

牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/25 的修訂項目

1. 前言

本文件旨在介紹有關牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/25 的修訂項目。圖則的修訂本編號 S/K13/26(下稱「大綱圖」)，現正供公眾查閱及作出申述，為期兩個月，直至 2011 年 1 月 19 日。

2. 背景

2.1 為了對發展/重建計劃的發展密度及建築物高度作出更妥善的規劃管制，以符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，九龍各分區計劃大綱圖須作出修訂，加入建築物高度限制，作為日後發展/重建計劃的指引。

2.2 為了避免區內出現不協調的高聳建築物，保留一些主要的城市設計特性(例如梯級式高度和保護山脊線的景觀)，及有效地管制建築物高度，因此大綱圖上各用途地帶加入了適當的建築物高度限制。

3. 圖則及《註釋》的修訂項目(附件(一)及附件(二))

*建築物高度限制*

3.1 九龍灣商貿區自 2005 年在分區計劃大綱圖上已設有建築物高度限制，今次的圖則修訂，主要是為商貿區外的「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「政府、機構或社區」及「政府、機構或社區(2)」等地帶訂定新的建築物高度限制(附件(二)A 項)。

3.2 規劃區內的建築物高度限制旨在保護從鰂魚涌公園及香港會議展覽中心新翼兩個瞭望點望向獅子山、慈雲山和飛鵝山的山脊線景觀。區內另有一條由觀塘道行人天橋(近彩盈坊往九龍灣地鐵站)眺望獅子山的觀景廊，亦需要保留。規劃區內所採納的梯級式建築物高度概念，已考慮城市設計指引、整體的天然地形、區內情況、區內通風環境、現有建築物高度輪廓、九龍的山脊線景觀，以及確保在較大範圍內保持建築群外觀和諧協

調的需要。規劃區的地帶共分爲十一個高度級別：主水平基準上(下稱米)15 米、40 米、60 米、80 米、100 米、110 米、120 米、140 米、160 米、170 米及 180 米。

- 3.3 九龍灣商貿區內設有四個級別建築物高度限制：100 米、120 米、140 米和 170 米。最高爲南面的商業樓群(170 米)，主要是凸顯商業樞紐用途，然後梯級式漸次降低至周邊的中層住宅發展，包括啓業邨，麗晶花園和德福花園，建築物高度限制介乎 60 米至 100 米之間。
- 3.4 至於九龍灣商貿區以外住宅發展的建築物高度限制，分爲八個級別(80 米至 180 米)，中層發展包括：沿觀塘道坪石邨(80 米及 100 米/約 28 層)和啓德大廈(110 米/約 30 層)，以保留眺望獅子山的一條區內觀景廊；及順利邨一帶的屋邨(160 米至 180 米/約 14 至 30 層)，以儘量保留清水灣道南面的開揚景觀。高層發展包括：牛頭角下邨重建(100 米至 140 米/約 33 至 48 層)，淘大花園一帶的私人屋苑(120 米/約 30 至 40 層)，以及位於彩雲道/佐敦谷平台的彩霞邨，彩盈邨、彩德邨及彩福邨等，建築物高度依山勢漸次上升(140 米至 170 米/約 35 層至 41 層)。
- 3.5 「政府、機構或社區」地帶的特定建築物高度限制(以米爲單位或以樓層數目計算)，主要是爲了反映現有發展和已規劃發展的建築物高度。這些低矮和低密度的政府、機構或社區發展應保留作爲稠密市區的歇息空間和視覺調劑。九龍灣商貿區爲填海區，並鄰近海濱，爲保留眺望該區的山脊線，區內的「政府、機構或社區(1)」地帶，高度限制將以米爲單位(15 米、40 米及 60 米)。至於九龍灣商貿區以外地區不高於 13 層的建築物，將會以樓層數目作出限制，以便在設計上較具靈活性，符合具體功能要求。高於 13 層的建築物，高度限制將以米爲單位。

### **空氣流通評估**

- 3.6 當局已進行經專家評核的空氣流通評估，藉以審視該區發展用地的擬議建築物高度對行人道上通風環境可能造成的影響。規劃區南面貼近維多利亞海港，北面毗連飛鵝山，區內亦包括大量休憩用地，綠化地帶及低矮的「政府，機構或社區」用地，

均為通風範圍，區內主要的道路亦成為主要的通風廊。為了加強海風滲入九龍灣和改善商貿區的整體空氣流通，九龍灣商貿區內指定 6 幅非建築用地，當中包括位於宏茂街(5 米闊)及宏基街(15 米闊)的非建築用地，並沿着宏照道，宏光道兩旁的建築物發展/重建時須後移不少於 3 米(附件(一))。另外位於臨興街與常怡道之間的「商業」/「商貿」地帶亦劃定 4 幅土地為建築物間距，建築物高度不超過 22 米。

- 3.7 至於九龍灣商貿區以外的住宅用地亦劃定 4 幅非建築用地，分別位於坪石邨、啟德大廈及順緻苑；另外 4 幅土地劃為建築物間距，分別 3 幅位於德福花園(高度限制為 22 米)及 1 幅位於啟德大廈(高度限制為 15 米)，有待日後這些住宅發展重建時，可以改善區內的空氣流通(附件(二) **B** 及 **C** 項)。

### **改劃用途地帶**

3.8 改劃用途地帶修訂主要是反映現有及新落成的發展，當中包括：

- (i) 清水灣道 8 號發展由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展連公眾停車場及公共交通交匯處」地帶(附件(二) **(I)E1** 項)。
- (ii) 九龍灣港鐵車廠上蓋發展(即德福花園)及鐵路由「其他指定用途」註明「地下鐵路綜合發展區」地帶和「道路」用地改劃為「其他指定用途」註明「香港鐵路車廠連上蓋的商業及住宅發展」及「鐵路」地帶(附件(二) **(I)E2** 及 **E3** 項)。
- (iii) 由於牛頭角下邨重建，北面土地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」、「休憩用地」地帶和「道路」用地；反映擬議跨區文化社區中心、地區休憩用地及道路(附件(二) **(I)D3**、**F3** 及 **G2** 項)。
- (iv) 為反映房屋協會的「長者安居樂計劃」，彩頤居由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶(附件(二) **(I)D5** 項)。

- (v) 位於觀塘道啓業邨以北屬於一級歷史建築物的前英國皇家空軍總部大樓，現時用作明愛向晴軒，由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶(附件(二)(I)D4項)。
- (vi) 分別位於啟業邨及順利邨內的兩所現有學校由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(附件(二)(I)D1及D6項)。
- (vii) 把位於清水灣道的現有休憩處、和位於新清水灣道順利邨遊樂場由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶(附件(二)(I)F1及F2項)。
- (viii) 為配合九龍灣商貿區的擬議私人高架行人通道系統，一塊橫跨常怡道及啟福道的狹長土地由「休憩用地」地帶及「道路」用地改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶，以改善行人環境，並連接啟德(附件(二)(I)E4項)。

### 大綱圖《註釋》的修訂

- 3.9 因應上述修訂項目，圖則的《註釋》亦作出相應的修改，包括加入新的用途地帶註釋、修改「住宅(乙類)」地帶的發展限制、修訂「政府、機構或社區(2)」地帶的《註釋》，以保障歷史建築物不可拆卸或重建；以及其他技術性的修定(附件(二)II(a)至(p)項)。

## 4. 公眾諮詢

- 4.1 2010年11月19日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第5條的規定，展示牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號S/K13/26為期兩個月。於展示期內，議員可就任何有關修訂向城規會作出申述。申述須以書面作出，並須不遲於2011年1月19日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓的城規會秘書。

4.2 按照《城市規劃條例》第 6(2)條，申述須示明—

- (i) 該申述所關乎的任何有關修訂內的特定事項；
- (ii) 該申述的性質及理由；及
- (iii) 建議對有關草圖作出的修訂(如有的話)。

## 5. 附件

- (一) 牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26
- (二) 牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26 的修訂項目附表
- (三) 牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26 的《註釋》及《說明書》

規劃署

2011 年 1 月