

Study on Urban Renewal Plan for

Kowloon City

九龍城市區更新計劃規劃研究
行政摘要

2014年6月



九龍城市區更新地區諮詢平台
Kowloon City DURF

AECOM

目錄

1	引言	2
	項目背景	2
	項目目的	3
	研究方法	3
	項目範圍	3
2	基線資料	4
3	主要地區議題	5
4	更新計劃定稿	6
	基本框架	6
	更新計劃方案	8
	營造地區形象	8
	土瓜灣五街及十三街一帶 - 重建優先範圍	9
	龍塘衙前圍道一帶 - 復修及活化優先範圍	11
	土瓜灣中部 - 重建優先範圍 / 重建及復修混合範圍	13
	紅磡蕪湖街 / 溫思勞街 / 機利士南路一帶 - 重建及復修混合範圍	15
	活化文物及設立主題步行徑	17
	優化海濱及地區連繫建議	19
	善用土地資源以推動更新	21
5	總結及未來路向	22

1 引言

項目背景

九龍城區是香港的舊區之一，其歷史最早可追溯至南宋時期。區內樓齡達50年或以上的樓宇佔全港逾50年樓齡樓宇總數量約四分之一，失修樓宇亦有不少。2011年公布的《市區重建策略》提出設立市區更新地區諮詢平台，以加強地區層面的市區更新規劃，及實踐「以人為先，地區為本，與民共議」的市區更新工作方針。

有見區內迫切需要市區更新動力，2011年6月政府於九龍城區成立全港首個市區更新地區諮詢平台。九龍城市區更新地區諮詢平台（諮詢平台）的委員來自社會不同界別，旨在就區內的更新計劃向政府提供意見及建議。

參考過往蒐集的地區意見和相關的資料，並收納委員初步意見後，諮詢平台擬備了九龍城市區更新初步方案（初步方案），作為制訂更新計劃的工作基礎，並於2012年5月展開九龍城市區更新計劃規劃研究（規劃研究）及相關的社會影響評估，以及舉辦廣泛的公眾參與活動，以全面及綜合的方式制訂九龍城市區更新計劃（更新計劃），作為更新九龍城區的藍本。



九龍城市區更新初步方案

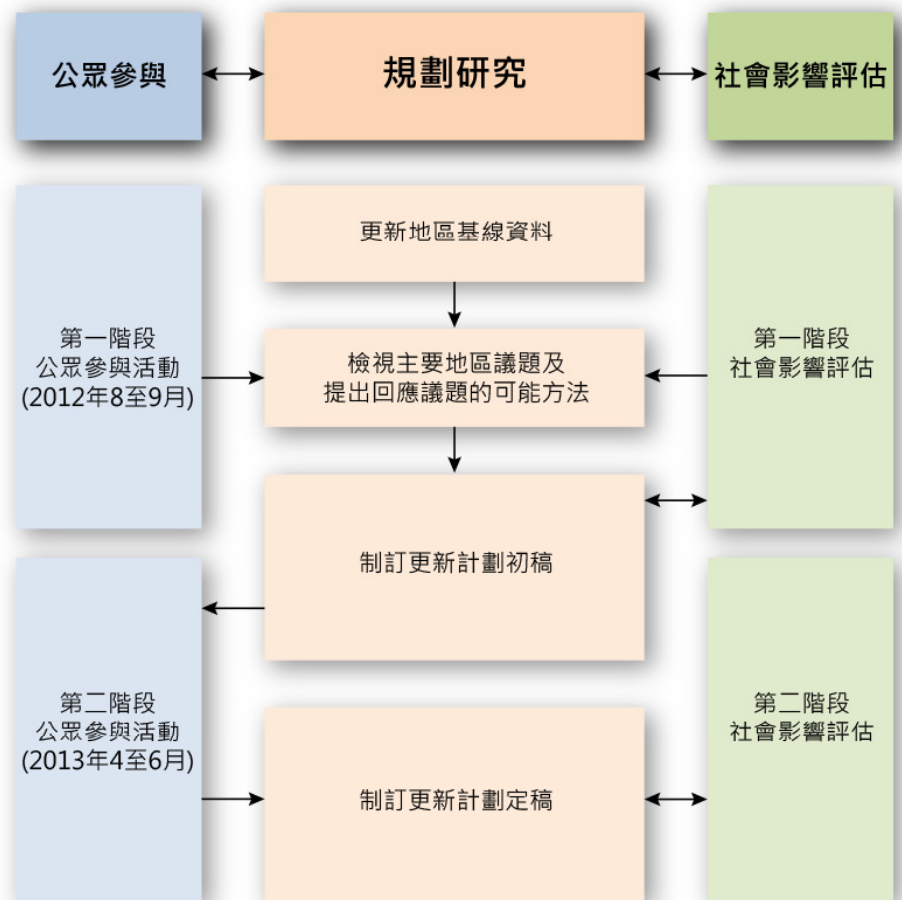
項目目的

規劃研究工作旨在協助諮詢平台按《市區重建策略》的四大業務策略（即重建發展、樓宇復修、舊區活化和文物保育），以全面及綜合的方式，為九龍城區擬備更新計劃。更新計劃的主要目的包括：

- 確定適合進行重建及復修的範圍；
- 就保育和活化項目作出建議；及
- 提出可行的實施機制。

研究方法

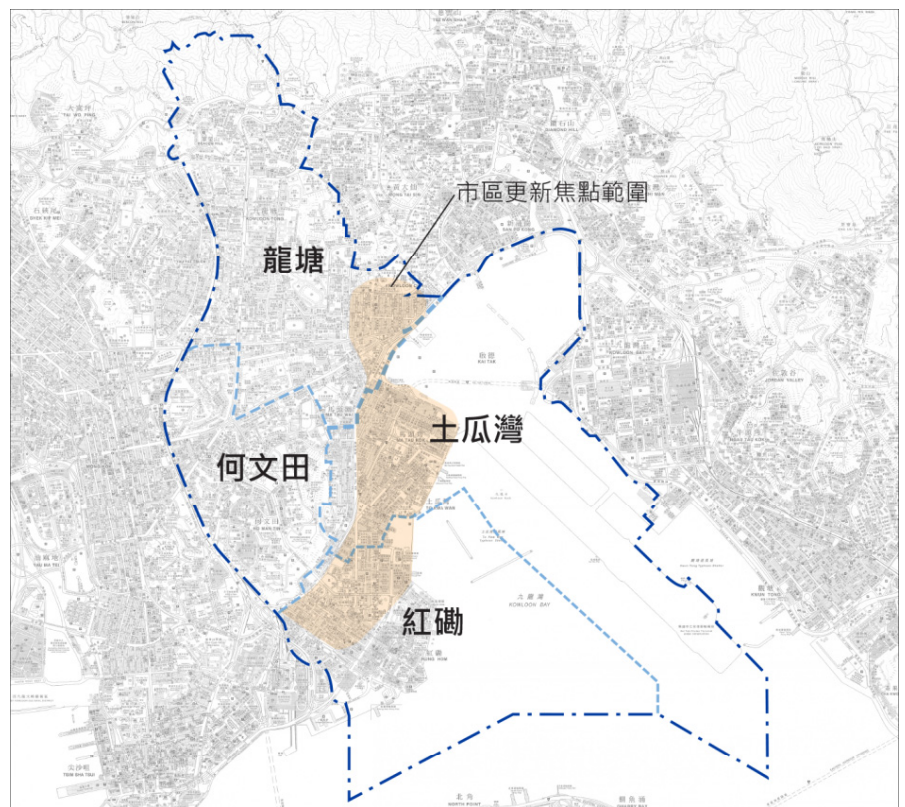
規劃研究以初步方案為基礎，透過和公眾參與及社會影響評估顧問緊密合作，於適當時候互相支援並分享資料及研究成果，藉此制訂更新計劃。



項目工作流程

項目範圍

九龍城區位於九龍半島的東南端，當中包括四個分區：紅磡、土瓜灣、何文田及龍塘分區。隨啟德發展計劃的落實，啟德發展區亦已納入土瓜灣分區的範圍。初步方案所提出的市區更新焦點範圍，則集中於紅磡和土瓜灣分區以及龍塘分區的東南部。



項目範圍及市區更新焦點範圍

2 基線資料

為了深入了解地區的最新情況，顧問對《九龍城區市區更新地區願景研究》及《九龍城市區更新願景-回顧與前瞻》報告內的基線資料進行檢討及更新，並着重了解及分析初步方案所識別出市區更新焦點範圍的現況，以作為制訂更新計劃的基礎。綜觀而言，九龍城區的特徵大致如下：

人口及社會結構

- 少數族裔和長者人口比例較全港高
- 來港定居未達七年的人口比例較全港為高
- 範圍內以私人住宅為主

土地用途及規劃

- 範圍內的新發展較集中於未來鐵路站一帶，發展規模普遍較小
- 區內存有不相協調的土地用途，對民居造成滋擾

主要交通運輸網絡

- 現時主要依賴道路交通
- 未來區內會引入鐵路服務，交通將更為便捷

樓宇狀況

- 範圍內有不少樓齡高及失修樓宇
- 樓宇業權大多分散，對推行市區更新工作造成障礙

居住環境及經濟活動

- 區內以住宅為主，商業活動散布其中，個別位置亦有工業用途
- 各式商店、食肆和政府、機構或社區設施齊備，街道商業活動蓬勃

市區重建計劃

- 區內的重建項目大多是單棟式發展
- 市建局在區內的重建項目為數不多
- 九龍城區是首個地區推行可選擇「樓換樓」安排的市建局重建項目，為居民提供更多賠償選擇

景觀和城市設計特色及狀況

- 公共空間位置分布不平均，並缺乏公眾活動點，公共空間資源未被充分善用
- 街道格局密集並狹窄，綠化網絡不連貫及不完整

文化遺產及海濱資源

- 地區特色和歷史文化資源豐富
- 擁有優美的海岸線，但現時部分臨海地帶被現有用途阻隔

主要規劃及發展

- 啟德發展區、沙中線、觀塘線延線及中九龍幹線等基建發展為地區帶來發展契機

3 主要地區議題

綜合基線資料更新及其分析結果並參考公眾意見，顧問歸納出市區更新焦點範圍的主要地區議題，貫徹諮詢平台「以人為先，地區為本，與民共議」的市區更新工作方針，採納了四大原則（1. 以居民考慮為出發點、2. 有效回應訴求、3. 按地區及整區需要改善環境及4. 推動市區更新以惠及區內人士），制訂了回應方略，作為擬備市區更新計劃的基礎。

主要議題		回應方略
	<p>市區更新的需要、困難及其影響</p> <ul style="list-style-type: none"> 樓齡較高，失修情況嚴重，居住環境不理想 業權分散，難以推行市區更新工作 市區更新對生活環境、社區經濟及社區網絡的影響 	<ul style="list-style-type: none"> 加快區內市區更新步伐，增加重建誘因 妥善處理受重建影響居民及商戶的重置問題 善用土地資源以推動市區更新
	<p>不相協調的土地用途</p> <ul style="list-style-type: none"> 汽車維修工場、殯儀和相關行業、私家街道、工貿大廈、東九龍走廊及馬頭角道煤氣廠對民居造成滋擾 	<ul style="list-style-type: none"> 探討行業的經營需要及集中經營的可行性 建議緩解措施，紓緩對居民的滋擾 加快透過重建解決區內不相協調土地用途問題
	<p>區內外的連繫</p> <ul style="list-style-type: none"> 交通擠塞、泊車位不足及人車爭路情況 行人路網絡的連貫性及環境 	<ul style="list-style-type: none"> 改善區內交通問題 優化現有的行人路連接及環境，並設置行人過路設施 連繫未來鐵路站及啟德發展區
	<p>區內社群的需要</p> <ul style="list-style-type: none"> 長者及少數族裔的需要 社區設施的供應 	<ul style="list-style-type: none"> 重建過程中需維護長者及少數族裔的社區網絡，並提供適當支援 增設切合區內需要的社區設施
	<p>公共空間的質素</p> <ul style="list-style-type: none"> 不連貫及不完整的綠化網絡 公共空間可達性及用途 空氣流通及風環境的考慮 	<ul style="list-style-type: none"> 在合適位置進行綠化，改善區內環境 優化及增加區內的休憩空間
	<p>現有資源之利用</p> <ul style="list-style-type: none"> 豐富地區特色，特色景點眾多 海濱地帶未被充份善用 	<ul style="list-style-type: none"> 活化文物及設立主題步行徑 活化海濱及碼頭

4 市區更新計劃定稿

承接回應方略建議的更新方向，並參考第一及第二階段公眾參與活動及社會影響評估的結果，顧問制訂了更新計劃。

更新計劃主要包括基本框架及更新計劃方案。基本框架就區內不同的社區提出市區更新方向及範圍，而更新計劃方案則包括針對不同地區議題及問題的回應方案。

基本框架

更新計劃就區內不同的社區提出市區更新方向及範圍，詳情如下：

重建優先範圍

- 土瓜灣五街及十三街一帶
- 土瓜灣九龍城道與落山道一帶
- 土瓜灣環字八街 / 銀漢街 / 崇安街一帶

範圍內大部分樓宇屬失修或明顯失修，以及樓齡普遍達50年或以上，或正面對嚴重的環境衛生、空氣 / 噪音污染等問題。因應上述情況及權衡重建和其他市區更新方式後，建議優先考慮以重建方式進行市區更新。

復修及活化優先範圍

- 龍塘衙前圍道一帶

範圍涵蓋區內富有地區特色及活化潛力的社區，建議透過不同的復修及活化計劃為社區注入新動力，並保存地區特色及改善生活環境。

鑒於範圍內現時有不少私人主導的重建項目，以及有公眾認為範圍內部分舊樓應進行重建發展，建議不應以一刀切形式排除個別舊樓因應實際樓宇狀況需要進行重建。

重建及復修混合範圍

- 土瓜灣銀漢街 / 上鄉道 / 貴州街 / 旭日街一帶
- 紅磡庇利街 / 春田街 / 新圍街 / 漆咸道北一帶
- 紅磡蕪湖街 / 溫思勞街 / 機利士南路一帶

範圍內夾雜有需要重建及較新建的樓宇，形成樓宇新舊交錯的情況，建議因應個別樓宇情況，在適當的地點進行重建及 / 或復修的工作。



九龍城市區更新計劃基本框架

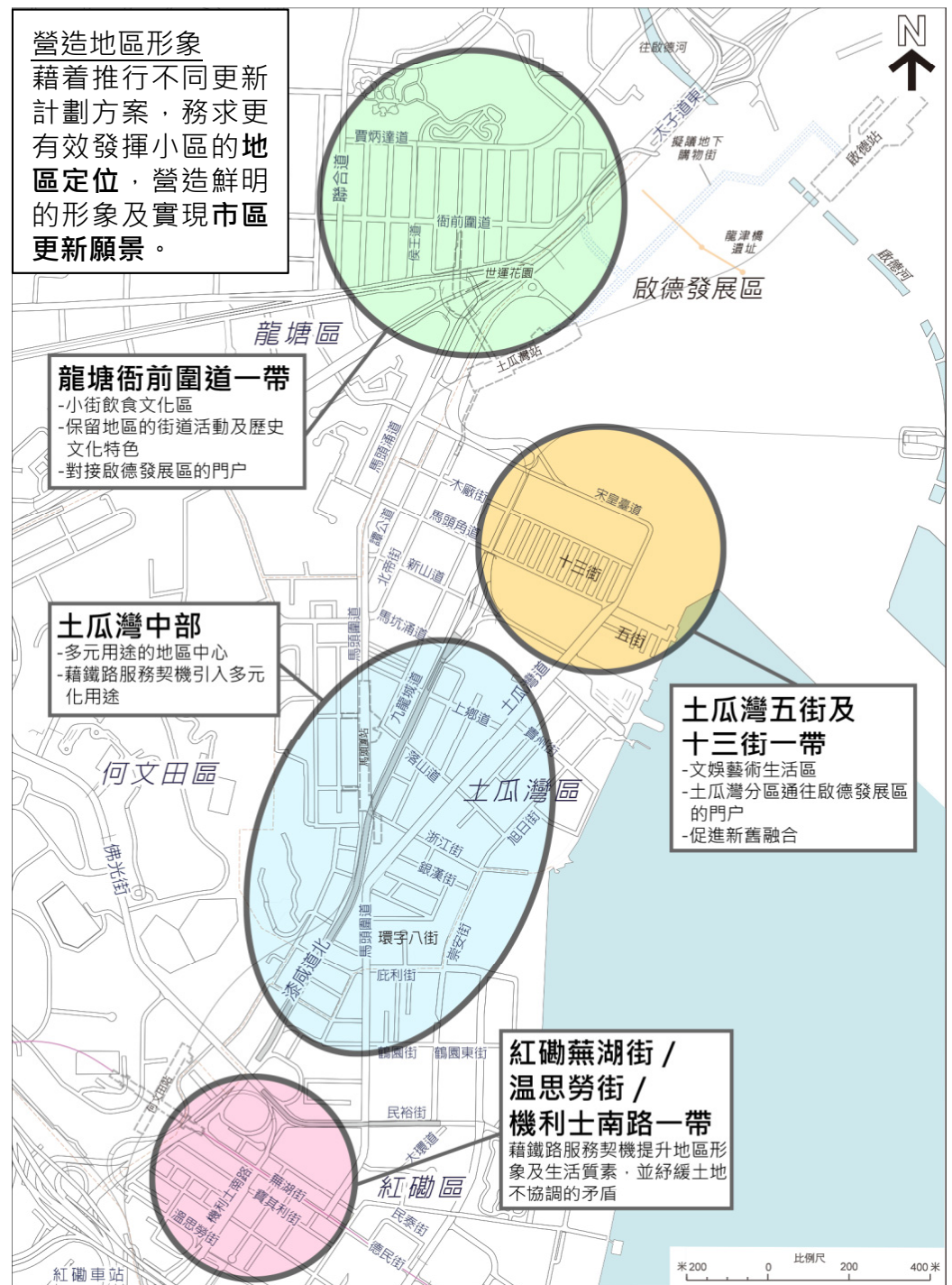
更新計劃方案

更新計劃方案分為四大範疇，以針對回應不同地區議題：

- 配合區內個別小區未來的定位，為小區營造地區形象
- 活化文物及設立主題步行徑
- 優化海濱和地區連繫
- 善用土地資源以推動市區更新

因應不同建議的複雜性，方案可劃分為：

- 近期可推行的措施
- 短期計劃建議
- 中期計劃建議
- 長期計劃建議



地區定位、形象及市區更新願景

短期計劃建議

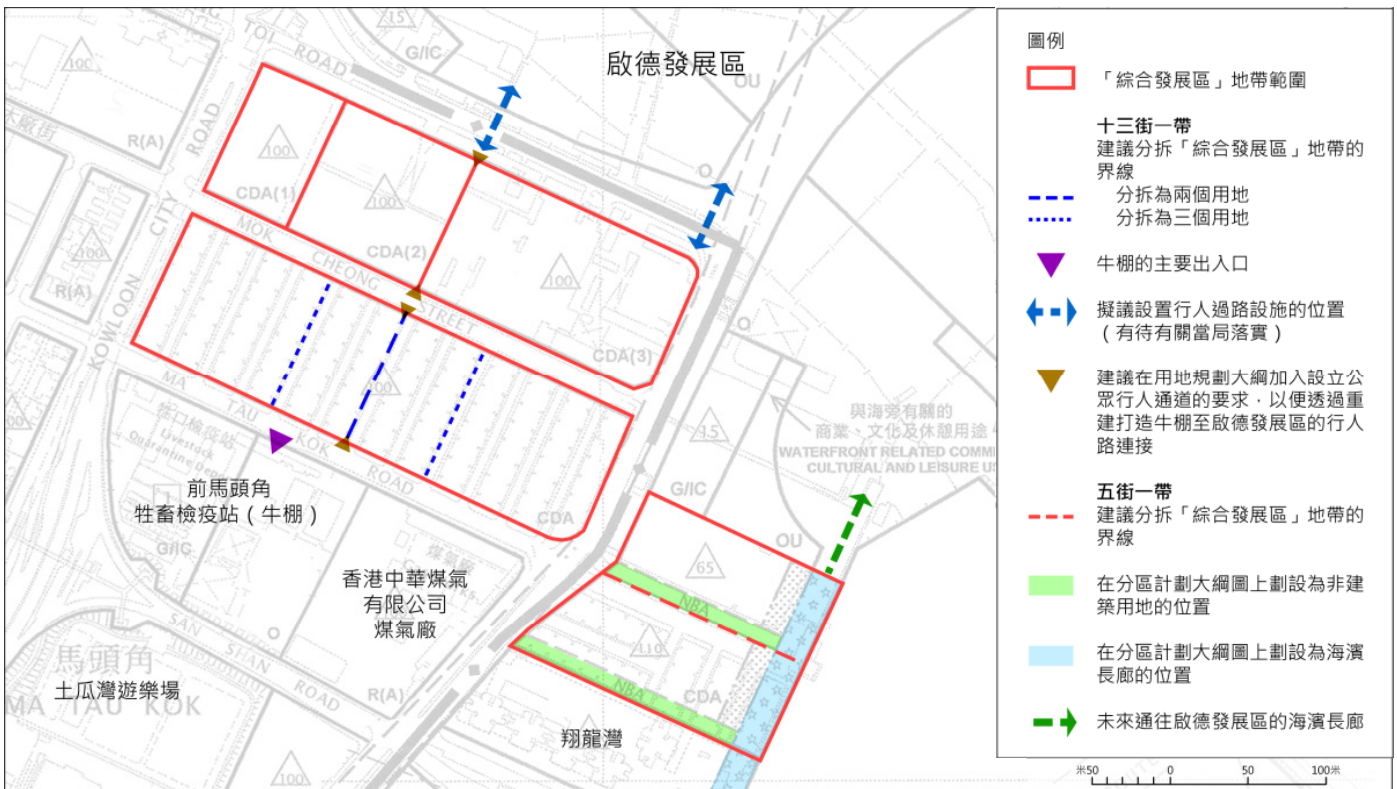
- 分拆五街及十三街的「綜合發展區」用地

五街「綜合發展區」用地

- 分拆成為2塊用地以減低業權收購的難度
- 放寬住宅樓宇用地的發展地積比率由5倍增加至6.5倍，提供誘因吸引重建發展
- 配合用地的其他發展要求，重建後可加強小區與臨海地帶的連接

十三街「綜合發展區」用地

- 分拆成為2至3塊用地，減少涉及的業權，降低收購重建的難度
- 建議制訂一個整體規劃大綱，以協調各用地的發展要求，保障重建發展能與周邊環境兼容



改善土瓜灣五街及十三街一帶小區與啟德發展區行人路連接的措施

中至長期計劃建議

- 為汽車維修業另覓地點作業
- 小區現時為小型汽車維修工場集中地，工場營運者多為租戶，預計小區的重建會對行業造成影響，故建議在進行重建時，或需探討發展汽車維修中心的可行性



龍塘衙前圍道一帶 - 復修及活化優先範圍

小區現況

- 多為30年以上的樓宇，部分失修情況嚴重，個別位置重建發展活躍
- 食肆和特色商店林立，街道活動蓬勃，亦具豐富歷史文化特色，形成了獨特街區氛圍

具體訴求及關注

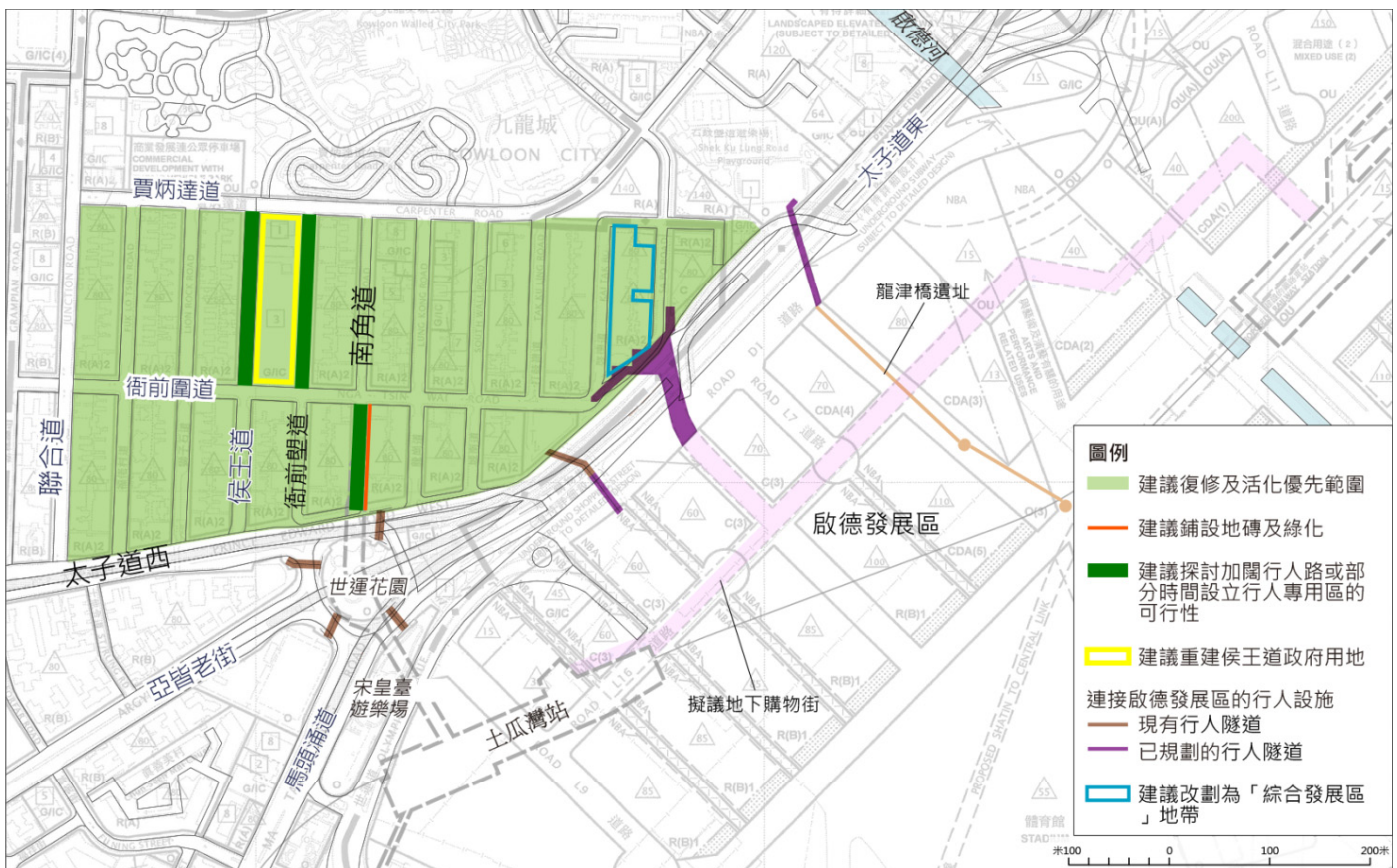
- 維護街道商業氛圍和活力
- 增加社區設施及停車位
- 改善與周邊聯繫及行人環境

計劃目的及地區定位

- 在小區的活躍重建進程中保留地區街道活動和歷史文化特色
- 改善街道環境及增加社區設施的供應，藉以活化小區及塑造小區成為小街飲食文化區
- 透過加強與周邊地區的聯繫，打造小區為通往啟德發展區的門戶



龍塘衙前圍道一帶小區現況



龍塘衙前圍道一帶

短期計劃建議

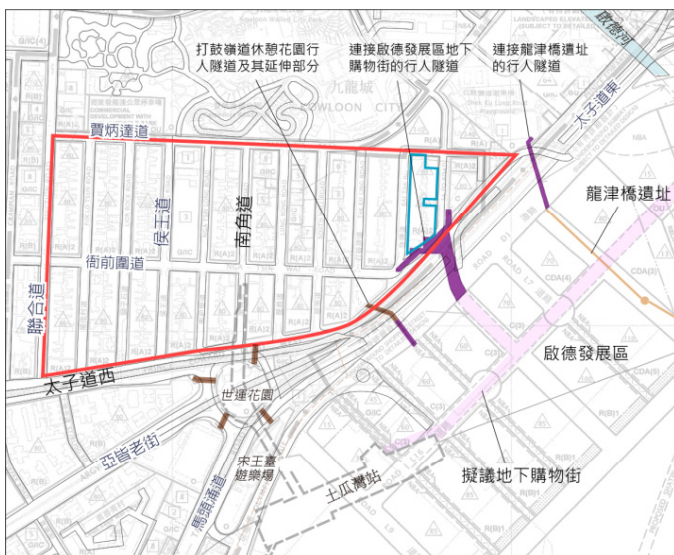
- 因應地盤面積及情況，探討在重建發展時彈性調整相關泊車位要求，並適當地考慮豁免，以保留小區街舖林立的街道氛圍
- 優化小區未來鐵路站出入口附近南角道的街道環境，包括鋪設特色地磚、加設花槽及栽種樹木



優化後的南角道街道環境（模擬圖）

短至中期計劃建議

- 加強與啟德發展區的連繫，包括優化區內行人隧道，以及建議在啟德道以東作綜合住宅及商業發展，並連接啟德地下購物街



小區連接啟德發展區的現有及已規劃行人隧道

圖例	
	龍塘街前圍道一帶小區範圍
	連接啟德發展區的行人設施
	現有行人隧道
	已規劃的行人隧道
	建議改劃為「綜合發展區」地帶的範圍

中期計劃建議

- 探討在小區內人流較多及較有特色的南角道、侯王道及衙前圍道加闊行人路或部分時間設立行人專用區，以改善街道步行環境，突顯街道特色及其獨特環境氛圍



衙前圍道以北侯王道的現時環境

- 探討在小區內設置公眾停車場以增加泊車位的供應，滿足小區對停車位的需求，可考慮藉未來重建九龍城市政大廈和毗鄰政府用途用地時一併設置停車場，並在沙中線通車後因應屆時小區的交通情況，考慮利用賈炳達道公園地下空間作有關用途



九龍城市政大廈和毗鄰政府用途用地及賈炳達道公園地下空間

中至長期計劃建議

- 在物色到合適的臨時重置地點後，重建侯王道「政府、機構或社區」用地的政府設施，以增加現有設施的規模及加入新的社區設施，迎合地區未來對社區服務的需要



九龍城市政大廈



九龍城長者健康中心



李基紀念醫局

近期可推行的措施

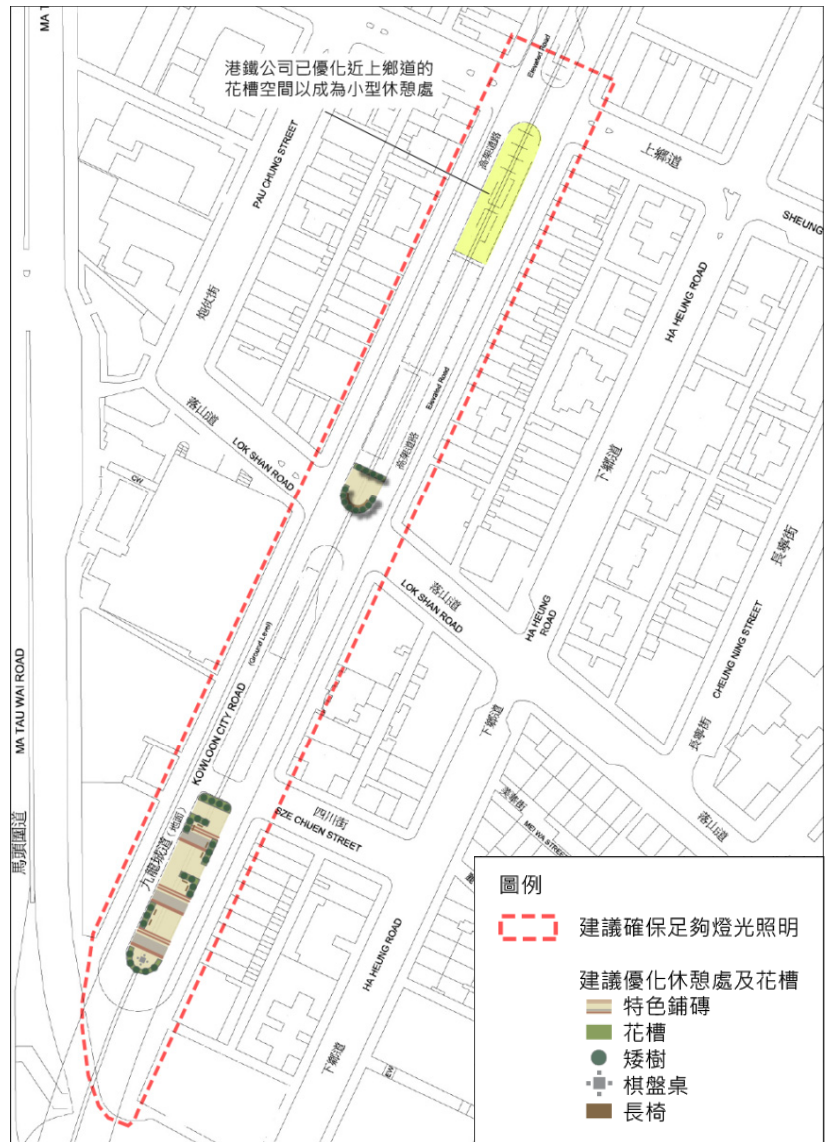
- 改善東九龍走廊天橋橋底環境，包括確保該位置有足夠的燈光照明及優化和善用現有的小型休憩處及花槽空間



建議確保橋底有足夠的燈光照明



近四川街花槽加設座椅及綠化後的環境 (模擬圖)



建議改善環境的天橋橋底位置

短期計劃建議

- 改劃東九龍走廊兩旁用地為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，容許較靈活地發展非住宅用途發展，以減低東九龍走廊對鄰近住宅用途的影響，並配合沙中線帶來的發展機遇，推動小區的重建發展，促進發展新地區中心



東九龍走廊天橋與民居非常接近



紅磡蕪湖街 / 溫思勞街 / 機利士南路一帶 – 重建及復修混合範圍

小區現況

- 新舊樓宇夾雜，部分樓宇失修嚴重
- 受觀塘線延線發展計劃帶動，區內已有一些重建活動進行
- 殯儀及相關行業的集中地，日常營運長期滋擾居民

具體訴求及關注

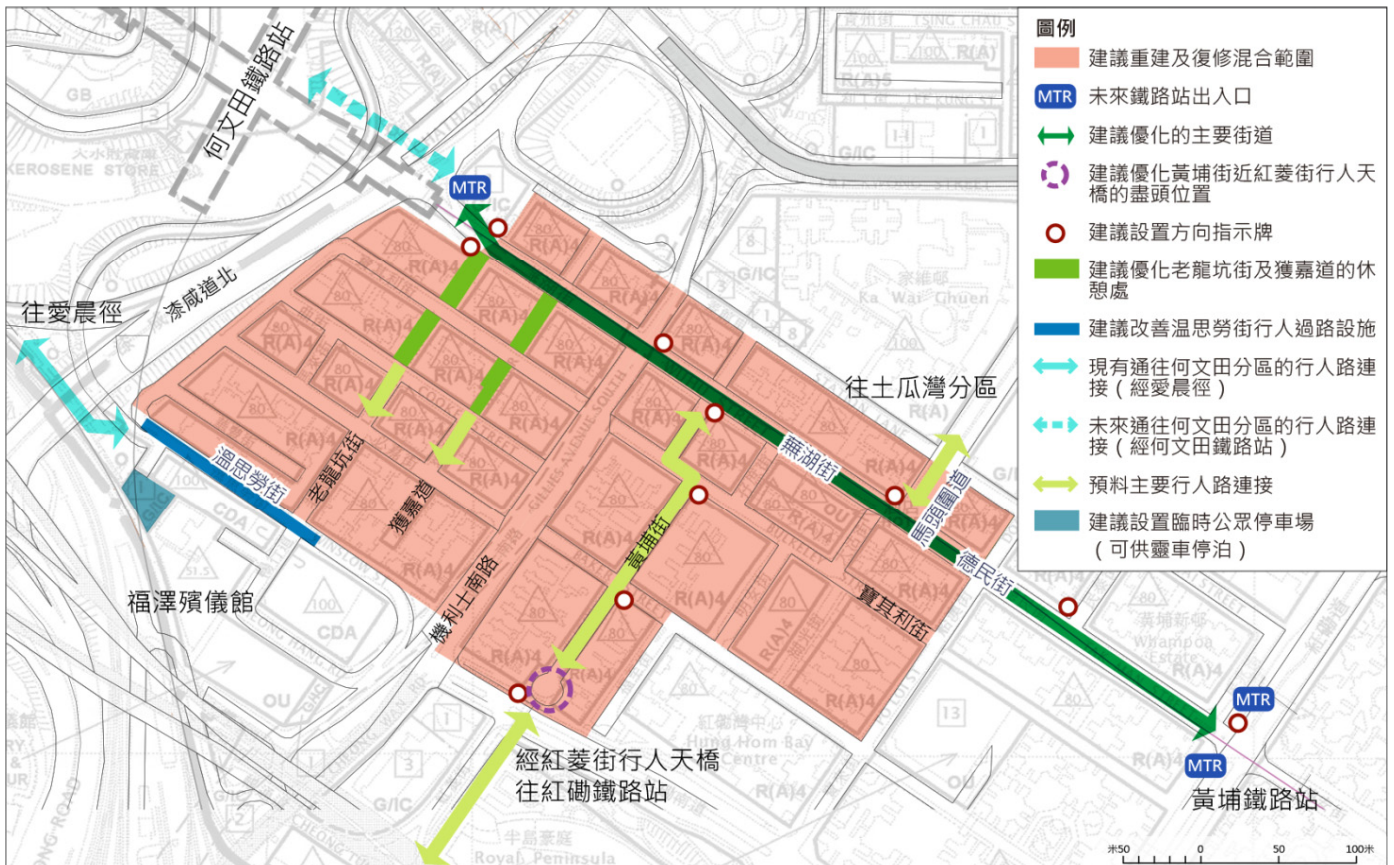
- 紓緩殯儀及相關行業營運對居民的滋擾
- 改善行人路環境及連接

計劃目的及地區定位

- 就殯儀及相關行業營運對居民的滋擾提出紓緩措施，以回應及平衡居民及殯儀業的具體關注議題及訴求，**紓緩土地不協調的矛盾**及改善小區整體環境
- **藉新鐵路服務的契機**，改善小區行人路環境及與周邊的連接，並**提升小區形象**



紅磡蕪湖街 / 溫思勞街 / 機利士南路一帶小區現況



紅磡蕪湖街 / 溫思勞街 / 機利士南路一帶

紓緩殯儀及相關行業營運滋擾居民的措施

紅磡區內的殯儀館存在已久，但由於區內大部分殯儀館屬在私人土地上的私營殯儀館，而尋找合適的重置地點亦並非易事。因此，更新計劃在短中期會集中提出可行的紓緩措施，以減少殯儀館及相關殯儀行業對居民造成的滋擾。長遠而言，當局可探討解決現有土地用途不協調的可行方法。

短期計劃建議

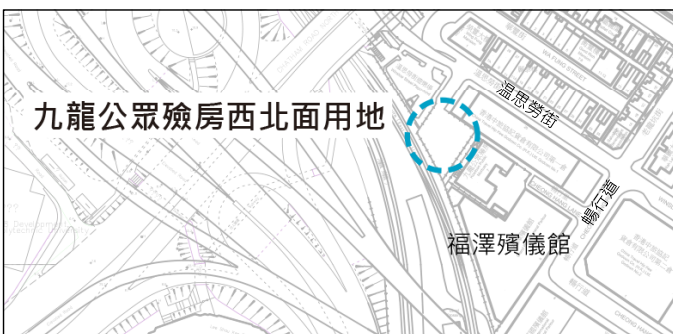
- 優化現有免費公眾化寶服務，輔以執法，以減少街邊燒衣拜祭活動對居民所造成的滋擾
- 停止在區內發出新殯葬商牌照，以暫緩滋擾加劇



福澤殯儀館於春秋二祭前後會開放化寶爐予公眾人士使用

中期計劃建議

- 在紅磡殯儀及相關行業集中地一帶增加可供靈車停泊的輕型貨車泊位，紓緩靈車於街道上停泊對附近居民的心理影響



建議增加可供靈車停泊輕型貨車泊位的位置

長期計劃建議

- 長遠而言，當局可因應新鐵路所帶來的轉變，檢視小區現時的土地用途，探討解決現有土地用途不協調的可行方法，在公眾對殯儀設施的需要及殯儀相關行業對居民造成的滋擾之間取得平衡

改善行人路環境及連接性

藉新鐵路服務的契機，建議改善小區行人路環境及與周邊的連接，相關方案包括：

近期可推行的措施

- 優化黃埔街近紅菱街行人天橋的盡頭位置，突顯該位置作為地區門廊的功能
- 優化老龍坑街及獲嘉道的休憩處，為附近居民提供怡人的休憩空間
- 改善溫思勞街行人過路設施，優化與何文田分區的行人連繫及提高道路安全性

短期計劃建議

- 配合觀塘線延線工程，優化蕪湖街及德民街一帶與何文田及黃埔鐵路站的行人路連接及環境



優化後的黃埔街天橋入口 (模擬圖)



優化後的獲嘉道休憩處環境 (模擬圖)



加設圍欄及修改道路管制線後的溫思勞街 (模擬圖)

活化文物及設立主題步行徑

現況

- 擁有豐富歷史及文化資源
- 部分資源未被充分善用
- 資源較為分散，亦缺乏連繫，可達性較低

計劃目的

透過活化區內的文物及設立主題步行徑，強化和突顯地區的歷史和文化特色，串連主要景點，為本區建立鮮明的地區形象



九龍城區的歷史及文化景點



活化文物及設立主題步行徑

活化牛棚

牛棚為九龍城區其中一個主要歷史建築。配合九龍城區議會的社區重點項目計劃及牛棚未來的活化計劃，建議可透過以下的更新計劃方案活化牛棚，並改善其與周邊的連接。

近期可推行的措施

- 綠化啟德隧道出口通往牛棚的行人路，以美化隧道出口一帶的景觀，並改善沿主題步行徑通往牛棚的行人路環境



進行綠化後的行人路環境（模擬圖）

中至長期計劃建議

- 配合牛棚未來發展方向，進一步活化及開放牛棚作藝術、文化和社區用途，增設公眾休憩設施及出入口，以提升牛棚的可達性
- 優化東九龍走廊天橋橋底的空間，打造以「藝術市場」為主題的走廊，引導訪客從未來馬頭圍鐵路站步行至牛棚



「藝術市場」走廊的街道環境（模擬圖）

設立主題步行徑

近期可推行的措施

九龍城區地區資源豐富，建議設立主題步行徑，整合現有地區資源，串連和組織現有及已規劃的主要富歷史、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。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



寨城歷史路段

建議透過設置方向指示牌、資料展板及地圖，改善鋪磚設計，並推行下列的優化主題步行徑連繫方案，以營造有趣的步行體驗。

短期計劃建議

- 優化連接世運花園的行人隧道

中至長期計劃建議

- 延伸主題步行徑至龍津橋遺址或其他地區的步行徑

優化海濱及地區連繫建議

現況

- 擁有延綿的海岸線，但部分臨海地帶被不同的現有用途阻隔
- 臨海地帶與內陸（東西向）的連繫較弱
- 臨海地帶缺乏公眾活動點

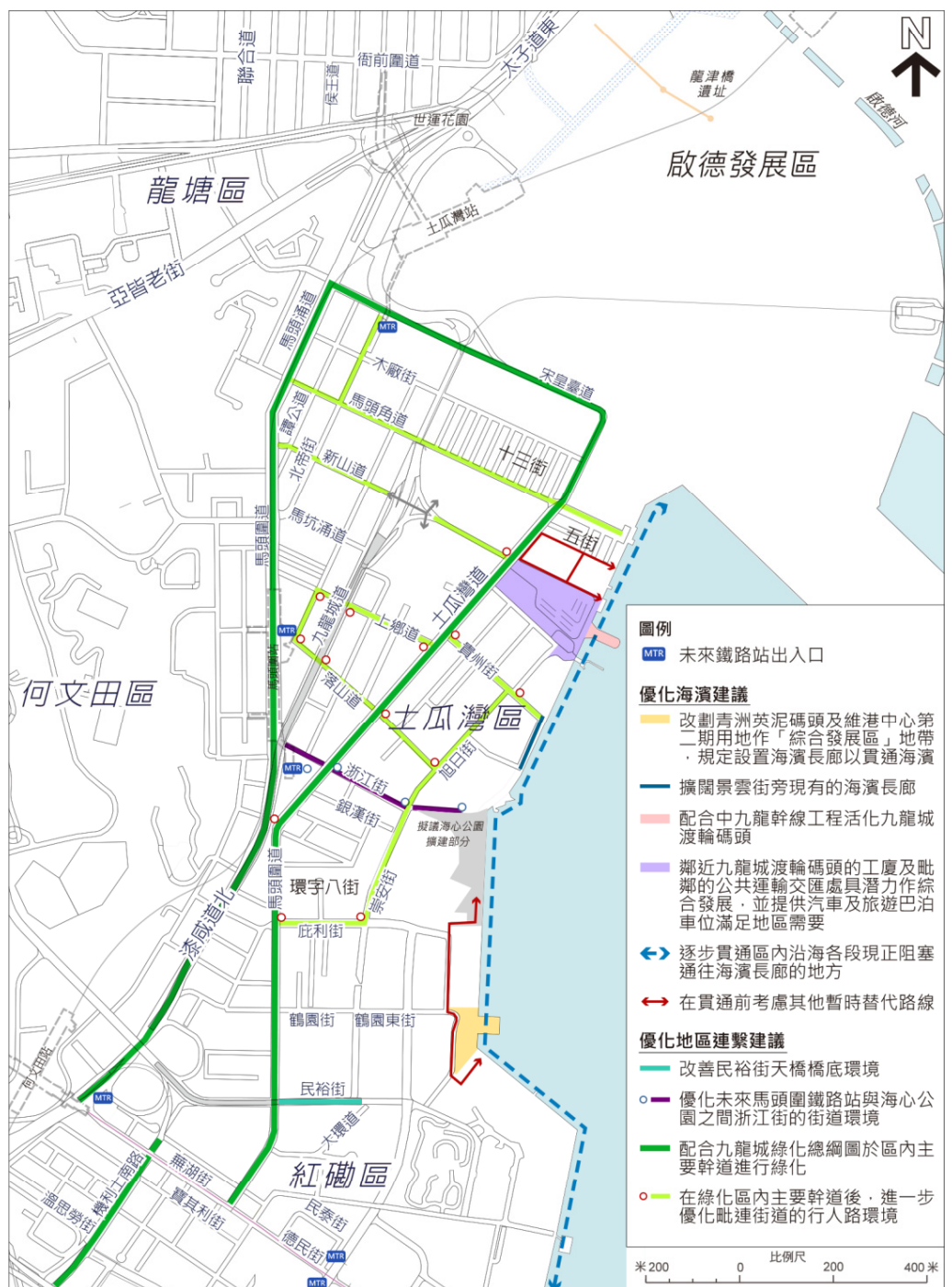


九龍城區臨海地帶現況



計劃目的

貫通臨海地帶及建設海濱長廊、增強區內東西向（尤其是未來鐵路站與臨海地帶之間）的行人路連接性、並改善區內主要街道的行人路環境及連接性



優化海濱及地區連繫

優化海濱建議

配合當局優化及貫通海濱的工作及計劃，更新計劃進一步提出了優化海濱方案以盡量打造一條暢通無阻的海濱長廊及優化海濱環境。

短期計劃建議

- 改劃青洲英泥碼頭及維港中心第二期用地作「綜合發展區」地帶，以設置海濱長廊貫通海濱，藉重建發展作商貿及與海濱有關的非住宅用途
- 擴闊景雲街旁現有的海濱長廊，以釋出更多空間作海濱長廊及休憩用地



擴闊後的景雲街海濱長廊環境（模擬圖）

中至長期計劃建議

- 配合中九龍幹線工程活化九龍城渡輪碼頭，包括開放部分碼頭位置作觀景點，並加添商業及服務用途



設置海濱長廊及活化碼頭後的環境（模擬圖）

- 鄰近九龍城渡輪碼頭的工廈及毗鄰的公共運輸交匯處具潛力作綜合規劃，並可考慮提供汽車及旅遊巴士泊車位以滿足地區需要
- 逐步貫通區內沿海各段現正阻塞通往海濱長廊的地方，並在貫通前考慮其他暫時替代路線

優化地區連繫建議

配合優化海濱環境建議，更新計劃亦建議透過不同的街道優化方案，增強區內東西向的行人路連接，以加強海濱與腹地的連繫。

近期可推行的措施

- 改善民裕街天橋橋底環境，包括確保該位置有足夠的燈光照明，優化街道環境及現有休憩處



優化後的民裕街街道環境（模擬圖）

短期計劃建議

- 配合海心公園擴建計劃，優化未來馬頭圍鐵路站與海心公園之間浙江街的街道環境
- 配合九龍城綠化總綱圖於區內主要幹道進行綠化，以改善街道環境及在區內營造鮮明的行人及行車路網絡



綠化後的馬頭圍道街道環境（模擬圖）

中至長期計劃建議

- 在綠化區內主要幹道後，進一步優化毗連東西向及連接海濱街道的行人路環境，包括進行小型綠化及加設方向指示牌

善用土地資源以推動更新

現況

- 區內部分土地資源未被釋放作切合地區需要的發展
- 區內居民希望重建後可有切合其需要的重置選擇

計劃目的

善用區內土地資源以增加不同種類的房屋選擇，為區內受重建影響的居民提供較多的重置選擇，藉此減低重建對他們的社會影響，並維持其社區網絡

長期計劃建議

- 增加區內可作「樓換樓」安排的單位，為受市區重建局重建項目影響居民提供更多能切合其需要的重置選擇
- 增加公營房屋供應，透過現行機制分配予有需要人士，其中包括安置受重建影響而又合符資助房屋資格的人士，並探討重建區內一些老化及密度較低公共房屋的可行性，作為增加租住或出售公營房屋供應的契機
- 與煤氣公司探討長遠搬遷馬頭角煤氣廠的可行性，盡可能採取合適規劃措施協助搬遷，以釋出用地作住宅用途



馬頭角煤氣廠

5 總結及未來路向

初步技術考量

在制訂更新計劃方案的過程中，顧問除了已考慮方案能否達致推動地區更新步伐及回應公眾訴求等目標外，亦對各方案進行初步技術考量，以初步確立方案在技術上的可行性，並指出在推行方案時需要考慮的各種因素，如交通、基礎設施供應、環境、視覺、通風環境、文化遺產、經濟及公眾支持度等，為方案實施部門 / 機構提供務實的參考依據。

實施安排

經與不同政府部門及機構進行溝通後，顧問就更新計劃方案的實施部門 / 機構、時序及機制提出建議。在現有的制度安排下，不同政府部門 / 機構可按其職責考慮實施相關方案，而私人機構亦可參考更新計劃的建議在區內推行市區更新工作。

總結及未來路向

規劃研究已收納更新計劃定稿及其相關方案。諮詢平台已於2014年1月29日將更新計劃定稿提交予政府考慮，作為九龍城區進行市區更新工作的參考藍本。

