

การดัดแปลงอาคารประเภทตึกแถวเก่าตามข้อกำหนดเพื่อใช้ประโยชน์เป็น โฮสเทล กรณีศึกษา โฮสเทลในเขตบางรัก

Modifying The Old Building According to The Law to use as A Hostel Case study Hostel in Bangrak

ณัฐชยกร ภัทราศิริธินทร¹

Natchayakorn Patthasirithanisorn¹

บทคัดย่อ

โฮสเทลเป็นธุรกิจบริการที่พักที่กำลังได้รับความนิยมจึงมีผู้สนใจการเปิดธุรกิจประเภท
อย่างแพร่หลายโดยนำตึกแถวเก่ามาดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้งานเนื่องจากอยู่ในทำเลที่ดี อยู่ใน
ย่านชุมชนและสะดวกต่อการเดินทางของกลุ่มนักท่องเที่ยว การนำตึกแถวเก่ามาเป็นโฮสเทลนั้น
ต้องดูรายละเอียดในหลายเรื่องที่เป็นเรื่องสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการออกแบบหน้าตา พื้นที่การ
ใช้งาน และที่สำคัญคือเรื่องของการดำเนินการตามข้อกำหนด โดยได้มีการออกกฎกระทรวง
กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ.2559 และ พ.ศ.2561 (ฉบับที่
2) ซึ่งลักษณะและโครงสร้างของอาคารที่มีอยู่เดิมไม่สอดคล้องที่จะนำมาประกอบธุรกิจโรงแรม
ตามที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมกำหนดทำให้โฮสเทลที่ดัดแปลงมาจากตึกแถวไม่สามารถขอรับ
ใบอนุญาตเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมได้ จึงมีการออกกฎกระทรวง
ฉบับนี้ขึ้นมา โดยงานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาข้อกำหนดที่ใช้ในการดัดแปลงและศึกษา
ลักษณะทางกายภาพตึกแถวที่เป็นโฮสเทลที่มีการดัดแปลงลักษณะทางกายภาพโดยการวิจัยนี้ใช้
วิธีการสำรวจและการสัมภาษณ์โฮสเทลที่เปิดให้บริการในเขตพื้นที่บางรัก

จากการศึกษาพบว่าห้องน้ำเป็นส่วนที่มีการดัดแปลงมากที่สุดเนื่องจากเดิมจำนวน
ของห้องน้ำในตึกแถวนั้นมีเพียงหนึ่งห้องต่อชั้นซึ่งไม่สามารถรองรับจำนวนคนที่เข้ามาใช้งานใน

¹ นักศึกษาลัทธิปริญญาโทพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย; Master Student of Housing Management Program, Program in Real Estate and Housing Development
Program, Chulalongkorn University, Thailand.

รูปแบบของโฮสเทลได้เพียงพอจึงต้องมีการทำส่วนของห้องน้ำเพิ่มโดยทำตามข้อกำหนดของกฎหมายที่มีการระบุพื้นที่ภายในและขนาดรวมไปถึงจำนวนให้สัมพันธ์กับผู้ใช้ส่วนต่อมาเป็นส่วนของการกันผนังเพื่อแบ่งพื้นที่ว่างจากเดิมที่เคยเป็นพื้นที่โล่งภายในในแต่ละชั้นมาเป็นพื้นที่ห้องพักในการบริการซึ่งจากการสำรวจพบว่าพื้นที่ของห้องพักและรูปแบบหน้าต่างที่ตกแต่งภายในสอดคล้องกับข้อกำหนดของกฎหมายในเรื่องของขนาดที่ไม่ต่ำกว่า 8 ตารางเมตร หรือต้องไม่มีรูปลักษณะหน้าต่างคล้ายกับสถานที่ที่เป็นที่เคารพหรือโบราณสถาน

ส่วนที่สำคัญที่พบคือในส่วนของบันไดหนีไฟโดยพบว่าโฮสเทลบางอาคารมีการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกในแนวตึกไว้ที่ผนังด้านนอกในบริเวณที่ใกล้กับห้องพักหรือในส่วนที่เข้าถึงง่าย แต่ส่วนใหญ่ยังไม่ได้มีการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกเนื่องมาจากปัญหาเรื่องของการขาดพื้นที่ในการติดตั้งและปัญหาการไม่มีพื้นที่ว่างด้านหลังอาคาร ซึ่งจากการสำรวจโฮสเทลที่เป็นกลุ่มตัวอย่างนั้นพบว่าโฮสเทลทั้งหมดเลือกใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟจากอาคาร ซึ่งถ้าดูกับข้อกำหนดใหม่ที่กำหนดออกมานั้นการจะใช้นับบันไดหนีไฟภายในสามารถใช้นับบันไดหลักได้แต่ต้องมีการปิดล้อมผนังโดยรอบบันไดหลักและต้องมีบานประตูที่สามารถปิดได้เองเพื่อป้องกันควันไฟและการลามเข้ามาในส่วนทางหลบหนี แต่ปรากฏว่าโฮสเทลที่เลือกใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟด้วยนั้นไม่ได้มีการปิดล้อมพื้นที่เพื่อป้องกันไฟตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งยังเป็นปัญหาหลักที่การนำตึกแถวมาดัดแปลงเป็นโฮสเทล

ผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่า ถ้าต้องการดัดแปลงตึกแถวเพื่อเป็นโฮสเทลควรดำเนินการตามข้อกำหนดเป็นอย่างแรกเพราะต้องคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้ที่มาใช้บริการแล้วจึงมองที่รูปแบบการปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้งาน เพราะข้อกำหนดของกฎหมายที่ออกมาค่อนข้างผ่อนปรนข้อกำหนดในหลายรายการในการเปลี่ยนเป็นโรงแรม ได้จึงควรที่จะดำเนินการตามเพราะถ้าไม่ปฏิบัติตามก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินได้

คำสำคัญ: โฮสเทล, ข้อกำหนด, การดัดแปลงพื้นที่ภายใน

ABSTRACT

Hostel accommodation businesses that are so popular with people interested in opening a business widely by bringing an old building adapted and changed to use because it is in a good location. Located in the heart of the community and facilitate the travel of groups of tourists. Bringing an old building came a hostel that. Must see detail in many of the issues

that are important. Whether it is a matter of design. User space is the subject of legal action by issuing Ministerial preferences in other buildings, hotels, and businesses 2559 (2016) 2561 (2018) (No. 2), in which the nature and structure of the existing buildings is not consistent to adopt. Business hotel, according to the law on control of the hostel, converted from a building can not obtain a permit to conduct its business in accordance with the hotel. So it is out of these Edition. By this research aims to study the law used in the modification and study of physical characteristics, the building is an adaptation of the physical methods used by this research, surveys and interviews hostel opened in the District of Bang Rak

The study found that the bathroom is the part with the most alterations due to the original number of bathrooms in the building so there is only one room per floor, which could not accommodate the number of people who came in the form of a hostel is sufficient, therefore, to have a portion of the bathroom added to follow guideline. The law has specified areas within and sweep, including a number in relation to the user as part of the barrier walls to divide the space from a space within the space of each floor is room to come to services, which found that the area of the room, and face patterns at the Interior corresponds to legal requirements in terms of size of no less than 8 meters, or must not look like a place where respect or the ancient The important part is in a section of the stairs by the hostel is found some buildings have installed fire escape outside in a vertical position, hold the outer walls in an area near a hotel room or enter a loop that is easy to reach, but the majority still do not have to install the fire escape outside, because of problems of a lack of space to install and there is no space behind the building, from which the survey sample was a group hostel, all hostels to choose to use the main staircase is a fire escape from the building, which, if viewed with the new law. to use stairs inside sat. Can use the main stairs are enclosed to the wall surrounding the main staircases and three doors, the car must be turned off manually in order to prevent fire and flammable fumes coming in to escape. But it turns out that Rio hostel, select use main staircase fire stairs with it do not have to enclose the area to prevent the fire, according to the law. The main issue, which is also the leading commercial building to the hostel.

The results indicate that the If you want to adapt to the hostel building should be performed in accordance with the law is the first because of the need to consider the safety of those who use. The service then look at model modification area of use. Because the provisions of the Act came out in many items in lenient requirements change into a hotel. It should follow if not treated may pose a danger to life and property

KEYWORDS: Hostel, Law, Renovate, Interior Space

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การทำโฮสเทลจัดอยู่ในกลุ่มธุรกิจโรงแรม (มีห้องพักเกิน 4 ห้อง มีผู้เข้าพักเกิน 20 คน และให้เช่าไม่เต็มรายเดือน) จะอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช 2547 โดยไม่มีการแยกประเภทว่าเป็นโฮสเทล โฮเต็ล โมเต็ล Bed & Breakfast หรือรีสอร์ท และหากมีการนำอาคารเก่า เช่น ตึกแถวเก่า บ้านเก่า อาคารสำนักงานเก่ามาดัดแปลงเป็นโฮสเทล การจะขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้พระราชบัญญัตินี้ไม่สามารถทำได้ จึงทำให้โฮสเทลที่เปิดบริการอยู่ไม่มีใบอนุญาตประกอบกิจการ (วรพันธุ์ คล้ามไพบูลย์, จิตติพันธ์ ศรีกสิกรรม, 2558) แต่ด้วยประเทศไทยกำลังเร่งสนับสนุนในเรื่องของการท่องเที่ยว จึงได้มีความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะรัฐมนตรีให้ร่างกฎกระทรวงการกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พุทธศักราช 2559 ตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอกล่าวคือ ให้อาคารที่ได้รับการปรับปรุงแก้ไขให้มีลักษณะหรือความปลอดภัยตามมาตรฐานของอาคารตามที่กฎหมายกำหนดซึ่งมีอยู่แล้วเป็นจำนวนมากสามารถที่จะขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมได้รวมทั้งมีการผ่อนปรนข้อกำหนดบางประการของอาคารที่มีความสูงน้อยกว่า 4 ชั้นโดยมีเงื่อนไขในกรณีนี้หากมีการดัดแปลงอาคารจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 5 ปี (ประยุทธ์ จันทร์โอชา, 2561) โดยบังคับใช้ เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม พุทธศักราช 2559 โดยกฎกระทรวงฉบับนี้ได้มีการกำหนดเรื่องความปลอดภัยเพื่อประโยชน์ของผู้ประกอบการเองและผู้เข้าพักในโรงแรม เช่น ทางหนีไฟภายในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า 0.80 เมตร ผนังหรือประตูหนีไฟต้องทำจากวัสดุทนไฟได้เกิน 30 นาที มีถึงดับเพลิงสำหรับพื้นที่ทุก 1,000 ตารางเมตรหรือทุกชั้น ต้องทำประกันภัยบุคคลที่ 3 ถ้าเป็นโรงแรมที่มีห้องพักในชั้นเดียวกันไม่เกิน 20 ห้องจะต้องมีทางเดินกว้างไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร บันไดต้องกว้างไม่ต่ำกว่า 0.90 เมตร มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร เป็นต้น นี่จึงเป็นโอกาสให้ผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจโรงแรมขนาดเล็กทั้งหน้าใหม่และเก่าที่อาจจะยังทำไม่ถูกกฎหมายให้เร่งแก้ไขปรับเปลี่ยนให้ถูกต้องภายในปี พุทธศักราช

ปีที่ 7 ฉบับที่ 2 กรกฎาคม – ธันวาคม 2562

Vol.7 No.2 July – December 2019

2564 เนื่องจากกฎหมายฉบับนี้เป็นกฎหมายผ่อนปรนก่อนกฎหมายจริงจะบังคับใช้ แต่สำหรับอาคารที่ต้องมีการดัดแปลงได้แก่ มีการเพิ่มหรือลดพื้นที่อาคารเกินร้อยละ 10 หรือมีการเพิ่มน้ำหนักอาคารเกินร้อยละ 10 จะต้องดำเนินการให้ถูกต้องแล้วเสร็จภายในปี พุทธศักราช 2562 (รอบรู้คู่มือธุรกิจ ธนาคารกสิกรไทย,2560)

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาข้อกำหนดที่ใช้ในการดัดแปลงสภาพอาคารตึกแถวเก่าให้เป็นโฮสเทล
2. เพื่อศึกษาข้อมูลทางกายภาพอาคารตึกแถวเก่าที่มีการดัดแปลงเป็นโฮสเทล

ขอบเขตของการวิจัย

1 ขอบเขตด้านพื้นที่

ตึกแถวเก่าที่นำมาดัดแปลงลักษณะทางกายภาพเพื่อบริการเป็นโฮสเทล
ในเขตพื้นที่บางรัก

2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

1) ศึกษาเฉพาะกฎหมายทางด้านกายภาพที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร และการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์มาเป็นโฮสเทล ดังต่อไปนี้ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร, พระราชบัญญัติโรงแรม, กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องฉบับต่างๆ, ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

2) ศึกษาเฉพาะลักษณะทางกายภาพที่สามารถวัดคำนวณหรือสังเกตได้ ประกอบไปด้วย ขนาด, จำนวนชั้น จำนวนคูหาของอาคาร, การดัดแปลงต่อเติมที่เกิดขึ้นกับกายภาพของอาคาร ตึกแถว

วิธีดำเนินการวิจัย

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ในการศึกษาครั้งนี้แบ่งกลุ่มประชากรออกเป็น 2 ส่วน คือ

1) กลุ่มที่เป็นโฮสเทลที่มาจากการลงพื้นที่เก็บข้อมูลภาคสนามนั้นเพื่อให้ทราบถึงแนว การปฏิบัติและสภาพของปัญหาที่เกิดขึ้นจากการดัดแปลงอาคารตึกแถวเก่าเพื่อประกอบกิจการ โฮสเทล โดยกลุ่มประชากรในส่วนนี้ ได้แก่ ตึกแถวเก่าที่นำมาดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้งานเป็น โฮสเทล

2) การนำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจมาวิเคราะห์จึงนำไปสู่การสัมภาษณ์ เพื่อแนวทางแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นโดยกลุ่มประชากรส่วนนี้ได้แก่ เจ้าหน้าที่กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่เป็นผู้ตรวจสอบอาคารในการดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้งานของตึกแถวเป็นโฮสเทล และสถาปนิกที่เคยออกแบบโฮสเทลจากการดัดแปลงตึกแถว เพื่อเป็นการสอบถามถึงแนวคิดและเทคนิคที่สามารถนำมาปรับใช้ในการดัดแปลงลักษณะกายภาพของตึกแถวให้ตรงตามข้อกำหนด

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ผู้วิจัยแบ่งวิธีการเก็บข้อมูลออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

1) แบบสำรวจ สังเกต และจดบันทึก

เป็นการเก็บข้อมูลภาคสนามเพื่อสำรวจ จดบันทึกลักษณะทางกายภาพของตึกแถวเก่าที่ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้งานมาเป็นโฮสเทล ที่สร้างเสร็จและเปิดให้บริการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยแบ่งการสำรวจและจดบันทึกดังนี้

– สำรวจลักษณะทางกายภาพในส่วนต่างๆทั้งภายในและภายนอกอาคารเท่าที่สามารถสำรวจและจดบันทึกได้ ในส่วนสำคัญต่างๆในการสังเกต พร้อมกับการบันทึกภาพ

2) แบบสัมภาษณ์

– เป็นการเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ผู้จัดการ เพื่อให้ได้ข้อมูลเกี่ยวกับการดัดแปลงอาคารและเปลี่ยนการใช้งานตึกแถวเก่ามาเป็นโฮสเทลว่าดำเนินการปรับเปลี่ยนอะไรบ้าง ทั้งนี้ทางผู้วิจัยได้มีการจัดทำหนังสือแนะนำตัวที่แสดงรายละเอียดในการทำวิจัยรวมถึงหัวข้อและประเด็นที่ใช้ในการสัมภาษณ์ให้กับทางผู้ประกอบการดูเพื่อความเข้าใจและมีเวลาเตรียมพร้อมที่จะตอบบทสัมภาษณ์แบบเจาะลึก ในประเด็นที่ผู้วิจัยสนใจ

การเก็บรวบรวมข้อมูล

1) ศึกษาข้อพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร , กฎกระทรวงฉบับต่างๆ ในรายละเอียดที่ใช้ในการดัดแปลงอาคารตึกแถวเก่าให้เป็นโฮสเทล

2) ลงสำรวจพื้นที่เพื่อทำการสำรวจปริมาณโฮสเทลที่เปิดบริการโดยการนำตึกแถวเก่ามาดัดแปลงในพื้นที่บางรักและทำการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างที่มีข้อมูลที่สมบูรณ์ครบถ้วนจำนวน 22 โครงการ

3) ทำการสำรวจลักษณะทางกายภาพที่มีการดัดแปลงพื้นที่ภายในโฮสเทลและสัมภาษณ์ผู้ประกอบการที่เป็นกลุ่มตัวอย่างเพื่อเก็บเป็นผลการศึกษา

การวิเคราะห์ข้อมูล

- นำผลการศึกษามาวิเคราะห์การดัดแปลงที่พบภายในอาคาร
- จัดข้อมูลแยกเป็นหมวดหมู่ของรูปแบบการดัดแปลงที่พบ ว่าอยู่ในข้อกำหนดของกฎหมาย หรือเป็นตามการออกแบบเพื่อการใช้งานของผู้ออกแบบ

ตารางที่ 1 แสดงลักษณะทางกายภาพของโฮสเทลที่พบและกรรมสิทธิ์การถือครองอาคารในปัจจุบัน

ลำดับ ที่	โฮสเทล	จำนวนคูหา				จำนวนชั้น					จำนวนห้องพัก			การถือครองกรรมสิทธิ์	
		1	2	3	3ชั้น	3	4	5	6	7	1-10	11-20	20ชั้น	เช่า	เจ้าของ
1	โฮสเทล A	●					●	●			●			●	
2	โฮสเทล B	●					●				●			●	
3	โฮสเทล C	●					●	●			●				●
4	โฮสเทล D	●					●		●		●			●	
5	โฮสเทล E			●			●			●			●	●	
6	โฮสเทล F		●				●				●				●
7	โฮสเทล G		●				●	●				●			●
8	โฮสเทล H				●		●					●			●
9	โฮสเทล I		●				●	●			●				●
10	โฮสเทล J	●					●	●			●			●	
11	โฮสเทล L			●			●						●		●
12	โฮสเทล M	●					●				●			●	
13	โฮสเทล N	●					●				●			●	
14	โฮสเทล O	●					●		●		●				●
15	โฮสเทล P		●				●	●			●				●
16	โฮสเทล Q	●					●				●			●	
17	โฮสเทล R	●					●					●		●	
18	โฮสเทล S	●					●	●			●			●	
19	โฮสเทล T	●					●				●				●
20	โฮสเทล V	●				●	●				●				●
21	โฮสเทล K				●		●						●	●	
22	โฮสเทล U	●				●	●				●				●
รวม		14	4	2	2	3	9	7	2	1	16	3	3	11	11
		22				22					22			22	

●	ห้องพัก 1-10 ห้อง	●	ห้องพัก 11-20 ห้อง	●	ห้องพักมากกว่า 20 ห้อง	X	ข้อมูลที่ไม่มากที่สุด	●	เป็นเจ้าของอาคาร	●	เช่าอาคาร
---	-------------------	---	--------------------	---	------------------------	---	-----------------------	---	------------------	---	-----------

จากตารางที่ 1 การศึกษาลักษณะทางกายภาพของตึกแถวของกลุ่มตัวอย่างนั้น พบว่าตึกแถวเก่าเดิมเคยเป็นที่อยู่อาศัย หรือถูกปล่อยร้างแล้วจึงมีการพัฒนาเป็นโฮสเทล โดยส่วนใหญ่เป็นตึกแถว 1 คูหามากที่สุดจำนวน 14 แห่ง ซึ่งมีตั้งแต่ 3 ชั้น โดยเฉลี่ยที่ 4 ชั้นขึ้นไป และยังพบอีกว่าจำนวนห้องที่เปิดบริการในอาคารมีด้วยกันสามกลุ่มใหญ่ๆคือกลุ่มที่มีจำนวนห้องพักไม่เกิน 10 ห้องซึ่งเป็นกลุ่มที่พบมากที่สุดเนื่องมาจากจำนวนห้องที่เปิดให้พักนั้นสัมพันธ์กับขนาดพื้นที่ภายใน จะเห็นว่าในกลุ่มตัวอย่างนี้โดยมากเป็นอาคาร 1 คูหา และความสูงอยู่ที่ 4-5 ชั้น เมื่อนำเพียงขนาด 1.1X1.8 เมตรคูณกับจำนวนเตียงหรือประเภทห้องที่ต้องการ เช่น ห้องนอนรวม, ห้องนอน

เดี่ยว ต่อห้อง จะทำให้แต่ละชั้นสามารถกันพื้นที่เป็นห้องพักได้ 1-2 ห้องเท่านั้น เพราะนอกจากพื้นที่ที่เป็นห้องพักแล้วยังมีพื้นที่ส่วนที่เป็นทางเดินและส่วนที่เป็นห้องน้ำในแต่ละชั้นอีก และในส่วนห้องพักที่มีจำนวนมากกว่า 10 ห้องจนถึง 20 ห้องนั้นเราจะพบในอาคารที่มีพื้นที่มากกว่า 1 คูหา และผู้ประกอบการโฮสเทลที่พบนั้นมีทั้งผู้ที่เป็นเจ้าของอาคารเดิมและผู้เช่าอาคารเพื่อดำเนินกิจการโดยมีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปี 3 ปี 9 ปี 10 ปี และ 15 ปี ซึ่งรูปแบบการทำสัญญาที่พบบ่อยที่สุดคือ 3 ปี ในส่วนปีที่มากกว่านั้นเป็นการตกลงกันระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า

ตารางที่ 2 แสดงประเภทของการดัดแปลงที่เกิดขึ้นภายในโฮสเทล

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

•	ออกแบบด้วยสถาปนิก/วิศวกร	•	การใช้งาน	•	ตามข้อกำหนด	•	ทั้งการใช้งานและข้อกำหนด
---	--------------------------	---	-----------	---	-------------	---	--------------------------

จากตารางที่ 2 ในการดัดแปลงลักษณะกายภาพของตึกแถวพบว่าในส่วนการออกแบบดัดแปลงนั้นมีการให้สถาปนิกหรือวิศวกรเป็นผู้ดำเนินการมากกว่าที่ผู้ประกอบการจะทำการออกแบบเองซึ่งจากการสัมภาษณ์ได้ข้อมูลว่าการที่ให้ผู้ที่ถนัดและเชี่ยวชาญด้านการออกแบบดำเนินการย่อมได้ประสิทธิภาพมากกว่าซึ่งในส่วนที่ออกแบบเองนั้นผู้ประกอบการเองก็เป็นสถาปนิกหรือวิศวกรเช่นกันจึงสามารถออกแบบพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารได้ซึ่งจากการดัดแปลงพื้นที่ภายในที่พบนั้นมีอยู่ด้วยกัน 15 ประเภท

ตารางที่ 3 แสดงประเภทของการติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติม

ไฮสเทล	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	V	K	U	รวม
เครื่องหมายป้ายทางออกฉุกเฉิน			•				•		•					•	•		•	•			•		8
ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน	•	•	•		•	•	•		•			•		•	•		•	•	•				13
ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้					•		•	•			•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	14
ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง	•	•	•	•	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	20
รวม	2	2	3	1	3	2	4	2	3	0	2	3	2	3	4	2	4	4	3	2	3	1	

•	Smoke Detector	•	Smoke Detector + Manual Pull Station	•	Manual Pull Station	•	Floor 1 only
---	----------------	---	--------------------------------------	---	---------------------	---	--------------

จากตารางที่ 3 การสำรวจพบว่าภายในไฮสเทลมีการติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติมเพื่อช่วยในการแจ้งเหตุในเวลาฉุกเฉินโดยแบ่งได้เป็น 4 ประเภท คือติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ซึ่งพบว่าการติดตั้งในไฮสเทลมากที่สุดโดยตำแหน่งที่มีการติดตั้งจะอยู่ในตำแหน่งบริเวณโถงทางเดินในแต่ละชั้นที่สามารถเห็นได้สะดวก โดยมีเพียงบางไฮสเทลที่มีการติดตั้งไว้เพียงชั้นล่างเพียงชั้นเดียว ซึ่งไม่เพียงพอต่อการใช้งานในเวลาที่เป็น ในระบบต่อมาที่พบคือการติดตั้งสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ซึ่งรูปแบบที่พบมีอยู่ด้วยกัน 2 ชนิดคือแบบที่เป็นเครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) จะติดตั้งไว้บริเวณเพดานในแต่ละชั้นในพื้นที่ส่วนที่เป็นห้องพักและส่วนพื้นที่ทำกิจกรรมร่วมกัน และเครื่องส่งสัญญาณเสียงด้วยมือ (Manual Pull Station) จะติดตั้งไว้บริเวณโถงทางเดินหรือใกล้กับตำแหน่งของบันไดหลักที่สามารถเห็นได้สะดวกในแต่ละชั้นโดยติดตั้งไว้ชั้นละ 1 ตัว ถัดไปคือระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินที่จะส่องสว่างในเวลาที่เกิดไฟดับโดยตำแหน่งที่พบจะอยู่

บริเวณบันไดหลัก และ โถงทางเดินในแต่ละชั้น โดยจะติดตั้งไว้ชั้นละ 1 ตัว และประเภทสุดท้ายคือ บ้ายทางออกฉุกเฉิน จะติดตั้งไว้ในโอสเทลที่มีการติดตั้งทางหนีไฟภายนอกอาคารเพิ่มเติม โดยตำแหน่งที่ติดบ้ายจะอยู่สูงเหนือศีรษะและมองเห็นได้สะดวก ทั้งนี้รูปแบบของบ้ายทางออกฉุกเฉินที่พบมีทั้งที่เป็นแผ่นบ้ายพลาสติกและบ้ายไฟ ซึ่งจากการสำรวจพบว่าจะมีการติดตั้งไว้ชั้นละ 1 บ้ายใกล้ทางออกฉุกเฉินภายนอกอาคาร

สรุปผลการวิจัย

ผลการวิจัย การศึกษาการดัดแปลงที่เกิดขึ้นภายในตัวอาคารตึกแถวสามารถสรุปได้ดังนี้ ได้ 3 ประเภทดังนี้

1) ส่วนการดัดแปลงที่เกิดขึ้นภายในอาคารตึกแถว

1.1) ประเภทที่ดัดแปลงเพื่อการใช้งานและตามข้อกำหนด

- ห้องน้ำ พบว่ามีการดัดแปลงจากเดิมในทุกโอสเทลเนื่องมาจากจำนวนห้องน้ำเดิมภายในตึกแถวนั้นมีเพียงชั้นละ 1 ห้องซึ่งรองรับการใช้งานเพียงกลุ่มคนจำนวนไม่มากหรือเพียงครอบครัวที่อาศัยอยู่แต่การจะเปลี่ยนเป็นโอสเทลซึ่งมีจำนวนคนใช้งานมากขึ้นจึงทำให้ต้องมีการดัดแปลงสภาพห้องน้ำเดิมโดยรูปแบบของการดัดแปลงห้องน้ำที่พบนั้นมีอยู่ด้วยกัน 3 ประเภทคือการขยายพื้นที่ห้องน้ำให้มีขนาดใหญ่ขึ้นโดยภายในจะมีการแบ่งซอยเป็นห้องอาบน้ำและห้องส้วมและอ่างล้างหน้าและมีการแยกเพศชัดเจนซึ่งจะพบในโอสเทลที่มีขนาดพื้นที่มากตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไป รูปแบบถัดไปคือการทำห้องน้ำใหม่เพิ่มเติมจากห้องน้ำเดิมที่มีอยู่ โดยขนาดห้องน้ำนั้นจะมีขนาดที่ไม่ใหญ่และภายในจะมีรวมกันทั้งที่อาบน้ำและส้วมในห้องเดียวกันซึ่งจะไม่มีการแบ่งแยกเพศ โดยจะพบในโอสเทล 1 คูหาเนื่องจากมีพื้นที่จำกัดและรูปแบบของการเพิ่มเติมห้องน้ำในส่วนที่เป็นห้องพักแบบส่วนตัว เป็นการต่อเติมเพื่อสนองต่อรูปแบบการบริการห้องพัก ซึ่งรูปแบบจะมีลักษณะคล้ายกับแบบที่สองคือมีขนาดไม่ใหญ่จะมีที่อาบน้ำและส้วมรวมอยู่ในห้องเดียวกัน โดยจะพบในโอสเทลที่มีขนาด 2 คูหาขึ้นไป ซึ่งจากรูปแบบทั้งหมดเป็นการดัดแปลงเพื่อการใช้งานและนอกจากนี้การทำห้องน้ำในส่วนที่พบนั้นตรงตามข้อกำหนดของกฎหมายที่ระบุไว้คือให้มีปริมาณห้องน้ำสัมพันธ์กับคนที่อยู่ภายในอาคารและมีระบบระบายอากาศและมีความสูงตามที่กำหนดคือ 2 เมตร โดยพบว่าห้องน้ำในทุกโอสเทลมีการปฏิบัติตามที่กำหนดไว้

- กันผนังห้อง พบว่ามีการกันผนังห้องเกือบทุกโอสเทล โดยโอสเทลที่ไม่ได้กันผนังเนื่องจากอาคารเดิมได้มีการกันห้องไว้แล้วจึงใช้ขนาดของห้องเดิมเปลี่ยนเป็นห้องพัก ซึ่งลักษณะเดิมก่อนที่จะกันห้องเพื่อใช้เป็นห้องพักนั้นพื้นที่ภายในของตึกแถวเป็นพื้นที่โล่งไม่มีการ

แบ่งหรือกันห้องมาก่อนซึ่งเมื่อนำมาเป็นโฮสเทลผู้ประกอบการจึงได้มีการกันพื้นที่โล่งเป็นห้องพัก โดยรูปแบบที่พบการกันห้องนั้นมีอยู่ 2 ประเภทคือ การกันฝาผนังด้วยการก่ออิฐฉาบปูนจะพบกระจายในทุกโฮสเทล โดยการก่อผนังรูปแบบนี้จะก่อในแนวแกนโครงสร้างเนื่องจากมีน้ำหนักและ ผู้ประกอบการเลือกใช้แบบนี้เพราะต้องการความแข็งแรงและป้องกันเสียงภายในและจะพบการ ก่อผนังประเภทนี้ในส่วนที่เป็นการแบ่งซอยห้องในห้องพักที่มีการขยายพื้นที่ ส่วนอีกประเภทคือการ ก่อผนังโครงสร้างเบาจะพบกระจายในทุกโฮสเทลเช่นกันแต่จะพบมากในโฮสเทลที่มีขนาด 1 คูหา เพราะตำแหน่งของการติดตั้งนั้นสามารถวางไม่ต้องตรงกับแนวแกนโครงสร้างได้เนื่องจากมี น้ำหนักเบา จึงสามารถปรับเลื่อนตำแหน่งเพื่อเพิ่มพื้นที่ในส่วนอื่นได้ ซึ่งการกันผนังห้องพักนั้นทำ เพื่อการใช้งานและข้อกำหนดได้กำหนดคือ ไม่ต่ำกว่า 8 ตารางเมตร โดยขนาดห้องที่พบมีขนาด เกินกว่ากำหนดไว้

1.2) ประเภทที่ดัดแปลงเพื่อการใช้งาน

- ผนังภายใน พบว่ามีกรณีดัดแปลงเพื่อสอรับกับการใช้งาน โดยรูปแบบเดิม ของผนังนั้นเป็นผนังก่ออิฐฉาบปูนธรรมดาทาสีภายใน และเมื่อมีการเปลี่ยนมาเป็นโฮสเทล ทาง ผู้ประกอบการได้มีการดำเนินการกับผนังภายในโดยพบว่ามีรูปแบบด้วยกัน 3 ประเภทคือ การทูป ผนังเดิมออกเพื่อปรับพื้นที่หรือมุมมองหรือเพื่อทำเป็นช่องแสงให้กับตัวอาคารซึ่งรูปแบบนี้จะพบ ในโฮสเทลที่มีความสูงโดยจะเป็นการทูปผนังในส่วนด้านบนของอาคารหรือตัวอาคารไม่ได้อยู่ติด กับอาคารอื่นจึงมีพื้นที่และสามารถทูปผนังออกตามการดัดแปลงได้ รูปแบบการทาสีผนังใหม่ โดย อาจจะมีการเพ้นท์ผนังเพื่อสร้างเป็นเอกลักษณ์ให้กับตัวโฮสเทล และรูปแบบของการกรุผนังเพิ่ม เข้าไปตามการออกแบบและเพื่อเป็นการป้องกันเสียงที่เกิดขึ้นภายใน

1.3) ประเภทที่ดัดแปลงตามข้อกำหนด

- บันไดหนีไฟ พบว่าในโฮสเทลหลายแห่งมีการติดตั้งบันไดหนีไฟเพิ่มเติมแนวตั้ง (บันไดลิง) และบันไดหนีไฟที่มีความชันไม่เกิน 60 องศา เพื่อใช้ในการหนีไฟนอกเหนือจากบันได หลัก ซึ่งรูปแบบที่พบนั้นในส่วนของการเป็นบันไดแนวตั้งพบว่ามีทั้งที่ติดตั้งตอนที่เปลี่ยนอาคาร เป็นโฮสเทลและส่วนที่มีการติดตั้งกับตัวอาคารตั้งแต่แรกแล้วนำอาคารนั้นมาเป็นโฮสเทลโดย ตำแหน่งที่พบการติดตั้งนั้นพบว่ามีอยู่ 3 ตำแหน่ง คือตำแหน่งด้านหน้าของอาคารโดยจะติดไว้กับ ระเบียงส่วนหน้าหรือเจาะทะลุระเบียงส่วนหน้าอาคารโดย จะพบในโฮสเทลที่อยู่ระหว่างอาคาร ด้วยกัน รูปแบบที่ติดตั้งไว้ด้านข้างของอาคารส่วนหน้าที่อยู่ติดกับระเบียงโดยใช้ระเบียงเป็นฐาน พักในแต่ละชั้น รูปแบบนี้จะพบในโฮสเทลที่อยู่ริมกลุ่มอาคารสาเหตุที่ติดไว้ด้านข้างเนื่องจากมี พื้นที่ด้านข้างอาคารและด้านหน้าอาคารติดสายไฟจึงไม่สามารถติดตั้งได้ และรูปแบบบันไดหนีไฟ

ที่ติดไว้ด้านหลังอาคารจะเป็นบันไดหนีไฟที่ติดตั้งมากับอาคารเดิมอยู่แล้ว และมีพื้นที่ด้านหลังอาคารที่เป็นที่ว่าง ส่วนบันไดที่มีการติดตั้งในรูปแบบความชันที่ไม่เกิน 60 องศา นั้น พบเพียง 1 แห่งซึ่งจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการพบว่าตัวอาคารมีพื้นที่ด้านหลังและตั้งใจจะทำบันไดหนีไฟให้สามารถลงได้สะดวก ซึ่งเมื่อพิจารณาจากบันไดที่พบนั้นกับข้อกำหนดที่กำหนดไว้ พบว่าบันไดที่ติดตั้งนั้นอยู่ในตึกแถวที่มีความสูงที่ 4 ชั้นหรือไม่เกิน 15 เมตร และมีขนาดอยู่ที่ 60 เซนติเมตรซึ่งตรงข้อกำหนดในส่วนที่เป็นบันไดหนีไฟภายนอกอาคาร

จากตัวอย่างที่อธิบายนั้นเป็นส่วนที่มีการดัดแปลงที่พบในโฮสเทลที่เป็นตึกแถวในลำดับที่มากที่สุดและลำดับที่สำคัญซึ่งในส่วนอื่นนอกเหนือจากที่มีการอธิบายเป็นส่วนเดิมเดิมการใช้งานหรือเพื่อความสะดวกแก่ผู้ที่พักอยู่ภายในพื้นที่โดยทั้งนี้พบว่าปริมาณการดัดแปลงจะมีมากขึ้นอยู่กับสภาพของตึกแถวเดิมที่นำมาดัดแปลงและความต้องการของผู้ประกอบการที่ต้องการตกแต่ง หรือบริการให้กับผู้ที่มาพักมาน้อยเพียงใด และอีกส่วนที่พบในโฮสเทลนอกเหนือจากการดัดแปลงนั้นยังพบว่ามีการติดตั้งระบบความปลอดภัยเพิ่มเติมภายในอาคารตามที่ข้อกำหนดได้มีการกำหนดเพื่อเป็นการสร้างความปลอดภัยและเป็นการแจ้งเตือนได้ทันเวลาในกรณีที่มีเหตุฉุกเฉิน

การอภิปรายผล

จากการศึกษาการดัดแปลงที่เกิดขึ้นภายในตึกแถวที่เป็นโฮสเทล ทำให้สามารถสรุปเงื่อนไขของการดัดแปลงที่เกิดขึ้นตามข้อกำหนดของกฎหมายโดยดูจากกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมพ.ศ2559และพ.ศ2561(ฉบับที่2) เป็นหลักเนื่องจากเป็นข้อกำหนดที่ผ่อนปรนให้สามารถนำตึกแถวมาดัดแปลงเพื่อขออนุญาตเป็นโรงแรมได้ ส่วนในข้อกำหนดที่กำหนดไว้ไม่ได้ระบุยังคงต้องดูจากข้อกำหนดในกฎหมายฉบับอื่นควบคู่ไปด้วยกำหนดหรือสิ่งที่มีการดัดแปลงนั้นดำเนินการตามการออกแบบเพื่อการใช้งาน

1) ส่วนที่เป็นที่ที่ว่างอาคารพบว่าโฮสเทลใช้พื้นที่ว่างบริเวณส่วนที่อยู่ด้านหน้าของอาคารตรงบริเวณที่เป็นถนนเข้ามาแต่ตามข้อกำหนดในกฎหมายนั้นได้กำหนดให้ตึกแถวต้องมีพื้นที่ว่างด้านหลังอาคาร 3 เมตร แต่ด้วยวิถีชีวิตการอยู่อาศัยในตึกแถวจึงได้มีการก่อสร้างต่อเติมพื้นที่ด้านหลังของอาคารจนเต็มพื้นที่ซึ่งไม่เหลือที่ว่างตามที่ข้อกำหนดกำหนดไว้

2) ส่วนที่เป็นความสูงของอาคารพบว่าโฮสเทลมีการใช้พื้นที่บนชั้นที่เป็นดาดฟ้าเพื่อทำกิจกรรม และได้มีการต่อเติมโครงสร้างที่เป็นโครงสร้างเหล็กเพื่อทพเป็นหลังคา แต่ด้วยตำแหน่งที่ตั้งของโฮสเทลที่กระจายอยู่ตามเส้นของถนนจึงมีการกำหนดความสูงของอาคารไว้ไม่เกิน 2

เท่าของความกว้างถนน ซึ่งโอสเทลหลายแห่งมีการต่อเติมส่วนบนของอาคารที่เลยความสูงที่กำหนดไว้จึงไม่ตรงตามข้อกำหนดในกฎหมาย

3) ตามข้อกำหนดของกฎหมายใหม่ที่ผ่อนปรนในการให้สามารถนำเอาอาคารประเภทอื่นมาเป็นโอสเทลได้นั้น โดยกำหนดส่วนที่ต้องปฏิบัติตามเพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อคนที่อยู่ภายในอาคารโดยกำหนดในเรื่องของความสูงอาคารและทางหนีไฟที่จำเป็นต้องใช้เป็นหลัก ซึ่งโอสเทลจากการที่ทำการศึกษากลุ่มตัวอย่างนั้น พบได้ 2 กลุ่มด้วยกันคือ กลุ่มที่ไม่เกิน 3 ชั้นโดยในกลุ่มนี้กฎหมายได้มีการผ่อนปรนเรื่องของโครงสร้างว่าถ้าเป็นโครงสร้างที่ไม่กันไฟต้องติดตั้งอุปกรณ์ความปลอดภัยเพิ่มเติมซึ่งจากที่พบโอสเทลทั้งหมดเป็นโครงสร้างที่สามารถทนไฟได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้คือ 1 ชั่วโมง และในกลุ่มโอสเทลที่มีความสูงสามชั้นนั้นถึงจะเป็นโครงสร้างที่ถาวรและทนไฟก็ได้มีการติดตั้งถังดับเพลิงและอุปกรณ์เตือนไฟไหม้ไว้ในอาคารเพื่อเพิ่มความปลอดภัยและในข้อกำหนดสามารถให้บันไดหลักมาใช้เพื่อการหนีไฟได้โดยไม่ต้องมีบันไดหนีไฟภายนอกสำหรับอาคารที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น และอีกกลุ่มคือ กลุ่มที่มีความสูง 4 ชั้นขึ้นไป กฎหมายกำหนดว่าต้องมีบันไดหนีไฟโดยสามารถจะติดตั้งที่เป็นแบบบันไดหนีไฟภายนอกที่เป็นแนวตั้งแต่ต้องมีความสูงอาคารไม่เกิน 4 ชั้น หรือ 15 เมตรสามารถติดตั้งบันไดรูปแบบนี้ได้ แต่ในข้อกำหนดตัวใหม่ที่ออกมาเน้นให้มีบันไดหนีไฟภายในอาคารเนื่องจากมีความปลอดภัยในการหลบหนีออกจากอาคารในกรณีที่เกิดเหตุโดยผ่อนปรนในสามารถนำบันไดหลักมาใช้เพื่อการหนีไฟได้แต่ต้องปิดล้อมบันไดด้วยผนังทึบหรือผนังที่สามารถทนไฟและมีประตูที่ทนไฟได้อย่างน้อย 30 นาทีซึ่งโอสเทลที่เปิดบริการอยู่นั้นใช้บันไดหลักในการหนีไฟแต่ไม่มีการติดตั้งผนังทึบหรือผนังที่กันไฟรอบบันไดจึงยังขัดต่อข้อกำหนดที่กำหนดไว้และนอกจากนี้ยังไม่มีพื้นที่ด้านหลังที่จะสามารถติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกได้และในส่วนที่มีการติดตั้งบันไดหนีไฟภายนอกนั้นก็จะเป็นการติดตั้งไว้ที่ด้านหน้าอาคารแทนการติดตั้งด้านหลังเพราะสามารถออกจากตัวอาคารแล้วลงมาที่พื้นที่ว่างด้านหน้าอาคารได้

4) ในส่วนของพื้นที่ภายในไม่ว่าจะเป็นขนาดทางเดินที่กฎหมายมีการกำหนดไว้ตามจำนวนห้องที่มีภายในที่เป็นห้องพักนั้นโอสเทลที่เปิดให้บริการในส่วนที่เป็น 1 คูหาจะเลือกใช้บันไดเดิมโดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงขนาดซึ่งอยู่ที่ 0.90-1.00 เมตร แต่ในโอสเทลที่มีจำนวนคูหาตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไปจะเลือกที่จะขยายขนาดบันไดหรือเปลี่ยนรูปแบบของบันไดหรือเปลี่ยนตำแหน่งของบันไดใหม่เนื่องจากมีพื้นที่ภายในที่มากพอ ทั้งนี้ยังมีข้อกำหนดในเรื่องในเรื่องของขนาดทางเดินซึ่งโอสเทลที่เปิดบริการอยู่นั้นพื้นที่ทางเดินภายในมีขนาดที่สามารถสัญจรไปมาได้ แต่จะมีขนาด

ความกว้างตามพื้นที่ภายในที่หักจากการกันห้องน้ำและห้องพักแล้วซึ่งจากที่สำรวจพบว่าตรงตามข้อกำหนดในตัวของกฎหมาย

5) ในส่วนของห้องพักที่เป็นการกันผนังภายในนั้นโฮสเทลมีการกันผนังเพื่อใช้เป็นพื้นที่ห้องนอนโดยมีขนาดและรูปแบบของห้องตามที่กำหนดไว้ คือไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตรและรูปแบบของการตกแต่งเป็นแบบที่ทันสมัยไม่ขัดและไม่เหมือนสถานที่ที่เป็นที่เคารพ

6) ในส่วนของห้องน้ำซึ่งเป็นส่วนสำคัญของโฮสเทลโดยมีการดัดแปลงต่อเติมในทุกโฮสเทลนั้นรูปแบบและขนาดพื้นที่จะแตกต่างกันออกไปตามขนาดพื้นที่ของอาคาร ในส่วนที่เป็นอาคาร 1 คูหา รูปแบบของห้องน้ำจะเป็นการปรับเปลี่ยนห้องน้ำเดิมและมีการต่อเติมเพิ่มอีก 1-2 ห้องต่อชั้นและเป็นการใช้ห้องน้ำแบบไม่แยกเพศในส่วนของอาคารที่มีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไปจะเป็นรูปแบบของการขยายพื้นที่ของห้องน้ำให้มีขนาดใหญ่ขึ้นและไม่อ้างอิงตำแหน่งเดิมและจะเป็นการสร้างใหม่ในตำแหน่งที่มาจากอาคารออกแบบพื้นที่ภายในซึ่งห้องน้ำในทุกรูปแบบมีขนาดและรูปแบบตามข้อกำหนดกำหนดไว้ทั้งขนาดพื้นที่ จำนวน ความสูง ระบบระบายอากาศ

7) ในส่วนที่มีการต่อเติม ดัดแปลงภายในนั้น เป็นส่วนที่ผู้ประกอบการดูจากสภาพของอาคารว่าสามารถดำเนินการอะไรได้บ้างในกรณีที่อาคารที่นำมานั้นมีสภาพทรุดโทรมการดัดแปลงหรือซ่อมแซมจะมีจำนวนที่มากเพราะต้องทำในหลายส่วน และอีกเหตุผลคือการต่อเติมดัดแปลงนั้นเพื่อต้องการสร้างพื้นที่และอำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่มาใช้บริการซึ่งถือเป็นจุดขายในด้านการบริการจึงเลือกที่จะดัดแปลงเพิ่มเติมในส่วนรองตามการออกแบบและตามความเหมาะสม

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้

1.1) จากการวิจัยครั้งนี้ในเรื่องของการดัดแปลงลักษณะทางกายภาพของอาคารเพื่อเป็นโฮสเทลตามกฎหมาย ซึ่งทางผู้วิจัยได้ชี้ให้เห็นว่าส่วนไหนที่สามารถดำเนินการได้และเป็นไปตามข้อกำหนดโดยผู้ที่สนใจสามารถนำไปปฏิบัติตามได้ และส่วนที่พบว่ายังไม่สามารถดำเนินการได้เพราะเพื่อให้ผู้ที่ทำโฮสเทลเข้าใจและประเมินถึงขนาดอาคารและพื้นที่โดยรอบว่ายังเข้าข่ายในส่วนที่ไม่สามารถดำเนินการได้หรือไม่และต้องดำเนินการไปในแนวทางใด เพื่อให้ตรงตามข้อกำหนดและเพื่อเกิดความปลอดภัยสูงสุด

2. ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

2.1) ผู้วิจัยเสนอแนะให้ศึกษาถึงรูปแบบที่สามารถดำเนินการได้ตามข้อกำหนดโดยไม่กระทบต่อรูปแบบของการใช้พื้นที่และการออกแบบ เช่นวัสดุที่สามารถทนไฟได้ในระยะเวลาตามที่

กฎหมายกำหนดแต่มีความสวยงามและมีขนาดที่ไม่หนาหรือพอดัดตั้งแล้วไม่ทำให้พื้นที่ภายในเปลี่ยนไปมากเพื่อเป็นแนวทางในการเลือกใช้วัสดุมาทดแทนหรือเพิ่มเติมเข้าไปในการดัดแปลงเพื่อให้ถูกต้องตามกฎหมาย

2.1) ผู้วิจัยเสนอแนะให้ศึกษาถึงรูปแบบการใช้วิธีการหนีไฟในรูปแบบอื่นหรือกรณีศึกษาของต่างประเทศที่ใช้วิธีหนีไฟกับอาคารที่เป็นตึกแถวหรืออาคารที่มีขนาดพื้นที่เล็กเพื่อเป็นแนวทางในการนำมาติดตั้งและผลักดันให้ผู้ที่เกี่ยวข้องกำหนดเล็งเห็นถึงรูปแบบและกรรมวิธีการหนีไฟในความหลากหลายที่ใช้อยู่ในปัจจุบันและสามารถให้นำมาใช้กับอาคารในบ้านเราได้

เอกสารอ้างอิง

- กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551,
กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559,
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543, ราชกิจจานุเบกษา 117 (7 สิงหาคม 2543).
ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, ราชกิจจานุเบกษา 118 (3 สิงหาคม 2544).
ประยุทธ์ จันโอชา. (2652). ศาสตราจารย์พระราช. [โทรทัศน์รวมการเฉพาะกิจแห่งประเทศไทย].
สืบค้นเมื่อ 8 กุมภาพันธ์ 2562 จาก <https://www.youtube.com/watch?v=b18l7oerS-8>
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522, ราชกิจจานุเบกษา 96 (30 เมษายน 2522).
รอบรู้ธุรกิจ ธนาคารกสิกรไทย. (2560). 3 กฎหมายที่ต้องรู้เพิ่มโอกาสธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก.
สืบค้น 20 กุมภาพันธ์ 2562 จาก
<https://kasikornbank.com/th/business/sme/KSMEKnowledge>
ราชกิจจานุเบกษา 125 (23 พฤษภาคม 2551).
ราชกิจจานุเบกษา 133 (19 สิงหาคม 2559).
วรพันธุ์ คล้ามไพบูลย์ และ จิตติพันธ์ ศรีกรสิกรณ์. (2558). The Hostel Bible เปลี่ยนบ้านเก่าเป็นบูติกโฮเต็ล/เลขที่ 3. กรุงเทพฯ: ซูเปอร์กรีน สตูดิโอ.