

《市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖編號 S/K10/URA3/1》

考慮申述編號 TPB/R/S/K10/URA3/1-1 至 60

和意見編號 TPB/R/S/K10/URA3/1-C1 至 C24

及

《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/29》

考慮申述編號 TPB/R/S/K10/29-1

和意見編號 TPB/R/S/K10/29-C1

| 申述事項／<br>申述地點                                        | 申述人                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 提意見人                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 《市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖編號 S/K10/URA3/1》<br>(下稱「發展計劃圖」) | <p><b>總數：60</b></p> <p><b><u>支持(33)</u></b><br/> <b>R1 至 R33：</b>個別人士</p> <p><b><u>部分支持和部分反對(1)</u></b><br/> <b>R34：</b>個別人士</p> <p><b><u>反對(24)</u></b><br/> <b>R35、R37 至 R58：</b>個別人士<br/> <b>R36：</b>「御門·前」業主立案法團</p> <p><b><u>提出意見(2)</u></b><br/> <b>R59：</b>KC-017 業主代表<br/> <b>R60：</b>個別人士</p> | <p><b>總數：24</b></p> <p><b><u>就 R1 至 R60 作出回應(1)</u></b><br/> <b>C1：</b>市區重建局(下稱「市建局」)</p> <p><b><u>就 R1 至 R33 提出意見(1)</u></b><br/> <b>C2：</b>吳寶強(九龍城區議會議員)</p> <p><b><u>支持 R52 並就 R1 至 R33、R51 提出意見(1)</u></b><br/> <b>C3：</b>九龍城潮僑孟蘭會</p> <p><b><u>就 R1 至 R24、R26 至 R33、R51 及 R52 提出意見(2)</u></b><br/> <b>C4：</b>香港郭汾陽崇德總會<br/> <b>C5：</b>泰人恩福服務中心</p> <p><b><u>就 R1 至 R52、R56 提出意見(2)</u></b><br/> <b>C6：</b>新金華燒味滷水專門店<br/> <b>C7：</b>汕頭澄海老四鹵味專門店</p> <p><b><u>支持 R59(3)</u></b><br/> <b>C8(亦為 R59)：</b>KC-017 業主代表<br/> <b>C11 及 C12：</b>個別人士</p> <p><b><u>支持 R60(3)</u></b><br/> <b>C9：</b>一羣住在九龍城的街坊</p> |

|                                                                                 |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                 |                                                   | <p><b>C10、C13：個別人士</b></p> <p><b><u>就 R55 提出意見(1)</u></b><br/> <b>C14：一眾九龍城租客居民</b></p> <p><b><u>就 R12 提出意見(1)</u></b><br/> <b>C15：個別人士</b></p> <p><b><u>支持 R16(1)</u></b><br/> <b>C17：個別人士</b></p> <p><b><u>提出意見(2)</u></b><br/> <b>C16、C18：個別人士</b></p> <p><b><u>支持 R5(2)</u></b><br/> <b>C19 及 C20：個別人士</b></p> <p><b><u>反對 R3(1)</u></b><br/> <b>C21：個別人士</b></p> <p><b><u>支持 R53(1)</u></b><br/> <b>C22(亦為 R53)：個別人士</b></p> <p><b><u>支持 R57(1)</u></b><br/> <b>C23(亦為 R57)：個別人士</b></p> <p><b><u>支持 R34(1)</u></b><br/> <b>C24(亦為 R34)：個別人士</b></p> |
| <p>《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/29》(下稱「分區計劃大綱圖」)</p> <p>修訂項目 A1－把位於龍崗道40號一幅劃為「政府、機構</p> | <p>總數：1</p> <p>支持並就修訂項目 A1 提出意見，以及就分區計劃大綱圖提出其</p> | <p>總數：1</p> <p>分區計劃大綱圖 C1(亦為分區計劃大綱圖 R1)：個別人士</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                   |                                  |  |
|-----------------------------------|----------------------------------|--|
| 或社區」的用途的最高建築物高度，由三層修訂為主水平基準上 45 米 | 他負面意見<br><br>分區計劃大綱圖 R1：<br>個別人士 |  |
|-----------------------------------|----------------------------------|--|

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件 IIIa 及 IIIb**。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員，並已上載至城規會網站 [https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan\\_making/S\\_K10\\_29.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_K10_29.html)(有關分區計劃大綱圖)及 [https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan\\_making/S\\_K10\\_URA3\\_1.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_K10_URA3_1.html)(有關發展計劃圖)，另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。一套申述書及意見書的硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

## 1. 引言

- 1.1 2022 年 10 月 28 日，《市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖編號 S/K10/URA3/1》(附件 Ia)及《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/29》(附件 Ib)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，而修訂項目所涉地點的位置則在**圖 H-2a** 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會收到 60 份有關發展計劃圖的申述，以及一份有關分區計劃大綱圖的申述。2023 年 1 月 20 日，城規會公布相關申述，讓公眾提出意見。在公布期結束後，城規會收到 24 份有關發展計劃圖的意見，以及一份有關分區計劃大綱圖的意見。2023 年 2 月 24 日，城規會同意應把發展計劃圖和分區計劃大綱圖的申述及意見合為一組，一併考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮申述和意見。發展計劃圖和分區計劃大綱圖的申述人和提意見人名單分別載於**附件 IIIa 及 IIIb**。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人及提意見人出席會議。

## 2. 背景

### 衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖

- 2.1 發展計劃圖所涉用地主要位於龍塘<sup>1</sup>衙前圍道一帶。九龍城市區更新地區諮詢平台擬備的「九龍城市區更新計劃」(下稱「市區更新計劃」)，將該區劃為「建議復修及活化優先範圍」。根據市區更新計劃，侯王道現有的政府、機構或社區設施應進行重建，提供公眾停車場、休憩用地，並增設政府、機構或社區設施。市建局亦對該區發展提出三大市區更新願景，包括(i)建立小街飲食文化區；(ii)保留地區的街道活動及歷史文化特色；以及(iii)建立該區成為連接啟德發展區的門戶。市建局考慮市區更新計劃的建議和區內持份者的期望後，對「九龍城行動區 3」進行地區為本的研究，制訂概括的規劃大綱，全面重新規劃及重整該區。「九龍城行動區 3」初步規劃大綱載於繪圖 H-1。發展計劃圖為「九龍城行動區 3」全盤計劃的一部分，用作重整及重新規劃土地用途、重訂建築物高度輪廓和市區密度，以實現市區更新計劃的部分建議。
- 2.2 2022 年 5 月 22 日，市建局根據《市區重建局條例》第 25(5)條提交《衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖編號 S/K10/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圖及其《註釋》及《說明書》、規劃報告及有關交通、環境、視覺、空氣流通、排水、排污、供水及該區歷史和文化方面的技術評估，以及第一階段社會影響評估報告。2022 年 7 月 13 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 [https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats\\_new/Website S K10 URA3 1.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats_new/Website_S_K10_URA3_1.html)。
- 2.3 發展計劃區佔地約 37061 平方米，包括用地 A、B、C1 和 C2(圖 H-1b)。發展計劃草圖編號 S/K10/URA3/1(附件 Ia)已取代發展計劃草圖上所劃定和描述的分區計劃大綱草圖編號 S/K10/29(附件 Ib)的相關範圍。分區計劃大綱圖編號 S/K10/28 所載的發展計劃區原本的用途地帶和發展計劃圖所載現時的用途地帶撮述如下：

---

<sup>1</sup> 「龍塘衙前圍道一帶」東達石鼓壟道，南及太子道東，西接聯合道，北至賈炳達道。

|                                      |                 | 用地 C1                                                                                       | 用地 C2                                                | 用地 A                                  | 用地 B                 |
|--------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| 地盤總面積(平方米)                           |                 | 5 118                                                                                       | 10 849                                               | 14 494                                | 6 600                |
| 《馬頭角<br>分區計劃大綱<br>核准圖編號<br>S/K10/28》 | 土地<br>用途<br>地帶  | 「住宅(甲類)<br>2」地帶、<br>顯示為<br>「道路」的<br>地方、<br>「休憩用地」<br>地帶                                     | 「政府、<br>機構或社區」<br>地帶、顯示<br>為「道路」<br>的地方              | 住宅(甲類)<br>2」地帶、<br>顯示為<br>「道路」的<br>地方 | 「休憩用地」<br>地帶         |
|                                      | 地積<br>比率<br>限制  | 只適用於「住宅(甲類)2」地帶：<br>— 住用與非住用各佔部分的建築物的地積比率為9<br>倍，當中住用部分的地積比率不得超過7.5倍；<br>— 非住用建築物的地積比率為9倍   |                                                      |                                       |                      |
|                                      | 建築物<br>高度<br>限制 | 「住宅(甲類)2」地帶：<br>— 主水平基準上80米，或主水平基準上100米(適用於<br>面積為400平方米或以上的土地)<br>「政府、機構或社區」地帶：<br>— 1層／3層 |                                                      |                                       |                      |
|                                      |                 | 用地 C1                                                                                       | 用地 C2                                                | 用地 A                                  | 用地 B                 |
| 發展計劃<br>草圖編號<br>S/K10/URA3/1         | 土地<br>用途<br>地帶  | 「住宅<br>(甲類)」地帶<br>支區(1)                                                                     | 「住宅(甲類)」地帶支區(2)                                      |                                       | 「政府、<br>機構或<br>社區」地帶 |
|                                      | 總樓面<br>面積<br>限制 | 非住用總樓<br>面 面 積 為<br>2 000平方米                                                                | — 住用總樓面面積為<br>202 416平方米<br>— 非住用總樓面面積為<br>23 302平方米 |                                       | 沒有限制                 |
|                                      | 建築物<br>高度<br>限制 | 主水平基準上<br>40 米                                                                              | 主水平基準上 160 米                                         |                                       | 主水平基準上<br>100 米      |

2.4 發展計劃圖的「住宅(甲類)」地帶會透過連結用地方式發展。用地 C1 的部分總樓面面積會轉移到用地 C2，「住宅(甲類)」地帶支區(1)的最大非住用總樓面面積為 2 000 平方米，而支區(2)的住用和非住用總樓面面積分別為 202 416 平方米和 23 302 平方米。發展計劃圖整個「住宅(甲類)」地帶的住用和非住用地積比率分別為 8.0 倍和 1.0 倍。

- 2.5 2022 年 10 月 7 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》及《說明書》適宜根據市建局條例第 25(6)(a)條公布。此外，城規會亦認同《說明書》適宜連同發展計劃草圖一併公布，以供公眾查閱。

### 馬頭角分區計劃大綱草圖

- 2.6 除了以發展計劃圖取代分區計劃大綱圖的相關範圍外，當局亦藉此機會，反映一宗已獲城規會轄下的都會規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）同意的第 12A 條申請（編號 Y/K10/4）（即修訂項目 A）。

*修訂項目 A – 把位於龍崗道 40 號一幅「政府、機構或社區」用地的最高建築物高度由三層修訂為主水平基準上 45 米*

- 2.7 2021 年 7 月 9 日，城規會轄下的小組委員會同意一宗第 12A 條申請（編號 Y/K10/4），把一幅「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制由三層修訂為主水平基準上 45 米，以便重建基石進修中心作學校和宗教機構用途。根據由申請人提交的初步發展方案（繪圖 H-8），重建計劃包括兩層的地庫停車場，停車場之上為 9 層高（主水平基準上 45 米）的學校連教堂建築物。

## 3. 公眾諮詢

### 就發展計劃草圖進行公眾諮詢的行政安排

- 3.1 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，分別於 2022 年 6 月 2 日至 2022 年 6 月 23 日及 2022 年 7 月 15 日至 2022 年 7 月 29 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 2022 年 6 月 9 日就該發展計劃草圖諮詢九龍城區議會。
- 3.2 城規會在該發展計劃草圖、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收到 206 份意見，有 34(17%) 份表示支持，118(57%) 份表示反對，另有 54(26%) 份提出意見。這些公眾意見以及九龍城區議會議員

的意見已於 2022 年 10 月 7 日連同該發展計劃草圖提交城規會考慮。相關的城規會文件第 10869 號及會議記錄(附件 V)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([https://www.info.gov.hk/tpb/en/whats\\_new/Website\\_S\\_K10\\_URA3\\_1.html](https://www.info.gov.hk/tpb/en/whats_new/Website_S_K10_URA3_1.html))。

#### 刊憲後諮詢九龍城區議會

- 3.3 《市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖編號 S/K10/URA3/1》及《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/29》在憲報刊登後，當局已於 2022 年 11 月 2 日把一份資料文件送交九龍城區議會議員傳閱，並邀請他們在該發展計劃草圖及分區計劃大綱草圖的法定展示期內，向城規會秘書提出對該發展計劃草圖及分區計劃大綱草圖的書面意見。一名九龍城區議會議員提交了一份有關該發展計劃草圖的意見書(C1)。

#### 4. 申述用地及其周邊地方

##### 《衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖》

- 4.1 申述用地具有以下特色(圖 H-1a 至 H-1h)：

##### 用地 A 和 C2(位於中心地區)

- (a) 用地 A 和 C2 以龍崗道、衙前圍道、侯王道和賈炳達道為界。用地 A 主要包括唐樓。用地 C2 現時建有 3 項位於侯王道的現有政府、機構或社區設施，包括九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局，以提供社區用途(如九龍城街市(包括濕貨街市及熟食檔))。

##### 用地 B(位於北面)

- (b) 用地 B 位於現有賈炳達道公園內，提供公園入口、單車徑、座位間及園景區。入口附近有一個變電站。

用地 C1(位於東面)

- (c) 用地 C1 位於啟德道及衙前圍道的交界處。該處現時建有路口及唐樓。

4.2 周邊地區具有以下特色(圖 H-1a 至 H-1h 及 H-4)：

- (a) 衙前圍道一帶主要劃為「住宅(甲類)2」地帶，其建築物高度限制為主水平基準上 80 米／100 米。現時區內以中低層住宅發展及地鋪和食肆為主，當中亦有一些新近重建的高層住宅發展項目。
- (b) 用地 A 和 C2 的東鄰是樂善堂用地<sup>2</sup>，該用地將重建為一幢福利綜合大樓。東面較遠處是市建局啟德道／沙浦道發展計劃(KC-015)的用地，作高密度住宅發展，當中設有地下廣場和地下公眾停車場(圖 H-1b)。
- (c) 發展計劃圖東南面較遠處，位於衙前圍道與太子道東交界處的用地範圍是由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)負責管理的打鼓嶺道休憩花園。東南面較遠處，位於太子道東對面的是啟德發展區內的新發展項目。
- (d) 用地 A 和 C2 北面 and 東北面，位於賈炳達道對面的是賈炳達道公園和九龍寨城公園。
- (e) 發展計劃圖東北面較遠處，位於賈炳達道與沙浦道交界處的範圍是兩幢高層住宅樓宇，分別為御·豪門(現時的建築物高度為主水平基準上 170 米)和豪門(現時的建築物高度為主水平基準上 145 米)。
- (f) 發展計劃圖北面較遠處是美東邨。美東邨是公共屋邨，其建築物高度限制為主水平基準上 140 米。現時該屋邨正進行重建，目標是在 2027 年竣工。

---

<sup>2</sup> 樂善堂用地現時建有 i)3 層高的前樂善堂小學。該小學於 2019 年 8 月停辦，改建為過渡性房屋，由 2020 年 8 月起計，租住期不少於 3 年；以及 ii)5 層高的九龍樂善堂總部及診所。有關用地劃為「政府、機構或社區」地帶，其建築物高度限制為主水平基準上 60 米。該用地將會重建為一幢福利綜合大樓，當中設有多項社福設施。

## 概念方案

- 4.3 根據市建局的概念方案(繪圖 H-2a 至 H-2d)，在用地 A 和 C2 的擬議發展包括 7 幢建於平台上的住宅樓宇，而平台上設有零售／商業／政府、機構或社區設施／會所，並有地庫容納零售／公眾停車場／附屬泊車設施。建議在用地 A 闢設一個有 360 個私家車泊車位的地下公眾停車場。用地 C1 會被按建議改道後的啟德道分割為兩個部分，其中北部將興建低矮的商業零售大樓，南部則闢設地面門戶廣場。用地 B 將發展成新的政府、機構或社區綜合大樓，設有地面綠化多元空間。概念方案亦建議把 3 幢分別位於衙前望道 36 至 38 號、44 至 46 號及衙前圍道 68 號(繪圖 H-5)的戰前樓宇<sup>3</sup>作保育用途。概念方案的發展參數已撮錄於附件 VII，以供參閱。
- 4.4 政府、機構或社區總樓面面積總計約 47 000 平方米，其中用地 A 和 C2 佔約 3 000 平方米總樓面面積，而新的政府、機構或社區綜合大樓總樓面面積佔約 44 000 平方米。新的政府、機構或社區綜合大樓不僅用作重置及提升沿侯王道的現有政府、機構或社區建築物，亦可提供額外的樓面空間<sup>4</sup>予新的政府、機構或社區設施。
- 4.5 建議設置面積不少於 10 400 平方米的多種地面綠化多元空間<sup>5</sup>，以供公眾享用(繪圖 H-4)。建議把在用地 C1 內的啟德道／衙前圍道路段封閉及改道，以闢設面積約 2 100 平方米的門戶廣場，而該門戶廣場將連接 KC-015 計劃的地下廣場。南角道及衙前望道部分路段會改為行人專用區，以便在用地 A 和 C2 闢設兩條綠化行人步道(每條步道最少闊 18 米)，以及建議在南角道北面路段闢設市集廣場。概念方案亦建議在用地 B 設置面積不少於 1 300 平方米的地面綠化多元空間。
- 4.6 建議興建 3 條新路，包括在用地 A 和 C2 闢設兩條新的私家街道，作為通往現有發展項目(「御門·前」及樂善堂用地(請參閱上文第 4.2(b)段))的通道，以及在用地 C1 改道後的新道路，以用作疏導啟德道及衙前圍道的交通(繪圖 H-6)。

<sup>3</sup> 發展計劃圖涵蓋的範圍內沒有獲評級的歷史建築。

<sup>4</sup> 與現時比較，政府、機構或社區總樓面面積將增加約 32 000 平方米。

<sup>5</sup> 地面綠化多元空間指多種露天公共空間，包括門戶廣場、市集廣場、綠化行人步道及園景美化市容空間。

### 規劃意向

#### 4.7 與申述用地相關的用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度綜合住宅發展，並提供地下公眾停車場、商業設施、政府、機構或社區設施及地面綠化多元空間。在指定為支區(1)的土地範圍的規劃意向，是作低矮商業發展，提供零售設施，作為連接啟德發展區的門戶廣場的配套。在指定為支區(2)的土地範圍的規劃意向，是作高密度住宅發展，並提供地下公眾停車場、商業設施、政府、機構或社區設施及地面綠化多元空間。
- (b) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

### 馬頭角分區計劃大綱草圖

- 4.8 申述用地(約 637.59 平方米)劃為「政府、機構或社區」地帶，現有一幢 3 層高(主天台高度為主水平基準上 22.4 米)的建築物(即基石進修中心)。該中心主要為社區人士提供非牟利教育服務，市民可經龍崗道進入。
- 4.9 北面在賈炳達道對面是賈炳達道公園，而東面較遠處是發展計劃圖上的用地 C1。南面隔着一條小巷是一些政府、機構或社區設施，包括公廁和垃圾收集站、郵政局和電話機樓。西面在龍崗道對面是樂善堂用地(請參閱上文第 4.2(b)段)，而西面較遠處是發展計劃圖上的用地 A 和 C2。

### 規劃意向

- 4.10 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向與發展計劃圖所載者相同，請參閱上文第 4.7(b)段。

## 5. 申述及意見

### 衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖

#### 5.1 申述事項

5.1.1 城規會收到 60 份申述，包括 33 份表示支持的申述(**R1 至 R33**)、一份表示部分支持和部分反對的申述(**R34**<sup>6</sup>)、24 份表示反對的申述(**R35 至 R58**)，以及兩份提出意見的申述(**R59 及 R60**)。除了一份由「御門·前」業主立案法團提出表示反對的申述(**R36**)和一份由發展計劃圖範圍內的業主代表提交，提出他們的意見的申述(**R59**)(其中夾附 39 個簽名)外，其餘所有申述均由個別人士提交。

5.1.2 提出申述的主要理由和其主要意見／建議(如有)，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 至 5.4 段。

#### 5.2 表示支持的申述

| 主要理由／意見                               | 申述                                      |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| (1) 重建項目能活化老舊的九龍城，改善生活環境。             | <b>R1 至 R33</b>                         |
| (2) 新建政府、機構或社區綜合大樓能提供額外社區設施，並改善現有設施。  | <b>R5 至 R11、<br/>R21 至 R25、<br/>R29</b> |
| (3) 活化賈炳達道公園可以改善該公園與周邊地區的連接和升級現有公園設施。 | <b>R5 至 R11</b>                         |
| (4) 擬議門戶廣場和市集廣場能提供額外休憩空間和活動空間供公眾享用。   | <b>R5、R6</b>                            |
| (5) 擬議公眾停車場和行人步道能改善交通情況和行人環境。         | <b>R6 至 R8、R12<br/>至 R20、R31</b>        |
| (6) 希望潮式／泰式商舖能在重建後於原區繼續經營。            | <b>R33</b>                              |

<sup>6</sup> R34 在沒有提供任何理由的情況下表示支持重建，但對一些事項表示反對，詳述於第 5.3.9 段。

|                                                     |            |
|-----------------------------------------------------|------------|
| (7) 在地面綠化多元空間應該禁止吸煙。                                | <b>R 1</b> |
| <b>回應</b>                                           |            |
| (a) 備悉上文(1)至(5)表示支持的意見。                             |            |
| (b) 關於(6)：就原區保留地區商舖事項，請參閱下文第5.3.1段的回應。              |            |
| (c) 關於(7)：此屬管理事宜。有關地面綠化多元空間將由市建局或其未來合作發展伙伴或其代理負責管理。 |            |

### 5.3 表示反對的申述

#### 5.3.1 保留地區特色和文化

| 主要理由／意見／建議                                                                     | 申述                         |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| (1) 重建項目會摧毀九龍城的地區特色和文化。                                                        | <b>R 47、R 51、R 52、R 58</b> |
| (2) 沒有關於保留地區特色和文化的具體計劃，而現行的賠償和重置安排未能吸引有特色的地區店舖遷回。                              | <b>R 51</b>                |
| (3) 受惠於特惠租金 <sup>7</sup> 的商戶只限潮式／泰式商舖但不包括火鍋食肆。火鍋飲食應被視為九龍城的一大地區特色。              | <b>R 52</b>                |
| (4) 用地 A 和用地 C2 應該分階段進行重建，以盡量減少對現有具地區特色的商戶造成的影響，給予他們一個更妥善的過渡安排，並遷回發展計劃範圍內的新處所。 | <b>R 51 及 R 52</b>         |
| (5) 有見市建局在其他項目保育的歷史建築只保留外牆並進行大幅度改建，3幢擬保育的戰前樓宇恐會淪為仿製品。                          | <b>R 57</b>                |

<sup>7</sup> 市建局董事會曾就啟德道／沙浦道發展計劃(KC-015)給予特別批准，為計劃範圍內的合資格泰式食肆及歷史悠久的餐廳商戶提供協助，讓他們遷回未來的發展項目時以特惠租金租用舖位繼續經營，為期5年。市建局會考慮在這個發展計劃中採納類似安排。

回應

(a) 關於(1)至(4)：

現時九龍城區主要多是較為破舊失修的樓宇，而該發展計劃圖旨在改善整體居住環境，可促進該區進行重建。此外，進行重建可帶來其他裨益，包括加強特色餐飲食肆林立的地區特色、保存朝氣蓬勃的街景，以及改善行人連接。

九龍城區以朝氣蓬勃的街景著稱，街上有各式各樣的零售商店及食肆。為保留這項獨有特色，市建局建議沿行人步道闢設地舖，並採用「小街小舖」的設計方式，鼓勵開設小型商舖。市建局亦提出了其他設計措施，以提升街道活力，並保存地區文化和特色，包括提供多元化的空間進行文化活動及由潮州／泰國人社區策劃的地方節慶活動。

市建局會分階段落實發展計劃圖。**繪圖 H-3** 列出了作參考的分期發展圖。「政府、機構或社區」用地(即用地 **B**)將首先進行重建，以便新的政府、機構或社區綜合大樓盡早落成，而用地 **C2** 將於完成搬遷現有的政府、機構或社區設施往新的政府、機構或社區綜合大樓後，才進行重建，此舉旨在盡量減低對政府、機構或社區設施的使用者／街市營運者及訪客所造成的影響。根據新的《市區重建策略》，市建局會盡可能物色合適處所，以協助受影響的商舖營運者於同區繼續營業。舉例而言，市建局正研究在用地 **A** 和用地 **C2** 提供臨時用地供有意在過渡期於同區復業的街市相關業務營運者使用。市建局亦會考慮預留 **KC-015(圖 H-1a)** 重建項目在日後用作非住用部分的若干範圍予具有地區特色的商舖在同區復業。

與補償及安置安排有關的事宜，並不屬於發展計劃圖的範疇及城規會的職權範圍。市建局將會根據其現行政策及安排，另行處理該等事宜。

(b) 關於(5)：

雖然發展計劃區內並無已評級歷史建築，但市建局建議保育 3 幢戰前歷史建築，因為該些建築具有重要的歷史／建築／社會文化價值。至於是保育全幢／部分樓宇或只保育其特色元素，則視乎詳細設計階段對該些樓宇內部所作的勘查及評估而定。古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)支持根據發展計劃圖保育該些歷史建築，並強烈建議制訂一個全面的保育方案。此外，亦建議市建局應盡早把詳細資料(例如歷史建築評估連影響評估)提交予古蹟辦審視。一俟收到詳細資料，古蹟辦將從文物保育角度提供相關意見。

5.3.2 休憩用地、園景美化及樹木保育方面

| 主要理由／意見／建議                                                                                                      | 申述                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| (1) 重建項目將影響成齡樹，但計劃只以零碎分散的園景美化方式來取代成齡樹。聲稱在重建後不會減少休憩用地／園景美化空間實屬誤導。                                                | <b>R 35 至 R 37、<br/>R 39 至 R 46、<br/>R 48、R 57</b> |
| (2) 賈炳達道公園不應用作發展。                                                                                               | <b>R 49、R 50、<br/>R 57</b>                         |
| (3) 擬議休憩用地會變成商業性質，或只會令有關項目的住戶受惠。                                                                                | <b>R 57</b>                                        |
| (4) 門戶廣場應與 KC-015 的地下廣場一同設於地下，以便與啟德發展區內的地下購物街產生協同效應。                                                            | <b>R 53</b>                                        |
| (5) 發展項目建議把位於李基紀念醫局內的一棵成齡樹(T107)移植，但移植大樹很少會取得成功。                                                                | <b>R 57</b>                                        |
| 回應                                                                                                              |                                                    |
| (a) 關於(1)至(3)：                                                                                                  |                                                    |
| <p>儘管賈炳達道公園約 6 600 平方米的地方會用作重建新的政府、機構或社區綜合大樓，發展計劃圖會劃設約 10 400 平方米的地方作地面綠化多元空間，包括兩條綠化行人步道，每條步道最少闊 18 米，以供公眾享</p> |                                                    |

用。綠化行人步道將每日 24 小時開放予公眾使用，惠及社區。這些綠化多元空間會把賈炳達道公園的休憩用地延伸至九龍城的核心發展區，並提供有相當闊度的行人路改善南北向的连接。

此外，市建局建議在賈炳達道公園進行獨立的活化工程，以改善公園的餘下部分。賈炳達道公園內的設施會得到改善，亦會進一步加強公園的南北向連接，為整個地區帶來裨益。

擬議重建項目將提供多層綠化(包括在行人路面、樓宇平台邊緣、台階式花園及屋頂)，以符合《可持續建築設計指引》的規定及提供更多休憩空間。

(b) 關於(4)：

位於用地 C1 的地面門戶廣場將連接毗連 KC- 015 的地下廣場，以組成設有不同樓層連多層園景美化的大型廣場，增加區內街景的趣味。通過連接 KC-015 的行人隧道 SB-01(圖 H-1b)，該門戶廣場亦可連接至啟德發展區。門戶廣場的設計須視乎市建局與相關政府部門進一步商討的結果而定。

(c) 關於(5)：

根據概念方案，樹木 T107 所在的範圍將重建為住宅樓宇第一座的一部分，而該範圍將會闢設一條行人天橋，連接用地 A 和 C2 以及日後位於用地 B 的政府、機構或社區綜合大樓，為用地 B 的政府、機構或社區設施使用者提供安全而直接的通道。市建局表示，與目前鄰近行車道的地點相比，移植樹木 T107(圖 H-1c 及 H-1d)可提供更為合適及舒適的綠化環境。擬議發展項目的補償種植比率為 1：1。市建局須遵從發展局頒布在樹木保育／移植方面的相關指引及規定。

### 5.3.3 重建九龍城市政大廈

| 主要理由／意見／建議                                                                                                                                                                                                                                                           | 申述                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| (1) 現時的九龍城市政大廈可原址重建，無須易地重置。                                                                                                                                                                                                                                          | <b>R 35 至 R 37、<br/>R 39 至 R 46、<br/>R 48、R 50、<br/>R 57</b> |
| (2) 可考慮把九龍城市政大廈遷至亞皆老街遊樂場，因為該遊樂場使用率偏低。                                                                                                                                                                                                                                | <b>R 50</b>                                                  |
| (3) 可在用地 A 重置九龍城市政大廈，無須在賈炳達道公園重置。                                                                                                                                                                                                                                    | <b>R 57</b>                                                  |
| 回應                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                              |
| <p>(a) 關於(1)：</p> <p>在用地 B 易地重建政府、機構或社區設施，可讓重置街市活動和政府、機構或社區設施的過程能夠無縫交接，從而可盡量減低對公眾和街市營運商的作業影響。倘在原址重建九龍城市政大廈，便要物色用地以臨時安置街市攤檔和政府、機構或社區設施，這在密集的市區環境並不容易。況且，如在原址重建，現有的街市活動和政府、機構或社區設施便會被中斷作業多次。把現有的政府、機構或社區設施遷至新的政府、機構或社區設施綜合大樓，符合「一地多用」的方針，既可把現有設施合併，亦能提供新設施，達致地盡其用。</p> |                                                              |
| <p>(b) 關於(2)及(3)：</p> <p>賈炳達道公園(即用地 B)是搬遷市政大廈的合適地點，因為公園靠近現有政府、機構或社區建築物，可讓政府、機構或社區設施的使用者和街市營運商順利方便地過渡。此外，把市政大廈遷至用地 B，可提早重置政府、機構或社區設施，否則可能因收地以致重置有所延誤。</p> <p>另外，搬遷建議得到九龍城區議會議員支持。食物環境衛生署亦曾諮詢九龍城街市的相關持份者，有關建議受到持份者歡迎。</p>                                              |                                                              |

就搬遷政府、機構或社區設施至亞皆老街遊樂場的建議而言，該遊樂場屬公眾休憩用地，提供各種康樂設施，包括一個七人足球場。此外，亞皆老街遊樂場遠離龍塘區，被主要道路（即亞皆老街及太子道西）分隔，並處於現時所服務的社區範圍以外，因此並無理據支持把亞皆老街遊樂場納入發展計劃圖內。

#### 5.3.4 交通和環境方面

| 主要理由／意見／建議                                                                                                                                                                                                           | 申述                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| (1) 闢設行人專用區而不提升附近道路網絡負載能力的建議，會令交通擠塞情況惡化。                                                                                                                                                                             | <b>R 35 至 R 37、<br/>R 39 至 R 46</b> |
| (2) 未有考慮有關重建項目對交通造成的影響。                                                                                                                                                                                              | <b>R 47</b>                         |
| (3) 倘有關的發展計劃圖與附近的重建項目（即九龍城廣場重建項目）同期落實，將使泊車位數目減少，令九龍城泊車位短缺的問題惡化。                                                                                                                                                      | <b>R 52</b>                         |
| (4) 應當把太子道東／西向後移，以提供巴士站／停車處，以改善城南道／太子道西交界(J17)和世運花園迴旋處(J16)的路口容車量。                                                                                                                                                   | <b>R 53</b>                         |
| (5) 申請人沒有對施工期間所產生的塵埃和噪音影響進行評估，亦沒有建議在施工期內可採取的緩解措施。                                                                                                                                                                    | <b>R 35 至 R 48</b>                  |
| 回應                                                                                                                                                                                                                   |                                     |
| <p>(a) 關於(1)、(2)及(4)：</p> <p>市建局已進行交通影響評估，以全面評估該發展計劃圖對交通的影響。有關交通影響評估已考慮把衙前望道和南角道的路段劃為行人專用區，並進行了路口交通容量分析，以評估 <b>R 53</b> 所述的相關路口（即太子道西與城南道的路口(J17)，以及九龍城迴旋處(J16)（即世運花園迴旋處）路口）的情況。</p> <p>交通影響評估的結果顯示，只要落實擬議路口改善工程</p> |                                     |

(例如落實 J16 及 J17 的道路擴闊工程建議)，附近道路網絡的交通便不會受到負面影響。得悉市建局會於詳細設計／施工階段採取交通改善措施，運輸署署長從交通工程角度而言，對該份交通影響評估沒有負面意見，而且原則上不反對該發展計劃圖。

(b) 關於(3)：

進行重建不會減少區內泊車位的數目，相反，更可趁機把現時沒有附設泊車位的唐樓重建為附設停車場的大廈。此外，亦會在重建項目內闢設地下公眾停車場，以應付該區的泊車需要。落實發展計劃圖後，淨增加的公眾泊車位數目將有約 305 個<sup>8</sup>。運輸署署長對發展計劃圖就闢設泊車位的建議沒有負面意見。

關於九龍城廣場的重建項目，分區計劃大綱圖的《註釋》訂明有關用地須設有公眾停車場，提供不少於 449 個公眾泊車位，而分區計劃大綱圖的《說明書》亦訂明須在用地的拆卸和重建階段作出臨時泊車安排。因此，在重建項目進行期間／完成後，將有足夠的泊車位應付該區的泊車需求。

(c) 關於(5)：

市建局已提交環境評估，評估擬議重建項目於施工階段在空氣質素和噪音方面的影響，並建議了一些緩解措施(例如灑水弄濕行將起卸的易生塵埃物料，以及確保高噪音設備的擺放位置須盡量遠離易受噪音影響的地方)。有關評估顯示，只要實施擬議緩解措施，預計不會出現噪音或空氣質素方面的負面影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對該發展計劃圖，認為基於市建局所作評估，重建項目不會對環境造成無法克服的影響。

在施工階段對環境造成的短期影響，須受相關污染管制條例(包括《空氣污染管制條例》(第 311 章)及《噪音

---

<sup>8</sup> 有約 55 個路旁泊車位會受該發展計劃圖影響，另建議在有關公眾停車場闢設約 360 個公眾泊車位。

管制條例》(第 400 章)的法定規管。

### 5.3.5 建築物高度、採光、視覺影響及空氣流通方面

| 主要理由／意見／建議                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 申述               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| (1) 所提交的空氣流通專家評估、視覺影響評估和採光評估並不全面而且不可靠。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>R35 至 R47</b> |
| (2) 擬議發展項目的高度為主水平基準上 160 米，將會影響附近發展項目(包括「御門·前」和樂善堂用地)的日照採光和空氣流通。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>R35 至 R48</b> |
| (3) 應維持現時的建築物高度限制，即主水平基準上 100 米。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>R48、R49</b>   |
| <b>回應</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |
| <p>關於(1)至(3)：</p> <p>根據先前於二零零八年就馬頭角區進行的空氣流通專家評估，發展計劃區並不坐落於任何已確認風道的範圍內。市建局目前提交的空氣流通專家評估所採用的比較方式，是把擬議發展項目的行人風環境與基線方案(即符合分區計劃大綱圖規定的方案)的行人風環境比較，並於其後檢討最新的擬議方案。空氣流通專家評估證明發展計劃圖的概念方案不會在空氣流通方面造成無法克服的影響，而概念方案在部分位置所造成的局部空氣流通影響可藉由已採用的改善空氣流通的措施(例如建築物／平台後移及間距、大廈的南北向和東西向排列方式，以及闢設地面綠化多元空間)得以緩解。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對空氣流通評估的方法和假設沒有負面意見。</p> <p>視覺影響評估的結論是，擬議重建及放寬建築物高度限制將不會在視覺上與周邊的已建設環境不協調，而從《香港規劃標準與準則》所建議的策略性觀景點和主要的區內觀景點遠眺，景觀亦不會被嚴重遮擋。所選擇的觀景點符合城市規劃委員會規劃指引編號 41「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料」，因為已考慮到從主要策略性地點和區內熱門觀景點所看到的景觀，以及對毗鄰地區造成的視覺</p> |                  |

影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對視覺影響評估的方法和結論沒有負面意見。

市建局改善了方案，透過納入設計元素，以盡量減少遮擋「御門·前」居民的景觀，例如優化建築物布局和重劃供「御門·前」居民使用的通道的走線，以闢設 26 米闊的開口，使「御門·前」的主外牆不會被方案內的建築物遮擋。根據概念方案，興建於用地 A 和 C2 的建築物，其建築物高度在用地北面為主水平基準上 160 米，並向南遞降至大約主水平基準上 143 米，在龍塘區中央部分形成梯級式建築物高度輪廓。主水平基準上 160 米的擬議建築物高度顧及周邊的建築物高度輪廓，而且與九龍城現有的高樓大廈(即主水平基準上 100 米至 170 米)並非不協調(圖 H-4)。

雖然相關規例／指引並無訂明須進行日照評估，但市建局自願作出日照分析，評估「御門·前」的日照情況。結果顯示，「御門·前」的垂直採光系數在符合分區計劃大綱圖規定的方案下和概念方案下，結果相若。此外，擬議重建項目須符合《建築物條例》有關天然照明及通風的法定規定。

### 5.3.6 發展計劃圖的界線範圍

| 主要理由／意見／建議                                                                                                                                                                        | 申述         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| (1) 「御門·前」應納入發展計劃圖的界線範圍內。                                                                                                                                                         | <b>R50</b> |
| (2) 坐落於啟德道的合眾樓(位於用地 C1 的範圍內)(圖 H-1b)不應納入發展計劃圖內，因為居於合眾樓的受影響長者將難以適應新環境。                                                                                                             | <b>R54</b> |
| (3) 發展計劃圖的界線範圍應按以下方式調整(繪圖 H-7)： <ul style="list-style-type: none"> <li>打鼓嶺道休憩花園應正式納入「住宅(甲類)」地帶支區(1)的界線範圍內，以便連接擬議的門戶廣場、現有的 KS10 行人隧道(圖 H-1b)和 KC-015 範圍內的地下廣場，提供連接九龍城和啟</li> </ul> | <b>R53</b> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>德發展區的循環地下行人路線。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 太子道西 452 號至 464 號(圖 H-1b)應納入「住宅(甲類)」地帶支區(1)的界線範圍內，以便為太子道西進行道路擴闊工程，從而改善城南道和太子道西的路口。</li><li>• 亞皆老街遊樂場(圖 H-1b)應納入發展計劃圖的界線範圍內，因為可有助闢設公共交通交匯處，以提供充足的巴士站和的士站，配合交通需要和改善世運花園迴旋處的路口容車量。亞皆老街遊樂場現有的休憩用地和足球場可在公共交通交匯處上蓋重置。</li></ul>                                                                                                                   |  |
| <b>回應</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| <p>(a) 關於(1)至(3)：</p> <p>發展計劃圖範圍內的現有建築物平均樓齡為 58 年，而且大部分均沒有設置升降機，樓宇可用狀況亦不理想。把這些建築物進行重建，將改善居住環境，並可闢設新的政府、機構或社區設施和休憩用地，服務該區一帶。為發展計劃圖劃定的邊界範圍，已考慮到上述因素和上文第 2.1 段所述的九龍城市區更新計劃的部分建議。此外，九龍城市區更新計劃亦建議在發展計劃圖的範圍外進行復修及活化工程，以便全面重新規劃及重整龍塘區，藉以改善整體的居住環境、行人環境及街景。</p> <p>根據建築事務監督發出的佔用許可證，「御門·前」於 2014 年落成(即 9 年樓齡)，是相對較新的建築物。市建局表示，在規劃重建項目時會考慮各項因素，例如樓宇狀況、資源分配和規劃增益。市建局認為，樓齡較新的建築物比較適合採取進行復修的做法，而且有關做法亦符合可持續發展的方針。</p> |  |

另一方面，根據合眾樓的佔用許可證，合眾樓於 1967 年落成(即 56 年樓齡)。合眾樓及毗連的建築物(平均樓齡約 50 年)均適宜進行重建，以達成提供一個通往啟德發展區的門戶的目標。至於有申述關注到對長者造成的影響，市建局的「夥伴同行」探訪計劃團隊和社區服務隊會特別留意有長者居住的住戶，主動透過家訪為長者提供適時的協助。

(b) 關於(3)：

打鼓嶺道休憩花園屬公眾休憩用地，現由康文署負責管理。雖然打鼓嶺道休憩花園並未納入發展計劃圖的界線範圍內，但市建局已建議在該處進行活化工程，以便把現有設施提升至現今的標準，並改良布局以連接毗連的門戶廣場，改善步行環境。**R53** 建議休憩用地採用綜合設計的規劃增益，能夠在沒有把打鼓嶺道休憩花園納入發展計劃圖的情況下實現。關於建議闢設的地下行人通道，現時已有／已計劃闢設三條行人隧道連接九龍城和啟德發展區(圖 H-1b)。

關於申述人因考慮到交通擠塞的問題而建議把太子道西 452 號至 464 號和亞皆老街遊樂場納入發展計劃圖內，請參閱上文第 5.3.4 段回應(a)。關於在亞皆老街遊樂場闢設公共交通交匯處的建議，政府目前沒有在亞皆老街遊樂場興建新公共交通交匯處的計劃。沒有理據支持把亞皆老街遊樂場納入發展計劃圖內。

### 5.3.7 發展計劃圖的發展管制

| 主要理由／意見／建議                                                                   | 申述         |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|
| (1) 轉移地積比率沒有好處，用地 C1 應按目前所容許的地積比率重建為高樓大廈。                                    | <b>R50</b> |
| (2) 應增加「住宅(甲類)」地帶支區(1)所容許的非住用總樓面面積，以提供足夠的商店、全天候公眾市容設施和地下行人通道，為門戶廣場提供配套和增添活力。 | <b>R53</b> |

## 回應

關於(1)及(2)：

根據發展計劃圖，「住宅(甲類)」地帶將透過連結用地方式發展，部分總樓面面積會從用地 C1 轉移到用地 C2，以便可在用地 C1 重新規劃門戶廣場及低矮零售設施。

根據發展計劃圖，用地 C1 被劃為「住宅(甲類)」地帶支區(1)，建築物高度的限制為主水平基準上 40 米。計劃在用地 C1 興建的低矮建築物能配合門戶廣場的休憩用地，而門戶廣場的休憩用地將與毗鄰的休憩用地(即 KC-015 的地下廣場和打鼓嶺道休憩花園)結合，形成一幅大型休憩用地，並透過 SB-01 行人隧道連接啟德發展區(圖 H-1b)。此外，如空氣流通專家評估所示，用地 C1 的低矮建築物及門戶廣場有助盛行風由東面及東北面吹進九龍城區的內部範圍，比起一個符合分區計劃大綱圖規定的方案(即最高建築物高度為主水平基準上 80 米／100 米)的發展項目，能提供更佳環境讓風穿透及流通。

將「住宅(甲類)」地帶支區(1)的最大非住用總樓面面積訂為 2 000 平方米，足以達到用作低矮商業發展以配合門戶廣場的規劃意向。有關規定已平衡了各方面的目標，一方面促進活力和經營潛力，另一方面連同毗連門戶廣場提高景觀開揚度。零售設施／門戶廣場的實際設計，須視乎市建局或其未來合作發展伙伴或其代理的詳細設計而定。

### 5.3.8 公眾諮詢

| 主要理由／意見／建議                                   | 申述                             |
|----------------------------------------------|--------------------------------|
| (1) 沒有就發展計劃圖舉行公眾簡介會或面對面諮詢市民。計劃在沒有充分諮詢的情況下制訂。 | <b>R35 至 R37、R39 至 R46、R49</b> |
| (2) 沒有向受影響的持份者進行公眾諮詢，讓他們提出意見。                | <b>R47</b>                     |
| 回應                                           |                                |
| 關於(1)及(2)：                                   |                                |
| 城規會於 2022 年 10 月 7 日作出考慮前，已按法定和行政            |                                |

程序，於 2022 年 6 月 2 日至 2022 年 7 月 29 日期間，公布發展計劃草圖及其《註釋》與《說明書》，連同規劃報告、技術評估和社會影響評估，讓公眾提出意見。

根據市建局提交的第二階段社會影響評估，在疫情期間為避免有公眾聚集，市建局在 2022 年 6 月透過網上視像平台安排了 3 場現場直播的公眾簡介會，當中包括互動環節。此外，亦安排了其他公眾諮詢／參與活動，例如分別為泰國移工工會主席和「御門·前」的業主／居民舉辦有關發展計劃圖的簡介會，而有關詳情已載於社會影響評估內。市建局會繼續與相關持份者對話，了解他們關注的事項。

城規會亦根據條例展示發展計劃草圖，以供公眾查閱。展示發展計劃草圖供公眾查閱及容許公眾提出申述及意見的規定，屬法定諮詢程序的一部分。

#### 5.3.9 收購、補償及安置

| 主要理由／意見／建議                                                                  | 申述                              |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| (1) 搬遷會對長年居住在該區的居民的身心靈帶來負面影響。                                               | <b>R 34 (部分)</b>                |
| (2) 對受影響業主／租戶作出的補償及安置安排並不足夠，應予以改善。                                          | <b>R 34 (部分)、<br/>R 55、R 58</b> |
| (3) 受影響的居民／商戶應獲同區安置／應可在同區保留。                                                | <b>R 56</b>                     |
| <b>回應</b>                                                                   |                                 |
| (a) 關於(1)至(3)：                                                              |                                 |
| 收購、補償及安置安排不屬於發展計劃圖的範疇，亦不屬於城規會的職權範圍。上述事宜將由市建局按其現行的政策及安排另行處理。                 |                                 |
| (b) 關於(1)：                                                                  |                                 |
| 市建局已根據《市區重建局條例》第 25(3)條就落實發展計劃圖所帶來的社會影響進行社會影響評估。市建局已建議採取緩解措施，以盡量減少對受影響人士和持份 |                                 |

者造成的影響。舉例而言，社區服務隊會在安置前後舉辦簡介會，協助受影響居民適應新居環境，並向他們介紹區內現有的各類社區資源，協助他們重建／建立社會支援。

#### 5.3.10 其他

| 主要理由／意見／建議                                                                                                                                               | 申述                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| (1) 市建局並未回應「御門·前」和附近居民的關注事項。                                                                                                                             | <b>R35 至 R46、<br/>R49</b>       |
| (2) 重建計劃只考慮到經濟效益，沒有顧及當區居民的利益。重建計劃只會帶動物業價格上升，但未能改善居民的居住環境。                                                                                                | <b>R35 至 R37、<br/>R39 至 R46</b> |
| 回應                                                                                                                                                       |                                 |
| (a) 關於(1)：                                                                                                                                               |                                 |
| <p>市建局認為在制訂發展計劃時，已考慮到「御門·前」居民的利益。市建局經諮詢「御門·前」的居民後，已加入改善大廈布局和重劃供「御門·前」居民使用的通道的走線等設計元素，優化發展計劃，以回應「御門·前」居民在景觀開揚度、採光和空氣流通方面的關注。上述設計元素有部分已納入發展計劃圖的《說明書》內。</p> |                                 |
| (b) 關於(2)：                                                                                                                                               |                                 |
| <p>發展計劃圖將有助市建局把發展計劃區內現有破舊失修的樓宇重建為新的住宅發展項目，以增加房屋供應和改善居住環境，當中設有商業及社區設施、地下公眾停車場和休憩用地。此外，發展計劃圖亦將重整和重新規劃交通和行人網絡以改善行人連接，並保留區內特色及文化，藉以為整個地區帶來裨益。</p>            |                                 |

#### 5.4 提出意見的申述

**R59** 和 **R60** 主要就有關收購、補償及安置安排提出意見，惟該等事宜不屬於發展計劃圖的範疇，亦不屬於城規會的職權範圍。此外，**R59** 亦就公眾諮詢提出意見，現撮述如下：

| 主要意見                                                          | 申述         |
|---------------------------------------------------------------|------------|
| 城規會和市建局應提供更多平台，讓公眾可親身提供意見，例如舉辦更多交流會。長者或不識字／不熟識互聯網操作的市民難以表達意見。 | <b>R59</b> |
| 回應                                                            |            |
| 備悉上述建議。請參閱上文第 5.3.8 段的回應。當局在處理發展計劃草圖的過程中，已妥為遵照既定的行政和法定公眾諮詢程序。 |            |

#### 5.5 提出意見的主要理由及規劃署的回應

5.5.1 城規會就發展計劃草圖收到 24 份意見。**C1** 由市建局提交，**C2** 由一名九龍城區議會議員提交。**C3** 至 **C5** 由不同的地區組織提交，包括九龍城潮僑孟蘭會(**C3**)、香港郭汾陽崇德總會(**C4**)及泰人恩福服務中心(**C5**)。**C6** 及 **C7** 分別由九龍城區內各商戶(包括新金華燒味滷水專門店及汕頭澄海老四鹵味專門店)提交。**C8** 及 **C9** 由受發展計劃圖影響的業主以聯署方式提交。**C14** 由一羣租戶以內容劃一的信件和簽名方式提交，而餘下的意見則由個別人士(**C10** 至 **C13** 及 **C15** 至 **C24**)提交。3 名提意見人(**C22** 至 **C24**)本身亦為申述人(分別為 **R53**、**R57** 及 **R34**)。

5.5.2 **C2**、**C4** 至 **C8**、**C15** 及 **C16** 表示支持發展計劃圖，並提出一些建議。**C3** 表示支持發展計劃圖，亦同意 **R52** 的意見，指對「具特色的商舖」的定義過於狹窄(即僅限於潮式／泰式商舖而不包括火鍋食肆)。**C9** 至 **C14**、**C17** 至 **C20** 主要就補償及重置安排、提供休憩用地及政府、機構或社區設施提出觀點。**C22** 及 **C23** 主要分別重述 **R53** 及 **R57** 的觀點。**C21** 及 **C24** 則表示反對發展計劃圖，理由與公眾諮詢不足、補償及重

置安排，以及政府、機構或社區綜合大樓的搬遷安排有關。

5.5.3 C1(市建局)就所有申述作出回應，主要觀點如下：

| 主要意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 意見                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>(1) 發展計劃圖採納了融合重建、活化和復修的策略，以實現龍塘區小區規劃的願景。願景包括(i)建造一個通往啟德發展區的門戶；(ii)美化街景、保留充滿活力的街頭生活；以及(iii)加強「飲食文化區」的特色。</p> <p>(2) 為了支持政府「一地多用」的措施，以及考慮到相關持份者和九龍城街市的攤檔商戶希望能無縫搬遷的意願，當局制定了在非原址重建各項現有的政府、機構或社區設施的建議。相關持份者／攤檔商戶表示歡迎這項搬遷建議。</p> <p>(3) 根據發展計劃圖，休憩用地的數量不會減少。相反，龍城區的核心區域會加入多幅休憩用地，以供公眾享用。發展計劃會提供約 10 450 平方米的地面綠化多元空間，其面積約為原有位於賈炳達道公園內的地面休憩用地的 1.5 倍。</p> <p>(4) 市建局的目標是要在重建項目內保存地區特色。發展計劃區內會提供多幅休憩用地，讓當區居民舉行傳統節慶活動和文化活動。另外，市建局亦會協助受影響的街市攤檔商戶和具特色的商舖搬遷至同區其他地點。</p> <p>(5) 把建築物高度限制放寬至主水平基準上 160 米，可使建築物的外型更纖巧、樓宇間的建築物間距更闊，並能闢設建築物後移範圍，以及在城市核心地區提供兩條至少闊 18 米的行人步道。</p> <p>(6) 待發展計劃草圖獲核准後，受這項重</p> | <p><b>C 1</b></p> |

|                                                                                                                                                             |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>建計劃影響的居民和商戶均可按照市建局現行的補償及安置政策獲得補償。市建局會按照現行補償政策向受影響物業業主提出收購建議，以及向合資格租戶提供安置或發放特惠津貼。</p> <p>(7) 市建局會繼續與相關持份者(包括「御門·前」的居民和受影響的潮州／泰國商戶)保持聯繫，以了解他們的關注並提供協助。</p> |  |
| <b>回應</b>                                                                                                                                                   |  |
| 備悉 <b>C1</b> 的意見。                                                                                                                                           |  |

5.5.4 其餘意見提出的主要觀點／關注事項與申述人提出的反對理由／觀點內容大致相若，詳載於上文第 5.3 段及 5.4 段，而在申述中未有提及的其他主要意見則撮述如下：

#### 5.5.4.1 政府、機構或社區設施

| 主要意見                                                                                                                                                                                                   | 意見        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 搬遷政府、機構或社區設施時，應確保公共服務能夠無縫銜接。此外，應在新的政府、機構或社區綜合大樓闢設更多政府、機構或社區設施。                                                                                                                                         | <b>C2</b> |
| <b>回應</b>                                                                                                                                                                                              |           |
| <p>請參閱上文第 5.3.3 段的回應(a)。市建局會待用地 B 的新政府、機構或社區綜合大樓落成後，才會清拆用地 C2 現有的政府、機構或社區大樓，以確保順利及無縫過渡。當局已善用用地 B 的發展潛力，把建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，以便容納額外的政府、機構或社區設施。至於將闢設的政府、機構或社區設施的類型，則會視乎市建局與相關政府部門在詳細設計階段的進一步磋商而定。</p> |           |

#### 5.5.4.2 地區特色及文化

| 主要意見                                                                                                                                              | 意見                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| (1) 擬議門戶廣場、市集廣場及行人步道應提供空間舉辦文化活動及節慶活動。                                                                                                             | <b>C 2、C 4 至 C 6</b> |
| (2) 重建計劃忽視了在九龍城保留九龍城潮僑孟蘭會 <sup>9</sup> 的重要性。該會不但保存文化傳統，而且也會舉辦節慶活動。市建局應向九龍城受影響的社區組織提供與其原來處所面積相同的處所，以作為補償。此外，進行重建時，應考慮把打鼓嶺道的天后廟 <sup>10</sup> 遷往他處。 | <b>C 3</b>           |
| (3) 市建局應協助潮州／泰國商戶繼續在九龍城經營業務。                                                                                                                      | <b>C 6、C 7</b>       |
| (4) 建議闢設一間九龍城歷史文物館，讓公眾認識九龍城豐富的歷史。                                                                                                                 | <b>C 20</b>          |
| 回應                                                                                                                                                |                      |
| (a) 關於(1)至(3)：                                                                                                                                    |                      |
| 關於與保存地區特色及文化有關的事宜，請參閱上文第 5.3.1 段的回應(a)。                                                                                                           |                      |
| 關於與市建局項目的補償及安置安排有關的事宜，請參閱上文第 5.3.9 段的回應(a)。                                                                                                       |                      |
| (b) 關於(4)：                                                                                                                                        |                      |
| 設立一間新博物館有若干考慮因素，包括整體規劃、資源分配等。康文署目前並無計劃成立有關以九龍城文化及歷史為主題的博物館。然而，市區更新基金亦有資助不同的社區項目，支持九龍城的文物保育及文化發展。                                                  |                      |

<sup>9</sup> 九龍城潮僑孟蘭會位於南角道 50 號一幢樓宇內，屬於發展計劃圖界線範圍內(用地 A 內)。

<sup>10</sup> 天后廟位於打鼓嶺道 79 號一幢樓宇內，屬於發展計劃圖界線範圍外。

#### 5.5.4.3 交通及行人安全

| 主要意見                                                                                 | 意見          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| (1) 完成重建後，泊車位的數目應有所增加。                                                               | <b>C 12</b> |
| (2) 進行重建時，應考慮道路交通是否暢順及行人安全等因素。                                                       | <b>C 16</b> |
| 回應                                                                                   |             |
| <p>關於(1)及(2)：</p> <p>請參閱上文第 5.3.4 段的回應(a)及(b)。建議市建局在落實發展計劃圖的相關道路及行人計劃時，亦應考慮行人安全。</p> |             |

#### 5.5.4.4 其他

| 主要意見                                                                                             | 意見          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 私營房屋的需求正呈下行趨勢。發展計劃圖對發展公營房屋幫助不大。                                                                  | <b>C 23</b> |
| 回應                                                                                               |             |
| <p>政府一直採取多管齊下的方式增加土地供應，以滿足市民對公私營房屋的殷切需求。有關的發展計劃圖正是市建局為補充私營房屋供應而進行的其中一個市區重建項目，該項目亦有助增加整體房屋供應。</p> |             |

### 馬頭角分區計劃大綱草圖

#### 5.6 申述內容

**分區計劃大綱圖 R1** 由一名表示支持修訂項目 A 的個別人士提交，並就修訂項目 A 提出意見，以及就以發展計劃圖取代分區計劃大綱圖上位於賈炳達道公園的「休憩用地」地帶一事提出負面意見。申述提出的意見和規劃署在諮詢相關決策局／部門後所作的回應，概述如下：

5.7 申述提出的主要理由／意見及規劃署的回應

| 主要理由／意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 支持修訂項目 A，但應確保會提供擬議服務／設施。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| (2) 質疑以發展計劃圖把賈炳達道公園由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶是否合法。                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| (3) 馬頭角區內的休憩用地供應短缺，難以達到《香港 2030+》所建議每人 3.5 平方米休憩用地的目標，因此不應批准把有關用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 回應                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>(a) 關於(1)：</p> <p>備悉表示支持的意見。申述用地的現有用途是學校和宗教機構用途。根據已獲批准的第 12A 條申請，項目倡議人計劃把用地重建為較高的建築物並作相同用途(即「學校」和「宗教機構」用途)。在用地落實重建計劃須符合分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，包括其用途及發展限制。「政府、機構或社區」地帶的規劃意向已訂明，該地帶主要是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。</p>                                                                                                                           |
| <p>(b) 關於(2)及(3)：</p> <p>發展計劃圖涵蓋用地 A、B、C1 和 C2。為促進全面規劃，以發展計劃方式進行重建的做法合理。根據市建局條例第 25 條，市建局可藉發展計劃方式實施任何項目，並將發展計劃草圖呈交城規會供其考慮。若城規會認為該發展計劃草圖適宜公布，該發展計劃草圖須當作是由城規會根據《城市規劃條例》擬備的草圖，《城市規劃條例》的條文亦據此適用。當局已妥為遵照有關處理發展計劃圖和分區計劃綱圖的既定程序。</p> <p>修訂項目 A 僅涉及把一幅「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制由三層修訂為主水平基準上 45 米，因此對已規劃的人口和休憩用地的供應並無影響。然而，根據《香港規劃標準與準則》，馬頭角規劃區內有足夠的地區休憩用地供應，但鄰舍休憩用地則供應不</p> |

足。不過，就整個九龍城區而言，該兩類休憩用地均沒有供應不足的情況。《香港 2030+》所建議每人 3.5 平方米的休憩用地供應標準是長遠目標，當局亦已在多個新發展區採用有關標準。

#### 5.8 提出意見的主要理由及規劃署的回應

分區計劃大綱圖 C1 由分區計劃大綱圖 R1 提交，主要重述分區計劃大綱圖 R1 的觀點，並就私營房屋的需求呈下行趨勢和發展計劃圖的改劃建議提出意見。有關意見與分區計劃大綱圖的修訂項目無關。

### 6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署已諮詢下列政府決策局／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) 運輸署署長；
- (c) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (d) 環保署署長；
- (e) 康樂及文化事務署署長；
- (f) 民政事務總署九龍城民政事務專員；
- (g) 食物環境衛生署署長；以及
- (h) 古蹟辦執行秘書(古物古蹟)。

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) 發展局局長；
- (b) 醫務衛生局局長；
- (c) 地政總署九龍東地政專員；
- (d) 地政總署總產業測量師／市區重建；
- (e) 社會福利署署長；
- (f) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (g) 機電工程署署長；
- (h) 衛生署署長；

- (i) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (j) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (k) 土木工程拓展署東拓展處處長；
- (l) 水務署總工程師／建設；以及
- (m) 警務處處長。

## 7. 規劃署的意見

### 衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖

7.1 備悉 **R1 至 R33 及 R34(部分)**表示支持的意見。

7.2 根據上文第 5.3 及 5.4 段的評估及以下理由，規劃署不支持申述 **R34(部分)及 R35 至 R60**，並認為不應順應有關申述而修訂發展計劃圖，理由如下：

- (a) 發展計劃圖將有助市建局把發展計劃區內現有破舊失修的樓宇重建為新的住宅發展項目，以增加房屋供應和改善居住環境，並提供商業及社區設施、地下公眾停車場和休憩用地(**R34(部分)及 R35 至 R58**)；
- (b) 發展計劃圖旨在沿行人步道闢設地舖，以保存九龍城朝氣蓬勃的街景和餐飲特色。位於發展計劃區內的地面綠化多元空間，能提供地方舉行由潮州／泰國人社區策劃的文化活動和地方節慶活動。市建局會盡可能物色合適處所，以協助受影響的具地區特色商戶能遷往同區另一處所繼續營業(**R47、R51、R52 及 R58**)；
- (c) 儘管發展計劃圖會令九龍城區「休憩用地」地帶的面積減少，但發展計劃圖會劃設約 10 400 平方米的地面綠化多元空間(該空間為多種露天公共空間)，並將把賈炳達道公園的休憩用地延伸至九龍城的核心發展區，為稠密的市區環境提供視覺調劑以及提供兩條綠化行人步道以改善行人連接(**R35 至 R37、R39 至 R46、R48 及 R57**)；

- (d) 門戶廣場將與毗連的休憩用地(包括 KC-015 的地下廣場)結合，提供一條地下行人通道連接啟德發展區。門戶廣場的實際設計，須視乎詳細設計及市建局和相關政府部門之間的磋商而定**(R53)**；
- (e) 發展計劃圖可提供額外的政府、機構或社區設施，以滿足該區需要。易地重置政府、機構或社區設施，可讓重置街市活動和政府、機構或社區設施的過程能夠無縫交接，從而可盡量減低對公眾和街市營運商的作業影響**(R35 至 R37、R39 至 R46、R48、R50 及 R57)**；
- (f) 相關技術評估顯示，發展計劃圖在交通、環境、空氣流通和視覺方面均不會造成無法克服的技術問題。市建局在落實階段會遵守相關準則、規定和條例**(R35 至 R37、R39 至 R48 及 R53)**；
- (g) 發展計劃圖已採納梯級式高度輪廓，並納入多個設計元素，以加強擬議重建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建築物高度與九龍城現有的高樓大廈並非不協調**(R35 至 R49)**；
- (h) 發展計劃圖的覆蓋範圍已考慮到市區更新計劃的建議及各項因素，例如樓宇狀況、資源分配和規劃增益**(R50、R53 及 R54)**；
- (i) 轉移用地 C1 和 C2 之間的總樓面面積可讓當局在用地 C1 闢設門戶廣場，而門戶廣場將與毗鄰的休憩用地結合，形成一幅大型休憩用地，連接啟德發展區。「住宅(甲類)」地帶支區(1)的最大非住用總樓面面積訂為 2 000 平方米，足以達到用作低矮商業發展以配合門戶廣場的規劃意向**(R50 及 R53)**；
- (j) 當局已遵照法定和行政程序，就發展計劃圖諮詢公眾。市建局會繼續就重建項目與區內持份者和居民聯絡交流**(R35 至 R37、R39 至 47、R49 及 R59)**；以及

- (k) 收購、補償及安置安排不屬於發展計劃圖的範疇，亦不屬於城規會的職權範圍(R34(部分)、R55、R56、R58、R59及R60)。

### 馬頭角分區計劃大綱草圖

7.3 備悉分區計劃大綱圖 R1(部分)對修訂項目 A 表示支持的意見。

7.4 根據上文第 5.7 及 5.8 段的評估，規劃署不支持分區計劃大綱圖 R1(部分)，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

修訂項目 A 涉及把一幅「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制由三層修訂為主水平基準上 45 米，因此不會影響已規劃人口和休憩用地的供應。馬頭角規劃區內有剩餘的地區休憩用地供應，但鄰舍休憩用地則供應短缺。然而，就整個九龍城區而言，該兩類休憩用地均供應過剩。《香港 2030+》所建議每人 3.5 平方米的休憩用地供應標準是長遠目標，當局亦已在多個新發展區採用有關標準。

## 8. 請求作出決定

8.1 請委員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／局部順應申述而對該發展計劃草圖及該分區計劃大綱草圖作出任何修訂。

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及該分區計劃大綱草圖，請委員亦同意，該發展計劃草圖及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 Ia 《衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖編號 S/K10/URA3/1》

附件 Ib 《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/29》  
(縮圖)

|              |                                       |
|--------------|---------------------------------------|
| 附件 II        | 《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/28》<br>的修訂項目附表  |
| 附件 IIIa      | 有關發展計劃圖的申述人和提意見人名單                    |
| 附件 IIIb      | 有關分區計劃大綱圖的申述人和提意見人名單                  |
| 附件 IVa       | 就發展計劃圖提交的申述                           |
| 附件 IVb       | 就發展計劃圖提交的意見                           |
| 附件 V         | 2022 年 10 月 7 日城規會會議記錄的摘錄             |
| 附件 VIa       | 就分區計劃大綱圖提交的申述                         |
| 附件 VIb       | 就分區計劃大綱圖提交的意見                         |
| 附件 VII       | 市建局概念方案的發展參數                          |
| 附件 VIII      | 馬頭角分區計劃大綱圖範圍內的休憩用地及主要<br>政府、機構或社區設施供應 |
| 繪圖 H-1       | 九龍城行動區 3 – 初步規劃大綱                     |
| 繪圖 H-2a 至 2d | 概念方案(樓宇位置圖及截視圖)                       |
| 繪圖 H-3       | 分期發展圖                                 |
| 繪圖 H-4       | 初步園景設計圖                               |
| 繪圖 H-5       | 3 幢將獲保育的戰前樓宇的位置                       |
| 繪圖 H-6       | 擬建的新路段                                |
| 繪圖 H-7       | 擬擴展的發展計劃圖界線(R53)                      |
| 繪圖 H-8       | 第 12A 條申請編號 Y/K10/4 的初步發展方案           |
| 圖 H-1a 至 1h  | 發展計劃圖所涉申述用地的位置圖、地盤平面<br>圖、航攝照片和實地照片   |
| 圖 H-2a 至 2d  | 分區計劃大綱圖所涉申述用地的位置圖、地盤平<br>面圖、航攝照片和實地照片 |
| 圖 3          | 建築物落成年分圖                              |
| 圖 4          | 建築物高度圖                                |

規劃署

二零二三年四月