

擬議修訂《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/24》

1. 目的

本文件旨在向議員介紹《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/24》（「大綱圖」）的擬議修訂項目（圖 1），即位於佛光街的私營房屋發展計劃，並徵詢議員的意見。

2. 背景

- 2.1 土地和房屋供應是關乎經濟民生的重要課題。政府一直定期進行各項土地用途檢討工作，包括檢視現時劃作「政府、機構或社區」的空置、作短期租約或其他不同的短期用途的政府土地，以物色具潛力改作住宅用途的土地。位於何文田佛光街一幅現時劃作「政府、機構或社區」的土地（圖 1 至圖 3），正是具潛力改作私營房屋用途的土地。土木工程拓展署（下稱「土拓署」）已對該幅用地擬議轉作私營房屋進行一系列技術評估，評估結果顯示在實施所需的緩解措施後，擬議的住宅發展計劃並不會對週邊環境帶來重大的影響。
- 2.2 該用地（圖 2 及圖 3）原本預留作海水配水庫，後來經水務署確認無需作有關用途，現時用作中九龍幹線的臨時工地。按目前的工程進度，中九龍幹線項目預計於 2025 年年底完成，政府檢視上述用地後，建議轉作私營房屋發展。

3. 擬議修訂項目及相關發展計劃

佛光街私營房屋發展計劃（修訂項目 A）（圖2及圖3）

- 3.1 為配合擬議的私營房屋發展，現建議把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（乙類）」地帶（修訂項目 A）。（圖 2 及圖 3），擬議的初步發展參數¹如下：

¹發展參數只供參考，細節尚待詳細規劃及設計。

地盤淨面積	約 0.4 公頃
擬議總地積比率	不高於5倍
擬議樓宇高度限制	不高於主水平基準上160米
預計單位數目	約230伙
其他設施	社會福利設施（約5%住用樓面面積） - 長者地區中心分處 - 精神健康綜合社區中心分處

- 3.2 有關的社福設施屬初步建議，落實的設施種類與規模會與相關部門包括社會福利署在日後研究和確定。

工程可行性

- 3.3 根據土拓署所委託顧問進行的工程可行性研究，預期上述發展計劃不會對附近地區的交通及運輸、環境、排污、排水、供水、視覺、景觀及空氣流通等方面帶來無法克服的技術問題。根據可行性研究內的交通及運輸影響評估結果顯示，在實施了建議的交通改善措施後，擬議發展計劃不會對整體及附近的道路交通帶來重大的影響。
- 3.4 在視覺方面，顧問亦就上述土地擬議的發展參數建立了一幢模擬的住宅建築物，以作視覺評估用途，其評估結果顯示項目建議的高度限制和週邊地帶的高度限制及附近發展的高度大致協調，不會對周邊環境帶來負面的視覺影響。
- 3.5 在空氣流通方面，顧問建議透過合適的布局、座向和間距規劃，擬議建築物會保持相當的通透性。在景觀評估方面，項目的園景設計及綠化措施可緩解因應工程而需要移除樹木的影響。預計當項目落成後，適當的園林及建築設計可為居民提供理想的戶外環境。

其他技術修訂

- 3.6 因應上述擬議修訂項目，大綱圖的《註釋》和《說明書》亦會作出相應的修訂。另外，建議根據最新經修訂的法定圖則註釋總表，修訂相關的《註釋》。

4. 徵詢意見

歡迎議員就上述《大綱圖》的修訂建議提出意見。我們會把擬議修訂及議員和有關政府部門的意見一併提交城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下都會規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）考慮。如小組委員會同意有關修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示經修訂的大綱圖以供公眾查閱，為期兩個月。屆時當局會向區議會提交有關修訂項目的資料文件，倘若各位議員就有關修訂有意見的話，可以向城規會作出書面申述。

附件

圖 1 大綱圖圖則所顯示的擬議修訂項目

圖 2 擬議修訂項目 A 的位置圖

圖 3 擬議修訂項目 A 的航攝圖片

規劃署及土木工程拓展署

2025 年 9 月