

九龍城市區更新地區諮詢平台

2012 年 5 月 2 日
討論文件

文件編號: DURF KC/05/2012

九龍城市區更新初步方案擬稿

目的

本文件旨在就九龍城市區更新初步方案擬稿諮詢委員的意見，並請委員考慮及通過有關建議。

背景

2. 九龍城市區更新地區諮詢平台（下稱「諮詢平台」）成立後的職能是就九龍城區內的市區更新計劃，經發展局局長向政府提供意見，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。為此，諮詢平台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，並在過程中舉辦廣泛的公眾參與活動，以全面及綜合的方式制訂九龍城的市區更新計劃。為配合即將開展的公眾參與活動及各項研究，秘書處根據各委員早前表達的意見、過往蒐集的地區意見及參考其他相關的資料，擬備了九龍城市區更新初步方案擬稿（下稱「方案擬稿」），並提交委員於本會議考慮，作為進行第一階段公眾參與、規劃研究及社會影響評估的基礎。

3. 秘書處於本年 2 月 28 日的會議諮詢委員對擬備方案擬稿的意見。諮詢平台整體上對擬備方案的方法表示認同，並同意訂立不同市區更新範圍的建議。此外，諮詢平台同意在與市區更新初步方案相關的諮詢文件、研究報告及圖則內均須附註，說明擬備方案及訂立不同範圍的目的是作為第一階段公眾參與、規劃研究及社會影響評估的基礎，以制訂九龍城的市區更新計劃。有關計劃提交政府後，計劃的落實會由政府按實際

情況作出決定。該附註可避免公眾對方案擬稿產生不必要的誤解。

4. 秘書處根據委員同意的的方法擬備了方案擬稿，並於 4 月 16 日向委員介紹方案擬稿內容及安排委員前往方案涵蓋的主要範圍進行實地視察，就方案提出意見。有委員其後建議將九龍城東端，即鄰近太子道東及啓德發展區一帶納入「重建優先範圍」，藉啓德發展區的商業及其他活動，帶動及加快有關範圍的重建步伐，並提供區內所需的社區及其他設施。另有委員建議把涵蓋環字八街的「重建優先範圍」延伸至浙江街，以及把環字八街以南的庇利街 / 春田街 / 崇安街一帶納入「重建及復修混合範圍」內。委員的意見已適當地吸納在方案擬稿內，詳情請參閱下文第 7(c)、9(a)、10(a)及(b)段。

九龍城市區更新初步方案擬稿

願景

5. 如上文第 2 段所述，諮詢平台會制訂九龍城區的市區更新計劃，提交政府考慮。秘書處建議市區更新計劃的願景如下：

「藉市區更新，為擁有豐富歷史文化資源的九龍城區注入新動力，並與鄰近啓德發展區產生協同效應，釋放土地以提供房屋用地、休憩及社區等設施，為區內外居民締造優質生活環境。」

本着以上建議的願景，秘書處擬備了以下的方案擬稿。

方案擬稿

6. 在擬備方案擬稿的過程，秘書處檢視了區內私人樓宇，包括住宅、商貿及工業樓宇的情況。為實踐「以人為先、地區

為本、與民共議」的市區更新工作方針，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，委員進行多次實地視察後提出的意見，並參考九龍城區內樓宇樓齡（圖 1）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）（圖 2）的準則釐定不同的市區更新範圍。其他主要考慮因素包括居民的居住環境、鄰近大型交通運輸系統發展的契機、地區的特色及歷史文化背景等。方案擬稿包括上述不同的範圍及其他活化與優化建議（圖 3），詳細內容載於下文第 7 至 15 段。

重建優先範圍

7. 此範圍涵蓋的小區內大部分樓宇屬失修或明顯失修，以及樓齡普遍達 50 年或以上。此外，有些樓宇的狀況及樓齡雖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，因此亦會按個別情況考慮把有關樓宇及地區納入「重建優先範圍」內。範圍內的重建發展，不論綜合或較零碎的發展，可透過市區重建局（下稱「市建局」）開展的重建項目、大廈業主聯合向市建局建議重建的「需求主導」模式、或市建局協助業主集合土地業權的「促進者」模式下進行；亦可由私人發展商（包括由業主自發的組合）主導。現時方案擬稿劃定的範圍只是規劃上的概念，不會阻礙私人主導的重建發展。由於範圍內須重建的樓宇為數不少，要全部重建需時頗長。如這些樓宇構成公眾安全問題，業主應立即展開復修工程。

- (a) **五街及十三街一帶（土瓜灣）**：範圍內的樓宇普遍符合樓宇狀況及樓齡的重建準則，同時有逾 200 間汽車維修工場，是九龍城區汽車維修業的集中地，有關維修工場運作時所產生的噪音和廢氣影響附近的居民。現時範圍內的土地在法定規劃圖則上劃作不同的「綜合發展區」，規劃意向

是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。現時範圍內的重建步伐緩慢，可考慮將較大型的「綜合發展區」分拆，有助加快重建的步伐；

- (b) **九龍城道／落山道一帶（土瓜灣）**：範圍內的樓宇雖未完全符合樓宇狀況及樓齡的重建準則，但九龍城道兩旁的住宅因鄰近東九龍走廊，受到汽車噪音及排出的廢氣影響，居住環境惡劣。然而，我們可利用區內的休憩及社區等設施，並把握該範圍鄰近現有及已落實的大型運輸系統發展（如沙中線的馬頭圍站）的機遇，利用重建進行市區重整，釋放潛在的土地作為房屋用地及改善區內的休憩及社區等設施。由於區內有不少長者及少數族裔人士，我們可就他們所需的設施作進一步的探討，並建議在合適地點提供有關設施；以及
- (c) **環字八街／銀漢街／崇安街一帶（土瓜灣）**：範圍內的樓宇除了符合樓宇狀況及樓齡的重建準則外，當中環字八街大部分街道屬私人擁有的私家街，缺乏完善管理，造成道路缺乏維修、污水排放、衛生及居住環境惡劣等問題。重建發展，特別是較大型的綜合重建，將有助改善區內的環境及解決私家街的問題。

8. 九龍城區內的非私營住宅如香港房屋協會（下稱「房協」）的真善美村及樂民新村雖然樓齡並未達 50 年，而且基本上樓宇狀況不差。然而有關屋邨仍有很大潛力增加發展密度，可藉重建更有效使用土地資源，以提供更多居住單位及社區設施予有需要人士。雖然方案擬稿並未就有關房屋的重建作出探討，委員可因應區內的情況就這方面作出討論。

復修及活化優先範圍

9. 針對九龍城富有地區特色及活化潛力的地區、或是未合符重建準則，但需改善環境的地區，我們建議把這些地區納入「復修及活化優先範圍」，透過不同的活化計劃為區內注入新動力。不過，我們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樓宇維修計劃，例如由房協及市建局共同統籌的「樓宇維修綜合支援計劃」改善樓宇狀況。另一方面，屋宇署亦可考慮在復修範圍內選擇「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」的目標樓宇。在活化方面，可推行美化及綠化街道、改善道路設施，以及擺放富地區特色的藝術品等措施。計劃的實施可與相關政府部門、區議會及其他地區組織等進行商討，詳細的建議及實施的方式有待進一步研究。

- (a) **衙前圍道一帶（龍塘）**：範圍內特色食店林立，並設有林林總總的商品店舖，富有本地特色，委員大都表示需保留當地特色。然而，範圍內的樓宇樓齡及狀況普遍符合重建的準則，並有不少由私人主導的零碎重建發展。在不排除個別私人重建發展的前題下，我們建議把這些地區納入「復修及活化優先範圍」內，除了鼓勵及協助業主進行樓宇維修以外，可在適當地點設立行人專用區、改善行人設施及汽車上落客/貨設施、綠化和美化街道、在特色建築物和旅遊點豎立標記和指示、在適當地點擺放富地區特色的藝術品，以及優化現時通往世運花園的多條行人隧道，加強與規劃中的沙中線土瓜灣站和啓德發展區的連接，為區內注入新動力。此外，九龍城市政大廈及毗鄰的政府設施具有潛力，長遠可釋放土地作不同用途，包括政府與社區等設施，並可提供公眾停車場，以應付區內的需求，相信有關構思可優化區內環境及為當區帶來新活力。至於範圍內東端

文件編號: DURF KC/05/2012

靠近啓德發展區一帶，藉着將來啓德城商業中心發展的契機，長遠來說有潛力作比較綜合的重建發展。我們建議在規劃研究作進一步探討；以及

- (b) **溫思勞街 / 機利士南路一帶 (紅磡)**：範圍內大部分樓宇的樓齡及樓宇狀況均未符合「重建優先範圍」內列明的重建準則，然而區內居民受到殯儀及相關行業的運作影響。我們建議綠化和美化區內街道，以改善景觀。我們亦期望公眾人士在公眾參與期間可就該範圍的規劃提出意見，特別是應否集中區內的殯儀業及相關用途以避免有關用途擴散，以及如何減少有關行業運作對區內居民的影響。

重建及復修混合範圍

10. 範圍內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。我們建議把這些地區納入「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。

- (a) **銀漢街 / 上鄉道 / 貴州街 / 旭日街一帶 (土瓜灣)**：範圍內的樓宇新舊交錯，較舊的樓宇集中在落山道兩旁，而樓宇狀況亦較差。範圍內亦包括上鄉道及旭日街一帶的現有工業大廈，它們在法定規劃圖則已劃作「住宅(戊類)」地帶，規劃意向是透過進行重建(或改建)計劃而逐步淘汰現有的工業用途，並改作住宅用途，然而有關工業大廈的重建進展緩慢；
- (b) **庇利街 / 春田街 / 崇安街一帶 (紅磡)**：範圍內鄰近市建局馬頭圍道 / 春田街發展項目的樓宇普遍樓齡較高，樓宇狀況亦較差，而崇志街兩旁的樓宇

文件編號: DURF KC/05/2012

樓齡雖較低，不少的樓宇相繼進行復修工程；以及

- (c) **黃埔街/寶其利街/蕪湖街一帶（紅磡）**：範圍內黃埔街及機利士南路一帶樓宇普遍樓齡較高，樓宇狀況亦大部分屬失修及明顯失修，但同時在蕪湖街及寶其利街一帶亦有不少樓齡較低及狀況相對較佳的樓宇及商業大廈。

活化商貿範圍

11. 此範圍包括紅磡**鶴園街/鶴園東街/民裕街一帶**的工業大廈。這些工廈在法定規劃圖則劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶，規劃意向主要是作一般商貿用途。這些工廈全部在70年代及以後興建而樓宇狀況亦不差，並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。雖然政府在2010年推出活化舊工業大廈措施，但由於範圍內的工廈外觀陳舊，加上民裕街地面被佛光街高架道路遮蓋，街景昏暗，整體環境與旅遊零售業的發展不協調。為配合旅遊零售業發展，我們建議美化和活化範圍內的街道、設立行人過路和路旁停車處等設施，以吸引遊人。

活化文物及設立文物步行徑

12. 九龍城區內有不少古蹟和文物，我們根據委員的意見，建議設立文物步行徑，把區內文物古蹟連接起來，並豎立標示，介紹古蹟和文物的歷史和背景資料。

13. 發展局現正制訂前馬頭角牲畜檢疫站（牛棚）（二級歷史建築物）的活化及保育計劃。我們建議設立文物步行徑串連牛棚及區內的古蹟、文物、歷史建築物及富有歷史的景點如啓德發展區的龍津石橋、九龍寨城公園、宋王臺花園內的宋王臺石

文件編號: DURF KC/05/2012

刻以及海心公園的魚尾石等，並在主要地點豎立標示，介紹有關歷史及背景資料。長遠而言，如區內的海濱長廊能夠連貫起來，擬議的文物步行徑可伸延至海濱地區直達海心公園，以增加其吸引力。

活化海濱及碼頭

14. 九龍城區不乏臨海地帶，不過現時區內的臨海地帶被一些用途（如私人碼頭及污水處理廠等）阻隔，未能連貫起來。我們根據委員的意見，建議貫通區內沿海各段現正阻塞通往海濱長廊的地方，以提供一條由尖沙咀通往啓德發展區暢通無阻的海濱長廊，並進行臨海用地及海濱長廊的美化及活化工作（包括探討如何活化現正運作及廢置的碼頭，以及新碼頭街的巴士總站及露天停車場），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。

其他活化及優化建議

15. 秘書處亦吸納了區內人士提出以下的活化及優化建議，有關建議可作進一步探討及研究：

- (a) 加強九龍城區與啓德發展區的連接以促進九龍城區的發展，並為區內注入新動力；
- (b) 啓德隧道下沉段加建綠色上蓋，連接附近的牛棚及新山道等中心地帶，以加強區內的連接及成為區內一個獨特的公共休憩空間；以及
- (c) 現時民泰街、北帝街食肆林立，而北帝街隔鄰的譚公道亦相繼有食肆進駐。建議把有關街道設為美食專區，豎立標記和指示及進行美化及綠化街道等措施，以吸引人流。

九龍城市區更新地區諮詢平台

文件編號: DURF KC/05/2012

跟進工作

16. 以上方案擬稿在諮詢平台通過後將會進行充分及廣泛的公眾參與。有關顧問會根據已通過的方案，協助諮詢平台制訂公眾諮詢策略及諮詢摘要等資料，務求以有效及清楚易明的方法及資料盡快向公眾解釋方案的內容及諮詢他們的意見。鑒於有關方案仍屬初步概念，諮詢平台需要聆聽多方面的意見，盡力尋求社會的共識。規劃研究顧問在社會影響評估顧問的通力合作下會根據方案及公眾的意見，深化及修訂方案的內容，以協助諮詢平台制訂九龍城市區更新計劃，提交政府考慮，而落實有關計劃則會由政府按實際情況作出決定。

徵詢意見

17. 請委員就九龍城市區更新初步方案擬稿提出意見。如認為恰當，請委員同意通過有關方案。

九龍城市區更新地區諮詢平台

秘書處

2012年5月