



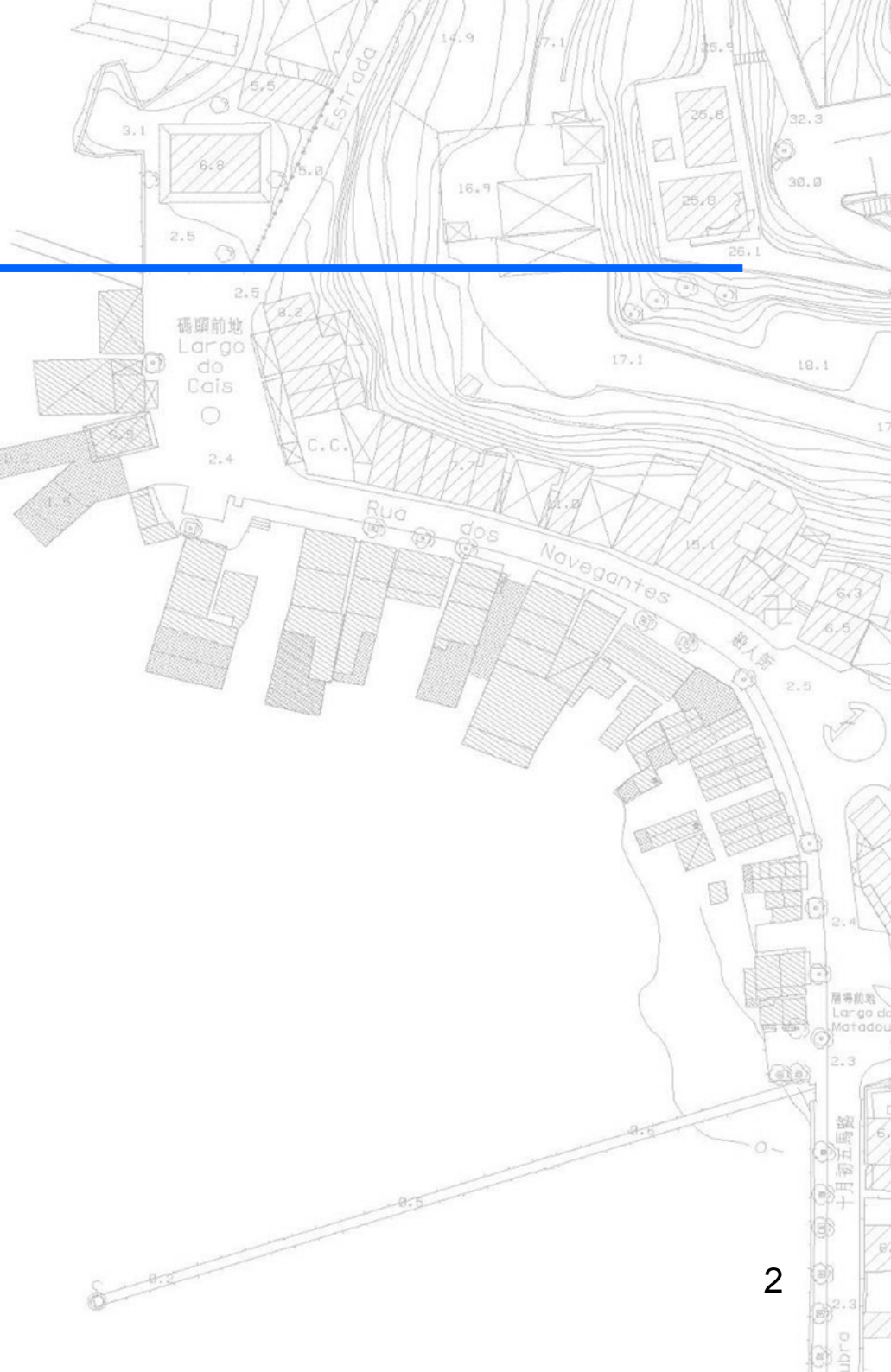
路環舊市區船人街西側 重整規劃研究

2012年6月17日



目錄

1. 研究背景與現況
2. 研究範圍與目標
3. 研究的具體內容
4. 規劃實施的策略



研究背景與現況

研究背景

- 2008年經營歷黑格比颱風後，澳門最後一處的棚屋建築群的外觀及結構皆受到破壞，對居民安全造成隱患，而棚屋一帶積聚大量垃圾，衛生環境欠佳。
- 2009年政府進行《優化路環舊市區可行性研究》，提出“構建發展與保育並重”的發展方向，並獲得市民的認同與支持，而B區更受居民所關注。
- 配合政策成為“世界旅遊休閒中心”的定位，發掘及保存本土特色的旅遊資源。
- 為較完整地保存澳門漁村的歷史風貌，承傳船人街小漁村及其相關行業的特色，彰顯“在保育的基礎上協調發展”的精神。

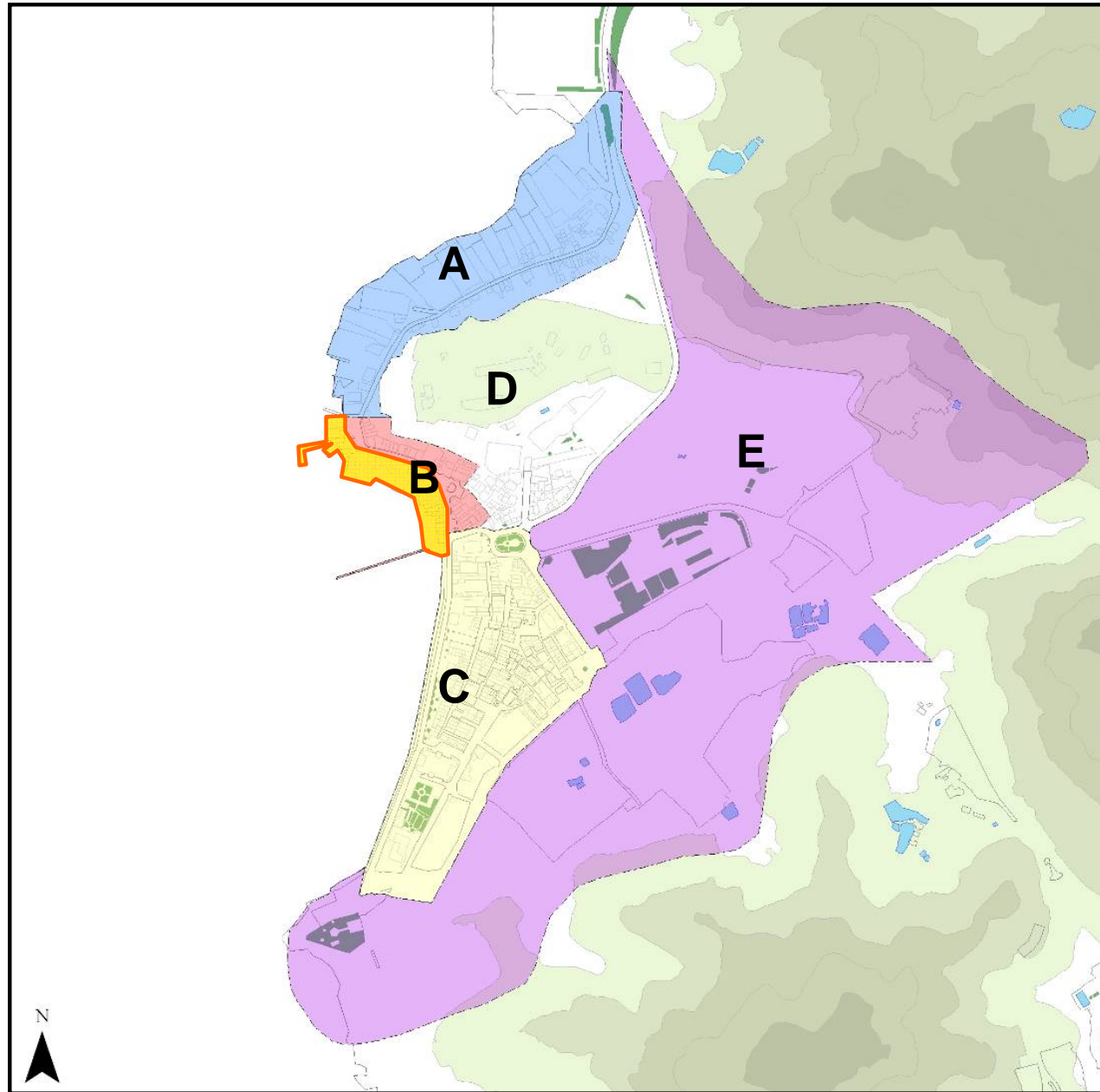
研究背景與現況

現況

- 仍然保存小漁村的氛圍
- 擁有別具特色的海岸景觀
- 特色建築保持完整
- 持續發展捕漁業衍生的產業
- 水浸問題嚴重
- 部份建築倒塌，衛生環境欠佳
- 沿岸地帶均被建築物所佔用，海濱未能讓公眾共享
- 使用權多樣性：
 - 在海事管轄範圍內之臨時佔用准照(俗稱“水位紙”,CP)
 - 臨時佔用準照(DSSOPT)
 - 1991年被紀錄的木屋(IH)
 - 政府物業(DST/DSF)
 - 無任何紀錄的地點



研究範圍與目標



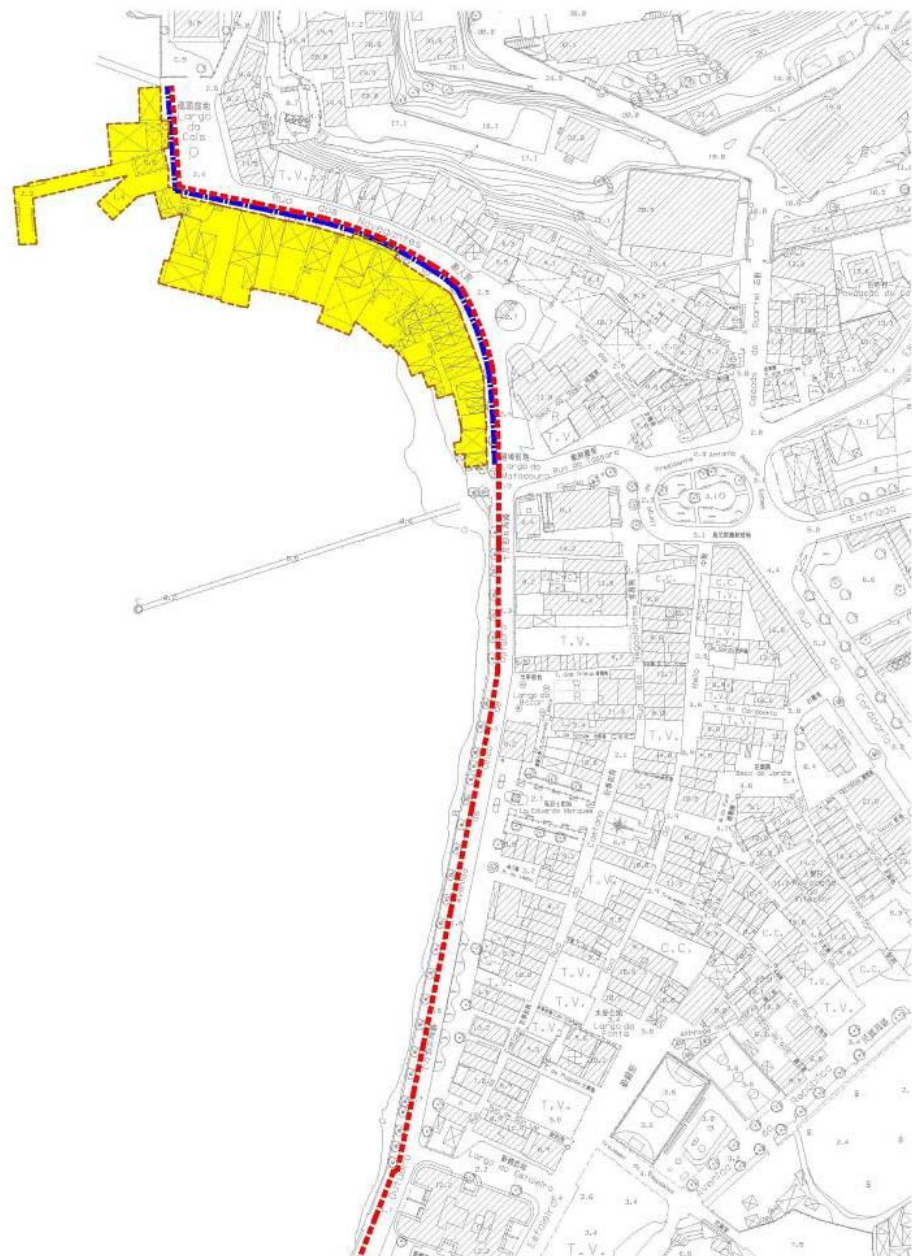
研究範圍與目標

範圍

棚屋位於路環舊市區西側岸邊，範圍以船人街及岸線為界，北起碼頭前地，南至屠場前地。佔地面積約4,932平方米，規劃範圍海岸線長約213米，佔路環舊市區海岸線總長(673米)約三成。



規劃範圍



研究範圍與目標

規劃目標

- 改善居民的生活環境
- 注入文化及商業元素，改善營商環境與居民的關係
- 保存及彰顯漁村的歷史風貌
- 突顯水岸的優美與居民及旅遊的關係
- 尋找理想的項目推動方式

研究的具體內容

- 一. 規劃方案
- 二. 棚屋設計指引
- 三. 政策的配合

研究的具體內容

一. 規劃方案 — 設計重點:

- 1) 棚屋建築風格嚴格保持，使用屬性基本維持不變，注入創意文化產業。
- 2) 建設木板步道，提高讓市民及旅客的親水機會及條件。
- 3) 保留路環碼頭，以保存路環的漁村特色風格。
- 4) 重建房屋的室內水平標高及木板步道的水平標高皆為海拔3米，以避免一般大潮水浸的問題。
- 5) 現階段選用部分原有的行人路作為臨時的停車位。但在將來有條件的情況下取消停車位，把行車道改為步行街及單車徑，只准特許車輛駛入，以實現真正的旅遊休閒中心。



研究的具體內容

一. 規劃方案 — 規劃概念圖



舊建築:

- 進行加固或翻新，保持原有風格
- 基本保持原有用途或注入文化產業



舊碼頭:

- 進行翻新維修
- 活化再利用



新建築:

- 結構殘破，首先處理
- 按現有的棚屋區風格興建
- 注入文化產業



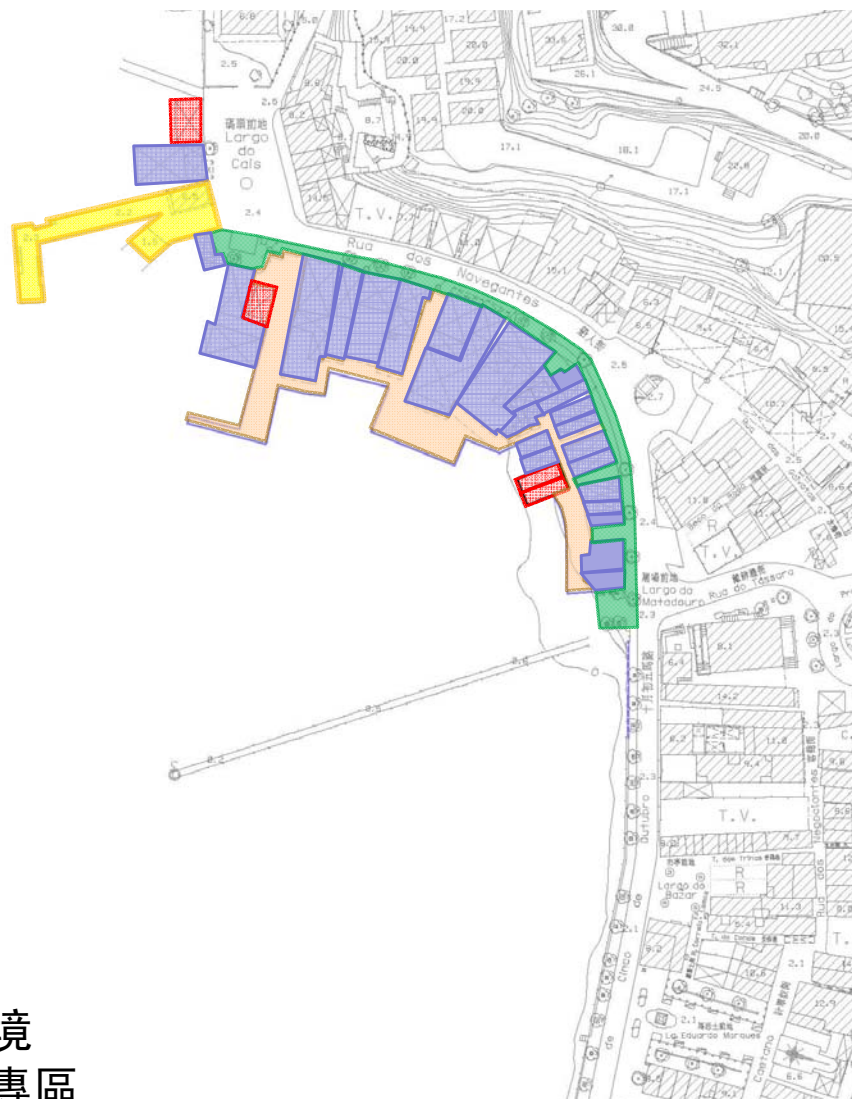
新增木板步道:

- 優化居民生活空間
- 加強親水體驗



綠化:

- 利用現有的細小空間，優化綠色環境
- 根據規劃原則，循序漸進實現行人專區



研究的具體內容

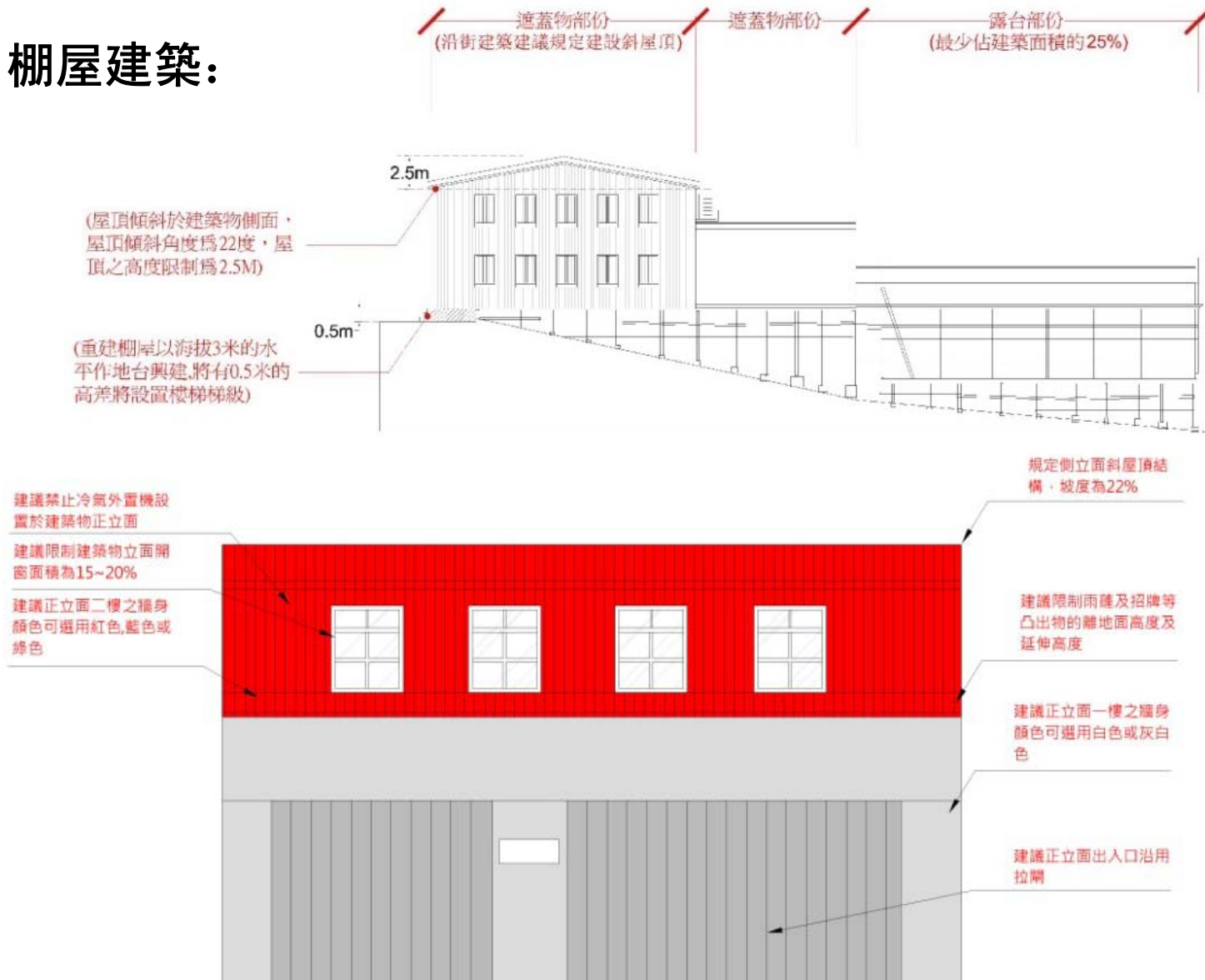
二. 棚屋範圍設計指引 — 內容制定要點：

- 1) **設計原則：** 營造鮮明風格、優化步行空間、尊重自然和人文環境、創意多元設計、綜合利用。
- 2) **社區環境結構：** 利用適當的空間及街廓設計創造更好的條件。
- 3) **街道及開放空間：** 必須具有適當的設施、闊度及與房屋的適當比例。
- 4) **建築型式：** 分棚屋建築形式及坡屋頂房屋建築型式。從整體、屋面、牆面、招牌及其他凸出物等進行要求，再細緻到對露台、遮蓋物屋頂、地基結構、冷氣機的設置、建築物的顏色、建築物的外牆物料、開窗面積、拉閘、雨蓬等均有特定的要求。

研究的具體內容

二. 棚屋範圍設計指引 — 建築形式:

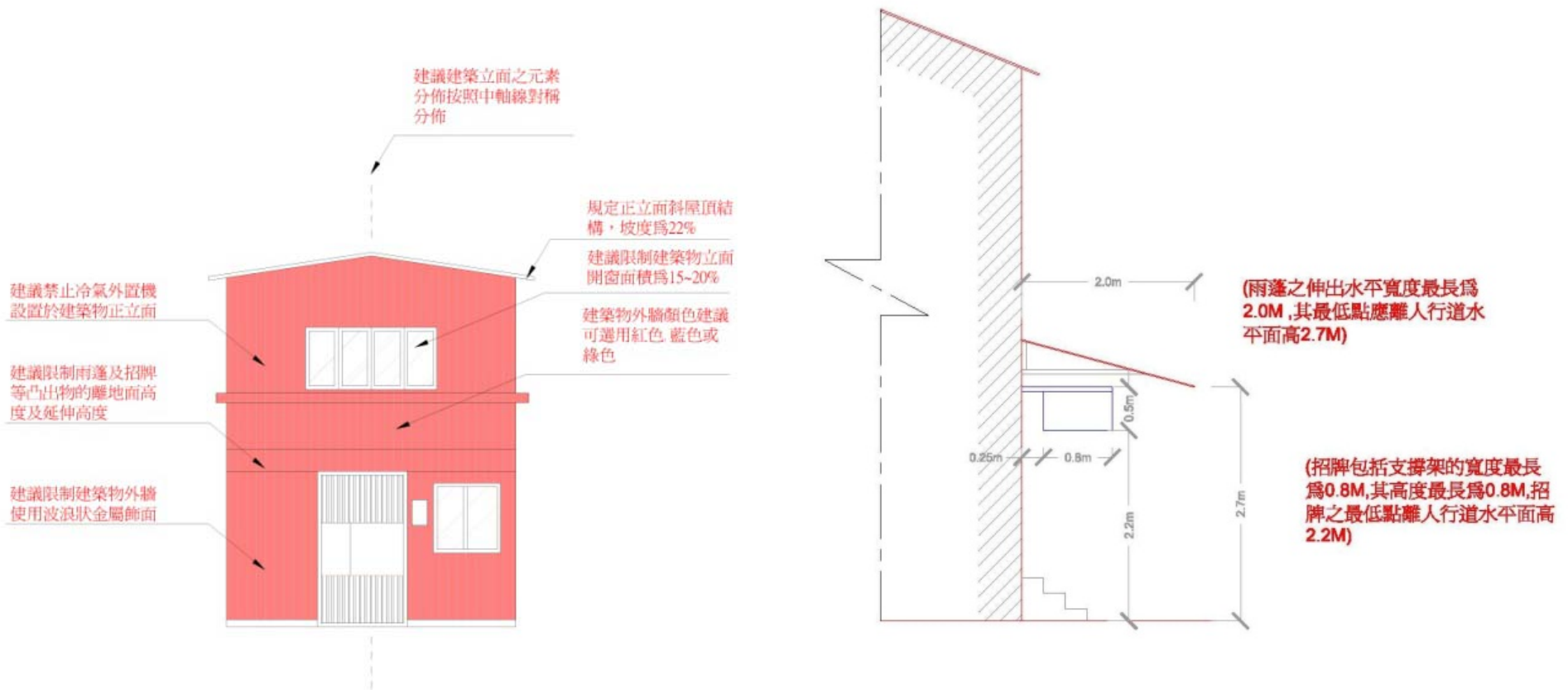
1) 棚屋建築:



研究的具體內容

二. 棚屋範圍設計指引 — 建築形式:

2) 坡屋頂房屋建築:



研究的具體內容

三. 政策的配合

1) 政府主導

政府必須擁有海岸線的發展權，以確保可開放予公眾使用的權利，政府應以主導者的角色進行計劃的實施及後期的管理，以保證計劃的進展及質素。

2) 制定租用合約

以租賃方式提供開放的使用權及營運權予公眾，藉此有系統地維持本區的傳統文化，並有序地引入創意文化商業活動，以達到持續發展及真正的活化。

3) 設立評分委員會

以控制引入之文化創意產業之質量，建議評分委員會由文化局作為主導單位。

4) 制定招商政策

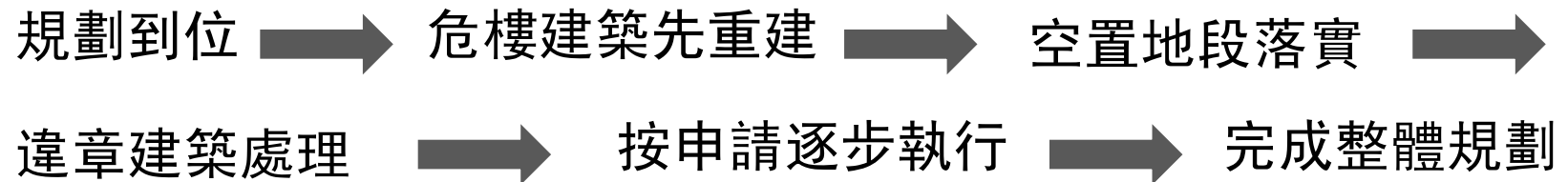
以吸引適合的商店進駐，以達到真正的活化。

5) 制定旅遊推廣政策

對這些資源視為文物保護及旅遊推廣單位，著重推廣沿岸景觀及保留的風格。

規劃實施的策略

1) 循序漸進逐步執行



2) 不同屬性的搬遷處理

- 持有水位紙 (CP) 或臨時使用准照 (DSSOPT) 的居民必須依照政府未來對棚屋區的規劃，選擇是否轉為租用棚屋
- 於1991年木屋名冊有紀錄且符合現行法例的安置要件，可選擇轉為租用棚屋或申請租賃社屋及購買經屋，若選擇轉為租用棚屋但原棚屋須重建，則由政府提供臨時單位讓原居民臨時居住，直至重建工程完工
- 按現行法例處理無任何合法紀錄的居民

規劃實施的策略

3) 搬遷及安置的原則（於1991年被紀錄並仍居於木屋的居民）

- 在1991年木屋名冊有紀錄的居民，原居住者可選擇繼續租用原址，也可選擇不再租用，如經審核並符合現行相關法例的安置要件者，政府相關部門將按照木屋安置工作的既定程序進行處理及提供協助。
- 屬商業用途的使用者將不獲協助申辦經社屋。於拆卸及重建期間將影響其商業活動無法正常運作，政府只針對此段停業期間作出合理的補償。但由於水位紙及臨時使用准照只是臨時的性質，原屬商業使用者可進入評分機制或選擇遷出，政府將不會對其作出任何協助。

規劃實施的策略

4) 制定租用合約

- 以租賃方式提供開放的使用權及營運權予公眾。
- 有系統地維持本區的傳統文化。
- 有序地引入創意文化商業活動，以達到持續發展及真正的活化。

5) 成立評分委員會

- 文化局作為主導單位。
- 其他相關部門作輔助單位。
- 適量的文化界人士。
- 適量的路環居民。

規劃實施的策略

6) 租用合約內容原則

- 設立相關條款，確保租用者合理使用棚屋及保持建築特色
- 違反租用條件，亦視為毀約論即自動中止租用合約
- 設立退場機制及監察機制，限制其經營時間並進行定期到區內巡視及檢查

7) 棚屋租用評分原則

- 為原棚屋使用者
- 利於與本區歷史相關的傳統產業發展的用途
- 利於以本地區傳統產業為基礎的創意文化產業發展的用途
- 利於創意文化產業發展用途
- 能營造棚屋區漁村風格的室內設計
- 保持租用棚屋的良好使用



碼頭前地
Largo do Cais

Rua dos Navegantes

龍神廟街
Rua de São João

廣善前地
Largo da Matadouro

十月五馬路

19

謝謝！

