

就灣仔莊士敦道及麥加力歌街
「綜合住宅、商業、社區設施、休憩公園及步行街等用途」發展建議
規劃申請（編號 A/H5/349）

灣仔區議會立場書

1. 引言

2004年10月，灣仔區議會發表了《「更新灣仔」立場書》，認同四個「更新」的原則：

- 更新不等於重建：支持可持續發展委員會的方向，認同改善舊區環境的最佳方法，並非透過拆卸重建，而是透過社區的更新。
- 以人為本、多元選擇：「以人為本」是尊重和確認人的多元性。一刀切的賠償方案並非最彈性；市區更新必須深入了解受影響業主的需要，讓他們有多元選擇。
- 尊重社區與文化身分：市區的更新並不是在白紙上進行的工程，需要承認、尊重和保護社區作為一個「有機體」。
- 社區參與：讓受更新影響的市民參與，共同協商發展的方向、條件與程序。市民應被賦予更多的空間去參與社區更新的過程，鼓勵公民社會的成長。

2. 編號 A/H5/349城規申請方案(下稱居民方案)的特點

- 是一個「市民參與」的規劃方案；由一群組織鬆散的基層市民發起參與，得到專業人士的配合協助，並經過大半年的居民協商而來的方案。
- 建議保留利東街中段風格統一的五、六十年代街道特色的建築物，透過復修，讓原居者可選擇搬回原區居住 / 營商，以保存原區面貌、人際及社區網絡，以及「喜帖街」的行市特色，讓現時受H15重建項目的居民 / 商戶有金錢賠償以外的選擇；
- 建議新建五座中密度住宅 / 商業大廈，把利東街修築成步行街。

此兼容保存與更新的方案，與本區議會對於市區更新的立場不謀而合。

我們認為，在市區重建局多次拒絕於H15重建區落實《市區重建策略》中的「樓換樓、舖換舖」精神的要求後，居民提出溫和而具建設性的居民方案去爭取自己的理想，可說是本地公民社會發展中一個重要的里程碑。

當然，我們亦注意到居民方案難免有不足和粗疏的地方，也有一些技術性問題需要研究和解決。

3 就居民方案舉行諮詢大會

灣仔區議會在3月12日就居民方案舉行諮詢大會，因天雨關係，由鄰近重建區的廈門街遷移到修頓中心，雖然地點更改了，仍吸引逾百人次出席討論，當中包括香港建築師學會和香港測量師學會的代表。我們謹列出以下的綜合意見：

就居民參與的概念：

- 在社區更新為目標的綜合發展區規劃參與議題上，以往只由政府 and 發展商主導，看不到規劃有包涵居民的意願，看不到過程有居民的參與。今次的居民方案是個突破。
- 現時的重建政策缺乏「人的考慮」(human factor)，人是建築物的靈魂，居民方案能保留一定的社區文化及行業傳統、網絡和集體記憶。
- 舊區是香港人的根，在重建過程中，必須保留社區特色。

就居民方案的內容：

- 以降低層數的設計來保留利東街中段香港碩果僅存的完整五十年代街道 / 建築群，將之變成現代的平台 / 天台花園，是非常創新和具創意的活化舊建築方法。
- 在舊樓減低到四層後，將會有意想不到的效果，例如街道上的「空間感」(urban space)將會改善，街上會有更多的陽光。
- 方案有一些瑕疵和技術性的問題，但都不是「不可克服」(insurmountable) 的。例如，居民提出，重建可在四年內完成，但這時間表有一定的難度，就此問題，市建局應多與居民商討細節。

就建議方案的優點：

- 根據居民的規劃構思，重建可很快開展，利息支出大為減少，社會成本亦大為減少。
- 10-11倍的地積比率、高低有異的新舊交替建築群的中密度發展，能恰到好處配合舊灣仔的街道布局。
- 現時利東街的樓宇無拆卸的迫切性，分期重建，能夠讓居民先聚集，以進行重建及減低治安問題。

就建議方案的憂慮

- 「樓換樓」的意義，是市建局需要向居民承諾，在重建後換取一個新

的單位。此等「承諾」(undertaking)，在重建區的統一樓契中，是個「障礙」(encumbrance)，地政總署可能有不同的意見，而發展商在向銀行做按揭時，也可能遇上困難。

4. 結論及建議

- 城規會在1999年同意把H15項目列為綜合發展區時，城規會委員曾表示需要重視並復修、保留「喜帖街」：利東街中段風格統一的五、六十年代街景。我們認為，居民方案十分創新，因而促請城規會確認其精神，並趁此機會檢討H15綜合發展區的規劃綱領和意向(planning brief and planning intent)，讓居民提出的方案內容得以包含在新的規劃大綱中。
- 我們認為，居民方案的精神是「以人為本」，其兩個重點是：保存與更新兼容，及容許居民有選擇，可以「樓換樓」，在重建後選擇回遷當區，讓灣仔在重建後仍能夠保持建立已久的社區網絡，讓居民（尤其是一些灣仔的老街坊）可以留在原區生活，實踐社區持續發展的理想，而分期發展將有助實踐這理想。

灣仔區議會期望城規會在審核之時，不要因為居民方案中的瑕疵和技術性理由而將方案全盤否定，因為只要城規會認同其精神，攝取其精華，任何技術性的細節均是可以克服的問題。

即使城規會最後未能完全同意整個居民方案，我們亦促請城規會肯定居民主動參與綜合發展區規劃之價值，指出方案的好處，並列為日後規劃H15綜合發展區的重要參考因素，從而促使其他有較多資源持份者（如市建局、發展商）進行較深入之可行性研究。

灣仔區議會
2005年3月