

2013年8月26日  
討論文件

文件編號: DURF KC/06/2013

## 九龍城市區更新計劃 規劃研究工作匯報

### 目的

本文件旨在向委員匯報規劃研究的工作進度及對公眾重點意見的回應。

### 工作進度

2. 由規劃研究顧問擬備的「九龍城市區更新計劃初稿」（下稱「初稿」）已於2013年3月25日的九龍城市區更新地區諮詢平台（下稱「諮詢平台」）會議上討論及通過。其後，規劃研究顧問協助公眾參與顧問就初稿進行第二階段公眾參與活動，包括提供方案的文本、圖像內容及相關討論資料，協助擬備公眾參與資料，並管理公眾參與網頁。此外，規劃研究顧問亦於第二階段公眾參與活動期間向市民解釋市區更新計劃初稿的內容並聽取意見。第二階段公眾參與已於6月底結束。

3. 規劃研究顧問現正根據公眾參與顧問整合的意見，探討修訂市區更新計劃初稿，並與相關部門及機構進一步溝通，收納他們的意見及確定相關修訂方案的可行性，藉以擬備「九龍城市區更新計劃定稿」。

### 對公眾重點意見的回應

4. 經過第二階段公眾參與後，公眾參與顧問初步歸納了公眾意見重點（請參閱文件編號: DURF KC/05/2013）。規劃研究顧問參考了有關公眾意見，訂出以下回應：

## a) 整體意見

公眾要求提供重建時間表，盡快落實重建。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政府考慮，政府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。

至於要求原區安置受重建影響的居民的意見，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。

## b) 龍塘衙前圍道一帶 - 小街飲食文化區

### 保留街舖林立的街道氛圍

不少意見支持有關建議，但亦有意見指出應預留位置用作上落客貨；顧問會根據公眾意見，建議增加小區的泊車位供應以滿足需要。

### 改善行人環境

就於南角道、侯王道及衙前壟道部分路段設立部分時間行人專用區的建議，顧問建議當局需透過適當的管理及執法行動，盡量減低對附近居民的影響。

### 加強與啓德發展區的連繫

有公眾意見贊成將啓德道以東地塊作綜合住宅及商業發展的建議，顧問現正探討將有關用地改劃為「綜合發展區」地帶的可行性，並建議詳細的發展要求，當中包括考慮加入社區設施的建議。

### 善用區內政府設施用地增設社區設施及公眾停車場

公眾大致上贊成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，並增加社區設施。顧問

文件編號: DURF KC/06/2013

現正探討有關建議，並協助尋找適合的臨時重置地點。

此外，公眾普遍認同在小區內增設停車場，但就停車場選址則意見不一；顧問會對賈炳達道公園地底等的停車場選址作進一步分析。

## c) 土瓜灣五街及十三街一帶 - 文娛藝術生活區

### 提供誘因加快重建步伐

公眾普遍要求盡快重建十三街和五街，以及贊成分拆五街「綜合發展區」地帶及放寬住宅部分的地積比率。就分拆十三街「綜合發展區」地帶方面，公眾則持不同意見。顧問會就分拆地盤的數目作進一步研究，藉以有效處理業權眾多及分散的問題，並會考慮分拆後各地塊的重建潛力，以及建議需要在重建地盤提供的社區設施。

### 強化通往啓德發展區的門戶功能

公眾均認同加強與啓德發展區的連接，顧問將深化有關建議。

### 為汽車維修業另覓地點作業

就公眾表示在考慮有關建議時需顧及業界的意願及負擔能力，顧問建議政府考慮發展汽車維修大廈，有關建議的可行性仍有待日後確定。至於其他相關議題如營運模式，以及汽車維修商租金負擔能力等因素日後亦可能需要考慮。

## d) 土瓜灣中部 - 多元用途的地區中心

### 改善東九龍走廊天橋橋底環境

公眾大致支持有關建議，顧問會深化地區優化方案，例如建議休憩處佈置的主題。

## 紓緩東九龍走廊引致的環境問題

公眾普遍贊成改劃東九龍走廊兩旁用地為「混合用途」地帶的建議。就長遠須清拆東九龍走廊的公眾意見，顧問曾與有關部門溝通，得悉東九龍走廊的運輸功能不能完全由中九龍幹線取代，當局現時並無計劃清拆東九龍走廊。

### e) 紅磡蕪湖街 / 溫思勞街 / 機利士南路一帶 - 藉鐵路服務契機提升地區形象及生活質素

#### 改善小區環境及提升形象

雖然有公眾意見指顧問的建議改善措施無助紓緩殯儀及相關行業為小區帶來的問題，但大致上不反對諮詢摘要的有關建議；顧問會因應公眾意見，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。

#### 紓緩殯儀及相關行業造成的影響

就區內靈車停泊問題，有意見指希望與港鐵商討重新開放紅磡港鐵站停車場予靈車停泊。顧問曾就有關事項與港鐵及外判停車場營運者商討，惟對方表示現時停車場的使用率已達飽和，加上現時停車場使用者均反對開放停車位予靈車停泊，因此未能作出有關安排。顧問建議未來可因應泊車位需求的改變，探討於該址闢設靈車泊位的可行性。此外，顧問建議當局與福澤殯儀館商討於現行營運協議期間延長公眾化寶爐開放時間，以紓緩在街上化寶造成的空氣污染。

就公眾要求將殯儀館及有關行業遷離紅磡區的意見，顧問認為長遠而言，當局需因應新鐵路所帶來的轉變檢視小區現時的土地用途，探討紓緩現有土地用途不協調的可行方案。

## f) 活化文物及設立主題步行徑

### 活化牛棚

不少居民同意活化牛棚。顧問將根據公眾意見，建議透過開放牛棚及增設不同用途和設施，如休憩空間及商業元素，供區內居民享用及吸引訪客到訪。

### 優化主題步行徑的連繫

顧問會參考公眾意見，就主題步行徑方案設計，包括沿途的配套設施作出建議。

## g) 優化海濱及地區連繫

### 優化海濱建議

公眾大致支持有關建議。顧問會繼續深化方案，包括實施機制等方面作出建議。就保留中九龍幹線進行臨時填海土地作休憩用途的公眾意見，顧問認為有關建議未能符合《保護海港條例》，但隨着海心公園擴建部分及未來啓德發展區的休憩空間等逐步落實，區內將不乏有質素的休憩空間供居民使用。

### 優化地區連繫建議

公眾基本上支持有關建議。就在海濱長廊設立單車徑，加強地區連繫的建議，顧問初步認為土瓜灣及紅磡臨海地帶空間有限，故未能增設有關設施，而啓德發展區內則已規劃單車徑予公眾使用。

## h) 善用土地資源

公眾基本上贊成重建現時區內老化及密度較低的公共房屋，以及普遍支持市建局繼續推行「樓換樓」安排。顧問會進一步探討區內可作重建的公共屋邨，並建議市建局繼續推行「樓換樓」安排，以增加房屋供應。

# 九龍城市區更新地區諮詢平台

---

文件編號: DURF KC/06/2013

此外，有公眾希望搬遷區內煤氣廠。顧問得悉現時該煤氣廠仍在運作，並沒有計劃搬遷，而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。

## 下一步工作

5. 規劃研究顧問將根據第二階段公眾參與活動及社會影響評估的結果繼續修訂市區更新計劃初稿，深化各項市區更新方案的內容及建議實施機制，並擬備市區更新計劃定稿供諮詢平台審閱。

## 徵詢意見

6. 請委員備悉規劃研究的工作內容及進度，並請委員就顧問對公眾意見的重點回應提供意見。

九龍城市區更新計劃

規劃研究顧問

2013年8月