

2013年3月25日
討論文件

文件編號: DURF KC/02/2013

九龍城市區更新計劃初稿擬稿

目的

本文件旨在向委員匯報規劃研究的工作進度，並請委員通過九龍城市區更新計劃初稿。

工作進度

2. 根據第一階段公眾參與及社會影響評估的成果，以及與相關政府部門及機構會面溝通後，規劃研究顧問提出針對主要議題的規劃方略及建議近期可推行的措施，並在2012年12月12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，規劃研究顧問繼續與相關部門及機構溝通，並參考及考慮同步進行的社會影響評估研究結果，擬備一套包括近期可推行、短期、中期和長期建議的市區更新計劃初稿。

3. 此市區更新計劃初稿收錄了整套更新計劃建議，並在2月21日的研究工作小組會議上討論。在收納工作小組的意見後，市區更新計劃初稿在督導小組3月5日的會議上討論。督導小組原則上通過市區更新計劃初稿的內容，並同意顧問在收納研究督導小組成員的意見後，可提交予諮詢平台考慮。

市區更新計劃初稿

4. 市區更新計劃初稿旨在引導及推動區內的更新工作，按新《市區重建策略》的四大業務策略，包括重建發展、樓宇復修、舊區活化和文物保育，確立九龍城區內適合推行不同更新方向的範圍，繼而提出市區更新方案，回應不同地區議題。這些方案旨在配合區內個別小區未來的定位，為小區營造地區形象，並透過設置主題步行徑、優化地區連繫及善用土地資源以推動市區更新。因應不同的實施時序，方案會被劃分為近期可推行的措施，以及短期、中期和長期計劃建議，藉以回應區內人士對市區更新的訴求及改善區內環境。有關市區更新措施摘要請參閱附件一。市區更新計劃初稿的詳細內容請參閱附件

二。

營造地區形象

5. 為回應區內的議題及促進市區更新，並配合啓德發展區及未來鐵路發展等各種機遇，建議各地區需建立清晰定位，配合各項市區更新建議，營造鮮明的地區形象，實現九龍城市區更新計劃「保育歷史文化、協同周邊發展、善用土地資源、締造優質生活環境」的願景：

- a) **龍塘衙前圍道一帶** - 該區為復修及活化優先範圍，透過保存小區的蓬勃街道活動氛圍及歷史文化特色、改善主要街道和行人出入口的環境、改善與周邊的聯繫及優化社區設施供應，藉以活化小區及保留地區特色，並強化小區作為通往啓德發展區門戶的功能；
- b) **土瓜灣五街及十三街一帶** - 該區為重建優先範圍，透過推動小區重建發展改善生活環境，促進與啓德發展區的融合，令小區成為土瓜灣通往啓德發展區的門戶。此外，配合牛棚未來的活化計劃及現有康樂設施，將小區打造為文娛藝術生活區；
- c) **土瓜灣中部** - 該區包括環字八街一帶及九龍城道一帶的重建優先範圍，以及上鄉道／旭日街一帶、庇利街／春田街、北拱街／馬頭圍道的重建及復修混合範圍，透過改善街道環境，並藉鐵路發展契機及重建改善因土地用途不協調對居民造成的滋擾，打造小區成為未來的新地區中心；以及
- d) **紅磡** - 該區為重建及復修混合範圍，藉新鐵路服務的契機，改善小區行人路環境及連接性，並紓緩因土地用途不協調帶來的矛盾，提升小區形象及生活品質。

設立主題步行徑

6. 市區更新計劃初稿建議設立主題步行徑，整合現有地區資源，串連和組織現有及規劃主要富歷史、文化或建築特色的景點及公共活動空間，藉以強化和突顯地區的歷史和文化特色，為本區建立鮮明的地區形象。

7. 根據沿途地區的特色，主題步行徑將分為海濱休閒路段、社區藝術路段、小區文化路段和寨城歷史路段。當中牛棚將是主題步行徑的一個主要景點，並可配合發展局未來的活化計劃及九龍城區議會的社區重點項目計劃改善牛棚。

地區連繫及海濱優化建議

8. 地區連繫及海濱優化建議旨在改善區內主要街道的行人路環境及連接性，並增強行人導向性。建議善用區內現有的延綿海岸線，逐步貫通海濱地帶及發展海濱長廊，並打造海心公園一帶成為海濱地帶的休憩康樂節點，而九龍城碼頭及青州英泥碼頭一帶則可活化成為商業及餐飲服務節點。至於鄰近九龍城渡輪碼頭的工廈及毗鄰的公共運輸交匯處，則有潛力作綜合發展，並提供汽車及旅遊巴士泊車位滿足地區需要。此外，顧問亦建議增強區內東西向的行人路連接性，藉以加強海濱與腹地的連繫。

善用土地資源以推動更新

9. 市區更新計劃初稿建議透過善用區內土地資源，為受重建發展影響的居民提供更多的原區重置選擇，藉以保留社區網絡。當中建議繼續推行「樓換樓」安排，並同時增加區內可作有關安排的單位供應。此外，建議透過探討重建區內密度較低公共屋邨的可行性，以增加租住或出售資助房屋的供應。

下一步工作

10. 規劃研究顧問將提供資料予公眾參與顧問，以協助籌備第二階段公眾參與活動，並會出席有關活動，向公眾介紹市區更新計劃初稿，直接了解公眾的意見。然後根據第二階段公

九龍城市區更新地區諮詢平台

文件編號: DURF KC/02/2013

眾參與活動及社會影響評估的結果，修訂市區更新計劃初稿，並向諮詢平台擬備市區更新計劃定稿。

徵詢意見

11. 請委員備悉規劃顧問的工作進度，並請委員就顧問提交的市區更新計劃初稿提出意見及考慮是否通過有關方案。

九龍城市區更新計劃
規劃研究督導小組
2013年3月