

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10784 號
TPB Paper No. 10784

供城市規劃委員會於 2021 年 11 月 19 日考慮
For Consideration by
the Town Planning Board on 19.11.2021

《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/27》
DRAFT MA TAU KOK OUTLINE ZONING PLAN NO. S/K10/27

考慮申述編號 TPB/R/S/K10/27-R1 至 R3
及意見編號 TPB/R/S/K10/27-C1 至 C2
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS NO. TPB/R/S/K10/27-R1 TO R3
AND COMMENTS NO. TPB/R/S/K10/27-C1 TO C2

**《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/27》
考慮申述編號 TPB/R/S/K10/27-R1 至 R3
及意見編號 TPB/R/S/K10/27-C1 至 C2**

申述事項 (修訂項目)	申述人	提意見人
<p>項目 A：</p> <p>把位於賈炳達道 128 號的一幅土地由「其他指定用途」註明「商業發展連公眾停車場」改劃為「住宅(甲類)4」地帶，並訂明建築物高度限制。</p>	<p>總數：3</p> <p><u>反對(3)</u></p> <p>R1：吳寶強(九龍城區議員)</p> <p>R2 至 R3：個別人士</p>	<p>總數：2</p> <p><u>支持 R1 至 R3(1)</u></p> <p>C1：個別人士</p> <p><u>反對項目 A(1)</u></p> <p>C2：個別人士(即 R3)</p>

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。這些申述和意見亦已上載至城市規劃委員會(下稱「城規會」)網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_K10_27.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。

1. 引言

1.1 2021 年 5 月 21 日，《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/27》(下稱「分區計劃大綱草圖」)(**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。修訂項目載於**附件 II** 的修訂項目附表，而修訂項目的位置則在**圖 H-1 至 H-3** 上顯示。

1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 3 份申述。2021 年 8 月 13 日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見，為期 3 星期。在 3 個星期的展示期屆滿後，城規會共收到兩份意見。

1.3 2021 年 10 月 8 日，城規會同意把所有申述及意見合為一組，以集體形式考慮。

- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述及意見。申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。城規會已根據條例第6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

項目 A—獲批准在九龍城賈炳達道 128 號(亦即九龍城廣場)進行擬議商業／住宅發展項目的第 12A 條申請

2.1 2020 年 8 月 21 日，城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)局部同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/K10/3)¹。該宗申請涉及把一幅位於九龍城賈炳達道 128 號的土地(下稱「申述用地」)改劃為適當的「住宅(甲類)」支區，以及把一幢建築物內住用與非住用各佔部分的最大住用地積比率限為 7.5，總地積比率限為 9.0，最高建築物高度限為主水平基準以上 100 米，或現有建築物的地積比率／建築物高度，兩者中以數目較大者為準。小組委員會大致認為擬議住宅用途與四周環境並非不相協調，亦能善用土地以增加房屋供應，而擬議發展在技術上可行，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。相關的會議記錄載於**附件 IV**。

2.2 為落實小組委員會就該第 12A 條申請所作的決定，該用地已由「其他指定用途」註明「商業發展連公眾停車場」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，其最高住用地積比率訂為 7.5 倍，總地積比率則訂為 9 倍，而最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米。為維持該用地用作興建公眾停車場以應付區內需求的規劃意向，分區計劃大綱草圖的《註釋》已訂明發展商必須在該處闢設公眾停車場。分區計劃大綱草圖的《說明書》亦已清楚述明合適的設計措施，以及須在用地重建項目的拆卸和建造階段提供不少於 60 個公眾泊車位作為臨時泊車安排。此外，當局取得相關政府部門同意後，會在修訂用地契約時，把闢設臨時公眾泊車位的要求和主要的設計措施納入契約條款。

¹ 小組委員會文件第 Y/K10/3 號載於城規會網頁 https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/MPC/K/Y_K10_3/Y_K10_3_paper.pdf

對分區計劃大綱圖作出的修訂

2.3 2021年4月30日，小組委員會同意有關擬議修訂適宜根據條例第5條展示。相關的小組委員會文件第3/21號存放於城規會秘書處，以供委員查閱，而上述小組委員會會議的會議記錄的摘要則載於**附件 V**。分區計劃大綱草圖其後在2021年5月21日刊憲。

3. 地區諮詢

3.1 城規會在處理項目 A 所涉的第 12A 條申請的過程中，已根據條例公布該宗申請，以供公眾提出意見。2020年8月21日，小組委員會考慮申請人提交資料，以及公眾及區內人士就該宗申請提出的意見。

3.2 分區計劃大綱草圖在憲報刊登後，當局已於2021年5月把一份資料文件送交九龍城區議會房屋及發展規劃委員會委員傳閱。該份資料文件已上載至九龍城區議會的網站。當局已邀請九龍城區議員在展示期內向城規會秘書提交有關修訂項目的書面意見。一名九龍城區議員就項目 A 提交了一份申述 (**R1**)，有關申述載於下文第 5 段。

4. 申述用地及其周邊地區

申述用地及其周邊地區(圖 H-1 至 H-5)

4.1 有關用地(面積約為 5 921 平方米)劃為「住宅(甲類)4」地帶，以便興建擬議的商業／住宅發展項目(圖 H-1)。該用地毗連賈炳達道，可經賈炳達道前往，現時建有一個商場連公眾停車場(名為九龍城廣場)，並提供 449 個公眾泊車位。

4.2 有關用地位於九龍城住宅區的西北邊緣，其北面及東面是一大幅休憩用地，當中包括賈炳達道公園及九龍寨城公園；其西鄰小巷對面是劃為「政府、機構或社區」地帶的嘉諾撒聖家學校，以及一幅劃為「住宅(甲類)2」地帶正在施工中的住宅發展用地；其南面賈炳達道對面主要是一個劃為「住宅(甲類)2」地帶的住宅區，大多為低矮至中層高度的住宅大廈，中間夾雜一些近年重建的高層住宅發展項目(圖 H-2)。「住宅(甲類)2」地帶的建築物高度限制為主水平基準上 80 米／

100 米²。九龍城區內住宅大廈的地面層普遍用作零售及餐廳用途。

規劃意向

- 4.3 「住宅(甲類)」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 3 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。至於「住宅(甲類)4」地帶，規劃意向包括提供公眾停車場。根據分區計劃大綱草圖的《註釋》，此支區的發展項目須設有公眾停車場，以便提供合共不少於 449 個公眾泊車位。

5. 申述及就申述提出的意見

5.1 申述事項

5.1.1 城規會一共收到 3 份申述，全部反對項目 A。R1 由一名九龍城區議員提交，R2 及 R3 則由個別人士提交。

5.1.2 提出申述的主要理由，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應撮述於下文第 5.2 段。

5.2 提出申述的主要理由及回應

5.2.1 交通影響及泊車位供應

主要理由	申述
擬議發展項目會令該區交通擠塞及泊車位短缺的問題惡化。擬議發展項目提供的泊車位不足，擬議公眾停車場亦無法解決該區的泊車及交通問題，而駕車人士亦不喜歡把車輛泊在地庫低層位置。擬議發展項目的居民亦可能會使用這些公眾泊車位。	R1、R2、R3

² 根據分區計劃大綱圖的規定，「住宅(甲類)2」用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米。不過，分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，如用地面積達 400 平方米或以上，其建築物高度限制則訂為主水平基準上 100 米。

回應

項目 A 旨在落實小組委員會就第 12A 條申請編號 Y/K10/3 作出的決定。申請人就該宗規劃申請提交的交通影響評估顯示，按照評估的設計情況，所有選定的路口及行人連接均不會超出負荷。為應付泊車需求，申請人建議提供與現有公眾停車場相同的泊車位數目(即 449 個泊車位)，並會在重建項目的拆卸及施工階段提供不少於 60 個公眾泊車位以作臨時泊車安排，以確保該區繼續設有公眾泊車位。此外，擬議發展項目會根據《香港規劃標準與準則》的規定為其零售及住宅部分提供附屬泊車位。運輸署署長對交通影響評估、擬提供泊車位的數目及分區計劃大綱圖的擬議修訂項目，均沒有負面意見。由於分區計劃大綱草圖的《註釋》已列明此地帶的泊車位數目，有關用地於重建後的泊車位數目不會減少。

擬議公眾停車場會開放給公眾使用。擬議發展項目會根據《香港規劃標準與準則》的規定為其住宅及商業部分提供附屬泊車位。再者，設置地庫停車場在香港並非不常見，而停車場的設計亦會在詳細設計階段交由有關當局審批。

5.2.2 通風及視覺影響

主要理由	申述
(1) 擬建的高層建築物會造成「屏風效應」，影響周邊環境的空氣流通。	R1
(2) 主水平基準上 100 米的建築物高度會影響附近住宅發展項目的景觀。擬議的高層建築物會阻擋公眾在賈炳達道公園／九龍寨城公園所看到的景觀。	R2、R3

回應

(a) 關於(1)：

根據申請人為獲批准的第 12A 條申請所進行的空氣流通評估的模擬結果顯示，在擬議計劃下，全年和夏季的行人風環境，無論在用地風速比和地區性風速比兩方面，均較基線方案(即符合之前分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/26 規定的方案)理想。加入緩解措施後(包括把建築物從東面和西面邊界後移及提供建築物間距)，預計不會對整體行人風環境的通風表現造成重大負面影響。總城市規劃師／城市設計及園境不反對擬議發展。

(b) 關於(2)：

基於上文第 4.2 段所述的用地情況，以及獲批准的第 12A 條申請的視覺影響評估，主水平基準上 100 米的擬議建築物高度符合「住宅(甲類)2」地帶所准許的高度，而且與該區現有和已規劃的特色未必不相協調，亦不大可能對周邊的城市景觀特色造成負面影響。視覺影響評估已審視擬議發展可能對公眾從區內主要觀景點作短、中及長距離眺望的景觀所造成的影響(包括位於賈炳達道公園和九龍寨城公園內的觀景點)。該評估顯示擬議發展不會對城市景觀特色造成重大影響。總城市規劃師／城市設計及園境不反對擬議發展。

至於對私人景觀造成影響的關注，根據有關「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」的城市規劃委員會規劃指引編號 41，香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素。

5.2.3 採光、光污染及眩光影響

主要理由	申述
(1) 擬建的高層建築物會影響周邊環境的採光情況。	R1

<p>(2) 並無討論強光的影響、光線折射至賈炳達道公園／九龍寨城公園的情況，以及對上述公園的生態所造成的影響。</p>	<p>R3</p>
<p>回應</p>	
<p>(a) 關於(1)：</p> <p>擬議發展須符合《建築物條例》的法定規定，因此，申請人提出擬議發展對採光所造成負面影響的關注，可以根據現行規例處理。</p> <p>(b) 關於(2)：</p> <p>對於有申述關注到擬議發展產生的光線和眩光會對有關公園的生態造成影響，漁農自然護理署署長表示，有關的用地和公園位於已發展的地區內，現時已經受到人為干擾，因此預期擬議發展不會對生態造成負面影響。</p> <p>至於光污染的關注，政府將會繼續積極處理針對戶外燈光裝置的投訴。環境保護署接獲投訴後，會把投訴人的關注及要求轉告有關燈光裝置的負責人，並會建議他們參考環境局頒布的《戶外燈光裝置業界良好作業指引》，採取適當措施，以盡量減少燈光裝置造成的影響。</p>	

5.2.4 失去購物商場及聚腳點

主要理由	申述
<p>(1) 九龍城廣場是該區唯一一個規模完善的購物商場／著名地標／盛載集體回憶的地方，應予以保留，服務居民所需。有關關注指九龍城廣場清拆後會令區內的零售地方減少，亦會對食肆和商鋪帶來負面的經濟影響，減少區內人流。</p>	<p>R1、R2、R3</p>
<p>(2) 清拆九龍城廣場會令該區失去可用作舉辦社區活動的大型室內表演場地／社區中心。</p>	<p>R1、R3</p>

回應

回應主要理由(1)，古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)對於清拆九龍城廣場作擬議的商業／住宅發展，從文物保育的角度而言並無意見。

九龍城廣場並非區內唯一一個大型購物商場。九龍城區的臨街零售店鋪及餐廳林立，是一個充滿活力的地區。申述用地附近亦設有其他大型購物商場，而樂富廣場是距離該用地最接近的一個購物商場，位於九龍城廣場以北約 800 米的地方(圖 H-6)。市區重建局啟德道／沙浦道發展計劃(位於九龍城廣場以東約 550 米的地方)亦會提供約 8 000 平方米的非住用總樓面面積(包括零售及地下廣場)，該計劃暫訂於 2030/31 年度竣工。此外，在啟德發展計劃下設有商業設施的既定發展，可提供約 253 000 平方米的零售總樓面面積，部分最快於 2023 年竣工。該發展計劃亦計劃興建一條地下購物街，並設有一條行人隧道連接九龍城與該購物街(圖 H-6)。

該用地進行重建後，可為社區提供約 8 881.5 平方米的總樓面面積(即 1.5 倍的地積比率)作零售用途。分區計劃大綱草圖的《說明書》已述明，擬議發展項目須在適當的地方闢設公眾聚腳點／表演場地，供市民享用。擬議發展亦有多項設計措施以改善步行環境，並會在地面層闢設連接賈炳達道與賈炳達道公園的內部行人通道。

5.2.5 提供政府、機構或社區設施

主要理由	申述編號
政府、機構或社區設施(包括長者設施和幼兒中心)不足。擬議發展應提供政府、機構或社區設施，以配合社區目前及不斷增加的需要。	R3
回應	
根據《香港規劃標準與準則》的規定，現時已計劃在馬頭角興建的社區設施大致上足以應付規劃人口的需求(附件 VI)。	
擬議發展將提供 850 個住宅單位，可容納約 2 000 人。此人口水平不會觸發當局須按《香港規劃標準與準則》的規定提供額外的	

社區設施。

《香港規劃標準與準則》對幼兒中心和長者服務及設施所建議的需求屬長期目標。政府一直採取多管齊下的方法，物色合適用地或處所關設社會福利設施，包括物色合適的公營／私人(重建)發展項目，作提供該等服務之用。啟德發展計劃有用地規劃作社會福利用途，以配合九龍城居民的需要。規劃署會與社會福利署緊密合作，確保有足夠社區設施應付社區需要。

5.3 就申述提出的意見

5.3.1 城規會收到兩份由個別人士提交的意見。**C1** 支持 **R1** 至 **R3** 反對項目 A 的改劃。**C2** 亦是申述人(**R3**)。

5.3.2 該些意見所提出的主要關注事項與詳載於上文第 5.2 段的反對理由相若。一個在申述中未有提及的主要反對意見，以及規劃署在諮詢相關政府部門後的回應撮述如下：

反對改劃的其他主要意見	提意見人
不同意以施加契約條款的方式確保公眾泊車位的供應。九龍城有一些住宅重建項目在未有修訂契約的情況下進行。	C1
回應	
地政總署地政專員／九龍東表示，有需要為落實擬議的住宅暨商業發展項目修訂契約，因此亦會在契約中就關設公眾停車場施加相關的條款。	

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署已諮詢下列政府部門，他們的意見已適當地納入上文各段：

- (a) 地政總署地政專員／九龍東；
- (b) 運輸署署長；
- (c) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (d) 環境保護署署長；

- (e) 社會福利署署長；
- (f) 漁農自然護理署署長；以及
- (g) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

6.2 規劃署亦諮詢了以下政府決策局／部門，他們對有關申述和意見並無重大意見：

- (a) 民政事務總署九龍城民政事務專員；
- (b) 消防處處長；
- (c) 建築署署長；
- (d) 警務處處長；
- (e) 路政署總工程師／九龍；
- (f) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (g) 水務署總工程師／建設；
- (h) 機電工程署署長；
- (i) 食物環境衛生署署長；
- (j) 康樂及文化事務署署長；
- (k) 土木工程拓展署東拓展處處長；以及
- (l) 古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)。

7. 規劃署的意見

7.1 根據上文第 5 段所載的評估，規劃署不支持 R1 至 R3，並認為不應順應有關申述而修訂該分區計劃大綱圖，理由如下：

- (a) 擬議的住宅暨商業發展項目可善用市區珍貴的土地資源，提供住宅單位以增加房屋供應，以及提供適切的零售空間和公眾停車場(**R1 至 R3**)；
- (b) 當局已就交通、空氣流通及視覺幾方面進行相關的技術評估，以證明擬議發展在技術上可行。預計擬議發展不會對這幾方面造成不良影響(**R1 至 R3**)；
- (c) 九龍城的零售店鋪及餐廳眾多。重建後，擬議發展項目亦會為社區提供商業樓面面積。此外，鄰近的大型商場及馬頭角和啟德發展計劃內已規劃的發展項目也會提供零售設施(**R1 至 R3**)；以及

- (d) 馬頭角已規劃興建的社區設施大致上足夠。政府一直採取多管齊下的方法，物色合適用地或處所闢設社會福利設施，包括物色及使用公營／私人(重建)發展項目內的場地(R3)。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述和意見時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱草圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

- 附件 I 《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/27》(縮圖)
- 附件 II 《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/26》的修訂項目附表
- 附件 III 有關《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/27》的申述人和提意見人名單
- 附件 IV 2020 年 8 月 21 日都會規劃小組委員會有關申請編號 Y/K10/3 的會議記錄的摘錄
- 附件 V 2021 年 4 月 30 日都會規劃小組委員會有關分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/26 的擬議修訂的會議記錄摘錄(只提供英文版)
- 附件 VI 馬頭角規劃區的休憩用地及主要政府、機構及社區設施供應
- 附件 VII 提交的申述和意見
- 圖 H-1 申述用地的位置圖
- 圖 H-2 申述用地的地盤平面圖
- 圖 H-3 申述用地的航攝照片
- 圖 H-4 至 H-5 申述用地的實地照片
- 圖 H-6 鄰近大型購物商場／設有商業設施的既定發展

規劃署

2021 年 11 月