

市區重建局「龍城區市區更新研究」
「易地重置九龍城街市及毗連社區設施，以及提升賈炳達道公園設施」
的初步研究結果

目的

1. 本文件旨在回應於 2021 年 11 月九龍城區議會會議上，議員提出易地重置九龍城街市及毗鄰社區設施，以及提升賈炳達道公園設施的意見，並分享市區重建局（下稱「市建局」）就有關意見所作的初步研究結果，及相關政府部門和機構的初步回應，並聽取議員的意見。

背景

2. 於 2021 年 11 月的會議上，市建局團隊分享了「龍城區市區更新研究」的初步成果，席上議員關注若以臨時街市方案去重置街市時對居民及商戶的影響，及建議於鄰近的賈炳達道公園重置永久街市，做到無縫交接，並規劃好與周邊地區的連接；有議員提出應「地盡其用」在活化時加入切合社區需要的設施，包括泊車位及公共設施；而與會議員亦認同透過善用綠化地帶及做好新舊連接，帶動龍城區的發展。
3. 市建局在收集九龍城區議會的意見後，便聯同相關政府部門及機構，包括食物環境衛生署（下稱「食環署」）、康樂及文化事務署（下稱「康文署」）、衛生署，及醫院管理局（下稱「醫管局」），進行初步研究，探討有關重新規劃的建議及機遇，亦嘗試結合「龍城區市區更新研究」所得的資料，回應區議會早前提出的意見。

初步研究結果

4. 市建局聯同相關政府部門及機構審視賈炳達道公園現時的情況後，初步建議可透過規劃重整，利用鄰近現時街市的賈炳達道公園部份用地，以「一地多用」的模式興建新綜合政府大樓，一方面可以重置九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局，達致無縫交接，同時亦創造條件增加新的社區設施及提升賈炳達道公園的設施及空間佈局。
5. 透過以上的規劃重整並以「一地多用」的模式在賈炳達道公園進行更新，將帶來以下兩大規劃裨益（規劃裨益見附件一）：
 1. 提升及增加現有社區設施

- a) 擬建新綜合政府大樓的位置鄰近現有社區設施（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），方便區內居民；
- b) 易地重置能夠讓現有街市及其他社區設施無縫過渡，市集活動及公共服務亦毋須暫停，減低對運作及服務的影響；
- c) 易地重置可同時將相關的社區設施規格提升至現代化水平，其中新綜合政府大樓可以善用地下空間，為街市攤檔租戶提供上落貨及貨物存放等後勤設施，解決現時因在地面上落貨引致的交通問題，並提供符合現行標準的無障礙通道等設施；及
- d) 配合政府「一地多用」政策，盡用珍貴土地資源，新綜合政府大樓估計可提供的社區設施面積將是現時的 3 倍，除重置鄰近現有社區設施外，有條件容納更多新的社區設施，例如社區會堂、社會福利服務設施，及公共休憩和綠化空間。該大樓初步設計不會高於毗鄰九龍城廣場私人重建項目，擬議高度大約由 80mPD 至 100mPD（視乎最終提供的政府設施面積而定）。大樓亦採用「拾級而下」的設計概念，將不同樓層的綠化空間（如觀景平台、公共休憩空間等），以階梯式設計融入賈炳達道公園，提升視覺效果及增加空間感。

II. 提升賈炳達道公園設施及空間佈局（初步設計概念見附件二）

- a) 通過重整賈炳達道公園設施，可以提升相關休憩及康樂設施，例如重新設計單車徑及緩跑徑的路線及範圍，優化現有兒童遊樂及長者健身等設施；
- b) 增加公園與周邊區域的連接性和暢達性，提供擬建的綠化走廊，加強與美東邨的連繫；
- c) 改善龍城區通往寨城公園的暢達性，彰顯其作為九龍城區歷史文化遺產的重要性；及
- d) 新綜合政府大樓內不同樓層的綠化空間及康樂體育設施，將與周邊公園其他設施融為一體，締造嶄新公園環境，成為社區內一個康樂休閒聚腳點，滿足區內未來的需求。

6. 未來工作：

透過以上兩大方面的規劃重整，更新後的範圍將成為龍城區新的社區樞紐；至於對接舊區核心的行人網絡、交通配套及社區對綠化空間的需求，則需要進一步連同現時社區設施所在位置及其周邊環境，結合「龍城區更新研究」的資料，以規劃主導的方向一同考慮。

市建局將聯同相關政策局及政府部門，檢視如何增加社區綠化空間（如綠化步行街、廣場等）、提升這個未來社區樞紐與龍城區南面、宋皇臺站及啟德新發展區的連接性，與及更有效利用地下空間（如增加公眾停車泊位、上落貨設施等），解決小區交通問題，令小區能成為一個擁有良好街道環境及具活力的文化餐飲生活區。

政府相關部門及機構的初步回應

7. 食環署、康文署、衛生署及醫管局就易地重置九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局，以及提升賈炳達道公園設施等建議的可行性初步回應正面，重點詳列於附件三。

收集意見

8. 歡迎議員就以上初步研究結果提出寶貴意見，以便市建局繼續與有關部門就如何落實有關建議作更深入的探討，包括進行其他可行性研究及技術評估。市建局將會適時向議會更新進度。

市區重建局
2022 年 2 月

附件一： 「易地重置九龍城街市、毗連社區設施及提升賈炳達公園設施的建議」
— 規劃裨益

附件二： 賈炳達道公園初步設計概念

附件三： 政府相關部門及機構就「易地重置九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局，以提升賈炳達道公園設施建議」的初步回應