



合約編號 CE29/2014 (GE) –

城市地下空間發展：策略性地區先導研究 – 可行性研究



目錄

1.	引言	1
2.	第二階段公眾參與活動	1
2.1.	第二階段公眾參與活動概覽	1
2.2.	研究網頁	1
2.3.	社交媒體	1
2.4.	巡迴展覽、問卷調查站及週末公眾活動	1
2.5.	諮詢及法定組織會議、聚焦小組會議及其他諮詢會議	2
2.6.	來自意見收集表格、個人和組織的書面意見及媒體報道	2
3.	主要意見摘要	2
3.1.	概覽	2
3.2.	行人連接性及步行體驗	2
3.3.	發展規模及範圍	3
3.4.	擬議用途和設施及其比例	3
3.5.	優化的機遇	5
3.6.	潛在影響及緩解措施	6
3.7.	施工事宜	7
4.	對主要意見的回應	7
4.1.	行人連接性及步行體驗	7
4.2.	發展規模及範圍	8
4.3.	擬議用途和設施及其比例	8
4.4.	優化的機遇	9
4.5.	潛在影響及緩解措施	10
4.6.	施工事宜	11
5.	結論及未來路向	11

附錄

- 附錄一 巡迴展覽、問卷調查站及週末公眾活動列表
- 附錄二 諮詢及法定組織會議、聚焦小組會議及其他諮詢會議列表

1. 引言

- 1.1 於 2015 年 6 月開展的「城市地下空間發展：策略性地區先導研究 – 可行性研究」（下稱「本研究」）旨在探討於四個策略性地區，即尖沙咀西、銅鑼灣、跑馬地和金鐘/灣仔發展地下空間的潛力，評估在上述地區發展地下空間的整體可行性及辨識主要課題，並建議合適的優先項目以備將來推行。
- 1.2 作為本研究一部分的公眾參與分兩個階段進行，第一階段公眾參與於 2016 年 11 月 7 日至 2017 年 2 月 6 日期間進行。研究團隊在第一階段公眾參與期間設立了研究網頁，及舉行了一系列的公眾參與活動，包括諮詢會議、規劃工作坊和巡迴展覽。
- 1.3 根據第一階段公眾參與收到的意見，研究團隊制訂並評估了地下空間發展的概念方案。在多個方案中，選定了尖沙咀西九龍公園的地下空間發展概念方案（下稱「九龍公園方案」）為優先方案，因為此方案能夠應對該社區的需求。因此，研究團隊在 2019 年 5 月 22 日至 8 月 21 日進行了為期三個月的第二階段公眾參與活動，向公眾介紹九龍公園方案，並收集公眾對方案的意見。

2. 第二階段公眾參與活動

2.1. 第二階段公眾參與活動概覽

- 2.1.1. 研究團隊在第二階段公眾參與的三個月內舉行了不同的活動，包括網上宣傳（如研究網頁及 Facebook 專頁）及實體活動（如巡迴展覽、問卷調查站、週末公眾活動及其他諮詢會議）。公眾在第二階段公眾參與於不同渠道提出了很多書面意見，包括本研究派發的意見收集表格、由個別人士及組織以電郵、郵寄及傳真方式所提出的意見。第二階段公眾參與亦吸引了報章、網上媒體及多媒體報道，各項活動概括如下。

2.2. 研究網頁

- 2.2.1. 研究網頁為公眾提供本研究相關的資訊，在第二階段公眾參與期間，研究網頁錄得 105383 次點擊。
- 2.2.2. 研究網頁提供的資訊包括研究目標、海外例子，以及九龍公園方案的考慮重點和主要特色。隨著第二階段公眾參與的展開，第二階段公眾參與摘要及其他相關資訊，包括小冊子、活動及日程，亦在研究網頁發布。

2.3. 社交媒體

- 2.3.1. Facebook 專頁“urbanundergroundhk”是連繫線上公眾的重要渠道，並定期更新關於第二階段公眾參與活動的最新資訊，例如巡迴展覽、問卷調查站，以及於九龍公園內舉辦的公眾活動。

2.4. 巡迴展覽、問卷調查站及週末公眾活動

- 2.4.1. 在第二階段公眾參與期間，研究團隊共安排了六站巡迴展覽，其中兩站與《知多 D · 週末行》一同舉行。在其中三站巡迴展覽中亦增設了問卷調查站。巡迴展覽、問卷調查站及週末公眾活動列表可參考附錄一。

2.4.2. 巡迴展覽的場地放置了展板和第二階段公眾參與小冊子及海報，讓公眾參閱。在有足夠空間的場地中，研究團隊利用實物模型、宣傳短片及一系列虛擬實景體驗，讓公眾人士可以更形象化地了解擬議九龍公園方案。工作人員亦鼓勵有興趣的公眾人士填寫並交回意見收集表，以表達他們對擬議方案的意見、建議及/或關注。

2.5. 諮詢及法定組織會議、聚焦小組會議及其他諮詢會議

2.5.1. 在第二階段公眾參與期間，研究團隊共安排了十個會議，其中包括四個諮詢及法定組織會議、三個聚焦小組會議，以及三個與其他持份者的諮詢會議。這些會議列表可參考附錄二。

2.6. 來自意見收集表格、個人和組織的書面意見及媒體報道

2.6.1. 經整理重複提交的意見收集表格（同一組織或同一人遞交相同內容的表格）之後，第二階段公眾參與期間總共收到了 11668 份意見收集表格。

2.6.2. 除了意見收集表格外，第二階段公眾參與期間共收到 24007 份以個人身份提交的意見書，其中 23692 份為劃一內容的信件或電郵。此外亦收到 28 份來自不同組織的書面意見，包括專業團體、業主委員會、社區組織、環保組織和關注團體。

2.6.3. 第二階段公眾參與期間共有 73 篇報道，包括 47 篇報章/文章/專欄報道，24 篇線上媒體文章/專欄報道和 2 篇多媒體報道。

3. 主要意見摘要

3.1. 概覽

3.1.1. 研究團隊分析了從第二階段公眾參與活動中收到的書面意見，以及從公眾活動、諮詢及法定組織會議、聚焦小組會議及其他諮詢會議收到的意見。

3.1.2. 收到的意見歸納為六個範疇，包括（一）行人連接性及步行體驗；（二）發展規模及範圍；（三）擬議用途和設施及其比例；（四）優化的機遇；（五）潛在影響及緩解措施；及（六）施工事宜。有關意見於第 3.2 至 3.7 節闡述。

3.2. 行人連接性及步行體驗

甲、整體效能

3.2.1. 就擬議行人連接方面，研究團隊收到不同的意見。一方面有意見支持擬議的行人連接可以紓緩擠迫的街道環境，同時可將行人分流至地下，改善區內行人連接性及暢達度。另一方面，有意見認為現時的方案不能解決所有連接問題，未必是改善區內暢達度及易達度的有效方法。

3.2.2. 有意見認為擬議地下空間發展可能會吸引額外的行人和遊客到該地區，進一步增加擠迫的情況。他們亦認為儘管擬議地下空間發展能夠解決九龍公園及其附近地區某些行人路的擠迫問題，但亦有機會帶來額外的車輛和人流，令當前的交通擠塞問題加劇。

- 3.2.3. 部分意見認為應該先考慮其他便利行人的路面方案（例如重置九龍公園徑與北京道、中間道及梳士巴利道的三個行人過路處；於九龍公園的彌敦道及栢麗購物大道出入口設置自動行人道、扶手電梯及升降機等），以改善當區的行人擠迫情況。

乙、擬議行人網絡的连接及覆蓋

- 3.2.4. 有建議將擬議的行人網絡擴展到鄰近地點及活動據點，特別是前往西九文化區、中港城、海港城、漢口道、彌敦道、柯士甸道、漆咸道、中間道行人隧道和香港文化中心等；尤其是在港鐵站（包括佐敦站、柯士甸站和尖沙咀站）附近增加地下空間的行人出入口。亦有意見認為應進一步將擬議地下網絡擴展至現有及未來的私人商業發展項目，從而加強協同效應。此外，有建議將擬議的地下空間擴展至尖東、佐敦、油麻地或旺角地區。

3.3. 發展規模及範圍

- 3.3.1. 在支持九龍公園方案的意見中，在擬議發展規模及範圍方面亦收到不同的意見。部分建議擴大地下空間發展的範圍，以整合整個尖沙咀及周邊地區，從而透過全面的地方營造手法改善整區。
- 3.3.2. 有意見建議重新整合及提升現有的設施（例如已運作超過 30 年的九龍公園體育館及游泳池），令優化九龍公園的方案的设计更加全面。亦有意見建議將室外游泳池旁邊的廣場及其他使用率偏低的地方一併納入發展中。此舉可增加地下空間以提供更多合適的設施。
- 3.3.3. 另一方面，有意見認為儘管擬議的地下空間發展只佔現時九龍公園面積約 25%，但是該發展會影響九龍公園的現有植被及野生生物。亦有意見要求不要改動室外游泳池、池塘部分和迷宮。亦有部分意見關注因需要設置地面通風豎井、緊急出口及其他與地下空間相關的建築物，而令到公園地面空間減少。

3.4. 擬議用途和設施及其比例

甲、擬議的社區用途

- 3.4.1. 九龍公園方案能夠創造空間以增加社區設施予公眾享用。對於九龍公園方案中擬議設立的社區中心，有意見認為應周詳地考慮政府、機構及社區用途以及其他設施如何分布。有意見認為應審視九龍公園及尖沙咀區內的現有政府、機構及社區設施，從而辨識區內不足的設施。有意見認為應善用「政府、機構或社區」的用地，了解有否與實際用途不符之處，以及應採取必要措施，騰出寶貴的地面土地作其他社區設施之用。有意見認為可探討搬遷一些地面上現有政府、機構及社區設施，例如將海防道臨時街市暨熟食小販市場遷移到擬議地下空間。
- 3.4.2. 此外，亦有建議在地下空間提供更多元化的社區設施，包括公共空間、創意市集、初創企業的共享空間、體育設施、藝術及文化場地、社區中心、郵政局、診所、兒童設施、長者中心及環境教育設施。

乙、擬議的零售及餐飲設施

- 3.4.3. 雖然有部分意見支持引入合適的零售及餐飲服務，但同時亦有部分人士認為尖沙咀區內現有的商業發展已有大量零售及餐飲設施。擬議的零售及餐飲設施亦偏離了九龍公園劃作「休憩用地」的規劃意向，應為居民及公眾提供公共空間。再者，他們對擬議零售及餐飲設施的業權問題表示關注及擔心公共財產被私有化。擬議發展令人感覺以九龍公園的生態、社會及美化市容價值換取商業利益。然而，也有意見歡迎引入零售及餐飲服務，認為可帶來租務方面的潛在收益，以及為社區帶來便利。
- 3.4.4. 有公眾對由零售及餐飲設施引起的環境衛生、消防安全、廚餘處理、煮食油煙及其他相關問題提出意見。他們建議要謹慎地審視樓宇規定，例如需要採用排煙系統、隔油池、規劃逃生路線，以及其他防火措施等。同時，亦促請在設計餐飲設施的通風設備時，不應對現時附近的住宅樓宇造成滋擾。

丙、對擬議泊車設施的意見

- 3.4.5. 九龍公園方案按照《香港規劃標準與準則》的指引擬訂泊車設施，然而公眾對提供泊車設施的意見亦有分歧。部分支持者表示尖沙咀的停車場經常爆滿，應該要考慮其他解決方案，包括（一）自動泊車系統；（二）於港鐵站附近設立「泊車轉乘計劃」；（三）在九龍公園入口附近設置的士或私家車停車處；及（四）在九龍公園車輛流量較少的入口處（例如在九龍公園徑）設置上落客貨處。為解決區內旅遊巴士停泊設施短缺問題，有建議在擬議地下空間發展內增設相關設施。
- 3.4.6. 另一方面，有公眾對提供泊車設施的必要性和其發展規模，以及是否已進行交通影響評估，證明擬議泊車設施的必要性提出疑問。有部分意見提出擬議泊車設施會為尖沙咀核心區域帶來更多人流及車輛，這樣會與建立智慧及低碳城市的原則背道而馳。有意見認為若需要加設泊車設施，也必須限制泊車位的數量。
- 3.4.7. 有意見指出九龍公園方案的擬議泊車設施需要遵守嚴謹的消防工程要求，質疑如何達至成本效益。亦有意見建議採取交通管理措施，包括引用電子道路收費計劃，或者探討在尖沙咀核心區域劃定「無車地帶」，以紓緩人車爭路問題，以及改善整體的行人易行度和步行環境質素。

丁、擬議用途比例

- 3.4.8. 雖然公眾普遍支持九龍公園方案的多用途形式發展，但對用途比例持有不同的意見。部分意見認為應增加社區設施的比例，亦有部分人士希望加大零售及餐飲設施分布比例，他們建議可考慮邀請非政府組織及地區團體參與管理這些零售及餐飲設施。希望增加社區設施分布比例的意見則建議於發展中提供藝術及文化空間，例如多功能活動室及圖書館，因為他們認為零售服務會影響公園的恬靜環境。亦有部分反對零售及餐飲設施的意見認為，其分布比例佔 30% 是過高，應考慮騰出更多空間作其他用途，如體育及文化設施、兒童及長者設施、以及少數族裔設施，以回應社區需求。
- 3.4.9. 有意見建議加入青年企業家的初創辦公室，以及具本地特色和香港獨有的商店，如本地品牌。在管理擬議的零售或餐飲設施方面，建議可引入私營機構及/或非政府組織

營運，以提高整體管理的效益和效率。但亦有意見認為不應該由非政府組織或政府部門管理擬議的地下空間。

3.5. 優化的機遇

甲、竣工後九龍公園的設計

- 3.5.1. 除了必須維持在九龍公園附近現有充滿活力的街道活動外，有意見認為地下空間及地面活動兩者必須要互相配合及互補不足。應該利用升降機、扶手電梯、斜道及樓梯等設施，將公園地面及地下空間的不同樓層連結起來。有建議提出在地下行人通道旁配置足夠的輔助設施（例如公共洗手間、指示牌、休息區及綠化元素等），亦有其他建議構建寬闊的行人通道以加入小店、街頭表演區、文物元素及藝術品展示區，以提升整體步行體驗。
- 3.5.2. 在支持九龍公園方案的意見中，有意見認為應該採用露天廣場、天窗、玻璃幕牆等設計，讓自然光可以透射到地下空間內。他們亦建議盡可能在地下空間設計中加入節約能源、自然和露天的元素，例如具吸引力及寬敞的公共空間、廣場、垂直綠化、水體及露天餐飲商店。亦有意見提議將廣場重新設計成半露天場地以將其善用。
- 3.5.3. 有意見認為可參考例如首爾的東大門設計廣場，將其主題設計和設施納入擬議地下空間的設計中。有建議將九龍公園體育館遷移至公園近柯士甸道的部分，並將原址騰出作多用途社區設施，配合綠色建築及設計以融入公園環境；亦可加入一些突顯西九文化區的設計元素，以建立與西九文化區的視覺體驗和聯繫。
- 3.5.4. 有意見認為擬議地下空間發展所需的通風豎井及其他出入口會對九龍公園的空間造成永久損失，以及影響公園的觀賞價值。他們表示必須謹慎地考慮如何將這些建築物融入公園的優化設計內。有建議指出這些建築物不應阻礙公園附近現有發展的景觀，亦要盡量避免對附近居民及租戶造成潛在滋擾、噪音和空氣污染。

乙、園境設計

- 3.5.5. 有意見認為整體園境設計應與現有/不受影響的公園設施融合。有意見認為擬議中央草坪的設計資料並不足夠。其他建議包括將園林小徑融入擬議的中央草坪中予公眾漫步和享用；將受影響樹木重新種植或移植至重整後的公園，以及種植其他觀賞植物。有意見認為九龍公園有紓緩城市熱島效應、觀賞、休憩、康樂及體育功能，重整後的公園設計亦需對這些功能加以考慮，以改善當區的生活質素。

丙、對週末使用者的考慮

- 3.5.6. 鑑於九龍公園是外籍傭工休息日聚集的熱門地點，特別是靠近九龍清真寺港鐵尖沙咀站 A 出口一帶，有建議在方案落實及建造期間，應該考慮有關情況並採取相應的措施。亦有意見提出九龍清真寺門外巴士站一帶擠迫的行人環境，建議當方案落實時，需要注意改善上址的道路環境。

丁、 其他機遇

- 3.5.7. 有意見提出可考慮活化已廢置的防空隧道，並開放予公眾，以達到文物保育及公眾教育目的。亦有意見表示關注已廢置的防空隧道於方案建造及營運期間的結構完整性。

3.6. 潛在影響及緩解措施

甲、 生態與環境

- 3.6.1. 雖然九龍公園方案的範圍已盡量剔除生態敏感的部分，例如鳥湖、古樹名木及其他茂密植被，但是仍收到一些有關九龍公園方案對整體生態及環境帶來潛在影響的意見，主要是對現有的動植物、樹冠及其根系的直接與間接影響、對各種鳥類的繁殖及覓食地點，以及對公園及附近地區的地下水系統及水位造成的不良影響。其他相關的關注包括因發展地下空間而增加的遊人會對公園的寧靜環境有潛在影響。
- 3.6.2. 同時亦有意見指出樹木需要很長的時間才能生長至現時的大小及重新建立相似的生態系統。由於九龍公園內很多樹木已經有一定歷史，並且是很多雀鳥及野生動物的寶貴棲息地，因此擬議地下空間發展可能導致野生動物失去棲息地及影響生物多樣性，公園內的城市生態亦會受到重大的影響。樹木移植及重新種植也未必可以回復原有的生物多樣性及生態價值。由於不能保證九龍公園的生態及環境價值在發展後能夠完全恢復，所以部分人士不支持九龍公園方案。
- 3.6.3. 關於受影響樹木的範圍及數目，部分人士留意到擬議地下空間發展建造期間的潛在滋擾，例如照明、人類活動及噪音等，會對現時九龍公園的微氣候及生態（特別是鷺鳥林）帶來影響。他們亦留意到工程會對公園內各種鳥類的棲息地質素及繁殖環境造成潛在滋擾。他們建議盡可能在原址保留樹木，以維持原有的環境、微氣候調節、生態、美感、康樂、教育及文化功能。樹冠移除的範圍亦應該重新審視。

乙、 古樹名木的根系

- 3.6.4. 有部分人士留意到擬議地下空間對樹木及植被造成的影響，尤其是受影響樹木的數目、其根系、所保留的土壤深度、回填物料及保護措施。他們認為地下空間發展不僅對公園美感造成影響，亦會影響樹群（尤其是古樹名木）及附連的其他動植物。他們質疑 3 米的土壤深度是否足夠支撐受影響的古樹名木。他們認為古樹名木的歷史及植物學方面的價值是九龍公園的寶貴資產，應予提升，而不應因為工程而受損害。亦有建議應該對所有工程範圍內古樹名木的根系進行深入勘查，包括其闊度及深度，並採取適合的措施以保護這些古樹名木。

丙、 文物建築保育及廢置的防空隧道

- 3.6.5. 有意見提出擬議地下空間的工程可能會對現時公園內的文物建築造成影響（例如前威菲路軍營剩餘部分、古石牆、砲台、界石等），以及其他文物古蹟資源（如已廢置的防空隧道）。他們關注建造方法會否影響這些建築物的結構穩定性及所採取的保存及/或保護措施能否處理有關情況。另有建議將這些文物建築或構築物融入設計方案，例如利用九龍公園柯士甸道入口的古石牆作為地面建築物的外牆飾面。

3.7. 施工事宜

甲、建造方法

- 3.7.1. 有部分意見認為在擬議「由上而下」的施工方法上，應就樹木移除、工地清理及加設圍板等多作闡釋。亦需要就工程期間的保護措施提供更詳細資料（例如確實工序、緩衝區等），以及公園其他地方的擬議補植措施（例如瑰麗花園、「生命·愛」花園、回歸十年紀念園、水景花園和荷花池等）。
- 3.7.2. 公眾對於擬議「由上而下」的建造方法有不同的看法。部分支持者同意這建造方法比較實際，讓公園受影響部分可盡早重新開放予公眾享用。另一方面意見則認為這方法依然會影響大量現有植被，嚴重地破壞九龍公園的環境和影響其生態系統；他們亦強調應以原址保育現有動植物為首要之務，而移植或遷移僅應考慮作為最後手段。在擬議的地下行人通道的施工方法方面，普遍認同應盡可能採用無坑挖掘方法。
- 3.7.3. 在工程推展的問題上，有部分人提出應該進行成本效益分析，以比較不同施工和分期方法。亦有意見提出必須進一步討論擬議發展所產生的拆建物料的數量預算、運輸和處置方法。有人建議利用海上運輸拆建物料。亦有人建議採用場外建造，例如預製組件和構件預製方法，以加快建造，並減少其潛在影響。

乙、分階段施工

- 3.7.4. 一些支持「由上而下」建造方法的公眾認為分階段發展方案所影響的公園部分相對較少，可盡早重開這些受影響部分，而在發展期間亦有更大的靈活性去調整方案以滿足公眾的最新期望。有意見表示如果研究團隊能夠就詳細施工次序及工程期間九龍公園其餘部分的通道安排等相關資料與有關持份者達成協議，他們亦會支持分階段發展方法。
- 3.7.5. 支持同期發展的公眾則認為這樣可以（一）縮短整體發展時間；（二）減少因建造計劃的不確定性而產生延誤及額外開支；及（三）縮短工程對各方造成滋擾的時間。
- 3.7.6. 部分人士提出分階段發展方法會拖長工程造成的滋擾及對九龍公園的影響，尤其是對公園環境的影響。他們建議應考慮實施各項緩解措施，以減少對公園使用者及附近建築物造成滋擾。

4. 對主要意見的回應

4.1. 行人連接性及步行體驗

- 4.1.1. 擬議的地下連接會連通尖沙咀區各部分，這些連接可將部分來往港鐵尖沙咀站和廣東道、柯士甸道、彌敦道及海防道一帶的人流分流，因為利用地下通道有助縮短往來相關目的地的時間，尤其是尖沙咀的核心商業區（如金巴利道和加拿分道）來往廣東道的一段。擬議概念方案除了提供額外地下行人網絡以改善連接性及步行環境，亦能創造空間作不同的用途。
- 4.1.2. 對於由地下空間發展所帶來的額外車流及人流，研究團隊已就此進行了初步交通影響評估，詳情可參考第 4.3.5 段。

- 4.1.3. 此外，概念方案亦會設置適當及簡單易明的引路系統（例如指示牌、互動觸控屏幕、禮賓處或詢問處），亦建議於九龍公園現有街道出入口的合適位置，加建扶手電梯及升降機，以滿足無障礙通道的要求。如果九龍公園方案落實推行，亦會在下一階段考慮加入自動行人道。
- 4.1.4. 針對其他路面改善方案，運輸署已從技術層面審視有關建議，並額外開啟了九龍公園徑及中間道路口的行人過路處。運輸署將會繼續留意附近地點的行人過路情況。
- 4.1.5. 如果九龍公園方案落實推行，當局會再探討與西九文化區、北京道的連接道及其他建議的地下行人網絡的可行性。

4.2. 發展規模及範圍

- 4.2.1. 九龍公園方案旨在透過地下空間連結地面街道及公園，改善行人連接性及創造空間以回應社區需求。地下空間發展不只是作連接之用，亦會創造一個富有活力及高質素的空間以提供社區設施、休憩處、公共空間、文化活動及藝術展覽等，同時亦為社區增加零售及餐飲設施。有關九龍公園方案影響公園地面、現有樹木及野生生物的關注，請參考第 4.4.3 至 4.4.6 段及第 4.5.1 至 4.5.5 段。
- 4.2.2. 當局在考慮地下空間發展的發展規模及範圍時，會依循「一地多用」的原則。若九龍公園方案落實推行，亦會參考公眾和相關持份者的意見調整發展規模和範圍，包括研究於室外游泳池及廣場之下發展地下空間的可行性、搬遷海防道臨時街市暨熟食小販市場及海防道臨時垃圾收集站，以及重建相關「政府、機構或社區」用地。
- 4.2.3. 擬議地下空間發展的整體設計及實施會符合相關的法例、規例和指引，以確保地下空間發展在結構安全、消防安全、排水、環境衛生、污水排放及交通影響等方面合符要求。倘若地下空間發展需要擴展至現有康樂及體育設施的位置時，亦要諮詢康樂及文化事務署及其他相關部門和組織，以商討重置受影響設施的安排。當局亦會慎重地考慮臨時關閉康樂及體育設施所造成的影響。

4.3. 擬議用途和設施及其比例

- 4.3.1. 本研究檢視了現時尖沙咀區內政府、機構及社區設施的供應及使用情況，區內的「政府、機構或社區」用地已被發展成或預留作這類用途。當局在考慮發展或重建政府、機構及社區設施時，會依循「一地多用」的原則。
- 4.3.2. 研究團隊已根據第一階段公眾參與期間收到的建議為擬議社區據點的潛在用途作構思。倘若落實推行九龍公園方案，當局會再檢視其擬議用途，及一併考慮第二階段公眾參與間接獲的其他用途建議，例如公共空間、體育設施、藝術文化場地、社區中心、郵政局、診所、兒童或長者設施及環境教育設施等，惟有關用途須符合現行的健康及安全要求及得到相關部門的同意。
- 4.3.3. 在考慮不同用途的比例時，需在滿足公眾需求及維持發展方案的財政可行性之間取得平衡。參考海外的地下空間發展，研究團隊建議引入適量的零售及餐飲空間，希望能提供一個舒適又富吸引力的地下空間環境。可以考慮採用「地下街」模式，將適量的零售及餐飲元素加入來往港鐵尖沙咀站、公園地面及周邊街道之間的地下行人通道。

九龍公園地面仍保留作休憩用地，為附近居民及公眾提供戶外公共空間作各種動態及/或靜態康樂用途，因此利用九龍公園地下空間的建議並不影響公園的休憩用地功能。如概念方案落實推行，我們會提交方案予城市規劃委員會審議。擬議地下空間發展的實施會符合結構安全、消防安全、排水、環境衛生及污水排放等方面的現有法例、規例和指引的規定。

- 4.3.4. 若地下空間發展落實推行，我們會在下一階段考慮不同的實施機制，包括政府工程項目方式、公私營界別合作方式（如「設計、興建、融資及營運」方式、「聯營」方式或「建造、營運及移交」方式），或私人發展項目方式（如傳統賣地或私人協約方式批地）。
- 4.3.5. 地下空間發展已按照《香港規劃標準與準則》的指引擬訂泊車及上落貨設施。在方案的初步交通影響評估中，已利用交通模型就擬議地下空間發展所產生的交通流量對附近路口容量作出評估，當中已考慮研究範圍和附近規劃中及會落實的發展。結果顯示所有經評估的路口都沒有超過其容量，不論在建造期間或營運期間皆不會對附近交通造成明顯影響。在額外人流方面，研究團隊亦進行了行人需求預測和行人服務水平評估。結果顯示，在方案的擬議行人連接通道設置後，研究範圍內行人路的服務水平會保持不變或有所改善。即使擬議地下空間發展會帶來更多人流，擬議連接道的布局也可以令區內行人路的整體服務水平有所改善。九龍公園方案中的「東西連接」和「南北連接」通道可將彌敦道、廣東道、柯士甸道、海防道和港鐵尖沙咀站連接起來，使部分行人分流至地下行人通道。因此，當擬議地下空間發展落成後，海防道、彌敦道及北京道行人路的服務水平會有所改善。
- 4.3.6. 在九龍公園方案中，車輛會利用九龍公園徑南行行車線的擬議車輛入口進入地下空間南部的停車場及上落客貨區。有需要時亦可考慮採用自動泊車系統，但並不建議於地下空間內加設旅遊巴士停泊設施，因為有關設施需要較高的樓底，故會增加行車斜道的長度和佔用更多的九龍公園範圍。

4.4. 優化的機遇

- 4.4.1. 九龍公園方案可以提供改善及提升現有休憩設施的機遇，以創建一個富有活力及具吸引力的公共空間予公眾享用。這方案不僅以連接性為目的，亦可帶來不同的功能，例如用作展覽、文化活動及藝術展示的公共空間等。地下空間發展各樓層將會以升降機、扶手電梯、斜道及樓梯等連接，這些擬議連接能夠改善公園及周邊街道的易達度。
- 4.4.2. 九龍公園方案已探討將天然光融入設計當中，例如在社區據點的地面樓層加入玻璃幕牆，有效地將天然光引進地底及室內空間。同時亦會考慮加入其他節約能源措施，例如，再生能源、高效節能設備、綠化物料及節約用水設備。如方案落實推行，將會於下一階段作進一步優化方案。
- 4.4.3. 為了符合樓宇及消防安全規定，需要在地面設置一些必須的通風豎井和出入口等小規模附屬建築物。我們會利用消防工程方法，盡量減少通風豎井及逃生出入口的數目和規模。亦會在這些建築物上採用美學設計，令建築物的設計及外觀能夠與公園的茂綠環境融為一體。如地下空間發展落實推行，將會在詳細設計階段再考慮這些設施的設計。

- 4.4.4. 在九龍公園的優化設計上，研究團隊已採用整體的園境設計，將重整後的公園設施和不受到影響的公園部分融為一體。在綠化設計上，會在植樹及其他美化/硬件設施中取得平衡，例如加入美化附屬建築物、設立種植緩衝區、綠化天台。若方案落實推行，亦可在詳細設計階段考慮加入主題設計及注入西九文化區相關元素。
- 4.4.5. 除了建立完善的地下連接網絡，擬議地下空間發展可在重整後的公園上加入休閒步道，為公眾提供怡人和輕鬆的活動空間。
- 4.4.6. 有關九龍清真寺附近一帶的行人擠迫環境方面，研究團隊已為九龍公園方案進行了行人需求預測和行人服務水平評估，詳情可參考第 4.3.5 段。
- 4.4.7. 關於活化已廢置的防空隧道，可參考第 4.5.6 段的相關回應。

4.5. 潛在影響及緩解措施

- 4.5.1. 根據初步的技術評估，包括生態及環境技術評估的結果，擬議地下空間發展在技術層面上是可行的。
- 4.5.2. 研究團隊進行了初步的樹木及鳥類調查，以評估對公園生態情況的直接及間接影響，當中已就生態或環境敏感的元素，例如古樹名木、稀有樹木品種、成年樹群、鷺鳥林、使用中的鳥巢作出點算。在九龍公園內記錄到約 45 棵古樹名木及 50 種鳥類，包括仍在使用的鳥巢。有關記錄已被視作發展限制，並已將古樹名木在可行情況下從發展範圍中剔除。同樣地，鳥湖亦已從發展範圍中剔除，以避免砍伐附近的樹木及對鳥類造成潛在影響。
- 4.5.3. 根據初步環境審查，地下空間建造工程會涉及開挖工程，已預期會對九龍公園部分雀鳥及其棲息處有潛在的生態影響。此外，在建造及營運期間，公園設施及遊人流向的變動亦可能會影響野生生物的棲息地的特質。如方案落實推行，在工程開展之前將會進行預防性檢查以確保工地及附近沒有仍然使用中的鳥巢。
- 4.5.4. 初步環境審查亦已辨識到建造工程或會引致的潛在干擾及影響。倘若落實推展方案，需要再進一步評估，並採取適當的緩解措施，如：
- 在工程開展之前，為樹木、鳥類及其他野生生物進行更詳細的基線調查，如發現環境有改變時，應該重新審視建造方法；
 - 在建造期間，由合資格人員就樹木健康情況及地下水位進行定時監察；
 - 在繁殖季節盡量避免噪音及塵土飛揚的建造工程；
 - 在建造期間應採取降噪及減震措施；及
 - 盡可能重新種植本土品种植物，以提升九龍公園的生態價值及補償植被損失。
- 4.5.5. 根據現行發展局的指引，應按照樹木的樹冠滴水線垂直範圍，伸延至地面以下 2 米及樹頂以上 2 米為上下限劃設為古樹名木保護區。生長在擋土構築物/牆上的古樹名木，其樹木保護區應涵蓋樹木本身，按照樹冠以上 2 米為上限，加上被樹根覆蓋的擋土構築物/牆垂直及水平表面以外 2 米，以及該結構背面的 2 米空間。在古樹名木保護區內，應盡量避免進行挖掘、挖坑、打樁和回填工序。

- 4.5.6. 由於已廢置的防空隧道現時為密閉空間，而且其隧道內的空間只有有限的高度，開放防空隧道須取決於技術可行性，亦需與相關持份者及相關部門（如古物古蹟辦事處）協商。為了保護文物建築及其他文化資產，所有文物建築及公園地底的防空隧道已經從發展範圍中剔除。當方案落實開展前，將會為文物建築進行詳細的狀況勘測，以記錄其基線情況，在工程期間亦會進行定期監察，以確保不會對其結構穩定性有潛在影響。

4.6. 施工事宜

- 4.6.1. 項目會採用創新和先進的建造技術以加快工程，並盡量減少對公園、公園使用者及周邊地區的影響。如方案落實推行，詳細施工細節如工地布局、工程先後次序圖則、臨時通道安排、公園重整計劃與其他項目的接合細節及補植措施，將會在下一階段制定。
- 4.6.2. 研究團隊已為擬議方案進行了初步概括的財務評估，以估算潛在的建造及運營成本和其成本效益。在成本效益及建造年期而言，同期發展和分階段發展各有優點和缺點。由於收到的意見不一，如方案落實推行，會再次諮詢公眾以確定施工分期方式，亦會確定工程的潛在影響和滋擾，以便在施工方法及分期議題上作出合適的決定。在工程期間，會實施可行的緩解措施以減少影響，期間亦會不時審視該緩解措施。
- 4.6.3. 關於固體廢物的處理，建議將拆建物料在現場分類為惰性及非惰性拆建廢料。施工而產生的惰性拆建物料大多不會引起環境問題，亦建議採取適當的緩解措施，以減少因拆建物料的產生、收集和運輸所造成的影響。

5. 結論及未來路向

- 5.1 研究團隊在完善九龍公園方案時，已充分考慮及評估了從第二階段公眾參與期間收集到的意見和觀點，包括擴大及善用九龍公園一帶的地下空間範圍，以便進一步提供多用途空間和增加其分布比例，並連接毗鄰的項目；以及進一步減低對公園樹木及生態的影響等。
- 5.2 地下空間發展能創造及增加市區的發展容量，是中長期土地供應可行的選項之一。在研究期間，香港受到自 2020 年年初疫情爆發影響，本地旅遊及零售市場環境和經濟狀況出現改變。2023 年疫後社會雖然全面復常，但考慮到尖沙咀一帶的商業及零售市場仍需時調整，加上在九龍公園開展地下空間工程的期間始終會對九龍公園的運作和市民享用公園帶來影響，以及政府須按工程緩急優次控制公帑開支，我們認為現時並不是適當時機推展項目。我們可在將來合適時機下根據研究的基礎再作考慮推展有關項目。

附錄一

巡迴展覽、問卷調查站及週末公眾活動列表

日期	地點
巡迴展覽	
5 - 12.6.2019	中環展城館三樓會議室
18 - 23.6.2019	尖沙咀柏麗購物大道藝術雕塑附近
2 - 6.7.2019	灣仔入境事務大樓一樓
8 - 18.7.2019	北角政府合署地下
21 - 27.7.2019	尖沙咀九龍公園游泳池觀眾席大堂
3 - 11.8.2019	尖沙咀九龍公園游泳池外拱廊
問卷調查站	
19 - 21.6.2019	尖沙咀海防道
21 - 22.7.2019	尖沙咀柯士甸道 8 號龍堡國際酒店外
25 - 27.7.2019	尖沙咀海防道
2.8.2019	佐敦文匯街與佐敦道之間的渡船街
9 - 11.8.2019	尖沙咀海防道
週末公眾活動	
27.7.2019	《知多 D · 週末行》工作坊 (1) - 九龍公園游泳池觀眾席大堂
11.8.2019	《知多 D · 週末行》工作坊 (2) - 九龍公園游泳池外拱廊

附錄二

諮詢及法定組織會議、聚焦小組會議及其他諮詢會議 列表

日期	會議
諮詢及法定組織會議	
30.5.2019	油尖旺區議會
25.6.2019	立法會發展事務委員會
28.6.2019	城市規劃委員會
4.7.2019	土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會
聚焦小組會議	
5.6.2019	專業團體和學者
6.6.2019	環保組織和智庫
19.6.2019	社區及關注組織
其他諮詢會議	
6.7.2019	港景峰居民
8.7.2019	香港規劃師學會
10.8.2019	英國土木工程師學會（香港分會）

