



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักบริหารกลาง ฝ่ายบริหารทั่วไป โทร. ๐ ๒๐๑๖ ๘๘๘๘ ต่อ ๒๑๑๖

ที่ กษ ๐๔๐๑/ว ๑๐๒๑ วันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๖๔

เรื่อง เอกสารแจ้งเวียน

เรียน อธิบดีกรมตรวจบัญชีสหกรณ์
รองอธิบดีกรมตรวจบัญชีสหกรณ์
ผู้อำนวยการสำนัก ผู้อำนวยการศูนย์ และ ผู้อำนวยการกอง
ผู้อำนวยการสำนักงานตรวจบัญชีสหกรณ์ที่ ๑ - ๑๐
ผู้เชี่ยวชาญส่วนกลาง และ ผู้เชี่ยวชาญสำนักงานตรวจบัญชีสหกรณ์ที่ ๑ - ๑๐
หัวหน้ากลุ่มตรวจสอบภายใน
หัวหน้ากลุ่มพัฒนาระบบบริหาร
หัวหน้าสำนักงานตรวจบัญชีสหกรณ์ทุกจังหวัด
ผู้อำนวยการกลุ่มและหัวหน้าฝ่ายในสังกัดสำนักบริหารกลาง

สำนักบริหารกลาง ขอส่งสำเนา หนังสือ ประกาศ ระเบียบ คำสั่ง
สำนักงานปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ กองกลาง ที่ กษ ๐๒๐๑.๐๖/ว ๕๖๕๙ ลงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔
เรื่อง ขอส่งรายงานผลการพิจารณาศึกษาของคณะกรรมการวิชาการ

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบและใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป
 โปรดทราบและถือปฏิบัติ
 โปรดทราบและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง
 โปรดทราบและประชาสัมพันธ์

(นางสาวสิริวรรณ คุหาสวัสดิ์)
ผู้อำนวยการสำนักบริหารกลาง



รตส.พจน์ภีร์ชด์
เลขรับ ๒๑๐๐
วันที่ ๑๙ ส.ค. ๒๕๖๔
เวลา ๑๑.๓๐ น.

ฝปก. ๓๐๙๕ สังก. ๕๙๑

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ กองกลาง โทร. ๐ ๒๒๘๑-๕๙๕๕ ต่อ ๑๖๐

ที่ กษ.๐๒๐๑.๐๖/ว.๕๖๕๙ วันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ขอส่งรายงานผลการพิจารณาศึกษาของคณะกรรมการ

เรียน อธิบดีกรมตรวจบัญชีสหกรณ์

ด้วยสำนักงานปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ แจ้งว่าคณะกรรมการการบริหารราชการแผ่นดิน
วุฒิสภา ได้ส่งรายงานการพิจารณาศึกษาแนวทางในการแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวัน
และโรงแรม เพื่อรองรับการท่องเที่ยวหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 คลี่คลาย
รายละเอียดตามหนังสือที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ ทั้งนี้ เห็นสมควรแจ้งเวียนทุกหน่วยงานในสังกัดทราบและใช้ประโยชน์
ในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

(นางสาวไพรี คาดพันโน)

หัวหน้าฝ่ายบริหารทั่วไป

๑๙ ส.ค. ๒๕๖๔

(นางสาวสิริวรรณ คุณหาสวัสดิ์)

ผู้อำนวยการสำนักบริหารกลาง

- ทราบ
- ดำเนินการตามเสนอ

(นายพจน์ภีร์ชด์ เนียมจ้อย)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมตรวจบัญชีสหกรณ์



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ กองกลาง โทร. ๐ ๒๒๘๑ ๕๙๕๕ ต่อ ๑๖๐

ที่ กษ ๐๒๐๑.๐๖/ว ๕๖๕๙ วันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ขอส่งรายงานผลการพิจารณาศึกษาของคณะกรรมการธิการ

เสนอ กรมตรวจบัญชีสหกรณ์

เพื่อทราบและใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป โดยสามารถดาวน์โหลดเอกสารได้ที่

๑. <https://bit.ly/2Uuco1C>

๒. หรือ QR Code



วิไลรัตน์

(นางสาววิไลรัตน์ มงคลสวัสดิ์)

ผู้อำนวยการกองกลาง

สำนักงานปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์



ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์
รับที่ ๖๙๔๖
วันที่ ๑๖ ส.ค. ๖๕ เวลา ๑๐.๕๗

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ กองกลาง โทร. ๐ ๒๒๘๑ ๙๙๗๑

ที่ กษ ๐๒๐๑.๐๖/๕๖๑๕ วันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖๕

เรื่อง ขอส่งรายงานผลการพิจารณาศึกษาของคณะกรรมการ

เรียน ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

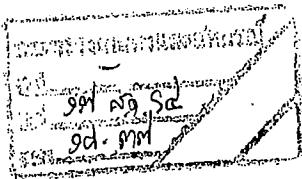
ด้วยคณะกรรมการการบริหารราชการแผ่นดิน วุฒิสภา แจ้งว่า ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของการเตรียมการเพื่อรองรับการท่องเที่ยวหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ คลี่คลาย จึงได้พิจารณาศึกษาปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรมที่ยังไม่สามารถจดทะเบียนการประกอบธุรกิจตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมให้ถูกต้อง โดยได้ตั้งคณะทำงานพิจารณาศึกษาปัญหาและแนวทางแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรม เพื่อทำการพิจารณาศึกษาและเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหารวมทั้งจัดทำรายงานผลการพิจารณาศึกษาและเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยคณะกรรมการได้เห็นชอบรายงานผลการพิจารณาศึกษาแนวทางในการแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรมแล้ว ดังนั้น คณะกรรมการจึงขอส่งรายงานผลการพิจารณาศึกษาแนวทางในการแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรม มาเพื่อกระทรวงเกษตรและสหกรณ์พิจารณาใช้ประโยชน์ในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ดังรายละเอียดตามหนังสือ ที่ สว (กมธ ๒) ๐๐๑๐/๐๑๘๓๘ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๖๕ ที่แนบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ทั้งนี้ เห็นสมควรแจ้งหน่วยงานในสังกัด สป.กษ. ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจในสังกัด และองค์การมหาชนทราบและใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

(นางสาวขวัญเรือน มงคลสวัสดิ์)

ผู้อำนวยการกองกลาง

สำนักงานปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์



ดำเนินการตามเส้น

(นายทองเปลว กองจันทร์)
ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ กองกลาง โทร. ๐ ๒๒๘๑ ๕๙๕๕ ต่อ ๑๖๐

ที่ กษ ๐๒๐๑.๐๖/ว ๕๖๕๙ วันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ขอส่งรายงานผลการพิจารณาศึกษาของคณะกรรมการ

เสนอ กรมตรวจบัญชีสหกรณ์

เพื่อทราบและใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป โดยสามารถดาวน์โหลดเอกสารได้ที่

๑. <https://bit.ly/2Uuco1C>

๒. หรือ QR Code



ปิ่นทอง

(นางสาวขวัญเรือน มงคลสวัสดิ์)

ผู้อำนวยการกองกลาง

สำนักงานปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์



ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์
รับที่ ๖๕๖
วันที่ ๑๖ ส.ค. ๖๔ เวลา ๑๐:๕๗

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ กองกลาง โทร. ๐ ๒๒๘๑ ๙๙๗๑

ที่ กษ ๐๒๐๑.๐๖/๕๖๑๕

วันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ขอส่งรายงานผลการพิจารณาศึกษาของคณะกรรมการวิชาการ

เรียน ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

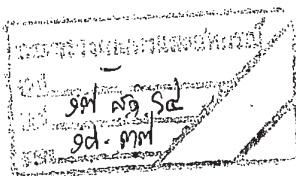
ด้วยคณะกรรมการวิชาการการบริหารราชการแผ่นดิน วุฒิสภา แจ้งว่า ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของการเตรียมการเพื่อรองรับการท่องเที่ยวหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ คลี่คลาย จึงได้พิจารณาศึกษาปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรมที่ยังไม่สามารถจดทะเบียนการประกอบธุรกิจตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมให้ถูกต้อง โดยได้ตั้งคณะทำงานพิจารณาศึกษาปัญหาและแนวทางแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรม เพื่อทำการพิจารณาศึกษาและเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหารวมทั้งจัดทำรายงานผลการพิจารณาศึกษาและเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยคณะกรรมการได้เห็นชอบรายงานผลการพิจารณาศึกษาแนวทางในการแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรมแล้ว ดังนั้น คณะกรรมการจึงขอส่งรายงานผลการพิจารณาศึกษาแนวทางในการแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรม มาเพื่อกระทรวงเกษตรและสหกรณ์พิจารณาใช้ประโยชน์ในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ดังรายละเอียดตามหนังสือ ที่ สว (กมธ ๒) ๐๐๑๐/๐๑๘๓๘ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๖๔ ที่แนบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ทั้งนี้ เห็นสมควรแจ้งหน่วยงานในสังกัด สป.กษ. ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจในสังกัด และองค์การมหาชนทราบและใช้ประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

(นางสาวขวัญเรือน มงคลสวัสดิ์)

ผู้อำนวยการกองกลาง

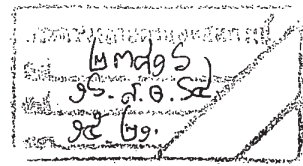
สำนักงานปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์



ดำเนินการตามเส้นผ

(นายทองเป็ด กองจันทร์)
ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

ร่างพิมพ์...
ตรวจ...
วัน เดือน ปี... ๖๖ ๕๓๗



ที่ สว (กมธ ๒) ๐๐๑๐/๒๕๖๕

คณะกรรมการธิการการบริหารราชการแผ่นดิน วุฒิสภา
๑๑๑๑ ถนนสามเสน แขวงถนนนครไชยศรี
เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร ๑๐๓๐๐

๑๑ สิงหาคม ๒๕๖๕

เรื่อง ขอส่งรายงานผลการพิจารณาศึกษาของคณะกรรมการ

เรียน ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานผลการพิจารณาศึกษาแนวทางในการแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พัก
แบบรายวันและโรงแรม จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยคณะกรรมการการบริหารราชการแผ่นดิน วุฒิสภา ได้เล็งเห็นความสำคัญ
ของการเตรียมการเพื่อรองรับการท่องเที่ยวหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา
๒๐๑๙ คลี่คลาย จึงได้พิจารณาศึกษาปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรมที่ยังไม่
สามารถจดทะเบียนการประกอบธุรกิจตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมให้ถูกต้อง โดยได้ตั้งคณะทำงานพิจารณา
ศึกษาปัญหาและแนวทางแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรมขึ้นเพื่อทำการ
พิจารณาศึกษาและเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหา รวมทั้งจัดทำรายงานผลการพิจารณาศึกษาและ
เสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าว บัดนี้ คณะกรรมการได้เห็นชอบรายงานผลการพิจารณาศึกษา
แนวทางในการแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรม แล้ว

คณะกรรมการ จึงขอส่งรายงานผลการพิจารณาศึกษาแนวทางในการแก้ไขปัญหาการ
ประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรม มายังท่านเพื่อพิจารณาใช้ประโยชน์ในการแก้ไขปัญหาต่อไป
รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

พลเอก

(อณิชษฐ์ หมั่นสวัสดิ์)

ประธานคณะกรรมการการบริหารราชการแผ่นดิน

วุฒิสภา

ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการการบริหารราชการแผ่นดิน

โทรศัพท์ ๐ ๒๕๓๑ ๙๑๘๑ อ. พงษ์ ๒๑.

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ pokkrong.senate@gmail.com



รายงานผลการศึกษา



แนวทางการแก้ไขปัญหาคาการประกอบธุรกิจ ให้เข้าที่พิกแบบราชวัน และโรงเรียน

คณะกรรมการการบริหารราชการแผ่นดิน วุฒิสภา
สำนักกรรมการ ๒
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา



คณะกรรมการการบริหารราชการแผ่นดิน วุฒิสภา



พลเอก อภิวัชร์ หมื่นสวัสดิ์
ประธานคณะกรรมการ



พลเอก ชูศักดิ์ เมฆสุวรรณ



พลเอก มารุต ปิยะโชติสิงห์



นายธานี สุโขทัย



นายศรีศักดิ์ วัฒนพรมงคล

รองประธานคณะกรรมการ คนที่หนึ่ง รองประธานคณะกรรมการ คนที่สอง รองประธานคณะกรรมการ คนที่สาม รองประธานคณะกรรมการ คนที่สี่



พลเอก นิวัฒน์ มินะโยธิน
เลขาธิการคณะกรรมการ



นายอันดูลฮาติม มินฮาร์
รองเลขาธิการคณะกรรมการ



พลตำรวจเอก เดชนรงค์ สุทธิชาญบัญชา
โฆษกคณะกรรมการ



นายขวัญชาติ วงศ์ศุภรานันต์
รองโฆษกคณะกรรมการ คนที่หนึ่ง



นายชาเกียรติ พิทักษ์คุณพล
รองโฆษกคณะกรรมการ คนที่สอง



พันตำรวจตรี ยงยุทธ สารสมบัติ
ประธานที่ปรึกษาคณะกรรมการ



พลเอก บุญธรรม ไอร์ส
ที่ปรึกษาคณะกรรมการ



นางสาวเรณู ตั้งจิวงกูร
ที่ปรึกษาคณะกรรมการ



พลเรือเอก ศักดิ์สิทธิ์ เชิดบุญเมือง
ที่ปรึกษาคณะกรรมการ



ว่าที่ร้อยตรี เชิดศักดิ์ จำปาเทศ
กรรมการ



นายเชิดศักดิ์ สันติวรวัฒน์
กรรมการ



รองศาสตราจารย์ประเสริฐ ปิ่นปฐมรัฐ
กรรมการ



นายนิพนธ์ งานเลิศ
กรรมการ



นายสวัสดิ์ สมศิริพงศ์
กรรมการ

คำนำ

ด้วยคณะกรรมการการบริหารราชการแผ่นดิน วุฒิสภา มีหน้าที่และอำนาจพิจารณา ร่างพระราชบัญญัติ กระทำกิจการ พิจารณาข้อหาข้อเท็จจริงหรือศึกษาเรื่องใดๆ ที่เกี่ยวกับการบริหาร ราชการแผ่นดินส่วนกลางและส่วนภูมิภาค การพัฒนาระบบราชการ การผังเมือง และการปฏิบัติหน้าที่ ของเจ้าหน้าที่ของรัฐ พิจารณาศึกษา ติดตาม เสนอแนะและเร่งรัดการปฏิรูปประเทศ และแผนแม่บท ภายใตยุทธศาสตร์ชาติ ที่อยู่ในหน้าที่และอำนาจ และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามข้อ ๗๘ วรรคสอง (๑๐) ของข้อบังคับการประชุมวุฒิสภา พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้พบปัญหาเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบ รายวันและโรงแรม ที่ยังไม่สามารถจดทะเบียนในการประกอบธุรกิจตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมให้ถูกต้องตาม กฎหมายได้ จึงแต่งตั้งคณะทำงานพิจารณาศึกษาปัญหาและแนวทางแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เช่า ที่พักแบบรายวันและโรงแรม ขึ้น ประกอบด้วยบุคคลทั้งในส่วนของผู้ประกอบการ ภาครัฐ ภาคเอกชน เจ้าหน้าที่และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อศึกษาและให้ข้อมูลประกอบการพิจารณาและเสนอแนะแนวทางในการ แก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรม

บัดนี้ การศึกษาเรื่องดังกล่าวเสร็จสิ้นแล้ว คณะกรรมการฯ จึงได้จัดทำรายงานผลการศึกษา แนวทางในการแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรม เพื่อใช้ประโยชน์ต่อไป และ หวังเป็นอย่างยิ่งว่ารายงานฉบับนี้ จะเป็นข้อมูลสำคัญในการแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบ รายวันและโรงแรมให้สามารถประกอบกิจการได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งจะส่งผลให้ภาครัฐสามารถจัด ระเบียบ การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรม รองรับการท่องเที่ยวหลังจากสถานการณ์ การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ กลับเข้าสู่ภาวะปกติ และสามารถควบคุม ตรวจสอบ และจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรม ได้อย่างมี ประสิทธิภาพ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของประเทศชาติและประสิทธิภาพในการบริหารราชการแผ่นดินต่อไป

คณะกรรมการการบริหารราชการแผ่นดิน วุฒิสภา

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร	ก
บทที่ ๑ บทนำ	
๑.๑ ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	๑
๑.๒ วัตถุประสงค์ของการศึกษา	๒
๑.๓ ขอบเขตของการศึกษา	๒
๑.๔ วิธีดำเนินการศึกษา	๒
๑.๕ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	๒
บทที่ ๒ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรม	
๒.๑ กฎหมายว่าด้วยโรงแรม	๕
๒.๑.๑ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม	๕
๒.๑.๒ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์ การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑	๕
๒.๑.๓ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณา การขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม	๖
๒.๑.๔ กฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักรายวันอื่นที่ไม่ใช่โรงแรม	๗
๒.๒ กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร	๘
๒.๒.๑ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม	๘
๒.๒.๒ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๕)	๙
๒.๒.๓ กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) และที่แก้ไขเพิ่มเติมถึงฉบับที่ ๖๘ (พ.ศ. ๒๕๖๓)	๑๐
๒.๒.๔ กฎกระทรวงฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ. ๒๕๕๕) แก้ไขเพิ่มเติม กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)	๑๑
๒.๒.๕ กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่น ที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑	๑๑
๒.๒.๖ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน ในท้องที่แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘	๑๒

สารบัญ (ต่อ)

๒.๒.๗	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ ชั้นนอกในท้องที่แขวงชนะสงคราม แขวงสามยอด แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ แขวงบวรนิเวศแขวงเสาชิงช้าแขวงราชพิพิธ แขวงสำราญราษฎร์ และแขวงบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๓๐	๑๓
๒.๓	กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง	๑๓
๒.๓.๑	พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒	๑๔
๒.๓.๒	กฎกระทรวงให้ใช้ผังรวม	๑๕
๒.๔	กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม	๑๕
๒.๔.๑	พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑	๑๖
๒.๔.๒	ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบ สิ่งแวดล้อม ลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑	๑๖
๒.๔.๓	กฎกระทรวง/ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม จำนวน ๙ พื้นที่	๑๗
๒.๕	กฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน ที่จะใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม	๑๙
๒.๕.๑	ประมวลกฎหมายที่ดิน	๑๙
๒.๕.๒	กฎกระทรวงการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๔	๑๙
๒.๕.๓	พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	๒๐
๒.๕.๔	พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	๒๐
๒.๕.๕	พระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๖๒	๒๑
๒.๖	คำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๖/๒๕๖๒ เรื่อง มาตรการส่งเสริมและพัฒนา มาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภท ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๒	๒๑

สารบัญ (ต่อ)

บทที่ ๓ สภาพปัญหาการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรม	
๓.๑ สภาพโดยทั่วไปของการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรม	๒๕
๓.๒ สภาพปัญหาของพื้นที่ต่าง ๆ ในการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรม	๒๖
๓.๒.๑ สภาพปัญหาในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	๒๖
๓.๒.๒ สภาพปัญหาในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่	๒๙
๓.๒.๓ สภาพปัญหาในพื้นที่จังหวัดชลบุรี	๒๙
๓.๒.๔ สภาพปัญหาในพื้นที่จังหวัดระยอง	๓๑
๓.๒.๕ สภาพปัญหาในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต	๓๓
๓.๒.๖ สภาพปัญหาในพื้นที่เกาะหลีเป๊ะ จังหวัดสตูล	๓๕
๓.๒.๗ สภาพปัญหาในพื้นที่จังหวัดสุราษฎร์ธานี	๓๗
๓.๓ สรุปปัญหาสำคัญจากพื้นที่ต่าง ๆ	๓๘
บทที่ ๔ ผลการศึกษาและแนวทางการแก้ไขปัญหา	
การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรม	
๔.๑ ปัญหาที่เกิดจากพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗	๓๙
๔.๑.๑ ผลการศึกษา	๓๙
๔.๑.๒ แนวทางการแก้ไข	๔๐
๔.๒ ปัญหาที่เกิดจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๔๑
๔.๒.๑ ผลการศึกษา	๔๑
๔.๒.๒ แนวทางแก้ไข	๔๓
๔.๓ ปัญหาที่เกิดจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒	๔๔
๔.๓.๑ ผลการศึกษา	๔๔
๔.๓.๒ แนวทางแก้ไข	๔๔
๔.๔ ปัญหาจากพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕	๔๔
๔.๔.๑ ผลการศึกษา	๔๔
๔.๔.๒ แนวทางแก้ไข	๔๕
๔.๕ ปัญหาจากข้อจำกัดเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดิน	๔๕
๔.๕.๑ ผลการศึกษา	๔๕
๔.๕.๒ แนวทางแก้ไข	๔๖

บทที่ ๕ บทสรุปและข้อเสนอแนะ

๕.๑ บทสรุป	๔๗
๕.๒ ข้อเสนอแนะ	๔๘
๕.๒.๑ ข้อเสนอแนะระยะเร่งด่วน	๔๘
๕.๒.๒ ข้อเสนอแนะระยะกลาง	๔๙
๕.๒.๓ ข้อเสนอแนะระยะยาว	๔๙

บรรณานุกรม	๕๑
-------------------	-----------

ภาคผนวก

คำสั่งคณะกรรมการการบริหารราชการแผ่นดิน วุฒิสภา
เรื่อง แต่งตั้งคณะทำงานพิจารณาศึกษาแนวทางแก้ไขปัญหา
การประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวัน

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
๑	ตารางแสดงสถานประกอบการกิจการห้องพักรายวัน ที่ไม่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ในเขตพระนคร	๒๗
๒	ตารางแสดงข้อมูลอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม ที่ยังไม่ได้รับใบอนุญาตพื้นที่จังหวัดชลบุรี	๓๐
๓	ตารางแสดงข้อมูลโรงแรมที่ติดปัญหา ในการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมพื้นที่จังหวัดชลบุรี	๓๐
๔	ตารางแสดงข้อมูลโรงแรมและที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต	๓๓
๕	ตารางแสดงโรงแรมที่ได้แจ้งปรับปรุง ตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติที่ ๖/๒๕๖๒ ในจังหวัดภูเก็ต	๓๔

บทสรุปผู้บริหาร

การท่องเที่ยวเป็นอุตสาหกรรมภาคบริการที่มีบทบาทสำคัญเป็นลำดับต้น ๆ ในระบบเศรษฐกิจของประเทศไทย โดยสามารถสร้างรายได้มีมูลค่าเป็นอันดับหนึ่งของการค้าบริการรวมของประเทศ และยังก่อให้เกิดธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องอีกมากมาย อาทิ โรงแรมและที่พัก ร้านอาหาร ร้านจำหน่ายของที่ระลึก เป็นต้น ซึ่งก่อให้เกิดการลงทุน การจ้างงาน การกระจายรายได้ไปสู่เมืองใหญ่ ๆ รวมถึงท้องถิ่น โดยในแต่ละปีสามารถสร้างรายได้เข้าสู่ประเทศในรูปเงินตราต่างประเทศปีละหลายแสนล้านบาท นอกจากนี้การท่องเที่ยวยังถูกกำหนดเป็นวาระแห่งชาติ (National Agenda) ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๕๒ นับเป็นการเน้นย้ำความสำคัญของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในระดับนโยบายที่รัฐมุ่งส่งเสริมอย่างจริงจังอีกด้วย

จากการส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของภาครัฐ ทำให้ธุรกิจการให้เช่าที่พักและโรงแรมมีการขยายตัวเติบโตอย่างรวดเร็วเพื่อรองรับความต้องการของนักท่องเที่ยวตามไปด้วย โดยผู้ประกอบการและชุมชนส่วนใหญ่ได้นำอาคารที่สร้างไว้เดิม เช่น อาคารอยู่อาศัย ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ เป็นต้น มาปรับปรุงเพื่อใช้ประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรมหรือขยายจำนวนห้องพักของที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมเพิ่มขึ้น แต่เนื่องด้วยการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรม จะต้องจดทะเบียนให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ประกอบการจำนวนมากไม่อาจดำเนินการขออนุญาตจดทะเบียนให้ถูกต้องตามกฎหมายได้ เนื่องจากการปรับปรุงอาคารเดิมรูปแบบต่าง ๆ ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนในการจดทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมและยังเกี่ยวพันกับกฎหมายอื่นอีกหลายฉบับ โดยพบว่าผู้ประกอบการให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรมที่ไม่ได้รับอนุญาตมีจำนวนสูงกว่าโรงแรมที่ได้รับใบอนุญาตอย่างถูกต้องหลายเท่า ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมทางการค้าที่ทำให้ส่วนแบ่งทางการตลาดของกลุ่มผู้ประกอบการที่จดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมายสูญเสียไปให้กับกลุ่มที่ยังไม่ได้จดทะเบียน นอกจากนี้ ยังทำให้การควบคุมตรวจสอบด้านมาตรฐานที่พักซึ่งต้องคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้เข้าพักเป็นสิ่งสำคัญถูกละเลยไป รวมถึงไม่มีการควบคุมตรวจสอบด้านการรายงานทะเบียนผู้เข้าพัก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการรักษาความสงบเรียบร้อยและความมั่นคงปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้บริโภคและประชาชนในสังคม กับมีผลให้ภาครัฐสูญเสียรายได้จากการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมเพื่อนำมาใช้ประโยชน์ในการพัฒนาประเทศ

คณะกรรมการบริหารราชการแผ่นดิน วุฒิสภา จึงได้แต่งตั้งคณะทำงานพิจารณาศึกษาปัญหา และแนวทางแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรมขึ้น ประกอบด้วยบุคคลทั้งในส่วนของผู้ประกอบการ ภาครัฐ ภาคเอกชน เจ้าหน้าที่และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อศึกษาและให้ข้อมูลประกอบการพิจารณาและเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรม

จากการศึกษาพบว่า ประเทศไทยมีการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรมเป็นจำนวนมากและหลากหลายรูปแบบ ซึ่งข้อมูลจากการสำรวจระบุว่า มีโรงแรมจำนวนทั้งสิ้น ๖๕,๒๕๔ แห่ง เป็นโรงแรมที่ถูกต้องตามกฎหมายเพียง ๑๔,๔๓๔ แห่งหรือร้อยละ ๒๒.๑๒ เป็นโรงแรมที่ไม่ถูกต้องจำนวน ๕๐,๘๒๐ แห่งหรือร้อยละ ๗๗.๘๘ จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการโรงแรม

ที่ไม่ได้รับอนุญาตมีจำนวนมากกว่าผู้ที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายถึงสามเท่า ซึ่งเป็นตัวบ่งชี้ว่า มาตรการทางกฎหมายที่ใช้เป็นเครื่องมือของรัฐในการวางแนวทางเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรมที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันนั้น ยังไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ พฤติกรรม หรือการดำเนินชีวิตของบุคคลในสังคมที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ทำให้ผู้ประกอบการให้บริการด้านที่พักแบบรายวันและโรงแรมไม่สามารถเข้าสู่ระบบที่ถูกต้องตามกฎหมายได้

ในการศึกษาได้รวบรวมสภาพปัญหาการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรมในแต่ละพื้นที่ที่เป็นสถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ แหล่งท่องเที่ยวที่เป็นที่นิยมของคนไทยและชาวต่างชาติ ได้แก่ พื้นที่กรุงเทพมหานคร จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง จังหวัดภูเก็ต จังหวัดสตูล จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยรวบรวมสภาพปัญหามาวិเคราะห์กับกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วสรุปผลการศึกษาได้ ดังนี้

๑. ปัญหาที่เกิดจากกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ที่ให้ความหมายของคำว่า “สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม” จะต้องมีห้องพักไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งได้รับยกเว้นไม่อยู่ในบังคับต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร แต่ข้อเท็จจริงในปัจจุบันได้มีการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักรายวันหลากหลายรูปแบบ บางแบบ บางประเภทไม่ได้มีลักษณะหรือโครงสร้างอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร แต่มีห้องพักให้บริการเกินกว่าสี่ห้อง เช่น โฮมสเตย์ เรือนแพ รีสอร์ท แคปซูล บ้านต้นไม้ เป็นต้น ซึ่งถือว่าเป็นการประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมทั้งสิ้น แต่ไม่สามารถจดทะเบียนให้ถูกต้องได้ เนื่องจากพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ไม่ได้กำหนดรูปแบบ ลักษณะหรือโครงสร้างของสถานที่พักดังกล่าวไว้

๒. ปัญหาจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งออกมาบังคับใช้เป็นเวลานานกว่า ๔๐ ปีแล้ว ได้มีการแก้ไขถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘ นอกจากนั้น กฎกระทรวงบางฉบับที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๗๙ ที่ยกเลิกไปแล้ว ก็ยังมีผลใช้บังคับอยู่ และในตัวกฎกระทรวงเอง ก็ยังมีการออกกฎกระทรวงแก้ไขกฎกระทรวงฉบับที่ออกไปก่อนอีกหลายฉบับทำให้เกิดความสับสนและยุ่งยากในทางปฏิบัติต่อเจ้าหน้าที่ ผู้ประกอบการและประชาชนทั่วไปเป็นอย่างมาก

๓. ปัญหาจาก กฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ และคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๖/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๒ เนื่องจากการส่งเสริมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของภาครัฐ ทำให้ธุรกิจการให้เช่าที่พักและโรงแรม มีการขยายตัวเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยผู้ประกอบการส่วนหนึ่งได้นำอาคารที่สร้างไว้เดิม เช่น อาคารอยู่อาศัย ตึกแถว อาคารพาณิชย์ เป็นต้น มาเปลี่ยนการใช้เป็นประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรม ซึ่งจะต้องจดทะเบียนให้ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ทั้งนี้ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม กำหนดให้ผู้ที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจโรงแรมต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตต่อนายทะเบียนพร้อมด้วยเอกสารหลักฐานสำคัญ เช่น หลักฐานแสดงว่าอาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร เป็นต้น แต่ข้อเท็จจริง

ปรากฏว่าผู้ประกอบการที่มีอาคารที่สร้างก่อนปี พ.ศ. ๒๕๕๙ เป็นจำนวนมากไม่อาจดำเนินการขออนุญาตจดทะเบียนให้ถูกต้องตามกฎหมายได้ เนื่องจากกฎหมายควบคุมอาคารได้กำหนดมาตรฐานของโครงสร้างอาคารไว้สูง ภาครัฐจึงได้ออกกฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ และคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๖/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๒ เพื่อผ่อนปรนข้อกำหนดต่าง ๆ ในการนำอาคารประเภทอื่นที่จะเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรม ทั้งนี้ กฎหมายทั้งสองฉบับจะมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔ นี้ จากการสำรวจพบว่าผู้ประกอบการส่วนหนึ่ง ไม่สามารถรวบรวมหลักฐานประกอบการขอรับใบรับรองการตัดแปลงอาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมได้ทันกำหนดในวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔ เนื่องจากเอกสารการขออนุญาตสร้างอาคารเดิมสูญหาย ชำรุด หรือยังหาไม่พบ นอกจากนี้ ในการแก้ไขตัดแปลงอาคาร จะต้องใช้เงินเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนมาก และด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ ตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นต้นมา ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ขาดเงินทุนหมุนเวียนที่จะนำมาใช้ในการตัดแปลงอาคาร หรือดำเนินการในด้านอื่น ๆ

๔. ปัญหาที่เกิดจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ เนื่องจากกฎกระทรวงที่ใช้บังคับผังเมืองรวมบางแห่ง ได้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงแรม โดยไม่ได้กำหนดขนาดหรือประเภทโรงแรมไว้ จึงเป็นการห้ามการประกอบกิจการโรงแรมทุกประเภทโดยสิ้นเชิง ซึ่งในปัจจุบัน สภาวะทางสังคม การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ได้เปลี่ยนไปจากเดิมมากแล้ว กฎหมายผังเมืองรวมแต่ละพื้นที่จึงไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน

๕. ปัญหาความไม่อ่อนตัวของการบังคับใช้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ที่ต้องให้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการบางประเภทที่ไม่มีผลกระทบกับสิ่งแวดล้อมโดยตรง เช่น การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือการพาณิชย์ โรงพยาบาลหรือสถานพยาบาล โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ อาคารอยู่อาศัยรวม เป็นต้น และควรพิจารณาปรับปรุงประกาศ เรื่อง การกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมที่ใช้บังคับมานานแล้วให้สอดคล้องต่อสภาพแท้จริงในปัจจุบัน

๖. ปัญหาจากข้อจำกัดเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐตามกฎหมายอื่น เช่น ปัญหาการไม่มีการขออนุญาตที่ถูกต้อง ปัญหาแนวเขตที่ดินที่ไม่ชัดเจน เป็นต้น ซึ่งต้องรวบรวมสภาพปัญหา ข้อเท็จจริง และแนวทางแก้ไข เสนอคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติต่อไป

จากปัญหาดังกล่าว จึงมีความจำเป็นที่ต้องมีการแก้ไข เพื่อให้การประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรมที่ยังไม่ได้จดทะเบียน ให้สามารถจดทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมได้ เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อประเทศชาติและสังคมส่วนรวม ดังนี้

๑. ภาครัฐสามารถควบคุมตรวจสอบด้านมาตรฐานที่พัก ด้านการรายงานทะเบียนผู้เข้าพัก เพื่อเป็นหลักประกันความปลอดภัยของผู้เข้าพัก การรักษาความสงบเรียบร้อยและความมั่นคงปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนในสังคม

๒. ภาครัฐสามารถจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมจากการประกอบธุรกิจโรงแรม เพื่อนำมาใช้ประโยชน์ในการพัฒนาประเทศได้อย่างมีประสิทธิภาพ

๓. ลดความขัดแย้ง ที่เกิดจากความเหลื่อมล้ำจากต้นทุนกับผลประโยชน์ที่ได้รับ ในกลุ่มผู้ประกอบการ เนื่องจากในการประกอบธุรกิจโรงแรมที่จดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมายจะต้อง ดำเนินการให้ครบถ้วนตามข้อกำหนดและขั้นตอนของกฎหมายซึ่งจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เช่น ค่าก่อสร้าง/ตัดแปลง ค่าวัสดุ/อุปกรณ์ความปลอดภัย ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร เป็นต้น ในการคิดค่าบริการค่าเช่าที่พัก จึงจำเป็นต้องบวกต้นทุนในส่วนนี้ไว้ด้วย แต่ในทางกลับกัน ผู้ประกอบการที่ยังไม่ได้จดทะเบียน ไม่มีภาระจากค่าใช้จ่ายดังกล่าว จะสามารถกำหนดราคาค่าบริการ ในอัตราที่ต่ำกว่าผู้ที่จดทะเบียนถูกต้องได้อย่างมีนัยสำคัญต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการของลูกค้า เป็นผลให้นักท่องเที่ยวเข้ามาใช้บริการที่พักรหรือโรงแรมที่มีค่าบริการถูกกว่า ซึ่งไม่เป็นธรรม กับผู้ที่ดำเนินกิจการอย่างถูกต้องตามกฎหมายที่ต้องลงทุนสูง แต่ได้รับส่วนแบ่งการตลาดน้อย ทำให้เกิดความไม่พอใจในกลุ่มผู้ประกอบการที่ผ่านมา

จากปัญหาดังกล่าว จึงขอเสนอแนะให้ส่วนเกี่ยวข้อง เพื่อดำเนินการเป็น ๓ ระยะ ดังนี้

๑. ข้อเสนอแนะระยะเร่งด่วน

๑.๑ เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย พิจารณาดำเนินการ ดังนี้

๑.๑.๑ กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร

๑.๑.๑.๑ ออกกฎกระทรวง ขยายเวลาการบังคับใช้กฎกระทรวง กำหนด ลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ ออกไป จนกว่ากฎกระทรวงตาม ๑.๑.๑.๒ จะมีผลบังคับใช้

๑.๑.๑.๒ ออกกฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารที่จะนำมาใช้ประกอบธุรกิจ โรงแรมให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับลักษณะของโรงแรมในปัจจุบัน เนื่องจากข้อกำหนดของ กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารในปัจจุบันยังไม่เหมาะสมกับรูปแบบของการประกอบธุรกิจโรงแรม ที่มีความหลากหลายมากขึ้น

๑.๑.๑.๓ ในกรณีพื้นที่ใดมีการออกกฎกระทรวงตามมาตรา ๘ (๑๐) แห่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรม ให้มีการ ทบทวนแก้ไขข้อห้ามดังกล่าว ให้เหมาะสมต่อสภาพการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ในปัจจุบัน

๑.๑.๒ กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

๑.๑.๒.๑ ออกกฎกระทรวง ยกเว้นการบังคับใช้กฎหมายผังเมือง ให้สอดคล้องกับ การขยายเวลาการบังคับใช้กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ ในข้อ ๑.๑.๑.๑

๑.๑.๒.๒ ให้พิจารณาปรับปรุงแก้ไขกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมฉบับที่ เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรม เพื่อให้การประกอบธุรกิจโรงแรมสามารถ ดำเนินการอย่างถูกต้อง แต่ต้องไม่ขัดต่อหลักวิชาการด้านผังเมือง

๑.๒ เสนอให้คณะรัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการฟื้นฟูการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรม เพื่อรองรับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ กลับเข้าสู่สภาวะปกติ โดยมีรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ กรรมการในคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรม และภาคเอกชนอื่นที่เกี่ยวข้องเป็นกรรมการ และให้อธิบดีกรมการปกครอง เป็นกรรมการและเลขานุการ เพื่อพิจารณาเร่งรัดการดำเนินการตามข้อ ๑.๑.๑ และ ๑.๑.๒ ให้แล้วเสร็จและมีผลบังคับใช้ภายใน ๑ ปี นับแต่คณะรัฐมนตรีมีมติ

๒. ข้อเสนอแนะระยะกลาง

๒.๑ ในการแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจที่พักรายวัน และโรงแรม ที่มีข้อจำกัดเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายอื่น ให้หน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบรวบรวมข้อเท็จจริงสภาพพื้นที่ และปัญหาในปัจจุบัน พร้อมแนวทางแก้ไขตามบริบทพื้นที่เป็นภาพรวมเสนอคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ เพื่อกำหนดนโยบายการบริหารจัดการที่ดินในพื้นที่ดังกล่าว การใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาได้ในภาพรวมของประเทศได้ต่อไป

๒.๒ เสนอให้กระทรวงมหาดไทย เพื่อแจ้งองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น พิจารณาข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามความในมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในการกำหนดข้อห้ามการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในเขตพื้นที่ ให้สามารถประกอบธุรกิจที่พักรายวันหรือโรงแรมได้ตามความเหมาะสมกับพื้นที่ และสถานการณ์ในปัจจุบัน

๓. ข้อเสนอแนะระยะยาว

๓.๑ ควรพิจารณาแก้ไข ปรับปรุง พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักรายวันและโรงแรมในปัจจุบัน และให้ครอบคลุมถึงลักษณะการประกอบกิจการที่พักรายวันรูปแบบอื่นๆ เช่น โฮมสเตย์ เรือนแพ รีสอร์ท แคปซูล บ้านต้นไม้ เป็นต้น และที่จะเกิดขึ้นในอนาคตด้วย โดยการผ่อนปรนข้อจำกัดบางเรื่องให้กับผู้ประกอบการ แต่ก็ควรคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้เข้าพัก ความมั่นคงของชาติ ความสงบเรียบร้อยของสังคม และส่งเสริมความเสมอภาคเท่าเทียมกันในการประกอบธุรกิจเป็นสำคัญ รวมทั้งพิจารณาแก้ไขปรับปรุงกฎหมายควบคุมอาคาร กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยโรงแรมด้วย

๓.๒ ควรพิจารณาเกี่ยวกับ ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ เกี่ยวกับความจำเป็นที่จะต้องมีการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามเอกสารท้ายประกาศ ๔ โดยเฉพาะ ลำดับที่ ๒๗ (อาคารสูงหรืออาคารใหญ่) ลำดับที่ ๒๘ (การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือการพาณิชย์) ลำดับที่ ๒๙ (โรงพยาบาลหรือสถานพยาบาล) ลำดับที่ ๓๐ (โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ) และ ลำดับที่ ๓๑ (อาคารอยู่อาศัยรวม) และพิจารณาเกี่ยวกับประกาศ เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมที่ออกมาใช้บังคับเป็นเวลานานแล้ว ให้สอดคล้องต่อสภาพแท้จริงในปัจจุบัน

บทที่ ๑ บทนำ

๑.๑ ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันการเดินทางไปมาหาสู่กันของผู้คนจากทั่วทุกมุมโลก มีความสะดวกและรวดเร็วขึ้นมาก ซึ่งอาจเป็นการเดินทางเพื่อท่องเที่ยว ศึกษาหาความรู้ ติดต่อค้าขาย หรือดำเนินกิจกรรมอื่นๆ ในประเทศไทยกันมากขึ้น สถานที่สำหรับพำนักพักพิงในช่วงเวลาดังกล่าวจึงเป็นสิ่งจำเป็น ดังนั้น การประกอบกิจการให้เช่าที่พักจึงเป็นธุรกิจที่เติบโตขึ้นอย่างรวดเร็วและก่อให้เกิดการไหลเวียนของเงินตราจากต่างประเทศเข้ามาอย่างมหาศาล ทั้งนี้ สถานการณ์ความเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจ สังคม ขนบธรรมเนียม ประเพณีวัฒนธรรม สิ่งแวดล้อม และความต้องการของผู้บริโภค ยังเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการดำเนินการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พัก ในขณะที่การประกอบธุรกิจโรงแรมยังต้องอยู่ภายใต้การบังคับใช้ของกฎหมายหลายฉบับด้วยกัน อันเนื่องมาจากเหตุผลที่ต้องการจะคุ้มครองผู้บริโภค ประชาชนทั่วไป และสภาพแวดล้อม อาทิ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๓๕ เป็นต้น แต่ที่ผ่านมายังพบว่าผู้ประกอบการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวัน และโรงแรมไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนต่าง ๆ ได้ถูกต้องครบถ้วนในประเด็นสำคัญ เช่น การขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งมีปัญหาและอุปสรรคเกี่ยวกับการใช้อาคารเนื่องจากอาคารที่จะใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ตามที่กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร กำหนด ปัญหาเกี่ยวกับผังเมือง เนื่องจากอาคารโรงแรมตั้งอยู่ในพื้นที่ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมหรือปัญหาเกี่ยวกับเอกสารสิทธิในที่ดิน เนื่องจากอาคารโรงแรมตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีข้อจำกัดเรื่องการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เป็นต้น

นอกจากนั้น ยังพบว่าผู้ประกอบการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรมโดยไม่ได้รับอนุญาต มีจำนวนมากกว่าโรงแรมที่ได้รับใบอนุญาตอย่างถูกต้องตามกฎหมายหลายเท่า ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมทางการค้า ทำให้ส่วนแบ่งทางการตลาดของกลุ่มผู้ประกอบการโรงแรมที่ได้ปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมายสูญเสียไปให้กับผู้ประกอบการที่ฝ่าฝืนกฎหมายซึ่งมีต้นทุนที่ต่ำกว่า อีกทั้ง ยังทำให้การควบคุม และตรวจสอบด้านมาตรฐานที่พักซึ่งต้องมีการคำนึงถึงเรื่องความปลอดภัยของผู้เข้าพักเป็นสำคัญ ถูกละเลยไป รวมถึงยังไม่มี การควบคุมและตรวจสอบด้านการรายงานทะเบียนผู้เข้าพัก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรักษาความสงบเรียบร้อยและความมั่นคงปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้บริโภคและประชาชนในสังคม ตลอดจนส่งผลให้ภาครัฐสูญเสียวรายได้จากการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมเพื่อนำมาใช้ประโยชน์ในการพัฒนาประเทศจำนวนมหาศาล

จากปัญหาต่าง ๆ ที่ได้กล่าวมาข้างต้นนี้ คณะกรรมการฯ จึงได้ดำเนินการพิจารณาศึกษาเพื่อหาแนวทางแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรมให้ถูกต้องตามกฎหมาย อันจะเป็นการส่งเสริมให้ผู้ประกอบการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรมสามารถพัฒนา และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันรองรับการท่องเที่ยวในระดับประเทศและระดับโลกต่อไป

๑.๒ วัตถุประสงค์ของการศึกษา

๑.๒.๑ เพื่อรวบรวมปัญหา จัดทำข้อเสนอแนะและแนวทางการแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรม

๑.๒.๒ เพื่อให้มีการจัดระเบียบการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรม รองรับการท่องเที่ยว หลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ กลับเข้าสู่ภาวะปกติ

๑.๒.๓ เพื่อให้ภาครัฐสามารถควบคุม ตรวจสอบ และจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรม ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

๑.๓ ขอบเขตของการศึกษา

๑.๓.๑ ศึกษาหลักเกณฑ์ในการประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗

๑.๓.๒ ศึกษาสภาพปัญหาของการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรมที่ยังไม่ได้จดทะเบียนให้ถูกต้องตามกฎหมาย

๑.๓.๓ ศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรมให้สามารถจดทะเบียนเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ได้

๑.๔ วิธีดำเนินการศึกษา

๑.๔.๑ ศึกษาค้นคว้า หาข้อเท็จจริงจากบทกฎหมายที่เกี่ยวข้อง บทความทางวิชาการ ความเห็นของผู้ทรงวุฒิ และข้อมูลสภาพปัญหาจากผู้ประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรมในพื้นที่ต่าง ๆ เพื่อรวบรวมสภาพปัญหาและเสนอแนะแนวทางการแก้ไขการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรม

๑.๔.๒ แต่งตั้งคณะทำงานพิจารณาศึกษาปัญหา และแนวทางแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวัน ในคณะกรรมการการบริหารราชการแผ่นดิน วุฒิสภา ประกอบด้วยบุคคลทั้งในส่วนของผู้ประกอบการ ภาครัฐ ภาคเอกชน เจ้าหน้าที่และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ข้อมูลประกอบการพิจารณาและเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรม

๑.๕ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

๑.๕.๑ ประโยชน์ต่อประเทศชาติ

๑) ภาครัฐสามารถควบคุมตรวจสอบด้านมาตรฐานที่พักได้ ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักประกันในเรื่องของความปลอดภัยของผู้เข้าพักเป็นสำคัญ

๒) ภาครัฐสามารถควบคุมตรวจสอบด้านการรายงานทะเบียนผู้เข้าพักอันมีผลต่อการรักษาความสงบเรียบร้อยและความมั่นคงปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนในสังคม

๓) ภาครัฐสามารถจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมเพื่อนำมาใช้ประโยชน์ในการพัฒนาประเทศได้

๑.๕.๒ ประโยชน์ต่อผู้ประกอบการและประชาชน

๑) ผู้ประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรมจะสามารถขออนุญาตประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรมได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย

๒) ผู้ประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรมจะสามารถพัฒนามาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรม และยกระดับการบริการที่พักบางประเภทขึ้นมาได้

๓) ผู้ประกอบธุรกิจจะสามารถเข้าถึงบริการ สวัสดิการต่าง ๆ ของภาครัฐ การปฏิบัติ ตามเป้าหมายของภาครัฐ รวมทั้ง การดำเนินการเพื่อสนับสนุนนโยบายของภาครัฐ เช่น โครงการ เราเที่ยวด้วยกัน เป็นต้น

๔) ประชาชน หรือผู้ใช้บริการที่พักแบบรายวันและโรงแรมจะมีความปลอดภัย ในด้านชีวิตและทรัพย์สิน

๕) ประชาชนจะสามารถเข้าถึงสวัสดิการของภาครัฐในเรื่องของสถานที่พักได้โดยง่าย และสะดวก รวมถึงการมีสถานที่พักให้ประชาชนเลือกอย่างหลากหลายมากยิ่งขึ้น ก่อให้เกิดการกระจาย ทางด้านรายได้เพิ่มมากขึ้น ตามวัตถุประสงค์ในแต่ละโครงการของภาครัฐ

บทที่ ๒
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
กับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรม

ในการประกอบธุรกิจโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ นั้น มีความเกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่น ๆ อีกหลายเรื่อง เช่น กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยสิ่งแวดล้อม เป็นต้น รวมทั้งมีกฎกระทรวง และประกาศ ที่ออกตามความในกฎหมายดังกล่าวอีกจำนวนมาก ในบทนี้จะนำเสนอเพื่อศึกษาเฉพาะตัวบทกฎหมายที่มีผลกระทบกับการบังคับใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมโดยตรงเท่านั้น

๒.๑ กฎหมายว่าด้วยโรงแรม

๒.๑.๑ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗^๑ มาตรา ๔ ได้ให้ความหมาย คำว่า “โรงแรม”^๒ ไว้ว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน โดยยกเว้นสถานที่พักซึ่งมีลักษณะดังต่อไปนี้

๑) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว โดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้ โดยมีใช่เป็นการหาผลกำไรมาแบ่งปันกัน

๒) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น

๓) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในการประกอบธุรกิจโรงแรมนั้น จะต้องได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน ถ้าฝ่าฝืนต้องรับโทษทางอาญา จำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

๒.๑.๒ กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑^๓
สรุปเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับประเด็นปัญหา ได้ดังนี้

๑) กำหนดให้ สถานที่พักอื่นที่ไม่เป็นโรงแรม แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ หมายถึง “สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมและได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบ

๒) แบ่งประเภทโรงแรมออกเป็น ๔ ประเภท และกำหนดเงื่อนไขไว้ ดังนี้

(๑) โรงแรมประเภท ๑ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก
ไม่เกิน ๕๐ ห้อง

^๑ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๑ ตอนพิเศษ ๗๐ ก หน้า ๑๒ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๗

^๒ มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗

^๓ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๕ ตอนที่ ๗๐ ก หน้า ๗ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๕๑

(๒) โรงแรมประเภท ๒ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและอาหาร

(๓) โรงแรมประเภท ๓ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก อาหาร และสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา

(๔) โรงแรมประเภท ๔ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก อาหารสถานบริการ และห้องประชุมสัมมนา

๓) กำหนดให้อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารใช้บังคับ^๔ ต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรมหรือมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร

ส่วนอาคารที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่ไม่มีกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารใช้บังคับ^๕ ต้องมีใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารที่มีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยโดยผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม และผ่านการตรวจพิจารณาจากนายทะเบียนว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนด เช่น ความสะอาด แสงสว่าง ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย เครื่องดับเพลิง ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ เป็นต้น

๔) อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรม^๖ ต้องมีช่องทางเดินภายในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร และต้องมีทางหนีไฟหรือบันไดหนีไฟ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร

๒.๑.๓ ประกาศกระทรวงมหาดไทย^๗ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๒

ประกาศดังกล่าวกำหนดให้ผู้ที่เกี่ยวข้องจะประกอบธุรกิจโรงแรมให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ต่อนายทะเบียนท้องที่ที่โรงแรมตั้งอยู่พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานสำคัญ เช่น

๑) หลักฐานแสดงว่าอาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร หรือใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารโดยผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมในกรณีที่อยู่นอกเขตควบคุมอาคาร^๘

๒) หลักฐานแสดงความเป็นเจ้าของอาคาร หรือสถานที่ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือหนังสือยินยอมให้ใช้อาคาร กรณีที่อาคารนั้นเป็นของบุคคลอื่น^๙

๓) หนังสือรับรองการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม^{๑๐} (กรณีต้องจัดทำรายงาน ฯ ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ)

๔) สำเนาหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่จะใช้เป็นที่ตั้งโรงแรม^{๑๑}

^๔ ข้อ ๙ ของกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑

^๕ ข้อ ๑๐ ของกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑

^๖ ข้อ ๑๔ และข้อ ๑๕ ของกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑

^๗ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๖ ตอนพิเศษ ๑๖๔ ง หน้า ๔๗ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๒

^๘ ข้อ ๔ ^๙ ข้อ ๕ ^{๑๐} ข้อ ๖ ^{๑๑} ข้อ ๗ ของประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม

๒.๑.๔ กฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักรายวันอื่นที่ไม่ใช่โรงแรม

๑) ประกาศกรมการท่องเที่ยว เรื่อง กำหนดมาตรฐานบริการท่องเที่ยวมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย พ.ศ. ๒๕๕๔^{๑๒} มีสาระสำคัญ ดังนี้

(๑) บทนิยาม^{๑๓}

“โฮมสเตย์ไทย” หมายถึง การท่องเที่ยวรูปแบบหนึ่ง ที่นักท่องเที่ยวจะต้องพักร่วมกับเจ้าของบ้านชายคาเดียวกัน โดยมีห้องพักหรือพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านเหลือ สามารถนำมาดัดแปลงให้นักท่องเที่ยวพักได้ชั่วคราว ซึ่งมีจำนวนไม่เกิน ๔ ห้อง มีผู้พักรวมกันไม่เกิน ๒๐ คน โดยมีค่าตอบแทนและจัดบริการอำนวยความสะดวกตามสมควร อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม ซึ่งเป็นไปตามบทนิยามคำว่า “โรงแรม” แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ และได้ขึ้นทะเบียนกับกรมการท่องเที่ยว ตามหลักเกณฑ์ที่กรมการท่องเที่ยวกำหนด

“มาตรฐานโฮมสเตย์ไทย” หมายถึง โฮมสเตย์ที่จัดบริการอยู่ในระดับมาตรฐาน ๑๐ ด้านประกอบด้วย ด้านที่พัก อาหาร ความปลอดภัย อภัยภัยไม่ตรีเจ้าบ้านและสมาชิก รายการนำเที่ยว ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม วัฒนธรรม การสร้างคุณค่าและมูลค่าของผลิตภัณฑ์ชุมชน การบริหารของกลุ่มโฮมสเตย์ และการประชาสัมพันธ์ ตามประกาศนี้

(๒) ผู้ประสงค์จะประกอบอาชีพเสริมเพื่อหารายได้จากการให้บริการโฮมสเตย์ จะต้องยื่นความจำนงขอขึ้นทะเบียน และผ่านการตรวจประเมินมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย จากกรมการท่องเที่ยว จะได้รับเครื่องหมายรับรองมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย ซึ่งมีอายุคราวละ ๓ ปี

๒) ประกาศกรมการท่องเที่ยว เรื่อง กำหนดมาตรฐานการท่องเที่ยวไทย มาตรฐานแพบริการเพื่อการท่องเที่ยว มาตรฐานเลขที่ มทท. ๓๐๙ : ๒๕๕๖^{๑๔}

(๑) บทนิยาม คำว่า “แพที่พัก” หมายถึง แพที่มีการจัดโครงสร้างไว้เป็นห้องพักหรือเรือนพัก โดยมีการผูกยึดอยู่กับที่และไม่มีการเคลื่อนที่ออกจากการผูกยึด ในขณะที่มีการให้บริการ

(๒) ข้อกำหนดภาคบังคับ ผู้ประกอบการแพบริการต้องมีการดำเนินการให้เป็นไปตามระเบียบ หรือข้อบังคับพื้นฐาน (ข้อ ๔) เช่น ใบอนุญาตผู้ประกอบการโรงแรมหรือที่พัก เป็นต้น

(๓) ข้อกำหนดเกณฑ์มาตรฐาน เช่น การบริหารจัดการ อุปกรณ์เพื่อความปลอดภัย กิจกรรมการท่องเที่ยวและบริการ ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม เป็นต้น

๓) พระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พระพุทธศักราช ๒๔๕๖^{๑๕}

(๑) นิยามคำว่า “แพคนอยู่” หมายความว่า เรือที่ปลุกอยู่บนแพ และลอยอยู่ในลำแม่น้ำหรือลำคลอง^{๑๖}

(๒) ห้ามมิให้จอดแพคนอยู่ในลำแม่น้ำห่างจากฝั่งเกินกว่าพอดีสำหรับมิให้แพนั้นค้างแรมในเวลาสั้นลงงวด^{๑๗}

^{๑๒} ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๙ ตอนพิเศษ ๒๖ ง หน้า ๕๙ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๕๕

^{๑๓} ข้อ ๔ ของประกาศกรมการท่องเที่ยว เรื่อง กำหนดมาตรฐานบริการท่องเที่ยวมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย พ.ศ. ๒๕๕๔

^{๑๔} ประกาศเมื่อวันที่ ๒๙ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๖

^{๑๕} ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๓๐ หน้า ๗๔ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๔๕๖

^{๑๖} มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พระพุทธศักราช ๒๔๕๖

๔) ระเบียบกรมเจ้าท่า ว่าด้วยหลักเกณฑ์การออกหนังสือให้จอดแพ พ.ศ. ๒๕๖๓^{๑๘} ที่ออกตามความในพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พระพุทธศักราช ๒๔๕๖

(๑) คำนิยาม “แพ” หมายความว่า แพคนอยู่ที่จอดอยู่ประจำที่โดยไม่มีลักษณะการใช้เป็นยานพาหนะทางน้ำ และไม่มีโครงสร้างส่วนหนึ่งส่วนใดยึดติดตรึงกับพื้นดินใต้ท้องน้ำ หรือพื้นดินที่ติดต่อกับทางน้ำในลักษณะเป็นการถาวร^{๑๙}

(๒) ผู้ใดประสงค์ขอจอดแพครั้งแรก ให้ยื่นคำขอตามแบบ ก.๕ ต่อสำนักความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมทางน้ำหรือสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาในพื้นที่รับผิดชอบ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน^{๒๐} เช่น แบบแปลนแพที่ผ่านการรับรองจากวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร หนังสือรับรองจากผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมสาขาวิศวกรรมโยธา ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร ว่าแพมีโครงสร้างมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยต่อการใช้งาน หนังสือรับรองจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่แพตั้งอยู่ รับรองว่าการจอดแพ ไม่เป็นอุปสรรคต่อแผนพัฒนาท้องถิ่น กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และการรักษาสภาพแวดล้อมของท้องถิ่น หนังสือแสดงความยินยอมหรือไม่ขัดข้องให้จอดแพจากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาบริเวณที่จอดแพ และหลักฐานแสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง หรือหนังสือให้ความยินยอมของเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้ที่มีสิทธิครอบครองของบริเวณที่จอดแพ เป็นต้น

(๓) หนังสือให้จอดแพให้มีอายุ ๑ ปี นับแต่วันที่ออกหนังสือ^{๒๑} การขอต่ออายุหนังสือให้จอดแพให้ยื่นคำขอตามแบบ ก. ๕ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน สำเนาหนังสือให้จอดแพฉบับเดิม หลักฐานการเสียภาษีตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีค่าเช่า ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หนังสือรับรองจากผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมสาขาวิศวกรรมโยธา ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรว่าแพมีโครงสร้างมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยต่อการใช้งาน และสำเนาใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร

๒.๒ กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร

๒.๒.๑ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒^{๒๒} และที่แก้ไขเพิ่มเติม

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นกฎหมายแม่บทที่ใช้บังคับเกี่ยวกับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในอาคารของเอกชนทุกประเภท สำหรับอาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้^{๒๓} ซึ่งต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ก่อนที่จะก่อสร้างหรือดัดแปลง อาคารสำหรับใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมก่อน ถ้าไม่ปฏิบัติตามจะมีโทษทางอาญา จำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

^{๑๘} มาตรา ๗๖ แห่งพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พระพุทธศักราช ๒๔๕๖

^{๑๙} ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๗ ตอนพิเศษ ๑๕๐ ง หน้า ๗ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๖๓

^{๑๙} ข้อ ๔ ของระเบียบกรมเจ้าท่า ว่าด้วยหลักเกณฑ์การออกหนังสือให้จอดแพ พ.ศ. ๒๕๖๓

^{๒๐} ข้อ ๕ (๔) (๕) (๗) (๘) และ(๙) ของระเบียบกรมเจ้าท่า ว่าด้วยหลักเกณฑ์การออกหนังสือให้จอดแพ พ.ศ. ๒๕๖๓

^{๒๑} ข้อ ๙ และข้อ ๑๐ ของระเบียบกรมเจ้าท่า ว่าด้วยหลักเกณฑ์การออกหนังสือให้จอดแพ พ.ศ. ๒๕๖๓

^{๒๒} ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๖ ตอนที่ ๘๐ ฉบับพิเศษ หน้า ๑ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๒๒

^{๒๓} มาตรา ๓๒ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

และต้องระวางโทษเป็นรายวันอีกไม่เกินวันละหนึ่งหมื่นบาท จนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง^{๒๔} และอาจเข้า
ข่ายให้เพิ่มโทษเป็นสองเท่า^{๒๕} สำหรับพระราชบัญญัติฉบับนี้ให้อำนาจรัฐมนตรีว่าการ
กระทรวงมหาดไทย ในการออกกฎกระทรวงไว้อย่างกว้างขวาง^{๒๖}

ให้รัฐมนตรีมีอำนาจออกกฎกระทรวง^{๒๗} กำหนดข้อกำหนดต่างๆ เพื่อประโยชน์
แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข สิ่งแวดล้อม การผังเมือง
เช่น กำหนด ประเภท ลักษณะ แบบ รูปทรง ขนาด ระดับความสูง ระยะต่างๆ รวมทั้ง บริเวณห้าม
ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารฯ เป็นต้น และให้ราชการส่วน
ท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นเกี่ยวกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงดังกล่าว^{๒๘} ได้ในกรณี (๑)
เป็นการกำหนดรายละเอียดเพิ่มเติมโดยไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวง หรือ (๒) ในกรณีที่มีความจำเป็น
หรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น สามารถออกข้อบัญญัติท้องถิ่นขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงได้
แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร และได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีแล้ว

นอกจากนั้น ในบทเฉพาะกาล^{๒๙} กำหนดว่า บรรดากฎกระทรวง เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติ
จังหวัด กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งซึ่งได้ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมการ
ก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๔๗๙ หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ. ๒๔๗๖ ให้ใช้
บังคับได้ต่อไป ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ ตามบทเฉพาะกาลดังกล่าวทำ
ให้ในปัจจุบัน ยังมีกฎกระทรวงบางฉบับ ที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร
พุทธศักราช ๒๔๗๙ ยังใช้บังคับอยู่ถึงแม้ตัวพระราชบัญญัติเดิมได้ถูกยกเลิกไปแล้วเป็นเวลากว่า ๔๐ ปี
แล้วก็ตาม เช่น กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ที่กำหนดเกี่ยวกับที่จอดรถยนต์ เป็นต้น

๒.๒.๒ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๕)^{๓๐}

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นกฎกระทรวง
ที่ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารตามที่กำหนด ในพื้นที่เกาะหลีเป๊ะ อำเภอเมืองสตูล
จังหวัดสตูล โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

๑) กำหนดพื้นที่เกาะหลีเป๊ะ เป็น “บริเวณที่ ๑” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจาก
แนวชายฝั่งทะเลของเกาะหลีเป๊ะเข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ ๕๐ เมตร ตลอดแนวชายฝั่งทะเล และ
“บริเวณที่ ๒” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณเกาะหลีเป๊ะ เว้นแต่บริเวณที่ ๑

๒) กำหนดพื้นที่ตาม ๑) เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภทดังต่อไปนี้

(๑) ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารใด ๆ เว้นแต่
(ก) อาคารอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียวที่มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน

^{๒๔} มาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

^{๒๕} มาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

^{๒๖} มาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

^{๒๗} มาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

^{๒๘} มาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

^{๒๙} มาตรา ๗๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

^{๓๐} ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๙ ตอนที่ ๙๒ หน้า ๑ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๓๕

๗๕ ตารางเมตร และต้องห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร (ข) เชื้อน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้วหรือกำแพงที่สูงไม่เกิน ๑ เมตร (ค) ทำเทียบเรือของทางราชการ

(๒) ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารใด ๆ เว้นแต่ (ก) อาคารอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวไม่เกินสองชั้นที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตรพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร (ข) เชื้อน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพง ประตูและสะพาน (ค) อาคารของทางราชการ

๓) ห้ามตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารใดๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้าม ตามข้อ ๒)

๔) อาคารที่มีอยู่แล้วในบริเวณที่กำหนด ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลบังคับใช้ ให้ได้รับการยกเว้น ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้าม ตามข้อ ๒)

๒.๒.๓ กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)^{๓๑} และที่แก้ไขเพิ่มเติมถึงฉบับที่ ๖๘ (พ.ศ. ๒๕๖๓)^{๓๒} ได้กำหนด ลักษณะของอาคารทั่วไป เช่น

- ห้องแถว ตึกแถว จะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่งรวมกันไม่เกิน ๔๐ เมตร

- เสาคาน พื้น บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป โรงแรมต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ

- ผนังของตึกแถวหรือบ้านแถว ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ แต่ถ้าก่อด้วยอิฐธรรมดาหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็ก ต้องหนาไม่น้อยกว่า ๘ เซนติเมตร

- ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างส่วนแคบสุดไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร

- ช่องทางเดินในอาคารอยู่อาศัย ไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร อาคารหอพัก อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ ไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

- ระยะตั้งของห้องที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ไม่น้อยกว่า ๒.๖๐ เมตร

- บันไดของอาคารอยู่อาศัย มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๘๐ เซนติเมตร อาคารหอพัก อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ กว้างไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร

- ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารสาธารณะ ต้องมีพื้นที่ว่างนอกอาคารไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน

- ห้องแถวหรือตึกแถว ซึ่งด้านหน้าไม่ติดถนนสาธารณะ ต้องมีพื้นที่ว่างด้านหน้าอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ต้องมีที่ว่างด้านหลังกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

^{๓๑} ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๗ /ตอนที่ ๗๕ หน้าที่ ๑๖ ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๔๓

^{๓๒} ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๗ /ตอนที่ ๙๘ ก หน้าที่ ๒๑ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๖๓

- อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนอย่างน้อย ๓ เมตร ส่วนอาคารที่สูงเกินสองชั้น ถ้าถนนกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนอย่างน้อย ๖ เมตร

- เป็นต้น

๒.๒.๔ กฎกระทรวงฉบับที่ ๖๔^{๓๓} (พ.ศ. ๒๕๕๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นการแก้ไขเพิ่มเติม กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)^{๓๔} ที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ซึ่งเป็นการกำหนดที่จอดรถของอาคารโรงแรม สรุปได้ดังนี้

๑) ในกรณีที่โรงแรม หรือโรงแรมที่มีลักษณะอาคารขนาดใหญ่ ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ตามสภาพธรรมชาติไม่สามารถนำรถยนต์เข้าไปใช้ได้ จะไม่จัดให้มีที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถยนต์และทางเข้าออกของรถยนต์ก็ได้

๒) ในเขตกรุงเทพมหานคร โรงแรมให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คันต่อพื้นที่ห้องโถง ๑๐ ตารางเมตร และไม่น้อยกว่า ๑ คันต่อพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม ๒๐ ตารางเมตร

๓) ในเขตเทศบาลหรือในท้องที่ที่ใช้กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารใช้บังคับ ให้โรงแรมที่มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คันต่อพื้นที่ห้องโถง ๓๐ ตารางเมตร และไม่น้อยกว่า ๑ คันต่อพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม ๔๐ ตารางเมตร

๒.๒.๕ กฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙^{๓๕} และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑^{๓๖} สรุปรายละเอียดที่สำคัญได้ดังนี้

๑) กฎกระทรวงฉบับนี้ ให้ใช้บังคับมีกำหนดห้าปี (ตั้งแต่วันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ถึงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔)

๒) ในกรณีที่กฎกระทรวงนี้มิได้กำหนดเรื่องใดไว้ ให้นำข้อกำหนดเรื่องนั้นตามกฎกระทรวงอื่น ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ใช้บังคับเป็นการทั่วไป มาใช้บังคับแก่อาคารตามกฎกระทรวงนี้โดยอนุโลม เว้นแต่ข้อกำหนดเกี่ยวกับบันไดหนีไฟให้ใช้บังคับตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้

๓) กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับแก่อาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และจะเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ได้เฉพาะโรงแรมประเภท ๑ และประเภท ๒ เท่านั้น

๔) อาคารที่จะดัดแปลงหรืออาคารที่จะเปลี่ยนการใช้มาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎกระทรวงนี้ ต้องได้รับใบรับรองการดัดแปลงอาคารหรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรม แล้วแต่กรณี ภายในห้าปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

^{๓๓} ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๙ ตอนที่ ๑๑๒ ก หน้า ๒๐ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๕

^{๓๔} ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๑ ตอนที่ ๘๖ หน้า ๒๒๐ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๑๗

^{๓๕} ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๓ ตอนที่ ๗๒ ก หน้า ๘ ลงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙

^{๓๖} ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๕ ตอนที่ ๘๕ ก หน้า ๑ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๖๑

๕) อาคารที่จะตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้มาประกอบธุรกิจโรงแรม ให้มีที่ว่างของอาคาร ไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร และต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(๑) อาคารไม่เกินสองชั้นที่มีจำนวนห้องพักในอาคารหลังเดียวกันไม่เกิน ๑๐ ห้อง จะต้องมี (ก) ช่องทางเดินในอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑ เมตร (ข) บันไดกว้างไม่น้อยกว่า ๐.๙๐ เมตร และต้องมีระยะห่างตามแนวทางเดินไม่เกิน ๔๐ เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นที่ชั้นนั้น (ค) หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรโดยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า ๑๕๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร และ (ง) มีการติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือฯ ไม่น้อยกว่าชั้นละหนึ่งเครื่อง

(๒) อาคารที่ไม่ใช่อาคารตาม (๑) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน ๒๐ ห้อง จะต้องมี (ก) ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร (ข) หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๒) และ (๓) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้อาคารจากห้องแถวหรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(๓) อาคารที่ไม่ใช่อาคารตาม (๑) ที่มีจำนวนห้องพักในชั้นเดียวกันเกินกว่า ๒๐ ห้อง จะต้องมี (ก) ช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร (ข) หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๒) และ (๓) เว้นแต่หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรของบันไดและช่องทางเดินที่เปลี่ยนการใช้จากห้องแถวหรือตึกแถว หน่วยน้ำหนักบรรทุกจรต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร

(๔) อาคารสามชั้นที่มีเสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา หรือผนังของอาคารที่ทำด้วยวัสดุไม่ทนไฟ ต้องติดตั้งระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยเพิ่มเติม เช่น สัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ระบบไฟส่องสว่างสำรอง เป็นต้น

(๕) อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีเสา คาน ตง พื้น บันได โครงหลังคา และผนังของอาคารที่ทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ และต้องมีบันไดหนีไฟที่มีลักษณะตามที่กำหนด

๖) การนำอาคารประเภทอื่นมาประกอบธุรกิจโรงแรมฯ ให้ใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับแนวอาคาร ระยะดิ่งของอาคาร ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ และที่จอดรถยนต์ตามประเภทอาคารที่กฎหมายกำหนดในขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง หรือตัดแปลงอาคารนั้น

๒.๒.๖ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน ในท้องที่แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘^{๓๗}

ออกตามความในมาตรา ๙ และมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

^{๓๗} ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๒ ตอนที่ ๖๔ หน้า ๑๙ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๒๘

๑) ในข้อบัญญัตินี้ได้กำหนด พื้นที่ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ออกเป็นบริเวณที่ ๑ – บริเวณที่ ๔ ซึ่งทุกบริเวณห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

๒) กำหนดว่า ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงเป็นอาคารไม่ควบคุมการใช้ ห้ามใช้อาคารนั้น เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ห้ามเปลี่ยนการใช้อาคารให้ผิดไปจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารนั้น^{๓๘}

๒.๒.๗ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ในท้องที่แขวงชนะสงคราม แขวงสามยอด แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ แขวงบวรนิเวศ แขวงเสาชิงช้าแขวงราชพิพิธ แขวงสำราญราษฎร์ และแขวงบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๓๐^{๓๙}

ซึ่งออกตามความในมาตรา ๙ และมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๑) ในข้อบัญญัตินี้ ได้กำหนด พื้นที่ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ออกเป็นบริเวณที่ ๑ – บริเวณที่ ๑๐ ซึ่งทุกบริเวณห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเป็น โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

๒) กำหนดว่า ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงเป็นอาคารไม่ควบคุมการใช้ ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้น เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒.๓ กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

การพิจารณาอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองที่ใช้บังคับอยู่ในพื้นที่นั้น ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย^{๔๐} เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๒ ในข้อ ๔ (๕) ซึ่งได้กำหนดให้นายทะเบียนพิจารณาไม่อนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม หากอาคารที่อยู่ภายใต้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร ก่อสร้างไม่ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

^{๓๘} ข้อ ๖ และข้อ ๗ ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน ในท้องที่แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘

^{๓๙} ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๔ ตอนที่ ๕๖ หน้า ๑๐๘ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๓๐

^{๔๐} ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม

๒.๓.๑ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒^{๔๑} กำหนดให้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด ๑๘๐ วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา คือ วันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ และเป็นการยกเลิกพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และฉบับแก้ไข โดยได้มีการกำหนดนิยามของการผังเมือง ผังเมืองรวม ผังเมืองเฉพาะ รวมทั้งการกำหนดให้มีคณะกรรมการนโยบายการผังเมืองแห่งชาติ คณะกรรมการผังเมือง และคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดของแต่ละจังหวัด รวมทั้งการกำหนดการใช้ที่ดินตาม ผังเมืองรวม ผังเมืองเฉพาะไว้

ในการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ^{๔๒} ให้ตราเป็นพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกาแล้วแต่กรณี ซึ่งในการจัดทำผังเมืองเฉพาะ^{๔๓} จะต้องมีข้อกำหนดที่จะให้ปฏิบัติหรือไม่ให้ปฏิบัติ เช่น แนวเขตของทางและขนาดของที่ดิน ประเภท ชนิด ลักษณะ ขนาด ความสูง และจำนวนของอาคารที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง ประเภทและขนาดของกิจการที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ดำเนินการ การใช้ประโยชน์ของอาคารที่อนุญาตให้ก่อสร้างขึ้นใหม่ หรืออนุญาตให้เปลี่ยนแปลงอันผิดไปจากการใช้ประโยชน์ตามที่ได้ขอไว้เมื่อขออนุญาตก่อสร้าง ซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เป็นต้น

เมื่อได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ณ ท้องที่ใดแล้ว ถ้าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของท้องที่นั้นเห็นสมควรจะจัดให้มีการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะในท้องที่ของตนขึ้น หรือจะขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นผู้วางและจัดทำผังเมืองเฉพาะก็ได้^{๔๔} เมื่อในท้องที่ที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินหรือแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์ให้ผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้^{๔๕}

คณะกรรมการบริหารการผังเมืองส่วนท้องถิ่น^{๔๖} ในท้องที่ที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ในเขตกรุงเทพมหานครให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครเป็นประธานกรรมการ ผู้อำนวยการสำนักผังเมืองกรุงเทพมหานครเป็นกรรมการและเลขานุการ ในเขตจังหวัดอื่นให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ ให้โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ สำหรับในเรื่องของการแก้ไขผังเมืองรวม^{๔๗} ในกรณีที่กรมโยธาธิการและผังเมืองหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นจัดทำรายงานการประเมินผลการเปลี่ยนแปลงสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมการใช้บังคับผังเมืองรวมตามระยะเวลาที่คณะกรรมการผังเมืองหรือคณะกรรมการผังเมืองจังหวัดกำหนด แต่ไม่เกินห้าปีนับแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวมใช้บังคับ หากคณะกรรมการเห็นว่าสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมมีการเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญทำให้ผังเมืองรวมไม่เหมาะสมที่จะรองรับการพัฒนาเมืองหรือการดำรงรักษาเมืองต่อไป^{๔๘}

^{๔๑} ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๖ ตอนที่ ๗๑ ก หน้า ๒๗ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๒

^{๔๒} มาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒

^{๔๓} มาตรา ๔๐ (๕) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒

^{๔๔} มาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒

^{๔๕} มาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒

^{๔๖} มาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒

^{๔๗} มาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒

^{๔๘} มาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒

ให้กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการปรับปรุงโดยการวางและจัดทำผังเมืองรวมขึ้นใหม่ให้เหมาะสมได้

ทั้งนี้ ในบทเฉพาะกาล^{๔๙} ยังได้กำหนดให้บรรดา พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้คงใช้บังคับต่อไปได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้จนกว่าจะได้มีการออกพระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งตามพระราชบัญญัตินี้ ส่วนกฎกระทรวงที่ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัติฉบับใหม่นี้ใช้บังคับ ก็ให้ใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวมออกมาใช้บังคับในพื้นที่เดียวกัน ในระหว่างที่ยังไม่มีประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าว การแก้ไขหรือยกเลิกกฎกระทรวงให้ใช้ผังเมืองรวมเฉพาะบริเวณหรือส่วนหนึ่งส่วนใด หรือยกเลิกทั้งฉบับ ให้กระทำได้โดยประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น

๒.๓.๒ กฎกระทรวงให้ใช้ผังรวม

เนื่องจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่ประกาศใช้ใหม่ และได้กำหนดในบทเฉพาะกาล ให้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัติฉบับใหม่นี้ใช้บังคับก็ให้ใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวมออกมาใช้บังคับในพื้นที่เดียวกัน

๒.๔ กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

การพิจารณาอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมได้นั้น นอกจากจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ตามที่กล่าวมาแล้ว ยังต้องมีเอกสารหลักฐานในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมอีกด้วย ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย^{๕๐} เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งกำหนดให้ผู้ที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจโรงแรม^{๕๑} ต้องมีหนังสือรับรองการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (กรณีต้องจัดทำรายงานฯ) นอกจากนั้นยังต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง/ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในพื้นที่ต่าง ๆ ที่กำหนดอีกด้วย

^{๔๙} มาตรา ๑๐๙ มาตรา ๑๑๐ และมาตรา ๑๑๑ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒

^{๕๐} ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม

^{๕๑} ข้อ ๑ (๖) ของประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม

๒.๔.๑ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕^{๕๖} และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑^{๕๗}

พระราชบัญญัติดังกล่าวได้กำหนดนิยามคำว่า “อาคาร”^{๕๘} หมายถึง อาคารตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร และนิยามคำว่า “การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม”^{๕๙} หมายถึง กระบวนการศึกษาและประเมินผลที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการใดของรัฐหรือที่รัฐจะอนุญาตให้มีการดำเนินการที่อาจมีผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติ คุณภาพสิ่งแวดล้อม สุขภาพ อนามัย คุณภาพชีวิต หรือส่วนได้เสียอื่นใดของประชาชนหรือชุมชน ทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยผ่านกระบวนการการมีส่วนร่วมของประชาชน เพื่อกำหนดมาตรการป้องกันแก้ไขผลกระทบดังกล่าว ผลการศึกษาเรียกว่า รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ประกอบกับได้กำหนดให้รัฐมนตรี^{๕๖} โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติมีอำนาจประกาศกำหนดให้โครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการใดของรัฐหรือที่รัฐจะอนุญาตให้ผู้ใดดำเนินการ เป็นโครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม หรือที่อาจมีผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติ คุณภาพสิ่งแวดล้อม สุขภาพ อนามัย คุณภาพชีวิต หรือส่วนได้เสียสำคัญอื่นใดของประชาชนหรือชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมอย่างรุนแรง ซึ่งผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

๒.๔.๒ ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม^{๕๗} ลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ สรุปลสาระสำคัญได้ดังนี้

๑) การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการหรือกิจการ แบ่งออกเป็น (๑) รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และ (๒) รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

๒) เอกสารท้ายประกาศ ๔ โครงการ กิจการ หรือการดำเนินการซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลำดับที่ ๒๗ อาคารสูงหรืออาคารใหญ่พิเศษ ที่มีความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป ลำดับที่ ๒๘ การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ ที่มีจำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป ลำดับที่ ๒๙ โรงพยาบาลหรือสถานพยาบาล ที่มีเตียงผู้ป่วยค้างคืนตั้งแต่ ๓๐ เตียงขึ้นไป ลำดับที่ ๓๐ โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วย

^{๕๖} ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๙ ตอนที่ ๓๗ หน้า ๑ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๓๕

^{๕๗} ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๕ ตอนที่ ๒๗ ก หน้า ๒๙ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๑

^{๕๘} มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕

^{๕๙} มาตรา ๔๖ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕

^{๕๖} มาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕

^{๕๗} ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๖ ตอนพิเศษ ๓ ง หน้า ๑ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๖๒

โรงแรม ที่มีห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป และลำดับที่ ๓๑ อาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีห้องชุดตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป

๒.๔.๓ กฎกระทรวง/ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม จำนวน ๙ พื้นที่ ได้แก่

๑) พื้นที่บริเวณป่าดุนลำพัน บ้านนาเชือก หมู่ที่ ๑ ตำบลนาเชือก อำเภอนาเชือก จังหวัดมหาสารคาม เป็นเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม^{๕๘}

๒) พื้นที่เมืองโบราณศรีมโหสถ อำเภอศรีมโหสถ จังหวัดปราจีนบุรี เป็นพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ห้ามก่อสร้างตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารให้เป็นอาคาร โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม^{๕๙}

๓) พื้นที่ตำบลวัดเกต ตำบลหนองหอย อำเภอเมืองเชียงใหม่ ตำบลหนองผึ้ง ตำบลยางเนิ้ง และตำบลสารภี อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่ และในท้องที่ตำบลอุโมงค์ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน เป็นพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ห้ามก่อสร้างตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารให้เป็นอาคาร โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม^{๖๐}

๔) พื้นที่ตำบลดลิ่งงาม ตำบลบ่อผุด ตำบลมะเร็ด ตำบลแม่น้ำ ตำบลหน้าเมือง ตำบลอ่างทอง ตำบลลิปะน้อย อำเภอเกาะสมุย และ ตำบลเกาะพะงัน ตำบลบ้านใต้ ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี เป็นพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ต้องรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นสำหรับการก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม หรือสถานที่พักตากอากาศที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลเกินกว่า ๕๐ เมตรและมีห้องพักตั้งแต่ ๑๐ ห้องถึง ๗๙ ห้อง และกรณีที่เป็นอาคารที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่เกิน ๕๐ เมตร ต้องทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม^{๖๑}

^{๕๘} กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๓๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้พื้นที่บริเวณป่าดุนลำพัน บ้านนาเชือก หมู่ที่ ๑ ตำบลนาเชือก อำเภอนาเชือก จังหวัดมหาสารคาม เป็นเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๓ ตอนที่ ๕๙ ก หน้า ๒๖ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๓๙

^{๕๙} ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่เมืองโบราณศรีมโหสถ อำเภอศรีมโหสถ จังหวัดปราจีนบุรี พ.ศ. ๒๕๕๘ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๒ ตอนพิเศษ ๕๘ ง หน้า ๑๑ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๕๘

^{๖๐} ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่ตำบลวัดเกต ตำบลหนองหอย อำเภอเมืองเชียงใหม่ ตำบลหนองผึ้ง ตำบลยางเนิ้ง และตำบลสารภี อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่ และในท้องที่ตำบลอุโมงค์ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน พ.ศ. ๒๕๕๘ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๒ ตอนพิเศษ ๕๘ ง หน้า ๑๑ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๕๘

^{๖๑} ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณท้องที่ตำบลดลิ่งงาม ตำบลบ่อผุด ตำบลมะเร็ด ตำบลแม่น้ำ ตำบลหน้าเมือง ตำบลอ่างทอง ตำบลลิปะน้อย อำเภอเกาะสมุย และ ตำบลเกาะพะงัน ตำบลบ้านใต้ ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๕๗ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๑ ตอนพิเศษ ๙๑ ง หน้า ๗ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๗

๕) พื้นที่อำเภออ่าวลึก อำเภอเหนือคลอง อำเภอคลองท่อมและอำเภอเกาะลันตา อำเภอเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่ เป็นพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม นอกจากต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้แล้วก่อนการก่อสร้างอาคารให้จัดทำและเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม^{๒๒}

๖) พื้นที่อำเภอกระบือ อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา เป็นพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม นอกจากต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้แล้วก่อนการก่อสร้างอาคารให้จัดทำและเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้วย^{๒๓}

๗) พื้นที่จังหวัดภูเก็ต เป็นพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม การก่อสร้างตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลเกินกว่า ๕๐ เมตร หรืออยู่ห่างจากแนวชายเกาะเกินกว่า ๕๐ เมตรกรณีที่ไม่ใช่ชายฝั่งทะเลและมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๑๐ ห้องถึง ๒๙ ห้องต้องดำเนินการตามข้อกำหนดท้ายประกาศนี้ รวมทั้งการ รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น หรือ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม^{๒๔}

๘) พื้นที่อำเภอบ้านแหลม อำเภอเมืองเพชรบุรี อำเภอท่ายาง และอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี อำเภอหัวหิน และอำเภอบราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในการก่อสร้างตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมฯ ที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลเกินกว่า ๕๐ เมตรและมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๑๐ ห้องถึง ๒๙ ห้องต้องดำเนินการตามข้อกำหนดท้ายประกาศนี้ รวมทั้งต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม^{๒๕}

๙) พื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี เป็นพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม การก่อสร้างตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมฯ ที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลเกินกว่า ๕๐ เมตร หรืออยู่ห่างจากแนวชายเกาะเกินกว่า ๕๐ เมตรกรณีที่ไม่ใช่

^{๒๒} ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่ อำเภออ่าวลึก อำเภอเหนือคลอง อำเภอคลองท่อม และอำเภอเกาะลันตา อำเภอเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่ พ.ศ. ๒๕๕๙ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๓ ตอนพิเศษ ๗๖ ง หน้า ๑๘ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๙

^{๒๓} ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่ อำเภอกระบือ อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. ๒๕๕๙ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๓ ตอนพิเศษ ๗๖ ง หน้า ๓๑ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๙

^{๒๔} ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณ พื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. ๒๕๖๐ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๔ ตอนพิเศษ ๓๑๑ ง หน้า ๑๒ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๖๐

^{๒๕} ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณ พื้นที่อำเภอบ้านแหลม อำเภอเมืองเพชรบุรี อำเภอท่ายาง และอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี อำเภอบ้านแหลม อำเภอโบราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๑ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๕ ตอนพิเศษ ๓๙ ง หน้า ๑๑ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

แนวชายฝั่งทะเลและมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๑๐ ห้องถึง ๒๙ ห้องต้องดำเนินการตามข้อกำหนดท้ายประกาศนี้ รวมทั้งรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามหลักเกณฑ์^{๖๖}

๒.๕ กฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่จะใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม

เนื่องจากประกาศกระทรวงมหาดไทย^{๖๗} เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณา การขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๒ ได้กำหนดให้ผู้ประกอบการประกอบธุรกิจโรงแรมให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาต^{๖๘} ต่อนายทะเบียนท้องที่ที่โรงแรมตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานสำเนาหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่จะใช้เป็นที่ตั้งโรงแรมด้วย และมีกรณีที่ผู้ประกอบการจะใช้อาคารเดิมบางประเภทที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินมาเปลี่ยนการใช้เป็นประกอบธุรกิจโรงแรมแต่ไม่สามารถกระทำได้เพราะติดข้อกฎหมายที่บังคับกับอาคารนั้น เช่น อาคารชุด (คอนโดมิเนียม) อาคารในหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น นอกจากนั้นยังมีกรณีการเช่าที่ราชพัสดุในการประกอบธุรกิจโรงแรมด้วย จึงจำเป็นต้องนำเสนอข้อกฎหมายดังกล่าวเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องเป็นลำดับไป

๒.๕.๑ ประมวลกฎหมายที่ดิน

ประชาชนทุกคนที่อาศัยในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายย่อมมีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น คืออาจมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ที่ทางราชการออกหนังสือรับรองให้^{๖๙} ซึ่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ให้ความหมายไว้ สรุปได้ว่า

๑) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เป็นสิทธิในที่ดินที่ทางราชการออกให้ ได้แก่ โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า ได้ทำประโยชน์แล้ว (โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า ได้ทำประโยชน์แล้ว เป็นเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายเก่าก่อนออกประมวลกฎหมายที่ดิน)

๒) สิทธิครอบครอง เป็นสิทธิในที่ดินที่ทางราชการออกให้ ได้แก่ หลักฐานการแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ใบจอง (น.ส.๒, น.ส. ๒ ก.) หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ข, น.ส. ๓ ก) และใบไต่สวน (น.ส. ๕)

๒.๕.๒ กฎกระทรวงการจัดการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๔^{๗๐}

กรณีที่ที่ดินที่จะใช้ในการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรม เป็นที่ดินราชพัสดุ กระทรวงการคลัง ได้ออกกฎกระทรวง การจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๔ ซึ่งกำหนดว่าการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ ให้กรมธนารักษ์ทำเป็นสัญญาเช่าหรือสัญญาต่างตอบแทนอื่น^{๗๑} และให้

^{๖๖} ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๖๓ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๗ ตอนพิเศษ ๑๗๐ ง หน้า ๑ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๖๓

^{๖๗} ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม

^{๖๘} ข้อ ๑(๗) ของประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม

^{๖๙} มาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

^{๗๐} ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๘ ตอนที่ ๒ ก หน้า ๔ ลงวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๖๔

^{๗๑} ข้อ ๕ และ ข้อ ๖ ของกฎกระทรวงการจัดการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๔

กรมธนารักษ์สามารถนำที่ราชพัสดุมาจัดหาประโยชน์ได้ ในกรณี ๑) ที่ราชพัสดุที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ ในทางราชการของส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือ ๒) ที่ราชพัสดุอยู่ในความ ครอบครองของส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ กรมธนารักษ์ จะนำมาจัดหาประโยชน์ได้ ในกรณี

๑) ส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ครอบครองที่ราชพัสดุนั้น แจ้งความ ประสงค์เป็นหนังสือให้กรมธนารักษ์ดำเนินการจัดหาประโยชน์

๒) กรมธนารักษ์ประสงค์จะจัดหาประโยชน์ด้วยตนเอง ให้กรมธนารักษ์แจ้งแผนการ จัดหาประโยชน์ให้ส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ครอบครองที่ราชพัสดุนั้นทราบ หากส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ครอบครองที่ราชพัสดุนั้นมีแผนการใช้ประโยชน์ ที่ราชพัสดุ ให้แจ้งกรมธนารักษ์ภายในหกสิบวัน หากพ้นกำหนดแล้วไม่ได้รับแจ้ง ให้กรมธนารักษ์ ดำเนินการต่อไปได้

๒.๕.๓ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓^{๖๖}

กรณีผู้ประกอบการมีกรรมสิทธิ์ที่ดินถูกต้องตามกฎหมาย ในพื้นที่หมู่บ้านจัดสรร แต่ไม่สามารถขอตัดแปลงอาคาร และใช้ประโยชน์ ในการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้ เนื่องจาก พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดไว้ว่า เมื่อการจัดสรรที่ดินเสร็จสิ้นหรือใกล้เสร็จสิ้น ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการจัดประชุมสมาชิกที่เป็นผู้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารที่ได้จัดสรรนั้น เพื่อลงมติในการ บริหารจัดการสาธารณูปโภคส่วนกลางต่อไป ซึ่งมีวิธีการหลัก ๆ ๒ หนทาง คือ หนทางแรก สมาชิก ผู้ซื้อที่ดินจะดูแลรักษาพื้นที่สาธารณูปโภคส่วนกลางกันเอง ก็ต้องจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรแล้ว จดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน ส่วนหนทางที่สอง ถ้าสมาชิกไม่ประสงค์จะดำเนินการเองหรือไม่สามารถ จัดตั้งนิติบุคคลได้ ก็ต้องมอบพื้นที่ส่วนกลางให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดูแล ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรจะเลือกการจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อความเป็นส่วนตัว และความปลอดภัย ในชีวิตและทรัพย์สินของสมาชิก ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงผู้รับผิดชอบดูแลสาธารณูปโภค จึงต้องได้รับความยินยอมจากสมาชิกทุกราย

๒.๕.๔ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒^{๖๗}

การที่ผู้ประกอบการจะดำเนินธุรกิจอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) จะต้องจดทะเบียนอาคาร ชุดต่อกรมที่ดิน ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เสียก่อนจึงจะนำห้องชุดออกจำหน่ายได้ ซึ่งผู้ซื้อห้องชุดจะมีกรรมสิทธิ์เด็ดขาดเฉพาะห้องชุดส่วนของตนเท่านั้น ส่วนพื้นที่อื่น ๆ นอกห้องชุดเป็น ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ที่ต้องมีการตั้งนิติบุคคลอาคารชุด การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางมีลักษณะเช่นเดียวกับบ้านจัดสรร ดังนั้น การเปลี่ยนการใช้ห้องชุดเป็น สถานที่ประกอบธุรกิจให้เขาที่พักรายวันหรือโรงแรม จึงไม่อาจกระทำได้ นอกจากผู้นั้นเป็นเจ้าของห้อง ชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นแต่ผู้เดียว

^{๖๖} ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๗ ตอนที่ ๔๕ ก ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๔๓

^{๖๗} ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๖ ตอนที่ ๖๗ ฉบับพิเศษหน้า ๒๙ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๒

๒.๕.๕ พระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๖๒^{๗๔}

๑) บทนิยาม คำว่า “อุทยานแห่งชาติ”^{๗๕} หมายความว่า พื้นที่ที่มีความโดดเด่นสวยงามทางธรรมชาติเป็นพิเศษ หรือมีความหลากหลายทางชีวภาพ ระบบนิเวศ ทรัพยากรธรรมชาติ สิ่งแวดล้อม และสัตว์ป่าหรือพืชป่าประจำถิ่นที่หายากหรือใกล้สูญพันธุ์ หรือโดดเด่นด้านธรณีวิทยา หรือมรดกทางวัฒนธรรม ที่สมควรสงวนหรืออนุรักษ์ไว้เพื่อประโยชน์ของคนในชาติหรือเพื่อเป็นแหล่งศึกษาเรียนรู้ทางธรรมชาติ หรือนันทนาการของประชาชนอย่างยั่งยืน

๒) ภายในอุทยานแห่งชาติห้ามมิให้บุคคลใดกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใด เช่น ยึดถือหรือครอบครองที่ดิน ก่อสร้าง แผ้วถาง เผาป่า หรือกระทำด้วยประการใดๆ ให้เสื่อมสภาพหรือเปลี่ยนแปลงสภาพพื้นที่ไปจากเดิม เข้าไปดำเนินกิจการใด ๆ เพื่อหาผลประโยชน์^{๗๖} เป็นต้น

๓) การฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อ ๒) มีความผิดทั้งทางแพ่ง และอาญา กล่าวคือ

(๑) ผู้ใดกระทำการหรืองดเว้นกระทำการไม่ว่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อโดยมิชอบด้วยกฎหมาย และก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพยากรธรรมชาติในอุทยานแห่งชาติ ผู้นั้นต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายให้แก่อัตราตามมูลค่าทั้งหมดของ ทรัพยากรธรรมชาติที่ถูกทำลาย สูญหาย หรือเสียหายไปนั้น^{๗๗}

(๒) ผู้ใดยึดถือหรือครอบครองที่ดิน ก่อสร้าง แผ้วถาง เผาป่า หรือกระทำด้วยประการใด ๆ ให้เสื่อมสภาพหรือเปลี่ยนแปลงสภาพพื้นที่ไปจากเดิมในอุทยานแห่งชาติ อันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๑๙ (๑) ต้องระวางโทษจำคุกตั้งแต่สี่ปีถึง ยี่สิบปี หรือปรับตั้งแต่สี่แสนบาทถึงสองล้านบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา ๔๑) และผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๑๙ (๒) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน สองปี หรือปรับไม่เกินสองแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา ๔๔)

๒.๖ คำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๖/๒๕๖๒ เรื่อง มาตรการส่งเสริมและพัฒนามาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภท ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๒^{๗๘}

เนื่องจากปรากฏว่ามีผู้นำอาคาร บ้านเรือนที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ หรืออาคารที่ก่อสร้างเพื่อวัตถุประสงค์อื่น มาเปิดให้บริการในรูปแบบของที่พักรายวันหรือโรงแรม ตามแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ เพื่อหารายได้ มีจำนวนมากกว่าสองหมื่นแห่งที่ยังไม่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย เนื่องจากไม่เป็นไปตามข้อกำหนดการใช้ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และข้อกำหนดเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งมีจำนวนหลายพันแห่งตามจังหวัดต่าง ๆ มากกว่าห้าสิบจังหวัด และยังมีที่ไม่ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารอีกหลายพันแห่ง จึงให้โอกาสดำเนินการเสียให้ถูกต้อง

^{๗๔} ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๖ ตอนที่ ๗๑ ก หน้า ๑๔๕ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๖๒

^{๗๕} มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๖๒

^{๗๖} มาตรา ๑๙ (๑) และ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๖๒

^{๗๗} มาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๖๒

^{๗๘} ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๖ ตอนพิเศษ ๑๕๑ ง หน้า ๑๗ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๒

ภายในระยะเวลา และตามเงื่อนไขที่กำหนด โดยมุ่งหมายให้เป็นการส่งเสริมการประกอบอาชีพสุจริตของชุมชน เพื่อให้เศรษฐกิจมีความคล่องตัว เกิดการกระจายรายได้ เกิดการสร้างงาน ขณะเดียวกันก็ลดความขัดแย้งในชุมชนและจัดให้กิจการที่อยู่นอกระบบเข้ามาอยู่ในระบบให้ถูกต้องตามกฎหมาย มีการบริหารจัดการที่ดีและมีการตรวจสอบควบคุมโดยรัฐ ยกระดับมาตรฐานการประกอบการและสร้างความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ผู้รับบริการเองก็ได้รับการบริการที่มีคุณภาพและเป็นธรรม โดยมีสาระสำคัญดังนี้

๑) กำหนดให้โรงแรมประเภท ๑ (ให้บริการเฉพาะห้องพัก) และโรงแรมประเภท ๒ (ให้บริการห้องพักและอาหารหรือสถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร) ซึ่งเป็นอาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ได้รับยกเว้นการใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒) ให้ผู้ประกอบการ ซึ่งใช้อาคารในการประกอบธุรกิจโรงแรมประเภทที่ ๑ และประเภทที่ ๒ อยู่ในวันก่อนวันที่คำสั่งนี้มีผลใช้บังคับและอาคารนั้นมีลักษณะเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดตามกฎหมายกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(๑) ฝ่าฝืนประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับอนุญาตตามมาตรา ๑๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗

(๒) ฝ่าฝืนใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวมหรือปฏิบัติการใด ๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรวมตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘

(๓) ฝ่าฝืนดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาตหรือไม่ได้รับใบรับแจ้งจาก เจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

(๔) ฝ่าฝืนใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้โดยไม่ได้ใบรับรองการดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓

(๕) ฝ่าฝืนเปลี่ยนการใช้อาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาตหรือไม่ได้รับใบรับแจ้งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

จะต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบถึงการฝ่าฝืนและดำเนินการปรับปรุงระบบความปลอดภัยด้านอัคคีภัยภายใน ๙๐ วันนับแต่วันที่คำสั่งนี้มีผลใช้บังคับพร้อมทั้งยื่นเอกสารหรือหลักฐานเพื่อประกอบการตรวจสอบ และเมื่อได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบถึงการฝ่าฝืนและอยู่ระหว่างดำเนินการปรับปรุงอาคาร ให้ได้รับยกเว้นโทษทางอาญาสำหรับความผิดตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรือกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร แล้วแต่กรณีที่เกิดขึ้นก่อนวันที่คำสั่งนี้มีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ได้รับหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๓) เมื่อได้รับแจ้งตามข้อ ๒) และมีเอกสารหรือหลักฐานอันเชื่อได้ว่าเป็นผู้ประกอบการกิจการโรงแรมอยู่ในวันก่อนวันที่คำสั่งนี้มีผลใช้บังคับ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบการปรับปรุงอาคารให้เป็นไปตามที่กำหนดในข้อ ๒) ให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นพบเหตุไม่ถูกต้อง ให้แจ้งผู้ประกอบการกิจการโรงแรมดำเนินการแก้ไขและแจ้งผลการดำเนินการภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการตรวจสอบการแก้ไขดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน ๕๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ประกอบการกิจการโรงแรม

๔) ในกรณีที่การดำเนินการประกอบธุรกิจโรงแรมหรือสถานที่พักที่มีลักษณะตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ แห่งใดไม่สามารถดำเนินการอย่างถูกต้องตามกฎหมายได้ เนื่องจากมีข้อจำกัดเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในข้อ ๒) ให้หน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบตามกฎหมาย รวบรวมข้อเท็จจริง สภาพปัญหา และแนวทางแก้ไข เสนอคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ เพื่อมีข้อเสนอแนะแนวทางแก้ไขต่อคณะรัฐมนตรี

บทที่ ๓

สภาพปัญหาการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรม

๓.๑ สภาพโดยทั่วไปของการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรม

การประกอบธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย จากการสำรวจข้อมูลพบว่า มีโรงแรมจำนวน ๖๕,๒๕๔ แห่ง^{๙๙} เป็นโรงแรมที่ถูกต้องตามกฎหมายเพียง ๑๔,๔๓๔ แห่ง^{๑๐๐} หรือร้อยละ ๒๒.๑๒ เป็นโรงแรมที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ๕๐,๘๒๐ แห่ง หรือร้อยละ ๗๗.๘๘ จากข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า มีผู้ประกอบการประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายมีจำนวนมากกว่าผู้ประกอบการโรงแรมที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายถึงสามเท่า ซึ่งเป็นการสะท้อนให้เห็นว่า มาตรการทางกฎหมายที่ใช้เป็นเครื่องมือของรัฐในการวางแนวทางเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรมที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันนั้น ยังไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมหรือการดำเนินชีวิตของบุคคลในสังคมอย่างรวดเร็ว ทำให้ผู้ประกอบการให้บริการด้านที่พักรายวัน ไม่สามารถเข้าสู่ระบบที่ถูกต้องตามกฎหมายได้

อีกทั้ง ยังเป็นตัวบ่งชี้ว่า การบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยโรงแรมไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์หรือเหตุผลในการตราพระราชบัญญัติดังกล่าว ที่ต้องการจะส่งเสริมและยกระดับมาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการประกอบธุรกิจให้มีความเหมาะสมกับสภาพของการประกอบธุรกิจโรงแรมในแต่ละประเภท ประกอบกับสภาพเป็นจริงในปัจจุบัน สถานที่พักรูปแบบต่าง ๆ ที่มีใช้โรงแรมได้มีการขยายจำนวนห้องพักเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด ทำให้ต้องถูกบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยโรงแรมไปโดยปริยาย รวมถึงสถานที่พักรายวันได้มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบ โครงสร้างไปตามรสนิยมของผู้บริโภคอย่างหลากหลาย เช่น โฮสเทล เกสเฮาส์ โมเทล แพฟัก กระโจม เต็นท์ แคปซูล บ้านต้นไม้ เป็นต้น ซึ่งสถานที่พักรายวันรูปแบบดังกล่าวนี้ไม่สามารถขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมให้ถูกต้องตามกฎหมายได้ จึงส่งผลกระทบต่ออยู่หลายประการ ดังนี้

๑) ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมทางการค้า กล่าวคือ ทำให้ส่วนแบ่งทางการตลาดของกลุ่มผู้ประกอบการโรงแรมที่ได้ปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมายสูญเสียไปให้กับผู้ประกอบการที่พักรายวันที่ฝ่าฝืนกฎหมายซึ่งมีต้นทุนที่ต่ำกว่า

๒) ทำให้ไม่สามารถควบคุมตรวจสอบมาตรฐานที่พัก ซึ่งต้องคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้เข้าพักเป็นสำคัญ

๓) ไม่มีการควบคุมตรวจสอบด้านการรายงานทะเบียนผู้เข้าพักซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการรักษาความสงบเรียบร้อยและความมั่นคงปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนในสังคม

๔) ภาครัฐสูญเสียรายได้จากการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมจากการประกอบการเป็นจำนวนมากมหาศาล

^{๙๙} ข้อมูลจาก website Online Travel Agency : OTAs

^{๑๐๐} ข้อมูลจากกรมการปกครอง

๓.๒ สภาพปัญหาของพื้นที่ต่าง ๆ ในการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรม

เนื่องจากการประกอบธุรกิจโรงแรมและที่พักรายวันอื่น มีการกระจายอยู่ทั่วทุกภูมิภาคของประเทศ โดยเฉพาะในเขตเมืองหลวงและเมืองท่องเที่ยวจะมีปริมาณมากเนื่องจากเป็นที่นิยมของบุคคลทั่วไป จึงขอเสนอสภาพปัญหาการประกอบธุรกิจโรงแรมและที่พักรายวันอื่น ในเขตกรุงเทพมหานคร และจังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญ มาพิจารณาเพื่อให้เห็นสภาพของปัญหาของการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักดังกล่าว ดังนี้

๓.๒.๑ สภาพปัญหาในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

๑) ข้อมูลการประกอบธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพมหานคร^{๔๑}

กรุงเทพมหานครมีโรงแรมที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมโดยถูกต้องตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ จำนวน ๔๘๘ แห่ง^{๔๒} แยกเป็นรายประเภท ดังนี้

- (๑) โรงแรมประเภท ๑ โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก จำนวน ๕๘ แห่ง
- (๒) โรงแรมประเภท ๒ โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร จำนวน ๑๘๓ แห่ง
- (๓) โรงแรมประเภท ๓ โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหาร และสถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา จำนวน ๑๘๗ แห่ง
- (๔) โรงแรมประเภท ๔ โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหาร สถานบริการและห้องประชุมสัมมนา จำนวน ๔๐ แห่ง

นอกจากนั้น ยังปรากฏข้อมูลอย่างไม่เป็นทางการว่า ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร มีที่พักรายวันที่เรียกชื่ออย่างอื่น และโรงแรมที่ยังไม่ได้จดทะเบียนอย่างถูกต้อง มากกว่า ๑,๕๐๐ แห่ง

^{๔๑} ที่มาของข้อมูล : สมาคมผู้ประกอบการজননখাবসার (กรุงเทพมหานคร)

^{๔๒} สืบค้น จาก <https://multi.dopa.go.th/omd3/news/cate6> เมื่อวันที่ ๘ เมษายน ๒๕๖๔

ตารางที่ ๑ แสดงสถานประกอบกิจการห้องพักรายวัน ที่ไม่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ในเขตพระนคร

ลำดับ	แขวง.	จำนวน	หมายเหตุ
๑	สำราญราษฎร์	๓	
๒	เสาชิงช้า	๔	
๓	วัดราชบพิธ	๒	
๔	ศาลเจ้าพ่อเสือ	๑๑	
๕	วัดสามพระยา	๖	
๖	บ้านพานถม	๓๐	
๗	บวรนิเวศ	๒๖	
๘	บางขุนพรหม	๘	
๙	ตลาดยอด	๓๕	
๑๐	ชนะสงคราม	๒๐	
๑๑	วังบูรพาภิรมย์	๔	
๑๒	พระบรมมหาราชวัง	๓	
รวม		๑๕๒	

๒) สภาพปัญหา

ในพื้นที่เขตพระนคร โดยเฉพาะบริเวณถนนข้าวสาร ถนนรามบุตรี ถนนตานี ถนนไกรสีห์ ถนนพระอาทิตย์ และถนนพระสุเมรุ ซึ่งนักท่องเที่ยวต่างชาติส่วนใหญ่รู้จักกันอย่างแพร่หลาย ในบริเวณดังกล่าวมีสถานที่พักที่ให้บริการนักท่องเที่ยวจำนวนมากที่ให้บริการในลักษณะที่พักรายวัน (เกสเฮาส์) ซึ่งมีทั้ง กรณีที่ลักษณะโครงสร้างอาคารไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่จะขอรับใบอนุญาตโรงแรมได้ หรือผู้ประกอบการซื้ออาคารเดิมมาปรับปรุงเป็นห้องพักรายวัน หรือบางรายเป็นผู้ประกอบกิจการห้องพักรายเดือน แต่ได้แบ่งหรือปรับกิจการเป็นให้เช่าเป็นรายวัน ซึ่งทั้งหมดที่กล่าวมานี้ อยู่ในเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับอนุญาตทั้งสิ้น ทั้งนี้ทำให้ผู้ประกอบการที่ได้รับใบอนุญาตอย่างถูกต้อง เห็นว่า กลุ่มผู้ประกอบการโดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นการเอาเปรียบในเชิงธุรกิจแก่พวกตน นำมาซึ่งความขัดแย้งระหว่างผู้ประกอบการด้วยกัน และการที่ไม่สามารถประกอบกิจการโรงแรมให้ถูกต้องได้ ในเขตเศรษฐกิจสำคัญ ก็เป็นการเสียโอกาสในการพัฒนาเศรษฐกิจโดยรวม อีกทั้ง อาจทำให้ผู้เข้ารับบริการไม่ได้รับความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินเท่าที่ควร และทำให้ภาครัฐไม่อาจควบคุมกำกับดูแลได้อย่างทั่วถึง จากปัญหาในภาพรวมข้างต้น สามารถกำหนดประเด็นปัญหาได้ ดังนี้

๑) กรณีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางประเภท ที่ออกตามความเหมาะสมในการใช้พื้นที่รวมของบริเวณนั้น แต่ในบางส่วนของพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปแล้ว นักท่องเที่ยวมีต้องการที่พักจำนวนมาก แต่ไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากผิดข้อบัญญัติดังกล่าว

๒) กรณีกฎหมายว่าด้วยผังเมืองและควบคุมอาคาร ที่ต้องมีระยะร่น ที่ว่าง ที่จอดรถ ตามที่กำหนด ซึ่งในบางพื้นที่ที่เป็นย่านเศรษฐกิจ จะไม่มีพื้นที่เพียงพอในการปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าวได้ ครบถ้วน

๓) กรณีอาคารที่จะนำมาประกอบธุรกิจโรงแรมบางแห่งเป็นอาคารเก่าที่สร้างมาเป็นเวลานานแล้ว ทำให้เอกสารที่ใช้ในการขออนุญาตไว้เดิมสูญหายหรือยังหาไม่พบ ซึ่งจะต้องไปขอคัดสำเนาที่สำนักงานเขตหรือท้องที่ที่ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้นได้ยื่นขออนุญาตไว้ และในกรณีที่ไม่มีพบสำเนาใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร (อ.๑) หรือใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖) ก็จะต้องใช้เวลาในการค้นหาหรือให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าหน้าที่ที่ต้องใช้เวลาพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อตรวจสอบว่ามี การขออนุญาตจริงหรือไม่ ประกอบกับผู้จะขอใบอนุญาตดัดแปลงมีจำนวนมาก ซึ่งอาจทำให้การขออนุญาต ไม่ทันตามเวลาที่กำหนดในวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔ ตามกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ อีกทั้งในช่วงตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นต้นมา ที่มีการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ขาดเงินทุนหมุนเวียนที่จะนำมาใช้ในการดัดแปลงอาคารเพื่อใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมให้ทันตามกำหนด ดังกล่าวได้

๔) กรณีกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ ที่กำหนดให้ต้องได้รับใบรับรองการดัดแปลงอาคารหรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร และมีเงื่อนไขเพิ่มเติม คือ อาคารเกิน ๓ ชั้น ต้องติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย ต้องมีผนังทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที ติดตั้งไฟสำรอง ติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ ๑ เครื่องต่อพื้นที่ อาคารไม่เกิน ๒๐๐ ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน ๓๐ เมตร และอาคารสูง ๔ ชั้นขึ้นไปบันไดหนีไฟที่ไม่ใช่ แนวตั้ง ซึ่งผู้ประกอบการส่วนใหญ่ มีพื้นที่ไม่เพียงพอที่จะรองรับมาตรการดังกล่าว อีกทั้งยังเป็นการลงทุน ที่ค่อนข้างสูงสำหรับผู้ประกอบการรายย่อย จึงทำให้การขอใบรับรองดัดแปลงอาคารเป็นไปได้ยาก

๕) คำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติที่ ๖/๒๕๖๒ ด้รับยกเว้น การใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้ผังเมืองรวม ตามกฎหมายว่าด้วยผังเมือง และข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนด บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ตามกฎหมายว่าด้วย ควบคุมอาคาร เท่านั้น ไม่ครอบคลุมปัญหาในด้านอื่นๆ

๓.๒.๒ สภาพปัญหาในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่

๑) ข้อมูลการประกอบธุรกิจโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่^{๔๓}

จังหวัดเชียงใหม่เป็นพื้นที่ที่มีนักท่องเที่ยวหลากหลายทั้งคนไทยและชาวต่างชาติที่มาจาก อเมริกา ยุโรป และจีน โดยนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่มักจะเลือกพักในพื้นที่ตัวเมือง เขตชุมชนเมืองเก่าเชียงใหม่ และพื้นที่อื่นๆในตัวเมือง ทำให้เกิดความต้องการห้องพักขนาดเล็กจำนวนมาก ผู้ประกอบการจึงสนองตอบความต้องการด้วยการปรับปรุงอาคารและสภาพพื้นที่ดั้งเดิมจากบ้านอยู่อาศัย หอพัก และลักษณะอาคารอื่นๆที่มีโรงแรม มาให้บริการกับนักท่องเที่ยว จากข้อมูลในเว็บไซต์ของห้องพักออนไลน์ พบว่า จังหวัดเชียงใหม่ มีที่พักให้บริการมากกว่า ๖,๕๐๐ แห่ง สามารถขอใบอนุญาตถูกต้องตามกฎหมายไม่เกิน ๖๐๐ แห่ง จะเห็นได้ว่าร้อยละ ๙๐ ของผู้ให้บริการทั้งหมดไม่สามารถประกอบธุรกิจให้ถูกต้องตามกฎหมายได้ นับเป็นจังหวัดที่มีปัญหามากจังหวัดหนึ่ง

๒) สภาพปัญหา

ที่พักขนาดเล็กจำนวนมากในจังหวัดเชียงใหม่ ไม่สามารถประกอบธุรกิจให้เป็นไปตามกฎหมายได้ เนื่องจากขัดข้องด้วยข้อกำหนดตามกฎหมาย ดังนี้

(๑) ปัญหา อาคารที่สร้างอยู่ในพื้นที่ขนาดเล็กในตัวเมือง และพื้นที่เศรษฐกิจไม่อาจแก้ไข ดัดแปลง ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารได้ เช่น ระยะเวลาเช่า ระยะเวลา รัน บันไดหลัก เป็นต้น

(๒) ปัญหาที่พักขนาดเล็กนอกเมืองเชียงใหม่ เช่น ม่อนแจ่ม บ้านป่าม่วง แม่แรม เป็นต้น มีปัญหาเรื่องเอกสารสิทธิที่ดิน และปัญหาข้อกำหนดพระราชบัญญัติควบคุมอาคารเช่นกัน ส่วนในพื้นที่เศรษฐกิจอันดับต้นๆ ได้แก่ แม่กำปอง ก็ติดขัดปัญหาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

๓.๒.๓ สภาพปัญหาในพื้นที่จังหวัดชลบุรี

๑) ข้อมูลการประกอบธุรกิจโรงแรมในจังหวัดชลบุรี^{๔๔}

จังหวัดชลบุรีมีผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมที่ไม่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมาย มากกว่า ๑๐,๐๐๐ แห่ง หรือประมาณ ๑๐๐,๐๐๐ ห้อง สำหรับในพื้นที่เมืองพัทยา มีอาคารที่เข้าข่ายจะต้องขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมประมาณ ๒,๐๐๐ แห่ง แต่มีเพียงแค่ ๕๐๐ แห่งเท่านั้นที่มาจดแจ้งเพื่อขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร และมีเพียง ๔๗ แห่งที่ปรับปรุงแล้วผ่านได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

^{๔๓} ที่มาของข้อมูล ผู้ประกอบการกลุ่มลำปาง จังหวัดเชียงใหม่

^{๔๔} ที่มาของข้อมูล : ประธานสภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยว จังหวัดชลบุรี

ตารางที่ ๒ แสดงข้อมูลอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมที่ยังไม่ได้รับใบอนุญาตพื้นที่จังหวัดชลบุรี

ลำดับ	พื้นที่	โรงแรม			หมายเหตุ
		จำนวน	ประเภท ๑	ประเภท ๒	
๑	อ.เมืองชลบุรี	๒๑๑	๒๒	๑๘๙	
๒	อ.ศรีราชา	๑๔๑	๑๙	๑๒๒	
๓	เมืองพัทยา, หนองปรือ, บางละมุง	๓,๘๒๗			แต่ละประเภทมีจำนวน ใกล้เคียงกัน
๔	อ.สัตหีบ	๓๗๐	๑๐๘	๒๖๒	
๕	อ.บ้านบึง	๗	-	๗	
๖	อ.พานทอง	๑๐	-	๑๐	
๗	อ.บ่อทอง	๑	-	๑	
๘	เกาะสีชัง	๕๖	๑	๕๕	
รวม		๔,๖๒๓			

ตารางที่ ๓ แสดงข้อมูลโรงแรมที่ติดปัญหาในการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมพื้นที่จังหวัดชลบุรี

ลำดับ	อำเภอ	จำนวน โรงแรม	จำนวน คอนโด	ประเภท				ได้รับ ใบอนุญาต	ไม่ได้ แจ้ง ปัญหา	หมายเหตุ	
				๑	๒	๓	๔				
๑	เมืองชลบุรี	๑๘๙	๒๒	๒๒	๑๘๙	-	-	๑๒๒	-		
๒	ศรีราชา	๑๒๒	๑๙	๑๙	๑๒๒	-	-	๘๖	-		
๓	บางละมุง	๑๒๕๐	๒๕๗๗	๒๕๗๗	๑๒๕๐	-	-	๓๔๖	๓๐๔		
๔	สัตหีบ	๒๖๒	๑๐๘	๑๐๘	๒๖๒	-	-	๑๕๓	-		
๕	บ้านบึง	๗	-	-	๗	-	-	๑๒	-		
๖	พนัสนิคม	-	-	-	-	-	-	-	-		
๗	พานทอง	๑๐	-	-	๑๐	-	-	-	-		
๘	หนองใหญ่	-	-	-	-	-	-	-	-		
๙	บ่อทอง	๑	-	-	๑	-	-	-	-		
๑๐	เกาะสีชัง	๕๕	๑	๑	๕๕	-	-	๒	-		
๑๑	เกาะจันทร์	-	-	-	-	-	-	๑	-		
รวม		๑๘๙๖	๒๗๒๗					๗๓๗	๓๐๔		
รวมจำนวนโรงแรมทั้งหมด				๒,๙๓๗							

๒) สภาพปัญหา

ปัญหาของผู้ประกอบการที่ไม่สามารถขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายได้ เนื่องจากไม่สามารถดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายได้ ดังนี้

(๑) กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ มีปัญหา เช่น พื้นที่ว่างมีไม่พอเท่าที่กฎหมายกำหนด บันไดหนีไฟไม่มี หรือมีแต่ขนาดต่ำกว่าที่กฎหมายกำหนด บันไดหลักไม่ได้ขนาดตามกฎหมาย ช่องทางเดินเล็กกว่า ๑.๕๐ เมตร เป็นต้น

(๒) ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๖๓ ได้กำหนดให้อาคารที่จะมีการตัดแปลง เปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรม จะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น หรือทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งในปัจจุบันมีนิติบุคคลที่มีใบอนุญาตทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพียง ๘๖ ราย (ข้อมูล ณ วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔) ซึ่งจะเห็นได้ว่าไม่เพียงพอต่อจำนวนของอาคารที่ต้องการทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมทั้งเบื้องต้นและฉบับเต็ม เฉพาะเมืองพัทยา คาดว่ามีอาคารที่รอทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมอยู่ประมาณ ๒,๐๐๐ อาคาร

(๓) ปัญหาจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ ตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นต้นมา ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ขาดเงินทุนหมุนเวียนที่จะนำมาใช้ในการตัดแปลงอาคารเพื่อใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมให้ทันตามกำหนดในวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔ ตามกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑

๓.๒.๔ สภาพปัญหาในพื้นที่จังหวัดระยอง

๑) ข้อมูลการประกอบธุรกิจโรงแรมในจังหวัดระยอง^{๔๔}

ปัจจุบันในพื้นที่จังหวัดระยองมีโรงแรมทั้งสิ้น ประมาณ ๗๐๐ แห่ง เป็นโรงแรมที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงแรม จำนวน ๒๕๒ แห่ง ส่วนที่เหลือยังคงเปิดกิจการโดยมิได้รับใบอนุญาตตามกฎหมาย โดยมีสาเหตุสำคัญอยู่หลายประการ เช่น การเปลี่ยนแปลงอาคาร การใช้ประโยชน์จากอพาร์ทเมนต์ เป็นโรงแรมหรือจากบ้านเป็นรีสอร์ท ๓ - ๔ ห้อง แล้วก่อสร้างเพิ่มเติมอีกหลายหลัง จนเข้าลักษณะเป็นโรงแรม หรือการก่อสร้างไปก่อนแล้วแต่ยังไม่ได้ออกอนุญาต หรือเป็นกรณีที่ยังไม่มีความชัดเจนในเรื่องกรรมสิทธิ์ของที่ดิน เช่น โรงแรมบนเกาะเสม็ด เป็นต้น

ภายหลังจากมีคำสั่งคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๖/๒๕๖๒ เรื่อง มาตรการส่งเสริมและพัฒนามาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภท มีผลใช้บังคับในวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๒ ปรากฏว่ามีผู้ประกอบการจำนวนมาก แจ้งคำขอเปลี่ยนแปลงอาคารเป็นโรงแรม เพื่อให้ถูกต้องตามกฎหมาย มายังองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (องค์การบริหารส่วนตำบล หรือเทศบาล) อยู่ระหว่างการ

^{๔๔} ที่มาของข้อมูล : สภาคมนท่งเที่ยวเกาะเสม็ด จังหวัดระยอง

รับคำขอ และพบว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะมีปัญหาในเรื่องการไม่มีใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร เนื่องจากสูญหาย หรือไม่ได้ยื่นขอไว้ตั้งแต่แรก หรือไม่มีช่างโยธาลงนาม หรือเขียนแบบให้ หรือมีปัญหาเรื่องการก่อสร้างในที่ดินของกรมธนารักษ์หรืออุทยานฯ และยังไม่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานเจ้าของพื้นที่นั้น ๆ

จากปัญหาดังกล่าวข้างต้น จังหวัดระยองจึงมีคำสั่งที่ ๑๖๙๑๖/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๖๓ แต่งตั้งคณะกรรมการสนับสนุนการดำเนินการตามคำสั่งคณะกรรมการรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๖/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๒ เพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริง และสภาพปัญหา รวมทั้งให้คำแนะนำ เพื่อแก้ไขปัญหาโรงแรมที่ยังไม่เข้าสู่ระบบของกฎหมายให้สามารถดำเนินการตามขั้นตอน เพื่อขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมาย รวมถึงกรณีที่โรงแรมไม่สามารถดำเนินการอย่างถูกต้องตามกฎหมายได้ เนื่องจากมีข้อจำกัดเรื่องการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามกฎหมายอื่น ทั้งนี้ ให้เร่งรัดดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จ ภายใน ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔

เนื่องจากปัญหาต่าง ๆ ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น จากการสำรวจของอำเภอทั้ง ๘ แห่ง มีโรงแรมที่ยังไม่ขออนุญาตให้ถูกต้องจำนวนมากกว่า ๓๐๐ แห่ง ทั้งนี้ คณะทำงานตามคำสั่งของจังหวัดระยอง ได้กำหนดการประชุมเพื่อเร่งรัดการดำเนินการในต้นเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ นี้

๒) สภาพปัญหา

(๑) ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะมีปัญหาในเรื่องการไม่มีใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร เนื่องจากสูญหาย หรือไม่ได้ยื่นขอไว้ตั้งแต่แรก หรือไม่มีวิศวกรโยธาลงนาม หรือสถาปนิกเขียนแบบให้

(๒) ปัญหาเรื่องการก่อสร้างในที่ดินของกรมธนารักษ์ เนื่องจาก ในพื้นที่หมู่ที่ ๔ บ้านเกาะเสม็ด เขตรับผิดชอบองค์การบริหารส่วนตำบลเพ ผู้ประกอบการได้นำอาคารประเภทอื่น มาประกอบธุรกิจโรงแรม (ข้อมูล ณ วันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๖๓) มาแจ้งขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม จำนวน ๑๑๖ ราย ปรากฏว่าสถานที่ประกอบการตั้งอยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติ ๙๙ แห่ง ตั้งอยู่นอกเขตอุทยานแห่งชาติ ๒๐ แห่ง ทำการเช่าพื้นที่กรมธนารักษ์ ๑๐๓ แห่ง ไม่ทำการเช่าพื้นที่กับกรมธนารักษ์ ๑๖ แห่ง และมีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) ๕๖ แห่ง โดยปัญหาของผู้ประกอบการโรงแรมบนเกาะเสม็ด ที่ยังไม่ได้รับใบอนุญาต เนื่องจากปัญหาการประกอบกิจการในเขตที่ดินของรัฐ ที่ขอเช่าจากกรมธนารักษ์แล้ว แต่ปรากฏว่าพื้นที่ดังกล่าวอยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติ จะต้องส่งแบบแปลนให้กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช พิจารณาให้ความเห็นชอบ และเมื่อเห็นชอบแล้วจะแจ้งให้กรมธนารักษ์ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป ทำให้การดำเนินการขอเช่าพื้นที่เป็นไปโดยล่าช้า อัจฉรวรรณหลักฐานขออนุญาตได้ไม่ทันกำหนดที่กฎหมายผ่อนผัน

๓.๒.๕ สภาพปัญหาในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต

๑) ข้อมูลการประกอบธุรกิจโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต^{๑๖}

จังหวัดภูเก็ตมีโรงแรมที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม จำนวน ๗๓๔ แห่ง แยกเป็นรายอำเภอ ได้ตามตารางแสดงข้อมูลโรงแรมและที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต

ตารางที่ ๔ แสดงข้อมูลโรงแรมและที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต

ลำดับ	อำเภอ	โรงแรม/ประเภท					ที่พักที่ไม่เป็น โรงแรม	รวมทั้งสิ้น
		๑	๒	๓	๔	รวม		
๑	เมืองภูเก็ต	๑๓๖	๑๕๙	๕๗	๑๗	๓๖๙	๒๖	๓๙๕
๒	กระทุ่ม	๔๑	๑๐๗	๔๕	๓๓	๒๒๖	๒	๒๒๘
๓	ถลาง	๕๐	๔๐	๓๔	๑๕	๑๓๙	๑๖	๑๕๕
	รวม	๒๒๗	๓๐๖	๑๓๖	๖๕	๗๓๔	๔๔	๗๗๘

ข้อมูลจากภาคธุรกิจเอกชนและช่องทางสื่อสารออนไลน์ระบุว่า จังหวัดภูเก็ตมีโรงแรมที่ยังไม่ได้เข้าสู่ระบบตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ไม่น้อยกว่า ๒,๐๐๐ แห่ง ซึ่งมีจำนวนมากกว่าโรงแรมที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายประมาณ ๓ เท่า

จากกรณีที่มีผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังไม่ได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมอย่างถูกต้องตามกฎหมาย จังหวัดภูเก็ตได้ดำเนินการแก้ไข ดังนี้

(๑) ระยะเวลา ได้ออกประกาศฯ ให้ผู้ประกอบการสถานที่พักประเภทอื่นที่นำห้องพักมาเปิดให้เช่าต่ำกว่ารายเดือน มายื่นขออนุญาตให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ภายในระยะเวลา ๒ เดือน นับแต่กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ ใช้บังคับ พร้อมทั้งแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อแก้ไขปัญหาการนำสถานที่พักประเภทอื่นมาประกอบธุรกิจโรงแรมระดับอำเภอและระดับจังหวัด เพื่อให้คำแนะนำแก่ผู้ประกอบการที่ยื่นขออนุญาตแก้ไขปรับปรุงให้ถูกต้องตามกฎหมายเป็นราย ๆ ไป

ผลการดำเนินการระยะแรก มีสถานที่พักประเภทอื่นมายื่นคำขอเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมทั้งสิ้น ๑,๐๐๗ ราย สามารถช่วยเหลือผู้ประกอบการไปได้แล้ว ๑๐๕ ราย อีกประมาณ ๙๐๒ ราย อยู่ระหว่างการปรับปรุงแก้ไขอาคารตามคำแนะนำของคณะทำงาน

(๒) ระยะที่สอง หลังจากมีคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ที่ ๖/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๒ จังหวัดได้ประชาสัมพันธ์ให้ผู้ประกอบการที่นำอาคารประเภทอื่นมาประกอบธุรกิจโรงแรมและได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบถึงการฝ่าฝืนการกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามคำสั่งคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๖/๒๕๖๒

^{๑๖} ที่มาของข้อมูล : สยามโรงแรมภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต

ผลการดำเนินการปรากฏว่ามีผู้ประกอบการไปแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ จำนวน ๙๙๔ แห่ง และได้ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว ๒๖ แห่ง อยู่ระหว่างการปรับปรุงแก้ไขอาคารและซ่อบกพร่องต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๙๖๘ แห่ง

ตารางที่ ๕ แสดงโรงแรมที่ได้แจ้งปรับปรุงตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติที่ ๖/๒๕๖๒

อำเภอ	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น.	ข้อมูลทั่วไป				หมายเหตุ
		จำนวนโรงแรม	ประเภท ๑	ประเภท ๒	อนุญาตแล้ว	
เมืองภูเก็ต	เทศบาลนครภูเก็ต	๖๑				
	เทศบาลตำบลกะรน	๒๐๘	๑๐๖	๔๔	๓	ไม่มีข้อมูล ๕๗
	เทศบาลตำบลฉลอง	๖๙	๖๘	๑	๒	
	เทศบาลตำบลรัษฎา	๗	๗	-	๑	
	เทศบาลตำบลราไวย์	๔๒	๔๐	๒	๓	
	เทศบาลตำบลวิชิต	๑๖				
	อบต.เกาะแก้ว	๔	๒	๒		
กะทู้	อบต.กมลา	๔๖	๔๖	-	๒	
	เทศบาลเมืองกะทู้	๖	๔	๒		
	เทศบาลเมืองป่าตอง	๔๑๑	๒๒๗	๑๖๓	๔	ไม่เข้าข่าย ๑
ถลาง	เทศบาลตำบลปากคอก	๑๖				
	เทศบาลตำบลศรีสุนทร	๖	๖	-		
	อบต.สาคร	๔๕	๔๕	-	๓	
	อบต.เชิงทะเล	๔๙	๔๖	-	๕	ไม่ระบุ ๑
	เทศบาลตำบลเทพกษัตรี	๗				
	อบต.ไม้ขาว	๑				
รวม		๙๙๔				

จากการดำเนินการดังกล่าวพบว่า สถานที่พักที่ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และยังไม่สามารถออกใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ได้เนื่องจากติดขัดข้อกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเรียงตามลำดับความสำคัญของปัญหา ดังนี้

(๑) พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ (ประมาณร้อยละ ๘๐)

(๒) พระราชบัญญัติอาคารชุดและพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน (ประมาณร้อยละ ๑๐)

(๓) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ประมาณร้อยละ ๑๐)

๒) สภาพปัญหา

เนื่องจากในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตมีสถานที่พักประเภทอื่นจำนวนมากที่ได้นำห้องพักมาเปิดบริการให้เช่าต่ำกว่ารายเดือน ซึ่งเข้าข่ายการประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย ทำให้ผู้ประกอบการที่ได้รับอนุญาตถูกต้องตามกฎหมายเกิดความเสียเปรียบในเชิงธุรกิจ นำมาซึ่งความขัดแย้งระหว่างผู้ประกอบการด้วยกันเอง และสำหรับในส่วนของผู้เข้าพักก็ยังไม่ได้รับความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินเท่าที่ควร รวมถึงการควบคุมกำกับดูแลอย่างไม่ทั่วถึง จากสภาพปัญหาดังกล่าว จึงสามารถสรุปประเด็นปัญหาได้ ดังนี้

(๑) อาคารสถานที่พักประเภทอื่นที่มีอยู่ก่อนกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และที่แก้ไข (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ มีผลใช้บังคับที่มีห้องพักตั้งแต่ ๓๐ ห้องขึ้นไป จะต้องจัดทำและเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นภาระแก่ผู้ประกอบการมาก

(๒) คำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ที่ ๖/๒๕๖๒ เป็นการยกเว้นการใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารเท่านั้น ไม่ได้ยกเว้นกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

(๓) กรณีที่เป็นอาคารเก่าหรือเป็นอาคารที่มีอยู่ก่อนแล้ว หากนำมาเปลี่ยนหรือดัดแปลงอาคารมาเป็นโรงแรม การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมจะเป็นการเพิ่มภาระ เงื่อนไข เวลา และค่าใช้จ่ายให้ผู้ประกอบการ

(๔) อาคารชุดหรือคอนโดเนียม ไม่สามารถนำมาขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้ เนื่องจากยังไม่ได้เปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารควบคุมการใช้ประเภทอาคารชุดเป็นอาคารควบคุมการใช้ประเภทโรงแรม เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดบางส่วน ยังไม่ได้ให้ความยินยอมและยังไม่ได้เพิกถอนการจดทะเบียนอาคารชุด

(๕) การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นการรายงานกำหนดมาตรการต่าง ๆ ที่ต้องได้รับอนุญาตจากทางราชการตามกฎหมายก่อนเริ่มก่อสร้างหรือดำเนินการต้องจัดทำ แต่กรณีอาคารเก่า หรือเป็นอาคารที่มีอยู่ก่อนแล้ว หากนำมาเปลี่ยนหรือดัดแปลงอาคารมาเป็นโรงแรม การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมจะเป็นการเพิ่มภาระ เงื่อนไข เวลา และค่าใช้จ่ายให้ผู้ประกอบการ

๓.๒.๖ สภาพปัญหาในพื้นที่เกาะหลีเป๊ะ จังหวัดสตูล

๑) ข้อมูลการประกอบธุรกิจโรงแรมในพื้นที่เกาะหลีเป๊ะ^{๔๗}

เกาะหลีเป๊ะเป็นศูนย์กลางการเดินทางสำหรับนักท่องเที่ยว ที่เดินทางมาเที่ยวหมู่เกาะอาดัง-ราวี สภาพปัจจุบันของพื้นที่เกาะหลีเป๊ะจึงเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญลำดับต้น ๆ ของโลก นักท่องเที่ยว

^{๔๗} ที่มาของข้อมูล : องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะสาหร่าย จังหวัดสตูล

ต่างหลังไหลเข้ามาจำนวนมากทำให้เกิดธุรกิจต่อเนื่อง ปัจจุบันรัฐบาลมีนโยบายเกี่ยวกับการท่องเที่ยว โดยการพัฒนาการท่องเที่ยว พัฒนาคุณภาพและความหลากหลายของแหล่งท่องเที่ยว เช่น แหล่งท่องเที่ยว ในเชิงกลุ่มพื้นที่เมืองหลักและเมืองรองที่มีศักยภาพ การท่องเที่ยวเชิงสร้างสรรค์และวัฒนธรรม การท่องเที่ยวเชิงธุรกิจ การท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ การท่องเที่ยวเชิงกีฬาและนันทนาการ เป็นต้น เพื่อดึงดูด นักท่องเที่ยวที่มีคุณภาพ เพื่อให้ นักท่องเที่ยวสามารถเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยวในพื้นที่ต่างๆของประเทศได้อย่างสะดวกและทั่วถึง ดูแลความปลอดภัยของนักท่องเที่ยว ส่งเสริมให้เกิดการกระจายรายได้จากธุรกิจท่องเที่ยวสู่ชุมชน เพื่อเพิ่มศักยภาพของเศรษฐกิจฐานรากให้สามารถสร้างรายได้และกระจายรายได้สู่ชุมชน สร้างความเข้มแข็งให้ชุมชนมีการประกอบอาชีพสุจริต ให้เศรษฐกิจมีความคล่องตัว เกิดการสร้างงาน ขณะเดียวกันก็ลดความขัดแย้งในชุมชนและจัดให้กิจการที่อยู่นอกระบบเข้ามาอยู่ในระบบให้ถูกต้อง ตามกฎหมาย มีการบริหารจัดการที่ดีและมีการตรวจสอบควบคุมโดยรัฐ ทั้งนี้ มีทั้งผู้ที่นำอาคารอื่น มาให้บริการเป็นที่พักแก่ประชาชน และใช้บ้านเรือนที่อยู่อาศัยให้บริการในรูปแบบของโรงแรม ตามแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ เพื่อหารายได้

ดังนั้น เพื่อส่งเสริมการประกอบอาชีพสุจริตของชุมชนเพื่อให้เศรษฐกิจมีความคล่องตัวเกิดการกระจายรายได้เกิดการสร้างงานขณะเดียวกันก็ลดความขัดแย้งในชุมชนและจัดให้กิจการที่อยู่นอกระบบ เข้ามาอยู่ในระบบให้ถูกต้องตามกฎหมายมีการบริหารจัดการที่ดีและมีการตรวจสอบควบคุมโดยรัฐ ประกอบกับเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวให้เกิดผลสัมฤทธิ์อย่างเป็นรูปธรรมและเกิดประสิทธิภาพสูงสุด เป็นประโยชน์ในทางเศรษฐกิจชุมชน แต่ยังคงดำรงสภาพที่สอดคล้องกับการใช้ที่ดินประเภทอนุรักษ์ เพื่อเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิตประชาชน ประกอบกับเป็นการใช้ประโยชน์ในที่ดินให้คุ้มค่าเกิดประโยชน์ โดยตรงต่อคุณภาพชีวิตของประชาชน โดยยังคงอนุรักษ์ธรรมชาติ องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะสาหร่าย จึงได้รายงานขอออกข้อบัญญัติท้องถิ่น เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร บางประเภทในพื้นที่บริเวณเกาะหลีเป๊ะ ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะสาหร่าย อำเภอเมืองสตูล จังหวัดสตูล พ.ศ. ที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อแก้ปัญหาให้สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่เพื่อกิจกรรมของชุมชนได้

๒) สภาพปัญหา

ในพื้นที่เกาะหลีเป๊ะ ซึ่งอยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะสาหร่าย อำเภอเมืองสตูล จังหวัดสตูล มีพื้นที่เกาะประมาณ ๑,๓๐๐ ไร่ เป็นพื้นที่อุทยานประมาณ ๙๐๐ ไร่ เป็นพื้นที่เอกชน จำนวน ๔๐๐ ไร่ จากการเติบโตทางด้านกรท่องเที่ยวในพื้นที่เกาะหลีเป๊ะ ทำให้มีการประกอบธุรกิจที่พักในพื้นที่เพิ่ม จำนวนมากขึ้นตามไปด้วย แต่ไม่สามารถขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมให้ถูกต้องตามกฎหมายได้ ซึ่งเกิดจาก ปัญหาที่สำคัญ ดังนี้

(๑) ปัญหาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ซึ่งมีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ได้กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บริเวณเกาะหลีเป๊ะ ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะสาหร่าย อำเภอเมืองสตูล จังหวัดสตูล ไว้ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินการก่อสร้าง ทั้งนี้ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๑๐ ให้อำนาจราชการส่วนท้องถิ่น ออกข้อบัญญัติเรื่องที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวง ที่ออกตามความในมาตรา ๘ เช่น ในการห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร เป็นต้น โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร และได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งองค์การบริหารส่วนตำบล เกาะสาหร่าย ได้เสนอขอความเห็นชอบในการออกข้อบัญญัติเรื่องที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าว แต่จนถึงปัจจุบันยังไม่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร จึงทำให้ปัญหายังไม่ได้รับการแก้ไข

(๒) พื้นที่เกาะหลีเป๊ะ เป็นพื้นที่รวมอยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติหมู่เกาะตะรุเตา ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของกรมอุทยาน สัตว์ป่า และพันธุ์พืช จากการตรวจสอบการถือครองที่ดินบนพื้นที่เกาะพบว่า มีการออกเอกสารสิทธิที่ดินโดยมิชอบจำนวนหนึ่ง ทั้งนี้ กรมอุทยาน สัตว์ป่า และพันธุ์พืช ได้ส่งเรื่องให้กรมที่ดินดำเนินการตามกฎหมายแล้ว ซึ่งถ้าผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมได้ที่ดินมาโดยมิชอบ อาจต้องทำการรื้อถอนอาคารโรงแรม ที่พักบนที่ดินดังกล่าวตามกฎหมาย

๓.๒.๗ สภาพปัญหาในพื้นที่จังหวัดสุราษฎร์ธานี^{๔๔}

๑) ข้อมูลการประกอบธุรกิจโรงแรมในจังหวัดสุราษฎร์ธานี

จังหวัดสุราษฎร์ธานี ผู้ประกอบกิจการโรงแรม จำนวน ๑,๕๒๕ ราย

๒) สภาพปัญหา

การประกอบธุรกิจโรงแรมในพื้นที่จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีปัญหา ดังนี้

(๑) ปัญหาในเรื่องพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ได้แก่ บันไดหนีไฟสำหรับอาคารที่เกิน ๓ ชั้นขึ้นไป บันไดหลัก ที่จอดรถ ความกว้างของทางเดิน

(๒) ปัญหาตามพระราชบัญญัติการผังเมือง

(๓) ปัญหาไม่มีกฎหมายรองรับที่พักแบบ เรือนแพ ที่มีมากในเขื่อนเชี่ยวหลาน ซึ่งยังไม่มีกฎหมายที่จะใช้ในการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย สำหรับโครงสร้างของที่พักดังกล่าว จึงทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้ เนื่องจากไม่มีใบอนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารไปประกอบเป็นหลักฐาน รวมทั้ง ปัญหาเรื่องสิ่งแวดล้อม

^{๔๔} ที่มาของข้อมูล : สภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยว จังหวัดสุราษฎร์ธานี

๓.๓ สรุปปัญหาสำคัญจากพื้นที่ต่าง ๆ

เนื่องจากในการรวบรวมสภาพปัญหาจากพื้นที่ต่างๆข้างต้นบางปัญหาไม่อาจแก้ไขได้ เช่น อาคารชุดหรือ อาคารในพื้นที่จัดสรร ไม่อาจเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารได้ เพราะขัดต่อกฎหมายที่คุ้มครองความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของเอกชนเป็นส่วนรวม บางพื้นที่นำเสนอปัญหาที่อยู่ในหลักเกณฑ์ของการผ่อนปรนในการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๖/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๒ แล้ว เป็นต้น จึงได้สรุปเฉพาะปัญหาที่สำคัญและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ขอบเขตของรายงานฉบับนี้ ดังนี้

๓.๓.๑ ปัญหาจาก พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ที่ไม่ครอบคลุมถึงการประกอบกาให้เช่าที่พักรายวันรูปแบบอื่น เช่น โฮมสเตย์ รีสอร์ท เรือนแพ บ้านต้นไม้ แคปซูล เป็นต้น

๓.๓.๒ ปัญหาจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม กรณีเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับมานาน และมีข้อกำหนดที่ซับซ้อนปฏิบัติตามได้ยาก และกรณีกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๖/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๒ จะครบกำหนดการบังคับใช้

๓.๓.๓ ปัญหาจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ กรณี กำหนดให้ ประกาศ กฎกระทรวง ที่ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ยังคงใช้บังคับอยู่ ซึ่งในปัจจุบัน สภาวะทางสังคม การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ได้เปลี่ยนแปลงไปมากแล้ว

๓.๓.๔ ปัญหาจากพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ เกี่ยวกับการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และกำหนดพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม

๓.๓.๕ ปัญหาจากข้อจำกัดเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดิน

บทที่ ๔

ผลการศึกษาและแนวทางการแก้ไขปัญหา การประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรม

จากการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้อง และสภาพปัญหาในพื้นที่ต่าง ๆ แล้วได้นำมาศึกษาวิเคราะห์ เพื่อหาแนวทางแก้ไขปัญหา ได้ดังนี้

๔.๑ ปัญหาที่เกิดจากพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗

๔.๑.๑ ผลการศึกษา

๑) กรณีความหมายของ “โรงแรม” ในการประกอบธุรกิจโรงแรมที่ถูกต้อง ตามกฎหมายจะต้องได้รับอนุญาตจากนายทะเบียน มิเช่นนั้นจะมีโทษทางอาญา ซึ่งการขออนุญาต จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎหมายนี้และกฎหมายอื่นที่ผูกโยงกันหลายเรื่อง ได้แก่ กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ทำให้เกิดปัญหากับผู้ประกอบการอย่างมาก โดยเฉพาะผู้ประกอบการที่ต้องการนำอาคารเดิม ที่ก่อสร้างไว้ตามวัตถุประสงค์ต่าง ๆ เช่น ใช้เป็นที่พัก อาคารพาณิชย์ เป็นต้น มาตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลง ใช้เป็นการประกอบธุรกิจโรงแรม ที่มีองค์ประกอบในการขออนุญาตที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายหลาย เรื่องหลายฉบับ จึงควรที่จะกำหนดมาตรการต่าง ๆ ให้ง่าย สะดวกในทางปฏิบัติต่อผู้ประกอบการ และเจ้าหน้าที่ที่ดำเนินการ ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ คณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรม^{๔๔} ซึ่งมีหน้าที่ในการให้คำแนะนำ เสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีเกี่ยวกับการกำหนดมาตรการควบคุมการ ประกอบธุรกิจโรงแรมก็มีตัวแทนด้านต่าง ๆ เป็นกรรมการฯ อยู่แล้ว

๒) ในประเด็นของคำว่า “สถานที่พักที่ไม่ใช่โรงแรม” ที่หมายถึงสถานที่พักที่มีจำนวน ห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกินสี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมด ไม่เกินยี่สิบคน นั้น ในประเด็นนี้น่าจะมีการพิจารณาศึกษาทบทวน เนื่องจากผู้ประกอบการหรือชุมชนที่ ต้องการประกอบอาชีพที่สุจริตที่มีทุนไม่มากนัก ต้องการประกอบอาชีพให้เข้าที่พักที่มีจำนวนห้องพัก เกินกว่าสี่ห้องไม่มากนัก ซึ่งส่วนใหญ่ใช้อาคารที่พักหรืออาคารพาณิชย์เดิมมาตัดแปลงเปลี่ยนแปลงการใช้เป็นที่พักให้เช่ารายวัน แต่ไม่สามารถที่ดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายโรงแรมได้เนื่องจากติดปัญหาที่ต้อง ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามกฎหมายต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น แต่ถ้ารัฐมีนโยบายที่จะส่งเสริมการประกอบ อาชีพสุจริต เพื่อให้เศรษฐกิจมีความคล่องตัวเกิดการกระจายรายได้ ลดความขัดแย้งในชุมชนและจัดให้ กิจการที่อยู่นอกระบบเข้ามาอยู่ในระบบให้ถูกต้องตามกฎหมาย ฯลฯ ตามเจตนารมณ์ในคำสั่งหัวหน้า คณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๖/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๒ ดังกล่าว ด้วยการพิจารณา เพิ่มจำนวนห้องพัก ตามความหมาย “สถานที่พักที่ไม่ใช่โรงแรม” ให้มากขึ้นก็จะทำให้สามารถ คลี่คลายปัญหาให้กับผู้ประกอบการทั่วประเทศได้เป็นจำนวนมาก

^{๔๔} มาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗

๓) กรณีการประกอบกิจการให้เช่าที่พักรายวันรูปแบบต่าง ๆ บางกิจการได้รับการส่งเสริมจากกรมการท่องเที่ยว ได้แก่ โฮมสเตย์ไทย และ แพที่พัก ซึ่งหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) “โฮมสเตย์ไทย” คือ ที่พักสำหรับนักท่องเที่ยวที่จะต้องพักร่วมกับเจ้าของบ้านชายคาเดียวกัน โดยมีห้องพักหรือพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านเหลือ สามารถนำมาดัดแปลงให้นักท่องเที่ยวพักได้ชั่วคราว ซึ่งมีจำนวนไม่เกิน ๔ ห้อง มีผู้พักรวมกันไม่เกิน ๒๐ คน โดยมีค่าตอบแทนและจัดบริการอำนวยความสะดวกตามสมควร อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริมซึ่งอยู่ในความหมายของคำว่า “สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม” ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่ออกตามความในมาตรา ๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ และผ่านการตรวจประเมินมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย ได้ขึ้นทะเบียนกับกรมการท่องเที่ยว ซึ่งจะได้รับเครื่องหมายรับรองมาตรฐานโฮมสเตย์ไทย ซึ่งมีอายุคราวละ ๓ ปี

(๒) “แพที่พัก” หมายถึง แพที่มีการจัดโครงสร้างไว้เป็นห้องพักหรือเรือนพัก โดยมีการผูกยึดอยู่กับที่และไม่มีการเคลื่อนที่ออกจากการผูกยึด ในขณะที่มีการให้บริการ โดยมีข้อกำหนดภาคบังคับ ประการหนึ่ง คือ ใบอนุญาตผู้ประกอบการโรงแรมหรือที่พัก ซึ่งถ้ามีห้องพักไม่เกินสี่ห้อง และมีผู้พักรวมกันไม่เกิน ๒๐ คน ก็เพียงพอไปยื่นขอรับแบบหนังสือรับแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม จากนายทะเบียนโรงแรม แต่ถ้ามีห้องพักเกินสี่ห้อง ก็จะต้องอยู่ในเกณฑ์ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ทุกประการ นอกจากนี้กรณีของแพที่พักยังต้องมีการขออนุญาตจอดแพจากกรมเจ้าท่า อีกด้วย

ดังนั้น การประกอบกิจการให้เช่าที่พักรายวันรูปแบบต่าง ๆ เช่น โฮสเทล เกสเฮาส์ โฮมสเตย์ รีสอร์ท เรือนแพ เรือบ้าน บ้านต้นไม้ แคปซูล เป็นต้น รวมถึงการให้บริการที่พักด้วยการตั้งแคมป์พักแรม เต็นท์ รถคาราวาน หรืออื่น ๆ ที่มีห้องพักเกิน ๔ ห้อง และมีผู้เข้าพักเกิน ๒๐ คน ซึ่งเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม แต่ไม่อาจขออนุญาตประกอบกิจการให้ถูกต้องตามกฎหมายได้ เนื่องจากลักษณะโครงสร้าง หรือองค์ประกอบอื่น ๆ ไม่มีกำหนดไว้ในกฎหมายโรงแรม รวมทั้งบทบัญญัติของกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมยังคงเป็นอุปสรรคและไม่เอื้อประโยชน์ต่อการประกอบการของที่พักเหล่านี้ จึงทำให้ไม่สามารถแก้ไขปัญหาที่พักรายวันที่ยังไม่ถูกต้องตามกฎหมาย และนำเข้าระบบเพื่อสามารถควบคุมกำกับได้ ในขณะที่ในอนาคตอาจจะมีที่พักแบบใหม่ ๆ เกิดขึ้นอีกจำนวนมากและจะไม่สามารถขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมให้ถูกต้องตามกฎหมายได้เช่นกัน

๔.๑.๒ แนวทางการแก้ไข

๑) ควรพิจารณา ปรับปรุง แก้ไข พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งใช้บังคับมาเป็นเวลา ๑๗ ปีแล้ว ให้ทันสมัย และเอื้อต่อการประกอบธุรกิจโรงแรม โดยเฉพาะผู้ประกอบการขนาดเล็ก หรือชุมชน เพื่อส่งเสริมนวัตกรรมใหม่ ๆ ในธุรกิจโรงแรม การกระจายรายได้ และเป็นการเพิ่มศักยภาพในทางเศรษฐกิจโดยรวม

๒) ควรพิจารณาแก้ไขปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ให้ครอบคลุมถึงลักษณะการประกอบกิจการดังกล่าว หรืออาจออกกฎหมายใหม่เพื่อใช้บังคับกับกรณีดังกล่าวขึ้นโดยเฉพาะได้อีกแนวทางหนึ่ง รวมถึงอาจเปิดกว้างไปถึงรูปแบบที่พักอื่น ๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตด้วย โดยการผ่อนปรนข้อจำกัดบางเรื่องให้กับผู้ประกอบการ แต่ก็ควรคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้เข้าพัก ความมั่นคงของชาติ ความสงบเรียบร้อยของสังคม และส่งเสริมความเสมอภาคเท่าเทียมกันในการประกอบธุรกิจเป็นสำคัญ รวมทั้งจำเป็นต้องปรับปรุงแก้ไขกฎหมายบางฉบับ เช่น กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยสิ่งแวดล้อม และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกันต่อไป เพื่อเป็นการส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักรายวันถูกต้องตามกฎหมาย รัฐสามารถกำกับดูแลให้ธุรกิจให้เข้าที่พักรายวันในด้านต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

๔.๒ ปัญหาที่เกิดจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๔.๒.๑ ผลการศึกษา

๑) เนื่องจาก การประกอบธุรกิจโรงแรมในปัจจุบัน มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบ ลักษณะการให้บริการไปจากเดิมมาก ทั้งนี้ในการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม ต้องอยู่ในบังคับของกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร ซึ่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ออกมาบังคับใช้เป็นเวลานานกว่า ๔๐ ปีแล้ว ได้มีการแก้ไขถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘ นอกจากนี้ กฎกระทรวงบางฉบับที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ที่ยกเลิกไปแล้ว ก็ยังมีผลใช้บังคับอยู่ตามบทเฉพาะกาล ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และในตัวกฎกระทรวงเอง ก็ยังมีการออกกฎกระทรวงแก้ไขกฎกระทรวงฉบับที่ออกไปก่อนอีกเป็นจำนวนมาก ทำให้เกิดความสับสน และยุ่งยากในทางปฏิบัติต่อผู้ประกอบการ และเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบเป็นอย่างมาก บางครั้งไม่แน่ใจว่าข้อกำหนดที่บังคับเกี่ยวกับโครงสร้างอาคารในปัจจุบัน เป็นอย่างไร

๒) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) กำหนด ลักษณะของอาคาร และส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ได้แก่ วัสดุ บันได บันไดหนีไฟ ทางเดิน ที่ว่างภายนอกอาคาร แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคารไว้ ซึ่งเป็นข้อกำหนดสำหรับอาคารโดยทั่วไป ยังไม่มีกฎกระทรวงที่ออกข้อกำหนดสำหรับอาคารโรงแรมที่มีลักษณะพิเศษจากอาคารอื่น ๆ ไว้เป็นการเฉพาะ

๓) กรณีการออกกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ เพื่อให้ผู้ประกอบการนำอาคารประเภทอื่น เช่น อาคารอยู่อาศัย ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ เป็นต้น มาเปลี่ยนการใช้เป็นประกอบธุรกิจโรงแรม เฉพาะโรงแรมประเภท ๑ ที่ให้บริการเฉพาะห้องพักไม่เกิน ๕๐ ห้อง และโรงแรมประเภท ๒ ที่ให้บริการห้องพักและอาหารด้วย โดยที่ลักษณะและโครงสร้างของอาคารที่มีอยู่เดิมไม่สอดคล้องกับอาคารที่จะนำมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามที่กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารกำหนด เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารกำหนดมาตรฐานด้านต่าง ๆ ของอาคารไว้สูง จึงเป็นอุปสรรคและส่งผลกระทบต่อ การขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม รัฐจึงได้แก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยออกกฎกระทรวงดังกล่าว เพื่อผ่อนปรนข้อกำหนดต่าง ๆ ให้เฉพาะอาคารเก่าที่มีอยู่ก่อนวันที่ กฎกระทรวงฉบับนี้ใช้บังคับ (ก่อนวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙) ให้ดำเนินการแก้ไข ดัดแปลง ให้แล้วเสร็จจนได้รับใบรับรองการ

ตัดแปลงอาคารหรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมภายในกำหนด ๕ ปี (ถึงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔) หลังจากกฎกระทรวงฉบับนี้ใช้บังคับได้ระยะหนึ่งปรากฏว่า การขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมส่วนใหญ่ยังติดปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง รัฐจึงได้ออกคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๖/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๒ ยกเว้นการบังคับใช้กฎกระทรวงให้ใช้ผังรวม ตามกฎหมายว่าด้วยผังเมือง และข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องให้มีผลใช้บังคับ ถึงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔ เพื่อให้สามารถขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมต่อไปได้ ซึ่งจากสภาพปัญหาที่ศึกษาจากบทที่ ๓ พบว่าผู้ประกอบการส่วนหนึ่งในหลายพื้นที่ อาจรวบรวมหลักฐานประกอบการขอรับใบรับรองการตัดแปลงอาคารหรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมไม่ทันกำหนดในวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔ เนื่องจากเอกสารการขออนุญาตสร้างอาคารเดิมชำรุด หรือสูญหาย ซึ่งต้องมีขั้นตอนในการ สอบสวนข้อเท็จจริงพอสมควร

นอกจากนั้น ในการแก้ไข ตัดแปลงอาคาร เพื่อยื่นขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม จะต้องใช้เงินเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เป็นจำนวนสูง แต่เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ ตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นต้นมา ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ขาดเงินทุนหมุนเวียนที่จะนำมาใช้ในการตัดแปลงอาคาร หรือดำเนินการในด้านอื่น ๆ เพื่อใช้ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้ทันภายในกำหนดวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔ ตามกฎกระทรวงดังกล่าวได้

๔) กรณี กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ห้ามก่อสร้าง ตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักรายวันและโรงแรม ในพื้นที่เกาะหลีเป๊ะ อำเภอเมืองสตูล จังหวัดสตูล นั้นบังคับใช้มาเป็นเวลาเกือบ ๓๐ ปีแล้ว ซึ่งสภาพปัจจุบันของพื้นที่เกาะหลีเป๊ะ ที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญลำดับต้น ๆ ของโลกนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติได้หลั่งไหลเข้ามาจำนวนมาก แต่การดำเนินกิจการให้เข้าที่พักรายวันและโรงแรมไม่อาจจะดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายได้ ในการแก้ปัญหาดังกล่าว องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะสาหร่าย ซึ่งรับผิดชอบพื้นที่เกาะหลีเป๊ะ ได้รายงานขอออกข้อบัญญัติท้องถิ่นเรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางประเภทในพื้นที่บริเวณเกาะหลีเป๊ะ ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะสาหร่าย อำเภอเมืองสตูล จังหวัดสตูล พ.ศ. ที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งมาตรา ๑๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้กระทำได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร และได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีว่ากระทรวงมหาดไทย ไปตามสายงานที่รับผิดชอบไปแล้ว ทั้งนี้ กรมโยธาธิการและผังเมืองได้รับทราบปัญหาและให้ความร่วมมือกับองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะสาหร่ายในการดำเนินการดังกล่าวแล้ว

๕) กรณี ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน และชั้นนอก พ.ศ. ๒๕๒๘ และ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งออกตามความ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เนื่องจากบริเวณดังกล่าวเป็นพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ ที่ควรอนุรักษ์ แต่ในความเป็นจริงในปัจจุบัน พื้นที่โดยรอบ พระบรมมหาราชวังและวัดพระศรีรัตนศาสดาราม เป็นที่นิยมนักท่องเที่ยวต่างชาติ ส่วนใหญ่รู้จักกันอย่างแพร่หลาย ในบริเวณดังกล่าวมีร้านค้าานาชนิด และสถานที่พักที่ให้บริการ นักท่องเที่ยวจำนวนมากที่ให้บริการในลักษณะที่พักรายวัน (เกสเฮาส์) ซึ่งอยู่ในเกณฑ์การประกอบธุรกิจ โรงแรมโดยไม่ได้รับอนุญาตทั้งสิ้น ดังนั้น ถ้ามีการผ่อนปรนให้สามารถประกอบกิจการให้เช่าที่พักรายวัน ได้โดยไม่มี การก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ แต่เป็นการดัดแปลงอาคารเก่าเปลี่ยนการใช้เป็นประกอบธุรกิจ โรงแรมหรือที่พักรายวันรูปแบบอื่น โดยมีข้อกำหนดให้ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในการอนุรักษ์ สถานที่ประวัติศาสตร์เพิ่มเติม ก็จะเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวที่ทำรายได้เข้าประเทศอีกมหาศาล

๔.๒.๒ แนวทางแก้ไข

๑) ควรพิจารณาออกพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฉบับใหม่ รวมทั้งกฎกระทรวง/ประกาศกระทรวงใหม่ ให้มีข้อกำหนด มาตรฐานของอาคารแต่ละชนิดให้ชัดเจน ไม่ซับซ้อน โดยเฉพาะอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมควรแบ่งประเภทเป็นขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ รวมทั้งที่พักรายวันรูปแบบอื่น ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตด้วย

๒) ควรพิจารณาออกกฎกระทรวงกำหนดลักษณะและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจเป็นโรงแรม ขึ้นใหม่ โดยมีข้อกำหนดเช่นเดียวกับหรือต่ำกว่ากฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ ประกอบกับควรกำหนดมาตรฐานความปลอดภัยของอาคาร และข้อปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง โดยการพิจารณาจากขนาดของอาคาร เช่น ขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก เป็นอาคารที่พักถาวรหรือกึ่งถาวร รวมทั้งกฎหมายที่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในขณะนั้นเพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถแก้ไขปรับปรุงอาคารและข้อปฏิบัติให้เป็นไปตามมาตรฐานได้ตามศักยภาพ

๓) ควรพิจารณา ขยายเวลาบังคับใช้กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และที่แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้โอกาสผู้ประกอบการที่ยังติดขัดปัญหาต่าง ๆ ไม่สามารถขอไปรับรองการดัดแปลงอาคารหรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมได้ทันภายในกำหนด วันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔ ออกไปอีกระยะหนึ่ง

๔) ควรมีการทบทวน หรือบรรเทาปัญหา กรณีที่มีการออกกฎกระทรวง ตามมาตรา ๘ (๑๐) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารสำหรับประกอบธุรกิจโรงแรม ให้เหมาะสมต่อสภาพทาง เศรษฐกิจ สังคม ความจำเป็นและการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ในปัจจุบัน

๕) ควรพิจารณา ทบทวน ผ่อนปรน ข้อกำหนด ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน และชั้นนอก ให้สามารถประกอบธุรกิจที่พักรายวันหรือโรงแรมได้ตามความเหมาะสม

๔.๓ ปัญหาที่เกิดจากพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒

๔.๓.๑ ผลการศึกษา

๑) จากข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ สรุปได้ว่า ในเขตที่ให้ใช้ผังเมืองรวมแล้วห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่กำหนด และยังได้กำหนดให้กฎหมายลำดับรองที่ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ ยังคงใช้บังคับต่อไป จนกว่าจะมีประกาศกระทรวงมหาดไทย หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในพื้นที่เดียวกันออกมาใหม่ ณ ปัจจุบันก็ยังใช้บังคับตามกฎหมายกระทรวงหรือกฎหมายลำดับรองอื่นที่ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ เนื่องจากสภาพทางสังคม เศรษฐกิจ จำนวนประชากร และวิถีชีวิตของประชาชนได้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมมากทำให้เกิดความต้องการที่ดินที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด แต่ไม่อาจกระทำได้อะไร ๆ ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน เพราะติดปัญหาจากกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองกำหนดข้อห้ามไว้

๒) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมบางแห่ง ได้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงแรม โดยไม่ได้กำหนดขนาดหรือประเภทโรงแรมไว้ จึงเป็นการห้ามการประกอบกิจการโรงแรมทุกประเภทโดยสิ้นเชิง ซึ่งในปัจจุบัน สภาวะทางสังคม การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ได้เปลี่ยนแปลงไปแล้ว จึงควรแก้ไขปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองรวม แต่ละพื้นที่ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันโดยด่วน

๔.๓.๒ แนวทางแก้ไข

เนื่องจากผังเมืองรวม ผังเมืองเฉพาะ ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันเป็นกฎหมายเก่าที่ยังไม่ได้ปรับแก้ให้เป็นไปตามสภาพความเป็นจริง ทั้งด้านสังคมความเป็นอยู่ของประชาชนสภาพเศรษฐกิจและการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว จึงเห็นควรพิจารณาปรับปรุง แก้ไขให้เหมาะสมกับสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะโดยการวางและจัดทำผังเมืองรวมขึ้นใหม่ให้เหมาะสมต่อไป

๔.๔ ปัญหาจากพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕

๔.๔.๑ ผลการศึกษา

๑) กรณีประกาศ เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ควรมีการพิจารณาถึงความจำเป็นที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำหรับโครงการตามเอกสารท้ายประกาศ ๔ โดยเฉพาะ ลำดับที่ ๒๗ (อาคารสูงหรืออาคารใหญ่) ลำดับที่ ๒๘ (การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือการพาณิชย์) ลำดับที่ ๒๙ (โรงพยาบาลหรือสถานพยาบาล) ลำดับที่ ๓๐ (โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ) และ ลำดับที่ ๓๑ (อาคารอยู่อาศัยรวม) และพิจารณาปัญหาเกี่ยวกับนิติบุคคลที่ขึ้นทะเบียนไว้มีจำนวนน้อยไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ประกอบการ

๒) กรณี กฎกระทรวง/ประกาศ เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม จำนวน ๙ พื้นที่ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เกาะ ชายทะเล และแหล่งท่องเที่ยวที่เป็นที่นิยม เช่น จังหวัดสุราษฎร์ธานี จังหวัดภูเก็ต จังหวัดกระบี่ จังหวัดพังงา จังหวัดเพชรบุรี และจังหวัดชลบุรี เป็นต้น

ซึ่งมาตรการดังกล่าวได้จำกัด จำนวนชั้น/ความสูงของอาคาร และจำนวนห้อง ประการสำคัญต้องจัดทำ รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งมีขั้นตอน วิธีการที่ซับซ้อน ยุ่งยาก และต้องใช้งบประมาณในการ จัดทำสูง ทำให้ผู้ประกอบการรายย่อย หรือประชาชนทั่วไปที่จะประกอบอาชีพเสริม จึงไม่อาจกระทำได้ ที่ปรากฏสถานที่พักที่เรียกว่า รีสอร์ท บังกะโล หรือเรียกชื่ออย่างอื่นตามพื้นที่ชายทะเล เกาะต่าง ๆ และเมืองท่องเที่ยว ส่วนใหญ่เป็นการประกอบกิจการที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายทั้งสิ้น

๔.๔.๒ แนวทางแก้ไข

๑) กรณีประกาศ เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำ รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ควรมีการพิจารณาถึงความจำเป็นที่ต้องจัดทำรายงานการ ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำหรับโครงการตามเอกสารท้ายประกาศ ๔ โดยเฉพาะ ลำดับที่ ๒๗ ถึง ๓๑ และพิจารณาส่งเสริมนิติบุคคลผู้มีสิทธิจัดทำรายงาน ให้มีสัดส่วนที่สมดุลกับความต้องการของ ผู้ที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

๒) ควรพิจารณาประกาศ เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ที่ออกมานานแล้วให้สอดคล้องต่อสภาพแท้จริงในปัจจุบัน

๔.๕ ปัญหาจากข้อจำกัดเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๔.๕.๑ ผลการศึกษา

๑) กรณีอาคารที่ตั้งอยู่ในที่ดินจัดสรร แต่ไม่สามารถขอตัดแปลงอาคารและใช้ประโยชน์ ในการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้ เนื่องจากพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดไว้ว่า เมื่อการจัดสรรที่ดินเสร็จสิ้นหรือใกล้เสร็จสิ้น ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคล บ้านจัดสรรจากสมาชิกที่เป็นผู้ซื้อที่ดินเพื่อบริหารจัดการสาธารณูปโภคส่วนกลางต่อไป ถ้าไม่สามารถ จัดตั้งนิติบุคคลได้ ก็ต้องมอบพื้นที่ส่วนกลางให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดูแล ซึ่งหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่ ก็จะดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลได้ เพื่อความเป็นส่วนตัว และความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของ สมาชิกเอง ดังนั้น การที่สมาชิกในหมู่บ้านจัดสรรบางรายจะเปลี่ยนการใช้อาคารบ้านจัดสรรมาประกอบ ธุรกิจโรงแรม จะต้องมีการจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคล ซึ่งจะต้องได้รับความยินยอมจากสมาชิกทุกราย กรณีนี้จึงไม่อาจแก้ไขได้ ส่วนกรณีของอาคารชุดนั้น ต้องบังคับตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๑ ซึ่งมีวิธีการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง เช่นเดียวกับบ้านจัดสรร ดังนั้น การจะนำอาคารชุดมาเปลี่ยนการใช้ เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม จึงไม่อาจกระทำได้ นอกจาก กรณีห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นมีเจ้าของ คนเดียวหรือหลายคน ที่มีวัตถุประสงค์จะดำเนินธุรกิจโรงแรมด้วยกัน จึงจะสามารถจดทะเบียนเลิก อาคารชุดได้

๒) กรณีการเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักแบบรายวันและโรงแรม จะต้องปฏิบัติตาม กฎกระทรวงการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๔ โดยทำสัญญาเช่าหรือ สัญญาต่างตอบแทนอื่นกับกรมธนารักษ์ ถ้าที่ดินดังกล่าวอยู่ในความครอบครองของส่วนราชการหรือ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ก็ต้องได้รับความยินยอมจากส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นด้วย

ทั้งนี้เป็นหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมแล้ว เพียงแต่ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องดำเนินการพิจารณาตามขั้นตอนต่าง ๆ โดยไม่ชักช้า

๓) กรณี ที่มีข้อจำกัดเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐตามกฎหมายอื่น ยังไม่มีแนวทางแก้ไขที่ชัดเจน

๔.๕.๒ แนวทางแก้ไข

๑) ในการพิจารณาให้เอกชนทำสัญญาเช่าหรือสัญญาดำเนินการอื่น ในที่ดินราชพัสดุ เจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบควรดำเนินการให้ได้ข้อยุติโดยไม่ชักช้า และกรณีมีข้อขัดข้องก็ควรให้คำแนะนำและแนวทางปฏิบัติที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือกระทบต่อประโยชน์ของชาติเป็นส่วนรวม

๒) กรณี ที่มีข้อจำกัดเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐ ตามกฎหมายอื่น ปัญหาการไม่มีการขออนุญาตที่ถูกต้อง รวมถึงปัญหาแนวเขตที่ดินที่ไม่ชัดเจน ได้มีคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๖/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๒ (ข้อ ๕) กำหนดให้หน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบตามกฎหมาย รวบรวมข้อเท็จจริง สภาพปัญหา และแนวทางแก้ไข เสนอคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ เพื่อมีข้อเสนอแนะเกี่ยวกับแนวทางการแก้ปัญหาต่อรัฐมนตรีต่อไปแล้ว

บทที่ ๕ บทสรุปและข้อเสนอแนะ

๕.๑ บทสรุป

จากการศึกษาและรวบรวมปัญหาการประกอบธุรกิจโรงแรมในปัจจุบัน พบว่าในการประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายหลายฉบับ และปัญหาสำคัญที่ทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมได้ ซึ่งเป็นปัญหาที่เกิดจากกฎหมายว่าด้วยโรงแรมเอง กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยผังเมือง และกฎหมายอื่นที่อ้างอิงเกี่ยวเนื่องกันไว้ โดยเฉพาะการนำอาคารที่สร้างไว้เดิม เช่น อาคารอยู่อาศัย ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ เป็นต้น มาเปลี่ยนการใช้เป็นประกอบธุรกิจโรงแรม บางส่วนไม่อาจดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้องได้ เนื่องจากติดปัญหาข้อกำหนดที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายหลายเรื่องหลายฉบับดังกล่าว จึงควรที่จะกำหนดมาตรการต่าง ๆ ให้ง่าย สะดวกในทางปฏิบัติต่อผู้ประกอบการ และเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบนอกจากนั้นการที่กฎหมายว่าด้วยโรงแรม ได้กำหนดความหมายของคำว่า สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม จะต้องมียอดห้องพักไม่เกินสี่ห้อง แต่ในความเป็นจริงในปัจจุบัน ได้มีการประกอบธุรกิจให้เช่าที่พักรายวันหลากหลายรูปแบบ ตามความนิยมของผู้เดินทางที่วีวัฒนาการไปจากเดิมอย่างมาก บางประเภทไม่ได้มีโครงสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม หรือกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร ที่ใช้บังคับอยู่แต่มีห้องพักให้บริการเกินกว่าสี่ห้อง จึงไม่สามารถดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายได้

สำหรับกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารฉบับปัจจุบันได้ออกมาบังคับใช้เป็นเวลานานกว่า ๔๐ ปีแล้ว และยังมีกฎกระทรวงบางฉบับที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฉบับเก่าที่ยกเลิกไปแล้วแต่กฎกระทรวงยังมีผลใช้บังคับอยู่ นอกจากนี้ในตัวกฎกระทรวงเองก็ยังมีกรออกกฎกระทรวงแก้ไขกฎกระทรวงฉบับที่ออกไปก่อนอีกเป็นจำนวนมาก ทำให้เกิดความสับสน และยุ่งยากในทางปฏิบัติต่อผู้ประกอบการและเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบเป็นอย่างมาก เนื่องจากในการประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องมีหนังสือรับรอง ตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารมาประกอบในการขออนุญาต โดยเฉพาะการนำอาคารที่สร้างไว้เดิมมาเปลี่ยนการใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม กระทำได้ยากเนื่องจากติดข้อกำหนดตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร รัฐจึงได้มีการแก้ปัญหาด้วยการออกกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๖/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๒ ออกมาผ่อนปรนข้อกำหนด ในการเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรม ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔ ทำให้ผู้ประกอบการได้มีโอกาสเข้ามาสู่ระบบได้จำนวนหนึ่ง แต่ยังมีบางส่วน ที่ยังไม่สามารถดำเนินการได้ทันตามกำหนดดังกล่าว เนื่องจากเอกสารการขออนุญาตสร้างอาคารเดิมชำรุด สูญหาย และปัญหาอื่น ๆ นอกจากนั้น ในการแก้ไข ดัดแปลงอาคาร หรือดำเนินการต่าง ๆ จะต้องใช้เงินจำนวนมาก แต่จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ ตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นต้นมา ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ขาดเงินทุนหมุนเวียนที่จะนำมาใช้ในการดัดแปลงอาคารหรือดำเนินการในด้านอื่น ๆ เพื่อขอใบรับรองการดัดแปลงอาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมได้ทันภายในกำหนดวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๔ ตามกฎกระทรวงดังกล่าวได้

ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมบางฉบับ ที่ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงแรม โดยไม่ได้กำหนดขนาดหรือประเภทโรงแรมไว้ จึงเป็นการห้ามการประกอบกิจการโรงแรมทุกประเภทโดยสิ้นเชิง ซึ่งในปัจจุบัน สภาวะทางสังคม การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ จำนวนประชากร และวิถีชีวิตของประชาชนได้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมมากแล้ว แต่ผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่ดังกล่าว ไม่สามารถใช้ที่ดินของตนเองให้เกิดประโยชน์สูงสุดได้ เพราะติดปัญหาจากกฎหมายผังเมืองกำหนดห้ามไว้

นอกจากนั้น ยังพบปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม การกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ที่ออกมานานแล้ว ไม่สอดคล้องต่อสภาพความเป็นจริงในปัจจุบัน รวมทั้ง กรณีการประกอบธุรกิจที่พักรายวันและโรงแรมที่มีข้อจำกัดเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายอื่นที่จะต้องดำเนินการแก้ไขต่อไป

๕.๒ ข้อเสนอแนะ

เนื่องจากปัญหาและแนวทางแก้ไขทั้งหมด ไม่สามารถที่จะแก้ไขได้ในคราวเดียวพร้อมกันได้ จึงขอเสนอแนะการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ออกเป็น ๓ ระยะ ดังนี้

๕.๒.๑ ข้อเสนอแนะระยะเร่งด่วน

๕.๒.๑.๑ เสนอให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย พิจารณาดำเนินการ ดังนี้

๑) กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร

๑.๑) ออกกฎกระทรวง ขยายเวลาการบังคับใช้กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ ออกไปจนกว่ากฎกระทรวงตาม ๑.๒) จะมีผลบังคับใช้

๑.๒) ออกกฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารที่จะนำมาใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับลักษณะของโรงแรมในปัจจุบัน เนื่องจากข้อกำหนดของกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารในปัจจุบันยังไม่เหมาะสมกับรูปแบบของการประกอบธุรกิจโรงแรมที่มีความหลากหลายมากขึ้น

๑.๓) ในกรณีพื้นที่ใดมีการออกกฎกระทรวงตามมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรมให้มีการทบทวนแก้ไขข้อห้ามดังกล่าว ให้เหมาะสมต่อสภาพการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ในปัจจุบัน

๒) กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

๒.๑) ออกกฎกระทรวง ยกเว้นการบังคับใช้กฎหมายผังเมือง ให้สอดคล้องกับการขยายเวลาการบังคับใช้กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑ ในข้อ ๑.๑)

๒.๒) ให้พิจารณาปรับปรุงแก้ไขกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมฉบับที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรม เพื่อให้การประกอบธุรกิจโรงแรมสามารถดำเนินการอย่างถูกต้อง แต่ต้องไม่ขัดต่อหลักวิชาการด้านผังเมือง

๕.๒.๑.๒ เสนอให้คณะรัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการฟื้นฟูการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวันและโรงแรมขึ้น เพื่อรองรับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ กลับเข้าสู่สภาวะปกติ โดยมีรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ กรรมการในคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรม และภาคเอกชนอื่นที่เกี่ยวข้องเป็นกรรมการ และให้อธิบดีกรมการปกครองเป็นกรรมการและเลขานุการ เพื่อพิจารณาเร่งรัดการดำเนินการตามข้อ ๑) และ๒) ให้แล้วเสร็จและมีผลบังคับใช้ภายใน ๑ ปี นับแต่คณะรัฐมนตรีมีมติ

๕.๒.๒ ข้อเสนอแนะระยะกลาง

๑) ในการแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจที่พักรายวันและโรงแรม ที่มีข้อจำกัดเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายอื่น ให้หน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบรวบรวมข้อเท็จจริง สภาพพื้นที่ และปัญหาในปัจจุบัน พร้อมแนวทางแก้ไขตามบริบทพื้นที่เป็นภาพรวมเสนอคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ เพื่อกำหนดนโยบายการบริหารจัดการที่ดินในพื้นที่ดังกล่าว การใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาได้ในภาพรวมของประเทศได้ต่อไป

๒) ให้กระทรวงมหาดไทย แจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พิจารณาข้อบัญญัติท้องถิ่น ที่ออกตามความในมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในการกำหนดข้อห้ามการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในเขตพื้นที่ ให้สามารถประกอบธุรกิจที่พักรายวันหรือโรงแรมได้ตามความเหมาะสมกับพื้นที่และสถานการณ์ในปัจจุบัน

๕.๒.๓ ข้อเสนอแนะระยะยาว

๑) ควรพิจารณาแก้ไขปรับปรุงพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ให้มีความเหมาะสม และสอดคล้องกับการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักรายวันและโรงแรมในปัจจุบัน และให้ครอบคลุมถึงลักษณะการประกอบกิจการที่พักรายวันรูปแบบอื่นๆ เช่น โฮมสเตย์ รีสอร์ท เรือนแพ แคปซูล บ้านต้นไม้ เป็นต้น และที่จะเกิดขึ้นในอนาคตด้วย โดยการผ่อนปรนข้อจำกัดบางเรื่องให้กับผู้ประกอบการ แต่ก็ควรคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้เข้าพัก ความมั่นคงของชาติ ความสงบเรียบร้อยของสังคม และส่งเสริมความเสมอภาคเท่าเทียมกันในการประกอบธุรกิจเป็นสำคัญ รวมทั้งพิจารณาแก้ไขปรับปรุงกฎหมายควบคุมอาคาร กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยโรงแรมด้วย

๒) ควรพิจารณาเกี่ยวกับ ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ เกี่ยวกับความจำเป็นที่จะต้องมีการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำหรับโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามเอกสารท้ายประกาศ ๔ โดยเฉพาะ ลำดับที่ ๒๗ (อาคารสูงหรืออาคารใหญ่) ลำดับที่ ๒๘ (การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือการพาณิชย์) ลำดับที่ ๒๙ (โรงพยาบาลหรือสถานพยาบาล) ลำดับที่ ๓๐ (โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ) และ ลำดับที่ ๓๑ (อาคารอยู่อาศัยรวม) และพิจารณาเกี่ยวกับประกาศ เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ที่ออกมาใช้บังคับเป็นเวลานานแล้ว ให้สอดคล้องต่อสภาพแท้จริงในปัจจุบัน

บรรณานุกรม

กฎหมาย

- พระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พระพุทธศักราช ๒๔๕๖.
- พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒.
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม.
- พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓.
- พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม.
- พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑.
- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒.
- พระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๖๒.
- ประมวลกฎหมายที่ดิน.
- คำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๖/๒๕๖๒ เรื่อง มาตรการส่งเสริมและพัฒนามาตรฐานการประกอบธุรกิจโรงแรมบางประเภท ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๒.
- กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑.
- กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙.
- และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๑.
- กฎกระทรวงการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๔.
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ. ๒๕๕๕)
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๓๙) .
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๕).
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) .
- ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม.
- ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการกิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑.
- ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณพื้นที่เมืองโบราณศรีมโหสถ อำเภอศรีมโหสถ จังหวัดปราจีนบุรี พ.ศ. ๒๕๕๘.
- ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่ตำบลวัดเกต ตำบลหนองหอย อำเภอเมืองเชียงใหม่ ตำบลหนองผึ้ง ตำบลยางเนิ้ง และตำบลสารภี อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่ และในท้องที่ตำบลอุโมงค์ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน พ.ศ. ๒๕๕๘.

ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณท้องที่ตำบลลี้งาม ตำบลบ่อผุด ตำบลมะเร็ด ตำบลแม่น้ำ ตำบลหน้าเมือง ตำบลอ่างทอง ตำบลลิปะน้อย อำเภอเกาะสมุย และ ตำบลเกาะพะงัน ตำบลบ้านใต้ ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๕๗.

ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภออ่าวลึก อำเภอเหนือคลอง อำเภอกลองท่อม และอำเภอเกาะลันตา อำเภอเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่ พ.ศ. ๒๕๕๙.

ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภอกระบือ อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. ๒๕๕๙.

ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. ๒๕๖๐.

ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบ้านแหลม อำเภอเมืองเพชรบุรี อำเภอท่ายาง และอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี อำเภอหัวหิน และอำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๑.

ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบางละมุง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๖๓.

ประกาศกรมการท่องเที่ยว เรื่อง กำหนดมาตรฐานบริการท่องเที่ยวมาตรฐาน โสมสเดย์ไทย พ.ศ. ๒๕๕๔.

ประกาศกรมการท่องเที่ยว เรื่อง กำหนดมาตรฐานการท่องเที่ยวไทย มาตรฐานแพบริการเพื่อการท่องเที่ยว มาตรฐานเลขที่ มทท. ๓๐๙ : ๒๕๕๖.

ระเบียบกรมเจ้าท่า ว่าด้วยหลักเกณฑ์การออกหนังสือให้จอดแพ พ.ศ. ๒๕๖๓.

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นใน ในท้องที่แขวงพระบรมมหาราชวังเขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘.

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ในท้องที่แขวงชนะสงคราม แขวงสามยอด แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ แขวงบวรนิเวศ แขวงเสาชิงช้าแขวงราชพิพิธ แขวงสำราญราษฎร์ และแขวงบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๓๐.

ฐานข้อมูลออนไลน์

กระทรวงมหาดไทย กรมการปกครอง.จำนวนโรงแรมของกรุงเทพมหานคร (ออนไลน์). ๒๕๕๙.

<https://multi.dopa.go.th/omd3/news/cate6> (๘ เมษายน ๒๕๖๔).

ภาคผนวก

ภาคผนวก

คำสั่งคณะกรรมการการบริหารราชการแผ่นดิน วุฒิสภา

เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาศึกษาแนวทางแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวัน



คำสั่งคณะกรรมการการบริหารราชการแผ่นดิน

วุฒิสภา

ที่ ๑/๒๕๖๔

เรื่อง แต่งตั้งคณะทำงานพิจารณาศึกษาแนวทางแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวัน

ด้วยคณะกรรมการการบริหารราชการแผ่นดิน วุฒิสภา ซึ่งมีหน้าที่และอำนาจในการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติกระทรงการ พิจารณาสอบหาข้อเท็จจริงหรือศึกษาเรื่องใด ๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารราชการแผ่นดินส่วนกลางและส่วนภูมิภาค การพัฒนาระบบราชการ การผังเมือง และการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ของรัฐ พิจารณาศึกษา ติดตาม เสนอแนะ และเร่งรัดการปฏิรูปประเทศ และแผนแม่บทภายใต้ยุทธศาสตร์ชาติ ที่อยู่ในหน้าที่และอำนาจ และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามข้อบังคับการประชุมวุฒิสภา พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๗๘ วรรคสอง (๑๐) นั้น

เพื่อให้การดำเนินงานของคณะกรรมการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการจึงมีมติแต่งตั้งคณะทำงานพิจารณาศึกษาแนวทางแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวัน โดยมีองค์ประกอบ หน้าที่และอำนาจ ดังนี้

ข้อ ๑ คณะทำงานประกอบด้วยบุคคล ดังต่อไปนี้

- | | |
|---|------------------------------|
| ๑.๑ พลเอก บุญธรรม โอริส | ประธานคณะทำงาน |
| ๑.๒ ว่าที่ร้อยตรี เชิดศักดิ์ จำปาเทศ | รองประธานคณะทำงาน คนที่หนึ่ง |
| ๑.๓ นายปัญญา งานเลิศ | รองประธานคณะทำงาน คนที่สอง |
| ๑.๔ นายศรีศักดิ์ วัฒนพรมงคล | คณะทำงาน |
| ๑.๕ รองศาสตราจารย์ประเสริฐ ปิ่นปฐมรัฐ | คณะทำงาน |
| ๑.๖ นายพิริยะ ฉันทดิลก | คณะทำงาน |
| รองอธิบดีกรมการปกครอง | |
| ๑.๗ นายสินธุ์ บุญสิทธิ์ | คณะทำงาน |
| ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง | |
| ๑.๘ นายณัฐวุฒิ เปลื้องทุกข์ | คณะทำงาน |
| ผู้อำนวยการกองบริหารจัดการที่ดิน | |
| สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม | |
| (สำนักงานคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ (สคทช.)) | |
| ๑.๙ นายชีวะภาพ ชีวะธรรม | คณะทำงาน |
| ผู้อำนวยการสำนักป้องกันรักษาป่าและควบคุมไฟป่า กรมป่าไม้ | |
| กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม | |

๑.๑๐ นายทวี...

- ๑.๑๐ นายทวี ศรีอำภรณ์ คณะทำงาน
ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านเพ็ง อำเภอปากพนัง
จังหวัดนครศรีธรรมราช ผู้แทนเกาะหลีเป๊ะ จังหวัดสตูล
- ๑.๑๑ นายธเนศ ศุภรสหัสรังสี คณะทำงาน
สมาชิกสภาเมืองพัทยา และรักษาการประธานสภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวจังหวัดชลบุรี
- ๑.๑๒ นายมนโนสิทธิ์ แจ้จวบ คณะทำงาน
นายกก่อตั้งสมาคมที่พัทลุงภูเก็ต
- ๑.๑๓ นายวีระวิทย์ แสงจักร คณะทำงาน
นักธุรกิจ ประธานกลุ่มล่ามช้าง และที่ปรึกษาสมาคมธุรกิจท่องเที่ยว จังหวัดเชียงใหม่
- ๑.๑๔ นางสรินทิพย์ ทังมงคลทรัพย์ คณะทำงาน
นายกสมาคมท่องเที่ยวเกาะเสม็ด
- ๑.๑๕ นายสุรวัช อัครวรมาศ คณะทำงาน
รองประธานสภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยว
และอุปนายกสมาคมไทยธุรกิจการท่องเที่ยว
- ๑.๑๖ นายอติรัตน์ ด้านภัทรวรรณ คณะทำงาน
นายกสมาคมธุรกิจการค้าที่พัทลุงไทย
และประธานสภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวจังหวัดสุราษฎร์ธานี
- ๑.๑๗ พลเอก พชร ชัยวุฒิ คณะทำงานและเลขานุการ
- ๑.๑๘ นายณณวัชร หุ่นอิทธิดิษฐ์ คณะทำงานและผู้ช่วยเลขานุการ
- ๑.๑๙ นางสาวมนัสนันท์ นันทพันธ์ คณะทำงานและผู้ช่วยเลขานุการ

ข้อ ๒ ให้คณะทำงานมีหน้าที่และอำนาจ ดังนี้

๒.๑ พิจารณาศึกษา รวบรวมปัญหาและเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหา
การประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบปรายวันและโรงแรม

๒.๒ พิจารณาเชิญบุคคลมาให้ข้อมูล เรียกเอกสารหรือข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
เพื่อประกอบการพิจารณาของคณะทำงาน

๒.๓ ดำเนินการเรื่องอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

๒.๔ ให้คณะทำงานมีกำหนดระยะเวลาในการปฏิบัติงานตามภารกิจในหน้าที่และ
อำนาจดังกล่าว ๓๐ วัน นับตั้งแต่วันที่มคำสั่งแต่งตั้งและให้เสนอรายงานต่อคณะกรรมการ

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๒ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๔

พลเอก 
(เอกนิษฐ์ หมื่นสวัสดิ์)

ประธานคณะกรรมการการบริหารราชการแผ่นดิน
วุฒิสภา



คำสั่งคณะกรรมการบริหารราชการแผ่นดิน

วุฒิสภา

ที่ ๔ /๒๕๖๔

เรื่อง แต่งตั้งคณะทำงานพิจารณาศึกษา
แนวทางแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวัน (เพิ่มเติม)

ตามที่คณะกรรมการบริหารราชการแผ่นดิน วุฒิสภา ได้มีคำสั่ง ที่ ๑ /๒๕๖๔ เรื่อง แต่งตั้งคณะทำงานพิจารณาศึกษา แนวทางแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวัน ลงวันที่ ๒๒ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๔ นั้น

เพื่อให้การดำเนินงานของคณะทำงานพิจารณาศึกษาแนวทางแก้ไขปัญหาการประกอบธุรกิจให้เข้าที่พักแบบรายวัน เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการจึงมีมติตั้งคณะทำงาน (เพิ่มเติม) ดังต่อไปนี้

- | | |
|---|----------|
| ๑. นายวิทยา ยาม่วง
อธิบดีกรมเจ้าท่า | คณะทำงาน |
| ๒. นายอำนาจ พิณสุวรรณ
ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน | คณะทำงาน |
| ๓. นายเชมภัทร ทฤษฎีกุณ
นักวิจัย สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (ทีดีอาร์ไอ) | คณะทำงาน |
| ๔. นายธิปไตย แสละวงค์
นักวิจัย สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (ทีดีอาร์ไอ) | คณะทำงาน |
| ๕. นางสาวสิรินันท์ เดชะคุปต์
นักวิจัย สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (ทีดีอาร์ไอ) | คณะทำงาน |
| ๖. นายอำนาจ ดวงสิงห์
กรรมการสมาคมธุรกิจท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่ | คณะทำงาน |
| ๗. นายประสิทธิ์ สิงห์ดำรงค์
อุปนายกสมาคมประกอบธุรกิจถนนข้าวสาร | คณะทำงาน |

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๙ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๔

พลเอก

(เอกนิษฐ์ หมีนสวัสดิ์)

ประธานคณะกรรมการบริหารราชการแผ่นดิน

วุฒิสภา

