

活化灣仔舊區專責委員會
第四次會議紀錄

日期： 二零零八年八月二十六日(星期二)
時間： 下午四時正
地點： 灣仔軒尼詩道十五號溫莎公爵社會服務大廈二樓 203 室

出席名單

主席： 吳錦津先生

委員： 邱浩波先生 李碧儀女士 羅慶鴻先生
 李律仁大律師 許焯權教授 羅志康先生
 馬昭智先生

列席： 袁貞爾先生
 周文康先生
 羅子偉先生 } 秘書處代表
 李嘉聲先生 }
 汪慧兒女士 }

缺席： 黃宏泰先生

秘書： 麥中傑先生

記錄： 霍美圓女士

主席代表專責委員會歡迎發展局助理秘書長(市區更新)2 周文康先生，周先生將列席本會會議。

1. 通過上次會議紀錄

各委員一致通過上次會議紀錄。

2. 跟進事項

就上次會議所需跟進的事項，詳情在以下「活化太原街/交加街及機利臣街露天市集

社區參與工作計劃報告書匯報」及「公私營機構合作活化灣仔舊區」兩份討論文件供專責委員會詳細討論。

3. 活化太原街/交加街及機利臣街露天市集社區參與工作計劃報告書匯報

[文件編號：PDP/WRISC/2008-05]

3.1 秘書處(麥中傑先生、羅子偉先生及李嘉聲先生)以電腦簡報圖輔助，向專責委員會匯報獨立公眾參與策劃顧問就「活化太原街/交加街及機利臣街露天市集 - 社區參與工作計劃」提交的報告書內工作進展及要點，當中詳細交代了下列各點：

- (i) 市民及持分者對露天市集的願景、期望及建議；
- (ii) 太原街及交加街之現況，包括小販數目、緊急通道（跟香港其他露天市集比較，包括基本空間比較）；及
- (iii) 建議改善部分硬體設施，包括提供電力設施、市集入口門廊、攤檔簷篷、路標及指示路牌設計等。

3.2 馬昭智先生作以下補充：

- (i) 基於市集小販在黃昏時段需靠電力照明才能繼續營業，建議在短期內由秘書處協助小販申請臨時電錶箱，以改善現時的供電問題；待落實大規模的活化工程後，再全面更新整個露天市集的供電系統，希望專責委員會同意；
- (ii) 建議專責委員會可考慮以燈飾、市集入口門廊、攤檔簷篷、路標及指示路牌，凸顯露天市集，並提升商戶及小販對露天市集的歸屬感；及
- (iii) 秘書處可協助安排市集小販及食環署代表舉行會議，就小販經營方式和攤檔佔地問題(包括攤檔簷篷設計)，以及食環署的執法範圍商討，並提供不同的攤檔及攤檔簷篷設計方案，供雙方商討，以便達到共識。

3.3 李律仁大律師指出，在詳細研究報告書任何建議改善方案前，應先考慮並解決有關方案所引申的三個基本原則：

- (i) 符合法例要求；
- (ii) 協調市集小販與商舖用戶的利益矛盾；及
- (iii) 符合區內總體長遠規劃。

李大律師指出由於方案要求將所有攤檔設計統一並作大幅度更改，相信在說服所有

小販接受新方案的過程中，將會面對不少挑戰。

- 3.4 馬昭智先生回應，現階段所提出的設計方案乃屬初步概念，細節仍須等待整體活化設計方案落實後，配合露天市集的實際環境和需要，再作詳細研究及調整。馬先生表示在這次公眾諮詢過程中，理解到現時各小販為爭取更多攤檔的空間，已出現非良性的競爭；小販代表表示願意配合活化露天市集工程，接受專責委員會協助改良攤檔設計，並符合食環署的規範。
- 3.5 李律仁大律師提問，現階段提交此討論文件的目的，是否希望專責委員會通過並授權秘書處採取「技術可行性步驟」(technical feasibility step)，著手與食環署就各設計方案的可行性及合法性展開商討。
- 3.6 馬昭智先生同意並補充，食環署已表示很樂意參與研究攤檔設計及提供意見，以符合署方在法例上的要求。
- 3.7 吳錦津先生指出，若露天市集攤檔或簷篷的設計採用固定結構形式，必須確保路面符合消防走火通道的法例，有足夠空間讓救急車輛通過。
- 3.8 袁貞爾先生表示近日灣仔民政事務處收到一份書面投訴，相信該投訴人為露天市集商舖用戶。該投訴指，現時大部份的小販攤檔(特別在太原街北)均以「朝行晚拆」模式經營，因此露天市集在晚上較日間清閒，車輛較容易通過道路；若將所有小販攤檔改為固定結構，投訴人擔心這些固定攤檔會全日阻塞該處的救急車輛使用通道。袁先生另表示根據焦點小組所收集的意見，認為若推行劃一攤檔簷篷設計，會令活化後的露天市集失去原有的特色；現時各小販的攤檔及其簷篷形式各有不同。袁先生亦指出，若攤檔簷篷改用固定設計，有可能阻擋商舖用戶及樓上住戶的通風及視線，不排除他們會反對或投訴；專責委員會必須小心處理，妥善照顧所有受影響持分者的權益和需要。
- 3.9 馬昭智先生指出，討論文件中提及，現時太原街不固定結構攤檔(俗稱「黃格」)數目遠超過固定結構攤檔(總數只有 5 個)，相信是與救急車輛使用通道安排有關。為保留「黃格」攤檔「朝行晚拆」的營運模式，目前建議的設計沒有將「黃格」攤檔改為

固定攤檔。雖然小販代表曾多次在公眾諮詢期間提及，希望此類攤檔獲准固定化，但在救急車輛使用通道安排的大前提下，秘書處將於第二階段諮詢時，向小販代表解釋有關要求並不可行。

- 3.10 吳錦津先生表示同意生命安全乃首要考慮因素；專責委員會在研究及審批任何美化、活化工程的同時，必須考慮到工程完成後對社區帶來的長遠改變和影響，並有責任保障市民大眾的人身安全，顧及社區整體利益。
- 3.11 馬昭智先生回應許焯權教授提問有關討論文件中所建議的設計方案是否符合現時的消防條例，表示建議採用活動式設計方案，以便提供足夠通道給救急車輛使用。
- 3.12 邱浩波先生亦強調，任何設計方案必須考慮其合法性和可行性，並應盡量保留露天市集原有的特色及生態環境，亦要專重商舖用戶現有的權利，平衡各方的利益衝突問題。
- 3.13 馬昭智先生補充，現時露天市集是一個富個性、有獨特規律和系統的「組織」，因此，所建議的設計方案均以「非侵擾性」(non-intrusive)為出發點，在保存露天市集獨特個性的同時，亦為小販提供多項輔助設施，為他們帶來更多商機。
- 3.14 馬昭智先生回應李律仁大律師的提問，表示建議為小販攤檔加裝可伸縮的簷篷，將為小販「朝行晚拆」的營運模式帶來改善和方便，亦可取代現時小販以布料和紙皮來遮擋陽光及風雨，改善露天市集的景觀。
- 3.15 李碧儀女士表示據她理解，食環署並沒有提供準則及指引，規定小販攤檔簷篷伸展的範圍。
- 3.16 馬昭智先生表示同意，並指出希望藉此活化工程幫助消除現時商舖用戶和小販就簷篷伸展問題存在的矛盾，讓各方商討合法性及可行的攤檔簷篷設計方案，並達致共識。
- 3.17 馬昭智先生回應吳錦津先生提問有關小販對攤檔簷篷設計提議的預期反應，表示秘

書處的同事在過往數月，已不斷跟小販溝通和了解他們不同的需要，而小販亦明白接受新設計方案將要有所取捨。

- 3.18 李碧儀女士指出，由於市集小販在戶外販賣，長時間受天氣影響，為保護他們的貨物，認為確有安裝簷篷的實際需要。另表示，若簷篷設計統一化及規範化，相信對食環署執法亦有幫助。
- 3.19 吳錦津先生指出，現時露天市集兩旁的行人路已非常狹窄，若為小販攤檔安裝簷篷獨立支柱，而小販仍繼續堆放貨物在行人路上，擔心屆時行人路會變得更狹窄，為商舖用戶及行人帶來更大的不便。
- 3.20 馬昭智先生表示，市集小販和商舖用戶同時堆放貨物阻塞行人路的情況一直存在。在公眾諮詢期間，雙方已就此問題討論，表示明白現時的惡性競爭，對整個露天市集的生意及形象帶來負面影響；雙方願意在簷篷設計方面互相讓步，尋求一個大家可接受的方案。
- 3.21 許焯權教授提議，簷篷的獨立支柱除了用作支撐簷篷及裝置電錶外，亦可安裝照明系統，或參考外國例子在柱頂種植花卉，改善露天市集行人路的景觀。
- 3.22 羅慶鴻先生表示，大致上支持並認同各建議方案的實際需要性；但認為落實推行設計方案的形式及時間表不應過於倉卒。羅先生建議秘書處就各委員所提出的問題再作深入探討，詳細分析各設計方案的優點及缺點，希望集合各設計的優點，得出一個更合適的方案。羅先生表示，理解到秘書處為準備建議設計方案已籌備數月，但強調專責委員會亦需要充份時間，研究及商討所提出的設計方案，並妥善解決一切牽涉法律及公眾利益的問題。羅先生表示，任何設計方案應該以「活化」而不是「美化」露天市集為首要目標：為商舖用戶及小販帶來更多商機，令樓上住戶有較舒適的居住環境，而最重要是保留或提升露天市集原有的地區風格；活化工程不應為了標準化設計而破壞現有的特色。另表示太原街露天市集是一個擁有數十年歷史的市集，各項設計方案應該盡量配合其歷史背景及當時地區的藝術風格。

羅先生就討論文件中各議題提出下列建議：

- 救急車輛使用通道：提議秘書處可考慮與消防處研究加裝一些權宜方法，例

如在街道上增設消防栓作救火之用，以盡量減低消防車駛入露天市集的需要；

- 增設市集入口牌坊：同意並認為應盡快落實處理及完成；及
- 增設路標指示牌：同意但指出有關指示牌應歸納為街道設施(street furniture)，屬於城市設計範疇(urban design)；因此露天市集的路標指示牌設計亦需要配合區內街道、市區景色概念和計劃等整體設計風格。

3.23 袁貞爾先生提議，在現階段應先由秘書處就專責委員會所提出的建議與發展局、食環署及消防處商討有關活化露天市集設計概念，待達成初步共識後，再與持分者商討，分階段落實美化建議。

3.24 馬昭智先生表示，市集小販希望專責委員會能盡快協助他們爭取安排電力供應，商舖用戶亦贊同合法供電可避免小販從不同途徑自行接駁電源，防止發生火警的危機。馬先生表示若專責委員會和灣仔區區議會對此建議並無異議，秘書處會盡快安排有關工程。

馬先生另指出，市集入口門廊的設計，將會採用靈活及多功能用途的框架，在節日或區內活動日期間可在入口門廊掛上不同的裝飾，為露天市集及該地區增添節日氣氛。秘書處會深化研究入口門廊的設計、用料等，在下次會議向專責委員會匯報設計細節。

3.25 吳錦津先生贊同為小販攤檔安排電力供應，但指出在進行前必須了解一切有關戶外供電的裝置守則，以符合電力公司在此方面的要求。

3.26 馬昭智先生回應，秘書處已向電力公司作了初步查詢，若專責委員會同意為小販攤檔供電方案，秘書處會進一步與電力公司商討其他申請電力供應的細節。

3.27 吳錦津先生提問，小販攤檔是否將獲安排獨立電錶箱，或是需與鄰近攤檔共用一個電錶箱。

3.28 袁貞爾先生表示，若在現階段為小販攤檔以獨立支柱設計安裝電錶箱的做法，未必能配合將來露天市集的整體設計。袁先生提議秘書處再提供多款不同的設計供專責

委員會作進一步考慮。

3.29 馬昭智先生回應，構思中的獨立支柱設計只是短期措施，有待專責委員會落實整體露天市集的設計後，屆時可將電錶箱移到新設計的柱身或框架上。

馬先生解釋，在討論文件中提出多個方案，希望取得專責委員會對個別短期措施的審批，以及長遠整體設計的意見，讓秘書處可跟進不同設計的細節。

3.30 吳錦津先生指出，雖然獨立支柱設計只是短期措施，但似乎已規範了將來攤檔的設計須以獨立支柱為設計原則。吳先生認為即使只是裝置臨時電錶箱，在現階段應該考慮多款不同的設計。

3.31 羅慶鴻先生提議採用二十世紀初*的藝術風格作為露天市集入口牌坊的設計概念，好像牌坊是當年設計出來的一樣。

*根據蕭國健教授所提供的資料，不同行業的小販在這時候開始在太原街一帶擺設攤檔經營

3.32 李嘉聲先生補充，整個活化露天市集的設計構思，以小販「朝行晚拆」的經營模式為主題，設計建議採用鋼鐵和鐵絲網等物料，為獨立支柱製造穩固的底部基礎，再以彩色的瓷磚襯托柱身。為鼓勵小販及商戶參與這次活化工務設計，建議讓商販或區內個別社區中心(community centre)參與設計柱身的瓷磚圖案。

3.33 羅慶鴻先生指出，任何設計應著重歷史背景而不是為了創造地標，而與它歷史意義背道而馳，因此活化露天市集項目應以延續該區原來的歷史風貌為首要目標。

3.34 吳錦津先生表示，擔心小販因為解決了照明問題後，將現時的營業時間延續到晚上，改變了整個露天市集及周邊的生態環境。

3.35 邱浩波先生表示同意，亦不排除露天市集的商舖用戶及樓上住戶會就夜間營業提出反對或投訴，認為有需要評估落實此方案的理據，以及研究如何解決各方利益衝突的問題。

3.36 馬昭智先生回應，太原街大部份小販所持有的是「沒有固定結構」(黃格)的小販牌照

(食環署所發的「沒有固定結構」小販牌照營業時間為早上七時至晚上八時三十分)，因此認為露天市集出現夜市的可能性不大。馬先生另表示，由於小販要求電力供應的主要原因，是希望解決攤檔照明不足的問題，尤其在日照時間較短的日子(例如冬季)，或黃昏時段，小販需要靠電力照明才可以繼續營業。

3.37 李律仁大律師認為，供電安排或可有效解決攤檔照明的問題，但同時亦帶出另一個長期的生態環境問題，無形中增加了將來解決利益矛盾和總體規劃的困難。討論文件所建議的方案，並未提及在增設臨時供電設施後，如何有利長遠的總體活化計劃。

3.38 羅志康先生提出，現時露天市集的小販已從不同途徑取得電力供應，因此秘書處所建議的供電方案對各持分者而言，並非一個全新的概念；相反，秘書處的方案旨在為小販攤檔提供合法、規範及安全的電力供應設施。

羅先生認為，露天市集若本身已具備條件兼營夜市，夜市的形成跟供電與否並沒有直接的關係。基於大部份小販的營業時間被所持「黃格」牌所限制，以及考慮到現時區內人士的生活及消費形式，相信露天市集的運作模式，不會因為改善供電設施而作出即時改變。若活化項目效果理想，帶動露天市集兼營夜市，這可能性亦屬較長遠的演變及發展。羅先生表示十分認同各委員的見解，強調是次活化項目不應只著重照顧市集小販的需要；並指出商舖用戶及樓上住戶同樣非常關注露天市集日後的演變。

羅先生提議，專責委員會可先考慮接受討論文件中，有關改善露天市集環境所提出的幾項工程概念，讓秘書處進一步與灣仔區區議會及食環署商討所建議的設計方案的可行性和合法性。羅先生認為，有需要向各持分者解釋清楚各方案的優點及弱點，讓他們按實際需要作利益取捨及考慮認為最可取的方案。羅先生又指出，專責委員會一向認同讓公眾參與整個活化項目的重要性，集思廣益，收集公眾及各持分者的意見，為專責委員會提供實用的資料作研究及分析，尋求一個最佳的活化方案，亦可有效解決露天市集的實際需要。

3.39 羅慶鴻先生表示在較早前出席 H18 卑利街/嘉咸街露天市集座談會時，一位與會者曾精確地指出活化露天市集的正確方向，即「保留露天市集及將其改善」，很值得專責委員會參考。

羅先生認為活化露天市集項目的各項工程宜分階段進行，並在完成每一階段後，由

專責委員會、持分者及社區人士檢討成效，有需要時應按實際情況修訂下一階段的工程計劃。

- 3.40 馬昭智先生回應指，討論文件所提出的整體活化計劃將分階段推行，現時為計劃初期，主要工作為綜合露天市集所面對的問題和需要，以及理解各持分者現存的矛盾，再衡量及分析各問題的重要性。秘書處提議，先解決較簡單問題如提供電力設施和安裝簷篷，並希望獲得專責委員會確認現階段所提出的設計方案，在計劃第二期再與各持分者商討落實方案的各項細節。
- 3.41 馬昭智先生回應李律仁大律師提問有關秘書處與商舖用戶在市集小販供電方案上是否已取得全面共識，馬先生指出，在公眾諮詢的過程中，商舖用戶及樓上住戶表示擔心現時小販以不同途徑取得電力供應，容易發生火警，對生命財物造成嚴重威脅。他們已清楚表明贊同，認為為小販提供合法電力安裝後，除可幫助小販解決照明的問題、改善商舖經營環境，以及監管供電設施的安全使用外，亦有效改善露天市集的整體環境。
- 3.42 吳錦津先生強調，任何方案必須符合消防條例規定。另表示方案必須取得各方的接受及支持，好讓整個活化改善工程完成後，露天市集可持續發展。
- 3.43 羅志康先生指出，整項活化工程牽涉到各範疇的工作，絕不能低估將可能遇到的困難；羅先生表示，從過往其他工程所得的經驗，認為若要一次過取得各持分者就整套活化工程的共識，將會是一個漫長的過程。羅先生建議在現階段，可先著手解決一些較簡單容易處理的問題，宜採取「先易後難」的方法，逐步推行整體活化計劃。另表示若先落實為小販攤檔合法供電，讓露天市集各持分者在生活及經營上帶來實際改善，可進一步取得他們對整體活化工程的支持和信心，亦對日後商討整體方案有正面的幫助。
- 3.44 李碧儀女士表示，了解到露天市集的小販、商戶及樓上住戶，均一致認為小販現時的供電形式存在很大的風險，期望專責委員會可盡快協助改善。另指出現時市集小販經營者大部份已屆高齡，加上他們已有既定的生活及經營習慣，相信為小販安裝合法供電設施後，小販在晚上延長經營時間的可能性不大。

3.45 吳錦津先生指出，各委員就討論文件所建議的各項活化改善露天市集方案，積極參與討論及提出了很多寶貴意見讓秘書處可再作深化研究。吳先生同意改善工程應以「先易後難」的方式進行，並表示專責委員會一致同意，先為小販安裝合法的供電設施，以及為露天市集設置入口門廊。秘書處將與相關單位作進一步商討，以及研究設計的細節，再向專責委員會匯報進度。

至於小販攤檔簷篷設計的安排，各委員一致認為秘書處有需要再與各持分者詳細商討，以確保取得各方面的共識；而修訂後的設計方案必須有效解決救急車輛使用通道的要求，提交專責委員會討論。

各委員得悉秘書處將在短期內向灣仔區區議會匯報活化改善露天市集方案。

4. 公私營機構合作活化灣仔舊區

[文件編號：PDP/WRISC/2008-06]

4.1 馬昭智先生詳細介紹討論文件：公私營機構合作活化灣仔舊區。

馬先生指出，近年特區政府對灣仔的發展十分關注，各單位亦已展開了多項不同的改善工程；而活化灣仔整體計劃的其中一項重要環節，是美化區內的公共空間。由於現時灣仔區內，正有多個大型發展商進行不同的發展計劃，認為可鼓勵發展商參與及承擔部份美化公共空間工程，作為他們對社會的一種責任。

馬先生續表示，經專責委員會於第三次會議上同意此計劃的可行性，秘書處草擬了一套公私營機構合作計劃的甄選準則，供專責委員會討論。若專責委員會同意討論文件第 4.0 段列出的甄選準則，秘書處將上載此計劃於專責委員會網頁，邀請有興趣參與合作的私營機構提交「意向書」(Expression of Interest)。

4.2 吳錦津先生提問，秘書處預期各發展商參與此計劃的誘因及可能性。

4.3 馬昭智先生回應，現時各大型機構均十分重視推行企業社會責任(Corporate Social Responsibility)，秘書處提議此計劃的目的，是希望鼓勵發展商及非公營機構參與及承擔部份活化灣仔工程責任，讓私營企業有機會回饋社會。至於發展商參與計劃的可能性，則視乎個別私人機構的商業決定，及對社會責任的準則及態度。

4.4 李律仁大律師提問，在邀請有興趣參與單位提交「意向書」時，是否只限於討論文

件或專責委員會提議的合作項目，或是邀請(Invitation of Offer)發展商按各自的物業範圍及區內發展計劃，主動提交任何可行性的合作項目計劃。

4.5 馬昭智先生回應指出，此計劃的目標旨在邀請私營機構就活化工程提議參與計劃。馬先生表示在過往兩年，市建局及灣仔區區議會就灣仔的整體未來發展，已研究了多項活化及改善公共空間的可行計劃，在討論文件第 3.3 段已列舉部份可進行公私營合作活化的項目供專責委員會參考。

馬先生續表示，市建局在灣仔已有多個發展項目(例如舊灣仔街市，利東街，莊士敦道及石水渠街等項目)，並相信這些發展項目對區內的活化作用可伸延至更大範圍，從而優化附近的環境，加強彼此的連繫，促使不同項目發揮協同作用 (Synergy)。

4.6 吳錦津先生補充及馬昭智先生同意，此計劃的公共空間必須屬於灣仔區內的物業或地標；至於項目的規模、風格或形式等並沒有特定的準則，希望盡量為參與的機構提供更多的設計空間。

4.7 吳錦津先生總結指出，公私營合作方案可讓更多機構參與活化灣仔項目，表示歡迎及鼓勵不同私營機構提交各類形式的構思，集思廣益，讓公私營合作計劃發揮互惠互利的成效。若得到私營機構的積極參與及資助，可提升活化灣仔項目工程，改善及美化公共環境，為社區帶來不少益處。

吳先生建議及各委員同意，授權秘書處聯絡有興趣參與活化灣仔舊區的私營機構，研究討論合作計劃的細節及可行性。

4.8 馬昭智先生補充，秘書處將在短期內向灣仔區區議會提議，通過討論文件第 3.3 段所建議的項目作試點工程，及邀請有興趣參與合作發展的私營機構提交「意向書」。

5. 其他事項

灣仔舊區的活化歷史研究的最新進展

[文件編號：PDP/WRISC/2008-03]

5.1 馬昭智先生表示，在第二次會議上得到專責委員會的同意，為具歷史意義的建築物設立牌匾，並同意由秘書處安排設計及訂造三塊牌匾，分別設立於「莊士敦道六十

至六十六號(和昌大押舊址)」及「船街十八號戰前唐樓」作試點。

馬先生指出，這三塊牌匾主要介紹該兩座建築物的(1)構造和風格；(2)歷史背景，以「點」的方式表彰每座歷史建築物，普遍獲得好評。馬先生表示希望在區內再增加多些歷史「點」，提議專責委員會通過由秘書處繼續為其他「點」設立牌匾。

馬先生表示，明白專責委員會希望把區內各歷史「點」逐一連成「線」，並成爲一條「灣仔歷史文物徑」，但建議在研究「點」與「點」如何連成「線」，以及各連結後的「線」所選取的方向同時，可考慮以「點」的形式，優先表彰區內較突出及有濃厚歷史背景的個別建築物，增加現時區內的歷史「點」。

- 5.2 羅慶鴻先生表示贊成繼續在不同的歷史「點」設立牌匾，並指出在設立牌匾前必須對該建築物作更深入研究。羅先生表示要正確研究一幢建築物的歷史，主要理念應是當時的建築時代歷史背景上的一切意義，而非其建築歷史；研究時必須考慮到其政治、經濟、社會、宗教、歷史、氣候及地理等因素，因為建築物只屬上述的載體。羅先生續表示，若要研究香港自開埠以來百多年的歷史，便不能忽視追溯到更早時期各相關事件及影響因素，及掌握它對當今的社會意義和未來的社會價值，否則研究無法確立其真正的活化目的。

- 5.3 馬昭智先生回應指，待諮詢灣仔區區議會對增加歷史「點」的意見後，秘書處將再作跟進。

- 5.4 各委員一致同意馬昭智先生提議在灣仔區內增加歷史「點」。

6. 下次開會日期

吳錦津先生表示，有待秘書處向灣仔區區議會匯報活化太原街/交加街及機利臣街露天市集方案，及修訂改善工程建議方案的細節和跟進其相關事項，再由秘書處通知各委員下次開會日期。

會議於下午五時五十分結束。