

### บทที่ 3

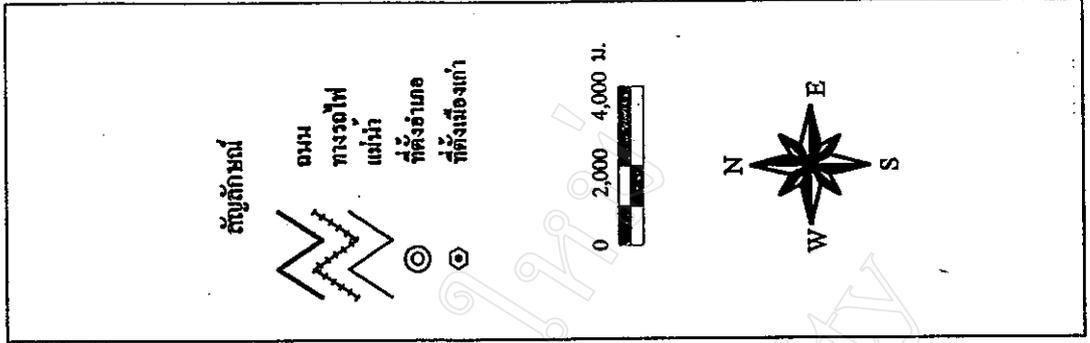
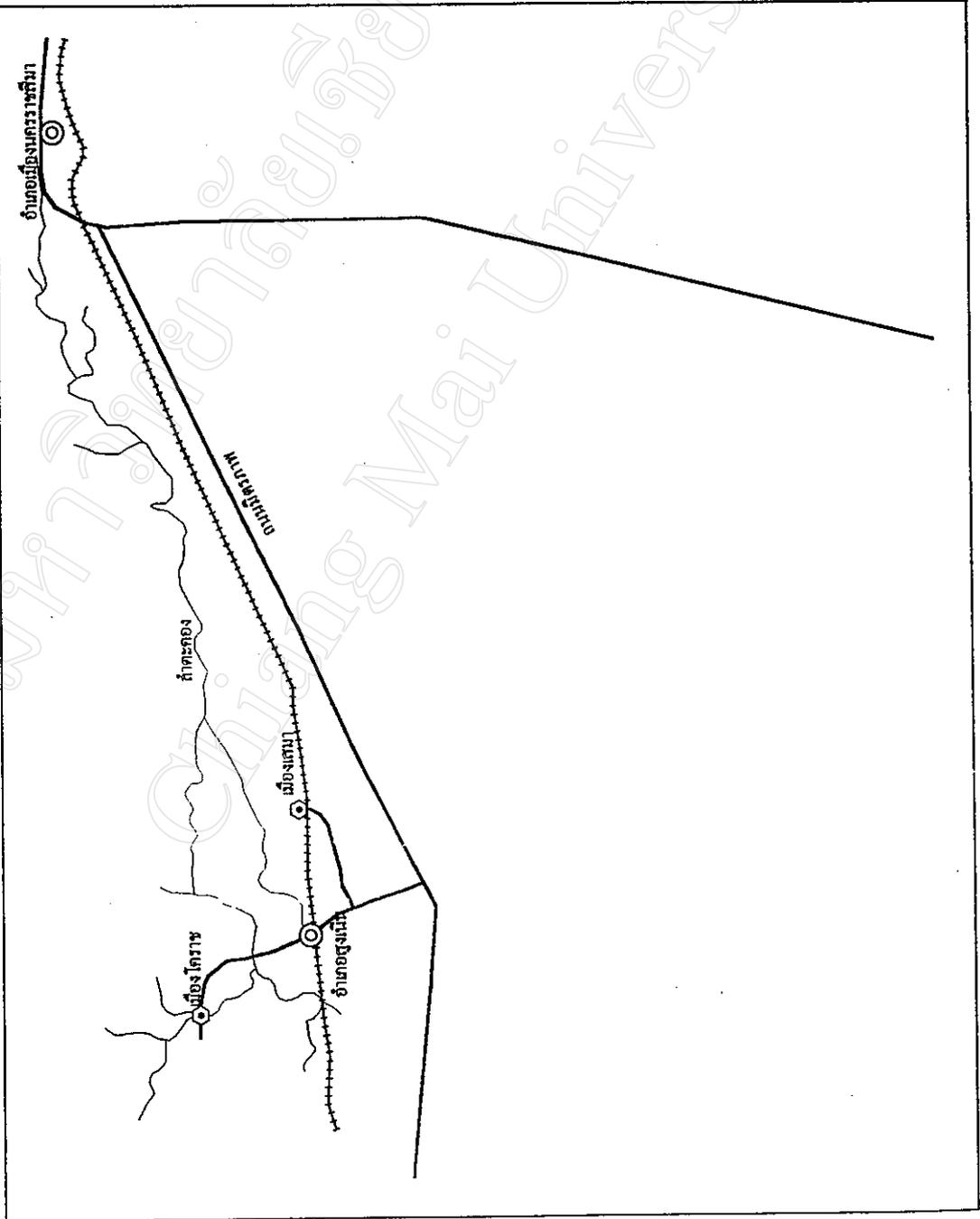
#### พัฒนาการและรูปแบบการใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์กรรม ในเมืองนครราชสีมา

การใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์กรรมเกิดขึ้นมาพร้อมกับการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยจนกระทั่งกลายเป็นชุมชน ดังนั้นพัฒนาการและรูปแบบของการใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์กรรมจึงมีการเปลี่ยนแปลงและการขยายตัวไปพร้อมกับการเจริญเติบโตและการขยายตัวของเมือง ในบทนี้จะกล่าวถึงพัฒนาการและรูปแบบการใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์กรรมในเขตเมืองนครราชสีมา โดยเริ่มตั้งแต่มีการก่อตั้งเมืองนครราชสีมาขึ้น การพัฒนาและขยายตัวของเมือง พัฒนาการและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์กรรม และลักษณะการขยายตัว ซึ่งปรากฏผลการศึกษาดังต่อไปนี้

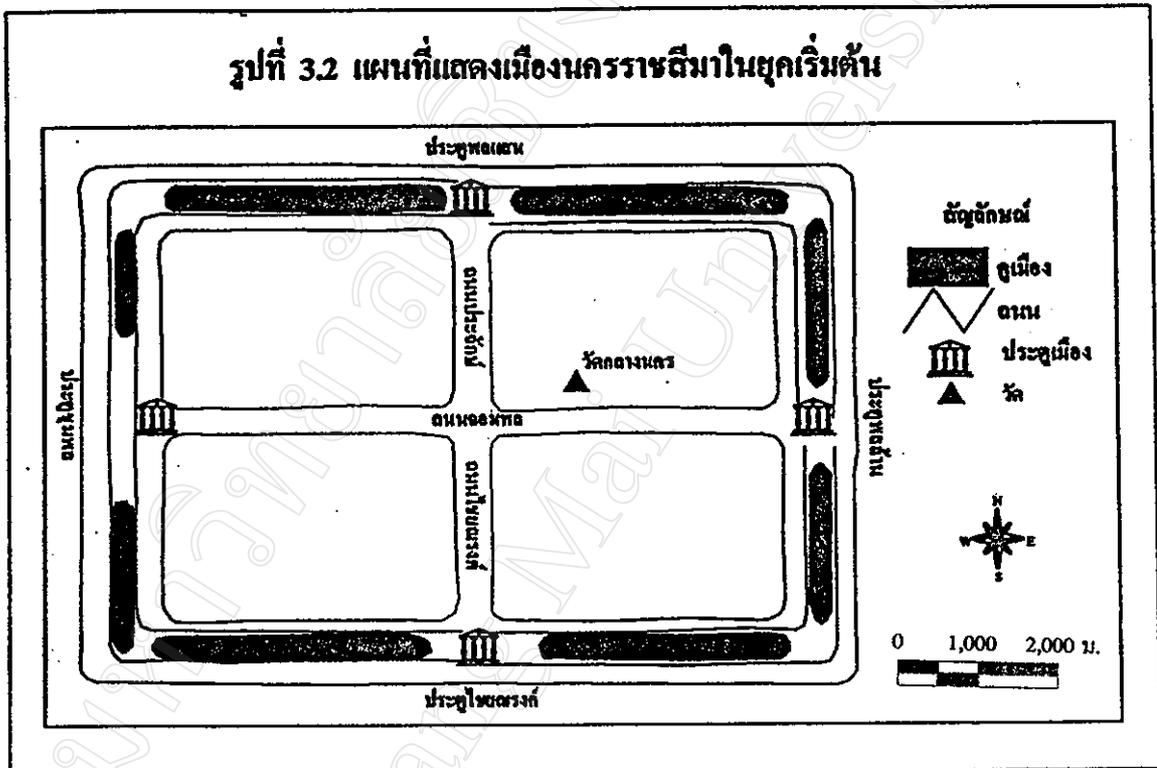
##### 3.1 การใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์กรรมในเมืองนครราชสีมาในช่วงแรก

เมืองนครราชสีมาเริ่มปรากฏชื่อขึ้นในสมัยกรุงศรีอยุธยาช่วงการปกครองของสมเด็จพระบรมไตรโลกนาถ มีฐานะเป็นเมืองเจ้าพระยามหาหนครเมืองหนึ่งในจำนวน 8 เมือง ที่ต้องถือน้ำพิพัฒน์สัตยา (ศูนย์วัฒนธรรมวิทยาลัยครุนครราชสีมา, 2523) ต่อมาในรัชสมัยสมเด็จพระนารายณ์มหาราช ขึ้นครองกรุงศรีอยุธยา (พ.ศ. 2199-2231) ได้ทรงโปรดเกล้าให้สร้างเมืองขึ้นใหม่ ในปี พ.ศ. 2205 (รูปที่ 3.1) และได้ก่อตั้งวัดกลางนคร (วัดพระนารายณ์มหาราชวรวิหาร) ขึ้นก่อน แล้วได้ชักชวนชาวเมืองโคราชและเมืองเสมา ให้อพยพมาตั้งบ้านเรือนในบริเวณรอบวัดกลางนคร โดยแบ่งเป็นหมู่บ้าน แบ่งที่ดินทำกินให้ และเมื่อมีผู้คนอพยพเข้ามาอยู่มากขึ้นบริเวณนี้ก็กลายเป็นชุมชน และเริ่มมีการแลกเปลี่ยนสินค้ากันที่บริเวณวัดกลางนคร โดยแผนผังของเมืองนครราชสีมาได้รับการออกแบบโดยช่างชาวฝรั่งเศส มีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมกลองชัยเกรี กว้าง 25 เส้นและยาว 43 เส้น พื้นที่ภายในเมืองประมาณ 1,000 ไร่ (รูป 3.2) และได้รับพระราชทานนามเมือง โดยเอานามเมืองโคราชกับเมืองเสมารวมกันเป็น “นครราชสีมา” เมืองโคราชเดิมจึงเป็นเมืองเก่า ตำบลเมืองเก่า ตำบลโคราช อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา เมืองนครราชสีมาในสมัยนั้น เป็นหัวเมืองชั้นโท มีพระยามหาราช (สังข์) เป็นเจ้าเมืองคนแรก (เนตร, 2536)

รูปที่ 3.1 แผนที่แสดงที่ตั้งเมืองนครราชสีมาปัจจุบันและที่ตั้งเมืองเสมากับเมืองโคราช



ในสมัยธนบุรี ประมาณปี พ.ศ. 2321 เมืองนครราชสีมา ได้ทำหน้าที่ดูแลผลประโยชน์และเชื่อมโยงอำนาจของส่วนกลางที่มีอยู่เหนือเมืองต่างๆ ซึ่งจากการที่มีการเดินทางติดต่อระหว่างเมือง ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือกับส่วนกลางต้องผ่านเมืองนครราชสีมาทำให้เมืองนครราชสีมาเป็นศูนย์กลางและเป็นแหล่งจ่ายเสบียงรวมทั้งเป็นที่พักระหว่างทาง ดังนั้นนครราชสีมาจึงมีบทบาทเป็นเสมือนตัวแทนส่วนกลางในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (อรุณวรรณ, 2536)

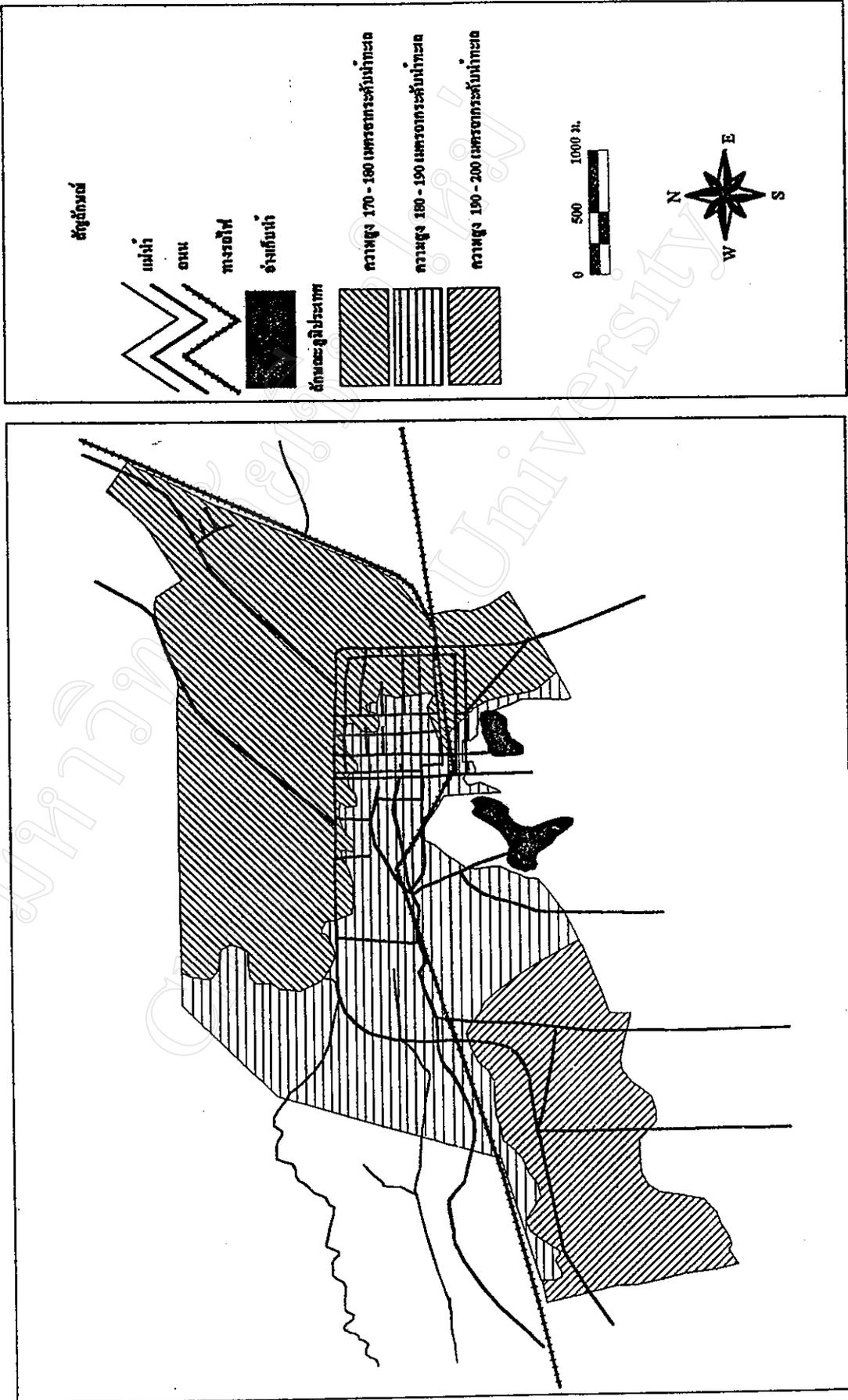


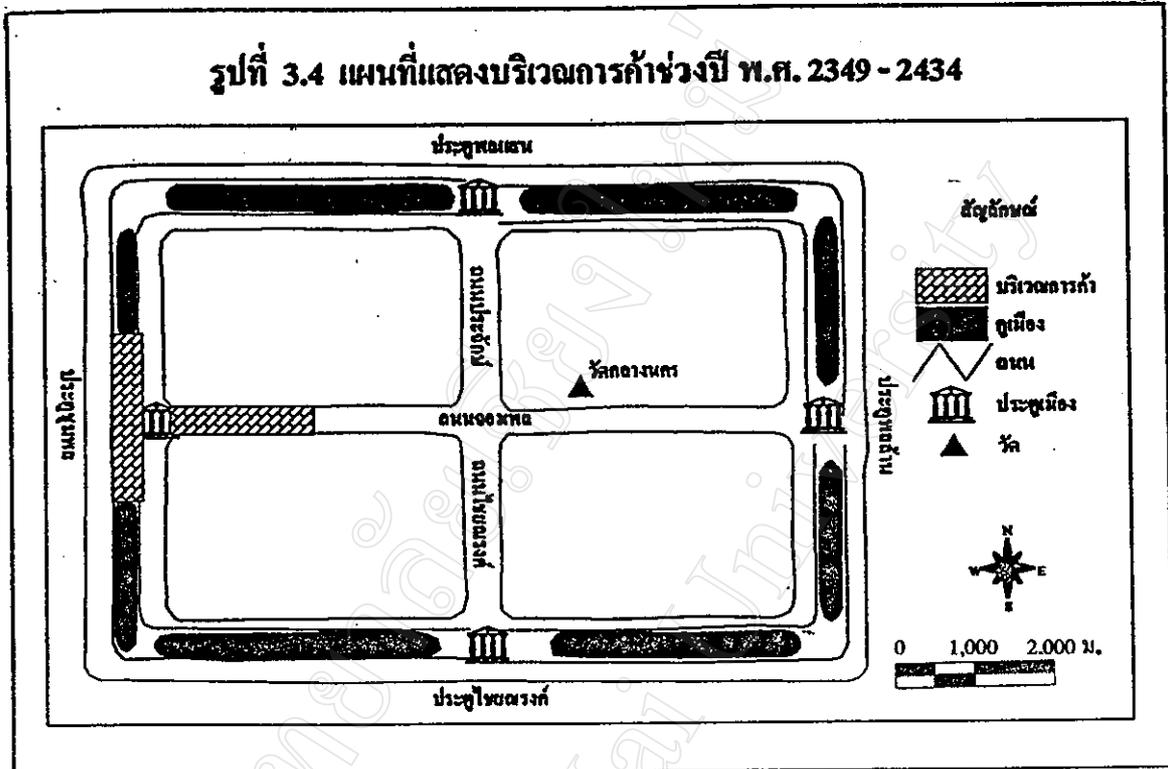
สำหรับลักษณะภูมิประเทศของเมืองนครราชสีมาโดยทั่วไปเป็นพื้นที่ราบ อยู่สูงจากระดับน้ำทะเลประมาณ 200 เมตร มีลำตะคองซึ่งเป็นสาขาของแม่น้ำมูล ไหลผ่านทางด้านทิศเหนือของตัวเมือง พื้นที่บริเวณทางด้านทิศเหนือและทางด้านทิศตะวันออกของเมืองมีลักษณะค่อยๆลาดต่ำลง เนื่องจากพื้นที่ทางด้านทิศตะวันตกและทิศใต้ของเมืองจะมีลักษณะค่อยๆสูงขึ้น โดยทางด้านทิศตะวันตกจะค่อยๆ สูงขึ้นจนกระทั่งไปจดเทือกเขาคงพญาเย็นในเขตอำเภอปากช่องและทางด้านทิศใต้ไปจดกับเทือกเขาสันกำแพงในเขตอำเภอปักธงชัย (รูปที่ 3.3) (บริเวณเมืองนครราชสีมาที่มีตั้งอยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครเป็นระยะทาง 255 กิโลเมตร เมื่อเดินทางโดยรถยนต์และระยะทาง 264 กิโลเมตร เมื่อเดินทางโดยรถไฟ) จากลักษณะดังกล่าวเป็นผลให้บริเวณทางด้านทิศเหนือ และด้าน

ทิศตะวันออกของเมืองซึ่งเป็นพื้นที่ราบลุ่มต่ำ ในฤดูฝนจะมีน้ำท่วมเป็นบางครั้ง เนื่องจากการระบายน้ำฝนไม่ทัน ประกอบกับน้ำฝนล้นจากอ่างเก็บน้ำในเขตทหาร และน้ำฝนที่ล้นจากลำตะคองทางด้านทิศตะวันตกร่วมกับน้ำฝนที่ไหลบ่ามาจากทางทิศใต้จากเขตเทือกเขาสันกำแพงในเขตอำเภอปักธงชัยจึงทำให้บริเวณพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการเกษตรกรรม ส่วนพื้นที่บริเวณด้านทิศใต้ของเมืองได้ถูกจัดให้เป็นเขตพื้นที่ทหาร (สำนักผังเมือง, 2538) ลักษณะภูมิประเทศก็ถือเป็นส่วนหนึ่งที่มีผลต่อรูปแบบและการขยายตัวของเมือง รวมทั้งมีผลต่อรูปแบบและการขยายตัวของการใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์กรรมของเมือง

ช่วงหลังปี พ.ศ. 2349 เป็นต้นมาเป็นช่วงที่บ้านเมืองสงบชาวเมืองก็ประกอบอาชีพเกษตรกรรมในบริเวณที่ลุ่มใกล้ตัวเมืองแต่เนื่องจากความได้เปรียบในด้านที่ตั้งซึ่งเป็นศูนย์กลางของการคมนาคมและเป็นศูนย์กลางของการปกครองหัวเมืองตะวันออกจึงทำให้ เมืองนครราชสีมา มีความเจริญมากขึ้นและเป็นศูนย์กลางการค้าขายของหัวเมืองทางภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เนื่องจากมีสินค้าที่พวกพ่อค้าต้องการมาก เช่น หนังสัตว์ เขาสัตว์ นอแรด งาและไหม พ่อค้าเดินทางมาซื้อสินค้าเหล่านี้แล้วส่งไปจำหน่ายยังกรุงเทพมหานคร และเป็นคนกลางในการซื้อสินค้าจากกรุงเทพมหานครมาจำหน่ายยังหัวเมืองด้านตะวันออกเฉียงเหนือ โดยมีตลาดกลางอยู่ที่เมืองนครราชสีมา (สำนักงานพาณิชย์จังหวัดนครราชสีมา, 2535) การใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์กรรมของเมืองนครราชสีมา ในช่วงนี้มีการนำสินค้ามาวางขายในรูปแบบตลาดนัด บริเวณที่วางขายคือบริเวณหน้าประตูชุมพล ซึ่งเป็นที่ตั้งของอนุสาวรีย์ท้าวสุรนารีในปัจจุบัน ลักษณะการค้าขายจะเกิดขึ้นในบางช่วงมิได้ค้าขายตลอดวัน เขตการค้ายังต่อเนื่องเข้าไปถึงภายในเมืองบริเวณถนนจอมพลด้านติดกับประตูชุมพล และบริเวณด้านหน้าประตูชุมพลไปทางทิศตะวันตกของเมือง การค้าในเมืองนครราชสีมาส่วนใหญ่ดำเนินการโดยชาวจีนซึ่งเข้ามาอยู่ในเมืองนครราชสีมา (พิพัฒน์, 2541) โดยเฉพาะหลังการทำสนธิสัญญาเบาริ่งในปี พ.ศ. 2398 ทำให้ชาวจีนเข้ามาทำการค้าขายในเมืองนครราชสีมาจำนวนมากขึ้น (อรุณวรรณ, 2536) (รูปที่ 3.4)

รูปที่ 3.3 แผนที่แสดงลักษณะภูมิประเทศของเขตเทศบาลนครราชสีห์มา





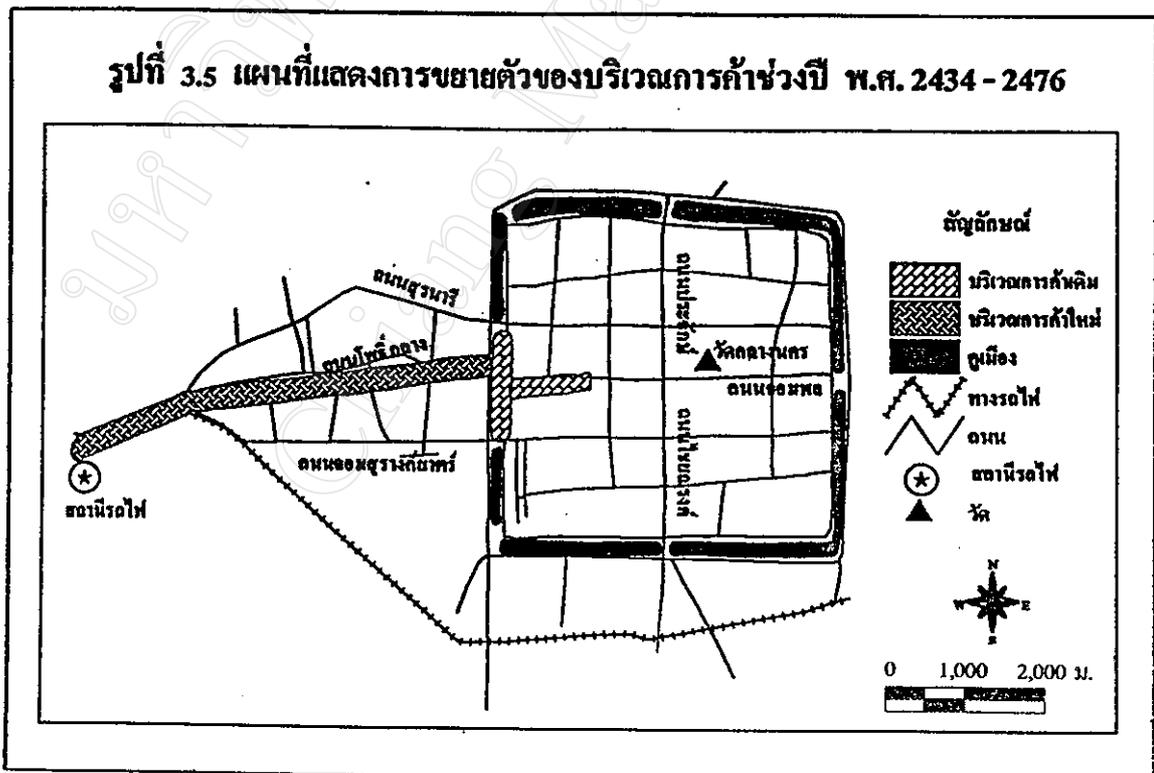
ในปี พ.ศ. 2434 ในสมัยรัชกาลที่ 5 พระองค์ได้ทรงโปรดเกล้าให้มีการสร้างทางรถไฟจากกรุงเทพมหานครมายังจังหวัดนครราชสีมาและได้ทำการเปิดทางรถไฟสายนี้เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2443 (สำนักงานพาณิชย์จังหวัดนครราชสีมา, 2535) หลังจากก่อสร้างทางรถไฟเสร็จแล้ว ได้ตั้งสถานีรถไฟขึ้นที่ทางทิศตะวันตกห่างจากตัวเมืองไปประมาณ 1.5 กิโลเมตร ทำให้เกิดชุมชนและบริเวณการค้าขึ้นระหว่างประตูเมืองและสถานีรถไฟ เรียกว่าตลาดโพธิ์กลางในเขตตำบลโพธิ์กลางท้องที่อำเภอเมือง การเดินทางโดยรถไฟทำให้มีความสะดวกในการเดินทาง และการติดต่อค้าขายมากยิ่งขึ้น เมืองนครราชสีมาจึงเป็นชุมชนการค้าที่สำคัญในภูมิภาค มีการค้าขายระหว่างหัวเมืองลาวด้านทิศตะวันออกไปจนถึงเขมร อำเภอพิมายเป็นชุมทางของพ่อค้าอื่นๆ ในภาคอีสานทั้งหมดก่อนที่จะเดินทางเข้ามาในเมืองนครราชสีมา ในจุดพื้นที่มีน้ำมากการค้าขายกับทางภาคอีสานตอนล่างจะมีการขนสินค้าจากนครราชสีมาไปลงเรือขนส่งที่ท่าช้าง (อำเภอเฉลิมพระเกียรติในปัจจุบัน)

และจากบันทึกของ นาย เกลแมนส์ ไวเลอร์ (อ้างในอรุณวรรณ เหล่าภักดี, 2536) ผู้บัญชาการรถไฟ ซึ่งเดินทางไปดูความเปลี่ยนแปลงที่โคราชภายหลังการสร้างทางรถไฟเสร็จแล้ว เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน พ.ศ. 2447 กล่าวไว้ว่า “รถไฟมีอิทธิพลที่เห็นได้อย่างเด่นชัด ผลที่เห็นได้ประการแรกคือการใช้ถังกะสิมูงหลังคาเรือน ปรากฏว่าตอนนี้มีบ้านมุงหลังคาด้วยสังกะสีมากมาย เมื่อก่อนบ้าน

เรือนจะมุงด้วยจากหรือแฝกเท่านั้น ส่วนในร้านขายของซึ่งเจ้าของเป็นคนจีนจะมีสินค้าจากยุโรป วางขายเกลื่อนกลาด เช่น ผ้า น้ำมันก๊าด เครื่องดื่มต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเบียร์ สินค้าที่ทำจาก อลูมิเนียม เสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่มต่างๆ อีกทั้งเครื่องใช้สอยภายในครัวเรือน เป็นต้น เมื่อก่อนสินค้าเหล่านี้ราคาแพงมาก เฉพาะคนชั้นสูง ฐานะดีเท่านั้นที่จะกล้าซื้อใช้ แต่ตอนนี้สินค้าเหล่านี้ราคาถูกลง"

สำหรับบริเวณตำบลโพธิ์กลางได้มีการจัดตั้งให้บริเวณนี้เป็นสุขาภิบาลตามพระราชบัญญัติการสุขาภิบาลหัวเมือง ใน พ.ศ. 2451 และในปี พ.ศ. 2459 ได้รวมตำบลในเมือง อำเภอเมือง เข้าอยู่ในเขตสุขาภิบาลเมืองด้วยอีกตำบลหนึ่ง ทำให้บริเวณใกล้เคียงกับสถานีรถไฟเกิดร้านค้ารวมทั้งโรงแรมขึ้นมา เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เดินทางติดต่อกับกรุงเทพฯ ถนนโพธิ์กลางซึ่งเป็นถนนสายหลักที่เชื่อมระหว่างตัวเมืองเข้ากับสถานีรถไฟจึงกลายเป็นแหล่งการค้าอีกแห่งหนึ่ง (รูปที่ 3.5) ซึ่งร้านค้าในสมัยนี้ส่วนใหญ่เกิดจากการคัดแปลงรูปแบบของที่พักอาศัยเดิมให้สามารถทำการค้าได้ด้วยรูปแบบของร้านค้าเริ่มจากร้านค้าชั้นเดียวที่แยกส่วนด้านหน้าเพื่อการค้าขาย ส่วนหลังเป็นที่พักอาศัย และพัฒนาเป็นอาคารไม้สองชั้น โดยพื้นที่ด้านล่างประกอบการค้า ส่วนด้านบนใช้เป็นที่อยู่อาศัย (วิโรจน์, 2531)

รูปที่ 3.5 แผนที่แสดงการขยายตัวของบริเวณการค้าช่วงปี พ.ศ. 2434 - 2476

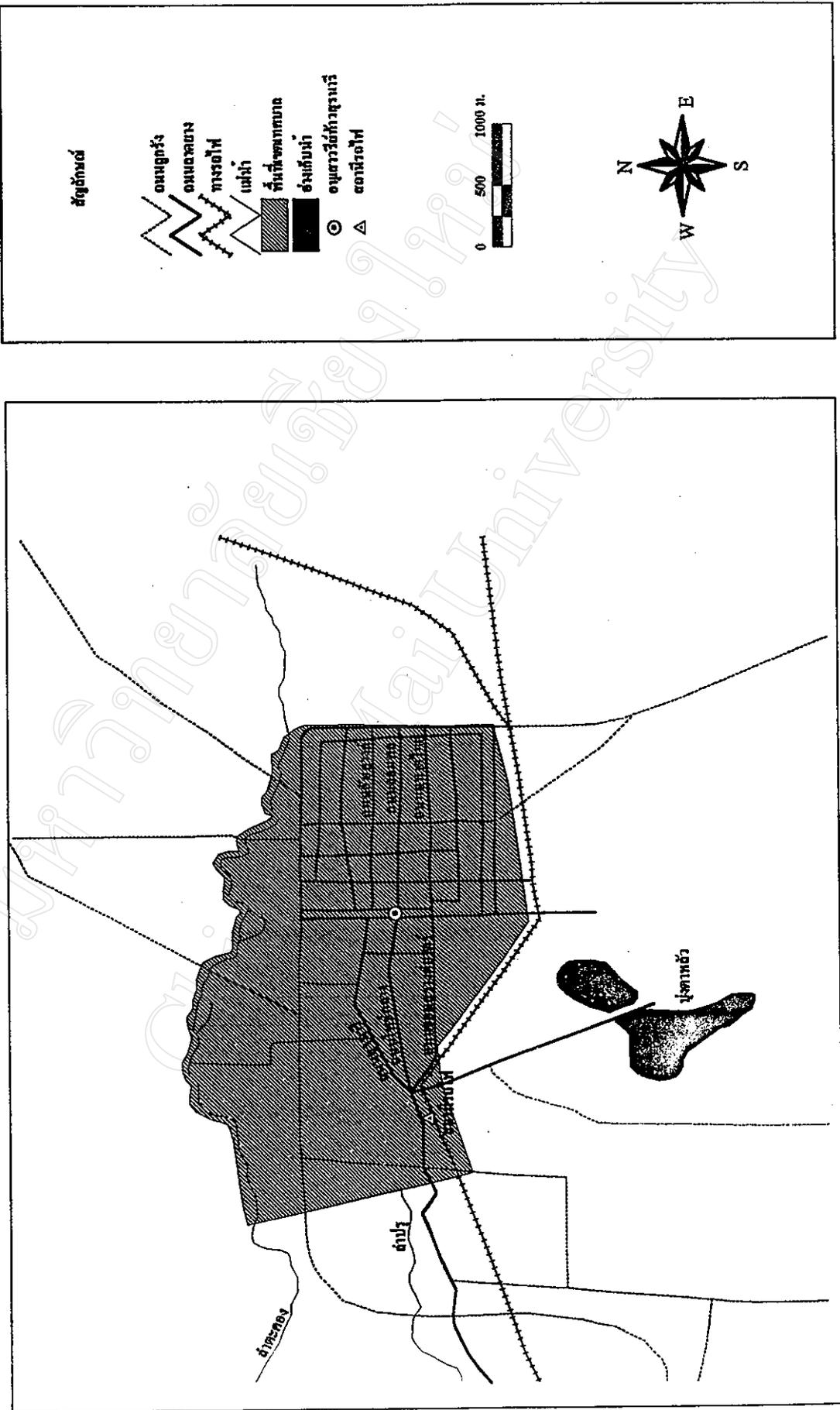


ต่อมาในปี พ.ศ. 2476 เป็นปีที่ได้มีการประกาศพระราชบัญญัติเทศบาลขึ้น และได้มีพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลเมืองนครราชสีมา เมื่อวันที่ 10 ธันวาคม พ.ศ. 2478 โดยยกฐานะสุขาภิบาลเมืองนครราชสีมา เป็นเทศบาลเมืองนครราชสีมา (พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา, 2478) (รูปที่ 3.6) ต่อมาในปี พ.ศ. 2480 ได้มีพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลเมืองนครราชสีมาฉบับที่ 2 เมื่อวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2480 และใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 7 มีนาคม พ.ศ. 2480 ให้ยกเลิกเขตเทศบาลเมืองนครราชสีมาเดิม และกำหนดเขตเทศบาลเมืองขึ้นใหม่ มีพื้นที่ 4.397 ตารางกิโลเมตร (พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ฉบับที่ 2, 2480) แต่ภายหลังสำนักผังเมืองทำการวัดพื้นที่ใหม่ได้ 7.385 ตารางกิโลเมตร (รูปที่ 3.7) และประมาณ ปี พ.ศ. 2500 มีการตัดถนนมิตรภาพ โดยแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2504 การคมนาคมทางรถยนต์ซึ่งมีความสะดวกกว่าทางรถไฟ ทำให้ยานการค้ายบริเวณสถานีรถไฟและถนนโพธิ์กลางมีความสำคัญน้อยลง เพราะผู้คนนิยมการเดินทางโดยใช้ถนนซึ่งมีความสะดวกรวดเร็วกว่าการเดินทางด้วยรถไฟ ทำให้ยานการค้ายบริเวณสถานีรถไฟเริ่มซบเซาลง ขณะเดียวกันบริเวณถนนมิตรภาพเริ่มมีการขยายตัวของผู้คนเข้าไปตั้งถิ่นฐานบริเวณสองฟากของถนนเพิ่มขึ้น รวมทั้งมีการใช้ที่ดินเพื่อการค้าเพิ่มขึ้นด้วย (วิโรจน์, 2531)

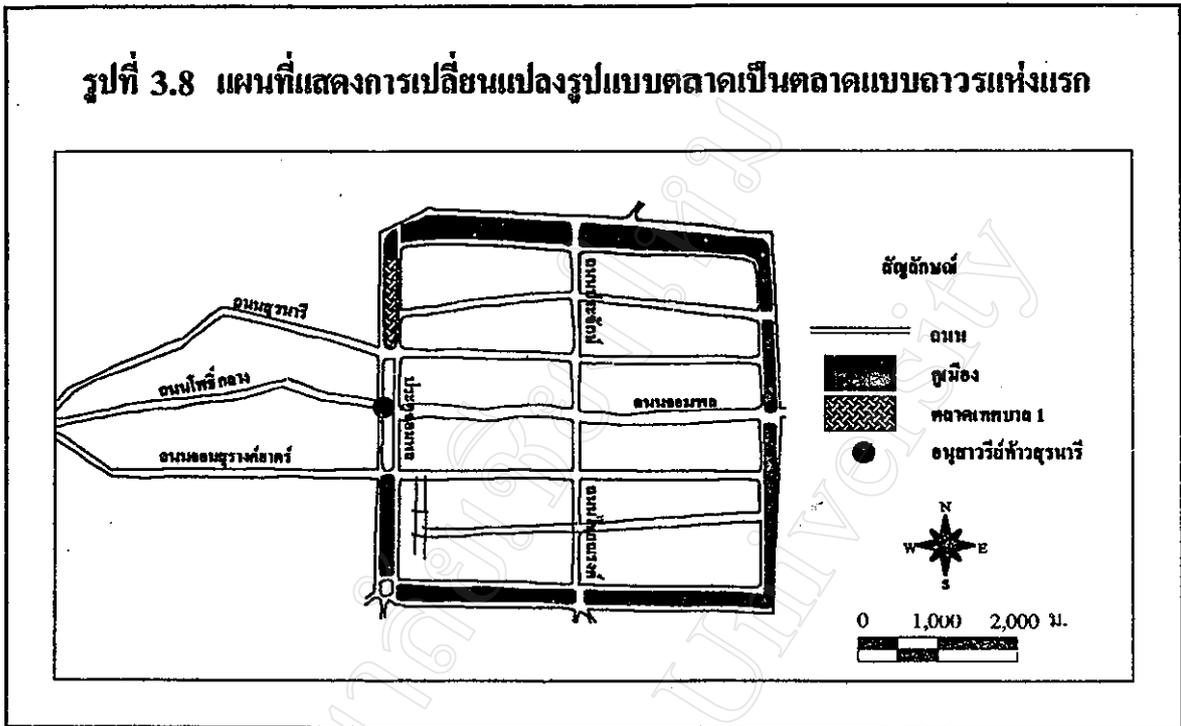
รูปแบบตลาดในช่วงปี พ.ศ. 2476 นี้เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงจากตลาดที่เคยเป็นลานโล่ง หรือใช้พื้นที่ริมทาง เพื่อวางขายมาเป็นตลาดอาคารที่มีโรงเรือน และจากตลาดที่ขายแบบชั่วคราวหรือบางช่วงเวลากลายเป็นตลาดแบบถาวรที่เปิดจำหน่ายสินค้าตลอดทั้งวัน ส่วนรูปแบบของร้านค้าในช่วงนี้ได้เปลี่ยนจากแบบร้านค้าชั้นเดียว พัฒนาเป็นอาคารครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น และอาคารตึก 2 ชั้น ที่ใช้พื้นที่ด้านล่างประกอบการค้า และใช้พื้นที่ด้านบนเป็นที่พักอาศัย โดยเฉพาะตลาดชั่วคราวบริเวณหน้าประตูชุมพล ได้มีการก่อสร้างเป็นตลาดของเทศบาลชื่อว่าตลาดเทศบาล 1 โดยตั้งอยู่ด้านทิศเหนือ ห่างจากประตูชุมพล ประมาณ 100 เมตร และบริเวณหน้าประตูชุมพลนั้นต่อมาได้ทำการก่อสร้างเป็นอนุสาวรีย์ท้าวสุรนารี (รูปที่ 3.8) (เนตร, 2536)



รูปที่ 3.7 แผนที่เขตเทศบาลเมืองนครราชสีมา พ.ศ. 2480



รูปที่ 3.8 แผนที่แสดงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบตลาดเป็นตลาดแบบถาวรแห่งแรก



ในช่วงปี พ.ศ. 2512 บริเวณถนนมิตรภาพเริ่มมีความสำคัญมากขึ้นเรื่อยๆ โดยมีการขยายตัวของชุมชนออกไปทางด้านทิศตะวันตกของเมือง ทำให้บริเวณนี้มีกิจกรรมการค้าเพิ่มมากขึ้น กิจกรรมการค้าส่วนใหญ่จะเป็นการค้าที่ให้บริการและจำหน่ายสินค้าประเภทอุปโภคบริโภคเกี่ยวกับรถยนต์ อะไหล่รถยนต์ สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง ตลอดจนอุปกรณ์ก่อสร้าง โดยจะตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับจุดที่ถนนตัดกันและบริเวณใกล้กับสถานีขนส่ง สำหรับย่านการค้าบริเวณสถานีรถไฟถึงแม้ว่าจะมีความสำคัญน้อยลงไป แต่ยังมีมีการขยายตัวออกไปทางทิศตะวันตกของเมืองตามถนนมุขมนตรีจรดกับถนนมิตรภาพ (บริเวณสี่แยกอัมพวัน) (รูปที่ 3.9)

ภายในเขตเมืองซึ่งเดิมเป็นย่านการค้าสำคัญ ก็มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน เพราะนอกจากมีการขยายตัวของการใช้ที่ดินเพื่อการค้าไปตามถนนมิตรภาพแล้วยังมีการขยายตัวไปบริเวณ 2 ฟากของถนนจอมสุราษฎร์และถนนสุรนารี ที่ขนานไปกับถนนโพธิ์กลางซึ่งเป็นถนนด้านการค้าที่สำคัญมาตั้งแต่อดีต ไปเชื่อมต่อกันที่บริเวณใกล้สถานีรถไฟซึ่งเป็นถนนมุขมนตรี บริเวณถนนด้านหน้าและหลังประตูชุมพลคือ ถนนราชดำเนิน ถนนชุมพล และถนนจอมพลซึ่งเป็นถนนที่อยู่ติดด้านหลังประตูชุมพลก็ได้มีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น โดยขยายตัวไปทางตะวันตกของเมืองไปสู่แยกหลักเมืองจนถึงตลาดเทศบาล 2 และมีการขยายตัวไปตามถนนสายหลักสำคัญภายในเขตเมืองอีกหลายสาย ได้แก่ ถนนอภัยวงศ์ ถนนมหาศไทย ถนนจักรี ถนนมนัส ถนนไชยณรงค์ ถนนยมราช ถนน



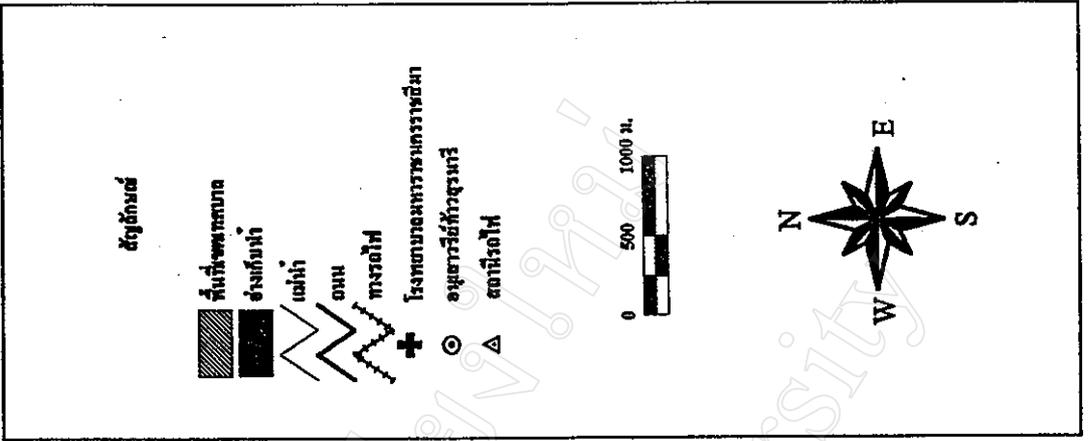
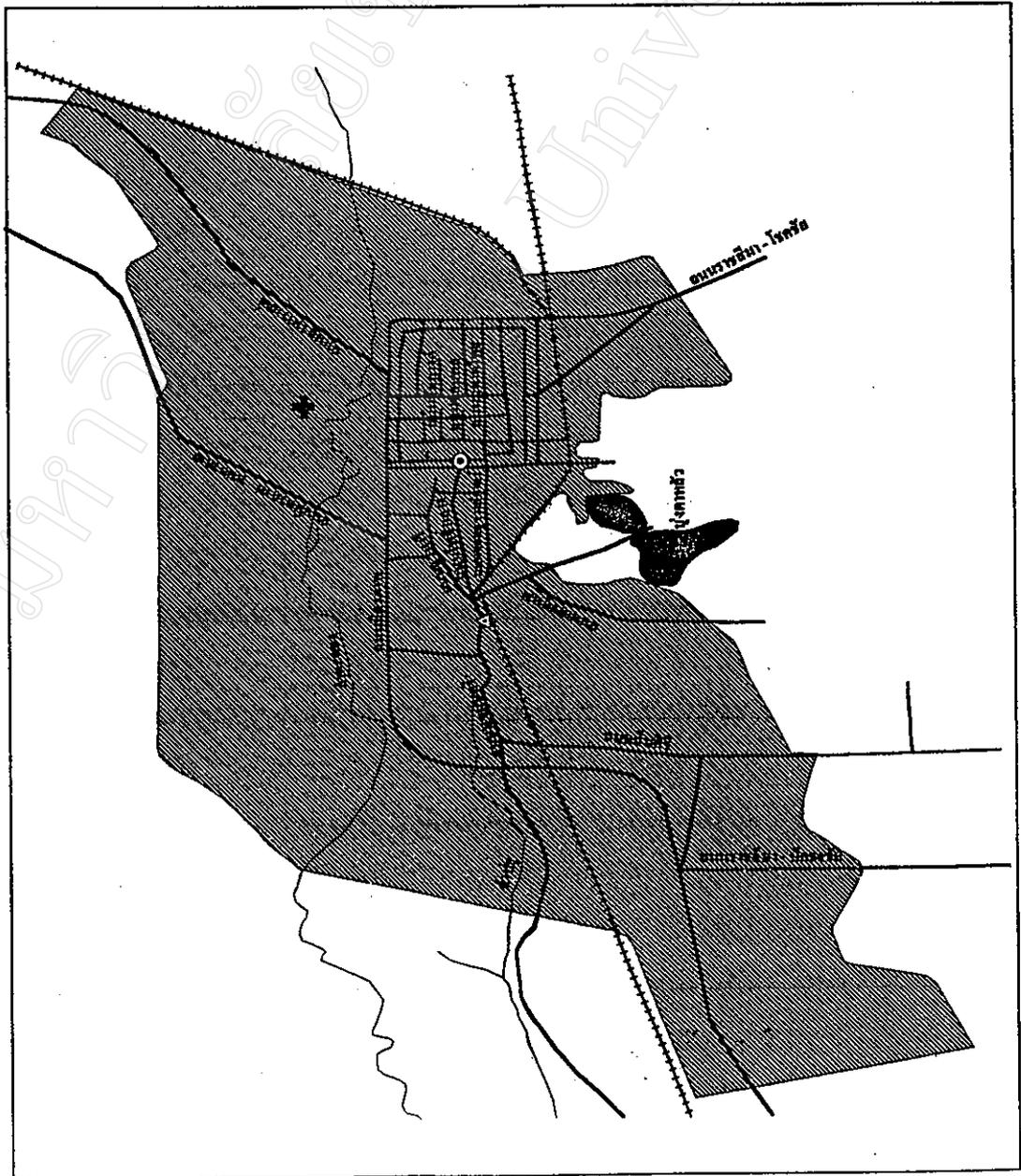
วัชรศุภคิ ถนนวนประจักษ์ ทางด้านทิศตะวันออกของเมืองก็มีการขยายตัวในบริเวณ 2 ฟากของถนนสุรนารายณ์ และถนนมิตรภาพ-หนองคาย ส่วนพื้นที่ทางด้านทิศตะวันออกมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นน้อย เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่ยังคงเป็นพื้นที่เกษตรกรรม แต่ทางด้านทิศใต้ไม่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น เพราะอยู่ติดกับเขตพื้นที่ทหาร (วิโรจน์, 2531)

กิจกรรมการค้าของเมืองนครราชสีมาเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการค้าจากร้านค้าทั่วไปเป็นห้างสรรพสินค้าที่เป็นแหล่งรวมสินค้าหลากหลายประเภทไว้ในที่เดียวกัน ช่วงปลายปี พ.ศ. 2519 เป็นต้นมา ถือว่าเป็นการใช้ความแปลกใหม่ของรูปแบบการค้าเป็นเครื่องดึงดูดความสนใจของผู้บริโภคโดยการสร้างความสะดวกสบายให้กับผู้บริโภคในการจับจ่ายสินค้าซึ่งห้างสรรพสินค้าแห่งแรกคือห้างคลังวิทยา ตั้งอยู่บริเวณด้านทิศใต้ของถนนอภัยวงศ์ อยู่ใกล้กับถนนมนัส ต่อมาก็มีการขยายตัวของห้างสรรพสินค้าเพิ่มขึ้นอีก คือ ห้างสรรพสินค้าธรา ตั้งอยู่ที่บริเวณถนนเดียวกันกับห้างคลังวิทยาแต่ห้างธราเปิดให้บริการที่บริเวณใกล้กับถนนชุมพล ซึ่งอยู่ห่างห้างสรรพสินค้าคลังวิทยาประมาณ 250 เมตร และอยู่ด้านทิศเหนือของถนนอภัยวงศ์ ต่อมาได้มีห้างสรรพสินค้าพาต้าเข้ามาเปิดบริการตั้งอยู่ที่บริเวณถนนจอมพล ใกล้กับถนนชุมพล หรือบริเวณด้านหลังอนุสาวรีย์ท้าวสุรนารี จากนั้นห้างสรรพสินค้านิวแลนด์ ก็เปิดให้บริการที่บริเวณด้านทิศเหนือของถนนมุขมนตรี ตั้งอยู่บริเวณก่อนถึงสถานีรถไฟ (รูปที่ 3.10) (ห้างสรรพสินค้าที่กล่าวมาข้างต้นในปัจจุบันเหลือเพียงห้างคลังวิทยาแห่งเดียวที่ยังคงเปิดให้บริการอยู่) เมื่อพิจารณาจากที่ตั้งแล้วพบว่าห้างสรรพสินค้าทุกแห่งที่เปิดให้บริการในช่วงนี้มีที่ตั้งอยู่บริเวณเขตการค้าเดิมของเมือง เนื่องจากผู้บริโภค ส่วนใหญ่ยังคงเดินทางเข้ามาในเขตเมืองเพื่อใช้บริการต่างๆ เช่น สถานที่ราชการ ธนาคาร รวมทั้งร้านค้าและบริการอื่นๆ เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการค้าในครั้งนี้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งที่มีผลต่อพฤติกรรมของผู้บริโภค โดยทำให้ผู้บริโภคได้รับความสะดวกสบายในการเลือกซื้อสินค้ามากขึ้น

และได้มีการเปลี่ยนแปลงเขตเทศบาลใหม่อีกครั้ง ในวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2525 ได้มีพระราชกฤษฎีกาเปลี่ยนแปลงเขตเทศบาลเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2526 ให้เปลี่ยนแปลงเขตเทศบาลเมืองนครราชสีมาจากเดิมที่ประกาศใช้เมื่อ พ.ศ. 2480 โดยขยายพื้นที่เขตเทศบาลจากเดิมที่มีพื้นที่ 4.397 ตารางกิโลเมตร ให้มีพื้นที่ทั้งหมด 37.5 ตารางกิโลเมตร (พระราชกฤษฎีกาเปลี่ยนแปลงเขตเทศบาลเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา, 2525) (รูปที่ 3.11) ต่อมาในปี พ.ศ. 2528 ได้พบว่า ลักษณะการใช้ที่ดินมีลักษณะปะปนกัน การขยายตัวของเมืองมีการขยายไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ และทิศตะวันตกของเมืองตามถนนสุรนารายณ์และถนนมิตรภาพ (รูปที่ 3.12) การใช้ที่ดินเพื่อการค้าในเขตเมืองเก่ากระจายออกไปทางด้านทิศตะวันออก การใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเกาะกลุ่มอย่างเห็นได้ชัดทาง



รูปที่ 3.11 แผนที่แสดงเขตเทศบาลเมืองนครราชสีมา พ.ศ. 2526



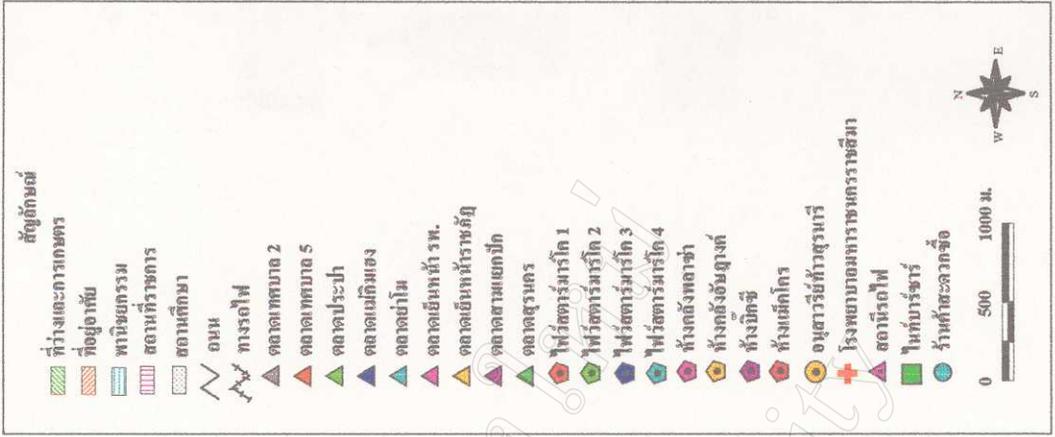
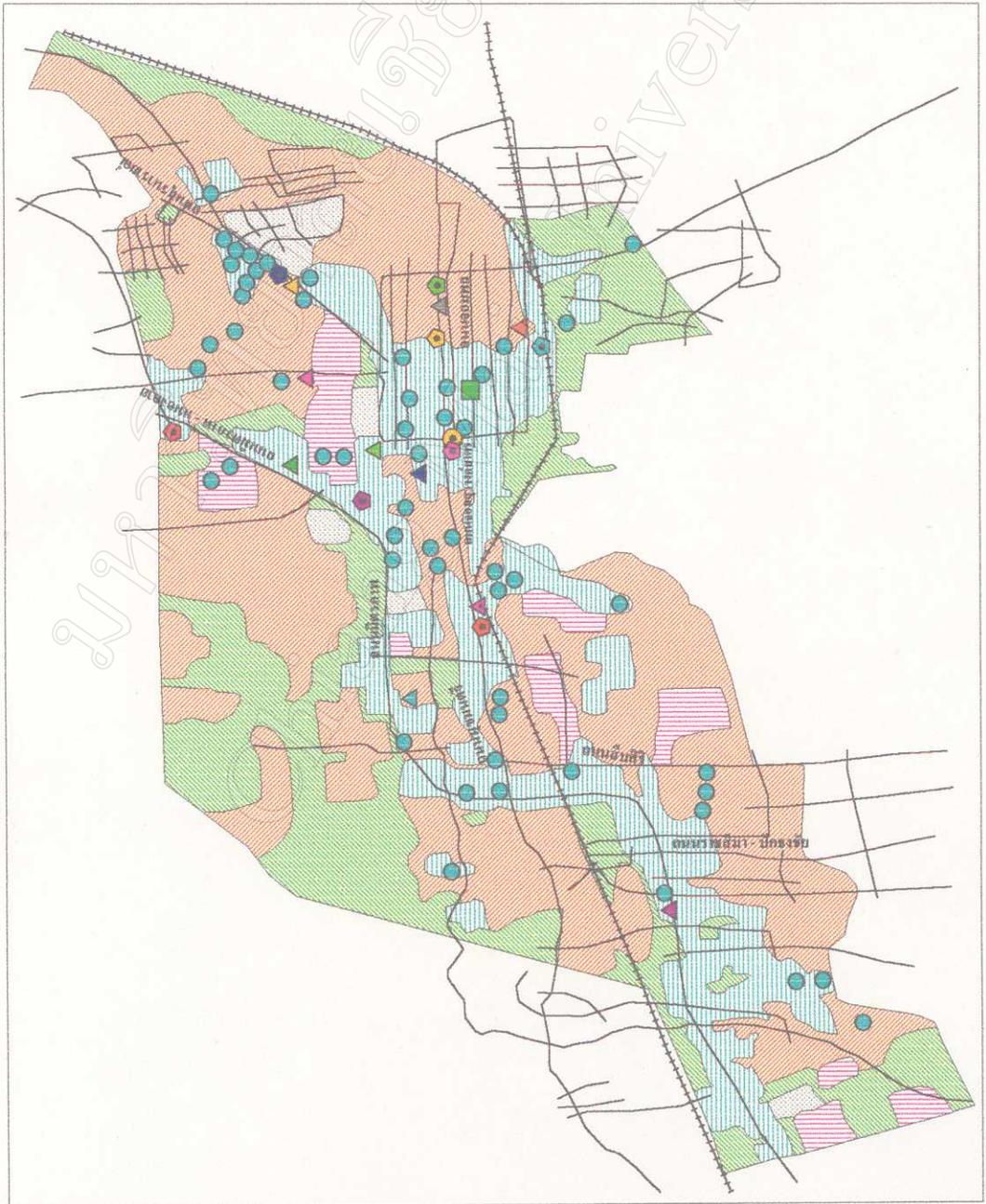


ด้านทิศตะวันตก มีลักษณะเป็นหมู่บ้านจัดสรร โดยบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยอยู่บริเวณด้านหลังถนนนครชุมติดกับบ้านพักพนักงานรถไฟ บริเวณถนนมุขมนตรีใกล้กับสถานีประมงจังหวัด บริเวณด้านหลังของโรงพยาบาลมหาราช ชุมชนเกาะลอยบริเวณถนนสุรนารายณ์ตั้งอยู่ติดกับลำตะคอง และส่วนใหญ่กระจายอยู่ในเขตเมืองเก่าบริเวณถนนจอมสุรางค์ยาตร์ และถนนสุนทรวิจิตรติดกับถนนมิตรภาพ สำหรับที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลาง กระจายทั่วไปในเมืองเป็นกลุ่มใหญ่ๆ โดยเฉพาะบริเวณถนนนครชุม ถนนมุขมนตรี ถนนมิตรภาพ และถนนสุรนารายณ์ รวมทั้งถนนรอบเมืองด้านทิศตะวันออกของเมืองซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยของเกษตรกรเป็นส่วนใหญ่ และที่อยู่อาศัยด้านทิศใต้ของเมือง ซึ่งส่วนมากเป็นที่อยู่อาศัยของข้าราชการทหาร ส่วนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นใหม่ โดยมีลักษณะเป็นบ้านจัดสรรหรือทาว์นเฮาส์ที่บริเวณด้านทิศตะวันตกและตะวันออกเฉียงเหนือของเมือง ตามถนนมิตรภาพ เช่น หมู่บ้านการเคหะแห่งชาติ หมู่บ้านธาราวิเวศน์ หมู่บ้านบุญเรือง เป็นต้น และบริเวณที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงในบริเวณที่มีความเจริญเข้าไปถึง เช่น ชุมชนบ้านทุ่งมหาชัย และบริเวณด้านทิศเหนือของโรงพยาบาลมหาราชที่แต่เดิมเคยเป็นพื้นที่เกษตรกรรม (วิโรจน์, 2531)

### 3.2 การใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์กรรมในเมืองนครราชสีมาในปัจจุบัน

การใช้ที่ดินในปัจจุบัน (ปี พ.ศ. 2542) ได้มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากเมื่อปี พ.ศ. 2528 อย่างมาก และได้มีพระราชบัญญัติยกฐานะเขตเทศบาลเมืองนครราชสีมา เป็นเทศบาลนครนครราชสีมา เมื่อปี พ.ศ. 2539 ซึ่งการขยายตัวของเมืองในปัจจุบัน ได้ขยายตัวไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือและทิศตะวันตกเฉียงใต้ของเมือง บริเวณถนนสุรนารายณ์ ถนนมิตรภาพ ถนนสีปศิริ (รูปที่ 3.13) โดยเฉพาะการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้สูง ส่วนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยไม่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น รวมทั้งได้มีการย้ายชุมชนเกาะลอยออกไปโดยจัดสรรพื้นที่ให้ใหม่ที่บริเวณนอกเขตเทศบาลด้วย การใช้ที่ดินเพื่อสถานที่ราชการได้ขยายตัวไปนอกเขตเทศบาลเพื่อให้ได้พื้นที่ที่กว้างขวาง แต่ก็ยังคงอยู่ในบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวก เช่น ขนส่งจังหวัด และสภ.นครราชสีมา เป็นต้น การใช้ที่ดินเพื่อเป็นสถานศึกษาได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นที่บริเวณถนนนครชุม ใกล้บ้านพักพนักงานรถไฟ และติดกับบ้านพักทหาร สำหรับการขยายตัวของการใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์กรรม ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการค้าและการขยายตัวของพื้นที่การค้าโดยมีรายละเอียดดังนี้

รูปที่ 3.13 แผนที่การใช้ที่ดินในเขตเทศบาลนครราชสีมาในปัจจุบัน



ได้มีการขยายตัวและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเชิงพาณิชย์กรรมในปี พ.ศ. 2534 โดยมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบจากห้างสรรพสินค้าแบบเดิม ให้มีความหลากหลายทั้งในด้านของสินค้าและการบริการมากขึ้น คือห้างคิงพลาซ่าสาขาจอมสุรางค์ ตั้งอยู่บริเวณถนนจอมสุรางค์ยาตร์ใกล้กับถนนราชดำเนิน ซึ่งอยู่บริเวณย่านธุรกิจการค้าใจกลางเมือง เป็นห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ ซึ่งมีพื้นที่ให้บริการถึง 8 ชั้น มีแผนกบริการสินค้าหลากหลายประเภท แผนกซูเปอร์มาร์เก็ต ชั้นบริการอาหารหรือฟู้ดเชนเคอร์ขนาดใหญ่ สวนสนุกสำหรับเด็ก และมีเธียเตอร์หรือโรงภาพยนตร์ขนาดเล็กอีก 2 โรง ในปัจจุบันได้เปิดบริการสนามโบว์ลิ่ง ณ บริเวณชั้นที่ 8 ด้วย จึงถือว่าเป็นห้างสรรพสินค้าแห่งแรกในเมืองนครราชสีมาที่มีรูปแบบการให้บริการครบวงจร เป็นได้ทั้งห้างสรรพสินค้าเพื่อมาจับจ่ายซื้อสินค้า รวมทั้งเป็นสถานที่ ที่สามารถมาเดินเล่นเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจได้ด้วย ต่อมาในปี พ.ศ. 2535 บริษัท ไฟว์สตาร์มาร์โค ได้เปิดให้บริการซูเปอร์มาร์เก็ตและให้บริการโรงภาพยนตร์จำนวน 4 โรง ในบริเวณเดียวกันร่วมด้วย มีทำเลที่ตั้งบริเวณด้านทิศใต้ของถนนมุขมนตรีใกล้กับสถานีรถไฟ สำหรับซูเปอร์มาร์เก็ตของ ไฟว์สตาร์มาร์โค ได้มีรูปแบบในการดึงดูดความสนใจของผู้บริโภคด้วยการบริการสินค้าส่วนใหญ่ในราคาถูกลงกว่าซูเปอร์มาร์เก็ตตามห้างสรรพสินค้าต่างๆ รวมทั้งภาพยนตร์ด้วย เนื่องจากค่าบัตรเข้าชมจะถูกกว่าโรงภาพยนตร์อื่นมาก โดยเฉพาะโรงภาพยนตร์ซึ่งอยู่ในห้างสรรพสินค้า

สำหรับในช่วงปี พ.ศ. 2536 ถือว่าเป็นช่วงที่มีรูปแบบการค้าใหม่ๆ เกิดขึ้นมากกว่าทุกช่วงที่ผ่านมา เริ่มด้วยการเปิดตัวของห้าง แม็คโครซูเปอร์เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่อยู่ในเครือเจริญโภคภัณฑ์ มีทำเลที่ตั้งอยู่ด้านทิศเหนือของถนนมิตรภาพ-หนองคาย เป็นเส้นทางออกนอกเขตเมืองห่างจากตัวเมืองประมาณ 5 กิโลเมตร สินค้าที่ให้บริการใน ห้างแม็คโคร ส่วนใหญ่มีการบริการในลักษณะของการขายส่งจึงทำให้ได้รับความนิยมจากผู้บริโภค โดยเฉพาะร้านค้าปลีกเป็นจำนวนมากทั้งที่มีที่อยู่ภายในเขตเมืองและต่างอำเภอ รวมไปถึงจังหวัดใกล้เคียง เช่น จังหวัดชัยภูมิ จังหวัดบุรีรัมย์ เป็นต้น ลักษณะการให้บริการของห้างแม็คโครจะมีข้อกำหนดที่แตกต่างจากห้างๆ ทั่วไป โดยผู้มาใช้บริการต้องสมัครเป็นสมาชิกของทางห้างฯ เสียก่อน เมื่อจะไปใช้บริการต้องแสดงบัตรสมาชิกของห้างฯ ก่อนจึงจะสามารถเข้าไปใช้บริการได้ อีกข้อคือห้ามไม่ให้เด็กที่มีความสูงไม่ถึง 130 เซนติเมตร เข้าไปในห้างฯ ด้วย ซึ่งถือว่าข้อกำหนดต่างๆ นี้ทำให้ผู้บริโภค บางส่วนเกิดความไม่สะดวกที่จะไปใช้บริการ

ในปีเดียวกันก็ได้มีกิจกรรมการค้ารูปแบบใหม่เกิดขึ้นนั่นคือร้านค้าสะดวกซื้อ ซึ่งการค้ารูปแบบร้านค้าสะดวกซื้อ มีลักษณะเป็นร้านค้าปลีกที่มีสินค้าและบริการคล้ายกับรูปแบบซูเปอร์มาร์เก็ตแต่มีขนาดเล็กกว่า บางร้านได้มีการบริการอาหารและเครื่องดื่มแบบเร่งด่วนร่วมด้วย ที่สำคัญคือ เวลาที่เปิดให้บริการในแต่ละวันจะยาวนานจนกว่าจะถึงเวลาที่ไม่มีผู้บริโภคไปใช้บริการ เช่น

บางร้านอาจเปิดให้บริการเวลา 06.00 - 02.00 น. ในแต่ละชุมชนจะมีเวลาการให้บริการที่แตกต่างกัน บางร้านจะไม่มีช่วงหยุดให้บริการเลย คือ มีการให้บริการตลอด 24 ชั่วโมงทุกวัน เช่น ร้านเซเว่นอีเลฟเว่น ร้าน Am Pm ร้านแฟมิลี่มินิมาร์ท และร้านค้าสะดวกซื้อในสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิง ซึ่งมีการบริหารงานในรูปแบบแฟรนไชส์ คือ ผู้ประกอบการที่ซื้อแฟรนไชส์จะต้องดำเนินการร้านค้าในรูปแบบเดียวกับของเจ้าของแฟรนไชส์ สำหรับร้านค้าสะดวกซื้อที่เข้ามาเปิดบริการในเขตเทศบาลเมืองนครราชสีมาแห่งแรกคือ ร้าน เซเว่น-อีเลฟเว่น โดยเปิดบริการอยู่ทางด้านทิศตะวันตกของถนนบูรินทร์ สามารถเดินทางเข้าหรือออกบริเวณนี้ได้ทั้งทางด้านถนนมิตรภาพและด้านถนนสุรนารี อยู่ตรงข้ามกับสถานีโดยสารและขนส่งเคม (บขส. เก่า) ที่เป็นแหล่งชุมชนซึ่งเป็นศูนย์รวมของการเดินทางเข้า-ออกระหว่างอำเภอและจังหวัดต่างๆ กับอำเภอเมืองนครราชสีมา จากลักษณะของทำเลที่ตั้งร้าน เซเว่น-อีเลฟเว่น เรียกได้ว่า เป็นการกระจายตัวอยู่บริเวณเขตการค้าดั้งเดิมของเมือง โดยเลือกทำเลที่เป็นแหล่งชุมชนซึ่งมีผู้คนเดินทางผ่านเข้า-ออกตลอดเวลา การเริ่มต้นให้บริการของร้าน เซเว่น-อีเลฟเว่น ในรูปแบบร้านค้าสะดวกซื้อได้รับความสนใจจากผู้บริโภคเป็นจำนวนมาก จึงทำให้มีร้านค้าสะดวกซื้อขยายตัวเพิ่มขึ้น และในปีเดียวกัน ได้มีการขยายตัวของร้านค้าสะดวกซื้อเพิ่มขึ้นอีกจำนวน 2 ร้าน ปี พ.ศ. 2537 มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากเดิมอีกจำนวน 7 ร้าน ปี พ.ศ. 2538 มีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นจากเดิมอีก 10 ร้าน ปี พ.ศ. 2539 มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วถึง 18 ร้าน ถือว่าเป็นปีที่มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นสูงที่สุด ส่วนปี พ.ศ. 2540 มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นจาก ปี พ.ศ. 2539 ในอัตราที่ลดลง คือ มีจำนวนเพิ่มขึ้นจากเดิมเพียง 7 ร้าน และในปี พ.ศ. 2541 ได้เริ่มมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าปี พ.ศ. 2540 คือมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากเดิมจำนวน 11 ร้าน เมื่อรวมจำนวนของร้านค้าสะดวกซื้อตั้งแต่ปีแรกคือ ปี พ.ศ. 2536 ถึง ปี พ.ศ. 2541 พบว่า มีจำนวนร้านค้าสะดวกซื้อในเขตเทศบาลนครนครราชสีมาอยู่ 56 ร้าน สำหรับรายละเอียดด้านพัฒนาการของร้านค้าสะดวกซื้อได้อธิบายไว้ในบทต่อไป คือ บทที่ 4

นอกจากจะมีการเปลี่ยนแปลงทั้งในรูปแบบของซูเปอร์มาร์เก็ตและร้านค้าสะดวกซื้อแล้ว ยังมีการเปลี่ยนแปลง และการพัฒนารูปแบบการค้าในรูปแบบของไนท์บาร์ซาร์ คือ มีลักษณะเป็นย่านการค้าช่วงกลางคืน โดยการปิดถนนนับตั้งแต่ช่วงติดกับถนนจอมพล ไปจนถึงช่วงติดกับถนนมหาชาติ เปิดให้บริการตั้งแต่เวลา 18.00 - 22.00 น. มีการให้บริการทั้งสินค้าประเภทเสื้อผ้า รองเท้า กระเป๋า เครื่องสำอาง ฯลฯ รวมทั้งมีร้านอาหารหลากหลายประเภทไว้บริการด้วย การค้าในรูปแบบไนท์บาร์ซาร์มีลักษณะของการกระจายตัวอยู่ในบริเวณเขตการค้าดั้งเดิมที่เป็นศูนย์รวมของกิจกรรมการค้าหลากหลายรูปแบบ ซึ่งมีให้เลือกมากมายหลากหลายประเภท รวมทั้งเป็นสถานที่ ที่สามารถมาเดินเล่นเพื่อความเพลิดเพลิน ได้ด้วย

ต่อมาในปีพ.ศ. 2537 บริษัท ไฟว์สตาร์มาร์โค ได้ขยายสาขาของ ซูเปอร์มาร์เก็ต เพิ่มขึ้นอีก โดยสาขาที่ 2 มีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณด้านทิศเหนือของถนนจอมพลซึ่งติดกับตลาดเทศบาล 2 ถือว่ายังคงมีลักษณะการกระจายตัวอยู่บริเวณเขตการค้าดั้งเดิมเช่นเดียวกับสาขาแรก และในปีพ.ศ. 2538 ได้ขยายสาขาไปทางด้านทิศเหนือของเมือง ตั้งอยู่บริเวณด้านทิศตะวันตกของถนนสุรนารายณ์ อยู่ตรงข้ามกับสถาบันราชภัฏนครราชสีมา ซึ่งบริเวณใกล้เคียงส่วนใหญ่เป็นร้านค้าและร้านที่ให้บริการเกี่ยวกับการศึกษา เช่น ร้านขายเครื่องเขียนและอุปกรณ์การเรียน ร้านถ่ายเอกสาร ร้านรับพิมพ์รายงาน เป็นต้น บริเวณนี้ถือว่าเป็นชุมชนหนาแน่นแห่งหนึ่ง เนื่องจากบริเวณด้านตรงข้ามกับสถานศึกษาสำคัญคือสถาบันราชภัฏนครราชสีมา และสถาบันเทคโนโลยีราชมงคลฯ ซึ่งมีขอบเขตอยู่ติดกันจึงเป็นแหล่งรวมของที่พักอาศัยและหอพักนักศึกษาที่มีภูมิลำเนาหรือที่อยู่อาศัยห่างไกลจากสถานศึกษา กล่าวได้ว่าบริเวณนี้มีศักยภาพเพียงพอสำหรับการเปิดบริการซูเปอร์มาร์เก็ตได้ ที่สำคัญการเปิดให้บริการซูเปอร์มาร์เก็ต บริเวณเขตชุมชนรอบนอกของเขตเมือง ถือว่าทำให้ผู้บริโภคสามารถหาซื้อสินค้าที่มีคุณภาพและราคาถูก ได้อย่างสะดวกและรวดเร็วมากขึ้น ในปีพ.ศ. 2539 ก็ได้ขยายสาขาขึ้นอีก โดยมีการพัฒนาให้มีรูปแบบเป็นศูนย์รวมแหล่งบริการที่ให้ทั้งความสะดวกสบายและความบันเทิงแบบครบวงจร เรียกว่า ไฟว์สตาร์มัลติเพล็กซ์ มีทำเลที่ตั้งบริเวณถนนไชยณรงค์ด้านทิศใต้ของเมืองหรือบริเวณด้านหน้าประตูไชยณรงค์ซึ่งอยู่นอกเขตใจกลางเมือง สิ่งนี้ ไฟว์สตาร์มัลติเพล็กซ์ มีไว้ให้บริการ ได้แก่ ซูเปอร์มาร์เก็ต ศูนย์รวมเครื่องเล่นเกมส์ ร้านอาหาร ภัตตาคาร ศูนย์รวมเครื่องเฟอร์นิเจอร์ และที่สำคัญคือ โรงภาพยนตร์ เพราะเป็นแหล่งที่ได้รับความสนใจจากผู้บริโภคมากที่สุด เนื่องจากเป็นโรงภาพยนตร์มีขนาดใหญ่ มีความแปลกใหม่ทั้งระบบภาพและเสียงที่มีคุณภาพ ซึ่งแตกต่างจากโรงภาพยนตร์อื่นๆ รวมทั้งมีที่จอดรถกว้างขวางสะดวกสบาย สำหรับการกระจายตัวมีลักษณะกระจายออกนอกเขตการค้าหลักของเมืองไปทางด้านทิศใต้ ที่ส่วนใหญ่ไม่ค่อยมีการกระจายตัวของการค้าออกมาด้านนี้ เนื่องจากเป็นบริเวณติดเขตพื้นที่ทหาร ทำให้บริเวณนี้ค่อนข้างเงียบเหงาไม่ค่อยคึกคักเหมือนกับด้านอื่นๆ ของเมืองและที่สำคัญทางด้านทิศใต้ของเมืองก็ไม่ค่อยมีผู้อยู่อาศัยมากนัก ดังนั้น ผู้บริโภคส่วนใหญ่จึงเป็นผู้ที่เดินทางมาจากทิศทางอื่นๆ ของเมือง

สำหรับในช่วงปลายปี พ.ศ. 2539 ห้างบิ๊กซีซูเปอร์เซนเตอร์ ซึ่งอยู่ในเครือเซ็นทรัล ได้เปิดให้บริการอยู่ทางทิศเหนือของเมืองและทางด้านทิศตะวันตกของถนนมิตรภาพ-หนองคาย ผู้บริโภคสามารถเข้าไปใช้บริการ ห้างบิ๊กซี ได้ 2 เส้นทาง คือ ผู้ที่มาจากนอกเมืองด้านขาเข้าสู่ตัวเมืองสามารถเข้าทางด้านหน้าห้างฯ สำหรับผู้ที่มาจากด้านทิศตะวันออกและทิศใต้ของห้างฯ สามารถเข้าทางด้านหลังของห้างฯ จากถนนมิตรภาพบริเวณทางเข้าโรงภาพยนตร์เจริญนครเก่าได้ ซึ่งห้างบิ๊กซีตั้งอยู่ห่างจากตัวเมืองระยะทางเพียง 2 กิโลเมตร ในการเปิดให้บริการของ ห้างบิ๊กซี ได้ส่งผล

กระทบโดยตรงต่อห้างแม็คโคร เนื่องจากห้างแม็คโครมีบริการสินค้าทั้งระบบขายปลีกและขายส่ง ให้บริการแก่ผู้บริโภค ทุกเพศ ทุกวัย และไม่ต้องใช้บัตรสมาชิก ที่สำคัญมีทำเลที่ตั้งใกล้เมืองมากกว่า จึงเป็นผลให้ห้างแม็คโคร ต้องเปลี่ยนกลยุทธ์การตลาด โดยให้บริการทั้งผู้ที่ เป็นสมาชิกและไม่เป็นสมาชิกคือ ไม่มีบัตรสมาชิกก็สามารถเข้าไปใช้บริการได้ รวมทั้งอนุญาตให้นำเด็กเข้าไปภายในห้างได้ด้วย และในปีเดียวกันนี้ก็ได้มีโครงการก่อสร้างศูนย์การค้าแห่งใหม่คือศูนย์การค้าเดอะมอลล์ นครราชสีมา โดยจะสร้างให้เป็นมหานครแห่งความหรูหรา เป็นโครงการมูลค่ากว่าสามพันล้านบาท บนพื้นที่กว่าสามแสนตารางเมตรและหากสร้างเสร็จเมื่อไรก็จะเป็นศูนย์การค้าระดับภูมิภาคที่มีบริการครบครันทั้งซีปิ้งเซ็นเตอร์ ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต พาวเวอร์เซ็นเตอร์ ศูนย์รวมเครื่องใช้ไฟฟ้า รถยนต์ เฟอร์นิเจอร์ และคอมพิวเตอร์ขนาดใหญ่ที่สุดในภูมิภาค

แม้รูปแบบการค้าในเขตเทศบาลนครราชสีมาจะมีการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงอย่างไร แต่ลักษณะการกระจายตัวของการค้าส่วนใหญ่ยังคงเกาะกลุ่มอยู่บริเวณใจกลางเมืองเช่นเดิม เพราะบริเวณใจกลางเมืองมีความพร้อมในหลายๆ ด้านคือ เป็นศูนย์รวมของสถานที่ราชการ ศูนย์รวมของแหล่งการค้ามากมายรวมทั้งเป็นศูนย์รวมของเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมกับบริเวณชุมชนรอบนอกเมือง จึงทำให้บริเวณใจกลางเมืองยังคงเป็นศูนย์รวมของชาวมืองนครราชสีมาอยู่ แต่รูปแบบการค้าบางอย่างก็มีการกระจายตัวออกนอกเขตใจกลางเมือง ได้แก่ รูปแบบซูเปอร์เซ็นเตอร์ที่ต้องการใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ในการตั้งร้านซึ่งพื้นที่เขตใจกลางเมืองมีไม่เพียงพอ จึงต้องขยายออกไปอยู่บริเวณรอบนอก โดยเฉพาะบริเวณถนนสายสำคัญที่มีการคมนาคมที่สะดวกและคล่องตัว และกิจกรรมการค้ารูปแบบร้านค้าสะดวกซื้อที่เป็นเพียงร้านค้าปลีกขนาดเล็ก ไม่จำเป็นต้องใช้พื้นที่มาก และไม่ต้องมีทำเลที่ตั้งอยู่เฉพาะบริเวณเขตใจกลางเมือง ที่สำคัญคือร้านค้าสะดวกซื้อเป็นร้านที่มีการพัฒนารูปแบบมาเพื่อให้ผู้บริโภคได้รับความสะดวกรวดเร็วในการซื้อสินค้า ในราคาที่เหมาะสมและได้สินค้าที่มีคุณภาพ จึงทำให้ร้านค้าสะดวกซื้อสามารถแทรกตัวอยู่ในทุกพื้นที่ซึ่งเป็นแหล่งชุมชนได้โดยสะดวก เป็นผลให้ร้านค้าสะดวกซื้อสามารถขยายตัวเพิ่มขึ้นได้ โดยมีกระจายตัวอยู่ตามชุมชนที่เกิดขึ้นใหม่ เนื่องจากจำนวนของประชากรยังคงเพิ่มขึ้นและชุมชนก็ต้องมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น ดังนั้นในอนาคตเมืองนครราชสีมาที่สามารถมีกิจกรรมการค้ารูปแบบใหม่ๆ เกิดขึ้นได้ตลอดเวลานั่นเอง