

九龙城市区更新地区咨询平台

2013年8月26日
讨论文件

文件编号: DURF KC/06/2013

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及对公众重点意见的回应。

工作进度

2. 由规划研究顾问拟备的「九龙城市区更新计划初稿」（下称「初稿」）已于2013年3月25日的九龙城市区更新地区咨询平台（下称「咨询平台」）会议上讨论及通过。其后，规划研究顾问协助公众参与顾问就初稿进行第二阶段公众参与活动，包括提供方案的文本、图像内容及相关讨论资料，协助拟备公众参与资料，并管理公众参与网页。此外，规划研究顾问亦于第二阶段公众参与活动期间向市民解释市区更新计划初稿的内容并听取意见。第二阶段公众参与已于6月底结束。

3. 规划研究顾问现正根据公众参与顾问整合的意见，探讨修订市区更新计划初稿，并与相关部门及机构进一步沟通，收纳他们的意见及确定相关修订方案的可行性，藉以拟备「九龙城市区更新计划定稿」。

对公众重点意见的回应

4. 经过第二阶段公众参与后，公众参与顾问初步归纳了公众意见重点（请参阅文件编号: DURF KC/05/2013）。规划研究顾问参考了有关公众意见，订出以下回应：

九龙城市区更新地区咨询平台

文件编号: DURF KC/06/2013

a) 整体意见

公众要求提供重建时间表，尽快落实重建。根据咨询平台的工作流程，咨询平台在完成制订九龙城市区更新计划后会把建议提交政府考虑，政府将按实际情况考虑推行，而其他机构（包括市建局）以及公众人士（包括发展商及业主）亦可以此作为参考。

至于要求原区安置受重建影响的居民的意见，市区更新计划建议透过继续推行现有的「楼换楼」安排及探讨重建区内老化及密度较低的公共屋邨，以增加区内房屋供应，从而提高原区重置的机会。

b) 龙塘衙前围道一带 - 小街饮食文化区

保留街铺林立的街道氛围

不少意见支持有关建议，但亦有意见指出应预留位置用作上落客货；顾问会根据公众意见，建议增加小区的泊车位供应以满足需要。

改善行人环境

就于南角道、侯王道及衙前围道部分路段设立部分时间行人专用区的建议，顾问建议当局需透过适当的管理及执法行动，尽量减低对附近居民的影响。

加强与启德发展区的连系

有公众意见赞成将启德道以东地块作综合住宅及商业发展的建议，顾问现正探讨将有关用地改划为「综合发展区」地带的可行性，并建议详细的发展要求，当中包括考虑加入社区设施的建议。

善用区内政府设施用地增设社区设施及公众停车场

公众大致上赞成在物色到适合临时重置的地点后重建九龙城市政大厦及毗邻用地，并增加社区设施。顾问

现正探讨有关建议，并协助寻找适合的临时重置地点。

此外，公众普遍认同在小区内增设停车场，但就停车场选址则意见不一；顾问会对贾炳达道公园地底等的停车场选址作进一步分析。

c) 土瓜湾五街及十三街一带 - 文娱艺术生活区

提供诱因加快重建步伐

公众普遍要求尽快重建十三街和五街，以及赞成分拆五街「综合发展区」地带及放宽住宅部分的地积比率。就分拆十三街「综合发展区」地带方面，公众则持不同意见。顾问会就分拆地盘的数目作进一步研究，藉以有效处理业权众多及分散的问题，并会考虑分拆后各地块的重建潜力，以及建议需要在重建地盘提供的社区设施。

强化通往启德发展区的门户功能

公众均认同加强与启德发展区的连接，顾问将深化有关建议。

为汽车维修业另觅地点作业

就公众表示在考虑有关建议时需顾及业界的意愿及负担能力，顾问建议政府考虑发展汽车维修大厦，有关建议的可行性仍有待日后确定。至于其他相关议题如运营模式，以及汽车维修商租金负担能力等因素日后亦可能需要考虑。

d) 土瓜湾中部 - 多元用途的地区中心

改善东九龙走廊天桥桥底环境

公众大致支持有关建议，顾问会深化地区优化方案，例如建议休憩处布置的主题。

纾缓东九龙走廊引致的环境问题

公众普遍赞成改划东九龙走廊两旁用地为「混合用途」地带的建议。就长远须清拆东九龙走廊的公众意见，顾问曾与有关部门沟通，得悉东九龙走廊的运输功能不能完全由中九龙干线取代，当局现时并无计划清拆东九龙走廊。

- e) **红磡芜湖街 / 温思劳街 / 机利士南路一带 - 藉铁路服务契机提升地区形象及生活质素**

改善小区环境及提升形象

虽然有公众意见指顾问的建议改善措施无助纾缓殡仪及相关行业为小区带来的问题，但大致上不反对咨询摘要的有关建议；顾问会因应公众意见，建议当局加强执法，检控占用公共空间和行人路的店铺，以保持街道卫生。

纾缓殡仪及相关行业造成的影响

就区内灵车停泊问题，有意见指希望与港铁商讨重新开放红磡港铁站停车场予灵车停泊。顾问曾就有关事项与港铁及外判停车场营运者商讨，惟对方表示现时停车场的使用率已达饱和，加上现时停车场使用者均反对开放停车位予灵车停泊，因此未能作出有关安排。顾问建议未来可因应泊车位需求的改变，探讨于该址辟设灵车泊位的可行性。此外，顾问建议当局与福泽殡仪馆商讨于现行营运协议期间延长公众化宝炉开放时间，以纾缓在街上化宝造成的空气污染。

就公众要求将殡仪馆及有关行业迁离红磡区的意见，顾问认为长远而言，当局需因应新铁路所带来的转变检视小区现时的土地用途，探讨纾缓现有土地用途不协调的可行方案。

f) 活化文物及设立主题步行径

活化牛棚

不少居民同意活化牛棚。顾问将根据公众意见，建议透过开放牛棚及增设不同用途和设施，如休憩空间及商业元素，供区内居民享用及吸引访客到访。

优化主题步行径的连系

顾问会参考公众意见，就主题步行径方案设计，包括沿途的配套设施作出建议。

g) 优化海滨及地区连系

优化海滨建议

公众大致支持有关建议。顾问会继续深化方案，包括实施机制等方面作出建议。就保留中九龙干线进行临时填海土地作休憩用途的公众意见，顾问认为有关建议未能符合《保护海港条例》，但随着海心公园扩建部分及未来启德发展区的休憩空间等逐步落实，区内将不乏有质素的休憩空间供居民使用。

优化地区连系建议

公众基本上支持有关建议。就在海滨长廊设立单车径，加强地区连系的建议，顾问初步认为土瓜湾及红磡临海地带空间有限，故未能增设有关设施，而启德发展区内则已规划单车径予公众使用。

h) 善用土地资源

公众基本上赞成重建现时区内老化及密度较低的公共房屋，以及普遍支持市建局继续推行「楼换楼」安排。顾问会进一步探讨区内可作重建的公共屋邨，并建议市建局继续推行「楼换楼」安排，以增加房屋供应。

九龙城市区更新地区咨询平台

文件编号: DURF KC/06/2013

此外，有公众希望搬迁区内煤气厂。顾问得悉现时该煤气厂仍在运作，并没有计划搬迁，而有关用地现时在法定图则上已被划为「住宅（甲类）」地带，其规划意向已订明在重建时作住宅用途。

下一步工作

5. 规划研究顾问将根据第二阶段公众参与活动及社会影响评估的结果继续修订市区更新计划初稿，深化各项市区更新方案的内容及建议实施机制，并拟备市区更新计划定稿供咨询平台审阅。

征询意见

6. 请委员备悉规划研究的工作内容及进度，并请委员就顾问对公众意见的重点回应提供意见。

九龙城市区更新计划

规划研究顾问

2013年8月