

市區重建局
賈炳達道公園更新活化計劃

目的

1. 本文件旨在就市區重建局（下稱「市建局」）賈炳達道公園更新活化計劃（下稱「iKC-017計劃」），徵詢九龍城區議會（下稱「區議會」）的意見。

背景

2. 在有限的土地資源下，政府積極在政府用地推動落實「一地多用」的多層發展模式，透過整合及提供更多「政府、機構或社區」設施，務求達致地盡其用及滿足社區對公共服務的需求。就此，市建局透過「規劃主導」、「地區為本」的市區更新模式，在近年的重建項目內亦加入「一地多用」的模式，將未被充分利用的政府用地納入市建局的重建項目，釋放更多發展空間，為舊區更新的長遠發展，提供足夠資源和有利環境。

3. 繼深水埗昌華街／長沙灣道發展計劃，市建局在衙前圍道／賈炳達道發展計劃（下稱「KC-017發展計劃」）重新規劃三個地盤的土地用途，其中北面地盤內的賈炳達道公園部分土地，將配合政府易地重置九龍城街市及毗鄰位於侯王道及衙前塋道之間的社區設施，包括九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局，以「一地多用」的發展模式，興建一棟新的聯用大樓。擬建的聯用大樓地盤面積約6,600平方米，提供不少於44,000平方米的社區設施樓面面積，是現時的3倍，為提升現有設施水平及增加新的社區設施創造條件。

4. 同時，市建局會藉著推行iKC-017計劃，為賈炳達道公園超過3公頃的範圍進行活化（見圖一），透過規劃重整土地，更進一步釋放發展空間，務求「地盡其用」，創造條件以提升公園的現有設施及空間佈局，善用綠化地帶並增加公園與周邊區域的連接性，帶動「龍城區」的發展。

5. 就市建局KC-017發展計劃、易地重置九龍城市政大廈及毗鄰社區設施以及iKC-017計劃的背景資料及詳情，市建局已分別於2022年2月（區議會文件第09/22號）及2022年6月（區議會文件第13/22號）向區議會介紹及徵詢議會意見，並得到議員支持有關計劃。KC-017發展計劃的規劃程序現正進行中，市建局須待城市規劃委員會（下稱「城規會」）完成審議，以及在行政長官會同行政會議批准及刊憲有關圖則後，才可落實進行重建。至於擬建的聯用大樓初步預計工程將約於2025年底開展，

詳細時間表則須待立法會批准撥款後才可落實。

6. 市建局已與有關政府部門成立工作小組，就iKC-017計劃的設計及工程執行細節進行討論，計劃除了涵蓋活化賈炳達道公園，更會研究一併優化賈炳達道、聯合道及東頭村道與公園連接的行人路。

分階段進行公園更新活化工程

7. iKC-017計劃範圍佔地約34,000平方米，初步建議工程將分三個階段進行（見圖二），當首階段工程完成後，才會開展聯用大樓的工程，以減低對賈炳達道公園使用者的影響。

活化後的賈炳達道公園所提供的設施

8. 市建局期望透過iKC-017計劃，重整公園活動空間，提升現有公園設施至符合現代化的標準及要求，惠及更多不同年齡層的市民享用。初步擬議重整及提升的公園設施，將包括單車徑、單車訓練空間、緩跑徑、兒童遊樂設施、長者健身站、洗手間及涼亭等。

9. 至於新增設的設施包括綠化走廊，讓使用者更直接便捷地通往寨城公園及以地方營造手法塑造的活動空間等。

10. 為進一步了解公眾對公園設施的期望及要求，市建局已聘請顧問就公園使用情況及毗鄰各項目/設施的連接進行問卷調查，以便就研究公園設計及佈局時，一併考慮使用者的需要。公園的最終設計方案，以及其分期執行細節，將視乎及後的細部設計研究及待相關政府部門審批落實。

公園更新活化工程所帶來的規劃裨益

11. 透過規劃重整土地用途，以「一地多用」的模式，更新活化賈炳達道公園，將為社區帶來以下兩大規劃裨益：

11.1 增加及提升聯用大樓的現有社區設施

利用賈炳達道公園部份用地以「一地多用」的模式興建聯用大樓，能夠將現有社區設施規格提升至現代化水平，同時亦創造條件增加新的社區設施

11.2 提升賈炳達道公園設施及空間佈局

- a) 彰顯九龍寨城公園的重要性
通過規劃重整賈炳達道公園，擬建一條綠化走廊，讓市民能更直接從賈炳達道前往九龍寨城公園，以彰顯其作為九龍城區歷史文化遺產的重要性；
- b) 增加周邊社區的连接性和暢達性
擬建連接東頭村與聯用大樓的步道，加強美東邨及龍城區的連繫，方便居民，促進經濟社會文化活動；
- c) 康樂休閒聚腳點
公園設計將致力與新政府聯用大樓內不同樓層的戶外綠化空間融為一體，締造嶄新公園環境，成為社區內一個康樂休閒聚腳點，滿足社區未來的需求。

落實安排

12. 政府將委託市建局設計及進行公園更新活化工程，活化工程完成後將交回康樂及文化事務署管理。公園更新活化設計將會以盡量保育現有具價值樹木及古樹為目標，在提升設施標準的同時取得平衡，具體安排需視乎整體活化設施的佈局及相應施工要求而定。

13. 由於KC-017發展計劃仍在城規會審議階段，上述更新活化賈炳達道公園的設施及佈局只屬初步構思，日後進行詳細設計及技術評估時，將有可能因應需要而作出相關調整或修訂。待KC-017發展計劃及具體樹木保育方案備妥，並獲有關政府部門完成審批後，iKC-017計劃的工程才得以開展。這段期間，市建局會繼續與相關政府部門緊密溝通，商討設計及執行細節。

14. 與此同時，市建局會繼續與區議會、地區人士和相關持份者保持溝通，並適時向區議員介紹計劃的最新進展。

徵詢意見

15. 歡迎各議員就上述賈炳達道公園更新活化計劃擬建設施提供意見，以便市建局及相關政府部門繼續跟進及推展工程。

市區重建局
2022年12月

圖一：擬更新活化賈炳達道公園位置圖



