

香港特別行政區

立法會

---

規劃地政及工程事務委員會

---

事務委員會考察團在2002年9月  
前往新加坡、柏林和倫敦  
研究三地在城市規劃、市區重建及  
保存文物古蹟方面的經驗  
的海外職務訪問報告





## 目 錄



		頁數
第1章	引言	1 – 4
第2章	香港 — 城市規劃、市區重建及保存文物古蹟	5 – 16
第3章	新加坡 — 城市規劃、市區重建及保存文物古蹟	17 – 32
第4章	柏林 — 城市規劃、市區重建及保存文物古蹟	33 – 44
第5章	倫敦 — 城市規劃、市區重建及保存文物古蹟	45 – 62
第6章	觀察所得	63 – 68
第7章	鳴謝	69 – 71
附錄I	考察團成員名單	
附錄II	訪問行程	
附錄III	參考資料	





# 第1章 引言





## 背景

1.1 規劃地政及工程事務委員會(下稱“事務委員會”)是立法會轄下的一個委員會，負責監察及研究與地政、屋宇和規劃事務、工程和水務，以及工務計劃有關的政府政策及公眾關注的事項。

1.2 鑒於香港的土地資源不足，而人口又不斷增長，加上經濟和社會環境出現轉變，事務委員會極為重視本港的長遠規劃與發展策略，以推動本港的持續發展，均衡滿足現今一代及其後代在社會、經濟和環境方面的需要。自2000年10月本屆立法會任期展開後，事務委員會曾就多項規劃研究或建議進行商議，其中包括“香港2030：規劃遠景與策略”研究，該項研究旨在訂立一個長遠的土地用途、運輸及環境規劃大綱，為香港未來30年的發展提供指引。在審議這些規劃研究和建議時，事務委員會認為必須確保香港能善用其有限的資源，以及照顧市民的需要。

1.3 為確保香港的有限資源得到善用，事務委員會認為在城市規劃過程中，應充分考慮舊區重建及保存文物古蹟的事宜。進行市區重建，對解決市區老化問題和改善舊區居民的居住環境十分重要。這項工作亦意義重大，能令舊區重現朝氣，而舊式樓宇亦可作更有效益的用途。在《市區重建局條例》(第563章)於2000年7月制定成為法例後，事務委員會曾與政府當局和有關各方廣泛討論與市區重建有關的事項，包括市區重建策略草案、受收地進行市區重建項目影響的業主的擬議補償方案，以及市區重建局的工作計劃。事務委員會支持在2001年11月落實的市區重建策略所訂以人為本的工作方針，並贊成市區重建局應結合重建發展、社區修復、更新舊區和保存文物這四大方向，在本港積極進行市區重建工作。保存文物古蹟是一項非常重要的工作，不但使珍貴的歷史建築和遺蹟得以保存下來，而且若情況許可，更可將文物古蹟作適當用途，為社會帶來益處。然而，事務委員會留意到，香港至今未有一套文物保護政策。

1.4 考慮到城市規劃的重要性，以及香港在市區重建和保存文物古蹟方面的經驗仍然有限，事務委員會認為在這3方面可參考其他國家的經驗。

## 海外職務訪問的目的

1.5 為協助事務委員會研議本港城市規劃、市區重建及保存文物古蹟的事宜，委員認為應進行海外職務訪問，研究外地在下列3方面的經驗：

- (a) 進行長遠城市規劃，以推動有關城市的持續發展；
- (b) 在有關城市的海旁地區(即海港或河流沿岸)及特定地區進行規劃與發展；及
- (c) 推行市區重建計劃，為舊區進行重建，令有關居民和地方社區受惠，並在重建過程中保存文物古蹟。

## 考察地點

1.6 經考慮立法會秘書處資料研究及圖書館服務部就多個海外地方進行背景資料研究的結果後，事務委員會認為，在城市規劃、市區重建及保存文物古蹟方面，新加坡、布拉格、柏林和倫敦整體來說有較多相關的經驗。事務委員會提出在2002年9月到該4個地點進行考察的建議，在2002年6月21日獲內務委員會通過。

1.7 由於布拉格在2002年7月發生嚴重水災，事務委員會其後接納捷克共和國駐香港領事館的意見，取消出訪布拉格的行程。

1.8 事務委員會考察團在2002年9月4日至9月13日期間，前往新加坡、柏林和倫敦進行考察。

## 考察團

1.9 鑒於這次海外職務訪問的考察結果，對於議員研究本港未來的城市規劃、市區重建及保存文物古蹟事宜具參考價值，事務委員會認為所有非委員的議員均可參加該次考察活動。事務委員會考察團合共由11名議員和兩名立法會秘書處職員組成。考察團成員名單載於附錄I。

## 訪問行程

1.10 在訪問期間，考察團曾會晤新加坡、柏林和倫敦的國會議員、部長、高級公務員，以及城市規劃和市區重建機關的人員等，並參觀了當地的城市規劃及市區重建地點。考察團亦與各個接待單位，就這次考察活動重點研究的3個範疇交換意見。訪問行程載於附錄II。

## 考察團報告

1.11 本報告概述香港在城市規劃、市區重建及保存文物古蹟方面的經驗(**第2章**)，綜述考察團就新加坡、柏林和倫敦在這3方面的經驗進行考察的結果(**第3至5章**)，以及說明考察團觀察所得(**第6章**)。擬備本報告所採用的參考資料載於附錄III。

1.12 本報告將於2003年4月11日提交內務委員會。



---

## 第2章

### 香港 — 城市規劃、市區重建及 保存文物古蹟

---





圖 2.1 維多利亞港



## 背景

2.1 香港的總面積為1 100平方公里，包括香港島(80平方公里)、九龍半島(47平方公里)、新界(796平方公里)及約260個離島(177平方公里)。由於地勢關係，香港可用來發展的土地數量有限。在使用有限的土地資源時，必須作出均衡的安排，以應付在住屋、商業、工業、運輸、康樂和其他社區設施方面對土地的競求。因此，城市規劃是一項十分重要的工作，藉以引導和管制土地發展與用途，令整個社會受惠。

2.2 在為香港的發展進行規劃時，必須解決市區老化的問題。目前，都會區<sup>(註 2.1)</sup>內有9 000多幢樓齡達30年或以上的私人樓宇。預計在未來10年，該數目將增加一半，達到14 000幢左右。雖然土地發展公司(下稱“土發公司”)自1988年成立後完成了不少重建項目，但該公司在推行重建計劃方面卻有困難，包括重建項目在財政上的可行性、冗長的徵集土地過程，以及缺乏安置資源。

2.3 行政長官在1997年施政報告中宣布採取積極的新措施，加快進行市區重建，以及計劃成立市區重建局(下稱“市建局”)，取代土發公司，作為政府在市區重建方面的主要執行機構。在《市區重建局條例》於2000年7月制定成為法例後，土發公司在2001年5月1日解散，市建局則於同一天成立，在一個新的法定體制架構下負責市區重建工作。市建局的主要宗旨是重建老舊失修的地區、促進對舊建築物的修復，以及保存有歷史、文化或建築價值的建築物、地點和構築物。

2.4 本章概述香港在城市規劃、市區重建及保存文物古蹟方面的經驗。

## 規劃機關

2.5 負責本港城市規劃的兩個主要組織，分別是規劃及土地發展委員會和城市規劃委員會。規劃及土地發展委員會是一個政府組織，負責定出長遠發展策略和大規模土地發展建議、評估大型規劃研究、發展圖則和計劃，以及制訂土地用途的規劃標準和土地發展的政策。這個委員會訂立整體政策大綱，使地區規劃工作可按有關政策大綱執行。城市規劃委員會和其轄下兩個小組委員會，即都會規劃小組委員會和鄉郊及新市鎮規劃小組委員會，是根據《城市規劃條例》(第131章)成立的法定組織，負責擬備法定圖則及審批規劃許可申請。城市規劃委員會可根據《城市規劃條例》的規定，委任聆訊反對小組委員會，由該小組委員會考慮就法定圖則提交的反對書。

(註 2.1)

都會區的範圍包括香港島、九龍、荃灣和葵青。

2.6 規劃署按照房屋及規劃地政局轄下規劃及土地發展委員會的政策指令辦事，同時亦為城市規劃委員會提供服務。該署負責制訂、監管和檢討本港市區與郊區的規劃政策，以及與建設實體環境有關的計劃，並處理在全港、次區域和地區3個層面與土地用途規劃有關的一切事宜。

## 規劃架構

2.7 香港設有3層規劃架構，包括訂定全港性的發展策略、次區域層面的發展策略、地區層面的各類法定和行政規劃圖則。

### 全港發展策略

2.8 全港發展策略最初於1984年擬定，旨在訂立一個廣義的土地用途、運輸及環境規劃大綱，為香港邁進1990年代的環境發展提供指引。自該策略在1996年完成全面檢討後，發生了不少對香港長遠發展有重大影響的事件，例如亞洲金融風暴、從內地移居本港的人數可能上升，以及中國即將加入世界貿易組織等。當局認為有需要進行新一輪檢討。該項名為“香港2030：規劃遠景與策略”研究(下稱“香港2030研究”)的檢討在2000年11月展開，目的是從較廣泛的區域層面，以及就較長的30年規劃年期，評估香港的未來發展需要。

2.9 香港2030研究建基於行政長官在1998年及1999年施政報告中，為香港所定下的長遠發展目標，即“香港將來不但是中國主要城市，更可成為亞洲首要國際都會，享有類似美洲的紐約和歐洲的倫敦那樣的重要地位”。該項研究分4個階段進行。在2001年2月至4月進行第一階段公眾諮詢的結果顯示，公眾人士普遍支持香港2030研究，認為展開此項研究是必要而合時的。經考慮各界提出的意見後，政府當局將該項研究的規劃目標修訂如下：

香港2030研究必須貫徹可持續發展原則，致力均衡滿足現今一代和子孫後代在社會、經濟和環境方面的需要，從而提高生活質素。研究的具體目的在於制訂一個規劃大綱，藉以：

(a) 提供優質生活環境：

- 確保香港的發展按環境的可承受能力進行；
- 美化城市景觀；及
- 促進舊區重建。

(b) 對具有生態、歷史、地質、科學及其他價值的自然環境予以保育，以及保存文化遺產。

- (c) 提升香港作為中樞的功能：
- 提供充足的土地儲備，配合不斷轉變的商貿和工業需求；
  - 加強香港作為國際及亞洲金融商業中心的地位；
  - 加強香港作為國際及亞洲貿易、運輸及物流中心的地位；
  - 及
  - 進一步發展為華南地區的創新科技中心。
- (d) 提供充足的土地和基建配套，以便興建房屋及社區設施，應付這方面的需要。
- (e) 釐訂規劃大綱，以發展一個安全、高效率、合乎經濟效益及符合環保原則的運輸系統。
- (f) 促進旅遊業，確保香港繼續成為世界級的旅遊目的地。
- (g) 加強與內地的聯繫，配合迅速增加的跨界活動。

2.10 在2002年1月至3月進行的第二階段公眾諮詢中，政府當局就9個策略性規劃事項徵詢公眾意見，以作為制訂香港各項長遠發展方案的依據；並就評估發展方案所採用的準則，蒐集公眾意見。

2.11 香港2030研究現已進入第三階段，在這階段將會制訂發展方案。研究工作預期在2003年年底前完成。

### 次區域發展策略

2.12 當局擬定次區域發展策略，把全港性規劃遠景和策略落實為各個次區域較具體的規劃目標。現時全港分為5個次區域，分別是都會區、新界東北區、新界東南區、新界西北區及新界西南區。當局正在進行的其中一項規劃研究為“都會計劃檢討研究”。都會區的範圍包括香港島、九龍、荃灣和葵青，是香港重要財經活動的脈膊所在。目前，本港有400多萬人在都會區安居樂業，區內提供的就業機會佔全港80%左右。當局現正檢討在1991年獲批准的都會計劃選定策略，為都會區直至2016年和以後的規劃及發展制訂一套最新策略。研究工作預計在2003年完成。

2.13 此外，規劃署又展開了“海港及海旁地區規劃研究”，現正連同“都會計劃檢討研究”一併進行。維多利亞港(下稱“維港”)及海旁地區以其景觀、獨特的建築物和迷人夜景聞名。由於維港對香港十分重要，行政長官在1999年施政報告中公布有關政策方針，承諾改善和美化維港，讓市民和遊客同樣可欣賞到海旁地區的優美景色。在1999年10月，城市規劃委員會公布維港的理想宣言，即“令維多利亞港成為富吸引力、朝氣蓬勃、交通暢達及象徵香港的海港 —— 港人之港，活力之港”。其後，規劃署委聘顧問進行“海港及海旁地區規劃研究”，把上述理想宣言落實為規劃大綱，為海

旁地區一帶的未來發展提供指引。在2001年3月至5月進行的第一階段公眾諮詢中，所接獲的意見大部分均支持擬議的海港規劃大綱及原則，包括盡量減少在維港進行填海工程，以及締造一個能夠反映本港和各分區特色的海旁。此外，私人機構亦就如何使維港更富吸引力和朝氣蓬勃，提出不少具創意和新穎的構思。第二階段公眾諮詢快將展開，就規劃研究的建議徵詢公眾意見。

2.14 事實上，維港作為香港其中一項最珍貴的天然財產，可供創新發展的潛力甚大。政府當局現正計劃在海旁地區一帶增設消閒及商業設施，以及建立新地標。中環添馬艦基地日後會成為新政府總部大樓和新立法會大樓的所在地。啓德機場舊址及周邊地區，將發展為可容納26萬人居住的新市鎮，區內會有體育館、都會公園、郵輪碼頭等。至於西九龍填海區南端，則會發展為一個綜合文娛藝術區。此外，在維港兩岸將會興建全長16公里的海濱長廊，屆時市民可在長廊漫步，欣賞優美的維港景色，享受悠閒時光。

### 地區規劃

2.15 除城市規劃委員會擬備法定圖則外，規劃署亦為各分區或規劃區擬備發展大綱圖和發展藍圖，以較詳細的方式顯示規劃土地用途、發展限制及運輸網絡。

### **各界參與規劃**

2.16 規劃署一向會就各項規劃研究徵詢公眾意見。以香港2030研究為例，在4個階段的研究中，每個階段均諮詢公眾人士及有關的關注團體，以便就所涉及的主要課題取得社會共識。規劃署亦舉辦公眾論壇和研討會，收集市民大眾的意見。此外，該署曾在立法會規劃地政及工程事務委員會的會議上，徵詢立法會議員的意見，以及在香港規劃前景區議會交流日，徵詢區議會議員的意見。該署亦曾先後諮詢不同的法定組織、諮詢團體、大學、專業機構和其他關注組織。

2.17 為使青少年認識策略性規劃，並培養他們對這方面的興趣，規劃署與教育署及香港資訊教育城(優質教育基金資助的大型計劃)在2002年2月特別合辦了一項社區參與活動，名為“香港2030規劃創作比賽”。無論是在學或就業的青少年，均可以透過設計網頁或電腦遊戲，又或提出規劃方案，表達對2030年本港發展的期望和建議。

2.18 另一方面，規劃署亦廣邀各界專業人士組成專家顧問團，就香港2030研究所涉及的事宜提供專業意見。顧問團成員包括經濟、運輸、環境及內地事務各方面的專家。預期讓外界專家參與不但可擴大研究層面，亦能匯集官方與民間的力量，同心協力為本港勾劃未來發展的藍圖。



## 市區重建策略

2.19 房屋及規劃地政局以市區重建策略的形式，為市建局提供市區重建政策指引。在2001年11月公布的市區重建策略，勾劃市區老化問題的嚴重程度、市建局的角色與工作(重建發展、社區修復和保存文物)、9個市區重建目標區(觀塘、馬頭角、西營盤、深水埗、大角咀、荃灣、灣仔、油麻地及油塘)，以及當局在採取“以人為本”的方針進行市區重建時，所秉持的下列重要原則：

- (a) 物業因進行重建項目而被收購或收回的業主，必須獲得公平合理的補償；
- (b) 受影響租戶必須獲得妥善安置；
- (c) 市區重建應使整體社會受惠；及
- (d) 受影響居民應有機會就有關的重建項目表達意見。

2.20 市區重建策略亦訂明，市建局在根據《市區重建局條例》向政府申請收回進行重建所需的土地之前，應考慮以協議方式收購有關土地。收購行動應在重建項目獲核准後，而有關土地尚未復歸予政府的時候展開。

## 市區重建措施

2.21 市建局其中一些主要措施綜述如下。

### 重建發展

2.22 根據市區重建策略，市建局肩負在20年內推行市區重建計劃的使命，當中包括200個新項目和25個土發公司未完成的項目，目標是在該20年內控制市區老化的問題。在2002年3月獲財政司司長批准的市建局首個業務綱領包括42個項目，即土發公司全部25個未完成的項目，以及在市區重建策略中確定的17個項目。該42個項目涉及的土地面積合共13.5公頃左右，可供興建多達18 000個單位。在該42個項目完成後，將可提供總樓面面積約為100萬平方米的住宅用地，以及總樓面面積約為22萬平方米的非住宅用地。此外，這些項目亦會提供約13 400平方米的公眾休憩用地，以及樓面面積約為39 200平方米的政府、機構或社區設施。這些設施包括安老院、學校、室內體育館和青年中心、社區表演會堂、弱智人士宿舍、街市、公廁和垃圾收集站。

2.23 市建局首3個項目分別是大角咀櫻桃街、深水埗福榮街／福華街及灣仔莊士敦道的重建項目。這些均為土發公司所公布的項目，並已在憲報刊登。項目總成本包括收購、發展、利息及專業費用在內，合共約為26億元。市建局在2002年3月向受影響業主提出收購建議。根據有關收購建議，

住宅物業的自住業主所獲得的補償額為其物業的公開市值另加自置居所津貼。自置居所津貼是一筆發放給自住業主的特惠津貼，使他們能在收回的單位所在地區，購置較新而面積相若的重置單位。向個別業主發放的自置居所津貼，數額相等於假設的重置單位價值(按同區7年樓齡而面積與收回的物業相若的單位價值計算)與所收回單位公開市值的差額。至於出租單位的業主，他們所獲得的補償額為其物業連租約的公開市值另加額外津貼。此外，為鼓勵受影響的住宅物業業主盡快將其物業售予市建局，自住業主可得最少港幣105,000元或每平方米建築面積港幣1,250元的額外津貼，以金額較高者為準。出租單位的業主則每單位可得港幣8萬元的津貼。

2.24 受上述3個項目影響的物業業主，亦可根據市建局董事會通過的發還修葺費用試驗計劃提出申請。凡樓宇已安排進行重建，有關業主在完成了屋宇署按法例頒令規定對樓宇進行的一些維修工程後，可申請發還部分修葺費用(按有關工程的餘下有效期計算)，目的是鼓勵業主在等待物業重建期間，仍然對物業保持適當的維修。

2.25 根據《市區重建局條例》，任何人如擬反對進行發展項目，可於該項目的公布期內將一份陳述書送交市建局。房屋及規劃地政局局長須考慮有關發展項目及沒有撤回的反對書，並決定是否在不對該發展項目作出修訂的情況下，授權市建局着手進行該項目。提出反對的人如因局長的決定而感到受屈，可在該決定公布後30天內，向行政長官委任的上訴委員會提出上訴。

2.26 此外，市建局成立了一個覆核委員會，負責覆核受影響業主就其申領自置居所津貼及額外津貼等的資格所提出的上訴。然而，該委員會不會審議物業權益的估值、業務損失或任何其他有關的事宜。

2.27 倘受影響業主拒絕將其物業售予市建局，而市建局向政府提出的收地申請又獲得批准，政府會因應收購物業一事向有關業主提出新的補償建議。有關業主若無法與政府就收購價達成協議，可向土地審裁處申請裁定補償額。

## 社區修復

2.28 社區修復旨在透過促進及協助業主改善個別樓宇，防止本港的已建設環境頹敗老化。經修復後，一幢典型舊樓的壽命可延長20至30年。為鼓勵和推動業主認識及承擔妥善維修樓宇的責任，並向他們提供後勤及技術支援，俾能進行所需的維修工程，政府在2000年11月開始推行屋宇維修統籌試驗計劃。納入試驗計劃範圍的150幢樓宇，全部須進行與樓宇安全有關的維修工程。這些樓宇的外牆亦有大量僭建物。在試驗計劃下，6個政府部門共同確定樓宇需要進行的一切維修工程。作為屋宇維修統籌機構，屋宇署會安排與業主或業主立案法團舉行會議，向他們詳細解釋所須進行的保養和維修工程，並會協助有需要的樓宇業主申請樓宇安全貸款計劃的貸

款。政府在2002年年初擴大試驗計劃的範圍，將另外200幢樓宇納入計劃範圍內。

2.29 市建局成立了一個由其董事會及委員會成員組成的社區復修專責小組，研究在屋宇署及民政事務總署所訂措施下，市建局就修復市區用地所能擔當的角色，以期制訂試驗計劃推展有關工作。

### 策略性夥伴

2.30 為完成市區重建此項艱巨任務，市建局必須爭取合作夥伴的支持。這些合作夥伴包括政府、發展與財務機構、專業人士和學者，以及其他有關各方。在這方面，市建局已和香港房屋委員會及香港房屋協會簽署諒解備忘錄，為受市建局項目影響的居民提供安置居所。市建局亦已和香港房屋協會結成策略性夥伴，目標是在運作及人才資源上能相輔相成，事半功倍，並以聯營、委託或代理人的方式實施項目，共同推行市區重建計劃。

## **保存文物古蹟**

2.31 近年，社會上越來越多人意識到保存香港豐富文化遺產資源的重要性。正如行政長官在1999年施政報告中指出，“修復和保存別具特色的建築物，不但符合可持續發展的目標，有利於保存不同地區固有文化，更可幫助旅遊業發展。舊區重建工作，要以保護文物的觀念貫串”。策略發展委員會亦明白到保存具歷史和建築價值的樓宇、區域及其他景物，對香港成為亞洲首要國際都會的重要性。為此，政府有需要訂立專門的文物保護政策。

2.32 現時，《古物及古蹟條例》(第53章)是與保存歷史建築物有直接關係的法例。該條例在1976年開始實施，當中訂明的事項包括把歷史建築物宣布為法定古蹟。至今共有77座建築物(包括30項私人物業)獲宣布為法定古蹟。當局成立了古物諮詢委員會，負責就古物及古蹟事宜向古物事務監督(即民政事務局局長)提供意見，包括應否根據《古物及古蹟條例》將某項目宣布為古蹟。古物諮詢委員會亦支持和指導康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處推行各項工作，在這方面擔當重要的角色。古物古蹟辦事處負責鑒定及記錄各類文物，包括歷史建築物、古老石碑等。該辦事處亦在本港設立了3條文物徑，分別是中西區文物徑、屏山文物徑及龍躍頭文物徑。

2.33 文化委員會在2000年3月成立，就有關發展和推廣文化(包括文化遺產)的整體政策和撥款優先次序，向政府提出建議。委員會的主要工作是制訂一套原則和策略，推動香港的長遠文化(包括文化遺產)發展。此外，民政事務局現正對保存私有歷史建築物及遺址的政策及有關法例進行檢討。關於如何加強保護私有歷史建築物及遺址的問題，將會在民政事務局所進行的檢討中予以探討。

2.34 就市建局而言，該局須推行市區重建策略，當中訂明市區重建應包括保存文物古蹟，而市建局應保存重建項目範圍內的歷史建築物。這方面的工作應包括保存和重修具歷史、文化或建築價值的樓宇、地點及構築物，以及保留有關社區的原有地方色彩和不同地區的歷史特色。在切實可行的情況下，獲保存的歷史建築物應作適當的社區、公共或其他有益的用途，目的是要發揮這些建築物的功能，使其成為市民活動的場所和生活的一部分，而不僅是歷史文物展品。就此，市建局成立了文物保護諮詢小組，成員來自其他國家，負責協助制訂保存文物古蹟的政策及標準。市建局將訂立市區重建目標區的文物保護策略。

### 考察團的意見

2.35 香港的規劃機關致力制訂本港的長遠規劃及發展策略，考察團對此表示讚賞，但認為當局應更着重如何盡量利用現有資源，包括現有土地、樓宇、建築文物和海旁地區，以及發掘新的發展機會。就此，當局應研究採取綜合工作方針，在城市規劃過程中涵蓋市區重建和保存文物古蹟的工作。此外，為確保發展計劃能照顧市民的需要，當局可多做工夫，鼓勵更多公眾人士參與規劃過程。在上述各方面，新加坡(第3章)、柏林(第4章)和倫敦(第5章)的經驗可資借鑒。

---

## 第3章

### 新加坡 — 城市規劃、市區重建及 保存文物古蹟

---





圖3.1 考察團與國家發展部部長馬齊山先生及國家發展部政務部長Vivian Balakrishnan博士會晤。



圖3.2 考察團獲建屋發展局主席嚴崇濤先生及該局其他代表接見。







圖 3.3 考察團參觀駁船碼頭(Boat Quay)保護區。



圖 3.4 大巴窰(Toa Payoh)



## 背景

3.1 新加坡總面積為682平方公里，人口有410萬。由於土地有限，新加坡須確保所有土地均獲得充分善用。在1959年，新加坡成立了國家發展部，負責制訂與城市規劃、市區重建和保存文物古蹟有關的政策。市區重建局和建屋發展局推行國家發展部的政策。

3.2 新加坡政府在1964年推出居者有其屋計劃。該計劃的目的，是使人民有能力在本地置業，獲得經濟保障，並且免受租金上升影響，從而抵銷因通脹而蒙受的損失。4年後，政府准許置業人士用中央公積金支付購買樓宇所需的費用，並不斷檢討入息上限，確保大部分新加坡居民均可享受公共房屋福利。現在，新加坡人口有85%為公共房屋的住戶，82%則住在居者有其屋單位。因此，新加坡的市區重建工作主要集中在重建公共屋邨和市鎮方面。

3.3 除市區重建外，保護建築文物亦是新加坡發展過程中重要的一環。對建築文物進行保護工作，是為了保護一些有重大紀念價值的建築，能令人緬懷國家昔日的事蹟；並增添這些建築的吸引力，使其發揮本身的風格和特色。在文物古蹟保護區，成群成列的歷史建築物與周圍的新建樓宇融和並存，不但在視覺上營造強烈對比，亦為有關地區添上一絲古老的懷舊氣息。這些建築物的保存和修復工作在市區重建局的指導下進行。

## 有關當局

3.4 國家發展部的職責是透過長遠規劃，為新加坡進行環境建設工作，以期改善市內的基礎設施和環境，使新加坡成為一個繁盛和朝氣蓬勃的世界級都市，提供一流的營商、居住和休閒環境。國家發展部的工作範疇包括下述各方面：土地用途規劃、市區重建和保護建築物、公共房屋、建造業、公園和綠化地帶，以及食物安全。

3.5 市區重建局在國家發展部指導下進行策略性規劃，確保土地得以妥善運用。作為新加坡的國家土地用途規劃機關，市區重建局負責擬備環境建設的長遠策略性發展計劃和詳細地區發展計劃，然後作出統籌和指導，把這些計劃付諸實行。這方面的工作包括：透過政府賣地計劃，穩定供應國家土地作房屋和工商業發展用途；為選定的地區制訂城市設計圖則，從而提升這些地區的價值；以及在發展商推行發展項目時，與發展商緊密合作。

3.6 建屋發展局在1960年成立，是國家發展部轄下的法定機構，目標是為普羅大眾提供他們負擔得來的優質居所，以及促進社區建設。該局除負責制訂及推行一些有助加強社群凝聚力的房屋政策和計劃外，亦為公共屋邨和市鎮進行規劃、發展和改善工作，以應付人口需要。

3.7 考察團曾分別會晤國家發展部部長(圖3.1)、建屋發展局主席及該局其他代表(圖3.2)，以及市區重建局的代表，就城市規劃、市區重建及保存文物古蹟的事宜彼此交換意見。

## 規劃架構

### 概念發展計劃

3.8 新加坡的規劃與發展過程由概念發展計劃主導，當中勾劃出新加坡未來40至50年長遠土地用途的發展概念和方向。該計劃每10年檢討一次。

3.9 各項概念發展計劃具有不同的焦點。首項概念發展計劃在1971年制訂，當時着重照顧一個新國家的基本需要和基建發展。到1990年代，1991年概念發展計劃重視持續經濟增長，令人民有良好的生活質素。至於2001年概念發展計劃，其理想則是在21世紀把新加坡建設為一個繁榮的世界級都市，預計新加坡的人口將增至550萬。考察團聽取了有關2001年概念發展計劃的簡介。

3.10 2001年概念發展計劃的主要建議概述如下：

#### (a) 房屋

- 在宏茂橋及大巴窰等發展完備的地區興建更多新住宅樓宇，讓市民可住在父母居所附近。此舉有助加強社區連繫、令現有市鎮重展活力，以及增加中央區的居住人口。這與在現行策略下開發新市鎮，為新家庭提供居所的做法相比，無疑是一大改變。
- 為使更多人可住在市區，居於市區的人口比率將會增加。當局將興建一種新型的高密度住宅樓宇，並會小心確保環境質素不受損害。

#### (b) 康樂

設置更多往來方便的綠化地帶、體育和文化設施。2001年概念發展計劃的目標是把綠化地帶的總面積增至4 500公頃，增幅差不多為原來的一倍，並會預留土地興建各式各樣的康樂設施，包括游泳池及羽毛球場，以至公眾哥爾夫球場和遊艇停泊區，視乎日後的需求而定。

(c) 商業

修訂分區規劃制度，以便有更大彈性。當局會根據工商業活動對環境的影響，將工商業活動分別歸納入兩類新設的商業地帶，即“清新和無污染”與“造成污染”的地帶。

(d) 運輸

改良運輸系統。現時長93公里的鐵路線，日後會延展至500公里左右。

(e) 注重對本土的認同

2001年概念發展計劃的一個新焦點，是提倡新加坡人對本土的認同，以期建立一個既充滿獨特色彩，又有豐富文化遺產的城市。只要情況許可，有關當局會在新市鎮及新發展項目中設立重要地標和保留自然景物。受保護建築物的數目亦會增加，藉以保存地方特色和歷史。

3.11 在2001年概念發展計劃草案進行公開展覽期間，公眾對該計劃的反應，顯示當中各項主要建議均獲得支持。在提出意見的人士中，差不多有半數表明喜歡住近市區，而大部分人士均要求在現有設備完善的屋邨加建住宅樓宇，讓他們可住得較近父母居所。此外，有不少人士要求盡快實行使商業發展更具彈性的建議，亦有很多人認為新加坡需有更多代表性建築。上述回應意見反映市民相當重視他們的新加坡人身份，以及對建築文物的保存。

### 發展指導計劃與規劃總綱

3.12 在定出概念發展計劃後，市區重建局開始着手為新加坡55個規劃區，逐一擬訂詳細的發展指導計劃。這些發展指導計劃從地區層面實踐概念發展計劃的宏觀理想，並就規劃區的土地用途地帶、建築物高度和發展密度制訂指引。市區重建局將55項發展指導計劃全部合併起來，以法定規劃總綱的形式在憲報公布。該法定規劃總綱指導新加坡未來15年的發展。

3.13 市區重建局現正檢討上一個在1998年訂立的規劃總綱，以期於2003年11月在憲報公布新的規劃總綱。該局擬備了下述兩項計劃，為目前進行的檢討提供指引：公園與水體發展計劃(Parks and Waterbodies Plan)及本土認同計劃(Identity Plan)。

3.14 公園與水體發展計劃由市區重建局和國家公園管理局共同擬訂，透過改善綠化地帶、水體和居住環境，進一步加強“花園城市”的獨特形象。該計劃的主要建議概述如下：

(a) 自然風景區

提供更多交通設施，利便市民前往兩個主要風景區 —— 中部集水區和其周邊地區，以及包括雙溪布洛紅樹林和克蘭芝沼澤區在內的北部濕地。

(b) 增建及擴大公園

為實現理想，令公園在全市平均分布，而居民前往這些公園又會十分便捷，新加坡將會興建5個新公園，包括在盛港的雙溪榜鵝興建一個面積達20公頃的河畔公園。此外，當局可開放新的海濱公園，例如建議在實里達水塘興建的海濱公園，讓市民前往該處欣賞水上景緻。此外，一些受歡迎的公園(例如東海岸公園)的範圍亦可擴大。

(c) 綠化街道

國家公園管理局委託新加坡園境師學會進行研究，提出一項綠化街道總綱計劃。該項計劃的目標是因應街道的位置，透過採用不同方法，為街道進行更多綠化工作。舉例而言，在市區街道兩旁，可把色彩繽紛的花草樹木排成直線，形成一條蜿蜒的“綠色走廊”；而在近海的道路兩旁，則可種植棕櫚樹、椰樹和紅樹，增添海岸風情。

(d) 綠化高樓大廈

在建築物不同樓層的臨街外牆種植灌木、樹木和攀藤類植物，並對大廈天台、露天平台和露台進行環境美化工程。

3.15 本土認同計劃旨在確認、保留和鞏固建築文物，從而加強對本土的認同感。市區重建局認定了15個重要地區，在區內首先推行有關計劃。這些地區的特色可追溯至新加坡發展史上某一時期，當中每區的街頭各具風貌，不但擁有特別的建築，而且區內的活動在當地社群心目中亦佔一個特殊地位。市區重建局建議確認這些地區的現有用途、保存部分店屋(前鋪後居式建築物)、融合新舊發展，以及在這些地區內對選定地點進行環境改善工程。

## 外界參與規劃

3.16 市區重建局明白到，要實施概念發展計劃及規劃總綱，政府、私人機構和社會人士必須參與其中，攜手合作。由於2001年概念發展計劃會成為新加坡未來環境建設的藍圖，因此，該局就計劃草案進行全面的公眾諮詢工作。市區重建局成立了兩個專責小組，負責研究各項相關事宜。專

責小組由社會上具代表性的人士組成，並由外界有名望的人士擔任主席。市區重建局亦透過其網站、舉辦公眾論壇和計劃草案展覽，以及安排市民與國家發展部部長公開對話，收集市民大眾的意見。

3.17 市區重建局又舉辦展覽，以及分別與專業人士和市民大眾對話，藉此收集公眾對發展指導計劃的意見。關於公園與水體發展計劃及本土認同計劃，該局成立了3個由專業人士、草根階層領袖和不同組織成員組成的專題小組，負責研究該兩項計劃草案的建議。由2002年7月23日至10月22日，市區重建局為上述兩項計劃舉辦了一個為期3個月的展覽，以便公眾提出意見。考察團在當地人員帶領下參觀了有關展覽館。考察團得悉，在公眾諮詢期內就兩項計劃草案收集所得的意見，將會納入規劃總綱草案內，而規劃總綱草案會在2003年上半年在不同區域以展覽形式向市民介紹，以進一步收集公眾意見。

3.18 市區重建局亦加強現時諮詢業界人士及專業組織的做法，讓這些人士和組織參與更多城市規劃事宜的討論。此外，市區重建局成立了建築師及城市規劃師國際顧問小組，從中集合和分享國際專家對城市規劃的意見，以及世界各地在這方面的最佳做法。國際顧問小組由市區重建局主席擔任主席，成員包括在紐約、巴塞隆拿、悉尼、倫敦、東京及巴黎享負盛名的建築師和城市規劃師。

## 海旁地區的規劃

3.19 過去25年，新加坡河的面貌轉變迅速。河岸的舊建築物經重修後，已回復昔日原貌。與此同時，新樓宇亦紛紛落成，矗立於新加坡河兩岸。在1977年，新加坡政府展開一項大規模的“清理大河流(Great River Clean-up)”運動。新加坡河的清理工作完成後，市區重建局便開始為該河進行重要的規劃，並與其他公營機構合作，為河岸地區帶來新面貌，例如在河畔闢設露天飲食地帶、保存區內建築物、設計林蔭夾道的河畔長廊等。預料新加坡河可為所有新加坡人提供河畔住屋、娛樂和飲食設施，成為一條充滿朝氣活力、繁華熱鬧的河道。

3.20 新加坡河一帶的特色如下：

### (a) 駁船碼頭(Boat Quay)

在1860年代，新加坡的航運業務有四分之三是在駁船碼頭(圖3.3)進行。時至今日，該地點超過100間店屋經細意保存後，主要作食肆用途，客人可在河畔星光映照下，享受露天進餐的樂趣。

(b) 克拉碼頭(Clarke Quay)

克拉碼頭多年前曾是貨物裝卸區，到今天已成為一個多姿多采、熱鬧繽紛的地方，不但深受遊客歡迎，更吸引本地居民一家大小前來消遣。

(c) 羅拔申碼頭(Robertson Quay)

羅拔申碼頭在新加坡河規劃區中佔地超過50%，現已成為綜合用途地帶，主要設施包括富吸引力的海濱住宅和酒店。

3.21 新加坡當局按照計劃，在新加坡河兩岸興建一條延綿3公里、林蔭夾道的河畔長廊，把上述3個碼頭連接起來。在河畔長廊上可進行各式各樣的街頭活動和表演，為新加坡河增添歡樂熱鬧的氣氛。現在，人們可從河口開始漫步，經過駁船碼頭和克拉碼頭，直達羅拔申碼頭。

### 屋邨重建策略與有關計劃

3.22 建屋發展局在1960年代初展開市區重建計劃，藉以清拆貧民區，以及紓緩新加坡居住環境過分擠迫的情況。自1989年開始，建屋發展局其中一項長遠任務，是透過推行樓宇主要改善計劃，對舊屋邨進行有系統的改善工程，將這些屋邨的單位翻新，使其接近新屋邨的標準水平。然而，在有關改善工程中只翻新計劃所涵蓋的區域，市鎮其餘地方並不包括在內，故此有需要制訂一套全面的重建策略。在1995年，當局開始實施屋邨重建策略，以有系統的方式重建舊屋邨及市鎮。大巴窰(圖3.4)是首個根據該策略進行重建的市鎮。現時，在屋邨重建策略下，有關當局繼續藉着多項不同的計劃，把新舊屋邨和市鎮的差距拉近。考察團聽取了關於兩項大型計劃的簡介：樓宇主要改善計劃和選擇性整體重建計劃。

#### 樓宇主要改善計劃

3.23 樓宇主要改善計劃旨在對建屋發展局轄下屋邨的單位、大廈和公用地方進行改善工程。該計劃過往只適用於在1975年或之前建成的單位，但到現在，在1980年或之前建成的單位亦可按計劃進行改善工程。截至2002年3月31日，在樓宇主要改善計劃下有110個改善區，涉及的單位共110 403個。

3.24 根據樓宇主要改善計劃，建屋發展局轄下的屋邨分為多個改善區，每區由5至8幢或數目更多的住宅大廈組成，各幢大廈由有蓋行人通道連接起來，區內亦設有界線指標和獨立入口，予人一種自成一國的感覺。在市議會及草根階層領袖的協助下，有關當局會確定每個改善區的大廈單位內外所有須作改善的項目。至於實際工程範圍，則視乎每區的住戶意願、實地情況、單位的間隔和在結構上的限制，以及有多少資金進行工程而定。自2000年3月以來，樓宇主要改善計劃的焦點，一直放在較受居民歡迎的單



位內部改善工程方面。此類工程包括改善現有浴室和廁所、更換窗戶和窗花，以及擴大室內空間(例如露台、浴室或雜物房等)。與此同時，在屋邨區域範圍及大廈內部仍會進行令居民受惠的改善工程，例如加建有蓋行人通道和提高升降機的效能。然而，那些實際作用和成本效益較低的改善工程，例如大幅修飾外牆及美化環境的工程，規模已經縮減，甚至已把此類工程省去。根據市議會作出的回應，這些工程項目並非必要，而且會令日後的保養成本增加。

3.25 現時有兩套改善工程方案，可供合資格住戶選擇：

- (a) 標準工程方案，包括對屋邨區域範圍、邨內大廈和單位進行改善工程；及
- (b) 特加工程方案，包括根據標準工程方案所進行的全部改善工程，另加一個擴大室內空間項目。

在屋邨改善區必須有75%或以上的合資格住戶接受標準工程方案，才能進行改善工程。只有在屋邨大廈75%或以上的合資格住戶贊成的情況下，才能進行擴大室內空間項目。

3.26 新加坡政府提供了數額龐大的資助，使建屋發展局轄下屋邨的居民能享受到樓宇主要改善計劃所帶來的好處。以一個4房單位為例，在標準工程方案下，政府與單位業主所分擔的費用比例為90%：10%；在特加工程方案下，雙方所分擔的費用比例則為72%：28%。為配合政府的公共房屋政策，只把建屋發展局的資助房屋單位編配予新加坡市民，改善工程的資助金亦只發放給新加坡市民。然而，為確保改善工程資助金平均分配，住在建屋發展局轄下屋邨單位的新加坡市民，每戶只能領取一筆改善工程資助金。為達到此目標，對於那些為名下另一單位或其他單位進行主要改善工程的新加坡市民，政府會將其改善工程資助中所分擔的金額減少，以及徵收改善工程附加費。

### 選擇性整體重建計劃

3.27 為配合樓宇主要改善計劃，新加坡當局在1995年推出選擇性整體重建計劃，以發展建屋發展局轄下的舊屋邨或舊屋邨大廈。選擇進行發展的地方有下述3項準則：舊屋邨或舊屋邨大廈(樓齡最好超過20年)；具有重新發展的潛力；以及附近有空置公屋用地可供興建重置單位。該計劃不但使土地得到充分善用，更可改善舊屋邨居民的居住環境，讓他們遷入鄰近更理想的新單位，而無須離開一向居住的地區。這亦有助維持居民多年來所建立的家庭和社區連繫。

3.28 選擇性整體重建計劃的受影響業主會獲得補償，補償額相等於截至該計劃公布當日所持單位的現行市值。此外，業主亦會獲得以下各項安置福利：

(a) 重置單位

有關的單位業主將獲保證編配到位於指定重置地點的新單位。在當局資助下，這些業主可以較優惠的價格購買重置單位，款額按選擇性整體重建計劃公布當日計算。

(b) 出售現有單位

有關的單位業主如不想接受新重置單位，可把其現有單位連同安置福利，一併轉讓予有資格直接向建屋發展局購置單位的買家。

(c) 全面財務組合

當局會向有關的單位業主提供一套全面的財務組合，以紓解他們在購買重置單位時所遇到的現金周轉問題。

3.29 根據《土地徵用法》，任何有關人士如不滿其所獲得的補償，可向總統委任的上訴委員會提出上訴。

3.30 截至2002年3月31日，在選擇性整體重建計劃下共有45個重建地點，當中涉及17 490個售出單位、5 969個出租單位、1 083個商用物業、5個街市／小販中心，以及61個社區／公用處所。

### 重建大巴窰(Toa Payoh)

3.31 考察團在當地人員帶領下參觀了位於新加坡中部地區的大巴窰(圖3.4)。該處過去是一片大沼澤地(“Toa”在中文意即“大”，“Payoh(巴窰)”源自馬拉語“Paya”，解作沼澤)，內有不少寮屋群。經過多年的重建工作，大巴窰已變成新加坡首個規劃全面的衛星市鎮。

3.32 在1960年代，政府於大巴窰興建住宅大廈，供那些從環境擠迫的店屋和寮屋遷出的人士入住。因此，這些住宅大廈所採用的建築模式以簡約實用為主，務求在最短時間內用最低的成本建成。大廈的布局簡單直接，以公共走廊串連住宅單位，讓鄰里之間有地方多作交往。這亦有助居民適應高樓大廈的居住環境。大巴窰在1970年代轉移發展焦點，較為注重單位的設計，因為當時在住屋方面首重保留私人空間的需要、改善室內空氣流通，以及窗外有怡人的景色。

3.33 大巴窰新市鎮最後一幢住宅大廈的單位在1977年落成，人口亦由最初的300人增至20萬人。大巴窰新市鎮設施齊全，市中心是全區焦點所在，照顧區內居民在購物和娛樂方面的需要。市中心外圍是一些小鄰里區，各有本身的地區中心，市場和診所等必要的服務設施一應俱全。這些地區亦建有輕工業廠房，為居民提供在居所附近就業的機會。

3.34 在屋邨重建策略於1995年推出後，當局為大巴窰定出一套重建策略。在屋邨重建策略下，當局在市中心興建現代化設施、建造新住宅大廈、改善舊區、選定若干舊樓進行選擇性整體重建計劃、提供更多社區設施，以及改善道路網絡。現在，大巴窰擁有各式各樣的教育、宗教和康樂設施，包括公共圖書館及一所有游泳池、體育館和跑道的體育中心。每個鄰里區亦設有學校。大巴窰與新加坡市中心相距僅6公里，不但有四通八達的道路網和快速公路，亦有覆蓋全面的公共運輸系統，例如集體快速鐵路車站和巴士交匯處，因此，從該處往來新加坡一些較遠的地區亦很方便。

3.35 在2002年，大巴窰出現了一個新地標 —— 建屋發展局新總部大樓。該幢位於市中心的新總部大樓，將建屋發展局與在其轄下單位居住的新加坡市民之間的距離拉近。

### 保存文物古蹟

3.36 新加坡市區重建局早於1970年代便積極參與文物保護工作，對一些國有物業進行修復工程，使這些物業重新適合作其他用途。該局在1989年制訂文物保護計劃，列出保護文物的準則和進行保護工作的方法，以便在細意修復某些地區和建築物之餘，能同時保留這些歷史悠久的地點和建築物的神髓與風格。至今已有超過5 600幢戰前建築物在憲報公布為受保護的古物古蹟，當中約有三分之二完成了修復工程。

3.37 在保護文物方面，市區重建局的工作涵蓋下列5個範疇：

- (a) 確定和建議將一些具歷史、建築及文化價值的建築物納入受保護行列；
- (b) 鼓勵私人機構參與保護文物的計劃；
- (c) 設立保護文物的法律架構，並提供有關文件／材料，指導業主和專業人士進行保護工作；
- (d) 在釐定政策和指引前諮詢專業人士和受保護建築物的業主；及
- (e) 讓各界更深入了解文物保護工作，以及與專業人士和受保護建築物的業主分享進行修復工程的適當方法，以提升修復建築物的水準。

3.38 市區重建局現正發掘更多需要保護的建築物，包括一些極具歷史和建築價值的戰後建築物。在這方面，市區重建局於2002年6月成立了文物保護諮詢小組，就該局所提有關保護建築文物的建議提供意見，以及建議該局研究可否對某些建築物進行保護工作。諮詢小組亦推廣公眾教育，以加深市民對憲報所公布的受保護建築文物的認識。諮詢小組由15名成員組

成，這些成員為建築界、藝術界、文物界、教育界、新聞界和政府的專業人士。在此情況下，市區重建局可向更多人宣揚訊息和收集意見。

3.39 為鼓勵各界提升修復建築物的水準，市區重建局自1995年開始一年一度頒發建築文物獎，表揚一些業主、專業人士及承建商在修復古蹟和受保護建築物方面不遺餘力，使這些古舊建築回復昔日光輝，在今天重新使用。新加坡所有古蹟和受保護建築物均可角逐這個獎項。

### 保護文物的原則

3.40 在新加坡，保護文物的基本原則是“盡量維持原狀、細意修復及小心修葺”。此項原則在不同程度上適用於各類不同的文物古蹟保護區，當中考慮到各區的歷史價值、在周圍地區進行發展的情況，以及每區的長遠規劃意向。

### 文物古蹟保護區

3.41 新加坡的歷史建築物大部分位於中央區，特別是唐人埠和駁船碼頭。考察團在當地人員帶領下參觀了牛車水(Kreta Ayer)及武吉巴疏(Bukit Pasoh)保護區(唐人埠)、駁船碼頭保護區(圖3.3)和浮爾頓大廈(Fullerton Building)保護區。

3.42 唐人埠在新加坡歷史悠久的地區中規模最大，在過去一個世紀分4個階段發展：1820年代建立直落亞逸(Telok Ayer)區、1830年代建立牛車水區、1900年代初建立武吉巴疏區、1920年代建立丹戎巴葛(Tanjong Pagar)區。市區重建局根據保護唐人埠的計劃，在1989年將上述4個地區指定為文物古蹟保護區，並保留和修復了區內具建築及歷史價值的建築物。至於牛車水及武吉巴疏保護區，區內有兩層及三層高的店屋，建築風格主要屬於此類屋宇在過渡期和後期的建築風格，以及裝飾派藝術風格。店屋是新加坡其中一類重要的建築文物，屬於一些窄而小、商住兩用的排屋。這些簡樸的建築物在1840至1960年期間興建，樓高兩、三層，是邊牆共用的連棟房屋。店屋的地下用作商鋪，樓上是店東的住所。在保護店屋之餘，當局亦容許此類建築物作商業及／或住宅用途。大部分受保護的店屋現已用作商店、咖啡室及食肆。

3.43 駁船碼頭保護區同樣在1989年獲指定為文物古蹟保護區。該處以往一直是新加坡河一帶的買賣活動集中地。河畔一排兩層及三層高的店屋，亦納入受保護建築物之列。這些店屋的建築風格主要屬於此類屋宇在早期和過渡期的建築風格，以及裝飾派藝術風格。

3.44 在市中心核心區的浮爾頓大廈位於新加坡河與濱海灣之間一個歷史悠久的海旁，並坐落在萊佛士坊這個新加坡金融活動樞紐的邊緣。浮爾頓大廈原是一座堡壘，後來成為郵政總局和政府辦公室的所在地。該大廈於1996年獲指定為受保護建築物，並於2001年重建為酒店。

---

## 第4章

### 柏林 — 城市規劃、市區重建及 保存文物古蹟

---





圖4.1 城市發展參議部轄下的城市規劃及重建部主管 Hilmar von Lojewski先生向考察團介紹柏林的城市發展概況



圖4.2 林姆爾斯堡灣(Rummelsburg Bay)的房屋發展







圖4.3 普倫茨勞山(Prenzlauer Berg)加建了露台的翻新住宅大廈



圖4.4 國會大樓



## 背景

4.1 柏林是德國的首都，亦是全國最大的城市，佔地891平方公里，人口有340萬。柏林境內三分之二的地方為河流湖泊、樹林和草原。

4.2 新的柏林在1989年11月9日柏林圍牆倒下當天誕生。政府隨即制訂各項計劃，為柏林建立一個新市中心、將東柏林和西柏林合併、重整運輸系統，以及把首都、國會和政府辦公室遷往柏林。憑着柏林當局在城市規劃及市區重建方面所付出的努力，柏林市開始邁進一個新紀元。在1999年，德國的首都由波恩正式遷往柏林。近兩年，柏林當局轉而着重進行一些新工程計劃，為柏林市提供該市作為一個商業及運輸都會所需的設施，以及保存市內眾多文化古蹟。在這方面，當局集中發展施普雷河(River Spree)沿岸地區和改善運輸基建。

## 規劃機關與規劃原則

4.3 城市發展參議部負責擬備城市發展計劃、分區計劃圖則及環境美化綱領。城市發展計劃的範圍涵蓋整個柏林市所有一般的城市規劃事宜，當中說明各項必要和計劃推行的規劃措施，並按情況所需訂定推行有關措施的優先次序。制訂這些計劃，是為了在土地用途上配合房屋、貿易、公用設施、基礎設施、交通或休憩用地等方面的需要，並顧及對市容等特別範疇的要求。分區計劃圖則根據城市發展計劃，以簡明概括的方式指明各種經規劃的土地用途。在擬備分區計劃圖則的同時，城市發展參議部亦制訂了環境美化綱領，列出自然保育與環境管理的目標，以及就美化環境而採取的有關規劃措施。

4.4 考察團曾與城市發展參議部的城市規劃及重建部主管和其他代表會面，聽取有關柏林城市發展的簡介(圖4.1)。考察團得悉，柏林的城市發展工作旨在使內城區重展朝氣活力，成為一個理想的生活地方。這意味要減少交通量和污染，以及在不清拆現有建築物的情況下推動城市發展。

## 城市發展計劃

4.5 在1999年獲得通過的城市發展計劃(房屋)，訂明柏林直至2010年的房屋發展指導方針，當中認定興建新住宅單位和重建現有住宅大廈，是城市可持續發展政策的重要元素。鑒於現今的小家庭數目越來越多，加上舊住宅大廈進行重建，估計在直至2010年的一段期間需要興建12萬個新住宅單位。

4.6 在1999年獲得通過的城市發展計劃(工商業)，訂明柏林工商業發展的指導方針。這些指導方針是根據土地用途計劃的指導原則及未來土地需

求的預測而制訂。為振興柏林的經濟，柏林當局認為必須確保市內設有足夠的工商業區。現有工商業區會重新善用，然後才闢設新的工商業區。

4.7 在1999年獲得通過的城市發展計劃(市中心與零售點 —— 第I部)，訂明發展柏林市中心與零售點的目標和指引，當中最重要指引包括：制訂適合的措施，提高市中心的吸引力和改善市中心的外貌；透過開設各類專門店，來肯定市中心的地位；以及在符合規劃和建造許可的情況下，進行大型零售發展項目。

4.8 按照法例規定，有關當局在制訂城市發展計劃的過程中須邀請公眾提出建議，以及邀請有關各方(例如商會及技術人員組織)表達意見。

### 海旁地區的規劃

4.9 柏林是一個水濱城市，境內有6條河流、50個大湖泊、100多個小湖泊和池塘、兩條位於市內範圍的大運河、約35個島嶼，以及31個泳灘。柏林市的前身為一島上小漁村，在其發展為繁榮都市的過程中，水道一直發揮重要的作用。無論在居住或工作方面，市內的海旁用地向來都是較受歡迎的地點。自1990年德國重新統一後，過往位於邊界的大片海旁用地及一些已荒棄的工業用地已可進行發展，從而達到城市規劃的目的。

4.10 “林姆爾斯堡灣(Rummelsburg Bay)”是柏林最高檔的海旁新發展項目之一，距離市中心僅5公里。在1994年，柏林參議院投票決定將這個位於林姆爾斯堡湖畔的舊工業區發展為一個海旁黃金地段。該發展項目由政府及私人機構合資，目的是在2010年或之前提供5 500個房屋單位，以及總樓面面積約406 000平方米的地方，供服務性行業、貿易和工業界使用。在此數量的地方中，約有三分之一的工程現正進行或已經完成。目前大概有4 000人住在林姆爾斯堡灣。

4.11 考察團聽取了有關林姆爾斯堡灣(圖4.2)發展的簡介，並在當地人員帶領下到該發展項目的工程區參觀。考察團得悉，由於海旁通路被圍牆和圍欄阻隔，人們多年來均無法在海旁一帶漫步。在東德年代，沿岸地方為邊防區和工業重地，也是林姆爾斯堡監獄的所在地，一般人不能前往該處。因此，負責發展的機構其中一項首要工作，是為當地居民闢設往海旁的通道，以及把該處發展為一個具吸引力的海濱區。現在，沿林姆爾斯堡灣已建有一條5公里長的海濱散步徑。這裏保留了天然的海岸線，岸邊綠意央然，有堤岸，也有船艇登岸處。此外，該區在興建街道、平房、住宅單位、遊樂場和海濱散步徑方面，亦有很大的進展。

4.12 在發展林姆爾斯堡灣的規劃過程中，負責發展的機構致力保存舊工業樓宇。自規劃過程開始之初，發展機構已和建築師及古蹟保護專家攜手合作，特別注重保存工業樓宇的重要結構，以及確定這些樓宇的新用途，亦即為舊樓灌注新生命。舉例說，前恩格哈啤酒廠獲納入受保護建築物之

列的大樓將改作商住兩用，而舊大樓則會繼續保留為該處的地標。預料該處日後約有550個房屋單位落成。另一方面，自1891年便開始生產玻璃瓶的施特拉玻璃廠，在1996年停止生產玻璃瓶後，剩下的工場大樓進行了臨時修葺工程，以使用作2000年世界博覽會的展覽場館。自2002年至今，這座大樓一直用來舉行各類特別活動，例如攝影藝術展覽。

## 改善運輸基建

4.13 柏林的長途鐵路網一度在歐洲享負盛名，但因第二次世界大戰和德國分裂而受到很大程度的破壞。為配合柏林市在未來數年發展為一個歐洲商業都會的需要，市內正動工興建新的中央火車站，以應付日益增加的乘客量。新車站建於歐洲最大型的鐵路建築工地上，在2004年落成後，將全線貫通市內南北兩面，屆時每天的載客量可達24萬人。該車站亦會將歐洲鐵路網與市內鐵路和地下鐵路線連接起來。此外，在車站周圍地帶會進行改善工程，以期使該處成為市內一個用途多元化的地區。

## 市區重建項目

4.14 為重建圍牆倒下後的柏林市，有關當局已經／將會在柏林進行多個大型市區重建項目。考察團參觀了其中一些進行重建項目的地點。

### 波茨坦廣場(Potsdamer Platz)

4.15 波茨坦廣場在歷史上是柏林的活動中心，豪華酒店和餐廳林立，被譽為歐洲最繁華的市廣場。該廣場在第二次世界大戰期間遭夷為平地，其後更被柏林圍牆一分為二，漸變成一片荒地。

4.16 在柏林圍牆倒下後，把波茨坦廣場發展為一個新都會中心的工程項目，標誌着柏林市區重建過程的開始。該工程項目備受國際社會注目，因為在歐洲及美洲，從來沒有一個稠密的已建設首都或大城市，能有這種獨一無二的機會，對面積如此龐大(48萬平方米)而空置的中央地帶重新進行全面發展。在這方面的最大挑戰，是要令土地用途多元化，發展購物和消閒設施、文化和商業活動、住宅和辦公室用地，讓該地點可成為一個都會中心，時刻充滿朝氣。最後，有關當局建議在該處興建密集的中等高度樓宇，以維持歐洲城市的風格，亦即建築物約35米高，四周是街道、小巷和廣場。重建後的波茨坦廣場大部分地方在1998年重新開放。現時，廣場上有辦公室、酒店、戲院、音樂廳、購物商場及高級住宅單位，堪稱“城中之城”。

### 亞歷山大廣場(Alexanderplatz)

4.17 亞歷山大廣場位於前東柏林的中央地帶，由一個牛隻市場發展為交通樞紐及商業中心，亦成為一個大型公眾廣場。廣場一端豎立了柏林的

地標 —— 於1969年建成的電視塔。電視塔高365米，從塔頂可飽覽柏林市全景。有關當局在1998年提出亞歷山大廣場重新發展計劃。為提供地方設置更優質的辦公室和服務設施，區內正動工興建一批密集式摩天大樓，建造工程要到2013年才能完成，而現在會首先興建7幢高樓大廈。這項重新發展計劃會大大改變城東的面貌，使其成為現代化的辦公地區。當局又計劃在該處興建住宅單位、零售店鋪和消閒設施。在進行上述改造工程時，亦會徹底翻新亞歷山大廣場的公眾地方和周圍街道。當局希望日後隨着各幢高樓大廈相繼落成，亞歷山大廣場會充滿朝氣活力，媲美波茨坦廣場。

### 普倫茨勞山(Prenzlauer Berg)

4.18 普倫茨勞山是勞工階層的聚居地，從市中心徒步可達，一直保留着1920年代遺留下來的獨特都會色彩。在普倫茨勞山，過往設有天井的5層高住宅樓宇(圖4.3)十分常見，而樓宇同時作住屋和經營小生意的用途，亦非鮮見的情況。在第二次世界大戰期間，普倫茨勞山受轟炸和戰事影響的程度不及市內其他地方嚴重。在德國重新統一後，由於普倫茨勞山的租金廉宜，因此吸引大批年青人蜂擁遷入該區。1990年代開始之初，當局在普倫茨勞山劃定5個重建區：黑姆霍耳茨廣場(Helmholtzplatz)、珂勒惠支廣場(Kollwitzplatz)、托圖堡廣場(Teutoburger Platz)、溫施街(Winsstrasse)及波托夫街(Bötzowstrasse)。這是歐洲規模最大的綜合重建項目。重建普倫茨勞山，是為了保存和強化該區的濃厚地方特色，同時改善居住和工作環境。該重建項目亦很重視區內人士的參與。該區的業主、租戶和工商機構透過加入重建計劃委員會，明確提出他們在發展過程中所關注的事項。

4.19 時至今日，普倫茨勞山的舊式房屋裏外一樣保持完好。雖然區內新建的高樓大廈不是很多，但該區在所有前柏林東部地區中，人口密度是最高的。現時，普倫茨勞山有多個饒富特色的廣場、公園和遊樂場、各類學校，以及形形色色的商店、酒吧和餐廳。此外，該區亦以其前衛藝術社區聞名，不但開創社會潮流風格，更令區內的夜生活多姿多采，到處洋溢着浪漫氣氛。

### 國會大樓(Reichstag)

4.20 國會大樓在1884至1894年期間興建，是德國國會的所在地，但原先用來舉行全體會議的議事廳在1933年被完全焚毀，而原有的圓形穹頂亦在1954年遭拆去。國會大樓在1960年代進行修復工程，但修復後的大樓不再是國會的所在地。然而，在德國重新統一後，德國國會投票決定再次把國會大樓用作國會的辦公地方。在1995至1999年期間經大規模重建後，國會大樓現已成為柏林最受歡迎的旅遊景點之一(圖4.4)。公眾可在大樓的圓形玻璃穹頂俯瞰市內景色，亦能在這裏看見穹頂下面的國會議事廳，象徵國會不會向人民隱藏任何秘密。此外，穹頂設有先進的照明系統，在白天利用反射鏡把光線引入議事廳，在晚上則從議事廳射出人造光線。在國會大樓的重建過程中，有關方面十分重視在大樓內裝置一個以菜籽油作為燃料的空調系統，避免損害生態環境。

## 保存文物古蹟

4.21 雖然柏林在過去數十年經歷種種變革，並曾遭受大規模的破壞，但市內很多建築均得以保存、修復和擴展。柏林的文物古蹟絕大部分源自19及20世紀。過去200年柏林的工業化和城市化進程，以及柏林由一個普魯士人聚居地發展為德意志帝國的首都，以至最終成為國會及政府的所在地，留下了最多的歷史痕迹。在1995年進行重組的柏林地區文物局，負責保存已有多達200年歷史的古舊建築，並記錄這些建築一直以來的結構狀況，務求確保任何涉及歷史遺蹟建築結構的改動均可盡量減少，只限於一個可以接受的程度，而最重要的是避免清拆文物古蹟，以符合公眾利益。現時，柏林約有8 000個列入受保護行列的歷史遺蹟。

### 文化古蹟

4.22 聯合國教育、科學及文化組織在1990年及1999年把柏林兩個著名的歷史建築群分別宣布為世界文化遺址：柏林和波茨坦的普魯士皇宮及花園，以及柏林的博物館島。在柏林和波茨坦的世界文化遺址，過去數百年來在歷任普魯士國王統治下建造的皇宮和花園，組成了和諧一致的建築群。至於柏林的博物館島，則是一個由5座獨立而建築風格融和的博物館組成的建築群，館內收藏了19世紀的考古珍品和藝術品。鑒於戰爭對博物館造成了不少破壞，加上現在須應付的參觀人流較以往為多，同時又要符合現代的陳列展品要求，博物館島在未來數年將進行大規模的重建工程。各幢博物館大樓會由一條地下走廊連接起來，參觀人士可循該走廊參觀博物館島。此外，目前在其中一座博物館後面，正動工興建一幢與該館平排的新入口大樓。

4.23 除上述兩個世界文化遺址外，柏林的受保護文物古蹟亦包括不同時代的建築物和構築物，例如勃蘭登堡門(Brandenburg Gate)及奧林匹克運動場。坐落於柏林市主要入口的勃蘭登堡門是柏林的地標。在18世紀末，柏林建造了多座城門，勃蘭登堡門是當中規模最宏偉的，而現在也是柏林碩果僅存的一座城門。勃蘭登堡門的修復工程是柏林保護歷史文物工作的最新例子，歷時接近兩年，採用了妥善周全的文物保護措施及現代激光技術：石匠合共用了56 000個工時，為城門更換數以千計的石塊、修補接縫和清除在第二次世界大戰中遺下的大約10萬個彈孔。

4.24 奧林匹克運動場在1936年當柏林舉辦奧林匹克運動會時正式啟用，現正按照保存受保護建築物的規定進行重修，並作若干改建，以符合現代體育場地的要求。地區文物辦事處、田徑運動員代表及有關的建築師和建築公司，均曾就該運動場的改建計劃提供意見，強調必須盡量保存運動場的原貌。待重建工程完成後，該場地將可容納76 000名觀眾。場館頂部會有一個新的鋼筋混凝土上蓋，並附設透明天幕，與該場館以往那種呆板的構造截然不同。比賽場地的位置將會拉低2.65米，以便在觀眾席加設兩行座位。日後這個運動場用來舉行2006年世界盃足球決賽的時候，將會呈現一番現代化的新景象。

### 工業古蹟

4.25 儘管戰爭造成相當的破壞，而在重建過程中又清拆了不少建築物，但柏林現時仍有很多工業古蹟。過往令柏林成為一個工業中心的大型企業，各自建立了本身的工業區，廠房、屋邨、基礎設施、公園和綠化地帶一應俱全。這些地區很多都保存下來。舉例說，在柏林西門子公司屬下的建築物當中，約有半數已列為文物古蹟。該公司在1900至1960年期間興建的廠房，是供生產和發展部門使用。有關的翻新及修復工程在與柏林地區文物局合作之下進行。



---

## 第5章

### 倫敦 — 城市規劃、市區重建及 保存文物古蹟

---





圖5.1 大倫敦當局的首席規劃師David Dash先生向考察團簡介倫敦發展計劃草案。



圖5.2 帕丁頓(Paddington)市區更新合作社的項目總監Ruth Duston女士向考察團簡介倫敦帕丁頓的市區更新計劃。





圖5.3 科芬園(Convent Garden)



圖5.4 外交及聯邦事務部大樓的  
Durbar Court



## 背景

5.1 倫敦是英國的首都，佔地1 578平方公里。無論在陸上還是水上，倫敦市內均有不少環境優美怡人的休憩地方。今天，倫敦的街道、建築物、廣場、公園及河流，都是過去2 000年來陸續發展和重建的成果。

5.2 過去20年，倫敦在社會和經濟方面經歷了重大轉變。自1980年代中期開始，倫敦的人口一直急速增長。根據預測，到2016年，倫敦的人口會由現時的740萬增至810萬，主要是自然增長(出生率高於死亡率)再加外來移民所帶來的人口淨增長。自然增長是促使人口年輕化的重要元素。在有人移居倫敦和有人遷離倫敦的情況下，黑人及少數族裔人士的數目大幅增加，白人的數目卻無甚增長。這種趨勢令倫敦進一步邁向種族多元化。另一方面，倫敦的本地生產總值為1,200億英鎊，是歐洲最富裕的城市。然而，當地卻出現嚴重的貧富懸殊和機會不均的問題。現時，在倫敦的兒童及年青人中，有40%以上是來自生活水平低於官方貧窮線的家庭。

5.3 為應付轉變和配合未來發展，倫敦需要訂立長遠的城市規劃及市區更新政策，以進行可持續發展。在制訂這些政策和計劃時，保存倫敦的建築文物是一項首要的考慮因素。

## 有關當局

5.4 根據《1999年大倫敦當局法令》成立的大倫敦當局，是為倫敦市成立的一個策略性政府，具有獨特的體制。大倫敦當局由一名直選市長(倫敦市市長)和一個另行透過選舉產生的議會(倫敦議會)組成，兩者均在2000年7月開始履行職務。

5.5 倫敦市市長負責倫敦的策略性規劃，這項工作原先由國務大臣處理。市長為倫敦制訂各項計劃和政策，範圍涵蓋交通運輸、建築與土地用途、經濟發展與市區更新、文化及環境方面的事宜(包括廢物處理和空氣質素)。這些計劃和政策必須能夠促進倫敦的可持續發展，讓市內居民可健康地生活。市長特別須為倫敦制訂一項稱為“倫敦發展計劃”的土地發展策略。倫敦發展計劃是為倫敦的發展而設的策略性計劃，所涉範圍甚廣，當中規劃事宜配合市長的其他職責範疇來處理。該計劃訂明關於如何發展及改變倫敦的指引，而這對首都的綜合發展至為重要。計劃內容亦必須顧及歐洲、國家及地區的規劃政策。國務大臣有權修訂倫敦發展計劃，以保障國家利益或層面較廣的地區利益。

5.6 倫敦議會的工作是監察市長的表現，並向其提出建議，藉此對市長作出制衡。此外，倫敦議會亦舉行公開會議，檢討市長所擬訂的策略，以及就這些策略提出意見。

5.7 倫敦的32個市政區負責擬備本身地區的整體拓展計劃，但必須確保這些計劃與市長所訂的倫敦發展計劃大致相符。市長會在公眾諮詢期

間，審核有關市政區的整體拓展計劃，然後向倫敦議會轄下規劃委員會匯報審核結果。經考慮規劃委員會的意見後，市長的審核結果會送交有關市政區。

5.8 市政區亦負責處理本身地區的所有規劃申請，但如認為某些規劃申請牽涉重大的策略性規劃事宜，便須就這些申請徵詢市長的意見。市長可對這些申請提出意見及表示支持，若其認為基於策略性規劃理由而不能批准某項規劃申請，則可指示有關市政區拒絕該項申請。然而，市長沒有指示市政區批准申請的權力。若市長發出拒絕申請的指示，他必須說明箇中理由，而有關市政區會將申請被拒的理由告知申請人。申請人有權就其申請不獲批准一事，向國務大臣提出上訴。

## 倫敦發展計劃

5.9 考察團曾拜訪大倫敦當局，並聽取了有關倫敦發展計劃草案的簡介(圖5.1)。擬備倫敦發展計劃草案，是大倫敦當局自2000年成立以來最重要的一項工作。

5.10 倫敦市市長分3個階段制訂倫敦發展計劃這項策略性計劃。在第一階段，市長於2001年5月發表一份題為“Towards the London Plan”的文件，以便進行諮詢。該文件載述倫敦的發展遠景及概括的政策方針，作為擬備倫敦發展計劃草案的指引。根據法例規定，此類初步的政策方針須由倫敦議會審議。與此同時，市長擴大了諮詢範圍，以期盡早讓倫敦市民、各市政區、有關各方，以及對策略性規劃程序有興趣的其他人士參與諮詢過程。諮詢結果及市長對這些結果的回應載於題為“Responses to Towards the London Plan”的報告內。在所接獲約1 000份意見書中，有86%支持文件所述的主要發展方向，特別是市長對倫敦的展望，務求令倫敦成為一個持續發展的國際都市，能夠應付人口和經濟增長的需要。倫敦發展計劃草案就各界所提出的問題和關注事項定出相應措施。

5.11 倫敦市市長在2002年6月公布倫敦發展計劃草案，揭開了第二階段工作的序幕。倫敦發展計劃草案以3個月為法定諮詢期限。在諮詢期內所得的反應及市長對這些反應的意見，會由一個政府委任的小組考慮。該小組將按照法例規定，對倫敦發展計劃草案進行公開審核(時間定於2003年3月及4月)，研究該計劃是否完善、有效和與其他策略及政府政策一致，然後決定就哪些事宜進行調查，以及擬聆聽哪些人的意見。在調查完畢時，該小組會向市長作出匯報。

5.12 在第三階段，倫敦市市長經考慮有關小組的報告及國務大臣所作的任何指示後，會為倫敦發展計劃定案。預料倫敦發展計劃定案將於2003年年底公布。



## 目標與政策方針

5.13 倫敦發展計劃草案定出倫敦直至2020年<sup>(註5.1)</sup>在土地用途、社會、經濟及環境方面的未來發展綜合綱領，以增長、公平合理和可持續發展為主題。預期倫敦會成為一個有幹勁而經濟蓬勃的城市，各方面都會有所增長，令人受惠。在倫敦發展計劃草案中，市長指出倫敦須滿足預計人口增加和經濟增長所帶來的需要，但應以不再佔用休憩用地為原則。為應付這個挑戰，有關方面須更善用現有土地和建築物、重新使用廢置工業用地、提高建造樓宇的密度，以及為密集式發展項目提供經改良的新公共運輸服務。

5.14 倫敦發展計劃草案有以下6個目標：

- (a) 充分善用倫敦的地方，盡量促進可持續發展，並在有發展需要和發展機會的地區，提倡增加發展密度和推動區內的發展；
- (b) 令倫敦成為一個生活更理想的城市；
- (c) 令倫敦成為一個更繁榮的城市，經濟增長強勁而多元化；
- (d) 加強社會的包容性，對付剝削和歧視問題；
- (e) 改善倫敦的交通運輸；及
- (f) 令倫敦成為一個更有魅力、設計優秀的綠化城市。

5.15 為達到上述目標，倫敦市市長訂立了各項政策方針。在倫敦的未來土地發展方面，進行土地發展的主要優先次序是：加強發展中央活動區<sup>(註5.2)</sup>及發展機會區<sup>(註5.3)</sup>，以配合大幅增長的需要；在倫敦東部泰晤士河門廊(Thames Gateway)一帶進行大型發展，把經濟活動擴展至城市邊緣地區、犬島(Isle of Dogs)及斯特拉特福德(Stratford)；強化倫敦很多地方市中心的功能，以便在多方面發揮作用；對市郊地區的道路及公用設施進行規模龐大的改善工程，盡量提高可持續發展程度；在指定的地區推展城市更新、

<sup>(註5.1)</sup>

雖然2020年定為倫敦發展計劃的正式完結日期，但由於2020年之前的資料較為完備及／或可靠，因此該計劃的目標和統計數據有很多均與較早的時間(特別是2016年)有關。

<sup>(註5.2)</sup>

倫敦中部及東部分區稱為“中央活動區”。

<sup>(註5.3)</sup>

要成為發展機會區，有關地區必須能提供大量新住宅單位或職位，充分發揮其發展潛力。一般來說，這些地區可容納至少2 500個家庭，或提供至少5 000個職位，又或區內同時有此數目的家庭及職位。此外，區內亦應有適當數量的土地作其他用途，例如商店、消閒設施和學校。此類地區包括可用來進行新發展的廢置工業用地及發展密度可大幅增加的地方。很多發展機會區均位於倫敦東部泰晤士河門廊一帶。

把土地政策與重建鄰里區政策融匯結合、改善環境衛生、拓展學習機會、提升技術質素、讓市民能在更安全的環境下生活、創造更理想的就業機會、作出更妥善的住屋安排；以及適當增加發展密度，以作多種土地用途的混合發展。

5.16 在房屋方面，為配合倫敦的發展意念，建立一個可持續發展而結構緊密的都市，在倫敦的未來住宅發展項目中，必須充分善用有限的土地，並收節約能源之效，而建屋地點應位於工作地方、學校、商店和公共運輸設施附近，方便往來。倫敦發展計劃草案旨在增加房屋供應(特別是透過推動較高密度的發展)，以及興建較多公眾負擔得來的房屋。為應付到2016年人口會增加70萬的情況，估計每年最少要增建23 000個房屋單位。這個具挑戰性的每年建屋目標會在2006年進行檢討。為應付這方面的需要而進行的發展，將會集中在運輸交匯處附近、市中心內和泰晤士河門廊一帶的主要發展機會區。有關發展工作着重以下事項：重新發展低密度商業用地，以便進行混合用途發展，包括發展住宅項目；把過剩的工業用地改作住宅用途；以及在市中心或市郊的心臟地帶進行小規模住宅重建項目。此外，倫敦市市長打算把公眾負擔得來的房屋單位在新建住宅單位中所佔的比率提高至50%。

5.17 關於經濟發展，估計到2016年，倫敦將可提供636 000個新職位。該項就業情況預測顯示，這些新職位絕大部分都是在辦公室工作的商業機構職位，因此，日後有否適合的辦公室用地，是一個關鍵問題。現代化辦公用地及樓宇的數量將因此而大幅增加。根據估計，到2016年倫敦需要的辦公室樓面面積會較現時多700萬至920萬平方米。經濟發展及就業市場的軸心，將會移向倫敦中部、市中心、倫敦東部和泰晤士河門廊。

5.18 在交通運輸方面，倫敦市市長打算在交通需求最大的地區及指定發展和更新的地區(包括中央活動區及泰晤士河門廊)，增加公共運輸系統的載客量，以及擴展交通運輸服務，方便往來。此外，市政區在審批發展建議時，須考慮到現有運輸系統的載客量能否配合發展。若現有運輸系統的載客量不足以應付擬議發展項目所帶來的交通需求，而暫時又未有確實計劃增加運輸系統的載客量，市政區便應確保有關發展建議會適當地分階段推行，直至其知道運輸系統能符合發展要求。

5.19 在環境方面，倫敦市市長力求改善空氣質素，方法包括採取措施令土地用途與運輸政策配合得更好、減少市民乘車的需要，以及推廣有助可持續發展的設計和建造等。市長亦提倡保護和善用倫敦的休憩用地，包括公園、運動場、林地和其他自然生境。他反對在綠化地帶進行發展。

5.20 在上述政策方針下，倫敦市市長會聯同各市政區和其他有關機構，為倫敦5個分區逐一制訂規劃綱領。在該5個分區中，東部分區是市長優先發展和更新，以及進行基建改善工程的地區。

## 倫敦東部及泰晤士河門廊的發展

5.21 東部分區是倫敦5個分區中面積最大的一個，範圍涵蓋泰晤士河兩岸的10個市政區，共有居民200萬人。泰晤士河門廊大部分地方均在東部分區內。根據倫敦發展計劃草案，預計到2016年，該分區最少可提供142 000個新增住宅單位(倫敦住宅單位總數的30%)及25萬個職位(接近倫敦職位總數的40%)。在預計增加的職位當中，很多都是倫敦市附近的發展機會區(例如犬島)內的職位。

5.22 犬島的金絲雀碼頭(Canary Wharf)是國際著名的金融和商業中心，各大銀行總部匯聚於此。該區的規劃綱領應鞏固並進一步擴展這種地位。從發展潛力看來，該區應可照顧犬島逾20萬名工作人士的就業需要。這個發展機會區的規劃綱領，應以在2016年之前提供至少15萬個職位為目標。要達到此目標，各有關方面不但須攜手合作，確保有足夠土地進行發展，而且需要將運輸系統的載客量大幅提高。此外，在規劃綱領中亦應作出協調，以便增建至少3 500個住宅單位，使區內可多容納9 000人左右。這會有助滿足倫敦的策略性房屋需要，並能為居民、工作人士和鄰近社區提供更多元化的服務。

5.23 至於泰晤士河門廊，該區無論在國家或地區層面，均是一個優先更新的區域。由中央政府、倫敦市市長、倫敦東部、肯特郡和埃塞克斯郡的地方當局，以及地區發展機構組成的泰晤士河門廊策略發展合作社，負責領導該區的整體策略性規劃工作。該策略發展合作社的目標之一，是統籌區內以至肯特郡北部(泰晤士河門廊整體發展預料有很大部分會集中在這個地區)及埃塞克斯郡南部的發展政策、進行發展的優先次序和工作進程。市長會與泰晤士河門廊策略發展合作社及代表分區內市政區的泰晤士河門廊倫敦更新合作社緊密合作，為該地區訂立協調一致的規劃綱領。

## 倫敦中部的發展

5.24 倫敦中部是一個極為多元化的分區，不但朝氣蓬勃，而且充滿創意。倫敦發展計劃草案以這些特質為基礎，進一步發揮倫敦中部的特色，同時細意照顧該區的獨特環境和區內眾多居民的需要。該草案認同倫敦中部是倫敦作為一個國際都市的主要活動中心，範圍包括國際商業、金融、文化和旅遊，而這些活動的需求會越來越大。預計到2016年，該分區將會有14萬個新住宅單位及216 000個新職位。

5.25 倫敦中部是倫敦的交通樞紐，也是全國的鐵路運輸中心。要配合分區的發展，首先必須提高公共運輸系統的載客量。倫敦市市長的交通運輸策略開列該分區現有地下鐵路、火車和巴士網絡的主要改善建議，當中提出4項新的大型計劃，可增加公共運輸系統的載客量，以及擴展該分區對內和對外的交通運輸服務，方便往來。

5.26 在倫敦中部，有6個地區獲指定為發展機會區，包括倫敦大橋(London Bridge)及帕丁頓(Paddington)。就倫敦大橋一帶而言，多個較小型

的地點最主要是靠增加發展密度來提高發展潛力。倫敦大橋車站與塔橋(Tower Bridge)之間的河畔地區，可容納日後數目大增的辦公室設施。有關當局建議重新發展倫敦大橋車站及其周圍的地方，以及增加該地區的發展密度，同時改良公共運輸設施以作配合。該地區的發展綱領應以保障區內居民的需要為原則，而且應把觀光地帶沿河畔向東移。至於帕丁頓，該地區一般適合興建高樓大廈。現時，有關方面已開始利用區內提供的機會，進行高密度及優質的商業和房屋發展項目。

### “藍絲帶網絡”的規劃

5.27 水及水域是倫敦的珍貴資產，對於確保倫敦成為一個可持續發展的模範城市十分重要。倫敦市市長已為“藍絲帶網絡”擬備發展策略。“藍絲帶網絡”包括倫敦市內的泰晤士河、運河網絡、其他支流、河流和溪澗，以及倫敦的戶外水上設施，例如船塢、水塘和湖泊。

5.28 “藍絲帶網絡”及旁邊土地應優先用作一些特別需要靠近水濱的用途，包括水上客貨運輸、航海輔助工業、水上旅遊和消閒活動。至於“藍絲帶網絡”內那些不適合或無須優先作此類用途的地方，則可提供一個理想地點進行各式各樣的發展。在發展項目中應好好利用有關水域，藉此改善倫敦居民的整體生活質素。“藍絲帶網絡”及其附近地方的發展，必須尊重該地區與水為鄰的特色，為此需採用水準超卓的規劃設計，在設計中尤應顧及下列事項：

- (a) 保障及加強生物多樣化；
- (b) 重視水道的文物古蹟；
- (c) 讓人們有更多機會欣賞到水道一帶的景色；
- (d) 確保有適當設施方便人們前往水濱，有機會享受到水上活動的樂趣；及
- (e) 設置妥善的防洪設施。

5.29 在文物古蹟方面，倫敦有很多歷史意義重大的建築物和地方位於泰晤士河和倫敦各條水道沿岸一帶。此外，坐落在水道附近的文物古蹟保護區和受保護建築物，數目亦相當眾多。市長及市政區會小心衡量新發展項目與歷史環境(包括受保護建築物和考古地區)的關係。

5.30 在泰晤士河一帶，代表性建築和橋樑比比皆是，是欣賞倫敦市景色不容錯過的地點。因此，泰晤士河對倫敦維持其國際都市形象有很重要的作用。倫敦市市長提出一項保存景觀的新綱領，認定泰晤士河兩岸的景觀具有獨特價值，並把當中某些地方列為景點和地標。為對泰晤士河進行景觀管理，市長會訂立若干景觀管理計劃，作為倫敦發展計劃的補充指引。在制訂這些計劃的過程中，市長會與各市政區、英國文物委員會及其他有關組織磋商，並須徵詢公眾意見。

5.31 “藍絲帶網絡”為倫敦的居民提供很多不同的消閒玩樂機會。沿河流或運河兩岸漫步，是一項十分普遍的活動。因此，保護和改善通往“藍絲帶網絡”的現有交通設施，以及興建新的交通設施，是一項重要的工作。進行了改善工程和新建的車站或碼頭，在設計上應符合嚴格的安全規格標準，而且應往來方便。這方面的工作包括：改善通道以照顧行動不便的人士出入的需要、提供救生設備，以及設置簡單易明的警告標誌。

### 外界參與規劃

5.32 為使倫敦發展計劃中的政策得以落實推行，倫敦市市長會與有關各方及現有合作夥伴攜手合作，並會在適當情況下尋求新的合作夥伴，共同進行有關工作。有關各方主要包括倫敦的市政區、中央政府、公營機構(例如房屋事務局)、私人機構、志願和社會機構，以及倫敦市的市民。現有合作夥伴包括倫敦運輸局、倫敦發展機構、都會警察局，以及倫敦消防與緊急事故策劃局。

5.33 在上述有關各方中，倫敦市的市民所佔人數最多，是最重要的一批有關人士。市長會與各市政區和地方社區合作，共同推動市民有效參與規劃過程。

### **市區更新機關**

5.34 根據英國的市區更新政策，有關當局透過在地區層面協調各項地方更新綜合計劃，在物質貧乏的市區推動經濟發展，並在未能融入社會的社群當中，宣揚社會融合的概念。在英國，環境、運輸及地區事務部是負責市區更新事宜的主要政府部門，為英國本土和歐洲的市區更新計劃訂立有關政策。英國發展合作社是為政府執行市區更新工作的機構，擁有及管理超過360個地點的物業，而且往往是市區更新計劃的合作夥伴之一，提供項目管理服務及作出發展貸款安排。

5.35 在倫敦，市長致力推動持續更新和市區重建。在這方面，大倫敦當局積極推行一些針對市內最貧困地區的市區更新計劃，藉此加強社會的包容性。倫敦發展機構的工作目標，也是促使倫敦達致市區復興，以及在當地所有市政區推展重建。

### **市區更新計劃**

#### 倫敦碼頭區(London Docklands)

5.36 倫敦碼頭區是一個面積龐大的地區，由倫敦大橋延伸8英里至Beckton，佔地超過2 000公頃。1930年代是該區碼頭的全盛時期。到1960年代，碼頭業務日漸衰落；直至1970年代末，區內的碼頭若不是已經結業，便是瀕臨結業的邊緣。環境事務大臣在1974年成立碼頭區聯合委員會，負責擬備碼頭區一帶的策略性重新發展計劃，以及統籌該計劃的推行工作。

聯合委員會在1976年4月發表有關計劃的草案，進行為期兩個月的公眾諮詢。該計劃其後獲聯合委員會採納，並於1976年7月公布為倫敦碼頭區策略性計劃。然而，由於資金不足及徵集土地方面出現問題，該策略性計劃因而未能早日從速推行。成立發展公司為碼頭區進行改革的意念便隨之而生。

5.37 在1981年7月，倫敦碼頭區發展公司根據《1980年地方政府規劃及土地法令》成立，作為碼頭區城市發展地區的管理機構。該公司的工作是透過善用土地和樓宇、促進工商業發展、創造一個具吸引力的環境，以及確保有足夠的房屋和社會設施，鼓勵人們在區內居住和工作，從而達到將碼頭區更新的目標。為使倫敦碼頭區發展公司能進行其工作，政府最初每年向該公司提供數額介乎6,000萬與7,000萬英鎊之間的財政資源；賦予該公司徵用土地的權力，使其能迅速向公共機關徵用土地；授權該公司成為唯一的發展管制規劃機關(以取代有關的3個市政區)，使其能為徵求意見及規劃許可的投資者和發展商提供“一站式服務”；以及讓該公司有權為碼頭區進行市場推廣及宣傳。

5.38 倫敦碼頭區的重新發展策略包含多項須優先進行的的重要工作，詳情如下：

(a) 運輸網絡

倫敦碼頭區發展公司的首要工作，是改善碼頭區的公共運輸網絡，使人們從倫敦其他地方往碼頭區會更加方便。在開設了行走碼頭區與地下鐵路及鐵路幹線車站的巴士線後投入服務的設施包括：在1987年啟用的碼頭區輕便鐵路和倫敦市機場、在1993年通車的碼頭區高速公路，以及在1999年通車的地下鐵路Jubilee Line支線。

(b) 企業區

劃設企業區是為了吸引各界在碼頭區投資。就1982年4月劃設的犬島企業區而言，該區並無任何正式的規劃管制。此外，區內的物業稅均由政府支付，而公司可就其資本投資獲得稅項寬免。雖然沒有任何正式的規劃管制，但有關方面擬備了企業區的發展大綱和設計指引，以鼓勵投資者到區內投資，並引導投資方向。

(c) 行業與就業

倫敦碼頭區發展公司極力確保區內既有的公司不會被迫遷走，而盡量保留區內的職位亦很重要。該公司鼓勵及支持各行各業遷入碼頭區，使區內經濟活動多元化，報紙印刷和通訊業便是其中顯著的例子。該區的商業發展項目亦帶來就業機會。

(d) 房屋

在政府和倫敦碼頭區發展公司的鼓勵下，地產商於1981年年中開始在Beckton興建房屋出售。由於此項計劃相當成功，區內其他地方(例如犬島)亦相繼進行房屋發展。地產商須讓區內居民優先購屋，並確保在新落成的房屋當中，最初40%是一般收入人士負擔得來的房屋。

(e) 社區發展

倫敦碼頭區發展公司把社區發展列為優先項目，着重教育和培訓工作。在該區興建了新的學校、書院、購物商場和健康中心，並設有水上活動和康樂中心。此外，在倫敦碼頭區發展公司的持續美化環境計劃下，區內已種植了超過15萬棵樹木。

(f) 水域及海旁

過往碼頭區的重新發展計劃包括進行填海工程，以開闢更多土地作發展用途。然而，倫敦碼頭區發展公司認為，碼頭區一帶水域是一項重要的資產，必須予以保存和善加利用，使其能盡量發揮本身的潛力。因此，倫敦碼頭區發展公司決定保存區內水域，作為該區進行更新的一個重要部分。該公司亦致力把海旁開放給公眾，令人人都享受得到這個天然寶藏。

(g) 文物古蹟與保護工作

倫敦碼頭區發展公司相當珍視碼頭區的建築文物，因此邀請政府對碼頭區的歷史建築物重新進行評估。這項工作在1982年完成，有116幢建築物獲列入具建築及歷史價值的建築物法定名冊。此外，在1981至1991年期間，有8個地區獲指定為新的文物古蹟保護區，另外有5個現存文物古蹟保護區擴大了範圍。

5.39 為確保碼頭區的更新過程切合區內人士的期望，倫敦碼頭區發展公司在1985至1991年這段關鍵期間，當很多詳細規劃及發展工作都是在地區層面進行的時候，在區內設立了地區辦事處。該公司亦與有關的3個市政區議定一套諮詢守則，當中原先訂明就規劃申請提出意見的期限為兩星期，該期限後來在1989年延長至3星期。此外，該公司透過在當地報章刊登公告、在有關地點張貼告示，以及致函附近居民和工商機構，將規劃申請公布周知。

5.40 自1981年以來，倫敦碼頭區的人口由39 400人一直增至超過8萬人，而職位數目亦由27 200個一直增至72 000個以上。區內興建了超過21 600個新住宅單位，並有不少新的商業樓宇落成，所涉面積合共超過230萬平方米。城市發展地區的工程項目曾奪得90多個規劃及設計方面的獎項。

5.41 考察團在當地人員帶領下參觀了倫敦碼頭區部分地方，包括金絲雀碼頭。在1970年代以前，金絲雀碼頭是碼頭區心臟地帶西印度碼頭中央的貨倉所在地。西印度碼頭在1980年結業，隨後倫敦碼頭區發展公司於1981年成立，並在1987年與一私人發展商簽訂一項建造總綱協議，在金絲雀碼頭發展一個佔地1 220萬平方呎的金融中心。現時，金絲雀碼頭是全球商業和金融服務薈萃之地，各大國際銀行和公司的總部均設於此。區內的甲級寫字樓和零售商舖共佔地860萬平方呎，另外還有550萬平方呎的用地正在施工，並預留了580萬平方呎的土地作未來發展之用。

### 帕丁頓(Paddington)

5.42 帕丁頓位於海德公園附近，是倫敦完善運輸網絡的中心點。希斯路機場快線服務以帕丁頓火車站為起點，加強了帕丁頓作為倫敦對外門廊的地位。此外，帕丁頓也是倫敦地下鐵路網絡的主要車站之一，並坐落於倫敦其中一個位置最優越的運河流域。在1998年10月，帕丁頓的土地業權人、發展商、醫護服務機構及運輸機構組成帕丁頓市區更新合作社，以期與西敏市議會及其他機關合作，共同把帕丁頓水濱區建立為倫敦一流的商業和住宅區，從而使區內經濟保持蓬勃，以及確保市區更新的成果能惠及周圍的社區。

5.43 考察團聽取了有關帕丁頓主要市區更新計劃的簡介(圖5.2)，並在當地人員帶領下參觀該區。帕丁頓的混合用途發展項目共涉及800萬平方呎的土地，為公眾提供商業、住宅、醫護、零售和消閒設施。在該發展項目下有多項計劃：倫敦西區碼頭(West End Quay)、帕丁頓地區(Paddington Basin)、帕丁頓中央地帶(Paddington Central)、帕丁頓火車站(Paddington Station)、帕丁頓綜合醫護中心(Paddington Health Campus)等。

5.44 倫敦西區碼頭是一項地標發展計劃，在面向大匯流運河(Grand Union Canal)的地方為公眾提供470個住宅單位、346個泊車位及佔地29 000平方呎的零售和消閒設施。這項計劃包括圍繞大匯流運河興建兩幢9層高和一幢15層高的樓宇、修築一條新行人路，以及設置多個繽紛吸引的廣場。為締造充滿活力朝氣的街頭景象，該混合用途發展計劃亦包括開設水濱茶座、餐廳和商店。整項計劃預期在2004年年底前完成。

5.45 至於帕丁頓火車站，Railtrack鐵路公司推行了一項大規模的車站更新計劃，以建立一個屬於21世紀的火車站。該計劃的第一期工程包括：耗資6,500萬英鎊對火車站進行全面翻新，為希斯路機場快線的乘客提供直接預辦登機手續和行李寄艙服務；安裝全新的乘客資訊系統；以及裝修車站大堂範圍，增闢4萬平方呎地方以供開設零售商店、酒吧和餐廳。這一期的工程曾經獲獎。Railtrack鐵路公司現正進行車站更新計劃的第二期工程。第二期工程的重點包括：建造一條要道，把火車站與帕丁頓水濱區內其他主要發展地點連接起來；開放車站東北面的地方，並在運河河畔設置一個簇新的車站大堂。Railtrack鐵路公司又就車站更新計劃建議另一項目，在車站上蓋興建一個大型商業和購物中心，當中包括一座在質素和設計方面均達



到國際一流水準的代表性建築。該商業和購物中心會由4幢樓宇組成，合共可提供78萬平方呎的商用地方。

5.46 帕丁頓綜合醫護中心由下述醫療服務機構組成：一所由Royal Brompton及Harefield兩間醫院合併而成、在醫療界首屈一指的新心臟專科醫院；經重建的St Mary's醫院，為倫敦西部的市民提供多元化的醫療服務及設備更完善的兒科治療中心。

5.47 帕丁頓的市區更新工作預計可創造3萬個新職位。帕丁頓市區更新合作社在1999年成立了一間名為Paddington First的招聘公司，確保區內居民獲得市區更新所帶來的就業機會。

### 科芬園(Covent Garden)

5.48 考察團亦參觀了位於倫敦中心地帶的科芬園(圖5.3)。該地點在中世紀曾是西敏寺修士的修道院花園，到1630年代演變成倫敦市內首個廣場，然後在1830年代成為倫敦的主要貨品批發市場。科芬園在1980年經改建後，該處的中央市場大樓搖身一變成為今天風格創新、規模宏偉的購物中心，內有各式各樣的小型專門店，出售設計師品牌的服裝、書籍和裝飾品。這些商店周圍有很多熱鬧的市集攤檔，售賣首飾和陶瓷等手工藝品。

5.49 科芬園現存的文化遺產眾多，其中一些已有350年歷史之久。過去多年來，科芬園有若干建築物不幸被焚毀。不過，火災後重建的建築物往往同樣吸引迷人，亦有一些美侖美奐的新建築物。舉世聞名的皇家歌劇院便是其中一例。歌劇院曾先後兩度遭祝融吞噬。過去，這座建築物在第一次世界大戰期間曾用作劇院、鮮花市場和傢具貨倉，在第二次世界大戰期間則作舞廳之用。皇家歌劇院在1996年關閉重修，並於1999年重新開放。

## 保存文物古蹟

### 英國文物委員會(English Heritage)

5.50 考察團曾到訪英國文物委員會。該委員會是一間公共機構，負責與保護及推廣歷史遺蹟有關的一切事務。在1984年根據《1983年國家文物法令》成立的英國文物委員會，就所有與保護具歷史價值的已建設環境有關的事宜，向英國政府提供意見，是政府在這方面的首席顧問機關。該委員會與中央政府部門、地方當局、志願團體及私人機構攜手合作，對歷史遺蹟進行保護和改善工程、擴大公眾接觸文物古蹟的途徑，以及促進人們對文物古蹟的了解和欣賞。與此同時，該委員會亦代表國家，肩負管理、保養和修葺逾400項文化遺產(包括石柱群(Stonehenge))的責任。此外，自1999年4月1日與英國皇家歷史古蹟委員會合併行政架構後，英國文物委員會現時負責編製和備存國家文化遺蹟紀錄，作為國家的歷史建築物和古代遺蹟檔案及資料庫。

5.51 英國文物委員會就那些具特殊建築或歷史價值的建築物列入法定名冊的事宜，向文化、媒體及體育事務部提供意見；就一些對歷史遺蹟構成影響的決定，向文化、媒體及體育事務部和環境、運輸及地區事務部提供意見；以及就影響表列建築物的規劃申請，向各市政區提供意見。表列建築物分為3級——第I、第II\*及第II級，以反映建築物的相對建築和歷史價值。第I及II\*級的表列建築物可獲得英國文物委員會的撥款，進行大規模的緊急維修工程。在英國，所有建於1700年以前並保存完好(例如維持原狀)的建築物均獲列入名冊，而大部分在1700至1840年期間興建的建築物，亦同樣獲列入名冊。一般來說，建築物須有超過30年歷史，才有資格列入名冊。英國現時約有50萬幢建築物(包括倫敦市內4萬幢建築物)藉列入名冊而受到保護，其中90%屬第II級表列建築物。

5.52 在倫敦，英國文物委員會與大倫敦當局緊密合作，以助制訂市長的土地發展策略。委員會亦與倫敦發展機構共同定出經濟和社會更新策略，以期充分發揮倫敦建築文物對首都經濟的助益。此外，委員會根據房屋固有的建築特質和潛在價值，就倫敦不同時期房屋的保護及改善工程提供意見和指導，並讓住客參與其中。委員會又鼓勵以創新方法充分善用歷史建築物，使這些建築物的用途能配合其歷史特色和結構。舉例說，就位於帕丁頓火車站附近的第II\*級表列建築物Monsoon Building而言，英國文物委員會與該建築物的業主和地方規劃機關共同定出一項計劃，既可在室內提供現代化辦公地方，又能同時保留該建築物的重要建築價值。除此以外，英國文物委員會亦負責統籌倫敦3個世界文化遺址(Westminster、Maritime Greenwich及Tower of London)的管理計劃在制訂和推行方面的工作。

5.53 在2001至02年度，英國文物委員會獲政府撥款1億1,000萬英鎊，而本身的業務收入則有3,330萬英鎊，當中包括公眾人士參觀委員會轄下建築文物的入場費、會員繳交的會費，以及零售和飲食方面的收入。在同一年度，英國文物委員會合共動用6,520萬英鎊進行文物古蹟的保護工作(包括運用撥款就建築物和古蹟、文物古蹟保護區、大教堂及考古項目進行保護工作)，並用了5,475萬英鎊進行文化遺產的管理工作，以及1,170萬英鎊進行教育和公共事務方面的工作。

#### 外交及聯邦事務部(Foreign & Commonwealth Office)

5.54 考察團亦曾到訪外交及聯邦事務部，在當地人員帶領下參觀該部位於King Charles Street已完成修復工程的辦公大樓。該大樓在1868年落成，是政府新辦公大樓的一部分，該處的政府辦公室還包括印度事務部和其後設立的殖民及內政事務部。在20世紀，國際事務日趨複雜，令大樓內出現嚴重擠迫的情況。在1960年代，有關當局決定將該大樓拆卸，並在同一地點興建全新的辦公大樓。然而，由於財政資源緊絀，加上公眾人士提出強烈要求，該大樓其後列為第I級表列建築物。在此情況下，清拆該大樓的計劃最終被否決，改為對大樓進行修復工程。外交及聯邦事務部大樓在1984至1997年期間進行持續推展的修復和翻新計劃，不但令大樓內的Fine Rooms及Durbar Court(圖5.4)等地方重現生氣，更使大樓增添25%的可用空間，所需費用卻較清拆和重建該大樓所需的費用少得多。



## 第6章 觀察所得





6.1 為了維持香港作為亞洲國際都市的地位，制訂一項勾劃出本港長遠可持續發展的策略性計劃，是十分重要的工作。在這方面，考察團察覺到，新加坡、柏林和倫敦一如香港，同樣極為重視制訂此類策略性發展計劃。香港2030研究、新加坡的概念發展計劃、柏林的城市發展計劃，以及倫敦發展計劃草案，均有一共同主題，就是推動城市持續發展，成為更理想的生活地方。為此，這些計劃須確保在市內會有足夠的土地、房屋、運輸及其他設施，以應付人口和經濟增長的需要，務使城市擴展規劃有序，努力締造一個環保城市。

6.2 考察團認為，要成功推行策略性發展計劃，有關的規劃機關必須做到以下各點：

- (a) 認清發展上的限制；
- (b) 盡量利用現有資源(土地、樓宇、建築文物、海旁地區等)；
- (c) 發掘新的發展機會；
- (d) 照顧普羅大眾的需要；
- (e) 採取夥伴合作方針，讓公眾人士、專業團體、有關各方及私人機構參與規劃過程；及
- (f) 採取綜合工作方針，在城市規劃過程中涵蓋市區重建和保存文物古蹟的工作。

## 發展限制

6.3 在香港，土地資源有限和人口密度偏高，是進行發展的主要限制。現時，在本港1 100平方公里的土地上有672萬5 000人居住，整體人口密度為每平方公里6 250人<sup>(註6.1)</sup>。然而，香港島及九龍半島的人口密度，卻分別為每平方公里17 000人及44 200人。為一個人口密度如此高的地方進行發展規劃，是極具挑戰性的工作。人口密度會隨人口增長而不斷上升，但未來的人口增長幅度卻不能確定，主要原因在於外來移民的因素，亦即從內地移居本港的人數。在1997至2001年期間透過單程證計劃從內地來港的新移民人數，在本港的人口增長比率中約佔93%。

<sup>(註6.1)</sup>

在人口密度方面，新加坡為每平方公里6 055人，柏林為每平方公里3 794人，倫敦則為每平方公里4 668人。

## 發展機會

6.4 香港需要就發展上的限制研究一些對策。在新加坡，填海闢地是增加土地供應的方法之一(當地的市區重建局估計未來進行的填海工程可額外帶來15%的土地)，但這方法對香港來說並不可取，因為進行填海工程有違公眾保護維多利亞港的意願。事實上，《保護海港條例》(第531章)規定，維多利亞港須作為香港人的特別公有資產和天然財產而受到保護和保存，並為此目的設定一個不准許進行海港填海工程的推定。

6.5 由於本港土地供應大幅增加的機會不大，因此應考慮盡量利用現存有限的資源。在這方面，新加坡和倫敦均採用增加發展密度的方法；但考察團認為，就香港的市區情況而言，若增加發展密度，整個城市甚至會較現時更加密集和擠迫，故此並非一個理想的方法。此外，考察團亦與公眾一樣關注到，在海旁地區高聳入雲的建築物越來越多，遮擋了由內陸地區至海港的觀景廊和山脊線景觀。考察團認為九龍半島和香港島的山脊線景觀應予保存，因此不贊成向高空增加發展密度。

6.6 儘管如此，考察團認為，香港可以更有效的方式運用現有土地、樓宇、建築文物和海旁地區。關於現有土地、樓宇和建築文物，當局可參考以下各方面的經驗：

- (a) 新加坡及柏林在舊區重建方面的經驗，例如重建大巴窰和普倫茨勞山；
- (b) 新加坡對現有房屋大廈／單位進行改善工程的經驗，例如在樓宇主要改善計劃下提供的改善工程方案；
- (c) 柏林及倫敦把過剩工業用地／樓宇改作商業或住宅用途的經驗；及
- (d) 新加坡、柏林及倫敦在保存建築文物的歷史價值之餘，適當善用這些建築文物的經驗。

6.7 至於海旁地區，新加坡把新加坡河發展為河畔住屋、娛樂和飲食設施一應俱全的水道、柏林在林姆爾斯堡灣進行的發展，以及倫敦發展計劃草案中“藍絲帶網絡”(包括泰晤士河)的發展策略，對於推動維多利亞港海旁地區的發展有重要的參考作用。考察團贊成“藍絲帶網絡”發展策略的理念，在海旁地區發展項目中好好利用有關水域，藉此改善當地居民的生活質素。考察團又認為，若海旁地區發展完善，將可增添香港的吸引力，以及促進旅遊業的發展。為此，當局應保護維多利亞港兩岸和港內的景觀，並可參考在“藍絲帶網絡”發展策略下進行景觀管理的建議。

6.8 除盡量利用現有資源外，考察團認為當局亦應發掘新的發展機會，例如發掘新界的發展機會區。在這方面可參考倫敦發展計劃草案中的發展機會區。在倫敦，把某些地區確定為發展機會區的準則是，這些地區能夠提供大量新住宅單位或職位。

### 照顧普羅大眾的需要

6.9 由於香港的策略性發展計劃是為香港人而制訂，該計劃理應能夠解決市民對房屋、運輸及其他設施的需要。為使香港成為一個更理想的生活地方，考察團贊成綠化街道和綠化高樓大廈，一如在新加坡的公園與水體發展計劃下所建議的做法。考察團亦贊成倫敦發展計劃草案所提出的下述建議：採取措施令土地用途與運輸政策配合得更好，從而改善空氣質素；推廣有助可持續發展的設計和建造；以及保護和善用休憩用地。

### 夥伴合作方針

6.10 考察團贊成採取夥伴合作方針，讓公眾人士和有關各方可參與規劃過程。政府一向會就各項規劃研究徵詢公眾意見，考察團對此表示讚賞，但認為當局應進行大規模的宣傳活動，以加深市民對有關規劃研究的認識、引起他們在這方面的興趣，從而鼓勵更多市民參與其中。就此，考察團察覺到，新加坡的公園與水體發展計劃和地方認同計劃展覽，為公眾提供相當豐富的資訊，能夠引起公眾人士的興趣。此外，當局亦可考慮為市民和本港的規劃機關安排公開對話的構思，一如新加坡就2001年概念發展計劃讓市民與國家發展部部長公開對話的做法。

6.11 除公眾參與外，考察團亦認為讓專業團體參與規劃過程極為重要。在城市規劃方面，規劃師、發展商、建築師及文物保護組織各自發揮重要的作用。盡早讓上述各方參與規劃過程，將可確保發展計劃順利進行，不但具有水準優越的規劃設計，亦能盡量照顧環境的需要。此外，考察團認為，新加坡市區重建局成立的建築師及城市規劃師國際顧問小組應可提供一個難得的渠道，從中集合和分享國際專家對城市規劃的意見，以及世界各地在這方面的最佳做法。如在香港成立此類顧問小組，對本港的城市規劃亦有幫助。

### 綜合工作方針

6.12 考察團認為，要成功推行策略性發展計劃，應採取綜合工作方針。從新加坡、柏林和倫敦的經驗清楚可見，重建個別地區及保存歷史建築物／地區，屬於整體城市規劃的一部分，目的是揉合城市的新舊部分，以締造一種融和、延續的感覺，令城市別具特色。然而，在香港，城市規劃、市

區重建及保存文物古蹟的工作是分開進行的。為取得更大成效，考察團認為政府應考慮採取一套全面的方針，確保這3方面的政策及計劃互相配合。

6.13 在保存文物古蹟方面，考察團認為有一點至為重要，就是政府必須訂立一套文物保護政策，使香港的文物古蹟得以持續保存下去。事實上，這不僅是考察團的意見，也是其他立法會議員的意見。在2003年2月13日的立法會會議上，議員通過一項議案，促請政府盡早制訂全面的文物保護政策，以便具歷史價值的文物得以妥善保存。考察團從新加坡、柏林和倫敦的經驗領略到，文物古蹟是這三地鞏固國家觀念和民族意識的基石，也是當地旅遊業經濟的基礎。至於香港，在保存文物古蹟方面應做的工作還有很多，有賴政府致力推行一套全面的政策、公共和私人業主主動對樓宇作妥善保養，以及政府與私人機構為文物保護工作提供財政資助。為鼓勵各界提升修復建築物的水準，當局可參考新加坡每年頒發建築文物獎的做法，藉以表揚在樓宇修復方面不遺餘力的業主、專業人士及承建商。此外，當局應推行普及文物教育，令人人可接觸和欣賞到文物古蹟。在這方面，英國文物委員會的工作有重要的參考作用。

6.14 總括而言，考察團認為新加坡、柏林及倫敦之行作用甚大。考察團成員希望這次訪問活動的考察結果，對其他立法會議員、政府、有關當局和公眾人士亦有助益。





第7章 鳴謝





7.1 本報告附錄II所列的有關人士和機構在考察團訪問期間殷勤款待，並與考察團交換意見，考察團謹此致謝。

7.2 考察團亦感謝在訪問行程編排及訪問期間的後勤支援工作方面，曾經提供協助的各個機構，包括新加坡駐香港總領事館、德意志聯邦共和國駐香港總領事館、英國駐香港總領事館、在倫敦的英國外交及聯邦事務部，以及香港駐新加坡、布魯塞爾及倫敦的經濟貿易辦事處。雖然出訪布拉格的行程因當地在2002年7月發生嚴重水災而告取消，但捷克共和國駐香港領事館在行程取消前曾提供協助，考察團謹致謝忱。

7.3 本報告第2章的圖片承蒙香港旅遊發展局提供，考察團對此亦表謝意。

7.4 最後，考察團成員衷心感謝立法會秘書處職員，在這次訪問前後及整個訪問行程中竭力提供支援服務。



**立法會規劃地政及工程事務委員會考察團**

**新加坡、柏林及倫敦的海外職務訪問  
(2002年9月4日至9月13日)**

**成員名單**

**立法會議員**

鄧兆棠議員, JP (事務委員會主席兼考察團團長)

朱幼麟議員, JP

何俊仁議員

涂謹申議員

曾鈺成議員, GBS, JP

劉江華議員

蔡素玉議員

譚耀宗議員, GBS, JP

陳偉業議員

黃成智議員

葉國謙議員, JP

**秘書處職員**

陳美卿小姐(事務委員會秘書)

李敏儀女士(研究主任)



立法會規劃地政及工程事務委員會考察團

新加坡、柏林及倫敦的海外職務訪問  
(2002年9月4日至9月13日)

訪問行程

(A) 新加坡

日期	時間	詳情
2002年 9月4日 (星期三)	下午5時	抵達新加坡。
	下午6時30分	與香港駐新加坡經濟貿易辦事處的代表共進晚宴。
2002年 9月5日 (星期四)	上午10時	與國家發展部部長馬寶山先生及國家發展部政務部長 Vivian Balakrishnan 博士會晤。
	上午11時	與建屋發展局局長嚴昌明先生及該局其他要員會晤。
	下午12時15分	建屋發展局主席嚴崇濤先生設午宴款待。
	下午2時	在當地人員帶領下參觀大巴窰區，並到訪一個進行了改善工程的房屋單位。
	下午3時30分	在當地人員帶領下參觀駁船碼頭區。
	下午4時	在當地人員帶領下參觀浮爾頓酒店。

日期	時間	詳情
2002年 9月6日 (星期五)	上午9時	<p>與市區重建局的總規劃師與副局長(建設規劃及保留與城市設計)林文靜女士、副署長(小區規劃與政策)蕭家彬先生及副署長(保留與城市規劃)符來葉女士會晤，聽取有關2001年概念發展計劃的介紹。</p> <p>觀看中央區模型，了解新市中心發展規劃的概況。</p>
	上午10時	在當地人員帶領下參觀公園與水體發展計劃及本土認同計劃的展覽。
	上午11時至 下午3時	在當地人員帶領下參觀牛車水及武吉巴疏保護區。
2002年 9月7日 (星期六)	下午12時30分	離開新加坡。
	晚上9時40分	抵達柏林。



**(B) 柏林**

日期	時間	詳情
<b>2002年 9月9日 (星期一)</b>	上午9時	與城市發展參議部轄下的城市規劃及重建部主管 Hilmar von Lojewski先生會晤。  在當地人員帶領下參觀波茨坦廣場、巴黎廣場、菩提樹下大道的城市規劃及市區重建地點。
	上午11時	與 Wasserstadt有限公司執行董事 Simone Raskob女士會晤，聽取“與水為鄰(Living near the Water)”此課題的介紹。  參觀林姆爾斯堡灣。
	下午2時30分	拜訪 S.T.E.R.N.公司，聽取“普倫茨勞山的市鎮重新發展及市區重建 (Town Redevelopment and Urban Renewal at the Prenzlauer Berg)”此課題的介紹。  在當地人員帶領下參觀普倫茨勞山。
	下午4時30分	拜訪 RWE-Aqua公司。
	下午6時30分	RWE-Aqua公司設晚宴款待。
	<b>2002年 9月10日 (星期二)</b>	上午9時30分
中午12時		出席德國建築師協會舉行的午餐會，聽取有關柏林城市規劃的介紹。
下午2時30分		與德國外交部的亞洲事務主管 Hauswedell先生會晤。
下午4時		在當地人員帶領下參觀德國國會大樓。
下午5時		與德國國會的 交通、建築及房屋委員會主席 Eduard Oswald先生會晤。

(C) 倫敦

日期	時間	詳情
2002年 9月11日 (星期三)	下午12時30分	抵達倫敦。
	下午2時30分	與英國外交及聯邦事務部與香港駐倫敦經濟貿易辦事處的代表共進午宴。
	下午4時	在當地人員帶領下參觀碼頭區。
2002年 9月12日 (星期四)	上午9時15分	在當地人員帶領下參觀英國外交及聯邦事務部大樓。
	上午10時30分	與國會兩院跨政黨國會中國事務小組香港委員會聯合主席Howard Flight議員會晤。
	上午11時45分	在當地人員帶領下參觀科芬園。
	下午2時	與帕丁頓市區更新合作社的項目總監Ruth Duston女士會晤。  在當地人員帶領下參觀帕丁頓地區。
	下午6時	倫敦香港協會設酒會款待。
2002年 9月13日 (星期五)	下午1時30分	與Canary Wharf集團公司的規劃顧問Howard Shepherd先生會晤。  在當地人員帶領下參觀金絲雀碼頭。
	下午3時	與英國文物委員會的助理地區總監／倫敦Paul Veluet先生會晤。
	下午4時15分	與大倫敦當局的高級統籌主任Stephen Diamond先生及首席規劃師David Dash先生會晤，聽取有關倫敦發展計劃草案的介紹。
	晚上10時35分	離開倫敦。

## 參考資料

## 香港

## 報告及文件

1. Hong Kong Special Administration Region Government, *Hong Kong 2001*
2. Housing, Planning and Lands Bureau, Hong Kong Special Administration Region Government, *2001 Press Releases*, "Highlight of Software Qualities for Waterfront Planning", 20/10/2001, <http://www.plb.gov.hk/eng/press/convert.asp?file=2001/011020e2.htm>
3. Housing, Planning and Lands Bureau, Hong Kong Special Administration Region Government, *Developing Hong Kong: Policy Objective and Key Result Areas*, 2001, <http://www.hplb.gov.hk/eng/policy/2001/deve.pdf>
4. Housing, Planning and Lands Bureau, Hong Kong Special Administration Region Government, *Urban Renewal Strategy*, <http://www.hplb.gov.hk/eng/policy/urs.htm>
5. Information Services Department, Hong Kong Special Administration Region Government, *Hong Kong in Brief*, <http://www.info.gov.hk/hkbrief/ahke.htm>
6. Information Services Department, Hong Kong Special Administration Region Government, *Hong Kong, The Facts: Town Planning*, February 2002, <http://www.info.gov.hk/hkfacts/townplan.pdf>
7. Planning and Lands Bureau, Hong Kong Special Administration Region Government, *Urban Renewal Strategy*, November 2001
8. Planning Department, Hong Kong Special Administrative Region Government, *Annual Report 2001*, [http://www.info.gov.hk/planning/info\\_serv/publication/ar\\_01/en/index.htm](http://www.info.gov.hk/planning/info_serv/publication/ar_01/en/index.htm)
9. Planning Department, Hong Kong Special Administration Region Government, *Hong Kong 2030: Planning Vision and Strategy, Inception Report*, February 2001, [http://www.info.gov.hk/hk2030/hk2030content/home\\_eng/2030\\_e.htm](http://www.info.gov.hk/hk2030/hk2030content/home_eng/2030_e.htm)
10. Planning Department, Hong Kong Special Administration Region Government, *Hong Kong 2030: Planning Vision and Strategy — Stage One Public Consultation Report*, November 2001, [http://www.info.gov.hk/hk2030/hk2030content/home\\_eng/2030\\_e.htm](http://www.info.gov.hk/hk2030/hk2030content/home_eng/2030_e.htm)
11. Planning Department, Hong Kong Special Administration Region Government, *Hong Kong 2030: Planning Vision and Strategy — Stage Two Public Consultation Report*, November 2002, [http://www.info.gov.hk/hk2030/hk2030content/home\\_eng/2030\\_e.htm](http://www.info.gov.hk/hk2030/hk2030content/home_eng/2030_e.htm)
12. Planning Department, Hong Kong Special Administration Region Government, *Planning Department Annual Report 2001*
13. Planning Department, Hong Kong Special Administration Region Government, *Planning Department Annual Report 2002*
14. Planning Department, Hong Kong Special Administration Region Government, *Stage II Study on Review of Metroplan, Stage Two Public Consultation Report*, February 2002, [http://www.info.gov.hk/planning/p\\_study/prog\\_s/metro/stage2\\_report/final\\_e.htm](http://www.info.gov.hk/planning/p_study/prog_s/metro/stage2_report/final_e.htm)
15. Planning Department, Hong Kong Special Administration Region Government, *Planning Study on the Harbour and its Waterfront Areas, Stage One Public Consultation Report*, January 2002
16. Planning Department, Hong Kong Special Administration Region Government, *Urban Renewal Strategy Study*, October 1999

17. Planning Department, Hong Kong Special Administration Region Government, *Working Paper No. 9: Built Heritage Preservation*, January 2002, [http://www.info.gov.hk/hk2030/hk2030content/wpapers/wpaper\\_9/e\\_wpaper\\_9.htm](http://www.info.gov.hk/hk2030/hk2030content/wpapers/wpaper_9/e_wpaper_9.htm)
18. Planning Department, Hong Kong Special Administration Region Government, *Working Paper No. 13: Urban Renewal and Rehabilitation*, January 2002, [http://www.info.gov.hk/hk2030/hk2030content/wpapers/wpaper\\_13/e\\_wpaper\\_13.htm](http://www.info.gov.hk/hk2030/hk2030content/wpapers/wpaper_13/e_wpaper_13.htm)
19. Planning Department, Hong Kong Special Administration Region Government, *Working Paper No. 16: Review Of International Experience: Selected Leading Cities - Part II*, January 2002, [http://www.info.gov.hk/hk2030/hk2030content/home\\_eng/2030\\_e.htm](http://www.info.gov.hk/hk2030/hk2030content/home_eng/2030_e.htm)
20. Planning Department, Hong Kong Special Administration Region Government, *Working Paper No. 17: Major Development Constraints and Opportunities*, January 2002, [http://www.info.gov.hk/hk2030/hk2030content/home\\_eng/2030\\_e.htm](http://www.info.gov.hk/hk2030/hk2030content/home_eng/2030_e.htm)
21. Task Force on Population Policy, *Report of the Task Force on Population Policy*, February 2003
22. Urban Renewal Authority, *Annual Report 2001-2002*
23. Urban Renewal Authority, *The Principles Adopted by the Urban Renewal Authority for Property Acquisition*, March 2002

#### 網址

1. Antiquities Advisory Board, Hong Kong Special Administration Region Government: [www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/fr-culture\\_e2\\_1.html](http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/fr-culture_e2_1.html)
2. Antiquities and Monuments Office, Hong Kong Special Administration Region Government: [www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/fr-intro.html](http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/fr-intro.html)
3. Housing, Planning and Lands Bureau, Hong Kong Special Administration Region Government: [www.hplb.gov.hk](http://www.hplb.gov.hk)
4. Planning Department, Hong Kong Special Administration Region Government: [www.info.gov.hk/planning](http://www.info.gov.hk/planning)
5. The Government of Hong Kong Special Administrative Region of the People's Republic of China: [www.info.gov.hk](http://www.info.gov.hk)

#### 新加坡

##### 報告及文件

1. Housing and Development Board, *Annual Report 2001/02, 2002*
2. Housing and Development Board, *Facts on Public Housing in Singapore*
3. Housing and Development Board, *The World of HDB*
4. Housing and Development Board, *Toa Payoh Town*
5. Speech by Dr Vivian Balakrishnan, Minister of State for National Development, at the opening of the Parks & Waterbodies Plan and Identity Plan Exhibition, *Creating A Distinctive City*, 23 July 2002, <http://www.ura.gov.sg/pr/text/pr02-42a.html>
6. Urban Redevelopment Authority, *Annual Report 2000/01, 2001*
7. Urban Redevelopment Authority, *Concept Plan 2001*
8. Urban Redevelopment Authority, *Development Guide Plans*, <http://www.ura.gov.sg/landuse/devtguide-frame.htm>
9. Urban Redevelopment Authority, *Skyline*, August 2002, <http://www.ura.gov.sg/skyline/skyline07-02/text/skylinemain.html>

10. Urban Redevelopment Authority, *URA Launches Identity Plans for 15 Areas in Singapore*, 23 July 2002, <http://www.ura.gov.sg/pr/text/pr02-42.html>
11. Urban Redevelopment Authority, *URA Launches Key Ideas for Enhancing Parks and Waterbodies to Improve Quality of Living Environment*, 22 July 2002, <http://www.ura.gov.sg/pr/text/pr02-40.html>
12. Urban Redevelopment Authority, *URA Releases, "Concept Plan 2001 after Extensive Consultation"*, 20 July 2001, <http://www.ura.gov.sg/pr/text/pr01-34.html>

#### 網址

1. Heritage Hub: [www.heritagehub.com.sg](http://www.heritagehub.com.sg)
2. Housing and Development Board: [www.hdb.gov.sg](http://www.hdb.gov.sg)
3. Ministry of National Development: [www.mnd.gov.sg](http://www.mnd.gov.sg)
4. National Heritage Board: [www.nhb.gov.sg](http://www.nhb.gov.sg)
5. Urban Redevelopment Authority: [www.ura.gov.sg](http://www.ura.gov.sg)

## **柏林**

#### 書籍及文章

1. APA Publications, *Insight Guide, Berlin*, 2001
2. Berlin Senate for Urban Department, *Foyer on "Large-scale Projects: Berlin 2002"*, 2002
3. Bezirksamt Prenzlauer Berg, *Prenzlauer Berg - district of tolerance*
4. Editorial Escudo de Oro, S.A., *All Berlin and Potsdam*
5. Nicolaische Verlagsbuchhandlung, *Berlin: open city, The City on Exhibition*, 1999
6. Verlagshaus Würzburg GmbH & Co. KG, *Berlin*, 2001
7. Wasserstadt GmbH, *Development Area, Rummelsburg Bay, Berlin*
8. Wasserstadt GmbH, *Leben in der Rummelsburger Bucht*

#### 網址

1. Berlinbrief 11/02 - 1<sup>st</sup> topic: World architecture in Berlin (Partner für Berlin): [w3.berlin.de/Land/Bundesaauptstadt/Partner/english/news/berlinbrief/bb1102/thema1.html](http://w3.berlin.de/Land/Bundesaauptstadt/Partner/english/news/berlinbrief/bb1102/thema1.html)
2. Senate Department of Urban Development: [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)
3. UNESCO World Heritage Berlin and Potsdam: [www.unesco-welterbe.de/en/staedte/bild\\_text/berlin\\_potsdam.html](http://www.unesco-welterbe.de/en/staedte/bild_text/berlin_potsdam.html)
4. Waterfront Urban Development - A Network of Cities in the Baltic Sea Region: [www.waterfront-urban-development.org](http://www.waterfront-urban-development.org)

## **倫敦**

#### 報告及文件

1. English Heritage, *Changing London - An historic city for a modern world*, August 2002
2. English Heritage, *English Heritage in London*
3. Foreign & Commonwealth Office London, *Souvenir Guide*
4. Foreign & Commonwealth Office London, *Urban Regeneration*

5. Greater London Authority, *The Draft London Plan*
6. Paddington Basin, *A Vision Delivered*
7. London Docklands Development Corporation 1997, *Initiating Urban Change - London Docklands before the LDDC*
8. London Docklands Development Corporation 1997, *Starting from Scratch - The Development of Transport in London Docklands*
9. London Docklands Development Corporation 1998, *A Strategy for Regeneration - The Planning and Development Strategy of The London Docklands Development Corporation*

網址

1. Canary Wharf Group plc: [www.canarywharf.com](http://www.canarywharf.com)
2. Covent Garden Community Association: [www.coventgarden.org.uk](http://www.coventgarden.org.uk)
3. Covent Garden: [www.coventgarden.uk.com](http://www.coventgarden.uk.com)
4. Department for Culture, Media and Sport: [www.culture.gov.uk](http://www.culture.gov.uk)
5. London Docklands Development Corporation: [www.lddc-history.org.uk](http://www.lddc-history.org.uk)
6. Mayor of London and the London Assembly: [www.london.gov.uk](http://www.london.gov.uk)
7. Paddington Regeneration Partnership: [www.p-r-p.co.uk](http://www.p-r-p.co.uk)