

《市區重建策略》檢討 區議會「市區更新地區願景研究」交流會

日期： 2010年1月9日(星期六)
時間： 上午9:00至下午12:45
地點： 新界馬灣挪亞方舟 — 挪亞大會堂

1. 發展局局長林鄭月娥女士致辭

發展局局長表示，十分支持區議會的跨區性討論交流、集思廣益。2006年政府開始加強區議會的功能，包括在2008年初舉行的「地區行政高峰會」，突顯政府重視區議會的意見和經驗，有助政府推行政策。

政府各個問責官員會定期進行區訪及到訪學校，以聆聽地區人士對該區的期望和願景，尤其有關市區更新方面。《市區重建策略》檢討將歷時兩年，讓公眾有足夠時間參與諮詢及討論。局長總結《市區重建策略》檢討首兩個階段的意見，主要有三大方向：

第一是市區更新必須以地區為本，顧及整個地區的發展及規劃。

第二是由下而上，透過公眾參與聆聽社會的聲音及意見，從決定市區更新的方法及項目。

第三是新舊交融，重建、復修及保育必須取得適當的平衡。

當局將持開放態度處理市區更新的問題。現時的《市區重建策略》與上述方向有些違背，所以或須作出修訂，亦會尋求與社會各界及立法會達成共識。她認為市區更新需要催化劑，例如通過建設海濱去更新鄰近維多利亞港的區域、透過活化舊區的工業樓宇以進行市區更新，或者在深水埗進行具特色的文物保育項目。更重要的是，她寄語市區更新工作必須有生命、持續成長，方可回應市民的訴求。

2. 市區重建局主席張震遠先生致辭

市區重建局主席指出，市區更新地區願景研究由區議會主導、市區重建局(市建局)提供資源，回應公眾對市區更新要由地區出發的期望。

不少從《市區重建策略》檢討首兩個階段收集得來的意見均集中在執行的層面。是次研究先了解每個地區的特點，以及當區居民對實施市區更新四大策略(4Rs)的期望，將提出各地區更全面而具體的願景，提升《市區重建策略》檢討的層次。研究結果對未來的市區更新具重要意義，亦對市建局的中至長期規劃、政府和其他持份者有參考價值。

市建局一直重視民意，例如與區議會就「旺角街區活化計劃」進行民意調查，以

民意為基礎訂立方向、由專業人士制訂活化項目。他表示，民意將會成為市區更新的基礎，重點是如何讓社會上沉默大多數的意見得以表達，而是次研究正好起到示範作用。

願景研究初步之研究結果摘要

1. 區議會： 油尖旺區
題目： 油尖旺市區更新願景研究 — 進度匯報及初步分析
顧問機構： 建築設計及研究有限公司

顧問機構(顧問) 代表指出，油尖旺區面對不同的市區更新挑戰，譬如大角咀是輕工業區，因西九龍發展和填海等而面臨新舊交融的衝擊。此外，油尖旺區的商業和旅遊業發展成熟，但須研究如何配合舊區重建。

在文物保育方面，該區不單擁有有形的文物建築，更有值得保存的無形文化，如廟街市場及傳統店舖或行業(包括涼茶舖、戲曲等)。顧問機構研究當區保育的優先次序，提出保育建議及活化使用方案。在重建發展方面，顧問機構列出了區內需要在未來五至十年考慮重建的地方及樓宇，考慮的因素計有：樓宇失修的程度、居民生活環境的惡劣程度、對地區造成的影響、及財政的可行性。不少當區人士認為重建發展和樓宇復修互相關連，很多時候後者更可取代前者。

顧問諮詢了區內各樓宇的業主立案法團，了解樓齡及樓宇狀況，列出區內樓齡超過三十年、需要在未來五至十年進行復修的樓宇名單。他們亦探討如何協助沒有業主立案法團的住宅樓宇業主，為有關樓宇進行復修。至於舊區活化，顧問已擬定可進行適當活化的地段和非工業區內的工業樓宇。

顧問總結油尖旺區分區委員會的初步意見，包括：

- 把大角咀建立為以奧運作主題的地區，展示舊工廠區的轉變，並搬遷不協調的土地用途
- 保育花墟道、太子道西、花園街、鴉蘭街一帶的唐樓
- 改善旺角特色五街(包括花墟道、花園街、通菜街、奶路臣街及洗衣街)的營商環境，帶動旅遊業及本土經濟
- 把油麻地果欄及街市、新填地街、上海街及廟街發展為戲曲、廟會及粵劇文化保育區，以配合西九的發展
- 在渡船街一帶進行舊樓重建
- 關注重建或復修引起的問題，如私人業權、破壞原有社區網絡、安置問題
- 在重建的同時保留區內部分面貌
- 環保及交通問題
- 新舊區的連繫
- 成立區管組織，管理樓宇維修等問題

2. 區議會： 中西區
題目： 活化中西區，從根本開始
顧問機構： 建港規劃顧問有限公司

顧問在中西區舉行社區工作坊，了解持份者對該區市區更新的願景。中區較多意見認為要容許有機更新、以靈活方式活化歷史建築，並反映地區背景及需要等。上環和西營盤的居民提出保留區內的特色及資產，改善環境、衛生、治安及與海濱的連接，以及發展和重建區的設計需要顧及建築密度、高度、日照、通風及對環境的影響等。而西區及堅尼地城的持份者則支持以不同的土地用途配合連貫的海濱，興建公屋，增加旅遊點、文娛康樂設施等，市區更新後的建設必須是市民可以負擔和共享的。

「固本培元」

綜合中西區市區更新的初步建議，顧問認為必須「固本」，即保育及活化歷史文化和建築，改善區內環境：

- 保育活化舊城區、唐樓、市集、特色建築和巷里風情
- 加入反映區內特色的經濟活動，鼓勵創意工業發展的一條龍服務，以活化中環街市
- 在區內設立標記，標誌香港早期三角碼頭的歷史
- 設立活動電車博物館及增設兩條有關本地歷史文化的文物徑
- 改善區內環境，包括後巷及附近公園、行人路、設假日行人專用區

達致「培元」，即優化海濱、善用土地、增強現有資產、滿足居民需要：

- 進行妥善的城市規劃，優化中環新海濱，加強連接善用西區副食品市場，如推廣本地優質和特色食品、展覽相關歷史，長遠而言應改變西區公共貨物裝卸區為公共海濱用地和公共休憩空間，增加文娛康樂設施，增加興旺社區的元素包括如轉化招商局碼頭一帶為遊客區、興建酒店等
- 滿足區內長者的需要，如把空置的西區員佐級已婚宿舍改裝為長者房屋
- 滿足區內的房屋需求

3. 區議會： 荃灣區
題目： 荃灣區市區更新地區願景研究計劃
顧問機構： 香港大學建築學院社區項目工作坊

顧問進行荃灣區社區訪問，最多受訪者滿意的是區內的交通，最不滿意的是區內環境(主要是由交通造成)。他們認為荃灣區現時是個多元化、方便及「好街坊」(有豐富地方特色)的地方，希望保留有特色的商店，達致新舊交融。是次調查發現，該區家庭住戶每月平均收入較全港家庭收入中位數為高，表示該區除了原居民外，更能吸引新居民遷入及前來消費。

荃灣市中心有所謂「城市綠色肺部」(green urban lungs) 的休憩用地，供市民聚集。眾陂坊均設在舊城區，附近的樓宇樓齡大多為30至50年，受訪者認為其環境及治安均需要改善。

關於荃灣的歷史文化，主要集中在其舊市中心區，其中最大的特色就是全港獨有的大陂坊、二陂坊、三陂坊、四陂坊和鬻地坊。追源溯始，陂坊源自唐朝長安城，是當時以圍牆圍繞的城市。從荃灣陂坊的佈局或街道名稱等可推斷出這裡以前是古城。顧問認為陂坊可成為荃灣區的獨特品牌和個性，並提議在各個陂坊間建立捷徑、活化其中的區域。

荃灣是被工業區包圍著的典型舊區，可行的發展方向是把市中心區逐漸伸延至周邊的工業區，而獲保留的工業區可發展成研發中心及高增值工業根據地。荃灣的品牌個性更可伸展至海濱區，進行活化、發展各類活動和增強活力，加強海濱與舊城區的連接性。此外，荃灣有不少旅遊熱點，應重點發展區內的旅遊業。

4. 區議會： 灣仔區
題目： 市區更新地區願景研究中期報告
顧問機構： 文化發展顧問有限公司、香港中文大學文化及發展研究中心

顧問就灣仔區的統計資料及有關數據作出研究：

- 全港有 94 項法定古蹟，3 項位於灣仔區；而全港 452 項已評級的歷史建築，共有 38 項位於灣仔區，佔 9%；區內共有 2,458 幢私人樓宇 (包括商廈)，約 70% 超過 30 年樓齡；而當中有 46% 並沒成立業主立案法團
- 約 50 幢大廈參與樓宇更新大行動，另超過 100 幢獲資助完成樓宇復修

顧問透過工作坊蒐集到的部分意見包括：

- 更多諮詢市民意見
- 注重保育並推廣更多地區及本土特色
- 注重保存社區網絡及經濟活動
- 不贊成保育項目中有太多高價的商業活動
- 改善環境，更多綠化、減少空氣污染
- 制定保育私人文物的有關政策
- 改善區內及與區外的連接性
- 盡量降低密度，「寧」活化、少重建¹

此外，顧問亦以問卷調查方式了解當區人士的意見，初步結果顯示，大部分受訪者認為：

- 灣仔的特色為新舊並存，其次為擁有均衡的住宅和商業區
- 灣仔最大的不足之處是交通擠塞、行人路不足、空氣污染和噪音

¹ 「寧」活化、少重建是代表區內居民希望進行較多活化、較少重建。

- 文物保育應優先，其次是樓宇復修、舊區活化，最後才是重建發展；但樓宇復修的逼切性最高
- 市區更新的考慮因素中，改善環境最為重要，其次是發展密度、可持續發展、促進地區經濟和社區及人際網絡

綜合顧問的建議：

- 樓宇復修是灣仔區優先考慮的市區更新策略
- 保育項目應保持平民化，保留更多社區特色
- 盡量採取原區重置、「樓換樓」、「舖換舖」的補償策略
- 市區更新應改善環境方面的不足、區內及與區外的連接性
- 應在海濱長廊開闢更多公共空間，改善其可達性

5. 區議會： 九龍城區
 題目： 地區為本 市區更新地區願景研究計劃
 顧問機構： 香港中文大學建築文化遺產研究中心

九龍城在全港各區中的未來發展潛力很大，包括啓德發展區、交通網絡 (沙中綫及觀塘綫延伸)及九龍城地下城/地下街等。顧問在首次的九龍城四大分區聯合焦點小組會議上，聆聽和收集有關 4Rs、海濱活化及工廈活化的見解，以及實施的具體意願及需求等。

初步研究結果顯示，持份者期望市區更新帶來的轉變包括改善區內交通、注重居民的生活環境和質素、突顯當區文化特色。社區要有良好發展和活力，必須深化願景的可行性和得到周邊地區的配合。具體意見有：

- a. 文物保育保留古蹟，附近配備適當的設計及規劃
 - 古蹟可與旅遊、飲食和商業掛鉤
 - 政府可與舊樓及唐樓業主合作進行復修，保留少量具特色的樓宇作為展覽場地
 - 讓公眾參與商討如何善用牛棚
- b. 重建發展
 - 十三街 — 考慮應否保育或復修；如進行重建，需預留綠化區，配合啓德區的發展
 - 殯儀館 — 若不能搬遷，可美化外觀，利用周圍環境作為屏風
 - 紅磡舊區 — 發展為綜合發展區域
 - 重建後的樓宇樓高不應超過 30 層，採取低密度形式，避免屏風效應
- c. 樓宇復修
 - 何文田區樓宇一般保養得好，復修的自發性強
 - 圍繞衙前圍道的大部份樓宇均應進行復修，配合發展區內旅遊業

d. 舊區活化

- 海心公園是區內人流較集中的地方，是主要的休憩場地
- 北帝街和譚公道 — 可改為步行街，但未必會得到商戶同意
- 牛棚藝術村 — 可考慮改為露天茶座或藝術購物中心
- 何文田東配水庫 — 加添休憩設施、美化環境，連繫何文田體育館及何文田西配水庫
- 圍繞衙前圍道的九龍城區 — 配合飲食旅遊業的發展

e. 海濱活化

- 把由紅磡海逸豪園伸展到土瓜灣的海濱與尖沙咀海濱連接，甚至遠至觀塘
- 現在的土地資源未被善用，只用作貨倉、停車場等設施，建議活化為旅遊點、以天橋或隧道連接私人海濱用地、沿途加設小食亭及單車徑、加闊海濱長廊

f. 工廠大廈活化

- 期望政府實施政策使工廠大廈用作更有價值的用途
- 建議先統計空置率後再計劃活化及改變用途、美化外觀、以交通網絡配合

6. 區議會： 觀塘區
題目： 市區更新地區願景研究計劃
顧問機構： 香港大學建築學院社區項目工作坊

觀塘區從 1960 年至現時為止都有不少公共屋邨落成，包括屋邨重建計劃，以應付人口上升導致社區設施需求的增加。區內超過一半人口居住於出租的公共房屋，每月家庭收入中位數介乎一至二萬港元，比全港中位數低。顧問在區內進行問卷調查，發現超過 30% 受訪者對區內交通網絡表示滿意，但亦有 37% 不滿交通帶來的環境問題。有受訪者形容觀塘區古老但有本土懷舊特色，也是新舊滙集點，擔心重建或會破壞其特色；亦有指該區適合老人居住。

因為發展較遲，觀塘不像香港某些地區有著豐富的歷史文化，但它有不少市集和小商舖等都是無形的文化遺產，值得延續下去。文物及文化的保育最重要的意義是能對社區帶來什麼好處、如何讓社區可持續地發展。根據規劃，觀塘市中心重建會以中、高檔次消費購物區為重心之一，但購物體驗會變得有欠多元化。多元化是可持續發展的先決條件，而市中心周邊的平民化消費區正正可令該社區更多元化，這樣便更符合觀塘將來成為商住區域的要求。

現時觀塘的土地用途主要是由工業區分隔了海傍和住宅區，不少居民反映希望可以更多使用海濱長廊。顧問研究顯示，觀塘工業區內很多樓齡30至50年的大廈已逐漸開始轉型為商業用途，使原本較少人流的地方開始增加商業活動，例如自1999年起觀塘南分區有12項獲核准改變作酒店用途的申請。

觀塘和牛頭角港鐵站把觀塘市中心與海傍通過兩條主要街道連接，但高架公路的發展形成屏障；例如不少貨車在開源道起卸貨物，導致人車爭路、路面情況危險。改善方向包括外觀復修、建立行人專用區、擴闊行人路和綠化，顧問亦建議整體規劃方向是把觀塘市中心(包括裕民坊)分別與海傍及山上的居民連繫起來。

現時由九龍灣至茶果嶺及油塘的海傍主要分為臨海工商業區、重工業區和鄉村。願景是建立新的城市核心，通過在西端核心(即茶果嶺)與東端核心(即九龍灣)建立新區，打造海傍的發展，並延伸至觀塘工業區和裕民坊。西端核心、東端核心與觀塘市中心形成網絡效應，互相連結。建議的規劃應包括「城市綠色肺部」(即公園及休憩用地)和綠色走廊，後者將可連接東、西端核心與裕民坊和山上的居民。

7. 區議會： 深水埗區
題目： 深水埗「以人為本」市區更新願景
顧問機構： 香港中文大學環境政策與資源管理研究中心、思網絡有限公司

顧問透過由下而上、以人為本的方法去探討深水埗的歷史、地區特色、居民生活及願景等。顧問以基線研究搜集資料，計有該區樓宇落成年份和高度、已成立業主立案法團的樓宇、正在或已完成市區更新的項目、公共空間的分佈。這些資料加上文獻及過往其他的研究結果將成為日後對發展政策提出建議的基礎。

此外，顧問亦將向大約 100 位當區的持份者進行深入訪談，分析對象有：(a) 居住空間(包括住戶結構和類型)，期望可涵蓋所有住所類型；(b) 慣性參與者(即業主、經營者、購物者、遊客等)使用公共空間的情況。顧問以短片摘錄了一些訪談的個案內容，從而帶出啟示：

- 深水埗是一個「便民生活區」，生活所需一應俱全、物價低廉，社區多元化
- 需要提供更多社會服務，為該區提供工作機會予競爭力較低的人士，使他們找到生活意義，一些受訪者贊成重建，期望可藉此加快入住公屋，但重建往往令租戶要被逼遷而不獲安置，對這些經濟環境欠佳的人造成進一步打擊
- 重建往往造成同區樓價上升，賠償金額未必足夠購買同區七年樓齡單位，重新分配受影響人士的每月開支(例如樓宇管理費增加)，對本土經濟造成影響
- 重建扼殺本土經濟，香港的地產發展模式曾令某些人置富，但同時扼殺一些人的生存空間

顧問總結指，深水埗雖是舊區，但充滿生命力和活力，能為當區人士帶來生活上的方便、滿足其所需。另外，深水埗區普遍較窮困，但當區人士都是「窮得起」的。

公開討論及總結摘要

此環節由香港理工大學建築及房地產學系副系主任鄧寶善博士主持，總結要點如下：

- 由七個區議會主導的「市區更新地區願景研究」是一項非技術性的研究，不單著眼於硬件的設計與規劃，更會從人的需要及願景出發，整合意見和建議供政府考

慮。

- 各區均應該訂立願景，有自己的身份定位和主題，建立鮮明的文化、品牌形象，以便製造出社區產物，從而發展本土經濟和社區活動。
- 意見和建議必須是可行及實際的，並且需要訂立具體的時間表和行動計劃，以便協助政府制訂與執行相關政策。

與會者意見摘要如下：

- 有參加者指調查和訪談很多時候未能有效地接觸到真正的持份者，導致研究流於表面和片面。
- 一位參加者提問，各個顧問團隊可如何改進研究方法、是否有足夠時間和資金進行改善，以及地區規劃的未來方向。有顧問回應指沒有一個所謂最佳的單一研究方法，因為必須因應各區本身的情況決定應採取何種方法，而最重要是符合發展局局長在致辭時所提出的三大原則，並且收集更多更廣泛的意見。
- 有中西區區議員表示，希望獲得當局批准發展或改善海濱區域，又就改善環境、建築密度及可持續發展(特別是屏風樓問題等)提出關注。
- 有九龍城區區議員提出殯儀館及相關行業是否仍然適合設於市區，查詢當局會否考慮搬遷。
- 一位觀塘中分區委員會代表指出，很多工業大廈都十分殘破、甚至變成危樓，希望可盡快推行工業區活化計劃。此外，一些地區規劃有欠條理，促請政府能高瞻遠矚。
- 有深水埗區區議會市區更新專責小組代表表示，市民並不知道市建局是如何選擇在何時推展該 225 個重建項目，並查詢會否在完成「市區更新地區願景研究」後改變原來的規劃，以及下一步行動為何。他亦擔心當局或市建局會在今次這個非技術性的交流會後，聲稱研究結果已得到區議會的同意和支持執行。
- 有參加人士提出如何可改善觀塘及荃灣區的交通狀況、減少二氧化碳排放量、改善居民的生活。有顧問回應表示，只要能增加一個地區的人流、商機和商業活動，就可以協助改善市民的生活。
- 一位九龍城區區議員認為，重建十三街對配合啓德城的發展十分重要。她希望政府可收回私家街道並改善其環境。另外，紅磡有很多珠寶公司，應透過工業大廈活化發展刺激該區經濟。她並認為需要促進文化發展、文化活動和文物保育。

世聯顧問
2010年1月

-完-