

九龙城市区更新地区咨询平台

2013年3月25日
讨论文件

文件编号: DURF KC/02/2013

九龙城市区更新计划初稿拟稿

目的

本文件旨在向委员汇报规划研究的工作进度，并请委员通过九龙城市区更新计划初稿。

工作进度

2. 根据第一阶段公众参与及社会影响评估的成果，以及与相关政府部门及机构会面沟通后，规划研究顾问提出针对主要议题的规划方略及建议近期可推行的措施，并在2012年12月12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，规划研究顾问继续与相关部门及机构沟通，并参考及考虑同步进行的社会影响评估研究结果，拟备一套包括近期可推行、短期、中期和长期建议的市区更新计划初稿。

3. 此市区更新计划初稿收录了整套更新计划建议，并在2月21日的研究工作小组会议上讨论。在收纳工作小组的意见后，市区更新计划初稿在督导小组3月5日的会议上讨论。督导小组原则上通过市区更新计划初稿的内容，并同意顾问在收纳研究督导小组成员的意见后，可提交予咨询平台考虑。

市区更新计划初稿

4. 市区更新计划初稿旨在引导及推动区内的更新工作，按新《市区重建策略》的四大业务策略，包括重建发展、楼宇复修、旧区活化和文物保育，确立九龙城区内适合推行不同更新方向的范围，继而提出市区更新方案，回应不同地区议题。这些方案旨在配合区内个别小区未来的定位，为小区营造地区形象，并透过设置主题步行径、优化地区连系及善用土地资源以推动市区更新。因应不同的实施时序，方案会被划分为近期可推行的措施，以及短期、中期和长期计划建议，藉以回应区内人士对市区更新的诉求及改善区内环境。有关市区更新措施摘要请参阅附件一。市区更新计划初稿的详细内容请参阅附件

二。

营造地区形象

5. 为回应区内的议题及促进市区更新，并配合启德发展区及未来铁路发展等各种机遇，建议各地区需建立清晰定位，配合各项市区更新建议，营造鲜明的地区形象，实现九龙城市区更新计划「保育历史文化、协同周边发展、善用土地资源、缔造优质生活环境」的愿景：

- a) **龙塘衙前围道一带** - 该区为复修及活化优先范围，透过保存小区的蓬勃街道活动氛围及历史文化特色、改善主要街道和行人出入口的环境、改善与周边的联系及优化社区设施供应，藉以活化小区及保留地区特色，并强化小区作为通往启德发展区门户的功能；
- b) **土瓜湾五街及十三街一带** - 该区为重建优先范围，透过推动小区重建发展改善生活环境，促进与启德发展区的融合，令小区成为土瓜湾通往启德发展区的门户。此外，配合牛棚未来的活化计划及现有康乐设施，将小区打造为文娱艺术生活区；
- c) **土瓜湾中部** - 该区包括环字八街一带及九龙城道一带的重建优先范围，以及上乡道 / 旭日街一带、庇利街 / 春田街、北拱街 / 马头围道的重建及复修混合范围，透过改善街道环境，并藉铁路发展契机及重建改善因土地用途不协调对居民造成的滋扰，打造小区成为未来的新地区中心；以及
- d) **红磡** - 该区为重建及复修混合范围，藉新铁路服务的契机，改善小区行人路环境及连接性，并纾缓因土地用途不协调带来的矛盾，提升小区形象及生活品质。

设立主题步行径

6. 市区更新计划初稿建议设立主题步行径，整合现有地区资源，串连和组织现有及规划主要富历史、文化或建筑特色的景点及公共活动空间，藉以强化和突显地区的历史和文化特色，为本区建立鲜明的地区形象。

7. 根据沿途地区的特色，主题步行径将分为海滨休闲路段、社区艺术路段、小区文化路段和寨城历史路段。当中牛棚将是主题步行径的一个主要景点，并可配合发展局未来的活化计划及九龙城区议会的社区重点项目计划改善牛棚。

地区连系及海滨优化建议

8. 地区连系及海滨优化建议旨在改善区内主要街道的行人路环境及连接性，并增强行人导向性。建议善用区内现有的延绵海岸线，逐步贯通海滨地带及发展海滨长廊，并打造海心公园一带成为海滨地带的休憩康乐节点，而九龙城码头及青州英泥码头一带则可活化成为商业及餐饮服务节点。至于邻近九龙城渡轮码头的工厦及毗邻的公共运输交汇处，则有潜力作综合发展，并提供汽车及旅游巴士泊车位满足地区需要。此外，顾问亦建议增强区内东西向的行人路连接性，藉以加强海滨与腹地的连系。

善用土地资源以推动更新

9. 市区更新计划初稿建议透过善用区内土地资源，为受重建发展影响的居民提供更多的原区重置选择，藉以保留社区网络。当中建议继续推行「楼换楼」安排，并同时增加区内可作有关安排的单位供应。此外，建议透过探讨重建区内密度较低公共屋邨的可行性，以增加租住或出售资助房屋的供应。

下一步工作

10. 规划研究顾问将提供资料予公众参与顾问，以协助筹备第二阶段公众参与活动，并会出席有关活动，向公众介绍市区更新计划初稿，直接了解公众的意见。然后根据第二阶段公

九龙城市区更新地区咨询平台

文件编号: DURF KC/02/2013

众参与活动及社会影响评估的结果, 修订市区更新计划初稿, 并向咨询平台拟备市区更新计划定稿。

征询意见

11. 请委员备悉规划顾问的工作进度, 并请委员就顾问提交的市区更新计划初稿提出意见及考虑是否通过有关方案。

九龙城市区更新计划
规划研究督导小组
2013年3月