

《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9日(星期二)
時間： 下午6時30分至8時25分
地點： 九龍尖沙咀柯士甸道童軍徑香港童軍中心11樓1104室
參與人士類別： 政治組織 – 區議會
參與人數： 10人 (旁聽人士1人)

世聯顧問代表簡介《市區重建策略》檢討背景後，主持人麥黃小珍邀請與會者發表意見，要點如下：

1 增加康樂文化公共設施

- 1.1 應考慮在市區重建地區預留土地興建康樂文化公共設施，如休憩用地、圖書館、市政大樓、公園等。
- 1.2 以觀塘為例，由於重建區位於觀塘的中心地帶，興建康樂文化公共設施將令觀塘居民受惠。政府可考慮提供其他地方予市區重建局(市建局)發展，以換地方式落實上述建議。

2 規劃市區重建

- 2.1 市區重建的規劃應改變目前以商業利益掛帥的做法，有關的規劃應有前瞻性及兼顧舊區活化。應該繼續進行舊區的文物保育工作，但須釐定標準。
- 2.2 應注重全區的整體規劃，並平衡及兼顧周邊的區域及居民。以南昌站為例，由於其位置較近海邊，故不適宜在當區興建過高的樓宇。
- 2.3 不同的政府部門及機構應互相配合以促成全區的整體規劃。如沒有政府部門的配合，將很難進行整體的規劃。
- 2.4 市區重建應包括增加綠化及保留地區特色，以解決區內原有的問題。
- 2.5 市建局近年的發展項目開始注重樓宇復修、舊區活化及文物保育，不再是單一的重建，這是正確的方向。
- 2.6 重建樓宇的高度應與周邊的建築物配合，高低有序更添美感。
- 2.7 市建局發展項目的地盤面積不可太小，否則會局限建築模式，令所建的樓宇不能顧及空氣流通、單位景觀及達到高低有序的效果。此外，面積太小容易令所建的樓宇具壓迫感。

- 2.8 市區重建應有較長遠的目標，規劃時不可只顧取悅居民。
- 2.9 在規劃時應考慮保留有社區特色的建築物，以豐富社區的內涵。以深水埗為例，應適當地復修舊樓，以配合、平衡及調和整區的發展。
- 2.10 香港的舊樓跟澳門相比，數目很少。
- 2.11 應多諮詢專家，研究市區重建項目對社區整體的影響。

3 釐清市建局的定位

- 3.1 市建局應有社會承擔，但在目前實際運作上，市建局跟一般私人發展商無異。市建局的定位跟市民的看法有所出入，因此容易造成爭議。
- 3.2 在運作方面，市建局可以參考香港房屋協會（房協）的運作模式。
- 3.3 市建局的角色及功能不應與私人發展商重疊。

4 賠償及重建模式

- 4.1 在賠償和重建的模式方面，市建局應爭取更多持份者的支持，因應居民不同的情況作出適當的賠償安排，並應按個別情況考慮「樓換樓、舖換舖」或現金賠償。

5 全面諮詢

- 5.1 政府和市建局應進行全面和隨機的公眾諮詢以全面反映居民的看法，避免諮詢被一小撮人支配而無法反映區內實際的情況。公眾諮詢必須廣泛才能減少爭議，並應讓市民感到諮詢的工作具備誠意。市區重建應以社會內不同階層居民的利益為依歸。
- 5.2 公眾諮詢不應由市建局單方面進行，區議會及民間組織也可同時進行諮詢。
- 5.3 市建局在進行公眾諮詢時，必須與區議會及民間機構保持對話，並就所收集的意見對重建項目作出相應的修改。
- 5.4 市建局在進行公眾諮詢前應多發放資訊，以此教育社區。

6 市區重建選址應有準則

- 6.1 應優先重建太舊或對市容有負面影響的樓宇。
- 6.2 市區重建的選址應有一套透明的準則，如可以對區內造成正面影響的項目，也應優先進行。

7 樓宇復修

7.1 沒有成立業主立案法團的舊樓不容易進行復修。因此，政府有關部門、市建局及房協應提供相關的協助。

8 交通配套及環保因素

8.1 市區重建必須注重交通配套及環保因素，避免在日後造成交通擠塞問題或對環境造成負面影響。