

(資料文件)

九龍城地區管理委員會

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 2013 年 3 月 7 日第八次會議所討論的主要事項。

《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17》所收納的修訂項目

2. 規劃署向委員簡介《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17》所收納的修訂項目，包括(一)把位於聯福道的前李惠利校舍用地南部由「政府、機構或社區(9)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶；及(二)把位於東寶庭道／延文禮士道／嘉林邊道的伯特利神學院用地由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶(該土地的西部)及「政府、機構或社區(12)」地帶(該土地的東部)，並請委員就有關項目提出意見。
3. 委員認為前李惠利校舍用地南部不應用作興建豪宅，並憂慮學生的噪音會引起日後的居民投訴。有委員表示署方提出改劃該土地作住宅用途的建議對於解決整體房屋需求幫助不大，建議預留該土地作教育用途或興建社區設施。另外，委員支持本港中醫業的發展，建議政府與香港浸會大學(下稱「浸大」)及其他申辦研究中醫院的機構商討於該地發展中醫院的可行性，並公平對待所有申請者。有委員認為政府不應在完成諮詢程序前把該土地納入賣地表，要求政府進行廣泛諮詢，以就該土地的發展用途達成共識。
4. 規劃署回應指，署方曾就前李惠利校舍用地南部的土地用途諮詢相關部門，獲告知該區在發展專上教育、醫療及社區設施等「政府、機構及社區」用途的土地足夠。由於九龍塘屬住宅區，署方認為發展住宅是合適的建議。假設單位面積約 80 平方米，該土地將會提供近 500 個單位，滿足市民換樓的需要，有關項目不屬於低密度豪宅類別。此外，署方會於諮詢期內多聆聽公眾對有關土地改劃用途的意見，收到的意見將轉交城市規劃委員會考慮。
5. 發展局表示將預計可於該年度內供應市場的政府土地納入該年度的政府賣地計劃，是當局的一貫做法，這安排可就向市場提供具體資訊，讓市場可作所需準備。這些土地當中會包括因需進行各種程序而未能即時提供，但預計應可於年度內供應的土地。局方一直尊重有

關法定城市規劃程序，並會待完成相關程序後，才將前李惠利校舍用地南部的土地推出市場。政府一直多管齊下增加土地供應，政府亦需兼顧不同類型住宅項目的發展及住屋需要。

6. 教育局回應指，局方與大學教育資助委員會(下稱「教資會」)一直按照既定公式處理全港八所資助院校的教育用地發展。若浸大善用前李惠利校舍用地北面部分的土地興建學生宿舍和符合其需要的教學設施，可完全滿足浸大按現行政策下 2,000 多平方米教學樓面空間和 1,300 多個學生宿位的剩餘需求，故局方認為前李惠利校舍用地南面部分已超出浸大按政策下的需要。

7. 食物及衛生局回應指政府一直致力推動中醫藥發展，但現時並無提供政府土地供發展私營中醫院用途的政策。浸大建議的中醫院屬私營自資醫療項目，局方認為不能直接向浸大提供鄰近的政府土地興建中醫院。但事實上，浸大過去數年建議興建的私營中醫院的選址為尖沙咀街坊福利會大樓，而局方一直協助浸大跟進有關建議。若政府將來制訂政策向團體提供政府土地發展中醫院，亦必須按照一貫公平、公正、透明的原則向有興趣申辦中醫院的團體批出用地。

啟德發展區 1G1(B)地盤 居者有其屋發展計劃

8. 房屋署向委員會簡介「啟德發展區 1G1(B)地盤」的居屋發展計劃，並請委員就有關計劃提出意見。

9. 委員支持復建居屋計劃，但要求署方考慮提供更多單位，並與承建商商討縮短建屋時間，以紓緩市民的住屋需要。有委員表示該居屋計劃的單位數量少，擔心居民需要承擔較高的維修、管理及保養費。此外，委員希望署方增加泊車位的數目。

10. 房屋署表示該居屋發展計劃受約 5 倍的地積比例所限，署方會積極探討增加單位數量的可行性，並致力縮短建築時間。署方會採用實而不華的建築物料及設計以減低維修保養的費用，並減少不必要的大廈出入口以減低大廈保安管理上的開支。另外，政府有關部門已為啟德新發展區作出交通評估，私家車泊車數目亦依運輸署的規劃標準而提供，加上啟德發展區鼓勵綠色生活而屋苑鄰近將來落成的啟德站，所以約 30 餘個私家車泊車位數目估計能夠滿足住戶的需求。

香港理工大學校園擴建計劃(何文田)

11. 香港理工大學(下文簡稱「理大」)向委員會介紹理大的擴建計劃。

12. 委員大多支持理大擴建計劃，有委員表示理大應致力減少學生宿舍帶來的噪音問題，並考慮於計劃增加社區設施，並以廉宜的價錢供居民租用。委員建議於計劃加入更多綠化地帶及環保設計。

13. 理大表示學生宿舍與居民的距離較遠，理大會於面向居民的學生宿舍窗戶採用雙層玻璃窗以減少噪音。該宿舍將依山而建，較大型的

學生設施亦會位於忠孝街以下的水平，減低學生活動聲浪的滋擾。理大是非牟利的教學團體，部份設施在不影響大學運作的情況下，可讓社區團體租用。另外，理大新建的學生宿舍將會按照教資會及建築署的嚴格規管興建，採用實而不華的環保設計，綠色長廊天橋日後亦會開放予居民享用。

有關的規劃申請編號 A/K9/256

14. 委員表示規劃申請 A/K9/256 的修改設計不符合政府於諮詢區內居民後所訂定的規劃大綱。若城市規劃委員會(下稱「城規會」)接納有關申請將引起附近居民的強烈反對。

15. 規劃署表示，城規會已將委員提出的三項訴求納入有關規劃大綱，包括：(一)地積比率限為 4 倍；(二)平台高度為主水平基準以上 15 米；及(三)上蓋建築物限於主水平基準以上 40 米及 75 米，並已勸喻申請人跟從規劃大綱的要求，署方會將就規劃申請所收集的公眾意見呈交由城規會考慮。現時，申請人已向城規會申請延期審議有關申請。

16. 委員會通過「本會促請城市規劃委員會否決 A/K9/256 規劃申請的修改設計」的動議。

九龍城區議會秘書處
2013 年 4 月