

九龍城市區更新計劃規劃研究
研究大綱摘錄

1. 研究計劃

1.1 政府於二零一一年二月頒布新的《市區重建策略》，其中一項新猷是成立市區更新地區諮詢平台(下稱「諮詢平台」)，以加強地區層面市區更新的規劃。二零一一年六月，首個諮詢平台於九龍城成立，成員來自社會不同階層，並由規劃署提供秘書處服務及專業支援。九龍城諮詢平台會以全面及綜合的方式，就九龍城區內的市區更新計劃向政府提供意見，包括配合市區重建局(下稱「市建局」)的核心業務而建議重建及復修的範圍，以及就保育和活化的項目提出建議，以締造優質的城市環境。在過程中，九龍城諮詢平台會進行廣泛的公眾參與活動、規劃研究、社會影響評估及其他相關研究。

1.2 為制定九龍城市區更新計劃，九龍城諮詢平台同意聘請顧問根據新《市區重建策略》進行九龍城市區更新計劃規劃研究(下稱「研究」)及社會影響評估。研究結果有助九龍城諮詢平台就九龍城區的市區更新計劃經發展局局長向政府提出建議。

2. 工作目標

2.1 整體目標

2.1.1 這項工作的整體目標是協助九龍城諮詢平台按新《市區重建策略》的四大業務策略(即重建發展、樓宇復修、舊區活化和文物保育)，以全面及綜合的方式，為九龍城區擬備市區更新計劃。市區更新計劃包括確定適合進行重建及復修的行動區；就保育和活化項目作出建議；以及提出可行的實施機制。顧問在制定有關計劃時，會考慮廣泛的公眾參與活動及社會影響評估收集到的意見，以及各項規劃和相關研究的結果。

2.1.2 根據新的《市區重建策略》，諮詢平台在建議市區更新方案前，需盡早開始進行社會影響評估(不構成這項工作一部分)。因此，社會影響評估將屬於另一獨立工作項目，與這項研究同期和互動地進行，並因應可能出現的社會影響協助制定市區更新方案。

2.2 工作的具體目標

2.2.1 這項工作的具體目標包括：

- (a) 定出研究範圍內與市區更新有關的機會、限制及主要事項／問題。須研究的事項／問題包括但不限於私家街道所造成的環境及其他問題；汽車維修工場及相關業務與住宅用途混雜的問題；以及紅磡的殞殮及相關用途／行業與附近住宅用途混雜的問題，並在市區更新方案中建議解決這些問題的方法；
- (b) 確定短期、中期和長期適合進行重建和復修的行動區，以及保育和活化項目；並制定行動區計劃，當中包括重新安排土地用途、提供所需的康樂／社區／福利設施、封閉道路、美化及街景／園景改善工作或劃設用途地帶建議等方案；
- (c) 制定有關保存文物、建築或地方特色及文物徑的建議；
- (d) 通過制定城市設計及景觀綱領，在研究範圍內締造設計更妥善的建築環境；
- (e) 因應新《市區重建策略》內的四大業務策略制定研究範圍內的綜合市區更新計劃，收納上文(a)至(d)項所訂明有關行動區內外的各項建議；
- (f) 擬備市區更新方案的實施綱領，包括盡早實施初步成效項目的措施；短期、中期和長期的實施時間安排及可推行方案的機構；以及

- (g) 擬備公眾參與策略，作為研究過程的必要部分，並據此進行公眾參與活動，藉以在第一階段公眾參與確定社區願景和訂定市區更新計劃的優先次序；確定潛在受影響的持份者，以及聽取他們就市區更新初步方案對社會可能造成的影響的意見；並在第二階段公眾參與活動蒐集市民對進一步優化的市區更新方案的意見。

3. 工作詳情

3.1 研究範圍

研究範圍(即九龍城區)東臨九龍灣、西接油尖旺區、南鄰維多利亞港，北面則以筆架山及獅子山為界，總面積約 1 000 公頃，可分為四個分區，分別為土瓜灣、龍塘(即九龍城及九龍塘)、紅磡和何文田(見附件一)。由於研究範圍也涵蓋啓德發展項目，該處日後的發展項目或有助加快九龍城舊區的市區更新過程。

3.2 研究內容

這項工作將與社會影響評估(屬於另一獨立工作項目)同期和互動地進行，該項評估有助根據所確定的社會影響，制定市區更新建議方案。在整段研究期間，顧問須與社會影響評估顧問緊密聯繫和合作。附件二的流程圖顯示顧問及社會影響評估顧問所進行的主要工作的相互關係。

3.3 主要工作

3.3.1 這項工作要求顧問進行下列主要任務(見附件三)：

- (a) **任務 1A**—擬備初議報告，包括認識和了解這項工作的目標和任務、研究方針與方法、研究時間表及研究管理與人手架構；

- (b) **任務 1B**—根據由九龍城區議會委託進行，並於二零一零年完成的「九龍城市區更新地區願景研究」，以及為九龍城諮詢平台編製的《九龍城市區更新願景—回顧與前瞻》報告，並利用「2011年人口普查」、市建局所進行的「2010年樓宇狀況調查」的最新資料，以及其他相關來源的可用資料，簡快更新研究範圍的基線概況（有關實際環境、土地用途、規劃、社會經濟、交通及運輸、文化遺產及土地擁有權與行政方面）；
- (c) **任務 2**—聯同社會影響評估顧問擬備兩個階段的公眾參與策略。顧問須依照九龍城諮詢平台通過就九龍城區具市區更新潛力焦點區所擬備的市區更新初步方案¹，在第一階段公眾參與活動確定社區願景、訂定市區更新計劃的優先次序、確定潛在受影響的持份者，以及聽取他們就市區更新初步方案對社會可能造成的影響的意見；並在第二階段公眾參與活動蒐集市民對進一步優化的市區更新方案的意見；
- (d) **任務 3**—根據議定的公眾參與策略，進行第一階段公眾參與活動，蒐集地區人士、相關利益團體及主要持份者的意見，以確定社區願景及訂定市區更新計劃的優先次序、確定潛在受影響的持份者，以及聽取他們就市區更新初步方案對社會可能造成的影響的意見。在公眾參與開始前及結束後，須分別擬備公眾參與摘要與簡介資料，以及公眾參與報告。公眾參與活動包括進行問卷調查或同類活動，以蒐集公眾意見，並由社會影響評估顧問提供協助。社會影響評估顧問亦會參加公眾參與活動，並協助編製公眾參與摘要及公眾參與報告；

¹ 根據《九龍城市區更新地區願景研究》的結果、《九龍城市區更新願景—回顧與前瞻》報告，以及委員的意見，秘書處會就九龍城區內具市區更新潛力的焦點區擬備市區更新初步方案，並供九龍城諮詢平台於2011年12月的會議上考慮及通過。

- (e) **任務 4**–審視研究範圍內的現有事項／問題，包括但不限於私家街道所造成的環境及其他問題；汽車維修工場及相關業務與住宅用途混雜的問題；以及紅磡的殞殮及相關用途／行業與住宅用途混雜的問題。在市區更新方案中（即重建發展、樓宇復修、舊區活化或文物保育），須建議解決這些問題的方法。此外，亦須對區內受影響的行業及業務對區內經濟的影響進行分析；
- (f) **任務 5**–確定市區更新初步成效方案，並以概括及定質技術評估作支持，以及建議實施機制；
- (g) **任務 6**–因應研究範圍內與市區更新有關的機會、限制及主要事項／問題；在顧問進行的第一階段公眾參與活動期間蒐集所得的公眾意見；以及社會影響評估顧問所進行的社會影響評估的初步結果，制定進一步優化的市區更新計劃及行動區計劃。行動區計劃須包括適合短期、中期和長期進行重建和復修的行動區，連同保育或活化項目，以及重新安排土地用途的建議／潛力、提供所需的康樂／社區／福利設施、封閉道路、美化及街景／園景改善工作和劃設用途地帶建議等。此外，亦須就市區更新方案進行概括及定質技術評估，以確定其初步可行性；
- (h) **任務 7**–根據議定的公眾參與策略進行第二階段公眾參與活動，蒐集市民對進一步優化的市區更新計劃及行動區計劃的意見，以便制定建議市區更新計劃及行動區計劃。在公眾參與開始前及結束前後，須分別擬備公眾參與摘要與簡介資料，以及公眾參與報告。社會影響評估顧問會參加公眾參與活動，並協助編製公眾參與摘要及公眾參與報告；
- (i) **任務 8**–考慮在第二階段公眾參與活動期間蒐集所得的公眾意見，以及由社會影響評估顧問作出的社會影響評估經修訂的結果後，制定建議市區更新計劃與行動區計劃，並建議實施機制。顧問須提供最後報告及行政摘要，列明研究過程、背景及基線資

料、所確定的事項／問題、制定方案的過程、所收到的公眾意見並附上分析，以及研究結果和建議。

3.3.2 顧問可藉公眾論壇、工作坊、問卷／其他調查、互聯網上討論區、面談、展覽、與受影響市民、商業經營者、區內人士、有關團體或委員會會面的方式，或顧問在公眾參與策略中建議並獲署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平台通過的任何其他方法進行公眾參與活動。顧問須在研究時間表中預留額外時間，以便進行公眾參與活動，以及因應公眾參與活動的結果對研究成果作出任何所需的調整。

3.4 其他任務

除了上文第 3.3 條所訂明的主要任務外，顧問亦須在整段研究期間與社會影響評估顧問緊密聯繫和合作，包括聯同社會影響評估顧問擬備公眾參與策略、進行公眾參與活動及擬備所需摘要／報告，並在社會影響評估顧問進行評估時向其提供資料，此舉有助顧問制定最終的市區更新建議方案。

4. 報告

4.1 一般項目

4.1.1 顧問須協助署長代表成立研究督導小組及研究工作小組，並在署長代表同意下安排定期會議，討論並通過有關報告。顧問須擬備有關小組的會議記錄／紀要。

4.1.2 除非署長代表另有指示或另經署長代表同意，否則所有報告須以中文擬備。此外，顧問須擬備並提交下列報告，作為這項工作的一部分。除印行本外，顧問亦須為報告製備電子複本，以加快傳閱過程。除非下文另有規定，否則顧問須在初議報告內的研究時間表所訂明的提交期限前，把有關文件、報告及資料傳閱並如期直接送交署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平台。

4.2 工作的主要報告及交付規定

初議報告擬稿(25份)及初議報告定稿(50份)

- 4.2.1 初議報告是這項工作的基礎。初議報告擬稿須在研究展開後兩周內完成並提交署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平台，以及因應所收到的意見作出適當修訂。報告須全面回應第 5.2 條所訂明有關任務 1A 的項目。
- 4.2.2 顧問須在初議報告擬稿經署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平台通過及接納後一周內(即這項工作展開後 5 周)，提交定稿。

工作文件(擬稿 25 份及定稿 50 份)

- 4.2.3 顧問須擬備下列工作文件，所涵蓋的題目載列於下文。顧問須根據以下所訂明的時間安排，向署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平台提交工作文件擬稿，並在適當考慮所收到的意見後提交工作文件定稿：
- (a) 第 1 號工作文件(任務 1B, 第 5.3 條)關於研究範圍基線概況的簡快更新資料，該文件的擬稿須在研究展開後 2 周內提交。鑑於「2011 年人口普查」的有關資料暫訂於 2012 年 2 月起分階段公布，工作文件定稿，包括涵蓋人口普查的相關資料，將在這項工作展開後 12 周內經署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平台通過及接納後提交。
 - (b) 就分兩個階段推行的公眾參與活動的公眾參與策略而草擬的第 2 號工作文件(任務 2, 第 5.4 條)，該文件須在研究展開後 2 周內提交。工作文件定稿須在署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平台通過及接納後一周內(即這項工作展開後 5 周內)提交。
 - (c) 第 3 號工作文件擬稿關於審視涉及私家街道、汽車維修工場與相關業務及殯殮與相關用途／行業的事項／問題，以及解決這些問題的方法(任務 4, 第 5.6 條)，該文件須在研究展開後 9 周內提交。工作

文件定稿須在署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平台通過及接納後一周內(即這項工作展開後 12 周內)提交。

- (d) 第 4 號工作文件擬稿關於制定市區更新初步成效方案及其實施機制(任務 5，第 5.7 條)，該文件須在研究展開後 13 周內提交。工作文件定稿須在署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平台通過及接納後一周內(即這項工作展開後 16 周內)提交。
- (e) 第 5 號工作文件擬稿關於制定市區更新計劃及行動區計劃(任務 6，第 5.8 條)，該文件須在研究展開後 17 周內提交。工作文件定稿須在署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平台通過及接納後一周內(即這項工作展開後 20 周內)提交。
- (f) 第 6 號工作文件擬稿關於建議市區更新計劃及行動區計劃(任務 8，第 5.10 條)，該文件須在研究展開後 34 周內提交。工作文件定稿須在署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平台通過及接納後一周內(即這項工作展開後 37 周內)提交。

公眾參與摘要擬稿(30 份)和公眾參與摘要定稿(中文版 2 000 份及英文版 500 份)

- 4.2.4 顧問須就每項公眾參與工作擬備彩色的公眾參與摘要。公眾參與摘要定稿須備有中英文版，其內容須獨立完整及簡潔，並以精練易明的文字撰寫。顧問須製備照片、彩色圖則、電腦合成照片、美術圖及與署長代表議定的其他圖解，以介紹公眾參與摘要所載的資料。顧問須負責有關文件的設計及美術工作。
- 4.2.5 第一和第二階段公眾參與摘要擬稿須分別在研究展開後 3 周及 19 周內提交署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平台。第一和第二階段公眾參與摘要定稿須在署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平台通過及接納後一周內(即研究展開後 5 周及 21 周內)交付。

4.2.6 顧問亦須就公眾參與摘要定稿提交：

- (a) 一份印行本，以及一份按照與署長代表議定的格式製備，並可隨時供顧問作印刷之用的電子複本；
- (b) 可隨時作印刷之用的菲林輸出(具分色及多色打樣效果)；
- (c) 以 Acrobat PDF 格式製備的電子複本。與相應的印行本比較，該電子複本不會導致資料流失和外觀改變；以及
- (d) 以超文本標示語言(HTML)格式製備的電子複本(備有英文、繁體及簡體中文文字版)，可供隨時上載研究網頁。

公眾參與報告擬稿(30份)和公眾參與報告定稿(中文版100份及英文版50份)

4.2.7 就每項公眾參與活動而言，顧問須負責為所收到的公眾意見／發展建議製作記錄及撮要(中英文版兼備)。顧問須擬備公眾參與報告的中英文版，內容涵蓋公眾參與工作、所進行的活動、所收到的主要意見／建議的概覽、所收到的意見／建議的摘要表、對意見／建議的適當回應及未來路向等事項。公眾參與報告的內容必須獨立完整，並以精練易明的文字撰寫。顧問須負責有關文件的設計及美術工作。

4.2.8 公眾參與報告擬稿須在每段公眾參與期結束後 3 周內提交署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平台。公眾參與報告定稿須在署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平台通過及接納後一周內(即公眾參與期結束後 6 周內)交付。

4.2.9 顧問亦須就公眾參與報告定稿提交：

- (a) 一份印行本，以及一份按照與署長代表議定的格式製備，並可隨時供顧問作印刷之用的電子複本；

- (b) 以 Acrobat PDF 格式製備的電子複本。與相應的印行本比較，該電子複本不會導致資料流失和外觀改變；以及
- (c) 以超文本標示語言(HTML)格式製備的電子複本(備有英文、繁體及簡體中文文字版)，可隨時上載研究網頁。

最後報告擬稿及行政摘要擬稿(30份)

- 4.2.10 最後報告擬稿須綜合編製研究結果、方案及建議，當中包括在研究過程中收到的公眾意見及建議和顧問的回應。彩色的最後報告擬稿須有照片及圖解作為輔助資料。有關文件須在研究展開後 36 周內提交。
- 4.2.11 最後報告擬稿及行政摘要擬稿須提交署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平台，以便提供意見，並須因應所收到的意見作出適當修訂。

最後報告(中文版 100 份及英文版 50 份)及最後行政摘要(中文版 300 份及英文版 100 份)

- 4.2.12 顧問須在收納由署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平台提出的意見後，擬備最後報告及行政摘要。該定稿須在署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平台通過及接納後一周內(即研究展開後 40 周內)交付。
- 4.2.13 顧問亦須以超文本標示語言(HTML)格式製作載有最後報告及行政摘要檔案(備有英文、繁體及簡體中文文字版)的電子複本，該電子複本可隨時上載研究網頁。最後報告及行政摘要的印行本和電子複本須同日交付。

簡介資料

- 4.2.14 顧問須擬備適當的視覺和彩色簡介資料(中英文版兼備)，作簡介和諮詢用途。該等簡介資料包括但不限於投影片、互動式網頁、照片、幻燈片、截面圖、草圖及電腦合成照片，並按需要附上說明所提交方案的電子檔

案，有關資料須符合署長代表的要求，以便在需要時於會議、公眾論壇或其他公眾參與活動上提交和作出簡介。

回應意見

- 4.2.15 顧問須以列表形式，臚列對上述報告(包括初議報告、各份工作文件、公眾參與摘要及公眾參與報告、最後報告及行政摘要)的意見及回應的摘要。該摘要擬稿的電子複本(Microsoft Word 格式及 Acrobat PDF 格式)須於會議前最少三個工作天透過電子傳送方式送交署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平台。如有需要，顧問須修訂該摘要，以收納所接獲的意見，並在修訂後透過電子傳送方式傳閱。

諮詢記錄

- 4.2.16 在諮詢政府部門或其他受諮詢者的過程中，倘署長代表並不在場及沒有正式的會議記錄，顧問須擬備並保存有關討論要點的諮詢記錄。記錄副本須送交署長代表及有關部門參考。

進度報告及財務報告(各 5 份)

- 4.2.17 顧問須在每月的首個星期內向署長代表提交每月進度報告(包括已更新的工作時間表)。顧問亦須在每季的首個星期內向署長代表提交財務報告。

隨附文件(每次須備有足夠數目的副本)

- 4.2.20 顧問須根據既定格式和程序，就向研究督導小組、研究工作小組、九龍城諮詢平台、政府委員會、法定／諮詢團體及其他公眾論壇提交的每份資料，擬備隨附討論／資料／諮詢文件，載列主要結果、重要事宜及要求作出的指引／決定。該等文件在提交前須取得署長代表的同意，並在需要時製備中英文版。

網頁

4.2.21 顧問須在整段研究期間，建立並管理一個互動式網頁(下稱「研究網頁」)，以便公布研究資料及推行公眾參與工作。研究網頁的設計須收納在研究的不同階段公布的研究背景、各份工作文件的摘要、公眾參與資料及活動，並作為讓公眾表達意見的渠道。研究網頁須以超文本標示語言(HTML)格式製作，其設計必須簡便易用及提供雙語選擇(英文、繁體及簡體中文文字版)，包括文字說明、對應圖像及可下載動畫的超連結。研究網頁的內容、設計與格式、開始日期及其後的更新工作須獲得署長代表的同意。詳細規定如下：

- (a) 顧問須就研究網頁提供的服務包括概念設計、圖像製作及超文本標示語言(HTML)／Java Script 編碼。概念設計包括但不限於研究網頁內所有網頁的整體結構規劃、導航設計、美術及設計。研究網頁的內容及表達方式須全面、色彩繽紛、以用戶為本、具吸引力及簡便易用。顧問須就研究網頁的內容及設計和其後的更新工作事先取得署長代表的批准。
- (b) 研究網頁須在與署長代表議定的日期在互聯網上供市民瀏覽。由研究網頁首日運作起，直至這項工作完成或署長代表所建議的較早日期為止，顧問須負責更新及管理研究網頁。顧問亦可能須在這項工作完成後把研究網頁移交署長代表。
- (c) 研究網頁必須可藉常用的瀏覽器軟件(包括 Internet Explorer 6.0 或以上或經批准的同等軟件)瀏覽。網站製作者須遵從中央互聯網通訊閘系統的規定。
- (d) 研究網頁將會上載中央互聯網通訊閘系統內的政府伺服器。在此之前，必須定期在測試伺服器上試行及進行測試，而有關情況須符合署長代表的要求。研究網頁及任何已更新的網頁在上載互聯網之前，必須上載測試伺服器，以供署長代表查閱並給予同意。

- (e) 顧問須在研究網頁取消或移交後，以 Microsoft Office 2007 可讀取的電腦光碟向署長代表提供研究網頁所載的一切資料的電子複本。
- (f) 顧問就研究網頁所提供的最大工作量概述如下：
 - (i) 就每份英文、中文(包括繁體及簡體中文文字版)和純文字版提供 300 頁(A4)的文字說明；
 - (ii) 50 幅照片／數碼影像；
 - (iii) 提供訪客計數器；以及
 - (iv) 管理服務(按需要增加／更新多達 400 頁(A4)的文字說明，另加相關照片／數碼影像)。
- (g) 研究網頁擬作任何用途，包括為廣播、宣傳或任何其他目的而展示、編輯及摘錄相關內容。研究網頁的版權及相關的知識產權歸九龍城諮詢平台所有。顧問須確保不會有第三者的知識產權受到或將會受到侵害。

5. 由顧問提供的服務

5.1 一般服務

- 5.1.1 顧問的職務於合約條款內界定，並於本大綱內予以闡釋、補充和訂明。
- 5.1.2 顧問須遵從署長代表的所有合理指示，以及署長代表所指示的所有相關通告、常務訓令、技術備忘錄及政策文件。
- 5.1.3 在研究過程中，顧問須在有需要時諮詢和聯絡相關政府部門、其他團體和任何其他持份者、公共主管當局／團體、機關或機構。顧問亦須在有需要時擬備相關的會議記錄及文件，並把副本送交署長代表、其他相關各方及

任何其他機關和機構。在溝通或聯絡上如有問題，可轉知署長代表，以便提供協助。

5.2 任務 1A – 初議報告

5.2.1 顧問須擬備初議報告。報告的內容須包括以下方面：

- (a) 認識和了解研究的目標及任務；
- (b) 顯示各項任務的關係的研究綱領；
- (c) 進行每項任務的方針及方法，特別是與社會影響評估顧問作出配合的事宜及確定研究範圍內行動區的準則；
- (d) 研究時間表，載列工作程序表、提交報告、研究督導小組及研究工作小組的會議日期；以及
- (e) 研究管理和人手架構。

5.3 任務 1B – 基線資料更新

5.3.1 顧問須根據由九龍城區議會委託進行，並於二零一零年完成的「九龍城市區更新地區願景研究」、為九龍城諮詢平台編製的《九龍城市區更新願景－回顧與前瞻》報告、市建局「2010年樓宇狀況調查」、「2011年人口普查」的有關資料，以及其他相關來源的可用資料，進行研究範圍基線概況（有關實際環境、土地用途、規劃、社會經濟、運輸、文化遺產及土地擁有權與行政方面）的簡快更新。

5.3.2 顧問須探討在研究範圍內進行市區更新的机会；以及定出研究範圍內或毗鄰可為研究提供資料且正在規劃或施工的其他相關發展建議／基建項目，例如啓德發展項目、沙田至中環線、觀塘線延線、中九龍幹線、獲批准的規劃申請、政府或半官方及私人團體（例如海濱事務委

員會及區議會)持續進行或最近完成的研究及工作，當中須考慮這些發展建議／基建項目所產生的配合問題。

5.4 任務 2 – 公眾參與策略

5.4.1 顧問須制定兩個階段的公眾參與策略，以便持份者盡快更有效地參與整個研究過程。有關策略包括但不限於下列項目：

- (a) 擬議公眾參與方法的詳細說明；
- (b) 所進行的公眾參與活動及其時間表；
- (c) 聯同社會影響評估顧問制定擬議公眾參與活動的詳細安排；
- (d) 為公眾參與工作而擬備的展覽／簡報／宣傳資料及問卷調查等，包括但不限於公眾參與摘要、公眾參與報告、電腦合成照片及建立研究網頁等。
- (e) 提交公眾參與文件／資料的擬議時間安排；以及
- (f) 聯同社會影響評估顧問定出持份者及諮詢對象的名單。

5.5 任務 3 – 第一階段公眾參與

5.5.1 顧問須依照九龍城諮詢平台通過就九龍城區具市區更新潛力焦點區所擬備的市區更新初步方案，在社會影響評估顧問的協助下，籌辦第一階段公眾參與活動，讓公眾參與確定社區願景、訂定市區更新計劃的優先次序、確定潛在受影響的持份者，以及聽取他們就市區更新初步方案對社會可能造成的影響的意見。

5.5.2 除了其他公眾參與活動外，顧問須在社會影響評估顧問提供資料及協助下，設計、製作並進行問卷調查或同類活動。

- 5.5.3 此外，顧問須在社會影響評估顧問提供意見後，擬備並製作公眾參與摘要。倘署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平台作出要求，顧問須視乎情況擬備其他公眾參與資料，例如通訊、海報或宣傳資料(如多媒體展示)，以便進行公眾參與活動。這些其他的公眾參與資料為可予發還款項的項目，或須根據《物料供應及採購規例》由政府與承辦商／供應商直接簽訂合約的方式製作。顧問須協助僱主就這些政府合約界定有關要求並擬備招標文件。
- 5.5.4 公眾參與工作的諮詢對象包括主要持份者、區內居民、業主、區內營商人士、相關機構(如關注團體及專業協會)，以及署長代表要求的相關委員會及機構(包括立法會發展事務委員會、城市規劃委員會、九龍城區議會或分區委員會等)。如署長代表作出要求，顧問須以經同意的方式向諮詢對象及／或公眾作出簡介。
- 5.5.5 顧問須舉辦並出席工作坊、公眾論壇、簡報會、專題會議、實地視察及以其他經同意的方式舉行的公眾參與活動，在這些活動上向目標對象作出簡介及回應公眾意見。顧問須按需要擬備適當的說明資料，以便作出簡介。這些會議／活動可在正常辦公時間外舉行。顧問須安排、統籌及舉辦以經同意方式進行的公眾參與活動。顧問可獲發還安排該等活動所需的費用，有關詳情須與署長代表議定。公眾參與活動亦可根據《物料供應及採購規例》，以政府與承辦商／供應商直接簽訂合約的方式作出安排。顧問須協助僱主就這些政府合約界定有關要求並擬備招標文件。
- 5.5.6 顧問須與社會影響評估顧問合作擬備公眾參與報告，其內容涵蓋所進行的公眾參與活動及意見／建議與回應的摘要。報告亦須特別闡述有關意見／建議；分析所接獲的主要意見及其他可行建議的利弊；並就該等意見及建議是否適宜納入研究程序作出評論。
- 5.5.7 顧問須按署長代表的指示，視乎公眾參與工作的結果，在有需要時對研究時間表及成果作出適當修訂。

5.6 任務 4 – 審視研究範圍內的事項 / 問題

5.6.1 顧問須審視 a) 私家街道；b) 汽車維修工場及相關業務 (例如汽車零件交易及的士與小巴租賃業務)；以及 c) 殞殮及相關用途 / 行業 (例如售賣花圈或竄盜的店舖) 所引起的事項 / 問題，以期在市區更新方案 (即重建發展、樓宇復修、舊區活化或文物保育) 建議解決這些問題的方法。第一階段公眾參與活動的結果可能為如何制定解決方法提供意見。

5.6.2 顧問須詳細研究上述事項 / 問題，當中包括但不限於以下方面：

(i) 政府的現行政策；

(ii) 概述研究範圍內的事項 / 問題，並確定可能造成的影響，例如互相配合的問題、環境、衛生、交通及其他影響；

(iii) 確定須作改善的地方；以及

(iv) 就解決有關問題的措施提出建議，例如活化計劃或指定地方 / 建築物容納不受歡迎的用途等。

5.7 任務 5 – 制定初步成效方案

5.7.1 顧問在綜合第一階段公眾參與工作所蒐集的公眾意見後，須制定不會引起爭議及可安排在短期內實施的初步成效方案。該等初步成效方案可包括但不限於重建或復修建議、文物徑、推廣地區特色商店或食肆的保育或活化計劃、美化及街景 / 園景改善工程。

5.7.2 顧問須就每項初步成效方案草擬附有發展藍圖及設計圖則的建議。發展藍圖須按情況顯示有關用地、土地用途布局，以及載列街道設施、標誌、鋪砌面及園景 / 綠化 / 美化建議的設計和類別的繪圖。

- 5.7.3 初步成效方案的發展藍圖及設計圖須按與署長代表議定的比例製作。發展藍圖及設計圖須輔以典型切面圖、美術圖、透視圖、立面圖、電腦合成照片及顯示同類項目以作為釋例的照片。每項初步成效方案須擬備輔助圖解。這些圖解的數目、覆蓋範圍及詳情須獲得署長代表的同意。
- 5.7.4 顧問須為初步成效方案進行概括及定質評估。有關評估須涵蓋在土地用途規劃、交通及運輸、人流、城市設計、美化環境及其他所需範疇上可能造成的影響，以示明有關方案的初步可行性。這些影響評估研究須盡量使用現有資料。
- 5.7.5 顧問須因應初步成效方案的特定要求及情況，擬備有關方案的實施機制，包括每一項目的可實施機構及實施時間安排。

5.8 任務 6 – 制定市區更新計劃及行動區計劃

- 5.8.1 顧問須因應基線資料更新的結果(任務 1)、第一階段公眾參與工作蒐集所得的意見／觀點(任務 3)、研究有關事項／問題的結果(任務 4)，以及社會影響評估顧問所進行的社會影響評估的初步結果，定出就短期、中期和長期而言，研究範圍內具備潛力進行重建、復修、保育或活化的地方。
- 5.8.2 顧問須定出研究範圍內的行動區，並制定行動區計劃，以便在善用現有機會之餘，亦可處理所確定的主要事項及問題。顧問須提供有關揀選行動區的理據及準則。
- 5.8.3 顧問須制定每個行動區的事區更新方案，或研究範圍內的其他方案，方案包括但不限於以下項目：
 - (a) 顯示行動區的重建及復修潛力，並就行動區內的概括用途制定概念圖則，包括按情況納入康樂／社區／福利設施；

- (b) 探討劃設用途地帶建議，以協助加快市區更新過程，例如把大型的「綜合發展區」用地分割為較小的「綜合發展區」用地，以及實施其他小規模的土地用途重整計劃；
 - (c) 探討通過城市設計及景觀綱領，締造設計更妥善的建築環境的措施；並通過活化／園景建議(例如行人路擴闊計劃、街景改善計劃、交通管理計劃、闢設行人專用區計劃、改善人流計劃及綠化建議)改善行動區的環境；以及
 - (d) 制定有關保存文物、建築或地方特色及文物徑的建議。
- 5.8.4 顧問須以署長代表同意的圖則、立視圖及截面圖形式提交行動區計劃，並輔以發展背景、目標、原則、概括的發展與設計概念和建議的說明。
- 5.8.5 顧問須制定協調一致的市區更新計劃，以納入行動區及行動區以外的方案，計劃須載有一份圖則，顯示就短期、中期和長期而言，研究範圍內具備潛力進行重建、復修、保育或活化的地方；並綜合所有建議實施的方案。
- 5.8.6 顧問須為市區更新方案(包括行動區的方案)進行概括及定質評估，以示明有關方案的初步可行性。評估須涵蓋在土地用途規劃、交通及運輸、人流、城市設計、美化環境、經濟及其他所需範疇上可能造成的影響。顧問須特別就受影響的行業／業務對區內經濟的影響進行經濟分析。這些影響評估研究須盡量使用現有資料。此外，顧問須向社會影響評估顧問提供資料，讓其在另一項研究中評估方案的社會影響。
- 5.8.7 有關市區更新計劃及行動區計劃須根據第 5.8.6 條所載的研究結果及評估結果作出適當修訂及作實，並作為第二階段公眾參與工作的基礎。

5.9 任務 7– 第二階段公眾參與

5.9.1 顧問須安排第二階段公眾參與活動，向公眾簡介九龍城諮詢平台在制定進一步優化的市區更新計劃及行動區計劃時，如何考慮在第一階段公眾參與活動期間收到的意見，並蒐集市民的意見，以制定建議市區更新計劃及行動區計劃。顧問須根據公眾參與策略，並在社會影響評估顧問的協力參與下進行公眾參與活動。顧問在社會影響評估顧問提供資料後，須擬備公眾參與摘要及公眾參與報告，另加意見與回應的摘要，並分析所接獲的其他可行建議的利弊。顧問須特別闡述與研究有關的意見，以便納入研究程序內。公眾參與活動的一般規定載於第 5.5 條。

5.10 任務 8– 制定建議市區更新計劃及行動區計劃、最後報告和行政摘要

5.10.1 顧問須修訂市區更新計劃及行動區計劃，視乎情況對概括及定質技術評估作出相應修訂，並因應第二階段公眾參與活動的結果及第二階段社會影響評估的結果(主要涉及修改建議方案所造成的社會影響)，制定建議市區更新計劃及行動區計劃。顧問須因應特定方案的要求及情況提供實施機制，包括可能實施的機構、優先次序及時間安排(例如屬短期、中期或長期項目)。顧問須在社會影響評估顧問修訂第二階段評估及落實社會影響評估的結果時，向社會影響評估顧問提供資料。

5.10.2 顧問須為整項研究擬備最後報告及行政摘要，當中須綜合編製研究結果、方案及建議，包括社會影響評估的結果、在研究過程中收到的公眾意見及建議和顧問的回應。

6. 落實時間表

6.1 這項工作的開始日期應為簽訂聘用書的日期。

6.2 研究須於這項工作開始日期起計 40 周內完成，而有關時間表須取得署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平

台同意。最後報告擬稿須於這項工作開始日期起計 36 內提交，而最後報告則須於 40 周內提交。公眾參與活動或須延長，以配合有關方面的會議時間表。顧問可在取得署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平台同意後，修訂並更新研究時間表，以納入這些延期安排。

6.3 顧問須在下列期間提交時間表擬稿及經修訂的時間表擬稿，而署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平台則須作出同意或指示：

提交時間表擬稿 ： 由這項工作到期展開當日起計 2 周內

同意時間表擬稿 ： 由接獲時間表擬稿或經修訂的時間表擬稿，或就提交經修訂的時間表擬稿作出指示當日起計 2 周內

提交經修訂的時間表擬稿 ： 由署長代表／研究督導小組／九龍城諮詢平台作出指示當日起計 1 周內

6.4 時間表擬稿及經修訂的時間表擬稿必須詳載有關活動及不同活動之間的關係、個別任務的主要目標日期及為不影響工作進度而須作出決策的日期。時間表內並須確定關鍵活動及進程。顧問須在上述期間與署長代表就這項工作各重要項目磋商提交報告、其他文件及圖則的時間，以便納入時間表擬稿及經修訂的時間表擬稿。

6.5 本大綱第 6.4 條所載述的主要目標日期包括但不限於初議報告、工作文件、最後報告擬稿、行政摘要擬稿、最後報告、最後行政摘要、公眾參與摘要及公眾參與報告的提交日期。

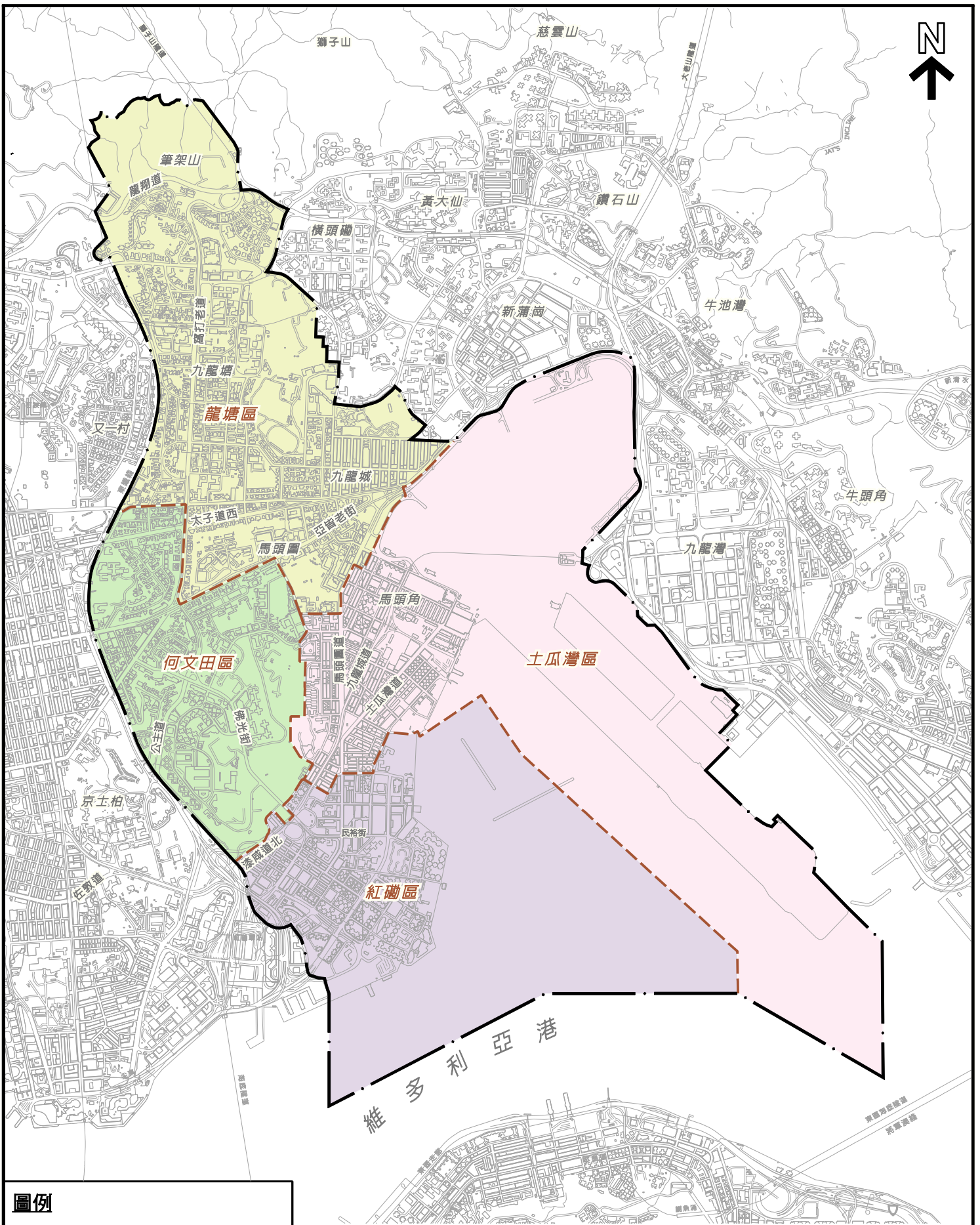
- 6.6 因法定規定而召開的會議可在為期 40 周的研究期以外進行。此外，會議亦可延至研究期以外進行，以配合有關方面的會議時間表。
- 6.7 顧問須盡力確保這項工作根據時間表進行，並須定期檢討時間表，連同進度報告一併提交。載於**附件四**的研究時間表大綱乃供參考之用。

7. 署長代表

- 7.1 根據合約條款的界定，署長代表須為規劃署助理署長／都會。署長代表可把獲賦予的任何權力及功能轉授其他人員。倘若顧問不滿有關人員所作的決定或指示，有關事宜應交由署長代表定奪。
- 7.2 在這項工作進行期間，顧問須直接向署長代表匯報。

8. 研究督導小組及研究工作小組

- 8.1 由九龍城諮詢平台委員組成的研究督導小組，將會就研究的方向及建議向顧問提供指導，以及通過研究的主要方案及結果。研究督導小組的建議成員及職權範圍載於**附件五**。
- 8.2 由規劃署助理署長／都會主持，並由相關政府政策局、部門及機構代表參與的研究工作小組則會監察研究的進度，向顧問作出專業及技術層面的指引，以及落實督導小組訂立的方向和建議。研究工作小組的建議成員及職權範圍載於**附件六**。
- 8.3 顧問團隊的項目總監及其他人士須出席研究督導小組及研究工作小組會議，並向各小組委員作出簡介及匯報。



圖例

 研究地區
 分區界線

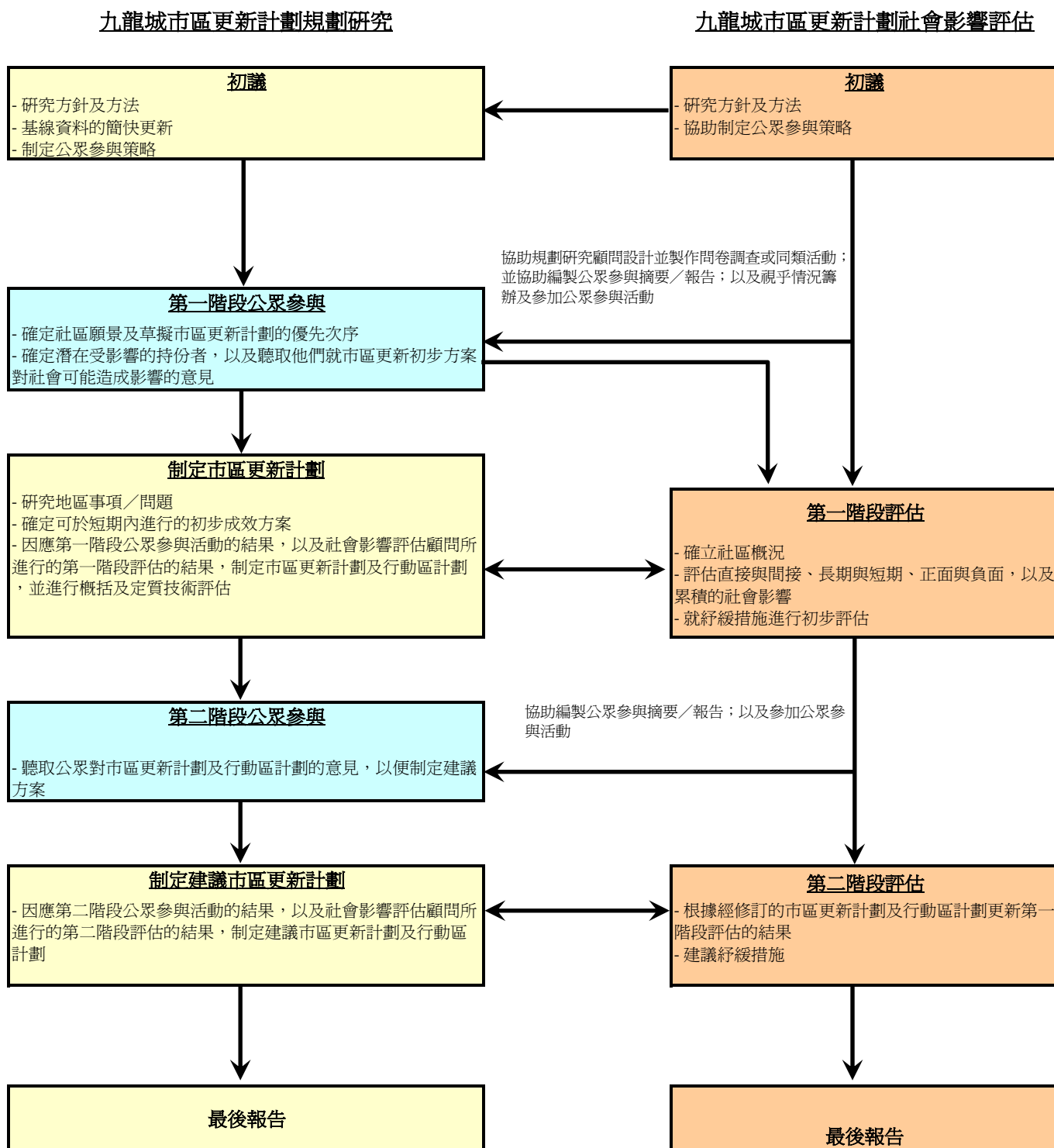
比例尺 1 : 30 000

米 600 0 600 1 200 米

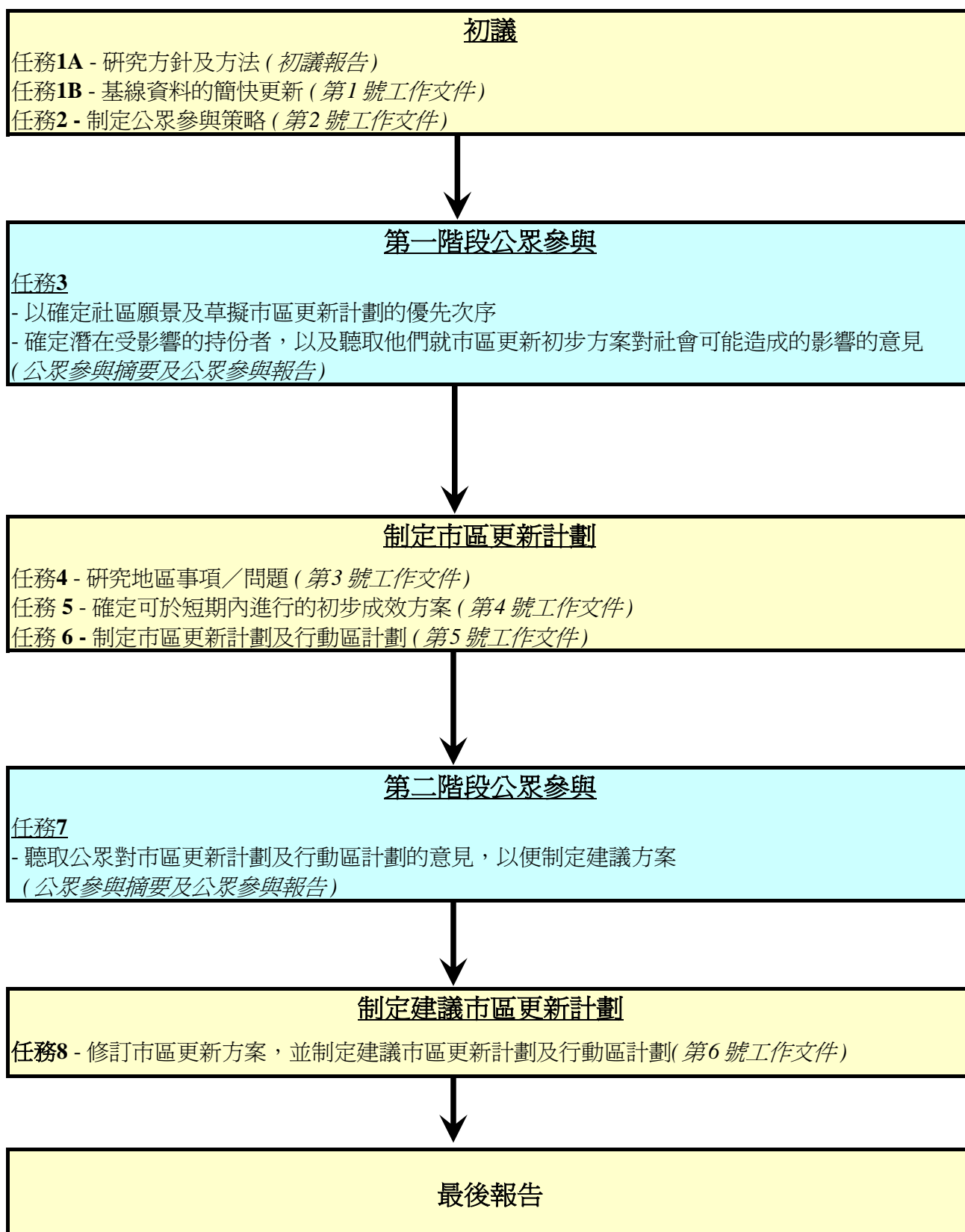
合約編號：
 九龍城市區更新計劃規劃研究
 研究範圍

圖則編號：M/DURF/11/16	附件一
底圖編號：2-SW & 6-NW	
日期：26. 10. 2011	

九龍城市區更新計劃規劃研究及 九龍城市區更新計劃社會影響評估 (主要工作的相互關係)



九龍城市區更新計劃規劃研究
(主要工作流程)



九龍城市區更新計劃規劃研究時間表大綱

任務	2012									
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
初議階段										
初議報告定稿 (在合約的生效日期起計5周內提交)	■									
有關基線資料更新的第1號工作文件 (擬稿於合約的生效日期起計5周內提交) (定稿於合約的生效日期起計12周內提交*)	■			■						
有關公眾參與策略的第2號工作文件定稿 (在合約的生效日期起計5周內提交)	■									
第一階段公眾參與摘要定稿 (在合約的生效日期起計5周內提交)	■									
第一階段公眾參與										
第一階段公眾參與 (1個月)			■							
第一階段公眾參與報告定稿 (進行公眾參與後6周內)				■						
制定市區更新計劃										
有關特定地區事項的第3號工作文件定稿 (在合約的生效日期起計12周內提交)			■							
有關初步成效方案的第4號工作文件定稿 (在合約的生效日期起計16周內提交)			■							
有關市區更新計劃的第5號工作文件定稿 (在合約的生效日期起計20周內提交)			■							
第二階段公眾參與摘要定稿 (在合約的生效日期起計21周內提交)					■					
第二階段公眾參與										
第二階段公眾參與 (2個月)						■				
第二階段公眾參與報告定稿 (進行公眾參與後6周內)								■		
制定建議市區更新計劃										
有關建議市區更新計劃的第6號工作文件定稿 (在合約的生效日期起計37周內提交)								■		
最後報告及行政摘要定稿 (在合約的生效日期起計40周內提交)									■	

*第1號工作文件的定稿需根據2012年2月公布的2011年人口普查結果進行更新

九龍城市區更新計劃規劃研究
研究督導小組的成員及職權範圍

召集人及成員 九龍城市區更新地區諮詢平台委員(自由參加)

秘書 九龍城諮詢平台秘書處

職權範圍

- (a) 就研究的方向及顧問的主要工作向顧問提供指導
- (b) 考慮及通過經研究工作小組審定的顧問研究報告及工作文件
- (c) 定期向九龍城諮詢平台匯報研究的主要工作進度
- (d) 向九龍城諮詢平台建議接納顧問研究報告及階段性工作／研究成果

**九龍城市區更新計劃規劃研究
研究工作小組的成員及職權範圍**

召集人 規劃署助理署長／都會

成員

(政府政策局、部門及
機構代表)

民政事務總署九龍城民政事務專員
規劃署九龍規劃專員
規劃署總城市規劃師／市區更新地區諮詢平台
運輸署總工程師／交通工程（九龍）
發展局
市區重建局
香港房屋協會

（如有需要，會邀請有關部門，如旅遊事務專員、地政署九龍東區及西區地政專員、路政署總工程師／九龍、康樂及文化事務署九龍城區康樂事務經理、康樂及文化事務署古物古蹟辦事處、土木工程拓展署九龍拓展處處長等(名單有待落實)參與或提供意見)

秘書 九龍城諮詢平台秘書處

職權範圍

- (a) 管理研究顧問履行合約的要求及監察其研究工作進度，並適時向研究督導小組匯報
- (b) 落實研究督導小組訂立的方向和建議
- (c) 就專業技術事宜，包括研究工作項目的假設及其他概括參數，向顧問提供指引
- (d) 考慮及審定顧問提交的研究報告及工作文件
- (e) 向研究督導小組建議通過顧問提交的研究報告及工作文件