



油尖旺區議會



# 「油尖旺市區更新地區願景研究」 報告書

2010年4月

顧問團

AD+RG

architecture design and research group ltd





# 目錄

	頁	
<b>1</b>	<b>研究背景</b>	<b>1</b>
	研究目的	
	研究範圍	
	研究方法	
<b>2</b>	<b>油尖旺區的背景資料</b>	<b>5</b>
	人口結構及居住概況	
	族裔結構及分佈	
	油尖旺各分區特色	
	樓齡分佈及區內土地用途	
	已進行及計劃中的市區更新項目	
	未來基建發展項目	
<b>3</b>	<b>公眾參與活動</b>	<b>13</b>
	公眾參與活動概況	
	意見分析	
<b>4</b>	<b>油尖旺區市區更新建議願景方案</b>	<b>23</b>
	研究策略及可持續社區發展原則	
	油尖旺區市區更新規劃願景藍圖	
	油尖旺區市區更新分區建議方案	
<b>5</b>	<b>總結</b>	<b>87</b>

## 附件

附件 1 - 古物諮詢委員會評定的法定古蹟及已評級的歷史建築物（油尖旺區）

附件 2 - 七個區議會分區人口及住戶統計資料比較

附件 3 - 七個區議會分區居民居住屋宇單位類型比較

附件 4 - 七個區議會分區華人與非華人數目及比例

附件 5 - 油尖旺選區華人與非華人數目及比例

附件 6 - 市區重建局推出的重建、復修、保育及活化項目

附件 7 - 四個分區委員會會議紀錄

附件 8 - 問卷樣本

## 參考資料

# 1 研究背景

## 1.1 研究目的

為更具體了解市民對市區更新的意願和需求，發揚「以人為本」的精神，發展局及市區重建局於 2009 年 7 月向包括油尖旺區、深水埗區、觀塘區、九龍城區、荃灣區、中西區和灣仔區的 7 個區議會提議，由區議會主導為當區進行「市區更新地區願景研究」，以了解各區對有關項目的四大「業務策略」：保育、重建、復修及活化的意見。

同年 10 月，油尖旺區議會成立「油尖旺市區更新地區願景研究」工作小組統籌有關研究，並委託 AD + RG 建築及研究中心聯同中文大學建築學院社區參與研究組為油尖旺區擔任是次研究的顧問團隊，透過公眾參與手法，以了解和反映區內人士對市區更新的具體意願，體現以「地區為本」的市區更新理念，為推行未來的市區更新計劃提供重要的參考依據。

是次研究旨在探討油尖旺區在市區更新發展願景，勾劃未來長遠的規劃藍圖；分析各地區人士及市民大眾提出之意願及具創意的構想，建議具前瞻性的市區更新願景及建議方案，讓有關部門跟進探討其可行性，作進一步研究及修訂以落實方案。

## 1.2 研究範圍

是次研究範圍包括整個油尖旺區議會區界，由九龍半島南部，西面和南面以海傍為界，東至港鐵東鐵綫旺角站鐵路，北至界限街，全區面積約為 7 平方公里，區內按各選區劃分了東、南、西、北四大分區。而是次研究亦大致按照四大分區位置分別在太子 / 旺角、大角咀、油麻地、及尖沙咀作重點研究。

研究內容主要探討公眾對該區市區更新的整體願景，透過各種公眾參與方式了解公眾對市區更新四大「業務策略」的具體意見，從而為油尖旺區建議市區更新願景方案。

四大「業務策略」包括 1) 文物保育; 2) 舊區活化; 3) 樓宇復修; 及 4) 重建發展，當中具體調查範圍如下：

### 文物保育

研究會列出古物諮詢委員會評定的法定古蹟及已評級的歷史建築物 (附件 1)，此外，研究會建議其他值得保存的無形本地文化和/或文物建築環境。

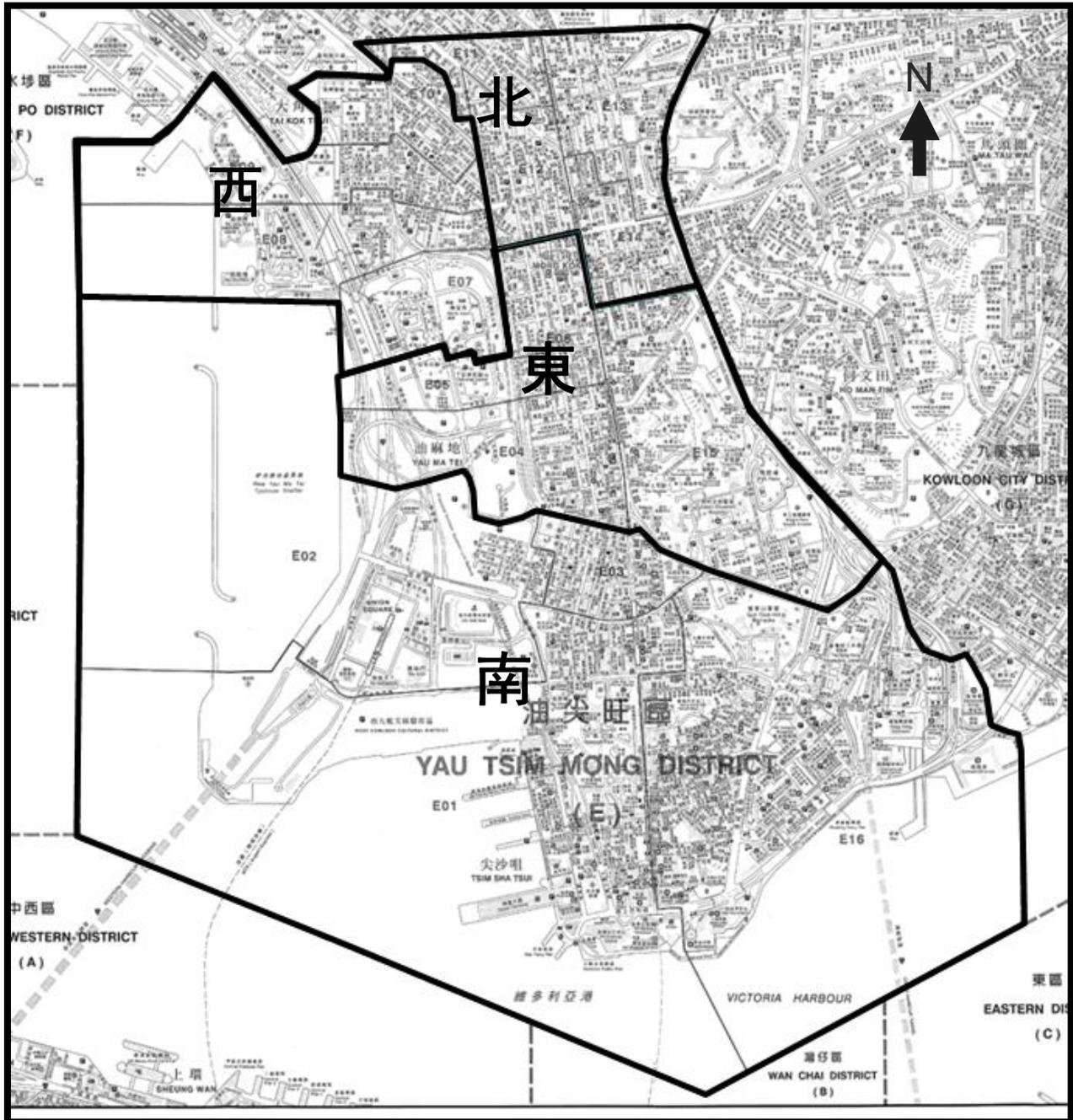
### 舊區活化

研究會找出區內一些不協調的土地用途及建議區內一些可進行適當活化措施的有代表性的地段。

### 樓宇復修 / 重建發展

研究會建議區內有需要考慮復修或重建的地區/樓宇。

研究會綜合以上研究範圍為油尖旺區建議方向性的願景方案。



研究範圍

### 1.3 研究方法

為體現以「地區為本」的市區更新理念，是次研究主要反映市民對市區更新的意願和需求。由於是次研究並非技術性評估報告，故此研究會採用「公眾參與」手法，透過各種渠道，從下而上與地區人士交流，了解他們的意願及需求，並就所得資料及數據進行分析，作出方向性的願景建議。

是次研究主要分三個階段進行，第一階段主要為背景資料分析，當中包括搜集相關文獻 / 背景資料及實地考察，以初步掌握油尖旺各發展議題，有助部署及進行第二階段的「公眾參與」活動策略，並建議初步的願景建議，鼓勵公眾作深化討論交流及收集他們的意見，在第三階段綜合分析所有資料後進行覆檢及修定程序，把研究結果向區議會匯報及確認。

以下列出是次研究的流程及各項主要工作

日期	主要活動
2009年10月至11月	背景資料搜集及相關研究
2009年11月	出席油尖旺四大分區委員會會議及聆聽意見
2009年12月	修正研究方向 / 籌備公眾參與活動
2010年1月9日	七個區議會「市區更新願景研究」交流會
2010年1月至2月	問卷調查 (街頭訪問 / 郵寄問卷)
2010年2月10日	與「油尖旺市區更新地區願景研究」工作小組檢討工作進度
2010年2月27日	市區更新地區願景研究工作坊
2010年3月16日	向「油尖旺市區更新地區願景研究」工作小組匯報初步研究結果
2010年3月30日	向「油尖旺市區更新地區願景研究」工作小組及區議員提交初步研究報告
2010年4月22日	區議會確認研究結果及提交最後報告



七個區議會「市區更新願景研究」交流會

此報告主要分為五大章節，第一章介紹是次研究的背景，包括研究目的、範圍及方法；第二章分析有關油尖旺區的背景及市區更新的資料；第三章匯報「公眾參與」活動概況及綜合公眾對油尖旺區市區更新的願景及意見；第四章則分析研究所得資料，建議多項方向性的願景方案，為油尖旺區日後推行市區更新計劃時提供重要的參考依據；第五章則總結是次研究的成果。

## 2 油尖旺區的背景資料

以下綜合有關油尖旺區的背景資料，包括油尖旺區的人口結構及居住概況、族裔結構及分佈、油尖旺各分區特色、樓齡分佈及區內土地用途、已進行及計劃中市區更新項目、及未來基建發展項目，這些背景資料有助設計建議方案。

### 2.1 人口結構及居住概況

根據政府統計處 2006 年人口及住戶統計資料，油尖旺區的居住人口為 280,548 人，以每平方公里計算，人口密度 40,136 人，與其他六個「市區更新地區願景研究」地區比較，它的人口密度之高僅次於觀塘區，亦遠高於全港平均數字。

至於家庭住戶每月收入中位數與全港平均數相若。家庭住戶在每月租金或按揭供款及借貸還款方面則比全港平均數略高，與其他六個「市區更新地區願景研究」地區比較則處於中間位置 (附件 2)。

屋宇單位類型方面，大概只有 8%油尖旺區居民居住公營租住或資助出售單位，包括海富苑、富榮花園及駿發花園，超過 90%油尖旺居民則居住私人永久性屋宇單位，包括各大型私人屋苑及單幢或小型私人樓宇 (附件 3)。

從統計數字顯示油尖旺區人口密度偏高，家庭住戶每月收入及居住開支則略高於深水埗、觀塘、荃灣區及全港水平，這是由於大部份油尖旺居民住在私人屋宇單位。

值得留意是近年油尖旺區多項新發展區及重建項目相繼落成，會有較多較富裕家庭搬入油尖旺區，提高整區的家庭住戶每月收入及居住開支，而傳統舊區居民的生活質素並未改變，顯示區內貧富差距漸增。

## 2.2 族裔結構及分佈

統計數字亦顯示約有一成居住在油尖旺區內的人口為非華人（附件 4），當中主要國籍為南亞裔，包括尼泊爾籍、菲律賓籍、印度籍及印尼籍等，但他們主要集中居住在尖沙咀一帶，約佔該區兩成人口，遠高於其他區議會及全港平均數字，形成非華人小社區（附件 5）。

## 2.3 油尖旺各分區特色

油尖旺區是香港的主要購物、零售、飲食、娛樂中心，為本港居民及遊客的消閒熱點。區內不乏各樣康樂、文化設施及文物景點，包括香港體育館、九龍公園、香港文化中心、香港藝術館、香港太空館、香港科學館、香港歷史博物館等、四個法定古蹟及三十五個歷史建築。此外，油尖旺區是本港運輸幹道的中樞，主要運輸設施包括多條港鐵綫（東鐵綫、西鐵綫、機場快綫、東涌綫、荃灣綫及觀塘綫）、紅磡海底隧道、天星碼頭、粵港巴士總站、中港碼頭、西區海底隧道；交通要道包括彌敦道、西九龍快速公路。教育設施方面，香港理工大學及專上學院座落油尖旺區，區內有多間中學、小學、幼稚園及特殊學校，亦有提供商業、秘書、語文及補習課程的教育機構。醫療衛生設施方面，區內設有廣華醫院及伊利沙伯醫院，亦有提供日間門診服務的綜合專科診所。油尖旺區設有旺角社區會堂及梁顯利油麻地社區中心，為市民提供各項的文娛社區活動。

以下簡介油尖旺各分區特色：

### 2.3.1 大角咀

大角咀位於旺角濱海處，未開發前原為塘尾及福全鄉等村落。其後於上世紀二十年代開始，大角咀開始發展為工業及住宅區，當中以船塢、煤油庫及五金業為主。不過隨著本港工業於八十年代開始式微，區內部份工廠改建或改變用途。2000 年後不少大型商業大廈如滙豐中心及中銀中心相繼遷入，亦有不少高級私人住宅如港灣豪庭、君滙港、一號銀海及維港灣等在新填海區落成，近年多項市區更新項目及樓宇復修項目亦在舊區進行。

廟會乃大角咀區重要節慶活動；區內亦有不少獨有特色，如地道美食豬骨煲、火鍋、茶餐廳等均吸引不少人慕名而來，同時亦展現社區多采多姿的一面。

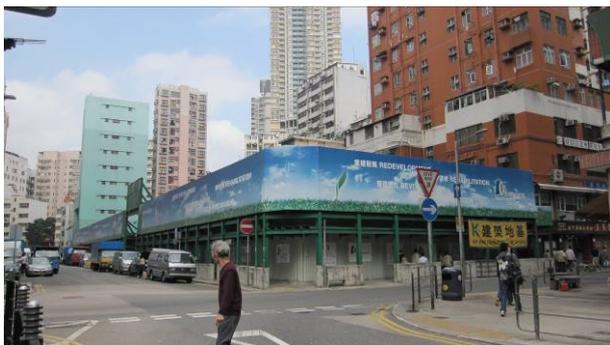
大角咀區見證香港工業發展的興衰，亦逐漸轉變作住宅及商業用途，透過市區更新計劃，期望能進一步改善社區環境。



大角咀舊住宅區



大角咀工廠



大角咀市區更新項目



大角咀高級私人住宅

### 2.3.2 太子及旺角

太子及旺角於十八世紀為客家藉村落，村民以耕作及飼養家禽為生。1909年，政府於旺角前身的芒角咀和芒角村開闢碼頭及街道，上世紀四十年代更發展成工業區，製煙廠、棉紡廠及五金廠林立，貨品遠銷世界各地。其後，旺角逐漸轉型為商業區，時至今日，已成為一個繁華熱鬧的商業及住宅區。

太子及旺角是油尖旺區以至全港其中一個最多姿多彩的地方，各式飲食、娛樂、購物設施一應俱全，不論日夜皆見人流暢旺。區內有不少特色街道，各有不同主題，如水族用品店鋪林立的西洋菜南街（金魚街）、售賣各類體育用品及球鞋的花園街（波鞋街）、批發零售花卉的花墟道等，甚具地道特色。



西洋菜南街



波鞋街



花園街



花墟道

### 2.3.3 油麻地

油麻地是九龍最早建設的華人社區，1870年間已十分繁盛，在官商合力發展下區內商舖林立，種類繁多，例如船隻維修、桐油、麻纜、槳櫓、鐵匠、木材等與航海運輸有關的活動外，亦有雜貨、理髮、米店、妓院、鴉片、長生店、儀仗花橋等商業活動。時至今日，油麻地成為了商住區，區內設施齊全，設有醫院、學校、食肆及戲院等。

油麻地發展歷史悠久，區內有不少已評級的歷史建築，如舊油麻地戲院、果欄、文武廟、油麻地警署、廣州騎樓式樓宇等；除有形的文物建築外，區內亦有不少富有地道特色的無形文化，如戲曲文化、涼茶舖、售賣棉胎、神像、傳統裙褂的店舖等等，使油麻地這個節奏急速的繁忙之地散發著點點舊日情懷。



油麻地警署



果欄



舊油麻地戲院



上海街舊特色店舖

### 2.3.4 尖沙咀

尖沙咀自天星小輪於 1888 年啟航以後開始蓬勃發展，曾為軍事用地及洋人住宅區，屬油尖旺區最早開發的地區。經歷了一個多世紀的發展，尖沙咀現時已成為著名的商業、購物和旅遊中心，但仍保存著很多與軍事或交通有關的歷史建築物，如威菲路軍營(現時九龍公園)及尖沙咀鐘樓等。區內酒店、賓館及旅舍林立，旅遊景點各國美食多不勝數，為旅客提供各種選擇；尖沙咀包含多元種族及文化，不少外籍人士在此居住、旅遊或工作。此外香港文化中心、香港藝術館、香港科學館、香港歷史博物館、香港理工大學及九龍公園均坐落於尖沙咀，令該區成為香港重要的文化、教育和康樂中心。



諾士佛臺 - 新旅遊美食點 文化中心



廣東道 - 酒店名店林立



九龍公園

## 2.4 樓齡分佈及區內土地用途

根據民政事務總署資料，區內樓宇普遍偏舊，但不同地區分佈情況各有不同，現概述如下：

### 2.4.1 大角咀

大角咀大部分樓宇樓齡超過 30 年，當中以埃華街、大全街、福全街及晏架街一帶樓宇樓齡最高，普遍超過 40 年以上。另外區內亦有少部份較新樓宇，如頌賢花園及棕樹街附近的住宅。近年來，西九龍公路新填海區一帶相繼有新落成的高級住宅，如維港灣、君滙港、港灣豪庭等，提供較佳的居住環境。

根據分區計劃大綱圖顯示，大角咀舊區一帶大部份土地劃作住宅用地地帶，而新填海區住宅用地附近有不少地方被劃為綠化地帶。此外，現時區內工廠大廈的土地亦轉劃作其他指定用途，可考慮其活化可行性。

### 2.4.2 太子、旺角、油麻地

太子、旺角及油麻地一帶新落成樓宇較少，樓齡為普遍超過 30 年。除彌敦道兩旁多為商業用地外，其餘地方以住宅用地為主，其中有部份為政府用地如醫院、學校、政府辦公室、文康設施等。

### 2.4.3 尖沙咀

根據分區計劃大綱圖顯示，由加士居道至柯士甸道一段為住宅用地，而該區由於發展歷史較為悠久，樓齡平均較油尖旺區其他分區為高，平均超過 40 年。尖沙咀大部份土地劃作商業用地，不少大型購物商場及高級酒店均座落於該區；沿海濱一帶劃作其他指定用途土地，設有不少公共設施如博物館、藝術館及公眾碼頭等；區內有兩幅較大型綠化土地，分別為九龍公園及梳士巴利花園和尖東一帶，為市民提供公共空間。

## 2.5 已進行及計劃中的市區更新項目

針對樓宇老化問題，有關部門根據不同情況推出了各項協調措施，如香港房屋協會推出的「樓宇更新大行動」、「樓宇管理維修綜合計劃」及「長者維修自住物業津貼計劃」；市區重建局亦於油尖旺區推出了一連串重建、復修、保育及活化的項目（附件 6）；此外亦有個別業主或地產代理在區內進行重建項目。

## 2.6 未來基建發展項目

未來油尖旺區將會進行多項基建發展項目，帶來不可多得的發展機遇，配合適切的市區更新計劃，將為油尖旺區帶來新氣象。

### 2.6.1 西九龍文娛藝術區

西九龍文娛藝術區選址在西九龍填海區最南端，面向維多利亞港，由廣東道伸延至西區海底隧道入口一帶，北至柯士甸道，面積達 40 公頃。計劃會興建一系列世界級文化設施，包括集文化藝術、潮流消費及大眾娛樂為一體的綜合文娛場所，核心設施包括劇院綜合大樓、演藝場館、博物館群及廣場等，希望藉此提高香港的文化水平與世界地位。

西九龍文娛藝術區毗鄰油麻地及尖沙咀，作為一個全新發展的區域，有關當局應吸取以往經驗，在規劃上應融合新舊區的聯繫，無論在硬件配套至軟件部署應有周全的安排，避免新舊區割裂情況出現。

### 2.6.2 廣深港高速鐵路

廣深港高速鐵路（高鐵）為本港未來重點建設項目之一，香港段起點將設於西九龍填海區，全長 26 公里，途經油麻地及大角咀，不設中途站，直達內地。鐵路啟用後油尖旺區將成為跨地域性的交通樞紐，帶動跨境旅客，刺激區內人流及經濟活動。

### 2.6.3 中九龍幹綫

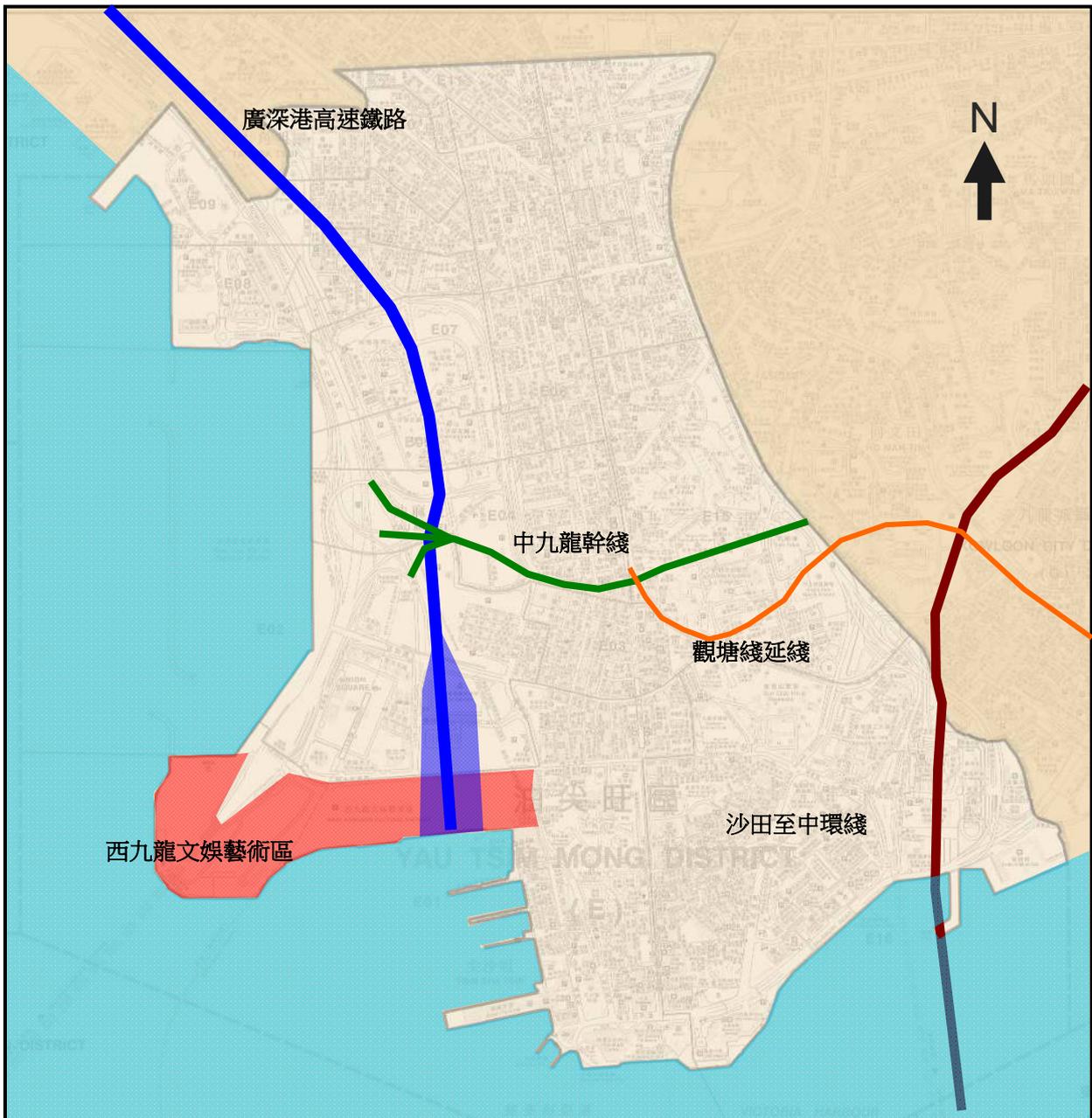
擬建的中九龍幹綫是為紓緩九龍中部現有東西行道路的交通擠塞情況。計劃內容包括於西九龍填海區與未來啟德發展區建設全長 4.7 公里的雙程三線幹道，在中九龍幹綫西端興建通道，連接西九龍公路的油麻地交匯處。由於擬建道路將穿越油麻地區，有關工程建議清拆多幢政府建築物，包括九龍政府合署、油麻地多層停車場及油麻地政府診所新翼，亦會在油麻地增加綠化用地，如處理得宜，將會成為油麻地區市區更新的契機。

### 2.6.4 沙田至中環綫及觀塘綫延綫

沙中綫擬以紅磡站作為主要轉綫站，打造連接屯門及烏溪沙的東西走廊及由紅磡至金鐘的南北走廊。由於紅磡站的人流和使用量將會大增，故有關方面計劃為車站進行擴建及改善工程，如新增月台及擴充現有設施等。

觀塘綫延綫是一條地下鐵路，從現有觀塘綫油麻地站延伸，經何文田至黃埔。所選定的走綫避開所有高速公路及建築物的地基，以減少對社區的影響。

沙中綫及觀塘綫延綫建成後，油尖旺區的鐵路網絡會更趨完善，進一步帶動跨區人流。



未來基建發展項目

## 3. 公眾參與活動

為貫徹是次研究以「地區為本」的精神，顧問團隊策劃了一連串公眾參與活動，以聆聽社會各界對油尖旺區市區更新的意見。活動對象涵蓋社會各界人士，包括當區區議會及其四個分區委員會、區內業主立案法團及互助委員會、地區人士及區內居民。顧問根據第一階段資料搜集結果掌握油尖旺區市區更新的概況，在第二階段的公眾參與活動公佈初步的願景建議，鼓勵公眾作深化討論交流及收集他們的意見，並在第三階段綜合分析所有資料後進行覆檢及修訂程序，反覆印證及檢討建議的願景藍圖及有關方案。本章節會匯報有關活動概況及分析所收集到的意見。

### 3.1 公眾參與活動概況

以下輯錄從公眾活動中所收集到的意見，活動主要包括 1) 諮詢油尖旺區議會及其分區委員會、2) 以郵寄及街頭訪問形成進行之問卷調查及 3) 公眾參與工作坊。

日期	主要活動
2009年11月	出席油尖旺四大分區委員會會議及聆聽意見
2010年1月至2月	問卷調查 (街頭訪問 / 郵寄問卷)
2010年2月10日	與「油尖旺市區更新地區願景研究」工作小組檢討工作進度
2010年2月27日	市區更新地區願景研究工作坊
2010年3月16日	向「油尖旺市區更新地區願景研究」工作小組匯報初步研究結果
2010年3月30日	向「油尖旺市區更新地區願景研究」工作小組及區議員提交初步研究報告
2010年4月22日	區議會確認研究結果及提交最後報告

#### 3.1.1 諮詢油尖旺區議會及其分區委員會

顧問團隊於2009年11月17日、20日、24日及27日分別向油尖旺區議會四個分區委員會委員簡報研究背景和內容，並收集他們對油尖旺區市區更新的意見 (附件7)。並於2010年2月10日、3月16日及30日出席「油尖旺市區更新地區願景研究計劃工作小組」會議，跟進各小組成員對研究計劃的意見及回應。



工作小組會議

### 3.1.2 問卷調查及街頭坊問

為了更全面了解市民對市區更新的期望與需要，顧問團隊根據背景資料搜集及區議會收集到的意見為基礎，製作問卷，並向當區居民及地區人士進行問卷調查（附件 8）。是次調查以郵寄方式向區內業主立案法團及互助委員會發出超過三千份問卷，同時亦以街頭訪問形式收集意見，成功收回共 308 份有效問卷。



問卷調查

### 3.1.3 公眾參與工作坊

公眾參與工作坊於 2010 年 2 月 27 日於尖沙咀街坊福利會舉行，發出超過三千封邀請給各關注人士、地區團體代表及業主立案法團等。工作坊為各相關人士提供互動交流的平台，為油尖旺區的市區更新作深入及具體的探討。

活動當日超過 30 人出席，分別邀請了「油尖旺市區更新地區願景研究」工作小組主席及成員作開幕辭及閉幕辭；顧問團公佈研究的初步願景藍圖及建議方案，然後參加人士分成三組討論有關建議並匯報結果。



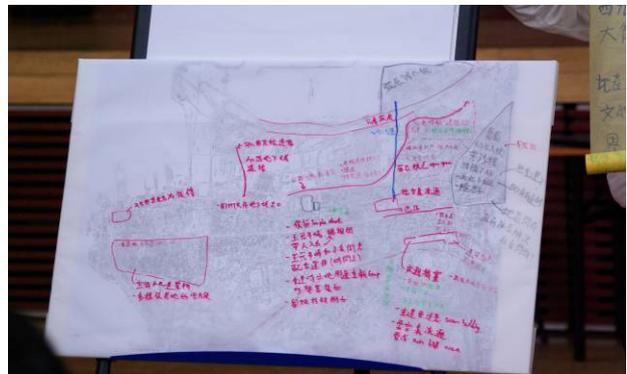
工作小組主席及成員作開幕辭及閉幕辭



顧問團公佈研究的初步願景藍圖及建議方案

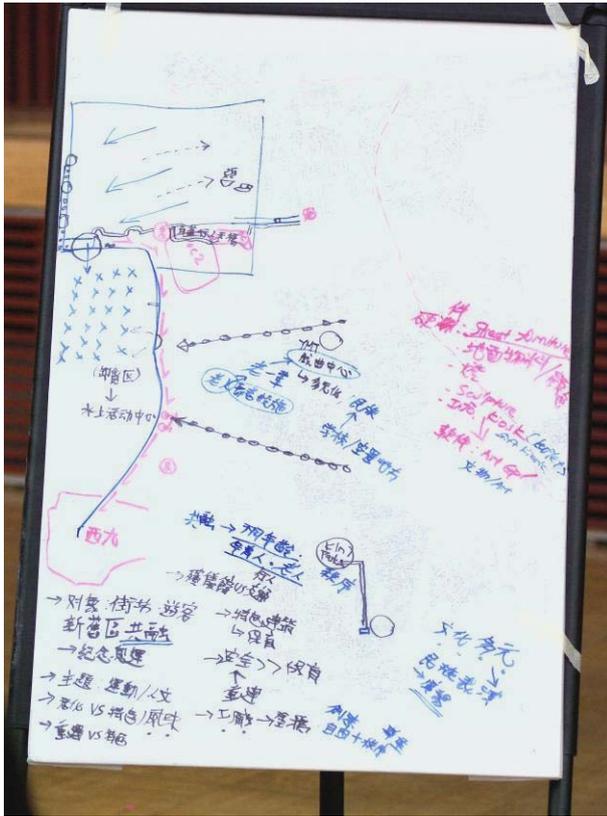


參加者討論及匯報

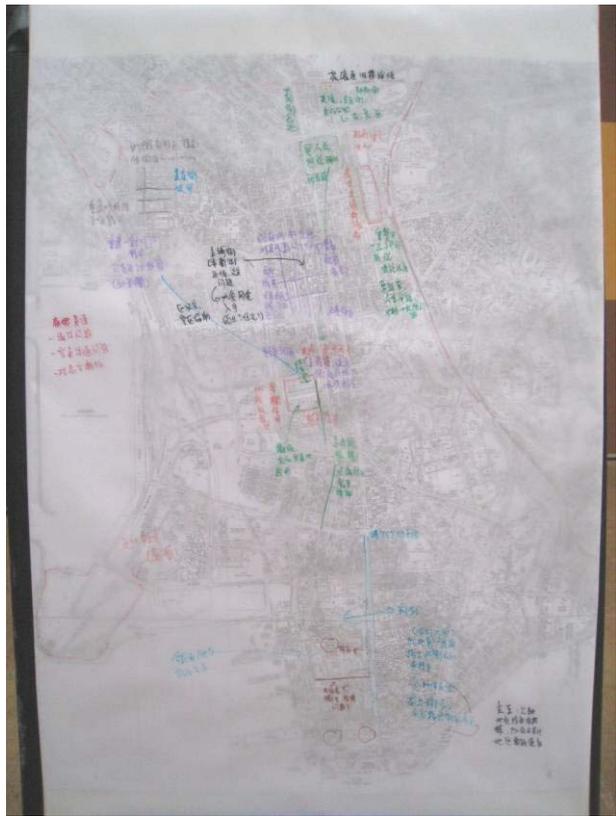


大合照

參加者意見紀錄



參加者意見紀錄



參加者意見紀錄

## 3.2 意見分析

顧問透過諮詢區議會及公眾參與工作坊取得他們對研究的正面回應及支持，並掌握到他們的意願及意見；問卷調查得出的量化數據結果亦與收集到的意見頗吻合。有關公眾參與活動得出的結果可歸納為四大範疇：市區更新的定位、油尖旺區的發展願景、四大策略的意見、及各分區發展的具體意見。

### 3.2.1 市區更新的定位

從公眾參與活動中，普遍議員及被訪市民認同市區更新應以人為本，從下而上方式以地區為本出發，並以「可持續發展」理念進行。

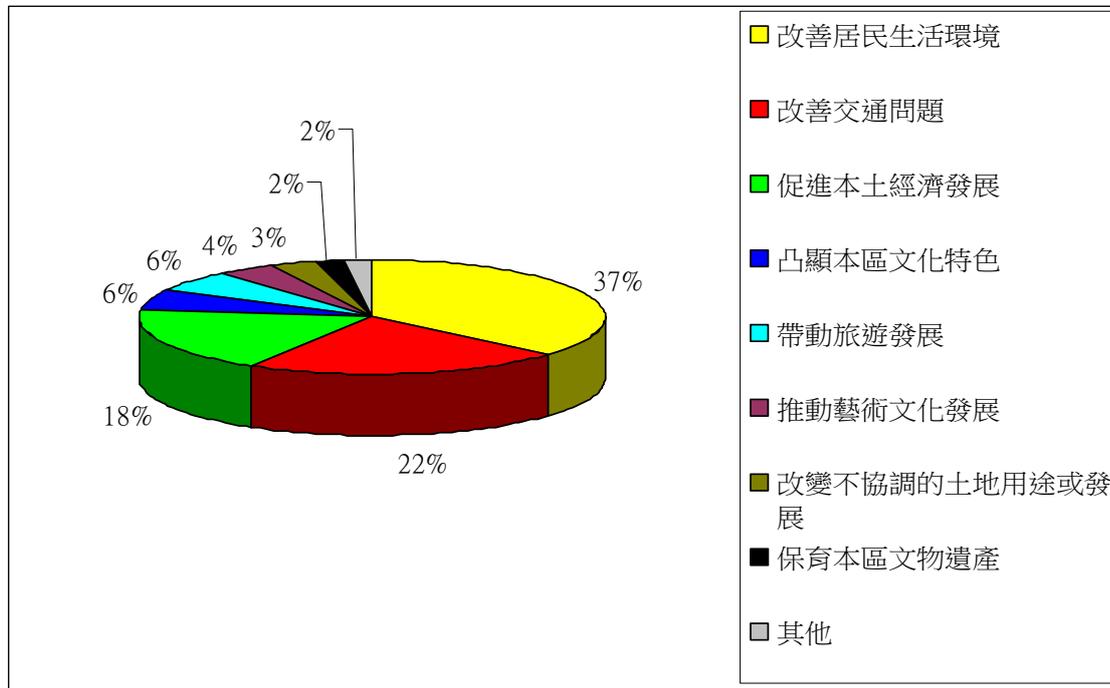
有意見認為市區更新過程中要著重長幼、文化及新舊區的共融，以有秩序、尊重及富創意的方式進行。此外有被訪市民關注到市區更新對居民生活環境、倫理關係及社區網絡的影響，當中可能加劇貧富懸殊、種族文化差異問題。

有意見認為市區更新可先從經濟角度出發，帶動人流及商機，但亦要兼顧社會和諧及環境的影響，照顧不同區域的經濟、文化及居住環境差異。他們亦注意到要平衡經濟發展、社區和諧及改善環境並不容易，擔心促進經濟發展而加重對居民的滋擾及交通等問題。

有意見認為油尖旺存在不少社區問題有待解決，包括交通、治安、衛生等，期望透過有效的市區更新計劃能逐漸解決。

### 3.2.2 油尖旺區市區更新願景

根據問卷調查所得，被訪市民認為 1) 改善居民生活環境 (37%)、2) 改善交通問題 (22%)、及 3) 促進本土經濟發展 (18%) 依次為首三大最期望的市區更新帶來的轉變。



問卷調查 - 市民最期望市區更新帶來的轉變

從公眾參與活動中，市民亦具體表達有關市區更新願景的意見，期望油尖旺區能透過市區更新把握發展機遇，並解決問題及挑戰。現列舉如下。

#### 發展機遇

- 認為油尖旺區是一個多元城市，無論在文化、種族、旅遊景點數量及種類、文物古蹟、食肆、購物點等均種類繁多，有不同的選擇。
- 多項基建發展將會帶給油尖旺區發展機遇，包括西九龍文娛藝術發展區、廣深港高速鐵路、中九龍幹綫、沙中綫及觀塘綫延綫等發展，恰切的規劃配合能有效改善社區環境。
- 油尖旺區擁有連綿的海岸線，由西面的大角咀南下至西九龍文娛藝術發展區、尖東，一直向東伸延至紅磡均有潛力發展優質的海濱長廊供市民享用。

#### 問題及挑戰

- 區內有不少不協調的土地用途，例如使用率低又貼近民居的工廠大廈、貼近旅遊點的垃圾站、使用率低的街市、位處黃金地段的政府設施等。
- 區內交通問題嚴重，例如太子旺角小巴問題，巴士擠塞問題，提供旅遊巴士上落點設施不足等。
- 區內治安、衛生及管理問題需繼續跟進處理，例如近油麻地一帶的流浪漢及癮君子問題、鬧市高空擲物問題、露天攤檔的管理問題等。

- 新舊區的分裂，由於過往以小區形式規劃，造成新舊社區發展割裂，無論硬件及軟件方面均有極大差異，例如大角咀新填海區及舊區是兩個截然不同的社區。
- 市區更新會影響到現時的社區設施及未來的發展，例如規劃中的中九龍幹綫或會清拆多幢政府社區設施。
- 市區更新會促進區內經濟繁榮，但亦有機會增加對附近居民的滋擾。

### 3.2.3 四大策略意見

此外，被訪市民對市區更新四大策略，包括保育、重建、復修及活化有各種意見，現羅列如下：

#### 保育

從問卷調查中，被訪者提出多項值得保育的有形文物歷史建築及無形文化：

- 值得保育的歷史建築 (主要集中在尖沙咀及油麻地)包括：

天星碼頭、鐘樓、天星碼頭巴士總站、文化中心、清真寺、訊號塔、天文台、重慶大廈、油麻地戲院、油麻地警署、天后廟、雷生春等；

- 值得保育的街道或地方 (集中在油麻地及太子/旺角)包括：

果欄、榕樹頭、上海街一帶唐樓、女人街、波鞋街、金魚街、花墟、玉器市場等；

- 值得保育的無形文化包括：

廟街相關文化活動、特色食肆 (舊式茶樓、冰室、大排檔、各街頭小食) 及廟會等；

- 個別被訪者提到其他值得保育的有形歷史文物及無形文化，包括：

前九龍英童學校 (現為古物古蹟辦事處)、水月宮、玫瑰堂、前水警基地、海防道榕樹、雀鳥公園、新填地街、嘉諾撒聖瑪利書院、槍會山軍營、旺角街市、寶靈街及鐵打館等。

他們認為這些文物值得保育原因依次序是 1) 歷史悠久、2) 具有文化色彩、3) 喚起集體回憶、4) 具有建築特色及 5) 促進經濟/文化/旅遊發展。至於進行保育時他們認為最困難的原因主要是各界人士持不同意見、政府部門協調不足及缺乏專業意見或技術支援。

此外，不少被訪者關注保育議題，認為在市區更新的同時應盡量保育有關歷史見證。市區更新亦要考慮環境保護，小心處理光害、噪音、熱島效應、衛生等問題，並應加強綠化。認為市民大眾應能享受文物保育帶來的成果，避免出現只有高消費人士才可使用的情況出現 (例如活化前水警總部作高檔次酒店及名店例子)。有建議應研究對宗教及少數族裔文化的宣揚及相關建築的活化保育，如聖安德烈堂及清真寺，以促進文化融會及社會和諧。

## 重建與復修

有被訪者建議市區重建應從宏觀角度全面規劃，以減輕對人和周邊環境之關係的影響；亦有意見認為先處理重建及復修這兩項較迫切性的民生問題，再處理保育等事項。

### - 重建

被訪者在問卷調查中提出多處未來五至十年內應進行樓宇重建的位置，最多被訪者提到的地方主要是砵蘭街、波鞋街 (花園街附近)、女人街 (通菜街)、大角咀、果欄、廟街。

其他被提到應進行樓宇重建的位置：

- 尖沙咀：加連威老道、星光行、海防道、寶勒巷、河內道；
- 油麻地：寶靈街、八文樓、上海街、吳松街、新填地街、德興街；
- 太子/旺角：奶路臣街、西洋菜街、亞皆老街、染布房街、洗衣街、彌街、登打士街、廣華醫院、彌敦道；
- 大角咀：大全街、杉樹街、埃華街、晏架街、櫻桃街、深旺道、塘尾道、菩提街。

他們提出這些地方的樓宇需要重建的原因主要是樓宇嚴重失修及居民生活環境惡劣。至於進行重建時他們認為最困難的原因主要是業權分散、資金不足、賠償問題及業主/租戶/其他團體未達共識。

### - 復修

至於復修方面，最多被訪者認為未來五至十年內應進行樓宇復修的位置主要是彌敦道、廣東道、廟街、新填地街、金魚街、花園街、西洋菜街、女人街及上海街。

其他被提到應進行樓宇復修的地方：

- 尖沙咀：尖東、金巴利街、金巴利道、金馬倫道、柯士甸道、重慶大廈、海防道、漢口道、赫德道、諾士佛臺；
- 油麻地：八文樓、白加士街、西貢街、佐敦道、吳松街、亞皆老街、官涌、上海街、果欄、渡船街、寧波街；
- 太子/旺角：甘霖街、汝洲街、旺角道、花墟道、染布房街、洗衣街、砵蘭街、通菜街；
- 大角咀：大角咀全區、角洋街、利得街、深旺道、福全街。

他們提出這些地方的樓宇需要復修的最主要原因是樓宇舊而不殘。至於進行復修時他們認為最困難的原因主要是業主/租戶/其他團體未達共識及資金不足。

此外，被訪者亦關注政府如何協助市民處理因市區更新所引起的問題，特別是一些低收入租戶 (如板間房住客) 及沒有能力負擔復修及重建費用的業主 (如長者)，他們需要適當的資助及協助計劃幫助有關租戶及業主。從問卷調查中顯示被訪者認同現時的資助及協助計

劃，73%被訪者表示應提供貸款資助；65%贊成協助成立業主立案法團；64%支持實施「強制性驗樓計劃」58%受訪者認為有關當局應為有需要人士提供有關諮詢及顧問服務。有關當局可檢討計劃及加強力度，進一步為有需要人士提供支援。

雖然大部份被訪者未能明確提出需要進行重建或復修的樓宇位置，但以上結果顯示被訪者認為一些嚴重失修或居住環境較差的樓宇需進行重建，一些舊而不殘的樓宇則進行復修。他們提出需要進行重建或復修樓宇的地段很多都是相近，建議要為以上提及的地段進行技術性驗樓評估，以提供進一步資料作重建或復修的決定。

## 活化

至於活化方面，問卷調查顯示最多被訪者認為需要進行舊區活化的位置包括波鞋街、女人街及廟街。其他包括花園街、金魚街、果欄、上海街、花墟、玉器市場。

波鞋街方面，交通及衛生是該處正面對的問題；女人街除了面對相同問題外，治安亦不容忽視；廟街面對相同情況。

至於他們認為可進行的活化項目頗一致，主要是改善基本硬件配套、美化環境設施及改善車流及人流措施。

此外，在研究過程中亦收到有關活化社區及工廠大廈建議。有建議認為活化社區時要配合社會企業發展，如提供硬件配套(如場地)或租金優惠；有意見認為在活化工廠大廈時除考慮商業元素外，亦可加入藝術及文化成份。亦有意見認為政府不應過份鼓勵活化工廠，擔心活化措施令工廈租金上升，扼殺租戶生存空間。

### 3.2.4 油尖旺發展的具體意見

以下列出市民在公眾參與活動中發表對油尖旺區發展的具體建議。

#### 大角咀

- 有被訪者認為大角咀舊區居住環境有待改善，當中包括樓宇質素（如咸水樓問題、天花剝落、鋼筋外露、非法改裝）及治安問題(如賣淫、吸毒)，重建有助解決有關問題。
- 有意見認為油尖旺區社區設施分佈不平均，大部份重點社區設施如大型藝術館及展覽館多集中於南分區，但西分區卻只有地區性社區設施，認為可善用新填海區提供重點社區設施。期望大角咀區利用奧運主題發展成「健康生活」社區，加強大角咀區海濱發展，結合現有公共空間，建議增加康體設施及運動主題的雕塑等配套，使大角咀成為一個健康有活力的社區。
- 在改善交通及連貫性方面，有建議開發連接西九龍文化區的通道、連接旺角區的通道，把人流帶入舊區，促進其商業活動。
- 有意見認為大角咀內有多處有特色店舖及食肆，例如火鍋、豬骨煲、地道茶餐廳，建議加設指示牌，打造美食街，同時美化路面，吸引遊客進入區內。

## 太子 / 旺角

- 區內一直訴求搬遷現時位於洗衣街的水務署辦事處及食物環境衛生署倉庫，協調附近交通，把內街的小巴士和巴士站遷入，解決街道擠塞、廢氣、噪音及溫度問題，改善區內環境。
- 有意見反映上海街、砵蘭街的賣淫及治安問題一直困擾附近居民，建議從大廈土地用途入手，規管有關活動，同時與警方及區議會加強合作，打擊不法行為。
- 有建議保留旺角區舊式食店如得如酒樓、大安冰室及八珍甜醋等。
- 有建議加強各特色街道的主題，如花墟、雀鳥公園、金魚街（通菜街）、波鞋街（花園街）、西洋菜街、上海街等，然而亦有意見認為有關特色街道對附近居民造成滋擾，擔心活化措施會令問題進一步惡化。

## 油麻地

- 區內不少聲音建議把油麻地發展為小西九文化藝術發展區，與未來的西九龍文化藝術發展區呼應。發展文化保育區。透過保育廟街、新填地街及上海街的戲曲及廟會文化，增加配套設施如訓練表演場地，發展成地道文化及戲曲中心。將戲曲年輕化，讓這項深具中國傳統特色的藝術得以「潮」化。
- 區內一直訴求搬遷現時果欄，以解決環境、衛生、治安及對附近居民滋擾等問題。有建議活化果欄應以低密度發展，可作地道文化藝術用途，加入戲曲等元素，有助營造氣氛，讓有關藝術家及團體進駐，以收活化之效。此外，有建議把附近舊油麻地戲院和前水務署抽水站改建為戲曲訓練中心或其他社區用途。短期改善果欄措施包括規定商販於指定地點上落貨，改善人車爭路情況。
- 有建議應利用高鐵及中九幹綫發展機遇，配合市區更新項目，改善區內環境。
- 有建議應強化油麻地多條特色街道，包括專售廚具、佛具用具的上海街，售賣旗袍、象牙物品的的新填地街。
- 有意見認為廣東道近碧街至亞皆老街一段小販問題嚴重，建議可使用「行人專用區」概念管理檔口。

## 尖沙咀

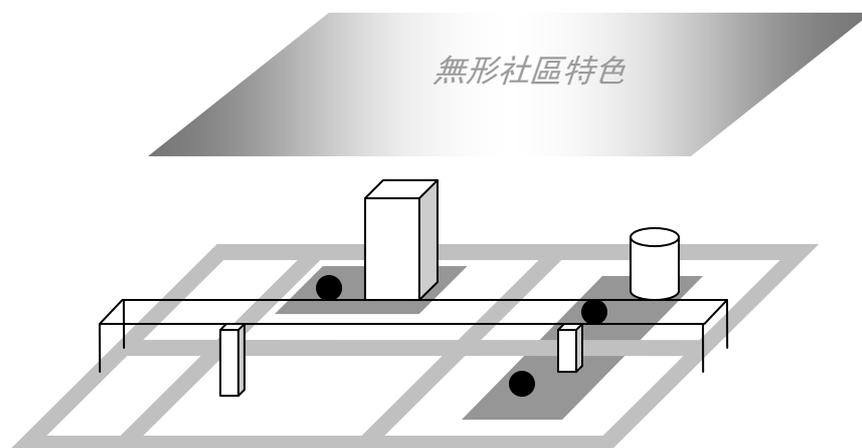
- 有被訪者認同尖沙咀為重點旅遊區，建議優化相關旅遊資訊設施，如地圖及路牌，並附上有相關特色背景資料。
- 有意見認為現時區內垃圾站位置與附近環境不協調(如海防道及緬甸臺訊號山公園入口)，建議另覓地方重置。若未能短期內搬遷，可考慮進行改善及美化工程，改善衛生及與周遭環境融合。
- 有被訪者認為應加強港鐵柯士甸站、九龍站及未來高鐵的連接。
- 有建議於尖東興建地下城，連接尖沙咀西的遊客區，既有助經濟發展，又可帶旺人流。
- 尖沙咀區內有不同民族文化背景人士，有建議提供場地作民族文化表演之用，促進文化共融。

## 4 油尖旺區市區更新建議願景方案

### 4.1 研究策略及可持續社區發展原則

#### 5D 研究策略

市區更新願景並非僅界定四大「業務策略」的具體位置而進行相應處理措施。是次市區更新願景研究會以全方位規劃手法，從五個層面作出研究。首先會以點、線、面方式建議油尖旺區需要進行保育、重建、復修及活化的具體位置，然後從無形的社區特色層面深入探討問題癥結所在，再以三維立體角度設計出未來油尖旺區的城市景觀願景及方案。



5D 研究策略 - 以點、線、面、立體及無形社區特色五大角度進行研究

#### 可持續社區發展原則

進行市區重建原意是改善社區環境，讓我們的下一代也可以至少保持現時的生活質素，這亦是可持續社區發展的原則，讓市區重建能在過程中平衡經濟、環境及社會的發展：

##### 經濟

以往市區更新往往著重經濟發展潛力誘因而進行先「清拆」後「重建」項目，很多時會把深層次無法量度的社會資產一併鏟除。要重建新建築物容易，但要再「重建」無形社會資產卻很難，甚至不可能。事實上市區更新亦包括保育、復修及活化，雖然表面上投放的資源龐大，甚至超出重建帶來的利潤，然而這些社會資產正是可持續發展社區的靈魂，適當處理後會大大增添整個地區的特色，為經濟發展帶來正面的影響。

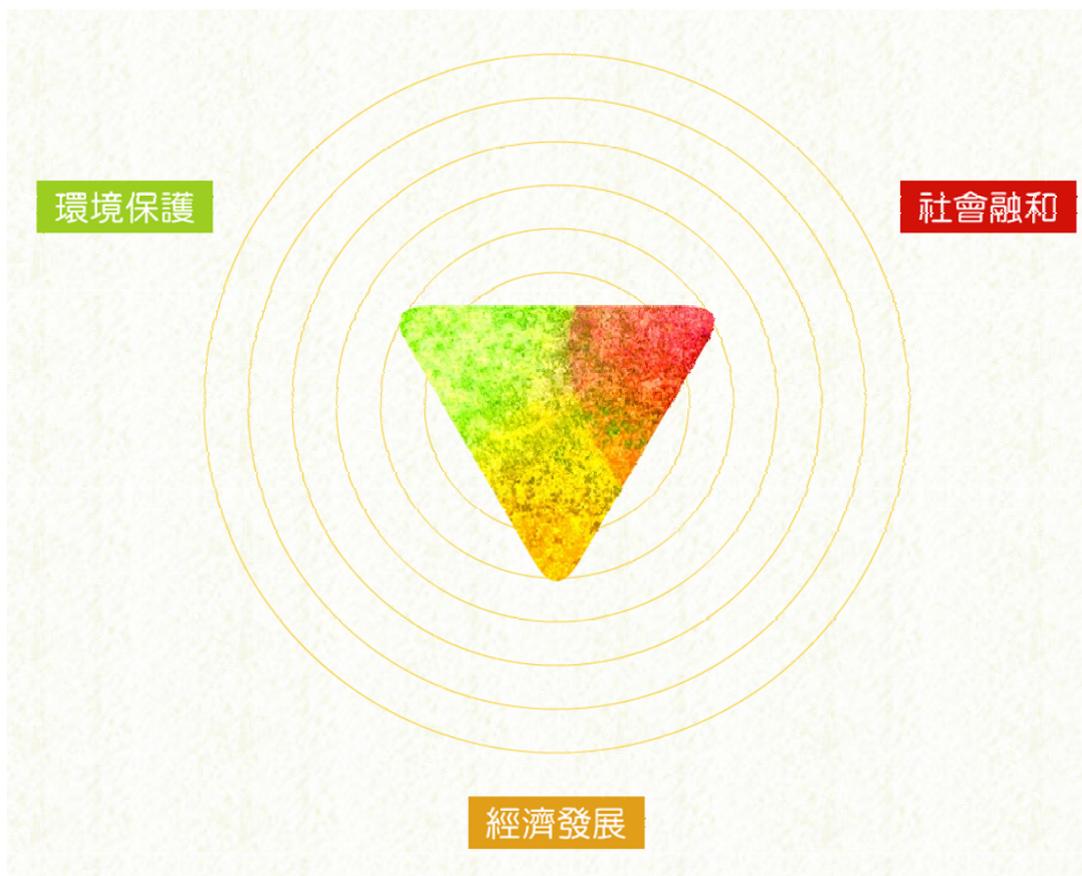
## 環境

在環境方面要考慮對本地及整個地球的影響。在本地方面，市區重建能夠翻天覆地改變整個社區，在規劃過程中不能單從點、線、面角度考慮，更要從立體角度設計整個城市景觀，既要考慮日照、通風、四季變化等因素，亦要評估是否切合市民日常需要，從微觀用家角度設計環境。

從整個地球層面而言，可持續的城市發展必須對地球環境的影響減至最低，油尖旺區是一個發展密度極高的社區，提高運作效率會是一個較能達至減輕地球資源負擔的發展模式，當中包括改善運輸交通、協調土地用途等。減少排放廢物亦可減輕對地球造成負擔。根據可持續發展委員會的報告指出，香港的建築物佔全港七成用電使用量，故此在規劃城市的過程中要考慮如何減少它在日常運作中減少排放廢物，包括減少建築廢料、提升建築物節能設計、提升運輸效率等措施。

## 社會

每個市民應享受到市區更新帶來的成果，既要照顧弱勢社群的需要，亦要平衡既得利益者的權利，要妥善處理並不容易。從下而上、以地區為本的研究策略方式會是較易達成共識的溝通平台。最重要是各方持份者能坦誠交流對方的需要及困難，適當作出承擔及妥協，才能共建和諧社區。



可持續發展原則 - 經濟、環境、社會平衡發展

## 4.2 油尖旺區市區更新規劃願景藍圖

是次市區更新願景研究有別於一般技術性研究，會著重提出一些前瞻性及富創意的願景及建議方案，透過市區更新勾劃未來油尖旺區發展藍圖，這些建議在現階段未必能成熟推行，也可能會面對不少障礙及困難，但在適當的時機及條件成熟出現後便有望能夠實現。

### 4.2.1 油尖旺區的定位

油尖旺區得天獨厚，經歷了一個多世紀的發展，面對各樣的機遇與挑戰，由少不更時的門外漢，慢慢吸收華洋武藝，成為十八般武藝樣樣皆精的粵劇大老倌。事實上油尖旺區何止懂得十八般武藝？油尖旺區印證了一個有生命自然成長社區 (organic growth city) 的例子，隨著時代變遷，成功地把舊有的發展經驗結合新元素轉化成各種重要的社會資產，成為一個包羅萬有、五光十色的繁榮熱鬧都市。

適逢油尖旺區正規劃多項大型基建發展，市區更新提供一個重要的機遇，究竟大老倌如何承傳立新，繼續在幻變的舞台上大放異彩？以下將會歸納油尖旺區的特色及定位，以勾劃出未來的規劃願景藍圖。

### 求同存異 - 安居樂業的共融社區

在可持續發展的原則下，市區更新應能改善居民的居住環境，同時促進經濟繁榮。現時大部份油尖旺的住戶均屬於私人物業，部份並沒有成立業主立案法團或相關管理組織，在市區更新過程中需要資源及技術上的支援，並盡量根據他們的意願進行重建或復修，使他們的生活環境得到改善。此外由於油尖旺區的商戶貼近民居，進行市區更新改善他們營商環境的同時亦要顧及對居民的影響，務求達至雙贏的局面，令油尖旺區成為安居樂業的共融社區。

### 包羅萬有 - 便捷高效的國際大都市

油尖旺區是一個包羅萬有、令人目不暇給的繁華大都市，無論在硬件或軟件配套均提供足夠的選擇給區內、區外市民及遊客。建議油尖旺區應繼續凸顯這方面的長處，配合適當的市區更新項目，活化舊區特色地點，搬遷或改變不協調或過時的土地用途，再注入各種新特色元素，務求提供更多元化、更適切的配套服務，讓市民及遊客更能便捷地在油尖旺找到所需。

### 學貫中西 - 新舊多元文化共冶一爐

油尖旺區匯聚各式各樣的文化、歷史及建築特色，包括傳統中國地道文化藝術、華洋少數族裔共處、中西文物及時尚摩登建築，再加上未來西九龍文娛藝術發展區等項目，周詳的市區更新計劃能夠融和地結合各項新舊文化軟硬件特色，使油尖旺區成為新文化地標。

## 打通經脈 - 跨地域性的交通運輸樞紐、連貫優質的海濱地帶

隨著多項大型基建發展將會在油尖旺區進行，當中包括西九龍文娛藝術發展區、廣深港高速鐵路、沙中綫及中九龍幹綫等發展，油尖旺區將會成為全港及跨地域的交通樞紐總匯，配合現時已成熟的鐵路網絡及高密度的發展模式，未來的油尖旺交通發展模式應以鐵路為主，道路為輔，同時改善行人步行環境。適當的市區更新能夠有效促進各項發展項目的連接，提升運輸效率同時亦可改善生活環境，使油尖旺區成為跨地域性的交通運輸樞紐。

此外，油尖旺區擁有優質連綿的海岸線，配合未來的基建發展及市區更新計劃，優化現時油尖旺各分區的海濱地帶，提供單車徑及其他配套設施，有系統地連繫各海濱長廊，打通與深水埗及紅磡區的聯繫，提供優質連綿不斷的海濱長廊供市民享用。

## 全面融合 - 解決社會問題

正如其他國際大都會，油尖旺區亦要面對治安、衛生等社會問題，建議跟從以上願景方向，透過全面及恰當的市區更新計劃，再配合相關部門及政策上的協調，有關問題自然會迎刃而解。

### 4.3 油尖旺區市區更新分區建議方案

根據以上建議的油尖旺市區更新願景發展方向，顧問就油尖旺四個重點地區建議不同的發展主題及建議方案，涉及地區分為大角咀、太子及旺角、油麻地、以及尖沙咀。作為前瞻性願景式建議，這些方案旨在提供方向性的市區更新發展策略供有關部門作參考，當中或會涉及細緻的規劃建議及位置，亦會列出需要考慮的事項，建議有關部門作進一步研究及評估。



## 4.3.1 大角咀 - 舊城新動力

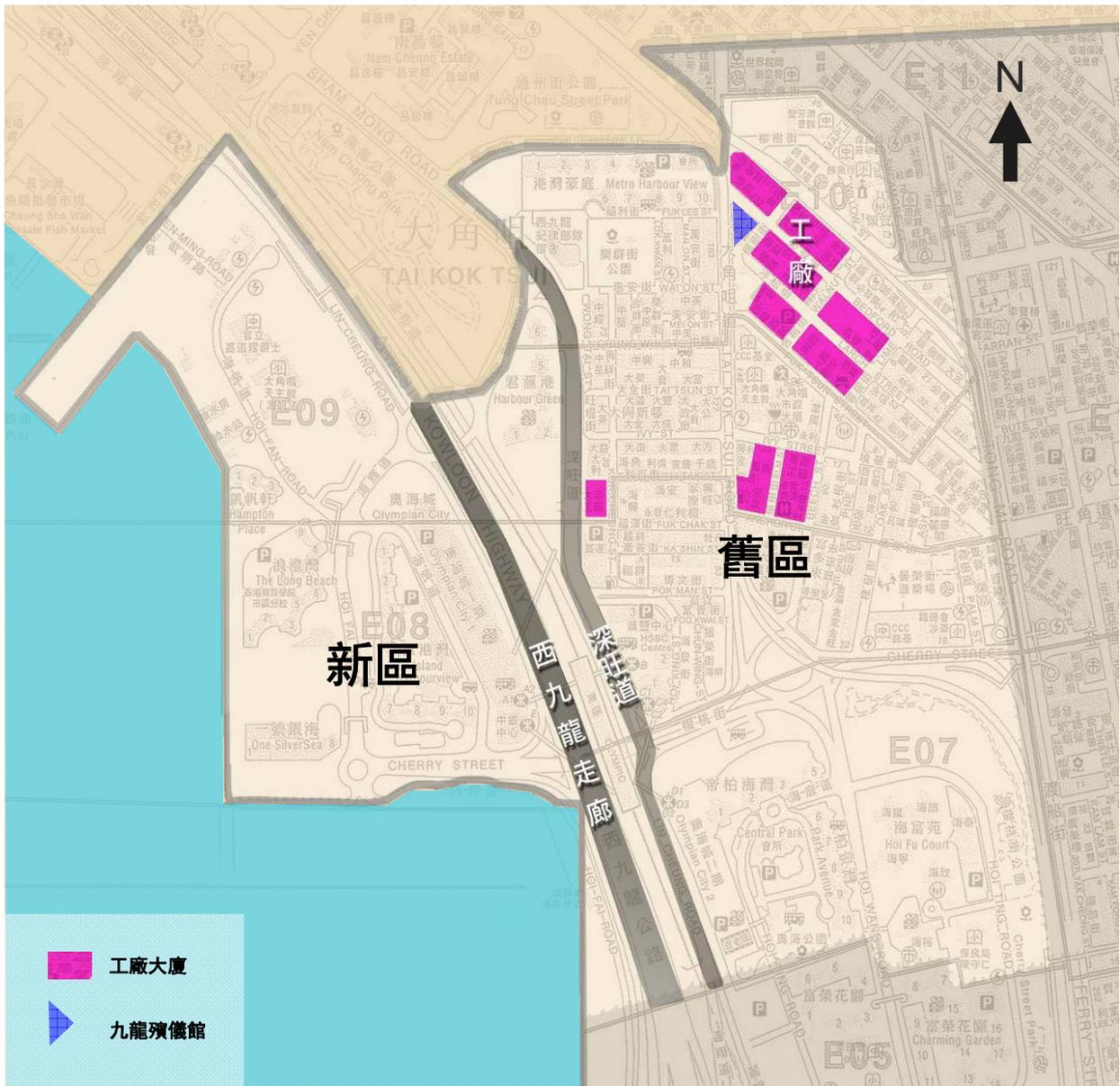
### **加強新舊區聯繫，協調土地用途，凝聚社區動力，締造健康居住環境**

#### 4.3.1.1 背景分析

大角咀自上世紀初由原本的工業區逐漸發展為商住用途，居民雖然能夠便捷地在區內生活，然而工廈及商舖貼近住宅樓宇，區內社區設施及綠化公共空間不足，居住環境並非十分理想。近年香港工廠北移，造成契機改變工業用地作其他用途，提供恰當的社區設施給區內市民享用，提升居住環境質素。此外區內殯儀館鄰近民居，有需要搬遷或改善運作模式，以減低對附近居民的影響。

大角咀區內樓宇樓齡普遍超過 40 年以上，無論外觀及結構上均頗殘舊，有需要作進一步技術性驗樓決定作復修或重建。此外，樓宇設計方面主要以功能實用為主，在外觀設計、建築技術及用料方面無甚特色，並不需要特別保留作保育用途，但基於可持續發展的原則下，建議盡可能先復修樓宇，以減少棄置建築廢料，如需進行重建，亦要注意新建築物與四周居住環境的協調。

近年大角咀新發展的填海區以住宅用途為主，擁有較佳的綠化公共空間及社區設施，然而新發展區卻被西九龍幹綫、行車天橋及鐵路分割，無論在人均階層分佈、土地用途及設施分佈、景觀等均與舊區有重大的差異，容易造成社會分化。建議透過循序漸進的市區更新項目，配合能夠產生共鳴的發展主題，再輔以創新的硬件設施有效連繫新舊社區，加強社區的融合。



不協調土地用途 / 新舊區割裂



區內樓宇並無特別建築特色



工廠、殯儀館貼近民居



新舊區割裂

#### 4.3.1.2 建議方案

綜合以上分析，發現大角咀新舊區在軟硬件方面需加強聯繫；舊區的樓宇老化問題嚴重，需進行技術性評估從而進行重建或復修工程；現時該區不協調的土地用途亦有機會作出改變以切合社區的需要。就此有以下的建議方案：

##### **以奧運或運動為主題，提供老少咸宜的康體設施及連綿的海濱長廊連貫新舊區**

現時新填海區土地上有奧運港鐵站及多個大型私人屋苑，當中亦有些土地並未充分善用；此外，現時海濱地帶主要用作貨物裝卸區、抽水站或泵房等用途，並非理想的休憩好去處，市民亦不能暢達海濱；休憩用地(例如南昌公園) 被多條主要幹道分隔，使用率亦不高。故當中除了奧運港鐵站能吸引舊區市民到達外，他們並沒有動機前往新發展區。

由於舊大角咀區缺乏大型綠化休憩用地，現時新發展區的休憩用地、未充分善用土地及海濱地帶有極大潛力作休憩康樂用途，為擠迫的舊區提供舒緩的空間。有建議認為以奧運為發展主題，提供適當配套設施，為大角咀區加添動力。體育運動乃全民可共享的活動，各階層人士均可使用相關設施，提升市民健康，能有效促進人與人之間的互動，從而加強社區的融合。

故此建議利用奧運或運動為發展主題，在新填海區提供高質素的康體設施，搬遷現時海濱不恰當的土地用途，提供一條舒適的海濱長廊及單車徑，向北與深水埗區連接，向南則與未來西九文娛發展區接軌，為新發展區加添動力，吸引新舊區居民共享有關設施。



現時新發展區的休憩用地



建議以奧運或運動為主題，提供老少咸宜的康體設施

## 協調土地用途，活化工廈作安老服務、多類型學習社區、文化藝術、具創意、特色活動或政府用途

現時大角咀舊區工、商、住用途混雜，社區設施不足，居住環境並非十分理想。建議可透過循序漸進的市區更新項目改善現時的不協調土地用途，提供配合市民需要的設施，從而提升區內的居住環境。

根據旺角分區計劃大綱圖顯示，現時大角咀區的工廠大廈土地已轉作「其他指定用途」(商貿)或「住宅」地帶。「其他指定用途」(商貿)用途地帶准許進行食肆、圖書館、康體文娛場所等用途，或可向城市規劃委員會申請，發展酒店、社會福利設施等。此外，一般有關規管工廠大廈的條例標準(例如防火條例)會高於一般公共用途，更改或重建現有的工廠大廈用途並非不可能。

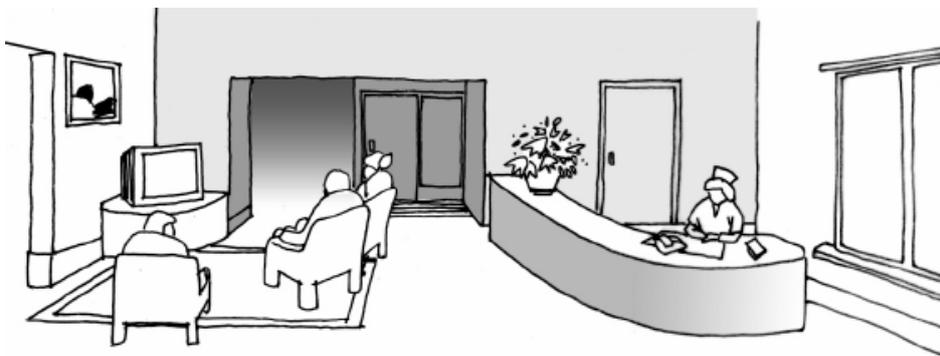
現時大角咀舊區已提供一般社區設施，包括圖書館、社區服務中心、室內體育館等，建議透過市區更新項目進一步優化擴大有關設施。此外，要促進新舊兩區居民交流，需要策略性地增加兩區居民日常交往的活動，提供共同需要的社區設施。

基於以上考慮，建議以下一系列符合各階層需要的社區設施，吸引新舊區居民使用，促進兩區人流交往。

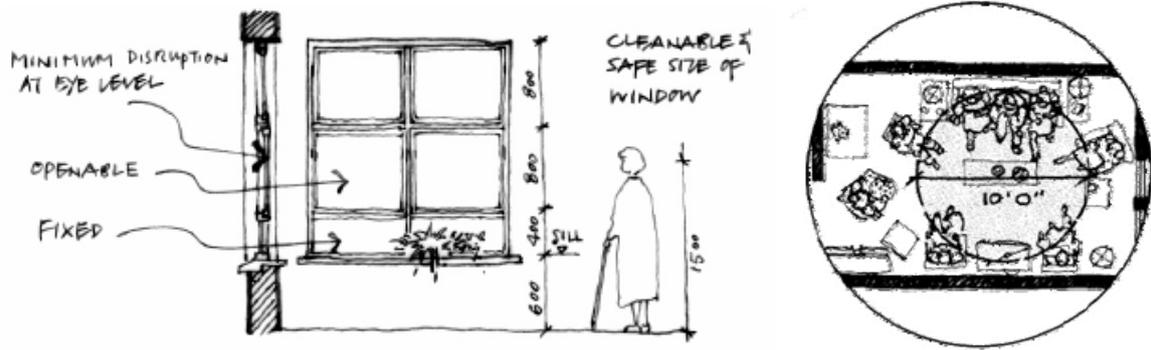
### 提供高質素安老服務設施 - 促進兩代共融

觀察到大角咀新區的居民主要是新一代的核心家庭(年輕夫婦或有一至兩個孩子的家庭)，他們有些是為了改善居住環境的舊區居民，他們的父母或親戚朋友仍居住在舊區，與舊區保持緊密的聯繫。

由於香港正面對人口老化問題，建議透過市區更新在大角咀區提供各類型的高質素安老服務設施，包括提供上門護理服務的長者居所、安老院、日間護理中心等，讓長者可繼續在熟悉的社區生活，而他們的子女亦可每天探望對方，既可避免兩代同住所產生的家庭問題，亦能夠互相照應，促進社區家庭共融。



圖片來源: 香港頤老建築設計指引



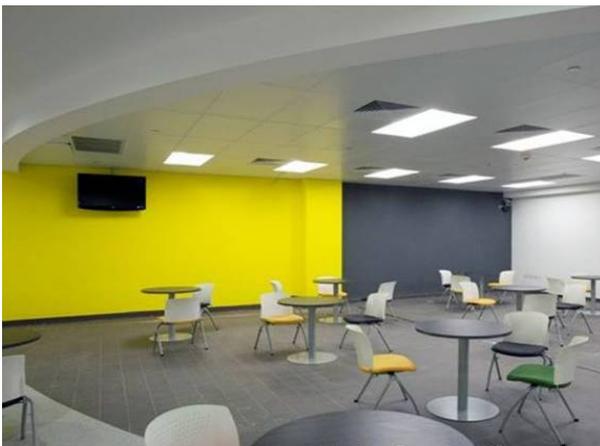
圖片來源: 香港頤老建築設計指引



提供高質素安老服務設施 - 促進兩代共融

### 營造多類型的學習社區 - 提倡終生學習

鼓勵市民保持終生學習，建議把大角咀區營造成一個多類型的學習社區，改裝工廠大廈作不同類型的教學空間，提供專上以至興趣班課程。教學空間類型可包括典型的演講廳、課室、工作室等作傳統的教學用途，以至各類專門用途的設施，例如排練場地、舞蹈室、音樂練習室、多功能媒體室、烹飪室、室內體育訓練場地、各項職業培訓場地等作專科訓練或興趣班，讓不同階層及年齡人士均可終生學習，區內人士既可避免舟車勞頓，增加他們的學習意欲，亦可以吸引區外人士使用有關設施，促進社區交流。



改裝工廠大廈作不同類型的教學空間

### **鼓勵文化藝術、具創意、特色活動團體進駐工廠大廈**

此外，建議鼓勵不同文化藝術、具創意、特色活動團體進駐工廠大廈，善用有關配套設施，產生協同效應，進一步營造多元創意文化學習交流匯聚點。



活化工廈作藝術用途例子 - 石硤尾創意藝術中心

### **搬遷政府部門入工廠大廈 - 善用土地資源**

回應 2010 財政預算建議，把位處優質地段的政府部門搬遷到工廠大廈，以善用土地資源。現時油尖旺區有些政府部門辦公室位處優質地段，包括洗衣街的水務處辦事處及食物環境衛生署倉庫、九龍政府合署、廣東道政府合署等，這些政府建築物有機會在未來遷拆，建議有關部門可搬入大角咀區的工廠大廈，以騰空優質土地作更適切的发展，有關建議將在其他分區建議方案詳述。

### **讓市場自行調節旅遊發展**

大角咀有不少特色食肆，交通配套尚算完備，不少自由行旅客喜愛入住該區賓館及酒店，區內不少工廈亦已陸續改裝相關用途。建議提供相應的配套設施，如優化交通設施及旅遊指示等，繼續讓市場自行調節相關旅遊發展。

### **興建架空廣闊平台及天橋加強新區與舊區的連接**

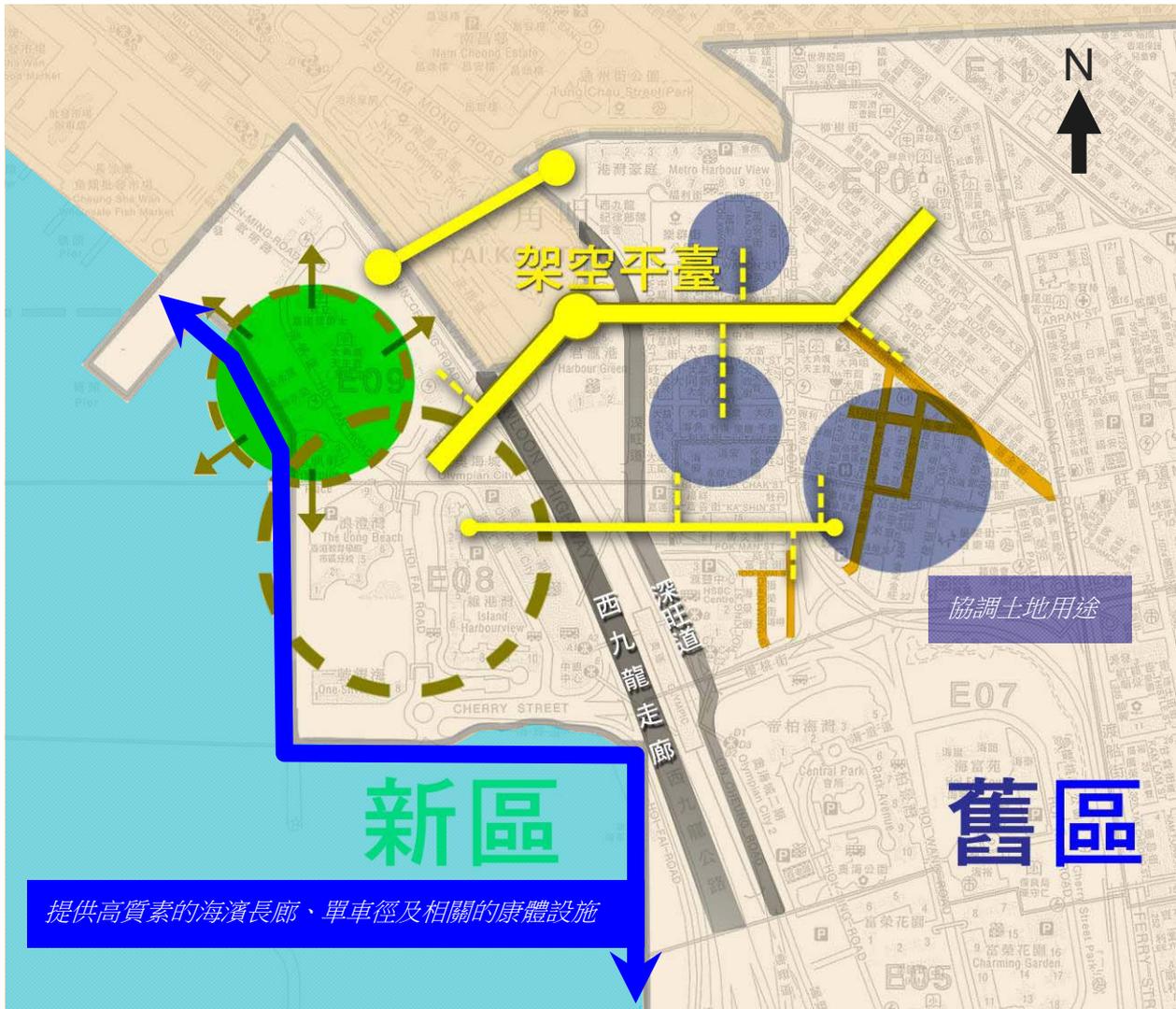
就針對硬件上新舊區連接不足的問題，傳統的行人過路設施包括行人隧道、地面的交通燈裝置設施及行人天橋等只能提供功能性的接駁用途，並不能有效促進兩處被分割地區的交流。故此建議在西九龍幹綫及鐵路上空興建多處架空廣闊平台連接新舊地區，平台闊度可達數十米以上，足以提供額外的綠化公共空間、文娛康樂設施、甚至零售商舖。在舊區起點方面，可適當選擇沿深旺道及大角咀道一帶的舊樓進行重建，並預留廣闊平台出口連接南昌公園及新填海區的私人屋苑。

#### **概念1- 架空廣闊平台 (提供綠化公共空間)**



#### **概念2- 架空廣闊平台 (提供零售商舖)**





大角咀區建議方案平面圖 - 協調土地用途 | 興建架空廣闊平台 | 提供高質素的海濱長廊、單車徑及相關的康體設施

#### 4.3.1.3 考慮事項

以上建議方案會涉及政策、經濟、環境等各項考慮事項，需作進一步探討，現列出如下：

##### 政策及民生影響考慮事項

- 需進行技術性驗樓評估樓宇重建或復修的迫切性；
- 需進一步放寬土地用途，檢討相關條例及限制，以配合轉變工廈用途；
- 現有規劃機制下並沒有「架空廣闊平台」概念，需進一步探討有關土地用途、可使用樓面面積等規劃考慮；
- 需改變現時殯儀館土地用途，此外另覓地方提供有關設施並不容易；
- 需提供開放的溝通平台讓受影響的租戶、業主及有關部門坦誠交流，達成共識。

### 經濟考慮事項

- 市區更新會令舊區單位租金上升，舊區居民或新租戶未必能夠受惠；
- 應考慮市場需求，充分了解各業界的需要，彈性提供適切的優化措施；
- 以奧運主題發展社區可能涉及版權或相關費用；
- 經濟效益只是重建項目其中一項考慮因素，需從社會民生及環境影響角度綜合評估。

### 環境考慮事項

- 需進一步研究重建項目、架空平台及新區連接點的位置及設計，以及對景觀、日照及通風的影響；
- 需考慮市區更新後增加人流及交通的對附近環境影響。

## 4.3.2 太子 / 旺角 - 3D 網絡 - 搭通天地線

透過適當復修 / 重建 / 搬遷計劃，優化協調交通、營商及居住環境，

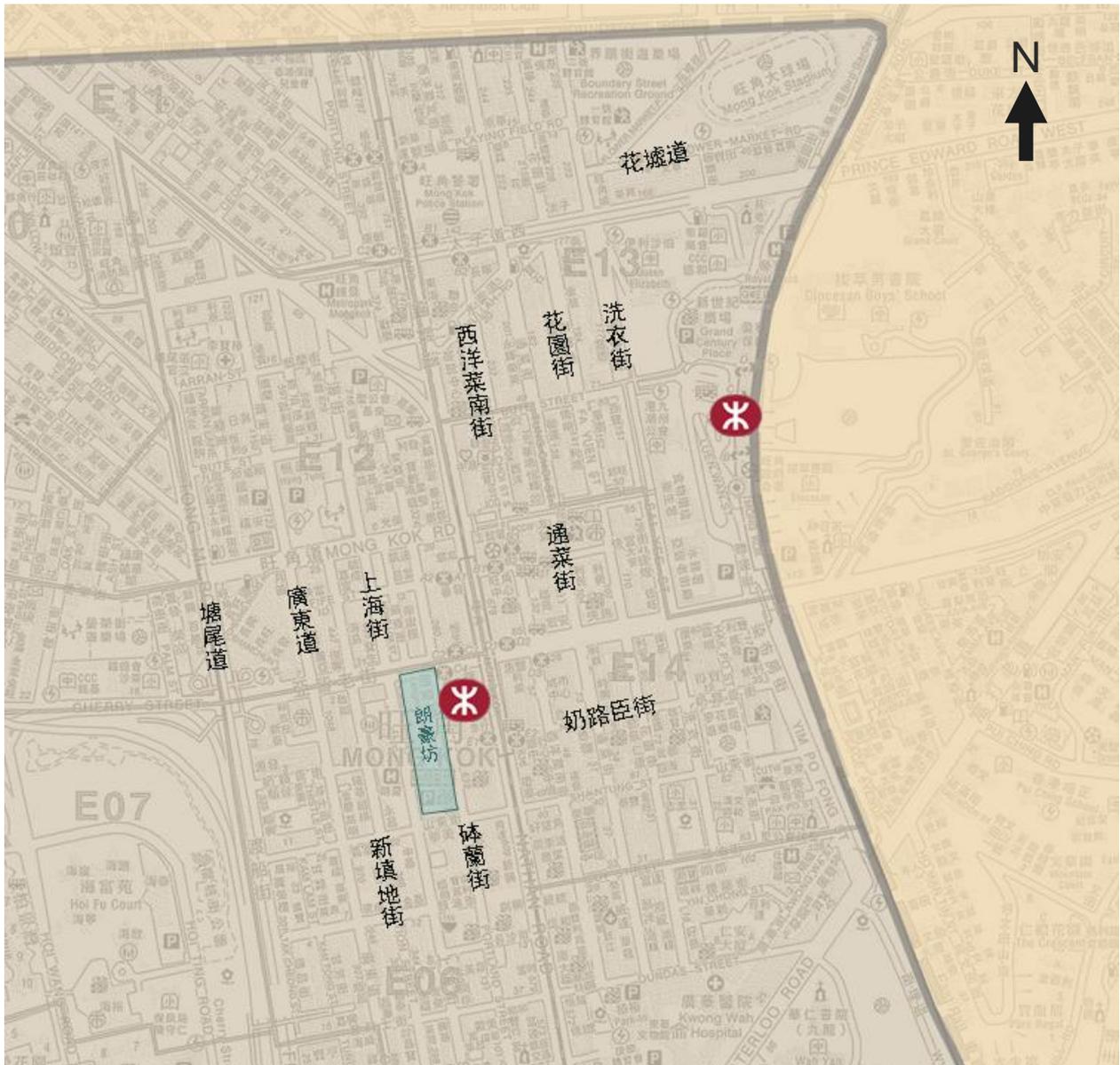
深化成多元獨特的潮流購物、飲食集中地

### 4.3.2.1 背景分析

多元化、高密度是太子 / 旺角的發展特徵，區內可找到各式各樣的商舖及服務，並聚集成多條有特色的街道，包括花墟道、通菜街、洗衣街、花園街、奶路臣街、西洋菜街分別以售賣鮮花、觀賞魚、體育用品、地道貨品及電器聞名；此外，彌敦道以西的砵蘭街、上海街、新填地街、廣東道及塘尾道亦聚集不少建築材料、廚具用品、裙褂、中國傳統祭祀用品、機械設備、海事營運設備等商舖。事實上相對其他地區，太子 / 旺角位處全九龍甚至全港網絡中心，營商環境理想，區內外市民及遊客均能各得所需，確立亂中有序的特色購物及旅遊天堂的標誌。然而這些特色街道貼近民居，對附近居民造成滋擾，建議要小心處理活化措施，既可以改善營商環境，亦可以舒緩有關問題，達至安居樂業之願景。



太子 / 旺角聚集多條有特色街道



太子 / 旺角特色街道位置

相對大角咀區，太子及旺角區的平均樓齡稍為年輕，但普遍亦超過 30 年以上，當中更不乏戰前樓宇及唐樓，相對而言較有建築特色及保育價值，可考慮作適當的保育處理，但要充分考慮相關租戶及業主的意願。此外，進一步技術性驗樓亦刻不容緩，以決定作復修或重建。

由於各種過去發展原因，區內衍生不少不協調土地用途、交通、環境、衛生、治安等問題，透過地標式的重建可有效地帶來新氣象及有助解決有關問題，例如重建康樂街後的朗豪坊一帶景象已煥然一新，由以往色情、衛生、治安問題嚴重的黑點變成中高檔次的購物區。然而此類大規模的重建手法亦會引起不少爭議，當中包括業權、保育、扼殺現時營商環境等問題，需要小心選擇重建地點及有周詳的規劃。

此外，區內交通問題所引起的人車爭路、意外、空氣污染、噪音等問題亦不容忽視，亦會間接影響行人的消費意慾，透過全面的市區更新計劃有助規劃前瞻性的改善交通策略，有效連繫各特色景點，進一步凸顯太子 / 旺角區的購物旅遊特色。



交通問題不容忽視

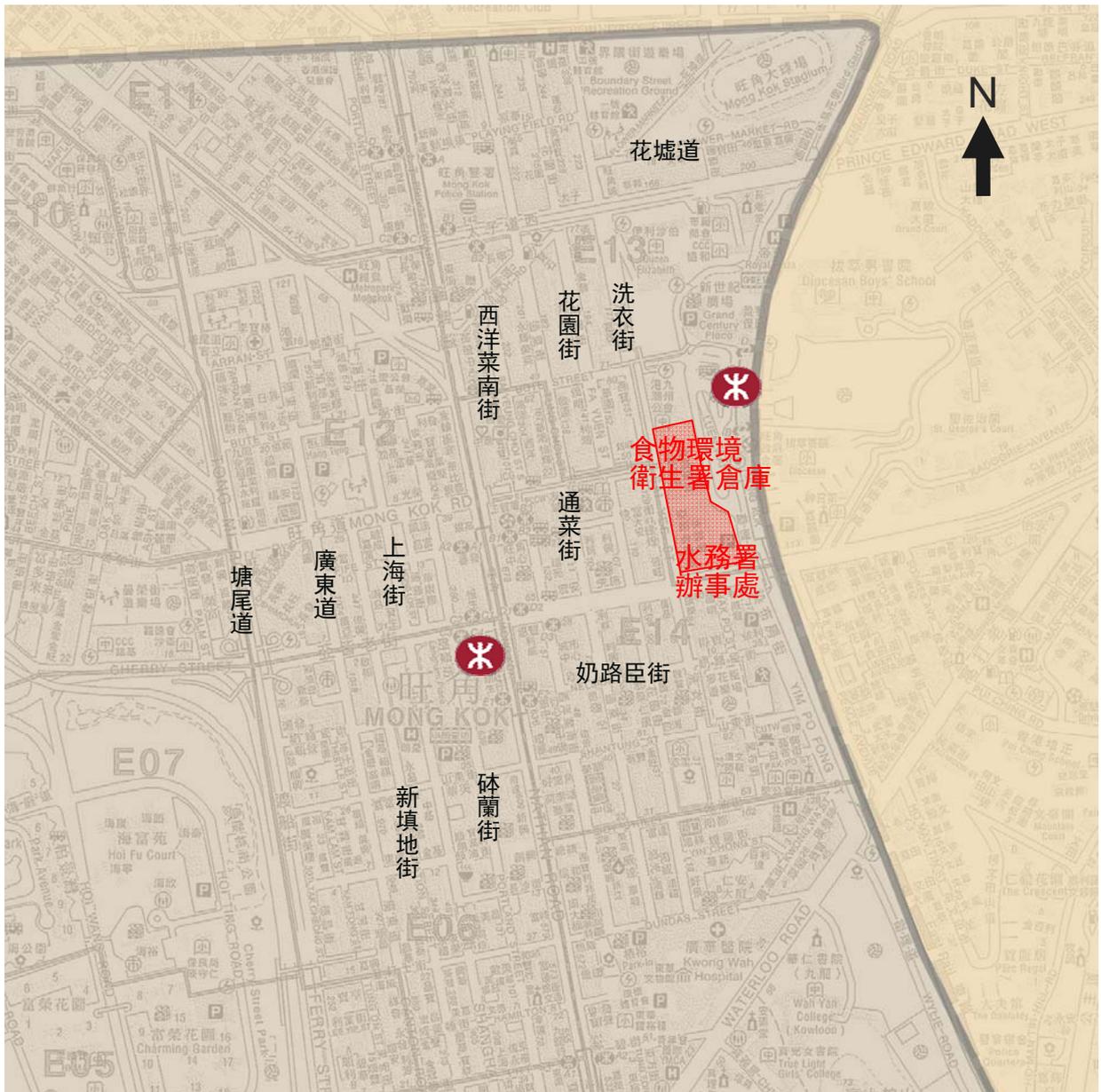


地標式重建計劃可有效解決社區問題，但要小心處理

#### 4.3.2.2 建議方案

綜合以上分析，發現太子 / 旺角區現時居住及營商環境有改善的空間，主要透過選擇性的大規模重建項目，配合周詳的交通改善策略，有效全面提升購物旅遊特色，從而解決區內問題：

**改變現時洗衣街的政府用地作交通分流處、綠化公共空間、引進特色商戶及文娛康樂用途**  
區內一直有聲音反映現時位於洗衣街的水務署辦事處及食物環境衛生署倉庫並不需要繼續座落此黃金地段，可另覓其他次要地段運作，以騰出空間作改善社區之用。



現時水務署辦事處及食物環境衛生署倉庫位置



現時水務署辦事處

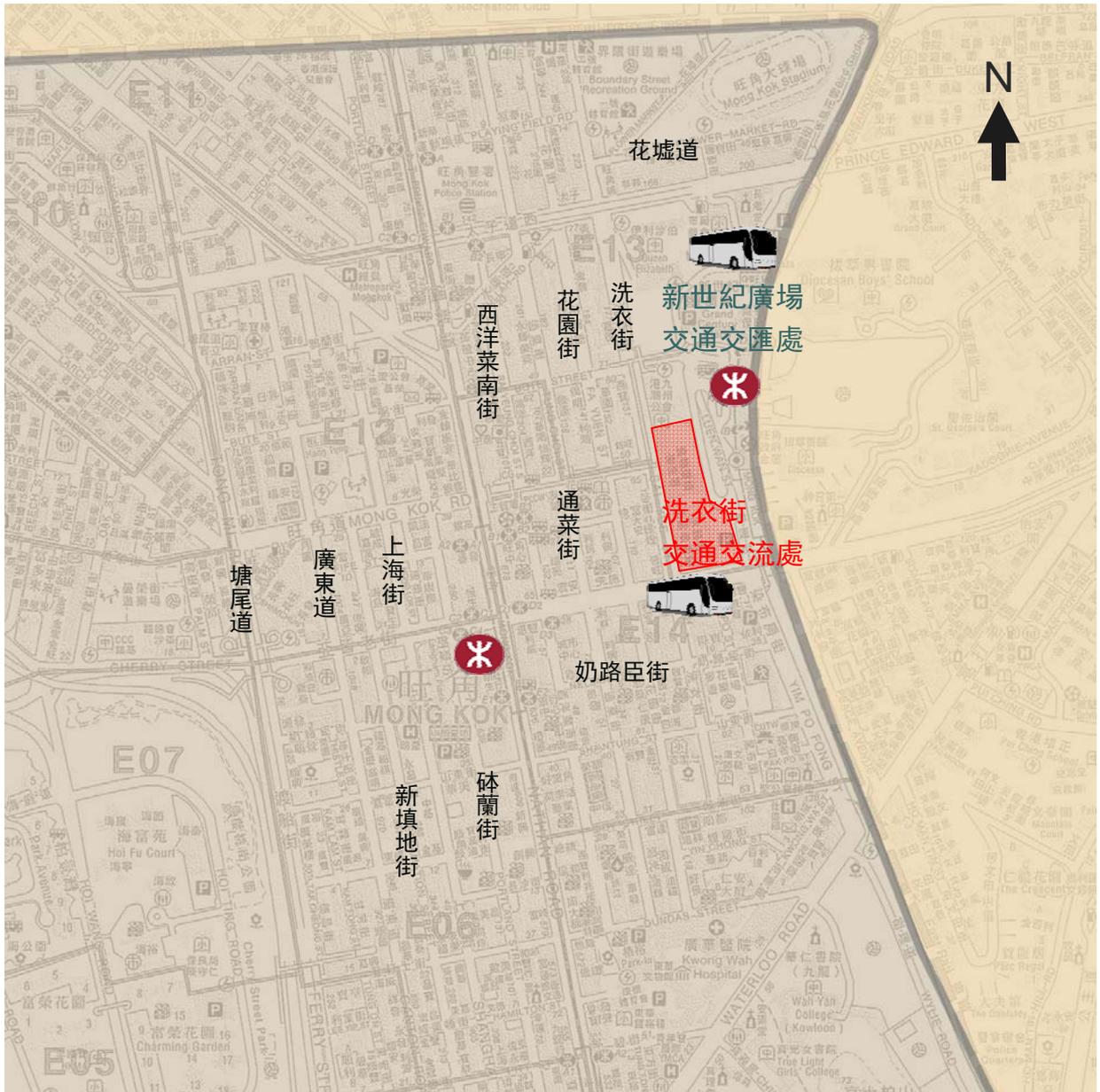


現時食物環境衛生署倉庫

由於現時太子 / 旺角發展密度已十分高，交通擠塞問題嚴重，建議拆卸有關政府建築物作低密度發展，樓高與附近建築物相約甚至更低，可開發地下空間或街道，引進附近特色街道商戶進駐，以減輕對附近居民的滋擾；同時提供時尚的社區文娛康樂設施或具特色的公共空間，以保留現時開揚的景觀，成為鬧市中的地標式綠州。

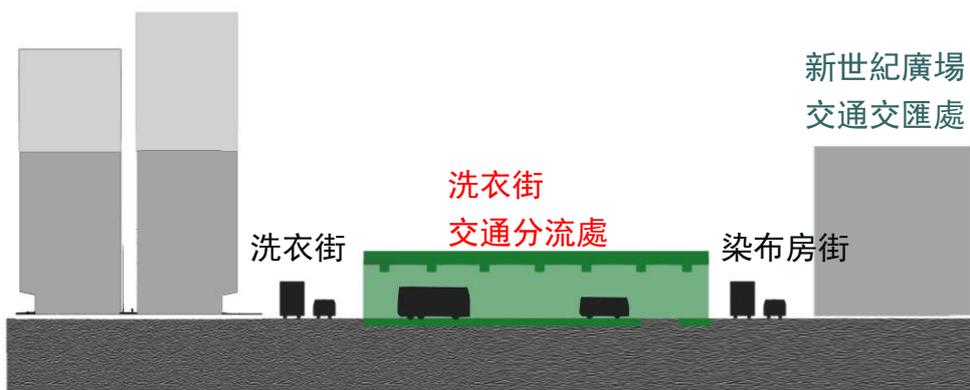
此外建議協調現時新世紀廣場外的公共交通交匯處，發揮交通分流作用，例如新世紀廣場位置用作巴士、小巴及旅遊巴士停泊用途，洗衣街位置則作上落客用途，疏導洗衣街、花園街、通菜街一帶的交通。

概念 1: 改變現時洗衣街的政府用地作交通分流處 (新世紀廣場位置用作巴士、小巴及旅遊巴士停泊用途；洗衣街位置則作上落客用途)

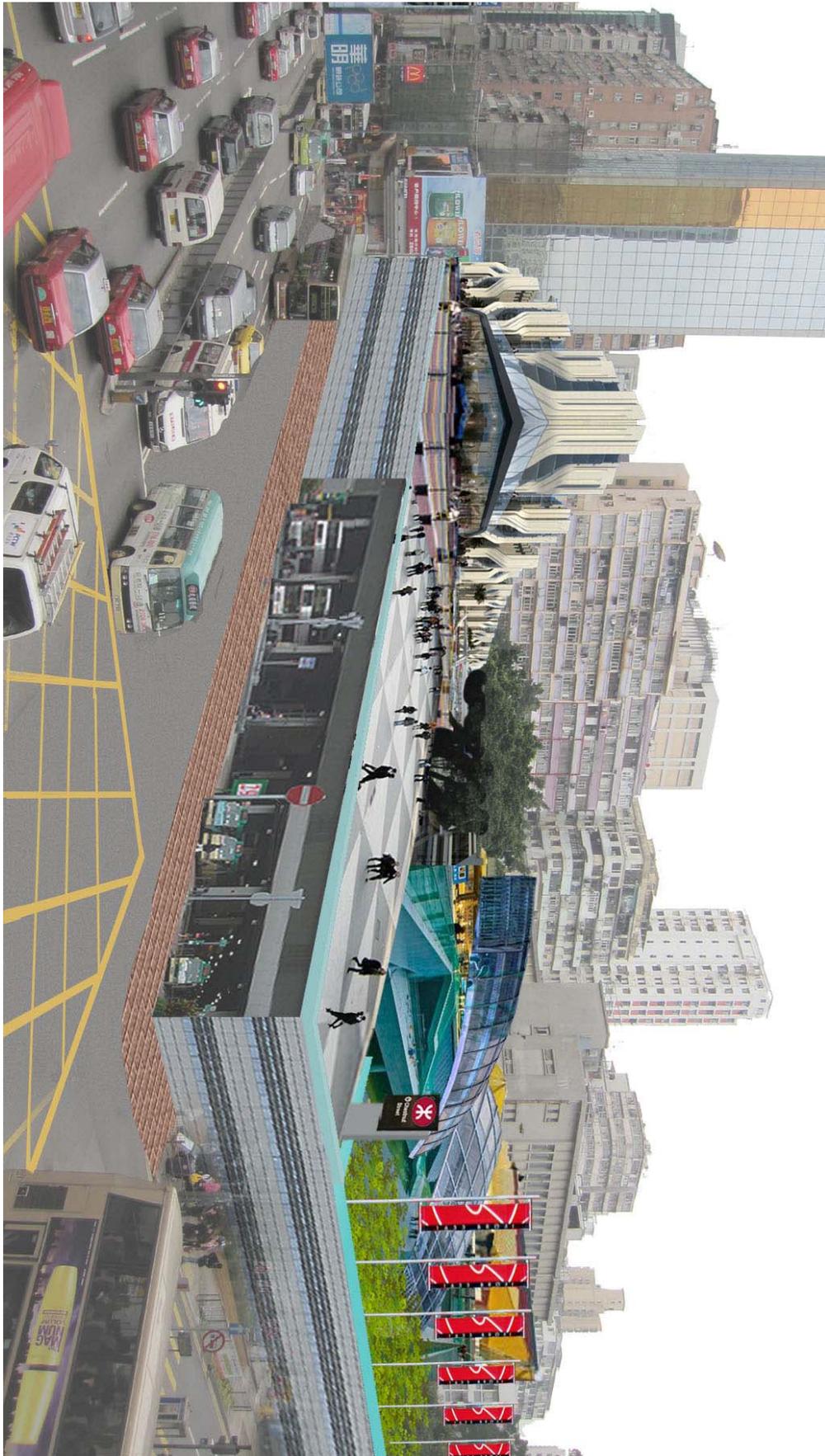




新世紀廣場公共交通交匯處現況

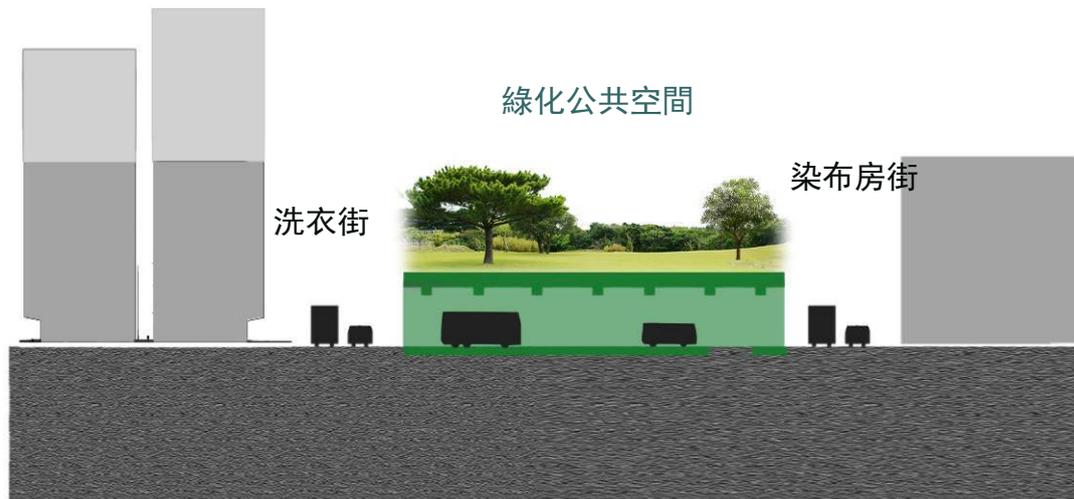


建議洗衣街位置用作上落客用途，協調現時新世紀廣場外的公共交通交匯處，發揮交通分流作用，疏導洗衣街、花園街、通菜街一帶的交通。

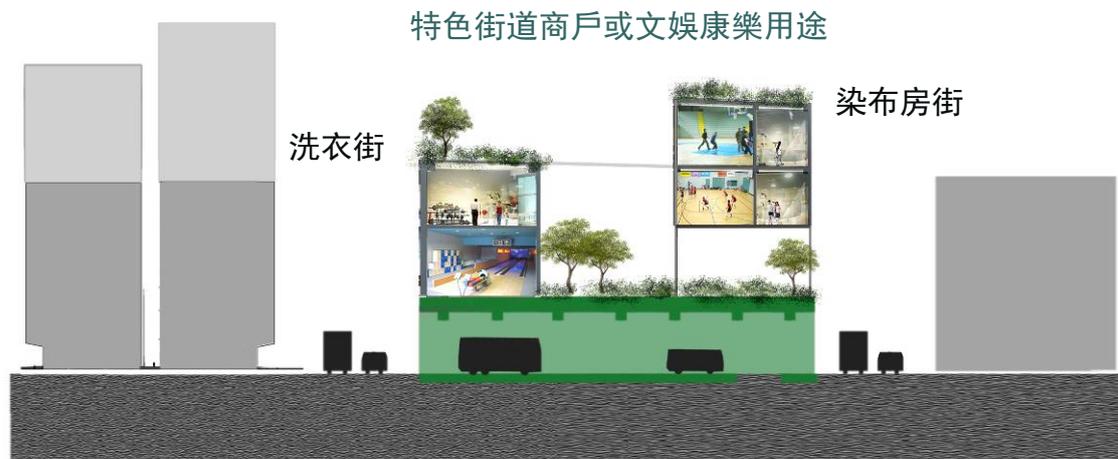


改變現時洗衣街的政府用地優化示意圖 - 協調現時新世紀廣場外的公共交通交匯處，發揮交通分流作用，疏導洗衣街、花園街、通菜街一帶的交通

概念 2: 改變現時洗衣街的政府用地作綠化公共空間



概念 3: 改變現時洗衣街的政府用地 - 引進附近特色街道商戶進駐或作文娛康樂用途





改變現時洗衣街的政府用地優化示意圖 - 提供時尚的社區文娛康樂設施或具特色的公共空間，以保留現時開揚的景觀，成為鬧市中的地標式綠州

### 提供 3D 行人通道網絡，全方位打通各特色街道

建議以現時洗衣街的政府用地作為行人網絡的中心點，伸延現時行人天橋網絡、開發地下街道及改善地面步行環境三個層面打通各特色街道。

現時連接新世紀廣場的行人天橋有效舒緩地面人車爭路的問題，建議可進一步大幅伸延行人天橋覆蓋網絡。呼應上述拆卸政府建築物建議，行人天橋首先會直接連接旺角東港鐵站及現時旺角道行人天橋，並向塘尾道方向繼續伸延，沿途更可直接連接花園街街市、貿易署或其他商業大廈的二或三樓位置。此外建議延長現時洗衣街一段的行人天橋至亞皆老街，再沿亞皆老街向奧運港鐵站方向伸延，建議沿途連接多個大型商場，包括先達廣場、新之城、朗豪坊、旺角街市、奧海城二期，直至奧運港鐵站，讓行人不需落地面也可直接到達目的地，有效分流地面行人數量。



現時連接新世紀廣場的行人天橋走線



建議大幅伸延行人天橋覆蓋網絡



現時旺角道行人天橋與花園街街市缺乏連結點

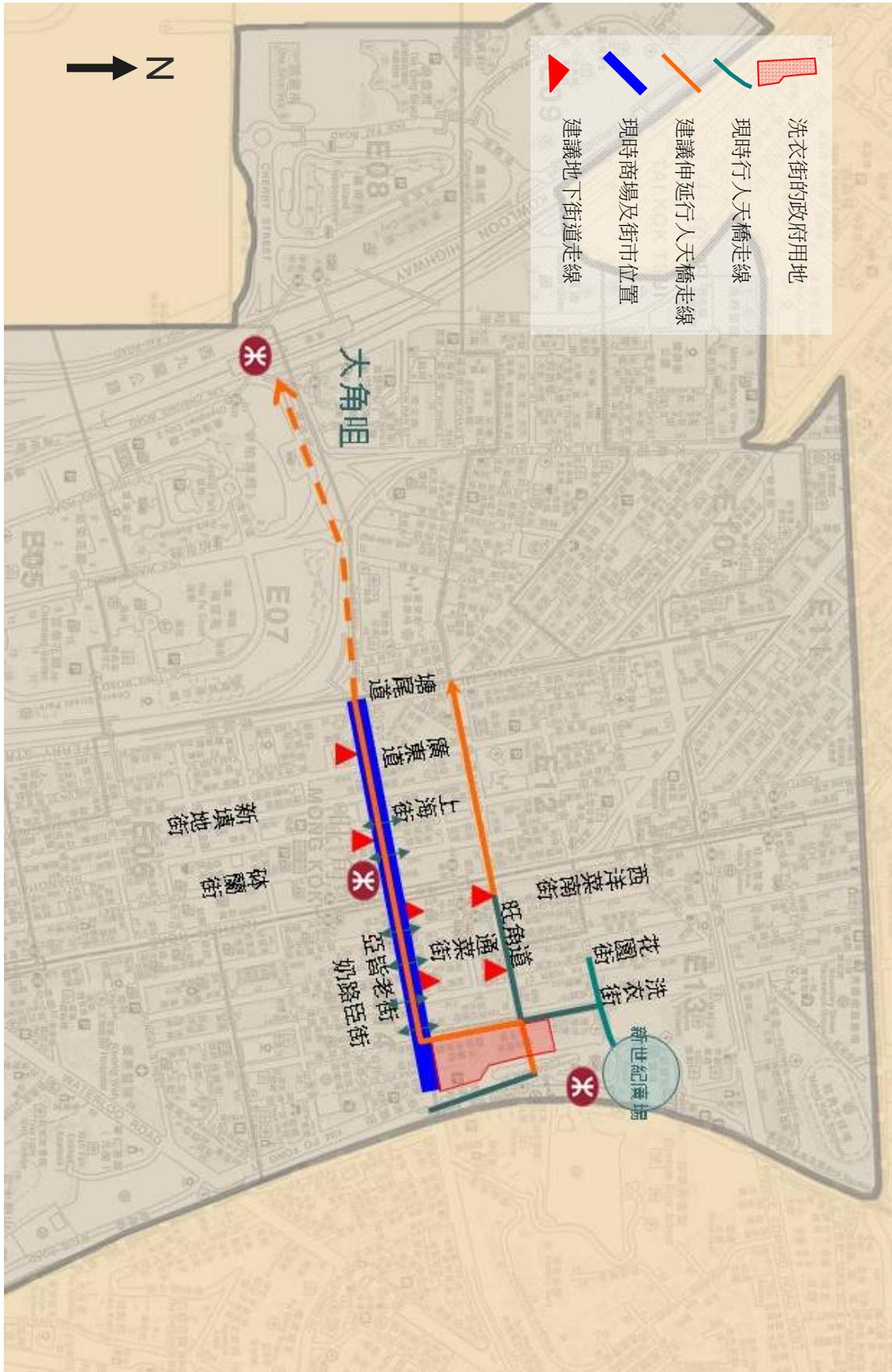


建議將天橋與街市或其他商場打通

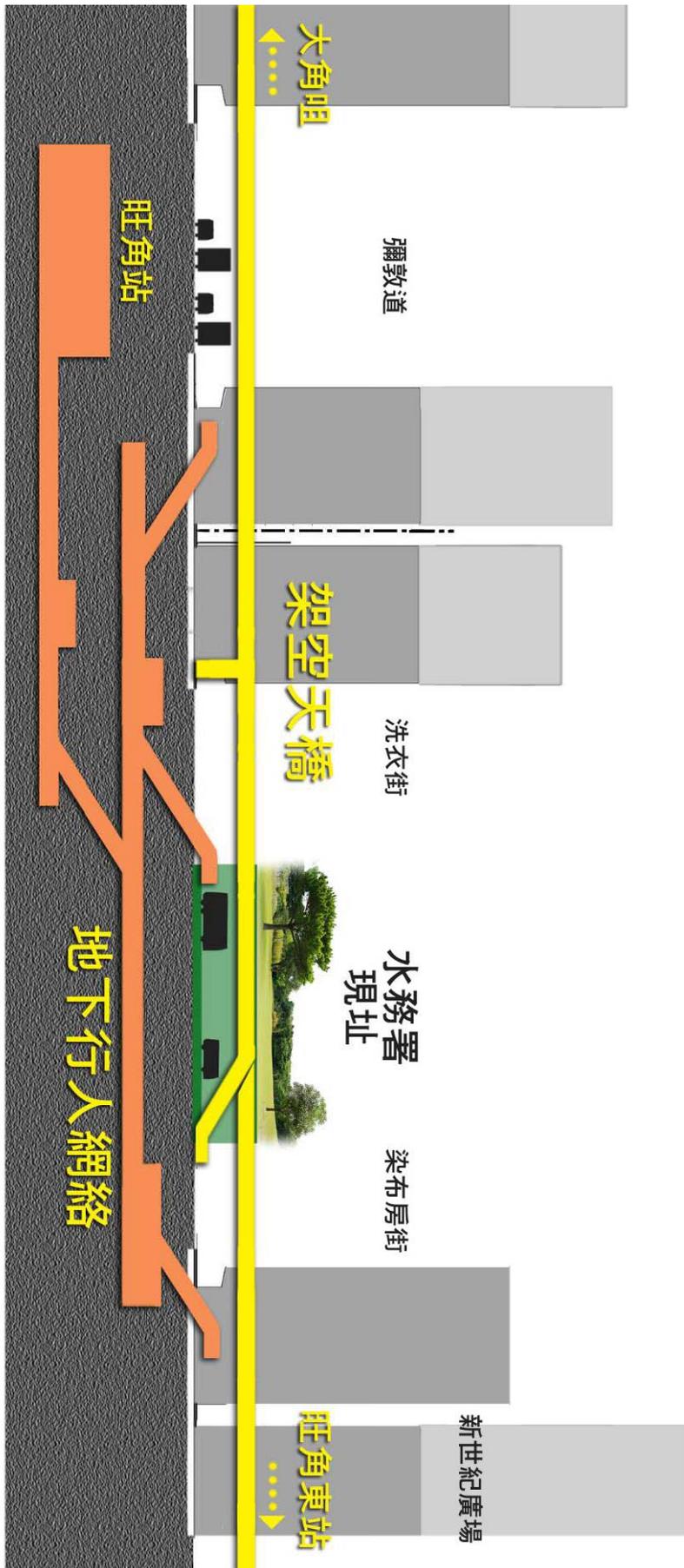
此外，建議由現時洗衣街的政府用地開始沿亞皆老街向旺角港鐵站方向開發地下街，並在多條特色街道提供出口，包括洗衣街、花園街、通菜街、西洋菜街、彌敦道、砵蘭街及上海街，並連接旺角港鐵站及朗豪坊。地下街除了作疏導人流功能外，更會引進各特色街道商戶進駐，提供潮流特色零售商舖，情況類似日本、台灣的地下街，亦可借鏡現時尖沙咀 K11 重建項目下的地下街設計。其他優化步行環境工程，例如鋪設特色路面、指示設施、綠化等亦應一起進行。



建議開發地下街道 - 引進各特色街道商戶進駐並連接各特色街道



3D 行人通道網絡 (平面示意圖)



3D 行人通道網絡 (剖面示意圖)

#### 4.3.2.3 考慮事項

以上建議方案主要涉及拆卸政府建築物及興建行人網絡，會涉及協調政府部門及其他相關人士問題，亦需注意技術可行性，需作進一步探討，現列出如下：

##### *協調政府部門及有關業界考慮事項*

- 區內討論搬遷有關政府建築物多時，但有關部門未有正面回應，建議由局方直接成立跨部門小組統籌及協調有關事宜；
- 要有效改善區內交通，涉及重整道路走線及公共交通工具路線（包括巴士、專線小巴及紅色小巴），需與有關政府部門與業界商討，取得共識；
- 需與有關業主及政府部門取得共識，伸延及接駁行人天橋及地下街至相關商業樓宇或政府設施；
- 建議檢討優化露天攤檔及牌照事宜，讓社會各界取得共識。

##### *對區內居民的滋擾*

- 優化特色街道可能會對附近居民造成更嚴重滋擾，需要有全面策略性的設計及取得市民共識方可實行。

##### *技術性問題*

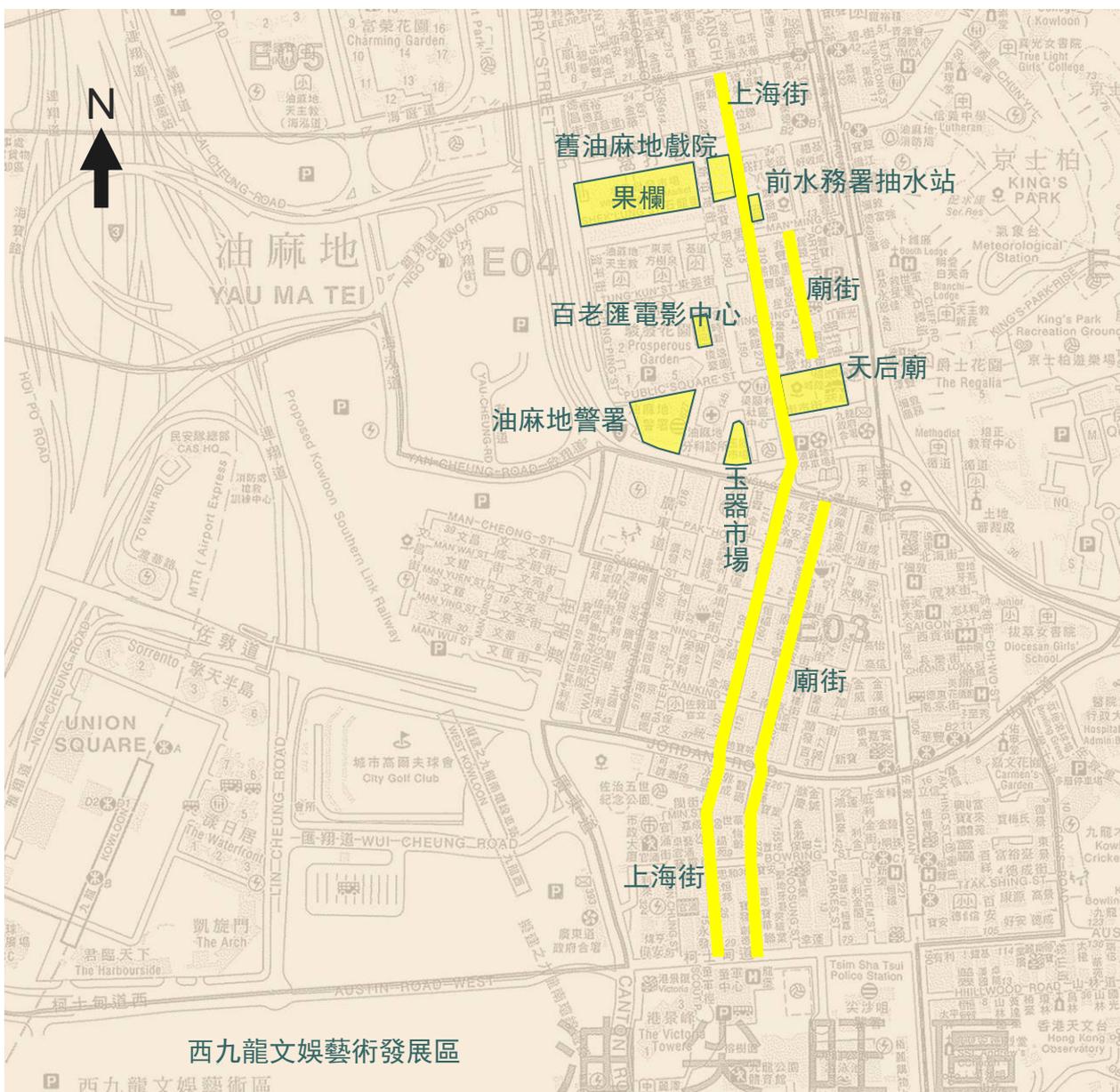
- 建議進行深入的交通評估訂出全面的交通改善方案；
- 需考慮興建地下街對附近樓宇結構、地下公共設施的影響。

### 4.3.3 油麻地 - 文化 X 旅遊

#### 配合西九發展，推廣藝術文化，善用現有特色，推動旅遊發展

##### 4.3.3.1 背景分析

油麻地區擁有不少特色旅遊、古蹟及文化點，例如天后廟、廟街、玉器市場、油麻地警署大樓、前水務署抽水站、百老匯電影中心等；此外油麻地果欄、舊油麻地戲院、上海街、唐樓、近佐敦一帶的露天市集亦為油麻地區營造獨特的社區特色；不少有特色的無形文化遺產如大排檔、戲曲、冰室、涼茶舖、占卦掌相、傳統婚禮用品店舖等更為區內加添氣氛，應予重點保育及發揚光大。



油麻地區特色旅遊、古蹟及文化點



舊油麻地戲院



果欄



上海街



廟街



百老匯電影中心



油麻地警署大樓



天后廟



玉器市場



無形文化 - 冰室 / 歌廳



無形文化 - 占卜/大排檔

區內有不少中低檔次的賓館及酒店，旅客能夠便捷地遊覽區內景點。然而區內住宅樓宇大部分超過 30 年以上，外觀上頗為殘舊，個別樓宇更嚴重失修，除了上海街一帶歷史建築的唐樓外，這些建築物在設計上無甚特色，治安環境衛生有待改善，故有需要進行技術性驗樓作適當復修或重建，改善居住環境之餘，亦可配合附近的旅遊景點發展，然而亦要留意進行有關復修或重建項目與附近環境的協調性。

多個政府、社區及交通設施集中在眾坊街及甘肅街中間，包括九龍政府合署、油麻地停車場大廈、梁顯利社區中心、油麻地賽馬會分科診療所、油麻地警署及加士居道天橋。這些設施雖為區內提供有關服務，然而它們的位置在地理上及功能上限制了油麻地區的連貫性，適當的市區更新有助整合該區發展。



多個政府、社區及交通設施集中在眾坊街及甘肅街中間

多項重大基建將會在油麻地區發生，包括發展西九龍文娛藝術區、興建廣深港高速鐵路、中九龍幹綫及觀塘綫延綫，提供不可多得的发展機遇，讓油麻地現有豐富的文化遺產呈現給世人欣賞。高鐵建成後，油麻地及尖沙咀將成為跨地域的鐵路運輸中心，進一步吸引旅客到訪油尖旺區。作為旅客訪港的第一道門，油麻地應定位為旅遊文化之都，配合有效的市區更新計劃，為油麻地區帶來一番新氣象。

#### 4.3.3.2 建議方案

建議油麻地應定位為旅遊文化之都，配合西九龍文娛藝術區發展，呈現地道文化藝術，既可提升區內居民的歸屬感，亦可進一步吸引遊客到訪。由於現時各特色景點分散，以下建議目的擴大及深化各自特色，讓遊客不自覺地輕鬆遊走多處景點。

#### **整合果欄、舊油麻地戲院、廟街、上海街、百老匯電影中心作地道飲食文化潮點**

區外人士對油麻地果欄及廟街一帶常有一種神秘感覺，經常令人聯想到一些江湖故事。由於果欄運作集中在晚上進行，對鄰近居民會帶來一定的影響，事實上果欄及舊油麻地戲院亦已完成它的歷史任務及貢獻，果欄的批發水果功能亦可被其他批發市場分擔，建議重置果欄的運作，再作適當的保育，以改善社區環境。

現時油麻地果欄、舊油麻地戲院，及前水務署抽水站工程師辦公室被評定為三級歷史建築，其建築風格、高度及比例與附近上海街及廟街頗融合。現時近文明里一段的廟街仍可找到大排檔食肆，主要售賣煲仔飯等地道美食，毗鄰的上海街則主要售賣餐具及廚房用具，至於百老匯電影中心主要播放非主流文化氣息的電影。各處地方的特色表面上看似各不相干，但承傳著它們各自的特殊歷史背景，透過恰當的協調及包裝，有關地點可結合成地道、具文化氣息的飲食文化「潮」點。

建議前水務署抽水站工程師辦公室發展本地旅遊和推廣傳統文化，作整個油麻地區的旅遊起點；油麻地戲院則作戲曲活動中心或文化活動館，推廣傳統藝術和本土文化，提供輕鬆趣味性高的特色展覽或活動；搬遷油麻地果欄後可作低密度發展及提供足夠的綠化公共空間，並提供旅遊巴士停泊處，有特色的建築物應予保留但可作適當的改建，發展成地道文化培育、展覽、表演的後勤基地，吸引本地藝術表演者培育推廣地道文化藝術；此外結合廟街及上海街的特色，配以恰當的商業零售飲食元素，推廣本地飲食文化；百老匯電影中心則繼續提供高質素的文化電影，凝聚具深度藝術文化氣氛。



整合果欄、油麻地戲院、廟街、上海街、百老匯電影中心作地道飲食文化潮點



果欄現時狀況

概念 1 - 果欄作低密度發展及提供足夠的綠化公共空間 (優化示意圖)



概念 2 - 果欄作地道文化培育、展覽、表演的後勤基地 (優化示意圖)



## 搬遷政府建築物，打通阻隔各特色地點之間的障礙，成為油麻地區的綠化緩衝中心區，發揮連貫東南西北景點及人流的功能

現時眾坊街及甘肅街中間的政府建築物分割油麻地及佐敦的聯繫，有些設施在功能上及設計上與四周環境並不協調。現時規劃中的中九龍幹綫建議把九龍政府合署、油麻地停車場大廈及油麻地賽馬會分科診療所清拆，並會在毗鄰油麻地警署渡船街以西的空地提供休憩綠化公共空間及政府社區設施。如落實有關建議，有望騰出空間作更理想的環境整合規劃，詳細建議如下：

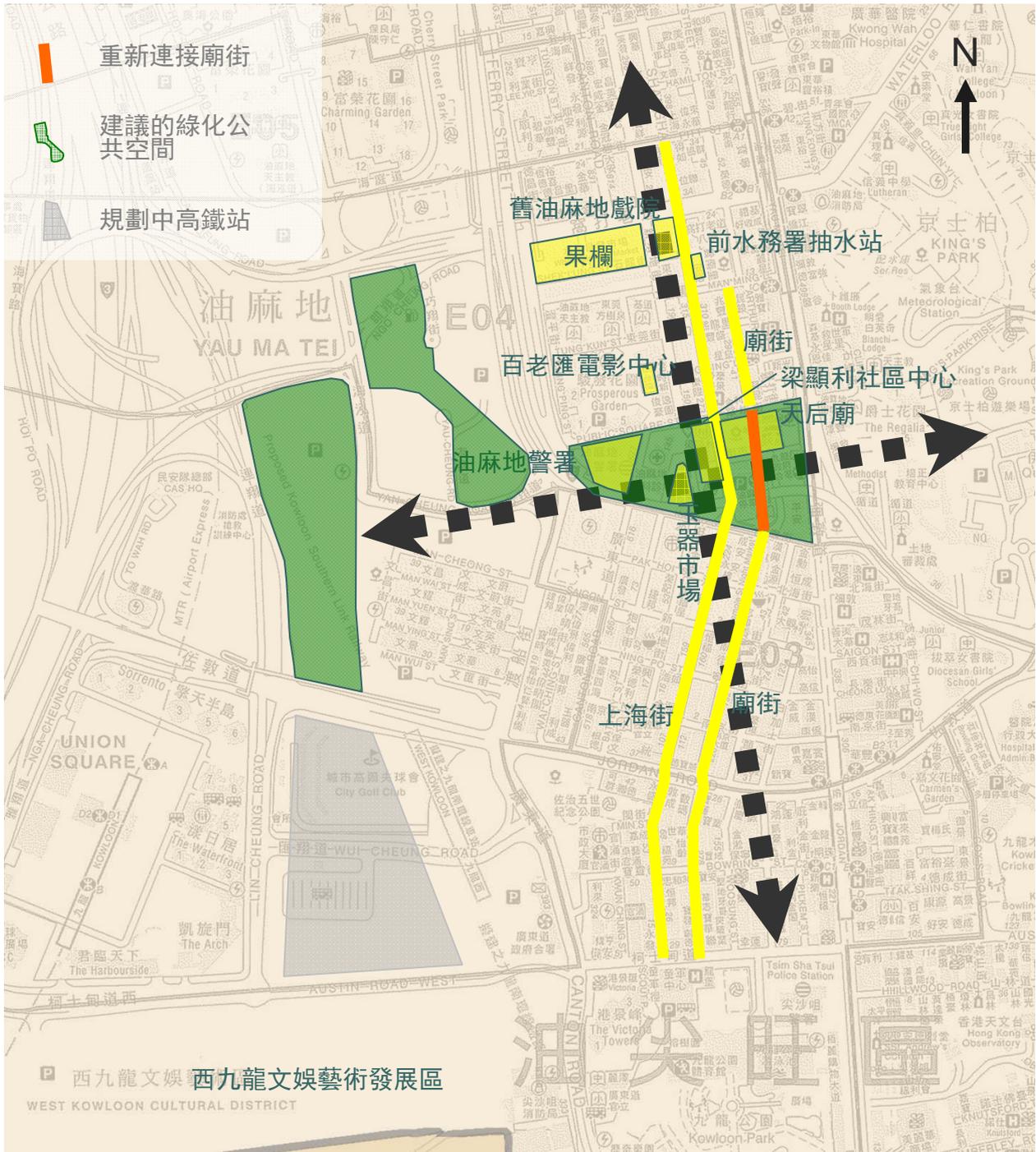
- 開放天后廟前榕樹頭花園，回復早期市集的功能，成為榕樹頭 / 廟街廣場
- 清拆油麻地停車場大廈，把割斷的廟街重新連繫，騰空的油麻地停車場大廈可作綠化公共空間或成為市集一部分
- 打通梁顯利社區中心地下作開放式通道及公共空間；清拆油麻地賽馬會分科診療所；清拆玉器市場外的圍欄設計，使之更加開揚及增加吸引力；重置有關政府設施在渡船街以西的休憩綠化公共空間
- 整項工程有助帶動東西南北人流遊覽廟街、天后廟、玉器市場、油麻地警署、百老匯電影中心以及佐敦各露天市集，成為油麻地區的綠化緩衝中心區，發揮連貫的東南西北景點及人流的功能



開放梁顯利社區中心地下示意圖



搬遷政府建築物，打通阻隔各特色地點之間的障礙



成為油麻地區的綠化緩衝中心區，發揮連貫的東南西北景點及人流的功能

## 促進舊區與西九及海濱的連接

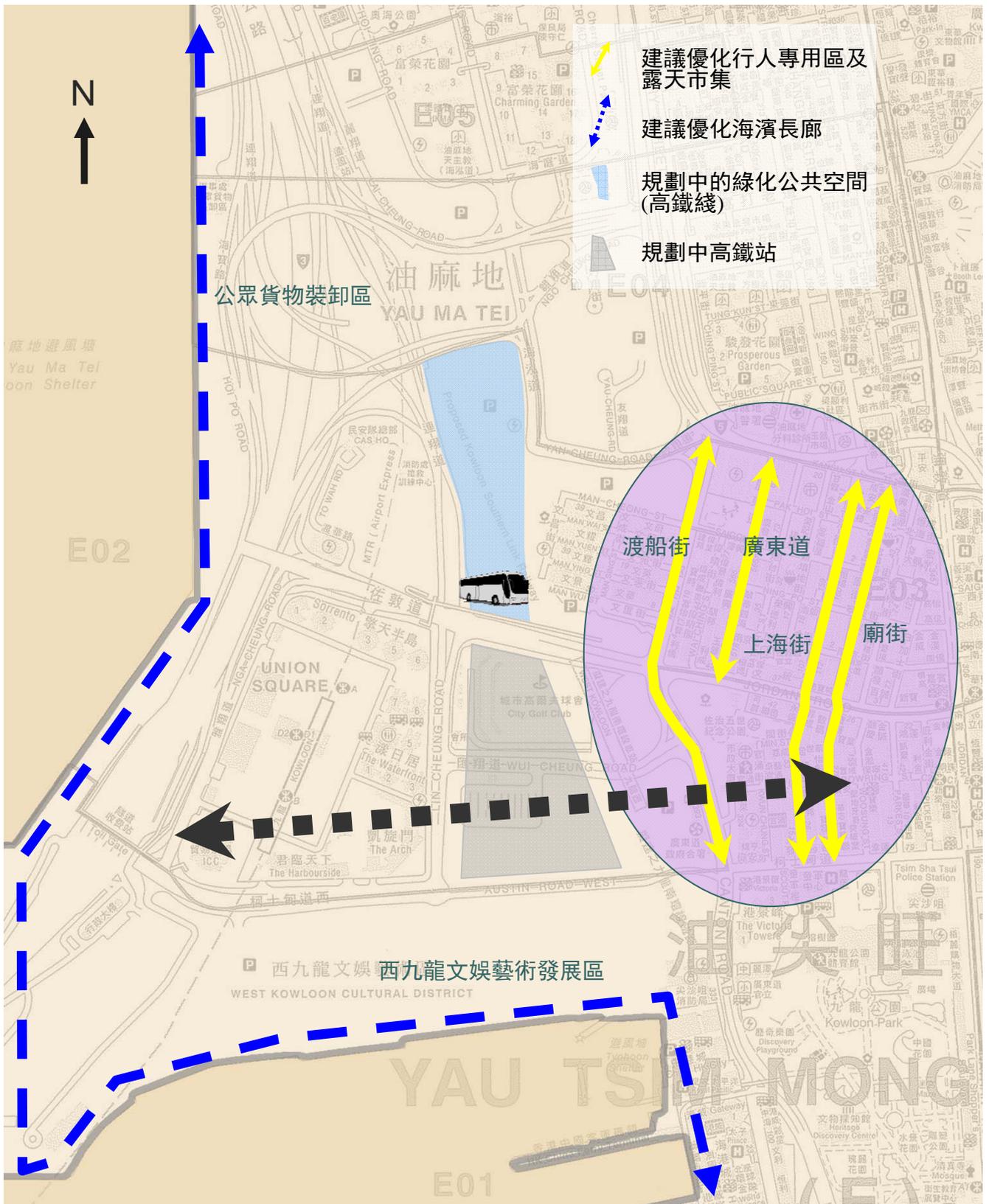
在促進舊區與西九及海濱的連接方面，建議應從軟硬件上作前瞻性的規劃，避免出現大角咀新舊區不協調情況。在軟件方面，以上建議能夠營造油麻地地道文化之都的氣氛，與西九藝術文化區主題相配合。

在硬件方面，現時近佐敦一帶的樓宇毗鄰西九龍文娛藝術區，這些樓宇外觀頗為殘舊，建議應為樓齡超過 30 年的樓宇進行技術性驗樓，以訂出重建或復修項目，從而改善整體地區環境；此外現時佐敦一帶多處已實行人專用區計劃，並有多個露天市集，活化有關市集成有特色景點有助吸引遊客到達西九龍文娛藝術區。有關市區更新改善工程有助鼓勵遊客沿渡船街、廣東道、上海街及廟街南下到西九龍文娛藝術區。

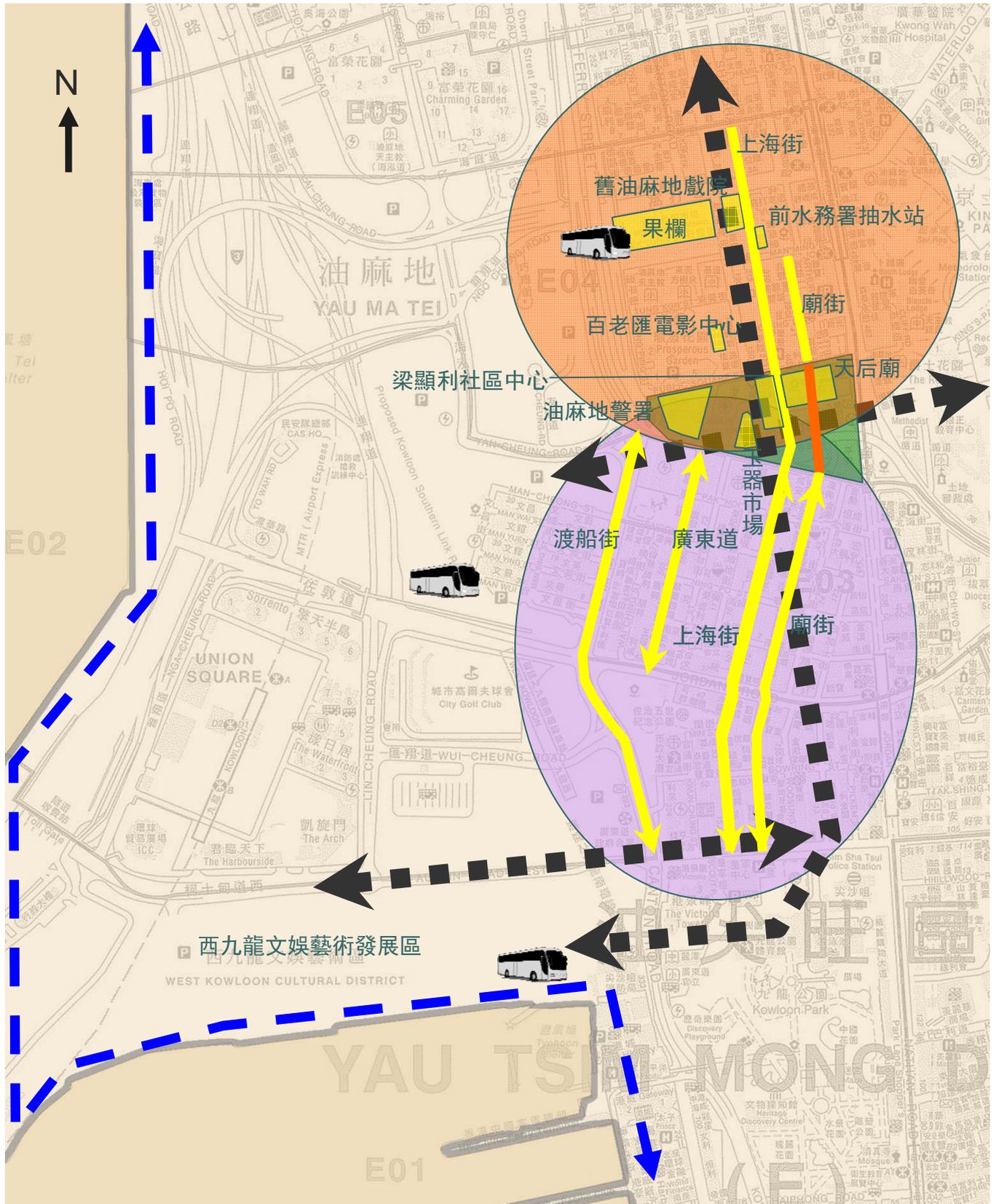
此外現時西九已被廣東道及渡船街分隔，有關行人過路設施設計亦不方便使用，甚至阻隔行人進入。建議應吸取大角咀經驗，在規劃道路走線時應以行人為主導，在適當位置沉降主要行車幹道，讓行人直接通達。興建架空廣闊平台會是另一種可取方法。

興建高鐵會令油尖旺區成為跨地域交通運輸總匯，建議在西九位置提供旅遊巴士停泊處及穿梭巴士服務，連接油尖旺區其他旅遊巴士停泊處及穿梭巴士站（例如果欄、新世紀廣場、中間道公園、廣東道等），方便跨境旅客到達新舊區景點。

現時海輝道及海寶路一帶的海濱地帶用作公眾貨物裝卸區、泵房及其他海事用途，亦被西九龍公路及鐵路分隔，一般市民難以到達，建議利用西九龍文娛藝術區及高鐵項目加強優化海濱長廊、單車徑及相關配套設施，妥善協調處理現時海濱用途，一併改善海輝道附近環境，向北連接大角咀，向南連接西九及尖沙咀，提供連綿的海濱長廊供市民享用。



促進舊區與西九的連接 - (重建或復修樓宇、優化行人專用區計劃、沉降主要行車幹道或興建架空廣闊平台、提供旅遊巴士停泊處、優化海濱長廊)



擴大及深化各特色景點，讓遊客不自覺地輕鬆遊走多處景點，加強與西九及尖沙咀海濱的聯繫

#### 4.3.3.3 考慮事項

由於多項基建工程及搬遷計劃尚在設計或構思階段，有關部門應盡早協調作全面妥善的規劃，現列出各考慮事項如下：

- 政府應協調部門統籌各大型工程，包括西九、高鐵、中九幹綫、清拆政府建築物及社區設施、搬遷果欄等計劃，作全面的規劃，訂立時間表，盡量減少對市民的影響。
- 清拆政府建築物及社區設施會直接影響現時的社區服務，必須及早與居民取得發展共識方可落實。
- 有關市區更新方案或會對現有的地區文化帶來衝擊，要小心處理避免造成破壞。
- 搬遷果欄計劃已討論多時，各方仍需努力取得共識。

#### 4.3.4 尖沙咀 - 動靜皆宜的潮拜旅遊點

### 優化被遺忘的特色景點，穿梭繁華的多元文化都會

#### 4.3.4.1 背景分析

尖沙咀一直是香港的旅遊重點，酒店賓館林立，既有大型商場，亦有各類地面商舖，食肆種類多不勝數，是世界知名的國際級都市旅遊點。



國際級都市旅遊點

在燦爛星光的背後，尖沙咀區其實亦有恬靜的另一面。尖沙咀擁有四幢法定古蹟，亦有多個被評級的歷史建築；區內的綠化休憩用地包括九龍公園、訊號山公園、市政局百週年紀念公園及海濱公園等；此外區內亦有多條特色小徑街道，例如諾士佛臺、緬甸臺、棉登徑等；未來西九文化藝術區更是尖沙咀區的重點靜態旅遊點；優美的維港景色更是世界知名。策略性地聯繫有關景點會讓旅客更深入感受多樣化的尖沙咀。



法定古蹟，歷史建築



綠化休憩用地





特色小徑街道

在交通方面，區內鐵路網絡日漸成熟，東鐵及西鐵已經打通，加上日後興建的高鐵綫及沙中綫，尖沙咀將成為本地及跨地域的鐵路總匯，期望舒緩區內路面交通擠塞情況外，亦進一步帶動跨境旅客及本地人流。此外，現時區內旅遊巴士上落客設施不足，增加有關配套設施能帶動整個油尖旺區的旅遊發展。

現時尖沙咀區樓宇以商業用途為主，亦有部分是商住用途。在旅遊經濟發展為主導的尖沙咀區，大部份的市區更新項目可透過市場自由進行，然而亦會發現個別殘破建築物等待重建或復修，需進一步研究如何協助有關樓宇進行更新項目。

#### 4.3.4.2 建議方案

綜合以上分析，建議透過以下活化方案重組尖沙咀區的旅遊景點，優化各旅遊設施及協調新發展項目，帶給旅客驚喜感覺，進一步凸顯國際級旅遊都市地位。

#### 優化被遺忘的特色景點，整合各景點的聯繫

現時尖沙咀有多處既富有特色但被人忽略的景點，包括法定古蹟、歷史建築及特色街道，建議適當優化這些景點位置，給遊客從不同角度細味尖沙咀區。

#### 探索古蹟趣味遊

現時聖安德烈堂被評定為二級歷史建築、香港天文台及前九龍英童學校為法定古蹟，它們處於小山坡上旺中帶靜的位置，遊人往往忽略它們的存在。建議改善聖安德烈堂及前九龍英童學校的入口設計，吸引途人前往參觀；開闢小徑連接聖安德烈堂至天文台道，局部開放天文台給公眾參觀；在天文台道增加旅遊資訊指示，讓遊客可選擇轉入諾士佛臺享受各國美食，或在金巴利道遊覽婚紗櫥窗，亦可在金巴利街感受小韓國的氣氛，轉入加連威老道購買美容及潮流貨品，務求讓遊客從寧靜的古蹟群能迅速轉入各特色繁華街道，增加遊覽趣味。



探索古蹟趣味遊 (建議路線)



改善聖安德烈堂及前九龍英童學校的入口設計



天文台道增加旅遊資訊指示



### 尋幽探秘訊號山

緬甸臺、棉登徑及訊號山公園是另一處恬靜有特色景點，它們毗鄰重慶大廈及剛落成的 K11 重建項目，彷彿似鬧市中的寶藏但被人遺忘。建議以下優化景點項目，讓遊客從多姿多采的商業旅遊區探索寶藏，進入寧靜的小山丘，遠眺維多利亞港美景，再經中間道公園遊樂場前往尖東海旁繼續觀光旅程。

緬甸臺及棉登徑是兩條幽靜小街，可從麼地道及中間道進入，但入口並不顯眼，街內有多間中高檔次潮流食肆及酒吧，營造另類的飲食區氣氛。建議在麼地道及緬甸臺交界改善入口設計及增加旅遊資訊設施，並改善緬甸臺與中間道的連接。

訊號山公園，又稱大苞米，為一處恬靜的小山丘，公園環境優美，可 180 度遠眺維多利亞港，山上的訊號塔更是二級歷史建築。可惜公園唯一連接緬甸臺的出入口狹窄，鄰近垃圾站，令人卻步。建議搬遷訊號山公園出入口的垃圾站，擴大並改善出入口設計，加設登山設施，方便行動不便的遊客；公園內可加設露天文娛表演場地，供區內居民及其他少數族裔使用，促進文化交流；此外建議加設公園出入口於近梳士巴利道方向，連接現時中間道遊樂場，方便遊客繼續前往尖東海旁其他景點。

由於區內缺乏妥善的旅遊巴士上落客點，建議利用現時中間道公園下的公共交通交匯處設施，甚至改裝毗鄰的停車場底層作旅遊巴士上落客點，以帶動該區的旅客人流。

現時尖東海濱公園被梳士巴利道分隔，雖有多條行人天橋及隧道連接，但礙於功能上的考慮，始終未能提供理想的步行環境，建議參考興建廣闊架空平台概念連接海濱公園。此外，現時尖東海濱公園尚算優美，但向東連接紅磡區位置卻被梳士巴利道、紅磡繞道、香港體育館、紅磡港鐵站、國際郵件中心及港鐵貨運場阻隔，市民未能暢達兩區，建議利用興建沙中綫擴建紅磡港鐵站的機遇，搬遷國際郵件中心及港鐵貨運場，打通及改善該處的步行環境，提供連貫的海濱長廊。



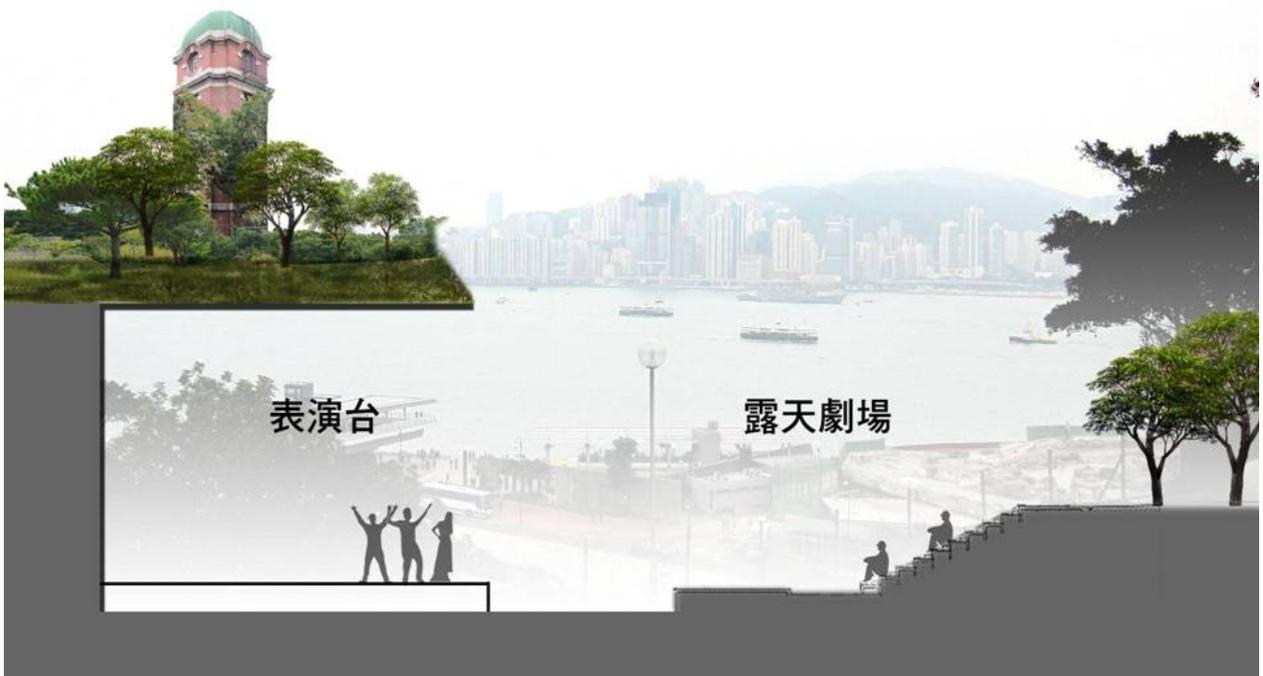
尋幽探秘訊號山 (建議路線)



訊號山公園入口現況令人卻步



優化訊號山公園入口示意圖



訊號山公園露天文娛表演場地示意圖



建議加設公園出入口於近梳士巴利道方向，連接現時中間道遊樂場



利用中間道公園下的公共交通交匯處設施，甚至改裝毗鄰的停車場底層作旅遊巴士上落客點



現時尖東與紅磡之間被梳士巴利道、紅磡繞道、香港體育館、紅磡港鐵站、國際郵件中心及港鐵貨運場阻隔，建議搬遷國際郵件中心及港鐵貨運場，打通兩區海濱長廊。

### 打造多元旅遊區

現時廣東道酒店名店林立，主攻高檔次旅遊路線，北面可連接未來的西九藝術發展區、東面可達廣闊的九龍公園綠化休憩地帶、南面則可遊覽維港美景。雖然該處景點各有特色，但彷彿欠缺一些地道特色景點，帶給遊客驚喜。

現時沿海防道近九龍公園徑橋底用作臨時街市、熟食市場及垃圾收集站。此街市可說是全港唯一供應回教牛肉的肉檔，熟食市場內的地道大排檔亦遠近馳名；但垃圾收集站則與附近環境衝突。此外，附近的亞士厘道近海防道的入口隱蔽，不少慕名遊客會在此處尋找特色食肆。

建議優化海防道近九龍公園徑橋底的臨時街市及熟食市場，既要凸顯地道特色之餘，亦可改善營商及衛生環境；搬遷垃圾收集站，協調區內有關設施的處理；加置適當的旅遊資訊設施，引導遊客前往亞士厘道。

交通配套方面，建議在附近適當位置加設旅遊巴士上落客點及穿梭巴士站（例如酒店停車場），方便遊客前往西九藝術區、油麻地、太子及旺角其他旅遊重點。此外，為加強與西九藝術區發展的融合，建議興建架空廣闊綠化平台橫跨廣東道，連結九龍公園及西九藝術區，讓遊人穿過恬靜的公園，直達西九海濱地帶，調節心情感受文化氣息。



打造多元旅遊區（優化海防道的臨時街市及熟食市場、搬遷垃圾收集站、加設旅遊巴士上落客點、連結九龍公園及西九藝術區）



亞士厘道 - 特色小徑街道



特色大排檔



可能是全港唯一的清真牛肉檔



海防道臨時街市、垃圾站及熟食市場 (現況)



海防道臨時街市及熟食市場優化效果示意圖

#### 4.3.4.3 考慮事項

- 現時天文台會間中開放給公眾參觀，可研究進一步局部開放的可行性。
- 任何改動法定古蹟需經古物事務監督批准，改動歷史建築亦應作詳細研究，亦要與社區各界相關人士達成共識方可落實。
- 垃圾站屬厭惡性設施，放置在旅遊區實不適當，但重置其他地方亦不容易，建議可在未來重建項目的地庫加入有關設施，逐步搬遷現時垃圾站位置，以減低對附近環境的影響。
- 現時訊號山公園及中間道公園在地勢上高度不同，可提供適當的升降設備，如斜道、樓梯、電梯及升降機等，可進行進一步土地勘察研究可行性。
- 有關部門並未有意向搬遷國際郵件中心及港鐵貨運場，需進一步探討可行性。
- 加設旅遊巴士上落客點及穿梭巴士站會對附近交通流量造成壓力，期望當整個油尖旺區的鐵路網絡成熟後可舒緩道路使用需求，適當的巴士路線重組亦有助協調分流市民及旅客對交通的需求，唯需要進一步與各方相關政府部門、機構、人士達成共識。
- 優化臨時街市及熟食市場要考慮相關衛生、消防、管理等事項，有關牌照及「臨時」街市及熟食市場政策亦要檢討。

## 5 總結

以上願景建議方案為油尖旺區提供前瞻式市區更新發展方向藍圖，當中的設計方案僅作參考建議，必須作進一步深入研究進行各項評估，包括技術性驗樓評估、環境影響評估、社會影響評估、古蹟影響評估、交通影響評估、及其他工程技術性評估，並可隨未來發展而作適當的修訂方可落實。

油尖旺區是一個充滿活力的大都市，配合未來不可多得的發展機遇，透過市區更新能凸顯本身的優勢，從而解決社區問題。建議以可持續發展原則處理市區更新議題，勾劃油尖旺區的願景藍圖，並就各分區特色建議方案，平衡四大市區更新策略對經濟、環境及社區的影響。

市民大眾會是「市區更新」最終的受惠者，必須以「以人為本」的原則進行；從地區開始，利用公眾參與方法會是理想的處理手法，建立溝通平台讓各相關政府部門、機構團體、地區人士、市民大眾達成共識。

就此建議五大油尖旺區的市區更新願景發展方向如下：

**求同存異 - 安居樂業的共融社區**  
**包羅萬有 - 便捷高效的國際大都市**  
**學貫中西 - 新舊多元文化共治一爐**  
**打通經脈 - 跨地域性的交通運輸樞紐、連貫優質的海濱地帶**  
**全面融合 - 解決社會問題**

此外，亦就油尖旺四大分區的特性、優勢、未來發展機遇及所面對的挑戰建議不同市區更新方案，各區建議方案重點如下：

### **大角咀 - 舊城新動力**

加強新舊區聯繫，協調土地用途，凝聚社區動力，締造健康居住環境

### **太子 / 旺角 - 3D 網絡 - 搭通天地線**

透過適當復修/重建/搬遷計劃，優化協調交通、營商及居住環境，深化成多元獨特的潮流購物、飲食集中地

### **油麻地 - 文化 X 旅遊**

配合西九發展，推廣藝術文化，善用現有特色，推動旅遊發展

## 尖沙咀 - 動靜皆宜的潮拜旅遊點

優化被遺忘的特色景點，穿梭繁華的多元文化都會

是次市區更新願景研究已充分諮詢油尖旺區議會、各地區人士及市民大眾，有關的願景藍圖及建議方案已盡量反映他們的意願，期望有關當局能作正面積極的回應，落實他們的訴求。

## 附件

- 附件 1 - 古物諮詢委員會評定的法定古蹟及已評級的歷史建築物（油尖旺區）
- 附件 2 - 七個區議會分區人口及住戶統計資料比較
- 附件 3 - 七個區議會分區居民居住屋宇單位類型比較
- 附件 4 - 七個區議會分區華人與非華人數目及比例
- 附件 5 - 油尖旺選區華人與非華人數目及比例
- 附件 6 - 市區重建局推出的重建、復修、保育及活化項目
- 附件 7 - 四個分區委員會會議紀錄
- 附件 8 - 問卷樣本

## 附件 1 - 古物諮詢委員會評定的法定古蹟及已評級的歷史建築物 (油尖旺區)

資料來源 - 古物古蹟辦事處

## 法定古蹟

尖沙咀香港天文台

尖沙咀前九廣鐵路鐘樓

尖沙咀前九龍英童學校

尖沙咀前水警總部

一級歷史建築	二級歷史建築	三級歷史建築
雷生春	訊號塔	洪聖廟
上海街 600 號	嘉諾撒聖瑪利書院	舊九龍警察總部
上海街 602 號	天后古廟	位於槍會山軍營內的有關建築物 (二級及三級)
上海街 604 號	舊南九龍裁判署	威菲路軍營第五十八座
上海街 606 號	玫瑰堂	威菲路軍營第 S 四座
上海街 612 號	聖安德烈堂全址	威菲路軍營第 S 六十一座
上海街 614 號	油麻地戲院	威菲路軍營第 S 六十二座
上海街 620 號		諸聖堂
上海街 622 號		九龍佑寧堂
上海街 624 號		舊九龍消防局主樓
上海街 626 號		舊九龍消防局宿舍
前水務署抽水站工程師辦公室		水月宮
威菲路軍營九龍西第二號炮台		油麻地警署
東華三院文物館		油麻地果欄

## 附件 2 - 七個區議會分區人口及住戶統計資料比較

資料來源: 政府統計處 (2006 年中期人口統計)

區議會分區	人口數目	人口密度 (每平方公里內的 人口數目)	家庭住戶每月 收入中位數 (港元)	家庭住戶每月租 金中位數(港元)	家庭住戶每月按 揭供款及借貸還 款中位數(港元)
<b>油尖旺</b>	<b>280 548</b>	<b>40 136</b>	<b>17,500</b>	<b>3,900</b>	<b>9,500</b>
中西區	250 064	20 102	26,250	6,500	11,000
灣仔	155 196	15 788	27,500	7,500	12,500
深水埗	365 540	39 095	13,500	1,680	8,811
九龍城	362 501	36 178	20,000	2,500	10,500
觀塘	587 423	52 123	14,050	1,610	7,000
荃灣	288 728	4 679	20,000	1,860	9,003
全港	6 864 346	6 352	17,250	1,677	7,800

## 附件 3 - 七個區議會分區居民居住屋宇單位類型比較

資料來源: 政府統計處 (2006 年中期人口統計)

	屋宇單位類型								總計
	公營租 住單位	%	資助出 售單位	%	私人永 久性屋 宇單位	%	臨時房屋及 非住宅用屋 宇單位	%	
<b>油尖旺區</b>	<b>3526</b>	<b>4%</b>	<b>4075</b>	<b>4%</b>	<b>89440</b>	<b>91%</b>	<b>1254</b>	<b>1%</b>	<b>98295</b>
中西區	1773	2%	-	0%	84384	96%	1959	2%	88116
灣仔區	-	0%	-	0%	53502	99%	515	1%	54017
深水埗區	47712	38%	6837	5%	69142	55%	1425	1%	125116
九龍城區	20522	17%	2411	2%	94137	79%	1751	1%	118821
觀塘區	101842	52%	30363	16%	61630	32%	509	0%	194344
荃灣區	23199	25%	1080	1%	69148	73%	1161	1%	94588
總計	691488	31%	362910	16%	1143236	51%	27469	1%	2225103

## 附件 4 - 七個區議會分區華人與非華人數目及比例

資料來源: 政府統計處 (2006 年中期人口統計)

	華人	%	非華人	%	總數
<b>油尖旺區</b>	<b>253041</b>	<b>90%</b>	<b>27507</b>	<b>10%</b>	<b>280548</b>
中西區	214081	86%	35983	14%	250064
灣仔區	130279	84%	24917	16%	155196
深水埗區	352501	96%	13039	4%	365540
九龍城區	334584	92%	27917	8%	362501
觀塘區	572086	97%	15337	3%	587423
荃灣區	276530	96%	12198	4%	288728
全港	6522148	95%	342198	5%	6864346

## 附件 5 - 油尖旺選區華人與非華人數目及比例

資料來源: 政府統計處 (2006 年中期人口統計)

選區	華人	%	非華人	%	總數
<b>油尖旺 - 尖沙咀東</b>	<b>12442</b>	<b>73%</b>	<b>4590</b>	<b>27%</b>	<b>17032</b>
<b>油尖旺 - 尖沙咀西</b>	<b>14134</b>	<b>78%</b>	<b>4046</b>	<b>22%</b>	<b>18180</b>
<b>油尖旺 - 佐敦</b>	<b>12716</b>	<b>79%</b>	<b>3412</b>	<b>21%</b>	<b>16128</b>
油尖旺 - 尖沙咀北	19594	82%	4176	18%	23770
油尖旺 - 京士柏	15874	88%	2103	12%	17977
油尖旺 - 油麻地	15111	91%	1413	9%	16524
油尖旺 - 富榮	17998	97%	596	3%	18594
油尖旺 - 旺角西	17709	95%	871	5%	18580
油尖旺 - 富柏	18055	94%	1153	6%	19208
油尖旺 - 櫻桃	17667	92%	1538	8%	19205
油尖旺 - 大角咀	15932	96%	631	4%	16563
油尖旺 - 詩歌舞	20931	96%	975	4%	21906
油尖旺 - 大南	14390	97%	485	3%	14875
油尖旺 - 旺角北	13323	96%	514	4%	13837
油尖旺 - 旺角東	13634	97%	442	3%	14076
油尖旺 - 旺角南	13531	96%	562	4%	14093

## 附件 6 - 市區重建局推出的重建、復修、保育及活化項目

資料來源: 市區重建局網頁 2010 年 4 月

## 已公佈的重建項目

<u>地點</u>
窩打老道／雲南里項目(窩打老道 8 號)
亞皆老街／上海街項目(朗豪坊)
櫻桃街項目 (海桃灣)
新填地街項目 (MOD595)
必發道／洋松街項目 (i-home)
洋松街／松樹街項目
杉樹街／晏架街項目
福全街／杉樹街項目
麥花臣室內場館項目
洗衣街項目
晏架街／福全街項目

## 樓宇復修物料資助計劃

<u>已完成復修工程大廈名單</u>	
新填地街 327-329 號	長旺/長興/長發大廈
得寶大廈	廣東道 1054-1054A 號
彌敦道 583-583 號	德喜大廈
通菜街 71-73 號	上海街 370 號
華康樓月	上海街 387-389 號
通菜街 72-78 號	永福大樓
奶路臣街 2N 號	豉油街 6-8 號
通菜街 21-23 號	美蘭大廈
長旺道 5-7 號	永華大廈
花園街 70-72 號	麗星大廈
嘉禾大廈	鴻輝大廈
西洋菜南街 146-152 號	東安大樓
利威大樓	常安樓
遠景大廈	寶祥大樓
順景大廈	龍馬大廈
鑽石樓	仁安大廈
金華大廈	載福樓
金堂大廈	金輝大廈

東碧樓	砵蘭街 101-102 號
新填地街 246-248 號	翠園大廈
廣裕大廈	啟運大廈

## 樓宇復修貸款名單

<u>已完成復修工程大廈名單</u>	
德祥大廈	寶寧大樓
長輝大廈	廣興大廈
甘芳街 22-24 號	黃金大廈
廣福大廈	碧街 15-27A 號
藝興大廈	寶亨大廈
利安大樓	祥興大廈
建煌華廈 一期	砵蘭街 73-73A 號
安美大廈	順安大廈
順昌大廈	仁豐大樓
廣富大廈	海昇大廈
金旺樓	展望大廈
嘉富大廈	順利大廈 B 座
廣豐大廈	上海街 346-352 號
利興大樓	順利大廈 A 座
偉基樓	永發大廈
建煌華廈第二期	慶華大樓
栢齡大廈	美邦大廈
長豐大廈	牡丹大廈
千歲大廈	大榮樓及大貴樓
嘉善街 15-17A 號	龍鳳大樓
福全街 50 號	大公樓
博文街 8-10 號月	大華樓
<u>已獲批核貸款大廈名單</u>	
安康大廈	

## 樓宇更新大行動名單

<u>已完成更新工程大廈名單</u>	
福昌大廈	

### 舊區活化項目

<i>地點</i>	<i>項目進度</i>
大角咀街道改善計劃	(未有公佈)
旺角街區活化計劃	2011 年展開首階段工程

### 文物保育項目

<i>地點</i>	<i>項目進度</i>
太子道西／園藝街	(未有公佈)
上海街／亞皆老街	(未有公佈)

## 附件 7 - 四個分區委員會會議紀錄

2008 至 2010 年度

油尖旺北分區委員會第七次會議紀錄 (節錄)

日期：2009 年 11 月 17 日 (星期二)

時間：下午 6 時 30 分

地點：油尖旺區議會會議室

### (二) 「油尖旺市區更新願景研究」計劃

2. 王雲豪規劃師透過投影片講述「油尖旺市區更新願景研究」的計劃內容。(見附件一)

3. 黃柏源先生表示，研究計劃的大綱內容沒有重點提及區內將會發展或改善的地方，因此委員不能夠給予實質的意見。王雲豪先生回應，是次研究目的是了解油尖旺區區議會及各界別人士對該區更新的四大策略：文物保育、重建發展、樓宇復修、舊區活化的看法，顧問團隊沒有特意向與會者設下任何限制，並歡迎本會委員可隨意發表意見。另外，王先生表示因為本會委員較熟悉本分區內的地方，所以他希望委員能建議區內一些需要作保育、活化、重建或復修的地點，讓顧問團隊再作跟進。

4. 主席查詢市區重建局(下稱「市建局」)跟進雷生春的情況。陳興文先生回應表示，雷生春已踏入發展局活化方案中的第二階段。在第一階段中，發展局邀請學校及非牟利團體提交建議；建議內容包括：如何改動建築物的樓宇結構和日後主辦團體如何運作。然後，市建局透過比賽的形式篩選出浸會大學以中醫藥研究院的形式在雷生春營運。第二階段的工作是市建局的配套安排工作，如工程的施工和一些行政工作等。他表示，在考慮活化方案時，除了計劃內的硬件需要作出配合外，計劃內的軟件也是其中一項值得需要留意的地方，如主辦團體在財政方面能否做到自負盈虧的能力。陳先生重申，他們希望本會委員能夠就研究計劃的大綱內容給予意見，以便顧問團隊在下一階段進行問卷調查時能得到更多資料以作參考。

5. 黃舒明議員建議秘書處在會後收集本會委員的意見，然後再轉交顧問團隊作參考之用。她並希望顧問團隊在往後舉辦的研究工作坊或工作小組都邀請本會委員參與，給予意見。
  
6. 賴榮春先生表示，近園圃街一段的花墟道沒有設置行人路，他獲旺角大球場重建工程的經理通知，重建工程中會把該處的山坡移平，增加花墟道的行人路。王雲豪先生表示，活化舊區也是研究計劃內容的一部份，因此，他們會把活化旺角花墟這個意見反映在報告中，並會與有關的委員再作詳細的探討。
  
7. 郭靜顏副主席建議，市建局保育區內一些具有歷史價值和地區特色的舊式唐樓，如太子道西近花園街、鴉蘭街公園，及太子道西近園藝街一帶的唐樓。她還希望市建局可以重建較殘舊的樓宇，以改善區內的環境，讓人有耳目一新的感覺。
  
8. 主席認為，油尖旺區發展迅速，因此區內擁有歷史價值或文化特色的樓宇都未能予以保留。他建議在重建後的大廈附近安裝資訊牌，介紹該處的歷史背景和特色，例子如旺角警署。最後，主席請顧問團隊稍後透過問卷調查等方式再次諮詢本會委員的意見。

(陳興文建築師及王雲豪規劃師於此項議程完畢後先行離席。)

## 2008-2010 年度油尖旺西分區委員會

### 第六次會議紀錄 (節錄)

日期：2009 年 11 月 20 日(星期五)

時間：下午 6 時 30 分

地點：油尖旺區議會會議室

### (三) 簡介「油尖旺市區更新願景研究」

4. 主席歡迎 AD+RG 建築設計及研究有限公司總監林雲峰教授及香港中文大學建築學院社區參與研究組統籌王雲豪先生出席會議。

5. 林雲峰教授介紹，AD+RG 建築設計及研究有限公司及香港中文大學建築學院社區參與研究組接受市區重建局委託，於油尖旺區進行市區更新願景研究計劃。目的是希望了解油尖旺區議會、各分區委員會及地區人士就油尖旺區更新的四大策略，包括文物保育、重建發展、樓宇復修及舊區活化的看法，從而構思長遠的市區更新願景。顧問團隊的工作將以「地區為本」，搜集地區人士意見，而顧問團隊將製訂一些建議，於明年第一季向區議會匯報。

6. 王雲豪先生補充，該計劃研究的方法包括問卷調查、公眾參與工作坊、焦點小組會議等。研究已於 2009 年 10 月展開、11 月拜訪油尖旺四個分區委員會、12 月底修訂研究方向及籌辦公眾參與活動、明年 1 月 9 日與七個區議會舉行交流分享論壇、1 月至 2 月進行公眾參與活動，並於 3 月底待確認研究結果後向政府提交最後報告。

7. 王先生續介紹，在文物保育方面，委員可列舉區內有形及無形的文物供顧問團隊考慮，例如油麻地果欄、玉器市場、廟街、唐樓保育及傳統店舖行業等。而重建發展及樓宇復修方面，可建議區內未來五至十年的重建項目或列出可復修樓宇的工作。至於舊區活化方面，委員可考慮大角咀區工業大廈的轉型及活化。

8. 陳偉強議員表示，顧問團隊計劃的重心主要關注文化保育，他欲了解顧問團隊與古物古蹟辦事處的溝通情況。他認同為廟街進行文化保育，但對於上海街一些廣州騎樓式樓宇能否保育存疑。他表示古物古蹟辦事處不時改動建築物的評級，顧問團隊縱然有心做文化保育工作，但與古物古

蹟辦事處缺乏協調下，則欲建議文化保育是談可容易。

9. 林浩揚議員詢問，顧問團隊是採取以「定性分析」或是以「定量分析」的方法進行研究。顧問團隊提出的四大策略，其中提及的舊區活化是值得去做，但亦會產生其他社會問題。他指出現時油尖旺的街道已很有活力，詢問研究計劃中「活化」一詞有甚麼意義及顧問團隊是否會為「活化」作出定義。此外，大角咀舊區自土地發展公司年代已納入為目標重建區域，他詢問顧問團隊為大角咀區未來重建步伐方面是如何定位。

10. 陳仲傑先生表示，大角咀區是香港發展史的縮影。從昔日福全村漁村發展至今，由工業化年代演變至現時的金融年代，未來的發展會更趨向現代化。但在經濟發展的同時，卻看不到為硬體作出保存，亦不能體驗保留非物質文化。市民認同重建樓宇有助改善居住環境，但卻看不出政府在這方面的整體規劃方向，特別是在人車分隔方面。

11. 蔡少峰議員表示，現時旺角五街包括金魚街已非常有活力。如在該些地方進行活化，只會為商舖業主及租戶帶來不便，例如限制他們上落貨物的時間。因此，他質疑為甚麼仍要在這些地方進行活化。此外，他指出大角咀舊區內有不少五金舖佔用行人路及部分馬路進行金屬切割。倘若把這活化理念應用於大角咀工業區，能否改善環境。特首在施政報告中提出，業主申請活化工業樓宇可獲豁免部份費用，他認為研究工作可以配合施政報告的理念，以改善大角咀區的環境。

12. 高寶齡議員表示，油尖旺西分區由大角咀舊區及新填海區組成，但新舊兩區被割裂為兩部份。她詢問研究計劃於西分區是針對那一部份。另外，她得悉有團體於福全小學舉辦類似主題的諮詢會，詢問是否由顧問團隊舉辦，認為如將西分區的特點整合為油尖旺區整體規劃，她個人是予以支持。

13. 歐楚筠女士表示，她關注區內的文物保育，指出福全街洪聖廟已列為文物保育建築，每年都舉辦廟會慶典，成為西分區的文化活動，對促進旅遊業有一定貢獻。她詢問顧問團隊是否把文物保育列為西分區內重點研究策略及九龍殯儀館會否繼續保留。

14. 劉明森先生表示，他亦關注九龍殯儀館的問題，該館影響大角咀整體的觀瞻，特別是花舖造成環境衛生問題。

15. 黃頌先生表示，他聯同區內多個地區團體成立「共建奧運主題社區大聯盟」，致力推動於奧運站旁土地發展為「奧運概念」的主題社區，目標是加強新舊社區的共融及加速舊區重建發展。他願意與部門及團體合作，將地區元素加入未來的規劃中。

16. 劉劍雲女士表示，市區更新願景應以人為本。據她在探訪新移民及低收入家庭時察覺，他們居住的天台受到不同程度的光污染及溫度上升的苦楚。她希望顧問團隊在綠化方面能做多些功夫，幫助這批弱勢社群。此外，她亦希望政府在一些空置的廠廈進行活化，為一些未成名的藝術家或社會企業團體，提供租金優惠，孕育本土文化藝術，並惠及居民。

17. 林雲峰教授回應謂：

17.1 顧問團隊是採用以「地區為本」的方法，通過問卷調查、工作坊及分組討論等，由下而上搜集社區人士的意見。他很高興得悉大角咀廟會是區內的傳統節慶，認為文物保育不單只是保育建築物，而是包括保育傳統生活和文化這類非物質遺產。如何能將這些元素融入規劃內，對顧問團隊來說是一項創新和挑戰。

17.2 至於在活化方面，他亦認同已充滿活力的街道，毋須再做一些搞作，但顧問團隊會探討如何改善支援配套設施。對於一些老化的廠廈，顧問團隊將探索如何注入新的動力及以何種機遇配合施政報告中活化工廈的理念。顧問團隊將致力改善新舊區的連繫及如何在願景研究中加入舊區所欠缺的東西。另外，顧問團隊會檢視現時的局限，促進新舊區的融合，並與有關團體接觸、收集及記錄他們的意見，提交建議供當局考慮。

18. 主席感謝林雲峰教授及王雲豪先生出席是次會議。

2008 至 2010 年度

油尖旺南分區委員會第七次會議 (節錄)

日期：2009 年 11 月 24 日 (星期二)

時間：下午 6 時正

地點：油尖旺區議會會議室

(三) 介紹油尖旺市區更新願景研究計劃

3. 香港中文大學建築學院社區參與研究組(下稱研究組)統籌王雲豪規劃師表示，AD+RG 建築設計及研究所有限公司及研究組(下稱顧問團)受市區重建局委託，於本港 7 個舊區進行更新研究，以改善市區重建的策略。顧問團的「市區更新地區願景研究計劃」，目的是希望以「地區為本」方式，了解油尖旺區議會及社區人士對油尖旺區的更新四大策略，包括文物保育、重建發展、樓宇復修，以及舊區活化的意見，從而構思較長遠的市區更新願景計劃，地區人士可透過有關計劃的問卷調查、工作坊及焦點小組會議，表達對有關計劃的意見。研究組在進行資料搜集及相關研究後，會於 2010 年 1 月 9 日與 7 個區議會舉行交流分享論壇。

4. 王先生表示，研究會包括地區人士對四大策略的意見，當中包括：

- (1) 值得保存的有形文物建築及無形文化。
- (2) 區內有需要在未來五至十年內考慮重建的地區/樓宇。
- (3) 區內有需要在未來五至十年內進行復修的樓宇及
- (4) 一些可進行適當活化措施的地段。

5. 主席詢問王先生，委員如有興趣查詢上述研究計劃的資料，或表達對計劃的意見，可透過什麼途徑？

6. 王先生表示委員可透過有關計劃的問卷調查、工作坊及焦點小組會議發表對有關計劃的意見，或可致電予市區重建局，表達對有關計劃的意見。

2008 至 2010 年度

油尖旺東分區委員會第七次會議 (節錄)

日期：二零零九年十一月二十七日(星期五)

時間：下午六時三十分

地點：油尖旺區議會會議室

(三) 簡介「油尖旺市區更新願景研究」

4. 香港中文大學建築學院社區參與研究組統籌王雲豪先生向各委員簡介「油尖旺市區更新願景研究」。該項研究是由市區重建局找獨立團隊，對市區更新作出研究。
5. 王先生表示是次的研究範圍包括：文物保育、重建發展、樓宇復修及舊區活化；研究方法將以公眾參與手法輔以相關研究方法，以了解各相關人士的意願及需求，並就所得資料及數據進行定性及定量分析。
6. 王先生並建議公眾參與，小組會透過問卷調查、公眾參與工作坊及焦點小組會議收集公眾意見。有關的問卷調查稍後將會派發給各委員，歡迎各委員表達意見。
7. 鍾港武議員,JP表示是次研究涉及市區更新油尖旺區議會已成立工作小組，由梁偉權議員,JP擔任小組主席，希望各委員踴躍提出意見。
8. 鄭國權副主席詢問是次研究會否考慮區內的交通問題。由碧街至旺角道一帶的廣東道由於小販霸佔行人路，經常交通擠塞，而街市內卻有很多空置舖位，他建議將小販安置於其他地方，以解決廣東道一帶交通擠塞問題。
9. 王先生回應是次研究未必會對有關交通問題作出仔細研究，但會考慮整體的安排。
10. 曾生會長表示，上海街的樓宇大多是私人樓宇，業主未必答應維修。曾會長詢問，研究工作上會如何解決此問題。另外，就解決小販阻街的問題，曾會長建議設立行人專用區或市集，使小販區成為油尖旺區的觀光點之一。
11. 伍建新先生表示，油麻地區的居民以長者為多，對該區有深

厚的感情，因此建議拆建時不可太急進，以便讓長者適應新環境。伍先生同時指出，低收入的居民多被大商戶逼遷而感徬徨，希望於研究中多加考慮有關問題。他表示由於油尖旺區的流動人口，例如遊客較多，因此希望於研究時，需要將區內的流動人口納入研究範圍內，以配合區內的實際需求。

12. 王先生回應，有關研究會多作調查，並會考慮居民的意欲，亦會照顧居民營運及生活等問題。他表示研究時會尊重業權，並會把舊樓進行保育，盡量做到「留樓留人」。
13. 楊子熙議員建議，上海街建有騎樓的建築物或新填地街的特色建築物，可作為文化保育區，如作為粵曲發展用途。
14. 此外，楊議員建議續保留整段位於上海街 600-626 號的戰前樓宇。
15. 梁文滙先生表示支持重建發展及保育活化，但由於油尖旺區的新舊建築物零散分佈，認為不可能保留所有的舊建築物，因此建議只選擇保留部分舊建築物。
16. 梁先生續詢問小組釐定舊式樓宇需要進行維修的標準，會否與屋宇署的不同。他認為如果項研究只著重美化樓宇可能會令居民百上加斤。
17. 陳錫明先生建議要考慮重建的優先次序，如先重建位於洗衣街的水務署辦公室，將其改成交通樞紐，然後再考慮重建花園街等的其他購物大街。
18. 何主席表示，是次簡介只是初步接觸，將來委員亦可透過其他渠道表達意見，希望研究小組可收集多些市民的意見。

## 附件 8 - 問卷樣本

AD+RG

architecture design and research group ltd



電話號碼：2609 6512

圖文傳真：2603 5267

### 油尖旺市區更新願景研究 - 問卷調查

致 油尖旺區議會各分區委員

發展局及市區重建局於 2009 年 7 月向包括油尖旺區的 7 個區議會提議進行《市區更新地區願景研究》，以了解各區對市區更新的四大策略：保育、重建、復修、活化，在當區實施的具體意願和需求，發揚「以地區為本」的市區更新精神。有關建議最終獲得《市區重建策略》檢討督導委員會支持，就此油尖旺區區議會已委託 AD+RG 建築設計及研究有限公司聯同香港中文大學建築學院社區參與研究組負責是次研究計劃。

我們於十一月份已向油尖旺區四個分區委員會匯報是次研究計劃，初步了解到各位所關注的事項。為進一步收集意見，我們將進行問卷調查，希望收集本區各界別人士就上述市區更新的四大策略的意見，而研究得出的結果將會有助政府、市建局、商業及非政府機構，未來在本區進行市區更新工作時可以有所參考。

各位委員於地區工作多年，對區內情況有深入了解，現誠邀閣下能抽空填寫問卷，亦請把問卷廣傳予地區人士，為研究提供寶貴資料。

在此再次感謝各委員對研究計劃的關注，煩請填妥問卷並於 2010 年 1 月 31 日前交回研究顧問團。若您對問卷及有關安排有任何查詢，歡迎致電 2609 6512 與王雲豪先生聯絡。

祝  
安康

油尖旺區市區更新地區願景研究計劃 - 顧問團隊  
AD+RG 建築設計及研究有限公司  
香港中文大學建築學院社區參與研究組

(王雲豪先生 代行)

二零零九年十二月十八日

附件: 油尖旺市區更新願景研究 - 問卷

we care, excel and innovate™

關 懷 · 卓 越 · 開 創

10/F, 111 Leighton Road, Causeway Bay, Hong Kong  
香港銅鑼灣渣甸道 111 號 1002 室

電話 telephone (852) 2808 1450

傳真 facsimile (852) 2808 0147

電郵 e-mail adrg@adrg.com.hk

## 油尖旺區市區更新地區願景研究計劃 問卷調查

發展局及市區重建局於 2009 年 7 月向包括油尖旺區的 7 個區議會提議進行《市區更新地區願景研究》，以了解各區對市區更新的四大策略：保育、重建、復修、活化，在當區實施的具體意願和需求，發揚「以地區為本」的市區更新精神。有關建議最終獲得《市區重建策略》檢討督導委員會支持，就此油尖旺區區議會已委託 AD+RG 建築設計及研究有限公司聯同香港中文大學建築學院社區參與研究組負責是次研究。此問卷調查的目的就是希望收集本區各界別人士就上述市區更新的四大策略的意見，而研究得出的結果將會有助政府、市建局、商業及非政府機構，未來在本區進行市區更新工作時可以有所參考。

請把問卷於 **2010 年 1 月 31 日**前透過以下方式交回研究顧問團(王雲豪先生收)

郵寄: 香港中文大學建築學院新界沙田王福元樓七樓

傳真: 2603 5267

電郵: andywong@cuhk.edu.hk

姓名: \_\_\_\_\_ 電話: \_\_\_\_\_ 電郵: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

(有關資料只用作是次研究跟進工作)

1. 請選擇最能代表您的身份 (只選一項)

- 居民
- 經常到油尖旺區工作/購物/遊覽/探訪
- 雖然和該區無直接關係，但關心油尖旺區的發展
- 區外市民
- 外地訪港旅客
- 其他 (請註明) \_\_\_\_\_

2. 您在油尖旺區住了多久? (如不適用, 請跳答第 4 題)

- 0 - 2 年
- 2 - 5 年
- 5 - 10 年
- 10 年以上

3. 您住在油尖旺區那個分區? (請參考頁 5 分區地圖)

- 東
- 南
- 西
- 北

4. 您最經常探訪油尖旺區那個分區? (請參考頁 5 分區地圖)

- 東
- 南
- 西
- 北

## 油尖旺區願景

5. 您最期望市區更新計劃能夠為油尖旺區帶來甚麼轉變？(請排列: 1 為最期望，如此類推)

- 改善居民生活環境
- 保育本區文物遺產
- 凸顯本區文化特色
- 促進本土經濟發展
- 帶動旅遊發展
- 推動藝術文化發展
- 改善交通問題
- 改變不協調的土地用途或發展
- 其他 (請列明) \_\_\_\_\_

## 文物保育

6. 您認為油尖旺區有什麼文化 / 文物歷史建築值得保育？

請圈出值得保育的原因及進行保育時會遇到的困難。

請寫出值得保育的文化 / 文物歷史建築 性質 (例: 廟會) 或 名稱 (例: 雷生春) 或 地址 (例: 上海街??號) (可填多項)	值得保育的原因 A. 具有建築特色 B. 具有文化色彩 C. 歷史悠久 D. 喚起集體回憶 E. 促進經濟/文化/旅遊發展 (可圈多項)	進行保育時會遇到的困難 A. 資金不足 B. 土地或有關條例規限 C. 各界人士持不同意見 (如賠償 / 搬遷 / 保育方式等) D. 缺乏專業意見或技術支援 E. 政府部門協調不足 (可圈多項)
1. _____	A / B / C / D / E 其他 (請列明) _____	A / B / C / D / E 其他 (請列明) _____
2. _____	A / B / C / D / E 其他 (請列明) _____	A / B / C / D / E 其他 (請列明) _____
3. _____	A / B / C / D / E 其他 (請列明) _____	A / B / C / D / E 其他 (請列明) _____
4. _____	A / B / C / D / E 其他 (請列明) _____	A / B / C / D / E 其他 (請列明) _____

## 重建發展

7. 您認為油尖旺區在未來五至十年內應在那裡進行地區/樓宇重建？  
請圈出需要重建的原因及推行重建時會遇到的困難。

請寫出需要重建的地區/樓宇 地區 (例: 大角咀 xx 街與 xx 街) 或 樓宇 (例: 上海街??號) (可填多項)	建議重建的原因 A. 樓宇嚴重失修 B. 居民生活環境惡劣 C. 能夠帶來經濟效益 D. 與周邊環境不協調 (可圈多項)	重建發展會遇到的困難 A. 資金不足 B. 賠償問題 C. 業權分散 D. 業主/租戶/其他團體未達共識 (可圈多項)
1. _____	A/B/C/D 其他 (請列明) _____	A/B/C/D 其他 (請列明) _____
2. _____	A/B/C/D 其他 (請列明) _____	A/B/C/D 其他 (請列明) _____
3. _____	A/B/C/D 其他 (請列明) _____	A/B/C/D 其他 (請列明) _____
4. _____	A/B/C/D 其他 (請列明) _____	A/B/C/D 其他 (請列明) _____

## 樓宇復修

8. 您認為油尖旺區在未來五至十年內應在那裡進行樓宇復修？  
請圈出需要復修的原因及推行復修時會遇到的困難。

請寫出需要復修的樓宇 樓宇 (例: 上海街??號) (可填多項)	需要復修的原因 A. 樓宇舊而不殘 B. 解決僭建問題 C. 解決治安問題 D. 解決衛生問題 E. 提升樓宇價值 (可圈多項)	進行復修會遇到的困難 A. 資金不足 B. 業主/租戶/其他團體未達共識 C. 缺乏專業技術及知識 D. 沒有成立業主立案法團 (可圈多項)
1. _____	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____	A/B/C/D 其他 (請列明) _____
2. _____	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____	A/B/C/D 其他 (請列明) _____
3. _____	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____	A/B/C/D 其他 (請列明) _____
4. _____	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____	A/B/C/D 其他 (請列明) _____

9. 您希望有關方面如何促進樓宇進行復修？(可選多項)

- 提供有關諮詢及顧問服務
- 提供貸款資助
- 協助成立業主立案法團
- 實施「強制性驗樓計劃」
- 其他 \_\_\_\_\_

### 舊區活化

10. 您認為油尖旺區可在哪裡進行舊區活化？(請按優先次序排出，1 為最優先，如此類推) 您圈出這些地方面對什麼問題及建議可進行的活化項目。

請按優先次序排出您認為油尖旺區可進行舊區活化的地方  (1 為最優先，如此類推)	該處面對的問題 A. 營商環境 B. 治安 C. 衛生 D. 交通 E. 與周邊環境的協調 (可圈多項)	建議可進行的活化項目 A. 改善基本硬件配套 B. 美化環境設施 C. 舉辦吸引人流活動 D. 車流及人流的改善措施 E. 維持現狀、不應干預 (可圈多項)
___ 廟街	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____
___ 玉器市場	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____
___ 上海街	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____
___ 果欄	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____
___ 女人街	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____
___ 波鞋街	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____
___ 金魚街	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____
___ 花園街	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____
___ 花墟	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____
___ 其他 (請列明) _____	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____	A/B/C/D/E 其他 (請列明) _____

11. 您對於更新油尖旺區還有其他的意見嗎？

---

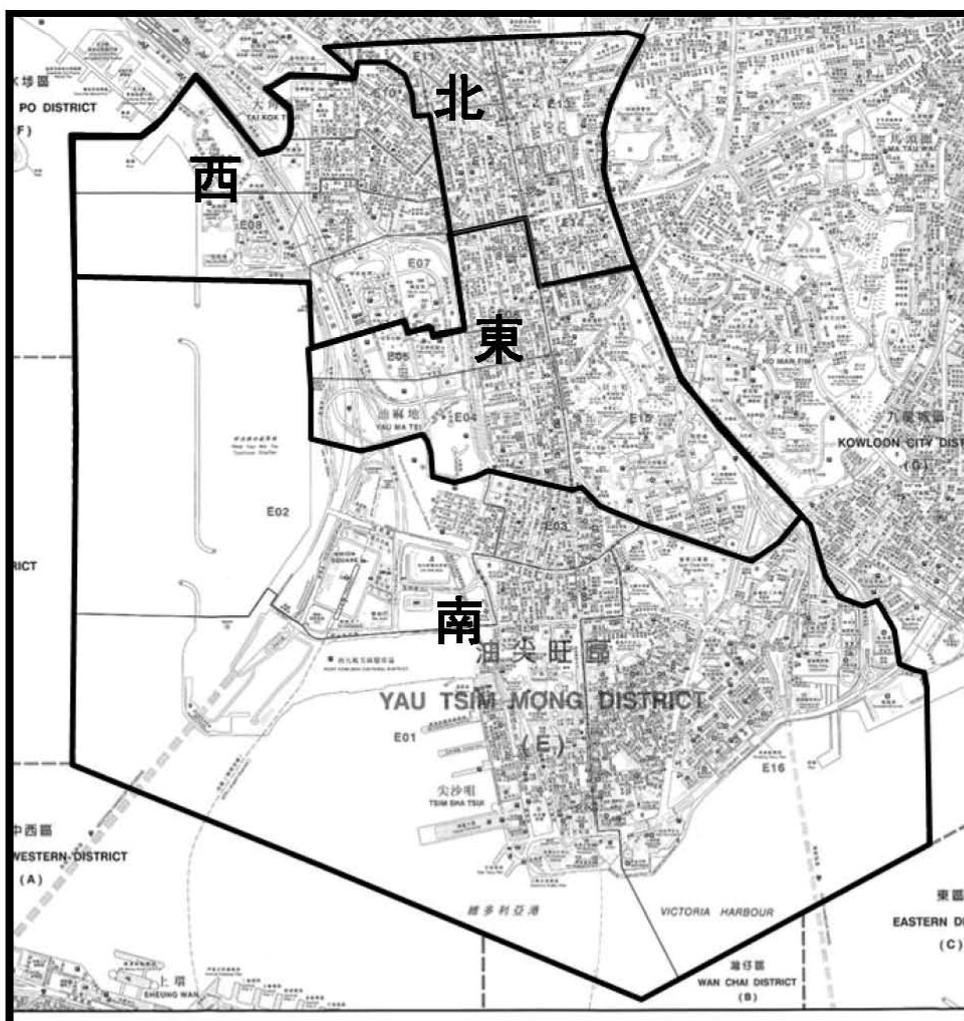
---

---

---

---

謝謝



## 參考資料

2006 年中期人口統計，政府統計處

[http://www.bycensus2006.gov.hk/tc/data/data3/statistical\\_tables/index\\_tc.htm#A2](http://www.bycensus2006.gov.hk/tc/data/data3/statistical_tables/index_tc.htm#A2)

香港私人大廈電腦資料庫，民政事務總署

<https://bmis.buildingmgmt.gov.hk/chi/buildingsearch.php>

旺角分區計劃大綱草圖 S/K3/26，城市規劃委員會 -

尖沙咀分區計劃大綱草圖 S/K1/25，城市規劃委員會

油麻地分區計劃大綱核准圖 S/K2/20，城市規劃委員會

西南九龍分區計劃大綱核准圖 S/K20/24，城市規劃委員會

「樓宇管理維修綜合計劃」，香港房屋協會

[http://www.hkhs.com/chi/business/pm\\_obb.asp](http://www.hkhs.com/chi/business/pm_obb.asp)

「長者維修自住物業津貼計劃」，香港房屋協會

[http://www.hkhs.com/chi/business/pm\\_obb.asp](http://www.hkhs.com/chi/business/pm_obb.asp)

「樓宇更新大行動」，香港房屋協會、市區重建局

[http://www.hkhs.com/chi/business/pm\\_obb.asp](http://www.hkhs.com/chi/business/pm_obb.asp)

重建項目，市區重建局 <http://www.ura.org.hk>

樓宇復修計劃，市區重建局 <http://www.ura.org.hk>

舊區活化項目，市區重建局 <http://www.ura.org.hk>

文物保育項目，市區重建局 <http://www.ura.org.hk>

香港法定古蹟，古物古蹟辦事處 [http://www.amo.gov.hk/b5/monuments\\_kln.php](http://www.amo.gov.hk/b5/monuments_kln.php)

歷史建築名單，古物古蹟辦事處 <http://www.amo.gov.hk/form/historical.pdf>

西九龍文娛藝術區，民政事務局 <http://www.hab.gov.hk/wkcd/>

廣深港高速鐵路，港鐵公司

[http://www.mtr.com.hk/chi/projects/future\\_gz\\_sz\\_hk\\_intro.html](http://www.mtr.com.hk/chi/projects/future_gz_sz_hk_intro.html)

中九龍幹綫，路政署 <http://www.central-kowloon-route.com.hk/>

沙田至中環綫及觀塘綫延綫，港鐵公司

[http://www.mtr.com.hk/chi/projects/future\\_shatin\\_central\\_intro.html](http://www.mtr.com.hk/chi/projects/future_shatin_central_intro.html)

香港中文大學建築學系，*香港頤老建築設計指引*，香港社會服務聯會 (2003)