

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 DUF

AECOM

目录

1	引言	2
	项目背景	2
	项目目的	3
	研究方法	3
	项目范围	3
2	基线资料	4
3	主要地区议题	5
4	更新计划定稿	6
	基本框架	6
	更新计划方案	8
	营造地区形象	8
	土瓜湾五街及十三街一带-重建优先范围	9
	龙塘衙前围道一带-复修及活化优先范围	11
	土瓜湾中部-重建优先范围 / 重建及复修混合范围	13
	红磡芜湖街 / 温思劳街 / 机利士南路一带-重建及复修混合范围	15
	活化文物及设立主题步行径	17
	优化海滨及地区连系建议	19
	善用土地资源以推动更新	21
5	总结及未来路向	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年或以上的樓宇占全港逾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。

參考過往搜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）及相關的社会影响评估，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

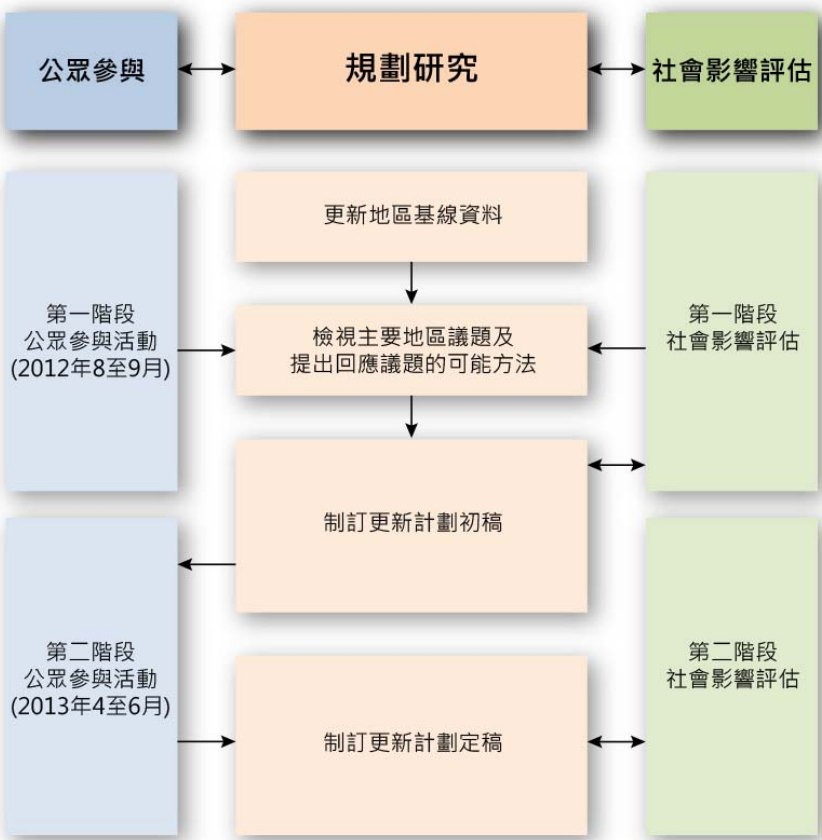
项目目的

规划研究工作旨在协助咨询平台按《市区重建策略》的四大业务策略（即重建发展、楼宇复修、旧区活化和文物保育），以全面及综合的方式，为九龙城区拟备更新计划。更新计划的主要目的包括：

- 确定适合进行重建及复修的范围；
- 就保育和活化项目作出建议；及
- 提出可行的实施机制。

研究方法

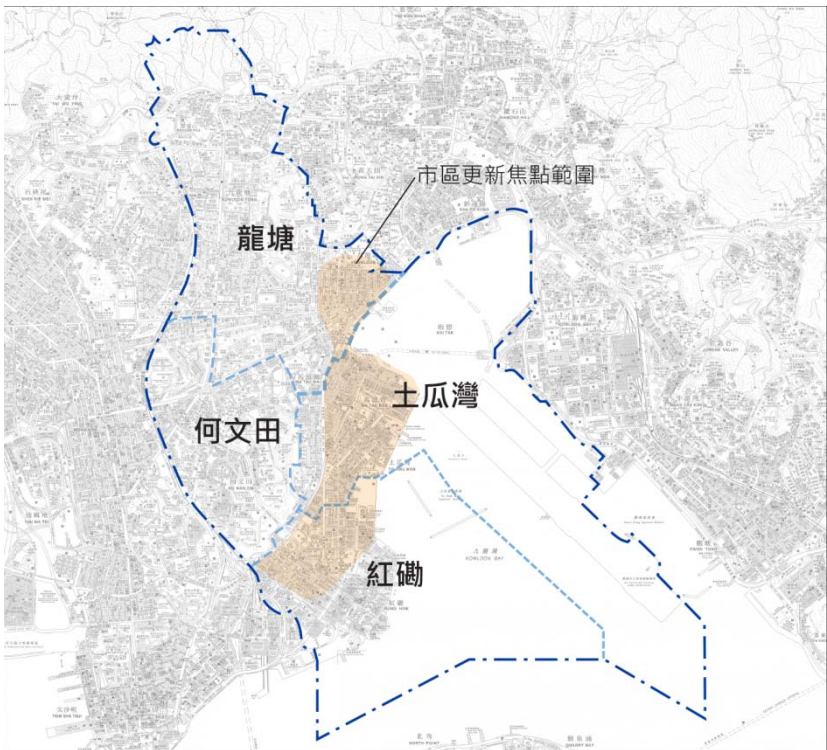
规划研究以初步方案为基础，透过和公众参与及社会影响评估顾问紧密合作，于适当时候互相支援并分享资料及研究成果，藉此制订更新计划。



项目工作流程

项目范围

九龙城区位于九龙半岛的东南端，当中包括四个分区：红磡、土瓜湾、何文田及龙塘分区。随启德发展计划的落实，启德发展区亦已纳入土瓜湾分区的范围。初步方案所提出的市区更新焦点范围，则集中于红磡和土瓜湾分区以及龙塘分区的东南部。



项目范围及市区更新焦点范围

2 基线资料

为了深入了解地区的最新情况，顾问对《九龙城区市区更新地区愿景研究》及《九龙城区更新愿景-回顾与前瞻》报告内的基线资料进行检讨及更新，并着重了解及分析初步方案所识别出市区更新焦点范围的现况，以作为制订更新计划的基础。综观而言，九龙城区的特征大致如下：

人口及社会结构

- 少数族裔和长者人口比例较全港高
- 来港定居未达七年的人口比例较全港为高
- 范围内以私人住宅为主

土地用途及规划

- 范围内的新发展较集中于未来铁路站一带，发展模式普遍较小
- 区内存有不相协调的土地用途，对民居造成滋扰

主要交通运输网络

- 现时主要依赖道路交通
- 未来区内会引入铁路服务，交通将更为便捷

楼宇状况

- 范围内有不少楼龄高及失修楼宇
- 楼宇业权大多分散，对推行市区更新工作造成障碍

居住环境及经济活动

- 区内以住宅为主，商业活动散布其中，个别位置亦有工业用途
- 各式商店、食肆和政府、机构或社区设施齐备，街道商业活动蓬勃

市区重建计划

- 区内的重建项目大多是单栋式发展
- 市建局在区内的重建项目为数不多
- 九龙城区是首个地区推行可选择「楼换楼」安排的市建局重建项目，为居民提供更多赔偿选择

景观和城市设计特色及状况

- 公共空间位置分布不平均，并缺乏公众活动点，公共空间资源未被充分善用
- 街道格局密集并狭窄，绿化网络不连贯及不完整

文化遗产及海滨资源

- 地区特色和历史文化资源丰富
- 拥有优美的海岸线，但现时部分临海地带被现有用途阻隔

主要规划及发展

- 启德发展区、沙中线、观塘线延线及中九龙干线等基建发展为地区带来发展契机

3主要地区议题

综合基线资料更新及其分析结果并参考公众意见，顾问归纳出市区更新焦点范围的主要地区议题，贯彻咨询平台「以人为本，地区为本，与民共议」的市区更新工作方针，采纳了四大原则（1.以居民考虑为出发点、2.有效回应诉求、3.按地区及整区需要改善环境及4.推动市区更新以惠及区内人士），制订了回应方略，作为拟备市区更新计划的基础。

主要议题	回应方略
 市区更新的需要、困难及其影响 • 楼龄较高，失修情况严重，居住环境不理想 • 业权分散，难以推行市区更新工作 • 市区更新对生活环境、社区经济及社区网络的影响	• 加快区内市区更新步伐，增加重建诱因 • 妥善处理受重建影响居民及商户的重置问题 • 善用土地资源以推动市区更新
 不相协调的土地用途 • 汽车维修工场、殡仪和相关行业、私家街道、工贸大厦、东九龙走廊及马头角道煤气厂对民居造成滋扰	• 探讨行业的经营需要及集中经营的可行性 • 建议缓解措施，纾缓对居民的滋扰 • 加快透过重建解决区内不相协调土地用途问题
 区内外的连系 • 交通挤塞、泊车位不足及人车争路情况 • 行人路网络的连贯性及环境	• 改善区内交通问题 • 优化现有的行人路连接及环境，并设置行人过路设施 • 连系未来铁路站及启德发展区
 区内社群的需要 • 长者及少数族裔的需要 • 社区设施的供应	• 重建过程中需维护长者及少数族裔的社区网络，并提供适当支援 • 增设切合区内需要的社区设施
 公共空间的质素 • 不连贯及不完整的绿化网络 • 公共空间可达性及用途 • 空气流通及风环境的考虑	• 在合适位置进行绿化，改善区内环境 • 优化及增加区内的休憩空间
 现有资源之利用 • 丰富地区特色，特色景点众多 • 海滨地带未被充份善用	• 活化文物及设立主题步行径 • 活化海滨及码头

4市区更新计划定稿

承接回应方略建议的更新方向，并参考第一及第二阶段公众参与活动及社会影响评估的结果，顾问制订了更新计划。

更新计划主要包括基本框架及更新计划方案。基本框架就区内不同的社区提出市区更新方向及范围，而更新计划方案则包括针对不同地区议题及问题的回应方案。

基本框架

更新计划就区内不同的社区提出市区更新方向及范围，详情如下：

重建优先范围

- 土瓜湾五街及十三街一带
- 土瓜湾九龙城道与落山道一带
- 土瓜湾环字八街 / 银汉街 / 崇安街一带

范围内大部分楼宇属失修或明显失修，以及楼龄普遍达50年或以上，或正面对严重的环境卫生、空气 / 噪音污染等问题。因应上述情况及权衡重建和其他市区更新方式后，建议优先考虑以重建方式进行市区更新。

复修及活化优先范围

- 龙塘衙前围道一带

范围涵盖区内富有地区特色及活化潜力的社区，建议透过不同的复修及活化计划为社区注入新动力，并保存地区特色及改善生活环境。

鉴于范围内现时有不少私人主导的重建项目，以及有公众认为范围内部分旧楼应进行重建发展，建议不应以一刀切形式排除个别旧楼因应实际楼宇状况需要进行重建。

重建及复修混合范围

- 土瓜湾银汉街 / 上乡道 / 贵州街 / 旭日街一带
- 红磡庇利街 / 春田街 / 新围街 / 漆咸道北一带
- 红磡芜湖街 / 温思劳街 / 机利士南路一带

范围内夹杂有需要重建及较新建的楼宇，形成楼宇新旧交错的情况，建议因应个别楼宇情况，在适当的地点进行重建及 / 或复修的工作。



九龍城市區更新計劃基本框架

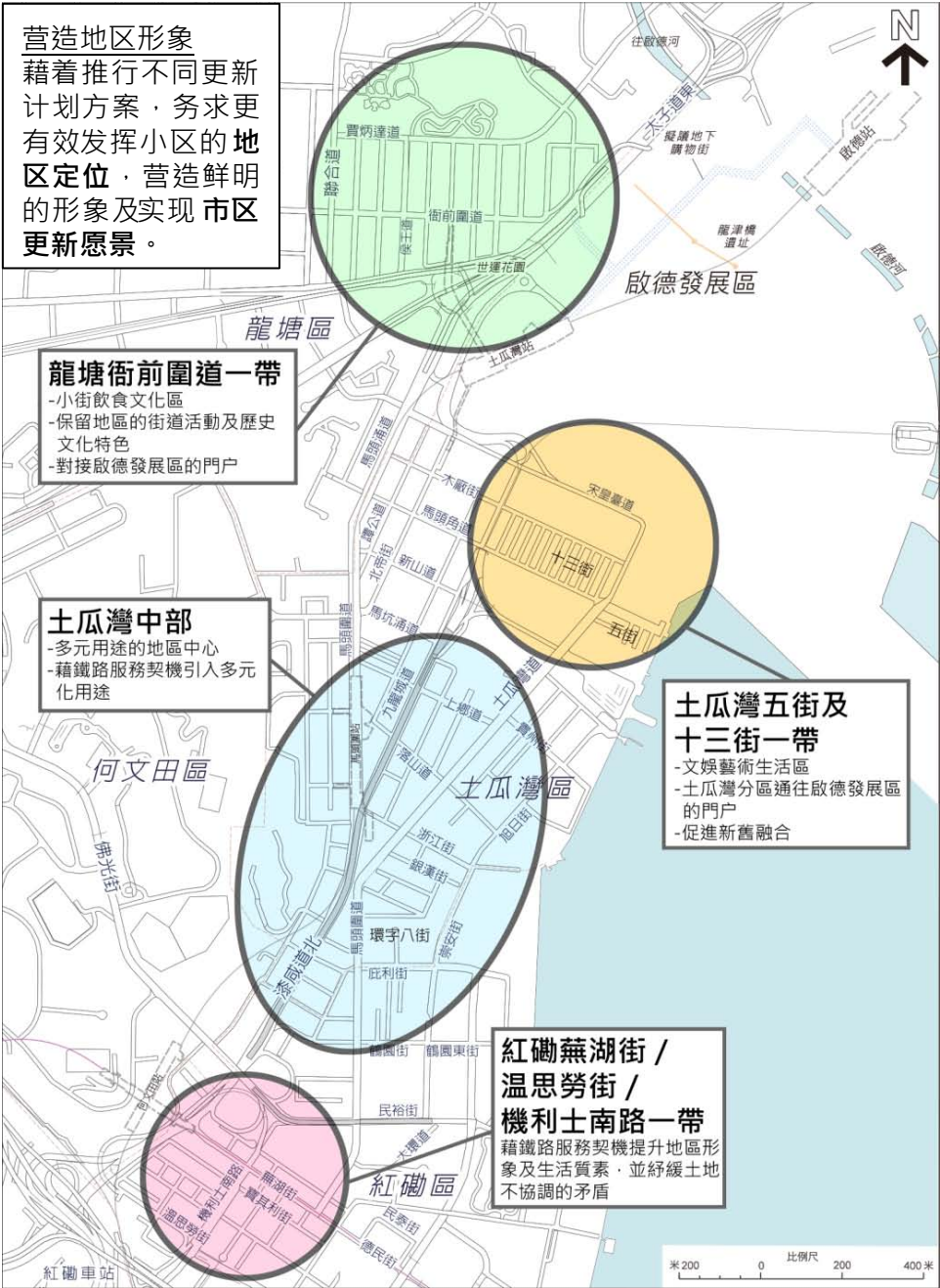
更新计划方案

更新计划方案分为四大范畴，以针对回应不同地区议题：

- 配合区内个别小区未来的定位，为小区营造地区形象
- 活化文物及设立主题步行径
- 优化海滨和地区连系
- 善用土地资源以推动市区更新

因应不同建议的复杂性，方案可划分为：

- 近期可推行的措施
- 短期计划建议
- 中期计划建议
- 长期计划建议



地区定位、形象及市区更新愿景

土瓜湾五街及十三街一带-重建优先范围

小区现况

- 住宅楼宇楼龄高，失修情况严重，居住环境不理想
- 业权分散，重建步伐缓慢
- 小型汽车维修工场集中地，日常营运长期滋扰居民

具体诉求及关注

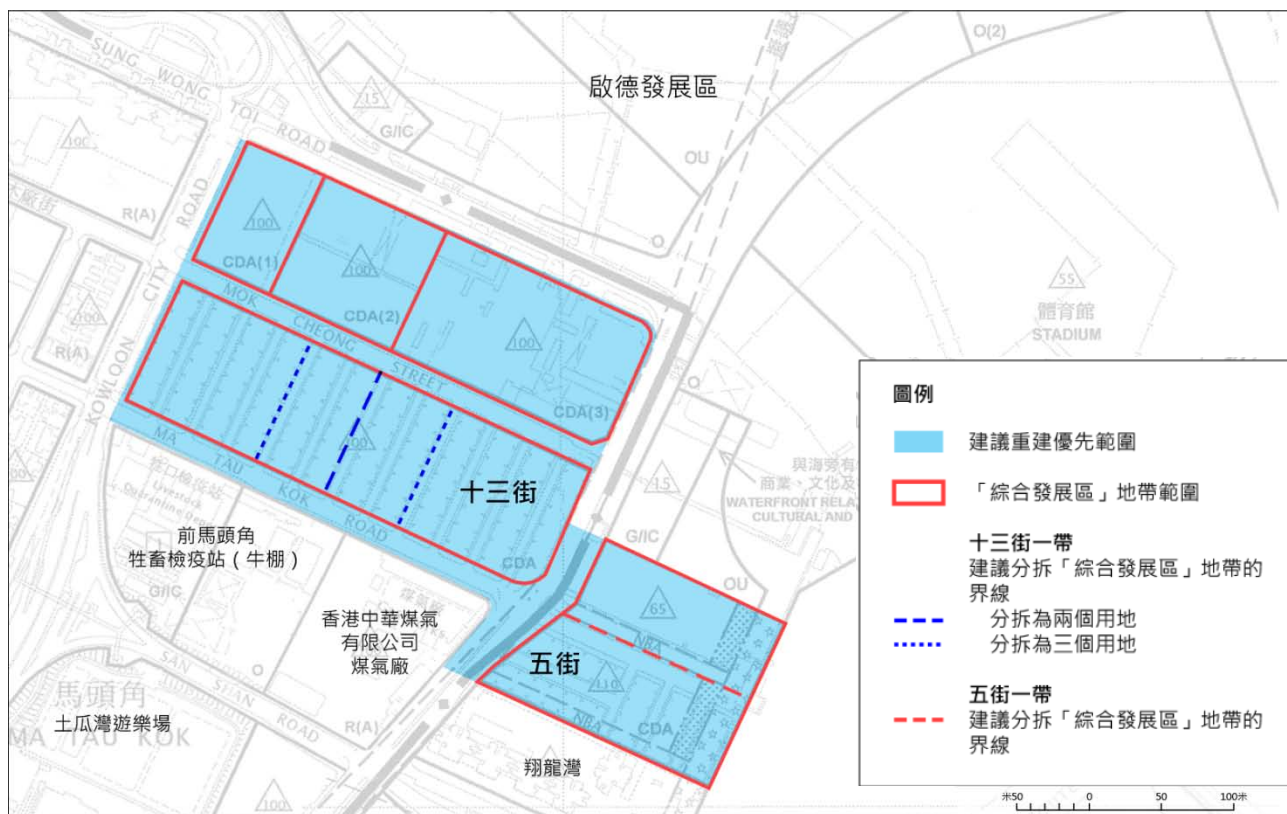
- 尽快重建以改善生活环境
- 纾缓汽车维修工场滋扰及重建对行业的影响

计划目的及地区定位

- 加快重建步伐，改善与启德发展区及海滨地带的连系
- 透过推动小区重建发展改善生活环境，并**促进旧区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**
- 配合牛棚未来的活化计划及小区附近的康乐设施及海滨长廊，建议将小区打造为**文娛艺术生活区**



土瓜湾五街及十三街一带小区现况

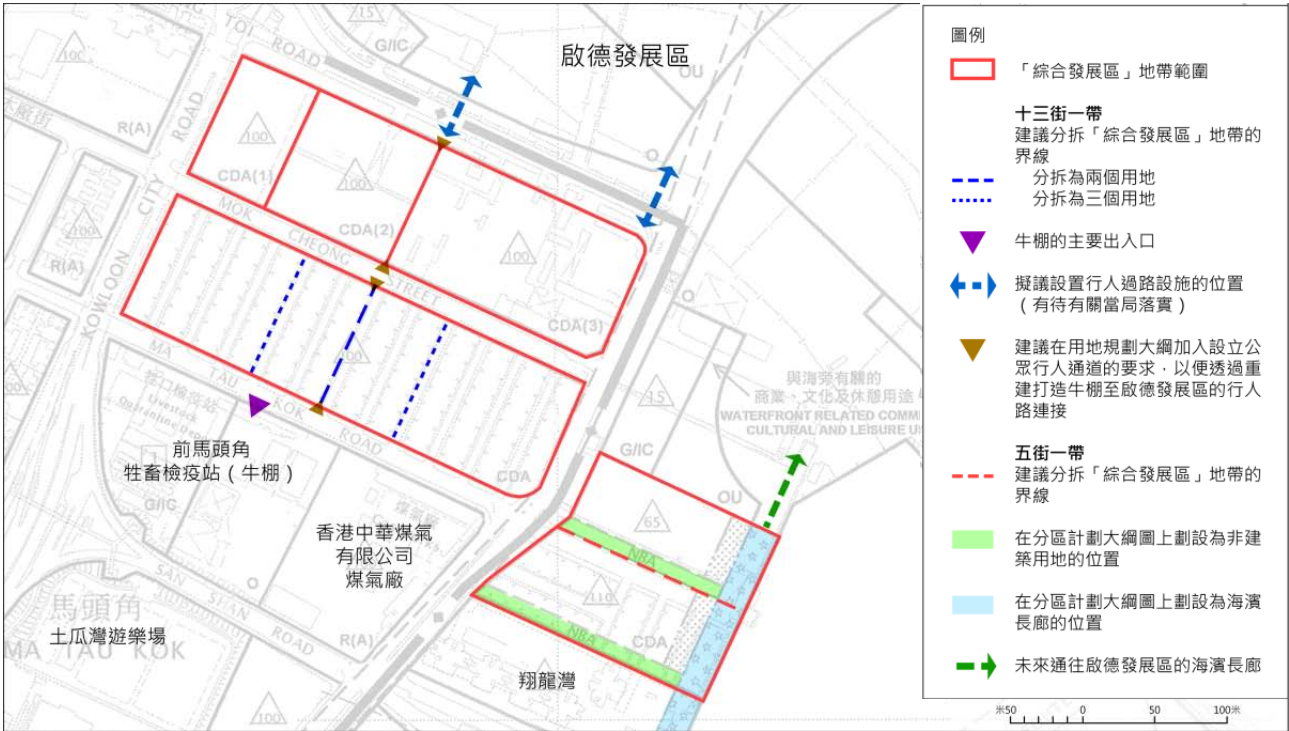


土瓜湾五街及十三街一带

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连接

- 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边环境兼容



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



現時位於五街一帶的小型汽車維修工場

龙塘衙前围道一带-复修及活化优先范围

小区现况

- 多为 30 年以上的楼宇，部分失修情况严重，个别位置重建发展活跃
- 食肆和特色商店林立，街道活动蓬勃，亦具丰富历史文化特色，形成了独特街区氛围

具体诉求及关注

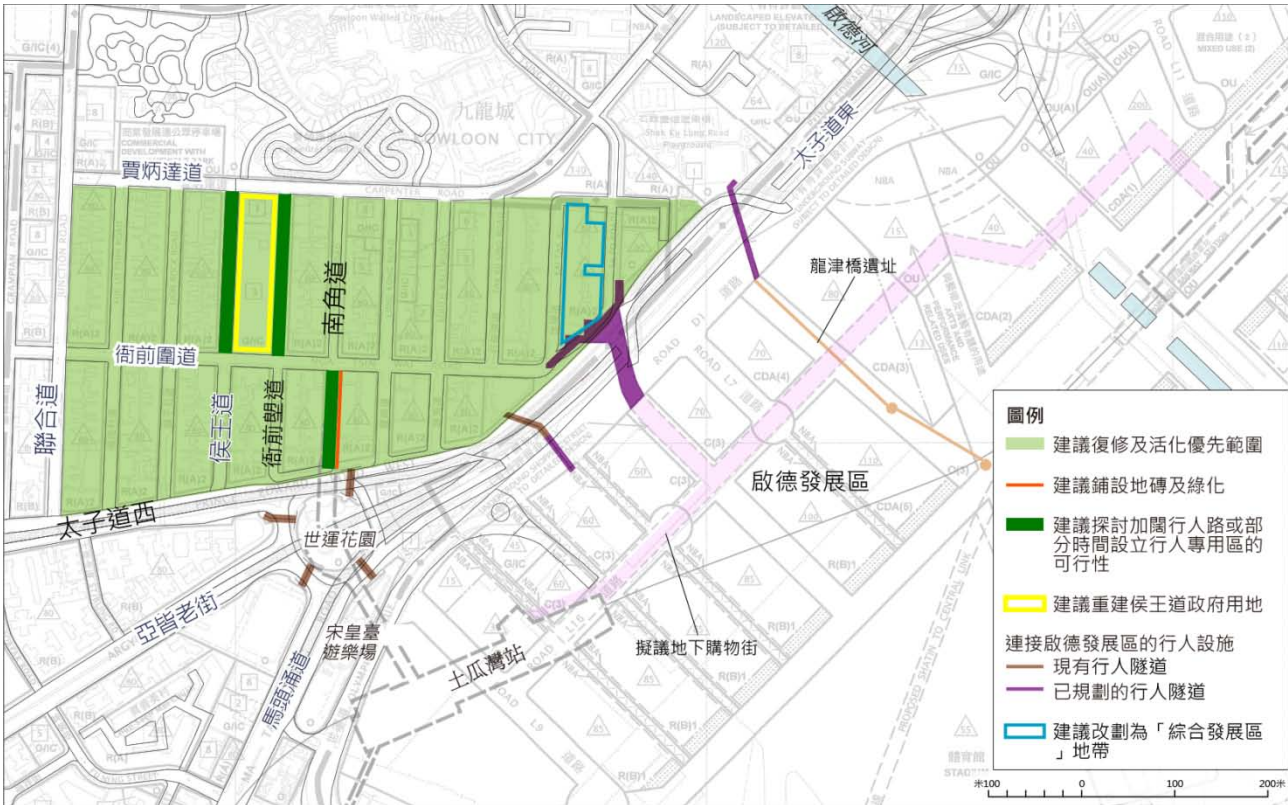
- 维护街道商业氛围和活力
- 增加社区设施及停车位
- 改善与周边联系及行人环境

计划目的及地区定位

- 在小区的活跃重建进程中保留地区街道活动和历史文化特色
- 改善街道环境及增加社区设施的供应，藉以活化小区及塑造小区成为小街饮食文化区
- 透过加强与周边地区的联系，打造小区为通往启德发展区的门户



龙塘衙前围道一带小区现况



龙塘衙前围道一带

短期計劃建議

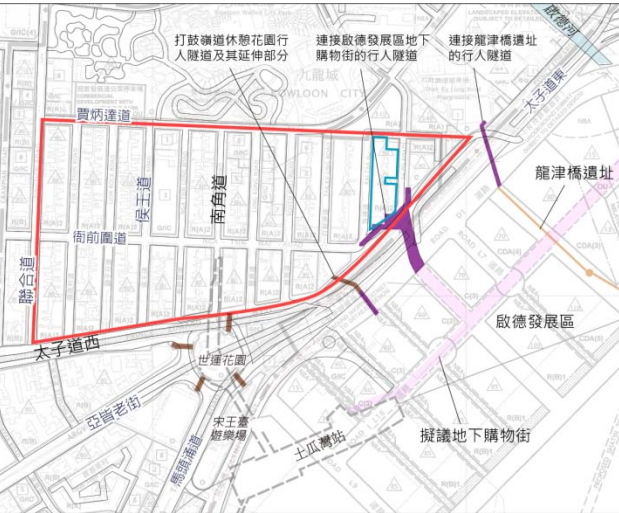
- 因應地盘面积及情况，探讨在重建发展时弹性调整相关泊车位要求，并适当地考虑豁免，以保留小区街铺林立的街道氛围
- 优化小区未来铁路站出入口附近南角道的街道环境，包括铺设特色地砖、加设花槽及栽种树木



优化后的南角道街道环境（模拟图）

短至中期计划建议

- 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



小区连接启德发展区的
现有及已规划行人隧道



中期计划建议

- 探讨在小区内人流较多及较有特色的南角道、侯王道及街前壟道加阔行人路或部分时间设立行人专用区，以改善街道步行环境，突显街道特色及其独特环境氛围



街前围道以北侯王道的现时环境

- 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，可考虑藉未来重建九龍城市政大廈和毗鄰政府用途用地时一并设置停车场，并在沙中线通车后因应届时小区的交通情况，考虑利用贾炳达道公园地下空间作有关用途



九龍城市政大廈和毗鄰政府用途用地及贾炳达道公园地下空间

中至长期计划建议

- 在物色到合适的临时重置地点后，重建侯王道「政府、机构或社区」用地的政府设施，以增加现有设施的规模及加入新的社区设施，迎合地区未来对社区服务的需要



九龍城市政大廈

九龍城長者健康中心



李基紀念醫局

土瓜灣中部-重建優先範圍 / 重建及復修混合範圍

小区現況

- 新旧楼宇夹杂，部分楼宇失修严重
- 靠近主要干道，有较良好的交通配套，未来沙中线将在小区附近设站
- 东九龙走廊噪音及废气问题，对居民造成长期的滋扰
- 东九龙走廊天桥桥底一带是日常用品和食品商店的集中地

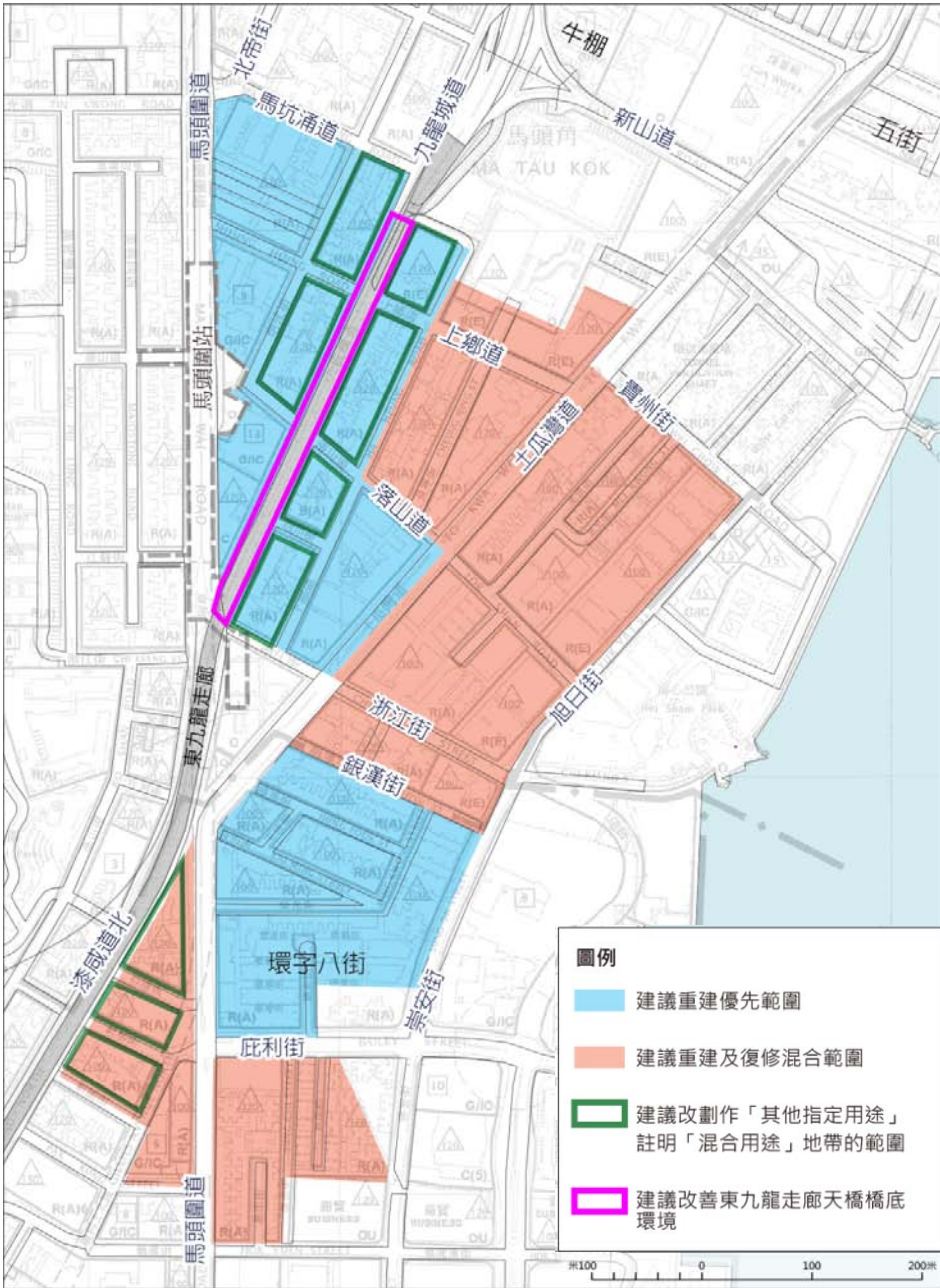


具体诉求及关注

- 解决东九龙走廊的滋扰问题
- 改善小区环境，包括东九龙走廊天桥桥底的环境

计划目的及地区定位

- 藉铁路服务的延伸带动小区更新，解决土地用途不协调的问题，并同时引入多元化用途，引导小区转变为多元用途的地区中心



土瓜灣中部

近期可推行的措施

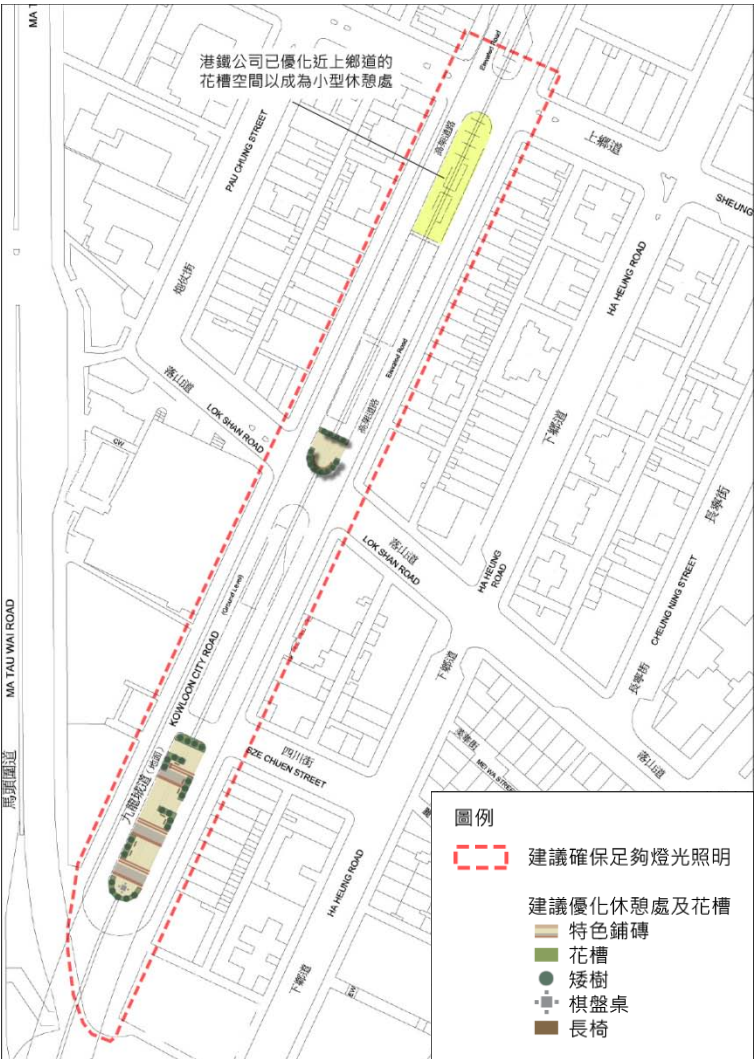
- 改善东九龙走廊天桥桥底环境，包括确保该位置有足够的灯光照明及优化和善用现有的小型休憩处及花槽空间



建议确保桥底有足够的灯光照明



近四川街花槽加设座椅及绿化后的环境（模拟图）



建议改善环境的天桥桥底位置

短期计划建议

- 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，并配合沙中线带来的发展机遇，推动小区的重建发展，促进发展新地区中心



东九龙走廊天桥与民居非常接近



紅磡芜湖街 / 溫思勞街 / 機利士南路一帶— 重建及復修混合範圍

小区現況

- 新旧楼宇夹杂，部分楼宇失修严重
- 受观塘线延线发展计划带动，区内已有一些重建活动进行
- 殡仪及相关行业的集中地，日常营运长期滋扰居民

具体诉求及关注

- 纾缓殡仪及相关行业营运对居民的滋扰
- 改善行人路环境及连接

计划目的及地区定位

- 就殡仪及相关行业营运对居民的滋扰提出纾缓措施，以回应及平衡居民及殡仪业的具体关注议题及诉求，**纾缓土地不协调的矛盾**及改善小区整体环境
- **藉新铁路服务的契机**，改善小区行人路环境及与周边的连接，并**提升小区形象**



紅磡芜湖街 / 溫思勞街 / 機利士南路一帶小区現況



紅磡芜湖街 / 溫思勞街 / 機利士南路一帶

纾缓殡仪及相关行业营运滋扰居民的措施

红磡区内的殡仪馆存在已久，但由于区内大部分殡仪馆属在私人土地上的私营殡仪馆，而寻找合适的重置地点亦并非易事。因此，更新计划在短中期会集中提出可行的纾缓措施，以减少殡仪馆及相关殡仪行业对居民造成的滋扰。长远而言，当局可探讨解决现有土地用途不协调的可行方法。

短期计划建议

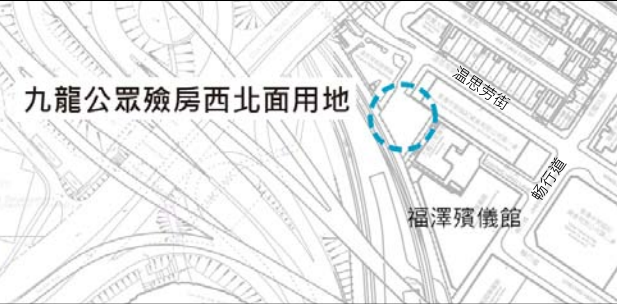
- 优化现有免费公众化宝服务，辅以执法，以减少街边烧衣拜祭活动对居民所造成的滋扰
- 停止在区内发出新殮葬牌照，以暂缓滋扰加剧



福泽殡仪馆于春秋二祭前后会开放化宝炉予公众人士使用

中期计划建议

- 在红磡殡仪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



建议增加可供灵车停泊轻型货车泊位的位置

长期计划建议

- 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

改善行人路环境及连接性

藉新铁路服务的契机，建议改善小区行人路环境及与周边的连接，相关方案包括：

近期可推行的措施

- 优化黄埔街近红菱街行人天桥的尽头位置，突显该位置作为地区门廊的功能
- 优化老龙坑街及获嘉道的休憩处，为附近居民提供怡人的休憩空间
- 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

短期计划建议

- 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



优化后的黄埔街天桥入口（模拟图）



优化后的获嘉道休憩处环境（模拟图）



加设围栏及修改道路管制线后的温思劳街（模拟图）

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，亦缺乏連系，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



九龍城區的历史及文化景點



活化文物及設立主題步行徑

活化牛棚

牛棚为九龙城区其中一个主要历史建筑。配合九龙城区议会的社区重点项目计划及牛棚未来的活化计划，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。

近期可推行的措施

- 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



中至长期计划建议

- 配合牛棚未来发展方向，进一步活化及开放牛棚作艺术、文化和社区用途，增设公众休憩设施及出入口，以提升牛棚的可达性
- 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



设立主题步行径

近期可推行的措施

九龙城区地区资源丰富，建议设立主题步行径，整合现有地区资源，串连和组织现有及已规划的主要富历史、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：



建议透过设置方向指示牌、资料展板及地图，改善铺砖设计，并推行下列的优化主题步行径连系方案，以营造有趣的步行体验。

短期计划建议

- 优化连接世运花园的行人隧道

中至长期计划建议

- 延伸主题步行径至龙津桥遗址或其他地区的步行径

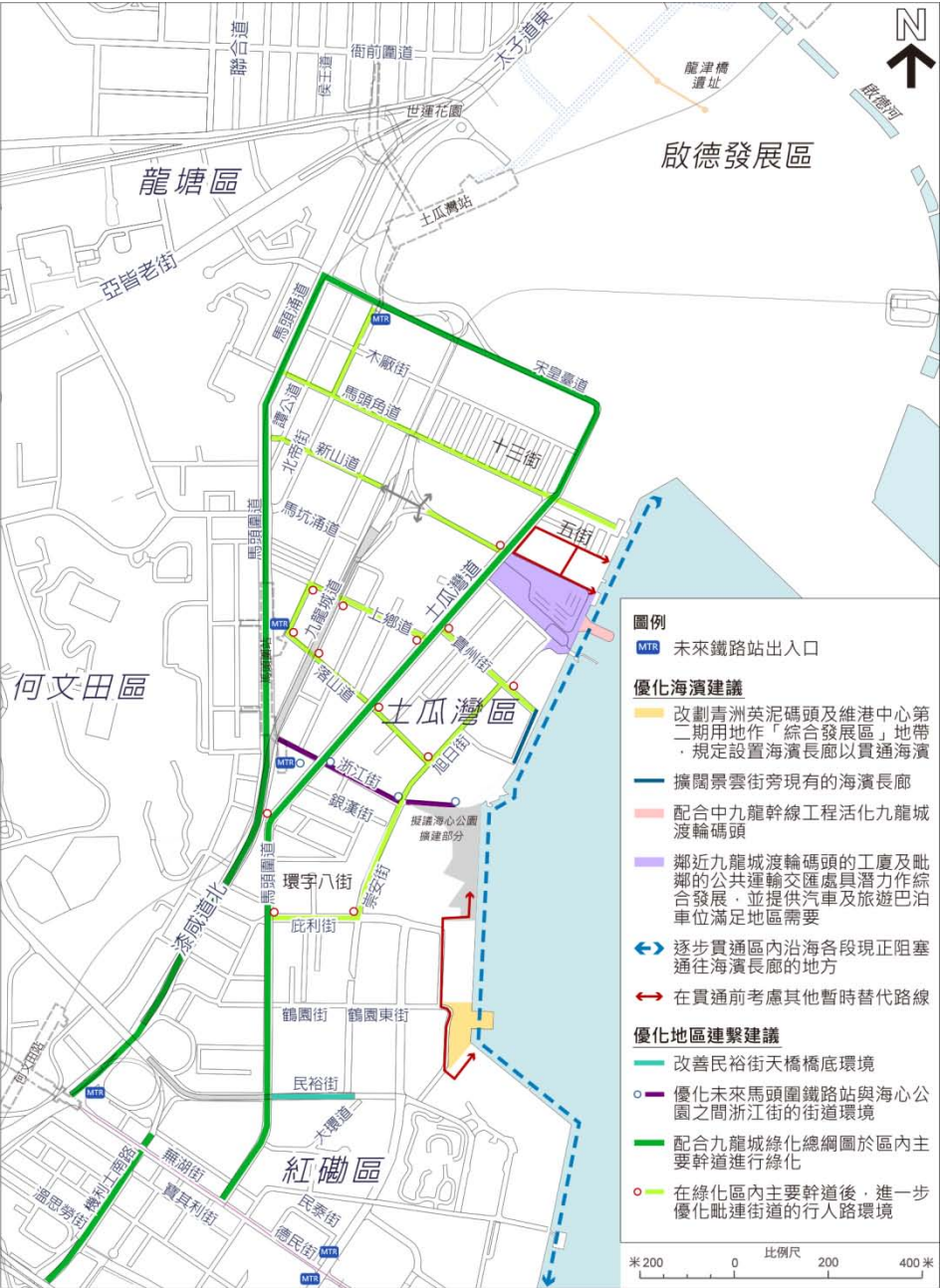
优化海滨及地区连系建议

现状

- 拥有延绵的海岸线，但部分临海地带被不同的现有用途阻隔
- 临海地带与内陆（东西向）的连系较弱
- 临海地带缺乏公众活动点

计划目的

贯通临海地带及建设海滨长廊、增强区内东西向（尤其是未来铁路站与临海地带之间）的行人路连接性、并改善区内主要街道的行人路环境及连接性



优化海滨及地区连系

优化海滨建议

配合当局优化及贯通海滨的工作及计划，更新计划进一步提出了优化海滨方案以尽量打造一条畅通无阻的海滨长廊及优化海滨环境。

短期计划建议

- 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，以设置海滨长廊贯通海滨，藉重建发展作商贸及与海滨有关的非住宅用途
- 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



扩阔后的景云街海滨长廊环境（模拟图）

中至长期计划建议

- 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



设置海滨长廊及活化码头后的环境（模拟图）

- 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泊车位以满足地区需要
- 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

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。

近期可推行的措施

- 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，优化街道环境及现有休憩处



优化后的民裕街街道环境（模拟图）

短期计划建议

- 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
- 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



绿化后的马头围道街道环境（模拟图）

中至长期计划建议

- 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

善用土地资源以推动更新

现况

- 区内部分土地资源未被释放作切合地区需要的发展
- 区内居民希望重建后可有切合其需要的重置选择

计划目的

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，并维持其社区网络

长期计划建议

- 增加区内可作「楼换楼」安排的单位，为受市区重建局重建项目影响居民提供更多能切合其需要的重置选择
- 增加公营房屋供应，透过现行机制分配予有需要人士，其中包括安置受重建影响而又符合资助房屋资格的人士，并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
- 与煤气公司探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，以释出用地作住宅用途



马头角煤气厂

5 总结及未来路向

初步技术考量

在制订更新计划方案的过程中，顾问除了已考虑方案能否达致推动地区更新步伐及回应公众诉求等目标外，亦对各方案进行初步技术考量，以初步确立方案在技术上的可行性，并指出在推行方案时需要考虑的各种因素，如交通、基础设施供应、环境、视觉、通风环境、文化遗产、经济及公众支持度等，为方案实施部门 / 机构提供务实的参考依据。

实施安排

经与不同政府部门及机构进行沟通后，顾问就更新计划方案的实施部门 / 机构、时序及机制提出建议。在现有的制度安排下，不同政府部门 / 机构可按其职责考虑实施相关方案，而私人机构亦可参考更新计划的建议在区内推行市区更新工作。

总结及未来路向

规划研究已收纳更新计划定稿及其相关方案。咨询平台已于2014年1月29日将更新计划定稿提交予政府考虑，作为九龙城区进行市区更新工作的参考蓝本。

