

## 擬議修訂《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/32》

### 1. 目的

本文件旨在向委員介紹《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/32》（「大綱圖」）的擬議修訂項目（**圖 1**），即位於牛頭角彩興路和彩霞道兩項私營房屋發展計劃，並徵詢委員的意見。

### 2. 背景

- 2.1 政府為了增加土地供應，以回應市民對房屋的需要，正以多管齊下的方式，增加短、中及長期的土地供應，其中採取的措施包括盡量善用現有已開發土地。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。而位於牛頭角彩興路及彩霞道的兩幅現時劃作「政府、機構或社區」的土地（**圖 1 及圖 2**），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」）已對該兩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 位於彩興路的「政府、機構或社區」用地（**圖 2 地盤 1、圖 3 及圖 4**），現時用作臨時公眾停車場及路政署的臨時維修站，原本預留作社會福利設施及電力支站發展。政府檢視上述用地後，建議轉用作房屋發展，而有關發展亦會包括適量的社會福利設施。至於地盤內建議的電力支站發展，現時並未有具體興建計劃，倘若日後有此需要時，便會在附近尋找合適用地興建此設施。
- 2.3 另一幅位於彩霞道的「政府、機構或社區」用地（**圖 2 地盤 2、圖 5 及圖 6**），為前瑪利諾中學空置校舍，經教育局確認無需作

學校用途。規劃署較早前按政府中央調配機制對有關用地進行土地用途檢討，並建議作住宅用途。

### 3. 擬議修訂項目及相關發展計劃

彩興路私營房屋發展計劃（地盤一，修訂項目A）（圖2至圖4）

#### 3.1 擬議發展的初步發展參數<sup>1</sup>如下：

地盤面積	約0.38公頃
擬議總地積比率	住用：7.5 倍 非住用：1.5 倍
擬議樓宇高度限制	不高於主水平基準上175米
預計單位數目	約 570 伙
預計人口	約 1 482 人
其他設施	社會福利設施 <sup>2</sup> 及零售設施

3.2 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（甲類）3」地帶（修訂項目A1）。另外，亦建議把該用地的西北角及東南角小部分土地（約 0.01 公頃）改劃為顯示為「道路」的地方（修訂項目A2），以反映現時作行人路用途（圖3及圖4）。

---

<sup>1</sup>發展參數只供參考，細節尚待詳細規劃及設計。

<sup>2</sup>擬議於彩興路用地提供的社會福利設施包括：嚴重智障人士宿舍暨展能中心。

## 彩霞道私營房屋發展計劃（地盤二，修訂項目B）（圖2、圖5及圖6）

### 3.3 擬議發展的初步發展參數<sup>1</sup> 如下：

地盤面積	約0.28公頃
擬議總地積比率	住用：7.5 倍 非住用：1.5 倍
擬議樓宇高度限制	不高於主水平基準上140米
預計單位數目	約420伙
預計人口	約 1 092 人
其他設施	社會福利設施 <sup>3</sup> 及零售設施

- 3.4 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（甲類）3」地帶（修訂項目B1）。另外，亦建議將該用地以北，根據地契由彩頤居管理的一條樓梯（約0.01公頃），由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區（3）」地帶（修訂項目B2），以反映現況（圖5及圖6）。

### 工程可行性

- 3.5 根據土拓署所委託顧問進行的工程可行性研究，預期上述兩項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，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。
- 3.6 在視覺方面，顧問亦就上述兩幅土地擬議的發展參數分別建立了兩幢模擬的住宅建築物，以作視覺評估用途，其評估結果顯示這兩個項目的建議高度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。
- 3.7 在空氣流通方面，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

<sup>3</sup> 擬議於彩霞道用地提供的社會福利設施包括：短期食物援助服務隊、長者設施包括長者地區中心分址以及長者日間護理中心。

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

3.8 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

歡迎委員就上述《大綱圖》的修訂建議提出意見。我們會把擬議修訂及委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，倘若各位委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(地盤一及地盤二)的位置圖
- 圖3 擬議修訂項目 A 的平面圖
- 圖4 擬議修訂項目 A 的航攝圖片
- 圖5 擬議修訂項目B的平面圖
- 圖6 擬議修訂項目B的航空照片

規劃署及土木工程拓展署

2025年1月



圖例 NOTATION

- ZONES 地帶**
- COMMERCIAL C 商業
  - RESIDENTIAL (GROUP A) R(A) 住宅(甲類)
  - RESIDENTIAL (GROUP B) R(B) 住宅(乙類)
  - GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY G(IC) 政府、機構或社區
  - OPEN SPACE O 休憩用地
  - OTHER SPECIFIED USES OU 其他指定用途
  - GREEN BELT GB 綠化地帶
- COMMUNICATIONS 交通**
- RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND) 鐵路及車站(地下)
  - RAILWAY AND STATION (ELEVATED) 鐵路及車站(高架)
  - ELEVATED ROAD 高架道路
  - PEDESTRIAN PRECINCT / STREET 行人專用區或街道
- MISCELLANEOUS 其他**
- BOUNDARY OF PLANNING SCHEME 規劃範圍界線
  - BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY 建築物高度管制區界線
  - MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM) 最高建築物高度(在主水平基準面上若干米)
  - MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS) 最高建築物高度(樓層數目)
  - PETROL FILLING STATION P F S 加油站
  - NON-BUILDING AREA NBA 非建築用地

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & % 公頃 百分比		用途
COMMERCIAL	7.47	2.19	商業
RESIDENTIAL (GROUP A)	69.00	20.22	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	4.74	1.39	住宅(乙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	46.66	13.67	政府、機構或社區
OPEN SPACE	48.66	14.26	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	40.49	11.86	其他指定用途
GREEN BELT	52.63	15.42	綠化地帶
MAJOR ROAD ETC.	71.61	20.99	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	341.26	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，  
現經修訂並按照城市規劃條例第 5 條展示。  
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN  
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER  
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/K 13/32 的修訂 AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/K13/32

- AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE 按照城市規劃條例第 5 條展示的修訂
- AMENDMENT ITEM A1 修訂項目 A 1 項
  - AMENDMENT ITEM A2 修訂項目 A 2 項
  - AMENDMENT ITEM B1 修訂項目 B 1 項
  - AMENDMENT ITEM B2 修訂項目 B 2 項

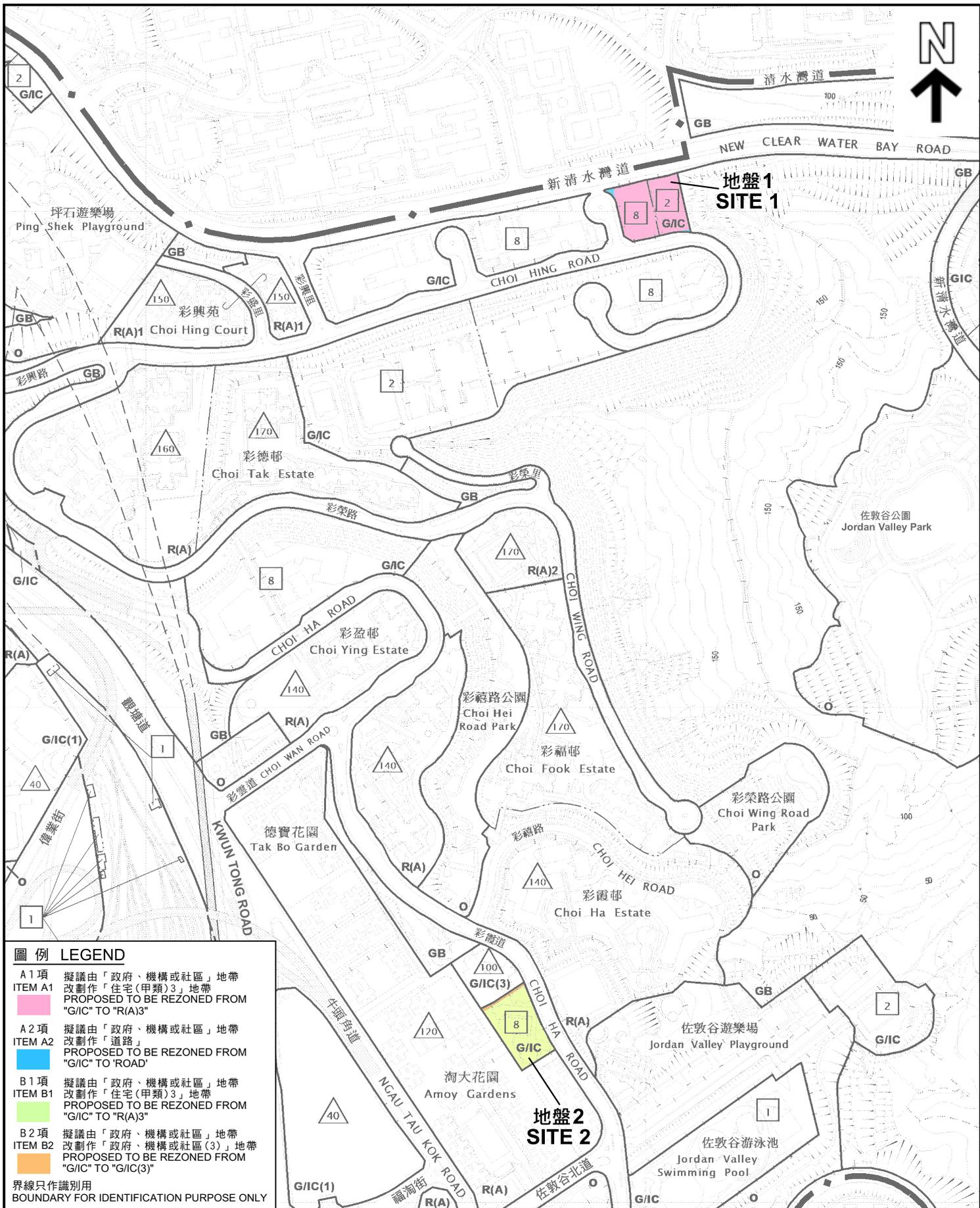
(參看附表) (SEE ATTACHED SCHEDULE)

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的牛頭角及九龍灣(九龍規劃區第 13 及 17 區)分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
KOWLOON PLANNING AREA No. 13 & 17 - NGAU TAU KOK & KOWLOON BAY - OUTLINE ZONING PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備  
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER  
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號 PLAN No. S/K13/32A



**圖例 LEGEND**

- A 1 項 擬議由「政府、機構或社區」地帶  
ITEM A1 改劃作「住宅(甲類)3」地帶  
PROPOSED TO BE REZONED FROM  
"G/IC" TO "R(A)3"
  - A 2 項 擬議由「政府、機構或社區」地帶  
ITEM A2 改劃作「道路」地帶  
PROPOSED TO BE REZONED FROM  
"G/IC" TO "ROAD"
  - B 1 項 擬議由「政府、機構或社區」地帶  
ITEM B1 改劃作「住宅(甲類)3」地帶  
PROPOSED TO BE REZONED FROM  
"G/IC" TO "R(A)3"
  - B 2 項 擬議由「政府、機構或社區」地帶  
ITEM B2 改劃作「政府、機構或社區(3)」地帶  
PROPOSED TO BE REZONED FROM  
"G/IC" TO "G/IC(3)"
- 界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

**位置圖 LOCATION PLAN**

牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖  
編號S/K13/32的擬議修訂  
(A1、A2、B1及B2項)

PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED  
NGAU TAU KOK & KOWLOON BAY  
OUTLINE ZONING PLAN No. S/K13/32  
(ITEMS A1, A2, B1 AND B2)

SCALE 1:5 000 比例尺



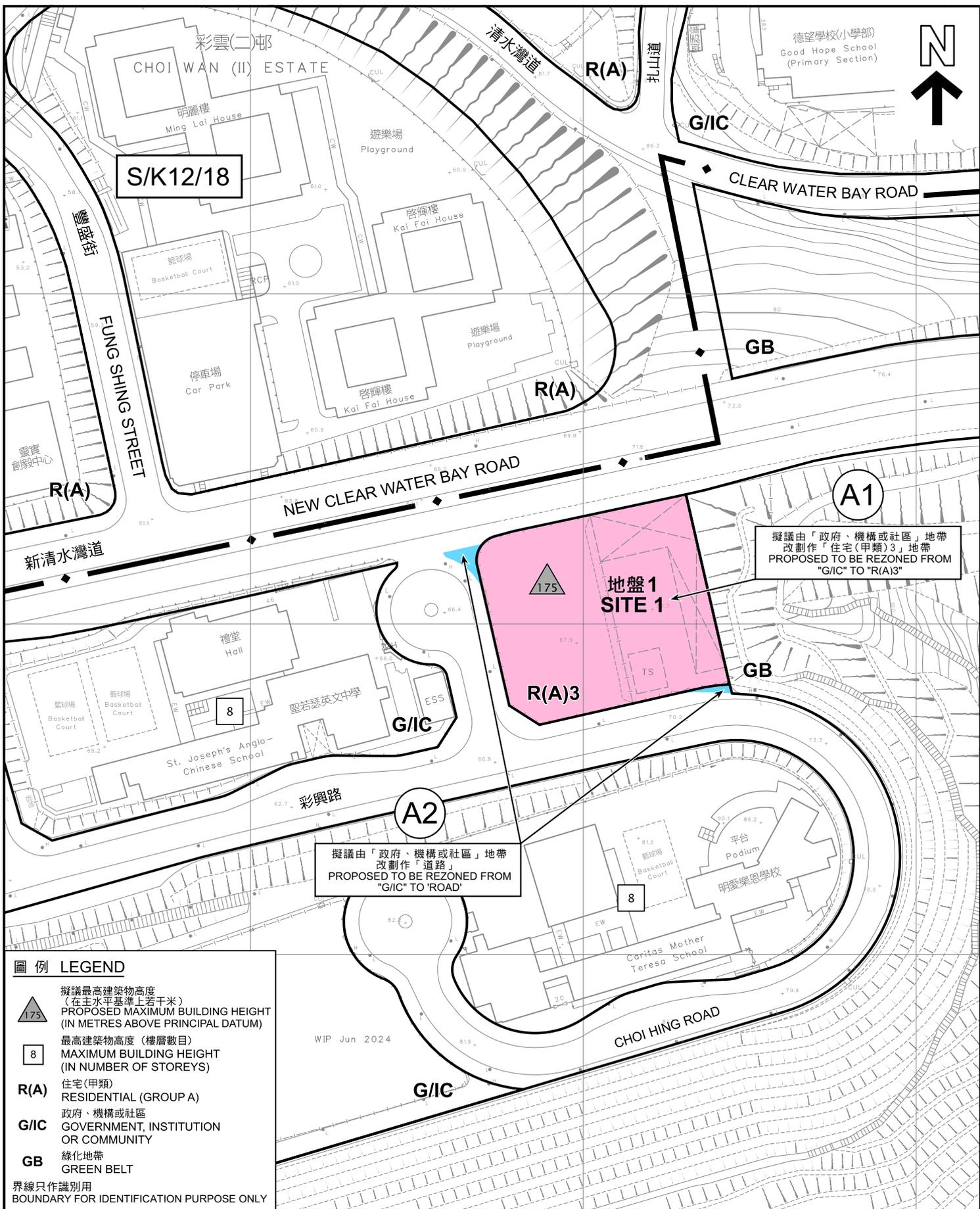
規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/K13/24/121

圖 PLAN  
2

本摘要圖於2024年11月22日擬備，  
所根據的資料為於2022年12月6日  
核准的分區計劃大綱編號S/K13/32  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 22.11.2024  
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
S/K13/32 APPROVED ON 6.12.2022



擬議由「政府、機構或社區」地帶  
改劃作「住宅(甲類)3」地帶  
PROPOSED TO BE REZONED FROM  
"G/I/C" TO "R(A)3"

擬議由「政府、機構或社區」地帶  
改劃作「道路」  
PROPOSED TO BE REZONED FROM  
"G/I/C" TO "ROAD"

**圖例 LEGEND**

	擬議最高建築物高度 (在生水平基準上若干米) PROPOSED MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
	最高建築物高度(樓層數目) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)
<b>R(A)</b>	住宅(甲類) RESIDENTIAL (GROUP A)
<b>G/I/C</b>	政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
<b>GB</b>	綠化地帶 GREEN BELT
界線只作識別用 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY	

本摘要圖於2024年11月20日擬備，  
所根據的資料為測量圖編號  
11-NE-7D和11-NE-12B  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.11.2024  
BASED ON SURVEY SHEETS No.  
11-NE-7D AND 11-NE-12B

**平面圖 SITE PLAN**  
牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖  
編號S/K13/32的擬議修訂  
(A1及A2項)  
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED  
NGAU TAU KOK & KOWLOON BAY  
OUTLINE ZONING PLAN No. S/K13/32  
(ITEMS A1 AND A2)

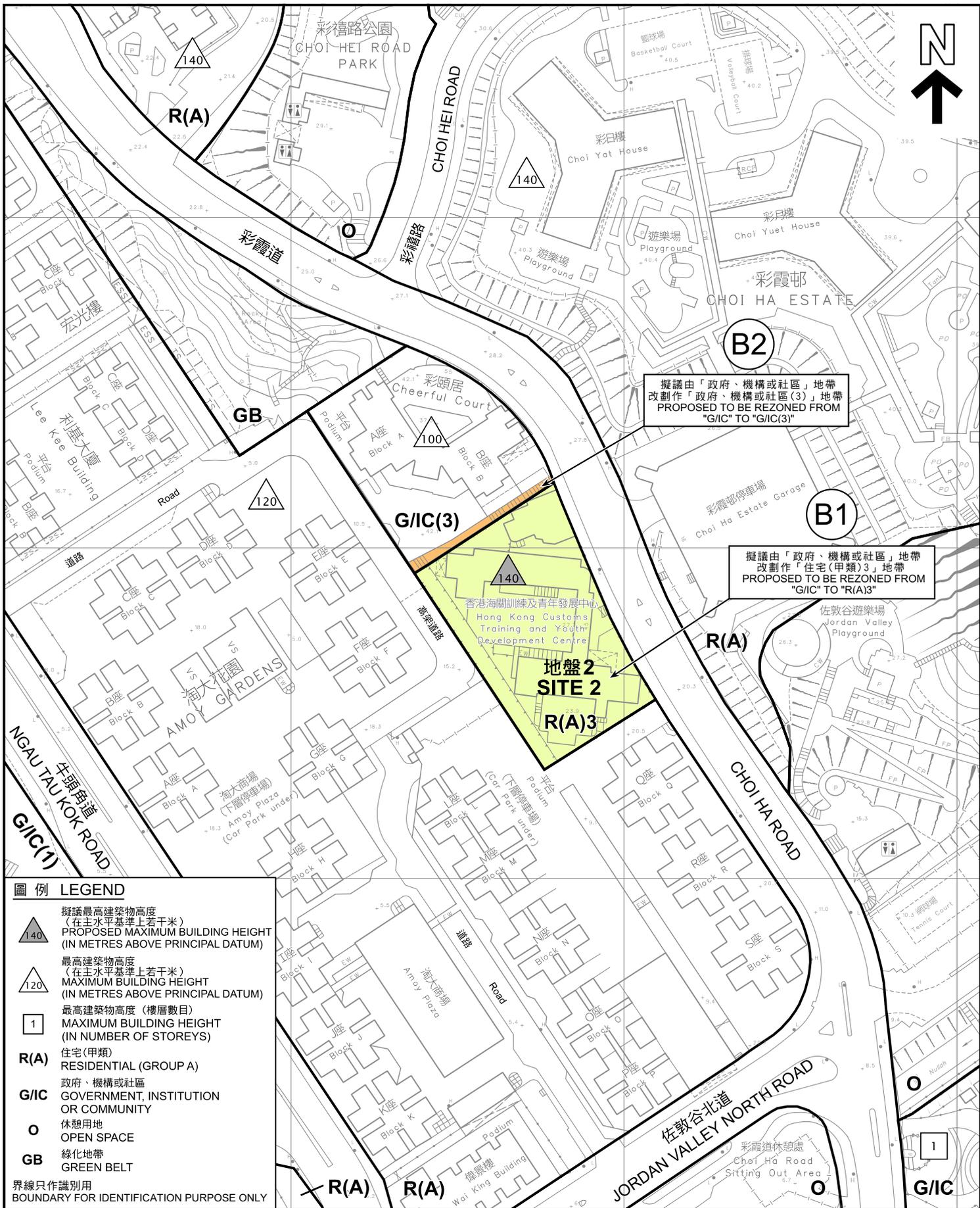
SCALE 1:1 500 比例尺

米 20 0 20 40 60 米  
METRES

**規劃署**  
**PLANNING**  
**DEPARTMENT**

參考編號 REFERENCE No. <b>M/K13/24/121</b>	<b>圖 PLAN</b> <b>3</b>
--	---------------------------





擬議由「政府、機構或社區」地帶  
改劃作「政府、機構或社區(3)」地帶  
PROPOSED TO BE REZONED FROM  
"G/IC" TO "G/IC(3)"

擬議由「政府、機構或社區」地帶  
改劃作「住宅(甲類)3」地帶  
PROPOSED TO BE REZONED FROM  
"G/IC" TO "R(A)3"

- 圖例 LEGEND**
- 擬議最高建築物高度  
(在主水平基準上若干米)  
PROPOSED MAXIMUM BUILDING HEIGHT  
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
  - 最高建築物高度  
(在主水平基準上若干米)  
MAXIMUM BUILDING HEIGHT  
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
  - 最高建築物高度 (樓層數目)  
MAXIMUM BUILDING HEIGHT  
(IN NUMBER OF STOREYS)
  - R(A)** 住宅(甲類)  
RESIDENTIAL (GROUP A)
  - G/IC** 政府、機構或社區  
GOVERNMENT, INSTITUTION  
OR COMMUNITY
  - O** 休憩用地  
OPEN SPACE
  - GB** 綠化地帶  
GREEN BELT
- 界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2024年11月22日擬備，  
所根據的資料為測量圖編號  
11-NE-12D和11-NE-13C  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 22.11.2024  
BASED ON SURVEY SHEETS No.  
11-NE-12D AND 11-NE-13C

**平面圖 SITE PLAN**  
牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖  
編號S/K13/32的擬議修訂  
(B1及B2項)  
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED  
NGAU TAU KOK & KOWLOON BAY  
OUTLINE ZONING PLAN No. S/K13/32  
(ITEMS B1 AND B2)

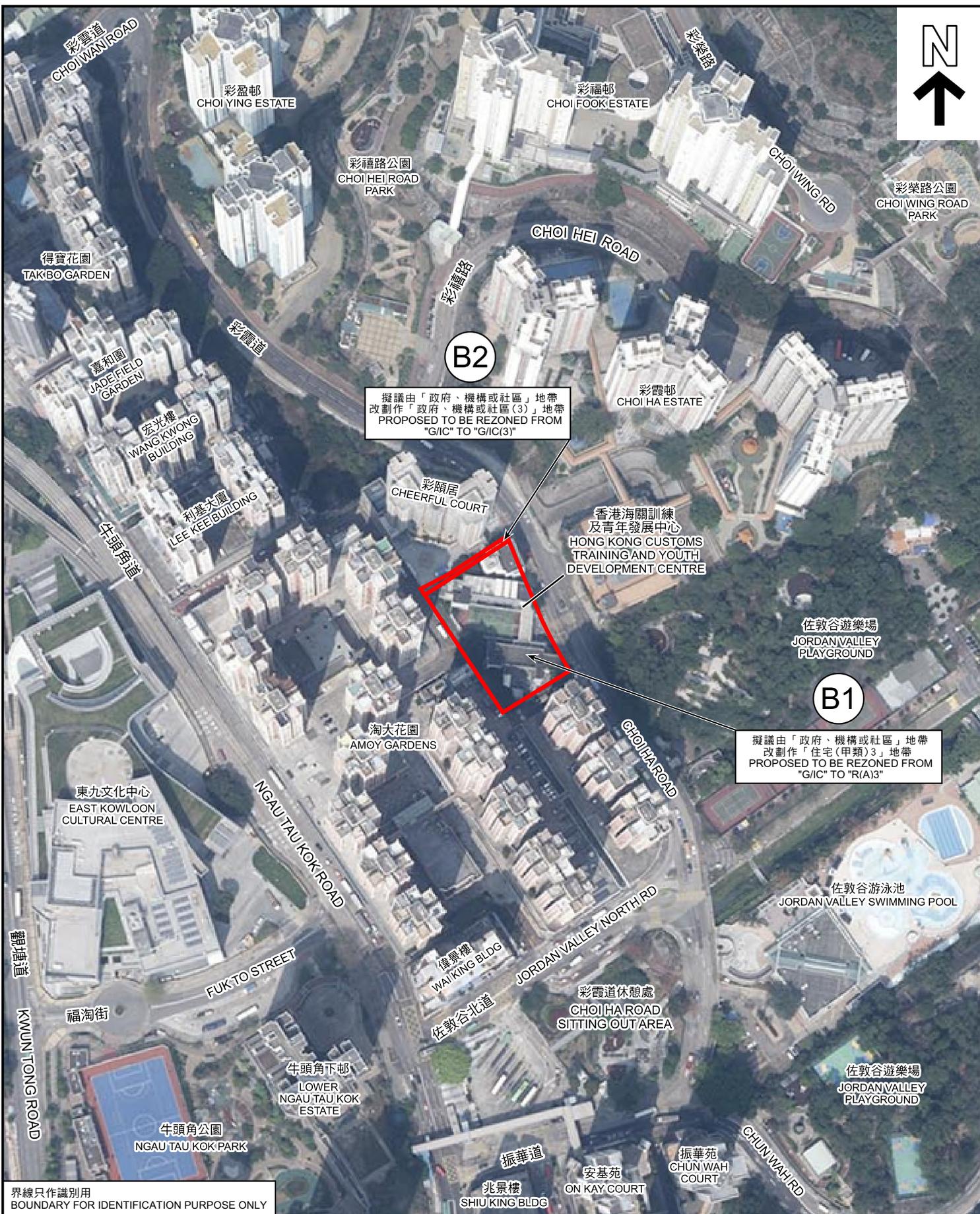
SCALE 1:1 500 比例尺

米 20 0 20 40 60 米
METRES

**規劃署**  
**PLANNING DEPARTMENT**

參考編號  
REFERENCE No.  
**M/K13/24/121**

**圖 PLAN**  
**5**



**B2**

擬議由「政府、機構或社區」地帶  
改劃作「政府、機構或社區(3)」地帶  
PROPOSED TO BE REZONED FROM  
"G/IC" TO "G/IC(3)"

**B1**

擬議由「政府、機構或社區」地帶  
改劃作「住宅(甲類)3」地帶  
PROPOSED TO BE REZONED FROM  
"G/IC" TO "R(A)3"

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

### 航攝照片 AERIAL PHOTO

牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖  
編號S/K13/32的擬議修訂  
(B1及B2項)

PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED  
NGAU TAU KOK & KOWLOON BAY  
OUTLINE ZONING PLAN No. S/K13/32  
(ITEMS B1 AND B2)

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/K13/24/121

圖 PLAN  
6

本圖於2024年11月22日擬備，  
所根據的資料為地政總署於  
2024年3月8日拍得的航攝照片編號  
E218655C

PLAN PREPARED ON 22.11.2024  
BASED ON AERIAL PHOTO No.  
E218655C TAKEN ON 8.3.2024  
BY LANDS DEPARTMENT