

บทที่ 5

การดำเนินการตามแผน

การปรับปรุงฟื้นฟู (Redevelopment) เป็นงานปรับปรุงการใช้ที่ดินและอาคาร ตลอดจนสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามผังเมืองรวม (Comprehensive Plan) ซึ่งได้วางแผนปรับปรุงฟื้นฟูพื้นที่เขตชั้นใน เพื่อรองรับความเจริญเติบโตของเมืองในอนาคต และขณะเดียวกัน ก็เป็นกรป้องกัน การขยายตัวของกรุงเทพมหานครออกไปสู่พื้นที่เกษตรกรรมแถบชานเมืองด้วย เนื่องจากเขตบางรักเป็นเขตที่มีศักยภาพในการปรับปรุงฟื้นฟูสูง การปรับปรุงฟื้นฟูเขตบางรัก ก่อนเขตอื่น ๆ จึงเป็นการสนองนโยบายของรัฐบาลที่เหมาะสม และจะต้องเป็นการดำเนินงานร่วมกันทั้งภาครัฐและภาคเอกชน การปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนในขั้นปฏิบัติการ (Action Plan) ย่อมจะมีผลกระทบต่อสิทธิและผลประโยชน์ของกลุ่มบุคคลต่าง ๆ โดยเฉพาะเจ้าของที่ดินและอาคาร ดังนั้น กฎหมายที่เกี่ยวข้องจึงเป็นสิ่งสำคัญในการดำเนินงาน

5.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ กฎหมายฉบับดังกล่าวได้เริ่มใช้ตั้งแต่ พ.ศ. 2479 และได้ปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมข้อความเรื่อยมา จนกระทั่ง พ.ศ. 2522 จึงได้ยกเลิกกฎหมายฉบับเดิม และใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ ฉบับใหม่ พ.ศ. 2522 แทน อย่างไรก็ตาม เนื้อหาสาระยังคงลักษณะเดิมเป็นส่วนใหญ่ เช่น อาคารที่จะสร้างขึ้นใหม่จะต้องมีความมั่นคงแข็งแรง มีความปลอดภัย ป้องกันอัคคีภัย ถูกต้องตามหลักและเป็นระเบียบเรียบร้อยสวยงามของบ้านเมือง ซึ่งก็นับว่ามีส่วนเกี่ยวข้องกับการป้องกันมิให้เกิดสภาพความเสื่อมโทรมทางกายภาพขึ้น

5.1.2 พระราชบัญญัติสาธารณสุข ประกาศใช้ตั้งแต่ พ.ศ. 2484 ซึ่งสาระสำคัญของกฎหมายฉบับนี้ เกี่ยวกับการกำจัดขยะมูลฝอย สิ่งปฏิกูล การค้าอันน่ารังเกียจ หรือเป็นอันตรายต่อสุขภาพของประชาชน จะเห็นได้ว่าสาระสำคัญของกฎหมายมุ่งที่จะคุ้มครองทางด้านสุขวิทยาอนามัยของประชาชนเป็นหลัก ซึ่งถ้าจะพิจารณาถึงสภาพพื้นที่แล้ว ก็น่าจะพิจารณาได้ว่ากฎหมายฉบับนี้มีส่วนป้องกันมิให้เกิดความสกปรกซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้เกิดความเสื่อมโทรมทางกายภาพขึ้น

5.1.3 พระราชบัญญัติรักษาความสะอาด เป็นกฎหมายที่ออกตามมาใน พ.ศ. 2503 ที่มีประเด็นเกี่ยวกับการรักษาความสะอาดของบ้านเมือง ซึ่งประชาชนมีส่วนร่วมด้วย เช่นการรักษาความสะอาดทางเท้าหน้าบ้าน การดูแลที่ไม่ปล่อยให้อาคารสกปรกรุงรัง เป็นต้น นับว่าเป็นกฎหมายที่รณรงค์เพื่อความสะอาดและเป็นประโยชน์ต่อการปรับปรุงฟื้นฟู

จากพระราชบัญญัติทั้งสามฉบับที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่ามีวัตถุประสงค์ที่จะให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย มั่นคงแข็งแรง สะดวก และปลอดภัย แก่ชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่จะนำมาเป็นมาตรการในการวางแผนปรับปรุงฟื้นฟู แต่เนื่องจากบทกำหนดโทษแก่ผู้ฝ่าฝืนไม่รุนแรงพอที่จะทำให้ผู้กระทำผิดเกิดความยำเกรง ประกอบกับการละเลยที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ฝ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพราะเห็นว่าเป็นเรื่องเล็กน้อย จึงทำให้มาตรการทางกฎหมายทั้ง 3 ฉบับไม่ได้ผลและไม่อาจจะนำมาใช้เป็นเครื่องมือในการวางแผนปรับปรุงฟื้นฟูได้

5.1.4 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 นับว่าเป็นกฎหมายเพียงฉบับเดียวที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการปรับปรุงฟื้นฟู ดังจะเห็นได้จากคำจำกัดความของคำว่าผังเมืองเฉพาะดังนี้

"ผังเมืองเฉพาะ หมายความว่า แผนผังและโครงการดำเนินการเพื่อพัฒนา ดำรงรักษา บริเวณเฉพาะแห่ง หรือกิจการที่เกี่ยวข้องในเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบท เพื่อประโยชน์แก่การผังเมือง"

เพราะฉะนั้น ถ้าพิจารณาว่าบริเวณปรับปรุงพื้นที่เป็นบริเวณผังเมืองเฉพาะแล้ว ข้อบัญญัติต่าง ๆ ในกฎหมายผังเมืองก็น่าจะนำมาใช้เป็นมาตรการในการวางแผนปรับปรุงพื้นที่ได้ ตั้งแต่การกำหนดเขตปรับปรุงพื้นที่, การสำรวจข้อมูล การรื้อย้ายอาคารที่เป็นอุปสรรคต่อการปรับปรุง และการระงับยับยั้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่ไม่เป็นไปตามแผนด้วย อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มิได้กล่าวถึงรายละเอียดที่จะดำเนินการ รวมทั้งการคุ้มครองสิทธิ และผลประโยชน์ที่ควรจะได้รับจากการคุ้มครองทั้งผู้ดำเนินการและเจ้าของที่ดินหรือผู้อยู่อาศัยเดิม

กล่าวโดยสรุปแล้ว ประเทศไทยไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับการปรับปรุงพื้นที่โดยตรง (Urban Redevelopment Law) แต่ก็มีกฎหมายหลายฉบับที่เกี่ยวข้องอยู่บ้าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ว่าด้วยการผังเมืองเฉพาะที่อาจจะนำมาใช้เป็นมาตรการในการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนได้ อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติการผังเมืองฉบับดังกล่าวก็ยังไม่ครอบคลุมถึงสาระสำคัญในด้านสิทธิและผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นแก่ผู้ดำเนินการและประชาชน ซึ่งทำให้การปรับปรุงพื้นที่ยังทำได้อยู่ในขอบเขตจำกัด

5.2 อุปสรรคในการปรับปรุงพื้นที่

5.2.1 กฎหมาย การขาดกฎหมายเกี่ยวกับการปรับปรุงพื้นที่ (Urban Redevelopment Law) โดยตรงทำให้การดำเนินการปรับปรุงพื้นที่โดยรัฐบาลและเอกชนไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ทางผังเมือง เช่น เจ้าของที่ดินและอาคารเสียสิทธิในการกลับเข้าไปอยู่ในที่ดินแปลงเดิม รวมทั้งต้องยอมรับสภาพที่ไม่เหมาะสม เช่น ไม่มีที่เว้นว่างหรือมีแต่น้อย ถนนแคบ และสาธารณูปโภคที่ไม่มีมาตรฐาน เป็นต้น เพราะฉะนั้น กฎหมายเกี่ยวกับการปรับปรุงพื้นที่จึงเป็นหัวใจสำคัญสำหรับการดำเนินงานให้บรรลุตามเป้าหมาย

5.2.2 หน่วยงานปฏิบัติการ เดิมมีหน่วยงานของทางราชการซึ่งทำหน้าที่ปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม ซึ่งเรียกว่าสำนักงานกลางปรับปรุงแหล่งชุมชนซึ่งได้ดำเนินการรื้อถอนแหล่งเสื่อมโทรมหลายแห่ง แต่ต่อมาใน พ.ศ. 2515 หน่วยงานนี้ได้โอนไปรวมกับหน่วยงานที่ตั้งขึ้นใหม่คือ การเคหะแห่งชาติ จึงทำให้การปรับปรุงแหล่งชุมชน หรือรื้อถอนแหล่งเสื่อมโทรมได้หยุดชะงักไป และในปัจจุบันยังคงไม่มีการจัดตั้งหน่วยงานเพื่อรองรับการปรับปรุงบูรณะชุมชนแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม การเคหะแห่งชาติก็ได้เสนอร่างพระราชบัญญัติชุมชนแออัดขึ้น เพื่อเข้าดำเนินการปรับปรุงบริเวณเสื่อมโทรมโดยตรง แต่สาระสำคัญของร่างกฎหมายชุมชนแออัดก็มุ่งจะแก้ไขปัญหาในเรื่องที่อยู่อาศัยมากกว่าที่จะทำการปรับปรุงทางด้านอื่น ๆ ด้วย

5.2.3 ที่ดิน เนื่องจากการปรับปรุงฟื้นฟูครอบคลุมพื้นที่กว้างขวาง ซึ่งมักจะหาไม่ได้ในบริเวณในเมือง จึงนับว่าเป็นอุปสรรคที่สำคัญต่อการดำเนินงาน เพราะฉะนั้น ในการปรับปรุงโดยภาคเอกชนจึงมักจะเลือกที่ดินของทางราชการ เช่น ที่ดินราชพัสดุ, ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ หรือที่ดินที่เป็นของรัฐบาลกิจ เช่น ที่ของการรถไฟ การท่าเรือ เพื่อดำเนินการ เนื่องจากเป็นที่ดินแปลงใหญ่ อย่างไรก็ตาม ที่ดินเหล่านั้นมักจะมีผู้เช่าอาศัยอยู่หนาแน่นซึ่งหน่วยงานนั้นได้ให้เข้ามาเป็นเวลาแรมปี การขับไล่ผู้เช่าเดิมให้ออกจากที่ดินเพื่อปรับปรุงจึงเป็นเรื่องลำบากยิ่งที่จะหาข้อยุติ เพราะแม้จะมีเงื่อนไขให้ผู้อยู่อาศัยเดิมได้รับสิทธิในการเช่าอยู่ แต่ก็ปรากฏว่า ผู้อยู่อาศัยเดิมที่ยากจนย่อมไม่สามารถจะรับภาระค่าเช่าค่าเช่าได้ ดังนั้น การรื้อร้างอาคารจึงเป็นไปด้วยความยุ่งยาก

5.2.4 เงินทุน เงินทุนในการปรับปรุงฟื้นฟูที่ดินนั้นเป็นปัญหาที่สำคัญที่สุด เพราะถ้าไม่มีเงินทุนการปรับปรุงก็ไม่อาจดำเนินการได้ เนื่องจากการปรับปรุงจะต้องใช้งบประมาณจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการปรับปรุงด้านสาธารณูปโภค, สาธารณูปการต่าง ๆ จึง

จำเป็นจะต้องมีมาตรการเพื่อสนับสนุนการปรับปรุงทางภาคเอกชน เช่น การค้าประกัน โครงการปรับปรุงฟื้นฟู, การขอลดอัตราดอกเบี้ยจากธนาคารพาณิชย์ ตลอดจนการที่รัฐบาลควรจะมีส่วนช่วยเหลืออุดหนุน (Subsidy) ในเรื่องสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ เป็นต้น

5.2.5 ทัศนคติของประชาชนที่มีต่อการปรับปรุงฟื้นฟู โดยทั่วไป ประชาชนต้องการให้บ้านเมืองมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงาม มีความสะดวกสบายในการดำรงชีวิต ดังนั้น การปรับปรุงฟื้นฟูซึ่งจะทำให้สภาพความเสื่อมโทรมดีขึ้นจึงเป็นสิ่งที่ประชาชนส่วนใหญ่ต้องการ ดังจะเห็นได้จากทัศนคติของประชาชนในเขตบางรัก ในตารางที่ 11 ภาคผนวก ก ประชาชนเห็นด้วยกับการปรับปรุงถึงร้อยละ 68.81 ไม่เห็นด้วยเพียงร้อยละ 27.33 ในจำนวนผู้เห็นด้วยกับการปรับปรุงฟื้นฟูแขวงบางรักเป็นผู้เช่าที่ดินและอาคารร้อยละ 39.72 แต่เป็นเจ้าของที่ดินและอาคารร้อยละ 30.37 ส่วนประชาชนที่อยู่ในแขวงบางรัก ซึ่งเป็นพื้นที่ที่จะปรับปรุงนั้น เห็นด้วยกับการปรับปรุงร้อยละ 68.69 ไม่เห็นด้วยเพียงร้อยละ 24.24 และจากผู้ที่ไม่เห็นด้วยนั้น เป็นผู้เช่าที่ดินและอาคารร้อยละ 33.82 เป็นเจ้าของที่ดินและอาคารร้อยละ 26.47 ดังแสดงในตารางที่ 12 ภาคผนวก ก

เจ้าของที่ดินและอาคารนับว่ามีความสำคัญที่จะทำให้การปรับปรุงเป็นไปได้ แต่จากการสำรวจปรากฏว่า เจ้าของที่ดินและอาคารในแขวงบางรักเห็นด้วยกับการปรับปรุงฟื้นฟูน้อยกว่าผู้เช่าที่ดินและอาคาร ทั้งนี้วิเคราะห์ได้ว่าเป็นเพราะเจ้าของที่ดินและอาคารจะเป็นผู้สูญเสียเมื่อมีการปรับปรุงฟื้นฟูและประโยชน์ที่จะได้รับก็ไม่แน่ว่าจะคุ้มค่า อาจจะถูกกล่าวได้ว่า "ได้ไม่คุ้มเสีย" เพราะฉะนั้นเจ้าของที่ดินและอาคาร แม้จะเป็นผู้ที่อยู่นอกพื้นที่ปรับปรุงก็ไม่เห็นด้วยกับการปรับปรุงนัก เพราะเกรงว่าผลกระทบจะมาถึงตนในที่สุด ส่วนผู้เช่านั้น แม้จะได้รับผลกระทบกระเทือนจากการปรับปรุงบ้างแต่ก็ไม่ถึงกับต้องสูญเสียทรัพย์สินและที่แน่นอนก็คือภายหลังการปรับปรุงฟื้นฟูแล้วผู้เช่าจะได้รับประโยชน์จากการปรับปรุงมากกว่าเดิม เพราะฉะนั้น ผู้เช่าส่วนใหญ่จึงเห็นด้วยกับการปรับปรุงฟื้นฟู

5.3 ประโยชน์ที่จะได้รับจากการปรับปรุงฟื้นฟูแขวงบางรัก

5.3.1 ด้านกายภาพ

1) เพิ่มพื้นที่ถนน สาเหตุสำคัญที่ทำให้แขวงบางรักต้องได้รับการปรับปรุงฟื้นฟูประการหนึ่งนั้นมาจากความขาดแคลนถนนหนทาง ซึ่งนอกจากจะทำให้เกิดปัญหาด้านการจราจรแล้วยังทำให้พื้นที่ภายในขาดความเจริญเท่าที่ควรจะเป็น ในการปรับปรุงฟื้นฟูแขวงบางรักไม่ว่าจะเป็นการขยายถนนเจริญกรุงหรือการตัดถนนสายใหม่เลียบแม่น้ำ และการปรับปรุงซอย นอกจากจะทำให้แขวงบางรักมีถนนเพิ่มมากขึ้น ซึ่งทำให้การจราจรคล่องตัวแล้ว ประโยชน์ที่ได้รับนอกเหนือไปอีกก็คือ เป็นการเปิดพื้นที่ภายในให้มีการใช้สอยอย่างมีประสิทธิภาพด้วย

2) เพิ่มที่จอดรถยนต์ ในปัจจุบันพื้นที่แขวงบางรัก โดยเฉพาะอย่างยิ่งตามแนวถนนเจริญกรุง นับว่าเป็นบริเวณที่ขาดแคลนที่จอดรถมากที่สุด และปัญหานี้จะทวีความรุนแรงเพิ่มขึ้นหากไม่มีการปรับปรุง ปัญหาความขาดแคลนที่จอดรถยนต์ได้ส่งผลกระทบต่อผู้จราจรด้วย เช่นการอาศัยพื้นที่ถนนเป็นที่จอดรถยนต์, การเข้า-ออกจากที่จอดทำให้การจราจรติดขัด เป็นต้น การปรับปรุงฟื้นฟูแขวงบางรักเป็นการปรับปรุงให้ความเจริญกระจายไปยังส่วนต่าง ๆ ภายในแขวง ซึ่งสามารถจัดที่จอดรถยนต์ได้อย่างเพียงพอ และแก้ปัญหาการจราจรติดขัดในทางอ้อม

3) เพิ่มประสิทธิภาพการระบายน้ำ ท่อระบายน้ำในแขวงบางรักในปัจจุบันเป็นท่อขนาดเล็ก ซึ่งมักจะอุดตันได้ง่าย เพราะฉะนั้น เมื่อมีการปรับปรุงขยายถนนก็ดี หรือการก่อสร้างถนนขึ้นใหม่ก็ดี จะมีการก่อสร้างและปรับปรุงท่อระบายน้ำไปพร้อม ๆ กันด้วยซึ่งนับว่าเป็นประโยชน์ทางกายภาพอีกประการหนึ่ง

4) ลดความหนาแน่นของอาคาร แขวงบางรักมีอาคารปลูกสร้างหนาแน่นจนเป็นเหตุให้ขาดแคลนที่ว่างทั้งภายในบริเวณอาคารและที่ว่างส่วนรวม เพราะฉะนั้น ในการปรับปรุงพื้นที่ฟูภายใต้กฎเกณฑ์ทางผังเมือง ย่อมจะทำให้ค่าของ GAC ซึ่งเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารต่อที่ดินลดลง การที่ความหนาแน่นลดลงย่อมทำให้มีที่ว่างเพิ่มขึ้น ซึ่งหมายถึงสภาพแวดล้อมดีขึ้นนั่นเอง อย่างไรก็ตาม การลดความหนาแน่นในทางราบให้ลดลงนั้น ย่อมจะทำให้พื้นที่ใช้สอยลดลงด้วย แต่เนื่องจากข้อกำหนดผังเมืองรวมได้กำหนดค่าของอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมต่อที่ดิน (FAR) กำหนดให้อาคารในแขวงบางรักก่อสร้างได้สูง ซึ่งจะเป็นการชดเชยพื้นที่ที่ขาดหายไป เพราะฉะนั้นการปรับปรุงพื้นที่ฟูแขวงบางรักจึงเป็นการปรับปรุงการใช้ที่ดินให้มีประสิทธิภาพด้วย

5) ช่วยประหยัดพลังงาน ตามปกติแขวงบางรักมีการจราจรติดขัดเป็นประจำ และจะยิ่งติดขัดยิ่งขึ้นเมื่อการก่อสร้างสะพานและถนนสาทรเสร็จสิ้นสมบูรณ์ การปรับปรุงขยายถนนย่อมจะทำให้การจราจรคล่องตัวขึ้น เป็นการประหยัดพลังงานสูญเสียเนื่องจากภาวะการจราจรติดขัดได้เป็นอันมาก

6) ปรับสภาพแวดล้อมให้ดีขึ้น ปัจจุบันแขวงบางรักมีอาคารแม่เต็มพื้นที่ เป็นเหตุให้ขาดแคลนที่ว่างในที่เพียงพอ ซึ่งนับว่าเป็นภัยต่อสุขภาพอนามัยของประชาชน การปรับปรุงพื้นที่ฟูโดยการลดค่าของ GAC ลงและเพิ่มค่าของ FAR ให้สูงขึ้นย่อมทำให้เกิดที่ว่างในแขวงบางรักที่สามารถจัดให้เป็นที่ย่อยนใจ, สนามเด็กเล่น หรือพื้นที่สีเขียวได้

5.3.2 ด้านเศรษฐกิจ

1) ภาครัฐบาลซึ่งรวมทั้งกรุงเทพมหานครด้วย จะได้รับประโยชน์ในด้านภาษีต่าง ๆ เพิ่มขึ้น สำหรับกรุงเทพมหานครนับว่าจะได้รับประโยชน์โดยตรงจากภาษีโรงเรือน

และภาษีบำรุงท้องที่ เพราะโดยปกติแล้ว กรุงเทพมหานครประเมินภาษีประเภทดังกล่าวจากความเจริญของสาธารณูปโภค ซึ่งได้แก่ ถนน (พิจารณาตามขนาด) ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า-ประปา ประกอบกันเป็นหลัก เมื่อแขวงบางรักได้รับการปรับปรุงให้มีพื้นที่ถนนเพิ่มขึ้น ซึ่งหมายถึงมีความเจริญเพิ่มขึ้น กรุงเทพมหานครย่อมจะได้รับประโยชน์จากการประเมินภาษีโรงเรือนและภาษีบำรุงท้องที่สูงขึ้นด้วย

สำหรับรัฐบาลจะได้รับประโยชน์เช่นกัน โดยได้รับค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินสูงขึ้น เพราะเมื่อที่ดินมีสาธารณูปโภคพร้อม ราคาที่ดินย่อมจะสูงขึ้น ซึ่งทำให้ค่าธรรมเนียมดังกล่าวสูงขึ้นตามไปด้วย

2) การจราจรที่คล่องตัวประกอบกับการมีที่จอดรถอย่างเพียงพอภายหลังการปรับปรุงพื้นที่แขวงบางรักทางด้านกายภาพแล้ว ย่อมทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในด้านพลังงานที่สูญเสียไป นับว่าเป็นประโยชน์ในด้านเศรษฐกิจอีกประการหนึ่ง

3) ในด้านธุรกิจ การค้าที่ต้องการความสะดวกรวดเร็ว การที่แขวงบางรักได้รับการปรับปรุงพื้นที่ย่อมทำให้เกิดความคล่องตัวในการทำธุรกิจและส่งผลให้ธุรกิจเจริญงอกงามมีรายได้สูงขึ้นด้วย ทำให้รัฐบาลมีรายได้จากภาษีเงินได้ส่วนบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลรวมทั้งภาษีการค้าซึ่งรัฐบาลเป็นผู้เรียกเก็บจากธุรกิจต่าง ๆ เพิ่มขึ้นด้วย

5.3.3 ด้านผังเมือง

1) เพิ่มประสิทธิภาพการใช้ที่ดิน การปรับปรุงพื้นที่แขวงบางรักในด้านการใช้ที่ดิน ดังแสดงในแผนที่ 4.4 ย่อมจะทำให้การใช้ที่ดินมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น โดยมีพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม การอยู่อาศัย และการพักผ่อนหย่อนใจที่เหมาะสมกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน สัดส่วนของการใช้ที่ดินเมื่อปรับปรุงแล้วมีดังนี้.-

การใช้แบบผสม (พาณิชย์กรรม-พักอาศัย)	141.73	ไร่หรือร้อยละ	46.24	ของพื้นที่แขวง
สถานที่ราชการ, สถานทูต	44.25	ไร่หรือร้อยละ	14.64	ของพื้นที่แขวง
สถาบันการศึกษา	33.25	ไร่หรือร้อยละ	10.99	ของพื้นที่แขวง
ที่พักผ่อนหย่อนใจ	24.39	ไร่หรือร้อยละ	8.0	ของพื้นที่แขวง
สาธารณูปโภคและที่ว่าง	61.4	ไร่หรือร้อยละ	20.13	ของพื้นที่แขวง
รวม	305.0	ไร่		

2) เพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัย การปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้เป็นไปในทางสูง (Multi-storey) จะทำให้สามารถรับจำนวนผู้อยู่อาศัยได้มากขึ้นกว่าเดิม โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับผู้ที่มีแหล่งงานอยู่ในเขตบางรัก

3) เพิ่มความสะดวกในด้านการขนส่ง การปรับปรุงถนนในแขวงบางรักจะช่วยให้การขนส่งผ่านบริเวณแขวงบางรักมีความคล่องตัวขึ้น และทำให้การใช้เส้นทางคมนาคมทั้งทางบกและทางน้ำสามารถผสมผสานกันได้สะดวกยิ่งขึ้น

4) เพิ่มที่เว้นว่างและที่พักผ่อนหย่อนใจ การปรับปรุงสัดส่วนของพื้นที่อาคารรวม (FAR) และพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (GAC) เพื่อให้ความหนาแน่นในทางราบลดลง จะทำให้สภาพแวดล้อมดีขึ้นมีที่เว้นว่างเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจมากขึ้น

5) เพิ่มความเจริญให้แก่แขวงบางรัก ความเจริญตั้งแต่เดิมส่วนใหญ่เกาะกลุ่มอยู่ตามแนวถนนเจริญกรุงจะมีการกระจายตัวไปตามสาธารณูปโภคที่ได้มีการปรับปรุงฟื้นฟู โดยเฉพาะบริเวณริมแม่น้ำเมื่อมีการสร้างถนนเลียบริมแม่น้ำขึ้นแล้ว