

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

กระทรวงมหาดไทย, สำนักผังเมือง, ผังนครหลวง สรุปรายงานการปรับปรุงผังนครหลวง

ครั้งที่ 1 พระนคร : สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์, 2517

กรมทางหลวง, รายงานประจำปี 2527

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย, รายงานประจำปี 2521

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย, รายงานประจำปี 2523

กองวิศวกรรม สำนักผังเมือง, "แนวโน้มของระบบการขนส่งทางน้ำในบริเวณกรุงเทพมหานครและ  
ปริมณฑล

งานแผนที่ฝ่าย 1 กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร, รายงานการศึกษาการขยายตัว  
ของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2510 และ พ.ศ. 2524

นิจ ทิถุชिरะนันท์ และ เฉลิม แก้วกั้งवाल, "การเพิ่มประชากรกับการขยายตัวของนครหลวง".  
ข่าววารสำนักผังเมือง ฉบับที่ 11 มกราคม 2509

บุปผนาฏ สุวรรณมาศ "การสร้างบ้านแปลงเมืองรัตนโกสินทร์ กรุงเทพฯ ๑ : โครงสร้างเมือง  
ทางด้านประโยชน์ใช้สอย 2325-2525" วารสารธรรมศาสตร์ 11 (มีนาคม 2525)

ประชา พิมพ์ขาวขำ, "ภาระหน้าที่ของฝ่ายการโยธา เทศบาลนครหลวง", กรุงเทพมหานคร  
พ.ศ. 2515

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 25 ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 88 ตอนที่ 144 กรุงเทพฯ 2545

ประทักษ์ สิมะพิชัยเชษฐ, "บทบาทขององค์กรในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ภาคเอกชน." (อัครสำเนา)

มานพ พงศทัต, "พัฒนาการของการใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร" Tisco, กรุงเทพฯ ๑

มหาดไทย, กระทรวง. การทางพิเศษแห่งประเทศไทย. รายงานประจำปี 2520.

กรุงเทพมหานคร : การทางพิเศษแห่งประเทศไทย กระทรวงมหาดไทย, 2521

มหาดไทย, กระทรวง. การทางพิเศษแห่งประเทศไทย. รายงานประจำปี 2522.

กรุงเทพมหานคร : การทางพิเศษแห่งประเทศไทย กระทรวงมหาดไทย, 2523.

มานพ พงศทัต, กิ่งเพชร สีหาหิระ, รายงานวิจัยเรื่องการขนส่งทางน้ำของกรุงเทพมหานคร

มานพ พงศทัต, เอกสารประกอบการสัมมนา แนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัย ปี 2524, กรุงเทพฯ ฯ

ยงยุทธ ดิลกตระกูลกิจ, "แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง

ในเขตกรุงเทพมหานคร (2525-2526)" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต ภาควิชา

สถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาวิชาเคหะการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526

ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 51

ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 53 ตอนที่ 46 ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2479

ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 53 ตอนที่ 46 ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2479

เวชยันต์ เสงสูวนิช "ศักยภาพของเขตบางเขนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย" วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต

ภาควิชาผังเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528

ศิริชัย นฤมิตรเรขการ, "สะพานเก่ากรุงเทพ ฯ"; โรงพิมพ์อักษรสัมพันธ์, 2520

สำนักนายกรัฐมนตรี, สำนักงานสถิติแห่งชาติ, สำนักนโยบายและเคหะ กรุงเทพมหานคร :

โรงพิมพ์สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี, 2521

สำนักผังเมือง, ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 2543 (อัดสำเนา)

เอกสารการเคหะแห่งชาติ "อุตสาหกรรมบ้านจัดสรรเอกชน"

อภิชาติ พุทธวงศ์ และ พิภพ รอดภัย, เอกสารการเคหะแห่งชาติ, "การศึกษาภาวะการผลิตที่อยู่อาศัย

ภาคเอกชนในเขตนครหลวง ตอนที่ 1"



ภาษาอังกฤษ

- Branch, Miluville C., Urban Planning Theory, Pennsylvania: Hutchinson Ross, Inc., 1975.
- Burgess, G. W., The Growth of the City, Chapter 11, in the City, by R.E Park, E. W. Burgess, and R.D. Mckemzic, Chicago, 1925; originally Published as an articale in Proceedings of the American Sociological Society, Vol.XVIII, 1923.
- Button, K. J., Urban Economics London: Mac millan Press, 1976.
- Carter, Harold, The Study of Urban Geography London: Edward Arnold, 1975
- Cherry, Gordon E., Urban Planning Problem, 1974
- Dickinson, Rovert E., City and Regional: A Geographical Interpretation, 1974.
- Joseph De Chiara and Lee Koppelman, Urban Planning and Design Criteria 2nd. ed. New York: Van Nostrand Reinhold Company, 1975
- Lean, W. and Goodall B., Aspects of Land Economics. London: The Estate Gazette Limited, 1977
- Meadows, Pual and Migruchi, Ephraim H., Urbanism, Urbanization, and Change, Comparative Perspectives, second edition, 1975.
- Needham, Barrie, How Cities Works Pergamon Press, 1977
- Northam, Ray M., Urban Geography, New York: John Wiley and Sons, 1975
- Ramanos, Michale C., Residential Spatial Structure Canada, D. C. Health & Company, 1976

ภาคผนวก

๒๖



ประกาศของคณะปฏิวัติ

ฉบับที่ 286

โดยที่ในปัจจุบันนี้ได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ยังไม่มีความหมาย  
เพื่อใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะ เป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวาง  
แผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง  
จำเป็นจะต้องมีความหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย  
เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผัง  
เมือง หัวหน้าคณะปฏิวัติ จึงมีคำสั่งดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

"การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกัน เป็นแปลงย่อย มี  
จำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ ไม่ว่า  
ทางตรงหรือทางอ้อม เป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่น หรือการแสดงออกโดยปริยายว่า  
จะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้น เป็นที่อยู่อาศัย ที่  
ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม

"ใบอนุญาต" หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

"ผู้จัดสรรที่ดิน" หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

"ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร" หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดิน เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน  
จัดสรร

"คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

"ประธานคณะกรรมการ" หมายความว่า ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรร  
ที่ดิน

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

ข้อ 2 ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ไม่ใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินของธนาคาร-

อาคารสงเคราะห์ ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ของสำนักงานอาคาร  
สงเคราะห์ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์ และของทางราชการ  
หรือขององค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

ข้อ 3 ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า "คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน"  
ประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธาน อธิบดีกรมที่ดิน เป็นรองประธาน ผู้แทน  
กรมการปกครอง ผู้แทนสำนักผังเมือง เป็นกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดิน เป็นกรรมการและ  
เลขานุการ และกรรมการอื่นอีกไม่เกินห้าคน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง โดยประกาศในราชกิจจา-  
นุเบกษา

ข้อ 4 กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งอยู่ในตำแหน่งคราวละสองปี แต่เมื่อพ้นจาก  
ตำแหน่งแล้วอาจได้รับเลือกตั้งอีกได้

ข้อ 5 นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามข้อ 4 กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง  
พ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

- (1) ลาออก
- (2) รัฐมนตรีให้ออก

เมื่อตำแหน่งกรรมการว่างลงระหว่างวาระ รัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นแทนได้  
กรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งตามวรรคสอง อยู่ในตำแหน่งตามวาระของผู้ซึ่งตนแทน

ข้อ 6 การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่ต่ำกว่ากึ่งจำนวนของ  
กรรมการทั้งหมด จึงเป็นองค์ประชุม ถ้าในการประชุมคราวใดประธานและรองประธาน  
ไม่อยู่ ให้คณะกรรมการซึ่งมาประชุม เลือกกรรมการด้วยกันคนหนึ่ง เป็นประธานในที่ประชุม

มติของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน  
ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่ง เป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 7 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามประกาศ  
ของคณะปฏิวัติฉบับนี้ อำนาจหน้าที่เช่นว่านี้ให้รวมถึง



- (1) การวางข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- (2) การพิจารณาคำขออนุญาตและการออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน
- (3) การตรวจสอบการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้การได้ดำเนินไปตามที่ได้ออกใบอนุญาต
- (4) การเรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้บุคคลดังกล่าวส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ข้อ 8 คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการหรือบุคคลใด เพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่คณะกรรมการมอบหมาย รวมทั้งการพิจารณาและการปฏิบัติตามข้อ 7 (3) และ (4)

คณะกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งมีอำนาจ เช่นเดียวกับคณะกรรมการ ในกิจการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ

การประชุมคณะกรรมการให้นำความในข้อ 6 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 9 ในการวางข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย และการผังเมือง รวมทั้งเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ทุกประการหรือบางประการ คือ

- (1) ขนาดความกว้างและความยาวค่าสุดหรือ เนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้
- (2) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่จัดสรร
- (3) ระบบการระบายน้ำ
- (4) ระบบและมาตรฐานของสิ่งอื่น เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

ข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ 10 ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ  
การขอและการออกใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดใน  
กฎกระทรวง และให้เสียค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ 11 ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้ด้วย คือ

- (1) ถ้าผู้ขอมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรร ให้แสดงโฉนดที่ดินนั้น ถ้ายังไม่มีกรรมสิทธิ์  
ให้แสดงหลักฐานการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น
- (2) แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อยที่ขอจัดสรรและ เนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง
- (3) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ  
ต่าง ๆ รวมทั้งการปรับปรุงอื่น ๆ ตามควรแก่สภาพท้องถิ่น โดยแสดงแผนผังรายละเอียดและ  
รายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะทำให้แล้วเสร็จด้วย
- (4) วิธีการจำหน่ายที่ดินและการชำระค่าตอบแทน
- (5) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้ เสีย เกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น
- (6) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอ
- (7) หลักฐานและรายละเอียดอื่น ๆ ที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรตามความ  
จำเป็น

ในกรณีที่ผู้ขอจัดสรรที่ดิน เป็นนิติบุคคล ให้แสดงหลักฐานการ เป็นนิติบุคคลด้วย

ข้อ 12 ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรร หรือมี  
กรรมสิทธิ์แต่มีภาระผูกพันอยู่ เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตตามคำขอ คณะกรรมการ  
ต้องให้ผู้ขอจัดการให้ที่ดินที่ขอจัดสรรนั้นมีชื่อผู้ขอ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ  
เสียก่อนออกใบอนุญาต

ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดการตามวรรคหนึ่งภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด  
ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสองเดือน คณะกรรมการอาจสั่งยกเลิกคำขอนั้นเสียได้



ข้อ 13 เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินตามคำขอ ก่อนออกใบอนุญาต ให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินใดที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่าถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผัง โครงการ และกำหนด เวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ คณะกรรมการจะเข้าดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามโครงการ แผนผังที่ได้รับอนุญาตเอง โดยธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบใช้เงินที่คณะกรรมการใช้จ่ายไปในการดำเนินการดังกล่าวทั้งสิ้น เว้นแต่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันจะรับดำเนินการเองภายใน เวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ในกรณีที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันผิดสัญญาค้ำประกัน ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องหรือต่อสู้คดีดังกล่าวในนามคณะกรรมการ

ข้อ 14 ในกรณีที่คณะกรรมการมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้ เป็นที่สุด

ข้อ 15 เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรีบส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ท้องที่ที่ดินจัดสรรนั้น ตั้งอยู่ เพื่อให้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยก เป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดทะเบียนไว้ในโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกด้วยทุกแปลง

ข้อ 16 ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต และแสดงแผนผัง โครงการและวิธีการ ซึ่งตรงตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

ข้อ 17 เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะขอแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของผู้ค้าประกันที่จะผูกพันคำประกันต่อตามที่คณะกรรมการจะอนุญาตต่อคณะกรรมการ เพื่อพิจารณาอนุญาต

ในกรณีที่คณะกรรมการอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ ให้คณะกรรมการส่งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ท้องที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และให้นำความในข้อ 15 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 18 เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันอาจก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ

ข้อ 19 สัญญาระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร ต้องทำเป็นหนังสือสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อได้จดทะเบียนตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตกลงกันตามสัญญาซื้อขายเฉพาะส่วนตามแผนผัง หรือโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยนั้นโอนไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยให้ผู้จัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับราคาที่ดิน เท่าที่ยังค้างชำระอยู่ และให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิที่ได้จดทะเบียนไว้ตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว

ข้อ 20 เพื่อประโยชน์แห่งข้อ 21 ข้อ 25 และข้อ 26 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จด



ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน จัดให้มีสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ข้อ 21 ในกรณีที่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยก เป็นแปลงย่อยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียนการซื้อขายที่ดินตามข้อ 19 ไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน เป็นหลักฐานแทนการจดทะเบียนที่กสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินตามมาตรา 75 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยก เป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจดทะเบียนการจดทะเบียนซื้อขายลงในโฉนดที่ดินนั้น ให้ตรงกับสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินด้วย

ข้อ 22 ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิคนต่อไปทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรรซึ่งยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยก เป็นแปลงย่อยกับบุคคลภายนอก ซึ่งนิติกรรมนั้น กฎหมายบังคับว่าต้องทำ เป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้นำความในข้อ 21 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 23 ในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วนตามสัญญาซื้อขาย ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิคนต่อไปทำนิติกรรมกับบุคคลอื่นก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น โดยผู้จัดสรรที่ดินมิได้ยินยอมด้วยแล้ว หากเป็นที่เสื่อมเสียแก่บุริมสิทธิของผู้จัดสรรที่ดินในขณะที่ยังคงสิทธิ เรียกร้องได้ ผู้จัดสรรที่ดินอาจร้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมนั้น เสียได้

ข้อ 24 สัญญาซื้อขายที่ดินจัดสรรที่ได้ตกลงแบ่งชำระราคาที่ดินเป็นคราว ๆ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรผิดนัดไม่ชำระราคาตั้งแต่สองคราวติดต่อกัน ผู้จัดสรรที่ดินจะใช้สิทธิเรียกร้องเอาราคาที่ค้างชำระทั้งหมดก็ได้

ข้อ 25 ในกรณีที่มีการชำระราคาที่ดินบางส่วนไม่ว่าครั้งใด ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำบัญชีตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินภายในวันที่สิบของเดือนถัดไป ถ้ามีความจำเป็นไม่อาจส่งบัญชีทันตามกำหนดในเดือนใด พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจะขยายเวลาให้ตามที่เห็นสมควรก็ได้ เมื่อได้รับบัญชีแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รีบจดทะเบียนการชำระราคาที่ดินนั้นไว้ในสมุดทะเบียน

### จัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน เพิกเฉยไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง เมื่อมีคำขอของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิคนต่อไป และพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินได้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้วให้จัดแจ้งการชำระราคาที่ดินตามคำขอของผู้ นั้นไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ข้อ 26 เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิคนต่อไปได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วน แล้วให้ผู้จัดสรรที่ดินทำหลักฐาน เป็นหนังสือให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิคนต่อไป เพื่อนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวได้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้วให้จัดบันทึกข้อความว่าที่ดิน นั้นได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้วไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน และถ้าได้ออกโฉนดที่ดินแบ่ง แยก เป็นแปลงย่อยแล้ว ก็ให้จัดบันทึกลงในโฉนดที่ดินฉบับที่แบ่งแยกด้วย

ข้อ 27 ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวง มหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าผู้รับโอนมีกรรมสิทธิในที่ดินจัดสรรแล้วหรือจะได้อำนาจกรรม- สิทธิในที่ดินจัดสรร และการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และธนาคารหรือสถาบัน การเงินแล้วแต่กรณี ซึ่งเป็นคู่สัญญากับคณะกรรมการได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการ อนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน และผู้รับโอนต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนตามที่ กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ 28 ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้ แก่ผู้รับโอนแล้วให้บรรดสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

ข้อ 29 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอตามแบบ ที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ เพื่อรับโอนใบอนุญาตภายในหกสิบวันนับแต่



วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสิทธิในที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการประกาศให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณี และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ ถ้าปรากฏในภายหลังว่าผู้จัดการมรดกหรือทายาทนั้นไม่มีสิทธิในที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตนั้นเสีย

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย และไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณีผู้ เป็นคู่สัญญากับคณะกรรมการมาแต่เดิมยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญา

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง และผู้จัดสรรที่ดินยังมีได้ดำเนินการตามแผนผัง โครงการ ที่ได้รับอนุญาตไว้เลย หรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ ในกรณีเช่นนี้ให้นำความในข้อ 13 มาใช้บังคับโดยอนุโลม และเมื่อได้ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการทั้งได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยก เป็นแปลงย่อยแล้ว คณะกรรมการจะประกาศยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นก็ได้

ข้อ 30 สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดัง เช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้

หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้ออนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต

ข้อ 31 ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินที่ยังมิได้จำหน่ายทั้งหมดหรือบางส่วน ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ

ในการพิจารณาคำขอตามวรรคหนึ่ง ถ้าปรากฏว่าการยกเลิกนั้นจะไม่เป็นการเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนแล้วแต่กรณี

เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน บันทึกการยกเลิกนั้นลงในโฉนดที่ดินแปลงหรือส่วนที่ยกเลิกทั้งฉบับ สำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน

ข้อ 32 ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ ประกาศในราชกิจจานุเบกษาและได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วนหรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการได้แสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ไว้บังคับก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้โดยมติดอกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ 30 ด้วย

ข้อ 33 ในการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการตามข้อ 7 (3) ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรต้องให้ความสะดวกตามสมควร

ข้อ 34 ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรร ผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่กรรมการอนุกรรมการหรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตามข้อ 7 (3) หรือผู้จัดสรรที่ดิน หรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำ หรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการเรียกหรือสั่งตาม ข้อ 7 (4) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

ข้อ 35 ผู้ใดฝ่าฝืนข้อ 10 วรรค 1 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี และปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท



ข้อ 36 ผู้ใดแจ้งขอความ หรือแสดงหลักฐานหรือรายละเอียดตามข้อ 13 (5) หรือ (7) อันเป็นเท็จ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ 37 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ 16 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

ข้อ 38 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ 25 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

ข้อ 39 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ 40 ผู้ใดโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินในที่ดินซึ่งคณะกรรมการยังไม่ได้ออกใบอนุญาตให้จัดสรร ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ 41 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราค่าธรรมเนียม เข้มท้ายประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ กับกำหนดกิจการอื่น เพื่อปฏิบัติการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

ข้อ 42 ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ให้ใช้บังคับ เมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน พุทธศักราช 2515

จอมพล ถ. กิตติขจร

หัวหน้าคณะปฏิวัติ

(89 ร.จ. 24 ตอนที่ 182 (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2515)

อัตราค่าธรรมเนียม

- (1) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ 50 บาท  
เศษของไร่คิดเป็นหนึ่งไร่
- (2) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ 500 บาท



(สำเนา)

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

ของ

คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

---

อาศัยอำนาจตามความในข้อ 7 (1) และข้อ 9 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ข้อกำหนดนี้เรียกว่า "ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน"

ข้อ 2 ให้ยกเลิกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ฉบับลงวันที่ 20 ธันวาคม 2516 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2517) ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2517

ข้อ 3 ให้ใช้ข้อกำหนดนี้ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

หมวด 1

หลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

---

ข้อ 4 การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) แผนผังให้จัดทำโดยมีมาตรฐานตามความเหมาะสมเพื่อให้เห็นได้ชัดเจน และต้องแสดงรายการดังนี้ด้วย คือ

- ก. แสดงอาณาเขตของที่ดินที่ประสงค์จะจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม แล้วแต่กรณี

- ข. ขนาดความกว้างยาว และ เนื้อที่ของที่ดินแปลงย่อยทุกแปลง
- ค. ขนาดความกว้างของถนนและทางต่าง ๆ
- ง. บริเวณที่จัดไว้เพื่อสร้างระบบบำบัดน้ำโสโครก (ถ้าจำเป็นต้องมี)
- จ. ที่พักผ่อนหย่อนใจ
- ฉ. อื่น ๆ (ถ้ามี)

(2) แผนผังให้จัดทำเป็น 2 ประเภท คือ

- ก. แผนผังรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดงบริเวณที่ดินที่จัดสรรโดยสังเขป และแสดงลักษณะการใช้ที่ดินที่ติดต่อกันโดยรอบกับที่ดินจัดสรรด้วย
- ข. แผนผังเฉพาะบริเวณ ได้แก่ แผนผังที่แสดงบริเวณที่ดินที่จัดเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม โดยแยกแผนผังแต่ละประเภท

(3) โครงการ และวิธีการ ให้มีรายการดังนี้

- ก. ชื่อผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน
- ข. ที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน
- ค. ที่ตั้งของที่ดินที่ทำการจัดสรร
- ง. เนื้อที่ทั้งหมดที่ทำการจัดสรร และเนื้อที่ของที่ดินแต่ละประเภทที่ทำการจัดสรร คือ ที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม แต่ละประเภทมีเนื้อที่เท่าใด
- จ. จำนวนแปลงย่อยทั้งหมดทุกประเภทที่ทำการจัดสรร และจำนวนแปลงย่อยทั้งหมดทุกประเภทที่จะทำการจัดสรร



- จ. สาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดิน จะจัดทำสิ่งใดบ้าง ให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับระบบ ขนาด วิธีการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และจะเริ่มดำเนินการก็จะจัดทำให้เสร็จเมื่อใด ทั้งนี้ ให้แสดงรายการก่อสร้างและแบบก่อสร้างแนบท้ายโครงการด้วย
- ข. การจำหน่ายที่ดินจะจำหน่ายโดยวิธีใด เงินสดหรือเงินผ่อน มีการผ่อนชำระกี่งวด กวดละเท่าใด ระยะเวลาผ่อนชำระ และลงงวดนานเท่าใด

#### หมวด 2

ความกว้างยาวต่ำสุด หรือ เนื้อที่น้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรร

ข้อ 5 ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุดหรือ เนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรมีดังนี้

(1) ที่อยู่อาศัย แต่ละแปลงจะต้องมีขนาดความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า 10 เมตร ความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 24 เมตร หรือจำนวนเนื้อที่น้อยที่สุดจะต้องไม่น้อยกว่า 400 ตารางเมตร (100 ตารางวา)

ในกรณีจัดสรรที่ดินพร้อมการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแต่ละแปลงจะต้องมีความกว้างยาวต่ำสุดแล้วแต่ประเภทของอาคารที่จะปลูกสร้าง คือ

บ้านเดี่ยว ที่ดินแต่ละแปลงจะต้องมีขนาดความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า 10 เมตร ความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 20 เมตร หรือจำนวนเนื้อที่น้อยที่สุดจะต้องไม่น้อยกว่า 400 ตารางเมตร (100 ตารางวา)

บ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงจะต้องมีขนาดความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า 8 เมตร ความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 20 เมตร หรือจำนวนเนื้อที่น้อยที่จะต้องไม่น้อยกว่า 200 ตารางเมตร (50 เมตร)

บ้านแถว ที่ดินแต่ละแปลงจะต้องมีขนาดความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า 5 เมตร ความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือจำนวนเนื้อที่น้อยที่สุดจะต้องไม่น้อยกว่า 100 ตารางเมตร (25 ตารางวา)

(2) ที่ประกอบการพาณิชย์ แต่ละแปลงจะต้องมีขนาดความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร และความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 14 เมตร

(3) ที่ประกอบการอุตสาหกรรม แจละแปลงจะให้มีขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือ เนื้อที่เพียงใดนั้น ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย และการผังเมือง

### หมวด 3

#### ระบบและมาตรฐานของถนน ทางเดิน และทางเท้า

ข้อ 6 ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดิน และทางเท้า ในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรรมีดังนี้

(1) ถนนพิเศษ จะต้องมีความกว้างของเขตทางเพียงใด ให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนด

(2) ถนนเอก จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 17 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจร 12 เมตร และทางเท้า 2 ข้าง กว้างข้างละ 2.50 เมตร



(3) ถนนโท คือ ถนนที่จะเชื่อมกับถนนเอก แบ่งเป็น 3 ลักษณะ คือ

- ก. ถนนในบริเวณที่อยู่อาศัย จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 14 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 10 เมตร และทางเท้า 2 ข้าง กว้างข้างละ 2 เมตร
- ข. ถนนในบริเวณที่ประกอบการพาณิชย์ จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 18 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 12 เมตร ซึ่งประกอบด้วยช่องทางวิ่ง 4 ช่อง กว้างช่องละ 3 เมตร และทางเท้า 2 ข้าง กว้างข้างละ 3 เมตร
- ค. ถนนในบริเวณที่ประกอบการอุตสาหกรรมจะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 19 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 12 เมตร ซึ่งประกอบด้วยช่องทางวิ่ง 3 ช่อง กว้างช่องละ 4 เมตร และไหล่ถนน 2 ข้าง กว้างข้างละ 3.50 เมตร

(4) ถนนย่อย เป็นทางซึ่งผ่านเข้าไปยังที่อยู่อาศัย และออกได้โดยไม่ต้องย้อนกลับทางเดิม

- ก. จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 9 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจร 6 เมตร และทางเท้า 2 ข้าง กว้างข้างละ 1.5 เมตร
- ข. ในกรณีถนนย่อยมีความยาวเกินกว่า 200 เมตร จะต้องมีความกว้างของทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 6 เมตร และทางเท้า 2 ข้าง กว้างข้างละ 2 เมตร

(5) ถนนปลายตัน เป็นทางเข้าไปยังแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยปิดตันที่ปลายหนึ่ง และมีที่สำหรับกัลักรถออกมาได้ ซึ่งอาจเป็นรูปลักษณะต่าง ๆ ตรงปลายตันโดยมีรัศมีขอบทางไม่ต่ำกว่า 7 เมตร ถนนปลายตันจะต้องมีความยาวไม่เกิน 120 เมตร จากจุดที่ต่อ

เชื่อมกับทางผ่านตลอด และต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 9 เมตร โดยแบ่งเป็น  
ผิวจราจรกว้าง 6 และไหล่ทางหรือทางเท้า 2 ข้าง กว้างข้างละ 1.50 เมตร

(6) ทางเดิน เป็นทางที่ต้องมีสิ่งป้องกันยานพาหนะไม่ให้ล่วงล้ำ  
เข้าไปได้และต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ข้อ 7 ระดับความสูงของหลังถนน หรือทางจะต้องให้สอดคล้องกับระบบการ  
ระบายน้ำในบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร หรือให้ได้มาตรฐานสอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะ  
ก็ได้

ข้อ 8 ความมั่นคงแข็งแรง รวมทั้งความลาดเอียงและการหักเลี้ยวของ  
ถนนหรือทางให้ เป็นไปตามมาตรฐานของถนนหรือทางแต่ละประเภทของทางราชการในท้องถิ่นนั้น

ข้อ 9 การพิจารณาว่าถนนสายใดในบริเวณที่ดินจัดสรรจะควรเป็นถนน  
ประเภทใดนั้น ให้ถือตามที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนด เป็นที่สุด

อนึ่ง ในบริเวณที่ดินจัดสรรไม่จำเป็นต้องมีถนนหรือทาง เดินครบถ้วนทุก  
ประเภทตามที่ระบุไว้ในข้อ 6

#### หมวด 4

#### ระบบการระบายน้ำ

---

ข้อ 10 ระบบการระบายน้ำในบริเวณที่ดินจัดสรรมีดังนี้

(1) น้ำโสโครก คือ น้ำที่มีปฏิจุลปะปนอยู่ เป็นต้นว่าน้ำที่ผ่านมาใช้ใน  
ที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือประกอบการอุตสาหกรรม หรือน้ำที่ใช้ผ่านเครื่องสุขภัณฑ์แล้ว



(2) น้ำฝน คือ น้ำส่วนเกินจากฝนตกหรือน้ำจากปรากฏการณ์อื่น ๆ ตามธรรมชาติในสภาพปกติ ไม่ว่าจะเกิดขึ้นในบริเวณที่ดินจัดสรรหรือไหลมาจากบริเวณข้างเคียง

ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดให้มีการระบายน้ำโสโครกและน้ำฝน ออกจากที่ดินจัดสรรโดยไม่ให้น้ำท่วมโดยจัดทำท่อระบายน้ำดังนี้

- ก. การระบายน้ำจากที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรแต่ละแปลงจะต้องใช้ท่อ มีขนาด เส้นผ่าศูนย์กลางไม่ต่ำกว่า 30 เซนติเมตรฝังใต้ดิน สำหรับที่อยู่อาศัยให้มีบ่อตรวจระบายหนึ่งแห่งต่อที่ดินแปลงย่อยหนึ่งแปลง หากเป็นที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างอาคารแล้ว ให้มีบ่อตรวจระบาย 1 แห่ง ต่อที่ดินแปลงย่อย 2 แปลง และถ้าจัดให้มีแนวท่อเมนจากแนวเดิมหรือ เชื่อมต่อกับท่อที่มีขนาดต่างกับเดิม ให้มีบ่อตรวจระบายไว้ที่นั่นทุกจุดด้วย
- ข. ท่อระบายน้ำจะต้อง เป็นท่อดินเผา ท่อเคลือบ หรือท่อที่ทำด้วยวัสดุอื่น ซึ่งไม่ผุกร่อนเพราะน้ำโสโครก ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามมาตรฐานของทางราชการสำหรับท้องถิ่น

ท่อระบายน้ำทุกตอนจะต้องระบายน้ำให้ไหลไปด้วยความเร็วไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตรต่อวินาที และจะต้องเชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำโสโครกสาธารณะที่ปลายด้านหนึ่ง หรือทั้งสองด้าน โดยตรงหรือเชื่อมต่อโดยผ่านท่อระบายน้ำส่วนอื่น

ในกรณีที่ท่อระบายน้ำจากบริเวณที่ดินจัดสรร เชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะใด ๆ ซึ่งมีได้เป็นทางระบายน้ำโสโครกสาธารณะ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องสร้างระบบบำบัดน้ำโสโครก (Waste Water Treatment System) เพื่อกำจัดสิ่งปฏิกูลที่จะระบายออก

(3) ระบบบำบัดน้ำโสโครก ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องสร้างระบบ

บํ้าบัดน้ำโสโครก ตาม (2) ข. ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันที่ดินเป็นผืนเดียวกัน มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า  
หนึ่งในหนึ่งในร้อยส่วนของที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรร เพื่อสร้างระบบบํ้าบัดน้ำโสโครกตามแบบที่  
คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน เห็นชอบ

#### หมวด 5

#### ระบบไฟฟ้า

ข้อ 11 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีไฟฟ้าในบริเวณที่จัดสรรด้วย ผู้จัดสรร  
ที่ดินจะต้องบัก เสawatสายไฟฟ้าตามแนวลนหรือทางในบริเวณที่ดินจัดสรร ดมระบบดังนี้

##### (1) บริเวณที่อยู่อาศัย

- ก. การบัก เสawatสายไฟฟ้าตามแนวลนย่อยหรือถนนปลายตัน  
ซึ่งจ่ายไฟฟ้าด้วยระบบแรงดันไม่เกิน 750 โวลท์ ศูนย์กลาง  
เสาดังต้องอยู่ห่างจากคันหินของถนนไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร  
และห่างจากหลักเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 65 เซนติเมตร

การบัก เสawat สายไฟฟ้าตามแนวทางเดิน ศูนย์กลาง  
เสาดังต้องอยู่ห่างจากหลักเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 65 เซนติเมตร

- ข. การบัก เสawatสายไฟฟ้าตามแนวลน ซึ่งจ่ายไฟฟ้าด้วยระบบ  
แรงดัน 12,000 โวลท์

สำหรับถนนเอกหรือถนนโท ศูนย์กลางเสาดังต้องอยู่ห่าง  
จากคันหินของถนนไม่น้อยกว่า 70 เซนติเมตร และห่างจาก  
หลักเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

##### (2) บริเวณที่ประกอบการพาณิชย์



การปักเสาพาดสายไฟฟ้าตามแนวถนนพิเศษ ถนนเอก ถนนโท หรือถนนย่อย ให้นำความในข้อ 11 (1) ข. มาใช้บังคับโดยอนุโลม

(3) บริเวณที่ประกอบการอุตสาหกรรม

ก. การปักเสาพาดสายไฟฟ้าตามแนวถนนพิเศษ ถนนเอก หรือ ถนนโท ซึ่งจ่ายไฟฟ้าด้วยระบบแรงดัน 12,000 โวลต์ หรือ 24,000 โวลต์ ให้นำความในข้อ 11 (1) ข. มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข. การปักเสาพาดสายไฟฟ้า ซึ่งจ่ายไฟฟ้าด้วยระบบแรงดัน 69,000 โวลต์ หรือ 115,000 โวลต์ ศูนย์กลางเสาต้องอยู่ห่างจากคันหินของถนนไม่น้อยกว่า 70 เซนติเมตร และห่างจากหลักเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2.30 เมตร

(4) การปักเสาพาดสายไฟฟ้า ตามแนวถนนหรือทางที่มีเขตทางกว้าง ตั้งแต่ 9 เมตรขึ้นไป ต้องปักเสาทั้งสองฝากตามแนวถนนหรือทาง

(5) ผู้จัดสรรที่ดินต้องติดตั้งโคมส่องสว่าง ตามแนวถนนหรือทางให้ได้ความเข้มของแสงไม่ต่ำกว่ามาตรฐานของการไฟฟ้าในท้องถิ่นนั้น

(6) ถ้ามีการพาดสายโทรศัพท์บนเสาไฟฟ้า ระดับสายโทรศัพท์ต้องสูงจากทางเท้าไม่น้อยกว่า 5.70 เมตร หรือจากผิวจราจรไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร

(7) ในกรณีซึ่งเดินสายไฟฟ้าใต้ดิน ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำตามแบบแปลนและแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการ หรือองค์การของรัฐ ซึ่งมีหน้าที่ควบคุม เรื่องไฟฟ้า

## หมวด 6

## ระบบประปา

## ข้อ 2 ระบบประปาในบริเวณที่ดินจัดสรรมีดังนี้คือ

- (1) ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดหาหน้าประปาที่มีคุณภาพตามมาตรฐานของทางราชการ เพื่อการบริโภคของผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณที่ดินจัดสรร
- (2) ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำสิ่งต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ให้เป็นไปตามมาตรฐานการประปาของทางราชการสำหรับท้องถิ่นนั้น คือ
  - ก. ปริมาณน้ำที่จ่ายในบริเวณที่ดินจัดสรร
  - ข. การออกแบบระบบประปา
  - ค. การก่อสร้างระบบประปา
- (3) วัสดุสิ่งของต่าง ๆ ที่ผู้จัดสรรที่ดินนำมาใช้ในระบบประปา เช่น ท่อ อุปกรณ์ท่อ ประตูน้ำ มาตรวัดน้ำ หัวดับเพลิง ฯลฯ ต้องมีมาตรฐานตามมาตรฐานการประปาของทางราชการสำหรับท้องถิ่นนั้น
- (4) ผู้จัดสรรที่ดินต้องเสนอข้อมูลดังนี้คือ
  - ก. ผลการวิเคราะห์หน้าดินของสถาบันซึ่งทางราชการรับรองแล้ว
  - ข. รายการคำนวณระบบประปา
  - ค. แผนผังและแบบแปลนของประปา
  - ง. รายละเอียดระบบประปา



## หมวด 7

## ระบบโทรศัพท์

ข้อ 13 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีโทรศัพท์ในบริเวณที่ดินจัดสรรด้วย ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องติดต่อขออนุญาตจากองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย เพื่อตรวจสอบคุณสมบัติของ เครื่องโทรศัพท์และจะต้องมีระบบและมาตรฐานดังนี้

(1) ระบบ เครื่องโทรศัพท์ต้อง เป็นไปตามมาตรฐานที่องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทยกำหนดไว้

(2) ในบริเวณที่ดินจัดสรรที่มีถนน ซึ่งมีทางเท้ากว้างต่ำกว่า 3 เมตร ลงมา จะทำการปักเสาพาดไปตามแนวถนน หรือจะอาศัยพาดสายไปตามสายไฟของการไฟฟ้า ในท้องถิ่นนั้นก็ได้

ถ้าต้องวางท่อร้อยสายโทรศัพท์ต้องวางตามแนวถนนใต้ผิวจราจรตามที่กำหนดไว้ใน (3)

(3) ในบริเวณที่ดินจัดสรรที่มีถนนซึ่งมีทางเท้ากว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไป ต้องวางท่อโทรศัพท์ไปพร้อมกับการสร้างถนนและทางเท้า ดังนี้

ก. บริเวณที่อยู่อาศัย แนวท่อกว้าง 50 เซนติเมตร และมีช่วงสร้างบ่อพักสายกว้าง 1 เมตร เป็นระยะ ๆ

ข. บริเวณที่ประกอบการพาณิชย์และบริเวณที่ประกอบการอุตสาหกรรมแนวท่อกว้าง 1 เมตร และมีช่วงสร้างบ่อพักสายกว้าง 2 เมตร เป็นระยะ

(4) ศูนย์การค้าหรือโรงงานอุตสาหกรรมที่ต้องการใช้โทรศัพท์ ทั้งภายในและภายนอกเป็นจำนวนมาก ให้ติดต่อกับองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย เพื่อเตรียมวางท่อเชื่อมกับท่อโทรศัพท์ขององค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย

## หมวด 8

## บริการสาธารณะตามที่จำเป็น

ข้อ 14 ผู้ใดจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยประเภทเดียวหรือจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการพาณิชย์ หรือเพื่อประกอบการอุตสาหกรรม ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วย จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้ส่วนหนึ่งเพื่อบริการสาธารณะตามที่จำเป็น ดังนี้

(1) ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย มีจำนวน 100 แปลง ถึง 200 แปลงจะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อ

- ก. ใช้เป็นสนามเด็กเล่น 1 แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 800 ตารางเมตร (0.5 ไร่)
- ข. ใช้ตั้งโรงเรียนอนุบาล 1 แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 800 ตารางเมตร (0.5 ไร่)
- ค. ใช้ตั้งร้านค้าย่อย 1 แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 400 ตารางเมตร (100 ตารางเมตร)

ถ้าเกิน 200 แปลง จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก 200 แปลง ถ้าเกินครึ่งหนึ่งให้ถือเป็น 200 แปลง

(2) ในกรณีที่จัดแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยตาม (1) มีจำนวน 1,000 แปลง นอกจากจะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะตามที่จำเป็นดังกล่าวใน (1) ก. ข. และ ค. แล้วจะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะดังนี้ด้วย คือ

- ก. ใช้สร้างสวนสาธารณะและสนามกีฬาประชาชน 1 แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 6,400 ตารางเมตร (4 ไร่)
- ข. ใช้ตั้งโรงเรียนประถมและมัธยมชาย 1 แห่ง หญิง 1 แห่ง หรือชายหญิงรวมกัน 2 แห่ง แต่ละแห่งมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 11,200 ตารางเมตร (7 ไร่)



ถ้าเกินกว่า 1,000 แปลง จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะ  
ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก 1,000 แปลง เศษของ 1,000 ถ้าเกินกึ่งหนึ่งให้ถือเป็น 1,000 แปลง

ไท่ไว้ ณ วันที่ 16 ธันวาคม 2519

(ลงชื่อ) ชลอ วนะภูติ

(นายชลอ วนะภูติ)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

สำเนาถูกต้อง

ลงชื่อ วัฒนะ โนนคู่เขตโขง

(นายวัฒนะ โนนคู่เขตโขง)

ผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน

ปฏิบัติหน้าที่ผู้อำนวยการกองควบคุมธุรกิจที่ดิน

## คำแนะนำ

แนวทางปฏิบัติตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515)  
และแนวทางพิจารณาผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน  
ในกรณีเห็น เป็นความจำเป็น เพื่อประโยชน์ทาง เศรษฐกิจและสังคม

ของ

### คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ตามข้อ 15 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ฉบับที่ 4 (2524) ลงวันที่  
20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2524 คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาแล้วเห็นความ  
จำเป็น เพื่อประโยชน์ในการ เศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงที่ตั้งของที่ดินจัดสรรและการ  
ผังเมือง จึงให้คำแนะนำแนวทางพิจารณาผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรร  
ที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ทั้งนี้ จะต้องพิจารณา  
ถึงความจำเป็นที่ไม่อาจจะปฏิบัติตามข้อกำหนดได้เท่านั้น และตามปกติให้ถือข้อกำหนดเกี่ยวกับ  
การจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2519 และ  
ระเบียบที่เกี่ยวข้อง เช่น ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการรับคำอนุญาตทำการจัดสรร  
ที่ดินและการออกใบอนุญาต ฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2516) ระเบียบกระทรวงมหาดไทย เรื่อง  
การขอเปลี่ยนแปลงแก้ไขแผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2518 เป็นแนวทาง  
ในการพิจารณา

ข้อ 1 แนวทางการปฏิบัติตามประกาศ ของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515)

#### 1.1 การค้าประกันการจัดสาธารณูปโภค

เมื่อคณะกรรมการ เห็นสมควรจะอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินได้  
ตามคำขอก่อนออกใบอนุญาต ผู้ขอจะต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินใดที่คณะกรรมการ เห็นชอบ



มาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการ ทั้งนี้ ตามข้อ 13 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515)

#### 1.1.1 กรณีผู้ค้ำประกันเป็นธนาคาร

เมื่อคณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้วแต่กรณี ได้ตรวจสอบประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภค ตามโครงการ และแผนผังที่คณะกรรมการมีมติอนุญาตแล้ว กองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน (เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร) หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ในฐานะอนุกรรมการและเลขานุการ อนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด จะแจ้งยอดวงเงินที่จะต้องทำสัญญาค้ำประกันให้ผู้ขออนุญาตทราบ เพื่อนำสัญญาค้ำประกันตามวงเงินดังกล่าวมาให้ ซึ่งจะใช้เป็นหลักฐานประกอบการเสนอออกไปอนุญาตต่อไป

#### 1.1.2 ในกรณีผู้ค้ำประกันมิใช่ธนาคารเป็นสถาบันการเงินอื่น

ซึ่งได้แก่ บริษัทเงินทุน ฯ กรณีผู้จัดสรรจะต้องออกตัวสัญญาใช้เงินหรือตัวสัญญาแลกเงินให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินไว้ตามวงเงินที่ได้ตรวจสอบประมาณค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภค ตามโครงการและแผนผังที่คณะกรรมการมีมติอนุญาตแล้ว โดยบริษัทเงินทุน ฯ จะเป็นผู้ทำสัญญาอวัลตัวสัญญาใช้เงินหรือตัวสัญญาแลกเงินต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

อนึ่ง สัญญาค้ำประกันหรือสัญญาอวัลจะต้องจัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนด ในกรณีที่ เป็นโครงการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่มาก หากผู้จัดสรรไม่สามารถที่จะค้ำประกันได้เต็มทั้งโครงการ ก็ให้แบ่งโครงการนั้นออกเป็นระยะตามที่สามารถจะทำสัญญาค้ำประกันได้ ยดหย่อนขอรายละเอียดของโครงการแต่ละระยะไว้ในแผนผังโครงการด้วย ทั้งนี้ คณะกรรมการจะพิจารณาออกใบอนุญาตให้เป็นระยะ ๆ ตามโครงการที่ขออนุญาต นั้น

## 1.2 การปลดภาระผูกพัน

ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดการให้ที่ดินที่ขออนุญาตนั้นมีชื่อผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยปราศจากการผูกพันใด ๆ เสียก่อนออกใบอนุญาต (ขณะที่ยื่นขออนุญาตนั้นจะมีชื่อผู้อื่นเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือมีการผูกพันอยู่ก็ได้) ทั้งนี้ ตรีหมข้อ 12 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515)

กรณีนี้อาจมีที่ดินบางแปลงติดจำนวนอยู่เป็นเงินจำนวนมาก ทำให้ผู้จัดสรรไม่สามารถจะไถ่ถอนจำนวนในคราวเดียวได้ ฉะนั้น คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจึงได้ผ่อนผันให้ผู้จัดสรรแบ่งโครงการนั้นออกเป็นระยะตามที่สามารถจะไถ่ถอนได้ โดยให้บอกรายละเอียดของโครงการ แต่ละระยะไว้ในแผนผังและโครงการด้วย ทั้งนี้ คณะกรรมการจะพิจารณาออกใบอนุญาตให้เป็นระยะตามโครงการที่ขออนุญาตนั้น (ทำนองเดียวกับการค้ำประกัน)

กรณีที่ดินที่ขออนุญาตติดภาระผูกพันโดยตกเป็นภาระจำยอมให้ที่ดินแปลงอื่นใดในถนนหรือทางในที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรร ผ่านออกไปสู่ทางสาธารณะ คณะกรรมการได้พิจารณาเห็นว่า ภาระผูกพันนี้ไม่ได้ก่อให้เกิดการเสียหายใด ๆ จึงยอมให้มีการผูกพันกรณีนี้ได้ โดยให้เจ้าของสามยทรัพย์ให้ความยินยอม เป็นหนังสือให้เจ้าของภารยทรัพย์นำที่ดินไปทำการจัดสรรที่ดินได้

### ข้อ 2 แนวทางพิจารณาผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนด

#### หมวด 1

หลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ให้ถือตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2519



## หมวด 2

### ความกว้าง ยาวต่ำสุด หรือ เนื้อที่จำนวนน้อยที่สุด ของที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรร

2.1 ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือ เนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรร มีดังนี้

2.1.1 ที่อยู่อาศัย แต่ละแปลงจะต้องมีขนาดความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า 10 เมตร ความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 20 เมตร (50 ตารางวา) หรือถ้าขนาดกว้างยาวไม่ได้ตามที่กำหนดต้องมีจำนวนเนื้อที่น้อยที่สุดไม่ต่ำกว่า 240 ตารางเมตร (60 ตารางวา)

ในกรณีที่ดินพร้อมการก่อสร้างที่พักอาศัย แต่ละแปลงจะต้องมีความกว้างยาวต่ำสุดแล้วแต่ประเภทของอาคารที่จะปลูกสร้าง คือ

บ้านเดี่ยว ที่ดินแต่ละแปลงจะต้องมีขนาดกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า 10 เมตร ความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 20 เมตร (50 ตารางวา) หรือถ้าขนาดกว้างยาวไม่ได้ตามที่กำหนดต้องมีจำนวนเนื้อที่น้อยที่สุดไม่ต่ำกว่า 240 ตารางเมตร (60 ตารางวา)

บ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงจะต้องมีขนาดความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า 7 เมตร ความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 20 เมตร (35 ตารางวา) หรือถ้าขนาดกว้างยาวไม่ได้ตามที่กำหนดต้องมีจำนวนเนื้อที่น้อยที่สุดไม่น้อยกว่า 160 ตารางเมตร (40 ตารางวา)

บ้านแถว ที่ดินแต่ละแปลงจะต้องมีขนาดความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า 4 เมตร ความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 16 เมตร (16 ตารางวา) หรือถ้าขนาดกว้างยาวไม่ได้ตามที่กำหนดต้องมีจำนวนเนื้อที่น้อยที่สุดไม่ต่ำกว่า 80 ตารางเมตร (20 ตารางวา)

2.2 ที่ประกอบการพาณิชย์ ให้ถือตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2519 คือ แต่ละแปลงจะต้องมีขนาดความกว้างต่ำสุดโดยประมาณ 3.50 เมตร และความยาวต่ำสุดโดยประมาณ 14 เมตร

2.3 ที่ประกอบการอุตสาหกรรม แต่ละแปลงจะให้มีขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่เพียงใดนั้น ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัยและการผังเมือง

### หมวด 3

#### ระบบและมาตรฐานของถนน ทางเดิน และทางเท้า

2.2 ระบบมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดิน และทางเท้าในที่จัดสรรทั้งหมดรวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนน หรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร มีดังนี้

2.2.1 ถนนพิเศษ จะต้องมีความกว้างของเขตทางเพียงใดให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนด แต่ความกว้างของเขตทางต้องไม่น้อยกว่ามาตรฐานของถนนเอก

2.2.2 ถนนเอก ให้ถือตามกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2519 คือ จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 17 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจร 12 เมตร และทางเท้า 2 ข้าง กว้างข้างละ 2.50 เมตร

2.2.3 ถนนโท คือ ถนนที่จะเชื่อมกับถนนเอก และเป็นถนนที่รวบรวมถนนสายย่อย แบ่งเป็น 3 ลักษณะ คือ

ก. ถนนในบริเวณที่อยู่อาศัย จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 9 เมตร และทางเท้ากว้างข้างละ 1.50 เมตร



ข. ถนนในบริเวณที่ประกอบการพาณิชย์ จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 11 เมตร และทางเท้ากว้างข้างละ 2 เมตร

ค. ถนนในบริเวณที่ประกอบอุตสาหกรรมให้ถือตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2519 คือ จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 19 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 12 เมตร ซึ่งประกอบด้วยทางวิ่ง 3 ช่อง กว้างช่องละ 4 เมตร และไหล่ถนนสองข้างกว้างข้างละ 3.50 เมตร

2.2.4 ถนนย่อย เป็นทางซึ่งผ่านเข้าหรือออกไปยังที่อยู่อาศัย และเชื่อมต่อกับถนนสายโท โดยไม่ต้องกลับทางเดิม จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 8 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจร 6 เมตร ทางเท้ากว้างข้างละ 1.00 เมตร

2.2.5 ถนนปลายตัน เป็นทางเข้าหรือออกไปยังแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยปิดตันที่ปลายหนึ่ง หากมีความยาวเกินกว่า 30 เมตร ให้มีที่สำหรับกั้นรถออกมาได้ ซึ่งอาจเป็นรูปลักษณะต่าง ๆ 1 ตรงปลายตัน โดยมีรัศมีถึงขอบทางที่เป็นผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 7 เมตร ถนนปลายตันจะต้องมีความยาวไม่เกิน 200 เมตร จากจุดต่อเชื่อมกับทางผ่านตลอด และต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 8 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 6 เมตร ทางเท้ากว้างข้างละ 1.00 เมตร

2.2.6 ทางเดิน ให้ถือตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2519 คือ ต้องมีสิ่งป้องกันยานพาหนะไม่ให้ลวงล้ำเข้าไปได้ และต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับระดับความสูงของหลังถนนหรือทางความมั่นคงแข็งแรงให้ถือตามข้อ 7 และ 8 แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2519

## หมวด 4 - หมวด 8

ให้ถือตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2519 นอกจากข้อกำหนดที่เกี่ยวกับระบบบำบัดน้ำโสโครก ผู้จัดสรรที่ดินเป็นแปลงย่อยเกินกว่า 50 แปลง จะต้องกันเนื้อที่ดินเพื่อสร้างระบบบำบัดน้ำโสโครก

เพื่อกำจัดสิ่งปฏิกูลก่อนที่จะระบายลงสู่ลำรางหรือคลองสาธารณะ โดยกันที่ขิ้นพื้นเดียวกันมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 1 ส่วน ใน 100 ส่วน ของเนื้อที่ที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรร ส่วนระบบบำบัดน้ำโสโครกแบบใดนั้น ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน จะเป็นผู้พิจารณา



ตาราง เปรียบ เทียบระยะหรือขนาดระหว่างข้อกำหนดกับคำแนะนำแนวทางพิจารณาผ่อนผัน

รายการในประเภท	ข้อกำหนด	คำแนะนำผ่อนผัน
หมวด 1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการ ในการจัดสรรที่ดิน	ไม่มีความจำเป็นต้อง ผ่อนผัน	
หมวด 2 ความกว้างยาวต่ำสุดหรือ เนื้อที่จำนวนน้อยสุดของ ที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรร		
1. <u>ที่อยู่อาศัย</u>		
ความกว้างต่ำสุด	10 เมตร	10 เมตร
ความยาวต่ำสุด	24 เมตร	20 เมตร
จำนวน เนื้อที่น้อยที่สุด ในกรณีจัดสรรที่ดินพร้อมการก่อสร้าง	100 เมตร	60 เมตร
<u>ที่อยู่อาศัย</u>		
<u>บ้านเดี่ยว</u>		
ความกว้างต่ำสุด	10 เมตร	10 เมตร
ความยาวต่ำสุด	24 เมตร	20 เมตร
จำนวน เนื้อที่น้อยที่สุด	100 ตารางวา	60 ตารางวา
<u>บ้านแฝด</u>		
ความกว้างต่ำสุด	8 เมตร	7 เมตร
ความยาวต่ำสุด	20 เมตร	20 เมตร
จำนวน เนื้อที่น้อยที่สุด	50 เมตร	40 เมตร

รายการในประเภท	ข้อกำหนด	คำแนะนำท้องถิ่น
<u>บ้านแถว</u>		
ความกว้างต่ำสุด	5 เมตร	4 เมตร
ความยาวต่ำสุด	16 เมตร	16 เมตร
จำนวนเนื้อที่น้อยที่สุด	25 ตารางวา	20 ตารางวา
ที่ประกอบการพาณิชย์	ไม่จำเป็นต้องท้องถิ่น	
ที่ประกอบอุตสาหกรรม	เป็นดุลพินิจคณะกรรมการ	
<u>หมวด 3</u>		
ระบบและมาตรฐานของถนนทางเดิน และทางเท้า		
1. <u>ถนนพิเศษ</u>	เป็นดุลพินิจของกรรมการ	ให้เป็นดุลพินิจของ อนุกรรมการ ฯ
2. <u>ถนนเอก</u>	ไม่จำเป็นต้องท้องถิ่น	
3. <u>ถนนโท</u>		
ก. ถนนในบริเวณที่อยู่อาศัย		
ผิวจราจร	10 เมตร	9 เมตร
ทางเท้าข้างละ	2 เมตร	1.5 เมตร
เขตทาง	14 เมตร	12 เมตร
ข. ถนนในบริเวณที่ประกอบการ พาณิชย์		
ผิวจราจร	12 เมตร	11 เมตร
ทางเท้าข้างละ	3 เมตร	2.0 เมตร
เขตทาง	18 เมตร	15 เมตร
ค. ถนนในบริเวณที่ประกอบ อุตสาหกรรม	ไม่จำเป็นต้องท้องถิ่น	
4. <u>ถนนย่อย</u>		
ผิวจราจร	6 เมตร	6 เมตร
ทางเท้าข้างละ	1.5 เมตร	1 เมตร
เขตทาง	9 เมตร	8 เมตร



รายการในประเภท	ข้อกำหนด	คำแนะนำพ่อนพื้น
<p>5. <u>ถนนปลายทาง</u></p> <p>ความยาวไม่เกิน</p> <p>ความยาวกว่า</p> <p>30 เมตร</p> <p>ผิวจราจร</p> <p>ทางเท้าข้างละ</p> <p>เขตทาง</p> <p>รูปลักษณะและรัศมี</p> <p>6. <u>ทางเดิน</u></p>	<p>120 เมตร</p> <p>มีที่กั้นรถ</p> <p>6 เมตร</p> <p>1.5 เมตร</p> <p>9 เมตร</p> <p>ไม่จำเป็นต้องพ่อนพื้น</p> <p>ไม่จำเป็นต้องพ่อนพื้น</p>	<p>200 เมตร</p> <p>ไม่ต้องมีที่กั้นรถ</p> <p>6 เมตร</p> <p>1 เมตร</p> <p>8 เมตร</p>
<p><u>หมวด 4</u></p> <p>ระบบระบายน้ำ</p> <p>3. ระบบบำบัดน้ำเสีย</p> <p>ในการจัดสรรน้อยกว่า 50 แปลง</p> <p>ในการจัดสรรมากกว่า 50 แปลง</p> <p>หมวด 5 ถึง หมวด 8</p> <p>ระบบไฟฟ้า ระบบประปา</p> <p>ระบบโทรศัพท์ และบริการสาธารณะที่จำเป็น</p>	<p>เป็นดุลพินิจคณะกรรมการ</p> <p>ไม่จำเป็นต้องพ่อนพื้น</p> <p>ไม่จำเป็นต้องพ่อนพื้น</p>	<p>ไม่ต้องจัดทำระบบบำบัดน้ำเสีย</p>

(สำเนา)

งานสารบรรณ กองกลาง รับที่ 2075 ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2526

ด่วนมาก

ที่ มท. 0615/2/1781

กระทรวงมหาดไทย

1 กุมภาพันธ์ 2526

เรื่อง การควบคุมการตัดสรรที่ดินของเอกชน

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ด้วยปรากฏว่า มีผู้ขออนุญาตทำการก่อสร้างอาคารเพื่อจำหน่ายพร้อมที่ดิน ซึ่งมีลักษณะ และเข้าข่ายเป็นการตัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) โดยที่ผู้ขอ ยังมิได้รับใบอนุญาตให้ทำการตัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าว แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ของกรุงเทพมหานคร ได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ไป ซึ่งเป็นเหตุหนึ่งที่ทำให้เกิดปัญหาในทาง ปฏิบัติเกี่ยวกับพิจารณาอนุญาตให้ทำการตัดสรรที่ดินของคณะกรรมการควบคุมการตัดสรรที่ดิน กล่าวคือ ในการตัดแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย การจัดทำถนนภายในแปลงที่ดินตัดสรร รวมทั้งการตัดให้มีบริการ สาธารณะที่จำเป็น เช่น สนามเด็กเล่น ที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลหรือที่ตั้งร้านค้าย่อย ไม่ได้เป็นไปตามมาตรฐาน ที่คณะกรรมการกำหนด หากจะให้ผู้ขอจัดการแก้ไขให้ได้มาตรฐานตามข้อกำหนด ผู้ขอก็มักจะอ้างว่า มีความจำเป็นและไม่อาจจะแก้ไขได้ เพราะได้ทำการก่อสร้างอาคารไปแล้ว โดยถูกต้องตามกฎหมาย โดยเฉพาะ ถ้าจะแก้ไขก็จะทำให้ผู้ขอได้รับความเดือดร้อนเสียหายเป็นจำนวนมาก

คณะกรรมการควบคุมการตัดสรรที่ดิน ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าวในการประชุม ครั้งที่ 1/2526 เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2526 เห็นว่าปัจจุบันมีการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินซึ่งมีลักษณะและเข้า ข่ายเป็นการตัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) โดยผู้ได้รับอนุญาตให้ก่อ สร้างอาคารนั้น ขนาดของที่ดินและถนนไม่ได้มาตรฐาน ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการตัดสรรที่ดิน ในที่สุด ได้มีมติให้ขอความร่วมมือมายังกรุงเทพมหานคร โดยขอให้กรุงเทพมหานครแจ้งไปยังหัวหน้าเขต ต่าง ๆ ในสังกัดกรุงเทพมหานครว่า ในการพิจารณาอนุญาตให้บุคคลทำการก่อสร้างอาคาร เพื่อจำหน่าย พร้อมที่ดิน ตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ขอให้หัวหน้าเขตได้ประสานงานกับเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ท้องที่เพื่อพิจารณาเสียก่อนว่า จะเข้าข่ายเป็นการตัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าวหรือไม่ หากเข้าข่ายเป็นการตัดสรรที่ดินก็จะได้นำเสนอให้ยื่นคำขอทำการตัดสรรที่ดิน และเมื่อได้รับ



ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้วจึงจะอนุญาต เรื่องการขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อไปนี้ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้ความเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้น เนื่องจากการจัดจำหน่ายที่ดินของเอกชน ในลักษณะ ที่เป็นการจัดสรรที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้ความร่วมมือในเรื่องนี้ เพื่อประโยชน์ของประชาชนส่วนรวมตาม นัยดังกล่าวต่อไป เมื่อได้ดำเนินการประการใดแล้ว ขอได้กรุณาแจ้งให้กระทรวงมหาดไทยทราบ ด้วย

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

พิศาล มูลศาสตรสาทร

(ลงชื่อ) พิศาล มูลศาสตรสาทร

(นายพิศาล มูลศาสตรสาทร )

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

กรมที่ดิน

โทร. 2223271

ป.กทม.

เพื่อทราบและสั่งการพร้อมทั้งกวัดขึ้นให้เป็นไปตามหนังสือนี้

(ลงชื่อ) พล.ร.อ.เทียม มกรานนท์

(เทียม มกรานนท์)

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

14 กุมภาพันธ์ 2526

แจ้งเวียนให้เขตต่าง ๆ ทราบและปฏิบัติ แม้ไม่มีการจัดสรรที่ดินก็ให้ทราบไว้

(ลงชื่อ) ชลอ ธรรมศิริ

(นายชลอ ธรรมศิริ)

ปลัดกรุงเทพมหานคร

15 กุมภาพันธ์ 2526



ที่ มท 0608/ว.17314

กรมที่ดิน

17 สิงหาคม 2525

เรื่อง การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยปรากฏว่า ได้มีผู้ขอแบ่งแยกที่ดิน เป็นจำนวนมากทำการแบ่งแยกที่ดินอันมีลักษณะเป็น การจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 โดยไม่ ได้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้อง และมีผู้ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการค้าที่ดิน โดยมีเงื่อนไข ว่าให้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินอีกทางหนึ่งด้วย แต่ยังมีได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว

กรมที่ดินได้พิจารณาบทวิเคราะห์ศัพท์คำว่า "การจัดสรรที่ดิน" แล้วเห็นว่า การกระทำที่จะถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 จะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้คือ

1. ได้มีการจัดจำหน่ายที่ดินต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการจำหน่ายด้วยวิธีใด ๆ โดยจะทำการรังวัด แบ่งแยกแล้วหรือไม่ก็ตาม
2. การจัดจำหน่ายนั้นผู้จัดสรรที่ดินได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือ ทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และ
3. ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่า จะจัดให้มี
  - 3.1 ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการ สาธารณะ เช่น มีการโฆษณา หรือทำสัญญาว่าจะจัดให้มีถนน ไฟฟ้า หรือน้ำประปา เป็นต้น หรือ
  - 3.2 ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการแสดงออกโดยปริยายว่า จะจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ เช่น ได้มีการวางผัง แบ่งแปลง อันมีลักษณะเป็นทางหรือถนน หรือได้มี การปักเสาไฟฟ้า หรือได้มีการขุดหลุมเพื่อวางท่อประปา หรือท่อระบายน้ำ เป็นต้น หรือ



3.3 ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการให้คำมั่นว่าจะปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่ ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม เช่น มีคำมั่นว่าจะจัดให้มีสนามเด็กเล่น ส่วนสาธารณะ สระว่ายน้ำ สนามกีฬา โรงเรียนอนุบาล หรือจะจัดให้มีหน่วยรักษาความปลอดภัย หรือจะจัดให้มีตลาดสด หรือศูนย์การค้า เป็นต้น หรือ

3.4 ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการแสดงออกโดยปริยายว่า จะปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม เช่น ได้มีการวางผัง แบ่งแปลง ที่ดิน หรือขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินมีขนาดที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม ดังนี้ เป็นต้น

ฉะนั้น สิ่งใดที่ขอข้อความเข้าใจ โดยให้จังหวัดเร่งรัดและกดดันให้เจ้าหน้าที่ถือ ปฏิบัติโดยเคร่งครัด ดังนี้

1. สำหรับผู้ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการค้าที่ดิน โดยมีเงื่อนไขว่าต้องขออนุญาตทำการ จัดสรรที่ดินอีกทางหนึ่งด้วยนั้น ขอให้เจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการค้าที่ดินดังกล่าวรีบ ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 โดยเร็ว มิฉะนั้นทางราชการจำเป็นต้องดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

2. ในกรณีที่มีผู้ขอแบ่งแยกที่ดินตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาว่า การแบ่งแยกที่ดินนั้นเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินหรือไม่ ทั้งนี้ ให้พิจารณาตามบทวิเคราะห์ที่ ดังกล่าวข้างต้นโดยเคร่งครัด หากพิจารณาว่ามีการกระทำอันเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน ให้แจ้งให้ผู้ขอแบ่งแยกที่ดินของอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินด้วยทุกราย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

ศิริ เกวลินสฤกษ์ดี

(นายศิริ เกวลินสฤกษ์ดี)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองจัดที่ดิน

โทร. 2226131-40 ต่อ 251

แบบสอบถามสำหรับผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจ๊กสรร เอกชน

ประกอบวิทยานิพนธ์ เรื่อง "การขยายตัวของหมู่บ้านจ๊กสรรกับปัญหาการขยายเมือง"

ชื่อหมู่บ้าน.....ถนน.....บ้านเลขที่.....

ชอย.....

ลักษณะบ้าน

บ้านเดี่ยว

ทาวน์เฮาส์

บ้านแฝด

อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

วันเริ่มการณ.....

ผู้สัมภาษณ์.....

๑. จำนวนผู้พักอาศัย.....คน

๒. หมดอายุภายในหมู่บ้านนี้.....ปี.....เดือน

๓. หมดอายุที่.....

ประปา

ระบาย

๔. ราคาน้ำที่ใช้

ถูก

เหมาะสม

แพง

อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

๕. ปริมาณน้ำที่จ่าย

เหลือเฟือ

เพียงพอ

ไม่เพียงพอ เพราะ

ปริมาณน้ำที่จ่ายน้อย

การจ่ายน้ำเปิดปิดเป็นเวลาทำให้ไม่เพียงพอ

๖. กำน้ำ

น้ำประปามีเคออร์โนในบ้านเฉลี่ยเดือนละ.....บาท

ประปาต่อจากท่อข้างบ้านเฉลี่ยเดือนละ.....บาท

น้ำของหมู่บ้าน

หมดอายุเดือนละ.....บาท

คิดตามมิเตอร์คิดละ.....บาท เดือนละ.....บาท

น้ำซื้อ เฉลี่ยเดือนละ.....บาท

๗. ท่านมีความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริการให้น้ำมายังหมู่บ้านอย่างไร

ดี

พอใช้

ไม่ดี เพราะ.....

๘. ถ้าให้ค่าที่บ้านของท่านเฉลี่ยเดือนละ.....บาท

๙. ให้ค่าสาธารณะหรือแสงสว่างสำหรับทางเดินเวลากลางคืน

ดี

พอใช้

ไม่ดี เพราะ.....



๑๐. ใครเป็นผู้จ่ายค่าไฟฟ้าแสงสว่างทางเดินสาธารณะภายในหมู่บ้าน

- การไฟฟ้านครหลวง
- กทม.
- ผู้บริหารของหมู่บ้าน
- ผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้าน
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

๑๑. บ้านของท่านมีโทรศัพท์หรือไม่

- มี
- ไม่มี

๑๒. ถ้ามี

- เป็นระบบก่อสร้างตรง
- เป็นระบบก่อสร้างเช่าศูนย์
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

๑๓. ภายในหมู่บ้านของท่านมีตู้โทรศัพท์สาธารณะหรือไม่

- มี
- ไม่มี

๑๔. ถ้ามี ท่านเห็นว่า

- มีเพียงพอ
- มีไม่เพียงพอ

๑๕. ตู้โทรศัพท์สาธารณะตั้งอยู่ห่างจากบ้านของท่านประมาณ

- ๑๐๐ เมตร
- ๒๐๐ เมตร
- ๓๐๐ เมตร
- เกินกว่า ๓๐๐ เมตร

๑๖. ภายในหมู่บ้านของท่านมีตู้โทรศัพท์ทางไกลสาธารณะหรือไม่

- มี
- ไม่มี

๑๗. ถ้ามี ตั้งอยู่ห่างจากบ้านของท่าน

- ๑๐๐ เมตร
- ๒๐๐ เมตร
- ๓๐๐ เมตร
- เกินกว่า ๓๐๐ เมตร

๑๘. มีการล้างทรายหน้าหรือไม่

- มี
- ไม่มี

๑๙. ใครเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการล้างทรายหน้า

- กทม.
- ผู้บริหารของหมู่บ้าน
- ผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้าน
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

๒๐. ใครเป็นผู้จัดการเก็บขยะภายในหมู่บ้าน

- กทม.
- ผู้บริหารของหมู่บ้าน
- ผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้าน
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

๒๑. วิธีการนำขยะไปรอการกำจัด

- นำไปทิ้งที่ถังขยะรวมของหมู่บ้าน
- มีถังขยะตั้งไว้หน้าบ้าน
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

๒๒. รถขยะมาเก็บขยะสัปดาห์ละ.....ครั้ง และมาเก็บ

เป็นเวลาสม่ำเสมอ  ไม่เป็นเวลา ไม่สม่ำเสมอ

๒๓. ท่านพอใจในบริการเก็บขยะ

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> มาก     | <input type="checkbox"/> พอใจ                   |
| <input type="checkbox"/> ไม่พอใจ | <input type="checkbox"/> อื่น ๆ (โปรดระบุ)..... |
|                                  | .....   |

๒๔. ภายในหมู่บ้านของท่านมียามรักษาความปลอดภัยหรือไม่

- มี  ไม่มี

๒๕. ถ้ามี

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> มีทุกจุดทางแยก         | <input type="checkbox"/> มีเฉพาะทางเข้า-ออกของหมู่บ้าน |
| <input type="checkbox"/> อื่น ๆ (โปรดระบุ)..... |  |

๒๖. ท่านเห็นवादหรือใครว่าถึงความปลอดภัยของหมู่บ้าน

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ลักทรัพย์      | <input type="radio"/> บ่อยครั้ง   |
|   | <input type="radio"/> นาน ๆ ครั้ง |
|   | <input type="radio"/> ไม่มีเลย    |
| <input type="checkbox"/> ว่างรวางทรัพย์ | <input type="radio"/> บ่อยครั้ง   |
|   | <input type="radio"/> นาน ๆ ครั้ง |
|   | <input type="radio"/> ไม่มีเลย    |
| <input type="checkbox"/> ปล้นทรัพย์     | <input type="radio"/> บ่อยครั้ง   |
|   | <input type="radio"/> นาน ๆ ครั้ง |
|   | <input type="radio"/> ไม่มีเลย    |

๒๗. ถึงแต่ท่านเข้ามาพักอาศัยได้ถูกใจกรรมบ้างหรือไม่

- มี.....ครั้ง
- ไม่มี

๒๘. ท่านไปจ่ายตลาดที่ตลาดในหมู่บ้าน ห่างจากบ้านประมาณ

- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ๑๐๐ เมตร          | <input type="checkbox"/> ๒๐๐ เมตร |
| <input type="checkbox"/> ๓๐๐ เมตร          | <input type="checkbox"/> ๕๐๐ เมตร |
| <input type="checkbox"/> เกินกว่า ๕๐๐ เมตร |                                   |

๒๙. ท่านไปจ่ายตลาดที่ตลาดนอกหมู่บ้าน ห่างจากหมู่บ้านประมาณ

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> ๒๐๐ เมตร   | <input type="checkbox"/> ๕๐๐ เมตร            |
| <input type="checkbox"/> ๑,๐๐๐ เมตร | <input type="checkbox"/> ๑,๕๐๐ เมตร          |
| <input type="checkbox"/> ๒,๐๐๐ เมตร | <input type="checkbox"/> เกินกว่า ๒,๐๐๐ เมตร |



๓๐. ท่านเดินทางไปจ่ายตลาดโดย

- เดิน
- จักรยาน
- รถยนต์ส่วนตัว
- รถสองแถว
- รถประจำทาง
- รถของหมู่บ้าน
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

๓๑. ท่านมีความต้องการโรงเรียนภายในหมู่บ้านระดับใด

- สถานรับเลี้ยงเด็ก
- อนุบาล
- ประถม
- มัธยม

๓๒. ภายในหมู่บ้านมีสถานพยาบาล หรือคลินิกหรือไม่

- มี
- ไม่มี

๓๓. ท่านใช้บริการ ของสถานพยาบาล หรือคลินิกรภายในหมู่บ้านซึ่งอยู่ห่างจากบ้านประมาณ

- ๑๐๐ เมตร
- ๒๐๐ เมตร
- ๓๐๐ เมตร
- เกินกว่า ๓๐๐ เมตร

๓๔. ท่านใช้บริการ ของสถานพยาบาลหรือคลินิกรนอกหมู่บ้านซึ่งอยู่ห่างจากหมู่บ้านประมาณ

- ๒๐๐ เมตร
- ๕๐๐ เมตร
- ๑,๐๐๐ เมตร
- ๑,๕๐๐ เมตร
- ๒,๐๐๐ เมตร
- เกินกว่า ๒,๐๐๐ เมตร

๓๕. ท่านใช้บริการ ของโรงพยาบาลซึ่งอยู่ห่างจากหมู่บ้านประมาณ

- ๒ กม.
- ๕ กม.
- ๑๐ กม.
- ๑๕ กม.
- ๒๐ กม.
- เกินกว่า ๒๐ กม.

๓๖. ภายในหมู่บ้านมีตู้ไปรษณีย์หรือไม่

- มี
- ไม่มี

๓๗. ถ้ามี ตู้ไปรษณีย์อยู่ห่างจากบ้านของท่านประมาณ

- ๒๐๐ เมตร
- ๕๐๐ เมตร
- ๑,๐๐๐ เมตร
- เกินกว่า ๑,๐๐๐ เมตร

๓๘. ภายในหมู่บ้านมีสถานพักผ่อนหย่อนใจหรือไม่

- มี
- ไม่มี

๓๙. ถ้ามี (ตอบได้มากกว่า ๑ ข้อ)

- มีสนามฟุตบอล
- มีสนามเทนนิส
- มีสนามแบดมินตัน
- มีสระว่ายน้ำ
- มีสนามเด็กเล่น
- มีสวนสาธารณะหรือสวนหย่อม
- มีสโมสร
- มีสนามกอล์ฟ
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

๔๐. ท่านเคยไปใช้สถานที่พักผ่อนหย่อนใจภายในหมู่บ้านหรือไม่

ใช้นาน ๆ ครั้ง

ใช้ประจำ

ไม่เคยใช้

๔๑. ท่านพอใจในบริการของสถานที่พักผ่อนหย่อนใจภายในหมู่บ้านหรือไม่

พอใจมาก

พอใจ

ไม่พอใจ

๔๒. ท่านเคยไปดูภาพยนตร์ที่โรงภาพยนตร์ใกล้หมู่บ้านหรือไม่

เคย

ไม่เคย

๔๓. โรงภาพยนตร์ใกล้หมู่บ้านอยู่ห่างจากหมู่บ้านประมาณ

๕๐๐ เมตร

๑ ก.ม.

๒ ก.ม.

๕ ก.ม.

เกินกว่า ๕ ก.ม.



๔๔. การเดินทางของท่านและสมาชิกในครัวเรือนที่ออกทำงานนอกบ้าน

ที่	เดินทางไป					เดินทางกลับ						
	โดยรถ	กั๊ก, เงิน	ใช้เงิน	ใช้เวลา	การจราจร	ปลายทาง	โดยรถ	กั๊ก, เงิน	ใช้เงิน	ใช้เวลา	การจราจร	ปลายทาง

หมายเหตุ

โดยรถ

๑. รถยนต์ส่วนตัว
๒. รถประจำทางธรรมดา
๓. รถประจำทางปรับอากาศ
๔. รถรับส่งของหน่วยงาน
๕. รถของหมู่บ้าน
๖. รถสองแถว
๗. อื่น ๆ (โปรดระบุ)

การจราจร

๑. รถติดมาก (ช่วงไหนระบุ)
๒. รถติด (ช่วงไหนระบุ)
๓. รถไม่ติด

ปลายทาง

ระบุถนน และที่ตั้งของทำงาน

๔๕. ปัญหาการเดินทาง (ตอบได้มากกว่า ๑ ข้อ)

- ถนนไม่สะดวก
- ที่ทำงานไกลบ้าน
- รถติด
- รถประจำทางน้อยเกินไป
- รถประจำทางไม่สะดวก
- รถประจำทางหลายต่อ
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....
- .....

๔๖. ความคิดเห็นของท่านที่มีต่อสภาพแวดล้อมภายในหมู่บ้านซึ่งท่านอาศัยอยู่

- สกปรกกว่าเดิม
- สะอาดกว่าเดิม
- คนหนาแน่นขึ้นเพราะขยายหมู่บ้าน
- ถนนพังเสียหาย ขาดการซ่อมแซม
- ถนนหนทาง รักษาดูแลอย่างดี
- ท่อระบายน้ำไหลสะดวกไม่ก่อให้เกิดน้ำขัง
- ท่อระบายน้ำไหลไม่สะดวกก่อให้เกิดน้ำขัง
- น้ำท่วมเป็นประจำถึงฝนตกเล็กน้อย
- น้ำท่วมเฉพาะมีฝนตกหนัก ๆ
- ในหมู่บ้านควรมีมาตรการป้องกันน้ำท่วมทั้งหมู่บ้านของส่วนรวม
- ในหมู่บ้านไม่ควรมีมาตรการป้องกันน้ำท่วมทั้งหมู่บ้านของส่วนรวม
- แต่ละบ้านป้องกันน้ำท่วมเอง
- มีร้านค้าของภายในหมู่บ้านมากขึ้น
- ชุมชนในหมู่บ้านเข้าทำการก่อสร้างเพิ่มขึ้น
- มีร้านค้ามากขึ้น
- มีรถจักรยานยนต์รับส่งเข้าในหมู่บ้าน
- มีรถสองแถวภายในหมู่บ้าน
- มีคนเกิดมากขึ้น
- มีคนเกิดเพิ่มขึ้น
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....
- .....



๘๗. ชุมชนนอกหมู่บ้าน

- มีการอยู่อาศัยหนาแน่นขึ้น
- มีร้านค้าเกิดขึ้น
- มีร้านค้าเกิดเพิ่มขึ้น
- มีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้น
- กำลังมีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์อีก
- มีโรงพยาบาลเกิดขึ้น
- มีโรงพยาบาลเพิ่มขึ้น
- มีโพลีคลินิคเกิดขึ้น
- มีโพลีคลินิคเพิ่มขึ้น
- มีโรงพยาบาลเกิดขึ้น
- มีโรงพยาบาลเพิ่มขึ้น
- มีศูนย์สาธารณสุขเกิดขึ้น
- มีโรงเรียนเกิดขึ้น

- อนุบาล                       ประถม                       มัธยม
- อาชีวศึกษา                   วิทยาลัย                       มหาวิทยาลัย

มีโรงเรียนเพิ่มขึ้น

- อนุบาล                       ประถม                       มัธยม
- อาชีวศึกษา                   วิทยาลัย                       มหาวิทยาลัย

- มีสถานีตำรวจเกิดขึ้น
- มีสถานีตำรวจเพิ่มขึ้น
- มีสถานีตำรวจดับเพลิงเกิดขึ้น
- มีสถานีตำรวจดับเพลิงเพิ่มขึ้น
- มีจำนวนสายการเดินรถประจำทางเพิ่มขึ้น
- มีรถสองแถววิ่งทับเส้นทางรถประจำทาง
- มีรถสองแถววิ่งทับเส้นทางรถประจำทางเพิ่มขึ้น
- มีรถจักรยานยนต์วิ่งบริการตามจุดต่าง
- มีตลาดเกิดขึ้น
- มีตลาดเพิ่มขึ้น
- มีตลาดคนชิวคราว
- มีตลาดคนชิวคราวเพิ่มขึ้น

๘๘. ท่านเห็นว่าหมู่บ้านจัดสรรมีผลต่อชุมชนอย่างไร

.....

.....

.....

.....  
.....  
.....  
.....

๔๘. ท่านมีความคิดเห็นเกี่ยวกับบทบาทของท่านและละแวกใกล้เคียงเหมาะสมที่จะเป็นชุมชนเพื่ออยู่อาศัยหรือไม่

เหมาะสม เพราะ.....

C

.....  
.....  
.....

ไม่เหมาะสม เพราะ.....

.....  
.....  
.....



## ประวัติผู้เขียน

นางวงเดือน เกษสุภะ เกิดเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2484 ที่จังหวัดร้อยเอ็ด สำเร็จการศึกษานิติศาสตรบัณฑิต จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เมื่อปี พ.ศ. 2506 เข้าศึกษาระดับปริญญาโท ภาควิชามังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ เมื่อปี พ.ศ. 2524 เคยรับราชการในตำแหน่ง

- นิติกร แผนกคดี กองกฎหมายและคดี เทศบาลนครกรุงเทพ
- นิติกร กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร
- ผู้ช่วยหัวหน้าเขต เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร
- หัวหน้างานคลัง สำนักงานการศึกษา กรุงเทพมหานคร
- หัวหน้างานพัฒนาการบริหาร กองฝึกอบรม กรุงเทพมหานคร
- เลขานุการสำนักงานคลัง กรุงเทพมหานคร

ปัจจุบัน ดำรงตำแหน่งผู้ตรวจราชการ สำนักผู้ตรวจราชการ กรุงเทพมหานคร

