

九龍城市區更新計劃  
第二階段公眾參與  
主要公眾意見摘要及回應

主要公眾意見摘要		回應
整體意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 要求提供市區更新時間表，盡快落實重建</li> <li>• 由市建局主導收購及重建</li> <li>• 要求原區安置受影響的業主及居民，維持社區網絡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 諮詢平台即將完成制訂九龍城市區更新計劃，並把建議提交當局考慮，但由於市區更新可由不同機構執行，且不限於政府及市建局，因此難以訂出明確時間表。至於個別方案建議的實施時序將根據其複雜性及所需時間大致分為短、中及長期三類</li> <li>• 諮詢平台會向當局反映有關意見</li> <li>• 市區更新計劃建議透過繼續推行現有「樓換樓」安排及探討重建區內老化及密度較低的公共屋邨，增加區內房屋供應</li> </ul>
土瓜灣五街及十三街一帶 - 文娛藝術生活區	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 區內樓宇失修嚴重，不能以復修解決問題</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 小區建議劃為「重建優先範圍」，會優先考慮以重建方式進行市區更新</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 有意見支持初稿提出文娛藝術生活區的建議，但指出重建時需注意樓距、擴寬路面和提供綠化，並配合牛棚的發展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>

主要公眾意見摘要	回應
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 部分人士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，藉啓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</li> <li>• 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；亦有意見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</li> <li>• 大部分意見均贊同分拆五街「綜合發展區」地帶，並放寬現時住宅部分地積比率的建議</li> <li>• 基本上認為分拆十三街「綜合發展區」可加快重建步伐。但就分拆數目表達不同意見，亦有意見質疑如何在分拆後保障居民權益</li> <li>• 贊成強化通往啓德發展區的門戶功能，加強與啓德發展區的連接</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市區更新計劃在小區的建議建議旨在加快重建步伐，至於是否在區內興建公營房屋，諮詢平台會將有關意見提交當局考慮</li> <li>• 會深化方案細節，建議在重建後提供社區設施</li> <li>• 有關建議旨在增加重建發展誘因，加快重建步伐</li> <li>• 建議就分拆地盤的數目及大小進一步研究，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，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</li> <li>• 會深化有關建議</li> </ul>

	主要公眾意見摘要	回應
	<ul style="list-style-type: none"> <li>大致贊成為汽車維修業另覓營運地點，具體重置地點必須遠離民居；有關安排需顧及業界意願及負擔能力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>從社會影響評估顧問與業界進行的聚焦小組得知，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</li> </ul>
<p><b>龍塘衙前圍道一帶 - 小街飲食文化區</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>珍惜區內街舖林立的街道氛圍，除了支持設立小街飲食文化區外，亦有意見擔心市區更新會出現「士紳化」現象，原有居民及小商戶因樓價或租金上升而遷離，被較高收入人士遷入取代</li> <li>普遍贊成因應地盤大小豁免泊車位要求，以便設置臨街商舖；建議預留位置上落客貨</li> <li>大部分意見贊成在人流較多或特色街道設立行人專用區；但亦有部分意見擔心會導致交通擠塞，影響居民日常生活及造成管理混亂</li> <li>支持將啓德道以東作綜合發展，加強與啓德發展區連繫</li> <li>普遍同意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，除保留圖書館和街市外，亦增設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>不同活化方案旨在於更新時保留街道氛圍及特色，透過環境改善措施提升居民生活環境</li> <li>在深化有關建議時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</li> <li>建議相關部門因應沙中線通車後的情況探討部分時間設立行人專用區或其他改善行人環境建議</li> <li>有關建議的發展要求可由有關當局經進一步考慮後制訂</li> <li>會繼續深化方案，包括分析不同重建模式的利弊及暫時重置現有設施的安排</li> </ul>

主要公眾意見摘要		回應
	<p>長者設施、自修室、社區會堂、文娛中心、會議室及供青少年使用的設施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 普遍希望增設公眾停車場，亦大致贊成建議的兩個選址(九龍城市政大廈及毗鄰用地，以及賈炳達道公園地底)，並強調工程必須盡快進行和完成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 會建議較適合的公眾停車場選址；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</li> </ul>
<p><b>土瓜灣中部 - 多元用途的地區中心</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 要求將馬頭圍道以西一帶樓齡高及受中九龍幹線工程影響的樓宇納入重建範圍</li> <li>• 不少公眾意見贊成優化橋底環境建議。除了綠化及用作休憩處，並加以善用橋底空間，例如作社區設施及商店等用途</li> <li>• 贊成更改東九龍走廊兩旁土地用途為「混合用途」，並增設社區設施</li> <li>• 要求進一步紓緩東九龍走廊所引致的環境問題，包括長遠檢討是否需要清拆東九龍走廊</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 有關地區未能符合重建優先範圍的準則；而路政署會確保中九龍幹線工程不會影響沿線樓宇結構安全</li> <li>• 會參考公眾意見，深化初稿的建議</li> <li>• 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。亦希望透過更靈活的用途加快重建，促進小區轉變為多元用途的地區中心</li> <li>• 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</li> </ul>

	主要公眾意見摘要	回應
<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 普遍要求將殯儀館及有關行業遷離紅磡區，亦有意見指殯儀及相關行業應集中於特定建築物內</li> <li>• 殯儀及相關行業佔用公共空間和行人路，建議當局加強執法</li> <li>• 有意見表示諮詢摘要提出的優化休憩處、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，但公眾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</li> <li>• 不少意見贊成延長公眾化寶爐的開放時間，禁止街上化寶及加強執法；但亦有居民認為有關建議無助改善區內的空氣污染</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 區內殯儀館除了一間經政府招標設立，其餘兩間均在私人土地上。搬遷需要尋找交通便捷的地區及一般市民普遍接受的地點。即使有合適地點亦難以確保有關殯儀館會搬離。因此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，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</li> <li>• 建議當局加強執法，檢控佔用公共空間的店舖，以保持街道衛生</li> <li>• 同上</li> <li>• 繼續探討可行的紓緩措施，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，減少殯儀館及相關殯儀行業對居民造成的</li> </ul>

主要公眾意見摘要		回應
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	滋擾
<b>活化文物及設立主題步行徑</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>不少居民同意活化牛棚，當中有居民建議引入食肆等商業元素，並增加牛棚出入口，讓區內居民享用該處空間；亦有意見指牛棚的藝術主題與區內環境不配合，建議用作休憩用地及社區設施</li> <li>普遍同意設立主題步行徑的建議，並建議設立無障礙通道等配套設施</li> <li>有意見認為主題步行徑應加入不同的歷史建築及地標，同時建議引入跳蚤市場、導賞團及露天茶座等活動，增加吸引力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、文化或社區有關等用途，提供公眾休憩用地及改善與周邊的連繫</li> <li>規劃顧問會深化有關建議，並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</li> </ul>
<b>優化海濱及地區連繫</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大部分意見贊成將青洲英泥碼頭的土地用途改劃作「綜合發展區」，並加入商業元素。亦有意見關注業權問題，以及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</li> <li>認同擴闊景雲街旁現有海濱長廊及贊</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>建議在海濱為居民提供更多活動空間及設</li> </ul>

主要公眾意見摘要		回應
	<p>成活化九龍城渡輪碼頭，認為可加入商業元素吸引遊客到訪</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>贊成貫通海濱長廊，建議引入不同設施及用途，例如單車徑及綠化，改善環境</li> <li>大致贊成九龍城碼頭公共運輸交匯處及毗鄰工廈作整體發展和規劃，並提供社區設施；有意見指需注意樓宇的空氣流通及高度</li> <li>關注海濱的水質、固體垃圾及景觀的問題</li> <li>希望保留中九龍幹線第二階段工程的臨時填海作休憩用途</li> </ul>	<p>施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>同上</li> <li>有關當局需配合海濱地帶及地區發展考慮用地未來的用途，制訂合適的發展參數限制，藉以控制發展規模，平衡發展及對周遭環境影響</li> <li>諮詢平台會將有關意見提交當局參考</li> <li>有關建議未能符合《保護海港條例》，可行性不大</li> </ul>
善用土地資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>普遍支持市區重建局繼續推行「樓換樓」安排，就現時未有現樓作「樓換樓」選擇表示不理想</li> <li>普遍贊成重建現時區內老化及密度較低的公共房屋以增加區內公共房屋的供應</li> <li>建議搬遷馬頭角煤氣廠及機電工程署九龍廠，善用土地資源</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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以切合不同居民需要</li> <li>顧問會進一步深化有關建議，增加受重建影響的人士原區安置的機會</li> <li>馬頭角煤氣廠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</li> </ul>

主要公眾意見摘要		回應
		<p>在運作，而搬遷涉及私人主導及區內能源供應等事宜，因此相信搬遷是長遠的問題。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，將主要發展為食肆林立的小海灣區及創造具活力的環境</p>
<p><b>社會影響評估 紓緩措施</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 普遍支持設立「一站式支援及資訊中心」，建議為居民提供資訊、法律及情緒支援等相關服務；加強針對新移民和少數族裔的支援，並設立熱線解答相關查詢</li> <li>• 有建議一站式中心的服務可包括外展元素，在市區更新過程中為居民提供支援服務</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 有關三大紓緩措施方向受區內居民歡迎，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</li> <li>• 同上</li> </ul>