

《市區重建局靠背壟道／浙江街發展計劃草圖編號 S/K10/URA2/1》
考慮申述編號 TPB/R/S/K10/URA2/1-1 至 62
和意見編號 TPB/R/S/K10/URA2/1-C1 至 C11

申述事項／ 申述地點	申述人	提意見人
《市區重建局靠背壟道／浙江街發展計劃草圖編號 S/K10/URA2/1》 (下稱「發展計劃圖」)	總數：62 <u>支持(37)</u> R1 至 R36、R38： 個別人士 <u>部分支持和部分反對(1)</u> R37：個別人士 <u>反對(23)</u> R39 至 R61： 個別人士 <u>提出意見(1)</u> R62：香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)	總數：11 <u>就 R1 至 R62 作出回應(1)</u> C1：市區重建局(下稱「市建局」) <u>支持(6)</u> C2：個別人士(支持 R4、R7 及 R11) C3(亦為 R5)：個別人士(支持 R7 及 R8) C4：個別人士(支持 R5、R33 及 R35) C5：個別人士(支持 R5、R7 及 R16) C6：個別人士(支持 R20、R27 及 R29) C7：個別人士(支持 R19 及 R20) <u>反對或／和提出意見(2)</u> C8：個別人士(反對並就 R1 提出意見) C9(亦為 R61)：個別人士(反對) <u>提出意見(2)</u> C10 及 C11：個別人士

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。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.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K10_URA2_1.html，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 2023 年 4 月 21 日，《市區重建局靠背壟道／浙江街發展計劃草圖編號 S/K10/URA2/1》（**附件 I**）根據原有的《城市規劃條例》（下稱「原有條例」¹）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，城規會共收到 62 份有效的申述。2023 年 7 月 21 日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見。在公布期屆滿後，城規會共收到 11 份就申述提出的意見。2023 年 9 月 15 日，城規會同意把所有申述及意見合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述和意見。申述人和提意見人的名單分別載於**附件 III**。城規會已按照原有條例第 6B(3)條²，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

- 2.1 為回應行政長官在 2018 年及 2019 年公布的《施政報告》內容，當局邀請市建局物色一至兩個適合作高密度發展的公務員建屋合作社（下稱「合作社」）計劃³用地作為試點，並按照市建局沿用的推展項目方式，研究重建的模式。此外，根據 2020 年及 2021 年《施政報告》的最新政策方針，市建局須在其重建項目中提供更多資助房屋，包括「港人首次置業」（下稱「首置」）單位或其他類別的資助出售房屋。

¹ 「原有條例」指在緊接2023年9月1日之前有效的《城市規劃條例》。

² 根據現正生效的《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 29(1)及 29(3)條，原有條例第 6、6A 至 6H 條適用於發展計劃草圖。

³ 合作社計劃是由公務員事務局負責管理的一項公務員房屋福利。合作社計劃始於1952年，政府以特惠價格批出土地，讓合資格的公務員以合作社形式興建住宅樓宇。

- 2.2 2020年5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)條提交靠背壟道／浙江街發展計劃草圖，以供城規會考慮。在2020年5月至7月就發展計劃圖進行公眾諮詢的過程期間，市建局就發展計劃圖收到1 262份公眾意見，當中915份(即73%)為反對意見。為進一步確定受影響合作社社員的意向，市建局於2021年11月向位於發展計劃圖界線範圍內的受影響住戶進行意見調查，並發現約69%接受意見調查的住戶支持發展計劃，另有約15%反對，而餘下的16%則表示沒有意見。
- 2.3 在進行上述程序及與社區進一步聯繫後，市建局於2022年11月3日提交了對公眾意見作出的回應連發展計劃草圖的修訂計劃。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，並已上載至城規會網頁(https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K10_URA2_1.html)。
- 2.4 發展計劃區佔地約16 473平方米。發展計劃草圖(附件 I)已取代《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/30》(附件 II)的相關範圍。馬頭角分區計劃大綱圖所載的發展計劃區原本的土地用途地帶和發展計劃圖所載現時的土地用途地帶撮述如下：

	馬頭角分區計劃大綱圖	發展計劃圖
土地用途地帶	「住宅(甲類)」地帶、顯示為「道路」的地方	「住宅(甲類)」地帶、顯示為「道路」的地方
地積比率限制	只適用於「住宅(甲類)」地帶： - 住用與非住用各佔部分的建築物的地積比率為9倍，當中住用部分的地積比率不得超過7.5倍 - 住用建築物的地積比率為7.5倍 - 非住用建築物的地積比率為9倍	只適用於「住宅(甲類)」地帶： - 住用與非住用各佔部分的建築物的地積比率為9倍，當中住用部分的地積比率不得超過8倍 - 住用建築物的地積比率為8倍 - 非住用建築物的地積比率為9倍
建築物高度限制	只適用於「住宅(甲類)」地帶：	只適用於「住宅(甲類)」地帶：

	－ 主水平基準上120米	－ 主水平基準上140米
--	--------------	--------------

- 2.5 如列表所示，發展計劃圖上「住宅(甲類)」地帶的住用地積比率及建築物高度有所增加，以盡用發展潛力。發展計劃區計劃興建私營房屋及首置單位，並闢設地下公眾停車場、政府、機構或社區設施、地面步行街／活動廣場及公眾休憩用地。發展計劃區會由市建局或其代理人負責發展。
- 2.6 2023年3月24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。城規會亦通過《說明書》適宜連同發展計劃草圖一併公布，以供公眾查閱。

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 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2020年5月29日至2020年6月19日及2020年7月17日至2020年7月31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2020年6月23日及2023年3月2日就發展計劃草圖諮詢九龍城區議會。
- 3.2 城規會在查閱期內收到1262份意見，有236(19%)份表示支持，915(73%)份表示反對，另有111(9%)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2023年3月24日連同發展計劃草圖提交城規會考慮。相關的城規會文件第10886號及會議記錄(附件VI)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.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K10_URA2_1.html)。

刊憲後諮詢九龍城區議會

- 3.3 發展計劃草圖編號S/K10/URA2/1在憲報刊登後，當局已於2023年4月27日把一份資料文件送交九龍城區議會議員傳閱，並邀請他們在法定期內對發展計劃草圖提出意見。城規會沒有收到九龍城區議會議員提交的申述或意見。

4. 申述用地及其周邊地區

4.1 申述用地具有以下特色(圖 H-1a 至 H-1c、H-2a 至 2d 的實地照片)：

- (a) 用地界線是東臨馬頭圍道的一列建築物，南接明發大廈及浙江街，西至晨樂大廈、都會 151 及靠背壟道，北達翰畋及落山道。
- (b) 發展計劃區內的所有建築物均用作住宅用途，樓高五至六層，建於 1959 至 1970 年間(即所有建築物的樓齡為 50 年或以上)。發展計劃區內的單位數目約為 460 個。
- (c) 所有建築物均沒有設置升降機或其他無障礙通道，宜居性較差。根據市建局所進行的樓宇狀況調查，大部分建築物的狀況屬尚可。部分建築物已完成樓宇復修工程，主要包括維修建築物的公用範圍或公眾範圍欠妥的地方⁴。
- (d) 位於落山道和江蘇街的兩個港鐵土瓜灣站出口分別緊連發展計劃區的北面邊界和東面邊界。

4.2 周邊地區具有以下特色：

- (a) 該區主要是劃為「住宅(甲類)」地帶的住宅區，以中層和高層住宅發展為主。地下設有商店及服務行業等非住用用途。北面則有私人住宅樓宇及一些合作社計劃的樓宇。
- (b) 馬頭角道有一排住宅樓宇位於發展計劃區東鄰，該些樓宇之間有一條後巷。政府、機構或社區設施(包括土瓜灣市政大廈暨政府合署)及一些學校均集中在馬頭圍道的對面。

⁴ 資料由市建局提供，包括屋宇署的記錄和在土地註冊處的查閱土地紀錄。

- (c) 西面靠背壟道對面及南面浙江街對面是由香港房屋協會(下稱「房協」)興建的公共租住屋邨樂民新村⁵。高山道公園位於發展計劃南面較遠處。
- (d) 西北面／西北面較遠處有三幢相對較新的住宅樓宇，即都會 151、翰畋及半山壹號⁶(現有建築物高度由主水平基準上 115 米至主水平基準上 150 米不等)。

概念方案

4.3 根據市建局的概念方案(繪圖 H-1 至 H-5)，擬議發展包括用作私營房屋發展的北面用地，其平台的上蓋會興建五幢住宅大廈，並設有高架橋／連接平台接駁；以及用作興建首置單位的南面用地，其平台的上蓋會興建兩幢住宅大廈，並設有高架橋／連接平台接駁一幢設有社會福利設施的政府、機構或社區大樓。所有住宅大廈擬建於兩層高的會所／零售／政府、機構或社區設施平台上，並闢設三至四層地庫，以作停車場／零售用途。此外，擬分別就私營房屋及首置發展在靠背壟道設置兩個車輛出入口。

4.4 概念方案的發展參數表列如下：

概念方案	北部 ⁽ⁱ⁾ (私營房屋)	南部 ⁽ⁱ⁾ (「首置」單位)
發展計劃草圖上的 土地用途地帶	「住宅(甲類)」地帶、 顯示為「道路」的地方	
地盤總面積(約數)	16 473 平方米	
計算地積比率的 地盤淨面積 ⁽ⁱⁱ⁾ (約數)	15 475 平方米	
總樓面面積 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ ／ 地積比率		
— 住用	123 800 平方米／8.0 倍	
— 非住用	15 475 平方米／1.0 倍	
— 總計	139 275 平方米／9.0 倍	

⁵ 樂民新村G座(樂善樓)及I座(樂愛樓)附近有石油氣儲存裝置，屬具有潛在危險的裝置(圖 H-1b)。市建局已提交定量風險評估，以證明在考慮過擬議發展計劃後，石油氣庫的風險水平屬可以接受。

⁶ 都會151、翰畋及半山壹號分別於2019年、2003年及2009年落成。

概念方案	北部 ⁽ⁱ⁾ (私營房屋)	南部 ⁽ⁱ⁾ (「首置」單位)
建築物高度	主水平基準上 140 米	
樓宇層數	3／4 層地庫層上加建 37 層	
單位數目(約數)	1 374 個	950 個
預計居住人口	約 6 043 人 ^(iv)	
平均單位面積 ^(v) (約數)	50 平方米	58 平方米
政府、機構或社區設施的總樓面面積 ^(vi)	不少於 2 500 平方米 (現建議不少於 4 500 平方米) ^{(vii)(viii)}	
公眾休憩用地和 步行街／活動廣場	－ 不少於 2 400 平方米地面步行街／ 活動廣場 ^(ix) － 不少於 400 平方米地面公眾休憩用 地	
私人休憩用地	每人最少 1 平方米	
泊車設施		
－ 附屬泊車位	611 個	
－ 附屬上落客貨車位	28 個	
－ 公眾泊車位	164 個	
暫定落成年份	2033 年	
備註：		
(i) 北部與南部地盤之間的界線僅供參考，仍須視乎地盤測量而定，或有所改變。		
(ii) 數字由市建局提供。據市建局所述，地盤淨面積包括發展計劃範圍內所有私人地段、政府土地上的小巷、部分美善同道和江蘇街。位於用地邊界被受影響建築物騎樓遮蓋的公眾行人路不會計入地積比率內。		
(iii) 確切的總樓面面積和地積比率須視乎城規會是否批准、詳細設計及現行《建築物(規劃)規例》的附表 1 而定。		
(iv) 假定每個單位的人數比率為 2.6。		
(v) 僅供參考，須視乎項目落實階段的詳細設計而定。		
(vi) 擬議政府、機構或社區設施的樓面面積豁免計入總樓面面積內。		
(vii) 擬議政府、機構或社區設施將設於樓高三層的政府、機構或社區大樓(繪圖 H-3c)及／或在發展項目的非住用部分內。政府、機構或社區大樓的高度或會因應容納政府、機構或社區設施所需的額外總樓面面積而有所修訂。		
(viii) 政府、機構或社區設施佔用的總樓面面積會容納多項由社會福利署署長建議的社會福利設施，例如長者鄰舍中心、特殊幼兒中心、設有 60 個名額的長者日間護理中心和為體弱長者提供的家居照顧服務。		
(ix) 據市建局所述，步行街／活動廣場將於合理時段開放予公眾使用。		

規劃意向

- 4.5 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展，並提供地下公眾停車場、政府、機構或社區設施、地面步行街／活動廣場及公眾休憩用地。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。

5. 申述及意見

5.1 申述事項

5.1.1 城規會收到 62 份申述，包括 37 份表示支持的申述(**R1 至 R36**⁷及**R38**)、一份表示部分支持和部分反對的申述(**R37**)、23 份表示反對的申述(**R39 至 R61**)，以及一份提出意見的申述(**R62**)。除了一份由港鐵公司提出的申述(**R62**)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／建議	申述
(1) 發展計劃區內的建築物日久失修，殘舊不堪，對居民構成危險。由於該等建築物沒有設置升降機，因此對居民，尤其是長者及殘疾人士的上落造成不便。該等建築物的維修及管理費用高昂，對居民，尤其是對退休人士而言造成沉重的財政負擔。重建後，受影響居民的生活環境將得以改善。	R1 至 R30、 R32 至 R35 及 R37(部分)

⁷ R36在沒有提供任何理由的情況下表示支持重建。

(2) 重建能更加充分善用土地的發展潛力及／或增加房屋供應。	R5、R6、R8、R10、R12、R14 至 R16、R20、R22、R30、R32 至 R35
(3) 由市建局／政府進行的重建項目將提供合理的安置安排和賠償，並可避免重建變得零碎分散。	R30、R35 及 R38
(4) 重建可以重新構建道路網絡，並提供泊車設施，而提供政府、機構或社區設施可令市民受惠。	R35
(5) 應避免讓重建變得零碎分散及進行更妥善的規劃，融入更多綠化和環保設計。	R32
(6) 有關當局應該加快相關重建的步伐。	R11 及 R38
(7) 建議提高地積比率，並降低資助單位的比例。	R31
(8) 應提供足夠的賠償和安置單位。	R32
(9) 不支持個別合作社提出的「原址原大安置方案」。由八個合作社組成的聯盟所提出的「單一業權發展方法」只反映部分合作社主席及社員所提出的訴求。	R38
回應	
(a) 備悉上文(1)至(9)表示支持的意見。	
(b) 關於(5)：	
發展計劃區已進行全面規劃，用作高密度住宅發展，並提供地下公眾停車場、政府、機構或社區設施、地面步行街／活動廣場及公眾休憩用地。擬議重建項目將最少提供淨用地面積 20%的綠化覆蓋率。市建局將在詳細設計階段根據相關規例和指引，考慮採用環保設計。	
(c) 關於(7)：	
擬議重建項目的總地積比率限為 9 倍，屬於九龍區「住宅(甲類)」地帶的最高發展密度，已充分顧及馬頭角地區已規劃基礎設施及交通配套的容量。在總地積比率容許的限度	

內，住用地積比率已增至 8 倍，表示已盡量增加用作興建單位的樓面面積，並為區內商店預留適量的面積。發展計劃除了滿足社會對房屋的需求外，亦提供規劃增益改善整體環境。

《施政報告》的最新指示是要透過重建項目提供資助出售單位，以滿足社會上更多不同界別人士的房屋需求，擬議的房屋組合是對此作出回應，並獲發展局局長支持。

(d) 關於(8)及(9)：

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。

5.3 表示反對的申述

5.3.1 重建的規劃

主要理由／意見／建議	申述
(1) 重建的理由並不充分，因為發展計劃區內的合作社樓宇狀況良好，並沒有出現環境衛生或治安問題，而且入住率高。政府／市建局應改為重建低密度樓宇、破舊失修的樓宇或現有居民較少的樓宇。	R58 至 R60
(2) 重建失修程度不高的樓宇並不符合市區重建策略。	R58
(3) 發展計劃沒有理由不把靠背壟道／美善同道附近的合作社樓宇／非合作社樓宇包括在內。	R60
(4) 重建的理由並不充分，因為本港的私人住宅單位過剩。有關用地應交還予政府，混合興建公營房屋及首置單位。	R61
(5) 原本在用地南部的擬議公營房屋遭刪除。本港對公營房屋的需求更為殷切。	R44
(6) 重建項目應提供長者友善單位，讓更多長者可以居家安老。	R61

回應

(a) 關於(1)至(5)：

建議的重建項目是市建局回應施政報告的一個先導計劃，重建位於市區的低密度公務員建屋合作社計劃用地，以充分發揮用地的發展潛力，增加房屋供應。發展計劃區內的現有建築物樓高五至六層，樓齡超過 50 年(圖 H-3 及 H-4)，樓宇宜居性較差，亦沒有設置升降機。擬議重建項目可使現有的舊樓得以重建，亦能改善居住環境。

擬議重建項目符合市區重建策略，主要工作範圍包括重整和重新規劃在市區的舊區，以及確保當中的土地用途能互相配合，從而為地區帶來規劃裨益，例如有更多休憩用地和社區／福利設施。重建項目將提供 2 324 個單位，幾乎是現有單位數量的五倍。重建亦帶來更多社區設施，包括地下公眾停車場、政府、機構或社區設施、地面步行街／活動廣場和公眾休憩用地。此外，透過全面規劃及重整土地用途，現時美善同道的掘頭路會改建為步行街，讓公眾可以舒適地徒步往來落山道與浙江街，以及前往港鐵土瓜灣站。另外，亦建議提供地面通道和一條或會連接港鐵站的地下購物街，以改善周邊一帶的行人網絡。

政府一直以多管齊下的方式增加土地供應，以配合社會對不同類別房屋的殷切需求。政府一直積極尋求各種土地供應方案。香港房屋委員會及房協已物色多個地點進行公營房屋發展／重建。有關發展計劃圖是市建局為增加私人房屋供應而進行的其中一個先導計劃。所提供的首置單位和私人房屋能配合不同收入階層的市場需求。

(b) 關於(3)：

由於市區重建的資源有限，市建局在劃定試點項目的發展計劃圖範圍，以及在釐訂市區舊區重建的緩急次序時，必須全面檢視一籃子因素，包括但不限於涉及的合作社數量、受影響居民和商舖的數目、規劃可行性和優點、財務可行性、樓齡和樓宇狀況、用地環境和現有發展密度。擬議發展計劃的規模是合適的。

(c) 關於(6)：

市建局打算在實際可行的情況下，在日後的發展項目營造方便長者的生活環境，並會在詳細設計階段考慮各項提議。

5.3.2 技術方面

主要理由／意見／建議	申述
(1) 重建項目會令現有的公用基礎設施(例如雨水排放系統)超出負荷。	R40
(2) 清拆狀況良好的現有建築物會產生過多廢物。	R41 及 R43
(3) 把建築物高度限制提高至主水平基準上140米，會加劇對鄰近用地的負面影響，造成陰影遮蔽情況、阻礙空氣流通，以及令景觀受阻。提高住用地積比率的建議缺乏理據，並會立下不良先例。增加單位供應不應該成為提高地積比率的藉口。	R41 及 R42
回應	
(a) 關於(1)： 各項技術評估(包括排水影響評估、排污影響評估及供水影響評估)顯示，擬議重建項目預計不會在環境及基礎設施方面造成無可克服的影響。相關政府部門(包括渠務署總工程師／九龍及新界南、環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及水務署總工程師／建設)不反對有關發展計劃圖。	
(b) 關於(2)： 根據環境評估，市建局承諾採用三用原則(物盡其用、廢物利用、循環再用)，以盡量減少清拆建築物所產生的拆建廢物。舉例來說，惰性拆建物料會在地盤平整工程中原地重用，而非惰性拆建物料則會盡量在其他項目中重用及循環再造。市建局在落實項目時會遵循有關妥善管理廢物的法例及指引。環保署署長在這方面不表反對。	

(c) 關於(3)：

為提供一條具有相當闊度的地面行人通道、兩條通風／景觀廊和政府、機構或社區設施，建築物高度需要略為提高至主水平基準上 140 米。建築物高度限制放寬後，建築物之間可留有更寬闊的間距，使景觀和通風更佳，並減輕發展項目在視覺上的笨重感。擬議建築物高度限制設於主水平基準上 140 米，而周邊高樓大廈的建築物高度限制則為主水平基準上 120／140 米(圖 H-4)，因此兩者並非不相協調。市建局提交的視覺影響評估的結論是，擬議重建項目將不會在視覺上與周邊的已建設環境不協調，而從主要的區內觀景點遠眺，景觀亦不會被嚴重遮擋(繪圖 H-6a 至 6e)。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，有關發展不大可能對周邊市容的景觀特色造成重大的負面影響。

已提交的空氣流通評估－初步研究顯示，加入兩條通風廊後(即沿步行街／美善同道預留至少 15 米闊的通風廊，以及沿江蘇街在平台之間預留至少 20 米闊的平台間距)(繪圖 H-5)，概念方案與符合分區計劃大綱圖規定的方案相比，不會對行人風環境造成任何嚴重的負面影響。正如空氣流通評估－初步研究報告所載，兩條通風廊旨在處理擬議發展對周邊地區的空氣流通可能造成的負面影響。

此外，擬議重建項目須符合《建築物條例》對天然照明及通風的法定要求。

至於擬議的地積比率，把住用與非住用地積比率分別調整至 8.0 倍及 1.0 倍，可盡量發揮用地作綜合住宅發展的潛力，增加單位供應，以應付殷切的房屋需求，而又維持總地積比率不變。此外，把非住用地積比率降至 1.0 倍可縮小平台，使行人環境更符合人本比例。技術評估已顯示發展可行，而相關政府部門亦沒有負面意見。

5.3.3 政府、機構或社區設施的供應

主要理由／意見／建議	申述
(1) 不清楚教育機構、醫院及診所是否有足夠	R58

的名額／容量以應付有關重建及附近其他發展項目所帶來的人口增長。	
(2) 預留作政府、機構或社區設施的擬議總樓面面積並不足夠，因為該區許多社區設施供應不足。	R61
回應	
關於(1)及(2)： 根據《香港規劃標準與準則》的要求和有關決策局／部門的評估，除了中學學位、醫院病床和社會福利設施(包括幼兒中心、社區照顧服務設施、安老院舍和學前康復服務)外，現有及已規劃提供的主要政府、機構或社區設施大致上足以應付馬頭角的需求(附件 V)。關於中學學位不足(-101 個課室)方面，有關學位是以全港整體情況進行規劃，可由九龍城區的剩餘學額補足(附件 VIII)。至於醫院病床(-787 張病床)方面，九龍城區有剩餘的病床。此外，病床是根據醫院聯網規劃，第一個及第二個十年醫院發展計劃在九龍中聯網所籌劃的醫院重建項目，將提供額外病床服務該聯網的人口。關於長者、幼兒照顧及復康設施的供應，《香港規劃標準與準則》分別在 2018 年、2020 年及 2022 年重新加入上述標準，以反映相關長遠目標。實際的供應數目有待社會福利署在規劃與發展階段作出適當考慮。 關於政府、機構或社區設施的整體規劃，政府會繼續採取多管齊下的方式，物色合適的用地，例如指定政府、機構或社區用地，以及在公營房屋重建項目中物色合適的處所。原有的建議計劃按《說明書》所述，提供不少於 2 500 平方米的非住用總樓面面積作新設的政府、機構或社區用途。其後，為回應城規會委員在考慮發展計劃圖的會議上所提出的意見，市建局(C1)(附件 IV)承諾把政府、機構或社區設施的總樓面面積增加至不少於 4 500 平方米，以闢設需求殷切的社會福利設施(例如在馬頭角供應不足的長者日間護理中心)。此外，《註釋》亦訂明，用作政府規定的政府、機構或社區設施可獲豁免計入總樓面面積，以便市建局在詳細設計階段增加社會福利設施的供應。	

5.3.4 保留合作社樓宇

主要理由／意見／建議	申述
合作社樓宇是世紀中葉現代建築的典型例子，並具有歷史意義。這些樓宇代表合作社文化的獨特時代，亦代表公務員致力服務香港市民。消除這段歷史會是環境和文化災難。	R41
回應	
發展計劃範圍內的合作社樓宇並非法定古蹟。它們既非已評級歷史建築，亦無列入「須進行評級的新項目」名單。	

5.3.5 公眾諮詢

主要理由／意見／建議	申述
(1) 沒有就制訂安置計畫徵詢居民意見。	R40
(2) 市建局和城規會網站均缺乏資料供公眾查閱。城規會網站上「現正邀請提出意見的市區重建局發展計劃圖」的頁面沒有發布任何內容。	R61
(3) 在第一及第二階段公眾諮詢提交的意見仍未獲市建局回應。	R58
(4) 受影響居民曾於 2021 年 3 月 2 日在九龍城區議會轄下房屋及發展規劃委員會工作小組會議上提出對市區重建的關注，但該等意見未有記錄在城規會文件第 10886 號中，以供審議發展計劃草圖。市建局及相關政府部門均未有出席該會議。	R58
回應	
(a) 關於(1)至(4)： 如上文第 3 段闡述，當局已妥為遵循處理發展計劃圖的公眾諮詢程序。自開始擬備發展計劃圖以來，市建局一直與受影響的居民和持份者溝通。舉例來說，市建局於 2020 年 7 月舉行 3 場公眾簡介會，收集持份者的意見，並解釋重建項目的細節，包括現行的收購和安置政策。此外，市建局於 2021 年 11 月 22 日至 2021 年 11 月 24 日期間為受發展計劃影響的佔用人舉辦了 9 場簡介會，解釋發展計劃的詳	

情，包括收購政策，並收集他們對推行項目的意見。

發展計劃草圖及其《註釋》和《說明書》，連同規劃報告、技術評估和社會影響評估，已於 2020 年 5 月 29 日至 2020 年 6 月 19 日(第一階段)和 2020 年 7 月 17 日至 2020 年 7 月 31 日(第二階段)公布，讓公眾提出意見，上述文件其後於 2023 年 3 月 24 日交由城規會審議。所涉城規會文件已上載至城規會網站，並於 2023 年 3 月 24 日獲城規會考慮及同意。該份文件載有市建局對所收到的公眾意見的回應，以及市建局就發展計劃草圖所採取的現行收購、租戶特惠津貼及安置政策。

(b) 關於(4)：

市建局及有關政府部門已於 2021 年 3 月 2 日在所涉房屋及發展規劃委員會工作小組會議上就受影響居民的關注事項提供書面回覆。市建局於 2020 年 6 月 23 日和 2023 年 3 月 2 日出席了房屋及發展規劃委員會會議，並就九龍城區議會議員在會上提出的意見作出回應。市建局的回應和當時可獲得的會議記錄已夾附於有關發展計劃草圖的城規會文件，供城規會考慮。受影響居民於 2021 年 3 月 2 日在所涉房屋及發展規劃委員會工作小組會議上表達主要關於收購、賠償和安置安排的意見，與九龍城區議會議員於 2020 年 6 月 23 日和 2023 年 3 月 2 日在房屋及發展規劃委員會會議上提出的意見相若。

5.3.6 收購、補償及安置和對受影響居民的影響

主要理由／意見／建議	申述
(1) 現有的收購、補償及安置方案／安排應予以改善。	R48、R52、R54、R56 至 R61
(2) 估值應根據整幅土地(包括公用地方所在的範圍)進行。	R53、R55、R57 至 R59

(3) 發展局拒絕處理經立法會申訴制度轉介關於現有 27 個共用車位的補償安排的投訴，但沒有提供合理解釋。按照解散合作社的指引來決定共用車位的補償方法並不公平，因為大單位的業主將會成為少數，而小單位的業主(佔大多數)將會爭取對他們有利的計劃。	R47、R49 至 R55
(4) 由居民支付地價的規定並不合理，亦不公平。	R49、R50、R53、R55、R56、R58 及 R60
(5) 要求合作社在物業收購前解散並不合理。	R47、R51、R53、R55 及 R58
(6) 城規會並無法理依據處理有關收購及補償安排的事宜。受影響居民的反對意見應獲得考慮，但這權利被剝奪。	R58
(7) 市建局並沒有提供具體和明確的補償安排／方案或應付地價的金額，令受影響的住戶感到焦慮。	R37(部分)、R40、R42 及 R59
(8) 以大多數被迫遷租戶經濟負擔能力範圍以外的房屋取代他們可負擔的合作社單位，是製造房屋問題。重建項目理應改善現有居民的生活條件，而不是迫使他們搬到交通不便和就業機會較少的其他地區。	R61
(9) 有申述人關注重建項目對現有居民(尤其是退休和年長居民)的負面影響，因為他們可能會面對各種困難，例如搬遷和適應新環境方面的困難，以及高昂的管理費。市建局沒有為受影響的居民提供足夠協助。	R40、R42、R45 至 R48、R51、R58 及 R59
回應	
(a) 關於(1)至(9)： 合作社的解散安排、收購、補償和安置安排，均不屬於發展計劃圖的涵蓋範圍和城規會的職權範圍。這些問題將由市建局及相關各方按現行政策及安排另行處理。	

(b) 關於(8)及(9)：

市建局已進行社會影響評估和建議採取緩解措施，以盡量減少對直接受影響人士和持份者的影響。舉例來說，社區服務隊會推行計劃協助受影響的居民在搬遷後適應新的環境。市建局的「夥伴同行」探訪計劃團隊及社區服務隊亦會透過家訪積極跟進獨居人士及雙老住戶的情況，並迅速為他們提供協助。市建局和社區服務隊會適時協助受影響的居民及處理他們關注的問題。

在住屋方面，市建局會根據現行補償政策向受影響的合資格自住業主提供樓換樓選項。此外，位於啟德的專用安置屋邨(圖 H-1d)將於 2025 年落成，為選擇留在同區的人提供另一個選項。

5.3.7 其他

主要理由／意見／建議	申述
(1) 公務員為香港貢獻良多，而合作社是政府為他們提供的一種房屋福利，當局不應剝奪他們的權利和收回他們的物業。	R39、R42、R58 及 R60
(2) 重建項目違反中英聯合聲明／基本法(包括第 100 條)，其中指出公務員的福利待遇應維持不變。	R57 及 R58
(3) 當局應在興建沙中綫期間一次過進行重建，以減低建築工程對居民造成的影響和污染。	R58 及 R60
回應	
(a) 關於(1)及(2)： 擬議重建項目與施政報告公布重建合作社計劃用地，以善用土地資源，增加房屋供應和為社區提供更舒適居住環境的方向一致。擬議重建項目是市建局的先導計劃，旨在重建位於市區的低密度合作社計劃用地，以期充分利用有關土地的發展潛力。政府採取多管齊下的方式增加土地供應，以滿足市民對房屋的殷切需求，而該項目正是其中一個選項。市建局會根據現行政策及安排，向受發展計劃	

影響的租戶／業主提供補償及作出安置安排。據公務員事務局表示，合作社計劃屬於酌情提供的房屋福利，須按資源情況提供。合作社計劃並不屬於服務條件，因此不可視為合作社計劃成員的終身房屋福利。合資格的公務員成為合作社計劃的成員後，即被視為已享用了公務員房屋福利。

(b) 關於(3)：

市區重建無可避免需要按照優先程度分階段進行。擬議重建項目已就項目於施工階段在空氣質素和噪音方面造成的影響進行環境評估，並提出緩解措施(例如在塵土飛揚的施工範圍頻繁灑水，以及在拆卸建築物時安裝防水隔塵網／布)。有關評估顯示，只要實施擬議緩解措施，預計不會帶來噪音或空氣質素方面的負面影響。此外，相關工程及運作均須遵守相關環境規例及條例。

5.4 提出意見的申述

主要意見	申述
發展計劃圖似乎有部分／全部範圍落入位於鐵路保護區的界線內。鐵路保護區界線內的建築工程須按相關指引和規定進行。在發展計劃草圖所涉的擬議重建項目施工期間和竣工後，應保留或重設港鐵土瓜灣站 C 出口作為發生火警時逃生用途的最終安全點和緊急車輛通道。項目倡議人應就此事諮詢港鐵公司和其他相關政府部門。	R62
回應	
所涉各方正更新鐵路保護區的界線。在任何情況下，市建局在鐵路保護區界線內進行任何建築工程，必須遵守相關規定。市建局會繼續與港鐵公司和相關政府部門溝通，以便落實有關的發展計劃。路政署鐵路拓展處處長對擬議重建項目並無負面意見。	

5.5 提出意見的主要理由和規劃署的回應

5.5.1 城規會就發展計劃圖收到 11 份意見。除 **C1** 是由市建局提交外，所有意見(**C2** 至 **C11**)均由個別人士提交。兩名提意見人(**C3** 及 **C9**)本身亦為申述人(分別為 **R5** 及 **R61**)。

5.5.2 **C1** 就所有申述(**R1** 至 **R62**)作出回應(附件 IV)。有關支持意見，**C2** 至 **C7** 表示支持發展計劃圖，並就 **R4**、**R5**、**R7**、**R8**、**R11**、**R16**、**R19**、**R20**、**R27**、**R29**、**R33** 及 **R35** 作出回應。支持意見提出的主要理由／意見與表示支持的申述人所提出的理由／意見大致相若，詳載於上文第 5.2 段。至於反對發展計劃的提意見人／就發展計劃提出意見的提意見人，**C8** 反對發展計劃，理由涉及公務員所作的貢獻和他們的權益、合作社樓宇的歷史和文化價值、對受影響的長者所造成的影響和重建理據，另亦就發展計劃提出一些建議；**C9**(亦為 **R61**)反對發展計劃，理由涉及市建局對狀況尚可的物業進行收購和社會對私人房屋的需求；**C10** 及 **C11** 則對受影響居民所造成的影響和賠償問題表達關注。

5.5.3 **C1**(市建局)就所有申述作出回應，主要意見如下：

主要意見	意見
<u>發展計劃</u> (1) 發展計劃旨在落實《施政報告》的目標，即透過盡用合作社計劃用地的發展潛力，增加房屋供應。此外，為回應《施政報告》最新的方針，計劃會提供約 950 個首置單位，協助未能負擔私人房屋的家庭達成置業期望。 (2) 發展計劃會在住宅樓宇內提供現代化設施／服務，例如升降機、充足照明及保安服務。日後的建築物設計亦會根據相關的指引／規例(如適用)闢設無障礙通道。此	C1

外，亦會提供公眾休憩用地和政府、機構或社區設施，以改善居民的生活質素。

- (3) 市建局根據多項因素選定發展計劃範圍，包括所涉及的合作社用地數量、是否接近現有租住公屋及其他附屬設施、樓齡等。有關用地是最適合作為重建合作社樓宇的試點。

技術方面

- (4) 市建局已就各技術範疇進行評估，並把有關評估提交城規會。有關評估證明發展計劃不會在環境、排水及排污方面造成無可克服的問題。
- (5) 把建築物高度限制放寬至主水平基準上 140 米，可令樓宇更纖巧、平台面積更小和樓宇間有更闊分隔。擬議重建項目在視覺上與周邊環境互相協調。
- (6) 如發展計劃圖的《說明書》所訂明，擬議重建項目將採用兩項主要的改善通風設計。在適當和可行的情況下，亦會提供多個建築物間及平台間間距，以改善該處的行人風環境。在落實擬議緩解措施後，景觀和採光不會被嚴重遮擋。

規劃及設計

- (7) 擬議住用地積比率和擬議非住用地積比率分別為 8 倍和 1 倍，以達致更佳的城市設計，並提供更多房屋單位。在擬議地積比率為 8 倍的前提下，房屋單位供應數目可增至現有單位數目的 5 倍。
- (8) 由於當區需要更多政府、機構或社區設施，以及為回應城規會委員在考慮發展計

劃圖的會議上提出需提供更多政府、機構或社區設施的意見，現建議把政府、機構或社區設施所佔的總樓面面積由原本建議的「不少於 2 500 平方米」增至「不少於 4 500 平方米」，惟須視乎是否無須進行額外的技術評估、日後發展的實際可行性，以及有待在發展計劃草圖獲核准後在指明時段內佔用政府、機構或社區設施總樓面面積的相關政府部門確認撥款和提供用途分配表而定。在落實提供擬議政府、機構或社區設施時，亦會豁免計算其總樓面面積。

收購、補償及安置

(9) 待發展計劃圖獲核准後，受重建項目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。

(10) 市建局會繼續與相關持份者保持聯繫，以了解他們的關注並提供協助。

回應

備悉 C1 的意見，並支持把政府、機構或社區設施的總樓面面積由「不少於 2 500 平方米」增至「不少於 4 500 平方米」以滿足當區需求的建議。在發展計劃圖獲核准後，有關建議將載列於《說明書》內(附件 VII)。發展計劃圖的《註釋》有條文規定，在計算總樓面面積時，須豁免計算政府要求闢設的政府、機構或社區設施所佔的樓面空間，藉此增加在詳細設計階段的政府、機構或社區用途。因增設政府、機構或社區設施而進行的任何技術評估，將根據既定程序處理。

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 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 重建項目的規劃

主要意見	意見
政府應發展棕地，因棕地擁有人現時為個人利益，將棕地用作停車場／露天貯物／農地。當局沒有必要收回有關用地作重建。市建局應重建破舊失修的樓宇，而非現時的狀況屬尚可，亦沒有嚴重的環境問題的合作社樓宇。	C8
回應	
請參閱上文第 5.3.1 段的回應(a)。	
政府一直採取多管齊下方式滿足殷切的房屋需求，同時全面積極地探討多個土地供應選項，包括申述人所提出有關發展棕地的建議。	

5.5.4.2 保留合作社樓宇

主要意見	意見
有關地區可發展為類似灣仔「藍屋」的旅遊景點。此方案可為政府帶來收入。	C8
回應	
請參閱上文第 5.3.4 段的回應。	
位於灣仔的「藍屋」是一級歷史建築，並被納入活化歷史建築伙伴計劃，以作文物保存用途。然而，有關重建項目的政策方向，是重建合作社計劃的用地，以盡用其發展潛力，增加房屋供應。	

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署已諮詢下列決策局／部門，他們的意見已適當地納入上文各段：

- (a) 發展局局長；
- (b) 公務員事務局局長；
- (c) 古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)；

- (d) 環保署署長；
- (e) 運輸署署長；
- (f) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (g) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (h) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (i) 社會福利署署長；以及
- (j) 路政署鐵路拓展處處長。

6.2 規劃署亦諮詢了以下決策局／部門，他們對有關申述和意見並無意見：

- (a) 地政總署九龍西地政專員；
- (b) 地政總署總產業測量師／估價組；
- (c) 地政總署總產業測量師／市區重建；
- (d) 機電工程署署長；
- (e) 土木工程拓展署東拓展處處長；
- (f) 水務署總工程師／建設；
- (g) 路政署總工程師／九龍；
- (h) 消防處處長；
- (i) 警務處處長；以及
- (j) 民政事務總署九龍城民政事務專員。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1 至 R36、R37(部分)及 R38** 表示支持的意見，以及 **R62** 的一般意見。

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 **R37(部分)、R39 至 R61**，並認為不應順應有關申述而修訂發展計劃圖，理由如下：

- (a) 擬議重建項目是市建局根據《施政報告》推行的一個先導計劃，重建位於市區的低密度公務員建屋合作社計劃用地，以充分發揮用地的發展潛力，增加房屋供應。擬議重建項目符合市區重建策略，並為地區帶來規劃裨益。政府一直以多管齊下的方式增加土地供應，以配合社會對不同類別房屋的殷切需求。有關發展計劃圖是市建局為增加私人房屋供應而進行的其中

一個先導計劃。所提供的首置單位和私人房屋能配合不同收入階層的市場需求(**R44、R58至R61**)；

- (b) 發展計劃圖預計不會在環境、通風及景觀方面造成無可克服的影響。發展計劃範圍內的合作社樓宇並非法定古蹟，亦非已評級的歷史建築。市建局在詳細設計階段及落實階段會遵守相關準則、規定和條例(**R40至R43**)；
- (c) 政府一直採取多管齊下的方式，物色合適的用地或處所，提供政府、機構或社區設施。擬議重建項目將提供不少於 4 500 平方米的總樓面面積，用作闢設需求殷切的社會福利設施(**R58至R61**)；
- (d) 當局已妥為遵循處理發展計劃圖的公眾諮詢程序。市建局會繼續就重建項目與區內持份者和居民溝通(**R40、R58及R61**)；
- (e) 合作社的解散安排、收購、補償和安置安排，以及協助受影響居民事宜，將由市建局及相關各方按現行政策及既定機制另行處理(**R37(部分)、R40、R42及R45至R61**)；以及
- (f) 合作社計劃屬於酌情提供的房屋福利，須按資源情況提供。擬議重建項目能夠善用土地資源，增加房屋供應和為社區提供更舒適居住環境(**R39、R42、R57、R58及R60**)。

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／局部順應申述而對有關發展計劃草圖作出任何修訂。請委員亦同意上文第 5.5.3 段所述發展計劃圖的《說明書》的擬議修訂，有關修訂載於附件 VII。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂有關發展計劃草圖，請委員亦同意，有關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(1)(a)及 29(8)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

附件 I	《靠背壟道／浙江街發展計劃草圖編號 S/K10/URA2/1》
附件 II	《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/30》(縮圖)
附件 III	申述人和提意見人名單
附件 IV	意見編號 TPB/R/S/K10/URA2/1-C1
附件 V	馬頭角分區計劃大綱圖的主要社區設施和休憩用地供應
附件 VI	2023 年 3 月 24 日城規會會議記錄的摘錄
附件 VII	發展計劃圖的《說明書》的擬議修訂
附件 VIII	九龍城區的主要社區設施和休憩用地供應
繪圖 H-1	作指示用途的樓宇位置圖
繪圖 H-2	潛在休憩用地及行人通道
繪圖 H-3 a 至 c	截視圖
繪圖 H-4	多層行人連接圖
繪圖 H-5	空氣流通初步研究所載的擬議設計措施
繪圖 H-6 a 至 H6-e	視覺影響評估所載的電腦合成照片
圖 H-1 a 至 1 c	申述用地的位置圖、地盤平面圖和航攝照片
圖 H-1 d	啟德專用安置屋邨地盤位置
圖 H-2 a 至 2 d	申述用地的實地照片
圖 H-3	建築物落成年分圖
圖 H-4	建築物高度圖

規劃署

二零二三年十一月