตึกแถวมีความสว่างน้อยและเมื่อมีการเปลี่ยนมาเป็นโฮสเทลการใช้งานมีมากขึ้นกับพื้นที่ภายในและต้องการความสว่างมากขึ้น ซึ่งการเจาะช่องแสงเพิ่มนั้นประเด็นหลักคือต้องการเพิ่มความสว่างให้กับพื้นที่ภายในในเวลากลางวันด้วยแสงภายนอกเพื่อเป็นการประหยัดไฟและทำให้อาคารรู้สึกโปร่ง

### 5.1.8.9) หลังคา

ลักษณะเดิม : เป็นโครงสร้างเดิมและวัสดุเดิม

จากการสำรวจพื้นที่ภายในโฮสเทลและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่ามีการทำหลังคาเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงโครงสร้างใหม่ จำนวน 7 แห่ง ได้แก่โฮสเทล E,F,G,K,L,S และT โดยมีรูปแบบดังนี้

#### 1) การเปลี่ยนโครงสร้างหลังคาบริเวณชั้นดาดฟ้า

ตารางที่ 5.27 แสดงข้อมูลการเปลี่ยนโครงสร้างหลังคาบริเวณชั้นดาดฟ้า

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- เป็นการเปลี่ยนโครงสร้างของส่วนที่เป็นหลังคา หรือวัสดุเนื่องจากของเดิมมีการชำรุดพบในบางโฮสเทล	- เป็นการเปลี่ยนเพื่อให้สามารถใช้งานได้ดีและมีอายุการใช้งานที่มากขึ้น	- ส่วนบนที่เป็นหลังคา และโครงสร้างรับหลังคาของอาคาร



ภาพที่ 5.22 การเปลี่ยนโครงสร้างหลังคาบริเวณชั้นดาดฟ้า ตัวอย่างกรณีโฮสเทล C

ที่มา : ผู้วิจัย

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในส่วนที่เป็นการทำส่วนที่เป็นโครงสร้างของหลังคาใหม่นั้น เนื่องจากส่วนที่เป็นโครงสร้างและวัสดุเดิมมีการชำรุด และมีอายุการใช้งานที่ไม่ทนทานจึงเลือกที่จะเปลี่ยนเพื่อให้เกิดความแข็งแรง

### 5.1.8.10) บันไดหลัก

ลักษณะเดิม : เป็นบันไดเดิมของอาคาร พื้นที่ภายในไม่มีบันได

จากการสำรวจพื้นที่ภายในโฮสเทลและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่ามีการทำบันไดหลักจำนวน 7 แห่ง ได้แก่โฮสเทล C,D,F,G,I,K และL โดยรูปแบบดังนี้

#### 1) การทำบันไดหลักใหม่โดยเป็นโครงสร้างเหล็ก

ตารางที่ 5.28 แสดงข้อมูลการทำบันไดหลักใหม่โดยเป็นโครงสร้างเหล็ก

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- เป็นการติดตั้งบันไดเหล็กเข้าไปใหม่ โดยตัวของบันไดนั้นเป็นเหล็ก และมีลูกตั้งลูกนอนเป็นไม้ แทนบันไดเดิมที่มีการชำรุด หรือมีการปรับเปลี่ยนขนาดของบันได พบในหลายโฮสเทล	- ใช้เพื่อเป็นทางสัญจรแนวตั้งระหว่างชั้นภายในอาคาร	- พบว่าการติดตั้งบันไดเหล็กนั้นถ้าเป็นบันไดหลัก จะอยู่ในตำแหน่งที่ชิดกับผนังหรือมุมของอาคารในส่วนของพื้นที่ของบันไดเดิม ที่มีการทุบออกไปแล้วแทนที่บันไดอันใหม่เข้าไป



ภาพที่ 5.23 การทำบันไดหลักใหม่โดยเป็นโครงสร้างเหล็ก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล C  
ที่มา : ผู้วิจัย

## 2) การทำบันไดหลักใหม่โดยเป็นโครงคอนกรีต

ตารางที่ 5.29 แสดงข้อมูลการทำบันไดหลักใหม่โดยเป็นโครงคอนกรีต

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- เป็นการติดตั้งบันไดคอนกรีตเข้าไปแทนบันไดเดิมที่มีขนาดเล็กและต้องการบันไดที่มีความแข็งแรง พบในโอสเทล 2 คูหาและ 3 คูหา อย่งละแห่ง	- ใช้เพื่อเป็นทางสัญจรแนวตั้งระหว่างชั้นภายในอาคาร	- ตำแหน่งเดิมของบันไดเก่าออกและติดตั้งบันไดใหม่เข้าไปในตำแหน่งใหม่ตามการวางผังอาคารใหม่ ในแต่ละชั้น



ภาพที่ 5.24 การทำบันไดหลักใหม่โดยเป็นโครงคอนกรีต ตัวอย่างกรณีโอสเทล G

ที่มา : ผู้วิจัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในส่วนที่มีการติดตั้งบันไดเหล็กนั้นเนื่องจากพื้นที่ในอาคารเดิมไม่มีบันได ส่วนอีกแบบคือเป็นบันไดคอนกรีตที่มีการขยายความกว้างขึ้นซึ่งในส่วนที่เป็นบันไดใหม่และเปลี่ยนตำแหน่งการติดตั้งบันไดใหม่ตามการวางผังพื้นที่ภายในอาคารใหม่ โดยเป็นการวางพาดระหว่างคูหาแทนที่จะติดไว้ที่มุมใดมุมหนึ่งของอาคาร ซึ่งผู้ประกอบการเองที่เลือกทำบันไดคอนกรีตเพราะต้องการความมั่นคงและความรู้สึกที่แข็งแรงในการขึ้นลง

### 5.1.8.11) เสา

ลักษณะเดิม : เป็นโครงสร้างคอนกรีตเดิมและโครงสร้างไม้ของอาคาร

จากการสำรวจพื้นที่ภายในโฮสเทลและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่ามี การปรับปรุงเสาที่เป็นโครงสร้างหลัก จำนวน 4 แห่ง ได้แก่โฮสเทล K,L,T และV โดยมีรูปแบบดังนี้

#### 1) การปรับปรุงเสาโครงสร้างเดิมที่เป็นคอนกรีต

ตารางที่ 5.30 แสดงข้อมูลการปรับปรุงเสาโครงสร้างเดิมที่เป็นคอนกรีต

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- เป็นการปรับปรุงโครงสร้างเสาคอนกรีตเดิมของอาคารเนื่องจากเสาคอนกรีตเดิมมีสภาพเก่าและทรุดโทรมและการรับน้ำหนักไม่เพียงพอในบางโฮสเทล	- ทั้งพื้นที่ภายในอาคาร	- ตามจุดตำแหน่งเดิมของเสาคอนกรีตที่อยู่ในตัวอาคาร



ภาพที่ 5.25 การปรับปรุงเสาคอนกรีตเดิมที่เป็นคอนกรีต ตัวอย่างกรณีโฮสเทล K

ที่มา : ผู้วิจัย

## 2) การปรับเปลี่ยนเสาโครงสร้างเดิมที่เป็นไม้มาเป็นคอนกรีต

ตารางที่ 5.31 แสดงข้อมูลการปรับเปลี่ยนเสาโครงสร้างเดิมที่เป็นไม้มาเป็นคอนกรีต

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- เป็นการปรับเปลี่ยนโครงสร้างเสาเดิมที่เป็นโครงสร้างไม้ที่มีอายุการใช้งานนานและเปลี่ยนมาเป็นโครงสร้างเสาคอนกรีตแทนเพื่อการรับน้ำหนักภายในอาคารพบเพียงโฮสเทลเดียวที่มีขนาด 3 คูหา	- ทั้งพื้นที่ภายในอาคาร	- ตามจุดตำแหน่งเดิมของเสาคอนกรีตที่อยู่ในตัวอาคาร



ภาพที่ 5.26 การปรับเปลี่ยนเสาโครงสร้างเดิมที่เป็นไม้มาเป็นคอนกรีต ตัวอย่างกรณีโฮสเทล L  
ที่มา : ผู้วิจัย

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในส่วนที่ปรับปรุงเสาคอนกรีตเดิมเนื่องจากอาคารเดิมมีอายุการใช้งานที่นานจึงเปลี่ยนจากเสาเดิมจากเสาไม้มาเป็นเสาคอนกรีตซึ่งมีอยู่เพียงโฮสเทลในกลุ่มตัวอย่างและทางผู้ประกอบการได้ให้ข้อมูลว่าเนื่องจากอาคารที่ได้มาเป็นอาคารสมัยเก่าที่ยังเป็นโครงสร้างไม้ทั้งกลุ่มอาคารและเมื่อต้องการที่จะเปลี่ยนอาคารเป็นโฮสเทลการจะใช้เสาเดิมที่เป็นเสาไม้ที่มีอายุมากนั้นไม่สามารถรับน้ำหนักที่จะเพิ่มเข้าไปได้ จึงได้ให้วิศวกรคำนวณโครงสร้างและเปลี่ยนมาใช้เป็นเสาคอนกรีตแทน เพื่อเพิ่มความแข็งแรงให้กับการดัดแปลงอาคาร



### 5.1.8.12) ระเบียบ

ลักษณะเดิม : เป็นระเบียบคอนกรีตเดิมที่อยู่ด้านหน้าของอาคาร

จากการสำรวจพื้นที่ภายในโฮสเทลและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่ามี การปรับปรุง ระเบียบ จำนวน 2 แห่ง ได้แก่โฮสเทล G และโฮสเทล P โดยมีรูปแบบดังนี้

#### 1) การรื้อระเบียบเดิมออกและการเจาะพื้นระเบียบเพื่อติดตั้งบันไดหนีไฟ

ตารางที่ 5.32 แสดงข้อมูลการรื้อระเบียบเดิมออกและการเจาะพื้นระเบียบเพื่อติดตั้งบันไดหนีไฟ

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ส่วนที่เป็นการรื้อระเบียบเดิมออก เพราะมีสภาพเสื่อมโทรมและไม่ได้ใช้งานตามรูปแบบการใช้งานใหม่พบ โฮสเทลเดียว</li> <li>- ส่วนที่เป็นการเจาะพื้นระเบียบเพื่อต้องการเพิ่มบันไดหนีไฟแนวตั้งโดย เจาะระเบียบคอนกรีตเดิมให้เป็น ช่องว่างขนาดที่จะสามารถติดตั้ง และลงทะลุในแต่ละชั้นได้พบเพียง โฮสเทลเดียว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ส่วนที่เป็นการรื้อระเบียบเดิมออก เนื่องจากไม่ได้ใช้พื้นที่ในบริเวณ ระเบียบเดิม</li> <li>- ส่วนที่เป็นการเจาะพื้นระเบียบเพื่อ ต้องการใช้พื้นที่บริเวณระเบียบเป็น พื้นที่ชานในแต่ละชั้นสำหรับบันได หนีไฟแนวตั้งที่มีการติดตั้งเพิ่ม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ด้านหน้าของอาคาร</li> </ul>



ภาพที่ 5.27 การเจาะพื้นระเบียบด้านหน้าอาคารเพื่อทำการติดตั้งบันไดหนีไฟ ตัวอย่างกรณีโฮสเทล P

ที่มา : ผู้วิจัย

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทลในส่วนที่มีการรื้อระเบียบเดิมออกเนื่องจากการ ออกแบบไม่ได้ใช้พื้นที่บริเวณระเบียบทางด้านหน้าของอาคารเดิม ส่วนที่มีการเจาะพื้นระเบียบเดิมนั้น

ทางผู้ประกอบการเองต้องการที่จะติดตั้งบันไดหนีไฟเพิ่มเติมที่เป็นลักษณะแนวตั้งแต่เนื่องจากไม่มีพื้นที่ด้านหลังจึงจำเป็นต้องมาติดตั้งไว้ที่ด้านหน้าของอาคารบริเวณที่เป็นระเบียงของด้านหน้า และทางผู้ประกอบการเองต้องการให้พื้นที่ระเบียงในแต่ละชั้นเป็นชานพักของบันไดหนีไฟในตัว

### 5.1.8.13) ลิฟต์

ลักษณะเดิม : เป็นพื้นที่โล่งภายใน

จากการสำรวจพื้นที่ภายในโฮสเทลและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่าการติดตั้งระบบลิฟต์โดยสารภายในอาคาร จำนวน 2 แห่ง ได้แก่โฮสเทล E และ G โดยมีรูปแบบดังนี้

#### 1) การติดตั้งลิฟต์โดยสารในอาคาร

ตารางที่ 5.33 แสดงข้อมูลการติดตั้งลิฟต์โดยสารในอาคาร

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- เป็นการติดตั้งลิฟต์โดยสารสำเร็จรูปเข้าไปในพื้นที่ภายในอาคารโดยพบ 2 โฮสเทล	- เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกในการสัญจรแนวตั้งให้กับผู้ที่มาใช้บริการ	- อยู่ภายในอาคารโดยจะตั้งอยู่ติดกับที่ทางเดินและบันไดหลักของอาคาร



ภาพที่ 5.28 การติดตั้งลิฟต์โดยสารในอาคาร ตัวอย่างกรณีโฮสเทล G

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 5.29 การติดตั้งลิฟต์โดยสารในอาคาร ตัวอย่างกรณีโฮสเทล E  
ที่มา : ผู้วิจัย

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในส่วนที่มีการติดตั้งระบบลิฟต์นั้นเนื่องจากต้องการที่จะอำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการภายใน และมีพื้นที่มากพอที่จะติดตั้งได้โดยตำแหน่งของการติดตั้งจะติดตั้งไว้กับบันไดหลักของอาคารเพื่อเป็นการแบ่งพื้นที่การสัญจรภายในที่ชัดเจนเชื่อมติดกับพื้นที่โถงทางเดินในชั้นต่างๆ

#### 5.1.8.14) ผนังบันไดหนีไฟ

ลักษณะเดิม : เป็นผนังคอนกรีตเดิมที่อยู่ด้านหลังโดยมีช่องที่เป็นหน้าต่างตามตึกแถวทั่วไป

จากการสำรวจพื้นที่ภายในโฮสเทลและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบที่มีการติดตั้งผนังบันไดหนีไฟ จำนวน 1 แห่ง ได้แก่โฮสเทล G โดยมีรูปแบบดังนี้

- 1) การทำผนังส่วนที่เป็นบันไดหนีไฟเพิ่มเติมในบริเวณที่ติดตั้งบันไดหนีไฟ

ตารางที่ 5.34 แสดงข้อมูลการทำผนังส่วนที่เป็นบันไดหนีไฟเพิ่มเติมในบริเวณที่ติดตั้งบันไดหนีไฟ

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- เป็นการทำผนังใหม่โดยเป็นการใช้วัสดุก่ออิฐฉาบปูนที่มีความหนาตามรูปแบบของผนังกันไฟ 18 เซนติเมตร โดยเป็นผนังที่บดตลอดแนวด้านหลังของอาคารทั้ง 2 คูหา มีเพียงช่องที่เป็นประตูเปิดจากแต่ละชั้น	- เพื่อต้องการให้เป็นผนังที่ป้องกัน การลุกลามของไฟไหม้ในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉินกันระหว่างพื้นที่ภายในส่วนที่เป็นโฮสเทลและส่วนภายนอกที่เป็นบันไดหนีไฟ	- ผนังด้านหลังของอาคาร



ภาพที่ 5.30 การทำผนังส่วนที่เป็นบันไดหนีไฟเพิ่มเติมในบริเวณที่ติดตั้งบันไดหนีไฟ ตัวอย่างกรณีไฮสเทล G  
ที่มา : ผู้วิจัย

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในส่วนที่มีการทำผนังอาคารใหม่ให้เป็นรูปแบบของผนังกันไฟ เนื่องจากในส่วนของออกแบบนั้นทางผู้ประกอบการเองต้องการให้มีระบบทางหนีไฟไว้ด้วยจึงเลือกพื้นที่ด้านหลังของอาคารที่เป็นพื้นที่ว่างในการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ไม่ใช่แนวตั้ง และจากการศึกษาข้อมูลหมายของผู้ประกอบการเองซึ่งเป็นผู้รับเหมาได้ทราบว่าผนังในส่วนที่ติดกับบันไดหนีไฟต้องเป็นผนังทึบเพื่อป้องกันไฟตามระยะเวลา

### 5.1.8.15) ช่องทางเดินภายใน

ลักษณะเดิม : เป็นพื้นที่โล่ง

จากการสำรวจพื้นที่ภายในโฮสเทลและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่ามีการแบ่งพื้นที่ช่องทางเดินภายในตัวอาคาร โดยมีรูปแบบดังนี้

#### 1) ขนาดทางเดินเล็ก

ตารางที่ 5.35 แสดงข้อมูลขนาดทางเดินเล็ก

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- เป็นพื้นที่ที่ใช้สัญจรกันระหว่างห้องภายในชั้นนั้นๆที่เปิดเป็นห้องพัก ห้องน้ำ บันไดหลัก มีขนาดทางที่เล็กพอที่จะสามารถเดินได้ ถ้าในกรณีเดินสวนกันอาจต้องมีการเบี่ยงตัว เนื่องจากพื้นที่ที่มีจำกัด พบลักษณะนี้ในโฮสเทล 1 คูหา	- เกิดจากการแบ่งพื้นที่ไว้เป็นส่วนๆ ที่มาจากการแบ่งพื้นที่ห้องพัก พื้นที่ห้องน้ำและช่องว่างที่เป็นบันไดโดยพื้นที่ทางเดินจะเป็นตัวที่เชื่อมส่วนต่างๆด้วยกัน	- ในทุกชั้นของโฮสเทล อยู่ติดกับส่วนอื่นๆของการแบ่งพื้นที่อาคาร

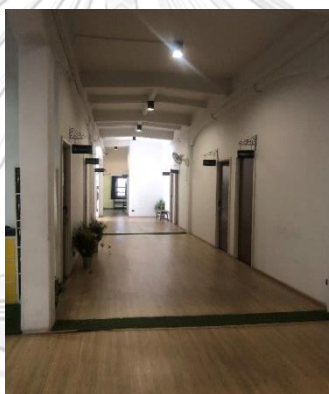


ภาพที่ 5.31 ขนาดทางเดินภายในบริเวณที่เป็นห้องพักในโฮสเทลที่มีขนาดพื้นที่ภายในเล็ก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล B  
ที่มา : ผู้วิจัย

## 2) ขนาดทางเดินใหญ่

ตารางที่ 5.36 แสดงข้อมูลขนาดทางเดินใหญ่

ลักษณะทางกายภาพ	รูปแบบพื้นที่	ตำแหน่ง
- เป็นพื้นที่ที่ใช้สัญจรกันระหว่างห้องภายในชั้นนั้นๆที่เปิดเป็นห้องพัก ห้องน้ำ บันไดหลัก มีขนาดทางที่ใหญ่กว่าปกติโดยสามารถเดินสวนกันได้สบาย เนื่องจากมีพื้นที่ภายในโดยจะพบลักษณะนี้ในโฮสเทล 2 คูหา ขึ้นไป	- เกิดจากการแบ่งพื้นที่ไว้เป็นส่วนๆ ที่มาจากการแบ่งพื้นที่ห้องพัก พื้นที่ห้องน้ำและช่องว่างที่เป็นบันไดโดยพื้นที่ทางเดินจะเป็นตัวที่เชื่อมส่วนต่างๆด้วยกัน ซึ่งทางเดินที่มีขนาดใหญ่ขึ้นมาจากการออกแบบและกำหนดขนาดที่เหมาะสมไว้กับพื้นที่ภายในที่มีมากพอ	- ในทุกชั้นของโฮสเทล อยู่ติดกับส่วนอื่นๆของการแบ่งพื้นที่อาคาร



ภาพที่ 5.32 ขนาดทางเดินภายในบริเวณที่เป็นห้องพักในโฮสเทลที่มีขนาดพื้นที่ภายในใหญ่ ตัวอย่างกรณีโฮสเทล K  
ที่มา : ผู้วิจัย

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทลในส่วนของพื้นที่ทางเดินเล็กซึ่งพบในโฮสเทลที่มีขนาด 1 คูหา นั้นพบว่าเหตุที่พื้นที่มีขนาดเล็กแต่ไม่ใช่ว่าจะเล็กมากแต่ก็มีพื้นที่เล็กในบางส่วนเนื่องมาจากพื้นที่ส่วนใหญ่ได้นำไปกั้นเป็นพื้นที่ห้องพักและการต่อเติมห้องน้ำจึงทำให้มีพื้นที่ทางเดินมีขนาดประมาณ 1 เมตร อาจจะมีบางส่วนเล็กกว่าด้วยการจัดพื้นที่ที่ยังไม่ลงตัวเนื่องจากมีการตั้งตู้เก็บของไว้บริเวณทางเดิน ส่วนในทางเดินขนาดใหญ่ นั้นเนื่องมาจากตัวโฮสเทลเองเป็นอาคารหลายคูหาจึงสามารถออกแบบในการแบ่งส่วนต่างๆให้มีขนาดที่สามารถใช้งานได้สะดวกและเกินสะดวกโดยมีขนาดทางเดินประมาณ 2 เมตร

### 5.1.9) การติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม

จากการสำรวจพื้นที่ภายในโฮสเทลและและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในเรื่องการติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม โดยสามารถแยกรายละเอียดได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 5.37 แสดงประเภทของการติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม

ลำดับที่	โฮสเทล	เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน	ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน	ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง (ถังดับเพลิง)	รวม
1	โฮสเทล A		•		•	2
2	โฮสเทล B		•		•	2
3	โฮสเทล C	•	•		•	3
4	โฮสเทล D				•	1
5	โฮสเทล E		•	•S	•	3
6	โฮสเทล F		•		•	2
7	โฮสเทล G	•	•	•S+M	•	4
8	โฮสเทล H			•S+M	•	2
9	โฮสเทล I	•	•		•	3
10	โฮสเทล J					0
11	โฮสเทล L			•S	•	2
12	โฮสเทล M		•	•S	•FL.1	3
13	โฮสเทล N			•S	•FL.1	2
14	โฮสเทล O	•	•		•	3
15	โฮสเทล P	•	•	•S	•	4
16	โฮสเทล Q			•S	•FL.1	2
17	โฮสเทล R	•	•	•S+M	•FL.1	4
18	โฮสเทล S	•	•	•S	•	4
19	โฮสเทล T		•	•S	•	3
20	โฮสเทล V			•S	•	2
21	โฮสเทล K	•		•M	•	3
22	โฮสเทล U			•S		1
<b>รวม</b>		<b>8</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>20</b>	

หมายเหตุ : S = Smoke Detector      M = Manual Pull Station

จากตารางที่ 5.36 ซึ่งมีด้วยกัน 4 ประเภทด้วยกันเรียงจากที่พบมากที่สุด ดังนี้

- 1 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง (ถังดับเพลิง)
- 2 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- 3 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน
- 4 เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน

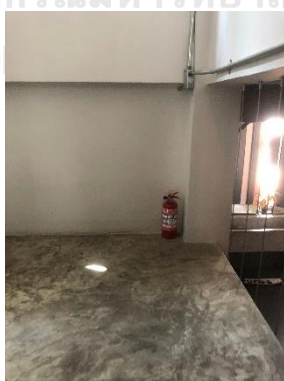
### 5.1.9.1) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง (ถังดับเพลิง)

จากการสำรวจพบว่าการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง(ถังดับเพลิง) จำนวน 20 แห่ง ได้แก่โฮสเทล A,B,C,D,E,F,G,H,I,L,M,N,O,P,Q,R,S,T,V และK ส่วนโฮสเทล J และU ไม่มีการติดตั้ง และโฮสเทล M,N,Q และR มีการติดตั้งถังดับเพลิงแค่ชั้น 1 เท่านั้น โดยพบว่าตำแหน่งที่ตั้งถังดับเพลิงนั้นจะอยู่ในส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางบริเวณทางสัญจรระหว่างห้องพัก หรือบริเวณทางสัญจรบันไดหลัก และจากการสำรวจพบว่าการติดตั้งถังดับเพลิงที่ผนังและวางไว้ที่พื้น ในตำแหน่งที่สามารถมองเห็นและใช้งานได้



ภาพที่ 5.33 การติดตั้งถังดับเพลิงบริเวณผนัง ตัวอย่างกรณีโฮสเทล A

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 5.34 การวางถังดับเพลิงในพื้นที่บันไดหลัก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล B

ที่มา : ผู้วิจัย





ภาพที่ 5.35 การวางถังดับเพลิงในพื้นที่ทางสัญจรระหว่างห้องพัก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล E  
ที่มา : ผู้วิจัย

#### 5.1.9.2) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

จากการสำรวจพบที่มีการติดตั้งระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ จำนวน 14 แห่ง ได้แก่ โฮสเทล E,G,H,L,M,N,P,Q,R,S,T,V,K และU โดยระบบสัญญาณแจ้งเตือนนั้นพบด้วยกัน 2 รูปแบบคือ รูปแบบที่เป็นอุปกรณ์ตรวจจับควัน(Smoke Detector) และรูปแบบที่เป็นอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือผู้ใช้(Manual Pull Station) โดยพบว่าโฮสเทล G,H และR มีระบบสัญญาณการแจ้งเตือนทั้งสองรูปแบบ ส่วนโฮสเทลที่เหลือจาก 14 แห่งนั้นมีเพียงรูปแบบของอุปกรณ์ตรวจจับควันเท่านั้น โดยตำแหน่งที่ติดตั้งระบบแจ้งเตือนด้วยมือนั้นพบว่าจะอยู่ในพื้นที่ส่วนกลางบริเวณทางสัญจรที่สามารถพบเห็นได้โดยง่าย ส่วนระบบตรวจจับควันนั้นจากการสำรวจพบที่มีการติดตั้งทั้งในพื้นที่ส่วนกลางบริเวณโถงทางสัญจรและบริเวณพื้นที่ที่ใช้ทำกิจกรรมร่วมกันและพื้นที่ที่เป็นส่วนของห้องพักโดยจะติดตั้งบริเวณเพดานห้อง



ภาพที่ 5.36 การติดตั้งระบบสัญญาณแจ้งเตือนด้วยมือในพื้นที่ทางสัญจรระหว่างห้องพัก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล H  
ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 5.37 การติดตั้งระบบตรวจจับควันไฟในพื้นที่ทางสัญจรระหว่างห้องพัก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล E  
ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 5.38 การติดตั้งระบบตรวจจับควันไฟในพื้นที่ภายในห้องพัก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล E  
ที่มา : ผู้วิจัย

### 5.1.9.3) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน

จากภาพว่ามี การติดตั้งระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน จำนวน 13 แห่ง ได้แก่ โฮสเทล A,B,C,E,F,G,I,M,O,P,R,S และT โดยตำแหน่งที่ติดตั้งนั้นอยู่ในส่วนที่เป็นทางสัญจรได้แก่ บริเวณบันไดหลักขึ้นลงระหว่างชั้น บริเวณโถงทางสัญจรระหว่างห้องพัก



ภาพที่ 5.39 การติดตั้งระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินบริเวณบันไดหลัก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล A  
ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 5.40 การติดตั้งระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินบริเวณโถงทางสัญจรระหว่างห้องพัก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล E  
ที่มา : ผู้วิจัย

#### 5.1.9.4) เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน

จากการสำรวจพบว่าการติดตั้งระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน จำนวน 8 แห่ง ได้แก่ โฮสเทล C,G,I,O,P,R,S และ K โดยพบว่าตำแหน่งที่ติดตั้งป้ายนั้นจะอยู่ในบริเวณบันไดหลักเพราะโฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากตึกแถวนั้นใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟจึงมีการติดป้ายในตำแหน่งดังกล่าว และโฮสเทลที่มีการติดตั้งบันไดหนีไฟนอกเหนือจากบันไดหลัก จะมีการติดตั้งป้ายทางออกฉุกเฉินในตำแหน่งที่อยู่ใกล้บันไดหนีไฟในตำแหน่งที่มองเห็นได้ชัดเจน ซึ่งรูปแบบของป้ายทางออกฉุกเฉินที่พบมีแบบที่เป็นแผ่นติดผนัง และแบบที่เป็นป้ายไฟ



ภาพที่ 5.41 การติดตั้งป้ายทางออกฉุกเฉินที่เป็นป้ายแข็งบริเวณบันไดหลัก ตัวอย่างกรณีโฮสเทล C

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 5.42 การติดตั้งป้ายทางออกฉุกเฉินที่เป็นป้ายไฟบริเวณบันไดหนีไฟภายนอกอาคาร ตัวอย่างกรณีโฮสเทล G

ที่มา : ผู้วิจัย

## บทที่ 6 วิเคราะห์ผลการวิจัย

จากการศึกษารวบรวมข้อกฎหมายที่ใช้ในการตัดแปลงอาคารและข้อมูลที่ได้จากการสำรวจลักษณะทางกายภาพและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการจากกลุ่มตัวอย่าง 22 แห่งซึ่งเป็นโฮสเทลที่เปิดบริการในเขตพื้นที่บางรัก กรุงเทพมหานคร เพื่อศึกษาถึงกายภาพของการตัดแปลงตึกแถวที่เกิดขึ้นว่ามีความเกี่ยวข้องหรือปฏิบัติตามที่ข้อกฎหมายที่ระบุข้อกำหนดไว้หรือไม่และปัญหาที่เกิดขึ้นกับการตัดแปลง โดยการนำข้อมูลส่วนที่เป็นแนวคิด ทฤษฎีส่วนที่เป็นข้อกฎหมายและผลการศึกษาที่พบมาวิเคราะห์ร่วมกันซึ่งสามารถสรุปและวิเคราะห์เป็นประเด็นสาระที่สำคัญ ได้ดังนี้

### 6.1) ลักษณะทางกายภาพและการตัดแปลงของโฮสเทล

ในส่วนของคุณลักษณะทางกายภาพตึกแถวเก่านั้นต้องตรวจสอบความถูกต้องของอาคารตามประเภทที่กฎหมายกำหนดในช่วงเวลาที่ได้รับอนุญาตว่าตรงหรือขัดต่อข้อกฎหมายเดิมหรือไม่ และการตัดแปลงส่วนต่างๆที่เกิดขึ้นใหม่ภายในตึกแถวจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายเดิมที่ควบคุมอาคารนั้นไว้ ซึ่งการตัดแปลงที่พบมีทั้งส่วนที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายที่ระบุไว้ให้ผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตามเพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อผู้ที่มาใช้งานเพื่อการใช้งานและเพื่อการตกแต่งและใช้งาน ซึ่งในส่วนที่จะตัดแปลงจากตึกแถวเก่ามาเป็นโฮสเทลนั้น ให้ตรวจสอบข้อกฎหมาย<sup>1</sup>ที่ผ่อนปรนให้ตึกแถวสามารถเป็นโรงแรมและดำเนินการตามที่กฎหมายระบุไว้ เพราะถ้าส่วนไหนของอาคารเดิมขัดต่อข้อกฎหมายต้องดำเนินการแก้ไขก่อนและถึงจะมาดำเนินการตามข้อกำหนดใหม่

<sup>1</sup>กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559, ข้อ 5, [ราชกิจจานุเบกษา](#) 133 (19 สิงหาคม 2559)

กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2561(ฉบับที่2), ข้อ 5, [ราชกิจจานุเบกษา](#) 135 (24 ตุลาคม 2561)

ตารางที่ 6.1 แสดงข้อมูลลักษณะทางกายภาพและการดัดแปลงที่พบและระบบความปลอดภัยเพิ่มเติมสัมพันธ์กับข้อกำหนดและประเภทการใช้งาน

หมวดหมู่	กฎหมายที่ต้องศึกษา				จำแนกประเภท	
	กฎหมายควบคุมอาคารที่บังคับใช้ในเวลาที่อาคารก่อสร้าง	กฎหมายกำหนดลักษณะโรงแรม	กฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม	รวมกฎหมายที่ต้องศึกษา	ดำเนินการเพื่อการใช้งานตามข้อกำหนด	ดำเนินการเพื่อการใช้งาน
<b>ลักษณะทางกายภาพ</b>						
ความสูงอาคาร	✓			1	✓	
ที่ว่างอาคาร		✓		1	✓	
<b>การดัดแปลงที่พบ</b>						
ห้องน้ำ	✓	✓		2	✓	
กันผนังห้อง	✓	✓		2	✓	
ผนังภายนอก	✓			1	✓	
บันไดหนีไฟ	✓		✓	2	✓	
พื้น	ปรับเปลี่ยน ,เพิ่มเติมพื้นที่ใช้งาน , ตกแต่งสถานที่ (ไม่ขัดต่อกฎหมาย)					✓
ดาดฟ้า						✓
ช่องแสง	✓	✓		2	✓	
ผนังภายใน	เจาะผนัง , รั้วผนัง , ตกแต่งทาสี (ไม่ขัดต่อกฎหมาย)					✓
หลังคา	✓	✓		2	✓	
บันไดหลัก	✓		✓	2	✓	
เสา	✓	✓		2	✓	
ระเบียง	เจาะพื้นระเบียง (ไม่ขัดต่อกฎหมาย)					✓
ลิฟต์	✓			1	✓	
ผนังบันไดหนีไฟ	✓			1	✓	
ช่องทางเดินภายใน			✓	1	✓	
<b>การติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม</b>						
ถังดับเพลิง	✓	✓	✓	3	✓	
ป้ายทางออกฉุกเฉิน	✓	✓	✓	3	✓	
สัญญาณเตือนเพลิงไหม้	✓	✓	✓	3	✓	
ไฟสำรองฉุกเฉิน	✓	✓	✓	3	✓	

จากตาราง 6.1 เป็นการจำแนกหมวดหมู่องค์ประกอบของตึกแถวเก่าที่นำมาดัดแปลงในส่วนที่เป็นลักษณะทางกายภาพของตึกแถว การดัดแปลงที่เกิดขึ้นที่และการติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติมที่พบจากการสำรวจ มาวิเคราะห์ร่วมกับข้อกำหนดว่าในแต่ละส่วนจำเป็นต้องดูข้อกำหนดส่วนไหนบ้างและในแต่ละส่วนเป็นการดำเนินการตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ให้ดำเนินการตามหรือเป็นการดำเนินการเพียงเพื่อการใช้งานเพื่อรองรับกิจกรรมที่เกิดขึ้นภายใน ซึ่งจำแนกลงรายละเอียดเป็นประเด็นสำคัญ ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 6.2 แสดงข้อกำหนดที่ต้องตรวจสอบความถูกต้องตามช่วงเวลาที่ได้รับอนุญาต

ลำดับ	โฮสเทล	**อายุติกแถว นับย้อนจาก 2562		กฎหมายที่ต้องตรวจสอบ															
				2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
1	A	10 ปี	2552	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
2	B	30 ปี	2532	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
3	C	40 ปี	2522	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
4	D	ไม่ทราบปีที่อาคารก่อสร้าง (สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ)		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
5	E	48 ปี	2514	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
6	F	30 ปี	2532	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
7	G	42 ปี	2520	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
8	H	ไม่ทราบปีที่อาคารก่อสร้าง (สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ)		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
9	I	ไม่ทราบปีที่อาคารก่อสร้าง (สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ)		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
10	J	10 ปี	2552	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
11	L	34 ปี	2528	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
12	M	ไม่ทราบปีที่อาคารก่อสร้าง (สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ)		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
13	N	ไม่ทราบปีที่อาคารก่อสร้าง (สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ)		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
14	O	20 ปี	2542	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
15	P	30 ปี	2532	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
16	Q	13 ปี	2549	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
17	R	14 ปี	2548	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
18	S	10 ปี	2552	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
19	T	30 ปี	2532	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
20	V	80 ปี	2482	1) คุุพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร								•	•	•	•	•	•	•	
21	K	80 ปี	2482	พ.ศ 2479								•	•	•	•	•	•	•	•
22	U	100 ปี	2462									•	•	•	•	•	•	•	•
<b>กฎหมายควบคุมอาคารที่บังคับใช้ในเวลาก่อสร้าง ดัดแปลง อาคาร</b>																			
2) เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2483																			
3) กฎกระทรวง พ.ศ. 2498																			
4) กฎกระทรวงฉบับที่ 5 พ.ศ 2512																			
5) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522																			
6) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522																			
7) กฎกระทรวงฉบับที่ 6 พ.ศ.2527																			
8) กฎกระทรวงฉบับที่ 39 พ.ศ.2537																			
9) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543																			
10) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2544																			
11) พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547																			
<b>***กฎกระทรวงฉบับที่ 47 พ.ศ. 2540 ** ให้เจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งให้ผู้ประกอบการแก้ไขในเรื่องการป้องกันอัคคีภัยหรือโครงสร้างที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ไม่ว่าอาคารนั้นจะมีอายุเท่าไรหรือสร้างก่อนหรือหลังกฎหมายควบคุมอาคาร พ.ศ.2522</b>																			
<b>กฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการเป็นโรงแรม</b>																			
12) กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2551																			
13) กฎกระทรวงฉบับที่ 63 พ.ศ.2551																			
14) กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2559																			
15) กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ฉบับที่2) พ.ศ.2561																			
16) คำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติที่ 6/2562 เรื่องมาตรการส่งเสริมและพัฒนามาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภท																			

**\*\*หมายเหตุ :** จำนวนอายุของอาคารมาจากการสัมภาษณ์ในกรณีที่ต้องเช็คเพื่อให้เกิดความถูกต้องต้องดูจากเอกสารทางราชการที่แสดงข้อมูลวันเวลาที่อาคารนั้นที่มีการยื่นเรื่องก่อสร้าง

จากตาราง 6.2 เป็นการจำแนกข้อกำหนดออกเป็นสองกลุ่มได้แก่ กลุ่มกฎหมายควบคุมอาคารที่บังคับใช้ในเวลาก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร (สีเขียว) และกลุ่มกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการเป็นโรงแรม (สีเหลือง) เทียบกับอายุของตึกแถวที่เป็นกลุ่มตัวอย่างทั้ง 22 อาคาร เนื่องจากในการดัดแปลงลักษณะทางกายภาพ หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของตึกแถวที่ไม่ได้กำหนดในกฎหมายผ่อนปรน (ข้อ 14และ15) ต้องตรวจสอบตามข้อกำหนดที่บังคับใช้ในกลุ่มสีเขียว แต่การตรวจสอบและปฏิบัติตามต้องดูว่าตึกแถวที่เรานำมาดัดแปลงก่อสร้างอยู่ในช่วงเวลาใด กฎหมายที่จะมีผลบังคับใช้ในเรื่องนั้นจะเป็นกฎหมายฉบับที่ประกาศใช้ก่อนที่ตึกแถวนั้นสร้าง ซึ่งเมื่อดูจากตารางจะพบว่าถ้ากฎหมายฉบับไหนที่ประกาศใช้หลังตึกแถวหลังนั้นสร้างเสร็จ (แถบสีแดง) กฎหมายฉบับนั้นจะไม่มีผลบังคับย้อนหลังถึงแม้จะเป็นเรื่องเดียวกัน และส่วนในกลุ่มที่เป็นกฎหมายควบคุมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเป็นโรงแรมจะพบว่า ทุกตึกแถวที่ต้องการจะเปลี่ยนเป็นโฮสเทลต้องดำเนินการตามกฎหมายในกลุ่มนี้ทุกฉบับ ยกเว้นในเรื่องที่ระบุไว้ในกฎหมายผ่อนปรน ซึ่งอยู่ในกลุ่มสีเหลืองเช่นเดียวกัน ให้ดำเนินการตามข้อที่ระบุไว้ในกฎหมายผ่อนปรน (ข้อ 14และ15) ถึงแม้ว่าจะมีการกำหนดในเรื่องเดียวกันไว้ในฉบับอื่น

ตารางที่ 6.3 แสดงลักษณะทางกายภาพที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารที่บังคับใช้ในเวลาก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร	ลักษณะทางกายภาพที่ต้องดำเนินการตามข้อกำหนด
ดัดแปลง ปรับเปลี่ยนอาคารทั่วไป การดัดแปลงอาคารในส่วนอื่น และ เรื่องที่ไม่ได้กำหนดในกฎกระทรวงที่ผ่อนปรน ให้ดำเนินการตามข้อกำหนดในกฎหมายควบคุมอาคารที่บังคับใช้ในเวลาก่อสร้าง	ความสูงอาคาร , บันไดหนีไฟภายนอกอาคาร , โครงสร้าง ช่องแสง , หลังคา , ลิฟต์ , วัสดุตกแต่งเปลือกอาคาร ระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม

ตารางที่ 6.4 แสดงลักษณะทางกายภาพที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายกำหนดลักษณะโรงแรม

กฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการเป็นโรงแรม	ลักษณะทางกายภาพที่ต้องดำเนินการตามข้อกำหนด
ดัดแปลง ปรับเปลี่ยนอาคารทั่วไป การดัดแปลงอาคารในส่วนอื่น และ เรื่องที่ไม่ได้กำหนดในกฎกระทรวงที่ผ่อนปรน ให้ดำเนินการตามข้อกำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเป็นโรงแรม	<b>ขนาดความกว้างทางเดิน , ขนาดความกว้างบันไดหลัก</b> <b>ลักษณะบันไดหนีไฟภายในอาคาร</b> , โครงสร้าง , ห้องน้ำ ห้องพัก , ช่องแสง , ระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม

จากตารางที่ 6.3 และ 6.4 เป็นการจำแนกถึงเรื่องที่ต้องตรวจสอบตามกลุ่มกฎหมายที่มีผลบังคับ และ ลักษณะทางกายภาพที่เป็นตัวอักษรสีแดง แสดงถึง สิ่งที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายที่ผ่อนปรน (ข้อ 14และ15)



### 6.1.1) ความสูงอาคาร

ความสูงอาคาร ตามกฎหมายที่กำหนดให้อาคารมีความสูงได้โดยกำหนดจากความกว้างของถนนที่อาคารนั้นอยู่ชิดด้วย โดยกำหนดให้ความสูงของอาคารนั้นนับจากขอบของเขตที่อาคารสร้างไปยังขอบเขตของถนนด้านฝั่งตรงข้ามซึ่งพบว่ากฎหมายที่กำหนดความสูงของอาคารนั้นมีอยู่หลายกลุ่มตามการออกกฎหมายในช่วงเวลานั้น จากผลการศึกษาสามารถแบ่งได้เป็น 4 กลุ่มดังนี้

ตารางที่ 6.5 แสดงความสูงของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด

กฎหมายตามช่วงเวลา อาคารก่อสร้าง	ลำดับ	ไฮสเทล	กฎหมายกำหนดความสูง/ถนน		ถนนกว้าง	จำนวนชั้นอาคาร					ดำเนินการตามกฎหมาย	หมายเหตุ ไม่ตรงตามกฎหมาย
			สูง 1 เท่า	สูง 2 เท่า		3	4	5	6	7		
<b>กลุ่มอาคารที่สร้างก่อน ปี พ.ศ.2522</b>												
ตามข้อกำหนดที่ออกก่อนปี พ.ศ.2522(ข้อกำหนด:บทที่ 2 ความสูงอาคาร) ได้กำหนดความสูงของอาคารไว้ให้สามารถสร้างสูงได้ไม่เกินระยะราบของความกว้างถนนที่อาคารนั้นชิดด้วย	1	V	✓		9	•					ตรง	ต่อเติมชั้นบนของอาคารในภายหลัง
	2	K	✓		15	•					ตรง	
	3	U	✓		4	•					ตรง	
	4	G	✓		14		•				ไม่ตรง	
	5	E	✓		23					•	ตรง	
ตรงตามกฎหมาย 4 อาคาร						ไม่ตรงตามกฎหมาย 1 อาคาร						
<b>กลุ่มอาคารที่สร้างหลัง ปี พ.ศ.2522 และก่อนปี พ.ศ.2543</b>												
ตามข้อกำหนดที่ออกหลังปี พ.ศ.2522(ข้อกำหนด:บทที่ 2 ความสูงอาคาร) ได้กำหนดความสูงของอาคารไว้ให้สามารถสูงเป็น 2 เท่าจากระยะผนังด้านหน้าของอาคารไปจดแนวถนนฝั่งตรงข้าม	1	B	✓		5	•					ไม่ตรง	ต่อเติมชั้นบนของอาคารในภายหลัง
	2	F	✓		15	•					ตรง	
	3	L	✓		3	•					ไม่ตรง	
	4	T	✓		5	•					ไม่ตรง	
	5	C	✓		5		•				ไม่ตรง	
	6	P	✓		12		•				ตรง	
	7	O	✓		4				•		ไม่ตรง	
ตรงตามกฎหมาย 2 อาคาร						ไม่ตรงตามกฎหมาย 5 อาคาร						

ตารางที่ 6.5 แสดงความสูงของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด (ต่อ)

กฎหมายตามช่วงเวลา อาคารก่อสร้าง	ลำดับ	ไฮส เทล	กฎหมาย กำหนดความ สูง/ถนน		ถนน กว้าง	จำนวนชั้นอาคาร					ดำเนินการ ตาม กฎหมาย	หมายเหตุ ไม่ตรงตาม กฎหมาย
			สูง 1 เท่า	สูง 2 เท่า		3	4	5	6	7		
<b>กลุ่มอาคารที่สร้างหลัง ปี พ.ศ.2543</b>												
ตามข้อกำหนดที่ออกหลังปี พ.ศ.2543(ข้อกำหนด:บทที่ 2 ความสูงอาคาร) ได้กำหนด ความสูงของอาคารไว้ให้ สามารถสูงเป็น 2 เท่าจาก ระยะผนังด้านหน้าของอาคาร ไปจดแนวถนนฝั่งตรงข้าม	1	Q		✓	8		•				ตรง	ต่อเติมชั้นบนของ อาคารในภายหลัง
	2	R		✓	8		•				ตรง	
	3	A		✓	4			•			ไม่ตรง	
	4	J		✓	12			•			ตรง	
	5	S		✓	12			•			ตรง	
	ตรงตามกฎหมาย 4 อาคาร						ไม่ตรงตามกฎหมาย 1 อาคาร					
<b>กลุ่มอาคารที่ไม่ทราบอายุของอาคาร</b>												
ผู้วิจัยตรวจสอบตามข้อ หมายตามกลุ่มอาคารที่ ก่อสร้างทุกกลุ่ม	1	H	✓	✓	4.5		•				ไม่ตรง	ต่อเติมชั้นบนของ อาคารในภายหลัง
	2	M	✓	✓	4.5		•				ไม่ตรง	
	3	N	✓		6.5		•				ตรง	
	4	I	✓		8			•			ตรง	
	5	D	✓	✓	3.5				•		ไม่ตรง	
	ตรงตามกฎหมาย 2 อาคาร						ไม่ตรงตามกฎหมาย 3 อาคาร					

ตารางที่ 6.6 สรุปประเด็นปัญหาและแนวทางแก้ไขความสูงอาคาร

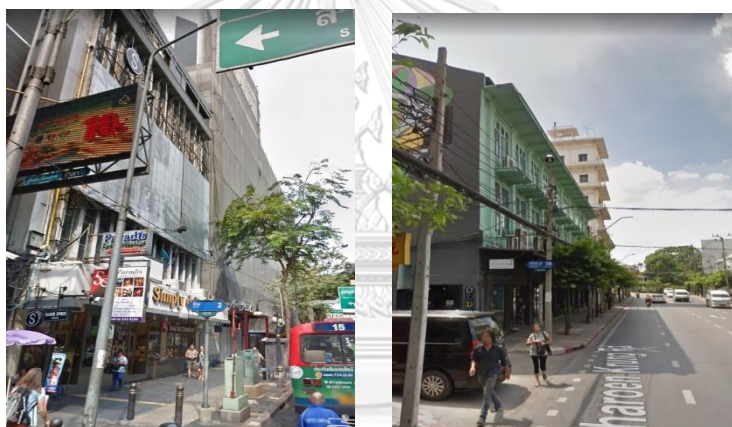
สรุปประเด็นปัญหาของความสูง อาคาร	อาคารที่มีความสูงเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดเนื่องมาจากการต่อเติมโครงสร้างเพื่อเพิ่มพื้นที่การ ใช้งานให้กับอาคาร
แนวทางปฏิบัติเพื่อให้ถูกต้อง	
ผู้ประกอบการ	1) ตรวจสอบตึกแถวเก่าที่นำมาดัดแปลงเป็นไฮสเทลว่าได้มีการต่อเติมโครงสร้างหรือเพิ่มความสูง จากเดิมมั้ยโดยสอบถามจากเจ้าของเดิมหรือดูเอกสารแบบแปลนอาคารเดิมที่มีของตึกแถว 2) สามารถเข้าไปปรึกษากับเจ้าหน้าที่สำนักงานโยธา เพื่อให้เข้ามาตรวจสอบความสูงของอาคาร
ผู้เชี่ยวชาญ <sup>2</sup> นายณรงค์รัฐ โมกษะสมิต	1) ตรวจสอบความถูกต้องในเรื่องของความสูงว่าเป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในช่วงที่อาคารนั้น ก่อสร้าง 2) ลงไปตรวจสอบสถานที่จริง
กรณีที่น่าสงสัย	เจ้าหน้าที่จะแจ้งให้ผู้ประกอบการดำเนินการรีโอโครงสร้างที่มีการต่อเติมออกให้แล้วเสร็จก่อน แล้วจึงมายื่นตัดแปลงขออนุญาตเป็นไฮสเทล
กรณีที่น่าปฏิบัติตามกฎหมาย	สามารถยื่นขออนุญาตได้ และสามารถปรับปรุงดัดแปลงในส่วนอื่นตามสมควร

<sup>2</sup>สัณยาณ ณรงค์รัฐ โมกษะสมิต, วิศวกรโยธาชำนาญการ สำนักงานควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร, 18 มิถุนายน 2562.



ภาพที่ 6.1 โฮสเทลที่มีความสูงอาคารไม่สัมพันธ์กับความกว้างของถนนด้านหน้าอาคารเนื่องจากตัวอาคารสูงกว่าความกว้างถนนที่อาคารตั้งอยู่เกินระยะเท่าที่กฎหมายกำหนด จึงไม่ตรงตามข้อกำหนด

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.2 โฮสเทลที่มีความสูงอาคารสัมพันธ์กับความกว้างของถนนด้านหน้าอาคารเนื่องจากตัวอาคารสูงไม่เกินระยะเท่าของความกว้างถนนที่กฎหมายกำหนด จึงตรงตามข้อกำหนด

ที่มา : ผู้วิจัย

### 6.1.2) ที่ว่างอาคาร

ที่ว่างอาคาร ตามกฎหมายที่กำหนดให้อาคารต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังอาคารเพื่อใช้สัญจรติดต่อ โดยห้ามก่อสร้างอะไรในพื้นที่นั้นหรือยื่นเข้าไปในพื้นที่นั้นเกินกว่ากำหนด ซึ่งพบว่ากฎหมายที่กำหนดเรื่องที่ว่าว่างอาคารนั้นมีอยู่หลายกลุ่มตามการออกกฎหมายในช่วงเวลานั้น จากผลการศึกษาพบว่าเมื่อนำอายุของอาคารในแต่ละหลังมาดูกับช่วงเวลาที่ยกข้อกำหนดจะสามารถแบ่งได้เป็น 4 กลุ่มดังนี้

ตารางที่ 6.7 แสดงที่ว่างของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด

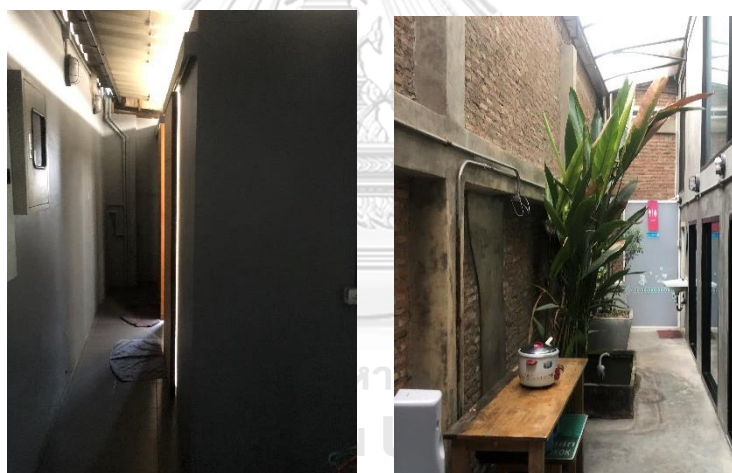
กฎหมายตามช่วงเวลา ที่อาคารก่อสร้าง	ลำดับ	โฮส เทล	กฎหมาย กำหนดที่ว่าง ด้านหลัง		ที่ตั้ง อา าคาร		ที่ว่างของอาคาร			ดำเนินการ ตาม กฎหมาย	หมายเหตุ ไม่ตรงตาม กฎหมาย
			2 เมตร	3 เมตร	มุม	กลาง	มี	ไม่ มี	ไม่ ต้อง มี		
<b>กลุ่มอาคารที่สร้างก่อน ปี พ.ศ.2522</b>											
อาคารที่ตั้งอยู่มุม ตามข้อกำหนดที่ กำหนดว่าอาคารที่อยู่ มุมทางสาธารณะที่มี ความกว้างทางไม่น้อย กว่า 10 เมตรและตัว อาคารลึกไปตามความ ยาวถนนทั้งสองด้านไม่ เกิน 15 เมตร ไม่ต้องมี ที่ว่างก็ได้	1	K	✓		•		✓			ไม่ตรง	มีการต่อเติม โครงสร้าง เพื่อใช้พื้นที่ ว่างด้านหลัง ของอาคาร
	2	E	✓		•		✓			ไม่ตรง	
	3	V	✓			•	✓			ไม่ตรง	
	4	U	✓			•	✓			ไม่ตรง	
	5	G	✓			•	✓			ไม่ตรง	
	<b>อาคารที่ตั้งอยู่มุม</b>										
ตรงตามกฎหมาย - อาคาร						ไม่ตรงตามกฎหมาย 2 อาคาร					
อาคารที่ตั้งอยู่กลาง ตามข้อกำหนดที่ กำหนดว่าต้องมีพื้นที่ ว่างด้านหลังอาคาร 2 เมตรเพื่อใช้เป็นทาง สัญจร	<b>อาคารที่ตั้งอยู่กลาง</b>										
	ตรงตามกฎหมาย - อาคาร						ไม่ตรงตามกฎหมาย 3 อาคาร				
<b>กลุ่มอาคารที่สร้างหลัง ปี พ.ศ.2522 และก่อนปี พ.ศ.2543</b>											
อาคารที่ตั้งอยู่มุม ตามข้อกำหนดอาคาร ที่อยู่มุมถนนสองสายตัด กันและมีทางออกจาก อาคารทั้งสองด้านของ อาคารโดยที่ตัวอาคาร ลึกขนานทั้งสองเส้นไม่ เกิน 15 เมตร ไม่ต้องมี ที่ว่างด้านหลังอาคาร	1	F			•			✓		ตรง	มีการต่อเติม โครงสร้าง เพื่อใช้พื้นที่ ว่างด้านหลัง ของอาคาร
	2	C	✓		•		✓			ไม่ตรง	
	3	B	✓			•	✓			ไม่ตรง	
	4	L	✓			•	✓			ไม่ตรง	
	5	T	✓			•	✓			ไม่ตรง	
	6	P	✓			•	✓			ไม่ตรง	
	7	O	✓			•	✓			ไม่ตรง	
<b>อาคารที่ตั้งอยู่มุม</b>											
ตรงตามกฎหมาย 1 อาคาร						ไม่ตรงตามกฎหมาย 1 อาคาร					
อาคารที่ตั้งอยู่กลาง ตามข้อกำหนดที่ กำหนดว่าต้องมีพื้นที่ ว่างด้านหลังอาคาร 2 เมตรเพื่อใช้เป็น ทางสัญจร	<b>อาคารที่ตั้งอยู่กลาง</b>										
	ตรงตามกฎหมาย - อาคาร						ไม่ตรงตามกฎหมาย 5 อาคาร				

ตารางที่ 6.7 แสดงที่ว่างของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด (ต่อ)

กฎหมายตามช่วงเวลา ที่อาคารก่อสร้าง	ลำดับ	โอส เทล	กฎหมาย กำหนดที่ว่าง ด้านหลัง		ที่ตั้ง อา าคาร		ที่ว่างของอาคาร			ดำเนินการ ตาม กฎหมาย	หมายเหตุ ไม่ตรงตาม กฎหมาย
			2 เมตร	3 เมตร	มุม	กลาง	มี	ไม่ มี	ไม่ ต้อง มี		
<b>กลุ่มอาคารที่สร้างหลัง ปี พ.ศ.2543</b>											
อาคารที่ตั้งอยู่มุม ตามข้อกำหนดที่ กำหนดว่าอาคารที่ไม่ ต้องมีที่ว่าง ต้องมีความ ยาว 1 ใน ส่วนของ ความยาวเส้นรอบรูป ภายนอกอาคารที่ ประชิดติดริมทาง สาธารณะ	1	R		✓	•		✓			ตรง	มีการต่อเติม โครงสร้าง เพื่อใช้พื้นที่ ว่างด้านหลัง ของอาคาร
	2	J			•				✓	ตรง	
	3	Q		✓		•	✓			ตรง	
	4	A		✓		•	✓			ไม่ตรง	
	5	S		✓		•	✓			ไม่ตรง	
<b>อาคารที่ตั้งอยู่มุม</b>											
ตรงตามกฎหมาย 2 อาคาร					ไม่ตรงตามกฎหมาย - อาคาร						
อาคารที่ตั้งอยู่กลาง ตามข้อกำหนดที่ กำหนดว่าต้องมีพื้นที่ ว่างด้านหลังอาคาร 3 เมตรเพื่อใช้เป็นทาง สัญจร	<b>อาคารที่ตั้งอยู่กลาง</b>										
	ตรงตามกฎหมาย 1 อาคาร					ไม่ตรงตามกฎหมาย 2 อาคาร					
<b>กลุ่มอาคารที่ไม่ทราบอายุของอาคาร</b>											
อาคารที่ตั้งอยู่มุม ผู้วิจัยตรวจสอบตามข้อ กฎหมายตามกลุ่ม อาคารที่ก่อสร้างทุก กลุ่ม	1	I			•			✓		ตรง	มีการต่อเติม โครงสร้าง เพื่อใช้พื้นที่ ว่างด้านหลัง ของอาคาร
	2	H		✓		•	✓			ไม่ตรง	
	3	M		✓		•	✓			ไม่ตรง	
	4	N		✓		•	✓			ไม่ตรง	
	5	D		✓		•	✓			ไม่ตรง	
<b>อาคารที่ตั้งอยู่มุม</b>											
ตรงตามกฎหมาย 1 อาคาร					ไม่ตรงตามกฎหมาย - อาคาร						
อาคารที่ตั้งอยู่กลาง ผู้วิจัยตรวจสอบตามข้อ กฎหมายตามกลุ่ม อาคารที่ก่อสร้างทุก กลุ่ม	<b>อาคารที่ตั้งอยู่กลาง</b>										
	ตรงตามกฎหมาย - อาคาร					ไม่ตรงตามกฎหมาย 4 อาคาร					

ตารางที่ 6.8 สรุปประเด็นปัญหาและแนวทางแก้ไขที่ว่างอาคาร

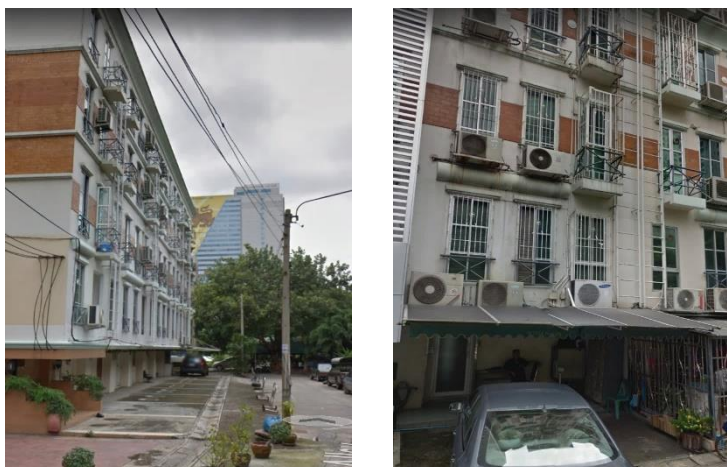
สรุปประเด็นปัญหาของที่ว่างอาคาร	อาคารที่มีพื้นที่ว่างด้านหลังอาคารนั้นจะมีการต่อเติมโครงสร้างเพื่อการใช้งานในพื้นที่ว่างด้านหลังนั้น
แนวทางปฏิบัติเพื่อให้ถูกต้อง	
ผู้ประกอบการ	1) ตรวจสอบตึกแถวเก่าที่นำมาตัดแปลงเป็นโฮสเทลว่าได้มีการต่อเติมโครงสร้างในบริเวณพื้นที่ว่างด้านหลังอาคารหรือไม่ 2) สามารถเข้าไปปรึกษากับเจ้าหน้าที่สำนักงานโยธา เพื่อให้เข้ามาตรวจสอบความถูกต้องของอาคาร
ผู้เชี่ยวชาญ นายณรงค์รัฐ โมกษะสมิต	1) ทางเจ้าหน้าที่จะตรวจสอบความถูกต้องในเรื่องของที่ว่างอาคาร ว่าเป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในช่วงที่อาคารนั้นก่อสร้างหรือไม่ 2) ลงไปตรวจสอบสถานที่จริง
กรณีที่น่าสงสัย	เจ้าหน้าที่จะแจ้งให้ผู้ประกอบการดำเนินการ <b>รื้อโครงสร้างที่มีการต่อเติมออกให้แล้วเสร็จก่อนแล้วจึงมายื่นตัดแปลงขออนุญาตเป็นโฮสเทล</b>
กรณีที่พบถูกต้องตามกฎหมาย	สามารถยื่นขออนุญาตได้ และสามารถปรับปรุงตัดแปลงในส่วนอื่นตามสมควร



ภาพที่ 6.3 โฮสเทลที่มีพื้นที่ว่างด้านหลังแต่มีการต่อเติมพื้นที่ว่างดังกล่าวเพื่อการใช้งาน

จึงไม่ตรงตามข้อกำหนดกำหนด

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.4 โฮสเทลที่มีพื้นที่ว่างด้านหลังและไม่มีการต่อเติมการใช้งานในบริเวณพื้นที่ว่าง  
จึงตรงตามข้อกำหนดที่กำหนด  
ที่มา : ผู้วิจัย

### 6.1.3) การดัดแปลงที่พบในโฮสเทล

จากผลการศึกษาการดัดแปลงที่เกิดขึ้นภายในตึกแถวเก่าที่เป็นโฮสเทลนั้นพบว่ามี การดัดแปลงที่  
เกิดขึ้น 15 ประเภทด้วยกันซึ่งสามารถแยกได้เป็น 2 กลุ่มดังนี้

#### 6.1.3.1) กลุ่มที่ดัดแปลงเพื่อการใช้งานและตามข้อกำหนด

CHULALONGKORN UNIVERSITY

ตารางที่ 6.9 แสดงการดัดแปลงลักษณะทางกายภาพของตึกแถวเพื่อการใช้งาน

ลำดับที่	โสตเทค	การดัดแปลงลักษณะทางกายภาพตึกแถว															รวม
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
อาคารสูง 3 ชั้น จำนวน 3 อาคาร																	
1	V	•	•	•			•				•						5
2	K	•	•	•	•	•			•	•	•	•					9
3	U	•															1
รวม		3	2	2	1	1	-	1	1	1	1	2	-	-	-	3	
อาคารสูง 4 ชั้น จำนวน 9 อาคาร																	
1	B	•	•	•			•										4
2	F	•	•	•	•		•	•	•	•							8
3	L	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•					10
4	T	•	•	•	•		•	•		•		•					8
5	Q	•	•		•												3
6	R	•	•		•												3
7	H	•	•	•		•		•									5
8	M	•	•	•		•											4
9	N	•	•	•		•	•	•									6
รวม		9	9	7	4	4	3	5	3	3	2	2	-	-	-	9	
อาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 7 อาคาร																	
1	G	•	•	•	•	•	•	•	•	•		•	•	•			13
2	C	•	•	•	•	•		•		•							7
3	P	•	•	•	•							•					5
4	A	•	•		•												3
5	J	•	•	•			•										4
6	S	•	•	•		•	•	•		•							7
7	I	•	•	•	•		•		•		•						7
รวม		7	7	6	5	3	3	4	2	2	3	-	2	1	1	7	
อาคารสูง 6 ชั้น จำนวน 2 อาคาร																	
1	O	•	•	•			•										4
2	D	•	•								•						3
รวม		2	2	1	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	2	
อาคารสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร																	
1	E	•	•			•	•	•	•	•			•				7
รวม		1	1	-	-	1	1	-	1	1	-	-	-	1	-	1	
รวมทั้งหมด 22 อาคาร		22	21	16	10	9	8	10	7	7	7	4	2	2	1	22	
		1 ห้องน้ำ	2 กั้นผนังห้อง	3 ผนังภายนอก	4 บันไดหนีไฟ	5 พื้น	6 ดาดฟ้า	7 ช่องแสง	8 ผนังภายใน	9 หลังคา	10 บันไดหลัก	11 เสา	12 ระเบียง	13 ลิฟต์	14 ผนังบันไดหนีไฟ	15 ช่องทางเดินภายใน	

เพื่อการใช้งานและตามข้อกำหนด	ก่อน 2522	2522-2543	หลัง 2543	ไม่ทราบปี	เพื่อการใช้งาน
------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------------

จากตารางที่ 6.9 พบว่าจากการดัดแปลงที่พบ 14 ประเภทและ 1 พื้นที่ นั้นเป็นกลุ่มที่ทำเพื่อการใช้งานและตามข้อกำหนดจำนวน 10 ประเภทและ 1 พื้นที่ ดังนี้



## 1) ห้องน้ำ

ห้องน้ำ ตามกฎหมาย ต้องมีจำนวนที่เพียงพอสำหรับผู้พักและถูกสุขลักษณะ โดยต้องมีในทุกชั้นที่มีใช้สอยของคนเป็นประจำ สามารถแบ่งเป็นรายละเอียดได้ดังนี้

ตารางที่ 6.10 แสดงลักษณะห้องน้ำของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด

กฎหมายเกี่ยวกับห้องน้ำ	ลำดับ	โอสเทล	กฎหมายกำหนดลักษณะห้องน้ำ		กฎหมายกำหนดขนาดห้องน้ำ		จำนวนห้องน้ำต่อชั้น	ดำเนินการตามกฎหมาย	หมายเหตุไม่ตรงตามกฎหมาย
			แยกอาบส้วม	รวมอาบส้วม	แยก 0.90 ตรม.	รวม 1.50 ตรม.			
<b>ลักษณะของห้องน้ำ</b> ตามกฎหมายระบุว่าห้องน้ำและห้องส้วมจะแยกจากกันหรืออยู่ในห้องเดียวกันก็ได้	อาคารสูง 3 ชั้น จำนวน 3 อาคาร								
	1	V	✓		✓		2	ตรง	
	2	K	✓		✓		6	ตรง	
	3	U	✓		✓		3	ตรง	
<b>ขนาดของห้องน้ำ</b> ตามกฎหมายระบุว่าขนาดของพื้นที่ภายในห้องที่รวมกันระหว่างห้องน้ำและห้องส้วมต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.50 ตารางเมตร ในกรณีที่แยกห้องน้ำกับห้องส้วมนั้นต้องมีพื้นที่ต่อห้องไม่น้อยกว่า 0.90 ตารางเมตร และมีความกว้าง 90 เซนติเมตร	อาคารสูง 4 ชั้น จำนวน 9 อาคาร								
	1	B	✓	✓	✓	✓	4	ตรง	
	2	F	✓	✓	✓	✓	4	ตรง	
	3	L		✓		✓	7	ตรง	
	4	T	✓		✓		4	ตรง	
	5	Q	✓	✓	✓	✓	2	ตรง	
	6	R	✓	✓	✓	✓	2	ตรง	
	7	H	✓	✓	✓	✓	4	ตรง	
	8	M	✓	✓	✓	✓	2	ตรง	
	9	N	✓	✓	✓	✓	2	ตรง	
<b>จำนวนห้องน้ำ</b> ตามกฎหมายได้กำหนดจำนวนของห้องน้ำ ห้องส้วมและอ่างล้างมือไว้เพื่อให้สัมพันธ์กับการใช้งาน กำหนดให้ มี 1 ชุด(ส้วมห้องน้ำ อ่างล้างมือ) ต่อ 1 ห้องพัก	อาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 7 อาคาร								
	1	G		✓		✓	2, 4	ตรง	
	2	C	✓		✓		2	ตรง	
	3	P	✓		✓		4	ตรง	
	4	A	✓	✓	✓	✓	2	ตรง	
	5	J		✓		✓	1	ตรง	
	6	S	✓		✓		6	ตรง	
	7	I	✓	✓	✓	✓	2	ตรง	
	อาคารสูง 6 ชั้น จำนวน 2 อาคาร								
	1	O	✓	✓	✓	✓	2	ตรง	
2	D	✓		✓		2	ตรง		
อาคารสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร									
1	E	✓	✓	✓	✓	4	ตรง		

ตารางที่ 6.10 แสดงลักษณะห้องน้ำของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด (ต่อ)

ลักษณะห้องน้ำ	ตรงตามกฎหมาย 22 อาคาร	ไม่ตรงตามกฎหมาย - อาคาร
ขนาดห้องน้ำ	ตรงตามกฎหมาย 22 อาคาร	ไม่ตรงตามกฎหมาย - อาคาร
จำนวนห้องน้ำ	ตรงตามกฎหมาย 22 อาคาร	ไม่ตรงตามกฎหมาย - อาคาร

ตารางที่ 6.11 สรุปประเด็นปัญหาและแนวทางแก้ไขห้องน้ำ

สรุปประเด็นปัญหาของห้องน้ำ	ไม่มีประเด็นปัญหา
แนวทางปฏิบัติเพื่อให้ถูกต้อง	
ผู้ประกอบการ	1) ผู้ประกอบการได้คำนึงถึงห้องน้ำมาเป็นส่วนสำคัญและได้มีการตัดแปลงสภาพของห้องน้ำเดิมที่มีอยู่หรือมีการตัดแปลงต่อเดิมนั้นในเหมาะสมกับขนาดพื้นที่ภายในตัวอาคารนั้นๆ และสามารถรองรับการใช้งานและจำนวนของผู้ที่มาพักได้ตามที่กฎหมายระบุไว้
ผู้เชี่ยวชาญ นายณรงค์รัฐ โมกษะสมิต	-
กรณีที่พบว่าผิด	ไม่พบกรณีที่ผิด
กรณีที่พบถูกต้องตามกฎหมาย	สามารถยื่นขออนุญาตได้ และสามารถปรับปรุงตัดแปลงในส่วนอื่นตามสมควร



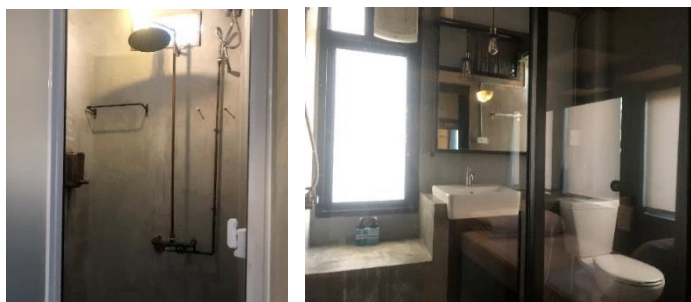
ภาพที่ 6.5 ลักษณะห้องน้ำที่มีการแยกห้องน้ำและห้องส้วมออกจากกันในโฮสเทลที่มีพื้นที่ภายในมาก โดยที่ขนาดของพื้นที่ใช้งานกว้างตามข้อกำหนดที่ 0.90 ตร.ม และมีสุขภัณฑ์ครบ จึงตรงตามข้อกำหนดกำหนด

ที่มา : ผู้วิจัย

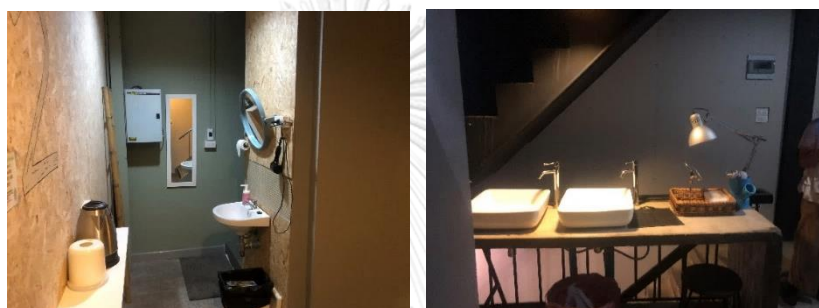


ภาพที่ 6.6 ลักษณะห้องน้ำที่รวมห้องน้ำและห้องส้วมไว้ด้วยกันในโฮสเทลที่มีพื้นที่น้อย โดยที่ขนาดของพื้นที่ใช้งานกว้างตามข้อกำหนดที่ 1.50 ตร.ม และมีสุขภัณฑ์ครบที่มีลักษณะตรงตามข้อกำหนดกำหนด

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.7 ลักษณะห้องน้ำแบบที่รวมห้องน้ำและห้องส้วมไว้ด้วยกันและแบบแยกที่มีขนาดพื้นที่การใช้งานภายใน  
ต่อหน่วยตามที่กำหนด มีลักษณะตรงตามข้อกำหนดที่กำหนด  
ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.8 ลักษณะห้องน้ำแบบที่รวมห้องน้ำและห้องส้วมไว้ด้วยกันที่มีจำนวน1-2 ห้องในแต่ละชั้นจะติดตั้งอ่างล้าง  
มือไว้ที่ด้านนอกของตัวห้องน้ำ ซึ่งมีจำนวนสุขภัณฑ์ตรงตามข้อกำหนดที่กำหนด  
ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.9 ลักษณะห้องน้ำแบบที่แยกห้องน้ำและห้องส้วมโดยติดตั้งอ่างล้างมือไว้ภายในส่วนของตัวพื้นที่ห้องน้ำ  
ซึ่งมีจำนวนสุขภัณฑ์และขนาดของพื้นที่ ตรงตามข้อกำหนดที่กำหนด  
ที่มา : ผู้วิจัย

## 2) กั้นผนังห้อง

ห้องพัก ตามกฎหมาย (ข้อกำหนด:บทที่2 ห้องพัก) กำหนดให้ต้องมีขนาด รูปแบบของ  
ห้องพัก สอดคล้องกับความเหมาะสม สามารถแบ่งเป็นรายละเอียดได้ดังนี้

ตารางที่ 6.12 แสดงลักษณะกั้นผนังห้องของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด

กฎหมายเกี่ยวกับห้องพัก	ลำดับ	โฮสเทล	กฎหมายกำหนดขนาดห้องพัก		กฎหมายกำหนดรูปแบบห้องพัก		วัสดุที่ใช้ไม่เป็นพิษต่อผู้ใช้งาน	ดำเนินการตามกฎหมาย	หมายเหตุไม่ตรงตามกฎหมาย	
			พ.ท. 8 ตร.ม	แคบ 2.5 เมตร	ไม่คล้ายที่เคาเพ	เลขห้องปลอดภัย				
<b>ขนาดห้องพัก</b> ตามกฎหมายได้กำหนดขนาดห้องที่จะทำเป็นห้องนอนไว้โดยต้องมีด้านที่แคบที่สุดไม่เกิน 2.5 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร	อาคารสูง 3 ชั้น จำนวน 3 อาคาร									
	1	V	✓	✓	✓	✓	✓	ตรง		
	2	K	✓	✓	✓	✓	✓	ตรง		
	3	U	ไม่มีการตัดแปลง							
	อาคารสูง 4 ชั้น จำนวน 9 อาคาร									
	1	B	✓	✓	✓	✓	✓	ตรง		
	2	F	✓	✓	✓	✓	✓	ตรง		
	3	L	✓	✓	✓	✓	✓	ตรง		
	4	T	✓	✓	✓	✓	✓	ตรง		
	5	Q	✓	✓	✓	✓	✓	ตรง		
	6	R	✓	✓	✓	✓	✓	ตรง		
	7	H	✓	✓	✓	✓	✓	ตรง		
	8	M	✓	✓	✓	✓	✓	ตรง		
9	N	✓	✓	✓	✓	✓	ตรง			
<b>รูปแบบห้องพัก</b> ตามกฎหมายได้กำหนดรูปแบบของห้องพักว่าต้องไม่คล้ายกับสถานที่ที่เป็นที่เคาเพทางศาสนา และต้องมีการติดเลขห้องกำกับแต่ละห้องพัก และต้องมีประตูที่สามารถรักษาความปลอดภัยในส่วนที่พักได้ด้วย	อาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 7 อาคาร									
	1	G	✓	✓	✓	✓	✓	ตรง		
	2	C	✓	✓	✓	✓	✓	ตรง		
	3	P	✓	✓	✓	✓	✓	ตรง		
	4	A	✓	✓	✓	✓	✓	ตรง		
	5	J	✓	✓	✓	✓	✓	ตรง		
	6	S	✓	✓	✓	✓	✓	ตรง		
	7	I	✓	✓	✓	✓	✓	ตรง		
	อาคารสูง 6 ชั้น จำนวน 2 อาคาร									
	1	O	✓	✓	✓	✓	✓	ตรง		
	2	D	✓	✓	✓	✓	✓	ตรง		
	อาคารสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร									
	1	E	✓	✓	✓	✓	✓	ตรง		
<b>ขนาดห้องพัก</b>	ตรงตามกฎหมาย 21 อาคาร				ไม่ตรงตามกฎหมาย - อาคาร					
<b>รูปแบบห้องพัก</b>	ตรงตามกฎหมาย 21 อาคาร				ไม่ตรงตามกฎหมาย - อาคาร					
<b>วัสดุผนังห้องพัก</b>	ตรงตามกฎหมาย 21 อาคาร				ไม่ตรงตามกฎหมาย - อาคาร					

ตารางที่ 6.13 สรุปประเด็นปัญหาและแนวทางแก้ไขกันผนังห้อง

สรุปประเด็นปัญหาของการกันผนังห้องพัก	ไม่มีประเด็นปัญหา
แนวทางปฏิบัติเพื่อให้ถูกต้อง	
ผู้ประกอบการ	<p>1) อาคาร 1 คูหา ผู้ประกอบการจะเลือกกันพื้นที่ส่วนหน้าของอาคารโดยใช้ความกว้างระหว่างผนังถึงผนัง ซึ่งในการกันแบบนี้ จะมีขนาดพื้นที่ภายในมากกว่าหรือเท่ากับ 8 ตารางเมตร</p> <p>2) อาคารที่มีขนาดหลายคูหาก็จะทำการแบ่งพื้นที่ภายในห้องพักมาจากขนาดเตียงและช่องทางเดิน จึงมีขนาดตรงตามกฎหมายเช่นเดียวกัน</p> <p>3) การเลือกใช้วัสดุทำผนังนั้นขึ้นอยู่กับความต้องการในการออกแบบของผู้ประกอบการเองซึ่งเป็นวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างที่ท้ออาศัยโดยทั่วไปและไม่อันตรายต่อผู้ใช้งาน</p>
ผู้เชี่ยวชาญ <sup>2</sup> นายณรงค์รัฐ โมกขะสมิต	-
กรณีที่พบว่ามีผิด	ไม่พบกรณีที่มีผิด
กรณีที่พบถูกต้องตามกฎหมาย	สามารถยื่นขออนุญาตได้ และสามารถปรับปรุงตัดแปลงในส่วนอื่นตามสมควร



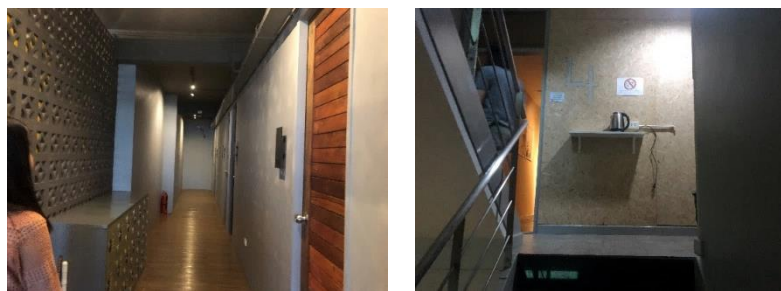
ภาพที่ 6.10 ขนาดห้องพักที่มีขนาดพื้นที่มากกว่าหรือเท่ากับ 8 ตารางเมตร และมีความสูงจากพื้นถึงเพดานที่ 2.6 เมตร ตรงตามข้อกำหนดกำหนด

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.11 แสดงการติดตั้งประตูในส่วนที่เป็นห้องพักเพื่อรักษาความปลอดภัยและมีเลขห้องกำกับ และรูปแบบการตกแต่งห้องพักเป็นแบบร่วมสมัยที่ไม่ได้คล้ายกับสถานที่ที่เป็นที่เคารพ จึงตรงตามข้อกำหนดกำหนด

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.12 แสดงวัสดุที่ใช้เป็นผนังกันห้องทั้งแบบที่เป็นแบบก่ออิฐฉาบปูน และแบบผนังเบาซึ่งเป็นวัสดุที่ไม่ก่อเกิดอันตรายและสามารถทนไฟในระยะตามกฎหมาย จึงตรงตามข้อกำหนดที่กำหนด

ที่มา : ผู้วิจัย

### 3) ผนังภายนอกและช่องแสง

ผนังภายนอก ตามกฎหมาย (ข้อกำหนด:บทที่2 ช่องแสง, วัสดุตกแต่งเปลือกอาคาร) ได้กำหนดในเรื่องของการเจาะช่องแสงโดยต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินอื่นในกรณีที่จะมีช่องแสง และการตกแต่งผนังภายนอกสามารถแบ่งรายละเอียดได้ดังนี้

แถบสี และความหมายอธิบาย					
	อาคารที่ตั้งอยู่มุมและใช้ช่องแสงเดิมไม่มีการเพิ่มเติม	ด	อาคารที่ใช้ช่องแสงเดิมไม่มีการเจาะเพิ่ม		
	อาคารที่ตั้งอยู่มุมและเพิ่มช่องแสงด้านข้างและหลัง	ล	อาคารที่มีการเจาะช่องแสงเพิ่มด้านหลัง		
	อาคารที่ตั้งอยู่กลางและใช้ช่องแสงเดิมไม่มีการเพิ่มเติม	ข	อาคารที่มีการเจาะช่องแสงเพิ่มด้านข้าง		
	อาคารที่ตั้งอยู่กลางและเพิ่มช่องแสงด้านหลัง	ม	อาคารตำแหน่งมุม	ก	อาคารตำแหน่งกลาง
	การตกแต่งผนังภายนอก	ก	อาคารที่มีการติดตั้งหน้ากอาคาร(Facade)		

ตารางที่ 6.14 แสดงการเจาะช่องแสงผนังภายนอกของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเจาะช่องแสงผนังภายนอก	ลำดับ	โศสเทล	การเจาะช่องแสงอาคาร				ที่ตั้งอาคาร		จำนวนชั้นอาคาร					ที่ว่างด้านหลังเมตร		ดำเนินการตามกฎหมาย	
			ด	ล	ข	ก	ม	ก	3	4	5	6	7	2	3		
<b>อาคารที่ตั้งอยู่มุมและใช้ช่องแสงเดิมไม่มีการเพิ่มเติม</b> ตามกฎหมายที่ก่อนและหลังปี พ.ศ.2543 สามารถเจาะช่องแสงเพิ่มถ้าอาคารที่มีความสูงในส่วนที่เป็นชั้น 3 ขึ้นไปต้องเว้นระยะห่างจากแนวเขตของบุคคลอื่น 3 เมตร และตั้งแต่ชั้น 2 ลงมาห่างจากแนวเขตอื่น 2 เมตร	<b>กลุ่มอาคารที่สร้างก่อน ปี พ.ศ.2522</b>																
	1	K	•				•		•						•		ไม่ตรง
	2	E	•				•							•		ไม่ตรง	
	3	V		•				•	•					•		ไม่ตรง	
	4	U	•					•	•					•		ไม่ตรง	
	5	G		•		•		•			•			•		ไม่ตรง	
	<b>กลุ่มอาคารที่สร้างหลัง ปี พ.ศ.2522 และก่อนปี พ.ศ.2543</b>																
	1	F		•	•		•			•				ไม่ต้องมี		ไม่ตรง	
	2	C		•	•		•				•			•		ไม่ตรง	
	3	B		•		•		•		•				•		ไม่ตรง	
	4	L		•				•		•				•		ไม่ตรง	
	5	T		•				•		•				•		ไม่ตรง	
	<b>อาคารที่ตั้งอยู่มุมและเพิ่มช่องแสงด้านข้างและหลัง</b> ใช้ข้อกำหนดแบบเดียวกัน	6	P	•				•			•			•		ไม่ตรง	
		7	O	•				•					•	•		ไม่ตรง	
		<b>กลุ่มอาคารที่สร้างหลัง ปี พ.ศ.2543</b>															
<b>อาคารที่ตั้งอยู่กลางและใช้ช่องแสงเดิมไม่มีการเพิ่มเติม</b> ใช้ข้อกำหนดแบบเดียวกัน	1	R	•				•			•				•		ตรง	
	2	J			•		•				•			ไม่ต้องมี		ตรง	
	3	Q	•					•		•				•		ตรง	
	4	A	•					•			•			•		ตรง	
	5	S		•				•			•			•		ตรง	
<b>การตกแต่งผนังภายนอก</b> ตามข้อกำหนดที่กำหนดว่าต้องไม่มีส่วนของอาคารยื่นเข้ามาในเขตที่ดินสาธารณะ หรือทางเดินและในส่วนปราณีตสถาปัตยกรรมต้องมีระยะยื่นไม่เกิน 1.20 เมตรจากผนัง	<b>กลุ่มอาคารที่ไม่ทราบอายุของอาคาร</b>																
	1	I	•				•			•				ไม่ต้องมี		ตรง	
	2	H	•					•		•				•		ตรง	
	3	M	•					•		•				•		ตรง	
	4	N		•				•		•				•		ตรง	
	5	D	•					•				•		•		ตรง	
	<b>อาคารที่ตั้งอยู่มุมและใช้ช่องแสงเดิมไม่มีการเพิ่มเติม 4 อาคาร</b>																
	ตรงตามกฎหมาย 2 อาคาร								ไม่ตรงตามกฎหมาย 2 อาคาร								
	<b>อาคารที่ตั้งอยู่มุมและเพิ่มช่องแสงด้านข้างและหลัง 3 อาคาร</b>																
	ตรงตามกฎหมาย 1 อาคาร								ไม่ตรงตามกฎหมาย 2 อาคาร								
	<b>อาคารที่ตั้งอยู่กลางและใช้ช่องแสงเดิมไม่มีการเพิ่มเติม 8 อาคาร</b>																
	ตรงตามกฎหมาย 5 อาคาร								ไม่ตรงตามกฎหมาย 3 อาคาร								
<b>อาคารที่ตั้งอยู่กลางและเพิ่มช่องแสงด้านหลัง 7 อาคาร</b>																	
ตรงตามกฎหมาย 2 อาคาร								ไม่ตรงตามกฎหมาย 5 อาคาร									

ตารางที่ 6.15 สรุปประเด็นปัญหาและแนวทางแก้ไขกั้นผนังห้อง

สรุปประเด็นปัญหาของการ เจาะช่องแสงอาคาร	ช่องแสงในชั้นที่ 3 หรือสูงขึ้นไปมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินไม่ถึง 3 เมตร
แนวทางปฏิบัติเพื่อให้ถูกต้อง	
ผู้ประกอบการ	1) ตรวจสอบตึกแถวเก่าที่นำมาดัดแปลงเป็นโฮสเทลว่าในส่วนที่เป็นการเจาะช่องแสงเดิมที่มีนั้นตรงตามข้อกำหนดหรือไม่และการออกแบบใหม่สอดคล้องหรือเป็นไปตามที่ระบุไว้ในกฎหมาย 3) ในกรณีที่ไม่มีมั่นใจว่าต้องดำเนินการอย่างไร สามารถเข้าไปปรึกษากับเจ้าหน้าที่สำนักงานโยธาเพื่อให้เข้ามาตรวจสอบความถูกต้อง
ผู้เชี่ยวชาญ นายณรงค์รัฐ โมกษะสมิต	1) ทางเจ้าหน้าที่จะตรวจสอบความถูกต้องในเรื่องของที่มีการเจาะช่องแสง ว่าเป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในช่วงที่อาคารนั้นก่อสร้างหรือไม่ 2) ลงไปตรวจสอบสถานที่จริง
กรณีที่น่าสงสัย	เจ้าหน้าที่จะแจ้งให้ผู้ประกอบการดำเนินการปิดช่องแสงให้เรียบร้อย แล้วเสร็จก่อน แล้วจึงมายื่นตัดแปลงขออนุญาตเป็นโฮสเทล
กรณีที่พบถูกต้องตามกฎหมาย	สามารถยื่นขออนุญาตได้ และสามารถปรับปรุงดัดแปลงในส่วนอื่นตามสมควร



ภาพที่ 6.13 แสดงช่องแสงเดิมด้านหลังของอาคารที่สร้างก่อน พ.ศ. 2543 ที่ตั้งบริเวณมุมที่อยู่ชั้นที่ 3 แต่มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินเพียง 2 เมตรในชั้นที่ 3 จึงไม่ตรงตามข้อกำหนดเนื่องจากกฎหมายกำหนดไว้ที่ 3 เมตร ในส่วนของช่องว่างของอาคารชั้นที่ 3 ขึ้นไป

ที่มา : ผู้วิจัย





ภาพที่ 6.14 แสดงช่องแสงเดิมด้านข้างและด้านหลังของอาคารที่สร้างหลัง พ.ศ. 2543 ที่ตั้งบริเวณมุมที่อยู่ในชั้นที่ 3 ขึ้นไป มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 3 เมตรในชั้นที่ 3 ขึ้นไป ตรงตามข้อกำหนดเนื่องจากกฎหมายกำหนดไว้ที่ 3 เมตร ในส่วนของช่องว่างของอาคารชั้นที่ 3 ขึ้นไป

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.15 แสดงช่องแสงที่เพิ่มเติมด้านหลังของอาคารที่สร้างก่อน พ.ศ. 2543 ที่ตั้งบริเวณมุมที่อยู่ในชั้นที่ 3 แต่มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินไม่ถึง 3 เมตรในชั้นที่ 3 ไม่ตรงตามข้อกำหนดเนื่องจากกฎหมายกำหนดไว้ที่ 3 เมตร ในส่วนของช่องว่างของอาคารชั้นที่ 3 ขึ้นไป

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.16 แสดงช่องแสงที่เพิ่มเติมด้านข้างของอาคารที่สร้างก่อน พ.ศ. 2543 ที่ตั้งบริเวณมุม แต่ไม่มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ไม่ตรงตามข้อกำหนด

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.17 แสดงช่องแสงที่เพิ่มเติมด้านข้างของอาคารที่สร้างก่อน พ.ศ. 2543 ที่ตั้งบริเวณมุม มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 3 เมตร ตรงตามข้อกำหนดกำหนด

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.18 แสดงช่องแสงเดิมด้านหลังของอาคารที่สร้างก่อน พ.ศ. 2543 ที่ตั้งตำแหน่งกลาง แต่มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินไม่ถึง 3 เมตร ในชั้นที่ 3 ไม่ตรงตามข้อกำหนดกำหนดเนื่องจากกฎหมายกำหนดไว้ที่ 3 เมตร ในส่วนของช่องว่างของอาคารชั้นที่ 3 ขึ้นไป

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.19 แสดงช่องแสงเดิมด้านหลังของอาคารที่สร้างหลัง พ.ศ. 2543 ที่ตั้งตำแหน่งกลาง แต่มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 3 เมตร ในชั้นที่ 3 ตรงตามข้อกำหนดกำหนดเนื่องจากกฎหมายกำหนดไว้ที่ 3 เมตร ในส่วนของช่องว่างของอาคารชั้นที่ 3 ขึ้นไป

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.20 แสดงช่องแสงที่มีการเพิ่มเติมด้านหลังของอาคารที่สร้างก่อน พ.ศ. 2543 ที่ตั้งตำแหน่งกลาง แต่มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินไม่ถึง 3 เมตร ในชั้นที่ 3 ไม่ตรงตามข้อกำหนดเนื่องจากกฎหมายกำหนดไว้ที่ 3 เมตร ในส่วนของช่องว่างของอาคารชั้นที่ 3 ขึ้นไป

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.21 แสดงการตกแต่งผนังภายนอกด้วยการทาสี และเพ้นท์รูปเพื่อปรับปรุงสภาพอาคาร โดยไม่มีส่วนหนึ่งส่วนใดยื่นเข้าไปในพื้นที่สาธารณะ จึงตรงตามข้อกำหนดกำหนด

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.22 แสดงการตกแต่งผนังภายนอกด้วยการติดตั้งหน้ากากอาคาร (Facade) โดยมีระยะห่างไม่เกิน 1.20 เมตร จากผนังอาคาร ตรงตามข้อกำหนดกำหนดเนื่องจากไม่ได้ยื่นส่วนที่ติดตั้งเข้าไปในพื้นที่สาธารณะเกินที่ระยะกำหนดไว้ที่ 1.20 เมตร

ที่มา : ผู้วิจัย

#### 4) บ้านไดหนีไฟและผนังบ้านไดหนีไฟ

บ้านไดหนีไฟ ตามกฎหมาย (ข้อกำหนด:บทที่2 บ้านไดหนีไฟภายในอาคาร) ได้กำหนดในเรื่องของการใช้บ้านไดหนีไฟในเวลาที่เกิดเหตุอัคคีภัย สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทมีรายละเอียดได้ดังนี้

ตารางที่ 6.16 แสดงบ้านไดหนีไฟของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด

กฎหมายเกี่ยวกับบ้านไดหนีไฟ	ลำดับ	โศสเทล	การหนีไฟโดย		ตำแหน่งบ้านไดหนีไฟภายนอก			ที่ว่าง		ลักษณะ		ลักษณะบ้านได	
			บ้านไดหลัก	บ้านไดภายนอก	หน้า	หลัง	ข้าง	มี	ไม่มี	ไม่ใช่แนวตั้ง	ผนังรอบกันไฟ	แนวตั้ง	ไม่แนวตั้ง
<b>ลักษณะของบ้านไดหลัก</b> บ้านไดหลักนั้นเป็นบ้านไดที่ไม่ใช่แนวตั้งและวัสดุของบ้านไดหลักต้องมีความแข็งแรง และเป็นวัสดุที่ไม่ก่อให้เกิดการติดไฟหรือลามไฟ	อาคารสูง 3 ชั้น จำนวน 3 อาคาร												
	1	V	•						•	✓			
	2	K	•	•		•			•	✓			•
	3	U	•						•	✓			
	อาคารสูง 4 ชั้น จำนวน 9 อาคาร												
	1	B	•	•					•	✓	×		
	2	F	•	•				•		✓	×		
	3	L	•	•	•				•	✓	×	•	
	4	T	•	•	•				•	✓	×	•	
	5	Q	•	•		•			•	✓	×	•	
6	R	•	•		•			•	✓	×	•		
7	H	•	•					•	✓	×			
8	M	•	•					•	✓	×			
9	N	•	•					•	✓	×			
อาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 7 อาคาร													
<b>บ้านไดหนีไฟภายนอก</b> อาคาร (ก่อนปี 2543)	1	G	•	•		•			•	✓	✓		•
	2	C	•	•			•		•	✓	×	•	
2522	2522-43	P	•	•	•				•	✓	×	•	
ตามข้อกำหนดที่ออกก่อนปี พ.ศ.2543 ได้กำหนดให้อาคารที่เป็นที่พักอาศัยเกิน 3 ชั้น นอกจากจะมีบันไดปกติแล้วต้องมีทางลงหนีไฟอย่างน้อยอีก 1 แห่ง	4	A	•	•	•				•	✓	×	•	
	5	J	•	•				•		✓	×		
	6	S	•	•					•	✓	×		
	7	I	•	•			•	•		✓	×	•	
	อาคารสูง 6 ชั้น จำนวน 2 อาคาร												
	1	O	•	•					•	✓	×		
	2	D	•	•					•	✓	×		

ตารางที่ 6.16 แสดงบันไดหนีไฟของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด (ต่อ)

กฎหมายเกี่ยวกับบันไดหนีไฟ	ลำดับ	โอสเทล	การหนีไฟโดยบันได		ตำแหน่งบันไดหนีไฟภายนอก			ที่ว่างหลัง		ลักษณะบันไดหลัก		ลักษณะบันไดหนีไฟภายนอก	
			บันไดหลัก	บันไดภายนอก	หน้า	หลัง	ข้าง	มี	ไม่มี	ไม่ใช่แนวตั้ง	ผนังรอบกันไฟ	แนวตั้ง	ไม่แนวตั้ง
<b>ลักษณะของบันไดหนีไฟภายนอก(ก่อนปี 2543)</b> ไม่ได้กำหนดลักษณะของบันไดหนีไฟที่ต้องมีเพิ่มว่าต้องมีลักษณะแบบใด	อาคารสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร												
	1	E	•						•	✓	✓		
<b>ตำแหน่งที่ติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอก(ก่อนปี 2543)</b> ไม่ได้กำหนดตำแหน่งในการติดตั้งทางหนีไฟเพิ่มเพียงแคกำหนดว่าต้องมีเพิ่มอีก 1 แห่งเท่านั้น	ลักษณะของบันไดหลัก 22 อาคาร												
	ตรงตามกฎหมาย 22 อาคาร ไม่เป็นบันไดแนวตั้ง						ไม่ตรงตามกฎหมาย - อาคาร						
<b>บันไดหนีไฟภายนอกอาคาร (หลังปี 2543)</b> กำหนดให้การที่จะมีบันไดหนีไฟในแนวตั้ง(บันไดลิง)อาคารต้องสูงไม่เกิน 4 ชั้น หรือไม่เกิน 15 เมตร หรืออาคารที่มี 3 ชั้นและมีคาดฟ้าที่มีพื้นที่ชั้นคาดฟ้าเกิน 16 ตารางเมตร ถ้าความสูงเกินนี้จะใช้บันไดลิงไม่ได้	ผนังรอบบันไดหลัก 22 อาคาร												
	3 ชั้น	สูงเกิน 3 ชั้น			สูงเกิน 3 ชั้น								
	ตรงตามกฎหมาย 3 อาคาร			ตรงตามกฎหมาย 2 อาคาร			ไม่ตรงตามกฎหมาย 17 อาคาร ไม่มีการปิดล้อมผนังรอบบันได						
	ติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกอาคาร 10 อาคาร						ไม่ติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกอาคาร 12 อาคาร						
	3 ชั้น 1 อาคาร	สูงเกิน 3 ชั้น 9 อาคาร			3 ชั้น 2 อาคาร	สูงเกิน 3 ชั้น 10 อาคาร							
กฎหมายไม่ได้ให้ติดตั้ง			ตรงตามกฎหมาย 9 อาคาร			กฎหมายไม่ได้ให้ติดตั้ง			ไม่ตรงตามกฎหมาย 10 อาคาร				
บันไดหนีไฟภายนอกอาคาร (ก่อนปี 2543) อาคารก่อนปี 2543 ที่เกิน 3 ชั้น มี 9 อาคาร													
ตรงตามกฎหมาย 5 อาคาร ติดตั้งบันไดหนีไฟเพิ่ม 1 แห่ง						ไม่ตรงตามกฎหมาย 4 อาคาร ไม่มีการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอก							
ลักษณะของบันไดหนีไฟภายนอก(ก่อนปี 2543) ที่ติดตั้ง 5 อาคาร													
ตรงตามกฎหมาย 5 อาคาร แบบบันไดลิง , ไม่ใช่แนวตั้ง						ไม่ตรงตามกฎหมาย - อาคาร							
ตำแหน่งที่ติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอก(ก่อนปี 2543)													
ห = ด้านหน้า 3 อาคาร	1) ตำแหน่งที่ตั้งที่มาจากการใช้งานพื้นที่ภายใน โอสเทลที่มีจำนวน 1-2 ห้องต่อชั้นจะติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกในลักษณะบันไดลิงติดไว้กับผนังที่สามารถออกจากห้องพักในชั้นนั้นได้เลยโดยไม่ต้องมาผ่านทางเดิน ส่วนโอสเทลที่มีจำนวนห้องหลายห้องในชั้นเดียวกันจะติดตั้งบันไดหนีไฟตรงทางสัญจรหลักของแต่ละชั้นเพื่อให้ทุกห้องสามารถใช้งานได้												
ล = ด้านหลัง 1 อาคาร	2) ตำแหน่งที่ตั้งที่สัมพันธ์กับที่ว่างภายนอก กรณีที่อาคารมีการต่อเติมพื้นที่ด้านหลังจนเต็มที่ว่างจะเลือกมาติดตั้งไว้ทางด้านหน้าหรือด้านข้างแทน												
ห = ด้านข้าง 1 อาคาร	3) ตำแหน่งของอาคาร อาคารที่ตั้งอยู่มุม แล้วไม่มีที่ว่างด้านหลัง จะติดไว้ที่ด้านข้างใกล้ห้องพัก ส่วนหลังกลาง ถ้าไม่มีพื้นที่ว่างด้านหลังจะติดตั้งไว้ด้านหน้าใกล้ห้องพักหรือทางเดิน												

ตารางที่ 6.16 แสดงบันไดหนีไฟของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด (ต่อ)

กฎหมายเกี่ยวกับ บันไดหนีไฟ	ลำดับ	โฮส เทล	การหนีไฟโดย บันได		ตำแหน่งบันไดหนีไฟ ภายนอก			ที่ว่าง หลัง		ลักษณะ บันไดหลัก		ลักษณะบันได หนีไฟ ภายนอก	
			บันได หลัก	บันได ภายนอก	หน้า	หลัง	ข้าง	มี	ไม่มี	ไม่ใช่ แนว ตั้ง	ผนัง รอบ กันไฟ	แนว ตั้ง	ไม่ แนว ตั้ง
ลักษณะของบันไดหนี ไฟภายนอก(หลังปี 2543) บันไดหนีไฟภายนอก เพิ่มนั้นต้องเป็นบัน ไดเหล็กแบบบันได แนวตั้ง(บันไดลิง)ที่มี ขนาดความกว้าง 60 เซนติเมตรและมีระยะ ก้าวที่ 40 เซนติเมตร	บันไดหนีไฟภายนอกอาคาร (หลังปี 2543) อาคารหลังปี 2543 ที่เกิน 3 ชั้น มี 5 อาคาร												
ตำแหน่งที่ตั้ง บันไดหนีไฟภายนอก (หลังปี 2543) กำหนดตำแหน่งใน การติดตั้งทางหนีไฟ เพิ่มว่าให้ติดตั้งไว้ที่ ว่างด้านหลัง	ตรงตามกฎหมาย 2 อาคาร ติดตั้งบันไดหนีไฟและความสูงไม่เกิน 4 ชั้น						ไม่ตรงตามกฎหมาย 1 อาคาร ความสูงเกิน 4 ชั้น		ไม่ตรงตามกฎ หมาย 2 อาคาร ไม่มีการติดตั้ง				
	ลักษณะของบันไดหนีไฟภายนอก(หลังปี 2543) ที่ติดตั้ง 3 อาคาร												
	ตรงตามกฎหมาย 3 อาคาร						ไม่ตรงตามกฎหมาย - อาคาร						
	ตำแหน่งที่ติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอก(หลังปี 2543)												
	ตรงตามกฎหมาย 2 อาคาร ติดตั้งบันไดหนีไฟไว้ด้านหลังอาคาร						ไม่ตรงตามกฎหมาย 1 อาคาร ติดตั้งบันไดหนีไฟไว้ด้านหน้าอาคาร						

ตารางที่ 6.17 สรุปประเด็นปัญหาและแนวทางแก้ไขบันไดหนีไฟ

สรุปประเด็นปัญหาของบันได หนีไฟภายในอาคาร	บันไดหนีไฟภายใน ไม่มีการปิดล้อมบันไดหลักด้วยผนังที่สามารถทนไฟและไม่มีการติดตั้งประตูแบบบานเปิดที่กัน ไฟ แต่ปล่อยให้เป็นบันไดโล่งที่มีพื้นที่เชื่อมต่อกับส่วนอื่นอิสระ
แนวทางปฏิบัติเพื่อให้ถูกต้อง	
บันไดหนีไฟภายใน	
ผู้ประกอบการ	1) ศึกษาข้อกำหนดใหม่ที่ผ่อนปรนในการนำอาคารประเภทอื่นมาเป็นโฮสเทลในเรื่องของการทำ บันไดหลักเพื่อใช้เป็นบันไดหนีไฟภายใน 2) ปรึกษากับทางผู้ออกแบบให้ช่วยตรวจสอบและออกแบบวิธีการดำเนินการให้เป็นไปตาม ข้อกำหนดที่ระบุไว้ 3) ในกรณีที่ไม่นั่นใจว่าต้องดำเนินการอย่างไร สามารถเข้าไปปรึกษากับเจ้าหน้าที่สำนักการโยธา เพื่อให้เข้ามาตรวจสอบความถูกต้อง
ผู้เชี่ยวชาญ นายณรงค์รัฐ โมกษะสมิต	1) ทางเจ้าหน้าที่จะตรวจสอบความถูกต้องในเรื่องของการใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟว่าได้ ดำเนินการตามที่กฎหมายระบุไว้หรือไม่ 2) ลงไปตรวจสอบสถานที่จริง

กรณีที่พบว่าผิด	เจ้าหน้าที่จะแจ้งให้ผู้ประกอบการดำเนินการ <b>ปิดล้อมพื้นที่บ้านใดหลักที่ใช้เป็นบ้านใดหนีไฟให้เรียบร้อย แล้วเสร็จก่อน แล้วจึงมายื่นตัดแปลงขออนุญาตเป็นโฮสเทล</b>
กรณีที่พบถูกต้องตามกฎหมาย	สามารถยื่นขออนุญาตได้ และสามารถปรับปรุงตัดแปลงในส่วนอื่นตามสมควร

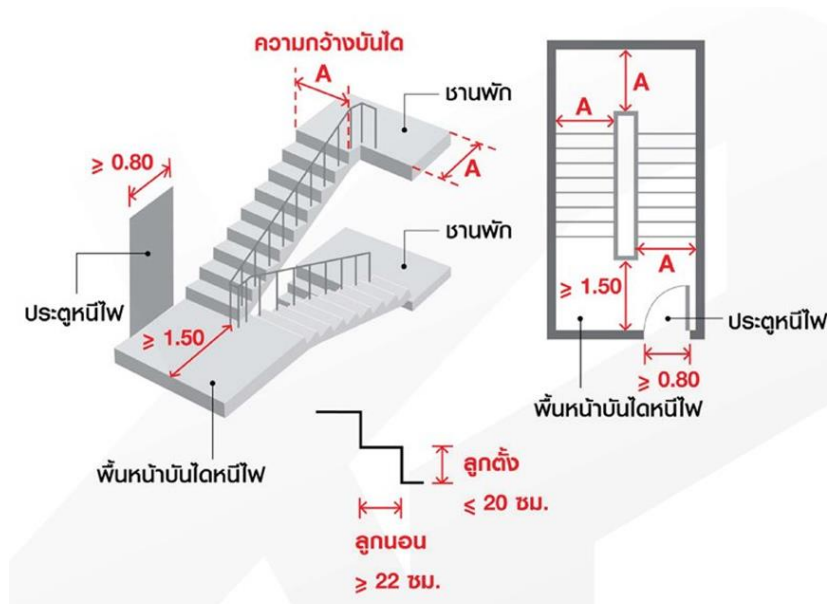
ตารางที่ 6.17 สรุปประเด็นปัญหาและแนวทางแก้ไขบ้านใดหนีไฟ (ต่อ)

สรุปประเด็นปัญหาของบ้านใดหนีไฟภายในอาคาร	บ้านใดหนีไฟภายใน <b>ไม่มีการปิดล้อมบ้านใดหลักด้วยผนังที่สามารถทนไฟและไม่มีการติดตั้งประตูแบบบานเปิดที่กันไฟ</b> แต่ปล่อยให้เป็นบ้านใดโล่งที่มีพื้นที่เชื่อมต่อกับส่วนอื่นอิสระ
แนวทางปฏิบัติเพื่อให้ถูกต้อง	
บ้านใดหนีไฟภายใน	
สถาปนิก <sup>4</sup> นางสาวปาริชาติ ทองมี	1) ควรที่จะปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนดเพราะเป็นการคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้ที่ใช้งานภายใน 2) เลือกใช้วัสดุที่สามารถทนไฟและมีความหนาที่น้อยลงกว่าการก่อผนัง หรือวัสดุโปร่งแสงหรือใสที่สามารถทนไฟได้ตามเวลาหรือมากกว่าเวลาที่กำหนด มาใช้ในการออกแบบ สามารถนำวัสดุเหล่านี้มาติดตั้งล้อมพื้นที่
สถาปนิก <sup>5</sup> นายธนภัทร ตันต์จรัม	1) ต้องคำนึงถึงความปลอดภัย และในปัจจุบันมีวัสดุที่สามารถทนไฟได้ตามเวลาหรือมากกว่าที่กำหนด อย่างมากมาย โดยที่มีรูปแบบสวยงามทันสมัย ที่จะนำมาเป็นผนังโดยรอบบ้านใดหลักได้ เพื่อให้ตรงตามข้อกำหนด
สรุปประเด็นปัญหาของบ้านใดหนีไฟภายนอกอาคาร	บ้านใดหนีไฟภายนอก <b>อาคารที่เป็นตึกแถวที่มีความสูงเกิน 3 ชั้น ไม่มีการติดตั้งบ้านใดหนีไฟภายนอกเพิ่มเติมตามกฎหมายที่กำหนดต่อเติมพื้นที่ว่างด้านหลังจนไม่พื้นที่ในการติดตั้งบ้านใดหนีไฟภายนอก</b>
แนวทางปฏิบัติเพื่อให้ถูกต้อง	
บ้านใดหนีไฟภายนอก	
ผู้ประกอบการ	1) ตรวจสอบอายุของอาคารที่นำมาตัดแปลงเป็นโฮสเทล และตรวจสอบข้อกำหนดในเรื่องของการติดตั้งบ้านใดหนีไฟภายนอก ว่าอาคารที่เราจะนำมานั้นเข้าข่ายที่จะสามารถติดตั้งบ้านใดหนีไฟภายนอกเพิ่มหรือไม่ 2) ตรวจสอบความสูงของอาคาร ว่าไม่เกินกำหนดหรือไม่ 3) ในกรณีที่ไม่นับใจว่าต้องดำเนินการอย่างไร สามารถเข้าไปปรึกษากับเจ้าหน้าที่สำนักงานโยธา เพื่อให้เข้ามาตรวจสอบความถูกต้อง
ผู้เชี่ยวชาญ <sup>2</sup> นายณรงค์รัฐ โมกษะสมิต	1) ทางเจ้าหน้าที่จะตรวจสอบความถูกต้องในเรื่องของการการติดตั้งบ้านใดหนีไฟภายนอกว่าได้ดำเนินการตามที่กฎหมายระบุไว้หรือไม่ 2) ลงไปตรวจสอบสถานที่จริง
กรณีที่พบว่าผิด	เจ้าหน้าที่จะแจ้งให้ผู้ประกอบการดำเนินการ <b>ติดตั้งบ้านใดหนีไฟภายนอกเพิ่มที่ใช้เป็นบ้านใดหนีไฟให้เรียบร้อย แล้วเสร็จก่อน แล้วจึงมายื่นตัดแปลงขออนุญาตเป็นโฮสเทล</b> แต่ในเมื่อมีกฎหมายผ่อนปรนให้สามารถนำบ้านใดหลักมาใช้เป็นบ้านใดหนีไฟได้ ทางเจ้าหน้าที่แนะนำให้ดำเนินการส่วนของบ้านใดหลัก เพราะมีความปลอดภัยมากกว่า
กรณีที่พบถูกต้องตามกฎหมาย	สามารถยื่นขออนุญาตได้ และสามารถปรับปรุงตัดแปลงในส่วนอื่นตามสมควร

<sup>2</sup>สัมภาษณ์ ณรงค์รัฐ โมกษะสมิต, วิศวกรโยธาชำนาญการ สำนักงานควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร, 18 มิถุนายน 2562.

<sup>4</sup>สัมภาษณ์ ปาริชาติ ทองมี, สถาปนิกอิสระ, 20 มิถุนายน 2562.

<sup>5</sup>สัมภาษณ์ ธนภัทร ตันต์จรัม, สถาปนิก บริษัท 'A Millimetre', 20 มิถุนายน 2562.



ภาพที่ 6.23 แสดงรูปแบบลักษณะของบันไดที่จะเป็นบันไดหนีไฟภายในอาคาร ต้องมีผนังที่ทำจากวัสดุทนไฟล้อมทุกด้าน และมีประตูที่ติดตั้งอุปกรณ์บังคับปิดได้เอง และต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ

จึงจะถือว่าถูกต้องตามข้อกำหนด

ที่มา : <https://www.scgbuildingmaterials.com/th/HomeConsult/Blog/new-home>

สืบค้นเมื่อ 20 มิถุนายน 2562

- วัสดุที่สามารถนำมาเป็นผนังโดยรอบบันไดที่สามารถทนไฟได้ตามระยะเวลา 30 นาที

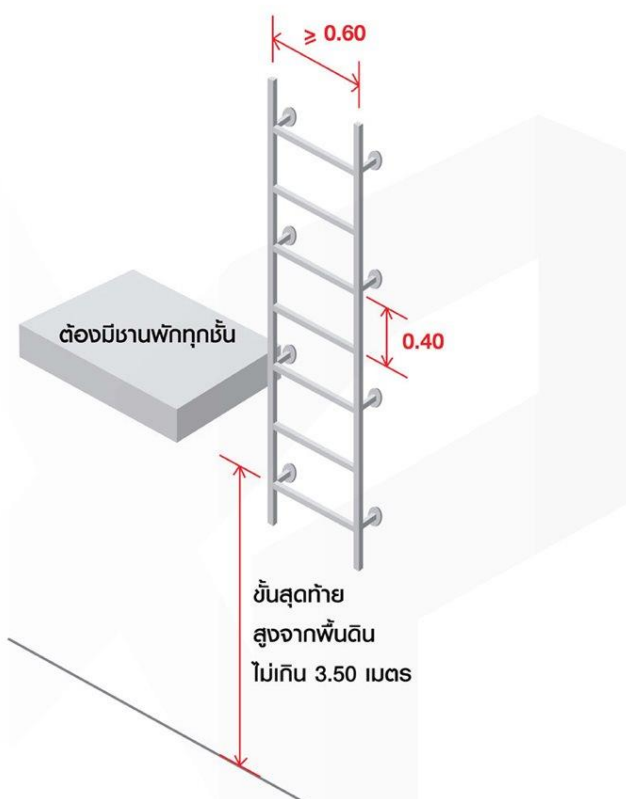
ตารางที่ 6.18 แสดงระยะเวลาการทนไฟของวัสดุที่สามารถนำมาใช้ออกแบบในส่วนที่เป็นผนังปิดล้อมบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟ

ประเภทของวัสดุ	ระยะเวลาการทนไฟ (เฉลี่ย)
1. แผ่นซีเมนต์บอร์ด	1-2 ชั่วโมง
2. แผ่นยิปซัมชนิดทนไฟ	4 ชั่วโมง
3. อิฐมวลเบา	2-4 ชั่วโมง
4. ไม้แปรรูป CLT	1.45-2 ชั่วโมง
5. อลูมิเนียม คอมโพสิต	1-2 ชั่วโมง
6. ไม้จริง	0.30-1.30 ชั่วโมง
7. กระดาษกามีเนต	2 ชั่วโมง

ที่มา : <https://www.wazzadu.com/article/3115>

สืบค้นเมื่อ 20 มิถุนายน 2562





ภาพที่ 6.24 แสดงรูปแบบลักษณะของบันไดที่จะเป็นบันไดหนีไฟภายนอกอาคาร ต้องติดตั้งไว้ในส่วนที่เป็นผนังทึบ และต้องมีชานพักในแต่ละชั้น และต้องมีขนาดความกว้างของบันได ตามที่กฎหมายกำหนด จึงจะถือว่าถูกต้องตามข้อกำหนด

ที่มา : <https://www.scgbuildingmaterials.com/th/HomeConsult/Blog/new-home>

สืบค้นเมื่อ 20 มิถุนายน 2562



ภาพที่ 6.25 แสดงลักษณะของบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟภายในไม่ใช่แนวตั้ง และเป็นวัสดุที่มีความแข็งแรงและไม่ใช้วัสดุที่ก่อให้เกิดการลุกลามของเพลิงไหม้ ตรงตามข้อกำหนด

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.26 แสดงลักษณะของบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟภายในที่ไม่มีผนังที่ทำจากวัสดุทนไฟปิดล้อมทุกด้าน และไม่มีประตูที่ทำจากวัสดุทนไฟที่สามารถปิดได้ ไม่ตรงตามข้อกำหนดเนื่องจากข้อกำหนดกำหนดให้สามารถใช้งานบันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟได้แต่ต้องทำการปิดล้อมพื้นที่ด้วยวัสดุที่ทนไฟ 30 นาที

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.27 แสดงการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกเพิ่มเติมหลังจากที่ดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทลที่มีความสูง 3 ชั้นขึ้นไป มีทั้งรูปแบบที่เป็นบันไดแนวตั้ง(บันไดลิง) และบันไดที่ไม่ใช่แนวตั้ง ตรงตามข้อกำหนดในเรื่องของลักษณะบันไดหนีไฟภายนอก

ที่มา : ผู้วิจัย

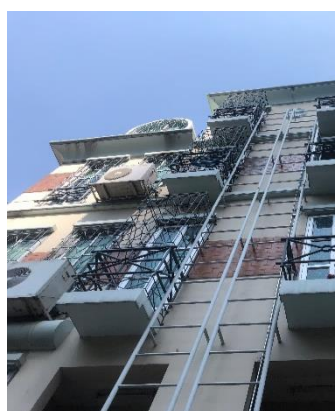


ภาพที่ 6.28 แสดงการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกในรูปแบบที่เป็นบันไดแนวตั้ง(บันไดลิง) ไว้ในส่วนที่สามารถออกจากห้องพักได้เลยโดยไม่ต้องผ่านส่วนอื่น ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.29 แสดงการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกแบบที่ไม่ใช่แนวตั้ง ไว้ในส่วนที่ติดกับทางสัญจรภายในของแต่ละชั้นเพื่อให้ทุกห้องสามารถใช้งานได้

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.30 แสดงการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกแบบแนวตั้งในแต่ละตำแหน่ง ในอาคารที่มีการต่อเติมพื้นที่ด้านหลังจะติดตั้งบันไดไว้พื้นที่ด้านหน้าหรือด้านข้างขึ้นอยู่กับตำแหน่งของอาคารนั้น และในอาคารที่มีพื้นที่ว่างด้านหลังจะติดตั้งไว้ที่ด้านหลังของอาคาร

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.31 แสดงการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่สร้างหลัง พ.ศ.2543 แบบแนวตั้งไว้ที่ด้านหลังของอาคารที่มีความสูง 4 ชั้น ตรงตามข้อกำหนดกำหนดเนื่องจากตัวอาคารมีความสูงไม่เกินกำหนดที่ 4 ชั้นของข้อกำหนดในการติดตั้งบันไดลิงที่ใช้หนีไฟภายนอกอาคาร ที่มา : ผู้วิจัย



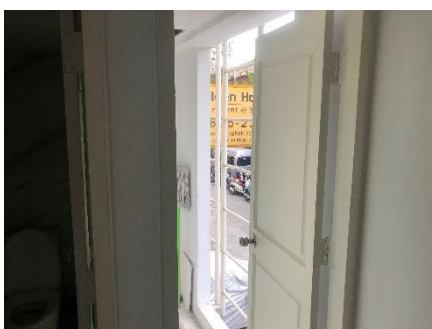
ภาพที่ 6.32 แสดงการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่สร้างหลัง พ.ศ.2543 แบบแนวตั้งไว้ที่ด้านหน้าของอาคาร และที่มีความสูง 5 ชั้น ไม่ตรงตามข้อกำหนด เนื่องจากข้อกำหนดระบุให้ติดตั้งไว้ที่ตำแหน่งด้านหลังของอาคารและต้องมีความสูง ไม่เกิน 4 ชั้น

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.33 แสดงการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกในรูปแบบที่เป็นบันไดแนวตั้ง(บันไดลิง)เพิ่มเข้าไปหลังจากที่ตัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล ไว้ในส่วนที่สามารถออกจากห้องพักได้เลยโดยไม่ต้องผ่านส่วนอื่น

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.34 แสดงบันไดหนีไฟภายนอกในรูปแบบที่เป็นบันไดแนวตั้ง(บันไดลิง)ที่ติดตั้งไว้เดิมก่อนที่จะเปลี่ยนเป็นโฮสเทล ซึ่งต้องผ่านส่วนที่เป็นพื้นที่ห้องน้ำก่อนถึงจะสามารถเข้าใช้งานบันไดหนีไฟได้ จึงไม่ตรงตามที่กฎหมายกำหนดในเรื่องของไม่ให้มีสิ่งกีดขวางทางสัญจรไปยังบันไดหนีไฟ

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.35 แสดงลักษณะของอาคารที่ตรงตามข้อกำหนด คือ มีประตูที่ปิดที่เป็นวัสดุทนไฟ บริเวณทางออก ไม่มี  
 ธรณีประตูหรือสิ่งกีดขวางทาง และบันไดหนีไฟภายนอกติดตั้งไว้บริเวณผนังที่บ

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.36 แสดงลักษณะของอาคารที่ไม่ตรงตามข้อกำหนดส่วนที่เป็นทางออก คือ การใช้งานในส่วนบันไดหนีไฟ  
 ต้องป็นออกทางหน้าต่าง และบางอาคารมีธรณีประตู ซึ่งทำให้การออกมาใช้งานไม่สะดวก

ที่มา : ผู้วิจัย

## 5) บันไดหลักและช่องทางเดินภายใน

บันไดหลักและขนาดช่องทางเดินภายใน ตามกฎหมาย (ข้อกำหนด:บทที่2 บันไดหลัก, ช่องทางเดิน) ที่ได้กำหนดขนาดความกว้างของบันไดหลักและทางเดินภายในสำหรับโฮสเทลไว้ ในกรณีเป็นตึกแถวเก่าไม่ว่าจะสร้างปีไหนหรือมีอายุเท่าไรเมื่อมีการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทลให้ดูกฎหมายใหม่ที่ผ่อนปรนข้อกำหนดเรื่องขนาดความกว้างโดยความกว้างที่ระบุไว้นั้นตามความสูงของอาคารและจำนวนห้องที่เปิดบริการต่อชั้น จึงสามารถแบ่งตามประเภทได้ดังนี้

ตารางที่ 6.19 แสดงความกว้างบันไดหลักและความกว้างทางเดินของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด

กฎหมายเกี่ยวกับบันไดหลักและความกว้างทางเดิน	ลำดับ	โฮสเทล	กฎหมายกำหนดความกว้างบันไดหลัก 1.20 เมตร อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น	กฎหมายกำหนดความกว้างทางเดิน 1.20 เมตร อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น	จำนวนคูหา	จำนวนบันไดหลัก	หมายเหตุ ไม่ตรงตามกฎหมาย	
<b>บันไดหลัก</b> ตามข้อกำหนดที่กำหนดของอาคารในเกณฑ์ที่มีความสูงเกิน 2 ชั้น บันไดต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร	อาคารสูง 3 ชั้น จำนวน 3 อาคาร							
	1	V	1	1.2	1	1	ขนาดเล็กกว่าที่กฎหมายกำหนด	
	2	K	2	3	7	1		
	3	U	1	1.2	1	1		
	อาคารสูง 4 ชั้น จำนวน 9 อาคาร							
	<b>ช่องทางเดิน</b> ตามข้อกำหนดที่กำหนดของอาคารในเกณฑ์ที่มีความสูงเกิน 2 ชั้นและมีห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน 20 ห้อง ต้องมีช่องทางเดินในอาคารไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร	1	B	1	1	1	1	ขนาดเล็กกว่าที่กฎหมายกำหนด
		2	F	1.2	1	2	1	
		3	L	1.2	2.5	3	1	
		4	T	1	1.5	1	1	
		5	Q	1.2	1.5	1	1	
6		R	1.2	1.5	1	1		
7		H	1.2	1.2	4	2		
8		M	1.2	1.2	1	1		
9		N	1	1	1	1		

\*\*หมายเหตุ : แถบสีแดง คือขนาดไม่ตรงตามกฎหมาย\*\*

ตารางที่ 6.19 แสดงความกว้างบันไดหลักและความกว้างทางเดินของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด (ต่อ)

กฎหมายเกี่ยวกับบันไดหลักและความกว้างทางเดิน	ลำดับ	โอสเทล	กฎหมายกำหนดความกว้างบันไดหลัก 1.20 เมตร อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น	กฎหมายกำหนดความกว้างทางเดิน 1.20 เมตร อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น	จำนวนคูหา	จำนวนบันไดหลัก	หมายเหตุ ไม่ตรงตามกฎหมาย
<b>บันไดหลัก</b>	อาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 7 อาคาร						
ตามข้อกำหนดที่กำหนดของอาคารในเกณฑ์ที่มีความสูงเกิน 2 ชั้น บันไดต้องมี ความกว้างไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร	1	G	1.2	1.2	2	1	ขนาดเล็กกว่าที่กฎหมายกำหนด
	2	C	1	1	1	1	
	3	P	1.2	1.5	2	1	
	4	A	1	1	1	1	
	5	J	1	1	1	1	
<b>ช่องทางเดิน</b>	6	S	1.2	1.5	1	1	
ตามข้อกำหนดที่กำหนดของอาคารในเกณฑ์ที่มีความสูงเกิน 2 ชั้นและมีห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน 20 ห้อง ต้องมีช่องทางเดินในอาคารไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร	อาคารสูง 6 ชั้น จำนวน 2 อาคาร						
	1	O	1	1.2	1	1	ขนาดเล็กกว่าที่กฎหมายกำหนด
	2	D	1	1	1	1	
	อาคารสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร						
	1	E	1.2	1.5	3	1	
<b>ความกว้างบันไดหลัก</b>	ตรงตามกฎหมาย 12 อาคาร			ไม่ตรงตามกฎหมาย 10 อาคาร			
<b>ความกว้างทางเดิน</b>	ตรงตามกฎหมาย 15 อาคาร			ไม่ตรงตามกฎหมาย 7 อาคาร			

\*\*หมายเหตุ : แถบสีแดง คือขนาดไม่ตรงตามกฎหมาย\*\*

ตารางที่ 6.20 สรุปประเด็นปัญหาและแนวทางแก้ไขบันไดหลักและพื้นที่ทางเดิน

สรุปประเด็นปัญหาของพื้นที่ทางเดิน	พื้นที่ทางเดิน ขนาดความกว้างเล็กกว่าข้อกำหนดเนื่องมาจากการออกแบบแบ่งพื้นที่ภายในนั้นไม่ได้อิงตามข้อกำหนดฉบับใหม่ที่ผ่อนปรนระยะพื้นที่ทางเดินภายใน อีกส่วนคือการใช้พื้นที่ทางเดินไปตั้งหรือวางของใช้ในส่วนหนึ่งของระยะทางเดิน จึงทำให้ขนาดความกว้างเล็กลง
แนวทางปฏิบัติเพื่อให้ถูกต้อง	
พื้นที่ทางเดิน	
ผู้ประกอบการ	1) กรณีที่ตัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทลไปแล้วนั้น ในส่วนของทางเดินที่ไม่ตรงตามข้อกำหนดทางผู้ประกอบการเองต้องตัดสินใจว่าจะทำการรื้อเพื่อขยายขนาดทางเดินให้ตรงตามข้อกำหนดหรือไม่ เพราะถ้าจะดำเนินการในธุรกิจนี้ไปในระยะยาว ก็ควรที่จะต้องดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง 2) ในส่วนของทางเดินมีการติดตั้งหรือนำสิ่งต่างๆมาวางทำให้ระยะความกว้างลดน้อยลง สามารถปรึกษากับทางผู้ออกแบบเพื่อให้ช่วยจัดการออกแบบและเปลี่ยนตำแหน่งในการติดตั้ง 3) ในกรณีที่ไม่นั่นใจว่าต้องดำเนินการอย่างไร สามารถเข้าไปปรึกษากับเจ้าหน้าที่สำนักการโยธา เพื่อให้เข้ามาตรวจสอบความถูกต้อง

ตารางที่ 6.20 สรุปประเด็นปัญหาและแนวทางแก้ไขบ้านโดหลักและพื้นที่ทางเดิน (ต่อ)

แนวทางปฏิบัติเพื่อให้ถูกต้อง	
พื้นที่ทางเดิน	
ผู้เชี่ยวชาญ <sup>2</sup> นายณรงค์รัฐ โมกษะสมิต	1) ทางเจ้าหน้าที่จะตรวจสอบความถูกต้องในเรื่องขนาดความกว้างทางเดิน ว่าได้ดำเนินการตามที่กฎหมายระบุไว้หรือไม่ 2) ลงไปตรวจสอบสถานที่จริง
กรณีที่พบว่าผิด	เจ้าหน้าที่จะแจ้งให้ผู้ประกอบการดำเนินการ <b>ปรับขนาดพื้นที่ทางเดินให้มีความกว้างตรงตามกำหนด แล้วเสร็จก่อน แล้วจึงมายื่นตัดแปลงขออนุญาตเป็นโฮสเทล</b>
กรณีที่พบถูกต้องตามกฎหมาย	สามารถยื่นขออนุญาตได้ และสามารถปรับปรุงตัดแปลงในส่วนอื่นตามสมควร
สถาปนิก <sup>4</sup> นางสาวปาริชาติ ทองมี	1) ควรทำตามข้อกำหนดตั้งแต่เริ่มวางแผนอาคาร โดยการเช็คพื้นที่ ระยะ ส่วนต่างๆให้ตรง 2) ส่วนโฮสเทลที่ดำเนินการไปแล้ว ในความเห็นของสถาปนิกอาจจะเป็นเรื่องที่ยากในการต้องปรับระยะใหม่เพราะต้องทำหลายส่วน ไม่ว่าจะเป็นการรื้อผนัง ตั้งผนังใหม่ ต้องปิดโฮสเทล ซึ่งผู้ประกอบการน่าจะคิดมากในส่วนนี้ แต่ตนมองว่าควรดำเนินการ เพราะถ้าจะประกอบธุรกิจนี้ในระยะยาวก็ควรทำให้ถูกต้องเพื่อเวลาโดนตรวจสอบจะได้ไม่โดนสั่งปิดและไม่ต้องเสียค่าปรับและต้องมาเสียค่าตัดแปลงกลายเป็นต้องจ่ายเพิ่ม และเพื่อให้ผู้ใช้งานสามารถสัญจรได้สะดวก
สถาปนิก <sup>5</sup> นายธนภัทร ต้มดีจรัม	1) ควรจะเริ่มตั้งแต่การออกแบบพื้นที่ภายในในส่วนการแบ่งพื้นที่ต่างๆให้ตามข้อกำหนด 2) ส่วนของการนำสิ่งของเช่นตู้เก็บของหรือติดตั้งอ่างล้างหน้าไว้ตรงส่วนทางเดินนั้น ทางสถาปนิกแนะนำว่าให้ย้ายตำแหน่งไปไว้ในพื้นที่อื่น เช่นพื้นที่ส่วนกลางที่มีการดูแลความปลอดภัย หรือเปลี่ยนรูปแบบตู้เก็บของให้มีขนาดเล็กลงและติดตั้งไว้ภายในห้องแทน
สรุปประเด็นปัญหาของบ้านโดหลัก	<b>บ้านโดหลัก</b> <b>ไม่มีการปิดล้อมบ้านโดหลักด้วยผนังที่สามารถทนไฟและไม่มีการติดตั้งประตูแบบบานเปิดที่กันไฟ</b> แต่ปล่อยให้เป็นบ้านโดโล่งที่มีพื้นที่เชื่อมต่อกับส่วนอื่นอิสระ
แนวทางปฏิบัติเพื่อให้ถูกต้อง	
บ้านโดหลัก	
ผู้ประกอบการ	1) กรณีที่ตัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทลไปแล้วนั้น ในส่วนของขนาดบ้านโดหลักที่ไม่ตรงตามข้อกำหนดทางผู้ประกอบการเองต้องตัดสินใจว่าจะทำการรื้อเพื่อขยายขนาดให้ตรงตามข้อกำหนดหรือไม่ เพราะถ้าจะดำเนินการในธุรกิจนี้ไปในระยะยาว ก็ควรที่จะต้องดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง 2) ในกรณีที่ไม่น่าจะแน่ใจว่าต้องดำเนินการอย่างไร สามารถเข้าไปปรึกษากับเจ้าหน้าที่สำนักงานโยธา เพื่อให้เข้ามาตรวจสอบความถูกต้อง
ผู้เชี่ยวชาญ <sup>2</sup> นายณรงค์รัฐ โมกษะสมิต	1) ทางเจ้าหน้าที่จะตรวจสอบความถูกต้องในเรื่องขนาดความกว้างของบ้านโดหลัก ว่าได้ดำเนินการตามที่กฎหมายระบุไว้หรือไม่ 2) ลงไปตรวจสอบสถานที่จริง
กรณีที่พบว่าผิด	เจ้าหน้าที่จะแจ้งให้ผู้ประกอบการดำเนินการ <b>ปรับขนาดบ้านโดหลักให้มีความกว้างตรงตามกำหนด แล้วเสร็จก่อน แล้วจึงมายื่นตัดแปลงขออนุญาตเป็นโฮสเทล</b>
กรณีที่พบถูกต้องตามกฎหมาย	สามารถยื่นขออนุญาตได้ และสามารถปรับปรุงตัดแปลงในส่วนอื่นตามสมควร

<sup>2</sup>สัมภาษณ์ นายณรงค์รัฐ โมกษะสมิต, วิศวกรโยธาชำนาญการ สำนักงานควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร, 18 มิถุนายน 2562.

<sup>4</sup>สัมภาษณ์ ปาริชาติ ทองมี, สถาปนิกอิสระ, 20 มิถุนายน 2562.

<sup>5</sup>สัมภาษณ์ ธนภัทร ต้มดีจรัม, สถาปนิก บริษัท 'A Millimetre', 20 มิถุนายน 2562.





ภาพที่ 6.37 แสดงลักษณะของช่องทางเดินภายในแต่ละชั้นที่มีขนาด 1.20 เมตร หรือมากกว่า ซึ่งเป็นการออกแบบ และคิดพื้นที่ในส่วนที่เป็นทางเดินให้มีระยะที่ตรงตามกำหนด ตรงตามข้อกำหนดที่กำหนดไว้ต้องมีความ กว้างที่ 1.20 เมตร สำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 2 ชั้นขึ้นไป

ที่มา : ผู้วิจัย



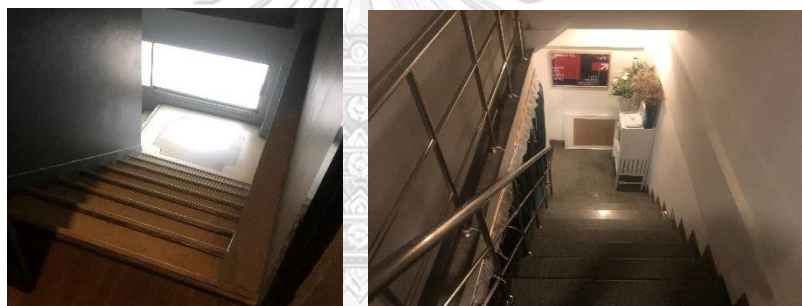
ภาพที่ 6.38 แสดงลักษณะของช่องทางเดินภายในแต่ละชั้นที่มีขนาด 1 เมตร ซึ่งเล็กกว่าที่กฎหมายกำหนด เนื่องมาจากการออกแบบไว้ตั้งแต่ตอนตัดแปลงอาคาร ไม่ตรงตามข้อกำหนดที่กำหนดไว้ต้องมีความกว้างที่ 1.20 เมตร สำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 2 ชั้นขึ้นไป

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.39 แสดงลักษณะของช่องทางเดินภายในแต่ละชั้นที่มีขนาด 1.20 เมตร แต่มีการติดตั้งอ่างล้างมือหรือมีการนำชั้นมาวางในส่วนที่เป็นทางเดินจึงทำให้ขนาดความกว้างเล็กลง ไม่ตรงตามข้อกำหนดที่กำหนดไว้ต้องมี ความกว้างที่ 1.20 เมตร สำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 2 ชั้นขึ้นไป

ที่มา : ผู้วิจัย



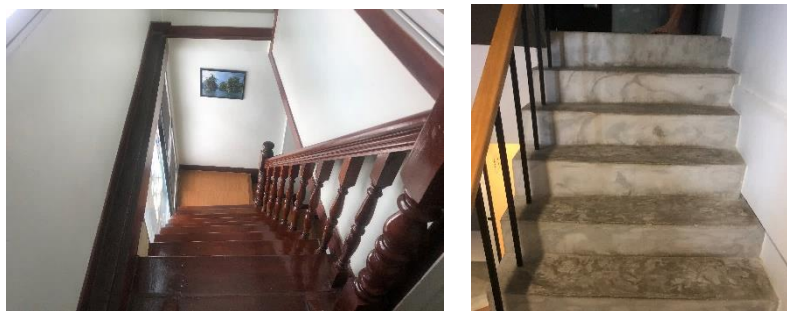
ภาพที่ 6.40 แสดงลักษณะบันไดเดิมที่มีขนาด 1.20 เมตร ตรงตามข้อกำหนดที่กำหนดไว้ต้องมี ความกว้างที่ 1.20 เมตร สำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 2 ชั้นขึ้นไป

ที่มา : ผู้วิจัย



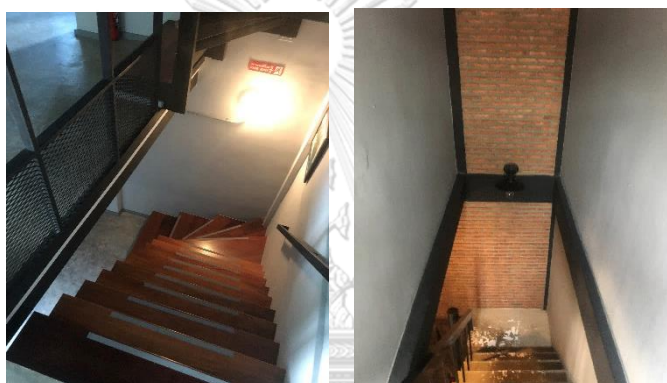
ภาพที่ 6.41 แสดงลักษณะบันไดที่ทำขึ้นมาใหม่แทนบันไดเดิมเนื่องมาจากการรวมตึกแถวหลายคูหาเข้าด้วยกัน จึงทุบบันไดเดิมออกแล้วสร้างขึ้นมาใหม่มีขนาด 1.20 เมตรหรือมากกว่านั้นตามการออกแบบ ตรงตามข้อกำหนดที่กำหนดไว้ต้องมี ความกว้างที่ 1.20 เมตร สำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 2 ชั้นขึ้นไป

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.42 แสดงลักษณะบันไดเดิมที่มีขนาด 1 เมตร ไม่ตรงตามข้อกำหนดที่กำหนดไว้ต้องมีความกว้างที่ 1.20 เมตร สำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 2 ชั้นขึ้นไป

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.43 แสดงลักษณะบันไดที่ใหม่แต่มีขนาด 1 เมตร ไม่ตรงตามข้อกำหนดที่กำหนดไว้ต้องมีความกว้างที่ 1.20 เมตร สำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 2 ชั้นขึ้นไป

ที่มา : ผู้วิจัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## 6) หลังคา

หลังคา ตามกฎหมาย (ข้อกำหนด:บทที่2 หลังคา) ที่ได้กำหนดวัสดุที่ใช้มุงและโครงสร้างต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ และมีอัตราทนไฟตามที่กฎหมายกำหนด

## 7) เสา

เสา ตามกฎหมาย (ข้อกำหนด:บทที่2 โครงสร้าง) ที่ได้กำหนดวัสดุที่ใช้ทำโครงสร้างในอาคารที่มีความสูงสามชั้นขึ้นไป โรงแรม ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ ถ้าโครงสร้างไม่ใช้วัสดุทนไฟให้ก่อสร้างได้ไม่เกิน สองชั้น

## 8) ลิฟต์

ลิฟต์ ตามกฎหมาย (ข้อกำหนด:บทที่2 ลิฟต์) ที่ได้กำหนดเป็นลิฟต์สำหรับใช้บรรทุกบุคคล ให้สามารถทำภายในอาคารได้แต่ต้องประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และต้องมีพื้นที่ว่างหน้าลิฟต์กว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร และต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ

ตารางที่ 6.21 แสดงหลังคา เสา และลิฟต์ของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด

กฎหมายเกี่ยวกับบันไดหลักและความกว้างทางเดิน	ลำดับ	โอสเทล	อาคารที่ดำเนินการในส่วนหลังคา	อาคารที่ดำเนินการในส่วนเสา	อาคารที่ดำเนินการในส่วนลิฟต์	หมายเหตุ
<b>หลังคา</b> ตามได้กำหนดว่าวัสดุผนังหลังคาต้องทำด้วยวัสดุทนไฟหรือไม่ใช้วัสดุทนไฟต้องมีระยะห่างจากเขตของอาคารอื่น หรือมีผนังที่สามารถกันไฟที่สูงขึ้นเหนือหลังคานั้นไป 30 เซนติเมตร ตลอดความลาดของหลังคา และโครงหลังคาทั้งหมด ต้องสามารถทนไฟได้ในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด	อาคารสูง 3 ชั้น จำนวน 3 อาคาร					
	1	V		✓		ติดตั้งลิฟต์เพื่ออำนวยความสะดวกเนื่องจากอาคารสูงหลายชั้น
	2	K	✓	✓		
	3	U				
	อาคารสูง 4 ชั้น จำนวน 9 อาคาร					
	1	B				เสาในอาคาร L เป็นการเปลี่ยนโครงสร้างเดิมที่เป็นไม้มาเป็นเสาโครงสร้างคอนกรีต ส่วนอาคารอื่นๆเป็นการปรับปรุงโครงสร้างเดิม
	2	F	✓			
	3	L	✓	✓		
	4	T	✓	✓		
	5	Q				
	6	R				
	7	H				
	8	M				
9	N					
<b>เสา</b> ตามกฎหมาย ได้กำหนดว่าโครงสร้างของอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป ต้องทำด้วยวัสดุที่ทนไฟ	อาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 7 อาคาร					
	1	G	✓		✓	ส่วนหลังคาเป็นการเปลี่ยนวัสดุผนังและโครงสร้างเหล็กให้แข็งแรงขึ้น
	2	C				
	3	P				
	4	A				
	5	J				
	6	S	✓			
7	I					
<b>ลิฟต์</b> ตามกฎหมาย ได้กำหนดว่าการจะติดตั้งลิฟต์สำหรับบุคคลใช้สอยนั้น ให้ติดตั้งในอาคารที่ประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และลิฟต์นั้นต้องมีความปลอดภัยและต้องมีพื้นที่หน้าลิฟต์กว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร	อาคารสูง 6 ชั้น จำนวน 2 อาคาร					
	1	O				
	2	D				
	อาคารสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร					
	1	E		✓	✓	

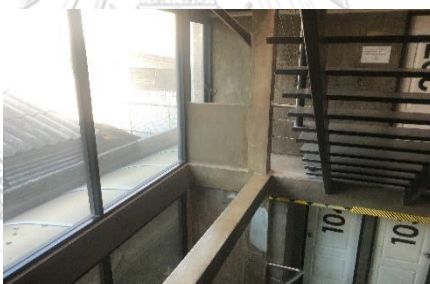
ตารางที่ 6.21 แสดงหลังคา เสา และลิฟต์ของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด (ต่อ)

หลังคา ดัดแปลงทั้งหมด 7 อาคาร	ตรงตามกฎหมาย 7 อาคาร	ไม่ตรงตามกฎหมาย - อาคาร
เสาโครงสร้าง ดัดแปลงทั้งหมด 4 อาคาร	ตรงตามกฎหมาย 4 อาคาร	ไม่ตรงตามกฎหมาย - อาคาร
ลิฟต์ ดัดแปลงทั้งหมด 2 อาคาร	ตรงตามกฎหมาย 2 อาคาร	ไม่ตรงตามกฎหมาย - อาคาร



ภาพที่ 6.44 แสดงลักษณะของหลังคาและโครงสร้างที่ถูกซ่อมแซมจากของเดิมที่มีความชำรุดเนื่องจากอายุการใช้งานที่นานมาเป็นโครงสร้างที่แข็งแรง และเป็นวัสดุที่ทนไฟ จึงตรงตามข้อกำหนด

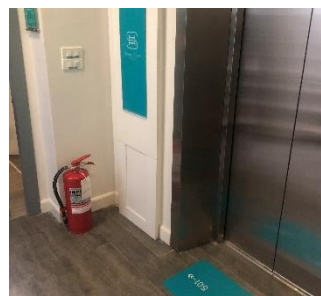
ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.45 แสดงลักษณะเสาใหม่ที่มีการเปลี่ยนจากเสาเดิมที่เป็นไม้ที่มีความชำรุดและไม่เหมาะสมต่อลักษณะการใช้งานที่รองรับคนจำนวนมาก จึงเปลี่ยนมาเป็นโครงสร้างที่แข็งแรง และเป็นวัสดุที่ทนไฟ

จึงตรงตามข้อกำหนด

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.46 แสดงลักษณะการติดตั้งลิฟต์โดยสารภายในอาคาร โดยลิฟต์เป็นมาตรฐาน และผนังของช่องลิฟต์เป็นวัสดุทนไฟและมีพื้นที่โถงหน้าลิฟต์ในแต่ละชั้น ที่ 1.50 เมตร จึงตรงตามข้อกำหนด ที่มา : ผู้วิจัย

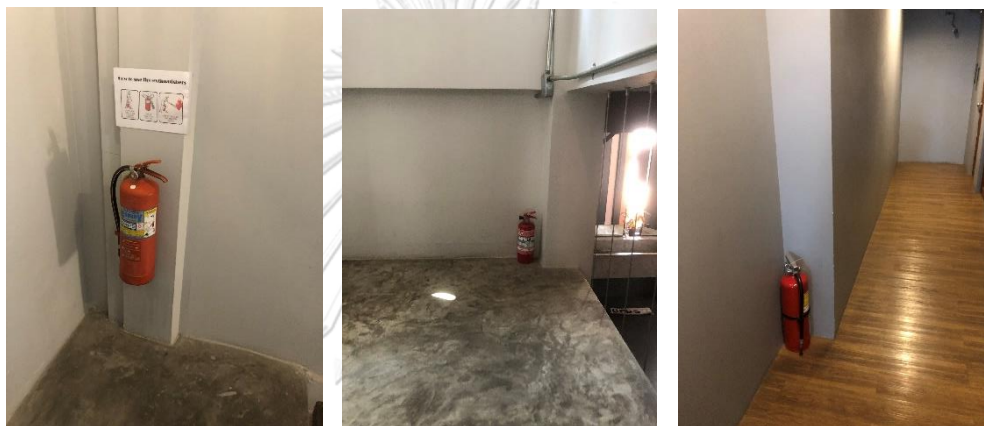
## 9) การติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม

ตารางที่ 6.22 แสดงระบบความปลอดภัยเพิ่มเติมของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด

กฎหมายเกี่ยวกับระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม	ลำดับ	โอสเทล	ถึงดับเพลิง	จำนวนถึงดับเพลิงต่อชั้น	สัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	ระบบไฟสำรองฉุกเฉิน	ป้ายทางออกฉุกเฉิน	หมายเหตุ
<b>ถึงดับเพลิง</b> กำหนดว่าต้องมีการติดตั้งถึงดับเพลิงแบบมือถือหรือยกหัวไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง ติดตั้งไว้ที่ผนังให้มีความสูงของส่วนบนสุดที่ระดับ 1.50 เมตร ในที่ที่มองเห็นได้และสามารถเข้าใช้งานได้สะดวก มีข้อความแนะนำการใช้ที่สามารถอ่านได้อยู่ในตำแหน่งเดียวกัน	อาคารสูง 3 ชั้น จำนวน 3 อาคาร							
	1	V	•	1	•			แถบสีแดง หมายถึง ไม่มีการเนินการในเรื่องนั้น
	2	K	•	6	•		•	
	3	U		-	•			
	อาคารสูง 4 ชั้น จำนวน 9 อาคาร							
	1	B	•	1				ในอาคารที่มีการติดตั้งถึงดับเพลิงภายใน แต่ตำแหน่งการติดตั้งยังไม่ตรงตามกฎหมาย ส่วนมากเป็นการวางไว้ที่พื้นทางเดินในแต่ละชั้น
	2	F	•	1				
	3	L	•	1	•			
	4	T	•	1	•			
	5	Q	•	1	•			
	6	R	•	1	•	•	•	
	อาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 7 อาคาร							
	7	H	•	2	•			ไฟสำรองที่พบจะติดตั้งไว้บริเวณทางสัญจรในแต่ละชั้น
8	M	•	1	•	•			
9	N	•	1	•			ป้ายทางออกฉุกเฉินที่พบมีทั้งที่เป็นป้ายไฟและป้ายพลาสติกขนาดตรงตามกำหนด	
1	G	•	1	•	•	•		
2	C	•	1		•	•		
3	P	•	1	•	•	•	ป้ายทางออกฉุกเฉินที่พบมีทั้งที่เป็นป้ายไฟและป้ายพลาสติกขนาดตรงตามกำหนด	
4	A	•	1		•			
5	J		-					
6	S	•	2	•	•	•	ป้ายทางออกฉุกเฉินที่พบมีทั้งที่เป็นป้ายไฟและป้ายพลาสติกขนาดตรงตามกำหนด	
7	I	•	1		•	•		
อาคารสูง 6 ชั้น จำนวน 2 อาคาร								
1	O	•	1			•		
2	D	•	1					
อาคารสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร								
1	E	•	2	•	•			

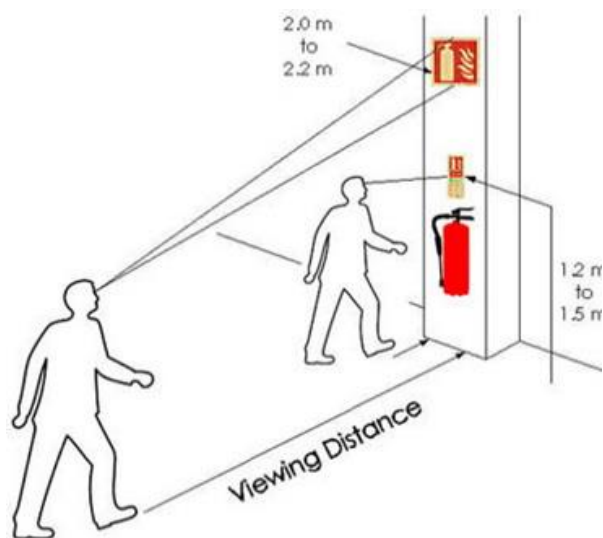
ตารางที่ 6.22 แสดงระบบความปลอดภัยเพิ่มเติมของอาคารที่ตรวจสอบตามข้อกำหนด (ต่อ)

<b>ถังดับเพลิง</b> ติดตั้งทั้งหมด 20 อาคาร	ตรงตามกฎหมาย 20 อาคาร	ไม่ตรงตามกฎหมาย 2 อาคาร ไม่มีการติดตั้งระบบ
<b>สัญญาณแจ้งเพลิงไหม้</b> ติดตั้งทั้งหมด 14 อาคาร	ตรงตามกฎหมาย 14 อาคาร	ไม่ตรงตามกฎหมาย 8 อาคาร ไม่มีการติดตั้งระบบ
<b>ไฟสำรองฉุกเฉิน</b> ติดตั้งทั้งหมด 13 อาคาร	ตรงตามกฎหมาย 13 อาคาร	ไม่ตรงตามกฎหมาย 9 อาคาร ไม่มีการติดตั้งระบบ
<b>ป้ายทางออกฉุกเฉิน</b> ติดตั้งทั้งหมด 8 อาคาร	ตรงตามกฎหมาย 8 อาคาร	ไม่ตรงตามกฎหมาย 14 อาคาร ไม่มีการติดตั้งระบบ



ภาพที่ 6.47 แสดงลักษณะการติดตั้งถังดับเพลิงภายในโฮสเทล แต่ตำแหน่งที่ติดตั้งนั้น ไม่ได้ดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนดที่ต้องติดไว้ที่ผนังโดยมีความสูง ไม่ถึง 1.50 เมตร และในบางอาคารวางถังดับเพลิงไว้ที่พื้นทางเดิน จึงไม่ตรงตามข้อกำหนดกำหนดในเรื่องของการติดตั้ง

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.48 แสดงรูปแบบลักษณะการติดตั้งถังดับเพลิงที่ติดกับผนัง ตามข้อกำหนดที่กำหนด  
ที่มา : <http://www.saturnfire.com/Knowledge-04.php>

สืบค้นเมื่อ 20 มิถุนายน 2562



ภาพที่ 6.49 แสดงลักษณะการติดตั้งป้ายทางออกฉุกเฉินไว้ในตำแหน่งทางสัญจรของแต่ละชั้นเพื่อชี้ไปยังบันไดหนีไฟ  
จึงตรงตามข้อกำหนดที่กำหนดตามที่ระบุไว้เรื่องการติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม

ที่มา : ผู้วิจัย





ภาพที่ 6.50 แสดงลักษณะการติดตั้งเครื่องตรวจจับควันไฟ ในพื้นที่ที่เป็นส่วนกลาง โถงทางเดิน และในพื้นที่ที่เป็นห้องพักในแต่ละชั้นตรงตามข้อกำหนดตามที่ระบุไว้เรื่องการติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.51 แสดงลักษณะการติดตั้งเครื่องแจ้งเตือนที่เป็นระบบแบบดึงมือ ในแต่ละชั้นตรงตามข้อกำหนดตามที่ระบุไว้เรื่องการติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.52 แสดงลักษณะการติดตั้งระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินในกรณีที่เกิดไฟดับ ไว้ในบริเวณที่เป็นโถงทางเดินและบริเวณบันไดหลัก ในแต่ละชั้นตรงตามข้อกำหนดตามที่ระบุไว้เรื่องการติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม

ที่มา : ผู้วิจัย

### 6.1.3.2) กลุ่มที่ดัดแปลงเพื่อการใช้งาน

ตารางที่ 6.23 แสดงการดัดแปลงลักษณะทางกายภาพของตึกแถวเพื่อการใช้งาน

ลำดับที่	โสตเทด	การดัดแปลงลักษณะทางกายภาพตึกแถว															รวม
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
อาคารสูง 3 ชั้น จำนวน 3 อาคาร																	
1	V	•	•	•				•				•					5
2	K	•	•	•	•	•			•	•	•	•					9
3	U	•															1
รวม		3	2	2	1	1	-	1	1	1	1	2	-	-	-	3	
อาคารสูง 4 ชั้น จำนวน 9 อาคาร																	
1	B	•	•	•				•									4
2	F	•	•	•		•		•	•	•	•						8
3	L	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•					10
4	T	•	•	•	•			•		•		•					8
5	Q	•	•		•												3
6	R	•	•		•												3
7	H	•	•	•				•		•							5
8	M	•	•	•		•											4
9	N	•	•	•		•	•	•									6
รวม		9	9	7	4	4	3	5	3	3	2	2	-	-	-	9	
อาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 7 อาคาร																	
1	G	•	•	•	•	•	•	•	•	•		•	•	•			13
2	C	•	•	•	•	•		•			•						7
3	P	•	•	•	•							•					5
4	A	•	•		•												3
5	J	•	•	•				•									4
6	S	•	•	•	•	•	•	•	•	•							7
7	I	•	•	•	•			•		•							7
รวม		7	7	6	5	3	3	4	2	2	3	-	2	1	1	7	
อาคารสูง 6 ชั้น จำนวน 2 อาคาร																	
1	O	•	•	•				•									4
2	D	•	•								•						3
รวม		2	2	1	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	2	
อาคารสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร																	
1	E	•	•			•	•		•	•				•			7
รวม		1	1	-	-	1	1	-	1	1	-	-	-	1	-	1	
รวมทั้งหมด 22 อาคาร		22	21	16	10	9	8	10	7	7	7	4	2	2	1	22	
		1 ห้องนำ	2 กั้นผนังห้อง	3 ผนังภายนอก	4 บันไดหนีไฟ	5 พื้น											
		6 ดาดฟ้า	7 ช่องแสง	8 ผนังภายใน	9 หลังคา	10 บันไดหลัก											
		11 เสา	12 ระเบียง	13 ลิฟต์	14 ผนังบันไดหนีไฟ	15 ช่องทางเดินภายใน											

เพื่อการใช้งานแต่ละตามข้อกำหนด	ก่อน 2522	2522-2543	หลัง 2543	ไม่ทราบปี	เพื่อการใช้งาน
--------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------------

จากตารางที่ 6.23 พบว่าจากการดัดแปลงที่พบ 14 ประเภทและ 1 พื้นที่ นั้นเป็นกลุ่มที่ทำให้เพื่อการใช้งานจำนวน 4 ประเภท ดังนี้

### 1) พื้น , ผนังภายใน

ตารางที่ 6.24 แสดงพื้นและผนังภายในของอาคาร

ลำดับ	โอสเทล	จำนวนคูหา	ตกแต่งพื้นเดิมอย่างเดียว	ดัดแปลงพื้นเดิมและตกแต่งพื้น			ผนังภายใน		หมายเหตุ
				รื้อพื้น	เพิ่มพื้น	ตกแต่งพื้น	รื้อผนัง	ตกแต่งผนัง	
อาคารสูง 3 ชั้น จำนวน 3 อาคาร									
1	V	1	•					•	<b>กลุ่มพื้นเดิมไม่มีการดัดแปลงและตกแต่งพื้นใหม่</b> ตกแต่งพื้นด้วยการใช้วัสดุปูพื้นใหม่เนื่องจากลักษณะเดิมของพื้นภายในเป็นการใช้วัสดุปูพื้นหรือชนิดพื้นแบบเดียวกันทั้งชั้นและเมื่อมีการออกแบบการใช้งานแบ่งพื้นที่ใหม่จึงมีการปรับเปลี่ยนวัสดุให้มีความเหมาะสมตามการใช้งานแต่ละส่วนพื้นที่
2	K	7		•		•	•		
3	U	1	•					•	
รวม			2	1	-	1	1	2	
อาคารสูง 4 ชั้น จำนวน 9 อาคาร									
1	B	1	•					•	<b>1) ประเภทแรกคือการเจาะพื้นอาคาร</b> พบในโอสเทลตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไปนั้นพบว่าเป็นการเจาะพื้นเดิมบางส่วนและปิดพื้นเดิมบางส่วนเพื่อติดตั้งบันไดหลักตัวใหม่ และยังพบว่ามีการเจาะพื้นอาคารเพื่อติดตั้งลิฟต์โดยสาร
2	F	2		•		•	•		
3	L	3		•		•	•		
4	T	1	•					•	
5	Q	1	•					•	
6	R	1	•					•	
7	H	4	•				•		
8	M	1		•		•		•	
9	N	1		•		•		•	
รวม			5	2	2	4	3	6	
อาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 7 อาคาร									
1	G	2		•		•	•		<b>พื้นที่เพิ่มเข้าไปนั้นมีรูปแบบโครงสร้างที่เป็นโครงสร้างเหล็กและโครงสร้างคอนกรีตโดยในส่วนที่เป็นพื้นโครงสร้างเหล็ก รองรับพื้นที่แห้ง ส่วนคอนกรีตรองรับพื้นที่เปียก</b>
2	C	1		•		•		•	
3	P	2	•					•	
4	A	1	•					•	
5	J	1	•					•	
6	S	1		•		•		•	
7	I	2	•				•		
รวม			4	1	1	2	2	5	
<b>ประเภทแรกคือการรื้อผนังภายในเดิมออกและตกแต่งผนังภายใน</b> เป็นการรวมคูหาข้างเคียงเข้าด้วยกันโดยพบลักษณะการดัดแปลงนี้ในโอสเทลที่มีจำนวน 2 คูหาขึ้นไป									

ตารางที่ 6.24 แสดงพื้นที่และผนังภายในของอาคาร (ต่อ)

ลำดับ	โฮสเทล	จำนวนคูหา	ตกแต่งพื้นเดิมอย่างเดียว	ดัดแปลงพื้นเดิมและตกแต่งพื้น			ผนังภายใน		หมายเหตุ	
				รื้อพื้น	เพิ่มพื้น	ตกแต่งพื้น	รื้อผนัง	ตกแต่งผนัง		
อาคารสูง 6 ชั้น จำนวน 2 อาคาร										
1	O	1	•					•	ประเภทสองคือการตกแต่งผนังภายในเพียงอย่างเดียว เป็นการทาสีผนังภายในอาคารใหม่ตามการออกแบบवादลวดลายตกแต่งผนังและจะมีบางอาคารที่มีการกรุวัสดุในผนังเพิ่มเติมตามการออกแบบเพื่อตกแต่งพื้นที่ภายในหรือการใช้งานที่ใช้ในการกันเสียงภายในในส่วนที่มีเสียงดัง	
2	D	1	•					•		
รวม			2	-	-	-	-	2		
อาคารสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร										
1	E	3			•	•	•			
รวม			-	-	1	1	1	-		
รวมทั้งหมด			13	5	4	8	7	15		



ภาพที่ 6.53 แสดงลักษณะการเปลี่ยนวัสดุปูพื้นใหม่เพื่อให้เหมาะสมกับประเภทของการใช้งาน

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.54 แสดงลักษณะเจาะพื้นอาคารเดิมเพื่อทำการติดตั้งบันไดหลักเข้าไปแทนบันไดเดิมเนื่องจากรวมคูหาตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไป จึงทำการรื้อบันไดเดิมออก และทำบันไดใหม่ตามการออกแบบและเพื่อเหมาะสมกับการใช้งาน

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.55 แสดงลักษณะการต่อเติมพื้นที่โครงสร้างเหล็กเพื่อรองรับการใช้งาน และตามการออกแบบ

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.56 แสดงลักษณะการตกแต่งพื้นที่บนชั้นดาดฟ้าอาคารเพื่อการใช้งาน และตามการออกแบบ

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.57 แสดงลักษณะทิวผนังที่กันระหว่างคูหาออกเนื่องจากเป็นการเชื่อมคูหาตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไป เพื่อปรับเปลี่ยนพื้นที่ภายในใหม่ตามการออกแบบและการใช้งาน

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.58 แสดงลักษณะการตกแต่งผนังด้วยการกรุวัสดุปิดผิว หรือเป็นการเพ้นท์ผนังเพื่อความสวยงาม

ที่มา : ผู้วิจัย

## 2) ดาดฟ้า , ระเบียง

ตารางที่ 6.25 แสดงดาดฟ้าและระเบียงของอาคาร

ลำดับ	โอสเทล	กรรมสิทธิ์การถือครองอาคาร		ดัดแปลงพื้นที่ชั้นดาดฟ้า			ระเบียง		หมายเหตุ
		เจ้าของ	เช่า	ไม่มีดาดฟ้า	ไม่ปรับปรุง	ต่อเติมโครงสร้าง	รั้วออก	เจาะระเบียง	
อาคารสูง 3 ชั้น จำนวน 3 อาคาร									
1	V	•		•					<b>1) ประเภทแรกคือการต่อเติมบนชั้นดาดฟ้า</b> การต่อเติมโครงสร้างหลังคาเหล็กพร้อมวัสดุผนังที่ชั้นดาดฟ้าเนื่องจากในอาคารกลุ่มดังกล่าวมีการปรับเปลี่ยนพื้นที่ดาดฟ้าจากพื้นที่โล่งให้เป็นพื้นที่ไว้สำหรับทำกิจกรรมสังสรรค์ เพราะในตัวอาคารมีความสูงและสามารถใช้วิวด้านบนได้
2	K		•	•					
3	U	•		•					
รวม		2	1	3	-	-	-	-	
อาคารสูง 4 ชั้น จำนวน 9 อาคาร									
1	B	•			•				<b>2) ประเภทสองคือการปรับปรุงชั้นดาดฟ้า</b> ไม่ได้มีการต่อเติมโครงสร้างแต่มีการปรับปรุงวัสดุพื้นที่ให้เหมาะสมตามการใช้งานและตกแต่งพื้นที่ให้สอดคล้องกับกิจกรรมหรือรูปแบบตามการออกแบบ
2	F		•		•				
3	L		•	•					
4	T		•			•			
5	Q	•			•				
6	R	•			•				
7	H		•			•			
8	M	•			•				
9	N	•							
รวม		5	4	1	5	2	-	-	
อาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 7 อาคาร									
1	G		•			•	•		<b>3) อาคารที่ไม่ได้มีการดัดแปลงหรือปรับปรุงพื้นที่ดาดฟ้า</b> ปล่อยให้ให้มีลักษณะตามสภาพเดิมตั้งแต่ก่อนเปลี่ยนเป็นโฮสเทล แต่พบว่ามีการใช้งานพื้นที่เพื่อทำกิจกรรม หรือตั้งส่วนที่ใช้งาน
2	C		•			•			
3	P		•			•		•	
4	A	•				•			
5	J	•				•			<b>ประเภทแรกคือการรั้วระเบียงเดิมออก</b> รั้วระเบียงเดิมออกหนึ่งฝั่ง เนื่องจากระเบียงเดิมมีสภาพที่เสื่อมโทรมและล้าสมัยไม่ตรงตามการออกแบบ
6	S	•							
7	I		•			•			
รวม		3	4	-	4	2	1	1	

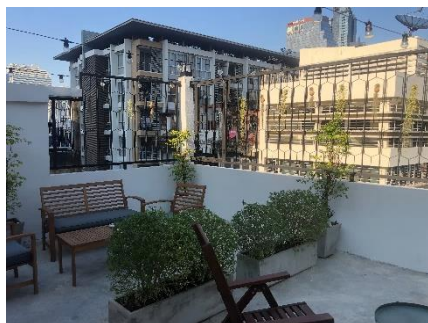
ตารางที่ 6.25 แสดงตาดฟ้าและระเบียงของอาคาร (ต่อ)

ลำดับ	โอสเทล	กรรมสิทธิ์การถือครองอาคาร		ตัดแปลงพื้นที่ชั้นตาดฟ้า			ระเบียง		หมายเหตุ	
		เจ้าของ	เช่า	ไม่มีตาดฟ้า	ไม่ปรับปรุง	ต่อเติมโครงสร้าง	รั้วออก	เจาะระเบียง		
อาคารสูง 6 ชั้น จำนวน 2 อาคาร										
1	O		•						ประเภทสองคือการเจาะพื้นระเบียงเพื่อติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอก เจาะพื้นระเบียงเดิมของอาคารที่อยู่ในตำแหน่งด้านหน้าเพื่อทำการติดตั้งบันไดหนีไฟแนวตั้ง(บันไดลิง)ให้ทะลุพื้นระเบียงในแต่ละชั้นให้คนสามารถลอดลงมาได้	
2	D	•			•	•				
รวม		1	1	-	1	1	-	-		
อาคารสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร										
1	E	•				•				
รวม		1	-	-	-	1	-	-		
รวมทั้งหมด		11	11	4	10	6	1	1		



ภาพที่ 6.59 แสดงลักษณะการต่อเติมโครงสร้างเหล็กเพื่อรองรับการใช้งานบนชั้นตาดฟ้าอาคารและตามการออกแบบ

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.60 แสดงลักษณะการตกแต่งพื้นที่บนชั้นตาดฟ้าอาคารเพื่อการใช้งาน และตามการออกแบบ

ที่มา : ผู้วิจัย



ภาพที่ 6.61 แสดงการเจาะพื้นระเบียงเดิมด้านหน้าอาคาร เพื่อติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกอาคาร

ที่มา : ผู้วิจัย



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY



## บทที่ 7

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

จากการวิจัยเรื่อง การตัดแปลงอาคารประเภทตึกแถวเก่าตามข้อกำหนดเพื่อใช้ประโยชน์เป็น โฮสเทล : กรณีศึกษา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยได้นำเสนอผลการศึกษา ทั้งในส่วนของ การสำรวจทางกายภาพ และการสัมภาษณ์วิธีการและรายละเอียดของการตัดแปลงในประเด็นสำคัญ ซึ่งสามารถนำมาสรุปผลงานวิจัยได้ดังนี้

- 7.1 การตรวจสอบความถูกต้องของอาคารตามข้อกำหนด
- 7.2 ลักษณะทางกายภาพและการตัดแปลงอาคาร
- 7.3 ตัวอย่างแนวทางการปฏิบัติในการตัดแปลงตึกแถวเก่าเป็นโฮสเทล
- 7.4 การจำแนกกลุ่มกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับตัดแปลงตึกแถวเก่าเป็นโฮสเทล
- 7.5 ข้อค้นพบ
- 7.6 ข้อเสนอแนะของงานวิจัย
- 7.7 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป

#### 7.1) การตรวจสอบความถูกต้องของอาคารตามข้อกำหนด

จากผลการศึกษา สรุปได้ว่าในการตัดแปลงตึกแถวเก่าเป็นโฮสเทล ต้องตรวจสอบข้อกำหนด ลักษณะต่างๆของอาคารในช่วงเวลาที่อาคารยื่นขออนุญาตก่อสร้างก่อน เนื่องจากข้อกำหนดที่ประกาศบังคับใช้ก่อนที่อาคารยื่นขออนุญาตก่อสร้างจะมีผลบังคับควบคุมลักษณะที่ตัดแปลง ส่วนข้อกำหนดที่ประกาศใช้หลังอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จจะไม่มีผลบังคับย้อนหลัง จึงต้องทำการตรวจสอบสภาพของอาคารเดิมก่อนและถ้าพบว่าส่วนของอาคารเดิมส่วนใดไม่ตรงตามข้อกำหนดให้ดำเนินการแก้ไขปรับปรุงให้เป็นไปตามกฎหมายในช่วงเวลาดังกล่าว โดยทางผู้วิจัยสามารถสรุปกลุ่มอายุตึกแถวที่กฎหมายในช่วงเวลานั้นมีผลต่อการตัดแปลงอาคารได้ดังนี้

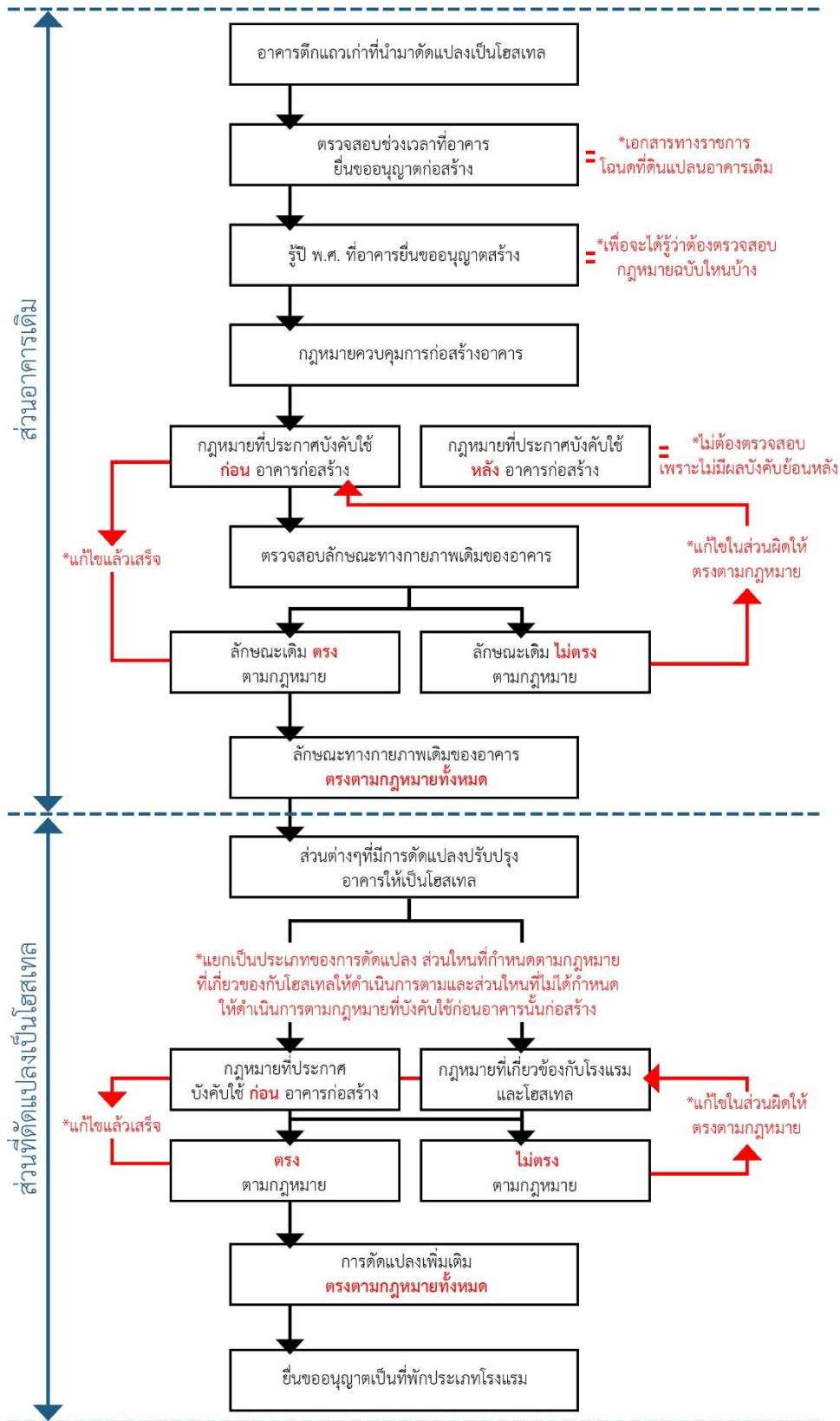
ตารางที่ 7.1 แสดงข้อกำหนดที่มีผลต่อการตัดแปลงตามกลุ่มช่วงเวลา

เกณฑ์ตึกแถวที่สามารถเปลี่ยนเป็นโฮสเทล	กฎหมายที่แบ่งตามช่วงอายุที่มีผลต่อการตัดแปลง			การตัดแปลงที่อายุของอาคารไม่มีผล
	ก่อนปี พ.ศ. 2522	หลังปี พ.ศ. 2522 ถึง ก่อนปี พ.ศ. 2543	หลังปี พ.ศ. 2543	
1) เป็นตึกแถวที่สร้างก่อนปี พ.ศ. 2559 2) สามารถเปลี่ยนเป็นที่พักประเภทโรงแรมได้ เพียง โรงแรมประเภทที่ 1 ( มีที่พักอย่างเดียว ) และประเภทที่ 2 ( มีที่พัก+ที่ทานอาหาร )	1) ความสูงอาคาร	1) ความสูงอาคาร (ข้อกำหนดต่อเนื่อง)		1) บันไดหลัก ดำเนินการตามกฎหมายผ่อนปรน
	2) ที่ว่างอาคาร (ข้อกำหนดต่อเนื่อง)	2) ที่ว่างอาคาร		
	3) บันไดหนีไฟภายนอกอาคาร (ข้อกำหนดต่อเนื่อง)	3) บันไดหนีไฟภายนอกอาคาร		2) บันไดหนีไฟภายในอาคารดำเนินการตามกฎหมายผ่อนปรน
	4) โครงสร้าง	4) โครงสร้าง		
	5) ช่องแสง	5) ช่องแสง		3) ห้องน้ำ ดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม
	6) หลังคา	6) หลังคา		
	7) ลิฟต์ (ข้อกำหนดต่อเนื่อง)			4) ห้องพัก ดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม
	8) วัสดุตกแต่งเปลือกอาคาร	8) วัสดุตกแต่งเปลือกอาคาร		
	9) ระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม	9) ระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม		

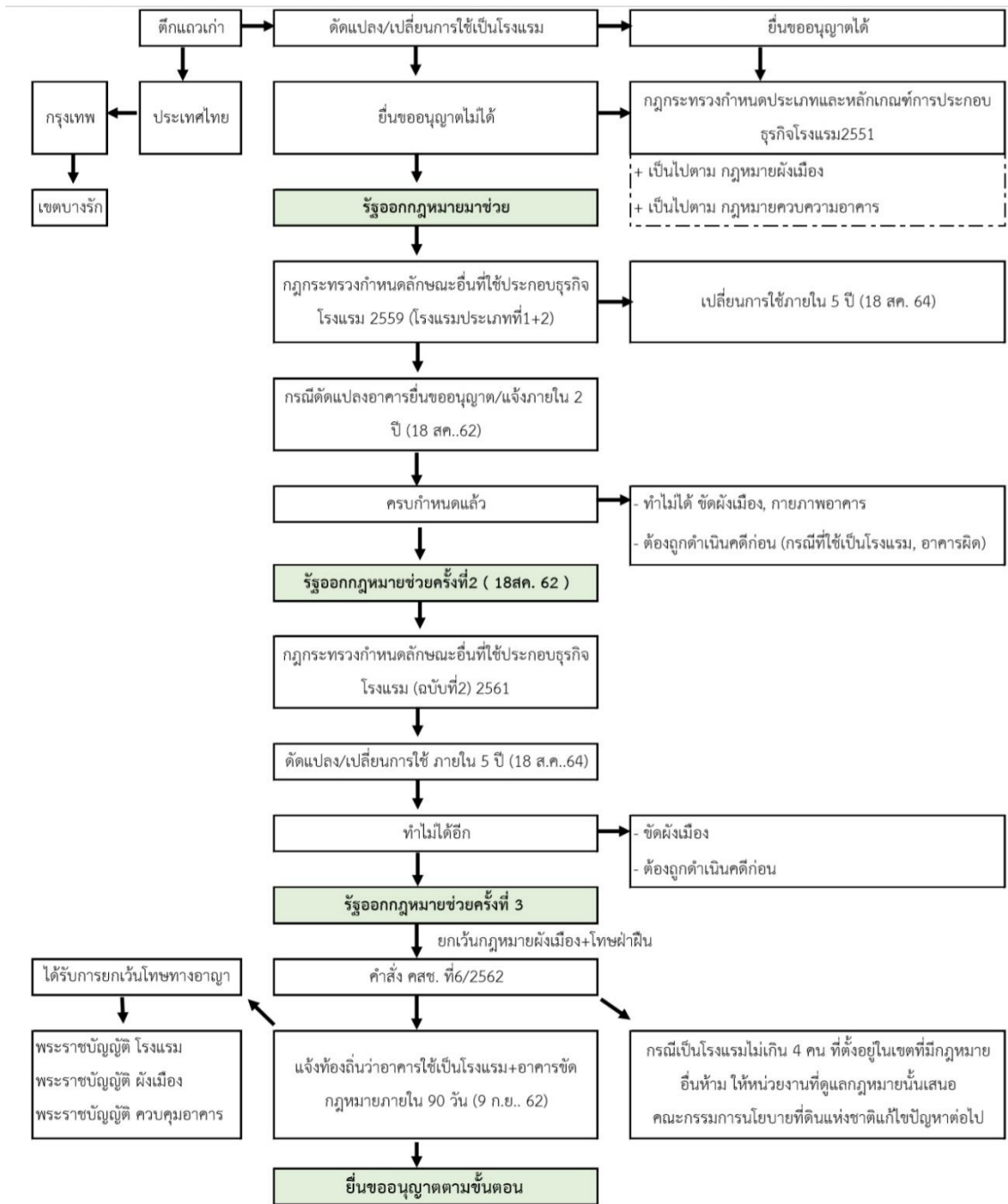
จากตารางที่ 7.1 จะพบว่าในแต่ละหัวข้อของการตัดแปลง ข้อกำหนดที่ระบุไว้นั้นจะมีความแตกต่างกันตามกลุ่มช่วงปีที่ประกาศบังคับใช้ และจะมีบางรายการที่ข้อกำหนดได้มีการระบุข้อกำหนด ต่อเนื่องจากกลุ่มช่วงเวลาหนึ่งไปยังอีกกลุ่มช่วงเวลาหนึ่ง และในส่วนของอายุของอาคารไม่ส่งผลต่อเรื่องการตัดแปลงนั้นจะเป็นหมวดหมู่ของการตัดแปลงอาคารเป็นที่พักประเภทโรงแรมและ<sup>1</sup>ข้อกำหนดผ่อนปรน โดยดำเนินการตามกฎหมายผ่อนปรนโดยไม่ต้องดูในข้อกำหนดแบบเดียวกันในกฎหมายฉบับอื่น แต่ถ้าเรื่องไหนที่ไม่ได้กำหนดไว้ในข้อผ่อนปรน ต้องดำเนินการตามกฎหมายที่บังคับใช้ตามเวลาที่อาคารนั้นก่อสร้างให้ถูกต้องด้วย

<sup>1</sup>กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559, ข้อ 5, ราชกิจจานุเบกษา 133 (19 สิงหาคม 2559)

กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2561(ฉบับที่2), ข้อ 5, ราชกิจจานุเบกษา 135 (24 ตุลาคม 2561)



แผนภูมิที่ 7.1 ขั้นตอนการตรวจสอบลักษณะตึกแถวและการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล



แผนภูมิที่ 7.2 ลำดับขั้นตอนของการออกกฎหมายเพื่อช่วยในการตัดแปลงตึกแถวเป็นโฮสเทลให้ถูกต้องตามกฎหมาย  
 ที่มา : สัมภาษณ์ นายอุทัย คำเสนาะ, ที่ปรึกษาและวิทยากรบรรยายกฎหมายควบคุมอาคาร, 29 พฤศจิกายน 2562



จากตารางที่ 7.2 เป็นการสรุปภาพรวมทั้งหมดของข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและการสำรวจลักษณะทางกายภาพของตึกแถวทั้ง 22 อาคารในเรื่องการตัดแปลง ในส่วนต่างๆว่ามีการดำเนินการเรื่องใดบ้าง และเรื่องใดบ้างที่ไม่มีการดำเนินการ หรือเรื่องใดบ้างที่ไม่ตรงตามข้อกำหนด โดยในรายละเอียดของตารางจะเป็นการแบ่งอาคารออกเป็นกลุ่มความสูง และในแต่ละกลุ่มความสูงจะแบ่งออกไปเป็นกลุ่มที่สร้างตามปี พ.ศ. เพื่อนำไปสู่ข้อกำหนดที่นำมาบังคับใช้ในการก่อสร้างในช่วงเวลานั้น ๆ และมีแนวทางการปฏิบัติที่ถูกต้องต่อไป

## 7.2) ลักษณะทางกายภาพและการตัดแปลงอาคาร

ที่พบนั้น แยกเป็นประเภทและตรวจสอบตามข้อกำหนดในช่วงเวลาที่อาคารก่อสร้าง และตามข้อกำหนดที่กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นให้เป็นโฮสเทล จึงสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 7.3 แสดงผลสรุปข้อมูลลักษณะทางกายภาพ

ลักษณะกายภาพ	กฎหมายที่ต้องดู			จำแนกประเภท		สิ่งที่พบ		แนวทางการปฏิบัติเพื่อให้เกิดความถูกต้องจากผู้เชี่ยวชาญ / สถาปนิก
						ผลสรุปการดำเนินการ		
	1	2	3	(ก)	(ข)	ตรงตามกฎหมาย	ไม่ตรงตามกฎหมาย	
ความสูงอาคาร						อาคารที่ไม่ได้มีการต่อเติมโครงสร้างด้านบนมีความสูงตามกำหนดในกฎหมาย	อาคารมีการต่อเติมโครงสร้างชั้นบนจึงทำให้ความสูงของอาคารเกินกำหนดในกฎหมาย	รื้อโครงสร้างส่วนที่มีการต่อเติมเพื่อให้อาคารมีความสูงตามกฎหมาย
ที่ว่างอาคาร						อาคารมีว่างด้านหลังแต่มีการต่อเติมโครงสร้างใช้งานในพื้นที่ดังกล่าว		รื้อโครงสร้างส่วนที่มีการต่อเติมเพื่อให้อาคารมีที่ว่างด้านหลังตามกฎหมาย

1 กฎหมายที่บังคับใช้ในเวลาที่อาคารก่อสร้าง	2 กฎหมายกำหนดลักษณะโรงแรม	3 กฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม	(ก) ดำเนินการเพื่อการใช้งานและตามกฎหมาย	(ข) ดำเนินการเพื่อการใช้งาน
--	---------------------------	--	---	-----------------------------

จากตารางที่ 7.3 ในเรื่องการต่อเติมพื้นที่ของอาคารนั้น ไม่ว่าจะจะเป็นความสูงของอาคารหรือพื้นที่ว่างด้านหลังของอาคารซึ่งเป็นส่วนที่ไม่ตรงตามข้อกำหนดไว้เพื่อสร้างความปลอดภัยให้การอยู่อาศัย ทั้งที่ต่อเติมมาก่อนหรือหลังที่ตัดแปลงเป็นโฮสเทลแล้ว ต้องดำเนินการรื้อถอนโครงสร้างเหล่านั้นเพื่อคืนสภาพของลักษณะอาคารให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ โดยไม่อาจละเว้นได้ โดยการต่อเติมความสูงอาคารนั้นต้องตรวจสอบตามกฎหมายที่กำหนดในช่วงที่อาคารนั้นสร้างว่าสามารถสร้างได้เป็นกึ่งเท่าของความกว้างถนน และที่ว่างด้านหลังอาคารตามข้อกำหนดระบุไว้ให้เป็นที่ย่างและไม่ได้ให้มีการต่อเติมในพื้นที่ว่างดังกล่าว

ตารางที่ 7.4 แสดงผลสรุปข้อมูลการดัดแปลง

ประเภทการดัดแปลง	กฎหมายที่ต้องดู			จำแนกประเภท		สิ่งที่พบ		แนวทางการปฏิบัติเพื่อให้ เกิดความถูกต้องจาก ผู้เชี่ยวชาญ / สถาปนิก
						ผลสรุปการดำเนินการ		
	1	2	3	(ก)	(ข)	ตรงตามกฎหมาย	ไม่ตรงตามกฎหมาย	
ห้องน้ำ						ลักษณะ , ขนาด , จำนวนของห้องน้ำเป็นไปตามข้อกำหนดและเหมาะสมต่อการใช้งาน		
กันผนังห้อง						ขนาดห้อง , รูปแบบภายในห้อง , ชนิดวัสดุที่นำมาใช้เป็นไปตามข้อกำหนดและเหมาะสมต่อการใช้งาน		
ผนังภายนอกและช่องแสง						ช่องแสงในชั้นที่ 1 และ 2 มีระยะห่างระหว่างเขตพื้นที่อื่นตรงตามกฎหมาย	ช่องแสงในบริเวณผนังภายนอก ในชั้นที่ 3 ขึ้นไป มีความกว้างไม่ตรงตามกฎหมายเนื่องจากผนังอาคารแนวตั้งตรงกันทุกชั้นไม่มีการร่นระยะเข้ามา เพื่อให้สามารถเจาะช่องแสงได้	ดำเนินการปิดช่องแสงในบริเวณที่มีระยะความกว้างไม่ถึงให้เป็นผนังทึบตามกฎหมาย
บันไดหนีไฟภายใน						ลักษณะไม่เป็นบันไดในแนวตั้ง , โครงสร้างที่ทำด้วยวัสดุทนไฟ , สามารถลำเลียงคนออกจากอาคารได้ ใน 1 ชั่วโมง	ไม่มีการปิดล้อมบันไดหลักที่ใช้หนีไฟด้วยวัสดุที่ทนไฟ และไม่มีการติดตั้งประตูที่กันไฟแบบบานเปิด แต่ปล่อยให้พื้นโล่ง	ทำการปิดล้อมพื้นที่รอบบันไดหลักที่ใช้หนีไฟและติดตั้งประตูโดยต้องเป็นวัสดุที่ทนไฟอย่างน้อย 30 นาที เช่น ไม้จริง กระจกลามิเนต แผ่นอิพซีมบอร์ด
บันไดหนีไฟภายนอกและผนังในส่วนที่ติดตั้ง						ลักษณะบันไดมีทั้งแนวตั้งและไม่ใช่แนวตั้ง เป็นโครงสร้างเหล็กที่เป็นวัสดุทนไฟที่มีระยะกว้างตรงตามกำหนด ติดตั้งไว้ภายนอกอาคาร และมีการติดตั้งประตูที่เป็นวัสดุทนไฟไว้ในส่วนทางออก โดยในส่วนที่เป็นทางออกสามารถออกไปใช้งานได้สะดวก	ไม่มีการติดตั้งบันไดหนีไฟเพิ่มในอาคารที่สูง 4 ชั้น และตำแหน่งการติดตั้งบันไดหนีไฟที่กฎหมายระบุว่าควรติดไว้ที่ว่างด้านหลัง แต่พบว่าไปติดตั้งในตำแหน่งอื่นเนื่องจากไม่มีที่ว่างด้านหลัง ผนังที่ติดตั้งบันไดไม่ใช่ผนังทึบและทางออกไปยังบันไดมีขอบธรณีประตูหรือต้องป็นหน้าต่างออกไปใช้งาน	กฎกระทรวงที่ผ่อนปรนกำหนดเพียงรูปแบบของบันไดหนีไฟภายในอาคาร ซึ่งเป็นวิธีการหนีไฟที่มีความปลอดภัยที่มากกว่าและควรไปดำเนินการให้บันไดหลักที่ใช้หนีไฟถูกต้องตามกฎหมายและควรติดตั้งบันไดหนีไฟตามที่ข้อกำหนดฉบับเดิมกำหนดไว้เพื่อเป็นทางเลือกในการหนีไฟอีกทางโดยต้องทำให้สามารถใช้งานได้สะดวก
1 กฎหมายที่บังคับใช้ในเวลาที่อาคารก่อสร้าง	2 กฎหมายกำหนดลักษณะโรงแรม			3 กฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม		(ก) ดำเนินการเพื่อการใช้งานและตามกฎหมาย		(ข) ดำเนินการเพื่อการใช้งาน

ตารางที่ 7.4 แสดงผลสรุปข้อมูลการดัดแปลง(ต่อ)

ประเภทการดัดแปลง	กฎหมาย ที่ต้องดู			จำแนก ประเภท		สิ่งที่พบ		แนวทางการปฏิบัติเพื่อให้ เกิดความถูกต้องจาก ผู้เชี่ยวชาญ / สถาปนิก
	1	2	3	(ก)	(ข)	ผลสรุปการดำเนินการ		
						ตรงตามกฎหมาย	ไม่ตรงตามกฎหมาย	
บันไดหลักภายใน อาคาร (ตามข้อ กำหนดของอาคารที่มี ความสูงเกิน 2 ชั้น และมีจำนวนห้องใน ชั้นเดียวกันไม่เกิน 20 ห้อง)						ความกว้างบันไดหลักมี ขนาดที่ 1.20 เมตร และ เกินกว่าที่กำหนดในบาง อาคาร ซึ่งมาจากการทำ บันไดใหม่ให้มีขนาดใหญ่ ขึ้น และอาคารเดิมมีขนาด บันไดที่ 1.20 เมตรอยู่แล้ว	ในบางอาคารมีการใช้ บันไดหลักที่มีเดิมที่มี ขนาดกว้าง 1 เมตร ซึ่ง เล็กกว่าที่กำหนดใน กฎหมาย	รื้อบันไดเดิมออกแล้ว ดำเนินการทำบันไดหลัก ให้มีขนาดตามที่กฎหมาย ระบุไว้
ขนาดช่องทางเดิน ภายใน (ตามข้อ กำหนดของอาคารที่มี ความสูงเกิน 2 ชั้น และมีจำนวนห้องใน ชั้นเดียวกันไม่เกิน 20 ห้อง)						ความกว้างทางเดินภายใน แต่ละชั้นที่เป็นห้องพักมี ขนาดที่ 1.20 เมตร และ เกินกว่าที่กำหนดในบาง อาคารเนื่องมาจากการ ออกแบบแบ่งพื้นที่ให้ตรง ตามกำหนดตั้งแต่แรก	ความกว้างช่องทางเดินใน ชั้นห้องพักมีขนาด 1 เมตร ในบางอาคาร โดยมาจาก การแบ่งพื้นที่ตอน ออกแบบและก่อสร้างให้ ปริมาณส่วนที่เป็นพื้นที่อื่น เช่น ห้องพัก ห้องน้ำ มากกว่า และในบาง อาคารมีขนาดทางเดินที่ 1.20 เมตร แต่มีการวาง สิ่งของหรือติดตั้งอ่างจึงทำ ให้ความกว้างในบางระยะ แคบลง	ปรับตำแหน่งของผนังใหม่ เพื่อให้มีความกว้างของ ส่วนที่เป็นช่องทางเดิน หรือส่วนที่แคบของ ทางเดินตามกำหนด และ ในส่วนที่มีการติดตั้งอ่าง หรือวางตู้เก็บของนั้น อาจจะย้ายตำแหน่งไปวาง หรือติดตั้งที่มีพื้นที่ มากกว่า ซึ่งการใช้งานสิ่ง เหล่านี้ไม่ใช่ส่วนหลัก สามารถเดินขึ้นลงมาใช้ งานได้
หลังคา						การปรับปรุงส่วนของหลังคาที่เป็นโครงสร้างและวัสดุผนัง หลังคาเป็นการใช้วัสดุที่แข็งแรงและทนไฟ		
เสา						การปรับปรุงดัดแปลงส่วนเสาอาคารเป็นการปรับปรุง เพื่อใหม่มีสภาพที่แข็งแรงมากขึ้น ซึ่งเป็นการใช้วัสดุที่มีความ ทนทานและทนไฟตามกฎหมาย		
ลิฟต์						ผนังส่วนที่เป็นการติดตั้งลิฟต์เป็นโครงสร้างที่แข็งแรง และใช้วัสดุที่ทนไฟตามกฎหมาย และระบบตัวลิฟต์เป็น การใช้งานลิฟต์โดยสารที่ใช้งานกันทั่วไป		
พื้น						เป็นการปรับเปลี่ยนวัสดุปูพื้นเพื่อใช้งานตามประเภทของพื้นที่การใช้งานและบาง อาคารมีการเจาะพื้นตามการออกแบบหรือต่อเติมพื้นเพื่อเพิ่มพื้นที่การใช้งานซึ่ง เป็นการใช้โครงสร้างที่มีความแข็งแรงมั่นคงและไม่เป็นวัสดุที่ตีไฟง่ายโดยมีการตรวจสอบ ก่อนดำเนินการ		

1 กฎหมายที่บังคับใช้ในเวลาที่ อาคารก่อสร้าง	2 กฎหมายกำหนดลักษณะ โรงแรม	3 กฎหมายกำหนดลักษณะ อาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบ ธุรกิจโรงแรม	(ก) ดำเนินการเพื่อการใช้งาน และตามกฎหมาย	(ข) ดำเนินการเพื่อการใช้งาน
--	-------------------------------	--	---	-----------------------------



ตารางที่ 7.4 แสดงผลสรุปข้อมูลการดัดแปลง(ต่อ)

ประเภทการดัดแปลง	กฎหมาย ที่ต้องดู			จำแนก ประเภท		สิ่งที่พบ		แนวทางการปฏิบัติเพื่อให้ เกิดความถูกต้องจาก ผู้เชี่ยวชาญ / สถาปนิก
						ผลสรุปการดำเนินการ		
	1	2	3	(ก)	(ข)	ตรงตามกฎหมาย	ไม่ตรงตามกฎหมาย	
คาดฟ้า						มีการต่อเติมโครงสร้างหลังคาเพื่อใช้กันแดดกันฝนเนื่องจากมีการใช้พื้นที่คาดฟ้าทำกิจกรรม และบางอาคารมีเพียงการปรับปรุงพื้นที่โดยการตกแต่งในชั้นคาดฟ้าตามการออกแบบเท่านั้นซึ่งไม่มีการดัดแปลงหรือต่อเติม		
ผนังภายใน						ในอาคารที่มีการใช้งานหลายคูหาที่มีผนังติดกันจะมีการรื้อผนังภายในอาคารที่กั้นระหว่างคูหาออกเพื่อรวมพื้นที่ให้เป็นพื้นที่เดียว ซึ่งในอาคารที่มีการใช้งานเพียงคูหาเดียวมีเพียงการตกแต่งผนังภายในด้วยการทาสีใหม่หรือกรุตกแต่งผนัง		
ระเบียง						ปรับปรุงพื้นที่ที่เป็นระเบียงของอาคารเก่าที่เสื่อมโทรมให้มีความแข็งแรงและตรงตามการออกแบบใหม่ และมีการใช้งานพื้นที่ระเบียงเป็นลานพักของแต่ละชั้นบันไดหนีไฟภายนอกที่ติดตั้งไว้ใกล้กับระเบียง		

1 กฎหมายที่บังคับใช้ในเวลาที่อาคารก่อสร้าง	2 กฎหมายกำหนดลักษณะโรงแรม	3 กฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม	(ก) ดำเนินการเพื่อการใช้งานและตามกฎหมาย	(ข) ดำเนินการเพื่อการใช้งาน
--	---------------------------	--	---	-----------------------------

จากตารางที่ 7.4 ในเรื่องที่ไม่ตรงตามข้อกำหนด ได้แก่ การเจาะช่องเปิดในระยะห่างที่ไม่ตามกำหนด , การใช้บันไดหลักเพื่อการหนีไฟแต่ไม่มีการปิดล้อมพื้นที่บันไดด้วยวัสดุทนไฟและไม่มีการติดตั้งประตูที่กันไฟ , ขาดการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกสำหรับอาคารที่มีความสูง 4 ชั้น ซึ่งถ้าเกิน 4 ชั้นจะใช้บันไดภายนอกแบบแนวตั้ง(บันไดลิง) ไม่ได้ และตำแหน่งการติดตั้งที่ไม่ได้อยู่ติดกับผนังที่บที่ป้องกันไฟ รวมไปถึงทางออกไปยังบันไดหนีไฟที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย , ความกว้างของช่องทางเดินและความกว้างบันไดหลักที่มีขนาดเล็กกว่าที่กำหนด ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นส่วนที่พบว่าไม่ตรงตามกฎหมาย และยังพบว่าไม่มีการแก้ไขในส่วนดังกล่าว

ตารางที่ 7.5 แสดงผลสรุปการติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม

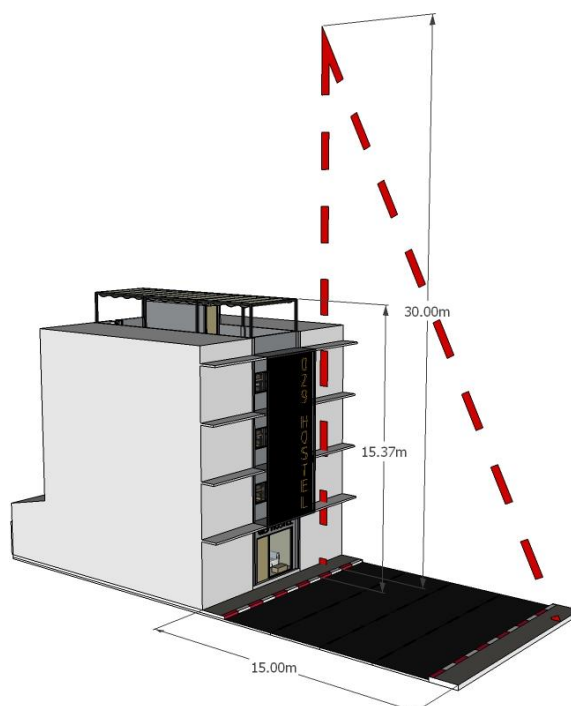
ประเภทของระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม	กฎหมายที่ต้องดู			จำแนกประเภท		สิ่งที่พบ		แนวทางการปฏิบัติเพื่อให้เกิดความถูกต้องจากผู้เชี่ยวชาญ / สถาปนิก
	1	2	3	(ก)	(ข)	ผลสรุปการดำเนินการ		
						ตรงตามกฎหมาย	ไม่ตรงตามกฎหมาย	
ถังดับเพลิง						มีการติดตั้งในทุกชั้นของอาคารชั้นละ 1 เครื่อง	ติดตั้งไว้เพียงชั้น 1 ชั้นเดียว และไม่มีการติดตั้งถังดับเพลิงบางอาคาร และตำแหน่งที่ติดตั้งสูงไม่ถึง 1.50 เมตร หรือวางถังดับเพลิงที่พื้นทางเดิน	ติดตั้งตามที่กฎหมายกำหนด โดยมีระยะความสูง จำนวน ตำแหน่งที่ถูกต้องและสามารถใช้งานได้สะดวก
ป้ายทางออกฉุกเฉิน						ติดตั้งไว้ในตำแหน่งทางออกไปยังบันไดหนีไฟภายนอกอาคาร	ไม่มีการติดตั้งป้ายทางออกหนีไฟเนื่องจากมีเพียงบันไดหลักที่ใช้หน้าฟเท่านั้น	สามารถติดตั้งในส่วนที่เป็นบันไดหลักได้ แต่ต้องดำเนินการให้บันไดหลักตรงตามข้อกำหนดรูปแบบบันไดหนีไฟภายในก่อน และในกรณีที่มีบันไดหนีไฟภายนอกให้ติดตั้งเพิ่มในส่วนทางที่ไปยังบันไดนั้น
ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้						มีการติดตั้งระบบสัญญาณเตือนรูปแบบอัตโนมัติภายในห้องพักและส่วนกลางและแบบที่ใช้มือดึงไว้ในส่วนที่เป็นทางสัญจรหรือที่มองเห็นได้ชัดเจนภายในอาคาร	มีการติดตั้งเพียงบางระบบสัญญาณเตือน และไม่มีติดตั้งทุกระบบแจ้งเตือนเพลิงไหม้ในบางอาคาร	ดำเนินการติดตั้งทั้งระบบอัตโนมัติและระบบที่ใช้มือดึงในส่วนที่จำเป็นภายในอาคาร เช่น ห้องพักในทุกชั้น และพื้นที่ส่วนกลาง
ไฟสำรองฉุกเฉิน						ติดตั้งไฟสำรองฉุกเฉินในอาคารในตำแหน่งทางสัญจรหลักของแต่ละชั้น	ไม่มีการติดตั้งไฟสำรองฉุกเฉินในอาคาร	ติดตั้งไฟสำรองฉุกเฉินเพิ่มเติมสำหรับอาคารที่ยังไม่มีการติดตั้งในตำแหน่งทางสัญจรหลัก

1 กฎหมายที่บังคับใช้ในเวลาอาคารก่อสร้าง	2 กฎหมายกำหนดลักษณะโรงแรม	3 กฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม	(ก) ดำเนินการเพื่อการใช้งานและตามกฎหมาย	(ข) ดำเนินการเพื่อการใช้งาน
---	---------------------------	--	---	-----------------------------

จากตารางที่ 7.5 พบว่าในหลายอาคารมีการติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติมเพียงบางระบบเท่านั้น และการติดตั้งถังดับเพลิงเป็นระบบที่พบมากที่สุด ซึ่งในการจะดำเนินการให้ตรงตามข้อกำหนดที่เป็นอาคารสาธารณะประเภทโรงแรมทางผู้ประกอบการต้องติดตั้งทุกระบบดังที่กล่าวมาไว้ในส่วนที่จำเป็น เช่นห้องพัก โถงทางเดิน พื้นที่ทำกิจกรรมร่วมกันในอาคาร และมีจำนวนที่เหมาะสมภายในทุกชั้นของอาคาร

### 7.3) ตัวอย่างแนวทางการปฏิบัติในการดัดแปลงตึกแถวเก่าเป็นโฮสเทล

จากการศึกษาข้อกำหนดในเรื่องการดัดแปลงตึกแถวและการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในเรื่องของการดำเนินการให้ตรงตามข้อกำหนด ทางผู้วิจัยได้สรุปแนวทางการปฏิบัติ ออกมาเป็นภาพจำลองในลักษณะทางกายภาพของตึกแถวในส่วนที่ถูกต้อง เพื่อให้เกิดความเข้าใจมากขึ้น



ภาพที่ 7.1 แสดงความสูงของอาคารต้องสัมพันธ์กับความกว้างของถนนที่อาคารนั้นตั้งอยู่

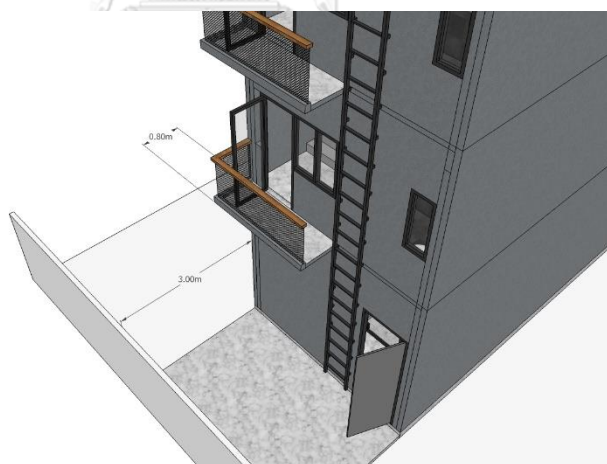
ที่มา : ผู้วิจัย

ในการต่อเติมโครงสร้างชั้นดาดฟ้าเพื่อใช้งานนั้น เป็นการเพิ่มความสูงในกับตัวอาคาร ผู้ประกอบการต้องตรวจสอบว่า อาคารที่นำมาดัดแปลงเป็นโฮสเทลนั้นสร้างอยู่ในช่วงเวลาที่ใดถ้าก่อน พ.ศ.2522 การต่อเติมเพิ่มความสูงอาคารต้องไม่เกิน 1 เท่า และถ้าหลัง พ.ศ.2522 เป็นต้นมา การต่อเติมความสูงอาคารต้องไม่เกิน 2 เท่าของความกว้างถนนที่อาคารนั้นตั้งอยู่ จึงจะเป็นการต่อเติมความสูงอาคารที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย



ภาพที่ 7.2 แสดงประเภทของโฮสเทลที่สามารถยื่นเป็นโรงแรมได้ คือ เป็นประเภทที่1 และ 2 เท่านั้น  
ที่มา : ผู้วิจัย

ในการตัดแปลงตึกแถวเก่าเป็นโฮสเทลนั้น สามารถยื่นขอใบประกอบธุรกิจโรงแรมได้ แต่สามารถยื่นได้แค่ 2 ประเภทเท่านั้น คือประเภทที่1 (มีห้องพักเพียงอย่างเดียว แต่ต้องไม่เกิน 50 ห้อง) และประเภทที่ 2 (มีห้องพัก+ห้องอาคารหรือที่เตรียมอาหาร)



ภาพที่ 7.3 แสดงการเว้นที่ว่างด้านหลังอาคาร  
ที่มา : ผู้วิจัย

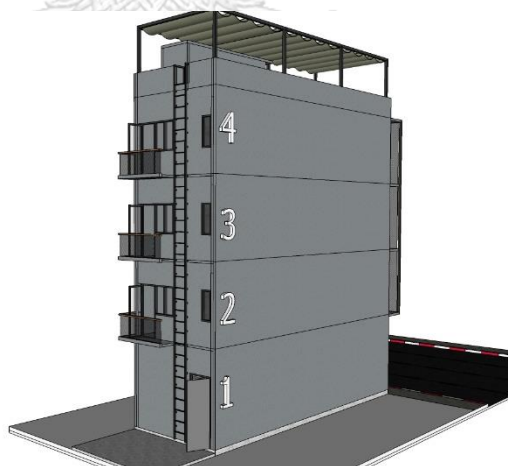
ในการตัดแปลงตึกแถวเก่าเป็นโฮสเทลนั้น ต้องไม่มีการต่อเติมโครงสร้างในบริเวณพื้นที่ว่างด้านหลังอาคาร หรือในกรณีที่มีการต่อเติมไว้จากลักษณะของอาคารเดิม เมื่อมีการตัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทลต้องทำการรื้อโครงสร้างที่ต่อเติมในที่ว่างด้านหลังออก เพราะตามกฎหมายจะใช้ที่ว่างดังกล่าว เป็นพื้นที่ว่าง 10% ของพื้นที่ใช้งานภายในอาคาร



ภาพที่ 7.4 แสดงการติดตั้งบันไดลิงที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟภายนอก

ที่มา : ผู้วิจัย

ในการติดตั้งบันไดลิงที่เป็นบันไดหนีไฟ และต้องมีชานพักที่สามารถออกมาจากแต่ละชั้นได้ และขนาดของบันไดลิง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 0.60 เมตร และลูกนอนต้องมีระยะห่างไม่เกิน 0.40 เมตร โดยเป็นวัสดุที่ไม่ติดไฟ และประตูทางออกต้องเป็นวัสดุทนไฟ แบบเปิดออก และมีอุปกรณ์ที่บังคับประตูปิดเอง โดยพื้นที่บริเวณทางออกต้องไม่มีธรณีประตูหรือสิ่งกีดขวาง



ภาพที่ 7.5 แสดงการติดตั้งภาพที่ 7.4 แสดงการติดตั้งบันไดลิงที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟภายนอก

ตัวอาคารต้องไม่เกิน 4 ชั้น

ที่มา : ผู้วิจัย

ในการตัดแปลงตึกแถวเก่าเป็นโฮสเทลนั้น ถ้าอาคารสูงเกิน 3 ชั้น+พื้นที่ลาดฟ้า 16 ตารางเมตร หรือ อาคารที่สูง 4 ชั้นขึ้นไป ต้องติดตั้งบันไดหนีไฟเพิ่มอีก 1 ตัวตามข้อกำหนด แต่การที่จะใช้บันไดหนีไฟแบบบันไดลิงได้นั้น ความสูงอาคารต้องไม่เกิน 4 ชั้น



ภาพที่ 7.6 แสดงการติดตั้งวัสดุตกแต่งเปลือกอาคาร

ที่มา : ผู้วิจัย

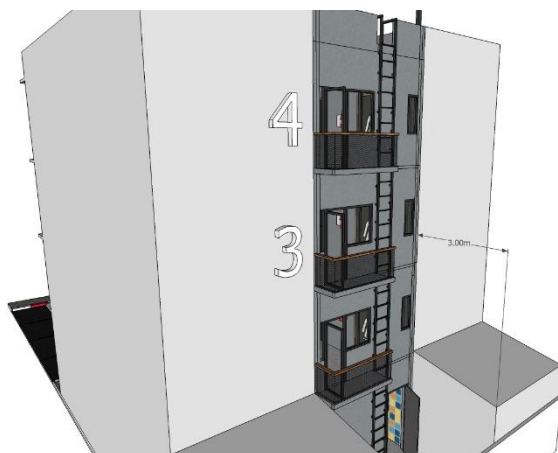
ในการดัดแปลงตึกแถวเก่าเป็นโฮสเทลนั้น ถ้าต้องการติดตั้งวัสดุตกแต่งเปลือกอาคาร จะต้องไม่ยื่นเข้าไปในพื้นที่สาธารณะ เกิน 1.20 เมตร และต้องใช้วัสดุที่มีความมั่นคงแข็งแรงติดตั้งแล้วไม่ร่วงหล่นลงมา



ภาพที่ 7.7 แสดงระยะความสูงของช่องแสงต้องไม่ต่ำกว่า 1.80 เมตร

ที่มา : ผู้วิจัย

ในการเจาะช่องแสงให้กับตัวอาคาร ต้องตรวจสอบระยะของความสูงจากพื้นถึงขอบวงกบบน ต้องไม่ต่ำกว่า 1.80 เมตร



ภาพที่ 7.8 แสดงระยะความห่างจากแนวเขตที่ดินในการเจาะช่องแสงชั้นที่ 3 ขึ้นไป  
ที่มา : ผู้วิจัย

ในการเจาะช่องแสงให้กับตัวอาคาร ในชั้นที่ 3 ขึ้นไป หรือในความสูงอาคารที่ 9 เมตร ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินอื่นไม่ต่ำกว่า 3 เมตร ถึงจะตรงตามที่กฎหมายกำหนด



ภาพที่ 7.9 แสดงขนาดความกว้างของทางเดินภายในและบันไดหลัก สำหรับอาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น  
ที่มา : ผู้วิจัย

ในการดัดแปลงตึกแถวเก่าเป็นโฮสเทลนั้น สำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 2 ชั้น ต้องมีความกว้างของพื้นที่ทางเดินภายในและความกว้างบันไดหลักที่ 1.20 เมตร ในทุกชั้นของอาคารที่มีการเปิดบริการห้องพัก ตามข้อกำหนดผ่อนปรน



ภาพที่ 7.10 แสดงการปิดล้อมพื้นที่บริเวณบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟภายในอาคาร

ที่มา : ผู้วิจัย

ในการตัดแปลงตึกแถวเก่าเป็นโฮสเทลนั้น ตามข้อกำหนดผ่อนปรนที่สามารถนำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟได้ แต่ต้องทำการปิดล้อมพื้นที่บันไดหลักด้วยวัสดุที่สามารถทนไฟได้ 30 นาที จากภาพเป็นการปิดล้อมพื้นที่โดยใช้กระจกลามิเนตที่มีอัตราทนไฟที่ 2 ชั่วโมงในการกั้นพื้นที่บันไดหลักกับพื้นที่ใช้งานส่วนอื่น และการใช้กระจกในการกั้นพื้นที่ยังไม่ทำให้รู้สึกอึดอัดเนื่องจากตัววัสดุเองมีความโปร่ง



ภาพที่ 7.11 แสดงการติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติมพื้นที่ส่วนกลาง

ที่มา : ผู้วิจัย

ในการตัดแปลงตึกแถวเก่าเป็นโฮสเทลนั้น ตามข้อกำหนดต้องติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติมเข้าไปภายในอาคาร จากภาพเป็นการติดตั้งถังดับเพลิงไว้บริเวณพื้นที่ทางเดินโดยติดตั้งไว้ที่ผนังที่สูงจากพื้น 1.50 เมตร ตามกำหนด และมีการติดตั้งป้ายทางออกฉุกเฉินไว้บริเวณประตูทางออกไป



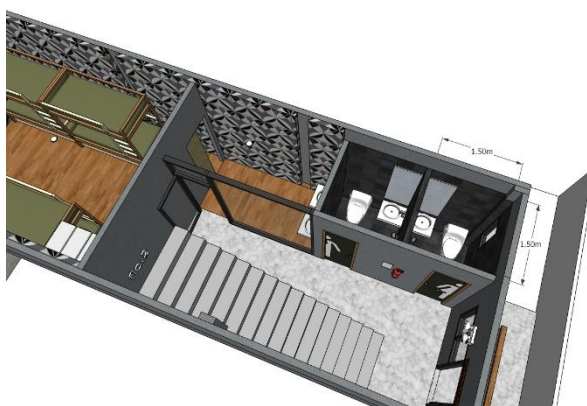
ยังบันไปหนีไฟภายนอก และมีการติดตั้งไฟสำรองฉุกเฉิน ซึ่งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติมต้องมีการติดตั้งในทุกชั้นของอาคาร



ภาพที่ 7.12 แสดงการติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติมภายในห้องพัก

ที่มา : ผู้วิจัย

ในการดัดแปลงตึกแถวเก่าเป็นโฮสเทลนั้น ตามข้อกำหนดต้องติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติมเข้าไปภายในอาคาร จากภาพเป็นการติดตั้งระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ แบบตรวจจับควันไฟ ติดตั้งไว้ภายในห้องพัก ในทุกห้องและทุกชั้นของอาคาร



ภาพที่ 7.13 แสดงการกันผนังห้องพัก และจำนวนห้องน้ำในแต่ละชั้น

ที่มา : ผู้วิจัย

ในการดัดแปลงตึกแถวเก่าเป็นโฮสเทลนั้น ในส่วนชั้นที่ทำเป็นพื้นที่ห้องพัก จะทำการกันพื้นที่เพื่อใช้เป็นห้องนอน โดยตามข้อกำหนดต้องมีขนาดพื้นที่ ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร และแคบไม่น้อย

กว่า 2.5 เมตร จากรูปเป็นการกั้นพื้นที่ส่วนด้านหน้าอาคารเป็น 1 ห้องใหญ่ ซึ่งจะมีพื้นที่และขนาดตรงตามกำหนด และข้อกำหนดกำหนดว่าต้องมีจำนวนห้องน้ำต่อห้องพัก คือ 1 ห้องพัก ต่อห้องน้ำ 1 ห้อง ที่ประกอบไปด้วย อ่างล้างหน้า+สุขภัณฑ์+ที่อาบน้ำ โดยต้องมีขนาดพื้นที่ ถ้าแยกองค์ประกอบต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 0.90 ตารางเมตร และแคบไม่น้อยกว่า 0.90 เมตร และถ้ารวมทุกองค์ประกอบไว้ภายในห้อง ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.50 ตารางเมตร

#### 7.4) การจำแนกกลุ่มกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับตัดแปลงตึกแถวเก่าเป็นโฮสเทล

จากการศึกษาข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องข้องในการตัดแปลงตึกแถวเก่าเป็นโฮสเทล ผู้วิจัยพบว่าสามารถจำแนกข้อกำหนดได้ 3 กลุ่มดังนี้

4.1) ในกรณีที่ต้องการศึกษาข้อกำหนดที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงภายในอาคาร ต้องศึกษาข้อกำหนดในเรื่อง ความสูงอาคาร , โครงสร้าง , หลังคา

4.2) ในกรณีที่ต้องการศึกษาข้อกำหนดที่เกี่ยวกับความปลอดภัยภายในอาคาร ต้องศึกษาข้อกำหนดในเรื่อง ที่ว่างอาคาร , บันไดหนีไฟทั้งภายในและภายนอกอาคาร , ช่องแสง , วัสดุตกแต่งเปลือกอาคาร , ระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม

4.3) ในกรณีที่ต้องการศึกษาข้อกำหนดที่เกี่ยวกับความสะดวกในการใช้งาน ต้องศึกษาข้อกำหนดในเรื่อง ช่องทางเดิน , บันไดหลัก , ห้องน้ำ , ห้องพัก , ลิฟต์

#### 7.5 ข้อค้นพบ

1) การติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกอาคาร พบว่าในกลุ่มอาคารที่มีขนาด 1 คูหา ที่กั้นห้องพักไว้ ส่วนหน้าของอาคาร ผู้ประกอบการจะติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกแบบบันไดลิง ติดไว้กับผนังส่วนที่เป็นห้องพัก เพื่อให้ผู้ที่พักอยู่ภายในห้องสามารถใช้บันไดหนีไฟได้โดยไม่ต้องผ่านพื้นที่ส่วนอื่น

2) การติดตั้งอ่างล้างหน้า พบว่าในกลุ่มอาคารที่มีขนาด 1 คูหาที่ตัดแปลงห้องน้ำเดิม จะติดตั้งอ่างล้างหน้าไว้ที่ด้านนอกของตัวห้องน้ำ เนื่องจากการตัดแปลงพื้นที่ภายในห้องน้ำเดิมเป็นการเปลี่ยนแปลงลักษณะอุปกรณ์ที่ติดตั้งภายใน แต่ไม่ได้ขยายพื้นที่ห้องน้ำเดิม จึงเลือกที่จะติดตั้งอ่างล้างหน้าไว้นอกห้องเพื่อเป็นการเพิ่มพื้นที่ภายในห้องน้ำ และให้บุคคลอื่นที่ไม่ได้เข้าห้องน้ำสามารถใช้งานอ่างล้างหน้าได้

3) ในการต่อเติมห้องน้ำภายในตัวโฮสเทลในตำแหน่งที่ไม่ได้มีงานระบบสุขาภิบาลเดินท่อไว้ นั้นพบว่าห้องน้ำที่ต่อเติมจะเป็นการยกพื้นขึ้นสูงกว่าระดับพื้นในชั้นปกติเพื่อเป็นการเดินท่อน้ำระบบ โดยจะได้ไม่ต้องเจาะพื้นโครงสร้าง

4) อาคารที่มีการต่อเติมที่วางด้านหลังก่อนเป็นโฮสเทล หรืออาคารที่มีที่ว่างด้านหลังที่มีกำแพงกั้นเขตตั้งอยู่ ผู้ประกอบการจะใช้ที่ว่างดังกล่าวโดยไม่มีกรรื้อและต่อเติมใช้งานพื้นที่ว่างนั้นเต็มพื้นที่ซึ่งพบในทุกโฮสเทลที่มีที่ว่างตามที่กล่าวมา

5) ช่องแสงของอาคารในชั้นที่ 3 ขึ้นไปพบว่า ทุกอาคารที่มีระยะห่างด้านหลังที่ 2 เมตร จะไม่มีการขยับผนังที่มีการเจาะช่องแสงเข้ามาที่ 3 เมตร โดยผนังในแนวดิ่งจะตรงกันทุกชั้นเพื่อใช้พื้นที่ภายในอาคาร ทั้งนี้พบว่าเป็นมาตั้งแต่ก่อนที่จะตัดแปลงเป็นโฮสเทล และเมื่อตัดแปลงอาคาร ก็ยังคงส่วนช่องแสงนี้ไว้ โดยไม่ได้ขยับให้มีระยะตามกฎหมายกำหนด

6) การกั้นผนังห้อง พบว่าในโฮสเทลที่มีขนาด 1 คูหาจะเลือกใช้วัสดุแบบโครงเคร่าผนังเบาในการกั้นพื้นที่ห้องพักในพื้นที่ที่ไม่ตรงตามแนวคานของอาคารเดิมและจะใช้ผนังคอนกรีตกั้นห้องในแนวที่ตรงตามแนวคานเดิมของอาคาร

7) ดึงแถวที่ตัดแปลงเป็นโฮสเทลทุกขนาด ในตำแหน่งของหน้าต่างในชั้นที่เปิดบริการเป็นห้องพัก พบว่าไม่มีการติดตั้งเหล็กดัด ลูกกรงไว้ที่หน้าต่างหรือช่องแสง และพบว่าจะติดตั้งเหล็กดัดไว้ที่ชั้นดาดฟ้า สำหรับดึงแถวที่มีพื้นที่ดาดฟ้า โดยตำแหน่งที่ติดตั้งจะอยู่ระหว่างกำแพงที่กั้นระหว่างโฮสเทลกับอาคารอื่นเพื่อป้องกันคนปีนข้ามเข้ามา

8) ในการตัดแปลงดึงแถวเป็นโฮสเทลที่ดำเนินการตามข้อกำหนด พบว่าถ้าอ้างอิงข้อกำหนดในกฎหมายควบคุมอาคารที่บังคับใช้เวลาดัดแปลงอาคาร ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ในเรื่องของ บันไดหนีไฟ , ขนาดบันไดหลัก , ขนาดพื้นที่ทางเดินภายใน และที่ว่างอาคาร ดึงแถวที่ตัดแปลงจะไม่สามารถดำเนินการตามได้โดยเฉพาะในดึงแถวขนาด 1 คูหา หรือที่ตัดแปลงแล้วจะผิดต่อข้อกำหนด และผู้วิจัยพบว่า เมื่อมีการประกาศข้อกำหนดที่ผ่อนปรนในเรื่องดังกล่าวมาโดยเฉพาะนั้น ทำให้ดึงแถวที่มีขนาด 1 คูหา สามารถดำเนินการหรือนำลักษณะทางกายภาพเดิมที่เป็นอยู่ตรงตามข้อกำหนดที่ผ่อนปรนได้ ดังที่จะแสดงในตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 7.6 แสดงการเปรียบเทียบการดำเนินการถูกต้องตามกฎหมายที่บังคับใช้ควบคุมอาคารและกฎหมายที่ผ่อนปรน และกฎหมายที่ยกเว้น

ลักษณะทางกายภาพ	กฎหมายควบคุมอาคารที่บังคับใช้ในปัจจุบัน	กฎหมายที่ผ่อนปรน	กฎหมายที่ยกเว้นข้อกำหนด
		กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ.2561 (ฉบับที่ 2)	คำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ 6/2562 เรื่อง มาตรการส่งเสริมและพัฒนามาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภท
<b>1. ลักษณะทางกายภาพ</b>			1) เป็นการยกเว้นโทษทางอาญาสำหรับผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมที่ยังไม่มีใบอนุญาต โดยต้องไปแจ้งเพื่อขอเว้นโทษก่อนวันที่ 9 กันยายน 2562
1.1 ความสูงอาคาร	✓		
1.2 ที่ว่างอาคาร	✗	✓	
<b>2. การตัดแปลงที่พบ</b>			<b>**ปัจจุบัน หมดเขตยกเว้นโทษทางอาญาแล้ว**</b>
2.1 ห้องน้ำ	✓		2) เป็นการยกเว้นข้อกำหนดในผังเมืองรวม เพื่อให้โรงแรมที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ไม่อนุญาตจัดตั้งโรงแรมสามารถดำเนินการได้ โดยมีระยะเวลาของการยกเว้นถึง 18 สิงหาคม 2564
2.2 กันผนังห้อง	✓		
2.3 ผนังภายนอก	✓		
2.4 บันไดหนีไฟ	✗	✓	
2.5 พื้น	✓		
2.6 ดาดฟ้า	✓		
2.7 ช่องแสง	✓		
2.8 ผนังภายใน	✓		
2.9 หลังคา	✓		
2.10 บันไดหลัก	✗	✓	
2.11 เสา	✓		
2.12 ระเบียง	✓		
2.13 ลิฟต์	✓		
2.14 ผนังบันไดหนีไฟ	✓		
2.15 พื้นทางเดินภายใน	✗	✓	
<b>3. ความปลอดภัยเพิ่มเติม</b>			
3.1 ถังดับเพลิง	✓		
3.2 ป้ายทางออกฉุกเฉิน	✓		
3.3 สัญญาณเตือนเพลิงไหม้	✓		
3.4 ไฟสำรองฉุกเฉิน	✓		

## 7.6 ข้อเสนอแนะของงานวิจัย

จากการศึกษาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการดัดแปลงตึกแถวเป็นโฮสเทล พบว่ามีการดัดแปลงในหลายรายการที่ไม่ตรงตามข้อกฎหมาย ประกอบกับข้อคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ประกอบการโฮสเทล จึงสรุปข้อเสนอแนะได้ดังนี้

### 7.6.1 ข้อเสนอแนะต่อหน่วยงาน

1) ข้อกำหนดที่ระบุไว้ในกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559 ควรปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดของกฎหมายให้สอดคล้องกับการดัดแปลงที่เกิดขึ้นจริงและลักษณะทางกายภาพของตัวอาคาร โดยปรับปรุงในเรื่องของข้อกำหนดดังต่อไปนี้

1.1) ประเภทของอาคาร ควรระบุประเภทชนิดอาคารที่จะนำมาดัดแปลงให้ชัดเจน เพราะในการนำอาคารเก่ามาดัดแปลง ลักษณะของอาคารแต่ละประเภทจะมีความแตกต่างกัน เช่น ตึกแถวเก่า , บ้านพักอาศัยเก่า , โกดังเก่า เพื่อให้ผู้ที่สนใจที่จะนำอาคารเก่ามาดัดแปลงทราบถึงข้อปฏิบัติที่ชัดเจนมากขึ้น

1.2) ขนาดของอาคาร ควรระบุขนาดของอาคารให้มีความชัดเจนและลงลึกในรายละเอียด โดยเฉพาะในอาคารที่เป็นตึกแถว ซึ่งเป็นที่นิยมในการนำมาดัดแปลงเป็นโฮสเทล ควรระบุเป็นข้อกำหนดของอาคารที่มีขนาด 1 คูหา อาคารที่มีขนาด 2 คูหา และอาคารที่มากกว่า 2 คูหาขึ้นไป เพราะพื้นที่ภายในอาคารจะไม่เท่ากัน การใช้ข้อกำหนดควรแตกต่างกันออกไป เพื่อให้ผู้ที่สนใจจะได้เลือกปฏิบัติให้เหมาะสมกับอาคารที่ตนมีอยู่

1.3) จำนวนห้อง จากที่กำหนดในข้อกฎหมายผ่อนปรน เป็นการระบุจำนวนห้องที่กว้างเกินไปที่ระบุว่าจำนวนห้องในชั้นเดียวกันไม่เกิน 20 ห้องต้องมีความกว้างบันไดบันไดและความกว้างทางเดินที่ 1.20 เมตร ซึ่งเมื่อดูตามข้อกฎหมาย อาคารที่มี 1 ห้องต่อชั้น หรืออาคารที่มี 20 ห้องต่อชั้น ก็ต้องใช้ข้อกำหนดเดียวกัน ซึ่งเป็นข้อจำกัดสำหรับอาคารขนาดเล็กที่มีห้องต่อชั้น 1-2 ห้อง เพราะกฎหมายกำหนดความกว้างไว้สำหรับคนที่ใช้งานภายในจำนวนมาก แต่ในอาคารที่มีจำนวนห้องน้อย คนที่ใช้งานในอาคารก็น้อยลงตามจำนวน จึงควรแก้ไขและระบุข้อกำหนดให้เจาะจงกว่านี้

2) ในกรณีที่ผู้ประกอบการที่ดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล แล้วได้มีการคำนึงถึง ความมั่นคง แข็งแรงของตัวอาคาร , ความปลอดภัยภายในอาคาร และความสะดวกต่อผู้ใช้งานภายในอาคาร เช่น การติดตั้งบันไดหนีไฟแนวตั้งเพิ่มในบริเวณที่ติดกับห้องพักโดยที่ไม่ต้องผ่านส่วนอื่นของอาคาร แต่ต้องป็นหน้าต่างออกมา หรือการติดตั้งบันไดหนีไฟแนวตั้งเพิ่มแต่ไม่ได้ปิดล้อมพื้นที่บันไดหลัก และมีการติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติมภายในอาคาร ซึ่งในอาคารที่มีขนาดเล็ก สามารถถลำเสียงคนออกจากอาคารได้ทันตามระยะเวลาที่กำหนด กรณีเหล่านี้ เป็นหน้าที่ของผู้ตรวจสอบอาคารหรือหน่วยงานที่ออกกฎหมายควรพิจารณาว่าผู้ประกอบการได้มีการคำนึงถึงผู้ใช้งานภายในแล้ว จะ

สามารถออกข้อกำหนดหรือระบุการการดัดแปลงที่มาจากคำนี้ถึงสิ่งเหล่านี้แทนข้อกำหนดที่ต้องปรับเปลี่ยนลักษณะทางกายภาพได้หรือไม่

### 7.7 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งต่อไป

ในการศึกษาเกี่ยวกับการดัดแปลงอาคารประเภทตึกแถวเก่าตามข้อกำหนดเพื่อใช้ประโยชน์เป็นโฮสเทล กรณีศึกษา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ครั้งนี้ผู้วิจัยเลือกที่จะศึกษาเฉพาะตึกแถวเก่าเพียงอย่างเดียว ซึ่งยังมีลักษณะอาคารประเภทอื่น เช่น อาคารไม้ , โกดัง , บ้านพักอาศัยที่มีการนำมาดัดแปลงเป็นที่พักประเภทโรงแรม ย่อมมีปัญหาและรูปแบบในการดัดแปลงแตกต่างกันออกไป ผู้ศึกษาจึงมีความเห็นว่าควรที่จะมีการศึกษาในเรื่องการดัดแปลงอาคารประเภทอื่นตามข้อกำหนดเพื่อที่จะได้เป็นแนวทางในการปฏิบัติที่มีความหลากหลายสำหรับรูปแบบอาคารแก่ผู้ที่สนใจ



### บรรณานุกรม

- กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551,  
ราชกิจจานุเบกษา 125 (23 พฤษภาคม 2551)
- กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559,  
ราชกิจจานุเบกษา 133 (19 สิงหาคม 2559)
- กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2561(ฉบับที่2),  
ราชกิจจานุเบกษา 135 (24 ตุลาคม 2561)
- กฎกระทรวง พ.ศ. 2498, ราชกิจจานุเบกษา 72 (28 มิถุนายน 2498)
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 พ.ศ.2512, ราชกิจจานุเบกษา 55 (17 มิถุนายน 2512)
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 พ.ศ. 2527, ราชกิจจานุเบกษา 101 (11 ตุลาคม 2527)
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 พ.ศ. 2537, ราชกิจจานุเบกษา 111 (13 มิถุนายน 2537)
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 พ.ศ. 2540, ราชกิจจานุเบกษา 114 (2 ตุลาคม 2540)
- กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543, ราชกิจจานุเบกษา 117 (7 สิงหาคม 2543)
- กฎกระทรวงฉบับที่ 63 พ.ศ. 2551, ราชกิจจานุเบกษา 125 (23 พฤษภาคม 2551)
- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522, ราชกิจจานุเบกษา 5  
 (28 มีนาคม 2522)
- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, ราชกิจจานุเบกษา 118  
 (3 สิงหาคม 2544)
- คำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติที่ 6/2562 เรื่องมาตรการส่งเสริมและพัฒนามาตรฐาน  
 การประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภท, ราชกิจจานุเบกษา 136 (12 มิถุนายน 2562)
- ณรงค์รัฐ โหมกชะสมิต, วิศวกรโยธาชำนาญการ สำนักงานควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา  
 กรุงเทพมหานคร. สัมภาษณ์, 18 มิถุนายน 2562.
- เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2483, ราชกิจจานุเบกษา  
 58 (21 มีนาคม 2484)
- ธนภัทร ต้มตังจัม, สถาปนิก บริษัท ‘A Millimetre’. สัมภาษณ์, 20 มิถุนายน 2562
- ธีรกานต์ ศรีสัตยากุล, แนวทางการออกแบบพื้นที่ใช้สอยของโรงแรมเพื่อพักอาศัยขนาดเล็กที่ถูก  
 ดัดแปลงมาจากตึกแถว กรณีศึกษาโรงแรมขนาดเล็กย่านสีลม, วิทยานิพนธ์ปริญญา  
 มหบัณฑิต, สาขาวิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์และผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2554
- นพนนท์ ตาปนานนท์,ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. , พัฒน์ จันทะโชติ, อนาวิน เจียมประเสริฐ,  
ตึกแถวในวิถีชีวิตปัจจุบัน , ธันวาคม 2557.

ประยุทธ์ จันทร์โอชา, นายกรัฐมนตรี , ศาสตราจารย์พระราช [โทรทัศน์รวมการเฉพาะกิจแห่งประเทศไทย].

2562. 8 กุมภาพันธ์ 2562 แหล่งที่มา

<https://www.youtube.com/watch?v=b18I7oerS-8>

ปาริชาติ ทอมี, สถาปนิกอสิระ. สัมภาษณ์, 20 มิถุนายน 2562.

ปิยะพันธ์ มั่นคง, การปรับปรุงทางกายภาพของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยตั้งแต่ พ.ศ. 2542-2551

วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2559

พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ.2554, [ออนไลน์]. แหล่งที่มา

<http://www.royin.go.th/dictionary/>

พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479, ราชกิจจานุเบกษา 53

(29 พฤศจิกายน 2479)

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522, ราชกิจจานุเบกษา 96 (30 เมษายน 2522)

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547, ราชกิจจานุเบกษา 121 (12 พฤศจิกายน 2547)

พันธธ ธุรกิจ ที่พักโฮสเทล ดาวเด่นปี59 เจาะตลาดนักท่องเที่ยวกระเป๋าแบน, [ออนไลน์].

9 มกราคม 2559. แหล่งที่มา <https://mgronline.com/smes/detail/9590000002477>

รอบรู้ธุรกิจ ธนาคารกสิกรไทย. 3 กฎหมายที่ต้องรู้เพิ่มโอกาสธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก[ออนไลน์].

20 กุมภาพันธ์ 2562 แหล่งที่มา

<https://kasikornbank.com/th/business/sme/KSMEKnowledge>

ลำดับศักดิ์ของกฎหมาย, [ออนไลน์]. 2 เมษายน 2562. แหล่งที่มา <http://th.wikipedia.org/wiki/ลำดับศักดิ์ของกฎหมาย>

ลำดับศักดิ์ของกฎหมาย

วรพันธ์ คล้ามไฟบุลย์, จิตติพันธ์ ศรีกสิกรรม. (2558). The Hostel Bible เปลี่ยนบ้านเก่าเป็นบูติก

โฮเต็ล/เลขที่3. กรุงเทพฯ: ซูเปอร์กรีน สตูดิโอ.

ศักดิ์ของกฎหมาย The Hierarchy of Laws, [ออนไลน์]. 12 กรกฎาคม 2561.

แหล่งที่มา <https://dla.wu.ac.th/?p=589>

สุนีย์ เข้มทอง,ดร. , อโณทัย งามวิชัยกิจ,ดร. , การพัฒนาศักยภาพบุคลากรด้านการบริหารในธุรกิจ

โรงแรมขนาดเล็ก, วารสารวิชาการบริหารธุรกิจ มกราคม-มิถุนายน 2561

อติดินนทร์ ผาววัน, การดัดแปลงอาคารพาณิชย์เป็นโฮสเทล กรณีศึกษา แอดแวนเจอร์โฮสเทล

เบตสดระดับโฮสเทล กู้ตัวโฮสเทลและสุเนตาโฮสเทล. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ,

ภาควิชาเคหกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2559



บรรณานุกรม



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**



แบบสำรวจเลขที่.....  
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

### ภาคผนวก ก

#### แบบสำรวจ



หลักสูตรการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์  
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์ : การดัดแปลงอาคารประเภทตึกแถวเก่าเพื่อใช้ประโยชน์เป็นโฮสเทล กรณีศึกษา โฮสเทลในเขตบางรัก

ผู้วิจัย : นายณัฐชัชกร ภัทราศิริธนินทร นิสิตคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (092-829-7956)

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาข้อกำหนดที่ใช้ในการดัดแปลงสภาพอาคารตึกแถวเก่ามาเป็นโฮสเทล
2. เพื่อศึกษาข้อมูลทางกายภาพอาคารตึกแถวเก่าที่มีการดัดแปลงเป็นโฮสเทล
3. เพื่อศึกษาปัญหาและแนวทางแก้ไขในการดัดแปลงอาคารตึกแถวเก่าให้เป็นโฮสเทล

แบบสำรวจนี้ใช้สำหรับการวิจัย มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบการศึกษาการทำวิทยานิพนธ์ ระดับปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเท่านั้น ผู้วิจัยขอขอบพระคุณเป็นอย่างยิ่งในการให้ความอนุเคราะห์ของท่านที่ได้สละเวลาให้ข้อมูลในครั้งนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ (ระบุเป็นอักษรภาษาอังกฤษแทนชื่อจริง).....
2. ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ (ระบุตำแหน่งที่ตั้งบนถนน).....

ส่วนที่ 2 ข้อมูลทางกายภาพของอาคารพาณิชย์ที่นำมาเป็นโฮสเทล

1. จำนวนคูหา.....คูหา ความสูงอาคาร.....ชั้น
2. ความกว้างคูหา.....เมตร ความลึก.....เมตร
3. พื้นที่ใช้งานอาคาร.....ตารางเมตร

ส่วนที่ 3 ข้อมูลส่วนที่มีการดัดแปลงอาคารพาณิชย์มาเป็นโฮสเทล

- |                                     |                                       |                                      |                                    |
|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> พื้น       | <input type="checkbox"/> ผนัง(ภายนอก) | <input type="checkbox"/> ผนัง(ภายใน) | <input type="checkbox"/> เสา       |
| <input type="checkbox"/> หลังคา     | <input type="checkbox"/> ช่องทางเดิน  | <input type="checkbox"/> ห้องน้ำ     | <input type="checkbox"/> บันไดหลัก |
| <input type="checkbox"/> บันไดหนีไฟ | <input type="checkbox"/> กันห้องพัก   | <input type="checkbox"/> ดาดฟ้า      | <input type="checkbox"/> ระเบียง   |
| <input type="checkbox"/> ช่องแสง    | <input type="checkbox"/> ลิฟต์        |                                      |                                    |

ส่วนที่ 4 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพภายในโฮสเทล

1. จำนวนห้องพัก  ไม่เกิน 10 ห้อง  ไม่เกิน 20 ห้อง  เกิน 20 ห้อง
2. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย.....ตารางเมตร.
3. ประเภทห้องน้ำ  ห้องน้ำในตัว  ห้องน้ำรวม  ทั้ง 2 แบบ
4. จำนวนห้องน้ำ.....ห้อง
5. ประเภทโครงสร้าง  ไม้  เหล็ก  คอนกรีต  
 อื่นๆ.....
6. วัสดุที่ใช้  ไม้  เหล็ก  คอนกรีต  
 อื่นๆ.....

7. ที่ว่างของอาคาร 10% จากพื้นที่ใช้งาน  มี  ไม่มี
8. ขนาดความกว้างทางเดิน.....เมตร
9. ลักษณะรูปแบบบันได.....
10. ความกว้างของทางเดินบันได(หลัก).....เมตร
11. จำนวนบันได(หลัก).....แห่ง
12. ระยะจากบันไดถึงจุดไกลสุด.....เมตร
13. ประเภทบันไดหนีไฟ  ใช้บันไดหลัก  มีบันไดหนีไฟ
14. ผนังบันไดหนีไฟ  กันไฟ  ไม่กันไฟ
15. จำนวนบันไดหนีไฟ.....แห่ง
16. บันไดหนีไฟ  ภายในอาคาร  ภายนอกอาคาร  ไม่มีบันไดหนีไฟ
17. ความกว้างของบันไดหนีไฟภายในอาคาร.....เมตร  ไม่มีภายใน
18. ความกว้างของบันไดหนีไฟภายนอกอาคาร.....เมตร  ไม่มีภายนอก
19. ความลาดชันของบันไดหนีไฟ(ภายใน).....องศา ภายนอก.....องศา
20. ความลาดชันของบันไดหนีไฟ(ภายนอก).....องศา ภายนอก.....องศา
21. ประตูหนีไฟ.....
22. รูปแบบเครื่องดับเพลิง  แบบมือถือ  แบบยกหัว  ไม่มีเครื่องดับเพลิง
23. จำนวนเครื่องดับเพลิง ต่อ ชั้น.....เครื่อง
24. ระยะห่างระหว่างเครื่องดับเพลิงกับเครื่องดับเพลิงภายในชั้น.....เมตร
25. ระบบดับเพลิงภายใน  ระบบเสียง  ระบบดึงมือ  ระบบไฟสำรอง  
 ระบบเตือนอัตโนมัติ  ป้ายสัญลักษณ์ทางออก  ตัวอักษรที่เห็นชัด  
 ระบบน้ำอัตโนมัติ  เครื่องดับจับคว้นไฟ  อื่นๆ.....

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

**หมายเหตุ :** การสอบถามข้อมูลจากผู้ประกอบการจริงเพื่อนำข้อมูลที่ได้ไปวิเคราะห์ร่วมกับข้อกำหนดที่ประกาศใช้ออกมาเพราะในบางกรณีการออกกฎหมายเพื่อนำมาบังคับใช้ยังมีช่องว่างหรือยังไม่เข้าใจกับการดัดแปลงหน้างานจริงที่มีรายละเอียดมากกว่า ทางผู้วิจัยจึงจัดทำวิทยานิพนธ์นี้ขึ้นเพื่อเป็นแนวทางให้ผู้ออกกฎหมายรวมถึงผู้ประกอบการหาจุดร่วมที่ลงตัวและสามารถพัฒนาโครงสร้างของกฎหมายให้เข้าใจผู้ประกอบการมากขึ้น

แบบสัมภาษณ์เลขที่.....  
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....  
สัมภาษณ์เวลา.....

## ภาคผนวก ข แบบสัมภาษณ์



หลักสูตรการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์  
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์ : การดัดแปลงอาคารประเภทตึกแถวเก่าเพื่อใช้ประโยชน์เป็นโฮสเทล กรณีศึกษา โฮสเทลในเขตบางรัก

ผู้วิจัย : นายณัฐชยกร ภัทราศิริธนศิริ นิสิตคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (092-829-7956)

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาข้อมูลทฤษฎีที่ใช้ในการดัดแปลงสภาพอาคารตึกแถวเก่ามาเป็นโฮสเทล
2. เพื่อศึกษาข้อมูลทางกายภาพอาคารตึกแถวเก่าที่มีการดัดแปลงเป็นโฮสเทล
3. เพื่อศึกษาปัญหาและแนวทางแก้ไขในการดัดแปลงอาคารตึกแถวเก่าให้เป็นโฮสเทล

แบบสัมภาษณ์นี้ใช้สำหรับการวิจัย มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบการศึกษาการทำวิทยานิพนธ์ ระดับปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเท่านั้น ผู้วิจัยขอขอบพระคุณเป็นอย่างยิ่งในการให้ความอนุเคราะห์ของท่านที่ได้สละเวลาให้ข้อมูลในครั้งนี้

บทสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโฮสเทล

ผู้ให้สัมภาษณ์.....

ตำแหน่ง.....

ชื่อโฮสเทล.....ที่ตั้ง.....

ระยะเวลาที่ดำเนินธุรกิจโฮสเทล.....ปี เริ่มธุรกิจตั้งแต่.....

### 1. รายละเอียดข้อมูลทั่วไปของโครงการ

1. กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ  เป็นเจ้าของอาคาร(รายบุคคล)  เป็นเจ้าของโครงการ(บริษัท)  
 เช่าเพื่อประกอบกิจการ ระยะเวลาในการเช่า.....ปี
2. รูปแบบการใช้อาคาร  ทั้งอาคาร  ตั้งแต่ชั้น 2 ขึ้นไป
3. ธุรกิจที่ร่วมใช้อาคาร  มี ได้แก่.....  ไม่มี
4. จำนวนคูหาที่ดำเนินกิจการ.....คูหา ความกว้าง..... เมตร ความลึก.....เมตร
5. อายุของอาคารเดิม.....
6. ลักษณะการใช้งานอาคารเดิม.....
7. การใช้งานภายใน  เปลี่ยนการใช้งานภายในมาเป็นโฮสเทล  
 ดัดแปลงภายในมาเป็นโฮสเทล
8. การออกแบบ  ออกแบบเอง  สถาปนิกออกแบบ
9. จำนวนห้องที่เปิดบริการ.....ห้อง
10. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย.....ตารางเมตร

### 2. รายละเอียดของประเด็นที่ทำการสัมภาษณ์

1. ท่านมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับข้อกำหนดที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือไม่

.....  
 .....

2. กรณีที่ท่านออกแบบเองท่านได้ศึกษาถึงรายละเอียดหรือข้อกำหนดของข้อกำหนดที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือไม่ (ถ้าไม่ได้ออกแบบเองข้ามข้อนี้)

.....  
 .....

3. กรณีที่ท่านได้ให้สถาปนิกเป็นผู้ดำเนินการออกแบบ ท่านได้สอบถามถึงรายละเอียดในการออกแบบว่ามีความสอดคล้องกับข้อกำหนดของข้อกำหนดที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือไม่

.....  
 .....

4. การนำอาคารพาณิชย์มาเพื่อดำเนินการเป็นโฮสเทล ท่านได้มีการเก็บค่างวดโครงสร้าง หรือส่วนประกอบของอาคารเดิมไว้หรือไม่ และ มีส่วนใดบ้างที่ท่านดำเนินการดัดแปลงปรับเปลี่ยนหรือปรับปรุงใหม่

4.1 ส่วนที่คงสภาพเดิมไว้

- |                                     |                                       |                                      |                                    |
|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> พื้น       | <input type="checkbox"/> ผนัง(ภายนอก) | <input type="checkbox"/> ผนัง(ภายใน) | <input type="checkbox"/> เสา       |
| <input type="checkbox"/> หลังคา     | <input type="checkbox"/> ช่องทางเดิน  | <input type="checkbox"/> ห้องน้ำ     | <input type="checkbox"/> บันไดหลัก |
| <input type="checkbox"/> บันไดหนีไฟ | <input type="checkbox"/> กันห้องพัก   | <input type="checkbox"/> ดาดฟ้า      | <input type="checkbox"/> ระเบียง   |
| <input type="checkbox"/> ช่องแสง    | <input type="checkbox"/> ลิฟต์        |                                      |                                    |

เหตุผลเพราะ

.....  
 .....

4.2 ส่วนที่ดัดแปลงปรับเปลี่ยนหรือปรับปรุงใหม่

- |                                     |                                       |                                      |                                    |
|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> พื้น       | <input type="checkbox"/> ผนัง(ภายนอก) | <input type="checkbox"/> ผนัง(ภายใน) | <input type="checkbox"/> เสา       |
| <input type="checkbox"/> หลังคา     | <input type="checkbox"/> ช่องทางเดิน  | <input type="checkbox"/> ห้องน้ำ     | <input type="checkbox"/> บันไดหลัก |
| <input type="checkbox"/> บันไดหนีไฟ | <input type="checkbox"/> กันห้องพัก   | <input type="checkbox"/> ดาดฟ้า      | <input type="checkbox"/> ระเบียง   |
| <input type="checkbox"/> ช่องแสง    | <input type="checkbox"/> ลิฟต์        |                                      |                                    |

เหตุผลเพราะ

.....  
 .....

5. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไร เกี่ยวกับรัฐบาลได้ออกกฎหมาย กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2559 เพื่อมาสนับสนุนและช่วยผู้ประกอบการให้สามารถเอาดีก่อกำมาทำเป็นโฮสเทลได้

.....  
 .....

6. รัฐบาลได้กำหนดระยะเวลา ของกฎกระทรวงฉบับนี้ไว้ 5 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2559- พ.ศ.2564 เพื่อให้ผู้ประกอบการที่นำดีก่อกำมาทำเป็นโฮสเทล สามารถยื่นเรื่องขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมได้สำหรับตัวท่านเองได้ยื่นเรื่องเพื่อดำเนินการ หรือยัง

- ยื่นเรียบร้อยแล้ว  กำลังยื่น  คิดว่าจะยื่น  ไม่ต้องการที่จะยื่น

เหตุผลเพราะ

.....  
 .....

7. จากการทำท่านได้ดัดแปลงปรับเปลี่ยนหรือปรับปรุงใหม่สำหรับพื้นที่ภายในอาคารเพื่อดำเนินการเป็นโฮสเทลนั้น การดำเนินการนั้นสอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับใหม่หรือไม่ หรือมีข้อติดขัดที่ไม่สามารถดำเนินการได้ตรงตาม 100 % หรือไม่

.....

.....

8. ข้อติดขัดในการดัดแปลงปรับเปลี่ยนหรือปรับปรุงที่พบมากที่สุดคืออะไร

.....

.....

9. ในกรณีที่เกิดข้อติดขัดในการดัดแปลงปรับเปลี่ยนหรือปรับปรุงให้ตรงหรือใกล้เคียงกับข้อกำหนด ท่านมีวิธีดำเนินการอย่างไร เพื่อให้สามารถเปิดบริการได้

.....

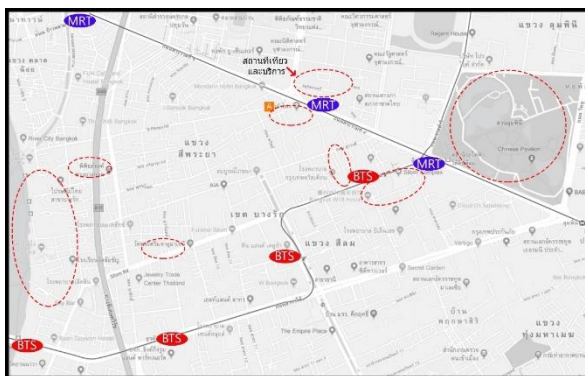
.....



**หมายเหตุ :** การสอบถามข้อมูลจากผู้ประกอบการจริงเพื่อนำข้อมูลที่ได้ไปวิเคราะห์พร้อมกับข้อกำหนดที่ประกาศใช้ออกมาเพราะในบางกรณีการออกกฎหมายเพื่อนำมาบังคับใช้ยังมีช่องว่างหรือยังไม่เข้าใจกับการดัดแปลงหน้างานจริงที่มีรายละเอียดมากกว่า ทางผู้วิจัยจึงจัดทำวิทยานิพนธ์นี้ขึ้นเพื่อเป็นแนวทางให้ผู้ออกกฎหมายรวมถึงผู้ประกอบการหาจุดร่วมที่ลงตัวและสามารถพัฒนาโครงสร้างของกฎหมายให้เข้าใจผู้ประกอบการมากขึ้น

ภาคผนวก ค  
ข้อมูลจากการสำรวจโฮสเทล

1) โฮสเทลที่ A ที่ตั้ง :เขตบางรัก



ที่ตั้งของโฮสเทล A ในเขตพื้นที่ บางรัก




ตารางรายละเอียดข้อมูลทางกายภาพจากการสำรวจโฮสเทล A






ลักษณะทางกายภาพ	รายละเอียดข้อมูล	
<b>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทางกายภาพ</b>		
1. จำนวนคูหา	1	คูหา
2. ความสูงของอาคาร	5	ชั้น
3. ความกว้างของอาคาร	4	เมตร
4. ความลึกของอาคาร	10	เมตร
5. พื้นที่การใช้งานของอาคาร / ชั้น	40	ตารางเมตร
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพภายในโฮสเทล</b>		
6. จำนวนห้องพักที่ให้บริการ	ไม่เกิน 10 ห้อง	
7. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	8.5 - 20 ตารางเมตร	
8. จำนวนห้องน้ำ / ชั้น	2 ห้อง / ชั้น	
9. ประเภทของห้องน้ำ	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำในตัว	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำรวม
10. ประเภทโครงสร้าง	<input checked="" type="checkbox"/> คอนกรีต	<input checked="" type="checkbox"/> เหล็ก
11. ที่ว่าง 10 % จากพื้นที่การใช้งานที่มากที่สุด	ใช้ที่ว่าง 10 % พื้นที่บริเวณหน้าอาคาร	
<b>ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ</b>		
12. กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ	<input type="checkbox"/> เป็นเจ้าของ	<input checked="" type="checkbox"/> เช่า.....3.....ปี
13. รูปแบบการใช้อาคาร	ทั้งอาคาร	
14. อายุของอาคารเดิม	ประมาณ 10 ปี	
15. ลักษณะการใช้งานอาคารเดิม	เป็นที่พักอาศัย	
16. การออกแบบ	<input checked="" type="checkbox"/> ออกแบบเอง	<input type="checkbox"/> ผู้ยื่นออกแบบ
17. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล	-ไม่มีความรู้ความเข้าใจเรื่องกฎหมายมาก่อน	
18. การปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบและดัดแปลง	- ศึกษาด้วยตัวเองในระดับพอเข้าใจ - ปรึกษากับทางเจ้าหน้าที่เขต และได้รับคำแนะนำที่ต้องดำเนินการ	
19. ความเห็นต่อกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 2559	เห็นด้วยกับการที่ออกกฎหมายฉบับนี้มา แต่ก็ขึ้นอยู่กับพื้นที่ว่าสามารถดำเนินการได้มากน้อยเพียงใด	
20. การยื่นขออนุญาตเป็นโรงแรม	มีความคิดว่าจะยื่น	



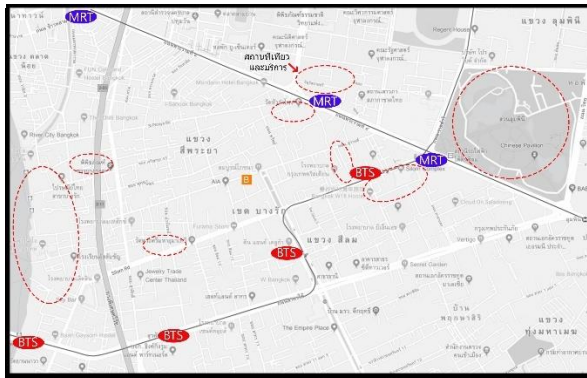
ลักษณะทางกายภาพ	รายละเอียดข้อมูล
21. ปัญหาในการดำเนินการ	การติดต่อกับหน่วยงานราชการเพื่อขอข้อมูล
22. การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ประกอบการ	ยังไม่ได้ดำเนินการเนื่องจากยังไม่มีความเข้าใจและมั่นใจว่าจะต้องดำเนินการส่วนไหนบ้าง
23. ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการ	- เสนอรูปแบบการหนีไฟแบบอื่นๆที่ใช้ในต่างประเทศ เพราะพื้นที่ของโฮสเทลไม่พอที่จะทำตามที่กฎหมายออกมา เช่น เครื่องโรยตัวจากที่สูง - ในกรณีที่จำเป็นต้องดำเนินการปรับเปลี่ยนเพื่อที่จะให้ถูกต้องตามกฎหมายที่ออกมาต้องคิดก่อนว่าถ้าปรับเปลี่ยนแล้วจะกระทบถึงผู้ประกอบการหรือไม่ ถ้ากระทบมาก อาจจะไม่ปรับ

### ตารางระบบและพื้นที่ที่มีการตัดแปลงโฮสเทล A

โฮสเทล A						
ระบบและพื้นที่ที่มีการตัดแปลง	ลักษณะของการตัดแปลง					
	คงสภาพ	ตัดแปลง	เพิ่มเติม	ตำแหน่ง	รูปภาพ	หมายเหตุ
<b>1. ลักษณะทาง กายภาพ</b>						
1.1. พื้น	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการตัดแปลง - ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.2. ผนังภายนอก	•					
1.3. ผนังภายใน	•					
1.4. เสา	•					
1.5. หลังคา	•					
1.6. ช่องทางเดินภายในระหว่างห้อง		•		บริเวณหน้าห้องชั้น 2 และ ชั้น 3		- ขนาดทางเดินหน้าห้องพัก 1.5 เมตร เชื่อมต่อระหว่างห้องพัก , ทางหนีไฟ , ห้องน้ำ , บันไดหลัก - ในส่วนชั้น 1,4 ไม่มีช่องทางเดินเนื่องจากห้องติดพื้นที่โถงบันไดหลัก
1.7. ห้องน้ำ		•		- ทุกชั้นติดบันไดหลักและ ห้องพักแบบรวม - ในห้องที่เป็นห้องส่วนตัว		- สร้างห้องน้ำเพิ่ม ในทุกชั้นที่เปิดบริการ เป็นผนังก่ออิฐกันเป็นห้องๆและใช้ประตูแบบสำเร็จรูป
1.8. บันไดหลัก	•			1 แห่ง		- โครงสร้างเดิม ไม่มีการตัดแปลง - ระยะจากบันไดหลักถึงจุดที่ไกลสุดประมาณ 3 เมตร - ความกว้างบันได 1 เมตร
1.9. กันห้องพัก		•		ทุกชั้น 1-4		- กันห้องด้วยผนังก่ออิฐฉาบปูน และใช้ประตูไม้เป็นประตูเข้าห้อง
1.10. คาดฟ้า	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการตัดแปลง
1.11. ระเบียง	•					- ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม

1.12. ช่องแสง	•					
1.13. ลิฟต์	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
<b>2.ระบบป้องกัน / ระวังอัคคีภัย</b>						
2.1.บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ		•		ด้านในและด้านนอกอาคาร	  	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีบันไดหนีไฟแนวตั้ง 1 ตัว โครงสร้างเหล็ก ติดตั้งอยู่ใกล้กับระเบียงแต่ละชั้น ขนาดความกว้าง 40 เซนติเมตร ติดตั้งตั้งแต่ชั้น 2 -5 และสามารถชักลงมาที่ชั้น 1 ได้</li> <li>- ใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ 1 ตัว</li> <li>- ประตูหนีไฟเป็นบานไม้ ไม่ใช่ประตูกันไฟ</li> </ul>
2.2. ผนังบริเวณบันไดหนีไฟ	•					- เป็นผนังทาบและมีประตูไปยังบันไดหนีไฟที่เป็นวัสดุทนไฟ
2.3. เครื่องหมายและป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
2.4. ระบบไฟสำรองฉุกเฉิน			•	ชานพักบันได ทุกชั้น		- ติดตั้ง ไว้ 1 ตัวบริเวณบันไดหลัก
2.5. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
2.6. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง			•	ชานพักบันได ทุกชั้น		มีถังดับเพลิงแบบถือหัวชั้นละ 1 ตัว

## 2) โฮสเทลที่ B ที่ตั้ง : เขตบางรัก

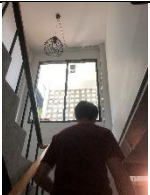







ที่ตั้งของโฮสเทล B ในเขตพื้นที่ บางรัก

## ตารางรายละเอียดข้อมูลทางกายภาพจากการสำรวจโฮสเทล B

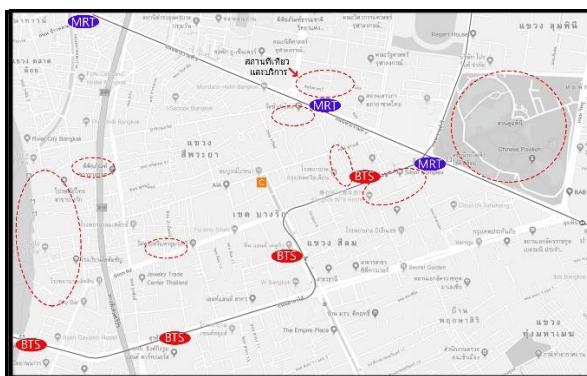
ลักษณะทางกายภาพ	รายละเอียดข้อมูล	
<b>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทางกายภาพ</b>		
1. จำนวนคูหา	1 คูหา	
2. ความสูงของอาคาร	4 ชั้น	
3. ความกว้างของอาคาร	6 เมตร	
4. ความลึกของอาคาร	16 เมตร	
5. พื้นที่การใช้งานของอาคาร / ชั้น	96 ตารางเมตร	
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพภายในโฮสเทล</b>		
6. จำนวนห้องพักให้บริการ	ไม่เกิน 10 ห้อง	
7. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	18-24 ตารางเมตร	
8. จำนวนห้องน้ำ / ชั้น	4 ห้อง / ชั้น	
9. ประเภทของห้องน้ำ	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำในตัว	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำรวม
10. ประเภทโครงสร้าง	<input checked="" type="checkbox"/> คอนกรีต	<input checked="" type="checkbox"/> เหล็ก
11. ที่ว่าง 10 % จากพื้นที่การใช้งานที่มากที่สุด	ใช้ที่ว่าง 10 % พื้นที่บริเวณหน้าอาคาร	
<b>ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ</b>		
12. กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ	<input type="checkbox"/> เป็นเจ้าของ	<input checked="" type="checkbox"/> เช่า.....9.....ปี
13. รูปแบบการใช้อาคาร	ทั้งอาคาร	
14. อายุของอาคารเดิม	ไม่ทราบปี	
15. ลักษณะการใช้งานอาคารเดิม	เป็นบ้านพัก	
16. การออกแบบ	<input checked="" type="checkbox"/> ออกแบบเอง	<input type="checkbox"/> ผู้ยื่นออกแบบ
17. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล	ทราบข้อกำหนดประมาณนี้ ไม่ได้ลึกในรายละเอียด	
18. การปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบและดัดแปลง	มีการสอบถามจากทางเจ้าหน้าที่เขต	
19. ความเห็นต่อกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 2559	เห็นด้วยต่อกฎหมายที่ออกมา	
20. การยื่นขออนุญาตเป็นโรงแรม	คิดว่าจะยื่น	
21. ปัญหาในการดำเนินการ	บ้านบันไดหนีไฟ , อาคารไม่มีพื้นที่	
22. การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ประกอบการ	ยังไม่มีกรแก้ปัญหา	
23. ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการ	ข้อกำหนดควรระบุเจาะจงในรายละเอียดขนาดขนาดอาคาร และควรมีรูปแบบการหนีไฟที่หลากหลายเหมือนที่ต่างประเทศพัฒนา	

## ตารางระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลงโฮสเทล B

โฮสเทล B						
ระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลง	ลักษณะของการดัดแปลง					
	คงสภาพ	ดัดแปลง	เพิ่มเติม	ตำแหน่ง	รูปภาพ	หมายเหตุ
<b>1. ลักษณะทาง ภายนอก</b>						
1.1. พื้น	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง
1.2. ผนังภายนอก		•		บริเวณผนังด้านหลังชั้น 3 และชั้น 4		- เจาะผนังภายนอกเพื่อเพิ่มช่องแสง
1.3. ผนังภายใน		•		ผนังเดินในชั้น 2 และ ชั้น 3		- รื้อผนังบางส่วน ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.4. เสา	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง
1.5. หลังคา	•					
1.6. ช่องทางเดินภายในระหว่างห้อง		•		ในทุกชั้นที่มีการกันผนังห้องพักเพิ่ม		- ขนาดทางเดินหน้าห้องพัก 1 เมตร เชื่อมต่อระหว่างห้องพัก ห้องน้ำ , บันไดหลัก - ในส่วนชั้น 1 ไม่มีช่องทางเดินเนื่องจากห้องติดพื้นที่โถงบันไดหลัก
1.7. ห้องน้ำ		•		- ทุกชั้นติดบันไดหลักและ ห้องพักแบบรวม - ในห้องที่เป็นห้องส่วนตัว		- สร้างห้องน้ำเพิ่ม ในทุกชั้นที่เปิดบริการ เป็นผนังก่ออิฐกันเป็นห้องๆและใช้ประตูแบบสำเร็จรูป
1.8. บันไดหลัก	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ระยะจากบันไดหลักถึงจุดที่ไกลสุดประมาณ 3 เมตร - ความกว้างบันได 1 เมตร
1.9. กันห้องพัก		•		ทุกชั้น 2-4		- กันห้องด้วยผนังก่ออิฐฉาบปูน และใช้ประตูไม้เป็นประตูเข้าห้อง
1.10. คาดฟ้า	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.11. ระเบียง	•					
1.12. ช่องแสง	•					
1.13. ลิฟต์	•					ไม่มีการติดตั้ง
<b>2.ระบบป้องกัน / ระวังอัคคีภัย</b>						

2.1. บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	-	-	-			- ใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ 1 ตัว
2.2. ผนังบริเวณบันไดหนีไฟ	-	-	-			- ไม่มีการติดตั้งผนังด้วยวัสดุทนไฟรอบบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟ
2.3. เครื่องหมายและป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
2.4. ระบบไฟสำรองฉุกเฉิน				<ul style="list-style-type: none"> <li>บริเวณโถงบันไดหลักในแต่ละชั้น</li> </ul>		- ติดตั้ง ไว้ 1 ตัวบริเวณบันไดหลัก
2.5. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
2.6. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง				<ul style="list-style-type: none"> <li>ชานพักบันไดทุกชั้น</li> </ul>		ติดตั้ง 1 เครื่อง ไว้ที่ชานพักบันไดหลัก

## 3) โฮสเทลที่ C ที่ตั้ง : เขตบางรัก













ที่ตั้งของโฮสเทล C ในเขตพื้นที่ บางรัก

## ตารางรายละเอียดข้อมูลทางกายภาพจากการสำรวจโฮสเทล C


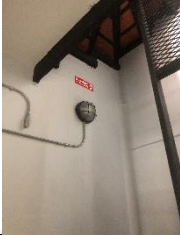


ลักษณะทางกายภาพ	รายละเอียดข้อมูล	
<b>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทางกายภาพ</b>		
1. จำนวนคูหา	1 คูหา	
2. ความสูงของอาคาร	5 ชั้น	
3. ความกว้างของอาคาร	4.6 เมตร	
4. ความลึกของอาคาร	12 เมตร	
5. พื้นที่การใช้งานของอาคาร / ชั้น	55.20 ตารางเมตร	
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพภายในโฮสเทล</b>		
6. จำนวนห้องพักที่ให้บริการ	ไม่เกิน 4 ห้อง	
7. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	20-30 ตารางเมตร	
8. จำนวนห้องน้ำ / ชั้น	2 ห้อง / ชั้น	
9. ประเภทของห้องน้ำ	<input type="checkbox"/> ห้องน้ำในตัว	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำรวม
10. ประเภทโครงสร้าง	<input checked="" type="checkbox"/> คอนกรีต	<input checked="" type="checkbox"/> เหล็ก
11. ที่ว่าง 10 % จากพื้นที่การใช้งานที่มากที่สุด	ไม่มีที่ว่าง 10 %	
<b>ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ</b>		
12. กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ	<input checked="" type="checkbox"/> เป็นเจ้าของ	<input type="checkbox"/> เช่า.....ปี
13. รูปแบบการใช้อาคาร	ทั้งอาคาร	
14. อายุของอาคารเดิม	40 ปี	
15. ลักษณะการใช้งานอาคารเดิม	เป็นที่พักอาศัย	
16. การออกแบบ	<input type="checkbox"/> ออกแบบเอง	<input checked="" type="checkbox"/> ผู้อื่นออกแบบ
17. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล	รู้ และมีความเข้าใจ	
18. การปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบและดัดแปลง	มีการปรึกษากับทางสถาปนิกในการตรวจสอบ	
19. ความเห็นต่อกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 2559	เห็นด้วย และคิดว่าเป็นเรื่องที่สำคัญ แต่การจะทำตามข้อกำหนดเป็นเรื่องที่ยาก เพราะนิสิตคนไทยชอบมีการต่อเติม	
20. การยื่นขออนุญาตเป็นโรงแรม	ยื่นเรียบร้อยแล้ว	
21. ปัญหาในการดำเนินการ	เรื่องพื้นที่ว่าง	
22. การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ประกอบการ	ยังไม่ได้มีการดำเนินการ	
23. ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการ	ครทให้ถูกต้องตามกฎหมาย ไม่ควรมีข้ออ้างในการดำเนินการเพื่อสร้างความปลอดภัยภายใน	

## ตารางระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลงโฮสเทล C

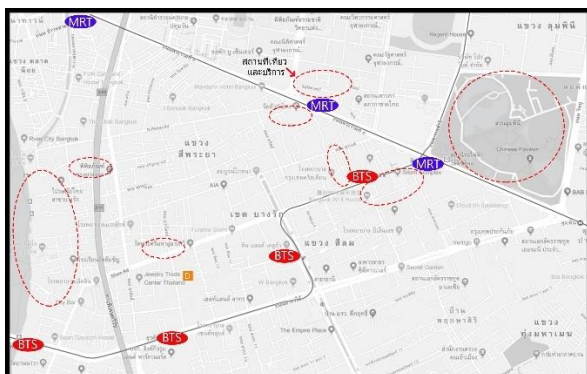
โฮสเทล C						
ระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลง	ลักษณะของการดัดแปลง					
	คงสภาพ	ดัดแปลง	เพิ่มเติม	ตำแหน่ง	รูปภาพ	หมายเหตุ
1. ลักษณะทาง ภายนอก						
1.1. พื้น		•		พื้นที่ชั้น 2-4		- ทำการเจาะพื้นเพื่อติดตั้งบันไดหลักในแต่ละชั้น และในพื้นชั้นที่ 2 มีการเจาะพื้นตามการออกแบบ เพื่อเพิ่มความโปร่งให้กับพื้นที่ภายใน
1.2. ผนังภายนอก		•		ชั้น 2-4		- เจาะช่องแสงเพิ่มที่ผนังด้านข้างอาคาร
1.3. ผนังภายใน		•			 	- รีโนเวทผนังภายในอาคารออกบางส่วน - ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม - มีการก่อผนังเพิ่มเติม บางส่วน
1.4. เสา	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง
1.5. หลังคา	•					- ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม

1.6. ช่องทางเดิน ภายในระหว่างห้อง		•	ในแต่ละชั้นที่เป็น ห้องพัก		- ขนาดทางเดินหน้าห้องพัก 1 เมตร เชื่อมต่อ ระหว่างห้องพัก , ทางหนีไฟ , ห้องน้ำ , บันไดหลัก - ในส่วนชั้น 1 ไม่มีช่องทางเดินเนื่องจากห้องติด พื้นที่โถงบันไดหลัก
1.7. ห้องน้ำ		•	ติดโถงทางเดินใน แต่ละชั้นด้านหลัง อาคาร		- สร้างห้องน้ำเพิ่ม ในทุกชั้นที่เปิดบริการ เป็นผนัง ก่ออิฐกันเป็นห้องๆและใช้ประตูแบบสำเร็จรูป
1.8. บันไดหลัก		•	1 แห่ง ติดผนัง ด้านข้างอาคาร		- เป็นการต่อเติมบันไดเนื่องจากอาคารเดิมไม่มี บันได เป็นโครงสร้างเหล็ก -ระยะจากบันไดหลักถึงจุดที่ไกลสุดประมาณ 3 เมตร -ความกว้างบันได 1 เมตร
1.9. กันห้องพัก		•	ทุกชั้น 2-5		- กันห้องด้วยผนังก่ออิฐฉาบปูน และใช้ประตูไม้ เป็นประตูเข้าห้อง
1.10. คาดฟ้า	•				- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง
1.11. ระเบียง	•				- ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.12. ช่องแสง		•	ผนังด้านข้าง อาคาร		- ติดตั้งกระจกช่องแสงเพื่อให้ความสว่างให้กับ อาคาร
1.13. ลิฟต์	-	-	-		ไม่มีการติดตั้ง
<b>2.ระบบป้องกัน / ระวังอัคคีภัย</b>					
2.1.บันไดหนีไฟและ ทางหนีไฟ		•			- มีบันไดหนีไฟแนวตั้ง 1 ตัว โครงสร้างเหล็ก ติดตั้ง อยู่ใกล้กับระเบียงแต่ละชั้น ขนาดความกว้าง 60 เซนติเมตร ติดตั้งตั้งแต่ชั้น 2 -5 -ใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ 1 ตัว



2.2. ผนังบริเวณบันไดหนีไฟ			•			- บันไดหนีไฟติดตั้งในตำแหน่งผนังที่บียงบางส่วนและทางออกไปยังบันไดหนีไฟต้องออกจากทางหน้าต่างในส่วนของห้องพัก
2.3. เครื่องหมายและป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน			•	บริเวณบันไดหลัก		- เป็นลักษณะของป้ายแผ่นแข็งในขนาดที่มองเห็นได้สะดวก แต่ตำแหน่งในการติดตั้งอยู่บริเวณบันไดหลัก ซึ่งไม่มีการติดตั้งในบริเวณที่สามารถไปยังบันไดหนีไฟภายนอกเนื่องจากการจะเข้าถึงบันไดต้องผ่านห้องพัก
2.4. ระบบไฟสำรองฉุกเฉิน	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
2.5. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
2.6. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง			•	โถงทางเดินในแต่ละชั้น		ติดตั้ง 1 เครื่อง/ชั้น

## 4) โฮสเทลที่ D ที่ตั้ง : เขตบางรัก




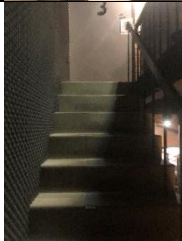




ที่ตั้งของโฮสเทล D ในเขตพื้นที่ บางรัก

## ตารางรายละเอียดข้อมูลทางกายภาพจากการสำรวจโฮสเทล D

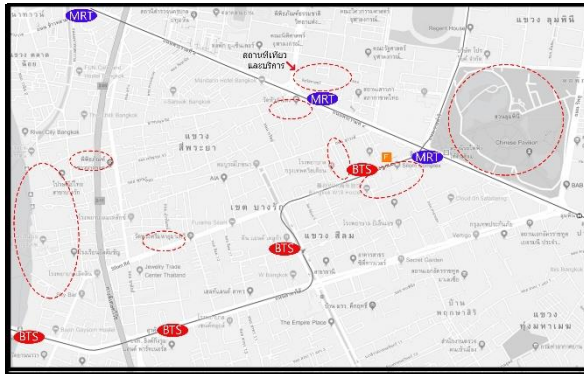
ลักษณะทางกายภาพ	รายละเอียดข้อมูล	
<b>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทางกายภาพ</b>		
1. จำนวนคูหา	1 คูหา	
2. ความสูงของอาคาร	6 ชั้น	
3. ความกว้างของอาคาร	3.5 เมตร	
4. ความลึกของอาคาร	12 เมตร	
5. พื้นที่การใช้งานของอาคาร / ชั้น	42 ตารางเมตร	
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพภายในโฮสเทล</b>		
6. จำนวนห้องพักที่ให้บริการ	3 ห้อง	
7. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	12 ตารางเมตร	
8. จำนวนห้องน้ำ / ชั้น	2 ห้อง / ชั้น	
9. ประเภทของห้องน้ำ	<input type="checkbox"/> ห้องน้ำในตัว	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำรวม
10. ประเภทโครงสร้าง	<input checked="" type="checkbox"/> คอนกรีต	<input checked="" type="checkbox"/> เหล็ก
11. ที่ว่าง 10 % จากพื้นที่การใช้งานที่มากที่สุด	ไม่มีที่ว่าง 10 %	
<b>ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ</b>		
12. กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ	<input type="checkbox"/> เป็นเจ้าของ	<input checked="" type="checkbox"/> เช่า.....3.....ปี
13. รูปแบบการใช้อาคาร	ทั้งอาคาร	
14. อายุของอาคารเดิม	ไม่ทราบปี	
15. ลักษณะการใช้งานอาคารเดิม	เป็นที่พักอาศัย	
16. การออกแบบ	<input type="checkbox"/> ออกแบบเอง	<input checked="" type="checkbox"/> ผู้อื่นออกแบบ
17. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล	ไม่มีความเข้าใจในข้อกำหนด	
18. การปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบและดัดแปลง	ไม่ได้ปรึกษา	
19. ความเห็นต่อกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 2559	เห็นด้วย เป็นแนวทางให้กับผู้ประกอบการ	
20. การยื่นขออนุญาตเป็นโรงแรม	ไม่คิดจะยื่น	
21. ปัญหาในการดำเนินการ	ขนาดพื้นที่ที่มีจำกัด	
22. การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ประกอบการ	ยังไม่ได้ดำเนินการ เพราะดูถึงความคุ้มทุนในการลงมือดำเนินการ	
23. ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการ	อยากให้กฎหมายเจาะจงในรายละเอียดของขนาดอาคาร	

## ตารางระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลงโฮสเทล D

โฮสเทล D						
ระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลง	ลักษณะของการดัดแปลง					
	คงสภาพ	ดัดแปลง	เพิ่มเติม	ตำแหน่ง	รูปภาพ	หมายเหตุ
<b>1. ลักษณะทาง ภายนอก</b>						
1.1. พื้น	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.2. ผนังภายนอก	•					
1.3. ผนังภายใน		•				- ตกแต่งผนังภายใน มีการกรุผนัง ทาสี
1.4. เสา	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง
1.5. หลังคา	•					- ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.6. ช่องทางเดินภายในระหว่างห้อง		•		ในแต่ละชั้นที่เป็นห้องพัก		- ขนาดทางเดินหน้าห้องพัก 0.80-1 เมตร เชื่อมต่อระหว่างห้องพัก, ห้องน้ำ, บันไดหลัก - ในส่วนชั้น 1 ไม่มีช่องทางเดินเนื่องจากห้องติดพื้นที่โถงบันไดหลัก
1.7. ห้องน้ำ		•		- ทุกชั้นติดบันไดหลักและ ห้องพักแบบรวม		- สร้างห้องน้ำเพิ่ม ในทุกชั้นที่เปิดบริการ เป็นผนังก่ออิฐกันเป็นห้องๆและใช้ประตูแบบสำเร็จรูป
1.8. บันไดหลัก		•		1 แห่ง		- ปรับปรุงโครงสร้างเดิม - ระยะจากบันไดหลักถึงจุดที่ไกลสุดประมาณ 3 เมตร - ความกว้างบันได 0.80 เมตร
1.9. กันห้องพัก		•		ชั้น 2-5		- กันห้องด้วยผนังก่ออิฐฉาบปูน และใช้ประตูไม้เป็นประตูเข้าห้อง

1.10. คาดฟ้า	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการตัดแปลง
1.11. ระเบียง	•					- ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.12. ช่องแสง	•					- ใช้ช่องแสงเดิมไม่มีการต่อเติม
1.13. ลิฟต์	-	-	-			- ไม่มีการติดตั้ง
<b>2.ระบบป้องกัน / ระวังอัคคีภัย</b>						
2.1.บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	-	-	-			- ใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ 1 ตัว
2.2. ผนังบริเวณบันไดหนีไฟ	-	-	-			- ไม่มีการติดตั้งผนังด้วยวัสดุทนไฟรอบบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟ
2.3. เครื่องหมายและป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน	-	-	-			- ไม่มีการติดตั้ง
2.4. ระบบไฟสำรองฉุกเฉิน	-	-	-			- ไม่มีการติดตั้ง
2.5. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	-	-	-			- ไม่มีการติดตั้ง
2.6. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง			•	วางบริเวณโถงทางเดินในชั้น		ติดตั้ง 1 เครื่อง/ชั้น แต่ไม่ได้ติดตั้งไว้ที่ผนัง วางไว้ที่พื้นใต้อ่างล้างมือ

## 5) โฮสเทลที่ E ที่ตั้ง : เขตบางรัก















## ที่ตั้งของโฮสเทล E ในเขตพื้นที่ บางรัก

## ตารางรายละเอียดข้อมูลทางกายภาพจากการสำรวจโฮสเทล E

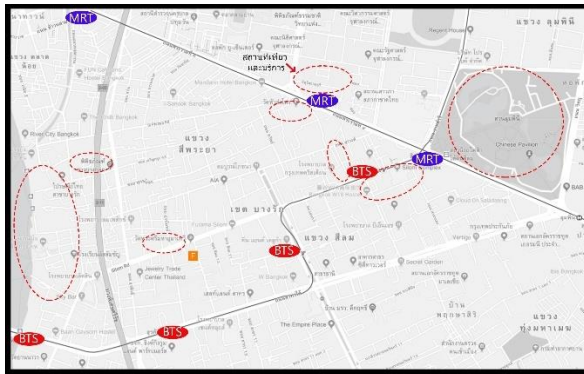
ลักษณะทางกายภาพ	รายละเอียดข้อมูล	
<b>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทางกายภาพ</b>		
1. จำนวนคูหา	3 คูหา	
2. ความสูงของอาคาร	5-7 ชั้น	
3. ความกว้างของอาคาร	12 เมตร	
4. ความลึกของอาคาร	20 เมตร	
5. พื้นที่การใช้งานของอาคาร / ชั้น	240 ตารางเมตร	
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพภายในโฮสเทล</b>		
6. จำนวนห้องพักที่ให้บริการ	27 ห้อง	
7. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	9-20 ตารางเมตร	
8. จำนวนห้องน้ำ / ชั้น	4 ห้อง / ชั้น	
9. ประเภทของห้องน้ำ	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำในตัว	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำรวม
10. ประเภทโครงสร้าง	<input checked="" type="checkbox"/> คอนกรีต	<input checked="" type="checkbox"/> เหล็ก
11. ที่ว่าง 10 % จากพื้นที่การใช้งานที่มากที่สุด	ไม่มีว่าง 10 %	
<b>ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ</b>		
12. กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ	<input type="checkbox"/> เป็นเจ้าของ	<input checked="" type="checkbox"/> เช่า.....3.....ปี
13. รูปแบบการใช้อาคาร	ใช้ 3 ชั้นด้านบนของอาคาร ส่วนชั้นล่างเป็นธุรกิจอื่น	
14. อายุของอาคารเดิม	48 ปี	
15. ลักษณะการใช้งานอาคารเดิม	เป็นออฟฟิศ	
16. การออกแบบ	<input type="checkbox"/> ออกแบบเอง	<input checked="" type="checkbox"/> ผู้ยื่นออกแบบ
17. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล	มีความรู้ความเข้าใจ เพราะผู้ประกอบการเองเป็นสถาปนิก	
18. การปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบและดัดแปลง	ไม่ได้มีการปรึกษา	
19. ความเห็นต่อกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 2559	เห็นด้วย	
20. การยื่นขออนุญาตเป็นโรงแรม	กำลังจะยื่น	
21. ปัญหาในการดำเนินการ	พื้นที่ว่าง ไม่มีการติดตั้งบันไดหนีไฟ	
22. การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ประกอบการ	ยังไม่มีการดำเนินการ	
23. ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการ	-	

ตารางที่ 2 ระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลงโฮสเทล E

โฮสเทล E						
ระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลง	ลักษณะของการดัดแปลง					
	คงสภาพ	ดัดแปลง	เพิ่มเติม	ตำแหน่ง	รูปภาพ	หมายเหตุ
<b>1. ลักษณะทาง ภายนอก</b>						
1.1. พื้น	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม - ลักษณะของอาคารเป็นแบบเดิม
1.2. ผนังภายนอก	•					
1.3. ผนังภายใน	•					
1.4. เสา	•					
1.5. หลังคา		•				- มีการปรับปรุงโครงสร้างเดิมเนื่องจากมีความทรุดโทรมให้มีสภาพการใช้งานที่ดีขึ้น
1.6. ช่องทางเดินภายในระหว่างห้อง		•		ในแต่ละชั้นที่เป็นห้องพัก		- ขนาดทางเดินหน้าห้องพัก 1.5 เมตร เชื่อมต่อระหว่างห้องพัก ,, ห้องน้ำ , บันไดหลัก
1.7. ห้องน้ำ		•		- ทุกชั้นติดบันไดหลักและ ห้องพักแบบรวม - ในห้องที่เป็นห้องส่วนตัว		- สร้างห้องน้ำเพิ่ม ในทุกชั้นที่เปิดบริการ เป็นผนังก่ออิฐกันเป็นห้องๆและใช้ประตูปแบบสำเร็จรูป
1.8. บันไดหลัก	•			1 แห่ง		- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ระยะจากบันไดหลักถึงจุดที่ไกลสุดประมาณ 12 เมตร - ความกว้างบันได 1.20 เมตร
1.9. กันห้องพัก		•		ในแต่ละชั้นที่เป็นห้องพัก		- กันห้องด้วยผนังก่ออิฐฉาบปูน และใช้ประตูไม้เป็นประตูเข้าห้อง และมีการใช้ผนังโครงเบาในการกันผนังห้องบางส่วน
1.10. ดาดฟ้า		•		ดาดฟ้า		- มีการต่อเติมโครงหลังคา และมีการทำพื้นต่างระดับเพื่อใช้ทำกิจกรรม
1.11. ระเบียง	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.12. ช่องแสง	•					- ลักษณะของอาคารเป็นแบบเดิม
1.13. ลิฟต์		•		ทะลุทุกชั้น		- มีการติดตั้งลิฟต์โดยสารภายใน 1 ตัว ติดกับบันไดหลักของอาคาร

2.ระบบป้องกัน / ระวังอัคคีภัย					
2.1.บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	-	-	-		 <p>-ใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ 1 ตัว มีการติดตั้งประตูล็อกปิดในตำแหน่งบันได</p>
2.2. ผนังบริเวณบันไดหนีไฟ	-	-	-		 <p>- ผนังโดยรอบบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟเป็นวัสดุที่ทนไฟแต่มีการติดตั้งประตูล็อกปิดเพียงบางชั้นและในส่วนอื่นปล่อยให้โล่งไม่ติดตั้งประตู</p>
2.3. เครื่องหมายและป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน	-	-	-		 <p>ไม่มีการติดตั้ง</p>
2.4. ระบบไฟสำรองฉุกเฉิน				<ul style="list-style-type: none"> <li>ส่วนที่เป็นทางเดินของห้องพักและพื้นที่ส่วนกลาง</li> </ul>	 <p>มีการติดตั้งในพื้นที่ทางสัญจร พื้นที่ละ 2 ตัว</p>
2.5. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้				<ul style="list-style-type: none"> <li>ส่วนที่เป็นทางเดินของและภายในห้องพัก</li> </ul>	 <p>มีการติดตั้งในพื้นที่ทางสัญจร พื้นที่ละ 2 ตัว และ ภายในห้องพัก 1 ตัวต่อ 1 ห้อง</p>
2.6. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง				<ul style="list-style-type: none"> <li>ส่วนที่เป็นทางเดินของห้องพักและพื้นที่ส่วนกลาง</li> </ul>	 <p>ติดตั้ง 2 เครื่อง/ชั้น โดยเป็นการวางไปที่พื้นที่ไม่ได้ติดตั้งที่ผนัง</p>

## 6) โฮสเทลที่ F ที่ตั้ง : เขตบางรัก



## ที่ตั้งของโฮสเทล F ในเขตพื้นที่ บางรัก

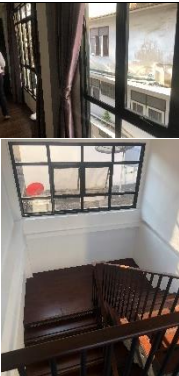



## ตารางรายละเอียดข้อมูลทางกายภาพจากการสำรวจโฮสเทล F

ลักษณะทางกายภาพ	รายละเอียดข้อมูล	
<b>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทางกายภาพ</b>		
1. จำนวนคูหา	2 คูหา	
2. ความสูงของอาคาร	4 ชั้น	
3. ความกว้างของอาคาร	8 เมตร	
4. ความลึกของอาคาร	12 เมตร	
5. พื้นที่การใช้งานของอาคาร / ชั้น	96 ตารางเมตร	
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพภายในโฮสเทล</b>		
6. จำนวนห้องพักให้บริการ	ไม่เกิน 10 ห้อง	
7. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	12-20 ตารางเมตร	
8. จำนวนห้องน้ำ / ชั้น	4 ห้อง / ชั้น	
9. ประเภทของห้องน้ำ	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำในตัว	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำรวม
10. ประเภทโครงสร้าง	<input checked="" type="checkbox"/> คอนกรีต	<input checked="" type="checkbox"/> เหล็ก
11. ที่ว่าง 10 % จากพื้นที่การใช้งานที่มากที่สุด	ใช้ที่ว่าง 10 % พื้นที่บริเวณข้างอาคาร	
<b>ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ</b>		
12. กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ	<input checked="" type="checkbox"/> เป็นเจ้าของ	<input type="checkbox"/> เช่า.....ปี
13. รูปแบบการใช้อาคาร	ทั้งอาคาร	
14. อายุของอาคารเดิม	30 ปี	
15. ลักษณะการใช้งานอาคารเดิม	เป็นที่พักอาศัย	
16. การออกแบบ	<input type="checkbox"/> ออกแบบเอง	<input checked="" type="checkbox"/> ผู้ยื่นออกแบบ
17. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล	มีความรู้ความเข้าใจในระดับนี้ เนื่องจากผู้ประกอบการเป็นสถาปนิก	
18. การปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบและดัดแปลง	สอบถามกับเจ้าหน้าที่เขต	
19. ความเห็นต่อกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 2559	เห็นด้วย	
20. การยื่นขออนุญาตเป็นโรงแรม	คิดว่าจะยื่น	
21. ปัญหาในการดำเนินการ	พื้นที่ว่าง, บันไดหนีไฟ, ความกว้างทางเดิน	
22. การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ประกอบการ	ยังไม่ได้ดำเนินการ	
23. ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการ	กฎหมายควรมีความชัดเจนในการตีความเพื่อจะได้เข้าใจตรงกัน ยังไม่ได้เอื้อประโยชน์ให้กับตึกแถวจริงๆ	

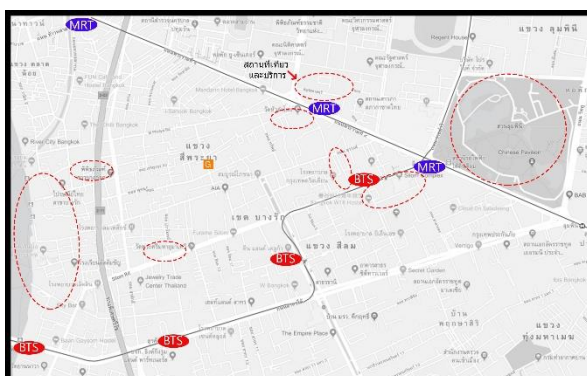


## ตารางระบบและพื้นที่ที่มีการตัดแปลงโฮสเทล F

โฮสเทล F						
ระบบและพื้นที่ที่มีการ ตัดแปลง	ลักษณะของการตัดแปลง					
	คงสภาพ	ตัดแปลง	เพิ่มเติม	ตำแหน่ง	รูปภาพ	หมายเหตุ
<b>1. ลักษณะทาง ภายนอก</b>						
1.1. พื้น		•		ในชั้นที่ 2 -4		- มีการเจาะพื้นเดิมออกและปิดในพื้นที่บางส่วนเพื่อติดตั้งบันไดใหม่ - มีการเจาะผนังภายนอกเพื่อเพิ่มช่องแสง - มีการร้อยผนังที่กันระหว่างคานาเพื่อเชื่อมพื้นที่ภายในเข้าด้วยกัน
1.2. ผนังภายนอก		•		ด้านข้างและด้านหลังอาคาร		
1.3. ผนังภายใน		•		ระหว่างอาคาร		
1.4. เสา	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการตัดแปลง - ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.5. หลังคา		•				- มีการปรับปรุงโครงสร้างเดิมเนื่องจากมีความทรุดโทรมให้มีสภาพการใช้งานที่ดีขึ้น
1.6. ช่องทางเดินภายในระหว่างห้อง		•		ในแต่ละชั้นที่เป็นห้องพัก		- ขนาดทางเดินหน้าห้องพัก 1 เมตร เชื่อมต่อระหว่างห้องพัก , ห้องน้ำ , บันไดหลัก - ในส่วนชั้น 1 ไม่มีช่องทางเดินเนื่องจากห้องติดพื้นที่โถงบันไดหลัก
1.7. ห้องน้ำ		•		- ทุกชั้นติดตั้งบันไดหลักและ ห้องพัก		- สร้างห้องน้ำเพิ่ม ในทุกชั้นที่เปิดบริการ เป็นผนังก่ออิฐกันเป็นห้องๆและใช้ประตูแบบสไลด์รูป
1.8. บันไดหลัก		•		1 แห่ง		- มีการติดตั้งบันไดโครงสร้างเหล็กแทนบันไดเดิม - ระยะจากบันไดหลักถึงจุดที่ไกลสุดประมาณ 8 เมตร - ความกว้างบันได 1.20 เมตร
1.9. กันห้องพัก		•		ทุกชั้น 2-4		- กันห้องด้วยผนังก่ออิฐฉาบปูน และใช้ประตูไม้เป็นประตูเข้าห้อง
1.10. คาดฟ้า	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการตัดแปลง
1.11. ระเบียง	•					- ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม

1.12. ช่องแสง		•		ด้านข้างและ ด้านหลังอาคาร		มีการเพิ่มช่องแสงกระจกเพื่อเพิ่มความสว่างให้กับพื้นที่ภายในอาคาร
1.13. ลิฟต์	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
<b>2.ระบบป้องกัน / ระวังอัคคีภัย</b>						
2.1.บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	-	-	-			-ใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ 1 ตัว
2.2. ผนังบริเวณบันไดหนีไฟ	-	-	-			- ไม่มีการติดตั้งผนังด้วยวัสดุทนไฟรอบบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟ
2.3. เครื่องหมายและป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
2.4. ระบบไฟสำรองฉุกเฉิน				• โถงทางเดินในแต่ละชั้นที่เป็นพื้นที่ห้องพัก		ติดตั้ง 1 เครื่อง/ชั้น
2.5. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
2.6. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง				• โถงทางเดินในแต่ละชั้นที่เป็นพื้นที่ห้องพักและพื้นที่ส่วนกลาง		ติดตั้ง 1 เครื่อง/ชั้น

## 7) โฮสเทลที่ G ที่ตั้ง : เขตบางรัก
















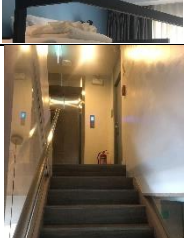
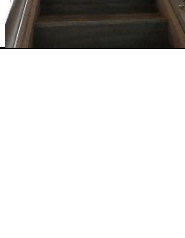
## ที่ตั้งของโฮสเทล G ในเขตพื้นที่ บางรัก

## ตารางรายละเอียดข้อมูลทางกายภาพจากการสำรวจโฮสเทล G

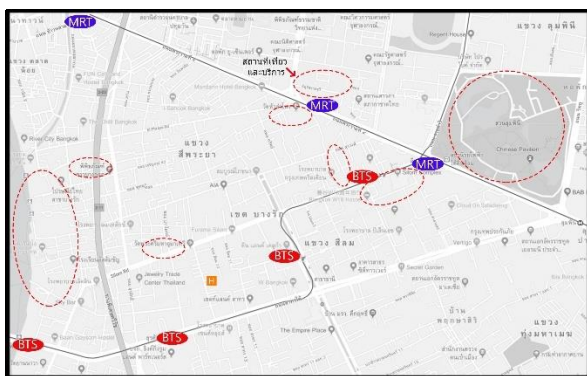
ลักษณะทางกายภาพ	รายละเอียดข้อมูล	
<b>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทางกายภาพ</b>		
1. จำนวนคูหา	2 คูหา	
2. ความสูงของอาคาร	5 ชั้น	
3. ความกว้างของอาคาร	7 เมตร	
4. ความลึกของอาคาร	12 เมตร	
5. พื้นที่การใช้งานของอาคาร / ชั้น	84 ตารางเมตร	
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพภายในโฮสเทล</b>		
6. จำนวนห้องพักที่ให้บริการ	13 ห้อง	
7. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	10-14 ตารางเมตร	
8. จำนวนห้องน้ำ / ชั้น	2-4 ห้อง / ชั้น	
9. ประเภทของห้องน้ำ	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำในตัว	<input type="checkbox"/> ห้องน้ำรวม
10. ประเภทโครงสร้าง	<input checked="" type="checkbox"/> คอนกรีต	<input checked="" type="checkbox"/> เหล็ก
11. ที่ว่าง 10 % จากพื้นที่การใช้งานที่มากที่สุด	ไม่มีที่ว่าง 10 %	
<b>ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ</b>		
12. กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ	<input checked="" type="checkbox"/> เป็นเจ้าของ	<input type="checkbox"/> เช่า.....ปี
13. รูปแบบการใช้อาคาร	ทั้งอาคาร	
14. อายุของอาคารเดิม	40 ปี	
15. ลักษณะการใช้งานอาคารเดิม	เป็นที่พักอาศัย/เป็นออฟฟิศ	
16. การออกแบบ	<input type="checkbox"/> ออกแบบเอง	<input checked="" type="checkbox"/> ผู้อื่นออกแบบ
17. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล	มีความรู้ความเข้าใจในระดับนี้	
18. การปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบและดัดแปลง	ปรึกษากับทางสถาปนิก	
19. ความเห็นต่อกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 2559	เห็นด้วย	
20. การยื่นขออนุญาตเป็นโรงแรม	กำลังยื่น	
21. ปัญหาในการดำเนินการ	-	
22. การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ประกอบการ	-	
23. ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการ	ผู้ประกอบการควรดำเนินการตามที่กำหนดประกาศออกมา ไม่ควรมีข้ออ้างในการเลี้ยงที่จะดำเนินการ	

## ตารางระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลงโฮสเทล G

โฮสเทล G						
ระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลง	ลักษณะของการดัดแปลง					
	คงสภาพ	ดัดแปลง	เพิ่มเติม	ตำแหน่ง	รูปภาพ	หมายเหตุ
<b>1. ลักษณะทาง ภายนอก</b>						
1.1. พื้น	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.2. ผนังภายนอก	•					
1.3. ผนังภายใน		•		ระหว่างอาคาร		- มีการร้อยผนังที่กันระหว่างคานาเพื่อเชื่อมพื้นที่ภายในเข้าด้วยกัน
1.4. เสา	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.5. หลังคา		•				- มีการปรับปรุงโครงสร้างเดิมเนื่องจากมีความทรุดโทรมให้มีสภาพการใช้งานที่ดีขึ้น
1.6. ช่องทางเดินภายในระหว่างห้อง		•		ในแต่ละชั้นที่เป็นห้องพัก		- ขนาดทางเดินหน้าห้องพัก 1.2 เมตร เชื่อมต่อระหว่างห้องพัก, ทางหนีไฟ, ห้องน้ำ, บันไดหลัก - ในส่วนชั้น 1 ไม่มีช่องทางเดินเนื่องจากห้องติดพื้นที่โถงบันไดหลัก
1.7. ห้องน้ำ		•		- ในห้องพักแต่ละห้อง		- สร้างห้องน้ำเพิ่ม ในทุกชั้นที่เปิดบริการ เป็นผนังก่ออิฐกันเป็นห้องๆและใช้ประตูปแบบสำเร็จรูป โดยไม่มีห้องน้ำแบบรวม มีแต่แบบส่วนตัวในห้องพักแต่ละห้อง
1.8. บันไดหลัก		•		1 แห่ง		- มีการติดตั้งบันไดโครงสร้างเหล็กแทนบันไดเดิม - ระยะจากบันไดหลักถึงจุดที่ไกลสุดประมาณ 10 เมตร - ความกว้างบันได 1.20 เมตร
1.9. กันห้องพัก		•		ทุกชั้น 2-5		- กันห้องด้วยผนังก่ออิฐฉาบปูน และใช้ประตูไม้เป็นประตูเข้าห้อง
1.10. ฝ้าเพดาน		•				- มีการดัดแปลงพื้นที่ฝ้าเพดานเพื่อการใช้งาน - ปรับปรุงระเบียบใหม่ตามการออกแบบ มีการเปลี่ยนขนาดและรูปแบบของช่องแสงจากเดิมตามการออกแบบ
1.11. ระเบียบ		•				- มีการติดตั้งลิฟต์โดยสารในอาคาร 1 ตัว

1.12. ช่องแสง		•			- มีการตัดแปลงพื้นที่ฝ้าเพดานเพื่อการใช้งาน - ปรับปรุงระเบียบใหม่ตามการออกแบบ มีการเปลี่ยนขนาดและรูปแบบของช่องแสงจากเดิมตามการออกแบบ
1.13. ลิฟต์		•			- มีการติดตั้งลิฟต์โดยสารในอาคาร 1 ตัว
<b>2.ระบบป้องกัน / ระวังอัคคีภัย</b>					
2.1.บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ		•	ด้านหลังอาคาร		เป็นบันไดโครงสร้างเหล็กแบบที่ไม่ใช่แนวตั้ง 1 ตัว
2.2. ผนังบริเวณบันไดหนีไฟ		•	ด้านหลังอาคาร		เป็นผนังทึบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟ และมีประตูที่ทำจากวัสดุทนไฟในการเข้าออกพื้นที่
2.3. เครื่องหมายและป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน		•	โรงทางเดิน ชั้นที่ส่วนกลาง		ในพื้นที่ที่สามารถเห็นได้สะดวกและนำทางไปยังบันไดหนีไฟ
2.4. ระบบไฟสำรองฉุกเฉิน		•	โงงทางเดินในแต่ละชั้นที่เป็นพื้นที่ห้องพัก		ติดตั้ง 1 เครื่อง/ชั้น
2.5. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้		•	ส่วนที่เป็นทางเดินของและภายในห้องพัก		มีการติดตั้งในพื้นที่ทางสัญจร พื้นที่ละ 2 ตัว และ ภายในห้องพัก 1 ตัวต่อ 1 ห้อง
2.6. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง		•	ส่วนที่เป็นทางเดินของห้องพักและพื้นที่ส่วนกลาง		ติดตั้ง 1 เครื่อง/ชั้น โดยการวางไปที่พื้นที่ไม่ได้ติดตั้งที่ผนัง

## 8) โฮสเทลที่ H ที่ตั้ง : เขตบางรัก











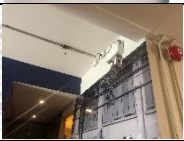

ที่ตั้งของโฮสเทล H ในเขตพื้นที่ บางรัก

## ตารางรายละเอียดข้อมูลทางกายภาพจากการสำรวจโฮสเทล H

ลักษณะทางกายภาพ	รายละเอียดข้อมูล	
<b>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทางกายภาพ</b>		
1. จำนวนคูหา	4 คูหา	
2. ความสูงของอาคาร	4 ชั้น	
3. ความกว้างของอาคาร	16 เมตร	
4. ความลึกของอาคาร	11 เมตร	
5. พื้นที่การใช้งานของอาคาร / ชั้น	176 ตารางเมตร	
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพภายในโฮสเทล</b>		
6. จำนวนห้องพักที่ให้บริการ	15 ห้อง	
7. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	12-22 ตารางเมตร	
8. จำนวนห้องน้ำ / ชั้น	4 ห้อง / ชั้น	
9. ประเภทของห้องน้ำ	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำในตัว	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำรวม
10. ประเภทโครงสร้าง	<input checked="" type="checkbox"/> คอนกรีต	<input type="checkbox"/> เหล็ก
11. ที่ว่าง 10 % จากพื้นที่การใช้งานที่มากที่สุด	ไม่มีที่ว่าง 10 %	
<b>ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ</b>		
12. กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ	<input type="checkbox"/> เป็นเจ้าของ	<input checked="" type="checkbox"/> เช่า.....12.....ปี
13. รูปแบบการใช้อาคาร	ทั้งอาคาร	
14. อายุของอาคารเดิม	ไม่ทราบปี	
15. ลักษณะการใช้งานอาคารเดิม	เป็นที่พักอาศัย	
16. การออกแบบ	<input checked="" type="checkbox"/> ออกแบบเอง	<input type="checkbox"/> ผู้ยื่นออกแบบ
17. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล	มีความรู้เข้าใจกฎหมาย เนื่องจากผู้ประกอบการเป็นสถาปนิก	
18. การปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบและดัดแปลง	ไม่มีการปรึกษา	
19. ความเห็นต่อกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 2559	เห็นด้วย	
20. การยื่นขออนุญาตเป็นโรงแรม	คิดว่าจะเป็น	
21. ปัญหาในการดำเนินการ	ไม่มีที่ว่าง, บันไดหนีไฟ	
22. การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ประกอบการ	ยังไม่ได้ดำเนินการ	
23. ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการ	ถ้าการดำเนินการไม่กระทบธุรกิจมากจะดำเนินการตามกฎหมาย	

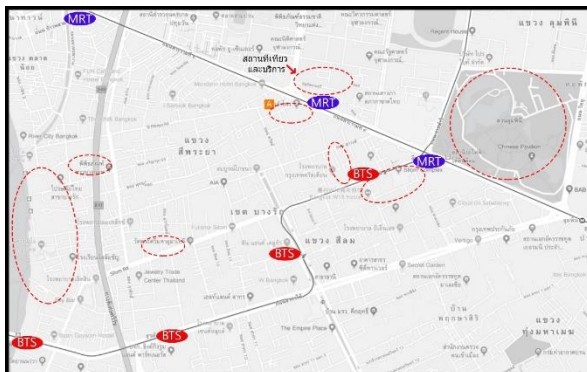
## ตารางระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลงโฮสเทล H

โฮสเทล H						
ระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลง	ลักษณะของการดัดแปลง					
	คงสภาพ	ดัดแปลง	เพิ่มเติม	ตำแหน่ง	รูปภาพ	หมายเหตุ
1. ลักษณะทาง ภายนอก						
1.1. พื้น	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง
1.2. ผนังภายนอก		•		ด้านหน้าและหลังอาคาร		- มีการเจาะผนังเพิ่มช่องแสง
1.3. ผนังภายใน		•		ระหว่างอาคาร		- มีการรื้อผนังที่กันระหว่างคานาเพื่อเชื่อมพื้นที่ภายในเข้าด้วยกัน
1.4. เสา	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง
1.5. หลังคา		•				- มีการปรับปรุงโครงสร้างเดิมเนื่องจากมีความทรุดโทรมให้มีสภาพการใช้งานที่ดีขึ้น
1.6. ช่องทางเดินภายในระหว่างห้อง		•		ในแต่ละชั้นที่เป็นห้องพัก		- ขนาดทางเดินหน้าห้องพัก 1.2 เมตร เชื่อมต่อระหว่างห้องพัก , ห้องน้ำ , บันไดหลัก - โนส่วนชั้น 1 ไม่มีช่องทางเดินเนื่องจากห้องติดพื้นที่โถงบันไดหลัก
1.7. ห้องน้ำ		•		- ทุกชั้นติดบันไดหลักและ ห้องพักแบบรวม - ในห้องที่เป็นห้องส่วนตัว		- สร้างห้องน้ำเพิ่ม ในทุกชั้นที่เปิดบริการ เป็นผนังก่ออิฐกันเป็นห้องๆและใช้ประตูแบบสำเร็จรูป
1.8. บันไดหลัก	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง
1.9. กันห้องพัก		•		ทุกชั้น 1-4		- กันห้องด้วยผนังก่ออิฐฉาบปูน และใช้ประตูไม้เป็นประตูเข้าห้อง
1.10. คาดฟ้า		•		คาดฟ้า		- มีการต่อเติมโครงหลังคา และมีการทำพื้นต่างระดับเพื่อใช้ทำกิจกรรม

1.11. ระเบียบ	•					
1.12. ช่องแสง		•		ผนังด้านหน้าและด้านหลังอาคาร		มีการเปลี่ยนขนาดและรูปแบบของช่องแสงจากเดิมตามการออกแบบ
1.13. ลิฟต์	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
<b>2.ระบบป้องกัน / ระวังอัคคีภัย</b>						
2.1.บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	-	-	-			-ใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ 1 ตัว
2.2. ผนังบริเวณบันไดหนีไฟ	-	-	-			- ไม่มีการติดตั้งผนังด้วยวัสดุทนไฟรอบบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟ
2.3. เครื่องหมายและป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
2.4. ระบบไฟสำรองฉุกเฉิน	-	-	-	โถงทางเดินในแต่ละชั้นและพื้นที่ส่วนกลาง		ติดตั้ง 2 เครื่อง/ชั้น
2.5. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้			•	โถงทางเดินในแต่ละชั้น		- ติดตั้งระบบเตือนภัยแบบดึงมือ และระบบตรวจจับควันไฟภายในห้องพักและพื้นที่ส่วนกลาง
2.6. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง			•			ติดตั้ง 2 เครื่อง/ชั้น



## 9) โฮสเทลที่ 1 ที่ตั้ง : เขตบางรัก











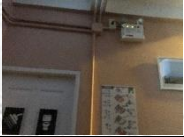

ที่ตั้งของโฮสเทล 1 ในเขตพื้นที่ บางรัก

## ตารางรายละเอียดข้อมูลทางกายภาพจากการสำรวจโฮสเทล 1

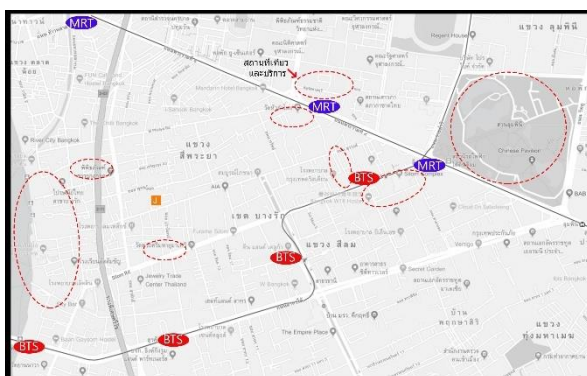
ลักษณะทางกายภาพ	รายละเอียดข้อมูล	
<b>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทางกายภาพ</b>		
1. จำนวนคูหา	2 คูหา	
2. ความสูงของอาคาร	5 ชั้น	
3. ความกว้างของอาคาร	7 เมตร	
4. ความลึกของอาคาร	12 เมตร	
5. พื้นที่การใช้งานของอาคาร / ชั้น	84 ตารางเมตร	
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพภายในโฮสเทล</b>		
6. จำนวนห้องพักที่ให้บริการ	ไม่เกิน 10 ห้อง	
7. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	18-20 ตารางเมตร	
8. จำนวนห้องน้ำ / ชั้น	2 ห้อง / ชั้น	
9. ประเภทของห้องน้ำ	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำในตัว	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำรวม
10. ประเภทโครงสร้าง	<input checked="" type="checkbox"/> คอนกรีต	<input checked="" type="checkbox"/> เหล็ก
11. ที่ว่าง 10 % จากพื้นที่การใช้งานที่มากที่สุด	ไม่มีที่ว่าง 10 %	
<b>ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ</b>		
12. กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ	<input checked="" type="checkbox"/> เป็นเจ้าของ	<input type="checkbox"/> เช่า.....ปี
13. รูปแบบการใช้อาคาร	ทั้งอาคาร	
14. อายุของอาคารเดิม	ไม่ทราบปี	
15. ลักษณะการใช้งานอาคารเดิม	เป็นที่พักอาศัย	
16. การออกแบบ	<input type="checkbox"/> ออกแบบเอง	<input checked="" type="checkbox"/> ผู้อื่นออกแบบ
17. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล	รู้ และมีความเข้าใจ	
18. การปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบและดัดแปลง	ปรึกษาเจ้าหน้าที่เขต	
19. ความเห็นต่อกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 2559	เห็นด้วย	
20. การยื่นขออนุญาตเป็นโรงแรม	คิดว่าจะเป็น	
21. ปัญหาในการดำเนินการ	ไม่มีพื้นที่ว่าง	
22. การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ประกอบการ	ยังไม่มีกรดำเนินการ	
23. ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการ	-	

## ตารางระบบและพื้นที่ที่มีการตัดแปลงโฮสเทล I

โฮสเทล I						
ระบบและพื้นที่ที่มีการ ตัดแปลง	ลักษณะของการตัดแปลง					
	คงสภาพ	ตัดแปลง	เพิ่มเติม	ตำแหน่ง	รูปภาพ	หมายเหตุ
1. ลักษณะทาง ภายนอก						
1.1. พื้น	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการตัดแปลง
1.2. ผนังภายนอก		•		ด้านข้างอาคาร		เจาะช่องว่างเพื่อทำเป็นทางออก
1.3. ผนังภายใน		•		ระหว่างคานา		- มีการรื้อผนังที่กั้นระหว่างคานาเพื่อเชื่อมพื้นที่ภายในเข้าด้วยกัน
1.4. เสา	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการตัดแปลง
1.5. หลังคา	•					- ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.6. ช่องทางเดิน ภายในระหว่างห้อง		•		ในแต่ละชั้นที่เป็น ห้องพัก		- ขนาดทางเดินหน้าห้องพัก 1.2 เมตร เชื่อมต่อระหว่างห้องพัก, ทางหนีไฟ, ห้องน้ำ, บันไดหลัก - ในส่วนชั้น 1 ไม่มีช่องทางเดินเนื่องจากห้องติดพื้นที่โถงบันไดหลัก
1.7. ห้องน้ำ		•		- ทุกชั้นติดบันได หลักและ ห้องพัก แบบรวม		- สร้างห้องน้ำเพิ่ม ในทุกชั้นที่เปิดบริการ เป็นผนังก่ออิฐกันเป็นห้องๆและใช้ประตูแบบสำเร็จรูป
1.8. บันไดหลัก		•		1 แห่ง		- ติดตั้งบันไดโครงเหล็กใหม่ - ระยะจากบันไดหลักถึงจุดที่ไกลสุดประมาณ 5 เมตร - ความกว้างบันได 1 เมตร
1.9. กันห้องพัก		•		ทุกชั้น 2-5		- กันห้องด้วยผนังก่ออิฐฉาบปูน และใช้ประตูไม้เป็นประตูเข้าห้อง
1.10. ดาดฟ้า		•		ดาดฟ้า		- มีการต่อเติมโครงหลังคา และมีการทำพื้นต่างระดับเพื่อใช้ทำกิจกรรม
1.11. ระเบียง	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการตัดแปลง
1.12. ช่องแสง	•					- ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม - ช่องแสงเดิม
1.13. ลิฟต์	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง

2.ระบบป้องกัน / ระวังอัคคีภัย					
2.1.บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ			<ul style="list-style-type: none"> <li>• ด้านในและด้านนอกอาคาร</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีบันไดหนีไฟแนวตั้ง 1 ตัวโครงสร้างเหล็ก ติดตั้งอยู่ใกล้กับระเบียงแต่ละชั้น ขนาดความกว้าง 60 เซนติเมตร ติดตั้งตั้งแต่ชั้น 2 -5</li> <li>- ใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ 1 ตัว</li> <li>- ประตูหนีไฟเป็นบานไม้</li> </ul>
2.2. ผนังบริเวณบันไดหนีไฟ	•				<ul style="list-style-type: none"> <li>ส่วนที่เป็นบันไดภายนอกผนังที่ติดตั้งเป็นผนังทึบ</li> <li>ส่วนที่เป็นบันไดหลักไม่มีการติดตั้งผนังด้วยวัสดุทนไฟรอบบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟ</li> </ul>
2.3. เครื่องหมายและป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน			<ul style="list-style-type: none"> <li>• ทางออกบันไดหนีไฟภายนอก</li> </ul>		ติดตั้งเป็นป้ายทางหนีไฟแบบแจ้งไว้เหนือประตูทางออกบันไดหนีไฟภายนอกในแต่ละชั้น
2.4. ระบบไฟสำรองฉุกเฉิน			<ul style="list-style-type: none"> <li>• ทางเดินทุกชั้น</li> </ul>		ติดตั้ง 1 เครื่อง/ชั้น
2.5. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	-	-	-		ไม่มีการติดตั้ง
2.6. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง			<ul style="list-style-type: none"> <li>• ทางเดินทุกชั้น</li> </ul>		ติดตั้ง 1 เครื่อง/ชั้นไม่ได้ติดตั้งไว้ที่ผนัง แต่วางไว้ที่ทางเดิน

## 10) โฮสเทลที่ J ที่ตั้ง : เขตบางรัก







## ที่ตั้งของโฮสเทล J ในเขตพื้นที่ บางรัก

## ตารางรายละเอียดข้อมูลทางกายภาพจากการสำรวจโฮสเทล J

ลักษณะทางกายภาพ	รายละเอียดข้อมูล	
<b>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทางกายภาพ</b>		
1. จำนวนคูหา	1 คูหา	
2. ความสูงของอาคาร	5 ชั้น	
3. ความกว้างของอาคาร	4 เมตร	
4. ความลึกของอาคาร	12 เมตร	
5. พื้นที่การใช้งานของอาคาร / ชั้น	48 ตารางเมตร	
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพภายในโฮสเทล</b>		
6. จำนวนห้องพักให้บริการ	9 ห้อง	
7. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	8/10/16 ตารางเมตร	
8. จำนวนห้องน้ำ / ชั้น	1 ห้อง / ชั้น	
9. ประเภทของห้องน้ำ	<input type="checkbox"/> ห้องน้ำในตัว	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำรวม
10. ประเภทโครงสร้าง	<input checked="" type="checkbox"/> คอนกรีต	<input checked="" type="checkbox"/> เหล็ก
11. ที่ว่าง 10 % จากพื้นที่การใช้งานที่มากที่สุด	ไม่มีที่ว่าง 10 %	
<b>ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ</b>		
12. กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ	<input type="checkbox"/> เป็นเจ้าของ	<input checked="" type="checkbox"/> เช่า.....1.....ปี
13. รูปแบบการใช้อาคาร	ทั้งอาคาร	
14. อายุของอาคารเดิม	10 ปี	
15. ลักษณะการใช้งานอาคารเดิม	สำนักงาน	
16. การออกแบบ	<input checked="" type="checkbox"/> ออกแบบเอง	<input type="checkbox"/> ผู้ยื่นออกแบบ
17. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล	ไม่มีความรู้ในเรื่องของกฎหมายชัดเจน	
18. การปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบและดัดแปลง	ไม่ได้ปรึกษา	
19. ความเห็นต่อกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 2559	ไม่ได้สนใจ	
20. การยื่นขออนุญาตเป็นโรงแรม	คิดว่าจะยื่น	
21. ปัญหาในการดำเนินการ	พื้นที่ว่าง , บันไดหนีไฟ	
22. การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ประกอบการ	ยังไม่ได้ดำเนินการ	
23. ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการ	-	

## ตารางระบบและพื้นที่ที่มีการตัดแปลงโฮสเทล J

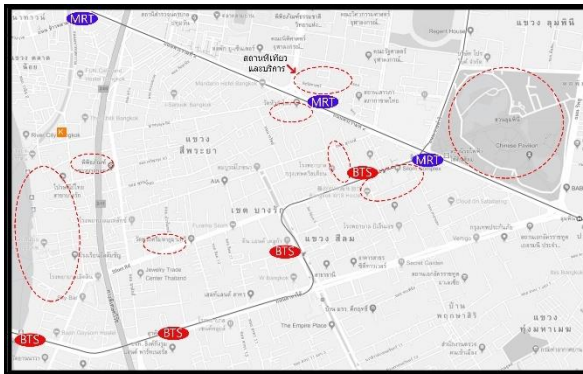
โฮสเทล J						
ระบบและพื้นที่ที่มีการ ตัดแปลง	ลักษณะของการตัดแปลง					
	คงสภาพ	ตัดแปลง	เพิ่มเติม	ตำแหน่ง	รูปภาพ	หมายเหตุ
<b>1. ลักษณะทาง ภายนอก</b>						
1.1. พื้น	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการตัดแปลง
1.2. ผนังภายนอก		•		ผนังอาคาร		ปิดช่องแสงบางส่วนเป็นผนังทึบ
1.3. ผนังภายใน	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการตัดแปลง
1.4. เสา	•					- ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.5. หลังคา	•					
1.6. ช่องทางเดิน ภายในระหว่างห้อง		•		ในแต่ละชั้นที่เป็น ห้องพัก		- ขนาดทางเดินหน้าห้องพัก 1 เมตร เชื่อมต่อ ระหว่างห้องพัก , ห้องน้ำ , บันไดหลัก - ในส่วนชั้น 1 ไม่มีช่องทางเดินเนื่องจากห้องติด พื้นที่โถงบันไดหลัก
1.7. ห้องน้ำ		•		- ทุกชั้นติดบันได หลักและ ห้องพัก แบบรวม		- สร้างห้องน้ำเพิ่ม ในทุกชั้นที่เปิดบริการ เป็นผนัง ก่ออิฐกันเป็นห้องๆและใช้ประตูแบบสำเร็จรูป
1.8. บันไดหลัก	•					
1.9. กันห้องพัก		•				- กันห้องด้วยผนังโครงผนังเบา และใช้ประตูไม้ เป็นประตูเข้าห้อง
1.10. คาดฟ้า	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการตัดแปลง
1.11. ระเบียง	•					- ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.12. ช่องแสง	•					ช่องแสงเดิมไม่มีการเพิ่มเติม
1.13. ลิฟต์	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
<b>2. ระบบป้องกัน / ระวังอัคคีภัย</b>						
2.1. บันไดหนีไฟและ ทางหนีไฟ	-	-	-			- ใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ 1 ตัว
2.2. ผนังบริเวณบันได หนีไฟ	-	-	-			- ไม่มีการติดตั้งผนังด้วยวัสดุทนไฟรอบบันไดหลักที่ ใช้เป็นบันไดหนีไฟ
2.3. เครื่องหมายและ ป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
2.4. ระบบไฟสำรอง ฉุกเฉิน	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง

2.5. ระบบสัญญาณ แจ้งเหตุเพลิงไหม้	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
2.6. ระบบการติดตั้ง อุปกรณ์ดับเพลิง	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## 11) โฮสเทลที่ K ที่ตั้ง : เขตบางรัก

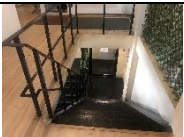



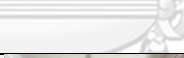
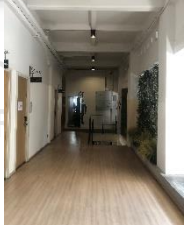




## ที่ตั้งของโฮสเทล K ในเขตพื้นที่ บางรัก




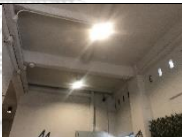

## ตารางรายละเอียดข้อมูลทางกายภาพจากการสำรวจโฮสเทล K

ลักษณะทางกายภาพ	รายละเอียดข้อมูล	
<b>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทางกายภาพ</b>		
1. จำนวนคูหา	7 คูหา	
2. ความสูงของอาคาร	3 ชั้น	
3. ความกว้างของอาคาร	3.5 เมตร	
4. ความลึกของอาคาร	18 เมตร	
5. พื้นที่การใช้งานของอาคาร / ชั้น	441 ตารางเมตร	
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพภายในโฮสเทล</b>		
6. จำนวนห้องพักที่ให้บริการ	21 ห้อง	
7. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	19 ตารางเมตร	
8. จำนวนห้องน้ำ / ชั้น	6 ห้อง / ชั้น	
9. ประเภทของห้องน้ำ	<input type="checkbox"/> ห้องน้ำในตัว	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำรวม
10. ประเภทโครงสร้าง	<input checked="" type="checkbox"/> คอนกรีต	<input checked="" type="checkbox"/> เหล็ก
11. ที่ว่าง 10 % จากพื้นที่การใช้งานที่มากที่สุด	ไม่มีที่ว่าง 10 %	
<b>ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ</b>		
12. กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ	<input type="checkbox"/> เป็นเจ้าของ	<input checked="" type="checkbox"/> เช่า.....10.....ปี
13. รูปแบบการใช้อาคาร	ทั้งอาคาร	
14. อายุของอาคารเดิม	80 ปี	
15. ลักษณะการใช้งานอาคารเดิม	เป็นห้องแถวให้เช่า	
16. การออกแบบ	<input type="checkbox"/> ออกแบบเอง	<input checked="" type="checkbox"/> ผู้อื่นออกแบบ
17. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล	มีความรู้เข้าใจกำหนด	
18. การปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบและดัดแปลง	ปรึกษาเจ้าหน้าที่เขต	
19. ความเห็นต่อกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 2559	เห็นด้วย เพราะเป็นการส่งเสริมให้ธุรกิจดำเนินการให้ถูกต้อง	
20. การยื่นขออนุญาตเป็นโรงแรม	ยื่นเรียบร้อยแล้ว	
21. ปัญหาในการดำเนินการ	-	
22. การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ประกอบการ	-	
23. ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการ	ควรดำเนินการตามกำหนดระเบียบไว้ ซึ่งบางผู้ประกอบการบางรายยังไม่มีความรู้เรื่องกฎหมายมากพอ	

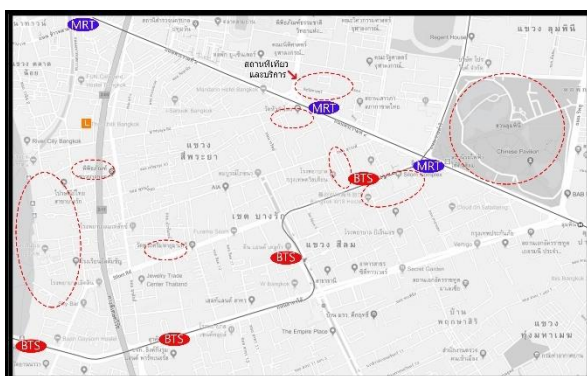
## ตารางระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลงโฮสเทล K

โฮสเทล K						
ระบบและพื้นที่ที่มีการ ดัดแปลง	ลักษณะของการดัดแปลง					
	คงสภาพ	ดัดแปลง	เพิ่มเติม	ตำแหน่ง	รูปภาพ	หมายเหตุ
1. ลักษณะทาง ภายนอก						
1.1. พื้น		•		ชั้น2-3		เจาะพื้นเพื่อทำการติดตั้งบันไดหลักภายในอาคาร
1.2. ผนังภายนอก		•		ผนังภายนอก อาคาร		- ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.3. ผนังภายใน		•		ระหว่างอาคาร		ร้อยผนังที่กันระหว่างคูหาเพื่อเชื่อมพื้นที่
1.4. เสา		•		ภายในอาคาร		ปรับปรุงโครงสร้างเดิมที่ทรุดโทรม
1.5. หลังคา		•		หลังคา		ปรับเปลี่ยนโครงสร้างและวัสดุผนังหลังคาเนื่องจาก ของเดิมมีอายุมากและทรุดโทรม
1.6. ช่องทางเดิน ภายในระหว่างห้อง		•		ในแต่ละชั้นที่เป็น ห้องพัก		- ขนาดทางเดินหน้าห้องพัก 3 เมตร เชื่อมต่อ ระหว่างห้องพัก , ทางหนีไฟ , ห้องน้ำ , บันไดหลัก - ในส่วนชั้น 1 ไม่มีช่องทางเดินเนื่องจากห้องติด พื้นที่โอบงบันไดหลัก
1.7. ห้องน้ำ		•		- ทุกชั้นติดบันได หลักและ ห้องพัก แบบรวม		- สร้างห้องน้ำเพิ่ม ในทุกชั้นที่เปิดบริการ เป็นผนัง ก้ออิฐกันเป็นห้องๆและใช้ประตูปแบบสำเร็จรูป
1.8. บันไดหลัก		•		1 แห่ง		- เป็นบันไดโครงเหล็กที่มีการติดตั้งเข้าไปใหม่ - ระยะจากบันไดหลักถึงจุดที่ไกลสุดประมาณ 15 เมตร - ความกว้างบันได 2 เมตร



1.9. กั้นห้องพัก		•		ทุกชั้น 2-3		- กั้นห้องด้วยผนังก่ออิฐฉาบปูน และใช้ประตูไม้ เป็นประตูเข้าห้อง
1.10. คาดฟ้า	•					ไม่มีคาดฟ้า
1.11. ระเบียง	•					โครงสร้างเดิม ไม่มีการตัดแปลง
1.12. ช่องแสง	•					- ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.13. ลิฟต์	-	-	-			
<b>2.ระบบป้องกัน / ระวังอัคคีภัย</b>						
2.1.บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ			•	ด้านหลังอาคาร		- มีบันไดหนีไฟที่ไม่ใช่แนวตั้ง ตัวโครงสร้างเหล็ก ติดตั้งไว้ส่วนด้านหลังของอาคาร - ใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ 1 ตัว - ประตูหนีไฟเป็นบานไม้
2.2. ผนังบริเวณบันไดหนีไฟ	•					เป็นผนังที่มีช่องแสงส่วนที่เป็นผนังฝั่งด้านนอกอาคารเป็นวัสดุที่ทนไฟ
2.3. เครื่องหมายและป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน	-	-	-			
2.4. ระบบไฟสำรองฉุกเฉิน	-	-	-			
2.5. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้			•	โถงทางเดินและพื้นที่ห้องพัก		ระบบตรวจจับควันไฟ
2.6. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง			•	โถงทางเดินและพื้นที่ส่วนกลาง		ติดตั้ง 18 จุด

## 12) โฮสเทลที่ L ที่ตั้ง : เขตบางรัก












## ที่ตั้งของโฮสเทล L ในเขตพื้นที่ บางรัก

## ตารางรายละเอียดข้อมูลทางกายภาพจากการสำรวจโฮสเทล L

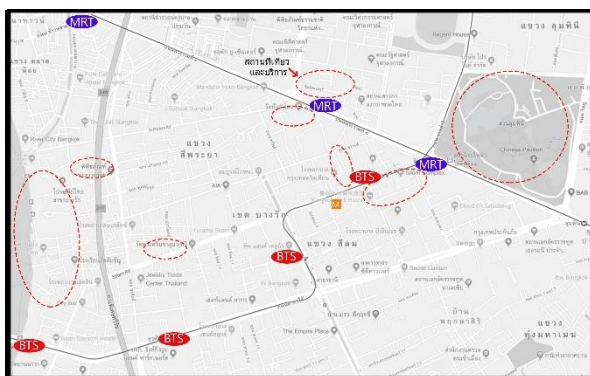
ลักษณะทางกายภาพ	รายละเอียดข้อมูล	
<b>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทางกายภาพ</b>		
1. จำนวนคูหา	3 คูหา	
2. ความสูงของอาคาร	4 ชั้น	
3. ความกว้างของอาคาร	3.5 เมตร	
4. ความลึกของอาคาร	12 เมตร	
5. พื้นที่การใช้งานของอาคาร / ชั้น	126 ตารางเมตร	
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพภายในโฮสเทล</b>		
6. จำนวนห้องพักที่ให้บริการ	25 ห้อง	
7. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	8-10 ตารางเมตร	
8. จำนวนห้องน้ำ / ชั้น	7 ห้อง / ชั้น	
9. ประเภทของห้องน้ำ	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำในตัว	<input type="checkbox"/> ห้องน้ำรวม
10. ประเภทโครงสร้าง	<input checked="" type="checkbox"/> คอนกรีต	<input checked="" type="checkbox"/> เหล็ก
11. ที่ว่าง 10 % จากพื้นที่การใช้งานที่มากที่สุด	ไม่มีที่ว่าง 10 %	
<b>ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ</b>		
12. กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ	<input checked="" type="checkbox"/> เป็นเจ้าของ	<input type="checkbox"/> เช่า.....ปี
13. รูปแบบการใช้อาคาร	ทั้งอาคาร	
14. อายุของอาคารเดิม	34 ปี	
15. ลักษณะการใช้งานอาคารเดิม	เป็นที่พักอาศัย	
16. การออกแบบ	<input type="checkbox"/> ออกแบบเอง	<input checked="" type="checkbox"/> ผู้อื่นออกแบบ
17. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล	มีความรู้แต่ไม่มาก	
18. การปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบและดัดแปลง	ปรึกษาเจ้าหน้าที่เขต	
19. ความเห็นต่อกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 2559	เห็นด้วย	
20. การยื่นขออนุญาตเป็นโรงแรม	กำลังยื่น	
21. ปัญหาในการดำเนินการ	-	
22. การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ประกอบการ	-	
23. ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการ	หน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรตรวจเช็คข้อมูลความถูกต้องกับเองเพื่อจะได้สื่อสารข้อมูลไปในทางเดียวกัน	

## ตารางระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลงโฮสเทล L

โฮสเทล L						
ระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลง	ลักษณะของการดัดแปลง					
	คงสภาพ	ดัดแปลง	เพิ่มเติม	ตำแหน่ง	รูปภาพ	หมายเหตุ
1. ลักษณะทาง ภายนอก						
1.1. พื้น		•				เจาะพื้นเพื่อติดตั้งบันไดหลัก
1.2. ผนังภายนอก		•				เจาะผนังภายนอก รื้อออกบางส่วนเพื่อติดตั้งช่องแสงเพิ่มบางส่วน
1.3. ผนังภายใน		•				รื้อผนังระหว่างอาคารออกเพื่อเชื่อมต่อพื้นที่เข้าด้วยกัน
1.4. เสา		•				เปลี่ยนเสาจากของเดิมเป็นเสาไม้
1.5. หลังคา		•				ปรับปรุงซ่อมแซมโครงหลังคาและวัสดุฉนวนเนื่องจากของเดิมมีสภาพทรุดโทรม
1.6. ช่องทางเดินภายในระหว่างห้อง		•		- ทุกชั้นติดบันไดหลักและ ห้องพักแบบเดี่ยว		- ขนาดทางเดินหน้าห้องพัก 2.5 เมตร เชื่อมต่อระหว่างห้องพัก, ทางหนีไฟ, ห้องน้ำ, บันไดหลัก - ในส่วนชั้น 1 ไม่มีช่องทางเดินเนื่องจากห้องติดพื้นที่โถงบันไดหลัก
1.7. ห้องน้ำ		•		ภายในห้องพัก		- สร้างห้องน้ำเพิ่ม ในทุกชั้นที่เปิดบริการ เป็นผนังก่ออิฐกันเป็นห้องๆและใช้ประตูแบบสำเร็จรูป
1.8. บันไดหลัก		•		กลางอาคาร 1 แห่ง		เป็นโครงสร้างบันไดเหล็ก - ระยะจากบันไดหลักถึงจุดที่ไกลสุดประมาณ 5 เมตร - ความกว้างบันได 1.2 เมตร
1.9. กันห้องพัก		•		ทุกชั้น 2-4		- กันห้องด้วยผนังก่ออิฐฉาบปูน และใช้ประตูไม้เป็นประตูเข้าห้อง

1.10. ดาดฟ้า	•					ไม่มีดาดฟ้า
1.11. ระเบียง	•					ไม่มีระเบียง
1.12. ช่องแสง	•					ของเดิม
1.13. ลิฟต์	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
<b>2.ระบบป้องกัน / ระวังอัคคีภัย</b>						
2.1.บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ				• ด้านหน้าอาคาร		- มีบันไดหนีไฟแนวตั้ง 1 ตัวโครงสร้างเหล็ก ติดตั้งอยู่ใกล้กับระเบียงแต่ละชั้น ขนาดความกว้าง 60 เซนติเมตร ติดตั้งตั้งแต่ชั้น 2 -4 -ใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ 1 ตัว
2.2. ผนังบริเวณบันไดหนีไฟ	-	-	-	ด้านหน้าอาคาร		ผนังบริเวณบันไดหนีไฟภายนอกเป็นผนังทึบแต่ทางออกเป็นประตูกระจก
2.3. เครื่องหมายและป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
2.4. ระบบไฟสำรองฉุกเฉิน	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
2.5. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้				• ภายในห้องพักและพื้นที่ส่วนกลาง		ตรวจจับควันไฟ
2.6. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง				• พื้นที่ส่วนกลาง		ติดตั้ง 1 เครื่อง / ชั้น

## 13) โฮสเทลที่ M ที่ตั้ง : เขตบางรัก

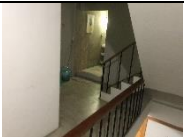









## ที่ตั้งของโฮสเทล M ในเขตพื้นที่ บางรัก

## ตารางรายละเอียดข้อมูลทางกายภาพจากการสำรวจโฮสเทล M

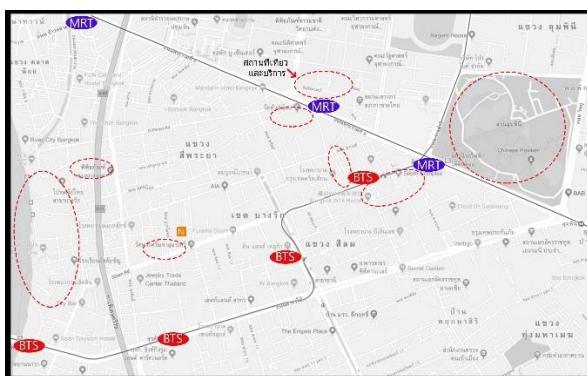
ลักษณะทางกายภาพ	รายละเอียดข้อมูล	
<b>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทางกายภาพ</b>		
1. จำนวนคูหา	1 คูหา	
2. ความสูงของอาคาร	4 ชั้น	
3. ความกว้างของอาคาร	3.5 เมตร	
4. ความลึกของอาคาร	14 เมตร	
5. พื้นที่การใช้งานของอาคาร / ชั้น	49 ตารางเมตร	
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพภายในโฮสเทล</b>		
6. จำนวนห้องพักที่ให้บริการ	ไม่เกิน 10 ห้อง	
7. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	12 ตารางเมตร	
8. จำนวนห้องน้ำ / ชั้น	2 ห้อง / ชั้น	
9. ประเภทของห้องน้ำ	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำในตัว	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำรวม
10. ประเภทโครงสร้าง	<input checked="" type="checkbox"/> คอนกรีต	<input checked="" type="checkbox"/> เหล็ก
11. ที่ว่าง 10 % จากพื้นที่การใช้งานที่มากที่สุด	ไม่มีที่ว่าง 10 %	
<b>ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ</b>		
12. กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ	<input type="checkbox"/> เป็นเจ้าของ	<input checked="" type="checkbox"/> เช่า.....9.....ปี
13. รูปแบบการใช้อาคาร	ทั้งอาคาร	
14. อายุของอาคารเดิม	ไม่ทราบปี	
15. ลักษณะการใช้งานอาคารเดิม	เป็นที่พักอาศัย (ร้าง)	
16. การออกแบบ	<input type="checkbox"/> ออกแบบเอง	<input checked="" type="checkbox"/> ผู้อื่นออกแบบ
17. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล	มีความรู้ เข้าใจกฎหมาย	
18. การปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบและดัดแปลง	ปรึกษาสถาปนิก	
19. ความเห็นต่อกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 2559	เห็นด้วย	
20. การยื่นขออนุญาตเป็นโรงแรม	คิดว่าจะยื่น	
21. ปัญหาในการดำเนินการ	ค่าใช้จ่าย , บันไดหนีไฟ	
22. การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ประกอบการ	ยังไม่มีกรดำเนินการ	
23. ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการ	เข้าใจในข้อกำหนดที่ออกมา แต่ในมุมมองผู้ประกอบการเองอยากที่จะดำเนินการตามในบางส่วน	

## ตารางระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลงโฮสเทล M

โฮสเทล M						
ระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลง	ลักษณะของการดัดแปลง					
	คงสภาพ	ดัดแปลง	เพิ่มเติม	ตำแหน่ง	รูปภาพ	หมายเหตุ
<b>1. ลักษณะทาง ภายนอก</b>						
1.1. พื้น		•		ด้านหลัง ชั้น 2-3		ต่อเติมพื้นเพิ่ม
1.2. ผนังภายนอก		•		ด้านหลัง ชั้น 2-3		รีอผนังภายนอกเพื่อต่อเติมพื้นที่
1.3. ผนังภายใน	•					- ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.4. เสา	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง
1.5. หลังคา	•					- ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.6. ช่องทางเดินภายในระหว่างห้อง		•		ในแต่ละชั้นที่เป็นห้องพัก		- ขนาดทางเดินหน้าห้องพัก 1.2 เมตร เชื่อมต่อระหว่างห้องพัก , ห้องน้ำ , บันไดหลัก - ในส่วนชั้น 1 ไม่มีช่องทางเดินเนื่องจากห้องติดพื้นที่โถงบันไดหลัก
1.7. ห้องน้ำ		•		- ทุกชั้นติดบันไดหลักและ ห้องพักแบบรวม - ในห้องที่เป็นห้องส่วนตัว		- สร้างห้องน้ำเพิ่ม ในทุกชั้นที่เปิดบริการ เป็นผนังก่ออิฐกันเป็นห้องๆและใช้ประตูปแบบสำเร็จรูป
1.8. บันไดหลัก	•			1 แห่ง		บันไดเดิม
1.9. กันห้องพัก		•		ทุกชั้น 2-4		- กันห้องด้วยผนังก่ออิฐฉาบปูน และใช้ประตูไม้เป็นประตูเข้าห้อง
1.10. คาดฟ้า	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง
1.11. ระเบียง	•					- ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม

1.12. ช่องแสง	•					
1.13. ลิฟต์	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
<b>2.ระบบป้องกัน / ระวังอัคคีภัย</b>						
2.1.บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	-	-	-			-ใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ 1 ตัว
2.2. ผนังบริเวณบันไดหนีไฟ	-	-	-			- ไม่มีการติดตั้งผนังด้วยวัสดุทนไฟรอบบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟ
2.3. เครื่องหมายและป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
2.4. ระบบไฟสำรองฉุกเฉิน				• โถงทางเดินในแต่ละชั้น		ติดตั้ง 1 เครื่อง / ชั้น
2.5. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้				• พื้นที่ส่วนกลางและในห้องพัก		มีระบบดักจับควันไฟ
2.6. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง

## 14) โฮสเทลที่ N ที่ตั้ง : เขตบางรัก




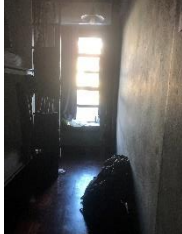





ที่ตั้งของโฮสเทล N ในเขตพื้นที่ บางรัก


## ตารางรายละเอียดข้อมูลทางกายภาพจากการสำรวจโฮสเทล N

ลักษณะทางกายภาพ	รายละเอียดข้อมูล	
<b>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทางกายภาพ</b>		
1. จำนวนคูหา	1 คูหา	
2. ความสูงของอาคาร	4 ชั้น	
3. ความกว้างของอาคาร	3.5 เมตร	
4. ความลึกของอาคาร	12 เมตร	
5. พื้นที่การใช้งานของอาคาร / ชั้น	42 ตารางเมตร	
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพภายในโฮสเทล</b>		
6. จำนวนห้องพักให้บริการ	ไม่เกิน 10 ห้อง	
7. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	10-24 ตารางเมตร	
8. จำนวนห้องน้ำ / ชั้น	1 ห้อง / ชั้น	
9. ประเภทของห้องน้ำ	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำในตัว	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำรวม
10. ประเภทโครงสร้าง	<input checked="" type="checkbox"/> คอนกรีต	<input checked="" type="checkbox"/> เหล็ก
11. ที่ว่าง 10 % จากพื้นที่การใช้งานที่มากที่สุด	ไม่มีที่ว่าง 10 %	
<b>ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ</b>		
12. กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ	<input type="checkbox"/> เป็นเจ้าของ	<input checked="" type="checkbox"/> เช่า.....ปี
13. รูปแบบการใช้อาคาร	ทั้งอาคาร	
14. อายุของอาคารเดิม	ไม่ทราบปี	
15. ลักษณะการใช้งานอาคารเดิม	เป็นที่พักอาศัย	
16. การออกแบบ	<input checked="" type="checkbox"/> ออกแบบเอง	<input type="checkbox"/> ผู้อื่นออกแบบ
17. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล	มีความรู้เข้าใจกำหนดผู้ประกอบการเองเป็นสถาปนิก	
18. การปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบและดัดแปลง	ปรึกษาเจ้าหน้าที่เขต	
19. ความเห็นต่อกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 2559	เห็นด้วย	
20. การยื่นขออนุญาตเป็นโรงแรม	คิดว่าจะยื่น	
21. ปัญหาในการดำเนินการ	พื้นที่ไม่พอ , บันไดหนีไฟ	
22. การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ประกอบการ	ยังไม่มีกรดำเนินการ	
23. ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการ	กำหนดยอมออกมาดี แต่ไม่ได้เอื้อให้กับอาคารขนาดเล็กมากขนาดนั้น	

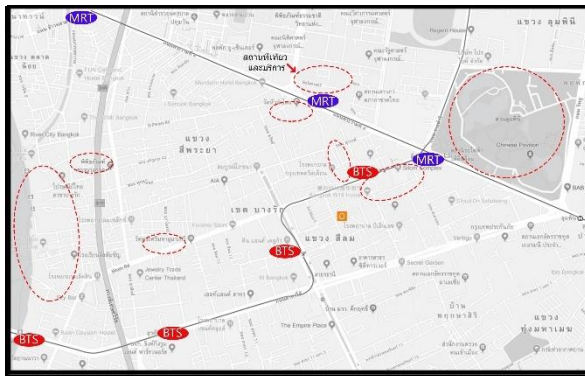


## ตารางระบบและพื้นที่ที่มีการตัดแปลงโฮสเทล N

โฮสเทล N						
ระบบและพื้นที่ที่มีการ ตัดแปลง	ลักษณะของการตัดแปลง					
	คงสภาพ	ตัดแปลง	เพิ่มเติม	ตำแหน่ง	รูปภาพ	หมายเหตุ
<b>1. ลักษณะทาง ภายนอก</b>						
1.1. พื้น		•		ชั้นลอย		ต่อเติมพื้นโครงสร้างเหล็ก
1.2. ผนังภายนอก		•		ผนังด้านหน้า อาคาร		ก่อผนังปิดช่องแสงเพิ่มในบางส่วนของผนัง
1.3. ผนังภายใน	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการตัดแปลง
1.4. เสา	•					- ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.5. หลังคา	•					
1.6. ช่องทางเดิน ภายในระหว่างห้อง		•		ในแต่ละชั้นที่เป็น ห้องพัก		- ขนาดทางเดินหน้าห้องพัก 1 เมตร เชื่อมต่อ ระหว่างห้องพัก , ห้องน้ำ , บันไดหลัก - ในส่วนชั้น 1 ไม่มีช่องทางเดินเนื่องจากห้องติด พื้นที่โถงบันไดหลัก
1.7. ห้องน้ำ		•		- ทุกชั้นติดบันได หลักและ ห้องพัก แบบรวม		- สร้างห้องน้ำเพิ่ม ในทุกชั้นที่เปิดบริการ เป็นผนัง ก่ออิฐกันเป็นห้องๆและใช้ประตูปแบบสำเร็จรูป
1.8. บันไดหลัก	•			1 แห่ง		บันไดเดิม
1.9. กันห้องพัก		•		ทุกชั้น 2-4		- กันห้องด้วยผนังก่ออิฐฉาบปูน และใช้ประตูไม้ เป็นประตูเข้าห้อง
1.10. คาดฟ้า	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการตัดแปลง
1.11. ระเบียง	•					- ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.12. ช่องแสง		•		ผนังด้านหน้า อาคาร		ลดขนาดช่องแสงลง
1.13. ลิฟต์	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง

2.ระบบป้องกัน / ระวังอัคคีภัย						
2.1. บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	•					- ใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ 1 ตัว
2.2. ผนังบริเวณบันไดหนีไฟ	-	-	-			- ไม่มีการติดตั้งผนังด้วยวัสดุทนไฟรอบบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟ
2.3. เครื่องหมายและป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
2.4. ระบบไฟสำรองฉุกเฉิน	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
2.5. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้				• พื้นที่ส่วนกลางและในห้องพักรทุกชั้น		มีเครื่องดักควันไฟ
2.6. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง

## 15) โฮสเทลที่ O ที่ตั้ง : เขตบางรัก



## ที่ตั้งของโฮสเทล O ในเขตพื้นที่ บางรัก

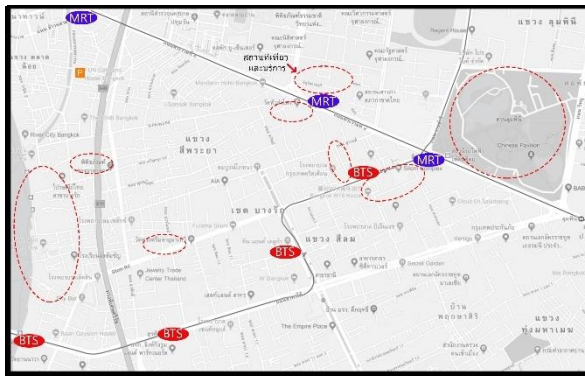
## ตารางรายละเอียดข้อมูลทางกายภาพจากการสำรวจโฮสเทล O

ลักษณะทางกายภาพ	รายละเอียดข้อมูล	
<b>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทางกายภาพ</b>		
1. จำนวนคูหา	1 คูหา	
2. ความสูงของอาคาร	6 ชั้น	
3. ความกว้างของอาคาร	4 เมตร	
4. ความลึกของอาคาร	12 เมตร	
5. พื้นที่การใช้งานของอาคาร / ชั้น	48 ตารางเมตร	
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพภายในโฮสเทล</b>		
6. จำนวนห้องพักที่ให้บริการ	8 ห้อง	
7. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	9-20 ตารางเมตร	
8. จำนวนห้องน้ำ / ชั้น	1 ห้อง / ชั้น	
9. ประเภทของห้องน้ำ	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำในตัว	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำรวม
10. ประเภทโครงสร้าง	<input checked="" type="checkbox"/> คอนกรีต	<input checked="" type="checkbox"/> เหล็ก
11. ที่ว่าง 10 % จากพื้นที่การใช้งานที่มากที่สุด	ไม่มีที่ว่าง 10 %	
<b>ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ</b>		
12. กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ	<input checked="" type="checkbox"/> เป็นเจ้าของ	<input type="checkbox"/> เช่า.....ปี
13. รูปแบบการใช้อาคาร	ทั้งอาคาร	
14. อายุของอาคารเดิม	20 ปี	
15. ลักษณะการใช้งานอาคารเดิม	เป็นที่พักอาศัย	
16. การออกแบบ	<input type="checkbox"/> ออกแบบเอง	<input checked="" type="checkbox"/> ผู้อื่นออกแบบ
17. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล	เข้าใจกฎหมาย	
18. การปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบและดัดแปลง	ปรึกษากับทางสำนักงานเขต และมีเจ้าหน้าที่เข้ามาตรวจสอบตลอด	
19. ความเห็นต่อกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 2559	เห็นด้วย	
20. การยื่นขออนุญาตเป็นโรงแรม	กำลังยื่น	
21. ปัญหาในการดำเนินการ	พื้นที่จำกัด , บันไดหนีไฟ	
22. การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ประกอบการ	ยังไม่มีกรดำเนินการ	
23. ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการ	ถ้ากรดำเนินการกระทบต่อการประกอบธุรกิจมากอาจจะเลิกกิจการ	

## ตารางระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลงไฮสเทล ๐

ไฮสเทล ๐						
ระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลง	ลักษณะของการดัดแปลง					
	คงสภาพ	ดัดแปลง	เพิ่มเติม	ตำแหน่ง	รูปภาพ	หมายเหตุ
<b>1. ลักษณะทาง กายภาพ</b>						
1.1. พื้น		•		ในแต่ละชั้นที่เป็นห้องพัก	ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปแบบใน พื้นที่ภายใน การสำรวจมาจากการ สอดถามผู้ประกอบการ	เปลี่ยนวัสดุพื้นใหม่
1.2. ผนังภายนอก	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.3. ผนังภายใน	•					
1.4. เสา	•					
1.5. หลังคา	•					
1.6. ช่องทางเดินภายในระหว่างห้อง		•		ในแต่ละชั้นที่เป็นห้องพัก		- ขนาดทางเดินหน้าห้องพัก 1.2 เมตร เชื่อมต่อระหว่างห้องพัก , ห้องน้ำ , บันไดหลัก - ในส่วนชั้น 1 ไม่มีช่องทางเดินเนื่องจากห้องติดพื้นที่โถงบันไดหลัก
1.7. ห้องน้ำ		•		- ทุกชั้นติดบันไดหลักและ ห้องพักแบบรวม - ในห้องที่เป็นห้องส่วนตัว		- สร้างห้องน้ำเพิ่ม ในทุกชั้นที่เปิดบริการ เป็นผนังก่ออิฐกันเป็นห้องๆและใช้ประตูแบบสำเร็จรูป
1.8. บันไดหลัก	•			1 แห่ง		บันไดเดิม
1.9. กันห้องพัก		•		ทุกชั้น 2-6		- กันห้องด้วยผนังก่ออิฐฉาบปูน และใช้ประตูไม้เป็นประตูเข้าห้อง
1.10. คาดฟ้า		•		คาดฟ้า		ต่อเติมโครงสร้างเป็นพื้นที่ใช้งาน
1.11. ระเบียง	•					
1.12. ช่องแสง	•					
1.13. ลิฟต์	-	-	-			
<b>2. ระบบป้องกัน / ระวังอัคคีภัย</b>						
2.1. บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	-	-	-		ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปแบบใน พื้นที่ภายใน การสำรวจมาจากการ สอดถามผู้ประกอบการ	- ใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ 1 ตัว
2.2. ผนังบริเวณบันไดหนีไฟ			•			- ไม่มีการติดตั้งผนังด้วยวัสดุทนไฟรอบบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟ
2.3. เครื่องหมายและป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน			•	บันไดหลักทุกชั้น		ติดตั้งไว้บริเวณบันไดหลักทุกชั้น
2.4. ระบบไฟสำรองฉุกเฉิน			•	โถงทางเดิน		ติดตั้ง 1 เครื่อง / ชั้น
2.5. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
2.6. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง			•	พื้นที่ส่วนกลางและในห้องพัก		ติดตั้ง 1 เครื่อง / ชั้น

## 16) โฮสเทลที่ P ที่ตั้ง : เขตบางรัก














## ที่ตั้งของโฮสเทล P ในเขตพื้นที่ บางรัก

## ตารางรายละเอียดข้อมูลทางกายภาพจากการสำรวจโฮสเทล P

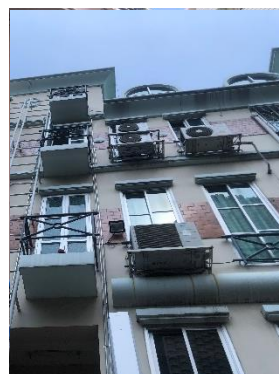
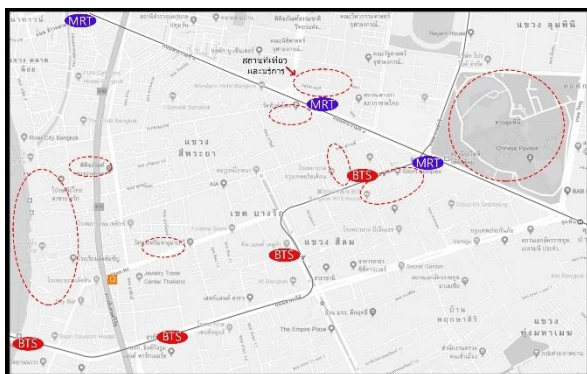
ลักษณะทางกายภาพ	รายละเอียดข้อมูล	
<b>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทางกายภาพ</b>		
1. จำนวนคูหา	2 คูหา	
2. ความสูงของอาคาร	5 ชั้น	
3. ความกว้างของอาคาร	8 เมตร	
4. ความลึกของอาคาร	16 เมตร	
5. พื้นที่การใช้งานของอาคาร / ชั้น	128 ตารางเมตร	
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพภายในโฮสเทล</b>		
6. จำนวนห้องพักให้บริการ	9 ห้อง	
7. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	16-80 ตารางเมตร	
8. จำนวนห้องน้ำ / ชั้น	4 ห้อง / ชั้น	
9. ประเภทของห้องน้ำ	<input type="checkbox"/> ห้องน้ำในตัว	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำรวม
10. ประเภทโครงสร้าง	<input checked="" type="checkbox"/> คอนกรีต	<input type="checkbox"/> เหล็ก
11. ที่ว่าง 10 % จากพื้นที่การใช้งานที่มากที่สุด	ไม่มีที่ว่าง 10 %	
<b>ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ</b>		
12. กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ	<input checked="" type="checkbox"/> เป็นเจ้าของ	<input type="checkbox"/> เช่า.....ปี
13. รูปแบบการใช้อาคาร	ทั้งอาคาร	
14. อายุของอาคารเดิม	30 ปี	
15. ลักษณะการใช้งานอาคารเดิม	เป็นออฟฟิศ	
16. การออกแบบ	<input type="checkbox"/> ออกแบบเอง	<input checked="" type="checkbox"/> ผู้ยื่นออกแบบ
17. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล	มีความรู้เข้าใจในระดับนี้	
18. การปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบและดัดแปลง	มีการปรึกษากับทางสถาปนิก	
19. ความเห็นต่อกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 2559	เห็นด้วย	
20. การยื่นขออนุญาตเป็นโรงแรม	กำลังยื่น	
21. ปัญหาในการดำเนินการ	-	
22. การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ประกอบการ	-	
23. ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการ	ยอมทำให้ถูกต้อง เพื่อความปลอดภัย	

## ตารางระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลงโฮสเทล P

โฮสเทล P						
ระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลง	ลักษณะของการดัดแปลง					
	คงสภาพ	ดัดแปลง	เพิ่มเติม	ตำแหน่ง	รูปภาพ	หมายเหตุ
<b>1. ลักษณะทาง ภายนอก</b>						
1.1. พื้น	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.2. ผนังภายนอก	•					
1.3. ผนังภายใน	•					
1.4. เสา	•					
1.5. หลังคา	•					
1.6. ช่องทางเดินภายในระหว่างห้อง		•		ในแต่ละชั้นที่เป็นห้องพัก		- ขนาดทางเดินหน้าห้องพัก 1.5 เมตร เชื่อมต่อระหว่างห้องพัก , ทางหนีไฟ , ห้องน้ำ , บันไดหลัก - ในส่วนชั้น 1 ไม่มีช่องทางเดินเนื่องจากห้องติดพื้นที่โถงบันไดหลัก
1.7. ห้องน้ำ		•		- ทุกชั้นติดบันไดหลักและ ห้องพักแบบรวม		- สร้างห้องน้ำเพิ่ม ในทุกชั้นที่เปิดบริการ เป็นผนังก่ออิฐกันเป็นห้องๆและใช้ประตูปแบบสำเร็จรูป
1.8. บันไดหลัก	•			1 แห่ง		- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ระยะจากบันไดหลักถึงจุดที่ไกลสุดประมาณ 10 เมตร - ความกว้างบันได 1.2 เมตร
1.9. กันห้องพัก		•		ทุกชั้น 2-4		- กันห้องด้วยผนังก่ออิฐฉาบปูน และใช้ประตูไม้เป็นประตูเข้าห้อง
1.10. คาดฟ้า	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง
1.11. ระเบียง		•		ระเบียงด้านหน้าอาคาร		เจาะพื้นระเบียงเพื่อติดตั้งบันไดหนีไฟ
1.12. ช่องแสง	•					ของเดิม
1.13. ลิฟต์	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
<b>2.ระบบป้องกัน / ระวังอัคคีภัย</b>						

2.1. บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ			<ul style="list-style-type: none"> <li>• ด้านในและด้านนอกอาคารด้านหน้า</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีบันไดหนีไฟแนวตั้ง 1 ตัว โครงสร้างเหล็ก ติดตั้งอยู่ใกล้กับระเบียงแต่ละชั้น ขนาดความกว้าง 60 เซนติเมตร ติดตั้งตั้งแต่ชั้น 2 -5 และสามารถชักลงมาที่ชั้น 1 ได้</li> <li>- ใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ 1 ตัว</li> <li>- ประตูหนีไฟเป็นวัสดุกันไฟ</li> </ul>
2.2. ผนังบริเวณบันไดหนีไฟ	•				<ul style="list-style-type: none"> <li>ผนังตรงบันไดหนีไฟภายนอกเป็นผนังทึบ</li> <li>- ไม่มีการติดตั้งผนังด้วยวัสดุทนไฟรอบบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟ</li> </ul>
2.3. เครื่องหมายและป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน			<ul style="list-style-type: none"> <li>• ทุกชั้นบริเวณทางเดินไปยังประตูหนีไฟภายนอก</li> </ul>		ติดตั้งไว้บริเวณประตูทางหนีไฟภายนอก
2.4. ระบบไฟสำรองฉุกเฉิน			<ul style="list-style-type: none"> <li>• โถงทางเดินและพื้นที่ส่วนกลางแต่ละชั้น</li> </ul>		ติดตั้ง 1 เครื่อง / ชั้น
2.5. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้			<ul style="list-style-type: none"> <li>• พื้นที่ส่วนกลางและในห้องพักแต่ละชั้น</li> </ul>		มีเครื่องตรวจจับควันไฟ
2.6. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง			<ul style="list-style-type: none"> <li>• โถงทางเดิน</li> </ul>		ติดตั้ง 1 เครื่อง / ชั้น

## 17) โฮสเทลที่ Q ที่ตั้ง : เขตบางรัก








## ที่ตั้งของโฮสเทล Q ในเขตพื้นที่ บางรัก

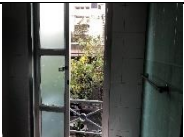


## ตารางรายละเอียดข้อมูลทางกายภาพจากการสำรวจโฮสเทล Q

ลักษณะทางกายภาพ	รายละเอียดข้อมูล	
<b>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทางกายภาพ</b>		
1. จำนวนคูหา	1 คูหา	
2. ความสูงของอาคาร	4 ชั้น	
3. ความกว้างของอาคาร	5 เมตร	
4. ความลึกของอาคาร	12 เมตร	
5. พื้นที่การใช้งานของอาคาร / ชั้น	60 ตารางเมตร	
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพภายในโฮสเทล</b>		
6. จำนวนห้องพักให้บริการ	6 ห้อง	
7. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	8-15 ตารางเมตร	
8. จำนวนห้องน้ำ / ชั้น	2 ห้อง / ชั้น	
9. ประเภทของห้องน้ำ	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำในตัว	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำรวม
10. ประเภทโครงสร้าง	<input checked="" type="checkbox"/> คอนกรีต	<input checked="" type="checkbox"/> เหล็ก
11. ที่ว่าง 10 % จากพื้นที่การใช้งานที่มากที่สุด	ใช้ที่ว่าง 10 % พื้นที่บริเวณหลังอาคาร	
<b>ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ</b>		
12. กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ	<input type="checkbox"/> เป็นเจ้าของ	<input checked="" type="checkbox"/> เช่า.....9.....ปี
13. รูปแบบการใช้อาคาร	ทั้งอาคาร	
14. อายุของอาคารเดิม	13 ปี	
15. ลักษณะการใช้งานอาคารเดิม	อาคารพาณิชย์ (ร้าง)	
16. การออกแบบ	<input checked="" type="checkbox"/> ออกแบบเอง	<input type="checkbox"/> ผู้อื่นออกแบบ
17. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล	มีความรู้เข้าใจกฎหมาย	
18. การปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบและดัดแปลง	-	
19. ความเห็นต่อกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 2559	เห็นด้วย	
20. การยื่นขออนุญาตเป็นโรงแรม	กำลังยื่น	
21. ปัญหาในการดำเนินการ	ทางออกบันไดหนีไฟ , ไม่มีอุปกรณ์ดับเพลิง	
22. การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ประกอบการ	ยังไม่มีกรดำเนินการ	
23. ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการ	สามารถให้โฮสเทล ถูกต้องตามกฎหมายได้	



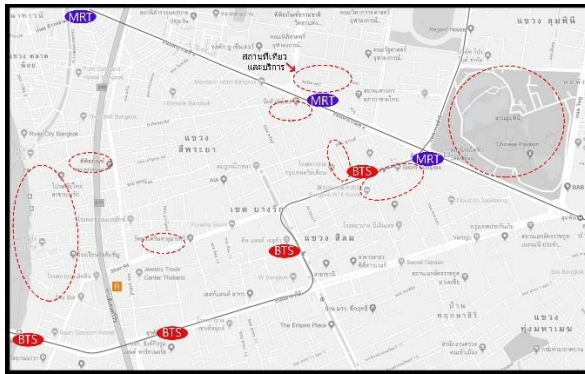
## ตารางระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลงโฮสเทล Q

โฮสเทล Q						
ระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลง	ลักษณะของการดัดแปลง					
	คงสภาพ	ดัดแปลง	เพิ่มเติม	ตำแหน่ง	รูปภาพ	หมายเหตุ
<b>1. ลักษณะทาง ภายนอก</b>						
1.1. พื้น	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.2. ผนังภายนอก	•					
1.3. ผนังภายใน	•					
1.4. เสา	•					
1.5. หลังคา	•					
1.6. ช่องทางเดินภายในระหว่างห้อง		•		ในแต่ละชั้นที่เป็นห้องพัก		- ขนาดทางเดินหน้าห้องพัก 1.5 เมตร เชื่อมต่อระหว่างห้องพัก , ทางหนีไฟ , ห้องน้ำ , บันไดหลัก - ในส่วนชั้น 1 ไม่มีช่องทางเดินเนื่องจากห้องติดพื้นที่โถงบันไดหลัก
1.7. ห้องน้ำ		•		- ทุกชั้นติดบันไดหลักและ ห้องพักแบบรวม - ในห้องที่เป็นห้องส่วนตัว		- สร้างห้องน้ำเพิ่ม ในทุกชั้นที่เปิดบริการ เป็นผนังก่ออิฐกันเป็นห้องๆและใช้ประตูปแบบสำเร็จรูป
1.8. บันไดหลัก	•			1 แห่ง		- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ระยะจากบันไดหลักถึงจุดที่ไกลสุดประมาณ 6 เมตร - ความกว้างบันได 1.2 เมตร
1.9. กันห้องพัก		•		ทุกชั้น 2-4		- กันห้องด้วยผนังก่ออิฐฉาบปูน และใช้ประตูไม้เป็นประตูเข้าห้อง
1.10. คาดฟ้า	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.11. ระเบียง	•					
1.12. ช่องแสง	•					
1.13. ลิฟต์	-	-	-			
<b>2. ระบบป้องกัน / ระวังอัคคีภัย</b>						
2.1. บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	•			ด้านหลังอาคาร อยู่ติดกับพื้นที่ห้องน้ำ		ติดตั้งมาตั้งแต่อาคารก่อสร้าง - มีบันไดหนีไฟแนวตั้ง 1 ตัว โครงสร้างเหล็ก ติดตั้งอยู่ใกล้กับระเบียงแต่ละชั้น ขนาดความกว้าง 60 เซนติเมตร ติดตั้งตั้งแต่ชั้น 2 -4 - ใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ 1 ตัว - ประตูหนีไฟเป็นบานกระຈาก ไม่ใช่ประตูกันไฟ การออกไปยังบันไดหนีไฟต้องผ่านพื้นที่ห้องน้ำถึงจะเข้าถึง

2.2. ผนังบริเวณบันไดหนีไฟ	•			ด้านหลังอาคาร		ผนังที่ติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกเป็นผนังทึบ - ไม่มีการติดตั้งผนังด้วยวัสดุทนไฟรอบบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟ
2.3. เครื่องหมายและป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
2.4. ระบบไฟสำรองฉุกเฉิน	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
2.5. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้			•	พื้นที่ส่วนกลางและภายในห้องพักแต่ละชั้น		มีเครื่องดับจับควันไฟ
2.6. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง			•	โถงทางเดิน		ติดตั้ง 1 เครื่องในชั้นที่ 1



## 18) โฮสเทลที่ R ที่ตั้ง : เขตบางรัก



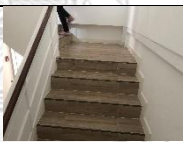









## ที่ตั้งของโฮสเทล R ในเขตพื้นที่ บางรัก

## ตารางรายละเอียดข้อมูลทางกายภาพจากการสำรวจโฮสเทล R

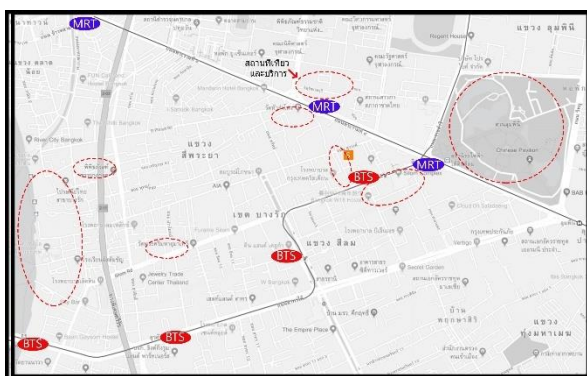
ลักษณะทางกายภาพ	รายละเอียดข้อมูล	
<b>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทางกายภาพ</b>		
1. จำนวนคูหา	1 คูหา	
2. ความสูงของอาคาร	4 ชั้น	
3. ความกว้างของอาคาร	5 เมตร	
4. ความลึกของอาคาร	12 เมตร	
5. พื้นที่การใช้งานของอาคาร / ชั้น	60 ตารางเมตร	
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพภายในโฮสเทล</b>		
6. จำนวนห้องพักที่ให้บริการ	11 ห้อง	
7. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	20 ตารางเมตร	
8. จำนวนห้องน้ำ / ชั้น	3 ห้อง / ชั้น	
9. ประเภทของห้องน้ำ	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำในตัว	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำรวม
10. ประเภทโครงสร้าง	<input checked="" type="checkbox"/> คอนกรีต	<input checked="" type="checkbox"/> เหล็ก
11. ที่ว่าง 10 % จากพื้นที่การใช้งานที่มากที่สุด	ใช้ที่ว่าง 10 % พื้นที่บริเวณหลังอาคาร	
<b>ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ</b>		
12. กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ	<input type="checkbox"/> เป็นเจ้าของ	<input checked="" type="checkbox"/> เช่า.....15.....ปี
13. รูปแบบการใช้อาคาร	ทั้งอาคาร	
14. อายุของอาคารเดิม	14 ปี	
15. ลักษณะการใช้งานอาคารเดิม	อาคารพาณิชย์	
16. การออกแบบ	<input type="checkbox"/> ออกแบบเอง	<input checked="" type="checkbox"/> ผู้อื่นออกแบบ
17. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล	ไม่มีความรู้เรื่องกฎหมาย	
18. การปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบและดัดแปลง	สอบถามเจ้าหน้าที่เขต	
19. ความเห็นต่อกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 2559	เห็นด้วย	
20. การยื่นขออนุญาตเป็นโรงแรม	ยื่นเรียบร้อยแล้ว	
21. ปัญหาในการดำเนินการ	-	
22. การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ประกอบการ	-	
23. ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการ	ในทางทฤษฎีเป็นเรื่องที่ดีมาก แต่ในการดำเนินการจริงยังมีอุปสรรคอยู่ และถ้าดำเนินการต้องเสียค่าใช้จ่ายมาก	

## ตารางระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลงโฮสเทล R

โฮสเทล R						
ระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลง	ลักษณะของการดัดแปลง					
	คงสภาพ	ดัดแปลง	เพิ่มเติม	ตำแหน่ง	รูปภาพ	หมายเหตุ
<b>1. ลักษณะทาง ภายนอก</b>						
1.1. พื้น	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.2. ผนังภายนอก	•					
1.3. ผนังภายใน	•					
1.4. เสา	•					
1.5. หลังคา	•					
1.6. ช่องทางเดินภายในระหว่างห้อง		•		ในแต่ละชั้นที่เป็นห้องพัก		- ขนาดทางเดินหน้าห้องพัก 1.5 เมตร เชื่อมต่อระหว่างห้องพัก , ทางหนีไฟ , ห้องน้ำ , บันไดหลัก - ในส่วนชั้น 1 ไม่มีช่องทางเดินเนื่องจากห้องติดพื้นที่โถงบันไดหลัก
1.7. ห้องน้ำ		•		- ทุกชั้นติดบันไดหลักและ ห้องพักแบบรวม - ในห้องที่เป็นห้องส่วนตัว		- สร้างห้องน้ำเพิ่ม ในทุกชั้นที่เปิดบริการ เป็นผนังก่ออิฐกันเป็นห้องๆและใช้ประตูปแบบสำเร็จรูป
1.8. บันไดหลัก	•			1 แห่ง		- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ระยะจากบันไดหลักถึงจุดที่ไกลสุดประมาณ 6 เมตร - ความกว้างบันได 1 เมตร
1.9. กันห้องพัก		•		ทุกชั้น 2-4		- กันห้องด้วยผนังก่ออิฐฉาบปูน และใช้ประตูป้องกันเป็นประตูเข้าห้อง
1.10. คาดฟ้า	•					
1.11. ระเบียง	•					
1.12. ช่องแสง	•					
1.13. ลิฟต์	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
<b>2. ระบบป้องกัน / ระวังอัคคีภัย</b>						
2.1. บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	•			ด้านหลังอาคาร อยู่ติดกับพื้นที่ห้องน้ำ		ติดตั้งมาตั้งแต่อาคารก่อสร้าง - มีบันไดหนีไฟแนวตั้ง 1 ตัว โครงสร้างเหล็ก ติดตั้งอยู่ใกล้กับระเบียงแต่ละชั้น ขนาดความกว้าง 60 เซนติเมตร ติดตั้งตั้งแต่ชั้น 2 -4 - ใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ 1 ตัว - ประตูหนีไฟเป็นบานกระຈัก ไม่ใช่ประตูกันไฟ การออกไปยังบันไดหนีไฟต้องผ่านพื้นที่ห้องน้ำถึงจะเข้าถึง

2.2. ผนังบริเวณบันไดหนีไฟ	•		ด้านหลังอาคาร		ผนังที่ติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกเป็นผนังทึบ - ไม่มีการติดตั้งผนังด้วยวัสดุทนไฟรอบบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟ
2.3. เครื่องหมายและป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน			• โถงทางเดินในแต่ละชั้น		เป็นป้ายไฟ
2.4. ระบบไฟสำรองฉุกเฉิน			• โถงทางเดินในแต่ละชั้น		ติดตั้ง 1 เครื่อง / ชั้น
2.5. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้			• โถงทางเดินในแต่ละชั้นและภายในห้องพัก		มีเครื่องตรวจจับควันไฟ มีระบบแจ้งเตือนอัตโนมัติ มีระบบเสียง มีระบบดึงมือ
2.6. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง			• พื้นที่ส่วนกลาง		ติดตั้ง 1 เครื่อง ที่ชั้น 1

## 19) โฮสเทลที่ S ที่ตั้ง : เขตบางรัก



## ที่ตั้งของโฮสเทล S ในเขตพื้นที่ บางรัก

## ตารางรายละเอียดข้อมูลทางกายภาพจากการสำรวจโฮสเทล S

ลักษณะทางกายภาพ	รายละเอียดข้อมูล	
<b>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทางกายภาพ</b>		
1. จำนวนคูหา	1 คูหา	
2. ความสูงของอาคาร	5 ชั้น	
3. ความกว้างของอาคาร	4 เมตร	
4. ความลึกของอาคาร	16 เมตร	
5. พื้นที่การใช้งานของอาคาร / ชั้น	64 ตารางเมตร	
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพภายในโฮสเทล</b>		
6. จำนวนห้องพักให้บริการ	8 ห้อง	
7. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	9/16/32 ตารางเมตร	
8. จำนวนห้องน้ำ / ชั้น	6 ห้อง / ชั้น	
9. ประเภทของห้องน้ำ	<input type="checkbox"/> ห้องน้ำในตัว	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำรวม
10. ประเภทโครงสร้าง	<input checked="" type="checkbox"/> คอนกรีต	<input checked="" type="checkbox"/> เหล็ก
11. ที่ว่าง 10 % จากพื้นที่การใช้งานที่มากที่สุด	ไม่มีที่ว่าง 10 %	
<b>ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ</b>		
12. กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ	<input type="checkbox"/> เป็นเจ้าของ	<input checked="" type="checkbox"/> เช่า.....1.....ปี
13. รูปแบบการใช้อาคาร	ทั้งอาคาร	
14. อายุของอาคารเดิม	10 ปี	
15. ลักษณะการใช้งานอาคารเดิม	เป็นที่พักอาศัย	
16. การออกแบบ	<input type="checkbox"/> ออกแบบเอง	<input checked="" type="checkbox"/> ผู้ยื่นออกแบบ
17. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล	มีความเข้าใจกฎหมายในระดับนี้	
18. การปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบและดัดแปลง	ปรึกษาผู้รู้กฎหมาย และเจ้าหน้าที่สำนักงานเขต	
19. ความเห็นต่อกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 2559	เห็นด้วย	
20. การยื่นขออนุญาตเป็นโรงแรม	ยท่นเรียบร้อยแล้ว	
21. ปัญหาในการดำเนินการ	-	
22. การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ประกอบการ	-	
23. ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการ	ทำทุกอย่างให้เป็นระบบมากขึ้น	

## ตารางระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลงไฮสเทล S

ไฮสเทล S						
ระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลง	ลักษณะของการดัดแปลง					
	คงสภาพ	ดัดแปลง	เพิ่มเติม	ตำแหน่ง	รูปภาพ	หมายเหตุ
<b>1. ลักษณะทาง ภายนอก</b>						
1.1. พื้น		•		ชั้น 1	<p>ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปแบบใน พื้นที่ภายใน การสำรวจจากการ สอดถามผู้ประกอบการ</p>	ก่อพื้นเพิ่มตามการออกแบบ
1.2. ผนังภายนอก	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.3. ผนังภายใน	•					
1.4. เสา	•					
1.5. หลังคา		•		หลังคา		เปลี่ยนโครงสร้างหลังคาและวัสดุเนื่องจาก ของเดิมมีสภาพทรุดโทรม
1.6. ช่องทางเดิน ภายในระหว่างห้อง		•		ในแต่ละชั้นที่เป็น ห้องพัก		- ขนาดทางเดินหน้าห้องพัก 1.6 เมตร เชื่อมต่อ ระหว่างห้องพัก , ห้องน้ำ , บันไดหลัก - ในส่วนชั้น 1 ไม่มีมีช่องทางเดินเนื่องจากห้องติด พื้นที่โถงบันไดหลัก
1.7. ห้องน้ำ		•		- ทุกชั้นติดบันไดหลักและ ห้องพักแบบรวม		- สร้างห้องน้ำเพิ่ม ในทุกชั้นที่เปิดบริการ เป็นผนัง ก่ออิฐกันเป็นห้องๆและใช้ประตูแบบสำเร็จรูป
1.8. บันไดหลัก	•			1 แห่ง		- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ระยะจากบันไดหลักถึงจุดที่ไกลสุดประมาณ 8 เมตร - ความกว้างบันได 1.2 เมตร
1.9. กันห้องพัก		•		ทุกชั้น 2-4		- กันห้องด้วยผนังก่อก่ออิฐฉาบปูน และใช้ประตูไม้ เป็นประตูเข้าห้อง
1.10. คาดฟ้า		•		คาดฟ้า		ต่อเติมโครงสร้างเพื่อการใช้งาน
1.11. ระเบียง	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง
1.12. ช่องแสง		•		ด้านหน้า		ปรับขนาดความกว้างของช่องแสง
1.13. ลิฟต์	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
<b>2. ระบบป้องกัน / ระวังอัคคีภัย</b>						
2.1. บันไดหนีไฟและ ทางหนีไฟ	•				<p>ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปแบบใน พื้นที่ภายใน การสำรวจจากการ สอดถามผู้ประกอบการ</p>	- ใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ 1 ตัว
2.2. ผนังบริเวณบันได หนีไฟ	•					- ไม่มีการติดตั้งผนังด้วยวัสดุทนไฟรอบบันไดหลักที่ ใช้เป็นบันไดหนีไฟ
2.3. เครื่องหมายและ ป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน			•	โถงทางเดินทุกชั้น		ป้ายไฟ
2.4. ระบบไฟสำรอง ฉุกเฉิน			•	โถงทางเดินทุกชั้น		- ติดตั้ง ไว้ 1 ตัวบริเวณบันไดหลัก
2.5. ระบบสัญญาณ แจ้งเหตุเพลิงไหม้			•	โถงทางเดินทุกชั้น และพื้นที่ภายใน		มีเครื่องดักจับควันไฟ

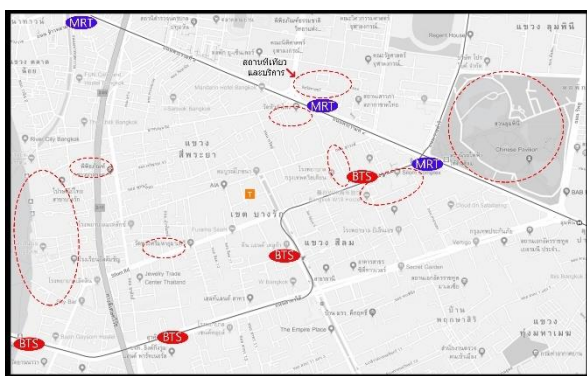
			ห้องพัก	การสำรวจจากการ สอบถามผู้ประกอบการ	
2.6. ระบบการติดตั้ง อุปกรณ์ดับเพลิง		•			ติดตั้ง 2 เครื่อง / ชั้น



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY



## 20) โฮสเทลที่ T ที่ตั้ง : เขตบางรัก





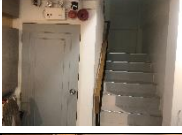

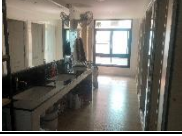






## ที่ตั้งของโฮสเทล T ในเขตพื้นที่ บางรัก

## ตารางรายละเอียดข้อมูลทางกายภาพจากการสำรวจโฮสเทล T

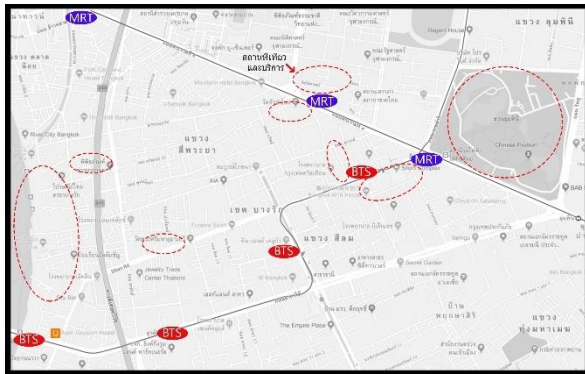
ลักษณะทางกายภาพ	รายละเอียดข้อมูล	
<b>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทางกายภาพ</b>		
1. จำนวนคูหา	1 คูหา	
2. ความสูงของอาคาร	4 ชั้น	
3. ความกว้างของอาคาร	6 เมตร	
4. ความลึกของอาคาร	12 เมตร	
5. พื้นที่การใช้งานของอาคาร / ชั้น	72 ตารางเมตร	
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพภายในโฮสเทล</b>		
6. จำนวนห้องพักให้บริการ	8 ห้อง	
7. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	14-20 ตารางเมตร	
8. จำนวนห้องน้ำ / ชั้น	4 ห้อง / ชั้น	
9. ประเภทของห้องน้ำ	<input type="checkbox"/> ห้องน้ำในตัว	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำรวม
10. ประเภทโครงสร้าง	<input checked="" type="checkbox"/> คอนกรีต	<input checked="" type="checkbox"/> เหล็ก
11. ที่ว่าง 10 % จากพื้นที่การใช้งานที่มากที่สุด	ไม่มีที่ว่าง 10 %	
<b>ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ</b>		
12. กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ	<input checked="" type="checkbox"/> เป็นเจ้าของ	<input type="checkbox"/> เช่า.....ปี
13. รูปแบบการใช้อาคาร	ทั้งอาคาร	
14. อายุของอาคารเดิม	30 ปี	
15. ลักษณะการใช้งานอาคารเดิม	เป็นออฟฟิศ	
16. การออกแบบ	<input type="checkbox"/> ออกแบบเอง	<input checked="" type="checkbox"/> ผู้ยื่นออกแบบ
17. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล	มีความเข้าใจกฎหมายในระดับนี้	
18. การปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบและดัดแปลง	ปรึกษากับสถาปนิกและเจ้าหน้าที่สำนักงานโยธา	
19. ความเห็นต่อกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 2559	เห็นด้วย	
20. การยื่นขออนุญาตเป็นโรงแรม	คิดว่าจะยื่น	
21. ปัญหาในการดำเนินการ	ทางออกบันไดหนีไฟ	
22. การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ประกอบการ	ยังไม่ได้ดำเนินการ	
23. ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการ	กฎหมายครุออกมาให้ความทันสมัยกว่านี้ และถ้าสามารถดำเนินการอื่นไหนได้ก็จะทำ แต่ถ้ากระทบกับการประกอบการมากไป ก็ไม่ทำ	

## ตารางระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลงโฮสเทล T

โฮสเทล T						
ระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลง	ลักษณะของการดัดแปลง					
	คงสภาพ	ดัดแปลง	เพิ่มเติม	ตำแหน่ง	รูปภาพ	หมายเหตุ
1. ลักษณะทาง ภายนอก						
1.1. พื้น	•					เปลี่ยนวัสดุปูพื้นตามประเภทการใช้งาน
1.2. ผนังภายนอก		•		ด้านหน้าและด้านหลัง		ปรับปรุงผนังส่วนที่ทรุดโทรม
1.3. ผนังภายใน	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.4. เสา		•		ภายในอาคาร		เสริมโครงสร้างอาคารเพิ่มความแข็งแรง
1.5. หลังคา		•		หลังคา		เปลี่ยนโครงสร้างหลังคาและวัสดุเมื่อก่อนเนื่องจากของเดิมมีสภาพทรุดโทรม
1.6. ช่องทางเดินภายในระหว่างห้อง		•		ในแต่ละชั้นที่เป็นห้องพัก		- ขนาดทางเดินหน้าห้องพัก 1.5 เมตร เชื่อมต่อระหว่างห้องพัก , ทางหนีไฟ , ห้องน้ำ , บันไดหลัก - ในส่วนชั้น 1 ไม่มีช่องทางเดินเนื่องจากห้องติดพื้นที่โถงบันไดหลัก
1.7. ห้องน้ำ		•		- ทุกชั้นติดบันไดหลักและ ห้องพักแบบรวม		- ขยายพื้นที่ห้องน้ำเพิ่ม ในทุกชั้นที่เปิดบริการ เป็นผนังก่ออิฐกันเป็นห้องๆและใช้ประตูปแบบสำเร็จรูป
1.8. บันไดหลัก	•			1 แห่ง		- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ระยะจากบันไดหลักถึงจุดที่ไกลสุดประมาณ 3 เมตร - ความกว้างบันได 1 เมตร
1.9. กันห้องพัก		•		ทุกชั้น 2-4		- กันห้องด้วยผนังก่ออิฐฉาบปูน และใช้ประตูไม้เป็นประตูเข้าห้อง
1.10. ดาดฟ้า		•		ดาดฟ้า		ต่อเติมโครงสร้างเพื่อใช้งาน
1.11. ระเบียง	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.12. ช่องแสง		•		ดาดฟ้า		เพื่อเติมและขยายขนาดบางส่วน
1.13. ลิฟต์	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง

2.ระบบป้องกัน / ระวังอัคคีภัย					
2.1.บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ			<ul style="list-style-type: none"> <li>• ด้านในและด้านนอกอาคาร</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีบันไดหนีไฟแนวตั้ง 1 ตัวโครงสร้างเหล็ก ติดตั้งอยู่ใกล้กับระเบียงแต่ละชั้น ขนาดความกว้าง 60 เซนติเมตร ติดตั้งตั้งแต่ชั้น 2 -4</li> <li>- ใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ 1 ตัว</li> <li>- ปีนหน้าต่างส่วนด้านหน้าออกไปยังบันไดหนีไฟภายนอก</li> </ul>
2.2. ผนังบริเวณบันไดหนีไฟ			<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีการติดตั้งผนังด้วยวัสดุทนไฟรอบบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟ</li> <li>ผนังส่วนบันไดหนีไฟภายนอก ไม่ได้เป็นผนังทึบตลอดแนว</li> </ul>
2.3. เครื่องหมายและป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน	-	-	-		ไม่มีการติดตั้ง
2.4. ระบบไฟสำรองฉุกเฉิน			<ul style="list-style-type: none"> <li>• โถงทางเดินทุกชั้น</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ติดตั้ง ไว้ 1 ตัวบริเวณบันไดหลัก</li> </ul>
2.5. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้			<ul style="list-style-type: none"> <li>• พื้นที่ส่วนกลางและภายในห้องพักแต่ละชั้น</li> </ul>		มีเครื่องตรวจจับควันไฟ
2.6. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง			<ul style="list-style-type: none"> <li>• พื้นที่ส่วนกลาง</li> </ul>		ติดตั้ง 1 เครื่อง / ชั้น

## 21) โฮสเทลที่ U ที่ตั้ง : เขตบางรัก


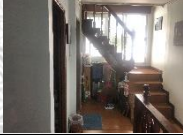


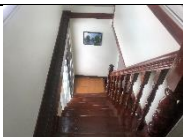


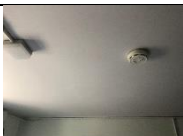
## ที่ตั้งของโฮสเทล U ในเขตพื้นที่ บางรัก

## ตารางรายละเอียดข้อมูลทางกายภาพจากการสำรวจโฮสเทล U

ลักษณะทางกายภาพ	รายละเอียดข้อมูล	
<b>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทางกายภาพ</b>		
1. จำนวนคูหา	1 คูหา	
2. ความสูงของอาคาร	3 ชั้น	
3. ความกว้างของอาคาร	3.5 เมตร	
4. ความลึกของอาคาร	16 เมตร	
5. พื้นที่การใช้งานของอาคาร / ชั้น	56 ตารางเมตร	
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพภายในโฮสเทล</b>		
6. จำนวนห้องพักให้บริการ	3 ห้อง	
7. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	11-17ตารางเมตร	
8. จำนวนห้องน้ำ / ชั้น	3 ห้อง / ชั้น	
9. ประเภทของห้องน้ำ	<input type="checkbox"/> ห้องน้ำในตัว	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำรวม
10. ประเภทโครงสร้าง	<input checked="" type="checkbox"/> คอนกรีต	<input checked="" type="checkbox"/> ไม้
11. ที่ว่าง 10 % จากพื้นที่การใช้งานที่มากที่สุด	ไม่มีที่ว่าง 10 %	
<b>ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ</b>		
12. กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ	<input checked="" type="checkbox"/> เป็นเจ้าของ	<input type="checkbox"/> เช่า.....ปี
13. รูปแบบการใช้อาคาร	ทั้งอาคาร	
14. อายุของอาคารเดิม	100 ปี	
15. ลักษณะการใช้งานอาคารเดิม	เป็นที่พักอาศัย	
16. การออกแบบ	<input type="checkbox"/> ออกแบบเอง	<input checked="" type="checkbox"/> ผู้อื่นออกแบบ
17. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล	ไม่มีความรู้เรื่องกฎหมาย	
18. การปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบและดัดแปลง	ปรึกษาทางวิศวกร	
19. ความเห็นต่อกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 2559	เห็นด้วย	
20. การยื่นขออนุญาตเป็นโรงแรม	คิดว่าจำเป็น	
21. ปัญหาในการดำเนินการ	-	
22. การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ประกอบการ	-	
23. ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการ	พร้อมที่จะทำให้อาคารถูกต้อง	

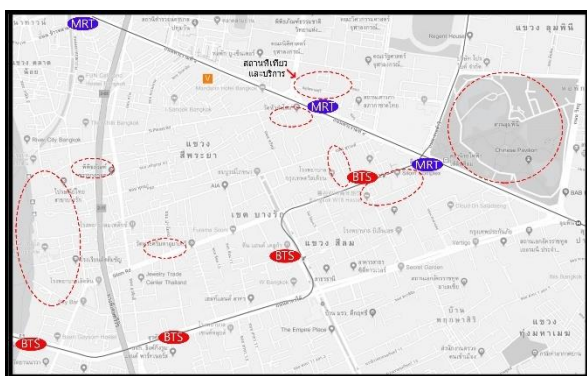
## ตารางระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลงโฮสเทล U

โฮสเทล U						
ระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลง	ลักษณะของการดัดแปลง					
	คงสภาพ	ดัดแปลง	เพิ่มเติม	ตำแหน่ง	รูปภาพ	หมายเหตุ
<b>1. ลักษณะทาง ภายนอก</b>						
1.1. พื้น	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.2. ผนังภายนอก	•					
1.3. ผนังภายใน	•					
1.4. เสา	•					
1.5. หลังคา	•					
1.6. ช่องทางเดิน ภายในระหว่างห้อง	•					
1.7. ห้องน้ำ		•		- ทุกชั้นติดบันได หลักและ ห้องพัก แบบรวม		- สร้างห้องน้ำเพิ่ม ในทุกชั้นที่เปิดบริการ เป็นผนัง ก่ออิฐกันเป็นห้องๆและใช้ประตูปแบบสำเร็จรูป
1.8. บันไดหลัก	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง
1.9. กันห้องพัก	•					ใช้ห้องนอนเดิมแล้วเปลี่ยนเตียงภายในเท่านั้น
1.10. คาดฟ้า	•					ไม่มีคาดฟ้า
1.11. ระเบียง	•					ไม่มีระเบียง
1.12. ช่องแสง	•					ช่องเดิม
1.13. ลิฟต์	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
<b>2. ระบบป้องกัน / ระวังอัคคีภัย</b>						
2.1. บันไดหนีไฟและ ทางหนีไฟ	•					- ใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ 1 ตัว ภายในอาคาร
2.2. ผนังบริเวณบันได หนีไฟ	•					- ไม่มีการติดตั้งผนังด้วยวัสดุทนไฟรอบบันไดหลักที่ ใช้เป็นบันไดหนีไฟ
2.3. เครื่องหมายและ ป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
2.4. ระบบไฟสำรอง	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง

ฉุกเฉิน						
2.5. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้			•	พื้นที่ส่วนกลางและในห้องพัก		มีเครื่องดักควันไฟ
2.6. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง



## 22) โฮสเทลที่ V ที่ตั้ง : เขตบางรัก



## ที่ตั้งของโฮสเทล V ในเขตพื้นที่ บางรัก

## ตารางรายละเอียดข้อมูลทางกายภาพจากการสำรวจโฮสเทล V

ลักษณะทางกายภาพ	รายละเอียดข้อมูล	
<b>ส่วนที่ 1 ข้อมูลทางกายภาพ</b>		
1. จำนวนคูหา	1 คูหา	
2. ความสูงของอาคาร	3 ชั้น	
3. ความกว้างของอาคาร	3.5 เมตร	
4. ความลึกของอาคาร	12 เมตร	
5. พื้นที่การใช้งานของอาคาร / ชั้น	42 ตารางเมตร	
<b>ส่วนที่ 2 ข้อมูลลักษณะทางกายภาพภายในโฮสเทล</b>		
6. จำนวนห้องพักให้บริการ	2 ห้อง	
7. ขนาดห้องพักโดยเฉลี่ย	9-12 ตารางเมตร	
8. จำนวนห้องน้ำ / ชั้น	2 ห้อง / ชั้น	
9. ประเภทของห้องน้ำ	<input type="checkbox"/> ห้องน้ำในตัว	<input checked="" type="checkbox"/> ห้องน้ำรวม
10. ประเภทโครงสร้าง	<input checked="" type="checkbox"/> คอนกรีต	<input checked="" type="checkbox"/> เหล็ก
11. ที่ว่าง 10 % จากพื้นที่การใช้งานที่มากที่สุด	ไม่มีที่ว่าง 10 %	
<b>ส่วนที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ</b>		
12. กรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ	<input checked="" type="checkbox"/> เป็นเจ้าของ	<input type="checkbox"/> เช่า.....ปี
13. รูปแบบการใช้อาคาร	ทั้งอาคาร	
14. อายุของอาคารเดิม	80 ปี	
15. ลักษณะการใช้งานอาคารเดิม	ปล่อยเช่าเป็นร้านเสริมสวย	
16. การออกแบบ	<input type="checkbox"/> ออกแบบเอง	<input checked="" type="checkbox"/> ผู้ยื่นออกแบบ
17. ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารเป็นโฮสเทล	มีความรู้เรื่องกฎหมายในระดับนี้	
18. การปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในการออกแบบและดัดแปลง	ปรึกษากับทางสถาปนิก	
19. ความเห็นต่อกฎหมายกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 2559	เห็นด้วย	
20. การยื่นขออนุญาตเป็นโรงแรม	ยื่นเรียบร้อยแล้ว	
21. ปัญหาในการดำเนินการ	-	
22. การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นของผู้ประกอบการ	-	
23. ข้อคิดเห็นเพิ่มเติมจากผู้ประกอบการ	เจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบส่วนนี้ควรจะทำความเข้าใจให้ตรงกันเพื่อที่จะสามารถอธิบายไปในทางเดียวกันและจะดำเนินการในส่วนที่สามารถทำได้	

## ตารางระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลงไฮสเทล V

ไฮสเทล V						
ระบบและพื้นที่ที่มีการดัดแปลง	ลักษณะของการดัดแปลง					
	คงสภาพ	ดัดแปลง	เพิ่มเติม	ตำแหน่ง	รูปภาพ	หมายเหตุ
<b>1. ลักษณะทาง ภายนอก</b>						
1.1. พื้น	•				<p>ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปในพื้นที่ภายใน การสำรวจจากการสอบถามผู้ประกอบการ</p>	- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ทาสีใหม่เพื่อความสวยงาม
1.2. ผนังภายนอก	•					ปรับปรุงโครงสร้างเสาเดิมให้มีความแข็งแรง
1.3. ผนังภายใน	•					- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง
1.4. เสา		•		ภายในอาคาร		- ขนาดทางเดินหน้าห้องพัก 1.2 เมตร เชื่อมต่อระหว่างห้องพัก , ห้องน้ำ , บันไดหลัก - ในส่วนชั้น 1 ไม่มีช่องทางเดินเนื่องจากห้องติดพื้นที่โถงบันไดหลัก
1.5. หลังคา	•					- สร้างห้องน้ำเพิ่ม ในทุกชั้นที่เปิดบริการ เป็นผนังก่ออิฐกันเป็นห้องๆและใช้ประตูแบบบานสวิงรูป
1.6. ช่องทางเดินภายในระหว่างห้อง		•		ในแต่ละชั้นที่เป็นห้องพัก		- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง - ระยะจากบันไดหลักถึงจุดที่ไกลสุดประมาณ 7 เมตร - ความกว้างบันได 1 เมตร
1.7. ห้องน้ำ		•		- ทุกชั้นติดบันไดหลักและ ห้องพักแบบรวม		- กันห้องด้วยผนังก่ออิฐฉาบปูน และใช้ประตูไม้เป็นประตูเข้าห้อง
1.8. บันไดหลัก	•			1 แห่ง		ไม่มีตาดฟ้า
1.9. กันห้องพัก		•		ทุกชั้น 2-3		- โครงสร้างเดิม ไม่มีการดัดแปลง
1.10. ตาดฟ้า	•					ปรับขนาดช่องแสงให้มีขนาดเพิ่มขึ้น
1.11. ระเบียง	•					ไม่มีการติดตั้ง
1.12. ช่องแสง		•				
1.13. ลิฟต์	-	-	-			
<b>2. ระบบป้องกัน / ระวังอัคคีภัย</b>						
2.1. บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	•				<p>ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปในพื้นที่ภายใน การสำรวจจากการสอบถามผู้ประกอบการ</p>	- ใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ 1 ตัว
2.2. ผนังบริเวณบันไดหนีไฟ	•					- ไม่มีการติดตั้งผนังด้วยวัสดุทนไฟรอบบันไดหลักที่ใช้เป็นบันไดหนีไฟ
2.3. เครื่องหมายและป้ายไฟทางออกฉุกเฉิน	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
2.4. ระบบไฟสำรองฉุกเฉิน	-	-	-			ไม่มีการติดตั้ง
2.5. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้			•	ในอาคาร		มีเครื่องดับจับควันไฟ ตำแหน่งพื้นที่ส่วนกลางและในห้องพัก
2.6. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง			•	โถงทางเดิน		ติดตั้ง 1 เครื่อง / ชั้น



## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	นายณัฐชัยกร ภัทราศิริธนิศร
วัน เดือน ปี เกิด	25 February 1991
สถานที่เกิด	อุบลราชธานี
วุฒิการศึกษา	ปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยศิลปากร
ที่อยู่ปัจจุบัน	8/17 My condo ซ.ลาดพร้าว 27 ถนนลาดพร้าว แขวงจันทน์เกษม เขต จตุจักร กรุงเทพฯ 10900
ผลงานตีพิมพ์	วารสารวิชาการมหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี ปีที่7 ฉบับที่ 2 เดือน กรกฎาคม - ธันวาคม 2562

