

Disclaimer

All materials including photos in this file shall be used strictly and exclusively for the purpose of academic research only. User shall take all appropriate measures to ensure security of the material provided and shall in all respects, comply with the provisions of the Personal Data (Privacy) Ordinance. All materials should NOT be publicised or reproduced in any form without consent of Hong Kong Housing Authority.

A Sustainable Community

一個可持續發展的社區

牛頭角上邨第二、三期重建計劃

Quality Transcends Time, Sustainability Embraces Community

優質共建創未來・社民羣策喜迎家



[illegible]

社區的獨特條件

Uniqueness of the Local Community

牛頭角下邨已有40年歷史，累積了40年的社區網絡和鄰舍感情，因為這是原邨安置，40年的社區網絡和鄰舍感情也可以由“下邨搬上邨”，在更理想的居住環境中維持及保存。

With history of over 40 years, social bonds and sense of neighbourhood are very strong among tenants of Lower NTK. As the Upper NTK is the reception estate, these social ties are also transferred from the old Estate to the new Estate and would be sustained and preserved in a better living environment.

民意結晶：牛頭角上邨將入伙



■伍灼耀(右二)表示，牛頭角上邨的兩層規劃，不少居民都贊成。

【記者劉國濶報導】牛頭角上邨第二、三期是重建接收邨，大部分居民將會由牛頭角下邨搬遷至此，以便「原邨安置」。為了讓居民對未來居所的意見，同時亦讓建築師提供建設性意見，凝聚了兩者的共同心血，並建立懷舊「牛頭角茶餐廳」帶給下邨居民集體回憶。

可提供 4584 個單位的牛頭角上邨第二、三期，今年上半年可分批入伙。房屋委員會特於整個屋邨規劃與設計過程中，讓居民一同參與及直接表達意見。在 2003 年起，上邨開始整體布局與樓宇設計階段，此時居民會議、簡介會與區議會亦同時開展，直至去年上蓋工程施工結束，建築師與居民已開會 20 次，了解居民的訴求。房屋署總建築師伍灼耀表示：「同居民一起開會討論，有助於他們表達自己喜惡，亦都可以加強同長者、傷殘人士溝通，改善設計。同理個工作坊都可以幫助居民更容易了解住宅單位立體空間，預先構思家具擺放位置。」

「茶餐廳」集體回憶

由於原安置居民中有約 1000 名長者，故許多布局都為他們的安全而設。伍灼耀表示，建築師原本將穿梭升降機設計為由地下通向一樓位置，而交流意見後，升降機增加一層停留，由地下至一樓至二樓，使過往所有六座樓宇的通道變為平路，方便長者與傷殘人士使用。此外，大家或以為長者喜歡經過花園再繞到家門前，但徵求意見後，方知道不少長者都喜歡直接行平路回家，因此房署亦作出改進，而為了方便傷殘人士與長者，各住宅樓層的公共走廊都加設了扶手。

牛頭角上邨的整體設計，讓居民將 40 年的社區網絡與鄰舍感情延續下去。社區中設計有一個別具特色的公眾空間——文物展覽區，仿照之前下邨的「牛頭角茶餐廳」擺設與布局，以至欄目表擺放、桌椅的位置等，給居民一個茶餘飯後休閒聊天的空間，懷舊有趣。

牛頭角上邨 第二、三期詳情

- ◆ 地基打過時間：2004 年底
- ◆ 上蓋打過時間：2006 年初
- ◆ 入伙時間：今年上半年
- ◆ 座數：6 座
- ◆ 層數：約 40 層
- ◆ 單位數：4584 個

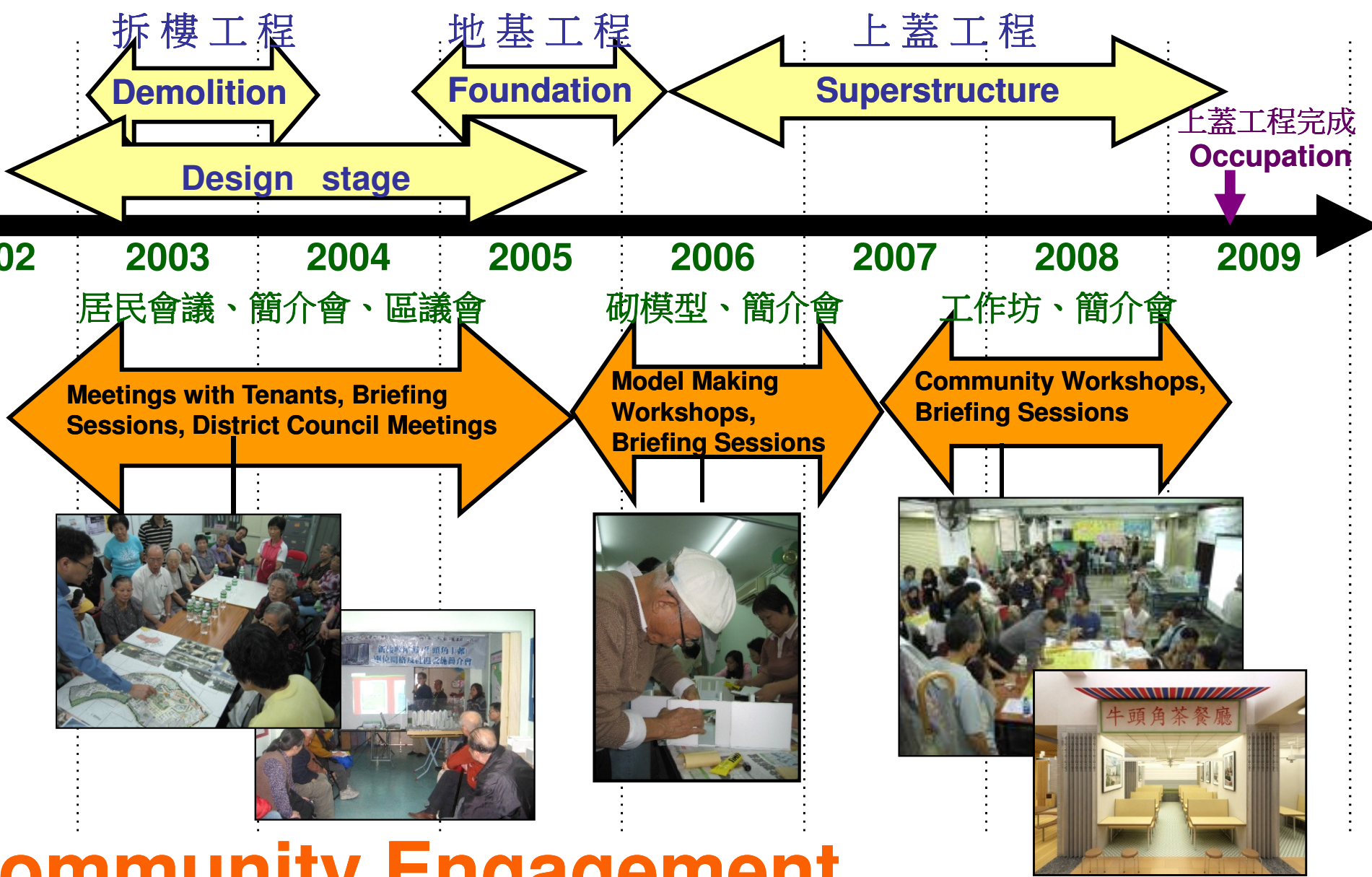
資料來源：房屋委員會

社區參與的目標 Objectives of Community Engagement

在屋邨的規劃及設計過程中，希望推動社區參與，透過多樣活動，讓居民一同參與及直接表達意見，其中特別加強與長者和傷殘人士溝通，改善有關設計。希望從社區參與的活動中，增強居民對社區的歸屬感，促進社區的凝聚力，共建立一個可持續發展的和諧社區。

In the process of planning and design, community engagement was to get tenants' participation and tap their views, particularly those of the elderly and the disabled for improving the relevant designs. Through the activities of community engagement, we hope to strengthen the sense of belonging among tenants and to foster social cohesion of the community.

社區參與



Community Engagement

居民會議和簡介會 2007年至2008年 Meeting with Tenants and Briefing Session in 2007 to 2008

聆聽居民意見，建築師與居民時常**交流意見**，特別與長者和傷殘人士**加強溝通**，改善有關設計。

Architects and Tenants often exchanged views, strengthened communications with the elderly and the disabled to improve the design.



砌模型工作坊 - 2006年 Model-making workshops in 2006

為了讓居民更容易了解住宅單位的立體空間，以便預先構思單位的間隔和傢俬佈局，特別是舊傢俬的安置，**建築師與社工、居民一起砌住宅單位模型**。

Architects, social workers and tenants jointly built models of domestic flats to let tenants understand better the interior space for early planning of furniture layout.



砌模型工作坊 - 2006年

Model-making workshops in 2006



社區工作坊 - 2007年中至2008年
Community Workshops from Mid-2007 to 2008

與居民共同設計第四及五座有蓋活動區
Sketching with tenants on the design of Covered Activity Area of Blocks 4 & 5





社區工作坊

Community Workshops

落實居民意見於設計的例子

Implemented Design incorporating views of tenants

在主要有蓋行人通道加設扶手、引路徑和座椅。

Handrails, guided paths and seats were added along the main covered walkways.



落實居民意見於設計的例子

Implemented Design incorporating views of tenants

- 升降機增加一個停台，由地下至一樓及二樓，便長者及傷健人士使用。
Shuttle Lift stops on Levels 1 and 2 to meet the need of the elderly and the disabled.



落實居民意見於設計的例子

Implemented Design incorporating views of tenants

廣場上設置半開放式的帳幕上蓋

Semi-open tensile cover was added at Plaza.



落實居民意見於設計的例子

Implemented Design incorporating views of tenants

各住宅樓層的公共走廊加設扶手。

Handrails were added in the public corridors of all domestic floors.

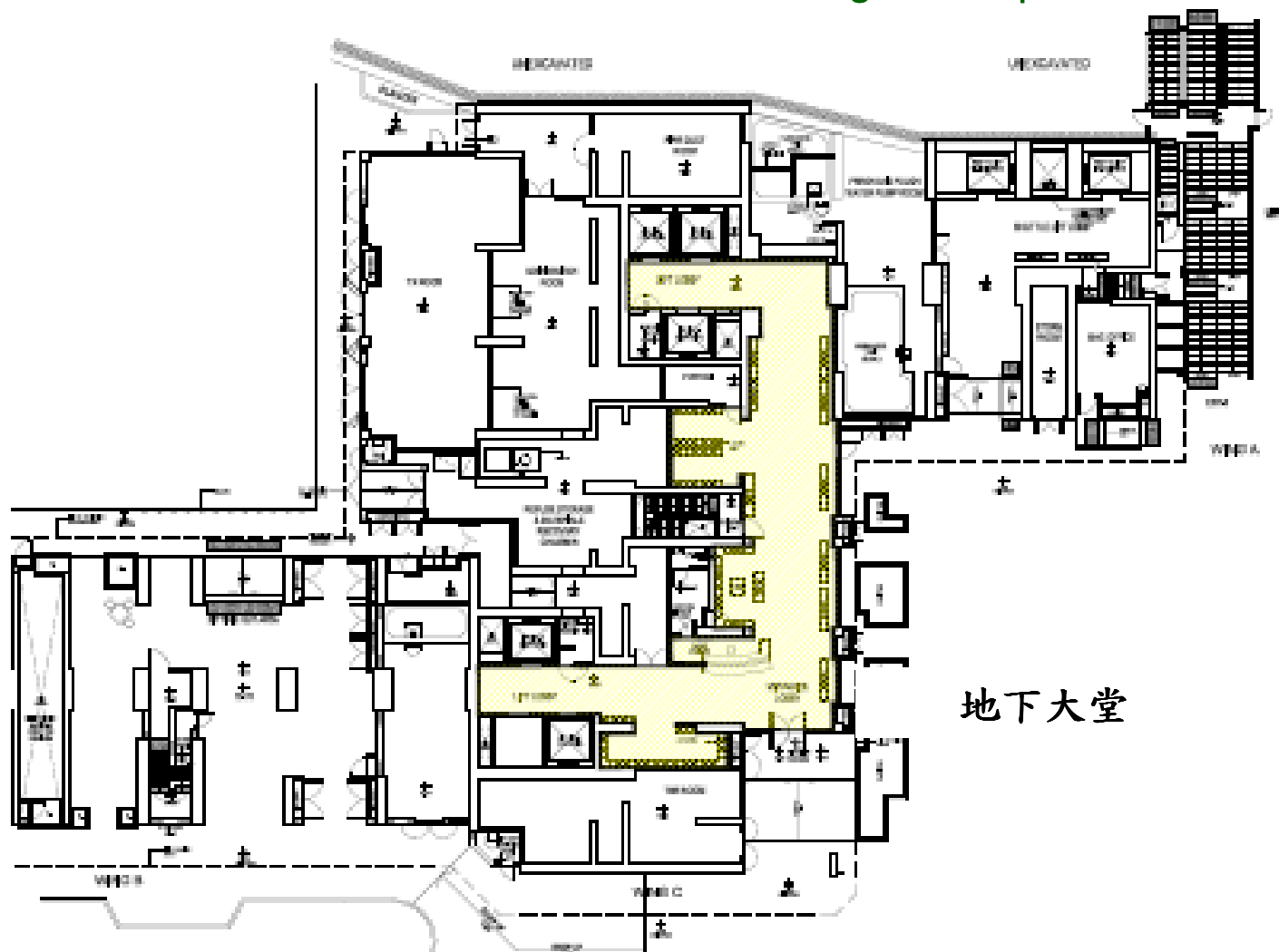


落實居民意見於設計的例子

Implemented Design incorporating views of tenants

每座樓宇的地下大堂拓大面積，並設有座位作休憩用途。

Main entrance lobbies of domestic towers were enlarged with provision of seats for resting



地下大堂

社區工作坊 - 共同設計的成果

Community Workshop – Scheme of Co-design

第四及五座有蓋活動區

Covered Activity Area of Blocks 4 & 5

長者健身設施

Exercise Areas for the Elderly

文物展覽區

Heritage Gallery

園景休息區

Leisure Sitting-out Area





文物展覽區
Heritage Gallery



長者健身設施
Exercise Areas for the Elderly



文物展覽區
Heritage Gallery



休息區
Leisure Sitting-out Area

Exercise Areas for the Elderly

長者健身設施



Heritage Gallery – design was based on local café in Lower Estate

文物展覽區



Leisure Sitting-out Area

休息區







長者健身設施
Exercise Areas for the Elderly



牛頭角茶餐廳

牛頭角茶餐廳

Design

文物展覽區
Heritage Gallery

「物以情聚」
懷舊展覽會
Heritage
Exhibition in 2002

Heritage Conservation 文物保育

Artifacts donated by tenants are transformed into displays in 2009.



協助「揀樓」- 2008年

Assist for Flat Selection in 2008

向居民簡介設計，以圖像及模型介紹不同單位的間格。

Briefing to Tenants for design, drawings and models were shown.

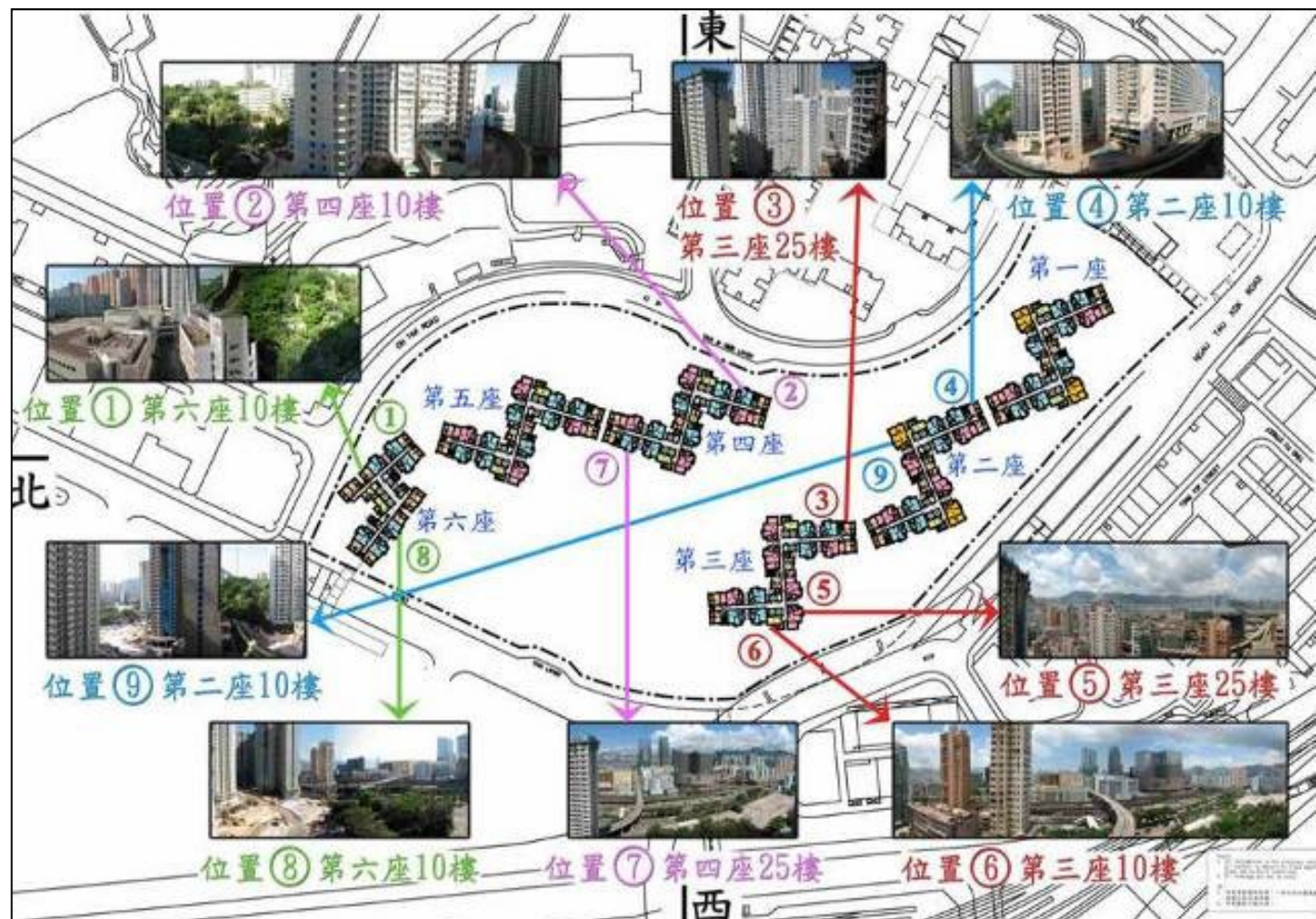


協助「揀樓」- 2008年

Assist for Flat Selection in 2008

向居民簡介設計，以錄像介紹不同單位的景觀。

Briefing to Tenants for design, Video clips of different views were shown.



牛頭角下邨成為長者及低收入人士的聚居地，長者在牛下重建可以發揮什麼呢？



居民參與第一階段：10/2000-6/2002 關注「原邨安置」的安排

- 認識重建政策及安置資料
- 關注將來清拆時會否有「原邨安置」的接收屋邨
- 關注長者搬遷需要
- 推動居民關心和成立關注重建組及長者爭取原邨安置小組
- 向有關部門積極表達意見



11/2000 關注重建組約見規劃處搜集有關牛頭角區附近用地的發展資料

成立兩個獨立運作的關注組：牛頭角下邨(二區)關注重建組
長者互助權益小組及長者爭取原邨安置小組（核心事件關注組）



強調和突出長者可以有自己的參與位置、責任、能力和特色，
可以與其他居民關注組互相補足。

長者為主導的參與—社區資本/資源



適當地運用和發揮長者的專長：有時間、願意參與、齊心、守時、堅毅、嘗試冒險(願意學習新事物)、人生經歷、被尊重、被認同和關顧。

2-3月/2001年

關注重建組、長者爭取原邨安置小組與聖公會一同舉辦**全邨重建安置問卷調查暨居民答問會**，舉行18場居民會，合共**收回2,500份**問卷。



例如：長者協助居民會前，先派發問卷入屋，拍門叫街坊開會，幫手表達他們作為長者的觀點，讓長者體會自己是可以有能力參與，有自己獨特的角色，發揮自己的功能。

- 01年1月 與關注重建組初次往立法會請願
- 01年7月 「萬歲長者爭原邨」請願行動
- 01年10月 300人參與爭取原邨安置居民會
- 02年3月 200人往房委會表達訴求及心聲



7/6/2002 長者們代表往房委會向委員遞信
表達意見，並於當日獲房署答允居民可以
「原邨安置」的好消息



問題思考及分享

是什麼令到房委會決策者「體察」和「尊重」牛下長者的需要和權利呢？

- 提出數據和實況，鏗而不捨地據理力爭，相信溝通和對話。
- 長者的真誠和理性、堅毅和齊心、彼此欣賞（看得見自己和別人所做的）。
- 強調和突出長者可以有自己的參與位置、需要、責任、能力和特色，可以與其他居民關注組互相補足。
- 適當地運用和發揮長者的專長：有時間、願意參與、齊心、守時、堅毅、嘗試冒險（願意學習新事物）、人生經歷、被尊重、被認同和關顧。
- 信任和放手給予長者發揮其參與角色，讓長者做他們可以做的事情，同樣是重要。

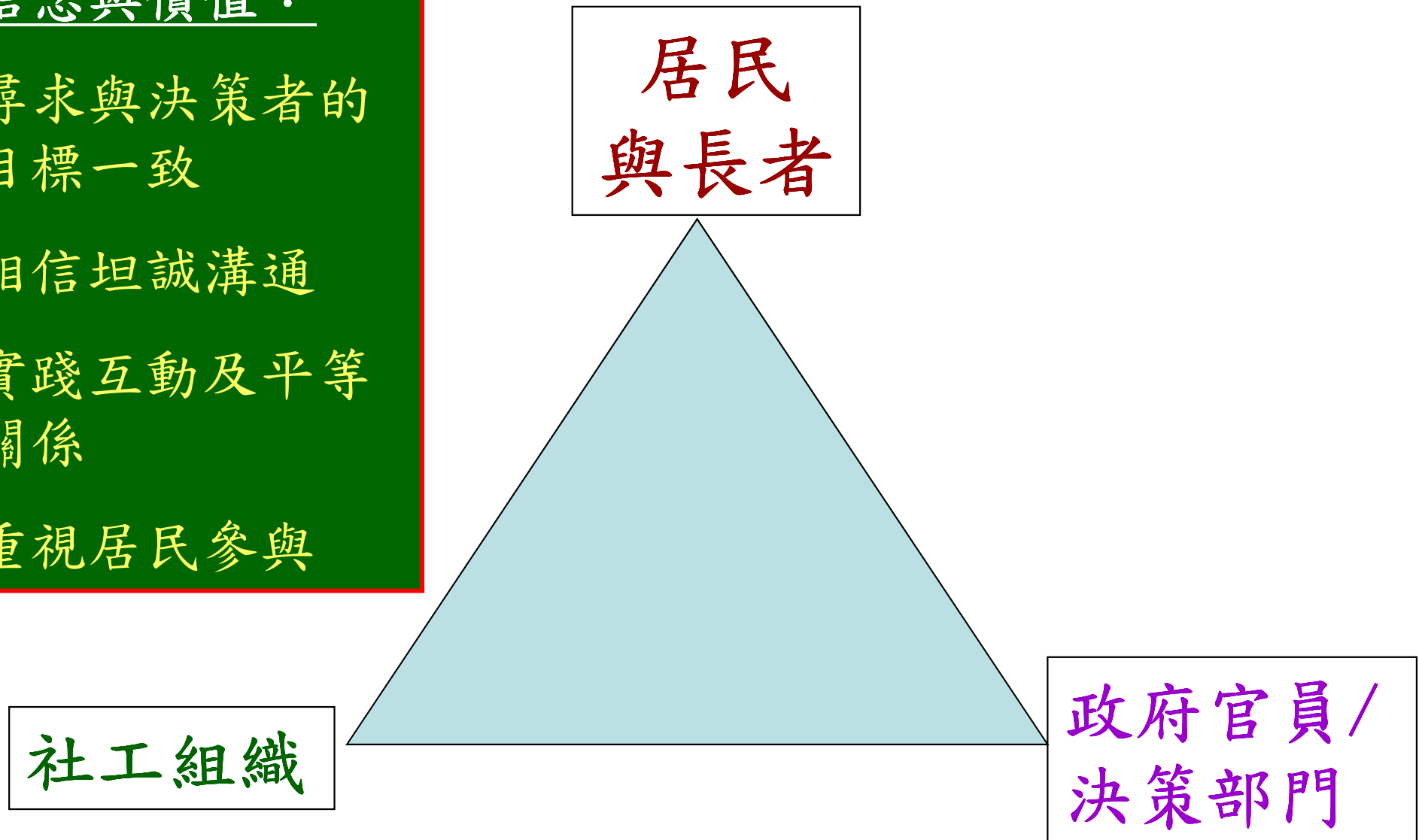
問題思考及分享

長者參與牛下重建的經歷，帶給我們什麼反思呢？

- 幫助長者學習「相信自己」是有能力、有責任、有權利、有機會去嘗試參與。
- 經常鼓勵長者問自己問題：我需要什麼？我點解要去？我可以為自己、為長者做些什麼？
- 看自己長處、優勢、資產、資源等，可以怎樣協助事件的爭取。
- 為長者「度身訂造」適合他們參與和增權的參與模式，如：五官、人生經驗、智慧、活動教學、再經驗新事物。
- 建立「正向」信念：是自重，不是自憐；是被尊重認同，不是被同情可憐；是講理據溝通，需要時機和耐性。

居民與社工的共同
信念與價值：

- 尋求與決策者的目標一致
- 相信坦誠溝通
- 實踐互動及平等關係
- 重視居民參與



總結：實踐「居民主導」的社區參與

1. 共同目標：「用家意見」是可以與「專家意見」相輔相成，建立一個「以民為本」的社區。
2. 坦誠溝通：相信有平等對話的機會，盡力建立彼此的互信基礎（社工與參與者、參與者與決策者、社工與決策者和彼此與彼此之間）。
3. 互動和平等關係：非社工主導而是「居民主導」，實踐具有「發展性」的參與。
4. 醒覺社工信念和角色直接推動「居民主導」的參與ABS – Admit認同，Believe相信，Sustain持續。

「居民主導」參與的要素

- 充份時間、資訊、準備(如知識、心力、能力、動力)。
- 心理準備:對參與的理解、認同、經歷和經驗總結。
- 社工的信念、思想和組織手法。
- 理性討論，在互相尊重下尋求共識。
- 「細規模及鄰近」:著重與居民建立密切、左鄰右里的關係，彼此更加認識和理解、平等和信任的關係。
- 資源:人力(社工人手比例、動員居民參與人數)、社區訊息、資訊發放、不同專業協助、科技。

Thank You !

