

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10289 號
供城市規劃委員會二零一七年六月十五日考慮

《市區重建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1》
考慮申述編號 R1 至 R348 及意見編號 C1 至 C8

市區重建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1

考慮申述編號 TPB/R/S/K9/URA1-1 至 348
以及意見編號 TPB/R/S/K9/URA1-C1 至 C8

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/K9/URA1/1-1 至 348)	提意見人 (編號 TPB/R/S/K9/URA1/1-C1 至 C8)
市區重建局(下稱「市建局」)春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1	<p>總數：348</p> <p><u>支持重建(9)</u> R1 至 R9：個別人士</p> <p><u>反對發展計劃草圖(337)</u> R11 及 R12：地區關注團體(紅土社區達人及社區文化關注)</p> <p>R13：余志榮先生 (九龍城區議員)</p> <p>R10、R14 至 R346：個別人士</p> <p><u>提供意見／表示關注(2)</u> R347 及 R348：個別人士</p>	<p>總數：8</p> <p><u>對所有申述的回應</u> C1：市建局</p> <p><u>由 R107／R348 提交，表示反對發展計劃草圖</u> C2：一名個別人士及福運大廈關注組</p> <p><u>就 R1 至 R74 及／或 R105 提供意見／表示關注</u> C3 至 C8：個別人士</p>

註：包含所有申述人及提意見人的名單和他們的書面陳述的光碟，夾附於附件 VII[只提供予城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員]。所有申述人及提意見人的名單亦已上載至城規會網頁

http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_K9_URA1_1.html

1. 引言

1.1 二零一六年十月二十八日，市建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1(下稱「圖則」)(附件 I)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在

為期兩個月的公布期內，城規會共收到 348 份申述書。二零一七年一月二十四日，城規會公布所接獲的申述，為期三星期，以便公眾提出意見。其間城規會收到 8 份意見書。

- 1.2 發展計劃圖涵蓋春田街 2 至 24 號(雙數)及鶴園街 2 至 4 號(雙數)的私人地段、春田街、崇志街部分路段和鶴園街行人路(下稱「申述地點」)。發展計劃圖涵蓋的範圍現劃為「住宅(甲類)7」地帶；之前在《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24》(下稱「大綱圖」)劃為「住宅(甲類)」地帶，而現有春田街之前在大綱圖則顯示為「道路」(圖 H-3 及 H-9)。發展計劃內的私人地段曾屬春田街／崇志街發展項目的涵蓋範圍；而市建局於二零一六年五月六日在憲報公布，決定不會進行該發展項目(下稱「被撤回的項目」)。同日，市建局在憲報公布開展本發展計劃。春田街是一條「盡頭路」，現提議永久封閉，並將之納入發展計劃內以進行發展。市建局已把崇志街部分路段(以進行道路擴闊工程)及鶴園街行人路(路面上方是現有唐樓)納入發展，以便落實有關項目。
- 1.3 二零一七年三月二十四日，城規會同意把所有申述及意見悉數歸為一組，以便一併作出考慮。本文件旨在向城規會提供資料，以便考慮各項申述及意見。關於申述及意見和政府部門回應的摘要載於**附件 VI**。城規會已按照條例第 6B(3)條，邀請各申述人及提意見人出席會議。

2. 區內的市區重建項目

- 2.1 根據市區更新地區諮詢平台研究所建議的九龍城市區更新計劃，市建局在九龍城／土瓜灣區展開了一項社區規劃研究，目的是透過全面的整體規劃改善舊區的生活環境。具體而言，市建局自二零一六年三月起在區內展開了兩個發展計劃(包括本文件所涉的發展計劃)及四個發展項目，另在二零一零年及二零一四年也獲授權進行兩個發展項目，有關詳情載列如下，並顯示在圖 H-1。

項目名稱	市區重建局項目編號	展開日期	授權日期
<i>自二零一六年三月展開的市建局項目</i>			
庇利街／榮光街發展項目 ¹	KC-009	二零一六年三月四日	二零一六年十一月二十五日
春田街／崇志街發展計劃 ² (本文件所涉項目)	KC-008A	二零一六年五月六日	不適用
鴻福街／銀漢街發展計劃	KC-010	二零一六年六月三日	不適用
鴻福街／啟明街發展項目	KC-011	二零一六年六月三日	二零一七年二月二十二日
榮光街發展項目	KC-012	二零一六年六月三日	二零一七年二月二十五日
啟明街／榮光街發展項目	KC-013	二零一七年三月十七日	—
<i>在二零一六年前獲授權的市建局項目</i>			
馬頭圍道／春田街發展項目(毗鄰發展項目)	TKW/1/002	二零一零年二月二十四日	二零一零年十二月十日
啟明街發展項目	DL-8 : KC	二零一三年十二月十九日	二零一四年五月二十四日
註： ¹ 發展項目是根據《市區重建局條例》(下稱「市建局條例」)第 26 條落實的項目。該等項目須遵行現存分區計劃大綱圖所劃定的地帶及規劃管制。 ² 發展計劃是根據市建局條例第 25 條落實的項目。該等項目須取得城規會的同意，才可根據條例以發展計劃圖(涉及新劃定的地帶及／或規劃管制)刊憲。			

2.2 這八個市區重建局項目均是作住宅發展，低層則作商業用途。根據市建局的概念計劃，有關項目用地的總土地面積為 2.5 公頃，整體總樓面面積為 195 600 平方米，可提供約 3 590 個單位。在該八個項目的整體總樓面面積中，將有約 30 900 平方米的商業總樓面面積；另外，在兩個於二零一零年及二零一四年獲授權進行的項目中，有 1 450 平方米的總樓面面積是作政府、機構及社區設施，而在二零一零獲授權的項目中則有 500 平方米是作公眾休憩用地。有關項目預計於二零一九、二零二一及二零二六／二七年竣工。

春田街／崇志街發展計劃圖

- 2.3 二零一六年五月十三日，市建局根據市建局條例第 25(5) 條，向城規會提交《春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/A》，以供考慮。當中包括發展計劃草圖連《註釋》及《說明書》、規劃報告連同技術評估，以及社會影響評估(第一階段)報告。二零一六年六月二十二日，市建局進一步向城規會提交社會影響評估(第二階段)報告。市建局向城規會提交規劃報告、技術評估及社會影響評估，供他們在二零一六年十月七日考慮有關的發展計劃圖。整套規劃報告，包括通風方面的評估、技術評估(視覺評估、交通影響評估、環境評估、排水影響評估、排污影響評估)及社會影響評估，已存放於城規會秘書處，以供委員參閱。
- 2.4 二零一六年十月七日，根據市建局條例第 25(6)(b)條，城規會認為，有關發展計劃草圖連《註釋》及《說明書》(包括把建築物高度限制修訂為主水平基準上 120 米)適宜根據條例第 5 條公布。委員普遍不支持市建局擬議把建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米，因為市建局沒有提出有力的理據以證明放寬建築物高度限制在設計上具有優點。即使建築物高度限制保持在主水平基準上 120 米(即申述地點之前劃為「住宅(甲類)」地帶時所採用的建築物高度限制)，市建局亦有其他方案可達至最大總樓面面積。
- 2.5 二零一六年十月二十八日，市建局《春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1》根據條例第 5 條展示。根據市建局條例第 25(7)條，獲城規會認為適宜公布的發展計劃草圖，須當作是由城規會為施行條例而擬備的草圖。

市建局就有關發展計劃而擬定的概念計劃

- 2.6 根據市建局的概念計劃，建議在附設地下停車場的商業平台之上興建一幢住宅樓宇。初步設計的繪圖載於繪圖 H-1 至 H-8，而發展參數則載於下表：

春田街／崇志街發展計劃圖	
地帶	「住宅(甲類)7」地帶
最高建築物高度	主水平基準上 120 米

最大住用總樓面面積	12 270 平方米
最大非住用總樓面面積	2 454 平方米
概念計劃的發展參數	
地盤總面積	2 475 平方米
地盤淨面積 ¹	1 636 平方米
整體總樓面面積	14 724 平方米
住用地積比率(根據地盤淨面積計算)	7.5 倍
非住用地積比率(根據地盤淨面積計算)	1.5 倍
樓宇數目	1 幢
樓層數目	
— 住用樓層	34 層
— 會所樓層	1 層
— 商業平台	3 層
— 地下停車場	1 層
單位數目	約 310 個
泊車位	
— 地庫層(設有車輛升降機)	19 個泊車位
— 地面層	在發展計劃內，崇志街的行人路邊會闢設 2 至 3 個輕型貨車上落客貨處
<p><u>註：</u></p> <p>¹ 地盤淨面積是指納入總樓面面積計算的面積，但須視乎調查及詳細設計而定。春田街繼續作為車輛迴旋處的範圍、崇志街部份路段和政府土地上的行人路，不計入地盤淨面積。</p>	

2.7 市建局建議永久封閉春田街，並將之納入作發展之用。為配合封閉春田街，毗連申述地點東面界線的一段崇志街將會擴闊，並會在發展計劃的北部提供新的車輛迴旋處，作為前往申述地點及毗鄰發展的通道。運輸設施的詳細安排於下文第 6.3.4 段進一步闡述。

3. 公眾諮詢

就發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/A 進行公眾諮詢的行政安排

3.1 在行政安排上，為增加處理發展計劃草圖時的透明度，發展計劃草圖(包括社會影響評估報告)已於二零一六年五月至七月存放在規劃署的規劃資料查詢處，以供公眾查閱／提出意見。在發展計劃草圖及社會影響評估(第二階段)報告的查閱期間，城規會共接獲 1 181 份意見書。在查閱期結束後，城規會於二零一六年八月五日再接獲一份來自福運大廈業主立案法團表示反對的意見書。在 1 182 份公眾意見書當中，1 166 份表示反對／提出負面意見；4 份表示支持／提出正面意見；以及 12 份表達意見。這批公眾意見書連同發展計劃草圖已於二零一六年十月七日一併提交城規會考慮。相關的城市規劃委員會文件第 10 183 號及城規會會議記錄已存放於城規會秘書處，以供委員查閱，並已上載至城規會網頁。

諮詢九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會(下稱「九龍城房建會」)

3.2 市建局把發展計劃草圖提交城規會考慮前，早於二零一六年六月二十三日就發展計劃草圖諮詢九龍城房建會。有關會議記錄的摘要載於**附件 II**。一些區議員要求重啟申述地點被撤回的項目，以縮短延遲重建的時間；另就春田街封閉後的緊急車輛通道安排、對福運大廈的影響，以及重置春田街現有路旁收費錶泊車位表示關注。市建局的代表已於會上回應區議員的提問，而有關會議記錄已於二零一六年十月七日提交城規會，供城規會審議發展計劃草圖之用。

3.3 在發展計劃草圖公布後，於二零一六年十一月三日就有關圖則諮詢九龍城房建會。一名區議員強烈反對發展計劃草圖，理由是高密度的住宅發展會對鄰近居民造成負面影響，而毗鄰福運大廈的居民亦普遍反對發展計劃，並要求檢討發展計劃圖。另一名區議員表示，應重啟申述地點之前的發展項目。另一名區議員要求把福運大廈納入發展計劃界線，並提出有需要檢討區內所提供的社區設施，包括游泳池、公園及停車場，以應付日益增加的人口。有關會議記錄的摘要載於**附件 III**。

3.4 在為期兩個月的展示期間內，一名九龍城區議員提交了一份表示反對的申述(**R13**)

立法會個案會議

3.5 二零一七年二月十三日，立法會舉行個案會議，討論一宗由福運大廈關注組提出的投訴。該關注組向立法會提交的文件，與 **R348** 及 **C2**(載於第 4.8.2 段及 5.1.2 段，並夾附於附件 **IV** 和 **V**)所提交的相同。提出的主要關注，是市建局的技術評估未有全面反映對福運大廈在車輛通道、緊急車輛通道、環境、視覺、通風、採光、交通等方面所造成的負面影響，以及有否履行《建築物條例》。

3.6 立法會在個案會議上備悉市建局及相關政府部門的回應(載於下文第 6.3.7 段)，並對落實發展計劃提出以下建議：

- (a) 容許在發展計劃及毗鄰發展項目之間的行人通道闢設緊急車輛通道；
- (b) 在地契中訂明車輛迴旋處將於全日任何時間永久開放予公眾使用，並會在該處闢設上落客貨處。市建局應負責車輛迴旋處的管理工作；
- (c) 避免在發展計劃中的發展採用反光物料作外牆；以及
- (d) 容許公眾在晚上使用為發展計劃及毗鄰發展項目的商業樓面空間闢設的泊車位。

4. 申述

4.1 所接獲的申述撮述如下：

申述性質	所接獲的申述	提交人士	
支持	9	R1 至 R9	個別人士
反對	337	R11 R12 R13 R10, R14 至 R346	社區文化關注 紅土社區達人 一名九龍城區議員 個別人士

提供意見／ 表示關注	2*	R347 及 R348	個別人士
總數	348		
註： * 兩份申述書只提供意見／表示關注，但沒有說明其申述性質。			

4.2 申述書範本載於**附件 IV**。包含所有申述書的光碟載於**附件 VII** [只提供予城規會委員]。整套申述的硬複本亦已存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

主要的申述理由及申述人的建議

支持重建的申述

4.3 **R1** 至 **R9** (9 份) 表示，大致支持重建，理由是現有樓宇破舊不堪，當中兩份申述書 (**R6** 及 **R7**) 表示支持興建停車場或旅遊巴士泊車設施，以解決該區違例泊車的問題。

4.4 以上申述的主要理由／意見撮述如下：

- (a) 發展計劃應作興建公共房屋而不是豪宅；
- (b) 應考慮原址重置商戶及／或原區安置；
- (c) 應保留當區特色、區內商舖及小販墟市。應提供各式各樣的食肆及商舖，而非大型商場／連鎖店；
- (d) 應提供休憩用地、康樂設施、社區設施及／或市區耕種地；
- (e) **R8** 就市建局處理發展項目的手法提出意見，並建議應先安置居民後重建；以及
- (f) 改善區內環境及公眾安全。

表示反對的申述

4.5 337 份申述(**R10** 至 **R346**)反對發展計劃圖／重建。**R11**(社區文化關注)及 **R12**(紅土社區達人)所提交的申述相同。他們反對發展計劃圖及封閉春田街，主要理由包括交通影響；春田街路旁現有的收費錶泊車位未能全部重置；崇志街交通流量增加會造成行人安全問題；以及反對放寬建築物高度限制¹。他們提出一併重建申述地點及毗連發展項目、並保留春田街的方案。根據該方案，毗連發展項目的用地會興建兩幢住宅／商業樓宇，而申述地點則會興建一幢住宅／商業樓宇，並提供社區設施、路旁街市檔位、社區農圃、公眾休憩用地、接駁平台的行人天橋，以及多條寬闊的行人通道。另外，建議分期進行重建，首先會發展毗連發展項目，以安置／重置申述地點及區內其他市建局項目內受影響的居民和商戶。有關方案容許在同區「樓換樓」(包括提供資助房屋及公共房屋)和「舖換舖」，並保留現有商業活動(例如回收業)，以實現建立宜居社區的願景及保存社區網絡和社區經濟(繪圖 H-9 至 H-11 及附件 IV 所載 **R11** 及 **R12** 的申述書)。

4.6 至於其餘表示反對的申述(**R10**、**R13** 至 **R346**)，當中有 233 份(**R13** 至 **R245**)是以標準格式提交。反對圖則的理由撮述如下：

重建及房屋類型

4.6.1 土瓜灣這個社區的住宅／商舖租金相對低廉，可容納低收入社羣。反對興建高密度大型住宅重建項目，因為新的住宅單位非區內居民所能負擔，更會推高區內的住宅／商舖租金，現有居民會被迫遷。

4.6.2 市建局在進行市區重建項目時，不應只着眼於謀取最大的利潤。市建局項目的私人單位是一般市民負擔不起的豪宅。擬議的市區重建未能改善受影響居民的居住環境。應該興建公共和資助房屋及／或可負擔的私人房屋，以解決房屋問題。

¹ 發展計劃圖的建築物高度限制為主水平基準上 120 米，與分區計劃大綱圖原有「住宅(甲類)」地帶的相同(見載於第 2.4 段，有關城規會就這事宜的考慮)。

- 4.6.3 部分反對興建高密度住宅發展項目，部分建議應減低發展密度。然而，有部分申述表示應增建房屋，以解決樓價高企的問題。
- 4.6.4 部分表示重建會造成視覺影響和屏風效應，並會令該區的通風情況變差。交通流量增加亦會造成噪音滋擾及空氣污染問題。

納入春田街

- 4.6.5 反對永久封閉春田街及將之納入發展，因為此舉把市建局的收益凌駕於公眾利益。商戶及福運大廈的居民會受到負面影響。沒有必要封閉街道，因為封閉街道會增加人口密度及交通流量，造成交通擠塞，並會令人車爭路的情況惡化。只要回收店停業以及加強對違例泊車的規管，便可改善目前的路面情況。

福運大廈

- 4.6.6 福運大廈與發展計劃的北面界線直接相連(圖 H-3)。有一些居民表示反對有關重建，他們主要關注的事項如下：
- (a) 封閉春田街會影響通往福運大廈的車輛通道(包括緊急車輛通道)；
 - (b) 把春田街納入發展計劃令重建規模更大，會影響福運大廈的通風、採光及景觀；
 - (c) 在福運大廈前面關設車輛迴旋處和多個停車場入口，會影響行人安全，造成噪音及空氣污染；
 - (d) 春田街現有 12 個收費錶泊車位需要遷移，而只有 7 個泊車位會重置，做法並不合理；以及
 - (e) 重建項目並無提供重型貨車上落客貨處，送貨車輛會在區內違例停泊。

交通相關事宜

- 4.6.7 有關重建及道路建議，包括擴闊崇志街和在申述地點北部闢設車輛迴旋處，會增加交通流量，令人車爭路的情況加劇。
- 4.6.8 重建項目內的停車場將會收費高昂，加上取消春田街的路旁泊車位，以及將部分收費錶泊車位重置在遠離該區的地方，會引致違例泊車問題。
- 4.6.9 有些申述認為，區內停車場不足，應提供更多泊車設施。然而，有些申述人則反對在重建項目內提供停車場及／或旅遊巴泊車設施²，因為周邊道路網的容量無法應付新增的交通量，並會導致交通擠塞情況惡化。

休憩用地及社區設施

- 4.6.10 區內的休憩用地及社區設施不足以應付該區的人口。建議在發展計劃內興建運動場及／或康樂設施及政府、機構或社區設施(例如社區中心、綜合家庭服務中心、護老院和圖書館)。

商業用途的種類

- 4.6.11 土瓜灣有很多具地區特色的地道商舖和食肆。反對在重建中以大型商場和連鎖店(例如昇御門的大型商場和連鎖店，以及由領展管理的大型商場)取代當區小商舖。該等大型商場和連鎖店缺乏變化及特色，未能提供日常所需，所售買的貨品亦非區內居民所能負擔。應保留該地區特色、區內商舖及／或小販墟市。應提供各式各樣的食肆及商舖。一些申述人(包括春田街現有回收店的經營者)建議發展計劃應預留空間重置回收業務。

² 市建局的建議書並無在發展計劃中包括旅遊巴泊車設施。

社交及社區網絡

- 4.6.12 市建局的重建令居民及商戶的原有社區網絡消失。重建只會容納貴價單位和商舖，土瓜灣的當區特色和鄰里歸屬感將會盡失。

公眾諮詢及參與

- 4.6.13 市建局違反承諾，撤回之前的 KC-008 方案(即春田街／崇志街發展項目)，罔顧一貫的諮詢程序，在規劃過程中未有讓公眾參與。

落實、賠償及收購

- 4.6.14 市建局在其重建項目中應採用「以人為先」及「由下而上」的方式。應安排「樓換樓」及「舖換舖」、進行原區安置及／或為受影響居民(尤其是長者)提供公共房屋。市建局所提供的賠償不合理，收購程序亦欠公平。
- 4.6.15 反對重建模式及／或重建程序。受影響居民應在重建前獲得安置，並在施工期間獲安排居所。重建應分階段實行。
- 4.6.16 市建局應採納九龍城市區更新地區諮詢平台所建議的發展策略，以便在區內創建多元化社區，但市建局沒有考慮土瓜灣現時的人口組合和房屋需求。

申述人的建議

- 4.7 申述人的主要建議如下：

- 4.7.1 為落實上文第 4.5 段所撮述的方案，**R11** 和 **R12** 建議把申述地點與毗連的發展項目用地整合，並把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「春田街分期發展重建項目」，其最高住用地積比率和非住用地積比率限制分別為 7.5 倍和 1.5 倍，最高建築物高度限為主水

平基準上 120 米(繪圖 H-12 至 15)。春田街依然是顯示為「道路」的地方。

- 4.7.2 大部分申述人反對封閉春田街，一些申述人建議保留春田街，即把有關街道範圍剔出發展計劃界線。
- 4.7.3 一些申述人表示支持福運大廈居民建議的方案保留春田街(即 C2 提交的建議及圖載於繪圖 H-16 至 18)。

提供意見／表示關注的申述

4.8 兩份申述書就圖則提供意見／表示關注：

- 4.8.1 **R347** 建議發展資助／公共房屋，提供社區設施，並進行同區安置／重置；以及
- 4.8.2 **R348** 認為市建局提交的技術評估未能全面反映對福運大廈在車輛通道、緊急車輛通道、環境、視覺、通風、採光、交通等方面所造成的負面影響，以及有否履行《建築物條例》，遂要求城規會拒絕發展計劃圖。

5. 對申述的意見

5.1 城規會共收到 8 份就申述提出的意見書(C1 至 C8)。意見書範本載於附件 V 以供參考。全套意見書載於附件 VII 的光碟內[只供城規會會員參考]。整套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員參閱。

- 5.1.1 **C1** 由市建局提交，對支持該項計劃的申述表示歡迎，並就反對的申述所提出的理由和建議作出以下的主要回應：

納入春田街

- (a) 發展計劃內的樓宇破舊不堪，需要重建。春田街的「盡頭路」納入發展計劃後，重建可改善居住環境、交通安排和行人環境；

- (b) 目前車輛進出春田街非但有欠方便，而且造成行人安全和交通問題。有關項目會封閉春田街，透過善用行人通道的空間和把建築物後移，重塑和改善交通和行人網絡。此外也可善用土地資源以增加房屋供應；

福運大廈

- (c) 新的車輛迴旋處容許在擬議發展計劃和福運大廈之間設置 26 米的後移距離。發展會採納多項緩解措施(在下文第 6.3.7(e)段闡述)以改善通風，而發展計劃的綠化比率亦會增加；

交通相關事宜

- (d) 發展計劃會把符合《香港規劃標準與準則》的規定的附屬泊車位設於一層地下停車場。將在發展計劃界線內經擴闊的崇志街的部份路段設置兩至三個上落客貨處。該處不會提供旅遊巴泊車位；
- (e) 福運大廈前面的車輛迴旋處會符合運輸署署長訂下的標準。該處可容納不同類型的車輛，因此可改善該區的交通流量。毗連車輛迴旋處的空間會預留作行人路用途，以提升交通安全；
- (f) 建議在鶴園街把建築物後移，以擴闊行人通道；

發展密度和發展影響

- (g) 在之前的分區計劃大綱圖中，申述地點內的私人土地部分是劃為「住宅(甲類)」地帶，主要是作高密度住宅發展。發展計劃圖的範圍劃為「住宅(甲類)7」地帶，以興建一幢住宅連商業平台。這幢樓宇與四周主要劃為「住宅(甲類)」地帶的地區相互協調。二零一六年十月七日，城規會決定把發展計劃圖的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，與先前的「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制相同；

- (h) 市建局會要求承建商遵從環境保護署提出的相關限制，並會監察施工程序，與居民密切溝通，確保可盡量減少施工對附近大廈造成的影響；
- (i) 發展計劃會符合相關的消防安全和環境保護規例，並採納《香港規劃標準與準則》規定的環境和交通紓緩措施；

休憩用地和社區設施

- (j) 在毗連的發展項目中，已預留約 1 000 平方米的樓面空間設置社區設施。在啟明街附近的一個發展項目興建面積約 450 平方米的長者鄰舍中心。鑑於用地本身的限制，在發展計劃內將不會提供社區設施；

落實、賠償及收購

- (k) 市建局在九龍城／土瓜灣正全面進行「社區規劃研究」，旨在通過社區規劃和重建，改善整個地區。擬議發展內的商業平台地面層的小型商店和發展計劃內的行人專用區，將與毗連發展項目的休憩用地互相配合，以改善行人環境，令街道充滿活力；
- (l) 根據現行的政府政策，市建局只可重建商業／住宅發展，於私營市場出售；
- (m) 市建局會在申述地點和區內其他市建局發展項目內提供安置單位，以作「樓換樓」安排之用(須待政府審批)，這是現金賠償之外的替代方案。市建局、香港房屋委員會(下稱「房委會」)和香港房屋協會(下稱「房協」)會盡量把附近的空置公屋單位優先向受影響的居民提供區內安置。這政策有助原區安置，從而保留社交和社區網絡。不過，市建局現時沒有「舖換舖」的政策安排；

- (n) 由於被撤回的發展項目內的物業已撥入此發展計劃內，除現行的補償政策外，市建局將會作出一連串的特別措施，以解決發展計劃內受影響的業主和租戶的潛在需要；
- (o) 市建局已妥為遵照市建局條例、市區重建策略和條例的程序；以落實有關發展計劃；以及

公眾參與活動和意見

- (p) 市建局已廣泛接觸受影響的居民／租戶，例如就工程項目的進度和補償安排，作出簡介和進行家訪。

- 5.1.2 **C2** 由 **R107/R348** 和福運大廈關注組提交，反對發展計劃，並就 **R348** 指當局未有充分評估重建對福運大廈造成負面影響的說法提出理據（見上文第 4.8.2 段）。**C2** 提出一項替代的發展方案，以保留春田街，並在北面闢設闊 10 米的行人／車輛連接道（毗連福運大廈的南面），以連接春田街和崇志街（見繪圖 **H-16** 至 **H-18**）。
- 5.1.3 **C3** 由一名個別人士提交，反對擴闊當區道路及在該區興建豪宅，另建議原區安置和在申述地點興建可負擔的房屋。
- 5.1.4 **C4** 至 **C8**（5 份）由個別人士以標準表格提交。他們支持重建、擴闊崇志街和四周的行人路。所持理由是現有樓宇都破舊不堪，而重建將有助改善環境衛生、行人安全、區內交通及／或解決關於春田街「盡頭路」的問題，以及增加房屋供應。

6. 規劃考慮因素及評估

6.1 申述地點及其附近地方（圖 H-3 及 H-4；以及圖 H-5 至 H-8 的照片）

6.1.1 發展計劃範圍：

- (a) 位於紅磡北部；
- (b) 東面毗連崇志街，南面毗連鶴園街，西面毗鄰市建局馬頭圍道／春田街發展項目，北面毗鄰福運大廈；
- (c) 在發展計劃內的春田街是盡頭路，而崇志街是北行單程路，南連鶴園街，北接庇利街；以及
- (d) 有樓高四至六層建於一九五五及一九五七年的唐樓。

6.1.2 附近地方具備以下特色(圖 H-1 至 H-4)：

- (a) 北面是建於一九七五年樓高 16 層的福運大廈。北面較遠處分別是建於一九八八年樓高 17 層的寶怡大廈及建於一九七三年樓高 16 層的明華閣；
- (b) 東面及南面是工業／商業大廈，地面層用作商業活動，在分區計劃大綱圖是劃為「其他指定用途」註明「商貿」及「商業」用途地帶。南面較遠處沿佛光街是另一主要為住宅樓宇的街段；
- (c) 東北面是沿崇潔街的住宅樓宇，地面層有食肆和商店；以及
- (d) 馬頭圍道西面較遠處有混合住宅、地舖及政府、機構及社區設施等用途。

6.2 規劃意向

「住宅(甲類)7」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。「住宅(甲類)7」地帶的住用總樓面面積限制為 12 270 平方米，非住用總樓面面積限制為 2 454 平方米。

6.3 就申述理由及申述人的建議所作的回應

支持的申述

- 6.3.1 備悉 **R1** 至 **R9** 表示支持的意見。對特定事宜所提的意見與表示反對的申述所提的意見相若，就有關意見所作的回應載於下文。

反對的申述

重建及房屋類型

- 6.3.2 「住宅(甲類)7」地帶訂明的住用及非住用總樓面面積上限分別為 12 270 平方米及 2 454 平方米，相等於根據地盤淨面積計算的地積比率 7.5 倍及 1.5 倍。有關地積比率與先前紅磡分區計劃大綱圖涵蓋部分申述地點的「住宅(甲類)」地帶及申述地點周圍其他「住宅(甲類)」地帶的限制相同。主水平基準上 120 米的建築物高度限制，亦與先前的分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶相同。市建局的計劃大致符合該區住宅地帶的規劃意向，而且有助重新發展樓宇狀況惡劣的舊樓，從而改善居住環境。市建局提交了支持發展計劃的技術評估，而所有相關政府部門在交通、環境、排水和排污影響，以及通風和視覺影響方面，並無提出負面意見。

- 6.3.3 至於房屋類型，發展計劃圖並沒有對擬建房屋的類型(公營、私營或資助)施加限制。然而，市建局表示他們會提供私人中小型住宅單位。

納入春田街

- 6.3.4 把春田街納入發展，用地範圍會擴大，並藉着以下的交通安排，可提供改善交通網的機會，有助優化行人環境，並與毗連發展項目融合(繪圖 H-2 及 H-3)：

- (a) 擴闊福運大廈與鶴園街之間的一段崇志街，以便闢設一條闊約 7.3 米的雙線分隔車道；

- (b) 把地面層平台從已擴闊的崇志街及鶴園街路邊後移 5 至 6 米，以便闢設 2 至 3 個輕型貨車上落客貨處(為有關發展而設)和擴闊行人路；
- (c) 發展計劃的北部(緊連福運大廈南面)會劃作車輛迴旋處連行人路，以供公眾使用。迴旋處會作發展計劃、毗鄰發展項目及福運大廈的車輛和行人通道；
- (d) 市建局會負責管理及維修保養車輛迴旋處、其毗連行人路及已擴闊崇志街旁的輕型貨車上落客貨處；以及
- (e) 市建局會整合行人通道的設計，優化該發展計劃的行人連接系統，以直接通往毗連的發展項目。

6.3.5 從交通規劃、遵從《建築物條例》及提供緊急車輛通道的角度而言，運輸署署長、屋宇署總屋宇測量師／九龍及消防處處長對於把春田街納入發展計劃也沒有意見(見下文第 6.3.7 段)。

6.3.6 把春田街納入發展，可充分利用土地資源，提供更多中小型單位，以回應房屋需求。市建局的資料指出，已撤回的發展項目涉及約 150 個單位，而本發展計劃約可提供 310 個單位。

福運大廈

6.3.7 一如上文第 4.6.6 及 4.8.2 段所指，福運大廈關注組(C2)已就該發展計劃可能對福運大廈造成的負面影響提出關注。同樣的關注亦在二零一七年二月十三日舉行的立法會個案會議上提出，而相關政府部門的回應闡述如下：

緊急車輛通道

- (a) 屋宇署總屋宇測量師／九龍表示，根據《建築物(規劃)規例》，緊急車輛通道必須供建築物的正

面使用，而其長度不少於建築物所有周邊外牆的總長度的四分之一。鑑於擬議發展緊連兩條街道和擬議車輛迴旋處，因此應可符合《建築物(規劃)規例》有關緊急車輛通道的規定；

- (b) 消防處處長告知，發展計劃中擬建的住宅樓宇的三幅外牆可供消防車接達，以及建築物內須安裝消防栓及消防喉轆系統。消防車可經已擴闊的崇志街通往該發展計劃，因此不會對滅火工作造成負面影響；

車輛及行人通道

- (c) 市建局再次確定，按該發展計劃圖的《說明書》所載，發展計劃的車輛迴旋處會供公眾使用，因此福運大廈的居民亦可使用。市建局會負責管理和維修保養車輛迴旋處。現有春田街範圍沿路亦會劃作行人通道，供公眾使用(繪圖 H-3)；

環境

- (d) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，落實市建局提交的環境評估所提出的緩解措施後，福運大廈不會受到建築塵埃的負面影響，而且建築噪音對易受影響用途所造成的影響亦會減至最少。該環境評估亦已證明，在發展計劃平台裝設的機電設施，預料不會對四周環境帶來關注。此外，發展計劃在施工及運作期間所造成的環境影響，受相關的污染管制條例所規管；

通風和視覺方面

- (e) 根據房屋及規劃地政局和環境運輸及工務局就空氣流通評估聯合發出的技術通告第 1/06 號，該發展計劃不屬於須進行空氣流通評估的工程類別。雖然如此，市建局制定的規劃報告書中已就通風影響提供定性評估。視覺影響方面，市建局已提交了視覺評估。根據市建局的評估，春田街是一

條盡頭路，所以不是該區的主要通風廊。為改善通風和盡量減少視覺影響，市建局提議了一些改善措施，包括在車輛迴旋處提供與福運大廈相隔 26 米的空間；闢設行人通道以連接至附近的道路；座落於崇志街及鶴園街的新建築物，其平台須向後移(崇志街一面的地面層從路邊起計後移 5 至 6 米；鶴園街一面後移 5 米)；

採光

- (f) 屋宇署總屋宇測量師／九龍表示，根據《建築物(規劃)規例》，面向闊度不少於 4.5 米的街道的窗，已符合提供天然照明的規定。鑑於車輛迴旋處闊 26 米，福運大廈的天然照明仍符合《建築物條例》的規定。屋宇署會在詳細設計階段根據《建築物條例》提供詳細意見；

重置春田街的收費錶泊車設施

- (g) 發展計劃會按《香港規劃標準與準則》提供附屬泊車位及上落客貨處。根據市建局對收費錶泊車位和上落客貨處使用情況的調查，春田街 12 個收費錶泊車位一般是鄰近居民(包括發展計劃界線內的住戶，附近的發展項目及福運大廈的現有住戶)及公眾人士使用。而上落客貨處一般是在春田街附近兩幢大廈的鄰近居民使用。運輸署署長認為在附近街道重置 7 個收費錶泊車位已經考慮了擬議發展和有關持份者的泊車位需求；以及

符合《建築物條例》

- (h) 屋宇署總屋宇測量師／九龍表示，他們之前提出，取消春田街並將之納入地盤範圍及地積比率的計算在某些情況下或會違反《建築物條例》。他們提出有關意見時，無意表示封閉春田街必定會違反《建築物條例》，反而是要提醒市建局需委聘認可人士處理此關注。屋宇署會在詳細設計階段根據《建築物條例》審視所提交的建築圖則，確

保新建築物及福運大廈符合《建築物條例》的規定；以及

交通相關事宜

6.3.8 市建局提交了交通影響評估，以支持發展計劃圖。該交通影響評估證明倘落實上述擬議道路改善措施，不會有交通影響。上文第 6.3.4 至 6.3.7 段的回應亦相關。

休憩用地及社區設施

6.3.9 發展計劃應根據《香港規劃標準與準則》提供鄰舍休憩用地。有關申述人建議在發展計劃提供更多休憩用地及體育設施，康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)表示，九龍城目前的休憩用地供應符合《香港規劃標準與準則》所訂的標準，他們沒有打算在發展計劃中發展休憩用地。

6.3.10 根據《香港規劃標準與準則》的規定，本區的政府、機構及社區設施大至上足夠。社會福利署署長(下稱「社署署長」)已列出要求提供社會福利設施的清單(包括安老院及長者活動中心、綜合職業康復服務中心、各類肢體傷殘和弱能人士護理院／宿舍、單身人士宿舍、綜合家庭服務中心等)，以供納入該區各市建局項目內。二零一六年十月七日的城規會會議及二零一六年十一月三日的九龍城房建會會議上，有意見要求把一些社區設施及／或休憩用地包括在發展計劃內。市建局回應表示，毗鄰發展項目已預留約 1 000 平方米的樓面空間作社區設施之用，而啟明街發展項目已規劃興建約 450 平方米的鄰舍長者中心。市建局表示，礙於地盤限制，所涉發展計劃圖不會提供社區設施。儘管市建局已作出回應，由於相關的社福設施及政府用途屬於發展計劃的「住宅(甲類)7」地帶所經常准許的，因此應請市建局在詳細設計階段，考慮把更多政府、機構及社區設施納入該區的市建局發展項目內。

社交和社區網絡

- 6.3.11 市建局已進行一項社會影響評估(第一階段和第二階段)，以評估發展計劃的社會影響。根據接受調查的住戶的意見，約 50%及 40%的受訪者普遍認為，重建分別對就業及經濟狀況沒有影響／會有正面影響。其次，約 50%的業主及 30%的租戶認為重建對社交網絡會有正面影響／沒有影響。根據接受調查的商戶的意見，約 80%的受訪者強烈支持／支持擬議發展。市建局的社會服務隊會就下列事宜向住戶提供協助或解答問題：補償問題、租住公屋的安置事宜；長者、殘疾人士及弱勢社羣的恩恤安置資格；協助受影響的商戶尋找合適的替代處所及／或處理租賃事宜。
- 6.3.12 倘若得到政府批准，市建局可在申述地點或同區的其他市建局項目，提供安置單位以供「樓換樓」，作為現金賠償以外的選擇。市建局、房委會及房協會盡量為受影響的居民優先提供附近的空置公共屋邨單位，以作原區安置。這些措施有助受影響的居民繼續在附近地方居住，從而維持社區網絡。
- 6.3.13 應要求市建局就如何維持居民的社區網絡，以及如何協助在該區經營已久的商戶在區內重設業務，進一步諮詢相關持份者及地區人士。

公眾諮詢及社區參與

- 6.3.14 根據現行做法，在城規會審議發展計劃草圖及其社會影響評估報告前，該草圖及報告已可供公眾查閱。在展示發展計劃草圖前後，當局曾兩度諮詢九龍城房建會。所接獲的意見已呈交城規會，供該會於二零一六年十月七日與發展計劃草圖一併考慮。市建局在其提交的意見書中表明，在落實有關項目時，已妥為遵從《市區重建局條例》、市區重建策略及條例所訂明的公眾諮詢程序。

不屬城規會權責範圍的事宜

6.3.15 申述人所提出的以下事宜不屬於城規會權責範圍：

- (a) 商業用途—只要商業用途符合《註釋》所訂明的類別，提供這些商業空間的形式不受限制。市建局在其意見書中表示，會盡量在商業平台提供地舖，以營造富活力的街道；以及
- (b) 落實、賠償及收購—市建局會根據其現行政策，處理分期重建、賠償、安置事宜，並研究重置商舖是否可行。這些事宜既不屬條例的管制範圍，亦不屬城規會的職責範圍。

提供意見／表示關注的申述

6.3.16 上文第 6.3.7 段已就 **R348** 的意見作出回應。**R347** 所提的意見與表示反對的申述所提的意見相若，而上文第 6.3 段的回應亦相關。

6.4 對申述人建議的回應

至於 **R11** 及 **R12** 建議涵蓋申述地點及毗連發展項目的替代方案，以及其他申述人提議把春田街剔出發展計劃界線的建議，上文第 6.3.4 至第 6.3.6 段的回應亦相關。**R11** 及 **R12** 所建議的「其他指定用途」註明「春田街分期發展重建項目」地帶，旨在分期重建申述地點及毗連發展項目、訂明各項落實重建事宜(即原址安置受影響的居民、原址重置受影響的商舖、混合發展公共／資助／私營房屋)，以及提供休憩用地及社區設施。上文第 6.3 段已就這些事宜作出回應，並認為「住宅(甲類)7」地帶更能恰當反映發展計劃圖的預定用途。根據發展計劃圖，申述地點的發展會與毗連發展項目整合，透過闢設一系列的地面行人通道網絡，以改善人流及步行環境。亦備悉 **R11** 及 **R12** 並沒有提交支持其建議的技術評估。

6.5 對所提意見的理由及建議作出回應

- 6.5.1 備悉市建局(C1)就申述所提反對理由作出回應的意見。備悉 C4 至 C8 表示支持重建的意見。
- 6.5.2 C2(一名個別人士及福運大廈關注組)所提出的方案建議保留春田街，並增闢一條連接春田街與崇志街的行車／行人通道(繪圖 H-16 至 H-18)。C2 沒有提交支持其建議的技術評估，亦沒有為其擬議道路設計提供交通理據。此外，亦未有提交申述地點的發展建議的詳情。市建局初步認為，C2 的替代建議或會因重型貨車難以在崇志街及春田街迴轉而令擠塞情況加劇，並且未能改善該區的車流，市建局沒有打算接納有關替代方案。一如上文第 6.3.4 至第 6.3.6 段所述，把春田街納入發展計劃內的建議，可提供改善交通網絡的機會、有助營造較佳的步行環境及加強與毗連發展項目的整合，並讓土地資源得到充分善用，以便在申述地點提供更多單位。
- 6.5.3 C3 所提的理由及建議與申述的部分理由及建議相若，而上文第 6.3 段的回應亦相關。對意見所作的詳細回應載於附件 VI。

7. 諮詢

7.1 規劃署已徵詢下列政府部門的意見，其回應已適當地納入上文各段：

- (a) 民政事務總署九龍城民政事務專員；
- (b) 地政總署總產業測量師(市區重建)；
- (c) 地政總署九龍西區地政專員；
- (d) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (e) 警務處處長；
- (f) 運輸署署長；
- (g) 路政署總工程師／九龍；
- (h) 環境保護署署長；
- (i) 房屋署署長；
- (j) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (k) 水務署總工程師／建設；

- (l) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (m) 食物環境衛生署署長；
- (n) 社會福利署署長；
- (o) 康樂及文化事務署署長；
- (p) 消防處處長；以及
- (q) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

8. 規劃署的意見

8.1 規劃署備悉表示支持重建的申述(R1 至 R9)。

8.2 根據上文第 6 段所載的評估，規劃署基於下述理由不支持其餘的申述(R10 至 R348)，並認為不應修訂圖則以順應這些申述：

- (a) 發展計劃圖有利在該區進行重建，以改善居住環境。把申述地點劃為「住宅(甲類)7」地帶實屬恰當；
- (b) 把春田街納入發展計劃，在設計上提供靈活性，並可締造較佳的步行環境、改善與毗鄰發展項目的連接，以及充分利用土地資源以增加房屋供應(R13 至 R248、R250 至 R254、R256 至 R259、R345 及 R347)；
- (c) 發展計劃提供附屬泊車設施和上落客貨設施。春田街封閉後，崇志街會擴闊，並提供車輛迴旋處，以應付發展計劃及毗鄰發展包括福運大廈的交通(R229、R260、R266、R269、R275、R277、R302、R323、R326、R338、R340、R341、R344 及 R347)；
- (d) 由於申述地點的發展計劃會配合適當的建築物高度限制及合適的緩解措施，因此不會對周邊地區的交通、環境、視覺、空氣流通及基礎設施方面造成不可接受的負面影響(R227 至 R229、R231、R237、R238、R251 至 R254、R259、R260、R266、R269、R275、R277、R302、R323、R326、R332、

R335、R338、R340、R341、R344、R345、R347及R348)；

- (e) 尚未證明提交的替代方案的技術可行性及是否切實可行(**R11及R12、R233至R236)；**
- (f) 當局已妥為遵照法定和行政程序，就該發展計劃圖諮詢公眾。根據《城市規劃條例》展示該發展計劃圖供公眾查閱及容許提出申述／意見的規定，屬於法定諮詢程序的一部分(**R224至R226及R230)；以及**
- (g) 若干落實重建發展上的事宜，例如安置、賠償及收地等，不受《城市規劃條例》管限，亦非城市規劃委員會的權責範圍(**R246至R248、R250至R252、R257、R261、R263至R267、R274、R275、R279、R281、R282、R299、R300、R305、R310、R311、R314、R316至R319、R322、R323、R325、R327、R335、R337、R339、R343、R345及R347)。**

8.3 應要求市建局於詳細設計階段，考慮在其區內的發展項目提供一些政府部門所要求的社會福利設施，並就如何維繫居民的社區網絡，以及如何協助在該區經營已久的商戶在區內重設業務，進一步諮詢相關持份者及社區人士。

9. 請求作出決定

請城規會考慮各項申述和意見，然後決定建議／不建議對發展計劃圖作出任何修訂，以順應申述／申述的部分內容。

10. 附件

附錄 I 《市區重建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1》

附錄 II 二零一六年六月二十三日九龍城房建會會議記錄摘錄

附錄 III	二零一六年十一月三日九龍城房建會會議記錄 摘錄
附錄 IV	申述書範本
附錄 V	意見書範本
附錄 VI	申述和意見的摘要及政府部門的回應
附錄 VII	載有所有申述人及提意見人名稱及他們的申述 書及意見書的光碟[只提供予城規會委員]
繪圖 H-1 至 H-8	市建局提交的概念計劃
繪圖 H-9 至 H-15	R11 及 R12 的建議
繪圖 H-16 至 H-18	C2 的建議
圖 H-1	位置圖－市建局在發展計劃附近開展的重建項 目
圖 H-2	航攝照片
圖 H-3	地盤平面圖
圖 H-4	建築物的樓齡及建築物高度圖
圖 H-5 至 H-8	實地照片
圖 H-9	《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24》及 《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》的對 照比較

規劃署

二零一七年六月