

九龍城區議會會議

2014 年 9 月 25 日

《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/22》的擬議修訂項目

1. 目的

當局建議把位於何文田常盛街的一幅土地改劃作房屋用途。本文件旨在諮詢區議會對此項《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/22》(下稱「圖則」)擬議修訂的意見。

2. 前言

為應付對房屋供應的迫切需求及達致《2014 年施政報告》宣佈的十年房屋供應目標，政府已採取多管齊下的策略，以增加短、中及長期的房屋土地供應。其中一幅建議作房屋發展的用地是位於何文田常盛街的政府土地，擬作私人房屋發展。為落實有關建屋建議，該用地須改劃作住宅用途。

3. 擬議修訂項目

把位於何文田常盛街用地由「休憩用地」改劃為「住宅(乙類)3」地帶

3.1 有關地點位於常盛街，在圖則上現劃為「休憩用地」地帶 (圖 1)。用地現時用作警務處車輛扣留中心(圖 2 & 圖 3)。根據警務處的資料，該車輛扣留中心會在二零一五年年中搬遷到九龍灣常怡道繼續運作。康樂文化事務署並沒有計劃在該用地發展休憩設施。

3.2 為配合房屋供應目標，建議把用地(約 9 090 平方米)由「休憩用地」改劃為「住宅(乙類)3」地帶，作私人住宅發展用途。地盤的最高住用地積比率為 6 倍，總樓面面積約為 54 520 平方米，最高建築物高度約為主水平基準以上 100 米至 120 米(即樓高約 72 至 92 米)，可提供約 910 單位。

3.3 視覺影響方面，建議地盤採納主水平基準以上 100 米至 120 米的階梯式高度限制(圖 2)，以達至漸變的高度輪廓。建議

高度和附近住宅發展的高度限制（主水平基準以上 100 米至 120 米）相若，應不會帶來負面的視覺影響。

- 3.4 規劃署已就地盤作住宅用途的可行性，進行空氣流通評估研究。該研究初步顯示擬議住宅發展對區內的空氣流通影響可以接受，並為該發展項目提出改善空氣流通的意見。因此，有關修訂建議於地盤中央劃定 15 米闊的通風廊（圖 2），讓空氣通過地盤。
- 3.5 交通影響方面，運輸署已作出評估，指該地盤的住宅發展所產生的交通流量不會對附近道路網造成重大交通影響。此外，附近的佛光街沿路有公共交通服務，為該發展提供服務。有關住宅發展須按《香港規劃標準與準則》的要求闢設內部停車及上落客貨設施，以應付本身需要。
- 3.6 環境影響方面，環境保護署對擬議住宅發展沒有負面意見。不過，有關發展須按《香港規劃標準與準則》的要求，與常盛街預留足夠緩衝距離以確保將來住宅發展不受嚴重空氣污染影響。另外，發展商亦須為該發展進行噪音影響評估和排污影響評估。
- 3.7 休憩用地方面，根據何文田最新估計的規劃人口及《香港規劃標準與準則》的規定作推算，並扣除先前城市規劃委員會（「城規會」）已同意改劃作理工大學及公開大學校園之用的兩幅「休憩用地」後，何文田區整體仍有約 23 公頃的休憩用地（包括現有及尚未發展的休憩用地），比標準的要求多出約 2.95 公頃。
- 3.8 規劃署亦已就擬議修訂諮詢其他有關政府部門包括地政總署、渠務署、路政署及水務署，他們沒有負面意見。

#### 4. 徵詢意見

- 4.1 歡迎委員就擬議修訂項目發表意見，收集到的意見會連同該修訂一併提交城規會考慮。
- 4.2 若城規會同意有關擬議修訂，有關修訂會根據《城市規劃條例》第 5 條展示，供公眾查閱，作為期兩個月的公眾諮詢。

#### 5. 附件

圖 1 : 擬議修訂項目的位置圖

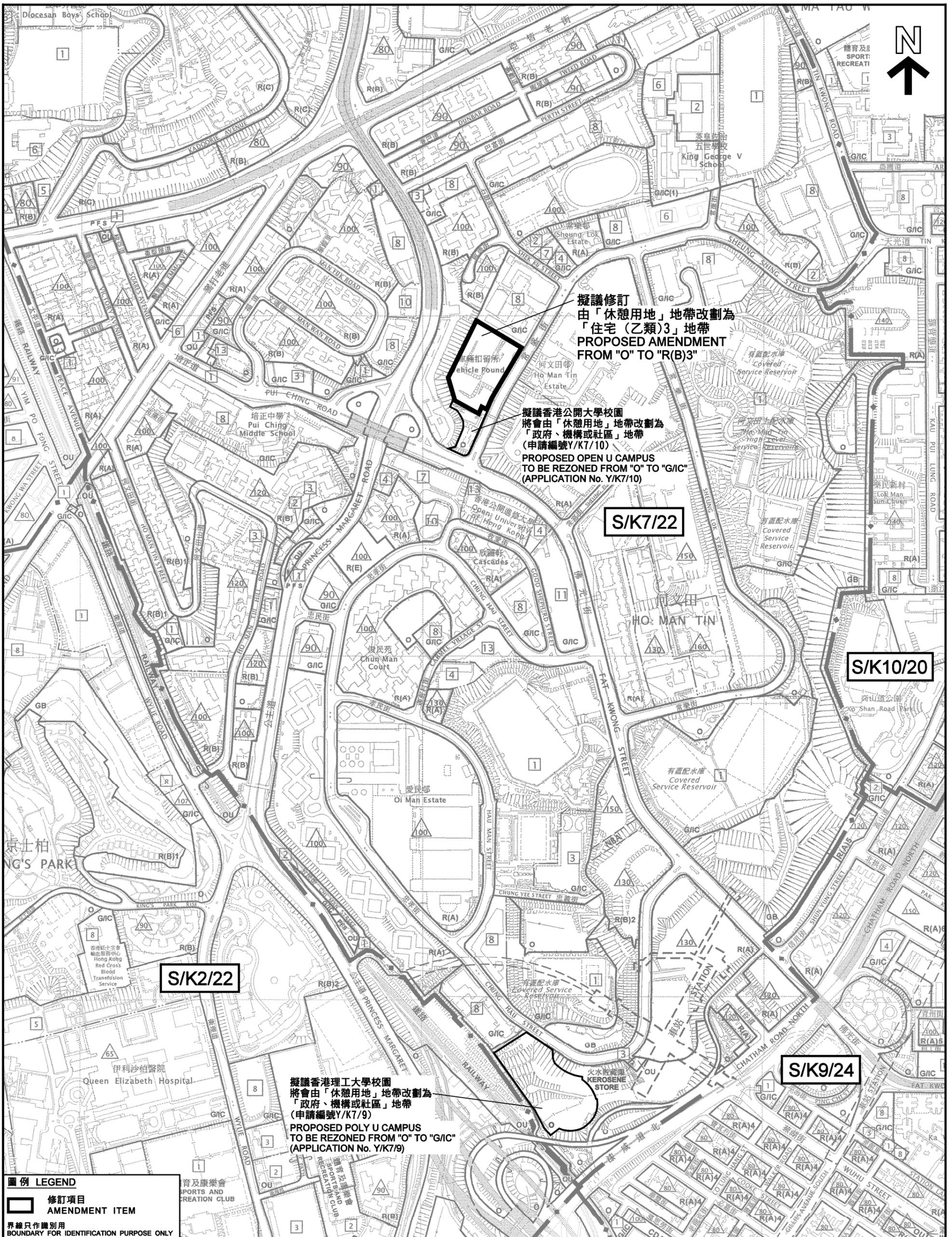
圖 2 : 平面圖

圖 3 : 實地照片

規劃署

九龍規劃處

二零一四年九月



擬議修訂  
由「休憩用地」地帶改劃為  
「住宅(乙類)3」地帶  
PROPOSED AMENDMENT  
FROM "O" TO "R(B)3"

擬議香港公開大學校園  
將會由「休憩用地」地帶改劃為  
「政府、機構或社區」地帶  
(申請編號Y/K7/10)  
PROPOSED OPEN U CAMPUS  
TO BE REZONED FROM "O" TO "G/I/C"  
(APPLICATION No. Y/K7/10)

S/K7/22

S/K10/20

S/K2/22

擬議香港理工大學校園  
將會由「休憩用地」地帶改劃為  
「政府、機構或社區」地帶  
(申請編號Y/K7/9)  
PROPOSED POLY U CAMPUS  
TO BE REZONED FROM "O" TO "G/I/C"  
(APPLICATION No. Y/K7/9)

S/K9/24

**圖例 LEGEND**  
 修訂項目  
 AMENDMENT ITEM  
 界線只作識別用  
 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2014年8月27日製備，所根據的資料為：於2014年5月16日展示的分區計劃大綱圖編號S/K2/22、於2012年6月26日核准的分區計劃大綱圖編號S/K7/22、於2010年10月5日核准的分區計劃大綱圖編號S/K9/24及於2008年11月4日核准的分區計劃大綱圖編號S/K10/20  
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.8.2014  
 BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No.  
 S/K2/22 EXHIBITED ON 16.5.2014,  
 S/K7/22 APPROVED ON 26.6.2012,  
 S/K9/24 APPROVED ON 5.10.2010 AND  
 S/K10/20 APPROVED ON 4.11.2008

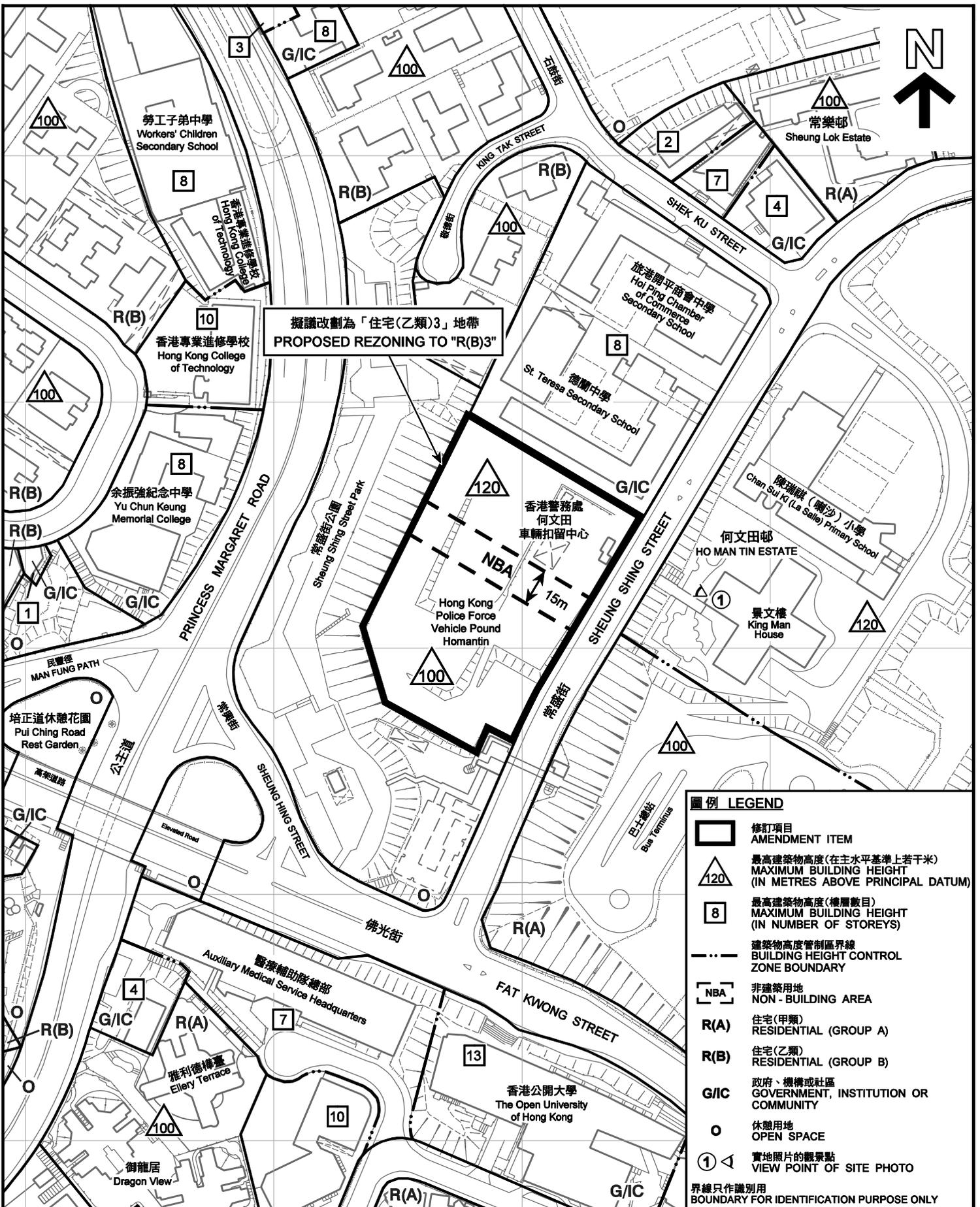
**位置圖 LOCATION PLAN**  
**九龍何文田常盛街**  
**SHEUNG SHING STREET, HO MAN TIN, KOWLOON**

SCALE 1:5 000 比例尺  
 METRES 100 0 100 200 300 400 METRES

**規劃署**  
**PLANNING DEPARTMENT**

參考編號  
 REFERENCE No.  
**M/K7/14/51**

**圖 PLAN**  
**1**



圖例 LEGEND	
	修訂項目 AMENDMENT ITEM
	最高建築物高度(在主水平基準上若干米) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
	最高建築物高度(樓層數目) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)
	建築物高度管制區界線 BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY
	非建築用地 NON - BUILDING AREA
	住宅(甲類) RESIDENTIAL (GROUP A)
	住宅(乙類) RESIDENTIAL (GROUP B)
	政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
	休憩用地 OPEN SPACE
	實地照片的觀景點 VIEW POINT OF SITE PHOTO
界線只作識別用 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY	

**平面圖 SITE PLAN**

**九龍何文田常盛街  
SHEUNG SHING STREET,  
HO MAN TIN, KOWLOON**

**規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT**



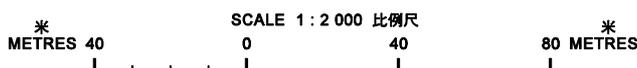
參考編號  
REFERENCE No.

**M/K7/14/51**

圖 PLAN

**2**

本摘要圖於2014年9月10日擬備，所根據的資料為測量圖編號11-NW-20A, 20B, 20C及20D  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.9.2014  
BASED ON SURVEY SHEETS No. 11-NW-20A, 20B, 20C & 20D





界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

修訂項目 (觀景點 1)  
AMENDMENT ITEM (VIEW POINT 1)

實地照片 SITE PHOTO

九龍何文田常盛街  
SHEUNG SHING STREET,  
HO MAN TIN, KOWLOON

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.

M/K7/14/51

圖 PLAN

3

本圖於2014年8月25日擬備，所根據的資料為攝於2014年2月7日的實地照片  
PLAN PREPARED ON 25.8.2014  
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 7.2.2014