

機密

(文件已於二零二三年五月五日解密)

二零二三年四月十四日舉行的城市規劃委員會 第 1291 次會議記錄

九龍區

議程項目3

有關考慮《市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖編號 S/K10/URA3/1》及《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/29》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10889 號)

[此議項以廣東話進行。]

商議部分

1. 主席表示，大部分申述人及提意見人大致上不反對衙前圍道／賈炳達道發展計劃圖，但對補償與安置安排及發展計劃圖的概念設計表示關注。她備悉委員主要關注的事項包括是否把「御門·前」納入發展計劃圖、李基紀念醫局用地內的樹羣保育、政府、機構及社區綜合大樓的位置及發展計劃圖涵蓋範圍內外的行人連接。她繼而邀請委員提出意見。

2. 委員主要提出以下意見：

一般事宜

- (a) 兩名委員讚賞市區重建局(下稱「市建局」)的代表作出充足準備，以回應申述人及提意見人提出的關注；
- (b) 一名委員指出，對發展計劃圖涵蓋範圍重新規劃及重新發展時，運用規劃工具把東面用地(用地 C1)的地積比率轉移到主用地(用地 C2)，可容許連接

啟德發展區的門戶廣場採用低矮布局，並加入商業元素。這名委員對此表示支持；

是否把「御門·前」納入發展計劃圖

- (c) 一名委員表示同情「御門·前」的居民，並認為把「御門·前」納入發展計劃圖，有助以整體方式設計該區。不過，其他委員認為沒有充分理由支持納入「御門·前」，因為「御門·前」的樓齡僅八年，而且並未就把「御門·前」納入重建計劃一事取得大部分業主同意。縱使沒有市建局的重建計劃，其他發展商或「御門·前」周圍的舊樓業主亦可提出重建計劃建議，或會對「御門·前」的居民造成同樣影響。鑑於全面落實整個發展計劃圖需時頗長，委員普遍認為市建局應與「御門·前」的居民密切聯繫，在施工期間保持更好的溝通，以便適時處理居民關注的事宜；

政府、機構及社區綜合大樓

- (d) 對於分階段落實發展計劃圖，其中在用地 B 的新政府、機構及社區綜合大樓會先行興建，以便重置受影響的政府、機構及社區設施，一名委員對此稱好。這樣可讓受影響的政府、機構及社區設施所提供的服務無縫過渡，並盡量減低對政府、機構及社區設施使用者／街市營運商及訪客的影響，可視作一項重要的優點；

行人連接

- (e) 一些委員建議市建局進一步探討在地面闢設行人通道由美東邨一直通往賈炳達道公園，再延伸至新的政府、機構及社區綜合大樓和發展計劃圖的主用地的可能性，以及改善通往九龍城廣場和港鐵宋皇臺站的行人連接；

李基紀念醫局用地的樹木保育

- (f) 一名委員指出，李基紀念醫局用地不只有 T107(綉葉榕)，其西北角亦發現有一棵鳳凰木和三棵成齡樹。因此，擬議市集廣場的地點應轉移到李基紀念醫局用地，以保育有關樹羣。另一名委員亦表示，把擬議市集廣場與位於李基紀念醫局用地的住宅樓宇的地點互換可能是更為理想的方案，因為此方案不但可保育有關樹羣，亦可令有關的住宅樓宇更遠離「御門·前」；以及

其他

- (g) 一名委員留意到，大部分申述人／提意見人在聆聽會上對補償及安置安排和收購期限表示關注。該名委員明白，根據《城市規劃條例》，有關事宜並不屬於城市規劃委員會的職權範圍，但認為申述人／提意見人的關注問題，主要是由於市建局先前提供的資料有限所致。

3. 主席總結，委員普遍認為發展計劃圖可以接受，並不應予以修訂。主席備悉委員的關注和意見，並建議向市建局轉達以下意見／建議，委員表示同意：

- (a) 盡可能保育發展計劃圖覆蓋範圍內的樹羣，特別是位於李基紀念醫局用地的樹羣(包括 T107)；
- (b) 探討加強由美東邨至主用地的連接的不同方案(包括在地面沿路闢設行人通道)的優缺點；
- (c) 探討把擬議市集廣場與李基紀念醫局用地的住宅樓宇的地點互換，是否有可取之處；
- (d) 進一步研究是否有任何更為可取的方案，勝於現時在賈炳達道公園一部分地方發展新的政府、機構及社區綜合大樓的建議；

- (e) 與「御門·前」的居民／業主保持緊密聯繫，並進一步處理他們的關注(特別是在重建項目的施工期間)；以及
- (f) 在適當時候向受影響租戶／業主清楚解釋與補償及收購有關的事宜。

4. 經商議後，城規會備悉發展計劃圖 R1 至 R33 及 R34(部分)表示支持的意見，以及決定不接納發展計劃圖 R34(部分)及 R35 至 R60，並同意不應順應有關申述而修訂該發展計劃圖，理由如下：

- 「(a) 發展計劃圖將有助把發展計劃區內現有破舊失修的樓宇重建為新的住宅發展項目，以增加房屋供應和改善居住環境，並提供商業及社區設施、地下公眾停車場和休憩用地(R34(部分)、R35 至 R58)；
- (b) 發展計劃圖的目標是藉建議沿行人步道闢設地舖，保存九龍城朝氣蓬勃的街景和餐飲特色。位於發展計劃區內的地面綠化多元空間，能提供地方舉行由潮州／泰國人社區策劃的文化活動和地方節慶活動。市區重建局(下稱「市建局」)會盡可能物色合適處所，以協助受影響的具地區特色商戶能遷往同區另一處所繼續營業(R47、R51、R52 及 R58)；
- (c) 儘管發展計劃圖會令九龍城區「休憩用地」地帶的面積減少，但發展計劃圖會劃設約 10 400 平方米的地面綠化多元空間(該空間為多種露天公共空間)，並將把賈炳達道公園的休憩用地延伸至九龍城的核心發展區，為稠密的市區環境提供視覺調劑以及提供兩條綠化行人步道以改善行人連接(R35 至 R37、R39 至 R46、R48 及 R57)；
- (d) 該門戶廣場將與毗連的休憩用地(包括 KC-015 的地下廣場)結合，提供一條地下行人通道連接啟德發展區。門戶廣場的實際設計，須視乎詳細設計及市建局和相關政府部門之間的磋商而定(R53)；

- (e) 發展計劃圖可提供額外的政府、機構或社區設施，以滿足該區需要。易地重建政府、機構或社區設施，可讓重置街市活動和政府、機構或社區設施的過程能夠無縫交接，從而可盡量減低對公眾和街市營運商的作業影響**(R35 至 R37、R39 至 R46、R48、R50 及 R57)**；
- (f) 相關技術評估顯示，發展計劃圖在交通、環境、空氣流通和視覺方面均不會造成無法克服的技術問題。市建局在落實階段會遵守相關準則、規定和條例**(R35 至 R37、R39 至 R48 及 R53)**；
- (g) 發展計劃圖已採納梯級式高度輪廓，並納入多個設計元素，以加強擬議重建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建築物高度與九龍城現有的高樓大廈並非不協調**(R35 至 R49)**；
- (h) 發展計劃圖的覆蓋範圍已考慮到九龍城市區更新計劃的建議及各項因素，例如樓宇狀況、資源分配和規劃增益**(R50、R53 及 R54)**；
- (i) 轉移用地 C1 和 C2 之間的總樓面面積可讓當局在用地 C1 闢設門戶廣場，而門戶廣場將與毗鄰的休憩用地結合，形成一幅大型休憩用地，連接啟德發展區。「住宅(甲類)」地帶支區(1)的最大非住用總樓面面積訂為 2 000 平方米，足以達到用作低矮商業發展以配合門戶廣場的規劃意向**(R50 及 R53)**；
- (j) 當局已遵照法定和行政程序，就發展計劃圖諮詢公眾。市建局會繼續就重建項目與區內持份者和居民聯絡交流**(R35 至 R37、R39 至 R47、R49 及 R59)**；以及
- (k) 收購、補償及安置安排不屬於發展計劃圖的範疇，亦不屬於城規會的職權範圍**(R34(部分)、R55、R56、R58、R59 及 R60)**。」

5. 經進一步商議後，城規會備悉分區計劃大綱圖 R1(部分)表示支持的意見，以及決定不接納 R1(部分)其餘的意見，理由如下：

「修訂項目 A 涉及把一幅「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，因此不會影響已規劃人口和休憩用地的供應。馬頭角規劃區內有剩餘的地區休憩用地供應，但鄰舍休憩用地則供應短缺。然而，就整個九龍城區而言，該兩類休憩用地均供應過剩。《香港 2030+》所建議每人 3.5 平方米的休憩用地供應標準是長遠目標，當局亦已在多個新發展區採用有關標準。」

6. 城規會亦同意，該發展計劃草圖及該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》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。

7. 主席提醒委員，根據城市規劃委員會規劃指引編號 29B，城規會在聆聽有關的申述及意見後，會在會議舉行後把對有關發展計劃草圖所作的決定保密三至四個星期。