

根據《市區重建局條例》第 23 (3) 條
供公眾查閱

市區重建局

發展計劃

依據《市區重建局條例》第 25 條擬備

衙前圍道／賈炳達道
(KC-017)

供公眾查閱

市區重建局 衙前圍道／賈炳達道發展計劃 (KC-017)

1. 前言

- 1.1 市區重建局（市建局）是根據《市區重建局條例》成立的法定機構。市建局將會推行 KC-017 衙前圍道／賈炳達道發展計劃（該計劃）。該計劃將會依據《市區重建局條例》第 25 條的規定，以發展計劃形式進行。

2. 規劃程序

- 2.1 該計劃的發展計劃草圖，包括第一階段社會影響評估報告，市建局擬於 2022 年 5 月 30 日或之前呈交城市規劃委員會（城規會）。該發展計劃草圖將會由城規會指定的期間內，即 2022 年 6 月 2 日起存放在該計劃的憲報所述的規劃資料查詢處供公眾查閱，直至城規會考慮該發展計劃草圖為止。公眾可於 2022 年 6 月 23 日或之前就該發展計劃草圖向城規會提出書面意見。
- 2.2 根據《市區重建策略》規定，市建局會擬備及呈交第二階段社會影響評估報告予城規會考慮。市建局擬於 2022 年 7 月 13 日或之前呈交該報告。該報告將會由城規會於 2022 年 7 月 15 日起存放在該計劃的憲報所述的規劃資料查詢處供公眾查閱，直至城規會考慮該發展計劃草圖為止。公眾可於 2022 年 7 月 29 日或之前就該報告向城規會提出書面意見。
- 2.3 該計劃的發展計劃草圖，包括第一階段社會影響評估報告將由 2022 年 6 月 2 日起存放於市建局總辦事處、市建局九龍城地區辦事處及市建局網站（<http://www.ura.org.hk>）供公眾查閱，直至城規會考慮該草圖為止。第二階段社會影響評估報告亦將由 2022 年 7 月 15 日起存放於上述地點及網站供公眾查閱，直至城規會考慮該草圖為止。
- 2.4 根據《市區重建局條例》第 25（6）條，如果城規會認為該發展計劃草圖適宜公布，該發展計劃草圖會被當作是城規會根據《城市規劃條例》（第 131 章）的規定而擬備的發展計劃草圖，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

的規定把發展計劃草圖公開展示兩個月。在這期間之內，任何人士可就有關發展計劃草圖向城規會作出書面申述。

3. 背景資料

- 3.1 該計劃顯示在圖則編號 URA/KC-017 內，範圍包括三個地盤：主地盤、北面地盤及東面地盤，地盤總面積約 37,061 平方米。該計劃範圍在《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」的街道和行人路。
- 3.2 在該計劃範圍內主地盤及東面地盤的現有建築物樓高 1 至 11 層，除數幢戰前樓宇外，主要於 1949 至 1996 年間落成。樓宇主要准許作住宅用途，地面則作商店用途。根據最近的現場觀察，有部份建築物的上層單位用作非住宅用途。單位的使用狀況將於凍結人口調查時進一步確定。主地盤內亦包括三個政府、機構或社區設施，即九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局。主地盤及東面地盤亦包括部份現有道路及小巷。位於衙前壟道 56 至 66 號樓齡較新的樓宇 – 御門·前並不包括在該計劃範圍內。北面地盤是賈炳達道公園的一部份。
- 3.3 該計劃內估計約有 820 個住宅單位，約 1640 個住戶，及約 143 個地下商舖。

4. 擬議發展

- 4.1 該計劃旨在以「規劃主導」及「小區發展模式」，透過綜合的市區更新手法進行重整現有土地、道路網絡及樓宇高度輪廓，為社區帶來更廣泛的規劃裨益，包括安全、舒適和易行的已建設環境及便利生活的社區。
- 4.2 按發展計劃草圖及其擬議的註釋，東面地盤及主地盤建議劃作「住宅（甲類）」地帶，樓宇高度限制分別為支區(1)為水平基準以上 40 米（即東面地盤），支區(2)為水平基準以上 160 米（即主地盤）。此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展，並提供地下公眾停車場、商業設施、政府、機構或社區設施及地面綠化多元空間。北面地盤建議劃作「政府、機構或社區」地帶，樓宇高度限制為水平基準以上 100 米，主要是提供政府、機構或社區設施。
- 4.3 在該計劃的北面地盤建議由現時的「休憩用地」地帶改劃作「政府、機構或社區」地帶以興建新的政府綜合大樓，易地重置九龍城市政大廈、九龍城獅子會健康院及李基紀念醫局等社區設施，以盡量減低對現有街市及社區服務的影響。按政府「一地多用」的政策，新政府綜合大樓除可提供契機提升現有社區設施至現代化標準外，更

能提供額外的空間容納新的社區設施以滿足社區需求。新政府綜合大樓內可提供的實際設施需視乎相關政府部門就服務類型及設計的決定而有待落實。

- 4.4 主地盤將重建作住宅樓宇連接提供商業／零售及政府、機構或社區設施用途的平台基座。主地盤範圍內的一段衙前墾道及一段南角道擬作行人專用區，提供兩條綠化行人步道作多元化活動之用。擬議發展平台基座將提供臨街店舖連接綠化行人步道，以維持街道活力。行人步道亦會在合適的位置提供綠化及休憩地方。行人步道的北端是擬議的市集廣場，提供活動空間給公眾享用及舉行活動／聚會。
- 4.5 東面地盤內一段啟德道及衙前圍道建議改道，該地盤將會重整及重新規劃以興建一個低座建築作商業／零售及門戶廣場。該門戶廣場將連結毗連的打鼓嶺道休憩花園及市建局 KC-015 項目的地下廣場，以構建一個大型廣場予公眾享用，並作為連接九龍城區及啟德發展區之間的主要門戶。
- 4.6 主地盤除設有附屬停車場外，亦提供地下公眾停車場，以舒緩區內對泊車位的需求。提供公眾停車場的建議除可減少路旁泊位的數量，亦同時間造就機會透過其他的活化工程擴闊行人路，以改善區內的易行度。

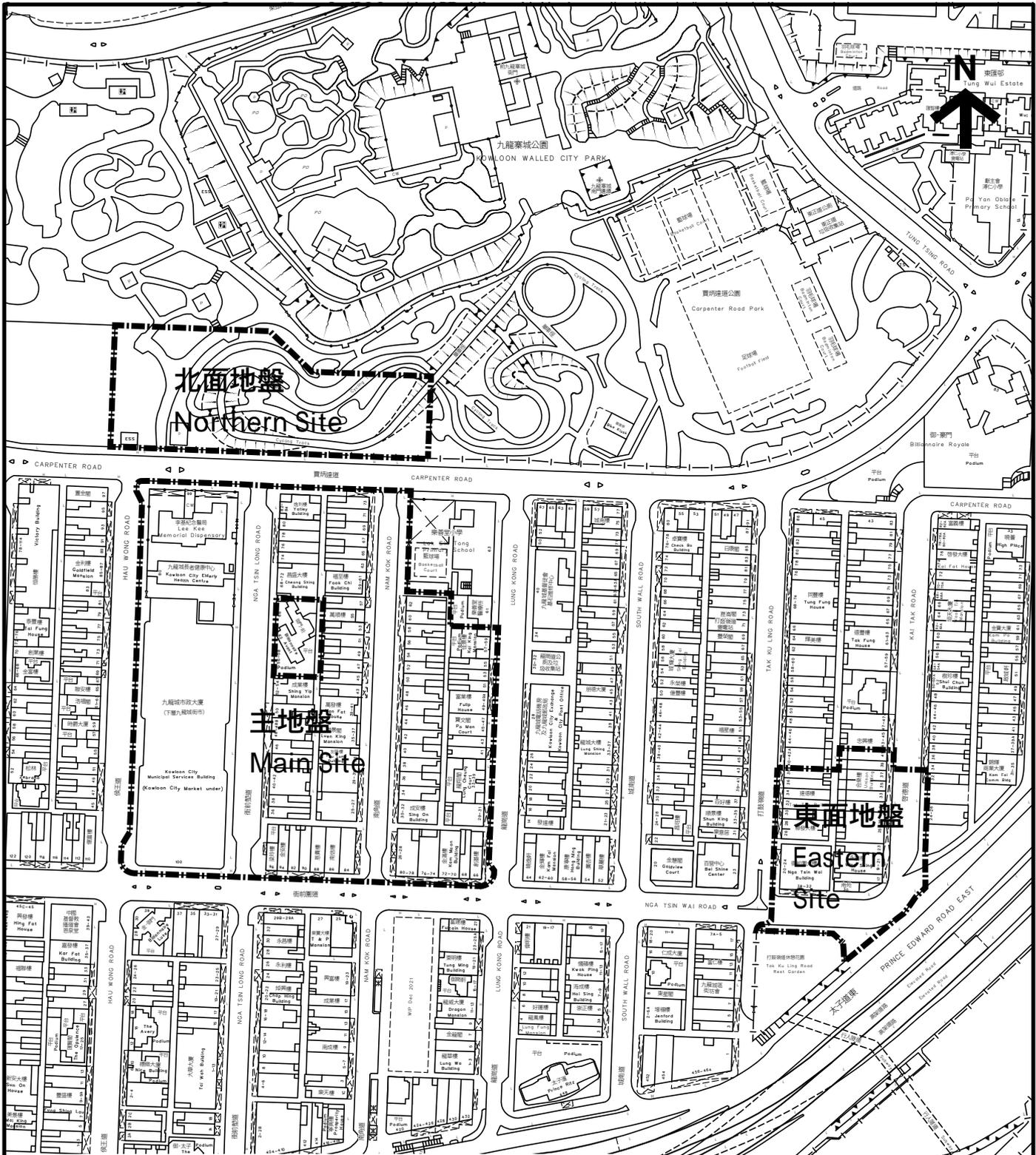
5. 其它市區更新項目（不屬發展計劃草圖的一部份）

- 5.1 為提升南北方向的連接性，建議在鄰近該計劃的賈炳達道公園（不屬該計劃範圍）進行其他活化工程，包括重新設計公園的佈局以改善與美東邨及該計劃的連接性，及提升公園內的設施標準予公眾享用（需視乎與康樂及文化事務署（康文署）的協議）。
- 5.2 建議透過活化現時打鼓嶺道休憩花園（需視乎與康文署的協議）及鄰近的街道環境，特別是整合東面地盤的門戶廣場與周邊環境，藉此提升易行度及步行環境，再配合市建局為該區進行不同市區更新項目所產生的協同效應，為該區帶來更大的規劃裨益。

6. 實施計劃

- 6.1 根據《市區重建局條例》第 23（2）條的規定，發展計劃開始實施的日期，為發展計劃的公告首次在憲報刊登的日期，即 2022 年 5 月 27 日。市建局由發展計劃開始實施當日起進行凍結人口調查及第二階段社會影響評估。

市區重建局
2022 年 5 月



© 地圖版權屬香港特區政府，經地政總署署長准許複印

© The Government of the Hong Kong SAR Map reproduced with permission of the Director of Lands

本網址所提供的地圖資料受香港特別行政區政府(“政府”)擁有的版權保障。政府沒有就該等資料的準確性或完整性、或在任何特定情況下使用的合適性作出任何明示或隱含的保證，亦無須對與該等地圖資料或本網站有關的任何原故而引致的任何損失或損害負上責任。

The mapping information provided on this web site is protected by copyright owned by the Government of the Hong Kong Special Administrative Region (the "Government"). No express or implied warranty is given to the accuracy or completeness of such mapping information or its appropriateness for use in any particular circumstances. The Government is not responsible for any loss or damage whatsoever in connection with such mapping information or with this web site.

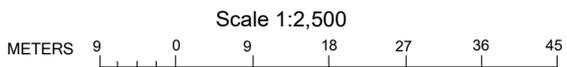
 Scheme Boundary
計劃界線

市區重建局衙前圍道 / 賈炳達道發展計劃

URBAN RENEWAL AUTHORITY
NGA TSIN WAI ROAD / CARPENTER ROAD
DEVELOPMENT SCHEME



EXTRACT PLAN PREPARED ON 3/5/22
BASED ON SURVEY SHEET No. 11-NW-15B,
11-NW-15D, 11-NE-11A & 11-NE-11C



PLAN NO. 圖則編號
URA/KC-017