

市區重建局「深水埗地區規劃研究」 進度報告

目的

1. 本文件旨在向深水埗區議會匯報市區重建局（下稱「市建局」）現正進行「深水埗地區規劃研究」（下稱「深水埗研究」）的最新進度。

背景

2. 市建局回應《2021年施政報告》，於2022年底展開「深水埗研究」。研究目的包括透過重整土地用途及重新規劃未被充分利用的土地，並採取「規劃主導、地區為本」的方向，為深水埗舊區制訂「市區更新大綱藍圖」，改善已建設環境、提升居民生活質素，並藉此促進地區經濟發展。同時，研究團隊將會提出適當措施鼓勵私人市場參與，以加快市區更新的步伐。是次研究範圍的面積約為130公頃，涉及約1,800幢私人樓宇。
3. 整個「深水埗研究」共分為六個階段（研究流程請參閱**附件一**），至今已完成第一及第二階段的工作，即基線研究及分析，以及提出規劃重整的機遇與限制，以尋找具市區更新潛力的地區。

諮詢結果對研究的啟示

4. 研究團隊透過多元的方式諮詢不同持份者的意見，其中包括對私人樓宇業主及租戶進行問卷調查、街頭訪問及持份者訪談；研究團隊亦舉辦聚焦小組及討論工作坊等，藉此全面了解區內居民及不同持份者對深水埗市區更新的想法和期望。就有關的諮詢結果，現歸納如下：

4.1 業主及租戶問卷調查

研究團隊於2023年2至3月及5至6月期間，分別向研究範圍內樓齡達30年或以上私人樓宇的業主及租戶派發問卷，收集他們對其單位內和單位所屬樓宇的狀況，以及對深水埗市區更新的意見，研究團隊共收集及分析了過萬份回應。

- 4.1.1 就有關單位內及單位所屬樓宇的狀況，約六成業主及租戶表示其單位內部出現滲漏、鋼筋外露或石屎剝落等情況；約五成業主及約四成租戶分別認為其所在樓宇破舊或非常破舊。
- 4.1.2 對於深水埗市區更新的期望，超過七成業主及超過五成租戶表示有強烈重建意願。
- 4.1.3 就地區層面而言，業主及租戶均希望市區更新能為社區提供更多公共空間和改善當區的步行環境。

4.2 地區意見調查

研究團隊於2023年2月在深水埗街頭進行了「深水埗地區意見調查」，藉此了解市民在深水埗區內所進行的日常活動，以及了解他們對深水埗市區更新的想法和願景。調查結果顯示：

- 4.2.1 受訪者在深水埗通常進行以下三類日常活動，包括「閒逛／休憩」、「到訪餐廳／街邊小店進食」，以及「購物」。
- 4.2.2 受訪者對深水埗最深刻的印象，為多元化的商品、餐飲及店舖種類，顯示深水埗是一個具吸引力的購物及消閒地點。此外，受訪者認為鴨寮街是區內最具特色的街道。
- 4.2.3 對於推動深水埗未來發展方向的期望，受訪者普遍支持在區內營造具特色的街道、增加新地標，以及保育活化特色建築。
- 4.2.4 意見調查亦有涵蓋主教山周邊地區，調查結果反映約四成受訪者認為可改善主教山周邊地區的步行環境；而不同受訪者群組對主教山及周邊地區未來應否保持現時狀況，或進一步發展成旅遊熱點，意見不一。

4.3 店舖營運者訪談

- 4.3.1 研究團隊於2023年11月至2024年5月期間，進行了針對主教山周邊地區店舖經營者的訪談。大部份受訪經營者認為，主教山配水庫若全面開放成為旅遊景點後，遊客數量將會上升，並且會帶來新營商機遇。
- 4.3.2 研究團隊同時向深水埗研究範圍內的店舖經營者進行訪談，了解他們對於深水埗整體經營環境的看法。超過三分之二受訪者認為深水埗區的人流較高，會為經營環境和生意帶來正面影響，他們亦支持透過市區更新將部份街道改劃為行人專用區。

4.4 有關深水埗旅遊的社交媒體分析及旅客意見調查

4.4.1 研究團隊進行了有關深水埗旅遊的社交媒體分析，並於2023年11月至12月期間完成旅客調查，了解遊客對深水埗的看法。研究團隊發現，深水埗的旅遊吸引力主要包括以下三方面，分別為「熱鬧的美食集中地」、「獨特的購物天堂」，以及「真實『香港地』的體驗」。

4.4.2 對於深水埗的未來發展方向，旅客意見調查和地區意見調查，兩者結果相近。受訪者均表示，深水埗需要在「特色美食集中地」和「傳承及弘揚本區歷史和特色」這兩方面加強發展。

4.5 聚焦小組及工作坊

此外，研究團隊邀請了相關地區團體及組織進行聚焦小組討論。參與聚焦小組的地區團體代表所提供的意見，亦大致和在地區意見調查中得到的市民意見相若，他們都表示期望透過舊區更新，可以帶來發展機遇，傳承及弘揚深水埗的地區文化特色。再者，有部份參與者，亦提出考慮利用如臨時批發市場的用地作發展，為該區的更新提供額外土地資源，紓緩舊區密度，為市民建造一個宜居的社區。

5. 研究團隊歸納以上從持份者和公眾所收集的意見，以及根據深水埗區內不同地域範圍的特點和發展機遇，綜合成為初步規劃設計的方向，把研究範圍劃分為4個不同主題的地區，作為草擬規劃及設計框架及釐訂「市區更新大綱藍圖」的基礎，務求透過不同持份者，包括政府、市建局和私人市場的參與，共同推動市區更新。

5.1 時尚活力創新帶：

通州街一帶蘊藏發展潛力，部份可發展用地位於策略性地點，這些用地可規劃為發展節點，為深水埗締造地標式門廊，亦可透過地積比轉移降低舊區的密度。發展用地可作混合用途，為深水埗區帶來新發展動力，並可提供多元化及多層公共活動空間，作為市民消閒的聚腳點。此外，未來城市設計亦可考慮以高低錯落的天際線，體現地區活力和吸引力。

5.2 樂活社區：

現時在長沙灣道以北主要是私人住宅和一些低矮社區設施。然而，部份單一用途的社區設施已不符合現今標準，可考慮透過整合、重新分配或融入綜合住宅發展，在改善設施同時更有效利用市區土地。

5.3 潮買綠悠社區：

深水埗早期發展的區域，商舖和小販攤檔林立，活力十足，同時亦因人流較高，需要提升行人易行度和連通性。有見及此，建議在規劃層面檢視和梳理人車網絡的佈局，並致力維持深水埗舊區的街道活力、傳承及弘揚熱鬧街道的特色，加強深水埗在購物及消閒方面的吸引力。此外，亦可透過地積比轉移的規劃工具，長遠為社區開闢新的公共及休憩空間，改善舊區公共空間不足的問題。

5.4 歷史綠景雙山帶：

嘉頓山和主教山可定位為市區邊陲綠化帶，透過發揮現有的綠色資源，構建完善的消閒公共空間網絡，並可連接到毗鄰油旺地區的擬建水道公園和綠色走廊；雙山附近有不同的歷史建築，有條件考慮設立文物徑串連雙山和景點，有助推廣深水埗地區的旅遊和促進地區經濟。

未來工作

6. 「深水埗研究」現正進行第三階段的規劃研究工作，研究團隊將以上述綜合持份者及公眾意見而成的初步規劃設計方向，作為草擬規劃及設計框架的基礎，並根據重建發展、樓宇復修、保育活化及改造重設等不同市區更新策略，深化各項規劃設計建議，及與政府相關部門協作，制定深水埗區的「市區更新大綱藍圖」，視乎進行不同技術評估的進度和結果，研究團隊將會向政府提出相關大綱藍圖。
7. 市建局將會在後續階段的工作取得進展後，適時再向區議會進行匯報。

總結

8. 請各位議員備悉有關「深水埗研究」進度匯報的文件內容。

市區重建局
2024年11月

附件一：「深水埗地區規劃研究」流程

附件一：「深水埗地區規劃研究」流程

深水埗地區規劃研究

