

根據《市區重建局條例》第 23 (3) 條
供公眾查閱

市區重建局

發展項目

依據《市區重建局條例》第 26 條擬備

馬頭圍道 / 落山道
(KC-020)

供公眾查閱

市區重建局 馬頭圍道 / 落山道發展項目 (KC-020)

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-020 馬頭圍道 / 落山道發展項目（該項目）。該項目將會依據《市區重建局條例》第 26 條的規定，以發展項目形式進行。

2. 規劃程序

- 2.1 根據《市區重建局條例》第 23(3)條，由 2024 年 8 月 9 日起至 2024 年 10 月 9 日，該項目的一般性質及影響的說明及劃定項目的土地界線圖則將供公眾查閱。任何人如認為自己將會受該項目所影響，並欲反對該項目的實施，可根據《市區重建局條例》第 24(1)條規定下於 2 個月公布期內將一份反對該項目的陳述書（反對書）送交市建局（即不遲於 2024 年 10 月 9 日）。
- 2.2 根據《市區重建局條例》第 24(3)條的規定，市建局須考慮所有收到的反對書，並於 2025 年 1 月 9 日或以前將下述項目呈交發展局局長考慮：
- (a) 有關發展項目；
 - (b) 市建局對該等反對書所作的評議；
 - (c) 任何沒有撤回的反對書；及
 - (d) 市建局對因實施該發展項目而相當可能會帶來的影響作出的評估，包括評估就因該項目的實施而被遷徙的人的居所而言，如並無現存的適當居所提供給該等人士，則能否在實施該項目所引致的上述遷徙發生前作出安排提供該等居所。
- 2.3 根據《市區重建策略》規定，市建局將進行兩個階段的社會影響評估。除非在市建局網站 (<http://www.ura.org.hk>) 另有說明，第一階段的社會影響評估報告將於 2024 年 8 月 9 日起至 2024 年 10 月 9 日

供公眾參閱，而第二階段的社會影響評估報告，市建局擬於 2024 年 9 月 25 日起供公眾參閱，直至 2024 年 10 月 9 日止。

3. 背景資料

- 3.1 該項目範圍請參見圖則編號 URA/KC-020。該項目地盤總面積約 2,122 平方米，在現時的《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/ K10/30》上劃為「住宅（甲類）」地帶，行人路部份顯示為「道路」。
- 3.2 在該項目範圍內除了一幢沒有一般建築圖則記錄，落成年份不詳的戰前樓宇（非評級歷史建築）外，其餘樓宇於 1955 至 1969 年間落成，樓高 3 至 9 層，均沒有設置升降機。根據核准一般建築圖則記錄，項目範圍內的樓宇主要准許樓上作住宅用途，地下作非住宅用途(包括閣仔及閣樓)。
- 3.3 根據最近的現場觀察，該項目內有大部份樓宇的上層單位用作住宅用途，小部份則疑似用作商業用途。該項目內部份上層單位發現有劏房。該項目內估計約有 180 個住戶，及約 20 個地下商舖。

4. 擬議發展

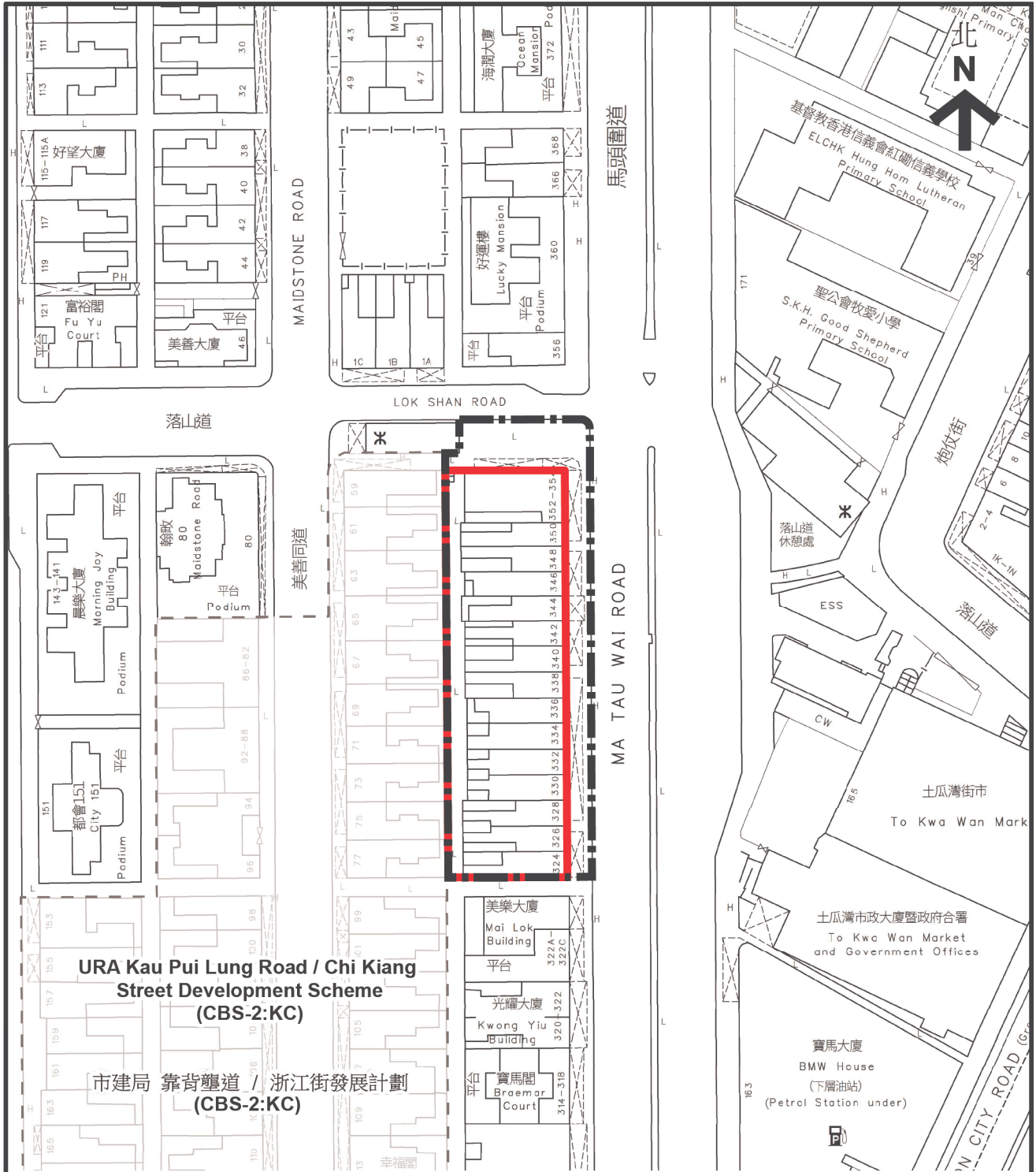
- 4.1 該項目是以「規劃主導」及「地區為本」的市區更新模式，透過重建改善該區，藉此與毗連的市建局重建計劃產生協同效應，提升該項目及周邊環境的可達性和連接性，同時，為該區帶來更大的規劃裨益。
- 4.2 該項目主要的規劃建議包括：
- i. 透過與毗鄰的市建局靠背壟道／浙江街發展計劃（CBS-2:KC）作整體性規劃及設計，營造一體化的環境布局。兩個項目（即該項目及 CBS-2:KC 計劃）將研究一併發展，並建議共用一個車輛出入口，使土地布局更具效益，同時減少對行人環境的影響及保持馬頭圍道的街道活力；
 - ii. 發展項目將透過現時馬頭圍道的行人過路設施及 CBS-2:KC 計劃，進一步加馬頭圍道東西兩邊的連接性，即由西面的樂民新邨一帶的住宅群至馬頭圍道東邊的休憩用地及政府、機構或社區等公共設施，加強地面用地連接性；

- iii. 視乎進一步技術可行性研究，發展項目將研究進一步延伸 CBS-2:KC 計劃所建議的地下購物街至該項目範圍內，並建議連接土瓜灣港鐵站出口，全面提升地區連接性及行人暢達性；及
- iv. 發展項目將根據「住宅（甲類）」土地用途及水平基準以上 120 米的建築物高度限制的規定，提供約 11,830 平方米的住宅樓面面積，並附商業 / 零售設施約 2,360 平方米及附屬地庫停車場。

5. 實施計劃

- 5.1 根據《市區重建局條例》第 23(2)條的規定，該項目開始實施的日期，為該項目的公告首次在憲報刊登的日期，即 2024 年 8 月 9 日。由該項目開始實施當日起，市建局會進行凍結人口調查及第二階段社會影響評估。

市區重建局
2024 年 8 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

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有關的任何原故而引致的任何損失或損害負責上責任。

The mapping information 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.

 Project Boundary
項目界線

 Area zoned "R(A)" on the OZP
在分區計劃大綱圖上劃為
「住宅(甲類)」的地帶

EXTRACT PLAN PREPARED ON 12/06/2024
BASED ON SURVEY SHEET No.
11-NW-20B & 11-NW-20D

市區重建局馬頭圍道/落山道發展項目
URBAN RENEWAL AUTHORITY
MA TAU WAI ROAD / LOK SHAN ROAD
DEVELOPMENT PROJECT

METERS 10 0 10 20 30 40 50

 市區重建局
URBAN RENEWAL
AUTHORITY

PLAN NO. 圖則編號
URA/KC-020