

市區更新地區願景研究計劃

目的

本文件建議邀請灣仔區議會，進行當區的《市區更新地區願景研究》(《願景研究》)，以了解當區對市區更新的具體意願，體現「地區為本」的理念。

2. 本研究並非技術性研究。研究得出的結果，將有助向政府、市建局、及其他有關機構，未來在地區進行市區更新工作時，提供參考。

背景

3. 市區老化及市區更新與當區息息相關。市區更新不單要處理屬整體性的香港市區老化問題，也必須考慮在地區層面最受市區更新影響的人士的意願。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），因此各區對市區更新的願景亦各有不同。

4. 《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」階段得出的重點課題，已在「公眾參與」階段諮詢摘要小冊子中列出，以便公眾作出深入討論。雖然多個區議會已應允協辦《市區重建策略》檢討「公眾參與」階段下的五個公眾論壇，但由於市區更新是一個非常重要的課題，我們認為有必要讓相關的區議會，在策略的檢討過程中擔當更積極的角色。

5. 為使《市區重建策略》檢討過程能更全面，更為公眾所信納，以及更有效地回應受市區更新計劃影響的當區市民的意願，我們有需要找出一個更有系統地協助區議會傳達當區對市區更新願景的方法。我們希望提出地區《願景研究》的建議，以便收集和反映當區居民的意願。

6. 市區更新地區願景研究計劃的建議，在七月二十一日的《市區重建策略》檢討督導委員會會議上討論，並得到委員的支持。隨後，發展局局長在七月下旬致函七位有關的區議會主席，發出邀請。

建議的研究範圍

7. 為能全面反映當區對市區更新的整體願景，我們建議《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「策略」的具體意見，包括探討四大「策略」下的各項要點：

(i) 文物保育

除了由古物諮詢委員會評定的歷史建築外，《願景研究》可列出區內其他值得保存的本地文化和／或文物（例如建築環境）和理據。研究亦可提出文物保育的建議，包括活化使用方案。

(ii) 重建發展

《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、居民生活環境的惡劣程度、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。

(iii) 樓宇復修

《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》亦可探討區議

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。

(iv) 舊區活化

《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》亦可探討有那些具體的活化計劃，可以在這些地段推行。研究亦可探討建議的措施在整個地區層面帶來的正面影響。

(v) 有關區內海濱活化及非工業區內工廠大廈活化計劃

若區內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。

(vi) 其他

請區議會亦就發展局於 2009 年 5 月印發的《市區重建策略檢討「公眾參與」階段諮詢摘要》小冊子內臚列的七個主要議題提出意見。

撥款及其他安排

8. 市建局會為每個區議會提供 30 萬元的撥款資助，並另外預留 15% 應急費用。由於這是一項由區議會主導的研究，除了財政支援、草擬附件一的研究大綱討論稿及提供必須的項目管理支援外，政府和市建局不會參與顧問遴選。

9. 為協助區議會推展有關工作，市建局現提供在市區重建方面富有經驗的顧問的資料(見附件二)予區議會考慮。若區議會屬意名單以外的顧問，這些顧問則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；或

- 研究顧問團隊的負責人須為市區更新相關的專業人仕並取得相關的專業資格；
- 該顧問須在過去有進行當區市區更新研究和社區參與工作的履歷，並擁有最少三年相關經驗；及
- 顧問團隊須有至少兩名全職員工協助此項研究。

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。

10. 我們亦建議區議會成立《願景研究》專責小組或相約的委員會，去督導及監察這次《願景研究》的進度。

11. 當區議會選定研究顧問，及在顧問與市建局簽署合約後，顧問需在兩星期內向區議會的相關委員會/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等。

12. 在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、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/報告要先得得到區議會的相關委員會/專責小組的滿意認可。

研究工作時間表

13. 為求達到集思廣益的效果，我們在二零零九年十一月下旬，將邀請七個參與《願景研究》的區議會出席交流會，向其他六個區議會介紹當區的《願景研究》初步研究結果並分享經驗。

14. 我們期望《願景研究》最後報告可在二零一零年第一季度完成，以配合《市區重建策略》檢討進入「建立共識」階段的時間表。

徵求意見

15. 請區議會就以上的建議作出討論，以決定進行有關的《願景研究》。市建局會在日內草擬所需合約文件，以落實相關的撥款安排。

發展局/市區重建局

2009年8月

地區為本的市區更新研究報告

建議內容大綱(討論稿)

1. 地區願景

報告應提出當區區議會對當區較宏觀長遠的市區更新願景，這些願景可包括

- 如何通過市區更新，去提升當區及各分區的居住環境(living condition)及生活質素(quality of life)；(可介紹現時當區的居住情況、問題，以及市區更新可如何改善現況)
- 提升當區的經濟及社會發展(可列出當區現時的經濟及社會特點、潛力；地區對該區及各分區未來經濟及社會發展的期望，以及市區更新可如何促進當區的經濟及社會發展)

2. 市區更新的 4R 策略（保育、重建、復修、活化）在當區的具體實踐建議。

2.1 保育

- 列出當區除政府已評為法定古蹟及一、二或三級古蹟的文物外，地區內仍有那些有形的文物建築及無形文物（如地區特色）值得保育，理據為何。
- 列出區內有那些文物值得保育，理據為何。
- 請顯示保育上述有形及無形文物的先後緩急優先次序。
- 區議會在保育方面，希望發揮的作用。

2.2 重建

- 請區議會建議應根據那些客觀標準，去考慮當區應否進行重建，以及這些標準的優先次序。

- 請區議會建議區內那些地段/建築物在未來十年要考慮進行重建，原因何在。(重建可以由市區重建局或其他的持份者(如地產商、其他團體、業主)牽頭)。
- 請區議會列出區內那些地段/建築物不應在未來十年進行重建，理據為何。

2.3 復修

- 列出區內樓齡超過 30 年，未有重建需要，但要在未來 5 年進行復修的住宅建築及建議標準。
- 需復修的樓宇內居民的關注重點，包括維修的模式（如政府／市建局及有關機構的資助方式）及要維修的項目。
- 在沒有業主立案法團的樓宇，可如何推行維修，而區議會可發揮的作用及扮演的角色為何。

2.4 活化

- 列出區內應進行美化的項目，如適用的話，請包括對海濱區域及非工業區內的工業樓宇的活化及改造建議。
 - 區議會希望發揮的作用及扮演的角式。
3. 由於以上 2.1-2.4 的建議中可能包括大批項目，區議會可考慮選出所有項目之中，地區上認為最逼切要在未來 10 年內推行的項目。
 4. 請區議會亦就發展局於 2009 年 5 月印發的《市區重建策略檢討「公眾參與」階段諮詢摘要》小冊子內臚列的七個主要議題提出意見。

市區更新地區願景研究
可供考慮項目顧問

1. AGC Design Limited

項目負責人: Tony Lam 林中偉, Vincent Ng 吳永順

相關資歷: 在中西區一帶曾從事多項規劃及保育研究項目

2. AD + RG 建築設計研究所有限公司

項目負責人: 林雲峯教授 (Prof Bernard Lim)

相關資歷: 相關林雲峰為 AD+RG 建築設計及研究所總監, 香港中文大學建築學系教授 (部任), 林氏專研究及設計大型總體規劃 / 居民參與設計。曾參與九龍城及油尖旺地區多項規劃及諮詢項目

3. 香港中文大學文化及發展研究中心

項目負責人: 許焯權教授 (Prof Desmond Hui)

相關資歷: 許焯權教授是香港中文大學文化及發展研究中心總監。許教授現為活化灣仔舊區專責委員會委員。在觀塘、灣仔曾從事規劃、公共藝術保育研究項目。

4. 珠海書院建築系及歷史系

項目負責人: 建築系朱海山教授及歷史系蕭國建教授

相關資歷: 兩位教授曾從事九龍城、深水埗、中上環及灣仔地區的規劃及歷史研究項目

5. Plan Art + DUPAD (HKU) 香港大學城市規劃及設計系

項目負責人：何小芳女士

相關資歷：市區規劃顧問，在中西區及香港市區一帶曾從事多項規劃及環保研究項目

6. 利安顧問有限公司 (L & O Architects) 及易道環境規劃設計有限公司 (EDAW)

項目負責人：孫知用 (Derek Sun)

相關資歷：兩家公司曾從事旺角及香港多個地區的規劃、建設及街區美化項目研究項目

7. 呂元詳建築師事務所 (Ronald Lu & Partners)

項目負責人：黃錦星 (K.S. Wong)

相關資歷：曾從事香港多個地區的規劃、建設項目，關注可持續發展

8. 香港中文大學建築系

項目負責人：何培斌教授

相關資歷：專長中國建築史，曾從事九龍城區地區活化研究