

## 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. 「公私營機構合作灣仔舊區」；及
2. 「活化太原街/交加街及機利臣街露天市集」

### 公私營機構合作活化灣仔舊區

#### 背景

- 2 灣仔區議會在二零零八年九月十六日會議同意活化灣仔舊區專責委員會（專責委員會）就「公私營機構合作活化灣仔舊區」，邀請私人機構提交競投興趣表達書。專責委員會負責選取合適的公私營機構合作項目建議，並提交灣仔區議會／發展局通過，並聯同發展局監察項目的設計和進行。
- 3 專責委員會秘書處在二零零八年十二月三十一日邀請有興趣參與機構提交活化灣仔舊區競投興趣表達書，提交截止日期為二零零九年三月三十一日。
- 4 直至截止日期（即二零零九年三月三十一日正午十二時），專責委員會秘書處一共收到兩份競投興趣表達書，提交機構及項目如下：
  - 太古地產（聖佛蘭士街至星街一帶附近的街景改善工作）
  - 聖雅各福群會社區發展服務（「藍屋」建築群附近的街景改善工作）
- 5 太古地產（聖佛蘭士街至星街一帶附近的街景改善工作）

#### 項目目的

- i) 推廣地區特色、歷史及文化遺產；
- ii) 提供更多公共休憩空間；
- iii) 美化現有街景；
- iv) 推廣文化旅遊；
- v) 培育多元化營商環境；及
- vi) 其他公共空間及美化街景工程

#### 項目內容

- i) 光明街兒童遊樂場改善工程
- ii) 樂滿商業中心平台私人花園改善工程
- iii) 萬茂里公共休憩空間改善工程
- iv) 東美花園改善工程
- v) 行人路網絡改善工程

#### 財務分擔/維修費用

- i) 太古地產建議分擔港幣二千五百萬預算建築成本(詳細安排有待進一步商討)；
- ii) 除樂滿商業中心平台私人花園及東美花園外，其餘地方的管理及保養建議由相關政府部門負責。

#### 預期的效益/成效

- i) 透過改善工程從而提供一個安全及富藝術性的社區環境；
- ii) 街景改善工程將會為活化該區歷史提供重要的催化劑。

#### 完成時間

12 至 24 個月 (競投興趣表達書中沒有詳細說明各項目推行之時間表)

詳細工程內容請參閱附件一。

### 6 聖雅各福群會社區發展服務 (「藍屋」建築群附近的街景改善工作)

#### 項目目的

- i) 由發展商、非政府機構及社區人士等共同促進灣仔社區發展；
- ii) 保存社區文化、歷史及生活遺產，並教育大眾有關的題材；
- iii) 促進持份者參與社區以達致資源分享及建立合作；
- iv) 美化街景、改善公共空間及社區生活環境質素；及
- v) 提昇社區經濟。

#### 項目內容

競投興趣表達書沒有提供街景改善工作的詳細資料，只引述以下建議大致項目：

- i) 美化街道景觀及設計新的街道裝置；
- ii) 提供活動給持份者參與社區發展；
- iii) 成立社會企業以促進社區經濟；
- iv) 提供不同形式文化活動以保留及宣揚石水渠街的文化；
- v) 改善整體社區傷殘人士通道、安全及衛生設施；及
- vi) 透過提昇文化及空間以改善社區生活質素。

#### 財務分擔/維修費用

競投興趣表達書沒有提供項目所需成本，亦沒有就有關財務分擔及維修費用作詳細說明。

#### 預期的效益/成效

- i) 建立一個可持續發展的石水渠街社區；
- ii) 建立一個由發展商、非政府機構及社區人士組成的合作夥伴；
- iii) 透過社區文化活動及美化街景可彰顯地方文化及歷史；
- iv) 透過社會企業及文化活動以活化社區經濟；
- v) 建立社區的認同感；及
- vi) 可向香港其他地方分享建立可持續發展社區的經驗。

#### 完成時間

30 個月〈籌備—6 個月；諮詢—6 個月；共識—3 個月；推行—9 個月；延續參與—6 個月〉

詳細工程內容請參閱附件二。

- 7 專責委員會分別邀請太古地產和聖雅各福群會代表於本年五月六日出席會議，就遞交的競投興趣表達書內容作簡報及接受各委員作一步的內容查詢。

#### 商議結果

- 8 專責委員會經商議後認為，太古地產的建議內容大致上符合邀請提交興趣表達書文件內的要求和目的，但以下各點仍有待太古地產澄清：-

- i) 港幣二千五百萬元預算建築成本是否涵蓋所有建議項目的建築成本；
- ii) 就改善東美花園的建議，太古地產須交待是否願意接觸土地承批人〈東美中心〉，並須澄清在參與商討改善工

程時太古地產的角色。東美花園現時屬東美中心負責管理，美化後的保養維修責任問題也需澄清；及

- iii) 就樂滿商業中心平台花園連接日街的建議，太古地產會否研究建議的可行性，及在推行時聯絡相關政府部門商討工程的責任問題。

9 就聖雅各福群會的興趣表達書，專責委員會認為建議項目內容側重於概念性多於實質的優化工程，其中藍屋有關部份與發展局即將推出的「活化歷史建築伙伴計劃」第二期項目範圍重疊。另一方面，部份建議並不符合邀請提交興趣表達書文件內的要求和目的，專責委員會的整體意見如下：-

- i) 「公私營機構合作活化灣仔舊區」提案並不涉及顧問服務，興趣表達書沒有交待實質的工程項目，而提案需待公眾參與活動後才能落實，此提案的性質與顧問服務相似，專責委員會認為與建議實際工程項目的原意不符；
- ii) 聖雅各福群會應在提交興趣表達書前進行公眾參與活動，並將收集的意見轉化為具體的項目提案；
- iii) 因此興趣表達書列出需要六個月作籌備、六個月作諮詢，及六個月作共識建立等工作建議應須在提交興趣表達書前完成，而不是利用公帑進行以上籌備工作；
- iv) 聖雅各福群會須澄清興趣表達書內提出「項目諮詢委員會」的角色及功能，及與活化舊區專責委員會的關係；
- v) 在會議中南豐發展提出的美化街景工程範圍由位於石水渠街的北帝古廟伸展至皇后大道東重建項目(H17)，此建議並沒在興趣表達書中提出而須要由聖雅各福群會澄清；
- vi) 倘若灣仔區議會未能提供項目的維修及保養費用，南豐發展是否願意承擔此費用。

10 專責委員會秘書處將會致函兩間提交機構澄清上述疑問，以便作考慮申請提案之用。

## 活化太原街/交加街及機利臣街露天市集

### 背景

- 11 灣仔區議會在二零零八年九月十六日會議支持專責委員會就公眾參與活動收集的意見，提出有關小販/市集環境的改善工程建議，包括改善簷篷設計、加裝路標牌匾/指示路牌及為小販提供電力設施。
- 12 專責委員會其後同意先在太原街 38 號附近的小販攤檔作試點進行安裝供電裝置及簷篷工程，測試工程對改善露天市集的觀感效果，以及收集持份者和市民對改善工程的反應，然後才考慮將工程推展至整個露天市集。

### 供電裝置

- 13 在取得相關政府部門同意供電裝置的設計符合法例要求後，供電裝置試點工程在二零零九年一月下旬展開，並在二月完成。供電裝置位置圖及完成安裝後相片分別載於附件三及四。
- 14 參與供電試點的小販已經與秘書處完成接收使用該裝置的手續。小販負責向香港電燈繳付按金及每月電費。
- 15 有關小販在使用供電裝置後，已拆除自行接駁的架空電源，大大改善市容及減低發生火警的危險。供電裝置運作至今順利，並獲小販正面回應，據悉市集內其他小販也大致歡迎此供電裝置。

### 簷篷

- 16 秘書處亦已接觸以下相關政府部門，徵詢他們對簷篷試點工程是否符合法例要求：
  - 食物環境衛生署
  - 運輸署
  - 路政署
  - 消防處
  - 地政總署
  - 屋宇署
  - 警務處
- 17 簷篷試點工程定於太原街 38 號附近小販攤檔位置進行(附件三)，並獲該名小販同意作試點位置。為了令公眾更能了解簷

篷運作，簷篷伸展部份除覆蓋一個小販攤檔外，同時也覆蓋該小販攤檔旁一個相當於 3 呎乘 4 呎攤檔面積的空置地方作為參考，工程預算在本年五月初完成。

#### 有待解決事項

- 18 由於現時仍未有政府部門願意承擔日後管理及保養責任，有關試點工程在首年的管理及保養責任由市建局承擔。委員會須先解決以上的長期管理及保養維修責任，才能全面推展有關工程。

#### 試點工程諮詢工作

- 19 為蒐集公眾、持份者和市民對試點裝置的反應，專責委員會秘書處將委託顧問進行公眾諮詢。諮詢工作將會在本年五月中至六月底進行，並各以下持份者作諮詢：
- 太原街/交加街露天市集小販；
  - 太原街及交加街的商販；
  - 灣仔區議會；
  - 太原街及交加街居民；
  - 關注露天市集活化的機構及團體；及
  - 相關的持份者包括露天市集使用者。
- 20 諮詢結果將會在本年六月底完成，報告書將會經專責委員會商討後，將有關結果呈交灣仔區議會參考。

#### 意見徵詢

- 21 請區議員
- (a) 就上文第 5 至 10 段有關公私營機構合作活化灣仔舊區提供意見；
  - (b) 就上文第 13 至 19 段所述的活化太原街/交加街及機利臣街露天市集試點工作提供意見。

活化灣仔舊區專責委員會

二零零九年五月

# 太古地產 〈項目範圍總平面圖〉

附件一

## 樂滿商業中心平台私人花園

-重新鋪砌地台、加裝特色座椅、地台暗照明燈及投影牆作戶外活動



## 東美花園

-重新鋪砌地台、加裝特色座椅、地台暗照明燈及種植矮樹



## 行人路網絡

-改善街燈、指示標誌、扶手、街道裝置、牆身作街道藝術、流動零售攤位及資訊性指示牌

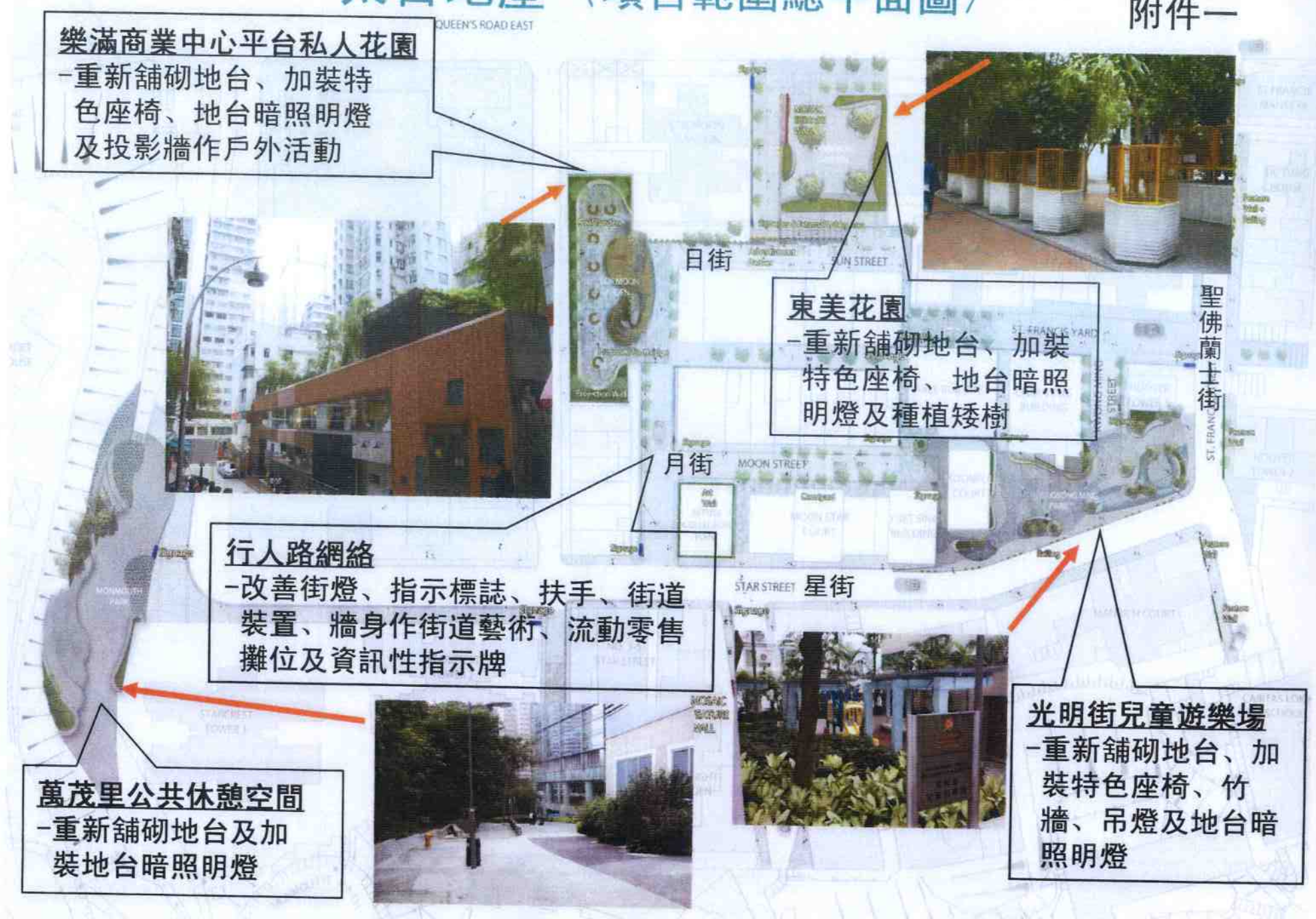
## 萬茂里公共休憩空間

-重新鋪砌地台及加裝地台暗照明燈



## 光明街兒童遊樂場

-重新鋪砌地台、加裝特色座椅、竹牆、吊燈及地台暗照明燈



# 聖雅各福群會〈項目範圍總平面圖〉 附件二



美化街景範圍 - 南豐發展負責



文化活動公共空間

cultural programs

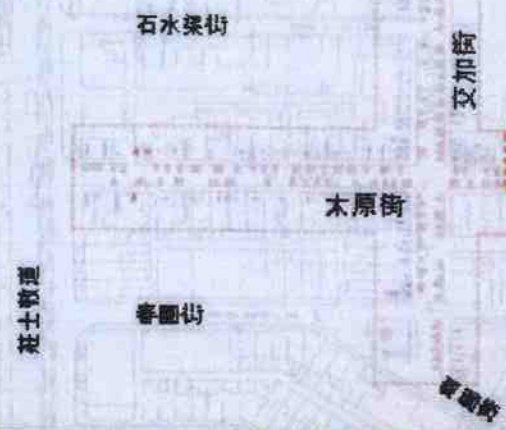
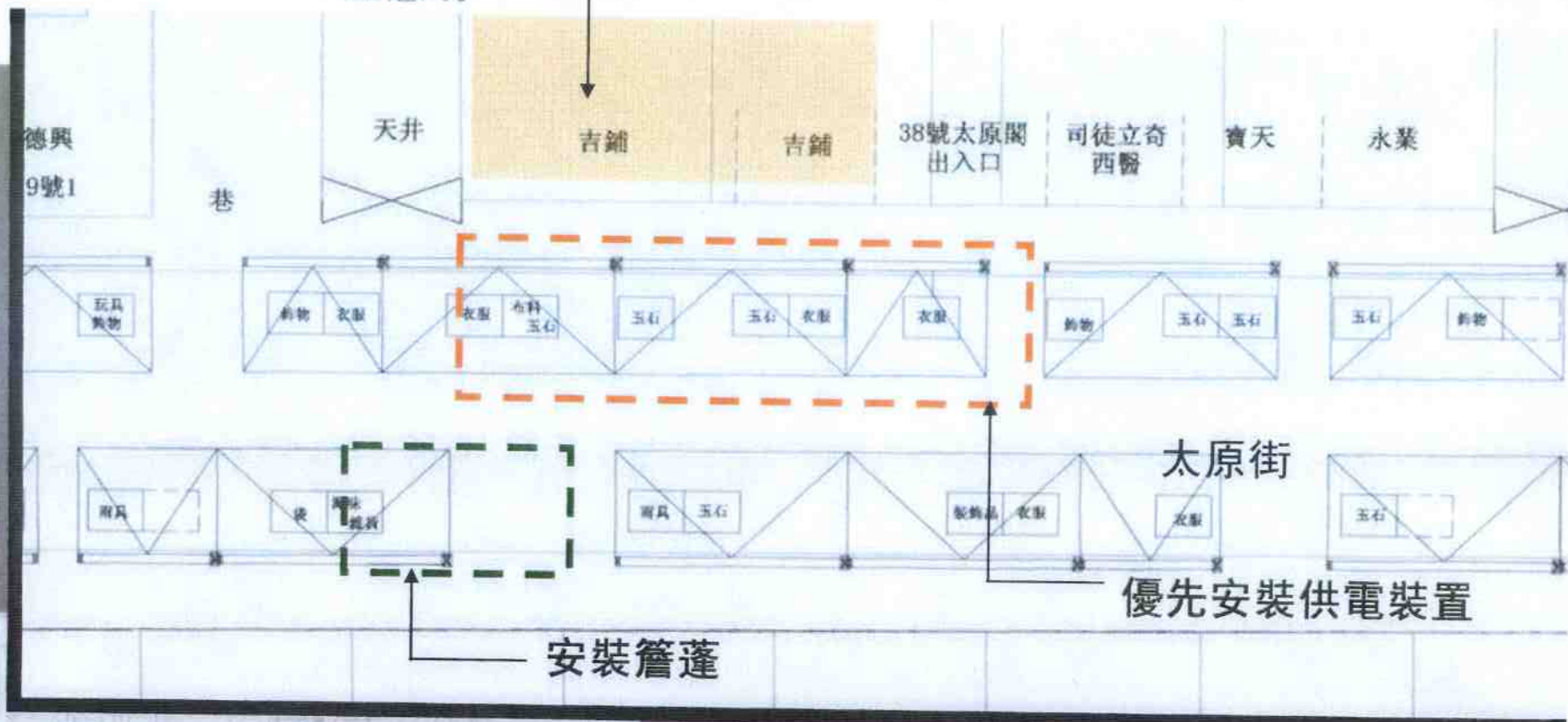


透過街道裝置及設施以改善社區安全、衛生及彰顯地區文化及歷史和美化街景



《市區重建策略》檢討  
匯意坊

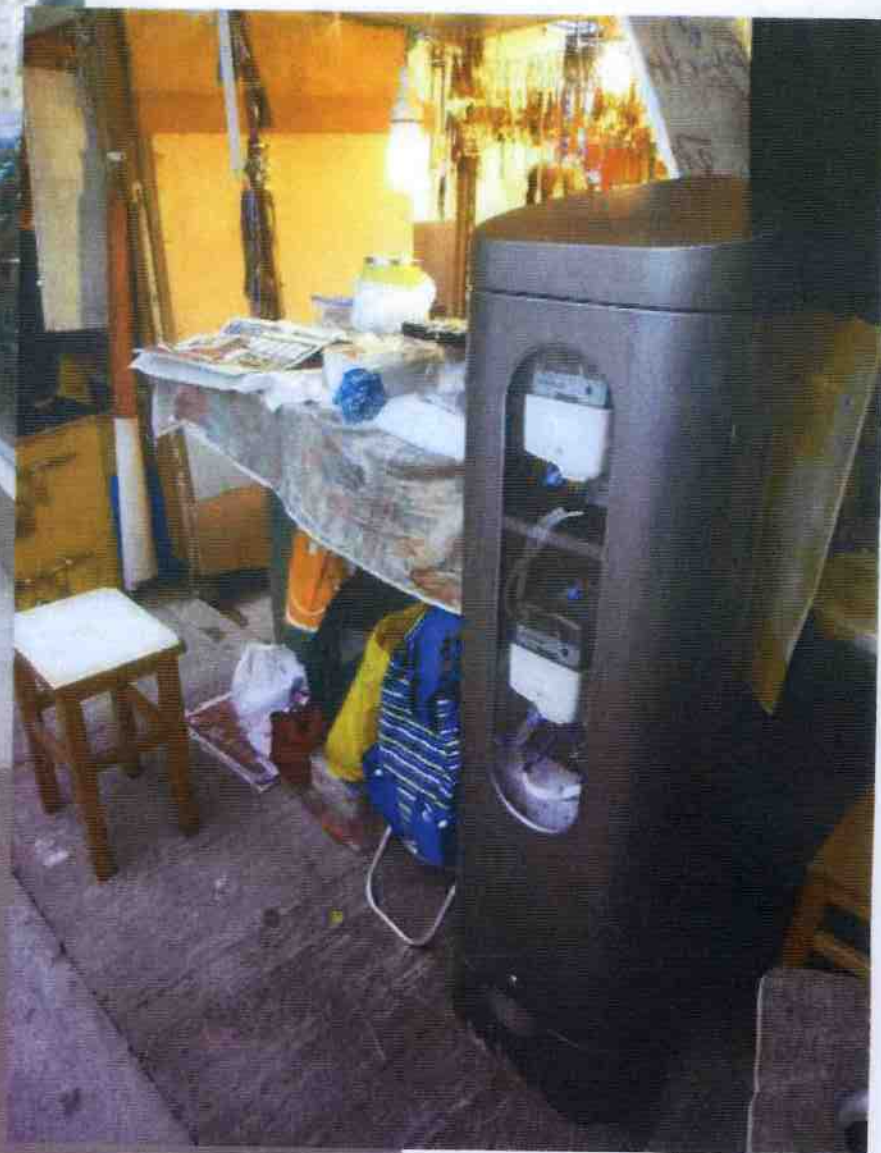
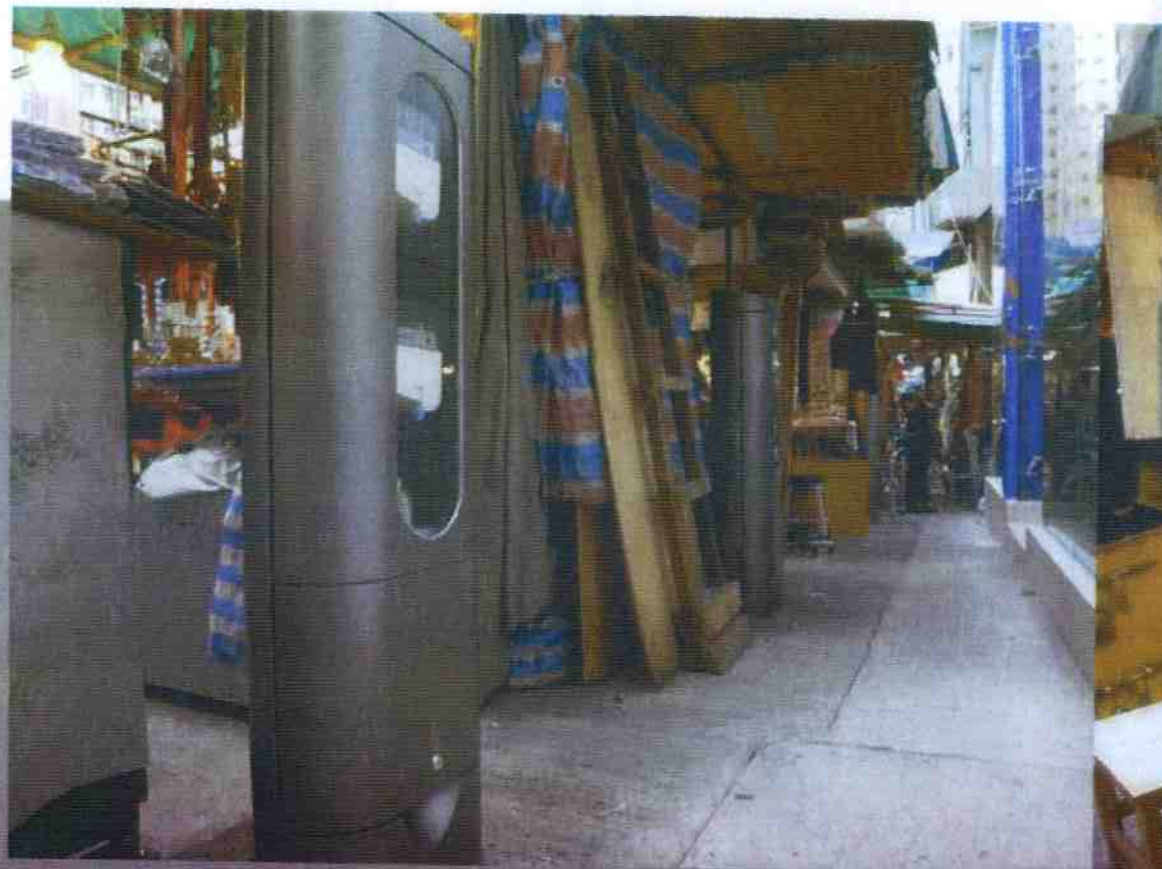
附件三



試點  
供電裝置及簷篷位置

位置圖

附件四



太原街38號門外供電裝置完成