

九龍城市區更新地區諮詢平台
第二次會議記錄

日期：2011年8月25日（星期四）
時間：下午2時正
地點：九龍紅磡戴亞街1號聖公會聖匠堂社區中心4樓中心禮堂

出席者：

主席：黃澤恩博士
委員：方文傑先生
何顯明先生
賀耀文牧師
郭敏儀女士
劉竟成先生
馬錦華先生
潘詠賢女士
蕭婉嫦女士
鄧寶善博士
尹才榜先生
黃錦星先生
王惠貞女士
譚小瑩女士 市區重建局執行董事（規劃及項目監督）
蘇婉玲女士 民政事務總署九龍城民政事務專員
余賜堅先生 規劃署九龍規劃專員
李偉彬先生 運輸署總工程師／交通工程（九龍）
蘇翠影女士 發展局首席助理秘書長（規劃及地政）

秘書：任雅薇女士 規劃署署任總城市規劃師／市區更新地區諮詢平台

缺席者：

委員：馮美華女士
潘永祥博士

列席者：李鉅標先生 發展局署任文物保育專員

議程一 通過第一次會議記錄

主席歡迎各委員出席會議，並邀請秘書就會議記錄向委員作出簡報。

2. 秘書表示九龍城市區更新地區諮詢平台（下稱「諮詢平台」）第一次會議記錄擬稿共收到2位委員的修訂要求，秘書處並隨後在第25及26段加入會後補註。經修訂的會議記錄於8月18日電郵予各委員，之後未有接獲其他修訂。在委員同意下，主席宣佈通過有關會議記錄。

議程二 跟進事項

工作計劃及項目內容建議

3. 秘書指出在首次會議上，委員已經備悉工作大綱的內容，並提出在第二次會議上討論工作大綱的時間表。有關事項將會在議程五內討論。

會議日期

4. 秘書處已於7月5日將截至明年6月的會議日期電郵給各委員，並上載至諮詢平台網站，供公眾查閱。

實地視察

5. 秘書指出諮詢平台於2011年7月11日、20日及27日分別到紅磡、土瓜灣、龍塘及何文田四大分區進行了3次實地視察，有關實地視察的報告將會在議程四內供委員討論。

議程三 牛棚的未來用途

(討論文件編號：DURF KC/04/2011)

6. 主席歡迎發展局署任文物保育專員李鉅標先生，並邀請李先生向委員介紹前馬頭角牲畜檢疫站（牛棚）的情況及未來的用途。李先生向各委員簡介了牛棚的歷史背景、建築特色，以及

現時的使用及管理情況。他指出發展局轄下的文物保育專員辦事處自今年4月起由政府產業署接管牛棚後，在管理上作出了改動，增加對外開放的程度，人流亦相應增加。此外，文物保育專員辦事處亦透過安排活動及展覽，促進藝術家與公眾的交流。他表示牛棚在分區計劃大綱圖（下稱「大綱圖」）上劃作「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶，在考慮其未來用途時，需要在規劃、活化及保育各方面作出平衡。他希望各委員給予意見，以制定牛棚的活化及保育計劃。

7. **主席**指出諮詢平台是九龍城居民表達意見的平台，文物保育專員辦事處除了諮詢各委員的意見外，可考慮和諮詢平台合作諮詢居民的意見。

8. **馬錦華先生**認為牛棚為區內主要的休憩空間，他贊成保留現時「政府、機構或社區」及「休憩用地」的用途地帶，以限制發展。他同時指出牛棚現時的租戶太少，建議考慮引進社會企業，發展成為社會企業的集中地；而牛棚的後院則應作公園用途，並在設計及管理上引入新概念，例如減少欄杆，以及增加有關健康運動等設施，供區內居民使用。

9. **何顯明先生**認為牛棚的活化首先需要解決交通配套問題，才可吸引人流。他指出牛棚的後院地方可增設交通配套設施，同時可以發展為廣場以及表演場地。另外，他指出現時的高度限制為1層，限制了發展空間，建議在保留舊建築時，可考慮加建類似玻璃屋等建築，作展示藝術品之用，達致新舊融合的效果。他並詢問牛棚日後的營運模式，以及宣傳及推廣的安排。

10. **賀耀文牧師**指出在物色租戶時，應注重租戶與社區的聯繫。同時他贊成發展更多表演空間，以吸引人流。

11. **王惠貞女士**表示牛棚現時的可用空間不足，人流仍是太少。她贊成牛棚應該在保留現有建築物下加以善用，將來繼續作藝術有關用途，但應引入更多種類的藝術。同時亦要改變現時藝術工作室的模式，將來在管理上可考慮加入條款，規定作一定程度的開放以增加人流。另外，她認為現時的「政府、機構或社區」用地需要保留，但劃作「休憩用地」的後院地方則可加以整理，加入表演場地及適當地增建一些建築物。長遠來說，牛棚應該與鄰近十三街的部分空間互相配合，甚至配合啓德新發展區的規

劃、串連龍津石橋、海心公園等特色景點，發展旅遊徑以促進旅遊業。最後她建議牛棚可增加出入口，加強與周邊的連繫。

12. **尹才榜先生**認為牛棚有很大的發展潛力。雖然現時牛棚的人流已因應開放的程度稍為增加，但仍然不足夠。他認為牛棚應增加視覺藝術以外的種類及舉辦更多展覽以吸引人流。此外，附近十三街一帶有不少少數族裔人士居住，他建議舉辦一些文化融和的活動。長遠來說，則可增加休憩空間以及閱覽室，善用後院空地給區內居民使用。

13. **蕭婉嫦女士**建議在牛棚入口設置雕塑，反映以往作為檢疫站的歷史。至於後院地方則可發展為低密度的展覽館、閱覽室以及表演場地，配合休憩空間以增加人流。不過，她指出牛棚鄰近煤氣廠，在活化的同時應小心設計。

14. **潘詠賢女士**建議牛棚可在發展成藝術村之同時，可加入教育元素，例如增設導賞團講解牛棚的歷史及相關文化生活。她亦建議出租現時空置的單位予區內的團體或組織，以善用有關空間。

15. **劉竟成先生**認為牛棚現時以藝術為主題實太廣泛，未來的活化需引入特色及主題。他同時指出應該利用後院的空間，增加現時藝術村的規模，並引入多元化的活動吸引市民參與。此外，他認為將來營運者應整體統籌宣傳工作，並顧及成本，不能長期以公帑資助。

16. **郭敏儀女士**詢問牛棚日後的經營模式。另外她指出區內的組織在尋找場地時有困難，建議牛棚可開放作區內的活動場地，除了提高使用率，藝術家亦可藉此機會宣傳藝術活動及推廣他們的藝術品。

17. **方文傑先生**認為現時藝術工作者遇到的最大問題是租金昂貴。他指出鑒於現時政府、藝術發展局、賽馬會或有關機構已經提出不少方案，如工廈活化及租金優惠等措施幫助藝術發展，牛棚未必有足夠吸引力引入太多租戶。因此在推出活化方案時需要顧及當時的環境及需求。同時，他認為藝術應該普及化及商業化，他認為牛棚的建築群可作藝術教育之用及展覽藝術品，以達致以上兩個目的。

18. **李鉅標**先生在回應時指出，現階段主要希望聆聽委員的意見。他認同委員提出將合適的活動引進牛棚空間內的建議，可以吸引藝術家與社區接觸及交流。如果有關活動能配合牛棚的氛圍或藝術創作，則更為合適。另外，他指出文物保育專員辦事處現正研究後院地方的發展建議，但相信作高密度發展的機會很微。至於有委員指出牛棚接近煤氣廠，他指出現時已經開展有關風險評估等基礎工作，並在規劃長遠活化方案之同時，開始研究一些短期的改善措施，例如在牛棚外的市容改善方案。至於在營運模式方面，現時活化歷史建築伙伴計劃是以非牟利團體管理營運，有關營運者需要在管理及宣傳上配合有關項目。然而，文物保育專員辦事處在現階段並未對牛棚未來的營運有任何取向或決定。待將來有具體建議時，將會與諮詢平台合作諮詢居民意見，最後才會落實有關建議。

19. **主席**總結有關討論，指出委員普遍認為牛棚現時的使用率及人流不足，希望可以盡量開放牛棚內的地方予公眾，包括後院的空地，令社區受益。此外，委員亦認為牛棚內的藝術家可與市民加強交流接觸。主席期望文物保育專員辦事處能盡快諮詢公眾，並表示諮詢平台樂意與辦事處一起合作進行諮詢。

議程四 九龍城市區更新地區諮詢平台 - 實地視察報告 (討論文件編號：DURF KC/05/2011)

20. **主席**邀請秘書簡介有關議程文件。秘書向委員報告諮詢平台在2011年7月進行了3次實地視察的情況、委員及列席區議員在實地視察期間的討論要點，以及收集到的居民意見。

21. 委員備悉有關報告內容。

議程五 九龍城市區更新地區諮詢平台 - 工作計劃及項目內容建議 (討論文件編號：DURF KC/06/2011)

22. **主席**請秘書就議程的文件向委員作出簡介。**秘書**指出因應委員於首次會議討論諮詢平台工作大綱的結果，秘書處擬備了

工作計劃及工作項目內容建議，供委員考慮。有關工作項目包括九龍城市區更新計劃研究（下稱「更新計劃研究」、社會影響評估、公眾參與活動、向政府提交推薦方案、公眾教育/外展計劃、以及監察工作，秘書向委員闡述各項工作項目內容。

23. **鄧寶善博士**贊成進行社會影響評估。他同時詢問社會影響評估的基線資料與更新計劃研究內基線資料的分別。

24. **馬錦華先生**詢問更新計劃研究的範圍及研究的目的是否就更新建議的可行性或是市民的需要作出探討。同時他贊成進行社會影響評估，認為這方面在以往的市區重建中備受忽略。此外，社會影響評估的結果將有助更新計劃研究顧問在制訂市區更新方案時，能顧及受影響人士的需要。

25. **蘇婉玲女士**詢問社會影響評估與更新計劃研究的分工及兩者配合的情況。

26. **主席**指出社會影響評估為新《市區重建策略》的建議，涉及的範疇可能比更新計劃研究的基線資料更為廣泛，例如一些社會資本以及市區更新建議對社會的長遠影響。

27. **秘書**回應指，更新計劃研究內將會就九龍城區內的情況，進行一些基線研究，而社會影響評估則會針對更新建議的一些初步看法，在相關的地區內搜集社區的資料。不過，現時進行社會影響評估的經驗不多，有關社會影響評估的詳細研究方法將會由專業顧問建議。就兩項研究的相互關係方面，**秘書**指出兩項研究雖然是同時進行，但兩者需要作緊密連繫。在完成第一階段的公眾諮詢後，更新計劃研究顧問將會就九龍城的市區更新有一些初步看法提供資料給社會影響評估的顧問，以進行第一階段的社會影響評估，而更新計劃研究顧問將會參考有關社會影響評估結果，制訂初步市區更新計劃及行動區計劃建議，並提交予諮詢平台。諮詢平台在考慮這些初步建議後，便會開展第二階段的公眾參與活動，就這些市區更新的初步建議諮詢公眾意見。市區更新的初步建議會因應公眾的意見作出修訂，而有關社會影響評估的結果亦會作出相應的更新。因此兩項研究的顧問需要互相緊密合作，才能完成有關的研究。

28. **鄧寶善博士**認為更新計劃研究及社會影響評估以兩個獨

立顧問進行亦有好處，不過他認為可以考慮將社會影響評估的時間加長，以配合更新計劃研究的時間表。

29. **主席**指出將更新計劃研究及社會影響評估獨立進行，有助提高認受性，同時可採取更廣泛及長遠的角度來探討建議對社會的影響。

30. **蕭婉嫦女士**贊成進行更新計劃研究及社會影響評估，並建議顧問需進行實地視察，深入瞭解地區情況，就建議重建或復修的範圍提供專業意見，並配合公眾參與及社會影響評估，以可制訂合適的方案。

31. **王惠貞女士**贊成擬議的工作計劃，認為顧及了專家意見及公眾參與。她指出公眾對市區更新的意見分歧，建議專家顧問需向公眾解釋在制訂方案時的各項考慮因素，讓公眾明白各項意見已獲充分考慮，令將來實行的計劃得到公眾支持。

32. **何顯明先生**詢問有關研究及諮詢平台的工作所涉及的範圍及是否包括私人發展項目。

33. **主席**回應指，諮詢平台的工作範圍為九龍城的舊區，不會區分私人發展、政府或市建局的項目。

34. **譚小瑩女士**指出她參與了市區重建策略的檢討，認為現時更新計劃研究的目的是在現有的規劃下與市民建立共識，制訂重建、復修、保育及活化的範圍，以及進行的先後次序及方法；而社會影響評估則屬公眾參與的一種方法，諮詢市民有關市區更新計劃所涉及的社會影響，而有關結果將會有助制訂市區更新計劃。她擔心社會影響評估與更新計劃研究兩者同時進行公眾參與活動，兩者或會重複某些工作及令市民感覺混亂，可考慮由社會影響評估顧問主理公眾參與活動。

35. **主席**認為有關公眾參與活動可以諮詢平台的名義進行，以避免混亂，或者統一在其中一個研究顧問進行亦可。

36. **何顯明先生**認為市民關心的是整個舊區的重建，特別是單一項目的發展或重建對整個舊區的影響，例如環境衛生及交通等問題。他詢問公眾在此情況下提出意見的渠道，以及更新計劃

研究完成後，發展商如何根據市民的意見進行個別項目的設計。

37. **譚小瑩女士**澄清有關更新計劃研究不是針對個別項目，包括市建局要進行的項目，而是反映區內市民對市區更新模式的意願，給予政府或私人發展商清晰的訊息。

38. **蘇翠影女士**指出市民可根據現行的規劃及地政制度，對個別重建項目發表意見。諮詢平台的角色則是以區域的角度探討市區更新的工作，諮詢平台會建議個別小區的城市更新模式，例如討論個別小區是否更適宜重建或復修，重建是否更適宜由市建局或是私人發展商執行，或甚至討論把現時面積較大的綜合發展區改劃為多個面積較小的綜合發展區，以加快市區更新的速度等。

39. **主席**認為私人發展涉及私有產權等問題，市民對個別項目發表意見存在一定困難。另一方面，私人發展商在市區更新的角色亦不能忽視。諮詢平台可建議提供誘因，令私人發展商優化個別項目的規劃。與此同時，私人發展商亦可透過公眾參與活動得悉市民的意願，從而改善設計，減少對社區的影響。

40. **余賜堅先生**向委員解釋現行的規劃制度。他指出現時九龍城區內已被不同的分區計劃大綱圖所涵蓋。針對個別項目位處大綱圖內不同的用途地帶，以及個別項目的發展性質，市民的參與程度亦有分別。如個別項目屬經常准許的用途，發展商無須進行規劃申請；假若有關項目需要向城市規劃委員會（下稱「城規會」）進行規劃申請，公眾可就該申請向城規會提出意見，以供城規會考慮。此外，他詢問社會影響評估時間表的詳情。

41. **秘書**回應指，社區影響評估與更新計劃研究有互動的關係。兩個研究由開始至完結互相提供資料，就各相關的範疇作出探討及建議。

42. **馬錦華先生**詢問委員可以有什麼渠道配合及支持有關研究工作。

43. **主席**建議各位委員可積極參與各項公眾參與活動，親身接觸區內的居民，而跟進有關研究的工作則由規劃署負責。因應各委員的意見，秘書處或需微調有關工作計劃的內容。鑑於研究

工作將會在明年初開展，而秘書處向市區更新基金申請撥款及研究顧問招標過程亦需時，他請委員同意有關工作計劃及項目內容建議。委員通過有關工作計劃及項目內容。

44. 方文傑先生建議把兩項研究的範圍及詳細內容傳閱給委員，以達致共識。委員備悉有關建議。

議程六 其他事項

45. 主席邀請譚小瑩女士向各委員簡介市建局的「需求主導」以及「促進者」兩項先導計劃。譚女士就兩項計劃的目標、理念、原則、參加條件，預計項目進程、考慮原則及申請標準等內容向委員作出介紹。

46. 王惠貞女士詢問「需求主導」以及「促進者」兩項計劃的分別，以及在「需求主導」模式下，有樓梯相連地段樓宇的不可分割業權計算方法。譚小瑩女士回應指出兩項計劃的最大分別是被挑選的「需求主導」重建項目將會涵蓋在市建局的周年業務計劃內開展，若最後得到發展局局長授權進行該項目，市建局將會向有關業權提出收購建議。而在「促進者」計劃，市建局只提供中介服務以協助業主集合土地業權出售，市建局不會涉及收購、補償、安置或收回土地工作。她同時指出在「需求主導」模式下，若地盤內有樓宇坐落於兩個地段上，而當中有樓梯相連時，兩地段合計只需有平均67%不可分割業權持有人同意。

下次會議日期

47. 主席宣布下次會議日期為2011年11月8日。

48. 由於沒有其他事項須予討論，會議於下午4時40分結束。

九龍城市區更新地區諮詢平台

秘書處

2011年8月