

2013年12月17日  
討論文件

文件編號: DURF KC/09/2013

## 九龍城市區更新計劃 規劃研究工作文件（五）：市區更新計劃定稿（擬稿）

### 目的

本文件旨在向委員匯報規劃研究的工作進度，並請委員接納規劃研究顧問提交的工作文件（五）：市區更新計劃定稿。

### 工作進度

2. 根據第二階段公眾參與及社會影響評估的成果，規劃研究顧問已對市區更新計劃初稿進行修訂，以回應區內居民及公眾的意見及建議，並與相關部門及機構進一步溝通，及探討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。

3. 市區更新計劃定稿已收錄於工作文件（五），並在11月5日的研究工作小組會議上討論。在收納工作小組的意見後，工作文件（五）亦在督導小組12月6日的會議上討論。督導小組原則上通過有關文件的內容，並同意顧問在收納督導小組成員的意見後，可提交予九龍城市區更新地區諮詢平台（下稱「諮詢平台」）考慮及接納。

### 工作文件（五）：市區更新計劃定稿

4. 市區更新計劃旨在引導及推動區內的更新工作，按新《市區重建策略》的四大業務策略，包括重建發展、樓宇復修、舊區活化和文物保育，確立九龍城區內適合推行不同更新方向的範圍（即重建優先範圍、復修及活化優先範圍以及重建及復修混合範圍），繼而提出市區更新方案，回應不同地區議

題（圖一）。這些方案旨在配合區內個別小區未來的定位，為小區營造地區形象，並透過設置主題步行徑、優化海濱環境和地區連繫及善用土地資源以推動市區更新。因應不同的實施時序，方案會被劃分為近期可推行的措施，以及短期、中期和長期計劃建議，藉以回應區內人士對市區更新的訴求及改善區內環境。有關市區更新措施摘要（包括建議實施部門及機構）請參閱附件一。市區更新計劃定稿的詳細內容請參閱工作文件（五）（附件二）。

## 營造地區形象

5. 為回應區內的議題及促進市區更新，並配合啓德發展區及未來鐵路發展等各種機遇，建議各地區需建立清晰定位，配合各項市區更新建議，營造鮮明的地區形象。各地區的定位及相關更新計劃方案如下：

- a) **土瓜灣五街及十三街一帶（圖二）** - 該區為重建優先範圍。透過推動小區重建發展改善生活環境，並促進與啓德發展區的融合，令小區成為土瓜灣通往啓德發展區的門戶。此外，配合牛棚未來的活化計劃及現有康樂設施，建議將小區打造為文娛藝術生活區。建議可在小區推行以下的更新計劃方案：
  - 分拆五街及十三街的「綜合發展區」用地，並適量提高其重建發展誘因，以加快重建步伐及改善地區生活環境；及
  - 探討發展汽車維修中心的可行性，以減低日後重建對200多間在區內營運的維修工場的影響，惟尋求有興趣的投資者亦存在一定困難。
  
- b) **龍塘衙前圍道一帶（圖三）** - 該區為復修及活化優先範圍。透過保存小區的蓬勃街道活動氛圍及歷史文化特色、改善主要街道和行人出入口的環境、改善與周邊的聯繫及優化社區設施供應，藉以活化小區及保留地區特色，並強化小區作為通往啓德發展區門戶的功能，建議

可在小區推行以下的更新計劃方案：

- 因應地盤情況（包括位置、大小、形狀和交通情況等），探討在重建發展時彈性調整相關泊車位要求，並適當地作出豁免，以期重建後仍能有足夠空間設置臨街商店，保留小區街舖林立的街道氛圍；
- 配合沙中線投入服務，優化南角道街道環境，以及探討在小區內人流較多及較有特色的南角道、侯王道及衙前墾道加闊行人路或設立部分時間行人專用區的可行性，以改善街道步行環境，突顯街道特色及其獨特環境氛圍；
- 加強與啓德發展區的連繫，包括優化區內行人隧道，以及建議在啓德道以東作綜合住宅及商業發展，並連接啓德地下購物街，以連繫啓德及九龍城；
- 探討在小區內設置公眾停車場以增加泊車位的供應，滿足小區對停車位的需求；及
- 在物色到合適的臨時重置地點後，重建侯王道「政府、機構或社區設施」用地的政府設施，以增加現有設施的規模及加入新的社區設施，迎合地區需要。

c) **土瓜灣中部（圖四）** - 該區被劃為重建優先範圍及重建及復修混合範圍。透過改善街道環境，並藉鐵路發展契機及重建改善因土地用途不協調對居民造成的滋擾，打造小區成為未來的新地區中心。建議可在小區推行以下的更新計劃方案：

- 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，容許較靈活地發展非住宅用途發展，以減低東九龍走廊對鄰近住宅用途的影響，並促進小區的重建發展；及
- 改善東九龍走廊天橋橋底環境，包括確保該位置有足夠的燈光照明及優化和善用現有的小型休憩處及花槽空間。

- d) **紅磡蕪湖街／溫思勞街／機利士南路一帶（圖五）** - 該區為重建及復修混合範圍。建議藉新鐵路服務的契機，改善小區行人路環境及連接性，並紓緩因土地用途不協調帶來的矛盾，提升小區形象及生活品質。在公眾參與過程中，有公眾提出要求將殯儀館及相關行業遷離紅磡區。紅磡區內的殯儀館存在已久，除了一間經政府招標而設外，其餘兩間均屬在私人土地上的私營殯儀館。如搬遷需要尋找交通便捷而又得到區內市民及公眾普遍接受的地點，縱使能找到合適的地點，有關私營殯儀館亦可能不願意搬遷。搬遷殯儀館是一個既複雜又不容易解決的問題。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，在公眾對殯儀設施的需要及殯儀相關行業對居民造成的滋擾之間取得平衡。短中期方面，市區更新計劃集中提出了以下可行的紓緩措施，以減少殯儀館及相關殯儀行業對居民造成的滋擾：

#### 紓緩殯儀及相關行業營運滋擾居民的措施

- 優化現有免費公眾化寶服務，配合執法部門加強執法，以減少街邊燒衣及有關活動對居民所造成的滋擾；
- 建議食環署停止在區內發出新殮葬商牌照；及
- 在紅磡殯儀業及相關行業集中地一帶增加可供靈車停泊的輕型貨車泊位，紓緩靈車於街道上停泊對附近居民的心理影響。

#### 改善行人路環境及連接性

- 在黃埔街近紅菱街行人天橋的盡頭位置進行環境改善工程；
- 優化老龍坑街及獲嘉道的休憩處，為附近居民改善休憩空間；
- 改善溫思勞街行人過路設施，優化與何文田分區的行人連繫及提高道路安全性；及

- 配合觀塘線延線工程，優化蕪湖街及德民街一帶與何文田及黃埔鐵路站的行人路連接及環境。

## 活化文物及設立主題步行徑（圖六）

6. 市區更新計劃定稿建議透過活化區內的文物及設立主題步行徑，強化和突顯地區的歷史和文化特色，為本區建立鮮明的地區形象。

### a) 活化牛棚

從第二階段公眾參與的結果得知，公眾大致同意活化牛棚，並建議引入休憩空間及社區設施。配合九龍城區議會的社區重點項目計劃及牛棚未來的發展，建議可透過以下的更新計劃方案活化牛棚，並改善其與周邊的連接：

- 配合牛棚未來發展方向，進一步活化及開放牛棚作藝術、文化和社區用途，增設公眾休憩設施及出入口，以提升牛棚的可達性。建議當局在制訂牛棚的未來用途時需考慮公眾對活化牛棚的意見、願景及建議用途，待發展用途明確後可考慮修訂法定規劃圖則以反映有關用途；
- 綠化啓德隧道出口通往牛棚的行人路，以美化隧道出口一帶的景觀，並改善沿主題步行徑通往牛棚的行人路環境；及
- 優化東九龍走廊天橋橋底的空間，打造以「藝術市場」為主題的走廊，引導訪客從未來馬頭圍鐵路站步行至牛棚。

### b) 設立主題步行徑

九龍城地區資源豐富，建議設立主題步行徑，整合現有地區資源，串連和組織現有及規劃主要富歷史、文化或建築特色的景點及公共活動空間，藉以強化和突顯地區的歷史和文化特色，為本區建立鮮明的地區形象。

根據沿途地區的特色，主題步行徑將分為海濱休閒路段、社區藝術路段、小區文化路段和寨城歷史路段。建議透過設置方向指示牌、資料展板及地圖，改善鋪磚設計，並推行優化主題步行徑連繫的方案，以營造有趣的步行體驗。

## 優化海濱及地區連繫建議（圖七）

7. 優化海濱及地區連繫建議旨在盡量打造一條暢通無阻及可連接其他區域的海濱長廊，並增強區內東西向（尤其是未來鐵路站與海濱地帶之間）的行人路連接性，藉以加強海濱與腹地的連繫。此外，亦建議改善區內主要街道的行人路環境及連接性。

### a) 優化海濱建議

九龍城區擁有優美的海岸線，但現時部分臨海位置被現有用途阻隔。從第二階段公眾參與的結果得知，公眾普遍支持優化海濱。配合當局探討貫通部分被阻隔位置可行性的工作及相關的海濱長廊發展計劃，更新計劃定稿建議推行以下的更新計劃方案，以進一步貫通區內臨海位置及優化海濱環境：

- 改劃青洲英泥碼頭及維港中心第二期用地作「綜合發展區」地帶，規定設置海濱長廊以貫通海濱，以活化該處成為臨海地帶的商業及餐飲服務節點；
- 擴闊景雲街旁現有的海濱長廊，以釋出更多空間作海濱長廊及休憩用地；
- 配合中九龍幹線工程活化九龍城渡輪碼頭，包括開放部分碼頭位置作觀景點，並加添商業及服務用途，以打造該處成為臨海地帶的商業及餐飲活動節點；
- 鄰近九龍城渡輪碼頭的工廈及毗鄰的公共運輸交匯處具潛力作綜合規劃，並可考慮提供汽車及旅遊巴士泊車位滿足地區需要，建議當局研究該處的未來發展以制訂用地的用途及相關發展要求；及

- 逐步貫通區內沿海各段現正阻塞通往海濱長廊的地方，並在貫通前考慮其他暫時替代路線。

## b) 優化地區連繫建議

配合優化海濱環境建議，更新計劃亦建議透過不同的街道優化方案，增強區內東西向的行人路連接，以加強海濱與腹地的連繫，建議優化方案如下：

- 配合九龍城綠化總綱圖於區內主要幹道進行綠化，以改善街道環境及在區內營造鮮明的行人及行車路網絡；及
- 在綠化區內主要幹道後，進一步優化毗連東西向及連接海濱街道的行人路環境，包括進行小型綠化及加設方向指示牌；
- 改善民裕街天橋橋底環境，包括確保該位置有足夠的燈光照明，優化行人路鋪磚和進行綠化，及在現有小型休憩處增設更多座椅和垂直綠化。針對該處的交通擠塞及違例泊車問題，建議長遠因應地區交通情況作出優化交通的安排；及
- 配合海心公園擴建計劃，優化未來馬頭圍鐵路站與海心公園之間浙江街的街道環境，藉以引導市民從鐵路站沿浙江街到訪海濱。

## 善用土地資源以推動更新

8. 市區更新計劃定稿建議善用區內土地資源以增加不同種類的房屋選擇，為區內受重建影響的居民提供較多的重置選擇，藉此減低重建對他們的社會影響，具體方案如下：

- 建議市建局繼續推行「樓換樓」安排，及在九龍城區的重建項目中預留更多單位，為受市建局重建項目影響的自住業主提供回遷選擇；
- 探討重建區內一些老化及密度較低公共房屋的可行性，作為增加租住或出售公營房屋供應的契機；及
- 規劃署可與煤氣公司商討長遠搬遷馬頭角煤氣廠的可行性，盡可能採取合適規劃措施協助搬遷，以釋

出用地作住宅用途。

## 下一步工作

9. 在市區更新計劃定稿獲得諮詢平台通過後，規劃研究顧問將擬備最終報告及行政摘要，以記錄本研究項目各階段的研究成果。

## 徵詢意見

10. 請委員備悉規劃顧問的工作進度，並請委員就顧問提交的工作文件（五）：市區更新計劃定稿提出意見及考慮是否接納有關文件。

**九龍城市區更新計劃**

**規劃研究督導小組**

**2013年12月**