

立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》
(第 131 章)

市區重建局衙前圍道／賈炳達道 發展計劃核准圖編號 S/K10/URA3/2

引言

在二零二三年九月五日的會議上，行政會議**建議**，行政長官**指**令，應根據《城市規劃條例》(條例)第 9(1)(a)條，核准《市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖編號 S/K10/URA3/1A》。該圖現重新編號為 S/K10/URA3/2，並載於**附件 A**。

A

發展計劃區

2. 發展計劃區包括用地 A、B、C1 及 C2。用地 A 及 C2 的總面積為 25 343 平方米，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 現時建有九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局。用地 B 的面積為 6 600 平方米，位於現有賈炳達道公園內。用地 C1 位於啟德道及衙前圍道的交界處，面積為 5 118 平方米，現時建有路口及唐樓。該發展計劃區原本在《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/28》上劃為「住宅(甲類)2」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方。

土地用途

3. 用地 C1 以及用地 A 和用地 C2 在《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》(發展計劃草圖)上分別指定為「住宅(甲類)」地帶支區(1)和支區(2)。「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、機構及社區設施，以及地面綠化多元空間。在指定為「住宅(甲類)」地帶支區(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「住宅(甲類)」地帶支區(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、機構及社區設施，以及地面綠化多元空間(即綠化行人步道／市集廣場)。支區(1)的發展或重建項目的最大非住用總樓面面積限為 2 000 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 40 米；而支區(2)的發展或重建項目的最大住用總樓面面積限為 202 416 平方米，最大非住用總樓面面積限為 23 302 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 160 米。「住宅(甲類)」地帶內會提供面積不少於 9 100 平方米的地面綠化多元空間。

4. 用地 B 在發展計劃草圖上劃為「政府、機構或社區」地帶。該地帶的規劃意向，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；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；重置沿侯王道的現有政府、機構及社區設施；以及提供新的政府、機構及社區設施。該「政府、機構或社區」地帶的最高建築物高度限為主水平基準上 100 米，將會興建政府、機構及社區綜合大樓，並設有面積不少於 1 300 平方米的地面綠化多元空間。

申述和對申述提出的意見

5. 在展示該發展計劃草圖期間，城市規劃委員會(城規會)收到 60 份有效申述和 24 份就申述提出的有效意見(意見)。城規會在二零二三年四月十四日的會議上考慮了各項申述和意見。

表示支持的申述(34 份)

6. 表示支持的申述(即 R1 至 R33 及 R34(部分))由個別人士提交。主要理由／意見撮述於下文—

- (a) 重建項目能活化老舊的九龍城，改善生活環境；
- (b) 新建政府、機構及社區綜合大樓能提供額外社區設施，並改善現有設施；
- (c) 活化賈炳達道公園可以改善該公園與周邊地區的連接和提升現有公園設施；
- (d) 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；

- (e) 擬議公眾停車場和行人步道能改善交通情況和行人環境；
- (f) 希望潮式／泰式商舖能在重建後於原區繼續經營；以及
- (g) 在地面綠化多元空間應該禁止吸煙。

表示反對的申述(25份)

7. 大部份表示反對的申述(即 **R34(部分)**及 **R35 至 R58**)均由個別人士提交，除了一份表示反對的申述由「御門·前」業主立案法團(**R36**)提交。主要的理由／意見／建議撮述於下文—

保留地區特色和文化

- (a) 重建項目會摧毀九龍城的地區特色和文化；
- (b) 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；
- (c) 受惠於特惠租金¹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；
- (d) 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；
- (e) 有見市區重建局(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，三幢擬保育的戰前樓宇恐會淪為仿製品；

休憩用地、園景美化及樹木保育方面

- (f) 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；

¹ 市建局董事會曾就啟德道／沙浦道項目(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，為期五年。市建局會考慮在這個市建局衙前圍道／賈炳達道項目中採納類似安排。

- (g) 賈炳達道公園不應用作發展；
- (h) 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；
- (i) 門戶廣場應與市建局啟德道／沙浦道項目(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；
- (j) 發展項目建議把位於李基紀念醫局內的一棵成齡樹移植，但移植大樹很少會取得成功；

在賈炳達道公園重建九龍城市政大廈

- (k) 現時的九龍城市政大廈可原址重建，無須易地重置；
- (l) 並無有力的理據支持把現有九龍城市政大廈的政府用地作私營發展，以及把綠色公園用作興建政府、機構及社區設施；
- (m) 在賈炳達道公園的部分範圍非原址重建九龍城市政大廈，是濫用了「一地多用」的措施。可在不使用賈炳達道公園用地的情況下分階段進行重建，務求盡量減少對街市攤檔商戶及市民造成的不便，以及增加政府、機構及社區設施的樓面面積；
- (n) 侵佔現有公園／休憩用地以闢設新的政府、機構及社區綜合大樓，導致賈炳達道公園的面積及設施銳減，令人無法接受；
- (o) 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；
- (p) 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；

交通和環境方面

- (q) 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；

- (r) 未有考慮有關重建項目對交通造成的影響；
- (s) 倘發展計劃草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；
- (t) 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／太子道西交界和世運花園迴旋處的路口容車量；
- (u) 申請人沒有對在施工期間造成的塵埃和噪音影響進行評估，亦沒有建議可採取的緩解措施；

建築物高度、採光、視覺影響及空氣流通方面

- (v) 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；
- (w) 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²用地)的日照採光和空氣流通；
- (x) 應維持現時的建築物高度限制，即主水平基準上 100 米；

發展計劃圖的界線範圍

- (y) 「御門·前」應納入發展計劃圖的界線範圍內；
- (z) 坐落於啟德道的合眾樓(位於用地 C1 的範圍內)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；

² 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。

- (aa) 發展計劃圖的界線範圍應予以調整，以(i)把打鼓嶺道休憩花園納入「住宅(甲類)」地帶支區(1)的界線範圍內，以連接擬議的門戶廣場、現有的行人隧道和市建局啟德道／沙浦道發展計劃(KC-015)範圍內的地下廣場，提供連接九龍城和啟德發展區的循環地下行人路線；(ii)把太子道西 452 號至 464 號納入「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；以及(iii)納入亞皆老街遊樂場，以便闢設公共交通交匯處，並把現有的休憩用地和足球場在公共交通交匯處上蓋重置；

發展計劃圖的發展管制

- (bb) 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；
- (cc) 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；

公眾諮詢

- (dd) 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；
- (ee) 沒有向受影響的持份者進行公眾諮詢，讓他們提出意見；

收購、補償及安置

- (ff) 搬遷會對長年居住在該區的居民的身心靈帶來負面影響；
- (gg) 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；
- (hh) 受影響的居民／商戶應獲同區安置／應可在同區保留；

其他

- (ii) 市建局並未回應「御門·前」和附近居民的關注事項；以及
- (jj) 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。

提出意見的申述(兩份)

8. 兩份提出意見的申述由 KC-017 業主(即所涉市建局的衙前圍道／賈炳達道項目的業主)代表(R59)及一名個別人士(R60)提交，主要關於收購、補償及安置安排，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—

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。

對申述的意見(24 份)

9. 在城規會收到的 24 份意見中，C1(即市建局)就所有申述作出回應，而 C1 的主要觀點撮述如下—

對申述作出的回應(C1)

- (a) 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；
- (b) 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、機構及社區設施的建議。相關持份者／攤檔商戶表示歡迎這項搬遷建議；
- (c) 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；

- (d) 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；
- (e) 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；
- (f) 待發展計劃草圖獲核准後，受這項重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；以及
- (g) 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。

10. 餘下的意見由九龍城區議會議員(C2)、地區組織(C3 至 C5)(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))、九龍城區的商戶(C6 及 C7)、受影響的業主(C8 及 C9)、一羣九龍城區的租戶(C14)及個別人士(C10 至 C13、C15 至 C24)提交。有九名提意見人支持發展計劃草圖(提出建議／意見)，有兩人表示反對，另有 12 人就發展計劃草圖提出意見。餘下的意見所提出的主要意見／關注與申述人提出的反對理由／意見大致相若。申述未有涵蓋的其他主要意見撮錄如下—

政府、機構及社區設施(C2)

- (a) 搬遷政府、機構及社區設施時，應確保公共服務能夠無縫銜接。此外，應在新的政府、機構及社區綜合大樓闢設更多政府、機構及社區設施；

地區特色及文化(C2 至 C7 及 C20)

- (b) 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；
- (c) 重建計劃忽視了在九龍城保留九龍城潮僑孟蘭會(C3)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遷往他處；
- (d) 市建局應協助潮州／泰國商戶繼續在九龍城經營業務；
- (e) 建議關設一間九龍城歷史文物館，讓公眾認識九龍城豐富的歷史；

交通及行人安全(C12 及 C16)

- (f) 完成重建後，泊車位的數目應有所增加；
- (g) 進行重建時，應考慮道路交通是否暢順及行人安全等因素；以及

其他(C23)

- (h) 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。

城規會的決定

11. 城規會在考慮有關申述和意見後，備悉 R1 至 R33 及 R34(部分)的支持意見，並決定不接納 R34(部分)及 R35 至 R60，以及同意不應順應申述而修訂發展計劃草圖，理由如下一

- (a) 發展計劃草圖將有助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；
- (b) 發展計劃草圖的目標是藉建議沿行人步道關設地舖，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；

- (c) 儘管發展計劃草圖會令九龍城區「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；
- (d) 該門戶廣場將與毗連的休憩用地(包括市建局啟德道／沙浦道發展計劃(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；
- (e) 發展計劃草圖可提供額外的政府、機構及社區設施，以滿足該區需要。易地重置政府、機構及社區設施，可讓重置街市活動和政府、機構及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；
- (f) 相關技術評估顯示，發展計劃草圖在交通、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；
- (g) 發展計劃草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；
- (h) 發展計劃草圖的覆蓋範圍已考慮到九龍城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；
- (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；

- (j) 當局已遵照法定和行政程序，就發展計劃草圖諮詢公眾。市建局會繼續就重建項目與區內持份者和居民聯絡交流；以及
- (k) 收購、補償及安置安排不屬於發展計劃草圖的範疇，亦不屬於城規會的職權範圍。

建議的影響

12. 核准《市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖編號 S/K10/URA3/1A》本身對公務員沒有影響。對經濟、財政、環境、可持續發展、家庭及性別議題方面造成的影響在下文載述。

13. 關於對經濟的影響，擬議重建項目將增加住宅單位的供應，加上重置及提升現有政府、機構及社區設施，以及提供額外政府、機構及社區設施，將有助應付該區的房屋及其他社會需求。

14. 關於對財政的影響，政府現行的政策是以象徵式地價批出市建局重建地盤。因此，擬議的重建項目對土地收入沒有影響。物業收購、賠償、清拆及重建的費用將由市建局支付。

15. 政府計劃委託市建局在用地 B 建造供公眾享用的擬議政府、機構及社區綜合大樓連地面綠化多元空間。根據委託協議，有關的建築費用將由政府及市建局承擔，而承擔的份額則有待決定。雖然尚未有相關費用的預算金額，但當局會按既定機制，申請由基本工程儲備基金支付政府所須承擔的費用。政府、機構及社區綜合大樓落成後將移交政府部門。如有需要，當局會按既定機制就政府、機構及社區綜合大樓及該處的設施申請經常開支。

16. 至於相關政府部門要求在用地 A 和用地 C2 提供的擬議政府、機構及社區設施，政府會委託市建局或其日後的合作發展伙伴設計和興建基本設施處所。現階段尚未有建築費用的預算金額。當局會按既定機制申請由基本工程儲備基金支付所需的費用。如有需要，當局會按既定機制就這些設施申請經常開支。

17. 關於用地 A 和用地 C2 以及用地 C1 的擬議住宅／商業發展，其重建費用將由市建局或其日後的合作發展伙伴承擔。在用地 A 和用地 C2 供公眾使用的擬議地面綠化多元空間，以及在用地 A 及／或用地 C2 的擬議地下公眾停車場將由市建局或其日後的合作發展伙伴或承讓人(視乎情況而定)自費興建、管理及進行維修保養。

18. 在用地 C1 的擬議地面綠化多元空間會由市建局或其日後的合作發展伙伴設計及興建，而有關的綠化多元空間的業權、管理及維修保養事宜，則須視乎進一步商議的結果而定。

19. 關於對環境的影響，市建局已就擬議重建項目進行多項技術評估，包括環境評估。該些技術評估證明，只要落實建議的緩解措施，預計擬議重建項目不會對環境造成無法克服的影響。當局須按照《香港規劃標準與準則》「環境」一章所訂定的環境指引和準則，規劃、設計、建造和落實擬議重建項目。

20. 關於對可持續發展的影響，擬議住宅重建項目連同政府、機構及社區設施與地面綠化空間，可善用土地資源。擬議重建項目可能會對該區的環境有所影響，而項目倡議人應落實適當的緩解措施。

21. 關於對家庭的影響，擬議重建項目對家庭會有正面影響，因為重建項目可增加住宅單位供應，以配合房屋需求。透過現金補償或安置安排，受影響的合資格住戶的居住環境可得以改善，而他們的經濟／財政能力亦可予提升。有關安排有助家庭變得更加穩定，促進家庭和諧。此外，供公眾使用的擬議政府、機構及社區設施與社會福利設施及地面綠化多元空間有助支援家庭功能，推動社交互動，鼓勵建立社區／社會支援網絡，並為家庭提供地方，進行康樂活動和聚會。

22. 關於對性別議題的影響，擬提供的政府、機構及社區設施和社會福利設施／服務(例如綜合青少年服務中心及安老院舍外展專業服務)如得以落實，可為有需要的人士提供服務，而他們的照顧者通常為婦女，因此有關建議應有助減輕照顧者的負擔，讓他們可投身工作。

公眾諮詢

23. 根據為提高處理發展計劃圖的透明度所作出的行政安排，該發展計劃草圖於二零二二年六月至七月供公眾查閱／提出意見。市建局亦於二零二二年六月九日，就發展計劃草圖諮詢九龍城區議會。

24. 發展計劃草圖在憲報刊登後，九龍城區議會議員獲告知他們可根據條例，在法定展示期內向城規會提交申述。城規會收到一份由九龍城區議會議員提交的意見。

宣傳安排

25. 《市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃核准圖編號 S/K10/URA3/2》將會按照條例第 9(5)條付印和展示³。展示開始當天會有新聞稿發出，屆時會有發言人處理傳媒的查詢。

A, A-I 26. 《市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃核准圖編號 S/K10/URA3/2》載於附件 A 供議員參閱。附件 A 附錄 I 載有一份《註釋》，列明經常准許的用途和向城規會申請可能獲批准的用途。
A-II 附件 A 附錄 II 載有《市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃核准圖編號 S/K10/URA3/2》的《說明書》。

查詢

27. 如對本摘要有任何疑問，可向規劃署助理署長／委員會任雅薇女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

規劃署

二零二三年九月

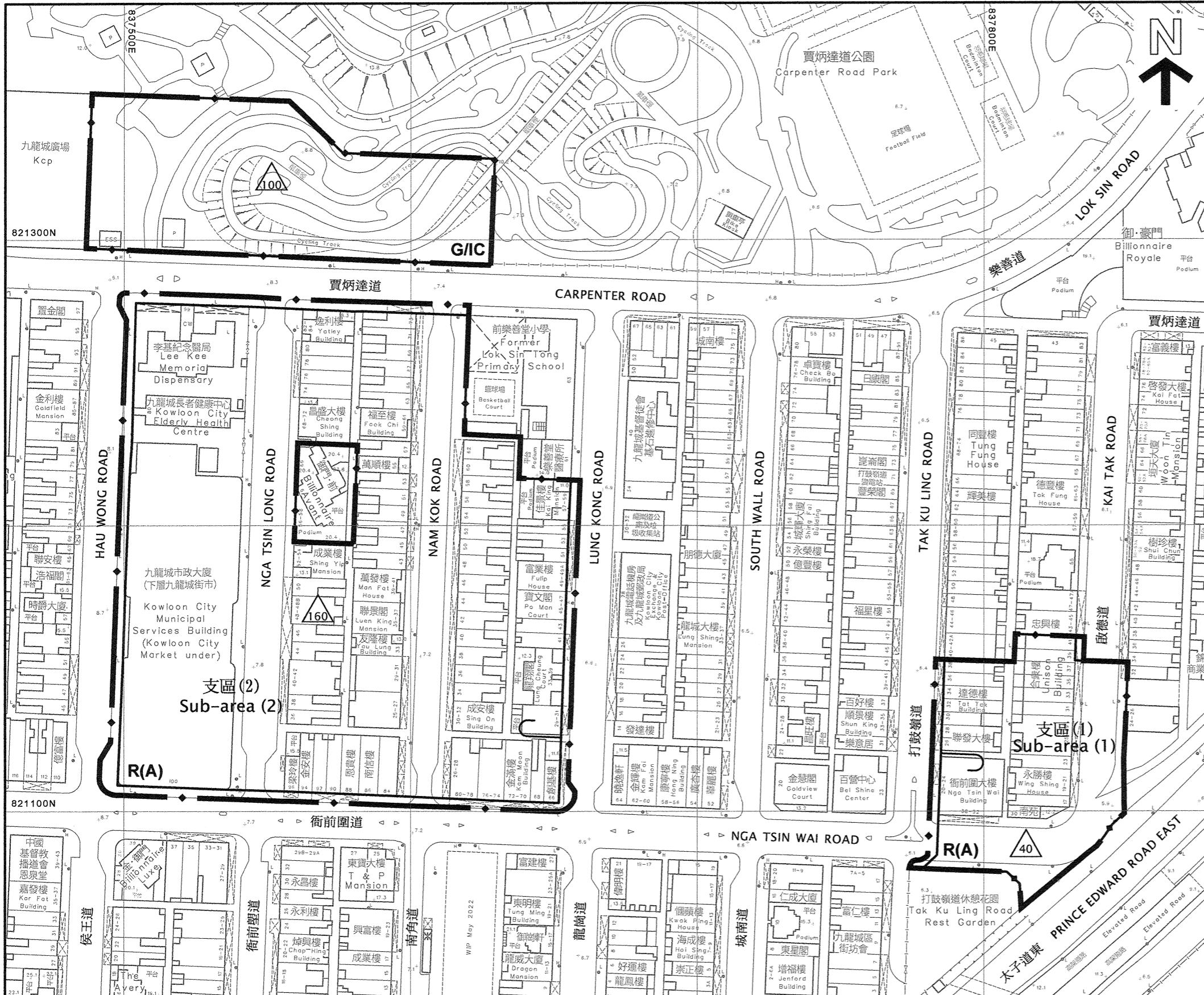
³ 儘管自 2023 年 9 月 1 日起，《城市規劃條例》已按照《2023 年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例》予以修訂，但是在此第 25 段中對第 9(5)條的提述，是為提述在緊接 2023 年 9 月 1 日前有效的《城市規劃條例》中第 9 條內的條文。該條文依據《城市規劃條例》第 29(1) 條及第 29(6)條所載之過渡性及保留條文而就此適用。

《市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃核准圖
編號 S/K10/URA3/2》

附件 A 《市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃核准圖編號
S/K10/URA3/2》

附錄 I : 《市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃核准
圖編號 S/K10/URA3/2》的《註釋》

附錄 II : 《市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃核准
圖編號 S/K10/URA3/2》的《說明書》



圖例 NOTATION

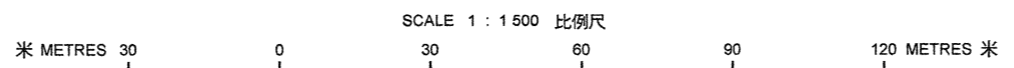
- BOUNDARY OF DEVELOPMENT SCHEME 發展計劃範圍界線
- RESIDENTIAL (GROUP A) R(A) 住宅(甲類)
- GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY G/C 政府、機構或社區
- MAJOR ROAD AND JUNCTION 主要道路及路口
- MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM) 160 最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分 THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

行政長官會同行政會議於2023年9月5日根據城市規劃條例第9(1)(a)條核准的圖則
 APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 5 SEPTEMBER 2023

Carmen Kong
 Ms Carmen KONG 江嘉敏女士
 CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
URBAN RENEWAL AUTHORITY NGA TSIN WAI ROAD / CARPENTER ROAD
DEVELOPMENT SCHEME PLAN



依據市區重建局條例第25(3)(a)條擬備
 PREPARED UNDER SECTION 25(3)(a) OF THE URBAN RENEWAL AUTHORITY ORDINANCE

圖則編號 PLAN No. S/K10/URA3/2

市區重建局

衙前圍道／賈炳達道發展計劃核准圖編號 S/K10/URA3/2

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指 –
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
 - (5) 進行詳細規劃時，路面闊度、路口和道路的路線可能須要略為調整。
 - (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
 - (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在「土地用途表」第二欄所載的用途或發展則除外：
 - (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；以及
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區公共工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程。
 - (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌。
 - (9) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
 - (10) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。
 - (11) 根據《市區重建局條例》第 25(4)條的規定，任何與市區重建局為圖則所涵蓋的地區擬備的發展計劃不相容的發展，均禁止進行。

市區重建局

衙前圍道／賈炳達道發展計劃核准圖編號 S/K10/URA3/2

土地用途表

頁次

住宅(甲類)

1

政府、機構或社區

5

住宅(甲類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請， 可能在有附帶條件或無附帶條件下 獲准的用途
救護站 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站(露天總站或 車站除外) 公眾停車場(貨櫃車除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站 (未另有列明者) 公用事業設施裝置 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業(未另有列明者) 訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類) (續)

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫但不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層；或(b)在支區(1)內建築物特別設計的非住宅部分，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

(請看下頁)

住宅(甲類) (續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過下列限制：

<u>支區</u>	<u>最大住用 總樓面面積 (平方米)</u>	<u>最大非住用 總樓面面積 (平方米)</u>
支區(1)	--	2 000
支區(2)	202 416	23 302

- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 須在此地帶內提供不少於 9 100 平方米的地面綠化多元空間。
- (4) 須提供一個地下公眾停車場。任何樓面空間如因應政府需要而純粹建造為或純粹用於公眾停車場，可免計算在內。
- (5) 為施行上文第(1)段，任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃超過有關的最大住用及／或非住用總樓面面積，或超過現有建築物的住用及／或非住用總樓面面積，兩者中以數目較大者為準，並視乎以下情況而定：
- (i) 只有在現有建築物的加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，現有建築物的總樓面面積方會適用；或
 - (ii) 在現有建築物的加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，則上文第(1)段所述的最大住用及／或非住用總樓面面積適用。
- (6) 為施行上文第(1)段及(4)段而計算有關最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。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，亦可免計算在內。

(請看下頁)

住宅(甲類) (續)

備註 (續)

- (7) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第(1)段適用的土地範圍內的建築物的總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後的總樓面面積因而超逾上文第(1)段所規定的有關最大總樓面面積亦可。
- (8) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所述的總樓面面積及建築物高度限制。

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請， 可能在有附帶條件或無附帶條件下 獲准的用途
救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層住宅 殯儀設施 直升機升降坪 直升機加油站 度假營 酒店 屋宇 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業(未另有列明者) 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

(請看下頁)

政府、機構或社區 (續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 須在此地帶內提供不少於 1 300 平方米的地面綠化多元空間。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

市區重建局

衙前圍道／賈炳達道發展計劃核准圖編號 S/K10/URA3/2

說明書

市區重建局

衙前圍道／賈炳達道發展計劃核准圖編號 S/K10/URA3/2

	<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1.	引言	1
2.	擬備該圖的權力依據及程序	1
3.	擬備該圖的目的	2
4.	該圖的《註釋》	2
5.	該圖涵蓋的地區	3
6.	現時狀況	3
7.	規劃及土地用途建議	4
8.	計劃的實施	10

市區重建局

衙前圍道／賈炳達道發展計劃核准圖編號 S/K10/URA3/2

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在協助大眾了解《市區重建局(下稱「市建局」)衙前圍道／賈炳達道發展計劃核准圖編號 S/K10/URA3/2》的內容，並闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該圖涵蓋範圍所訂定的規劃意向和目的。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 財政司司長於二零二二年核准市建局第二十一個業務計劃(二零二二／二三年度)，建議根據《市區重建局條例》第 25 條，以發展計劃方式進行衙前圍道／賈炳達道發展計劃(KC-017)(下稱「發展計劃」)。
- 2.2 二零二二年五月二十七日，根據《市區重建局條例》第 23(1)條，市建局在政府憲報上公布發展計劃開始實施。
- 2.3 於發展計劃實施當日(即二零二二年五月二十七日)，市建局根據《市區重建局條例》第 25(5)條，就發展計劃向城規會呈交發展計劃草圖。
- 2.4 二零二二年十月七日，城規會根據《市區重建局條例》第 25(6)(a)條認為市建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖適宜公布。根據《市區重建局條例》第 25(7)條，城規會認為適宜公布的發展計劃草圖，須當作是由城規會為施行《城市規劃條例》而擬備的草圖。
- 2.5 二零二二年十月二十八日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條，展示《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》。憑藉《市區重建局條例》第 25(9)

條，該圖由上述日期起即取代《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/29》中與該圖所劃定及描述的地區有關的部分。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到六十份有效申述。二零二三年一月二十日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。其間，城規會接獲二十四份有效意見。城規會於二零二三年四月十四日考慮有關申述和意見後，決定不接納申述，以及不順應申述而修訂發展計劃草圖。

- 2.6 二零二三年九月五日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，核准市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖，其後圖則重新編號為 S/K10/URA3/2。二零二三年九月八日，城規會根據《城市規劃條例》第(9)(5)條展示《市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃核准圖編號 S/K10/URA3/2》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱¹。

3. 擬備該圖的目的

該圖旨在顯示發展計劃區(下稱「該區」)已指定為「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方。發展計劃旨在透過非原址重建各項現有的政府、機構或社區設施，把現有「政府、機構或社區」用地與毗鄰地方規劃作綜合住宅發展，並透過連結用地方式，提供低密度零售設施及門戶廣場，以全面重新規劃衙前圍道／賈炳達道一帶的土地用途。此外，在該區範圍內亦將增設政府、機構或社區設施及地面綠化多元空間，以滿足社區需要。該區將根據《市區重建局條例》第 25 條，以發展計劃的方式進行發展。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。《城市規劃條例》第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。

¹ 儘管自 2023 年 9 月 1 日起，《城市規劃條例》已按照《2023 年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例》予以修訂，但是在此第 2.6 段中對第 9(1)(a)條及第 9(5)條的提述，是為提述在緊接 2023 年 9 月 1 日前有效的《城市規劃條例》中第 9 條內的該等條文。該等條文依據《城市規劃條例》第 29(1)條及第 29(6)條所載之過渡性及保留條文而就此適用。

- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載（網址 <http://www.tpb.gov.hk/>）。

5. 該圖涵蓋的地區

- 5.1 該發展計劃範圍的界線在該圖上以粗虛線顯示。「住宅(甲類)」地帶支區(1)用地北面及東面大致上以該處現有樓宇為界，南達太子道東及打鼓嶺道休憩花園，西至打鼓嶺道。「住宅(甲類)」地帶支區(2)用地北面以賈炳達道為界，東及龍崗道，南接衙前圍道，西至侯王道。位於衙前墾道 56 至 66 號的住宅樓宇並不包括在該發展計劃範圍內。「政府、機構或社區」用地位於賈炳達道以北。該區的總面積約為 37 061 平方米(須視乎所作的地盤測量結果而定)，包括在私家地段內的建築物、政府、機構或社區設施、休憩用地、政府土地上的小巷、道路及周邊的公眾行人道。
- 5.2 在該圖展示之前，於《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/28》上，「住宅(甲類)」地帶支區(1)用地劃為「住宅(甲類)2」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方；「住宅(甲類)」地帶支區(2)用地劃為「政府、機構或社區」地帶、「住宅(甲類)2」地帶及顯示為「道路」的地方；而「政府、機構或社區」用地則劃為「休憩用地」地帶。

6. 現時狀況

- 6.1 「住宅(甲類)」地帶支區(1)用地內的住宅樓宇樓高 6 至 11 層，地面一層作非住宅用途。用地範圍亦包括啟德道及衙前圍道部分路段。
- 6.2 「住宅(甲類)」地帶支區(2)用地內主要是樓高 3 至 8 層的住宅樓宇及一組樓高 1 至 3 層的政府、機構或社區設施。根據紀錄，除了數棟沒有建築圖則的戰前樓宇外，大部分樓宇主要建於一九四九至一九九六年，主要用作住宅用途，地面一層則作商業用途。該支區內亦有兩棟建於一九八四及一九八五年的商業大廈，主要作辦公室用途。這些樓宇大部分沒有設置升降機，樓宇可用狀況亦不理想。該支區範圍內沿侯王道有一組建於一九五二至一九八八年的政府、機構或社區設施樓宇，當中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。這些政府、機構或社區設施樓宇的設計及設

施均低於現今標準。「住宅(甲類)」地帶支區(2) 用地亦涵蓋南角道及衙前墾道部分路段。這些道路均屬區內的單程路，分別連接北面的賈炳達道及南面的衙前圍道，並提供行人路來往港鐵宋皇臺站。不過，這兩條街道沿路經常可見擺放雜物及上落貨活動。

- 6.3 「政府、機構或社區」用地現時屬賈炳達道公園的一部分，當中包括單車徑、緩跑徑、健身站、涼亭、休憩空間和美化市容地帶，以及電力支站。

7. 規劃及土地用途建議

- 7.1 該區在該圖上劃為「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方。該圖的《註釋》顯示區內概括的預定土地用途。「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶的面積分別約為 28 300 平方米及 6 600 平方米(須視乎地盤測量結果而定)。

用途

「住宅(甲類)」地帶

- 7.2 「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。
- 7.3 指定為支區(1)的土地範圍的規劃意向，是作低矮商業發展，提供零售設施作門戶廣場的配套，成為對接通往啟德發展區的門戶。而指定為支區(2)的土地範圍的規劃意向，則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。
- 7.4 支區(1)的最大非住用總樓面面積為 2 000 平方米，或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。支區(2)的最大住用及非住用總樓面面積分別為 202 416 平方米及 23 302 平方米，或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。除非根據該圖的《註釋》或根據《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾該總樓面面積，否則任何發展不得超過支區(1)及(2)所訂明的最大住用及非住用總樓面面積。
- 7.5 「住宅(甲類)」地帶支區(1)及(2)的最高建築物高度分別為主水平基準上 40 米及主水平基準上 160 米。

- 7.6 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「住宅(甲類)」地帶的總樓面面積管制會視作「新訂或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。
- 7.7 為提供設計上的彈性，城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別規劃及設計的情況，考慮略為放寬最大總樓面面積及建築物高度限制。

「政府、機構或社區」地帶

- 7.8 「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。此地帶主要用作重置沿侯王道的現有政府、機構或社區設施，以及按政府要求興建新的政府、機構或社區設施(如有的話)。
- 7.9 「政府、機構或社區」地帶的最高建築物高度為主水平基準上 100 米。
- 7.10 為提供設計上的彈性，城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別規劃及設計的情況，考慮略為放寬最大總樓面面積及建築物高度限制。

地面綠化多元空間及園景美化

- 7.11 當局會在發展計劃範圍設置地面綠化多元空間，包括綠化行人步道、市集廣場、門戶廣場、園景及美化市容空間，視乎詳細設計而定，總面積合共約 10 400 平方米，形成一個全面的綠化網絡。
- 7.12 當局會在「住宅(甲類)」地帶支區(2)提供不少於 7 000 平方米的地面綠化多元空間。位於「住宅(甲類)」地帶支區(2)範圍內的南角道及衙前墾道部分路段會改為行人路，以闢設兩條綠化行人步道／市集廣場，提供社區活動場地及提倡地方營造的理念。綠化行人步道／市集廣場屬發展項目的一部分，會由市建局或其未來合作發展伙伴或其代理負責保養及管理。綠化行人步道／市集廣場將 24 小時開放予公眾使用，惠及社區，但須視乎地區人士意見及與相關政府部門的商討結果而定。
- 7.13 建議把現時的啟德道／衙前圍道部分路段改道，以騰出空間在「住宅(甲類)」地帶支區(1)範圍內闢設一個不少於 2 100

平方米的地面門戶廣場。該門戶廣場將連接毗連支區(1)東面的市建局啟德道／沙浦道發展計劃(KC-015)範圍內的地下廣場，以及支區(1)西南面的打鼓嶺道休憩花園，連成一個連貫、共融和大型的門戶廣場，連接該部分的九龍城和啟德發展區。當局鼓勵門戶廣場可早日落成，使公眾可享用大型的休憩空間。門戶廣場的業權、管理及保養事宜，將於詳細設計／批地階段與相關政府部門作進一步商討。

- 7.14 「政府、機構或社區」用地將提供不少於 1 300 平方米的地面綠化多元空間，以融入毗連賈炳達道公園的休憩用地。此外，當局亦會在新的政府、機構或社區綜合大樓不同樓層按適當情況提供各式各樣的綠化空間，包括公共空中花園、園景平台、觀景台、綠化天台等，以營造多層綠化效果，並與背後的賈炳達道公園的綠茵景緻融合。地面綠化多元空間是否設立及詳細設計，以及「政府、機構或社區」用地的綠化程度，須待詳細設計階段得到相關政府部門的同意及視乎運作需要而定。
- 7.15 擬議發展將提供格調一致的園景美化、植樹和綠化環境，亦會提供多層綠化，以符合《可持續建築設計指引》的規定，從而提升該區的街景及行人環境。

建築物後移及間距

- 7.16 於「住宅(甲類)」地帶支區(1)的用地內，建議把建築物從發展計劃沿太子道東的界線後移，闊度須為至少 40 米，以闢設門戶廣場。
- 7.17 於「住宅(甲類)」地帶支區(2)的用地內，建議把建築物從賈炳達道東北部後移，闊度約 20 米，以闢設市集廣場。另建議把建築物沿衙前圍道部分路段後移，闊度約 10 米，以擴闊兩條主要行人路。為保存地區獨有的街道的方格模式，建議沿南角道及衙前塱道部分路段闢設兩條綠化行人步道，闊度須至少為 18 米。建議須預留適當的建築物間隔，尤其是與毗連的現有建築物之間，須保持適當距離，以助提升街道之間的視覺開揚程度及提升內街的空氣流通程度。
- 7.18 為提升毗連住宅發展「御門·前」的景觀開揚度，須考慮採用合理的住宅樓宇設計布局，以及把建築物後移。將設有約 26 米的住宅樓宇間距，以便讓「御門·前」可按建議享有通行權通往侯王道，提升其景觀開揚度。
- 7.19 於「政府、機構或社區」用地內，建議沿用地西面界線至街道水平以上 15 米之處把建築物後移，闊度約為 15 米，以改

善行人道水平的通透度，以及提供另一條行人路線來往侯王道與賈炳達道公園。

- 7.20 在落實上述建築物後移的建議時，須視乎詳細設計及與相關政府部門進一步商討的結果。

政府、機構或社區設施

- 7.21 建議於該區提供合共約 47 000 平方米總樓面面積的地方作政府、機構或社區設施用途，當中包括在「政府、機構或社區」用地內提供約 44 000 平方米總樓面面積，以及在「住宅(甲類)」地帶支區(2)的非住用部分內提供約 3 000 平方米非住用總樓面面積。至於實際的政府、機構或社區設施總樓面面積，將於籌備土地文件階段由相關政府部門落實。

- 7.22 「政府、機構或社區」用地預算用作興建一座新的政府、機構或社區綜合大樓，以便把現有九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局非原址重置，並將這些設施提升至符合現代標準，配合營運需要，同時亦能增加總樓面面積關設新的政府、機構或社區設施，以滿足社區需要。除興建新的政府、機構或社區設施外，亦建議在「住宅(甲類)」地帶支區(2)用地把大約 3 000 平方米的非住用總樓面面積，用作新的政府、機構或社區用途。所有政府、機構或社區設施，包括在「住宅(甲類)」地帶支區(2)用地的政府、機構或社區設施，將會在落成時交由政府部門處理其業權、管理及保養事宜。在該區所提供的政府、機構或社區設施，相關用途須有待相關政府部門落實。

- 7.23 在計算發展及／或重建計劃的有關最大總樓面面積時，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。政府、機構或社區設施的總樓面面積，會視乎相關政府部門就設施已確定用途所提出的營運及設計要求。

高低交錯的高度設計

- 7.24 為配合九龍城區內已有的市區街道的方格模式，擬議發展將採用對應區內建築物環境的市區設計，樓宇布局及平台設計均會以方正模式排列，並採用高度交錯的建築物高度輪廓。在「住宅(甲類)」地帶支區(2)用地，北面的樓宇較高，建築物高度不超過主水平基準上 160 米，在布局上樓宇高度會由北向南遞降，至南面較低矮的樓宇。「住宅(甲類)」地帶支區(1)用地將維持用作發展低矮建築，最高建築物高度為主水平基準上 40 米，以便興建門戶廣場，加強作為連接啟德

發展區門戶的定位。至於在「政府、機構或社區」用地興建的新政府、機構或社區綜合大樓，會採用遞降的建築物高度輪廓，西面的最高建築物高度為主水平基準上 100 米，並遞降至東面較低矮的建築物高度，而在該「政府、機構或社區」用地東面界線至少於 40 米範圍內，不得有建築結構突出至樓宇高度較高區域(即 60 米以上)。

地下公眾停車場

- 7.25 「住宅(甲類)」地帶支區(2)用地將按政府規定闢設一個地下公眾停車場，以善用地下空間處理區內泊車需求。闢設地下公眾停車場，亦可提供機會，重置周邊一帶部分路邊泊車位，並可擴闊行人路。地下公眾停車場的業權、管理及保養事宜，會於項目發展階段時作出決定。

區內的運輸設施

- 7.26 該區會闢設附屬泊車位及上落客貨車位，供擬議發展使用。在「住宅(甲類)」地帶支區(1)，上落客貨車位將設於地面一層，供低矮的零售發展項目使用。泊車位及上落客貨車位的位置及數目，會根據《香港規劃標準與準則》的相關規定闢設，並須得到運輸署同意。

行人及車輛流通

- 7.27 為締造一個方便市民步行往來的社區，「住宅(甲類)」地帶支區(2)用地內南角道及衙前塍道部分路段會改為綠化行人步道。來往南角道及衙前塍道的車輛將須改道，以便在區內建立更直接和有效的交通網絡。
- 7.28 至於毗連的兩個現有發展項目(即御門·前及樂善堂用地)，將闢設行車通道通往兩個現有發展項目。擬議在區內設置的交通及行人網絡不會影響現有發展項目的交通方便程度。建議沿綠化行人步道上闢設的通道將設有適當的路牌／路標，以提供一個安全的行人步行環境。該區的私家街道／小巷會遵守《建築物條例》及相關規定。
- 7.29 此外，亦建議在該區以外的地方進行活化計劃，興建一條橫跨賈炳達道的行人天橋，連接「政府、機構或社區」用地上的新建政府、機構或社區綜合大樓與「住宅(甲類)」地帶支區(2)用地的擬議發展平台位置，為政府、機構或社區設施使用者及區內居民提供暢達無阻且直接的通道。行人天橋的設計及出入口位置須與相關政府部門商討及協定。

- 7.30 啟德道／衙前圍道部分路段將改道，以便在「住宅(甲類)」地帶支區(1)用地闢設門戶廣場。改道後的道路將設有行人路，並會在東面與於 KC-015 的另一改道道路重新連接，以及在西面新接達現有的衙前圍道，但須得到相關政府部門同意。

保存地區特色及街道活力

- 7.31 該區屬九龍城一部分，具有濃厚且獨等的地區特色，街道均以方格模式排列，並在社會和文化發展方面自成一格。九龍城是著名的美食區，是潮州／泰國人聚居的社區，因此區內的潮菜泰菜均享負盛名，而相關的零售生意也很蓬勃。
- 7.32 為保存上述獨特的地區特色，現有的街道方格模式將予保留，並會把南角道及衙前圍道部分路段改為行人專用街道，以改善該區的步行環境。在「住宅(甲類)」地帶支區(2)用地的建築物的零售部分，會保持為 2 至 3 層高，並會視乎情況把地面一層後移，以改善行人環境。
- 7.33 為保留及提升街道活力，會在擬議發展的平台採用「小街小舖」的設計方式，以突顯當區的小街飲食文化特色，地面商舖和臨街部分會盡量加以利用，並與綠化行人步道及市集廣場連接，提供露天空間推行地方營造措施，亦為各相關持份者提供地方舉辦節慶活動，包括與區內潮州／泰國人社區相關的文化及地方節慶活動。
- 7.34 為保護當區的歷史氛圍／背景，區內三幢分別位於衙前墾道 36 至 38 號、衙前墾道 44 至 46 號及衙前圍道 68 號的戰前樓宇，將盡可能作適當保育。有關保育範圍(即保育全幢／部分樓宇或只保育其特色元素)，須對這些樓宇作進一步勘查及保育評估才可確定。

文化遺產

- 7.35 二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布了 1 444 幢歷史建築物的名單。除名單上的 1 444 幢歷史建築物外，古諮會亦已公布一些新項目，有待古諮會作出評級。名單上 1 444 幢歷史建築物和新項目的詳情已上載至古諮會官方網頁(<https://www.aab.gov.hk/tc/historic-buildings/results-of-the-assessment/index.html>)。
- 7.36 任何發展、重建或改劃土地用途地帶建議，如可能會影響位於地面或地下的文物地點，包括法定古蹟、已由古諮會評級的歷史建築物／構築物、有待古諮會評級的新項目、具考古

研究價值的地點、由發展局轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)界定的政府文物地點、其他已確定的歷史建築物／構築物及其四周的環境，應先諮詢古蹟辦。

分期發展

- 7.37 建議分階段落實擬議發展。分期發展示意圖載於圖 1。為方便日後批地和就擬議發展提交建築圖則，現於表 1 提供有關計劃內各支區用地的總樓面面積概括分布列表，以供參考。分期計劃界線和總樓面面積分布只屬概括性質，在詳細設計階段可能有所更改。詳細時間表及分期發展安排須視乎收購進度、政府、機構或社區設施的重置時間表及其他相關因素而定。
- 7.38 「政府、機構或社區」用地(即圖 1 的地盤 B)將首先進行重建，以興建新的政府、機構或社區綜合大樓，從而確保可把影響程度盡量減低，以及順利重置政府、機構或社區設施。「住宅(甲類)」地帶支區(2)用地(即圖 1 的地盤 C2)的部分土地將於完成搬遷政府、機構或社區設施往地盤 B 及獲發土地文件後，才進行重建。至於「住宅(甲類)」地區支區(2)用地其餘的土地(即圖 1 的地盤 A)，則會於收購完成及獲准批地後進行重建。分期發展計劃在實施階段或會按實際情況而有所更改。為盡早推行發展計劃讓規劃增益可早日惠及市民，重建後的地盤 A 可自給自足，而該用地的發展參數亦符合《建築物(規劃)規例》的規定，而用地的地積比率不會因為從「住宅(甲類)」地帶支區(1) 用地(即圖 1 的地盤 C1)轉移總樓面面積而增加。

8. 計劃的實施

- 8.1 該圖所載的建議是該區發展計劃的必需部分。
- 8.2 市建局並不擁有或沒有租用發展計劃範圍內的任何土地及擬以收購方式取得該區發展計劃內的物業。在有需要的情況下，如果有關物業不能透過收購方式取得，發展局局長會在市建局提出申請後，考慮建議行政長官會同行政會議根據《收回土地條例》收回物業。
- 8.3 市建局會按照既定的政策，向所有合資格的租客提出特惠津貼補償方案。市建局與香港房屋協會(下稱「房協」)及香港房屋委員會(下稱「房委會」)已訂立協議，由房協或房委會提供單位，安置合資格入住房協或房委會單位的受影響租客。

- 8.4 市建局所收購的物業的非住宅租戶，如因發展計劃的實施而被市建局終止租約，有關租戶可獲提供特惠津貼，以協助租戶遷移業務。
- 8.5 市建局的收購、補償及安置政策會按照發展計劃提出收購建議時的既定政策進行。市建局可單獨實施發展計劃，亦可與一個或多於一個伙伴合作實施發展計劃。

城市規劃委員會
二零二三年九月

表一：發展計劃圖內各地盤的總樓面面積概括分布(僅供參考)

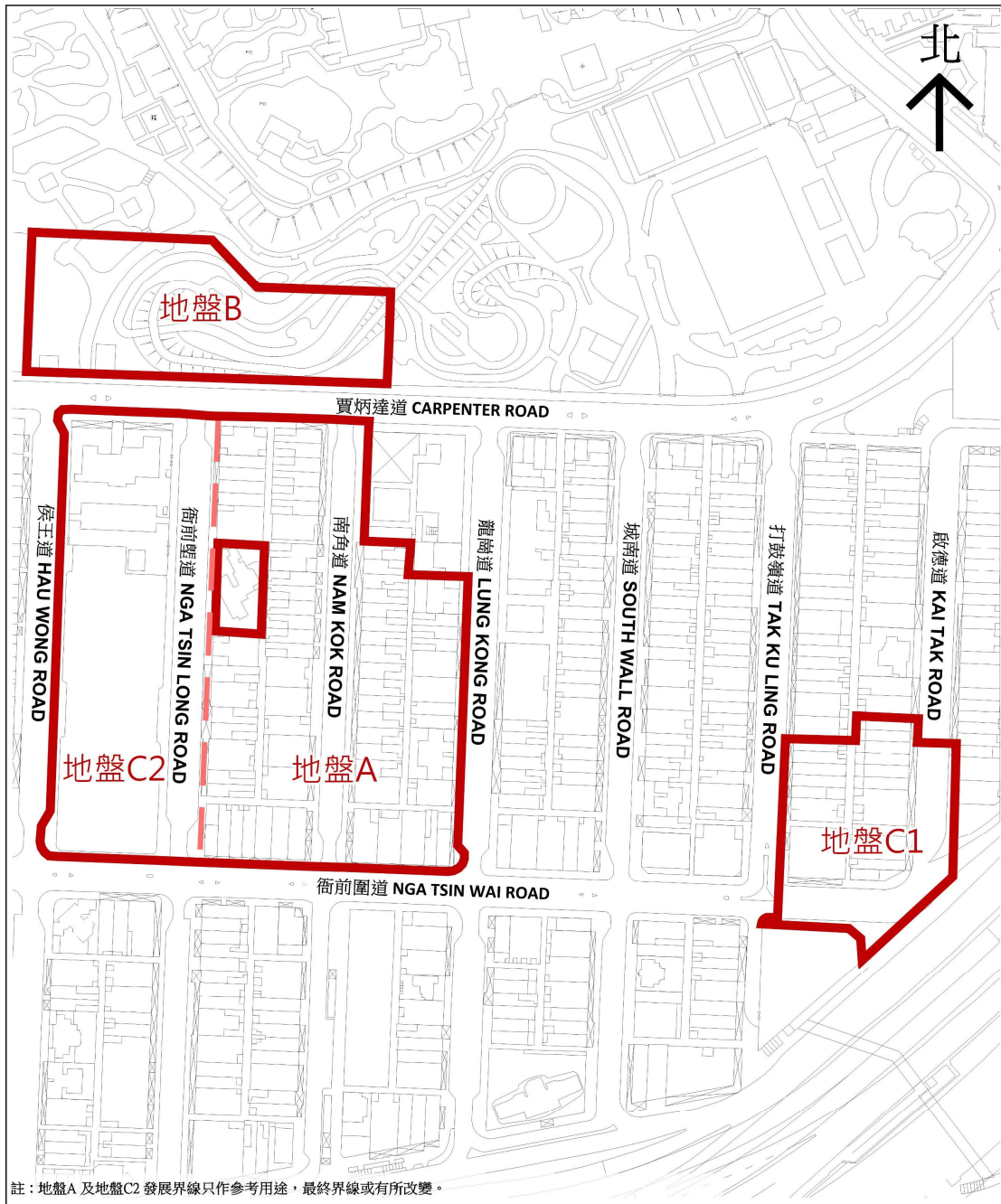
擬議參數	整個發展計劃	地盤 B 註 1	地盤 C			地盤 A 註 3
			地盤 C 合計	地盤 C1 註 2	地盤 C2 註 3	
發展計劃圖面積 (視乎地盤測量結果而定)	約 37 061 平方米	6 600 平方米	15 967 平方米	5 118 平方米	10 849 平方米	14 494 平方米
擬議土地用途地帶	住宅 (甲類) 及 政府、機構 或社區	政府、機 構或社區	住宅 (甲類)	住宅 (甲類)	住宅 (甲類)	住宅 (甲類)
最高建築物高度	不適用	主水平基 準以上 100 米	不適用	主水平 基準以 上 40 米	主水平 基準以 上 160 米	主水平 基準以上 160 米
最大住用總樓面面積 (地積比率)	202 416 平方米 (8) 註 5 至 7	不適用	202 416 平方米減 去 地盤 A 的 最大住用 總樓面面 積 (8) 註 5 至 7	0	202 416 平方米減 去 地盤 A 的 最大住用 總樓面面 積 註 4 (8)	
不計算政府、機構 或社區設施在內的 最大非住用總樓面 面積 (地積比率)	25 302 平方米 (1) 註 5 至 7	不適用	25 302 平方米減 去 地盤 A 的 最大非住 用 總樓面面 積 (1) 註 5 至 7	2 000 平方米	23 302 平方米減 去 地盤 A 的 最大非住 用 總樓面面 積註 4 (1)	



註釋：

1. 地盤 B 是指發展計劃圖內「政府、機構或社區」用地。
2. 地盤 C1 是指發展計劃圖內「住宅(甲類)」地帶支區(1)用地。
3. 地盤 A 及 C2 是指發展計劃圖內「住宅(甲類)」地帶支區(2)用地。
4. 地盤 C2 的最大總樓面面積會嚴格依循公式計算。

5. 地積比率僅屬概括性質，各幅用地的發展須符合所訂明的最大總樓面面積。
6. 作為總樓面面積分布的一般準則，倘地盤 A 首先進行重建，重建後地盤 A 可自給自足，最高住用及非住用地積比率分別為 8 倍及 1 倍，並符合《建築物(規劃)規例》的規定，而從地盤 C1 轉移總樓面面積不會使地盤 A 的地積比率增加。至於「住宅(甲類)」地帶支區(2)餘下部分(即地盤 C2)，其最大總樓面面積相等於「住宅(甲類)」地帶支區(2)餘下的總樓面面積，並成為根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》作出有關總樓面面積管制(即於規劃制度下所訂明的限制)的唯一依據。
7. 在落實階段，地盤 A 及 C2 之間的分期界線可能會因為各種不能預測的因素(包括須進行的遷置需要、分期建築工程、收購進度及其他不確定因素)而有所更改。確切的總樓面面積分布須按上文註 6 的原則計算。

圖一：分期發展示意圖



<p>  發展計劃  分階段發展界線（只供參考） 根據測量圖編號 11-NE-11A, 11-NE-11C, 11-NW-15B, 11-NW-15D 於 2022年1月27日擬備 </p>	<p>分期發展示意圖</p> <p>衙前圍道 / 賈炳達道</p> <p>發展計劃</p> <p>比例 1 : 2000</p> <p>米 20 0 20 40 60 80 100 米</p>	<p>KC-017</p>
---	--	---------------