

# 立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》  
(第 131 章)

## 市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃核准圖 編號 S/K22/URA2/2

### 引言

在二零二四年五月二十八日的會議上，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《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA2/1A》。該圖現重新編號為 S/K22/URA2/2，並載於**附件 A**。

### 發展計劃區

2. 二零二三年二月十日，城市規劃委員會(城規會)經考慮後，認為《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA2/A》連同其《註釋》及《說明書》適宜根據《市區重建局條例》(第 563 章)第 25(6)(a)條公布<sup>1</sup>。《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA2/1》(發展計劃草圖)於二零二三年三月三日根據條例第 5 條展示以供公眾查閱<sup>2</sup>，並根據《市區重建局條例》第 25(9)條取代與發展計劃草圖所劃定及描述的地區有關的《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/8》(分區計劃大綱核准圖)所涵蓋的相關範圍<sup>3</sup>。

3. 發展計劃區涵蓋一幅名為用地 KC-019 的用地，面積約為

---

<sup>1</sup> 同日，城規會經考慮後，亦認為《市區重建局明倫街／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA1/A》適宜根據《市區重建局條例》第 25(6)條公布。

<sup>2</sup> 《市區重建局明倫街／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA1/1》(KC-018 發展計劃草圖)亦於二零二三年三月三日根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。

<sup>3</sup> 在《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/30》中沿土瓜灣道顯示為「道路」的小部分行人路亦包括在發展計劃草圖內，在發展計劃草圖上仍然顯示為「道路」。

8 759 平方米，其範圍大致是東臨馬頭角海濱、南至馬頭角道北邊、西達土瓜灣道，北接一幅預留作專用安置屋邨的土地。發展計劃區現時建有一幢工業樓宇(即新寶工商中心第一期和第二期)，以及毗連的道路。發展計劃區原先在分區計劃大綱核准圖上劃為「綜合發展區」地帶(最高地積比率限為 5.0 倍，最大上蓋面積限為 40%，最高建築物高度限為主水平基準上 65 米)及顯示為「道路」的地方。在指定為進行「商店及服務行業」和「食肆」用途的土地範圍內，必須興建樓高不超過兩層的建築物，以容納該些用途。在指定為「海濱長廊」的土地範圍內，必須在毗連海旁的地方闢設一條 20 米闊的長廊，以供公眾使用。此外，必須沿用地南面界線闢設闊 10 米的非建築用地。

## 擬議發展計劃

4. 發展計劃區在發展計劃草圖上劃為「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方，擬作住宅、零售(包括零售帶)、政府、機構及社區和公眾休憩用地／海濱長廊用途。在「住宅(甲類)」地帶內進行發展或重建計劃，最高住用地積比率限為 6.5 倍，最高非住用地積比率限為 1 倍，或現有建築物的最高地積比率，兩者中以數目較大者為準。除非根據發展計劃草圖的《註釋》獲准超逾有關地積比率(即《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況或獲城規會批准略為放寬地積比率)，則屬例外。「住宅(甲類)」地帶的最高建築物高度亦限為主水平基準上 120 米。此外，發展計劃草圖保留了先前在分區計劃大綱核准圖所訂明有關海濱長廊、零售帶及非建築用地的規定。

5. 發展計劃區計劃用作高密度綜合住宅發展，提供私人房屋單位連泊車設施、不少於 500 平方米總樓面面積的政府、機構及社區設施、地面露天海濱廣場及一條 20 米闊的海濱長廊。沿海濱長廊的兩層高零售帶的建築物將會整幢後移。市區重建局(市建局)或會獨自或聯同一個或多個合作發展伙伴落實發展計劃。

## 申述及就申述提出的意見

6. 在展示該發展計劃草圖期間，城規會收到五份有效的申述。二零二三年六月九日，城規會公布申述的內容，以供公眾查閱和徵詢意見，並收到 29 份就申述提出的有效意見(意見)。城規會在二零二三年九月十五日的會議上考慮了有關申述和意見。

## 表示支持的申述 (一份)

7. 城規會收到一份表示支持的申述，由個別人士(即 **R1**)提交。有關申述提出的主要理由／意見包括(i)重建可改善居住環境，令休憩用地的供應增加，並改善海濱與周邊地區的連接；(ii)重建會促進旅遊業和經濟發展，並提升該區的形象；以及(iii)會紓緩地區內交通擠塞和違例泊車的問題。

## 表示反對的申述(三份)

8. 表示反對的申述由金城營造集團有限公司(即**R2**)、香港中華煤氣有限公司(煤氣公司)(即**R3**)及個別人士(即**R4**)提交。有關申述提出的主要理由／意見／建議撮錄如下—

### 土地用途和發展計劃

- (a) 反對僅劃設500平方米總樓面面積供闢設政府、機構及社區設施；
- (b) 對擬議闢設的零售設施規模、擬議零售帶設於海濱是否可行和暢旺，以及擬議的泊車位數目和不設單車泊車位的安排表示質疑；
- (c) 建議的發展方案缺乏動態康樂空間；

### 風險方面

- (d) 用地位於潛在危險設施(即馬頭角煤氣廠)的諮詢區範圍內，但市建局提交的文件沒有提供足夠資料／理據，說明如何處理有關的氣體安全問題／遵從《香港規劃標準與準則》所施加的規定；
- (e) 擬議發展項目將吸引流動人口，並令人口增加，因此可能會對安全造成影響；
- (f) 應於分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》中就有關用途地帶加入備註，要求市建局提交定量風險評估，而有關評估須符合政府及煤氣公司的要求；

### 受影響商戶

- (g) 發展計劃草圖並無訂明具體的措施，回應新寶工商中心受影響持份者的需要。新寶工商中心是一座使用中而且樓齡相對較低的工業大廈，狀況尚可；
- (h) 一些商戶由於需要較大的樓面面積營運，因而難以在附近覓得重置處所；
- (i) 不要把該用地改劃為「住宅(甲類)」地帶，應把用地改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，容許在第一欄下有更廣泛的非住用用途，但用途之間須妥為分隔開。參考周邊土瓜灣／馬頭角區的情況，建議訂定較高的總地積比率，即把最高地積比率訂為9倍；以及
- (j) 該用地應由香港房屋協會發展為專用安置屋邨，為區內的受影響居民提供安置選項。

### 提出意見的申述(一份)

9. 城規會收到一份由關注團體(即 **R5**)提交的申述，對發展計劃草圖表達意見。主要的意見包括 (i)市建局未善用「規劃主導、地區為本」的市區更新模式發展連貫土瓜灣至啟德的海濱長廊；(ii)並無令人信服的理由關閉及延遲落實位於翔龍灣的一段海濱長廊；以及(iii)應在發展計劃草圖的《註釋》或《說明書》中加入規定，要求市建局、發展局及煤氣公司積極研究及落實興建位於翔龍灣的一段海濱長廊。

### 就申述提出的意見(29 份)

10. 城規會收到 29 份意見，其中 **C1**(即市建局)就城規會收到的所有申述作出回應。**C1** 的主要意見撮錄如下—

### 規劃及設計

- (a) 有關重建項目的目標是改善已建設環境，以及重整土地用途，以便全面規劃該區的海濱，而非帶來收入；

### 海濱連接

- (b) 會提供一條海濱長廊，以及兩層高的零售帶，以助加強整個九龍東的海濱連接。設於地面的海濱廣場會改善東西向的連接，以及加強在該區營造海濱氛圍；
- (c) 毗連翔龍灣的海濱範圍位於私人土地上，內有煤氣公司的相關設施。因此，市建局無權干涉該段海濱的連接；

### 氣體安全

- (d) 市建局已就所提交的定質風險影響評估諮詢機電工程署和環境保護署，並無收到負面意見；

### 設施的提供

- (e) 市建局或會考慮在發展項目內提供有限的單車停放設施，供公眾使用；
- (f) 有關用地的非住用部分會撥出不少於 500 平方米總樓面面積，供政府、機構及社區設施使用；

### 對發展計劃草圖作出的擬議修訂

- (g) 關於位處用地的新寶工商中心的商戶提出的關注，以及 **R2** 就發展計劃草圖提出的申述和 **KC-018** 發展計劃草圖的 **R236** 及 **R238** 提出的申述，市建局建議修訂發展計劃草圖和 **KC-018** 發展計劃草圖的《註釋》及《說明書》，把非住用地積比率修訂為不多於 1.5 倍，並同時把發展項目的總地積比率維持在 7.5 倍，以便提供更大彈性，讓現有商戶可以重返兩幅用地經營，並提供一定面積的商用樓面空間，以滿足日後人口的需要，以及為該區注入活力；
- (h) 由於整體的發展密度不變，擬議修訂(如上文第(g)段所述)不會導致與原有的技術評估出現重大偏差；

### 對現有商戶的影響及他們的參與

- (i) 發展計劃草圖所擬議的「住宅(甲類)」地帶和發展密度與啟德分區計劃大綱圖的住宅發展項目基本上一致。擬議

的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶偏離希望在發展密度與塑造海濱用地建築物高度輪廓之間取得平衡的規劃意向；以及

- (j) 市建局會在切實可行的情況下，協助受影響商戶物色合適的處所，讓他們可於替代處所繼續營運。

11. 餘下的意見分別由關注團體(C29(亦為 R5))及個別人士(C2 至 C27 及 C28(亦為 R4))提交，當中有 13 份表示支持的意見(C2 至 C14)就申述作出了回應、有 14 份表示反對的意見(C15 至 C27 及 C28(亦為 R4))，另有一份意見的提意見人大致上重申在申述中的觀點(C29(亦為 R5))。在餘下的意見中提出的主要觀點／關注事項與申述人提出的理由／意見大致相若。在申述中未有提及的其他主要觀點／意見有(i)市建局應考慮多樣化的土地用途，以及平衡不同持份者的需要；以及(ii)沒有需要在土瓜灣進行更多住宅發展項目，而且住宅發展項目亦與土瓜灣的特色不相協調。

## 城規會的決定

12. 城規會在考慮有關申述和意見後，備悉 R1 表示支持的意見。此外，城規會亦決定局部順應 R2(部分)，修訂《註釋》和《說明書》中有關「住宅(甲類)」地帶的地積比率限制(即把住用建築物的最高地積比率限為 6.5 倍或把住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率限為 7.5 倍，並把任何建築物的住用部分的最高地積比率限為 6.5 倍，以取代最高住用地積比率限為 6.5 倍和最高非住用地積比率限為 1 倍的規定)。

13. 城規會決定不接納 R2(部分)至 R5，認為不應順應這些申述而修訂發展計劃草圖，理由如下一

### 土地用途和發展計劃

- (a) 考慮到土地用途的協調性及技術可行性等因素，規劃署認為有關用地適合用作擬議「住宅(甲類)」地帶下的綜合住宅發展連零售、政府、機構及社區和休憩用地／海濱長廊用途。發展計劃圖將有助重建現有日久失修的樓宇，改善居住環境，而且可催化馬頭角地區的市區更新，並善用土地(R2(部分)、R3 及 R4)；

- (b) 用地 KC-019 的非住用部分將會提供政府、機構及社區設施。市建局亦已承諾探討日後在切實可行的情況下於旗下同區的發展項目中增設政府、機構及社區／社會福利設施的可行性。發展計劃草圖指定須闢設一條不少於 20 米闊的海濱長廊。該擬議長廊連同擬議的海濱廣場將可提供進行康樂及消閒活動的機會**(R4)**；
- (c) KC-018 發展計劃圖提供空間作非住用用途的做法合適，既可應付地區所需，亦能為海濱地區增添活力，而且亦符合四周的住宅發展密度**(R4)**；
- (d) 根據就發展計劃草圖所進行的交通影響評估，擬設的泊車設施及內部運輸設施符合最新公布的《香港規劃標準與準則》，而且從交通工程角度而言屬可以接受。市建局已承諾在詳細設計階段考慮在一些主要匯聚點設置單車友善設施**(R4)**；
- (e) 考慮到周邊地區的特色和規劃意向，用地 KC-019 適合劃作擬議的「住宅(甲類)」地帶，而且這亦符合規劃意向。另一方面，建議的 9 倍總地積比率超出啟德發展區住宅用地的發展限制，亦沒有任何技術評估作為支持理據**(R2(部分))**；
- (f) 市建局將按現行政策和既定機制另行處理補償和安置安排**(R2(部分))**；

#### *風險方面*

- (g) 正如在二零二一年獲潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會通過的定量風險評估，以及市建局為支持發展計劃草圖而提交的定質風險影響評估所顯示，預期沒有不可接受的風險影響**(R3)**；以及

#### *海濱連接*

- (h) R5 所提及的一段海濱長廊位於發展計劃草圖的範圍以外。儘管如此，政府一直有意在東九龍發展由土瓜灣延伸至茶果嶺的連貫海濱長廊。當局已施加適當的法定土地用途管制，以便落實興建海濱長廊**(R5)**。

## 進一步申述

14. 二零二三年十月十三日，上文第 12 段所述的擬議修訂根據緊接在二零二三年九月一日前有效的條例第 6C(1)條<sup>4</sup>展示，供公眾查閱。在擬議修訂的展示期屆滿後，城規會共收到 **39** 份有效的進一步申述。城規會在二零二三年十二月十五日的會議上考慮這些進一步申述。

### 表示支持的進一步申述(35 份)

15. 表示支持的進一步申述(**F1 至 F35**)由個別人士提交，主要理由／意見撮述如下—

- (a) 全面重建「五街」一帶及新寶工商中心可讓當局重新規劃該區，從而改善舊區的居住環境，為改善海濱發展帶來契機，亦為社區帶來長遠利益；
- (b) 修訂發展計劃草圖能給予彈性和充足的辦公室空間，可讓新寶工商中心受影響的商戶在重建後重返用地繼續經營。在重建項目提供各種設施，可達致均衡的發展，從而增加海濱一帶的吸引力和活力；以及
- (c) 全面重建會增加就業機會，促進香港旅遊業。與重建相關的擴闊道路工程亦可提升交通容量。

### 表示反對的進一步申述(四份)

16. 四份表示反對的進一步申述由香港九龍城工商業聯會(即 **F37**)、公司(即 **F38 至 F39**)及一名個別人士(即 **F36**)提交。表示反對的進一步申述的主要理由／意見／建議撮述如下—

- (a) 擬議最高地積比率訂於 7.5 倍受到質疑，以及因應用地的獨特環境及潛力，應就發展限制給予特別考慮；

---

<sup>4</sup> 儘管經《2023 年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例》修訂的條例於二零二三年九月一日生效，但根據條例第 29(1)及 29(3)條的過渡及保留條文，緊接在二零二三年九月一日前有效的條例第 6C(1)條仍適用於發展計劃草圖。



- (b) 由於用地在地理上屬於土瓜灣及馬頭角地區，沒有有力的理據支持遵循啟德分區計劃大綱圖上普遍採用的限制；
- (c) 市建局建議的非住用地積比率僅為 1.5 倍，遠遠不足以容納新寶工商中心(現有地積比率為 5 倍)的受影響商戶。此外，擬議修訂並沒有就非住用用途指明最低地積比率或總樓面面積，遂建議訂明非住用地積比率的倍數(例如 2 或 3 倍)；以及
- (d) 應在發展計劃圖的《說明書》內加入規定，確保非住用樓面空間會優先編配給受影響商戶。

## 城規會的決定

17. 城規會在考慮進一步申述後，備悉 F1 至 F35 表示支持的意見，以及決定不接納 F36 至 F39，並認為應按建議修訂對發展計劃草圖作出修訂，理由如下一

- (a) 考慮到土地用途的協調性及技術可行性等因素，認為進一步申述用地適合用作擬議「住宅(甲類)」地帶下的高密度綜合住宅發展連相協調的非住用用途。最高地積比率訂於 7.5 倍，與啟德及周邊臨海的住宅發展項目的發展密度相符。建議修訂可在最高總地積比率維持不變的情況下，透過適度調整住用及非住用地積比率的比重，預留彈性以應付日後市場對非住用用途的需求，以及讓受影響商戶可以重返用地經營(**F36 至 F39**)；以及
- (b) 至於安排受影響商戶在重建後繼續經營事宜，須視乎土地用途是否協調，以及市建局按現行政策和既定機制所作出的補償和安置安排而定，但此事已超出發展計劃圖的涵蓋範圍。在發展計劃圖的《說明書》規定須優先把非住用樓面面積編配給受影響商戶，做法並不恰當(**F37 至 F39**)。

## 建議的影響

18. 核准《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA2/1A》本身對公務員沒有影響。建議對經濟、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。

19. 在經濟影響方面，雖然用地現時的部分經濟活動或會因為重建而需要搬遷甚或是消失，但擬議重建項目落成後可提供私人房屋單位，有助應付本港的房屋需求。

20. 在財政影響方面，政府現行的政策是以象徵式地價向市建局批出重建地盤。因此，擬議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。

21. 至於相關政府部門要求在用地提供的擬議政府、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及經常開支的預算金額。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。

22. 至於用地擬設的 20 米闊海濱長廊，其建築費用由市建局或其日後的合作發展伙伴或承讓人支付。該海濱長廊的擁有權、管理及維修保養事宜須作進一步磋商。

23. 至於用地的擬議海濱廣場，將會由市建局或其日後的合作發展伙伴自費設計及興建，以及由市建局或其日後的合作發展伙伴或承讓人擁有、管理及進行維修保養。

24. 在環境影響方面，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」一章所訂定的環保指引和準則，規劃、設計、建造和落實擬議重建項目。

25. 在可持續發展方面的影響，擬議重建項目可善用土地資源，應付房屋及社會需求。此外，擬議重建項目可能會對該區的環境造成影響。項目倡議人應落實適當的緩解措施，紓緩該些可能造成的影響。

26. 在家庭影響方面，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。此外，供公眾使用的擬議政府、機構及社區設施、海濱長廊和海濱廣場有助支援家庭功能，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。

27. 在性別議題影響方面，擬提供的政府、機構及社區設施如得以落實，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

28. 市建局分別於二零二二年十月十八日及二零二二年十月二十七日諮詢海濱事務委員會轄下啟德海濱發展專責小組及九龍城區議會，議員普遍歡迎擬議重建計劃。

## 宣傳安排

29. 《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃核准圖編號 S/K22/URA2/2》將會按照條例第 9D(2)條付印和展示。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

30. 《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃核准圖編號 S/K22/URA2/2》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《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃核准圖編號 S/K22/URA2/2》的《說明書》。

## 查詢

31. 如對本摘要有任何疑問，可向規劃署助理署長／委員會鄧翠儀女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

規劃署

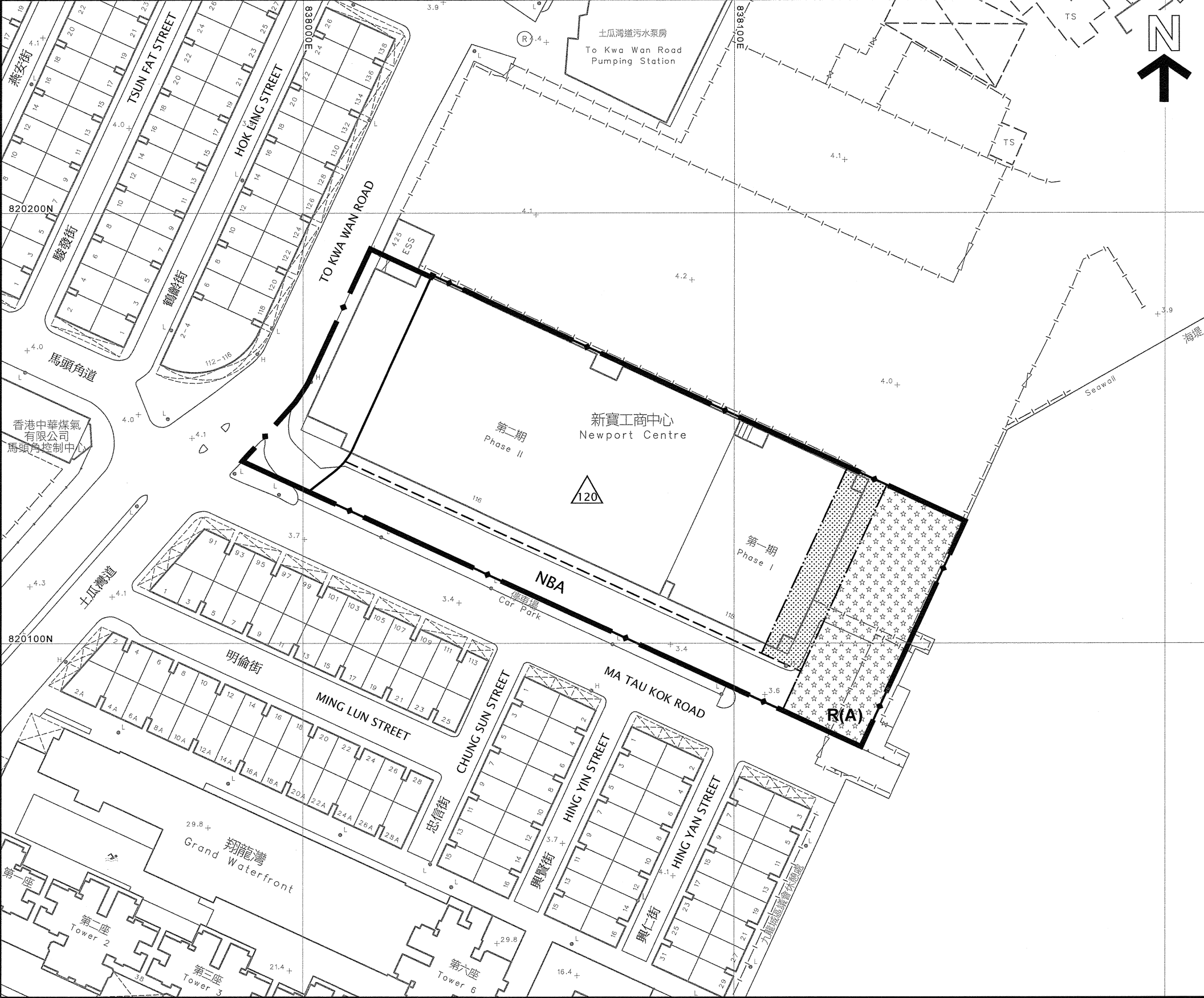
二零二四年六月

# 《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃核准圖 編號 S/K22/URA2/2》

附件 A           《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃核准圖編號  
S/K22/URA2/2》

附錄 I    ：《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃核准  
圖編號 S/K22/URA2/2》的《註釋》

附錄 II   ：《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃核准  
圖編號 S/K22/URA2/2》的《說明書》




圖例  
NOTATION

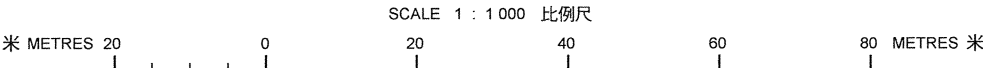
BOUNDARY OF DEVELOPMENT SCHEME		發展計劃範圍界線
RESIDENTIAL (GROUP A)		住宅（甲類）
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY		建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)		最高建築物高度 （在主水平基準上若干米）
AREA DESIGNATED FOR 'SHOP AND SERVICES' AND 'EATING PLACE' USES ONLY		只限於指定為 「商店及服務行業」和 「食肆」用途的地區
AREA DESIGNATED FOR 'WATERFRONT PROMENADE'		指定為 「海濱長廊」的地區
NON-BUILDING AREA		非建築用地

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2024年5月28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 28 MAY 2024

  
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土瓜灣道／馬頭角道發展計劃圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
URBAN RENEWAL AUTHORITY TO KWA WAN ROAD / MA TAU KOK 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/K22/URA2/2

市區重建局

土瓜灣道／馬頭角道發展計劃核准圖編號 S/K22/URA2/2

(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，路口、道路和鐵路／電車路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (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，但在個別地帶《註釋》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／鐵路／電車／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、鐵路路軌、鐵路車站入口、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；
- (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、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；以及
- (c) 水道的保養或修葺工程。

- (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：

路旁車位、鐵路路軌和電車路軌。

- (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

土瓜灣道／馬頭角道發展計劃核准圖編號 S/K22/URA2/2

土地用途表

頁次

住宅(甲類)

1

住宅(甲類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	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	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	醫院
康體文娛場所	酒店
政府診所	機構用途(未另有列明者)
公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)	辦公室
住宿機構	加油站
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	娛樂場所
社會福利設施	私人會所
私人發展計劃的公用設施裝置	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
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	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；或(b)建築物特別設計的非住  
宅部分，而兩者均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，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海濱長廊。在建築物的最低三層，或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。

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，不得引致建築物在發展及／或重建後的地積比率超過下列規定：整幢為住用建築物的為 6.5 倍，一幢建築物內住用與非住用各佔部分的為 7.5 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。除非根據本「備註」第(7)及／或(8)段獲准超過該地積比率，否則本段適用的任何建築物的住用部分的地積比率無論如何不得超過 6.5 倍。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (2) 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高地積比率，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準，但其適用範圍須受到下列限制：
- (i) 只有在現有建築物加建、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，現有建築物的地積比率方會適用；或
- (ii) 在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物不同類的建築物(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)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (3) 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)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (4) 在指定為只用作「商店及服務行業」和「食肆」用途的土地範圍內，必須興建樓高不超過兩層的建築物，以容納「商店及服務行業」和「食肆」用途。
- (5) 在指定為「海濱長廊」的土地範圍內，必須在毗連海旁的地方闢設一條 20 米闊的長廊，以供公眾使用。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (6) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，
- (i) 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；以及
  - (ii) 任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府所規定的政府、機構或社區設施，亦可免計算在內。
- (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過該規例界定的准許地積比率時，在上文第(1)及(2)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)及第(2)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (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(3)段所述的地積比率及建築物高度限制。
- (9) 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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則所訂明的非建築用地限制。

市區重建局

土瓜灣道／馬頭角道發展計劃核准圖編號 S/K22/URA2/2

說明書

市區重建局  
土瓜灣道／馬頭角道發展計劃核准圖編號 S/K 2 2 / U R A 2 / 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	3
8. 計劃的實施	6

市區重建局  
土瓜灣道／馬頭角道發展計劃核准圖編號 S/K22/URA2/2

(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」)土瓜灣道／馬頭角道發展計劃核准圖編號 S/K22/URA2/2》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 財政司司長核准的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土瓜灣道／馬頭角道發展計劃(KC-019)(下稱「發展計劃」)。
- 2.2 二零二二年十月七日，根據《市區重建局條例》第 23(1)條，市建局在政府憲報上公布開展發展計劃。
- 2.3 市建局於發展計劃開展同日(即二零二二年十月七日)，根據《市區重建局條例》第 25(5)條，向城規會呈交市建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃草圖。
- 2.4 二零二三年二月十日，城規會根據《市區重建局條例》第 25(6)(a)條認為市建局土瓜灣道／馬頭角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》(下稱「條例」)而擬備的草圖。
- 2.5 二零二三年三月三日，城規會根據條例第 5 條，展示《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA2/1》(下稱「發展計劃草圖」)，以供公眾查閱。憑藉《市區重建局條例》第 25(9)條，該發展計劃草圖由上述日期起即取代《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/8》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，城規會共收到五份有效申述。二零二三年六月九日，城規會公布申述的內容，為期三星期，讓公眾提出意見。其間，共收到 29 份有效意見。二零二三年九月十五日，城規會考慮有關申述及意見後，決定局部順應一份申述，建議修訂發展計劃草圖，以修訂「住宅(甲類)」地帶的地積比率限制。二零二三年十月十三日，城規會根據緊接二零二三年九月一日前有效的條例第 6C(1)條<sup>1</sup>，公布擬議修訂，以供公眾提交進一步申述。在為期三星期的展示期內，城規會共收到 39 份有效的進一步申述。城規會在二零二三年十二月十五日考慮有關進一步申述後，決定根據緊接二零二三年九月一日前有效的條例第 6F(8)條<sup>1</sup>，按擬議修訂而修訂發展計劃草圖。根據緊接二零二三年九月一日前有效的條例第 6H(1)條<sup>1</sup>，發展計劃草圖須於其後作為包括上述修訂的草圖而理解。

- 2.6 二零二四年五月二十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准發展計劃草圖，圖則其後重新編號為 S/K22/URA2/2。二零二四年六月七日，城規會根據條例第 9D(2)條，展示《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃核准圖編號 S/K22/URA2/2》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

### **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)」地帶及顯示為「道路」的地方。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。發展計劃旨在兼顧毗連明倫街／馬頭角道發展計劃(KC-018)的城市面貌，以全面的方式重新規劃該區的土地用途，以加快重建為設計完善的海濱發展，配合馬頭角五街一帶的重建意向。該區將會設有發展計劃圖所指定的海濱長廊、零售帶及非建築用地。該區亦將設有政府、機構或社區設施，以滿足社區需要。

### **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

---

<sup>1</sup> 儘管自二零二三年九月一日起，《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，但是在緊接二零二三年九月一日前有效的《城市規劃條例》中第 6C(1)條、第 6F(8)條、第 6H(1)條適用於發展計劃草圖。該等條文依據《城市規劃條例》第 29(1)條及第 29(3)條所載之過渡性及保留條文而就此適用。

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。

- 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 該發展計劃的界線在該圖上以粗虛線顯示。該區的東面大致上以馬頭角海濱為界，南接馬頭角道北部，西至土瓜灣道，北達一幅預留作興建專用安置屋邨的用地。該區的總面積約為 8 759 平方米(以地盤測量結果為準)，包括在私家地段內的樓宇、政府土地、道路及公眾行人道。
- 5.2 在該圖展示之前，該區於《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/8》上劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」<sup>2</sup>的一塊狹長土地。

## 6. 現時狀況

該區包括新寶工商中心第一期及第二期，各樓高六層(有一層為地庫)，建於一九七九至一九八一年間。樓宇現時主要作工場、儲物／倉庫、陳列室、辦公室、車房及零售用途。

## 7. 規劃及土地用途建議

- 7.1 該區在該圖上劃為「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方。該圖的《註釋》顯示該區內概括的預定土地用途。該區的總面積約為 8 759 平方米，其中「住宅(甲類)」地帶的面積約為 7 816 平方米(以地盤測量結果為準)。

### 用途

- 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，並提供海濱長廊，供公眾享用。在建築物的最低三層或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。

---

<sup>2</sup> 為方便收地和推展發展計劃，在《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/30》及《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/8》中沿土瓜灣道顯示為「道路」的小部分行人路亦包括在發展計劃的界線範圍內。此部分不會用作總樓面面積／地積比率的計算。

- 7.3 「住宅(甲類)」地帶內的發展或重建計劃須受特定地積比率限制所規限，即整幢為住用建築物的最高地積比率為 6.5 倍，或住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率為 7.5 倍，或現有建築物的地積比率，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)條例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾有關地積比率，否則在任何情況下發展項目住用部分的地積比率均不得超過 6.5 倍。「住宅(甲類)」地帶的最高建築物高度亦限為主水平基準上 120 米。
- 7.4 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)」地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。
- 7.5 為了提供設計上的彈性，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，考慮略為放寬地積比率及建築物高度限制。

#### **非建築用地及建築物後移**

- 7.6 考慮到海濱環境，以及改善通往海濱的通道和望向海濱的視野景觀，在該區「住宅(甲類)」地帶的南邊會劃設一塊闊 10 米東西向的非建築用地。闢設該非建築用地將有助把風帶入內陸用地，有利於改善該區的整體空氣流通程度和景觀通透度。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下考慮略為放寬非建築用地限制。在非建築用地範圍內，可闢設美化環境及街道設施、地下構築物及有蓋行人道。圍牆／邊界牆的設計如容許有較高的景觀通透度／通風程度，亦可設於非建築用地內。
- 7.7 建議在「住宅(甲類)」用地(面向海濱廣場的位置)提供地面／平台層的建築物後移，以締造更廣闊舒適的步行環境。後移範圍須視乎詳細設計時的可行性，以及相關政府部門的同意而定。

#### **海濱長廊**

- 7.8 鑑於該區位於海旁，市建局將闢設一條不少於 20 米闊的海濱長廊以供公眾享用，並會視乎情況，在海濱長廊闢設海旁行人徑、休憩處、共融通道及美化環境設施。該條海濱長廊將與北面已規劃的海濱長廊無縫連接，構成由馬頭角伸延至茶果嶺的連貫海濱長廊的一部分。為使海濱地區增添活力和生氣，海濱長廊旁會闢設一條約 10 米闊的零售帶<sup>3</sup>，在該零售帶內會興建兩層高的建築物作「商店及服務行業」和「食

---

<sup>3</sup> 兩層高的零售帶上為整幢建築物後移的範圍。

肆」用途。海濱長廊將 24 小時開放予公眾使用，對社區帶來裨益，但須視乎地區人士的意見，以及與相關政府部門的溝通而定。

- 7.9 為能夠及早全面落實興建位於 KC-018 及 KC-019 內的海濱長廊，若 KC-018 及 KC-019 將分階段進行重建，市建局或會探討在最早進行的重建計劃中落實興建整條海濱長廊，但須視乎詳細可行性研究的結果而定。

### **海濱廣場**

- 7.10 視乎詳細設計，建議沿該區南面界線興建地面海濱廣場，以便把土瓜灣道與零售帶及海濱長廊連接起來。該海濱廣場將設有美化環境設施、休憩處及一條 24 小時開放的行人通道，並會與南面市建局明倫街／馬頭角道發展計劃 (KC-018) 當中已規劃的毗連海濱廣場結合，以作為西面的土瓜灣道與東面的零售帶和海濱長廊之間的行人連接。整個海濱廣場(當中 KC-018 與 KC-019 平台之間最窄闊度不少於 25 米)將會打造成一個匯聚點，以供市民欣賞維港景色、漫步和進行地方營造，藉此加強該區的海濱氛圍。至於其設計及實際範圍，將於詳細設計階段確定。

### **政府、機構或社區設施**

- 7.11 在確定營運要求及詳細設計後，建議在發展計劃的非住用部分提供不少於 500 平方米的非住用總樓面面積作政府、機構或社區用途。擬提供的政府、機構或社區用途有待與相關政府部門進一步溝通，以及須視乎區內持份者的意見而定。政府、機構或社區設施的實際總樓面面積將於批地籌備階段由相關政府部門確定。在計算發展及／或重建計劃的相關最高地積比率時，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已確定用途所提出的營運及設計要求而定。

### **內部運輸設施**

- 7.12 地庫停車場將闢設附屬泊車位及上落客貨車位，而泊車位及上落客貨車位的數目及位置，將根據《香港規劃標準與準則》的相關要求提供，並會徵求運輸署同意。

### **行人及車輛通道**

- 7.13 透過整體性規劃，發展計劃建議優化該區與啟德發展區及馬頭角和土瓜灣內陸舊區的行人及車輛的連接性。為提升該區與海濱長廊及周邊社區的易行度及連接性，位於該區的馬頭角道部分路段將永久封閉作重建及／或闢設海濱廣場用途。

此舉亦有助營造一個無車的步行環境，吸引人流由馬頭角內陸地區前往海濱長廊。

- 7.14 此外，透過重整現有土地用途，「住宅(甲類)」用地內的住宅發展項目將從土瓜灣道向後移，以便騰出空間進行已規劃的道路擴闊工程，把土瓜灣道從現有的四線行車道擴闊至六線行車道。詳細設計及實施時間表則須視乎地區人士意見及相關政府部門同意而定。

#### **設置行人天橋接駁**

- 7.15 為進一步提升該區與土瓜灣內陸地區的易行度及連接，市建局會把握機遇在另外的活化計劃中探討在「住宅(甲類)」用地的平台層提供行人天橋接駁位，作為日後連接該區及周邊未來重建發展、並由他方所興建的一道橫跨土瓜灣道的行人天橋的連接點。該行人天橋連接點的詳細設計及接駁位置須視乎與相關政府部門商討及同意而定。

#### **已停用的碼頭構築物及登岸梯級**

- 7.16 現有已停用的碼頭構築物及登岸梯級由政府擁有，位於發展計劃界線外，並不屬於發展計劃圖的一部分。鑑於碼頭構築物及登岸梯級具活化潛力，能夠營造出設計主題連貫劃一的海濱地區供公眾享用，市建局將會在當局核准發展計劃圖及進行詳細的技術可行性研究後，透過另外的活化計劃，就有關建議與相關政府部門商討。

### **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界線內的任何土地及擬以收購方式取得該區發展計劃範圍內的物業。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 市建局現正檢討收購工業樓宇及向業主和租戶發放津貼的政策。市建局提出收購方案前，會先向受影響人士闡述現行政策。市建局可單獨實施發展計劃，亦可與一個或多於一個夥伴合作實施發展計劃。