

ข้อแตกต่างของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณูปโภคสำหรับหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

Differences Among Laws Related to Public Utility System for Housing Development Under the Land Development Act B.E. 2543 (2000)

บุญส่ง ธัญกิจ^{1*} จิรวัดน์ คำร็อนันต์² และกันตวิษณุ สุพรรณแสง³

¹ บริษัท ทรัส เทคโนโลยี จำกัด อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี

² รองศาสตราจารย์ ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จ.ปทุมธานี

³ ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรุงเทพมหานคร

*Corresponding author; E-mail address: bthanyakit@gmail.com

บทคัดย่อ

กฎหมายเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภคสำหรับหมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทยได้ถูกบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นหลัก นอกจากนี้ยังมีบทบัญญัติในกฎหมายอีกหลายฉบับที่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับสาธารณูปโภคของบ้านจัดสรรอยู่ด้วย ประกอบด้วยประกาศและระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จำนวน 35 ฉบับ ข้อกำหนดที่ออกโดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทั้ง 77 จังหวัด เป็นจำนวน 181 ฉบับ รวมทั้งกฎหมายและมาตรฐานอื่นที่เกี่ยวข้องอีกจำนวนหนึ่ง ด้วยเหตุนี้จึงทำให้บทบัญญัติต่าง ๆ มีความแตกต่างกัน รวมทั้งมีความซับซ้อนในการทำความเข้าใจเมื่อจะนำไปใช้ งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมและบ่งชี้ข้อแตกต่างของกฎหมาย ข้อกำหนด และมาตรฐานต่าง ๆ ของรายการระบบสาธารณูปโภคในกฎหมายเหล่านั้นเพื่อให้เป็นปัจจุบัน พร้อมทั้งนำเสนอข้อสังเกตบางประการเกี่ยวกับกฎหมายเหล่านี้ คณะผู้วิจัยได้แบ่งระบบสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรออกเป็น 19 รายการ โดยจำแนกได้เป็น 2 หมวดหมู่ ประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานที่กำหนดไว้ใน พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดินและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จำนวน 12 รายการ และอีก 7 รายการที่แนะนำโดยคณะกรรมการ วสท. ให้เป็นสาธารณูปโภคเพื่อความปลอดภัยและเพื่อความสะดวกในการใช้งาน คณะผู้วิจัยได้บ่งชี้ความแตกต่างของกฎหมายเหล่านี้ไว้ทั้งในรูปแบบการจัดกลุ่มแบบตารางและในลักษณะของคำอธิบายสำหรับแต่ละรายการของสาธารณูปโภค

คำสำคัญ: ระบบสาธารณูปโภคสำหรับหมู่บ้านจัดสรร, พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน, ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

Abstract

Laws relating to the public utility system for housing development in Thailand have been mainly stipulated in the Land Development Act B.E. 2543 (2000). In addition, some other laws also involve the public utility systems including 35

announcements and regulations of the Central Land Development Board, 181 regulations issued by the Provincial Land Development Board of all 77 provinces, as well as many other relevant laws and standards. Those laws altogether are somewhat different and complicated to understand and apply. The aim of this research is to examine and identify differences in laws, requirements, and standards, with the goal of updating them. Some remarks related to the regulations are also pointed out. The authors classified the utility systems for housing development into 2 categories. Within those 2 categories, the laws were further divided into 19 items. Twelve items out of the 19 lists were basic utilities defined in the Land Development Act and the related laws. The other 7 items were recommended by an EIT sub-committee for the purpose of safety and ease of use. The authors indicated the differences among those laws in both tabular forms and descriptive formats for each item of the public utilities.

Keywords: Public utility system for housing development, Land development act B.E. 2543 (2000), Land allocation regulations.

1. คำนำ

ในประเทศไทยภาครัฐได้ตรากฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องกับการสร้างสังคมที่อยู่อาศัยไว้ ได้แก่ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 [1] และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 [2] รวมทั้งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 [3] ซึ่งเป็นกฎหมายหลักเกี่ยวกับการทำโครงการหมู่บ้านจัดสรร แต่แม้ว่า พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดินจะถูกใช้มาแล้วกว่า 22 ปีก็ตาม ปัจจุบันยังมีปัญหาอีกหลายประการในส่วนของ การนำกฎหมายไปปฏิบัติ เช่น ปัญหาเกี่ยวกับคุณภาพของถนน ทางเท้า ระบบระบายน้ำ รั้วโครงการ รวมทั้งทางเข้าออกโครงการจัดสรร ที่ไม่เป็นไปตามรายละเอียดและแผนผังโครงการที่ผู้จัดสรรได้รับอนุญาต โดยประเด็น

ปัญหาส่วนใหญ่ที่กล่าวมานั้นเป็นปัญหาเกี่ยวกับสิ่งที่เรียกว่า “สาธารณูปโภค (Public utility)”

พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดินได้กำหนดความหมายของคำว่าสาธารณูปโภคไว้ในมาตรา 4 ว่า “สาธารณูปโภค หมายความว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต” และยังได้บัญญัติไว้ในมาตรา 43 ว่า “สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร...” ดังนั้นจะเห็นว่าสิ่งใดจะถือว่าเป็นสาธารณูปโภคก็อาจแตกต่างกันออกไปในแต่ละโครงการ ขึ้นอยู่กับว่าโครงการนั้น ๆ ระบุไว้ในแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ว่ามีอะไรบ้างที่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการนั้น ประเด็นนี้ทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำกันของรายการและระดับมาตรฐานของสาธารณูปโภคของโครงการต่าง ๆ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมข้อมูลกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร และชี้แจงความแตกต่างระหว่างข้อกำหนดกฎหมายเหล่านั้นเพื่อให้เป็นปัจจุบัน ซึ่งเป็นการสืบเนื่องมาจากงานวิจัยเดิมของคณะผู้วิจัย [4] พร้อมทั้งนำเสนอข้อสังเกตบางประการเกี่ยวกับกฎหมายเหล่านี้

2. ผู้เชี่ยวชาญหรือคณะกรรมการ วสท.

ผู้เชี่ยวชาญหรือคณะกรรมการ วสท. ที่กล่าวถึงในงานวิจัยนี้หมายถึง ผู้เชี่ยวชาญหรือคณะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งจากวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ ให้เป็นคณะกรรมการมาตรฐานงานระบบสาธารณูปโภคสำหรับหมู่บ้านจัดสรร ปี พ.ศ. 2555-2565 ซึ่งได้แนะนำให้รายการระบบสาธารณูปโภคสำหรับหมู่บ้านจัดสรรสำหรับประเทศไทยมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 19 รายการ

3. กฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณูปโภคสำหรับหมู่บ้านจัดสรร

กฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณูปโภคสำหรับหมู่บ้านจัดสรรที่ได้นำมาวิเคราะห์ในงานวิจัยนี้ประกอบด้วย

- 1) พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน
- 2) ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
- 3) ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
- 4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 77 จังหวัด

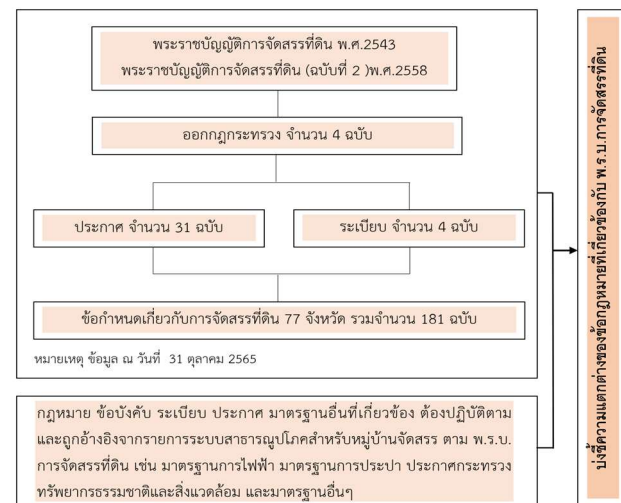
สรุปรวมกฎหมายที่นำมาศึกษาในงานวิจัยนี้ได้ตามรูปที่ 1

4. รายการระบบสาธารณูปโภคสำหรับหมู่บ้านจัดสรรและการจำแนกขนาดที่ดินจัดสรร

คณะผู้วิจัยได้แบ่งระบบสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรออกเป็น 19 รายการ จำแนกออกได้เป็น 2 หมวดหมู่ ประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภค

พื้นฐานที่ถูกกำหนดไว้ใน พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน และกฎหมายที่เกี่ยวข้องจำนวน 12 รายการ และอีก 7 รายการเป็นรายการที่แนะนำโดยคณะกรรมการ วสท. ให้เป็นสาธารณูปโภคเพื่อความปลอดภัยและเพื่อความสะดวกในการใช้งาน

ตารางที่ 1 แสดงรายการสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ถูกกำหนดไว้ใน พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน จำนวน 12 รายการดังกล่าว ได้แก่รายการที่ 1-7, 9, 11, 14, 17 และ 19 และรายการที่ได้รับการแนะนำโดยคณะกรรมการของ วสท. อีกจำนวน 7 รายการ ได้แก่รายการที่ 8, 10, 12, 13, 15, 16 และ 18 รายการเหล่านี้จะถูกนำมาวิเคราะห์หาความแตกต่างของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในลำดับต่อไป



รูปที่ 1 กฎหมายที่นำมาศึกษาในงานวิจัยนี้

ตารางที่ 1 ระบบสาธารณูปโภคจำนวน 19 รายการ

ลำดับที่	รายการระบบสาธารณูปโภค
1	ระบบถนนและทางเท้า สะพาน ท่อลอด และสันชะลอความเร็ว
2	ระบบการระบายน้ำ บ่อหน่วงน้ำ และระบบป้องกันน้ำท่วม
3	ระบบไฟฟ้า
4	ระบบประปา
5	ระบบโทรศัพท์
6	ระบบบำบัดน้ำเสีย
7	ระบบจัดการขยะมูลฝอย
8	ระบบระบายอากาศ
9	ระบบไฟส่องสว่างสาธารณะ
10	ระบบความปลอดภัย
11	ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
12	ระบบหนีภัย
13	ระบบป้องกันฟ้าผ่า
14	รั้วโครงการ
15	งานขุดดิน ถมดิน และกำแพงกันดิน
16	ระบบสื่อสาร โทรทัศน์ และดาวเทียม
17	สวน สนามเด็กเล่น ลานกิจกรรมหรือลานเอนกประสงค์
18	ที่จอดรถส่วนรวม สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ
19	ระบบสาธารณูปโภคอื่น ๆ

ทั้งนี้ในการจัดสรรที่ดินได้มีการจำแนกขนาดที่ดินจัดสรรออกตามจำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายและเนื้อที่โครงการจัดสรร โดยแบ่งออกเป็น 3 ขนาด ดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 การจำแนกขนาดที่ดินจัดสรร

ขนาดที่ดินจัดสรร	จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย	เนื้อที่ทั้งโครงการ
ขนาดเล็ก	ไม่เกิน 99 แปลง	หรือต่ำกว่า 19 ไร่
ขนาดกลาง	ตั้งแต่ 100 – 499 แปลง	หรือ 19 – 100 ไร่
ขนาดใหญ่	ตั้งแต่ 500 แปลง ขึ้นไป	หรือเกินกว่า 100 ไร่

5. ผลการศึกษา

หัวข้อนี้แสดงผลการวิเคราะห์ความแตกต่างระหว่างบทบัญญัติในกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยแบ่งออกเป็นหัวข้อย่อยตามรายการระบบสาธารณูปโภคที่ได้แสดงไว้ในตารางที่ 1 ข้างต้น

5.1 ระบบถนนและทางเท้า สะพาน ท่อลอด และสันชะลอความเร็ว

จากการศึกษาระบบถนนพบว่า ความกว้างของเขตทางและความกว้างของผิวจราจรมีความแตกต่างกันตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน 77 จังหวัด โดยสามารถจำแนกออกได้เป็น 25 กลุ่มจังหวัด (จากทั้งหมด 77 จังหวัดดังกล่าว) รายละเอียดดังแสดงในภาคผนวก ก

นอกจากนั้นยังพบว่า มีเพียงข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดอุดรธานี (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 [5] แห่งเดียวที่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับป้ายที่ต่างไปจากข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินจังหวัดอื่น ๆ โดยกำหนดไว้ที่ข้อ 27/1 ความปลอดภัยอื่น ๆ หัวข้อย่อย 27/1.2 “การติดตั้งป้ายสัญญาณการจราจรอื่น ตามความเหมาะสม เช่น ป้ายกำหนดความเร็ว ป้ายกำหนดน้ำหนักรถบรรทุก ไฟสัญญาณจราจร”

สำหรับทางเท้าพบว่า ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเกือบทั้ง 77 จังหวัด ระบุไว้ไม่ต่างกัน โดยที่ไม่ได้กำหนดรูปแบบหรือวัสดุที่ใช้ทำทางเท้า รวมทั้งไม่ได้กำหนดความกว้างทางเท้าของถนนในแต่ละขนาดที่ดินจัดสรร คงเพียงกำหนดความกว้างผิวจราจรไว้ตามภาคผนวก ก ยกเว้น ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดนครราชสีมา (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2555 [6] และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดราชบุรี (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2556 [7] ที่กำหนดเพิ่มเติมสำหรับถนนโครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก โดยบัญญัติไว้ว่า “ทางเท้าด้านที่ปักเสาไฟฟ้า ให้มีความกว้างไม่ต่ำกว่า 1.15 เมตร”

สำหรับสะพานและท่อลอดพบว่า ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ หรือลำคลองสาธารณประโยชน์ จะถูกกำหนดให้สร้างเป็นสะพาน สะพานท่อบน หรือท่อลอด อย่างใดอย่างหนึ่งนั้น ขึ้นอยู่กับความกว้างของลำรางหรือลำคลองสาธารณประโยชน์นั้น ๆ โดยความแตกต่างของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้ง 77 จังหวัด สามารถแบ่งออกได้เป็น 7 กลุ่มจังหวัด ดังตารางที่ 3 รายละเอียดเพิ่มเติมแสดงไว้ในภาคผนวก ข

ตารางที่ 3 ขนาดความกว้างของลำรางหรือคลองสาธารณประโยชน์ที่ถูกกำหนดให้สร้างเป็นสะพาน สะพานท่อบน หรือท่อลอด

กลุ่มที่	ความกว้างลำรางหรือคลองสาธารณประโยชน์	ชนิดสะพานหรือท่อลอดที่ต้องทำ	กลุ่มจังหวัดของข้อกำหนด
1	ไม่ได้กำหนดไว้เกี่ยวกับสะพาน	-	จังหวัดนครนายก
2	น้อยกว่า 2 ม.	สะพานหรือสะพานท่อบน	จังหวัดพิจิตรและลพบุรี
	มากกว่า 2 ม.	สะพาน	
3	น้อยกว่า 2 ม.	ท่อลอด	กรุงเทพมหานครและอีก 37 จังหวัด
	ตั้งแต่ 2 ถึง 5 ม.	สะพานท่อบน	
	มากกว่า 5 ถึง 10 ม.	สะพานช่วงเดียว	
4	น้อยกว่า 3 ม.	สะพานหรือสะพานท่อบน	จังหวัดปทุมธานีและอีก 19 จังหวัด
	มากกว่า 3 ม.	สะพาน	
5	น้อยกว่า 3 ม.	สะพานหรือสะพานท่อบนหรือท่อลอดขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่ต่ำกว่า 100 เซนติเมตร	จังหวัดขอนแก่นและอีก 13 จังหวัด
	มากกว่า 3 ม.	สะพาน	
6	น้อยกว่า 4 ม.	สะพานหรือสะพานท่อบน	จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
	มากกว่า 4 ม.	สะพาน	
7	น้อยกว่า 5 ม.	สะพานหรือสะพานท่อบน	จังหวัดชลบุรี
	มากกว่า 5 ม.	สะพาน	

ส่วนของสันชะลอความเร็ว จากการศึกษพบว่า มีเพียงข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2565 [8] (ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน กทม.) แห่งเดียวเท่านั้นที่กำหนดไว้เกี่ยวกับ “สันชะลอความเร็ว” โดยข้อกำหนดฯ ดังกล่าวกำหนดไว้ในข้อ 22 ว่า “ถนนในโครงการที่มีความยาวระหว่างทางแยกเกินกว่า 120 เมตร ให้จัดทำสันชะลอความเร็วทุกระยะไม่เกิน 120 เมตร” โดยไม่ได้กำหนดรูปแบบของสันชะลอความเร็วว่าต้องมีลักษณะอย่างไร ส่วนข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดอื่นอีก 76 จังหวัด ไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับสันชะลอความเร็ว

สำหรับรูปแบบของสันชะลอความเร็วนั้น มาตรฐานการก่อสร้างสันชะลอความเร็ว พ.ศ. 2556 (มยผ. 2301-56) [9] ได้กำหนดมาตรฐานของรูปแบบและมาตรฐานการก่อสร้างไว้

5.2 ระบบระบายน้ำและระบบป้องกันน้ำท่วม

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย 77 จังหวัด กำหนดเรื่องระบบระบายน้ำไว้ในหมวดที่ 4 “ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาสภาพสิ่งแวดล้อม” โดยส่วนใหญ่กำหนดขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดไว้ไม่ต่ำกว่า 40 ซม. ยกเว้นข้อกำหนดของบางจังหวัดที่กำหนดให้ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดไม่ต่ำกว่า 60 ซม. ซึ่งประกอบด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน กทม. [8] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2563 [10] (ข้อกำหนด

เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมจังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2552 [11]

และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2546 [12] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2550 [13] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดพระนครศรีอยุธยา (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2562 [14] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดพังงา (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2560 [15] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2560 [16] และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดระยอง (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2549 [17]

ด้านระบบป้องกันน้ำท่วม จากการศึกษาพบว่า มีข้อกำหนด 2 จังหวัดที่กำหนดไว้ ได้แก่ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน กทม. ที่กำหนดไว้ในข้อ 16 (1) ว่า “ในกรณีที่มีระบบป้องกันน้ำท่วมใช้แบบพื้นที่ปิดล้อม (Polder System) ให้จัดสร้างคันกันน้ำถาวรสูงกว่าระดับน้ำสูงสุดที่เคยเกิดขึ้นในอดีต ไม่น้อยกว่า 0.30 เมตร ถ้าเป็นคันดินพร้อมบดอัดตามหลักวิชาการทางวิศวกรรมต้องมีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร ล้อมรอบพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดิน โดยให้ถือว่าคันกันน้ำดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน และจะต้องมีการตรวจสอบบำรุงให้มีสภาพการใช้งานไม่ด้อยกว่าเดิม หรือวิธีป้องกันน้ำท่วมชนิดอื่น ที่มีประสิทธิภาพเทียบเท่า” และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี ได้กำหนดไว้ที่ข้อ 14 (1) โดยมีข้อความไม่แตกต่างกัน สำหรับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดอื่นที่เหลืออีก 75 จังหวัด ไม่ได้กำหนดไว้เกี่ยวกับระบบป้องกันน้ำท่วมไว้

5.3 ระบบไฟฟ้า

หน่วยงานที่รับผิดชอบในการจำหน่ายไฟฟ้ารายย่อยเพื่อที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรมมี 2 หน่วยงาน ได้แก่ การไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.) โดยมีมาตรฐานหรือข้อกำหนดต่าง ๆ เป็นมาตรฐานเดียวกัน ซึ่งได้แก่มาตรฐานการติดตั้งทางไฟฟ้าสำหรับประเทศไทย พ.ศ. 2564 [18] โดยผู้จัดสรรที่ดินจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการจัดหาระบบไฟฟ้าสำหรับการจัดสรรที่ดินตามแบบแปลนและมาตรฐานการไฟฟ้าที่ผู้ให้บริการกำหนด

ขนาดเครื่องวัดหน่วยไฟฟ้าต่ำสุดสำหรับพื้นที่รับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) กรณีที่ดินจัดสรรที่ใช้ก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย เป็นไปดังตารางที่ 4 และกรณีที่ดินจัดสรรที่ใช้ก่อสร้างห้องแถวหรือบ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์) เป็นดังตารางที่ 5

ตารางที่ 4 ข้อกำหนดสำหรับขนาดเครื่องวัดหน่วยไฟฟ้าต่ำสุดสำหรับที่ดินจัดสรรที่ใช้ก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย เขตพื้นที่ กฟน. [19]

ลำดับที่	จำนวนชั้นต่อหนึ่งหน่วย	เครื่องวัดหน่วยไฟฟ้า	
		แอมป์	จำนวนเฟส
1	1	5 (15)	1
2	2 - 4	15 (45)	1
3	เกินกว่า 4	30 (100)	1

ตารางที่ 5 ข้อกำหนดสำหรับขนาดเครื่องวัดหน่วยไฟฟ้าต่ำสุดสำหรับที่ดินจัดสรรที่ใช้ก่อสร้างห้องแถวหรือบ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์) เขตพื้นที่ กฟน. [19]

ลำดับที่	ขนาดพื้นที่แบ่งแปลง (ตร.ว.)	เครื่องวัดหน่วยไฟฟ้า	
		แอมป์	จำนวนเฟส
1	ไม่เกิน 60	5 (15)	1
2	61-100	15 (45)	1
3	101-200	30 (100)	1
4	เกินกว่า 200	50 (150)	1

สีของสายไฟฟ้าและสีของบัสบาร์ จะต้องเป็นไปตามมาตรฐานการติดตั้งทางไฟฟ้าสำหรับประเทศไทย พ.ศ. 2564 [18] ดังภาคผนวก ค

5.4 ระบบประปา

หน่วยงานที่รับผิดชอบในการจำหน่ายน้ำประปารายย่อยเพื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ การประปานครหลวง (กปน.) การประปาส่วนภูมิภาค (กปภ.) หรือการประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี ซึ่งเงื่อนไขในการขอใช้น้ำประปาเพื่อการจัดสรรที่ดินจะแตกต่างกันตามหน่วยงานที่ให้บริการ โดยที่ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการวางท่อและการขอขออนุญาตทั้งหมดตามแบบแปลนและมาตรฐานการประปาของผู้ให้บริการในพื้นที่นั้น

กรณีการจัดหาระบบประปาในเขตพื้นที่ให้บริการของ กปน. ผู้จัดสรรจะต้องปฏิบัติตามคำสั่งของรองผู้ว่าการ (บริการ) ที่ 7/2546 เรื่อง กำหนดวิธีปฏิบัติสำหรับการติดตั้งประปาใหม่หมู่บ้านจัดสรร [20] หากอยู่ในเขตพื้นที่ให้บริการของ กปน. แต่ให้บริการไม่ถึง ผู้จัดสรรจะต้องจัดหาระบบประปาให้เป็นไปตามระเบียบการประปานครหลวง ฉบับที่ 57 ว่าด้วยการรับรองระบบประปาเอกชน พ.ศ. 2558 [21]

5.5 ระบบโทรศัพท์

ปัจจุบันในประเทศไทยมีผู้ประกอบการให้บริการโทรศัพท์พื้นฐานหลายราย และผู้ประกอบการแต่ละรายเหล่านั้นจะเป็นผู้ลงทุนดำเนินการเกี่ยวกับระบบต่าง ๆ ของโทรศัพท์ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเอง โดยไม่เป็นภาระหรือค่าใช้จ่ายของเจ้าของโครงการฯ

5.6 ระบบบำบัดน้ำเสีย

จากการศึกษาพบว่า ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน กทม. [8] กำหนดไว้ในส่วนที่ 4 ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ข้อ 17 (2) “ระบบบำบัดน้ำเสียต้องเป็นระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละแปลงที่ดินแปลงย่อย (ระบบบำบัดน้ำเสียแบบครัวเรือน) พร้อมบ่อดักไขมัน และต้องจัดทำระบบบำบัดน้ำเสียรวมชนิดเดิมอากาศหรือที่มีมาตรฐานเทียบเท่าในโครงการจัดสรรที่ดินก่อนระบายน้ำลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะโดยมีวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรรมรับรอง เว้นแต่โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ)” ซึ่งแตกต่างจากข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดอื่นอีก 76 จังหวัด โดยรายละเอียดความแตกต่างเกี่ยวกับระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าว สามารถจำแนกออกได้เป็น 7 กลุ่มจังหวัด รายละเอียดดังแสดงในภาคผนวก ง

ที่ ดินจัดสรรถือเป็นแหล่งมลพิษตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2564 [22] ดังนั้นคุณภาพน้ำทิ้งจึงต้องเป็นไปตามประกาศทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร พ.ศ.2564 [23] ที่ได้กำหนดมาตรฐานเพื่อควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรออกสู่สิ่งแวดล้อมไว้ดังแสดงในตารางที่ 6

ตารางที่ 6 มาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร

พารามิเตอร์	หน่วย	ค่ามาตรฐาน		
		ที่ดินจัดสรรประเภท ก	ที่ดินจัดสรรประเภท ข	ที่ดินจัดสรรประเภท ค
1. ค่าความเป็นกรด-ด่าง (pH)	-	5.5-9.0	5.5-9.0	5.5-9.0
2. บีโอดี (Biochemical Oxygen Demand)	มก./ล.	ไม่เกิน 20	ไม่เกิน 30	ไม่เกิน 40
3. ของแข็งแขวนลอยทั้งหมด (Total Suspended Solids)	มก./ล.	ไม่เกิน 30	ไม่เกิน 40	ไม่เกิน 50
4. ของแข็งละลายน้ำทั้งหมด (Total Dissolved Solids)	มก./ล.	ไม่เกิน 1,000	ไม่เกิน 1,000	ไม่เกิน 1,300
5. ซัลไฟด์ (Sulfide)	มก./ล.	ไม่เกิน 1.0	ไม่เกิน 1.0	ไม่เกิน 1.0
6. ที เค เอ็น (Total Kjeldahl Nitrogen)	มก./ล.	ไม่เกิน 35	ไม่เกิน 35	ไม่เกิน 35
7. น้ำมันและไขมัน (Oil and Grease)	มก./ล.	ไม่เกิน 20	ไม่เกิน 20	ไม่เกิน 20

5.7 ระบบจัดการขยะมูลฝอย

พบว่าข้อกำหนดเกี่ยวกับระบบจัดการขยะมูลฝอยมีความแตกต่างกัน ดังนี้

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรีได้กำหนดไว้ในส่วนที่ 2 เรื่องข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับสาธารณสุข ข้อ 13 “การกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล การจัดให้พื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดินปราศจากขยะมูลฝอย ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติท้องถิ่น พร้อมทั้งต้องจัดทำพื้นที่พักขยะรวมและคัดแยกขยะ ...”

ส่วนข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดชลบุรีได้กำหนดไว้ในหมวด 3 ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับสาธารณสุข ข้อ 12 การสาธารณสุข “การกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล การจัดให้พื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดินปราศจากขยะมูลฝอย ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติท้องถิ่น...” โดยที่ข้อบัญญัติท้องถิ่นในจังหวัดชลบุรี ได้กำหนดไว้เพิ่มเติมดังเช่นเทศบัญญัติเทศบาลตำบลเจ้าพระยาสุรศักดิ์ [24] เรื่อง การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 1) พ.ศ. 2548 จังหวัดชลบุรี ซึ่งกำหนดเกี่ยวกับการกำจัดสิ่งปฏิกูลและขยะมูลฝอยไว้ใน ข้อ 8 และข้อ 9 โดยโครงการการจัดสรรที่ดินต้องกำหนดบริเวณเก็บและขนขยะมูลฝอยภายในโครงการไม่น้อยกว่า 1 จุด และต้องจัดให้มีถังคอนเทนเนอร์ขนาด 4 ลบ.ม. ไม่น้อยกว่า 4 ถัง ตามบริเวณที่กำหนด

เทศบัญญัติเทศบาลเมืองปากน้ำสมุทรปราการ เรื่อง การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย พ.ศ. 2551 จังหวัดสมุทรปราการ [25] ได้กำหนดเกี่ยวกับที่รองรับขยะไว้ในข้อที่ 11 และข้อที่ 12 ดังนี้ “ข้อ 11 เจ้าของหรือ

ผู้ครอบครองสถานที่ อาคาร หรือเคหะสถาน ต้องจัดให้มีที่รองรับสิ่งปฏิกูลหรือมูลฝอย ในสถานที่อาคารหรือเคหะสถานในครอบครองของตน ให้ถูกสุขลักษณะ” และข้อ 12 “ที่รองรับมูลฝอยต้องไม่รั่ว และมีฝาปิดมิดชิดกันแมลงและสัตว์ได้ตามแบบซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่สาธารณสุข หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นชอบ”

โดยที่ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดอื่น ๆ นอกจากนี้อีก 74 จังหวัด กำหนดไว้เกี่ยวกับกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล ไม่แตกต่างกัน โดยระบุว่า “การกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล การจัดให้พื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดินปราศจากขยะมูลฝอย ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติท้องถิ่น”

5.8 ระบบระบายอากาศ

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้ง 77 จังหวัด ไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับระบบระบายอากาศ หากแต่ระบบระบายอากาศเป็นระบบสาธารณสุขที่คณะกรรมการ วสท. แนะนำให้มีเพิ่มเติม

สำหรับระบบระบายอากาศสำหรับหมู่บ้านจัดสรรส่วนที่เป็นอาคาร เช่น สำนักงานนิติบุคคล หรืออาคารสโมสร (ถ้ามี) ฯลฯ นั้น จะต้องเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร [26] หมวด 3 ข้อ 12 ถึงข้อ 16 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร [27] หมวด 7 ข้อ 64 (กรณีโครงการจัดสรรที่ดินอยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร)

5.9 ระบบไฟส่องสว่างสาธารณะ

จากการศึกษาพบว่า ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ.ศ. 2544 [28] ได้กำหนดไว้ในหมวด 5 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย ข้อ 27 ความว่า “ความปลอดภัยอื่น ๆ (27.1) ไฟส่องสว่าง (27.2) ไฟฟ้าทางเข้าออกหมู่บ้านต้องมีแสงสว่างพอสมควร (27.3) ในบริเวณถนนต่าง ๆ ในหมู่บ้านมีไฟเป็นระยะ ๆ ห่างพอสมควร”

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมจังหวัดตรัง พ.ศ. 2547 [29] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมจังหวัดนราธิวาส พ.ศ. 2545 [30] และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดสงขลา พ.ศ. 2545 [31] กำหนดไว้แตกต่างออกไป โดยระบุไว้ในข้อ 27 ความปลอดภัย ความว่า “จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อความปลอดภัยโดยติดไฟส่องสว่างสาธารณะตามแนวถนนทุกระยะ 40 เมตร และเปิดไฟตลอดช่วงเวลากลางคืน”

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดอุดรธานี (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 [32] ได้กำหนดไว้แตกต่างออกไปจากข้างต้น ที่ข้อ 27/1.1 “ติดตั้งระบบไฟฉุกเฉินเพื่อความปลอดภัย อย่างน้อยจำนวน 3 จุด ได้แก่ (1) เฉพาะบริเวณห้องหรืออาคารสำนักงานนิติบุคคล (2) บริเวณสวนสาธารณะ (3) บริเวณทางเข้า-ออกโครงการ”

โดยที่ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย อีก 72 จังหวัด ได้กำหนดไว้เพียง “ต้องจัดให้มีระบบไฟส่องสว่าง” เท่านั้น

5.10 ระบบความปลอดภัย

ในส่วนขอระบบความปลอดภัย จากการศึกษาพบว่าระหว่างจังหวัดต่าง ๆ มีความแตกต่างกันดังนี้

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี กำหนดไว้ในส่วนที่ 6 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน ข้อ 35 ความว่า “การให้บริการรักษาความปลอดภัยของชุมชน ให้ดำเนินการดังนี้ (1) กรณีที่ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินจัดให้มีการรักษาความปลอดภัยของชุมชน ให้ผู้ขอแสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี และ (2) ผู้จัดสรรที่ดินต้องติดตั้งระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) บริเวณด้านหน้าโครงการจัดสรรที่ดินที่เป็นทางเข้าออกที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์และภายในโครงการตามความเหมาะสม โดยจะต้องดูแลให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ”

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดเลย[33] กับอีก 16 จังหวัด [รายละเอียด ภาคผนวก ฉ (1)] ได้กำหนดไว้เกี่ยวกับระบบความปลอดภัยว่า “ข้อ 27 ต้องจัดให้มีระบบไฟส่องสว่าง และระบบเพื่อความปลอดภัยอื่น ๆ เช่น ยามรักษาการณ์”

โดยที่ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยอีก 59 จังหวัด ไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับระบบความปลอดภัย

5.11 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

สำหรับระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้ง 77 จังหวัด กำหนดไว้ในหมวดข้อกำหนดเกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัยว่า “ต้องติดตั้งหัวดับเพลิงให้เป็นไปตามมาตรฐานของการประปานครหลวง” ซึ่งการติดตั้งหัวดับเพลิงดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามคู่มือปฏิบัติการ การขอใช้น้ำประปาโครงการหมู่บ้านจัดสรร การประปานครหลวง [34] และหากเป็นอาคารจะต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) (ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร) [35] หรือต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ รวมทั้งต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้แล้วแต่กรณี ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร [26]

5.12 ระบบหนีภัย

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้ง 77 จังหวัด ไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับระบบหนีภัย โดยที่ระบบสาธารณูปโภคสำหรับหมู่บ้านจัดสรรที่เป็นอาคาร เช่น สำนักงานนิติบุคคล หรืออาคารสโมสร (ถ้ามี) ฯลฯ นั้น ระบบหนีภัยของอาคาร เช่น บันไดหนีไฟ ประตูหนีไฟ และที่ว่างของอาคาร จะต้องเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร [35] และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร [27] (กรณีอยู่ในเขตพื้นที่ กทม.) โดยที่ระบบหนีภัยนั้นเป็นระบบสาธารณูปโภคที่คณะกรรมการ วสท. แนะนำให้มี

5.13 ระบบป้องกันฟ้าผ่า

จากการศึกษาพบว่า ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้ง 77 จังหวัด ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับระบบป้องกันฟ้าผ่าไว้ โดยที่ระบบป้องกันฟ้าผ่านี้เป็นสาธารณูปโภคที่คณะกรรมการ วสท. แนะนำให้มี

หากต้องติดตั้งระบบป้องกันฟ้าผ่าบริเวณที่เป็นอาคาร เช่น สำนักงาน นิติบุคคล หรืออาคารสโมสร หรือสวน การติดตั้งจะสามารถทำได้โดยอ้างอิงกับมาตรฐานการป้องกันฟ้าผ่า พ.ศ. 2565 ของ วสท. [36] หรือให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร [37]

5.14 รั้วโครงการ

จากการศึกษาเกี่ยวกับรั้วโครงการพบว่า ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้ง 77 จังหวัด ไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับรั้วโครงการ แต่รั้วรอบโครงการจัดสรรที่ดินถือเป็นสาธารณูปโภคตาม “รายงานการตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน” ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. 2559 [38] (รายงานการตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน) และตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7800/2552 [39] โดยที่รั้วที่ถูกรื้อสร้างจะต้องถูกรื้อสร้างภายใต้กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) [35]

5.15 งานขุดดิน ถมดิน และกำแพงกันดิน

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้ง 77 จังหวัด ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับงานขุดดินหรือถมดินไว้ แต่การขุดดินและถมดินในโครงการจัดสรรที่ดินจะต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543 [40] รวมทั้งการขุดดินและถมดินนี้เป็นระบบสาธารณูปโภคที่คณะกรรมการ วสท. แนะนำให้มี

ในส่วนของการกำแพงกันดิน ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้ง 77 จังหวัด ไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับกำแพงกันดิน แต่กำแพงกันดินโดยรอบโครงการที่ดินจัดสรร (ถ้ามี) ถือเป็นสาธารณูปโภคตามรายงานการตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน โดยถ้ากำแพงกันดินหรือกำแพงกันน้ำที่ต้องรับความดันของดินหรือน้ำที่มีความสูงตั้งแต่ 1.50 เมตรถือเป็น “อาคาร” ตามกฎกระทรวง กำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร [41] ดังนั้นการก่อสร้างกำแพงกันดินจึงต้องก่อสร้างให้เป็นไปตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

5.16 ระบบสื่อสาร โทรทัศน์ และดาวเทียม

จากการศึกษาพบว่า ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้ง 77 จังหวัด ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับระบบสื่อสาร ระบบโทรทัศน์ และดาวเทียมไว้ แต่หากมีระบบสื่อสารแล้ว “ที่ตั้งระบบสื่อสาร” จะถือเป็น

สาธารณสุขภูมิภาคตามรายงานการตรวจสอบระบบสาธารณสุขภูมิภาคในโครงการจัดสรรที่ดิน โดยที่ระบบสื่อสาร ระบบโทรศัพท์ และดาวเทียมนี้ เป็นระบบสาธารณสุขภูมิภาคที่คณะกรรมการ วสท. แนะนำให้มี

นอกจากนี้ยังพบว่าผู้ให้บริการระบบสื่อสารสำหรับหมู่บ้านจัดสรรหลายราย โดยผู้ประกอบการแต่ละรายเหล่านั้นจะเป็นผู้ลงทุนดำเนินการเกี่ยวกับระบบสื่อสารภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเอง โดยไม่เป็นภาระหรือค่าใช้จ่ายกับเจ้าของโครงการฯ เช่นเดียวกับระบบโทรศัพท์

5.17 สวน สนามเด็กเล่น ลานกิจกรรมหรือลานอเนกประสงค์

สำหรับสวน จากการศึกษาพบว่า มีเพียงข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน กทม. และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี เท่านั้นที่กำหนดไว้ว่า “ให้ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของพื้นที่สวน ตามหลักวิชาการของภูมิสถาปัตยกรรม” ซึ่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดอื่นไม่ได้กำหนดไว้

นอกจากนั้น ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดอุดรธานี (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 [32] กำหนดไว้แตกต่างจากข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินทั้ง 76 จังหวัด เกี่ยวกับการปลูกไม้ยืนต้น โดยระบุว่า “ให้ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 2 ต้น ต่อ 1 งาน ของพื้นที่สวน โดยไม้ยืนต้นต้องมีเส้นผ่านศูนย์กลางของลำต้นไม่ต่ำกว่า 15 เซนติเมตร ความสูงไม่ต่ำกว่า 130 เซนติเมตร”

ด้านสนามเด็กเล่นนั้น ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้ง 77 จังหวัด ไม่มีข้อกำหนดในเรื่องนี้

สำหรับสนามกีฬา มีเพียงข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดขอนแก่น (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2560 [42] เป็นข้อกำหนดจังหวัดเดียวที่กำหนดไว้เกี่ยวกับสนามกีฬา ในข้อ 35 (35.1) “สนามกีฬาซึ่งผู้จัดสรรที่ดินอาจจะจัดให้มี จะต้องอยู่ในบริเวณพื้นที่อันเป็นจุดศูนย์กลางของที่ดินจัดสรร ทั้งจะต้องมีขนาดและรูปแปลงที่เหมาะสม สะดวกแก่การใช้สอยและไม่อนุญาตให้แบ่งออกเป็นแปลงย่อยหลายแปลง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้เกินกว่า 3 ไร่”

กรณีของลานกิจกรรมหรือลานอเนกประสงค์ ปัจจุบันมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย 30 จังหวัด (รายชื่อจังหวัดดังแสดงในภาคผนวก ฉ (2)) ที่กำหนดไว้เกี่ยวกับลานกิจกรรมหรือลานอเนกประสงค์ ซึ่งมีรายละเอียดไม่แตกต่างกัน โดยเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม (ฉบับที่ 10) พ.ศ. 2560 [43]

5.18 ที่จอดรถส่วนรวมและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ

จากการศึกษาเกี่ยวกับที่จอดรถส่วนรวมและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการพบว่า ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย 76 จังหวัด (ยกเว้นเพียงข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน กทม.) ไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับที่จอดรถส่วนรวมและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ โดยทั้งที่จอดรถส่วนรวมและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ เป็นระบบสาธารณสุขภูมิภาคที่คณะกรรมการ วสท. แนะนำให้มี

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน กทม. กำหนดเกี่ยวกับที่จอดรถส่วนรวม ไว้ที่ ข้อ 20 ดังนี้

“ข้อ 20 ที่จอดรถสำหรับที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ ต้องจัดให้มีจำนวนที่จอดรถไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อ 1 แปลง

20.1 กรณีจัดทำที่จอดรถบริเวณด้านหน้าของที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง ให้มีลักษณะดังนี้ (1) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ตั้งฉากกับแนวทางเดินรถที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร (2) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ขนานแนวทางเดินรถ หรือทำมุมกับทางเดินรถน้อยกว่า 30 องศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร (3) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ทำมุมกับทางเดินรถตั้งแต่ 30 องศา ขึ้นไปให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร ให้แสดงขอบเขตที่จอดรถแต่ละคันไว้ให้ปรากฏในบริเวณที่จอดรถ

20.2 กรณีจัดที่จอดรถไว้ในบริเวณพื้นที่จัดไว้เป็นที่จอดรถในบริเวณอื่น ต้องจัดที่จอดรถในบริเวณใกล้เคียงที่ดินแปลงย่อย และสามารถเดินทางได้โดยสะดวกมีระยะทางไม่เกิน 200 เมตร จากที่ดินแปลงย่อยซึ่งอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินเดียวกัน และให้ถือเป็นสาธารณสุขภูมิภาคของโครงการจัดสรรที่ดินนั้นที่ใช้เฉพาะที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ โดยให้มีลักษณะการจัดทำตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และให้แสดงขอบเขตที่จอดรถแต่ละคันไว้ให้ปรากฏในบริเวณที่จอดรถดังกล่าวด้วย”

สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ คณะกรรมการ วสท. แนะนำการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกและป้ายแสดงทางลาด บันได ที่จอดรถ ทางเข้าอาคาร ทางเดินระหว่างอาคาร ทางเชื่อมระหว่างอาคาร ประตู ห้องลิฟต์ พื้นผิวต่างสัมผัส สำหรับสำนักงานนิติบุคคล สโมสร สระว่ายน้ำ สถานที่ออกกำลังกายรวมทั้งที่จอดรถ ทางเข้า พื้นผิวต่างสัมผัส สำหรับพื้นที่สวนสาธารณะ ตามกฎกระทรวง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร [44]

5.19 ระบบสาธารณสุขภูมิภาคอื่น ๆ

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคล ตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม [45] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย กทม. และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดอื่นอีก 29 จังหวัด (ยกเว้น ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยของจังหวัดต่าง ๆ ตามภาคผนวก ฉ (3)) กำหนดไว้เกี่ยวกับการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งของสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ไม่ต่างกัน ดังนี้

“ข้อ 36 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดิน

จะต้องจัดหาพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งต่อไปนี้

36.1 ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า 8.00 เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร เว้นแต่ข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครกำหนดไว้สูงกว่าก็ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครนั้น โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา หรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

36.2 ที่ดินพร้อมอาคารต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 16 ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร

36.3 พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในอาคารดังกล่าว ไม่น้อยกว่า 64 ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน และจะเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสิ้นเปลืองเมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และให้ถือว่าที่ดินตาม ข้อ 36.1 หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ 36.2 เป็นสาธารณูปโภคส่วนที่ดินที่เป็นที่ตั้งสำนักงานสโมสร ฯลฯ ตามข้อ 36.3 ผู้จัดสรรที่ดินต้องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา และให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย”

ในส่วนของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมจังหวัดสระบุรี [46] และจังหวัดอื่น อีก 47 จังหวัดนั้น (โดยมีรายชื่อจังหวัดดังแสดงในภาคผนวก ฉ (3)) กำหนดไว้แตกต่างจากจังหวัดอื่น ได้แก่ ข้อ 36 (36.2) “ที่ดินพร้อมอาคาร ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 16 ตารางวา มีความกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร และมีพื้นที่ใช้สอยในอาคารไม่น้อยกว่า 64 ตารางเมตร”

6. การปรับปรุงข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม จำนวน 77 จังหวัด

จากการศึกษาพบว่าข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจำนวน 15 จังหวัด ดังแสดงในภาคผนวก จ ที่ไม่ได้มีการปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนดดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศและระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ที่ได้ประกาศไว้เพิ่มเติมจนถึงปัจจุบัน โดยที่ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินฯ จำนวน 15 จังหวัดดังกล่าวนี้ แต่จังหวัดยังคงมีเพียงข้อกำหนดฉบับแรกเพียงฉบับเดียวเท่านั้น

7. บทสรุปและข้อเสนอแนะ

งานวิจัยนี้ได้รวบรวมพร้อมทั้งบ่งชี้ข้อแตกต่างของกฎหมาย ข้อกำหนด และมาตรฐานต่าง ๆ ของระบบสาธารณูปโภคสำหรับหมู่บ้านจัดสรร เพื่อเป็นการปรับปรุงข้อมูลที่สืบเนื่องมาจากงานวิจัยก่อนหน้าให้เป็นปัจจุบัน ระบบสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรได้ถูกแบ่งออกเป็น 19 รายการ

พบว่าใน 19 รายการนั้น มีความแตกต่างกันของข้อกำหนดที่ต้องปฏิบัติสำหรับแต่ละจังหวัด โดยเฉพาะระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน 12 รายการที่ถูกกำหนดไว้ในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้ง 77 จังหวัด อันเกิดจากการออกข้อกำหนดของแต่ละจังหวัดดังกล่าว ซึ่งเป็นอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนั้น ๆ ที่สามารถทำได้ตามมาตรา 13 แห่ง พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน ทำให้ผู้จัดสรรที่ดินในพื้นที่แต่ละจังหวัดจะต้องดำเนินการตามข้อกำหนดของแต่ละจังหวัดเหล่านั้น

สำหรับระบบสาธารณูปโภคจำนวน 7 รายการ ที่ได้รับการแนะนำเพิ่มให้มีขึ้นโดยผู้เชี่ยวชาญ วสท. เพื่อความปลอดภัยและเพื่อความสะดวกในการใช้นั้น ไม่มีความแตกต่างกันในการปฏิบัติตาม เนื่องจากต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องฉบับเดียวกัน เช่น กฎหมายควบคุมอาคาร โดยที่ระบบสาธารณูปโภคจำนวน 7 รายการนี้ ถือว่าเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความสำคัญต่อผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้นภาครัฐควรตระหนักถึงความสำคัญนี้และบัญญัติเป็นกฎหมายเพื่อบังคับใช้กับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมต่อไป

ข้อสังเกตประการหนึ่งที่ควรให้ความสำคัญ เป็นประเด็นเกี่ยวกับน้ำที่มาจากที่ดินจัดสรร ที่ค่าพารามิเตอร์ของน้ำที่มาจากที่ดินจัดสรรต้องเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำที่มาจากที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2564 นั้น แต่เนื่องด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับระบบบำบัดน้ำเสียในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 76 จังหวัด (ยกเว้นข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน กทม.) ที่กำหนดไว้ว่า “ระบบบำบัดน้ำเสีย จะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อยหรือประเภทระบบบำบัดกลางที่รวมน้ำเสียมมาบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้” นั้น ไม่เหมาะสมกับการควบคุมพารามิเตอร์น้ำเสียให้เป็นไปตามประกาศกระทรวงข้างต้น ในข้อกำหนดโครงการจัดสรรที่ดินทั้ง 76 จังหวัดจึงควรกำหนดให้ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียชนิดระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละแปลงที่ดินแปลงย่อยพร้อมบ่อตกไขมัน และควรกำหนดให้มีการจัดหาระบบบำบัดน้ำเสยรวมชนิดเติมอากาศหรือที่มีมาตรฐานเทียบเท่าในโครงการจัดสรรที่ดินก่อนระบายน้ำลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ เช่นเดียวกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน กทม. เพื่อเป็นการควบคุมพารามิเตอร์ของน้ำที่มาจากที่ดินจัดสรรเป็นไปอย่างถูกต้องตลอดเวลาและเป็นการรักษาสิ่งแวดล้อมได้อย่างมีคุณภาพ

นอกจากนั้น จากการศึกษพบว่าข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจำนวน 15 จังหวัด ที่ยังไม่ได้มีการปรับปรุงหรือแก้ไขข้อกำหนดให้เป็นไปตามประกาศและระเบียบ ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางที่ได้ประกาศไว้เพิ่มเติมจนถึงปัจจุบัน

กิตติกรรมประกาศ

ขอขอบคุณคณะกรรมการมาตรฐานงานระบบสาธารณูปโภคสำหรับหมู่บ้านจัดสรร วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.) ปี พ.ศ. 2555-2565

เอกสารอ้างอิง

- [1] พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543, (2543, พฤษภาคม 23), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 117 / 45 ก
- [2] พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558, (2558, กันยายน 25), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 132/92 ก
- [3] พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522, (2522, พฤษภาคม 14), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 96 ตอนที่ 80
- [4] บุญส่ง ธัญกิจ และ จิรวัดน์ ดำริห์อนันต์ (2557). งานระบบสาธารณูปโภคสำหรับหมู่บ้านจัดสรร. เอกสารประกอบการประชุมวิชาการวิศวกรรมโยธาแห่งชาติ ครั้งที่ 19, ขอนแก่น, 14-16 พฤษภาคม, หน้า 1053-1063.
- [5] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดอุดรธานี (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561, (2561, มิถุนายน 11), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 135 / 133 ง
- [6] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2555, (2555, มิถุนายน 6), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 129 / 89 ง
- [7] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดราชบุรี (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2556, (2556, มีนาคม 22), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 130 / 37 ง
- [8] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2565, (2565, พฤศจิกายน 15), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 139 / 269 ง
- [9] กรมโยธาธิการและผังเมือง, มาตรฐานการก่อสร้างสันชะลอความเร็ว พ.ศ. 2556 (มยผ.2301-56), พ.ศ. 2556
- [10] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2563, (2563, เมษายน 29), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 137 / 100 ง
- [11] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมจังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2552, (2552, เมษายน 27), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 126 / 62 ง
- [12] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2546, (2546, กรกฎาคม 28), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 120 / 81 ง
- [13] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2550, (2551, มกราคม 2), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 125 / 1 ง
- [14] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2562, (2562, มิถุนายน 13), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 136/152 ง
- [15] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดพังงา (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2560, (2560, เมษายน 24), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 134 / 114 ง
- [16] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2560, (2560, มิถุนายน 30), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 134 / 174 ง
- [17] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดระยอง (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2549, (2549, พฤศจิกายน 8), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 123 / 116 ง
- [18] วสท., มาตรฐานการติดตั้งทางไฟฟ้าสำหรับประเทศไทย พ.ศ. 2564, พ.ศ. 2564
- [19] การไฟฟ้านครหลวง, ข้อบังคับการไฟฟ้านครหลวง ว่าด้วยอัตราค่าบริการการใช้ไฟฟ้า พ.ศ. 2536, ปิ่นเกล้าการพิมพ์, พ.ศ. 2546
- [20] คำสั่งรองผู้ว่าการ (บริการ) ที่ 7/2546, (2548, เมษายน 21) ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 122 / 32 ง
- [21] การประปานครหลวง, ระเบียบการประปานครหลวง ฉบับที่ 57 ว่าด้วยการรับรองระบบประปาเอกชน พ.ศ. 2558, (2548, มิถุนายน 2)
- [22] ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสีย ลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2564, (2564, กรกฎาคม 19), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 138 / 161 ง หน้า 50
- [23] ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2564, (2564, กรกฎาคม 19), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 138 / 161 ง หน้า 47
- [24] เทศบัญญัติเทศบาลตำบลเจ้าพระยาสุรศักดิ์ เรื่อง การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 1) พ.ศ. 2548 (2548), ราชกิจจานุเบกษา
- [25] เทศบัญญัติเทศบาลเมืองปากน้ำสมุทรปราการ เรื่อง การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย พ.ศ. 2551 จังหวัดสมุทรปราการ, พ.ศ. 2551 (2551), ราชกิจจานุเบกษา
- [26] กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522, (2537, มิถุนายน 13), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 111 / 23 ก
- [27] ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, (2544, สิงหาคม 3), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 118 / 75 ง
- [28] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ.ศ. 2544, (2544, ธันวาคม 18), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 118 / 101 ง
- [29] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมจังหวัดตรัง พ.ศ. 2547, (2547, กันยายน 28), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 121 / 107 ง
- [30] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมจังหวัดนราธิวาส พ.ศ. 2545, (2543, ธันวาคม 12), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 119/ 100 ง
- [31] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดสงขลา พ.ศ. 2545, (2545 ตุลาคม 3), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 119 / 80 ง
- [32] ราชกิจจานุเบกษา, ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดอุดรธานี (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561, (2561, มิถุนายน 11), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 135 / 133 ง

- [33] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดเลย พ.ศ. 2546, (2546 กุมภาพันธุ์ 6), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 120 / 11 ง
- [34] การประปานครหลวง, คู่มือปฏิบัติการ การขอใช้น้ำประปา โครงการหมู่บ้านจัดสรร การประปานครหลวง พ.ศ. 2560, พ.ศ. 2560
- [35] กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522, (2543, สิงหาคม 7), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 117 / 75ก
- [36] วสท., มาตรฐานการป้องกันฟ้าผ่า พ.ศ. 2565, พ.ศ. 2565
- [37] กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522, (2535, กุมภาพันธุ์ 17), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 109 / 11
- [38] ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. 2559, (2559), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 133 / 146 ง
- [39] คำพิพากษา ศาลฎีกาที่ 7800/2552, พ.ศ. 2552
- [40] พระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543, (2543, มีนาคม 7), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 117 / 16 ก หน้า 41-52
- [41] กฎกระทรวง กำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544, (2544, สิงหาคม 16), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 118 / 65 ก
- [42] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดขอนแก่น (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2560, (2560, ธันวาคม 6), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 134 / 301 ง
- [43] ราชกิจจานุเบกษา, ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม (ฉบับที่ 10) พ.ศ. 2560, พ.ศ. 2560
- [44] กฎกระทรวง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548, (2548, กรกฎาคม 2), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 122 / 52 ก
- [45] ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม (พ.ศ. 2548), (2549, มกราคม 16), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 123 / 6 ง
- [46] ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมจังหวัดสระบุรี พ.ศ. 2551, (2551, พฤศจิกายน 26), ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 124 / 180 ง

ภาคผนวก ก

ก-1 ตารางแสดงความกว้างของเขตทางและความกว้างของผิวจราจร ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินทั้ง 77 จังหวัด

รายละเอียดขนาดที่ดินจัดสรร ความกว้างเขตทางและความกว้างผิวจราจร			ขนาดของถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกที่ดินแปลงย่อย ที่จำนวนที่ดินแปลงย่อยไม่เกินจำนวนแปลงตามขนาดจัดสรรที่ดิน																										
			จัดสรร กลาง	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
				จำนวนจังหวัดของแต่ละกลุ่ม																									
ที่ดินจัดสรร ขนาดเล็ก (ต่ำกว่า 19 ไร่)	ขนาดที่ดิน ไม่เกิน 99 แปลง	ความกว้างเขตทาง(ม.)	8	8	8	8	8	8	12	8	8	9	9	10	10	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
		ความกว้างผิวจราจร(ม.)	6	6	6	6	6	8	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
		ความยาว ถนนตั้งแต่ 100 ม. ขึ้น ไป	ความกว้างเขต ทาง(ม.)	-	-	10	10	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		ความกว้างผิว จราจร(ม.)	-	-	6	7	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ที่ดินจัดสรร ขนาดกลาง (19-100 ไร่)	(1) ขนาด ที่ดิน100 - 299 แปลง	ความกว้างเขตทาง(ม.)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
		ความกว้างผิวจราจร(ม.)	6	8	8	8	6	8	10	8	6	8	8	8	8	8	8	6	9	9	9	8	9	9	7	9	6	6	6
	(2) ขนาด ที่ดิน300 - 499 แปลง	ความกว้างเขตทาง(ม.)	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
		ความกว้างผิวจราจร(ม.)	6	12	12	12	8	12	12	12	8	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	10	12	12	9	12	6	6	6
ที่ดินจัดสรร ขนาดใหญ่ (เกิน 100 ไร่)	ขนาดที่ดิน ตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป	ความกว้างเขตทาง(ม.)	16	18	20	20	20	20	18	18	18	20	18	20	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	20	16	18	
		ความกว้างผิวจราจร(ม.)	6	13	15	15	12	15	15	12	12	13	15	13	15	14	15	13	16	14	13	12	12	6	13	15	6	6	6

ก-2 ตารางการแบ่งกลุ่มและชื่อจังหวัด แบ่งตามขนาดความกว้างของเขตทางและผิวจราจร ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน 77 จังหวัด

กลุ่มที่	จำนวน จังหวัด	ชื่อจังหวัด	กลุ่มที่	จำนวน จังหวัด	ชื่อจังหวัด
1	12	กาญจนบุรี , ระนอง	12	1	จันทบุรี
		เชียงราย , ราชบุรี	13	1	พังงา
		แม่ฮ่องสอน , ลพบุรี	14	1	ชัยภูมิ
		พิจิตร , สมุทรปราการ	15	1	ตาก
		เพชรบูรณ์ , สุพรรณบุรี	16	1	ปทุมธานี
		ภูเก็ต , หนองบัวลำภู	17	3	แพร่ , อำนาจเจริญ
2	5	ชัยนาท , สุโขทัย	18	5	นครศรีธรรมราช , พระนครศรีอยุธยา
		ปัตตานี , หนองคาย			ร้อยเอ็ด , อุบลราชธานี
3	1	กำแพงเพชร	19	6	สมุทรสงคราม
4	1	สกลนคร			อะเชิงเทรา , เพชรบุรี
5	6	ตรัง , บึงกาฬ	20	5	ชลบุรี , สตูล
		ตราด , เลย			เชียงใหม่ , สุรินทร์
		น่าน , สระแก้ว			นราธิวาส , สมุทรสาคร
6	1	กระบี่	21	1	พัทลุง , สิงห์บุรี
7	2	สระบุรี , ศรีสะเกษ			สงขลา
8	1	พะเยา	22	1	ยโสธร
9	11	กรุงเทพมหานคร , ปราจีนบุรี	23	1	ระยอง
		กาฬสินธุ์ , พิษณุโลก	24	1	ชุมพร
		นครปฐม , มหาสารคาม	25	7	อุดรดิตถ์
		นครสวรรค์ , มุกดาหาร			ขอนแก่น , ลำปาง
		ประจวบคีรีขันธ์ , อ่างทอง			นครนายก , ลำพูน
นนทบุรี	นครพนม , อุทัยธานี				
10	1	อุดรธานี			บุรีรัมย์
11	1	นครราชสีมา			

ภาคผนวก ข

ตารางการแบ่งกลุ่มจังหวัดที่จำแนกตามความกว้างลำรางหรือคลองสาธารณะประโยชน์

กลุ่มที่	จำนวนจังหวัด	ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัด
1	1	นครนายก
2	2	พิจิตร และลพบุรี
3	38	กรุงเทพมหานคร , กระบี่ , กาญจนบุรี , กาฬสินธุ์ , กำแพงเพชร , ฉะเชิงเทรา , ชัยนาท , เชียงราย , นครปฐม , นครพนม , นครราชสีมา , นครสวรรค์ , นนทบุรี , น่าน , บุรีรัมย์ , ปราจีนบุรี , ปัตตานี , พะเยา , พิษณุโลก , ภูเก็ต , มหาสารคาม , มุกดาหาร , แม่ฮ่องสอน , ยะลา , ราชบุรี , ลำพูน , เลย , สกลนคร , สมุทรปราการ , สระแก้ว , สุโขทัย , สุพรรณบุรี , สุราษฎร์ธานี , สุรินทร์ , หนองคาย , หนองบัวลำภู , อ่างทอง และ อุตรดิตถ์
4	20	ปทุมธานี , ชัยภูมิ , ตรัง , ตราด , ตาก , นครศรีธรรมราช , นราธิวาส , พังงา , พัทลุง , เพชรบุรี , เพชรบูรณ์ , แพร่ , ยโสธร , ระยอง , ลำปาง , ศรีสะเกษ , สมุทรสาคร , สระบุรี , อำนาจเจริญ และ อุทัยธานี
5	14	ขอนแก่น , จันทบุรี , ชุมพร , เชียงใหม่ , บึงกาฬ , ร้อยเอ็ด , พระนครศรีอยุธยา , ระนอง , สงขลา , สตูล , สมุทรสงคราม , สิงห์บุรี , อุดรดิตถ์ และอุบลราชธานี
6	1	ประจวบคีรีขันธ์
7	1	ชลบุรี

ภาคผนวก ค

สีของสายไฟฟ้าและบัสบาร์ ตามมาตรฐานการติดตั้งทางไฟฟ้าสำหรับประเทศไทย พ.ศ. 2564

ประเภทไฟฟ้า	รายการสายไฟฟ้า	สายไฟฟ้าแกนเดี่ยว					สายไฟฟ้าหลายแกน	บัสบาร์	
		ขนาดไม่เกิน 16 ตร.มม.	ขนาดใหญ่กว่า 16 ตร.มม.			สายไฟฟ้าหลายแกน		1. ทำเครื่องหมายสี* หรือ	2. ทำอักษร*
			1. กรณีสายไฟฟ้าเป็นสี	2. กรณีฉนวนเป็นสีดำ ●					
ชนิด 1 เฟส	สายไฟฟ้า 1 เฟส	●	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	L	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	L
	สายนิวทรัล	●	สีฟ้า	สีฟ้า	สีฟ้า	N	สีฟ้า	สีฟ้า	N
	สายดิน	●	เขียวแถบเหลือง อนุโลมเป็นสีเขียว	เขียวแถบเหลือง อนุโลมเป็นสีเขียว	เขียวแถบเหลืองหรือสี เขียว	PE, G หรือ E	เขียวแถบเหลือง	เขียวแถบเหลือง	PE, G หรือ E
ชนิด 3 เฟส	สายไฟฟ้า เฟส 1	●	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	L 1	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	L 1
	สายไฟฟ้า เฟส 2	●	สีดำ	สีดำ	สีดำ	L 2	สีดำ	สีดำ	L 2
	สายไฟฟ้า เฟส 3	●	สีเทา	สีเทา	สีเทา	L 3	สีเทา	สีเทา	L 3
	สายนิวทรัล	●	สีฟ้า	สีฟ้า	สีฟ้า	N	สีฟ้า	สีฟ้า	N
	สายดิน	●	เขียวแถบเหลือง อนุโลมเป็นสีเขียว	เขียวแถบเหลือง อนุโลมเป็นสีเขียว	เขียวแถบเหลืองหรือสี เขียว	PE, G หรือ E	เขียวแถบเหลือง	เขียวแถบเหลือง	PE, G หรือ E

จ-2 ตารางการแบ่งกลุ่มจังหวัดโดยจำแนกตามความแตกต่างของระบบบำบัดน้ำเสีย

กลุ่มที่	จำนวนจังหวัด	ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัด
1	1	นครนายก
2	54	กระบี่ , กาญจนบุรี , กาฬสินธุ์ , กำแพงเพชร , ขอนแก่น , จันทบุรี , ฉะเชิงเทรา , ชลบุรี , ชัยนาท , เชียงราย , ตรัง , ตราด , นครพนม , นครราชสีมา , นครศรีธรรมราช , นครสวรรค์ , นนทบุรี , นราธิวาส , น่าน , บึงกาฬ , บุรีรัมย์ , ประจวบคีรีขันธ์ , ปราจีนบุรี , ปัตตานี , พะเยา , พิษณุโลก , เพชรบูรณ์ , ภูเก็ต , มหาสารคาม , มุกดาหาร , แม่ฮ่องสอน , ยโสธร , ยะลา , ระยอง , ราชบุรี , ลพบุรี , ลำพูน , ศรีสะเกษ , สกลนคร , สมุทรสงคราม , สระแก้ว , สิงห์บุรี , สุโขทัย , สุพรรณบุรี , สุราษฎร์ธานี , สุรินทร์ , หนองคาย , หนองบัวลำภู , อ่างทอง , อำนาจเจริญ , อุตรดิตถ์ , อุทัยธานี , อุบลราชธานี
3	1	กรุงเทพมหานคร
4	16	ชัยภูมิ , ตาก , พระนครศรีอยุธยา , พังงา , พัทลุง , พิจิตร , เพชรบุรี , แม่ฮ่องสอน , ร้อยเอ็ด , ระนอง , ลำปาง , เลย , สงขลา , สตูล , สมุทรสาคร , สระบุรี
5	1	ปทุมธานี
6	1	สมุทรปราการ
7	3	ชุมพร , เชียงใหม่ , นครปฐม

ภาคผนวก จ

รายชื่อข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจำนวน 15 จังหวัด ที่ยังไม่ได้ปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนดให้เป็นไปตาม ประกาศ และระเบียบ ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางที่เป็นปัจจุบัน

- (1) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดนครพนม พ.ศ. 2546
- (2) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. 2546
- (3) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมจังหวัดบึงกาฬ พ.ศ. 2555
- (4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมจังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2552
- (5) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดปัตตานี พ.ศ. 2546
- (6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดมุกดาหาร พ.ศ. 2545
- (7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดแม่ฮ่องสอน พ.ศ. 2544
- (8) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดร้อยเอ็ด พ.ศ. 2545
- (9) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดระนอง พ.ศ. 2545
- (10) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดลพบุรี พ.ศ. 2547
- (11) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดลำปาง พ.ศ. 2545
- (12) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดเลย พ.ศ. 2546
- (13) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดศรีสะเกษ พ.ศ. 2545
- (14) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดสตูล พ.ศ. 2545
- (15) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2546

ภาคผนวก ฉ

รายชื่อจังหวัดแบ่งตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในประเด็นข้อกำหนดเกี่ยวกับ

(1) ระบบความปลอดภัย (2) ลานกิจกรรมหรือลานอเนกประสงค์ และ (3) การจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งของสำนักงานนิติบุคคล

(1) รายชื่อ 17 จังหวัด ที่กำหนดไว้เกี่ยวกับระบบเพื่อความปลอดภัยอื่น ๆ เช่น ยามรักษาการณ์		(2) รายชื่อ 30 จังหวัด ที่กำหนดไว้เกี่ยวกับลานกิจกรรมหรือลานอเนกประสงค์		(3) รายชื่อ 48 จังหวัด ที่กำหนดไว้เกี่ยวกับการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งของสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแตกต่างจากจังหวัดอื่น			
ลำดับที่	รายชื่อจังหวัด	ลำดับที่	รายชื่อจังหวัด	ลำดับที่	รายชื่อจังหวัด	ลำดับที่	รายชื่อจังหวัด
1	จังหวัดเลย	1	กรุงเทพมหานคร	1	จังหวัดกระบี่	31	จังหวัดระยอง
2	จังหวัดกำแพงเพชร	2	จังหวัดขอนแก่น	2	จังหวัดกาญจนบุรี	32	จังหวัดราชบุรี
3	จังหวัดเชียงราย	3	จังหวัดจันทบุรี	3	จังหวัดกาฬสินธุ์	33	จังหวัดลำพูน
4	จังหวัดเชียงใหม่	4	จังหวัดฉะเชิงเทรา	4	จังหวัดกำแพงเพชร	34	จังหวัดสกลนคร
5	จังหวัดนครปฐม	5	จังหวัดชลบุรี	5	จังหวัดจันทบุรี	35	จังหวัดสมุทรสงคราม
6	จังหวัดนครพนม	6	จังหวัดเชียงราย	6	จังหวัดชัยนาท	36	จังหวัดสมุทรสาคร
7	จังหวัดบึงกาฬ	7	จังหวัดเชียงใหม่	7	จังหวัดชัยภูมิ	37	จังหวัดสระบุรี
8	จังหวัดปราจีนบุรี	8	จังหวัดตราด	8	จังหวัดชุมพร	38	จังหวัดสิงห์บุรี
9	จังหวัดราชบุรี	9	จังหวัดนครนายก	9	จังหวัดเชียงราย	39	จังหวัดสุโขทัย
10	จังหวัดสกลนคร	10	จังหวัดนครปฐม	10	จังหวัดตราด	40	จังหวัดสุพรรณบุรี
11	จังหวัดสุพรรณบุรี	11	จังหวัดนนทบุรี	11	จังหวัดตาก	41	จังหวัดสุรินทร์
12	จังหวัดหนองคาย	12	จังหวัดน่าน	12	จังหวัดนครนายก	42	จังหวัดหนองคาย
13	จังหวัดหนองบัวลำภู	13	จังหวัดบุรีรัมย์	13	จังหวัดนครปฐม	43	จังหวัดหนองบัวลำภู
14	จังหวัดสมุทรสงคราม	14	จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	14	จังหวัดนครราชสีมา	44	จังหวัดอ่างทอง
15	จังหวัดสมุทรสาคร	15	จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	15	จังหวัดนครศรีธรรมราช	45	จังหวัดอำนาจเจริญ
16	จังหวัดอุบลราชธานี	16	จังหวัดพะเยา	16	จังหวัดน่าน	46	จังหวัดอุดรดิตต์
17	จังหวัดอุทัยธานี	17	จังหวัดพังงา	17	จังหวัดบึงกาฬ	47	จังหวัดอุบลราชธานี
		18	จังหวัดพิษณุโลก	18	จังหวัดปทุมธานี	48	จังหวัดอุทัยธานี
		19	จังหวัดเพชรบูรณ์	19	จังหวัดปราจีนบุรี		
		20	จังหวัดยะลา	20	จังหวัดพระนครศรีอยุธยา		
		21	จังหวัดลำพูน	21	จังหวัดพังงา		
		22	จังหวัดสงขลา	22	จังหวัดพัทลุง		
		23	จังหวัดสมุทรปราการ	23	จังหวัดพิจิตร		
		24	จังหวัดสมุทรสาคร	24	จังหวัดพิษณุโลก		
		25	จังหวัดสระแก้ว	25	จังหวัดเพชรบูรณ์		
		26	จังหวัดสระบุรี	26	จังหวัดแพร่		
		27	จังหวัดสุโขทัย	27	จังหวัดภูเก็ต		
		28	จังหวัดสุพรรณบุรี	28	จังหวัดมหาสารคาม		
		29	จังหวัดหนองบัวลำภู	29	จังหวัดยโสธร		
		30	จังหวัดอุดรธานี	30	จังหวัดยะลา		