

擬議改劃一幅深水埗區土地作私營房屋發展用途

1. 目的

2014 年 3 月 4 日，規劃署就《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/27》(大綱圖) 擬議改劃一幅位於深水埗延坪道以北的土地作房屋發展的修訂，徵詢及收集議員的意見(深水埗區議會文件 28/14 號)。因應會上通過的一項動議，本文件旨在進一步提供該項發展經整合的規劃資料(包括技術評估)及收集所得的持份者意見，並再度徵詢議員對該項擬議修訂的意見。

2. 背景

2.1 根據 2014 年 3 月 4 日通過的動議，區議會支持政府積極增加土地供應，亦明白要平衡社會不同階層對住屋的需要及對穩定樓價的訴求。由於有關土地安排涉及居民對地區設施、交通、安全、環保等各方面的關注，因此區議會期望政府提供更詳細的規劃資料及收集持份者的意見，讓區議會作出全方位的檢視和討論，從而作出顧及多方面的決定。

2.2 2014 年 4 月 15 日，有關政府部門先後與附近屋苑的居民團體(包括畢架山花園業主立案法團，以及帝景峰業主委員會、帝景峰反對改劃綠地關注組及帝景峰居民)會面，解釋擬議修訂及有關發展的技術評估，並收集其意見。

2.3 有關政府部門經考慮收集所得的意見後，建議縮減該幅土地的面積和發展規模，並整理有關發展的技術評估及持份者意見，詳情載於下文。

3. 擬議改劃修訂

3.1 該幅土地是一幅坡地，位於大窩坪延坪道北面，劃為「綠化地帶」，毗鄰現有住宅發展，擬議改劃為「住宅(乙類)1」地帶作私營房屋用途。根據最新擬議修訂，該幅土地面積由約 2.84 公頃縮減為約 2.04 公頃，其最高總樓面面積及建築物高度將分別限為

58,752 平方米和主水平基準上 210 米，估計可提供約 980 個住宅單位。有關修訂項目的位置及發展參數，載於圖 1 至圖 3 及附件。

- 3.2 擬議修訂的土地界線縮小了發展範圍，使有關住宅項目與帝景峰北面的人工山坡保持距離，並盡量避免納入溪澗，減少發展規模。與 2014 年 3 月 4 日向區議會提交的建議相比，該幅土地的面積及最高總樓面面積分別由 2.84 公頃及 81,792 平方米縮減約 0.8 公頃及 23,040 平方米(約 28%)。

4. 發展的影響及評估

- 4.1 我們就擬議修訂項目諮詢了各有關政府部門，確定擬議房屋發展不會對當區的交通、環境、通風及視覺等方面產生重大影響，同時不會對現有的社區設施及休憩用地造成負面影響。根據有關動議的要求，我們整理了有關發展在各方面的資料，現羅列如下：

檢討「綠化地帶」

- 4.2 《施政報告》指出要提供足夠土地以達到未來 10 年的房屋供應目標，是政府和社會一項艱巨的挑戰，我們必須作出抉擇和取捨。為增加土地供應，政府已檢討「綠化地帶」和「政府、機構或社區」用地以物色具潛力改作住宅用途的土地，以及在規劃和基建設施許可的情況下，適度提高發展密度，以增加住宅單位供應。
- 4.3 在保護郊野公園和具保育價值地區的大前提下，規劃署於去年完成了新一階段的「綠化地帶」檢討，審視了位於已建設地區邊緣、鄰近現時市區和新市鎮的「綠化地帶」用地。當中涉及的土地雖然有植被，但緩衝作用和保育價值相對較低，而且毗鄰交通基建和供水排污等配套，具優勢改作房屋用途，是都市擴展的一個必然考慮的空間。
- 4.4 今次建議對大綱圖「綠化地帶」作出的修訂，主要是將一幅荒廢及毗鄰已發展用地的坡地納入發展。該幅土地曾是大窩坪寮屋區一部份，於 1980 年代中期(1987)與現為帝景峰所在地的寮屋一起清拆，其後一直未有發展，並日漸被草木披蓋。

自然環境影響

- 4.5 由於有關發展涉及樹木覆蓋的斜坡，因此將不可避免影響樹木。不過，由於該幅土地曾是大窩坪寮屋區的一部份，現時的草木多為 1987 年清拆寮屋區以後長成。根據現有紀錄，在該幅土地內並沒有涉及古樹名冊中的古樹。初步估計樹木最少有 300 棵，樹齡大約 20 年。樹種主要是常見的本地品種例如血桐，白楸，青果榕，假蘋婆，龍眼等。樹木品種的生態價值不高。當局會進行樹木調查，確定發展地點內的樹木數目及需要保留的樹木。
- 4.6 當局會按既定的綠化指引及樹木保育機制，要求發展商保存、搬遷現有具保育價值的樹木或重新種植樹木，務求盡量減低對環境的影響。如用地未能全部重置有關樹木，發展商亦需透過優質的綠化措施，如主題種植、增加整個發展地點的綠化範圍、提供垂直綠化及屋頂綠化等，以補償該地原有的綠化效果。一般而言，土地契約會加入有關保護樹木及美化環境條款，要求發展商遵行。
- 4.7 經修訂後縮減範圍的用地已在最大程度上避免覆蓋溪澗。該溪澗主流近延坪道尾的一小段下游部份現為人工化水道，將作未來住宅發展的出入口。

交通影響

- 4.8 根據運輸署初步估算，該發展項目並沒有技術上不能克服的交通問題。現時鄰近該幅土地有兩個主要的路口，一個位於延坪道和龍坪道交界，另一個位於南昌街及歌和老街交界。根據目前的估算，兩個路口的交通容量現時均未飽和。現時延坪道和龍坪道交界的交通流量是設計流量的 26%(上午)及 11%(下午)。南昌街及歌和老街交界路口的預留容車量則為 11%(上午)及 28%(下午)。當局估計，直至 2029 年，延坪道和龍坪道交界的路口可以應付上址交通需求；同時，當局亦已計劃於 2015 年在南昌街及歌和老街路口進行改善工程，工程完成後，上述路口的交通容量可應付至 2029 年的需求。
- 4.9 擬議發展共可提供約 980 個單位，按《香港規劃標準與準則》估計需提供約 115 個車位，於繁忙時間為附近道路增加車流量為每小時約 98 架次。運輸署對附近交通作出評估時，已經將該項發展與其他同期發展考慮在內（例如兩幅位於龍坪道的住

宅用地及白田邨重建)，初步評估結果顯示上述發展項目不會對交通有重大的影響。

- 4.10 目前由延坪道及龍坪道交界往東行的路口開始，龍坪道限制 15 噸或以上的重型車輛使用，所以這類車輛不可使用畢架山花園旁的龍坪道。15 噸或以上的重型車輛只可由南昌街及延坪道進出工地，故施工期間對龍坪道近畢架山花園一帶的交通和環境影響不大。

環境影響

- 4.11 相關政府部門確定有關發展不會對當區的環境方面（包括空氣質素、噪音及污水排放）產生重大影響。將來的發展商亦須進行污水收集系統影響評估，以確定所需的污水渠接駁。
- 4.12 在施工時期間引起的短期影響，發展商須實施緩解措施，控制噪音、塵埃、工地內的地面排水、工程車輛出入、蚊蟲滋生等造成的滋擾，以符合既定的標準、準則和法例，例如《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》、《噪音管制條例》、建築活動發出的噪音－非法定（專業守則 2/93）、《水污染管制條例》、《廢物處置條例》、《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)等。有關政府部門會亦會根據有關法例採取適當的執法行動。
- 4.13 緩解措施包括經常在工地灑水，以減少塵土飛揚；使用活動隔音屏障/隔音罩和低噪音機器，以減低噪音；設置臨時排水渠道以疏導地面排水；清洗離開地盤的工程車輛，並以適當措施防止運載建築物料/廢料的車輛在往返工地途中為附近帶來安全問題或滋擾；實施良好的工地管理，定期進行防止及控制蚊蟲滋生的工作。

排水影響

- 4.14 就有關擬議發展，相關政府部門確定有關發展不會對當區的排水方面產生重大影響，將來的發展商須進行排水影響評估，以確定需要的排水渠接駁。

斜坡安全

- 4.15 按現行的工程技術，擬議發展所涉及的緩減山泥傾瀉風險措施

及土地平整工程在技術上可行。此外，原先擬議的土地接近帝景峰北面的人工斜坡，現時該幅土地東面的邊界已向西大幅後退，不再貼近該人工斜坡。根據《建築物條例》及其附屬規例的規定，發展商在施工前需就擬議的發展與所涉及的緩減山泥傾瀉風險措施及土地平整工程進行評估及設計，取得建築事務監督的同意，確保它們符合現行的安全標準及不會對毗鄰的構築物有負面的影響。

空氣流通影響

4.16 根據《就香港發展項目進行空氣流通評估技術指南》，雖然該幅土地面積大於兩公頃，但總地積比率不超過 5 倍，所以毋需進行空氣流通評估。2010 年當局曾為石硤尾區進行空氣流通專家評估，該區每年的盛行風是東風和東北風，而夏季的盛行風以東風和南風為主。夏季風對改善市區的熱舒適度和通風情況尤為重要。根據該專家評估，該幅土地並不處於區內的主要通風廊。因此，基於有關土地位於石硤尾區的西北角，預計擬議發展不會阻擋該區的全年及夏季的盛行風，或影響區內的空氣流通。未來的發展一般可透過適當的設計及建築物佈局，從而把其通風影響減至最低。

視覺影響

4.17 該項擬議住宅項目只作中密度發展，可建最高建築物高度為主水平基準上 210 米，與鄰近的帝景峰住宅發展的建築物高度(高度限制為主水平基準上 134 米至 194 米)相協調；此外，該幅土地位於大窩坪山腰地區，背倚北面的尖山及畢架山(分別約為主水平基準上 305 米及 436 米)，因此有關發展不會對當區的視覺方面產生重大影響。

社區設施及休憩用地

4.18 當局致力在深水埗區提供多元化社區、康樂及休憩設施，供市民使用。根據 2011 年人口統計，深水埗區約有 380,900 人。所有擬議的住宅發展（包括擬議用地作住宅用途）落成後，人口將增至約 525,000 人。現時及擬議發展主要社區、康樂及休憩設施的供應符合《香港規劃標準與準則》。增加房屋土地後，各項設施大致足夠。各相關政府部門會參考《香港規劃標準與準則》建議的設施水平，配合深水埗區的人口發展，為區內居

民提供合適的和足夠的社區、康樂及休憩設施。

5. 持分者的意見

- 5.1 當局於 2014 年 4 月 15 日分別會見畢架山花園業主立案法團，以及帝景峰業主委員會、帝景峰反對改劃綠地關注組及帝景峰居民，解釋擬議修訂及有關發展的技術評估。
- 5.2 有關居民／團體表示反對該項擬議修訂，主要是因為修訂過程倉卒，事前並無諮詢有關持份者，亦無提交擬議發展的技術評估，例如自然環境影響、交通影響、環境影響、斜坡安全、空氣流通影響等評估報告，以及改劃「綠化地帶」作住宅用途違背既有規劃原則及程序。居民特別關注發展在建築及入伙期間對附近交通及環境的影響。帝景峰居民更表示擔心斜坡安全，同時亦不滿失去一個附近的自然環境。

6. 下一階段

歡迎各議員對上述土地用途修訂建議提出意見。我們會按既定程序把議員及有關政府部門的意見及建議一併提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員會(下稱「委員會」)考慮。如委員會同意有關改劃，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示該修訂分區計劃大綱核准圖以供公眾查閱，為期兩個月。

7. 附件

- | | |
|-----|--------------------------------------|
| 圖 1 | 有關改劃土地位置圖 |
| 圖 2 | 有關改劃土地平面圖 |
| 圖 3 | 有關改劃土地附近地區平面圖 |
| 附件 | 《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/27》的擬議修訂的房屋發展參數 |

規劃署
荃灣及西九龍規劃處
2014 年 4 月

《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號S/K4/27》的
擬議修訂的房屋發展參數

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| 位置 | 大窩坪延坪道北面，毗鄰現有住宅發展並劃為「綠化地帶」的坡地 |
| 擬議面積 | 約2.04公頃 |
| 現時規劃用途 | 「綠化地帶」 |
| 擬議規劃用途 | 「住宅(乙類)1」 |
| 擬議最高樓面總面積 | 約58,752平方米（住用） |
| 擬議地積比率 | 2.88倍 |
| 擬議項目高度限制 | 主水平基準上210米 |
| 單位數量 (落成單位數目視乎實際設計) | 約980個單位 |
| 房屋類型 | 私營房屋 |