

機密

(文件已於二零二四年一月十二日解密)

二零二三年十二月十五日舉行的城市規劃委員會  
第 1309 次會議記錄

九龍區

議程項目3

[閉門會議(限於商議部分)]

有關考慮就《市區重建局明倫街／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA1/1》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》的建議修訂(即考慮就該等草圖提出的申述和意見後建議作出的修訂)提出的進一步申述(城市規劃委員會文件第 10946 號)

[此議項以廣東話進行。]

商議部分

1. 主席請委員發表意見。
2. 委員普遍同意對兩份發展計劃草圖作出的擬議修訂，包括如城市規劃委員會文件第 10946 號(下稱「文件」)附件 IIIa 及附件 IIIb 所載述，對「住宅(甲類)」地帶的《註釋》及《說明書》作出的修訂(即就用地 KC-18 及 KC-19 內的任何發展／重建計劃而言，整幢為住用建築物的最高地積比率為 6.5 倍，或住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率為 7.5 倍，而在任何情況下任何建築物住用部分的地積比率均不得超過 6.5 倍)。一名委員表示，擬議修訂為市區重建局(下稱「市建局」)提供調整非住用地積比率的彈性，而由於兩份發展計劃草圖所涉範圍接近啟德體育園和該處的臨海發展項目等未來景點，位置具策略性，因此需要這類彈性。
3. 一名委員分享其觀察所得，指市建局以往只容許部分居民或特別店舖在重建後重返用地。鑑於現時的項目涉及收購一

幢工業大廈的特殊情況，現建議把該安排擴展至適用於新寶工商中心的商戶，對市建局而言屬前所未有。

4. 對於兩名委員提出汽車維修工場需要設於位置方便的地點的意見，主席指出，汽車維修工場對住宅區構成風險，慈雲山一幢住宅樓宇地面的汽車維修工場先前發生的嚴重意外便是一例證。雖然有關汽車維修工場的事宜並不屬發展局直接職權範圍，但該局現正試行透過發展多層樓宇作棕地作業之用，而計劃於元朗創新園闢設的多層樓宇亦可容納汽車維修工場及相關服務。日後或會計劃在其他地區闢設同類多層樓宇。秘書表示，汽車維修工場由於有安全風險和造成滋擾，故不應設於「住宅(甲類)」地帶內，將汽車維修工場集中於市區或新界的「工業」或其他較合適的地帶內，做法較為恰當。

5. 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F1至F33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F1至F35表示支持的意見。

6. 城規會決定不接納KC-018發展計劃圖的F34及KC-019發展計劃圖的F36至F39，並認為應按建議修訂對兩份發展計劃圖作出修訂，理由如下：

「(a) 考慮到土地用途的協調性及技術可行性等因素，認為進一步申述用地適合用作擬議「住宅(甲類)」地帶下的高密度綜合住宅發展連相協調的非住用用途。最高地積比率訂於7.5倍，與啟德及周邊臨海的住宅發展項目的發展密度相符。建議修訂可在最高總地積比率維持不變的情況下，透過適度調整住用及非住用地積比率的比重，預留彈性以應付日後市場對非住用用途的需求，以及讓受影響商戶可以重返用地經營(KC-018發展計劃圖的F34及KC-019發展計劃圖的F36至F39)；以及

(b) 至於安排受影響商戶在重建後繼續經營事宜，須視乎土地用途是否協調，以及市區重建局按現行政策

和既定機制所作出的補償和安置安排而定，但此事已超出兩份發展計劃圖的涵蓋範圍。在發展計劃圖的《說明書》規定須優先把非住用樓面面積編配給受影響商戶，做法並不恰當(**KC-019 發展計劃圖的 F37 至 F39**)。」

7. 城規會亦同意，兩份發展計劃草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8(1)(a)及 29(8)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

8. 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進一步申述後，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。