

市區重建局
龍城區市區更新研究初步分享

1. 前言

- 1.1 本文件是就市區重建局（下稱「市建局」）龍城區市區更新研究向各議員作初步分享及收集意見，以便於未來對該區作進一步市區更新規劃工作時，與相關政府部門作考慮。

2. 相關建議及發展

- 2.1 九龍城「市區更新地區諮詢平台」（下稱「DURF」）於 2014 年發佈的「九龍城市區更新計劃研究 – 最終報告」之中，為九龍城區進行市區更新工作制定藍本，引導及推動區內的市區更新工作，建議包括考慮重建九龍城市政大廈及李基紀念醫局所處的「政府、機構或社區」用地。
- 2.2 市建局於 2019 年公佈開展啟德道／沙浦道發展計劃（下稱「KC-015 項目」），旨在透過重整及重新規劃，更有效地運用土地，改善步行環境，提升易行度及連接九龍城舊區及啟德新發展區。
- 2.3 就龍城區交通擠塞問題，早前亦有區議員向九龍城區議會提交文件討論，並促請政府當局展開研究及重建九龍城市政大廈及李基紀念醫局，及增建多層或地下停車場以緩解區內交通擠塞情況。當時發展局的回覆中指出，若九龍城市政大廈和賈炳達道公園等用地日後進行重建，可考慮如何善用土地，包括在項目中加設公眾泊車位及地下空間的可行性。

3. 研究範圍

- 3.1 市建局在龍城區進行市區更新研究，涉及龍城區內 594 幢樓宇，土地面積約 18 公頃，其中約 60% 的樓宇的樓齡在 50 年以上。研究內容包括 4R 市區更新的機遇、社區歷史特色、人車道路網絡、城市設計、以及提升社區及休憩設施等範疇。初步有以下的分享：
- 3.2 九龍城市政大廈、九龍城長者健康中心及李基紀念醫局的重建

位於侯王道的九龍城市政大廈、九龍城長者健康中心及李基紀念醫局，是龍城區社區設施的集中地，現時用地上的建築物只有 1 至 3 層，與鄰近用地的發展參數相比仍有發展空間。若就相關構築物進行重建，可增加現有設施的規模及加入新的社區設施。但如果在原址重建並重置有關設施，在工程進行期間將會影響市政大樓內的街市運作，及其他社區設施的服務。故此，在區內非原址重置的方案亦是研究方向之一。

3.3 區內泊車位需求及違泊情況

龍城區內有三橫十一直路網的街道特色，特式食肆林立，DURF 的市區更新方案，亦建議改善街道環境及塑造龍城區為小街飲食文化區。但區內泊車位供應不足，導致嚴重違泊，交通擠塞及人車爭路的情況時有發生。路邊空氣污染和行人環境的狀況不利小街飲食文化區的發展。

為紓緩區內因泊位不足以致違例泊車及路面擠塞的問題，已開展的 KC-015 項目將興建一個地下公眾停車場，改善龍城區東部的情況。有見及此，研究亦希望檢視能否在龍城區內進一步提供類似的設施，以騰出更多路邊空間，擴闊行人路及提供步行道及綠化空間，以改善行人環境，長遠解決泊車位問題。

3.4 區內休憩用地情況

龍城區內及鄰近地方有不少靜態休憩用地，包括賈炳達道公園、九龍寨城公園、石鼓壟道遊樂場及打鼓嶺道休憩花園等，如能加強連接各公園及對接周邊小區的人行網絡，相信會更方便公眾使用各設施。另考慮到未來周邊小區的發展，及區內居民／團體對舉辦節日活動的露天場地有一定的需求，部份設施的設計及功能亦可一併考慮更新重整。就此，DURF 的市區更新計劃方案亦曾有建議透過重建，提供行人專用區、小廣場等設施。

KC-015 項目計劃興建一個約 1,000 平方米分層地下廣場，連接政府的行人隧道以至啟德新發展區及其地下購物街，並計劃改善打鼓嶺道休憩花園。亦可考慮提升賈炳達道公園單車徑的設計及改善九龍寨城公園的可達性，令具歷史價值的九龍寨城公園可成為當區地標性的公共空間，並增加區內的綠化機會，進一步整合及改善區內休憩用地及設施。

4. 總結

隨著港鐵屯馬線開通及龍城區南角道設港鐵出入口，私人發展商加緊重建單幢樓宇，但區內欠缺足夠泊車設施，導致嚴重違泊問題。日後美東邨和九龍城廣場重建，以及啟德新發展區將全面落成，預計上述問題會更趨嚴重，研究希望進一步探討及找出合適市區更新方法，以應對上述問題及改善九龍城區環境。同時，在考慮重建時，亦希望平衡增加房屋供應與保留地區特色的需要，並藉重建在區內提供更多社區設施等。市建局在收集議員的意見後會與相關政府部門保持緊密溝通，適時再向區議會分享及諮詢。