

從土瓜灣區看都市更新

-----第二階段：數據搜集-----

考察日期： _____ (平日/ 周末/ 公眾假期)

考察時間： _____

考察樣條： A(土瓜灣道) B(九龍城道) C(馬頭圍道)

考察項目及數據搜集方法：

	考察項目		數據搜集方法				
			測量	統計	評分	製作地圖	觀察
反映都市更新程度的指標	住宅類型	唐樓/ 一般大廈/ 新型豪宅 (e.g. 冷氣位設計/玻璃窗的款式/ 樓宇出入口)					
	樓宇質素	僭建情況/ 外牆破損程度					
	地舖格調	陳設簡約的傳統店舖/ 時尚的商店/連鎖店/ 空置					
	其他(請註明):						
影響都市更新的可能因素	交通網絡	可達的地區/公共交通種類					
	土地用途種類	住宅/ 商業/ 商住混合/ 工業/ 休憩/ 社團 (*空置/施工中)					
	其他(請註明):						

數據搜集一：住宅樓宇的外觀特徵及地舖格調

根據地圖上的樓宇編號，沿樣條記錄住宅樓宇的高度，為住宅樓宇的外觀特徵評分，並為不同格調的地舖進行統計，以推測都市更新程度。

樓宇高度分類:	矮(L)： 7層或以下	中(M)： 8-15層	高(H)： 15層以上
---------	-------------	-------------	-------------

住宅樓宇外觀特徵評分指標 (可參考附件一)

特徵	分數		
	0-1	2-3	4-5
樓宇設計	唐樓式	樸實	現代/新穎
外牆	殘舊/油漆剝落/有明顯污漬	尚算整潔/有近年翻新痕跡	非常整潔
窗戶	有舊式鐵窗/ 窗戶改動較大	全為較小型的鋁窗/ 窗戶改動不大	全為落地玻璃窗/ 各戶一致
冷氣機安裝 位置	沒有設置冷氣機位/ 各戶不一	有凸出的石屎結構 承托冷氣機	安裝位置較隱閉/ 嵌入牆身
僭建物及危 險結構	有大型僭建物(e.g.位於天台 /平台)/大型招牌/支撐結構	只有小型僭建物 e.g.簷篷/晾衣架	沒有
樓宇出入口	昏暗/樓梯狹窄	有基本照明/樸實	大堂亮麗寬敞/時尚

備註：* 1. 街區指樣條的分段，e.g. A1=街區一，以便分析樣條的變化。 2. 地舖主要貨品/服務類型：
e.g.日用品(蔬果/雜貨/衣履/藥房)、日常服務(餐廳/電訊/醫療)、傢俬及設計、鐘錶首飾、汽車服務

數據搜集二：街道環境狀況 (樣條_____)

沿途仔細觀察，並以文字及照片記錄各街區附近的環境狀況，推測都市更新的程度。

街區位置	環境狀況

數據搜集四：附近土地用途 (樣條_____)

按照以下的土地用途分類，在地圖上以不同顏色記錄考察樣條左右兩邊的土地用途。

土地用途分類	代號	圖例
住宅	Res	藍 
商業	Com	紅 
商住混合	R/C	橙 
工業	I	紫 
政府/社區/社團	GCI	黃 
休憩/康樂	Rec	綠 
交通運輸	T	啡 
空置	V	黑 
施工	WIP	斜間 

從土瓜灣區看都市更新

-----第三階段：數據處理及展示-----

數據類型及處理方法：

	數據	量性數據處理		質性數據處理
		圖表 (請註明類型)	製作地圖 (請註明類型)	歸納
反映都市更新程度的指標	住宅樓宇外觀特徵 評分			
	各街區的地舖格調 分類統計			
	各街區的環境狀況			
影響都市更新的可能因素	可達度統計			
	土地用途分佈			
	其他(請註明):			

數據處理一：

1. 根據數據搜集表一(第 4 頁)的住宅樓宇外觀特徵評分，計算樣條每棟住宅樓宇的總評分。
2. 按以下級別為樓宇外觀特徵評，並根據以下圖例的顏色繪畫顯示在地圖上。

住宅樓宇外觀特徵總評分	級別	圖例
0-7 分	嚴重衰落	紅 <input type="checkbox"/>
8-15 分	欠佳	黃 <input type="checkbox"/>
16-23 分	良好	青 <input type="checkbox"/>
24-30 分	極佳	藍 <input type="checkbox"/>

3. 除了以上的數據展示方法外，建議其他方法展示樣條樓宇都市更新程度。

數據處理二：

1. 根據數據搜集表一(第 4 頁)，考察樣條住宅樓宇的地舖格調分類，計算考察樣條各類型地舖的百分比。

樣條：_____	街區一		街區二		街區三		街區四	
地舖總數								
地舖格局	數量	百分比	數量	百分比	數量	百分比	數量	百分比
時尚/具個性								
一般								
樸實/傳統								
連鎖店								
空置								

2. 利用合適的圖表，以便分析考察範圍內地舖格調的分佈。
3. 說明選用的圖表展示方法的優點。

數據處理三：

比較考察樣條各街區的環境狀況。

數據處理四：

統計考察樣條的公共交通網絡的可達度。

	港島	九龍	新界	離島
巴士路線數量				
小巴路線數量				

數據處理五：

合併考察範圍的土地利用分佈地圖。

從土瓜灣區看都市更新

-----第四階段：分析及結論-----

1. 綜合各樣條的數據，描述考察結果。
 - a) 描述各樣條住宅樓宇的外觀特徵評分。
 - b) 描述各樣條住宅樓宇地舖格調及類型的分佈。
 - c) 描述各樣條的環境狀況。

2. 樓宇的外觀特徵評分與地舖的格調有關係嗎？以考察證據加以說明。

3. 考察範圍一帶有沒有進行中的都市更新項目？如有，這些項目可能為土瓜灣區帶來什麼影響？

4. 驗證假設。
 - a) 你的假設: _____

以上假設是否成立？ 很大程度成立 / 部份成立 / 很少程度成立 / 相反

- b) 以不同理據作詳細分析。

分析	理據 (註明理據的來源，如數據表一)		
	考察數據	已有概念	二手資料

5. 從考察證據或二手資料，總結影響土瓜灣區都市更新程度的其他因素。

從土瓜灣區看都市更新

-----第五階段：評估及反思-----

1. 在整個數據搜集過程中，有哪些因素可能影響數據的可靠度？請提出改善建議。
2. 回顧整個土瓜灣區的考察，如欲深入研究都市更新的議題，請就以下層面提出研習建議。

	建議	目的
考察時間		
考察地點		
考察項目		
資料搜集方法		

- 完 -

