

聖雅各福群會
團體及社區工作部
理想城市規劃工作小組

一九九九年十二月

「市民做主角」的市區重建

我們是一群來自不同專業的人包括城市規劃師、律師、議員、建築師、設計師、學者及社工，由聖雅各福群會社區服務單位組織而成「理想城市規劃」工作小組，以居民參與工作坊形式，共同為灣仔舊區重建進行研究，提出一套以人為本的市區重建規劃方案，為整體香港市區重建的未來盡一點力。

一連串舊區樓宇外牆石屎剝落事件，防火設備不足，走火通道改建，導致多人傷亡，揭露了舊區問題的嚴重性，一套完備及具有整體視野的重建計劃實在是刻不容緩。為了加快解決舊區問題，香港政府於一九九九年十月正式公佈《市區重建局條例草案》諮詢文件，高唱「以人為本」及「公眾利益」的調子，彷彿持正義之旗幟而來。

在過去由土地發展公司把持的市區重建之工作中，我們不難發現有關的重建政策很少關注舊區居民的需要，在市區重建的大前題下，居民參與彷彿是奢侈品，除了初期刊登憲報階段表達意見（但最終決定接受與否仍落在政府手中）及後期議價賠償階段外，他們根本無法參與或監察其中過程，最後居民熟悉的社區被連根拔起，他們被迫搬到完全不認識的社區生活，要不然便留在原本還未重建的舊區，繼續過著沒有尊嚴的生活。結果，他們不但沒有分享到丁點重建帶來的成果；相反，他們成為重建的犧牲品，而剩下來的只是一個又一個去卻了原區特色、被複製出來的高級商住城。

當我們閱讀《市區重建局條例草案》諮詢文件後，我們實在擔心未來的市區重建局（以下簡稱市建局）將重蹈土地發展公司的覆轍。首先，整份諮詢文件隻字不提「居民參與」及「以人為本」，未來市建局似乎亦如土地發展公司般完全縮窄居民參與整體重建過程的空間，居民意見被拒於門外，這樣下去，一個缺乏居民支持的市建局，其認受性會否受到挑戰，我們對此實在有很大的疑問。

更甚的，整份文件所提及的公眾負責機制實在欠缺說服力，當中公職人員述明「公眾利益」責任一項，「公眾利益」一詞從沒有清楚定義，釋義則以董事局成員所理解為準，對於一個完全沒有居民聲音的董事局，這樣安排是完全欠缺公信力。再者，縱使立法會可要求市建局主席及執行董事出席立法會會議作答問題，惟市建局有權選擇不跟從立法會的建議，正如土地發展公司一樣，市民監

察將近等於零。

有見及此，我們認為「理想的重建政策，應具備整體視野及有遠見的，應照顧到將受影響的人之需要，除了能夠改善他們的居住環境，讓他們安居樂業外，更可以保存該區的特色，使其能夠在人文、社會、經濟、環境、社區網絡及社區組織各方面得以更新發展。

若要達至以上目的，我們希望以下的建議能落實加入未來草案中：

- (一) 在未進行重建規劃之前，應該進行深入「社會影響性評估」研究，除了一些基本背景資料外，評估項目應包括社區居民網絡、居民與社區之間的經濟連繫、該社區的人口特性、居民對社區設施的意見及繼續留在原區居住的意向等，而此研究的結果亦應向公眾公佈，增加透明度。
- (二) 在未公佈重建之前，在各舊區內，未來市建局應撥資源資助跨專業且獨立運作的重建工作隊（隊伍中應包括規劃師、建築師、社工、學術界人士、測量師及原區居民等），一方面協助居民預先理解重建的概念及有關政策；另一方面，跨專業工作隊更可通過參與式工作坊及訪問調查等方法與居民交流對重建的看法，從而更能確切掌握民意及充份理解當地獨特的生活方式，這將為未來公佈重建後的規劃工作鋪路。
- (三) 有關保存文物方面，我們認為以往割裂式單幢建築物的保存是沒有意義的，保存文物的價值在於反映當地居民獨特的生活方式及歷史意義，這絕對不能抽離整體社區而立，所以我們必須擴闊保存文物的視野至整體社區，使舊區經數十或過百年累積而來的文化與社區特色得以延續，而建立完備機制與當地居民溝通是未來市建局必須走的一步。
- (四) 在規劃重建地盤時，不應只顧及樓宇的高度及地積比率，要盡量保留各區的原有特色（如老街的傳統風貌、樓宇的獨特設計或具有代表性的商舖）。
- (五) 為了保障公眾有足夠機制監察市建局之運作及決策，我們認為市建局主席及執行董事應分別由二人擔任；而未來市建局內亦應包括學者、社會服務界人士、建築師、規劃師、文化界人士及測量師等，使有關討論變得更全面。
- (六) 我們認為未來市建局應清晰定義「公眾利益」一詞，列明在什麼情況及準則下才會以公眾利益決定及履行重建；未來市建局更應在草案內列明將實踐一個高透明度的收地機制，讓公眾人士清楚知道收樓及定價的標準，並讓建議（一）提及的重建工作隊和居民就賠償安置問題與未來市建局商討，從而作出更妥善的安排。我們認為只有在證明用盡所有可行的收地辦法後，才能引用〈收回

土地條例>收回餘下有問題的業權(如一些因業主失蹤或業權不詳而不能收回的單位/地段, 以及出價不合理的單位/地段等)。

我們期望未來市建局切實落實<< 以人為本 >>的目的, 讓受重建影響的居民在重建課題中真正做主, 使他們的生活質素得以提昇。

理想城市規劃工作小組組員:

理工大學設計系

理工大學設計系

專業建築師

專業建築師

註冊專業規劃師

理工大學社會科學學系

香港大學社會工作及社會行政學系

執業律師及區議會議會

一群年青城市規劃師

聖雅各福群會

郭恩慈博士

邵健偉先生

鄧鏡華先生

蔡宏興先生

林筱魯先生

何國良博士

徐永德博士

黃英琦女士

市區重建社會服務隊

聯絡人： 黃碩紅 2835 4376 9104 6110 2834 1484 (傳真)

林國偉 2835 4375 9033 9390 2834 1484 (傳真)

地址： 香港灣仔石水渠街 85 號 7 樓 聖雅各福群會 團體及社區工作部

電郵地址： gcedfle@sjs.org.hk