

九龍城區議會
房屋及基礎建設委員會
2015 年 4 月 2 日會議

《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/20》的擬議修訂項目

1. 目的

本文件旨在諮詢區議會對《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/20》(下稱「圖則」)擬議修訂項目的意見。

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政府土地，位於土瓜灣宋皇臺道，擬作公營房屋發展。為了落實有關建屋建議，該用地須改劃作住宅用途。

另外，為了配合勞工及福利局推行的「私人土地作福利用途特別計劃」，當局亦建議把位於木廠街的「香港盲人輔導會」現有用地，改劃作「政府、機構或社區」用途，以落實有關機構於原址進行重建發展。

3. 擬議修訂項目

項目 A：把位於土瓜灣宋皇臺道政府用地由「綜合發展區(3)」改劃為「住宅(甲類)」地帶

3.1 有關用地位於宋皇臺道，面積約 4,150 平方米，在圖則上現劃為「綜合發展區(3)」地帶(圖 1)，用地內有兩幅政府土地，分別是漁農自然護理署的九龍動物管理中心及機電工程署前宿舍及車場(圖 2)。

3.2 為配合房屋供應目標，建議把用地由「綜合發展區(3)」改劃

為「住宅(甲類)」地帶(圖 1A)，作公營房屋發展用途。房屋署初步擬議發展可提供約 600 單位，有關發展參數有待房屋署進一步研究及與相關部門商討。規劃署曾就九龍城區未來 5 年內改劃作住宅用途的用地，包括這幅用地，於 2014 年 9 月 25 日諮詢九龍城區議會。

- 3.3 建議地盤的住用地積比率最高為 7.5 倍，總地積比率最高為 9.0 倍，與「綜合發展區(3)」地帶所准許的發展密度相若。而用地現時於圖則上的建築物高度限制(主水平基準以上 100 米)則維持不變。
- 3.4 規劃署已就用地作住宅用途的可行性，諮詢有關政府部門。交通方面，運輸署不反對擬議住宅發展。此住宅發展須參考《香港規劃標準與準則》的要求設立泊車及上落客貨設施，應付本身的需要。房屋署將會在詳細設計階段進行交通檢討。
- 3.5 視覺方面，為初步擬議的設計進行了視覺評估，審視擬議建築物對周圍環境的視覺影響(附件一)。由於建議高度和「綜合發展區(3)」地帶及附近住宅發展的高度限制(主水平基準以上 100 米)相同，所以不會帶來負面的視覺影響。在空氣流通方面，擬議公營房屋的建築物高度與用地及附近用地於圖則上的建築物高度限制相同，所以應不會在空氣流通方面帶來負面影響。由於木廠街附近範圍是主要的風廊，房屋署會在詳細設計階段進行空氣流通評估，以進一步優化有利於通風的設計方案和措施。
- 3.6 環境方面，環境保護署對擬議住宅發展沒有負面意見。房屋署將會在詳細設計階段進行環境評估研究(包括噪音和空氣質素評估)及排污影響評估。
- 3.7 其他有關政府部門包括地政總署、渠務署、水務署及土木工程拓展署也沒有負面意見。

項目 B：把位於土瓜灣木廠街的「香港盲人輔導會」用地由「綜合發展區(3)」改劃為「政府、機構或社區」地帶

- 3.8 有關用地位於木廠街，面積約 2,040 平方米，在圖則上現劃為「綜合發展區(3)」地帶(圖 1)，現時為「香港盲人輔導會」

工廠暨庇護工場及白普理盲人護理安老院(圖 3)。

- 3.9 根據「香港盲人輔導會」呈交的最新重建計劃建議，機構計劃將現時的建築物重建為一幢提供多項福利設施的服務大樓。擬議的建築物樓高 19 層(主水平基準以上約 68 米)，地積比率約為 8 倍，建議提供的設施包括視障人士職業康復服務、盲人護理安老院、中度弱智人士宿舍、嚴重弱智人士宿舍、展能中心、綜合職業康復服務中心及庇護工場等(圖 4)。機構會繼續與社會福利署商討及檢視建議福利設施的服務內容及配置等，並將適時就建議進行詳細的技術可行性研究及地區諮詢，以進一步敲定服務範疇、種類及名額。
- 3.10 為落實重建計劃，當局擬把用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，用地現時於圖則上的建築物高度限制(主水平基準以上 100 米)維持不變(圖 1A)。
- 3.11 規劃署已就用地作「政府、機構或社區」用途的可行性，諮詢有關政策局及政府部門。交通方面，運輸署不反對擬議發展。此發展須參考《香港規劃標準與準則》的要求設立泊車及上落客貨設施，應付本身的需要。項目建議人將會在詳細設計階段進行交通檢討。
- 3.12 視覺方面，為初步擬議的設計進行了視覺評估，審視擬議建築物對周圍環境的視覺影響(附件一)。由於建議高度(主水平基準以上 68 米)比較附近住宅發展的高度限制(主水平基準以上 100 米)為低，所以不會帶來負面的視覺影響。在空氣流通方面，擬議的建築物高度較圖則上建築物高度限制為低，所以應不會帶來空氣流通的負面影響。由於木廠街附近範圍是主要的風廊，項目建議人會在詳細設計階段進行空氣流通評估，以進一步優化有利於通風的設計方案和措施。
- 3.13 環境方面，環境保護署對擬議發展沒有負面意見。項目建議人將會在詳細設計階段進行環境評估研究(包括交通噪音和空氣質素評估)及排污影響評估。
- 3.14 其他有關政府部門包括地政總署、渠務署、水務署及土木工程拓展署也沒有負面意見。

4. 其他修訂

- 4.1 當局建議把位於馬坑涌道電力支站舊址的「政府、機構或社區」用地，改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映已落成的住宅發展(駿豪居)(圖 5 及 6)。亦建議把行政長官會同行政會議於 2012 年 3 月 27 日根據鐵路條例(第 519 章)批准沙田至中環綫鐵路之方案，顯示於大綱圖上(圖 7)，以供參考之用。
- 4.2 大綱圖的《註釋》及《說明書》亦會作出相應修訂，以訂明有關用途地帶的發展限制及要求，及反映規劃區最新的規劃情況。

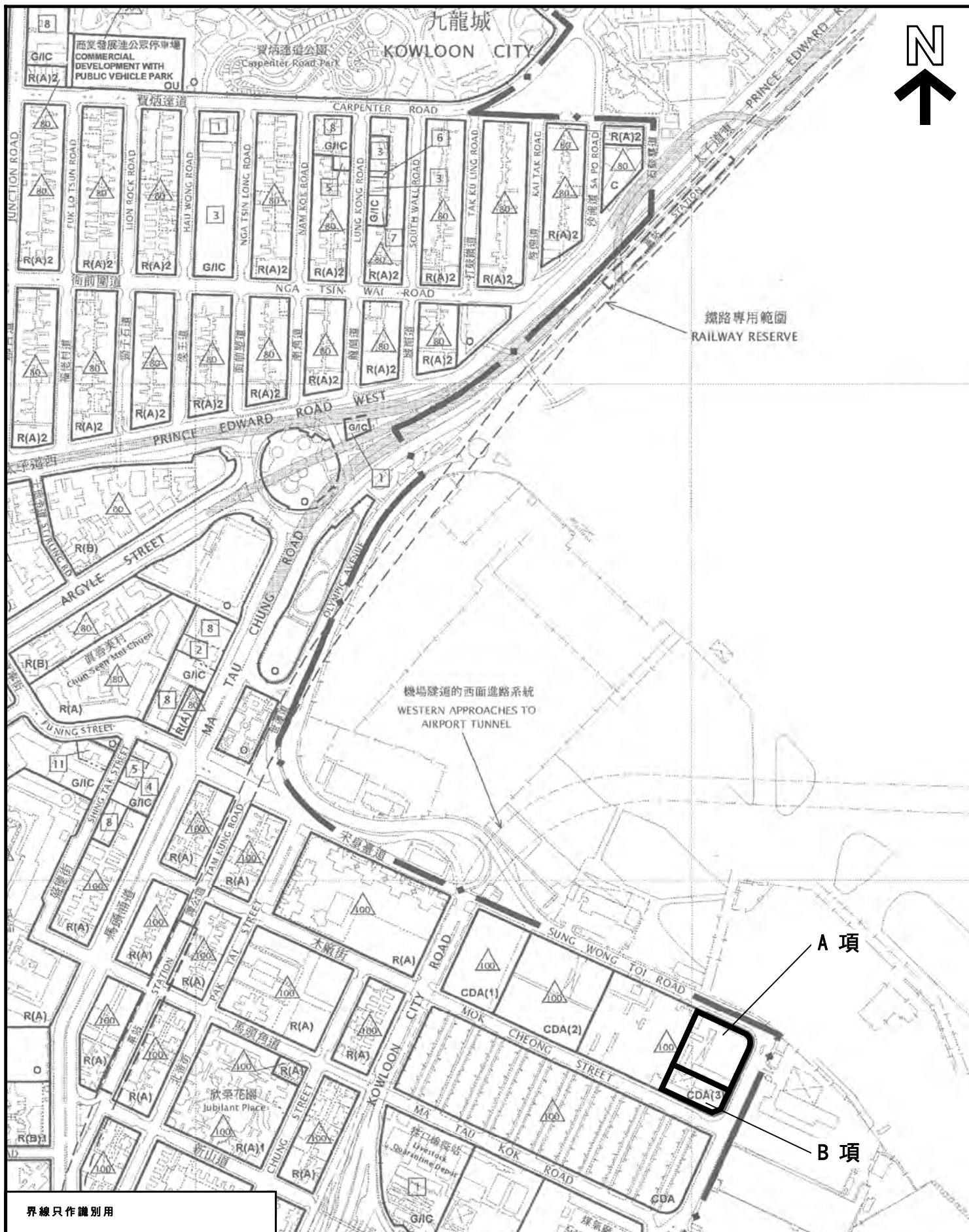
5. 徵詢意見

- 5.1 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市規劃委員會(城規會)考慮。
- 5.2 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。

6. 附件

- 圖 1 : 擬議修訂項目 A 及 B 的位置圖
圖 1A : 擬議修訂項目 A 及 B 的改劃地帶
圖 2 : 宋皇臺道政府用地實地照片
圖 3 : 香港盲人輔導會用地實地照片
圖 4 : 香港盲人輔導會擬議服務大樓剖面圖
圖 5 : 馬坑涌道修訂項目
圖 6 : 馬坑涌道住宅發展實地照片
圖 7 : 沙田至中環綫鐵路方案
附件一 : 修訂項目 A 及 B 的電腦合成照片

規劃署
九龍規劃處
2015 年 4 月



界線只作識別用

本摘要圖於2015年3月24日擬備，
所根據的資料為於2008年11月4日
核准的分區計劃大綱圖編號 S/K10/20

位置圖

馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/20 的擬議修訂

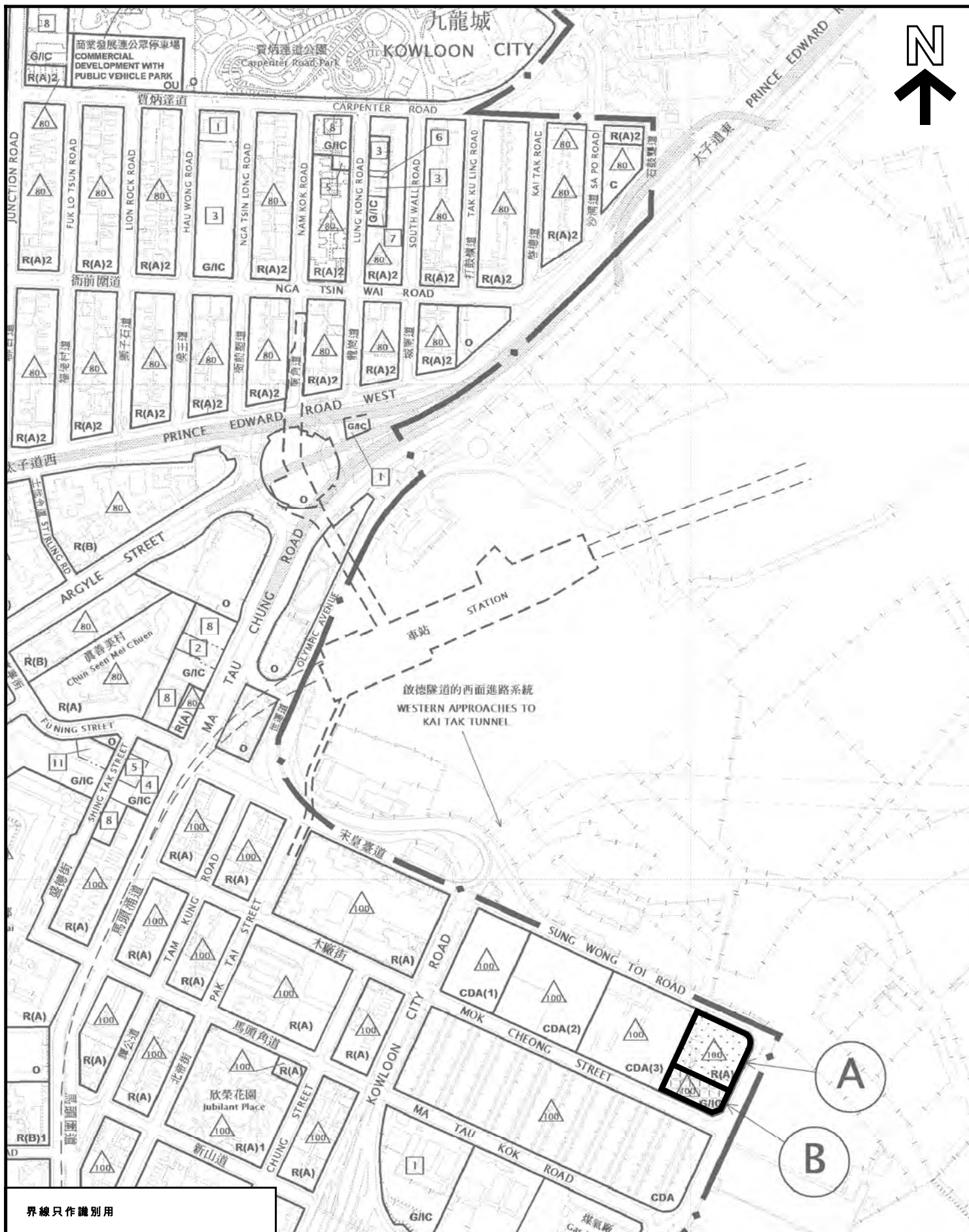
SCALE 1 : 5 000 比例尺
METRES 100 0 100 200 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
M/K10/15/20

圖 1

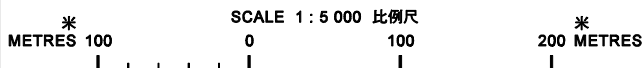


界線只作識別用

本摘要圖於2015年3月24日擬備

位置圖

馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/20 的擬議修訂



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

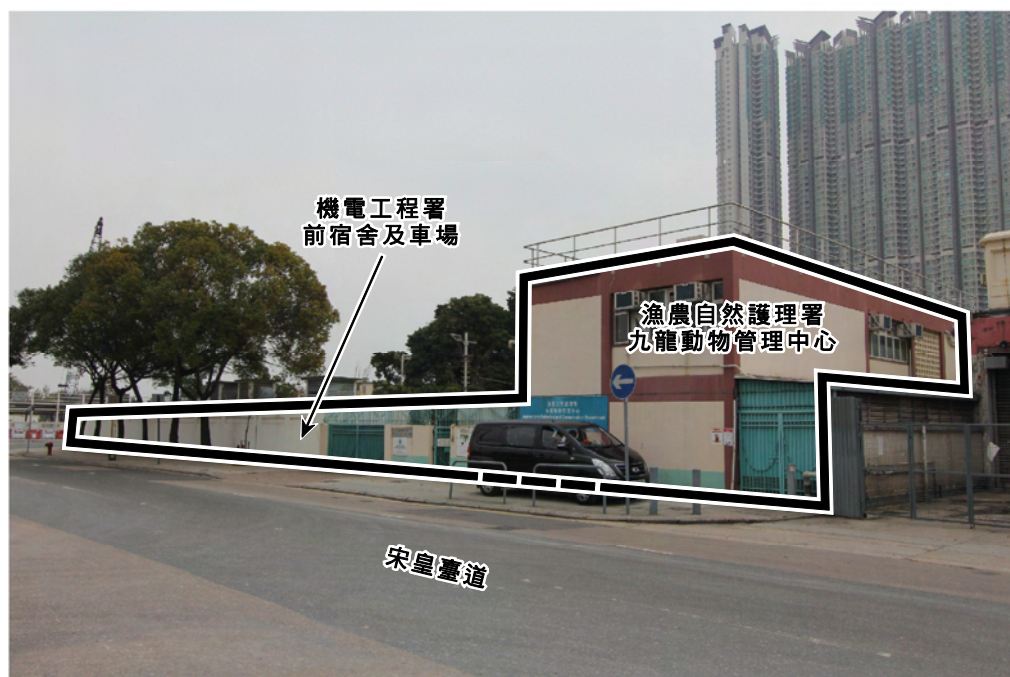


參考編號
M/K10/15/20

圖 1A



照片 1 - A 項



照片 2 - A 項

界線只作識別用

本圖於2015年3月19日擬備，
所根據的資料為攝於
2015年2月6日的實地照片

實地照片

馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/20 的擬議修訂
(A項)

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
M/K10/15/20

圖 2



照片3 - B項



照片4 - B項

界線只作識別用

本圖於2015年3月24日擬備，
所根據的資料為攝於
2015年2月6日的實地照片

實地照片

馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/20 的擬議修訂
(B項)

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

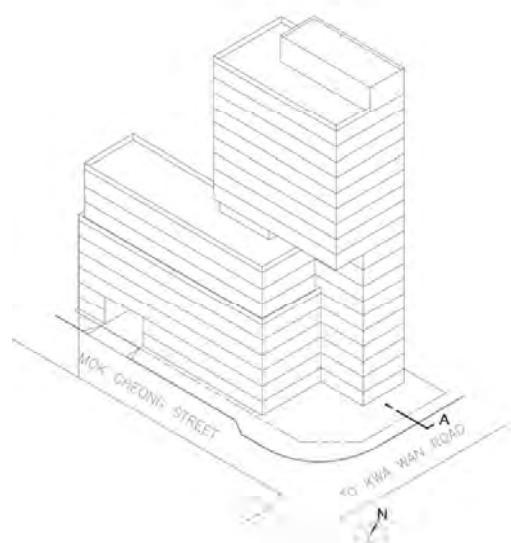


參考編號
M/K10/15/20

圖 3

PROPOSAL FOR RE-DEVELOPMENT OF
19 MOK CHEONG STREET, TO KWA WAN
KIL 8052

THE HONG KONG SOCIETY FOR THE BLIND



SECTION A

Design Consultants Limited
17 MAR 2015

本圖於2015年3月24日擬備

切面圖

馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/20 的擬議修訂
(B項)

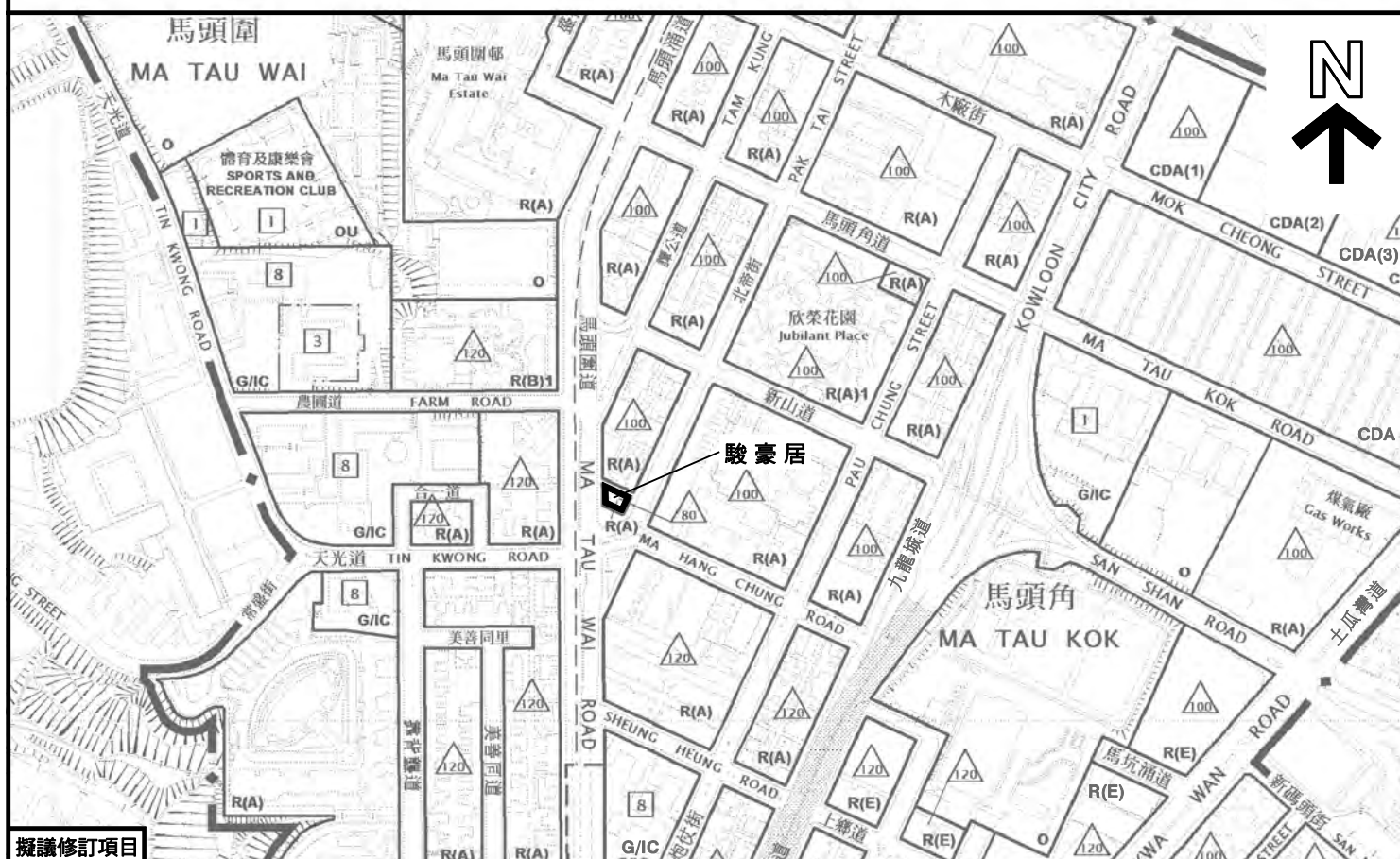
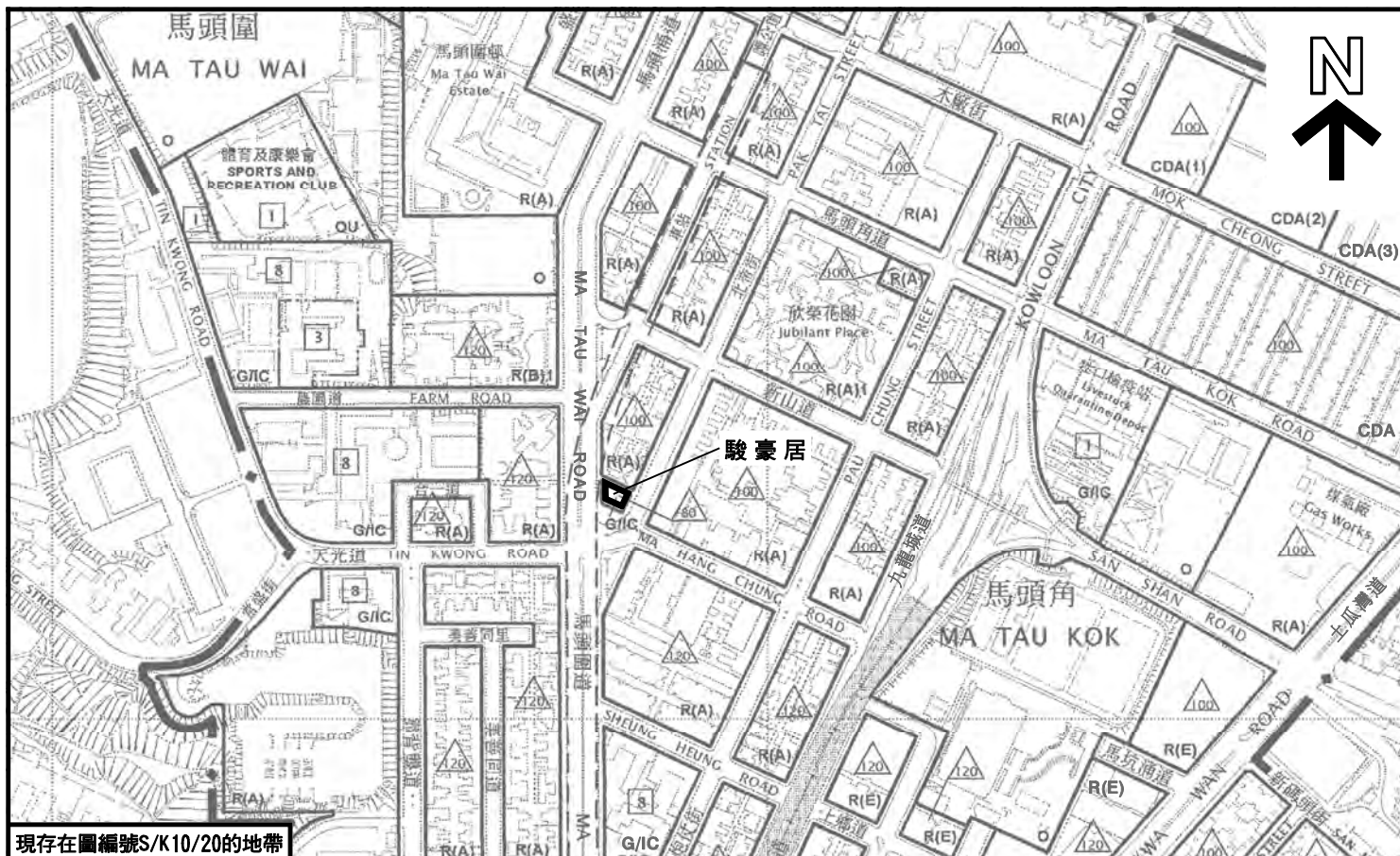
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號

M/K10/15/20

圖 4



位置圖

馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/20 的擬議修訂

本摘要圖於2015年3月24日擬備，
所根據的資料為於2008年11月4日
核准的分區計劃大綱圖編號 S/K10/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

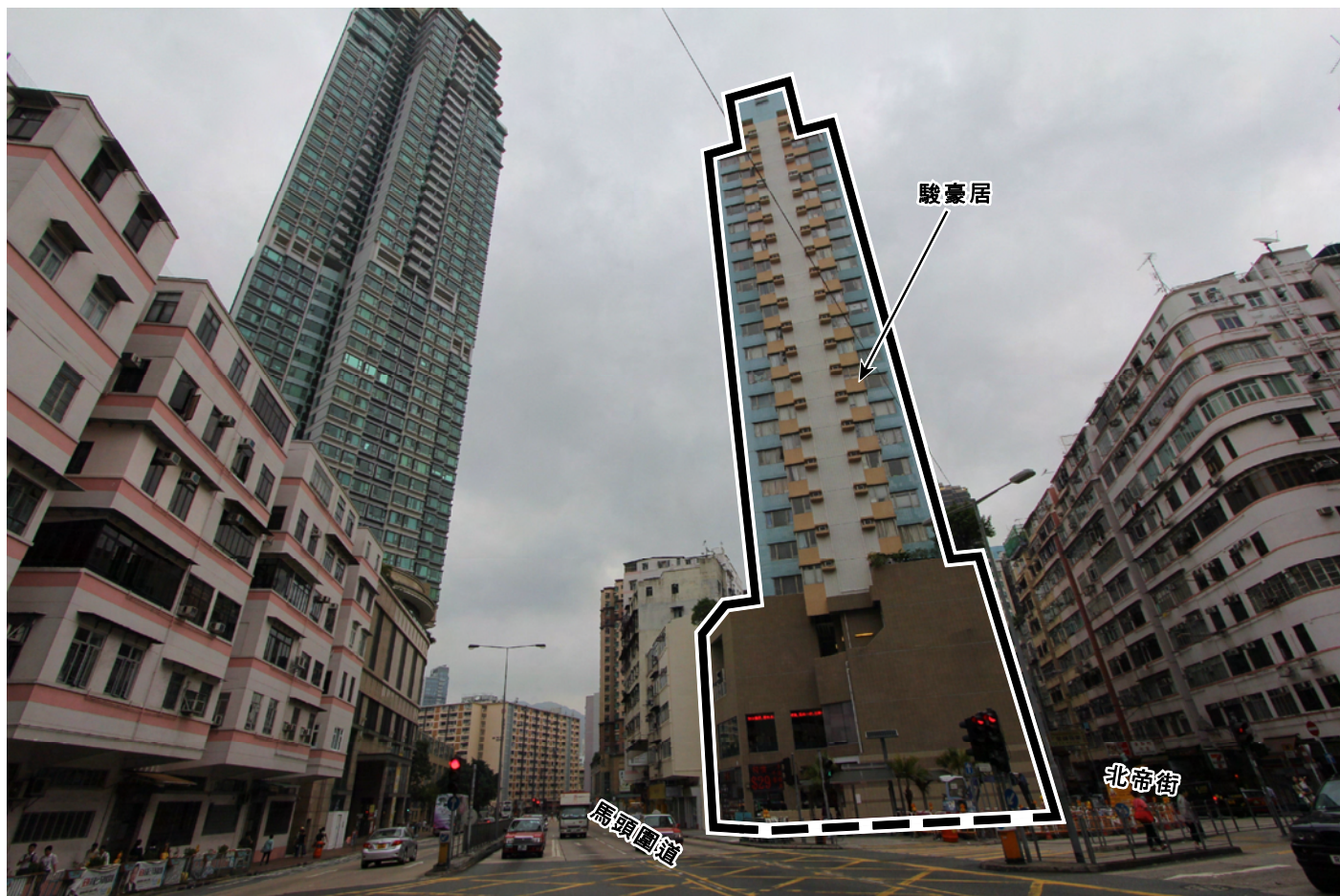


參考編號

M/K10/15/20

圖 5

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



照片5 - 駿豪居

界線只作識別用

本圖於2015年3月24日擬備，
所根據的資料為攝於
2014年10月24日的實地照片

實地照片

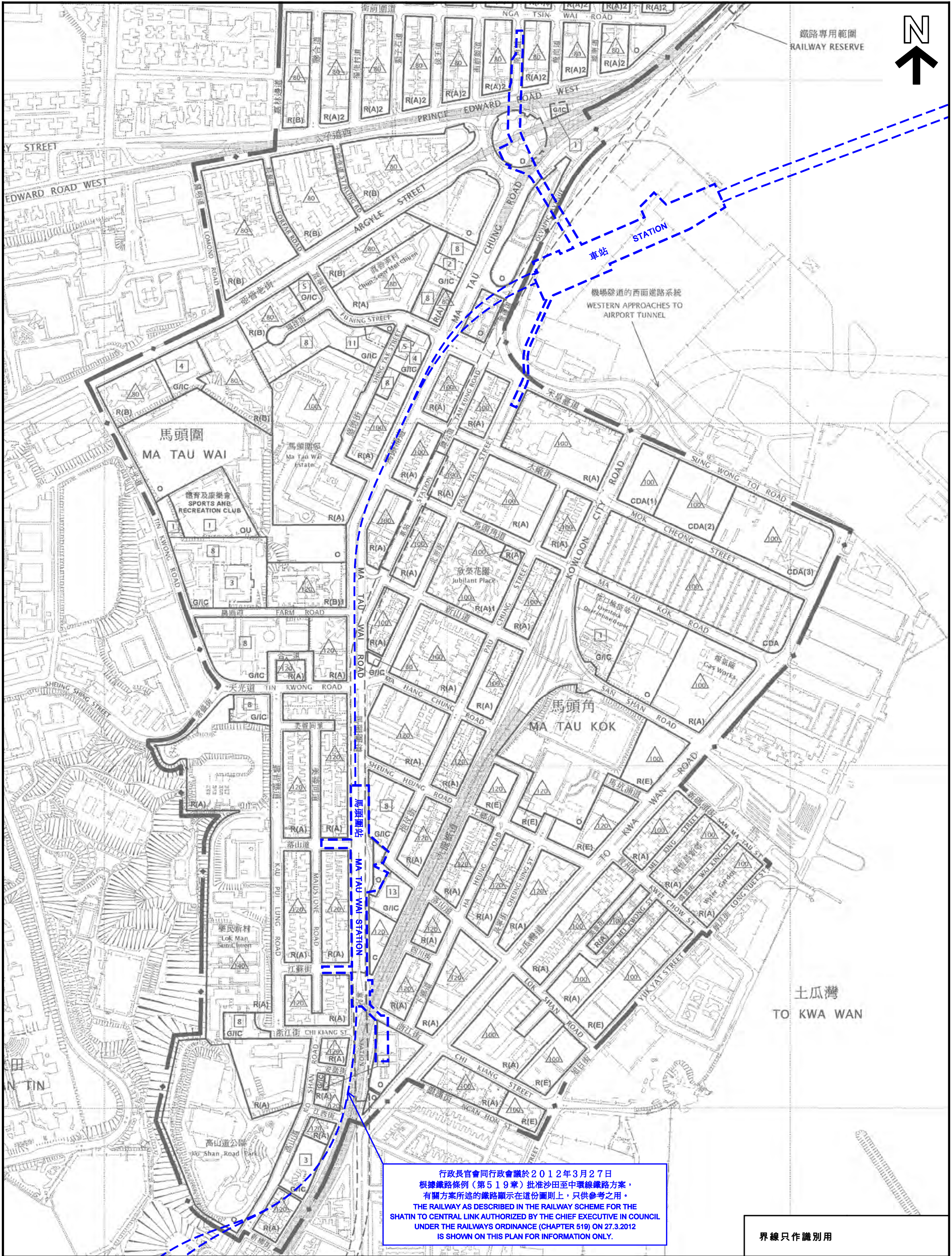
馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/20 的擬議修訂

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
M/K10/15/20

圖 6



本摘要圖於2015年3月24日擬備，
所根據的資料為於2008年11月4日
核准的分區計劃大綱圖編號 S/K10/20

位置圖

馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/20 的擬議修訂

SCALE 1:5 000 比例尺

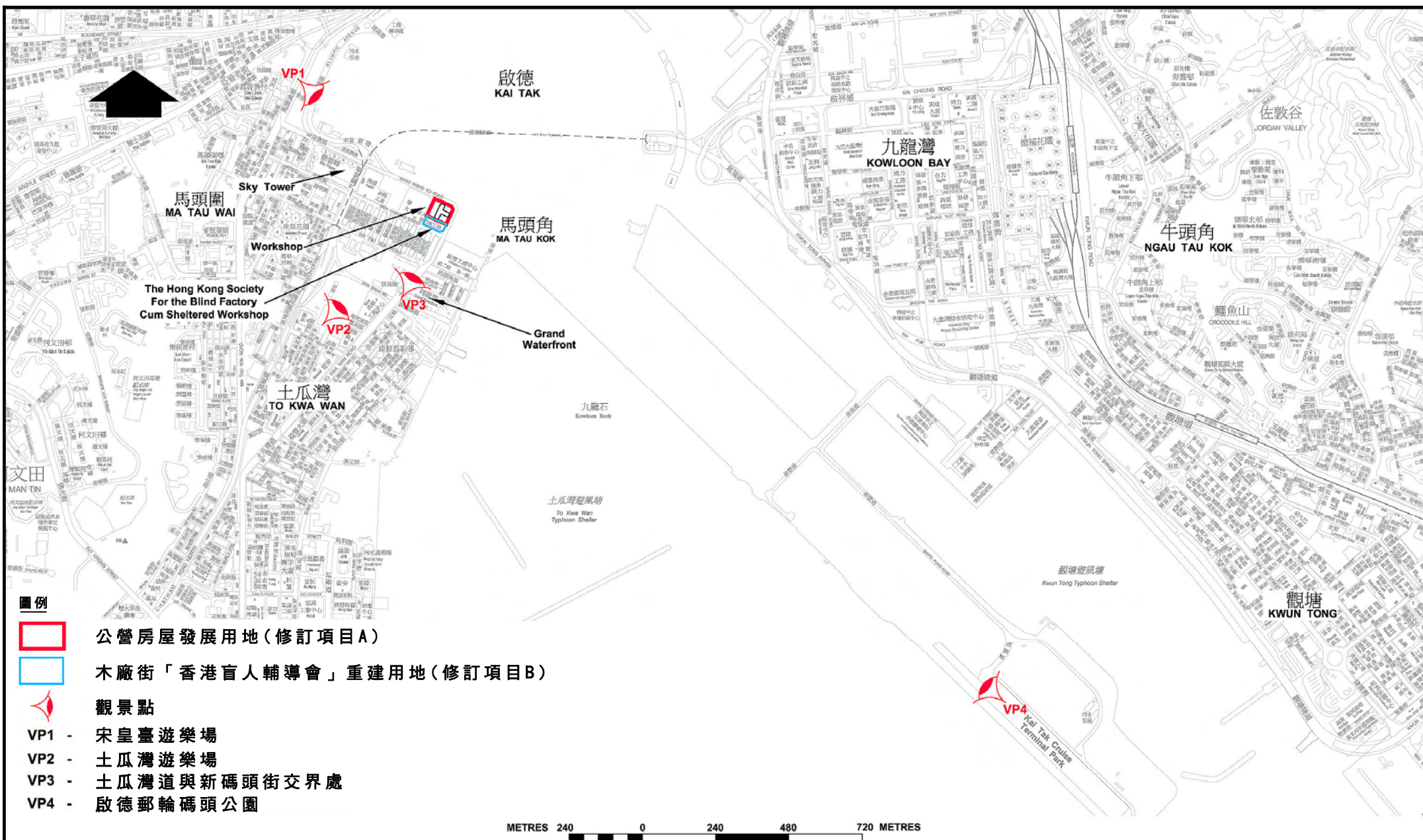
METRES 100 0 100 200 300 400 METRES

界線只作識別用

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
M/K10/15/20

圖 7



本圖於2015年3月27日擬備

修訂項目A及B - 視覺評估

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號

M/K10/15/20

圖 1

現有景觀



合成照片



資料來源：繪圖由房屋署提交

本圖於2015年3月26日擬備

合成照片
觀景點一(宋皇臺遊樂場)

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號

M/K10/15/20

圖 2

現有景觀



合成照片



資料來源：繪圖由房屋署提交

本圖於2015年3月26日擬備

合成照片
觀景點二(土瓜灣遊樂場)

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號

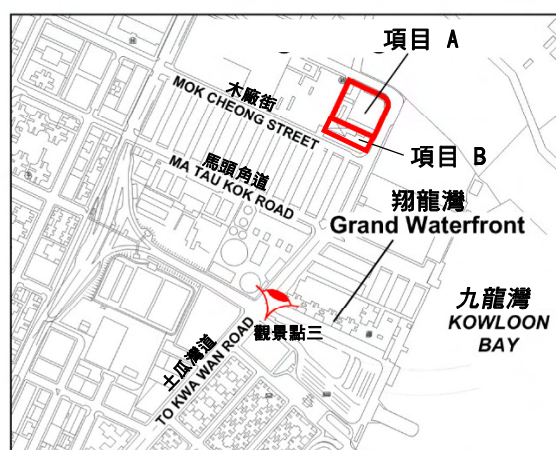
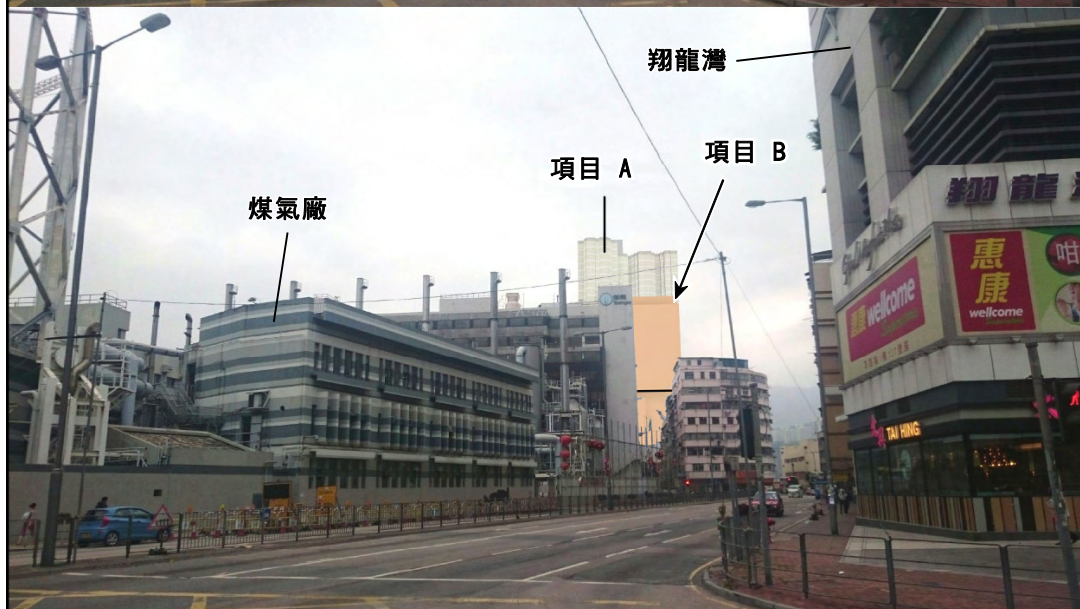
M/K10/15/20

圖 3

現有景觀



合成照片



資料來源：繪圖由房屋署提交

本圖於2015年3月26日擬備

合成照片
觀景點三(土瓜灣道與新碼頭街交界處)

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號

M/K10/15/20

圖 4

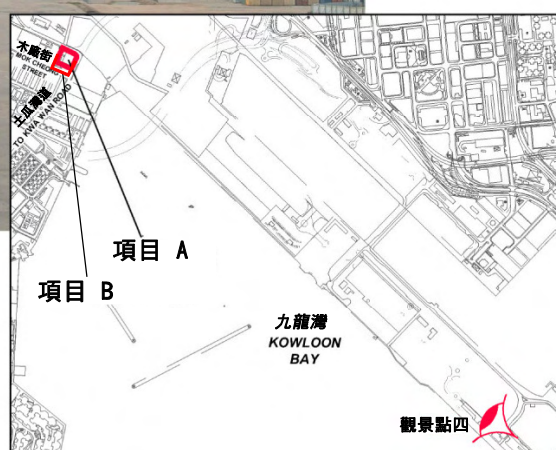
現有景觀



合成照片



資料來源：繪圖由房屋署提交



本圖於2015年3月26日擬備

合成照片
觀景點四(啟德郵輪碼頭公園)

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號

M/K10/15/20

圖 5