

อิทธิพลของศูนย์การค้าที่มีต่อการใช้ที่ดินของเทศบาลนครราชสีมา

นายอนุกุล ตันสุพล



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการวางผังเมือง ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2546

ISBN 974-17-4430-7

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I 21510714

THE INFLUENCE OF SHOPPING CENTERS ON URBAN LAND USE  
IN NAKHON RATCHASIMA CITY

MR. ANUKUL TANSUPOL

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning in Urban Planning

Department of Urban and Regional Planning

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2003

ISBN 974-17-4430-7

หัวข้อวิทยานิพนธ์

อิทธิพลของศูนย์การค้าที่มีต่อการใช้ที่ดินของเทศบาลนครราชสีมา

โดย

นายอนุกุล ตันสุพล

สาขาวิชา

การวางผังเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษา


รองศาสตราจารย์ ดร.นิพนธ์ วิเชียรน้อย

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต



..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.วรรณศิลป์ พิรพันธุ์)



..... อาจารย์ที่ปรึกษา  
(รองศาสตราจารย์ ดร.นิพนธ์ วิเชียรน้อย)



..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ จารุวรรณ ลิ้มปเสนีย์)



..... กรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ชุมพล สุวินทราบุรณ์)

อนุคุณ ต้นสุพล : อิทธิพลของศูนย์การค้าที่มีต่อการใช้ที่ดินของเทศบาลนครราชสีมา. (THE INFLUENCE OF SHOPPING CENTERS ON URBAN LAND USE IN NAKHON RATCHASIMA CITY) อ. ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ ดร.นิพันธ์ วิเชียรน้อย, 204 หน้า. ISBN 974-17-4430-7.

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายหลักเพื่อศึกษาถึงอิทธิพลของศูนย์การค้าที่มีต่อการใช้ที่ดินของเทศบาลนครราชสีมา โดยเฉพาะในด้านการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่งโดยเป็นผลมาจากการเกิดขึ้นของศูนย์การค้า นอกจากนี้วัตถุประสงค์ของการศึกษายังแสดงให้เห็นถึงพัฒนาการของศูนย์การค้าและการใช้ที่ดินของเทศบาลนครราชสีมา รวมไปถึงการใช้ที่ดินของเทศบาลนครราชสีมาในช่วงก่อนและหลังการมีศูนย์การค้า และในท้ายสุดของการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จะได้เสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากศูนย์การค้า ซึ่งในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ได้ใช้การสำรวจและใช้แบบสอบถามในการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยจัดเก็บข้อมูลจากเจ้าของที่ดินและผู้ที่พักอาศัยอยู่ในเขตเทศบาลกลุ่มละ 400 ตัวอย่าง

ผลของการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้พบว่าที่ตั้งของศูนย์การค้าในเขตเทศบาลนครราชสีมาส่วนใหญ่จะตั้งเกาะกลุ่มกันอยู่ในบริเวณถนนมิตรภาพที่ผ่านเขตเทศบาลนครราชสีมา ซึ่งทำให้ศูนย์การค้าอยู่ในบริเวณที่มีความสะดวกในการเดินทางมาซื้อสินค้าและบริการของผู้บริโภค ผลจากการเพิ่มขึ้นของศูนย์การค้าและความสะดวกรวดเร็วในการซื้อสินค้าและบริการได้ส่งผลให้ผู้บริโภคนิยมไปซื้อสินค้าและบริการต่างๆจากศูนย์การค้า ซึ่งได้ส่งผลให้การใช้ที่ดินโดยรอบศูนย์การค้าเปลี่ยนแปลงไปในรูปแบบของการเพิ่มขึ้นของพื้นที่พาณิชยกรรมและที่พักอาศัย นอกจากนี้จากการศึกษายังพบว่าศูนย์การค้ามีความสัมพันธ์กับการใช้ที่ดินประเภทที่ที่พักอาศัย นั่นคือผู้ที่พักอาศัยเลือกที่ที่พักอาศัยอยู่ในเขตเทศบาลเพราะอยู่ใกล้กับศูนย์การค้า และจากการที่ตั้งของศูนย์การค้าส่วนใหญ่จะตั้งเกาะกลุ่มกันอยู่ในบริเวณถนนมิตรภาพได้ก่อให้เกิดปัญหาการจราจรในบริเวณหน้าศูนย์การค้า รวมไปถึงปัญหาทัศนียภาพและการเพิ่มขึ้นของอาคารและสิ่งก่อสร้างที่ไม่เป็นระเบียบโดยรอบศูนย์การค้า

จากผลของการศึกษาค้นคว้านี้ทำให้สามารถเสนอแนวทางในการแก้ไขปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นจากศูนย์การค้าในเขตเทศบาลนครราชสีมาซึ่งเป็นแนวทางที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อศูนย์การค้าและเทศบาลนครราชสีมา

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง  
สาขาวิชา การวางผังเมือง  
ปีการศึกษา 2546

ลายมือชื่อนิสิต.....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

# # 4374221025 : MAJOR URBAN PLANNING

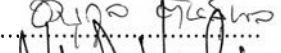
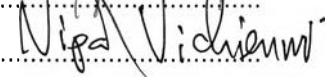
KEY WORD: SHOPPING CENTERS / LAND USE / NAKHON RATCHASIMA CITY

ANUKUL TANSUPOL : THE INFLUENCE OF SHOPPING CENTERS ON URBAN  
LAND USE IN NAKHON RATCHASIMA CITY. THESIS ADVISOR :  
ASSOC.PROF.NIPAN VICHENNOI,Ph.D., 204 pp. ISBN 974-17-4430-7.

The main purpose of this thesis is to study the influence of shopping centers on urban land use in Nakhon Ratchasima municipality. The study emphasizes on the rapid change of land use resulting in the emergence of shopping centers. Apart from this, the development of shopping centers including the land use within the municipality before and after the existence of shopping centers are also investigated. However, the results of the study are expected to indicate the appropriate guidelines for solving the problems caused by the shopping centers. The method of data collection was based on the field survey and employing the questionnaires to gather all data from the group of following people who have lived within the municipality: the group of 400 landlords and the group of 400 local residents in each.

The research findings revealed that shopping centers found within the municipality were collectively sited around the area along Mitraphap Road. Because of their direct access through the municipality, the consumer could conveniently buy their goods and use services from the shopping centers. The increase of shopping centers as well as all conveniences provided could boost consumers' confidence and effect their consumption. However, the influence of shopping centers mentioned earlier impacted on the change of urban land use into the pattern of commercial and residential increase. It was found that the land use for residential pattern was closely related to the sites of shopping centers in that the local residents chose to settle in the municipality more for the reason of the shopping centers nearby. However, the assembly sites of shopping centers on the area along Mitraphap Road could cause many problems for example the traffic congestion and the increase of disorderly buildings around the sites that could affect an urban landscape.

According to the studies, many guidelines were drawn up in order to deal with the problems caused by the shopping centers in the municipality. However, all guidelines proposed in this research might be beneficial for both shopping centers' owners as well as Nakhon Ratchasima municipality.

Department Urban and Regional Planning	Student's signature.....	
Field of study Urban Planning	Advisor's signature.....	
Academic year 2003	Co-advisor's signature.....	



## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จไปได้ด้วยดีนั้น ข้าพเจ้าต้องขอขอบพระคุณพ่อ-แม่สำหรับ  
ทุกสิ่งทุกอย่าง รองศาสตราจารย์ ดร.นิพันธ์ วิเชียรน้อย อาจารย์ที่ปรึกษาที่ให้คำแนะนำ-ปรึกษาที่ดี  
ตลอดมา ตลอดจนคณาจารย์ภาควิชาถาวรวางแผนภาคและเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทุกท่านที่ได้  
ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ในระหว่างการศึกษา ต้องขอขอบพระคุณหน่วยงานราชการต่างๆที่เอื้อเพื่อ  
ข้อมูลเท่าที่จะเต็มใจให้ รวมทั้งขอขอบใจเพื่อนๆทุกคนที่ได้ให้ความช่วยเหลือด้วยดีในทุกๆอย่างเสมอมา

และสุดท้ายขอขอบคุณความอดทนจนกระทั่งทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จ

อนุกุล ต้นสุพล

## สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนที่.....	ต
สารบัญแผนภูมิ.....	ฒ
สารบัญรูปภาพ.....	ณ
<b>บทที่ 1</b>	
<b>บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1 บทนำ.....	1
1.2 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.3 วัตถุประสงค์.....	3
1.4 สมมติฐานของการศึกษา.....	3
1.5 ขอบเขตของการศึกษา.....	3
1.6 วิธีการศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูล.....	4
1.7 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	7
1.8 ข้อจำกัดของการศึกษา.....	7
1.9 การนำเสนอข้อมูล.....	7
1.10 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
1.11 คำจำกัดความของงานวิจัย.....	8
<b>บทที่ 2</b>	
<b>ทฤษฎี และแนวคิดที่เกี่ยวข้อง.....</b>	<b>10</b>
2.1 บทนำ.....	10
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการขยายตัวของเมือง.....	10
2.3 ทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมือง.....	11
2.4 ทฤษฎีและแนวคิดเกี่ยวกับศูนย์การค้า.....	13
2.5 รูปแบบของธุรกิจค้าปลีก.....	18
2.6 ทฤษฎีแหล่งกลาง.....	23

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
2.7 ทฤษฎีชั่วคราวความเจริญ.....	24
2.8 เอกสาร บทความและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	26
2.9 สรุป.....	36
<b>บทที่ 3</b>	
<b>สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา.....</b>	<b>37</b>
3.1 ข้อมูลระดับจังหวัดนครราชสีมา.....	37
3.1.1 สภาพทั่วไปและความสำคัญของจังหวัดนครราชสีมา.....	37
3.1.2 ประวัติความเป็นมา .....	40
3.1.3 สภาพด้านภูมิศาสตร์.....	42
3.1.4 สภาพทางสังคม.....	44
3.1.5 ลักษณะทางเศรษฐกิจ.....	44
3.1.6 ทรัพยากรธรรมชาติของจังหวัด .....	46
3.1.7 โครงสร้างพื้นฐาน.....	48
3.1.8 การตั้งถิ่นฐานและระบบชุมชน.....	50
3.1.9 การเติบโตในอนาคต.....	51
3.2 ข้อมูลระดับพื้นที่ศึกษา.....	52
3.2.1 ประวัติและวิวัฒนาการของเทศบาล.....	52
3.2.2 สภาพทั่วไปของชุมชนเทศบาล.....	53
3.2.3 โครงสร้างด้านเศรษฐกิจและสังคม .....	57
3.2.4 โครงสร้างพื้นฐานของชุมชน.....	60
3.2.5 การใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	72
3.2.6 การตั้งถิ่นฐานและบทบาทหน้าที่ของชุมชนในเขตเทศบาล และใกล้เคียง.....	75
3.2.7 ศูนย์การค้าในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา.....	78
3.2.8 สรุป.....	80



สารบัญ (ต่อ)

หน้า

<b>บทที่ 4</b>	<b>พัฒนาการของศูนย์การค้าและการใช้ที่ดินของเทศบาลนครนครราชสีมา.....</b>	<b>81</b>
	4.1 พัฒนาการของศูนย์การค้า.....	81
	4.1.1 ย่านการค้าในเขตเทศบาล.....	81
	4.1.2 ศูนย์การค้าในเขตเทศบาล.....	84
	4.2 พัฒนาการการใช้ที่ดินของเขตเทศบาลนครนครราชสีมา.....	88
	4.2.1 ลักษณะการใช้ที่ดินในอดีต.....	88
	4.2.2 ลักษณะการใช้ที่ดินและการขยายตัวของเมืองพ.ศ.2512.....	88
	4.2.3 ลักษณะการใช้ที่ดินและการขยายตัวของเมืองพ.ศ.2528.....	94
	4.2.4 ลักษณะการใช้ที่ดินและการขยายตัวของเมืองพ.ศ.2538.....	100
	4.2.5 ลักษณะการใช้ที่ดินและการขยายตัวของเมืองในปัจจุบัน.....	106
	4.2.6 วิเคราะห์รูปแบบการใช้ที่ดินจากอดีต-ปัจจุบัน.....	114
	4.3 สรุป.....	116
<b>บทที่ 5</b>	<b>ผลจากการศึกษา.....</b>	<b>119</b>
	5.1 อิทธิพลของศูนย์การค้าต่อการใช้ที่ดินของเมือง.....	119
	5.1.1 ศูนย์การค้ากับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินบริเวณใกล้เคียง.....	119
	5.1.2 ศูนย์การค้ากับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ในเมือง.....	121
	5.1.3 ศูนย์การค้ากับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัย ในเมือง.....	123
	5.1.4 ศูนย์การค้ากับการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ว่างในเมือง.....	124
	5.2 สรุปการเปลี่ยนแปลงก่อนและหลังการสร้างศูนย์การค้า.....	127
	5.2.1 บริเวณโดยรอบศูนย์การค้าเดอะมอลล์และเทสโกโลดส์.....	127
	5.2.2 บริเวณโดยรอบศูนย์การค้าคลังพลาซ่า.....	131
	5.2.3 บริเวณโดยรอบศูนย์การค้าแมคโครและบิ๊กซี.....	134
	5.3 ความคิดเห็นด้านต่างๆของผู้ใช้บริการศูนย์การค้าที่มีต่อศูนย์การค้า.....	137
	5.4 ลักษณะทั่วไปของผู้มาใช้บริการศูนย์การค้า.....	143
	5.5 พฤติกรรมการเดินทางของผู้มาใช้บริการศูนย์การค้า.....	143
	5.5.1 การเดินทางที่เกิดขึ้น.....	143
	5.5.2 การกระจายของการเดินทาง.....	151

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
5.5.3 พาหนะที่ใช้เดินทาง.....	154
5.5.4 การจำแนกเส้นทางการเดินทาง.....	155
5.6 สรุปผลจากการศึกษา.....	166
<b>บทที่ 6 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....</b>	<b>168</b>
6.1 พัฒนาการของศูนย์การค้าและการใช้ที่ดินของเทศบาลนครนครราชสีมา.....	168
6.2 รัศมีการให้บริการของศูนย์การค้า.....	169
6.3 การเปลี่ยนแปลงด้านต่างๆ ของเมือง อันเป็นผลมาจากอิทธิพลของ ศูนย์การค้า.....	170
6.3.1 การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน .....	170
6.3.2 การเปลี่ยนแปลงด้านอื่นๆ.....	171
6.4 ปัญหาและข้อเสนอแนะ.....	172
6.5 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษารั้งต่อไป.....	179
รายการอ้างอิง.....	180
ภาคผนวก.....	182
ภาคผนวก ก.....	183
ภาคผนวก ข.....	188
ภาคผนวก ค.....	190
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	204

สารบัญตาราง

หน้า

ตาราง 2.1	แสดงการเปรียบเทียบลักษณะการทำธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ประเภทต่างๆ.....	22
ตาราง 2.2	แสดงวิวัฒนาการการค้าปลีกสมัยใหม่ของไทย.....	28
ตาราง 2.3	แสดงสัดส่วนผู้ถือหุ้นและจำนวนสมาชิกในธุรกิจค้าปลีกไทยในช่วงก่อนและ และหลังวิกฤติเศรษฐกิจ.....	33
ตาราง 2.4	แสดงส่วนแบ่งรายได้ของธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ ปี 2536 –2544.....	34
ตาราง 3.1	แสดงจำนวนผู้จดทะเบียนประเภทธุรกิจการค้าที่ตั้งอยู่จำแนกตามประเภท การจดทะเบียน.....	45
ตาราง 3.2	แสดงโครงสร้างผลิตรองของจังหวัดปี 2536 และปี 2543.....	46
ตาราง 3.3	แสดงบทบาทหน้าที่ของชุมชนเมืองในจังหวัดนครราชสีมา.....	50
ตาราง 3.4	แสดงจำนวนประชากรและความหนาแน่นในเขตเทศบาลปี 2537 -2546.....	60
ตาราง 3.5	แสดงคาดการณ์จำนวนประชากรในเขตเทศบาลปี 2544-2563.....	62
ตาราง 3.6	แสดงสัดส่วนประชากรในเขตเทศบาลจำแนกตามหมวดอายุ.....	63
ตาราง 3.7	แสดงเส้นทางรถโดยสารประจำทางในเขตเมืองนครราชสีมา.....	66
ตาราง 3.8	แสดงการขออนุญาตปลูกสร้าง ดัดแปลง และรื้อถอนอาคารประเภทต่างๆ.....	72
ตาราง 3.9	แสดงจำแนกสัดส่วนของประเภทการใช้ที่ดินปี 2545.....	73
ตาราง 3.10	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในขนาดของพื้นที่ผังเมืองรวมปี 2552.....	74
ตาราง 3.11	แสดงชุมชนภายในเขตเทศบาล.....	77
ตาราง 4.1	แสดงสัดส่วนประเภทการใช้ที่ดินของเขตเทศบาล พ.ศ.2512.....	93
ตาราง 4.2	แสดงสัดส่วนประเภทการใช้ที่ดินของเขตเทศบาล พ.ศ.2528.....	99
ตาราง 4.3	เปรียบเทียบสัดส่วนประเภทการใช้ที่ดินของเขตเทศบาล พ.ศ.2512และ2528.....	99
ตาราง 4.4	แสดงสัดส่วนประเภทการใช้ที่ดินของเขตเทศบาล พ.ศ.2538.....	104
ตาราง 4.5	เปรียบเทียบสัดส่วนประเภทการใช้ที่ดินของเขตเทศบาล พ.ศ.2528และ2538.....	104
ตาราง 4.6	แสดงสัดส่วนประเภทการใช้ที่ดินของเขตเทศบาล พ.ศ.2545.....	109
ตาราง 4.7	เปรียบเทียบสัดส่วนประเภทการใช้ที่ดินของเขตเทศบาล พ.ศ.2538และ2545.....	110
ตาราง 4.11	แสดงสัดส่วนประเภทการใช้ที่ดินของเขตเทศบาล พ.ศ.2512,2528,2538 และ 2545.....	111
ตาราง 5.1	แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบศูนย์การค้า .....	120
ตาราง 5.2	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างที่ตั้งศูนย์การค้ากับการเลือกที่พักอาศัย ของผู้มาใช้บริการศูนย์การค้า.....	123

## สารบัญตาราง (ต่อ)

หน้า

ตาราง 5.3	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทการใช้ที่ดินปัจจุบันกับการเปลี่ยนแปลง การใช้ที่ดินเดิมในพื้นที่โดยรอบศูนย์การค้า.....	125
ตาราง 5.4	แสดงการเปลี่ยนแปลงด้านกายภาพของเมือง.....	137
ตาราง 5.5	แสดงปริมาณการจราจรที่ผ่านเขตเทศบาล.....	138
ตาราง 5.6	แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินโดยรอบศูนย์การค้า .....	138
ตาราง 5.7	แสดงจำนวนผู้ได้รับอนุมัติให้สร้างสิ่งก่อสร้างและพื้นที่ก่อสร้าง ปี 2535 ,2540,2545.....	142
ตาราง 5.8	แสดงการเปลี่ยนแปลงทางด้านสังคมของเมือง.....	142
ตาราง 5.9	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความถี่ในการเดินทางมาศูนย์การค้ากับเขตที่อยู่ อาศัยของผู้มาใช้บริการ.....	145
ตาราง 5.10	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้กับความถี่ในการเข้ามาใช้บริการ ศูนย์การค้า.....	148
ตาราง 5.11	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุกับความถี่ในการเข้ามาใช้บริการ ศูนย์การค้า.....	148
ตาราง 5.12	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความถี่กับระยะทางในการเข้ามาใช้บริการ ศูนย์การค้า.....	151
ตาราง 5.13	แสดงวันที่ผู้มาใช้บริการนิยมเดินทางมาศูนย์การค้า.....	152
ตาราง 5.14	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานที่เดินทางกับวันที่เข้าไปใช้บริการ.....	152
ตาราง 5.15	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานที่เดินทางมาศูนย์การค้า กับเวลาที่เข้าไปใช้บริการ.....	153
ตาราง 5.16	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างวันและเวลาที่เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้า.....	154
ตาราง 5.17	แสดงพาหนะที่ใช้ในการเดินทางมาศูนย์การค้า.....	155
ตาราง 5.18	แสดงระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางมาศูนย์การค้า.....	156
ตาราง 5.19	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะทางกับระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทาง.....	156
ตาราง 5.20	แสดงระยะทางในการเดินทางมาศูนย์การค้าของผู้มาใช้บริการศูนย์การค้า เดอะมอลล์.....	158
ตาราง 5.21	แสดงระยะทางในการเดินทางมาศูนย์การค้าของผู้มาใช้บริการศูนย์การค้า คลังพลาน่า.....	158
ตาราง 5.22	แสดงระยะทางในการเดินทางมาศูนย์การค้าของผู้มาใช้บริการศูนย์การค้า บิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์.....	160

## สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตาราง 5.23	
แสดงระยะทางในการเดินทางมาศูนย์การค้าของผู้มาใช้บริการศูนย์การค้า โลตัสซูเปอร์เซ็นเตอร์.....	160
ตาราง 5.24	
แสดงระยะทางในการเดินทางมาศูนย์การค้าของผู้มาใช้บริการศูนย์การค้า แมคโคร.....	162

## สารบัญแนบที่

	หน้า
แผนที่ 3.1	แสดงที่ตั้ง อาณาเขตจังหวัดนครราชสีมา.....39
แผนที่ 3.2	แสดงการขยายตัวของพื้นที่เขตเทศบาล.....54
แผนที่ 3.3	แสดงขอบเขตของเทศบาล.....56
แผนที่ 3.4	แสดงเส้นทางคมนาคม.....65
แผนที่ 3.5	แสดงที่ตั้งตลาดในเขตเทศบาล.....71
แผนที่ 3.6	แสดงอาณาเขต ที่ตั้งของชุมชน.....76
แผนที่ 4.1	แสดงที่ตั้งย่านการค้า.....83
แผนที่ 4.2	แสดงที่ตั้งของศูนย์การค้า.....86
แผนที่ 4.3	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินปี 2512 .....91
แผนที่ 4.4	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินปี 2528.....97
แผนที่ 4.5	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินปี 2538.....102
แผนที่ 4.6	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินปี 2545.....108
แผนที่ 4.7	แสดงเงื่อนไขและข้อจำกัดของชุมชน.....117
แผนที่ 4.8	แสดงทิศทางการขยายตัวของชุมชน.....118
แผนที่ 5.1	แสดงบริเวณที่มีการลดลงของพื้นที่พาณิชยกรรม.....122
แผนที่ 5.2	แสดงผังเมืองเมืองนครราชสีมา.....126
แผนที่ 5.3	แสดงเขตอิทธิพล(รัศมี)ของการให้บริการของศูนย์การค้า.....147
แผนที่ 5.4	แสดงเขตอิทธิพล(รัศมี)ของการให้บริการของศูนย์การค้าเดอะมอลล์.....159
แผนที่ 5.5	แสดงเขตอิทธิพล(รัศมี)ของการให้บริการของศูนย์การค้าคลังพลาซ่า.....161
แผนที่ 5.6	แสดงเขตอิทธิพล(รัศมี)ของการให้บริการของศูนย์การค้า.....163
แผนที่ 5.7	แสดงเขตอิทธิพล(รัศมี)ของการให้บริการของศูนย์การค้า.....164
แผนที่ 5.8	แสดงเขตอิทธิพล(รัศมี)ของการให้บริการของศูนย์การค้า.....165
แผนที่ 6.1	แสดงการกำหนดบริเวณก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง.....175

## สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิ 1.1	แสดงขั้นตอนและวิธีการศึกษา.....	9
แผนภูมิ 4.1	แสดงประเภทการใช้ที่ดินของเทศบาลพ.ศ.2512,2528,2538และ2545.....	112
แผนภูมิ 5.1	แสดงสัดส่วนประเภทการใช้ที่ดินของเทศบาล.....	140
แผนภูมิ 5.2	แสดงเขตที่พักอาศัยของผู้มาใช้บริการศูนย์การค้า.....	144
แผนภูมิ 5.3	แสดงระยะทางในการเดินทางของผู้ใช้บริการมายังศูนย์การค้า.....	150
แผนภูมิ 5.4	แสดงเขตอิทธิพล (รัศมี)การให้บริการของศูนย์การค้าในเขตเทศบาล.....	166

## สารบัญรูปภาพ

	หน้า
รูป 2.1	แสดงการจำแนกกลุ่มประเภทของร้านค้า.....23
รูป 4.1	แสดงรูปศูนย์การค้าต่างๆในเขตเทศบาล.....87
รูป 4.2	แสดงรูปถ่ายทางอากาศ ปี 2537.....105
รูป 4.3	แสดงรูปถ่ายทางอากาศ ปี 2543.....113
รูป 5.1	แสดงบริเวณที่มีการลดลงของพื้นที่พาณิชย์กรรม.....121
รูป 5.2	แสดงอาคารและสิ่งก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นริมถนนมิตรภาพใกล้ศูนย์การค้า เดอะมอลล์.....128
รูป 5.3	แสดงอพาร์ทเมนท์และหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณโดยรอบศูนย์การค้า.....128
รูป 5.4	แสดงอาคารพาณิชย์ที่เพิ่มขึ้นโดยรอบศูนย์การค้า.....128
รูป 5.5	แสดงรูปถ่ายทางอากาศบริเวณศูนย์การค้าเดอะมอลล์ และเทสโกโลดิส ช่วงก่อนที่จะมีการสร้างศูนย์การค้า.....129
รูป 5.6	แสดงรูปถ่ายทางอากาศบริเวณศูนย์การค้าเดอะมอลล์ และเทสโกโลดิส ช่วงหลังที่จะมีการสร้างศูนย์การค้า.....130
รูป 5.7	แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อรองรับกิจกรรมการค้า ในบริเวณรอบศูนย์การค้า..... 131
รูป 5.8	แสดงรูปถ่ายทางอากาศบริเวณศูนย์การค้าคลังพลาซ่า ช่วงก่อนที่จะมีการสร้างศูนย์การค้า.....132
รูป 5.9	แสดงรูปถ่ายทางอากาศบริเวณศูนย์การค้าคลังพลาซ่า ช่วงหลังที่จะมีการสร้างศูนย์การค้า..... 133
รูป 5.10	แสดงอาคารและสิ่งก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นริมถ.มิตรภาพ-หนองคาย..... 134
รูป 5.11	แสดงการเพิ่มขึ้นของอาคารและสิ่งก่อสร้างริมถนนสุนทราราย..... 134
รูป 5.12	แสดงอาคารที่พักอาศัยรูปแบบต่างๆบริเวณถ.ช้างเผือกและถนน 30 กันยายน..... 134
รูป 5.13	แสดงรูปถ่ายทางอากาศบริเวณศูนย์การค้าแมคโคร-บิ๊กซี ช่วงก่อนที่จะมีการสร้างศูนย์การค้า..... 135
รูป 5.14	แสดงรูปถ่ายทางอากาศบริเวณศูนย์การค้าคลังแมคโคร-บิ๊กซี ช่วงหลังที่จะมีการสร้างศูนย์การค้า..... 136
รูป 5.15	แสดงรูปการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเมือง..... 139
รูป 5.16	แสดงอาคารและสิ่งก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นในเขตเทศบาล.....141
รูป 6.1	แสดงบริเวณที่มีความเสื่อมถอยของร้านค้ารายย่อยในเขตเทศบาล.....173
รูป 6.2	แสดงปัญหาการจราจรติดขัดบริเวณหน้าศูนย์การค้าเดอะมอลล์.....176



## สารบัญรูปรูปภาพ (ต่อ)

	หน้า
รูป 6.3	แสดงการใช้ถนนบางส่วนเป็นพื้นที่ประกอบกิจกรรมของร้านค้า..... 176
รูป 6.4	แสดงบริเวณที่ควรมีการสร้างสะพานลอยคนข้ามในบริเวณหน้าศูนย์การค้า เทสโกโลตัส..... 177
รูป 6.5	แสดงปัญหาการจราจรและหาบเร่แผงลอยที่ไม่เป็นระเบียบบริเวณ ศูนย์การค้าคลังพลาซ่า.....177
รูป 6.6	แสดงปัญหาป้ายโฆษณาที่ไม่เหมาะสมในบริเวณโดยรอบคูเมืองเดิม.....178
รูป 6.7	แสดงการเพิ่มขึ้นของอาคารและสิ่งก่อสร้างที่ไม่เป็นระเบียบ.....178