

九龙城市区更新地区咨询平台

2012 年 5 月 2 日
讨论文件

文件编号: DURF KC/05/2012

九龙城市区更新初步方案拟稿

目的

本文件旨在就九龙城市区更新初步方案拟稿咨询委员的意见，并请委员考虑及通过有关建议。

背景

2. 九龙城市区更新地区咨询平台（下称「咨询平台」）成立后的职能是就九龙城区内的市区更新计划，经发展局局长向政府提供意见，包括建议重建及复修的范围，以及就保育和活化的项目提出建议，以缔造优质的城市环境。为此，咨询平台决定开展九龙城市区更新计划规划研究（下称「规划研究」）及相关的社会影响评估，并在过程中举办广泛的公众参与活动，以全面及综合的方式制订九龙城的市区更新计划。为配合即将开展的公众参与活动及各项研究，秘书处根据各委员早前表达的意见、过往搜集的地区意见及参考其他相关的资料，拟备了九龙城市区更新初步方案拟稿（下称「方案拟稿」），并提交委员于本会议考虑，作为进行第一阶段公众参与、规划研究及社会影响评估的基础。

3. 秘书处于本年 2 月 28 日的会议咨询委员对拟备方案拟稿的意见。咨询平台整体上对拟备方案的方法表示认同，并同意订立不同市区更新范围的建议。此外，咨询平台同意在与市区更新初步方案相关的咨询文件、研究报告及图则内均须附注，说明拟备方案及订立不同范围的目的是作为第一阶段公众参与、规划研究及社会影响评估的基础，以制订九龙城的市区更新计划。有关计划提交政府后，计划的落实会由政府按实际

九龙城市区更新地区咨询平台

文件编号: DURF KC/05/2012

情况作出决定。该附注可避免公众对方案拟稿产生不必要的误解。

4. 秘书处根据委员同意的方法拟备了方案拟稿，并于 4 月 16 日向委员介绍方案拟稿内容及安排委员前往方案涵盖的主要范围进行实地视察，就方案提出意见。有委员其后建议将九龙城东端，即邻近太子道东及启德发展区一带纳入「重建优先范围」，藉启德发展区的商业及其他活动，带动及加快有关范围的重建步伐，并提供区内所需的小区及其他设施。另有委员建议把涵盖环字八街的「重建优先范围」延伸至浙江街，以及把环字八街以南的庇利街 / 春田街 / 崇安街一带纳入「重建及复修混合范围」内。委员的意见已适当地吸纳在方案拟稿内，详情请参阅下文第 7(c)、9(a)、10(a)及(b)段。

九龙城市区更新初步方案拟稿

愿景

5. 如上文第 2 段所述，咨询平台会制订九龙城区的市区更新计划，提交政府考虑。秘书处建议市区更新计划的愿景如下：

「藉市区更新，为拥有丰富历史文化资源的九龙城区注入新动力，并与邻近启德发展区产生协同效应，释放土地以提供房屋用地、休憩及小区等设施，为区内外居民缔造优质生活环境。」

本着以上建议的愿景，秘书处拟备了以下的方案拟稿。

方案拟稿

6. 在拟备方案拟稿的过程，秘书处检视了区内私人楼宇，包括住宅、商贸及工业楼宇的情况。为实践「以人为本、地区

为本、与民共议」的市区更新工作方针，秘书处综合了 2010 年《九龙城市区更新地区愿景研究》搜集到的地区意见，委员进行多次实地视察后提出的意见，并参考九龙城区内楼宇楼龄（图 1）以及楼宇状况（根据市区重建局于 2010 年完成的「楼宇状况调查」结果）（图 2）的准则厘定不同的市区更新范围。其他主要考虑因素包括居民的居住环境、邻近大型交通运输系统发展的契机、地区的特色及历史文化背景等。方案拟稿包括上述不同的范围及其他活化与优化建议（图 3），详细内容载于下文第 7 至 15 段。

重建优先范围

7. 此范围涵盖的小区内大部分楼宇属失修或明显失修，以及楼龄普遍达 50 年或以上。此外，有些楼宇的状况及楼龄虽未完全符合以上的准则，但有关住户正面对严重的环境卫生、空气 / 噪音污染等问题，因此亦会按个别情况考虑把有关楼宇及地区纳入「重建优先范围」内。范围内的重建发展，不论综合或较零碎的发展，可透过市区重建局（下称「市建局」）开展的重建项目、大厦业主联合向市建局建议重建的「需求主导」模式、或市建局协助业主集合土地业权的「促进者」模式下进行；亦可由私人发展商（包括由业主自发的组合）主导。现时方案拟稿划定的范围只是规划上的概念，不会阻碍私人主导的重建发展。由于范围内须重建的楼宇为数不少，要全部重建需时颇长。如这些楼宇构成公众安全问题，业主应立即展开复修工程。

- (a) **五街及十三街一带（土瓜湾）**：范围内的楼宇普遍符合楼宇状况及楼龄的重建准则，同时有逾 200 间汽车维修工场，是九龙城区汽车维修业的集中地，有关维修工场运作时所产生的噪音和废气影响附近的居民。现时范围内的土地在法定规划图则上划作不同的「综合发展区」，规划意向

九龙城市区更新地区咨询平台

文件编号: DURF KC/05/2012

是把涵盖范围综合发展 / 重建作住宅及 / 或商业用途，并提供休憩用地和其他配套设施。现时范围内的重建步伐缓慢，可考虑将较大型的「综合发展区」分拆，有助加快重建的步伐；

(b) **九龙城道 / 落山道一带（土瓜湾）**：范围内的楼宇虽未完全符合楼宇状况及楼龄的重建准则，但九龙城道两旁的住宅因邻近东九龙走廊，受到汽车噪音及排出的废气影响，居住环境恶劣。然而，我们可利用区内的休憩及小区等设施，并把握该范围邻近现有及已落实的大型运输系统发展（如沙中线的马头围站）的机遇，利用重建进行市区重整，释放潜在的土地作为房屋用地及改善区内的休憩及小区等设施。由于区内有不少长者及少数族裔人士，我们可就他们所需的设施作进一步的探讨，并建议在合适地点提供有关设施；以及

(c) **环字八街 / 银汉街 / 崇安街一带（土瓜湾）**：范围内的楼宇除了符合楼宇状况及楼龄的重建准则外，当中环字八街大部分街道属私人拥有的私家街，缺乏完善管理，造成道路缺乏维修、污水排放、卫生及居住环境恶劣等问题。重建发展，特别是较大型的综合重建，将有助改善区内的环境及解决私家街的问题。

8. 九龙城区内的非私营住宅如香港房屋协会（下称「房协」）的真善美村及乐民新村虽然楼龄并未达 50 年，而且基本上楼宇状况不差。然而有关屋邨仍有很大潜力增加发展密度，可藉重建更有效使用土地资源，以提供更多居住单位及小区设施予有需要人士。虽然方案拟稿并未就有关房屋的重建作出探讨，委员可因应区内的情况就这方面作出讨论。

复修及活化优先范围

9. 针对九龙城富有地区特色及活化潜力的地区、或是未合符重建准则，但需改善环境的地区，我们建议把这些地区纳入「复修及活化优先范围」，透过不同的活化计划为区内注入新动力。不过，我们不会排除个别私人重建的发展。在复修方面，可鼓励业主利用政府推行的楼宇维修计划，例如由房协及市建局共同统筹的「楼宇维修综合支持计划」改善楼宇状况。另一方面，屋宇署亦可考虑在复修范围内选择「强制验楼计划」及「强制验窗计划」的目标楼宇。在活化方面，可推行美化及绿化街道、改善道路设施，以及摆放富地区特色的艺术品等措施。计划的实施可与相关政府部门、区议会及其他地区组织等进行商讨，详细的建议及实施的方式有待进一步研究。

- (a) **衙前围道一带（龙塘）**：范围内特色食店林立，并设有林林总总的商品店铺，富有本地特色，委员大都表示需保留当地特色。然而，范围内的楼宇楼龄及状况普遍符合重建的准则，并有不少由私人主导的零碎重建发展。在不排除个别私人重建发展的前题下，我们建议把这些地区纳入「复修及活化优先范围」内，除了鼓励及协助业主进行楼宇维修以外，可在适当地点设立行人专用区、改善行人设施及汽车上落客/货设施、绿化和美化街道、在特色建筑物和旅游点竖立标记和指示、在适当地点摆放富地区特色的艺术品，以及优化现时通往世运花园的多条行人隧道，加强与规划中的沙中线土瓜湾站和启德发展区的连接，为区内注入新动力。此外，九龙城市政大厦及毗邻的政府设施具有潜力，长远可释放土地作不同用途，包括政府与小区等设施，并可提供公众停车场，以应付区内的需求，相信有关构思可优化区内环境及为当区带来新活力。至于范围内东端

文件编号: DURF KC/05/2012

靠近启德发展区一带，藉着将来启德城商业中心发展的契机，长远来说有潜力作比较综合的重建发展。我们建议在规划研究作进一步探讨；以及

- (b) **温思劳街 / 机利士南路一带（红磡）**：范围内大部分楼宇的楼龄及楼宇状况均未符合「重建优先范围」内列明的重建准则，然而区内居民受到殡仪及相关行业的运作影响。我们建议绿化和美化区内街道，以改善景观。我们亦期望公众人士在公众参与期间可就该范围的规划提出意见，特别是应否集中区内的殡仪业及相关用途以避免有关用途扩散，以及如何减少有关行业运作对区内居民的影响。

重建及复修混合范围

10. 范围内夹杂有需要重建及较新建的楼宇，形成楼宇新旧交错的情况。我们建议把这些地区纳入「重建及复修混合范围」内，在适当的地点进行重建及复修的工作。

- (a) **银汉街 / 上乡道 / 贵州街 / 旭日街一带（土瓜湾）**：范围内的楼宇新旧交错，较旧的楼宇集中在落山道两旁，而楼宇状况亦较差。范围内亦包括上乡道及旭日街一带的现有工业大厦，它们在法定规划图则已划作「住宅(戊类)」地带，规划意向是透过进行重建（或改建）计划而逐步淘汰现有的工业用途，并改作住宅用途，然而有关工业大厦的重建进展缓慢；
- (b) **庇利街 / 春田街 / 崇安街一带（红磡）**：范围内邻近市建局马头围道 / 春田街发展项目的楼宇普遍楼龄较高，楼宇状况亦较差，而崇志街两旁的楼宇

楼龄虽较低，不少的楼宇相继进行复修工程；以及

- (c) **黄埔街/宝其利街/芜湖街一带（红磡）**：范围内黄埔街及机利士南路一带楼宇普遍楼龄较高，楼宇状况亦大部分属失修及明显失修，但同时芜湖街及宝其利街一带亦有不少楼龄较低及状况相对较佳的楼宇及商业大厦。

活化商贸范围

11. 此范围包括红磡**鹤园街/鹤园东街/民裕街一带**的工业大厦。这些工厦在法定规划图则划作「其他指定用途」注明「商贸」地带，规划意向主要是作一般商贸用途。这些工厦全部在70年代及以后兴建而楼宇状况亦不差，并有相当数量的工厦地铺用作销售高消费品，包括金饰、珠宝和钟表等，是非常受旅客欢迎的购物点。虽然政府在2010年推出活化旧工业大厦措施，但由于范围内的工厦外观陈旧，加上民裕街地面被佛光街高架道路遮盖，街景昏暗，整体环境与旅游零售业的发展不协调。为配合旅游零售业发展，我们建议美化和活化范围内的街道、设立行人过路和路旁停车处等设施，以吸引游人。

活化文物及设立文物步行径

12. 九龙城区内有不少古迹和文物，我们根据委员的意见，建议设立文物步行径，把区内文物古迹连接起来，并竖立标示，介绍古迹和文物的历史和背景资料。

13. 发展局现正制订前马头角牲畜检疫站（牛棚）（二级历史建筑物）的活化及保育计划。我们建议设立文物步行径串连牛棚及区内的古迹、文物、历史建筑物及富有历史的景点如启德发展区的龙津石桥、九龙寨城公园、宋王台花园内的宋王台石

刻以及海心公园的鱼尾石等，并在主要地点竖立标示，介绍有关历史及背景资料。长远而言，如区内的海滨长廊能够连贯起来，拟议的文物步行径可伸延至海滨地区直达海心公园，以增加其吸引力。

活化海滨及码头

14. 九龙城区不乏临海地带，不过现时区内的临海地带被一些用途（如私人码头及污水处理厂等）阻隔，未能连贯起来。我们根据委员的意见，建议贯通区内沿海各段现正阻塞通往海滨长廊的地方，以提供一条由尖沙咀通往启德发展区畅通无阻的海滨长廊，并进行临海用地及海滨长廊的美化及活化工作（包括探讨如何活化现正运作及废置的码头，以及新码头街的巴士总站及露天停车场），以促进旅游及本地经济发展。有关建议可与海滨事务委员会配合。

其他活化及优化建议

15. 秘书处亦吸纳了区内人士提出以下的活化及优化建议，有关建议可作进一步探讨及研究：

- (a) 加强九龙城区与启德发展区的连接以促进九龙城区的发展，并为区内注入新动力；
- (b) 启德隧道下沉段加建绿色上盖，连接附近的牛棚及新山道等中心地带，以加强区内的连接及成为区内一个独特的公共休憩空间；以及
- (c) 现时民泰街、北帝街食肆林立，而北帝街隔邻的谭公道亦相继有食肆进驻。建议把有关街道设为美食专区，竖立标记和指示及进行美化及绿化街道等措施，以吸引人流。

九龙城市区更新地区咨询平台

文件编号: DURF KC/05/2012

跟进工作

16. 以上方案拟稿在咨询平台通过后将会进行充分及广泛的公众参与。有关顾问会根据已通过的方案，协助咨询平台制订公众咨询策略及咨询摘要等数据，务求以有效及清楚易明的方法及数据尽快向公众解释方案的内容及咨询他们的意见。鉴于有关方案仍属初步概念，咨询平台需要聆听多方面的意见，尽力寻求社会的共识。规划研究顾问在社会影响评估顾问的通力合作下会根据方案及公众的意见，深化及修订方案的内容，以协助咨询平台制订九龙城市区更新计划，提交政府考虑，而落实有关计划则会由政府按实际情况作出决定。

征询意见

17. 请委员就九龙城市区更新初步方案拟稿提出意见。如认为恰当，请委员同意通过有关方案。

九龙城市区更新地区咨询平台

秘书处

2012年5月