

# 九龙城市区更新地区咨询平台

---

2013年12月17日  
讨论文件

文件编号: DURF KC/09/2013

## 九龙城市区更新计划 规划研究工作文件（五）：市区更新计划定稿（拟稿）

### 目的

本文件旨在向委员汇报规划研究的工作进度，并请委员接纳规划研究顾问提交的工作文件（五）：市区更新计划定稿。

### 工作进度

2. 根据第二阶段公众参与及社会影响评估的成果，规划研究顾问已对市区更新计划初稿进行修订，以响应区内居民及公众的意见及建议，并与相关部门及机构进一步沟通，及探讨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。

3. 市区更新计划定稿已收录于工作文件（五），并在11月5日的研究工作小组会议上讨论。在收纳工作小组的意见后，工作文件（五）亦在督导小组12月6日的会议上讨论。督导小组原则上通过有关文件的内容，并同意顾问在收纳督导小组成员的意见后，可提交予九龙城市区更新地区咨询平台（下称「咨询平台」）考虑及接纳。

### 工作文件（五）：市区更新计划定稿

4. 市区更新计划旨在引导及推动区内的更新工作，按新《市区重建策略》的四大业务策略，包括重建发展、楼宇复修、旧区活化和文物保育，确立九龙城区内适合推行不同更新方向的范围（即重建优先范围、复修及活化优先范围以及重建及复修混合范围），继而提出市区更新方案，响应不同地区议

题（图一）。这些方案旨在配合区内个别小区未来的定位，为小区营造地区形象，并透过设置主题步行径、优化海滨环境和地区连系及善用土地资源以推动市区更新。因应不同的实施时序，方案会被划分为近期可推行的措施，以及短期、中期和长期计划建议，藉以响应区内人士对市区更新的诉求及改善区内环境。有关市区更新措施摘要（包括建议实施部门及机构）请参阅附件一。市区更新计划定稿的详细内容请参阅工作文件（五）（附件二）。

## 营造地区形象

5. 为响应区内的议题及促进市区更新，并配合启德发展区及未来铁路发展等各种机遇，建议各地区需建立清晰定位，配合各项市区更新建议，营造鲜明的地区形象。各地区的定位及相关更新计划方案如下：

- a) **土瓜湾五街及十三街一带（图二）** - 该区为重建优先范围。透过推动小区重建发展改善生活环境，并促进与启德发展区的融合，令小区成为土瓜湾通往启德发展区的门户。此外，配合牛棚未来的活化计划及现有康乐设施，建议将小区打造为文娱艺术生活区。建议可在小区推行以下的更新计划方案：
  - 分拆五街及十三街的「综合发展区」用地，并适量提高其重建发展诱因，以加快重建步伐及改善地区生活环境；及
  - 探讨发展汽车维修中心的可行性，以减低日后重建对200多间在区内营运的维修工场的影响，惟寻求有兴趣的投资者亦存在一定困难。
  
- b) **龙塘衙前围道一带（图三）** - 该区为复修及活化优先范围。透过保存小区的蓬勃街道活动氛围及历史文化特色、改善主要街道和行人出入口的环境、改善与周边的联系及优化小区设施供应，藉以活化小区及保留地区特色，并强化小区作为通往启德发展区门户的功能，建议

可在小区推行以下的更新计划方案：

- 因应地盘情况（包括位置、大小、形状和交通情况等），探讨在重建发展时弹性调整相关泊车位要求，并适当地作出豁免，以期重建后仍能有足够空间设置临街商店，保留小区街铺林立的街道氛围；
- 配合沙中线投入服务，优化南角道街道环境，以及探讨在小区内人流较多及较有特色的南角道、侯王道及衙前望道加阔行人路或设立部分时间行人专用区的可行性，以改善街道步行环境，突显街道特色及其独特环境氛围；
- 加强与启德发展区的连系，包括优化区内行人隧道，以及建议在启德道以东作综合住宅及商业发展，并连接启德地下购物街，以连系启德及九龙城；
- 探讨在小区内设置公众停车场以增加泊车位的供应，满足小区对停车位的需求；及
- 在物色到合适的临时重置地点后，重建侯王道「政府、机构或小区设施」用地的政府设施，以增加现有设施的规模及加入新的小区设施，迎合地区需要。

c) **土瓜湾中部（图四）** - 该区被划为重建优先范围及重建及复修混合范围。透过改善街道环境，并藉铁路发展契机及重建改善因土地用途不协调对居民造成的滋扰，打造小区成为未来的新地区中心。建议可在小区推行以下的更新计划方案：

- 改划东九龙走廊两旁用地为「其他指定用途」注明「混合用途」地带，容许较灵活地发展非住宅用途发展，以减低东九龙走廊对邻近住宅用途的影响，并促进小区的重建发展；及
- 改善东九龙走廊天桥桥底环境，包括确保该位置有足够的灯光照明及优化和善用现有的小型休憩处及花槽空间。

- d) **红磡芜湖街 / 温思劳街 / 机利士南路一带 (图五)** - 该区为重建及复修混合范围。建议藉新铁路服务的契机, 改善小区行人路环境及连接性, 并纾缓因土地用途不协调带来的矛盾, 提升小区形象及生活质量。在公众参与过程中, 有公众提出要求将殡仪馆及相关行业迁离红磡区。红磡区内的殡仪馆存在已久, 除了一间经政府招标而设外, 其余两间均属在私人土地上的私营殡仪馆。如搬迁需要寻找交通便捷而又得到区内市民及公众普遍接受的地点, 纵使能找到合适的地点, 有关私营殡仪馆亦可能不愿意搬迁。搬迁殡仪馆是一个既复杂又不容易解决的问题。长远而言, 当局可因应新铁路所带来的转变, 检视小区现时的土地用途, 探讨解决现有土地用途不协调的可行方法, 在公众对殡仪设施的需要及殡仪相关行业对居民造成的滋扰之间取得平衡。短中期方面, 市区更新计划集中提出了以下可行的纾缓措施, 以减少殡仪馆及相关殡仪行业对居民造成的滋扰:

#### 纾缓殡仪及相关行业营运滋扰居民的措施

- 优化现有免费公众化宝服务, 配合执法部门加强执法, 以减少街边烧衣及有关活动对居民所造成的滋扰;
- 建议食环署停止在区内发出新殮葬商牌照; 及
- 在红磡殡仪业及相关行业集中地一带增加可供灵车停泊的轻型货车泊位, 纾缓灵车于街道上停泊对附近居民的心理影响。

#### 改善行人路环境及连接性

- 在黄埔街近红菱街行人天桥的尽头位置进行环境改善工程;
- 优化老龙坑街及获嘉道的休憩处, 为附近居民改善休憩空间;
- 改善温思劳街行人过路设施, 优化与何文田分区的行人连系及提高道路安全性; 及

- 配合观塘线延线工程，优化芜湖街及德民街一带与何文田及黄埔铁路站的行人路连接及环境。

## 活化文物及设立主题步行径（图六）

6. 市区更新计划定稿建议透过活化区内的文物及设立主题步行径，强化和突显地区的历史和文化特色，为本区建立鲜明的地区形象。

### a) 活化牛棚

从第二阶段公众参与的结果得知，公众大致同意活化牛棚，并建议引入休憩空间及小区设施。配合九龙城区议会的小区重点项目计划及牛棚未来的发展，建议可透过以下的更新计划方案活化牛棚，并改善其与周边的连接：

- 配合牛棚未来发展方向，进一步活化及开放牛棚作艺术、文化和小区用途，增设公众休憩设施及出入口，以提升牛棚的可达性。建议当局在制订牛棚的未来用途时需考虑公众对活化牛棚的意见、愿景及建议用途，待发展用途明确后可考虑修订法定规划图则以反映有关用途；
- 绿化启德隧道出口通往牛棚的行人路，以美化隧道出口一带的景观，并改善沿主题步行径通往牛棚的行人路环境；及
- 优化东九龙走廊天桥桥底的空间，打造以「艺术市场」为主题的走廊，引导访客从未来马头围铁路站步行至牛棚。

### b) 设立主题步行径

九龙城地区资源丰富，建议设立主题步行径，整合现有地区资源，串连和组织现有及规划主要富历史、文化或建筑特色的景点及公共活动空间，藉以强化和突显地区的历史和文化特色，为本区建立鲜明的地区形象。

根据沿途地区的特色，主题步行径将分为海滨休闲路段、小区艺术路段、小区文化路段和寨城历史路段。建议透过设置方向指示牌、数据展板及地图，改善铺砖设计，并推行优化主题步行径连系的方案，以营造有趣的步行体验。

## 优化海滨及地区连系建议（图七）

7. 优化海滨及地区连系建议旨在尽量打造一条畅通无阻及可连接其他区域的海滨长廊，并增强区内东西向（尤其是未来铁路站与海滨地带之间）的行人路连接性，藉以加强海滨与腹地的连系。此外，亦建议改善区内主要街道的行人路环境及连接性。

### a) 优化海滨建议

九龙城区拥有优美的海岸线，但现时部分临海位置被现有用途阻隔。从第二阶段公众参与的结果得知，公众普遍支持优化海滨。配合当局探讨贯通部分被阻隔位置可行性的工作及相关的海滨长廊发展计划，更新计划定稿建议推行以下的更新计划方案，以进一步贯通区内临海位置及优化海滨环境：

- 改划青洲英泥码头及维港中心第二期用地作「综合发展区」地带，规定设置海滨长廊以贯通海滨，以活化该处成为临海地带的商业及餐饮服务节点；
- 扩阔景云街旁现有的海滨长廊，以释出更多空间作海滨长廊及休憩用地；
- 配合中九龙干线工程活化九龙城渡轮码头，包括开放部分码头位置作观景点，并加添商业及服务用途，以打造该处成为临海地带的商业及餐饮活动节点；
- 邻近九龙城渡轮码头的工厦及毗邻的公共运输交汇处具潜力作综合规划，并可考虑提供汽车及旅游巴士泊车位满足地区需要，建议当局研究该处的未来发展以制订用地的用途及相关发展要求；及

- 逐步贯通区内沿海各段现正阻塞通往海滨长廊的地方，并在贯通前考虑其他暂时替代路线。

## b) 优化地区连系建议

配合优化海滨环境建议，更新计划亦建议透过不同的街道优化方案，增强区内东西向的行人路连接，以加强海滨与腹地的连系，建议优化方案如下：

- 配合九龙城绿化总纲图于区内主要干道进行绿化，以改善街道环境及在区内营造鲜明的行人及行车路网络；及
- 在绿化区内主要干道后，进一步优化毗连东西向及连接海滨街道的行人路环境，包括进行小型绿化及加设方向指示牌；
- 改善民裕街天桥桥底环境，包括确保该位置有足够的灯光照明，优化行人路铺砖和进行绿化，及在现有小型休憩处增设更多座椅和垂直绿化。针对该处的交通挤塞及违例泊车问题，建议长远因应地区交通情况作出优化交通的安排；及
- 配合海心公园扩建计划，优化未来马头围铁路站与海心公园之间浙江街的街道环境，藉以引导市民从铁路站沿浙江街到访海滨。

## 善用土地资源以推动更新

8. 市区更新计划定稿建议善用区内土地资源以增加不同种类的房屋选择，为区内受重建影响的居民提供较多的重置选择，藉此减低重建对他们的社会影响，具体方案如下：

- 建议市建局继续推行「楼换楼」安排，及在九龙城区的重建项目中预留更多单位，为受市建局重建项目影响的自住业主提供回迁选择；
- 探讨重建区内一些老化及密度较低公共房屋的可行性，作为增加租住或出售公营房屋供应的契机；及
- 规划署可与煤气公司商讨长远搬迁马头角煤气厂的可行性，尽可能采取合适规划措施协助搬迁，以释

# 九龙城市区更新地区咨询平台

---

文件编号: DURF KC/09/2013

出用地作住宅用途。

## 下一步工作

9. 在市区更新计划定稿获得咨询平台通过后，规划研究顾问将拟备最终报告及行政摘要，以记录本研究项目各阶段的研究成果。

## 征询意见

10. 请委员备悉规划顾问的工作进度，并请委员就顾问提交的工作文件（五）：市区更新计划定稿提出意见及考虑是否接纳有关文件。

九龙城市区更新计划  
规划研究督导小组  
2013年12月