

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10797 號

考慮日期：2022 年 1 月 7 日

《市區重建局土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/1》

考慮申述編號 TPB/R/S/K9/URA3/1-1 至 13

和意見編號 TPB/R/S/K9/URA3/1/-C1 至 C24

《市區重建局土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/1》
考慮申述編號 TPB/R/S/K9/URA3/1-1 至 13
和意見編號 TPB/R/S/K9/URA3/1/-C1 至 C24

申述事項／申述用地	申述人	提意見人
《市區重建局土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/1》 (下稱「發展計劃圖」)	總數：13 <u>支持和提出意見(2)</u> R1 及 R2：個別人士 <u>反對(10)</u> R3 至 R12：個別人士 <u>提出意見(1)</u> R13：個別人士	總數：24 <u>支持(14)</u> C2 至 C15：個別人士 (反對 R3 至 R6) <u>反對(8)</u> C17 至 C21 及 C24：個別人士 C22：創建香港 C23：個別人士(亦為 R13) <u>提出意見(1)</u> C1：市區重建局(下稱「市建局」)(對 R1 至 R13 作出回應)

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件 II**。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_K9_URA3_1.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 7 月 9 日，載於**附件 I**的《市區重建局土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/1》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。

- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會就發展計劃圖收到共 13 份申述。2021 年 10 月 8 日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見。在 3 個星期的公布期屆滿後，城規會共收到 24 份有效的意見。
- 1.3 2021 年 12 月 17 日，城規會同意就發展計劃圖收到的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，以便城規會考慮申述和意見。申述人和提意見人的名單載於**附件 II**，而申述用地的位置圖則載於**圖 H-1**。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

- 2.1 2021 年 3 月 5 日，市建局根據《市區重建局條例》第 25(5)條提交《市區重建局土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/A》，以供城規會考慮。市建局所提交的文件包括：有關的發展計劃草圖及其《註釋》及《說明書》、規劃報告及有關交通、環境、視覺、通風、排水、排污、供水及定量風險方面的技術評估，以及第一階段社會影響評估報告。2021 年 4 月 21 日，市建局進一步向城規會提交第二階段社會影響評估報告。整套規劃報告及社會影響評估報告已存放於城規會秘書處，供委員查閱，並已上載城規會網頁。
- 2.2 該發展計劃區原本在《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/26》上劃作「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方。該發展計劃區從分區計劃大綱圖剔出後，在發展計劃草圖上主要劃作「住宅(甲類)」地帶，另有一部分則劃作顯示為「道路」的地方。在該發展計劃草圖上，「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制為主水平基準上 140 米，地積比率限制則為 7.5 倍(適用於整幢為住用的建築物)或 9.0 倍(適用於住用與非住用各佔部分的建築物，而當中的住用地積比率不得超逾 7.5 倍)，或建築物高度及地積比率均不得超逾現有建築物的高度及地積比率，兩者以數目較大者為準。該發展計劃草圖載於**附件 I**。

- 2.3 根據該發展計劃圖，「住宅(甲類)」地帶的規劃意向主要是作高密度住宅發展，並在樓層較少的商業／零售發展內闢設全天候小區聚腳點。在建築物的最低三層，或在設有全天候小區聚腳點的建築物的特別設計非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。此外，該發展計劃圖的《說明書》述明，會在非住宅部分的範圍內預留不少於 5 500 平方米的總樓面面積作政府、機構或社區設施用途。在計算發展計劃的有關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，則可免計算在內。
- 2.4 2021 年 6 月 18 日，城規會考慮發展計劃草圖，並認為發展計劃草圖連同其《註釋》適宜根據《市區重建局條例》第 25(6)(a)條公布。此外，城規會亦通過《說明書》可連同發展計劃草圖一併公布，供公眾查閱。

3. 公眾諮詢

就發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/A 進行公眾諮詢的行政安排

- 3.1 為提高處理發展計劃草圖的透明度，該發展計劃草圖及第一階段社會影響評估報告，以及其後的第二階段社會影響評估報告，均已根據有關的行政安排，分別於 2021 年 3 月 12 日至 2021 年 4 月 7 日及 2021 年 4 月 30 日至 2021 年 5 月 14 日存放於規劃署轄下的規劃資料查詢處，供公眾查閱及提出意見。此外，市建局已於 2021 年 4 月 8 日就該發展計劃草圖諮詢九龍城區議會轄下的房屋及發展規劃委員會。
- 3.2 城規會在上述發展計劃草圖、第一階段社會影響評估報告及第二階段社會影響評估報告的查閱期內合共收到 62 份意見，包括 23 份表示支持的意見、37 份表示反對的意見及 2 份旨在提出意見。這些公眾意見連同該發展計劃草圖已於 2021 年 6 月 18 日提交城規會考慮。相關的城規會文件第 10743 號及會議記錄(附件 III)已存放於城規會秘書處供委員查閱，並已上載至城規會網頁。

在圖則於憲報刊登後諮詢九龍城區議會

3.3 《市區重建局土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/1》在憲報刊登後，當局已於 2021 年 7 月 23 日把一份資料文件送交九龍城區議會議員傳閱，並請他們在該發展計劃草圖的法定展示期內，向城規會秘書提出對有關修訂項目的書面意見。在法定展示期內，城規會並沒有收到九龍城區議員所提出的申述或意見。

4. 申述地點及其周邊地方

4.1 申述地點位於九龍城，大致以土瓜灣道、榮光街、啟明街、鴻福街和銀漢街為界(圖 H-1)，地盤面積約 6 592 平方米，包括位於馬頭圍道 111 至 127D 號(單數號碼)、土瓜灣道 1 至 15 號及 17 至 31 號(單數號碼)、玉成街 1 至 7 號(單數號碼)及玉成街 2 至 12 號(雙數號碼)的私人地段，以及整段玉成街、一段鴻福街、一段啟明街和周邊用作公眾行人路的地方(圖 H-3)。

4.2 周邊地區具有以下特色(圖 H-1 至 H-5b)：

- (a) 主要是劃作「住宅(甲類)」地帶的住宅區(建築物高度限制為主水平基準上 100 米)，區內以中低層住宅發展及地鋪商店為主，當中亦有新建高層住宅發展項目零散分布；
- (b) 東鄰及南鄰有一些市建局發展項目及一個市建局發展計劃(圖 H-2)。越過崇安街，東面較遠處是佔地很廣的「政府、機構或社區」地帶。該地帶主要由四個學校發展項目共用；
- (c) 西鄰是土瓜灣道／馬頭圍道及高架東九龍走廊。在這兩條道路的另一邊是一些「住宅(甲類)」地帶(建築物高度限制為主水平基準上 120 至 140 米)(圖 H-2)；以及
- (d) 在土瓜灣道另一邊的西北面是馬頭圍道／土瓜灣道花園及港鐵土瓜灣站 D 出口(圖 H-1)。

- 4.3 根據市建局為發展計劃圖制訂的概念計劃(繪圖 **H-1a** 及 **H-1b**)，擬議發展包括兩幢高度分別為主水平基準上 110 米及 140 米的住宅大廈(位於作商業／零售／政府、機構及社區用途的基座平台之上)、一座高度為主水平基準上 27 米樓層較少的商業／零售大樓(低座)連一個設於底層的全天候小區聚腳點，以及一個附屬地下停車場。市建局建議，位於低座地面的全天候小區聚腳點會在指定時間內(將於詳細設計階段敲定)開放予公眾使用。擬議發展的平台將合共提供約 5 548 平方米的總樓面面積(即相當於地積比率 1.0 倍)作闢設政府、機構及社區設施之用。有關的發展參數已撮錄於附件 **IV**，以供參閱。
- 4.4 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展，並在樓層較少的商業／零售發展內闢設全天候小區聚腳點。在建築物的最低三層，或在設有全天候小區聚腳點的建築物的特別設計非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

5. 申述及意見

5.1 申述事項

- 5.1.1 城規會共收到 13 份由個別人士提交的申述。關於發展計劃圖，**R1** 和 **R2** 均表示支持並提出意見，**R3** 至 **R12** 則表示反對，而 **R13** 亦提出意見。有關申述載於附件 **Va**。提出申述的主要意見，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和規劃署的回應

- 5.2.1 **R1** 和 **R2** 均對發展計劃圖表示支持：

主要意見	申述
(1) 位於該用地的樓宇破舊不堪，且出現結構性損毀，衛生欠佳。擬議的重建計劃可改善居民生活環境，惠及區內居民。	R1

(2) 就調整土瓜灣道／馬頭圍道沿路的發展計劃區界線，以增加道路水平曲度半徑及擴闊行人徑的可行性提出意見。	R 2
回應	
關於上文(1)及(2)： (a) 備悉表示支持的意見。 (b) 考慮到土瓜灣道及馬頭圍道相關路段現有的水平曲度，當局已在現場設置適當的交通標誌及道路標記，以提醒駕車人士。市建局亦建議，如情況合適，把擬議發展項目的地面一層從土瓜灣道及馬頭圍道後移(繪圖 H-2)，以期進一步改善行人流通及行人路的環境。後移建議也可改善駕車人士的視線，從而提高交通安全。	

5.2.2 **R3 至 R6** 表示反對發展計劃圖，主要理由是要求從發展計劃圖中剔除旺德大廈(圖 H-1 至 H-3)：

主要意見	
(1) 旺德大廈相對較新，樓宇狀況良好。 (2) 重建後，總樓面面積不會大幅增加，而且重建成本高昂。該大廈的現有地積比率已接近分區計劃大綱圖准許的最高地積比率。 (3) 旺德大廈業主多年來一直等候附近的港鐵通車。着令業主遷出該大廈會剝奪他們的產權和享用附近港鐵服務的權益。	
回應	
關於上文(1)至(3)： (a) 根據建築事務監督發出的佔用許可證，旺德大	

廈於 1974 年 9 月落成。在實施發展計劃圖的重建時，旺德大廈的樓齡很可能已超過 50 年。根據市建局截至 2021 年 1 月的樓宇狀況評估，旺德大廈處於「可接受」情況。該份評估載述於城規會文件第 10743 號夾附的規劃報告，並於 2021 年 6 月 18 日獲城規會考慮。據悉，當局曾於 2009 年 7 月 29 日根據《建築物條例》第 26 條，向旺德大廈的業主立案法團發出法定建築命令，主要是要求該法團修復大廈公用地方已破損的混凝土和外牆／內牆批盪，以及損毀的窗戶。其後，該法團於 2013 年 6 月 10 日遵從該建築命令。

- (b) 根據市區更新地區諮詢平台研究，市建局在九龍城／土瓜灣區(也稱為九龍城行動區 1)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。該發展計劃區屬於九龍城行動區 1 的一部分，而旺德大廈則位於發展計劃區的東面部分。該發展計劃區周邊有市建局自 2010 年開始展開的其他發展項目和發展計劃(圖 H-2)。把旺德大廈納入發展計劃區可達到綜合規劃該區的目的，從而改善行人道路網絡和環境，並在九龍城行動區 1 中央關設全天候小區聚腳點。該共用空間位於低座建築地面／地下空間，可為社區提供一個聚腳點，並將採用開放式設計，加強空氣流通。
- (c) 有關事宜關乎擁有人的產權，並不屬於條例的涵蓋範圍，也不屬於城規會的職權範圍，故應由市建局按其現行政策處理。

5.2.3 **R7 至 R12** 表示反對發展計劃圖，理由主要關乎有關用地的形狀、擬議發展計劃的設計和擬議發展帶來的潛在負面影響。

主要意見

- (1) 有關發展計劃區應與毗鄰的市建局發展計劃圖及市建局發展項目一併進行全面規劃。在市建局就該區制定更全面的計劃前，有關發展計劃區應重新納入分區計劃大綱圖，回復為原本的用途地帶。
- (2) 有關用地形狀不規則，限制了把建築物後移、改善建築設計及優化景觀／市容的可能性，而且與用地的環境(特別是行人環境)格格不入。
- (3) 擬議發展的建築物結構(特別是平台)過於龐大，在視覺上與周邊社區不相協調，並會對行人環境造成負面影響。
- (4) 擬議發展的建築物高度侵佔就山脊線而定的 20% 不受建築物遮擋地帶。
- (5) 對視覺影響評估的假設和結果表示反對／質疑。
- (6) 現行建議並無提出任何優化公眾休憩用地和行人環境的措施。
- (7) 不應把公用道路納入發展計劃區內，此舉會導致該區的業權及管理責任誰屬不清晰。

回應

關於上文(1)至(6)：

- (a) 如上文第 5.2.2(b)段所述，這份發展計劃圖連同毗鄰的七個發展項目及發展計劃圖，屬九龍城行動區 1 的全盤計劃的一部分。市建局自 2010 年起在該區展開有關計劃(圖 H-2)。雖然該區為不同發展項目及發展計劃圖所涵蓋，但當局已為該區作綜合全面的規劃，並把交通網絡與行人網絡融合(繪圖 H-2)，從而提升與周邊社區的連接性。發展計劃圖的建築布局亦經過仔細規劃，例如把住宅大樓從北面界線後移(不少於 45 米)，讓空氣流通及保持視覺舒

適(繪圖 H-1b)。

- (b) 有關用地位於一羣坐落在「住宅(甲類)」地帶的住宅發展項目之內。該「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制為主水平基準上 100 米至 140 米不等(圖 H-2)。雖然從香港會議展覽中心(港島區就保護山脊線而定的策略性觀景點之一)眺望的景觀顯示主水平基準上 140 米的建築物高度會觸及為保護山脊線而劃定的 20%不受建築物遮檔地帶，但前方是昇御門發展項目(劃為「住宅(甲類)6」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 150 米)已經申延入 20%地帶內(繪圖 H-3)。鑑於有關情況，並如視覺影響評估(載於城規會在 2021 年 6 月 18 日考慮的城規會文件第 10743 號所夾附的規劃報告內)的電腦合成照片所顯示，擬議發展不大可能會對周邊地區的景觀造成重大負面影響，而在視覺上對山脊線的影響亦微不足道。
- (c) 根據《說明書》，發展計劃區內的擬議發展將會採用梯級式建築物高度輪廓，務求令擬議發展的城市設計與區內的建築布局相配合。北面部分的建築物會較高，其高度不會超過主水平基準以上 140 米，而南面部分的建築物則會較低並會在東面部分建一幢低座建築(繪圖 H-1b)。
- (d) 擬議發展將會採用優良的設計特色，包括把住宅大樓從發展計劃區的北面界線向後移不少於 45 米，以及在平台提供兩個通風門廊(繪圖 H-1b)，以改善空氣流通及視覺景觀。擬議發展項目亦會盡可能達致《可持續建築設計指引》的要求。
- (e) 有關設計包括在發展計劃區東面部分低座下層設置全天候小區聚腳點及園景美化區(繪圖 H-1a)。根據《說明書》，該個設有休憩地方及美化園景區的全天候小區聚腳點，將會與周邊其他的市建局發展項目和發展計劃圖內已計劃興建的行人通道及休憩空間融合，形成一個為社區提供聚腳點

的小區廣場，透過凝聚社區，把該處塑造為地區樞紐。市建局會探討把擬議發展項目的地面一層從土瓜灣道及馬頭圍道後移(如情況合適)，以進一步改善行人流通及行人路的環境。此外，市建局亦建議闢建一條行人天橋，把擬議發展項目連接至港鐵土瓜灣站，但此建議須視乎市建局的進一步研究以及與相關政府決策局／部門商討的結果而定。

關於上文(7)：

- (f) 根據《說明書》，為提升發展計劃區與周邊社區的步行環境及連接性，發展計劃區內的一段鴻福街和一段啟明街以及整段玉成街將會永久封閉作重建及／或作闢設行人通道及全天候小區聚腳點之用(繪圖 H-2)。
- (g) 至於發展計劃區內公共空間的土地行政和管理及保養維修責任事宜，市建局會與相關政府決策局／部門商討，以確保該些公共空間的管理及保養維修責任不會轉嫁給將來的個別住宅業主。

5.2.4 R13 就發展計劃圖提出意見：

主要意見	
(1)	公共道路不應納入發展計劃區內以計算地積比率。
(2)	擬設的全天候小區聚腳點將設於地下並建有上蓋，有可能淪為沒有功能的休憩空間。
(3)	關於休憩用地供應，以及康樂設施和政府、機構或社區用途類型的資料有欠詳盡。
(4)	建議興建連接擬議發展項目與港鐵土瓜灣站的行人天橋，會令行人遠離街道，被迫使用高架

行人連接通道。

回應

關於上文(1)：

- (a) 發展計劃圖會涉及封閉三段現有路段(即一段鴻福街、一段啟明街和整段玉成街)，並進行改道工程，以闢設無車地帶，改善步行環境(繪圖 H-2)。所封閉的路段會成為該區綜合重整計劃範圍的一部分，當局會因應情況進行美化環境工程，並闢設行人專用區，為公眾提供更多行人通道／公用地方。建議在發展計劃區進行的道路交通改道和闢設的行人通道，會與九龍城行動區 1 已計劃興建的交通和行人網絡融合。

關於上文(2)：

- (b) 請參閱上文第 5.2.3(e)段的回應。全天候小區聚腳點將是一個有蓋／半露天的地面／地下空間，並盡量透過開放式的設計，加強空氣流通和締造更開揚的空間(繪圖 H-1 a)。全天候小區聚腳點亦會與周邊其他市建局發展項目所興建的毗連行人通道及休憩空間融合，形成九龍城行動區 1 內的小區廣場，並成為九龍城行動區 1 的主要地區樞紐，既可作日後的社區聚腳點，亦為地區造創造契機(繪圖 H-2)。

關於上文(3)：

- (c) 根據《香港規劃標準與準則》，政府須為每人設置最少 1 平方米的鄰舍休憩用地。市建局應確保擬議發展項目所設的鄰舍休憩用地符合《香港規劃標準與準則》述明的標準。
- (d) 根據《說明書》，在非住宅部分的範圍內，會預留不少於 5 500 平方米的總樓面面積作政府、機構或社區設施用途。正如城規會文件第

10743 號所載的市建局概念計劃所述，以及城規會在 2021 年 6 月 18 日的會議上加以考慮後，認為在擬議發展項目內專門撥出的樓面空間，足可容納社會福利署署長(下稱「社署署長」)建議的福利設施，即 200 個名額的安老院舍暨 30 個名額的長者日間護理單位，以及一隊專職為體弱長者提供家居照顧服務的人員(人數為三隊非中央廚房模式運作的人員)。城規會邀請市建局在詳細設計階段與社會福利署商討，考慮在可行的情況下，把社署署長建議的政府、機構或社區設施及／或更多政府、機構或社區設施納入擬議發展項目內。

關於上文(4)：

- (e) 現時可使用設於土瓜灣道／浙江街及馬頭圍道／榮光街路口的地面過路處橫過馬路。建議興建行人天橋旨在改善發展計劃區和港鐵站的行人連接(繪圖 H-2)。擬建的行人天橋將可成為擬議發展項目與港鐵站之間另一條安全、無障礙的人車分隔通道。

5.3 提出意見的主要理由和規劃署的回應

- 5.3.1 關於發展計劃圖，城規會共收到 24 份有效意見(附件 Vb)。C1 由市建局提交，就所有申述(R1 至 R13)作出回應。15 份意見(C2 至 C16)由個別人士提交，該些意見反對 R3 至 R6，但支持發展計劃圖。七份意見(C17 至 C23)由創建香港(C22)及六名個別人士(C23 亦為申述人(R13))提交，該些意見支持 R7 至 R13，但反對發展計劃圖。C17、C20 及 C24 由個別人士提交，該些意見支持 R3 至 R6，但反對發展計劃圖。提出意見的主要理由，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作回應如下：

主要理由

C1

- (1) 發展計劃圖是九龍城行動區 1 的全盤計劃的一部分，旨在改善該區的整體市容、景觀及視覺開揚度。
- (2) 市建局已在該區展開 7 個市建局項目，並建議把有關發展計劃區融入毗連的市建局項目內，以重新規劃及重整交通網絡和街道布局，藉以改善該區的步行環境、行人環境及車輛交通。規劃報告(夾附在城規會文件第 10743 號)內的交通影響評估已就設立行人專用區而進行封路及更改車輛交通路線的建議作出評估。城規會已在 2021 年 6 月 18 日考慮該份報告。
- (3) 根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)，市建局須就封路建議提出道路計劃申請及進行道路刊憲的程序。此外，在進行道路刊憲程序期間，須進行諮詢，收集公眾對建議封路以進行重建的意見。
- (4) 優良的設計特色，包括把擬議發展項目平台以上的住宅部分從銀漢街向後移不少於 45 米，以及採用兩個不少於 15 米高及 15 米闊的分隔空間／通風門廊的設計，以期創造更舒適的步行環境，而這些設計特色對周邊環境而言亦屬合理的設計。
- (5) 全天候小區聚腳點日後將會成為地區樞紐。
- (6) 透過善用平台空間，提供約 5 580 平方米的非住用總樓面面積作政府、機構及社區設施之用，以惠及社區。
- (7) 休憩用地的供應會符合《香港規劃標準與準則》的規定，其設計則會在詳細設計階段擬訂。

- (8) 旺德大廈於 1974 年落成，至今已有 47 年樓齡。在實施發展計劃圖的重建時，該幢大廈的樓齡很可能會超過 50 年。將其剔出發展計劃圖會令日後的重建項目變得支離破碎，削弱九龍城行動區 1 的全面重建計劃所帶來的規劃增益。此外，根據第二階段社會影響評估的結果，旺德大廈過半數受訪者支持重建方案，只有少於 10% 受訪者不支持該方案。
- (9) 興建一條行人天橋進一步加強發展計劃區與土瓜灣港鐵站的連接的建議有待相關政府決策局／部門的進一步磋商及研究。該條行人天橋跨越設有 6 條行車線的土瓜灣道，既提供了一條安全且無障礙的通道，也是一個通道，引領行人由港鐵站前往九龍城行動區 1 的社區及附近的行人專用街道及地面休憩用地。
- (10) 現時在土瓜灣道和馬頭圍道的水平曲度半徑符合現行道路標準。不過，亦建議沿土瓜灣道和馬頭圍道的路面適當地向後移，以擴闊行人路。

C2 至 C16

- (11) 支持發展計劃圖，但反對 **R3 至 R6**，主要理由是旺德大廈應納入發展計劃圖，以優化區內居民的居住環境。當局亦應給予居民適當補償。

C17 至 C23

- (12) 反對發展計劃圖，但支持 **R7 至 R13**，理由與上文第 5.2.3 及 5.2.4 段提及的理由相若。
- (13) **C17 至 C20** 亦支持不將旺德大廈納入發展計劃圖。

C24

(14) 反對發展計劃圖，但支持不將旺德大廈納入發展計劃圖，理由與上文第 5.2.2 段提及的理由相若。

回應

關於上文意見(1)至(10)：

(a) 備悉 C1 的意見。

關於上文意見(11)：

(b) 備悉對發展計劃圖表示支持的意見 C2 至 C16。補償政策受制於收地時市建局的現行政策，並非條例的規管範圍，亦非城規會的職權範圍。

關於意見(12)至(14)：

(c) 備悉意見 C17 至 C24。請參閱上文第 5.2.2 至 5.2.4 段的回應。

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當地納入上文各段：

- (a) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (b) 社會福利署署長；
- (c) 運輸署署長；以及
- (d) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

6.2 以下政府決策局／部門對各項申述及意見並無意見：

- (a) 發展局助理秘書長(市區更新)
- (b) 地政總署總產業測量師(市區重建組)；
- (c) 地政總署九龍地政專員；
- (d) 路政署總工程師／九龍；
- (e) 環境保護署署長；

- (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) 康樂及文化事務署署長；
- (i) 土木工程拓展署東拓展處處長；
- (j) 消防處處長；
- (k) 警務處處長；
- (l) 民政事務總署九龍城民政事務專員；
- (m) 土木工程拓展署土力工程處處長；以及
- (n) 機電工程署署長。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1** 及 **R2** 表示支持的意見。

7.2 根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持 **R3** 至 **R13**，並認為不應順應有關申述而修訂發展計劃圖，理由如下：

- (a) 發展計劃圖作為九龍城行動區 1 的一部分，大致上符合市區更新地區諮詢平台研究下有關九龍城市區更新計劃的建議。發展計劃圖有助把現有殘破不堪的唐樓重建為新的住宅發展項目，並提供商業設施和政府、機構及社區設施，亦會增加房屋供應以應付殷切的房屋需求(**R3** 至 **R12**)；
- (b) 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發展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發展項目不會對周邊地區造成重大的視覺影響(**R7** 至 **R12**)；
- (c) 將根據《香港規劃標準與準則》的要求在擬議發展項目提供地區休憩用地。市建局會就發展計劃圖內的擬議政府、機構及社區設施／社會福利設施與相關政府部門聯絡。《說明書》訂明發展計劃圖內政府、機構及社區設施總樓面面積的最低要求，以滿足社區所需。為鼓勵在擬議發展項目提供更多政府、機構及社區設施，按政府規定而提供的政府、機構及社區設施，所涉的樓面面積可豁免計入地積比率(**R13**)；以及

- (d) 擬議全天候小區聚腳點和園景區會和毗鄰市建局項目內已規劃的行人通道和休憩用地互相融合，並成為該區的社區樞紐(R7至R13)。

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發展計劃草圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該發展計劃草圖，請委員同意，該發展計劃草圖連同其《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	市建局土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/1
附件 II	市建局土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/1 的申述人和提意見人名單
附件 III	2021 年 6 月 18 日城規會會議記錄的摘錄
附件 IV	概念計劃的發展參數
附件 Va 及 Vb	提交的申述及意見
繪圖 H-1a 及 1b	概念計劃
繪圖 H-2	擬議交通及行人網絡
繪圖 H-3	從香港會議展覽中心望向觀景點的電腦合成照片 (摘錄自視覺影響評估)
圖 H-1	申述地點的位置圖
圖 H-2	紅磡市區重建項目的位置圖
圖 H-3 及 4	申述地點的平面圖及航攝照片
圖 H-5a 及 5b	申述地點的實地照片

規劃署

2022 年 1 月