

九龙城市区更新地区咨询平台

2012 年 12 月 12 日
讨论文件

文件编号: DURF KC/13/2012

九龙城市区更新计划 规划研究工作汇报

目的

本文件旨在向委员汇报规划研究的工作进度及简介规划研究顾问目前的工作成果，听取委员的意见。

工作进度

2. 根据第一阶段公众参与活动及社会影响评估所取得的初步公众意见，规划研究顾问归纳出主要议题，并在 2012 年 10 月 10 日向九龙城市区更新地区咨询平台（下称「咨询平台」）作出汇报。其后，规划研究顾问与相关的政府部门及机构会面沟通，探讨有关议题的可能处理方法。相关的建议记录于工作文件（二）及（三）初稿，并分别于 11 月 19 日及 27 日在研究工作小组及督导小组会议上讨论。

3. 因应研究工作小组及督导小组的意见，第一阶段公众参与报告内的意见分析结果，以及社会影响评估顾问在 11 月下旬进行的聚焦小组的初步结果，规划研究顾问会继续深化有关地区议题及其处理方法，并会与相关的政府部门及机构进一步沟通，从而完善及制定市区更新整体计划初稿。现时，规划研究顾问提出针对主要议题的现阶段规划方略，并初步建议近期应可推行的措施。

主要议题、具体诉求及关注点和现阶段规划方略

4. 经过第一阶段公众参与活动及社会影响评估，规划研究顾问归纳出区内的主要议题，并大致掌握到公众对本区的具体诉求及关注点。顾问就响应有关诉求及关注，从市区更新规划角度提出在现阶段的处理方略。有关主要议题、具体诉求及关注点，以及建议的现阶段规划方略可见下表：

九龙城区更新地区咨询平台

文件编号: DURF KC/13/2012

主要议题	具体诉求 / 关注点	现阶段规划方略
(1) 加快更新步伐及优化地区整体空间功能结构	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 初步方案范围 ▪ 发挥利用地铁带来的发展契机 ▪ 维系小区网络（如原区安置） ▪ 业权分散 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 检讨覆盖范围 ▪ 探讨发展潜力未尽用的土地的可能性 ▪ 探讨利用启德发展区的土地资源 ▪ 检视相关地点的用地规划及发展指标
(2) 改善空间联系	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 与启德发展区、地铁站、海滨地带的连系 ▪ 空间导向性及场所感 ▪ 改善主要公共空间的交通可达性 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 强化节点间的连系 ▪ 优化行人过路设施及环境 ▪ 利用街道设施、铺地、指示牌及雕塑等，加强空间导向性和可识别性
(3) 加强公共设施	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 提供更多的休憩空间和设施、小区设施、公共停车设施 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 考虑结合重建增加休憩空间及其他公共设施 ▪ 利用桥底空间 ▪ 利用未尽用的公共设施用地
(4) 保存及突显地区特色	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 保育文物 ▪ 维护沿街空间的商业活力及生活氛围 ▪ 贯通海滨长廊 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 建设主题步行径 ▪ 为特定街区制订城市设计指引 ▪ 丰富临海空间的使用内容，提升趣味 ▪ 以贯通海滨地带为目标，为短期未能贯通的海滨段落寻找替代路线
(5) 检讨不协调土地用途	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 汽车维修工场 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 建议缓解措施，纾缓对居民的滋扰

九龙城市区更新地区咨询平台

文件编号: DURF KC/13/2012

	<ul style="list-style-type: none">▪ 殡仪及相关行业▪ 东九龙走廊的空气污染及噪音滋扰	<ul style="list-style-type: none">▪ 探讨行业的经营需要及转变经营的可行性和所需条件▪ 检讨改划东九龙走廊两侧用地作非居住用途的合适性
(6) 改善公共空间质素	<ul style="list-style-type: none">▪ 绿化街道环境▪ 改善桥底及行人隧道环境▪ 改善私家街卫生环境	<ul style="list-style-type: none">▪ 加强主要街道 / 行人路径的景观绿化▪ 加强桥底照明及涂料明亮度, 适度加入艺术元素, 增添趣味▪ 优化现有休憩设施及空间▪ 为相关业主提供协助, 妥善管理及改善私家街环境卫生

5. 在上述的现阶段规划方略框架下提出的措施旨在响应公众提出的主要议题。经过与相关部门的讨论, 当中很多措施需时研究及执行, 以下总括了可考虑近期推行的建议措施。

建议近期可推行措施

6. 规划研究顾问初步草拟了一套更新计划方案, 当中包括复杂性、实施难度及需时不同的措施。顾问现阶段将较简单、争议性较小、实施难度较低、具备基本推行条件的措施向委员汇报, 并会与相关部门作进一步商讨。有关措施详述如下:

(一) 主题步行径

7. 响应有关公众对保存及突显地区特色、改善空间联系及改善公共空间质素的诉求, 规划研究顾问建议在区内设立主题步行径(图一), 以有效整合现有地区资源(如牛棚、寨城公园等), 强化和突显

九龙城市区更新地区咨询平台

文件编号: DURF KC/13/2012

地区的历史和文化特色，长远为本区建立特有鲜明的地区形象。

8. 建议利用分段式主题步行径串连和组织区内现有及规划的主要历史文化建筑和设施、公共活动空间及交通节点，同时改善节点之间的连系及步行环境，加强空间导向性，提升公共空间的环境质素及特色。建议的步行径由四个不同主题的段落组成，分别为：海滨休闲路段、小区艺术路段、小区文物路段及寨城文物路段。

9. 一条具吸引力的主题步行径需时间营造，以及沿途各节点在功能内容和管理维护上的配合。顾问建议先实施行人连系及步行环境上的优化及改善，先串连起区内的主要节点，再逐步加强各节点的功能内容及与小区的融合，以及考虑延伸步行径的可能性。除了优化与主要节点有直接关系的连系外，步行径沿途亦需加设合适的行人装置，如指示牌，并附以绿化及街道布置，加强步行径的导向性及优化步行环境，以提供怡人的步行体验。

10. 沿主题步行径可先实行的优化及改善建议包括以下几项：

- a) 有见现时龙塘区衙前围道一带的街区由十条平衡的小街组成，因小街的路面十分相似，街道的空间辨识性和导向性较弱。为了有效连系九龙寨城公园及九龙城区其他的节点，建议优化街区内人流较多的街道，如侯王道（主题步行径的一部分）以及未来设有铁路站出口的南角道。建议在这些街道的出入口加设指示牌以加强导向性，并在合适地点附以特色围栏及标志性地砖，突显街道特色。
- b) 现时龙塘区衙前围道一带的街区被太子道东分隔，与马头围及土瓜湾的连系只依靠经世运公园的行人隧道，但行人隧道设计简单并以梯级上落，环境较昏暗，步行体验欠趣味。因应沙中线的建造，世运公园将被征用为临时工地，待工程完成后，港铁及路政署将改善有关行人隧道。建议配合有关改善建议，优化有关行人隧道，包括加设升降机、改善隧道路面设计、增加照明和美化灯光设计，并配合步行径主题利用隧道墙身展示有关九龙城旧区、九龙寨城及旧启德机场的历史资料及照片，以

九龙城区更新地区咨询平台

文件编号: DURF KC/13/2012

突显地区特色及历史，加深访客对附近小区的了解和印象，使通道显得较有安全感和趣味性，亦配合步行径在此段的主题。

- c) 牛棚是九龙城区其中一个重要的历史建筑物，亦是步行径上的其中一个核心节点。现时牛棚用作艺术村，吸引了一批艺术家进驻。从公众参与活动初步结果及考察研究得知，牛棚现时后院部分因现有设施尚未完善故未对外开放，而现时与周边小区连系亦有改善空间。现时牛棚由发展局管理，并正在就活化牛棚进行研究。建议配合当局计划，利用牛棚具地方历史文化特色的代表性，进一步将牛棚塑造成一个结合艺术及小区的空间，加强牛棚与小区的联系（图二）：

- 在行人连系方面建议优化现时主题步行径由九龙城道往牛棚的行人路，如加添行人路的主题及绿化装置，增添往牛棚的行人导向性，使有关的行人连系显得更具趣味性。
- 在小区连系方面建议可在牛棚范围内设置公众休憩座椅，并配合当局的牛棚发展计划举办合适的公众活动，拉近牛棚与本地小区的距离。
- 长远而言，建议考虑增加牛棚对外连系，如优化新山道行人天桥与牛棚的直接连系，方便公众可由牛棚南面进入牛棚范围，有关建议可与相关部门继续跟进。另外，鉴于将来九龙城道可连接到未来马头围站出口，可考虑优化东九龙走廊下的空间，改善部分休憩空间及照明设施，营造环境舒适的走廊，把牛棚与未来马头围站出口串连，以吸引公众到访牛棚。

- d) 土瓜湾海心公园位处临海地带，是区内其中一个重要公共空间，吸引腹地的居民使用。现时到访公园的居民，大多经浙江街进入公园，但现时入口位置较隐蔽，不易让初次到访的市民察觉。鉴于未来马头围铁路站出口将设于马头围道/土瓜湾道公园，顾问建议优化浙江街作为一条重要的步行走廊，让市民便捷地从腹地前往海滨，直接通往海心公园，配合海心公园于浙江街以南的空地的扩建工程。建议配合康乐及文化事务署对

文件编号: DURF KC/13/2012

海心公园的未来设计，加强浙江街通往海心公园的导向性及提升现时公园入口的重要性，美化浙江街附近的街道环境，铺设特色地砖及加设入口标示牌，藉以引导访客到访公园。

(二) 纾缓殡仪及相关行业与居民间的不协调

11. 温思劳街/机利士南路一带是殡仪及其相关行业的集中地，附近居民一直受到行业运作的滋扰。从公众参与活动结果得知居民十分关注殡仪及其相关行业的议题，据与有关部门及持份者的沟通得知，现时在行业的发牌及监管上已尽量照顾居民的顾虑，若须完全解决行业运作对居民的滋扰需长远的政策支持，故近期建议考虑采取纾缓措施以减低居民与行业间的不协调，有关的细节仍需与有关部门商讨。

- a) 响应小区居民及殡仪及其相关行业营运者的诉求，建议在区内（如安静道等地）增加泊车位，以期减少灵车停泊在民居对居民造成的心理影响，并与有关部门探讨集中停泊灵车的可能性。
- b) 响应小区居民和及殡仪及其相关行业营运者的诉求，建议考虑优化现时在福泽殡仪馆的对外化宝服务，并探讨设立公众的集中化宝设施，以响应区内的拜祭活动需要，减少市民在区内拜祭先人时对居民的滋扰。

(三) 其他优化建议

12. 为响应公众希望改善公共空间质素、行人环境及设施的意见，顾问因应区内不同地方的环境制订了以下优化建议：

- a) 改善红磡商贸区民裕街的街道环境，优化相关的佛光街天桥下的照明、天桥底部的涂料、增设街道绿化、路面设施及座椅等（图三）；

九龙城市区更新地区咨询平台

文件编号: DURF KC/13/2012

- b) 因港铁观塘延线即将落成投入服务，预计红磡区内的重建及复修活动将更活跃，芜湖街将成为红磡区内的主要活动走廊（图四）。建议优化区内的空间导向性及场所感，优化市容面貌以提升地区形象：
- i. 优化老龙坑街及获嘉道的休憩处，以方便访客由观塘延线的何文田站经休憩处进入小区，营造未来小区在芜湖街的门户位置；
 - ii. 有见现时居民多沿红菱道的行人天桥来往红磡铁路站及小区，人流较多，建议优化黄埔街近红菱道行人天桥的尽头位置，改善街道路面设计及加添绿化元素，营造场所感，并沿黄埔街设置指示牌加强小区的导向性。利用优化后黄埔街连接红菱道行人天桥及芜湖街，提升小区的主要行人走廊的步行环境质素；以及
- c) 改善温思劳街与何文田区行人连系，建议配合运输署在温思劳街与老龙坑街交界设置行人过路设施计划，提高温思劳街的道路安全性，于温思劳街近漆咸道北较危险的路段设置围栏，以保障行人横过温思劳街到何文田区的爱晨径时的安全性。

下一步工作

13. 规划研究顾问在听取委员的意见后，将会继续与相关部门或机构进一步商讨有关具体落实上述更新建议的可行性。此外，顾问将继续市区更新计划整体建议的制订工作，从而拟备包括短期、中期及长期建议的市区更新计划初稿，以供咨询平台考虑。

九龙城市区更新地区咨询平台

文件编号: DURF KC/13/2012

征询意见

14. 请委员备悉规划研究的工作内容及进度，并请委员提供意见。

九龙城市区更新计划
规划研究顾问
2012年12月