

市中心東端：本區規劃程序 未來發展路向－草擬供討論用(2013年6月)

1. 引言

此單張綜合了有關居民福祉、健康、房屋、土地用途、建築型式及本區經濟等議題上的未來發展路向，以便本區規劃委員會、持份者及公眾人士作出討論及提供意見。本區規劃的草擬文件將會按照這些意見而撰寫，並會在9月時公佈以便在提交市議會考慮之前作進一步討論。

雖然本區規劃程序所審視的時限為30年，本計劃將會初步建議訂下為期十年的目標，並預計將會對規劃程序作出定期檢討，以及按照取得的成果及改變而訂下新的10年目標。

2. 展望將來

市中心東端內的各個社區，將會繼續為居民提供可持續發展、安全和健康居住環境。這些社區亦將會繼續珍惜和重視他們區內那些如多元化、不同經濟背景、歷史及傳統等特色。住在這裡的居民仍然會是來自不同收入水平、需要不同的住屋選擇(包括廉租屋)及為本區提供服務的商業、社會服務及文化活動，令他們可安居樂業、獲得尊重和歸屬感。

市中心東端，尤其是市中心東端奧本海馬地區(DEOD)，將會需要採用特別途徑才能滿足現時區內低收入人士的需求，而同時能夠保存該區的傳統特色。我們需要採取別具創意的策略去保護社區資源、支援弱勢居民、穩定廉租屋數目及管理經過周詳規劃和建基於社區的發展。

3. 未來發展路向

別具創意的夥伴關係

雖然市政府在面對這社區的醫療和可負擔房屋挑戰方面扮演明顯的角色，但由於來自聯邦、省和市的可供使用稅款有限，市府明白到必需要與社區、較高級別政府、非牟利機構及發展商建立別具創意的夥伴關係，而且因為政府在短、中期之撥款有限，所以有必要按照需求和可供使用的資源為行動制定優先次序。

所有人都有居所

為了達到市府要徹底解決露宿街頭問題及提供不同類型廉租房屋選擇的目標，我們將會考慮一系列的房屋模式。這計劃是要改善房屋方面的可負擔能力和狀況、為目前居住在低收入住房的人士提供支援、以及讓低、中等收入的人士和家庭在房屋方面獲得新的機會。市府體會到市中心東端社區的獨特處境以及居民面對獲得廉租房屋方面的挑戰，所以將會採取以下行動：

- 將市中心東端奧本海馬(DEOD) 社區視為一個需要將出租房屋加以保護及擴充之特別地區，並要求對廉租房屋的提供增加至(60%)，其餘則為鎖定的市場出租房屋；
- 市中心東端其他地區對廉租房屋需求的增長(例如在M-1最少要有25%，Kiwassa 最少有20%)
- 集中為無家可歸人士、單身的低收入人士、以及低至中等收入的家庭提供優質房屋；
- 與公營及非牟利夥伴合作找尋土地；
- 讓非牟利機構為低收入人士提供廉租房屋作為解決方法，並確保樓房在財政上可持續；
- 撥款支持公私營單身住房進行全面或局部裝修、升級或以備有廚廁的單位取代，並容許面積較小的套簡藉以改善居住環境。
- 盡力確保可負擔能力及利用房屋協議及、單位面積的多元化去控制改變的速度，並向坡府呈交商業計劃以便為新及經修輯的出租單位申請房租津貼。
- 爭取省府租金津貼以改善現有出租房屋的可負擔能力；
- 確保有不同形式的房屋其中包括適合家庭的單位。

**社會房屋是指那些由非牟利機構或政府擁有的房屋，其租金通常是市場租值較低的水平。

土地用途、建築形式和發展

不少市府在可負擔房屋、環保及經濟增長方面的目標，都是藉著執行土地用途及建築形式的附例和政策來達至，所以對社區的影響很大。很多住在市中心東端的弱勢居民都感受到因為這裡經濟增長和發展所帶來的衝擊。要達到市府在市中心東端社區的眾多目標，便需要從管理、支持及鼓勵土地用途和發展方面入手，從而令低收入人士獲益並容許社區逐漸作出改變。

市府考慮實施下列方法以便達成目標：

- 確認那些是區內需要保護的重要資產，並制定行動和策略，同時在新發展項目上令低收入人士盡量得到最大的利益，藉以防止低收入社群的資產被“高檔化”或被取締；

- 在進行社會衝擊評估後制定新的指引，協助新發展項目及商界將利益帶給低收入社區，同時避免負面衝擊的出現；
- 確保多元化的發展項目，以加強市中心東端區內每一分區現有之計劃規模和特色，並且能夠保留市中心東端在社會、文化及歷史方面的多元化；以及
- 讓市中心東端居民及持份者能夠按照本區規劃程序所定下的優先次序參與規劃及未來的發展。

土地用途及區域劃分的未來路向總結(參閱地圖上的地點)

以社區為本的發展地區 (例如 “社會公義區”)

- 將DEOD 及一段喜士定街(介乎Abbott St. 與 Heatley 之間) 定為一特別區域，並採取行動去保護及支持低收入社區的資產。
- 將這區定為優先執行上述 “社會衝擊指引” 的地區。

市中心東端奧本海馬區(DEOD) –東端內所有分區

- 集中發展社會房屋的地區，其中包括一些穩定的市場出租房屋。
- 讓市府、其他政府及非牟利夥伴合作找尋土地作為興建社會房屋之用。

可使用的工具：

- 在基本的建築密度(地積比為1) 之上，考慮以增加密度來達到興建60%社會房屋(主要是單身較小的單位) 的目標，其餘的40%則為市場出租房屋；
- 在分區1(喜士定及緬街) – 容許建築物建至100–120呎的高度；
- 在分區2、3及4(奧本海馬公園一帶) – 容許建築物建至50呎的高度，並可考慮將百分之百為社會房屋的發展計劃之高度和密度進一步增加，以及保存這區的日本文化傳統。

具歷史性的鄰舍(勝利廣場、煤氣鎮、華埠)

- 確切執行現有的區域劃分和政策，包括按照 “歷史區建築高度檢討(2010)” 所得出的結果。
- 盡量鼓勵新發展項目提供社會房屋及鎖定的市場出租房屋。

可建較高樓房的地點

確切按照 “歷史區建築高度檢討(2010)” 所得出的結果，考慮在兩個指定地點進行區域重劃以容許150呎左右高度的建築，藉此支持新的社會房屋及為歷史建築物進行修繕。

住宅區

士達孔拿及Kiwassa

- 維持及增強區內現有之住宅及傳統特色。
- 考慮是否有需要在鄰近喜士定街設立過渡性的地區，並在Kiwassa區內鐵路走廊以東的地方容許興建加密(infill)房屋的機會。

Kiwassa (12 - Raymur街以東, 鐵路走廊以西)

藉助市場及非牟利的發展項目興建新的社會房屋

可使用的工具：

- 利用分區規劃要求興建20%社會房屋(主要是家庭式較大單位)的目標，其餘則為市場出租及分契式房屋；以及
- 視乎地點的大小及位置所在、鄰舍以及城市設計方面的考量，容許50-70呎高度的發展項目。

Thornton Park

- 支持這區繼續轉型為一個混合用途的社區。
- 鼓勵不同形式的房屋出現，並考慮以區域重劃爭取社區房屋。

喜士定東(M1 - Heatley 街至 Clark 街)

- 利用市場及非牟利發展項目爭取社會房屋單位。
- 建造一條備有設施的新商業街去服務喜士定東及士達孔拿社區。

可使用的工具：

- 利用區域劃分要求興建25%-30%社會房屋(家庭和單身居住單位)的目標，其餘則為市場出租及分契式房屋；以及
- 視乎地點的大小及位置所在、鄰舍以及城市設計方面的考量，容許40-150呎高度的發展項目。

Hogan' s Alley (高架橋)

- 目前正等候市議會作出是否清拆高架橋的決定：
以不同形式的樓房、公園及公共設施支持包含混合用途社區的發展項目，並盡量擴大興建社會房屋的機會。

工業區

除了特別指定的情況下，確切執行現有的分區劃分及政策。

在鐵路鎮(Railtown)考慮採用不同的工業區域劃分類別以協助現有之高科技行業。

建設一個更健康的鄰舍

市府有一個為“全民打造健康城市”的目標，意思就是我們正在建設並持續改善環境，令所有市民可享受最高水平的健康和舒適生活。要讓所有市中心東端居民都可生活在一個健康的鄰舍，我們就必須注視區內嚴重的醫療衛生及社會不平等狀況，而這有賴不同介別人士的充分合作。強烈的歸屬感、包容及尊嚴對居民的福祉十分重要，而每個人都有滿足其基本需求的權利。

我們可循以下途徑達至一個更健康的鄰舍：

- 推行不同的安全計劃及與社區和持分者合作，制定一份社區“憲章”並推行市府轄下的“性工作及性剝削工作小組”所作出的建議，從而建立更強烈的歸屬感、包容性及安全感。
- 藉著提供公平、高質素、及具包容性的醫療衛生、社會及社區服務，以及對那些為弱勢社群服務的機構作出支援，**令居民更容易獲得醫療和社會服務。**
- 為主要的高流量廚房提供更多本地/環保的糧食、為餐飲業創造更多職位、增加本地食物的生產量和機會、更多可負擔和具包容性的餐館及其他零售食物行業，從而**令居民更容易獲得有營養的食物。**
- 提供更多可負擔的日託及課後託兒服務，以及增加為弱勢青少年而設的服務和服務協調，從而**令兒童、青少年及家庭得到更多支援。**

一個具包容性的本地經濟體系

市中心東端的本區經濟包含了十分多元化的經濟活動，從極度貧困的生活到全球性的企業都有，而這些活動都有增長的機會。區內有2800個商戶(包括86家社會企業)，大約有18000人在這裡工作，失業率為11.3%。本區居民及商戶由於受到貧窮、土地價值、地產方面的壓力等各項因素影響而未能興旺地發展。市中心東端是一個需要採用特別行動刺激本區經濟發展的社區。其策略是集中在建立具創意的夥伴關係從而令更加興旺、多元化、成功及具包容性的經濟活動得到發展。與此同時，我們亦需要關注到弱勢和低收入居民以及為他們服務之本區商戶的需要。

要達到這些目標，我們需要考慮以下的途徑：

- 確認並保留那些能夠服務低收入社區的經濟/商業資產，以及支持現有商戶和商戶彼此之間的網絡，**從而將商戶(尤其是那些服務低收入社區的商戶)保留在本區。**支持那些可強化本地經濟及令其更具包容性的社區計劃，並推廣地區性的社會良知採購模式。
- 為新的商業機構減低障礙(協助它們融入本區)以幫助社區，以及檢討工業用地政策去確保其政策對商業投資具吸引力，從而**引進關注民生的新商戶及社會企業。**

- 為新的綠色企業、社會企業及高科技行業創造機會，要求發展商預留可負擔的地面鋪位給服務本區的社會企業；並在市府擁有的建築物內提供可負擔的空間去支持剛起步的社會企業。
- 增加為低收入人士服務的零售商戶，利用市府擁有的物業、可負擔的租約及其他支援在接近居民住宅的地方提供可負擔的貨品及服務、探討在主要分區的市場出售設施機會、設立鄰舍內的零售中心(例如日本城、喜士定交界及喜士定東)，並確保現有的零售區域擁有不同形式的興旺店鋪和服務；以及
- 透過具包容性的本地就業機會和聘用、對員工及聘用面對就業有困難人士的僱主作出支援、與教育機構成立有關培訓及發展技能的夥伴關係、及為居民的社會及微觀經濟商業創造一個支援環境，藉此創設本區工作職位(尤其是要求較低的工作)增加本地就業。