

บทที่ 6

บทสรุป

6.1 สภาพทั่วไปของเขตบางรัก

เขตบางรักเป็นเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ประมาณ 5.53 ตารางกิโลเมตร มีอาณาเขตติดต่อกับ เขตสัมพันธวงศ์ เขตปทุมวัน เขตยานนาวา และติดต่อกับเขตคลองสาน โดยมีแม่น้ำเจ้าพระยาคั่นกลาง เขตบางรักมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ เนื่องจากได้มีพวกฝรั่งเข้ามาตั้งถิ่นฐานประกอบธุรกิจการค้าตั้งแต่สมัยรัชกาลพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวเป็นต้นมา จุดที่เป็นที่เริ่มความเจริญของเขตบางรักก็คือ แขวงบางรักในปัจจุบัน เขตบางรักมีแขวงปกครองรวม 5 แขวง คือ แขวงมหาพฤฒาราม แขวงสี่พระยา แขวงสุรวงศ์ แขวงสีลม และแขวงบางรัก ใน พ.ศ. 2523 เขตบางรักมีประชากรทั้งสิ้นรวม 131,542 คน กระจายอยู่ตามแขวงต่าง ๆ โดยมีจำนวนประชากรในแขวงมหาพฤฒาราม 29,639 คน หรือ 33,340 คน/ตารางกิโลเมตร แขวงสี่พระยา 20,122 คน หรือ 18,912 คน/ตารางกิโลเมตร แขวงสุรวงศ์ 36,969 คน หรือ 45,084 คน/ตารางกิโลเมตร แขวงสีลม 35,467 คน หรือ 17,101 คน/ตารางกิโลเมตร และแขวงบางรัก 9,345 คน หรือ 13,563 คน/ตารางกิโลเมตร

เขตบางรักเป็นบริเวณพาณิชยกรรม ศูนย์กลางเมืองที่มีการใช้ที่ดินในลักษณะผสม (Mixed uses) และเป็นเขตที่มีรายได้ด้านภาษีอากรให้รัฐสูงที่สุดเมื่อเทียบกับเขตอื่น ๆ เนื่องจากมีธุรกิจทางการเงินและการค้ามากระจุกตัวอยู่เป็นจำนวนมาก อาทิเช่น สำนักงานใหญ่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ธนาคารโตเกียว ธนาคารกสิกรไทย ฯลฯ และสถาบันการเงินต่าง ๆ ซึ่งได้แก่ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์เครดิตฟองซิเอ กว่า 40 แห่ง เขตบางรักเป็นที่รู้จัก

คุ้นเคยของชาวไทยและต่างประเทศในเรื่องธุรกิจการค้ามาตั้งแต่ในอดีต ทำให้เป็นเขตที่ตั้งของโรงแรมชั้นนำหนึ่งที่ทันสมัย อาทิเช่น โรงแรมโอเรียนเต็ล โรงแรมนารายณ์ โรงแรมเชอราตัน โรงแรมรามาทาเวอ์ เป็นต้น มีสำนักงานธุรกิจทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่กว่า 2,274 ราย และแหล่งผลิตทางอุตสาหกรรมกว่า 683 ราย

6.2 การสื่อสารคมนาคม

เขตบางรักเป็นที่ตั้งของการสื่อสารแห่งประเทศไทย เป็นศูนย์กลางของการสื่อสารทั้งทางไปรษณีย์และโทรคมนาคมระหว่างประเทศ เส้นทางคมนาคมในเขตบางรักประกอบด้วยถนนสายหลัก 3 สาย คือ ถนนพระราม 4 ถนนเจริญกรุง และถนนสาทร และมีถนนสายรองคือ ถนนสีพระยา ถนนสุรวงศ์ ถนนสีลม และถนนมหาพฤฒาราม สำหรับถนนเชื่อมถนนสายรองดังกล่าว ได้แก่ ถนนทรัพย์ ถนนเดโช ถนนนเรศ ถนนประมวญ ถนนมเหล็กซ์ และถนนสุรศักดิ์ รวมพื้นที่ถนนทั้งหมดประมาณ 401,092 ตารางเมตร คิดเป็นความยาวทั้งสิ้นประมาณ 54,050.00 เมตร พื้นที่ถนนคิดเป็นร้อยละ 11.7 ของพื้นที่เขตบางรักนับว่าเป็นเขตที่มีพื้นที่ถนนต่ำกว่ามาตรฐานที่บริเวณพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองควรจะมี

6.3 สาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคในเรื่องระบบไฟฟ้าและประปาของเขตบางรักอยู่ในสภาพเพียงพอต่อความต้องการใช้ในปัจจุบัน และจะไม่เป็นปัญหาต่อการปรับปรุงฟื้นฟูเพื่อพัฒนาเขตในอนาคต ปัญหาที่มีอยู่บ้างเรื่องแรงดันของน้ำสำหรับอาคารชั้นสูง ๆ เกินกว่า 2 ชั้นขึ้นไปก็ไม่ใช่ปัญหาร้ายแรง สามารถผ่อนคลายได้โดยการใช้เครื่องสูบน้ำช่วย และกำลังได้รับการปรับปรุงเรื่องท่อส่งน้ำเพื่อรับแรงดันของน้ำที่สูงขึ้นจากการประปานครหลวงอยู่แล้ว โครงการขยายคู่อสาย

โทรศัพท และบริการติดตั้งเครื่องเทเล็กซ์ (Telex) ขององค์การโทรศัพทแห่งประเทศไทย จะสนองความต้องการใช้โทรศัพทและใช้เทเล็กซ์ติดต่อในธุรกิจการค้าของเขตบางรักได้เพิ่มขึ้น อีกเป็นจำนวนมาก

เขตบางรักมีแขวงสีลมอยู่ติดแม่น้ำเจ้าพระยา ท่อระบายน้ำตามถนนสายต่าง ๆ ยังไม่สามารถระบายน้ำได้ดีเท่าที่ควร โดยเฉพาะในฤดูฝนและในช่วงน้ำทะเลหนุน ซึ่งจะทำให้ถนนพระราม 4 และถนนสีลมมีน้ำท่วมอยู่ระยะหนึ่งภายหลังฝนตกหนัก การดำเนินการของสำนักงานการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร โดยการขุดท่อระบายน้ำและสูบน้ำจากท่อระบาย ลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยาช่วยผ่อนคลาญปัญหาได้บ้าง แต่ก็ทำให้เกิดความขลุกขลักในการสัญจร ไปมาทางถนน ทำให้ถนนเสียหายต้องเสียบงบประมาณซ่อมแซมครั้งละ เป็นจำนวนไม่น้อย

6.4 สภาพแวดล้อม

เขตบางรักไม่มีที่ว่างที่จะใช้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ ปัจจุบันเด็ก ๆ ได้อาศัยวิ่งเล่นตามบริเวณถนน ขอย และบริเวณทางเท้า ซึ่งส่วนใหญ่ที่มีอยู่เป็นทางเท้าแคบ ๆ ไม่พอที่จะปลูกต้นไม้บนทางเท้าให้เกิดความร่มรื่น และช่วยให้เกิดภูมิทัศน์ชุมชนที่สวยงามได้

6.5 ปัญหาการจราจร

เนื่องจากเขตบางรักเป็นบริเวณพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองที่มีความเจริญมาแต่อดีต จึงมีอาคารพาณิชย์ สำนักงานธุรกิจการค้า และอาคารที่พักอาศัย ปลูกสร้างปะปนกัน อย่างหนาแน่นในทางราบเป็นส่วนใหญ่ ความสำคัญในทางธุรกิจการค้า และการที่มีโรงเรียนที่มีชื่อเสียงเก่าแก่ตั้งอยู่เป็นจำนวนหลายแห่ง เช่น โรงเรียนอัสสัมชัญ โรงเรียนอัสสัมชัญศึกษา โรงเรียนอัสสัมชัญคอนแวนต์ โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนแวนต์ โรงเรียนกรุงเทพ-

คริสเตียน ฯลฯ ทำให้มีปริมาณรถยนต์ผ่านเข้าออกเขตบางรักเป็นจำนวนมากในแต่ละวัน จากการสำรวจโดยงานระบบคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค กองผังเมือง สำนักงานปลัด กรุงเทพมหานคร พบว่ามีปริมาณการจราจรถึง 1,028 คันต่อชั่วโมงต่อทิศทางในถนนที่มีการจราจรติดขัดมาก ซึ่งได้แก่ ถนนเจริญกรุง จากสะพานสาธร ไปจนถึงหัวถนนสีลม ถนนสีลม ตลอดสาย ถนนสุรวงศ์ช่วงจากถนนพระราม 4 ไปจนถึงถนนนเรศ ถนนสี่พระยาจากถนนเจริญกรุงถึงถนนทรัพย์ และถนนพระราม 4 จากสี่แยกกรีฑาจนถึงหน้าสถานีหัวลำโพง ปัญหาการจราจรในเขตบางรักมีสาเหตุมาจากการใช้ที่ดินและอัตราส่วนของพื้นที่ถนนต่อพื้นที่เขตไม่ เป็นไปตามมาตรฐานทางผังเมืองและถนนมีน้ำท่วมเป็นอุปสรรคต่อการจราจร โดยเฉพาะ ภายหลังฝนตกหนัก เนื่องจากระบบระบายน้ำล้มเหลว

6.6 ศักยภาพในการปรับปรุงเขตบางรัก

เขตบางรักเป็นเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครซึ่งมีศักยภาพในการปรับปรุงสูงเมื่อเทียบกับเขตชั้นในอื่น ๆ ศักยภาพในการปรับปรุงเขตบางรักพิจารณาจากองค์ประกอบต่าง ๆ คือ

6.6.1 แนวนโยบายของรัฐบาลในการพัฒนากรุงเทพมหานครในช่วงเวลาตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 พ.ศ. 2525 - 2529 ซึ่งมีเป้าหมายที่จะลดความเติบโตและความคับคั่งของกรุงเทพมหานคร โดยให้ทำการฟื้นฟูบริเวณเขตชั้นในเมือง กรุงเทพมหานครให้เกิดเป็นชุมชนที่มีศูนย์กลางอย่างสมดุล มีประสิทธิภาพที่จะรองรับการเจริญเติบโตของเมืองในอนาคตเพื่อยับยั้งการแผ่ขยายของพื้นที่เมืองให้ขยายออกไปในที่ใหม่ให้น้อยที่สุด

6.6.2 โครงการของรัฐบาลที่มีผลกระทบต่อเขตบางรัก ได้แก่ โครงการสร้างสะพานและถนนสาธร โดยก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาที่ปากคลองสาธร ขนาด 6

ช่องทางวิ่ง และโครงการก่อสร้างปรับปรุงถนนสาทรเดิมให้มีขนาด 6 ช่องทางวิ่ง โครงการนี้อยู่ในเขตบางรักต่อเขตยานนาวา ซึ่งปัจจุบันพื้นที่ทั้งสองข้างของถนนเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีขนาดแปลงที่ดินใหญ่ เมื่อมีถนนหนทางที่สะดวกขึ้นเช่นนี้ การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินสองฟากถนนย่อมมีศักยภาพสูงขึ้นอย่างเห็นได้ชัด นอกจากนี้โครงการขนส่งมวลชนด้วยรถไฟฟ้าระบบรางบนถนนซึ่งเป็นเขตต่อระหว่างเขตบางรักกับเขตอื่นถึงสองสาย คือ สายรามมาโลน ซึ่งจะวางรางและสถานีตามแนวถนนพระราม 4 และสายสาทรโลน ซึ่งจะวางรางจากฝั่งธนบุรีข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาตามแนวสะพานและถนนสาทรไปเชื่อมถนนพระราม 4 ที่ถนนวิฑูย์ ย่อมจะมีผลให้เขตบางรักมีศักยภาพในด้านที่ดินสูงเพิ่มขึ้นไปอีก

6.6.3 ตามสภาวะทางเศรษฐกิจและสังคม เขตบางรักเป็นบริเวณพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองที่มีการกระจุกตัวทางธุรกิจการค้ามากที่สุดในเขตชั้นใน โดยเฉพาะทางด้านส่งสินค้าออก (Export) และส่งสินค้าเข้า (Import) เป็นที่ตั้งของโรงแรมทันสมัยขนาดใหญ่ถึง 15 แห่ง เป็นที่ตั้งของสถาบันทางการเงิน ได้แก่ ธนาคาร บริษัทเงินทุน และสถาบันการเงินต่าง ๆ กว่า 44 แห่ง และธนาคารกว่า 27 แห่ง และในจำนวนนี้เป็นสำนักงานใหญ่ธนาคาร 3 แห่ง มีธุรกิจขนาดใหญ่ 1,707 ราย ขนาดเล็ก 567 ราย และเป็นที่ตั้งของการผลิตหรืออุตสาหกรรมขนาดใหญ่ 432 ราย และขนาดเล็กประมาณ 251 ราย ซึ่งตัวเลขเหล่านี้ได้จากการสำรวจของหน่วยสถิติอุตสาหกรรมและการค้า กองสำรวจเศรษฐกิจ สำนักงานสถิติแห่งชาติ เมื่อ พ.ศ. 2521

การที่เขตบางรักเป็นที่รวมของธุรกิจการค้าและสถาบันทางการเงินที่สำคัญ ๆ ย่อมทำให้เขตบางรักเป็นแหล่งงานที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร และโดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับเขตใกล้เคียง จากการสำรวจของกรมแรงงานเมื่อ พ.ศ. 2521 มีจำนวนผู้ทำงานทั้งชายหญิงในเขตบางรักรวมกัน 85,392 คน เป็นชาย 53,362 คน และเป็นหญิง 32,030 คน

6.6.4 เขตบางรักยังมีการใช้ที่ดินที่ไม่เต็มตามประสิทธิภาพ การใช้ที่ดินในเขตบางรักอยู่ในลักษณะผสม คิดเป็นบริเวณที่อยู่อาศัยร้อยละ 40.80 ของพื้นที่ทั้งหมดในเขตเป็นบริเวณพาณิชย์กรรมเพียงร้อยละ 18.41 ของพื้นที่เขต ซึ่งเมื่อพิจารณาตามข้อกำหนดที่ให้เขตบางรักเป็นบริเวณพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองแล้ว จะเห็นได้ว่าการใช้ที่ดินในทางพาณิชย์ยังต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ให้ในผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2543 อยู่อีกมาก จากการสำรวจการใช้ที่ดินและอาคารโดยงานวิจัยทางผังเมือง กองผังเมือง สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร เมื่อ พ.ศ. 2523 พบว่าเขตบางรักมีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวม (FAR) เพียง 1.61 ซึ่งตามเกณฑ์ของผังเมืองรวม พ.ศ. 2543 กำหนดไว้ให้มีได้ถึง 6.5 การขยายตัวของอาคารส่วนใหญ่เป็นไปในทางราบ ซึ่งทำให้อัตราร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (GAC) ในบางบริเวณสูงกว่าเกณฑ์ที่ผังเมืองรวมกำหนด โดยเฉพาะบริเวณที่อยู่อาศัยในแขวงบางรักซึ่งมีความหนาแน่นวัดได้ค่า GAC สูงถึงร้อยละ 82.5 ของพื้นที่แขวง บริเวณดังกล่าวส่วนใหญ่จะอยู่หลังแนวอาคารพาณิชย์ลึกเข้าไปจากถนนประมาณ 15.00 - 20.00 เมตร และปลูกสร้างอยู่ในสภาพแออัดไม่มีที่เว้นว่าง

เมื่อพิจารณาในแง่ของราคาที่ดินของเขตบางรักซึ่งมีราคาสูงมากเป็นที่สองรองจากเขตสัมพันธวงศ์ คือ มีราคาอยู่ระหว่างไร่ละ 8,000,000.- บาท ถึงไร่ละ 20,000,000.- บาทแล้ว การที่อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวม (FAR) ยังต่ำมากอยู่ ย่อมแสดงว่าการใช้ที่ดินและอาคารยังไม่เต็มตามประสิทธิภาพและยังไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ ถึงแม้ว่าเขตบางรักจะทำได้ด้านภาษีอากรให้แก่รัฐสูงกว่าเขตอื่น ๆ อยู่แล้วก็ตาม แต่ก็ยังได้รับไม่มากเท่าที่สมควรจะได้ และรัฐมีโอกาที่จะได้ภาษีจากเขตบางรักเพิ่มขึ้นอีกเป็นจำนวนมาก หากมีการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้ที่ดินให้สูงขึ้นตามเกณฑ์ที่ผังเมืองรวมกำหนดโดยการปรับปรุงด้านกายภาพโดยการทำให้ FAR สูงขึ้นซึ่งจะช่วยให้ GAC ลดลง จะทำให้มีพื้นที่เพื่อประกอบการค้ามากขึ้น ทำให้รัฐได้ภาษีเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังมีผลทำให้มีที่เว้นว่างทำให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีอีกด้วย

การพัฒนาพื้นที่ในเขตบางรักทำได้ไม่ยาก เนื่องจากการถือครองที่ดินส่วนใหญ่ เป็นของเอกชน ในที่ดินของเขตทั้งหมด จำนวน 3,456 ไร่ จะเป็นที่ดินของทางการ คือ ที่ราชพัสดุ เพียง 288 ไร่ และที่ของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เพียง 88 ไร่ การที่ เอกชนเป็นผู้ถือครองที่ดินส่วนใหญ่ทำให้สะดวกที่จะส่งเสริมให้เอกชนลงทุนในเขตบางรักมาก ขึ้น นอกจากนี้เขตบางรักยังมีที่ดินแปลงใหญ่ ๆ เป็นจำนวนมากทำให้มีศักยภาพสำหรับการ พัฒนาขนาดใหญ่ ๆ ได้ แต่ก็ยังคงมีปัญหาเกี่ยวกับแปลงที่ดินขนาดเล็ก เนื่องจากความนิยม ในการปลูกตึกแถวขายในช่วงเวลาที่ผ่านมาอยู่บ้างเช่นกัน

6.6.5 ความพร้อมของเขตบางรักในด้านกายภาพ สาธารณูปโภค และสภาพแวดล้อม ได้พิจารณาจากผลของการสำรวจการใช้ที่ดินและอาคาร และทัศนคติของประชาชนในเขตบางรัก เพื่อนำมาประเมินผลโดยการให้คะแนนเพื่อเปรียบเทียบความรุนแรงของปัญหาของแขวงต่าง ๆ ในเขตบางรักดังนี้

ความรุนแรงของปัญหามีมากต้องรีบทำการปรับปรุงอย่างเร่งด่วน ให้ค่าเท่ากับ 3
ความรุนแรงของปัญหามีบ้างซึ่งต้องทำการวางแผนปรับปรุง ให้ค่าเท่ากับ 2
ความรุนแรงของปัญหามีน้อยหรือยังไม่ต้องทำการปรับปรุงอย่างเร่งด่วนให้ค่าเท่ากับ 1

ความรุนแรงของปัญหาในแขวงต่าง ๆ จากการศึกษาให้คะแนนเรียงตามลำดับ คือ

แขวงบางรัก	วัดได้ค่าความรุนแรงของปัญหาเท่ากับ	1.94
แขวงมหาพฤฒาราม	"	1.89
แขวงสี่พระยา	"	1.80
แขวงสุรวงศ์	"	1.75
แขวงสีลม	"	1.72

คะแนนเฉลี่ยของแต่ละแขวงมีค่าสูงกว่าค่าเฉลี่ย 1.5 และมีค่าใกล้ 2 จึงเป็นเหตุผลที่ชี้ให้เห็นว่าเขตบางรักควรได้รับการปรับปรุงฟื้นฟูเป็นบางส่วนทั้งเขต ซึ่งการดำเนินการควรเป็นไปตามลำดับของความรุนแรงของปัญหา แต่เนื่องจากเขตบางรักมีพื้นที่กว้างขวาง และเวลาของการศึกษาวิจัยมีขอบเขตจำกัด จึงจะทำการศึกษาเพื่อวางแผนปรับปรุงเฉพาะแขวงบางรัก ซึ่งเป็นแขวงที่มีความรุนแรงของปัญหามากที่สุดก่อน

6.7 ศักยภาพของการปรับปรุงแขวงบางรัก

แขวงบางรักมีเนื้อที่เพียง .689 ตารางกิโลเมตร หรือเพียงร้อยละ 12.45 ของพื้นที่เขตบางรัก เป็นแขวงที่เล็กที่สุดในเขต การเลือกปรับปรุงฟื้นฟูแขวงบางรักเป็นแขวงแรกย่อมเป็นความสะดวกต่อการจัดสรรงบประมาณในการปรับปรุง และเห็นผลตอบแทนได้รวดเร็วชัดเจนกว่าแขวงอื่น ๆ ที่มีพื้นที่มากกว่า ถนนทุกสายในเขตบางรักจะมุ่งตรงไปสู่แขวงบางรัก การปรับปรุงถนนในแขวงบางรักจึงจะเป็นการช่วยผ่อนคลายความแออัดของการจราจรที่จะเพิ่มขึ้นในเขตบางรักภายหลังการเปิดใช้สะพานและถนนสาทร นอกจากนี้แขวงบางรักยังมีที่ดินแปลงขนาดใหญ่ เนื่องจากเดิมเป็นที่ตั้งของโรงเลื่อยไม้ โรงสีข้าว และโกดังสินค้า ซึ่งเป็นความสะดวกต่อการปรับปรุงสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีอาคารสภาพไม่ดีจำนวนมาก การรื้อถอนเพื่อการปรับปรุงฟื้นฟูตามโครงการย่อมเสียค่าทดแทนถูกกว่า แขวงบางรักมีข้อได้เปรียบทางธรรมชาติ เนื่องจากตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา การปรับปรุงไม่ว่าจะทำเป็นที่พักอาศัยหรือทำธุรกิจการค้าจะให้ประโยชน์ทั้งนั้น เพราะจะได้อาศัยการคมนาคมทางน้ำอีกทางหนึ่ง และจะทำให้ได้ทัศนียภาพที่สวยงามตามธรรมชาติ มีสภาพแวดล้อมที่มีคุณค่ามากขึ้น

6.8 แนวทางในการปรับปรุง

แขวงบางรักบางส่วนเป็นบริเวณที่มีคุณค่าและมีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ เช่น บริเวณโรงภาษี หรือกรมศุลกากร เดิมซึ่งปัจจุบันเป็นที่ทำการตำรวจน้ำ บริเวณโรงแรม โอเรียนเต็ล บริเวณสถานทูตฝรั่งเศส สถานทูตปอร์ตุเกตุ โบสถ์อัสสัมชัญ วัดม่วงแค เป็นต้น การปรับปรุงจึงให้ความสนใจที่จะรักษาบริเวณดังกล่าวไว้ และปรับปรุงบริเวณอื่น ๆ ที่มีปัญหาให้มีสภาพทางกายภาพโดยทั่วไปดีขึ้น การปรับปรุงฟื้นฟูแขวงบางรักจะต้องดำเนินการตามลำดับดังนี้.-

6.8.1 การปรับปรุงถนน มีความสำคัญเป็นอันดับแรก เนื่องจากแขวงบางรักมีพื้นที่ถนนคิดแล้วเพียงร้อยละ 0.76 ของพื้นที่เขต แต่มาตรฐานทางผังเมืองกำหนดให้มีพื้นที่ถนนร้อยละ 25 - 30 ของพื้นที่เขต ปริมาณการจราจรในถนนเจริญกรุงซึ่งเป็นถนนสายหลักเพียงสายเดียวเกินขีดความสามารถของถนนที่จะรับไว้ได้ จึงมีการจราจรติดขัดเกือบตลอดวัน ซึ่งทำให้พื้นที่แขวงบางรักไม่ได้รับการพัฒนาเท่าที่ควร วิธีการปรับปรุงอาจทำได้ 2 วิธี คือ วิธีที่หนึ่ง คือ ขยายถนนเจริญกรุงให้กว้างออกมีพื้นที่ผิวจราจรขนาด 4 ช่องทางวิ่ง ช่องทางจราจรช่องละ 3.00 เมตร สำหรับจอดรถข้างละ 2.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 4.00 เมตร รวมเป็นความกว้างของถนน 26.00 เมตร อีกวิธีหนึ่ง คือ การตัดถนนใหม่ขนาด 4 ช่องทางวิ่ง บริเวณเลียบริมแม่น้ำเจ้าพระยาขนานกับถนนเจริญกรุง ตลอดจนการปรับปรุงขยายถนนขอยที่เชื่อมต่อกับถนนเจริญกรุงทั้ง 2 ฟากในขนาด 4 ช่องทางวิ่งเช่นกัน จะช่วยให้สามารถรับปริมาณการจราจรในปัจจุบันและที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตด้วย การตัดถนนสายใหม่เลียบริมแม่น้ำเจ้าพระยาจะช่วย เป็น เชื่อมป้องกันน้ำท่วมอีกด้วย แต่เนื่องจากบริเวณริมน้ำมีอาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ซึ่งจะต้องอนุรักษ์ ดังนั้น บางส่วนของถนนซึ่งจะต้องผ่านสถานที่เหล่านี้จึงควรสร้างเลี้ยวลงในแม่น้ำ ซึ่งจะต้องเสียค่าก่อสร้างสูง แต่ไม่ต้องเสียค่าที่ดิน

6.8.2 การปรับปรุงการใช้ที่ดิน ภายหลังจากปรับปรุงเรื่องถนนหนทางแล้ว แขวงบางรักจะเป็นแหล่งงานที่มีทางเข้าออกที่สะดวก การปรับปรุงการใช้ที่ดินทั้งในด้านธุรกิจการค้าและในด้านที่พักอาศัย ควรทำในแนวตั้งโดยใช้อัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวม (FAR) ให้เต็มที่เพื่อให้ได้พื้นที่เพื่อกิจกรรมต่าง ๆ มากขึ้น และเพื่อช่วยให้อัตราส่วนของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (GAC) ลดลง มีที่เว้นว่างมากขึ้น และมีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น เนื่องจากที่ดินในแขวงบางรักมีราคาสูง การปรับปรุงการใช้ที่ดินให้เป็นที่พักอาศัยอาจเป็นปัญหาสำหรับผู้ที่ไม่มีรายได้ไม่สูงพอ ดังนั้น นอกจากเอกชนจะเป็นผู้ดำเนินการในเรื่องนี้แล้ว องค์กรของรัฐ เช่น การเคหะแห่งชาติ จึงควรพิจารณาจัดทำอาคารที่พักอาศัยประเภทแฟลตสูงหลายชั้น เพื่อสนองความต้องการของประชากรรายได้น้อยบางกลุ่ม ข้อได้เปรียบทางธรรมชาติของแขวงบางรักที่อยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาใกล้แหล่งท่องเที่ยว เช่น พระปรางค์วัดอรุณฯ ตลาดน้ำวัดไทร พระบรมมหาราชวัง เป็นแนวโน้มทางเศรษฐกิจที่จะปรับปรุงการใช้ที่ดินบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาให้เป็นโรงแรมชั้นหนึ่งสำหรับนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจอีกทางหนึ่งด้วย

6.9 ประโยชน์ที่จะได้จากการปรับปรุงพื้นที่แขวงบางรัก

6.9.1 ด้านกายภาพ

1) เพิ่มพื้นที่ถนน ซึ่งจะช่วยแก้ปัญหาการจราจรติดขัดให้คล่องตัวขึ้น นอกจากนี้ยังเป็นการเปิดพื้นที่ภายในให้มีการใช้สอยอย่างมีประสิทธิภาพด้วย

2) เพิ่มที่จอดรถยนต์ แก้ปัญหาความขาดแคลนที่จอดรถ

3) เพิ่มประสิทธิภาพการระบายน้ำ ระบบการระบายน้ำจะมีประสิทธิภาพดีขึ้น

ภายหลังจากปรับปรุงถนนและทางเท้าในแขวงบางรัก

4) ลดความหนาแน่นของอาคาร โดยการจัดสัดส่วนของ FAR และ GAC

ให้สอดคล้องตามข้อกำหนดของผังเมืองรวม พ.ศ. 2543

5) ช่วยประหยัดพลังงาน การจราจรที่คล่องตัวขึ้นภายหลังการปรับปรุงถนน จะช่วยประหยัดพลังงานสูญเสีย เนื่องจากการจราจรติดขัดได้เป็นอันมาก

6) ปรับสภาพแวดล้อมให้ดีขึ้น มีที่เว้นว่างมากขึ้น สามารถปรับปรุงบางส่วน ให้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจหรือสนามเด็กเล่น โดยเฉพาะบริเวณริมแม่น้ำ เมื่อมีการตัดถนนเลียบริมแม่น้ำเจ้าพระยา

6.9.2 ด้านเศรษฐกิจ

- 1) รัฐบาลซึ่งรวมถึงกรุงเทพมหานครจะได้รับภาษีต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
- 2) ประหยัดค่าใช้จ่ายในด้านพลังงานสูญเสียไป เนื่องจากจราจรติดขัด
- 3) การดำเนินธุรกิจภาคเอกชนมีความคล่องตัวขึ้น มีรายได้เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลให้รัฐได้ภาษีสูงขึ้น

6.9.3 ด้านผังเมือง

การใช้ที่ดินในแขวงบางรัก มีประสิทธิภาพเต็มที่ที่สามารถรองรับการเจริญเติบโตของกิจกรรมต่าง ๆ ในเขตบางรัก และเป็นชุมชนที่มีศูนย์กลางอย่างสมดุลย์ตามแนวนโยบายการพัฒนากรุงเทพมหานคร

- 1) เพิ่มประสิทธิภาพการใช้ที่ดิน มีพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม การอยู่อาศัย และการพักผ่อนหย่อนใจที่เหมาะสมกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน
- 2) จัดที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นอย่างเหมาะสม
- 3) เพิ่มความสะดวกในด้านการขนส่ง
- 4) เพิ่มที่เว้นว่างและที่พักผ่อนหย่อนใจ
- 5) เพิ่มความเจริญให้แก่แขวงบางรัก โดยเฉพาะด้านธุรกิจการค้าให้กระจายตัวในแขวงตามสาธารณูปโภคที่ได้มีการปรับปรุงฟื้นฟูนอกเหนือไปจากตามแนวถนนเจริญกรุงแต่เดิม