

1.0 摘要

1.1 申請總綱

- 1.1.1 申請範圍涵蓋卑利街及嘉咸街市集區，為香港最早發展的地區之心臟地帶，位處中環及上環之間，鄰近商業中心區及蘭桂坊與蘇豪的食肆娛樂區。申請地段以結志街、閣麟街、威靈頓街及乾秀里為界，根據土地發展公司(LDC)卑利街/嘉咸街發展計劃核准圖(DSP)編號 S/H3/LDC4/2，現時劃為綜合發展區(CDA)。該核准圖為現時西營盤及上環分區大綱圖(OZP)編號 S/H3/21的一部份。
- 1.1.2 申請地段包括 37 個樓宇群組，四個為戰前建築物，其餘皆興建於 1950 代中期至 1960 年代之間。地段面積 5,320 平方米，包括三個相鄰的街區，以結志街、閣麟街、威靈頓街及乾秀里為界，市區重建局(URA)將之列為 Site A、Site B 及 Site C。Site A 面積 880 平方米，以乾秀里、結志街及士他花利街的建築物為界；Site B 面積 1680 平方米，以卑利街、結志街、嘉咸街及威靈頓街的建築物為界；Site C 面積 2760 平方米，以嘉咸街、結志街、閣麟街及威靈頓街為界。
- 1.1.3 城市規劃委員會於 2007 年 5 月批准了市建局位於卑利街及嘉咸街 H18 重建項目的總綱發展藍圖。獲批准的發展項目包括 4 座大廈：2 座分別位於 Site A 的 30 層高、及 Site B 的 32 層高住宅大廈；一座 33 層高的商業大廈；及位於 Site C 的 26 層高酒店大廈。三個群組將座落於 4 層高的平台上，並由一個多層地庫所連接。
- 1.1.4 市建局的計劃以地塊合併、全面拆卸及興建與現有的歷史社區格格不入的新建築物為重建手段。其實，這種重建概念已經過時，而這計劃將全面摧毀香港最歷史悠久、仍然運作良好的露天街市，摧毀一個極具文化價值、富有生命力的社區。
- 1.1.5 國際都會委員會為一個關注團體，是次提交申請，就申請地段中卑利街及嘉咸街市集的環境改善及更新提出一些新建議。委員會並非反對重建，而委員會亦明白市建局的物業收購程序現已展開，不能逆轉。然而，委員會提交的申請，是希望市建局在取得業權後採取更佳的舊區更新模式，例如讓商販、住客可選擇在重建後重返舊址。委員會的建議務求保留具歷史意義的街市及社區的心臟地帶，並以尊重地方特色的手法改善該區的環境，為當區及香港大眾帶來福祉。

1.2 市建局的方案：過時的市區重建方法

- 1.2.1 市建局現時的「覆蓋式」重建方案也許是最合乎經濟利益及最容易實行的，但在城市及社會立場來說，卻是錯誤的。此方式在上世紀五十至六十年代本來廣為西方城市所採用，因此大量摧毀具歷史意義的建築物及社區網絡。公眾強烈的抗議令這種方式在七十年代被棄用，改以更審慎及可持續的方案替代。
- 1.2.2 就著這種趨勢的冒起，UNESCO 的 ICOMOS 為針對具歷史價值的市鎮及城區，因面對過度發展壓力而可能導致不能挽回的文化、社會及經濟上的損失，草擬出華盛頓約章。約章建議，在重新發展舊城區及舊村落時，首先要保留舊有社區，保留當中豐富的城市歷史、文化、以及有形和無形的社區遺產。

- 1.2.3 世界上各大城市已認識到保留舊社區的價值所在。這些地區已經成為城市的標記、成功的本土經濟中心，更為這些國際城市帶來獨有的身份認同感。較早期的成功例子，包括紐約的 SoHo 區，或巴黎的 Marais，它們為近代新興的鄰里社區，如紐約的 Lower East Side 及倫敦的 East End 豎立了模範。它們示範了城市的演變該是有機的、漸進的、並由市場力量所驅動。透過修復及適當地重用已有的，而不去拆毀，社區才能保持其原有的城市特質，並提高基建的質素，提升城市形象，及擴大用途。在某些情況下，於現有的建築物上增建有限數量的樓層，及精心地將高樓大廈融入現有的城市肌理，顯示強化樓面面積(GFA)是可實行的。
- 1.2.4 市建局的發展計劃，不單與國際上廣被採納的城市更新模式脫節，更與香港一片反對拆卸舊社區及文化地標的呼聲背道而馳。市建局以懷舊的口吻及精心設計的言詞意圖帶出「老店街」的情懷，並無真正尊重華盛頓約章的保育精神。該計劃實質上是一項屬於上世紀過時的大規模重建，大量提高樓面面積，與現時的社區及街道建設不成比例。毫無疑問，若實施此計劃，這一部份的香港歷史面貌必定徹底和不留餘地地改變。

百年市集的終結

- 1.2.5 此申請地段裡最重要的歷史元素是一個已運作了百多年，現在仍然充滿活力和生氣的露天市集，一個為市民提供一站式平價新鮮食品的社區街市。很明顯，市建局的方案並未有考慮保留街市讓其繼續運作。市建局的文件顯示，在整個地區重建之後，會變成一個高檔的商用綜合建築，完全沒有為濕貨街市提供任何生存的空間。市建局以「懷舊」及「老店街」為包裝，建議出只具形式的、以遊客為對象的表面設計方案，跟現時街市的原本風味相違背，亦掏空了所有文化價值。
- 1.2.6 最近幾個月，市建局開始留意到反對拆卸街市的聲音，故此不斷地表示他們會保留街市，因為街市是在「發展的地皮之外」。這個錯誤及荒謬的聲言，簡單事實的引證就可推翻每一點：
- 現時在重建區的街市地面，有三十二個小販攤檔，三十間食物商戶，及七個小販儲存貨倉。在市建局的計劃之下，卻只有十個小販攤檔（少於原數量的 30%），所有街市的設施，包括所有商店及儲存貨倉，均全數被取代。只以十個小販攤檔去替代六十二個原有的攤檔及商店，這不算是保留街市，而是摧毀。
 - 該十個市建局建議在嘉咸街及卑利街的新攤檔中，並沒有存貨空間，在嘉咸街的攤檔，由於地面鋪設梯級的關係，不能讓小販們用手推車運載貨物進出。
 - 很明顯，平台的發展是專為高檔設施而建，為發展商帶來最高的利潤回報。就算發展商容許小販在商場門前擺賣，其高檔的環境亦會窒礙前來光顧的人群。
 - 由於街市設施將大幅度減少，此處已不再是一站式的食物供應地，街市一直賴以生存的顧客會因此流失，商戶再難以生存。
 - 這個超過五年的重建計劃，當中包括拆卸舊樓，興建一個橫跨整個地盤的深層地庫，再興建平台及大樓，期間必然妨礙街市的運作。市建局建議讓小販在兩個建築圍牆之間繼續營運，但考慮到街道的面積、地庫的興建、建築期所產生的嘈音及塵埃，以及欠缺支援及儲存設施，這個建議根本不可行。而且，建築期間更會窒息重建區外的街市運作，因為街市商戶是有賴在皇后大道中至荷里活道之間的人流及顧客群才能生存。

不合比例的發展

- 1.2.7 市建局的計劃將引入巨型大樓，空降在發展細緻的舊城區裡。這種規劃常見於新市鎮的鐵路發展，或在新填海區上加插大型建設，如國際金融中心。這種規劃在其他地區可能有其優點，但與中環舊城區的基建、肌理及周邊的氛圍卻完全格格不入。
- 原本已很狹窄和擠迫的街道，並不能支持如此巨大的新交通流量，亦難以容納為商業區及酒店區服務的貨車和旅遊車進出。
 - 無論發展商如何包裝平台，此處的設施仍然會不合比例，例如有大型機械天窗、附加設施、卸貨及泊車設施，代替了現時以人為本的建築規模。
 - 該四座大樓，就算以香港的標準來說，仍是過於巨大及密集，形成屏風效應，遮蓋了整個區域的光線，阻檔空氣流通及景觀。

1.3 國際都會委員會的建議: 漸進式更新方案

- 1.3.1 根據外國的成功例子及經驗所得，並參照華盛頓約章的建議，國際都會委員會在市建局的重建計劃上提出新方案。這個更新方案的主要目的是為了維持現有的城市形態，並確保這個社區的集體回憶及街市文化得以承傳。藉著小規模的改善和重建，將所有大型建設規限於街市範圍以外，以保存這個地區的文化遺產、社會網絡、街市特色及營商環境，同時提升該地居民、店鋪業主、小販和顧客的生活質素。
- 1.3.2 國際都會委員會同意這地區的環境質素和街市衛生都需要改善及提升。國際都會委員會亦明白市建局需繼續收購該地區的物業，因為居民已等待了相當長的時間，並期望於是次市建局的重建中獲得賠償。
- 1.3.3 事實上，國際都會委員會不是「反發展」，委員會亦明白我們的城市面貌應該反映經濟和社會的發展趨勢，不能停滯不前。然而，許多其他城市的經驗證明，真正的城市更生，並不是以推土形式摧毀社區。相反，我們需要的是一個更為漸進、有機及和諧的發展機制，向社會提供更完善的設施，並保存更多文化遺產，為社會帶來更高的經濟效益。
- 1.3.4 國際都會委員會的方案，要求謹慎地改善和更新市集範圍，透過以市場主導、漸進的重建及設計指引，保留這個香港舊城區的心臟地帶之中等規模、多用途及適合步行的社區環境。這不是一個保持現狀的提議。相反，我們建議市建局採取可持續發展的社區更新模式，改善地區建築和基礎設施，包括選擇性拆卸和提高樓面面積，確保市建局的發展計劃不會突發性地改變現有的時間和空間。
- 1.3.5 國際都會委員會的方案建議大幅度地保留嘉咸街街市，並於目前建築規模內將現有的建築物改善或重建。這個方案希望藉著確保街市有足夠的經營空間和設備，如小販攤檔及店鋪、倉庫設施、適當的排水系統、上貨/卸貨區和改善街道地面等等，為這個有百年歷史的露天市集注入活力。
- 1.3.6 國際都會委員會的方案中，提出了兩個主要的地盤建設：於 Site A 興建一座十八層高的住宅大廈，並設有七層高的平台，內設街市支援設施；於 Site C 興建一座二十三層高的商業樓宇/服務式住宅，並設有七層高的平台，平台將作為泊車及上落貨物之用。此外，方案建議審慎控制貨車進出以減少車輛對周邊街道及行人的影響。

- 1.3.7 相比起市建局現有的發展計劃，國際都會委員會的方案並不會大幅度或高密度地發展這個舊城區的心臟地帶，它是一個經過精心規劃的分階段實施方案，讓該地居民能夠逐步過渡。如果城規會同意市建局的建議在視覺、交通、環境、排水、排污、空氣流通和光線各方面都不存在難以克服的問題，相信國際都會委員會所提出的方案亦不會存在以上所提及的問題。

1.4 結論及前瞻

- 1.4.1 在評估這項申請時，委員必須考慮到漸進式的市區更新有助於香港整體經濟利益。正如在其他各大城市，復修和更生的舊區已被證明為當地的重要經濟動力，刺激城市的經濟活動，同時吸引了很多外地及當地遊客，為城市帶來長遠利益。若我們現在只是將這個具歷史價值的舊城區改建成一個毫無特色的龐然巨物，其負面影響將難以有助於香港的長期繁榮。
- 1.4.2 這份國際都會委員會的申請，嘗試提供一個全面而嚴謹的新方案。但由於委員會是一個志願關注組織，在有限的資源下，這個方案未能如市建局的發展計劃般詳盡。
- 1.4.3 我們希望以「促進社區健康、安全、便利和福祉」為宗旨的城規會，能夠明白到國際都會委員會的方案是由一群關注社區的團體付出最大的努力，旨在停止錯誤的重建模式對這個具歷史價值的市集區的破壞。希望城規會要求市建局對我們的方案作出全面的研究和評估。
- 1.4.4 國際都會委員會促請城規會要求停止執行市建局已獲批准的發展計劃。該計劃不僅令香港失去一個充滿活力、並有歷史價值的舊城區，同時亦會對香港人及其下一代造成難以彌補的損失。

重建區內街市設施摘要

	現存	市建局方案	國際都會委員會方案
小販攤檔	32	10	25
街市商舖	30	0	30-35
儲存倉庫	7	0	5-10

¹以改建後受分配面積為條件。並在卑利街和結志街角落裝貨/卸貨區提供新的額外的存儲空間

