

九龍城市區更新地區諮詢平台

2012 年 2 月 28 日
討論文件

文件編號: DURF KC/03/2012

擬備九龍城市區更新初步方案及 相關研究時間表

目的

本文件旨在就擬備九龍城市區更新初步方案的方法諮詢委員的意見，並向委員匯報擬備方案的進度及開展各項相關研究的時間表。

背景

2. 九龍城市區更新地區諮詢平台（下稱「諮詢平台」）成立後的主要工作是就九龍城區的市區更新計劃向政府提供意見，包括建議重建及復修的範圍，以及就保育和活化的項目提出建議，以締造優質的城市環境。因此，諮詢平台於去年 8 月的會議上決定開展九龍城市區更新計劃規劃研究（下稱「規劃研究」）及相關的社會影響評估，並在過程中舉辦多項廣泛的公眾參與活動，以全面及綜合的方式制訂九龍城區的市區更新計劃。

3. 為配合即將開展的各項研究及公眾參與活動，秘書處現正擬備九龍城市區更新初步方案，並會在擬備初步方案完成後提交諮詢平台考慮，作為進行第一階段公眾參與活動、規劃研究及社會影響評估的基礎。

擬備九龍城市區更新初步方案

願景

4. 為九龍城擬備市區更新初步方案的願景是藉市區更新，為擁有豐富歷史文化資源的九龍城區繼續注入活力，並釋放土地及融合周邊發展以提供房屋、休憩及社區設施等用地，為區內外居民締造優質生活環境。

方法

5. 鑑於諮詢平台將來向政府建議九龍城區的市區更新計劃會包括建議重建及復修的範圍，以及就進行保育和活化的項目提出建議，秘書處在擬備九龍城市區更新初步方案時會檢視區內的私人發展，包括工業大廈但不包括房屋委員會核下的公營房屋，並會就上述範疇作出建議。在過程中，秘書處綜合了2010年《九龍城市區更新地區願景研究》蒐集到的地區意見，委員進行實地視察的結果及有關意見，並根據九龍城區內樓宇樓齡以及樓宇狀況（根據市區重建局於2010年完成的「樓宇狀況調查」結果）的準則釐定不同的範圍。其他考慮因素包括居民居住環境（例如環境衛生、空氣／噪音污染）、鄰近大型交通運輸系統（例如地鐵站）的契機、地區的特色及歷史文化背景等。

市區更新範圍

6. 根據上文第5段擬備九龍城市區更新初步方案的方法，秘書處建議擬備以下市區更新初步方案的不同範圍：

- (a) **重建優先範圍**：建議把樓宇狀況大部分屬失修或明顯失修及其樓齡普遍達50年及以上的樓宇所屬小區納入本範圍內。此外，如有樓宇的狀況及樓

齡並未完全符合以上的準則但有關住戶正面對嚴重的環境衛生、空氣／噪音污染等問題，亦會按個別情況考慮把有關的樓宇及地區涵蓋在重建優先範圍內。我們也會把握重建的機遇，利用該範圍及鄰近現有或擬議的大型運輸系統，休憩及社區等設施，進行市區重整，釋放潛在的房屋土地及改善區內休憩及社區等設施。至於範圍內的重建發展，不論綜合或較零碎的發展，可由市區重建局（下稱「市建局」）及／或私人發展商主導。由於範圍內須重建的樓宇可能為數不少，要全部重建需時甚久。如這些樓宇構成公眾安全問題，業主應立即展開復修工程；

- (b) **復修及活化優先範圍**：有些地區雖符合上文第6(a)段的重建準則，但鑑於該區亦富有地區特色及活化潛力，因此建議把這些地區納入復修及活化優先範圍內，為區內注入新動力。不過，我們並不會排除個別私人重建的發展。在復修方面，可鼓勵業主利用政府推行的不同樓宇維修計劃，例如「樓宇維修綜合支援計劃」，改善樓宇狀況。在活化方面，可設立行人專用區及改善行人設施；綠化和美化街道；及在特色建築物和旅遊點豎立標記及指示等。此外，有些地區的樓宇狀況及樓齡仍未需要進行優先重建，但由於區內有種種環境及其他如土地用途不協調的問題，建議把此地區納入本範圍內，藉進行復修及活化（如綠化和美化）等工作，減低相關的影響；
- (c) **重建及復修混合範圍**：有些小區當中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。我們建議把這些小區納入重建及復修混合範圍內，在適當的地點進行重建及復修的工作。

- (d) **活化商貿範圍**：九龍城區內大部分工業大廈已用作非工業用途及在法定規劃圖則上劃作「商貿」地帶。該些工業大廈全部在 70 年代及以後興建而樓宇狀況亦不差。不過，值得注意的是區內有相當數量的工廈地舖用作銷售高消費品，包括金飾、珠寶和鐘錶等，是非常受旅客歡迎的購物點。雖然政府已推行活化舊工業大廈措施，以鼓勵重建和整幢改裝空置或未能物盡其用的工廈，不過，由於部分工廈外觀陳舊、整體環境與旅遊零售業不協調，為配合旅遊零售業發展，建議把有關工廈納入在活化商貿範圍內，並研究推行美化和活化街道、設立行人過路和路旁停車處等設施，並鼓勵業主美化工廠的外牆，以吸引遊人；
- (e) **活化文物及設立文物步行徑**：以活化牛棚作為核心，並串連附近的歷史建築物、文物及古蹟如九龍寨城公園、宋王臺公園及啓德發展區龍津橋等，設立文物步行徑，並在主要地點豎立標示，介紹有關歷史及背景資料。有關文物步行徑亦可連接區內的海濱長廊，以增加其吸引力；以及
- (f) **活化海濱及碼頭**：九龍城區不乏臨海地帶。不過，現時由啓德發展區經土瓜灣、紅磡到尖沙咀東部的一段臨海地帶被一些用途如露天停車場及污水處理廠等用途阻隔，未能連貫起來。因此，我們建議貫通區內沿海各段現正阻塞通往海濱長廊的地方，並進行臨海休憩用地及海濱長廊內的美化及活化工作（包括現正運作及廢置的碼

九龍城市區更新地區諮詢平台

文件編號: DURF KC/03/2012

頭)，以促進旅遊及本地經濟發展。有關建議可與海濱事務委員會配合。

7. 秘書處會因應委員提出的意見，修訂擬備市區更新初步方案的方法，並會盡快向諮詢平台提交建議方案。經委員通過的方案會作為公眾參與的基礎，公眾可就不同市區更新範圍提出意見，以供規劃研究顧問在社會影響評估顧問互動協助下擬備九龍城市區更新計劃。

制訂九龍城市區更新計劃相關研究的時間表

8. 市區更新基金有限公司董事會（下稱「董事會」）於本年1月12日考慮由秘書處提交的研究撥款申請。在董事會的要求下，秘書處已在2月中旬提交進一步支持有關申請的資料，供董事會考慮。在取得撥款批准後，秘書處將盡快就研究進行招標，並委聘顧問開展各項研究工作，預計有關研究可在本年度第二季開展。至於各項研究的主要工作時間表，有待委聘顧問後與他們商討及由委員通過。

徵詢意見

9. 請委員就擬備市區更新初步方案的願景、方法及範圍提出意見，並備悉開展各項研究工作的時間表。秘書處將會根據委員討論的結果，跟進有關工作。

九龍城市區更新地區諮詢平台

秘書處

2012年2月