

九龙城市区更新地区咨询平台  
第五次会议记录

日期：2012年5月2日（星期三）

时间：下午2时30分

地点：九龙红磡戴亚街1号圣公会圣匠堂小区中心4楼中心礼堂

出席者：

主席：黄泽恩博士

委员：方文杰先生

何显明先生

冯美华女士

贺耀文牧师

郭敏仪女士

刘竞成先生

马锦华先生

潘永祥博士

潘咏贤女士

萧婉嫦女士

邓宝善博士

尹才榜先生

黄锦星先生

王惠贞女士

谭小莹女士

徐耀良先生

龙小玉女士

杨勉先生

市区重建局执行董事（规划及项目监督）

民政事务总署九龙城民政事务专员

规划署九龙规划专员

运输署高级工程师/九龙中

(代表总工程师/交通工程(九龙)李伟彬先生出席)

苏翠影女士

发展局首席助理秘书长（规划及地政）4

秘书：任雅薇女士

规划署总城市规划师/市区更新地区  
咨询平台

列席者： 苏香兰女士 九龙社团联会副总干事  
周晋升先生 九龙社团联会干事  
陈展鸿先生 九龙社团联会项目策划

主席欢迎新任九龙城民政事务专员徐耀良先生和代表运输署总工程师李伟彬先生的高级工程师杨勉先生首次出席会议。

## 议程一 通过第四次会议记录

2. 秘书表示秘书处于4月2日把九龙城市区更新地区咨询平台（下称「咨询平台」）的第四次会议记录拟稿经电邮传阅予委员，并接获修订建议。经修订的会议记录已于4月24日电邮予委员，之后未有接获其他修订。主席在各委员同意下宣布通过有关会议记录。

## 议程二 跟进事项

3. 主席邀请秘书汇报第四次会议的跟进事项。

### 议程 5: 拟备九龙城市区更新初步方案及相关研究时间表

4. 秘书表示自第四次咨询平台会议后，市区更新基金有限公司董事会（下称「董事会」）在其2月29日的会议原则上同意咨询平台的研究拨款申请，并要求秘书处按获选顾问公司的实际投标价再次提交修订拨款申请。为此，秘书处于3月初就聘用规划研究、社会影响评估及第一阶段公众参与顾问展开招标工作。研究评审小组于4月11日审议各投标者提交的技术建议书。顾问遴选小组亦于4月18日通过有关审议结果，并开启相关投标者提交的收费建议书。在整合不同投标者所得的总分数后，小组通过了聘用上述三项研究顾问的名单。秘书处随后因应获选顾问的收费向董事会提交经修订的拨款申请。董事会亦于4月26日正式同意有关研究的拨款申请。研究工作预计可在一星期后开展。

5. 主席多谢秘书就跟进事项的汇报。

**议程三 九龙社团联会旧区活化计划 - 「活化土瓜湾 由牛棚出发」  
(讨论文件编号: DURF KC/04/2012)**

6. **主席**表示咨询平台早前通过与非政府机构合作推展旧区活化项目，并收到九龙社团联会提交的计划书。在讨论有关议题前，主席邀请委员申报利益。

7. 以下委员就此议题申报利益：

- 王惠贞女士 — 九龙社团联会理事长
- 萧婉嫦女士 — 九龙社团联会常务理事、  
红磡鹤园区大厦联会会长
- 尹才榜先生 — 九龙社团联会顾问

8. **主席**备悉以上委员的利益申报，并决定以上委员不会参与有关议题的讨论或投票。主席邀请秘书先向委员讲述计划背景和对九龙社团联会计划书作出的分析。

9. **秘书**告知委员与非政府机构合作推展旧区活化计划是咨询平台在2011年11月9日的第三次会议上通过。计划目的是在制订市区更新计划的同时，在短期内与非政府机构合作推展旧区活化项目，以促进九龙城旧区的更新、加强市民对区内的归属感，以及提升当区活力。有关计划详情在委员的同意下已上载至咨询平台网站，秘书处亦已发信通知区内的社会服务机构、艺术团体和教育机构，邀请他们踊跃参与计划。咨询平台在拣选合作伙伴上定立了三项条件(详见讨论文件编号DURF KC/04/2012第9段)。秘书处经分析九龙社团联会提交的计划书后指出该会是符合咨询平台拣选参与机构的条件，而该会的计划相信亦可凝聚小区力量以提升当区活力和加强市民对地区的归属感，这与咨询平台理念一致。

10. **主席**多谢秘书的汇报，并欢迎九龙社团联会副总干事苏香兰女士、干事周晋升先生，以及项目策划陈展鸿先生出席会议，并邀请他们介绍该会的旧区活化计划。

11. **陈展鸿先生**阐述计划背景、活动目的、活动内容、选择以牛棚作计划主题的原因、活动时间和成效检讨的方式。他表示希望透过计划与不同机构合作举办活动，为牛棚及周边地区打造一个公共文化空间。

12. **苏香兰女士**接着介绍九龙社团联会的组成、宗旨和社会服务工作经验，并从六方面分享过往工作经验和成果。

13. **主席**多谢九龙社团联合会两位代表的介绍，并请委员就此计划提出意见和考虑是否同意咨询平台作为计划的支持机构。

14. **贺耀文牧师**认为计划内的城市定向比赛较为静态。他建议一些更吸引媒体报导的活动，例如马拉松比赛，或于十三街唐楼进行跑楼梯比赛。虽然有关活动需要运输署的交通安排，但可让市民在活动时对区内街道有不同体会。此外，计划活动缺乏集体创作意念，他建议活动应让市民多参与和发挥创意，并考虑藉活动创作出牛棚的标志以深化牛棚形象，使牛棚成为土瓜湾的重点。再者，在讲求文化融合的同时，活动亦不应忽视附近少数族裔居民的文化和艺术上的参与。他亦关注活动的延续性。

15. **潘咏贤女士**询问建议的牛棚艺术装置展览与现有牛棚艺术村租户所举办的展览有何分别，而活动会否与现有牛棚艺术村租户有互动交流或合作。有关文化导赏团方面，活动计划除了训练专业导赏员外，会否考虑训练九龙城居民成为文化导赏员，使活动得以延续和加强居民对区内的归属感。

16. **邓宝善博士**留意到计划标题是「活化土瓜湾 由牛棚出发」，但计划内容却着眼于九龙城区。他询问计划标题为何是「活化土瓜湾」而不是「活化九龙城」。此外，计划以提升牛棚的使用率和培养牛棚的艺术社群为目标，但只有开幕/闭幕礼和装置展览在牛棚举行，他希望九龙社团联合会能考虑在牛棚举行其他活动，以吸引更多游人。

17. **马锦华先生**认为计划有几方面可作深化。他建议强化牛棚中牛的特色，外国有不少利用动物深化区域形象的例子，例如可透过利用不同种类的牛建立「牛路」，以具体方式突出牛棚在区内的形象。这不单丰富活动内容，公众也可多参与。另外，他建议可多利用现代数码化媒体制作使活动普及，例如举办 YouTube 短片制作比赛。在邀请机构参与计划方面，他建议应包括九龙城区区议会和九龙城民政事务处，相信他们的参与有助推展有关计划。他最后建议考虑定期每年举办一些节庆活动，以令活动延续和增强街坊的归属感。

18. **陈展鸿先生**就委员的意见有以下的响应：

(a) 跑楼梯比赛意见特别，甚具建设性；

- (b) 有关与现有牛棚艺术村租户合作方面，计划内的合办团体－香港当代艺术家协会本身是牛棚租户，而计划内的活动项目，如文化导赏团、摄影和绘画比赛均会以牛棚作场地。活动会尽量利用牛棚的公共空间，同时亦会与牛棚的租户和全港/地区艺术团体合作；
- (c) 就计划标题的关注，九龙社团联会希望在九龙城区选择一个亮点推行旧区活化，并举行活动以配合九龙城咨询平台的工作，这亮点正是土瓜湾。计划希望把土瓜湾牛棚和其附近地方透过活动发展成文化区，再配合九龙城区未来的其他发展，如邮轮码头和活化后的土瓜湾海滨，把牛棚发展成区内的旅游点；以及
- (d) 九龙社团联会自去年 11 月已就计划内容与秘书处商讨，计划原本为时约两年半，经磋商和修改后，计划现以第一期形式推出。计划若然成功，可深化及延续。九龙社团联会拥有完善的地区网络，区内有不同属会，有助推动或延续一些活动。至于摆放艺术装置的安排，由于把艺术品放置于区内街道上申请需时，艺术装置只能放在牛棚公共空间场地。为了让市民可多参与和发挥，九龙社团联会亦曾考虑举办在围板上涂鸦的活动，有关活动可于下一阶段进行。

19. **冯美华女士**询问计划中有多少支持机构和作为支持机构的责任，她亦希望知悉咨询平台在计划内的角色。由于没有计划的预算数据，她认为很难判断计划的合理性。九龙社团联会若然需要很多的支持工作，她会对计划要求高一点。对于活动计划内容是否符合活化的要求，她表示有所保留，并认为计划中建议的比赛不能达到活化的效果。她建议考虑放置永久的公共艺术装置以唤起居民对历史的回忆。

20. **主席**解释支持机构的意思正如讨论文件所述是认同计划目标和活动内容，并予以支持和让该会在宣传刊物或活动中引用咨询平台的名称，而不会涉及计划的统筹及实行工作。由于咨询平台不会提供财政上的支持，九龙社团联会将向市区更新基金有限公司

申请拨款，该公司在处理申请时会考虑咨询平台的意见。若委员不认同有关计划，咨询平台的名称便不会让该会使用，而有关申请拨款获批的机会亦会较低。由于拨款不是咨询平台负责，所以有关计划的预算多少与咨询平台无关，但委员可就计划给予意见。

21. **何显明先生**认同冯美华女士对计划名称的看法，并表示以「推广」或「认识」代替「活化」更为贴切，因为计划缺乏活化的元素。他注意到讨论文件指出有机构曾对合作推展旧区活化计划作查询，他询问秘书有关查询情况。在计划内容方面，他建议加入研究牛棚设施和了解牛棚租户艺术创作的内容。他认为计划书可交代多些有关活动推广、交通配套和与艺术发展局或艺术团体接合点的细节。由于艺术很广泛和有不同种类，如视觉艺术、雕塑、建筑艺术等，他希望九龙社团联合会能思考牛棚未来的定位，并研究何种艺术应在牛棚落脚。

22. **方文杰先生**认为支持机构的名单中主要是音乐和艺术团体，当中缺乏其他种类艺术团体如视觉艺术等，以及缺少与艺术发展局和其他大专机构合作的安排，他相信可在这方面多作考虑。另一方面，咨询平台关注的主要是九龙城区的市区更新课题。倘若九龙社团联合会的计划具体内容可切合咨询平台的目标，例如在区内设立文物步行径，该会可建议不同活动以响应咨询平台的工作和提升公众意识，在相互得益的情况下，他相信会易于取得咨询平台的支持。

23. **刘竟成先生**建议活动的参与对象除了学生外，亦应考虑加入亲子创作活动，为活动增加吸引力。他亦想多了解拟议展览的定位及活动是否地区性、全港性，还是国际性，因为不同展览定位会涉及不同的层面和内容。

24. **冯美华女士**表示应尊重牛棚艺术村过往的工作，并建议计划题目可改作「由牛棚艺术村出发」。由于活动会分阶段进行，亦可能涉及研究工作，她建议为一些活动如口述历史作录像记录。最后，她希望活动能放置一些永久的公共艺术装置。

25. **秘书**响应何显明先生表示秘书处自去年年底把有关计划上载至咨询平台网站和发信通知及邀请区内团体参与后，收到大约三至四宗的查询。查询来自地区组织和大学团体，他们主要是希望了解计划内容。秘书处向他们发放计划数据后，没有接获进一步的

查询。九龙社团联会却积极地响应，并向秘书处提交活动计划书拟稿。秘书处亦就计划内容与该会进行商讨，务求计划能切合咨询平台推展活化工作的目标。

26. **陈展鸿先生就委员的意见有以下的响应：**

(a) 就方文杰先生提出计划活动须配合咨询平台的工作的意见，由于咨询平台按新的《市区重建策略》须举办广泛的公众参与活动以推动市区更新的四大业务，九龙社团联会因此建议一系列活动以响应这个背景。以文化导赏活动为例，陈先生表示在构想时，他们曾参考过往区内文物步行径的研究和咨询平台的资料。透过举办文化导赏团活动，他们期望可在未来吸取参与者的响应以就日后咨询平台建议的文物步行径走线提出意见。现时的计划只是第一阶段以提升公众意识，他期望第二阶段可透过持续活动活化牛棚和转变附近地区，最终要达到活化整区是需要配合区内其他发展计划；以及

(b) 至于口述历史活动方面，计划的初稿曾涵盖有关活动，但由于计划会分期进行，计划现阶段暂没有包括有关活动。

27. **主席**总结委员支持九龙社团联会的计划，并同意咨询平台为计划的支持机构。主席希望九龙社团联会考虑委员于会上提出的意见。由于王惠贞女士是该会的理事长，委员若日后对活动有其他意见，可透过王女士提出。主席希望九龙社团联会能尽快申请拨款以展开有关活动，并多谢其代表出席会议。

#### **议程四 九龙城市区更新初步方案拟稿 (讨论文件编号: DURF KC/05/2012)**

28. **主席**表示在上一次会议秘书处已向委员讲述如何为九龙城区拟备市区更新初步方案，部分委员亦曾在 4 月 16 日亲自到区内作实地视察，并就九龙城市区更新初步方案拟稿（下称「初步方案拟稿」）提出意见。秘书处其后已吸纳委员的意见，并对初步方案拟稿作出修订。主席邀请秘书向委员介绍最新的初步方案拟稿的内容。

29. **秘书**向委员简介初步方案拟稿的内容和日后的跟进工作。她指出倘若咨询平台通过有关方案，即将聘请的顾问会根据通过的方案展开公众参与活动、规划研究及社会影响评估。有关公众参与活动可望本年度第三季开展。

30. **主席**多谢秘书的介绍及秘书处就拟备初步方案所付出的努力。他指出讨论的目的是希望委员通过初步方案拟稿，作为日后制订九龙城市区更新计划和相关研究的基础。在讨论有关议题前，主席备悉以下委员所申报的利益：

- |       |   |                           |
|-------|---|---------------------------|
| 刘竞成先生 | — | 香港房屋协会物业发展及市场事务部总监        |
| 马锦华先生 | — | 香港房屋协会监事会委员               |
| 萧婉嫦女士 | — | 崇字大厦业主立案法团主席，有自置物业在红磡崇字大厦 |

**主席**并表示凡委员有私人/公司/直系亲属利益涉及在初步方案建议范围内，该委员在讨论有关议题时不能就所涉及利益的范围发言，但他仍可就初步方案其他建议范围发言。

31. 初步方案拟稿涉及不同的范畴，**主席**建议讨论可分为以下三部分：(1)重建优先范围(文件第 7-8 段)；(2)复修及活化优先范围与重建及复修混合范围(文件第 9-10 段)；以及(3)活化商贸范围、活化海滨及码头、设立文物步行径和其他优化建议(文件第 11-15 段)。

### **重建优先范围**

32. **王惠贞女士**认为初步方案拟稿的三个拟议重建优先范围与早前九龙城区议会委托香港中文大学进行的九龙城市区更新愿景研究报告所得的意见一致，并就这三个范围分别有以下意见：

(a) 五街及十三街一带

她非常赞同此重建优先范围，并认为应优先处理该区的重建工作。这区在法定规划图上划作「综合发展区」，其规划原意有助更大规模和更有效益的重建发展。不过由于规模太大，私人发展商在发展上遇到不少困难，导致重建步伐缓慢。虽然如此，她对分拆较大型的「综合发展区」的建议有所保留。由于五街/十三街与启德

发展区相当接近，后者的新发展有望能带动区内发展。此外，她认为该处的重建发展不但有助改善居民的居住环境，亦可完善整个九龙城区的不足地方，例如：小区设施和交通配套等，分拆「综合发展区」在规划上并不理想。她亦希望政府或市区重建局(下称「市建局」)能为这区作大规模重建，这才达致更大的经济、社会和环境效益。

(b) 九龙城道及落山道一带

该区部分楼宇的楼龄超过五十年，区内居住环境因东九龙走廊天桥交通的影响而变得恶劣，她赞同该区被纳入重建优先范围，并认为是仅次于五街/十三街要处理的重建优先范围。由于沙中线的马头围站会在该区设立，相信将来会有大规模重建发展，并为区内带来不少契机。她认为应借着附近交通配套把该区的规划和交通一并理顺。

(c) 环字八街/银汉街/崇安街一带

该区如环字八街的楼宇虽透过政府的楼宇更新大行动计划进行维修，但不能根治基本问题，她赞成将这区纳入重建优先范围，而该区在三个范围中的优先次序可以是最后。

33. **萧婉嫦女士**赞同以上三个范围被纳入重建优先范围。五街/十三街的楼宇由于较残旧，并与启德发展区相邻，确有重建的契机。她希望该区于重建时可做到整体规划，并配合市建局的规划。对于九龙城道及落山道的拟议重建范围，她曾收到该区居民要求拆卸邻近东九龙走廊天桥的意见，由于该天桥离民居太近，她相信重建可改善居民的居住环境。至于环字八街的拟议重建范围，她指出该处的私家街道一直缺乏管理，导致环境卫生恶劣和治安等问题，重建该区应可改善环境。另外，她指出在该范围内位于启明街与荣光街交界的一座唐楼现时由支架支撑，并不能单靠维修作改善。为安全理由，她希望市建局能收购和尽快重建该座唐楼。

34. **何显明先生**认同王惠贞女士对五街/十三街的看法，并表示应先规划与周边交通道路的配合，然后才考虑如何处理该区的「综

合发展区」。他不主张把「综合发展区」分拆得太细，但适当的分拆可引入私人重建计划，藉以加快重建步伐。他乐于见到市建局能就整个区去进行重建。至于香港房屋协会(下称「房协」)的真善美村和乐民新村的重建问题，他认为这些屋邨的楼宇状况并非理想，而现时在市区亦难觅地兴建公屋，他表示可鼓励加快重建这些屋邨，以增加市区的公屋单位和改善楼宇质素。他亦赞同九龙城道和环字八街的两个重建优先范围，并建议在重建时应多利用和美化天桥底的空间，以及增加桥底的亮度。

35. **尹才榜先生**表示于 1997 年特首的第一份施政报告已把十三街列为重建项目，计划由当时土地发展有限公司(下称「土发公司」)负责。然而，土发公司其后过渡为市建局，重建项目亦由于金融风暴冻结至今。他认为十三街范围不大，并不赞同以分割的模式发展。他表示综合重建规划会比分割发展更好。

36. **主席**表示顾问日后会开展研究工作。就五街/十三街的规划，他建议顾问研究在不分割现行综合发展区的前提下(即不需修订现行的法定图则)，研制可分期发展的小区规划图(即总纲发展蓝图)。这做法一方面可保留较全面的规划，另一方面可使重建因分期进行而较为容易。根据**龙小玉女士**的补充，规模较大的「综合发展区」可根据总纲发展蓝图分期进行，而不一定要分拆。因此，若顾问在该区有整体的规划建议，「综合发展区」不一定需要分拆而可分期让市建局/私人发展商灵活进行重建工作。除了规划的问题外，主席亦希望顾问日后考虑重建发展对社会的影响，如对区内商铺的影响。

37. **马锦华先生**认同拟议的重建优先范围，但关注重建后的土地用途及受重建影响居民的搬迁问题。他希望顾问将来能建议解决方案以处理上述问题，例如透过在区内兴建公共房屋或夹屋，使居民在重建时有较大机会获原区安置，使他们乐于搬迁。

38. **潘永祥博士**认为委员对建议重建优先范围的看法整体分歧不大，但他关注到重建后所释放的土地会作甚么用途。在五街/十三街/环字八街等范围，他认为作住宅用途争议不大。不过，对于九龙城道及落山道高架天桥两旁的范围，他认为若仍旧作住宅用途对改善现有问题效用不大。除非新住宅发展在设计上可解决噪音影响等问题，否则该处应考虑发展其他对环境问题较易处理的用途，如商业用途。

39. **主席**表示文件重点讨论重建优先的范围，并无深入探讨每一个范围重建后的土地用途。对于潘博士就九龙城道及落山道高架天桥两旁范围重建后的土地用途所表达的关注，主席询问秘书研究日后会否再作深入考虑。

40. **秘书**解释文件建议藉重建九龙城道及落山道的范围以重整该区。该区现时主要是住宅区，在分区计划大纲图上被划为「住宅(甲类)」用地。根据研究大纲，顾问须以现时分区计划大纲图的土地用途地带为基础进行研究，顾问亦会因应公众参与收到的意见评估小区对不同用地及休憩与小区等设施的需求。顾问可按实际情况建议更改现时的土地用途以便重整该区。

41. **龙小玉女士**补充该范围除了住宅外，亦有小区设施和商业等其他不同土地用途。她表示规划署会参考研究的整体建议，倘若日后建议会涉及修改规划图则，该署会尽量配合。

42. **谭小莹女士**澄清土发公司于1998年公布的25个重建项目，市建局已全部开展，当中并不包括十三街。就这次研究的目标，谭女士理解顾问应根据现有的规划框架和现时法定规划图则的用途地带作探讨，并应考虑区内楼宇状况而建议重建与否，而不是要检讨区内现时的土地用途。她希望研究是针对旧区现有的问题和寻求相应解决方法。

43. **主席**重申拟议的重建优先范围可由市建局及/或私人发展商（包括由业主自行发展）主导重建。至于委员对修改土地用途的关注，**主席**认为修改建议若与重建建议有关是可考虑的，但咨询平台并不是要扮演城市规划委员会(下称「城规会」)检讨区内土地用途规划的角色。

44. **马锦华先生**表示修改土地用途往往要考虑建议会否带来规划增益和对整体社会的好处。十三街的重建应会对楼宇质素及附近氛围有所改善，并可提升整体的小区环境。他赞同主席意见在处理市区更新问题时是可按实际情况考虑修改原本的土地用途，响应市民和当区居民的需要。建议的过程中当然要咨询有关部门的意见，以建立共识及权衡怎样修改。

45. **冯美华女士**表示理解研究仍需时进行，但她非常关注居民现时的生活状况。她指出在4月16日的实地视察观察到九龙城道一座唐楼的梯间放置了很多杂物，楼宇状况亦残旧失修，构成走火及楼宇结构安全等问题，她建议通知有关政府部门以作跟进。

46. **主席**建议秘书处就此问题向有关部门反映。

*[会后补注：秘书处于5月18日致函消防处和屋宇署反映有关走火安全和楼宇结构的问题。]*

47. 在重建房协的屋邨议题上，**刘竟成先生**表示区内的真善美村和乐民新村由于经常进行维修和改善工程，楼宇状况并不差，暂时亦没有重建安排。刘先生指出屋邨重建涉及众多考虑因素，市区亦缺乏土地作安置。房协最近在筲箕湾明华大厦的重建，估计需用多年时间才可安置居民，反映屋邨重建过程漫长。此外，该两屋邨现时居住率非常高，居民亦满意现状，若进行重建，安置是一个很大的问题。

48. **主席**理解该两屋邨因经常进行维修，所以楼宇状况不差，但议题核心不在于楼宇状况和维修，而是两邨仍有空间用尽该处的地积比率，把土地资源效益发挥到最大。**主席**认为若有邻近土地或有屋邨分期迁拆以达至原邨安置方案，如观龙楼或白田邨的例子，重建该两屋邨是可提供更多单位满足现有居民的需要，亦可增加其他市民上楼的机会。

49. **郭敏仪女士**表示她服务的中心位于真善美村附近，她理解屋邨在改善邨内的环境上下了不少功夫。此外，该邨住了很多长者，房协亦非常努力在邨内提供照顾长者的设施及服务。若进行重建，不但居民需搬迁，有关服务的提供亦受影响，所以在这方面必须小心考虑。

50. **潘永祥博士**认同重建本身残旧的楼宇可借机提高地积比率，以增加运用土地资源的效益。然而，对于维修良好和现在住满居民的楼宇来说，他认为应考虑搬迁居民所带来的负面社会影响和拆卸楼宇时所带来的环境问题。若只纯粹为提高地积比率，他并不赞同重建真善美村和乐民新村。

51. **主席**总结委员同意初步方案拟稿内的重建优先范围。**主席**

期望即将进行的研究可为有关范围作整体性的规划，考虑交通配套和加快重建的方法，并就重建对社会影响作出评估，以了解居民的需要。

### **复修及活化优先范围与重建及复修混合范围**

52. **萧婉嫦女士**注意到区内春田街部分地方已被政府收回重建，至于春田街其余部分，居民亦希望政府可收回重建。她表示若该处楼宇没有结构安全问题，而政府亦不愿收回，是可考虑纳入复修范围。另外，该处附近的崇志街与鹤园街交界有一些私人的铁皮屋，构成环境卫生问题。她多年前虽曾向地政处反映有关问题，但问题依然存在。

53. **主席**建议有关问题可交由顾问日后研究有效的改善方法。

54. **何显明先生**欢迎初步方案拟稿内探讨重建九龙城市政大厦及毗连政府设施以助解决区内问题，特别是泊车位的问题。此外，有关地盘亦可作综合大楼发展以应付区内对小区设施的需求。有关美食专区的提议，他关注政府的政策是否配合，例如提供优惠或污水和厨余处理的设施以帮助食肆申请牌照。政府政策若没有配合，单靠私人商户的努力是较难实现美食专区的提议。

55. **萧婉嫦女士**表示拟议的谭公道美食专区应多作咨询。她亦建议加入现有美食街如崇洁街在方案中。

56. **秘书**补充美食专区的建议是基于以往居民反映的意见，方案建议透过种植树木、竖立指示和重铺路面等绿化及美化措施，吸引人流和改善美食专区的环境。研究会建议合适的绿化及美化措施。

57. **主席**认为委员的建议可透过讨论、公众咨询和研究深化。若建议可行，相信相关政策局会考虑相应的政策配合，而规划署亦可协调相关政府部门实施建议。

58. **何显明先生**关注重建及复修混合范围内上乡道/旭日街一带被划为「住宅(戊类)」地带内的工业大厦的未来用途。他注意到该处近来有改划作酒店发展的规划申请。由于旭日街一带临近海旁，亦邻近海心公园，地理上有利酒店发展，他认为该处不一定须作住宅发展。

59. **秘书**指出该处现有很多工业大厦，即使要发展住宅项目也可能出现不协调的情况，因此计划倡议者亦须就住宅发展向城规会申请规划许可。

60. **王惠贞女士**表示衙前围道一带的商业活动存在已久，若纳入重建范围，会为该处商业活动带来影响。她同意把有关地带纳入复修及活化优先范围，并优化和完善区内环境。在行人设施方面，启德发展区会为龙城区带来人流。就初步方案拟稿建议加设行人隧道接连启德发展区，她认为应考虑加阔隧道，并在两旁注入商业元素，以增加使用率和带动区内经济发展。对于方案建议将北帝街和谭公道列为美食专区，她亦认为建议合适。她同时指出该区车位严重不足的问题。

61. **徐耀良先生**就衙前围道一带的泊车位问题作补充，他表示曾有建议把九龙城市政大厦加建或改建以提供停车场，亦有建议在附近的贾炳达道公园地底兴建地下停车场，以增加泊车位的供应。

62. **主席**就该区泊车位问题和有关改善提议请运输署提供意见。

63. **杨勉先生**响应表示在九龙城市政大厦提供停车场应付繁忙时段车辆停泊问题，初步来说是可以接受的，但对于在公园地底兴建停车场的提议，他关注到贾炳达道(特别是近九龙城广场)的交通，现时该处间中亦有挤塞，有关建议的可行性需要研究。此外，他对在贾炳达道公园地底建大型停车场的可取性存有疑问。再者，九龙城广场和贾炳达道公园的估计车辆来源范围差不多，在前者附近兴建新的停车场对改善交通效用不大。他认为该区的停车场应分散发展，而在九龙城市政大厦提供停车场已可纾缓泊车位紧张的问题。如有需要，运输署会就建议作进一步考虑。

64. **王惠贞女士**认为该区交通挤塞主因是车位不足所致。至于在贾炳达道公园地底兴建停车场，她认为可考虑在东正道设出入口，这可解决九龙城广场附近交通挤塞的问题。她建议进行实地调查以研究有关问题，并为泊车位问题找出解决方法。

65. **马锦华先生**认为在规划行人设施如行人隧道以连接周边地区时须考虑无障碍的元素，特别是因应长者的需要而建的设施如

升降机等。他亦建议考虑在九龙城区设立行人专用区，并在特定时段把拟议的北帝街和谭公道等美食街划为行人专用区，以吸引人流和减少区内车辆的流量。

66. **何显明先生**认为衙前围道一带交通挤塞的另一原因是并排泊车所致。至于在美食街设立行人专用区的提议，他指出九龙城区议会以往曾尝试在区内设立步行街和举行美食节，但得不到商户的支持，原因是有关建议对他们的生意有影响及帮助不大。他建议在落实有关提议时应咨询地区商户代表的意见。

67. **黄锦星先生**表示理解当区的交通问题，但沙中线长远会行走该区。他认为一个城市环境应以行人本，驾车为次，在区内市政大厦或其他地方提供停车场时必须顾及车辆进出内街的数量和车辆对环境的影响。他亦注意到衙前围道的拟议复修及活化优先范围内会有个别私人重建发展项目，将来的研究必须考虑如何在容许私人重建之余可尽量保留该区特色。

68. **秘书**补充根据研究大纲，顾问须在研究中就区内不同建议对交通造成的影响进行初步技术评估。

69. **主席**指出衙前围道范围的东端靠近启德发展区内的未来商业中心，长远有潜力作综合重建，并可藉重建在该处提供泊车位及区内所需设施，相关研究可就此建议作进一步探讨。

70. **主席**总结委员支持初步方案拟稿的复修及活化优先范围、重建及复修混合范围和相关活化措施。委员的意见会记录在案，特别是衙前围道一带的泊车位问题，让顾问在研究中跟进。

### **活化商贸范围、活化海滨及码头、设立文物步行径和其他优化建议**

71. **冯美华女士**询问海滨长廊会否加设单车径。

72. **主席**响应指海滨事务委员会花了很长时间研究连接尖沙咀至启德发展区的海滨及沿海滨可提供的设施，但由于有污水处理厂及码头等设施阻隔，海滨长廊现时未能完全贯通。因此，若在海滨长廊设单车径首要工作是贯通海滨，另一考虑因素是海滨长廊的阔度是否足够加设单车径。据了解，政府现时未曾考虑在海滨设单车径，而尖东海滨长廊亦没有单车径。

73. **萧婉嫦女士**同意将民裕街和民乐街一带的工厦纳入活化商贸范围，并赞成拟议的绿化和美化措施，特别是在被佛光街天桥遮盖的民裕街进行美化工作。她又表示该处的珠宝公司曾去信向她提议在民裕街街口设置「珠宝城」牌匾，以吸引游客。她又指出民裕街经常有旅游车并排泊车，造成上落客和交通安全等问题。此外，车辆现时从鹤园街只能转入民裕街，她建议可打通崇安街一段现为停车场的路面以疏导区内交通。据她所知，有关停车场是青州英泥码头所有，她曾为此与该公司商讨。他们表示长远会将有关地段交还给政府，但因其后政府要求他们维修这段路才愿收回，他们最后并没有交还该段路。萧女士希望顾问将来可研究如何打通崇安街，以改善该区的道路网。有关活化海滨长廊方面，她认为政府须寻找方案解决青州英泥码头等设施阻隔海滨的问题。

74. **王惠贞女士**亦希望沿整个维港海岸设立由尖沙咀至油塘畅通无阻的海滨长廊。她又认为在整条海滨长廊均加设单车径的可行性不大，但可考虑于九龙城区和启德发展区那两段海滨分段加设单车径。她亦表示九龙城区具备条件设立文物步行径。文物步行径不单可增加市民对九龙城区的认识，亦有助旅游业和当区经济的推展。王女士又表示九龙城区内一些基建工程如中九龙干线须利用临时填海的方式以提供土地进行施工。由于《保护海港条例》的规定，这些临时填海土地在工程后须还原。从经济角度考虑，她认为可充分利用并绿化这些临时填海地以配合海滨发展，日后顾问可研究有关建议的可行性。

75. **主席**响应指王惠贞女士建议把临时填海转为永久性填海的提议涉及的问题很多和相当复杂。据他了解，保护海港协会近期就填海的想法有所转变，并指填海若能令维港更有活力和有所得益是可接受的。主席认为王女士的提议可进一步考虑，但如何理解填海对维港的损害和所得土地如何增加海港的活力，是比较难衡量的。

76. **谭小莹女士**认同各项活化建议，但指出在落实有关建议时会遇到不少问题，难以达到快见成效的目的。此外，咨询平台不是落实机构，建议的实施主要依靠政府部门和其他机构，不能操之过急。正如设置牌匾或在路上放置艺术装置，有关建议可能涉及长远管理问题，需要时间与有关政府部门商讨。

77. 主席总结委员支持拟议的活化商贸范围、活化海滨及码头的建议，以及设立文物步行径及其他优化建议。他指出设立文物步行径是区内的亮点和对提升区内居民凝聚力有一定帮助。他期望文物步行径的建议不只是一张设计平面图，而会在细节内容和落实安排上再作深化。委员亦同意有关美食街及商贸区内的活化建议，主席希望顾问日后能就此作更详细的建议。主席邀请秘书向委员汇报有关活化和美化建议日后的落实工作。

78. 秘书表示公众若能就以上活化和美化措施建立共识，秘书处会尝试与相关政府部门、区议会或不同地区组织商讨，以跟进和协助落实工作。此外，规划研究顾问须建议一些如设立文物步行径等快见成效的方案，秘书处会要求顾问日后对这些方案提交落实安排建议。

79. 主席多谢委员提出的宝贵意见，并总结委员均支持通过九龙城市区更新初步方案拟稿为日后进行公众参与、规划研究及社会影响评估的基础。

## 议程五 其他事项

80. 由于没有其他事项须予讨论，会议于 5 时 40 分结束。

九龙城市区更新地区咨询平台  
秘书处  
2012 年 5 月