

# 《油里話事》

## 市區重建與社區脆弱性

### — 實踐以人為本的社區願景



組別：E01



1. 背景和問題意識	3
2. 願景	3
3. 介入策略	4
3.1 政策脈絡整理	4
3.2 實地考察	8
3.2a 考察前準備	8
3.2b 考察所得	9
3.2c 小總結	10
3.3 策略制定	11
4. 困難及策略改變	13
5. 實地考察工作坊	15
5.1 工作坊詳情	15
5.1a 破冰遊戲	15
5.1b 咸美頓街休憩花園	16
5.1c 砵蘭街/文明里休憩處	17
5.1d 窩打老道8號	17
5.1e 駿發花園	18
5.1f 新填地街街市街及油麻地街市	19
5.1g 西貢街遊樂場	20
5.1h 整體得著	21
6. 活動成效及反思	22
6.1. 以問卷評估活動成效	22
6.2. 改變理論 Theory of change (TOC)	24
7. 財政報告	25
8. 展望	26

## 1. 背景和問題意識

二零零一年五月，政府發布《市區重建局條例》並根據條例成立市區重建局(市建局)以取代前土地發展公司。根據政府在2011年2月修訂的《市區重建策略》，市建局應以「以人為先，地區為本，與民共議」為工作方針，且以實行重建發展和樓宇復修為其核心業務，同時保育文物和活化舊區。自起成立起，市建局成為市區重建的主導者，引領不同持份者更新社區。

在重建條例下，市建局需要按照「以人為先，地區為本，與民共議」的原則進行重建，並在制定重建時需緊扣三大原則。確保在重建不會有社群的利益被犧牲，以改善居民的生活為優先。而現行政策面上，也有不少是為了履行這個原則，但我們卻同時意識到固中問題。2011年的市區重建策略中提到有十二個目標是需要在每一個重建項目中都被處理。而在過往的重建項目中，我們發現以下四個因應社區及其人口的需要而訂立的目標都無獨有偶被忽視：

1. 推動市區的可持續發展
2. 推動適時保養和修復有需要維修的樓宇
3. 在切實可行的範圍內保存區內居民的社區網路
4. 為有特別需要人士，例如長者和弱能人士，提供特別設計的房屋

而參考過往的重建項目都以地產項目牽頭，為區內引進許多中產人口，以打散了原有社區網絡，原有的共議工具如舊區更新諮詢平台和社會影響評估亦逐漸失效，我們認為現時的重建已經偏離了以人為本的思維，為社區帶來分化大於創造，影響社區長遠的持續發展。

## 2. 願景

為改變因地產思維主導重建項目下產生的分化，我方將重新引入「以人為本」的重建規劃方案。我們參考「審議式民意調查<sup>1</sup>」，設計一套針對舊區重建的、公開且透明的民間活動，予該區各持分者參與商議。本方案大致分為三部分：

- 一、民調，整理分析所收集的社區基線資料，了解該區痛點
- 二、共議，在社區落實舉辦與不同持分者交流的工作坊
- 三、規劃，將所得資源總結成文

---

<sup>1</sup> 商議式民意調查 (Deliberative Polling®, DP) 是一種創新的公眾諮詢方法。透過讓公眾對特定議題的審慎思考、小組商議及大組專家答問的過程，並貫徹科學抽樣的方法，對被抽中的參與者在商議前後進行民調。網址：  
<https://deliberation.stanford.edu/what-deliberative-polling/#TheProcess>

### 3. 介入策略

經過一連串和地區組織溝通過後，我們最終和一個位於油麻地地區的地區組織 - 「樂地」合作，他們為是次項目提供了不少寶貴的支持，例如經驗分享，場地贊助，並為我們制定活動方向提供不少建議。在決定了研習範圍後，我們就開始進行初步研究，以制定介入策略。初步研究分以下兩部分：

1. 政策脈絡整理
2. 實地考策

#### 3.1 政策脈絡整理



圖片1：重油旺重建研究範圍（來源：市建局）

油尖旺近年也是討論重建的重點社區之一。市建局在2017年開展全區重建研究，並於2021年完成<sup>2</sup>。為大角咀，旺角，油麻地一帶制定不同市區更新大綱發展概念藍圖，劃分五個更新潛力地區，包括「綠悠社區——大角咀」，「動力商貿區——旺角東&旺角西」以及「歷史文化生活區——油麻地北&油麻地南」並擬議區內五處為發展節點。同時，市建局亦提出不同的規劃工具，以促成重建項目，包括轉移地積比，整合街區等，這些工具都可能會影響區內的社區空間的規劃和古蹟的保育。

<sup>2</sup> 市建局(2022)。《油麻地及旺角地區研究資料手冊》。市建局。取自 <https://www.ura.org.hk/f/page/44/13214/Information%20Booklet.pdf>





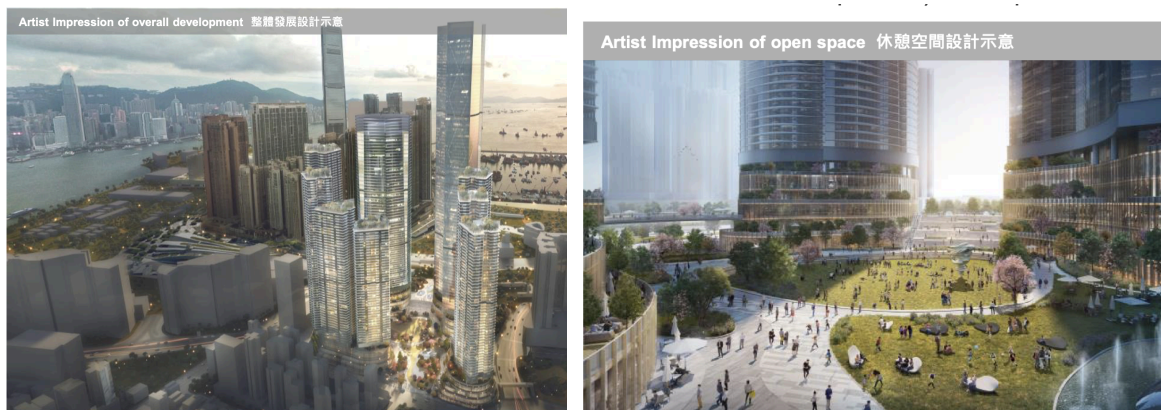
圖片2: 油麻地北和南一帶的規劃意向(來源: 市建局)

由於內容和範圍眾多，為收窄至一個合理的範圍，我們選擇了主要研究油麻地北和南一帶的社區，即是「歷史文化生活區」，並更進一步了解當區的未來。區內有兩個發展節點(圖片中粉紅色圓圈的位置)，包括左上方的油麻地果欄更新活化項目，以及左下方位於俗稱八文樓——文華新村的西九龍門戶綜合發展。



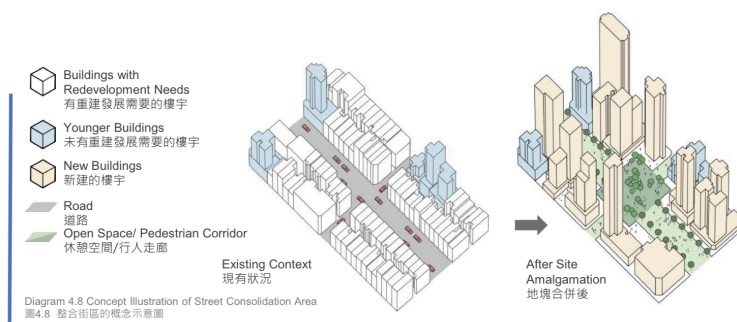
圖片3: 果欄項目中的新商業大樓(來源: 市建局)

果欄的發展項目會將屬於二級歷史建築的果欄作保育，將批發和零售作業分開，而將批發作業安置在未來會興建巧翔街街(果欄西面)的一個商業大樓，當中更可能提供服務式住宅。同時亦會在果欄南面興建精品酒店和社區設施，以配合旅遊活動。行人方面則會興建地下行人隧道以連接商業大樓和果欄。



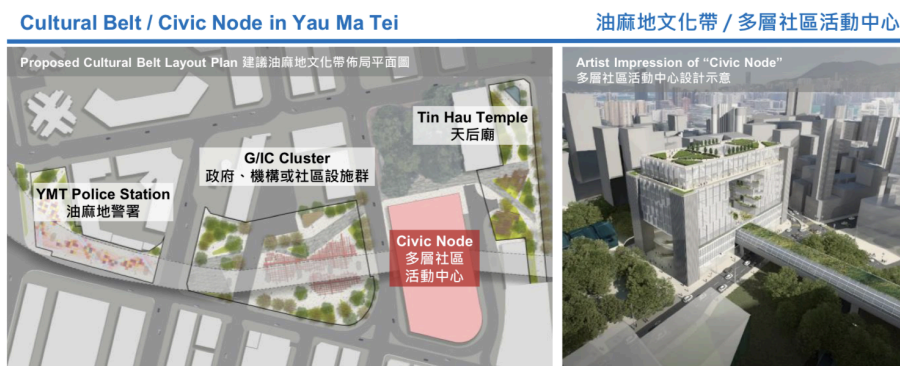
圖片4:西九龍門戶綜合發展構想圖(來源:市建局)

市建局為了利用鄰近屯馬線及高鐵站的地理位置所帶來的現，現時是文華新村的唐樓群則會以商業形式重建。目標以提供甲級寫字樓，零售，酒店，住宅等的混合用途，成為區內的綜合性的地標。計劃亦會合併鄰近文昌街的公園，以提高可建樓面面積。未來亦預計在項目中提供休憩空間，但則可能不在地上(正如圖中所示)。



圖片5:整合街區示意圖(來源:市建局)

除了兩大發展項目，研究亦提議整合街區，則仿似禧帖街一樣，封閉街道並納入地盤面積，以推高地盤面積，增加私人發展的誘因，而內油麻地內，近油麻地街市一帶的街市街則擬議進行整合，屆時可能影響區內的街市街。



圖片6:區內其他規劃建議(來源:市建局)

此外，區內亦有其餘規模相對較細的規劃提議，例如微型公園系統，油麻地文化帶和多元社區活動中心，將果欄附近的唐樓規劃成低矮建築群，以及將廟街規劃成特色商業街。

整理了區內一些重點規劃意向後，我們既然要從下而上作參與式的介入，我們也需要了解現有社會中，對重建計劃的一些觀點，經過整理後，我們主要發現來自三大持分者的聲音。

區議員/地區人士：為了確保居民在重建過程中得到適切照顧，因而要求計劃由政府牽頭，以原區安置為原則，保存社區網絡。<sup>3</sup>

民間團體：憂慮為了推動重建計劃而放寬地積比上限及允許轉移地盤之間的地積比，將會提高當區的密度，並加劇地產的投機行為。而微型公園的政策亦可能會令到居民一直所享用的公園空間變得士紳化，繼而壓縮他們的休憩空間。<sup>4</sup>

學者與規劃學會：計畫忽視基層住屋需要，擔心重建會消滅劏房，但重建後卻可能無法提供相應的可負擔房屋，變相壓縮基層的居住選擇。<sup>5</sup>

可見，民間社會已經對油旺重建有充分的研究，並提出了各種角度的觀點，而我們認為，自己的角色不應是再重覆研究和論證這些觀點，而是可以考慮如何整合這些想法和現有知識，成為我們往後制定活動時可以思考的養分，繼而探索可作介入的方向。例如一同與居民討論這些現有的批評是否合理或就着這些觀點，思考如何改善重建計畫。

---

<sup>3</sup>陳淑霞(2021年11月28日)。《油旺變天 | 逾九成居民冀原區安置 區議員倡保留新建單位供樓換樓》。《香港01》。取自 [https://www.hk01.com/article/705867?utm\\_source=01articlecopy&utm\\_medium=referral](https://www.hk01.com/article/705867?utm_source=01articlecopy&utm_medium=referral)

<sup>4</sup>本土研究社(2023)。【個天都見唔到?】轉移地積比 油旺密密。本土研究社。取自 [https://liber-research.com/plotratio\\_yaumong/](https://liber-research.com/plotratio_yaumong/)

<sup>5</sup>林穎嫻(2022年4月16日)。《油旺變天 | 重建計劃無提安置 學者憂基層失市區可負擔房屋選擇》。《香港01》。取自 [https://www.hk01.com/article/759895?utm\\_source=01articlecopy&utm\\_medium=referral](https://www.hk01.com/article/759895?utm_source=01articlecopy&utm_medium=referral)

### 3.2 實地考察



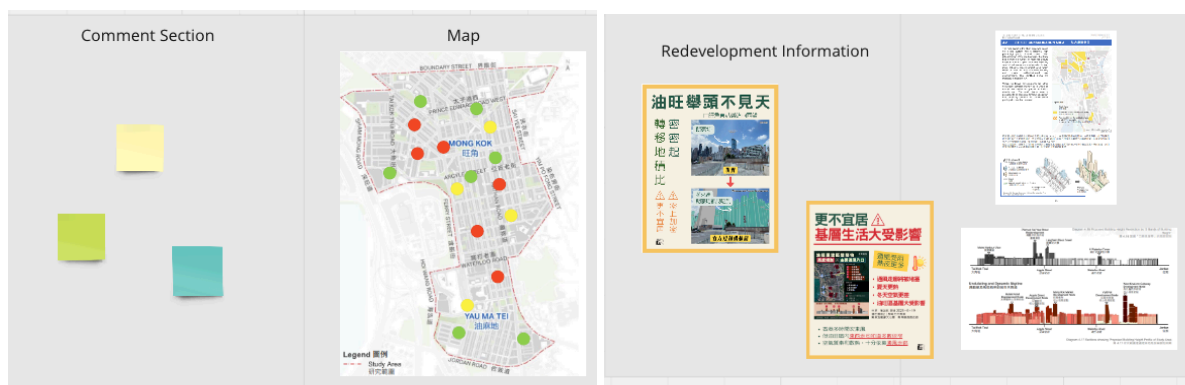
圖片7: 11月3日實地考察路線

是次實地考察的目的有三：

- 一、確保每位組員都對社區面貌有基礎認識；
- 二、觀察社區各空間的使用情況；
- 三、與當區街坊進行互動式的訪問

#### 3.2a 考察前準備

- 一、意見收集及展板(見圖片8)：正面用於貼上所收集的意見，反面則貼上了與重建相關的資料以供交流之用。
- 二、交流切入點：我們準備了四個切入交流的方向，分別是設施及使用習慣、時間和使用者、公園的吸引之處和居民生活習慣。



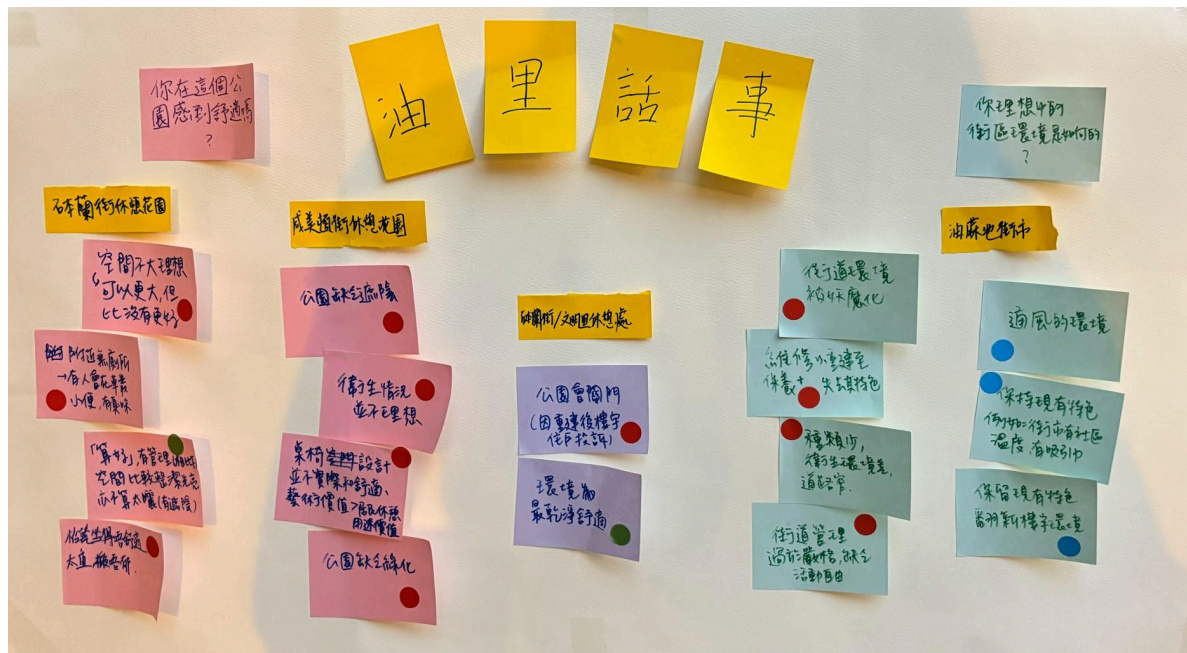
圖片8: 意見收集板(左)及資訊展板(右)



## 3.2b 考察所得

地點	用者意見總結	我們的觀察
A	空間算整潔舒服, 然而附近沒有廁所, 導致有人隨處便溺。另外, 空間可以更大。	使用者以中年男性為主, 一般在閑坐、睡覺、而用者喜歡用公園左右兩邊的設施。公園地點方便、提供很多座位、顏色鮮艷及提供象棋台。
B	桌椅設計不切實際也未能顧及用家需要, 而且衛生情況不理想。	使用者以中年男性為主, 一般在公園閑坐及吃飯。被圍欄欄住及有閉路電視。
C	/	樓宇非常破舊, 收到屋宇處的復修令。住戶以少數族裔為主, 而天台有露宿者。
D	公園內部環境舒適乾淨, 但附近的廁所因被私樓居民投訴而拆除, 同樣地, 公園設有使用時限。	使用者以中年人士、小孩、少數族裔為主, 一般在公園閑坐。背對私人樓宇, 而且通風良好。
E	街道環境有嚴格的管, 且通風良好。但衛生環境未如理想, 道路較窄。	用家除了一般家庭和本區的少數族裔, 也有來自別區的買家。此為香港裡少有的設在街上的街市。
F	設施多元, 方便休憩玩樂和運動。	有不少少數族裔使用者、此外也有中老年人、士學生、小童等用家。公園空間大、設施齊全: 有球場、玩樂設施、滾軸溜冰場。
<p>意外發現:</p> <p>從地點B到C的路程, 我們獲得一些文化發現, 原來油麻地一帶聚集了不同傳統工藝的店鋪, 例如活字館、鋼竹蒸籠廠、紙號、麵粉廠等等。</p>		

### 3.2c 小總結



圖片9:意見收集板成果

考察過後，我們得出了三個要點：一、預先設計的切入角度未必合符合街坊所想。除了我們原本所想的四個方向，公園的舒適性、多元性、和諧性及附近的基本設施，也是街坊們額外提供給我們的思考角度；二、不同群體之間對何謂「理想規劃」差異甚大。例如：中年人士可能較著重公園的舒適性，年輕族群則較著重多元性；三、規劃者對公園的構想未必合符合實際使用情況。在規劃的過程中欠缺了對用家需求的真實理解，例如，規劃者希望為威美頓街公園增加藝術性，然而忽略了用家對實用性的需求。

由此可見，不同持份者於公園規劃的願景是有所分歧的。我們認為需要去處理這些分歧，以避免分歧所可能帶來的分化，並盡可能地包容和尊重所有人的需求，因此也迎來了一個核心問題：該如何促進群體之間的溝通？



### 3.3 策略制定

經過一連串的研究及考察後，我們決定以工作坊的形式進行是次實驗。

活動詳情：

預計參與人數：	10 - 20人		
活動目的：	透過互動和討論，瞭解參與者使用社區的習慣，並進一步共同探討社區對眾人的意義。同時，激發參與者對重建後社區的想像並相互交流分享。		
活動環節：	預計所需時間	環節	詳情
	00:00 - 00:05 (5分鐘)		中大學生自我介紹、分組
	00:05 - 00:10 (5分鐘)		讓參加者用一個字形容這個社區 (使用 mentimeter 展示不同形容詞的出現頻率)
	00:10 - 00:20 (10分鐘)	破冰時間	(1) 參加者自我介紹 (2) 參加者的居住地及背景
	00:20 - 00:30 (10分鐘)	宏觀討論	(1) 利用社區地圖討論社區設施和地方及其問題，讓參加者熟悉是次活動的主題和重點 (2) 找出各組員最常使用的社區設施最常到訪的地方
	00:30 - 00:40 (10分鐘)	各組分享 討論成果	
	00:40 - 00:50 (10分鐘)	針對特定議 題討論 (換組)	(1) 在特定地方的體驗 (2) 關於特定地方的問題 (3) 重建會有利或是有害於這地方及他們未來在這地方的體驗
	01:00 - 01:10 (10分鐘)	各組分享 討論成果	
	01:10 - 01:20 (10分鐘)	針對特定 議題討論	(1) 他們最常到訪的地方重建後的理想模樣 (2) 社區整體重建後的理想模樣

	01:20 - 01:30 (10分鐘)	各組分享 討論成果	以圖畫形式呈現理想中重建後的社區應包含的元素
	01:30 - 01:45 (15分鐘)	中大學生 簡報	(1) 重建政策介紹 (2) 提出公民參與計劃並詢問參加者的意見
	01:45-01:50 (5分鐘)		再次讓參加者用一個字形容社區重建後的模樣(mentimeter) + 總結

## 《油里話事》 社區構想工作坊

2017年市建局年啟動油旺地區規劃研究，本區未來將面臨重建。油旺擁有悠長發展歷史、多元地區文化和良好鄰里關係。面對重建，我們是否只能夠望天打卦，等待推土機啟動？亦還是在它來臨前，我們就可以透過分享對過去的記憶、對現狀的觀察，一起想像這個社區的未來？

一群來自香港中文大學伍宜孫書院的學生，現正進行通識課程小組研習項目，希望能夠舉辦是次工作坊，了解居民在社區日常生活的面貌，藉此誠邀油旺居民和各位關注油旺區未來發展的人士參與是次活動，分享對油旺區未來的構想。



**日期**   
2023年11月25日(六)

**時間**   
下午3時至5時

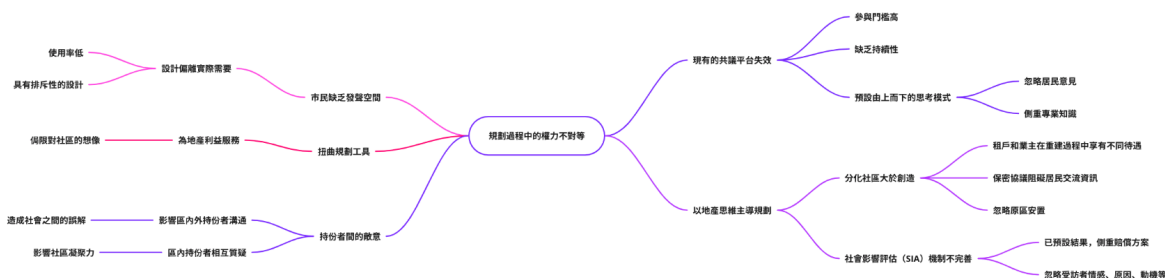
**地點**   
油麻地彌敦道525-543號  
寶寧大廈A座1605室

場地贊助：樂地文化 @LOKDAY31Y

圖片10: 宣傳工作坊帖文

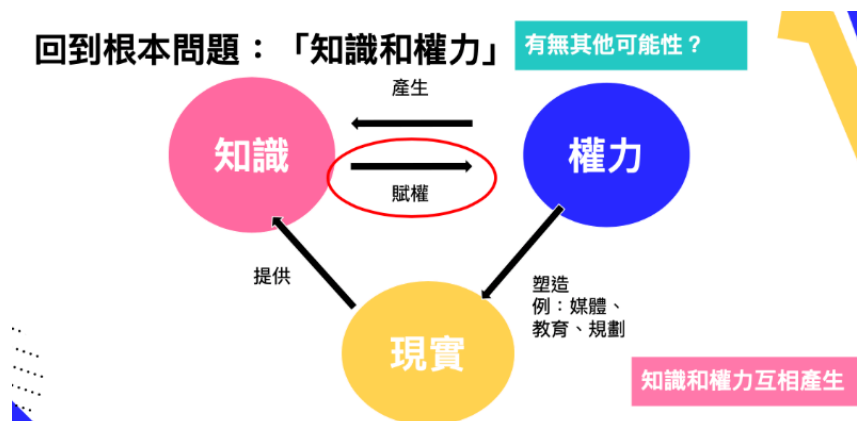
#### 4. 困難及策略改變

經過接近兩星期的宣傳後，效果卻未似預期。原因主要是活動形式欠缺吸引力和活動門檻過高，導致參加人數嚴重不足。有見及此，我們決定重組策略並調整活動。



圖片11: 問題樹

我們深入分析規劃當中權力不平等的影響以及探究問題的根源。當中發現，預設由上而下的規劃模式會防礙規劃者收集多元角度的資訊。再者社會影響評估機制(SIA)不完善，側重於數據分析而輕視居民意見等質化數據 (Qualitative data) 會導致偏差。於是，我們決定針對這個問題根源介入，設計是次活動。



圖片12: 知識與權力關係示意圖

要了解資訊的產生和收集，我們必須回頭探討權力與知識的關係。知識和權力相互產生，掌握權力者可以選取部份事實作為綱領去規劃並塑造這個社區，向市民灌輸「理想社區」的概念。但知識的產生並不是絕對的單向關係，市民能夠透過其他地區的案例，甚至自己獨特觀察發掘社區規劃的其他可能性。擁有更多的知識便能在規劃過程中為社群爭取更多權益，這便是賦權的過程。

既然知道每位街坊都有自己的見解，我們認為需要予以尊重。因此，我們在設計新一輪活動時選擇把自己定位成協調者 (Mediator) 而非主導者。先盡量邀請參加者發表意見，我們再適時

GEYS 4010 組別: E01

提出其他觀點和案例以促進討論。經討論後，我們決舉辦一個以小組形式進行的考察活動，因為大家需要平等的機會認識社區，然後一起構想未來。

活動目標是(1)不再預設每個人(包括我們)都對社區有充份認識，為接下來的討論提供基礎(2)設計一個平等溝通的平台，減少權力不對等。以小組討論確保參與者有充份的發言機會，接著在團體討論中交換意見。(3)鼓勵參加者和街坊表達意見，由淺入深，由肉眼可見的事物延伸至規劃討論。(4)以建設性的討論為主，尊重每人的差異。透過實踐以上的目標，我們便能達至 'Leave no one behind' 的原則，在規劃過程當中照顧眾人的需要。

## 5. 實地考察工作坊

活動名稱：《油里話事》社區構想工作坊

日期：25 / 11 / 2023（星期六）

時間：15:00 - 17:25

地點：油麻地彌敦道525-543號寶寧大廈A座1605室

人數：13

參加者身份：油麻地居民、學生、非油麻地居民

時間	工作坊活動
14:00-14:30	組員到達場地作準備
14:30-15:00	參加者到達
15:00-15:15	自我介紹、破冰遊戲
15:15-15:25	組員簡介是次活動的目的並解釋活動選址和路線
15:25-16:00	前往咸美頓街休憩花園和砵蘭街/文明里休憩處，途徑窩打老道 8 號油麻地紅磚屋
16:00-16:30	前往駿發花園討論重建模式
16:30-17:00	前往油麻地街市和街市街
17:00-17:25	前往西貢街遊樂場

圖片13: 考察工作坊時間表

### 5.1 工作坊詳情

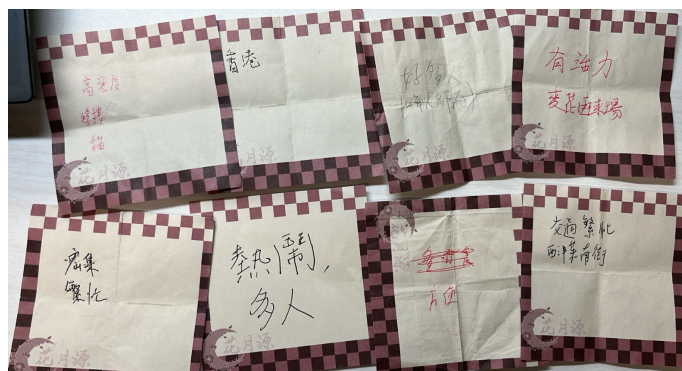
#### 5.1a 破冰遊戲

我們邀請每位參加者在便利貼上寫下一個他們認為能夠形容油旺區的形容詞或一個他們最印象深刻和最常用的油旺區的地方，並以此為切入點進行自我介紹。從參加者的分享中我們發現：

(1) 大多數人都用褒義詞形容油旺區，認為該區雖密集、但既方便又有活力。同時大家認為油旺區此歷史悠久的地段文化多元，是個能夠代表香港的地方。

(2) 大多數人使用油麻地的原因都以娛樂為主，例如購物、聚會、看電影，因此大家對油旺區印象最深刻的地方亦多為電影中心、西洋菜南街等娛樂及購物場所。偶有參加者表示會前往補習或是僅於交通時經過。

由此可見，大家對油麻地區研究重建的區域及其政策皆未有深入的了解。



圖片14: 參加者填寫的便利貼

### 5.1b 咸美頓街休憩花園

<p>選址原因</p>	<p>咸美頓街休憩花園為政府近期重建的公園之一，與今年七月三十一日剛開放予公眾使用，因此其設計和管理能夠反映政府對油旺區「微型公園系統」的未來計劃。</p>
<p>活動內容</p>	<p>我們帶領各自組別的參加者透過分組任務觀察和討論公園的設施和使用情況，並在過程中思考未來計劃的方向以表達意見。</p> <p>分組任務如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1)用三個形容此形容公園的整體氣氛和外觀</li> <li>(2)提出三個可增減的設施</li> <li>(3)提出三個此公園與一般公園的差別</li> </ul>
<p>得著</p>	<p>(1)參加者對遊樂場的觀感：</p> <p>參加者皆對此遊樂場的設計有所保留，認為其設施未能照顧用家需要，且實用性低。公園內有多部閉路電視，且缺乏遮蔭，椅子亦時常有過熱問題，並不利於使用者休憩。有參加者甚至形容設計為「具敵意的」(hostile)，對使用者並不友善。同時，設計令人有疏離感，設有圍欄並缺乏可移動設施，有違公園拉近人與人之間距離的目的。這些觀點皆與我們實地考察的結果一致。但亦有參加者認為公園翻新後有改善。例如現時設計較以前開放，令環境感覺更為明亮清爽，亦有街坊指出設計吸引年輕人使用，尤其女性使用者。</p>



### 5.1c 砵蘭街/文明里休憩處

選址原因	砵蘭街/文明里休憩處的日常運作和管理備受重建項目的影響，例如窩打老道8號的居民要求將公園上鎖和拆除公廁，可透過此公園帶領大家思考重建對區內休憩設施的話語權和影響。透過對此公園的觀察亦可帶領市民想像重建樓宇對使用休憩空間的體驗，例如影響公園通風、透光等舒適的特點都或會受到影響。
活動內容	我們先讓參加者觀察公園並比較此公園和咸美頓街休憩公園，再與他們分享之前考察時與街坊互動所得資訊，並以此帶領討論。
得著	<p>(1)參加者對遊樂場的觀感：</p> <p>參加者多數認為此公園較咸美頓街休憩公園舒適，通風較好。然而亦有參加者認為設計讓使用者分隔較開，且沒有讓孩童玩樂的空間，未能顧及不同使用者的需要。</p> <p>(2)拉近知識差距的重要性：</p> <p>我們在介紹途中提到了轉移地積比的政策，發現有參加者不了解規劃工具，需要花額外時間解釋，令討論偏離原有設計主題。雖然知識差距的存在為討論帶來障礙，但我們必須花時間聆聽和解釋，才能夠切身處地明白大家的難處，體現活動提供平等認識社區機會的價值。</p>

### 5.1d 窩打老道8號

選址原因	窩打老道8號於2004年落成以市建局與新鴻基合作的模式重建的私人住宅，為「窩打老道／雲南里」重建項目的一部分。項目設計主張「高級住宅」，每座至少40層樓，高層景觀開陽，共提供576個單位。此項目的重建模式可與駿發花園的重建模式作比較，引發參加者對重建模式的思考。
活動內容	我們向參加者簡介其以市建局與新鴻基合作的重建模式，並介紹此項目所使用的「轉移地積比」概念，同時向參加者介紹附近的油麻地戲院（二級歷史建築）、油麻地紅磚屋（一級建築）和果欄，收集市民對重建下古蹟保育的意見。
得著	<p>(1)由於時間限制，我們並未在此處於市民獨立討論窩打老道8號的重建模式。</p> <p>(2)參加者皆認同重建時應保育古蹟以保留區內的文化特色。</p>

**5.1e 駿發花園**

<p>選址原因</p>	<p>駿發花園於1995年入伙，為房協主導的社區改善計劃，旨在安置受馬頭角綜合重建計劃影響的原居民。重建後提供668戶作出租和896戶作資助出售，其中153個為長者單位。項目成功達成「一換一」，出售後仍有盈餘。邨內亦設有影院、救世軍油麻地青少年綜合服務等社區設施，且房協設立「長者安居資源中心」，配合和推廣「居家安老」的理念。此項目的重建模式可與窩打老道8號的重建模式作比較，引發參加者對重建模式和及後對居民的安排的思考。</p>
<p>活動內容</p>	<p>我們先向參加者介紹駿發花園的重建模式，並與參加者一同討論以下問題：</p> <p>(1)何謂理想重建模式？</p> <p>(2)你認為重建時最應該保留的是什麼？</p> <p>(3)何謂公道的安置政策</p> <p>當天我們亦邀請到住在油旺區的參加者向大家分享平日於駿發花園的觀察。</p>
<p>得著</p>	<p>(1)參加者對重建模式的意見：</p> <p>大部分參加者認為駿發花園的項目較窩打老道8號成功，認為原區安置和提供多種房屋選擇為重建項目一重要考量。另外，亦有過往曾受重建影響的街坊參加者表示過往的安置單位意願並不被市建局考慮，認為現行政策對受影響居民的支援不足，更加體現房協的重建模式的過人之處。</p> <p>(2)參加者分享：</p> <p>項目的空間設計為不同種族和社經地位的鄰近使用者提供公共空間，給予大家相似的生活環境和平等的權利，亦成為市民觀看電影後的好去處，照顧了社會上不同社群的需要。其他參加者亦同意這種設計實用性高，可作日後重建項目的參考指標。</p>

### 5.1f 新填地街街市街及油麻地街市

<p>選址原因</p>	<p>(1)新填地街街市街: 新填地街街市街為位於北海街與甘肅街的一段露天市集, 早年為九龍半島早期最熱鬧的市集之一, 歷史悠久並別具文化特色。我們在實地考察時亦發現區內外的市民對其看法不一, 因此認為有搜集更多意見的必要, 亦可帶出重建議題下可能出現的衝突。同時, 此富有文化特色的地方並未有被納入「特色主題商業街」的計劃內, 可帶出重建下保留區內特色的議題。</p> <p>(2)油麻地街市: 油麻地街市建於1957年, 屬戰後最大單幢式街市建築且罕見具有天井, 具有歷史價值。在80年代, 油麻地街市被評定為「具競爭力」(very viable 最高級別)的街市, 基本配套符合當時標準亦吸引各行各業駐場, 街市內150個檔口全數爆滿。然而, 現時街市的使用率低、空置率高, 亦被納入整合街區的範圍中, 可籍者對街市的討論引發對歷史悠久的建築物和社區設施的保養和管理的思考。</p>
<p>活動內容</p>	<p>我們帶領參加者分組進行任務, 並向他們分享實地考察所得資訊以輔助討論。</p> <p>分組任務:</p> <p>(1)尋覓三個街市內外的有趣攤檔或貨品並拍下照片作分享之用 完成後集合並分享各組的發現。</p>
<p>得著</p>	<p>(1)參加者對街市的觀感: 有別於實地考察訪問街坊時所得的結果, 參加者一致認同現時對「特色街道」的規劃只側重旅遊發展, 忽視對市民日常生活的考慮及其對基層經濟和社區日常的重要性。參加者亦十分同意「Everyday life as a heritage」的概念, 認為市民的日常生活亦可被視為文化特色的一種。有參加者指出, 現時街市街內的檔主已發展出一種「平等合作模式」, 並在規矩和營運下找到平衡。而修葺後的街市街亦已做好防火措施, 衛生情況也因與油麻地街市乾濕分離而有所改善, 加上其人情味和文化特色, 實為值得保留的地方。</p>

### 5.1g 西貢街遊樂場

<p>選址原因</p>	<p>西貢街遊樂場為政府2022年「全面完善本港兒童遊樂設施」議案中的設施之一。部分設施進行翻新, 保留使用上的自由度。遊樂場位置鄰近區內南亞裔人</p>
-------------	---

	<p>士和長者居所，尤其南亞裔人士對香港人的比例為1:3，故其使用者包括許多南亞裔孩童和長者。公園設施多為無障礙設施，尤其是遊樂設施，照顧殘疾人士的需要。我們希望藉與多元背景的公園使用者近距離接觸或觀察，引發對社區共融規劃議題的思考。</p>
<p>活動內容</p>	<p>我們先讓參加者觀察公園，再向他們簡介其選址的特色並進行討論。最後總結是次活動的目的，並就大家的意見進行討論和檢討。</p>
<p>得著</p>	<p>(1)參加者對遊樂場的觀感： 參加者皆頗滿意此遊樂場的設計具備切合長者和兒童需要的基本公園設施，且設施種類繁多，地方空曠。然而，他們認為遊樂場可新增馬騮架、鞦韆等傳統遊樂設施。</p> <p>(2)公園選址的重要性： 相比起公園的藝術價值，參加者提出似乎提供最基本的設施和實用的空間便足矣，且公園選址本已可達到社區共融的目的，或許並不需要刻意的空間規劃。</p>



圖片15:設有斜坡的遊樂設施，方便行動不便使用者遊玩

### 5.1h 整體得著

是次活動我們以重建作為切入點，於油麻地探討並試驗另一種規劃模式，另一種能夠令每一個人都有平等機會參與的規劃。我們發現無論就公園的改進提出建議或者對油麻地街市的觀感，不同的參加者都有不同的取態及意見。例如把街市的排檔搬入室內，令街道空間更多及更清潔之餘，亦能夠令顧客更舒適。然而這只是一部份人因一部份的價值而作出的建議。街市的

排檔是一些基層賴以為生的工具，亦有自然形成的社區脈絡。假若搬到室內，便有機會破壞現有脈絡，影響更有可能波及其他市民。一個多元的社會自然而然會有不同的價值，並產生多元的意見。市民得知甚至了解其他市民和持份者的意見後會否有價值上的轉變？甚至會否能夠對社區作出建議？而規劃層面上應該如何回應這種多元性、如何考慮不同的價值取態是需要被重視，從而達致一個平等的社會？以此工作坊，我們希望能夠以新的模式探討這些問題，從中找到改進政策的方法。

工作坊期間，我們成功介紹了油旺區重建研究的範圍及其中幾個重要概念和政策，包括轉移地積比、「微型公園系統」、整合街區、「特色主題商業街」等。在討論過程中，參與者的想法大致與我們在考察時得出的結論相同。而在咸美頓街休憩花園、駿發花園和油麻地街市內，參加者則提出了與過往不同的新觀點，指出了(1)休憩花園重建後的優點、(2)駿發花園廣場作為公共空間的設計特色及(3)油麻地街市和新填地街街市街現時設計的優點及對社區的重要性。可見，當收集意見的工具能夠同時讓市民多了解其他持分者的意見和角度，可以有效激發更多不同的觀點及進一步的討論。同時，從砵蘭街/文明里休憩處的討論偏移主題可見，我們的活動確實具有其價值。在「以人為本」的前提下，收集參加者的意見固為重要，但我們必須先提供渠道予市民去了解重建背後的政策，且讓大家有平等的機會認識社區，減少權力的不平等，方可真正收集到市民真實的意見。由這些觀察可初步確認，我們設計的活動的確能夠達到我們當初預想的效果，且有其存在的價值。以下我們將比較活動前後收集的問卷結果，進一步驗證活動的成效和並行反思。

## 6. 活動成效及反思

### 6.1. 以問卷評估活動成效

為了評估活動的成效，我們於活動的前後分別進行了問卷調查。參加者需以數字表示對以下陳述的同意程度：

- (1) 我了解油麻地的社區面貌
- (2) 對我來說，油麻地是重要的
- (3) 我認識油麻地未來一帶的重建計劃
- (4) 我了解市民參與重建規劃的途徑(不限於油麻地區)

1                      2                      3                      4                      5

非常不同意      ○                      ○                      ○                      ○                      ○                      非常同意

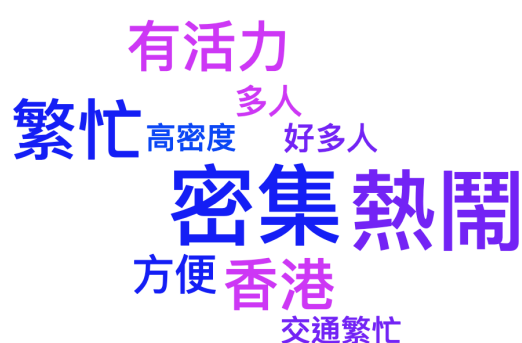
結果：

問題	平均分(前)	平均分(後)
1. 我了解油麻地的社區面貌	2.8	<b>4</b>
2. 我認識油麻地未來一帶的重建計劃	4.285	<b>4.571</b>
3. 對我來說，油麻地是重要的	2.42	<b>4.14</b>
4. 我了解市民參與重建規劃的途徑(不限於油麻地區)	1.85	<b>4.29</b>

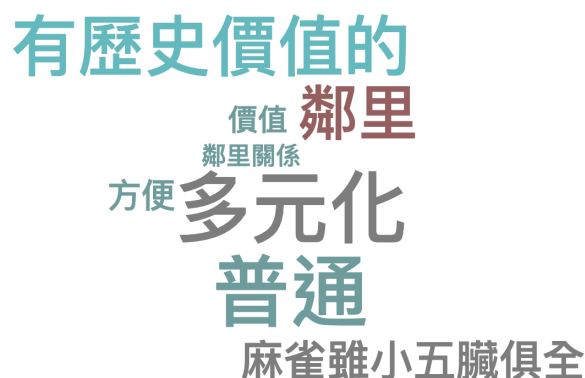
從問卷結果可見，他們都表示在活動完結後他們都更加了解油麻地的社區面貌，亦對油麻地未來一帶的重建計劃有更多認識並更了解市民參與重建規劃的途徑(不限於油麻地區)。除此之外，即使他們有部份人不是當區居民，但參加者在活動後都比之前認為油麻地是重要的。

在活動的破冰環節我們也要求參加者想一個形容油麻地的形容詞，並在活動後的問卷再次要求參加者形容油麻地。活動前(圖16)可以見到大多數都是表示油麻地多人也多車，令區內熱鬧之餘也很繁忙和密集。於活動後明顯見到形容詞大不相同，少了一些較為表面的形容，多了一些關於社區價值的形容。可見我們的活動能夠令到參加者讓參加者反思原有取態，發現社區更多面向的價值。





形容詞(前)



形容詞(後)

圖片16

另外，我們在活動完結後的問卷也收集了參加者對是次活動及對重建規劃的看法。

問題及平均分如下(參加者需以數字表示對以下陳述的同意程度：1 為非常不同意、5為十分同意)：

問題	平均分
1. 今天活動具啟發性	4.86
2. 我希望未來能夠繼續參與社區的重建規劃(不限於油麻地區)	4.43
3. 我認為香港有足夠參與重建規劃的途徑	1.86
4. 市建局應該舉辦類似活動，以收集居民意見	5
5. 如果未來舉辦類似活動，我有意再次參與	5
6. 如果未來舉辦類似活動，我會推薦朋友參加	4.71

大多參加者都非常同意我們的工作坊具啟發性，並表示如再有類似活動，全部都有意再次參加，甚至會推薦朋友參加。儘管他們都表示希望未來能夠繼續參與社區的重建規劃(不限於油麻地區)，但他們一致認為香港現時並沒有足夠參與重建規劃的途徑。因此他們一致認為市建局應該舉辦類似活動，以收集居民意見。可見我們的活動得到參加者的認可，更加有潛質為香港未來的重建規劃提供另一出路。

## 6.2. 改變理論 Theory of change (TOC)

改變理論是一個用於衡量社會創新成效的評估模型，目標是評估資源是否運用得宜、行動能否和如何達致預期目標、以及計劃的短期和長期成效。評估拆分為五個部份：活動、產出、成果、目標以及目的。以下是我們在整個活動中的行動和成果整理。



圖片17: 以改變理論衡量本次活動成效

我們透過活動為參加者帶來更多思考角度，啟發他們對社區和規劃的反思。同時，透過舉辦活動，我們能夠連結一群關心社區的人士，提供一個平等的溝通平台，增加社區凝聚力及社會資本。總而言之，我們的活動是改變規劃過程權力不平等的一次嘗試，漫長的社會變革開端。

## 7. 財政報告

項目	日期	內容(單價)	數量	收入	支出
落區	3/11	印刷費用 (\$2.5)	4	/	\$10
		便條貼 (\$30)	1	/	\$30
		貼紙 (\$10)	1	/	\$10
		色紙 (\$10)	1	/	\$10
工作坊	25/11	名牌 (\$8)	1	/	\$8
		場地(免費)	/	/	/
雜項		印刷費用 (\$2.5)	10	/	\$25
總計					(\$93)

本次活動錄得少量虧損，主要在於物資準備方面。長遠而言，我們需要開源節流以增加可持續性。節流包括與NGOs合作以爭取借用場地，以及運用電子版取代印刷版資料。開源方面則可以申請社會創新基金，下文會再就這方面加以補充。

## 8. 展望

經過是次的試驗，我們認為這種模式有更多空間擴大規模，繼續帶着對重建議題的關懷作出發，探索不同社區參與和設計形式以連結公眾，提升大家對社區的關心和激發對未來的想像。初步有不同原形想法(Prototype)，例如重建預想導賞團，針對未來重建項目進行社區設計工作坊，街道文化觀察，同時亦需要持續連結在地的NGO，以擴大社區文化網絡。

同時我們亦覺得教育民眾，體驗成為社區工作的一員也會是一個有意義的嘗試，因此想特別介紹訓練「社區導賞員」活動，即使以往已有不同的組織嘗試類似模式<sup>6</sup>。但我們更希望能夠嘗試聚集一群(大概10人)對社區議題有一定關懷的人，並願意以行動來持續探索和串連社區，學習內容包括：整理社區現有議題的脈絡、學懂問中問題、實地考察串連及促成落區活動、學習凝聚想法的技巧等等。

為了進一步令這些想法更實在和具可行性，我們會將是次活動經驗整合並邀請「樂地」或其他區內友好團體提供意見。同時亦會尋找符合我們理念的社創基金，例如社會創新基金(SIE)<sup>7</sup>，希望能利用這些資源致力實踐我們「以人為本」的願景。

---

<sup>6</sup> 例如社區導賞組織「街坊帶路」

<sup>7</sup> 社會創新基金(SIE)目標為扶貧和防貧。以「社區參與」類別的資助為例，基金透過資助機構和活動以幫助未獲得平等機會的弱勢社群，活動需要有廣泛的受惠對象和一定的公眾觸及率。(資料來源：社創基金網站)