

# 九龍城市區更新地區諮詢平台

---

2012年10月10日  
討論文件

文件編號: DURF KC/11/2012

## 九龍城市區更新計劃 規劃研究工作匯報

### 目的

本文件旨在向委員匯報規劃研究的工作進度，並向委員簡介規劃研究顧問在研究過程中收集及歸納的主要議題及初步回應。

### 工作進度

2. 繼2012年7月23日委員同意接納規劃研究的初議報告書及工作文件（一）：「基線資料更新」後，第一階段的公眾參與活動及社會影響評估的工作隨即開展。規劃研究顧問一方面協助公眾參與顧問準備公眾參與活動，包括對聚焦小組討論的問題提供意見及在導「想」團暨工作坊中提供參考資料，並出席旁聽公眾參與活動直接聽取公眾意見；另一方面亦就初步方案作出檢視，並根據第一階段公眾參與活動及社會影響評估所取得的公眾意見，歸納及訂出區內的主要議題。

### 主要地區議題

3. 經實地視察及參考一系列的公眾參與活動所收集到的意見，區內的主要議題可歸納如下：

(a) 市區更新的需要

初步方案內建議的重建優先範圍（即土瓜灣五街及十三街、九龍城道／落山道一帶及環字八街／銀漢街／崇安街一帶）的建築物樓齡較高，普遍失修情況嚴重，當中亦發現劏房和天台僭建屋，影響樓宇的整體

文件編號: DURF KC/11/2012

結構及安全。這些建築物有部分曾透過「樓宇更新大行動」進行復修，但有意見表示有關復修未能有效改善建築物的問題，有需要藉重建改善上述範圍內的居住情況。亦有意見認為重建優先範圍應包括其他地區（如石塘街一帶的舊樓）。

初步方案內建議的重建及復修混合範圍（即土瓜灣銀漢街/上鄉道/貴州街/旭日街、紅磡庇利街/春田街/崇安街及紅磡黃埔街/寶其利街/蕪湖街一帶）樓宇狀況參差。這些建築物亦有部分曾透過「樓宇更新大行動」進行復修，在復修後短時期內會再度出現問題，而且復修只能針對大廈公用範圍，未能改善居民住所內的環境。因此有意見認為需要藉重建或更全面的復修以改善範圍內的居住情況。

至於初步方案內建議的復修及活化優先範圍（即龍塘區衙前圍道及紅磡溫思勞街/機利士南路一帶）的建築物狀況參差，有意見表示需透過重建改善環境，而非進行復修；但另一方面亦有意見表示衙前圍道一帶環境富有特色及活化潛力，可透過復修、活化及環境改善工程注入新動力，逐漸改善區內的環境。因此應研究如何在市區更新過程中保留這些地區特色。

### (b) 不相協調的土地用途

九龍城舊區有悠久歷史，在多年的發展過程中難免出現一些與鄰近住宅不協調的土地用途。由於沒有適當的分隔，以致造成滋擾，如汽車維修業、工業、殯儀業及其相關行業的日常營運所帶來的交通、空氣、噪音、公共衛生及心理滋擾。區內一些管理不善的私家街亦存在公共衛生的隱憂。此外，區內的交通幹道，如東九龍走廊行車天橋亦為附近居民帶來空氣及噪音滋擾。因此在市區更新的過程中需考慮可否藉更新方案緩解或長遠解決有關滋擾。

(c) 區內外的連繫

現時九龍城區的交通設施主要依賴道路交通，可達性較低，部份小區(特別是衙前圍道及鶴園街一帶)車輛泊位/停車位不足引致交通擠塞問題。區內亦缺乏便利的行人通道連繫及良好的行人環境。由於九龍區的交通規劃多以南北向為主，加上何文田區的地勢較高，分隔了九龍中部與九龍城，因此與區外的連繫較為不便。此外，啓德發展區位於土瓜灣/馬頭圍的東北面，良好的道路及行人通道連繫可為九龍城帶來發展機遇。因此，市區更新的過程中需致力改善本區的內外連繫及交通暢達程度。

(d) 區內社群需要

另外，九龍城區內有較多的年長及少數族裔人口，他們需要依賴所屬的社區網絡，以適應生活環境的轉變。因此在市區更新的過程中，需特別留意保存年長人士及少數族裔的社區網絡，並提供所需的社區設施及支緩服務，以減少市區更新對這些群體所帶來的社區影響。

(e) 公共空間質素

九龍城區人口密集，綠化及休憩空間分佈不均，街道兩旁缺乏綠化元素。行人環境也不理想，多被車路分割，亦沒有明顯行人導向設施，訪客在一些小區內(如九龍城區衙前圍道一帶)容易迷路。因此可藉市區更新的機會，為本區改善綠化及公共空間的質素。

(f) 現有資源之利用

九龍城區擁有豐富歷史及文化資源，而且東臨海濱地區，具有潛力發展旅遊業，吸引本地及外地旅客。在區內推行市區更新時需善用這些現有資源，配合區內的新鐵路連繫及附近啓德發展區的新發展機遇，為本區增添吸引力及加強本區特色。

## 回應議題的考慮因素

4. 在第一階段公眾參與完成後，規劃顧問現正著手擬備市區更新計劃初稿。顧問在制訂有關初稿時會從公眾的角度及考慮為出發點，並著重建議的效用，例如技術可行性、利用不同手法及配搭及區內的發展機遇改善現況，以及提供適當誘因鼓勵私人更新發展，務求在市區更新的前提下回應區內的議題，並惠及區內人士。

5. 回應議題大致可分為三方面處理手法 - 建議解決問題、紓緩滋擾、及優化環境，致力在長遠目標解決問題前利用不同程度的緩解方法盡快改善現有狀況，並在情況許可下優化環境，增添本區吸引力。

6. 規劃研究顧問亦會考慮以下因素，以制訂市區更新計劃建議初稿，包括可於短期產生成效的方案、中期及長期的更新計劃和行動區計劃建議：

- 議題的複雜性
- 涉及的範圍
- 技術可行性
- 詳細設計的複雜性
- 政策上的配合
- 可能涉及的執行部門或機構數目
- 私人市場及其他機構團體的參與
- 與其他項目的互動及關係
- 公眾支持度

## 下一步工作

7. 規劃研究顧問在聽取委員的意見後，將繼續市區更新計劃建議初稿的制訂工作，並會與相關部門或機構商討各項更新建議的可行性，從而擬備完整的市區更新計劃建議初稿，以供規劃研究工作小組及督導小組討論。

## 徵詢意見

8. 請委員備悉規劃研究的工作進度，並請委員對工作文件（二）初步內容及方向提供意見。

**九龍城市區更新計劃**

**規劃研究顧問**

**2012年10月**