

(REVISED)

香港社會服務聯會

對

規劃地政局

「市區重建策略諮詢文件」

意見書



2001年9月

香港特區政府規劃地政局於 2001 年 7 月發出諮詢文件，就市區重建策略草案諮詢公眾意見。香港社會服務聯會(社聯)對市區重建及其引起的相關問題，歷向非常關注，並對此份諮詢文件作出深入討論。以下乃社聯對「市區重建策略諮詢文件」之意見：

1. 有關「以人為先」概念

- 1.1 「市區重建策略諮詢文件」強調「以人為先」這一點，我們是非常欣賞並表贊同。我們認為「**以人為先**」的理念。涉及眾多範圍，包括處理及解決市區重建對受影響的居民所帶來的問題；保留及更新社區網絡；確保足夠社區設施並使其相互配合；協助市民適應重建後的新社區環境等。我們希望市區重建局訂定工作目標和計劃，以具體落實「以人為先」的理念。
- 1.2 「市區重建策略」既強調「以人為先」，成功的工作策略須建立於互信的關係上。而作為促進未來重建工作推行的第一步，「市區重建局」及「規劃地政局」之間必須有充份的溝通與協調，當中包括對居民的賠償安排、房屋安置、樓宇復修、財政安排等問題，使能落實一致的政策方向，並能確切地執行政府於訂立「市區重建條例」時對居民的承諾，此有助政府當局與居民建立信任基礎。

2. 市區重建目標 (文件第 5 段)

- 2.1 市區重建過程及目標不應只着眼於重建區域以內，亦應顧及重建區域週遭及相連接的地區範圍。儘管重建工程本身是在某一區域內，唯重建所產生的影響可能會旁及相連地區及居民。故此，有關當局在考慮重建某一地區時，**必須配合重建範圍與周邊地區的整體發展**。
- 2.2 市區重建應照顧不同人士的需要，**重建區域須成為無障礙 (Barrier Free) 的社區** – 如建立斜坡、下斜路肩石、較大及容易理解的指示牌等，**使長者、殘疾人士、使用嬰兒車人士及攜帶行李的旅客均能活動自如，平等享用社區各類設施**。基於此一原則，我們認為重建策略必須突出無障礙的概念與設計，而文件中只提及符合現代化設計標準的要求，我們覺得並不足夠。

- 2.3 此外，市區重建應同時照顧家庭及兒童的休憩需要。在每一重建區，除了提供更多的休憩及遊戲場地外，在設施的設計上，也要照顧不同年齡組別的需要，使每一重建區成為對家庭及兒童友善的社區。
- 2.4 文件中提及要為有特別需要人士設計房屋，我們認同有關的方向，但這不應因而局限了這些特別需要人士的活動範圍，而我們須**貫徹社區共融及社區照顧的原則**，避免設立「長者專用區」或「殘疾人士專用區」，我們現建議修改文件第 5 段內文如下：
- (b) 項： 「設計更有效、更環保及**無障礙**的地區性交通及道路網絡」；
- (d) 項： 「將破舊失修.....設計環保及**無障礙**的新式樓宇」；
- (i) 項： 為有特別需要的受影響人士(例如長者和**殘疾人士**)提供特別設計的房屋，**並給予全面無障礙的配套設施，以便他們平等參與社區**」；
- 2.5 舊區中存在一批**小商戶**，他們倚靠區內小生意為生，一旦面臨重建，其經濟的網絡將會頓失，故此當局在訂立紓緩措施時，必須考慮如何保存這些居民的生計，以維持其**經濟活動**。
- 2.6 贊成(h)項，「保存區內居民的社區網絡」為其中一個重建目標，這對長者而言，尤其重要。為避免破壞長者原有的主要社區支援網絡，**應興建足夠的房屋讓有需要的長者能夠原區安置**。

3. **復修 (Rehabilitation) (文件第 14 段)**

- 3.1 我們明白任何市區重建工程，均不會將原有市區的一切設施與建築物拆毀而代之以嶄新建設。因此，如何維持我們希望保留的舊設施，舊文化、舊精神，而同一時間注入新建設、新動力、新思維，這就是我們提倡「更新」(regeneration)的精義所在。事實上無論「復修」或「更生」，**它們非單涉及重建工程活動，更是一項極饒富意義的保護文化活動。這亦符合特首所提倡「持續發展」的概念。**

- 3.2 「更生」是市區重建一個重要的環節，但在文件內(文件第14段第一行)只一次輕輕提及。我們建議當局應認真考慮「更生」此一概念，從而將其更多應用於市區重建的過程中。

4. 分區諮詢委員會 (文件第 26 段)

- 4.1 我們贊同文件提出設立分區諮詢委員會，惟我們更希望文件能清楚列明此等分區諮詢委員會的角色、權限、資源及成立日期。我們認為「市建局」需要認同該分區委員會為該區重建工作決策釐定的諮詢架構和對象。而委員會的工作應盡量透明，如考慮公開予區內人士旁聽，並與「市建局」的董事局設立定期會議制度及溝通機制。
- 4.2 分區諮詢委員會應參與在該地區內所進行的社會影響評估工作。
- 4.3 對於座落於九大目標區外的重建項目，假如該項目是鄰近某一目標區，則有關的諮詢工作便應納入該鄰近的分區諮詢委員會內；對於遠離目標區內的項目，我們認為當局應於有關的地區設立諮詢架構。
- 4.4 至於諮詢委員會成員方面，我們認為必須包括有受重建影響的居民代表，例如業主、租客、商戶、長者、殘疾人士；以及有關的專業人士，如城市規劃師、律師及社會工作者等。

5. 社會影響評估 (文件第 28 段至 32 段)

- 5.1 我們非常欣賞政府承諾推行社會影響評估，以評審市區重建過程對社區內的居民的影響，從而對症下藥地製訂有關紓緩措施。
- 5.2 對於文件第 30 段的 (a) 至 (i) 項及 31 段的 (a) 至 (l) 項，我們認為需要充實，故建議應就每一項目加以解釋或介紹以使社會大眾得以明瞭「社會影響評估」的概要。

5.3 文件的第 30 至 31 段所提及的社會影響評估內容，我們認為最好能包括一個整全的社會影響評估內容及步驟，而這些步驟可包括以下所列：

- | | | |
|----|----------|-----------------------------------|
| a. | 界定範圍 | Scoping |
| b. | 界定問題 | Problem identification |
| c. | 設定不同處理方案 | Alternative establishment |
| d. | 社會現況分析 | Social profiling |
| e. | 預測問題/趨勢 | Problem projection |
| f. | 評估社會問題 | Assessment on the social problems |
| g. | 檢討 | Evaluation |
| h. | 紓緩措施 | Mitigation measures |
| i. | 監察 | Monitoring |
| j. | 過程管理 | Process management |

5.4 在市區重建過程中，弱勢社群所受的負面影響很大。我們歡迎文件提出社會影響評估應注意弱勢社群如兒童、長者及殘疾人士 (第 31 段的(h)項、(i)項及(j)項) 的需要，但我們要指出者，就是社區內還有其他弱勢社群，諸如低收入人士、新來港人士、長期病患者等亦應被列為社會影響評估的對象。

5.5 我們強調，要製訂及執行一個成功的策略，**過程及策略管理 (Strategies Management)** 是非常重要的。我們希望「**規劃地政局**」能給予「**市區重建局**」最大的協助，並協調其他有關政府部門，以確定所定立的策略能有效及連貫地推行。

5.6 社會影響評估的功能在於能為我們提供客觀的資料與分析數據，從而製訂及策劃一個「**以人為先**」的重建過程。我們認為評估目的，並非只用作決定某一地區是否可以重建，而是按評估所得的資料以定立**紓緩措施 (Mitigation Measures)**，以盡量減少對居民的影響。故此當局應多諮詢地區居民的意見以作參詳，而有關的評估亦應公開，如此方能貫徹「**以人為先**」的重建策略目標。

5.7 就 25 個「**土地發展公司**」遺下的重建項目，當中 23 個雖然已通過進行重建，但「**市建局**」亦應於這些區域進行**社會影響評估**的研究以訂定**紓緩措施**，盡量減少重建過程對居民帶來的任何負面影響，亦作為未來進行有關評估工作的預備。

5.8 文件第 31 段(j)項，我們建議應改為殘疾人士的特殊需要。

6. 市區重建社區服務隊 (以下簡稱「市建隊」) (文件第 33 段)

6.1 角色及關係

6.1.1 「市建隊」在協助受重建影響的居民工作是非常重要的，我們建議在重建目標區必須先設立有關的服務隊。

6.1.2 「市建隊」須獨立於「市建局」運作，以加強居民對工作隊的信任，並且協助盡早識別及介入面對困難的弱勢居民，例如家庭有問題者、精神病患者及老弱人士等，亦有助成功建立居民與「市建局」溝通的橋樑。

6.1.3 有關「市建隊」的角色、功能、職權範圍、如何組成等事宜，文件並未有清楚界定，當局應在文件內多作介紹及解釋。

6.2 設立「市建隊」步驟

6.2.1 為一方面保密重建項目範圍而另一方面希望「市建隊」盡快協助居民及建立地區關係，我們建議當局可首先設立五個「市建隊」，以服務以下四個大區域及進行早期宣傳、社區教育、資訊發放及有關居民的查詢和協助等工作。這五隊大區「市建隊」宜於本年(2001年)內開展。

- 港島東
- 港島西
- 九龍東
- 九龍西(兩隊)

「土地發展公司」遺下的 25 個未完成的項目均大部份座落於以上四大區域，而對於以上的區域、九大目標區及於目標區以外的「土發」項目的分區建議詳見下表

表一

| 分區 | 九個重建目標區 | 加 目標區以外的「土發」項目 |
|-----------|-------------------------------------|------------------------------|
| 2001 年內成立 | 因應刊憲收購時間而將工作對焦，最終 9 個目標區成立 9 個「市建隊」 | 其他不在目標區的「土發」項目，建議納入鄰近目標區服務範圍 |
| 港島東 | 灣仔 | 加 筲箕灣 |
| 港島西 | 西營盤 | 加 中環 |
| 九龍東 | 觀塘 | 加 新蒲崗 |
| | 油塘 | |
| 九龍西(一) | 深水埗 | |
| | 荃灣 | |
| 九龍西(二) | 大角咀 | 加 旺角 + 紅磡 |
| | 馬頭角 | |
| | 油麻地 | |

- 6.2.2 當未來於同一目標區內有其他項目推出，則視乎該項目受影響的人口大小而決定由是否由先前的「市建隊」吸納或增加人手以提供服務。如需要成立獨立的「市建隊」則須重新公開招標，讓其他機構有機會參與。
- 6.2.3 對於有些重建項目不在於目標區內，而最鄰近的目標區已有「市建隊」，則建議將該等項目納入該工作隊的範圍，而按項目人口比例，增加人手；如不在目標區內的項目，沒有鄰近的「市建隊」，又十分遠離其他目標區，則應於刊登憲報公布收購時，按重建區域人口比例而設立小型「市建隊」。
- 6.2.4 建議「市建局」增選社會福利署及社聯代表成為有關成立「市建隊」的工作委員會成員，以便他們能就有關事務，特別於服務營運、開展及監察等事宜上提供意見。

香港社會服務聯會
2001 年 9 月

- 完 -