

九龍城市區更新地區諮詢平台

2011年8月25日
討論文件

文件編號: DURF KC/05/2011

九龍城市區更新地區諮詢平台 實地視察報告

目的

本文件旨在向九龍城市區更新地區諮詢平台（下稱「諮詢平台」）委員匯報在2011年7月進行的3次實地視察情況，以及歸納出席委員和當區區議員在視察期間提出的主要意見及建議。

背景

2. 在諮詢平台6月13日首次會議上，委員同意盡快到九龍城區內不同分區進行實地視察，並邀請當區區議員參與，以瞭解區內的問題。為此，秘書處分別在2011年7月11日、20日及27日安排了3次實地視察。

第一次實地視察 – 紅磡分區（7月11日）

3. 是次實地視察共有12名委員出席，當區區議員列席參與。委員主要視察了馬頭圍道一帶的樓宇狀況、市區重建局（下稱「市建局」）馬頭圍道/春田街項目，並探訪了其中1個單位，隨後委員視察了寶其利街/必嘉街/溫思勞街一帶的殯儀及相關用途，以及紅磡民泰街。在實地視察期間，委員及列席區議員的討論要點包括：

- (a) 委員認為馬頭圍道一帶舊樓缺乏管理及維修。早前發生樓宇倒塌事件後，雖然政府已經迅速回應，但應該在區內開展更多重建項目。至於未被納入重建的樓宇，亦應該加快進行復修工作，以改善環境；
- (b) 委員在視察寶其利街/必嘉街/溫思勞街一帶的殯儀及相關用途時，指出這類用途集中在區內由來已久。委員亦

九龍城市區更新地區諮詢平台

文件編號：DURF KC/05/2011

知悉食物環境衛生署在新發出持牌殮葬商牌照的條件內，已規定牌照涵蓋的處所不可存放棺木及骨灰。不過，即使區內現有的殮葬商遷出，亦可能會有其他殯儀相關的商業活動（如售賣花圈或骨灰器皿等商店）遷入；

- (c) 有區議員指出寶其利街/必嘉街/溫思勞街一帶樓宇的業權分散；不少業主更已經遷出，因此難以成立業主立案法團，有效管理樓宇。他並且認為從規劃角度把「持牌殮葬商」歸類為「辦公室」或「商店及服務行業」的做法值得商榷，而城市規劃委員會詞彙釋義中的「殯儀服務中心」應包括一些殯儀及相關用途（例如售賣花圈或骨灰器皿等商店）。根據紅磡分區計劃大綱圖的規定，「殯儀服務中心」在「住宅(甲類)4」地帶不是准許的用途；及
- (d) 有區議員指出民泰街現時食肆林立，部分居民受到食肆排出的油煙滋擾。他贊成提升民泰街為食街的建議。至於是否設立行人專用區，則需要諮詢居民的意見。

第二次實地視察 – 土瓜灣分區（7月20日）

4. 是次實地視察共有 15 名委員出席，當區區議員列席參與。行程主要視察了環字八街的樓宇狀況及私家街道的情況，以及政府在環發街、環樂街及環順街進行的地下渠管維修及重鋪路面工程，並探訪了其中 1 個單位；及後視察了附近啓明街其中一幢樓宇的狀況。委員隨後到五街及十三街視察該區樓宇的狀況以及具有特色的白宮冰室，最後到前馬頭角牲畜檢疫站（牛棚藝術村）瞭解牛棚的現況及未來的活化工作。在實地視察期間，委員及列席區議員的討論要點及收集到的居民意見包括：

- (a) 有區議員指出環字八街內部分樓宇已被發展商收購。但與此同時，樓宇在等待重建期間，卻投放資源進行維修（例如樓宇更新大行動），浪費資源。他希望有關方面進行整體規劃，並加快重建，以免出現上述情況；

九龍城市區更新地區諮詢平台

文件編號：DURF KC/05/2011

- (b) 在探訪環發街其中 1 個單位時，委員知悉戶主的單位受私家街道上汽車維修工場運作時所產生的廢氣影響，並認為有需要探討有關問題；
- (c) 有委員指出五街位處臨海地段，有很大的發展潛力，以往並曾吸引不少私人發展商收購，但因業權分散，以致未能成事。至於十三街，以往亦曾經出現環境惡劣和車輛亂泊等管理問題。後來經九龍城區議會及區議員的努力，政府收回了全部私家街道，改善當區的環境；及
- (d) 委員到達五街、十三街及前馬頭角牲畜檢疫站時，數名「九龍城區舊區網絡」的成員向主席及各委員遞交信件表達意見。他們希望「九龍城區舊區網絡」能加入諮詢平台，而當局在進行重建時能有系統地安置舊區居民。在九龍城的整體規劃方面，他們希望政府大規模收地作統一發展；增加社區設施及公共空間；增設停車場；解決交通擠塞問題及把綠化概念融入規劃中。

第三次實地視察 — 龍塘及何文田分區（7月27日）

5. 是次實地視察共有 9 名委員出席，當區區議員列席參與。委員視察了侯王廟新村 31 至 35 號舊民居（石屋）活化項目，衙前圍道兩旁樓宇狀況、附近的特色店舖及食肆，樂善堂小學內的「龍津」和「樂善堂」牌匾，並探訪了其中 1 個單位，以及視察了梭樞道與勝利道之間的樓宇狀況。在實地視察期間，委員及列席區議員的討論要點及收集到的居民意見包括：

- (a) 有區議員指出九龍城區有豐富的歷史資源，建議可設立文物徑串連有關景點，甚至可考慮連貫土瓜灣一帶（例如海心公園）。他認為區內樓宇殘舊失修，即使復修亦只能延長數年壽命。此外，他亦轉達了區內居民希望盡快進行重建的訴求，並認為當局在規劃重建時應盡量避免「牙籤樓」的出現，而應鼓勵綜合重建，以提供合適的社區設施；

九龍城市區更新地區諮詢平台

文件編號：DURF KC/05/2011

- (b) 有委員認為現時市區重建出現了兩難的情況。將地點劃作「住宅（甲類）」地帶雖然較容易集合業權進行重建，但卻會出現「牙籤樓」的情況；假若將地點劃作「綜合發展區」，雖然可對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制，但是集合業權進行重建卻非常困難。至於現時衙前圍道一帶在法定圖則上劃作「住宅(甲類)2」地帶，由於圖則規定面積為 400 平方米或以上的地盤的最高建築物高度限制可由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 100 米，他認為有助避免面積細小的地段發展成「牙籤樓」，亦可鼓勵合併土地作綜合發展（包括提供泊車和上落客貨及其他配套設施）；
- (c) 在探訪衙前圍道其中 1 個單位時，委員瞭解戶主在籌組業主立案法團時面對的困難，因為住客大多為租客或長者，而很多業主並非居於物業內，對法團的大廈管理工作沒有興趣；
- (d) 在視察衙前圍道兩旁樓宇時，有委員認為可設立文物徑串連區內歷史的資源，並可考慮途經區內的商店及食肆，從而推動經濟及旅遊發展；及
- (e) 有區議員指出勝利道及梭樞道一帶已有不少物業被收購，政府若有意重建，需要作整體規劃，以改善區內的生活環境及交通問題。

跟進工作

6. 委員可進一步討論上文第 3 至 5 段的討論要點及收集到的居民意見，以助日後建議九龍城區市區更新計劃。

九龍城市區更新地區諮詢平台

秘書處

2011 年 8 月