

九龙城市区更新地区咨询平台

2011年8月25日
讨论文件

文件编号: DURF KC/05/2011

九龙城市区更新地区咨询平台 实地视察报告

目的

本文件旨在向九龙城市区更新地区咨询平台（下称「咨询平台」）委员汇报在2011年7月进行的3次实地视察情况，以及归纳出席委员和当区区议员在视察期间提出的主要意见及建议。

背景

2. 在咨询平台6月13日首次会议上，委员同意尽快到九龙城区内不同分区进行实地视察，并邀请当区区议员参与，以了解区内的问题。为此，秘书处分别在2011年7月11日、20日及27日安排了3次实地视察。

第一次实地视察 — 红磡分区（7月11日）

3. 是次实地视察共有12名委员出席，当区区议员列席参与。委员主要视察了马头围道一带的楼宇状况、市区重建局（下称「市建局」）马头围道/春田街项目，并探访了其中1个单位，随后委员视察了宝其利街/必嘉街/温思劳街一带的殡仪及相关用途，以及红磡民泰街。在实地视察期间，委员及列席区议员的讨论要点包括：

- (a) 委员认为马头围道一带旧楼缺乏管理及维修。早前发生楼宇倒塌事件后，虽然政府已经迅速响应，但应该在区内开展更多重建项目。至于未被纳入重建的楼宇，亦应该加快进行复修工作，以改善环境；
- (b) 委员在视察宝其利街/必嘉街/温思劳街一带的殡仪及相关用途时，指出这类用途集中在区内由来已久。委员亦

九龙城市区更新地区咨询平台

文件编号：DURF KC/05/2011

知悉食物环境卫生署在新发出持牌殮葬商牌照的条件下，已规定牌照涵盖的处所不可存放棺木及骨灰。不过，即使区内现有的殮葬商迁出，亦可能会有其他殡仪相关的商业活动（如售卖花圈或骨灰器皿等商店）迁入；

- (c) 有区议员指出宝其利街/必嘉街/温思劳街一带楼宇的业权分散；不少业主更已经迁出，因此难以成立业主立案法团，有效管理楼宇。他并且认为从规划角度把「持牌殮葬商」归类为「办公室」或「商店及服务行业」的做法值得商榷，而城市规划委员会词汇释义中的「殡仪服务中心」应包括一些殡仪及相关用途（例如售卖花圈或骨灰器皿等商店）。根据红磡分区计划大纲图的规定，「殡仪服务中心」在「住宅(甲类)4」地带不是准许的用途；及
- (d) 有区议员指出民泰街现时食肆林立，部分居民受到食肆排出的油烟滋扰。他赞成提升民泰街为食街的建议。至于是否设立行人专用区，则需要咨询居民的意见。

第二次实地视察 — 土瓜湾分区（7月20日）

4. 是次实地视察共有 15 名委员出席，当区区议员列席参与。行程主要视察了环字八街的楼宇状况及私家街道的情况，以及政府在环发街、环乐街及环顺街进行的地下渠管维修及重铺路面工程，并探访了其中 1 个单位；及后视察了附近启明街其中一幢楼宇的状况。委员随后到五街及十三街视察该区楼宇的状况以及具有特色的白宫冰室，最后到前马头角牲畜检疫站（牛棚艺术村）了解牛棚的现况及未来的活化工作。在实地视察期间，委员及列席区议员的讨论要点及收集到的居民意见包括：

- (a) 有区议员指出环字八街内部分楼宇已被发展商收购。但与此同时，楼宇在等待重建期间，却投放资源进行维修（例如楼宇更新大行动），浪费资源。他希望有关方面进行整体规划，并加快重建，以免出现上述情况；

九龙城市区更新地区咨询平台

文件编号：DURF KC/05/2011

- (b) 在探访环发街其中 1 个单位时，委员知悉户主的单位受私家街道上汽车维修工场运作时所产生的废气影响，并认为有需要探讨有关问题；
- (c) 有委员指出五街位处临海地段，有很大的发展潜力，以往并曾吸引不少私人发展商收购，但因业权分散，以致未能成事。至于十三街，以往亦曾经出现环境恶劣和车辆乱泊等管理问题。后来经九龙城区议会及区议员的努力，政府收回了全部私家街道，改善当区的环境；及
- (d) 委员到达五街、十三街及前马头角牲畜检疫站时，数名「九龙城区旧区网络」的成员向主席及各委员递交信件表达意见。他们希望「九龙城区旧区网络」能加入咨询平台，而当局在进行重建时能有系统地安置旧区居民。在九龙城的整体规划方面，他们希望政府大规模收地作统一发展；增加小区设施及公共空间；增设停车场；解决交通挤塞问题及把绿化概念融入规划中。

第三次实地视察 — 龙塘及何文田分区（7月27日）

5. 是次实地视察共有 9 名委员出席，当区区议员列席参与。委员视察了侯王庙新村 31 至 35 号旧民居（石屋）活化项目，衙前围道两旁楼宇状况、附近的特色店铺及食肆，乐善堂小学内的「龙津」和「乐善堂」牌匾，并探访了其中 1 个单位，以及视察了梭榷道与胜利道之间的楼宇状况。在实地视察期间，委员及列席区议员的讨论要点及收集到的居民意见包括：

- (a) 有区议员指出九龙城区有丰富的历史资源，建议可设立文物径串连有关景点，甚至可考虑连贯土瓜湾一带（例如海心公园）。他认为区内楼宇残旧失修，即使复修亦只能延长数年寿命。此外，他亦转达了区内居民希望尽快进行重建的诉求，并认为当局在规划重建时应尽量避免「牙签楼」的出现，而应鼓励综合重建，以提供合适的小区设施；

九龙城市区更新地区咨询平台

文件编号：DURF KC/05/2011

- (b) 有委员认为现时市区重建出现了两难的情况。将地点划作「住宅（甲类）」地带虽然较容易集合业权进行重建，但却会出现「牙签楼」的情况；假若将地点划作「综合发展区」，虽然可对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制，但是集合业权进行重建却非常困难。至于现时衙前围道一带在法定图则上划作「住宅(甲类)2」地带，由于图则规定面积为 400 平方米或以上的地盘的最高建筑物高度限制可由主水平基准上 80 米放宽至主水平基准上 100 米，他认为有助避免面积细小的地段发展成「牙签楼」，亦可鼓励合并土地作综合发展（包括提供泊车和上落客货及其他配套设施）；
- (c) 在探访衙前围道其中 1 个单位时，委员了解户主在筹组业主立案法团时面对的困难，因为住客大多为租客或长者，而很多业主并非居于物业内，对法团的大厦管理工作没有兴趣；
- (d) 在视察衙前围道两旁楼宇时，有委员认为可设立文物径串连区内历史的资源，并可考虑途经区内的商店及食肆，从而推动经济及旅游发展；及
- (e) 有区议员指出胜利道及梭栳道一带已有不少物业被收购，政府若有意重建，需要作整体规划，以改善区内的生活环境及交通问题。

跟进工作

6. 委员可进一步讨论上文第 3 至 5 段的讨论要点及收集到的居民意见，以助日后建议九龙城区市区更新计划。

九龙城市区更新地区咨询平台

秘书处

2011 年 8 月