



2.0 版

課程目標

1. 探究區內城市衰落的現象及市區更新情況。
2. 探究區內的都市規劃及都市可持續發展。

設備清單

項目	數量	已檢查	已交還
1. 基本地圖（個人）	x 1	☐	--
2. 指南針	x 1	☐	☐

考察工作

1. 圖1.1顯示這次考察的活動範圍及將土瓜灣劃分成14個地區。
2. 按照圖1.1上所提供的路線，於土瓜灣內考察。
3. 於考察時，留意四周的土地用途，並試把14個地區的土地利用按以下用途分類出來，並記錄在圖1.1上，及完成表1.2。

a) 高收入住宅	b) 中收入住宅	c) 低收入住宅	d) 商業
e) 工業	f) 康樂	g) 運輸	h) 社團
4. 於地區4及地區10內，選取一幢具代表性的樓宇，觀察該樓宇的外貌及衰落情況，並完成表1.3。
5. 於地區4內考察時，分辨街道兩旁經濟活動的類型及出現的城市問題，並記錄在表1.4上。

甲部分：相關背景

1. 是次考察地點——土瓜灣於香港特別行政區的行政分區內是屬於_____區。
2. 1998年前，土瓜灣北面的一項民用基建原為_____。1998年該項民用基建搬遷至赤鱗角後，舊址則規劃為_____，將會落實多項不同的發展計劃。
3. 土瓜灣現正進行_____的鐵路鋪設工程，接駁沙田至中環的鐵路交通，並將於2020年正式通車。

乙部分：資料處理

- 根據1979年土瓜灣的航空照片，以及實地考察中，找出地區1至14於不同年份時的土地用途轉變，完成表1.2。

表1.2：土瓜灣土地利用的轉變

	地區													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1979年土地用途	工業	工業	工業	低收入住宅	工業	工業	工業	工業	低收入住宅	工業	運輸	工業	工業	中收入住宅
現時土地用途														
轉變 ✓/✗														

- 於地區4、10內，選取一幢具代表性的樓宇，觀察該樓宇的外貌及衰落情況，並完成表1.3

表1.3：兩種不同收入住宅的類型及特徵

		地區4				地區10			
樓宇特徵	1. 樓宇外牆	好<----->差 4 3 2 1				好<----->差 4 3 2 1			
	2. 樓宇外觀設計	好<----->差 4 3 2 1				好<----->差 4 3 2 1			
	3. 樓宇高度	適中<-----> 不適中 4 3 2 1				適中<-----> 不適中 4 3 2 1			
	4. 樓宇密度	低<----->高 4 3 2 1				低<----->高 4 3 2 1			
	5. 樓宇年齡	小<----->大 4 3 2 1				小<----->大 4 3 2 1			
生活環境	6. 民生配套	多<----->少 4 3 2 1				多<----->少 4 3 2 1			
	7. 休憩設施	多<----->少 4 3 2 1				多<----->少 4 3 2 1			
	8. 交通情況	暢順<----->擠塞 4 3 2 1				暢順<----->擠塞 4 3 2 1			
	9. 街道市容	整潔<----->惡劣 4 3 2 1				整潔<----->惡劣 4 3 2 1			
主要地舖類型		商業/工業				商業/工業			
土地利用		高/中/低收入住宅區				高/中/低收入住宅區			
總評分									

3. 根據實地考察所得，分辨地區4街道兩旁的經濟活動類型及出現的城市問題，並記錄於表1.4。

表1.4：地區4街道兩旁的經濟活動類型及出現的城市問題

經濟活動類型	☐ 酒樓	☐ 士多	☐ 地產	☐ 銀行	☐ 餐廳
	☐ 雜貨店	☐ 時裝店	☐ 報紙檔	☐ 生果檔	☐ 超級市場
	☐ 汽車玻璃銷售	☐ 汽車維修	☐ 汽車美容	☐ 工程五金	☐ 其他：
城市問題	☐ 空氣污染	☐ 水污染	☐ 噪音污染	☐ 固體廢物	☐ 光污染
	☐ 內城區城市衰落	☐ 房屋問題	☐ 交通問題		

丙部份：延伸活動

- 在圖1.1上，依據指示以不同顏色代表不同土地利用，繪製一幅土地利用分區圖。
 - 高收入住宅(紅色)
 - 中收入住宅(藍色)
 - 低收入住宅(黃色)
 - 商業(啡色)
 - 工業(灰色)
 - 康樂(綠色)
 - 運輸(紫色)
 - 社團(橙色)
- 延伸問題 (除實地考察外，同學們還可從互聯網或書本搜尋二手資料回答問題。)

a. 根據實地考察所得，地區4內以甚麼經濟活動為主？

c. 根據表1.2及實地考察所得，考察地點的工業用地由1979年至現時有甚麼轉變？

b. 為甚麼該些經濟活動會出現在上題所述的地區？

d. 為甚麼會出現上題所述的轉變？



丁部分：討論問題

1. 土瓜灣城市衰落的現象及市區更新的情況

土瓜灣都市發展	問題	a. 根據土瓜灣的土地利用分佈及實地考察所得，土瓜灣正面對甚麼城市問題？
	成因	b. 甚麼因素導致上題所述城市問題的出現？
	解決方法	c. 政府可以使用甚麼方法改善土瓜灣的城市問題？
	困難	d. 政府改善土瓜灣的城市問題時，會遇到甚麼困難？

戊部份：延伸活動

1. 土瓜灣的未來發展

啓德發展區將會為東九龍(例如土瓜灣)的經濟、社會及環境帶來甚麼影響？

參考資料：九龍城區「地區為本」
《市區更新地區願景研究》

	影響
經濟	
社會	
環境	

2. 做個城市規劃師

進行土瓜灣的城市規劃時，你會考慮甚麼？
以下各項你會如何排列優次？

項目	優次
a. 保護天際線	
b. 發展社區設施	
c. 提供不同的城市土地利用及活動	
d. 保留本土面貌及特色	
e. 增加公共空間(如海濱長廊)及綠化地帶	
f. 發展環保的集體運輸系統	
g. 設置具特色的地標，如建築物或雕塑	
h. 關注環境保育	
i. 保育歷史文物/古蹟	
你最優先考慮哪個項目？為甚麼？	