

東頭邨第九期(前第 23 座現址)土地的長遠用途

1. 目的

本文旨在就東頭邨第九期(前第 23 座現址)土地(圖一)的長遠用途向區議會匯報。

2. 背景

- 2.1 規劃署、房屋署及教育統籌局於去年四月就東頭邨第 23 座的土地用途，建議兩個概念性的方案，諮詢區議會。部份議員認為東頭邨第 22 座已經相當殘舊，需要重建，因此，第 23 座的土地規劃應與第 22 座一併考慮。議員並質疑區內學校的需求及在第 23 座現址興建學校的迫切性。此外，議員亦認為需要為黃大仙西分區包括東頭、橫頭磡、樂富等地區的居民提供區一個社區會堂，並表示在此地點興建四十層高的樓宇，屬於過高。最後區議會決定需要聽取房屋署及教育統籌局補充資料後，就第 23 座土地的長遠發展，向規劃署提供意見。
- 2.2 房屋署於去年五月向區議會轄下的房屋事務委員會提供補充資料，指出該署暫時沒有計劃重建東頭邨第 22 座，委員會研究及討論有關資料後，普遍認為東頭邨第 22 座應該重建，並在區內就近地方安置受影響居民。
- 2.3 教育統籌局於去年六月及九月分別向區議會及區議會轄下的社區建設及社會服務委員會，就校舍的改善計劃及黃大仙區未來學額供求情況提供補充資料。區議會/委員會經過討論後，建議教育統籌局在區內另覓適合地點興建學校。
- 2.4 區議會聽取房屋署及教育統籌局補充資料後透過秘書處就第 23 座的土地用途向規劃署提供以下建議：
 - (1) 土地應用作住宅樓宇，尤其是公營房屋；
 - (2) 為西分區一帶居民提供一個社區會堂；
 - (3) 提供社區服務設施，最好是長者服務，或家庭服務中心；
 - (4) 建築物高度不應過高，以致對獅子山的山脊線造成阻礙。

3. 跟進事項

規劃署就區議會的建議，諮詢有關政府部門，包括房屋署、地政總署、黃大仙民政事務處及社會福利署，綜合他們的意見後，現歸納如下：

公營房屋

- 3.1 在詳細考慮相關因素後，房屋署決定不會在第 23 座現址興建公屋，並把地盤交還政府作私營房屋發展。政府的公營房屋政策是為有需要的低收入家庭提供租住公屋。為履行這個承諾，政府會確保有足夠的土地作興建公屋用途，以維持公屋平均輪候時間為大約三年。第 23 座土地不作公屋用途亦不會影響以上的承諾。若將來決定重建第 22 座，房屋署定會有合適及足夠的接收屋邨及單位安置受影響的居民。

私營商住發展

- 3.2 現時第 23 座土地在法定的分區計劃大綱圖上是劃為「住宅(甲類)」用途。公營或私營房屋，均屬經常准許的用途。根據上述大綱圖，住用與非住用的混合發展總地積比率限制為 9 倍，當中住用建築部份的地積比率限制為 7.5 倍。
- 3.3 地政處建議把現址土地撥入每年政府的公開售賣土地表內，用作私人商住物業發展。土地的出售日期將視乎能否納入當年的售賣土地表上，以及市場的反應。賣地條款可規定發展商在指定的建築期限內完成發展工程。

社區會堂及社區服務設施

- 3.4 社會福利署認為黃大仙區內以社區為本的長者服務設施並不缺乏，因此無需要在第 23 座土地提供長者服務設施，但該署表示仍需要一個綜合家庭服務中心。
- 3.5 如果第 23 座土地用作上述私人商住發展，有關政府部門的需要及區議會的建議，包括一個社區會堂和一個綜合家庭服務中心，倘若獲得有關政策批准及撥款，可以加入賣地條款中，由發展商興建私人商住樓宇時一併落實建設，然後交還政府。至於落成的時間，要視乎上述的賣地時間表及當時的市場情況，發展商須在賣地條款內規定的建築期內完成。

建築物高度

- 3.6 區議會大部份議員關注在第 23 座地盤興建過高樓宇，與現有的景觀不協調，並阻礙山脊線景觀。如果此幅土地作為私人商住發展，有關發展的高度，可在將來的賣地條款中，加入適當的樓宇高度限制。

4. 總結

請議員備悉上述在第 23 座土地的長遠用途。

規劃署及房屋署
二零零五年一月



分區計劃大綱圖編號S/K11/18

分區計劃大綱圖編號S/K8/16

分區計劃大綱圖編號S/K10/18

分區計劃大綱圖編號S/K19/3

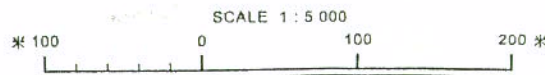
前東頭邨
第23座現址

九龍城
KOWLOON CITY

環保公共交通系統的車站
和上蓋的高美及住宅發展
DEPOT FOR ENVIRONMENTALLY
FRIENDLY PUBLIC TRANSPORT
SYSTEM WITH
COMMERCIAL AND RESIDENTIAL
DEVELOPMENT ABOVE

本摘要圖於2004年12月13日擬備，所
根據的資料為：於2004年5月14日
展示的分區計劃大綱圖編號S/K8/16，
於2004年6月8日核准的
分區計劃大綱圖編號S/K10/18，
於2004年5月14日展示的
分區計劃大綱圖編號S/K11/18
和於2002年6月25日核准的
分區計劃大綱圖編號S/K19/3

東頭邨第九期(前第23座現址)地盤



規劃署



M/K8/04/133

圖一