

《市區重建策略》檢討督導委員會 市區更新地區願景研究計劃

目的

本文件建議邀請市區重建局（市建局）九個行動區內的七個區議會，各自進行該區的《市區更新地區願景研究》（願景研究），以了解這些地區對市區更新的具體意願。

2. 本文件建議由市建局全數資助願景研究，並提供項目管理支援。文件並概述推行《願景研究》計劃的建議安排以及希望得到的成果。

研究目標

3. 為鼓勵市建局九個行動區內的社區人士，在參與《市區重建策略》檢討下「公眾參與」階段的活動外，更積極參與課題的討論，本文件建議在有關的七個區議會進行願景研究，以確定及描述當區人士對該區有關市區更新需要的意見，發揚「以地區為本」的市區更新精神。

4. 我們將邀請七個區議會，就各區本身的特點，構思區內較長遠的市區更新願景。願景研究亦會考慮市建局現行的4大「業務策略」（即文物保育、重建發展、樓宇復修和舊區活化）在各區的實踐。由於部份地區存在海濱及非工業區內的工廠大廈，相關區議會可在願景研究中，傳達社區人士對區內海濱活化及非工業區內工廠大廈的活化意願。這些意願將有助籌劃一個「以地區為本」和更全面的整體願景，推行未來的市區更新計劃。

背景

5. 《市區重建策略》檢討於二零零八年七月開始，分三個階段推行。第一階段（「構想」階段）舉行了二十多次聚焦小組討論，參與者為主要持份者及一些區議會成員。「構想」階段得出的重點，已在「公眾參與」階段諮詢摘要小冊子中列出供深入討論。雖然區議會已應邀協辦《市區重建策略》檢討「公眾參與」階段內的五個公眾論壇，市區更新所涉及的範圍廣闊，是一個非常重要的議程，故有必要讓相關的區議會，在檢討過程中擔當更積極的角色。

「以地區為本」的市區更新工作方針

6. 市區老化及市區更新不但涉及整個香港市區，更與個別地區息息相關。因此市區更新不單要處理屬整體香港市區的問題，也要考慮在地區層面最受市區更新影響的人士所關注的問題和優先次序。市建局九個行動區內七個區議會的轄區，各自擁有不同的本區、文物、海濱及本土經濟特色（例如，部份地區會有空間改建使用率低的非工業區工廠大廈作其他用途），因此對市區更新的願景亦各有不同。

7. 為令《市區重建策略》檢討過程更全面和更為公眾信納，亦能更有效地回應受市區更新計劃影響的當區市民意願，我們有需要找出一個更有系統協助區議會傳達該區對市區更新意願的方法。建議中的願景研究應可更有系統和更積極地收集和反映當區市民的意見。

8. 為確保研究計劃的方法和方向的一致性，市建局除資助研究外，亦將提供了研究大綱，供區議會委託的研究顧問參考。市建局為協助區議會的工作，會提供一份擁有相關經驗的顧問名單供區議會參考。區議會不一定要從名單中揀選顧問，但獲委任的顧問必須符合在本文件稍後段落列出的一些基本資歷要求，以確保顧問的資格和水平。我們也邀請區議會成立專責小組，督導和監察研究在當區進行。雖然市建局在九個行動區內委任了六個地區諮詢委員會（District Advisory Committee），但由於研究由區議會推行，故文件不建議市建局委任的地區諮詢委員會在研究推行中有任何既定角色。地區諮詢委員會中的成員會否參與該區的研究工作，將交由區議會決定。

建議的研究範圍

9. 願景研究需先概述有關地區對當區市區更新的整體願景。研究應聚焦研究各區對如何在區內有效地實行市區更新四大「業務策略」的具體意見，包括探討以下四大「業務策略」下的各項要點：

文物保育

10. 除了由古物諮詢委員會評定的歷史建築外，在許可及理據充分的情況下，願景研究應列出其他值得保存的本地文化和／或文物（例如建築環境）。研究應盡可能表明保育的優先次序。研究亦可提出文物保育的建議，包括活化使用方案。

重建發展

11. 願景研究可列出區內有需要在未來五至十年內考慮重建的地區／樓宇。考慮重建的因素可包括樓宇失修的程度、居民生活的環境惡劣程度、重建對地區造成的社會及經濟影響和重建在財政上的可行性等。如這些需要重建的樓宇/地區存在一些本土文化及／或文物特點，願景研究可提出配合重建的保育及／或活化方案。如重建在短期內並不可行，願景研究亦可建議復修有關地區／樓宇。

樓宇復修

12. 願景研究應列出區內樓齡超過三十年、有需要在未來五至十年內進行復修的樓宇。願景研究亦會探討區議會可如何協助那些沒有成立業主立案法團的住宅樓宇單位業主，為有關樓宇進行復修。

舊區活化

13. 願景研究應列出區內一些可進行適當活化措施的有代表性的地段。活化措施不單能搞活有關的地段，也能幫助整個地區回復生氣。願景研究亦會探討有那些具體的活化計劃，可以在這些地段推行。研究亦會探討建議的措施在整個地區層面帶來的正面影響。

有關區內海濱活化及非工業區內工廠大廈活化計劃

14. 若有關地區存在海濱地區及非工業區內的工廠大廈，願景研究應傳達社區人士對如何活化區內海濱地區及位於非工業區內使用率低之工廠大廈的意見。

15. 假如七個區議會同意推行是項研究計劃，區議會在委任顧問後應盡快在其區內開展研究。文件建議在二零零九年十月底／十一月初，邀請七個參與願景研究的區議會成員出席論壇，與其他六個區議會分享交流他們的初步研究成果。我們期望區議會在二零一零年一月底前，提交他們願景研究的最後報告，以配合《市區重建策略》檢討進入「建立共識」階段的時間表。

撥款及其他安排

16. 市建局會為每個區議會提供 30 萬元的撥款資助。由於這是一項由區議會主導的研究，除了草擬上述的研究大綱及必須的項目管理支援外，市建局不會參與顧問遴選。市建局為協助區議會推展有關工作，一俟區議會決定進行此項研究後，該局會提供在這方面富有經驗的顧問資料予區議會考慮。若區議會考慮名單以外的顧問，這些顧問需要符合以下的基本資格標準：

- 研究顧問團隊的負責人須有市區更新相關學系的博士學位，如都市規劃、建築學、社會學、社會工作學等；
- 顧問須在過去有進行地區研究和社區參與工作的履歷，並擁有最少三年相關經驗；
- 顧問團隊須有至少兩名全職員工協助此項研究。

17. 為確保研究的專業質素，市建局保留拒絕撥款給任何未符合上述資格標準顧問的權利。

18. 如區議會答應參與是項計劃，我們會邀請區議會成立願景研究特別專責小組，督導及監察研究進度。當區議會選定顧問，及在顧問合約簽署後，顧問需在兩星期內向區議會的專責小組，按前文所提及的研究大綱提交工作計劃。工作計劃亦應闡明研究時間表、建議的研究推展方法，包括支援此項研究的地區參與活動建議。在相關的區議會確定滿意顧問的工作進度以後，市建局會安排發放第一期款項給顧問。其餘的款項會視乎提交中期報告(與向其他 6 個區議會在市建局舉行的公眾論壇中匯報中期報告的時間相若)、最後草擬報告及最後報告的時間發放。每次付款前，顧問工作進度／報告要先得到區議會的滿意認可。

19. 每個區議會的顧問，需協助相關區議會在二零零九年十月底／十一月初舉

行的論壇中，匯報他們在當區的初步研究成果。在顧問提交最後的研究報告並獲相關區議會認可後，顧問或仍需協助有關區議會在《市區重建策略》檢討「建立共識」階段的論壇中匯報他們的報告。

財政影響

20. 市建局會預留二百五十萬元，資助七個區議會進行願景研究。除每個區議會可得到三十萬元撥款資助，市建局會為本計劃預留百分之十五的應急費用。

未來的工作

21. 市建局會在聽取委員的意見後，在發展局的協助下聯絡七個區議會的主席：即油尖旺區議會、深水埗區議會、觀塘區議會、九龍城區議會、荃灣區議會、中西區區議會和灣仔區議會，向他們詳細講解計劃並尋求他們的支持。

22. 由於《市區重建策略》檢討是由發展局牽頭，發展局局長會親自致函七個區議會。市建局會盡早向區議會或他們屬下的委員會介紹此項計劃，務求盡快展開願景研究的工作。在過去一個月內，市建局已向一些相關的區議會主席及議員進行非正式諮詢。他們大都支持是項計劃。

23. 市建局會制定一份項目顧問名單供區議會參考，並會草擬所需合約文件，確定相關的撥款安排。

24. 為尊重各區議會，在是項建議正式提交區議會方面考慮前，市建局建議本文件應暫時列為機密文件，並只會在市建局聯絡七個區議會主席之後才把文件上載至《市區重建策略》檢討網站。由於本文件是基於公關考慮暫訂為機密文件，我們不會建議把本文件的討論從現時會議議程中移除。當被問及有關問題時，發展局及市建局會解釋有關的草擬計劃正呈交督導委員會考慮。

市區重建局
2009年7月