

## 機密文件

(文件已於二零二二年二月四日解密)

### 二零二二年一月七日舉行的城市規劃委員會 第 1262 次會議記錄

---

#### 九龍區

#### 議程項目 5

考慮有關《市區重建局土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/1》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10797 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

#### 商議部分

1. 主席表示，雖然委員大致對市區重建局(下稱「市建局」)就申述用地(下稱「該用地」)呈交的發展計劃圖沒有負面意見，但可考慮是否適宜在發展計劃圖的《說明書》訂明擬議全天候小區聚腳點的最低面積，以述明有關期望及提供更大保證。根據市建局的簡介，擬議全天候小區聚腳點的面積將不少於 500 平方米。對於主席所提出的建議，委員普遍支持修訂《說明書》，以說明全天候小區聚腳點的最低面積。

2. 一名委員表示，市建局近年逐漸由重建個別樓宇，轉為整體重整及重建某地方／地區，此舉值得支持。數名委員表示支持有關發展計劃圖，並認為闢設全天候小區聚腳點及興建行人天橋連接該用地與港鐵土瓜灣站，可為社區帶來重大裨益。綜合重整九龍城行動區 1 內的道路網絡，可提供機會縮小行車道所佔用的範圍，從而改善行人環境。數名委員亦認為，正如一些申述人所建議，不應把旺德大廈剔出重建項目，因為此舉會導致無法重整街道和闢設全天候小區聚腳點，而且會妨礙市建局就九龍城行動區 1 所建議的整體規劃。一名委員表示，全天候小區聚腳點的管理對於其能否順利成為區內市民聚腳點並增強社區凝聚力，亦至關重要；或許可把全天候小區聚腳點旨在增強社會凝聚力這個意向加入《說明書》內。

3. 一名委員表示，政府、機構及社區設施的整體供應未能趕上未來數年持續急增的需求，因此，市建局應致力在重建項目內提供更多政府、機構及社區設施，特別是安老院舍之類的長者設施。另一名委員指出，該用地周圍一帶有提供各類社區服務，而擬在該用地闢設的安老院舍(設有 200 個名額)面積不小，實屬合宜。

4. 一名委員認為應容許市民(尤其是紅磡及土瓜灣區的居民)使用擬議全天候小區聚腳點進行社區／宗教／節慶活動。另應增設更多連接通道，以加強與土瓜灣區內不同目的地(例如高山劇場)的連接。

5. 主席撮述委員的意見，並表示所有委員均支持有關發展計劃圖，但認為可適當地修訂《說明書》，以說明擬議全天候小區聚腳點的最低面積。就此，委員同意《說明書》第 7.8 段第一句應修訂為「該區東面部分(介乎鴻福街及啟明街之間)將設置面積不少於 500 平方米的全天候小區聚腳點(包括周邊園景美化區)」。為了反映委員就全天候小區聚腳點的意向所提出的意見(載錄於上文第 2 及第 4 段)，主席建議由秘書處對《說明書》的相關段落作出適當修訂。委員表示同意。

[會後備註：《說明書》第 7.9 段修訂為「……形成一個小區廣場，透過凝聚社區，把該處塑造為可促進新舊區在實質、社會及文化層面互相融合的地區樞紐」。]

6. 委員普遍認為，城市規劃委員會文件第 10797 號詳載的政府部門意見，以及聆聽會上作出的陳述和回應，已對申述和意見提出的理由作出回應。

7. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1** 及 **R2** 表示支持的意見，並決定不接納 R3 至 R13，以及認為不應順應有關申述而修訂市區重建局土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖，理由如下：

「(a) 發展計劃圖作為九龍城行動區 1 的一部分，大致上符合市區更新地區諮詢平台研究中提出有關九龍城市區更新計劃的建議。發展計劃圖有助把現有殘破不堪的唐樓重建為新的住宅發展項目，並提供商業

設施和政府、機構及社區設施，亦會增加房屋供應以應付殷切的房屋需求(**R3 至 R12**)；

- (b) 發展計劃圖已採納梯級式高度輪廓，並納入多個設計元素以加強擬議發展項目的空氣流通和視覺舒適度。已提交的視覺影響評估證明擬議發展項目不會對周邊地區造成重大的視覺影響(**R7 至 R12**)；
- (c) 將根據《香港規劃標準與準則》的要求在擬議發展項目提供鄰舍休憩用地。市區重建局(下稱「市建局」)會就發展計劃圖內的擬議政府、機構及社區設施／社會福利設施與相關政府部門聯絡。發展計劃圖的《說明書》訂明政府、機構及社區設施總樓面面積的最低要求，以滿足社區所需。為鼓勵在擬議發展項目提供更多政府、機構及社區設施，按政府規定而提供的政府、機構及社區設施，所涉的樓面面積可豁免計入地積比率(**R13**)；以及
- (d) 擬議全天候小區聚腳點和園景區會和毗鄰市建局項目內已規劃的行人通道和休憩用地互相融合，並成為該區的社區樞紐(**R7 至 R13**)。」

8. 城規會同意該發展計劃草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》，在納入上文第 5 段所述的修訂後，適合根據《城市規劃條例》第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 主席提醒委員，根據城市規劃委員會指引編號 29B，城規會在聆聽申述和意見後就發展計劃草圖所作的決定，將會保密三至四個星期。