

社區保育新思維：從「藍屋」起動



背景：

2006年3月31日香港房屋協會(房協)及香港市區重建局(市建局)宣佈合作斥資港幣1億元在已被列為一級歷史建築物『藍屋』所在地-灣仔石水渠街一帶展開市區活化及保育項目(Community Revitalization and Heritage Preservation)。整個項目範圍共包括9幢唐樓，其中7幢樓宇早在70年代已被政府收購，享負盛名的石水渠街72至74號的『藍屋』更被列為一級歷史建築物。根據房協及市建局初步構思，石水渠街一排4幢樓宇『藍屋』和慶雲街2至8號4幢『黃屋』樓齡約80年的樓宇會被保留，並以該區原有的茶業及醫療背景為主題，將復修後的唐樓發展為一主題旅遊點。景星街8號『橙屋』則會拆卸，並結



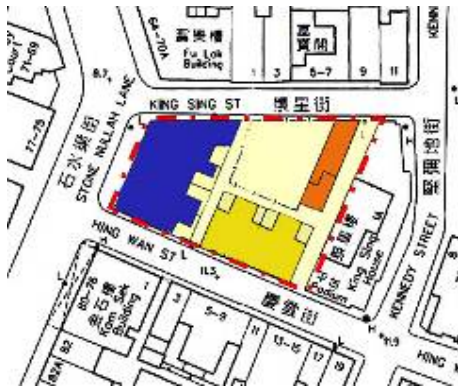
合旁邊丟空的一小塊政府地發展為休憩場所，原居上址的租客將被搬往東區或南區的公屋。

過去數個月，灣仔區議會文化及康體事務委員會屬下文物保育及文康活動工作小組聯同聖雅各福群會社區發展服務舉行一系列名為「保育藍屋運動」的活動，透過舉行不同的聚焦小組，社區藝墟、研討會及工作坊，就此計劃展開討論及促進社區參與，與不同的社區持份者——藍屋居民、附近商舖、建築界、規劃界、文化界、政府部門、藝術界、學術界及社會服務，更包括來自基層的民間力量——進行探討，並嘗試提出一個既能保留原有生活方式又可延續這建築群的生命力的方案。

經過灣仔區議會及聖雅各福群會過去的努力，一個可持續發展的社區保育方案已逐漸成形。在過去不同的公眾諮詢及工作坊中，保存建築類型及特色、延續及強化社區人文網絡及社區生態一直是不同持份者對保育藍屋的主流意見。

為了使關心藍屋未來保育計劃的朋友更了解過去討論重點，並就社區保育原則作出深入討論，我們這一群關心香港都市更新、社區活化及保育的香港公民，特別成立「藍屋社區保育小組」，期望就藍屋未來保育計劃向城規會及房協提出意見及申述。以下是「藍屋社區保育小組」就市區重建局石水渠街/慶雲街/景星街發展計劃(草圖編號 S/H5/URA2/1)提出申述。

藍屋建築群的建築及社會價值：



藍屋建築群包括了藍屋、黃屋、橙屋、灰屋以及它們包圍著的一片小空地和周圍的街道網絡。這個建築群小社區早於 70 多年前已形成，它的保存價值可以從其建築特色及社區價值兩方面看。

從建築的類型學去分析，它們都擁有着 20-40 年代的本質，是香港唐樓的典型。藍屋自身經歷了時間的洗練，完整地保留了地區生活的活力，也正正體現出建築典型的永恆的美。藍屋建於戰前 20 年代，有四層高，是當時典型的「唐樓」。結構上是用約兩呎厚的直豎式磚牆去承托每一層的木制樓面。還有面向石水渠街的陽台，除了是住客和街坊打招呼的地方，亦成為了藍屋的另一標記。保存得這樣完整的戰前唐樓建築群在香港是很罕見的。

這裡建築的獨特類型包括：四米半寬(15 呎)的凸字型平面，沒有廁所浴室，

但備有木樓梯，木樓板，木天花，共用結構的磚牆，11呎高的樓底，陽台。這些元素是包容生活的形式，是記憶賴以生存的載體，是地方性的標記，是對應居民生活的對話形式。唐樓正正代表了香港二十年來至今的生活文化及生存形態。

換句話說，我們對這建築群的記憶，除了表面可見的外牆，還有進門才可細味的空間結構和建築元素。

再看藍屋建築群的社區價值。它不單提供了個人的私人居住空間，亦包含了個人與個人之間的相連空間，具有某種共同屬性的人群生活寫照。社區中居住人群的共同屬性，來自於他們擁有某些相同的物質和精神方面的因素。物質方面主要以他們實用的聯系為基礎；精神方面主要指他們共享一種地方文化模式，而且這一模式能夠將這社區與別的區域群體區別出來。這就是共同發展出來的一種環境空間認同感和社區歸屬感。

當然這種社區認同感和歸屬感並不局限於藍、灰、黃、橙屋的居民，還有在附近居住的人、上班的人以及其他與這小社區及建築群交心的人。

因此，我們仍不能把藍屋群只視為可供人居住的四堵牆壁，它的生活跟社區融合息息相關，不可忽視。所以，我們認為藍屋建築群應該整體地活保存，因為這樣才可以真正保育這個香港典型的「人民地景」(cultural landscape)。

規劃意向：

1. 保留藍屋建築群的類型特質(typology)，包括外牆，內部空間分佈及結構，及木構件的樓板、天花、樓梯。
2. 保留藍屋建築群的可居住性。
3. 延續藍屋建築群的生活文化及社區商業，建構人文社區的健康發展。
4. 保留現有空地或只能作高度不高於藍屋建築群的高度發展。
5. 欲發展藍屋社區之人士必須先提交能貫徹及反映以上 4 點的方案同時諮詢公眾。

保育原則：藍屋的軟件及硬件並重：

就藍屋保育區營造一個可持續發展的社區保育計劃，建議包括：

- 1 **凝聚社區，建立認同感：**任何方案必須以保留及加強「社區網絡」為主，這也是呼應市建局保育以「社區網絡」作為保育的宗旨。保育「社區網絡」

及「以人為本」的保育必須能優先滿足藍屋社區的需求、灣仔區社區發展需求、香港市民的需求，最後才是外來遊客的需求。需求是可以重疊的，但優先順序必須從「藍屋社區」出發，建之一個新的社區認同感 (New community identity)。這才是保育「社區網絡」真正目標。這種新的社區網絡認同有助於強化社區網絡的公共性 – 建立一種居民街坊熱衷於參與公共事務，一起搞保育與改善社區環境。社區認同感的定義可從三個角度去看：一是地域性的 (geographical)；二是情感的 (sentimental)；三是社區功能性的 (sociological function)。藍屋的建築特色及其所處的地點已一早包含了地域性的優勢。住在這裡的居民都因應這特別的地域性質產生了共鳴感。所以倘若把藍屋隨意改動的話，這種地域性的社區感將隨之消失。居民住了很多年在這裡，鄰里關係是情感的一種體現；這情感社區的建立是須要多年累積的。最後是社區功能性的社區感，這因應著居民生活上的須要互補不互而產生的。這點在藍屋區也是顯而易見的。現在我們看到的藍屋社區，雖然有不少空置單位，但對於想留下來的居民而言，以上談及的社區感是仍然存在的。我們認為，保育是要令在暗淡中的社區關係強化起來，再建立一個新的社區認同感。像藍屋這樣的舊社區，這關係的建立是不可能建立在白紙之上的，它必須依附于母體，以有機性的姿慢慢生長。我們期待的是一幅完善的社區地圖，而不是單純的拆卸與重建。

- 2 **由下而上的社區保育計劃**：鼓勵居民及不同持份者參與社區保育、設計、規劃及管理，從而建立社區歸屬感及累積社區資本。
- 3 **保留原有建築特色**：藍屋(石水渠街 72-74 號)及黃屋(慶雲街 2-8 號)皆為戰前唐樓建築，大約在 20 年代落成，有 70 多年歷史，結構上以磚、木和混凝土建成；而橙屋(景星街 8 號)則估計在戰後興建，結構上則以磚、混凝土為主。以藍屋為例，各層設有小陽台，廚房、板間房舖上俗稱「花介磚」地台，樓層高，空間大，具冬暖夏涼的優點；而橙屋亦是碩果僅存的單樓梯單號碼的牙籤式建築物；至於石水渠街 74A 的灰屋，外表雖然沒有鮮艷的色彩，但它的結構及建築類別均與藍屋同出一轍。藍、黃、橙、灰在這裡形成了一個罕有的唐樓建築群，可解讀作戰後香港基層市民所居住的樓房縮影，是一個完整的、典型的香港「人民地景」(cultural landscape)。
- 4 **見證舊香港的發展**：藍屋建築群至今差不多達 80 多年，這三幢樓宇是當時相當普遍的商住混合式，地舖是前舖後居，而樓上各層主要用作居住，亦有用作商業或社區活動用途，而居住設計則充份體現不同年代的基層生活，包



括板間房、層疊式床位、閣仔、前舖後居、地舖居住、樓梯底床位、無廁所以及多戶共用一廳或廚房等，它們見證了香港過去輝煌的發展，亦體現了過往香港 72 家房客守望相助的社區生活。所以，保存這建築群的生活狀況實有助我們了解香港的發展。

- 5 **可居住性**：過往居民以草根及勞動階層為大多數，而現時居民則以長者為主。部份現有居民在上址居住了 3-4 代，他們對社區發展及歷史均十分熟悉，並建立深厚感情，有着不可割捨的社區網絡。因此維持藍屋區居住及商業用途，既可讓原區居民可有權選擇繼續居住，也能保留原有的社區網絡及地方特色。另一方面，藍屋社區的居民對整個街區的知識是寶貴和不可取代的，是未來整個社區保育重要的「知識來源」(knowledge source)。而現時的空置單位，發展機構可考慮提供適當的修葺及改善浴室的設備，然後再租給合適的人士，繼續保持生活及社區的共融關係。
- 6 **幫助居民上樓**：在未有共識的保育方案之前，無論原區居民選擇留下或離開，均須加快改善居民的居住條件，包括設法將有迫切需要上樓的住戶作出能夠改善生活環境的恩恤安置，及對現時之單位作出適當的維修。
- 7 **保育社區文化及歷史**：藍屋曾經是宗教(華陀廟)、醫療(華陀醫院、林鎮顯跌打)、教育(鏡涵義學、一中書院)、商會、社區用途(鮮魚商會)、甚至協助組織附近之廟會及節慶活動。保存這些地區文化歷史有助反映香港社區的歷史價值，令地區歷史得以承傳下去，達致發揮凝聚社區，發掘社區資本的目標。
- 8 **社會企業**：在社區保育項目中加入商業用途必須份外謹慎，尤其資金應來自政府或公營機構，建議在保育區範圍內推廣及整合肩負社會目標(符合可持續發展原則)的社會企業(Social Enterprise)及有本土特色的小本商店，幫助社區商業的有機互動生長。
- 9 **避免保育區內的「士紳化過程」(Gentrification)**：舊區重建及保育往往帶來「士紳化過程」，使原來的居民及商舖被迫遷出，白白成為舊區重建及保育的犧牲者。是項保育計劃有責任避免上述情況出現，令社區生態得以保存。另外，我們亦建議有關部門另撥資金成立一個維修基金，并由一獨立組織管理，以作日後建築物修復之用，從而不增加居民負擔。
- 10 **建立社區連繫**：我們知道，這保育計劃的面積並非太大，把所有期望及想法全放進藍屋區內並不可行，我們建議把保育計劃與整個社區整合，以藍屋區作為「起動點」，部份功能(如食肆、其他古蹟點)更可與社區協調，帶動整個社區達致更新的目標。

根據香港城市規劃委員會的分區規規大綱圖(Outline Zoning Plan)，藍屋社區被劃為「休憩用地」(Open Space)已多年，政府及有關當局均沒有清拆藍屋及附近建築物，讓原區居民及商舖繼續居住及經營，沒有影響藍屋社區原來的生活。房協是次的藍屋保育計劃卻打算搬遷藍屋區內的居民，而且沒有提供原區繼續居住及經營以供居民及商舖選擇，似乎剝奪他們原區生活的權利。

而香港房屋協會及市區重建局已向城規會申請把石水渠街/慶雲街/景星街發展計劃區劃作「其他指定用途」註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化、社區及商業用途」地帶，我們認為此改變地區用途的申請並不足夠達致我們以上提出社區保育的目標。

基於以上原因，我們建議全部保留藍屋建築群包括了藍屋、黃屋、橙屋、灰屋以及它們包圍著的一片小空地和周圍的街道網絡，並提出具體保育方案。

具體方案：

1 藍屋：主延續以「起居」的主題

- 1.1 為了符合「一級古蹟」的資格，藍屋的使用度不能過強。同時，為了要保育其居住的特色，我們建議藍屋應延續以「起居」為主題。
- 1.2 必須儘量保留原有居住特色，包括板間房、閣仔、床位等，除了反映原住民的生活方式，同時也有助於文化旅遊與社區教育之用，也可以刺激藝術家及研究員的創作。註：實際上要如何保育，必須要有一個詳細的調查、研究及評估計劃。
- 1.3 起居主題的條件必須以藍屋社區(包括藍屋、灰屋、黃屋與橙屋)原居民為優先考慮的對象。
- 1.4 藍屋社區原居民優先的理由有三:
 - a) 嚮應市建局保育「社區網絡」及「以人為本」的保育宗旨。保育就是為了改善原主民的生活，而不是把原住民趕走，使他們脫離原有的社區網絡。
 - b) 我們採取保育的新觀念—「活保存」(即「人、物皆保」)，而不是採用把人趕走的「殭屍化」(Mummification)保存方式，因為那是過時的保育方式。如果沒有社區住民，空房子毫無生氣的。如果把內部空間拆光，高級化裝修，這將完全保破藍屋在歷史上做為「起居的歷史意義」。
 - c) 原住民經過積極的參與過程之後，將成為未來保育計劃的積極推動者之一。他們不但參與未來的管理委員會，也會義務做文化導遊及講古給真正想解社區歷史 – 空間與人的的歷史 – 的市民、學生與旅客。原住民對建築空間的熟悉與生活歷史(living history)的知識是

無可取待的，透過他們的現身說清，才能讓外人認識藍屋起居空間的活歷史 (lived history)。這有助於保育完整的「空間及人」的歷史，是活保存最高的境界。如此，藍屋保育才能享有「與眾不同的文化」(unique culture)、「與眾不同的社區網絡」(unique social network)及「與眾不同的歷史」(unique history)，這才是藍屋社區保育的最大賣點。

1.5 藍屋空置的單位將作「彈性起居」使用。

- a) 除了原住民之外，我們建議可以優先給「有意願極積參與保育計劃」灣仔居民與街坊。這些新的租戶必須滿足以下條件: (i) 支付有管理委員會規定的月租; (ii) 積極參與及供獻於藍屋及灣仔區的保育計劃，如參與會議、義務導遊等; (iii) 以不影響私密性的情況下，定期開放住宅給外人參觀; 甚至可以安排市民、學生或旅客同住(live in)計劃; (iv) 任何可以供獻與保育計劃的才能與意願。
- b) 其次優先的是給「社區藝術工作者及研究者」做長期（如1年）及短期（如1月）的工作及起居室。這些藝術工作者及研究者除了可以從事與社區相關的藝術創作、藝術教育或地方性研究之外，也需滿足以上四點要求。優先給藝術工作者進駐的理由有三：(i) 藝術工作者與居民的相融性最高，甚至可以跟居民、街坊及學生一同創作。入駐藝術工作件睹必須經驗管理委員會核准才能入駐; (ii) 爲了響應政府的駐區的「文化創意產業」; (iii) 滿足社區創意教育需求。
- c) 倘有空的起居室在有(a)及(b)的租戶之前，可以作爲「文化旅遊的示範單位」或「生活體驗式民宿(三房一廳)」。故必須保留灰屋現貌原間隔，起居設施盡量保育，才能有原汁原味的歷史導遊或住宿體驗;

1.6 一些單位維持或改變成「非起居」使用。

- a) 保留現有醫館;
- b) 房協建議『醫館』。可以恢復「敬涵學舍(教室或會議室)」，教授中醫草藥常識。也可做『中醫學展覽館』，但必須加入中醫駐／義診服務（可與鄧肇堅醫院的港大中醫教學門診合作）才不會變成無人參觀的博物館。
- c) 「灣仔民間生活館」;
- d) 「社區保育資源中心」及「社區展覽館與接待處」;
- e) 「公共活動室及教室」，可以做「社區文旅導賞班」及「灣仔文化及特色行業實活工作坊」（註：配合334中「通識教育」的教改方向，走出班房的戶外教學需求會大增，藍屋保育區是最佳提供戶外教學的示範地點）。
- f) 藍屋天台可以嚐試做「草藥試養場」及「有機農地」。

2 黃屋：以社區及社會企業爲主題

- 2.1 主要目的是社區凝聚及社區建設。目標之一是要培植「社區/社會企業的藍本」以推廣到香港其它社區。本方案的社區發展可分爲二類型。

2.2 社區/社會企業：

- a) 社區經濟互助計劃時分天地(原設於黃屋)
- b) 社區二手店 (可與大學的藝術與設計單位合作，把二手店變成創意室內設計、服裝設計與櫥窗設計的示範單位，從而把募捐回來的二手物品的循環再用與循環再賣的潛力提高。)
- c) 手藝工業合作社 (包括本地工匠紀念品售賣店，可售賣藝術工作者設計而本地工匠親手做的紀念品或家具；辦教授本地工匠技術的工作坊等.)
- d) 社區茶館
- e) 文化旅行資源中心，培訓街坊成為文化遊的導賞員，以他們對灣仔區的深厚認知，將整個灣仔區的不同特色，以不同的主題(如民間生活智慧、特色小販商舖的空間應用、墳場/鬼古/廟宇遊)，帶動參與者對灣仔區的了解。而成為文化遊導賞員的街坊，亦可得到適量收入，以達致對本土經濟的增值功效！
- f) 文史藝旅舍 (保留黃屋現貌)(註: 也應保留給少數原住民居住，條件同藍屋一樣)
- g) 文史工作室
- h) 藝術工作者駐社區計劃辦公室
- i) 社區教育 (文化藝術及實活培訓課程)

2.3 社區中心

- a) 居民聚腳點
- b) 電影放映室/社區活動室
- c) 兒童圖書室/工作室

3 橙屋：社區藝術展示為主題

- 3.1 「駐區藝術工作室」(配合原有間隔設立-約三間)(可出租)
- 3.2 「藝術創作展覽館」或「駐區藝術工作者展館」(可出租)
- 3.3 藝術工作者的排練及表演場地 (可出租)
- 3.4 藝術品展售館 (可出租)

4 空地與街道：

- 4.1 社區街道與公共空間文化推廣，和附近街道居民一起舉行街節
- 4.2 手工藝合作社攤檔或本地藝術創作品墟
- 4.3 有機農作攤檔或農墟
- 4.4 各種戶外活動

總結：

香港過往進行的市區重建及社區保育往往以「推土機形式」(Community Bulldozing) 進行，這種方法無疑為地產商及政府提供可觀利潤，卻把大量社會網絡、文化資本、歷史承傳、社區特色、本土經濟等清洗破壞；房協及市建局今次在藍屋進行的社區保育計劃是過往做法的一種突破，卻容易停留在以外來者的身份強加社區保育的想像，並非以尊重當地生活文化為社區保育大前題。

香港，作為國際大都會，實在極需要一個有前膽性的社區保育模範及政策，讓社區保育發揮「凝聚社區、促進參與」的目標。

聯絡人：林國偉先生
社區發展服務主管
聖雅各福群會
電話：852 28313255
傳真：852 21169695
Email：Laurence.lam@sjs.org.hk
地址：香港特別行政區灣仔石水渠街 85 號 7 樓