

九龍城區議會
市區重建局發展項目
衙前圍道／賈炳達道發展計劃 (KC-017)

1. 目的

- 1.1 本文件介紹市區重建局（「市建局」）於 2022 年 5 月 27 日在憲報刊登公告，公布開展一個由市建局主導的重建項目衙前圍道／賈炳達道發展計劃（「該計劃」）（見附件一）的規劃建議，及相關的法定規劃及實施程序（包括收回土地的安排和補償，以及擬議封路及道路工程），並徵詢議員的意見。

2. 背景資料

- 2.1 市建局按 2011《市區重建策略》市區更新的目標，及以「規劃主導」發展模式進行市區更新，藉著整體規劃及重建，達致重整及重新規劃土地用途。繼 2019 年在龍城區內開展啟德道／沙浦道項目（KC-015 項目），得到地區支持及城規會批准，現期望憑藉開展該計劃進一步改善地區整體環境，並能與 KC-015 項目產生協同效應，為該區帶來更大的規劃裨益，並回應社區需要。
- 2.2 該計劃位於龍城選區範圍內，地盤總面積約 37,060 平方米，包括 3 個地盤：主地盤、北面地盤及東面地盤。主地盤的界線大概毗連賈炳達道、龍崗道、衙前圍道及侯王道。北面地盤位於賈炳達道公園範圍內。東面地盤的界線大概毗連現有樓宇、太子道東、打鼓嶺道休憩花園及打鼓嶺道。位於衙前壆道 56-66 號的御門•前並不包括在該計劃範圍內（見附件一）。上述範圍內除包括建築在私人地段的樓宇之外，還包括在政府土地上的社區設施、賈炳達道‘B’變電站、幾段建議封閉的行車道、屬政府的後巷及周邊的公眾行人路。在現時的馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/28 上劃為「住宅（甲類）」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」及顯示為「道路」的街道及行人路。

- 2.3. 該計劃涵蓋於 1949 年至 1996 年落成（樓齡由 26 至 73 年）、樓高 3 至 11 層共 91 幢私人樓宇及數幢戰前樓宇。根據有核准圖則的樓宇，主要准許作住宅用途，地面則作商店用途。根據凍結人口調查的初步資料，部份樓宇亦存在劏房及板間房。位於侯王道與衙前墾道之間的社區設施，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，亦在該計劃的範圍內。

3. 規劃建議

- 3.1 市建局早前於龍城區進行市區更新研究，並就初步研究結果向區議會作出分享及得到寶貴的意見。市建局在結合了更新研究的結果及參考了各方意見後，藉該計劃的重建，並融合重建發展、樓宇復修、保育及活化）的市區更新手法（「融合策略」），期望達致以下的小區規劃目標及願景。

重新規劃土地用途，增加及提昇社區設施

- 3.2 透過改劃北面地盤內賈炳達道公園的「休憩用地」作「政府、機構或社區」用地興建一棟新政府綜合大樓，將現時的九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局作易地重置。配合政府「一地多用」的政策，擬建的新政府綜合大樓除重置上述設施，亦提供新的社區設施以滿足社區需要。新政府綜合大樓連同該計劃內主地盤提供的社區設施總樓面面積約 47,000 平方米，較現時多達 3 倍。有關易地重置九龍城市政大廈及毗鄰社區設施的建議已於 2022 年 3 月（區議會文件第 09/22 號）內向區議會介紹，並得到多位區議員的支持。

整合交通及行人網絡，締造易行及綠色社區

- 3.3 在易地重置社區設施的同時，建議透過重新規劃及重整騰出的土地，令原有的社區設施用地與周邊環境配合，成為龍城區的社區節點。

- 3.4 該計劃建議整合交通及行人網絡，透過封閉主地盤內的一段南角道及衙前塋道車道，改劃為兩條不少於 18 米闊的綠化行人步道連接建議的市集廣場，以改善南北方向的通達性及締造易行社區，並將綠化休憩空間注入小區核心。
- 3.5 該計劃內東面地盤規劃作低密度商業發展，提昇作為龍城門戶區的空間感，配合 KC-015 項目擬建的地下廣場及周邊的道路和公園一併重整，重新規劃成大型門戶廣場，以達致成為通往啟德新發展區的門廊，增強和龍城區的連接性，強化門戶廣場在新舊社區之間的對接。
- 3.6 該計劃內除了提供擬議發展的附屬地下停車場，提供超過 1,000 個泊車位外，亦建議更有效利用地下空間，額外提供約 360 個泊車位的公眾停車場，以解決地區的泊車問題。藉著提供公眾停車場的機會，未來亦可研究騰出現時的路旁泊位用作擴闊行人路，進一步改善區內步行環境。

彰顯地區街道特色及提昇街道活力

- 3.7 龍城區是一個具有歷史背景與餐飲及潮泰文化的小區，該計劃希望透過設計上保留龍城區的街道肌理，營造小街小舖的街道氛圍，並保育具有歷史文化特色的建築設計等手法，以彰顯地區街道特色及提昇街道活力。市建局會於完成擬備第二階段的社會評估影響報告，整理所收集的資料後，作進一步的訪談及進行調查，收集相關持份者意見，了解這些商戶的意願及需要，並於項目取得規劃批准後，釐定合適的過渡性安排及回遷安排方案，以保存地區特色。

融合更新策略以帶來更大社區裨益

- 3.8 建議在該計劃外毗連北面地盤的賈炳達道公園進行活化工程，提升現有的休憩及康樂設施，並增加公園與周邊區域的連接性，及改善通往九龍寨城公園的暢達性，以彰顯其作為九龍城歷史文化遺產的重要性。

- 3.9 建議於該草圖範圍外毗連東面地盤的打鼓領道休憩花園進行活化工程，並與其毗連西面介乎衙前圍道、太子道西及南角道的現有樓宇和行人道分別進行樓宇復修及活化工程，以達致整個小區產生協同效應，為社區帶來更大裨益。

4. 項目進度

- 4.1 為減低疫情擴散的風險，避免人群聚集，市建局分別在 2022 年 6 月 1 日及 6 月 8 日透過網上視頻平台 YouTube 直播，並以互動形式舉行三場簡報會，內容包括向受影響人士及其他持份者解釋該計劃的規劃、補償和安置政策，並解答提問。考慮到該計劃內泰裔居民的需要，6 月 8 日的簡報會輔以泰語傳譯。此外，由「市區更新基金」所委託獨立於市建局的社區服務隊，經已開始為該計劃內有需要的居民及商戶提供適切的協助。
- 4.2 市建局亦一如以往，於公布開展項目後，會適時展開一項名為「夥伴同行」探訪計劃。一支由市建局職員組成的特別團隊將進行家訪，按每個家庭及商戶的個別情況就他們關心的事項，如該計劃的最新進展和補償安排等作出解說，以釋除他們因重建而引致的疑慮。如有需要，市建局會轉介個別個案予社區服務隊及有關部門跟進。
- 4.3 市建局現正就凍結人口調查及社會影響評估問卷所得的資料，擬備第二階段社會影響評估報告，以評估重建計劃對居民及商戶可能產生的影響及提供紓緩措施。

5. 規劃程序

- 5.1 該計劃是根據《市區重建局條例》第 25 條，以發展計劃推行。市建局於 2022 年 5 月 27 日根據《市區重建局條例》第 23 條在憲報刊登公告開展項目，並於同日進行凍結人口調查及同時開展相關的規劃程序。該草圖以及第一階段社會影響評估報告已於 2022 年 5 月 27 日呈交城市規劃委員會（「城規會」），城規會於 2022 年 6 月 2 日至 6 月 23 日展示該草圖供公眾諮詢及提交意見，任何人士如對該草圖及報告有任何意見，可向城規會提出。

- 5.2 根據《市區重建策略》規定，市建局所擬備的第二階段社會影響評估報告會於 2022 年 7 月 13 日或之前提交城規會。城規會將於 2022 年 7 月 15 日至 7 月 29 日期間，展示該報告供公眾查閱及提交意見，任何人士如對該報告有任何意見，可向城規會提出。
- 5.3 就該草圖及兩階段的社會影響評估報告，公眾可於其展示期開始在憲報所刊載的地點或市建局網站 (<http://www.ura.org.hk>) 查閱，直至城規會考慮該草圖及報告為止。
- 5.4 根據《市區重建局條例》第 25(6)條，如果城規會經考慮後認為該草圖適宜公布，該草圖會被當作是城規會根據《城市規劃條例》（第 131 章）的規定而擬備的草圖，而《城市規劃條例》的條文亦據此適用。城規會會按照《城市規劃條例》第 5 條的規定展示該草圖，為期兩個月。期間，任何人士可就該草圖向城規會作出書面申述。該草圖連同所有申述須經由城規會呈交行政長官會同行政會議核准。
- 5.5 如該計劃的草圖獲得行政長官會同行政會議批准及刊憲後，市建局會按既定政策對受影響的業主和租客作出補償。市建局現行亦有多個紓緩措施，以協助受影響的業主和租客，有關資料可參閱（附件二）。
- 5.6 配合政府於早前向立法會提出「精簡與發展相關的法定程序之法例修訂建議」，市建局會於該計劃獲批准實施後，根據下列相關條例聯同有關政府部門進行其他相關工作，加快發展時間。

6. 土地的回收及處理

- 6.1 市建局透過私人協商方式向受影響的業主收購物業業權，如市建局未能收購該計劃內的所有物業權益，但考慮到須盡快實現該計劃對社會帶來的整體利益，包括盡早重建該計劃範圍內已日久失修的破舊建築物、提供更多新的社區設施樓面面積以取代已過時的設施並容納較現時更多的社區設施以滿足社區需要、提升現有的休憩及康樂設施、整合交通及行人網絡、締造易行及綠色社區等，市建局可根據《市區重建局條例》（第 563

章)第 29 條的要求,在該計劃獲行政長官會同行政會議批准後不超過 12 個月的時間內,就該計劃向發展局局長(「局長」)提出收地申請,局長將根據《市區重建局條例》考慮收地申請,以決定應否向行政長官會同行政會議作出建議,根據《收回土地條例》(第 124 章)收回該計劃範圍內的任何土地,以便早日收回所有業權,盡早讓市建局展開重建工作。

6.2 在精簡流程、加快重建工程的前題下,市建局和地政總署希望能提前在本文件一併向區議會介紹該計劃的收回土地的安排及補償,無須待上文第 6.1 段在市建局就該計劃向局長提出收地申請後再次徵詢區議會。現就此邀請區議會就該計劃的收地建議提出意見。我們會把議員就上述收地建議提出的意見,適時向局長和行政長官會同行政會議匯報。

6.3 假如行政長官命令收地,政府將會在相關土地張貼公告,述明在通知期屆滿後,該計劃的土地即會復歸政府所有。一般而言,通知期為三個月,由公告在相關土地張貼當日起計。受影響的業主(包括住宅及商用物業的業主)可根據《收回土地條例》獲得補償。根據該條例,前業主可獲發的補償額,以該物業在復歸當日的價值計算。如果雙方未能就補償額達成協議,前業主可向土地審裁處提出申索,以裁定應得的補償額。前業主因提出申索而合理招致的專業諮詢費用,也可獲政府發還。收地公告刊憲後的收地程序簡介,載於**附件三**。

6.4 合資格的佔用人(包括住宅及商用物業的佔用人),可獲發特惠津貼。他們也可選擇根據《收回土地條例》就搬遷費用及商業損失(如適用)提出申索。而合資格的住戶,亦可獲安置安排。政府的收地補償簡介,載於**附件四**。

7. 擬議封路及道路工程

7.1 由於該計劃之道路工程涉及封閉、改建行人路和行車道、加建行人天橋／行人隧道及進行其他附屬工程等建議,市建局已就該計劃進行交通影響評估,預計封閉行人路及改建行車道的擬建工程將不會對公眾和鄰近交通造成影響。如該草圖獲得行政長官會同行政

會議批准進行，市建局會根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)的規定，就該計劃相關的道路工程進行刊憲。

- 7.2 市建局在推行市區更新項目時，不時聆聽社區持分者包括區議會的意見，以落實「以人為先，地區為本，與民共議」的工作方針，本局期望區議會能就此計劃提出寶貴意見。

附件

附件一： 市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃（KC-017）地盤平面圖
（圖則編號 URA/KC-017）

附件二（甲）： 市區重建局收購物業（工業樓宇除外）準則（2022 年 3 月版）

附件二（乙）： 市區重建局根據市區重建局條例公佈的項目的租客安置及特惠津貼
發放準則簡章（不適用於工業樓宇租客）（2022 年 4 月版）

附件三： 收地公告刊憲後的收地程序簡介

附件四： 政府的收地補償簡介

市區重建局

2022 年 6 月