

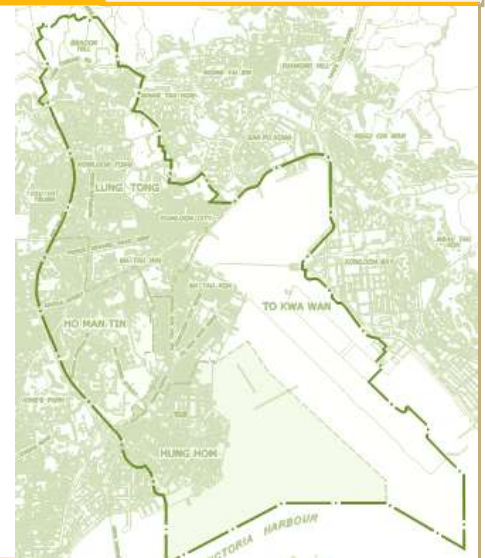
九龍城市區更新計劃 第二階段公眾參與

公眾參與報告

PLNQ 43/2012



2013 年 12 月



目錄

1	引言	3
	1.1 背景、目的及方針	3
	1.2 顧問團隊	3
	1.3 報告結構	4
2	第二階段公眾參與	5
	2.1 公眾參與過程簡介	5
	2.2 公眾參與的宣傳、活動及執行情況	5
3	第二階段公眾參與所收集之市民意見	8
	3.1 公眾意見歸納	8
4	下一步工作	40
附件一	第二階段公眾參與活動列表	
附件二	公眾參與活動意見摘要	
附件三	提交書面意見人士/團體名單	

1. 引言

1.1 背景、目的及方針

九龍城區內有超過 1,000 幢樓齡達 50 年或以上的樓宇，部分樓宇更出現失修甚至嚴重失修的情況。政府於 2011 年 2 月公布新《市區重建策略》，落實「以人為先，地區為本，與民共議」的市區更新工作方針，並於 2011 年 6 月於九龍城區成立全港首個市區更新地區諮詢平台（諮詢平台），以加強地區層面的市區更新規劃。

諮詢平台的委員來自社會不同階層，並由規劃署提供秘書處服務及專業支援。諮詢平台的主要工作是聽取及確切反映九龍城區各界在市區更新方面的訴求和優先次序，並揉合專業意見，向當局提出有本區特色、反映區內人士的意願和整體社會利益的九龍城市區更新藍圖。

諮詢平台根據各委員早前提出的建議、所蒐集的地區意見及參考其他相關的資料，擬備了「九龍城市區更新初步方案」（初步方案），並於 2012 年 8 至 9 月就初步方案進行第一階段公眾參與。我們已將收集到的公眾意見歸納及分析，連同諮詢平台的回應刊載於第一階段公眾參與報告內，並上載至特設網頁 (<http://www.kcrenewal.hk/>) 方便公眾查閱。

諮詢平台因應第一階段公眾參與收集到的公眾意見，社會影響評估及規劃研究顧問的成果調整初步方案，制訂「九龍城市區更新計劃初稿」（初稿），並於 2013 年 4 月底至 6 月底舉行廣泛的公眾參與活動，就初稿諮詢區內人士和市民的意見。本報告將闡述公眾參與活動的情況，以及總結所收集得來的意見。

1.2 顧問團隊

世聯顧問有限公司繼續擔任第二階段公眾參與的顧問，專責計劃、宣傳、舉辦和安排各個公眾參與活動，其中包括針對不同持份者的社區工作坊、專題討論、公眾論壇及巡迴/流動展覽，收集和解答有關公眾參與、初稿和諮詢平台等各方面的意見/問題，製作第二階段公眾參與摘要及整理所收集的公眾意見等各項工作。

1.3 報告結構

本報告主要分為四部分，第一部分為引言，交代第二階段公眾參與的背景、目的與方針，並介紹顧問團隊。第二部分主要詳述第二階段公眾參與的過程、宣傳及活動等。第三部分將重點說明有關初稿內的各項建議和其他方面的公眾意見。最後，顧問會於第四部分交代九龍城市區更新計劃的下一步工作。

2. 第二階段公眾參與

2.1 公眾參與過程簡介

在為期約兩個月的第二階段公眾參與期間，諮詢平台在公眾參與顧問的協助下，設計和印製第二階段公眾參與摘要，以提供關於初稿的詳細資料，並總共舉行了四場社區工作坊、五場專題討論、一場公眾論壇、六場簡介會，及多場巡迴及流動展覽。

整體而言，公眾參與活動參加者眾多，當中不少更參加多於一次的活動。參加者對初稿的內容等事項踴躍地表達意見，部分人士更有提出具體建議。為充分瞭解地區人士和持份者的意見，並在有需要時補充相關資料或解答與會者的疑問，諮詢平台委員、市區重建局(市建局)、社會影響評估顧問及規劃研究顧問等機構的代表以觀察員身份出席各項公眾參與活動。以下部分將介紹第二階段公眾參與的宣傳工作及活動概況。

2.2 公眾參與的宣傳、活動及執行情況

2.2.1 宣傳及資訊發佈

第二階段公眾參與摘要主要闡述第一階段公眾參與結束後諮詢平台所歸納的主要議題及回應方略，並介紹初稿的建議內容及社會影響紓緩措施的方向，當中亦提供各公眾參與活動的詳情、表達意見的方法等。摘要在公眾參與活動中派發，而不同的機構持份者亦可透過郵寄方式或於九龍城民政事務處和區內的非政府組織索取。此外，由於九龍城區的少數族裔人口比例較全港平均值為高，顧問製作了烏都文、旁遮普文和泰文三種外語小冊子，簡述公眾參與摘要的主要內容，並上載至九龍城市區更新計劃網頁，讓區內的少數族裔人士瞭解是次公眾參與的議題和初稿的建議，方便他們發表意見。

為了增加宣傳效果和參加人數，諮詢平台在公眾參與活動前通過郵政通函，把初稿主要內容及公眾參與活動詳情郵寄至受初稿影響的住戶。顧問亦致電區內的非政府組織、居民團體、區議會及相關行業組織，邀請他們報名參與，並在各項活動前以電話與已報名人士跟進確認。

其他宣傳品還包括海報和傳單，分別郵寄予各區民政事務處、區內的大廈、非政府組織及居民組織等，並由顧問在初稿涵蓋的小區內派發。

諮詢平台透過媒體宣傳、訪問及鼓勵專業團體和非政府組織的參與，提升討論的廣度和深度，並提供準確和實時的相關資訊，務求增加區內人士及市民對九龍城市區更新計劃的認識，從而推動他們積極參與。

諮詢平台亦在顧問的協助下，於 4 月 29 日舉行第二階段公眾參與活動啟動簡介會，向九龍城區區議員及分區委員會委員簡介初稿內容及宣佈展開第二階段公眾參與。

九龍城市區更新計劃的特設網頁以及社交網站 Facebook 專頁亦是提供最新相關資訊的途徑，前者錄得超過十七萬瀏覽人次。

2.2.2 公眾參與活動

針對不同持份者或人士的需要和特性，顧問設計及舉辦了不同類型的公眾參與活動：

社區工作坊 — 以各個初稿範圍為主題，找出街坊認為區內最重要的幾個議題詳細討論，並在可能的範圍內達至基本的共識。持份者反應熱烈，有會議的出席人數逾二百七十人，當中大部分為當區的居民，亦有區議員、居民領袖及相關行業從業員等。在討論開始前，規劃研究顧問及社會影響評估研究顧問分別簡介初稿內容和紓緩社會影響措施的方向，務求加深參加者對議題的瞭解，以促進討論。

專題討論 — 在完成社區工作坊後，公眾參與顧問邀請了相關專業人士與區內人士，包括地區組織代表及領袖、區議員、區內商會代表及非政府組織等代表參與專題討論，同時讓公眾報名參加。規劃研究顧問將社區工作坊中的持份者認為最值得討論的問題，整合成專題討論的議題。在諮詢平台委員、專業人士或學者的帶領及參與下，持份者可以更深入及多元地了解問題，並透過分組討論及匯報，就不同議題取得一定程度的共識。

公眾論壇 — 為方便公眾人士發表意見，顧問舉辦了一場公眾論壇。論壇設有台上代表，包括諮詢平台委員、社會影響評估顧問和規劃研

究顧問的代表。他們即席聽取與會者的意見，並對提問或意見作出適當回應，市建局亦有出席觀察討論過程。論壇上除了由顧問作簡報外，也預留時間讓已預先登記的公眾人士就自選的相關議題進行公眾簡報，台下討論環節以抽籤方式讓有意發表意見的參與者輪流發言，或由主持人讀出書面意見。公眾論壇設有中、英文即時傳譯服務。

簡介會 — 為方便部分未能出席活動的組織、專業團體和持份者，顧問在諮詢平台秘書處的協助下，出席了六場簡介會，聽取他們的意見。

巡迴展覽及流動展覽 — 諮詢平台在第二階段公眾參與期間於家維邨和牛棚藝術村舉行巡迴展覽，以及使用規劃署流動展覽車進行流動展覽，參觀人次共超過 2,300 人。參觀人士不單可獲得相關資訊，亦可即場填寫意見表。

有關各項公眾參與活動的資料，請參閱**附件一**。

2.2.3 意見收集、歸納及分析

顧問採取多個意見收集方式，包括以電郵、傳真和郵遞方式遞交意見書、網上及書面意見表、社區工作坊、專題討論、公眾論壇、簡介會、巡迴展覽及流動展覽、以及民政事務局轄下的公共事務論壇等，方便區內人士或組織、市民、專業團體、行業組織和其他持份者表達意見或建議，務求做到廣納民意。諮詢平台透過不同途徑收集到共 117 份意見，有關公眾參與活動意見摘要和提交書面意見人士/團體名單，請參閱**附件二**及**附件三**。

顧問把所收集的意見進行分類和整理，有關歸納和分析請參閱第 3 部分。

3. 第二階段公眾參與所收集之市民意見

3.1 公眾意見歸納

3.1.1 整體意見

從公眾參與活動及收到的意見中，公眾普遍希望盡快落實重建，並要求當局公布市區更新時間表，讓業主及租戶掌握相關情況；當中不少意見希望由市建局主導收購及重建，改善居民生活環境，同時要求原區安置受影響的業主及居民，維持社區網絡。

回應

根據諮詢平台的工作流程，諮詢平台在完成制訂九龍城市區更新計劃後，會把建議提交當局考慮，當局將按實際情況考慮推行，而其他機構(包括市建局)以及公眾人士(包括發展商及業主)亦可以此作為參考。由於市區更新的執行機構可以多元化，且不限於政府及市建局，因此難以訂出明確的時間表。就個別方案建議的實施時序而言，則大致可分為短期、中期及長期三類：

短期建議 - 較簡單、非爭議性及可在較短時間內完成的方案

中期建議 - 較複雜、涉及較多部門和其他機構及需較長時間完成的方案

長期建議 - 較複雜、涉及較多部門和其他機構、需較長時間及政策配合完成的方案

諮詢平台瞭解居民希望由市建局負責執行重建，會向政府反映有關意見。至於要求原區安置受重建影響居民的意見，市區更新計劃建議透過繼續推行現有的「樓換樓」安排及探討重建區內老化及密度較低的公共屋邨，以增加區內房屋供應，從而提高原區重置的機會。

3.1.2 土瓜灣五街及十三街一帶 — 文娛藝術生活區

A. 市區更新一般意見

公眾指出區內樓宇破舊失修，不能單靠復修解決問題。有意見指有業主知悉發展商有意重建後，便不再進行維修，擔心大廈因失修變成危樓；另有意見要求當局豁免快將重建的樓宇執行當局發出的樓宇維修令，以免浪費資源。此外，有建議將木廠街及馬頭角道一帶劃入重建優先範圍。

在重建模式方面，除了不少意見認為應由市建局主導小區的重建，以保障居民的權益外，亦有意見指市建局不能因地盤面積龐大及業權分散等困難而放棄履行重建責任；此外，有建議由香港房屋協會(房協)等公營機構進行重建；亦有意見表示希望讓私人發展商參與重建，加快重建步伐。

關於小區的未來發展，有意見支持初稿提出文娛藝術生活區的建議，但指出需要透過重建外的其他措施達到有關目的，亦有意見指十三街樓宇密集，道路狹窄，重建時需注意樓距、擴寬路面和提供綠化，並配合牛棚的發展。部分人士則要求在十三街興建公屋、五街建居屋，亦有建議由市建局統籌該區的整體發展，藉啟德發展區達致與九龍城舊區的新舊共融，以及完善交通配套及社區建設。

不少意見希望重建後可提供更多設施，例如街市、圖書館、社區會堂、青少年中心、長者中心、診所、公園、運動場、泳池及小商店等；並指出區內的交通規劃需顧及日後重建後增加的交通需求。此外，雖然有建議在區內增建大型商場，但亦有意見反對興建豪宅及大型商場，認為重建後應保留街舖特色，讓受重建影響的商戶得以在原區繼續經營。另有意見認為在重建計劃落實前，當局須改善區內的治安。

B. 提供誘因加快重建步伐

對於初稿內分拆五街「綜合發展區」地帶，並放寬現時住宅部分地積比率的建議，大部分意見均表示贊同，認為可提供更多誘因吸引私人發展商參與重建，更有效運用土地資源；另有建議進一步放寬地積比率，建設與旺角朗豪坊規模相若的大型商場。不過亦有意見擔心放寬地積比率會令區內出現屏風樓，或影響獅子山的景觀。此外，亦有意見表示有不同的發展商已成功收購了五街部分單位，在五街「綜合發展區」分拆的建議下要求不同財團合作發展同一「綜合發展區」並不

可行，建議考慮其他方法增加重建誘因。另有建議改變五街工廈的土地用途，或研究於新寶工業中心部分地段興建寵物公園。

至於初稿內分拆十三街「綜合發展區」地帶的建議，公眾基本上認為可減輕投資者財務負擔，加快重建步伐。有意見指出各區域需要有整體規劃，協調公共空間及設施的供應；亦有部分意見認為需避免過度分拆，由較大規模的私人發展商參與重建保障居民的利益。另外，有部分公眾意見不贊成分拆建議，質疑當局如何於分拆後保障居民的權益，亦有意見指分拆會破壞區內規劃，認為需要全面和大型重建才能改善社區生活環境；另有意見擔心分拆後先行重建的地盤會影響附近居民；而重建次序有別會導致賠償不公；加快重建步伐亦令租客被迫遷，建議應由市建局整體進行重建。

此外，公眾亦提出了其他建議，包括以鵬程街為分界把十三街分拆為兩部分；將地盤分為三至四期發展，以避免大量受影響街坊同時尋找新居；亦有意見同意分拆，但希望一次過收購，令居民免受多次工程影響。另有部分公眾建議進一步增加重建誘因促進重建，包括進一步放寬地積比率，或將已收回的私家街業權歸還予業主。

C. 強化通往啟德發展區的門戶功能

發表意見的人士均贊成強化通往啟德發展區的門戶功能，加強小區與啟德發展區的連接。其中大部分收到的意見均贊成初稿內建議於十三街「綜合發展區」地帶設置行人通道，加強牛棚與啟德發展區的連接，有意見表示通道要寬闊及美化，或設「牛」雕塑，但亦有意見擔心如果由私人發展商管理則會縮短行人通道的開放時間。此外，亦有意見表示需要加強與港鐵站出入口的連接，亦有建議宋皇臺道沉降至地下，加強與啟德發展區的地面連接。

D. 為汽車維修業另覓地點作業

公眾大致贊成為汽車維修業另覓營運地點，興建多層汽車維修中心重置業界，產生協同效應，並減低對居民造成的滋擾。就具體重置地點方面，不少意見認為選址必須遠離民居。除了初稿建議的葵涌區外，亦有意見認為可利用觀塘區、土瓜灣區內的空置工廠大廈、啟德發展區、屯門或其他工業區，甚至溫思勞街或木廠街盲人輔導會工場現址集中營運，但亦有意見認為可於不同地點重置汽車維修業。

此外，部分人士亦指出有關重置安排需要顧及業界的意願及負擔能力，當局應訂立相應的政策加以配合，確保業界得以在重置後繼續經

營，亦有業內人士提出當局在物色合適的土地興建多層式汽車維修中心時，必須確保舖位面積可停泊維修車輛，亦需要設有旋轉車道，方便把車輛駛至各層維修店舖。

有個別意見則反對重置汽車維修業，認為業界在區內紮根多年，要找尋合適的地方搬遷有一定困難，亦有意見擔心將汽車維修工場遷往其他地區會令該行業建立已久的知識和技術流失；當局需要尋求方法保存地區內特色。另外有建議當局提供補貼，讓汽車維修工場自然流失，也可同時為年青的維修技工提供培訓。

E. 回應

小區訂為重建優先範圍，建議優先考慮以重建方式進行市區更新。市區更新計劃亦建議分拆五街及十三街的「綜合發展區」用地，並提供誘因加快小區的重建步伐。顧問會進一步深化方案細節，以供當局考慮執行。

關於小區的未來發展，市區更新計劃建議透過不同的方案推動小區的更新，並會配合活化牛棚，將小區塑造成文娛藝術生活區。至於是否在小區興建公營房屋，市區更新計劃現時沒有規限小區的公私營房屋發展模式，諮詢平台會將有關意見提交當局考慮。

分拆五街「綜合發展區」地帶的建議旨在吸引重建發展，加快重建步伐。除了放寬現時五街住宅部分的發展地積比率，建議用地的其他發展限制如建築物高度限制及最大覆蓋率等則維持不變，以平衡提供發展誘因及發展對小區城市環境所造成的影響。有市民建議改變五街工廈部分的土地用途，但現時五街一帶的現有工業用途已被劃為「綜合發展區」地帶，規劃意向為透過綜合發展重建作住宅及/或商業用途，並提供海濱長廊、休憩用地和其他配套設施。

關於分拆十三街「綜合發展區」地帶的建議，規劃顧問會深化方案細節，包括就分拆地盤的數目及大小作進一步研究，藉以有效處理業權眾多及分散的問題，並考慮分拆後各地塊的重建潛力，務求加快小區重建步伐，回應小區居民的訴求，並建議當局制訂整體規劃大綱，協調各分拆用地的發展要求，處理各用地之間的界面接合問題。關於放寬十三街地積比率的建議，由於現時十三街「綜合發展區」地帶的發展地積比率與毗鄰的「住宅(甲類)」地帶相若，增加十三街用地的發展地積比率或會造成與毗鄰環境不協調的發展，並對小區造成不良的視覺、通風及交通等影響。

就加強與啟德和牛棚的連繫的建議，顧問會深化設置公眾行人通道建議，包括建議通道闊度、連接方法及其他配套設施等，令小區成為土瓜灣分區通往啟德發展區的門戶。

關於重置區內汽車維修工場的建議，有見區內的小型汽車維修工場大多位處舊樓，預計重建會對行業造成一定的社會影響。長遠而言，汽車維修工場難以在重建後的商住區繼續營運，而適合作汽車維修工場的工廈亦逐漸被淘汰或活化作其他用途，故有需要為行業制訂適當的紓緩措施，當中包括設置汽車維修中心為受重建影響的工場營運者提供更多重置選擇，以協助業界繼續經營及長遠持續發展。從社會影響評估顧問與業界進行的聚焦小組討論得知，業界普遍接受汽車維修中心重置選擇，並希望能在市區內繼續經營。規劃顧問會繼續探討發展汽車維修中心的建議。

F. 小結

公眾大致支持市區更新計劃內分拆五街及十三街的「綜合發展區」、放寬五街現時住宅部分的地積比率、以及為汽車維修業另覓營運地點等有助加快重建步伐的建議，但亦指出了一些需要注意的地方。公眾同時希望市區更新能改善生活環境及帶動發展，因此支持市區更新計劃內強化通往啟德發展區的門戶功能的建議，並建議新增社區及康樂設施滿足地區需要。

3.1.3 衙前圍道一帶 — 小街飲食文化區

A. 市區更新一般意見

雖然有部分意見不滿小區被劃為復修及活化優先範圍，認為區內樓宇破舊失修，業主難以負擔維修費用，希望將區內舊樓宇劃為重建優先範圍；但區內居民同時非常珍惜區內街舖林立的街道氛圍。有意見支持設立小街飲食文化區的建議，認為可吸引遊客，讓小商販有生存空間，但有意見認為區內的小型商店因租金低廉才得以生存，擔心市區更新會令小區「士紳化」，故此只需要改善交通及道路等問題。

B. 保留街舖林立的街道氛圍

區內居民非常珍惜區內街舖林立的街道氛圍，亦認同小型樓宇興建停車場的效益有限，因此普遍贊成在重建發展時因應地盤大小豁免泊車位的要求，以便設置臨街商舖。而重建項目應避免設立大型商場，保持地區特色，有意見則認為在豁免泊車位要求之同時，須在街道預留足夠位置供上落客貨；亦有建議當局考慮豁免港鐵站 400 米範圍內的重建物業的泊車位要求。另一方面，亦有些意見擔心豁免泊車位要求或會導致區內泊車位不足，而商店增加亦會引致交通擠塞；另有意見指出需保留樓宇低層甚至地庫作停車場之用，避免車輛經常停泊在街道上阻塞交通。

C. 改善行人環境及設立部分時間行人專用區

收到的意見大部分均贊成在人流較多或特色街道設立行人專用區的建議，認為設於港鐵站附近有助疏導人流；有人則建議同時將南角道、侯王道、衙前墾道、獅子石道、福佬村道劃為部分時間行人專用區；有意見則指在城南道及啟德道設立行人專用區可配合建議的綜合發展及連接九龍寨城公園。此外，部分人士認為行人專用區須配合適當活動，例如露天食肆、特色墟市、街頭表演及售賣特色貨品；亦建議添置燈飾，增加綠化，增加吸引力；當中更有意見表示提供公共空間作街頭表演比擴闊行人路更能為小區帶來活力。

與此同時，有部分意見不贊成設立行人專用區。其中有意見指出設立全時間或部分時間行人專用區可能會導致鄰近街道交通擠塞，影響居民的日常生活及造成管理混亂。

關於改善行人環境方面，除了市區更新計劃內美化區內部分街道的建議外，公眾亦提出了其他改善建議，加設自動行人運輸帶連接港鐵站出口及土瓜灣站；在亞皆老街增設過路設施；清拆樂善堂附近的花

圃，減少垃圾堆積；在街道增設座椅；在賈炳達道一帶種植樹木及進行綠化，於行人路欄杆加設花圃，改善空氣質素；以及利用紅磚重鋪現時的水泥石屎路，營造「復古」氣氛。另外有意見則指在進行有關改善工程前須諮詢居民。

D. 加強與啟德發展區的聯繫

大部分收到的意見均支持將啟德道以東地段作綜合的住宅及商業發展，並連接啟德發展區地下街的建議。有意見認為該處位置適合作大型重建，促進新舊融合，並可提供社區設施及泊車位；另有意見指出需要注意住宅和商業用地的比例，低層單位應作發展商場或其他商業用途，而高層則建住宅；亦有建議在該地段發展公共房屋。不過，有意見擔心地下街光線不足，出現空氣流通及露宿者聚集等問題，亦有建議應同時興建天橋與啟德發展區連接。

E. 善用區內政府設施用地增設社區設施

公眾普遍同意市區更新計劃內提出在物色到適合臨時重置的地點後，重建九龍城市政大廈及毗鄰用地的建議。有建議將李基紀念醫局重建為附設社區設施的多層式政府大樓；有意見指出隨著人口老化，區內對安老院舍及長者社區照顧服務需求甚為殷切，需要提供有關設施惠及長者。除了長者設施外，亦有建議如重建市政大廈，將來建築物的高度需要配合整體設計，並保留圖書館和街市，增設自修室、社區會堂、文娛中心、會議室及供青少年使用的設施；亦有建議在上蓋興建公屋或居屋，及考慮於面向衙前圍道方向設廣場。不過，亦有個別意見希望保留九龍城市政大廈，認為大廈富建築特色，另有意見表示李基紀念醫局歷史悠久，不贊成重建。

就重建期間重置現有設施方面，公眾普遍同意臨時重置現有設施，並理解暫時關閉或暫停部分設施難以避免。其中有意見指區內居民大多使用新蒲崗或黃大仙的街市，重建對區內居民的影響不大。至於重建是否分階段進行，有意見贊成分階段進行，但亦有公眾認為進行整體重建則較理想，因可省時及減少重建成本。就重置地點方面，有建議徵用亞皆老街球場或石鼓壟道遊樂場的休憩用地短暫重置現有設施和商販。

F. 公眾停車場選址

公眾普遍表示希望增設公眾停車場，解決車位不足並改善區內交通問題。就市區更新計劃內建議的兩個選址(九龍城市政大廈及毗鄰用地，以及賈炳達道公園地底)，公眾大致表示贊成，並強調工程必須盡快進

行和完成。部分人士傾向於賈炳達道公園設置地下停車場，並建議設立地下行人通道及多個停車場出入口，分隔車流及人流，確保道路暢通。不過，亦有意見指設地下停車場的建議需要考慮賈炳達道的交通流量，避免導致主要幹道擠塞。至於傾向於九龍城市政大廈及毗鄰設施增設停車場的意見認為可吸引更多人駕車前往該區，促進經濟活動。但亦有意見指出該處道路狹窄，增設停車場會引致人車爭路的問題，認為可以作步行街等用途，所以不應在該處增設停車場。

此外，有公眾建議將新建的停車場設於石鼓壟道遊樂場或啟德發展區內；亦有其他意見認為問題的根源並非車位足夠與否，而是區內非法泊車和雙線泊車情況嚴重，建議當局加強檢控。公眾亦建議了其他改善交通措施，包括考慮增加假日泊車位、縮短收費咪錶的泊車時限為每節一小時、將賈炳達道和衙前圍道改為單向行車等。

G. 回應

小區為復修及活化優先範圍，建議可透過現行的樓宇復修支援計劃鼓勵業主為小區舊樓進行復修，並透過不同的活化方案為小區進行更新，旨在於更新時同時保留街舖林立的氛圍及特色，提升小區居民的生活環境，讓他們共享市區更新的成果，但有關建議並不排除範圍內個別舊樓進行重建。

關於豁免泊車位的要求，規劃顧問在深化有關建議時會繼續與當局商討，並會注意建議對小區泊車和上落客貨位供應及行車交通的影響，在保留蓬勃街道氛圍及滿足泊車需要之間取得平衡。配合小區設置公共停車場的建議，預計可提供足夠泊車位以滿足需要。

就改善行人環境的建議，公眾提出不少意見，而對設立部分時間行人專用區的意見不一，建議相關部門因應沙中線通車後的交通情況探討改善行人環境的建議。此外，按照啟德發展區計劃，將會改善或興建行人隧道連接衙前圍道一帶。

將啟德道以東地段改為綜合發展區的建議旨在透過綜合發展，為小區提供適切的用途及設施，並促進與啟德發展區的連接，有關建議的發展參數可由有關當局經進一步考慮後制訂。

關於善用區內政府設施用地增設社區設施的意見，市區更新計劃建議利用侯王道「政府、機構或社區設施」用地，透過重建增設社區設施及公眾停車場等公共設施。對於保留李基紀念醫局的意見，由於現時

該處的發展密度相對鄰近用地較低，故建議藉重建以增加小區公共設施及服務。此外，顧問會繼續深化方案，包括分析不同的重建模式(一次性及分階段重建)的利弊及現有設施暫時重置安排。

關於公眾停車場選址的建議，規劃顧問曾經進一步探討後建議較適合的選址；有關當局在考慮落實方案時需因應小區對泊車位的需求決定停車場的規模，並進行相關交通影響評估，以瞭解對附近交通的影響。

H. 小結

公眾大多希望保留區內街舖林立的街道氛圍，同時改善交通問題及增設社區設施，因此大致上支持初稿的建議。然而，公眾亦指出在執行有關建議時需要注意的事項，包括豁免泊車位的要求時須在街道預留足夠位置供上落客貨；設立部分時間行人專用區的位置及注意對居民的負面影響；重建九龍城市政大廈的模式及重置現有設施安排；以及不同公眾停車場選址的利弊等，亦有意見表示區內舊樓需要進行重建。

3.1.4 土瓜灣中部 — 多元用途的地區中心

A. 市區更新一般意見

公眾大致上希望區內盡快進行重建，有不少意見指出啟明街、春田街雙數門牌樓宇、馬頭圍道 111 號、環字八街、九龍城道及土瓜灣道一帶樓宇破舊，業主多為長者，無法為樓宇進行維修，要求盡快進行重建及公布重建時間表。另外，部分意見指出馬頭圍道以西、盛德街、靠背壟道及美善同道一帶大廈樓齡高，且受中九龍幹線工程影響，擔心鑽爆工程破壞大廈結構，建議納入重建範圍；而中九龍幹線沿線的舊樓，包括永耀街及鴻光街一帶亦需要進行重建。另有意見指聖母院書院校舍可通過換地方式進行重建，亦有意見指區內私人重建活動不多，建議研究有關原因，並提供更多誘因，例如容許零碎重建發展及放寬地積比率，鼓勵私人發展商進行重建。此外，有意見指環字八街、崇潔街及崇志街環境及衛生情況惡劣，要求當局收回業權分散的私家街道，改善街道管理。

有公眾則關注區內規劃，指出現時欠缺統一規劃，衍生「牙籤樓」（單幢式樓宇）和屏風樓等問題，希望當局作整體規劃，提高市民生活質素；另有意見希望土瓜灣區可作整體發展，進行綠化，提供社區中心、單車徑等設施，以及發展商業樓宇及提供大型停車場，為居民提供就業機會。此外，亦有部分意見指出九龍城道一帶的街市及店舖富有特色，應作保留。

B. 改善東九龍走廊天橋橋底環境

雖然有個別意見指東九龍走廊天橋橋底空氣污染嚴重，不宜作休憩用途，但不少公眾意見均贊成優化橋底環境，包括改善照明、綠化及增加休憩設施，以及連繫牛棚的建議，另有部分意見指橋底可作商店、街市、假日特色市集、展覽場、社區中心、非政府機構用地、藝術活動場地、停車場或小巴士站等用途，並提供指示牌、微型藝術擺設、飛機模型裝飾、飲水機、避雨亭、宣傳牛棚或區內康樂文娛活動的告示板等設施，亦有建議設立行人專用區，並在橋底安裝鏡子反射陽光改善照明不足的問題。與此同時，不少意見指出在進行改善工程外，當局需要加強管理改善衛生環境。

C. 紓緩東九龍走廊引致的環境問題

大部分意見贊成更改東九龍走廊兩旁土地用途為「混合用途」的建議，認為有助吸引更多商戶進駐，連同未來鐵路發展，有助發展小區為商業區，提供創業和就業機會；有建議加入公共屋邨及社區設施，

建議興建地下商場或行人天橋連接東九龍走廊兩旁大廈，並於重建項目內增加公眾泊車位，解決區內泊車位不足的問題。另有建議指可同時放寬區內的地積比率，鼓勵私人發展商參與重建。此外，有意見認為因東九龍走廊兩旁土地噪音污染嚴重，只適合作非住宅用途；但亦有意見擔心土地重建作非住宅用途，將減少區內房屋供應。與此同時，有部分意見則指純住宅或商業樓宇會較「混合用途」樓宇容易管理。

值得注意的是，公眾贊成更改土地用途建議外，亦指出需要進一步考慮紓緩東九龍走廊引致的環境問題。有意見認為需要擬定綜合重建計劃，以解決環境問題及改善居住環境；另有建議走廊兩旁的樓宇在重建時應後退，或在東九龍走廊加裝隔音屏障，改善空氣質素及噪音問題。此外，有不少意見促請當局長遠檢討是否需要清拆東九龍走廊，以根治有關問題。

D. 交通方面

有意見指區內缺乏旅遊車泊位，亦有意見要求考慮打通鶴園街與崇安街的一段私家街，全面解決區內交通擠塞的問題。

E. 回應

不少意見希望將馬頭圍道以西地區列為重建優先範圍，但由於有關位置未能符合重建優先範圍有關樓齡及樓宇狀況的準則，故並沒有包括在有關範圍內。至於有關中九龍幹線工程影響樓宇結構安全的意見，路政署表示已為中九龍幹線的隧道制定妥善的設計及施工方案，以確保工程安全，特別是中九龍幹線的建造及其後的營運均不會影響沿線樓宇的結構安全。

就區內長者業主無法為樓宇進行維修的意見，現行的樓宇復修支援計劃可為業主提供財政及技術等支援，以協助他們進行復修，當中亦有部分計劃是專為長者而設。

有關應否放寬小區的地積比率，鼓勵私人發展商進行重建的意見，有見小區內的現有住宅用地大多在法定圖則上劃為「住宅(甲類)」地帶，地帶限制發展地積比率及建築物高度。在制訂現行地積比率限制時已詳細考慮未來發展對周遭環境的影響，並平衡地區對住宅的需求，進一步放寬發展地積比率或會對小區造成不良的視覺、通風及交通等影響。

有意見擔心區內欠缺統一規劃，將衍生「牙籤樓」和屏風樓等問題，但現時小區的發展用地在法定圖則內已設有建築物高度及地積比率等限制，藉以確保區內不同發展項目的發展尺度能相互配合。

另外，顧問會參考公眾就改善東九龍走廊天橋橋底環境的意見，深化初稿內的建議。關於改劃東九龍走廊兩旁土地用途的建議，方案旨在容許較靈活的用途發展以減低東九龍走廊對鄰近住宅用途的影響。另一方面，透過更靈活的發展用途，加快該處的重建發展，藉此促進小區轉變為多元用途的地區中心。為免對城市環境造成不良影響，建議保持現時整體准許發展地積比率，讓用地能保持其發展潛力，但當中非住宅用途的比例可較高。由於區內以至全港對房屋需求殷切，小區亦屬於以住宅為主的社區，故有關用地仍有需要用作住宅用途，故不建議「一刀切」限制用地作非住宅用途。至於長遠清拆東九龍走廊的建議，由於東九龍走廊與中九龍幹線和沙中線的服務範圍不同，清拆東九龍走廊會引致交通流量急劇增加，因此沒有提出有關建議，而根據當局在九龍城區議會作出的回應，指出在走廊加設隔音屏障的建議受到原有的天橋設計及附近的空間所限，並同時需要考慮消防救援方面的問題，所以有關方案並不可行。

回應區內旅遊巴士泊車位不足的問題，可考慮在九龍城渡輪碼頭公共運輸交匯處考慮設置地下停車場，以提供汽車及旅遊巴士泊車位滿足地區需要。針對區內因違例泊車所引致的交通擠塞情況，有關當局需加強對違例泊車的執法，改善有關路段的交通情況。而長遠亦可因應地區交通情況，考慮作出優化交通的安排，改善地區的交通暢達性。

F. 小結

公眾希望盡快重建區內破舊或受中九龍幹線工程影響的樓宇。就改善東九龍走廊天橋橋底環境的建議，公眾亦普遍贊同，同時建議了其他用途，善用橋底空間。

此外，不少意見贊成把東九龍走廊兩旁土地用途更改為「混合用途」地帶，以紓緩東九龍走廊對兩旁民居造成的影響，但亦有公眾建議考慮其他可行紓緩措施，改善有關問題。

3.1.5 紅磡蕪湖街/溫思勞街/機利士南路一帶

A. 市區更新一般意見

有街坊不滿初稿並無有關重建紅磡區的具體建議。部分意見表示希望把寶其利街一帶納入「重建優先範圍」；亦有意見指蕪湖街一帶的樓宇日久失修，要求進行重建。此外，亦有意見表示小區部分樓宇並無成立業主立案法團，難以集合業主進行維修。

B. 改善小區環境及提升形象

收到的意見普遍同意優化休憩處、進行綠化、更換座椅及地磚等環境改善措施及提升形象的短期建議，亦有街坊要求增加休憩及康樂設施。值得注意的是，不少意見指出在進行改善工程外，當局必須加強執法及管理，禁止殯儀相關行業佔用公共空間和行人路，保持街道衛生，亦有不少意見表示有關措施無助紓緩殯儀及相關行業為小區帶來的問題，建議把有關改善措施的資金用作重建用途，加快重建步伐。

此外，亦有街坊提出其他改善小區環境建議，包括改善漆咸道北與蕪湖街一帶的交通噪音問題、寶其利街食肆造成的異味及嘈音問題，以及建議在紅磡港鐵站至紅磡區之間的暢運道加建行人路上蓋。

C. 紓緩殯儀及相關行業造成的影響

雖然有個別意見指可協助殯儀及相關行業建立正面形象，包裝或美化作本土特色，但大部分意見均指有關行業的營運造成空氣污染及嘈音，嚴重滋擾區內居民，影響居民健康及精神狀態，要求將殯儀館及相關行業搬遷至離島、沙嶺，或發展岩洞安置有關行業。另一方面，亦有意見指業界的運作應集中在特定建築物內或同一條街道上，例如利用九龍公眾殮房及安靜道用地興建大廈或將中旅協記貨倉改建為綜合大樓，集中管理相關店舖及提供靈車泊車位，亦有個別人士指出當局若容許殯儀業繼續在紅磡區經營，須協助居民搬遷，並將整個紅磡規劃為殯儀業專區。此外，有殯儀業界人士指業界經常與區內居民溝通，希望能尋求共識，求同存異，有關部門如有搬遷殯儀業的計劃，必須作出妥善安排。

部分居民對相關店舖在小區內行人路擺放花牌、紙紮及祭品，以及在街上化寶的行為表示反感，更擔心會引起火災，亦有意見指一些住宅內有無牌骨灰龕經營，他們要求食環署加強執法及檢控。此外，有意見要求當局將持牌殮葬商分類為殯儀服務中心，不可在住宅地帶內經營及對殮葬商加強規管，包括統一規定所有殮葬商不可於店舖內擺放

棺木、祭品及展示殯儀業有關的照片和名字、遮蓋店內物品、集中新殯葬商在九龍公眾殯房營運，以及停止向殯儀業營運商發放殯葬商牌照。再者，亦有意見建議食環署定期向區議會匯報有關殯葬商投訴個案，並對未作出改善的營運商作出罰款及停牌等處分；同時亦建議公眾主動舉報違例的殯儀業經營者。

部分公眾認同當局應與福澤殯儀館商討，延長開放館內化寶爐予公眾人士使用，有建議每天均設特定時間供公眾使用，禁止在街上化寶，改善環境，而所有化寶爐設施必須遠離民居；亦有意見表示殯儀業界人士曾建議有關部門提供公眾環保化寶爐，以紓緩對當區造成的空氣污染，但當局並無積極跟進。然而，有意見指延長開放化寶爐反而會造成更多污染，因此反對有關建議；亦有意見質疑福澤殯儀館是否容許公眾使用館內化寶爐，更有指當局應加強教育，鼓勵以鮮花代替化寶和轉用較環保的化寶設備。

關於靈車泊位的問題，有意見認為自從佛光街的臨時停車場被收回作沙中線工地後，區內靈車泊位嚴重不足，認同增加靈車泊位的建議，包括建議當局與港鐵商討，讓靈車停泊在紅磡站停車場；亦有建議利用殯儀館後方空地、或在沙中線工程後，改建佛光街遊樂場工地的地下空間為停車場。至於利用九龍公眾殯房西北面的沙中線工地設置可供靈車停泊的泊車位的建議，除了有贊成的意見外，亦有意見認為該處毗鄰愛晨徑公園，建議在沙中線工程完成後擴建為公園，不應作停車場用途。

至於是否在區內的公眾停車場停泊靈車，則意見紛紜。雖然有意見表示不少靈車現已停泊在公眾停車場內，區內人士早已習慣，但有人士則指業界應自行想辦法解決，例如租用私家停車場的泊車位，亦有部分意見指靈車停泊在公眾停車場仍會對附近居民造成滋擾，認為靈車泊位須遠離民居。此外，亦有意見指每天出殯時段溫思勞街一帶道路均嚴重擠塞，希望當局採取相應的措施改善。

D. 回應

有意見希望小區可以列為「重建優先範圍」，由於小區內夾雜有需要重建及較新建的樓宇，形成樓宇新舊交錯的情況，因此納入為重建及復修混合範圍，建議透過重建或復修為該處進行市區更新。就樓宇難以集合業主進行維修的意見，有關樓宇可透過現行的樓宇復修支援計劃取得協助，籌組業主立案法團進行復修工作。

關於對改善小區環境的意見，市區更新計劃建議優化老龍坑街及獲嘉道的休憩處，透過環境設計清晰劃出休憩處及行人通道的範圍，讓公眾可更有效地使用休憩處；亦建議當局加強執法，檢控佔用公共空間和行人路的店舖，以保持街道衛生。至於其他改善環境建議，涉及區內交通及食肆管理等事宜，諮詢平台會將意見轉交有關部門考慮。

不少意見要求將殯儀館及相關行業搬離小區。紅磡區內的殯儀館存在已久，除了經政府招標而設立的福澤殯儀館外，其餘兩間均屬在私人土地上的私營殯儀館。如搬遷區內的殯儀館，需要尋找交通便捷的地區及一般市民普遍接受的地點。此外，由於兩間私營殯儀館的地段為私人擁有，即使找到合適的地點亦難以確保有關殯儀館會搬離私人土地。因此，搬遷殯儀館是複雜且不容易解決的問題。長遠而言，當局可因應新鐵路所帶來的轉變，檢視小區現時的土地用途，探討解決現有土地用途不協調的可行方法。短中期方面，顧問會繼續探討可行的紓緩措施，以減少殯儀館及相關殯儀行業對居民造成的滋擾，有關建議包括優化公眾化寶服務、增加泊車位供靈車停泊以及因應政府部門的意見停止發出殯葬商牌照。另一方面亦會建議有關當局加強對殯儀及相關行業的規管及執法，以紓緩行業營運對居民的滋擾。另外，有意見指殯儀業界的運作應集中在特定建築物內或同一條街道上。從社會影響評估顧問與殯儀業界進行的聚焦小組討論得知，由於區內的殯儀業營運者大多是業主，搬遷至其他位置集中經營的誘因不大，故有關建議的可行性較低。

E. 小結

對於市區更新計劃提出改善小區環境及提升形象的方案，大部分人士表示歡迎，但指出當局加強執法及管理更為重要，以確保區內環境得以改善。就紓緩殯儀及相關行業造成的影響，雖然部分意見贊成延長公眾化寶爐開放時間，但更多意見指出須同時加強執法及檢控，並且透過規管殯葬商，或將殯儀及相關店舖集中經營紓緩有關問題。長遠而言，殯儀館及相關行業需要考慮搬遷，或重建區內樓宇以解決土地用途不協調的情況。此外，公眾雖然大致上支持增加靈車泊位的建議，但同時表示靈車停泊在公眾停車場會對居民造成滋擾，靈車泊位須遠離民居。

3.1.6 活化文物及設立主題步行徑

A. 活化牛棚 - 未來用途

收到不少贊成活化牛棚的意見，其中有人同意改劃牛棚在法定圖則的用途地帶，以提高該區的文化氣息，亦有建議將牛棚的樓宇及土地訂為保育區，有城市規劃委員會(城規會)委員則認為需要清楚說明擬議「其他指定用途」地帶的規劃意向，以及公眾對該用地日後規劃的期望。公眾同時提出了不少具體活化方案，例如加入粵劇元素及進行展覽，開設商店、咖啡店、美食專區、舊式食肆，並進行綠化及利用場地舉辦社區藝術活動，加強與居民互動及與社區連繫，但亦有意見指現時未有具體及詳細的活化計劃，難以確定對居民的吸引力和好處。

有部分意見認為政府資源應用於改善民生，發展文化藝術相對次要，而牛棚的藝術文化設施未能吸引市民前往，建議設立公眾座椅、閱覽室及活動室等社區設施，同時配合九龍城區議會的活化牛棚後方的計劃，開拓公共空間予區內居民使用，甚至將牛棚搬遷至海心公園，將土地改建為公園，與土瓜灣體育館連接，亦有意見指牛棚後方土地可建小型單位，安置區內受重建影響的長者或作老人院用途；另有意見指任何有關牛棚的計劃，必須事先與村內的藝術團體共同商議，而不是決定後才知會。

B. 活化牛棚 - 加強與區內連接

公眾亦認同增加牛棚出入口，讓區內居民享用該處空間，有建議於牛棚設立港鐵出入口，並興建架空天橋連接區內住宅，以加強區內連接。另外有意見指應加強宣傳，吸引公眾前往牛棚。

此外，有公眾意見贊成打造「藝術市場」走廊，連接牛棚及未來馬頭圍鐵路站的建議，指「藝術市場」可成為特色景點，帶動區內旅遊業發展，但亦有意見指區內有不少人口為長者，藝術發展在區內價值成疑。

C. 主題步行徑

大部分收到的意見均贊成設立主題步行徑，認為可介紹區內歷史文物，推動經濟。不少人士提出加入不同的歷史建築及地標，包括李小龍故居、差館里觀音廟、下鄉道天后廟、北拱街北帝廟、侯王廟，以及聖母院書院內的聖髑，並在啟德發展區設立博物館介紹區內歷史文化，將步行徑連接至啟德發展區。此外，有意見指步行徑太短、走線

不清晰，需賦予鮮明主題反映九龍城的歷史及特色，亦有意見認為主題步行徑的走線設計可更具彈性。

部分意見指出現時主題步行徑的行人環境欠佳，且途經多條馬路，建議擴闊行人路，或將部分途經路段劃為行人專用區，避免出現人車爭路的情況。此外，亦有建議沿線需要進行綠化及美化，除了在當眼處設立指示牌外，亦需設避雨亭、飲水機、無障礙通道等設施，並以機場為主題優化世運花園行人隧道。

公眾亦指主題步行徑景點需進行不同活動，增加吸引力，例如於牛棚增設與藝術相關的跳蚤市場，並在附近加入藝術元素，鼓勵社區參與藝術；在十三街組織由當區居民講解的導賞團；於寨城公園設立以體驗館及主題機動遊戲城；在宋王臺公園設置露天茶座，以及以「清明上河圖」中虹橋及「宋城」作為龍津橋的主題，配合地下購物街的發展。

有意見則著重保留區內特色及氛圍，認為主題步行徑的附近已被牙籤樓包圍，要求改善文物保育政策，並保留「騎樓式」設計建築物，亦有意見認為主題步行徑的鄰近土地應避免淪為私人發展商的地產項目。

D. 回應

改劃牛棚在法定圖則的用途地帶的建議旨在清楚表明活化牛棚的規劃意向，但據悉當局正檢視牛棚的未來用途，在現時改劃土地用途似乎不是適當的時間。建議因應發展局的活化建議的最新情況，以及九龍城區議會的社區重點項目計劃，在訂定牛棚未來用途時考慮有關公眾意見，包括進一步活化及開放作藝術及社區有關等用途，提供公眾休憩用地及改善與周邊的連繫。

關於設立主題步行徑的走線、距離及配套設施的意見，規劃顧問會深化。現時建議的主題步行徑橫跨土瓜灣及龍塘分區內主要具特色的景點，並分為四個路段，以更清晰及有系統地呈現地區文化和歷史特色。關於對步行徑增加不同景點的意見，建議可配合區內未來的發展，持續調整主題步行徑的走線及增加景點內容，以改善步行經驗及豐富步行徑的內容。

E. 小結

區內人士及市民大致贊成活化牛棚，並加強與社區及鄰近地區的連繫。就牛棚的未來用途，除了建議的藝術有關用途外，亦有不少意見要求作休憩用地及社區設施。

對於主題步行徑的建議，街坊和市民就走線、內容、行人安全、沿途的設施及活動提供了很多具建設性的意見。

3.1.7 優化海濱及地區連繫

A. 改劃青洲英泥碼頭作「綜合發展區」地帶

大部分收到的意見均贊成改變青洲英泥碼頭的用途並改劃作「綜合發展區」，藉此提供誘因予業主開放海濱段落，並加入商業元素，發展旅遊業。有同意者表示可將青洲英泥碼頭用作公眾碼頭，令市民多一個選擇。有意見指如能解決青洲英泥碼頭的業權問題，改劃土地用途是好事。

有意見提醒當局要留意有關工程展開時所產生的噪音及空氣污染，以至海濱長廊開通後對居民所帶來的影響，例如當中涉及的人流管制及附近的交通配套等，以達致提升當區環境之餘，又不會為居民帶來滋擾。

此外，城規會委員表示現時為青洲英泥碼頭及維港中心第二座所訂定的建築物高度限制分別為一層及主水平基準以上 100 米。就諮詢平台建議把有關用地改劃為「綜合發展區」地帶的問題，他們關注現有的限制會否得以維持，以及改劃建議有否考慮到該兩幅用地的擁有權。

B. 擴闊景雲街旁現有的海濱長廊

部分人士認同擴闊景雲街旁現有的海濱長廊的建議，並連接景雲街遊樂場和海心公園。亦有意見指擴闊景雲街現有的海濱長廊之工程不應影響居民生活。

C. 活化九龍城渡輪碼頭

不少意見均贊成活化九龍城渡輪碼頭，認為可加入商業元素吸引遊客和市民到訪，包括觀景台、咖啡茶座、海鮮市場、海鮮酒家、低消費零售店(如小食店、售賣紀念品的商店及特色小店等)，並提供餐飲服務。另外，有指應發展九龍城渡輪碼頭為文化廣場，並給維港觀光船使用，減輕現時紅磡和尖沙咀碼頭的壓力。有人建議活化項目應加入環保概念。

渡輪服務方面，有建議增加來往中環的航線，亦有建議保留往來九龍城渡輪碼頭的航班，甚至建議加設接駁鐵路站至九龍城碼頭的交通服務。另一方面，有意見認為隨著其他公共交通網絡的發展，往來九龍城的渡輪服務需求會逐漸被取代，建議當局考慮是否有必要保留碼頭。若最終決定予以保留，應進行美化工程以配合海濱長廊的發展。

此外，有人建議活化九龍城汽車渡輪碼頭作展覽用途，介紹汽車渡輪服務的歷史。

D. 綜合發展九龍城渡輪碼頭公共運輸交匯處及毗鄰工廈

大部分收集到的意見大致贊成九龍城渡輪碼頭公共運輸交匯處及毗鄰工廈作整體發展和規劃，更有意見指需與九龍城渡輪碼頭作整體發展。不少意見同意增設地下停車場及公共運輸交匯處，而地面及上蓋則可作休憩空間，政府、機構或社區設施，甚至商業及住宅用途，或興建公共房屋，重置區內受重建影響的居民。有人特別提出要注意樓宇的空氣流通及高度。此外，有人認為於公共運輸交匯處上蓋興建大型園景平台並不美觀。就毗鄰工業大廈的用途，有不少意見認為需要轉型，例如活化特色工廈吸引人流，或作商貿、酒店或住宅等用途。

此外，部分意見指現時九龍城渡輪碼頭範圍有大量旅客聚集，影響居民享用公共及休憩空間，亦有指需在區內設置旅遊巴士停泊處，以減少空氣污染。

E. 其他優化海濱的建議 - 貫通海濱長廊

公眾大致贊成貫通海濱長廊的建議，希望由尖沙咀貫通至啟德發展區甚至觀塘碼頭，更有意見指現時貫通海濱的工作進展緩慢，建議制定具體的行動計劃，落實並推行有關方案。

就如何貫通海濱方面，有建議與青洲英泥廠商議及考慮興建高架橋或浮橋連接海濱，搬遷現時位於海濱地帶的私人物業，甚至透過進行適度填海以達致上述目標。亦有意見指部分設施如土瓜灣污水處理廠雖然未能短期內搬遷，但應研究可否在部分時段開放予公眾使用。

F. 其他優化海濱的建議 - 優化海濱的環境與設施

就如何優化海濱的環境，不少人士同意引入不同設施及用途，例如設立食肆、魚市場、農墟、避雨亭、緩跑徑、釣魚區及長者健身設施等，並進行綠化。另有部分建議在海濱設立單車徑，並提供單車出租服務。此外，亦有意見指海濱長廊的設計應有特色，毋須抄襲外國經驗。

有部分意見指海濱長廊需要規劃足夠空間吸引附近居民使用，除了擴闊景雲街現有海濱長廊的建議外，有建議搬遷土瓜灣驗車中心，以及利用海心公園附近現時用作停車場用途的土地作休憩用途。

此外，部分市民及街坊表示關注海濱的水質及固體垃圾積聚的問題，促請當局盡快解決，有意見則指避風塘內停泊的躉船阻礙海濱景觀。此外，亦另有建議保留中九龍幹線第二階段工程的臨時填海作休憩用途，並進行綠化，減少氣味滋擾，以及建議當局將中九龍幹線工程期間搬遷的馬頭角公眾碼頭的臨時位置保留為永久碼頭，避免在中九龍幹線完工後搬遷回原址。

G. 優化地區連繫

不少公眾意見同意優化地區連繫的建議，建議設立綜合行人網絡，接駁沙中線馬頭圍站與區內的樞紐地點及海濱地帶，並闢設休憩用地和廣場，作為行人網絡的一部分，亦有提議利用地下空間，把啟德發展區的擬議地下購物街伸延至九龍城碼頭公共運輸交匯處；或從九龍城碼頭連接十三街及牛棚，加強該區的行人道路網絡的連繫。然而，亦有意見傾向興建天橋加強連接。

部分意見指區內缺乏綠化，應在主要及通往海濱的道路廣植樹木改善環境，更可考慮設立社區農圃或推廣天台種植。此外，亦有意見支持設立指示牌引導公眾人士從港鐵站前往海濱長廊，以及要求改善區內照明等優化建議。

H. 回應

改劃青洲英泥碼頭的建議旨在引導用地透過重建發展作與海濱有關的用途，如商店及服務行業以及食肆等，並提供公眾海濱長廊，與紅磡現有的海濱長廊連接；同時在碼頭位置訂立適當的高度限制，保障海濱地帶整體建築物輪廓，減低景觀影響。青洲英泥碼頭及維港中心第二期用地雖有多個業權，但由於當初發展者在低層持有一定份數的業權，預料用地仍有可能透過統一業權或協商進行重建或改建。

市區更新計劃會參考公眾對市區更新計劃內有關擴闊景雲街旁海濱長廊及活化九龍城碼頭的建議，為居民提供更多活動空間及設施，並建議優化區內東西向的街道，藉以加強未來鐵路站與九龍城碼頭以至海濱的行人連接。

就綜合發展九龍城渡輪碼頭公共運輸交匯處及毗鄰工廈的意見，建議有關當局需配合海濱地帶及地區發展的長遠規劃考慮用地未來的用途，並為其制訂合適的發展參數限制，如樓面面積、建築物覆蓋率和建築物高度限制等，藉以控制發展規模，平衡發展及對周遭環境的影響，如交通、城市景觀、通風環境的影響等。

在海濱規劃方面，市區更新計劃的長遠目標為盡量貫通現時被阻隔的臨海位置，建設一條可連接其他區域的海濱長廊。在制訂更新計劃的過程中，規劃顧問已對貫通區內現有阻隔臨海地帶用途的可行性進行探討，並因應個別位置的情況制訂相應的優化海濱建議。對於短期內未能貫通的位置，更新計劃則建議其他替代路線以連接有關位置。

關於優化海濱的環境與設施的意見，建議設置不同的海濱活動點，以供居民及訪客進行各種活動，但由於土瓜灣及紅磡臨海地帶空間有限，故未能增設單車徑設施，而啟德發展區內則已規劃單車徑予公眾使用。有關對海濱水質及景觀問題的建議，諮詢平台會將有關意見提交當局參考。至於保留中九龍幹線臨時填海土地並進行綠化的建議，有關建議未能符合《保護海港條例》，故其可行性不大，而其他有關中九龍幹線的建議，諮詢平台會向相關部門反映意見。

關於優化地區連繫的建議，市區更新計劃會深化有關建議，以構建清晰的行人路網絡連繫區內各個活動點。

I. 小結

公眾贊成優化海濱及地區連繫的建議方向，同時希望當局能採取進一步的措施，盡快滿足地區需求。至於個別議題，如貫通海濱長廊的方法、九龍城渡輪碼頭及海濱長廊增設的設施，以及九龍城渡輪碼頭公共運輸交匯處及毗鄰工廈的未來發展方向，公眾則提供了不同的具體建議。

3.1.8 善用土地資源

A. 樓換樓安排

公眾大致認同市區更新計劃內建議市建局繼續「樓換樓」安排，為受重建影響居民提供更多原區重置機會。當中有部分意見表示希望市建局預留部分區內重建項目的單位，或利用現有政府土地興建樓宇，並以「樓換樓」方式原區安置受重建影響的居民，另有建議出租單位及非自住單位業主均可選擇以「樓換樓」方式接受賠償，提供較大的房屋作誘因，並提供現金津貼予受影響居民或商戶，以吸引業主選擇「樓換樓」方案；並讓居民選擇區外房屋安置，減低原區房屋供應壓力。此外，有意見擔心不能提供足夠單位以作樓換樓之用，指出必須待有關樓宇落成，居民才安心選擇「樓換樓」方案；亦有意見關注到在「樓換樓」項目落成前，選擇參與「樓換樓」安排的合資格業主需繳付租金以暫時租住單位。

除了市建局推行的「樓換樓」安排外，有意見建議發展商參考大坑上林(前「麗星樓」)的「樓換樓」計劃，於重建時向業主發放搬遷費，讓他們可在其他地方租樓暫住，重建完成後亦可遷回有關樓宇。

B. 重建區內老化及密度較低公共房屋

不少意見認同藉重建現時區內老化及密度較低的公共房屋，善用土地資源，有建議當局與房協及香港房屋委員會(房委會)商討重建馬頭圍邨、真善美村等較低密度的舊式公共屋邨，而有關屋邨的重建進度需配合市區重建項目的需要，原區安置受重建影響的居民，並維持社區網絡及鄰里關係，照顧長者；亦有建議在重建公共屋邨時應作混合發展，加入不同的住宅和商業用途。

C. 其他善用土地資源建議

除了市區更新計劃的建議外，公眾亦提出了其他善用土地資源的建議。部分意見建議搬遷馬頭角煤氣廠，認為煤氣廠的運作騷擾居民，土地可與牛棚合併作休憩用途，或制訂規劃大綱，促進與周邊的連繫；另有建議搬遷機電工程署九龍廠，讓公眾享用這些寶貴地段，或利用有關土地興建公屋。此外，亦有建議進一步放寬啟德發展區的地積比率，及將區內舊樓重建為高密度住宅，善用土地資源，並清拆舊樓重建為公屋。由於區內的舊樓一般都較矮，而只有十三街、庇利街和環宇八街一帶居民較多，故只要多建公屋便可安置受影響居民，協助他們改善生活環境。

有意見支持善用土地的概念，亦有意見則提問指出善用土地資源可增加人口的可承载力。有諮詢組織的委員表示，為了優化在港鐵或鐵路站 400 米範圍內的小型地盤的發展密度，綜合的交通/土地用途模式應予以採納，以增加港鐵或鐵路的乘客量、以及滿足區內和全港的住屋需要。另一意見表示可將九龍城發展為綜合發展區，並提供就業機會。

有意見認為可透過放寬地積比率以興建中小型面積的單位，從而加快重建步伐。重建後的單位售價不可高昂，讓低下階層和當區居民都能分享重建的成果。部分市民指現時區內租客的生活質素差劣，居民亦未能負擔搬遷和裝修費用，故建議將區內空置的工廠大廈單位改裝成中轉屋，安置受重建影響的居民。

D. 回應

關於樓換樓安排的意見，建議市建局在區內重建項目內預留部分單位作「樓換樓」安排，並在未來提供現樓選擇切合不同居民需要。隨着市建局位於啟德發展區的「樓換樓」項目，以及其他市建局在區內預留作「樓換樓」的單位相繼落成，有望縮短落實重建至重置所需的時間，減輕居民在重置前需暫時另覓居所帶來的困難。

至於重建區內老化及密度較低公共房屋的建議大致受公眾歡迎，顧問會進一步深化有關建議，以增加區內公營房屋供應，增加受重建影響的人士原區安置的機會，保留社區網絡。

關於搬遷煤氣廠的建議，諮詢平台明白居民對煤氣廠的關注。有關用地現時在法定圖則上已被劃為「住宅(甲類)」地帶，其規劃意向已訂明在重建時作住宅用途。由於煤氣廠現時仍在運作，而搬遷涉及私人主導及區內能源供應等事宜，因此相信搬遷煤氣廠是一個長遠的問題。關於搬遷機電工程署九龍廠的意見，根據啟德分區計劃大綱圖的規劃，機電工程署九龍廠一帶用地現被劃為「政府、機構或社區設施」、「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業、文化及休憩用途」及「休憩用地」等用途，以發展一處食肆林立的小海灣區及創造具活力的環境。就放寬啟德發展區的地積比率的建議，顧問備悉社會上亦有類似建議，相信有關政府部門會跟進。至於將區內舊樓重建為高密度住宅的意見，根據現時區內規劃圖則的規定，區內舊樓重建時一般可達至比現時較高發展的密度。

3.1.9 其他意見

就第二階段公眾參與活動，顧問亦收到其他意見，現點列如下：

A. 對市區更新計劃研究的意見

有意見指雖然市區更新計劃集中回應區內居民需要，但亦應考慮如何落實可持續發展的理念，並推動本港日後發展，例如透過市區更新增加區內辦公室用地供應，提升本港的競爭力，但鑑於市區更新計劃的保育意向，應研究市區更新為社區帶來的社會影響，在保留地區特色和維護本港整體利益之間作出適當平衡；另一方面，亦有建議市區更新計劃集中處理區內有關殯儀、煤氣廠及東九龍走廊的規劃事宜。此外，有意見認為市區更新計劃亦需顧及與附近地區（包括啟德發展區、黃大仙及觀塘）在功能上的融合，以及與相關地區的分區計劃大綱圖的現有管制及土地用途建議銜接。

另有意見表示，在落實市區更新方案及啟德發展區的大型發展後，區內人口將會大增，應適當地處理人口增加對交通所造成的影響，亦需要顧及對外連繫、環境質素、通風情況、就業機會、景觀及人口密度等因素。

有意見認為初稿建議因循，並非「以人為本」，指出顧問應收集更多與九龍城區有關的人口統計資料，包括居民及商戶的流動資料、初稿對居民生活質素的影響及區內經濟活動的影響，並假設由私營機構和公營機構負責區內的市區更新項目的比例，繼而推算市區更新計劃對區內居民的影響。此外，有意見指初稿內應提供多個市區更新方案供公眾選擇，而非只就市區更新的方向和方法收集意見。

另有公眾認為諮詢平台在制訂市區更新計劃時，應針對現行政策建議政府和市建局作出改善。如相關部門或決策局反對諮詢平台的建議，諮詢平台應公開這些意見讓公眾監察。

回應

更新計劃旨在引導及推動區內的市區更新工作，並在制訂時着重計劃對地區環境、經濟及社區的貢獻及影響，推動地區的可持續發展；而諮詢平台亦透過進行社會影響評估，評估更新計劃對地區人士的社會影響，並提出相應的紓緩措施。

市區更新計劃可分為更新計劃方案及社會影響評估紓緩措施兩部分，而更新計劃方案則包括基本框架及框架內的不同更新計劃建議。基本框架就區內不同的社區清晰訂出市區更新方向及範圍，當中包括優先考慮以重建方式進行市區更新的重建優先範圍；建議透過復修及活化計劃為社區注入新動力的復修及活化優先範圍；以及建議因應個別樓宇狀況進行重建及/或復修工作的重建及復修混合範圍，有關建議範圍是因應九龍城區內的環境、實際情況及居民的意見而制訂。

在制訂更新計劃的過程中，顧問已對地區背景及主要議題進行深入研究及分析，當中包括地區人口統計資料及市區更新對生活質素和經濟活動的影響，並就相關地區議題進行研究，同時廣納民意以瞭解地區人士的訴求及願景，貫徹「以人為先，地區為本，與民共議」的市區更新工作方針。而為了確保更新計劃的可行性，制訂更新計劃時亦參考區內的土地用途及發展，並配合區內各種機遇以推動市區更新。

B. 賠償及安置

就賠償及安置方面，不少意見要求原區安置受重建影響的業主及居民，協助他們維持社區網絡，分享重建的成果；有多位人士要求當局「先安置，後收購」，亦有意見要求當局制訂原區安置的政策。此外，亦有意見認為重建後可增加大量樓面面積，發展商可預留新建樓宇的低層單位以安置受影響居民。另有意見指受重建影響的居民應優先入住公屋。而賠償方案則可提供金錢、「樓換樓」計劃及租金津貼，以照顧不同人士的需要，並酌情處理長者、天台屋住戶及租戶等群組。

此外，有意見認為現時法例對租客沒有保障，建議當局研究於重建範圍內推行租金管制及租客優先租住原址的政策，解決租戶被業主迫遷的問題；亦有個別意見指當局應考慮興建中轉屋，讓受重建影響居民在重建完成前暫時入住。

回應

市區更新計劃建議善用區內土地資源，以增加區內房屋供應，為受重建影響的居民提供更多原區重置的機會及選擇，並維繫社區網絡。至於賠償及安置政策、制定租金管制措施、發放租戶現金津貼及興建中轉屋等房屋及租務政策等事宜不屬諮詢平台的職權範圍，會向當局反映有關意見。

C. 保留地區特色

有公眾指出發展商進行重建只會把原有的舊樓清拆及發展成大型商場，削弱地區特色，認為在重建過程中需保留特色商戶，以免被連鎖商舖壟斷，扼殺居民的購物選擇；另有建議為區內商戶提供經濟援助，讓他們可於同區繼續經營。此外，有建議參考新加坡的經驗，將少數族裔集中的地區營造成特色區域。

回應

開設店舖乃商業決定，故不建議直接干預市場運作。然而，市區更新計劃會因應個別地區的情況，建議保留地區特色的不同市區更新方案，其中包括保留龍塘衙前圍道一帶小區街道氛圍的措施，設立主題步行徑及活化區內歷史建築物等。

D. 區內休憩空間、社區設施及交通

部分居民希望於區內提供更多綠化及休憩空間，認為當局可考慮使用垂直綠化。另建議當局考慮在宋王臺公園或九龍城渡輪碼頭外設立寵物公園及重建土瓜灣體育館；亦有建議在海心公園設立無障礙設施。此外，亦需提供更多福利設施以照顧區內長者及殘疾人士的需要。

居民亦關注區內的公共交通服務，建議增設的士站、改善南馬頭角及翔龍灣一帶的交通配套，包括增設小巴線及將啟德發展區的環保連接系統伸延至土瓜灣區；亦有意見指啟德郵輪碼頭的交通配套不便，建議增設巴士或小巴路線接載遊客至九龍城舊區。此外，有意見指九龍塘窩打老道以西的住宅區建有不少學校及骨灰龕，引致區內交通擠塞。

回應

市區更新計劃建議在區內不同位置進行綠化，配合現有及擬議的休憩空間，構建一個綠色公共空間網絡，藉以提升居民的生活質素。關於其他新增設施及交通問題的建議，諮詢平台會向相關部門反映意見。

E. 宣傳及公眾參與安排

有意見認為公眾參與活動的宣傳不足，而要求居民預先報名亦造成不便；另有意見指除了發信邀請區內法團出席公眾參與活動外，亦希望加強宣傳訊息的發放，例如設立街站及擬備更多圖像化的資料，讓更多居民瞭解市區更新計劃的內容及表達意見；亦有意見關注收集區內居民，特別是長者、少數族裔及天台屋居民意見的途徑；並建議諮詢

平台彈性處理少數族裔在收集意見限期後提交的意見。此外，亦有市民要求發展局及市建局決策官員直接面對市民，聽取意見。

回應

在宣傳方面，諮詢平台成員除了透過報章訪問宣傳九龍城市區更新計劃的訊息，更利用網上平台(如九龍城市區更新計劃的專屬網頁及社交網站 Facebook 專頁)，擴大宣傳的廣度和深度。此外，諮詢平台亦透過郵政通函加強市民和街坊對市區更新計劃的認知及發放公眾參與活動的詳情，同時透過九龍城區議員、區內非政府組織及民政事務處等機構派發宣傳品，以加強宣傳效果。此外，公眾亦可從網上平台、宣傳品、巡迴及流動展覽，以及在公眾參與活動中知悉初稿建議的內容。

至於要求居民預先報名參加的安排是為了預計活動參加人數，以作適當安排。不過，所有公眾參與活動均預留部分座位供即場登記的人士參加。

為更廣泛地收集意見和建議，公眾可從多種渠道，包括以電郵、傳真、網上及郵遞方式提交意見書及意見表，亦可從公眾參與活動(包括社區工作坊、專題討論、公眾論壇、巡迴/流動展覽)、簡介會/意見交流會及民政事務局的公共事務論壇表達意見。

此外，為確保區內的少數族裔人士能掌握市區更新計劃的內容，諮詢平台以三種區內少數族裔語言(泰語、旁遮普語及烏都語)印製宣傳單張，除了上載至市區更新計劃網頁外，亦透過區內非政府組織派發。另外，社會影響評估顧問亦曾舉行聚焦小組收集少數族裔對九龍城市區更新計劃的意見。顧問已從社會影響評估顧問、區議員及區內非政府組織瞭解各少數族裔持份者的意見。

有意見要求發展局及市建局決策官員直接面對市民，聽取公眾意見。諮詢平台主席及部分委員、市建局代表及有關部門的官員曾出席公眾參與活動，直接聽取不同持份者的意見。顧問會整理及分析所有意見，並將有關意見提交當局考慮。

F. 市建局的工作

不少公眾就市建局的工作發表意見。有意見批評市建局以盈利為先，未能肩負重建的責任；亦有意見指市建局、房協、房委職能重疊，浪費資源，建議取消市建局，由房協及房委統籌市區更新；另有意見認

為市建局項目不應興建豪宅，徵收的土地可用作興建公屋及居屋，亦有建議市建局利用區內北帝街、木廠街、新山道和九龍城道項目的單位，原區安置受重建影響的居民。

就市建局的賠償政策方面，有意見認為需要定期檢討賠償政策，並指出現時賠償政策並不公平，希望出租物業業主能獲得與自住物業業主相同的賠償；另有意見指有關賠償政策減低業主將單位放租意欲，間接令區內租金上升，損害租客利益。

回應

成立市建局的目的是推動市區更新，以重建及復修為核心業務，並在市建局項目範圍內保育歷史建築及活化地區，而房委主要負責興建公屋，房協則只發揮輔助興建可負擔居所的角色，故沒有職務重疊問題。市區更新計劃建議市建局繼續推行「樓換樓」安排，並於其區內的重建項目內預留部分單位供「樓換樓」安排，藉以增加區內有關單位供應。對於其他市建局工作及賠償的意見，諮詢平台會向市建局反映。

G. 市區更新模式

公眾亦有建議引入其他市區更新模式，包括建議私人發展商與小業主合作，並合理地分配重建所得的利潤；另有建議成立發展基金，讓業權擁有者自行籌組重建計劃，並在完成重建後按擁有業權比例分享收益。此外，有建議政府邀請私人發展商進行重建計劃；不過亦有意見指現時《土地(為重新發展而強制售賣)條例》未能保障小業主的財產；另有建議有關部門跟進私人發展商利用秘密協議封鎖收購消息的情況。

回應

私人發展商進行的項目是由買賣雙方達成協議後進行，當中可包括不同的模式。此外，諮詢平台會向相關部門反映有意見關注有關條例對小業主的保障。

H. 樓宇復修

有公眾意見指區內部分長者無力支付維修費用，希望當局提供金錢資助，或以類似樓宇更新大行動的形式推動復修；亦有意見表示樓宇外表及內部亦需要復修及更新，才可徹底改善樓宇問題。

回應

現行的樓宇復修支援計劃可為業主提供財政及技術等支援，以協助進行復修，當中亦有部分計劃是為長者而設。建議當局加強宣傳及發放有關支援計劃的訊息。

3.1.10 社會影響評估

A. 「一站式資訊及支援中心」

除有個別意見認為「一站式資訊及支援中心」(中心)效用不大,指出如參考大角咀的「市建一站通」做法,效果會成疑外,大部分街坊贊成設立中心,協助居民面對私人發展商收購產生的問題,以及解釋強制售賣的法例及程序。有意見指中心應採取外展工作模式,進行家訪接觸及協助受影響居民,並以簡單的語言發放有關市區更新的資訊,讓居民瞭解自己的權益,中心亦可作為居民舉行會議的場地。

服務範圍方面,有意見指中心可提供有關市區更新的資訊外,亦需解答查詢,提供情緒支援及進行組織街坊的工作,在維修及重建的不同階段(如醞釀、搬遷及適應)提供支援,包括協助居民找尋合適單位、協助搬遷、支援維修過程等,照顧長者、少數族裔、殘疾人士及租戶等弱勢社群,安排有效溝通橋樑;亦應和市民個別會面了解需要。此外,中心亦可聘請或安排義務專業人士為受影響市民解答疑難。

有意見指中心可於區內不同地點設立辦事處,或以臨時流動中心方式盡快服務居民,另有建議指可藉紅磡母嬰健康院遷往庇利街政府大樓的契機,利用健康院原址設立該中心。另有建議開放時間應盡量延長至非辦公時段,方便街坊使用。

此外,有意見表示現時市區更新信託基金聘任的市區重建社區服務隊只為受市建局項目影響的居民服務,建議中心應同時服務受私人重建項目影響的居民;有與會者則認為市建局可成立專責部門或安排專業人士協助居民處理與重建有關的事宜,以保障居民的權益。

B. 推廣現有政策及連繫區內組織/機構

公眾建議了不少推廣現有政策及支援計劃的途徑,其中有建議成立求助熱線,專責解答居民有關法律或搬遷等問題,亦有意見指可透過家訪、擺放街站、展覽、教育活動、探訪學校、網頁、海報,派發通告、地區報、簡介會、電視節目或廣告提供資訊。

就連繫區內組織及機構方面,有意見指可與區內非政府機構、社工、社區中心、慈善機構及區議會連繫,將有關資訊傳送至其網絡內的人士及服務使用者;亦有指應由政府負責跟進,多到區內接觸市民,民政事務處可召集區內義工工作溝通橋樑;另有建議設立跨機構的聯席會議,加強相互間協調,當居民遇到困難時,可有效轉介至有關機構。

C. 其他意見

有意見指社會影響評估紓緩措施建議及方向均為正確可取，認為可以同時推行。另有意見建議諮詢平台向公眾推廣社會影響評估的經驗。

D. 回應

社會影響評估顧問提出的三大紓緩措施方向：「一站式資訊及支援中心」、「推廣現有政策」及「連繫區內組織及機構」受區內居民歡迎，社會影響評估顧問會因應現時區內提供與市區更新有關的資訊及支援服務深入分析，繼續深化有關建議。

E. 小結

收到的意見普遍贊成設立「一站式資訊及支援中心」，提供多元化服務和相關資訊，照顧受市區更新影響的居民，同時提出了不少與推廣現有政策及連繫區內組織/機構的相關建議。

4. 下一步工作

是次公眾參與成功收集公眾就初稿所提出的意見及建議，規劃研究顧問及社會影響評估顧問將予以詳細考慮，結合其專業意見和分析，從而擬備「九龍城市區更新計劃定稿」。在獲得諮詢平台通過後，有關建議會提交予當局考慮，為九龍城未來的市區更新計劃與發展奠下基礎。

第二階段公眾參與活動列表

	主題 / 對象	日期	參加人數
公眾參與啟動禮			
1.	公眾參與啟動禮	2013年4月29日(一)	18
社區工作坊			
1.	九龍城道 / 落山道一帶及環宇八街 / 銀漢街 / 崇安街一帶 - 重建優先範圍	2013年5月10日(五)	205
2.	五街 / 十三街一帶 - 重建優先範圍	2013年5月14日(二)	271
3.	銀漢街 / 上鄉道 / 貴州街 / 旭日街一帶、庇利街 / 春田街 / 新圍街 / 漆咸道北一帶及蕪湖街 / 溫思勞街 / 機利士南路一帶 - 重建及復修混合範圍	2013年5月16日(四)	74
4.	衙前圍道一帶 - 復修及活化優先範圍	2013年5月18日(六)	37
專題討論			
1.	活化海濱及碼頭 / 活化文物及設立主題步行徑	2013年5月21日(二)	24
2.	紅磡區(蕪湖街 / 溫思勞街 / 機利士南路一帶)	2013年6月6日(四)	29
3.	五街 / 十三街一帶及九龍城碼頭一帶	2013年6月8日(六)	92
4.	土瓜灣中部(馬坑涌道 / 貴州街 / 旭日街 / 崇安街 / 鶴園街 / 新圍街 / 馬頭圍道一帶)	2013年6月13日(四)	36
5.	衙前圍道一帶	2013年6月15日(六)	26
公眾論壇			
1.	公眾論壇	2013年6月22日(六)	64
簡介會/意見交流會			
1.	九龍城區議會	2013年5月2日(四)	25
2.	土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會	2013年5月20日(一)	
3.	城市規劃委員會	2013年5月31日(五)	27
4.	海濱事務委員會	2013年6月14日(五)	5
5.	明愛九龍社區中心	2013年6月23日(日)	
6.	香港規劃師學會、香港園境師學會及香港城市設計學會	2013年6月25日(二)	7
巡迴展覽			
1.	紅磡家維邨正門入口 (民裕街/馬頭圍道交界)	2013年5月1日(三) 至5月14日(二)	750
2.	土瓜灣牛棚藝術村8號房	2013年5月16日(四) 至5月29日(三)	173

流動展覽車			
1.	衙前墾道及衙前圍道交界的路旁停車處 (近九龍城市政大廈)	2013年5月28日(二) 至5月29日(三)	117
2.	新柳街3號	2013年5月30日(四) 至5月31日(五)	331
3.	獅子石道及賈炳達道交界的路旁停車處	2013年6月3日(一) 至6月4日(二)	513
4.	黃埔街38號	2013年6月5日(三) 至6月6日(四)	216
5.	啟明街13號	2013年6月13日(四) 至6月14日(五)	253

公眾參與活動摘要

社區工作坊

- 九龍城道/落山道一帶及環宇八街/銀漢街/崇安街一帶-重建優先範圍
- 五街/十三街一帶-重建優先範圍
- 銀漢街/上鄉道/貴州街/旭日街一帶、庇利街/春田街/新圍街/漆咸道北一帶及蕪湖街/溫思勞街/機利士南路一帶-重建及復修混合範圍
- 衙前圍道一帶-復修及活化優先範圍

專題討論

- 活化海濱及碼頭/活化文物及設立主題步行徑
- 紅磡區(蕪湖街/溫思勞街/機利士南路一帶)
- 五街/十三街一帶及九龍城碼頭一帶
- 土瓜灣中部(馬坑涌道/貴州街/旭日街/崇安街/鶴園街/新圍街/馬頭圍道一帶)
- 衙前圍道一帶

公眾論壇

簡介會/意見交流會

- 九龍城區議會
- 土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會
- 城市規劃委員會
- 海濱事務委員會
- 明愛九龍社區中心
- 香港規劃師學會、香港園境師學會及香港城市設計學會

公共事務論壇

九龍城市區更新計劃 - 第二階段公眾參與
第一場社區工作坊 - 意見摘要
九龍城道/落山道一帶 及 環宇八街/銀漢街/崇安街一帶 -
重建優先範圍

日期： 2013年5月10日(星期五)
時間： 晚上7時至9時
地點： 基督教豐盛生命堂

出席者名單

主持： 公眾參與顧問 張永翔先生
台上代表： 規劃研究顧問 陳國欣先生
社會影響評估顧問 何榮忠博士
九龍城市區更新地區諮詢平台秘書 任雅薇女士
出席人數： 205

討論要點

1. 小區市區更新一般事項

- 有意見認為區內欠缺統一規劃，將衍生「牙籤樓」(單幢式樓宇)和屏風樓等問題，希望當局能作整體規劃，提高市民生活質素。
- 有與會者指出區內私人主導的重建活動緩慢，建議研究阻礙重建步伐的原因，同時建議當局提供更多誘因吸引私人發展商參與區內重建。
- 有與會者指環宇八街內其中四街有私人發展商收購了部分業權(「落釘」)，減慢重建步伐，要求市區重建局盡快介入進行重建。
- 部分與會者認為區內舊樓眾多，業主多為長者，無法為樓宇進行維修，需盡快進行重建。
- 有與會者詢問研究何時完成，並要求當局交待落實時間表。
- 有與會者指出市區更新計劃需要照顧區內長者和殘疾人士的需要，增加區內福利設施。

2. 紓緩東九龍走廊引致的環境問題

- 有市民贊成諮詢平台改劃東九龍走廊兩旁土地用途的建議，並建議放寬該區地積比率限制，鼓勵私人發展商參與區內重建；但亦有意見指混合用途令區內住宅供應減少，只有清拆東九龍走廊才能改善周遭環境。
- 有市民認為沙中線和中九龍幹線的功能與東九龍走廊重疊，未來兩項

基建落成後已足以應付本區交通流量，故要求規劃顧問提供清拆東九龍走廊的方案予居民考慮。另有意見認為，即使未能清拆東九龍走廊，顧問可研究將兩旁的住宅大廈後退，以便加設隔音屏障。

- 有與會者指出東九龍走廊近浙江街南及北兩段居民所遇到的環境問題不盡相同，因此處理方法亦應有別。

3. 改善東九龍走廊天橋環境

- 有與會者贊成改善天橋底環境的建議，並希望日後能連貫該處和牛棚的休憩空間，方便市民享用有關公眾休憩設施。
- 有市民建議利用地下商場或行人天橋串連東九龍走廊兩旁大廈，並於重建項目內增加公眾泊車位，解決區內泊車位不足的問題。

4. 優化海濱及地區連繫

- 有意見認為九龍城碼頭與啓德發展區之間的一段海濱常傳出難聞氣味，希望能保留中九龍幹線第二階段工程的臨時填海，並進行綠化，以減少氣味滋擾。另有居民希望當局能進行適度填海，藉以貫通海濱及擴闊該區街道。

5. 紓緩社會影響措施建議

- 部分與會者指出街坊對私人發展商收購表示憂慮，贊成設立「一站式資訊及支援中心」的建議，希望藉此協助居民面對私人發展商進行收購產生的問題。

6. 重建賠償及安排

- 有與會者認為發展商常藉詞剝奪舊樓業主的權益，認為市建局應擴大「樓換樓」計劃的服務範圍，並參考大坑上林(前麗星樓)的重建計劃，增加透明度。
- 有意見指居民並不了解市建局現時向長者業主派發的津貼和特惠補償金政策。
- 有與會者表示市建局的賠償政策並不公平，希望出租物業業主能獲得與自住物業業主相同的賠償。
- 有意見指現時土地(為重新發展而強制售賣)條例未能保障小業主的財產。

7. 其他意見

- 鑑於中九龍幹線工程即將開展，有與會者要求當局先行處理沿線唐樓的重建，以免工程影響該區樓宇結構。
- 有意見認為現時到訪牛棚的人數不多，未能吸引區內對藝術缺乏興趣

或認識的市民，因此認同加強牛棚與社區的連繫，並期望改善該區的規劃，吸引居民享用牛棚的公共空間。

- 有與會者希望政府能遷移中華煤氣公司位於土瓜灣道的馬頭角煤氣廠，並開放該用地作休憩用途。
- 有意見指出九龍城市區更新計劃兩個階段的公眾參與都沒有提及馬頭圍道以西、靠背壟道及美善同道一帶，認為應特別開展公眾參與活動讓居民就重建該區舊樓表達意見。
- 有市民投訴落山道附近經常有貨車停泊，而該處眾多建築工程令區內空氣污染問題惡化，希望有關部門能作改善。

- 完 -

九龍城市區更新計劃 - 第二階段公眾參與
第二場社區工作坊 - 意見摘要
五街/十三街一帶 -
重建優先範圍

時間： 2013年5月14日(星期二)
日期： 晚上7時至9時
地點： 保良局林文燦英文小學

出席者名單

主持： 公眾參與顧問 張永翔先生
台上代表： 規劃研究顧問 陳國欣先生
社會影響評估顧問 何榮宗博士
九龍城市區更新地區諮詢平台秘書 任雅薇女士
出席人數： 271

討論要點

1. 小區市區更新一般事項

- 不少與會人士指出小區內大廈失修的問題非常嚴重，儘管業主收到不同部門的維修要求，但因無法聯絡部分業主而不能組織維修。鑑於維修費用高昂，要求盡快進行重建。
- 部分意見認為有關區內重建已進行不少諮詢工作，當中有與會者要求交代重建的時間表，落實重建。
- 有與會者擔心中九龍幹線的工程影響區內樓宇結構，要求盡快進行重建。
- 有意見指十三街以西，近木廠街及馬頭角道一帶的大廈樓齡高，失修情況嚴重，建議將該處列入重建優先範圍。

重建模式

- 不少市民認為由市區重建局(市建局)重建十三街/五街是最理想的做法。有市民更指市建局不能因所牽涉的地盤面積大及業權分散等困難而放棄履行重建的責任。亦有與會人士建議可由香港房屋協會等公營機構進行重建。
- 有與會人士建議成立發展基金，讓業權擁有者自行籌組重建計劃，並在完成重建後按擁有業權比例分享收益。
- 有與會人士表示五街曾有兩個發展商接洽收購，相信兩個發展商已成

功收購了部分單位。他認為即使將五街的「綜合發展區」分拆，要求兩個財團合作發展同一「綜合發展區」，並不可行。

- 不少與會者贊成分拆小區內的「綜合發展區」建議。其中有與會者認為需要適當地分拆小區，讓較大型私人發展商進行重建，避免將地盤過度分拆而吸引過多小型私人發展商參與。該與會者認為大型發展商較能保障居民利益。
- 有意見認為五街應規劃作資助房屋用途，而十三街則可提供公營房屋。

重建誘因

- 有不少意見支持放寬五街現時住宅部分的地積比率，認為能吸引發展商參與重建。有與會人士認為只將五街劃為「綜合發展區」地帶，不足以吸引發展商進行重建，建議考慮其他方法增加重建誘因。
- 此外，亦有意見認為十三街的地積比率不足以吸引私人發展商進行重建。諮詢平台需要考慮如何鼓勵私人發展商於區內進行重建。
- 有意見指十三街以往屬私家街，後來政府因管理問題收回。政府應歸還私家街的業權予業主，增加誘因推動重建。

重建賠償及安置

- 有意見認為可參考大坑上林的「樓換樓」計劃，確保受重建影響的居民獲得合理補償。
- 有意見指出發展商在重建收購時要求業主簽署保密協議，令小業主不能共同協商賠償金額事宜。
- 有發言人士認為市建局現時的賠償政策減低業主將單位放租的意慾，間接令區內租金上升，損害租客的權益。
- 有意見指出居民最關心的是賠償金額及其計算方式，而非小區重建後的規劃，另有意見要求當局原區安置受重建影響的居民，讓他們可以享受重建後的成果。

2. 小區內汽車維修業

- 不少與會者贊成為區內汽車維修業另覓營運地點，加快重建步伐。有意見認為可於觀塘區內的空置工廠大廈物色合適土地，或選址木廠街的香港盲人輔導會工場重置區內的汽車維修工場。
- 有業界人士查詢搬遷及重置的時間表，並指物色合適的土地興建汽車維修大廈時必須考慮舖位的面積及租金，令業界得以繼續經營。

3. 主題步行徑

- 有意見認為規劃主題步行徑的走線應考慮長者及殘疾人士的需要，走

線必須顧及行人安全，避免出現人車爭路的情況。

4. 與啟德發展區的連接

- 有與會人士贊成加強小區與啟德發展區的連接，並建議在宋皇臺道以半沉降方式將馬路延伸至地底，在地面連接小區與啟德發展區。

5. 社會影響評估紓緩措施

- 部分發言人士贊成盡快設立「一站式資訊及支援中心」，讓居民瞭解他們在面對收購時的權益，當中有與會者建議應盡快以流動中心的形式先行服務區內居民。

6. 其他意見

公眾參與

- 有意見要求將顧問的簡報上載至網頁，方便公眾閱覽。
- 有意見認為公眾參與活動的宣傳不足，而要求居民預先報名參加亦對他們造成不便。
- 有發言人士要求市建局及發展局聆聽居民的意見。

其他意見

- 有意見要求搬遷馬頭角煤氣廠。
- 有意見認為在五街及十三街進行重建前，有關部門需改善區內的治安。

九龍城市區更新計劃 - 第二階段公眾參與
第三場社區工作坊 - 意見摘要
銀漢街/上鄉道/貴州街/旭日街一帶、
庇利街/春田街/新圍街/漆咸道北一帶
及蕪湖街/溫思勞街/機利士南路一帶 -
重建及復修混合範圍

日期： 2013年5月16日(星期四)
時間： 晚上7時至9時
地點： 聖公會聖匠堂社區中心

出席者名單

主持： 公眾參與顧問 張永翔先生
台上代表： 規劃研究顧問 梁善姮小姐
社會影響評估顧問 何榮宗博士
九龍城市區更新地區諮詢平台秘書 任雅薇女士
出席人數： 74

討論要點

1. 銀漢街/上鄉道/貴州街/旭日街一帶 及 庇利街/春田街/新圍街/漆咸道北一帶

小區市區更新一般事項

- 有意見指環字八街樓宇破舊，要求當局優先落實重建。另有與會人士指環字八街、崇潔街及崇志街環境及衛生情況惡劣，要求當局收回業權分散的私家街道，使街道管理得以改善。
- 有與會者擔心短時間內整體重建會推高區內樓價，迫使受影響居民搬離原區，認為應考慮提供足夠單位安置受重建影響的居民，或分拆重建。
- 有與會者建議透過容許零碎重建發展及放寬地積比率，鼓勵私人發展商於小區內進行重建，亦有與會者建議於啟德發展區安置受重建影響的居民。

紓緩東九龍走廊引致的環境問題

- 有與會者同意改劃東九龍走廊兩旁用地為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，並建議增加地積比率，吸引發展商參與重建。

改善東九龍走廊天橋環境

- 有意見認為政府部門管理不善，贊成諮詢平台提出加設照明裝置的改善建議。
- 有與會者認為小區缺乏泊車位，建議利用天橋橋底空間增設公眾泊車位。

2. 蕪湖街/溫思勞街/機利士南路一帶

小區市區更新一般事項

- 有與會人士認為建議方案並未針對紅磡區的重建模式提出具體建議。
- 有與會人士指曾透過市區重建局「促進者」中介服務與發展商商討重建事宜，但最終沒有結果。她質疑若市區重建局未有把握成事，為何需要與居民討論。

紓緩殯儀及相關行業造成的影響

- 多位與會者指出區內殯儀及相關行業產生嘈音及空氣污染，造成嚴重滋擾，影響居民健康及精神狀態，要求當局盡快將有關商舖和殯儀館遷離至非住宅區。有居民表示不願意與殯儀業「共存」。
- 有發言人士指出居民對區內街道放滿花牌、紙紮及祭品等殯儀用品表示反感，更擔心會引起火災，要求食物環境衛生署(食環署)加強規管及執法，把棺材和花牌等滋擾物品以膠片或布廉遮擋。
- 有與會者認為離島地方充裕，居民較少，建議考慮將殯儀及相關行業搬遷至離島。有與會者建議當局藉著沙嶺發展大型骨灰龕的契機，將殯儀及相關行業遷至該處。另有意見建議發展岩洞安置殯儀及相關行業。
- 有殯儀業界人士指業界經常與區內居民溝通，希望能尋求共識，求同存異。有關部門如有搬遷殯儀業的計劃，必須作出妥善安排。

靈車泊位

- 有與會者指出過去紅磡港鐵站停車場曾開放予靈車停泊，希望有關機構能重新開放該停車場予區內靈車停泊。
- 有與會者質疑政府動用社會資源為殯儀業界提供靈車泊位，變相鼓勵殯儀業在區內發展。長遠而言，應將殯儀業及相關行業遷離紅磡區。

公眾化寶爐

- 有殯儀業界人士指業界曾建議有關部門提供公眾環保化寶爐，紓緩對當區造成的空氣污染，但當局並無積極跟進。
- 有與會人士要求諮詢平台促請食環署與「福澤殯儀館」進行磋商，於平日開放館內化寶爐予公眾人士使用。

改善小區環境

- 有意見要求改善紅磡港鐵站與區內其他地方的連繫，並建議改善暢運道天橋的行人道環境，加設無障礙通道。
- 有與會者認為獲嘉道、老龍坑街及溫思勞街一帶缺乏綠化及公園等設施，即使將來有新公園落成，面積亦有限不足以服務當區居民。
- 有與會者認為漆咸道南對當區居民造成噪音滋擾，但諮詢平台的方案並無就此提出改善建議。
- 有與會者投訴寶其利街的美食造成異味及嘈音問題，希望有關部門能採取改善措施。

3. 活化文物及設立主題步行徑

- 有與會人士贊成設立主題步行徑介紹九龍城區的歷史文物，認為可帶旺當區經濟。
- 有建議以「清明上河圖」中的虹橋及「宋城」作為龍津橋的規劃主題，配合附近的擬議地下購物街。
- 有與會者認為政府資源應用於改善民生，發展文化藝術相對次要，憂慮各方對牛棚的關注致使牛棚獲得雙重資源。
- 有參加者贊成利用九龍城區議會的撥款活化牛棚，在牛棚後面空地興建休憩設施，開放予區內居民使用。

4. 優化海濱建議

- 有意見支持盡快貫通海濱長廊，有關部門採取相應措施，例如搬遷土瓜灣驗車中心、開放青洲英泥碼頭及後移土瓜灣基本污水處理廠。亦有意見贊成擴闊景雲街旁的海濱長廊，並進行綠化工作。

5. 紓緩社會影響措施建議

- 有意見希望當局能盡早物色興建汽車維修大廈的用地，重置區內的汽車維修工場。
- 有參加者期望社會影響評估顧問能藉著紅磡診所將遷往庇利街政府大樓的契機，於該處設立「一站式資訊及支援中心」，另有意見認為該中心的服務需要照顧長者及殘疾人士的需要。

九龍城市區更新計劃 - 第二階段公眾參與
第四場社區工作坊 - 意見摘要
衙前圍道一帶 -
復修及活化優先範圍

時間： 2013年5月18日(星期六)
日期： 下午2時至4時
地點： 耀山學校

出席者名單

主持： 公眾參與顧問 張永翔先生
台上代表： 規劃研究顧問 梁善姮小姐
社會影響評估顧問 何榮宗博士
九龍城市區更新地區諮詢平台秘書 任雅薇女士
出席人數： 37

討論要點

1. 小區市區更新一般事項

- 有意見認為現時區內牙籤樓及屏風樓問題嚴重，形成「石屎森林」破壞九龍城區特色，而屏風樓亦令區內氣溫上升，要求當局統一規劃。
- 有意見認為區內樓宇破舊失修，不少業主難以負擔維修費用，應將40年以上的樓宇劃為重建優先範圍，並由市區重建局(市建局)進行重建。
- 有與會者指在區內進行重建前應提供明確的時間表。
- 有市民希望重建區內老化的屋邨，以原區安置受重建影響的居民，並維持社區網絡及鄰里關係。

2. 區內交通

- 與會者普遍贊成於小區內增設地下停車場以改善交通。有部分人士贊成將九龍城市政大廈現址重建以增設停車場，認為可吸引更多人駕車前往該區，促進經濟活動；但有意見認為該處道路狹窄，增設停車場會引致人車爭路的問題，建議利用賈炳達道及九龍寨城公園地下空間發展停車場以提供更多泊車位。此外，亦有與會人士建議將停車場設於啟德發展區內。
- 為改善區內交通和違例泊車的問題，有參加者建議將賈炳達道和衙前圍道改為單向行車，亦有與會者建議運輸署將區內泊車咪錶時間改為

每節一小時。

3. 九龍城市政大廈及毗鄰用地

- 不少與會者贊成重建九龍城市政大廈及毗鄰用地。有與會者建議重建後可提供公眾停車場、社區中心、會議室、自修室及供青少年使用的社區設施。
- 有與會者建議在重建其間於亞皆老街球場臨時重置市政大廈內的設施，但有意見認為街市應整體進行重置，否則會影響居民於街市內購物，對居民造成不便。

4. 與啟德發展區的連繫

- 有與會者支持將啟德道以東作綜合發展，並連接啟德發展區地下街的建議。此外，亦有意見贊成加強與啟德發展區的連繫，希望能做到新舊融合，藉此帶動區內發展。

5. 小區綠化

- 有意見認為樂善堂附近的花圃石壘阻礙行人路，而且容易積聚垃圾，建議有關部門拆走。同時，有與會者建議在賈炳達道一帶多種樹木，並於欄杆加設花圃，改善空氣質素。
- 有市民認為需要根據土木工程拓展署的綠化總綱圖進行綠化及保養。

6. 紓緩社會影響措施

- 有與會者贊成設立「一站式資訊及支援中心」，亦有意見表示現時市區更新信託基金委任的市區重建社區服務隊只為受市建局項目的居民提供服務，建議同時為受私人重建項目影響的居民提供有關服務。

7. 其他意見

公眾參與

- 有市民認為諮詢平台對少數族裔的宣傳不足，擔心部分少數族裔人士未能及時獲悉相關資訊，建議諮詢平台能彈性處理，准許他們於 6 月 30 日後提交意見。

文物保育及主題步行徑

- 有與會者認為主題步行徑的附近已被牙籤樓包圍，要求保留區內的特色及歷史。此外，亦有意見認為主題步行徑的走線設計可更具彈性。

九龍城市區更新計劃 - 第二階段公眾參與
第一場專題討論 - 意見摘要
活化海濱及碼頭/活化文物 及 設立主題步行徑

日期： 2013年5月21日(星期二)
時間： 晚上7時至9時
地點： 保良局林文燦英文小學

出席者名單

主持： 公眾參與顧問 張永翔先生
小組主持： 九龍城市區更新地區諮詢平台委員 鄧寶善教授
九龍城市區更新地區諮詢平台委員 潘詠賢女士
公眾參與顧問 傅溢思小姐
出席人數： 24

小組討論匯報

1. 活化牛棚

- 所有小組均贊成開放牛棚，增設出入口讓區內居民得以享用該處空間。
- 有小組指出牛棚的藝術團體與區內居民欠缺互動，建議在藝術用途以外加入商店、食肆、休憩及文娛康樂設施，並加強宣傳，以及利用牛棚的場地舉辦社區藝術活動。此外，亦有小組建議改劃牛棚為休憩用地，連接土瓜灣運動場，成為區內主要休憩用地。
- 有小組建議搬遷煤氣廠，將牛棚擴充發展。
- 有小組認為牛棚作為藝術文化設施的吸引力比不上西九龍文娛藝術區，建議將牛棚改成美食專區。
- 有與會者建議於牛棚附近增加港鐵出入口，方便市民出入。

2. 優化主題步行徑的連繫

- 有小組建議主題步行徑連接區內不同歷史建築物如差館里觀音廟、天后廟和北帝廟，以及龍津橋遺址、九龍寨城公園和侯王廟，並輔以鮮明主題反映九龍城的歷史及地方特色。另有小組表示社區藝術路段並沒有藝術擺設，建議鼓勵社區參與藝術，強化有關主題。
- 有小組認為現時主題步行徑的走線將途經多條馬路，但行人環境欠佳，建議考慮將步行徑連接啟德發展區，並沿途增加無障礙通道等設施，方便長者和殘疾人士。另有小組建議擴闊主題步行徑途經的行人道，

或將部分途經路段劃為行人專用區。

- 有小組建議提供有中國文化特色的指示牌、匾額和牌樓等以介紹地區歷史，營造小區氛圍。
- 有小組建議於啟德發展區設立博物館，介紹舊機場、寨城公園和區內的歷史文化，作為主題步行徑的焦點。

3. 優化海濱建議

- 所有小組均贊成活化九龍城渡輪碼頭，其中有小組建議加入觀景台、咖啡茶座等商業元素吸引遊客，並增加來往中環的航線。
- 有與會者建議活化九龍城汽車渡輪碼頭作展覽用途，介紹汽車渡輪的歷史。
- 有小組贊成將九龍城碼頭巴士總站及毗鄰土地作整體發展，並提供地下停車場，有小組建議將現時的工廠大廈位置改為社區設施。
- 部分小組贊成改變青洲英泥碼頭的用途，提供誘因子業主開放海濱段落，並加入商業元素，發展旅遊業。
- 有與會者建議遷走或後退土瓜灣驗車中心，配合擴闊景雲街旁的海濱長廊，優化海濱環境。
- 所有小組均贊成貫通海濱長廊。有小組建議仿倣尖東至紅磡一段的海濱，以高架橋連接未貫通的海濱段落；另有小組要求遷移部分位於海濱的設施，例如位於翔龍灣的煤氣設施，以貫通海濱。亦有小組建議於海濱設立高級食肆。
- 有小組建議在海濱長廊設立單車徑，並伸延至紅磡、觀塘等地區。

4. 其他意見

- 有小組建議開放宋王臺公園作寵物公園。
- 有小組建議十三街的未來發展需與啟德發展區配合，亦有建議將十三街重建為土瓜灣的朗豪坊。
- 有與會者建議海心公園加設無障礙設施。
- 有小組建議當局研究將中九龍幹線工程期間搬遷的馬頭角公眾碼頭的臨時位置保留為永久碼頭，避免在中九龍幹線完工時搬遷回原址。

九龍城市區更新計劃 - 第二階段公眾參與
第二場專題討論 - 意見摘要
紅磡區(蕪湖街/溫思勞街/機利士南路一帶)

日期： 2013年6月6日(星期四)
時間： 晚上7時至9時
地點： 聖公會聖匠堂社區中心

出席者名單

主持： 公眾參與顧問張永翔先生
小組主持： 九龍城市區更新地區諮詢平台委員 潘永祥博士
社會影響評估顧問 何榮忠博士
公眾參與顧問傅溢思小姐
出席人數： 29

小組討論匯報

1. 市區更新的一般事項

- 有小組提出盡快重建紅磡區，並建議把用於推行短至中期紓緩措施的資金用作重建，以加快重建步伐。
- 有小組表示小區內部分樓宇並無成立業主立案法團，難以集合業主進行維修。
- 有與會者建議發展商參考大坑上林(前「麗星樓」)的「樓換樓」計劃，於重建時向業主發放搬遷費，讓他們可在其他地方租樓暫住，重建完成後亦可獲單位安置。
- 有與會者認為政府如果長遠容許殯儀業在紅磡區經營，有關部門應搬遷區內所有居民，將紅磡區規劃成殯儀業專區；要不然則應盡快把殯儀業遷離紅磡區，讓殯儀業營運商另覓作業地方，減少對居民的滋擾，並公布搬遷時間表。

2. 改善小區環境及提升形象

- 有小組表示優化休憩處、更換座椅及地磚等環境改善措施無助紓緩殯儀及相關行業為小區帶來的問題，但大致不反對諮詢摘要的有關建議，並指出當局在進行改善工程外必須加強執法及管理，保持街道衛生。
- 有小組贊成在黃埔街迴旋處進行綠化，但認為挑選樹種要考慮配合周遭環境。
- 有小組建議除老龍坑街及獲嘉道休憩處的建議外，應增加紅磡區休憩

及康樂設施，並要求食物環境衛生署(食環署)加強執法和管理。

- 有小組希望漆咸道北與蕪湖街一帶因交通引致的噪音問題得到改善。
- 有小組指出由紅磡車站經暢運道至紅磡區的行人通道缺乏遮蔭，要求有關部門改善。

3. 紓緩殯儀及相關行業造成的影響

區內殯儀及相關行業

- 有小組建議停止向殯儀業營運商發放殮葬商牌照，並要求諮詢平台向食環署反映，加強執法檢控無牌經營的道堂和骨灰龕場、違例或滋擾民居的行為，禁止營運商在行人路上作業。
- 有小組建議殯儀及相關行業應遮蓋店內物品，改善小區景觀。
- 有與會者建議食環署定期整理有關殯儀業營運商的投訴個案，並向區議會匯報跟進工作。他建議食環署對被警告後未有作出改善的營運商，作出罰款及停牌等處分。
- 有與會者鼓勵街坊多利用「香港政府一站通」支援熱線 1823，舉報違例的殯儀業經營者。

公眾化寶爐

- 有小組贊成延長福澤殯儀館的開放時間，最理想是每天均設特定時間供公眾使用，並由當局監管其使用情況。
- 有與會者表示化寶爐的煙灰影響民居，建議將所有化寶爐遷離民居三百米，並監測區內的空氣質素。

靈車泊位

- 有小組建議與港鐵商討讓靈車停泊於火車站停車場，亦有小組認為被徵用作沙中線工地的位置適合用作設置靈車泊位的公眾停車場，紓緩區內靈車泊位不足的情況，但需深入探討其他地方的可行性。
- 有意見指每天出殯時段溫思勞街一帶道路均嚴重擠塞，希望有關部門採取相應的紓緩措施。

4. 紓緩社會影響措施建議

- 有小組指出社會影響評估紓緩措施建議及方向均為正確及可取。
- 有與會者支持成立「一站式資訊及支援中心」，為市民提供更多支援服務。

九龍城市區更新計劃 - 第二階段公眾參與
第三場專題討論 - 意見摘要
五街/十三街一帶 及 九龍城碼頭一帶

日期： 2013年6月8日(星期六)
時間： 下午2時至4時
地點： 保良局林文燦英文小學

出席者名單

主持： 公眾參與顧問 張永翔先生
小組主持： 九龍城市區更新地區諮詢平台委員 潘永祥博士
香港規劃師學會理事 鄧兆星博士
社會影響評估顧問 何榮忠博士
公眾參與顧問 張永翔先生
公眾參與顧問 傅溢思小姐
公眾參與顧問 郭曉忠先生
出席人數： 92

小組討論匯報

1. 小區市區更新一般事項

重建模式

- 大部分小組認為應由市區重建局主導小區的重建，加快重建步伐。
- 有小組要求盡快落實重建並公布重建時間表，讓業主及租戶掌握相關情況。

重建賠償及安置

- 有小組要求「先安置，後收購」，認為應照顧區內業主及居民(特別是天台屋住戶及租戶)的需要，原區安置居民以協助保留社區網絡。
- 有小組認為重建後可增加大量樓面面積，發展商可預留重建後低層的住宅單位安置受影響居民。
- 有與會者指出五街及十三街的街道業權原屬私人擁有，其後被政府收回。建議當局交回五街及十三街內的街道業權，增加發展商收購重建的誘因。

大廈維修或復修

- 有意見指出區內有業主知悉有發展商有意就其大廈作重建，便不再為大廈或單位進行維修。他擔心大廈會因欠缺維修變成危樓，希望當局處理。
- 另有小組認為維修快將重建的樓宇浪費金錢，要求當局豁免於快將重建的樓宇執行與建築物安全有關的規例。

2. 分拆十三街「綜合發展區」地帶

- 不同小組就分拆十三街的「綜合發展區」地帶有不同意見：贊成分拆建議的小組認為可加快重建步伐，有小組則擔心過度分拆令重建先後有別，會引致賠償不公的情況。反對分拆的小組則認為分拆會破壞區內重建規劃的協調性及一致性，另有小組擔心分拆後先行重建的地盤會影響附近未能重建的居民，並出現居民被私人發展商迫遷的情況，建議作單一項目重建。此外，亦有小組擔心分拆加快重建步伐，令租客被迫遷。
- 有小組建議放寬十三街的地積比率，提供更多誘因吸引私人發展商參與區內重建。
- 有小組建議在區內增建大型商場。有小組則反對，認為重建後應保留街舖特色，讓受重建影響的商戶得以在原區經營，希望不要興建豪宅及大型商場。
- 有小組建議十三街重建後可作公屋用途。

3. 分拆五街「綜合發展區」地帶

- 有小組認為五街樓宇殘舊及狀況惡劣，要求盡快重建。
- 大部分小組贊同分拆五街的「綜合發展區」地帶及放寬現時住宅部分的地積比率，認為可以提供更多誘因吸引私人發展商參與重建。但亦有小組擔心放寬地積比率會令區內出現屏風樓，因此不同意放寬地積比率的建議。
- 有小組建議五街重建後可作居屋用途。

4. 建議強化通往啟德發展區的連接門戶功能

- 大部分小組贊成於十三街「綜合發展區」設置行人通道，加強牛棚與啟德發展區的連接，但有小組擔心由私人發展商管理會縮短行人通道的開放時間。
- 有小組建議於牛棚增設港鐵站出入口，並興建架空天橋連接區內住宅，加強區內連接。

5. 小區內的汽車維修工場

- 大部分小組贊成以多層大廈形式安置區內的汽車維修業，並為業界另覓作業地點，有小組認為多層汽車維修大廈的選址必須遠離民居，以減低對居民造成的滋擾。
- 部分小組指出需要研究如何重置區內的汽車維修工場，有關安排需要顧及營運者的意願及負擔能力，讓他們得以在重置後繼續經營，政府應訂立對應的政策配合有關安排。

6. 社區設施

- 大部分小組建議增加區內的社區、休憩和康樂設施，例如街市、圖書館、社區會堂、青少年中心、長者中心、診所、公園、運動場和泳池等。有小組建議重建土瓜灣體育館，提供更多康樂設施滿足未來人口增加的需要。

7. 活化九龍城渡輪碼頭及公共運輸交匯處

- 有小組認為隨著其他公共交通網絡的發展，往來九龍城的渡輪服務需求會逐漸被取代，建議當局考慮是否有必要保留九龍城渡輪碼頭。若最終決定予以保留，應進行美化工程以配合海濱長廊的發展。此外，亦有小組建議當局保留往來九龍城渡輪碼頭的航班，並在渡輪碼頭及海濱長廊提供餐飲服務及設置售賣紀念品的商店，以吸引遊客。
- 各小組大致贊成九龍城渡輪碼頭公共運輸交匯處毗鄰工廈作整體發展，並提供地下汽車及旅遊巴士泊車位，但各小組就該處的用途有不同建議。有小組建議增設社區設施和公園，亦有小組建議利用現時工廈的土地作酒店用途，並訂立合適的高度限制，亦有小組建議打造不同主題及特色的工廈，吸引人流。此外，亦有建議發展該處成為受區內重建影響居民的重置居所。

8. 紓緩社會影響措施建議

- 部分小組支持盡快設立「一站式資訊及支援中心」，以簡單語言發放重建或復修有關的市區更新的最新資訊、向公眾解釋擬定賠償的方法、解答居民問題、協助當區長者、少數族裔及租戶等持份者的需要。此外，該中心亦可成為居民會議的場地。

9. 善用土地資源的建議

- 有小組建議與香港房屋協會及香港房屋委員會商討重建馬頭圍邨等較低密度的舊式公共屋邨，有關屋邨的重建進度需配合市區重建項目的需要。
- 有小組希望市建局預留部分區內項目內的單位，以「樓換樓」方式原區

安置受重建影響的居民，而出租單位及非自住業主亦可選擇以「樓換樓」方式接受賠償。

10. 其他意見

- 有與會者建議有關部門跟進私人發展商利用秘密協議封鎖有關收購的消息。
- 有小組希望當局採取措施改善區內的治安情況。
- 有小組希望市建局項目不要興建豪宅。
- 有小組要求當局搬遷馬頭角煤氣廠。
- 有小組指出區內的交通規劃需顧及日後重建後人口增加的交通需求。

- 完 -

九龍城市區更新計劃 — 第二階段公眾參與
第四場專題討論 — 意見摘要
土瓜灣中部(馬坑涌道/貴州街/旭日街/
崇安街/鶴園街/新圍街/馬頭圍道一帶)

日期： 2013年6月13日(星期四)
時間： 晚上7時至9時
地點： 基督教豐盛生命堂

出席者名單

主持： 公眾參與顧問 張永翔先生
小組主持： 九龍城市區更新地區諮詢平台委員 馬錦華先生
九龍城市區更新地區諮詢平台委員 鄧寶善教授
社會影響評估顧問 何榮忠博士
公眾參與顧問 張永翔先生
出席人數： 36

小組討論匯報

1. 市區更新的一般事項

- 有小組指出重建範圍內部分樓宇日久失修，石屎剝落問題嚴重，希望可以盡快重建。有意見擔心中九龍幹線工程會影響小區樓宇安全，認為重建項目應盡快開展。
- 有意見要求發展商在進行重建前應「先安置，後收購」。
- 有小組擔心將來沙中線落成後，鄰近住宅價格飆升，使居民不能在原區居住。希望當局能於重建後提供一定數量的住宅單位，並且避免在重建項目興建豪宅。

2. 紓緩東九龍走廊引致的環境問題

- 大部分小組贊成改劃東九龍走廊兩旁土地作「混合用途」，認為能增加發展商重建的彈性及步伐。有小組認為該建議有助吸引更多商戶進駐小區，並建議在未來港鐵站出入口一帶藉此興建大型商場，打造小區成商業區，並提供創業和就業機會。亦有小組建議利用混合用途的非住宅部分作社區設施，並需注意商業及住宅用途的比例。
- 有小組認為東九龍走廊兩旁土地應作純住宅或純商業用途，會較易管理。此外，亦有小組表示擔心混合用途大廈的管理將由商用部分的業主操控，未能保障小業主的權益。

- 有小組認為走廊兩旁的街市需要保留。
- 有小組關注現時東九龍走廊貼近兩旁住宅，認為重建時應把建築物後退，改善區內空氣質素及噪音問題。此外，有小組建議檢討是否需要清拆東九龍走廊，以根治有關問題。

3. 改善東九龍走廊天橋環境

- 所有小組均贊成優化東九龍走廊天橋橋底空間，並增加休憩設施，但需要加強管理及保持清潔。有意見認為該處鄰近街市，環境嘈雜，建議發展靜態藝術活動。另有小組支持在橋底設立寬敞的行人通道並接駁至牛棚，打造藝術長廊或藝墟。
- 有小組認為可在橋底兩旁增設告示板，更新牛棚的藝術活動或區內康樂文娛活動的資訊。
- 部分小組贊成加強東九龍走廊天橋橋底的照明，另有小組建議在橋底安裝鏡面反射陽光，以改善照明不足的問題。

4. 優化海濱及地區連繫

- 大部分小組贊成貫通海濱長廊，以及擴闊景雲街現有海濱長廊的建議。
- 有小組建議於海濱長廊設置食肆及茶水亭，並建議政府搬走運輸署驗車中心。
- 大部分小組促請當局盡快解決避風塘的臭味問題，另有與會人士認為避風塘內的躉船停泊阻礙景觀。
- 有小組建議九龍城渡輪碼頭公共運輸交匯處地點可興建地下巴士站，地面作公園用途。
- 有與會人士支持設置指示牌引導公眾人士從港鐵站前往海濱長廊，但有小組認為改善海濱長廊應為服務本區居民為主，不應以吸引遊客和區外人士為目標。此外，亦有小組建議在海濱設立單車徑。
- 有小組建議加強綠化及興建行人天橋連接區內活動點。

5. 紓緩社會影響措施建議

- 大部分小組贊成設立「一站式資訊及支援中心」，方便居民獲得重建和復修服務的資訊。
- 有小組表示同意三個紓緩措施方向，認為可以同時推行。

6. 其他意見

- 有小組建議在九龍城渡輪碼頭外設立寵物公園。
- 有小組指牛棚的藝術活動封閉，認為浪費了土地資源，當局應仔細考慮其未來發展和擔當的角色。組員建議牛棚可作多元化發展，同時認

為大部分九龍城區的居民對牛棚認識不深，希望當局多加宣傳並對外開放。

- 有與會人士要求遷走馬頭圍煤氣廠，並將該處與牛棚合併作休憩用途。
- 有意見要求延長小巴專線至翔龍灣。

- 完 -

九龍城市區更新計劃 — 第二階段公眾參與
第五場專題討論 — 意見摘要
衙前圍道一帶

日期： 2013年6月15日(星期六)
時間： 下午2時至4時
地點： 耀山學校

出席者名單

主持： 公眾參與顧問 張永翔先生
小組主持： 九龍城市區更新地區諮詢平台委員 潘詠賢女士
社會影響評估顧問 何榮宗博士
公眾參與顧問 張永翔先生
出席人數： 27

小組討論匯報

1. 因應地盤大小豁免泊車位的要求

- 有小組認同小型樓宇興建停車場的效益有限，贊成在重建發展時因應地盤大小豁免泊車位的要求，以便設置臨街商舖；但亦有小組指出商店的增加引致交通擠塞，需要在區內及鄰近地區增加泊車位解決交通問題。

2. 設立部分時間行人專用區

- 大部分小組贊成在港鐵站附近設立行人專用區的建議，以疏導人流。
- 有小組認為南角道、侯王道及衙前壟道設立行人專用區未必能吸引遊客，提議在城南道及啟德道設立行人專用區，配合建議的綜合發展及連接九龍寨城公園，增加吸引力。
- 有小組擔心設立行人專用區會引致交通擠塞和嘈音污染，並需要改善未來鐵路站至行人專用區的過路設施。

3. 提供公眾泊車位

- 大部分小組贊成重建九龍城市政大廈及毗鄰用地以提供更多泊車位。有小組認為市政大廈的位置較為方便，但擔心興建停車場會引致交通問題。
- 有小組建議在石鼓壟道遊樂場附近加設停車場，亦有小組建議在賈炳達道公園設置地下停車場，並設計多個停車場出入口，確保道路暢通，

並建議設置地下行人通道連接該停車場。

4. 重置市政大廈及毗鄰現有設施

- 有小組指出區內居民大多使用新蒲崗或黃大仙的街市，認為重建市政大廈對居民的影響不大。
- 有小組認為統一重置可省時及減少重建成本，因此會較為理想，但需配合居民需要、合乎成本效益及在合適位置進行重建。
- 有小組提出重建後的市政大廈高度需要配合整體設計，並建議重建後可考慮將衙前圍道方向闢作廣場。
- 有小組認為李基紀念醫局有保育價值，希望予以保留。

5. 與啟德發展區的連繫

- 大部分小組贊成在啟德道以東作綜合住宅及商業發展。有小組認為該處位置適合作大型重建，促進新舊融合，並可提供社區設施及泊車位；亦有小組建議統一規劃及分階段發展，以原址安置居民，維持社區網絡。此外，亦有小組擔心綜合發展帶來士紳化，影響居民生活。

6. 其他意見

- 有小組建議統一規劃九龍城區，避免牙籤樓湧現
- 大部分小組都認為小區內需要提供更多社區設施，例如圖書館、社區會堂及文娛中心。

九龍城市區更新計劃 — 第二階段公眾參與
公眾論壇 — 意見摘要

日期： 2013年6月22日(星期六)

時間： 下午2時至5時

地點： 聖公會聖匠堂社區中心

出席者名單

主持人： 公眾參與顧問 張永翔先生

台上代表： 九龍城市區更新地區諮詢平台主席 黃澤恩博士
九龍城市區更新地區諮詢平台委員 鄧寶善博士
九龍城市區更新地區諮詢平台委員 馬錦華先生
社會影響評估顧問 何榮宗博士
規劃研究顧問 陳國欣先生

出席人數： 64人

公眾簡報環節

公眾參與顧問簡介諮詢平台的背景以及第一階段公眾參與後所歸納的主要議題，並由規劃研究顧問介紹九龍城市區更新計劃初稿內容。大會接著邀請已登記人士進行公眾簡報，有關摘要如下：

簡報一

講者：楊振宇議員

- 五街及十三街的樓宇樓齡相當高，居民大都希望盡快落實重建。
- 贊成放寬五街地積比率，提供誘因加快重建步伐；另建議提高十三街的地積比率。
- 汽車維修業界原則上接受當局興建多層式汽車維修大廈，安置受重建影響的汽車維修場，但認為需要設有旋轉車道，方便把車輛駛至各層維修店舖。
- 建議將新寶工業中心現址作寵物公園。

簡報二

講者：鄧明鏡先生

- 反對分拆發展五街和十三街。他指出曾有地產公司和私人發展商嘗試收購五街的樓宇，但由於業權分散而未能成功，他認為應由市區重建局(市建局)進行重建。

- 批評市建局重建進度緩慢，認為市建局不能以十三街重建面積過大為藉口，拒絕履行重建責任。
- 建議市建局利用區內北帝街、木廠街、新山道和九龍城道項目的單位，讓受重建影響的居民獲得原區安置。

簡報三

講者：聖母院書院蕭寶珠副校長

- 指出馬頭圍邨、盛德街一帶及聖母院書院樓宇殘舊，認為應納入市區更新範圍，而聖母院書院校舍可通過以地換地方式重建。
- 聖母院書院內的聖髑亦有文物價值，建議可納入主題步行徑。

公開討論環節

主持邀請出席人士就初稿發表意見。有關討論要點如下：

1. 土瓜灣五街及十三街一帶

- 大部分與會者促請當局盡快落實重建，當中不少人士希望由市建局主導重建，認為較能保障居民的權益。
- 有與會者表示業權分散的事實不會自然解決，只是拖延重建的藉口。
- 有與會者質疑如何在分拆小區後保障受重建影響居民的權益。
- 有居民表示受汽車維修工場滋擾，如能搬遷有關工場則可達至雙贏；亦有在場人士認為可在溫思勞街興建汽車維修中心，以重置區內的汽車維修工場。
- 有參加者詢問會否考慮放寬十三街的地積比率。
- 有參加者建議將十三街重建為公屋，五街則重建為居屋。
- 有居民表示區內需要增設圖書館、泳池等社區設施及小商店。
- 有與會者要求當局搬遷馬頭角煤氣廠(北廠)。

2. 土瓜灣中部

- 部分出席人士要求重建啟明街一帶。
- 有出席者表示永耀街一帶樓齡達50年，且受中九龍幹線工程影響，要求盡快重建。
- 有與會者希望土瓜灣區可作整體發展，並於區內進行綠化，提供社區中心、單車徑等設施，以及發展商業樓宇及提供大型停車場，為居民提供就業機會。

3. 紅磡蕪湖街/溫思勞街/機利士南路一帶

- 部分與會者要求當局將殯儀館及相關行業遷離紅磡區，當中有人建議

可考慮將之遷至沙嶺墳場；亦有意見指當局可興建設施讓相關行業的營辦商和店舖集中經營，或搬遷居民重建該區。

- 有出席者同意諮詢平台提出優化老龍坑街及獲嘉道路邊休憩處的建議，包括更換座椅及地磚，但同時促請當局加強執法，禁止殯儀及相關行業店舖霸佔公共地方。

4. 活化文物及設立主題步行徑

- 有出席者認為牛棚現時以藝術為主題，未能吸引區內人士前往。

5. 優化海濱及地區連繫

- 有參加者支持改劃青洲英泥碼頭及維港中心第二期用地為「綜合發展區」地帶，以及擴闊景雲街現有海濱長廊的建議，並促請當局搬遷運輸署驗車中心。
- 有與會者促請當局注意海濱長廊的水質及景觀；另有參加者希望在海濱長廊加設避雨亭。
- 有建議將紅棉工業大廈改建成酒店，善用該址的臨海景觀，但亦有與會人士擔心興建酒店會引致區內遊客增加，對鄰近居民構成滋擾。
- 有參加者建議啟德發展區的擬議地下購物街伸延至九龍城渡輪碼頭公共運輸交匯處的地下空間。

6. 善用土地資源

- 有建議認同增加區內的公共房屋供應，以照顧長者。

7. 紓緩社會影響措施建議

- 不少參加者支持設立「一站式資訊及支援中心」，並指現時市區重建社區服務隊未有向市建局項目外受重建影響的居民提供協助，認為建議一站式中心的服務範圍應更廣泛。有與會的市區重建社區服務隊職員表示，他們受聘於市區更新基金，向受市建局於九龍區(除了觀塘市中心項目)項目影響的居民提供協助。
- 有與會者認為建議一站式中心應主動接觸及協助居民，主動傳遞有關市區更新的資訊。
- 有出席人士表示居民普遍不認識強制售賣的法例及程序，政府需要協助小業主。
- 有與會者認為市建局可成立專責部門或安排專業人士協助居民處理與重建有關的事宜，以保障居民的權益。
- 有出席人士表示希望盡快成立「一站式資訊及支援中心」，建議由區議員牽頭，聯絡區內的非政府機構合作，有出席區議員表示願意配合，但亦擔心未能得到街坊信任。

8. 其他意見

- 有參加者指出美善同道一帶受中九龍幹線工程影響，但在市區更新計劃內被忽略。
- 有與會者建議將土瓜灣體育館重建成綜合大樓，提供康樂及社區設施。
- 有與會者認為重建時需要保留區內的舊商店及特色。
- 有出席者建議當局興建中轉屋，讓受重建影響居民在重建完成前暫時入住。有與會者建議私人發展商與小業主合作，並合理地分配因重建所得的利潤。
- 有與會者批評市建局以盈利為先，未能肩負起重建的責任，做到真正的「以人為本」。
- 有參加者認為啟德發展區的環保連接系統應伸延至土瓜灣區。

9. 回應

土瓜灣五街及十三街一帶

- 諮詢平台瞭解十三街居民希望盡快進行重建，並由市建局負責執行的意見，承諾會向政府如實反映有關意見。但鑑於市建局不能立即重建所有舊樓，因此為加快重建步伐，顧問建議將地盤分拆，有部分居民贊成有關建議。
- 規劃顧問指出十三街的規劃地積比率已經很高，相信可提供足夠誘因，因而未有建議放寬；反而業權分散影響了重建步伐，因此建議分拆「綜合發展區」，讓市建局或私人發展商可更容易集合業權進行重建。
- 規劃顧問指出現時五街的規劃地積比率有空間提高，可透過適當地放寬地積比率提供更多重建誘因，顧問在提出建議前已經考慮了空氣流通等因素，相信不會對附近地方造成空氣或景觀方面的影響。
- 諮詢平台代表補充指十三街的規劃地積比率已經很高，若要放寬需要向城市規劃委員會(城規會)提出申請；城規會在作出最終決定時會考慮不同因素。

紅磡蕪湖街/溫思勞街/機利士南路一帶

- 就減少殯儀及相關行業的運作對居民的影響，諮詢平台的工作已取得一定進展，例如成功說服規劃署不再支持於區內發放新殮葬商牌照。
- 諮詢平台會繼續跟進靈車泊位及開放化寶爐等工作。
- 至於搬遷殯儀及相關行業的建議，當中涉及繁複的程序，過程需要很長時間，希望居民理解。但諮詢平台會如實反映居民意見，期望政府可以就有關工作取得進展。

土瓜灣中部

- 諮詢平台理解啟明街居民的訴求，業主可考慮透過「需求主導」的重建模式，向市建局申請開展重建項目。
- 諮詢平台代表指出建議的混合用途可包括居民建議的社區設施，達致均衡社區。

善用土地資源

- 就公眾建議興建公屋及居屋作原區安置的意見，諮詢平台從整區的房屋供應作考慮，並提出了重建區內密度較低及老化的公共屋邨，務求增加區內房屋供應，為受重建影響居民提供更多原區重置機會。

紓緩社會影響措施建議

- 市區更新不只關注土地用途，認同要顧及對居民的影響，因此諮詢平台開展了社會影響評估，希望可幫助居民。
- 發展局委託了社會服務機構向受重建影響的長者提供支援，協助長者面對私人發展商收購重建。
- 建議於區內設立「一站式資訊及支援中心」是希望協助受市區更新影響的居民，並提供支援。同意應更主動提供服務，並由有公信力的機構營運。

其他

- 聖母院書院位於私人地段，建議與教育局商討更新校舍或搬遷的可能性，以及與古物古蹟辦事處磋商保存聖髑。
- 希望居民繼續關注諮詢平台的工作，就九龍城市區更新計劃給予意見，以及支持諮詢平台向當局提出的建議。

九龍城市區更新計劃 - 第二階段公眾參與
九龍城區議會會議 - 意見摘要

時間： 2013年5月2日(星期四)
日期： 下午2時30分
地點： 九龍城民政事務處會議室

討論要點

1. 衙前圍道一帶

- 部分議員建議加快重建九龍城市政大廈，提供更多社區設施及增設公眾停車場；有議員希望諮詢平台能加快規劃多層停車場，以解決車位不足的問題；亦有議員建議拆卸李基紀念醫局，並重建為設有社區設施的多層政府大樓。
- 有議員建議將區內的食肆一帶改劃為食街，並為改善地區環境進行可行性研究。
- 有議員指擴闊南角道及侯王道的行人路，會令小區交通擠塞問題更為嚴重。
- 有議員建議於龍塘衙前圍道人流較多的街道加設花槽或栽種樹木的建議再諮詢居民。
- 有議員指居民不滿所住地區被劃為復修及活化優先範圍，他們希望盡快重建該區的樓宇，並希望諮詢平台更積極回應龍城舊區居民對重建及交通擠塞的關注。
- 有議員表示居民希望加設自動行人運輸帶連接宋王臺車站。

2. 五街/十三街一帶

- 有議員支持將五街及十三街納入重建優先範圍，但指出即使諮詢平台建議將十三街分拆為三個「綜合發展區」，亦未能吸引私人發展商重建，建議由市區重建局負責該區的整體統籌發展，藉啟德發展帶動周邊老區的新舊共融及完善交通配套及社區建設。
- 有議員建議放寬十三街住宅部分的地積比率，並考慮改劃五街工廈的土地用途。
- 有議員表示居民認為車房問題是重建的癥結問題，汽車業界人士指出在葵涌興建汽車維修大廈不及九龍市區方便，若將約二百間車房重置，會對營運者造成打擊，因此希望諮詢平台於第二階段繼續諮詢業界。

3. 土瓜灣中部

- 有議員不贊成將東九龍走廊兩旁土地改劃為「混合用途」。

4. 紅磡蕪湖街/溫思勞街/機利士南路一帶

- 有議員要求殯儀業遷離紅磡住宅區。
- 有議員要求規劃署將持牌殯葬商分類為殯儀服務中心，不可以繼續存在於住宅地帶內，並凍結有關牌照。
- 有議員希望政府禁止區內的殯儀業店舖在街道上隨處擺放任何紙紮品及祭祠花牌，長遠不容許有關行業於區內經營。
- 有議員表示殯儀業界希望增加區內停泊靈車位的數目。
- 有議員要求於殯葬商牌照的申請加入條款，不可於店舖內擺放棺木、祭品及與殯儀業有關的照片和名字。

5. 活化文物及設立主題步行徑

- 有議員表示九龍城區議會已通過活化及發展牛棚藝術村後方用地，並成立專責工作小組發展社區重點項目，並邀請規劃署代表參與該工作小組，交流雙方對活化牛棚及主題步行徑的意見。

6. 優化海濱及地區連繫

- 有議員表示居民希望改善土瓜灣及紅磡的海濱暢達性，包括與青洲英泥廠商議進展及考慮興建高架橋或浮橋連接海濱，改善地區連繫，亦有議員建議在市區更新計劃定稿中加入土瓜灣驗車中心的搬遷計劃。
- 有議員希望諮詢平台關注海心公園近岸地方的水質問題，加強綠化海濱長廊。

7. 其他意見

- 有議員讚賞初稿採納了很多區內居民的意見，惟居民希望能加快重建步伐，並優先考慮將區內日久失修的樓宇納入重建優先範圍。
- 有議員希望諮詢平台能盡快落實安排並提供具體的工作時間表。
- 有議員希望諮詢平台盡快完成市區更新計劃定稿，加快活化本區。
- 有議員希望市區更新計劃定稿能清晰指出維修及重建的區域範圍，以及如何進行重建及規劃的詳細建議。
- 另有議員希望諮詢平台能提供金錢資助，如以樓宇更新大行動的形式推動復修計劃。
- 有議員建議集中處理九龍城區有關殯儀、煤氣鼓及東九龍走廊的規劃事宜。
- 有議員指九龍塘窩打老道以西的低密度平房區建有不少學校及擺放骨灰龕的場所，因而引致交通問題，希望諮詢平台正視及跟進。

- 有議員要求考慮打通鶴園街與崇安街的一段私家街，以全面解決區內的交通擠塞的問題。
- 有議員希望諮詢平台發信予九龍城區的法團和管理公司，並於人流較多的街道設立街站，加強宣傳訊息的發放，讓更多居民及法團可參與第二階段公眾諮詢。另有議員垂詢為何第二期公眾參與會推遲至第二季才進行。
- 有議員查詢居民向市建局申請以「需求主導」或「促進者」的角色要求重建，會否受諮詢平台的重建優先範圍影響。

- 完 -

九龍城市區更新計劃
第二階段公眾參與
土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會會議 - 意見摘要

日期： 2013年5月20日
時間： 上午10:30
地點： 北角政府合署17樓1707室

討論要點

1. 有關市區更新的一般意見

- 有委員表示要執行九龍城市區更新計劃並不容易，因為區內地段/樓宇的業權分散。至於行人的連接及街景的優化等建議可由區議會或路政署負責。
- 有委員擔心如果沒有全面的管理方法及適當的城市設計框架，現有社區特色、小店及食店的可持續性會受區內雜亂無章的重建影響。現有特色亦會「士紳化」引入國際性的商店進駐小區及合併大型重建區而令區內出現重大改變。他補充為了加強社區活力，除了改善區內交通問題及擴闊行人通道，可增加公共空間提供更多街頭表演機會。

2. 龍塘衙前圍道

- 一名委員建議考慮在鐵路站 400 米範圍內的重建地盤豁免提供泊車位的要求。
- 有委員提出，在面積細小的地盤/地段興建泊車位的成本高昂，而且十分困難；但豁免提供泊車位要求或會造成在小區泊車位不足的問題。

3. 土瓜灣中部

- 有委員認為把區內鄰近未來港鐵或鐵路站的地盤劃為「商業/住宅」用地，並訂定較高的地積比率會更合適。
- 但另一位委員指出，「商業/住宅」用地規劃已過時，在區內進行大型的重建或會驅使中小型企業和商戶遷離，而東九龍商業中心區則較適合作商業發展。

4. 善用土地資源

- 一名委員表示計劃只提及善用市建局及香港房屋協會/香港房屋委員會及房屋署的土地資源。他認為應採用綜合的交通/土地用途模式，善用鐵路站 400 米範圍內的小型地盤的發展密度，以增加鐵路的乘容量、以及滿足區內和全港的住屋需要。

- 其中一位委員提問時說，善用土地資源會否增加人口容量。

5. 社會影響的紓緩措施

- 有委員查詢社會影響評估有否提供區內劏房和少數族裔的資料。

6. 其他意見

- 一名委員認為，富活力的辦公室發展需要群聚效應。相比起九龍城舊區，建議中的東九龍商業中心區可能更有助促進商業發展。
- 有委員表示應有方法防止重建對區內造成的負面影響，例如協助當區小店免被國際知名品牌商店淘汰。

- 完 -

**九龍城市區更新計劃 - 第二階段公眾參與
城市規劃委員會會議 - 意見摘要**

日期： 2013年5月31日〈星期五〉
時間： 上午9時至下午12時35分
地點： 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓會議室

出席者名單：

諮詢平台秘書處代表： 任雅薇女士
規劃研究顧問代表： 陳國欣先生
社會影響評估顧問代表： 何榮宗博士

討論要點

1. 龍塘衙前圍道一帶

- 有委員關注龍塘西面近衙前圍道現時有否任何由市建局或私營機構負責的重建項目。

2. 五街及十三街一帶

- 委員關注到擬把五街及十三街的現有汽車維修工場遷往其他地區的汽車維修專設大樓，會令社區內該行業建立已久的知識和技術消失。因此，實有需要改變思維，以尋求方法保存區內的特色和建立已久的行業技術。
- 有委員詢問對五街及十三街的汽車維修工場之上的建築物而言，上層單位的用途及空置率為何。

3. 土瓜灣中部

- 九龍城道兩旁的住宅樓宇受附近東九龍走廊天橋的車輛所造成的噪音和廢氣影響，居住環境惡劣。因此，須為東九龍走廊沿路範圍擬定綜合重建計劃，以解決環境問題及改善居住環境。

4. 活化文物及設立主題步行徑

- 認為應清楚說明擬議牛棚為「其他指定用途」地帶的規劃意向，以及公眾對該用地日後規劃的期望。
- 現時牛棚的開放時間設有限制，應要求有關的管理公司延長其開放時間，以便在落實有關市區更新方案後，可推動牛棚與附近活動作進一步的互動。

5. 優化海濱及地區連繫

- 委員備悉分區計劃大綱圖現時為青洲英泥碼頭及維港中心第二座所訂定的建築物高度限制分別為一層及主水平基準上 100 米。他們關注擬把有關用地改劃為「綜合發展區」地帶後，分區計劃大綱圖上的現有限制會否予以維持，以及改劃用途地帶建議有否考慮這兩塊用地的土地擁有權。
- 應考慮建立一個綜合行人網絡，讓日後沙田至中環線(下稱「沙中線」)馬頭圍站接駁研究區的多個樞紐地點，包括牛棚、五街/十三街、碼頭及擬議「一站式資訊及支援中心」。另可闢設休憩用地和廣場，以作為完善行人網絡的一部分。

6. 社會影響評估

- 委員擔心有關市區更新方案為該社區帶來社會影響，並以大角咀為例，指出在落實市建局的市區更新項目後，該區的特色及形象全失。當局在規劃階段初期應明確地確認公眾參與活動的目標對象(特別是具特色的小型企業)，以便在研究中充分考慮他們的需要。當局可在公眾參與及社會影響評估程序中訂定新的方向，以免在落實市區更新方案後令該區的人口和技術流失，使地區喪失其特色。
- 詢問第一階段評估採用的調查和抽樣方法為何，以及調查的回應是否符合學術界所用做法的標準。
- 詢問擬議「一站式資訊及支援中心」將會提供的服務範疇為何，尤其是為少數族裔和較低學歷人士提供的服務，以及該中心的經營及撥款安排為何。

7. 其他意見

研究方向

- 委員普遍支持市區更新方案的整體方向，但認為在研究過程中亦應顧及以下考慮因素：
 - 對地區層面而言，實有需要改善交通情況、對外連繫、環境質素、通風情況、就業機會、市區景觀特色和人口密度。
 - 研究不應只集中在研究區跟附近地區(包括啟德發展區、黃大以及觀塘)的實質連繫，也要顧及與該等地區在功能上的融合，特別是對研究區進行改造，以配合啟德發展區日後的旅遊設施和發展項目。
 - 九龍城市區更新方案不應只集中在地區層面，長遠而言，應有助推動香港作為「亞洲國際都會」的日後發展。舉例來說，如可訂立目標，透過市區更新增加九龍城的辦公室用地供應，從而提升本港的競爭力。鑑於市區更新計劃初稿的保育意向，當局應在保留地區特色和維護本港整體利益之間作出適當的平衡。

- 有委員重申雖然市區更新計劃初稿聚焦在區內居民的需要上，但有關研究亦應顧及本港市民的整體需要和利益。

公眾參與

- 詢問在第一階段公眾參與期間，區內居民及持份者所表達的意見主要為何，尤以對市區更新的需要為然，以及社會影響評估的相應結果和建議為何。
- 建議在公眾諮詢期間擬備更多圖像化的材料，以助持份者了解該區在市區更新方案的願景。根據市區更新「以人為先、地區為本、與民共議」的方針，提供多個市區更新方案供公眾選擇，而非只是對市區更新的方法和方向收集意見。
- 不應只在市區更新程序的規劃階段才邀請區內市民參與，亦應鼓勵他們參與落實市區更新方案，以便在重建後保留有關的社區網絡。否則，市區更新方案(例如把十三街的「綜合發展區」用地分拆為細小的用地)只會淪為發展商千篇一律的重建項目。

與法定圖則的銜接

- 有否研究市區更新計劃初稿的方案，是否能與相關分區計劃大綱圖上所涵蓋該研究區的現有法定規劃管制和土地用途建議互相銜接。

規劃人口

- 在研究區和啟德發展區落實有關市區更新方案、大型發展和基建項目後，預計研究區的人口將會大增。該研究應適當地處理人口增加對交通所造成的影響。長遠而言，亦應研究為第四條海底隧道闢設進出口是否需要和可行。

**九龍城市區更新計劃 - 第二階段公眾參與
海濱事務委員會簡介會 - 意見摘要**

日期： 2013年6月14日(星期五)
時間： 下午2時30分至4時30分
地點： 灣仔活動中心(香港灣仔皇后大道東258號)

出席者名單

諮詢平台秘書處代表： 任雅薇女士
規劃研究顧問代表： 陳國欣先生
社會影響評估顧問代表： 何榮宗博士
公眾參與顧問代表： 傅溢思小姐
出席人數： 5

討論要點

1. 市區更新一般事項

- 有意見認為更新計劃建議改變土地用途只是表達了規劃意向，但規劃的實施需要倚賴市場推動。他建議訂立發展參數，以確定有關規劃將會實施。

2. 優化海濱

- 部分成員認為現時貫通海濱的工作進展緩慢，建議諮詢平台制定貫通海濱的行動計劃，落實並推行貫通海濱的長遠方案，包括搬遷私人物業騰出空間貫通海濱，並需考慮增加公共設施。
- 有與會成員贊成於九龍城渡輪碼頭公共運輸交匯處提供地下停車場的建議。有意見認為於九龍城渡輪碼頭公共運輸交匯處上蓋興建大型園景平台的建議並不美觀，認為可將公共運輸交匯處和停車場置於地底，地面則可作休憩用地，成為主題步行徑和海濱長廊的焦點。另有意見認為毗鄰工業大廈有潛力作住宅發展。
- 有成員贊成改劃青洲英泥碼頭及維港中心第二期土地用途的建議，另有成員指出儘管青洲英泥碼頭現時的土地用途為「未決定用途」，但在該處進行不多於五年的短期活動毋須規劃申請，建議在該處進行短期暫時用途，並開放予公眾使用。有意見認為儘管土瓜灣污水處理廠的海濱地段未能全時段開放，但應嘗試局部時段開放予公眾使用。
- 有成員建議諮詢平台與起動九龍東辦事處和土木工程拓展署討論貫通九龍灣、啟德發展區和土瓜灣海濱的建議。

- 有意見認為區內文化設施和海濱長廊的設計應有香港特色，毋須抄襲外國經驗。

3. 優化地區連繫

- 有成員認為建議於通往海濱的行人通道的綠化並不足夠，建議進行改善工程及增加海濱長廊的綠化。

4. 龍塘衙前圍道一帶

- 有成員贊成利用區內地下空間設立公眾停車場的建議。
- 有與會成員擔心市區重建後會出現大型商場和連鎖店，未能保持地區特色。

5. 活化文物及設立主題步行徑

- 有與會者認為主題步行徑應除了設立資料展板外，更重要是令遊人能感受本區的歷史和文化氛圍。

6. 紓緩社會影響措施建議

- 有與會成員詢問社會影響評估顧問如何處理區內少數族裔的需要，推廣多元共融。她建議參考新加坡的經驗，將少數族裔集中的地區營造成特色區域。
- 有與會成員贊成建議的社會影響紓緩措施，建議諮詢平台就有關社會影響評估的經驗向公眾推廣，使公眾明白政府的服務，照顧弱勢社群。

7. 其他意見

- 有成員認同諮詢平台的理念，建議將累積到的經驗及知識推展至其他地區進行市區更新。

九龍城市區更新計劃 - 第二階段公眾參與
明愛九龍社區中心主辦
九龍城市區更新意見討論會 - 意見摘要

日期： 2013年6月23日〈星期日〉
時間： 下午2時30分至5時
地點： 明愛九龍社區中心

出席者名單

主持： 明愛九龍社區中心 賴仁彪先生
列席嘉賓： 公共專業聯盟政策召集人 黎廣德先生
諮詢平台代表： 鄧寶善博士
蕭婉嫦女士
郭敏儀女士
規劃研究顧問代表： 陳國欣先生
社會影響評估顧問代表： 何榮宗博士
出席人數： 80

討論要點

1. 市區更新一般事項

- 大部分與會者都希望能原區安置。有意見進一步要求「先安置，後清拆」，建議利用市區重建局項目徵收的土地興建公屋及居屋。
- 有與會者指區內部分長者無力支付維修費用，希望能加快重建，擔心重建後區內長者會因樓價上升而被迫遷離九龍城區。
- 有與會者認為由市建局主導收購及重建對租客會較有保障，希望能制訂重建時間表，解決現時業主在重建未落實便迫遷租戶的情況。

2. 土瓜灣五街及十三街一帶

- 有與會者指出五街和十三街的汽車維修場對居民生活造成滋擾，贊成設立汽車維修場大廈安置該區的汽車維修場。
- 有與會者反對分拆五街及十三街的「綜合發展區」，希望由市建局一併進行重建。
- 有意見要求將五街重建為居屋，將十三街重建為公屋。
- 有與會者希望加快十三街重建步伐，讓私人發展商能參與重建。另有，建議放寬十三街的地積比率，藉此提供更多住宅單位，原區安置受重建影響的居民。

- 有與會者建議重建土瓜灣體育館，增加康樂和社區設施，如街市和圖書館，應付未來人口增加對該些設施的需求。

3. 土瓜灣中部

- 有意見贊成綠化東九龍走廊橋底，增加照明，並提供清晰指示牌。另有與會者建議開放橋底空間予商戶，或作藝術表演用途。
- 有與會者擔心東九龍走廊兩旁用地重建作非住宅用途，可能會減少區內房屋供應。

4. 紅磡蕪湖街、溫思勞街、機利士南路一帶

- 有與會者指殯儀及相關行業嚴重影響紅磡區的居住環境，希望該些行業能遷離該區。另有建議興建殯儀服務中心，集中區內的殯儀及相關行業。

5. 活化文物及設立主題步行徑

- 有與會者建議打造各項主題步行徑地標，吸引遊客。包括十三街命名的瑞獸；並設置藝術裝置及由當區居民講解的導賞團；於牛棚增設與藝術相關的跳蚤市場；於城寨公園設立以寨城體驗為主題的機動遊戲城，介紹寨城的生活；在宋王臺公園設置露天茶座；並以機場作主題重建世運公園附近的行人隧道。
- 有與會者建議當局於主題步行徑內增設無障礙設施，包括聲音導航、凸字展版、引路徑及扶手設施等。
- 有與會者批評當局未有做好保育政策，影響主題步行徑沿線的文物價值。

6. 優化海濱及地區連繫

- 有與會者指啟德郵輪碼頭的交通配套並不方便，建議增設巴士或小巴路線接載遊客至九龍城舊區。
- 有與會者建議在亞皆老街增設過路設施，讓遊人可安全過馬路。

7. 善用土地資源

- 有與會者贊成藉重建現時區內老化及密度較低的公共屋邨釋放土地資源的建議。
- 部分與會者指現時該區的租客生活質素差，居民不能負擔搬遷和裝修費用，建議將區內空置的工廠大廈單位改裝成中轉屋，安置區內受重建影響的居民。

8. 紓緩社會影響措施建議

- 有與會者贊成於九龍城區設立「一站式資訊及支援中心」，由外展社工向居民提供更多與市區更新有關的資訊。

9. 其他意見

- 列席嘉賓認為初稿建議因循，在既定的城市規劃模式框架下草擬，並非「以人為本」。他認為顧問應收集更多與九龍城區有關的人口統計資料，包括居民及商戶的流動資料、初稿對居民生活質素的影響及初稿對區內經濟活動的影響。
- 列席嘉賓認為諮詢平台應針對現行政策，建議政府和市區重建局改善方案。如果相關部門和決策局對諮詢平台的建議有反對意見，諮詢平台應公開該些意見讓公眾監察。
- 有與會者認為政府應制訂政策，在重建過程中保留具特色商戶，以免令區內被連鎖式商舖壟斷，扼殺居民的購物選擇。
- 列席嘉賓認為顧問需假設由私營機構和公營機構負責的市區更新項目比例，繼而推算市區更新計劃對區內居民的影響。有與會者認為現時法例對租客沒有保障，建議當局研究於重建範圍內推行租金管制及租客優先租住原址的政策，解決租戶被業主迫遷的問題。
- 有與會者建議政府預留土地，自行發展港鐵站上蓋物業，控制樓市價格，避免重建區變成豪宅。
- 列席嘉賓建議諮詢平台公開制訂原區安置所牽涉的政策、程序及負責的政府部門。
- 列席嘉賓認為受重建影響的居民應能優先入住公屋，希望房屋署能解釋現行政策有多少彈性處理居民的相關訴求。
- 有少數族裔與會者贊成市區更新計劃。但有意見表示區內單位租金上升，少數族裔家庭人數較多，又受到業主歧視，他們不容易找到合適單位租住。
- 有與會者指新興建的公屋缺乏四人或以上單位，少數族裔人士往往因家庭人數較多而需長時間輪候方能獲分配單位，希望當局能安排中轉房屋提供協助，並按輪候冊內的家庭住戶人數比例興建公屋，以減省輪候時間。

九龍城市區更新計劃 - 第二階段公眾參與
香港規劃師學會、香港園境師學會及香港城市設計學會主辦
九龍城市區更新意見討論會 - 意見摘要

日期： 2013年6月25日〈星期二〉
時間： 下午7時30分至9時
地點： 香港規劃師學會辦公室

出席者名單

諮詢平台秘書處代表： 任雅薇女士
吳淑君女士
規劃研究顧問代表： 梁善姮小姐
公眾參與顧問代表： 禰嘉豪先生
出席人數： 7人

討論要點

1. 龍塘衙前圍道一帶

- 有意見擔心區內重建項目引致士紳化，對區內居民造成影響。
- 有意見認為區內交通擠塞的主要原因為雙行泊車及三行泊車，建議當局加強檢控，並考慮增加假日泊車位和縮短收費錶的泊車時限。

2. 土瓜灣五街及十三街一帶

- 有與會者認為可透過增加地鐵出入口、康樂設施和加強與啟德發展區的連接增加十三街及五街一帶的吸引力，成為遊客進入啟德發展區的門戶。
- 有意見認為在土瓜灣遊樂場增設體育綜合大樓，增加區內體育設施。
- 有與會者建議搬遷機電工程署九龍廠，讓公眾享用這些寶貴地段。

3. 土瓜灣中部

- 有與會者認為依靠土地規劃並不足以保留區內特色，應採取措施保留九龍城道附近的街市及臨街的濕貨市場，避免被連鎖店壟斷區內商舖。
- 有與會者贊成綠化東九龍走廊天橋橋底的建議。
- 有與會者指區內缺乏旅遊巴士泊車位。

4. 活化文物及設立主題步行徑

- 有意見認為主題步行徑的鄰近土地應避免淪為私人發展商的發展項

目。

- 有與會者建議沿馬頭角道的「綜合發展區」訂立非建築用地，改善主題步行徑的周遭環境。

5. 優化海濱及地區連繫

- 有與會人士建議搬遷污水處理廠，但指出當局應有對應政策配合。
- 部分與會者建議擴闊區內道路，配合例如節日慶祝活動等的公眾活動。
- 有意見認為可考慮整體規劃九龍城渡輪碼頭公共運輸交匯處及毗鄰工廈的土地用途，並在中九龍幹線進行回填工程時加建上蓋，提供商業用地或社區設施。另有與會者建議該地應設立高度限制，同時利用地下通道連接十三街及牛棚，加強該區的行人連繫。
- 有與會者認為區內如有足夠的泊車位，地底空間可用作商業或藝術用途。

6. 其他意見

- 有與會者認為少數持份者的意見不容忽視，詢問諮詢平台如何收集區內居民，特別是長者、少數族裔及天台屋居民的意見。另有與會者詢問審視諮詢平台及其工作是否成功的準則。
- 有與會者建議在區內提供公營房屋單位，安置受重建影響的居民。
- 有與會者建議於馬頭角煤氣廠搬遷前訂立規劃和設計大綱，務求促進與周邊的連繫。有建議保留煤氣廠的支架，改裝作藝術擺設或藝術表演用途。
- 有與會者建議加強南馬頭角的公共交通服務。

**九龍城市區更新計劃 — 第二階段公眾參與
公共事務論壇 — 意見摘要**

論壇成員共提出 12 項言論，成員的討論內容摘要如下：

衙前圍道一帶

1. 有成員認為區內的小型食肆及店舖因租金低廉才能經營，因此認為九龍城市區更新計劃只需著重改善區內交通及道路。該成員認為發展商或市區重建局的重建將令該區變成商場，失去對舊區的美好回憶。
2. 有成員指出衙前圍道一帶交通不方便，希望改善交通。另有成員建議設立接駁小巴服務連接鑽石山港鐵站及九龍城廣場，及接駁鐵路站的小巴巡環路線服務，由鑽石山港鐵站開往九龍城廣場、新蒲崗景福街、九龍城賈炳達道、聯合道、科發道、富寧街、木廠街、九龍城碼頭、土瓜灣道、紅磡及日後的黃埔地鐵站。
3. 有成員認為當局應著重保留區內的特質，在街道整潔及道路維修方面著手，以紅磚重鋪現時的水泥石屎路，製造「復古」氣氛。同時要種小盆栽，並妥善管理現時經常被人霸佔的泊車處。
4. 有成員支持設立小街飲食區的建議，認為可吸引遊客，亦讓小商販有生存空間。

優化海濱及地區連繫

5. 部分成員贊成連繫區內的海濱，有成員建議為海濱長廊注入活力，例如設立魚市場、海鮮餐廳、農墟及臨時海鮮艇；亦有成員指出海濱長廊需要規劃足夠空間以吸引居民使用。
6. 有成員建議加設單車徑，配合區內的景點及設施設立單車出租及回收處，令居民及遊客可選擇單車作為環保的代步工具。
7. 有成員認為需要連接海濱與主要交通樞紐，建議在鐵路站或巴士站附近設中型公園連接海濱長廊，既可提供公共空間予居民使用，亦可增加市民對社區的歸屬感。

其他意見／建議

8. 有成員認為防止私人發展商重建區內舊樓有助保育區內的歷史及文化，而歷史及文化均為軟件，難以透過發展建設來保育。
9. 有成員認為發展商進行重建會把原有的舊樓拆掉及發展成大型商場，削弱香港特色。
10. 有成員建議區內各大型商場為郵輪碼頭訪港旅客提供前往九龍城區的免費巴士服務，路線穿梭區內商場和旅遊景點，為旅客締造難忘的觀光體驗，同時帶動區內的經濟活動。
11. 有成員希望將啟德郵輪碼頭發展成為富有傳統中國文化的遊客區。
12. 有成員建議設立來往啟德發展區及中環的渡輪航線。

提交書面意見人士／團體名單

信件/傳真/親身提交的書面意見

編號	日期	姓名 / 組織
S0001	2013. 4. 30	鄧文駿
S0002	2013. 5. 4	Anonymous
S0003	2013. 5. 27	黃國華
S0004	2013. 5. 30	蔡海濱
S0005	2013. 6. 5	梁業成
S0006	2013. 6. 6	Anonymous
S0007	2013. 6. 15	葉鑑培
S0008	2013. 6. 20	1B 區內的居民
S0009	2013. 6. 23	一群業主
S0010	2013. 6. 24	黃以謙
S0011	2013. 6. 28	鍾廣 / 蕪湖街 38 號業主立案法團

網上意見表

編號	日期	姓名 / 組織
00001	2013. 6. 27	CHAN WAI YEE / ONANDON THEATRE WORKSHOP
00002	2013. 6. 28	Mr. Li / 海逸豪園的業主委員會
00003	2013. 6. 28	岑偉全 / 聖公會聖匠堂
00004	2013. 6. 28	Janet Chung
00005	2013. 6. 30	Amy KOK
00006	2013. 6. 30	劉寶璇 / 文化葫蘆
00007	2013. 6. 30	Clayton Wong
00008	2013. 7. 9	Garfield Lo

意見表

編號	日期	姓名 / 組織
C0001	2013.5.7	鍾婉雯
C0002	2013.5.8	梁樹榮
C0003	2013.5.10	譚國順
C0004	2013.5.14	Ip Kam Pui
C0005	2013.5.14	鄧嘉瑛
C0006	2013.5.14	Ho Tze Ming
C0007	2013.5.14	顏聰華
C0008	2013.5.14	李喜財
C0009	2013.5.14	鄧焯華
C0010	2013.5.14	Anonymous
C0011	2013.5.14	劉啟達
C0012	2013.5.14	劉珊珊
C0013	2013.5.14	劉啟業
C0014	2013.5.14	張志恆
C0015	2013.5.14	何淦全
C0016	2013.5.14	Lai Ka Po
C0017	2013.5.16	吳若冰
C0018	2013.5.16	林英光
C0019	2013.5.18	黃馮樹 / 龍城關注組
C0020	2013.6.6	勞煥霞
C0021	2013.6.6	陳金萍
C0022	2013.6.6	容羅倩
C0023	2013.6.6	陸建成
C0024	2013.6.6	葉懿嫻
C0025	2013.6.6	胡
C0026	2013.6.18	鍾少蘭
C0027	2013.6.26	羅奕
C0028	2013.6.26	Anonymous
C0029	2013.6.26	劉錦輝 / 土瓜灣靠背壟道 93- 101 號業主立案法團
C0030	2013.6.26	謝健良 / 捷運管理有限公司
C0031	2013.6.28	吳家鎚博士
C0032	2013.6.29	趙漢明
C0033	2013.7.4	Chan Tak Hing
C0034	2013.7.8	單建瑩 / 益群大廈業主立案法團

電郵提交的書面意見

編號	日期	姓名 / 組織
E0001	2013.5.1	利綺蘭 余榮煥
E0002	2013.5.1	Jack Lee
E0003	2013.5.2	趙青青 / 九龍城區土瓜灣基層租客關注組
E0004	2013.5.2	Simon
E0005	2013.5.3	Lam Ching Lap
E0006	2013.5.4	張晶晶
E0007	2013.5.5	Timothy Lam
E0008	2013.5.6	Tony
E0009	2013.5.8	Ken Wong
E0010	2013.5.12	Anonymous
E0011	2013.5.14	尤慧敏
E0012	2013.5.15	KAME C
E0013	2013.5.15	Chan Siujeh
E0014	2013.5.15	Kevin Chan
E0015	2013.5.16	一個五街小業主
E0016	2013.5.20	Anonymous
E0017	2013.5.20	A. L. Tam
E0018	2013.5.21	趙青青 / 九龍城區土瓜灣基層租客關注組
E0019	2013.5.21	李先生
E0020	2013.5.23	文先生
E0021	2013.5.23	Yan YuYan
E0022	2013.5.23	土瓜灣區小業主
E0023	2013.5.24	楊清
E0024	2013.5.25	Anonymous
E0025	2013.5.30	林靜純
E0026	2013.5.31	張先生
E0027	2013.6.6	陳順鋒
E0028	2013.6.7	李先生
E0029	2013.6.7	joan leung
E0030	2013.6.7	朱朱
E0031	2013.6.7	Anonymous
E0032	2013.6.7	嚴小姐
E0033	2013.6.8	趙青青 / 九龍城區土瓜灣基層租客關注組
E0034	2013.6.8	趙青青 / 九龍城區土瓜灣基層租客關注組
E0035	2013.6.8	趙青青 / 九龍城區土瓜灣基層租客關注組
E0036	2013.6.9	趙青青 / 九龍城區土瓜灣基層租客關注組
E0037	2013.6.13	小業主
E0038	2013.6.13	So Tom
E0039	2013.6.13	Anonymous

編號	日期	姓名 / 組織
E0040	2013. 6. 15	張小姐
E0041	2013. 6. 21	楊振宇議員
E0042	2013. 6. 23	Ahmed Iftikhar
	2013. 6. 27	
E0043	2013. 6. 23	George Yeung
E0044	2013. 6. 24	Edwin Ho
E0045	2013. 6. 28	David Akers-Jones / 香港工商專業聯會
E0046	2013. 6. 28	Jackie Lee
E0047	2013. 6. 30	Queenie
E0048	2013. 6. 30	Sango SHEK / Post-graduate students of Master of Social Policy and Social Development, Hong Kong Polytechnic University
E0049	2013. 6. 30	Wendy Lee / Videotage
E0050	2013. 7. 15	明愛九龍社區中心

註：所有 2013 年 6 月 30 日後收到的意見均屬第二階段公眾諮詢期後收到的意見。