

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

土瓜灣道 / 馬頭角道

(KC-019)

市區重建局
土瓜灣道 / 馬頭角道發展計劃
(KC-019)

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-019 土瓜灣道／馬頭角道發展計劃（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 根據《市區重建策略》規定，市建局將呈交第一階段社會影響評估報告及第二階段社會影響評估報告予城市規劃委員會(城規會)。市建局擬於 2022 年 10 月 10 日或之前將該項目的發展計劃草圖(包括第一階段社會影響評估報告)呈交城規會及擬於 2022 年 11 月 23 日或之前將第二階段社會影響評估報告呈交城規會。
- 2.2 作為一項行政安排，當城規會收到該項目的發展計劃草圖(包括第一階段社會影響評估報告)及第二階段社會影響評估報告後，上述資料將存放於該計劃的憲報所述的規劃資料查詢處，直至城規會考慮該發展計劃草圖為止。市建局亦將會把上述資料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>)，直至行政長官會同行政會議就該發展計劃草圖作出決定為止。
- 2.3 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-019 內，地盤總面積約 8,759 平方米。該計劃範圍在《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/7》上劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」。在發展計劃草圖上，該計劃範圍內建議劃作「住宅（甲類）」地帶，最高建築物高度為水平基準以上 120 米，以及沿土瓜灣道的一塊狹長土地建議顯示為「道路」。
- 3.2 在該計劃範圍內的現有建築物為於 1979 及 1981 年間落成的新寶工商中心第一期及第二期，樓高 6 層，包括 1 層地庫。根據核准一般建築圖則，主要准許作貨倉、陳列室、修理工場及辦公室等用途。
- 3.3 該計劃內估計約有 90 個營運者。

4. 擬議發展

- 4.1 該計劃旨在以規劃主導的模式，透過整體規劃重整現有土地用途，更有效善用土地並為社區帶來規劃裨益。該計劃將優化土地用途，以配合期待已久於馬頭角海濱一帶重建作綜合海濱發展的規劃願景。
- 4.2 該計劃東邊的沿海部份將設有一條 20 米闊的海濱長廊，供公眾享用。擬議的海濱長廊將連接毗鄰規劃中的海濱長廊 / 位於東北面啟德發展區的海濱發展，冀能在九龍東一帶提供一條無間斷的海濱長廊，以協助政府達致海濱發展的願景。
- 4.3 為促進海濱一帶的活力，該計劃建議沿海濱長廊提供一段樓高兩層高的商業帶。此外，該計劃將連同毗連的明倫街 / 馬頭角道發展計劃 KC-018，於兩個計劃之間的地面提供一個不少於 25 米闊的海濱廣場，作為臨海休閒空間並提供地方營造的機遇。該海濱廣場將連接擬議的零售帶和海濱長廊，以提昇活力並加強東西向的行人連接。於海濱廣場內亦包括一條 10 米闊的非建築用地以助空氣流通及開揚景觀。
- 4.4 透過重整及重新規劃現有土地用途，擬議發展面向土瓜灣道的建築物將會後移，以騰出足夠的地面空間配合政府於土瓜灣道的擴建工程，由目前四線擴

闊至六線車道。有關工程的詳細設計及實施須視乎地區意見及相關政府部門的許可而定。

4.5 根據初步設計概念，該計劃包括住宅樓宇連接提供商業／零售／政府、機構或社區設施用途的平台基座。建議發展內亦會提供一個附屬地庫停車場。該計劃建議提供不少於 500 平方米的非住用樓面面積作政府、機構或社區設施用途，為社區帶來更多規劃裨益。有關政府、機構或社區設施的實際用途需視乎與相關政府部門商討及地區人士意見而定。此外，該計劃亦可能包括城規會要求或批准的其他設施及用途。

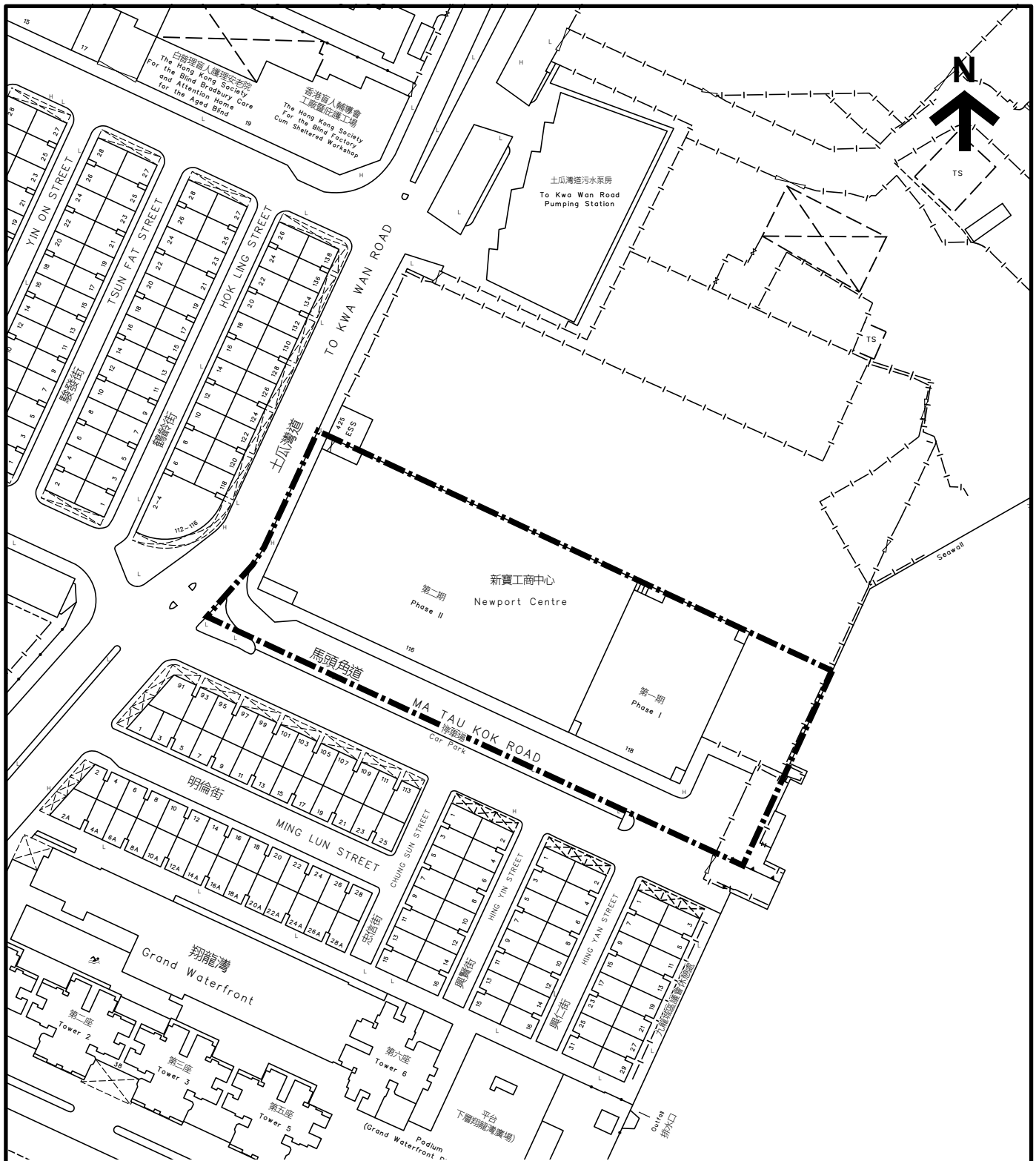
4.6 除該計劃內的擬議發展，市建局為該計劃界線外毗鄰的閒置舊政府碼頭/登岸梯級，探討以其他市區更新手法進行活化工程的可能性。此外，為加強行人連接，市建局亦會研究興建一條橫跨土瓜灣道的行人天橋的可行性。相關的活化計劃將有待進一步研究及與相關政府部門商討。

5. 實施計劃

5.1 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 10 月 7 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 10 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

市區重建局土瓜灣道 / 馬頭角道發展計劃

URBAN RENEWAL AUTHORITY
TO KWA WAN ROAD / MA TAU KOK ROAD
DEVELOPMENT SCHEME

 市區重建局
URBAN RENEWAL
AUTHORITY

PLAN NO. 圖則編號
URA/KC-019

EXTRACT PLAN PREPARED ON 05/08/22
BASED ON SURVEY SHEET No. 11-NE-16A

Scale 1:1,500
METERS 15 0 15 30 45 60 75