

บรรณานุกรม



ภาษาไทย

- การเคหะแห่งชาติ . แนวโน้มนโยบายเศรษฐกิจไทยและสถานการณ์ด้านธุรกิจที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและแนวโน้มนโยบาย , หน้า 12-16
- กฤษณทิพย์ มาลากุล ณ อยุธยา . การศึกษาเปรียบเทียบความพอใจ ระหว่างผู้อยู่อาศัยในแฟลตและเรือนแถว : กรณีโครงการเคหะชุมชนบางบัว 2 , คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ , จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , พ.ศ. 2526
- ทำเนียบธุรกิจบ้านจัดสรร '90 . แนวโน้มนโยบายที่อยู่อาศัยหลายรูปแบบ , ฉบับพิเศษประชาชาติธุรกิจ
- ธุรกิจที่ดิน . คอนโดมิเนียมราคาถูก , ปีที่ 7 ฉบับที่ 68 , มิถุนายน พ.ศ. 2533 , หน้า 58-62
- ยงยุทธ ดิลกตระกูลกิจ . แนวโน้มนโยบายและการขยายตัวของผู้อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร (2525-2528) , คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ , จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , พ.ศ. 2526
- รายงานพิเศษ หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ ฉบับที่ 22-28 กรกฎาคม พ.ศ. 2534 , หน้า 61
- วารสารสมาคมเศรษฐศาสตร์ ธรรมศาสตร์ . ภาวะธุรกิจที่อยู่อาศัยปี 2535 , ปีที่ 3 ฉบับที่ 8 , มิ.ย.-ส.ค. 2535 , หน้า 94-95
- ศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์ . แนวโน้มนโยบายเคหกรรมในเขตกรุงเทพมหานคร (ด้านตะวันออกและตะวันออกเฉียงเหนือ) , คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ , จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , พ.ศ. 2524
- สุนันทา กังวาพัฒนา . การศึกษาความต้องการของครอบครัวผู้มีรายได้ปานกลางเพื่อจัดวางผังพื้นที่ภายในอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร , คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ , จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , พ.ศ. 2527
- อัศวิน พิษณุโยธิน . ผลกระทบของกฎระเบียบและข้อบังคับที่มีผลต่อมูลค่าที่ดินและการลงทุนก่อสร้าง , หน้า ก-4 และ ป-1
- เอกสารวิชาการ ดี.เอส.แลนด์ ชุดที่ 1 , คู่มือคอนโดมิเนียม , การบริหารเงินทุนของโครงการอาคารชุด , หน้า 157-158

ภาษาอังกฤษ

- ABERNETHY , JAMEES J., " PSYCHOLOGICAL AND SOCIOLOGICAL CONSIDERATIONS  
IN THE DESIGN OF LOW COST HOUSING UNITS ", OKTAY URAL (ED.) ,  
PROCUDINGS OF THE INTERNATIONAL SYMPOSIUM ON LOW COST HOUSING  
PROBLEMS RELATED TO URBAN REMERVAL AND DEVELOPMENT ,  
UNIVERSITY OF MISSOURI ROLLA , 1970
- BRAIN GOODALL , THE ECONOMIC OF URBAN AREA (GREAT BRITAIN : BIDDLES  
LTD. GUILDFORD , SURRY 194) , PP. 151-156
- FRANCESCATO , GUIDO. AND OTHERS. RESIDENTS ' SATISFACTION IN  
HUD-ASSISTED HOUSING : DESIGN AND MANAGEMENT FACTORS . U.S.  
DEPARTMENT OF HOUSING AND URBON DEVELOPMENT, (WASHINGTON ON  
D.C.; U.S. GOVERNMENT PRINTING OFFICE , 1977 .
- HAROLD CARTER , THE STUDY OF URBAN GEOGRAPHY , 2D ED. (LONDON : EDWARD  
ARNOLD , 1975) . PP. 271 AND 285
- HIRSCH, URBAN ECONOMIC ANALYSIS , PP. 56-57
- MACSAI , JOHN . HIGH-RISE & LOW-RISE , HOUSING PAGE 194-275.
- MICHELSON, WILLIAM H., MAN AND HIS URBAN ESWISOMENT : A SOCIOLOGICAL  
APPROACH , ADDISON , WESLEY PUBLISHING CO., MASS, 1970.
- PINIT NGARMPRING . NEXT WAVE : MIDDLE CLASS CONDOS , BANGKOK-POST ,  
MONDAY AUGUST 13 , 1990
- PIPAT LERTKITTISUK & PINIT NGARMPRING . SOFT LANDING SEEN FOR  
REALTY IN 1991 , BANGKOK-POST , MONDAY DECEMBER 31 , 1991
- RAYMOND E. MURPHY , THE AMERICAN CITY : AN URBAN GEOGRAPHY (NEW YORK :  
MCGRAW-HILL , 1966) , PP. 436
- REAL ESTATE MARKET - " DOWN BUT NOT OUT " , THE-NATION , FRIDAY  
DECEMBER 14 , 1990
- RENOLDS, INGRID AND NICHOSON , CHARLES , LIVING OFF THE GROUND ,  
ARCHITECT'S JOURNALL , VOL. 150 , NO. 34 AUGUST 20 , 1969  
PP. 459-470



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ก  
แบบสอบถาม

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

--	--	--

บัณฑิตวิทยาลัย  
 ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

16 มิถุนายน 2534

เรื่อง ขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม

เรียน ท่านเจ้าของบ้าน ที่เคารพ

แบบสอบถามที่ท่านถืออยู่นี้เป็นส่วนหนึ่งของการทำวิจัยเพื่อทำวิทยานิพนธ์ ระดับปริญญาโท ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เรื่อง " รูปแบบที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร "

คำตอบจากแบบสอบถามที่ท่านกรอกนี้ จะเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการศึกษา และพัฒนาแนวทางที่อยู่อาศัย ซึ่งการศึกษานี้จะศึกษาลักษณะข้อมูลรวมจึงไม่มีการเปิดเผยผู้ตอบ ผู้ทำการศึกษาจึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความร่วมมือจากท่านในการให้ข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริงมากที่สุด ขอแสดงความขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

อรพิน มโนมัยพิบูลย์

( น.ส.อรพิน มโนมัยพิบูลย์ )

นิสิตบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สำหรับบ้านเลขที่.....ซอยหรือชั้น..... (เฉพาะเจ้าหน้าที่)

แบบสอบถามต่อไปนี้หัวหน้าครอบครัวหรือคู่สมรสท่านนั้นเป็นผู้ตอบ

กรุณาตอบคำถามโดยทำเครื่องหมาย [ / ] หน้าข้อความในช่องว่างต่อไปนี้

1. เพศ  ชาย  หญิง Sex 4

2. อายุของท่านผู้ตอบ  
 21-30 ปี  31-40 ปี  41-50 ปี  
 51-60 ปี  61 ปีขึ้นไป Age 5

3. สถานภาพสมรสของท่าน  โสด  สมรสแล้ว  
 หม้าย  หย่าร้าง Status 6  
  
 อื่น ๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_

4. ระดับการศึกษาของท่าน  ต่ำกว่า ม.ศ.5 / ม.6  อนุปริญญา หรือ อาชีวฯ Edu 7  
  
 ปริญญาตรี  สูงกว่าปริญญาตรี

5. อาชีพของท่าน  รับจ้างหน่วยงานเอกชน  ข้าราชการ  รัฐวิสาหกิจ Inc 8  
  
 ธุรกิจส่วนตัว  แม่บ้าน  เกษียณ  
 อื่น ๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_

6. จำนวนผู้อยู่อาศัยอยู่ในครัวเรือนของท่าน  1-2 คน  3-4 คน  4-5 คน Member 9  
  
 5-6 คน  อื่น ๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_

7. รายได้ของครอบครัว เดือนละ  ต่ำกว่า 20,000 บาท  20,001-30,000 บาท Income 10  
  
 30,001-40,000 บาท  40,001-50,000 บาท  
 50,001-70,000 บาท  70,001-100,000 บาท  
 100,000 บาทขึ้นไป

8. รายจ่ายค่าที่อยู่อาศัย เดือนละ

- ต่ำกว่า 20,000 บาท  
 30,001-40,000 บาท  
 50,001-70,000 บาท  
 100,000 บาทขึ้นไป

- 20,001-30,000 บาท  
 40,001-50,000 บาท  
 70,001-100,000 บาท

Fig 11

9. ท่านซื้อบ้านปีไหน ? ราคาเท่าไร ?

Year Cost 12-20

10. ชื้อเงินสดหรือผ่อน ?

- เงินสด  เงินผ่อน

Fig 11

11. ถ้าซื้อเงินผ่อนมีปัญหาในการชำระเงินค่างวดหรือไม่ ?

- มี  ไม่มี

R 22

12. ในความคิดเห็นของท่าน บ้านมีข้อดีอย่างไร ?

- มีความเป็นส่วนตัว  มีสนามจัดสวนได้  
 กรรมสิทธิ์ 100%  ขยายให้กว้างได้  
 การระบายอากาศดี  ควบคุมเพลิงได้ง่าย  
 อื่น ๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_

Q1 Q2 Q3 Q4 Q5 Q6 Q7

23-29

13. ในความคิดเห็นของท่าน บ้านมีข้อเสียอย่างไร ?

- เสียค่าดูแลบำรุงรักษา  
 ไม่ได้ทิวทัศน์มุมสูง  
 คุณภาพวัสดุมาตรฐานก่อสร้างต่ำ  
 อื่น ๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_

W' NS NS NS NS

30-33

14. สาเหตุที่เลือกบ้านที่อยู่นี้ (โปรดลำดับความสำคัญ)

- ขนาดบ้านพอเหมาะ  ขนาดพื้นที่พอเหมาะ  
 ชอบแบบบ้าน  ราคาเหมาะสมกับบ้าน  
 ราคาเหมาะสมกับรายได้  มีสนาม  
 โครงการดี  สาธารณูปโภคพร้อม  
 อื่น ๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_

e61 e62 e63 e64 e65 e66 e67 e68 e69

15. โครงการที่ท่านอาศัยอยู่มีสิ่งอำนวยความสะดวกพิเศษอะไรบ้าง ?

- สโมสร  สระว่ายน้ำ  
 สนามเทนนิส  สนามเด็กเล่น  
 ยามรักษาความปลอดภัย  
 อื่น ๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_

CV1 CV2 CV3 CV4 CV5 CV6

--	--	--	--	--	--

43-48

16. ท่านเลือกบ้านเพราะสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ใช่หรือไม่ ?

- ใช่  ไม่ใช่

Ch 49

17. มีสิ่งอำนวยความสะดวกแล้วได้ใช้หรือไม่ ?

- ใช่  ไม่ได้ใช้

US 50

18. การอาศัยอยู่บ้าน มีปัญหาในการเดินทางหรือไม่ ?

- มี  ไม่มี

Pb 51

19. ถ้ามีปัญหาคงย้ายบ้านหรือไม่ ?

- ย้าย  ไม่ย้าย

MP 52

20. ถ้าย้ายท่านคิดว่าจะอยู่คอนโดมิเนียมหรือไม่ ? กรุณาให้เหตุผล

- อยู่ เพราะ \_\_\_\_\_  
 ไม่อยู่ เพราะ \_\_\_\_\_

LC 53

21. ท่านใช้เวลาเดินทางไปทำงานประมาณเท่าไร ?

- น้อยกว่า 15 นาที  15-30 นาที  
 30 นาที - 1 ชั่วโมง  1 ชั่วโมง - 2 ชั่วโมง  
 2 ชั่วโมงขึ้นไป

TT 54

22. การอาศัยในบ้านมีปัญหอะไรบ้าง ?

- ความปลอดภัย  ไฟฟ้าขัดข้อง  
 ไม่มีโทรทัศน์  น้ำไม่ไหล  
 อื่น ๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_

H1 H2 H3 H4 H5

--	--	--	--	--

55-54



บัณฑิตวิทยาลัย

ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

16 มิถุนายน 2534

เรื่อง ขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม

เรียน ท่านเจ้าของบ้าน ที่เคารพ

แบบสอบถามที่ท่านถืออยู่นี้เป็นส่วนหนึ่งของการทำวิจัยเพื่อทำวิทยานิพนธ์ ระดับปริญญาโท ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เรื่อง "รูปแบบที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตกรุงเทพมหานคร"

คำตอบจากแบบสอบถามที่ท่านกรอกนี้ จะเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการศึกษาและค้นหาแนวทางที่อยู่อาศัย ซึ่งการศึกษานี้จะศึกษาลักษณะข้อมูลรวมจึงไม่มีการเปิดเผยผู้ตอบ ผู้ทำการศึกษาจึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความร่วมมือจากท่านในการให้ข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริงมากที่สุด ขอแสดงความขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

อรพิน มโนทัยกุล

( น.ส.อรพิน มโนทัยกุล )

นิสิตบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สำหรับบ้านเลขที่.....ซอยหรือชั้น..... (เฉพาะเจ้าหน้าที่)  
 แบบสอบถามต่อไปนี้ให้หัวหน้าครอบครัวหรือคู่สมรสท่านนั้นเป็นผู้ตอบ  
 กรุณาตอบคำถามโดยทำเครื่องหมาย [ ] หน้าข้อความในช่องว่างต่อไปนี้

1. เพศ  ชาย  หญิง Sex 4
2. อายุของท่านผู้ตอบ  
 21-30 ปี  31-40 ปี  41-50 ปี Age 5  
  
 51-60 ปี  61 ปีขึ้นไป
3. สถานภาพสมรสของท่าน  โสด  สมรสแล้ว Status 6  
  
 หม้าย  หย่าร้าง  
 อื่น ๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_
4. ระดับการศึกษาของท่าน  ต่ำกว่า ม.ศ.5 / ม.6  อนุปริญญา หรือ อาชีวะ Education 7  
  
 ปริญญาตรี  สูงกว่าปริญญาตรี
5. อาชีพของท่าน  รับจ้างหน่วยงานเอกชน  ข้าราชการ  รัฐวิสาหกิจ Job 8  
  
 ธุรกิจส่วนตัว  แม่บ้าน  เกษียณ  
 อื่น ๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_
6. จำนวนผู้อยู่อาศัยอยู่ในครัวเรือนของท่าน  1-2 คน  3-4 คน  4-5 คน Members 9  
  
 5-6 คน  อื่น ๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_
7. รายได้ของครอบครัว เดือนละ  ต่ำกว่า 20,000 บาท  20,001-30,000 บาท Income 10  
  
 30,001-40,000 บาท  40,001-50,000 บาท  
 50,001-70,000 บาท  70,001-100,000 บาท  
 100,000 บาทขึ้นไป

8. รายจ่ายค่าที่อยู่อาศัย เดือนละ

- < 20,000 บาท                       20,001-30,000 บาท  
 30,001-40,000 บาท                 40,001-50,000 บาท  
 50,001-70,000 บาท                 70,001-100,000 บาท  
 100,000 บาทขึ้นไป

Pay 44

9. ในความคิดเห็นของท่าน คอนโดมีเนียมมีข้อดีอย่างไร ?

- ใกล้แหล่งชุมชน                       การคมนาคมสะดวก  
 มีความปลอดภัย                       มีสิ่งอำนวยความสะดวก  
 ดูแลรักษาง่าย                           อื่น ๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_

CPD1 CPD3 CPD6  
      
CPD2 CPD4 CPD6  
12-17

10. ในความคิดเห็นของท่าน คอนโดมีเนียมมีข้อเสียอย่างไร ?

- ปัญหาด้านป้องกันอัคคีภัย             ปัญหาลิฟท์ขัดข้อง  
 ขาดความเป็นส่วนตัว                       เสียค่าดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง  
 การระบายอากาศลำบาก                 อื่น ๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_

CPM1 CPMS CPMS  
      
CPM2 CPM4 CPM6  
18-23

11. สาเหตุที่เลือกคอนโดมีเนียมที่อยู่นี้ (โปรดลำดับความสำคัญ)

- ขนาดพื้นที่พอเหมาะ                       ราคาเหมาะสมกับรายได้  
 การคมนาคมสะดวก                       โครงการดี  
 สาธารณูปโภคพร้อม                       อื่น ๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_

CO1 CO2 CO3 CO4 CO5 CO6  
       
24-29

12. คอนโดมีเนียมที่ท่านอาศัยอยู่ มีสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้าง ?

- ยามรักษาความปลอดภัย                       สระว่ายน้ำ  
 ที่จอดรถ                                       ชาน้ำ  
 บริการซักรีด

CV1 CV2 CV3 CV4 CV5  
      
30-34

13. สิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านั้นมากเพียงพอหรือไม่ ?

- มากไป ระบุสิ่งที่ไม่จำเป็น \_\_\_\_\_  
 พอดี  
 น้อยไป โปรดระบุสิ่งที่ต้องการ \_\_\_\_\_

Su 35

14. ท่านเลือกคอนโดมีเนียมเพราะสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ใช่หรือไม่ ?

- ใช่     ไม่ใช่

Ch 36

15. การอยู่คอนโดมิเนียม ท่านได้รับความสะดวกในการเดินทางใช่หรือไม่ ?

ใช่

ไม่ใช่

T: 37

16. ท่านใช้เวลาเดินทางไปทำงานเท่าไร ?

น้อยกว่า 15 นาที

15-30 นาที

30 นาที - 1 ชั่วโมง

1 ชั่วโมง - 2 ชั่วโมง

2 ชั่วโมงขึ้นไป

T: 38

17. ในความคิดเห็นของท่านการอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม ท่านมีปัญหอะไรบ้าง ?

คับแคบ

มีเสียงรบกวนจากเพื่อนบ้าน

ไม่ช่วยกันดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง

มีการนำสัตว์เลี้ยงเข้ามาอาศัย

อื่น ๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_

61 CP2 CP3 CP4 CP5  

--	--	--	--	--

39-43

18. ทำไมถึงไม่เลือกซื้อบ้าน ?

ราคาแพง

ปัญหาการเดินทาง

เสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา

อื่น ๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_

Nhy 44.

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บัณฑิตวิทยาลัย

ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

17 มิถุนายน 2534

เรื่อง ขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม

เรียน นักลงทุน ที่เคารพ

แบบสอบถามที่ท่านถืออยู่นี้เป็นส่วนหนึ่งของการทำวิจัยเพื่อทำวิทยานิพนธ์ ระดับปริญญาโท ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เรื่อง " รูปแบบที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร "

คำตอบจากแบบสอบถามที่ท่านกรอกนี้ จะเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการศึกษาและพัฒนาแนวทางที่อยู่อาศัย ซึ่งการศึกษานี้จะศึกษาลักษณะข้อมูลรวมจึงไม่มีการเปิดเผยผู้ตอบ ผู้ทำการศึกษาจินหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความร่วมมือจากท่านในการให้ข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริงมากที่สุด ขอแสดงความขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

อรพิน มโนมัยพิบูลย์

( น.ส.อรพิน มโนมัยพิบูลย์ )

นิสิตบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชื่อ \_\_\_\_\_ นามสกุล \_\_\_\_\_

ตำแหน่งของผู้ตอบ \_\_\_\_\_

ชื่อโครงการ \_\_\_\_\_ ประเภท \_\_\_\_\_

ที่ตั้ง \_\_\_\_\_

กรุณาตอบคำถามโดยเรียงลำดับความสำคัญ หน้าข้อความ และเติมคำตอบลงในช่องว่าง  
ต่อไปนี้

1. ท่านคิดว่าที่อยู่อาศัยในแนวราบมีข้อได้เปรียบอย่างไรบ้าง ?  
 ความเป็นส่วนตัว  มีสนามจัดสวนได้  
 กรรรมสิทธิ์ 100%  ขยายให้กว้างได้  
 การระบายอากาศดี  ความคุมเพลิงได้ง่าย  
 อื่น ๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_
2. ท่านคิดว่าที่อยู่อาศัยในแนวราบ มีข้อเสียอย่างไรบ้าง ?  
 เสียค่าดูแลบำรุงรักษา  ไม่ได้วิวทัศนียภาพ  
 ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก  คุณภาพวัสดุมาตรฐานก่อสร้างต่ำ  
 อื่น ๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_
3. ท่านคิดว่าที่อยู่อาศัยในแนวตั้งมีข้อดีอย่างไรบ้าง ?  
 ใกล้แหล่งชุมชน  การคมนาคมสะดวก  
 มีความปลอดภัย  มีสิ่งอำนวยความสะดวก  
 ดูแลรักษาง่าย  อื่น ๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_
4. ท่านคิดว่าที่อยู่อาศัยในแนวตั้งมีข้อเสียอย่างไรบ้าง ?  
 ปัญหาด้านป้องกันอัคคีภัย  ปัญหาลิฟท์ขัดข้อง  
 ขาดความเป็นส่วนตัว  มีกรรมสิทธิ์ร่วม  
 การระบายอากาศลำบาก  เสียค่าดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง  
 อื่น ๆ โปรดระบุ \_\_\_\_\_
5. ตลาดของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทมีกลยุทธ์ทางการตลาดต่างกันหรือไม่อย่างไร ?  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

6. การก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งในแนวราบ และ ในแนวตั้งมีกฎหมาย และข้อจำกัดใด เป็นอุปสรรค หรือปัญหาในการดำเนินงานก่อสร้างและลงทุนอย่างไร ?

---

---

---

---

---

7. ลูกค้ำของท่านมีปัญหาในการชำระงวดเงินดาวน์หรือไม่ ? ถ้ามีโปรดระบุ

---

---

---

8. เมื่อชำระเงินดาวน์เรียบร้อยแล้วมีปัญหาหรือไม่ ? ถ้ามีโปรดระบุ

---

---

---

9. ในการส่งมอบอาคารให้แก่ผู้ซื้อมีปัญหาหรือไม่ ? ถ้ามีโปรดระบุ

---

---

---

10. จากประสบการณ์ที่ผ่านมา ท่านคิดว่าพฤติกรรมของคนไทยที่มีรายได้ปานกลาง รูปแบบที่อยู่อาศัยแบบใดจึงจะเหมาะสม ?

---

---

---

---

บัณฑิตวิทยาลัย

ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

26 มิถุนายน 2534

เรื่อง ขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม

เรียน ผู้บริหารลินเชื่อ ที่เคารพ

แบบสอบถามที่ท่านถืออยู่นี้เป็นส่วนหนึ่งของการทำวิจัยเพื่อทำวิทยานิพนธ์ ระดับปริญญาโท ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เรื่อง " รูปแบบที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตกรุงเทพมหานคร "

คำตอบจากแบบสอบถามที่ท่านกรอกนี้ จะเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการศึกษาและพัฒนาแนวทางที่อยู่อาศัย ซึ่งการศึกษานี้จะศึกษาลักษณะข้อมูลรวมจึงไม่มีการเปิดเผยผู้ตอบ ผู้ทำการศึกษาจึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความร่วมมือจากท่านในการให้ข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริงมากที่สุด ขอแสดงความขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

อรพิน มโนมัยพิบูลย์

( น.ส.อรพิน มโนมัยพิบูลย์ )

นิสิตบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ชื่อ \_\_\_\_\_ นามสกุล \_\_\_\_\_

ตำแหน่ง \_\_\_\_\_

สถาบันการเงิน \_\_\_\_\_

กรุณาตอบคำถามในช่องว่างต่อไปนี้ (ในฐานะของท่าน ไม่ใช่ในฐานะของลูกค้า)

1. ในฐานะท่านเป็นผู้บริหารสินเชื่อในความคิดเห็นของท่านการให้สินเชื่อแก่ผู้อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางท่านคิดว่ามีปัญหาด้านใดบ้าง ? มากน้อยเพียงใด ?

---

---

---

---

---

2. ในความคิดเห็นของท่านการให้สินเชื่อแก่ เจ้าของโครงการในการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลาง ท่านคิดว่ามีปัญหาสำคัญด้านใด ?

---

---

---

---

---

3. การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแนวราบ และ แนวตั้ง ต่างกันอย่างไร ?

---

---

---

---

---

4. ท่านคิดว่าที่อยู่อาศัยในแนวราบกับแนวตั้งมีข้อดีข้อเสีย อย่างไร ?

---

---

---

---

---

5. จากประสบการณ์ของท่าน โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบตอบสนองความต้องการของตลาดหรือไม่ ?

---

6. จากประสบการณ์ของท่าน โครงการที่อยู่อาศัยแนวตั้งตอบสนองความต้องการของตลาดหรือไม่ ?

---

7. จากประสบการณ์ที่ผ่านมา ท่านคิดว่าพฤติกรรมของคนไทยที่มีรายได้ปานกลาง รูปแบบที่อยู่อาศัยแบบใดจะเหมาะสม ?

---

---

---

---

---



ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

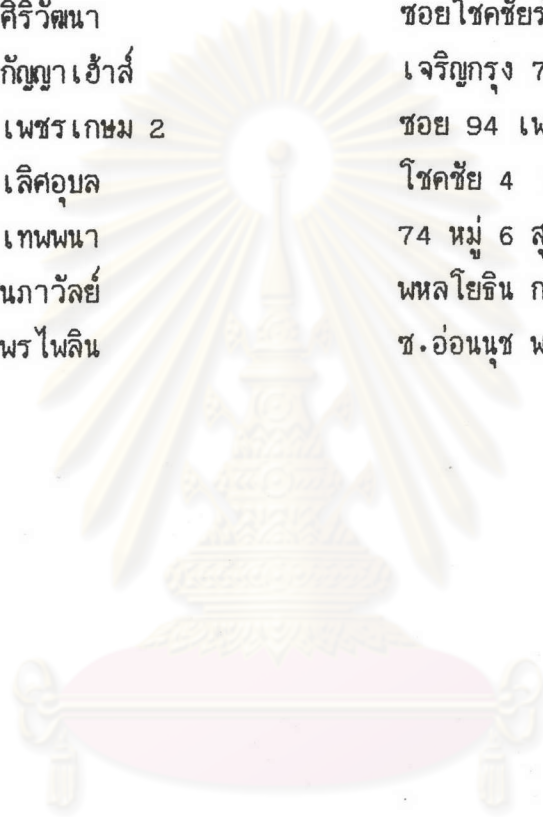
บ้าน

ลำดับที่

ชื่อสถานที่

ที่ตั้ง

- |     |                  |                            |
|-----|------------------|----------------------------|
| 1.  | ชวนชื่น          | รามอินทรา                  |
| 2.  | เอเวอร์กรีนวิลล์ | บางนา-ตราด กม.5            |
| 3.  | ภัทราวิลล่า      | ถนนเลียบแม่น้ำ             |
| 4.  | ศิริวัฒนา        | ซอยโชคชัยร่วมมิตร ห้วยขวาง |
| 5.  | กัญญาเฮ้าส์      | เจริญกรุง 77 ยานนาวา       |
| 6.  | เพชรเกษม 2       | ซอย 94 เพชรเกษม ภาษีเจริญ  |
| 7.  | เลิศบุล          | โชคชัย 4 ลาดพร้าว          |
| 8.  | เทพพนา           | 74 หมู่ 6 สุขุมวิท 3       |
| 9.  | นภาวัลย์         | พหลโยธิน กม.26             |
| 10. | พรไพลิน          | ช.อ่อนนุช พระโขนง          |



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

คอนโตมิเนียม

<u>ลำดับที่</u>	<u>ชื่อสถานที่</u>	<u>ที่ตั้ง</u>
1.	ราชดำเนินคอนโตมิเนียม	111/3-179 ซอยกระโจม ถ.นครสวรรค์
2.	สีลม-สุรวงศ์คอนโตมิเนียม	43 ถ.เดโช สุรวงศ์
3.	рінฤดีคอนโตมิเนียม	19 ซอยрінฤดี สุขุมวิท 1 พระโขนง
4.	ดาวคองคอนโตมิเนียม	1332/61 ตากสิน บุคคโล ธนบุรี
5.	ปทุมวันเพลส	12 ซอยเกษมสันต์ 1 ถ.พญาไท
6.	ศูนย์วิจัยคอนโตมิเนียม	1 ซอยศูนย์วิจัย ถ.เพชรบุรีตัดใหม่
7.	บางรักคอนโตมิเนียม	5/6 ซอยเจริญกรุง 63 ยานนาวา
8.	ดิเอ็กซ์เซคคิวทีฟ	410/1 ถนนสุรวงศ์
9.	ดุสิตคอนโตมิเนียม	504 ถนนพระราม 5
10.	หัวหมากคอนโตมิเนียม	19 ถนนรามคำแหง ซอยรามคำแหง 69



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ข  
กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535

อาศัยอำนาจตามความในข้อ 7(1) และข้อ 9 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน วางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินไว้ ดังต่อไปนี้

- ข้อ 1. ข้อกำหนดนี้เรียกว่า "ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535"
- ข้อ 2. ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด 30 วัน นับแต่วันในประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป
- ข้อ 3. ให้ยกเลิก
  - (1) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2530
  - (2) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่2) พ.ศ.2533
- ข้อ 4. ในกรณีคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน พิจารณาเห็นเป็นความจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงที่ตั้งของที่ดินจัดสรรและการผังเมือง คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้ ให้แก่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เป็นการเฉพาะรายก็ได้

### หมวด 1

#### หลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

- ข้อ 5. ในการอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดิน ดังนี้
  - 5.1 แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังแสดงที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดินและลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ รวมทั้งเส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวง หรือทางสาธารณะภายนอกตามสภาพความเป็นจริงในพื้นที่ให้สามารถตรวจสอบได้
  - 5.2 แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดงรูปต่อของเอกสารสิทธิที่ดินทุกแปลงที่นำมาจัดสรรที่ดินและรายละเอียดของที่สาธารณะประโยชน์ต่าง ๆ ที่อยู่ภายในบริเวณและบริเวณที่ติดต่อกัน รวมทั้งเงื่อนไขที่เกี่ยวกับที่ดิน ทั้งของราชการและของทางส่วนบุคคล ให้แสดงการแบ่งส่วนโครงการย่อยของ วิธีการจัดสรรที่ดิน (ถ้ามี) ในแผนผังบริเวณรวม และในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมด ไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย
  - 5.3 แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังแสดงการแบ่งที่ดินออกเป็นที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่ายแยกประเภทและแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และเส้นทางถนน

5.4 แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผังแสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มีขึ้นในบริเวณการจัดสรรที่ดินตามนัยข้อ 30 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ซึ่งประกอบไปด้วยแผนผังต่าง ๆ ได้แก่

- ก. แผนผังระบบการระบายน้ำ
- ข. แผนผังระบบประปาที่จัดทำโดยผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน
- ค. แผนผังระบบการบำบัดน้ำเสีย
- ง. แผนผังระบบการกำจัดขยะมูลฝอย
- จ. แผนผังระบบถนนและทางเท้า
- ฉ. แผนผังอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 6. แผนผังทุกรายการ จะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบัน และสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว รายละเอียดของสิ่งที่ต้องแสดงของแผนผังแต่ละรายการ ให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 7. แผนผังแต่ละรายการจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A1 ของทางราชการ โดยจะต้องจัดให้มีมุด้านล่างข้างขวา แสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่บริเวณการจัดสรรที่ดินมีขนาดใหญ่) ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้งสำนักงาน จัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบ และวิศวกรผู้คำนวณระบบต่างๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนและใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมด้วย

## หมวด 2

### โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 8. ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องแสดงหลักฐาน และรายละเอียดตามความในข้อ 11 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ดังต่อไปนี้

- 8.1 ชื่อของผู้ทำการจัดสรรที่ดินรวมทั้งที่อยู่และที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน
- 8.2 ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการจัดสรรที่ดิน
- 8.3 หมายเลขเอกสารสิทธิที่ดินที่นำมาทำการจัดสรร เนื้อที่ดินรายแปลง และเนื้อที่ดินรวม รายการนี้จะต้องแสดงไว้ในแผนผังบริเวณรวมของหมวด 1 ด้วย
- 8.4 บัญชีแสดงหมายเลขของที่ดินแปลงย่อยและเนื้อที่ดินแต่ละแปลง ที่ดินย่อยที่จะจัดจำหน่ายทั้งหมด โดยเรียงลำดับต่อเนื่องกันไปทุกประเภทที่จะทำการจัดสรรเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ อุตสาหกรรมที่ดินแปลงย่อยที่ใช้เพื่อเป็นสาธารณูปโภค และ

บริการสาธารณะ ให้แสดงเนื้อที่ที่ดินเป็นรายแปลง

8.5 ประเภทของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ที่จะจัดให้มีขึ้นในบริเวณการจัดสรรที่ดิน โดยมีรายละเอียดแสดงขนาด ความกว้าง ความยาว เนื้อที่และจำนวนของแต่ละประเภท โดยกำหนดวันที่เริ่มก่อสร้างและวันที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จและในกรณีที่ เป็นโครงการใหญ่ ให้แบ่งเป็นส่วนหรือเป็นโครงการย่อย พร้อมทั้งราคาค่าก่อสร้างจัดทำโดยประมาณแยกเป็นส่วน ๆ เพื่อประโยชน์ในการจัดสร้างและการกำหนดมูลค่าการค้าประกันสาธารณูปโภค

การจัดแบ่งเป็นส่วนหรือโครงการย่อย ต้องแสดงแต่ละส่วนให้ชัดเจนในแผนผังบริเวณรวมให้เห็นความเชื่อมโยงระหว่างโครงการย่อยด้วยกัน

8.6 ประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละที่ดินแปลงย่อยที่จะทำการจำหน่าย โดยแบ่งเป็นประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ อุตสาหกรรม สาธารณูปโภค บริการสาธารณะ ที่ดินแปลงใหญ่ที่จะเก็บไว้พัฒนาภายหลังจะต้องแจ้งประเภทของอาคารที่สร้างขึ้นในอนาคต เพื่อเป็นเกณฑ์กำหนดความต้องการระบบสาธารณูปโภค

ข้อ 9. ผู้ขอต้องแสดง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่าง ๆ ดังมีรายการต่อไปนี้

9.1 วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน โดยการรวมการปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร ทั้งนี้จะต้องกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นที่ดินและวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดินทั้งบริเวณทั้งส่วนจำหน่ายและส่วนสาธารณูปโภค

9.2 วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างอาคาร รวมทั้งระบบวิธีการชำระค่าที่ดินอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งประเภทเงินสด และเงินผ่อนส่งเป็นงวดตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้ ทั้งนี้ให้แจ้งเป็นบัญชีและรายละเอียดทั้งค่าที่ดิน ค่าอาคาร สิ่งปลูกสร้างหรือราคาเหมารวมทั้งดินและอาคาร

9.3 วิธีการในการบำรุงรักษา และการบริการสิ่งสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ เช่น ระบบถนนและทางเท้า การปลูกต้นไม้ในสวนสาธารณะหรือสนามเด็กเล่น ระบบการระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบการกำจัดขยะมูลฝอย ระบบความปลอดภัย การกำจัดวัชพืช เป็นต้น

9.4 วิธีการบริการและการจัดเก็บเงินค่าบริการ ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในข้อ 9.3 จากผู้ซื้อ

9.5 สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะ ที่ผู้จัดสรรจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

9.6 ภาวะผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้ส่วนเสียเกี่ยวกับที่ดินขอจัดสรรนั้น

9.7 สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อย ที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติ เพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้าน ความสงบสุข ความปลอดภัย ความมั่งคั่ง ความ เป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สิน และขนบธรรมเนียมประเพณี



**หมวด 3**  
**ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร**

ข้อ 10. ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น 3 ขนาด คือ

10.1 ขนาดใหญ่ ได้แก่ ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่าย ตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่

10.2 ขนาดกลาง ได้แก่ ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่าย ตั้งแต่ 100-499 แปลง หรือเนื้อที่ 19-100 ไร่

10.3 ขนาดเล็ก ได้แก่ ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่าย ตั้งแต่ 10-99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่

ข้อ 11. ในการจัดสรรที่ดิน เพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาด ความกว้างของหน้าแปลงที่ติดถนนไม่ต่ำกว่า 12 เมตร และมีความยาวไม่ต่ำกว่า 20.00 เมตร หากรูปที่ดินแปลงย่อยไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 80 ตารางวา

ข้อ 12. ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคาร ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาด และเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภทดังนี้

12.1 บ้านเดี่ยว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

12.2 บ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินด้านละไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

12.3 บ้านแถว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารด้านหน้าต้องห่างจากเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และด้านหลังไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

ให้เว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินกว้างไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร ทุก ๆ ระยะ 10 แปลงย่อย หรือความยาว 40.00 เมตร

12.4 อาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง ไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินด้านหลังไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

ให้เว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินกว้างไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร ทุก ๆ ระยะ 15 แปลงย่อย หรือความยาว 16.00 เมตร

ช่องว่างระหว่างแปลงที่ดิน ตามข้อ 12.3 และ 12.4 ต้องจัดให้มีเพิ่มขึ้น ระหว่างที่ดินแปลงย่อย ประเภทอื่นและที่ดินของบุคคลอื่นกับเขตที่ดินของโครงการช่องว่างนี้ถือเป็น ส่วนสาธารณูปโภคของโครงการที่ต้องปรับปรุงและอนุญาตให้ใช้เป็นที่กับลบหรือเพื่อการอื่นได้

ข้อ 13. ในการจัดสรรที่ดินเป็นประเภทที่ประกอบการอุตสาหกรรม ขนาดและเนื้อที่ดิน ของที่ดินแปลงย่อย ให้อยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ที่จะพิจารณาตาม ความเหมาะสมกับหลักเกณฑ์ด้านการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย การผังเมือง และสิ่ง แวดล้อม และอย่างน้อยต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์กำหนดในข้อ 11 และต้องแยกห่างจากที่ดินประเภทที่ อยู่อาศัยไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร

ข้อ 14. เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาดและจำนวนของระบบสาธารณูปโภค และบริการ สาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในอนาคตที่ดินแปลงย่อยที่มีขนาดใหญ่ ตั้งแต่ 200 ตาราง วาขึ้นไป จะต้องนำมารวมเพื่อรวมคำนวณจำนวนแปลงที่ดินใหม่ โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ 75 ตารางวา (300 ตารางเมตร) ต่อ 1 แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้จะถูก นำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์กำหนด เพื่อใช้ในการกำหนดขนาด และ จำนวนระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามหมวดอื่นต่อไป

หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อย เป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งโครงการ คณะกรรมการควบคุมการ จัดสรรที่ดินจะใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ ที่นำไปคำนวณตามวรรคต้น จากผลเฉลี่ยของขนาดแปลงที่ดินที่ แสดงมาในแผนผังการแบ่งแปลงที่ดินมาเป็นตัวคำนวณแทนก็ได้

ข้อ 15. การแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บจะกระทำมิได้ การแบ่งแปลงที่ดิน ไม่ควร ให้มีเศษหรือเป็นเสี้ยวหรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ ดินมีสิทธิที่จะสั่งการให้ปรับขนาดและรูปร่างที่ดินแปลงย่อยเพื่อมิให้เกิดเศษเหลือที่ดินได้

## ศูนย์วิทยพัทยาการ

หมวด 4

### ระบบและมาตรฐานของถนนและทางเท้า

## จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อ 16. ในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ ที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง ของหน้าที่ดินแปลงย่อยที่ติดถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกสู่อาคารไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร ความ กว้างของเขตทาง วัดตามแนวตั้งฉากจากความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อย ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ กำหนดในข้อถัดไป

ข้อ 17. ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ ให้มีความกว้าง ของเขตทาง (ผิวจราจรและทางเท้า) เป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

17.1 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 100 แปลง หรือไม่เกิน 20 ไร่ ให้มีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.30 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 6.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 1.15 เมตร

17.2 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ไม่เกิน 300 แปลงหรือไม่เกิน 50 ไร่ ให้มีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 9.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร

17.3 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ตั้งแต่ 300 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 50 ไร่ขึ้นไป ให้มีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 12.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 2.00 เมตร

17.4 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่ ประกอบการอุตสาหกรรมทุกขนาดต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 12.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 2.00 เมตร และมีรัศมีการเลี้ยวโค้งที่ทางเลี้ยวหรือทางแยกไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร

ข้อ 18. ถนนที่เป็นปากทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางสาธารณะประโยชน์ต้องมีความกว้างของผิวจราจรและทางเท้า ไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ 17 นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ 19. ในกรณีที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่นให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ 20. ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน 300 เมตร และไม่ควรถูกให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า 600 เมตร ถนนที่เป็นถนนปลายตัน ต้องจัดให้มีที่กลับรถทุกระยะ 100 เมตร และที่ปลายตันที่กลับรถต้องมีมาตรฐานแบบใดแบบหนึ่งตามข้อ 27

ข้อ 21. ให้จัดให้มีที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้ากว้าง 2.50 เมตรในบริเวณต่อไปนี้

21.1 ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยอาคารพาณิชย์ กรณีที่ดินกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวง ให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

21.2 ตลอดความยาวด้านที่ติดถนนของที่ดินแปลงใหญ่

21.3 ตลอดความยาวสองฝั่งถนนเป็นระยะทางข้างละ 50.00 เมตร นับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่นที่มีความกว้างของเขตทางตั้งแต่ 30.00 เมตรขึ้นไป

ข้อ 22. ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ ต้องจัดให้มีทางเท้าสำหรับคนเดินตามขนาดที่กำหนดไว้ในข้อ 17 โดยจะต้องยกระดับในสูงกว่าผิวจราจรระหว่าง 12 ถึง 15 เซนติเมตร สม่่าเสมอกันไปตลอดความยาวถนน วัสดุปูทางเท้าต้องเป็น

คอนกรีตและต้องมีความกว้างทางเดินเท้าสุทธิ นับจากเขตแปลงที่ดินไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ขอบทางเท้าต้องเป็นคันทันสูงระหว่าง 12 ถึง 15 เซนติเมตร

จุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันทันลง โดยทำเป็นทางลาดให้รถเข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้าออกนี้ให้ทำเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก

การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินเท้า ต้นไม้ที่มีขนาดใหญ่ควรกันเขตนอกทางเท้าเป็นพิเศษ ขนาดอย่างน้อย 1.00x1.00 เมตร

ข้อ 23. ระดับความสูงของหลังถนน ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน และต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กแอสฟัลท์ติดคอนกรีตหรือราดยางแอสฟัลท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนาและบดอัดจนมีความแน่นตามที่กำหนด

ข้อ 24. ถนนสายประธาน หรือสายหลักที่รับปริมาณการจราจรมาก ต้องมีความลาดชันและทางเลี้ยวของผิวจราจรที่สะดวกต่อการขับขี่รถยนต์อย่างปลอดภัย โดยความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน 7 ส่วนต่อทางลาด 100 ส่วน ทางเลี้ยวหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า 60 องศา และในกรณีทางเลี้ยวที่ห่างกันน้อยกว่า 37 เมตร ต้องเป็นมุมบ้านไม้เล็กกว่า 120 องศา

ข้อ 25. ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า 12.00 เมตร จะต้องปาดมุมถนน ให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ 1.00 เมตร ถ้าปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า 90 องศา จะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม

ข้อ 26. ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณะประโยชน์ ซึ่งกว้างกว่า 3.00 เมตร จะต้องทำเป็นสะพาน ถ้าลำรางสาธารณะประโยชน์กว้างต่ำกว่า 3.00 เมตร จะจัดทำเป็นสะพานหรือสะพานท่อ หรือใช้ท่อลอดโดยต้องมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่ต่ำกว่า 100 เซนติเมตร และหลังท่อลิกจากผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 80 เซนติเมตร

ข้อ 27. ที่กลับรถตามข้อ 20 ต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐานต่อไปนี้

27.1 กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

27.2 กรณีที่เป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวทีไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร ทั้ง 2 ด้าน และผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

27.3 กรณีที่เป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร และผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

27.4 กรณีที่เป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววายด้านละ ไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า 120 องศา

ข้อ 28. ถนนที่ใช้เป็นถนนเดินรถทางเดียวในบริเวณการจัดสรรที่ดินหรือใช้สำหรับเป็นทางเข้าออกสู่โครงการ จะทำได้ต่อเมื่อมีการแสดงหลักฐานความจำเป็นที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ ต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินแล้ว เท่านั้น

ข้อ 29. ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณการจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัดเจนจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียน ทางแยก ร่องหรือสันนูนขวางถนนทุกแห่ง

ข้อ 30. เพื่อประโยชน์ในด้านความสะดวกต่อการคมนาคม ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย ความงดงาม ความเป็นระเบียบ และการผังเมือง คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน มีสิทธิที่จะสั่งการให้ปรับเปลี่ยนขนาดเขตทาง ทิศทางเดินรถระดับและความลาดชัน ทางเลี้ยว ที่จอดรถ ที่กลับรถ และส่วนประกอบของถนนได้

## หมวด 5

### ระบบการระบายน้ำ

ข้อ 31. น้ำเสียที่ผ่านการใช้มาแล้วจากอาคารบ้านเรือนร้านค้าหรือสถานประกอบการ ทุกหลัง หรือทุกแห่ง และน้ำฝนที่เกิดจากฝนตกบนบริเวณที่ดินจัดสรร จะต้องมีกระบายออกจากบริเวณโดยระบบท่อระบายน้ำ หรือรางระบายน้ำที่ออกแบบเป็นระบบอย่างถูกต้องตามหลักวิชา ให้สามารถระบายน้ำทั้งหมดได้ โดยไม่ให้เกิดการท่วมล้นหรือขังอยู่ในบริเวณที่จัดสรรได้ นอกจากในระบบบำบัดน้ำเสียหรือแหล่งน้ำที่จัดไว้โดยเฉพาะ

น้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสีย จะต้องไปสู่แหล่งทิ้งน้ำสาธารณะที่เป็นคู คลอง หรือทางน้ำสาธารณะอื่นใดได้อย่างพอเพียง โดยไม่ให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินข้างเคียง ในกรณีที่มีการระบายน้ำทิ้งลงสู่ระบบท่อน้ำสาธารณะหรือคูน้ำริมทางสาธารณะ จะต้อง ได้รับการอนุญาตยินยอมจากผู้ดูแลรับผิดชอบแล้วเท่านั้น ผู้จัดสรรต้องแสดงแหล่งทิ้งน้ำสาธารณะให้ชัดเจนในแผนผัง หากเป็นลำรางสาธารณะในโฉนดที่ดินให้แสดงภาพ ความกว้าง ความลึกของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งทิ้งน้ำสาธารณะนั้น

ข้อ 32. ระบบการระบายน้ำ ต้องสามารถรองรับปริมาณน้ำที่เกิดขึ้นในบริเวณการจัดสรรที่ดินตามเกณฑ์กำหนดต่อไปนี้

32.1 ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกในรอบ 5 ปี หรือนานกว่าของท้องที่นั้น และสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อย ต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า 0.6

32.2 ปริมาณน้ำเสีย ใช้เกณฑ์ปริมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ 95 ของน้ำใช้แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 1 ลูกบาศก์เมตรต่อครัวเรือนต่อวัน

32.3 ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวันต้องไม่ต่ำกว่า 20 ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ 1 กิโลเมตร

ให้มีรายการคำนวณปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ระบบการระบายน้ำต่อวินาที ขนาดท่อระบายน้ำแต่ละบริเวณ ระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ ความลึกของท้องท่อระบายน้ำ ความเร็วของการไหลของน้ำ ในท่อระบายน้ำ และประเภทวัสดุที่ใช้ทำท่อระบายน้ำ ประกอบกับแผนผังระบบการระบายน้ำ

ข้อ 33. ระบบการระบายน้ำต้องประกอบด้วย ท่อระบายน้ำรวมที่รับปริมาณน้ำสูงสุดได้วางระบายน้ำ บ่อพักท่อระบายน้ำที่รับน้ำฝนจากถนน และรับน้ำเสียจากที่ดินแปลงย่อย (กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม) บ่อตรวจการระบายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย และระบบเครื่องสูบน้ำ (ถ้ามี) บ่อตรวจน้ำทิ้งประจำที่ดินแปลงย่อย และบ่อตรวจน้ำทิ้ง รวมกองโครงการระบบการผันน้ำฝนส่วนเกิน (กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม) บริเวณรับน้ำทิ้งจากระบบการระบายน้ำและจากระบบการบำบัดน้ำเสีย

รายการทั้งหมดนี้ต้องแสดงให้เห็นปรากฏในแผนผังการระบายน้ำ ที่จัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรมสอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอและความมั่นคงแข็งแรงของอุปกรณ์ของระบบได้ โดยต้องมีการตรวจรับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

ข้อ 34. การจัดทำแผนผัง ระบบการระบายน้ำและการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

34.1 ท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดที่อนุญาตให้ใช้ได้ ต้องมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในไม่ต่ำกว่า 40 เซนติเมตร

ในกรณีระบบการระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน อนุญาตให้ใช้ท่อระบายน้ำที่มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในต่ำกว่า 40 เซนติเมตรได้ และท่อระบายน้ำทิ้งทั้งหมดต้องเป็นวัสดุที่ทนทานต่อความเน่าเสียโดยไม่ผุกร่อนหรือสลายตัว และต้องรับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบนได้โดยไม่เสียหาย

34.2 ระดับความเอียงลาดของท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางขนาด 40 เซนติเมตร ต้องไม่ต่ำกว่า 1:500 และของท่อระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่กว่าต้องไม่เกินกว่า 1:1000 ระดับความเอียงลาดนี้ ต้องต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ

34.3 เครื่องสูบน้ำเสียจะเป็นแบบจุ่มแช่ในบ่อพักน้ำเสียหรือนอกบ่อพักน้ำเสียก็ได้ การสูบน้ำต้องให้ระบบอัตโนมัติ โดยให้ระดับหยุดสูบน้ำอยู่ต่ำกว่าระดับท้องท่อระบายน้ำเข้า และให้ระดับเริ่มสูบน้ำอยู่สูงกว่าระดับหยุดสูบน้ำไม่ต่ำกว่า 1.00 เมตร ปริมาณน้ำเสีย ระหว่างระดับสูบน้ำในบ่อพักน้ำเสียต้องไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ส่วน ของปริมาณน้ำเสียรวมทั้งโครงการ

ระบบผันน้ำฝนให้ทำจากบ่อพักน้ำเสีย โดยให้ระดับท้องท่อผันน้ำอยู่ไม่ต่ำกว่าระดับเริ่ม  
สูบน้ำ

34.4 แนวท่อระบบการระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านลำรางสาธารณะ หรือที่  
สาธารณประโยชน์ นอกจากจะมีระบบพิเศษเพื่อการส่งน้ำไปได้โดยไม่ปนกับน้ำธรรมชาติ

34.5 บ่อพักท่อระบายน้ำ ต้องจัดให้มีประจำทุกที่ดินแปลงย่อยประเภทบ้าน  
เดี่ยวและให้ใช้บ่อหนึ่งต่อสองแปลงได้ เฉพาะที่ดินแปลงย่อยที่เป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถวหรือ  
อาคารพาณิชย์แต่ทั้งนี้ต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกัน

34.6 ให้มีบ่อตรวจการระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่เพียงพอ ให้สามารถลงไปชุด  
ลอกหรือทำความสะอาดท่อระบายน้ำได้ที่จุดบรรจบท่อระบายน้ำที่สำคัญตามความเหมาะสม

34.7 กรณีที่พื้นที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับความสูงต่ำต่างกัน ให้แสดงเส้น  
ระดับความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความ  
สูง 1.00 เมตร หรือน้อยกว่า พร้อมทั้งระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่งโดยการชุดลอกหรือถมสูงขึ้น  
จากระดับเดิมด้วย

ข้อ 35. ในกรณีที่แยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝน ให้แสดงแบบรายละเอียด  
ละเอียดของทั้งสองระบบแยกจากกัน โดยต้องมีรายละเอียดตามข้อต้นทั้งหมด รวมทั้งรายละเอียด  
ของทุกจุดที่มีการตัดผ่านหรือบรรจบกันของระบบทั้งสองด้วย

## หมวด 6

### ระบบการบำบัดน้ำเสีย

ข้อ 36. น้ำที่ผ่านการเข้ามาแล้วจากอาคารบ้านเรือน ร้านค้า หรือสถานประกอบการ  
ทุกหลังทุกแห่งในบริเวณการจัดสรรที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นน้ำจากอ่างน้ำ ที่ซักล้าง ห้องน้ำ คร้ว หรือ  
ส้วม จะถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติไม่ต่ำกว่ามาตรฐานน้ำทิ้งของสำนักงาน  
คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับในท้องถิ่นนั้นเสียก่อนซึ่งจะระบายสู่  
แหล่งน้ำรับน้ำทิ้งได้

ข้อ 37. ระบบการบำบัดน้ำเสียจะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระ เฉพาะแต่ละที่ดินแปลง  
ย่อย หรือประเภทระบบบำบัดกลาง ที่รวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียว หรือหลายจุดก็ได้ และแต่  
ละระบบเหล่านั้นจะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใดให้แสดงให้ปรากฏในแผนผังและราย  
การคำนวณทางวิชาการที่ตรวจรับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพ

ข้อ 38. เงื่อนไขต่อไปนี้ เป็นข้อกำหนดที่ให้ถือปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการบ  
บัดน้ำเสีย และการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ

38.1 ปริมาณน้ำเสียจากแต่ละหน่วยอาคาร ให้เกณฑ์ร้อยละ 95 ของน้ำใช้ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 1,000 ลิตรต่อครัวเรือนต่อวัน

38.2 ปริมาณความสกปรกเป็นค่า BOD ไม่น้อยกว่า 150 มิลลิกรัมต่อลิตร

38.3 ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทต้องมีปริมาตรของระบบเพียงพอที่จะรองรับปริมาณน้ำเสียจากทุกหน่วยรวมกันได้ในระยะเวลาดำเนินการไม่น้อยกว่า 1 วัน

38.4 ระดับระบายน้ำทิ้งออกจากระบบการบำบัดน้ำเสียไม่ต่ำกว่าระดับระบบน้ำเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียไม่เกินกว่า 10 เซนติเมตร

ข้อ 39. ระบบการบำบัดน้ำเสีย ประเภทระบบอิสระให้ใช้สำหรับบำบัดน้ำเสียประจำแต่ละหน่วยอาคารเท่านั้น ปริมาตรของระบบต้องเป็นไปตามเกณฑ์กำหนดในข้อ 38.1 และให้มีสัดส่วน โดยประมาณของระบบดังนี้

39.1 ระบบชนิดเติมอากาศ จะต้องมีความจุของส่วนที่เติมอากาศไม่น้อยกว่า 40% ปริมาตรรวมของระบบและอัตราการเติมอากาศต้องไม่น้อยกว่า 40 ลิตร ต่อ นาที สำหรับคนไม่เกิน 5 คน

39.2 ระบบชนิดไม่เติมอากาศ จะต้องมีความจุของส่วนที่บรรจุด้วย วัสดุ กรองไม่น้อยกว่า 25% ของปริมาตรรวมของระบบ

ก่อนระบายน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสียลงบ่อน้ำทิ้งที่ดินแปลงย่อย ต้องจัดให้มีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถตรวจสอบได้ตลอดเวลาจากภายนอกแปลงที่ดิน

ข้อ 40. ระบบการบำบัดน้ำเสียประเภทระบบกลาง ที่รวมรับน้ำเสียมาบำบัดจากที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 2 แปลงขึ้นไปจะต้องจัดไว้ในพื้นที่เฉพาะแยกต่างหาก โดยมีพื้นที่เพียงพอที่จะตั้งบ่อน้ำทิ้ง บ่อเครื่องสูบน้ำ (ถ้ามี) บ่อบำบัดน้ำเสียและบ่อน้ำทิ้ง โดยให้มีสัดส่วนโดยประมาณของระบบ ดังนี้

40.1 ระบบชนิดบ่อผิวน้ำ จะต้องมีความลึกของระดับน้ำเสียในส่วนบ่อบำบัดน้ำเสียระหว่าง 1.20 เมตรถึง 1.50 เมตร ใต้ระดับท้องที่ระบายน้ำเข้าหรือระดับสันฝายแบ่งน้ำกับบ่อน้ำทิ้ง บ่อน้ำทิ้งจะต้องมีสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ส่วนของบ่อบำบัดน้ำเสีย และทั้งสองส่วนต้องรับปริมาณน้ำรวมกันได้ไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดในข้อ 38.3

ระบบบำบัดชนิดบ่อผิวน้ำ ต้องมีการเติมอากาศในส่วนบ่อบำบัดน้ำเสียด้วยเครื่องเติมอากาศที่มีกำลังรวมกัน ไม่น้อยกว่า 5 แรงม้า และติดตั้งอยู่ในจุดที่สามารถกระจายการเติมอากาศได้ทั่วทั้งบ่อบำบัด

40.2 ระบบชนิดถังปิด จะต้องเป็นระบบชนิดผสมระหว่างชนิดไม่เติมอากาศ และชนิดเติมอากาศอยู่ด้วยกันโดยน้ำเสียจะผ่านวัสดุกรองในส่วนไม่เติมอากาศไปสู่ส่วนเติมอากาศหรือส่วนดับกลิ่นก่อนกลายเป็นน้ำทิ้ง ส่วนบำบัดที่บรรจุวัสดุกรองต้องมีความจุไม่น้อยกว่า 10% และส่วนเติมอากาศต้องมีความจุไม่น้อยกว่า 15 ของปริมาตรรวมของระบบ



4๑.3 ระบบชนิดอื่น เช่น ระบบแบบหมุนรอบตัวทั้งทางราบและทางตั้ง ระบบแผ่นหมุน ระบบตะกอนเร่งและอื่น ๆ ให้วิศวกรผู้ออกแบบระบบน้ำเสนอรายละเอียดทางวิชาการของระบบที่ใช้ของแผนผังเพื่อให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาอนุมัติเป็นราย ๆ ไป

ข้อ 41. ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง ที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา สำหรับประเภทระบบกลางต้องตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ยานพาหนะเข้าถึงได้ โดยเป็นทางเฉพาะกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เพื่อประโยชน์ในการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่ใช้บำบัดน้ำเสียและการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง

## หมวด 7 ระบบไฟฟ้า

ข้อ 42. ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานราชการหรือองค์การของรัฐที่มีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

## หมวด 8 ระบบประปา

ข้อ 43. ระบบประปาในบริเวณที่ดินจัดสรร มีดังนี้

43.1 ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ต้องให้บริการของหน่วยงานนั้น

43.2 ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณ 43.1 ให้จัดทำระบบประปาหรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภคและจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) เสนอแบบก่อสร้างระบบผลิตน้ำประปาและแบบการก่อสร้างระบบจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบ รายการคำนวณ โดยมีวิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบ และรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมจัดสรรที่ดิน

(2) ถ้าใช้น้ำบาดาลในการผลิตน้ำประปา จะต้องขออนุญาตกรมทรัพยากรธรณี ตามกฎหมายว่าด้วยน้ำบาดาล ถ้าใช้น้ำผิวดินเพื่อการผลิตน้ำประปาหรือน้ำสะอาด ต้องแสดงคุณภาพของน้ำดิบและน้ำที่ผ่านการผลิต ให้คณะกรรมการควบคุมจัดสรรที่ดินเห็นชอบเสียก่อน

(๓) ต้องขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปาจากหน่วยราชการ ที่  
รับผิดชอบ ตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทานให้เรียบร้อยก่อนออกใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

## หมวด ๑ ระบบโทรศัพย์

ข้อ ๔๔. ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน จะจัดให้มีโทรศัพย์ในบริเวณที่ดินจัดสรรด้วย ผู้จัดสรรที่ดินต้องดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตจากองค์การโทรศัพย์แห่งประเทศไทย

## หมวด ๑๐ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

ข้อ ๔๕. ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีพื้นที่ส่วนหนึ่งเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามที่จำเป็น ดังนี้

๔๕.๑ ผู้จัดสรรต้องกันพื้นที่และจัดทำสนามกีฬาหรือสวนสาธารณะ สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ จำนวน ๑ แห่ง โดยคำนวณจากร้อยละ ๕ ของพื้นที่จัดจำหน่าย

๔๕.๒ การกันพื้นที่และจัดทำสนามกีฬาและสวนสาธารณะตาม ข้อ ๔๕.๑ จะต้องอยู่บริเวณพื้นที่อันเป็นจุดศูนย์กลางของที่ดินจัดสรร และจะต้องมีขนาดและรูปร่างที่เหมาะสม สะดวกแก่การใช้สอย และไม่อนุญาตให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้เกิน ๑ ไร่

๔๕.๓ กรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่จำนวนที่ดินแปลงย่อย ตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไปหรือเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่ ผู้จัดสรรจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลจำนวน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ตารางวา และจะต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ ๕๐๐ แปลงหรือทุกเนื้อที่ที่เพิ่มขึ้นอีก ๑๐๐ ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการว่าด้วยการกำหนดมาตรฐานโรงเรียนอนุบาลเอกชนได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าว เป็นที่ดินสำหรับใช้เพื่อบริการสาธารณะประจำหมู่บ้านจัดสรรแทน

ข้อ ๔๖. การกําจัดขยะมูลฝอยในที่ดินที่ทำการจัดสรรขนาดใหญ่ หรือขนาดกลางผู้ขอจะต้องจัดให้มีพื้นที่กันไว้เพื่อเป็นที่ตั้งโรงงานกําจัดขยะมูลฝอย การพิจารณาว่าจะให้มีขนาดและเนื้อที่เพียงใด ให้อยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาความเหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์ในการอนามัยและสิ่งแวดล้อม

**กฎกระทรวง**  
**ฉบับที่ 13 (พ.ศ.2535)**  
**ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร**  
**พ.ศ. 2522**

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 (1) และมาตรา 8 (1) (4) (6) (7) และ (8) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

"อาคารสูง" หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ โดยมีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูง

"อาคารขนาดใหญ่พิเศษ" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

"พื้น" หมายความว่า พื้นของอาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตของคานหรือตงที่รับพื้น หรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตของผนังอาคาร รวมทั้งเฉลียงหรือระเบียงด้วย

"พื้นที่อาคาร" หมายถึง พื้นสำหรับนำไปคำนวณหาอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน ซึ่งไม่รวมถึงพื้นดาดฟ้า บันไดนอกหลังคา พื้นที่ติดตั้งเครื่องจักรกลต่าง ๆ เท่าที่จำเป็น

"ที่ว่าง" หมายความว่า พื้นก่อนปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม เช่น บ่อน้ำ สระว่ายน้ำ หรือที่จอดรถ และให้หมายรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

"ถนนสาธารณะ" หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

"วัสดุทนไฟ" หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง

"ผนังกันไฟ" หมายความว่า ผนังที่ก่อด้วยอิฐธรรมดาหนาไม่น้อยกว่า 18 เซนติเมตร และไม่มีช่องที่ให้อากาศผ่านได้ หรือจะเป็นผนังที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างอื่นที่มีคุณสมบัติในการป้องกันไฟได้ดีไม่น้อยกว่าผนังที่ก่อด้วยอิฐธรรมดาหนา 18 เซนติเมตร ถ้าเป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็ก ต้องหนาไม่น้อยกว่า 12 เซนติเมตร

"ระบบท่อน้ำ" หมายความว่า ท่อส่งน้ำและอุปกรณ์ที่ใช้สำหรับการดับเพลิง

"น้ำเสีย" หมายความว่า ของเหลวที่ผ่านการใช้แล้วทุกชนิดทั้งที่มีกากและไม่มีกาก

"แหล่งรองรับน้ำทิ้ง" หมายความว่า ท่อระบายน้ำสาธารณะ คู คลอง แม่น้ำ ทะเล และแหล่งน้ำสาธารณะ

"ระบบบำบัดน้ำเสีย" หมายความว่า กระบวนการทำหรือการปรับปรุงน้ำเสียให้มีคุณภาพเป็นน้ำทิ้งรวมทั้งการทำให้น้ำทิ้งพ้นไปจากอาคาร

"ระบบประปา" หมายความว่า ระบบการจ่ายน้ำเพื่อใช้และดื่ม

"มูลฝอย" หมายความว่า มูลฝอยตามกฎหมายว่าด้วยสาธารณสุข

"ที่นั้กมูลฝอย" หมายความว่า อุปกรณ์หรือสถานที่ที่ใช้สำหรับเก็บกักมูลฝอยเพื่อการขนย้ายไปยังที่นั้กรวมมูลฝอย

"ที่นั้กรวมมูลฝอย" หมายความว่า อุปกรณ์หรือสถานที่ที่ใช้สำหรับเก็บกักมูลฝอยเพื่อการขนไปกำจัด

"ลิฟต์ดับเพลิง" หมายความว่า ลิฟต์ที่พนักงานดับเพลิงสามารถควบคุมการใช้ได้ขณะเกิดเพลิงไหม้

### ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร

ข้อ 2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอด นับตั้งแต่ที่ตั้งอาคารจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร

สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารมากกว่า 30,000 ตารางเมตรต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตรติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร และถนนสาธารณะนั้นต้องมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอด เป็นระยะทางไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของถนนสาธารณะนั้น หรือไม่น้อยกว่า 500 เมตร นับตั้งแต่ที่ตั้งของอาคาร

ข้อ 3 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีถนนหรือที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร และรถดับเพลิงสามารถเข้า-ออกได้โดยสะดวก

ที่ว่างตามวรรคหนึ่ง ให้รวมระยะเขตห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิด หรือบางประเภทริมถนนหรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องเข้ามาเป็นที่ว่างได้

ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนนให้บังคับให้เริ่มที่ว่างตามวรรคหนึ่งตั้งแต่แนวนั้น

ข้อ 4 พื้นหรือผนังของอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องห่างเขตที่ดินของผู้อื่นและถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร

ข้อ 5 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่ดินของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างขึ้นในที่ดินแปลงเดียวกันไม่เกิน 10 ต่อ 1

ข้อ 6 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าอัตราส่วนดังต่อไปนี้

(1) อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินแปลงนั้น

(2) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินแปลงนั้น แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตาม (1)

ข้อ 7 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีส่วนของพื้นที่อาคารต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องมีระบบระบายอากาศและระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้งตามหมวด 2 และหมวด 3 แยกเป็นอิสระจากระบบระบายอากาศและระบบบำบัดน้ำเสีย และการระบายน้ำทิ้งส่วนเหนือพื้นดิน พื้นที่อาคารส่วนที่ต่ำกว่าระดับพื้นดินตามวรรคหนึ่ง ห้ามใช้เป็นที่อยู่อาศัย

ข้อ 8 พื้นที่อาคารส่วนที่ต่ำกว่าระดับถนนหน้าอาคารตั้งแต่ชั้นที่ 3 ลงไปหรือต่ำกว่าระดับถนนหน้าอาคารตั้งแต่ 7 เมตรลงไป ต้องจัดให้มีระบบลิฟต์ตามหมวด 6 และต้องจัดให้มีบันไดหนีไฟที่มีระบบแสงสว่างและระบบอัดลมที่มีความดันขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 3.86 เมกะปาสกาล มาตรฐานทำงานอยู่ตลอดเวลา ผนังบันไดหนีไฟทุกด้านต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กหนาไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร เพื่อใช้เป็นที่หนีภัยในกรณีฉุกเฉินได้ บันไดหนีไฟนี้ต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน 60 เมตร โดยวัดตามแนวทางเดิน

### ระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันเพลิงไหม้

ข้อ 9 การระบายอากาศในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีการระบายอากาศ โดยวิธีธรรมชาติหรือโดยวิธีกล ดังต่อไปนี้

(1) การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ให้ใช้เฉพาะกับพื้นที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน โดยให้มีช่องเปิดสู่ภายนอกอาคารได้ เช่น ประตู หน้าต่าง หรือบานเกล็ด ซึ่งต้องเปิดไว้ระหว่างใช้สอยพื้นที่นั้น ๆ และพื้นที่ของช่องเปิดนี้ต้องเปิดได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

(2) การระบายอากาศโดยวิธีกล ให้ใช้กับพื้นที่อาคารใดก็ได้ โดยให้มีกลอุปกรณ์ช่วยเคลื่อนอากาศเพื่อให้เกิดการนำอากาศภายนอกเข้ามาตามอัตราดังต่อไปนี้

การระบายอากาศ

ลำดับ	สถานที่	อัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า จำนวนเท่าของปริมาตรห้องใน 1 ชม.
1	ห้องน้ำ ห้องส้วมของที่พักอาศัยหรือสง.	2
2	ห้องน้ำ ห้องส้วมของอาคารสาธารณะ	4
3	ที่จอดรถที่อยู่ต่ำกว่าระดับพื้นดิน	4
4	โรงงาน	4
5	โรงมหรสพ	4
6	สถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม	7
7	สำนักงาน	7
8	ห้องพักในโรงแรมหรืออาคารชุด	7
9	ห้องครัวของที่พักอาศัย	12
10	ห้องครัวของสถานที่จำหน่ายอาหารและ เครื่องดื่ม	24
11	ลิฟต์โดยสารและลิฟต์ดับเพลิง	30

สำหรับห้องครัวของสถานที่จำหน่ายอาหารและ เครื่องดื่มจะให้ม้ออัตราการระบายอากาศ  
น้อยกว่าที่กำหนดได้ แต่ต้องมีการระบายอากาศครอบคลุมแหล่งที่เกิดของกลิ่น ควน หรือก๊าซที่ต้อง  
การระบาย ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 12 เท่าของปริมาตรของห้องใน 1 ชั่วโมง

สถานที่อื่น ๆ ที่มีได้ระบุไว้ในตารางให้ใช้อัตราการระบายอากาศของสถานที่ที่มีลักษณะ  
ใกล้เคียง

ตำแหน่งช่องนำอากาศเข้า โดยวิธีกล ต้องห่างจากที่เกิดอากาศเสียและช่องระบายอา  
ากาศทิ้งไม่น้อยกว่า 5 เมตร สูงจากพื้นดินไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

ข้อ 10 การระบายอากาศในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีการปรับภาวะ  
อากาศด้วยระบบการปรับภาวะอากาศ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) ต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ปรับภาวะอากาศหรือดูดอากาศจากภาย  
ในพื้นที่ปรับภาวะอากาศออกไปไม่น้อยกว่าอัตราดังต่อไปนี้

การระบายอากาศในกรณีที่มีระบบปรับอากาศ

ลำดับ	สถานที่	ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง/ ตารางเมตร
1	ห้างสรรพสินค้า (ทางเดินชมสินค้า)	2
2	โรงงาน	2
3	สำนักงาน	2
4	สถานอาบ อบ นวด	2
5	ชั้นติดต่อกับธนาคาร	2
6	ห้องพักในโรงแรมหรืออาคารชุด	2
7	ห้องปฏิบัติการ	2
8	ร้านตัดผม	3
9	สถานโบว์ลิ่ง	4
10	โรงแรมหรู (บริเวณที่นั่งสำหรับคนดู)	4
11	ห้องเรียน	4
12	สถานบริหารร่างกาย	5
13	ร้านเสริมสวย	5
14	ห้องประชุม	6
15	ห้องน้ำ ห้องส้วม	10
16	สถานที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม (ห้องรับประทานอาหาร)	10
17	ไนต์คลับ บาร์ หรือสถานลีลาศ	10
18	ห้องครัว	30
19	โรงพยาบาล	
	-ห้องคนไข้	2
	-ห้องผ่าตัดและห้องคลอด	8
	-ห้องไอ.ซี.ยู.	5

(2) ห้ามนำสารทำความเย็นชนิดเป็นอันตรายต่อร่างกาย หรือติดไฟได้ง่ายมาใช้กับระบบปรับอากาศที่ใช้สารทำความเย็นโดยตรง

(3) ระบบปรับภาวะอากาศด้วยน้ำ ห้ามต่อท่อน้ำของระบบปรับภาวะอากาศเข้ากับท่อน้ำของระบบประปาโดยตรง

(4) ระบบท่อลมของระบบปรับภาวะอากาศต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) ท่อลม วัสดุหุ้มท่อลม และวัสดุบุภายในท่อลมต้องเป็นวัสดุที่ไม่ติดไฟ และไม่เป็นส่วนที่ทำให้เกิดควันเมื่อเกิดเพลิงไหม้

(ข) ท่อลมส่วนที่ติดตั้งผ่านผนังกันไฟหรือพื้นที่ทำด้วยวัสดุทนไฟ ต้องติดตั้งลื่นกันไฟที่ปิดอย่างสนิทโดยอัตโนมัติ เมื่ออุณหภูมิสูงเกินกว่า 74 องศาเซลเซียส และลื่นกันไฟต้องมีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง 30 นาที

(ค) ห้ามใช้ทางเดินร่วม บันได ช่องบันได ช่องลิฟต์ของอาคารเป็นส่วนหนึ่งของระบบท่อลมส่งหรือระบบท่อลมกลับ เว้นแต่ส่วนที่เป็นพื้นที่ว่างระหว่างเพดานกับพื้นห้องชั้นเหนือขึ้นไปหรือหลังคาที่มีส่วนประกอบของเพดานที่มีอัตราการทนไฟไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง

(5) การขับเคลื่อนอากาศของระบบปรับภาวะอากาศต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) มีสวิตช์ตัดลมของระบบการขับเคลื่อนอากาศ ที่ปิดเปิดด้วยมือติดตั้งในที่ที่เหมาะสม และสามารถปิดสวิตช์ได้ทันทีเมื่อเกิดเพลิงไหม้

(ข) ระบบปรับภาวะอากาศที่มีลมหมุนเวียนตั้งแต่ 50 ลูกบาศก์เมตรต่อนาทีขึ้นไป ต้องติดตั้งอุปกรณ์ตรวจจับควันหรืออุปกรณ์ตรวจสอบการเกิดเพลิงไหม้ที่มีสมรรถนะไม่ด้อยกว่าอุปกรณ์ตรวจจับควัน ซึ่งสามารถบังคับให้สวิตช์หยุดการทำงานของระบบได้โดยอัตโนมัติ

ทั้งนี้ การออกแบบและควบคุมการติดตั้งระบบปรับอากาศ และระบบระบายอากาศในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องดำเนินการโดยผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตั้งแต่ประเภทสามัญวิศวกรขึ้นไปตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม

ข้อ 11 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าเพื่อการแสงสว่างหรือกำลังซึ่งต้องมีการเดินสายและติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ในกรณีที่อยู่นอกเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวงและการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ให้ใช้มาตรฐานเพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้าของสำนักงานพลังงานแห่งชาติ

ในระบบจ่ายไฟฟ้าต้องมีสวิตช์ประธานซึ่งติดตั้งในที่ที่จัดไว้โดยเฉพาะแยกจากบริเวณที่ใช้สอยเพื่อการใช้งานอื่น ในการนี้จะจัดไว้เป็นห้องต่างหากสำหรับกรณีติดตั้งภายในอาคาร หรือจะแยกเป็นอาคารโดยเฉพาะก็ได้

การติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าหรือเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ให้นำความในวรรคสองมาใช้บังคับ โดยจะรวมบริเวณที่ติดตั้งสวิตช์ประธาน หม้อแปลงไฟฟ้า และเครื่องกำเนิดไฟฟ้าไว้ในที่เดียวกันก็ได้

เมื่อมีการใช้กระแสไฟฟ้าเต็มตามที่กำหนดในแบบแปลนระบบไฟฟ้า แรงดันไฟฟ้าที่สายวงจรร้อยจะแตกต่างจากแรงดันไฟฟ้าที่แผงสวิตช์ประธานได้ไม่เกินร้อยละห้า



ข้อ 12 แผงสวิตช์วงจรย่อยทุกแผงของระบบไฟฟ้าต้องต่อลงดิน

การต่อลงดิน หลักสายดิน และวิธีการต่อให้เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวงหรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ในกรณีที่อยู่นอกเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวงและการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคให้ใช้มาตรฐานเพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้าของสำนักงานพลังงานแห่งชาติ

ข้อ 13 อาคารสูงต้องมีระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า ซึ่งประกอบด้วย เสาล่อฟ้า สายล่อฟ้า สายตัวนำ สายนำลงดิน และหลักสายดินที่เชื่อมโยงกันเป็นระบบ สำหรับสายนำลงดินต้องมีขนาดพื้นที่ภาคตัดขวางเทียบได้ไม่น้อยกว่าสายทองแดงตีเกลียวขนาด 30 ตารางมิลลิเมตร สายนำลงดินนี้ต้องเป็นระบบที่แยกเป็นอิสระจากระบบสายดินอื่น

อาคารแต่ละหลังต้องมีสายตัวนำโดยรอบอาคารและมีสายนำลงดินต่อจากสายตัวนำห่างกันทุกระยะไม่เกิน 30 เมตร วัดตามแนวขอบรอบอาคาร ทั้งนี้สายนำลงดินของอาคารแต่ละหลังต้องมีไม่น้อยกว่าสองสาย

เหล็กเสริมหรือเหล็กรูปพรรณในโครงสร้างอาคารอาจใช้เป็นสายนำลงดินได้ แต่ต้องมีระบบการถ่ายประจุไฟฟ้าจากโครงสร้างสู่หลักสายดินได้ถูกต้องตามหลักวิชาการช่าง

ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าให้เป็นไปตามมาตรฐานเพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้าของสำนักงานพลังงานแห่งชาติ

ข้อ 14 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน

แหล่งจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินตามวรรคหนึ่ง ต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) จ่ายพลังงานไฟฟ้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองชั่วโมง สำหรับเครื่องหมายแสดงทางฉุกเฉิน ทางเดิน ห้องโถง บันได และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

(2) จ่ายพลังงานไฟฟ้าตลอดเวลาที่ใช้งานสำหรับลิฟต์ดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง ห้องช่วยชีวิตฉุกเฉิน ระบบสื่อสาร เพื่อความปลอดภัยของสาธารณะ และกระบวนการผลิตทางอุตสาหกรรมที่จะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตหรือสุขภาพอนามัยเมื่อกระแสไฟฟ้าขัดข้อง

ข้อ 15 กระแสไฟฟ้าที่ใช้กับลิฟต์ดับเพลิง ต้องต่อจากแผงสวิตช์ประธานของอาคารเป็นวงจรที่แยกเป็นอิสระจากวงจรทั่วไป

วงจรไฟฟ้าสำรองสำหรับลิฟต์ดับเพลิงต้องมีการป้องกันอันตรายจากเพลิงไหม้อย่างดีพอ

ข้อ 16 ในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(1) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง

(2) อุปกรณ์แจ้งเหตุ ที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้ อุปกรณ์ตาม (1) ทำงาน

ข้อ 17 แบบแปลนระบบไฟฟ้าให้ประกอบด้วย

(1) แผนผังวงจรไฟฟ้าของแต่ละชั้นของอาคาร ที่มีมาตราส่วนเช่นเดียวกับที่กำหนดใน กฎกระทรวงของแบบแปลนที่ต้องยื่นประกอบการขออนุญาตในการก่อสร้างอาคารซึ่งแสดงถึง

(ก) รายละเอียดการเดินสาย และติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าทั้งหมดในแต่ละวงจรรย่อยของ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างและกำลัง

(ข) รายละเอียดการเดินสายและการติดตั้งอุปกรณ์ทั้งหมดของระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

(ค) รายละเอียดการเดินสายและการติดตั้งอุปกรณ์ทั้งหมดของระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

(2) แผนผังวงจรไฟฟ้าแสดงรายละเอียดของสายดิน สายประธานต่างๆ รวมทั้งรายละเอียดของระบบป้องกันสายประธานดังกล่าวและอุปกรณ์ไฟฟ้าทั้งหมดของทุกระบบ

(3) รายการประกอบแบบแสดงรายละเอียดของการใช้ไฟฟ้า

(4) แผนผังวงจรและการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าแผงควบคุมหรือแผงจ่ายไฟฟ้าและระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรอง

(5) แผนผังรายละเอียดการเดินสาย และการติดตั้งอุปกรณ์ทั้งหมดของระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า

ข้อ 18 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ ซึ่งประกอบด้วยระบบท่อขึ้นที่เก็บน้ำสำรอง และหัวรับน้ำดับเพลิงดังต่อไปนี้

(1) ท่อขึ้นต้องเป็นโลหะผิวเรียบที่สามารถทนความดันใช้งานได้ ไม่น้อยกว่า 1.2 เมกะปาสกาลมาตรฐาน โดยท่อดังกล่าวต้องทำด้วยสแตนเลสและติดตั้ง ตั้งแต่ชั้นล่างสุดไปยังชั้นสูงสุดของอาคาร ระบบท่อขึ้นทั้งหมดต้องต่อเข้ากับท่อประธานส่งน้ำและระบบส่งน้ำจากแหล่งจ่ายน้ำของอาคารและจากหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร

(2) ทุกชั้นของอาคารต้องจัดให้มีตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงที่ประกอบด้วย หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) และหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2 1/2 นิ้ว) พร้อมทั้งฝาครอบและใช้ร้อยติดไว้ทุกระยะห่างกันไม่เกิน 64.00 เมตร และเมื่อใช้สายฉีดน้ำดับเพลิงยาวไม่เกิน 30.00 เมตร ต่อจากตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงแล้วสามารถนำไปใช้ดับเพลิงในพื้นที่ทั้งหมดในชั้นนั้นได้

(3) อาคารสูงต้องมีที่เก็บน้ำสำรองเพื่อใช้เฉพาะในการดับเพลิงและต้องมีระบบส่งน้ำที่มีความดันต่ำสุดที่หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงที่ชั้นสูงสุดไม่น้อยกว่า 0.45 เมกะปาสกาลมาตรฐาน แต่ไม่เกิน 0.7 เมกะปาสกาลมาตรฐาน ด้วยอัตราการไหล 30 ลิตรต่อวินาที โดยให้มีประตุน้ำปิดเปิดและประตุน้ำกั้นน้ำไหลกลับอัตโนมัติด้วย

(4) หัวรับน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งภายนอกอาคารต้องเป็นชนิดข้อต่อ สวมเร็วขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2 1/2 นิ้ว) ที่สามารถรับน้ำจากรถดับเพลิงที่มีข้อต่อสวมเร็วแบบมีเขี้ยวขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2 1/2 นิ้ว) ที่หัวรับน้ำดับเพลิงต้องมีฝาปิดเปิดที่มีโช้ร้อยติดไว้ด้วย ระบบท่อยื่นทุกชุดต้องมีหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคารหนึ่งหัวในที่ที่พนักงานดับเพลิงเข้าถึงได้โดยสะดวกรวดเร็วที่สุด และให้อยู่ใกล้หัวข้อต่อดับเพลิงสาธารณะมากที่สุด บริเวณใกล้หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคารต้องมีข้อความเขียนด้วยสีสะท้อนแสงว่า "หัวรับน้ำดับเพลิง"

(5) ปริมาณการส่งจ่ายน้ำสำรองต้องมีปริมาณการจ่าย ไม่น้อยกว่า 30 ลิตรต่อวินาที สำหรับท่อยื่นท่อแรก และไม่น้อยกว่า 15 ลิตรต่อวินาที สำหรับท่อยื่นแต่ละท่อที่เพิ่มขึ้นในอาคารหลังเดียวกัน แต่รวมแล้วไม่จำเป็นต้องมากกว่า 95 ลิตรต่อวินาที และสามารถส่งจ่ายน้ำสำรองได้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 นาที

ข้อ 19 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ นอกจากต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ตามข้อ 18 แล้ว ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่เหมาะสมสำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุที่มีในแต่ละชั้น โดยให้มีหนึ่งเครื่องต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1.00 ตารางเมตร ทุกกระยะไม่เกิน 45.00 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง

การติดตั้งเครื่องดับเพลิงตามวรรคหนึ่ง ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่อง สูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็น สามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้และสามารถเข้าใช้สอยได้โดยสะดวก

เครื่องดับเพลิงแบบมือถือต้องมีขนาดบรรจุสารเคมีไม่น้อยกว่า 4 กิโลกรัม

ข้อ 20 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ เช่น SPRINKLER SYSTEM หรือระบบอื่นที่เทียบเท่า ที่สามารถทำงานได้ด้วยตัวเองทันทีเมื่อมีเพลิงไหม้ โดยให้สามารถทำงานครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดทุกชั้น ในการนี้ให้แสดงแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของระบบดับเพลิงอัตโนมัติในแต่ละชั้นของอาคารไว้ด้วย

ข้อ 21 แบบแปลนระบบท่อน้ำต่าง ๆ ในแต่ละชั้นของอาคารให้มีมาตราส่วนเช่นเดียวกับที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยขนาดของแบบแปลนที่ต้องยื่นประกอบการขออนุญาตในการก่อสร้างอาคาร โดยให้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ระบบท่อน้ำประปาที่แสดงแผนผังการเดินท่อ เป็นระบบจากแหล่งจ่ายน้ำ ไปสู่อุปกรณ์และสุขภัณฑ์ทั้งหมด

(2) ระบบท่อน้ำดับเพลิงที่แสดงแผนผังการเดินท่อ เป็นระบบจากแหล่งจ่ายน้ำหรือหัวรับน้ำดับเพลิง ไปสู่อุปกรณ์ดับเพลิงและที่เก็บน้ำสำรอง

(3) ระบบท่อระบายน้ำที่แสดงแผนผังการเดินท่อระบายน้ำฝนการเดินท่อน้ำเสียจากสุขภัณฑ์และท่อน้ำเสียอื่น ๆ จนถึงระบบบำบัดน้ำเสีย รวมทั้งการเดินท่อระบายอากาศของระบบท่อน้ำเสีย

(4) ระบบการเก็บและจ่ายน้ำจากที่เก็บน้ำสำรอง

ข้อ 22 อาคารสูงต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดหรือคาน้ำสู่พื้นดินอย่างน้อย 2 บันได ตั้งอยู่ในที่ที่บุคคลไม่ว่าจะอยู่ ณ จุดใดของอาคารสามารถมาถึงบันไดหนีไฟได้สะดวก แต่ละบันได หนีไฟต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน 60.00 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน

ระบบบันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่งต้องแสดงการคำนวณให้เห็นว่าสามารถใช้ลำเลียงบุคคล ทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง

ข้อ 23 บันไดหนีไฟต้องทำวัสดุทนไฟและไม่บุกร่อน เช่น คอนกรีตเสริมเหล็ก เป็นต้น มีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ลุกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และลูกตั้งสูง ไม่เกิน 20 เซนติเมตร มีชานพักกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และมีราวบันไดอย่างน้อยหนึ่ง ด้าน

ห้ามสร้างบันไดหนีไฟเป็นแบบบันไดเวียน

ข้อ 24 บันไดหนีไฟและชานพักส่วนที่อยู่ภายนอกอาคาร ต้องมีผนังด้านที่บันไดพาดผ่าน เป็นผนังกันไฟ

ข้อ 25 บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้ แต่ละ ชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร เปิดสู่ภายนอกอาคารได้ หรือมีระบบอัดลมภายในช่องบันไดหนีไฟที่มีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 3.86 เมกะปาสกาล มาตรการ ที่ทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้

ข้อ 26 บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารต้องมีผนังกันไฟโดยรอบยกเว้นช่องระบายอากาศ และต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินให้มองเห็นช่องทางได้ขณะเพลิงไหม้ และมีป้ายบอกขึ้น และป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตู หนีไฟทุกชั้นด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็น ได้ชัดเจน โดยตัวอักษรต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 10 เซนติเมตร

ข้อ 27 ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ เป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร สูงไม่ น้อยกว่า 1.90 เมตร และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวก ตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่ บันไดหนีไฟต้องไม่มีขั้นหรือธรณีประตูหรือขอบกั้น

ข้อ 28 อาคารสูงต้องจัดให้มีช่องทางเฉพาะ สำหรับบุคคลภายนอกเข้าไปบรรเทา สาธารณภัยที่เกิดในอาคารได้ทุกชั้น ช่องทางเฉพาะนี้จะเป็นลิฟต์ดับเพลิงหรือช่องบันไดหนีไฟก็ได้ และทุกชั้นต้องจัดให้มีห้องว่างที่มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 6.00 ตารางเมตร ติดต่อกับช่องทางนี้ และเป็น บริเวณที่ปลอดภัยจากเปลวไฟและควันเช่นเดียวกับช่องบันไดหนีไฟ และเป็นที่ตั้งของตู้หัวฉีดน้ำดับ เพลิงประจำชั้นของอาคาร

ข้อ 29 อาคารสูงต้องมีคาน้ำและมีพื้นที่บนคาน้ำขนาดกว้าง ยาวด้านละไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร เป็นที่ว่างเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศได้ และต้องจัดให้มีทางหนีไฟบนชั้นคาน้ำ นำไปสู่บันไดหนีไฟให้สะดวกทุกบันได และมีอุปกรณ์เครื่องช่วยในการหนีไฟจากอาคารสู่พื้นดิน ได้ โดยปลอดภัย

## ระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง

ข้อ 30 การออกแบบและการคำนวณรายการระบบบำบัดน้ำเสีย และการระบายน้ำทิ้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องดำเนินการโดยผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตั้งแต่ประเภทสามัญวิศวกรขึ้นไปตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม

ข้อ 31 การระบายน้ำฝนออกจากอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ จะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งโดยตรงก็ได้แต่ต้องไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินหรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ 32 ระบบบำบัดน้ำเสียจะแยกเป็นระบบอิสระเฉพาะอาคาร หรือเป็นระบบรวมของส่วนกลางก็ได้ แต่ต้องไม่ก่อให้เกิดเสียง กลิ่น ฟอง กาก หรือสิ่งอื่นใดที่เกิดจากการบำบัดนั้นจนถึงขนาดที่อาจก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน กระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือความเดือดร้อนรำคาญแก่ประชาชนผู้อยู่อาศัยใกล้เคียง

ข้อ 33 น้ำเสียต้องผ่านระบบบำบัดน้ำเสียจนเป็นน้ำทิ้ง ก่อนระบายสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง โดยคุณภาพน้ำทิ้งให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เรื่อง กำหนดมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคาร

ข้อ 34 ทางระบายน้ำทิ้ง ต้องมีลักษณะที่สามารถตรวจสอบ และทำความสะอาดได้โดยสะดวก ในกรณีที่ทางระบายน้ำเป็นแบบท่อบิด ต้องมีบ่อสำหรับตรวจการระบายน้ำทุกระยะไม่เกิน 8.00 เมตร และทุกมุมเลี้ยวด้วย

ข้อ 35 ในกรณีที่แหล่งรับน้ำทิ้งมีขนาดไม่เพียงพอจะรองรับน้ำทิ้งที่ระบายจากอาคารในชั่วโมงการใช้น้ำสูงสุดให้มีที่พักน้ำทิ้ง เพื่อรองรับปริมาณน้ำทิ้งที่เกินกว่าแหล่งรองรับน้ำทิ้งจะรับได้ ก่อนที่จะระบายสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง

### ระบบประปา

ข้อ 36 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่เก็บน้ำใช้สำรองที่สามารถจ่ายน้ำในชั่วโมงการใช้น้ำสูงสุดได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง และต้องมีระบบท่อจ่ายน้ำประปาที่มีแรงดันน้ำในท่อจ่ายน้ำและปริมาณน้ำประปาดังต่อไปนี้

(1) แรงดันน้ำในระบบท่อจ่ายน้ำที่จุดน้ำเข้าเครื่องสุขภัณฑ์ ต้องมีแรงดันในชั่วโมงการใช้น้ำสูงสุดไม่น้อยกว่า 0.1 เมกะแอสกาลเมตร

(2) ปริมาณการใช้น้ำสำหรับจ่ายให้แก่ผู้ใช้น้ำทั้งอาคาร สำหรับประเภทเครื่องสุขภัณฑ์แต่ละชนิดให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ตารางเปรียบเทียบปริมาณน้ำประปาคิดเป็นหน่วยสุขภัณฑ์เพื่อหาปริมาณน้ำ

ประเภทเครื่องสุขภัณฑ์	ชนิดของเครื่องควบคุม	หน่วยสุขภัณฑ์ ส่วนบุคคล	FIXTURE UNIT สาธารณะ
ล้าง	ประตุน้ำล้าง FLUSH VALVE	6	10
ล้าง	ถังน้ำล้าง FLUSH TANK	3	5
ที่ปัสสาวะ	ประตุน้ำล้าง FLUSH VALVE	5	10
ที่ปัสสาวะ	ถังน้ำล้าง FLUSH TANK	3	5
อ่างล้างมือ	ก๊อกน้ำ	1	2
ฝักบัว	ก๊อกน้ำ	2	4
อ่างอาบน้ำ	ก๊อกน้ำ	2	4

หน่วยสุขภัณฑ์ หมายความว่า ตัวเลขที่แสดงถึงปริมาณการใช้น้ำหรือการระบายน้ำ  
เปรียบเทียบกันระหว่างสุขภัณฑ์ต่างชนิดกัน

ทั้งนี้ สุขภัณฑ์อื่น ๆ ที่ไม่ได้ระบุให้เทียบเคียงตัวเลขตามตารางข้างต้น

ข้อ 37 ระบบท่อจ่ายน้ำต้องมีวิธีป้องกันมิให้สิ่งปนเปื้อนจากภายนอกเข้าไปในท่อจ่ายน้ำ  
ได้

ในกรณีที่ระบบท่อจ่ายน้ำแยกกันระหว่างน้ำดื่มกับน้ำใช้ ต้องแยกชนิดของท่อจ่ายน้ำให้ชัดเจน ห้ามต่อท่อจ่ายน้ำทั้งสองระบบเข้าด้วยกัน

**ระบบกำจัดขยะมูลฝอย**

ข้อ 38 ในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีการจัดเก็บขยะมูลฝอย โดยวิธีขน  
ลำเลียงหรือทิ้งลงปล่องทิ้งมูลฝอย

ข้อ 39 การคิดปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในอาคารให้คิดจากอัตราการใช้ดังต่อไปนี้

(1) การใช้เพื่อการอยู่อาศัย ปริมาณมูลฝอยไม่น้อยกว่า 2.4 ลิตรต่อคนต่อวัน

(2) การใช้เพื่อการพาณิชย์กรรมหรือการอื่น ปริมาณมูลฝอยไม่น้อยกว่า 0.4 ลิตร ต่อ

พื้นที่หนึ่งตารางเมตรต่อวัน

ไปนี้

ข้อ 40 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีที่พักรวมมูลฝอยที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

ข้อ 39

- (1) ต้องมีขนาดความจุไม่น้อยกว่า 3 เท่าของปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในแต่ละวันตาม
- (2) ผนังต้องทำด้วยวัสดุถาวรและทนไฟ
- (3) ผนังผิวภายในต้องเรียบและกันน้ำซึม
- (4) ต้องมีการป้องกันกลิ่นและน้ำฝน
- (5) ต้องมีการระบายน้ำเสียจากมูลฝอยเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย
- (6) ต้องมีการระบายอากาศและป้องกันน้ำเข้า

ที่พักรวมมูลฝอยต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร แต่ถ้าที่พักรวมมูลฝอยมีความจุเกิน 3 ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

ข้อ 41 ที่พักรวมมูลฝอยของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) ฝา ผนัง และประตูต้องแข็งแรงทนทาน ประตูต้องปิดได้สนิท เพื่อป้องกันกลิ่น
- (2) ขนาดเหมาะสมกับสถานที่และสะดวกต่อการทำความสะอาด

ข้อ 42 ปล่องทิ้งมูลฝอยของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีขนาดความกว้างแต่ละด้าน หรือเส้นผ่าศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 60 เซนติเมตร ผิวภายในเรียบ ทำความสะอาดได้ง่าย และไม่มีส่วนใดที่จะทำให้มูลฝอยติดค้าง

(2) ประตูหรือช่องทิ้งมูลฝอย ต้องทำวัสดุทนไฟและปิดได้สนิท เพื่อป้องกันมิให้มูลฝอยปลิวย้อนกลับและติดค้างได้

(3) ต้องมีการระบายอากาศเพื่อป้องกันกลิ่น

(4) ปลายล่างของปล่องทิ้งมูลฝอยต้องมีประตูปิดสนิท เพื่อป้องกันกลิ่น

ระบบลิฟต์

ข้อ 43 ลิฟต์โดยสารและลิฟต์ดับเพลิงแต่ละชุดที่ใช้กับอาคารสูง ให้มีขนาดมวลบรรทุกไม่น้อยกว่า 630 กิโลกรัม

ไปนี้

ข้อ 44 อาคารสูงต้องมีลิฟต์ดับเพลิงอย่างน้อยหนึ่งชุด ซึ่งมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ลิฟต์ดับเพลิงต้องจอดได้ทุกชั้นของอาคาร และต้องมีระบบควบคุมพิเศษสำหรับพนักงานดับเพลิงใช้ขณะเกิดเพลิงไหม้โดยเฉพาะ

(2) บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงทุกชั้นต้องติดตั้งตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงและอุปกรณ์ดับเพลิงอื่น ๆ

(3) ห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงทุกชั้น ต้องมีผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุทนไฟปิดกั้นมิให้เปลวไฟหรือควันเข้าได้ มีหน้าต่างเปิดออกสู่ภายนอกอาคารได้โดยตรงหรือมีระบบอัดลมภายในห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงที่มีความดันและขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 3.86 เมกะปาสกาลเมตร และทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้

(4) ระยะเวลาในการเคลื่อนที่อย่างต่อเนื่องของลิฟต์ดับเพลิงระหว่างชั้นล่างสุดกับชั้นบนสุดของอาคารต้องไม่เกินหนึ่งนาที

ทั้งนี้ ในเวลาปกติลิฟต์ดับเพลิงสามารถใช้เป็นลิฟต์โดยสารได้

ข้อ 45 ในปล้อยลิฟต์ห้ามติดตั้งท่อสายไฟฟ้า ท่อส่งน้ำ ท่อระบายน้ำ และอุปกรณ์ต่าง ๆ เว้นแต่เป็นส่วนประกอบของลิฟต์หรือจำเป็นสำหรับการทำงานและการดูแลรักษาลิฟต์

ข้อ 46 ลิฟต์ต้องมีระบบและอุปกรณ์การทำงานที่ให้ความปลอดภัยด้านสวัสดิภาพ และสุขภาพของผู้โดยสารดังต่อไปนี้

(1) ต้องมีระบบการทำงานที่จะให้ลิฟต์เลื่อนมาหยุดตรงที่จอดชั้นระดับดิน และประตูลิฟต์ต้องเปิดโดยอัตโนมัติเมื่อไฟฟ้าดับ

(2) ต้องมีสัญญาณเตือนและลิฟต์ต้องไม่เคลื่อนที่เมื่อบรรทุกเกินพิกัด

(3) ต้องมีอุปกรณ์ที่จะหยุดลิฟต์ได้ในระยะที่กำหนดโดยอัตโนมัติ เมื่อตัวลิฟต์มีความเร็วเกินพิกัด

เกินพิกัด

(4) ต้องมีระบบป้องกันประตูลิฟต์หนีผู้โดยสาร

(5) ลิฟต์ต้องไม่เคลื่อนที่เมื่อประตูลิฟต์ปิดไม่สนิท

(6) ประตูลิฟต์ต้องไม่เปิดขณะลิฟต์เคลื่อนที่หรือหยุดไม่ตรงที่จอด

(7) ต้องมีระบบติดต่อกันภายนอกห้องลิฟต์และสัญญาณแจ้งเหตุขัดข้อง

(8) ต้องมีระบบแสงสว่างฉุกเฉินในห้องลิฟต์และหน้าชั้นที่จอด

(9) ต้องมีระบบการระบายอากาศในห้องลิฟต์ตามที่กำหนดในข้อ 9(2)

ข้อ 47 ให้มีคำแนะนำอธิบายการใช้การขอความช่วยเหลือ การให้ความช่วยเหลือและข้อห้ามใช้ดังต่อไปนี้

(1) การใช้ลิฟต์และการขอความช่วยเหลือ ให้ติดไว้ในห้องลิฟต์

(2) การให้ความช่วยเหลือให้ติดไว้ในห้องจักรกลและห้องผู้ดูแลลิฟต์

(3) ข้อห้ามใช้ลิฟต์ให้ติดไว้ข้างประตูลิฟต์ทุกชั้น



ข้อ 48 การควบคุมการติดตั้งและตรวจสอบระบบลิฟต์ต้องดำเนินการโดย วิศวกรไฟฟ้า หรือวิศวกรเครื่องกล ซึ่งเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตั้งแต่ประเภทสามัญวิศวกรขึ้นไปตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม

ข้อ 49 การก่อสร้างตัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่ที่ได้ยื่น คำขออนุญาตหรือได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไว้แล้ว ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้

ให้ไว้ ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2535



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## พระราชบัญญัติอาคารชุด

โดยที่ในปัจจุบัน ปัญหาในด้านที่อยู่ภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชนซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน โดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นส่วนได้สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนี้สมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุด ให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่มาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย

หลักการของพระราชบัญญัตินี้ พอสรุปได้ คือ

- 1) วางหลักในการซื้อกรรมสิทธิ์โดยให้เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด (ทรัพย์สินส่วนบุคคล) แต่ละคนโดยเอกเทศ และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน ซึ่งต่างจากกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งไม่อาจแบ่งแยกออกจากกันได้
- 2) บัญญัติเกี่ยวกับการใช้สอยส่วนกลาง โดยที่บัญญัติให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม และจัดการเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายและดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
- 3) มีการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ให้เป็นหลักฐานในการจำหน่ายจ่ายโอน และเป็นหลักประกันใช้ยื่นกับบุคคลทั่วไปได้

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จึงได้ประกาศใช้ในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2522 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม 2522 เป็นต้นไป (คือหลังจากประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว 180 วัน)

มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 วิเคราะห์ศัพท์ไว้

1. "อาคารชุด" หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกกันถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง
- อาคารชุดพระราชบัญญัตินี้ หมายถึง ตึก บ้าน โรงเรือน ร้าน และ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งก่อสร้างอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเช่าอยู่หรืออาจใช้สอยได้ ฯลฯ โดยสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ และกรรมสิทธิ์ที่แยกออกได้นั้นต้องประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ 2 ประเภท คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ถ้าอาคารใดไม่สามารถแยกทรัพย์สินออกเป็น 2 ประเภทได้ ก็ไม่เข้าลักษณะที่จะเป็นอาคารชุด

2. "ทรัพย์สินส่วนบุคคล" หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินจัดให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

ทรัพย์สินส่วนบุคคล จึงแยกออกเป็น 2 ส่วน

1. ห้องชุด
2. สิ่งปลูกสร้าง หรือ ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น โรงเก็บรถเฉพาะห้องชุดนั้น และที่ดินที่ใช้ปลูกสวนดอกไม้ หรือปลูกผักสวนครัวของแต่ละห้องชุด ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของผู้เป็นเจ้าของห้องชุดนั้น หรืออาจเป็นห้องใต้หลังคา ห้องใต้ดิน หรือที่ดินส่วนอื่น ๆ ซึ่งตกลงกันให้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งไม่จำเป็นจะต้องอยู่ติดต่อกันเป็นอันเดียวกับห้องชุด อาจแยกไปอยู่อีกส่วนหนึ่งต่างหากก็ได้

3. ห้องชุด หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล กล่าวคือ ในอาคารแต่ละแห่งไม่ว่าจะเป็นอาคารประเภทใด หากมีการแบ่งเป็นหน่วยสำหรับใช้ที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการอื่นใด โดยบุคคลสามารถเข้าไปถือกรรมสิทธิ์ได้ เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล ย่อมถือเป็นห้องชุด ห้องชุดอาจมีลักษณะแตกต่างกันออกไป แต่รวมแล้วต้องเป็นห้องที่สามารถแยกเป็นส่วนเฉพาะบุคคลได้

4. ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับผู้เป็นเจ้าของร่วม

ทรัพย์สินส่วนกลางจึงแยกออกได้เป็น 3 ประการ คือ

1. ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด ได้แก่ ส่วนต่าง ๆ ของอาคารชุด เช่น ฐานราก เสาเข็ม เสา หลังคา ดาดฟ้า หรือบันได ระเบียง กันสาด ราวลูกกรงที่ใช้ร่วมกัน เป็นต้น

2. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ได้แก่ ที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารชุด รวมถึงบริเวณที่ติดต่อกันด้วย เช่น สนามหญ้า และที่ปลูกดอกไม้ซึ่งอยู่ในบริเวณอาคาร เว้นแต่จะกำหนดไว้ในข้อบังคับอาคารชุดให้เป็นอย่างอื่น

3. ที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับผู้เจ้าของร่วม เช่น ที่ดิน ส่วนทรัพย์สินอื่น ได้แก่ เครื่องตัดหญ้า เครื่องดูดฝุ่น เครื่องพิมพ์ดีด ลิฟท์ เครื่องมือ เครื่องใช้ต่าง ๆ สระว่ายน้ำ โรงเก็บรถรวม

ทรัพย์สินที่กฎหมายบังคับไว้ว่าจะต้องเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง (มาตรา 15) คือ

1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด คือ ที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารชุด
2. ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดินที่เป็นลานจอดรถ หรือที่ดินที่จะจัดไว้เป็นสวนดอกไม้เพื่อความร่มรื่นสวยงาม และให้สถานที่นั้นน่าอยู่อาศัย เป็นต้น

3. โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง และเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เช่น เสา เสาเข็ม หลังคา กันสาด ดาดฟ้า ฝ้าผนังด้านนอกโดยรอบ

4. อาคารหรือส่วนของอาคาร และเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น อาคารที่เป็นโรงเก็บรถร่วมกัน ระเบียง ราวลูกกรง มุลี่ เป็นต้น

5. เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน

6. สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการรวมแก่อาคารชุด

7. ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน

นอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดไว้ให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางแล้ว อาจจะทำให้ทรัพย์สินอื่นใดเป็นทรัพย์สินส่วนกลางอื่นก็ได้ แต่ต้องเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

5. หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงสิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้เป็นเจ้าของห้องชุด เพื่อแสดงว่า ผู้มีชื่อในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลซึ่งมีอยู่ในห้องชุด และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางที่มีอยู่ในอาคารชุดนั้นด้วย

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. ตำแหน่งที่ดินและจำนวนที่ดินของที่ดินของอาคารชุด
2. ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของห้องชุดซึ่งแสดงความกว้าง ความยาว ความสูง
3. อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
4. ชื่อตัวและชื่อสกุลของผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
5. สารบัญญสำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
6. ลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่
7. ประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด มีลักษณะคล้ายกับโฉนดที่ดินซึ่งออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจำหน่ายโอน หรือก่อภาระติดพันใด ๆ ก็ได้ ซึ่งสามารถใช้เป็นหลักประกันและใช้ยื่นกับบุคคลภายนอกได้

6. เจ้าของร่วม หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

ในพระราชบัญญัติ คำว่า "เจ้าของร่วม" ก็มีความหมายเช่นเดียวกับ "เจ้าของร่วม" ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ เป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกัน แต่การเป็นเจ้าของร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุดนั้น หมายถึง เจ้าของห้องชุดทุกคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและต่างก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเท่านั้น ซึ่งต่างกับระบบกรรมสิทธิ์ร่วมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

7. นิติบุคคลอาคารชุด หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้รับจดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้ ในการที่อาคารซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วนั้น ก็จะต้องมีการจดทะเบียนนิติบุคคลแทนเจ้าของห้องชุดทุกคนเพราะอาคารชุดแต่ละแห่งย่อมมีอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก เพราะนาน ๆ ไปย่อมชำรุดทรุดโทรมตามกาลเวลาและสภาพ ซึ่งจะต้องมีการซ่อมแซมรักษา จึงต้องมีนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้จัดการดำเนินการแทนเจ้าของร่วมทุกคน

นิติบุคคลอาคารชุดจึงมีฐานะเป็นนิติบุคคล มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง (ตามมาตรา 33 วรรคหนึ่ง) และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วม (มาตรา 33 วรรคสอง)

8. ข้อบังคับ หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น นิติบุคคลนั้นจะต้องมีข้อบังคับให้การบริหารงานของนิติบุคคลเป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ข้อบังคับดังกล่าวจะต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า "นิติบุคคลอาคารชุด" ไว้ด้วย
2. วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33
3. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
4. จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
5. ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ถ้ามี
6. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
7. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
8. อัตราส่วนที่ เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

ทะเบียนอาคารชุด

9. การเรียกประชุมใหญ่และวิธีประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
10. อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมมาตรา 18
11. การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ
12. ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

9. พนักงานเจ้าหน้าที่ หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ ผู้ที่ดำรงตำแหน่งดังต่อไปนี้

1. อธิบดีกรมที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขเกี่ยวกับออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การแจ้งรายการในสารบัญชสำหรับจดทะเบียนตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย (ตามมาตรา 14 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติ

อาคารชุด พ.ศ. 2522)

2. เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เช่น รับคำขอและจดทะเบียนอาคารชุดการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวมทั้งออกใบแทนจดทะเบียนนิติบุคคล และจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรวมทั้งจดทะเบียนเลิกอาคาร

### การจดทะเบียนอาคารชุด

การที่จะให้อาคารได้มีผลเป็นอาคารชุด และตกอยู่ภายใต้การบังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นั้น จะต้องมีการนำอาคารมาจดทะเบียนอาคารชุด

ตามมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติไว้ว่า ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใด ประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย

1. โฉนดที่ดิน
2. แผนผังอาคาร
3. อัตราส่วนที่เป็นเจ้าของแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางมาตรา 14
4. รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
5. คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่า อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนองเว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน
6. หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะตรวจดูว่า ถ้ามีเจ้าหนี้จำนอง หรือเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนนั้นปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศคำขอนั้นพร้อมกับหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหนี้ดังกล่าว ให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมทั้งแสดงหลักฐานภายใน 30 วัน นับแต่วันได้รับหนังสือ (มาตรา 7)

ในรายการนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปตรวจสอบสภาพที่ดิน และอาคารที่ขอจดทะเบียนหรือเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารตามความจำเป็นได้ และอาคารต้องเป็นอาคารที่ปลูกสร้างเสร็จสมบูรณ์พร้อมที่จะอยู่อาศัยได้ ในการตรวจสอบพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังนี้

1. อาคารนั้นได้ปลูกสร้างในที่ดินตามโฉนดที่ดินตามที่ยื่นคำขอยื่นมาหรือไม่
2. ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลาง ตรงกับหลักฐานที่ยื่นเพียงใดหรือไม่
3. ห้องชุดมีความกว้าง ความยาว ความสูง เนื้อที่ และ เลขที่ถูกต้องตรงกับหลักฐานที่ยื่นหรือไม่
4. อาคารนั้นสามารถใช้เป็นอาคารชุด โดยแยกเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลางได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบสภาพที่ดิน และอาคารที่ขอจดทะเบียนแล้ว ผู้ไปตรวจต้องบันทึกผลการตรวจและความเห็นชอบเรื่องไว้ด้วย หากตรวจสอบแล้วปรากฏว่ารายการใดไม่ถูกต้องควรแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอจัดการแก้ไขภายในเวลาอันสมควร

ที่ดินและอาคารที่จะรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ที่ดินและอาคารนั้นต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ยื่นคำขอโดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ นอกจากการจำนองซึ่งเข้าเกณฑ์ตาม (2)
2. ในกรณีที่ดินหรือทั้งที่ดินและอาคารติดจากการจำนอง ต้องปรากฏว่าผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด โดยยินยอมที่จะชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุด ตามจำนวนเงินตกลงกันแล้ว
3. อาคารนั้นได้รับอนุญาต ตามกฎหมายด้วยการควบคุมอาคาร และสามารถใช้เป็นห้องชุดและทรัพย์สินกลางได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือในกรณีที่ที่ดินนั้นติดจำนอง แต่ผู้รับจำนองให้จดทะเบียนอาคารชุดได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ โดยบันทึกความยินยอมของผู้รับจำนองตามมาตรา 7 วรรคสาม และบันทึกจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองได้ชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดไว้ด้วย

อนึ่ง ในกรณีที่อาคารติดจากการจำนองโดยไม่ครอบครองที่ดิน ห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนอาคารดังกล่าว และเจ้าพนักงานที่ดินได้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินแล้ว การจดทะเบียนลิขสิทธิ์และนิติกรรมดังกล่าว จะกระทำอีกต่อไปไม่ได้ เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นจะก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าวมิได้ (ตามมาตรา 10)

## กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

แบ่งออกได้ 3 ประการคือ

1. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ กรรมสิทธิ์เฉพาะทรัพย์สินส่วนบุคคล คือ ห้องชุดหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ (มาตรา 12)

2. กรรมสิทธิ์เกี่ยวกับพื้นห้องและผนังกันห้องระหว่างห้องชุด ตามมาตรา 13 วรรคสอง บัญญัติไว้ว่า " พื้นห้อง ผนังกันห้อง ที่แบ่งระหว่างห้องชุดใดให้ถือเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น " กล่าวคือ ส่วนที่เป็นฝาผนังเฉพาะด้านที่กั้นระหว่างห้องชุด และเพดานของห้องชุดที่เป็นพื้นห้องชุดชั้นบนอีกชั้นหนึ่งเหนือขึ้นไป ย่อมมีกรรมสิทธิ์รวมคนละครึ่งกับห้องชุดที่ติดกัน

3. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง คือ กรรมสิทธิ์ที่เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ร่วมอยู่ในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ตามอัตราส่วนที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ๆ

## การจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

มาตรา 17 บัญญัติไว้ว่า " การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติและข้อบังคับ "

เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว จะต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น เพื่อทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งยังมีอำนาจประการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวทั้งนี้ เป็นไปตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับพระราชบัญญัตินี้

การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องกระทำก่อนที่มีการโอนห้องชุด กล่าวคือ " การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม จะกระทำได้อต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่" (มาตรา 31 วรรคหนึ่ง)

ดังนั้นจะเห็นได้ว่า การขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องมีการจดทะเบียนข้อบังคับไปพร้อมกัน ซึ่งข้อบังคับดังกล่าวเปรียบเสมือนกฎซึ่งนิติบุคคลจะต้องนำไปใช้ดำเนินการใน



การจัดการ ดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง และใช้เป็นกฎเกณฑ์สำหรับให้เจ้าของร่วมทุกคนปฏิบัติ แต่ถ้าเจ้าของร่วมเห็นว่า ข้อบังคับนั้นไม่ยุติธรรมหรือไม่เหมาะสมด้วยเหตุผลประการใดก็ตามก็อาจขอให้มีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับได้ โดยอาศัยอำนาจตามมติที่ประชุมใหญ่ ซึ่งต้องมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา 49 (3) )

ในการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับได้จดทะเบียนไว้แล้วจะสมบูรณ์เมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ตามมาตรา 32 วรรคท้าย)

การดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีผู้จัดการเป็นผู้กระทำการแทน อาจจะเป็นนิติบุคคลหรือบุคคลธรรมดาก็ได้ แต่ถ้าเป็นกรณีนิติบุคคลเป็นผู้จัดการ จะต้องมีการแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้น ในฐานะผู้จัดการ (มาตรา 35)

ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ใน มาตรา 36 ในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วมอาจจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการของนิติบุคคลชุดก็ได้ (มาตรา 37 วรรคแรก) นอกจากนี้กฎหมายยังกำหนดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมทั้งหมดภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละครั้งเป็นอย่างน้อย (มาตรา 42) ส่วนการลงคะแนนเสียงมติที่ประชุมในกรณีต่าง ๆ ให้เป็นไปตามที่บัญญัติใน มาตรา 43-50

การดำเนินการดูแลจัดการทรัพย์สินส่วนกลางนี้ จำเป็นจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในหลายกรณี กฎหมายจึงได้กำหนดให้เป็นหน้าที่ของ เจ้าของร่วมทุกคนที่จะต้องเฉลี่ยกันออกค่าใช้จ่ายตามส่วน (มาตรา 18) ดังนี้

(1) เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

(2) เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา 14

เจ้าของร่วมจะต้องชำระเงินให้แก่ นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา 40) ดังต่อไปนี้

(1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า

(2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับหรือตามปกติของ  
ที่ประชุมใหญ่

(3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย ตามมาตรา 18 กฎหมายได้  
บัญญัติคุ้มครองให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิใน (มาตรา 41) ดังนี้

(1) บุริมสิทธิ เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ  
เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา  
249 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสิ่งหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้น  
นำมาไว้ในห้องชุดของตน

(2) บุริมสิทธิ เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายอันเกิดจากค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจาก  
การดูแลรักษาและการดำเนินเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิ  
ตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละ  
เจ้าของห้องชุด

ข้อสังเกต ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 259 บัญญัติว่า ถ้าหนี้มีอยู่เป็นคุณ  
แก่บุคคลใดในมูลอย่างหนึ่งอย่างใดดังจะกล่าวต่อไปนี้ บุคคลนั้นย่อมมีบุริมสิทธิเหนือสิ่งหาริมทรัพย์  
เฉพาะอย่างของลูกหนี้ คือ

(1) เชื้ออสังหาริมทรัพย์

(2) ฯลฯ

นอกจากนี้ กฎหมายได้บัญญัติเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในกรณีพิเศษอีก ตามมาตรา 34 และ  
มาตรา 50 คือ

(1) ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วน ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริม  
ทรัพย์ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการถูกเวนคืน ใน  
กรณีนี้ ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกันชดเชยราคาให้แก่  
เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิในทรัพย์สิน  
ส่วนกลาง

เพื่อประโยชน์ในการชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วม ซึ่งหมดสิทธิไปตามวรรคหนึ่ง ให้ถือ  
เห็นว่าเพื่อชดเชยราคาดังกล่าวมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด ซึ่งไม่ถูกเวนคืน  
ห้องชุด เช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง (มาตรา 34)

(2) ในกรณีอาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือแต่บางส่วน แต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงเกินครึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ให้ก่อสร้างซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายให้คืนดี (มาตรา 50 วรรคแรก)

ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายบางส่วน แต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี (มาตรา 50 วรรคสอง)

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหาย สำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุด เฉลี่ยออกตามส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซม สำหรับส่วนที่เป็นทรัพย์สินบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น (มาตรา 50 วรรคสาม)

ถ้ามีมติ ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคาร ส่วนที่เสียหายตามที่กล่าวมาใน วรรคหนึ่งหรือวรรคสองให้นำมาตรา 34 มาใช้บังคับโดยอนุโลม กล่าวคือ ให้เจ้าของร่วมซึ่งห้องชุดของตนเสียหายหมดสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลืออยู่ และในกรณีนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมที่ห้องชุดของตนไม่เสียหายร่วมกันชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วม ซึ่งหมดสิทธิ์ไปดังกล่าว ทั้งนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (มาตรา 50 วรรคห้า)

#### การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ 14. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยที่หลักการของกฎหมาย ที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารออกเป็นส่วนตัวได้ ทำให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์สามารถจำหน่าย จ่ายโอน ทำนิติกรรมต่าง ๆ ผู้พันทรัพย์สินบุคคลของตนได้โดยอิสระ และโดยฐานะห้องชุดมีฐานะเป็นอสังหาริมทรัพย์อย่างหนึ่ง เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์หรือทำนิติกรรมบางอย่างซึ่งตามกฎหมายบัญญัติให้ทำการ จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และ ตามหมวด 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้บัญญัติเกี่ยวกับวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ ตามมาตรา 28-30 แต่อย่างไรก็ตาม การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดจะกระทำมิได้จนกว่าจะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา 31 เว้นแต่เป็นการไถ่ถอนจำนองที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดจำนองไว้ตามมาตรา 23 หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนถือกรรมสิทธิ์ร่วมจึงจะกระทำได้ (มาตรา 20 วรรคสอง)

## การจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ข้อ 15 การเลิกอาคารชุด อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุผลใดเหตุผลหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุด หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแล้วแต่กรณีขอเลิกอาคารชุด
- (2) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
- (3) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่
- (4) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมด ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การเลิกอาคารชุดด้วยเหตุตาม (1) (2) และ (3) จะต้องมีการยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผู้จดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี สำหรับการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตาม (2) และ (3) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องแสดงสำเนารายงานการประชุมที่ถูกต้องของเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้นหรือมีมติไม่ให้อาคารชุดนั้นขึ้นใหม่ (มาตรา 52-53)

ส่วนกรณีอาคารชุดเลิกไปตามข้อ (4) ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารนั้นเป็นอันยกเลิก และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด (มาตรา 56)

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้ว จะต้องประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นให้ราชกิจจานุเบกษา ต่อจากนั้นก็จะต้องดำเนินการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามวิธีการที่กำหนดในกฎหมาย และจัดแจ้งการยกเลิกอาคารชุดในสารบัญญัตินิติบุคคลอาคารชุดในโฉนดที่ดินเดิม โดยจัดแจ้งชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียนขอเลิกอาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางพร้อมทั้งรายการภาระผูกพันอื่นที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น เมื่อได้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว กฎหมายบัญญัติให้ที่ดินนั้นพ้นจากการอยู่ภายใต้บังคับค้ำตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้พนักงานที่ดินคืนโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (มาตรา 55)

เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันเลิก และให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วัน นับแต่วันจดทะเบียนเลิกอาคารชุด (มาตรา 57) และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 22 หุ่นส่วนและบริษัท หมวด 5 ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนห้างหุ้นส่วนจำกัดและบริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดโดยอนุโลม (มาตรา 59)

ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสิ่งหาปริมาณได้ เว้นแต่มติที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น (มาตรา 58)

เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใด ให้แบ่งให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (มาตรา 60)

### ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ข้อ 16 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย การขอและการจดทะเบียนอาคารชุดหรือนิติบุคคลอาคารชุด การขอและการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การขอและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุรกิจอื่นเกี่ยวกับห้องชุด ให้ผู้ขอเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (มาตรา 61)

และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด 11 ค่าธรรมเนียม มาตรา 104 ว่าด้วยอำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในการกำหนดราคาทรัพย์สินตามราคาตลาด มาตรา 105 ว่าด้วยคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์และมาตรา 106 ว่าด้วยการออกค่าธรรมเนียมมาใช้บังคับแก่ค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัตินี้ โดยอนุโลม (มาตรา 62)

ตามกฎกระทรวง (พ.ศ. 2522) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (หมวด 4 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย) ได้กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเนื่องในการขอทำธุรกิจเกี่ยวกับอาคารชุดไว้ ดังนี้

#### ก. ค่าธรรมเนียม

- |   |  |            |
|---|--|------------|
| (1) ค่าจดทะเบียนอาคารชุด                    | ฉบับละ                                     | 500.00 บาท |
| (2) ค่าจดทะเบียนเลิกอาคารชุด                | ฉบับละ                                     | 200.00 บาท |
| (3) ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด           | ฉบับละ                                     | 300.00 บาท |
| (4) ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ        | ฉบับละ                                     | 100.00 บาท |
| (5) ค่าออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือใบแทน | ห้องชุดละ                                  | 50.00 บาท  |
| (6) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม            | แก้ไขตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2529) |            |
| (ก) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์ | เรียกตามทุนทรัพย์ร้อยละ 2                  |            |
|   | แต่อย่างต่ำต้องไม่น้อยกว่า                 | 20.00 บาท  |

- (ข) ค่าจดทะเบียนโอนมรดกหรือให้ ทั้งนี้เฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดานหรือระหว่างคู่สมรส เรียกตามจำนวนทุนทรัพย์ร้อยละ ๒.๕
- (ค) ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิคิดตามราคาจำนองหรือบุริมสิทธิที่จดทะเบียนร้อยละ ๑
- (ง) ค่าจดทะเบียนเช่า คิดตามค่าเช่าตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่าหรือทั้งสองอย่างรวมกัน  
ในกรณีเช่าตลอดชีวิต ให้คำนวณค่าเช่าเท่ากับระยะเวลาการเช่า ๓๐ ปี เศษของร้อยละ ตาม ก.ข.ค. และ ง. ให้คิดเป็นหนึ่งร้อยละ
- (จ) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ไม่มีทุนทรัพย์ ห้องชุดละ ๒๐.๒๐ บาท
- (๗) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด
- |  |                     |
|--|---------------------|
| (ก) ค่าคำขอ  | 6.๒๐ บาท            |
| (ข) ค่าคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัดสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัด | หน้าละ 5.๒๐ บาท     |
| (ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัด  | ฉบับละ 5.๒๐ บาท     |
| (ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนห้องชุด   | ห้องชุดละ 1๐.๒๐ บาท |
| (จ) ค่ารับอายุห้องชุด  | ห้องชุดละ 1๐.๒๐ บาท |

ข. ค่าใช้จ่าย

- |                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| (๑) ค่าปิดประกาศได้แก่ผู้ปิดประกาศ | รายละ 1๐.๒๐ บาท |
| (๒) ค่าพยานได้แก่พยาน              | คนละ 2.๒๐ บาท   |

**แบบและการออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด**

การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมี ๕ กรณี คือ

๑. ในกรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูญหาย ให้เจ้าของห้องชุดยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยนำพยานหลักฐานมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศให้บุคคลทั่วไปทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา ที่ว่าการเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ และที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ห้องชุดตั้งอยู่ และ ณ ที่ห้องชุดนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ ถ้ามีผู้คัดค้านภายในเวลาที่กำหนด และนำพยานหลักฐานมาแสดงให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วสั่งการไปตามสมควรแก่กรณี ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดให้ออกใบแทนได้ตามคำขอ

2. ในกรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดชำรุด ให้เจ้าของห้องชุดนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด มามอบและหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดิน ที่ตั้งห้องชุด ลายมือชื่อ และตราประจำ ตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามแบบหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดปรากฏอยู่ และสามารถทำการ ตรวจสอบได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปแทนได้ แต่ถ้าขาดสาระสำคัญดังกล่าวให้นำความใน (1) มาบังคับใช้

3. ในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ห้องชุด แต่ผู้ยื่นคำขอไม่สามารถนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาเพื่อดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลได้ ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่มีอำนาจออกไปแทนได้ตาม (1) โดยอนุโลม

4. ในกรณีอธิบดีกรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่ายห้องชุดของคนต่างด้าว ตามมาตรา 19 แต่ไม่ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคืนมาหรือได้มาแต่ชำรุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกไปแทน ได้ตาม หรือ (2) โดยอนุโลม

5. ในกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการแจ้งรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน แต่ ไม่ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคืนมาหรือได้มาแต่ชำรุด ให้ออกไปแทนตามฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่

ใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ และประทับตรา ประจำตำแหน่งและในสารบัญสำหรับจดทะเบียน ให้ระบุวัน เดือน ปี ที่ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้อง ชุดฉบับเดิม

สำหรับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ในสารบัญ สำหรับจดทะเบียนให้มีคำว่า "ได้ออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้ว" พร้อมทั้งระบุ วัน เดือน ปี ที่ออกด้วยหมึกสีแดง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อกำกับไว้



นางสาว อรพิน มโนมัยพิบูลย์ เกิดวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ.2501 ที่กรุงเทพฯ สำเร็จการ  
ศึกษาปริญญาตรีเศรษฐศาสตร์บัณฑิต สาขาการเงินและการคลัง จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ในปี  
การศึกษา 2524 และปริญญาตรีบริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการบริหารทั่วไป ในปีการศึกษา 2526  
ปัจจุบันทำงานกับ บริษัท ที.ซี.เอ็ม. คอนซัลแตนท์แอนด์ดีไซน์ จำกัด



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย