

**立法會規劃、地政及工程事務委員會**  
**可供委員會考慮考察的海外城市**

**海外考察的主題：**

重建、文物及自然保護、新市鎮發展

**1) 新加坡牛車水(唐人埠)歷史區**

牛車水歷史區位於新加坡河南面，原是當地華人的聚居地。該區大致保存完好，店屋(前鋪後居式建築物)仍保留了原來的結構和材料。歷史區佔地約 23 公頃，由四個小區組成：Kreta Ayer、Telok Ayer、Bukit Pasoh 和 Tanjong Pagar，各具特色，保存建築物多達 1 200 幢，並闢設了多個重建區。

歷史區的重建和建築物保存計劃的特點：

- 保存整個指定範圍
- 劃定核心地帶
- 建造一個廣場供舉行節慶活動
- 闢設行人專用區
- 推行協調的基礎建設工程計劃
- 改善街道裝置

**2) 日本東京**

**a) 多摩市的新市鎮發展**

- 位於東京都以西 25 公里，佔地約 2 980 公頃，人口 30 萬。

- 東京都內的住宅區，一個擁有商貿及文化功能的自給自足城市，一個特殊貿易地帶。
- 城市規劃和設計均十分成功，尤其是在社區設施和休憩用地方面。
- 為滿足不同的需要，市內既有高樓大廈、中型住宅、獨立洋房，亦有複式住宅單位，方便小孩和老人家一同居住。
- 有鐵路直達東京都核心地帶。
- 市中心設於多摩中心鐵路站附近，為多摩市的活動樞紐。
- 為居民的安全着想，市內廣建行人通道，方便居民前往車站、鄰近的服務中心及其他設施。在各主要道路交匯處亦設有上跨路，供行人使用。
- 設有幹路連接鄰近的大城市，在各鐵路車站亦有地區幹路連接各類中心，在住宅區內則有道路通往各項設施。
- 有計劃興建一個單軌鐵路系統。

**b) 重建惠比壽的三寶路啤酒廠舊址**

- 一個成功的重建例子，由一個殘舊的工業區改建成為現代化的市郊都會，使區內環境更優美宜人。
- 三寶路啤酒廠已於一九八八年結業。
- 惠比壽花園廣場(花園城市／百貨廣場)佔地 8.3 公頃。

- 保留惠比壽啤酒鐵路站以翻新成為旅遊名勝，記念昔日的啤酒釀製工業發展。
- 重建計劃內設有多種用途：一幢辦公室大廈、一間酒店、三幢多層大廈單位(兩幢屬私人和一幢屬公營)、一個車站、一間博物館和一個商場。

### c) 重建新宿中野阪上

- 毗鄰東京都廳，佔地約 1.6 公頃。
- 工程包括興建多幢商業辦公室及住宅大樓，大樓較低樓層作零售商店和公共設施用途。
- 為了更靈活地應付市場需要，其中一幢商業大廈頂樓數層已預留作住宅單位。

## 3) 英國倫敦

### 倫敦碼頭區重建計劃

倫敦碼頭區發展公司是一間都市發展公司，於一九八一年成立，負責重新發展倫敦碼頭區至東區的 Southwark、Tower Hamlets 和 Newham 多個行政區內的部分地帶。倫敦碼頭區都市發展區佔地約 22 平方公里，伸延 10.8 公里，南至倫敦大橋、北抵塔橋。

倫敦碼頭區的重建，原本主要是為了經濟和社會因素，但重建計劃也提供了獨一無二的機會以保存倫敦東區大部分範圍內的建築文物。

倫敦碼頭區都市發展區涵蓋多個獨特的發展完備地區，倫敦碼頭區發展公司因此決定就區內各主要發展區擬定個別的發展策略，並合共擬備了 15 個。這些發展策略

清楚闡釋了發展公司的策略性目標，而策略的目的是要配合發展區的歷史背景和地理特徵，締造多個各具特色的社區。區內至今尚存的優美建築物，其價值亦獲得肯定和珍視。爲了保存這些建築物，該區已劃定若干保護區。

#### 倫敦碼頭區發展公司的發展計劃

- 劃定犬島爲企業地帶，佔地 195 公頃，佔整個發展區 11% 土地。可吸引區內的新興貿易發展。
- 在倫敦碼頭區發展公司的努力下，已建成逾 24 000 間房屋。
- 主要的社區計劃：闢設兩所學院、12 所小學和五間健康中心、翻新六間健康中心和三間兒童日間護理中心，以及提供多項社區消閒、康樂和社會設施。
- 推行一項耗資超過 3,500 萬英鎊的基礎建設工程計劃。
- 興建一間面積達 11 萬平方米的國際會議中心。

#### 4) 美國三藩市

##### **Yerba Beuna Centre 重建計劃**

重建計劃涵蓋一幅面積達 87 英畝的土地。該幅土地毗鄰三藩市市中心，原有多間殘舊的酒店、多幢工商業大廈和多個露天停車場。

重建計劃於一九六六年展開，工程包括興建房屋，以及闢設商業、會議暨展覽、文化藝術和娛樂等設施。

- 主要的商業、康樂和社區設施包括：

零售及商業發展、多間五星級酒店、一間會議中心、多間娛樂中心、一所文化場館和一間兒童發展中心等等。

- 住宅發展

共有 2 500 個不同類型的房屋單位，租金由廉價、中價至按市值計算不等，亦有多層大廈單位；其中 1 400 個單位是專為低至中等收入人士而設。

## 5) 中國上海

- 城市規劃 — 浦東、上海城市規劃展示館和上海「新天地」的發展

上海「新天地」位於上海市中心，是一項綜合商業、住宅和康樂的發展(由瑞安地產負責發展)。「新天地」屬整個太平橋開發計劃的第一期項目，而整項開發計劃佔地達 52 公頃。

- 自然保育、文物保存與旅遊發展 — 周莊和朱家角  
周莊和朱家角是中國著名的水鄉，當地的文物古迹保存完好。

周莊是中國的歷史文化名鎮，榮獲迪拜國際改善居住環境最佳範例獎。除了具自然保育和文物保存價值外，周莊亦是國家火炬計劃下的傳感器產業基地。這個小鎮被視為中國小城鎮發展的奇迹。

- 經濟發展

上海市的工商業發展突飛猛進，例如松江工業園區、閔行開發園區和外高橋保稅區，可為香港的經濟發展提供一些啓示。

- 港口發展  
上海深水港口和配套設施的發展，可作為香港同類  
規劃項目的借鏡。

規劃署