

討論文件

《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》

所收納的修訂項目

1. 目的

本文件旨在向議員介紹《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》(下稱「大綱圖」)(附件二、三及四)所收納的修訂項目。

2. 背景

2.1 2016 年《施政報告》指出，住屋仍然是最大的民生議題，當局正採取多管齊下的措施，增加短、中和長期的土地供應，以達致未來 10 年的房屋供應目標。經檢討後，政府建議改劃位於九龍灣宏照道的用地，作住宅發展，大綱圖因而需要作出修訂。此外，因應法院就啟德大廈司法覆核個案的判決，該用地於大綱圖上的發展限制亦須作出修訂。

2.2 規劃署於 2017 年 1 月 10 就《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/28》的擬議修訂項目諮詢觀塘區議會。會上議員就宏照道用地擬議住宅發展對附近的交通影響、社區設施的供應及基督教勵行會的重置安排表示關注，並提供很多寶貴的意見。及後部分議員亦向規劃署提交書面意見。

2.3 規劃署於 2017 年 3 月 17 日將前述擬議修訂項目，連同區議會的意見(包括區議會會議紀錄及議員的信件)，以及其他持份者及居民諮詢會收集到的意見，一併呈交城市規劃委員會(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。小組委員會經審議後，同意大綱圖的擬議修訂。

2.4 透過之前的諮詢，政府明白區議會的關注。就區議會提出的意見，規劃署及相關政策局及部門已作出詳細跟進。相關政策局及部門的綜合回應，夾附於附件一，以供參閱。

3. 大綱草圖的修訂項目

3.1 城規會於 2017 年 4 月 13 日根據《城市規劃條例》第 7 條展示《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》(附件二)及其憲報公告及修訂項目附表(附件三)、《註釋》及《說明書》(附件四)，供公眾查閱，為期兩個月至 2017 年 6 月 13 日。

九龍灣宏照道用地(修訂項目 A 及 B 項)(附件二)

3.2 三塊位於九龍灣宏照道的用地，面積約 3.38 公頃，現時用作多項臨時用途，包括消防同樂會、基督教勵行會僱員再培訓中心（位於新秀大廈內）、基督教家庭服務中心的都市綠洲、臨時花園，以及路政署的維修站和承建商存放場。該用地附近主要為已發展的住宅區，毗鄰麗晶花園、啟業邨及明愛向晴軒（屬於一級歷史建築的前皇家空軍基地（啟德）總部大樓）(圖 2)。

3.3 三塊用地原先劃為「休憩用地」地帶，在修訂後的大綱圖上，東面（約 1.71 公頃）和西面（約 0.97 公頃）兩塊用地改劃為「住宅（甲類）」地帶(修訂項目 A 項)，建築物高度上限訂為主水平基準上 120 米，與周邊的發展形成梯級狀的高度輪廓¹；住用及總地積比率上限為 7.5 及 9 倍，與大綱圖內其他「住宅（甲類）」用地的地積比率限制相同。中央一塊用地（約 0.7 公頃）則改劃為「政府、機構或社區」地帶(修訂項目 B 項)，建築物高度上限為八層。前兩塊用地將交由香港房屋委員會（下稱「房委會」）作公共租住房屋發展，而後一塊用地將交由教育局興建一所有 30 個課室的標準中學（圖 3A-3B）。

3.4 按房委會的初步發展計劃（圖 3C），東面和西面用地將分兩期

¹坪石邨及啟業邨的建築物高度上限（主水平基準上）為 80/100 米，啟泰苑及麗晶花園為 100 米，啟晴邨及德朗邨為 120 米，啟德大廈（建議中）及彩盈邨為 140 米，彩興路居屋發展項目為 150 米，彩德邨為 160/170 米，清水灣道 8 號為 180 米。

發展公共租住房屋，提供約 4,100 個住宅單位，預計人口約 **10,700** 人。因應相關部門及地區人士的建議，此發展亦將設有多項政府、機構或社區設施(如日間幼兒中心、幼稚園、安老院連長者日間護理中心等)、零售設施、鄰舍休憩用地和停車場，實際安排有待房委會在詳細設計階段與相關部門磋商。

- 3.5 根據房委會就擬議發展所進行的技術評估²，擬議發展不會對附近的交通、空氣流通、視覺、景觀等方面造成不良影響。根據有關的視覺影響評估(圖 3D-3F)和空氣流通評估，該用地的發展高度將與周邊環境協調，而低矮的平台、建築物的座向、間距和後移、非建築用地等減緩措施均可有助通風，不會為地區帶來視覺和空氣流通上不可接受的影響。

啟德大廈用地(修訂項目 C 項)(附件二)

- 3.6 啟德大廈用地位於觀塘道 53, 53A, 55 及 55A 號，面積約 0.57 公頃，該用地的北／東北面是兩層高屬於一級歷史建築的前皇家空軍職員宿舍；東南面是 8 層高的聖若瑟英文小學；西北面是觀塘道兒童遊樂場及三山國王廟(三級歷史建築)(圖 4A-4B)。

- 3.7 該用地在大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶，住用及總地積比率上限分別為 7.5 及 9 倍。依據法庭就三宗司法覆核的判決，原先顯示在前大綱圖上有關該用地的建築物高度、非建築用地及建築物間距限制³均被推翻，並發還城規會重新審議。經城規會重新審議後，該用地在大綱圖上附加了建築物高度限制，上限為主水平基準上 140 米。

²包括交通影響評估、空氣流通評估、視覺影響評估、樹木影響評估及定量風險評估。相關評估的撮要夾附於 2017 年 3 月 17 日提交小組委員會的文件，該文件可於「城規會」的網頁上下載或瀏覽(http://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/MPC/577-mpc_1-17.pdf)。

³原先顯示在《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/28》上的三個發展限制為：(a) 建築物高度上限為主水平基準上 130 米；(b) 於東北和東南面地段界線設定兩塊闊 10 米的非建築用地；(c) 於用地中部設闊 20 米的建築物間距，任何建築物的高度不可超過主水平基準上 15 米。

- 3.8 在訂定該用地的發展限制時考慮了一系列相關因素，包括地盤的限制、附近的環境、整體的建築物高度輪廓、發展在視覺及通風方面的影響、相關條例的要求、設計彈性以及能否容納視覺和空氣流通的減緩措施等。為了解決潛在的空氣流通問題，有關發展在詳細設計階段須進行量化空氣流通評估，以研究有效的減緩措施(例如非建築用地／建築物間距／建築物後移)，從而達致透風設計及減低對附近低矮建築物的空氣流通造成負面影響。
- 3.9 用地的建築物高度限制較西面的坪石邨及宏照道用地為高，但較東面的彩德邨及彩福邨為低，從而締造一個西向東的梯級狀高度輪廓。根據視覺影響評估，有關發展與附近發展並非不協調(圖 4C-4E)。當局鼓勵發展商採納適當的設計措施，以盡量減少未來發展對周邊用地的視覺影響，並就有關發展方案對毗連的歷史建築的影響及其相容性，諮詢康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處。

其他技術性修訂(圖 1)

3.10 為反映現有土地用途狀況，大綱圖亦作出以下修訂：

- D1 項 - 把觀塘道啟業邨北面的一小塊土地(現時為污水截流泵井)由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶以反映現有用途，並訂明建築物高度限制。
- D2 項 - 把沿太子道東、觀塘道、宏照道及宏光道的四塊狹長土地(現時為道路範圍)由「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。

4. 「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》的修訂

- 4.1 就上述修訂項目，大綱圖的《註釋》(附件四)已作出相應修訂。此外，為支持藝術發展，於「其他指定用途」註明「商貿」地

帶《註釋》附表 II⁴的第一欄經常准許的用途，加入「藝術工作室（直接提供服務或貨品者除外）」，及相應把第二欄須獲規劃許可用途的「康體文娛場所」改為「康體文娛場所（未另有列明者）」。

- 4.1 大綱圖的《說明書》(附件四)亦已更新，以反映規劃區的最新狀況和規劃情況。

5. 公眾諮詢

- 5.1 在大綱圖展示期間，即 2017 年 4 月 13 日至 2017 年 6 月 13 日，有關圖則會存放在城規會秘書處、位於北角及沙田政府合署的規劃資料查詢處、規劃署九龍規劃處及觀塘民政事務處供公眾查閱。公眾人士亦可於城規會網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)瀏覽該圖則。
- 5.2 根據條例第 6(1)條，任何人可就任何有關修訂向城規會作出申述。申述須以書面作出，並須不遲於 2017 年 6 月 13 日送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城規會秘書，詳情請見附件三。

附件

- | | |
|-----------|------------------------------|
| 圖 1 | 修訂項目位置概覽 |
| 圖 2 | 周邊地區的現有土地用途 |
| 圖 3A 至 3B | 宏照道用地(修訂項目 A 及 B 項)的平面圖及實地照片 |
| 圖 3C | 宏照道公營房屋發展計劃第一及第二期概念設計圖 |
| 圖 3D 至 3E | 宏照道用地擬議發展合成照片 |
| 圖 4A 至 4B | 啟德大廈用地(修訂項目 C 項)的平面圖及實地照片 |
| 圖 4C 至 4D | 啟德大廈用地擬議發展合成照片 |
| 圖 4E | 宏照道用地及啟德大廈用地擬議發展合成照片 |
- 附件一 議員的意見及政府部門的綜合回應

⁴ 適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇。

- 附件二 《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》(縮小至 A3 尺寸)
- 附件三 大綱圖的憲報公告及修訂項目附表
- 附件四 大綱圖的《註釋》及《說明書》

規劃署九龍規劃處

2017 年 5 月