

《市区重建策略》检讨 区议会「市区更新地区愿景研究」交流会

日期： 2010年1月9日(星期六)
时间： 上午9:00至下午12:45
地点： 新界马湾挪亚方舟 — 挪亚大会堂

1. 发展局局长林郑月娥女士致辞

发展局局长表示，十分支持区议会的跨区性讨论交流、集思广益。2006年政府开始加强区议会的功能，包括在2008年初举行的「地区行政高峰会」，突显政府重视区议会的意见和经验，有助政府推行政策。

政府各个问责官员会定期进行区访及到访学校，以聆听地区人士对该区的期望和愿景，尤其有关市区更新方面。《市区重建策略》检讨将历时两年，让公众有足够时间参与咨询及讨论。局长总结《市区重建策略》检讨首两个阶段的意见，主要有三大方向：

第一是市区更新必须以地区为本，顾及整个地区的发展及规划。

第二是由下而上，透过公众参与聆听社会的声音及意见，从决定市区更新的方法及项目。

第三是新旧交融，重建、复修及保育必须取得适当的平衡。

当局将持开放态度处理市区更新的问题。现时的《市区重建策略》与上述方向有些违背，所以或须作出修订，亦会寻求与社会各界及立法会达成共识。她认为市区更新需要催化剂，例如通过建设海滨去更新邻近维多利亚港的区域、透过活化旧区的工业楼宇以进行市区更新，或者在深水埗进行具特色的文物保育项目。更重要的是，她寄语市区更新工作必须有生命、持续成长，方可回应市民的诉求。

2. 市区重建局主席张震远先生致辞

市区重建局主席指出，市区更新地区愿景研究由区议会主导、市区重建局(市建局)提供资源，回应公众对市区更新要由地区出发的期望。

不少从《市区重建策略》检讨首两个阶段收集得来的意见均集中在执行的层面。是次研究先了解每个地区的特点，以及当区居民对实施市区更新四大策略(4Rs)的期望，将提出各地区更全面而具体的愿景，提升《市区重建策略》检讨的层次。研究结果对未来的市区更新具有重要意义，亦对市建局的中至长期规划、政府和其它持份者有参考价值。

市建局一直重视民意，例如与区议会就「旺角街区活化计划」进行民意调查，以民意为基础订立方向、由专业人士制订活化项目。他表示，民意将会成为市区更新的基础，重点是如何让社会上沉默大多数的意见得以表达，而是次研究正好起到示范作用。

愿景研究初步之研究结果摘要

1. 区议会：油尖旺区
题目：油尖旺市区更新愿景研究 — 进度汇报及初步分析
顾问机构：建筑设计及研究所有限公司

顾问机构(顾问) 代表指出，油尖旺区面对不同的市区更新挑战，譬如大角咀是轻工业区，因西九龙发展和填海等而面临新旧交融的冲击。此外，油尖旺区的商业和旅游业发展成熟，但须研究如何配合旧区重建。

在文物保育方面，该区不单拥有有形的文物建筑，更有值得保存的无形文化，如庙街市场及传统店铺或行业(包括凉茶铺、戏曲等)。顾问机构研究当区保育的优先次序，提出保育建议及活化使用方案。在重建发展方面，顾问机构列出了区内需要在未来五至十年考虑重建的地方及楼宇，考虑的因素计有：楼宇失修的程度、居民生活环境的恶劣程度、对地区造成的影响、及财政的可行性。不少当区人士认为重建发展和楼宇复修互相关连，很多时候后者更可取代前者。

顾问咨询了区内各楼宇的业主立案法团，了解楼龄及楼宇状况，列出区内楼龄超过三十年、需要在未来五至十年进行复修的楼宇名单。他们亦探讨如何协助没有业主立案法团的住宅楼宇业主，为有关楼宇进行复修。至于旧区活化，顾问已拟定可进行适当活化的地段和非工业区内的工业楼宇。

顾问总结油尖旺区分区委员会的初步意见，包括：

- 把大角咀建立为以奥运作主题的地区，展示旧工厂区的转变，并搬迁不协调的土地用途
- 保育花墟道、太子道西、花园街、鸭兰街一带的唐楼
- 改善旺角特色五街(包括花墟道、花园街、通菜街、奶路臣街及洗衣街)的营商环境，带动旅游业及本土经济
- 把油麻地果栏及街市、新填地街、上海街及庙街发展为戏曲、庙会及粤剧文化保育区，以配合西九的发展
- 在渡船街一带进行旧楼重建
- 关注重建或复修引起的问题，如私人业权、破坏原有社区网络、安置问题
- 在重建的同时保留区内部分面貌
- 环保及交通问题
- 新旧区的连系
- 成立区管组织，管理楼宇维修等问题

2. 区议会： 中西区
题目： 活化中西区，从根本开始
顾问机构： 建港规划顾问有限公司

顾问在中西区举行社区工作坊，了解持份者对该区市区更新的愿景。中区较多意见认为要容许有机更新、以灵活方式活化历史建筑，并反映地区背景及需要等。上环和西营盘的居民提出保留区内的特色及资产，改善环境、卫生、治安及与海滨的连接，以及发展和重建区的设计需要顾及建筑密度、高度、日照、通风及对环境的影响等。而西区及坚尼地城的持份者则支持以不同的土地用途配合连贯的海滨，兴建公屋，增加旅游点、文娱康乐设施等，市区更新后的建设必须是市民可以负担和共享的。

「固本培元」

综合中西区市区更新的初步建议，顾问认为必须「固本」，即保育及活化历史文化和建筑，改善区内环境：

- 保育活化旧城区、唐楼、市集、特色建筑和巷里风情
- 加入反映区内特色的经济活动，鼓励创意工业发展的一条龙服务，以活化中环街市
- 在区内设立标记，标志香港早期三角码头的历史
- 设立活动电车博物馆及增设两条有关本地历史文化的文物径
- 改善区内环境，包括后巷及附近公园、行人路、设假日行人专用区

达致「培元」，即优化海滨、善用土地、增强现有资产、满足居民需要：

- 进行妥善的城市规划，优化中环新海滨，加强连接善用西区副食品市场，如推广本地优质和特色食品、展览相关历史，长远而言应改变西区公共货物装卸区为公共海滨用地和公共休憩空间，增加文娱康乐设施，增加兴旺社区的元素包括如转化招商局码头一带为游客区、兴建酒店等
- 满足区内长者的需要，如把空置的西区员佐级已婚宿舍改装为长者房屋
- 满足区内的房屋需求

3. 区议会： 荃湾区
题目： 荃湾区市区更新地区愿景研究计划
顾问机构： 香港大学建筑学院社区项目工作坊

顾问进行荃湾区社区访问，最多受访者满意的是区内的交通，最不满意的是区内环境(主要是由交通造成)。他们认为荃湾区现时是个多元化、方便及「好街坊」(有丰富地方特色)的地方，希望保留有特色的商店，达致新旧交融。是次调查发现，该区家庭住户每月平均收入较全港家庭收入中位数为高，表示该区除了原居民外，更能吸引新居民迁入及前来消费。

荃湾市中心有所谓「城市绿色肺部」(green urban lungs) 的休憩用地，供市民聚集。众陂坊均设在旧城区，附近的楼宇楼龄大多为30至50年，受访者认为其环境及治安均需要改善。

关于荃湾的历史文化，主要集中在其旧市中心区，其中最大的特色就是全港独有的大陂坊、二陂坊、三陂坊、四陂坊和蚶地坊。追源溯始，陂坊源自唐朝长安城，是当时以围墙围绕的城市。从荃湾陂坊的布局或街道名称等可推断出这里以前是古城。顾问认为陂坊可成为荃湾区的独特品牌和个性，并提议在各个陂坊间建立快捷方式、活化其中的区域。

荃湾是被工业区包围着的典型旧区，可行的发展方向是把市中心区逐渐伸延至周边的工业区，而获保留的工业区可发展成研发中心及高增值工业根据地。荃湾的品牌个性更可伸展至海滨区，进行活化、发展各类活动和增强活力，加强海滨与旧城区的连接性。此外，荃湾有不少旅游热点，应重点发展区内的旅游业。

4. 区议会： 湾仔区
题目： 市区更新地区愿景研究中期报告
顾问机构： 文化发展顾问有限公司、香港中文大学文化及发展研究中心

顾问就湾仔区的统计资料及有关数据作出研究：

- 全港有 94 项法定古迹，3 项位于湾仔区；而全港 452 项已评级的历史建筑，共有 38 项位于湾仔区，占 9%；区内共有 2,458 幢私人楼宇(包括商厦)，约 70% 超过 30 年楼龄；而当中有 46% 并没成立业主立案法团
- 约 50 幢大厦参与楼宇更新大行动，另超过 100 幢获资助完成楼宇复修

顾问透过工作坊搜集到的部分意见包括：

- 更多咨询市民意见
- 注重保育并推广更多地区及本土特色
- 注重保存社区网络及经济活动
- 不赞成保育项目中有太多高价的商业活动
- 改善环境，更多绿化、减少空气污染
- 制定保育私人文物的有关政策
- 改善区内及与区外的连接性
- 尽量降低密度，「宁」活化、少重建¹

此外，顾问亦以问卷调查方式了解当区人士的意见，初步结果显示，大部分受访者认为：

- 湾仔的特色为新旧并存，其次为拥有均衡的住宅和商业区
- 湾仔最大的不足之处是交通挤塞、行人路不足、空气污染和噪音

¹ 「宁」活化、少重建是代表区内居民希望进行较多活化、较少重建。

- 文物保育应优先，其次是楼宇复修、旧区活化，最后才是重建发展；但楼宇复修的逼切性最高
- 市区更新的考虑因素中，改善环境最为重要，其次是发展密度、可持续发展、促进地区经济和社区及人际网络

综合顾问的建议：

- 楼宇复修是湾仔区优先考虑的市区更新策略
- 保育项目应保持平民化，保留更多社区特色
- 尽量采取原区重置、「楼换楼」、「铺换铺」的补偿策略
- 市区更新应改善环境方面的不足、区内及与区外的连接性
- 应在海滨长廊开辟更多公共空间，改善其可达性

5. 区议会： 九龙城区
 题目： 地区为本 市区更新地区愿景研究计划
 顾问机构： 香港中文大学建筑文化遗产研究中心

九龙城在全港各区中的未来发展潜力很大，包括启德发展区、交通网络(沙中线及观塘线延伸)及九龙城地下城/地下街等。顾问在首次的九龙城四大分区联合焦点小组会议上，聆听和收集有关4Rs、海滨活化及工厦活化的见解，以及实施的具体意愿及需求等。

初步研究结果显示，持份者期望市区更新带来的转变包括改善区内交通、注重居民的生活环境和质素、突显当区文化特色。社区要有良好发展和活力，必须深化愿景的可行性和得到周边地区的配合。具体意见有：

- a. 文物保育保留古迹，附近配备适当的设计及规划
 - 古迹可与旅游、饮食和商业挂钩
 - 政府可与旧楼及唐楼业主合作进行复修，保留少量具特色的楼宇作为展览场地
 - 让公众参与商讨如何善用牛棚
- b. 重建发展
 - 十三街 — 考虑应否保育或复修；如进行重建，需预留绿化区，配合启德区的发展
 - 殡仪馆 — 若不能搬迁，可美化外观，利用周围环境作为屏风
 - 红磡旧区 — 发展为综合发展区域
 - 重建后的楼宇楼高不应超过30层，采取低密度形式，避免屏风效应
- c. 楼宇复修
 - 何文田区楼宇一般保养得好，复修的自发性强
 - 围绕衙前围道的大部份楼宇均应进行复修，配合发展区内旅游业

d. 旧区活化

- 海心公园是区内人流较集中的地方，是主要的休憩场地
- 北帝街和谭公道 — 可改为步行街，但未必会得到商户同意
- 牛棚艺术村 — 可考虑改为露天茶座或艺术购物中心
- 何文田东配水库 — 加添休憩设施、美化环境，连系何文田体育馆及何文田西配水库
- 围绕衙前围道的九龙城区 — 配合饮食旅游业的发展

e. 海滨活化

- 把由红磡海逸豪园伸展到土瓜湾的海滨与尖沙咀海滨连接，甚至远至观塘
- 现在的土地资源未被善用，只用作货仓、停车场等设施，建议活化为旅游点、以天桥或隧道连接私人海滨用地、沿途加设小食亭及单车径、加阔海滨长廊

f. 工厂大厦活化

- 期望政府实施政策使工厂大厦用作更有价值的用途
- 建议先统计空置率后再计划活化及改变用途、美化外观、以交通网络配合

6. 区议会： 观塘区
题目： 市区更新地区愿景研究计划
顾问机构： 香港大学建筑学院社区项目工作坊

观塘区从 1960 年至现时为止都有不少公共屋邨落成，包括屋邨重建计划，以应付人口上升导致社区设施需求的增加。区内超过一半人口居住于出租的公共房屋，每月家庭收入中位数介乎一至二万港元，比全港中位数低。顾问在区内进行问卷调查，发现超过 30% 受访者对区内交通网络表示满意，但亦有 37% 不满交通带来的环境问题。有受访者形容观塘区古老但有本土怀旧特色，也是新旧汇集点，担心重建或会破坏其特色；亦有指该区适合老人居住。

因为发展较迟，观塘不像香港某些地区有着丰富的历史文化，但它有不少市集和小商铺等都是无形的文化遗产，值得延续下去。文物及文化的保育最重要的意义是能对社区带来什么好处、如何让社区可持续地发展。根据规划，观塘市中心重建会以中、高档次消费购物区为重心之一，但购物体验会变得有欠多元化。多元化是可持续发展的先决条件，而市中心周边的平民化消费区正正可令该社区更多元化，这样便更符合观塘将来成为商住区域的要求。

现时观塘的土地用途主要是由工业区分隔了海傍和住宅区，不少居民反映希望可以更多使用海滨长廊。顾问研究显示，观塘工业区内很多楼龄30至50年的大厦已

逐渐开始转型为商业用途，使原本较少人流的地方开始增加商业活动，例如自1999年起观塘南分区有12项获核准改变作酒店用途的申请。

观塘和牛头角港铁路把观塘市中心与海傍通过两条主要街道连接，但高架公路的发展形成屏障；例如不少货车在开源道起卸货物，导致人车争路、路面情况危险。改善方向包括外观复修、建立行人专用区、扩阔行人路和绿化，顾问亦建议整体规划方向是把观塘市中心(包括裕民坊)分别与海傍及山上的居民联系起来。

现时由九龙湾至茶果岭及油塘的海傍主要分为临海工商业区、重工业区和乡村。愿景是建立新的城市核心，通过在西端核心(即茶果岭)与东端核心(即九龙湾)建立新区，打造海傍的发展，并延伸至观塘工业区和裕民坊。西端核心、东端核心与观塘市中心形成网络效应，互相连结。建议的规划应包括「城市绿色肺部」(即公园及休憩用地)和绿色走廊，后者将可连接东、西端核心与裕民坊和山上的居民。

7. 区议会： 深水埗区
题目： 深水埗「以人为本」市区更新愿景
顾问机构： 香港中文大学环境政策与资源管理研究中心、思网络有限公司

顾问透过由下而上、以人为本的方法去探讨深水埗的历史、地区特色、居民生活及愿景等。顾问以基线研究搜集资料，计有该区楼宇落成年份和高度、已成立业主立案法团的楼宇、正在或已完成市区更新的项目、公共空间的分布。这些资料加上文献及过往其它的研究结果将成为日后对发展政策提出建议的基础。

此外，顾问亦将向大约 100 位当区的持份者进行深入访谈，分析对象有：(a) 居住空间(包括住户结构和类型)，期望可涵盖所有住所类型；(b) 惯性参与者(即业主、经营者、购物者、游客等)使用公共空间的情况。顾问以短片摘录了一些访谈的个案内容，从而带出启示：

- 深水埗是一个「便民生活区」，生活所需一应俱全、物价低廉，社区多元化
- 需要提供更多社会服务，为该区提供工作机会予竞争力较低的人士，使他们找到生活意义，一些受访者赞成重建，期望可藉此加快入住公屋，但重建往往令租户要被逼迁而不获安置，对这些经济环境欠佳的人造成进一步打击
- 重建往往造成同区楼价上升，赔偿金额未必足够购买同区七年楼龄单位，重新分配受影响人士的每月开支(例如楼宇管理费增加)，对本土经济造成影响
- 重建扼杀本土经济，香港的地产发展模式曾令某些人置富，但同时扼杀一些人的生存空间

顾问总结指，深水埗虽是旧区，但充满生命力和活力，能为当区人士带来生活上的方便、满足其所需。另外，深水埗区普遍较穷困，但当区人士都是「穷得起」的。

公开讨论及总结摘要

此环节由香港理工大学建筑及房地产学系副系主任邓宝善博士主持，总结要点如下：

- 由七个区议会主导的「市区更新地区愿景研究」是一项非技术性的研究，不单着眼于硬件的设计与规划，更会从人的需要及愿景出发，整合意见和建议供政府考虑。
- 各区均应该订立愿景，有自己的身份定位和主题，建立鲜明的文化、品牌形象，以便制造出社区产物，从而发展本土经济和社区活动。
- 意见和建议必须是可行及实际的，并且需要订立具体的时间表和行动计划，以便协助政府制订与执行相关政策。

与会者意见摘要如下：

- 有参加者指调查和访谈很多时候未能有效地接触到真正的持份者，导致研究流于表面和片面。
- 一位参加者提问，各个顾问团队可如何改进研究方法、是否有足够时间和资金进行改善，以及地区规划的未来方向。有顾问回应指没有一个所谓最佳的单一研究方法，因为必须因应各区本身的情况决定应采取何种方法，而最重要是符合发展局局长在致辞时所提出的三大原则，并且收集更多更广泛的意见。
- 有中西区区议员表示，希望获得当局批准发展或改善海滨区域，又就改善环境、建筑密度及可持续发展(特别是屏风楼问题等)提出关注。
- 有九龙城区区议员提出殡仪馆及相关行业是否仍然适合设于市区，查询当局会否考虑搬迁。
- 一位观塘中分区委员会代表指出，很多工业大厦都十分残破、甚至变成危楼，希望可尽快推行工业区活化计划。此外，一些地区规划有欠条理，促请政府能高瞻远瞩。
- 有深水埗区区议会市区更新专责小组代表表示，市民并不知道市建局是如何选择在何时推展该 225 个重建项目，并查询会否在完成「市区更新地区愿景研究」后改变原来的规划，以及下一步行动为何。他亦担心当局或市建局会在今次这个非技术性的交流会后，声称研究结果已得到区议会的同意和支持执行。
- 有参加人士提出如何可改善观塘及荃湾区的交通状况、减少二氧化碳排放量、改善居民的生活。有顾问回应表示，只要能增加一个地区的人流、商机和商业活动，就可以协助改善市民的生活。
- 一位九龙城区区议员认为，重建十三街对配合启德城的发展十分重要。她希望政府可收回私家街道并改善其环境。另外，红磡有很多珠宝公司，应透过工业大厦活化发展刺激该区经济。她并认为需要促进文化发展、文化活动和文物保育。

世联顾问
2010 年 1 月

-完-