

九龙城市区更新地区咨询平台

2012 年 2 月 28 日
讨论文件

文件编号: DURF KC/03/2012

拟备九龙城市区更新初步方案及 相关研究时间表

目的

本文件旨在就拟备九龙城市区更新初步方案的方法咨询委员的意见，并向委员汇报拟备方案的进度及开展各项相关研究的时间表。

背景

2. 九龙城市区更新地区咨询平台（下称「咨询平台」）成立后的主要工作是就九龙城区的市区更新计划向政府提供意见，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。因此，咨询平台于去年 8 月的会议上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，并在过程中举办多项广泛的公众参与活动，以全面及综合的方式制订九龙城区的市区更新计划。

3. 为配合即将开展的各项研究及公众参与活动，秘书处现正拟备九龙城市区更新初步方案，并会在拟备初步方案完成后提交咨询平台考虑，作为进行第一阶段公众参与活动、规划研究及社会影响评估的基础。

九龙城市区更新地区咨询平台

文件编号: DURF KC/03/2012

拟备九龙城市区更新初步方案

愿景

4. 为九龙城拟备市区更新初步方案的愿景是藉市区更新，为拥有丰富历史文化资源的九龙城区继续注入活力，并释放土地及融合周边发展以提供房屋、休憩及社区设施等用地，为区内外居民缔造优质生活环境。

方法

5. 鉴于咨询平台将来向政府建议九龙城区的市区更新计划会包括建议重建及复修的范围，以及就进行保育和活化的项目提出建议，秘书处在拟备九龙城市区更新初步方案时会检视区内的私人发展，包括工业大厦但不包括房屋委员会核下的公营房屋，并会就上述范畴作出建议。在过程中，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，委员进行实地视察的结果及有关意见，并根据九龙城区内楼宇楼龄以及楼宇状况（根据市区重建局于2010年完成的「楼宇状况调查」结果）的准则厘定不同的范围。其他考虑因素包括居民居住环境（例如环境卫生、空气/噪音污染）、邻近大型交通运输系统（例如地铁站）的契机、地区的特色及历史文化背景等。

市区更新范围

6. 根据上文第5段拟备九龙城市区更新初步方案的方法，秘书处建议拟备以下市区更新初步方案的不同范围：

- (a) **重建优先范围：**建议把楼宇状况大部分属失修或明显失修及其楼龄普遍达50年及以上的楼宇所属小区纳入本范围内。此外，如有楼宇的状况及楼

龄并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，亦会按个别情况考虑把有关的楼宇及地区涵盖在重建优先范围内。我们也会把握重建的机遇，利用该范围及邻近现有或拟议的大型运输系统，休憩及社区等设施，进行市区重整，释放潜在的房屋土地及改善区内休憩及社区等设施。至于范围内的重建发展，不论综合或较零碎的发展，可由市区重建局（下称「市建局」）及 / 或私人发展商主导。由于范围内须重建的楼宇可能为数不少，要全部重建需时甚久。如这些楼宇构成公众安全问题，业主应立即展开复修工程；

- (b) **复修及活化优先范围：**有些地区虽符合上文第6(a)段的重建准则，但鉴于该区亦富有地区特色及活化潜力，因此建议把这些地区纳入复修及活化优先范围内，为区内注入新动力。不过，我们并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不同楼宇维修计划，例如「楼宇维修综合支援计划」，改善楼宇状况。在活化方面，可设立行人专用区及改善行人设施；绿化和美化街道；及在特色建筑物和旅游点竖立标记及指示等。此外，有些地区的楼宇状况及楼龄仍未需要进行优先重建，但由于区内有种种环境及其他如土地用途不协调的问题，建议把此地区纳入本范围内，藉进行复修及活化（如绿化和美化）等工作，减低相关的影响；

- (c) **重建及复修混合范围：**有些小区当中夹杂有需要重建及较新建的楼宇，形成楼宇新旧交错的情

九龙城区更新地区咨询平台

文件编号: DURF KC/03/2012

况。我们建议把这些小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。

- (d) **活化商贸范围：**九龙城区内大部分工业大厦已用作非工业用途及在法定规划图则上划作「商贸」地带。该些工业大厦全部在 70 年代及以后兴建而楼宇状况亦不差。不过，值得注意的是区内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。虽然政府已推行活化旧工业大厦措施，以鼓励重建和整幢改装空置或未能物尽其用的工厦，不过，由于部分工厦外观陈旧、整体环境与旅游零售业不协调，为配合旅游零售业发展，建议把有关工厦纳入在活化商贸范围内，并研究推行美化和活化街道、设立行人过路和路旁停车处等设施，并鼓励业主美化工厂的外墙，以吸引游人；
- (e) **活化文物及设立文物步行径：**以活化牛棚作为核心，并串连附近的历史建筑物、文物及古迹如九龙寨城公园、宋王台公园及启德发展区龙津桥等，设立文物步行径，并在主要地点竖立标示，介绍有关历史及背景资料。有关文物步行径亦可连接区内的海滨长廊，以增加其吸引力；以及
- (f) **活化海滨及码头：**九龙城区不乏临海地带。不过，现时由启德发展区经土瓜湾、红磡到尖沙咀东部的一段临海地带被一些用途如露天停车场及污水处理厂等用途阻隔，未能连贯起来。因此，我们建议贯通区内沿海各段现正阻塞通往海滨长廊的地方，并进行临海休憩用地及海滨长廊内的美化及活化工作（包括现正运作及废置的码

九龙城市区更新地区咨询平台

文件编号: DURF KC/03/2012

头)，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。

7. 秘书处会因应委员提出的意见，修订拟备市区更新初步方案的方法，并会尽快向咨询平台提交建议方案。经委员通过的方案会作为公众参与的基础，公众可就不同市区更新范围提出意见，以供规划研究顾问在社会影响评估顾问互动协助下拟备九龙城市区更新计划。

制订九龙城市区更新计划相关研究的时间表

8. 市区更新基金有限公司董事会（下称「董事会」）于本年1月12日考虑由秘书处提交的研究拨款申请。在董事会的要求下，秘书处已在2月中旬提交进一步支持有关申请的资料，供董事会考虑。在取得拨款批准后，秘书处将尽快就研究进行招标，并委聘顾问开展各项研究工作，预计有关研究可在本年度第二季开展。至于各项研究的主要工作时间表，有待委聘顾问后与他们商讨及由委员通过。

征询意见

9. 请委员就拟备市区更新初步方案的愿景、方法及范围提出意见，并备悉开展各项研究工作的时间表。秘书处将会根据委员讨论的结果，跟进有关工作。

九龙城市区更新地区咨询平台

秘书处

2012年2月