

九龙城市区更新计划  
第二阶段公众参与  
主要公众意见摘要及响应

主要公众意见摘要		回应
整体意见	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 要求提供市区更新时间表，尽快落实重建</li>   <li>• 由市建局主导收购及重建</li> <li>• 要求原区安置受影响的业主及居民，维持小区网络</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 咨询平台即将完成制订九龙城市区更新计划，并把建议提交当局考虑，但由于市区更新可由不同机构执行，且不限于政府及市建局，因此难以订出明确时间表。至于个别方案建议的实施时序将根据其复杂性及所需时间大致分为短、中及长期三类</li>   <li>• 咨询平台会向当局反映有关意见</li> <li>• 市区更新计划建议透过继续推行现有「楼换楼」安排及探讨重建区内老化及密度较低的公共屋邨，增加区内房屋供应</li> </ul>
土瓜湾五街及十三街一带 - 文娱艺术生活区	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 区内楼宇失修严重，不能以复修解决问题</li>   <li>• 有意见支持初稿提出文娱艺术生活区的建议，但指出重建时需注意楼距、扩宽路面和提供绿化，并配合牛棚的发展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 小区建议划为「重建优先范围」，会优先考虑以重建方式进行市区更新</li>   <li>• 市区更新计划建议透过不同的方案推动小区的更新，并会配合活化牛棚，将小区塑造成文娱艺术生活区</li> </ul>

主要公众意见摘要	回应
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 部分人士要求在十三街兴建公屋、五街建居屋，亦有建议由市建局统筹该区的整体发展，藉启德发展区达致与九龙城旧区的新旧共融，以及完善交通配套及小区建设</li> <li>• 不少意见希望重建后可提供更多设施，例如街市、图书馆、小区会堂、青少年中心、长者中心、诊所、公园、运动场、泳池及小商店等；亦有意见认为重建后应保留街铺特色，让受重建影响的商户得以在原区继续经营</li> <li>• 大部分意见均赞同分拆五街「综合发展区」地带，并放宽现时住宅部分地积比率的建议</li> <li>• 基本上认为分拆十三街「综合发展区」可加快重建步伐。但就分拆数目表达不同意见，亦有意见质疑如何在分拆后保障居民权益</li> <li>• 赞成强化通往启德发展区的门户功能，加强与启德发展区的连接</li> <li>• 大致赞成为汽车维修业另觅营运地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市区更新计划在小区的建建议旨在加快重建步伐，至于是否在区内兴建公营房屋，咨询平台会将有关意见提交当局考虑</li> <li>• 会深化方案细节，建议在重建后提供小区设施</li> <li>• 有关建议旨在增加重建发展诱因，加快重建步伐</li> <li>• 建议就分拆地盘的数目及大小进一步研究，藉以有效处理业权众多及分散的问题，并考虑分拆后各地块的重建潜力，并建议当局制订整体规划大纲，协调各分拆用地的的发展要求，处理各用地之间的界面接合问题</li> <li>• 会深化有关建议</li> </ul>

主要公众意见摘要		回应
	<p>点，具体重置地点必须远离民居；有关安排需顾及业界意愿及负担能力</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>从社会影响评估顾问与业界进行的聚焦小组得知，业界普遍接受汽车维修中心重置选择，并希望能在市区内继续经营</li> </ul>
<p>龙塘衙前围道一带 - 小街饮食文化区</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>珍惜区内街铺林立的街道氛围，除了支持设立小街饮食文化区外，亦有意见担心市区更新会出现「士绅化」现象，原有居民及小商户因楼价或租金上升而迁离，被较高收入人士迁入取代</li> <li>普遍赞成因应地盘大小豁免泊车位要求，以便设置临街商铺；建议占位符上落客货</li> <li>大部分意见赞成在人流较多或特色街道设立行人专用区；但亦有部分意见担心会导致交通挤塞，影响居民日常生活及造成管理混乱</li> <li>支持将启德道以东作综合发展，加强与启德发展区连系</li> <li>普遍同意在物色到适合临时重置的地点后，重建九龙城市政大厦及毗邻用地，除保留图书馆和街市外，亦增设</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>不同活化方案旨在于更新时保留街道氛围及特色，透过环境改善措施提升居民生活环境</li> <li>在深化有关建议时会注意建议对小区泊车和上落客货位供应及行车交通的影响</li> <li>建议相关部门因应沙中线通车后的情况探讨部分时间设立行人专用区或其他改善行人环境建议</li> <li>有关建议的发展要求可由有关当局经进一步考虑后制订</li> <li>会继续深化方案，包括分析不同重建模式的利弊及暂时重置现有设施的安排</li> </ul>

主要公众意见摘要		回应
	<p>长者设施、自修室、小区会堂、文娱中心、会议室及供青少年使用的设施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>普遍希望增设公众停车场，亦大致赞成建议的两个选址(九龙城市政大厦及毗邻用地，以及贾炳达道公园地底)，并强调工程必须尽快进行和完成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>会建议较适合的公众停车场选址；有关当局在考虑落实方案时需因应小区对泊车位的需求决定停车场的规模，并进行相关交通影响评估</li> </ul>
<p>土瓜湾中部 - 多元用途的地区中心</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>要求将马头围道以西一带楼龄高及受中九龙干线工程影响的楼宇纳入重建范围</li> <li>不少公众意见赞成优化桥底环境建议。除了绿化及用作休憩处，并加以善用桥底空间，例如作小区设施及商店等用途</li> <li>赞成更改东九龙走廊两旁土地用途为「混合用途」，并增设小区设施</li> <li>要求进一步纾缓东九龙走廊所引致的环境问题，包括长远检讨是否需要清拆东九龙走廊</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有关地区未能符合重建优先范围的准则；而路政署会确保中九龙干线工程不会影响沿线楼宇结构安全</li> <li>会参考公众意见，深化初稿的建议</li> <li>方案旨在容许较灵活的用途发展以减低东九龙走廊对邻近住宅用途的影响。亦希望透过更灵活的用途加快重建，促进小区转变为多元用途的地区中心</li> <li>由于东九龙走廊与中九龙干线和沙中线的服务范围不同，清拆东九龙走廊会引致交通流量急剧增加</li> </ul>

主要公众意见摘要	回应
<p>红磡芜湖街 / 温思劳街 / 机利士南路一带 - 藉铁路服务契机提升地区形象及生活质素</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 普遍要求将殡仪馆及有关行业迁离红磡区，亦有意见指殡仪及相关行业应集中于特定建筑物内</li> <li>• 殡仪及相关行业占用公共空间和行人路，建议当局加强执法</li> <li>• 有意见表示咨询摘要提出的优化休憩处、更换座椅及地砖等环境改善措施无助纾缓殡仪及相关行业为小区带来的问题，但公众大致不反对咨询摘要的有关建议，并指出当局在进行改善工程外必须加强执法及管理，保持街道卫生</li> <li>• 不少意见赞成延长公众化宝炉的开放时间，禁止街上化宝及加强执法；但亦有居民认为有关建议无助改善区内的空气污染</li> </ul>
	<p>回应</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 区内殡仪馆除了一间经政府招标设立，其余两间均在私人土地上。搬迁需要寻找交通便捷的地区及一般市民普遍接受的地点。即使有合适地点亦难以确保有关殡仪馆会搬离。因此是复杂且不容易解决的问题。长远而言，当局可因应新铁路所带来的转变，检视小区现时的土地用途，探讨解决现有土地用途不协调的可行方法；短中期方面，探讨可行的纾缓措施，以减少殡仪馆及相关殡仪行业对居民造成的滋扰</li> <li>• 建议当局加强执法，检控占用公共空间的店铺，以保持街道卫生</li> <li>• 同上</li> <li>• 继续探讨可行的纾缓措施，包括优化公众化宝服务、增加泊车位供灵车停泊以及因应政府部门的意见停止发出殮葬商牌照，减少殡仪馆及相关殡仪行业对居民造成的</li> </ul>

主要公众意见摘要		回应
	<ul style="list-style-type: none"> <li>认同增加灵车泊位的建议，包括建议当局与港铁商讨，让灵车停泊在红磡站停车场</li> </ul>	<p>滋扰</p>
活化文物及设立主题步行径	<ul style="list-style-type: none"> <li>不少居民同意活化牛棚，当中有居民建议引入食肆等商业元素，并增加牛棚出入口，让区内居民享用该处空间；亦有意见指牛棚的艺术主题与区内环境不配合，建议用作休憩用地及小区设施</li> <li>普遍同意设立主题步行径的建议，并建议设立无障碍通道等配套设施</li> <li>有意见认为主题步行径应加入不同的历史建筑及地标，同时建议引入跳蚤市场、导赏团及露天茶座等活动，增加吸引力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>因应发展局的活化建议的最新情况，以及九龙城区议会的小区重点项目计划，在订定牛棚未来用途时考虑有关公众意见，包括进一步活化及开放作艺术、文化或小区有关等用途，提供公众休憩用地及改善与周边的连系</li> <li>规划顾问会深化有关建议，并建议可配合区内未来的发展，持续调整主题步行径的走线及增加景点内容，以改善步行经验及丰富步行径的内容</li> </ul>
优化海滨及地区连系	<ul style="list-style-type: none"> <li>大部分意见赞成将青洲英泥码头的土地用途改划作「综合发展区」，并加入商业元素。亦有意见关注业权问题，以及有关工程展开时所产生的噪音及空气污染，以至海滨长廊开通后对居民所带来的影响</li> <li>认同扩阔景云街旁现有海滨长廊及赞</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>青洲英泥码头及维港中心第二期用地虽有多个业权，但由于当初发展者在低层持有一定份数的业权，预料用地仍有可能透过统一业权或协商进行重建或改建</li> <li>建议在海滨为居民提供更多活动空间及设</li> </ul>

主要公众意见摘要		回应
	<p>成活化九龙城渡轮码头，认为可加入商业元素吸引游客到访</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>赞成贯通海滨长廊，建议引入不同设施及用途，例如单车径及绿化，改善环境</li> <li>大致赞成九龙城码头公共运输交汇处及毗邻工厦作整体发展和规划，并提供小区设施；有意见指需注意楼宇的空气流通及高度</li> <li>关注海滨的水质、固体垃圾及景观的问题</li> <li>希望保留中九龙干线第二阶段工程的临时填海作休憩用途</li> </ul>	<p>施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>同上</li> <li>有关当局需配合海滨地带及地区发展考虑用地未来的用途，制订合适的发展参数限制，藉以控制发展规模，平衡发展及对周遭环境影响</li> <li>咨询平台会将有关意见提交当局参考</li> <li>有关建议未能符合《保护海港条例》，可行性不大</li> </ul>
善用土地资源	<ul style="list-style-type: none"> <li>普遍支持市区重建局继续推行「楼换楼」安排，就现时未有现楼作「楼换楼」选择表示不理想</li> <li>普遍赞成重建现时区内老化及密度较低的公共房屋以增加区内公共房屋的供应</li> <li>建议搬迁马头角煤气厂及机电工程署九龙厂，善用土地资源</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建议市建局在区内重建项目内预留部分单位作「楼换楼」安排，并在未来提供现楼选择以切合不同居民需要</li> <li>顾问会进一步深化有关建议，增加受重建影响的人士原区安置的机会</li> <li>马头角煤气厂现时在法定图则上已被划为「住宅(甲类)」地带，其规划意向已订明在重建时作住宅用途。由于煤气厂现时仍</li> </ul>

主要公众意见摘要		回应
		<p>在运作，而搬迁涉及私人主导及区内能源供应等事宜，因此相信搬迁是长远的问题。机电工程署九龙厂一带用地现被划为「政府、机构或小区设施」、「其他指定用途」注明「与海旁有关的商业、文化及休憩用途」及「休憩用地」等用途，将主要发展为食肆林立的小海湾区及创造具活力的环境</p>
<p><b>社会影响评估 纾缓措施</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 普遍支持设立「一站式支持及信息中心」，建议为居民提供信息、法律及情绪支持等相关服务；加强针对新移民和少数族裔的支持，并设立热线解答相关查询</li> <li>• 有建议一站式中心的服务可包括外展元素，在市区更新过程中为居民提供支持服务</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 有关三大纾缓措施方向受区内居民欢迎，社会影响评估顾问会因应现时区内提供与市区更新有关的信息及支持服务深入分析，继续深化有关建议</li> <li>• 同上</li> </ul>