

# 九龙城市区更新地区咨询平台

---

2012年10月10日  
讨论文件

文件编号: DURF KC/11/2012

## 九龙城市区更新计划 规划研究工作汇报

### 目的

本文件旨在向委员汇报规划研究的工作进度，并向委员简介规划研究顾问在研究过程中收集及归纳的主要议题及初步响应。

### 工作进度

2. 继2012年7月23日委员同意接纳规划研究的初议报告书及工作文件（一）：「基线数据更新」后，第一阶段的公众参与活动及社会影响评估的工作随即开展。规划研究顾问一方面协助公众参与顾问准备公众参与活动，包括对聚焦小组讨论的问题提供意见及在导「想」团暨工作坊中提供参考数据，并出席旁听公众参与活动直接听取公众意见；另一方面亦就初步方案作出检视，并根据第一阶段公众参与活动及社会影响评估所取得的公众意见，归纳及订出区内的主要议题。

### 主要地区议题

3. 经实地视察及参考一系列的公众参与活动所收集到的意见，区内的主要议题可归纳如下：

(a) 市区更新的需要

初步方案内建议的重建优先范围（即土瓜湾五街及十三街、九龙城道 / 落山道一带及环字八街 / 银汉街 / 崇安街一带）的建筑物楼龄较高，普遍失修情况严重，当中亦发现劏房和天台僭建屋，影响楼宇的整体

文件编号: DURF KC/11/2012

结构及安全。这些建筑物有部分曾透过「楼宇更新大行动」进行复修，但有意见表示有关复修未能有效改善建筑物的问题，有需要藉重建改善上述范围内的居住情况。亦有意见认为重建优先范围应包括其他地区（如石塘街一带的旧楼）。

初步方案内建议的重建及复修混合范围（即土瓜湾银汉街/上乡道/贵州街/旭日街、红磡庇利街/春田街/崇安街及红磡黄埔街/宝其利街/芜湖街一带）楼宇状况参差。这些建筑物亦有部分曾透过「楼宇更新大行动」进行复修，在复修后短时期内会再度出现问题，而且复修只能针对大厦公用范围，未能改善居民住所内的环境。因此有意见认为需要藉重建或更全面的复修以改善范围内的居住情况。

至于初步方案内建议的复修及活化优先范围（即龙塘区衙前围道及红磡温思劳街/机利士南路一带）的建筑物状况参差，有意见表示需透过重建改善环境，而非进行复修；但另一方面亦有意见表示衙前围道一带环境富有特色及活化潜力，可透过复修、活化及环境改善工程注入新动力，逐渐改善区内的环境。因此应研究如何在市区更新过程中保留这些地区特色。

## (b) 不相协调的土地用途

九龙城旧区有悠久历史，在多年的发展过程中难免出现一些与邻近住宅不协调的土地用途。由于没有适当的分隔，以致造成滋扰，如汽车维修业、工业、殡仪业及其相关行业的日常营运所带来的交通、空气、噪音、公共卫生及心理滋扰。区内一些管理不善的私家街亦存在公共卫生的隐忧。此外，区内的交通干道，如东九龙走廊行车天桥亦为附近居民带来空气及噪音滋扰。因此在市区更新的过程中需考虑可否藉更新方案缓解或长远解决有关滋扰。

(c) 区内外的连系

现时九龙城区的交通设施主要依赖道路交通，可达性较低，部份小区(特别是衙前围道及鹤园街一带)车辆泊位/停车位不足引致交通挤塞问题。区内亦缺乏便利的行人通道连系及良好的行人环境。由于九龙区的交通规划多以南北向为主，加上何文田区的地势较高，分隔了九龙中部与九龙城，因此与区外的连系较为不便。此外，启德发展区位于土瓜湾/马头围的东北面，良好的道路及行人通道连系可为九龙城带来发展机遇。因此，市区更新的过程中需致力改善本区的内外连系及交通畅达程度。

(d) 区内社群需要

另外，九龙城区内有较多的年长及少数族裔人口，他们需要依赖所属的小区网络，以适应生活环境的转变。因此在市区更新的过程中，需特别留意保存年长人士及少数族裔的小区网络，并提供所需的小区设施及支援服务，以减少市区更新对这些群体所带来的小区影响。

(e) 公共空间质素

九龙城区人口密集，绿化及休憩空间分布不均，街道两旁缺乏绿化元素。行人环境也不理想，多被车路分割，亦没有明显行人导向设施，访客在一些小区内(如九龙城区衙前围道一带)容易迷路。因此可藉市区更新的机会，为本区改善绿化及公共空间的质素。

(f) 现有资源之利用

九龙城区拥有丰富历史及文化资源，而且东临海滨地区，具有潜力发展旅游业，吸引本地及外地旅客。在区内推行市区更新时需善用这些现有资源，配合区内的新铁路连系及附近启德发展区的新发展机遇，为本区增添吸引力及加强本区特色。

## 响应议题的考虑因素

4. 在第一阶段公众参与完成后，规划顾问现正着手拟备市区更新计划初稿。顾问在制订有关初稿时会从公众的角度及考虑为出发点，并着重建议的效用，例如技术可行性、利用不同手法及配搭及区内的发展机遇改善现况，以及提供适当诱因鼓励私人更新发展，务求在市区更新的前提下回应区内的议题，并惠及区内人士。

5. 响应议题大致可分为三方面处理手法 - 建议解决问题、纾缓滋扰、及优化环境，致力在长远目标解决问题前利用不同程度的缓解方法尽快改善现有状况，并在情况许可下优化环境，增添本区吸引力。

6. 规划研究顾问亦会考虑以下因素，以制订市区更新计划建议初稿，包括可于短期产生成效的方案、中期及长期的更新计划和行动区计划建议：

- 议题的复杂性
- 涉及的范围
- 技术可行性
- 详细设计的复杂性
- 政策上的配合
- 可能涉及的执行部门或机构数目
- 私人市场及其他机构团体的参与
- 与其他项目的互动及关系
- 公众支持度

# 九龙城市区更新地区咨询平台

---

文件编号: DURF KC/11/2012

## 下一步工作

7. 规划研究顾问在听取委员的意见后，将继续市区更新计划建议初稿的制订工作，并会与相关部门或机构商讨各项更新建议的可行性，从而拟备完整的市区更新计划建议初稿，以供规划研究工作小组及督导小组讨论。

## 征询意见

8. 请委员备悉规划研究的工作进度，并请委员对工作文件（二）初步内容及方向提供意见。

九龙城市区更新计划

规划研究顾问

2012年10月