

## บทที่ 4

### พัฒนาการของศูนย์การค้าและการใช้ที่ดิน ของเทศบาลนครนครราชสีมา

ในการศึกษาเรื่อง อิทธิพลของศูนย์การค้าที่มีต่อการใช้ที่ดินของเทศบาลนครนครราชสีมา นั้น จำเป็นที่จะต้องศึกษาถึงเรื่องพัฒนาการของศูนย์การค้าที่มีอยู่ในเขตเทศบาลว่ามีความเป็นมาอย่างไร และยังจำเป็นต้องศึกษาเพื่อให้ทราบถึงพัฒนาการของการใช้ที่ดินตั้งแต่ในอดีตจนถึงปัจจุบันว่ามีการเปลี่ยนแปลงในการใช้ที่ดินแต่ละประเภทอย่างไร เพื่อนำมาพิจารณาความสัมพันธ์กันระหว่างการเกิดขึ้นของศูนย์การค้ากับการใช้ที่ดินว่ามีการเกี่ยวข้องและสัมพันธ์กัน

#### 4.1 พัฒนาการของศูนย์การค้าในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา

##### 4.1.1 ย่านการค้าในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา

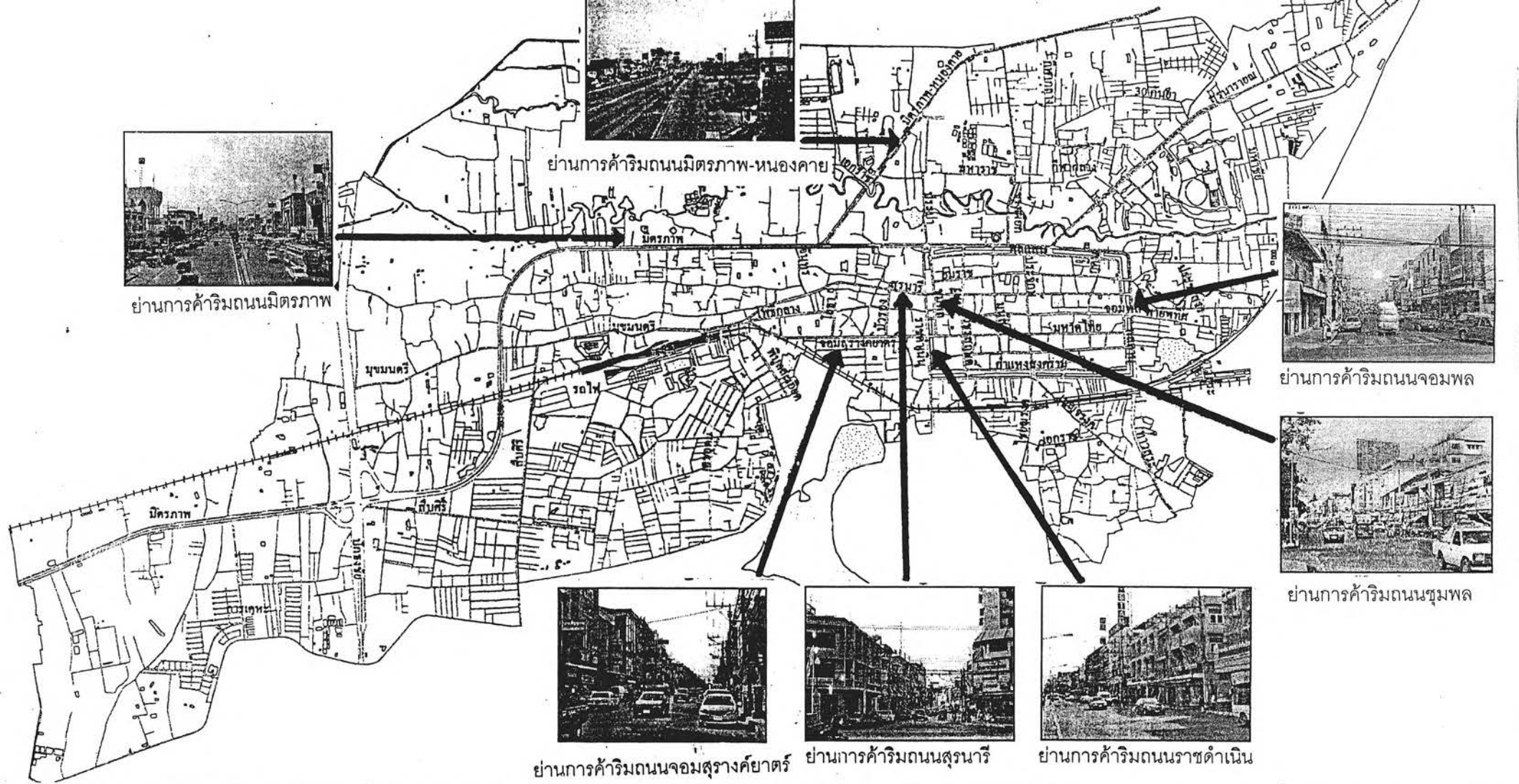
เมื่อพิจารณาในเรื่องของรูปแบบที่ตั้ง และการขยายตัวของย่านการค้าของเทศบาลนครนครราชสีมา จะเห็นว่าย่านการค้าหรือศูนย์การค้าในระยะเริ่มแรกของเมือง(พ.ศ.2512) นั้นจะตั้งอยู่ที่ใจกลางเมืองและถนนสายหลักของเมืองตรงบริเวณโดยรอบของประตูชุมพล บริเวณถนนราชดำเนินตัดกับถนนชุมพล และตามแนวของถนนโพธิ์กลาง และในระยะต่อมา(พ.ศ.2528) ย่านการค้าของเทศบาลนครนครราชสีมา ก็ได้ขยายตัวออกไปตามถนนสายหลักเส้นอื่นๆของเมือง เช่น มีการขยายตัวของย่านการค้าไปตามถนนจอมสุรางค์ยาตร์ ถนนจอมพล ถนนสุรนารี โดยที่ศูนย์การค้าที่ทันสมัยสมบูรณ์แบบแรกของเมืองนครราชสีมา ก็ได้เปิดทำการในบริเวณถนนจอมสุรางค์ยาตร์ใน พ.ศ.2534 และต่อมาในช่วงที่เศรษฐกิจของประเทศเจริญเติบโตอย่างมากนั้น ย่านการค้าหรือศูนย์การค้าของเทศบาลนครราชสีมา นั้นได้ขยายตัวออกมาตั้งอยู่ริมถนนสายประธานของเมือง คือ ถนนมิตรภาพ และตั้งแต่ช่วง พ.ศ.2539 เป็นต้นมา มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่ถึง 4 แห่งด้วยกัน คือ แมคโคร บิ๊กซี เดอะมอลล์ และ เทสโกโลตัส ได้มาเปิดกิจการอยู่ริมถนนมิตรภาพในช่วงเขตเทศบาลนครนครราชสีมา ซึ่งปัจจัยหรือสาเหตุที่ทำให้เทศบาลนครนครราชสีมา เป็นทำเลที่ตั้งที่มีการกระจุกตัวของศูนย์การค้าเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะริมถนนมิตรภาพในช่วงที่ผ่านเขตเทศบาลนครราชสีมา นั้น สามารถจำแนกสาเหตุหรือปัจจัยที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้

- **ด้านกายภาพ**

- ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่สมบูรณ์แบบทั้ง ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบขนส่งสาธารณะ และอื่นๆ ซึ่งสามารถรองรับกิจการขนาดใหญ่ได้สะดวก
- มีความสะดวกในการเข้าถึงศูนย์การค้าเนื่องจากอยู่ริมถนนสายประธานของเมือง คือ ถนนมิตรภาพ ทำให้เดินทางมาใช้บริการสะดวก ทั้งประชากรในจังหวัดและจากจังหวัดข้างเคียง
- ริมถนนมิตรภาพมีความเหมาะสมกับการประกอบกิจกรรมทางพาณิชย์กรรมซึ่งสอดคล้องกับที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมา
- ในเขตคูเมืองเก่าศูนย์การค้าแห่งใหม่นั้นไม่สามารถที่จะก่อสร้างได้เนื่องจากติดข้อจำกัดทางผังเมืองหลายประการ เช่น ข้อกำหนดในระยะถอยร่นจากแนวถนน
- ในเขตศูนย์กลางเมืองเดิมนั้นมีการใช้ที่ดินที่หนาแน่นอยู่แล้วศูนย์การค้าขนาดใหญ่ไม่สามารถที่จะหาพื้นที่ขนาดใหญ่เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการได้
- จังหวัดนครราชสีมาเป็นเมืองหรือประตูที่ผ่านไปสู่อื่นๆของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ทั้งตอนบนและตอนล่างของภาคทำให้เกิดการเดินทางผ่านไปมาระหว่างเมืองเป็นจำนวนมาก

- **ด้านเศรษฐกิจและสังคม**

- จังหวัดนครราชสีมาเป็นเมืองขนาดใหญ่ที่มีประชากรมากที่สุดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ทำให้มีประชากรกลุ่มเป้าหมายเป็นจำนวนมาก
- จังหวัดข้างเคียงโดยรอบไม่มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่ครบวงจรเปิดให้บริการกับประชาชน ทำให้ประชาชนบางส่วนของจังหวัดข้างเคียงต้องเดินทางเข้ามาใช้บริการยังจังหวัดนครราชสีมา
- การสนับสนุนและเปิดโอกาสให้มีการลงทุนในกิจการศูนย์การค้าอย่างเสรีของหน่วยงานท้องถิ่น คือ เทศบาลนครราชสีมา



### อิทธิพลของศูนย์การค้าที่มีต่อการใช้ที่ดินของเทศบาลนครนครราชสีมา

แสดง ที่ตั้งย่านการค้าในพื้นที่ศึกษา

แผนที่ 4.1

สัญลักษณ์

———— ถนน      - - - - - ทางรถไฟ



1:40000

ที่มา : จากการศึกษาค้นคว้า

#### 4.1.2 ศูนย์การค้าในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา

ในการศึกษาเรื่องอิทธิพลของศูนย์การค้าที่มีต่อการใช้ที่ดินของเทศบาลนครนครราชสีมา นั้นมี ศูนย์การค้าที่ใช้ทำการศึกษาดังต่อไปนี้ ศูนย์การค้าค้าเดอะมอลล์ ซีอปปิงเซ็นเตอร์ สาขานครราชสีมา, ห้างสรรพสินค้าคลังพลาซ่า, เทสโก้โลตัส, บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์, และแมคโคร ซึ่งรายละเอียดของศูนย์การค้าแต่ละแห่งมีดังต่อไปนี้

##### 1. ศูนย์การค้าเดอะมอลล์ ซีอปปิงเซ็นเตอร์

ศูนย์การค้าเดอะมอลล์ซีอปปิงเซ็นเตอร์ สาขา นครราชสีมา เปิดดำเนินการ เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2543 โดยบริษัท เดอะมอลล์ กรุ๊ป จำกัด ตั้งอยู่ริมถนนมิตรภาพ ต.ในเมือง อ.เมือง ซึ่งอยู่ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา บนพื้นที่ 52 ไร่ ลักษณะโครงการประกอบด้วยส่วนของ ดีพาร์ทเมนต์สโตร์ และ ซีอปปิงเซ็นเตอร์ขนาดใหญ่ ซูเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์รวมความบันเทิงทุกรูปแบบประกอบด้วย สวนน้ำ สวนสนุก โรงภาพยนตร์ โรงโบว์ลิ่ง และศูนย์จัดงานนิทรรศการ รวมทั้งอาคารสำนักงาน และ ธนาคาร โดยมีพื้นที่ขายทั้งหมดกว่า 259,000 ตารางเมตร

##### 2. ห้างสรรพสินค้าคลังพลาซ่า

ห้างสรรพสินค้าคลังพลาซ่าเปิดดำเนินการโดยบริษัท คลังพลาซ่า จำกัด ห้างสรรพสินค้าคลังพลาซ่า ตั้งอยู่บนถนนจอมสุรางค์ เปิดดำเนินการเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2534 โดยเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ครบวงจร ตั้งอยู่ในใจกลางเมือง ห่างจากอนุสาวรีย์ท้าวสุรนารีประมาณ 100 เมตร และใกล้กับสถานที่ราชการหลายแห่ง เช่น ศาลากลางจังหวัด ศาลจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัด โครงการห้างสรรพสินค้าคลังพลาซ่าประกอบด้วยอาคารขนาดใหญ่ขนาด 5 ชั้น ประกอบไปด้วยส่วนของดีพาร์ทเมนต์สโตร์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหารฟาสต์ฟู้ด สวนสนุก ศูนย์อาหาร ศูนย์โบว์ลิ่ง โรงภาพยนตร์ ลานกิจกรรม รวมไปถึงศูนย์รวมร้านค้าไอที และอุปกรณ์เทคโนโลยีคอมพิวเตอร์ โดยมีพื้นที่ขายประมาณ 20,000 ตารางเมตร

### 3. เทสโก้ โลตัส (โลตัส ซูเปอร์เซ็นเตอร์)

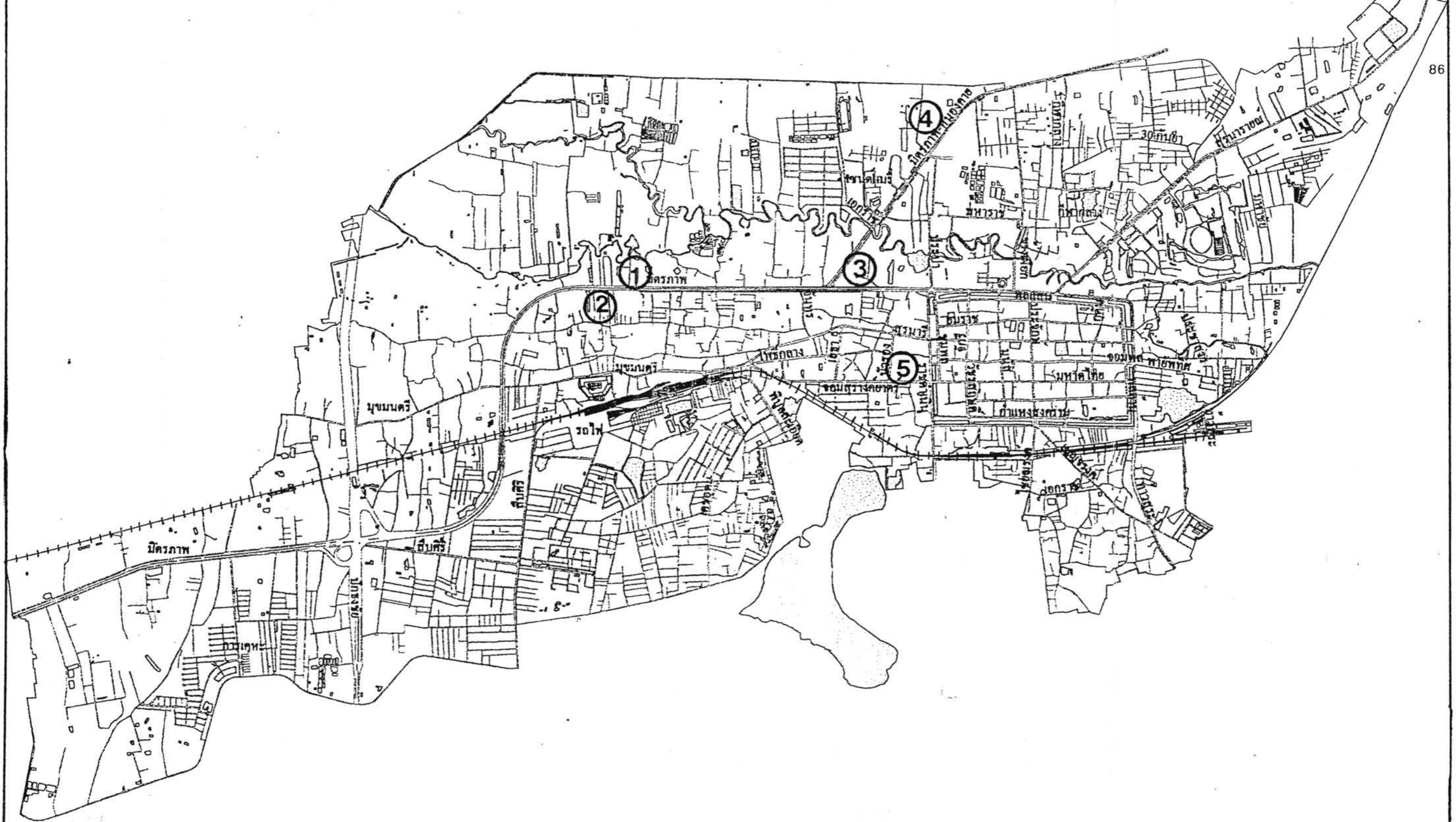
โลตัสซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขา นครราชสีมา เปิดดำเนินการเมื่อ พ.ศ.2543 โดยการร่วมทุนระหว่างกลุ่มทุนเทสโก้จากอังกฤษ และกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์จากประเทศไทย ที่ตั้งของโลตัสซูเปอร์เซ็นเตอร์ ตั้งอยู่ริมถนนมิตรภาพ ต.ในเมือง อ.เมือง ซึ่งอยู่ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา เยื้องศูนย์การค้าเดอะมอลล์สาขานครราชสีมา ลักษณะโครงการจัดเป็นธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ในรูปแบบของดิสเคาน์สโตร์หรือ ไฮเปอร์มาร์เก็ต ในโครงการประกอบไปด้วย สินค้าในส่วนของซูเปอร์เซ็นเตอร์ และส่วนของร้านค้าในส่วนของพื้นที่เช่า ได้แก่ ร้านอาหารและภัตตาคาร ร้านสื่อบันเทิง ร้านแฟชั่นเครื่องแต่งกาย ร้านทอง/นาฬิกา/ร้านถ่ายรูป ร้านสุขภาพและความงาม ในโครงการมีพื้นที่ทั้งหมด 25,000 ตารางเมตร

### 4. บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์

บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขา นครราชสีมา เปิดดำเนินการเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2539 ดำเนินการโดยบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ปัจจุบัน มีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ กลุ่มบริษัท คาสโน กรุ๊ป (Casino Group) จากประเทศฝรั่งเศส ที่ตั้ง บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขา นครราชสีมา ตั้งอยู่เลขที่ 118 ถนนมิตรภาพ-หนองคาย ต.ในเมือง อ.เมือง ซึ่งอยู่ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา ลักษณะโครงการจัดเป็นธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ในรูปแบบของดิสเคาน์สโตร์ไปด้วยสินค้าประเภทต่างๆ โดยสามารถแบ่งออกเป็น 4 หมวดหมู่ ดังนี้ อาหารสด-เครื่องใช้ประจำวัน อาหารแห้ง เครื่องใช้ส่วนตัว และผลิตภัณฑ์ตกแต่งบ้าน นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ร้านค้าในส่วนของพื้นที่เช่า โดยมีพื้นที่ขายทั้งหมดประมาณ 48,000 ตารางเมตร

### 5. ศูนย์ค้าส่งแมคโคร

ศูนย์ค้าส่งแมคโคร สาขา นครราชสีมา เปิดดำเนินการเมื่อ พ.ศ.2536 โดยกลุ่ม เอส เอช วี กรุ๊ปของประเทศเนเธอร์แลนด์ เป็นผู้ถือหุ้นหลัก ร่วมกับเครือเจริญโภคภัณฑ์ ที่ตั้ง 523 ถนนมิตรภาพ-หนองคาย ต.ในเมือง อ.เมือง อยู่ในเขตเทศบาลนครราชสีมา ลักษณะของโครงการจัดเป็นธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ ในรูปแบบของร้านค้าประเภทแคช แอนด์ แครี่ (Cash & Carry) โดยเน้นการจำหน่ายสินค้าให้ร้านค้าย่อยหรือจำหน่ายให้กับกลุ่มบุคคลโดยการเป็นสมาชิกโดยขายคราวละมากๆ และลูกค้าต้องบริการตนเอง นอกจากนี้ยังเปิดพื้นที่ด้านหน้าเป็นพื้นที่เช่าเป็นร้านอาหาร ร้านเสริมสวย บั๊มน้ำมัน ร้านคาร์แคร์ เพื่อเพิ่มบริการให้กับลูกค้าที่มาใช้บริการ โดยมีพื้นที่ขายทั้งหมดประมาณ 93,000 ตารางเมตร



อิทธิพลของศูนย์การค้าที่มีต่อการใช้ที่ดินของเทศบาลนครนครราชสีมา

แสดง ที่ตั้งศูนย์การค้าในพื้นที่ศึกษา

แผนที่ 4.2

สัญลักษณ์

———— ถนน    ++++++ ทางรถไฟ



1:40000

① เดอะมอลล์ ② เทสโกโลตัส ③ บิ๊กซี ④ แมคโคร ⑤ คลังปลาซ่า

ที่มา : จากการศึกษา

รูปที่ 4.1 ศูนย์การค้าในเขตเทศบาลนครราชสีมา



ศูนย์การค้าเดอะมอลล์ สาขานครราชสีมา



ศูนย์การค้าคลังพลาซ่า



ศูนย์การค้าเทสโกโลตัส ซูเปอร์เซ็นเตอร์



ศูนย์การค้าบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์



ศูนย์การค้าแมคโคร



## 4.2 พัฒนาการการใช้ที่ดินของเทศบาลนครนครราชสีมา

### 4.2.1 ลักษณะการใช้ที่ดินในอดีต

การใช้ที่ดินของเทศบาลนครราชสีมา นั้นเชื่อว่าในระยะแรกพลเมืองส่วนใหญ่ของเมืองเป็นทหารและครอบครัวของทหาร ซึ่งจะตั้งถิ่นฐานอยู่ภายในกำแพงเมือง แต่เนื่องจากความได้เปรียบในเรื่องของที่ตั้งซึ่งเป็นศูนย์กลางของการคมนาคมและศูนย์กลางของการปกครองของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จึงทำให้เมืองมีบทบาททางการค้าเพิ่มมากขึ้น ในสมัยรัชกาลที่ 5 แห่งกรุงรัตนโกสินทร์หลังจากมีการสร้างค่ายทหารขึ้นนอกกำแพงเมืองที่หนองบัวทางฝั่งใต้ ก็ได้มีการสร้างบ้านพักของข้าราชการไว้ที่นอกกำแพงเมืองที่หนองบัวทางฝั่งเหนือ สำหรับย่านการค้าขึ้นหลังจากการก่อสร้างทางรถไฟสายกรุงเทพฯ-นครราชสีมาแล้วได้มีการสร้างสถานีรถไฟขึ้นที่ทางทิศตะวันตกห่างจากตัวเมืองประมาณ 1.5 กิโลเมตร ทำให้เกิดชุมชนและบริเวณการค้าขึ้นระหว่างประตูเมือง(ประตูชุมพล)และสถานีรถไฟ ซึ่งเรียกว่า ตลาดโพธิ์กลาง ซึ่งลักษณะการใช้ที่ดินในเขตเมืองในระยะแรกของการตั้งถิ่นฐานนั้นย่านการค้าจะอยู่นอกเขตกำแพงเมืองทางด้านตะวันตกจากประตูเมืองไปจนถึงสถานีรถไฟ ย่านที่พักอาศัยจะอยู่นอกกำแพงเมืองทางด้านทิศใต้ติดกับหนองบัว สถานที่ราชการจะอยู่ภายในเขตกำแพงเมือง และพื้นที่เกษตรกรรมจะอยู่ภายนอกเขตกำแพงเมืองในบริเวณที่เป็นที่ลุ่มเหมาะแก่การทำเกษตร

### 4.2.2 ลักษณะการใช้ที่ดินและการขยายตัวของเมืองใน พ.ศ.2512

ขอบเขตของเมืองนครราชสีมา ใน พ.ศ.2512 มีพื้นที่ทั้งหมด 7.38 ตารางกิโลเมตร ทิศทางการใช้ที่ดินจะขยายออกไปทางด้านตะวันตกและทางตะวันออกเฉียงเหนือของเมือง การใช้ที่ดินภายในเมืองมีลักษณะปะปนกัน เกือบทุกส่วนของเมืองมีการใช้ที่ดินทุกชนิดตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน โดยมีการใช้ที่ดินเพื่อการค้า สถานที่ราชการ และที่อยู่อาศัย อยู่หนาแน่นในบริเวณใจกลางเมือง โดยที่อยู่อาศัยจะกระจายตัวอยู่รอบการใช้ที่ดินเพื่อการค้า การใช้ที่ดินเพื่อศาสนสถานจะกระจายอยู่ทั่วไปตามถนนสายหลักของเมือง ส่วนการใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษาจะอยู่เป็นกลุ่มใหญ่ทางด้านเหนือและตะวันออกเฉียงเหนือของเมือง สำหรับการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมมีอยู่บ้างเล็กน้อยโดยอยู่รอบนอกย่านการค้าตามถนนสายหลัก และมีมากบริเวณถนนมิตรภาพและถนนสุรนารายณ์ ซึ่งเป็นทางหลวงแผ่นดินสามารถติดต่อกับต่างจังหวัด นอกจากนี้การใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรมและที่ว่างจะมีมากทางตอนเหนือ ตะวันออก และตะวันตกของเมือง การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทมีดังต่อไปนี้



### ก. การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

ย่านการค้าในระยะแรกของเมืองอยู่บริเวณนอกกำแพงเมืองด้านประตูชุมพลและต่อเนื่องเข้าไปภายในเมืองบริเวณถนนจอมพลด้านที่ติดกับประตูชุมพล ซึ่งเป็นย่านการค้าหลักของเมืองสามารถติดต่อกับชายแลกเปลี่ยนสินค้ากับภายนอกได้สะดวก ภายหลังจากที่มีการตัดทางรถไฟในสมัยรัชการที่ 5 สถานีรถไฟถูกตั้งขึ้นทางตะวันตกของเมือง ทำให้บริเวณใกล้กับสถานีรถไฟเกิดร้านค้ารวมทั้งโรงแรมขึ้นมาเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เดินทางติดต่อกับกรุงเทพฯ ถนนโพธิ์กลางซึ่งเป็นถนนสายหลักที่เชื่อมระหว่างตัวเมืองเก่ากับสถานีรถไฟได้มีความเจริญขึ้นมาตามลำดับและมีร้านค้าอาคารหนาแน่นขึ้น ต่อมาประมาณ พ.ศ.2000 มีการตัดถนนมิตรภาพ ผ่านเมืองนครราชสีมาทำให้การคมนาคมทางรถยนต์สะดวกและรวดเร็วกว่าทางรถไฟ ทำให้อ่านการค้าในบริเวณสถานีรถไฟและถนนโพธิ์กลางมีความสำคัญลดน้อยลง และในบริเวณถนนมิตรภาพที่ผ่านเมืองนครราชสีมาเริ่มมีร้านค้าเกิดขึ้น และกลายเป็นย่านการค้าแบบใหม่ที่ขยายตัวไปตามถนนสายหลัก (Ribbon Development)

การใช้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมใน พ.ศ.2512 มีพื้นที่ทั้งสิ้น 0.6604 ตารางกิโลเมตร หรือ คิดเป็นร้อยละ 1.761 ของจำนวนการใช้ที่ดินทั้งหมด(ตารางที่ 4.1) ย่านการค้าส่วนใหญ่ยังตั้งอยู่ในบริเวณเดิมคือ บริเวณหน้าและหลังประตูชุมพล สองฝั่งของถนนราชดำเนิน ถนนชุมพล ถนนจอมพล และ ถนนโพธิ์กลาง และมีการขยายตัวออกไปตามถนนสายหลักภายในเขตเมืองเก่า คือ ถนนอัษฎางค์ ถนนมหาชาติ ถนนจักรี ถนนมนัส และถนนไชยณรงค์ ส่วนบริเวณถนนมิตรภาพมีจำนวนอาคารร้านค้าเพิ่มมากขึ้น โดยร้านค้าส่วนใหญ่จะเป็นร้านค้าที่ให้บริการและจำหน่ายอุปกรณ์เกี่ยวกับรถยนต์ อะไหล่รถ น้ำมันรถ ตลอดจนอุปกรณ์ก่อสร้าง ซึ่งจะตั้งอยู่บริเวณที่ใกล้กับจุดตัดของถนนและบริเวณสถานีขนส่ง นอกจากนี้ย่านการค้าบริเวณสถานีรถไฟถึงแม้ว่าจะมีบทบาทความสำคัญน้อยลง แต่ก็ยังมีการขยายตัวเช่นกัน โดยได้ขยายตัวไปทางตะวันตกตามถนนมุขมนตรี จรดกับถนนมิตรภาพ

### ข. การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยนั้นเดิมจะอยู่ในเขตเมืองเก่า ถนนโพธิ์กลาง และ ถนนราชันิภูต ซึ่งเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยเก่าแก่ของเมือง เนื่องจากในบริเวณอื่นๆ ยังเต็มไปด้วยป่าและสวน แม้กระทั่งในบริเวณเมืองเก่าทางด้านประตูพลด้านทางทิศตะวันออกของเมือง และประตูพลแสนทางตอนเหนือของเมืองก็ยังมีสภาพเป็นป่าอยู่มาก และมีประชาชนอาศัยอยู่น้อยจึงไม่มีการขยายตัวมากนัก ที่อยู่อาศัยโดยส่วนมากจะอยู่ทางด้านตะวันตกและทางด้านใต้ของเมือง

การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยใน พ.ศ.2512 มีพื้นที่ทั้งสิ้น 2.758 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 7.357 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด(ตารางที่ 4.1) ย่านที่อยู่อาศัยของผู้ที่รายได้น้อยส่วนมากจะอยู่รอบนอกเขตเมืองเก่า โดยอยู่ทางด้านใต้ ด้านตะวันตก และด้านเหนือของคูเมือง มีลักษณะเป็นชุมชนแออัด แต่ยังมีสภาพความแออัดที่ไม่มากนัก ที่ตั้งของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยทางด้านตะวันตก ได้แก่ ที่อยู่อาศัย

ในบริเวณถนนราชดำเนินด้านหลังวัดสุทธจินดา ถนนจอมสุรางคยาตร์ ติดกับวัดหนองบัวรอง และเขตทหารบก และติดกับทางรถไฟ อีกบริเวณหนึ่งคือ บริเวณด้านหลังถนนราชดำเนิน วัดสะแก วัดปรก และวัดม่วง บริเวณนี้อยู่ใกล้กับตลาดเทศบาล 1 ที่อยู่อาศัยของผู้ที่รายได้น้อยทางด้านทิศใต้ได้แก่ บริเวณถนนราชินีกุล ใกล้กับประตูไชยณรงค์ ซึ่งประชาชนนิยมเรียกว่าประตูผี ส่วนบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้ปานกลางด้านเหนือ ได้แก่ บริเวณที่อยู่อาศัยบริเวณทางแยกถนนเมิตรภาพตัดกับถนนสุนทรารายณ์ ด้านหลังวัดสามัคคี (เกาะลอย) นอกจากนี้ในเขตเมืองเก่ายังมีที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้น้อย อีก 2 แห่ง คือ ชุมชนตรอกสำราญจิตต์อยู่ตรงข้ามโรงเรียนรวมมิตรวิทยา ถนนอษฎางค์ อีกบริเวณหนึ่ง คือ ด้านข้างโรงพยาบาลนครเจริญรัตน์ ถนนอษฎางค์ เช่นกัน

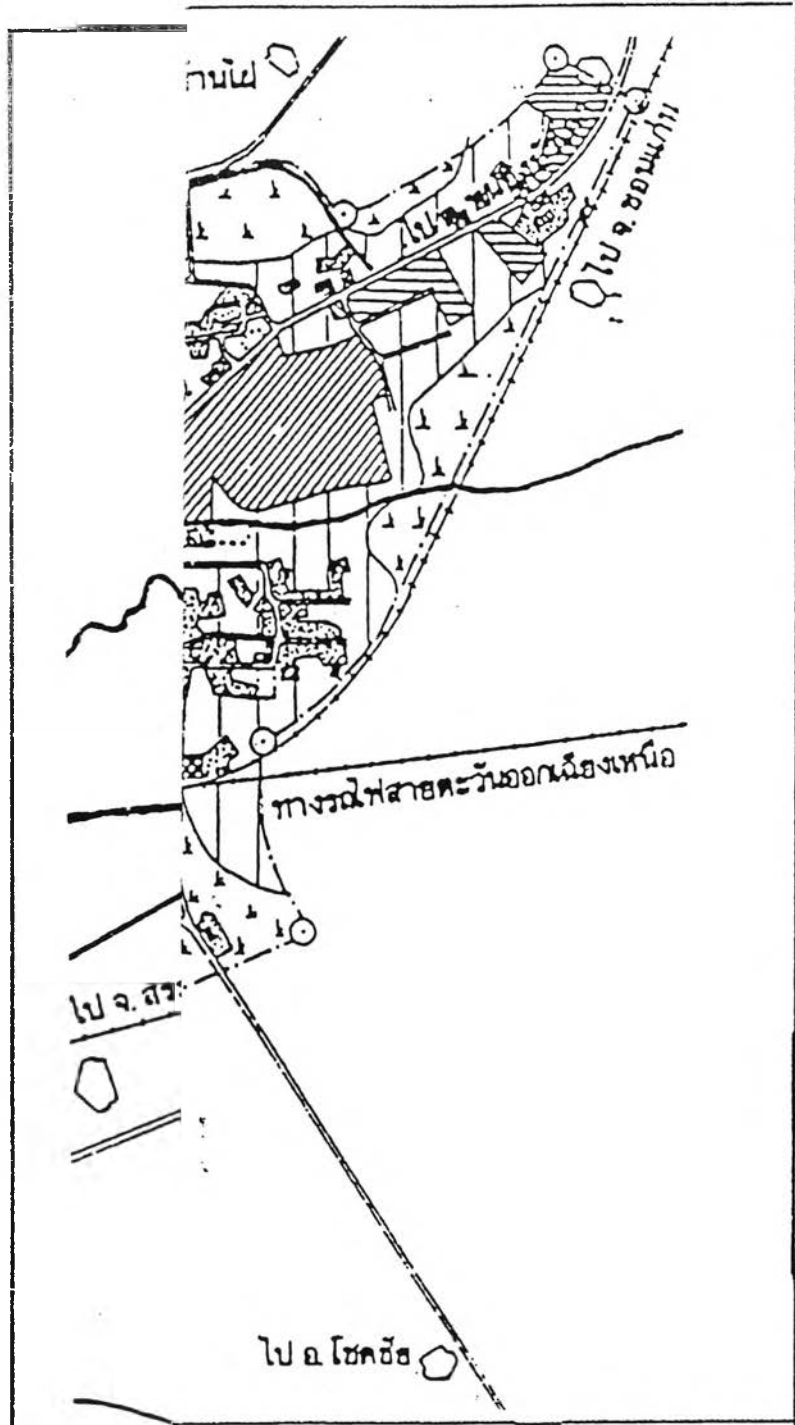
ที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้ปานกลาง สามารถสรุปได้ดังนี้ ในเขตเมืองเก่ามีที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้ปานกลางอยู่ไม่มากนัก แต่จะกระจายอยู่รอบนอกของเขตเมืองเก่า มีที่ดินเป็นของตัวเอง อาชีพส่วนใหญ่ทำนาและทำสวน ส่วนที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้สูง จะอยู่ในเขตเมืองเก่าใกล้กับประตูชุมพล เป็นส่วนมาก เนื่องจากเป็นย่านค้าขาย และย่านของคหบดี ชุนนางเก่า ที่มีที่ดินเป็นของตนเองมาแต่อดีต นอกจากนี้ที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้สูงจะกระจายตัวอยู่ทางตะวันออกของเมือง ตามถนนสายหลัก คือ ถนนมหาราชไทย ถนนมนัส เป็นต้น

#### ค. การใช้ที่ดินประเภทสถานที่ราชการ

การใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถานที่ราชการนั้น แต่เดิมจะอยู่ภายในบริเวณเขตเมืองเก่าหรือภายในกำแพงเมือง โดยเฉพาะทางด้านตะวันตกติดกับคูเมือง ซึ่งเป็นที่ตั้งของสโมสรเสือป่า ศาลารัฐบาล และที่ว่าการอำเภอเมือง ซึ่งก็คือ พื้นที่ศาลากลางจังหวัดและศาลจังหวัดในปัจจุบัน ถัดไปทางด้านตะวันออกของบริเวณศาลากลางจังหวัดเป็นที่ตั้งของสถานีตำรวจภูธร และเรือนจำกลาง ทางด้านเหนือนอกเขตเมืองออกไปเป็นที่ตั้งของโรงพยาบาล สถานีวิทยุ ส่วนทางด้านตะวันตกจะมีที่ทำการเทศบาล สถานีตำรวจ ที่ทำการป่าไม้ จะเห็นได้ว่าย่านสถานที่ราชการจะกระจายออกเป็น 2 กลุ่มใหญ่ๆ คือ กลุ่มระดับจังหวัด และกลุ่มระดับท้องถิ่น

การใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถานที่ราชการใน พ.ศ.2512 มีพื้นที่ทั้งสิ้น 1,2430 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 3.315 ของพื้นที่การใช้ที่ดินทั้งหมด(ตารางที่ 4.1) และสามารถแบ่งการใช้พื้นที่ราชการออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

- สถานที่ราชการระดับจังหวัด ได้แก่ สถานที่ราชการที่อยู่บริเวณศาลากลางจังหวัดซึ่งเป็นย่านสถานที่ราชการมาตั้งแต่อดีตประกอบไปด้วย ศาลากลางจังหวัด ศาลจังหวัด ที่ว่าการอำเภอ สำนักงานที่ระจังหวัด เป็นต้น ย่านสถานที่ราชการเหล่านี้ตั้งอยู่บนถนนมหาราชไทย ถนนวัชรสุษัฎ์ ถนนกำแพงสงคราม ซึ่งเป็นบริเวณที่ประชาชนสามารถเดินทางมาติดต่อราชการได้สะดวกเพราะอยู่ใจกลางเมือง นอกจากนี้ยังมีส่วนราชการระดับจังหวัดอื่นๆ ที่กระจายไปอยู่ตามบริเวณอื่นของเมือง เช่น



สี่มา

แผนที่ 4.3



1 : 50,000

ที่มา : จากแผนที่การใช้ประโยชน์

สำนักนักงานสาธารณสุขจังหวัด อยู่ที่ดินจอมพล สำนักงานประมงจังหวัด สำนักงานป่าไม้เขตอยู่ที่ถนน  
มุขมนตรี

- สถานที่ราชการระดับท้องถิ่น ได้แก่ สำนักงานเทศบาล และหน่วยงานของเทศบาล ซึ่ง  
ส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนถนนโพธิ์กลาง และถนนจอมสุรางคยาตรีใกล้กับสถานีรถไฟ
- สถานที่ราชการที่เป็นสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ กระจายอยู่ทั่วไปในเมือง แต่จะ  
มีอยู่กลุ่มหนึ่งซึ่งเป็นกลุ่มใหญ่ตั้งอยู่บนถนนข้างเผือกจนจรดถนนสุรนารายณ์ทางด้านเหนือของลำตะคอง  
ได้แก่ กลุ่มของโรงพยาบาลประจำจังหวัด(โรงพยาบาลมหาราช) โรงพยาบาลจิตเวช สถานสงเคราะห์เด็ก  
บ้านราชสีมา สำนักงานตรวจเงินแผ่นดิน แขวงทางจังหวัด สถานีโทรคมนาคม สถานสงเคราะห์หญิง  
บ้านนารีสวัสดิ์ เป็นต้น

### ง. การใช้ที่ดินประเภทสถานศึกษา

จากการศึกษาพบว่า สถานศึกษาส่วนใหญ่เป็นสถานศึกษาที่มีมาแต่เดิม เช่น วิทยาลัย  
เทคนิคนครราชสีมา โรงเรียนสุรนารี โรงเรียนราชสีมาวิทยาลัย โรงเรียนสุรนารี เป็นต้น ซึ่งสถานศึกษา  
แต่ละแห่งจะกระจายอยู่ทั่วไปทั้งในเขตเมืองเก่า และด้านตะวันตกนอกเขตเมืองเก่า สำหรับการไว้ที่ดิน  
เพื่อเป็นสถานศึกษา ใน พ.ศ.2512 มีพื้นที่ทั้งสิ้น 1.4547 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 3.879 ของพื้นที่  
การใช้ที่ดินทั้งหมด(ตารางที่ 4.1) สถานศึกษาที่เกิดขึ้นใหม่ก็กระจายโดยทั่วไปของเขตเมือง โดยกลุ่มของ  
สถานศึกษาที่ใหญ่ที่สุดตั้งอยู่ทางด้านทิศเหนือและทิศตะวันตกเฉียงเหนือของเมือง บริเวณถนน  
มิตรภาพและถนนสุรนารายณ์ โดยเป็นสถานศึกษาในระดับประถมศึกษาถึงระดับอุดมศึกษา ทางด้าน  
ตะวันตกของเมืองเป็นที่ตั้งของโรงเรียนราชสีมาวิทยาลัย และสำหรับสถานศึกษาที่ได้ก่อตั้งขึ้นใหม่จะตั้ง  
อยู่ตามถนนสายหลักของเมือง คือ ถนนมุขมนตรี ถนนอัษฎางค์ ถนนยมราช ถนนสรรพสิทธิ และถนน  
มหาไถย โดยส่วนใหญ่แล้วเป็นสถานศึกษาของเทศบาลและเอกชน

### จ. การใช้ที่ดินประเภทศาสนสถาน

ศาสนสถานในเมืองนครราชสีมาเป็นศาสนสถานเก่าแก่มากมีอายุมากทั้งสิ้น ส่วนมากเป็นศาสน  
สถานทางพุทธศาสนา คือ วัดและศาลเจ้า ใน พ.ศ.2480 มีศาสนสถานดังต่อไปนี้ วัดป่าสระวัน วัด  
หัวบึง วัดแจ้งใหญ่ ศาลเจ้าจีน วัดโพธิ์ วัดม่วง วัดสะแก วัดหนองบัวรอง วัดนาท้อ วัดสุทธจินดา วัดพายัพ  
วัดบึง วัดสระแก้ว วัดอิสาน วัดกลาง วัดบูรพ์ วัดสามัคคี วัดพลับ และวัดสุสาน สำหรับการไว้ที่ดินเพื่อ  
เป็นศาสนสถาน พ.ศ.2512 มีพื้นที่ทั้งสิ้น 0.6076 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.620 ของพื้นที่การใช้ที่  
ดินทั้งหมด(ตารางที่ 4.1) ส่วนศาสนสถานเพิ่มขึ้นก็ยังเป็นศาสนสถานในพุทธศาสนาเช่นเดิม นอกจาก  
ศาสนสถานทางพุทธศาสนาเกิดขึ้นแล้วยังปรากฏศาสนสถานในศาสนาคริสต์ ศาลเจ้า โดยศาสนสถาน  
ส่วนใหญ่แล้วจะตั้งอยู่อย่างกระจัดกระจายโดยทั่วไปในเขตเมืองนครราชสีมา

## จ. การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม

การใช้ที่ดินเพื่อเป็นบริเวณอุตสาหกรรมใน พ.ศ.2512 มีพื้นที่ทั้งสิ้น 0.3340 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 0.891(ตารางที่ 4.1) ของพื้นที่การใช้ที่ดินทั้งหมด ลักษณะที่ตั้งของบริเวณ อุตสาหกรรม จะกระจัดกระจายตัวออกไปอยู่บริเวณด้านนอกของบริเวณที่อยู่อาศัย และตามชานเมืองเป็นส่วนใหญ่ และอยู่ตามริมเส้นทางคมนาคมสายสำคัญที่ใช้ติดต่อกับชุมชนอื่นๆได้แก่ ถนนมิตรภาพ ถนนสุนทรารายณ์ และถนนรอบเมืองด้านตะวันออก ซึ่งสามารถเดินทางไปยังชุมชนอื่นในภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนใต้ อุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่บนถนนมิตรภาพจะเป็นอุตสาหกรรมประเภทประกอบรถยนต์ เช่น ต่อตัวถัง ซ่อมรถยนต์ ส่วนอุตสาหกรรมบนถนนสุนทรารายณ์เป็นอุตสาหกรรมประเภทอุตสาหกรรมเกษตร เช่น โรงสีข้าว โรงงานแป้งมันสำปะหลัง ส่วนทางด้านถนนรอบเมืองจะเป็นอุตสาหกรรมที่เกี่ยวกับอาหาร ได้แก่ โรงงานแปรรูปอาหาร เช่น กุนเชียง หมูยอ หมูแผ่น สำหรับในเขตตัวเมืองจะมีลักษณะเป็นโรงงาน อุตสาหกรรมขนาดเล็ก ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมเกี่ยวกับอาหาร เช่น โรงงานน้ำแข็ง โรงงานขนมปัง

ตารางที่ 4.1 สัดส่วนประเภทการใช้ที่ดินของเทศบาลนครนครราชสีมา พ.ศ. 2512

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ. 2512	
	พื้นที่ ( ตร.กม.)	ร้อยละ
ที่พักอาศัย	2.75	7.35
ส่วนราชการ	1.24	3.31
สถานศึกษา	1.45	3.8
อุตสาหกรรม	0.33	0.89
ถนน	0.48	1.29
พาณิชยกรรม	0.66	1.76
ศาสนสถาน	0.60	1.62
สวนสาธารณะ	0.17	0.46
อื่นๆ เช่น ที่ว่าง	29.82	79.52
รวม	37.5	100

ที่มา จากกองช่าง เทศบาลนครนครราชสีมา

จากตารางที่ 4.1 พบว่า ในพ.ศ.2512 การใช้ที่ดินแต่ละประเภทของเทศบาลนครนครราชสีมา นั้นยังมีการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทไม่มากนัก โดยส่วนใหญ่แล้วประเภทการใช้ที่ดินจะเป็นพวกที่ว่างเป็นส่วนมาก เนื่องจากเมืองยังไม่ได้มีการเติบโตอย่างเต็มที่

#### 4.2.3 ลักษณะการใช้ที่ดินและการขยายตัวของเมืองใน พ.ศ. 2528

ในช่วงระยะเวลา 16 ปี นับตั้งแต่ พ.ศ. 2512 – 2528 เมืองนครราชสีมาเจริญเติบโตขึ้นอย่างมาก การใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทหนาแน่นขึ้น มีการขยายตัวมากขึ้น แต่ยังคงมีลักษณะเช่นเดียวกันกับการใช้ประโยชน์ที่ดินใน พ.ศ.2512 คือ มีลักษณะปะปนกันไม่แบ่งแยกออกจากกันอย่างชัดเจน ในระยะนี้ทิศทางการขยายตัวยังคงเป็นไปในลักษณะเดียวกันกับใน พ.ศ. 2512 คือ เมืองมีการขยายตัวออกไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ และทางทิศตะวันตกของเมือง โดยขยายไปตามถนนสุรนารายณ์ และถนนมิตรภาพ โดยที่การใช้ที่ดินเพื่อการค้าในเขตเมืองเก่ามีมากขึ้นโดยมีการกระจายออกไปทางด้านตะวันออก การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยจับตัวเป็นกลุ่มอย่างเห็นได้ชัดเจนทางด้านตะวันตก โดยที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นนั้นเป็นไปในลักษณะของหมู่บ้านจัดสรร การใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถานที่ราชการยังคงอยู่ในพื้นที่เดิม แต่มีบางส่วนที่สถานที่คับแคบไม่สามารถขยายได้จึงย้ายสำนักงานไปตั้งอยู่ในสถานที่ใหม่ที่ไกลจากสถานที่เดิมแต่ก็ยังอยู่ในขอบเขตของการคมนาคมที่สะดวก การใช้ที่ดินเพื่อสถานศึกษาพบว่า มีสถานศึกษาใหม่ๆเกิดขึ้นมากโดยกระจายตัวกันอยู่โดยทั่วไปตามถนนสายหลักของเมือง การใช้ที่ดินเพื่อเป็นศาสนสถานก็ยังอยู่ในบริเวณเดิมเป็นส่วนมาก ยกเว้นศาสนสถานที่ตั้งขึ้นใหม่ ส่วนการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น โดยจะอยู่ทางด้านตะวันตกของเมืองริม 2ฝั่งถนนมิตรภาพ ส่วนการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนั้นพื้นที่ส่วนใหญ่ได้ลดลงไปเนื่องจากถูกแทนที่ด้วยการใช้ที่ดินชนิดอื่นๆ ทั้งเปลี่ยนเป็นการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยของประชาชน และเปลี่ยนเป็นการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทมีดังต่อไปนี้

##### ก. การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

การใช้ที่ดินย่านพาณิชยกรรมใน พ.ศ.2528 เมืองนครราชสีมาที่มีพื้นที่พาณิชยกรรมทั้งสิ้น 1.7836 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 4.756 ของพื้นที่การใช้ที่ดินทั้งหมด(ตารางที่ 4.2) ลักษณะของย่านพาณิชยกรรมยังคงตั้งอยู่ในบริเวณเดิม และได้มีการขยายตัวจากพื้นที่บางส่วนของถนนเป็นเต็มทั้งพื้นที่ มีลักษณะเป็นบล็อกสี่เหลี่ยม ย่านพาณิชยกรรมนั้นได้เชื่อมต่อไปทางด้านตะวันตกของเมืองเก่า บริเวณถนนราชดำเนิน สองฝั่งของถนนจอมสุรางค์ยาตร์ ถนนโพธิ์กลาง ถนนสุรนารี นอกจากนี้ย่านพาณิชยกรรมยังขยายตัวเพิ่มขึ้นตามถนนมุขมนตรี และถนนมิตรภาพ โดยเฉพาะถนนมิตรภาพมีการขยายตัวของอาคารร้านค้าเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก มีธนาคารและสำนักงานต่างๆ เกิดขึ้นอย่างมาก จัดได้ว่าเป็นย่านพาณิชยกรรมอีกบริเวณหนึ่งที่มีความสำคัญที่ให้บริการแก่ประชาชนในเขตเมืองและพื้นที่รอบนอกบางส่วน ย่านการค้าที่เกิดขึ้นใหม่อีกลักษณะหนึ่ง คือ ย่านการค้าย่อยที่เกิดขึ้นตามแหล่งชุมชนที่อาศัยอยู่อย่างหนาแน่นรอบนอกของเมือง จะตั้งอยู่ตามจุดตัดของถนนสายสำคัญ ภายในชอย และหมู่บ้านจัดสรรซึ่งนิยมสร้างอาคารพาณิชย์ด้วย โดยสรุปการขยายตัวของย่านพาณิชยกรรมแบ่งออกได้เป็น 3 ลักษณะ คือ

1. ขยายจากพื้นที่เดิมบางส่วนเป็นเต็มพื้นที่ทั้งหมด (Block)
2. การขยายตัวไปตามถนนสายหลักของเมืองทางด้านทิศตะวันตก (Ribbon Development)
3. การขยายตัวเกิดขึ้นตามชุมชนรอบนอก และหมู่บ้านจัดสรร

## ข. การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยใน พ.ศ.2528 นั้น มีพื้นที่ทั้งสิ้น 7.6176 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 20.314 ของพื้นที่การใช้ที่ดินทั้งหมด(ตารางที่ 4.2) โดยสามารถแยกเป็นที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้สูง 0.9792 ตารางกิโลเมตร ที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้ปานกลาง 6.2696 ตารางกิโลเมตร และที่อยู่ออาศัยของผู้ที่มีรายได้ต่ำ 0.3688 ตารางกิโลเมตร บริเวณการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยจะอยู่ในบริเวณต่อไปนี้

1. แทรกอยู่ภายในบริเวณย่านพาณิชย์กรรมใจกลางเมืองและอยู่ทางด้านตะวันออกภายในเขตกำแพงเมือง
2. อยู่ระหว่างคูเมืองด้านทิศใต้กับทางรถไฟไปจนถึงหลักเขตที่ 7 ของเทศบาล
3. อยู่สองฝั่งของถนนราชสีมา - เดชอุดม
4. อยู่ระหว่างถนนมิตรภาพกับถนนมุขมนตรี
5. อยู่ทางด้านเหนือของเมืองระหว่างถนนมิตรภาพกับถนนสุนทรารายณ์
6. อยู่ทางด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ระหว่างถนนสิбірศิริและถนนมิตรภาพ
7. อยู่ทางด้านตะวันออกของเมืองเก่าติดกับทางรถไฟสายตะวันออกเฉียงเหนือ

บริเวณที่เป็นที่อยู่ออาศัยของผู้ที่มีรายได้น้อยยังคงเป็นบริเวณเดิมเช่นเดียวกับ พ.ศ.2512 แต่มีความหนาแน่นเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ยังมีที่บริเวณที่อยู่ออาศัยของผู้ที่มีรายได้น้อย ได้แก่บริเวณด้านหลังถนนเดชอุดมติดกับบ้านพักเจ้าหน้าที่ตำรวจรถไฟ บริเวณถนนมุขมนตรีใกล้กับสถานีประมงจังหวัด และบริเวณชุมชนประปาด้านตะวันตกของโรงพยาบาลมหาราช

บริเวณที่อยู่ออาศัยของผู้ที่มีรายได้ปานกลาง จะกระจายอยู่ทั่วไปในเมืองเป็นกลุ่มใหญ่ๆ เห็นได้อย่างชัดเจน คือ บริเวณถนนเดชอุดม ถนนมุขมนตรี และถนนมิตรภาพ ทางด้านตะวันตกของเมือง บริเวณชุมชนหนองไผ่ล้อม ชุมชนสวายเรียง ลักษณะของที่อยู่ออาศัยนั้นบ้านโดยทั่วไปเป็นบ้าน 2 ชั้นมีบริเวณพอสมควร บริเวณถนนมิตรภาพ ถนนสุนทรารายณ์ และถนนรอบเมืองด้านตะวันออกของเมืองเป็นย่านที่อยู่ออาศัยของเกษตรกรเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากมีลำตะคองไหลผ่าน กลุ่มสุดท้าย ได้แก่ กลุ่มที่อยู่ออาศัยทางด้านใต้ของเมือง ซึ่งส่วนมากเป็นที่อยู่อาศัยของข้าราชการทหาร เพราะเป็นพื้นที่อยู่ติดกับเขตทหาร



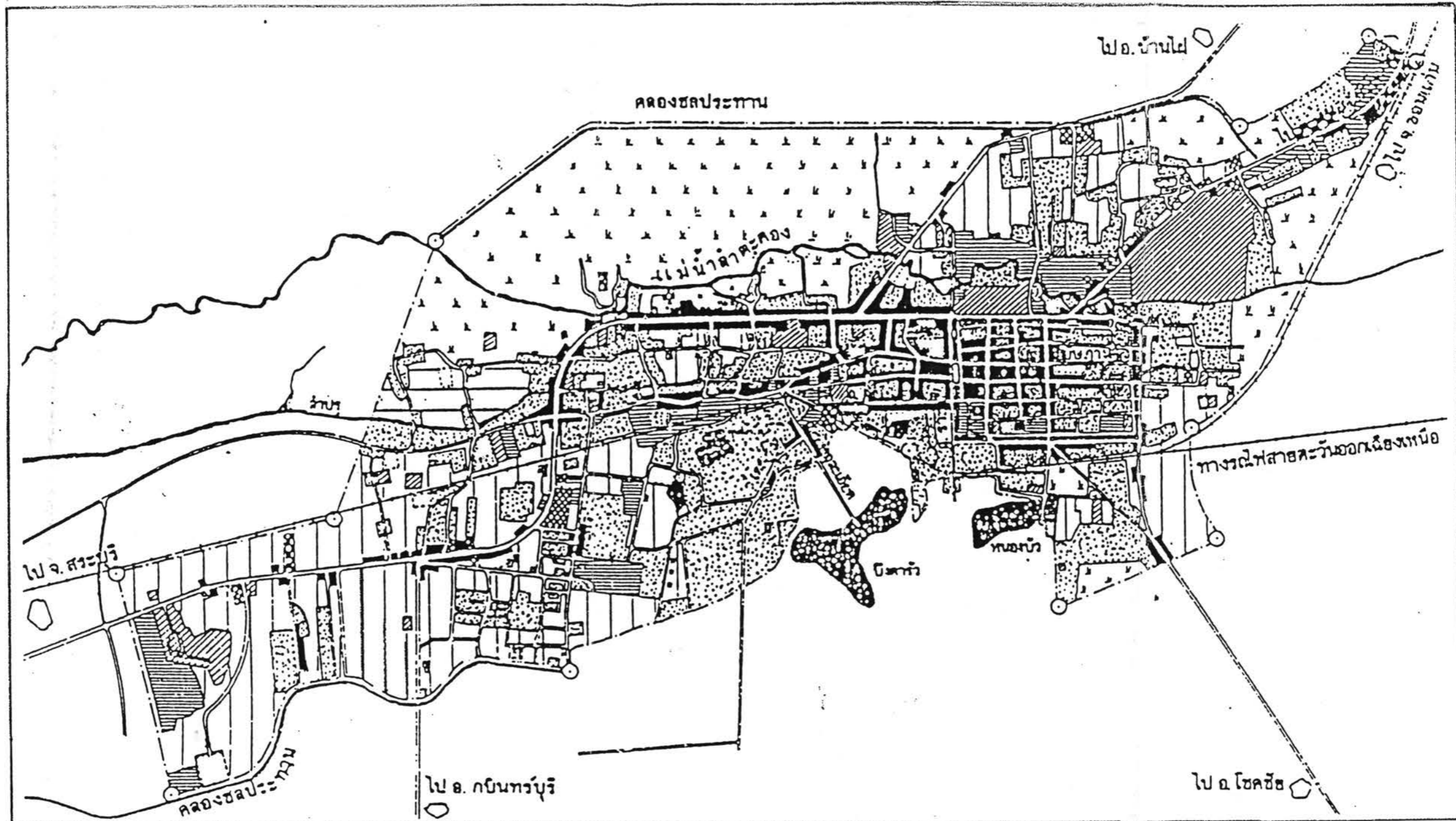
บริเวณที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้สูง ส่วนมากเป็นที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นใหม่หรือได้รับการซ่อมแซมให้แข็งแรงมีความคงทน สำหรับที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นใหม่จะเป็นลักษณะของบ้านจัดสรรหรือทาวน์เฮาส์ จะจับกลุ่มกันอยู่ทางด้านตะวันตกและตะวันออกเฉียงเหนือของเมือง ตามถนนมิตรภาพ ได้แก่ หมู่บ้านของการเคหะแห่งชาติ หมู่บ้านธารานิเวศน์ หมู่บ้านบุญเรือง หมู่บ้านประกอบพัฒนา หมู่บ้านจิตวิไล สำหรับที่อยู่อาศัยในเขตเมืองเก่า(ภายในเขตกำแพงเมือง)ซึ่งจะอยู่ทางด้านตะวันออกของเมืองมีการเปลี่ยนแปลงบ้างเล็กน้อย คือเปลี่ยนไปเป็นบริเวณพาณิชยกรรม และสถานศึกษา นอกจากนี้ยังมีพื้นที่เกษตรกรรมที่กลายเป็นพื้นที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้สูงเนื่องจากการคมนาคมสะดวกและความเจริญเข้าถึง เช่น ตอนเหนือของถนนสุนทรารายณ์ ตอนเหนือของโรงพยาบาลมหาราช

### ค. การใช้ที่ดินประเภทสถานที่ราชการ

การใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถานที่ราชการใน พ.ศ.2528 นั้นมีพื้นที่ทั้งสิ้น 1.8894 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 5.038 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด(ตารางที่ 4.2) ลักษณะที่ตั้งของสถาบันราชการที่มีอยู่เดิมใน พ.ศ.2512 ยังคงจับกลุ่มในลักษณะเดิม แต่ใน พ.ศ.2528 มีสถานที่ราชการบางแห่งขยายออกไปอยู่ตามเขตชานเมืองมากขึ้น เพราะเนื้อที่ใหม่มีความกว้างขวางกว่าเดิมซึ่งคับแคบไม่สามารถขยายได้ สถานที่ราชการที่มีการขยายและตั้งขึ้นในบริเวณใหม่ คือ สำนักงานสรรพากรเขต 3 ซึ่งตั้งอยู่บนถนนสุนทรารายณ์ สำนักงานเขตการศึกษา11 ศูนย์การศึกษานอกโรงเรียน ที่ทำการโทรศัพท์ภูมิภาค ที่ทำการศาลคดีเด็กและเยาวชนตั้งบนถนนมิตรภาพติดกับโรงเรียนราชสีมาวิทยาลัย จะเห็นได้ว่าสถานที่ราชการที่ย้ายออกมาใหม่นั้นเป็นสถานที่ราชการที่ประชาชนไม่จำเป็นต้องติดต่อเป็นประจำและโดยตรง จึงไม่เป็นปัญหาในการเดินทางมาติดต่อของประชาชน นอกจากนี้สถานที่ราชการบางแห่งยังได้ขยายตัวไปทางด้านตะวันตกของเมืองอีกด้วย

### ง. การใช้ที่ดินประเภทสถานศึกษา

การใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถานศึกษาแทบจะไม่มีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากมีสถานศึกษาที่เกิดขึ้นใหม่มีปริมาณน้อย ซึ่งการใช้ที่ดินสำหรับสถานศึกษาใน พ.ศ.2528 มีพื้นที่ 1.57 ตารางกิโลเมตร(ตารางที่ 4.2) ซึ่งเพิ่มขึ้นอีกเพียงแค่ 0.12 ตารางกิโลเมตร จาก พ.ศ.2512 สถานศึกษาที่เกิดขึ้นใหม่ส่วนมากจะเป็นสถานศึกษาในระดับอนุบาล นอกนั้นเป็นสถานศึกษาในระดับมัธยมศึกษาและอาชีวศึกษา โดยที่ตั้งของสถานศึกษาในระดับอนุบาลจะอยู่ในเขตเมืองเก่าด้านตะวันออก บริเวณถนนมหาราชไทย ถนนสรรพสิทธิ์ และถนนพลล้าน ซึ่งสถานศึกษาในเขตนี้มีพื้นที่ไม่มากนัก และมีสถานศึกษาในระดับอนุบาลที่อยู่นอกเขตเมืองเก่าออกไป โดยอยู่ทางด้านตะวันตกในบริเวณถนนพิบูลละเอียด ถนนมุขมนตรี และถนนมิตรภาพ เมื่อพิจารณาลักษณะการขยายตัวของสถานศึกษาซึ่งเกิดขึ้นใหม่จะพบว่ามีการแยกตัวออกจากเขตใจกลางเมืองไปตั้งอยู่บริเวณรอบนอกหรือชานเมืองเพราะ ยังมีพื้นที่กว้างขวาง และราคาที่ดินถูก



อิทธิพลของศูนย์การค้าที่มีต่อการใช้ที่ดินของเทศบาลนครนครราชสีมา

สัญลักษณ์	แสดง การใช้ที่ดินพ.ศ.2528	แผนที่ 4.4
<ul style="list-style-type: none"> <li>● ที่ตั้งเทศบาล</li> <li>□ ที่ตั้งศาลากลางจังหวัด</li> <li>○ ที่ตั้งเขตเทศบาล</li> <li>--- เขตเทศบาล</li> <li>+++++++ ทางรถไฟ</li> <li>— ถนน</li> <li>แม่น้ำ</li> <li>หนองน้ำ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ บริเวณพาณิชยกรรม</li> <li>▤ บริเวณที่อยู่อาศัย</li> <li>▥ บริเวณสถานที่ราชการ</li> <li>▧ บริเวณสถานศึกษา</li> <li>▨ บริเวณศาสนสถาน</li> <li>▩ บริเวณสาธารณูปโภค</li> <li>▪ บริเวณสวนสาธารณะ</li> <li>▫ บริเวณอุตสาหกรรมและคลังสินค้า</li> <li>▬ บริเวณสวน ไร่</li> <li>▮ บริเวณป่ารก</li> <li>⊥ บริเวณที่นา</li> </ul>	<p>แผนที่ 4.4</p> <p style="text-align: center;">N</p>  <p>1 : 50,000</p> <p>ที่มา : จากแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเทศบาล</p>

กว่าในเขตใจกลางเมือง สำหรับในเขตเมืองเก่าสถานศึกษาที่เกิดขึ้นใหม่ๆ นั้นได้ถูกตัดแปลงจากที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้สูง เพราะว่าการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ที่ดินแบบนี้ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า และพื้นที่ในเขตเมืองสามารถเดินทางไปมาสะดวกสำหรับผู้ที่มาใช้บริการ

#### จ. การใช้ที่ดินประเภทศาสนสถาน

การใช้ที่ดินเพื่อเป็นศาสนสถาน ใน พ.ศ.2528 นี้การใช้ที่ดินเป็นศาสนสถานได้เพิ่มขึ้นจาก พ.ศ.2512 ซึ่งมีพื้นที่ 0.0872 ตารางกิโลเมตร มาเป็น 0.6948 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 1.853 ของพื้นที่การใช้ที่ดินทั้งหมด (ตารางที่ 4.2) ลักษณะโดยทั่วไปของศาสนสถานจำพวกวัด ศาลเจ้า และ โรงเจ ไม่มีการก่อสร้างเพิ่มเติม และไม่มีการเคลื่อนย้ายหรือเปลี่ยนแปลงที่ตั้ง ยกเว้นศาสนสถานของ ศาสนาคริสต์ ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงที่ตั้ง และมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นบ้างเล็กน้อย โดยมากจะอยู่รอบนอก ใจกลางเมือง เช่นถนนมุขมนตรีใกล้กับถนนสี่ศรีรัตนตะวันตกของเมือง ลักษณะการใช้ที่ดินที่เป็นศาสนสถานบริเวณนอกเมืองเก่าจะวางตัวในแนวตะวันออก-ตะวันตก ตามถนนโพธิ์กลาง ถนนสุนทรารี และถนนจอมสุรางค์ยาตร์ เชื่อมต่อกับถนนมุขมนตรีเป็นกลุ่มใหญ่ นอกจากนี้ยังมีกลุ่มที่ตั้งอยู่ตามถนนมิตรภาพ และกระจายอยู่ตามแหล่งชุมชนด้านตะวันออก และด้านใต้ของเมือง สำหรับในเขตเมืองเก่าที่ตั้งของศาสนสถานจะกระจายอยู่ทั่วไปในเมืองโดยมีลักษณะเป็นวัดประจำทิศ ได้แก่ วัดกลาง (อยู่ใจกลางเมือง) วัดบูรพ์ (ทางด้านตะวันออก) วัดอิสาน (ทางด้านตะวันออกเฉียงเหนือของเมือง) วัดพายัพ (ทางตะวันตกเฉียงเหนือของเมือง) วัดบึง (ทางตะวันตกของเมือง) และวัดสระแก้ว (ทางด้านใต้ของเมือง)

#### จ. การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม

ใน พ.ศ.2528 มีพื้นที่อุตสาหกรรมทั้งสิ้น 0.6156 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.642 ของพื้นที่การใช้ที่ดินทั้งหมด (ตารางที่ 4.2)บริเวณการใช้ที่ดินอุตสาหกรรมโดยทั่วไปยังคงกระจายอยู่ตามถนนสายสำคัญที่สามารถเชื่อมต่อกับชุมชนอื่นๆ ได้แก่ ถนนมิตรภาพ ถนนสุนทรารายณ์ และถนนรอบเมือง ซึ่งสามารถเชื่อมต่อกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 24 (โชคชัย-เดชอุดม) ซึ่งลักษณะของกิจกรรมก็แตกต่างกันไปในแต่ละเส้นทาง คือถนนมิตรภาพ เป็นอุตสาหกรรมประเภทต่อตัวถังรถยนต์และซ่อมรถยนต์ คลังสินค้า และอุปกรณ์ก่อสร้าง เป็นส่วนใหญ่ ถนนสุนทรารายณ์เป็นอุตสาหกรรมประเภทการเกษตร เช่น โรงสีข้าว โรงงานแป้งมันสำปะหลัง และโรงงานเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับอาหารจำพวก กุนเชียง หมูหยอง ส่วนถนนรอบเมือง เป็นอุตสาหกรรมเกี่ยวกับอาหาร จำพวกห้องเย็น โรงงานเส้นก๊วยเตี๋ยว สำหรับภายในเขตเมืองมีอุตสาหกรรมหลายประเภทซึ่งเป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็กซึ่งไม่ก่อความรำคาญให้แก่ประชาชนมากนัก ได้แก่ โรงพิมพ์ โรงงานน้ำตาล โรงงานน้ำแข็ง เป็นต้น

ตารางที่ 4.2 สัดส่วนประเภทการใช้ที่ดินของเทศบาลนครราชสีมา พ.ศ. 2528

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ. 2528	
	พื้นที่ (ตร.กม.)	ร้อยละ
ที่พักอาศัย	7.61	20.31
ส่วนราชการ	1.88	5.03
สถานศึกษา	1.57	4.19
อุตสาหกรรม	0.61	1.64
ถนน	0.53	1.42
พาณิชย์กรรม	1.78	4.75
ศาสนสถาน	0.69	1.85
สวนสาธารณะ	0.15	0.40
อื่นๆ เช่น ที่ว่าง	22.68	60.41
รวม	37.5	100

ที่มา จากกองช่าง เทศบาลนครราชสีมา

ตารางที่ 4.3 เปรียบเทียบสัดส่วนประเภทการใช้ที่ดินของเทศบาลนครราชสีมา พ.ศ.2512 และ 2528

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ. 2512		พ.ศ. 2528		การเปลี่ยนแปลง	
	พื้นที่ (ตร.กม.)	ร้อยละ	พื้นที่ (ตร.กม.)	ร้อยละ	พื้นที่ (ตร.กม.)	ร้อยละ
ที่พักอาศัย	2.75	7.35	7.61	20.31	4.86	63.86
ส่วนราชการ	1.24	3.31	1.88	5.03	0.64	34.04
สถานศึกษา	1.45	3.8	1.57	4.19	0.12	7.64
อุตสาหกรรม	0.33	0.89	0.61	1.64	0.28	45.90
ถนน	0.48	1.29	0.53	1.42	0.05	9.43
พาณิชย์กรรม	0.66	1.76	1.78	4.75	1.12	62.92
ศาสนสถาน	0.60	1.62	0.69	1.85	0.09	13.04
สวนสาธารณะ	0.17	0.46	0.15	0.40	-0.02	-13.33
อื่นๆ เช่น ที่ว่าง	29.82	79.52	22.68	60.41	-7.14	-31.48
รวม	37.5	100	37.5	100	0	0

ที่มา จากการศึกษา

จากตารางที่ 4.3 เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนประเภทการใช้ที่ดิน พ.ศ.2512 และ พ.ศ.2528 แล้วพบว่า การเปลี่ยนแปลงในสัดส่วนของประเภทการใช้ที่ดินที่เพิ่มมากที่สุด ได้แก่ การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยโดยเพิ่มขึ้น 4.86 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 63.86 รองลงมาคือ การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม โดยมีพื้นที่เพิ่มขึ้น 1.12 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 62.92 ส่วนการใช้ที่ดินประเภทสถานศึกษา ศาสนสถาน ส่วนราชการนั้นมีการเพิ่มขึ้นในสัดส่วนเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ในขณะที่การใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ เช่น ที่ว่าง กลับมีพื้นที่ลดลงถึง 7.14 ตารางกิโลเมตร อาจเป็นสาเหตุเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเพื่อเป็นที่พักอาศัย หรือพาณิชยกรรม

#### 4.2.4 ลักษณะการใช้ที่ดินและการขยายตัวของเมืองใน พ.ศ. 2538

การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาขึ้นอยู่กับสภาพพื้นที่ของตัวเมืองนครราชสีมาที่มีข้อจำกัด คือ ด้านทิศใต้ เป็นเขตทหาร ด้านทิศเหนือ เป็นที่ลุ่มน้ำท่วมถึง ทำให้ชุมชนไม่สามารถขยายตัวออกไปในแนวเหนือใต้ได้ ทำให้ชุมชนต้องขยายตัวออกไปตามแนวราบ คือ ตามแนวด้านตะวันออก และด้านตะวันตก ตามเส้นทางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 และตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 224 ส่วนการขยายตัวภายในใจกลางเมืองหรือศูนย์กลางเมืองนั้น เนื่องจากพื้นที่ใจกลางเมืองมีการใช้พื้นที่อย่างหนาแน่นส่งผลให้การขยายตัวของเมืองจะเป็นไปในทางแนวตั้ง มากกว่าการขยายตัวออกไปทางแนวราบ นอกจากนี้ชุมชนยังได้ขยายตัวออกไปต่อจากชุมชนเดิมในรูปแบบของรัศมี และตามแนวเส้นทางคมนาคมที่ออกไปจากตัวเมือง โดยที่บริเวณที่ขยายตัวอย่างมาก ได้แก่ ด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือ และด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ของเมือง โดยที่การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยนั้นมีอัตราเพิ่มสูงมาก และยังมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากพื้นที่เกษตรเป็นที่พักอาศัยประเภทบ้านจัดสรร และที่ดินจัดสรร เป็นจำนวนมาก การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทมีดังต่อไปนี้

##### ก. การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

ใน พ.ศ.2538 มีการใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมทั้งสิ้น 3.49 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 9.30 ของจำนวนการใช้ที่ดินทั้งหมด (ตารางที่ 4.4) รูปแบบการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมที่เห็นได้อย่างชัดเจน คือ ศูนย์กลางการค้ากลางใจเมืองยังปรากฏอยู่ภายในบริเวณเมืองเก่าทางด้านทิศตะวันตกและส่วนที่ขยายเลยคูเมืองออกไปจนเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจของเมือง เป็นแหล่งรวมของร้านค้าและสถานประกอบการต่างๆ เป็นศูนย์รวมของผู้คนเดินเท้าและยานพาหนะต่างๆ ตลอดจนเป็นย่านบริการต่างๆ เช่น การธนาคาร โรงภาพยนตร์ และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจประเภทต่างๆ เนื่องจากบริเวณนี้มีความได้เปรียบมาตั้งแต่อดีต คือ เป็นศูนย์กลางเก่าแก่ที่คนรู้จัก เป็นจุดที่เข้าถึงได้สะดวก และอยู่ใกล้แหล่งอื่นๆ ซึ่งผู้คนจะต้องเข้ารับบริการในแต่ละวัน เช่น สถานที่ราชการต่างๆ ที่อยู่ละแวกนั้น จะเห็นได้

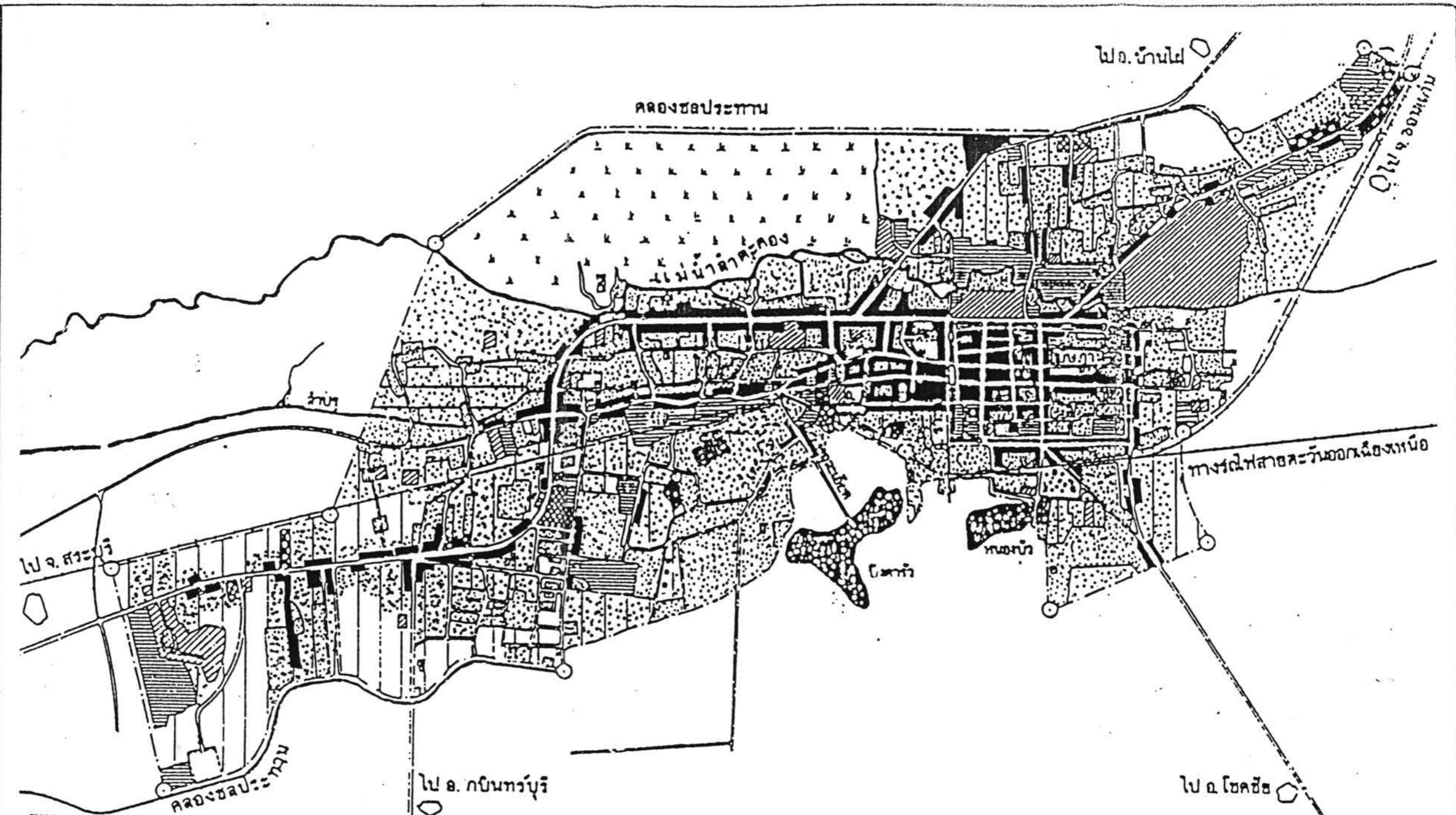
ว่าจากความสำเร็จดังกล่าวทำให้บริเวณนี้เป็นบริเวณที่มีประชากรอาศัยหนาแน่น เนื่องจากย่านการค้าในบริเวณนี้ได้ถูกใช้เป็นที่พักอาศัยเช่นกัน

รูปแบบการใช้ที่ดินด้านพาณิชย์กรรมที่ปรากฏอย่างเด่นชัดอีกรูปแบบ คือ ย่านการค้าตามถนนสายหลัก หรือ ถนนสายสำคัญ ที่อยู่รอบๆ ศูนย์กลางธุรกิจของเมือง ได้แก่ ย่านการค้าริมถนนมิตรภาพ ถนนสุนทรารายณ์ ถนนมุขมนตรี และถนนเบญจรงค์ซึ่งไปบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 224 (ราชสีมา-โชคชัย) ย่านการค้าตามถนนสายหลักดังกล่าวเป็นย่านการค้าที่อำนวยความสะดวกให้แก่ประชากรที่จะกระจายอยู่ตามถนนสายหลักสายต่างๆ ของเมือง จะได้ไม่ต้องเสียเวลาในการเดินทางเข้ามาใช้บริการภายในศูนย์กลางเดิมของเมือง ซึ่งย่านการค้าในรูปแบบนี้จะมีความได้เปรียบตรงเป็นเส้นทางผ่านของการเดินทาง และมีสถานที่จอดรถที่สะดวกต่อการมาใช้บริการ

## ข. การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

ในช่วงนี้การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยนั้นได้แผ่กระจายไปทั่วทุกทิศทุกทางของเมือง การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยใน พ.ศ.2538 นั้นมีพื้นที่ทั้งหมด 14.66 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 39.09 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด (ตารางที่ 4.4) รูปแบบการกระจายตัวของย่านที่พักอาศัยที่เห็นได้อย่างเด่นชัดคือ บริเวณที่มีประชากรอาศัยหนาแน่น คือ ภายในเขตกำแพงเมืองเก่า หรือภายในคูเมืองเดิม ที่อยู่อาศัยในเขตนี้ได้ขยายตัวเลยคูเมืองเดิมออกไปทางด้านทิศตะวันตกออกไปเป็นบล็อกตามถนนสายสำคัญของเมือง เนื่องจากถนนภายในเขตเมืองเก่ามีการออกแบบให้ตัดกันในลักษณะเป็นตารางหมากรุก ภายในเมืองเก่าจึงมีสภาพการใช้ที่ดินค่อนข้างที่จะเป็นระเบียบ แต่ในส่วนที่ขยายพันออกไปจากโครงสร้างของเมืองเก่านั้นขาดระเบียบ ขาดการวางแผน ทำให้การกระจายของที่อยู่อาศัยจึงไร้ระบบไร้ระเบียบตามไปด้วย ส่วนในบริเวณที่ได้รับการจัดสรรนั้นที่อยู่อาศัยก็จะเป็นระเบียบ ส่วนบริเวณที่เอกชนเข้าครอบครองก็ค่อยๆ เกิดเป็นละแวกหรือย่านที่อยู่อาศัยใหม่ๆ เกิดขึ้นโดยขาดการวางแผน การที่บริเวณที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวออกไปทุกทิศทุกทางของเมืองก็คือ ระบบเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมตัวเมืองกับบริเวณรอบนอก ทำให้บริเวณที่มีระบบเส้นทางคมนาคมที่สามารถเข้าถึงได้อย่างสะดวกได้กลายเป็นที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะบริเวณทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ และทางทิศเหนือ ตามเส้นทางหลวงหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) และ ถนนสุนทรารายณ์ ส่วนทางด้านทิศใต้และทิศตะวันออกเฉียงใต้เป็นเขตทหารและที่ลุ่มน้ำท่วมขัง จึงเป็นย่านที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้น้อย นอกจากโครงข่ายคมนาคมจะมีส่วนในการขยายตัวของชุมชนเมืองในทิศทางดังกล่าวแล้วสภาพภูมิศาสตร์ก็มีส่วนช่วยส่งเสริมให้เกิดย่านที่พักอาศัยในรูปแบบดังกล่าวด้วย คือ ด้านทิศตะวันตกเป็นที่สูงพ้นจากน้ำท่วม เมื่อมีโครงสร้างพื้นฐานขยายไปถึงจึงเกิดการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยชั้นดีขึ้น ส่วนทางด้านทิศเหนือของเมืองเป็นที่ลุ่มเนื่องจากมีลำตะคองไหลผ่านทำให้เสี่ยงต่อการถูกน้ำท่วม และทางด้านทิศใต้ของเมืองซึ่งเป็นเขตทหารซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวออกไปของเมืองทำให้บริเวณดังกล่าวไม่สามารถพัฒนาได้ ดังนั้นการขยายตัวส่วนใหญ่ของชุมชนเมืองจึงมีทิศทางไปในแนวตะวันออกและตะวันตก





อิทธิพลของศูนย์การค้าที่มีต่อการใช้ที่ดินของเทศบาลนครนครราชสีมา

สัญลักษณ์		แสดง การใช้ที่ดินพ.ศ.2538		แผนที่ 4.5
● ที่ตั้งเทศบาล	+++++++ ทางรถไฟ	■ บริเวณพาณิชยกรรม	▨ บริเวณสาธารณูปโภค	 1 : 50,000 ที่มา : จากแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดินเทศบาล
□ ที่ตั้งศาลากลางจังหวัด	— ถนน	▤ บริเวณที่อยู่อาศัย	▧ บริเวณสวนสาธารณะ	
○ ที่ตั้งเขตเทศบาล	~ แม่น้ำ	▨ บริเวณสถานที่ราชการ	▩ บริเวณอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	
--- เขตเทศบาล	▩ หองน้ำ	▧ บริเวณสถานศึกษา	▨ บริเวณสวน ไร่	
		▨ บริเวณศาสนสถาน	▨ บริเวณป่ารก ▨ บริเวณที่นา	



### ค. การใช้ที่ดินประเภทสถานที่ราชการ

การใช้ที่ดินประเภทสถานที่ราชการใน พ.ศ.2538 มีพื้นที่ทั้งหมด 2.11 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 5.63 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด (ตารางที่ 4.4) โดยการใช้ที่ดินประเภทสถานที่ราชการนั้นมีการเปลี่ยนแปลงที่น้อยมาก เนื่องจากหน่วยงานทางราชการไม่มีการเพิ่มขึ้นของหน่วยงานราชการมากนัก ส่วนใหญ่เป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงสถานที่ตั้งของหน่วยงานราชการไปยังบริเวณที่มีพื้นที่กว้างขวางกว่าเดิมโดยส่วนใหญ่สถานที่ราชการจะกระจุกตัวอยู่บริเวณศาลากลางจังหวัด

### ง. การใช้ที่ดินประเภทสถานศึกษา

การใช้ที่ดินประเภทสถานศึกษาใน พ.ศ.2538 มีพื้นที่การใช้ที่ดินทั้งหมด 1.86 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 4.96 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด โดยการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทสถานศึกษานั้นไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินมากนัก การเปลี่ยนแปลงส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของสถานศึกษาเอกชนในระดับอนุบาล ประถมศึกษา และในระดับอาชีวศึกษา โดยบริเวณที่มีการเปลี่ยนแปลงได้แก่บริเวณภายในเขตเมืองเก่าและพื้นที่รอบนอกเมืองที่การคมนาคมสะดวก

### จ. การใช้ที่ดินประเภทศาสนสถาน

การใช้ที่ดินประเภทศาสนสถานใน พ.ศ.2538 มีพื้นที่การใช้ที่ดินทั้งหมด 0.75 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 2.0 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด (ตารางที่ 4.4) การใช้ที่ดินประเภทศาสนสถานนั้นแทบจะไม่มีมีการเปลี่ยนแปลงของเนื้อที่การใช้ที่ดินเลย โดยส่วนใหญ่แล้ว ศาสนสถานจะกระจายอยู่ตามเขตเมืองเก่าและชุมชนเมืองโดยทั่วไปทั้งศาสนสถานพุทธ ศาสนาคริสต์ หรืออื่นๆ

### ฉ. การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม

การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมใน พ.ศ.2538 นั้นมีเนื้อที่ทั้งหมด 2.28 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 6.08 ของจำนวนการใช้ที่ดินทั้งหมด(ตารางที่ 4.4) การเปลี่ยนแปลงของการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมของเมืองนี้ในระยะนี้ จังหวัดนครราชสีมาได้มีการจัดตั้งเขตอุตสาหกรรมสุรนารีขึ้นที่ตำบลหนองกระเทียม อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 3,000 ไร่ ซึ่งอยู่นอกเขตเมืองออกไป ทำให้สถานประกอบการอุตสาหกรรมต่างๆ ได้เข้ามารวมตัวกันในเขตอุตสาหกรรมดังกล่าว เนื่องจากได้รับสิทธิประโยชน์ในการลดหย่อนภาษีนำเข้าเครื่องจักรและวัตถุดิบ และมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค จากการใช้เขตอุตสาหกรรมดังกล่าวทำให้การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมในเขตเทศบาลนครราชสีมาที่มีการเพิ่มขึ้นในจำนวนที่ไม่มาก โดยส่วนใหญ่การประกอบกิจการอุตสาหกรรม

ในเขตเมืองนครราชสีมายังเป็นกิจการประเภทที่เกี่ยวข้องกับรถยนต์ โดยส่วนใหญ่จะอยู่ริมถนน มีมิตรภาพ นอกจากนี้ยังมีอุตสาหกรรมประเภทอื่นๆ กระจายตามถนนสายหลักสายอื่นของเมือง

ตารางที่ 4.4 สัดส่วนประเภทการใช้ที่ดินของเทศบาลนครนครราชสีมา พ.ศ. 2538

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ. 2538	
	พื้นที่ (ตร.กม.)	ร้อยละ
ที่พักอาศัย	14.66	39.09
ส่วนราชการ	2.11	5.63
สถานศึกษา	1.86	4.96
อุตสาหกรรม	2.28	6.08
ถนน	1.53	4.08
พาณิชยกรรม	3.49	9.30
ศาสนสถาน	0.75	2.00
สวนสาธารณะ	0.20	0.53
อื่นๆ เช่น ที่ว่าง	10.62	28.33
รวม	37.5	100

ที่มา จากกองช่าง เทศบาลนครนครราชสีมา

ตารางที่ 4.5 เปรียบเทียบสัดส่วนประเภทการใช้ที่ดินของเทศบาลนครนครราชสีมา พ.ศ.2528 และ 2538

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ. 2528		พ.ศ. 2538		การเปลี่ยนแปลง	
	พื้นที่ (ตร.กม.)	ร้อยละ	พื้นที่ (ตร.กม.)	ร้อยละ	พื้นที่ (ตร.กม.)	ร้อยละ
ที่พักอาศัย	7.61	20.31	14.66	39.09	7.05	48.09
ส่วนราชการ	1.88	5.03	2.11	5.63	0.23	10.90
สถานศึกษา	1.57	4.19	1.86	4.96	0.29	15.59
อุตสาหกรรม	0.61	1.64	2.28	6.08	1.67	73.24
ถนน	0.53	1.42	1.53	4.08	1.00	65.36
พาณิชยกรรม	1.78	4.75	3.49	9.30	1.71	49.00
ศาสนสถาน	0.69	1.85	0.75	2.00	0.06	8.00
สวนสาธารณะ	0.15	0.40	0.20	0.53	0.05	25.00
อื่นๆ เช่น ที่ว่าง	22.68	60.41	10.62	28.33	-12.06	-113.56
รวม	37.5	100	37.5	100	0	0

ที่มา จากการศึกษา

รูปที่ 4.2 แสดงรูปถ่ายทางอากาศของพื้นที่ศึกษาใน พ.ศ.2537



ที่มา : กรมแผนที่ทหาร

จากตารางที่ 4.5 เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนประเภทการใช้ที่ดิน พ.ศ.2528 และ พ.ศ.2538 แล้วพบว่า การเปลี่ยนแปลงในสัดส่วนของประเภทการใช้ที่ดินที่เพิ่มมากที่สุด ได้แก่ การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยโดยเพิ่มขึ้น 7.05 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 48.09 รองลงมาคือ การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม โดยมีพื้นที่เพิ่มขึ้น 1.71 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 49 ส่วนการใช้ที่ดินประเภทสถานศึกษา ศาสนสถาน ส่วนราชการนั้นมีการเพิ่มขึ้นในสัดส่วนเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ในขณะที่การใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ เช่น ที่ว่าง กลับมีพื้นที่ลดลงถึง 12.06 ตารางกิโลเมตร อาจเป็นสาเหตุเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเพื่อเป็นที่พักอาศัย หรือพาณิชยกรรม และจากการที่สัดส่วนของการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมมีสัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้นนั้นน่าจะมีสาเหตุมาจากการที่เขตเทศบาลนครนครราชสีมาเป็นศูนย์กลางของการพัฒนาของจังหวัดและเป็นแหล่งงาน จึงเป็นผลโดยตรงที่ทำให้พื้นที่ที่พักอาศัยนั้นเพิ่มขึ้น

#### 4.2.5 ลักษณะการใช้ที่ดินและการขยายตัวของเมืองในปัจจุบัน (พ.ศ.2545)

การใช้ที่ดินในแต่ละประเภทของเทศบาลนครราชสีมาในพ.ศ.2545 มีดังต่อไปนี้

##### ก. การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

การใช้ที่ดินเพื่อการค้าและพาณิชยกรรมในปัจจุบันนี้มีพื้นที่ทั้งหมด 5.71 ตารางกิโลเมตร หรือ คิดเป็นร้อยละ 15.23 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด (ตารางที่ 4.6) โดยการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมของเมือง มีหลายบริเวณ ได้แก่

1. บริเวณย่านการค้าโดยรอบอนุสาวรีย์ท้าวสุรนารี บริเวณ ถนนราชดำเนิน ถนนสุรนารี ถนนโพธิ์กลาง ถนนจอมสุรางค์ยาตร์ รวมถึงถนนจอมพล และถนนมิตรภาพบริเวณหน้าโรงเรียนอนุบาลนครราชสีมา บริเวณนี้เป็นศูนย์กลางการค้าของเมืองโดยเป็นศูนย์กลางการค้าหลักของชุมชน ลักษณะธุรกิจจะตั้งเป็นแนวสองข้างทางในรูปของการค้าปลีกค้าส่ง สถาบันการเงิน การบริการและศูนย์การค้า ซึ่งนับเป็นศูนย์กลางทางด้านธุรกิจพาณิชยกรรมของชุมชนทั้งในระดับเมืองและระดับอนุภูมิภาค โดยลักษณะอาคารจะเป็นตึกแถว 2 ชั้น 3 ชั้น หรืออาจมากกว่า 3 ชั้น

2. บริเวณสองข้างทางบนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) ถนนมุขมนตรี ถนนสุรนารายณ์ ถนนเบญจรงค์ โดยอาคารส่วนใหญ่จะเป็นอาคารพาณิชย์ กระจายตัวอยู่สองฟากถนน บริเวณดังกล่าวมีกิจกรรมทั้งการค้าปลีก ค้าส่ง รวมทั้งศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่เกิดขึ้นในช่วง 5-6 ปีที่ผ่านมา โดยการให้บริการการค้าบางส่วนสำหรับผู้เดินทางผ่านชุมชน โดยที่ไม่ต้องเสียเวลาเดินทางเข้ามาใช้บริการในเขตศูนย์กลางเมือง

โดยบริเวณที่ 1 นั้นจัดเป็นศูนย์กลางหลักของเมือง และมีความเข้มข้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินมากที่สุด ส่วนบริเวณที่ 2 เป็นศูนย์การค้าในระดับศูนย์การค้ารองหรือเป็นย่านศูนย์การค้าที่เกิดขึ้นใหม่ของเมือง โดยแนวโน้มของการขยายตัวของย่านการค้าจะอยู่ในบริเวณนี้เป็นหลัก

## ข. การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

การใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยในปัจจุบันนี้มีพื้นที่ทั้งหมด 20.71 ตารางกิโลเมตร หรือ คิดเป็นร้อยละ 55.23 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด (ตารางที่ 4.6) ส่วนการใช้ที่ดินเพื่อที่อาศัยในปัจจุบันนี้ได้กระจายออกไปทั่วทุกทิศทางของชุมชนเมืองโดยส่วนใหญ่จะไปตามแนวของเส้นทางคมนาคมหลักของเมือง สาเหตุที่ทำให้ที่อยู่อาศัยกระจายไปทุกทิศทางก็คือ ระบบเส้นทางคมนาคม ที่สามารถเชื่อมระหว่างตัวเมืองกับบริเวณรอบนอก ทำให้ที่พักอาศัยขยายตัวออกไปยังบริเวณรอบนอกมากขึ้น เนื่องจากมีบริเวณที่กว้างขวางกว่าและสภาพแวดล้อมที่ดีกว่า โดยส่วนใหญ่จะพบในรูปแบบของบ้านจัดสรร ทั้งบ้านเดี่ยว และ ทาวน์เฮาส์ รวมทั้งอาคารสูง นอกจากโครงข่ายการคมนาคมที่มีผลต่อการขยายตัวของชุมชนเมืองแล้ว ยังมีข้อจำกัดในการขยายตัวของชุมชนกล่าวคือทางด้านทิศเหนือเป็นที่ลุ่มทำให้เสี่ยงต่อการถูกน้ำท่วมในฤดูฝน และทิศใต้จะติดต่อกับเขตทหารไม่สามารถขยายออกไปได้

ลักษณะที่พักอาศัยประเภทหนาแน่นมากจะอยู่ในเขตภายในคูเมืองเก่า ตามถนนสายหลักโดยที่ที่พักอาศัยจะอยู่ด้านหลังอาคารพาณิชย์ หรืออยู่ปะปนกับตัวอาคารพาณิชย์ด้วย ที่ที่พักอาศัยในบริเวณนี้ส่วนใหญ่เป็นตึกแถวมีอาคารไม้ นอกจากนี้ยังพบว่าบางส่วนของเมืองเก่าและทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ของตัวเมืองเป็นเขตที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้สูง ส่วนทางด้านทิศใต้และทิศเหนือเป็นที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้น้อย ส่วนที่เหลือเป็นที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้ปานกลาง และแนวโน้มที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้สูงจะขยายออกไปยังบริเวณรอบนอกของเมืองในพื้นที่ที่มีทัศนียภาพและสิ่งแวดล้อมที่ดีมากขึ้น นอกจากนี้การเกิดขึ้นของศูนย์การค้ายังเป็นปัจจัยที่ดึงดูดการขยายตัวของย่านที่พักอาศัยเช่นกัน

## ค. การใช้ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา

การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันทางศาสนาในปัจจุบันนี้มีพื้นที่ทั้งหมด 0.79 ตารางกิโลเมตร หรือ คิดเป็นร้อยละ 2.10 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด(ตารางที่ 4.6) โดยการใช้ที่ดินประเภทนี้จะแทรกอยู่ตามชุมชนที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมโดยอยู่ในรูปของวัด โบสถ์คริสต์ ศาลเจ้า ศาลหลักเมือง ฌาปนสถาน

## ง. การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ

การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันราชการในปัจจุบันนี้มีพื้นที่ทั้งหมด 2.23 ตารางกิโลเมตร หรือ คิดเป็นร้อยละ 5.95 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด (ตารางที่ 4.6) โดยสถาบันราชการส่วนใหญ่จะอยู่ใจกลางเมืองบริเวณศาลากลางจังหวัด โดยพื้นที่ดังกล่าวเป็นที่ตั้งของศูนย์ราชการของจังหวัด มีหน่วยงานราชการตั้งอยู่เป็นจำนวนมากเช่น สำนักงานเกษตรจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัด ศาลฎีกา สำนักงานสรรพสามิตจังหวัด สำนักงานสรรพากรจังหวัด ปศุสัตว์จังหวัด แต่ก็มีส่วนราชการอื่นๆที่แทรกอยู่ตามชุมชน เช่น สถานีตำรวจ สถานีอนามัย ดับเพลิง

ตารางที่ 4.6 สัดส่วนประเภทการใช้ที่ดินของเทศบาลนครนครราชสีมา พ.ศ.2545

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ.2545	
	พื้นที่ (ตารางกิโลเมตร)	ร้อยละ
ที่พักอาศัย	20.71	55.23
ส่วนราชการ	2.23	5.95
สถานศึกษา	2.01	5.63
ส่วนอุตสาหกรรม	2.60	6.93
ถนน	2.10	5.60
ส่วนพาณิชยกรรม	5.71	15.23
ศาสนสถาน	0.79	2.10
ส่วนอื่น ๆ เช่น ที่ว่าง	1.01	2.69
สวนสาธารณะ	0.24	0.64
<b>รวม</b>	<b>37.5</b>	<b>100</b>

ที่มา : สำนักการช่าง เทศบาลนครนครราชสีมา

#### จ. การใช้ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา

การใช้ที่ดินเพื่อสถาบันการศึกษาในปัจจุบันนี้มีพื้นที่ทั้งหมด 2.11 ตารางกิโลเมตร หรือ คิดเป็นร้อยละ 5.63 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด (ตารางที่ 4.6) โดยที่สถาบันศึกษาภายในเขตเมืองนครราชสีมา มีทุกระดับตั้งแต่ระดับประถมศึกษาจนถึงระดับอุดมศึกษา โดยการกระจายตัวของสถานศึกษาจะกระจายอยู่ตามชุมชนที่อยู่อาศัยทั่วไปและหนาแน่นในบริเวณถนนมิตรภาพบริเวณโรงเรียนอนุบาลนครราชสีมา และ บนถนนสุรนารายณ์ ส่วนใหญ่เป็นสถานศึกษาในระดับประถมและมัธยม ส่วนการศึกษาในระดับอาชีวศึกษาและอุดมศึกษานั้นมีสถานศึกษาที่เป็นสถานศึกษาในระดับนี้จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ วิทยาลัยเทคนิคภาคตะวันออกเฉียงเหนือ สถาบันราชภัฏนครราชสีมา และ สถาบันราชมนังคศิลาวิทยาเขตนครราชสีมา ตั้งอยู่ทางด้านทิศตะวันออกของชุมชน ส่วนสถานศึกษาอื่น ๆ ที่อยู่ในระดับอาชีวศึกษาทั้งของรัฐ และของเอกชน จะแทรกอยู่ตามชุมชนทั่วไป ส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตเทศบาลนครราชสีมาและบริเวณโดยรอบ

#### ฉ. การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม

การใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมในปัจจุบันนี้มีพื้นที่ทั้งหมด 2.60 ตารางกิโลเมตร หรือ คิดเป็นร้อยละ 6.93 ของการใช้ที่ดินทั้งหมด(ตารางที่ 4.6) โดยที่การใช้ที่ดินประเภทนี้ส่วนใหญ่จะเกาะตัวหนา

แน่นอยู่ตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 224 (ถนนราชสีมา - โชคชัย) และบางส่วนในบริเวณทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) ช่วงระหว่างเทศบาลนครนครราชสีมาถึงเทศบาลตำบลโคกกรวด ส่วนอุตสาหกรรมประเภทที่ไม่ก่อมลภาวะให้แก่ชุมชนจะแทรกอยู่ตามชุมชนภายในเขตเทศบาลนครราชสีมา หากเมื่อแยกประเภทอุตสาหกรรมพบว่า เป็นอุตสาหกรรมบริการมากที่สุด ได้แก่ อุตสาหกรรมจำพวกพวกซ่อมและบริการเกี่ยวกับรถยนต์ รองลงมาเป็นอุตสาหกรรมการผลิต และเป็นอุตสาหกรรมภายในครอบครัว นอกนั้นเป็นโกดังสินค้า

ตารางที่ 4.7 เปรียบเทียบสัดส่วนประเภทการใช้ที่ดินของเทศบาลนครนครราชสีมา พ.ศ.2538 และ พ.ศ.2545

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ. 2538		พ.ศ. 2545		การเปลี่ยนแปลง	
	พื้นที่ ( ตร.กม.)	ร้อยละ	พื้นที่ ( ตร.กม.)	ร้อยละ	พื้นที่ ( ตร.กม.)	ร้อยละ
ที่พักอาศัย	14.66	39.09	20.71	55.23	6.05	29.21
ส่วนราชการ	2.11	5.63	2.23	5.95	0.12	5.38
สถานศึกษา	1.86	4.96	2.01	5.63	0.25	11.85
อุตสาหกรรม	2.23	6.08	2.60	6.93	0.32	12.30
ถนน	1.53	4.08	2.10	5.60	0.57	27.14
พาณิชยกรรม	3.49	9.30	5.71	15.23	2.22	38.88
ศาสนสถาน	0.75	2.00	0.79	2.10	0.04	5.06
สวนสาธารณะ	0.20	0.53	0.24	0.64	0.04	16.66
อื่นๆ เช่น ที่ว่าง	10.62	28.33	1.01	2.69	-9.61	-951.49
รวม	37.5	100	37.5	100	0	0

ที่มา จากการศึกษา

จากตารางที่ 4.7 เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนประเภทการใช้ที่ดิน พ.ศ.2538 และ พ.ศ.2545 แล้วพบว่า การเปลี่ยนแปลงในสัดส่วนของประเภทการใช้ที่ดินที่เพิ่มมากที่สุด ได้แก่ การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยโดยเพิ่มขึ้น 6.05 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 29.21 รองลงมาคือ การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม โดยมีพื้นที่เพิ่มขึ้น 2.22 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นร้อยละ 38.88 ส่วนการใช้ที่ดินประเภทสถานศึกษา ศาสนสถาน ส่วนราชการนั้นมีการเพิ่มขึ้นในสัดส่วนเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ในขณะที่การใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ เช่น ที่ว่าง กลับมีพื้นที่ลดลงถึง 9.61 ตารางกิโลเมตร อาจเป็นสาเหตุเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินไปเพื่อเป็นที่พักอาศัย หรือพาณิชยกรรม และจากการที่สัดส่วนของการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมมีสัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้นนั้นน่าจะมีสาเหตุมาจากการที่เขตเทศบาลนครนครราชสีมาเป็นศูนย์กลางของการพัฒนาของจังหวัดเป็นเมืองหลักของภาคและยังเป็นแหล่งงาน



จึงเป็นผลโดยตรงที่ทำให้พื้นที่ที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ จำนวนหลายแห่งซึ่งส่งผลให้การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมมีพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น

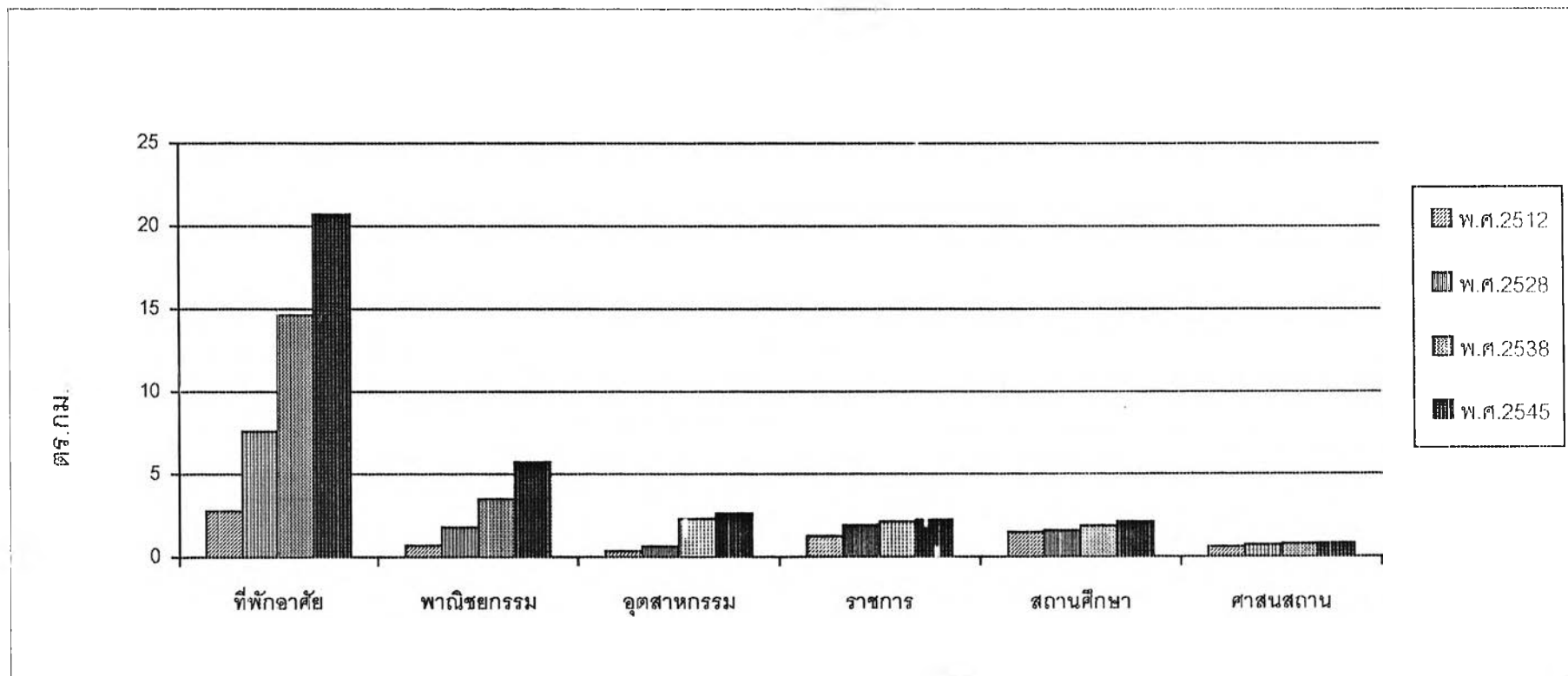
ตารางที่ 4.8 จำแนกสัดส่วนประเภทการใช้ที่ดินของเทศบาลนครนครราชสีมา พ.ศ.2512 พ.ศ.2528 พ.ศ.2538 และ พ.ศ.2545

ประเภทการใช้ที่ดิน	พ.ศ. 2512		พ.ศ. 2528		พ.ศ. 2538		พ.ศ. 2545	
	พื้นที่ (ตร.กม.)	ร้อยละ	พื้นที่ (ตร.กม.)	ร้อยละ	พื้นที่ (ตร.กม.)	ร้อยละ	พื้นที่ (ตร.กม.)	ร้อยละ
ที่พักอาศัย	2.75	7.35	7.61	20.31	14.66	39.09	20.71	55.23
ส่วนราชการ	1.24	3.31	1.88	5.03	2.11	5.63	2.23	5.95
สถานศึกษา	1.45	3.8	1.57	4.19	1.86	4.96	2.11	5.63
อุตสาหกรรม	0.33	0.89	0.61	1.64	2.28	6.08	2.60	6.93
ถนน	0.48	1.29	0.53	1.42	1.53	4.08	2.10	5.60
พาณิชย์กรรม	0.66	1.76	1.78	4.75	3.49	9.30	5.71	15.23
ศาสนสถาน	0.60	1.62	0.69	1.85	0.75	2.00	0.79	2.10
สวนสาธารณะ	0.17	0.46	0.15	0.40	0.20	0.53	0.24	0.64
อื่นๆ เช่น ที่ว่าง	29.82	79.52	22.68	60.41	10.62	28.33	1.01	2.69
รวม	37.5	100	37.5	100	37.5	100	37.5	100

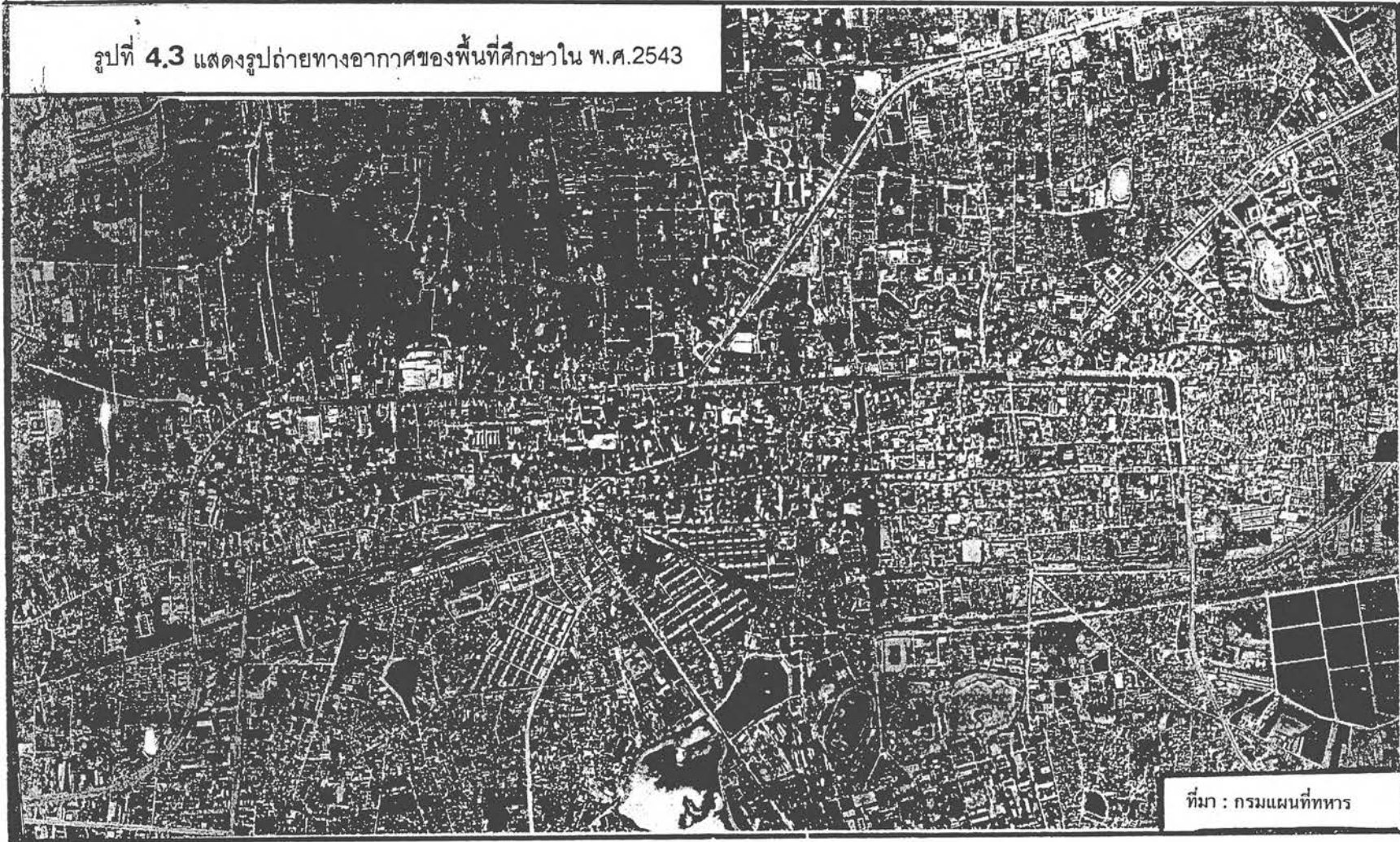
ที่มา จากการศึกษา

จากตารางที่ 4.8 นั้นจะเห็นว่าสัดส่วนการใช้ที่ดินแต่ละประเภทของเมืองมีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม โดยประเภทการใช้ที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงที่เห็นได้อย่างชัดเจน คือ การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย และ การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม ซึ่งมีสัดส่วนการใช้ที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างมากในแต่ละช่วงปี เช่น การใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยนั้นใน พ.ศ.2512 มีสัดส่วนการใช้ที่ดินเพียงร้อยละ 7.35 ของปริมาณการใช้ที่ดินทั้งหมด แต่ในปัจจุบันมีสัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทที่พักอาศัยถึงร้อยละ 55.23 ของปริมาณการใช้ที่ดินทั้งหมด และการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมก็เห็นการเปลี่ยนแปลงในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นได้อย่างชัดเจนคือใน พ.ศ.2512 มีพื้นที่พาณิชย์กรรมเพียงร้อยละ 1.76 ของปริมาณการใช้ที่ดินทั้งหมด แต่ปัจจุบันมีสัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมถึงร้อยละ 15.23 ของปริมาณการใช้ที่ดินทั้งหมด และการใช้ที่ดินประเภทอื่นๆ ซึ่งได้แก่ ที่ว่างนั้นได้มีจำนวนพื้นที่ลดลงในแต่ละช่วงปีเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ว่างเปล่าเพื่อไปใช้ประโยชน์ในกิจกรรมอย่างอื่น เช่น ที่พักอาศัยและพาณิชย์กรรม

แผนภูมิที่ 4.1 แสดงสัดส่วนประเภทการใช้ที่ดินของเทศบาลนครนครราชสีมาในแต่ละช่วงปี



รูปที่ 4.3 แสดงรูปถ่ายทางอากาศของพื้นที่ศึกษาใน พ.ศ.2543



ที่มา : กรมแผนที่ทหาร

#### 4.2.6 วิเคราะห์รูปแบบการใช้ที่ดินจากอดีตถึงปัจจุบัน

รูปแบบการใช้ที่ดินและการขยายตัวของเมือง ลักษณะของตัวเมืองนครราชสีมาในระยะแรก (สมัยรัชกาลที่4) จะมีศูนย์กลางอยู่ที่ถนนโพธิ์กลางต่อเนื่องมาทางด้านทิศตะวันออกจนติดกับประตูชุมพล เนื่องจากเป็นถนนสายหลักที่ใช้ในการเดินทางจากใจกลางเมืองไปยังสถานีรถไฟนครราชสีมา ซึ่งเป็นการเดินทางติดต่อกับภายนอกในยุคแรกของเมือง ซึ่งมีระยะทางในการเดินทางไปยังสถานีรถไฟประมาณ 1.5 กิโลเมตร จึงทำให้บริเวณนี้กลายเป็นย่านการค้าและเรียกว่าตลาดโพธิ์กลาง ต่อมาเมื่อมีการตัดถนนมิตรภาพมายังเมืองนครราชสีมา ใน พ.ศ.2504 ทำให้อ่านการค้าเก่า หรือตลาดโพธิ์กลางไปจนถึงสถานีรถไฟได้ขยับเขยื้อน เนื่องจากผู้คนนิยมเดินทางทางถนนมากกว่าทางรถไฟ ในขณะที่เดียวกันที่ถนนมิตรภาพเริ่มมีความสำคัญมากขึ้นเรื่อยๆ เริ่มมีผู้คนเข้าไปตั้งถิ่นฐานบ้านเรือนอยู่ริม 2 ฝั่งถนน และได้มีการขยายตัวไปในทิศตะวันตกของเมือง ส่วนในเขตเมืองเก่าซึ่งเดิมย่านการค้าถนนจอมพลติดกับประตูชุมพล ซึ่งต่อเนื่องกับถนนโพธิ์กลาง ก็ได้มีการขยายตัวไปในทิศตะวันออกของเมืองไปจนถึง 4 แยกหลักเมืองและตลาดเทศบาล 2 และได้ขยายตัวไปตามถนนสายหลักสำคัญในเขตเมืองเก่าอีกหลายสาย เช่น ถนนอัษฎางค์ ถนนยมราช ถนนมหาไถย ถนนจักรี สำหรับนอกเมืองทางด้านทิศตะวันตกนั้นนอกจากจะมีการขยายตัวไปตามถนนมิตรภาพแล้ว ยังมีการขยายตัวไปบริเวณ 2 ฝั่งของถนนจอมสุรางค์ยาตร์และถนนสุรนารี ไปเชื่อมต่อกับถนนมุนษมนตรี และขยายตัวออกไปจนถึงถนนมิตรภาพ (สี่แยกอัมพวัน) ส่วนทางด้านทิศเหนือของเมืองมีการตั้งถิ่นฐานบน 2 ฝั่งของถนนสุรนารายณ์ และถนนมิตรภาพ - หนองคาย มากขึ้น และในปัจจุบันทิศทางการขยายตัวของเมืองก็ยังเป็นไปในรูปแบบเดิม(แผนที่ที่ 4.7) คือ มีการขยายตัวของเมืองออกไปตามถนนมิตรภาพทั้งทางด้านตะวันออกและตะวันตกของเมือง ถนนสุรนารายณ์ทางตะวันออกเฉียงเหนือของเมือง ถนนราชสีมา - โชคชัยทางตะวันออกเฉียงใต้ของเมือง ส่วนในเขตเมืองเก่ามีการใช้พื้นที่อย่างหนาแน่นและมีการขยายตัวในแนวตั้งมากขึ้น ส่วนทางด้านทิศเหนือ และทิศใต้ของเมืองไม่มีการขยายตัวมากนักเพราะมีข้อจำกัดในการขยายตัว คือ ทางตอนเหนือเป็นที่ลุ่มติดลำตะคอง และทางใต้มีพื้นที่ติดกับเขตทหาร ทำให้ทั้ง 2 บริเวณไม่สามารถที่จะขยายตัวออกไปได้(แผนที่ที่ 4.6) รูปแบบการใช้ที่ดินในแต่ละประเภทมีดังต่อไปนี้

##### ก. การใช้ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม

รูปแบบของการขยายตัวของย่านการค้านั้นมีการขยายตัวจากบริเวณหน้าประตูชุมพลไปทางด้านทิศตะวันตกตามถนนโพธิ์กลาง ถนนจอมสุรางค์ยาตร์ ถนนสุรนารี และขยายตัวไปตามถนนสายหลักในเมือง ได้แก่ ถนนยมราช ถนนมหาไถย ถนนจักรี ถนนอัษฎางค์ นอกจากนี้ยังมีการขยายตัวของย่านการค้าบริเวณทางแยกที่ติดกับถนนสายหลักของเมือง หรือตามชุมชนที่เกิดขึ้นใหม่รอบนอกเมือง และภายหลังได้ขยายตัวออกไปตามถนนมิตรภาพซึ่งเป็นย่านการค้าที่เกิดขึ้นใหม่ของชุมชนเมือง และ ถนนสุรนารายณ์ ที่เป็นถนนหลักในการเชื่อมต่อกับชุมชนอื่น จะเห็นได้ว่าย่านการค้าหลักของเมืองจะอยู่ในบริเวณที่มีความสะดวกในการเข้าถึง และสะดวกต่อการขนส่งมวลชนทุกรูปแบบ ซึ่งเป็นทำเลที่ดีในการ

ประกอบอาชีพ และย่านการค้าที่เกิดขึ้นใหม่ริมถนนมิตรภาพก็เพื่อความสะดวกในการใช้บริการโดยไม่ต้องเข้าไปในเขตการค้าหลักใจกลางเมือง

### ข. การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

ในระยะแรกย่านที่อยู่อาศัยจะอยู่ใกล้กับศูนย์กลางเมืองและอยู่ในเขตเมืองเก่า ต่อมาได้มีการขยายตัวของย่านที่อยู่อาศัยไปตามย่านการค้าที่ขยายตัวออกไป แต่ก็ยังอยู่ใกล้ใจกลางเมืองมากกว่าจะออกไปอยู่รอบนอกของเมืองทั้งนี้เพื่อความสะดวกในการเดินทางมาจับจ่ายสินค้า แต่เมื่อมีเส้นทางคมนาคม คือ ถนนมิตรภาพ ผ่านเมืองนครราชสีมา ทำให้การเดินทางสะดวกขึ้น ประกอบกับเริ่มมีระบบขนส่งมวลชนเข้ามาให้บริการ รวมทั้งในช่วงหลัง สภาพแวดล้อมในเขตใจกลางเมืองเริ่มเปลี่ยนแปลง และการเกิดขึ้นของย่านการค้าใหม่ริมถนนมิตรภาพ ทำให้มีการขยายตัวของย่านที่พักอาศัยออกไปสู่รอบนอกศูนย์กลางเมืองมากขึ้น โดยการขยายตัวเหล่านี้ เป็นการขยายตัวออกไปทางด้านทิศตะวันตก และทิศตะวันออกของเมืองซึ่งแต่เดิมเป็นที่นา ที่สวน โดยกลุ่มที่ขยายตัวออกไปอาศัยอยู่ในพื้นที่รอบนอกในระยะแรกจะเป็นผู้ที่มีฐานะปานกลางไปจนถึงผู้ที่มีฐานะดี ซึ่งมีเงินมากพอที่จะสามารถไปจับจ่ายที่อยู่อาศัยรอบนอกเมืองได้

### ค. การใช้ที่ดินประเภทสถานที่ราชการ

สถานที่ราชการของเมืองนครราชสีมามีลักษณะการจับกลุ่มกันของสถานที่ราชการออกเป็น 3 กลุ่ม คือ กลุ่มศาลากลางจังหวัด ซึ่งถือว่าเป็นกลุ่มสถานที่ราชการที่ใหญ่ที่สุด กลุ่มของเทศบาลจะอยู่บริเวณทิศตะวันตกของประตูชุมพล และกลุ่มของโรงพยาบาลที่ตั้งอยู่ทางตอนเหนือของเมือง โดยที่ตั้งของกลุ่มราชการทั้ง 3 กลุ่มนั้นจะมีความสัมพันธ์กับเส้นทางคมนาคมเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะกลุ่มศาลากลางจังหวัดและกลุ่มเทศบาล เพราะว่าเป็นกลุ่มที่ตั้งอยู่ใกล้เส้นทางคมนาคม ตั้งแต่ในระยะแรกคือ ใกล้สถานีรถไฟ ซึ่งเป็นการคมนาคมที่สะดวกที่สุดในระยะแรก และในปัจจุบันสถานที่ราชการทั้ง 2 กลุ่มก็ยังอยู่ในศูนย์กลางเมืองเช่นเดิม ส่วนกลุ่มของโรงพยาบาลได้อยู่ทางตอนเหนือของเมืองซึ่งห่างจากศูนย์กลางเมืองออกไปเพราะเป็นสถานที่ที่ต้องการความสงบ แต่การเดินทางก็สามารถเดินทางได้อย่างสะดวก ในระยะหลังเริ่มมีสถานที่ราชการบางแห่งย้ายออกไปตั้งอยู่นอกศูนย์กลางเมืองก็เพื่อต้องการพื้นที่ที่กว้างขวางกว่าเดิม แต่ที่ตั้งก็ยังสัมพันธ์กับเส้นทางคมนาคมที่สะดวกในการเดินทางมาติดต่อราชการเช่นเดิม

### ง. การใช้ที่ดินประเภทสถานศึกษา

การใช้ที่ดินประเภทสถานศึกษานั้นจะสัมพันธ์กับพื้นที่วัดมาตั้งแต่อดีต โดยเฉพาะสถานศึกษาในระดับประถมศึกษาสังกัดคณะกรรมการการประถมศึกษาแห่งชาตินั้นจะใช้พื้นที่บางส่วนของวัดในการสร้างโรงเรียน นอกจากนี้ก็เป็นที่ดินของเอกชนและที่ดินของรัฐบ้าง ส่วนสถานศึกษาที่ไม่สัมพันธ์

กับวัดจะเป็นสถานศึกษาของเอกชนที่ตั้งขึ้นในที่ดินของตนเองโดยส่วนมากจะเกิดขึ้นและกระจายตัวไปตามบริเวณต่างๆ ของเมือง จะไม่ตั้งกระจุกตัวอยู่ในศูนย์กลางเมือง แต่จะอยู่ในบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวก และมีพื้นที่ค่อนข้างกว้างขวางสำหรับสร้างอาคารเรียน และสนามกีฬา

#### จ. การใช้ที่ดินประเภทศาสนสถาน

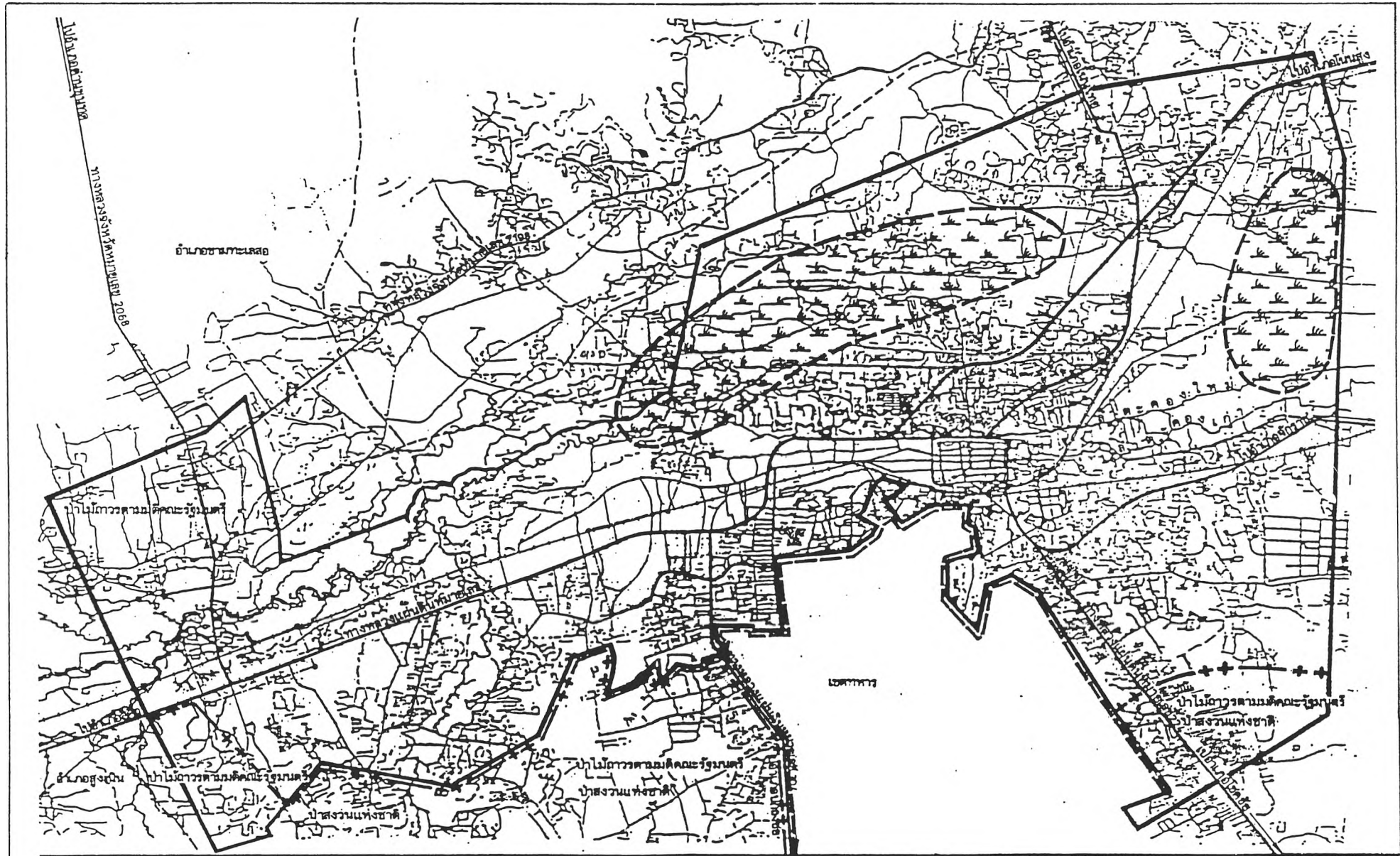
ศาสนสถานของเมืองนครราชสีมามีลักษณะกระจายตัวอยู่โดยทั่วไปตามถนนสายหลัก โดยจะอยู่ใกล้ชิดกับสถานศึกษาและที่อยู่อาศัย โดยศาสนสถานจะมีการวางตัวในแนวตะวันออก - ตะวันตกตามถนนพหลโยธิน ต่อเนื่องมาถนนโพธิ์กลาง และเข้าสู่ตัวเมืองเก่า และในเขตเมืองเก่ามีวัดที่มีอายุหลายร้อยปีอยู่หลายแห่ง โดยส่วนใหญ่ที่ตั้งของวัดจะอยู่ใกล้ชุมชนและมีพื้นที่กว้างขวาง การขยายตัวของวัดมีปริมาณที่น้อยมากโดยเฉพาะวัดทางพุทธศาสนา ส่วนศาสนสถานของศาสนาอื่นก็มีการขยายตัวที่น้อยเช่นกัน ส่วนใหญ่แล้วเป็นการเปลี่ยนแปลงที่ตั้งของศาสนสถานมากกว่า

#### ฉ. การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม


การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมมีกระจุกกระจายอยู่โดยทั่วไปในเมือง แต่สถานที่ตั้งของสถานประกอบการอุตสาหกรรมที่เห็นเด่นชัด คือ ริม 2 ฝั่งของถนนมิตรภาพ ซึ่งอุตสาหกรรมส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมเกี่ยวกับรถยนต์ และ ถนนสุรนารายณ์จะเป็นอุตสาหกรรมประเภทการเกษตร นอกจากนี้ถนนราชสีมา - โชคชัย เป็นที่ตั้งของอุตสาหกรรมอาหาร ส่วนภายในเขตใจกลางเมืองมีอุตสาหกรรมหลายประเภทแต่จะเป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็กที่ไม่รบกวนต่อชุมชน ซึ่งที่ตั้งของอุตสาหกรรมโดยส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่ที่มีการคมนาคมสะดวก สถานที่กว้างขวาง และราคาที่ดินไม่สูงมากนัก

### 4.3 สรุป

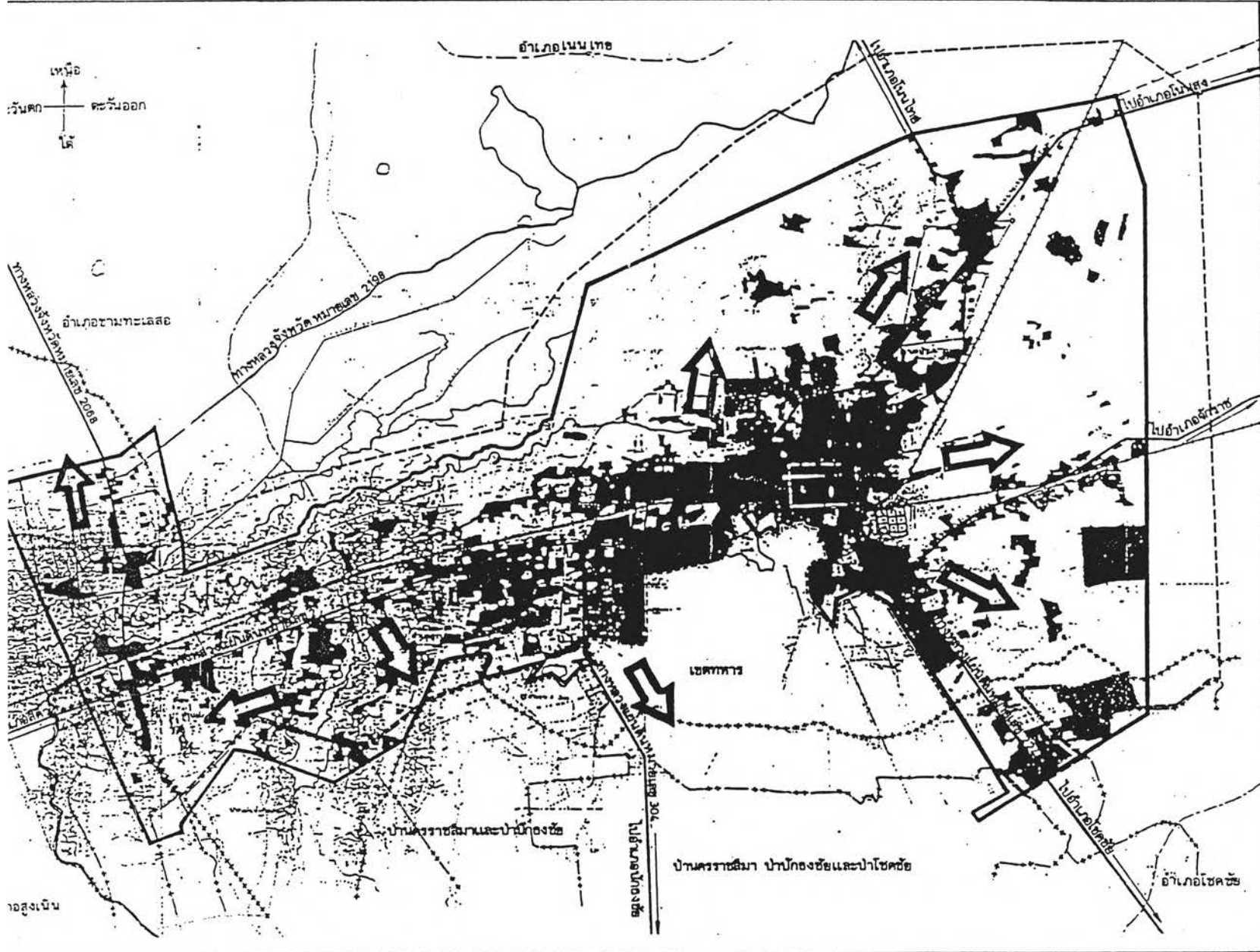
จากการศึกษาข้างต้นจะเห็นพัฒนาการของศูนย์การค้าและพัฒนาการของการใช้ที่ดินของเทศบาลนครนครราชสีมาที่มีความเกี่ยวข้องกัน โดยการเกิดขึ้นของศูนย์การค้าหรือย่านการค้าจะทำให้โดยรอบศูนย์การค้าเกิดย่านพาณิชยกรรมพัฒนาขึ้นตามมาและก่อให้เกิดการขยายตัวของเมืองไปตามการพัฒนาของศูนย์การค้า นอกจากย่านพาณิชยกรรมแล้วย่านที่พักอาศัยก็พัฒนาขึ้นในบริเวณโดยรอบศูนย์การค้าเช่นเดียวกัน ซึ่งจากการเกิดขึ้นของศูนย์การค้านั้นจะเห็นได้ว่าทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อเมืองในหลายด้านโดยเฉพาะด้านการใช้ที่ดินซึ่งจะได้ทำการศึกษาในบทต่อไป



เครื่องหมาย	สัญลักษณ์
เขตผังเมืองรวม	แนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ
เขตผังเมืองรวม(ปรับปรุงครั้งที่2)	ป่าไม้อาคารตามมติคณะรัฐมนตรี
เขตอำเภอ	เขตทหาร
เขตเทศบาล	ที่ลุ่มน้ำท่วมถึง / การเกษตรระบบชลประทาน
เขตสุขาภิบาล	
ทางหลวง ถนน	
ทางรถไฟ	
แม่น้ำ คลอง ฝาย	

ที่มา:กรมการผังเมือง	
แผนที่ 4.7	แสดง เงื่อนไขและข้อจำกัดของพื้นที่
มาตรฐาน 0 1000 2000 3000 เมตร	
	





แผนที่ 4.8

ที่มา: กรมการผังเมือง

แสดง  
ทิศทางการขยายตัวของชุมชน

มาตราส่วน  
0 500 1000 2000 3000 เมตร

