

討論文件

《觀塘（南部）分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/21》

所收納的修訂項目

1. 目的

本文件旨在向議員介紹《觀塘（南部）分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/21》（下稱「大綱圖」）（附件二、三及四）所收納的修訂項目。

2. 背景

2.1 2017 年《施政報告》指出，房屋是眾多民生議題中最嚴峻、最複雜的問題，當局正採取多管齊下的措施，增加短、中、長期土地供應，以達致未來 10 年的房屋供應目標。經檢討後，政府建議把一幅位於牛頭角定安街的「政府、機構或社區」地帶用地，改劃為「住宅（甲類）3」地帶。改劃後交由香港房屋協會（下稱「房協」）作公共房屋發展，用作原區安置觀塘花園大廈第二期部分住戶，從而啟動重建計劃。因此，大綱圖需要作出修訂。

2.2 規劃署及房協於 2017 年 3 月 2 日就上述相關大綱圖的擬議修訂項目諮詢觀塘區議會。會上議員就定安街用地作公共房屋發展對附近的交通／環境影響、社區設施／休憩用地的供應、現有籃球場／垃圾收集站的重置安排，以及花園大廈第二期的重建計劃表示關注。因應議員的要求，房協於 5 月 15 日及 5 月 22 日舉辦兩場地區簡介會，分別向定安街附近居民及花園大廈第二期住戶介紹有關的公共房屋發展項目及重建計劃，並於 7 月 18 日向區議會轄下房屋事務委員會匯報項目的詳情。部分議員亦向規劃署提交書面意見。

- 2.3 透過之前的諮詢，政府明白區議會及地區人士的關注。就各持份者提出的意見，房協已作出詳細跟進。有關的綜合意見及回應，夾附於**附件一**，以供參閱。
- 2.4 規劃署於 2017 年 10 月 13 日將上述擬議修訂項目，連同區議會及其他持份者的意見，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。

3. 大綱草圖的修訂項目

- 3.1 顯示有關修訂的《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/21》（**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**），根據《城市規劃條例》第 5 條，由 2017 年 11 月 3 日起予以展示，供公眾查閱，為期兩個月。

牛頭角定安街用地（修訂項目 A 項）（**附件二**）

- 3.2 該幅用地位於牛頭角定安街及牛頭角道之間，面積約 0.22 公頃，現時用作臨時遊樂場（包括一個籃球場及植被斜坡）及臨時垃圾收集站，附近均為已發展用地，包括定安街、定富街及定業街一帶的私人住宅發展、牛頭角上邨及花園大廈第一期（玉蓮臺）和第二期公共房屋發展、牛頭角賽馬會診所、牛頭角道兒童遊樂場、觀塘官立小學等（**圖 2** 及 **圖 3**）。
- 3.3 經修訂後，該用地改劃為「住宅（甲類）3」地帶，建築物高度上限訂為主水平基準上 110 米，與周邊住宅發展的高度大致協調¹；住用及總地積比率上限分別為 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。

¹ 牛頭角上邨約為主水平基準上 89-143 米，定安街、定富街及定業街一帶的私人住宅發展的高度約為主水平基準上 25-88 米，花園大廈第一期（玉蓮臺）約為主水平基準上 85-91 米，花園大廈第二期約為主水平基準上 34-67 米。

- 3.4 按房協的初步發展計劃（圖 4），用地將提供約 378 個住宅單位，預計人口約 1,100 人。因應相關部門及地區人士的建議，此發展除設有零售商店外，亦會提供休憩用地、半個籃球場／多用途遊樂場、有蓋活動區等設施供居民及公眾人士使用。考慮到日後住戶以長者為主，擬議發展在設計上已作出配合，例如增設長者鄰舍中心、提供無障礙行人通道（包括公共升降機）連接定安街及牛頭角道、長者休憩設施等。實際安排有待房協在詳細設計階段與相關部門磋商。
- 3.5 現有的垃圾收集站在發展施工期間會繼續如常運作，直至在擬議發展內新的垃圾收集站落成啟用為止，兩者會無縫銜接，以確保垃圾收集服務不受影響。重置後的垃圾收集站會根據標準提供吸味、隔音、處理污水等系統及其他相關設施。
- 3.6 有關定安街臨時籃球場的重置安排，房協會把現時位於觀塘花園大廈二期的一個籃球場用地，整合為一個半籃球場連太極場地，開放給公眾使用（圖 5）。待整個花園大廈第二期重建項目完成後，將在屋邨範圍內提供一個給公眾使用的永久籃球場。而該擬議發展項目內也會提供半個籃球場／多用途遊樂場，將與休憩用地一併開放給公眾使用。
- 3.7 根據房協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、環境、視覺、景觀、食水供應、排水及排污等方面造成不良影響。根據有關的視覺影響評估（圖 6a-6b 的擬議發展合成照片）和空氣流通評估，該用地的發展高度將大致符合該區由北面向南面梯級式遞減的高度輪廓，與周邊環境協調。此外，建築物亦會由定安街及牛頭角道後移，並採用梯級式的台階建築設計以盡量減少平台結構，有助通風。由於發展規模不大，預期不會為附近地區帶來視覺和空氣流通上不可接受的影響，也不會對附近道路網絡構成壓力。

² 包括交通影響評估、空氣流通評估、環境評估、視覺影響評估、樹木調查及影響評估、土力影響評估、排水影響評估、排污影響評估及食水供應影響評估。因應議員於 3 月 2 日會議上提出的要求，房協已更新有關擬議發展的各項技術評估，本署已把報告呈交觀塘區議會秘書處，供議員參考。

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 II³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）」。

4.2 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 在為期兩個月的展示期內，大綱圖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《城市規劃條例》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 2018 年 1 月 3 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 3	實地照片
圖 4	概念設計圖
圖 5	擬議重置臨時籃球場的設計圖
圖 6a-6b	合成照片

³ 適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇。

- 附件一 觀塘區議會及公眾的意見及香港房屋協會的回應
- 附件二 《觀塘（南部）分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/21》
（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 11 月

觀塘區議會及當區持份者提交的意見及香港房屋協會的回應

觀塘區議會及當區持份者的意見	香港房屋協會的回應
對定安街用地擬議發展的意見	
對周邊環境的影響	
1. 擬議發展會增加定安街一帶的人流和車流，造成負擔。	擬議發展預計提供 378 個住宅單位，容納約 1,100 人。由於發展規模不大，預計發展帶來的額外交通流量不多，該發展內也會提供足夠的停車位及上、落貨設施。根據交通影響評估結果，擬議發展不會對附近道路網絡造成負面影響。運輸署對交通影響評估報告沒有負面意見，亦不反對有關發展。
2. 擬議發展影響區內的通風。	空氣流通評估結果顯示擬議發展落成後，區內的通風情況與現時大致相同。評估指出擬建的住宅樓宇能夠將由北向南的盛行風引導向到地面，對該用地周邊地區的通風情況有正面影響。擬議發展已盡量縮減平台層的體積，並加入梯級式設計及增加園景美化等措施。為減少擬議發展對周邊低層至中層發展的通風可能造成的負面影響，空氣流通評估亦建議在詳細設計階段進行定量空氣流通評估，以進一步優化發展方案。
3. 為進行擬議發展而砍伐樹木會破壞該用地的美化價值。	根據樹木調查及影響評估，該用地內現時有 37 棵樹，主要生長於斜坡上。擬議發展會於公眾可達的平台休憩用地／園景美化區種植 39 棵樹作補償。此外，擬議發展符合增加房屋供應及善用土地資源的政策。
4. 為減少潛在的噪音及交通影響，擬議發展應考慮不設泊車設施，改為設置在花園大廈二期重建項目內。	為符合《香港規劃標準與準則》的要求，在擬議發展內必須提供足夠的停車位，以滿足需要。交通影響評估已就有關停車位供應進行評估，並確定不會對附近道路網絡造帶來負面的影響。
5. 關注施工期間對附近居民及用戶的滋擾和負面健康影響，以及建築工程可能損害鄰近建築物的結構穩定性。	房協承諾會採取多項措施，盡量減低施工期間對附近居民的滋擾，並嚴格監管施工進程以符合相關的法例要求。房協亦會密切監察建築工程，確保不會對周邊環境及鄰近樓宇的結構帶來負面影響。

觀塘區議會及當區持份者的意見	香港房屋協會的回應
6. 毗鄰牛頭角賽馬會診所的通風系統所排放的空氣污染物可能影響擬議發展內居民的健康。	該通風系統只用作調節溫度，不會排放空氣污染物。
政府、機構及社區設施的供應	
7. 把機電房及停車場設於地庫，以騰出更多地面空間用作提供政府、機構及社區設施，進一步善用空間。	由於該用地面積細小，有關把停車場等設施設於地庫的建議有一定的限制。擬議發展內將提供政府、機構及社區設施，如長者鄰舍中心，亦設有公眾可達的休憩用地、半個籃球場／多用途遊樂場及有蓋活動區等設施，滿足區內需求。
8. 在區內提供充足的政府、機構及社區設施。	擬議發展內除了會重置籃球場及符合標準的垃圾收集站外，亦會為定安街社區帶來其他規劃增益，例如連接定安街和牛頭角道的無障礙行人通道（包括升降機）、可供公眾享用的休憩用地及籃球場，及滿足長者服務需求的長者鄰舍中心。花園大廈二期重建計劃內也會提供永久籃球場。 整體而言，觀塘區內規劃的主要「政府、機構或社區」設施及休憩用地可滿足區內需求。
9. 居民將無法繼續享用現有的籃球場，而臨時重置於花園大廈二期內的籃球場則距離定安街地區太遠。	在開展擬議發展前，房協會把現時位於觀塘花園大廈二期孔雀樓旁的籃球場（距離定安街球場約 250 米），整合為一個半球籃球場、一個太極場地和休息區，開放予公眾享用。 長遠而言，擬議發展將提供半個籃球場／多用途遊樂場。花園大廈二期重建項目內亦會提供一個永久籃球場，讓居民及公眾享用
10. 現有的康樂設施於重置後不應該限制使用者資格及開放時間。	擬議發展所提供的設施，包括籃球場／多用途遊樂場、通往籃球場的行人通道、休憩用地及有蓋活動區等設施均會由上午 7 時至晚上 11 時間向公眾開放，與現有籃球場的開放時間相若。

觀塘區議會及當區持份者的意見	香港房屋協會的回應
11. 若重置後的籃球場將 24 小時開放，擬議發展的居民或會受到噪音滋擾。	重置後的籃球場將沿用現時定安街臨時籃球場的開放時間，即由上午 7 時至晚上 11 時間向公眾開放。球場也會採取適當的設計和配置，以減少對居民的滋擾。
12. 將住宅大樓置於垃圾收集站上方會對住客帶來衛生問題。	在原址重置垃圾收集站的設計，會按照《香港規劃標準與準則》的要求及食物及環境衛生署擬備的《垃圾收集站標準規格手冊》的標準，提供吸味、隔音、處理污水等系統及其他相關設施。收集垃圾活動在垃圾站內密封式進作。在落成之後，該垃圾收集站會交由食物及環境衛生署負責管理及維修。環境評估研究指出重置後的垃圾收集站，將不會對擬議發展的居民及附近地區造成負面的環境問題。參考其他住宅發展內設置公共垃圾收集站的安排，應不會對居民帶來衛生問題。
13. 擬議發展內應提供更多公共升降機。	在擬議發展的平台層將提供兩部公共升降機，供公眾人士使用，可應付需求。
有關擬議發展的其他意見	
14. 該用地不適宜作公共房屋發展，應考慮其他地點如啟德、海濱道公園及花園大廈二期的現有籃球場。	定安街用地接近花園大廈二期，可回應住戶原區安置的要求，盡量減低對年長租戶在適應上的困難。有關利用觀塘花園大廈二期籃球場作發展的建議，因該球場貼近毗鄰的大廈，經建築師研究，新建築物無論在採光、通風等方面都未能達到《建築物條例》的要求，故有關建議在技術上不可行。 擬議發展與附近的主要土地用途將大致相容。多項技術評估結果顯示，擬議發展不會對周邊地區的交通、城市設計、空氣流通、環境、視覺、供水、排水及排污方面帶來負面影響。
15. 房協應與房屋委員會（房委會）合作，讓受重建影響的花園大廈二期住戶可遷往後者的公共房屋。	房協是一個非政府機構，因此，不能運用房委會的公共房屋資源安置受重建影響的花園大廈二期住戶。

觀塘區議會及當區持份者的意見	香港房屋協會的回應
16. 房協在提交改劃方案予城規會考慮前，應廣泛諮詢定安街一帶的居民。	房協在 2017 年 3 月 2 日向觀塘區議會介紹有關項目，並因應議員席上的要求，於 5 月 15 日及 5 月 22 日舉辦兩場地區簡介會，分別向定安街附近居民及花園大廈第二期住戶介紹有關的公共房屋發展項目及重建計劃。所收集到的意見，已一併呈交城市規劃委員會轄下都會規劃小組委員會作考慮。
對花園大廈二期重建的意見	
花園大廈二期重建	
17. 花園大廈二期重建的重建期太長，要求房協物色另一幅大型的遷置用地，提供足夠的單位全面安置所有受影響的住戶，以加快重建進度。有建議一併發展毗連的牛頭角賽馬會診所、牛頭角道遊樂場及觀塘官立小學的用地。	有關建議利用牛頭角賽馬會診所的用地作發展，衛生署表示該診所的使用率非常高，現時沒有重建的計劃。至於所述公園是休憩用地，若作發展，將減少居民享用的休憩空間。觀塘官立小學仍在運作中。因此，上述有關用地並無納入建議發展範圍內。 房協過去數年一直有物色大型發展用地，冀全面安置受重建影響的住戶。然而市區缺乏土地供應，附近適宜作住宅發展的大型土地均已預留或計劃出售作私人住宅或公共房屋發展。考慮到定安街用地接近花園大廈二期，可回應住戶原區安置的要求，因此，房協決定利用該用地作住宅發展。
18. 應平衡定安街一帶居民和花園大廈二期住戶的利益，例如在擬議發展及花園大廈二期重建計劃之間提供一條行人連接。也有人關注花園大廈二期內籃球場使用率增加而引致的噪音問題。	房協會致力平衡定安街和花園大廈二期居民的利益。擬議發展會提供無障礙通道連接定安街及牛頭角道。長遠而言，房協會研究如何改善擬議發展及花園大廈二期重建計劃之間的行人連接。 在設計整合花園大廈二期現有籃球場及進行改善工程時，房協會顧及對附近居民可能帶來的影響。
19. 擬議發展及花園大廈二期重建計劃應提供更多設施，以照顧花園大廈二期長者住戶的需要。	考慮到現時花園大廈二期住戶以長者為主，擬議發展在設計上及所提供的設施上已作出相應的配合。例如在發展項目內提供無障礙行人通道（包括升降機）、長者休憩設施、按長者生活需要而設計的單位，以及長者鄰舍中心等設施。此外，房協將進一步研究於花園大廈二期重建計劃內提供長者單位和設施，例如安老院舍。

觀塘區議會及當區持份者的意見	香港房屋協會的回應
20. 應妥善重置現時位於花園大廈二期的循道衛理聯合教會觀塘堂。	有關現有福利設施的重置安排，會在花園大廈二期重建計劃再作詳細研究。
21. 應一併就花園大廈二期重建計劃進行各項評估。	定安街項目是推展觀塘花園大廈二期重建的第一步。房協會就重建方案的可行性進行全面及詳細的研究。
搬遷安排	
22. 要求擬議發展及花園大廈二期重建計劃的單位租金維持在現有的低水平，住用面積亦不能減少。	擬議發展的單位以人均居住面積不少於 7 平方米為基準，與房委會現時採用的標準相若。租金方面會按實際情況再作訂定。
23. 關注住戶適應新居住環境，以及長者搬遷和裝修新單位所面對的困難。	定安街用地接近花園大廈二期，可回應住戶原區安置的要求，並盡量減低對年長租戶在適應上所面對的困難。有關搬遷安排，房協會與受影響居民溝通，盡量使居民順利搬遷，亦會因應情況提供適切的協助。



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年11月3日擬備，
所根據的資料為於2017年11月3日
展示的分區計劃大綱圖編號S/K14S/21
EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.11.2017
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/K14S/21 EXHIBITED ON 3.11.2017

修訂項目位置概覽

觀塘（南部）分區計劃大綱草圖
編號S/K14S/21的修訂項目

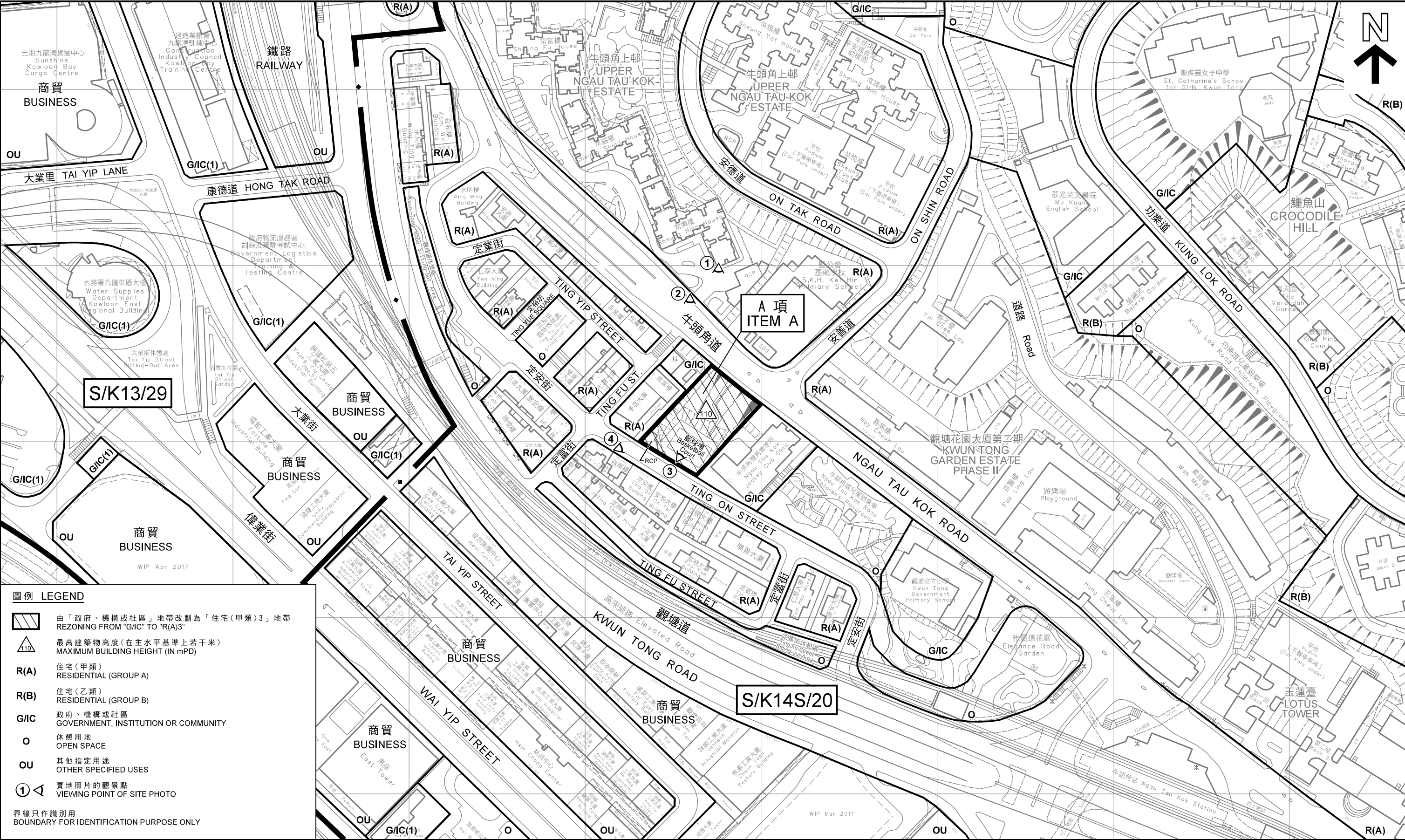
SCALE 1:5 000 比例尺
0 100 200
METRES 米

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K14S/17/96

圖 1



圖例 LEGEND

由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶
REZONING FROM "G/IC" TO "R(A)3"

最高建築物高度(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN mPD)

R(A) 住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)

R(B) 住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP B)

G/IC 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

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

本摘要圖於2017年10月23日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NE-17B、17D、18A和18C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.10.2017
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-NE-17B, 17D, 18A & 18C

平面圖

周邊地區的現有土地用途

SCALE 1 : 2 000 比例尺

米 METRES 40 0 40 80 120 160 米 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K14S/17/96

圖 2



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2017年10月20日擬備，
所根據的資料為攝於2016年6月1日的實地照片
PLAN PREPARED ON 20.10.2017
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 1.6.2016

實地照片

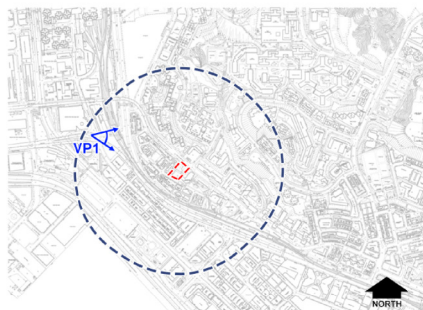
定安街用地（修訂項目A項）

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K14S/17/96

圖 3



Keyplan



Existing Condition



Proposed Development

(資料來源：由香港房屋協會提交)
(SOURCE : SUBMITTED BY HONG KONG HOUSING SOCIETY)

合成照片

在啟福道天橋旁邊地面的觀景點

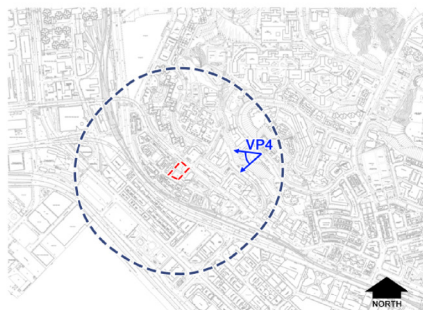
本摘要圖於2017年10月20日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.10.2017

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K14S/17/96

圖 6a



Keyplan



Existing Condition



Proposed Development

(資料來源：由香港房屋協會提交)
(SOURCE : SUBMITTED BY HONG KONG HOUSING SOCIETY)

合成照片

在功樂道兒童遊樂場的觀景點

本摘要圖於2017年10月20日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.10.2017

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K14S/17/96

圖 6b