

二零二二年十月七日舉行的城市規劃委員會
第 1282 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)(署任) 主席
丘卓恒先生

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

倫婉霞博士

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

王志恒先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

劉志輝先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

因事缺席

侯智恒博士

伍穎梅女士

黃幸怡女士

郭烈東先生

黃天祥博士

張李佳蕙女士

徐詠璇女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧玉敏女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
梁美玲女士

開會詞

議程項目1

[公開會議]

通過二零二二年九月十六日第 1281 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二二年九月十六日第 1281 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告，二零二二年九月十三日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准石硤尾分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K4/31)、梅窩北分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/I-MWN/2)、貝澳坳分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/I-POA/2)及屏山分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/YL-PS/20)。核准有關草圖的事宜已於二零二二年九月二十三日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告，二零二二年九月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條把《葵涌分區計劃大綱核准圖編號 S/KC/30》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作出修訂。發還該圖則一事已於二零二二年九月二十三日在憲報公布。

(iii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2020 年第 5 號
擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
大埔南華莆第 9 約地段第 981 號 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/NE-KLH/562)

4. 秘書報告，這宗上訴旨在對城規會經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/NE-KLH/562)的決定提出反對。該宗申請涉及擬在九龍坑分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的用地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。

5. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零二一年十月十二日就這宗上訴進行聆訊。二零二二年九月二十七日，上訴委員會駁回這宗上訴。

上訴理由及城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)的意見

與《基本法》相關的理由

6. 上訴人聲稱自己享有興建新界豁免管制屋宇的憲制權利，但城規會遏抑／限制他的這項權利，做法超越了城規會的法定權限，而違反《基本法》第四十條。上訴人又聲稱，雖然《城市規劃條例》最初於一九三九年制訂，惟直至一九九一年，該條例才適用於新界。

7. 上訴委員會表示，新界顯然存在城市規劃及發展管制，甚至早在一九七二年當局以目前的形式正式落實小型屋宇政策之前，有關的管制已經存在，而且毫無疑問其後亦會繼續存在。城規會規管和管制原居民興建新界豁免管制屋宇的權力和權限來自《城市規劃條例》，而「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)及城市規劃委員會規劃指引(雖然是在一九九零年四月頒布《基本法》後才公布)屬如何行使城規會權力的行政指引。因此，上訴委員會毫不猶豫駁回上訴人提出的與《基本法》相關的理由。

有關仍有土地可供使用的理由

8. 上訴人聲稱，城規會指南華莆的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可供使用此事，「在事實上出現重大錯誤」，因為城規會在估算可供使用的土地時，誤把祖／堂地、形狀不規則的空地、通道、現有小型屋宇之間的細小空間及現有小型屋宇所在範圍內的土地也計算在內。

9. 上訴委員會接納答辯人就可供興建新界豁免管制屋宇的土地面積所作的評估。上訴委員會亦認同規劃署採用的評估模式，即在估算可供興建新界豁免管制屋宇的土地數量時，只要從個別(非政府)土地擁有人獲取土地的做法實際可行及依法行事，則可無須理會獲取土地的難易程度。由於土地擁有權可能會改變，而土地亦可分割以配合發展需要，因此土地擁有權並非重要的考慮因素。

10. 上訴委員會駁回這宗上訴，理由如下：

- (a) 上訴委員會認為這宗上訴未能符合臨時準則第 B(a) 段的規定，原因是南華莆的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍來說並非出現短缺；以及
- (b) 由於申請地點有 74% 的面積坐落在「綠化地帶」，批准這宗申請必定會造成市區範圍持續擴展，而且在分區計劃大綱圖上亦已見到沿「鄉村式發展」地帶與「綠化地帶」之間的界線出現這種情況。批准這宗申請會立下不良先例，並會在日後引發大量發展，以致妨礙當局落實分區計劃大綱圖的規劃意向。

(iv) 上訴個案的統計數字

11. 秘書報告，截至二零二二年十月五日，尚未聆訊的個案共有 14 宗，有待裁決的上訴個案則沒有。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	39 宗
駁回	:	169 宗
放棄／撤回／無效	:	211 宗
尚未聆訊	:	14 宗
有待裁決	:	0 宗
總數	:	433 宗

九龍區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

提交根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的《市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖編號 S/K10/URA3/A》和《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/28》的建議修訂(城市規劃委員會文件第 10869 號)

[此議項以廣東話進行。]

12. 秘書報告，城市規劃委員會文件第 10869 號(下稱「文件」)由兩部分組成。第 I 部分的發展計劃草圖所涉及的範圍位於九龍城，由市區重建局(下稱「市建局」)提交，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)則為市建局的顧問之一。至於第 II 部分，就分區計劃大綱圖所提出的建議修訂涉及一項位於九龍城「政府、機構或社區」用地內的擬議學校連教堂發展項目(毗鄰上述發展計劃草圖的範圍)，旨在落實一宗已獲批准的 12A 條申請(編號 Y/K10/4)(項目 A)。以下委員已就相關議項申報利益：

- | | |
|---------------------------|---|
| 鍾文傑先生
(以規劃署署長
的身分) | — 為市建局董事會的非執行董事
及其委員會的委員； |
| 黎志華先生
(以地政總署署長
的身分) | — 為市建局董事會的非執行董事
及其委員會的委員； |
| 黃令衡先生
(副主席) | — 為市建局上訴委員團前副主
席； |
| 馬錦華先生 | — 為市建局土地、安置及補償委
員會委員、市區更新基金董事
會董事，以及香港房屋協會(下
稱「房協」)監事會委員，房協
與市建局曾就房屋發展問題進
行商討； |

- 黃天祥博士 — 目前與市建局有業務往來；其公司在馬頭角擁有四個物業，而其女兒在九龍城亦擁有一個物業；
- 余烽立先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來；
- 呂守信先生 — 為市建局的前執行董事；
- 余偉業先生 — 為市區更新基金董事會董事，也是「要有光」（社會地產）有限公司董事及行政總裁，該公司是市建局在上環多個住宅單位的特許營運機構；
- 馮英偉先生 — 為市區更新基金董事會前董事；
- 羅淑君女士 — 為市區更新基金董事會前董事，亦為房協委員，房協與市建局曾就房屋發展問題進行商討；
- 劉竟成先生 — 為房協委員，房協與市建局曾就房屋發展問題進行商討；
- 黃傑龍先生 — 為房協委員和前僱員，房協與房屋署曾就房屋發展問題進行商討；
- 郭烈東先生 — 他之前任職的機構曾接受市建局贊助；以及
- 伍穎梅女士 — 其公司在馬頭角南角道擁有兩個物業。

13. 委員備悉，黃天祥博士、郭烈東先生和伍穎梅女士因事未能出席會議。由於鍾文傑先生、黎志華先生和馬錦華先生涉及直接利益，因此應請他們就此議項暫時離席。委員同意，由於黃令衡先生、余偉業先生和馮英偉先生所涉利益間接，而呂守信先生、劉竟成先生和羅淑君女士沒有參與提交發展計劃草圖，因此他們可留在席上。委員備悉，余烽立先生和黃傑龍先生尚未到席(倘他們沒有參與提交發展計劃草圖，他們所涉利益屬間接)。

[鍾文傑先生、黎志華先生和馬錦華先生此時離席。]

簡介和提問部分

14. 以下規劃署和市建局的代表此時獲邀到席上：

規劃署的代表

黎萬寬女士	— 九龍規劃專員
麥仲恒先生	— 高級城市規劃師／九龍

市建局的代表

區俊豪先生	— 總監
關美寶女士	— 高級經理
陳知翔先生	— 高級經理
蔡子軒先生	— 見習城市規劃師

15. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署和市建局的代表向委員簡介文件的內容。

發展計劃草圖

16. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生解釋，市建局已根據《市區重建局條例》第 25(5)條的條文，向城規會呈交發展計劃草圖，以供其考慮。倘獲城規會同意，發展計劃圖會根據《城市規劃條例》(下稱「《條例》」)第 5 條展示，以供公眾查閱。

17. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介發展計劃圖，包括其背景、發展計劃圖建議的發展參數和市建局擬備的概念計劃(下稱「該計劃」)。

[余烽立先生在規劃署進行簡介期間到席。]

18. 市建局區俊豪先生借助投影片作出陳述，要點如下：

(a) 市建局在發展計劃圖內採用了以下兩項規劃工具：

(i) 就重建方面，採取規劃主導的方針，透過制訂全盤計劃重整及重新規劃土地用途、行人道路網絡和街道布局，以令該區逐漸變為生活環境更佳的地方；以及

(ii) 除進行重建外，亦會透過美化、活化及復修措施更新舊區，以改善環境及提升區內居民的生活水平；

(b) 根據九龍城市區更新地區諮詢平台(下稱「諮詢平台」)擬備的「九龍城市區更新計劃」(下稱「市區更新計劃」)，九龍城區應維持其作為小街飲食文化區及通往啟德發展區的門戶的定位。此外，諮詢平台建議(i)就九龍城街市周遭地方而言，可加闊行人路或設立部分時間行人專用區，以改善步行環境；(ii)倘九龍城街市進行重建，可透過把建築物從衙前圍道後移 10 米，騰出空間在重建地點闢設一個休憩空間／公眾廣場(約 400 平方米)；以及(iii)在區內設置公眾停車場，以增加泊車位的供應；

- (c) 市區更新計劃的其中一項措施，是建造一個通往啟德發展區的門戶。為落實這項措施，市建局在行政長官會同行政會議於二零二零年核准的另一個市建局項目，即位於啟德道／沙浦道發展計劃圖範圍內的 KC-015 項目(位於現在這份發展計劃圖的範圍外)，已規劃興建一個地下廣場作為門戶，經太子道東下方的行人隧道通往啟德發展區的地下購物街網絡。此外，當局亦會在 KC-015 項目闢設公眾停車場；

有關發展的考慮因素

- (d) 市建局已就涵蓋發展計劃圖範圍的「九龍城行動區 3」進行地區規劃研究。九龍城行動區 3 是一個有如油麻地區及旺角區般老舊的地區，區內現有的建築物約 90% 已超過 30 年樓齡，65% 已逾 50 年樓齡；
- (e) 自從機場高度限制因啟德機場於一九九八年搬遷而取消後，該區約有 27 幢新建樓宇落成，另約有六幢樓宇正在興建。這些樓宇全為零碎分散的重建項目，當中只有四幢樓宇設有停車場。零碎的重建項目通常不設停車場，導致出現車輛在附近道路繞圈尋找泊車位的情況，造成交通擠塞和在路旁違例泊車等問題。雖然該區現時約有 330 個設有收費錶的路旁停車位，但路邊經常出現違例雙行甚或三行泊車的情況。即使 KC-015 項目將提供 300 個公眾泊車位，若欠缺全面的規劃，該區或會滿布零星的重建項目，令上述交通問題惡化；
- (f) 九龍城行動區 3 是本港著名的美食區之一，潮州菜和泰國菜尤其有名。不過，自從啟德機場搬遷後，此獨特的美食餐飲氛圍日漸消失。市建局於二零一九年進行的一項研究顯示，在九龍城行動區 3 營業的店鋪中，只有大約 13% 與潮州和泰國菜／食品相關。若繼續對現況不加干預，這類店鋪的比率可能會進一步下降。因此，實有迫切需要保留該區的街頭生活風貌和文化歷史傳統；

- (g) 與鄰近地區相比，九龍城行動區 3 內提供的休憩用地相對不足。諮詢平台亦建議在區內提供更多路旁綠化設施。如有機會，應在區內提供更多休憩用地／綠化設施；

九龍城行動區 3 的規劃大綱

- (h) 九龍城行動區 3 的概括規劃大綱詳載於規劃報告(文件的附件 B)。根據該份概括規劃大綱，九龍城行動區 3 與鄰近地區應在下列方面加強交通連繫。發展計劃圖尋求落實其中兩項交通連接措施(即項目(1)及項目(2))：

- (1) 在東南面近打鼓嶺道休憩花園關設一個面向啟德發展區的門戶；
- (2) 通過賈炳達道公園加強南面港鐵宋皇臺站與位於北面並將於 2027 年完工的美東邨重建項目之間的南北走向連接；
- (3) 在西面關設門戶通往九龍塘；以及
- (4) 在東面關設門戶通往啟德發展區內的龍津石橋。

發展計劃

- (i) 發展計劃的規劃願景包括：(i)加強地區作為連接啟德發展區的門戶角色；(ii)建設一個更理想的行人環境、保留地區的街頭活動及歷史文化特色，並增加街道活力；以及(iii)建立一個小街飲食文化區的形象，並促進區內進行多元化的活動；
- (j) 發展計劃由三幅用地組成，分別為東面用地(用地 C1)，用作興建門戶廣場和作零售用途的低矮大樓，非住用地積比率為 0.59 倍；主用地(用地 A 及 C2)，用作商住混合用途的發展，當中用地 A 的住用／非住用地積比率為 8.0 倍／1.0 倍，而用地 C2

的住用／非住用地積比率則為 11.1 倍／1.16 倍；以及北面用地(用地 B)，用作興建一座新的綜合大樓以提供政府、機構及社區設施，總樓面面積約為 44 000 平方米(相等於 6.67 倍的地積比率)。現時位於主用地的九龍城街市將率先遷往在北面用地新建的政府、機構及社區綜合大樓，以盡量減低對現有街市服務的干擾；

- (k) 現時該區須面對各種挑戰，包括重建項目零碎分散、路邊違例泊車、太子道東沿路有多個巴士站以致不夠空間闢設門戶通往啟德發展區，以及有需要重置附近受影響的現有政府、機構及社區設施(如李基紀念醫局及九龍城獅子會健康院)。為應付這些挑戰，發展計劃致力重新規劃土地用途、重組交通及行人網絡，以及提升現有的政府、機構及社區設施；
- (l) 發展計劃會在主用地及位於北面用地(用地 B)的新建政府、機構及社區綜合大樓提供合共約 47 000 平方米總樓面面積的政府、機構及社區設施，約達現時 15 000 平方米總樓面面積的三倍。新的政府、機構及社區綜合大樓(總樓面面積約 44 000 平方米)不但可重置及提升受影響的現有政府、機構及社區設施(例如街市、熟食中心、體育館等)，還可提供額外的政府、機構及社區設施(例如社區會堂，以及有待相關政府部門建議的其他設施)；
- (m) 御門·前位於發展範圍內但並未納入發展計劃圖，但市建局會把御門·前連同擬議發展作出適當考慮，將之視為主用地中不可或缺的部分。根據計劃，御門·前會設有一條私人車輛通道，亦會與毗連的住宅大廈保持適當的建築物間距；
- (n) 隨着把南角道及衙前墾道劃為行人專用區並提供兩條綠化行人步道(每條行人步道的闊度至少為 18 米)，以及建議興建一條行人天橋連接北面的新建政府、機構及社區綜合大樓，並可能在衙前圍道的下方興建一條隧道連接南面的港鐵宋皇臺站(位於發展

計劃圖範圍以外)，主用地的南北向行人連接得以加強。此外，沿衙前圍道的建築物會後移，闊度約 10 米，以改善東西向的行人連接。建議在主用地的東北角闢設市集廣場，可提供場地舉辦各項地方營造活動。為保留該區街道的活力和特色，沿行人專用區步道的商舖臨街部分會盡量擴大，並建議保留三幢分別位於衙前望道 36 至 38 號、44 至 46 號及衙前圍道 68 號的戰前樓宇。此外，亦會闢設約有 360 個泊車位的公眾停車場；

- (o) 在東面用地，啓德道／衙前圍道的走線會予以重訂，以便在沿東北面的市建局 KC-015 項目的已規劃地下廣場和西南面的現有打鼓嶺道休憩花園旁，闢設面積廣闊的門戶廣場(約 2 100 平方米)和可擴展的門戶。當局會於該處興建一幢與廣場環境互相配合的低層商業樓宇。該用地的剩餘地積比率已轉移至基礎設施容量較大的主用地；

發展計劃圖範圍以外的活化工程

- (p) 東面用地與主用地之間有一些地方位於發展計劃圖範圍以外。這些地方的重建機會不大，因為該處有零星的插針式重建項目，而且區內的道路網絡難以重組。然而，該處一些選定的建築物(約 40 幢)、休憩用地和後巷會進行活化和修復工程，以改善居住環境；
- (q) 此外，另有建議對賈炳達道公園(位於發展計劃圖範圍以外)進行活化工程，以重新設計及優化公園，例如重新設計單車徑、闢設園景平台把美東邨重建項目與位於北面用地的新建政府、機構及社區綜合大樓連接，改善與九龍寨城公園的銜接等；以及
- (r) 長遠而言，會研究在發展計劃圖範圍以外的街道擴闊行人路。

[黃傑龍先生在市建局進行簡介期間到席。]

19. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生借助投影片，按文件第 11 段詳載的內容，繼續向委員簡介發展計劃草圖的規劃評估。規劃署不反對發展計劃草圖，包括擬議發展密度(最高整體地積比率為 9.0 倍、擬議建築物高度限制為主水平基準上 40／100／160 米、地面綠化多元空間總面積不少於 10 400 平方米、政府要求闢設的公眾停車場和政府、機構及社區設施豁免計入總樓面面積)；重整及重新規劃交通及行人網絡；以及邀請市建局在詳細設計階段與社會福利署商討在擬議發展闢設更多政府、機構及社區設施。至於在查閱期內所收到的公眾意見，文件所載的規劃評估和政府部門意見亦適用。其他關於收購、補償及重置事宜會交由市建局根據現行政策處理。

分區計劃大綱圖的擬議修訂

20. 高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生繼續向委員簡介《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/28》的擬議修訂。有關詳情載於文件第 12 段。有關修訂旨在落實把一幅「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制由三層修訂為主水平基準上 45 米，以便把一幢位於龍崗道(緊鄰發展計劃圖涵蓋範圍)的現有建築物(基石進修中心)重建作學校和宗教機構用途。有關重建項目所涉的第 12A 條申請(編號 Y/K10/4)已於二零二一年七月九日獲都會規劃小組委員會同意。

21. 由於規劃署及市建局的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席請委員考慮可否根據條例展示發展計劃圖及馬頭角分區計劃大綱圖的擬議修訂。主席亦提醒委員，根據《城市規劃委員會規劃指引編號 29B》，城規會將會在會議舉行後把有關發展計劃圖的決定保密三至四個星期，直至發展計劃圖展示以供公眾查閱後才予以宣布。當委員在會議的公開部分提問時，應小心謹慎，避免無意間向公眾透露其對該草圖界線所持的意見。他繼而請委員提問。

發展計劃草圖及分區計劃大綱圖的狀況

22. 秘書回應一名委員的提問，解釋由於城規會就發展計劃圖進行的商議會暫時保密，提醒委員須遵守保密原則。主席補充說，在發展計劃草圖在憲報刊登前，向公眾透露任何有關擴大發展計劃圖界線範圍的建議，可能會引起市場投機活動。因

此，委員應避免在會議的公開部分就發展計劃圖的界線給予意見。

23. 秘書回應一名委員的提問時進一步解釋，發展計劃草圖是根據《市區重建局條例》擬備的。倘城規會同意，發展計劃草圖將會被視為由城規會擬備的草圖，並將會根據條例展示，以供公眾查閱。根據《市區重建局條例》，發展計劃草圖會取代有關分區計劃大綱圖的所涉範圍。發展計劃草圖與分區計劃大綱圖相似，如其《註釋》所規定，發展計劃草圖獲賦予權力，可對土地用途及發展參數施加法定管制。至於有關規劃及土地用途的建議，則於其夾附的《說明書》內扼要概述。如對計劃的詳細設計有任何意見，市建局可在詳細設計階段中進一步研究及考慮有關意見。若計劃界線、土地用途地帶或發展參數並無改變，則無須對發展計劃圖作出相應修訂。

發展密度及建築物高度

24. 一些委員提出以下問題：

- (a) 東面用地的地積比率是否已轉移至發展計劃圖內的其他用地；
- (b) 是否有任何機制容許住用地積比率(8 倍)及非住用地積比率(一倍)更靈活互換；以及
- (c) 關於發展計劃圖範圍以外(分區計劃大綱圖範圍內)建築物高度限制為主水平基準上 100 米的用地，發展計劃圖所訂明的較高建築物高度(最高為主水平基準上 160 米)會否對以後略為放寬有關用地的建築物高度限制的規劃申請造成任何影響。

25. 九龍規劃專員黎萬寬女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 文件第 3.7 段已解釋有關地積比率轉移的事宜。簡而言之，在發展計劃圖中，主用地(用地 A 和 C2)及東面用地(用地 C1)的整體綜合地積比率為 8 倍 / 1 倍(住用 / 非住用)。由於當局計劃把東面用

地(用地 C1)建為通往啟德發展區的低矮門戶，該處的剩餘地積比率會轉移到位於主用地內的用地 C2。因此，用地 C1 會按 0.59 倍的非住用地積比率發展，而用地 C2 則會按 11.1 倍／1.16 倍的住用／非住用地積比率發展。至於用地 A 的住用／非住用地積比率，則會分別維持在 8 倍／1 倍；

- (b) 在九龍區的分區計劃大綱圖中，住用／非住用地積比率一般為 7.5 倍／1.5 倍。相比之下，這次計劃採取了互換方式，使計劃的整體住用／非住用地積比率達致 8 倍／1 倍，而對應的總樓面面積已於發展計劃圖內列明。若日後有需要修訂地積比率的分布，可根據發展計劃圖內的規定提出規劃申請，以略為放寬有關發展參數；以及
- (c) 發展計劃圖建議就主用地訂定較高的建築物高度限制(主水平基準上 160 米)，主要是考慮到以下兩項主要設計元素，包括：(i)保留現有的街道方格模式，使現有的長方形街區成為唯一可供發展的部分，以及(ii)在東面用地興建低矮的門戶廣場，使大量總樓面面積轉移到主用地，以致該處的建築物無可避免會較高。至於就分區計劃大綱圖中建築物高度限為主水上基準上 80 米或 100 米的用地而言，當局會按照個別申請的情況(包括其個別優點)，考慮有關略為放寬建築物高度限制的規劃申請。

道路網絡及行人連接

26. 部分委員提出以下問題：

- (a) 關於主用地與位於東面用地的門戶之間的東西連接，詳情為何，以及是否有可能在這兩幅用地之間興建地下行人連接通道；
- (b) 關於新的政府、機構及社區綜合大樓與港鐵宋皇臺站之間經主用地的南北連接，詳情為何；

- (c) 會否在擬建於 KC-015 項目用地的地下廣場與位於東面用地的擬議門戶廣場之間興建地下行人連接通道；
- (d) 啟德道／衙前圍道在東面用地的已重訂走線路段會否交予政府管理；
- (e) 通往樂善堂用地的現有公共道路會否關閉；
- (f) 通往御門·前的擬議私家街道(該街道將取代從公共道路通往御門·前的現有通道)會由市建局／發展商負責保養，或是交予政府管理；
- (g) 通往御門·前的車輛通道可否設於行人步道下方而非地面層，以便為行人維持無車環境；以及
- (h) 應如何理解「街道肌理」一詞。

27. 市建局區俊豪先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 建議在主用地範圍內，把建築物沿衙前圍道向後移 10 米，以擴闊行人路，改善由東至西的行人步行環境。長遠而言，市建局建議在發展計劃圖範圍以外介乎東面用地內的門戶廣場與港鐵宋皇臺站南角道出口的範圍內，探討可否改善後巷狀況和在建築物之間闢設通道，以改善東西連繫。至於有關闢設橫跨舊區的地下行人通道的方案，則需克服地下公用設施錯綜複雜的限制；
- (b) 市建局將闢設行人通道，把美東邨和賈炳達道公園與北面用地的新政府、機構及社區綜合大樓連繫起來，然後連接至主用地，繼而通往市集廣場。綠化行人步道橫跨主用地，通往連接港鐵宋皇臺站的擬議地下連接通道；

- (c) 擬在 KC-015 項目用地興建的地下廣場會在地面層與擬在東面用地興建的門戶廣場連接，不會闢設地下行人通道，以加快完成建造工程；
- (d) 啟德道／衙前圍道在東面用地的已重訂走線路段將交還予政府；
- (e) 市建局將闢設一條 4.5 米闊的私人車輛通道，供樂善堂用地專用，而且不會交還予政府；
- (f) 通往御門·前的擬設私人車輛通道會交由未來發展商的代理或市建局負責管理及維修保養。關於這方面的事宜，會於稍後階段才作決定。此等管理及維修保養的責任不會交由御門·前的居民承擔；
- (g) 委員提議闢設一條通往御門·前的地下車輛通道。有關提議可在稍後階段探討，惟需考慮到御門·前居民的意見和相關法定規例，例如有關健康及安全、上落客貨等規定；以及
- (h) 「街道肌理」指人、街道和建築物之間有適當關係的街道模式，當中亦包括街景、廣場、園景美化、標誌、街道設施、具歷史和文化意義的特色等。

28. 一名委員建議，政府可選擇是否接管通往御門·前和樂善堂用地的擬議私家路，以方便管理及維修保養。關於這項意見，九龍規劃專員黎萬寬女士回應說，這方面可由相關政府部門(例如地政總署、路政署等)在討論契約條件時商討。

泊車位的供應

29. 一些委員提出以下問題：

- (a) 區內泊車設施的供應如何能配合擬議發展項目；以及
- (b) 在新的政府、機構及社區綜合大樓內所設公眾停車場的規模為何；

30. 市建局區俊豪先生借助投影片作出陳述，要點如下：
- (a) 擬議發展項目落成後，周邊地區可供使用的公眾泊車位的數目會增至約 1 300 個，包括現有路旁泊車位(約 330 個)、用地 A(屬於主用地範圍)及 KC-015 項目用地的公眾泊車位(合共約 660 個)，以及九龍城廣場重建項目所提供的公眾泊車位(約 400 個)。此外，該發展計劃及市建局 KC-015 項目的商業設施將提供約 210 個附屬泊車位，而發展計劃的住宅部分則會採用《香港規劃標準與準則》就附屬泊車位所訂明的最高標準；以及
 - (b) 新的政府、機構及社區綜合大樓已包括三層地下停車場，如增加地庫層數，會對成本和工程進度構成影響。此外，新的政府、機構及社區綜合大樓可經由連接主用地的行人天橋前往，因此會聯同運輸署及路政署探討能否採取更多減低交通流量措施，以方便行人從路面橫過賈炳達道。當局已與相關政府部門初步考慮，能否在賈炳達道公園及其他露天公共空間的地底闢建停車場，亦認為可就此作進一步研究，並已同時顧及各項因素(例如地面上的樹木的健康狀況，以及增加泊車位對交通造成的影響)。

31. 一名委員詢問如何能紓緩車輛因尋找泊車位而須在道路上徘徊的問題，九龍規劃專員黎萬寬女士回應稱，擬議發展項目將闢設公眾停車場以紓緩區內泊車需求。此外，向公眾提供實時空置泊車位資訊亦同樣重要，因為可藉此減少不必要的車程，從而可減低車輛廢氣排放。要達到此目的，可在契約加入適當條件，要求發展商向運輸署提供實時空置泊車位資料，讓運輸署可透過流動應用程式公布有關資料。

空氣流通及視覺影響

32. 一些委員提出以下問題：
- (a) 擬議發展項目如何能因應盛行風環境，改善行人水平的通風情況；

- (b) 從東面用地望向主用地，所看見的建築物體積相當龐大。就此，擬議發展項目可如何改善視野穿透度；以及
- (c) 擬議發展項目在通風和採光方面對御門·前有何影響。

33. 市建局區俊豪先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議發展會納入適當的建築物後移及間距規定，以提高透風度(文件繪圖 3a)，包括(i)闢設兩條行人步道形式闊約 18 米的南北通風走廊，以及(ii)透過闢設市集廣場把建築物從賈炳達道後移約 20 米，把建築物從衙前圍道後移 10 米，並透過闢設低矮門戶廣場把建築物從太子道東後移 40 米。在每年的東北盛行風下，市集廣場將成為讓風穿透兩條南北通風走廊的入口，而門戶廣場會讓更多風滲透進位於順風地區的建築羣。在全年盛行的東風下，會形成風道，位置分別在(i)從市集廣場至西面住宅大樓 T1 與 T2 之間の間隙，(ii)從東面的住宅大樓 T7 與 T8 至西面的住宅大樓 T5 與 T6，以及(iii)從門戶廣場至西面的建築羣，而擬議建築區段將產生下洗效應。在夏季盛行的西南風下，(i)沿西南部分的 26 米闊建築物間隙至東北面的衙前墾道行人路和御門·前，以及(ii)越過門戶廣場至東北面建築羣的氣流，將會增強；
- (b) 建築羣的設計已平衡多個因素，例如景觀走廊的路線、建築物後移、梯級式建築物高度輪廓、獅子山不受遮擋，以及在御門·前和建築物之間保持適當間距。委員建議進一步改善主用地擬議發展的視覺通透度，有關建議可在詳細設計階段作出考慮；以及
- (c) 為回應御門·前住戶提出的關注，發展計劃建議在御門·前西南面外牆對開留有一條 26 米闊向西南延伸的無建築物遮擋走廊。此外，亦建議在御門·前南北兩側闢設適當的無建築物遮擋地帶，以保持景觀開揚度、採光度和通風度。這些緩解措施將達到的標

準和要求(例如日照要求)，甚至會比《建築物條例》的規定更嚴格。

保存地區特色

34. 一些委員提出以下問題：

- (a) 關於保育具地區歷史文化價值的傳統，詳情為何；
- (b) 如何在新建地方保存和促進地區文化活動，以及擬議發展如何把泰國和潮州的美食和文化保留和發揚光大；以及
- (c) 三幢被確定須予保育的戰前樓宇會全幢抑或局部保育。

35. 市建局區俊豪先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 九龍城行動區 3 內有合共約 11 幢已確定為具歷史價值的建築物，其中三幢位於主用地。由於這 11 幢建築物分散於九龍城行動區 3 的範圍內，因此保育的範圍會由個別建築物伸展至覆蓋及圍繞這些建築物的地方。當局正與相關各方商討有關在發展計劃圖範圍內預留地下鋪位開設具地區特色的店鋪(例如海鮮產品、潮州／泰國餐廳等)的不同方案。至於李基紀念醫局，在現場發現的兩件具歷史價值物品(即基石和石碑)，將連同李基紀念醫局遷往新建的政府、機構及社區綜合大樓；
- (b) 為保存地區文化特色，市建局會邀請目前的店主留在重建後的發展計劃圖範圍內。市建局一直與現有商戶聯繫，確保在轉接期間順利過渡，讓這些商戶最終可納入重建後的發展計劃圖範圍和市建局 KC-015 項目內。當中約 40 間潮州／泰國餐廳和商店在重建後會繼續在發展計劃圖的範圍內營業，與東面用地以西一帶的現有潮州／泰國商店產生協同效應。在東面用地闢設可舉辦各類地區活動和美

食節的門戶廣場，能為該區帶來活力及加強地區特色；以及

- (c) 保存三幢獲選戰前樓宇的特色元素至關重要。至於保育範圍(即保留全幢抑或部分)，則有待對這些樓宇的內部作進一步研究和評估才能決定。

36. 對於有委員問及擬保育的樓宇可否豁免計入總樓面面積內，九龍規劃專員黎萬寬女士回應時表示，這方面完全取決於建築物活化再用的性質。根據現行做法，政府所規定的政府、機構及社區用途，可按照發展計劃圖《註釋》豁免計入總樓面面積內，而零售用途則會計入非住用總樓面面積內。

提供政府、機構及社區設施及其他配套設施

37. 一些委員提出以下問題：

- (a) 把新的政府、機構及社區綜合大樓設於北面用地的理據為何；
- (b) 有關計劃將提供什麼長者及醫療服務；以及
- (c) 政府、機構及社區設施可否設於東面用地的低矮商業發展內。

38. 市建局區俊豪先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 現有九龍城廣場重建後的高度上限為主水平基準上100米。新的政府、機構及社區綜合大樓採用梯級式高度輪廓，把其設於北面用地，建築物高度會由九龍城廣場的重建項目向賈炳達道公園緩緩下移。此外，新的政府、機構及社區綜合大樓將加入大面積的開口，有助使視覺上看起來更開揚和改善通風；
- (b) 新的政府、機構及社區綜合大樓所提供的樓面面積可用作改善受影響的現有健康服務設施(例如九龍城

獅子會學生健康服務中心、九龍城長者健康中心、九龍城區及黃大仙區長者健康外展分隊等)。此外，新的政府、機構及社區綜合大樓將預留約 9 000 平方米的總樓面面積供多個政府部門(包括衛生署、社會福利署等)作擴展服務用途；以及

- (c) 東面用地內的門戶廣場旁邊建議興建低矮的商業大樓(主水平基準上 40 米)，有見及此，可考慮按情況加入能夠配合門戶廣場氛圍的社會福利設施。

發展計劃區範圍外的活化工程

39. 一名委員詢問發展計劃區範圍外在主用地及東面用地之間的社區日後有何規劃，九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片回覆說，在主用地闢設的公眾停車場可應付區內對泊車位的部分需求(例如對路旁停車收費錶車位的需求)。因此，市建局於九龍城行動區 3 的初步規劃大綱(文件繪圖 2)中建議，可為發展計劃區範圍外的社區進行街道活化工程，例如取消一些路旁停車收費錶車位以擴闊行人路和進行綠化等。

40. 一名委員得悉現有賈炳達道公園須騰出部分範圍興建新的政府、機構及社區綜合大樓，遂詢問發展計劃對該公園有何影響。市建局區俊豪先生借助一些投影片作出回應，解釋市建局正聯同康樂及文化事務署(下稱「康文署」)就賈炳達道公園的活化工程進行研究，例如關於擬提供的設施、公園如何與周邊地區(包括美東邨、九龍寨城公園及位於北面用地的新的政府、機構及社區綜合大樓)連接起來，以及推行時間表等。初步的概念包括改善單車徑網絡及在九龍寨城公園前方闢設入口廣場等。請委員留意，活化工程屬發展計劃圖範圍以外的事宜，而且仍處於非常初步的階段。

分區計劃大綱圖的建議修訂

41. 委員並無就分區計劃大綱圖的建議修訂提出問題，有關建議修訂旨在落實都會規劃小組委員會於二零二一年七月九日就一宗第 12A 條申請(編號 Y/K10/4)所作的決定。

42. 由於委員再無提問，主席多謝規劃署的代表和市建局的代表出席會議。他們於此時離席。

43. 商議部分以機密文件形式記錄。

議程項目4

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

其他事項

44. 餘無別事，會議於中午十二時結束。