

機密文件

(文件已於二零二二年十月二十八日解密)

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

九龍區

議程項目 3

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。]

商議部分

1. 主席邀請委員考慮是否認為發展計劃草圖可以接受，並適宜根據《城市規劃條例》公布。
2. 對於市區重建局(下稱「市建局」)致力全面重整及重新規劃發展計劃圖所涵蓋的範圍，以進行概念計劃(下稱「該計劃」)所展現的綜合住宅及商業發展連各項政府、機構及社區設施，委員普遍表示欣賞。數名委員表示支持在啟德發展區關設的門戶廣場，因為廣場的低層建築再加上商業元素，讓該處可進行多元化活動(包括文化活動)，為該區增添活力，從而可加強當區的文化及歷史特色。要達到以上效果，唯一途徑是把東面用地的地積比率轉移到主用地，因此應支持採用轉移地積比率的規劃工具。另一名委員表示，該計劃正是一個好例子，可顯示轉移地積比率及互換住用和非住用地積比率的效果。

與毗連現有發展項目的鄰接問題

3. 關於擬議發展與御門·前的鄰接問題，一些委員認為市區重建是一項極為艱鉅的工作，市建局顯然已盡最大努力把御門·前這幢相對較新的建築物與發展計劃圖融合起來。此外，與其他任何私人發展商的計劃相比，市建局的計劃與御門·前

更為相容，但亦因此犧牲了重建所帶來的一些利益(例如地盡其用)。一名委員表示，該計劃展示了一個實際可行的解決方案，把御門·前與擬議發展整合起來，並在御門·前適當作出建築物後移。此外，該計劃可改善居住環境，令御門·前受惠。由於出入御門·前的擬議私人車輛通道把一條行人專用道一分為二，一名委員提議可在該條車輛通道添加街道特色，以加強行人專用道的連貫性。另一方面，一名委員建議市建局可考慮把御門·前融入發展計劃圖，使計劃更臻完善。

4. 一名委員提議把御門·前用地的建築物高度限制由主水平基準上 100 米放寬至主水平基準上 160 米(即與發展計劃圖相同)，以鼓勵早日進行重建。秘書作出回應並解釋說，御門·前是一幢相對較新的建築物，而且業權分散。由於進行重建需要取得業主一致同意，所以即使把建築物高度限制放寬至主水平基準上 160 米，業主亦不太可能會尋求早日進行重建。主席補充說，清拆新落成的發展項目會引起公眾對環保的關注，紅灣半島的個案可以作為參考。

5. 一名委員詢問能否把樂善堂用地納入該計劃。秘書回應說，市建局或許曾考慮把樂善堂用地納入該計劃的方案，但由於樂善堂用地本身已有重建計劃，故最終放棄了這個主意。

城市設計

6. 一名委員認為應進一步改善位於東面用地的門戶廣場與主用地之間的東西向連接。

7. 一名委員認為，與附近插針式重建項目的狹長型大廈相比，位於主用地的擬議發展的樓宇體積較為龐大，而且阻礙視線。因此，應在詳細設計階段進一步改善建築物的體積。

為新的政府、機構及社區綜合大樓提供公眾停車場

8. 一名委員表示，新的政府、機構及社區綜合大樓會提供多項政府、機構及社區設施，亦會設置街市，但不會提供公眾停車場。由於預計到訪綜合大樓的使用者人數眾多，因此應在綜合大樓內提供公眾泊車位，以惠及使用者。另一名委員留意

到，綜合大樓的泊車位會設於地庫，因此建議在緊鄰綜合大樓的位置闢設公眾泊車位。

總結

9. 主席總結表示，委員普遍支持發展計劃草圖以及對分區計劃大綱圖作出的修訂項目 A。委員對計劃的詳細設計，以及在計劃內和區內增設泊車位的意見會載錄於會議記錄內，供市建局考慮。

10. 經商議後，委員會同意發展計劃草圖及分區計劃大綱草圖適宜根據《城市規劃條例》公布，並決定：

衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖

- (a) 根據《市區重建局條例》第 25(6)條，認為載於城規會文件第 10869 號(下稱「文件」)附件 G-1 及 G-2 的《衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖編號 S/K10/URA3/A》(在展示供公眾查閱後會重新編號為 S/K10/URA3/1)和《註釋》適宜公佈，因此發展計劃草圖可按《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 通過並採納載於文件附件 G-3 的發展計劃草圖的《說明書》，用以述明城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃意向及該發展計劃圖的目的，以及同意《說明書》適宜與該發展計劃草圖一併供公眾查閱；
- (c) 同意發展計劃草圖、其《註釋》和《說明書》適宜在該圖則公開展示後提交九龍城區議會，以便進行諮詢／以供參閱；
- (d) 備悉發展計劃圖的第一及第二階段社會影響評估報告；

馬頭角分區計劃大綱圖

- (e) 同意對《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/28》作出的擬議修訂，以及載於文件附件 H-1 及 H-2 的《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/28A》(展示後會重新編號為 S/K10/29)及其《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (f) 採納載於文件附件 H-3 的《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/28A》的經修訂《說明書》，用以述明城規會的規劃意向和訂立該分區計劃大綱圖內各個土地用途地帶的目的，並同意經修訂《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併公布。

11. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布發展計劃草圖和分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

12. 主席提醒委員，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草圖的決定保密三至四個星期，直至發展計劃草圖展示以供公眾查閱後才予以宣布。委員應小心謹慎，避免在發展計劃草圖公布前無意間向公眾透露其對該草圖界線所持的意見。