

《市區重建策略》檢討

「構想」階段聚焦小組討論摘要

日期： 2008年12月8日(星期一)
時間： 6:30 p.m. – 8:10 p.m.
地點： 香港銅鑼灣希慎道1號19樓香港建築師學會會議室
組別： 香港建築師學會 (HKIA)
出席人數： 19人

世聯顧問代表簡介《市區重建策略》檢討背景，主持人麥黃小珍及主持人兼香港建築師學會規劃及地政委員會主席何文堯邀請與會者發表意見，要點如下：

1. 《市區重建策略》檢討

- 1.1 應以較平衡的手法在公眾參與階段介紹《市區重建策略》檢討。
- 1.2 現行的《市區重建策略》並非策略，最多只不過是一種運作方式。
- 1.3 《市區重建策略》檢討應著重以下5個範疇：
 - 1.3.1 發展密度－市區重建局（市建局）經常選用最高發展地積比率的做法存在問題。
 - 1.3.2 地區／本土形象－《市區重建策略》應具體指出如何保留地方特色及社區網絡。
 - 1.3.3 「以人為本」方針－受影響居民應在重建計劃初期便參與重建工作。
 - 1.3.4 心態和方針－應以保育主導取代現時的发展主導方針。
 - 1.3.5 優秀的設計－應鼓勵優秀的市區重建項目設計。
- 1.4 應考慮城市形態學，採用基本重新設計的市區重建模式，著重街道比例和面積較小的土地業權。
- 1.5 《市區重建策略》檢討應研究專業人士（例如建築師）在市區重建過程中擔當的角色。舉例來說，他們在遵循既定的指引外，是否可以提出建議。

2. 「以人為本」方針

- 2.1 應按照「以人為本」的工作方針，聆聽公眾的意見，並在制定規劃的初期讓受影響的居民參與重建工作。

3. 市區重建模式

- 3.1 應廢除現行的「推土式」和「一刀切」的市區重建做法。

- 3.2 政府應考慮在市區重建項目上收取較少的地價，令私人發展商不致過份重視財政收益。
- 3.3 市區重建需要一個較宏觀的規劃策略，政府應審慎考慮香港這城市在未來如何發展和改變。
- 3.4 市建局應考慮實行試驗計劃，在重建的政府土地上採用低發展地積比率，因這無需顧及賠償的問題。
- 3.5 市建局不應為市區重建項目設定具體的界限，因這會限制有關項目的設計。
- 3.6 政府進行市區重建時，應考慮如何打破跨部門的障礙。舉例來說，小販問題並不能單由發展局或市建局獨力處理。
- 3.7 市區重建項目應採用低二氧化碳或無二氧化碳排放的模式。
- 3.8 市區重建應以新的模式進行，採用最佳而非最高的發展地積比率。
- 3.9 市建局在市區重建上缺乏由城市研究專家主導的願景，故應加以確立。

4. 市建局與四大業務策略(4Rs)

- 4.1 市建局採用四大業務策略後，其運作和土地發展公司相比，已有改善。然而，現時社會對市建局的需求更多，例如要求市建局規劃區域性、甚至全港性的市區重建項目。
- 4.2 4Rs 是很好的策略，問題在於如何詮釋和採用這些策略。
- 4.3 香港是否需要市建局是一個疑問，應從根本檢視其角色，亦應考慮其他城市採用的城市規劃制度。
- 4.4 市建局不應跟隨私人發展商，以最高的地積比率發展土地。相反，市建局應以符合公眾利益為目標，並擔當市區重建推動者的角色。
- 4.5 市建局應集中處理一些不能由私人發展商推行的項目，並請專業人士辨識最佳的發展密度。
- 4.6 市建局可依靠政府在新發展區域(例如啓德)中撥出的土地來資助那些沒有利潤的項目，令其財政可持續發展。
- 4.7 市建局應與專業人士、倡導團體和受影響居民更緊密合作。

5. 保育與更新

- 5.1 香港具特色的舊區/樓宇已愈來愈少，應採用注重保育和更新的市區重建制度。

5.2 部分城市可以不需政府的直接參與而重拾活力。以蘭桂坊與蘇豪為例，這些地區大部分靠市場力量回復生氣。

5.3 市建局應更有意識和彈性，以不同的方法處理有歷史背景的建築物，例如嘉咸街一帶。市建局應預備不同的方案，讓市民選擇是否保留或拆卸這些歷史建築物。

5.4 應保留一些歷史建築物作為城市的文物來吸引旅客。

6. 教育公眾

6.1 應教育公眾有關市區重建和樓宇預算使用期的知識，讓他們明白樓宇在適當時候便需進行重建。