

(資料文件)

九龍城區議會轄下  
房屋及基礎建設委員會  
第八次會議工作進度報告

主旨

本文件旨在報告九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會於 2009 年 4 月 23 日第八次會議上所討論的主要事項。

「樓宇更新大行動」

2. 市區重建局表示政府將以 10 億元推行一項為期兩年的「樓宇更新大行動」，以市區重建局和香港房屋協會為計劃的執行機構，提供津貼及一站式技術支援，協助約 1,000 幢舊樓的業主進行維修，包括沒有業主立案法團的舊樓，為建造業界在短期內創造更多就業機會，並達致改善樓宇安全和美化市容的雙重目標。1,000 幢目標舊樓會被分為兩個類別，每個類別的目標樓宇數目初步預算各約為 500 幢。委員建議市區重建局和香港房屋協會多做地區諮詢及宣傳工作，使計劃能更順利推行。

關注屋宇署清拆使用中招牌的問題

3. 委員表示收到商戶反映，指已定期維修及保養使用中的外牆招牌，以確保其結構安全，但仍收到屋宇署所發的清拆命令，委員建議屋宇署行使酌情權，先處理危險及棄置招牌。屋宇署表示根據《建築物條例》的規定，豎設戶外招牌屬於建築工程，任何人如想豎設這些招牌，必須聘請認可人士作為工程的統籌人，向建築事務監督遞交招牌的設計圖則，在圖則獲得批准以及建築事務監督同意施工之後，才可展開工程。因此，若某些招牌(包括使用中的招牌)未有得到建築事務監督的事先批准和同意而私自豎設，該等招牌會被視為違例招牌，屋宇署於此並沒有酌情權。屋宇署已不時就樓宇相關的政策向公眾宣傳及發出公佈，包括提醒公眾在豎設招牌時要遵照《建築物條例》的規定。

九龍中部及東部污水收集系統改善工程-第 1 期進度報告

4. 渠務署表示九龍中部及東部污水收集系統改善工程第 1 期已於 2009 年 1 月展開，並預計於 2012 年完工。承建商正進行工程的前期準備工作，

包括擬備具體的施工計劃及申請掘路許可證等。此外，承辦商已陸續在不同地點進行探坑工作，以確認地下設施的分佈情況，方便日後施工。委員建議渠務署在擬訂施工時間表時，多與受工程影響的居民溝通及協調，盡量減低對他們的影響。

#### 工務計劃項目編號 4363DS-佐敦谷箱形雨水渠污水截流工程

5. 渠務署表示目前啓德水道的水質並不理想，所引致的氣味亦是公眾關心的問題。爲了找出污染源頭及提出解決方案，環境保護署於 2007 年作出研究，發現佐敦谷箱形雨水渠的污染主要來自上游非法排放的污水及啓德水道的潮水。環境保護署除了致力移除上游的污染源頭外，亦建議在接近佐敦谷箱形雨水渠的下游建造旱季污水截流設施及污水泵房以收集雨水渠內的污水，並經由啓福道的污水主幹渠，輸送到觀塘初級污水處理廠處理及排放。渠務署介紹擬建於啓德發展區政府土地內的工程項目，整個工程項目總造價約 4 億 6 千萬，預計於 2010 年上半年開展，並於 2012 年下旬完成。各委員均同意建議的工程。

#### 《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21》「綜合發展區(1)」用地(九龍內地段第 11205 號)和「綜合發展區(2)」用地(九龍內地段第 11111 號)的規劃大綱擬稿

6. 規劃署簡介位於紅磡紅鸞道由原先單一的「綜合發展區」地帶被核准改爲「綜合發展區(1)」地帶和「綜合發展區(2)」地帶。規劃署的規劃意向是將「綜合發展區(1)」用作酒店、零售及公共交通交匯處，最高地積比率爲 4 倍，最大上蓋面積爲 80%，而最高建築物高度介乎主水平基準上 15 米至主水平基準上 75 米；「綜合發展區(2)」用地規劃意向是作零售及辦公室用途，最高地積比率爲 4 倍，最大上蓋面積爲 60%，而最高建築物高度介乎主水平基準上 40 米至主水平基準上 75 米。規劃署表示兩塊用地均採用「梯級狀建築物高度輪廓」，即建築物高度朝海旁拾級而下。此外，發展商須提交視覺影響評估、空氣流通評估和環境評估報告。委員擔心土地發展後會有屏風樓效應，使附近通風質素變差和阻礙日後西九龍海濱長廊的發展。規劃署表示這兩塊綜合發展區用地不會阻礙西九龍海濱長廊，該署已預留 20 米通道供發展海濱長廊之用。至於通風方面，規劃署亦在這兩塊綜合發展區留有分別爲 30 米及 10 米的空間，確保日後通風及視覺上不會被完全遮擋。規劃署會將議員意見向城市規劃委員會反映。

#### 《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/14》延文禮士道「綜合發展區」用地的修訂規劃大綱擬稿

7. 規劃署簡介延文禮士道有關用地在 1979 年被劃爲「政府、機構或社區」地帶，至 2002 年被核准改爲「綜合發展區」用地，2008 年政府更決定

把「綜合發展區」用地的住宅部分作私人住宅發展以代替先前興建公屋的建議。規劃署遂修訂規劃大綱擬稿，主要修訂為將住宅部分的最高發展密度由原先 6 倍降為 3 倍，最高建築物高度由 39 層或主水平基準上 145 米改為 13 層或主水平基準上 67 米。多位委員建議將土地用途改作非私人住宅。規劃署表示會將委員建議向城市規劃委員會反映，若仍維持用作興建私人住宅，則會建議發展商引入垂直綠化及屋頂、平台綠化。

#### 關注對舊機場跑道開鑿 600 米缺口

8. 土木工程拓展署表示政府會採取三管齊下方法改善啓德舊機場一帶水質：其一是渠務署計劃在 2013-2014 年度完成對啓德周邊地方如新蒲崗、黃大仙及九龍城等地的截流工程，藉此從上游減少進入啓德明渠以至土瓜灣避風塘一帶的污水；其二是進行生物除污法工程，藉此處理啓德明渠進口道海底沉積物發出的異味；最後是在舊機場跑道打開一個 600 米缺口，形成水道使水流加強，避免死水形成。各委員均希望啓德工程能及早開展，並在改善啓德明渠水質的同時，一併處理土瓜灣避風塘一帶水質及盡快就此提出解決方案。

#### 重建香港海關督察級人員宿舍(紅磡青州街 9-11 號和利工街 1-3 號)

9. 香港海關表示由於部門宿舍嚴重短缺，而現時位於紅磡青州街 9-11 號和利工街 1-3 號的兩幢督察級及以上人員宿舍早於 60 年代初興建，維修保養頻繁，並不符合經濟效益，加上考慮到其地點能配合海關人員的職務需要，因此部門計劃將現有的兩幢分別樓高 7 層和 10 層的宿舍拆卸，並建造一幢 23 層高的樓宇，以提供 80 個宿舍單位。委員一致支持香港海關這項重建宿舍計劃。

#### 理工大學第 3 期學生宿舍

10. 香港理工大學表示為了配合 2012 年實施「3+3+4」新學制，有需要興建新的學生宿舍，以紓緩一直存在的宿位短缺問題。有關計劃是在何文田舊山谷村第三期，即現時漆咸道北、佛光街及仁風街交界興建一座 27 層高的學生宿舍。多位委員擔心學生入住宿舍後會對附近居民造成噪音滋擾，並希望校方能開放宿舍設施給社區。香港理工大學表示會盡量開放宿舍的設施予社區人士使用或租用。在宿舍的設計上亦已將學生聚集的地方設在建築物中間位置，使其遠離附近民居，並且會裝置隔音玻璃，以期減少噪音。委員一致支持香港理工大學這項學生宿舍興建計劃。

九龍城民政事務處

2009 年 5 月