

# TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10285 號  
供城市規劃委員會二零一七年六月二日考慮

《市區重建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1》  
考慮申述編號 R1 至 R123 及意見編號 C1 至 C38

**市區重建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1**

**考慮申述編號 TPB/R/S/K9/URA2/1-1 至 123  
以及意見編號 TPB/R/S/K9/URA2/1-C1 至 C38**

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/K9/URA2/1-1 至 123)	提意見人 (編號 TPB/R/S/K9/URA2/1-C1 至 C38)
市區重建局(下稱「市建局」)鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1	<p><b>總數：123</b></p> <p><u>支持重建(18)</u>  <b>R1 至 R17、R20</b>：個別人士                      [在該 18 項申述中，5 項就市建局的程序、失去社區網絡及重建形式提供意見(<b>R14 至 R17、R20</b>)]</p> <p><u>反對發展計劃草圖／重建(92)</u>  <b>R18、R19、R21 至 R110</b>：個別人士</p> <p><u>提供意見／表示關注(13)</u>  <b>R111</b>：香港大學社會工作及社會行政學系學生</p> <p><b>R112 至 R121</b>：商舖租戶／擁有人</p> <p><b>R122 及 R123</b>：個別人士</p>	<p><b>總數：38</b></p> <p><u>對所有申述的回應(1)</u>  <b>C1</b>：市建局</p> <p><u>支持 R17 及 R36，以及對 R1 表達意見，並就申請地點提議不同用途(11)</u>  <b>C2 至 C12</b>：個別人士</p> <p><u>對 R11 及 R105 表達意見，以及支持重建及興建停車場(26)</u>  <b>C13 至 C38</b>：個別人士</p>

備註：包含所有申述人及提意見人的名單和他們的書面陳述的光碟，夾附於**附件 VII**[只提供予城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員]。所有申述人及提意見人的名單亦已上載至城規會網頁 [http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan\\_making/S\\_K9\\_URA2\\_1.html](http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_K9_URA2_1.html)。

## 1. 引言

- 1.1 二零一六年十月二十八日，市建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1(附件 I)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的公布期內，城規會共收到 123 份申述書。二零一七年一月二十四日，城規會公布所接獲的申述，為期三星期，以便公眾提出意見。其間城規會收到 38 份意見書。
- 1.2 發展計劃圖涵蓋鴻福街 1 至 51 號(單數)及銀漢街 2 至 42A 號(雙數)的私人地段、現時申述地點內的後巷地方和毗鄰行人路(圖 H-3)(申述地點)。發展計劃圖涵蓋的範圍現劃為「住宅(甲類)8」地帶，之前在《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24》(圖 H-9)劃為「住宅(甲類)」地帶。發展計劃是作綜合式住宅／商業發展，包括一個地下停車場。
- 1.3 二零一七年三月二十四日，城規會同意把所有申述及意見悉數歸為一組，以便一併作出考慮。本文件旨在向城規會提供資料，以便考慮各項申述及意見。關於申述及意見和政府部門回應的摘要載於附件 VI。城規會已按照條例第 6B(3)條，邀請各申述人及提意見人出席會議。

## 2. 區內的市區重建項目

- 2.1 根據市區更新地區諮詢平台研究所建議的九龍城市區更新計劃，市建局在九龍城／土瓜灣區展開了一項社區規劃研究，目的是透過全面的整體規劃改善舊區的生活環境。具體而言，市建局自二零一六年三月起在區內展開了兩個發展計劃(包括本文件所涉的發展計劃)及四個發展項目，另外在二零一零年及二零一四年也獲授權進行兩個發展項目，有關詳情載列如下，並顯示在圖 H-1。

項目名稱	市區重建局 項目編號	展開日期	授權日期
自二零一六年三月展開的市建局項目			
庇利街／榮光街 發展項目 <sup>1</sup>	KC-009	二零一六年 三月四日	二零一六年 十一月二十五日

春田街／崇志街 發展計劃 <sup>2</sup>	KC-008A	二零一六年 五月六日	不適用
鴻福街／銀漢街 發展計劃 (本文件所涉項目)	KC-010	二零一六年 六月三日	不適用
鴻福街／啟明街 發展項目	KC-011	二零一六年 六月三日	二零一七年 二月二十二日
榮光街發展項目	KC-012	二零一六年 六月三日	二零一七年 二月二十五日
啟明街／榮光街 發展項目	KC-013	二零一七年 三月十七日	-
<b>在二零一六年前展開的市建局項目</b>			
馬頭圍道／春田街 發展項目	TKW/1/002	二零一零年 二月二十四日	二零一零年 十二月十日
啟明街發展項目	DL-8 : KC	二零一三年 十二月十九日	二零一四年 五月二十四日
註： <sup>1</sup> 發展項目是根據《市區重建局條例》(下稱「市建局條例」)第 26 條落實的項目。該等項目須遵行現存分區計劃大綱圖所劃定的地帶及規劃管制。 <sup>2</sup> 發展計劃是根據市建局條例第 25 條落實的項目。該等項目須取得城規會的同意，才可根據條例以發展計劃圖則(涉及新劃定的地帶及／或規劃管制)刊憲。			

2.2 這八個市區重建局項目均是作住宅發展，低層則作商業用途。根據市建局的概念計劃，有關項目用地的總土地面積為 2.5 公頃，整體總樓面面積為 195 600 平方米，可提供約 3 590 個單位。在該八個項目的整體總樓面面積中，將有約 30 900 平方米的商業總樓面面積；另外，在兩個於二零一零年及二零一四年獲授權進行的項目中，有 1 450 平方米的總樓面面積是作政府、機構及社區設施用途，而在二零一零獲授權的項目中則有 500 平方米是作公眾休憩用地。有關項目預計於二零一九、二零二一及二零二六/二七年竣工。

2.3 透過重建項目所帶來的機遇，市建局亦建議重新設計區內的運輸及道路網，並建議闢設一條連接銀漢街及庇利街的道路，以改善區內的通達程度(繪圖 H-2)。

### 鴻福街／銀漢街發展計劃圖

- 2.4 二零一六年六月十日，市建局根據市建局條例第 25(5)條，向城規會提交《鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/A》，以供考慮。當中包括發展計劃草圖連《註釋》及《說明書》、規劃報告連同技術評估，以及社會影響評估(第一階段)報告。二零一六年七月二十日，市建局進一步向城規會提交社會影響評估(第二階段)報告。市建局向城規會提交規劃報告、技術評估及社會影響評估報告，供他們在二零一六年十月七日考慮有關的發展計劃圖。整套規劃報告，包括所有技術評估(交通影響評估、環境評估、排水影響評估、排污影響評估及社會影響評估)，已存放於城規會秘書處，以供委員參閱。
- 2.5 二零一六年十月七日，根據市建局條例第 25(6)(a)條，城規會認為，有關發展計劃草圖連《註釋》及《說明書》適宜根據條例第 5 條公布。
- 2.6 二零一六年十月二十八日，市建局《鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1》根據條例第 5 條展示。根據市建局條例第 25(7)條，獲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條例而擬備的草圖。

### 市建局就有關發展計劃而擬定的概念計劃

- 2.7 根據市建局的概念計劃，建議在兩個樓高三層的商業平台(連一個地下停車場)之上興建三幢住宅樓宇。初步設計的繪圖載於繪圖 H-3 及 H-4，而暫定的發展參數則載於下表：

鴻福街／銀漢街發展計劃	
地帶	「住宅(甲類)8」地帶
最高建築物高度	主水平基準上 100 米
最大住用地積比率	7.5 倍
樓宇(部分住用及部分非住用)的最大總地積比率	9 倍
地下停車場	豁免於地積比率計算中的樓面面積

概念計劃的發展參數			
地盤總面積	4 951 平方米		
地盤淨面積 <sup>1</sup>	4 562 平方米		
整體總樓面面積	41 058 平方米		
住用總樓面面積	34 215 平方米		
非住用總樓面面積	6 843 平方米		
樓宇數目	3 幢		
樓層數目			
— 住用樓層	22 層		
— 會所樓層	1 層		
— 商業平台	3 層		
— 地下停車場 <sup>2</sup>	2 層		
單位數目	約 750 個		
平均單位面積	45 平方米		
泊車位	為發展計劃而設	為周邊範圍而設 <sup>3</sup>	總數
— 泊車位	110 個	164 個	274 個
— 上落客貨處	12 個	8 個	20 個
— 旅遊巴泊車位	4 個		
註：			
<sup>1</sup> 地盤淨面積是指納入總樓面面積計算的面積，但須視乎調查及詳細設計而定。			
<sup>2</sup> 市建局表示，停車場的確實樓層及規模會在詳細設計階段決定。			
<sup>3</sup> 見繪圖 H-1			

### 3. 公眾諮詢

就發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/A 進行公眾諮詢的行政安排

- 3.1 在行政安排上，為增加處理發展計劃草圖時的透明度，發展計劃草圖(包括社會影響評估報告)已於二零一六年六月至八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(第二階段)報告的查閱期間，城規會共接獲 12 份意見書，當中 3 份表示支持，4 份表示反對、5 份表達意見。這批公眾意見書連同發展計劃草圖已於二零一六年十月七日一併提交城規會考慮。相關的城規

會文件第 10184 號及會議紀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 市建局把發展計劃草圖提交城規會考慮前，早於二零一六年六月二十三日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 II**。區議員的主要意見包括：發展計劃圖應把毗鄰街段內的私人地段納入發展計劃內，以進行更全面的重建；市建局的建議未能解決區內的交通問題；以及市建局應推展馬頭圍其他重建項目。此外，區議員要求提供以下資料：有關地下停車場及旅遊巴泊車位供應的詳情；市建局對業主延期執行樓宇及消防安全的政府命令所提供的支援；倘業主／租戶對社會影響評估(第二階段)報告感到不滿，可以怎樣做；以及被迫遷的租戶應向何處尋求協助。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二零一六年十月七日提交城規會，供城規會審議發展計劃草圖之用。

3.3 在發展計劃圖公布後，於二零一六年十一月三日就有關圖則諮詢九龍城房建會。部分議員再次要求把毗鄰街段內的私人地段納入發展計劃內，並在區內提供社區設施，包括游泳池、公園及停車場，以應付日益增加的人口。有關會議記錄的摘要載於**附件 III**。

#### 4. 申述

4.1 所接獲的申述撮錄如下：

申述性質	所接獲的申述	提交人士	
支持重建 <sup>#</sup>	18	<b>R1 至 R17、 R20</b>	個別人士
反對發展計劃圖／重建	92	<b>R18、R19、 R21 至 R110</b>	個別人士

提供意見／表示 關注*	13	R111	香港大學社會工 作及社會行政學 系學生
		R112 至 R121	商舖租戶／擁有 人
		R122 及 R123	個別人士
總數	123		

註：

# 在該 18 份申述書中，有 5 份就市建局的程序、失去社區網絡及重建形式提供意見(R14 至 R17、R20)。

\* 13 份申述書只提供意見／表示關注，但沒有說明其申述性質。

4.2 申述書範本載於**附件 IV**。包含所有申述書的光碟載於**附件 VII**[只提供予城規會委員]。整套申述的複本亦已存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

### 主要的申述理由

#### 支持重建的申述

4.3 表示支持重建的申述如下：

- (a) **R1 至 R17、R20**(18 份)表示，大致支持重建，理由是現有樓宇破舊不堪。**R1 至 R13** 亦支持興建停車場，因為區內的停車場不足，興建停車場有助改善區內交通；以及
- (b) 當中 5 份申述書(**R14 至 R17、R20**)就市建局處理項目的手法、重建程序、賠償及／或遷置安排提出意見；對失去社區網絡表示關注；及／或認為重建項目應提供較大的單位。



4.4 上述申述的主要理由／意見撮述如下：

- (a) 發展計劃應作公共／資助房屋發展，例如居者有其屋，或混合發展公共及可負擔的私人房屋，而非豪宅；
- (b) 應考慮原址重置商戶及／或原區安置；
- (c) 應保留當區特色、區內商舖及／或小販墟市。在重建項目中，應提供各式各樣的食肆和商舖及／或中型商場，而非大型／高檔商場；
- (d) 應提供休憩用地、社區設施、兒童設施、花園、醫院及市區耕種地；以及
- (e) 區內的環境、衛生及公共安全應有所改善。

表示反對的申述

4.5 92 份申述書(R18、R19、R21 至 R110)反對發展計劃圖／重建，理由如下：

*重建及房屋類型*

- 4.5.1 土瓜灣的住宅／商舖租金相對低廉，可容納低收入社羣。高密度及大型的住宅重建並非區內居民可以負擔，更會推高區內的住宅／商舖租金，現有居民會被迫遷。
- 4.5.2 市建局在進行市區重建項目時，不應只着眼於謀取最大的利潤。市建局項目的私人單位屬豪宅，非區內居民或香港一般居民可以負擔。擬議的市區重建未能改善受影響居民的居住環境。重建項目應有助改善區內的環境、衛生及公共安全。應該興建公共和資助房屋及／或可負擔的私人房屋，以解決房屋問題。

#### *地下停車場及交通相關事宜*

- 4.5.3 部分申述人反對興建地下停車場，因為現有道路太過狹窄，未能應付額外的交通及該停車場帶來的負面交通影響。部分申述人認為無須興建停車場，因為區內居民未能負擔擁有汽車，以及該停車場或會收取高昂的停車費。另一方面，部分申述人建議提供更多停車位。
- 4.5.4 至於在該停車場內提供旅遊巴泊車位方面，部分申述人表示支持，理由是減少旅遊巴在街上違例停泊的情況，但部分申述人卻表示反對，理由是區內已有太多旅遊巴，額外增加旅遊巴泊車位會帶來更多的旅遊活動，對居民造成不便。
- 4.5.5 部分申述人建議應沿馬頭圍道設置更多行人過路設施。

#### *商業用途的種類*

- 4.5.6 土瓜灣有很多具地區特色的地道商舖和食肆。反對在重建中以大型商場和連鎖店(例如昇御門的大型商場和連鎖店以及由領展管理的大型商場)取代當區小商舖。該等大型商場和連鎖店缺乏變化及特色，未能提供日常所需，所售買的貨品亦非區內居民所能負擔。應保留該區特色、區內商舖及／或小販墟市。應提供各式各樣的食肆、商舖及／或中型商場。

#### *休憩用地和社區設施*

- 4.5.7 區內的休憩用地和社區設施不足。應提供休憩用地、社區設施(例如社區中心、綜合家庭服務中心及護老院)、兒童設施、花園、運動場及／或其他康樂設施、醫院，以及市區耕種地。

### 社交和社區網絡

- 4.5.8 市建局的重建會令居民及商戶的原有社區網絡消失。重建只會容納貴價單位和商舖，土瓜灣的當區特色和鄰里歸屬感將會盡失。

### 落實、賠償和收購

- 4.5.9 市建局在其重建項目中應採用「以人為先」、由下而上、居民參與的規劃模式。應安排「樓換樓」及「舖換舖」、進行原區安置及／或為受影響居民(尤其是長者)提供公共房屋。市建局所提供的賠償不合理，收購程序亦欠公平。
- 4.5.10 反對重建模式及／或重建程序。受影響居民應在重建前獲得安置，並在施工期間獲安排居所。重建應分階段實行。
- 4.5.11 市建局應採納九龍城市區更新地區諮詢平台所建議的發展策略，以便在區內創建多元化社區，但市建局沒有考慮土瓜灣現時的人口組合和房屋需求。

### 提供意見／表示關注的申述

- 4.6 13 份申述書(**R111** 至 **R123**)就發展計劃圖／重建所提供的意見／表示的關注如下：

- 4.6.1 **R111** 由香港大學社會工作及社會行政學系的學生提交，內容涉及他們與銀漢街、鴻福街、啟明街和榮光街受影響商舖業主和租戶(包括 30 間汽車維修工場和 35 間零售舖)進行的訪問。其主要意見如下：

- (a) 大部分受訪的汽車維修工場經營者希望在重建後可繼續營業，但認為他們的期望難以實現。經營者認為市建局應安排重置其業務(例如在天橋下的空間；在多層工業大廈；重建項目內的停車場；或九龍其他地方重置)。土瓜灣現有大量汽車修理工場，研究認為市建局應藉該發展計劃作為重置汽車維修工場的試驗計劃；以及

- (b) 大部分受訪的零售商舖經營者希望在重建後可繼續營業，但近半認為基於租金上升和顧客網絡流失，不能在重建後繼續經營。大部分經營者認為市建局應提供合理的賠償，以及把商舖於重建項目內重置。研究促請市建局與商舖經營者保持積極對話，並作出適當的重置安排。

4.6.2 **R112** 至 **R121** 由商舖(例如汽車修理廠、五金舖、雜貨舖和理髮店)租戶／擁有人以相類格式提交。他們提出的關注和意見主要是，由於在重建後租金會增加，他們難以繼續經營，並會喪失唯一賴以維生的方法。他們要求在重建項目內讓他們以可負擔的租金重置零售舖；在工業大廈內重置五金舖；在九龍其他地方重置汽車維修工場；或在發展計劃的停車場重置較安全的服務行業，如汽車美容服務。市建局應分階段進行重建，以便他們在施工期間繼續營業。有建議市建局應保障受影響租戶，以免他們在重建前被業主逐離。

4.6.3 **R122** 表示，重建後不希望有連鎖店，而 **R123** 詢問她的住所何時會進行重建。

4.7 上述所有申述並無就用途地帶和圖則《註釋》提出建議修訂。**R92** 和 **R94** 建議把愛華大廈(圖 **H-4** 和 **H-8**)(與發展計劃相隔兩條街)納入發展計劃內。

## 5. 對申述的意見

5.1 城規會共收到 38 份就申述提出的意見書(**C1** 至 **C38**)。意見書範本載於附件 **V** 以供參考。全套意見書載於附件 **VII** 的光碟內[只供城規會會員參考]。整套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員參閱。

5.1.1 **C1** 由市建局提交，對支持該項計劃的申述表示歡迎，並就負面申述所提出的理由作出以下的主要回應：

### 改善環境

- (a) 發展計劃內的失修樓宇將進行重建，以符合現今標準，整體的居住環境將會得到改善；

### 地下停車場和交通相關事宜

- (b) 發展計劃內將提供一個社區停車場，根據《香港規劃標準與準則》的規定為發展計劃及區內其他市建局重建項目提供泊車位和上落客貨處。設置社區停車場可避免在個別市建局項目設置停車場的需要，街道因而可預留作商舖，提升該區活力。
- (c) 根據發展計劃，地面層會設置一條闊 13 米的道路（一條單程北行行車道(8 米)，行車道兩邊設行人路(2.5 米)），連接鴻福街和銀漢街。擬議的道路會成為市建局擬議的新南北行道路網的一部分，連接南面的環安街，並穿過位於庇利街、榮光街和鴻福街／啟明街的其他市建局發展項目的土地（繪圖 H-2 和 H-3）；
- (d) 社區停車場和新道路系統可帶來更具效益和可持續的運輸網絡，並可改善交通暢達程度。按運輸署署長的要求，該停車場會提供旅遊巴泊車位，以應付區內需求；

### 發展密度和發展影響

- (e) 發展計劃的發展參數(上文 2.7 段所示)，符合紅磡分區計劃大綱圖的其他「住宅(甲類)」地帶的規定；
- (f) 清拆和建築過程會嚴格遵守相關的規例，而污染水平不會超出限制；

### 休憩用地和社區設施

- (g) 平台是作商業用途，為當區提供購物設施。位於發展計劃附近的啟明街計劃會設置一間老人社區中心，所以在本發展計劃不會提供社區設施；

### 實施、賠償和收購

- (h) 根據現行的政府政策，市建局只可重建商業／住宅發展，於私營市場出售；
- (i) 市建局會在申述地點和同區其他市建局發展項目內提供安置單位，以作「樓換樓」安排之用(須待政府審批)，這是現金賠償之外的替代方案。市建局、香港房屋委員會(下稱「房委會」)和香港房屋協會(下稱「房協」)會盡量把附近的空置公屋單位優先向受影響的居民提供原區安置。上述政策有助原區安置，從而保留社會和社區網絡。不過，市建局沒有「鋪換鋪」的安排；
- (j) 市建局已妥為遵照《市區重建局條例》、「市區更新策略」和條例，以落實本發展計劃；

### 要求納入發展計劃範圍

- (k) **R92** 和 **R94** 建議把愛華大廈納入發展計劃內。愛華大廈與發展計劃有兩街之隔，因此未有納入本發展計劃內。於二零一七年三月十七日，愛華大廈已納入啟明街／榮光街發展項目的界線內；以及

### 公眾參與活動和意見

- (l) 市建局已就工程計劃進度和賠償安排廣泛接觸受影響居民／租戶，例如進行簡報會和家訪。

5.1.2 **C2** 至 **C12**(11 份)由個別人士提交，表示支持 **R17** 和 **R36**，並就 **R1** 發表意見。所持的理由／意見與上文第 4.4 段所載的相似。

- 5.1.3 **C13** 至 **C38** (26 份)由個別人士以同類表格提交，並就 **R11** 和 **R105** 發表意見。他們表示支持重建。其所持理由是現有大廈破舊不堪，重建可提供停車場和改善區內交通，並可解決劏房問題。

## 6. 規劃考慮因素及評估

### 6.1 申述地點及其附近地方(圖 H-3 至 H-8)

#### 6.1.1 發展計劃範圍：

- (a) 位於紅磡北部；
- (b) 南面毗連鴻福街，北面毗連銀漢街，東面毗連榮光街，西面毗連一條後巷(緊連土瓜灣道 17 至 31 號)；
- (c) 銀漢街及鴻福街都是東行線，鴻福街西端(近土瓜灣道)及銀漢街東端(近崇安街)均是盡頭路。榮光街連接上述兩條街道及緊連申述地點的一段路是南行線；以及
- (d) 有樓高六至八層建於一九五七至一九六零年之間的唐樓。

#### 6.1.2 附近地方具備以下特色：

- (a) 銀漢街北面的街段主要是於一九七一至一九七四年之間興建的住宅樓宇，另有一幢於二零零一年興建的較新發展項目；
- (b) 周邊範圍餘下的地方主要是地面一層為商業處所的住宅樓宇。除了建於一九七四年的旺德大廈及建於一九六三年的啟明大樓之外，該地區的其他樓宇全部都是在一九五七年至一九五九年之間興建。南面有部分唐樓已納入鴻福街／啟明街發展項目、榮光街發展項目及啟明街／榮光街發展項

目。啟明街發展項目是獲授權進行的市建局項目(圖 H-1 及 H-4)；

- (c) 市建局庇利街／榮光街發展項目範圍位於南面較遠處，緊連榮光街南面(圖 H-1)；
- (d) 東面及東北面較遠處橫過崇安街及旭日街是兩間學校及海心公園(圖 H-1 及 H-4)；以及
- (e) 申述地點西面橫過土瓜灣道是已規劃的沙中線馬頭圍站(圖 H-1)。

## 6.2 規劃意向

「住宅(甲類)8」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展，並附設一個地下停車場以容納在銀漢街、土瓜灣道、榮光街及崇安街範圍內由市建局開展的發展及／或重建項目的附屬停車位及上落客貨設施，以及提供旅遊巴士停車位以應對區內對旅遊巴士停車位的需求。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。地下停車場的樓面空間可獲豁免計入地積比率。

## 6.3 就申述理由所作的回應

### **表示支持的申述**

- 6.3.1 備悉 **R1** 至 **R17** 及 **R20** 表示支持重建的意見。對特定事宜所提的意見與表示反對的申述所提的意見相若，就有關意見所作的回應載於下文。

### **表示反對的申述**

#### *重建及房屋類型*

- 6.3.2 除了地下停車場外，在發展計劃圖內劃為「住宅(甲類)8」地帶的用途及所採用的發展密度，與先前的分區計劃大綱圖上申述地點被劃作的「住宅(甲類)」地帶及紅磡分區計劃大綱圖的其他「住宅(甲類)」地帶的用途及發展密度相若。市建局的計劃大致符合既定



的規劃意向，而且有助重新發展樓宇狀況惡劣的舊樓，興建現代化的住宅發展項目連共用設施，從而改善居住環境。市建局提交了支持發展計劃的技術評估，而所有相關政府部門在交通、環境、排水、排污，以及通風和視覺影響方面，並無提出負面意見。

- 6.3.3 至於房屋類型，發展計劃圖並沒有對擬建房屋的類型（公營、私營或資助）施加限制。然而，市建局表示他們會興建私人中小型住宅單位。

#### *地下停車場及交通相關事宜*

- 6.3.4 備悉對於在申述地點闢設地下停車場的建議，支持和反對的意見都有。根據《香港規劃標準與準則》，地下停車場會為市建局在周邊範圍內開展的發展／重建項目提供泊車位及上落客貨處。發展計劃圖的《說明書》述明在任何情況下，泊車位不得超過 274 個，上落客貨處則不可超過 20 個。地下停車場最多提供 4 個旅遊巴泊車位，以配合該區的旅遊巴泊車需要。於申述地點提供整合的停車場可避免在個別用地闢設停車場車輛進出口通道，在保持其他用地的臨街面暢通無阻的同時，亦可避免中斷車流及人流。

- 6.3.5 上文第 5.1.1(c)段及繪圖 H-2 和 H-3 闡明及顯示為改善區內的暢達程度而對區內道路作出的擬議改善措施。市建局擬備並提交予城規會考慮的發展計劃圖的交通影響評估，證明在落實擬議道路改善措施後，不會出現負面的交通影響。

- 6.3.6 至於申述人建議在馬頭圍道設置更多行人過路設施，運輸署署長認為鴻福街附近現時設有足夠的以交通燈控制的行人過路處，方便行人橫過馬頭圍道／土瓜灣道（圖 H-4）。

#### *休憩用地及社區設施*

- 6.3.7 發展計劃會根據《香港規劃標準與準則》提供鄰舍休憩用地。有關申述人建議在發展計劃提供更多休憩用地及體育設施，康樂及文化事務署署長（下稱「康文署

署長」)表示，九龍城目前的休憩用地供應符合《香港規劃標準與準則》所訂的標準，他們沒有打算在發展計劃中發展休憩用地。

- 6.3.8 社會福利署署長(下稱「社署署長」)已列出要求提供社會福利設施的清單(包括安老院及長者活動中心、綜合職業康復服務中心、各類肢體傷殘和弱能人士護理院／宿舍、單身人士宿舍、綜合家庭服務中心等)，以供納入該區各市建局項目內。二零一六年十月七日的城規會會議及二零一六年十一月三日的九龍城房建會會議上，有意見要求把一些社區設施及／或休憩用地包括在發展計劃內。由於相關的社福設施及政府用途屬於發展計劃的「住宅(甲類)8」地帶所經常准許的，因此應請市建局在詳細設計階段，考慮把更多政府、機構及社區設施納入該區的市建局發展項目內。

#### 社交及社區網絡

- 6.3.9 市建局已進行社會影響評估(第一及第二階段)，以評估發展計劃的社會影響。根據所調查的住戶及商戶，大致而言，超過一半(約 50%至 70%)的受訪者認為，重建項目會有正面或沒有影響，不會影響社交網絡。**根據所調查的營運者，大約一半的受訪者表示強烈支持重建或支持重建。**市建局轄下的社區服務隊會就以下事宜為住戶提供協助或解答查詢：有關賠償問題；租住公屋安置；長者、殘疾人士及弱勢社羣體恤安置資格；並協助受影響的商戶及／或租戶物色合適的替代處所。
- 6.3.10 倘若得到政府批准，市建局可在申述地點或同區的其他市建局項目，提供安置單位以供「樓換樓」，作為現金賠償以外的選擇。市建局、房委會和房協會盡量為受影響的居民優先提供附近的空置公共屋邨單位，以作原區安置。這些措施有助受影響的居民繼續在附近地方居住，從而維持社會網絡。
- 6.3.11 應要求市建局就如何維持居民的社交網絡，以及如何協助在該區經營已久的商戶在區內重置業務，進一步諮詢相關持份者及社區人士。

### 公眾諮詢和社區參與

6.3.12 根據現行做法，在城規會審議發展計劃草圖及其社會影響評估報告前，該草圖及報告已可供公眾查閱。在展示發展計劃草圖前後，當局曾兩度諮詢九龍城房建會。所接獲的意見已呈交城規會，供該會於二零一六年十月七日與發展計劃草圖一併考慮。市建局在其提交的意見書中表明，在落實有關項目時，已妥為遵從《市區重建局條例》、市區重建策略及條例所訂明的公眾諮詢程序。

### 不屬城規會權責範圍的事宜

6.3.13 申述人所提出的以下事宜不屬於城規會權責範圍：

- (a) 商業用途類別—只要商業用途符合《註釋》所訂明的類別，提供這些商業空間的形式不受限制。市建局在其意見書中表示，平台地下至二樓會作商業用途，以配合當區需要；以及
- (b) 落實、賠償和收購—市建局會根據其現行政策，處理賠償、安置事宜，並研究重置商舖是否可行。這些事宜既不屬條例的管制範圍，亦不屬城規會的權責範圍。

### 提供意見／表示關注的申述

6.3.14 上文第 6.3.9 至 6.3.11 段已就 **R111** 和 **R112** 至 **R122** 的意見作出回應。對於 **R123** 的意見，市建局表示在決定用地是否適合重建時，會考慮不同因素，例如樓宇狀況、用地大小、發展潛力、規劃增益、業權分布和財政上是否可行。

## 6.4 對所提意見的理由作出回應

6.4.1 備悉市建局(C1)就申述所提反對理由作出回應的意見。

6.4.2 備悉 C13 至 C38 表示支持重建的意見。

6.4.3 C2 至 C12 所提的理由與申述的部分理由／意見相近，而上文第 6.3 段的回應與此相關(詳情見附件 VI)。

## 7. 諮詢

7.1 規劃署已徵詢下列政府部門的意見，其回應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) 地政總署總產業測量師(市區重建)；
- (c) 地政總署九龍西區地政專員；
- (d) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (e) 警務處處長；
- (f) 運輸署署長；
- (g) 路政署總工程師／九龍；
- (h) 環境保護署署長；
- (i) 房屋署署長；
- (j) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (k) 水務署總工程師／建設；
- (l) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (m) 食物環境衛生署署長；
- (n) 社會福利署署長；
- (o) 康樂及文化事務署署長；
- (p) 消防處處長；以及
- (q) 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 規劃署備悉表示支持重建計劃的申述(R1 至 R17、R20)。

8.2 根據上文第 6 段所載的評估，規劃署基於下述理由不支持其他的申述(R18、R19、R21 至 R123)，並認為不應修訂圖則以順應這些申述：

- (a) 發展計劃圖有利在申述地點進行重建，以改善居住環境，亦會闢設一個地下停車場以服務市建局在周邊範圍的其他重建項目。把申述地點劃為「住宅(甲類)8」地帶實屬恰當；
- (b) 申述地點的擬議地下停車場及擬議道路改善工程可改善區內的人流和車流，亦不會造成負面交通影響(**R18、R22、R28 至 R36、R58、R96、R108 及 R110**)；
- (c) 該區已有足夠的休憩用地，以服務區內居民(**R22、R28 至 R30、R36、R40、R50、R62、R64 至 R66、R69、R70、R72、R74 至 R78、R80、R81、R83、R86 至 R91、R93、R94、R98、R99、R104、R105、R108 及 R109**)；
- (d) 由於申述地點的發展計劃會配合適當的建築物高度限制及執行合適的緩解措施，因此不會對周邊地區的交通、環境、視覺、空氣流通及基礎設施方面造成不可接受的負面影響(**R65、R85、R99、R104 及 R105**)；
- (e) 當局已妥為遵照法定和行政程序，就該發展計劃圖諮詢公眾。根據《城市規劃條例》展示該發展計劃圖供公眾查閱及容許提出申述／意見的規定，屬於法定諮詢程序的一部分(**R35、R103、R109 及 R110**)；以及
- (f) 若干落實重建發展上的事宜，例如安置、賠償及收地等，不受《城市規劃條例》管限，亦非城市規劃委員會的權責範圍(**R18、R22、R23、R25、R28、R33、R35、R36、R38、R39、R41、R57、R62、R72、R73、R76、R78 至 R80、R86、R87、R92、R94、R106、R109 至 R123**)。

8.3 應要求市建局於詳細設計階段，考慮在其區內的發展項目提供一些政府部門所要求的社會福利設施，並就如何維繫居民的社區網絡，以及如何協助在該區經營已久的商戶在區內重設業務，進一步諮詢相關持份者及社區人士。

## 9. 請求作出決定

請城規會考慮各項申述和意見，然後決定建議／不建議對發展計劃圖作出任何修訂，以順應申述／申述的部分內容。

## 10. 附件

附件 I	《市區重建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1》
附件 II	二零一六年六月二十三日九龍城房建會會議記錄摘錄
附件 III	二零一六年十一月三日九龍城房建會會議記錄摘錄
附件 IV	申述書範本
附件 V	意見書範本
附件 VI	申述和意見的摘要及政府部門的回應
附件 VII	載有所有申述人及提意見人名稱及他們的申述書及意見書的光碟
繪圖 H-1	地下停車場所服務的周邊範圍
繪圖 H-2	市建局的擬議交通網絡
繪圖 H-3	概念布局設計圖
繪圖 H-4	概念剖面圖
圖 H-1	位置圖－市建局在發展計劃附近開展的重建項目
圖 H-2	航攝照片
圖 H-3	地盤平面圖
圖 H-4	建築物的樓齡及建築物高度圖
圖 H-5 至 H-8	實地照片
圖 H-9	《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24》及《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》的對照比較

規劃署

二零一七年六月