

## 活化灣仔舊區專責委員會 工作匯報

### 目的

本文件旨在匯報以下項目工作進度，並徵詢議員的意見：

1. 「活化太原街/交加街及機利臣街露天市集」；
2. 「公私營機構合作灣仔舊區」；及
3. 「灣仔歷史文物徑」。

### 背景

- 2 行政長官於 2007-08 年的施政報告中提出未來五年會全力推動文物保育工作，當中包括保存灣仔露天市集的方案和活化歷史建築物等，並指出發揮它們的經濟及社會效益，才符合可持續保育概念。
- 3 爲了有效地推動有關工作，一個由灣仔區議會議員、文物保育和活化的專業人士、發展局和市區重建局代表組成的「活化灣仔舊區專責委員會」(以下稱“委員會”)因而成立，以研究總體活化灣仔舊區工作，並諮詢相關持份者。

### 活化太原街/交加街及機利臣街露天市集

- 4 委員會於本年 4 月正式委託「優環長學建築設計研究中心有限公司」聯同「香港中文大學建築學系社區參與研究組」所組成的公眾參與策劃顧問(以下稱“顧問”)，收集市民對活化太原街/交加街及機利臣街露天市集的願景期望及建議，並完成第一階段的諮詢工作。
- 5 諮詢工作分兩階段進行，顧問在第一階段利用以下方式收集意見：  
i)焦點小組、ii)工作坊，及 iii)街頭訪問及問卷調查
- 6 秘書處根據第一階段所收集的意見訂出方案及擬定第二階段的設計推行工作，並得到委員會的確認。

- 7 關於公眾參與計劃報告書的要點，詳情可參閱附件一。

#### 早期活化項目

- 8 委員會已同意落實部份已取得大眾共識而又可改善環境的方案，例如，加裝入口門廊；為市集內攤檔提供電力設施等。入口門廊設計請參考附件二。

#### 改善攤檔設計

- 9 秘書處正研究改善攤檔設計的方案，待完成有關項目設計後，將會諮詢小販、附近商戶和住客，及有關政府部門。攤檔簷篷設計請參考附件三。

#### 須作進一步諮詢的項目

- 10 秘書處就諮詢過程中要求成立「市集管理委員會」以改善發牌制度及小販管理之建議，因涉及社區事務範疇，建議先由灣仔區議會討論是否可行及如何處理。
- 11 而小販要求將臨時小販牌照換成永久牌照的建議，因涉及小販政策問題，秘書處會將有關意見轉交食環署考慮。

### **公私營機構合作活化灣仔舊區**

- 12 市區重建局在灣仔已有多個發展項目(例如灣仔街市，利東街，莊士敦道及石水渠等項目)。這些發展項目對本區的活化作用可伸延至更大範圍，從而優化附近的環境，以及加強彼此的連繫，使到不同項目互相發輝協同作用 (Synergy)。
- 13 現時灣仔的發展項目多為私營機構擁有，委員會希望藉此機會邀請私人發展商，物業業主和非政府機構一同參與活化舊灣仔。

#### 項目條件

- 14 根據灣仔區議會的“灣仔發展藍圖報告”和市建局的“灣仔的主要構思與規劃”等兩項研究，公私營機構合作項目應符

合以下整體目標：

- ◆ 宣揚鄰近地區特色：推廣本土特色或集體回憶。
- ◆ 確保高質素的公眾地方及生活環境：提供更多公眾及消遣空間，改善現有康樂設施及休憩用地的設計和它們的網絡分佈。
- ◆ 提高不同發展項目地點的行人流通程度和可達性。
- ◆ 沿所連繫的路線和項目地點提供街景改善工作(園景的軟件和硬件)。
- ◆ 推廣文化旅遊：為極少使用的文物建築物，樓宇群或地方提供嶄新而合適的再用途。
- ◆ 動態的混合用途和規模：推廣有活力，而且能相容相配的樓宇用途。
- ◆ 培育一個多樣化的商業環境和吸引社區的興趣：推廣本地就業，社會企業和其他社區活動。

#### 建議之項目，條件和參加者

- 15 選取的發展項目應盡量符合以下的條件：
- ◆ 樓齡超過 50 年或戰前樓宇。
  - ◆ 與重大的歷史事件或人物有關的建築或地點。
  - ◆ 有特殊的建築特色並代表了一個有意義的時期或歷史。
  - ◆ 可聚集為一組建築群並形成一種本土特色。
  - ◆ 能推廣本土特色。
  - ◆ 為破舊和極少使用的建築物或地方帶來嶄新的概念（例如合適的再用途）。
  - ◆ 推廣可持續發展和改善本地環境。
  - ◆ 有改善潛力的公共空間及其周遭公共設施。
- 16 建議之參加者可包括：
- ◆ 在灣仔具歷史、建築價值的樓宇的業主或土地擁有者。
  - ◆ 在灣仔擁有物業，並願意提供資助、贊助或捐款的私人發展商。
  - ◆ 對活化灣仔地區有興趣的非政府機構和教育團體。
  - ◆ 其他對活化舊灣仔有興趣的私營機構。

17 建議項目

根據灣仔區區議會和市建局所做研究，現時可考慮的項目包括下列數項：

- ◆ 修頓球場改善及重置盧押道垃圾站和附近街景改善工作。
- ◆ 活化藍屋和石水渠街建築群附近的街景改善工作。
- ◆ 船街和適安街公園的改善工作。

甄選準則

18 在甄選合適的競投興趣表達書時，建議應大致根據以下基本準則考慮：

- ◆ 甄選過程必需遵守公開、公平、公正的原則。
- ◆ 若有多於一個私營機構對同一項目感到興趣，應該透過競爭，選擇較優者參與合作項目。
- ◆ 對當區公眾的整體利益（可參考上文第 14 段的整體目標）。
- ◆ 項目工程的規模是否合適。
- ◆ 該項目是否提供適當的配套設施。
- ◆ 私人機構與政府財政分擔的比例（公共財政來源可包括灣仔區議會，政府部門或市建局之既定撥款程序）。
- ◆ 公眾對該項目的預期反應。
- ◆ 項目工程不應涉及任何的批地，但可考慮在未撥用的政府土地作短期租約。
- ◆ 如項目涉及改善現有康樂設施及休憩用地，而需作重置安排，該建議必需要提供選擇方案。
- ◆ 需要盡量在現行規劃框架下實行。
- ◆ 如項目涉及改善街景、行人路、路牌及行人設施等，項目工程不應影響現時的交通安排及應盡量避免任何形式的封路。

19 委員會建議邀請有興趣參與單位遞交競投興趣表達書 (Expression of Interest- EOI)，並由委員會負責選取合適的公私營機構合作項目建議，提交區議會/發展局通過，並聯同發展局監察項目的設計和進行。參與的私人機構/人士亦應得到表彰。

## 灣仔歷史文物徑

- 20 委員會秘書處在三月底已委託顧問公司 (Team歷史顧問公司連同蕭國健教授)開始歷史研究工作及詳釋一些在灣仔有豐富歷史意義的地點及建築物。顧問公司初步建議一些有歷史意義的地點/建築物供委員會作參考，並可以將來連接成一條「灣仔歷史文物徑」。
- 21 秘書處於市建局莊士敦道項目的歷史建築莊士敦道 60-66 號及船街 18 號設置了三塊牌匾作試點項目。牌匾上載有關該建築物的簡單歷史及特有的建築細部。
- 22 由於獲得好評，秘書處現建議於其他灣仔的歷史建築加設同類牌匾，並利用建築燈光設計效果在環保的考慮下改善夜間景觀。初步建議的歷史建築有「洪聖古廟」及「望海觀音廟」等，並希望由「點」的優化層面擴大至「線」和「面」。(參考附件四)
- 23 此外，秘書處亦考慮在歷史建築附近的街道提供行人設施以改善環境，這項建議需有關政府部門配合。

## 意見徵詢

- 24 請區議員
- (a) 就上文第 8 至 11 段所述的活化太原街/交加街及機利臣街露天市集第二階段的設計推行工作提供意見；
  - (b) 就上文第 14 至 19 段有關公私營機構合作活化灣仔舊區提供意見；以及
  - (c) 就上文第 20 至 23 有關灣仔歷史文物徑提供意見。

活化灣仔舊區專責委員會秘書處  
二零零八年九月

## 公眾參與計劃報告書要點

	焦點小組	工作坊	問卷調查
1. 活化目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>i) 現時市集已充滿生氣</li> <li>ii) 政府有任何介入都要作充分諮詢及盡量提供較少的介入</li> <li>iii) 擔心活化工作會影響現時的營商環境及市集氣氛</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>i) 強調不要拆毀市集</li> <li>ii) 市集內現時的本土特色及智慧得以繼續維持</li> <li>iii) 活化不是為遊客，是回應社區的需要</li> <li>iv) 要提昇營商環境及刺激經濟發展</li> </ul>	不適用
2. 市集特色	<p>參與者欣賞下列 8 項市集特色：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) 獨特的市集氣氛 (時/地/人配合所出現的活動)</li> <li>ii) 整體市集景觀 (攤檔 / 建築物 / 植物 / 街道裝置 / 街道走線 / 光線 / 四季變化等組合)</li> <li>iii) 獨特的攤檔設 (攤檔的顏色 / 外形設計 / 檔內佈局)計</li> </ul>	<p>參與者欣賞下列 3 項市集特色：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) 獨一無異的貨品種類</li> <li>ii) 獨特的攤檔設計</li> <li>iii) 貨品廉宜</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>i) 超過一半的受訪者認為「焦點小組」提出的 8 點市集特色均需要保留</li> <li>ii) 當中以「獨特的市集氣氛」、多元化的攤檔貨品，及貨品廉宜等最為重要</li> </ul>

	焦點小組	工作坊	問卷調查
	<ul style="list-style-type: none"> <li>iv) 營運模式 (朝行晚拆的變化)</li> <li>v) 獨一無異的貨品種類</li> <li>vi) 多元化的攤檔貨品</li> <li>vii) 貨品廉宜</li> <li>viii) 社區網絡 (經營者與街坊/消費者的關係)</li> </ul>		
3. 活化需要面對的事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>i) 小販攤檔發牌制度</li> <li>ii) 與重建區共融 (包括土地用途/人流/活動/交通的轉變)</li> <li>iii) 舖舖租值/住宅樓價</li> <li>iv) 市容/衛生(攤檔清潔/噪音/氣味)</li> <li>v) 交通 (人車爭路/阻街)</li> <li>vi) 緊急意外通道</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>i) 小販發牌政策需要檢討</li> <li>ii) 發牌及轉讓牌照最爲首要處理</li> <li>iii) 「黃格位」及「梗位」雖然繳付相同的牌照費,但所面對的待遇不同,例如貯存及展示貨物等問題需要處理</li> <li>iv) 參與者就市集的衛生/噪音等問題上意見分歧</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>i) 市容/衛生、交通,及緊急意外通道最爲受訪者關注</li> </ul>

	焦點小組	工作坊	問卷調查
	vii) 不同相關人士的矛盾	v) 參與者市集對整個附近地方的營商環境所帶來的影響也有分歧  vi) 重建項目需要配合市集的環境及氣氛	
4. 活化市集的建議	i) 硬件配套 (增設指示路牌/改善排水系統及提供電力設施)  ii) 改善攤檔設計 (提供儲存貨物地方/改善陳列商品方法)  iii) 制度檢討 (檢討小販發牌制度/管理)  iv) 改善營商環境  v) 促進社區共融	i) 大致認同需要「焦點小組」提出的硬件配套及改善攤檔設計建議  ii) 要保留現有攤位特色, 不要劃一設計  iii) 活化工作要分階段進行	i) 受訪者回應各項 (與焦點小組5點項目相同) 的比例也很平均



	焦點小組	工作坊	問卷調查
5. 其他建議	i) 成立小販管理委員會	i) 成立由小販/商舖代表/居民/政府代表/專業人士等組成的小販管理委員會  ii) 小販希望政府分擔活化工作費用	沒有其他建議

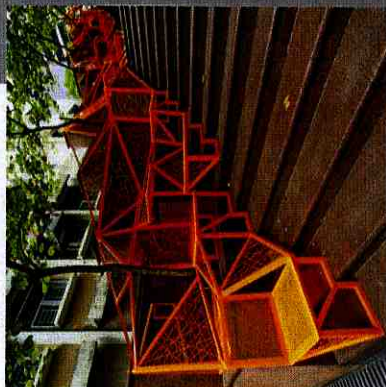
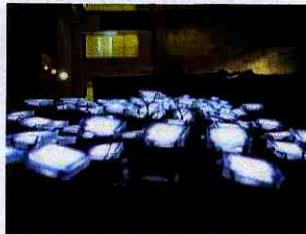
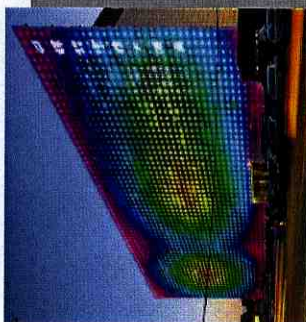
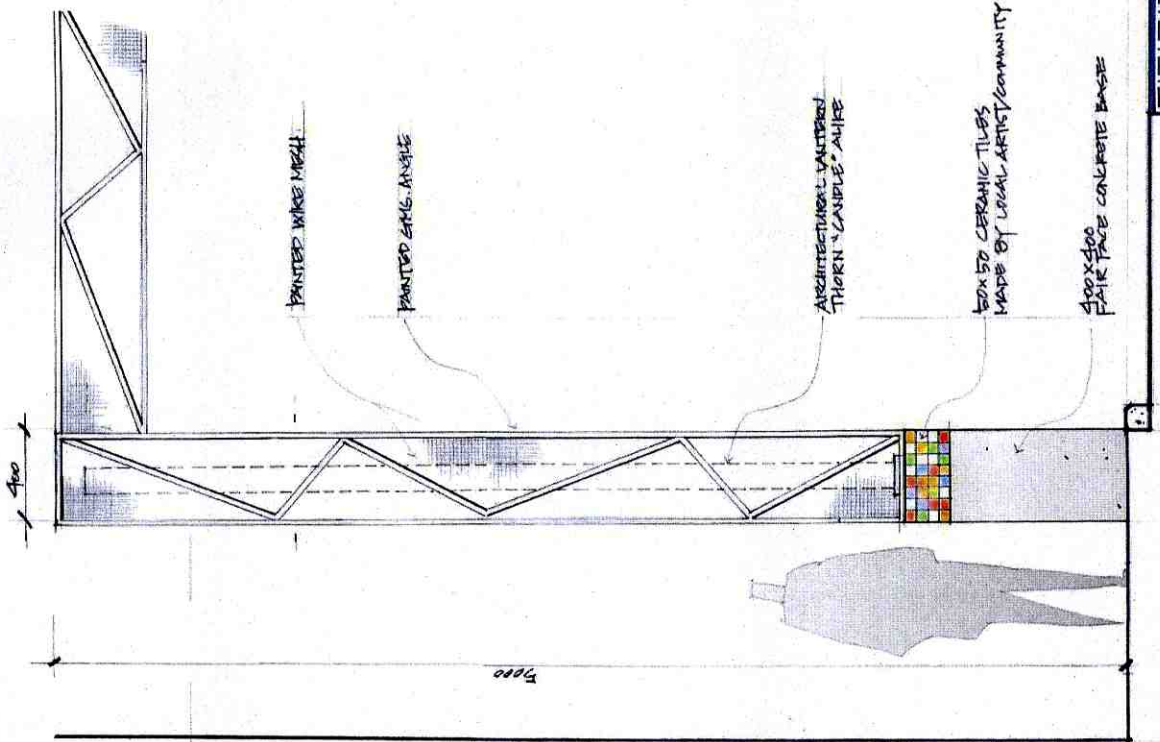
# 入口門廊設計

附件二

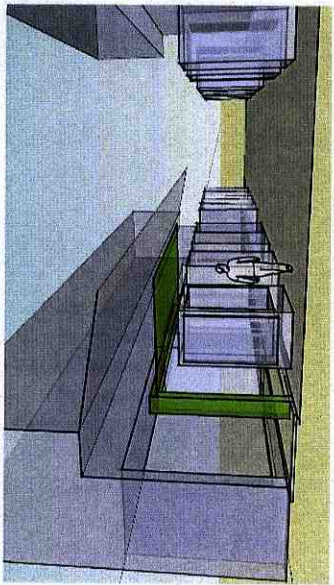
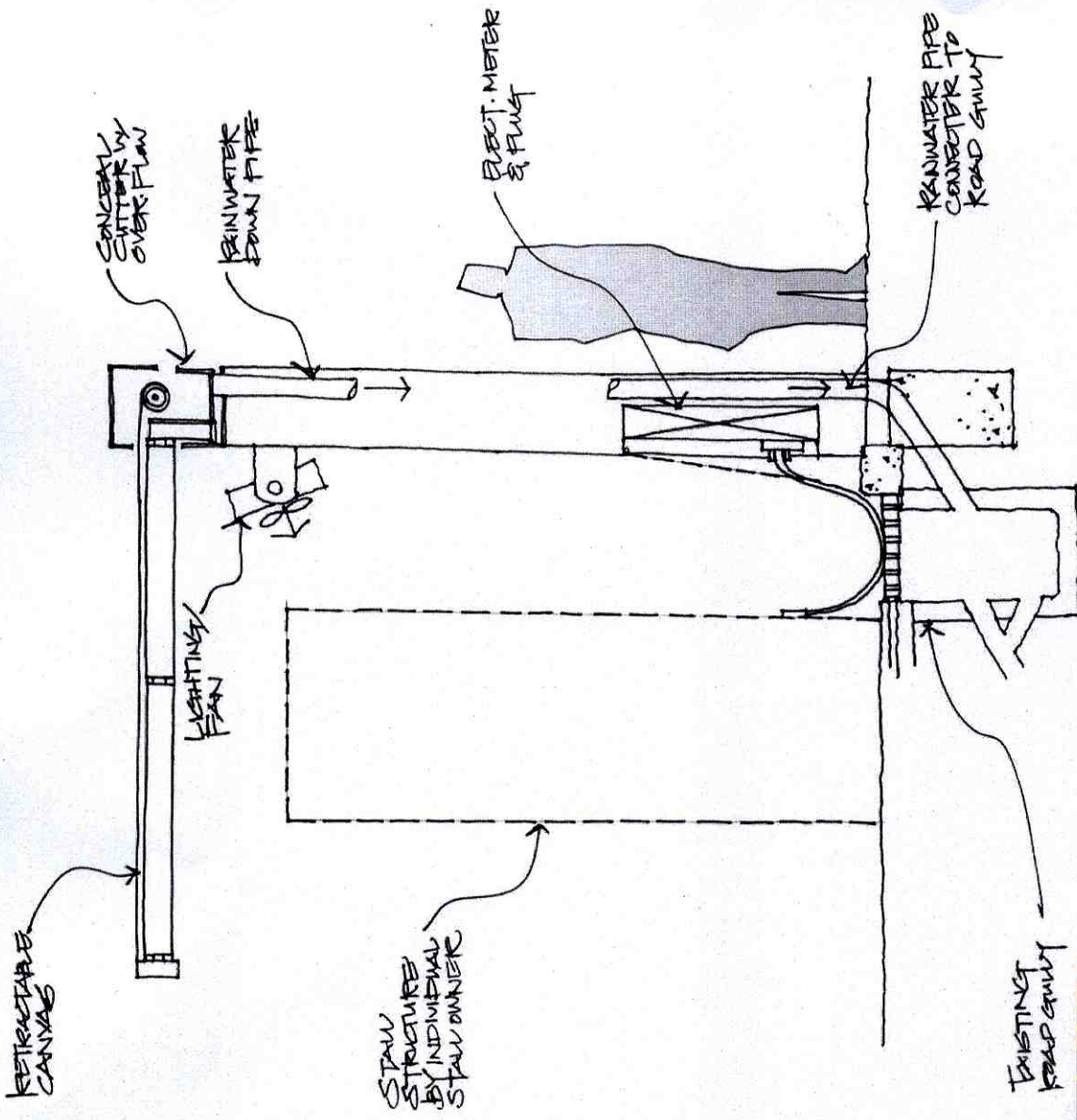
Wan Chai Market Revitalisation

活化大原街/交加街及機利臣街露天市集

## 以不同物料作外裝

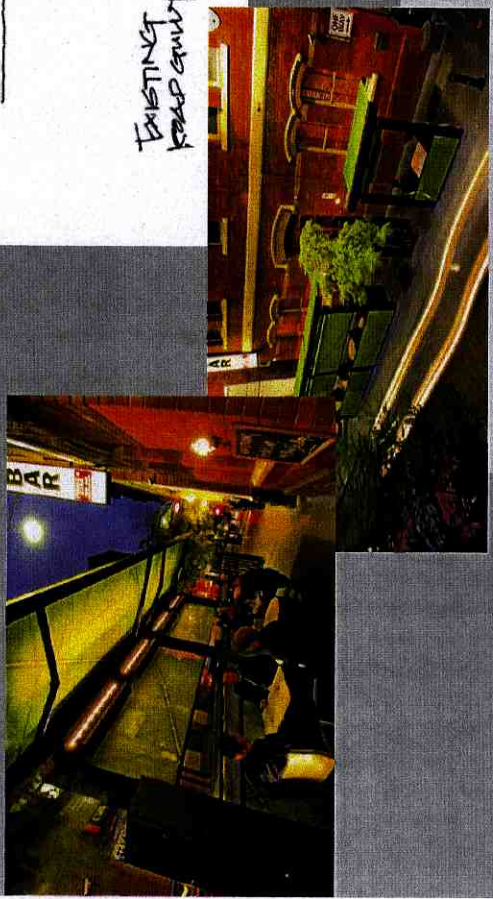






獨立式簷篷設計  
提供公眾活動式多功能簷篷

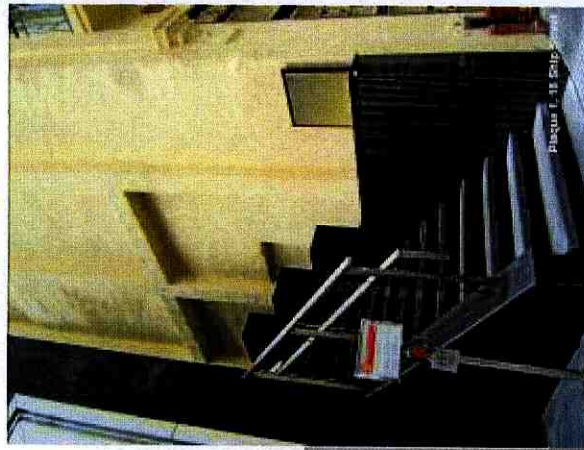
1. 嵌入式活動簷篷
2. 固定雨水管
3. 備風扇及燈具
4. 嵌入式電錶
5. 靈活性高



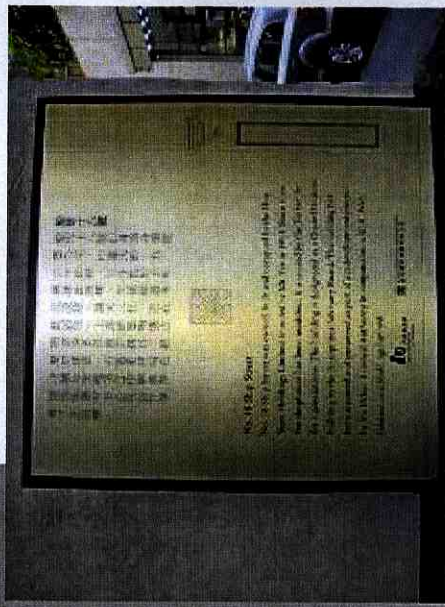




同類路牌/牌匾  
可與其它政府部門合作



以點為首，於某些地點/建築物豎立有關其歷史的牌匾，並再進一步研究「線」和「面」的發展方向



於市建局H16項目豎立牌匾  
得各方好評!

# 文物徑 路標 & 指示路牌

Wan Chai Market Revitalisation  
活化太原街/交加街及機利臣街露天市集

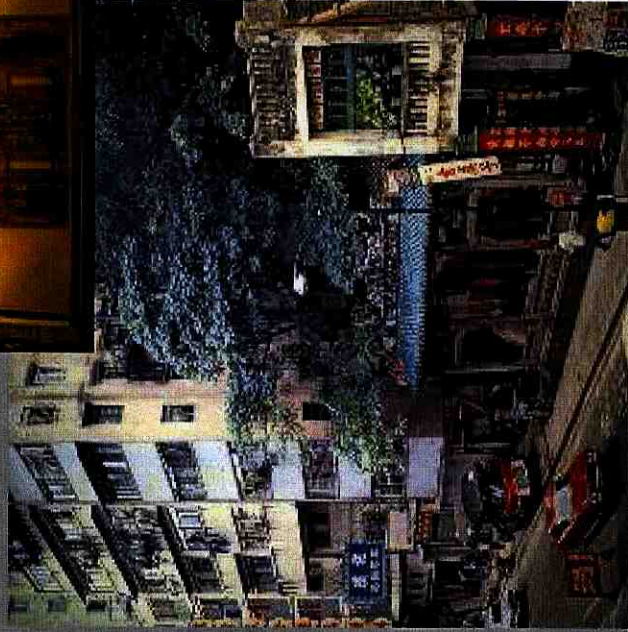




茂羅街及  
巴路士街



洪聖古廟，  
望海觀音廟



莊士敦道

# 燈光效果

除市建局的建築物外，鼓勵私人物業參與

突顯建築風格

Wan Chai Market Revitalisation

活化太原街/交加街及機利臣街露天市集