

九龍城區議會
2016 年 11 月 17 日會議

《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/19》擬議修訂項目

1. 目的

本文件旨在諮詢區議會對《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號S/K18/19》(下稱「圖則」)的擬議修訂，並徵詢議員的意見。

2. 背景

- 2.1 住屋是市民最切身關注的民生問題之一。政府正以多管齊下的土地供應策略，持續並有系統地採取一系列措施，包括盡量善用現有已開發的土地，以及開拓可供新發展的土地，以增加短、中及長期的房屋土地供應。
- 2.2 《施政報告》提出增加土地供應的措施包括檢討土地用途（例如檢討及改劃「綠化地帶」用地），以及在規劃情況許可下，適度提高發展密度，以增加住宅單位供應。經過評估後，政府認為一幅位於九龍塘龍翔道的用地適宜改劃作房屋發展用途。

3. 擬議修訂項目(圖1至3)

項目 A：把位於龍翔道的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)11」地帶

- 3.1 有關用地鄰近龍翔道及獅子山隧道公路的交界（面積約1.13公頃），屬政府土地，在圖則上現劃為「綠化地帶」。用地現時用作水務署的臨時工地，北面為獅子山上二號主配水庫。
- 3.2 為回應社會對房屋用地的需求，建議把用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)11」地帶，作低層至中層的低密度私營住宅發展。建議地盤的地積比率及建築物高度限制分別為3.6倍和主水平基準上160米¹，估計可提供約680個住宅單位。建議發展參數已考慮到同區的發展密度及交通和基建容量。

¹ 地盤的平整水平現為主水平基準上 95 米至 105 米。

項目 B1 及 B2：把部分位於龍翔道的用地由「綠化地帶」改劃作「道路」用途

- 3.3 目前進出有關用地和鄰近配水庫的車輛都是使用一條位於龍翔道東行方向的支路。為配合發展，建議該支路和路口進行擴闊工程及增設行人路，並在龍翔道東行線提供減速車道，以及在東行及西行線新增巴士站。擬議的道路工程需要把部分「綠化地帶」的土地（約0.2公頃）改劃作「道路」用途。
- 3.4 相關部門在交通和環境等各方面的評估，概括如下：
- (i) 交通影響方面，根據運輸署的交通影響評估研究，該發展在上午及下午繁忙時間產生的汽車流量分別為每小時115及80架次(PCU/hour)，此交通流量相對地低，所造成的交通影響非常輕微。為配合發展，研究建議在龍翔道東行及西行線新增巴士站，和新建一條行人天橋，從而完善交通的配套和提升用地的可達性；
 - (ii) 環境影響方面，地盤需從龍翔道，獅子山隧道公路和獅子山隧道排氣口後移，以緩解空氣質素的影響。另外，將來的發展亦須進行噪音及污水排放影響評估，以確定所需的緩解措施。環保署表示有關發展不會受到不可克服的環境影響；
 - (iii) 視覺方面，有關用地位於龍翔道以北，筆架山山腰，背倚獅子山郊野公園和配水庫，與附近的民居有一定的距離。現時沿龍翔道南面劃為「住宅(丙類)」地帶的用地地積比率限為3倍，而現有的建築物高度為主水平基準以上52米至155米。根據視覺影響評估（見圖4及5的合成照片），有關發展的密度和規模跟鄰近的發展相約，跟現有的建築群互相協調，可視為現有社區向北的伸延，不會對當區的視覺產生重大影響；
 - (iv) 景觀影響方面，擬劃為「住宅(丙類)」地帶的用地涵蓋樹木覆蓋的斜坡（大概有400多棵樹木），沿龍翔道及獅子山隧道公路約20米闊的綠化斜坡將維持為「綠化地帶」。當局會要求發展商進行詳細的樹木調查，確定有關用地內的樹木的情況，並會要求盡量減低對現有樹木的影響及作出適當的補償種植；
 - (v) 其他基礎建設方面，有關政府部門包括渠務署、土木工程拓展署及水務署對修訂項目沒有負面意見；以及
 - (vi) 休憩用地及社區設施方面，規劃署已於區內預留足夠土地為社區提供有關設施。

4 其他修訂

- 4.1 大綱圖的《註釋》(附件 1)及《說明書》亦建議作出相應修訂，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轄下的都會規劃小組委員會考慮。
- 5.2 若小組委員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。

附件

- 圖 1 擬議修訂項目A 及B 的平面圖
- 圖 2 航攝照片
- 圖 3 實地照片
- 圖 4 及 5 合成照片
- 附件 1 《九龍塘分區計劃大綱草圖編號S/K18/19A》《註釋》的擬議修訂的摘錄

規劃署

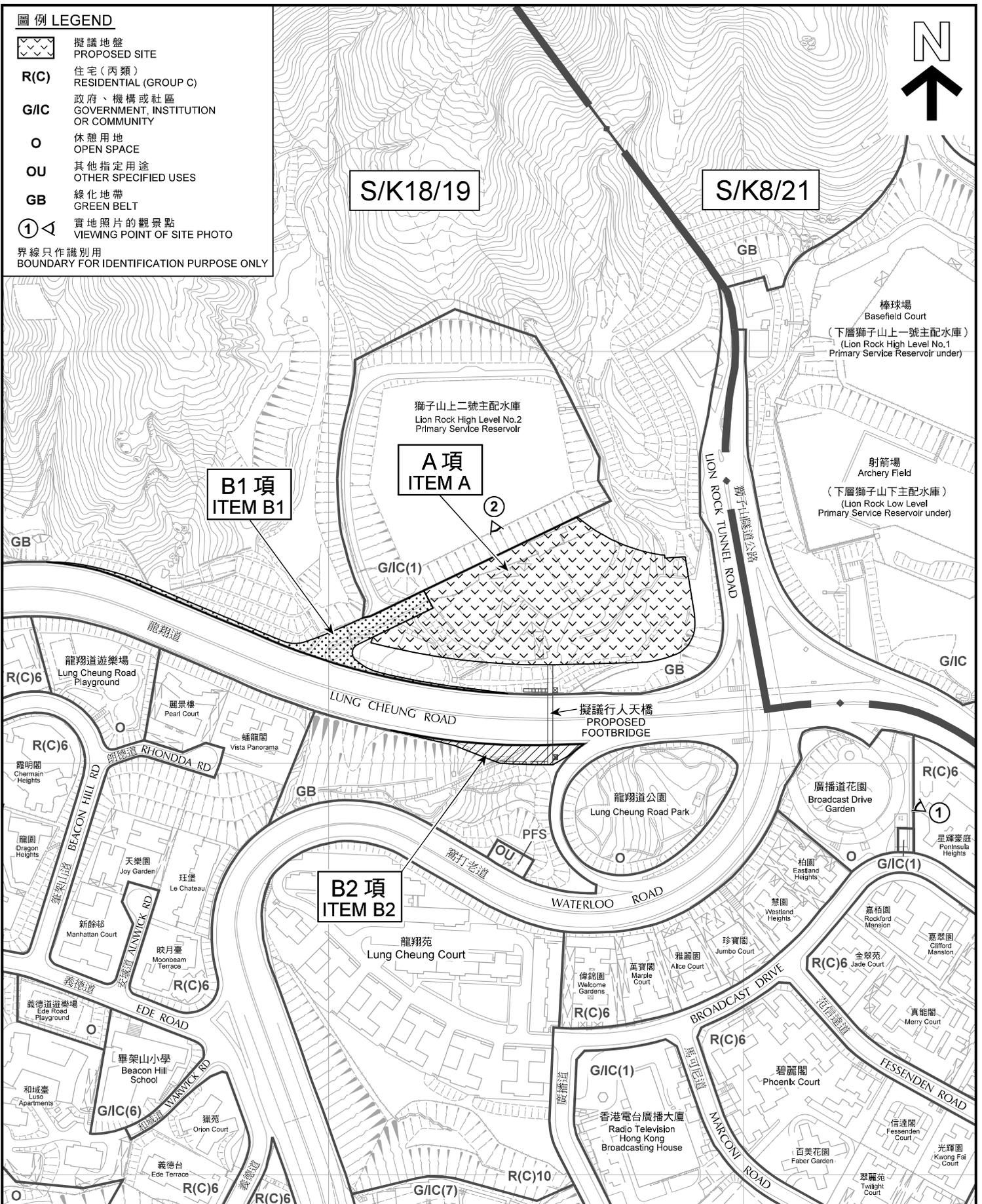
九龍規劃處

2016年11月

圖例 LEGEND

-  擬議地盤
PROPOSED SITE
- R(C)** 住宅(丙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)
- G/I/C** 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION
OR COMMUNITY
- O** 休憩用地
OPEN SPACE
- OU** 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES
- GB** 綠化地帶
GREEN BELT
-  實地照片的觀景點
VIEWING POINT OF SITE PHOTO

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY



平面圖 SITE PLAN

位於龍翔道的用地
THE SITE AT LUNG CHEUNG ROAD

本摘要圖於2016年11月7日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NW-5C和D及11-NW-10A和B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 7.11.2016
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-NW-5C & D AND 11-NW-10A & B



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K18/16/110

圖 PLAN
1



B1 項
ITEM B1

A 項
ITEM A

B2 項
ITEM B2

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2016年11月7日擬備，
所根據的資料為地政總署於2015年6月20日
拍攝的航攝照片編號CS60465

EXTRACT PLAN PREPARED ON 7.11.2016
BASED ON AERIAL PHOTO No. CS60465
TAKEN ON 20.6.2015 BY LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

位於龍翔道的用地
THE SITE AT LUNG CHEUNG ROAD

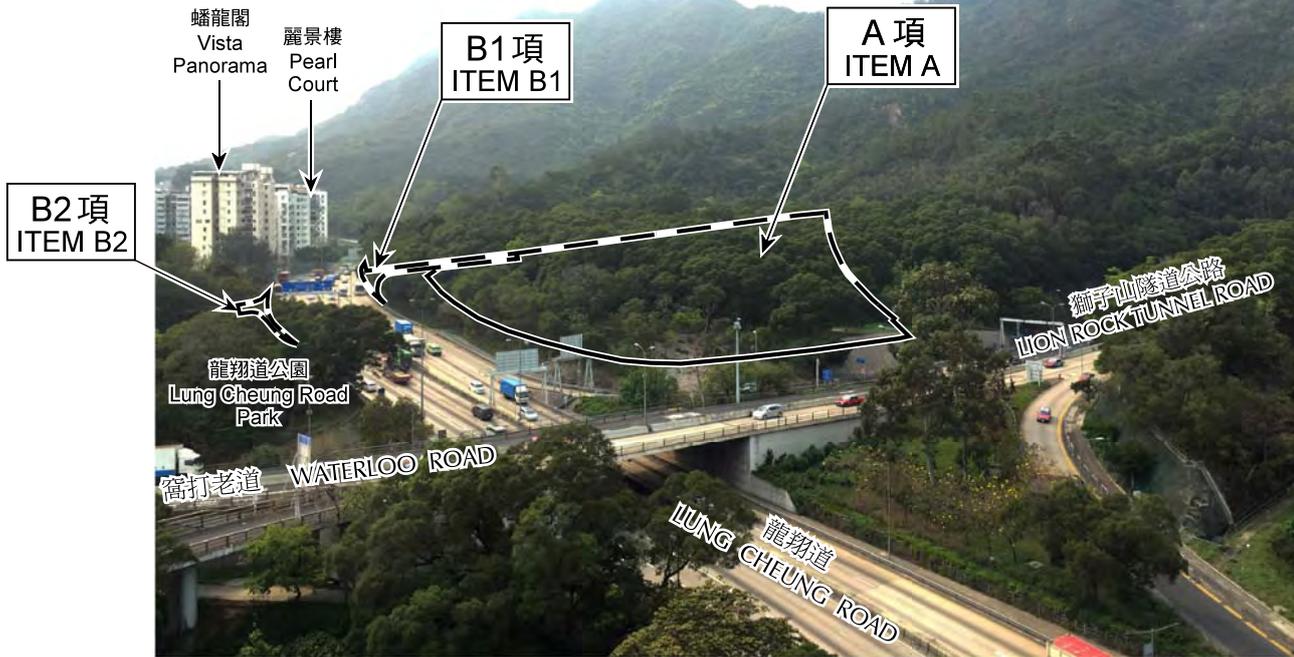
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K18/16/110

圖 PLAN
2

1



由星輝豪庭眺望
VIEW FROM PENINSULA HEIGHTS

2



由獅子山上二號主配水庫眺望
VIEW FROM LION ROCK HIGH LEVEL No. 2 PRIMARY SERVICE RESERVOIR

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTOS

位於龍翔道的用地
THE SITE AT LUNG CHEUNG ROAD

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K18/16/110

圖 PLAN
3

本圖於2016年11月7日擬備，所根據的資料為攝於2016年4月1日及2016年3月21日的實地照片
PLAN PREPARED ON 7.11.2016
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 1.4.2016 AND 21.3.2016

觀景點
VIEWING POINT ①

現有景觀
EXISTING VIEW



合成照片
PHOTOMONTAGE



合成照片 PHOTOMONTAGE

由窩打老道近律倫街行人天橋眺望
VIEW FROM FOOTBRIDGE
AT WATERLOO ROAD NEAR RUTLAND QUADRANT

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

M/K18/16/110

圖 PLAN

4

本摘要圖於2016年11月7日擬備，
所根據的資料為攝於2016年4月8日
的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 7.11.2016
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 8.4.2016

觀景點
VIEWING POINT 2

現有景觀
EXISTING VIEW



合成照片
PHOTOMONTAGE



合成照片 PHOTOMONTAGE

由聯合道公園眺望
VIEW FROM JUNCTION ROAD PARK

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



本摘要圖於2016年11月7日擬備，
所根據的資料為攝於2016年4月8日
的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 7.11.2016
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 8.4.2016

參考編號
REFERENCE No.
M/K18/16/110

圖 PLAN
5

《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/19A》《註釋》的擬議修訂的摘錄
住宅(丙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請， 可能在有附帶條件或 無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 酒店 機構用途(未另有列明者) 圖書館 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 加油站 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 可循環再造物料回收中心 宗教機構 住宿機構 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低層至中層的低密度住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率／最大總樓面面積和最高建築物高度超過下列限制，或超過現有建築物的地積比率／總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準：

支區	最高地積比率／ 最大總樓面面積	最高層數／最高 建築物高度
「住宅(丙類)1」	0.6 倍	3 層
「住宅(丙類)3」	1.65 倍	10.67 米
「住宅(丙類)4」	1.8 倍	11.58 米
「住宅(丙類)5」	2.1 倍	8 層
「住宅(丙類)6」	3.0 倍	13 層
「住宅(丙類)7」	1.65 倍	5 層
「住宅(丙類)8」	72 480 平方米	12 層或主水平基準上 120 米 (包括天台構築物)，並構成 「高度分級」的建築物輪廓
「住宅(丙類)9」	3.0 倍	8 層
「住宅(丙類)10」	3.0 倍	10 層
「住宅(丙類)11」	3.6 倍	主水平基準上 160 米

- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關的最高地積比率／最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述在指定為「住宅(丙類)1」的土地範圍內的建築物高度限制，從而容許闢設一層建造為或擬用作停車位和／或附屬機房用途的地庫。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註(續)

- (4) 在指定為「住宅(丙類)6」、「住宅(丙類)9」及「住宅(丙類)10」的土地範圍內，為施行上文第(1)段而計算有關最高層數時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述在指定為「住宅(丙類)5」、「住宅(丙類)6」、「住宅(丙類)7」、「住宅(丙類)9」~~及~~，「住宅(丙類)10」及「~~住宅(丙類)11~~」的土地範圍內的建築物高度限制。
- (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述有關地積比率／總樓面面積的限制。