

## 立法會

### 房屋事務委員會

#### 規劃地政及工程事務委員會

2002年4月16日會議

### 土地重整研究

#### 目的

本文件就土地重整研究所建議有關牛頭角、何文田、石硤尾和長沙灣四區內的公屋及毗鄰的政府用地的長遠土地用途概念，徵詢議員意見。

#### 背景

2. 一直以來，公共房屋的重建計劃往往局限於個別屋邨的範圍內。此舉於某程度上，限制了改善區內的土地用途和居住環境。有鑑於此，規劃署與房屋署於1999年年底委聘四家規劃顧問公司，分別為九龍四個地區，即牛頭角、何文田、石硤尾和長沙灣，進行土地重整研究。

3. 有關研究分兩個階段進行。首階段(即現行階段)的研究工作，主要是制訂土地用途的概念，以及初步評估有關土地用途建議的技術可行性。我們現正就研究結果和建議徵詢市民的意見。至於第二階段，則會詳細評估各項土地用途概念/方案的可行性和推行細節。在進行第二階段研究時，我們會先考慮公眾諮詢工作所蒐集的意見，然後才訂定土地用途建議和詳細的規劃。

#### 研究目的

4. 進行土地重整研究的目的，是要探討可否把舊市區的公屋用地連同毗鄰的政府土地作綜合規劃，讓市民更能受惠，例如為他們提供更完善的社區設施，以及改善區內的景觀、基建和環境等。

## 建議的土地用途概念

5. 建議的長遠土地用途概念撮載於**附錄 A**，詳情請參閱有關研究的諮詢摘要**(附件 1 至 4)**。重整土地用途的整個過程，約需 15 至 20 年完成。假如所有建議的土地重整項目落實進行，住宅單位數目和人口將會額外增加 34 800 個和 79 000 人。至於擬進行土地用途重整的地點的房屋組合、是否套用混合發展概念、有關的財政安排及推行細節等問題，均會於第二階段個別研究項目中詳細探討。

## 社會上的得益

6. 與傳統的公屋重建計劃比較，建議的土地用途概念可為市民帶來更多好處，同時令區內環境有更大的改善。主要的好處包括：

- 增設 12 所新小學和 1 所新中學；
- 增闢 6 公頃地區休憩用地；
- 增設 5 個新的行人道系統和 3 個新的公共交通交匯處；
- 以及
- 在牛頭角和長沙灣設立新的地區中心、保護石硤尾的歷史建築物，以及改善何文田的土地用途。

各區詳情見**附錄 B**。

## 徵求意見

7. 請議員就建議的長遠土地用途概念提供意見。

-----

檔號：HD(P)6/1/18(TC 24/99)

日期：2002 年 4 月 10 日

## 土地重整研究的建議－各區的建議土地用途概念的主要特點

### 牛頭角

- 牛頭角區的重整土地用途主題為「煥然新心」－為牛頭角區建立簇新的地區中心。擬進行土地用途重整的地點共有 7 個。有關的主要特點包括在牛頭角下邨建立富活力的新地區中心、改善交通及零售設施、設置新的環保行人連接系統，以及改善教育、康樂和社區設施。
- 與現時的分區計劃大綱圖比較，新土地用途建議可令住宅單位數目由 77 500 個增至 86 100 個(+11%)，而可容納的人口亦會由 234 000 人增至 250 000 人(+7%)。

### 何文田

- 何文田區的重整土地用途主題為「使何文田區成為九龍區的住宅綠洲」。擬進行土地用途重整的地點共有 10 個。有關的主要特點包括充分利用未盡用的政府/團體/社區用地、美化景觀，以及改善行人連接系統、交通管理措施和住宅用地的規劃設計。
- 與現時的分區計劃大綱圖比較，新土地用途建議可令住宅單位數目由 42 400 個增至 54 400 個(+16%)，而可容納的人口亦會由 119 000 人增至 146 000 人(+22%)。

## 石硤尾

- 石硤尾區的重整土地用途主題為「追昔、立新」。擬進行土地用途重整的地點共有 10 個。有關的主要特點包括保留和修復具歷史價值的選定建築物，使之成為該區的地標和社區匯聚點、改善交通系統和行人連接系統，以及增建休憩用地和學校。
- 與現時的分區計劃大綱圖比較，新土地用途建議可令住宅單位數目由 29 600 個增至 34 300 個(+16%)，而可容納的人口亦會由 78 000 人增至 89 000 人(+14%)。

## 長沙灣

- 長沙灣區的重整土地用途主題為「開展新顏」。擬進行土地用途重整的地點共有 8 個。有關的主要特點包括重新發展工廠大廈的用地、在東京街闢建一個設有市區廣場和海岸門廊發展區的新地區中心，以及設置新的林蔭行人通道、行人連接系統、休憩用地和教育設施。
- 與現時的分區計劃大綱圖比較，新土地用途建議可令住宅單位數目由 75 500 個增至 85 000 個(+13%)，而可容納的人口亦會由 214 000 人增至 239 000 人(+12%)。

## 重整土地用途概念的主要社會得益(按地區分析)

項目	牛頭角	何文田	石硤尾	長沙灣	合計
小學	+4	+4	+2	+2	+12
中學	-	-	-	+1	+1
地區休憩用地(公頃)	+3	-2*	0*	+5	+6
新建行人通道	1 牛頭角下邨-順安	2 何文田-土瓜灣 愛民-紅磡	1 窩仔街	1 東京街	5
新公共交通交匯處	1(牛頭角下邨)	1(山谷道邨)	-	1(近西鐵南昌站)	3
提升地區特色/形象	牛頭角下邨重建區 的新地區中心	何文田的土地得以 地盡其用	保存地區文化遺產： 公屋第一型大廈 北九龍裁判處	東京街的新地區中心	-

\* 在完成土地重整後，有關地區仍有充足的休憩用地，滿足區內需求。