

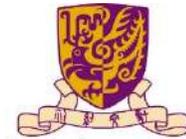
HKIP / PUBLIC WEBINAR / YAU MONG STUDY & URBAN RENEWAL
香港規劃師學會 / 網上公眾研討會 / 油旺研究及市區重建

再思市區重建： 由油旺研究透視重建策略

「以人為本的市區重建？」

伍美琴

香港中文大學地理與資源管理系教授
香港中文大學城市研究課程主任



香港中文大學
The Chinese University of Hong Kong

內容：

- ◎ 什麼是「以人為本」？
- ◎ 「油麻地及旺角地區研究」是「以人為本」嗎？
- ◎ 結語

「建城·見人」



什麼是「以人為本」？

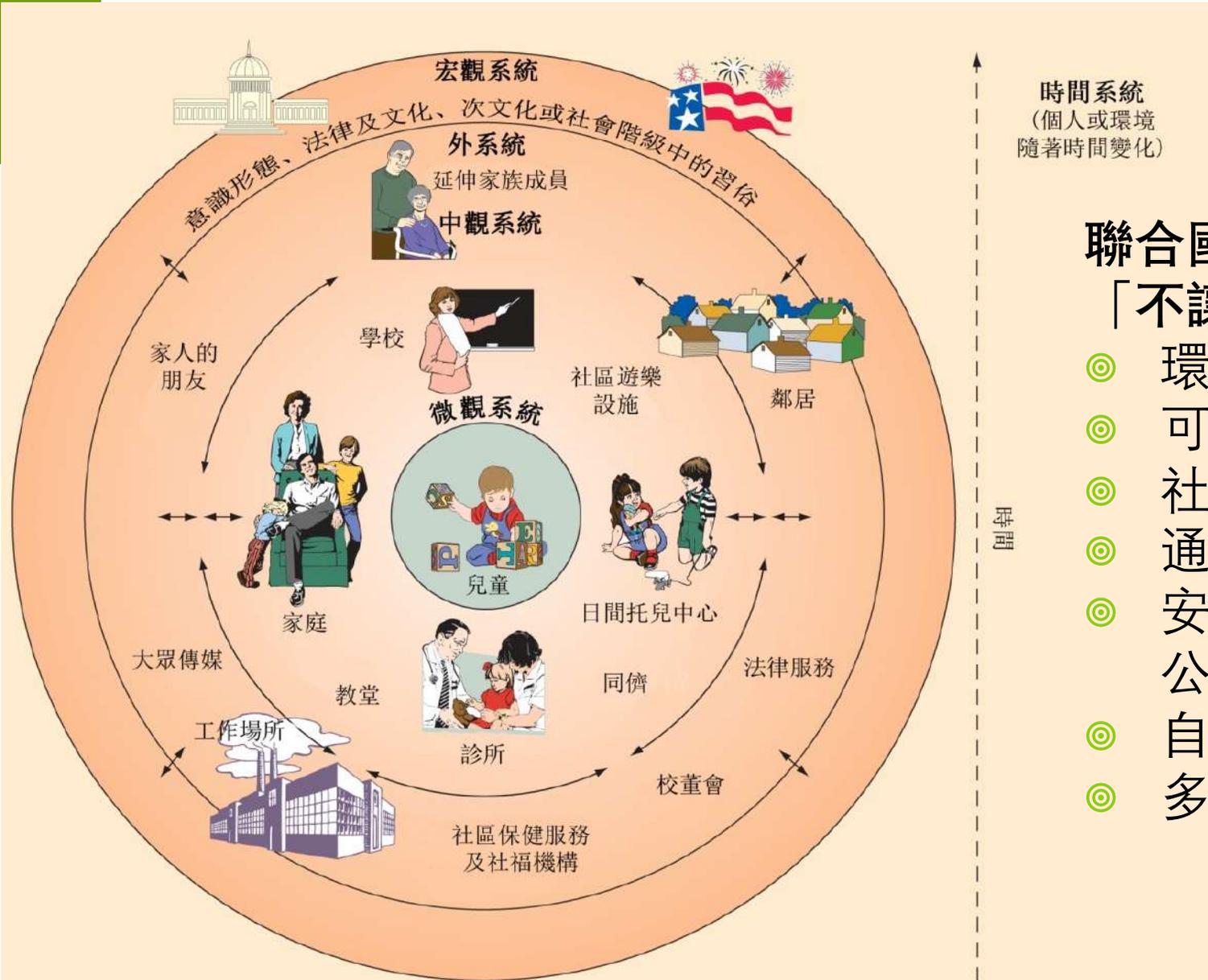
Nourishing a Life of Dignity:
Healthy Individuals, Resilient Families and
Sustainable Communities

Mee Kam NG, Winnie Wing Sze MAK, Oi Ling WONG, Amy Wan Man CHEUNG



什麼是「以人為本」？

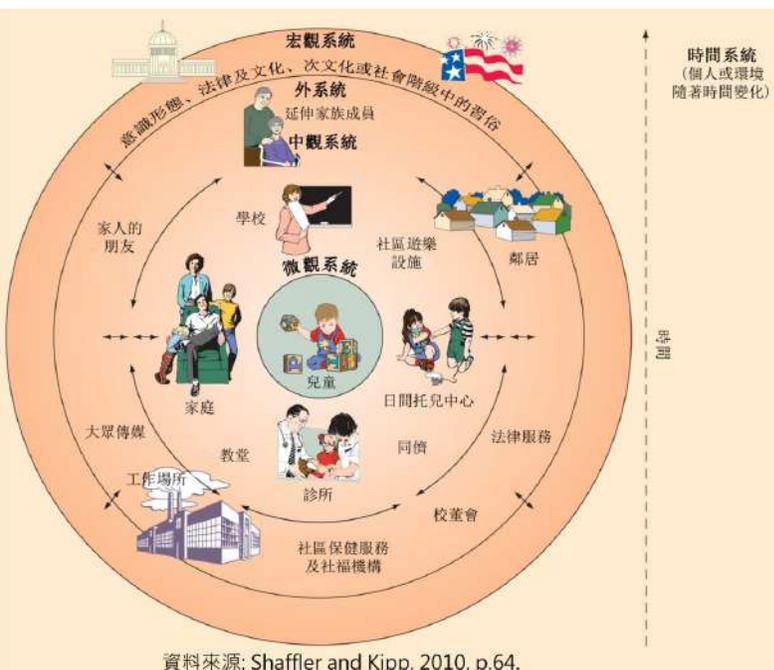
4



聯合國城市新議程： 「不讓任何一個人掉隊」

- ◎ 環境、年齡、性別友善
- ◎ 可負擔房屋
- ◎ 社會設施的可達性
- ◎ 通用設計
- ◎ 安全、共融和有質素的公共空間
- ◎ 自然和文化遺產
- ◎ 多元化、共融和對話

樂活的社會和文化



可參與公共生活

Inclusion in Public Life

Conviviality of Social & Cultural life

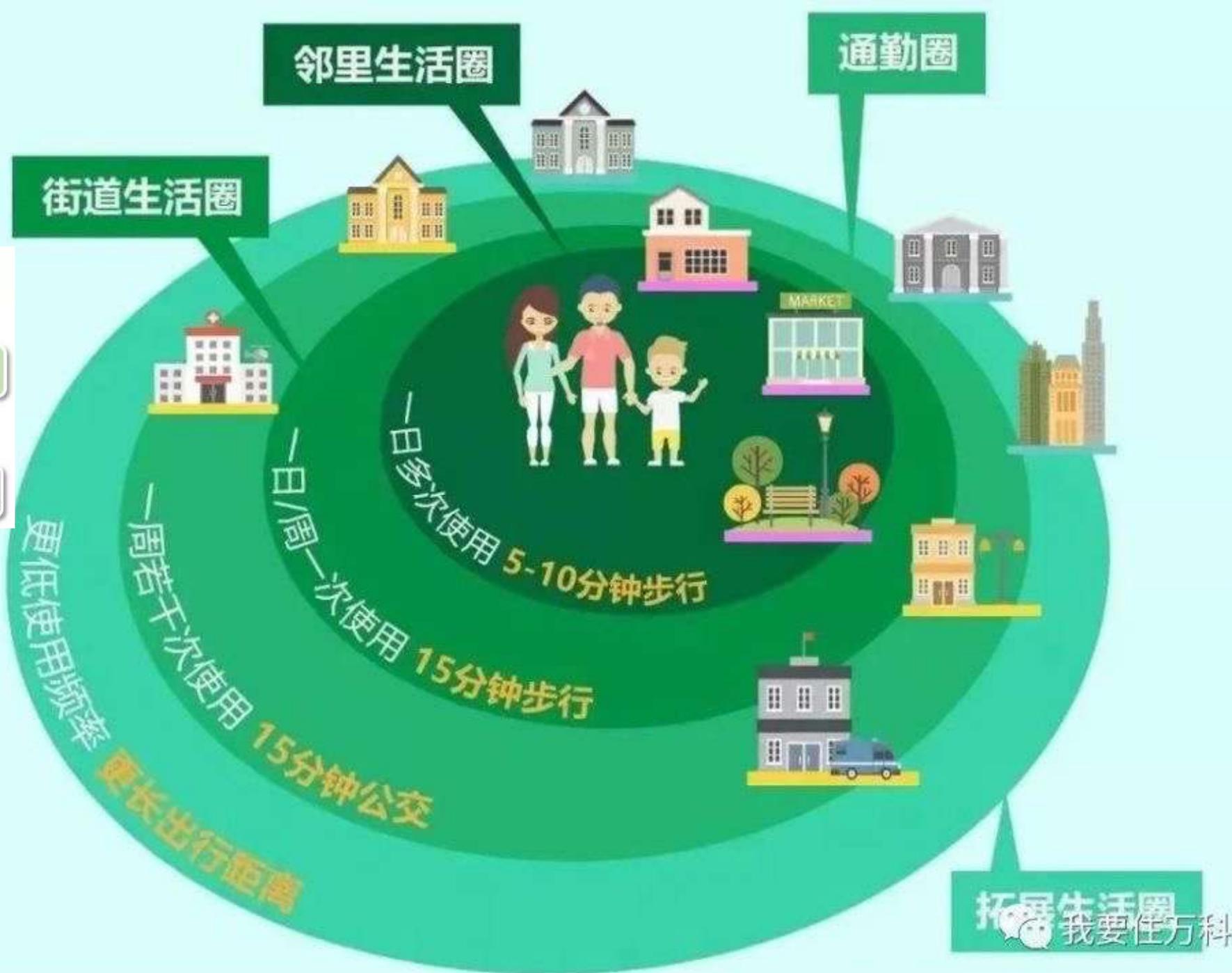
Human Flourishing
幸福

Distributive Justice

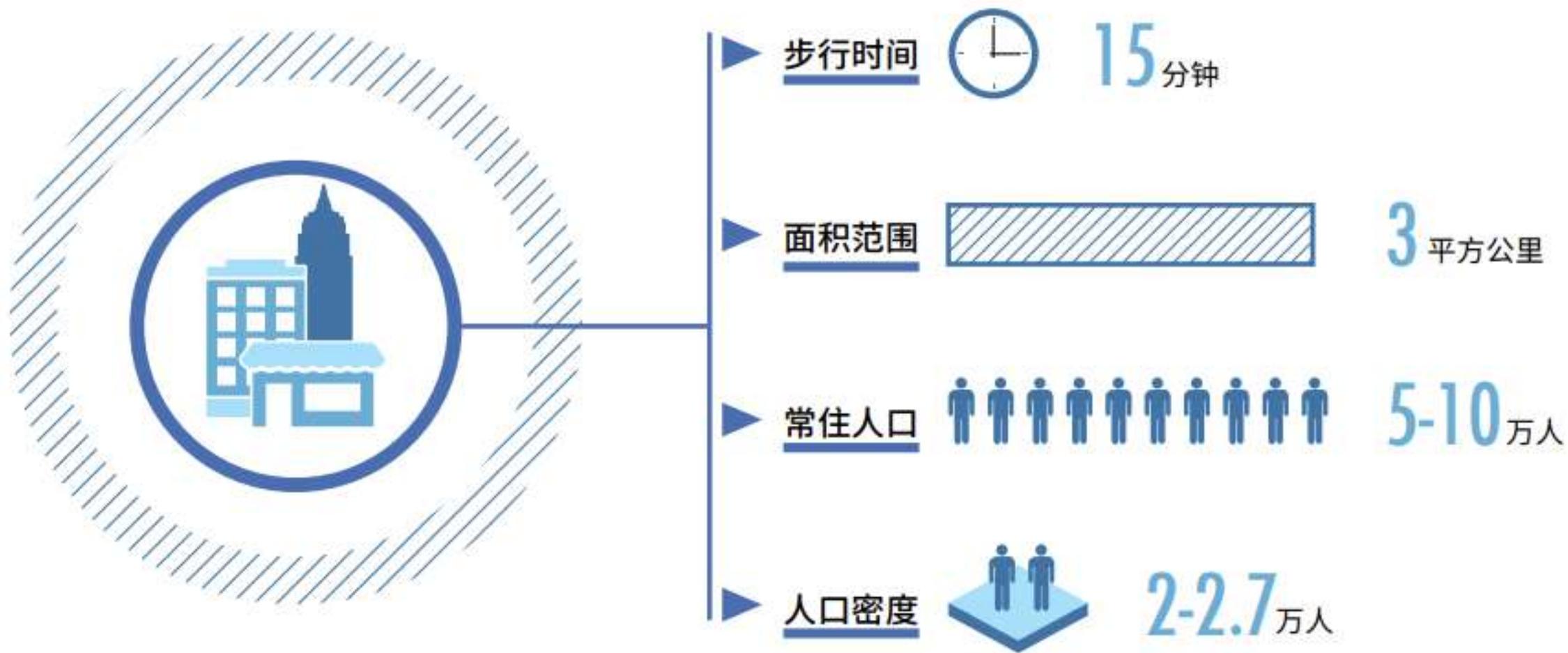
公平分配

Planetary Environmental Flourishing
環境健康

Douglass, 2016



上海十五分鐘生活圈





「建城·見人」

從心理健康、家庭抗逆力、城市規劃到可持續社區

伍美琴、麥穎思、王愛玲、張韻雯

Nourishing a Life of Dignity:

Healthy Individuals, Resilient Families and Sustainable Communities

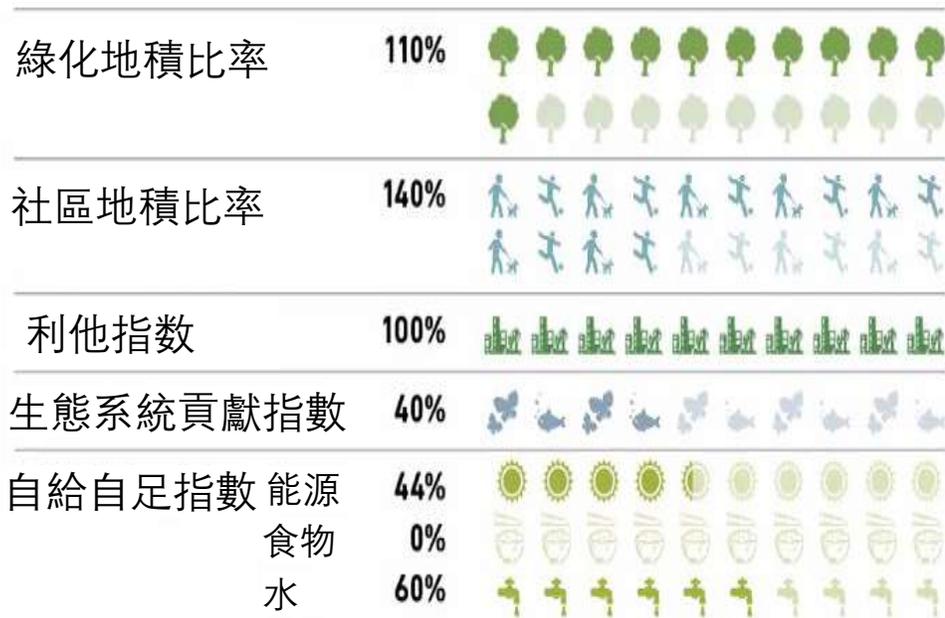
Mee Kam NG, Winnie Wing Sze MAK, Oi Ling WONG, Amy Wan Man CHEUNG



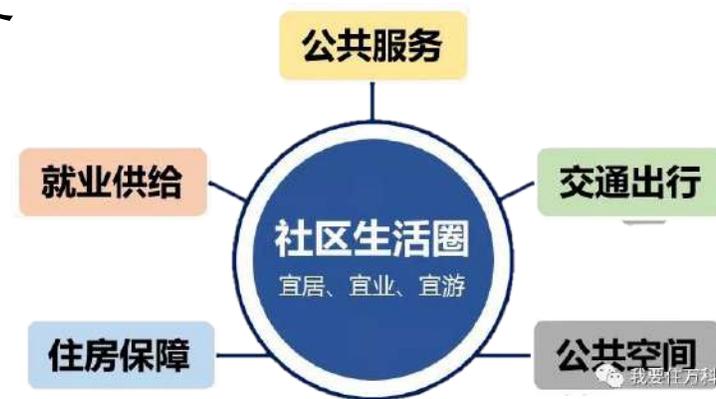
- ◎ 宜居、宜業、宜遊
- ◎ 人隨著年齡在家庭、社區、城市在硬體和軟體的需要
- ◎ 硬件：衣食住行、可負擔房屋、教育、醫療、公共空間、有尊嚴的工作、交通出行的利便…



- ◎ 軟件：健康的環境、樂活的文化、社會的公平和讓大家可以參與的生活（社會資本）
- ◎ 這些都是地方營造的材料，隨著時間遷移而為一個地方創造出不凡的價值



- ◎ 宜居、宜業、宜遊
- ◎ 人隨著年齡在家庭、社區、城市在硬體和軟體的需要
- ◎ 硬件：衣食住行、**可負擔房屋**、教育、醫療、公共空間、有尊嚴的工作、交通出行的利便…



- ◎ 軟件：**健康的環境**、樂活的文化、社會的公平和讓大家可以參與的生活（社會資本）
- ◎ 這些都是地方營造的材料，隨著時間遷移而為一個地方創造出不凡的價值

The District Study for Yau Ma Tei and Mong Kok 油麻地及旺角地區研究

Information Booklet
資料手冊

February 2022
2022年2月

2017 started

Disclaimer
The materials provided in this information booklet are conceptual plans in the District Study for Yau Ma Tei and Mong Kok. All information contained (including but not limited to photographs, description, concept plans, proposals, drawings) is for illustration purpose of the findings and recommendations of the study only.

免責聲明
本手冊所闡述的內容只屬油麻地及旺角地區研究的概念藍圖。內裏所載列的資料內容(包括但不限於相片、描述、概念圖、規劃方案、圖則)，只供作闡述研究所得的成果及建議。



「油麻地及旺角地區研究」是 「以人為本」嗎？

油旺研究目的

針對樓宇而不是針對人?

- ◎ 利用市建局的五大業務 ((5R), 即 **重建、復修、保育、活化及改造重設**) 和研究可行的政策框架及實施機制, 制訂一系列以**地區為本**的市區更新策略;
- ◎ 透過制訂多套市區更新大綱發展概念藍圖 (MRCPs), 實現重整研究地區成為**宜居、可持續, 多元化及具活力**的城市都會中心的規劃目標;
- ◎ 於市區更新策略中引入「**智慧城市**」及「**地方營造**」概念, 以提升市區更新的成效。

- 增加整體可容許建築樓面面積, 以增加重建潛力
- 提升分區用途和價值, 引入新的規劃機制 (第七部份會有更詳細解釋)
- 鼓勵市區更新過程中的私人市場參與和資源投放
- 需依賴新建議的規劃機制、政府財政資源及政策的支持和配合以促進規劃重整



- 減低分區計劃大綱圖可容許的建築樓面面積, 保持現有發展密度
- 絕對需要依賴新建議的規劃機制、政府財政資源及政策的支持和配合以完成所需規劃重整

- 保持可容許建築樓面面積至現時分區計劃大綱圖可容許水平
- 重整建築樓面面積的組合和分佈
- 極需依賴新建議的規劃機制、政府財政資源及政策的支持和配合以完成所需規劃重整

0



- ◎ 宜居、宜業、宜遊
- ◎ 人隨著年齡在家庭、社區、城市在硬體和軟體的需要
- ◎ 硬件：衣食住行、**可負擔房屋**、教育、醫療、公共空間、有尊嚴的工作、交通出行的利便...



- ◎ 軟件：**健康的環境**、樂活的文化、社會的公平和讓大家可以參與的生活（社會資本）
- ◎ 這些都是地方營造的材料，隨著時間遷移而為一個地方創造出不凡的價值

主要規劃議題

- 油旺的社區生活圈現況？
- 劏房：佔全港的23%（8頁）
- 資助房屋：~4%（8頁）
- 人口特徵？相對油尖旺年輕和貧窮？（8頁）
- 就業情況？有多少人是在地工作？
- 出行行為？
- 各種服務內容和質素？
- 公共空間：~1.13平米/人（9頁）
- 社福設施普遍不足
- 他們對社區如何評價？
- 綠色地積比率
- 社區地積比率
- 生態貢獻指數
- 自給自足指數（能源、食物、水）

- ◎ 宜居、宜業、宜遊
- ◎ 人隨著年齡在家庭、社區、城市在硬體和軟體的需要
- ◎ **硬件**：衣食住行、**可負擔房屋**、教育、醫療、公共空間、有尊嚴的工作、交通出行的利便…



- ◎ **軟件**：**健康的環境**、樂活的文化、社會的公平和讓大家可以參與的生活（社會資本）
- ◎ 這些都是地方營造的材料，隨著時間遷移而為一個地方創造出不凡的價值

規劃願景及目的：「**重塑油旺成為一個宜居、可持續、多元化及具活力的都市核心圈，並加強其作為代表本港潮流文化和傳承特色的地區。**」

目標似乎以開發、交通、和休憩空間為本？
這些目標如何可以達至以上的遠景和目的？

- ◎ 建議更公平合理的追陪網絡並提倡地塊口價
- ◎ 創造全面及更具吸引力的休憩空間網絡
- ◎ 創造立體公共空間網絡以加強易行度及整體空間聯繫
- ◎ 體現並提升地區特色，包括主題街道的特色和活力

- ◎ 宜居、宜業、宜遊
- ◎ 人隨著年齡在家庭、社區、城市在硬體和軟體的需要
- ◎ 硬件：衣食住行、**可負擔房屋**、教育、醫療、公共空間、有尊嚴的工作、交通出行的利便…



- ◎ 軟件：**健康的環境**、樂活的文化、社會的公平和讓大家可以參與的生活（社會資本）
- ◎ 這些都是地方營造的材料，隨著時間遷移而為一個地方創造出不凡的價值

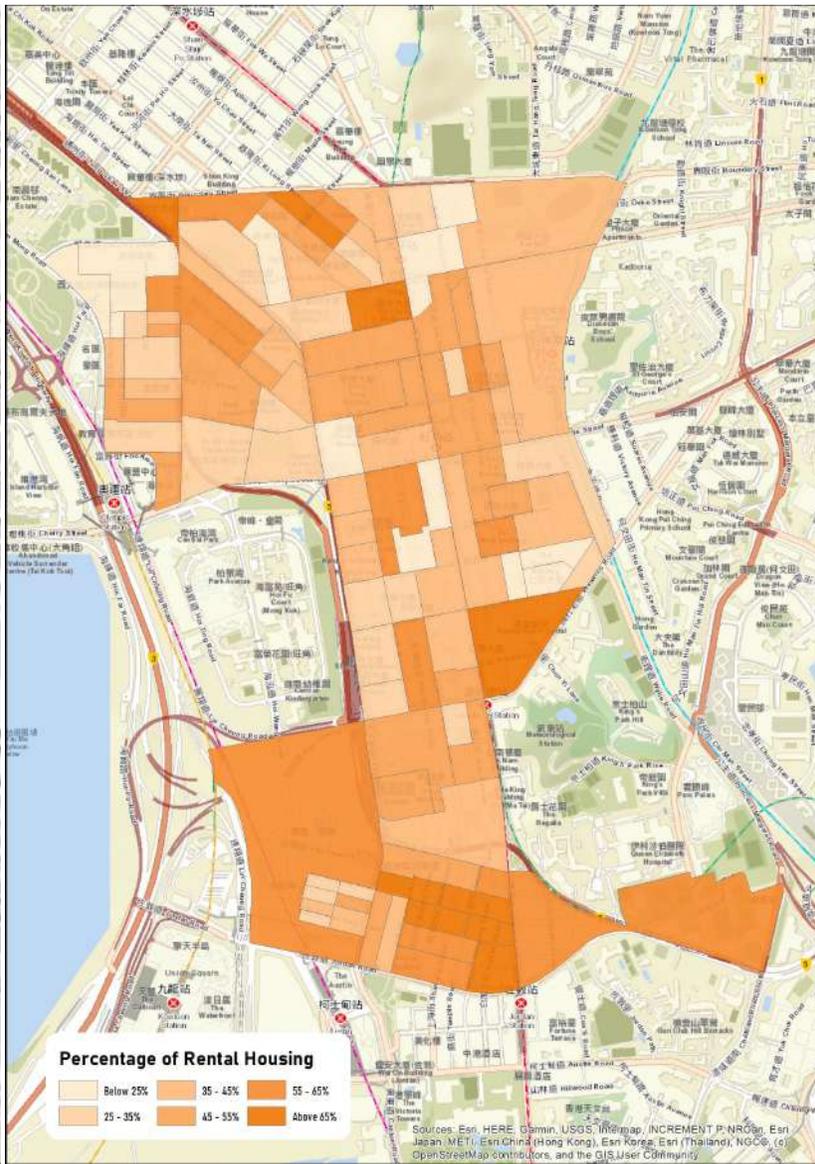
	MRCP “+”	MRCP “-”	MRCP “0”
Planning Goals 規劃目標	Growth and Livability 增長與宜居	Livability and population thin-out 宜居與減少人口	Livability and moderate population thin-out 宜居與適量減少人口
Development Intensity 發展密度	Increase Domestic & Non-Domestic GFA (beyond OZP level at strategic locations) 增加住宅及非住宅樓面面 (超出現有分區計劃大綱圖容許上限 · 在策略性地點測試提升發展容量)	Overall Intensity Benchmark Existing Development Level 整體發展密度參照現時研究範圍內的已建樓面面積	Overall Intensity Benchmark Existing OZP Permissible Level 整體發展密度參照現行分區計劃大綱圖容許的總樓面面積
Population 人口規模	Existing population of about 213,000 as upper limit Adopting a range of ~150,000 to 213,000 : 以現有人口規模約213,000作為上限及由約150,000 至213,000 :		
Living Space per Person 人均居住面積	~ 22m ² to 26m ² (subject to MRCP scenarios & population size) (根據MRCP方案及人口規模。)		
Open Space per Person Target 人均休憩空間面積	~ 2.5m ² to 3.5m ² (To adopt a benchmark above existing Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG) Standard of 2m ²) (採納高於現時《香港規劃標準與準則》2m ² 的標準)		

- ◎ 宜居、宜業、宜遊
- ◎ 人隨著年齡在家庭、社區、城市在硬體和軟體的需要
- ◎ 硬件：衣食住行、**可負擔房屋**、教育、醫療、公共空間、有尊嚴的工作、交通出行的利便…



- ◎ 軟件：**健康的環境**、樂活的文化、社會的公平和讓大家可以參與的生活（社會資本）
- ◎ 這些都是地方營造的材料，隨著時間遷移而為一個地方創造出不凡的價值

核心發展節點



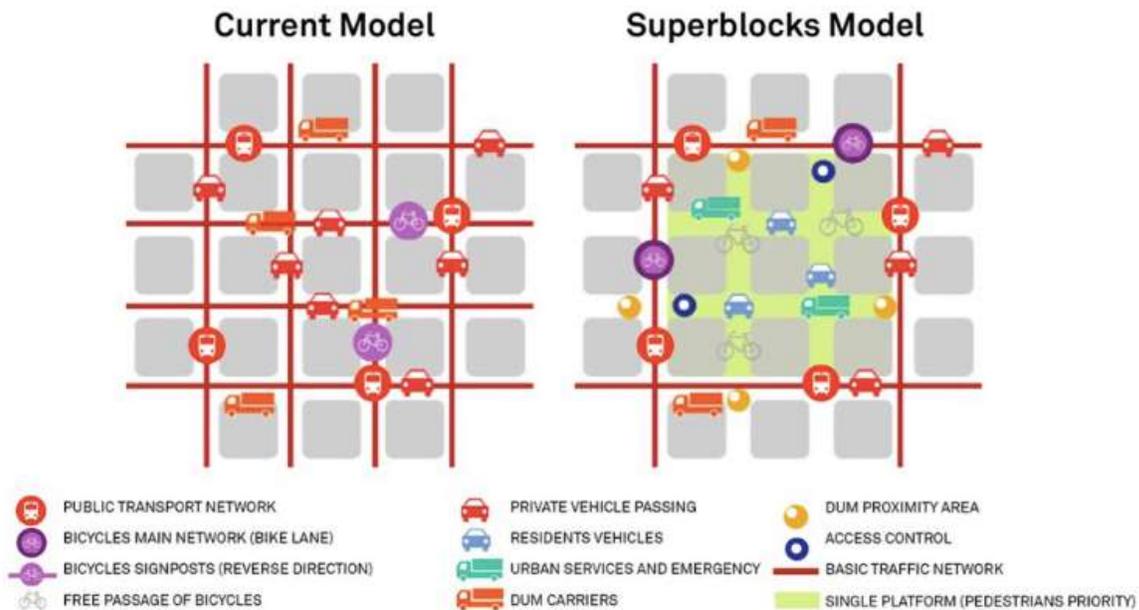
(以活化旺角商業地段一
 東-亞皆老街商貿/聯繫樞紐；
 活化：有多少人會受影響？
 可以如何繼續維生？如何整
 當的配置？
 研究提議將油麻地果欄活
 遊景點，並對現有歷史建築
 安置果欄的商販？
 合發展：其策略位置提供
 式發展，提供高端甲級寫字
 服務式公寓、文化藝術及住
 連接油麻地舊區與新西九龍
 也標性建築 → 根據第10頁
 及保養良好/尚可

核心發展節點



- ◎ 旺角東-水渠道城市水道（以活化旺角商業地段一帶的城市形象）；旺角東-亞皆老街商貿/聯繫樞紐；和旺角西-旺角街市更新活化：有多少人會受影響？會如何安置？小商小鋪可以如何繼續維生？如何整合並改善周邊的小販攤檔的配置？
- ◎ 油麻地北-油麻地果欄：研究提議將油麻地果欄活化成為一個富特色的旅遊景點，並對現有歷史建築作出適當的保育 → 如何安置果欄的商販？
- ◎ 油麻地南-西九龍門戶綜合發展：其策略位置提供機遇成為一個地標綜合式發展，提供高端甲級寫字樓、零售商業、酒店、服務式公寓、文化藝術及住宅等混合用途，並成為連接油麻地舊區與新西九龍發展區之間的具活力和地標性建築 → 根據第10頁的資料，八文樓使維修及保養良好/尚可

SUPERBLOCKS MODEL



<http://www.willandrewsdesign.com/?p=5502>

整合街區發展

- ◎ 44% 街道：街道也是公共空間，問題是交通問題（可否參考其他城市的交通安排，創造健康街道？）
- ◎ 如果把這些公共空間整合再重建，不但會減少公共空間，小商小鋪的營商地點，也會降低市場提供的可負擔房屋
- ◎ 有沒有將受影響的人口和商業活動資料？

圖 10.4.1 健康街道的十個指標（資料來源：Transport for London, 2017）



規劃效益

改善生活質素

- ◎ 減低人口密度: 122,000-167,000/平方公里
- ◎ 增加資助房屋供應: 數量? 在哪? 會減少多少舊樓單位 (舊樓也算是一種可負擔房屋)?
- ◎ 增加人均居住面積: 誰人的居住面積?
- ◎ 增加休憩空間及政府、機構及社區設施供應: 誰可享有?

社經效益

- ◎ 促進經濟發展: 但是本土經濟會受重創?
- ◎ 增加工作機會: 一定會惡化香港的職住不平衡
- ◎ 更多社福及長者服務設施

- ◎ 宜居、宜業、宜遊
- ◎ 人隨著年齡在家庭、社區、城市在硬體和軟體的需要
- ◎ 硬件: 衣食住行、可負擔房屋、教育、醫療、公共空間、有尊嚴的工作、交通出行的利便...



- ◎ 軟件: 健康的環境、樂活的文化、社會的公平和讓大家可以參與的生活 (社會資本)
- ◎ 這些都是地方營造的材料, 隨著時間遷移而為一個地方創造出不凡的價值

新城市景象—完善土地用途結構

- ◎ 減少21%-22%地區性道路面積，轉換過量的道路空間以提供較多的休憩空間及發展面積：**減少公共空間和就業機會？**
- ◎ 提升易行度及整體公共環境的網絡及連通：**可以用交通管制來實行？**
- ◎ 新建築地標、休憩空間及地方營造，達致更濃厚的地區特色：**現在沒有新地標，也相當具特色？**
- ◎ 建議中具層次的城市發展會為九龍核心地區帶來一個新的城市景象：**誰人的新景象？**

環境及交通

- ◎ 緩解重要路口，採取改善措施，例如擴闊道路和提供新的行人設施（例如行人天橋、綠廊等）
- ◎ 提倡“Parkn’ Walk”的概念、智慧城市建議及綠色建築，以提升環境質素及宜居性
- ◎ 鼓勵具滲透性的城市設計以促進空氣流通，例如建築物通洞、間距和後移：**不如直接降低密度？**
- ◎ 確保建築發展符合各種環境標準和規例

- ◎ 宜**居**、宜業、宜遊
- ◎ 人隨著年齡在家庭、社區、城市在硬體和軟體的需要
- ◎ **硬件**：衣食住行、**可負擔房屋**、教育、醫療、公共空間、有尊嚴的工作、交通出行的利便…



- ◎ **軟件**：**健康的環境**、樂活的文化、社會的公平和讓大家可以參與的生活（社會資本）
- ◎ 這些都是地方營造的材料，隨著時間遷移而為一個地方創造出不凡的價值



結語

結語：

- ◎ 資料手冊呈現的藍圖是要為這**核心地段更新城市面貌**，而不是為現在住在油旺的人去規劃
- ◎ 從以人為本的角度，非常明顯：**油旺需要的只是某些舊樓的重建和環境質素的提升**→評估機制很不一樣：如**交通管理、社區、綠色地積比率、利他指數、自給自足指數和生態指數**
- ◎ 但從現有在地居民的角度：油旺資料手冊的藍圖可說是**現代版的圈地行為**：因為**現住在油旺，有份使這個地區有趣和有活力的人，將要被請離去**。這個地區也會隨他們的離去而改變。他們往何處去？油旺將往何處去？這是否又是一個指向**香港深層次矛盾**的例子？

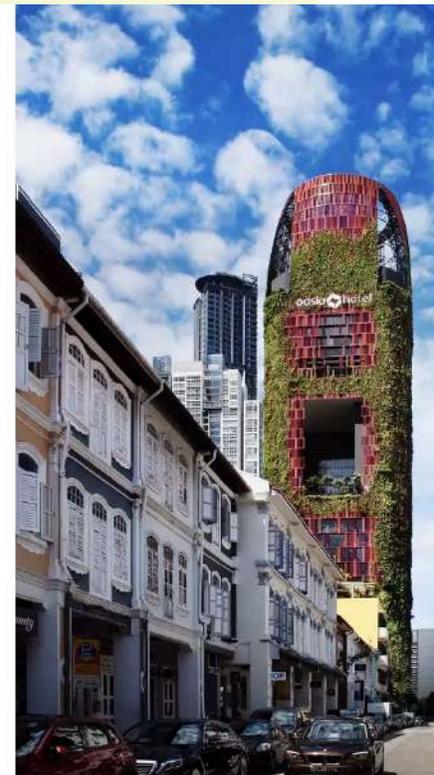
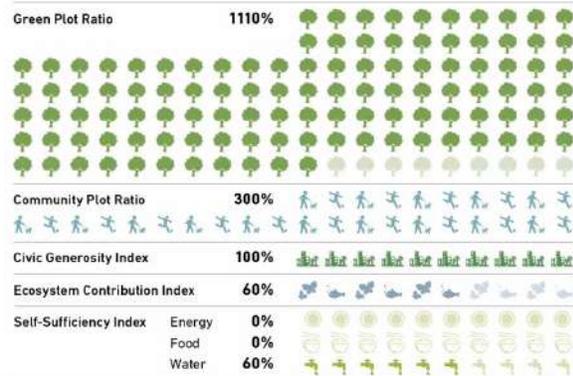
- ◎ **宜居、宜業、宜遊**
- ◎ **人隨著年齡在家庭、社區、城市在硬體和軟體的需要**

PROTOTIPOLOGY

Oasia Downtown 2011

COMPLETED 2016 - SINGAPORE

- ◎ A thirty-storey tower – containing SOHO-style apartments, offices, and a hotel – is layered by five Multiple Ground Levels, which support three large Sky Gardens and a Sky Park.
- ◎ The apartments, offices, and hotel rooms overlook the Brezeway Atria and Tropical Community Spaces stacked within the tower.
- ◎ Each apartment, office, and hotel room is One Unit Thick, in order to enable cross-ventilation, increase exposure to daylight, and provide a wider outlook.
- ◎ The façades are wrapped with Screens of Green, which add to the remarkably high Green Plot Ratio.
- ◎ A Domesticated Megastructure has been scaled to overcome the disjunction between the conserved low-rise historic architecture of the district and recently constructed high-rise towers. The abundance of greenery and the amount of communal space creates a High-Density High-Amenity urban environment.



- ◎ 這些都是地方營造的材料，隨著時間遷移而為一個地方創造出不凡的價值