

# 中西區

## 《市區更新地區願景研究》



中西區區議會  
建港規劃顧問有限公司  
2010年4月

## 目錄

1. 引言.....	1
2. 中西區背景資料.....	4
3. 公眾參與.....	10
3.1 社區工作坊.....	11
3.2 焦點小組.....	13
3.3 社區規劃會議.....	15
4. 推薦建議.....	17
5. 前瞻.....	42
資料來源.....	43
參考資料.....	46
附錄 1a: 上環及西營盤社區工作坊會議記錄.....	49
附錄 1b: 中區社區工作坊會議記錄.....	55
附錄 1c: 西區/堅尼地城社區工作坊會議記錄.....	60
附錄 2a: 西區副食品市場焦點小組會議記錄.....	69
附錄 2b: 西區公眾貨物裝卸區焦點小組會議記錄.....	73
附錄 3: 社區規劃會議記錄.....	78

中西區《市區更新地區願景研究》是由中西區區議會的有關專責小組督導，小組成員包括：

主席：陳學鋒議員

成員：陳特楚議員, BBS,MH,JP

陳捷貴議員, JP

鄭麗琼議員

李志恒議員

黃堅成議員

# 1. 引言

發展局和市區重建局(市建局)在 2009 年 8 月 16 日中西區區議會的特別會議上，提出希望中西區區議會進行一項當區的《市區更新地區願景研究》(《願景研究》)的建議，以了解當區對市區更新的具體意願，體現「地區為本」的理念，更有系統地傳達當區對市區更新願景、收集和反映當區居民的意願。使《市區重建策略》檢討的過程能更全面和為公眾所信納，以及更有效地回應受市區更新影響的當區市民的意願。

## 1.1 研究背景

中西區是香港開埠初期最早發展的社區之一，擁有天然的海濱、獨特的地區特色及深厚而多元化的文化歷史，同時亦有需要保育重要的社區特色及歷史建築、改善區內環境及活化海濱。為探討中西區市區更新的願景及配合《市區重建策略》檢討的公眾諮詢，中西區區議會委托建港規劃顧問有限公司(下稱顧問公司)，為中西區的《市區更新地區願景研究》(下稱本研究)訂立工作計劃，並且在本研究中收集及反映公眾對中西區市區更新的意見，然後提出具體實踐建議，以供有關機構未來在地區進行市區更新工作時作參考。是項研究由中西區區議會《市區更新地區願景研究》專責小組督導，並於 2010 年 2 月 5 日向區議會的美化和優化中西區海濱工作小組匯報，聽取委員對海濱用地的意見。亦於 2010 年 3 月 25 日向食物環境衛生及公務委員會匯報研究結果。

中西區區議會《市區更新地區願景研究》專責小組的成員包括：

主席：陳學鋒議員

成員：陳特楚議員, BBS,MH,JP

陳捷貴議員, JP

鄭麗琼議員

李志恒議員

黃堅成議員

## 1.2 研究目標及方法

本研究根據由下而上、新舊交融的原則，以可持續市區更新及文化保育的角度，透過資料搜集、分析及公眾參與，就中西區的地區特色及市民需要，在保育、重建、復修和活化等主要議題，反映居民的願景和訴求，確立適合中西區市區更新的計劃建議，把市民的願景變成區內發展的遠景。此外，更因應海濱為區內重要

地標和資產，提出實際可行的方案，達到優化利民，讓居民和遊客都可以享受海濱的樂趣，並以之帶動區內的朝氣。本研究大概可以分為三部份：進行中西區市區更新的地區背景研究、訂立發展和更新的願景及擬訂中西區的市區更新建議。

在 2009 年 11 月至 2010 年 1 月期間，本研究透過舉辦社區工作坊、焦點小組及社區規劃會議，廣泛地收集居民及持份者對中西區的市區更新的意見。顧問公司分別邀請西區副食品市場及西區貨物裝卸區營運者參加焦點小組會議，並諮詢潮州商會，同時亦就著中區、上環/西營盤及西區/堅尼地城不同的社區特色，舉辦 3 場社區工作坊，來了解居民及持份者對區內市區更新的願景。在歸納公眾意見後，顧問公司初步擬定中西區的市區更新願景及草擬 31 項有關建議，並且在 2010 年 1 月 16 日舉辦社區規劃會議，再次邀請市民及持份者來討論及深化中西區市區更新的建議並作出回應和修訂，作為向區議會推薦的建議。

圖 1.1：研究方法



### 1.3 研究範圍

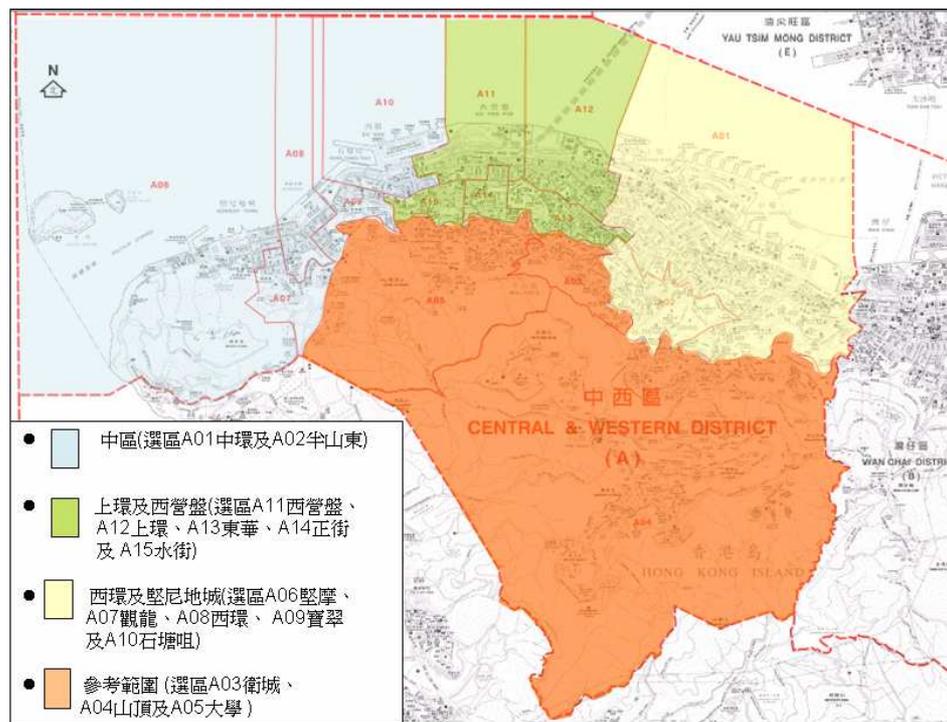
本研究涵蓋中西區的行政範圍，包括：

- 中區(選區 A01 中環、A02 半山東及 A04 山頂)
- 上環及西營盤(選區 A03 衛城、A11 西營盤、A12 上環、A13 東華、A14 正街及 A15 水街)

- 西環及堅尼地城(選區 A05 大學、A06 堅摩、A07 觀龍、A08 西環及 A09 寶翠、A10 石塘咀)

上述地區乃根據地理和發展的特質，有不同的特性及背景，但本研究主要集中關注舊區和海濱範圍及其連接的地帶/腹地，而半山以至山頂一帶只作參考地區。

圖 1.2：主要研究範圍(中區、上環/西營盤及西區/堅尼地城)



## 1.4 報告架構

本報告可分為五章，第一章是研究引言，簡介本研究的背景及研究方法，而第二章是有關中西區的背景資料(例如人口、地區特徵等等)。由於本研究以不同形式的公眾參與來訂立有關的願景及建議，本報告的第三章會簡介本研究的公眾參與的部份，及在第四部份詳盡介紹推薦建議，在最後的第五章會就是次研究作出前瞻。各次公眾參與活動的討論結果在報告的三個附錄詳細列出。

## 2. 中西區背景資料

顧問公司參考有關中西區資料，包括政府統計署資料、區議會文件、報章、政府刊物及其他文獻，檢視中西區的地區背景及歷史文化。並透過檢視過往有關中西區市區更新的研究，從社會、文化、經濟和環境角度，了解中西區不同的社區資產、特色及需要。參考的研究包括：中西區區議會於 2009 年出版的《中西區健康城市診斷研究報告》、中西區區議會及香港大學城市規劃及環境管理研究中心於 2006 年出版的《可持續的中西區:以「生活質素」為本的發展規劃》報告書、明愛莫張瑞勤社區中心於 2009 年出版的《城西海濱重塑工作報告》及香港中文大學建築系進行的《西營盤城市組織的變化》研究等。

### 2.1 研究範圍的人口、經濟、住戶及房屋特徵

#### 2.1.1 人口資料

根據政府統計署 2006 年中期人口統計，中西區大概有 250,000 人口，佔全港人口總數的 3.6% (政府統計處網頁，2007a)。在研究範圍內的三區之中，西環/堅尼地城的人口最高，其次是上環/西營盤及中區(政府統計處網頁，2007b)。區內老、中、青的人口比例，其中以 15 至 64 歲的人口佔大多數(75.10%)，15 歲以下的青少年及 65 歲以上的長者人口各佔 12.50%及 12.40%(政府統計處網頁，2007c)。另一方面，由圖表 2.2 可見，隨著現時中年人口年齡的增長，區內的長者人口亦會隨著上升。

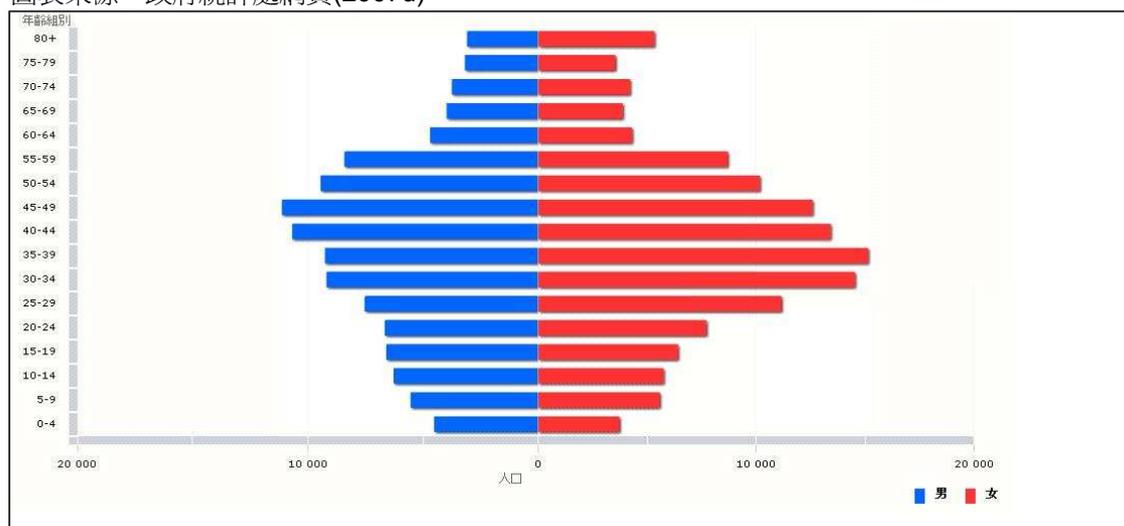
圖表 2.1: 研究範圍內各選區的人口分佈

資料來源：政府統計處網頁(2007a)及(2007b)

統計地區	人口數據
全港人口	6,864,346
中西區	250,064
研究範圍	192,610
研究範圍外其他選區	57,454

圖表 2.2: 二零零六年按年齡組別劃分的人口--中西區

圖表來源：政府統計處網頁(2007d)



## 2.1.2 區內人口密度及房屋資料

整個中西區的人口密度在十八區中排行第八，在市區的人口密度較其他區域低（如油尖旺、深水埗、九龍城、黃大仙、觀塘等）（政府統計處網頁，2007e）（見圖 2.3）。研究範圍內的屋宇單位以私人住宅單位為主，共有大約 6 萬個單位，而區內的公營租住單位則集中在堅尼地城一帶（觀龍及堅摩選區）（政府統計處網頁，2007f）（見圖 2.4）。

圖表 2.3: 二零零六年按區議會分區劃分的人口密度

資料來源：政府統計處網頁(2007e)

	地區	2006 年人口密度數據		地區	2006 年人口密度數據
1	觀塘	52 123	10	沙田	8 842
2	黃大仙	45 540	11	南區	7 083
3	油尖旺	40 136	12	屯門	6 057
4	深水埗	39 095	13	荃灣	4 679
5	九龍城	36 178	14	元朗	3 858
6	東區	31 664	15	西貢	3 135
7	葵青	22 421	16	大埔	2 156
8	中西區	20 102	17	北區	2 055
9	灣仔	15 788	18	離島	783

圖表 2.4:二零零六年按屋宇單位類型及區議會分區/選區劃分的有人居住的屋宇單位(陸上)數目(研究範圍)

圖表來源：政府統計處網頁(2007f)

**二零零六年中期人口統計**  
二零零六年按屋宇單位類型及區議會分區/選區劃分的有人居住的屋宇單位(陸上)數目

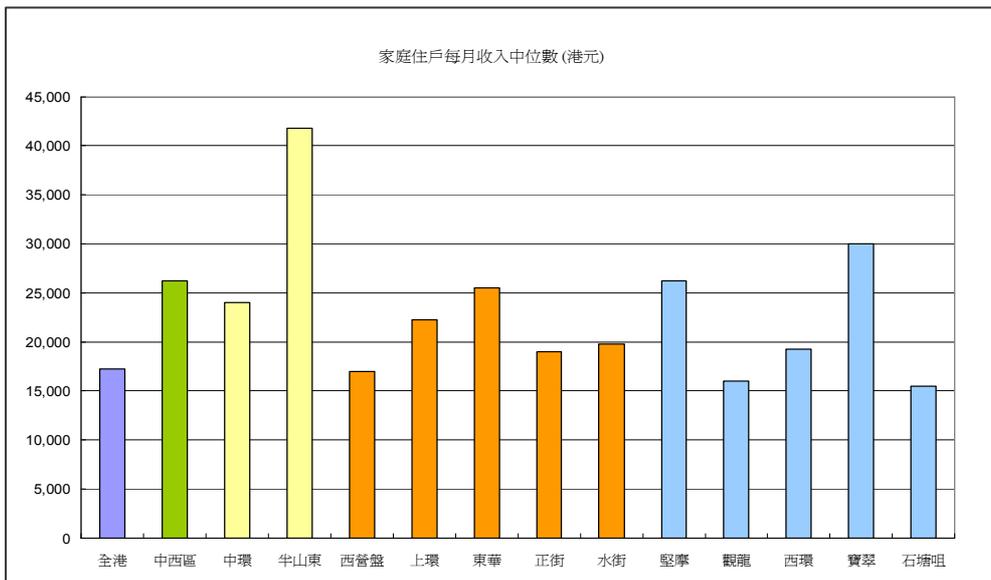
區議會分區/選區	屋宇單位類型									總計
	公營租住單位	房屋委員會資助出售單位	房屋協會資助出售單位	私人住宅單位	別墅/平房/新邨村區	簡單磚石蓋搭棚建築物/傳統村區	員工宿舍	非住宅屋宇單位	臨時房屋	
中西區-中環	-	-	-	5491	-	-	130	417	26	6064
中西區-半山東	-	-	-	7015	-	10	20	269	20	7334
中西區-西營盤	-	-	-	6128	-	-	-	69	40	6237
中西區-上環	-	-	-	6320	-	-	-	90	13	6423
中西區-東華	-	-	-	4846	-	-	-	*	*	4920
中西區-正街	-	-	-	4898	-	-	20	*	*	4931
中西區-水街	-	-	-	5208	-	-	60	10	21	5299
中西區-堅摩	636	-	-	4416	20	-	*	*	-	5085
中西區-觀龍	1137	-	-	3700	-	-	130	223	-	5179
中西區-西環	-	-	-	5497	-	-	-	40	10	5547
中西區-寶翠	-	-	-	7270	-	-	-	46	13	7329
中西區-石塘咀	-	-	-	6004	-	-	-	-	12	6016

### 2.1.3 居民收入及就業資料

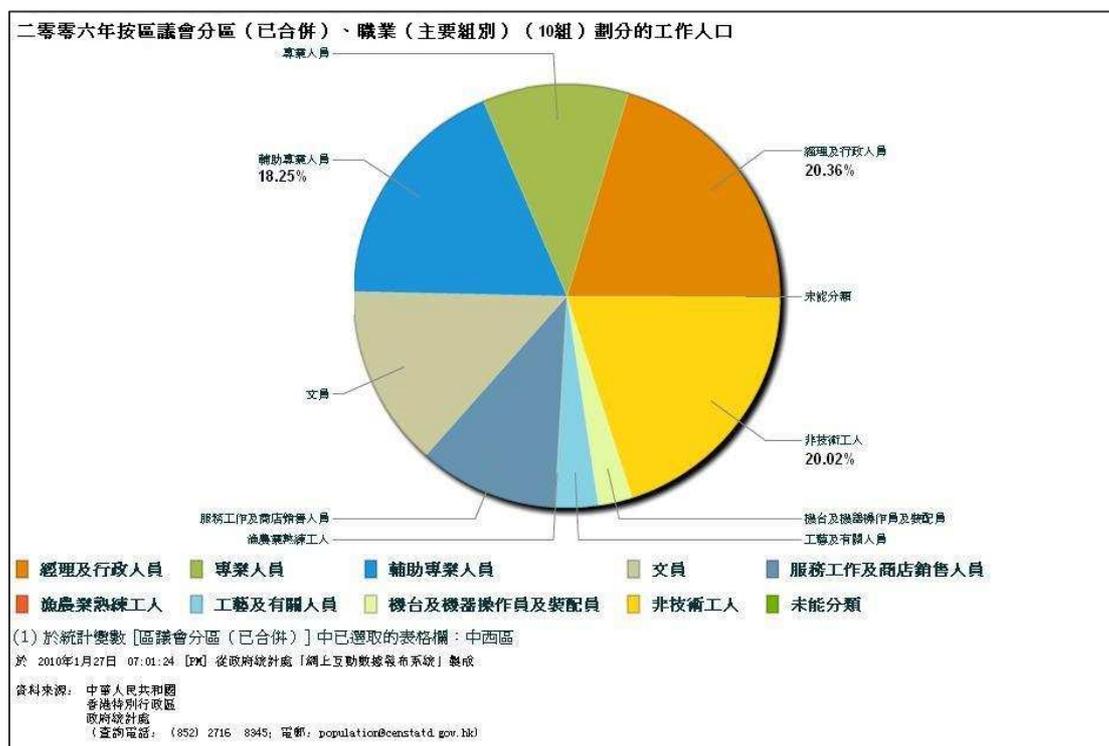
中西區區內共有 88,088 個家庭住戶，每月收入中位數為\$26,250(政府統計處網頁，2007c)，觀龍及石塘咀選區的家庭的每月收入中位數比其他選區較低(分別是\$16,000 及\$15,500)，而半山東及寶翠選區的家庭的每月收入中位數則比其他選區較高(分別是\$41,750 及\$30,000) (政府統計處網頁，2007b) (見圖表 2.5)。

有關就業狀況，區內居民主要為經理及行政人員(20.36%)、非技術工人(20.02%)及輔助專業人員(18.25%) (政府統計處網頁 2007g) (見圖表 2.6)。而研究範圍內的人口大多數是僱員(約佔研究範圍人口的 46.49%)，學生及退休人士人口各佔大約 16.41%及 14.43%，而自營作業者(1.91%)及無酬家庭從業員(0.42%)則佔少數(政府統計處網頁，2007h)。

圖表 2.5: 研究範圍內家庭住戶每月收入中位數  
資料來源：政府統計處網頁(2007b)及(2007c)



圖表 2.6: 二零零六年按區議會分區（已合併）、職業（主要組別）（10組）劃分的工作人口  
圖表來源：政府統計處網頁(2007g)



## 2.2 中西區社區特色簡介

中西區是一個較早發展的地區，華洋共處，有深厚的文化歷史和不同的社會及經濟活動。雖然經歷了不同年代的轉變，仍保留區內獨特的城市肌理和緊密的社區網絡，在大街小巷之間可以找到獨特的市集、巷里風情和唐樓等。

中西區擁有豐富的文化資產，與本地歷史及發展息息相關。根據古物古蹟辦事處的資料(2009a 及 2009b)，區內有 51 座已獲評級的歷史建築，其中包括不同的宗教會堂及廟宇(如天主教聖母無原罪主教座堂、清真寺、猶太教莉亞堂、廣福祠等)、早期本地公共設施(如中環街市、位於高街和東邊街的精神病院、東華醫院主樓等)、學校(如英皇書院、聖類斯中學、聖保羅男女中學、香港大學馮平山樓等等)及殖民統治時期的主要管治要地(如前准將官邸、舊域多利軍營卡素樓、舊域多利軍營軍火庫等)。區內亦有 21 項法定古蹟，包括中環紅棉道舊三軍司令官邸、荷里活道中區警署、奧卑利街域多利監獄、禮賓府等。此外，孫中山先生的生平及旅港時期的生活足跡，現在都可在中西區內找到，例如百子里、中央書院、香港大學等。

中西區沿海依山而建，亦在不同年代多次填海以提供土地作不同用途。海濱的發展與本地的填海歷史有密切的關係，根據《地換山移》(何沛然，2004)一書，本地(包括香港島)自開埠以來經歷了多次的填海工程，例如早期的文咸海旁填海工

程及西環至中環海旁的填海工程，以及較近期的中環填海第一、二和三期等等。區內延綿的海濱亦是重要資產之一，除了為區內、外居民提供優美的休憩環境，沿海一帶亦有不同的商業及社區活動，例如位於上環的參茸燕窩街（永樂街及文咸西街）、藥材街（高昇街）、西港城（舊上環街市）及歷史悠久的商會等。

中西區內亦有多項市建局的重建項目，已完成的項目包括位於上環皇后街的帝后華庭住宅項目、位於堅尼地城的泓都住宅項目、及其他社區、街道優化項目（如上環坊及東街）。將會開展的項目包括餘樂里/正街重建、保育中環街市、卑利街／嘉咸街重建、士丹頓街／永利街重建等（市建局網頁，2009）。區內亦有多項私人發展商的重建項目（如堅尼地城海旁的高逸華軒），及復修的舊樓等。

環境方面，根據規劃署的《都市氣候圖及風環境標準可行性研究》的技術摘要（2009），中西區沿岸一帶大部分屬於「都市氣候極敏感地區」，特別是中環及上環屬於「非常高熱能壓力及低風流動潛力」的地帶，即表示「這些地區的建築物體積通常屬十分龐大而密集，休憩用地十分有限，而且由於四周均被建築物圍繞，透風度極低」<sup>1</sup>。

## 2.3 研究範圍的社區特色

### 中區

中區是今昔政治、經濟、司法及軍事要點，前殖民地時代政府山一帶的歷史建築至今仍在使用中（如美利大廈、前法國海外傳道會大樓、會督府、前港督府、舊三軍司令官邸等等）。在《2009-2010 年的施政報告》中提出的保育中環項目，亦以不同的方案來活化或優化位於中環的重要歷史建築，例如中環街市的「城中綠洲」項目、活化中區警署建築群來推廣本地文化藝術、活化荷里活道已婚警察宿舍來推廣本地創意工業等等（發展局網頁，2009a）。同時亦建議保留現時政府總部的中座及東座大樓，及拆卸西座作為公共休憩空間或以現時西座的範圍和高度作發展。由於政府總部附近一帶亦設有殖民地時期興建的設施，故亦建議訂立「特別保護範圍」（香港歷史文物-保育·活化網頁，2009）。

中區除了是繁榮的商業中心區，區內還有歷史悠久嘉咸街露天市集及不同老字號，甚有地區經濟特色。海濱一帶亦是香港的地標，現時政府亦正研究中環新海濱的發展。

<sup>1</sup>規劃署網頁(2009)，都市氣候圖及風環境評估標準-可行性研究：技術摘要，網頁地址：  
[http://www.pland.gov.hk/pland\\_en/p\\_study/prog\\_s/ucmapweb/ucmap\\_project/content/reports/Technical\\_digest\\_c.pdf](http://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/prog_s/ucmapweb/ucmap_project/content/reports/Technical_digest_c.pdf)

## 上環/西營盤

而上環/西營盤亦包括重要的歷史建築及特色經濟活動，例如藥材街、蔘茸燕窩街、海味街等等。在鴨巴甸街以西一帶的唐樓群與鄰近的巷里形成特有的地區氛圍，並與中西區早期居民生活的地區(如太平山街、正街、西邊街等連接。區內現時的海濱土地也被用作不同的用途如西區副食品市場和西區貨物裝卸區，以及臨時收費停車場及工地，對居民享用海濱亦有很大的影響。

## 西區/堅尼地城

西環/堅尼地城曾經位於港島邊陲位置，是一個寧靜而傳統的住宅區，區內有不少獨立經營多年的小商鋪。過去曾設有不少厭惡性公共設施(如屠房及垃圾焚化爐)、倉庫及工業大廈。但隨著地區發展，加上不同的機遇，如西港島線的興建及 2009 年發展局善用工廈的新措施(發展局網頁，2009b)，西環/堅尼地城的社區正在慢慢改變，堅尼地城海旁附近有不少酒吧及食店。

## 2.4 研究範圍的社區需要

研究範圍內各社區有不同的需要及關注。由於中區、上環/西營盤及西環/堅尼地城屬於早期發展的社區，需要關注區內歷史建築的保育及舊樓的居住環境和安全。中西區商業活動頻繁，塞車的情形經常出現，而行人道路管理、環境和安全以及區內聯繫亦需要改善。有關區內的文化康樂配套，曾有研究指出西環缺乏優良的公共設施，例如文娛中心和戲院等等，而上環則缺乏公共圖書館設備<sup>2</sup>。總體來說，不同的研究亦反映出市民及各持份者對於區內休憩用地及海濱土地用途規劃的不同訴求，希望能夠貫通及優化海濱一帶的土地，為社區帶來生氣<sup>3</sup>。這些資料都成為基線研究的一部份，作為參考。

在背景研究完成以後，顧問公司展開本研究的公眾參與部份，透過與居民及持份者的交流，來訂立發展和更新的願景，以及擬訂中西區的市區更新建議。

---

<sup>2</sup>中西區區議會及香港中文大學醫學院 健康教育及促進健康中心(2009), 中西區健康城市「社區診斷」計畫研究報告

<sup>3</sup>中西區區議會及香港大學城市規劃及環境管理研究中心 (2006), 可持續的中西區:以生活質素為本的發展規劃及明愛莫張瑞勤社區中心 (2009), 城西海濱重塑工作報告

### 3. 公眾參與

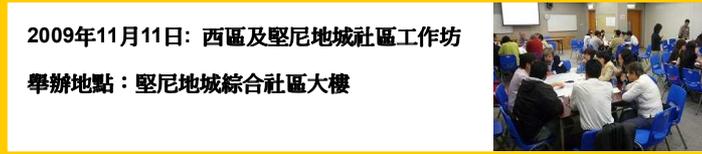
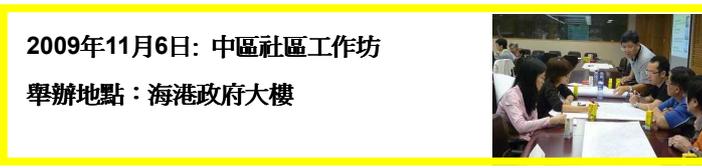
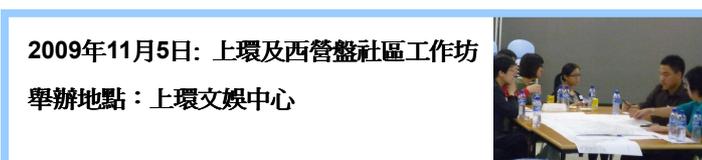
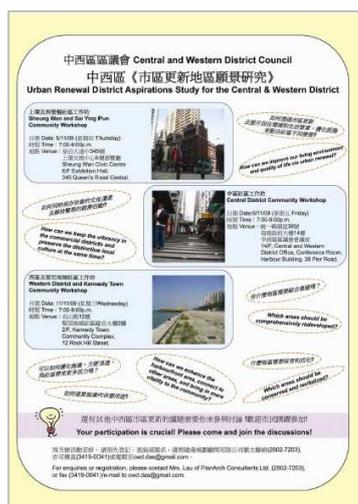
本研究從以民為本、市民參與的角度出發，透過邀請區內居民及持份者參與社區工作坊、焦點小組及社區規劃會議，以由下而上的方式為中西區訂立市區更新的願景及建議。在整個過程中，有超過 114 名市民積極參與不同的討論。

圖表 3.1 公眾參與活動及目標一覽

活動	舉辦日期	階段	目標
三場社區工作坊：			
上環/西營盤	2009 年 11 月 5 日	訂立市區更新願景 及擬訂有關建議	了解居民及持份者的需要 以及對市區更新的願景和意見
中區	2009 年 11 月 6 日		
西區/堅尼地城	2009 年 11 月 11 日		
兩場焦點小組會議：			
西區副食品市場焦點小組	2009 年 11 月 10 日	訂立市區更新願景 及擬訂有關建議	了解居民及持份者的需要 以及對市區更新的願景和意見
西區貨物裝卸區焦點小組	2009 年 12 月 3 日	訂立市區更新願景 及擬訂有關建議	了解居民及持份者的需要 以及對市區更新的願景和意見
社區規劃會議	2010 年 1 月 16 日	建立共識	深化及修訂市區更新建議

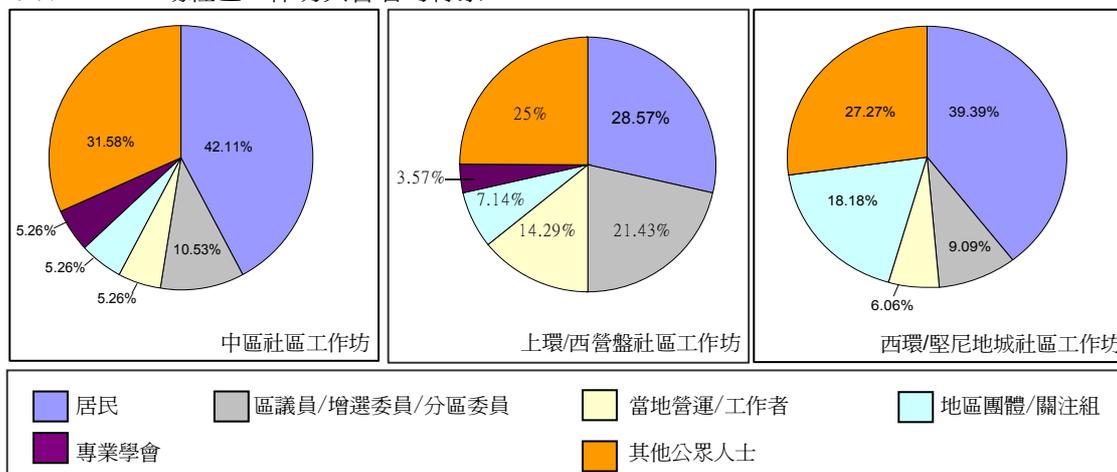
### 3.1 社區工作坊

在 2009 年 11 月，顧問公司在中區、上環/西營盤及西區/堅尼地城一共舉辦了三場社區工作坊。並發出超過 1,800 封邀請信及海報，廣泛邀請地區人士和不同持份者，包括中西區區議會及其分區委員和增選委員、業委會及業主立案法團、地區組織(如商會、街坊福利會、社區中心、學校、區內現時的商戶、營運者等等)、各地區關注組、利益團體以及專業學會參加是次公眾參與活動。



三場社區工作坊分別簡介本研究的背景及方法，並回顧中區、上環/西營盤及西區/堅尼地城的社區特色及市民關注的市區更新議題。然後透過小組討論，了解與會者對區內市區更新的願景。參加中區、上環/西營盤及西區/堅尼地城社區工作坊的與會者分別有 19 位、28 位及 33 位，包括街坊、區內工作人士及營運者、區議員、分區委員及增選委員、地區及利益團體代表等等。詳盡的討論內容請參閱附錄 1a、1b 及 1c。

圖表 3.1: 三場社區工作坊與會者的背景



與會者於三場社區工作坊分享及討論有關區內市區更新的願景，可簡介如下：

### **中區**

- 在重建的過程多溝通，容許有機更新
- 協調區內新舊文化融和，保留傳統小型商業活動，聯繫區內特有資源、歷史及文化
- 以靈活的方式活化歷史建築
- 反映地區背景/地理及需要，改善環境並加以綠化，加強區內的聯繫
- 注意新發展的密度、高度及設計

### **上環/西營盤**

- 鼓勵有機社區發展，自然更新
- 保留區內的特色及資產（如住宅區/商業活動地帶、社區網絡、巷里氛圍、海濱、唐樓建築群等等）
- 改善環境、衛生、治安及與海濱的連接
- 顧及現時居民的需要，保存社區網絡
- 新發展/重建的設計需要關注建築密度、高度、日照、通風、對環境的影響等

### **西區/堅尼地城**

- 了解社區背景及各持份者的不同需要，達至雙贏的方案
- 保留區內特色(小型商舖、較低的人口密度、建築特色、社區網絡、生活方式等)，並加入能興旺社區的新元素
- 改善區內通達及行人路環境
- 以不同的土地用途來配合連貫的海濱
- 興建公屋/ 新住宅、增加旅遊、文娛康樂設施和海濱優化等
- 市區更新後的設施/商業服務應該是市民可以負擔和享用的

## 3.2 焦點小組

過往有不同的持份者要求西區副食品市場和西區貨物裝卸區位儘快遷離，來讓市民享用連貫的海濱，但遭到營運者很大的反對。所以，顧問公司分別與西區副食品市場及西區貨物裝卸區的營運代表會面，藉以了解他們的營運及需要，並且討論中西區市區更新及海濱土地使用。

### 3.2.1 西區副食品市場焦點小組

為著了解西區副食品市場的實際情況，以及提出可行建議，希望既可以利用現時市場內二樓空置的家禽市場位置，又不影響市場的運作，達成雙贏方案，故此在2009年11月10日在西區副食品市場舉行了焦點小組會議了解市場內二樓空置的家禽市場位置的活化潛力和限制，並實地觀察環境，討論可行的發展方案。是次會議有11位營運代表出席，詳細的會議記錄在附錄2a。

出席的營運代表表示支持活化西區副食品市場的空置位置，但指出建議不能影響市場的現時運作，例如車路及泊車安排、環境衛生、分隔市場營運及公眾使用的地點等，亦指出由於消防關係，故此不可用「明火」，而要用電作煮食用途。



圖 3.2: 西區副食品市場外貌



圖 3.3: 營運代表與顧問公司研究團隊參觀及討論有關空置家禽市場的活化建議



圖 3.4: 西區副食品市場二樓景觀

### 3.2.2 西區貨物裝卸區焦點小組

在 2009 年 12 月 3 日西區貨物裝卸區的焦點小組會議中討論了現時的營運狀況對本區經濟的貢獻、現時的公眾使用情況及有關海濱土地用途及規劃。是次會議有 23 位營運代表出席，詳細的會議記錄在附錄 2b。

營運代表表示貨物裝卸區現時仍然服務區內外(包括離島、澳門及內地)，每天在不同時段上落貨，是區內的散貨地點之一，並且為幾百人提供就業機會。他們指出貨物裝卸區仍然有其獨特功用，對於海濱土地的使用，有代表指出多年來居民及營運者互相配合，不同時段使用臨海土地。但亦有代表建議將土地劃分時段以供遊人及營運者使用。大部份代表希望研究能夠找出雙贏方案，使營運者及居民都可以使用該海濱用地。



圖 3.5: 早上西區貨物裝卸區的營運狀況



圖 3.6: 與西區貨物裝卸區的營運代表會面

### 3.3 社區規劃會議

在綜合整理居民及持份者在社區工作坊及焦點小組討論提出的不同意見後，顧問公司草擬了 31 項市區更新建議，並在 2010 年 1 月 16 日於堅尼地城社區綜合大樓的會議室舉行社區規劃會議，再次邀請居民及持份者來審議這些建議，以達成共識。為了宣傳及邀請市民/持份者參加是次社區規劃會議，顧問公司向區內的中西區區議會及分區委員會、居民業委會、業主立案法團及各持份者（包括商會、商戶組織、學校及其他地區團體等等），以及本地的專業學會、利益團體發出超過 1,800 份邀請信及活動海報。舉行會議當日一共有 27 人參加，以下是有關會議的宣傳資料及與會者的背景：

中西區區議會 Central and Western District Council  
 中西區《市區更新地區願望研究》  
 Urban Renewal District Aspirations Study  
 of the Central & Western District  
**中西區社區規劃會議**  
 Community Planning Forum

綜合不同持份者意見，建立市區更新共識  
 Consolidate Ideas and Build Consensus on Urban Renewal

發展特色街區  
 Redevelop  
 Treatment Districts

優化公共空間  
 Enhance Public Space  
 Improve the Environment of  
 Lanes and Alleys

保留舊區  
 Preserve Old Town  
 Area and  
 Local Culture

有條件更新  
 Update Under  
 Renewal

保留區內歷史建築  
 Building Culture: Ties of Housing to  
 Link the Road, the Railway and the  
 Cultural Public in Western District

保留區內舊樓  
 Maintain Existing Building  
 Heights and Density in  
 Western District Site Usage

善用空地上地  
 Better Use of Vacant Sites  
 Enhance Usage and Local  
 Characteristics

加強南港連接  
 Enhance  
 Harbourfront  
 Connectivity

設立行人專用區  
 Pedestrian Area  
 Enhance Pedestrian Path and  
 Economic Activities

中西區市區更新的討論需要你的參與！歡迎市民踴躍參加！  
 Your participation is crucial! Please come and join the discussions!

日期 Date: 2010年1月16日(星期六)  
 16 January 2010 (Saturday)

時間 Time: 下午2:00p.m. - 5:00p.m.

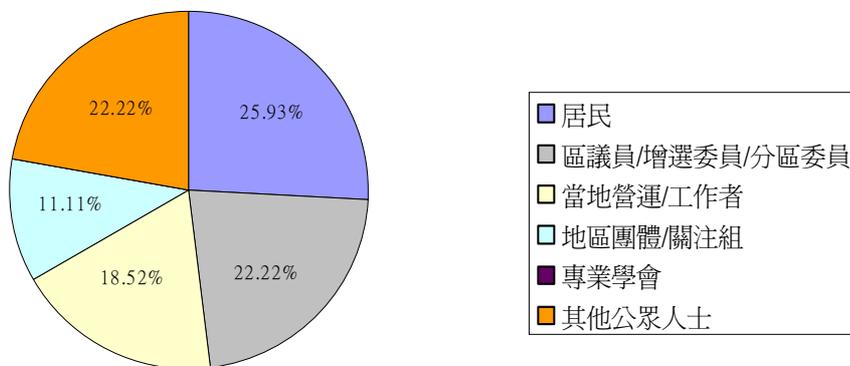
地點 Venue: 石山街12號  
 堅尼地城社區綜合大樓2樓  
 2/F, Kennedy Town Community Complex  
 12 Rock Hill Street, Kennedy Town

為方便查詢詳情，請與先生或女士、有關查詢，請洽或提供意見，請聯絡 由地產顧問有限公司  
 (電話: 2802-7203) 亦可傳真 (3418-0041) 或電郵至 cws.das@gmail.com

For enquiries, registration or comments, please contact Mrs. Lau of PlanArch Consultants  
 Ltd. (2802-7203), or fax (3418-0041) or e-mail to cws.das@gmail.com.



圖表 3.7: 社區規劃會議與會者的背景



是次會議首先報告先前舉辦的焦點小組及社區工作坊所收集的公眾意見，然後介紹以 8 個主題劃分的 31 個草擬項目，並且進行分組討論。以下有關草擬項目的 8 個主題：

1. 保育舊城區：特色建築、市集和巷里風情
2. 改善區內環境
3. 妥善的城市規劃
4. 優化海濱
5. 增加文娛康樂設施
6. 增加興旺社區的元素
7. 滿足區內長者的需要
8. 滿足區內對不同房屋種類的需求

詳盡的討論內容請參閱附錄 3。

## 4. 推薦建議

在 2009 年 11 月舉辦的 3 場公眾參與工作坊和焦點小組會議上，顧問公司收到居民和持份者對地區更新的意見。經綜合後提出 31 項草擬項目，並在 2010 年 1 月 16 日的社區規劃會議中詳細審視，達成共識，並建議負責推行的機構。詳細的討論見附錄 3：社區規劃會議紀錄。並於 2010 年 2 月 5 日向中西區區議會美化和優化海濱工作小組及《市區更新地區願景研究》計劃專責小組匯報有關海濱建議，再作深化。在這報告中，為了更有系統地提出不同的地區更新元素，經過討論的 8 個主題將進一步整合為 6 個主題。以下是推薦的建議內容：

### 主題 1. 保育舊城區：特色建築、市集和巷里風情

由於中西區是香港早期發展的社區之一，其歷史正反映本地多元化的文化，而且區內仍保留不少重要的歷史古蹟及獨特巷里風情。故此，報告建議從「點」、「線」、「面」去保護及活化區內舊城區的特色建築、市集及巷里。

#### 1.1 2009-10 施政報告《保育中環》

支持 2009-10 施政報告中的《保育中環》方案提出對政府山一帶的歷史建築作出保育或其他用途，其中包括中環街市、荷里活道已婚警察宿舍、中區警署建築群、美利大廈、香港聖公會建築群等，並且以不同的形式進行(如區議會與非牟利組織的合作，讓市民參與監管政府的保育計劃等)，藉以提供優良公共空間。

圖 1.1 2009-10 施政報告中的《保育中環》項目



圖片來源：發展局網頁(2009a), <http://www.devb.gov.hk/tc/secretary/heritage/index.htm>

## 1.2 保育及復修唐樓和巷里風情

中西區內的三個社區的獨特建築氛圍是由區內的唐樓及巷里台階風情形成，爲了保留中西區的社區特色，故建議保育及復修以下一帶的唐樓：

- (1) 華賢坊西至上環卜公花園、鴨巴甸街以西一帶
- (2) 正街/西邊街一帶
- (3) 西環七台一帶(包括太白台、青蓮台、桃李台、學士台、羲皇台、紫蘭台及前李寶龍台)

建議盡早和業主計劃，協助及資助私人業主改善基本唐樓設置和結構，藉以保留獨特的巷里風情及台階特色。

圖 1.2.1: 保育華賢坊西至上環卜公花園、鴨巴甸街以西，及正街/西邊街一帶的唐樓群

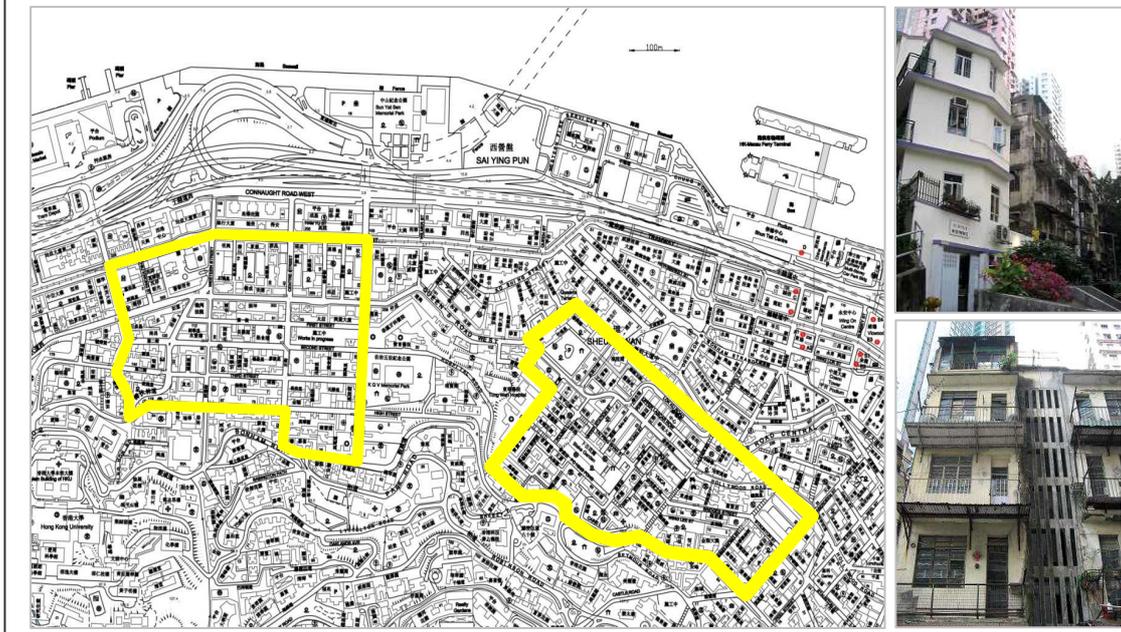
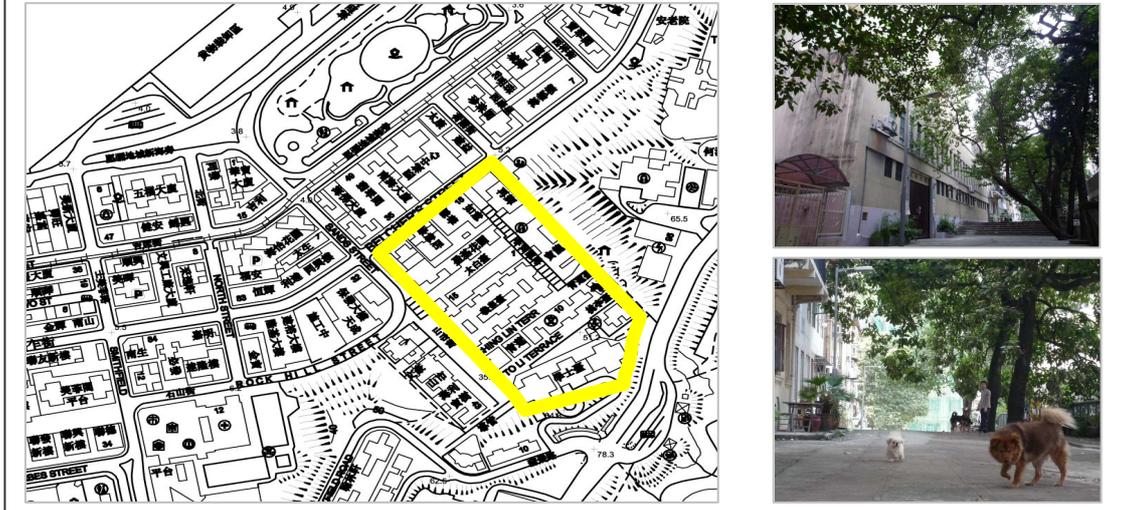


圖 1.2.2: 保育西環七台一帶的唐樓及巷里台階，和附近的環境



### 1.3 保育市集，如嘉咸街露天街市及必列者士街街市

嘉咸街露天街市是區內的歷史市集，有過百年的歷史，而且與區內的城市肌理及社區網絡緊密相連。在保育的同時亦需要關注住在街市樓上或附近的居民的需要、衛生環境及管理。而必列者士街街市所在地曾是教堂，是孫中山先生受浸和曾經居住的地方，具有一定歷史意義。

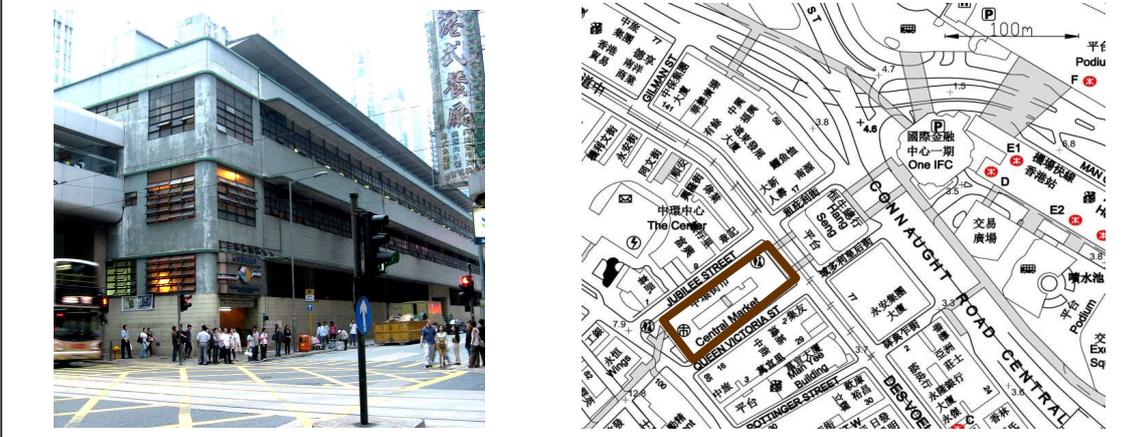
圖 1.3：嘉咸街露天街市及必列者士街街市現況及地點



### 1.4 活化再利用：中環街市

回應政府保育中環街市「城中綠洲」的概念，建議鼓勵社會企業及區內特色經濟的活動在此經營（例如大排檔和合符大眾化消費的服務，或是以時裝一條龍為主題的服務），並且加以綠化及天台花園和改善附近一帶的衛生環境，來優化該地點。

圖 1.4：中環街市現況及地點



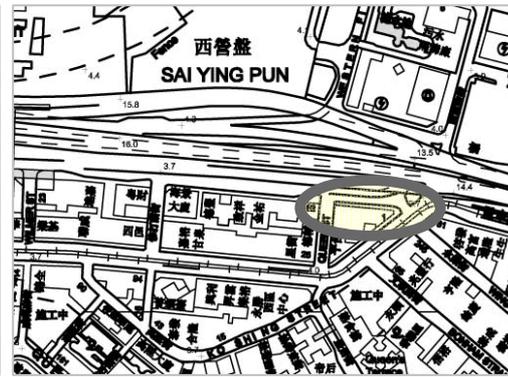
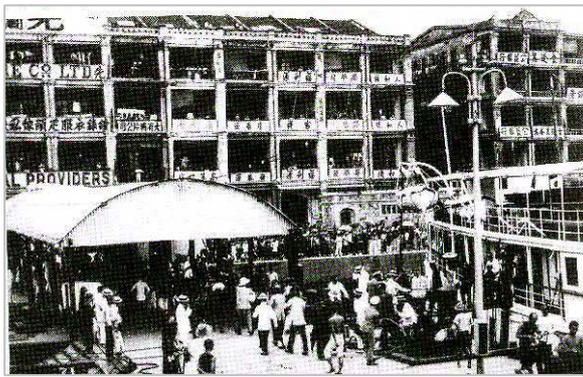
## 1.5 三角碼頭標誌

三角碼頭(即永樂碼頭)是中西區早期的其中一個運輸碼頭，根據街坊憶述及《中西區風物志》(1999)，三角碼頭的位置大概位於「干諾道中，干諾道西及德輔道西三條路的三角地帶」，為重要的糧食船運的地點。所以建議在區內建立標記，標誌香港早期運輸業及商業的歷史，以及當時加多近街附近的菜欄、威利麻街附近的米行等等。而詳細的展覽則建議設於西區副食品市場前家禽市場的位置。

圖 1.5.1: 二十世紀初中西區海濱的商業活動

圖 1.5.2: 三角碼頭的大概位置

照片來源: 中西區風物志(1999, p. 306)



## 1.6 活動電車博物館

香港島的電車服務市民逾百年，能代表本地的地區發展。建議利用本地五代電車，設立活動電車博物館，行走現時路線，在電車上介紹電車與中西區發展的關係。

圖 1.6: 本地五代電車 (照片來源: 香港電車有限公司網頁, 2002)



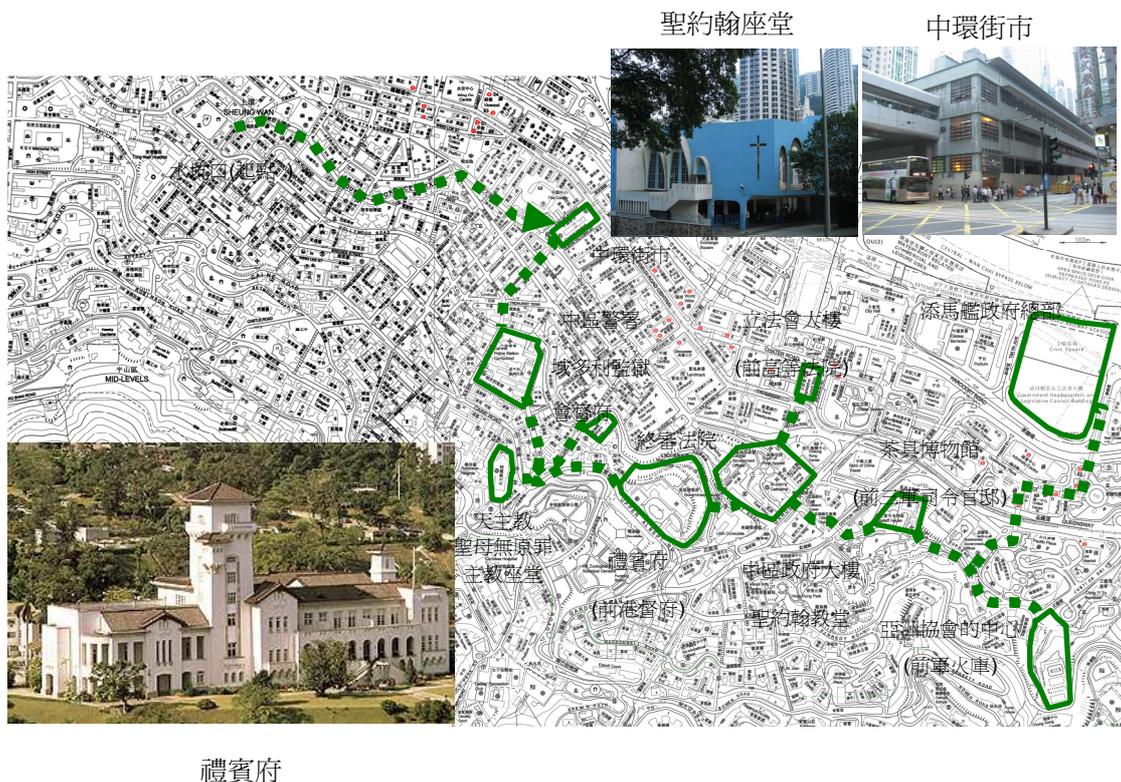
## 1.7 政教歷史文物徑：反映政、教對本地歷史文化的影響

中西區的歷史文物豐富，現時有不同的文物徑，包括區議會訂定的中山史蹟徑和宗教徑，以及古物古蹟辦事處擬定以古舊建築物為重心的兩條文物徑。

爲了反映前殖民地時代政、教對本地歷史文化的影響，從英軍登陸香港的水坑口出發向東走，經過中環街市，建立一條政教歷史文物徑，連接中區警署及域多利監獄、天主教聖母無原罪主教座堂、禮賓府(前港督府)、會督府、中區政府大樓、聖約翰座堂，到達立法會大樓(前高等法院)；從聖約翰座堂、到達終審法院、茶具博物館(前三軍司令官邸)、亞洲協會的中心(前軍火庫)至添馬艦政府總部。

這條政教歷史文物徑亦可與其他文物徑連接，成爲一個歷史文物的網絡。

圖 1.7: 政教歷史文物徑的路線及途經地點

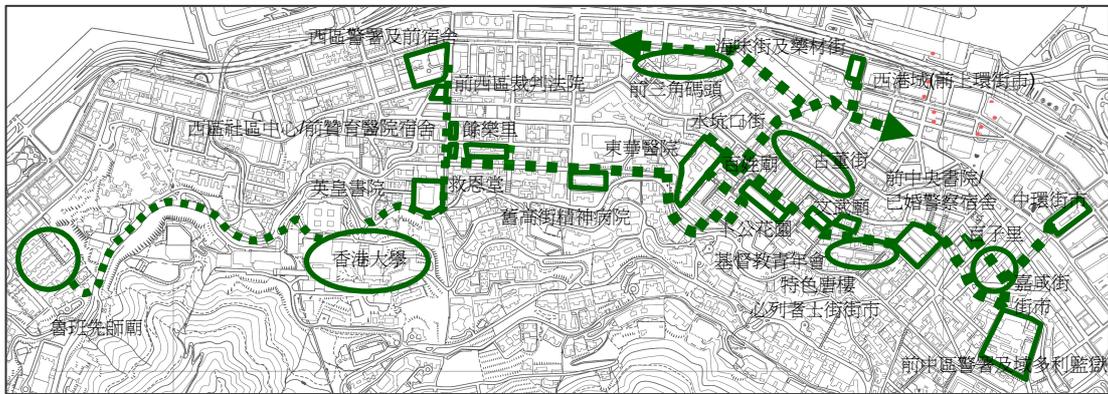


禮賓府照片來源：禮賓府網頁(2006)--<http://www.ceo.gov.hk/gh/chi/history.htm>

## 1.8 社區生活文物徑: 反映過去歷史和社區生活文化

爲了反映早期平民於中西區的生活足跡，以中環街市作起點，建立一條社區生活文物徑，連接百子里、嘉咸街街市、前中央書院、中區警署、必列者士街街市、華賢坊西至上環卜公花園、太平山街一帶的特色唐樓群、文武廟、基督教青年會、東華醫院，到達百姓廟、水坑口街、前三角碼頭、西港城及海味街和藥材街。同時亦可從東華醫院連接第二街，經過舊高街精神病院及餘樂里，到達西邊街——西區的歷史主幹，以及香港大學和位於西環七台的魯班先師廟及香港道德會福慶堂。沿途亦可以介紹區內富有特色及歷史性的公共設施，例如公眾廁所和浴室等。

圖 1.8: 社區生活文物徑的路線及途經地點



救恩堂



東華醫院



文武廟



中環街市



魯班先師廟



海味街



特色唐樓群



嘉咸街街市

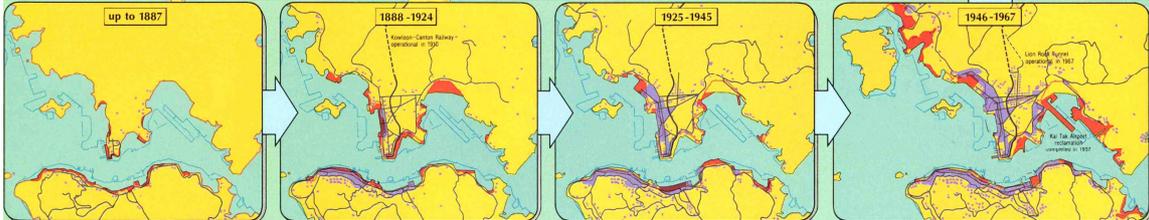


## 1.9 標誌中西區填海歷史

中西區的海岸線自香港開埠以來經歷了很大的變遷，能夠反映本地發展的歷史。故此建議在區內豎立標誌，詳細列出不同年代的中西區的海岸線，並且向市民介紹本區發展特色。

圖 1.9:1887 年至 1967 年海岸線的變遷

圖片來源: 地政署(1996)



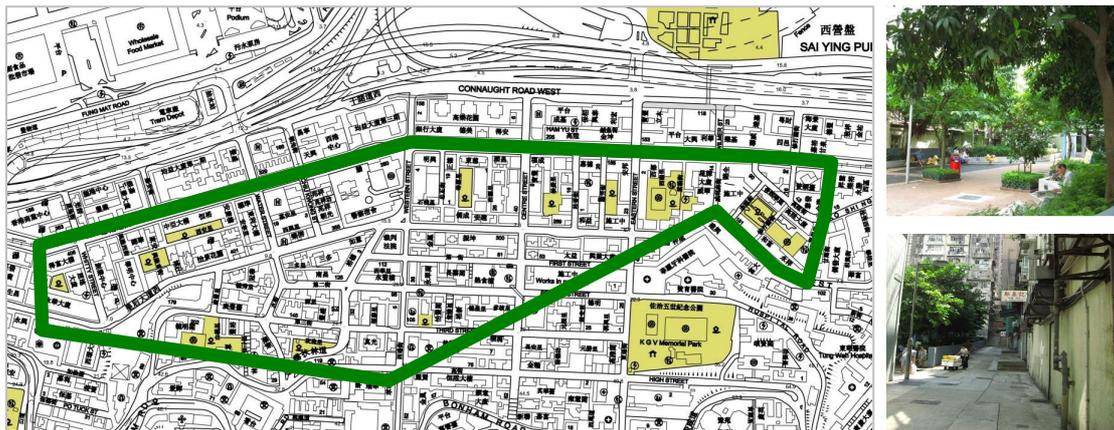
## 主題 2. 改善區內環境

中西區的地理環境造就了特別的城市肌理，包括巷里間的小公園，或者是社區內的行人道路環境，而隨著多年來的轉變，亦有需要加以改善區內的環境。

### 2.1 改善區內後巷及附近公園的環境(如三多里、西安里及香馨里等)

中西區的橫街窄巷間有很多小型的公園，是居民常用的休憩用地，但亦是附近一帶的大廈、餐廳的後巷，空氣及衛生環境需要改善，以締造優美的環境，讓市民享用。

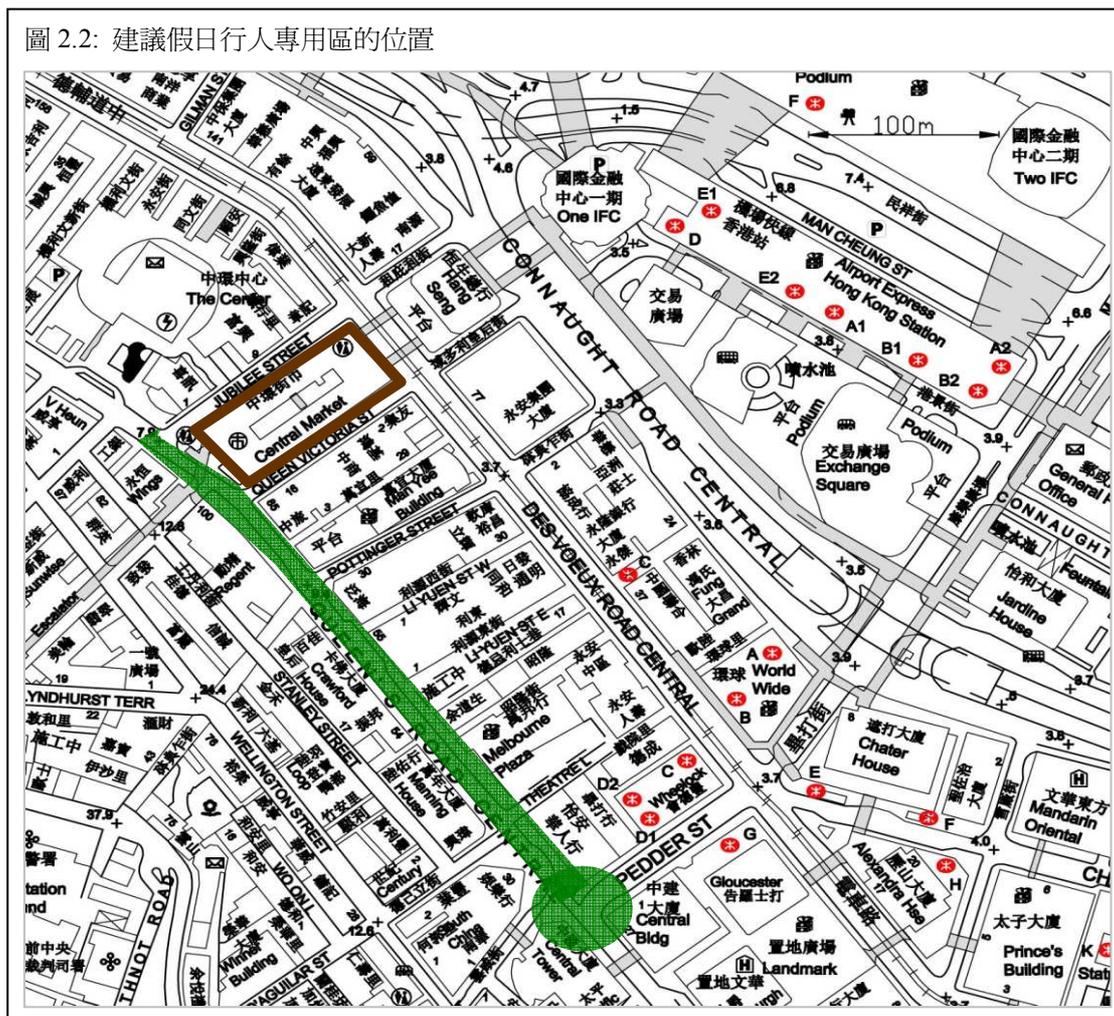
圖 2.1: 建議改善範圍及公園的位置



## 2.2 建議在皇后大道中設假日行人專用區

為配合中環街市的活化計劃，建議可以研究由中環街市(域多利皇后街)至畢打街建立假日行人專用區，加強方便的行人連接，優化行人道路環境，以增加中環街市的吸引力。同時改動雲咸街/皇后大道中的路口，讓雲咸街的車輛可以利用畢打街到達德輔道中及干諾道中，以保持交通的連繫。對於有持份者擔心行人專用區內可能被佔用作宣傳銷售，或被外傭佔用，則涉及有關道路和衛生的管理。

圖 2.2: 建議假日行人專用區的位置



### 主題 3. 妥善的城市規劃

中西區有很多地區的規劃都混合了商、住用途，但由於近年的發展與重建增加，居民對區內的城市規劃有很多關注。

#### 3.1 從上環至西營盤，荷里活道/皇后大道西以南一帶應定為住宅區，較滋擾的商業活動應集中在荷里活道/皇后大道西以北一帶

中西區的社區經過多年的發展，有多元的土地用途，亦有不少是商住兩用的大廈。由於區內的酒吧越來越多，而且地點臨近民居，為居民帶來很大的滋擾。故此建議從上環至西營盤，以荷里活道/皇后大道西為界限來劃分作息區，以北作為不同的商業活動，而以南則以住宅區為主導用途，不應設置較滋擾的商業活動。

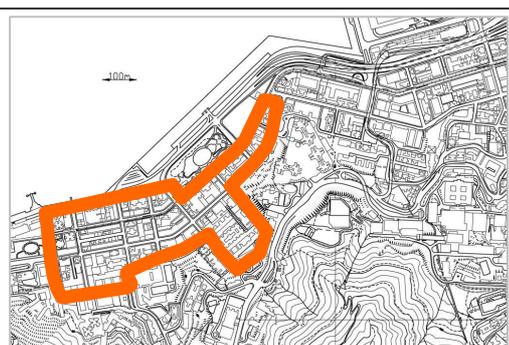
圖 3.1: 建議作息區及土地用途



#### 3.2 保留西區/西營盤沿海一帶現有樓宇高度和密度，並保留區內建築特色維持區內良好的日照和通風

港鐵西港島線的興建帶動了不同的市區重建，將為區內提供新的設施及物業發展。區內居民及持份者很關心新建設的高度與密度，特別是沿海一帶的地方，能否配合該區的環境。故建議保留現有樓宇高度和密度，藉以維持區內良好的日照和通風。

圖 3.2: 建議保留現有樓宇高度和密度的範圍



## 主題 4. 優化海濱

中西區有長達五公里的海濱，是區內寶貴的資產。除了部份海濱可以為市民提供良好的玩樂、休憩或晨運地點，還有不同的公共設施(如：巴士站、抽水站、停車場等等)、西區副食品市場、西區貨物裝卸區、私人貨倉等不相容的用途。在社區工作坊中，居民及持份者曾指出現時中西區的海濱並不連貫，並且由於中西區區內地理環境特殊，與海濱的通達度不足夠，需要改善及優化海濱土地用途和環境。故此需要加強海濱的東西連貫和與內陸的南北連接。

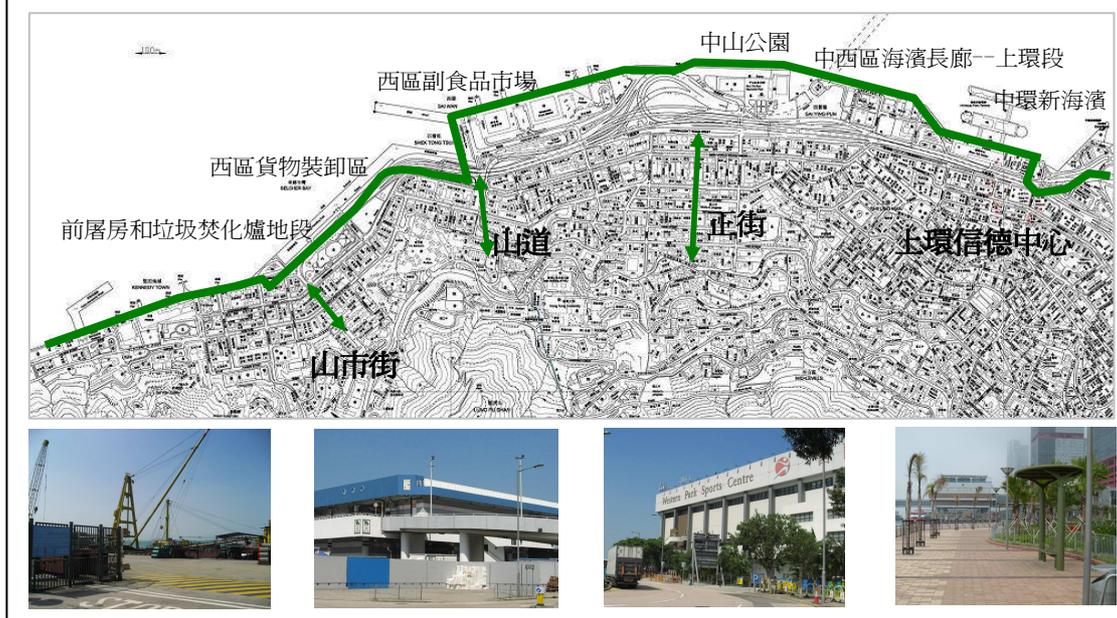
報告首先在以下 4.1 段，論述南北的連接，然後在 4.2 段詳細講述東西連貫海濱的建議

### 4.1 增加南北連接，方便居民到達海濱



由於現時中西區的臨海土地被劃作不同的用途，海濱土地並不連貫，故此建議增強三個社區海濱的東西南北連接，方便公眾到達及使用海濱用地。

圖 4.1: 建議加強連接的地點及現況



### 4.1.1 有居民認為中區需要有多一條戶外行人電梯，來加強海濱與腹地的南北連接

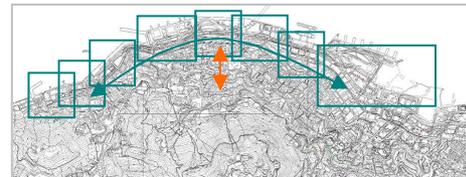


有居民提及現時的半山行人電梯的服務已經飽和，認為需要興建另外一條戶外行人電梯，來加強海濱與腹地的南北連接，亦可提供不同方向(上/下行)的設施，建議研究於鴨巴甸街、卑利街或樓梯街興建的可能性。由於樓梯街富有特色，亦可能被列為一級歷史文物，故應保存其完整性。鴨巴甸街和卑利街都可以加以研究，從交通運輸、社區和技術層面研究可行性。

圖 4.1.1: 建議研究興建戶外行人電梯的地點



### 4.1.2 在正街以行人扶手電梯加強與海濱的聯絡

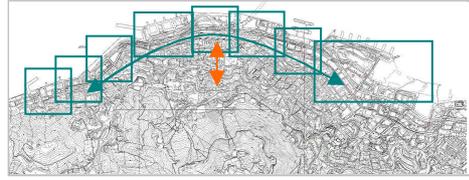


正街行人扶手電梯興建工程即將展開，此工程會連接堅道及第三街的一段正街，而與海濱的行人道路環境仍需要改善。故此建議同時改善正街附近現有的行人過路設施，來加強腹地與海濱的連接。

圖 4.1.2: 正街的現時狀況及位置

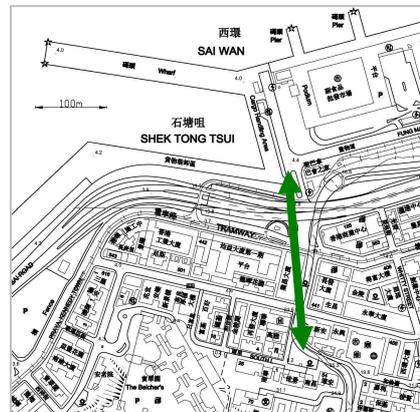


### 4.1.3 利用西港島線大學站山道出口，以隧道直接連接海濱/西區副食品市場一帶

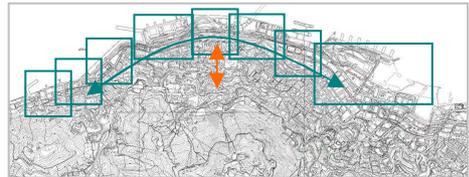


由於西區副食品市場/貨物裝卸區一帶的道路錯綜複雜，交通繁忙，從德輔道西出海濱需要分多段過馬路，十分不便。雖然有居民希望改善路面的行人連接，但目前該處車路和行車天橋錯綜複雜，實在不容易提供路面直接的行人連接。故此建議藉著西港島線西營盤站的興建，利用建議的山道出入口，以隧道直接連接腹地與海濱一帶，並且安排妥善的管理及保安，以減低居民對於隧道內照明和治安的顧慮。

圖 4.1.3: 西區副食品市場場外的現況及建議加強連接的位置



### 4.1.4 利用西港島線堅尼地城站、石山街連接山市街的升降機和扶手電梯，加強區內與海濱的聯絡



西港島線堅尼地城站的興建將為區內增設連接石山街及山市街的升降機和扶手電梯，同時亦建議繼續加強區內與海濱的聯絡。

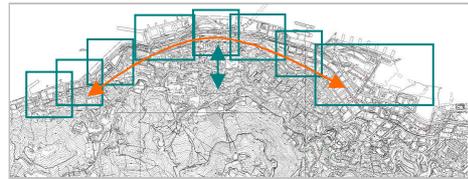
圖 4.1.4: 即將興建的山市街/石山街升降機和扶手電梯的構想圖及建議加強連接的位置



圖片來源：港鐵網頁(2009)

## 4.2 東西連貫的海濱

由於中環新海濱將提供海濱長廊和公眾空間，故此建議從中環新海濱出發，穿過信德中心、經中山公園到達西區副食品市場、西區貨物裝卸區和前屠房和垃圾焚化爐地段，連接至現時招商局貨倉附近的臨海地帶。



### 4.2.1 上環信德中心路面通道

從中環新海濱往西走，首先在海濱的障礙是信德中心。信德中心提供往澳門和內地的航運碼頭伸延到海上。建議信德中心地面停車場內近海濱的一段車路歸還政府，開放給公眾使用，成為連接中環與中西區海濱長廊--上環段的通道。

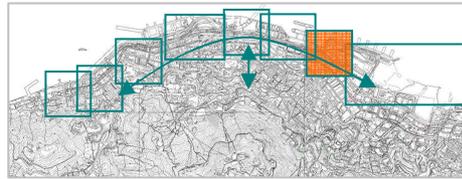
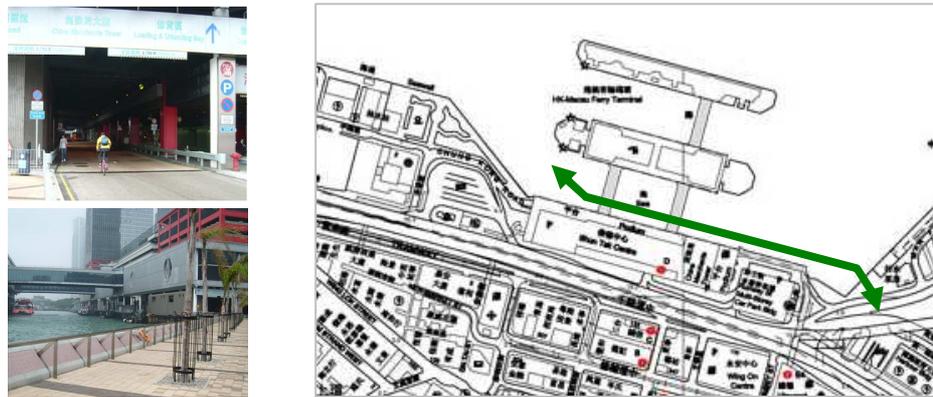


圖 4.2.1: 信德中心地面停車場現況及建議連接的位置



### 4.2.2 把西消防街(上環分區電力站/西區食水售賣站一段)的部分行車線轉為行人專用區，連貫東西海濱

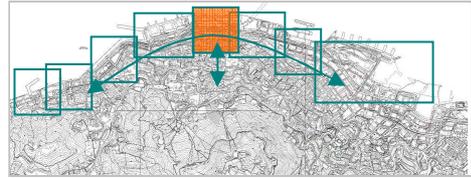
現時西消防街以雙線單程行車，雖然該車路有巴士行駛，及服務附近的警署及消防局，但其他車輛較少使用該車路。故此建議把西消防街(上環分區電力站/西區食水售賣站一段)減少其中一條行車路，轉為行人專用區，連貫東西海濱，改善現時較狹窄的行人道路環境。



圖 4.2.2: 信德中心地面停車場現況及建議連接的位置

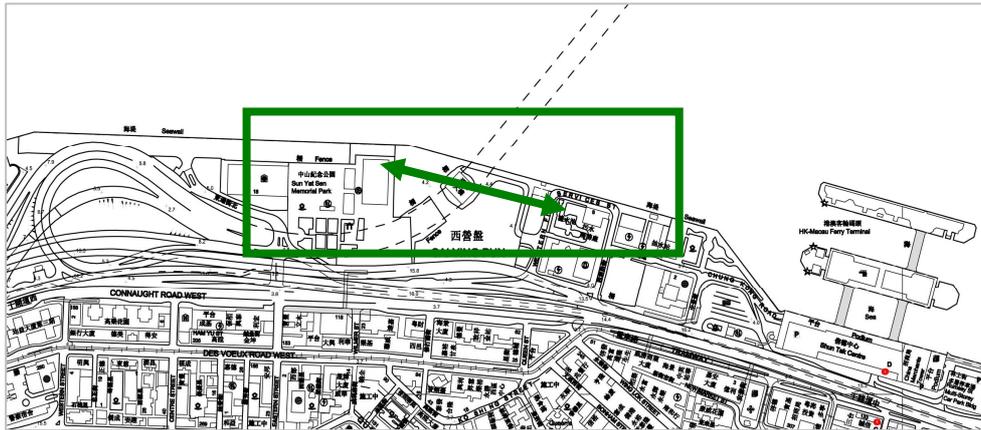


### 4.2.3 中山紀念公園

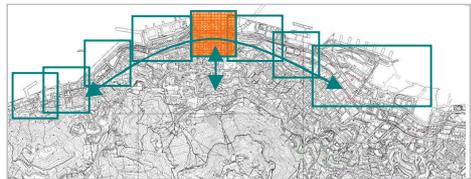


經過西消防街臨海路段便可以到達中山紀念公園。建議在中山紀念公園臨海地帶提供入口，方便遊人在海濱連接，不用迂迴地返回近干諾道西方面入口，同時讓不同的活動，如跑步、騎單車等進行。

圖 4.2.3: 建議在中山紀念公園臨海入口處

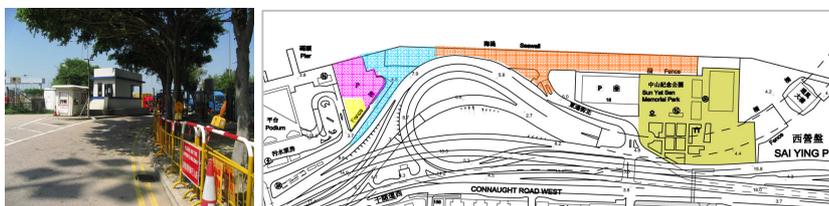


### 4.2.4 現時於上環以短期租約／臨時政府撥地的臨海土地用地



現時在中山紀念公園以西的臨海土地在分區計劃大綱圖上是劃作「休憩用地」，但現時都以短期租約／臨時政府撥地作不同用途。包括收費公眾停車場、淨化海港計劃工程工地及施工區和水務署工地，建議約滿後應儘快改為公共休憩空間，連接上環／西營盤的海濱。

圖 4.2.4: 現時的臨海短期租約／臨時政府撥地的位置

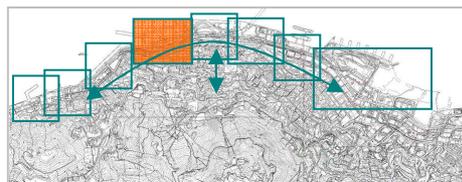


-  NHX744: 1年短期租約由2009年7月27日開始用作收費公眾停車場，約滿後按季度更新
-  NHX742: 1年短期租約由2009年7月31日開始用作收費公眾停車場，約滿後按季度更新
-  THK1839: 臨時政府撥地--水務署工地，約於2009年3月開始，預計2012年年尾完工
-  THK1840: 臨時政府撥地--淨化海港計劃工程工地及施工區，租約於2009年7月開始，為期5年

資料來源：美化及優化中西區海濱工作小組文件8-2009(2009)

## 4.2.5 西區副食品市場的使用及改善

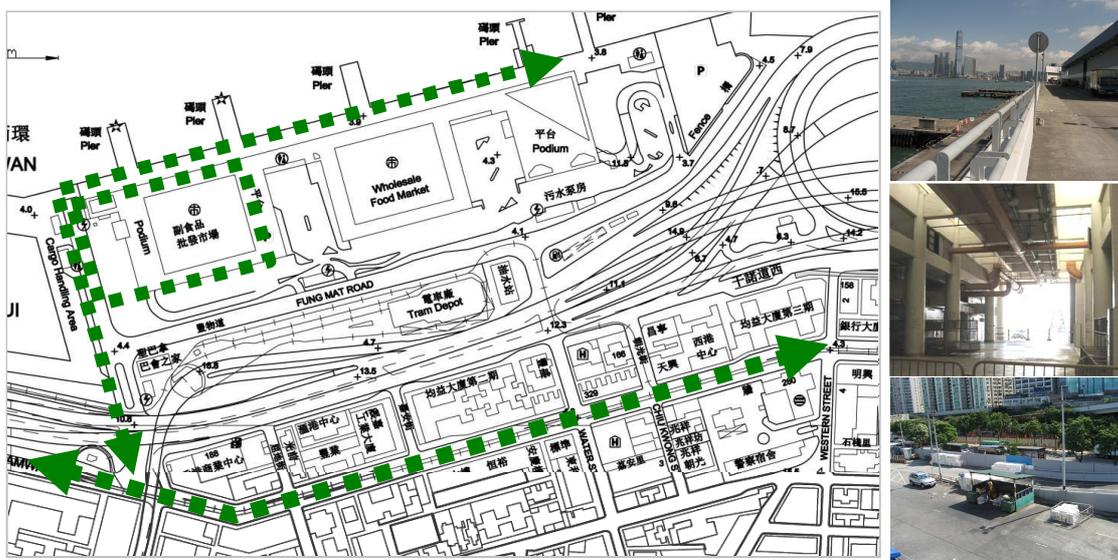
現時西區副食品市場批發販賣不同的副食品，包括鮮果、淡水魚、蔬菜及蛋等。近年由於實行了中央屠宰家禽的措施，二樓家禽市場便空置了。所以建議利用空置的家禽市場，提供連貫和活化海濱的機遇。但在優化的同時，亦需要顧及現時市場營運者的需要(例如行車道路安排、公共設施的更新、環境衛生、場地安全及管理)。



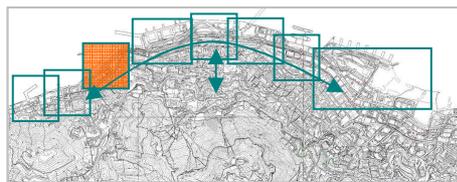
以下是優化西區副食品市場的建議：

- (1) 在東面的海濱長廊，直接連繫至二樓的通道，可以通達二樓空置市場的位置。長遠可以和西區副食品市場的營運者協商，重組交通安排，在臨海地面通道改為行人區，提供更直接方便的通道。
- (2) 在西面利用隧道連接至西港島綫港鐵站出口，方便遊人到達。
- (3) 現時進入西區副食品市場需要登記，建議取消或簡化登記程序，以方便遊人。
- (4) 利用市場二樓前家禽市場的位置售賣、烹調及推廣本地優質、特色副食品 and 產品。
- (5) 展覽市場五行的歷史及不同食品生產方法，以及三角碼頭運送副食品的歷史。
- (6) 長遠可利用碼頭作釣魚碼頭等康樂用途。
- (7) 改善市場內的設施：如廁所、露天垃圾收集站等。
- (8) 以電車連接至藥材街和海味街，方便遊人在參觀烹調和展覽後前往購物，促進本土經濟。

圖 4.2.5: 西區副食品市場的現時狀況和建議活化範圍



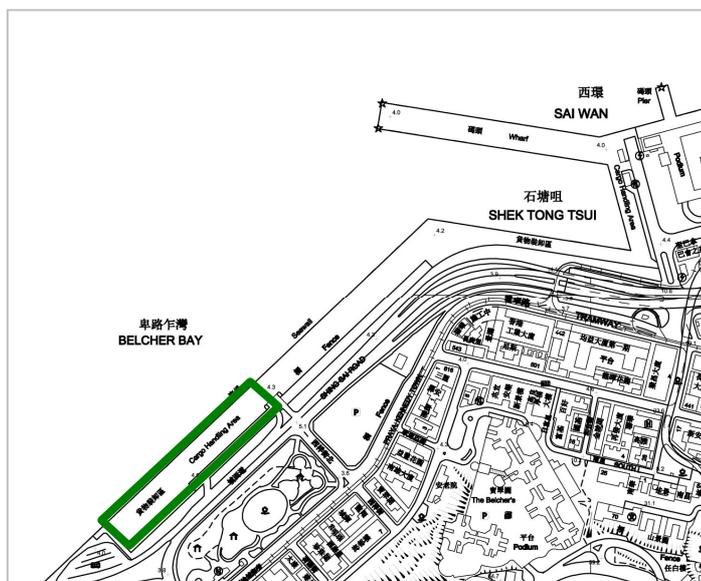
## 4.2.6 西區公共貨物裝卸區



西區公共貨物裝卸區始於 50 年代，至今  
仍服務本地、澳門及內地的商戶，亦提供便利本區商戶的服務和就業機會。但隨  
著經濟轉型，貨物裝卸區的營運亦在轉變。目前，有些居民與營運者共用貨物裝  
卸區內的空間，在不同的時間使用該地點，如在晚上作散步、放狗等，但為著安  
全和達至雙贏，必須顧及營運者及居民的需要。建議如下：

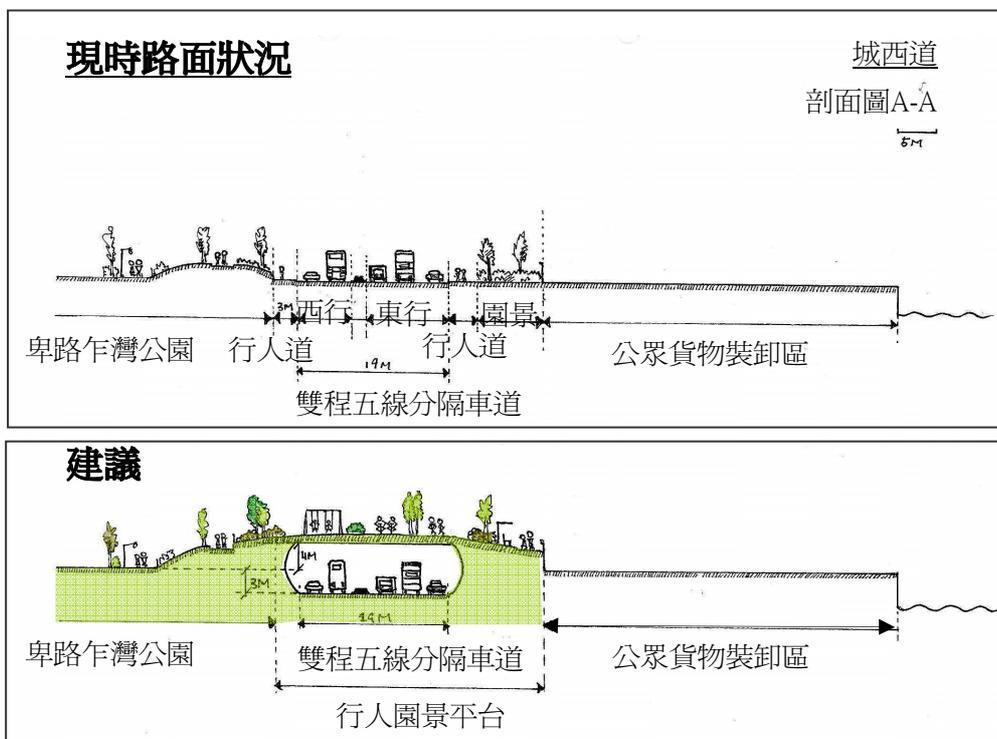
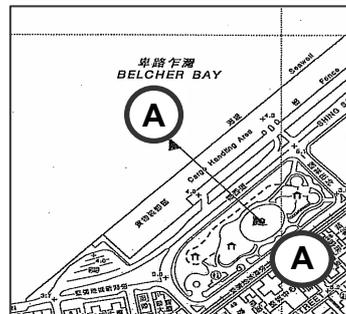
- (1) 長遠應計劃把西區公共貨物裝卸區轉變為公共海濱用地，但容許貨物裝卸區  
繼續暫時經營
- (2) 凍結現有泊位，倘若有泊位結束經營，便應留作公共空間，逐漸把這地區  
轉為海濱用地
- (3) 當西港島線工程完成的時候，該工地應馬上改為海濱休憩用地

圖 4.2.6: 西區公共貨物裝卸區的現況及西港島線工程租用泊位位置



- (4) 把卑路乍灣公園對出、城西街的一段車路改為半下沉的道路，並以園景平台跨越，擴闊現時的卑路乍灣公園，與海濱連接為一整體公共空間，並建議連接重設的游泳池平台。

圖 4.2.6(4): 卑路乍灣公園附近的現時路面情況及建議工程的剖面圖

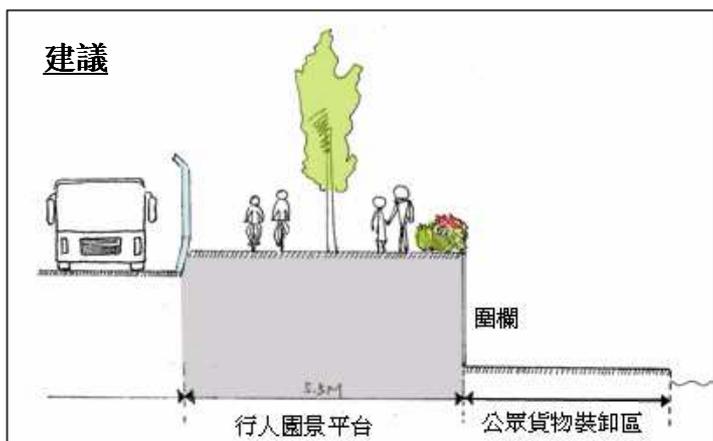
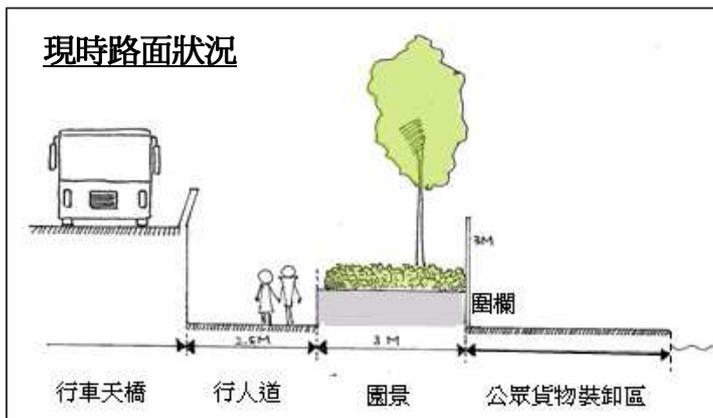
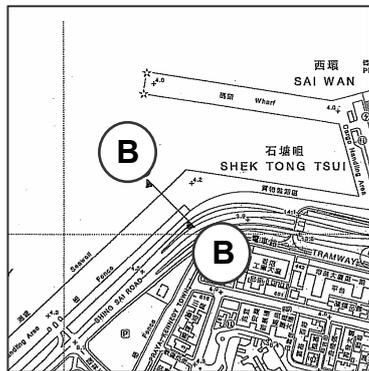


- (5) 由於在短期內貨物裝卸區未能搬遷，但為容許居民和遊人有一個連貫的海濱觀賞日落和休憩，建議升高城西道外圍的行人路成為園景平台，讓遊人在較高位置欣賞海濱優美的風景，同時亦不干擾貨物裝卸區作業，達至雙贏方案。

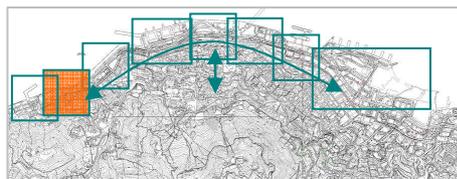
圖 4.2.6(5): 西區貨物裝卸區/城西道周邊的現時路面情況及建議園景平台的剖面圖

**石塘咀**

**剖面圖B-B**



## 4.2.7 現有巴士總站

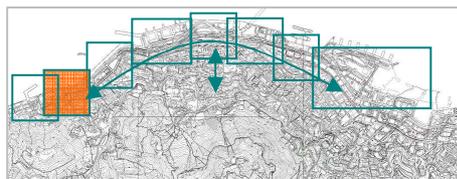


現時在貨物裝卸區以西的巴士總站佔用了寶貴的臨海地段。建議在前堅尼地城屠房重建為綜合發展區時(見 5.2)，把巴士總站搬遷，把這地段發展為海濱休憩用地，令臨海用地可以方便地讓市民享用。

圖 4.2.7: 在西區貨物裝卸區旁的巴士站的現時外貌及位置



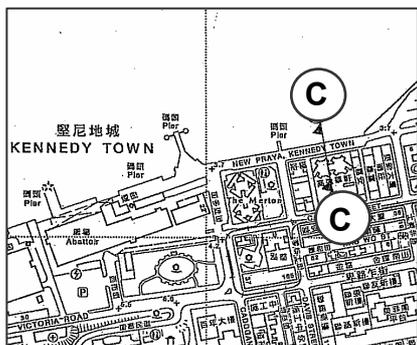
## 4.2.8 新海旁近泓都一帶



現時新海旁近泓都一帶是市民常用的海濱地帶，但這裏行人路狹窄，而且離開海面的距離只有約 3 米。海面的風浪很大，海水不時拍上路面，對遊人做成不便和危險。爲了改善安全以及行人道路環境，報告提出以下的建議，希望有關部門繼續研究實行的可能性，改善該處的通達度。

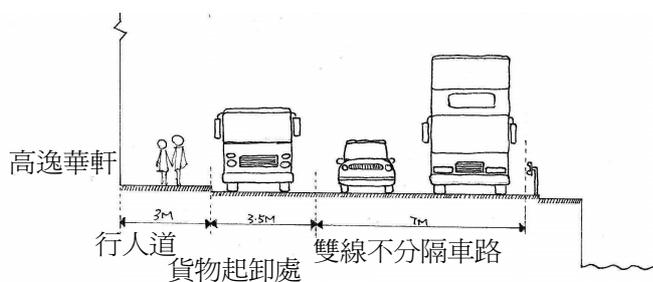
圖 4.28: 現時新海旁近泓都一帶的路面情況及建議改善方案的剖面圖

### 新海旁街 剖面圖 C-C



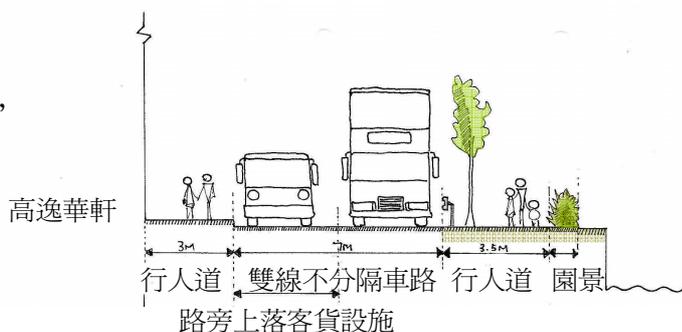
#### 現時路面狀況

行人路貼近路旁建築物，而新海旁有兩條單程行車線以及一條很長的避車處/上落客貨位。



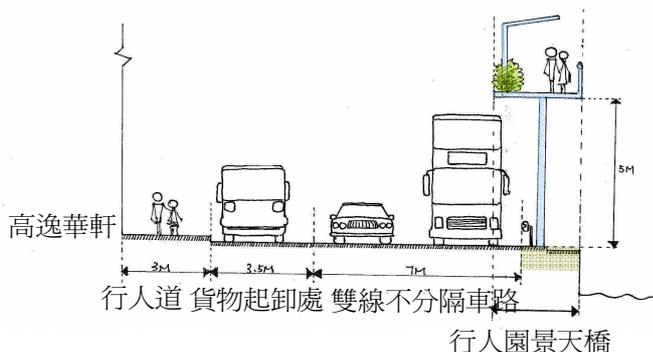
#### 建議 1

取消現時堅尼地城新海旁的上落貨位，重整兩條行車線，藉以擴闊及改善海濱環境。

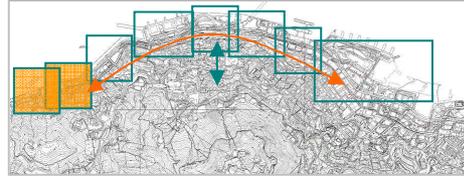


#### 建議 2

保留現時上落貨位和兩條行車線。在堅尼地城新海旁建設一條架空的行人走廊，設立屏障阻擋海浪，並且在架空行人走廊上栽種植物，減低對周邊的視覺影響和增加美化。



## 4.2.9 從西區副食品市場至堅尼地城 的連貫海濱



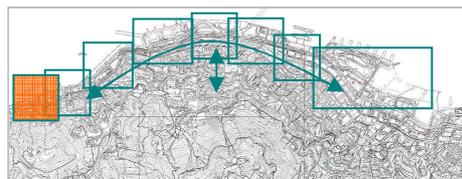
4.26 至 4.28 段提出了從西區副食品市場至泓都一帶的海濱連接方案，由於地理環境和現有用途的限制，顧問公司提出了因地制宜的建議，希望能實際地把海濱連貫起來，並在不同地點作不同的休憩康樂和欣賞夕陽之用。至於由泓都以西地段則與主題(5)和(6)連接。

在發展前堅尼地城焚化爐和前屠房土地以及未來改變招商局碼頭一帶都應預留不少於 20 米闊海濱休憩用地

圖 4.2.9：因地制宜的海濱長廊連貫的建議



## 主題 5. 增加興旺社區的元素



### 5.1 增加文娛康樂設施—前屠房土地

前堅尼地城焚化爐和屠房的未來發展應配合中西區的經濟發展和居民需要。

建議前堅尼地城焚化爐舊址應與現時西市街旁的加多近街臨時花園整合，提供文娛康樂的設施，並保留不少於 20 米闊海濱休憩用地與海濱的長廊連結，提供多功能劇院/戶外劇場及單車公園，和不同的社區設施，成為一個康樂、文娛的社區活動中心，來配合該區居民的需要及將來的發展。

圖 5.1: 建議增加文娛康樂設施的地點及用途



圖片來源：觀塘區議會網頁--吃喝玩樂在觀塘網頁(2010), [http://www.kwuntong.org.hk/tc\\_e15.htm](http://www.kwuntong.org.hk/tc_e15.htm) 及中西區區議會旅遊事務暨商貿推廣工作小組網頁(2010), <http://tourism-trade.cwd.hk/sunday.html>

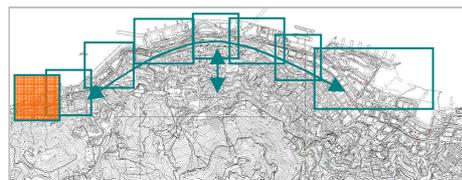
### 5.2 綜合商住發展

利用前堅尼地城前焚化爐和屠房一帶土地以及巴士站用地合併作綜合發展區，包含中密度私人商住發展及重置巴士站和停車場設施，並保留不少於 20 米闊海濱休憩用地建設海濱長廊，提供多元商業發展，如露天餐廳，是欣賞夕陽的好地方。規劃發展時需要進行空氣流通及視覺影響評估，以確保該區有一個美好環境。

圖 5.2: 於堅尼地城的建議綜合商住發展地點



### 5.3 利用招商局碼頭一帶土地，轉化為遊客區，使用現時的碼頭及興建酒店



堅尼地城招商局附近一帶的土地過往有很多工業大廈及倉庫，現正已逐漸轉型，例如在西寧街附近新建的私人住宅，以及麗星郵輪於招商局碼頭停泊的計劃。建議該地點有潛質發展成為區內的旅遊區，並連接海濱與摩星嶺的古蹟。

該區土地用途包括住宅(戊類)、工業、政府, 機構或社區、休憩用地及其他指定用途。由於臨近海濱，環境幽美，有發展旅遊業的潛質，而招商局貨倉和碼頭更可有潛力改為郵輪碼頭和酒店，促進當區經濟發展和提供就業機會。並保留不少於 20 米闊海濱休憩用地與海濱的長廊連結。

### 5.4 發展登山徑連接海濱至摩星嶺的古蹟及公共設施

西區/堅尼地城內摩星嶺一帶仍保留二次大戰遺留下來的廢堡，山上還設有青年旅舍，這些古蹟及設施可以保留及加以優化，然後再介紹給公眾，並與區內的旅遊區和海濱連接。

圖 5.4: 招商局碼頭一帶的現時土地用途及建議加強連接的地點



## 主題 6. 滿足區內對不同房屋種類的需求

### 6.1 滿足區內長者需要

區內的長者數目雖然不是全港最高，但隨著人口逐漸老化，對長者房屋需求很大，故此建議在區內設置不同類型的公共房屋。如利用空置的西區員佐級已婚警察宿舍作為長者房屋，以應付區內人口老化的需要。

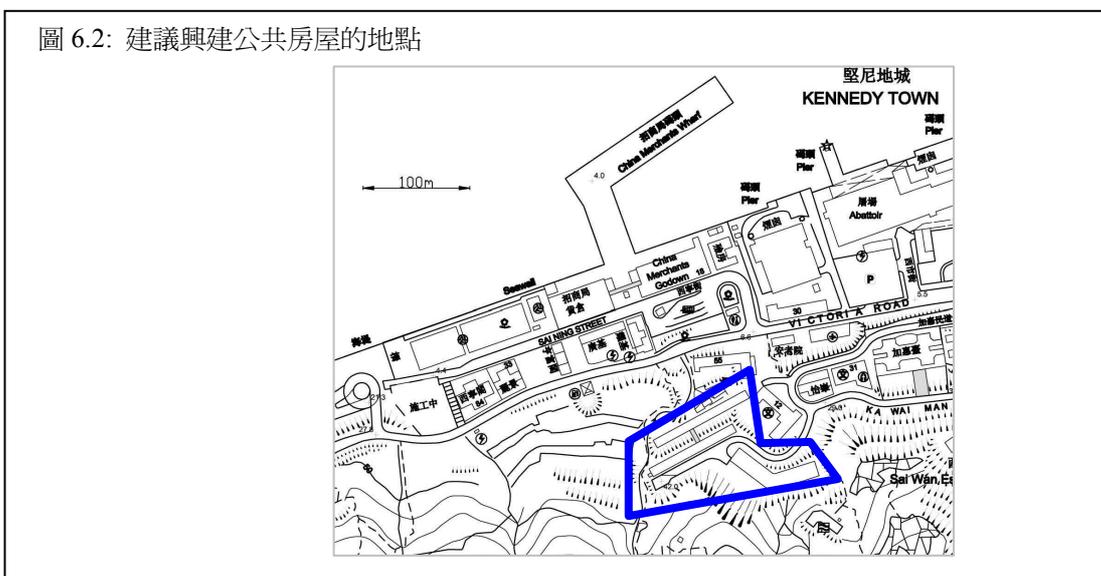
圖 6.1: 建議長者房屋的地點



### 6.2 滿足對公屋的需求

現時觀龍樓及西環邨是區內僅有的公共屋邨，有見區內不同居民的需要及西區/堅尼地城的將來發展，建議興建不同類型的房屋，如利用空置的堅尼地城警察宿舍地盤作為公屋，以滿足區內因重建等因素而受影響的居民的需要。

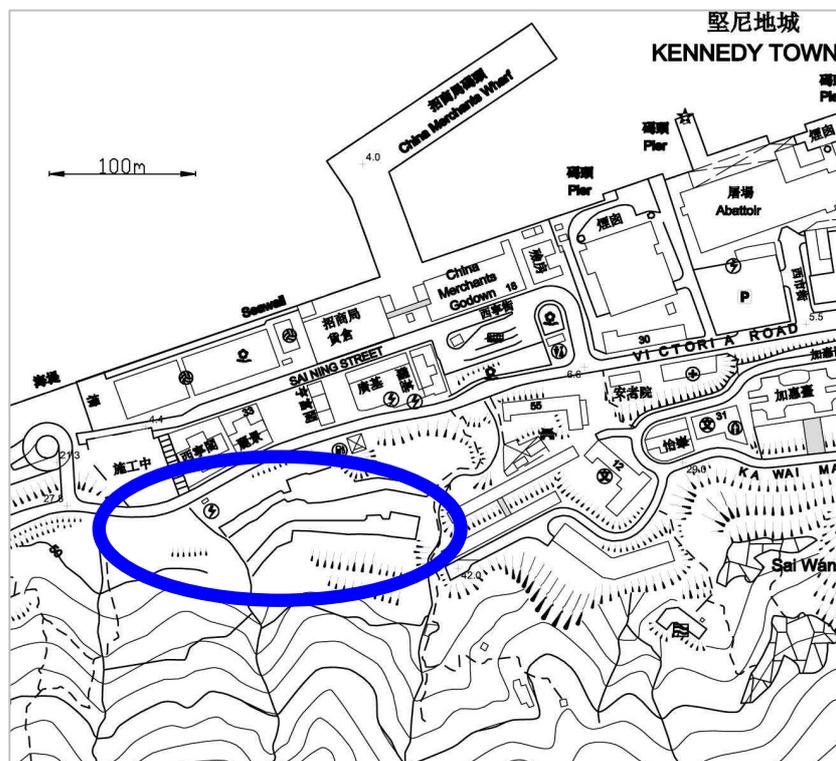
圖 6.2: 建議興建公共房屋的地點



### 6.3 低密度私人住宅

前公民村所處的山坡地帶景色優美，適宜興建低密度私人住宅，提供不同的住宅種類，令中西區邁向多元發展。

圖 6.3: 建議於公民村前址興建低密度私人住宅



## 5. 前瞻

中西區《市區更新地區願景研究》是根據多月來居民和持份者的參與、提出他們的願景後，所歸納的推薦建議。在過去的 5 個月內，進行了三次的社區參與工作坊、兩次焦點小組會議和一次社區規劃會議，確實的做到以地區為本、由下而上地公眾參與原則，提出了保育、重建、復修、活化和海濱優化的建議，並從區內的根本出發，達到固本培元、新舊交融的目的。在期間，不同持份者的不同建議都經詳細研究，亦有和有關持份者詳細討論和協調，增加互相了解，達成共識。持份者亦表示各項建議的推行和落實應更透明並盡早讓市民參與。此外亦應加強區議會的角色，讓區議會有更大監管能力。

報告中的各項推薦建議，有些可以在短期推行，如文物徑、三角碼頭標誌等，有些則需要在不同政策和在技術層面上更深入的研究。然而，這些建議都代表了本區居民和持份者的願景。當中審視了本區的特質，所以希望地區更新，就從這區的根源和本質開始，以固本和培元把本區特質發揚，串連本區的歷史、文化、傳統商業和新機遇互相結合，加強本區的經濟和社區元素，達至新舊交融，持續發展的目的，希望有關當局能夠跟進推行。

## 資料來源

Hong Kong Tourism Board Web Site (2007), Cultural Kaleidoscope, available at <http://www.discoverhongkong.com/eng/things-to-do/cultural-tours.html>, accessed on 3 March 2010.

Louisville Waterfront Park Web Site (2010), Waterfront Park Photos, available at <http://www.louisvillewaterfront.com/park/gallery/>, accessed on 3 March 2010.

2009-2010 年施政報告網頁(2009)，網頁地址：  
<http://www.policyaddress.gov.hk/09-10/chi/p55a.html>

中西區區議會及香港大學城市規劃及環境管理研究中心 (2006)，可持續的中西區：以生活質素為本的發展規劃，香港：中西區區議會及香港大學城市規劃及環境管理研究中心。

中西區區議會-美化及優化中西區海濱工作小組(2009)，文件第 8/2009 號：海旁地區的短期租約及臨時政府撥地(截至二零零九年八月三十一日為止)

中西區區議會及香港中文大學醫學院健康教育及促進健康中心(2009)，中西區健康城市「社區診斷」計劃研究報告，香港：中西區區議會及香港中文大學醫學院健康教育及促進健康中心。

中西區區議會旅遊事務暨商貿推廣工作小組網頁(2010)，網頁地址：  
<http://tourism-trade.cwd.hk/sunday.html>

田恒德/胡佩玲/乙增志/香港中文大學建築系城市設計工作室 (2008)，西營盤城市組織的變化：1850-2007(展覽小冊子)，香港：長春社文化古蹟資源中心。

古物古蹟辦事處網頁 (2009a)，文物建築：已評級的歷史建築物的名單，網頁地址：  
<http://www.lcsd.gov.hk/ce/Museum/Monument/form/historical.pdf>

古物古蹟辦事處網頁 (2009b)，法定古跡：香港島，網頁地址：  
[http://www.lcsd.gov.hk/ce/Museum/Monument/b5/monuments\\_hk.php](http://www.lcsd.gov.hk/ce/Museum/Monument/b5/monuments_hk.php)

市建局網頁(2009)，市建局各區項目：中西區，網頁地址：  
<http://www.ura.org.hk/html/c810000t10e.html>

何沛然(2004)，地換山移：香港海港及土地發展一百六十年，香港:商務印書館(香港)有限公司。

地政署網頁(1996)，香港的填海發展工程，網頁地址：  
<http://www.landsd.gov.hk/mapping/en/download/maps.htm>

明愛莫張瑞勤社區中心（2009），城西海濱重塑工作報告，香港: 明愛莫張瑞勤社區中心。

香港歷史文物-保育·活化網頁(2009)，文物保育及活化項目--中區政府合署建築群，網頁地址：<http://www.heritage.gov.hk/tc/consERVE/centraloffice.htm>

香港鐵路有限公司網頁(2009)，新支線及工程項目--西港島線，網頁地址：  
[http://www.mtr.com.hk/chi/projects/future\\_wil\\_sil\\_proposal.html](http://www.mtr.com.hk/chi/projects/future_wil_sil_proposal.html)

香港電車有限公司網頁(2002)，電車博物館--歷代電車，網頁地址：  
<http://www.hktramways.com/b5/museum/index.html>

建築署網頁(2007a)，展覽天地--赤柱海濱工程，網頁地址：  
[http://www.archsd.gov.hk/ExhGallery\\_ViewPage.asp?lang=1&ViewProject=Stanley\\_WF](http://www.archsd.gov.hk/ExhGallery_ViewPage.asp?lang=1&ViewProject=Stanley_WF)

建築署網頁(2007b)，展覽天地--尖沙咀海濱美化工程，網頁地址：  
[http://www.archsd.gov.hk/ExhGallery\\_ViewPage.asp?lang=2&viewProject=TS\\_TB](http://www.archsd.gov.hk/ExhGallery_ViewPage.asp?lang=2&viewProject=TS_TB)

政府統計處網頁(2007a)，一九九六年、二零零一年及二零零六年按區議會分區劃分的人口，網頁地址：  
[http://www.censtatd.gov.hk/hong\\_kong\\_statistics/statistical\\_tables/index\\_tc.jsp?charsetID=2&tableID=141](http://www.censtatd.gov.hk/hong_kong_statistics/statistical_tables/index_tc.jsp?charsetID=2&tableID=141)

政府統計處網頁(2007b)，二零零六年有關中西區各區議會選區的簡要統計資料，網頁地址：  
[http://www.censtatd.gov.hk/hong\\_kong\\_statistics/statistical\\_tables/index\\_tc.jsp?tableID=170](http://www.censtatd.gov.hk/hong_kong_statistics/statistical_tables/index_tc.jsp?tableID=170)

政府統計處網頁(2007c) ，二零零六年有關香港島各區議會分區的簡要統計資料，網頁地址：

[http://www.censtatd.gov.hk/hong\\_kong\\_statistics/statistical\\_tables/index\\_tc.jsp?charsetID=2&tableID=167](http://www.censtatd.gov.hk/hong_kong_statistics/statistical_tables/index_tc.jsp?charsetID=2&tableID=167)

政府統計處網頁(2007d) ，二零零六年按年齡組別劃分的人口--中西區，網頁地址：

[http://www.censtatd.gov.hk/hong\\_kong\\_statistics/dashboard/index\\_zh-tw\\_2006.html](http://www.censtatd.gov.hk/hong_kong_statistics/dashboard/index_zh-tw_2006.html)

政府統計處網頁(2007e) ，一九九六年、二零零一年及二零零六年按區議會分區劃分的人口密度，網頁地址：

[http://www.byccensus2006.gov.hk/FileManager/TC/Content\\_981/a202c.xls](http://www.byccensus2006.gov.hk/FileManager/TC/Content_981/a202c.xls)

政府統計處網頁(2007f) ，二零零六年按屋宇單位類型及區議會分區/選區劃分的有人居住的屋宇單位 (陸上) 數目，網頁地址：

[http://www.byccensus2006.gov.hk/FileManager/TC/Content\\_981/e301c.xls](http://www.byccensus2006.gov.hk/FileManager/TC/Content_981/e301c.xls)

政府統計處網頁(2007g) ，二零零六年按區議會分區(已合併)、職業(主要組別)(10組)劃分的工作人口，網頁地址：<http://ids.censtatd.gov.hk/BuildTable.aspx#>

政府統計處網頁(2007h) ，二零零六年按經濟活動身分及區議會分區/選區劃分的居港人口，網頁地址：

[http://www.byccensus2006.gov.hk/FileManager/TC/Content\\_981/c301c.xls](http://www.byccensus2006.gov.hk/FileManager/TC/Content_981/c301c.xls)

梁炳華 (1999) ，中西區風物志，香港:中西區臨時區議會。

發展局網頁(2009a) ，保育中環，網頁地址：

<http://www.devb.gov.hk/tc/secretary/heritage/index.htm>

發展局網頁(2009b) ，發展局局長有關善用工業大廈新措施的發言，網頁地址：

<http://www.devb-plb.gov.hk/chi/press/2009/200910150223.htm>

規劃署網頁(2009) ，都市氣候圖及風環境評估標準-可行性研究：技術摘要，網頁地址：

[http://www.pland.gov.hk/pland\\_en/p\\_study/prog\\_s/ucmapweb/ucmap\\_project/content/reports/Technical\\_digest\\_c.pdf](http://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/prog_s/ucmapweb/ucmap_project/content/reports/Technical_digest_c.pdf)

電影服務統籌科網頁(2009)，拍攝場地資料庫：維多利亞公園，網頁地址：  
[http://www.fso-createhk.gov.hk/chi/lib/locations\\_search\\_details.cfm?file\\_no=00039&type=1](http://www.fso-createhk.gov.hk/chi/lib/locations_search_details.cfm?file_no=00039&type=1)

禮賓府網頁(2006)，歷史，網頁地址：<http://www.ceo.gov.hk/gh/chi/history.htm>

觀塘區議會網頁--吃喝玩樂在觀塘網頁(2010)，網頁地址：  
[http://www.kwuntong.org.hk/tc\\_e15.htm](http://www.kwuntong.org.hk/tc_e15.htm)

## **參考資料**

AM730(2009)，5 億活化中環街市 強調非賺錢項目 委員會訂租金水準，2009 年 10 月 20 日

Civic Exchange (2003), South Western Shoreline Trail, HKSAR: Civic Exchange.

Civic Exchange (2004), Sai Ying Pun and Kennedy Town: Hong Kong's Living Cultural Districts, HKSAR: Civic Exchange.

Ng, Joyce (2009a), "Law may be needed to stop historic Central area being overdeveloped", SCMP, 16 October 2009.

Ng, Joyce (2009b), "Central Market shopkeepers still not told they must move out", EDT 4, SCMP.

中西區區議會網頁(2009a)，"要求政府交待西區海濱長廊規劃的方案"，會議記錄：2009，文件編號：6/2009，網頁地址：  
<http://www.districtcouncils.gov.hk/central/chinese/welcome.htm>

中西區區議會網頁(2009b)，"關注上環士丹頓街 / 永利街(H19)重建項目之最新進展"，會議記錄：2009，文件編號：7/2009，網頁地址：  
<http://www.districtcouncils.gov.hk/central/chinese/welcome.htm>

中西區區議會網頁(2009c)，"關注中西區行人天橋系統的發展與限制"，會議記錄：2009，文件編號：22/2009，網頁地址：  
<http://www.districtcouncils.gov.hk/central/chinese/welcome.htm>

中西區區議會網頁(2009d)，“關注卑利街 / 嘉咸街(H18)休憩用地發展及百子里的美化和活化計劃詳情”，會議記錄：2009，文件編號: 23/2009，網頁地址：<http://www.districtcouncils.gov.hk/central/chinese/welcome.htm>

中西區區議會網頁(2009e)，“西區副食品批發市場轉型活化建議書”，會議記錄：2009，文件編號: 38/2009，網頁地址：<http://www.districtcouncils.gov.hk/central/chinese/welcome.htm>

中西區區議會網頁(2009f)，“關注中西區歷史建築物的評級結果”，會議記錄：2009，文件編號: 39/2009，網頁地址：<http://www.districtcouncils.gov.hk/central/chinese/welcome.htm>

中西區區議會網頁(2009g)，“市區重建策略草案之跟進”，會議記錄：2009，文件編號: 58/2009，網頁地址：<http://www.districtcouncils.gov.hk/central/chinese/welcome.htm>

中西區區議會網頁(2009h)，“麗星郵輪靠泊堅尼地城招商局碼頭事宜”，會議記錄：2009，文件編號: 63/2009，網頁地址：<http://www.districtcouncils.gov.hk/central/chinese/welcome.htm>

中西區區議會網頁(2009i)，“建議興建中環半山新行人電梯連接至 H18 卑利街 / 嘉咸街重建項目建築物入口處”，會議記錄：2009，文件編號: 95/2009，網頁地址：<http://www.districtcouncils.gov.hk/central/chinese/welcome.htm>

明報(2009a)，串連 25 景點 灣仔文物徑啓用，A9，2009 年 9 月 28 日

明報(2009b)，油尖旺密不透風 4 區將「窒息」，A10，2009 年 9 月 28 日

明報(2009c)，2009 施政報告 政府山倡修列永久保育，A08，2009 年 10 月 16 日

明報(2009d)，聖公會重建轉移地績比 減中環密度，2009 年 10 月 17 日

明報(2009e)，探尋唐樓滄桑，D3，2009 年 11 月 13 日

明報(2009f)，前員警宿舍倡成生態旅舍 發展商建議鋪太陽能光伏板上蓋，A28，A28，2009 年 12 月 11 日

明報(2009g)，賣優質漁農產品 南山邨街市變裝吸中產客，A8，2009 年 12 月

18 日

明報(2009h)，聖公會重建料斥資約 8 億，A26，2009 年 10 月 23 日

東方日報(2009)，聖公會中環發展 曾蔭權早開綠燈，A18，2009 年 10 月 23 日

香港經濟日報(2009)，政府山一帶 倡列特別保護，A16，2009 年 10 月 16 日

黃勁文(2009)，保育政府總部 揭地庫有密室 英專家建議 外觀不應改，香港經濟日報，A16，2009 年 10 月 16 日

蘋果日報(2009a)，英保育專家建議 讓公眾自由進出 政府總部拆圍欄建公園，A06，2009 年 10 月 16 日

蘋果日報(2009b)，倡中環三角文化區 保育古跡，A08，2009 年 12 月 11 日

星島日報(2009a)，中環街市將變平民食堂，2009 年 10 月 17 日

星島日報(2009b)，中環街市難望原裝活化 配合未來發展大部份檔位須清拆，A14，2009 年 11 月 25 日

劉德欣(2009)，聖公會中環建築群 8 億活化 保留 4 古蹟 洗滌上班族心靈，香港經濟日報，A16，2009 年 10 月 23 日

## 附錄 1a: 上環及西營盤社區工作坊會議記錄

**中西區《市區更新地區願景研究》  
上環及西營盤社區工作坊  
會議紀錄**

日期： 5/11/2009 (星期四)

地點： 上環文娛中心展 6 樓展覽廳

時間： 19:00-21:00

參加者：

姓名	代表機構
Kam Kin Pong	Citiland Surveyors Ltd.
Katty Law	C & W Concern Group
陳特楚	C&WDC
Anita Chow	C&WD(SW&SYP)
Cheng Man Wah	SEE Network
Kim Chan	HKIP
Wong Chi Hung	Caritas-HK
Choi King Wo 蔡敬和	增選委員
Lo Szu Fong	東祥大廈
May Lee	明愛
李豔玲	社區大使隊
Lucille Leung	個人
周日昌	個人
袁衍文	明愛
陳捷貴	C&WDC
Lucy Suen	Grand View Garden
Wendy Chan	
Chan Wing Yan	
Lam Yee Man	
Lun Ka Sin	
宗家源	香港佛山工商聯會
Cindy Chan	
陳學鋒	C&WDC
Linda Tam	Mid-levels Owners
Sophie Yau	
文志華	
Wong Mi Hing	Kennedy Town
趙泳超	明愛社區大使隊

與會者對此區市區更新的願景：

1. 鼓勵有機社區發展，自然更新
2. 保留區內的特色及資源（如住宅區/商業活動地帶、社區網路、巷里氛圍、海濱、唐樓/建築群等等），並加以改善現時環境、衛生、治安及區內與海濱的聯接
3. 新發展/重建的設計需要關注建築密度、高度、日照、通風、對環境的影響等等，要顧及現時居民的需要/保存社區網路

與會者對區內市區更新的意見及建議：

商業活動：

- 關注市區更新令租值上升，而令小商戶受影響(如海味街向西移)
- 關注西港島綫對小商舖的影響
- 要保留有特色的傳統行業，如海味街、藥材街及古董街等，但需進行更新及改善配套，例如交通和周邊發展的互相融合
- 很多傳統行業如海味店等都主要是批發生意，不應成為觀光團的地點，所以不需要在附近加建旅遊車停泊區；相反應該增加基建(如上落貨位)以幫助傳統行業。
- 保持晚上寧靜的環境，讓居民在晚上休息：  
皇后大道西和荷李活道以南的住宅區應禁止酒吧和其他產生噪音和光污染的商業活動
- 雖然傳統行業(如海味店)會產生不少污染，例如噪音和氣味污染，但傳統行業的作息時間和居民一致：日間工作，晚上休息，所以不會影響居民。
- 在區內的新興行業(如酒吧、酒店等)，作息時間和居民不一致，會破壞以往區內居民和傳統行業的平衡，所以應禁止在皇后大道西和荷李活道以南的傳統住宅區營業；但新興行業是市場需要，而且會帶旺區內經濟，所以應在皇后大道西和荷李活道以北至干諾道西之間的商住區規劃和鼓勵新興行業。

改善交通：

- 交通運輸多元化，增設來往機場的巴士(E 車)

區內連接：

- 加建行人天橋系統連接海濱和休憩地方，方便居民享用設施
- 增加行人登山電梯，如建造電動行人樓梯費用昂貴，可加建升降機以方便半山區民到干諾道西及海濱一帶
- 增強區內連接和綠化

#### 環境優化：

- 應優化三多里的公園，並美化旁邊大廈外牆和環境
- 現時區內有部分公共休憩空間位於喬廈後巷附近(如在中亞大樓後、西安里旁的兒童遊樂場、和在永順大廈後文咸西街旁的香馨里)，不少食市的通風系統都向那裡的公共休憩空間排氣，建議通風系統應向天排開以改善公共休憩空間的環境。

#### 文化保育及保留區內風貌：

- 復修美化本區特色，如三多樓、文武廟前、百子里小規模公園等。並應多諮詢市民討論。在百子里應提供多一條路出入，並保育客家教堂—救恩堂和餘樂里的巷里風情等
- 保留舊區風貌，尤其是卜公花園一帶，以及永利街、華賢坊西、必列者是士街附近的唐樓群
- 要保育歷史文物，如文武廟、中山史跡徑等；後者及有關古蹟可擴建為主題公園
- 將本區發展為歷史文化區，現有的公園應加些介紹歷史背景的資料，及改善古蹟文物的指示牌，加強軟件如宣傳和安排導賞團
- 區內特色地標需要保留及作有意義的活化，並且作出合適的宣傳，介紹本土文化：
  1. 特色小舖（沿德輔道西一帶的鹹魚欄、海味舖...等等）
  2. 海濱（以不同的設施及活動連接）
  3. 城皇街建築群：要改善附近後巷的環境（清潔）
  4. 永善庵：可以加以活化，讓尼姑繼續使用庵堂，並向公開讓公眾參觀，讓傳統文化可以繼續
  5. 文武廟附近--文武梯田(反映該區特有文化，並善用社區空間)

#### 活化建築/樓宇復修：

- 西區員佐級已婚警察宿舍、七號差館宿舍及西區裁判法院應否保留，差館宿舍可作居住用、休憩空間等用途
- 活化電車廠，並作電車博物館開放展覽
- 水街、西邊街、東邊街一帶--進行樓宇復修之餘更可以串連起該地段能夠反映本土歷史的建築--例如七號差館、西區裁判法院西區社區中心、救恩堂、英皇書院、香港大學。
- 城皇街（復修及保留唐樓建築群；以上地段的樓宇與附近環境/街道形成特別

地區氛圍，復修有助保留原有特色)。

- 進行樓宇復修時可以更新舊樓的結構，如舊式樓宇的天井、渠等等，把舊樓維修至符合現時屋宇條例的標準，確保安全。

海濱土地用途：

- 西區副食品市場 - 上層做花園、加小食設施
- 濃縮貨物裝卸區船位，提供海濱長廊
- 副食品批發市場的碼頭應作觀光船碼頭和手信街，售賣香港特色如：陳皮梅、鹹魚、茶果及不同的醬料
- 信德中心旁巴士站應改為多元化設施，並設有單車樂園，露天茶座
- 利用信德中心樓下的路(泊私家車)為單車徑，連貫中上環及西營盤
- 改善海濱長廊的貫通和發展，例如建歷史博物館和展覽館、漁人碼頭等；亦可舉辦各種活動吸引遊人
- 打通海旁，在區內建設海濱長廊；在海濱舉辦文化活動和引入小規模的商業活動以吸引居民和遊人使用海濱
- 海濱應開放讓居民使用，干諾道西以南不應有高樓

對現時市區更新的關注：

- 有與會者指出現時市建局綜合發展區凍結區內自然發展的潛力
- 以後發展的密度和高度應詳加研究，以及關注區內環境和私人業權的事宜

對市區重建的關注：

- 如要進行大型綜合重建，須要符合以下條件：
  1. 有良好及完善規劃
  2. 原區安置受影響居民，保持原有的鄰里關係
  3. 新建樓宇不要太高或太密的屏風樓
- 舊區重建的原則：
  1. 應保留具特色的建築物以保留本土文化，同時亦會吸引遊客，促進旅遊業
  2. 舊樓重建後不一定要興建住宅，可考慮改建為公共休憩空間以增加區內綠化和提供空間讓居民使用，長遠可改善居民健康(如獨居老人、情緒病等問題)

3. 保留巷里，因而傳統巷里是地區的通風走廊，同時亦可維持地區的日照和提供公共休憩空間
  4. 應由市建局負責重建，因為難以監管私人發展商重建
  5. 市建局應尊重居民的意願，多作諮詢以了解居民對重建舊樓的意見；應由居民決定那裡的舊樓殘破而需要重建，市建局的角色應該是去支援居民。
  6. 清拆重建前應安排居民在原區安置，以保留社會網絡
  7. 居民、地區團體和區議會應監管市建局重建後的發展，控制樓宇高度和密度，以保持通風和日照
- 樓宇重建時要注意：
    1. 新發展的密度要適合周圍的環境
    2. 由於上環西營盤的街道較斜/狹窄，難以大規模地進行道路改善，所以發展時可以加入改善行人道路環境的元素
    3. 保持建設的通透度
    4. 考慮可持續建築的原則，並加以綠化屋頂

## 附錄 1b: 中區社區工作坊會議記錄

**中西區《市區更新地區願景研究》  
中區社區工作坊  
會議紀錄**

日期： 6/11/2009 (星期四)

地點： 海港政府大樓 14 樓中西區區議會會議室

時間： 19:00-21:00

參加者：

姓名	代表機構
Maggie Wu	個人
Lucy Suen	
Kam Kin Pong	Citiland Surveyors Ltd.
Yeung Chau Ming	
Kam Kwong Ki	
Choi King Wo	環工會增選委員
陳學鋒	C&WDC
李艷玲	社區大使隊
Linda Tam	Mid-Levels Owners
趙泳超	社區大使隊
Stephen Tsang	
Sani Howard (夏太)	豐盛大廈(第三街)
劉家善	社區大使隊
林乾禮	個人
Wu Yiu Fai	33-35 Seymour Road MAC
Law Kwok Wai	
Tse Tsz Ying	Caritas MCKSKCC
Sophie Yau	
Jacky Wong	HKIA

與會者對此區市區更新的願景：

- 在重建的過程需要多溝通，容許自由/有機更新
- 協調區內新舊文化融和，保留傳統小型商業活動，聯繫區內特有資源、歷史及文化
- 反映地區背景/地理及需要，透過市區更新改善環境並加以綠化，加強區內的聯繫
- 以靈活的方式活化歷史建築
- 留意新發展的密度及設計

與會者對此區市區更新的建議：

商業活動：

- 以荷里活道為界，荷里活道界上面為住宅區，界以下為娛樂區
- 保留傳統商業活動以維繫社區網絡
  1. 鼓勵大眾化、有別於連鎖店和「蘇豪式」的本土小型商業活動，讓市民及小商戶參與經濟活動
  2. 保留街市/大排檔以維繫社區網絡
  3. 改善對市集的管理，指出現時政府對街市的管理不合時宜，街市應引入競爭以改善服務質素
- 按不同土地用途及使用/運作時間（例如民居、不同的商業等等）為區內規劃

改善交通：

- IFC 對出民寶街交通擠塞，需要改進
- 可考慮以信德中心旁巴士總站為主要轉乘站，作為來自新界的巴士的總站，乘客可轉乘公共交通工具到港島其他地方，這亦可減少中區巴士擠塞的問題。
- 羅便臣道交通繁忙，需要改善此帶的擠塞情形及周圍環境
- 建議在皇后大道西往西環的方向每天分時段泊車(左右兩邊)，以解決現時交通擠塞情形

區內連接：

- 帶動區內人流：
  1. 德輔道中改為電車及行人專用區，西連西營盤海濱、東接遮打花園，連繫西營盤至中環的海濱；此舉正好把握中環灣仔繞道落成後中區車流減少的機遇，不但可增加在路兩旁綠化以改善行人環境和減少汽車引致的空氣污染，同時亦可將珍貴的土地資源回饋市民，自然成為中區的地標。

2. 現時中環至半山扶手電梯是單向的系統，長遠應改為雙向以改善上山和下山的通達，建議沿卑利街(即市建局卑利街/嘉咸街發展計劃(H18))增設半山扶手電梯。
  3. 建議將計劃中的正街半山扶手電梯延長至西營盤海濱。
  4. 改善半山來往東西(如般咸道)的行人環境
  5. 德輔道中電車及行人專用區、西營盤海濱、中環至半山扶手電梯、正街半山扶手電梯和般咸道可形成完整的行人網絡，帶動區內人流，方便居民步行到區內的目的地和使用海濱，尤其在夜晚。
  6. 鴨巴甸街很斜而且是行人及車輛常用的道路，要改善此路的道路環境的安全，就要改善半山的整體交通，利用其他的方式把行人及車輛帶到山下，還要改善該段路的街道照明
- 縱橫連貫
    1. 增強中區和西九的交通的連接
    2. 增強西營盤海濱至西區海濱的通達
    3. 增強中環海濱至灣仔海濱的通達

#### 環境優化：

- 用科技減低熱島效應令空氣質素有改進
- 平衡發展公共空間
- 全港地標式綠化公共空間
- 德輔道中改為電車及行人專用區，在路的兩旁植樹以改善環境，為中區提供一條綠化帶
- 考慮在不同區域種植不同品種的樹木，種植的品種須配合環境和本土特色
- 優化及美化行人網絡，吸引居民多用行人設施，減少乘/駕車
- 以不同的方式建立區內地休憩空間，例如在海濱一帶可以有像以前卜公碼頭上蓋的階梯式平臺 (**terraced platform**) (適合較靜活動的設計)，往半山方向的休憩用地，可以連貫將來中環街市(城中綠洲)、中區警署、百子里--成為連貫的休憩/綠化長廊(如北京 **SoHo** 及深圳車公廟車站依照社區環境來設計休憩用地)

#### 文化保育及保留區內風貌，例如：

- 三十間一孟蘭勝會
- 保留嘉咸街及石板街
- 保留舊社區，在原區居民與新居民的需要之間取得平衡
- 有機更新是中環特色，應先容許社區自行更新

#### 活化建築/樓宇復修：

- 活化空置已久的歷史建築：
  1. 應由政府牽頭，開放中環警署及荷里活道已婚警察宿舍等空置已久的歷史建築讓市民使用，即使在長遠用途尚未定案前，現時仍可以短期用途或試用型式開放，既可以讓市民多了解歷史；亦可試用建築物以便日後訂立長遠用途。
  2. 可考慮改動中環街市讓大排擋經營，提供大眾化的食肆，亦可考慮將附近的大排擋遷入，以改善大排擋的衛生環境。
  3. 中央書院將來用途的建議：可以安排區內的特色商販（例如卑利街的遮博士、以前區內的銀器商業、婦女線面等等），來反映及宣傳本土工業，但運作形式要與西港城有別
  4. 中區警署將來用途的建議：
    - 可以成立蠟像館，以生動的方法活化歷史建築，重現以前中區的居民生活及警署/監獄的運作情形
    - 要反映傳統香港文化，不要高檔消費
    - 給遊人體驗當年環境/功能
    - 保留組群內的樹木

#### 海濱土地用途：

- 海濱發展：樓宇高度不應太高
- 優化海濱長廊，吸引市民使用海濱：
  1. 在海濱舉辦不同的活動和引入小規模的商業活動
  2. 開放國際金融中心對出的草地和碼頭以舉辦活動或用作短期展示藝術品之用
  3. 增強海濱和區內的連接，如興建行人天橋橫越干諾道中以連接正街半山扶手電梯和上環
  4. 在海濱鼓勵有別於「蘇豪式」的小規模的商業活動，讓居民有其他的消遣活動，吸引居民一家大小在晚上到中區的海濱消遣
  5. 在海濱加入不同的土地使用，同時改善區內與海濱的通達度及連貫性--現在腹地與新碼頭/海濱的距離較遠，而且海濱東至西的聯繫不夠。

#### 對現時市區更新的關注：

- 諮詢不足--例子：士丹頓街 H19 重建項目
- 鼓勵自由更新發展，政府不要管制太多

## 附錄 1c: 西區/堅尼地城社區工作坊會議記錄

**中西區《市區更新地區願景研究》  
西區/堅尼地城社區工作坊  
會議紀錄**

日期： 11/11/2009 (星期三)

地點： 堅尼地城社區綜合大樓 2 樓活動室

時間： 19:00-21:45

參加者：

姓名	代表機構
Tse Hing Chong	獨立人士
Chung Ho Ting	學生
戴毅龍	獨立人士(西區關注組聯絡人)
陳特楚	中西區區議會
鄧錦嫦	西環街坊
李小瓊	西環街坊
張植初	西區貨物裝卸代表
黃志賢	東順隆運輸公司
Lucy Suen	
陳學鋒	C&WDC
區錫雄, Sam	
謝子英	Caritas MCKSKCC
Peggy Chan	
吳毓斌	恩悅家庭服務
李艷玲	社區大使隊
趙泳超	社區大使隊
謝文麗	居民
文志華	中西區區議會
劉家善	社區大使隊
鄭英	
Maggie Lau	
官晨暉	
岑偉全	香港聖公會福利協會
Fung King Yat	
袁衍文	明愛莫張瑞勤社區中心
羅國威	明愛莫張瑞勤社區中心
Judy Chan	HKU
Alam AFM Ashraful	HKU

姓名	代表機構
Stephen Tsang	HKU
Linda Tam	Mid-Levels Owners
Benson Poon	Planner
Paul Zimmerman	Designing Hong Kong
Sani Howard (夏太)	Fung Sing Mansion

與會者對此區市區更新的願景：

- 了解社區背景及各持份者（營運者/商戶/居民）的不同需要來規劃，應找出雙贏的方案，賺取金錢利益應為較次要
- 保留區內特色(小型商舖、較低的人口密度、建築特色、社區網絡、生活方式等等)之餘，加入能興旺社區的新元素，以及在區內興建公屋/新住宅、旅遊、文娛康樂設施等等
- 除了增加區內的通達度及改善行人道路環境，市區更新後的設施/商業服務需要是市民可以負擔的
- 以不同的土地用途來配合連續的海濱

與會者對此區市區更新的建議：

商業活動：

- 業界代表指出卸貨碼頭早上八時到晚上七時營運，為港島西區重要的樞紐，外連澳門及各離島，亦為一些不能/不方便經陸路/隧道運輸的重型貨物提供服務，當中包括電力公司的重型配件。
- 碼頭內有逾 200 工人上班，同時亦有物流公司及司機通勤，是一重要就業空間。此外，碼頭亦對外開放。
- 西區關注組成員曾作 72 小時 (onsite observation) 訪談約 40 人指出現時安排既符合市民對接近濱海的要求（包括晨運，晚運人士，學生，釣魚客以至夜青）同時可以保持碼頭獲得經濟功能，已能達到雙贏的局面。
- 強化區內原有傳統經濟活動--首要政府資助傳統經濟活動在原址經營，如遇到樓宇遷拆/需要另覓舖子時，需要幫助這些傳統經濟活動的小商戶在原區安置

改善交通：

- 皇后大道西限制時間上落車/分段泊車，改善現時交通狀況
- 現時士美非路及部份卑路乍街(在山市街及爹核士街之間)交通過於擠塞，帶來空氣及噪音污染。建議在爹核士街建立行人專用區及訂立時段限制貨車上落貨時間來減低擠塞 (原文:There is too much traffic along Smithfield Road and part of Belcher Street (between Sand Street and Davis Street) and it brings air and noise pollution. Suggestions were made to pedestrianise Davis Street and to impose restricted hours for loading/unloading by trucks during the day/evening to reduce traffic.)

#### 區內/外連接：

- 藉著麗星郵輪停泊招商局碼頭的機遇，發展該地帶作旅遊用途，加強配套，連接香港仔。注意交通網絡，如加強陸路交通至香港仔，並提供水上的士紓緩陸上交通。
- 提供旅遊步行徑連接郵輪停泊碼頭和青年旅舍，並通往摩星嶺砲台和山頂。
- 改善山道往海濱的過路設施
- 爲了方便行人及增加通達度，新的堅尼地城港鐵站及其出入口應以伸延將興建的山市街行人電梯至薄扶林道(原文:For ease of pedestrian movement and connectivity, the new MTR Kennedy Station and proposed exit should extend the escalator from Sands Street (or build a traveller) and connect it to Pokfulam Road.)

#### 環境優化：

- 建議提供社區園圃，讓市民種植、綠化社區和提供康樂休憩用途。
- 重建時要加入綠化及改善行人道路環境的元素
- 爲了容易通達較分散的公共空間及附近的設施(例如在科士街及加多近街附近的公園)。如若可行，可以在加多近街設立行人專用區或者擴闊該段道路，並且種植樹木，來改善附近街道環境。(原文:To improve connectivity and accessibility between scattered pockets of open space and adjoining facilities i.e. the parks located along Forbes Street and Cardogan Street. If possible, Cardogan Street should be pedestrianised or even widened to allow planting of trees for improvement of the environment and streetscape.)
- 部份卑路乍街可以設立假日行人專用區，並爲舉辦跳蚤市場，來吸引附近居民及遊客(原文:Part of Belcher's Street could be pedestrianised on Sundays to make way for flea market and other interesting activities that could attract both local residents and tourists.)
- 爲了保存(土地用途)多樣化及鼓勵共融空間的理念，應該改善工業大廈/工作地區與其他重建項目及康樂設施之間的融合。例如重新設計公共空間及美化工業大廈。(原文: To preserve diversity and promote the principle of "shared space", there should be improved integration between industrial buildings/work areas with other redeveloped buildings and recreational facilities. For example, redesigning of the open space and treatments to the facades of industrial buildings and unsightly structures could be made to achieve better integration.)

文化保育及保留區內風貌：

- 利用本區的小型商舖和老字號特色(余均益辣椒醬等)，加強本土經濟。
- 保留舊區特色：
  1. 重建要保留人口密度，不要高樓、不要屏風樓以保留地區特色
  2. 應把握重建機遇增加社會設施和加強綠化(如在天台建花園)
  3. 保留住宅特色和本土商業

活化建築/樓宇復修：

- 對空置工業大廈的發展，未有一致看法，可考慮活化及加入創意產業，需要再做深入調查研究
- 鼓勵工業大廈重建、活化，提供音樂、文化、種植、文娛等設施
- 保持工廈的工業用途（多數輕工/加工），維持租金可負擔，讓工業繼續經營，工廈用途慢慢改變
- 提供高檔社區中心，讓退休的專業人士繼續貢獻社區
- 舊警察宿舍可作精品酒店或長者設施。
- 七號差館警察宿舍可改建為長者屋(公屋)/院舍/設施，以滿足區內長者需求。
- 樓宇復修：市建局不需要只用重建拆樓的方式來進行社區更新，應多幫助市民維修樓宇。一些地方如需要重建時，要照區內原本社區建築/設計，並要有高度限制
- 為了活化破舊或空置的工業大廈，可以重修及進行其他改善工程，並且用作居民或長者的社區中心。重修的大廈也可以出租給從事創意工業的行業。(原文：To revitalize dilapidated or vacant industrial buildings, renovation and other improvement works could be undertaken to turn them into community centers for residents or social centers for the elderly (since there is a significant aging population in this area). The renovated buildings could also be rented out to the creative industries that have a strong demand for space.)

房屋興建:

- 有見西區/堅尼地城本屬老區，人口亦呈老化現象，提議修建公屋及改善區內無障礙的通達性。公屋修建地點未有具體意見。
- 重建西環邨，利用公民邨的地方發展不同種類的住宅

- 賣地以增加政府收入，公民邨西面的地皮可發展成豪宅
- 可以在公民村興建公屋，在重建時給居民作原區安置
- 在域多利道的巴士總站上作新樓宇發展，仍可以在地面建巴士站(但樓宇不要太高)
- 地區樓宇發展應注意改善居住環境、日照和空氣流通以及生活質素
- 海旁一帶的新發展不能過高，要保留通風廊及保持日照
- 對於新住宅發展或大型重建項目，應該包括不同大小的單位來迎合低至中收入家庭的需要，而不只是提供昂貴的房屋。這樣便可以確保低收入人士及長者不會被逼遷往區外。(原文：For new residential development or large-scale redevelopment projects, they should provide a good mix of flat sizes to cater for the lower- to middle-income families rather than focusing on the high-end market to avoid displacing the lower-income and elderly groups who have been living in this community for a long time.)

#### 海濱土地用途：

- 優化海濱長廊，吸引市民使用海濱
- 增強海濱的通達，長遠應興建由西區通往中區，甚至通往港島南的海濱長廊
- 在海濱舉辦不同的活動和引入小規模的商業活動
- 有街坊強調自 2000 年人口普查，西區的休憩用地仍欠約 5 公頃，開放碼頭有彌補其不足，而且需馬上行動。指出明愛張瑞勤中心的研究報告，已提出可行的方案，宜儘快落實。建議用高架橋聯繫碼頭及食品副食市場，當中有商業配套，如小食亭等。
- 論及文化保育，小組成員均指出西區文化多元化，可以考慮以原屠房地塊作文化表演活動中心（粵劇，潮州文化等等）
- 尊重海邊現時的營運者（西區副食品市場、公共貨物裝卸區）的決定及經營，開放海濱地段（西區副食品市場及公共貨物裝卸區）
- 不同用途的戲院（戲院/劇院功能），供區內市民使用。建議地點：將來堅尼地城港鐵站的上蓋或前屠房及焚化爐位置
- 前屠房及焚化爐的用地可作為不同類型的文娛設施/公園/青年中心等等，照顧市民的需要
- 設有時間性的、不同類型的活動

- 土地使用/設計應顧及保安及管理(噪音)
- 需要有清楚的路牌/指示
- 電車/單車/其他交通工具（例如單軌電車、水上交通），連接海濱一帶，增加海濱的通達度。可以分段設置單車停泊，在電車站亦可設立一格一格的小商品販賣（區內居民手工製成品）
- 長遠應在新海旁街興建海濱長廊，可考慮改為行人專區、架空、甚至填海方式
- 在前焚化爐及招商局倉庫附近的空間，可以利用較佳的景觀及園景設計來建立公園，以促進海濱長廊的連貫性。(原文：The site of the abattoir and the open space near the China Merchants Godown could be transformed into parks with better visual and landscape design, and to allow for enhanced integration with the harbourfront promenade.)
- 堅尼地城新海濱一帶的碼頭可以保留，但需要加以改善，便可以用作康樂用途例如釣魚。(原文：The waterfront area with piers along New Praya Kennedy Town could be retained but would need some improvement work to provide for recreational uses such as fishing.)

#### 西區貨物裝卸區:

- 貨物裝卸區為輕型/小型的中流作業，在此運作超過三十年。由於柴灣卸貨區配套不足，這裡可卸重型組件，並且為離島服務。這裏有五隻離島船和 12 檔散貨，並為主要卸食油地點，所以有存在需求。希望設“吸浪區”以方便船隻停泊。早上八時前可在這裏做晨運。
- 長遠應研究搬走西區貨物起卸區，但短期亦希望可貫穿貨物起卸區以讓居民使用連貫的海濱。

#### 西區副食品市場:

- 在西區副食品市場內空置的鷄鴨欄檔設展覽，以生果木頭車展示往日經營模式，並提供生果餐
- 應打通沿海的部分讓居民享用連貫的海濱，但同時保留批發市場的日常運作和商業活動以尊重批發市場提供的服務和就業。
- 活化在西區副食品批發市場的空置碼頭和家禽市場以帶動地區經濟和旅遊業，有建議利用空置舖位作餐飲用途及發展碼頭為釣魚公園。

- 興建海濱長廊連接堅尼地城至中環。可以在貨物裝卸區設高架式的行人海濱長廊，讓市民可以享用海濱，而貨物裝卸區仍可繼續經營，提供就業和商業機會。

其他建議：

- 建議休憩、資訊、文娛設施應分散至各小區，作衛星型分佈，方便各區居民。
- 發展堅尼地城以西為新區：
  1. 增加人口以帶動地區發展和興建社區設置
  2. 發展旅遊業，如興建酒店和保留摩星嶺軍事遺跡作旅遊用途
  3. 在新區發展旅遊業可減少外來遊客和商業活動(如酒吧)對舊區居民，尤其對長者的滋擾
- 在摩星嶺一帶應該增設多些行山徑藉以改善該地點的通達度，讓行山人士及居民可以欣賞自然美景及文化古跡。建議的行山徑應該與該處的環境相容，所以不希望採用水泥覆蓋。(原文：More walking trails with improved accessibility should be developed around Mount Davis to allow hikers and residents in the area to enjoy the natural environment and heritage sites. However it was suggested that the walking trails should have no cement paving in order to maintain a harmonious blending with the natural environment.)

對現時市區更新的關注：

- 地鐵的發展，有商機，對區內樓宇的價格及租金已產生壓力。在過去的 2 年內，升幅逾 50%到 300%不等。
- 任何提議，在最後報告匯總之前，需要對區內持份者做全面及廣泛的諮詢。

## **附錄 2a: 西區副食品市場焦點小組會議記錄**

## 中西區《市區更新地區願景研究》 西區副食品市場焦點小組會議

日期： 10/11/2009

地點： 西區副食品市場 (T211 室)

時間： 上午 10:30-中午 12:00

與會者：

姓名	代表機構
吳永恩先生	海外入口果菜商會--會長
何全楷先生	香港蔬菜批發商會--會長
樊宇飛先生	香港蔬菜批發商會-理事長
楊金炎先生	豐貴蛋業商會--理事長
歐均燦先生	中外蔬菜業批發商會--會長
徐憲明先生	西區鮮蝦批發商會--理事長
葉榮鉅先生	港九果菜行工商總會--會長
黃蔭槐先生	香港鮮果批發商會--副會長
鄭光富先生	香港西區鮮果運輸聯誼會--理事長
鐘坤先生	港九蔬菜運輸聯誼會--理事長
梁錦培先生	海外入口果菜商會--會董
何小芳女士	建港規劃顧問有限公司
陳振光博士	建港規劃顧問有限公司
張凱怡小姐	建港規劃顧問有限公司

### 1. 與會目的

- 1.1 何小芳女士多謝吳先生的聯繫和各位代表出席。希望透過是次會議收集各營運者有關西區副食品市場的營運狀況及對活化西環海濱及二樓空置家禽市場的關注和意見。她表示這個市區更新地區願景研究是由中西區區議會統籌，作為發展局市區重建策略檢討的地區意見收集。

### 2. 會議內容

- 2.1 是次會議主要詢問商戶對活化西環海濱/副食品市場的有關意見。
- 2.2 商戶講解他們在區內經營由街上開始，部分商戶從 1994 起搬到西區副食品市場繼續運作。
- 2.3 現時副食品市場仍然對外開放，但進入市場時需要登記身份證號碼。市場運作年終無休(除了年初一)，星期日的運作就比較靜。

2.4 對於活化/優化西區副食品市場附近海濱的建議，如果建議不會影響市場現時運作(例如車路、泊車位置及運作範圍)，95%以上的商戶表示會支持能夠增加人流、帶旺生意的方案。

2.5 在活化海濱方面，以下是商戶提出需要留意的地方□

- 需要分開市場營運及對市民開放的範圍，確保在吸引人流的同時，將來的用途不會對市場運作構成影響(例如保留車路、泊車位置；避免影響衛生/帶來污染等等)
- 活化海濱時要顧及商戶的需要，現時碼頭可以加以擴建(現時只有 5 號碼頭仍然運作，1 至 4 號碼頭已被空置)，但是要保留車路，並分隔市場運作範圍及公眾海濱。
- 現時家禽市場已經被空置，可以加以利用/活化(例如：咖啡茶座、休憩用地等等)，但是於同層的蛋市場仍然運作，需要不同的設施(如車路、足夠的泊車位、分隔的運作範圍)，故此在活化海濱/增加人流的同時，亦要顧及商戶的需要。
- 活化海濱的同時亦應改善市場內的設施，例如交通配套、露天垃圾收集站、洗手間的衛生、提供足夠的停車位置。有商戶提議在家禽市場與蛋市場的中間位置可以興建停車場
- 碼頭由枕木做成，結構經長年蠶食，需要維修
- 受到消防條例的管制，市場內是不能以明火煮食，但可以翻熱食物
- 有關於碼頭建立有機菜市場的建議，商戶認為可以介紹不同農產品，但由於有機蔬菜的市場及驗證系統還未成熟，以及市場需要仍未足夠，故不建議在碼頭設有機菜市場

2.6 商戶對活化海濱亦提出以下的建議：

- 若碼頭將來可作商店用途，以不同類型的特色小鋪，售賣本地優質食品/產品(例如烏頭魚/茶葉/藥材等等)及釣魚用品(可參考上環冬日購物坊)
- 在碼頭推廣本地食材，以定期展覽介紹五行副食品的歷史/不同食物的生產過程及烹調方法，及作即場烹調示範/電視直播，藉以宣傳市場及吸引遊人

- 可以利用簡單而靈活的設計，配合不同用途(商業/文娛)優化海濱--例如咖啡茶座、休憩用地等等，藉以改善現時市場內的設施，並加入綠化的元素及在區內設立更直接的行人聯繫(例如利用新港鐵站--西營盤或大學站--與市場連接、加強市場與西區體育館的聯繫)
  - 現時市場外有電車站，方便港島各區市民來到市場。此外市場附近一帶的行人過路環境需要改善
  - 活化後的用途需要是大眾市民可以負擔的
3. 何小芳女士多謝大家的意見，作為地區願景研究考慮的要點。她會把不同的意見歸納，並且中立地報告和提出中西區更新的建議。同時希望與會者參加11月11日舉行的社區工作坊，繼續給予意見。

## 附錄 2b: 西區公眾貨物裝卸區焦點小組會議記錄

**中西區《市區更新地區願景研究》  
西區公眾貨物裝卸區焦點小組會議**

日期：3/12/2009

地址：西區公眾貨物裝卸區

時間：上午 10:00--下午 12:30

**與會者：**

姓名	代表機構
黃耀勤先生	香港貨船業總商會
張植初先生	英發運輸(西區代表)
黃志賢先生	東順隆運輸公司(梅窩)
陳永恆先生	陳特楚議員辦事處
倫明先生	江樂碼頭
伍智恒先生	隆記裝卸重運有限公司
何欣榮先生	港澳德榮船務公司
彭榮宗先生	永富船務代理有限公司
姚子健先生	隆記裝卸重運有限公司
張偉文先生	大澳合眾街渡
鄭金水先生	長洲大眾街渡
鍾小姐	海裕貨運
梁亞帶先生	坪洲德利街渡
樊子廉先生	南丫島南豐街渡
梁家輝先生	祺偉運輸
張帶有先生	新興工程有限公司
郭美儀女士	新界貨運商會(秘書)
王國強先生	新界貨運商會(董事)
梁令佳先生	隆記集團
戴毅龍先生	西區關注組
郭永健先生	西區關注組
莫偉邦先生	西區關注組
黃碩紅女士	西區關注組
趙沛雅女士 (觀察員)	市區重建局
何小芳女士	建港規劃顧問有限公司
陳振光博士	建港規劃顧問有限公司
張凱怡女士	建港規劃顧問有限公司

## 1. 與會目的

- 1.1 何小芳女士多謝張先生的聯繫和各位代表出席。希望透過是次會議收集各營運者有關西區公眾貨物裝卸區的營運狀況及對活化西環海濱的關注及意見。她表示這個市區更新地區願景研究是由中西區區議會統籌，作為發展局市區重建策略檢討的地區意見收集。

## 2. 公眾貨物裝卸業在西區的重要性

- 2.1 營運人士表示，從 50 年代開始，不同的營運者在三角碼頭及西區海邊一帶經營貨物裝卸的業務，當時只需要繳付差餉。之後海事署要求營運者搬入現時的貨物裝卸區，現在泊位需透過投標，並要繳付租金。
- 2.2 貨物裝卸業於西區發展早期已開始運作，是區內歷史及經濟的一部分，現今仍為客戶提供不同的服務，有其獨特的功用。現在貨物裝卸區內有 29 個泊位，其中 3 個泊位給港鐵公司西港島線工程臨時用，有 2 個空置泊位。現時於貨物裝卸區躉船或運貨工作的工人大概有五、六百人。
- 2.3 由於金融海嘯的緣故，營運者表示目前生意稍有回落，日後經濟轉好，貨物裝卸區的業務亦會回升。
- 2.4 現時西區公眾貨物裝卸區的運作年終無休(除了年初一、二、三)，每天早上 7 時至下午 9 時運作。貨物裝卸區有 6 條航線，有固定船期，服務本區、離島、國內及澳門的客戶，平均每天都有 20 至 30 艘船隻上落。每天最繁忙的時間是早上 9/10 時，有不同的航線需要上/落貨。晚上亦有貨物上落的需要，如運送伙食到戰艦。
- 2.5 營運者表示西區公共貨物裝卸區是不能被取替的，其原因如下：
- 大概六至七成的貨物都是服務區內的商鋪(如藥材街、海味街、菜欄等)。其他的商戶包括澳門的商戶(運送蔬菜、奶類製品等等)及國內的商戶(運送建材、機器等等)。貨物類型包括食品至重型機器的運送。
  - 貨物裝卸區為本地及區內的商鋪運送貨物之外，在區內散貨亦有利區內商店減低運送成本，有助維持西區較低的物價。而且各離島亦需要貨物裝卸區的服務，直接運送貨物。
  - 很多重型機器(甚至包括澳門賽車)，是不能利用隧道運送的，必須依靠此貨物裝卸區的水路運輸服務。
  - 如果把貨物裝卸區搬至柴灣，現時西區貨物裝卸區的營運者將會需要來回多次及使用更多燃料，這會增加營運支出。此外營運者指出他們的業務仍然頻繁，需要在西環繼續營運。

- 若關閉西區公共貨物裝卸區便會增加陸路交通的壓力，而且有些貨物只能利用水路運送。此外，關閉西區公共貨物裝卸區亦會令區內商戶失去鄰近的散貨地點，需要到較遠的地點取貨，導致營運成本上升，而物價亦會上升。
- 西區公共貨物裝卸區為西區帶來很多就業機會，除了支持幾百個工友的家庭，貨物裝卸區的運作與鄰近的商戶（如西區副食品市場、藥材街、海味街等等）都有緊密的聯繫，如關閉西區公共貨物裝卸區將會對他們做成很大的影響。

### 3. 貨物裝卸區的公眾使用

- 3.1 西區關注組表示貨物裝卸區有彈性的公眾使用。多年來街坊們使用貨物裝卸區時都會自動配合營運者的工作時間，兩者不會有衝突，而且市民會照顧自己的安全，例如西區的晨運客會很早到貨物裝卸區做運動，直至早上 7 時左右便會離開。到了晚飯後，街坊們又會到貨物裝卸區散步。
- 3.2 西區關注組的代表曾經在一天之內訪問在貨物裝卸區內的 44 位晨運客，大部分被訪人士覺得沒有需要特地在這裏建立一個海濱公園/長廊，2 人表示可以在海濱建立公園，但是需要同時保留貨物裝卸區的運作。此外，他們表示市民會在空地活動，如果種了花草，反而可能會妨礙市民使用臨海土地的自由度。
- 3.3 同時亦有營運者提出以分段時間使用海濱土地，有貨物裝卸區營運的時間，也有時段讓公眾休憩/遊玩，建議可以與海事署討論。
- 3.4 至於海濱土地使用建議及需要留意的地方，其他意見包括：
- 有營運者表示需要清楚了解營運者和不同市民的需要，在規劃公共空間的同時亦要顧及營運者和工友的生計。應有策略地互相配合土地用途，而不是取代現有用途，要讓社區自然發展。
  - 對於可否和公眾共用，由於碼頭及貨物裝卸區內的運作需要，必須要雙線行車並要有足夠貨車掉頭的空間，要以安全為先。
  - 雖然街坊們多年來可以自由使用海濱貨物裝卸區的用地，但海事署現時仍對非貨物裝卸區工作人員有出入限制。
  - 較大型的舞蹈/太極班可能不適宜在貨物裝卸區舉行，可是現時也有街坊個別在貨物裝卸區內晨運。
  - 現時貨物裝卸區碼頭一帶海面的海浪很大，基於安全的理由，不適合水上活動。
  - 現時港鐵公司臨時使用的位置的未來土地用途，應在西港島線施工完畢後，視乎將來的市場需要，考慮將來的適當用途。

- 提議在貨物裝卸區外圍城西道建立高架行人橋，甚至可以連接西區副食品市場，讓公眾可以欣賞海景。
4. 何小芳女士多謝大家的意見，作為地區願景研究考慮的要點。她會把不同的意見歸納，希望平衡各方經濟、社會和環境的素求，做到雙贏方案，得到大家的認同。顧問公司會中立地報告和提出中西區更新的建議，並會在明年 1 月 16 日舉行論壇，向公眾人士報告，希望與會者參加，繼續給予意見。

### 附錄 3:社區規劃會議記錄

**中西區《市區更新地區願景研究》  
社區規劃會議**

日期： 16/1/2010 (星期六)

地點： 堅尼地城社區綜合大樓 2 樓活動室及會議室

時間： 14:00-17:00

**參加者：**

姓名	代表機構
陳學鋒	C&WDC
Kam Kin Pong	Citiland Surveyors Ltd.
歐明德	江樂碼頭
趙泳超	中西區居民社區大使隊
簡嘉露	獨立人士
Peggy Chan	葉國謙議員辦事署
鄭麗琼	中西區區議員
黃美卿	居民
黃志賢	東順隆運輸
Lo Siu Fong	東祥大廈
謝子英	社區大使隊
葉松齡	上環西營盤分區
林巧濱	DAB
王國偉	獨立人士
陳捷貴	C&W DC
楊學明	上環及西營盤分區委員會
張植初	西區起卸區代表
彭榮宗	西區起卸區代表
羅國威	社區大使隊
黃志鴻	社區大使隊
周妙蘭	上環及西營盤委員
袁衍文	社區大使隊
Lucy Suen	業主
Sophie Yau	獨立人士
Linda Tam	業主
Stephen Tsang	Kadoorie Institute HKU
Maggie Wu	獨立人士

## 小組討論意見紀錄

1. 保育舊城區：特色建築、市集和巷里風情			
1.1 2009-10 施政報告《保育中環》			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓大部份與會者支持	✓有個別與會者反對	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 應全面保育/保存政府山</li> <li>• 應探討如何保存建築群及活化</li> <li>• 政府總部西翼遷拆及轉為商業發展效力成疑</li> </ul>
第二組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 重建需提供公共社區空間供市民享用，如中環中心地下的公園</li> </ul>
第三組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 中區亦有私人物業，可以有不同種類的保育</li> <li>• 歷史建築在保育後是要市民可以使用的</li> <li>• 推行機構可以包括區議會及非牟利組織</li> </ul>
第四組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 政府帶頭推行，負責監管；讓附近街坊及市民參與監管</li> </ul>

1.2 保育及復修唐樓和巷里風情			
(1)華賢坊西至上環卜公花園、鴨巴甸街以西一帶			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 需要投放資源作為樓宇復修</li> </ul>
第二組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 應有不同方案以供唐樓居民選擇</li> <li>• 應鼓勵私人樓宇業主復修唐樓，政府可提供資助以改善唐樓的基本設置和結構安全，同時可向業主提供不同的私人保育唐樓方案和例子</li> <li>• 政府或市建局亦可向居民購回唐樓，加以復修用作展示唐樓特色或改建為旅舍用途</li> <li>• 復修唐樓時應展示中西區唐樓的特色</li> <li>• 擔心唐樓復修後租客會因租上漲被逼遷，所以保育及復修唐樓應有完整的配套，如在區內興建公屋以滿足對房屋的需求</li> <li>• 餘樂里可以保留舊樓，讓市區重建局用作展示唐樓的特色展覽之用</li> </ul>
第三組	✓大部分與會者支持	✓有與會者對建議有保留	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 支持保育但是執行方面要深化</li> <li>• 對建議有保留，因有些樓宇太舊、結構不安全</li> <li>• 應尊重業主意願，不應強制任何一種方法保育</li> <li>• 市建局/房協可鼓勵業主復修，如可行，可以轉移唐樓地積比來保育唐樓(如：中區聖公會建築群)</li> </ul>

組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第四組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 避免如第一街批准起高樓，要保留巷里風情</li> <li>• 只有市建局才有財力和能力去做，政府及市民負責監察</li> <li>• 早期的發展計劃和方向要有市民參與</li> <li>• 唐樓群應該保留，讓建築系學生作實習場地</li> </ul>
<b>(2) 正街/西邊街一帶</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 應有不同方案以供唐樓居民選擇</li> <li>• 應鼓勵私人樓宇業主復修唐樓，政府可提供資助以改善唐樓的基本設置和結構安全，同時可向業主提供不同的私人保育唐樓方案和例子</li> <li>• 政府或市建局亦可向居民購回唐樓，加以復修用作展示唐樓特色或改建為旅舍用途</li> <li>• 復修唐樓時應展示中西區唐樓的特色</li> <li>• 擔心唐樓復修後租客會因租上漲被逼遷，所以保育及復修唐樓應有完整的配套，如在區內興建公屋以滿足對房屋的需求</li> </ul>
第三組	✓大部分與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 支持保育但是執行方面要深化</li> <li>• 市建局/房協可鼓勵業主復修</li> <li>• 應尊重業主意願，不應強制任何一種方法保育</li> <li>• 區內已經有很大的轉型，如西邊街一帶有不少舊樓已改建/重建</li> </ul>

組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第四組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 避免如第一街批准起高樓，要保留巷里風情</li> <li>• 只有市建局才有財力和能力去做，政府及市民負責監察</li> <li>• 早期的發展計劃和方向要有市民參與</li> <li>• 唐樓群應該保留，讓建築系學生作實習場地</li> </ul>
<b>(3) 西環七台一帶</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 需要有相關措施進行保育</li> </ul>
第二組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 應為傷健人士及長者改善七台的通達度</li> <li>• 應保留七台原有的階梯形式和氛圍</li> </ul>
第三組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 要保留現況及改善附近環境</li> </ul>
第四組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 避免如第一街批准起高樓，要保留巷里風情</li> <li>• 只有市建局才有財力和能力去做，政府及市民負責監察</li> <li>• 早期的發展計劃和方向要有市民參與</li> <li>• 唐樓群應該保留，讓建築系學生作實習場地</li> <li>• 考慮改善行人可達度</li> <li>• 加自動電梯</li> <li>• 美化工程，可根據區內市民意願是否容許露天咖啡座</li> </ul>

1.3 保育市集，如嘉咸街露天街市及其他			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓大部分與會者支持	✓有個別與會者反對	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 支持保育，但要加強管理，並且配合市區/區內顧客需要</li> <li>• 持牌人制度要執行</li> </ul>
第二組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 要保留和鼓勵市集發展，認為不應將所有市集迫入地舖</li> <li>• 可在西環和上環建立牌檔(或「綠屋仔」)地區，讓居民經營牌檔，擺賣地區特色貨品或手作，但應以現代的方式管理以保持衛生，但不要像女人街</li> <li>• 牌檔地區可先在假日試辦，如果成功的話則可以在平日經營，以往曾舉辦而又大受居民歡迎的例子包括：在堅尼地城卑路乍灣公園舉辦的「西區墟市」；和在西港城和對出街道一帶舉辦的「上環假日行人坊」</li> <li>• 應重新發牌讓年青人創業，指出現時「陰乾」小販牌的制度不合時而，抹殺了小販這本土特色。同時發牌制度可更有效管理小販。</li> </ul>
第三組	✓全部與會者支持保育嘉咸街街市	✓部分與會者反對保育其他露天街市，因為： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 街市一帶路面濕滑及衛生較差，需要改善環境。如以前北街街市一帶的環境/衛生在街市搬遷後得到很大的改善</li> <li>• 在保育的同時亦要顧及街市樓上住客的需要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 區內有特色的街市可以保留，但其他街市未必需要全面保留，因為部分街市的衛生環境不太好</li> </ul>

組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第四組	<p>✓部分與會者支持</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 支持露天市集，但要改善衛生</li> <li>• 有歷史價值</li> <li>• 但支持保留必列者士街街市，因孫中山國父曾在此居住，故應介紹史蹟；亦可以設立社區中心</li> </ul>	<p>✓部分與會者反對</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 嘉咸街露天市集有衛生問題，有老鼠</li> <li>• 此地點很骯髒</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 有非法擺賣，阻礙行人</li> <li>• 食環署要加強管理</li> <li>• 或由小販聯會合作管理</li> </ul>

1.4 活化再利用			
活化中環街市 建議加入能夠反映區內特色經濟的活動，並鼓勵創意工業發展的一條龍服務(如以時裝為主題：賣布、本地時裝設計、飾物設計和銷售等等)			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓大部分與會者支持	✓有個別與會者反對	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建築缺乏特色，不宜保存</li> <li>• 對周邊商業區作為市肺及休憩場地</li> </ul>
第二組		✓全部與會者反對主題，因為與現實不符，而且花布街此情不再，因為北上買布做衫更平	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 可以加入園藝元素</li> <li>• 可在中環街市的一部分用作大排檔以提供大眾化街市熟食，但不能只得一間獨市。可考慮將中環街市的另一部分回復街市用途，讓市民可以在街市購買新鮮的食物如海鮮到大排檔煮熟享用</li> <li>• 指出如果大排檔保持衛生可以更受市民歡迎，如銅鑼灣炳記</li> </ul>
第三組	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓全部與會者支持保育，但反對建議主題</li> <li>• 有與會者提出附近的利源東、西街，甚至在長沙灣都是本地的時裝買賣集中地，利用中環街市作時裝一條龍服務未必可行。亦有與會者提出中環街市多人流，但大部分人不會停留</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 有與會者提出把中環街市用作書店/書城，但亦有與會者認為書城應該在較安靜的環境建立</li> <li>• 與會者指出中環街市應作大眾化餐飲或其他平價消費</li> <li>• 可以在中環街市介紹本地資源、旅遊及特色文化</li> <li>• 可以鼓勵社會企業在中環街市經營食肆</li> <li>• 中環街市屋頂有很多白鴿，形成公眾衛生問題</li> </ul>
第四組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 多些市民參與及政府加強監察</li> <li>• 由於周圍缺少空間，活化後的中環街市要有天台花園</li> <li>• 要有多元化的中環縮影</li> <li>• 但大多數與會者覺得要有主題</li> </ul>

<b>1.5 三角碼頭誌</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 位置大概位於威盛大廈對外(三角碼頭)</li> </ul>
第二組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 三角碼頭的位置大概位於現時威勝商業大廈(干諾道西28號)一帶</li> </ul>
第三組	✓全部與會者支持, 並指出三角碼頭大概位置--現時惠南大廈/電車路對出		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 有與會者建議利用該位置附近的三角形的安全島, 變為以碼頭/船形設計的安全島, 並在地上以地圖反映當時三角碼頭位置</li> <li>• 三角碼頭的標誌應與建議文物徑互相配合</li> <li>• 與會者認為區議會是推行這項目的合適機構</li> </ul>
第四組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 可以介紹歷史及加入雕塑</li> </ul>
<b>1.6 活動電車博物館</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	<b>N/A</b>		
第三組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建議電車公司推行此建議, 並由旅發局資助及區議會推動</li> <li>• 建議在不太繁忙的日子運作(如星期六、日、假期)</li> <li>• 沿途電車車長可以講解不同景點的特色</li> <li>• 收費可再商議</li> </ul>
第四組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建議如用雙層電車, 上層可以做賣飲品、小食</li> </ul>

<b>1.7 政教歷史文物徑：反映政、教對本地歷史文化的影響</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	<b>N/A</b>		
第三組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 推行的機構可以包括：區議會、市建局、東華醫院及賽馬會</li> <li>• 可以在週末長期舉辦導賞團吸引遊人，並且與建議電車博物館互相配合</li> <li>• 文物徑可介紹影響本地的景點及當時的政策，如：太平山街及當時有關的條例</li> </ul>
第四組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 加附近的回教(Mosque Street)及猶太教歷史地點</li> </ul>
<b>1.8 社區生活文物徑：反映過去歷史和社區生活文化</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 支持中西合璧，尊重歷史</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 要有導賞活動及路牌指示</li> </ul>
第二組	<b>N/A</b>		
第三組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 可以在週末長期舉辦導賞團吸引遊人，並且與建議電車博物館互相配合</li> <li>• 推行的機構可以包括：區議會、市建局、東華醫院及賽馬會</li> <li>• 要深化及反映本地歷史背景，例如中西區的公廁/公共浴設施能反映以前舊城區平民的生活</li> </ul>
第四組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 如分期進行，可做東面先因西邊的地點相隔太遠和太散</li> </ul>

<b>1.9 標誌中西區填海歷史</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	<b>N/A</b>		
第三組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>推行機構：市建局及區議會</li> <li>可以指示區內不同碼頭在不同年代的位置</li> </ul>
第四組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>要用較創意方法或用更顯眼及鮮明的物料去做</li> <li>要放在適合位置，設計不能太簡單及低調</li> </ul>
<b>2 改善區內環境</b>			
<b>2.1 改善區內樓宇中間的公園環境：百子里、三多里、西安里、香馨里及其他</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>改善百子里，並可配合中山事蹟</li> <li>公園環境可考慮作休憩用途/通道用途</li> </ul>
第二組	<b>N/A</b>		
第三組	✓全部與會者支持		
第四組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>改善百子里：改善周邊環境，要有清楚指示路牌及改善通往巷里及花園的小路</li> <li>改善三多里及香馨里：由區議會負責，讓街坊參與，例如做社區農莊</li> </ul>

<b>2.2 優化行人環境</b>			
<b>在皇后大道中由租庇利街至畢打街一段建立假日行人專用區</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		• 有待廣泛諮詢及仔細設計
第二組	<b>N/A</b>		
第三組		✓全部與會者反對 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 該地段沒有什麼特色可以吸引遊人</li> <li>• 建議未能解決現時交通問題</li> <li>• 地點可能會被外傭佔用</li> </ul>	
第四組	✓有部份與會者支持	✓有部份與會者反對 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 影響商舖環境</li> <li>• 設置行人專用區需要有妥善管理及會有很多善後工作，要增加人手</li> </ul>	• 行人專用區各週要有不同主題，如聖誕節舉辦活動
<b>3. 妥善的城市規劃</b>			
<b>3.1 從上環起至西營盤荷里活道/皇后大道西以南一帶應定為住宅區，商業活動應集中在荷里活道/皇后大道西以北一帶</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	<b>N/A</b>		
第三組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 劃分作息區的同時要顧及住宅發展的密度及高度，城規會及立法會要透過執行及立法來有效地規管土地用途及發展密度</li> <li>• 在建議作息區沿途有很多舊樓，要留意日後重建需要考慮的問題(例如賠償)</li> </ul>
第四組	✓全部與會者支持		

<b>3.2 保留西區/西營盤沿海一帶現有樓宇高度和密度，並保留區內建築特色及維持區內良好日照通風</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	<b>N/A</b>		
第三組	✓全部與會者支持		• 在保留密度及高度的同時，亦要尊重業主，執行要有彈性
第四組	✓全部與會者支持		• 要立法，加強管制
<b>4. 優化海濱</b>			
<b>4.1 連貫的海濱長廊及增強東西南北連接：</b>			
<b>穿過信德中心、經中山公園到達西區副食品市場、西區貨物裝卸區和前屠房和垃圾焚化爐地段，連接至現時招商局貨倉附近的臨海地帶</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	<b>N/A</b>		
第三組	✓全部與會者支持此建議的概念，但細節應諮詢各方持份者		
第四組	✓全部與會者支持		
<b>4.2 有居民認為中區需要有多一條戶外行人電梯，來加強海濱與腹地的南北連接</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	<b>N/A</b>		
第三組	✓全部與會者支持		• 有與會者建議在鴨巴甸街建行人電梯，但要顧及附近居民的生活
第四組	✓全部與會者支持		• 建議地點:鴨巴甸街/樓梯街(在摩羅廟街旁)

<b>4.3 以正街行人扶手電梯加強與海濱的聯絡</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	<b>N/A</b>		
第三組	✓全部與會者支持 • 有與會者建議諮詢商戶意見		• 推行機構：區議會、發展局及運輸署
第四組	✓全部與會者支持		
<b>4.4 利用西港島線大學站山道出口，以隧道直接連接海濱/西區副食品市場一帶</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	<b>N/A</b>		
第三組		✓全部與會者支持加強連接，但反對使用隧道 • 建議興建的隧道會很長，不是好的行人道路環境，另外有治安及管理的問題。	• 有與會者建議應先改善現時路面行人環境 • 亦有與會者建議下沉現時車路(德輔道西)或興建行車天橋，改善行人道路環境 • 與會者的建議可由發展局、運輸署及區議會研究及推行
第四組		✓全部與會者支持加強連接，但反對使用隧道	• 主張利用路面行人路及天橋，改善連接往海濱

<b>4.5 利用西港島線堅尼地城站、石山街連接山市街的升降機和扶手電梯，加強區內與海濱的聯絡</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	<b>N/A</b>		<b>N/A</b>
第三組	<b>N/A</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>與會者認為現時計劃興建的升降機和扶手電梯已能改善山市街與石山街的連接，現時該地點與海濱的聯絡已很好，沒有需要改善的地方</li> </ul>
第四組	✓全部與會者支持		
<b>4.6 在上環大笪地公園設單車停泊及單車徑</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	<b>N/A</b>		
第三組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>有關的推行機構包括：區議會、私人發展商及康文署</li> <li>有與會者建議單車租用需要由一間公司負責，而且私人單車停泊要有妥善管理</li> <li>可以成立專責海濱管理局(包括政府、社區人士及私人等等)，來計劃有關海濱土地用途及管理</li> </ul>
第四組	✓部份與會者支持 <ul style="list-style-type: none"> <li>要分開單車徑及行人路，需要有完善的設計</li> </ul>	✓部份與會者反對 <ul style="list-style-type: none"> <li>轉做行人專用區，不要單車徑</li> </ul>	

<b>4.7 把部分西消防街(上環分區電力站/西區食水售賣站一段)轉為行人專用區，連貫東西海濱</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	<b>N/A</b>		
第三組	✓大部份與會者支持將來有需要時設立行人專用區或減去該地點一條行車線，來配合連貫的海濱長廊。現時該車路仍有巴士使用，所以展暫時沒有需要。		
第四組	✓全部與會者支持		
<b>4.8 現時於上環以短期租約／臨時政府撥地的臨海土地約滿後應作為公共空間，連接上環／西營盤的海濱</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	<b>N/A</b>		
第三組	✓全部與會者支持		• 推行機構：發展局、運輸署、地政署及區議會
第四組	✓全部與會者支持		
<b>4.9 西區副食品市場的土地使用及改善</b>			
<b>(1) 利用市場 2 樓前雞鴨欄的位置售賣、烹調及推廣本地優質和特色產品</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 考慮修定規劃</li> <li>• 碼頭用作釣魚碼頭</li> <li>• 管理需要開放</li> </ul>
第二組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 可考慮加設食肆</li> <li>• 開放碼頭讓公眾使用</li> <li>• 可考慮推廣本地有機農產品</li> </ul>

組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第三組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 可以與建議(2)互相配合</li> <li>• 由於一樓的管理仍有出入限制，而且碼頭需要維修，故此建議(1)應配合獨立出入口，讓遊人進入</li> </ul>
第四組	✓全部與會者支持		
<b>(2) 展覽市場五行的歷史及不同食品生產方法，以及三角碼頭運送副食品的歷史</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 可介紹以往由三角碼頭散貨，小販一路沿上環至西環海岸擺地攤的歷史</li> </ul>
第三組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 可以與建議(1)互相配合</li> </ul>
第四組	✓全部與會者支持		
<b>(3) 改善市場內的設施：如廁所、露天垃圾收集站等等</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	<b>N/A</b>		
第三組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 推行機構：發展局、漁護署及市建局，區議會可以協調</li> </ul>
第四組	✓全部與會者支持		
<b>(4) 以電車連接至藥材街和海味街，促進本地經濟</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	<b>N/A</b>		
第三組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 推行機構：電車公司</li> </ul>
第四組	✓全部與會者支持		

(5) 連接至西港島綫地鐵站出口，方便遊人到達			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	<b>N/A</b>		
第三組		✓全部與會者支持加強連接，但反對使用隧道 <ul style="list-style-type: none"> <li>建議興建的隧道會很長，不是好的行人道路環境，另外有治安及管理的問題。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有與會者建議應先改善現時路面行人環境</li> <li>亦有與會者建議下沉現時車路(德輔道西)或興建行車天橋，改善行人道路環境</li> <li>與會者的建議可由發展局、運輸署及區議會研究及推行</li> </ul>
第四組	✓全部與會者支持		

#### 4.10 西區公共貨物裝卸區

##### (1) 長遠應計劃把西區公共貨物裝卸區轉變為公共海濱用地

組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓大部份與會者支持	✓有個別與會者反對	<ul style="list-style-type: none"> <li>港島貨物裝卸缺乏(尤其港島西區)，故此有需要保存</li> <li>與會者曾討論搬遷貨物裝卸區往柴灣的可行性，有與會者表示區內貨物裝卸區仍然能夠服務區內及離島的商戶，故不支持把貨物裝卸設施搬到區外</li> </ul>
第二組	<b>N/A</b>		
第三組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>大部分與會者認為應讓裝卸區的營運自然淘汰</li> </ul>
第四組	✓全部與會者支持		

(2) 凍結現有泊位，倘若泊位的結束經營，便應留作公共空間			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>有與會者表示現時公共貨物裝卸區仍然活躍，有 70% 的使用率</li> <li>有與會者關注大昌油倉庫在公共貨物裝卸區的運作，認為會污染環境及食油，需要重新檢討</li> </ul>
第二組	<b>N/A</b>		
第三組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>大部分與會者認為應讓裝卸區的營運自然淘汰</li> </ul>
第四組	✓全部與會者支持		
(3) 西港島線工程完成的時候，該工地應作為海濱休憩用地			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	<b>N/A</b>		
第三組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>推行機構：發展局、運輸署、區議會及康文署</li> </ul>
第四組	✓全部與會者支持		
(4) 以園景平臺連接新堅尼地城游泳池及卑路乍灣公園和海濱長廊，加強區內與海濱的連繫			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	<b>N/A</b>		
第三組		✓大部份與會者反對	<ul style="list-style-type: none"> <li>有與會者認為應下沉卑路乍灣公園對出、城西街的一段車路，來擴闊現時的公園</li> </ul>
第四組	✓有部份與會者支持	✓有部份與會者反對	

<b>(5) 在西區公共貨物裝卸區的外圍城西道至附近臨時巴士站建高架行人橋，連接東西海濱讓公眾欣賞美麗景色</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	<b>N/A</b>		
第三組		✓大部份與會者反對	<ul style="list-style-type: none"> <li>有與會者建議高架行人橋應連接到堅尼地城游泳池附近，在卑路乍灣公園附近的一段城西街可以下沉車路</li> </ul>
第四組		✓部份與會者反對，其他與會者沒有意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>應避免影響西區公共貨物裝卸區的經營者</li> </ul>

#### **4.11 海濱長廊的東西連接**

##### **(1) 利用現時堅尼地城新海旁的一條行車線，擴闊及改善行人路環境**

組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	<b>N/A</b>		
第三組		✓全部與會者反對	<ul style="list-style-type: none"> <li>有與會者建議可考慮下沉車路</li> </ul>
第四組	✓有與會者支持利用半條行車線，剩下的仍夠兩條線行車		

##### **(2) 亦建議在堅尼地城新海旁的建設一懸空的行人走廊，在不影響保護海港條例下，連接東西海濱**

組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>現存海岸線沒有經過大規模的改動，與原本的海岸線相近，故此應該保留</li> </ul>
第二組	<b>N/A</b>		
第三組	✓全部與會者支持		
第四組	✓全部與會者支持		

<b>5. 增加文娛康樂設施</b>			
<b>5.1 如利用堅尼地城前焚化爐和屠房的土地作社區的文娛設施，設立多功能劇院/戶外劇場及單車公園</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	<b>N/A</b>		
第三組	✓大部份與會者支持，亦有與會者對建議有保留，認為該地點可以作為公共交通交匯處，引入巴士站、小巴士站及電車站。故大部分與會者建議興建雙層建築，地面一層用作公共交通交匯處，上層用作文娛康樂用途		<ul style="list-style-type: none"> <li>推行機構：運輸署、康文署、發展局及區議會</li> </ul>
第四組	✓全部與會者支持		
<b>6. 增加興旺社區的元素</b>			
<b>6.1 如利用招商局碼頭一帶土地，轉化為遊客區，使用現時的碼頭及興建酒店</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>可利用現時在西環和堅尼地城一帶空置工廠大樓活化改置為三星級酒店，將遊客區的經濟活動放射到周邊地區</li> </ul>
第三組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>區議會及發展局協調；私人發展商推行</li> </ul>
第四組	✓全部與會者支持		

<b>6.2 另外亦可以發展登山徑連接海濱至摩星嶺的古跡及公共設施</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	✓全部與會者支持		
第三組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 社區人士較熟悉可以參與計劃登山徑路線</li> </ul>
第四組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 要與自然環境融合</li> </ul>
<b>7. 滿足區內長者的需要</b>			
<b>7.1 如利用空置的西區員佐級已婚警察宿舍作為長者房屋，以應付區內人口老化的需要</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 有與會者認為此建議可以惠及區內外的長者</li> <li>• 建議「長者黃金屋」至終老</li> </ul>
第二組	✓與會者支持興建長者房屋以應付區內人口老化的需要	✓反對以將已婚警察宿舍用作長者房屋	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 可考慮用空置中學用作長者房屋</li> <li>• 擔心長者房屋成本高，認為政府應交由私人或志願團體經營</li> <li>• 中西區需要長者屋</li> <li>• 空置的西區員佐級已婚警察宿舍可用作提供社區設施和社區會堂等設施</li> <li>• 可參考小西灣日間長者護理中心，將新建房屋低層用作長者屋，讓長者得到特別照顧而同時亦能與社區共融。</li> </ul>

組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第三組	✓大部份與會者不支持以整個地盤用作長者房屋，但同意興建社區綜合大樓，設立臨時或少量長者宿舍和不同的社區用途，來切合不同年齡的人士的需要。		<ul style="list-style-type: none"> <li>推行機構：區議會、民政署、社會福利署</li> </ul>
第四組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>由房協或房委會負責</li> </ul>
<b>8. 滿足區內對不同房屋種類的需求：</b>			
<b>8.1 如利用空置的堅尼地城警察宿舍地盤作為公屋，以滿足區內因重建等因素而受影響的居民的需要</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	✓全部與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>建議提供一般居民都能負擔的房屋</li> <li>讓受重建影響的居民及租客樓換樓和原區安置，但擔心有不合乎入住公屋資格的市民湧入區內舊樓以換取入住公屋資格。</li> <li>可參考小西灣日間長者護理中心，將低層用作長者屋，讓長者得到特別照顧而同時亦能與社區共融。</li> </ul>
第三組	✓大部份與會者支持	✓有部份與會者反對 <ul style="list-style-type: none"> <li>可考慮於此地點興建其他房屋種類</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>在執行方面，房署及市建局要有默契，因為現有房屋政策未必能配合此建議</li> <li>有關建議要諮詢市民</li> </ul>

組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第四組	✓全部與會者支持，但將公屋改為居屋		
<b>8.2 前堅尼地城屠房一帶土地的另一部分亦可作中密度私人商住發展，並設海濱長廊</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	✓支持增加人口		
第三組		✓大部份與會者認為該地點應作文娛康樂用途，公民村則可以發展私人房屋	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 有與會者建議下沉堅尼地城議海旁的車路來配合將來海濱用途</li> </ul>
第四組	✓有部份與會者支持 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 作綜合發展區/多種土地用途，如灣仔的修頓花園，有住宅、G/IC 及公共空間</li> </ul>	✓有部份與會者反對 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 可發展社區設施</li> </ul>	
<b>8.3 公民村一帶的土地適宜興建低密度私人住宅</b>			
組別	支持	反對	推行機構/其他意見
第一組	✓全部與會者支持		
第二組	✓支持增加人口		
第三組	✓全部與會者支持		
第四組	✓大部份與會者支持		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 除住宅可以建渡假村</li> </ul>

其他	
推行機構/其他意見	
組別	
第一組	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 中環碼頭的使用希望能夠多元化</li> <li>• 支持地方經濟活動</li> <li>• 區內發展可以帶來改善之餘，亦可以鼓勵開拓多元謀生技能，藉以維持可負擔的商業服務</li> <li>• 大學“社區化：現時香港大學與社區的聯繫良好，但仍可以加強</li> <li>• 蘭桂坊/SoHo 政策需要檢討：有見西港島線的興建及區內的不同發展，與會者認為需要加強對區內酒吧發牌的管制，避免過度經營</li> <li>• 可以利用天橋底作車位</li> </ul>
第二組	<p>有與會者指出在不少市建局的重建發展如縉城峰中，發展商往往在工程未開始前承諾提供若干社區設施，但日後卻更改圖則將社區設施大幅減少或搬到居民難以使用的地方。建議區議會應有更大權力監管重建發展，如更改圖則需與區議會諮詢，以保障居民使用社區設施的權利。</p>
第三組	N/A
第四組	N/A