

## TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10618 號  
供城市規劃委員會於 2020 年 1 月 31 日考慮

《市區重建局啟德道／沙浦道發展計劃草圖編號 S/K10/URA1/1》

考慮申述編號 TPB/R/S/K10/URA1/1-1 至 90

和意見編號 TPB/R/S/K10/URA1/1-C1 至 C10

及

《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/25》

考慮申述編號 TPB/R/S/K10/25-1

和意見編號 TPB/R/S/K10/25-C1 至 C3

《市區重建局啟德道／沙浦道發展計劃草圖編號 S/K10/URA1/1》  
 考慮申述編號 TPB/R/S/K10/URA1/1-1 至 90  
 和意見編號 TPB/R/S/K10/URA1/1-C1 至 C10  
 及  
 《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/25》  
 考慮申述編號 TPB/R/S/K10/25-1  
 和意見編號 TPB/R/S/K10/25-C1 至 C3

申述事項／申述地點	申述人 (編號 TPB/R/S/K10/URA1/1-1 至 90)	提意見人 (編號 TPB/R/S/K10/URA1/1- C1 至 C10)
與《市區重建局啟德道／沙浦道發展計劃草圖編號 S/K10/URA1/1》(下稱「發展計劃圖」)相關的申述 <sup>1</sup>		
大致支持發展計劃圖	小計：20  R1*(1)： 吳寶強(九龍城區議會議員)  R2* 至 R4*、R5、 R6*、R7 至 R8、 R9*、R10 至 R20(19)： 個別人士	總數：10  回應 R1 至 R90(1)： C1：市區重建局  大致支持發展計劃圖 及提供意見(6)：  C5*(1)： 吳寶強(九龍城區議會議員)(內附 194 個簽名)
大致反對發展計劃圖	小計：66  R21(1)： 舊區街坊自主促進組	C2*至 C4*、C6*及 C7*(5)：

<sup>1</sup> 與發展計劃圖相關的申述和意見，以 R1 至 R90，以及 C1 至 C10 表示。至於與分區計劃大綱圖相關的申述及意見，則以分區計劃大綱圖的 R1，以及分區計劃大綱圖的 C1 至 C3 表示。

申述事項 / 申述地點	申述人 (編號 <b>TPB/R/S/K10/URA1/1-1 至 90)</b> )	提意見人 (編號 <b>TPB/R/S/K10/URA1/1- C1 至 C10)</b> )
	<p><b>R71(1) :</b> Gasing Phobsuk(泰國移工 工會主席)</p> <p><b>R22 至 R70 及 R72 至 R86(64) :</b> 個別人士</p>	<p>個別人士</p> <p><u>反對發展計劃圖(1) :</u> <b>C8 :</b> 個別人士</p> <p><u>就發展計劃圖提供意見 (1) :</u> <b>C9 :</b> 個別人士</p>
提供意見	<p>小計 : <b>4</b></p> <p><b>R87(1) :</b> 基督教愛協團契有限公司</p> <p><b>R89(1) :</b> 香港郭汾陽崇德總會有限 公司</p> <p><b>R88 及 R90*(2) :</b> 個別人士</p>	<p><u>提供其他意見(1) :</u> <b>C10* :</b> 個別人士</p>
<u>申述事項</u>	<u>申述人 (編號 <b>TPB/R/S/K10/25-1)</b>)</u>	<u>提意見人 (編號 <b>TPB/R/S/K10/25- C1 至 C10)</b>)</u>
與《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/25》(下稱「分區計劃大綱圖」)相關的申述		
提供意見	<p>總數 : <b>1</b></p> <p>分區計劃大綱圖的 <b>R1*(1) :</b></p>	<p>總數 : <b>3</b></p> <p><u>表示支持(1) :</u> 分區計劃大綱圖的 <b>C1 :</b></p>

申述事項／申述地點	申述人 (編號 <b>TPB/R/S/K10/URA1/1-1 至 90)</b> )	提意見人 (編號 <b>TPB/R/S/K10/URA1/1- C1 至 C10)</b> )
	個別人士	個別人士  <u>大致支持發展計劃圖 及提供意見(1)：</u> 分區計劃大綱圖的 <b>C2*</b> ： 吳寶強(九龍城區議員) (附上 194 個簽名)  <u>提供其他意見(1)：</u> 分區計劃大綱圖的 <b>C3*</b> ： 個別人士

註： 所有申述人和提意見人的名單載於**附件 IIIa 至 IIIc**。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式(**附件 IVa 至 IVd**)送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員(只提供予城規會委員)，並已上載至城規會網站 [https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website\\_S\\_K10\\_URA1\\_1\\_CHI.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_K10_URA1_1_CHI.html) 及 [https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website\\_S\\_K10\\_25\\_CHI.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_K10_25_CHI.html)，以供公眾查閱。全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，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。

\* 由同一人就發展計劃圖提交的申述／意見及／或就分區計劃大綱圖提交的申述／意見(詳情載於**附件 IIIa 至 IIIc**)。

## 1. 引言

1.1 2019 年 7 月 5 日，《市區重建局啟德道／沙浦道發展計劃草圖編號 S/K10/URA1/1》及《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/25》(**附件 Ia 及 Ib**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到 90 份有關發展計劃圖的申述，以及 1 份有關分區計劃大綱圖的申述。2019 年 10 月 4 日，城規會公布

收到的申述，讓公眾提出意見。在公布期的首 3 個星期內，城規會接獲 10 份有關發展計劃圖的意見，以及 3 份有關分區計劃大綱圖的意見。

- 1.2 發展計劃圖涵蓋《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/24》上的沙浦道 31 至 49 號(單數)及沙浦道 55 至 73 號(單數)的範圍，以及啟德道 24 至 82 號(雙數)的私人地段、兩幅政府土地、一條後巷、部分沙浦道及部分周邊公共行人路(圖 H-3)。發展計劃圖的涵蓋範圍，是根據市區更新地區諮詢平台於 2014 年所作研究中就《九龍城市區更新計劃》所建議的街區而制訂的<sup>2</sup>。發展計劃圖所包括的範圍劃為「住宅(甲類)」地帶。發展計劃草圖載於附件 Ia。
- 1.3 分區計劃大綱圖的修訂項目主要涉及對《法定圖則註釋總表》的最新修訂，把「街市」用途歸類於「商店及服務行業」用途，該項修訂於 2018 年 12 月 28 日獲城規會通過。對《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/24》所作修訂項目的附表載於附件 II。從分區計劃大綱圖的界線剔出的發展計劃圖範圍，亦於《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/25》(附件 Ib)上顯示。
- 1.4 2019 年 11 月 22 日，城規會決定把發展計劃圖及分區計劃大綱圖的申述及意見一併以集體形式考慮。本文件旨在向城規會提供資料，以便考慮各項申述及意見。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. 發展計劃圖及分區計劃大綱圖

### 發展計劃圖

---

<sup>2</sup> 《九龍城市區更新計劃》建議把位於啟德道／沙浦道的一幅用地從「住宅(甲類)2」地帶改劃作「綜合發展區」地帶，以用作商業、社區設施及住宅混合發展(圖 H-1)，從而使該區轉型，發展成通往啟德發展區的入口，與地下購物街無縫結合。根據《九龍城市區更新計劃》，發展計劃圖包括一個入口廣場，連接通往地下購物街的行人隧道，成為購物街入口，令人甫抵步便感受到購物街的氛圍。此外，亦會提供商業／社區設施及公眾停車場，以滿足區內需要。

- 2.1 2019年2月22日，市建局根據《市區重建局條例》(下稱「市建局條例」)第25(5)條，向城規會提交《啟德道／沙浦道發展計劃草圖編號S/K10/URA1/1》，以供考慮。當中包括發展計劃圖連《註釋》及《說明書》、規劃報告連交通、環境、視覺、空氣流通、排水、排污及土力方面的技術評估，以及社會影響評估(第一階段)報告。2019年4月4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。整套規劃報告(包括所有技術評估)已存放於城規會秘書處供委員查閱，亦已上載於城規會的網站。
- 2.2 2019年6月14日，城規會就發展計劃草圖作出考慮。根據市建局條例第25(6)(b)條，城規會認為有關發展計劃圖連《註釋》及《說明書》適宜公布。2019年7月5日，城規會根據條例第5條展示發展計劃圖。
- 2.3 根據發展計劃圖，「住宅(甲類)」地帶的規劃意向主要是作高密度住宅發展，並提供地下廣場及地下公眾停車場。在該地帶內，最高住用及整體地積比率分別訂為7.5倍和9倍，而地帶內的建築物高度不得超出主水平基準上120米，或有關建築物的地積比率和建築物高度均不可超出現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。

#### 市建局的概念計劃

- 2.4 根據市建局為發展計劃圖所制訂的概念計劃(繪圖 H-1a、H-2 及 H-3)，擬議發展包括三幢建於非住用平台上的住宅樓宇，而有關平台上設有零售、政府、機構或社區設施、私人住宅會所及平台花園。市建局擬在發展計劃圖的南端闢設地下廣場，以連接太子道東的現有行人路，並接駁通往未來啟德發展區地下購物街的政府行人隧道(圖 H-5)。地下廣場將全日24小時開放予公眾使用。發展項目內亦會設有一個公眾停車場及一些用作政府、機構或社區設施的樓面空間。市建局建議封閉發展計劃圖所涵蓋的一段沙浦道，並在該圖內闢建一條供公眾使用的新私家路，讓車輛由沙浦道改經該私家路駛入啟德道。初步設計的繪圖載於繪圖 H-1a、H-1b 及 H2，而發展參數則載於下表：

計劃範圍	6 106 平方米
地盤淨面積 <sup>(i)</sup> (大約)	5 352 平方米
最大總樓面面積 <sup>(ii)</sup> — 住用 — 非住用	約 48 168 平方米 — 約 40 140 平方米 — 約 8 028 平方米
最高地積比率 — 住用 — 非住用	9 倍 — 7.5 倍 — 1.5 倍
最高建築物高度	主水平基準上 120 米
住宅樓宇數目	3 幢
層數 — 住用 — 非住用 — 地下停車場 / 連接地下廣場的非住用部分	38 層(大約) 30 層 3 層 5 層
預計人口	1 940 人
單位數目 <sup>(iii)</sup>	810 個(大約)
政府、機構或社區設施	總樓面面積約 800 平方米
泊車設施 — 附屬泊車位 — 公眾泊車位 — 上落客貨車位	— 120 個私家車及 14 個電單車泊車位(地下) — 300 個私家車泊車位(地下) — 6 個重型貨車車位及 5 個輕型貨車車位(地面)
鄰舍休憩用地	將按照《香港規劃標準與準則》所訂的標準闢設休憩用地(即每人 1 平方米)
其他	一個面積達 1 000 平方米的地下廣場

註：

- (i) 地盤淨面積將用作計算地積比率，並須視乎調查及詳細設計而定。
- (ii) 確切的總樓面面積須視乎詳細設計及現行《建築物(規劃)規例》的附表 1 而定。
- (iii) 須視乎項目落實階段的詳細設計而定。

### 分區計劃大綱圖

2.5 2019 年 6 月 14 日，城規會亦對《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/24》的擬議修訂(載於上文第 1.3 段)表示同意。2019 年 7 月 5 日，城規會根據條例第 5 條展示分區計劃大綱草圖(圖 H-11)。

## 3. 公眾諮詢

### 就發展計劃草圖編號 S/K10/25/URA1/A 進行公眾諮詢的行政安排

3.1 根據為提高處理發展計劃草圖的透明度所作的行政安排，發展計劃草圖(包括社會影響評估報告)已於 2019 年 3 月至 4 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報告的查閱期間，城規會共接獲 38 份意見。提意見人包括一名九龍城區議員、個別業主／住戶、受影響的樓宇的相關協會及管理公司／僱員，他們的意見撮述於下文第 3.3 段。這些意見連發展計劃草圖已於 2019 年 6 月 14 日一併提交城規會考慮。相關的城規會文件第 10542 號及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 2019 年 3 月 21 日，市建局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 VI。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 2019 年 6 月 14 日提交城規會，供城規會審議發展計劃草圖之用。

在公眾查閱期內及在九龍城房建會會議上收到的意見

3.3 在 2019 年 3 月至 4 月的公眾查閱期內及／或在 2019 年 3 月 21 日九龍城房建會的會議上收到的主要意見撮述如下：

- (a) 有關計劃的用地邊界應予擴張；
- (b) 在計劃範圍內應提供更多社區設施(即公眾停車場、社區會堂、幼兒中心、活動室等)；
- (c) 公眾泊車位數目應予增加；
- (d) 出租物業的受影響業主和租客的補償安排應予改善，而對在計劃範圍內居住的受影響居民(尤其是少數族裔社羣)所給予的支援亦應予加強；
- (e) 應考慮在重建計劃中保留社區的獨特文化和特色；
- (f) 計劃應包括商業樓面空間，以便向受影響商戶提供另行開業的替代處所；
- (g) 地下廣場和住宅單位的工程會否同時進行。此外，啟德與其他地方的連繫應予加強。建議在連接啟德的行人隧道增設自動梯或行人輸送帶，使行人交通更為暢達；以及
- (h) 對市建局和發展商的合作模式存疑。

在圖則刊憲後向九龍城房建會委員傳閱

3.4 2019 年 7 月 5 日，發展計劃草圖和分區計劃大綱圖送交九龍城房建會的成員傳閱，他們亦獲告知，可在為期兩個月的公眾查閱期內提交書面申述，供城規會考慮。一名屬龍城選區的九龍城區議員就發展計劃圖提交了一份申述(**R1**)和一份意見(**C5**)，以及就分區計劃大綱圖提交一份意見(分區計劃大綱圖的 **C2**)。

## 4. 申述

### 4.1 申述事項

4.1.1 城規會接獲 90 份與發展計劃圖有關的申述，當中 20 份(**R1 至 R20**)由一名九龍城區議員和 19 名個別人士

提交，大致支持重建計劃；另有 66 份(**R21 至 R86**)<sup>3</sup>由區內關注團體(舊區街坊自主促進組)、泰國移工工會主席和 64 名個別人士提交，大致反對重建。此外，由基督教愛協團契有限公司、香港郭汾陽崇德總會有限公司和兩名個別人士提交的 4 份申述(**R87 至 R90**)，則就有關計劃表達意見。

- 4.1.2 與分區計劃大綱圖有關的申述有一份，即分區計劃大綱圖的 **R1**(與 **R90** 內容相同)，就有關計劃表達意見。整套申述書已上載至城規會網站 [https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website\\_S\\_K10\\_URA1\\_1\\_CHI.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_K10_URA1_1_CHI.html) 和 [https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website\\_S\\_K10\\_25\\_CHI.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_K10_25_CHI.html)，並存放在規劃署位於北角及沙田的資料查詢處。至於申述和意見的理由及規劃署的回應的摘要，連同相關政府部門的意見，則載於附件 **Va** 及 **Vb**。

## 4.2 申述的主要理由

### *表示支持(20 份申述：R1 至 R20)*

- 4.2.1 **R1** 表示支持重建計劃，並要求市建局為受影響的業主及／或租戶提供協助和合理補償，以及向他們提供遷往租住公屋的安置安排。
- 4.2.2 **R2 至 R20** 表示大致支持重建計劃，理由是破舊失修樓宇及缺乏全面規劃的「見縫插針」式建築物太多，他們認為重建會提供更多單位、公眾泊車位、社區設施、公共／流動空間、綠化地方、零售商店，可更善用土地。另外，啟德發展區與九龍城的連繫亦可予以加強。此外，**R15** 表示應加快進行物業收購。

### *表示反對(65 份申述：R21 至 R85)*

---

<sup>3</sup> **R67 至 R73** 夾附以泰文撰寫的標準格式意見書，而代表 **R68** 及 **R70 至 R73** 的獲授權代理亦澄清，大部分泰裔人士不懂閱讀中文和英文，因此要求城規會提供以合適語言擬備的文件。申述的譯本夾附於附件 **Ive**，供委員參考。申述的主要反對理由與 **R21 至 R66** 類似。

**保存地區特色、社區網絡及／或保障居民／商戶的生計(R21至R85)**

- 4.2.3 **R21至R85** 主要以兩份內容劃一的信件形式寫成(每份有兩個不同語言的版本)，表示反對重建，理由是會破壞該區的地區特色(例如九龍寨城和泰國節日)、社區網絡(包括泰裔人士或其他少數族裔社羣)及區內商戶(例如車輛修理工場及泰國雜貨店)。倘受影響家庭及商戶必須遷離九龍城，會影響區內就業，他們難以在其他地區重新建立事業。
- 4.2.4 **R66** 認為市建局應評估重建對區內居民的影響，並諮詢相關持份者；而 **R72** 則表示，區內現有發展已久的社會服務會受重建影響。**R73** 建議在啟德發展區預留土地，為泰裔社羣進行重置及為他們的社區提供社區設施。

**提出意見(兩份申述：R90及分區計劃大綱圖的R1)**

該區的政府、機構或社區設施和休憩用地供應，以及空氣質素

- 4.2.5 **R90**(與分區計劃大綱圖的**R1**內容相同)就發展計劃圖及分區計劃大綱圖提出意見。申述人所表達的關注，主要關於在區內提供休憩用地及社區設施，以及擬議地下廣場所造成的不良空氣質素。地下廣場是連接啟德發展區的擬議行人隧道入口。

**4.3 申述人的建議(一份申述：R1)**

**R1** 建議擴大發展計劃圖的界線範圍，納入石鼓壟道及啟德道(單數)，並在在重建項目增設公眾停車場、社區會堂／多用途活動室及託兒服務(圖H-10)。

**4.4 不屬於城規會職權範圍的事宜(R21至R89)**

- 4.4.1 **R21至R86** 大致反對重建計劃，理由是對與遷移／安置(例如優先申請租住公屋及居屋、提供調遷大樓及「樓換樓」安排)、補償及重新建立業務(例如在重建

項目作出「舖換舖」安排及提供特惠租金)相關的安排感到不滿。

4.4.2 **R74 至 R86** 反對重建計劃，因為他們認為與凍結人口調查相關的問題仍未解決。他們要求市建局重新進行凍結人口調查並準確完成，以及根據凍結人口登記作出補償。

4.4.3 **R87 至 R89** 認為重建計劃會影響基督教愛協團契有限公司<sup>4</sup>(**R87 及 R88**)及香港郭汾陽崇德總會有限公司<sup>5</sup>(**R89**)的營運／服務。這兩間機構目前在發展計劃圖範圍內營運，而基督教愛協團契有限公司現時提供精神健康服務。他們認為應為重置安排提供協助／支援，並應作出合理補償，尤其是在九龍城區提供精神健康服務和相關設施方面(**R87**)。

4.5 與發展計劃圖及分區計劃大綱圖無關的事宜(**R74 至 R86**、**R90**；分區計劃大綱圖的 **R1**)

4.5.1 **R74 至 R85** 認為以泰文和其他語言擬備的資料文件譯本不足。他們建議延長發展計劃圖的諮詢期，以便提供泰文及其他語言的文件譯本。

4.5.2 關於分區計劃大綱圖，申述人(**R90**；分區計劃大綱圖的 **R1**)關注到「政府、機構或社區」用地(即九龍城龍崗道的樂善堂用地)。該用地原本建議用作興建福利大樓，為長者、兒童及少數族裔提供服務，並提供醫療服務，但現在卻改作闢設過渡性房屋之用(圖 **H-2**)。

---

<sup>4</sup> 基督教愛協團契有限公司在發展計劃圖範圍內的處所營辦，位於沙浦道 31 至 35 號錦輝商業大廈 10 樓。

<sup>5</sup> 香港郭汾陽崇德總會有限公司在發展計劃圖範圍內的處所營辦，位於沙浦道 31 至 35 號錦輝商業大廈 8 樓 A 及 B 座。

## 5. 對申述的意見

5.1 城規會收到 10 份有關發展計劃圖的有效意見(C1 至 C10)。C1 由市建局提交，就全部申述(R1 至 R90)作出回應，撮述如下：

- (a) 計劃界線：計劃界線大致遵照《九龍城市區更新計劃》。有關項目旨在透過重建來重整及重新規劃該區，從而理順土地用途和改善整體居住和環境情況(例如興建地下廣場以加強連繫，以及闢設公眾停車場及社區設施)。市建局認為發展計劃圖的現有地盤面積合適，可達到相應的市區重建目的。
- (b) 政府、機構或社區設施及地下廣場：預留約 800 平方米的非住用總樓面面積以應付社區需求，以及闢設一個面積為 1 000 平方米的地下廣場，開放給公眾使用。
- (c) 公眾停車場：為紓緩區內泊車位不足的問題，建議興建地下公眾停車場，提供約 300 個私家車泊車位。
- (d) 保留社區網絡及社區特色：市建局及社區服務隊會繼續為少數族裔社羣提供協助。根據市區重建策略，市建局會盡可能在重建項目同區物色合適處所，以協助受影響的商戶遷往同區另一處所繼續經營。
- (e) 發展計劃草圖的資料發放；收購、賠償及安置安排；以及與社會影響評估及凍結人口調查相關的事宜：市建局會按照既定政策／機制，以個別方式處理這些事宜。

5.2 C2 至 C7 支持重建計劃，要求加快進行市區重建，提供社區設施及公眾泊車位，或表達意見，認為市建局應給予合理賠償和安置安排，以及照顧少數族裔社羣。此外，C5(與分區計劃大綱圖的 C2 的內容相同)<sup>6</sup>附上 194 個簽名，要求擴大發展計劃圖的界線(與 R1 的建議相同)。C9 由一名個別人士提

---

<sup>6</sup> 由屬龍城選區的九龍城區議員提交。

交，就保留泰裔社羣的社區網絡提出意見。其他意見書(C8及C10)主要分別就補償和安置問題提出關注，以及就闢設社區設施的問題表達意見。

5.3 城規會收到 3 份有關分區計劃大綱圖的有效意見(分區計劃大綱圖的 C1 至 C3)。分區計劃大綱圖的 C1 由一名個別人士提交，表示支持，但沒有給予理由。分區計劃大綱圖的 C2 及 C3 分別與發展計劃圖的 C5 和 C10 的內容相同。

## 6. 規劃考慮因素及評估

### 6.1 申述用地及周邊地區(圖 H-2 至 H-9b)

#### 發展計劃圖所涉地區

##### 6.1.1 發展計劃圖所涉地區：

- (a) 位於九龍城；
- (b) 東面以沙浦道為界，南面以太子道東為限，西臨啟德道，北至賈炳達道，但不包括兩幢建築物，分別位於沙浦道 51 號(2006 年建成)及賈炳達道 33 號(2014 年建成)(圖 H-9a)；以及
- (c) 建築物主要是建於 1962 年至 1990 年期間樓高 5 至 10 層的唐樓，以及一幢建於 1981 年樓高兩層的商業樓宇(圖 H-9a)。根據市建局在 2019 年 1 月進行的樓宇狀況調查(繪圖 H-4)，這些樓宇超過七成的狀況屬「失修」或「明顯失修」，有些被發現有懷疑違例構築物和劏房。

##### 6.1.2 發展計劃圖的周邊地區有以下特色：

- (a) 該區主要是劃為「住宅(甲類)2」地帶的住宅區，以低層及中層的住宅發展及地鋪為主，當中亦有新的高層住宅發展零散分布(圖 H-9a 及 H-9b)。

九龍城是本港著名的美食區之一，滿街都是不同種類的特色餐廳；

- (b) 與啟德發展區之間隔着太子道東。政府將興建的行人隧道會貫通有關用地南部和啟德發展區的地下購物街，再連接港鐵站(即港鐵宋皇臺站和啟德站)(圖 H-4 及 H-5)；以及
- (c) 東面是富豪東方酒店。

### 分區計劃大綱草圖上的申述地點

6.1.3 分區計劃大綱圖上的申述，均與區內提供休憩用地及社區設施的一般事宜有關，以及關於龍崗道一幅「政府、機構或社區」用地(樂善堂用地)。該用地並非分區計劃大綱草圖的修訂項目(圖 H-11)。城規會並無收到關於擬對分區計劃大綱圖《註釋》所作修訂的申述。

## 6.2 規劃意向

該發展計劃圖的「住宅(甲類)」地帶規劃意向如下：

「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展，並提供地下廣場及地下公眾停車場。在建築物的最低三層，或在建築物連接至地下廣場的特別設計非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。用作政府規定的政府、機構或社區設施的樓面空間，或可豁免計入總樓面面積內。

## 6.3 對申述和意見所提理由的回應

### *表示支持的申述和意見*

- 6.3.1 備悉表示支持的申述和意見的觀點(R1 至 R20、C2 至 C7；分區計劃大綱圖的 C1)。
- 6.3.2 對關乎補償、安置及收購問題(R1、R15、C3、C5 及 C7)；地區特色、社區網絡、受影響人士的生計

(C5)；以及／或少數族裔社羣(C4)的具體意見，下文的回應亦適用。

### 表示反對的申述和意見

保存地區特色、社區網絡及／或保障居民／商戶的生計(R21至R85、C5、C9；分區計劃大綱圖的C2)

- 6.3.3 九龍城區住宅樓宇和設於低層的食肆和商店林立。區內遍布多間餐廳和商店，包括提供各國美食的特色餐廳，主要集中在啟德道以西一帶的街道。市建局(C1)表示，根據該局的凍結人口調查，計劃內只有 19 個住戶(在受訪的合共 401 個住戶中佔 5%)及 6 個商戶(在受訪戶的合共 75 個商戶中佔 8%)屬泰裔人士，其中亦有少數住戶來自其他少數族裔社羣。雖然在受影響的住戶和商戶中，來自泰裔社羣的只佔少數，但市建局表示社區服務隊會繼續為少數族裔社羣提供協助，以減輕他們的憂慮。
- 6.3.4 根據市區重建策略，市建局會盡可能在重建項目同區物色合適處所，以盡量協助受影響的商戶遷往同區另一處所繼續經營。舉例說，市建局董事會曾就崇慶里／桂香街發展項目給予特別批准，以協助海味銷售商繼續在中西區經營，從而保存這項地區特色。至於這份發展計劃圖，如確定受影響商店具公認的地區特色，會考慮對有關商店作上述同類安排，但這份發展計劃圖須先獲行政長官會同行政會議批准。此外，在重建項目內會興建地下廣場，可供市民享用之餘，亦可達至地方營造的效果，令該區的地區特色更顯豐富多彩。市建局應仔細考慮保存發展計劃圖項目所涵蓋地方的地區特色。
- 6.3.5 關於 R73 及 C9 建議在啟德發展區預留土地，為泰裔社羣作出遷置安排及闢設社區設施，須注意的是，啟德發展區已預留土地興建不同的政府、機構或社區設施，以配合區內居民及／或整個地區(包括屬不同族裔社羣的九龍城居民)的需要。社會福利署(下稱「社署」)署長亦表示，一些非政府機構如樂善堂李賢義裔

群社一少數族裔支援服務中心，會為少數族裔社羣提供服務，當中包括九龍城區的泰裔人士。

### 提供意見

#### 區內的政府、機構或社區設施和休憩用地供應(R90及C10；分區計劃大綱圖的R1及C3)

- 6.3.6 如附件 VII 所顯示，根據《香港規劃標準與準則》的規定，該區多項主要社區設施的規劃供應大致上足夠，但中學課室(欠 80 個)和長者社區照顧服務設施(欠 573 個資助服務名額)則除外。若中學課室的供應是以整個地區為基礎進行評估，則九龍城區的課室供應尚有約 520 個餘額。
- 6.3.7 關於現時長者社區照顧服務設施和安老院供應不足的問題，須留意的是，當局於 2018 年 12 月 28 日在《香港規劃標準與準則》恢復採用以人口為基礎的安老服務及設施規劃標準。該項經修訂後的標準反映了當局的長遠目標，即以循序漸進的方式調整安老服務及設施供應。由於安老設施須設於處所內，當局會考慮在該區已規劃的政府、機構或社區和住宅發展項目中加入社署所要求提供的設施。事實上，當局已在啟德發展區多個地段的賣地條款中加入有關安老院的規定，以便在啟德發展區提供合共 1 000 個服務名額，從而增加區內的中期供應。
- 6.3.8 根據發展計劃圖的概念方案，會預留不少於 800 平方米的非住用總樓面面積作社區用途，以應付區內需求。此外，《註釋》內的條文亦訂明，對於政府規定須闢設的政府、機構或社區設施(包括屬經常准許用途的社會福利設施)，其樓面面積可豁免計入總樓面面積內。城規會促請市建局進一步與社署聯絡，考慮在可行的情況下於詳細設計階段把更多的政府、機構或社區設施納入重建項目內。
- 6.3.9 在休憩用地的供應方面，在馬頭角地區所提供的地區休憩用地尚有大約 4 公頃的餘額(附件 VII 及圖 H-

12)。雖然區內的鄰舍休憩用地出現短缺情況(約欠 6.6 公頃)，但在整個九龍城區，這方面的供應則尚有約 3.4 公頃的餘額。當局會按《香港規劃標準與準則》所訂的每人 1 平方米的標準，在發展計劃圖內提供鄰舍休憩用地，以配合居民的需要。此外，一個連接通往啟德發展區的擬議行人隧道的地下廣場，面積為 1 000 平方米，將開放給公眾使用(圖 H-1)。關設地下廣場會使九龍城舊區和啟德發展區之間的連繫更為完善。該地下廣場將充滿活力，各層會設有園境建築和種植花木、活動空間和地方營造特色，讓公眾享用。

#### *擬議地下廣場的空氣質素(R90)*

6.3.10 **R90** 關注擬議地下廣場和連接啟德的擬議行人隧道入口位置的空氣質素問題。根據就發展計劃圖所提交的環境評估，已按規定在易受空氣污染影響的地方和道路之間提供充足的緩衝距離。在空氣質素緩衝區內(即地下廣場和行人隧道入口位置的部分地方)，不可作易受滋擾用途，亦不應關設新鮮空氣入氣口或可打開的窗戶。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，上述設計的考慮因素符合《香港規劃標準與準則》有關車輛廢氣緩衝距離的規定。預計包括太子道東在內的鄰近道路，不會因車輛廢氣排放而對該區造成不良的影響。

### 6.4 對申述人建議的回應

#### *延伸發展計劃(R1)*

6.4.1 經過兩輪廣泛公眾諮詢，並讓地區持份者參與提供意見後，市區更新地區諮詢平台於 2014 年提出《九龍城市區更新計劃》的建議(圖 H-1)。該計劃特別指出，啟德道東面的街區(涵蓋發展計劃圖相當大的部分)位置優越，可經由行人隧道直達啟德發展區。該計劃亦建議關設入口廣場，當中包含綜合商業／住宅發展及社區設施，以加強與啟德發展區的連繫。由於這份發展計劃圖的界線根據上述建議劃定，而上述建議是透

過地區參與活動而制訂的，期間亦有作出調整，把界線進一步向南伸延以涵蓋及重整沙浦道和兩個劃為美化市容地帶的地方(圖 H-3)，因此，推展市區更新地區諮詢平台的建議實屬恰當，因為該項建議在公眾參與收集所得的公眾意見中，獲大部分公眾支持。

- 6.4.2 市建局指出，該發展計劃圖的界線大致上符合《九龍城市區更新計劃》就街區所作的建議，有關項目旨在透過重建來重整及重新規劃該區，從而理順土地用途和改善整體居住和環境情況。發展計劃圖南部擬用作興建分層地下廣場，可通往啟德發展區及其地下購物街，從而加強新舊區之間的連繫。重建計劃另一目的，是紓緩該區的泊車需求，以及提供適切的社區設施。此外，市建局亦會進行初步工程可行性研究，並與相關持份者合作，以便按規劃主導的策略和形式探討在整個地區是否有任何機會進行市區更新。

#### *增加停車場的供應(R1)*

- 6.4.3 根據由市建局進行並隨發展計劃圖提交的交通影響評估，建議闢設地下公眾停車場，提供約 300 個公眾泊車位，以應付九龍城東部現有泊車位短缺問題。市建局如認為有需要，會以規劃主導的綜合市區更新模式進行研究，目的是探討是否有機會改善該區的交通和步行環境，並與相關政府部門分享研究結果，希望有助進一步應付該區泊車位供應不足的情況。就市建局有意闢設地下公眾停車場一事，運輸署署長沒有負面意見。

#### *增設政府、機構或社區設施(R1)*

- 6.4.4 關於闢設政府、機構或社區設施，請參閱第 6.3.6 至 6.3.8 段所載的回應。
- 6.4.5 此外，九龍城區內有一所長者鄰舍中心<sup>7</sup>，位於發展計劃圖 500 米半徑範圍內，而東頭社區中心和啟德社區

---

<sup>7</sup> 仁濟醫院吳王依雯長者鄰舍中心位於侯王道 55 號。

會堂所在位置，則分別與發展計劃圖範圍相距約 200 米和 600 米。

**6.5 不屬於城規會職權範圍的事宜(R1、R15、R21 至 R89、C3、C5、C7 及 C8；分區計劃大綱圖的 C2)**

6.5.1 一些申述及意見對安置、補償安排、復業及凍結人口調查事宜表示關注。由於這些事宜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。市建局現行的收購、補償及安置政策載述於城規會文件第 10542 號夾附的規劃報告附錄 11 和 12，並於 2019 年 6 月 14 日獲城規會考慮。市建局的意見(C1)亦有概述該項政策。

6.5.2 至於 R87<sup>8</sup>提出在九龍城區提供精神健康及相關服務的建議，社署現已資助一間非政府機構在九龍城區營辦精神健康綜合社區中心<sup>9</sup>，提供以地區為本的一站式社區精神健康支援服務。此外，九龍城區還有 8 個為殘疾人士(包括精神病康復者)而設的受資助職業康復單位(包括庇護工場、輔助就業及綜合職業康復服務中心)，以協助這些人士重新融入社會。

**6.6 與發展計劃圖及分區計劃大綱圖無關的事宜(R74 至 R85、R90、C4、C10；分區計劃大綱圖的 R1 及 C3)**

6.6.1 鑑於有些申述以泰文書寫，以及馬頭角一帶有些居民屬泰裔背景，因此這次聆聽會將設有廣東話／英語與泰語之間的即時傳譯服務。由於規劃署所擬備的聆聽會文件僅備有英文及中文本，當局已安排在會議前向傳譯員進行簡介，以便該傳譯員可向泰裔申述人／提意見人簡要解釋有關文件。對於有意見要求延長發展

---

<sup>8</sup> R87 由基督教愛協團契有限公司提交。該公司屬非牟利機構，以精神病患者為服務對象，並屬社署在 2018 年 10 月至 2020 年 9 月期間推行的有時限計劃—「殘疾人士／病人自助組織資助計劃」的受助機構之一。

<sup>9</sup> 即香港善導會在馬頭圍道 37 號紅磡商業中心營辦的龍澄坊。該中心所提供的服務包括為精神病康復者、懷疑有精神健康問題的人士、其家人／照顧者及居於九龍城區的居民提供多項服務，由及早預防以至危機管理，皆一應俱全。

計劃圖的公布期，條例並無條文訂明可延長有關期限。

- 6.6.2 **R90(C10；分區計劃大綱圖的 R1 及 C3)**表示關注樂善堂計劃在九龍城興建的福利綜合大樓(涉及上一輪對分區計劃大綱圖的修訂)，現時會改作闢設過渡性房屋之用。社署署長表示，長遠而言，樂善堂的重建項目會按計劃進行，提供安老及康復服務，包括護理安老院、護養院、長者日間護理中心、早期教育及訓練中心、護老者支援中心、家長資源中心、家居照顧服務及醫療服務等。在該重建項目開展前的過渡期間，當局計劃把有關用地作闢設過渡性房屋之用，以善用可用的土地。

## 7. 諮詢

7.1 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) 民政事務總署九龍城民政事務專員；
- (b) 社會福利署署長；
- (c) 環境保護署署長；以及
- (d) 運輸署署長。

7.2 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) 教育局局長；
- (b) 機電工程署署長；
- (c) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (d) 土木工程拓展署東拓展處處長；
- (e) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (f) 消防處處長；
- (g) 路政署總工程師／九龍；
- (h) 地政總署地政專員／九龍東；
- (i) 地政總署總產業測量師／市區重建；
- (j) 康樂及文化事務署署長；

- (k) 警務處處長；
- (l) 衛生署署長；
- (m) 水務署總工程師／建設；以及
- (n) 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 表示支持的申述意見(**R1(部分)至 R20**)，應予備悉。

8.2 根據上文第 6 段的評估，規劃署不支持其他申述(**R1(部分)、R21 至 R90；分區計劃大綱圖的 R1**)，並認為不應順應這些申述而修訂發展計劃圖及分區計劃大綱圖，理由如下：

- (a) 發展計劃圖有助在其涵蓋範圍內進行重建，可增加房屋供應以應付殷切的房屋需求；提供商業和社區設施從而改善居住環境；興建地下廣場連接啟德規劃區；以及闢設地下公眾停車場以配合該區的需要(**R1(部分)、R21 至 R90**)；
- (b) 發展計劃圖的範圍大致符合市區更新地區諮詢平台研究就《九龍城市區更新計劃》所提出的建議(**R1(部分)**)；
- (c) 擬建的地下廣場和行人隧道入口區的空氣質素不會受到負面影響(**R90**)；
- (d) 馬頭角／九龍城區的社區設施及休憩用地供應大致符合《香港規劃標準與準則》(**R1(部分)及 R90；分區計劃大綱圖的 R1**)；
- (e) 當局已妥為遵照法定和行政程序，就該發展計劃圖及該分區計劃大綱圖諮詢公眾。根據該條例展示該發展計劃圖及分區計劃大綱圖供公眾查閱，以及容許提出申述及意見的規定，均屬條例下法定諮詢程序的一部分(**R74 至 R85**)；以及

(f) 多項有關落實重建發展的事宜，例如收地、安置及賠償等，並不屬於城規會的職權範圍 (**R21 至 R89**)。

8.3 市建局應在詳細設計階段，考慮按多個政府部門的要求在發展計劃圖的範圍內盡量提供更多社會福利設施，並就如何保留地區特色、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復業，進一步諮詢相關持份者及社區人士。

## 9. 請求作出決定

9.1 請委員考慮各項申述及意見，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。

9.2 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。

## 10. 附件

附件 Ia	《啟德道／沙浦道發展計劃草圖編號 S/K10/URA1/1》
附件 Ib	《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/25》(縮印本)
附件 II	《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/24》的修訂項目附表
附件 IIIa 至 IIIc	有關《啟德道／沙浦道發展計劃草圖編號 S/K10/URA1/1》及《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/25》的申述人和提意見人名單
附件 IVa 至 IVe	所提交的全部申述書和意見書(只透過電子方式提供予委員)
附件 Va 及 Vb	申述、意見和政府部門回應的摘要
附件 VI	2019 年 3 月 21 日九龍城區議會房建會會議記錄的摘錄(僅備中文版本)

附件 VII 在馬頭角分區計劃大綱圖範圍提供的休憩用地及主要政府、機構及社區設施

《啟德道／沙浦道發展計劃草圖編號 S/K10/URA1/1》

繪圖 H-1 a 至 H2 概念計劃  
繪圖 H-3 美化環境建議  
繪圖 H-4 建築物狀況  
圖 H-1 九龍城市區更新計劃

《啟德道／沙浦道發展計劃草圖編號 S/K10/URA1/1》

圖 H-2 申述地點的位置圖  
圖 H-3 地盤平面圖  
圖 H-4 航攝照片  
圖 H-5 與啟德發展區的連繫  
圖 H-6 至 H-8 實地照片  
圖 H-9 a 樓宇樓齡圖  
圖 H-9 b 建築物高度圖  
圖 H-10 R1 建議的示意位置

《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/25》

圖 H-11 申述地點的位置圖  
圖 H-12 馬頭角及鄰近地區的休憩用地及政府、機構及社區設施

規劃署

二零二零年一月