

機密文件

(文件已於二零二三年十月十三日解密)

二零二三年九月十五日舉行的城市規劃委員會
第 1302 次會議記錄

九龍區

議程項目 2

有關考慮《市區重建局明倫街／馬頭角道發展計劃草圖
編號 S/K22/URA1/1》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10920 號)

議程項目 3

有關考慮《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃草圖
編號 S/K22/URA2/1》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10920 號)

[此議項以廣東話進行。]

商議部分

1. 主席請委員發表意見。

項目 KC-018 和 KC-019 以及建議對兩份發展計劃草圖上「住宅(甲類)」地帶的《註釋》作出的修訂

2. 委員普遍支持項目 KC-018 和 KC-019 及兩份相關的發展計劃草圖，以及建議對「住宅(甲類)」地帶的《註釋》和《說明書》作出的修訂(載於文件附件 VI)，即就用地 KC-018 及 KC-019 的任何發展／重建作出規定，把住用建築物的最高地積比率限為 6.5 倍或把住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率限為 7.5 倍，而任何建築物的住用部分的最高地積比率則限為 6.5 倍。有關修訂均適用於兩份發展計劃圖，以便給予市建局增加非住用總樓面面積的彈性，讓與位於用地 KC-018 和 KC-019 的住宅發展項目相協調的受影響商戶(即在新寶工商中心經營辦公室、陳列室、零售等用途)重返用地。一

名委員認為，擬在兩幅用地上提供的非住用用途可在人煙稠密的市區為該區居民提供更多就業機會。毗鄰海濱長廊的零售及餐飲店鋪，亦可令海濱變得更多姿多采及更添活力，從而吸引位於兩幅用地北面的啟德體育園的訪客前往海濱長廊。副主席表示，除了由市區重建局(下稱「市建局」)所提出統一管理海濱長廊及商業平台的建議外，應有其他方法增添海濱長廊的活力。

3. 一名委員關注「住宅(甲類)」地帶的《註釋》的擬議修訂會否立下不良先例，導致非住用地積比率／總樓面面積遠高於住用地積比率／總樓面面積。秘書回應時指出，《註釋》原先使用的字眼沿用了啟德分區計劃大綱圖採用的字眼，而現時建議使用的字眼則沿用了九龍區多份分區計劃大綱圖通常採用的字眼，當中就住用與非住用各佔部分的建築物訂明了最高住用地積比率及總地積比率，但沒有就非住用地積比率訂立特定限制。這些分區計劃大綱圖均提供彈性，容許住用與非住用地積比率互換。就此，副主席認為雖然擬議修訂似乎沒有就非住用總樓面面積訂明規劃管制，但他相信有關規定可經由土地契約執行。同一名委員擔憂進行進一步申述的程序會導致發展過程有所延誤，但考慮到如市建局所解釋，假若透過第 16 條規劃申請要求略為放寬地積比率限制的話，可能需要更長時間才能按建議提高非住用地積比率，因此他對這方面沒有進一步意見。

城市設計及空氣流通

4. 一名委員稱讚市建局在進行擬議海濱長廊(20 米闊)及地面露天海濱廣場(至少 25 米闊)的城市設計方面所付出的努力，並感謝市建局致力改善該區的空氣流通。鑑於這兩塊用地位於馬頭角道及土瓜灣道的交界處，同一名委員建議重新編排樓宇的座向位置，讓東南風可在夏季月份吹進海濱廣場，進一步改善空氣流通。

海濱連接及連貫性

5. 由於煤氣公司須使用該處的現有碼頭運送石腦油，基於公眾安全的考慮，位於兩幅用地南鄰的翔龍灣對開的一段海濱(長約 65 米)沒有開放予公眾使用。鑑於煤氣公司每月僅會使用

碼頭一至三次，委員普遍認為縱使該段海濱位於用地 KC-018 及 KC-019 範圍以外，政府應主動與煤氣公司及其母公司商討能否開放有關地區，以改善土瓜灣沿海濱地區的連接。就此，兩名委員亦建議政府探討其他方法，例如物色替代路線並豎設清晰的指示牌(類似悉尼 80 公里長的海岸步道)，以便貫通海旁一帶現有的海濱長廊。一名委員進一步建議市建局應探討是否有其他的替代路線，讓兩幅用地的訪客不用經同一路線往返。

馬頭角煤氣廠

6. 委員備悉在土瓜灣道另一邊的馬頭角煤氣廠用地現時是根據特殊用途契約批出，而契約期限將於二零三四年屆滿。委員普遍認為馬頭角煤氣廠位處市區，與周圍的住宅區完全不協調。就此，部分委員建議政府應及早就有關用地進行規劃，並向煤氣公司表明，分區計劃大綱圖自一九九八年起已訂明有關用地的規劃意向是作住宅發展，以及所涉及的公眾利益涵蓋房屋供應、市區重建、海濱連接及公眾安全。就這方面而言，當局應諮詢環境及生態局，隨着新興的可再生能源出現，是否仍須生產煤氣。如確定仍有此需要，則須物色合適的用地供煤氣公司搬遷煤氣廠。具體來說，部分委員認為在考慮是否讓有關用地的特殊用途契約續期時，發展局應提出土地用途不協調的意見。若能夠落實搬遷煤氣廠一事，上述的海濱連接及連貫性問題即得到解決。

其他方面

7. 土瓜灣為舊區，早應進行城市轉型。有見及此，一名委員強烈要求提供更多安老設施，為當地社區服務，有關意見得到另一名委員附和。該名委員雖然明白經濟層面是市建局決定單位面積的其中一項重要考慮因素，但認為作為一項具遠見措施，應提高用地 KC-018 及 KC-019 擬議住宅發展項目的單位面積，以鼓勵生育。

8. 主席總結說，委員普遍同意對兩份發展計劃草圖上「住宅(甲類)」地帶「註釋」作出的建議修訂，在非住用地積比率的條文中留有彈性。據市建局透露，自 KC-019 發展計劃展開後，市建局一直與受影響的營運者聯絡，有較多營運者希望在重建後重返原址繼續經營業務。至於馬頭角煤氣廠用地，由於

特殊用途契約將於二零三四年屆滿，發展局會諮詢環境及生態局，並在參照香港現時使用煤氣和新能源的趨勢，以及另一間位於大埔的煤氣廠的生產能力後，考慮是否有需要保留馬頭角煤氣廠。從土地用途相容的角度而言，馬頭角煤氣廠用地位於市區，周邊地區是密度高的發展，而煤氣廠實不宜設於該處。發展局亦會在馬頭角煤氣廠用地的特殊用途契約屆滿前，盡早與煤氣公司及其母公司討論關於海濱連接與連貫性的事宜。由於《保護海港條例》現正檢討中，倘《保護海港條例》的建議修訂獲立法會通過，旨在改善海濱連接度而涉及填海的海港改善工程可能較為容易推展。委員提出的其他建議會轉交市建局考慮。

9. 秘書亦補充指，兩份發展計劃草圖上「住宅(甲類)」地帶「註釋」的建議修訂，旨在回應 KC-018 發展計劃圖的 R123、R165、R236 及 KC-019 發展計劃圖的 R2 所提出的要求，他們一致要求在兩幅用地加設更多商業設施，特別是辦公室空間。

10. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉《市區重建局明倫街／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA1/1》(下稱「KC-018 發展計劃圖」)的 R1 至 R122、R123(部分)、R124 至 R164、R165(部分)、R166 至 R235、R236(部分)及 R237 至 R241，以及《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA2/1》(下稱「KC-019 發展計劃圖」)的 R1 表示支持的意見，亦備悉 KC-018 發展計劃圖的 R245 及 R246 的一般意見。

11. 城規會決定局部順應 KC-018 發展計劃圖的 R123(部分)、R165(部分)及 R236(部分)，以及局部順應 KC-019 發展計劃圖的 R2(部分)，如文件第 7 段所述，對 KC-019 發展計劃圖的《註釋》和《說明書》作出修訂，有關修訂載於文件的附件 VI。城規會亦將以相同方式對 KC-018 發展計劃圖的《註釋》和《說明書》作出修訂。城規會將根據緊接二零二三年九月一日之前有效的《城市規劃條例》(下稱「原有條例」)第 6C(2)條公布 KC-018 發展計劃圖和 KC-019 發展計劃圖的建議修訂，讓公眾提出進一步申述，為期三星期。城規會會根據原有條例的規定，考慮進一步申述(如有的話)。

12. 城規會 決定不接納 **KC-018 發展計劃圖的 R242 至 R244 及 R247**，以及 **KC-019 發展計劃圖的 R2(部分)至 R5**，並認為不應順應這些申述而修訂該兩份發展計劃圖，理由如下：

「土地用途和發展計劃

- (a) 考慮到土地用途的協調性及技術可行性等因素，規劃署認為有關用地適合用作擬議「住宅(甲類)」地帶下的綜合住宅發展連零售、政府、機構或社區及休憩用地／海濱長廊用途。發展計劃圖將有助重建現有日久失修的高樓，改善居住環境，而且可催化馬頭角地區的市區更新，並善用土地(**KC-018 發展計劃圖的 R242 和 R244 及 KC-019 發展計劃圖的 R2(部分)、R3 和 R4**)；
- (b) 用地 **KC-018 及 KC-019** 的非住用部分分別將會提供政府、機構或社區設施。市區重建局(下稱「市建局」)亦已承諾探討日後在切實可行的情況下於旗下同區的發展項目中增設政府、機構或社區／社會福利設施的可行性。**KC-018 發展計劃圖和 KC-019 發展計劃圖**指定須闢設一條不少於 20 米闊的海濱長廊。該擬議長廊連同擬議的海濱廣場將可提供進行康樂及消閒活動的機會(**KC-018 發展計劃圖的 R243 及 KC-019 發展計劃圖的 R4**)；
- (c) **KC-018 發展計劃圖**提供空間作非住用用途的做法合適，既可應付地區所需，亦能為海濱地區增添活力，而且亦符合四周的住宅發展密度(**KC-018 發展計劃圖的 R243 及 KC-019 發展計劃圖的 R4**)；
- (d) 根據就 **KC-018 發展計劃圖和 KC-019 發展計劃圖**所進行的交通影響評估，擬設的泊車設施及內部運輸設施符合最新公布的《香港規劃標準與準則》，而且從交通工程角度而言屬可以接受。市建局已承諾在詳細設計階段考慮在一些主要匯聚點設置單車友善設施(**KC-018 發展計劃圖的 R243 及 KC-019 發展計劃圖的 R4**)；

- (e) 考慮到周邊地區的特色和規劃意向，用地 KC-019 適合劃作擬議的「住宅(甲類)」地帶，而且這亦符合規劃意向。另一方面，建議的 9 倍總地積比率超出啟德發展區住宅用地的發展限制，亦沒有任何技術評估作為支持理據 (**KC-019 發展計劃圖的 R2(部分)**)；
- (f) 市建局將按現行政策和既定機制另行處理補償和安置安排 (**KC-019 發展計劃圖的 R2(部分)**)；

風險方面

- (g) 正如在二零二一年獲潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會通過的定量風險評估，以及市建局為支持 KC-018 發展計劃圖和 KC-019 發展計劃圖而提交的定質風險影響評估所顯示，預期沒有不可接受的風險影響 (**KC-018 發展計劃圖的 R244 及 KC-019 發展計劃圖的 R3**)；以及

海濱連接

- (h) KC-018 發展計劃圖的 R247 及 KC-019 發展計劃圖的 R5 所提及的一段海濱長廊位於 KC-018 發展計劃圖和 KC-019 發展計劃圖的範圍以外。儘管如此，政府一直有意在東九龍發展由土瓜灣延伸至茶果嶺的連貫海濱長廊。當局已施加適當的法定土地用途管制，以便落實興建海濱長廊 (**KC-018 發展計劃圖的 R247 及 KC-019 發展計劃圖的 R5**)。

13. 秘書提醒委員，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，將會在會議舉行後把該兩份發展計劃草圖的決定保密三至四個星期。

[黃令衡先生、伍灼宜教授及徐詠璇女士於商議部分進行期間離席。]