

九龍城市區更新地區諮詢平台  
第五次會議記錄

日期：2012年5月2日（星期三）

時間：下午2時30分

地點：九龍紅磡戴亞街1號聖公會聖匠堂社區中心4樓中心禮堂

出席者：

主席：黃澤恩博士

委員：方文傑先生  
何顯明先生  
馮美華女士  
賀耀文牧師  
郭敏儀女士  
劉竟成先生  
馬錦華先生  
潘永祥博士  
潘詠賢女士  
蕭婉嫦女士  
鄧寶善博士  
尹才榜先生  
黃錦星先生  
王惠貞女士

譚小瑩女士 市區重建局執行董事（規劃及項目監督）  
徐耀良先生 民政事務總署九龍城民政事務專員  
龍小玉女士 規劃署九龍規劃專員  
楊勉先生 運輸署高級工程師/九龍中  
(代表總工程師/交通工程（九龍）李偉彬先生出席)

蘇翠影女士 發展局首席助理秘書長（規劃及地政）4

秘書：任雅薇女士 規劃署總城市規劃師/市區更新地區諮詢平台

列席者：蘇香蘭女士 九龍社團聯會副總幹事  
周晉昇先生 九龍社團聯會幹事  
陳展鴻先生 九龍社團聯會項目策劃

主席歡迎新任九龍城民政事務專員徐耀良先生和代表運輸署總工程師李偉彬先生的高級工程師楊勉先生首次出席會議。

### 議程一 通過第四次會議記錄

2. 秘書表示秘書處於4月2日把九龍城市區更新地區諮詢平台（下稱「諮詢平台」）的第四次會議記錄擬稿經電郵傳閱予委員，並接獲修訂建議。經修訂的會議記錄已於4月24日電郵予委員，之後未有接獲其他修訂。主席在各委員同意下宣佈通過有關會議記錄。

### 議程二 跟進事項

3. 主席邀請秘書匯報第四次會議的跟進事項。

#### 議程 5：擬備九龍城市區更新初步方案及相關研究時間表

4. 秘書表示自第四次諮詢平台會議後，市區更新基金有限公司董事會（下稱「董事會」）在其2月29日的會議原則上同意諮詢平台的研究撥款申請，並要求秘書處按獲選顧問公司的實際投標價再次提交修訂撥款申請。為此，秘書處於3月初就聘用規劃研究、社會影響評估及第一階段公眾參與顧問展開招標工作。研究評審小組於4月11日審議各投標者提交的技術建議書。顧問遴選小組亦於4月18日通過有關審議結果，並開啓相關投標者提交的收費建議書。在整合不同投標者所得的總分數後，小組通過了聘用上述三項研究顧問的名單。秘書處隨後因應獲選顧問的收費向董事會提交經修訂的撥款申請。董事會亦於4月26日正式同意有關研究的撥款申請。研究工作預計可在一星期後開展。

5. 主席多謝秘書就跟進事項的匯報。

**議程三 九龍社團聯會舊區活化計劃 - 「活化土瓜灣 由牛棚出發」  
(討論文件編號: DURF KC/04/2012)**

6. 主席表示諮詢平台早前通過與非政府機構合作推展舊區活化項目，並收到九龍社團聯會提交的計劃書。在討論有關議題前，主席邀請委員申報利益。

7. 以下委員就此議題申報利益：

- |       |   |                            |
|-------|---|----------------------------|
| 王惠貞女士 | — | 九龍社團聯會理事長                  |
| 蕭婉嫦女士 | — | 九龍社團聯會常務理事、<br>紅磡鶴園區大廈聯會會長 |
| 尹才榜先生 | — | 九龍社團聯會顧問                   |

8. 主席備悉以上委員的利益申報，並決定以上委員不會參與有關議題的討論或投票。主席邀請秘書先向委員講述計劃背景和對九龍社團聯會計劃書作出的分析。

9. 秘書告知委員與非政府機構合作推展舊區活化計劃是諮詢平台在2011年11月9日的第三次會議上通過。計劃目的是在制訂市區更新計劃的同時，在短期內與非政府機構合作推展舊區活化項目，以促進九龍城舊區的更新、加強市民對區內的歸屬感，以及提升當區活力。有關計劃詳情在委員的同意下已上載至諮詢平台網站，秘書處亦已發信通知區內的社會服務機構、藝術團體和教育機構，邀請他們踴躍參與計劃。諮詢平台在揀選合作伙伴上定立了三項條件(詳見討論文件編號DURF KC/04/2012第9段)。秘書處經分析九龍社團聯會提交的計劃書後指出該會是符合諮詢平台揀選參與機構的條件，而該會的計劃相信亦可凝聚社區力量以提升當區活力和加強市民對地區的歸屬感，這與諮詢平台理念一致。

10. 主席多謝秘書的匯報，並歡迎九龍社團聯會副總幹事蘇香蘭女士、幹事周晉昇先生，以及項目策劃陳展鴻先生出席會議，並邀請他們介紹該會的舊區活化計劃。

11. 陳展鴻先生闡述計劃背景、活動目的、活動內容、選擇以牛棚作計劃主題的原因、活動時間安排和成效檢討的方式。他表示希望透過計劃與不同機構合作舉辦活動，為牛棚及周邊地區打造一個公共文化空間。

12. 蘇香蘭女士接著介紹九龍社團聯會的組成、宗旨和社會服務工作經驗，並從六方面分享過往工作經驗和成果。

13. **主席**多謝九龍社團聯會兩位代表的介紹，並請委員就此計劃提出意見和考慮是否同意諮詢平台作為計劃的支持機構。

14. **賀耀文牧師**認為計劃內的城市定向比賽較為靜態。他建議一些更吸引媒體報導的活動，例如馬拉松比賽，或於十三街唐樓進行跑樓梯比賽。雖然有關活動需要運輸署的交通安排，但可讓市民在活動時對區內街道有不同體會。此外，計劃活動缺乏集體創作意念，他建議活動應讓市民多參與和發揮創意，並考慮藉活動創作出牛棚的標誌以深化牛棚形象，使牛棚成為土瓜灣的重點。再者，在講求文化融合的同時，活動亦不應忽視附近少數族裔居民的文化和藝術上的參與。他亦關注活動的延續性。

15. **潘詠賢女士**詢問建議的牛棚藝術裝置展覽與現有牛棚藝術村租戶所舉辦的展覽有何分別，而活動會否與現有牛棚藝術村租戶有互動交流或合作。有關文化導賞團方面，活動計劃除了訓練專業導賞員外，會否考慮訓練九龍城居民成為文化導賞員，使活動得以延續和加強居民對區內的歸屬感。

16. **鄧寶善博士**留意到計劃標題是「活化土瓜灣 由牛棚出發」，但計劃內容卻著眼於九龍城區。他詢問計劃標題為何是「活化土瓜灣」而不是「活化九龍城」。此外，計劃以提升牛棚的使用率和培養牛棚的藝術社群為目標，但只有開幕/閉幕禮和裝置展覽在牛棚舉行，他希望九龍社團聯會能考慮在牛棚舉行其他活動，以吸引更多遊人。

17. **馬錦華先生**認為計劃有幾方面可作深化。他建議強化牛棚中牛的特色，外國有不少利用動物深化區域形象的例子，例如可透過利用不同種類的牛建立「牛路」，以具體方式突出牛棚在區內的形象。這不單豐富活動內容，公眾也可多參與。另外，他建議可多利用現代數碼化媒體製作使活動普及，例如舉辦 YouTube 短片製作比賽。在邀請機構參與計劃方面，他建議應包括九龍城區區議會和九龍城民政事務處，相信他們的參與有助推展有關計劃。他最後建議考慮定期每年舉辦一些節慶活動，以令活動延續和增強街坊的歸屬感。

18. **陳展鴻先生**就委員的意見有以下的回應：

(a) 跑樓梯比賽意見特別，甚具建設性；

- (b) 有關與現有牛棚藝術村租戶合作方面，計劃內的合辦團體－香港當代藝術家協會本身是牛棚租戶，而計劃內的活動項目，如文化導賞團、攝影和繪畫比賽均會以牛棚作場地。活動會盡量利用牛棚的公共空間，同時亦會與牛棚的租戶和全港/地區藝術團體合作；
- (c) 就計劃標題的關注，九龍社團聯會希望在九龍城區選擇一個亮點推行舊區活化，並舉行活動以配合九龍城諮詢平台的工作，這亮點正是土瓜灣。計劃希望把土瓜灣牛棚和其附近地方透過活動發展成文化區，再配合九龍城區未來的其他發展，如郵輪碼頭和活化後的土瓜灣海濱，把牛棚發展成區內的旅遊點；以及
- (d) 九龍社團聯會自去年 11 月已就計劃內容與秘書處商討，計劃原本為時約兩年半，經磋商和修改後，計劃現以第一期形式推出。計劃若然成功，可深化及延續。九龍社團聯會擁有完善的地區網絡，區內有不同屬會，有助推動或延續一些活動。至於擺放藝術裝置的安排，由於把藝術品放置於區內街道上申請需時，藝術裝置只能放在牛棚公共空間場地。為讓市民可多參與和發揮，九龍社團聯會亦曾考慮舉辦在圍板上塗鴉的活動，有關活動可於下一階段進行。

19. **馮美華女士**詢問計劃中有多少支持機構和作為支持機構的責任，她亦希望知悉諮詢平台在計劃內的角色。由於沒有計劃的預算資料，她認為很難判斷計劃的合理性。九龍社團聯會若然需要很多的支援工作，她會對計劃要求高一點。對於活動計劃內容是否符合活化的要求，她表示有所保留，並認為計劃中建議的比賽不能達到活化的效果。她建議考慮放置永久的公共藝術裝置以喚起居民對歷史的回憶。

20. **主席**解釋支持機構的意思正如討論文件所述是認同計劃目標和活動內容，並予以支持和讓該會在宣傳刊物或活動中引用諮詢平台的名稱，而不會涉及計劃的統籌及實行工作。由於諮詢平台不會提供財政上的支持，九龍社團聯會將會向市區更新基金有限公司

申請撥款，該公司在處理申請時會考慮諮詢平台的意見。若委員不認同有關計劃，諮詢平台的名稱便不會讓該會使用，而有關申請撥款獲批的機會亦會較低。由於撥款不是諮詢平台負責，所以有關計劃的預算多少與諮詢平台無關，但委員可就計劃給予意見。

21. **何顯明先生**認同馮美華女士對計劃名稱的看法，並表示以「推廣」或「認識」代替「活化」更為貼切，因為計劃缺乏活化的元素。他注意到討論文件指出有機構曾對合作推展舊區活化計劃作查詢，他詢問秘書有關查詢情況。在計劃內容方面，他建議加入研究牛棚設施和了解牛棚租戶藝術創作的內容。他認為計劃書可交代多些有關活動推廣、交通配套和與藝術發展局或藝術團體接合點的細節。由於藝術很廣泛和有不同種類，如視覺藝術、雕塑、建築藝術等，他希望九龍社團聯會能思考牛棚未來的定位，並研究何種藝術應在牛棚落腳。

22. **方文傑先生**認為支持機構的名單中主要是音樂和藝術團體，當中缺乏其他種類藝術團體如視覺藝術等，以及缺少與藝術發展局和其他大專機構合作的安排，他相信可在這方面多作考慮。另一方面，諮詢平台關注的主要是九龍城區的市區更新課題。倘若九龍社團聯會的計劃具體內容可切合諮詢平台的目標，例如在區內設立文物步行徑，該會可建議不同活動以回應諮詢平台的工作和提升公眾意識，在相互得益的情況下，他相信會易於取得諮詢平台的支持。

23. **劉竟成先生**建議活動的參與對象除了學生外，亦應考慮加入親子創作活動，為活動增加吸引力。他亦想多了解擬議展覽的定位及活動是否地區性、全港性，還是國際性，因為不同展覽定位會涉及不同的層面和內容。

24. **馮美華女士**表示應尊重牛棚藝術村過往的工作，並建議計劃題目可改作「由牛棚藝術村出發」。由於活動會分階段進行，亦可能涉及研究工作，她建議為一些活動如口述歷史作錄像記錄。最後，她希望活動能放置一些永久的公共藝術裝置。

25. **秘書**回應何顯明先生表示秘書處自去年年底把有關計劃上載至諮詢平台網站和發信通知及邀請區內團體參與後，收到大約三至四宗的查詢。查詢來自地區組織和大學團體，他們主要是希望了解計劃內容。秘書處向他們發放計劃資料後，沒有接獲進一步的

查詢。九龍社團聯會卻積極地回應，並向秘書處提交活動計劃書擬稿。秘書處亦就計劃內容與該會進行商討，務求計劃能切合諮詢平台推展活化工作的目標。

26. **陳展鴻先生就委員的意見有以下的回應：**

- (a) 就方文傑先生提出計劃活動須配合諮詢平台的工作的意見，由於諮詢平台按新的《市區重建策略》須舉辦廣泛的公眾參與活動以推動市區更新的四大業務，九龍社團聯會因此建議一系列活動以回應這個背景。以文化導賞活動為例，陳先生表示在構想時，他們曾參考過往區內文物步行徑的研究和諮詢平台的資料。透過舉辦文化導賞團活動，他們期望可在未來吸取參與者的回應以就日後諮詢平台建議的文物步行徑走線提出意見。現時的計劃只是第一階段以提升公眾意識，他期望第二階段可透過持續活動活化牛棚和轉變附近地區，最終要達到活化整區是需要配合區內其他發展計劃；以及
- (b) 至於口述歷史活動方面，計劃的初稿曾涵蓋有關活動，但由於計劃會分期進行，計劃現階段暫沒有包括有關活動。

27. **主席**總結委員支持九龍社團聯會的計劃，並同意諮詢平台為計劃的支持機構。主席希望九龍社團聯會考慮委員於會上提出的意見。由於王惠貞女士是該會的理事長，委員若日後對活動有其他意見，可透過王女士提出。主席希望九龍社團聯會能盡快申請撥款以展開有關活動，並多謝其代表出席會議。

#### **議程四 九龍城市區更新初步方案擬稿 (討論文件編號: DURF KC/05/2012)**

28. **主席**表示在上一次會議秘書處已向委員講述如何為九龍城區擬備市區更新初步方案，部分委員亦曾在 4 月 16 日親自到區內作實地視察，並就九龍城市區更新初步方案擬稿（下稱「初步方案擬稿」）提出意見。秘書處其後已吸納委員的意見，並對初步方案擬稿作出修訂。主席邀請秘書向委員介紹最新的初步方案擬稿的內容。

29. **秘書**向委員簡介初步方案擬稿的內容和日後的跟進工作。她指出倘若諮詢平台通過有關方案，即將聘請的顧問會根據通過的方案展開公眾參與活動、規劃研究及社會影響評估。有關公眾參與活動可望本年度第三季開展。

30. **主席**多謝秘書的介紹及秘書處就擬備初步方案所付出的努力。他指出討論的目的是希望委員通過初步方案擬稿，作為日後制訂九龍城市區更新計劃和相關研究的基礎。在討論有關議題前，主席備悉以下委員所申報的利益：

劉竟成先生	—	香港房屋協會物業發展及市場事務部總監
馬錦華先生	—	香港房屋協會監事會委員
蕭婉嫦女士	—	崇字大廈業主立案法團主席，有自置物業在紅磡崇字大廈

**主席**並表示凡委員有私人/公司/直系親屬利益涉及在初步方案建議範圍內，該委員在討論有關議題時不能就所涉及利益的範圍發言，但他仍可就初步方案其他建議範圍發言。

31. 初步方案擬稿涉及不同的範疇，**主席**建議討論可分為以下三部分：(1)重建優先範圍(文件第 7-8 段)；(2)復修及活化優先範圍與重建及復修混合範圍(文件第 9-10 段)；以及(3)活化商貿範圍、活化海濱及碼頭、設立文物步行徑和其他優化建議(文件第 11-15 段)。

### **重建優先範圍**

32. **王惠貞女士**認為初步方案擬稿的三個擬議重建優先範圍與早前九龍城區議會委託香港中文大學進行的九龍城市區更新願景研究報告所得的意見一致，並就這三個範圍分別有以下意見：

(a) 五街及十三街一帶

她非常贊同此重建優先範圍，並認為應優先處理該區的重建工作。這區在法定規劃圖上劃作「綜合發展區」，其規劃原意有助更大規模和更有效益的重建發展。不過由於規模太大，私人發展商在發展上遇到不少困難，導致重建步伐緩慢。雖然如此，她對分拆較大型的「綜合發展區」的建議有所保留。由於五街/



十三街與啓德發展區相當接近，後者的新發展有望能帶動區內發展。此外，她認為該處的重建發展不但有助改善居民的居住環境，亦可完善整個九龍城區的不足地方，例如：社區設施和交通配套等，分拆「綜合發展區」在規劃上並不理想。她亦希望政府或市區重建局(下稱「市建局」)能為這區作大規模重建，這才達致更大的經濟、社會和環境效益。

(b) 九龍城道及落山道一帶

該區部分樓宇的樓齡超過五十年，區內居住環境因東九龍走廊天橋交通的影響而變得惡劣，她贊同該區被納入重建優先範圍，並認為是僅次於五街/十三街要處理的重建優先範圍。由於沙中綫的馬頭圍站會在該區設立，相信將來會有大規模重建發展，並為區內帶來不少契機。她認為應藉著附近交通配套把該區的規劃和交通一併理順。

(c) 環字八街/銀漢街/崇安街一帶

該區如環字八街的樓宇雖透過政府的樓宇更新大行動計劃進行維修，但不能根治基本問題，她贊成將這區納入重建優先範圍，而該區在三個範圍中的優先次序可以是最後。

33. **蕭婉嫦女士**贊同以上三個範圍被納入重建優先範圍。五街/十三街的樓宇由於較殘舊，並與啓德發展區相鄰，確有重建的契機。她希望該區於重建時可做到整體規劃，並配合市建局的規劃。對於九龍城道及落山道的擬議重建範圍，她曾收到該區居民要求拆卸鄰近東九龍走廊天橋的意見，由於該天橋離民居太近，她相信重建可改善居民的生活環境。至於環字八街的擬議重建範圍，她指出該處的私家街道一直缺乏管理，導致環境衛生惡劣和治安等問題，重建該區應可改善環境。另外，她指出在該範圍內位於啓明街與榮光街交界的一座唐樓現時由支架支撐，並不能單靠維修作改善。為安全理由，她希望市建局能收購和盡快重建該座唐樓。

34. **何顯明先生**認同王惠貞女士對五街/十三街的看法，並表示應先規劃與周邊交通道路的配合，然後才考慮如何處理該區的「綜

合發展區」。他不主張把「綜合發展區」分拆得太細，但適當的分拆可引入私人重建計劃，藉以加快重建步伐。他樂於見到市建局能就整個區去進行重建。至於香港房屋協會(下稱「房協」)的真善美村和樂民新村的重建問題，他認為這些屋邨的樓宇狀況並非理想，而現時在市區亦難覓地興建公屋，他表示可鼓勵加快重建這些屋邨，以增加市區的公屋單位和改善樓宇質素。他亦贊同九龍城道和環字八街的兩個重建優先範圍，並建議在重建時應多利用和美化天橋底的空間，以及增加橋底的光度。

35. **尹才榜先生**表示於 1997 年特首的第一份施政報告已把十三街列為重建項目，計劃由當時土地發展有限公司(下稱「土發公司」)負責。然而，土發公司其後過渡為市建局，重建項目亦由於金融風暴凍結至今。他認為十三街範圍不大，並不贊同以分割的模式發展。他表示綜合重建規劃會比分割發展更好。

36. **主席**表示顧問日後會開展研究工作。就五街/十三街的規劃，他建議顧問研究在不分割現行綜合發展區的前提下(即不需修訂現行的法定圖則)，研制可分期發展的小區規劃圖(即總綱發展藍圖)。這做法一方面可保留較全面的規劃，另一方面可使重建因分期進行而較為容易。根據**龍小玉女士**的補充，規模較大的「綜合發展區」可根據總綱發展藍圖分期進行，而不一定要分拆。因此，若顧問在該區有整體的規劃建議，「綜合發展區」不一定需要分拆而可分期讓市建局/私人發展商靈活進行重建工作。除了規劃的問題外，主席亦希望顧問日後考慮重建發展對社會的影響，如對區內商鋪的影響。

37. **馬錦華先生**認同擬議的重建優先範圍，但關注重建後的土地用途及受重建影響居民的搬遷問題。他希望顧問將來能建議解決方案以處理上述問題，例如透過在區內興建公共房屋或夾屋，使居民在重建時有較大機會獲原區安置，使他們樂於搬遷。

38. **潘永祥博士**認為委員對建議重建優先範圍的看法整體分歧不大，但他關注到重建後所釋放的土地會作甚麼用途。在五街/十三街/環字八街等範圍，他認為作住宅用途爭議不大。不過，對於九龍城道及落山道高架天橋兩旁的範圍，他認為若仍舊作住宅用途對改善現有問題效用不大。除非新住宅發展在設計上可解決噪音影響等問題，否則該處應考慮發展其他對環境問題較易處理的用途，如商業用途。

39. **主席**表示文件重點討論重建優先的範圍，並無深入探討每一個範圍重建後的土地用途。對於潘博士就九龍城道及落山道高架天橋兩旁範圍重建後的土地用途所表達的關注，主席詢問秘書研究日後會否再作深入考慮。

40. **秘書**解釋文件建議藉重建九龍城道及落山道的範圍以重整該區。該區現時主要是住宅區，在分區計劃大綱圖上被劃為「住宅(甲類)」用地。根據研究大綱，顧問須以現時分區計劃大綱圖的土地用途地帶為基礎進行研究，顧問亦會因應公眾參與收到的意見評估社區對不同用地及休憩與社區等設施的需求。顧問可按實際情況建議更改現時的土地用途以便重整該區。

41. **龍小玉女士**補充該範圍除了住宅外，亦有社區設施和商業等其他不同土地用途。她表示規劃署會參考研究的整體建議，倘若日後建議會涉及修改規劃圖則，該署會盡量配合。

42. **譚小瑩女士**澄清土發公司於 1998 年公布的 25 個重建項目，市建局已全部開展，當中並不包括十三街。就這次研究的目標，譚女士理解顧問應根據現有的規劃框架和現時法定規劃圖則的用途地帶作探討，並應考慮區內樓宇狀況而建議重建與否，而不是要檢討區內現時的土地用途。她希望研究是針對舊區現有的問題和尋求相應解決方法。

43. **主席**重申擬議的重建優先範圍可由市建局及 / 或私人發展商（包括由業主自行發展）主導重建。至於委員對修改土地用途的關注，**主席**認為修改建議若與重建建議有關是可考慮的，但諮詢平台並不是要扮演城市規劃委員會(下稱「城規會」)檢討區內土地用途規劃的角色。

44. **馬錦華先生**表示修改土地用途往往要考慮建議會否帶來規劃增益和對整體社會的好處。十三街的重建應會對樓宇質素及附近氛圍有所改善，並可提升整體的社區環境。他贊同主席意見在處理市區更新問題時是可按實際情況考慮修改原本的土地用途，回應市民和當區居民的需要。建議的過程中當然要諮詢有關部門的意見，以建立共識及權衡怎樣修改。

45. **馮美華女士**表示理解研究仍需時進行，但她非常關注居民現時的生活狀況。她指出在 4 月 16 日的實地視察觀察到九龍城道一座唐樓的梯間放置了很多雜物，樓宇狀況亦殘舊失修，構成走火及樓宇結構安全等問題，她建議通知有關政府部門以作跟進。

46. **主席**建議秘書處就此問題向有關部門反映。

*[會後補註：秘書處於 5 月 18 日致函消防處和屋宇署反映有關走火安全和樓宇結構的問題。]*

47. 在重建房協的屋邨議題上，**劉竟成先生**表示區內的真善美村和樂民新村由於經常進行維修和改善工程，樓宇狀況並不差，暫時亦沒有重建安排。劉先生指出屋邨重建涉及眾多考慮因素，市區亦缺乏土地作安置。房協最近在筲箕灣明華大廈的重建，估計需用多年時間才可安置居民，反映屋邨重建過程漫長。此外，該兩屋邨現時居住率非常高，居民亦滿意現狀，若進行重建，安置是一個很大的問題。

48. **主席**理解該兩屋邨因經常進行維修，所以樓宇狀況不差，但議題核心不在於樓宇狀況和維修，而是兩邨仍有空間用盡該處的地積比率，把土地資源效益發揮到最大。**主席**認為若有鄰近土地或有屋邨分期遷拆以達至原邨安置方案，如觀龍樓或白田邨的例子，重建該兩屋邨是可提供更多單位滿足現有居民的需要，亦可增加其他市民上樓的機會。

49. **郭敏儀女士**表示她服務的中心位於真善美村附近，她理解屋邨在改善邨內的環境上下了不少功夫。此外，該邨住了很多長者，房協亦非常努力在邨內提供照顧長者的設施及服務。若進行重建，不但居民需搬遷，有關服務的提供亦受影響，所以在這方面必須小心考慮。

50. **潘永祥博士**認同重建本身殘舊的樓宇可藉機提高地積比率，以增加運用土地資源的效益。然而，對於維修良好和現在住滿居民的樓宇來說，他認為應考慮搬遷居民所帶來的負面社會影響和拆卸樓宇時所帶來的環境問題。若只純粹為提高地積比率，他並不贊同重建真善美村和樂民新村。

51. **主席**總結委員同意初步方案擬稿內的重建優先範圍。主席

期望即將進行的研究可為有關範圍作整體性的規劃，考慮交通配套和加快重建的方法，並就重建對社會影響作出評估，以了解居民的需要。

### **復修及活化優先範圍與重建及復修混合範圍**

52. **蕭婉嫦女士**注意到區內春田街部分地方已被政府收回重建，至於春田街其餘部分，居民亦希望政府可收回重建。她表示若該處樓宇沒有結構安全問題，而政府亦不願收回，是可考慮納入復修範圍。另外，該處附近的崇志街與鶴園街交界有一些私人的鐵皮屋，構成環境衛生問題。她多年前雖曾向地政處反映有關問題，但問題依然存在。

53. **主席**建議有關問題可交由顧問日後研究有效的改善方法。

54. **何顯明先生**歡迎初步方案擬稿內探討重建九龍城市政大廈及毗連政府設施以助解決區內問題，特別是泊車位的問題。此外，有關地盤亦可作綜合大樓發展以應付區內對社區設施的需求。有關美食專區的提議，他關注政府的政策是否配合，例如提供優惠或污水和廚餘處理的設施以幫助食肆申請牌照。政府政策若沒有配合，單靠私人商戶的努力是較難實現美食專區的提議。

55. **蕭婉嫦女士**表示擬議的譚公道美食專區應多作諮詢。她亦建議加入現有美食街如崇潔街在方案中。

56. **秘書**補充美食專區的建議是基於以往居民反映的意見，方案建議透過種植樹木、豎立指示和重鋪路面等綠化及美化措施，吸引人流和改善美食專區的環境。研究會建議合適的綠化及美化措施。

57. **主席**認為委員的建議可透過討論、公眾諮詢和研究深化。若建議可行，相信相關政策局會考慮相應的政策配合，而規劃署亦可協調相關政府部門實施建議。

58. **何顯明先生**關注重建及復修混合範圍內上鄉道/旭日街一帶被劃為「住宅(戊類)」地帶內的工業大廈的未來用途。他注意到該處近來有改劃作酒店發展的規劃申請。由於旭日街一帶臨近海旁，亦鄰近海心公園，地理上有利酒店發展，他認為該處不一定須作住宅發展。

59. **秘書**指出該處現有很多工業大廈，即使要發展住宅項目也可能出現不協調的情況，因此計劃倡議者亦須就住宅發展向城規會申請規劃許可。

60. **王惠貞女士**表示衙前圍道一帶的商業活動存在已久，若納入重建範圍，會為該處商業活動帶來影響。她同意把有關地帶納入復修及活化優先範圍，並優化和完善區內環境。在行人設施方面，啓德發展區會為龍城區帶來人流。就初步方案擬稿建議加設行人隧道接連啓德發展區，她認為應考慮加闊隧道，並在兩旁注入商業元素，以增加使用率和帶動區內經濟發展。對於方案建議將北帝街和譚公道列為美食專區，她亦認為建議合適。她同時指出該區車位嚴重不足的問題。

61. **徐耀良先生**就衙前圍道一帶的泊車位問題作補充，他表示曾有建議把九龍城市政大廈加建或改建以提供停車場，亦有建議在附近的賈炳達道公園地底興建地下停車場，以增加泊車位的供應。

62. **主席**就該區泊車位問題和有關改善提議請運輸署提供意見。

63. **楊勉先生**回應表示在九龍城市政大廈提供停車場應付繁忙時段車輛停泊問題，初步來說是可以接受的，但對於在公園地底興建停車場的提議，他關注到賈炳達道(特別是近九龍城廣場)的交通，現時該處間中亦有擠塞，有關建議的可行性需要研究。此外，他對在賈炳達道公園地底建大型停車場的可取性存有疑問。再者，九龍城廣場和賈炳達道公園的估計車輛來源範圍差不多，在前者附近興建新的停車場對改善交通效用不大。他認為該區的停車場應分散發展，而在九龍城市政大廈提供停車場已可紓緩泊車位緊張的問題。如有需要，運輸署會就建議作進一步考慮。

64. **王惠貞女士**認為該區交通擠塞主因是車位不足所致。至於在賈炳達道公園地底興建停車場，她認為可考慮在東正道設出入口，這可解決九龍城廣場附近交通擠塞的問題。她建議進行實地調查以研究有關問題，並為泊車位問題找出解決方法。

65. **馬錦華先生**認為在規劃行人設施如行人隧道以連接周邊地區時須考慮無障礙的元素，特別是因應長者的需要而建的設施如

升降機等。他亦建議考慮在九龍城區設立行人專用區，並在特定時段把擬議的北帝街和譚公道等美食街劃為行人專用區，以吸引人流和減少區內車輛的流量。

66. **何顯明先生**認為衙前圍道一帶交通擠塞的另一原因是並排泊車所致。至於在美食街設立行人專用區的提議，他指出九龍城區議會以往曾嘗試在區內設立步行街和舉行美食節，但得不到商戶的支持，原因是有關建議對他們的生意有影響及幫助不大。他建議在落實有關提議時應諮詢地區商戶代表的意見。

67. **黃錦星先生**表示理解當區的交通問題，但沙中綫長遠會行走該區。他認為一個城市環境應以行人為本，駕車為次，在區內市政大廈或其他地方提供停車場時必須顧及車輛進出內街的數量和車輛對環境的影響。他亦注意到衙前圍道的擬議復修及活化優先範圍內會有個別私人重建發展項目，將來的研究必須考慮如何在容許私人重建之餘可盡量保留該區特色。

68. **秘書**補充根據研究大綱，顧問須在研究中就區內不同建議對交通造成的影響進行初步技術評估。

69. **主席**指出衙前圍道範圍的東端靠近啓德發展區內的未來商業中心，長遠有潛力作綜合重建，並可藉重建在該處提供泊車位及區內所需設施，相關研究可就此建議作進一步探討。

70. **主席**總結委員支持初步方案擬稿的復修及活化優先範圍、重建及復修混合範圍和相關活化措施。委員的意見會記錄在案，特別是衙前圍道一帶的泊車位問題，讓顧問在研究中跟進。

### 活化商貿範圍、活化海濱及碼頭、設立文物步行徑和其他優化建議

71. **馮美華女士**詢問海濱長廊會否加設單車徑。

72. **主席**回應指海濱事務委員會花了很長時間研究連接尖沙咀至啓德發展區的海濱及沿海濱可提供的設施，但由於有污水處理廠及碼頭等設施阻隔，海濱長廊現時未能完全貫通。因此，若在海濱長廊設單車徑首要工作是貫通海濱，另一考慮因素是海濱長廊的闊度是否足夠加設單車徑。據了解，政府現時未曾考慮在海濱設單車徑，而尖東海濱長廊亦沒有單車徑。

73. **蕭婉嫦女士**同意將民裕街和民樂街一帶的工廈納入活化商貿範圍，並贊成擬議的綠化和美化措施，特別是在被佛光街天橋遮蓋的民裕街進行美化工作。她又表示該處的珠寶公司曾去信向她提議在民裕街街口設置「珠寶城」牌匾，以吸引遊客。她又指出民裕街經常有旅遊車並排泊車，造成上落客和交通安全等問題。此外，車輛現時從鶴園街只能轉入民裕街，她建議可打通崇安街一段現為停車場的路面以疏導區內交通。據她所知，有關停車場是青州英泥碼頭所有，她曾為此與該公司商討。他們表示長遠會將有關地段交還給政府，但因其後政府要求他們維修這段路才願收回，他們最後並沒有交還該段路。蕭女士希望顧問將來可研究如何打通崇安街，以改善該區的道路網。有關活化海濱長廊方面，她認為政府須尋找方案解決青州英泥碼頭等設施阻隔海濱的問題。

74. **王惠貞女士**亦希望沿整個維港海岸設立由尖沙咀至油塘暢通無阻的海濱長廊。她又認為在整條海濱長廊均加設單車徑的可行性不大，但可考慮於九龍城區和啓德發展區那兩段海濱分段加設單車徑。她亦表示九龍城區具備條件設立文物步行徑。文物步行徑不單可增加市民對九龍城區的認識，亦有助旅遊業和當區經濟的推展。王女士又表示九龍城區內一些基建工程如中九龍幹線須利用臨時填海的方式以提供土地進行施工。由於《保護海港條例》的規定，這些臨時填海土地在工程後須還原。從經濟角度考慮，她認為可充分利用並綠化這些臨時填海地以配合海濱發展，日後顧問可研究有關建議的可行性。

75. **主席**回應指王惠貞女士建議把臨時填海轉為永久性填海的提議涉及的問題很多和相當複雜。據他了解，保護海港協會近期就填海的看法有所轉變，並指填海若能令維港更有活力和有所得益是可接受的。主席認為王女士的提議可進一步考慮，但如何理解填海對維港的損害和所得土地如何增加海港的活力，是比較難衡量的。

76. **譚小瑩女士**認同各項活化建議，但指出在落實有關建議時會遇到不少問題，難以達到快見成效的目的。此外，諮詢平台不是落實機構，建議的實施主要依靠政府部門和其他機構，不能操之過急。正如設置牌匾或在路上放置藝術裝置，有關建議可能涉及長遠管理問題，需要時間與有關政府部門商討。



77. 主席總結委員支持擬議的活化商貿範圍、活化海濱及碼頭的建議，以及設立文物步行徑及其他優化建議。他指出設立文物步行徑是區內的亮點和對提升區內居民凝聚力有一定幫助。他期望文物步行徑的建議不只是一張設計平面圖，而會在細節內容和落實安排上再作深化。委員亦同意有關美食街及商貿區內的活化建議，主席希望顧問日後能就此作更詳細的建議。主席邀請秘書向委員匯報有關活化和美化建議日後的落實工作。

78. 秘書表示公眾若能就以上活化和美化措施建立共識，秘書處會嘗試與相關政府部門、區議會或不同地區組織商討，以跟進和協助落實工作。此外，規劃研究顧問須建議一些如設立文物步行徑等快見成效的方案，秘書處會要求顧問日後對這些方案提交落實安排建議。

79. 主席多謝委員提出的寶貴意見，並總結委員均支持通過九龍城市區更新初步方案擬稿為日後進行公眾參與、規劃研究及社會影響評估的基礎。

## 議程五 其他事項

80. 由於沒有其他事項須予討論，會議於 5 時 40 分結束。

九龍城市區更新地區諮詢平台

秘書處

2012 年 5 月