

2012 年 12 月 12 日
討論文件

文件編號: DURF KC/13/2012

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及簡介規劃研究顧問目前的工作成果，聽取委員的意見。

工作進度

2. 根據第一階段公眾參與活動及社會影響評估所取得的初步公眾意見，規劃研究顧問歸納出主要議題，並在 2012 年 10 月 10 日向九龍城市區更新地區諮詢平台（下稱「諮詢平台」）作出匯報。其後，規劃研究顧問與相關的政府部門及機構會面溝通，探討有關議題的可能處理方法。相關的建議記錄於工作文件（二）及（三）初稿，並分別於 11 月 19 日及 27 日在研究工作小組及督導小組會議上討論。

3. 因應研究工作小組及督導小組的意見，第一階段公眾參與報告內的意見分析結果，以及社會影響評估顧問在 11 月下旬進行的聚焦小組的初步結果，規劃研究顧問會繼續深化有關地區議題及其處理方法，並會與相關的政府部門及機構進一步溝通，從而完善及制定市區更新整體計劃初稿。現時，規劃研究顧問提出針對主要議題的現階段規劃方略，並初步建議近期應可推行的措施。

主要議題、具體訴求及關注點和現階段規劃方略

4. 經過第一階段公眾參與活動及社會影響評估，規劃研究顧問歸納出區內的主要議題，並大致掌握到公眾對本區的具體訴求及關注點。顧問就回應有關訴求及關注，從市區更新規劃角度提出在現階段的處理方略。有關主要議題、具體訴求及關注點，以及建議的現階段規劃方略可見下表：

九龍城市區更新地區諮詢平台

文件編號: DURF KC/13/2012

| 主要議題 | 具體訴求／關注點 | 現階段規劃方略 |
|-------------------------|--|---|
| (1) 加快更新步伐及優化地區整體空間功能結構 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 初步方案範圍 ▪ 發揮利用地鐵帶來的發展契機 ▪ 維繫社區網絡（如原區安置） ▪ 業權分散 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 檢討覆蓋範圍 ▪ 探討發展潛力未盡用的土地的可能性 ▪ 探討利用啓德發展區的土地資源 ▪ 檢視相關地點的用地規劃及發展指標 |
| (2) 改善空間聯繫 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 與啓德發展區、地鐵站、海濱地帶的連繫 ▪ 空間導向性及場所感 ▪ 改善主要公共空間的交通可達性 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 強化節點間的連繫 ▪ 優化行人過路設施及環境 ▪ 利用街道設施、鋪地、指示牌及雕塑等，加強空間導向性和可識別性 |
| (3) 加強公共設施 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 提供更多的休憩空間和設施、社區設施、公共停車設施 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 考慮結合重建增加休憩空間及其他公共設施 ▪ 利用橋底空間 ▪ 利用未盡用的公共設施用地 |
| (4) 保存及突顯地區特色 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 保育文物 ▪ 維護沿街空間的商業活力及生活氛圍 ▪ 貫通海濱長廊 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 建設主題步行徑 ▪ 為特定街區制訂城市設計指引 ▪ 豐富臨海空間的使用內容，提升趣味 ▪ 以貫通海濱地帶為目標，為短期未能貫通的海濱段落尋找替代路線 |
| (5) 檢討不協調土地用途 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 汽車維修工場 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 建議緩解措施，紓緩對居民的滋擾 |

九龍城市區更新地區諮詢平台

文件編號: DURF KC/13/2012

| | | |
|--------------|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">▪ 殯儀及相關行業▪ 東九龍走廊的空氣污染及噪音滋擾 | <ul style="list-style-type: none">▪ 探討行業的經營需要及轉變經營的可行性和所需條件▪ 檢討改劃東九龍走廊兩側用地作非居住用途的合適性 |
| (6) 改善公共空間質素 | <ul style="list-style-type: none">▪ 綠化街道環境▪ 改善橋底及行人隧道環境▪ 改善私家街衛生環境 | <ul style="list-style-type: none">▪ 加強主要街道／行人路徑的景觀綠化▪ 加強橋底照明及塗料明亮度，適度加入藝術元素，增添趣味▪ 優化現有休憩設施及空間▪ 為相關業主提供協助，妥善管理及改善私家街環境衛生 |

5. 在上述的現階段規劃方略框架下提出的措施旨在回應公眾提出的主要議題。經過與相關部門的討論，當中很多措施需時研究及執行，以下總括了可考慮近期推行的建議措施。

建議近期可推行措施

6. 規劃研究顧問初步草擬了一套更新計劃方案，當中包括複雜性、實施難度及需時不同的措施。顧問現階段將較簡單、爭議性較小、實施難度較低、具備基本推行條件的措施向委員匯報，並會與相關部門作進一步商討。有關措施詳述如下：

(一) 主題步行徑

7. 回應有關公眾對保存及突顯地區特色、改善空間聯繫及改善公共空間質素的訴求，規劃研究顧問建議在區內設立主題步行徑（圖一），以有效整合現有地區資源（如牛棚、寨城公園等），強化和突顯

九龍城市區更新地區諮詢平台

文件編號: DURF KC/13/2012

地區的歷史和文化特色，長遠為本區建立特有鮮明的地區形象。

8. 建議利用分段式主題步行徑串連和組織區內現有及規劃的主要歷史文化建築和設施、公共活動空間及交通節點，同時改善節點之間的連繫及步行環境，加強空間導向性，提升公共空間的環境質素及特色。建議的步行徑由四個不同主題的段落組成，分別為：海濱休閒路段、社區藝術路段、小區文物路段及寨城文物路段。

9. 一條具吸引力的主題步行徑需時間營造，以及沿途各節點在功能內容和管理維護上的配合。顧問建議先實行人連繫及步行環境上的優化及改善，先串連起區內的主要節點，再逐步加強各節點的功能內容及與社區的融合，以及考慮延伸步行徑的可能性。除了優化與主要節點有直接關係的連繫外，步行徑沿途亦需加設合適的行人裝置，如指示牌，並附以綠化及街道佈置，加強步行徑的導向性及優化步行環境，以提供怡人的步行體驗。

10. 沿主題步行徑可先實行的優化及改善建議包括以下幾項：

- a) 有見現時龍塘區衙前圍道一帶的街區由十條平衡的小街組成，因小街的路面十分相似，街道的空間辨識性和導向性較弱。為有效連繫九龍寨城公園及九龍城區其他的節點，建議優化街區內人流較多的街道，如侯王道（主題步行徑的一部分）以及未來設有鐵路站出口的南角道。建議在這些街道的出入口加設指示牌以加強導向性，並在合適地點附以特色圍欄及標誌性地磚，突顯街道特色。
- b) 現時龍塘區衙前圍道一帶的街區被太子道東分隔，與馬頭圍及土瓜灣的連繫只依靠經世運公園的行人隧道，但行人隧道設計簡單並以梯級上落，環境較昏暗，步行體驗欠趣味。因應沙中線的建造，世運公園將被徵用為臨時工地，待工程完成後，港鐵及路政署將改善有關行人隧道。建議配合有關改善建議，優化有關行人隧道，包括加設升降機、改善隧道路面設計、增加照明和美化燈光設計，並配合步行徑主題利用隧道牆身展示有關九龍城舊區、九龍寨城及舊啓德機場的歷史資料及照片，以

九龍城市區更新地區諮詢平台

文件編號: DURF KC/13/2012

突顯地區特色及歷史，加深訪客對附近社區的了解和印象，使通道顯得較有安全感和趣味性，亦配合步行徑在此段的主題。

- c) 牛棚是九龍城區其中一個重要的歷史建築物，亦是步行徑上的其中一個核心節點。現時牛棚用作藝術村，吸引了一批藝術家進駐。從公眾參與活動初步結果及考察研究得知，牛棚現時後院部分因現有設施尚未完善故未對外開放，而現時與周邊社區連繫亦有改善空間。現時牛棚由發展局管理，並正在就活化牛棚進行研究。建議配合當局的計劃，利用牛棚具地方歷史文化特色的代表性，進一步將牛棚塑造成一個結合藝術及社區的空間，加強牛棚與社區的聯繫（圖二）：
- 在行人連繫方面建議優化現時主題步行徑由九龍城道往牛棚的行人路，如加添行人路的主題及綠化裝置，增添往牛棚的行人導向性，使有關的行人連繫顯得更具趣味性。
 - 在社區連繫方面建議可在牛棚範圍內設置公眾休憩座椅，並配合當局的牛棚發展計劃舉辦合適的公眾活動，拉近牛棚與本地社區的距離。
 - 長遠而言，建議考慮增加牛棚對外連繫，如優化新山道行人天橋與牛棚的直接連繫，方便公眾可由牛棚南面進入牛棚範圍，有關建議可與相關部門繼續跟進。另外，鑑於將來九龍城道可連接到未來馬頭圍站出口，可考慮優化東九龍走廊下的空間，改善部分休憩空間及照明設施，營造環境舒適的走廊，把牛棚與未來馬頭圍站出口串連，以吸引公眾到訪牛棚。
- d) 土瓜灣海心公園位處臨海地帶，是區內其中一個重要公共空間，吸引腹地的居民使用。現時到訪公園的居民，大多經浙江街進入公園，但現時入口位置較隱蔽，不易讓初次到訪的市民察覺。鑒於未來馬頭圍鐵路站出口將設於馬頭圍道/土瓜灣道公園，顧問建議優化浙江街作為一條重要的步行走廊，讓市民便捷地從腹地前往海濱，直接通往海心公園，配合海心公園於浙江街以南的空地的擴建工程。建議配合康樂及文化事務署對

文件編號: DURF KC/13/2012

海心公園的未來設計，加強浙江街通往海心公園的導向性及提升現時公園入口的重要性，美化浙江街附近的街道環境，鋪設特色地磚及加設入口標示牌，藉以引導訪客到訪公園。

(二) 紓緩殯儀及相關行業與居民間的不協調

11. 溫思勞街/機利士南路一帶是殯儀及其相關行業的集中地，附近居民一直受到行業運作的滋擾。從公眾參與活動結果得知居民十分關注殯儀及其相關行業的議題，據與有關部門及持份者的溝通得知，現時在行業的發牌及監管上已盡量照顧居民的顧慮，若須完全解決行業運作對居民的滋擾需長遠的政策支持，故近期建議考慮採取紓緩措施以減低居民與行業間的不協調，有關的細節仍需與有關部門商討。

- a) 回應小區居民及殯儀及其相關行業營運者的訴求，建議在區內（如安靜道等地）增加泊車位，以期減少靈車停泊在民居對居民造成的心理影響，並與有關部門探討集中停泊靈車的可能性。
- b) 回應小區居民和及殯儀及其相關行業營運者的訴求，建議考慮優化現時在福澤殯儀館的對外化寶服務，並探討設立公眾的集中化寶設施，以回應區內的拜祭活動需要，減少市民在區內拜祭先人時對居民的滋擾。

(三) 其他優化建議

12. 為回應公眾希望改善公共空間質素、行人環境及設施的意見，顧問因應區內不同地方的環境制訂了以下優化建議：

- a) 改善紅磡商貿區民裕街的街道環境，優化相關的佛光街天橋下的照明、天橋底部的塗料、增設街道綠化、路面設施及座椅等（圖三）；

- b) 因港鐵觀塘延線快將落成投入服務，預計紅磡區內的重建及復修活動將更活躍，蕪湖街將成爲紅磡區內的主要活動走廊（圖四）。建議優化區內的空間導向性及場所感，優化市容面貌以提升地區形象：
- i. 優化老龍坑街及獲嘉道的休憩處，以方便訪客由觀塘延線的何文田站經休憩處進入小區，營造未來小區在蕪湖街的門戶位置；
 - ii. 有見現時居民多沿紅菱道的行人天橋來往紅磡鐵路站及小區，人流較多，建議優化黃埔街近紅菱道行人天橋的盡頭位置，改善街道路面設計及加添綠化元素，營造場所感，並沿黃埔街設置指示牌加強小區的導向性。利用優化後黃埔街連接紅菱道行人天橋及蕪湖街，提升小區的主要行人走廊的步行環境質素；以及
- c) 改善溫思勞街與何文田區行人連繫，建議配合運輸署在溫思勞街與老龍坑街交界設置行人過路設施計劃，提高溫思勞街的道路安全性，於溫思勞街近漆咸道北較危險的路段設置圍欄，以保障行人橫過溫思勞街到何文田區的愛晨徑時的安全性。

下一步工作

13. 規劃研究顧問在聽取委員的意見後，將會繼續與相關部門或機構進一步商討有關具體落實上述更新建議的可行性。此外，顧問將繼續市區更新計劃整體建議的制訂工作，從而擬備包括短期、中期及長期建議的市區更新計劃初稿，以供諮詢平台考慮。

九龍城市區更新地區諮詢平台

文件編號: DURF KC/13/2012

徵詢意見

14. 請委員備悉規劃研究的工作內容及進度，並請委員提供意見。

九龍城市區更新計劃
規劃研究顧問
2012年12月