

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15日

1. 建基於信任的「市區重建策略」

1.1 「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」之間的協調、政策決定的一致性及落實政府於訂立「市區重建條例」時對居民的承諾，有助建立信任基礎。

2. 市區重建目標 (文件第 5 段)

2.1 市區重建過程及目標不只應用於重建區域以內，亦須配合重建範圍與周邊社區的整體發展。

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。策略須突出無障礙的設計，而文件中提及符合現代化設計標準的要求並不足夠。

2.3 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」，建議修改第 5 段內文如下：

- (b) 「設計更有效、更環保及無障礙的地區性交通及道路網絡」；
- (d) 「將破舊.....設計環保及無障礙的新式樓宇」；
- (i) 「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」；

2.4 舊區中存在一批小商戶，店主倚靠區內小生意為生，一旦面臨重建其經濟的網絡頓失，故此就定立紓緩措施必須考慮如何保存這些居民的生計，以維持經濟活動。

2.5 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. 地區諮詢委員會 (文件第 26 段)

3.1 就分區諮詢委員會，「市建局」需予認同該委員會為政策及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與溝通的機制。

3.2對於座落於九大目標區外的重建項目，如鄰近目標區，則有關的諮詢工作亦應納入鄰近的分區諮詢委員會；對於遠離目標區的項目，應於有關的地區設立諮詢架構。

3.3諮詢委員會必須有受重建影響的居民代表，包括業主、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。

4. 社會影響評估 (文件第 28 段至 32 段)

4.1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影響，以協助定立紓緩措施。

4.2可是文件的第 30-31 段所提及的社會影響評估內容未能包括一個整全的社會影響評估內容。這些步驟應包括：

- | | |
|-------------|----------------------------------|
| 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 | Assess social problem |
| g. 檢討 | Evaluation |
| h. 紓緩措施 | Mitigation measures |
| i. 監察 | Monitoring |
| j. 過程管理 | Process management |

可是文件中所提及社會影響評估的項目，只涉及社會現況分析 (social profiling)、預測問題(problem projection)及紓緩措施 (mitigation measures)，並未完整地進行社會影響評估。

4.3我們強調，一個成功的策略中，**過程及策略的管理(Strategies Management)**是非常重要的一環，我們希望「**規劃地政局**」為「**市區重建局**」給予最大的協助，並協調其他有關的政府部門，以確定所定立的策略能有效及連貫地推行。

4.4社會影響評估的功能為提供分析以供策劃一個以人為先的重建過程，而該評估目的，並非只用作決定是否可以重建，而是按評估所得的資料以定立**紓緩措施(Mitigation Measures)**盡量減少對居民的影響，方能貫徹「**以人為先**」的重建策略目標。

4.5就 25 個「土地發展公司」遺下之重建項目，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以定出紓緩措施，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。

4.6 (j)項應改為殘疾人士的特殊需要。

5. 市區重建社區服務隊 (以下簡稱「市建隊」) (文件第 33 段)

5.1 角色及關係

5.1.1 「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高危居民，亦有助成功建立居民與市建局溝通的橋樑。

5.2 設立「市建隊」步驟

5.2.1 為保密重建項目範圍而同時希望「市建隊」盡快協助居民及建立地區關係，建議首先設立五個「市建隊」服務以下五個大區域，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。這五個大區「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 | + 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 | + 筲箕灣 |
| 港島西 | 西營盤 | + 中環 |
| 九龍東 | 觀塘 | + 新蒲崗 |
| | 油塘 | |
| 九龍西(一) | 深水 | |
| | 荃灣 | |
| 九龍西(二) | 大角咀 | + 旺角 + 紅磡 |
| | 油麻地 | |
| | 馬頭圍 | |

5.2.2 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，讓其他機構參與。最終於九個目標區分別成立九個「市建隊」。

5.2.3 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，則應於刊憲公布收購時，按重建區域人口比例而設立小型「市建隊」。

5.3 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，特別於服務營運、開展及監察等事宜上提供意見。

- 完 -