

### บทสรุป และข้อเสนอแนะ

ในการศึกษาเรื่องอิทธิพลของศูนย์การค้าที่มีต่อการใช้ที่ดินของเทศบาลนครนครราชสีมา มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาพัฒนาการของศูนย์การค้า และการใช้ที่ดินของเทศบาลนครนครราชสีมา ทั้งในช่วงก่อนและหลังของการสร้างศูนย์การค้า รวมทั้งเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นจากศูนย์การค้า เพื่อเป็นการลดปัญหาที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาของศูนย์การค้าในเทศบาลนครนครราชสีมา และเป็นแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินโดยรอบศูนย์การค้า

โดยในส่วนของการศึกษาจะแสดงให้เห็นถึงข้อมูลพื้นฐานในด้านต่างๆ ของพื้นที่ศึกษา ข้อมูลในส่วนต่อไปเป็นการศึกษาข้อมูลของศูนย์การค้าและการใช้ที่ดินของเทศบาลนครนครราชสีมา และข้อมูลในส่วนสุดท้ายเป็นการศึกษาและวิเคราะห์ถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเทศบาลนครราชสีมาอันเนื่องมาจากศูนย์การค้าโดยได้ใช้การทดสอบทางสถิติเบื้องต้น คือ การหาค่าความถี่ ค่าร้อยละ โดยกลุ่มตัวอย่างของการศึกษา ได้แก่ ผู้ที่มาใช้บริการยังศูนย์การค้า เจ้าของที่ดินที่อยู่โดยรอบศูนย์การค้า และผู้ที่อยู่อาศัยโดยรอบศูนย์การค้า ซึ่งผลของการศึกษาสามารถสรุปได้ดังนี้

#### 6.1 พัฒนาการของศูนย์การค้าและการใช้ที่ดินของเทศบาลนครนครราชสีมา

เทศบาลนครนครราชสีมาได้มีการขยายตัวในเรื่องของพื้นที่เทศบาลและการใช้ที่ดินอยู่ตลอดเวลา โดยการขยายตัวนั้นเริ่มจากการขยายตัวจากศูนย์กลางของเมืองเดิม คือ ย่านประตูชุมพล และขยายออกมาสู่บริเวณรอบนอกของเทศบาล โดยการขยายตัวจะขยายตัวไปตามริมถนนสายสำคัญของเทศบาล โดยมีถนนสายสำคัญที่ผ่านชุมชนเป็นตัวชี้้นำในการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ทำให้เกิดย่านการค้าใหม่ที่อยูริมถนนสายสำคัญของเมือง คือ ถนนมิตรภาพ และเกาะกลุ่มไปตามถนนสายนี้ ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของเมืองแบบตามแนวยาว (linear Development หรือ Ribbon Development) ซึ่งการขยายตัวของเมืองนครราชสีมาเป็นผลจากเส้นทางคมนาคมเป็นตัวชี้นำ

การขยายตัวของเทศบาลนครราชสีมาได้เริ่มจากการขยายตัวออกจากศูนย์กลางเดิมคือบริเวณรอบประตูชุมพล ขยายตัวไปตามถนนโพธิ์กลาง ถนนจอมสุรางค์ และถนนสุรนารี รวมทั้งขยายไปตามเส้นทางคมนาคมสายหลักในเขตเมืองเก่า โดยศูนย์การค้าแห่งแรกของเมืองก็ได้เกิดขึ้นในเขตนี้ หลังจากการขยายตัวของย่านพาณิชยกรรมและที่พักอาศัยไปตามถนนมิตรภาพซึ่งสังเกตจากจำนวนของอาคารพาณิชย์และที่พักอาศัยที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างมาก และทำให้การใช้ที่ดินเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงไปมีการใช้ที่ดินที่หลากหลายประเภทปะปนกัน ซึ่งจากเดิมบริเวณรอบนอกของเมืองเป็นพื้นที่เกษตรกรรมและที่ว่าง ต่อมาเมื่อมีการขยายตัวของย่านที่พักอาศัย ย่านพาณิชยกรรม เข้ามาในพื้นที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปในทางการพาณิชย์และอยู่อาศัยมากขึ้น โดยเกาะตัวเป็นแนวยาวไปตามถนน

มิตรภาพ ซึ่งศูนย์การค้าที่เกิดขึ้นในระยะหลังของเมืองก็ได้ตั้งอยู่ในทำเลริมถนนมิตรภาพและอยู่ใกล้กับชุมชนเพื่อความสะดวกในการเดินทางคมนาคม และความสะดวกในการเข้าถึงของผู้มาใช้บริการ ทำให้ผู้มาใช้บริการสามารถมาจับจ่ายสินค้าและบริการโดยไม่ต้องเข้ามาในศูนย์กลางเมืองซึ่งมีความแออัด ศูนย์การค้าที่เกิดขึ้นในระยะหลังบริเวณริมถนนมิตรภาพ ได้แก่ ศูนย์การค้าเดอะมอลล์ สาขา นครราชสีมา เทสโก้โลตัส ซูเปอร์เซ็นเตอร์ บิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ และ แมคโคร

จากการศึกษาสภาพพื้นที่ศึกษา และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องทำให้สามารถสรุปปัจจัยต่างๆ ที่ทำให้เกิดการขยายตัวของศูนย์การค้าในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา ดังต่อไปนี้

1. มีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม คือ ศูนย์การค้าสามารถเชื่อมโยงกับศูนย์กลางเมือง พื้นที่โดยรอบของเมือง และ จังหวัดที่อยู่โดยรอบได้อย่างสะดวก เนื่องจากมีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก คือ มีถนนมิตรภาพในการเข้าถึง
2. ราคาที่ดิน ในช่วงปีที่มีการก่อสร้าง คือ ประมาณพ.ศ.2538-2543 นั้น ราคาที่ดินริมถนนมิตรภาพ มีราคาที่ถูกกว่าราคาที่ดินที่อยู่ในศูนย์กลางเมือง
3. ประชากรมีจำนวนมากทั้งจากประชากรในเขตเทศบาลเอง พื้นที่อำเภอรอบนอกที่เดินทางเข้ามาทำงาน และประชากรจากจังหวัดข้างเคียงที่เดินทางเข้ามาซื้อสินค้าคราวละมากๆ
4. ความเป็นเมืองศูนย์กลางของภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนล่างของนครราชสีมา ทั้งในด้านการปกครอง การพาณิชย์กรรม การศึกษา ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ที่ส่งเสริมให้เกิดการลงทุนในด้านต่างๆ จากภาครัฐและเอกชนเป็นจำนวนมาก

## 6.2 รัศมีการให้บริการของศูนย์การค้า

ศูนย์การค้าในเขตเทศบาลนครนครราชสีมาสามารถที่จะจัดลำดับของศูนย์การค้าตามรัศมีการให้บริการ ขนาดของศูนย์การค้า และประเภทของสินค้าที่ให้บริการ ได้ดังนี้

1. ศูนย์การค้าในระดับภูมิภาค (Regional Shopping Center)

ศูนย์การค้าในระดับนี้เป็นศูนย์การค้าในระดับที่ใหญ่ที่สุด และมีรัศมีการให้บริการกว้างไกลเกินกว่า 20 กิโลเมตร มีสินค้าและบริการที่หลากหลาย ศูนย์การค้าในระดับนี้ ได้แก่ ศูนย์การค้า เดอะมอลล์สาขานครราชสีมา เทสโก้โลตัส ซูเปอร์เซ็นเตอร์ บิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ และ แมคโคร

2. ศูนย์การค้าในระดับชุมชน (Community Shopping Center)

ศูนย์การค้าในระดับนี้เป็นศูนย์การค้าในระดับรองลงมา มีรัศมีการให้บริการกว้างไกลประมาณ 0-20 กิโลเมตร มีสินค้าและบริการที่สามารถหาซื้อได้ในชุมชน ศูนย์การค้าในระดับนี้ คือ ศูนย์การค้าคลังพลาซ่า

### 3. ศูนย์การค้าในระดับท้องถิ่น (Neighbourhood Shopping Center)

ศูนย์การค้าในลำดับนี้เป็นศูนย์การค้าที่เล็กที่สุด ซึ่งศูนย์การค้าที่มีอยู่ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมาในการศึกษาค้างครั้งนี้จะไม่มีศูนย์การค้าใดที่จัดอยู่ในระดับนี้ และส่วนใหญ่ศูนย์การค้าที่จัดเป็นศูนย์การค้าในระดับท้องถิ่นที่ปรากฏอยู่ในเขตเทศบาลนครราชสีมาจะเป็นร้านค้าจำพวกร้านสะดวกซื้อ และซูเปอร์มาร์เก็ต ที่ให้บริการในเขตชุมชนของตนเอง

และจากการศึกษาถึงรัศมีของศูนย์การค้าที่มีอยู่ในเขตเทศบาลพบว่าทุกศูนย์การค้ามีรัศมีของระยะทางในการให้บริการที่ซ้อนทับกัน เนื่องจากว่าศูนย์การค้าในเขตเทศบาลนั้นมีการกระจุกตัวอยู่ในบริเวณเดียวกัน คือ กระจุกตัวอยู่ในบริเวณริมถนนมิตรภาพ ที่อยู่ผ่านช่วงเขตเทศบาลนครราชสีมา

## 6.3 การเปลี่ยนแปลงด้านต่างๆของเมืองอันเป็นผลมาจากอิทธิพลของศูนย์การค้า

จากการเติบโตอย่างรวดเร็วของศูนย์การค้าย่อมมีผลต่อเมืองในหลายๆ ด้านด้วยกัน ด้านแรกคือ มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการค้าและบริการของผู้บริโภค โดยได้เปลี่ยนแปลงการซื้อขายสินค้าและบริการจากย่านศูนย์การค้าใจกลางเมืองเดิมมาเป็นซื้อสินค้าและบริการยังศูนย์การค้าที่เกิดขึ้นใหม่บริเวณรอบนอกของเมือง ทำให้บริเวณโดยรอบของศูนย์การค้าเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงในด้านที่สอง คือ การเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินโดยรอบของศูนย์การค้า รวมไปถึงการเปลี่ยนแปลงในด้านอื่นๆ เช่น เศรษฐกิจ สังคม การจราจร จากการศึกษาโดยการวิเคราะห์แบบสอบถาม จากการสัมภาษณ์ ประชากรกลุ่มต่างๆ และจากการสำรวจ สามารถสรุปการเปลี่ยนแปลงของเมืองในด้านต่างๆ ได้ดังนี้

### 6.3.1 การเปลี่ยนแปลงด้านการใช้ที่ดิน

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเทศบาลนครราชสีมาที่เป็นผลมาจากศูนย์การค้านั้นจะเห็นได้จากภายหลังที่มีการสร้างและเปิดให้บริการของศูนย์การค้าแล้ว โดยจะเห็นได้จากบริเวณโดยรอบของศูนย์การค้าต่างๆที่มีอยู่ในเขตเทศบาลนครราชสีมาจะมีการใช้ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ที่พักอาศัย ซึ่งจะมีความสัมพันธ์ที่เกี่ยวเนื่องกันกับการใช้ที่ดินประเภทพื้นที่ว่างโดยจะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปในรูปแบบของพื้นที่ว่างได้เปลี่ยนไปเป็นที่พักอาศัย หรือพาณิชยกรรม หรือ การเปลี่ยนแปลงจากที่พักอาศัยมาเป็นพาณิชยกรรม โดยการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมโดยรอบศูนย์การค้า นั้น จะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นของกิจกรรมการค้าในประเภทที่สามารถให้บริการที่ต่อเนื่องได้กับศูนย์การค้า ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่พาณิชยกรรมดังกล่าวจะเห็นได้อย่างชัดเจนในบริเวณที่ใกล้เคียงกับศูนย์การค้าได้แก่ ศูนย์การค้าเดอะมอลล์ เทสโกโลตัส แมคโคร และบิ๊กซี ที่ตั้งอยู่บนถนนมิตรภาพ สำหรับการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยนั้นพบว่า จะมีความสัมพันธ์กับที่ตั้งของศูนย์การค้า โดยเฉพาะที่พักอาศัยในรูปแบบของอพาร์ทเมนต์

และบ้านจัดสรร ซึ่งส่วนใหญ่แล้วจะอยู่ในทิศทางและอยู่ในบริเวณที่สามารถเข้าถึง และให้บริการศูนย์การค้าได้อย่างสะดวก และสำหรับการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินประเภทที่ว่างนั้น ในบริเวณพื้นที่โดยรอบศูนย์การค้าจะมีการลดลงของการใช้ที่ดินประเภทที่ว่าง ซึ่งการลดลงของการใช้ที่ดินประเภทที่ว่างนั้น ส่วนใหญ่ถูกนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ของการค้าและบริการ และที่พักอาศัยเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งสอดคล้องกับศูนย์การค้า และเป็นการพัฒนาที่ รกร้างว่างเปล่าเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ซึ่งจะพบได้ในบริเวณถนน 30 ก้นยา ถนนข้างเผือก ถนนสุรนารายณ์

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินดังที่กล่าวมานั้นจะสอดคล้องกับรูปแบบการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินของเทศบาลนครนครราชสีมา ซึ่งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินของเทศบาลนั้นส่วนใหญ่จะมีการเปลี่ยนแปลงในด้านของการเพิ่มจำนวนขึ้นของพื้นที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมมากที่สุด โดยในช่วงก่อนที่จะมีศูนย์การค้าพื้นที่ของเทศบาลมีการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยทั้งหมด 14.66 ตารางกิโลเมตร หรือ คิดเป็นร้อยละ 39.09 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด ซึ่งในช่วงปีปัจจุบัน(2545)มีการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยทั้งหมด 20.71 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 55.23 มีอัตราการเปลี่ยนแปลงคือ ร้อยละ 29.21 และในช่วงก่อนมีศูนย์การค้าพื้นที่ของเทศบาลมีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมทั้งหมด 3.49 ตารางกิโลเมตร หรือ คิดเป็นร้อยละ 9.30 ซึ่งในปีปัจจุบัน(พ.ศ.2545)มีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมทั้งหมด 5.71 ตารางกิโลเมตร หรือ คิดเป็นร้อยละ 15.23 ของการใช้ที่ดินทุกประเภท

และนอกจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่พาณิชยกรรมโดยรอบศูนย์การค้าแล้วการเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินของเมืองยังมีอีกรูปแบบของการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นคือการลดลงของพื้นที่พาณิชยกรรมในบางบริเวณของเมือง ได้แก่ บริเวณถนนมุขมนตรี บริเวณประตูชัยณรงค์ บริเวณศาลหลักเมือง ซึ่งเกี่ยวเนื่องมาจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่หันไปนิยมซื้อสินค้าและบริการยังศูนย์การค้ามากขึ้นกว่าไปซื้อที่ร้านค้าแบบเดิม ทำให้เกิดการลดลงของยอดขายในกิจการร้านค้าเหล่านั้นทำให้ร้านค้าเดิมบางแห่งไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ และต้องปิดกิจการลงทำให้เกิดการเสื่อมถอยของร้านค้ารายย่อยซึ่งรวมไปถึงการทำให้บางบริเวณของเมืองมีการลดลงของย่านพาณิชยกรรม

### 6.3.2 การเปลี่ยนแปลงด้านอื่นๆ

ศูนย์การค้าได้ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในด้านอื่นๆของเมืองในหลายด้าน โดยเริ่มตั้งแต่การดำเนินการก่อสร้างศูนย์การค้าก็จะทำให้เกิดการจ้างงานสำหรับการก่อสร้างและตกแต่งอาคารเพิ่มมากขึ้น และภายหลังจากที่ศูนย์การค้าเปิดดำเนินการแล้วก็จะส่งผลให้แรงงานในท้องถิ่นจำนวนมากจะถูกดึงเข้ามาสู่ศูนย์การค้านี้ รวมทั้งแรงงานในร้านค้าย่อยที่อยู่ภายในศูนย์การค้าเช่นกัน ซึ่งการจ้างงานเหล่านี้ก็ย่อมทำให้เกิดรายได้แก่คนในท้องถิ่น ซึ่งส่วนหนึ่งของรายได้ก็จะถูกหมุนเวียนกลับเข้ามาใช้จ่ายเพื่อซื้อสินค้าและบริการในศูนย์การค้าเช่นกัน นอกจากการเพิ่มขึ้นของการจ้างงานแล้วศูนย์การค้ายังก่อให้เกิด

ราคาที่ดินในบริเวณศูนย์การค้าเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วยเนื่องจากมีปัจจัยที่สนับสนุนให้เกิดการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน

นอกจากนี้แล้วหลังจากการเกิดขึ้นของศูนย์การค้าจำนวนหลายแห่งในเทศบาลทำให้พฤติกรรมการซื้อสินค้าและบริการของประชาชนเปลี่ยนไปเป็นนิยมมาซื้อสินค้าและบริการที่ศูนย์การค้ามากยิ่งขึ้น โดยประชากรส่วนใหญ่มีความถี่ในการเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าประมาณ 2-3 ครั้งต่อสัปดาห์ซึ่งให้เหตุผลของการมาใช้บริการว่าศูนย์การค้ามีสินค้าให้เลือกมากมาย ครบวงจร และอยู่ใกล้ที่พักอาศัยมากที่สุด ซึ่งการเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าที่มีความถี่มากครั้งนั้นทำให้เกิดปริมาณการจราจรที่เพิ่มมากขึ้นตามไปด้วยและย่อมส่งผลต่อระบบการจราจรของเมือง โดยส่วนใหญ่แล้วผู้มาใช้บริการจะเดินทางมาใช้บริการจากภายในเขตเทศบาลเอง (ร้อยละ 53.25) โดยส่วนใหญ่แล้วประชากรที่มาใช้บริการยังศูนย์การค้าจะเดินทางมาศูนย์การค้าด้วยรถยนต์ส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 51 และวันที่นิยมมาใช้บริการศูนย์การค้าคือวันอาทิตย์และวันเสาร์ ในช่วงเวลา 12.00-16.00 น. และวันศุกร์ในช่วงเวลา 16.00-20.00 น. และระยะทางในการเดินทางมาศูนย์การค้านั้นผู้มาใช้บริการส่วนใหญ่มีระยะทางในการเดินทางประมาณ 0-5 กิโลเมตร (ร้อยละ 31) และมากกว่า 20 กิโลเมตร (ร้อยละ 24) ซึ่งจากการเดินทางที่มีปริมาณที่มากขึ้นนั้นนอกเหนือจากการเดินทางมาศูนย์การค้าด้วยรถยนต์ส่วนตัวแล้วนั้น รองลงมาคือ การเดินทางมาศูนย์การค้าโดยรถโดยสารประจำทาง ซึ่งทำให้บริการสาธารณะต่างๆ ของเมืองย่อมเกิดขึ้นมากตามไปด้วย เช่น รถโดยสาร รถรับจ้าง

นอกจากนั้น ศูนย์การค้ายังมีผลต่อทัศนคติของประชาชนในเรื่องของการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยของประชาชนที่อาศัยอยู่ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา คือ ประชาชนส่วนใหญ่ (ร้อยละ 68) ตัดสินใจเลือกที่พักอาศัย เพราะอยู่ใกล้กับที่ตั้งของศูนย์การค้า

#### 6.4 ปัญหาและข้อเสนอแนะ

จากความสำคัญและการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของศูนย์การค้าที่อยู่ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา นั้น ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อเทศบาลนครราชสีมาในหลายด้านทั้งด้านพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปโดยผู้บริโภคหันมาใช้บริการยังศูนย์การค้ามากขึ้นทำให้ศูนย์การค้าเป็นศูนย์รวมของชุมชน การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคนี้นำให้เกิดผลการเปลี่ยนแปลงขึ้นต่อชุมชนหลายด้านดังผลการศึกษาในบทที่ผ่านมา และผลของการเปลี่ยนแปลงบางส่วนได้ส่งผลกระทบต่อเทศบาลนครราชสีมา ซึ่งผลการเปลี่ยนแปลงนั้นบางอย่างนำพามาซึ่งปัญหาให้กับเทศบาลนครราชสีมาซึ่งได้แก่ ปัญหาการจราจรบริเวณศูนย์การค้า ปัญหาความเสื่อมถอยของร้านค้ารายย่อย ปัญหาทัศนียภาพและการเพิ่มขึ้นของอาคารสิ่งก่อสร้างที่ไม่เป็นระเบียบของเมือง พร้อมกันนี้ได้ทำการเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นดังนี้

#### 6.4.1 ปัญหาความเสื่อมถอยของร้านค้ารายย่อย และย่านการค้าต่าง ๆ

จากการเกิดขึ้นของศูนย์การค้าขนาดใหญ่หลายแห่งในเขตเทศบาลได้ก่อให้เกิดการแข่งขันกันอย่างรุนแรงอย่างมากในด้านการแข่งขันทางด้านการตลาดทั้งการแข่งขันระหว่างศูนย์การค้าด้วยกันเอง ทำให้เกิดการแข่งกันกันในด้านราคาโดยการกำหนดราคาของสินค้าที่ต่ำกว่าราคาท้องตลาด การแข่งขันที่เกิดขึ้นนี้ทำให้ส่งผลกระทบต่ออย่างรุนแรงกับร้านค้ารายย่อยดั้งเดิมของเมืองทั้งในด้านของการลดลงของยอดขายและจำนวนผู้มาใช้บริการ โดยผู้มาใช้บริการส่วนใหญ่หันไปใช้บริการยังศูนย์การค้ามากขึ้นจากเหตุผลคือความสะดวกสบายในหลายๆด้าน เช่น การจัดวางสินค้า ประเภทของสินค้าที่หลากหลาย รวมไปถึงที่จอดรถที่สะดวกที่ศูนย์การค้ามีมากกว่าร้านค้ารายย่อยดั้งเดิม จาก ปรากฏการณ์ดังกล่าวส่งผลให้ร้านค้าปลีกดั้งเดิมลดจำนวนลง และได้ส่งผลต่อเนื่องทำให้ย่านการค้าบางแห่งเสื่อมถอยลงไป เช่น บริเวณถนนนวมินทร์ ประตูชัยณรงค์ บริเวณศาลหลักเมือง



รูปที่ 6.1 แสดงบริเวณที่มีความเสื่อมถอยของร้านค้ารายย่อยในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา

#### ข้อเสนอแนะ

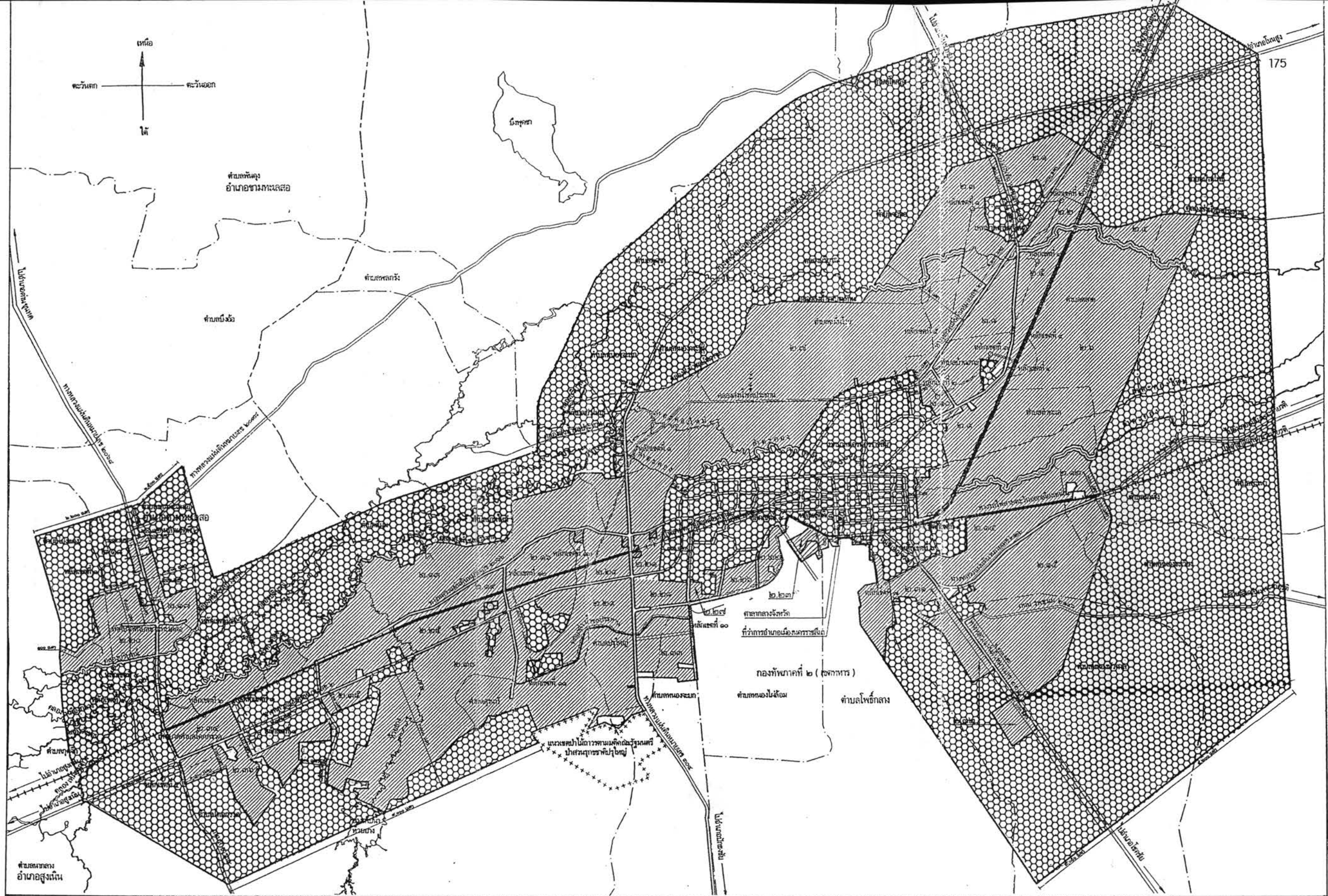
ในด้านของกฎหมายควรปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องเช่น กฎหมายผังเมือง และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในเขตผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมา(ภาคผนวก ค.) โดยได้มีการกำหนดถึงพื้นที่ตั้งของร้านค้าปลีกค้าส่ง หรือศูนย์การค้าขนาดใหญ่ถึงบริเวณที่ห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร โดยในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา นั้นตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในเขตผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมา นั้นได้กำหนดให้เป็นพื้นที่ที่ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง รวมไปถึงพื้นที่ของผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมาเช่นกัน เพราะฉะนั้นจากประกาศดังกล่าวทำให้ภายในพื้นที่ศึกษารวมไปถึงพื้นที่ของผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมา นั้นไม่สามารถที่จะมีการก่อสร้างศูนย์การค้าขนาดใหญ่ขึ้นอีกได้ ทำให้พื้นที่ที่เหมาะสมถ้าจะมีการก่อสร้างศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในอนาคต คือ บริเวณที่อยู่นอกเขตผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมา ดังแผนที่ 6.1

นอกจากการควบคุมในเรื่องของการปฏิบัติตามกฎหมายแล้วต้องกระตุ้นให้เกิดการปรับตัวของร้านค้าปลีกรายย่อยดั้งเดิมของเมืองให้สอดคล้องเข้ากับพฤติกรรมของผู้บริโภคส่วนใหญ่ ที่ได้ยึดเอารูปแบบของร้านค้าปลีกสมัยใหม่เป็นบรรทัดฐานในการเลือกเข้ามาใช้บริการ เช่น การติดป้ายราคา การจัดสินค้าที่เป็นระเบียบ สินค้ามีหลากหลายประเภท เข้ามาปรับปรุงร้าน ทั้งนี้เมื่อเสริมด้วยจุดแข็งของร้านค้าปลีกรายย่อยแบบดั้งเดิม เช่น จุดเด่นในเรื่องของที่ตั้ง การให้บริการที่เป็นกันเอง การให้บริการที่ไม่มีจำหน่ายในร้านค้าปลีกสมัยใหม่ และเน้นขายเฉพาะสินค้าที่ขายดีก็จะช่วยให้ร้านค้าปลีกดั้งเดิมของเมืองอยู่รอดได้ รวมไปถึงอาจปรับปรุงระบบการเก็บภาษีเงินได้โดยให้มีการลดหย่อนภาษีแก่ร้านค้าปลีกรายย่อยเพื่อให้มีขีดความสามารถที่จะแข่งขันต่อไปได้ รวมทั้งพยายามส่งเสริมให้มีการรวมกลุ่มของย่านการค้าที่ขายสินค้าเฉพาะอย่างในประเภทต่างๆ และส่งเสริมธุรกิจค้าปลีกในสินค้าที่ไม่มีการแข่งขันกับศูนย์การค้า

ในการดำเนินการก่อสร้างศูนย์การค้าหรือร้านค้าปลีกขนาดใหญ่นั้นควรให้มีการศึกษาถึงผลกระทบที่จะมีต่อชุมชน( Community and Environment Impact )ในด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคมก่อน และเปิดโอกาสให้ทุกคนเข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจอย่างแท้จริงและเท่าเทียมกันโดยไม่ถือประโยชน์ให้กับฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง

ในกรณีที่การเกิดขึ้นของห้างดิสคานส์ไตร์ทำให้เกิดการส่งผลกระทบต่อการจราจรควรออกกฎหมายให้ศูนย์การค้าเหล่านั้นมีส่วนร่วมในการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเพื่อบรรเทาผลกระทบด้านการจราจรที่อาจจะเกิดขึ้นตามมาหลังจากการเปิดให้บริการของศูนย์การค้า





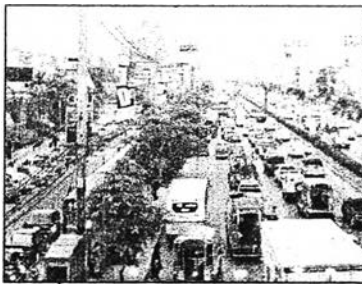
อิทธิพลของศูนย์การค้าที่มีต่อการใช้ที่ดินของเทศบาลนครราชสีห์มา แผนที่ 6.1 การกำหนดบริเวณก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

สัญลักษณ์			
	บริเวณห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง		เขตอำเภอ
	บริเวณห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง		เขตเทศบาล
	เว้นแต่อาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 300 แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร		ศาลากลางจังหวัด
	บริเวณที่สามารถก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง		ที่ว่าการอำเภอ
			ทางรถไฟ
			สะพาน
			แม่น้ำ คลอง บึง
			แนวเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี



#### 6.4.2 ปัญหาด้านการจราจร

เนื่องจากทำเลที่ตั้งของศูนย์การค้าส่วนใหญ่ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมาได้ตั้งอยู่บนถนนสายหลักของเมือง คือ ถนนมิตรภาพ ซึ่งเป็นถนนสายหลักที่เชื่อมการจราจรจากทิศทางต่างๆ ทั้งจากอำเภอรอบนอก และจากจังหวัดอื่นเข้าสู่ภายในเขตเทศบาลซึ่งเป็นศูนย์กลางด้านต่างๆ ทั้งในระดับจังหวัดและระดับภาค ซึ่งโดยส่วนใหญ่แล้วศูนย์การค้าเหล่านี้จะก่อให้เกิดปัญหาต่อการจราจรในด้านของการจราจรติดขัดเนื่องจากสาเหตุหลักๆ คือ การจอดรอรับผู้โดยสารบริเวณหน้าศูนย์การค้า ได้แก่ ศูนย์การค้าเดอะมอลล์ เป็นเวลานานของรถยนต์โดยสารสาธารณะ และรถโดยสารประจำทางสายต่างๆ



รูปที่ 6.2 แสดงปัญหาการจราจรติดขัดบริเวณหน้าศูนย์การค้าเดอะมอลล์

ที่วิ่งระหว่างจังหวัดนครราชสีมาไปยังอำเภอและจังหวัดอื่นโดยรอบ ทำให้เกิดขบวนการจราจรทำให้การสัญจรเคลื่อนที่ไปไม่สะดวก และสาเหตุอีกประการหนึ่งของปัญหาการจราจร คือ การจอดรอริมถนนของผู้มาใช้บริการยังสถานประกอบการอื่นๆริมถนนในบริเวณที่ใกล้เคียงกับศูนย์การค้า หรือ การใช้ถนนบางส่วนเป็นพื้นที่ประกอบกิจกรรมของร้านค้าซึ่งทำให้เกิดขบวนการจราจรในช่วงเวลาเร่งด่วน และทำให้เกิดปัญหาจราจรติดขัดตามมา



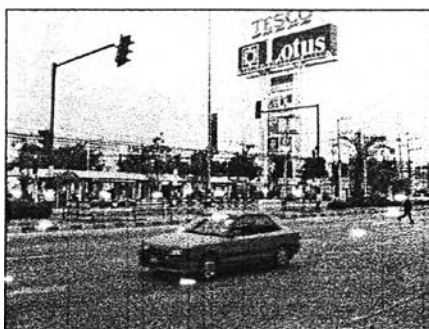
รูปที่ 6.3 แสดงการใช้ถนนบางส่วนเป็นพื้นที่ประกอบกิจกรรมของร้านค้า

### ข้อเสนอแนะ

ควรจัดทำพื้นที่สำหรับจอดรถโดยสารประจำทางและรถยนต์สาธารณะขึ้นโดยเฉพาะบริเวณหน้าศูนย์การค้าเดอะมอลล์ โดยให้พื้นที่จอดรถแยกออกจากเส้นทางการสัญจรหลักเดิม ซึ่งจะทำให้การจอดรถรับส่งผู้โดยสารสะดวกมากยิ่งขึ้น และไม่กีดขวางการสัญจรในเส้นทางเดินรถปกติ โดยอาจจะกันบาทวิถีออกบางส่วนเพื่อทำเป็นที่จอดรถยนต์สาธารณะ และรถโดยสารประจำทาง

ควรมีการเข้มงวดในเรื่องของการจอดรถริมถนนในช่วงเวลาเร่งด่วน และควรควบคุมไม่ให้มีการใช้พื้นที่ถนนในกิจกรรมที่ไม่ถูกต้องของร้านค้าต่างๆ ริมถนน

และควรสร้างสะพานลอยคนข้ามในบริเวณหน้าศูนย์การค้าเทสโกโลตัสเพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้บริการและความสะดวกในการเคลื่อนตัวในการสัญจรได้อย่างต่อเนื่อง



รูปที่ 6.4 บริเวณที่ควรมีการสร้างสะพานลอยคนข้ามในบริเวณหน้าศูนย์การค้าเทสโกโลตัส

### 6.4.3 ทศนิยมภาพของชุมชน

ปัญหาเรื่องทัศนียภาพนั้นจะพบในบริเวณโดยรอบของศูนย์การค้าคลังพลาซ่าซึ่งขาดการจัดระเบียบของหาบเร่ และแผงลอยริมทางเท้า รวมถึงป้ายโฆษณาที่รบกวนและตั้งอยู่ในบริเวณที่ไม่เหมาะสม ซึ่งในบริเวณนี้เป็นบริเวณโดยรอบของคูเมืองเดิมซึ่งเป็นบริเวณที่กำหนดให้เป็นพื้นที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมของชุมชน ดังนั้นการขาดระเบียบของการค้าขายทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบและ ทัศนียภาพที่ไม่สวยงามต่อเมือง ประกอบกับบริเวณดังกล่าวเป็นจุดหมายตาของเมือง (Landmark) คือ บริเวณอนุสาวรีย์ท้าวสุรนารี จึงควรมีการปรับปรุงและจัดระเบียบของหาบเร่แผงลอย ริมทางเท้าในบริเวณดังกล่าว



รูปที่ 6.5 ปัญหาการจอดรถ และ หาบเร่แผงลอยที่ไม่เป็นระเบียบบริเวณศูนย์การค้าคลังพลาซ่า



รูปที่ 6.6 ปัญหาป้ายโฆษณาที่ไม่เหมาะสมในบริเวณโดยรอบคูเมืองเดิม

### ข้อเสนอแนะ

ควรจัดพื้นที่ หรือ จัดบริเวณเพื่อให้ขายโดยเฉพาะในบริเวณโดยรอบศูนย์การค้าคลังพลาซ่า โดยตั้งแนวเขตหรือตั้งแผงค้า รวมถึงจัดขนาด รูปแบบของร้านค้า สีเส้น หรือรถเข็นที่มีรูปแบบเดียวกัน เพื่อความสวยงามและเป็นระเบียบเรียบร้อย และดำเนินการหรือ จัดทำโครงการปรับปรุงภูมิทัศน์บริเวณ โดยรอบคูเมืองเดิมในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา เพื่อให้เกิดทัศนียภาพที่สวยงาม และสามารถเป็นจุดหมายตาที่สำคัญของย่านการค้าในบริเวณศูนย์การค้าคลังพลาซ่าได้

### 6.4.4 การเพิ่มขึ้นของอาคารและสิ่งก่อสร้างที่ไม่เป็นระเบียบ

ตามผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมาได้กำหนดให้บริเวณถนนมิตรภาพ และบริเวณภายในศูนย์กลางเมืองเดิม (ภายในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา) เป็นการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ทำให้ศูนย์การค้าที่เกิดขึ้นมาไม่ได้ก่อให้เกิดปัญหาในเรื่องของการใช้ที่ดินที่ผิดกับประเภทการใช้ที่ดินตามที่กำหนดในผังเมืองรวม แต่ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของศูนย์การค้าก็คือ การเพิ่มขึ้นของอาคารและสิ่งก่อสร้างที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างไม่เป็นระเบียบ และผิดกับข้อกำหนดที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมา เช่น ในเรื่องของการกำหนดระยะถอยร่น และความสูงของอาคาร



รูปที่ 6.7 แสดงการเพิ่มขึ้นของอาคารและสิ่งก่อสร้างที่ไม่เป็นระเบียบ

## ข้อเสนอแนะ

ควรควบคุมการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างอย่างเข้มงวด และจริงจัง โดยควบคุมให้เป็นไปตามข้อกำหนดของผังเมืองรวม และ เทศบัญญัติ

### 6.5 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาครั้งต่อไป

ในการศึกษาครั้งต่อไปควรมีการศึกษาในเรื่องของการขยายตัวของศูนย์การค้าที่จะมีผลต่อด้านอื่นๆ ของเทศบาลนครนครราชสีมา เช่น ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม หลังจากที่ศูนย์การค้าได้เข้าไปเปิดให้บริการว่าจะมีผลต่อเทศบาลอย่างไร ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจากการศึกษาอาจจะแตกต่างกันออกไป และควรจะมีการศึกษาถึงผลกระทบของศูนย์การค้าที่มีต่อร้านค้าส่งรายใหญ่ว่าได้รับผลกระทบจากศูนย์การค้าขนาดใหญ่หรือไม่ รวมทั้งอาจศึกษาในเมืองหลักอื่นๆ ที่มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่เข้าไปเปิดให้บริการ