

## สารบัญ

|                                                                                          | หน้า |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| บทคัดย่อภาษาไทย .....                                                                    | ฅ    |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....                                                                 | จ    |
| กิตติกรรมประกาศ.....                                                                     | ช    |
| บทที่                                                                                    |      |
| 1. บทนำ .....                                                                            | 1    |
| 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....                                                  | 1    |
| 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....                                                         | 5    |
| 1.3 สมมติฐานของการศึกษา.....                                                             | 5    |
| 1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....                                                               | 5    |
| 1.5 วิธีดำเนินการศึกษา .....                                                             | 6    |
| 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....                                                      | 6    |
| 2. แนวคิดความเป็นมา และหลักการที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายควบคุมอาคารสูง .....                 | 7    |
| 2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการควบคุมอาคารของประเทศไทย.....                                       | 7    |
| 2.1.1 แนวคิดในการควบคุมอาคารของประเทศไทย.....                                            | 7    |
| 2.1.2 ความเป็นมาเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสูงในประเทศไทย.....                               | 11   |
| 2.2 แนวคิดความเป็นมาเกี่ยวกับการควบคุมอาคารของต่างประเทศ .....                           | 15   |
| 2.2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการควบคุมอาคารของสหรัฐอเมริกา .....                                 | 15   |
| 2.2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการควบคุมอาคารของประเทศญี่ปุ่น .....                                | 17   |
| 2.2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการควบคุมอาคารของเขตปกครองพิเศษฮ่องกง .....                         | 18   |
| 2.2.4 แนวคิดเกี่ยวกับการควบคุมอาคารของสาธารณรัฐสิงคโปร์.....                             | 19   |
| 2.3 หลักการในการควบคุมอาคารสูงของประเทศไทย .....                                         | 20   |
| 2.4 หลักแนวความคิดการกำหนดสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยอาคารเพื่อควบคุมอาคารสูงของประเทศไทย ..... | 26   |
| 2.5 หลักแนวความคิดในเรื่องสิ่งแวดล้อมกับการควบคุมอาคารสูงของไทย.....                     | 27   |
| 2.6 หลักการความปลอดภัยด้านอัคคีภัยในอาคารสูง.....                                        | 31   |
| 2.7 หลักการแนวคิดควบคุมอาคารเพื่อป้องกันแผ่นดินไหว .....                                 | 33   |

## สารบัญ (ต่อ)

| บทที่                                                                                                                | หน้า |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 3. มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารสูงของไทยเปรียบเทียบกับต่างประเทศ .....                             | 39   |
| 3.1 มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการควบคุมอาคารสูงของประเทศไทย .....                                  | 39   |
| 3.1.1 มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยด้านอัคคีภัยในอาคารสูง.....                                         | 40   |
| 3.1.2 มาตรการบังคับทางกฎหมายในอาคารสูงที่ได้รับยกเว้นตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535).....                      | 45   |
| 3.1.3 มาตรการทางกฎหมายในการป้องกันอาคารสูงในขณะเกิดแผ่นดินไหว .....                                                  | 47   |
| 3.1.4 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการก่อสร้างไม่ตรงตามแบบขออนุญาต .....                                                 | 50   |
| 3.2 มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารของต่างประเทศ .....                                                | 54   |
| 3.2.1 มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารของประเทศสหรัฐอเมริกา.....                                       | 54   |
| 3.2.2 มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารของประเทศญี่ปุ่น .....                                           | 63   |
| 3.2.3 มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารของเขตปกครองพิเศษฮ่องกง .....                                    | 69   |
| 3.2.4 มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารของสาธารณรัฐสิงคโปร์.....                                        | 71   |
| 4. ปัญหาและวิเคราะห์ปัญหาในการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารสูงของประเทศไทยที่ส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการอาคารสูง ..... | 73   |
| 4.1 ปัญหาด้านความปลอดภัยด้านอัคคีภัยในอาคารสูง .....                                                                 | 73   |
| 4.2 ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการบังคับอาคารสูงที่ได้รับยกเว้นตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) .....                    | 77   |
| 4.3 ปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคารสูงที่เกี่ยวข้องกับแผ่นดินไหว.....                                                | 79   |
| 4.4 ปัญหาเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารไม่ตรงตามแบบที่ขออนุญาต.....                                                       | 82   |

สารบัญ (ต่อ)

| บทที่                       | หน้า |
|-----------------------------|------|
| 5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ..... | 85   |
| 5.1 บทสรุป.....             | 85   |
| 5.2 ข้อเสนอแนะ .....        | 88   |
| บรรณานุกรม .....            | 91   |
| ภาคผนวก .....               | 97   |
| ประวัติผู้เขียน .....       | 128  |