

圖例
NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)	住宅（丙類）
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/I/C	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）
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路

MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
COMMERCIAL	0.25	0.11	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	1.22	0.51	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP C)	76.32	32.07	住宅（丙類）
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	40.47	17.01	政府、機構或社區
OPEN SPACE	31.12	13.08	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	11.76	4.94	其他指定用途
GREEN BELT	39.24	16.49	綠化地帶
MAJOR ROAD ETC.	37.58	15.79	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	237.96	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 1 8 / 1 9 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/K18/19

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE	按《城市規劃條例》第 5 條 展示的修訂
AMENDMENT ITEM A	修訂項目 A 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)

2017年1月13日 按《城市規劃條例》第5條展示的
核准圖編號 S/K18/19 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/K18/19 EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
13 JANUARY 2017

Signed Ms Jacinta K. C. Woo 胡潔貞女士 簽署
SECRETARY 城市規劃委員會秘書
TOWN PLANNING BOARD

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的九龍塘（九龍規劃區第18區）分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
KOWLOON PLANNING AREA No. 18 - KOWLOON TONG - OUTLINE ZONING PLAN

米 METRES 100 0 200 400 600 800 METRES 米

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/K18/20

本摘要圖於2017年7月11日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 11.7.2017

參考編號
REFERENCE No. R/S/K18/20

**SCHEDULE OF AMENDMENTS TO THE
APPROVED KOWLOON TONG OUTLINE ZONING PLAN NO. S/K18/19
MADE BY THE TOWN PLANNING BOARD
UNDER THE TOWN PLANNING ORDINANCE (Chapter 131)**

I. Amendments to the Matters shown on the Plan

- Item A – Rezoning of a piece of land near the junction of Lung Cheung Road and Lion Rock Tunnel Road from “Green Belt” (“GB”) to “Residential (Group C)11” (“R(C)11”).
- Item B1 – Rezoning of a strip of land abutting the northern kerb of Lung Cheung Road from “GB” to an area shown as ‘Road’.
- Item B2 – Rezoning of a strip of land abutting the southern kerb of Lung Cheung Road from “GB” to an area shown as ‘Road’.

II. Amendments to the Notes of the Plan

- (a) Revision to the Remarks of the Notes for the “R(C)” zone to incorporate plot ratio and building height restrictions for the “R(C)11” sub-zone.
- (b) Revision to the Remarks of the Notes for the “R(C)” zone to incorporate “R(C)11” sub-zone under the clause for minor relaxation of building height restriction.

Town Planning Board

13 January 2017

List of Representers and Commenter
in respect of Draft Kowloon Tong Outline Zoning Plan No. S/K18/20

Representer (No. TPB/R/S/K18/20-)	Name of ‘Representer’
1	環保觸覺 Green Sense
2	陳耀光
3	馬家寶
4	司徒博文
5	Mary Mulvihill
6	Winnie Ching
7	(No Name Provided)

Commenter (No. TPB/R/S/K18/20-)	Name of ‘Commenter’
C1	Mary Mulvihill

寄件者: [REDACTED]@greensense.org.hk]
寄件日期: 13日03月2017年星期一 17:38
收件者: tpbpd
主題: 有關：九龍塘分區計劃大綱草圖編號S/K18/20 環保觸覺意見書
附件: S-K18-20_環保觸覺意見書_20170313.pdf

TPB/R/S/K18/20-1

致 城市規劃委員會

有關：九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/20

環保觸覺意見書

環保觸覺（本會）就九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/20 將綠化地帶改作住宅（丙類）的改劃，意見請參閱附件。

本會請城規會 否決 草圖作出的修訂。

回覆請致電 8100-4877 或 電郵至 [REDACTED]@greensense.org.hk 與本會職員麥志杰聯絡。

環保觸覺

二零一七年三月十三日

致 城市規劃委員會

有關：九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/20

環保觸覺意見書

環保觸覺（本會）就九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/20 將綠化地帶改作住宅（丙類）的改劃，意見如下：

1. 地皮現為「綠化地帶」，東側有大片茂盛樹林，政府提議改劃作低密度住宅。惟現時香港不缺豪宅單位及地皮，不應再犧牲市民大眾的「綠化地帶」樹林作豪宅用途。
2. 增加豪宅供應無助解決香港目前的房屋問題，因為社會的需求是一般市民能負擔的「上車盤」，不是九龍塘半山的「豪宅盤」。
3. 在沒有政策限制熱錢炒地炒樓前，貿然推出地皮，只會成為另類托市手段。就如月前鴨脷洲的地皮經天價賣出後，附近樓盤昂奮而樓價隨之大漲，就是說明改劃、然後高價賣地、最終令市場更少可負擔單位流通的例子。
4. 本會已多次向城規會說明，香港的房屋問題的根源人口問題，政府不應以大幅改劃土地解決，而須同時針對作「人口控制」。在政府未有對「源頭」作任何有效控制之前，城規會不應配合改劃，否則只是白白犧牲公眾利益。
5. 地皮貼近獅子山隧道九龍出入口，日後必定受嚴重噪音及空氣污染影響。又或建樓後，日後所有住戶須日夜緊閉窗戶，不斷開冷氣，大幅用電與目前減排政策及世界綠色潮流相違背。該地其實不宜作住宅發展，應保留作「綠化地帶」。

本會請城規會 否決 草圖作出的修訂。

回覆請致電 8100-4877 或 電郵至 @greensense.org.hk 與本會職員麥志杰聯絡。

環保觸覺
二零一七年三月十三日

寄件者: Yiu Kwong Kenny Chan [REDACTED]
寄件時間: 13日03月2017年星期一 20:54
收件人: tpbpd@pland.gov.hk
主旨: 要求城規會否決九龍塘改劃

本人堅決反對九龍塘近獅子山隧道九龍出入口的一幅「綠化地帶」要被改劃為住宅。反對理由如下:

1. 香港不缺豪宅，不應再犧牲市民大眾的樹林作豪宅。
2. 豪宅不能解決香港目前的房屋問題。社會的需求是一般市民能負擔的上車盤。
3. 在沒有政策限制熱錢炒地炒樓前，貿然推出豪宅地皮，只會托市，令市民更難置業（月前鴨脷洲天價賣地後，附近樓價大漲就是一例）。犧牲樹林絕無意義。
4. 香港房屋問題的根源為人口問題，不應以大幅改劃土地解決，須同時針對作「人口控制」。

要求城規會否決改劃!

陳耀光
[REDACTED]

寄件者: Ka Po Ma
寄件日期: 13日03月2017年星期一 23:01
收件: tpbpd@pland.gov.hk
主旨: 對《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號S/K18/19》的意見申述

致城市規劃委員會:

本人反對 A 項修訂: 把位於龍翔道及獅子山隧道公路交界附近的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)11」地帶。原因如下:

1. 該綠化地鄰近獅子山郊野公園, 綠化地為郊野公園的緩衝區, 所以不應用以建屋
2. 政府提議改劃作低密度住宅, 但現時香港不缺豪宅單位及地皮, 不應再犧牲市民大眾的「綠化地帶」的大片茂盛樹林作豪宅用途。
3. 增加豪宅供應無助解決香港目前的房屋問題, 因為豪宅並不是一般市民能負擔
4. 鄰近獅子山郊野公園建豪宅, 只是給予發展商賣點托高樓價
5. 請先發展棕地及囤積的閒置管地, 才發展綠化地

本人懇請城規會 否決 草圖作出的修訂。

市民
馬家寶

寄件者 司徒博文
寄件日期 13日03月2017年星期一 12:34
收件人 tpbpd@pland.gov.hk
主旨: 《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/20》改劃九龍塘綠化地的反對書

城市規劃委員會秘書處:

改劃九龍塘綠化地《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/20》的反對書

本人反對城規會計劃把龍翔道周邊三幅綠化地帶改劃為住宅地帶及道路。本港樓市在去年加辣後仍未有回落跡象，市區三百萬盤源上車盤已買少見少，市民要求一舒適居所難上加難。區議會文件指，規劃署為回應社會對房屋用地訴求而計劃改劃獅子山上二號配水庫以南，現劃為「綠化地帶」的龍翔道用地，面積約 1.13 公頃，是次修訂主要是將上址改劃為「住宅（丙類）11」，作私人住宅發展，地積比率為 3.6 倍，高限為主水平基準以上 160 米，估計可提供 680 個私宅單位，平均每伙建築面積約 644 方呎。

可是，近年龍翔道批出的兩幅住宅用地，樓面呎價均超過兩萬元，將豪宅區的綠化用地化劃為私人住宅，只會造就市區地王及豪宅樓盤，樓價動輒過千萬元，絕不能解決一般市民的住屋需要，與區議會希望回應社會對房屋用地訴求的目標相去甚遠。因應香港現時的樓市和住屋需求，香港並不需要大量與市民購買能力脫軌、呎價超過兩萬的豪宅單位，這樣的單位絕大部份港人都難負擔。港人入息中位約萬五，一個用入三萬的家庭永遠都不能購買到天價的市區單位。

前車可鑑，在豪宅區改劃私人住宅用地，只會造就一次又一次的樓市炒賣、成為富人投資或內地走資的工具。香港珍貴的土地資源只有淪為貨品，未有好好照顧到市民的住屋需求。故本人強烈反對是次九龍塘綠化地的改劃。

司徒博文

二零一七年三月十三日

寄件者:
寄件日期:
收件
主旨:

13日03月2017年星期一 23:55
tpbpd
Kowloon Tong OZP S/K18/19

TPB/R/S/K18/20-5

Dear TPB Members,

I strongly object to the following :

SCHEDULE OF AMENDMENTS TO THE APPROVED KOWLOON TONG OUTLINE ZONING PLAN NO. S/K18/19 MADE BY THE TOWN PLANNING BOARD UNDER THE TOWN PLANNING ORDINANCE (Chapter 131)

1. Amendments to the Matters shown on the Plan Item A – Rezoning of a piece of land near the junction of Lung Cheung Road and Lion Rock Tunnel Road from “Green Belt” (“GB”) to “Residential (Group C)11” (“R(C)11”).
2. Item B1 – Rezoning of a strip of land abutting the northern kerb of Lung Cheung Road from “GB” to an area shown as ‘Road’.
3. Item B2 – Rezoning of a strip of land abutting the southern kerb of Lung Cheung Road from “GB” to an area shown as ‘Road’.

This is a land grab that the government papers themselves admit will transform the character of the overall townscape north of Lung Cheung Road by transforming a green backdrop into a deluxe residential complex.

The justification is ‘to meet the pressing need for housing supply’.

This is risible as there is an abundant supply of upmarket residential units with thousands lying empty for years. The housing need is for affordable homes for ordinary Hong Kong people. This development will in no way improve housing conditions for the masses. It will however generate additional traffic near the Lion Rock Tunnel that will have a negative impact on the travel time for people who are forced to travel long distances to work as units close to employment opportunities are unaffordable for the ordinary wage earner.

The sale price of \$21,000 per sqft is a clear indication that the justification for rezoning is not warranted.

That these sites are sold before the rezoning process is complete makes a mockery of the town planning process as members are basically forced to rubber stamp a done deal.

Mary Mulvihill

寄件者: Winnie Ching [REDACTED]
寄件日期: 13日03月2017年星期一 23:49
收件人: tpbpd@pland.gov.hk
副本: [REDACTED]
主旨: Objections to S/K18/20 - the Proposed Amendment to the Approved Kowloon Tong Outline Zoning Plan NO. S/K18/19

TPB/R/S/K18/20-6

Dear Sir,

As a member of WWF and Hong Kong Bird Watching Society, I am writing to object to the proposed S/K18/20 based on the following grounds:-

1. Violations against the Town Planning Board Main Planning Criteria for application for new development within Green Belt Zone(GB)

There is a general presumption against development (other than redevelopment) in a GB zone. In general the Board will only be prepared to approve application for development in the context of requests to rezone to an appropriate use, and the residential (Group C) is DEFINITELY NOT an appropriate use! To solve the housing shortage in HK, the Government should try to utilise those Brownfield Sites in New Territory FIRST instead of our GB zone!

2 Objections to the proposed amendments to the Notes of the Plan

The proposed revision to the Remarks of the Notes for the R(C) zone to incorporate R(C)11 sub-zone under the clause for minor relaxation of building height restriction is violating the Town Planning Board Main Planning Criteria that for permitted new residential development in exceptional circumstances should be kept a plot ratio up to 0.4 with the exception of New Territories Exempted House.

3 Suggested a very straight forward 0.4 plot ratio to make sure NO Visual Impact on the Lion Rock even if the proposed rezoning is permitted

The proposed site is very near to the renowned Lion Rock, which is a symbolic landscape for HK. Better to keep the GB zone as it is now, otherwise the proposed amendment may result in loss of visual openness in site or off- site from key public viewing points.

In fact, the last 10 years saw a dramatic change of HK landscape, especially loss of GB zone in urban areas and expanding Brownfield Site in New Territories, which imposed a serious threat to the survival of the immigrating birds and resident birds as well. Shall be grateful if the Board could object to the proposed amendment.

Best Regards
Winnie Ching
A member of WWF
A member of Hong Kong Bird Watching Society

Sent from my iPhone

寄件者:
寄件日期:
收件人:
主旨:

lusamui
13日03月2017年星期一 19:55
tpbpd@pland.gov.hk
九龍塘改劃

TPB/R/S/K18/20-7

九龍塘近獅子山隧道九龍出入口，參考以下意見！

1. 香港不缺豪宅，不應再犧牲市民大眾的樹林作豪宅。
2. 豪宅不能解決香港目前的房屋問題。社會的需求是一般市民能負擔的上車盤。
3. 在沒有政策限制熱錢炒地炒樓前，貿然推出豪宅地皮，只會托市，令市民更難置業（月前鴨脷洲天價賣地後，附近樓價大漲就是一例）。犧牲樹林絕無意義。
4. 香港房屋問題的根源為人口問題，不應以大幅改劃土地解決，須同時針對作「人口控制」。

TPB/R/S/K18/20-C1

tpbp

寄件者: 17日04月2017年星期一 1:04
寄件日期: tpbd
收件者: Kowloon Tong OZP S/K18/20
主旨:

Kowloon Tong S/K18/20

Dear TPB Members,

Fully support the proposals of Green Sense and other members of the public that the administration should take all measure to develop brownfield sites and vacant Government land before developing "GB" sites.

In addition there are the millions of square feet of undeveloped landbank held by property developers that could be transformed into upmarket residential at any time.

Current land policy objectives purported to address the following issues:

- (a) assist grassroots families in securing public rental housing (PRH) to meet their basic housing needs;
- (b) assist the public in choosing accommodation according to their affordability and personal circumstances, and encourage those who can afford it to buy their own homes;
- (c) provide subsidised home ownership flats on top of PRH so as to build a progressive housing ladder; and
- (d) maintain the healthy and steady development of the private residential property market, with priority given to meeting Hong Kong permanent residents' needs amidst a tight supply situation.

It is quite obvious that the site in question will be developed into exclusive and costly units, many to be sold to outsiders.

The criteria for development of Green Belt was presented as focussing on those sites that are devegetated, deserted or formed and considered suitable for rezoning for residential use. In other words Green Belt with relatively lower value as conservation or buffer zones.

This is certainly not relevant to the site in question. The site is expect to fetch at least \$20,000 per square foot so will obviously not resolve in any way the housing crisis for ordinary citizens.

Regrettably members of the public are already well aware that TPB will rubber stamp the rezoning as the site is already on Land Sale Programme April 2017 to March 2018

http://www.landsd.gov.hk/en/landsale/programme_201718p.htm?

15.	NKIL 6579	Junction of Lung Cheung Road and Lion Rock Tunnel Road, Kowloon Tong, Kowloon	Residential R2	1.1300
-----	-----------	---	----------------	--------

In other words this exercise is purely academic, for the record, and a waste of both time and energy on the part of both the public and the board.

We are mere pawns in the game as the boxes are ticked.

The planning process is a charade and I look forward to the day when on or more members has the balls to stand up and resign in protest of the rubber stamp role TPB has assumed.

Mary Mulvihill

Summary of Representations and Comment and Government Departments' Responses

(1) The grounds of representations and proposals of **R1** to **R7** and responses are summarized below:

<u>Representations</u>		<u>Responses</u>
A. Green Belt Policy		
A1.	The rezoning does not meet the “Town Planning Board Guidelines for Application for Development within “Green Belt” (“GB”) Zone under Section 16 of the Town Planning Ordinance” in that there should be presumption against development in “GB” zone and residential development is not suitable use for the “GB” site.	See paragraphs 6.3.1 and 6.3.5 of the TPB Paper.
A2.	The Site is close to Lion Rock Country Park and should be retained as green belt buffer and retain visual openness of the Site.	See paragraphs 6.3.1 to 6.3.4 of the TPB Paper.
A3.	The Site comprises vegetated woodland and should not be used for development of luxury flats.	See paragraphs 6.3.1 to 6.3.4 of the TPB Paper.
B. Housing Demand and Supply		
B1.	There is no shortage of land for the development of luxury flats in Hong Kong. Rezoning “GB” sites for such use will not help to address overall housing problem, but will lead to speculation and escalated property prices. To address the housing problem, brownfield sites and vacant Government land should be developed before “GB” sites.	See paragraph 6.3.6 of the TPB Paper.
B2.	The Government should also control population growth.	See paragraph 6.3.6 of the TPB Paper.
C. Development Impacts		
C1.	The Site is close to the Lion Rock Tunnel portal and is not suitable for housing as it will be subject to air and noise pollution.	See paragraph 6.3.7 of the TPB Paper.
C2.	The proposed development will generate additional traffic near the Lion Rock Tunnel and will create adverse traffic impacts.	See paragraph 6.3.8 of the TPB Paper.
D. Planning Process		
D1.	Including the Site in the 2017-18 land sale programme before the completion of the rezoning is a mockery of the town planning process.	See paragraph 6.3.9 of the TPB Paper.
<u>Representers' Proposals</u>		<u>Responses</u>
P1.	To reject the OZP amendments and to retain the “GB” zone.	See paragraph 6.4.1 of the TPB

		Paper.
P2.	To lower the PR to 0.4 if rezoning of the Site to residential is permitted.	See paragraphs 6.4.2 and 6.4.3 of the TPB Paper.

(2) The ground of comment C1 that is additional to the grounds of representations in part (1) of the table and responses is provided below:

<u>Comment in Representations</u>	<u>Response</u>
E. Green Belt Policy	
The criteria for rezoning “GB” sites are devegetated, deserted or formed and have relatively low value as conservation or buffer zones. The Site does not meet these criteria.	See paragraphs 6.3.1 to 6.3.4 of the TPB Paper.

(3) Major Grounds and Proposals of Representations:

Representers	Main Grounds
R1	A3, B1, B2, C1, P1
R2	A3, B1, B2, P1
R3	A2, A3, B1, P1
R4	A3, B1, P1
R5	A3, B1, C2, D1, P1
R6	A1, A2, P1, P2
R7	A3, B2, P1

(4) Major Grounds of Comment:

Commenter	Related Representation(s)	Main Grounds
C1	R1, R3 and R6	B1, D1, E

第五屆九龍城區議會
第六次會議記錄

日期：2016年11月17日(星期四)

時間：下午二時三十分

地點：九龍城民政事務處會議室

出席者：

主席：潘國華議員

副主席：左滙雄議員

議員：鄭葆賢議員

梁婉婷議員

梁美芬議員,SBS,JP (於下午5時12分離席)

何顯明議員,MH

鄭利明議員 (於下午5時41分離席)

吳奮金議員

勞超傑議員 (於下午3時10分到場)

(於下午6時45分離席)

丁健華議員

林德成議員 (於下午6時07分離席)

林博議員 (於下午7時24分離席)

余志榮議員

楊振宇議員 (於下午5時52分離席)

何華漢議員

楊永杰議員

關浩洋議員 (於下午7時29分離席)

張仁康議員,MH

黎廣偉議員

李慧琼議員,SBS,JP (於下午6時06分離席)

蕭亮聲議員 (於下午5時40分離席)

陸勁光議員 (於下午2時37分到場)

(於下午5時41分離席)

吳寶強議員 (於下午5時41分離席)

秘書：林育英女士 九龍城民政事務處高級行政主任(區議會)

缺席者： 邵天虹議員

列席者：

郭偉勳先生,JP
莊丹娜女士
劉美儀女士

葉玉薇女士
黃鑑強先生
郭麗娟女士
張靜女士
艾明敦先生
鄧敏華女士
容淑貞女士
李民浩先生
嚴家豪先生
馬漢毅先生

九龍城民政事務專員
九龍城民政事務助理專員
九龍城民政事務處高級聯絡主任
(專責事務及何文田)
九龍城民政事務處高級聯絡主任(地區聯絡)
九龍城民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)
九龍城民政事務處高級行政主任(地區管理)
香港警務處九龍城區指揮官
香港警務處牛頭角分區指揮官
康樂及文化事務署總康樂事務經理(九龍)
食物環境衛生署九龍城區環境衛生總監(署任)
運輸署總運輸主任/房屋計劃
房屋署高級物業服務經理(西九龍及西貢)
土木工程拓展署總工程師/九龍 3 (九龍)

應邀出席者：

議程一 謝小華女士,JP

民政事務總署署長

議程三 葉子季先生
鄭韻瑩女士
林瑞華先生
郭正謙先生

規劃署九龍規劃專員
規劃署高級城市規劃師/九龍 2
運輸署工程師/土地供應 1/九龍
弘達交通顧問有限公司副董事

議程四 馬紹祥先生,JP
周紹喜先生
區穎恩女士
馮天賢先生
葉子季先生
徐仕基先生

發展局副局長
發展局首席助理秘書長(工務) 2
發展局首席助理秘書長(海港)
發展局助理秘書長(基建統籌) 4
規劃署九龍規劃專員
土木工程拓展署總工程師/九龍 1(九龍)

議程五 黃冰冰女士

香港警務處西九龍總區總部總督察(行動)

議程六 程耀源先生

教育局總學校發展主任(九龍城)

議程七 唐美萍女士
郭學友先生
容淑貞女士
張靜女士

漁農自然護理署高級農林督察(動物管理)九龍
漁農自然護理署一級農林督察
食物環境衛生署九龍城區環境衛生總監(署任)
香港警務處九龍城區指揮官

議程八 張靜女士

香港警務處九龍城區指揮官

* * *

主席歡迎各位議員、政府部門的代表及旁聽人士出席區議會會議。此外，秘書處在會前收到邵天虹議員的書面通知，表示因事未能出席是次會議。

2. 在正式進入議程前，主席提醒各位議員按《會議常規》的規定申報利益，並表示如會議期間在席議員人數不足 12 位時，他會按《會議常規》第 12(1)條的規定宣布休會。最後，他提醒與會人士關掉手提電話的響鬧裝置或將之改為震動提示，並在會議期間保持安靜，以免會議受到干擾。

與民政事務總署署長會面

3. 主席歡迎民政事務總署署長謝小華女士,JP 蒞臨本會，向議員介紹民政事務總署(下文簡稱「民政總署」)的工作。

4. 民政總署署長謝小華女士表示希望藉着與各位區議員的會面，聽取議員對區內各項事務的意見，以便署方更好地制定未來的政策方向。她指出地區行政工作是以民為本，署方致力推動地區關注的項目及開展與民生相關的工作，其中包括：

(一) 地區主導行動計劃

九龍城區將運用「地區主導行動計劃」的額外撥款，改善區內的環境衛生及處理旅遊業所帶來的問題。在改善環境衛生方面，九龍城民政事務處(下文簡稱「民政處」)將與食物環境衛生署(下文簡稱「食環署」)合作，加強於區內滅蚊、清潔後巷及清理垃圾，並加強巡視區內衛生黑點。另一方面，區內已劃出用地作旅遊巴專用停車場，以解決旅遊巴在區內造成的交通問題，民政處會與運輸署及香港警務處研究增加誘因，令旅遊巴於落客後盡快駛離街道及泊進停車場。

- 20.8 署方備悉議員在何文田區增設社區會堂的意見，並會積極與各相關部門跟進。
- 20.9 署方已就區議員的酬津進行檢討，當中包括由 2014 年 1 月開始大幅增加營運開支償還款額達百分之三十四。署方明白隨着市民的要求提高，議員的工作量亦與日俱增，故將於 2017 年下半年就此再進行檢討。
21. 主席表示由於今天議員的提問眾多，故建議由秘書處作出整合，以便署長稍後作綜合書面回覆。此外，主席希望署長日後能多到訪區議會與議員交流。

通過第五次會議記錄

22. 由於沒有議員提出修訂，主席宣布通過第五次會議記錄。

《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/19》擬議修訂項目 (九龍城區議會文件第 67/16 號)

23. 主席歡迎規劃署九龍規劃專員葉子季先生、高級城市規劃師／九龍 2 鄭韻瑩女士、運輸署工程師／土地供應 1／九龍林瑞華先生及弘達交通顧問有限公司副董事郭正謙先生出席會議，向議員簡介《九龍城分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/19》的擬議修訂項目。
24. 規劃署鄭韻瑩女士介紹文件第 67/16 號。
25. 何顯明議員提出下列意見：(一) 區內居民擔心該用地改劃作住宅用地後，會被用作興建公共房屋，故查詢該用地的實際用途；(二) 查詢於項目 B2 增設的巴士站將有哪些巴士線停靠，並希望當中納入往屯門方向的巴士線；以及(三) 建議增設行人接駁設施，以便廣播道一帶的居民到項目 B2 增設的巴士站乘搭巴士。
26. 陸勁光議員提出下列意見：(一) 擔心該發展項目會影響獅子山的景觀，並查詢發展密度／高度是否符合保護「山脊線」的規劃標準；(二) 龍翔道交通繁忙，且車輛車速甚高，過往曾發生不少交通意外，故希望相關部門需小心設計在項目 B1 的新增路口；以及(三) 希望相關部門盡量保留或移植用地內的樹木，避免砍伐。

27. 規劃署鄭韻瑩女士回應指，該住宅用地將作私營房屋發展用途。此外，她指文件所載的擬議修訂項目符合《香港規劃標準與準則》有關保護「山脊線」的要求，不會影響獅子山的「山脊線」。

28. 運輸署林瑞華先生表示，為協助規劃署進行土地發展規劃，署方已聘請弘達交通顧問有限公司就項目進行交通影響評估。

29. 弘達交通顧問有限公司郭正謙先生的回應綜合如下：

29.1 就項目 B1，文件建議於該用地出入口兩側的龍翔道進行路面擴闊，以便龍翔道東行的車輛在轉入該路口前有足夠距離減速，而從該用地離開的車輛在加速融入龍翔道東行的車流前，有足夠距離清楚觀察龍翔道的交通情況。

29.2 就項目 B2，文件亦建議於龍翔道西行作出相應的安排，以便靠站的巴士有適當距離減速，並於上落客後有適當距離加速再融入車流。

29.3 在進行交通影響評估時，顧問公司曾考慮由廣播道至龍翔道的行人接駁問題。現時，廣播道一帶的居民可經廣播道花園步行至龍翔道，然後沿行人路經獅子山隧道公路天橋底及該處的行人過路線抵達項目 B2 的位置。至於其他行人接駁設施(如行人天橋等)，則須由相關部門在考慮需求及設計等因素後再作決定。

30. 規劃署葉子季先生回應指，日後將會就該用地進行詳細的樹木評估，內容將包括樹木的數目、種類及價值。署方的首要原則為盡量保留用地內的樹木。若該些樹木與道路擴闊有衝突，署方會在考慮樹木的品種、成熟度等因素後，盡量為其進行移植，並會優先考慮移植至附近地方。署方只會在無其他可行方法下，才會考慮把樹木砍伐。

31. 何顯明議員表示，不少車輛由龍翔道西行左轉往獅子山隧道，即使該處設有行人過路處，行人亦難以在該處過路，故強烈要求增設行人天橋／隧道連接項目 B2 及龍翔道公園，以便廣播道一帶的居民使用該新增的巴士站。

32. 主席作出總結，表示議員主要關注樹木保育及行人安全問題，並請相關部門考慮及研究議員的意見。

33. 規劃署葉子季先生表示會與運輸署及相關部門研究有關意見。

(會後補註：就委員表示擬議行人天橋應延伸並橫跨獅子山隧道公路北行連接路，以便廣播道一帶的居民安全往返擬議的巴士站，規劃署與運輸署以及相關部門經進一步研究後已作出相應修訂，並顯示於 2017 年 1 月 13 日刊憲的《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/20》上。)

啟德發展檢討研究

(九龍城區議會文件第 68/16 號)

34. 主席歡迎發展局副局長馬紹祥先生,JP、首席助理秘書長(工務)2 周紹喜先生、首席助理秘書長(海港)區穎恩女士、助理秘書長(基建統籌)4 馮天賢先生、規劃署九龍規劃專員葉子季先生及土木工程拓展署總工程師/九龍 1(九龍)徐仕基先生出席會議，向議員簡介「啟德發展檢討研究」。
35. 發展局副局長馬紹祥先生介紹文件第 68/16 號有關啟德發展的背景。
36. 規劃署葉子季先生介紹文件第 68/16 號的修訂建議。
37. 梁美芬議員提出下列意見：(一) 歡迎啟德發展區內增設更多地方進行水上活動，惟希望該處的水質能相應改善；(二) 希望運輸署能關注區內的交通配套及交通分流；(三) 查詢因都會公園無需開闢缺口而新增的兩幅住宅用地，究竟用作公營還是私營房屋發展用途；(四) 查詢當局會否在啟德發展區內興建單軌列車或電動車等設施，以接駁居民到附近的公共交通交匯處；以及(五) 要求於啟德發展區內增建居屋。
38. 鄺葆賢議員提出下列意見：(一) 隨著鄰近啟德發展區的九龍東逐漸發展成新商業區，現時九龍灣及觀塘繞道的交通已十分擠塞，故擔心啟德發展區內的人口再增加時，區內的交通配套(包括港鐵觀塘線)未必能負荷；(二) 市區欠缺水上活動設施，故支持於啟德發展區內發展水上活動；(三) 建議於啟德發展區內發展單車項目，以減少區內居民使用公共運輸或私家車；(四) 由部門提供的圖片可見，在增加啟德發展區內的樓宇密度後，市民只能看到部分獅子山，壓逼感很大。她建議當局盡量保留「山脊線」，以便其成為區內的旅遊拍攝景點；以及(五) 啟德發展區內兩間醫院均欠缺交通工具直達，不便市民往返，且區內交通擠塞將阻延救護車把病人送院救治。

圖例 LEGEND

修訂項目 AMENDMENT ITEM

A

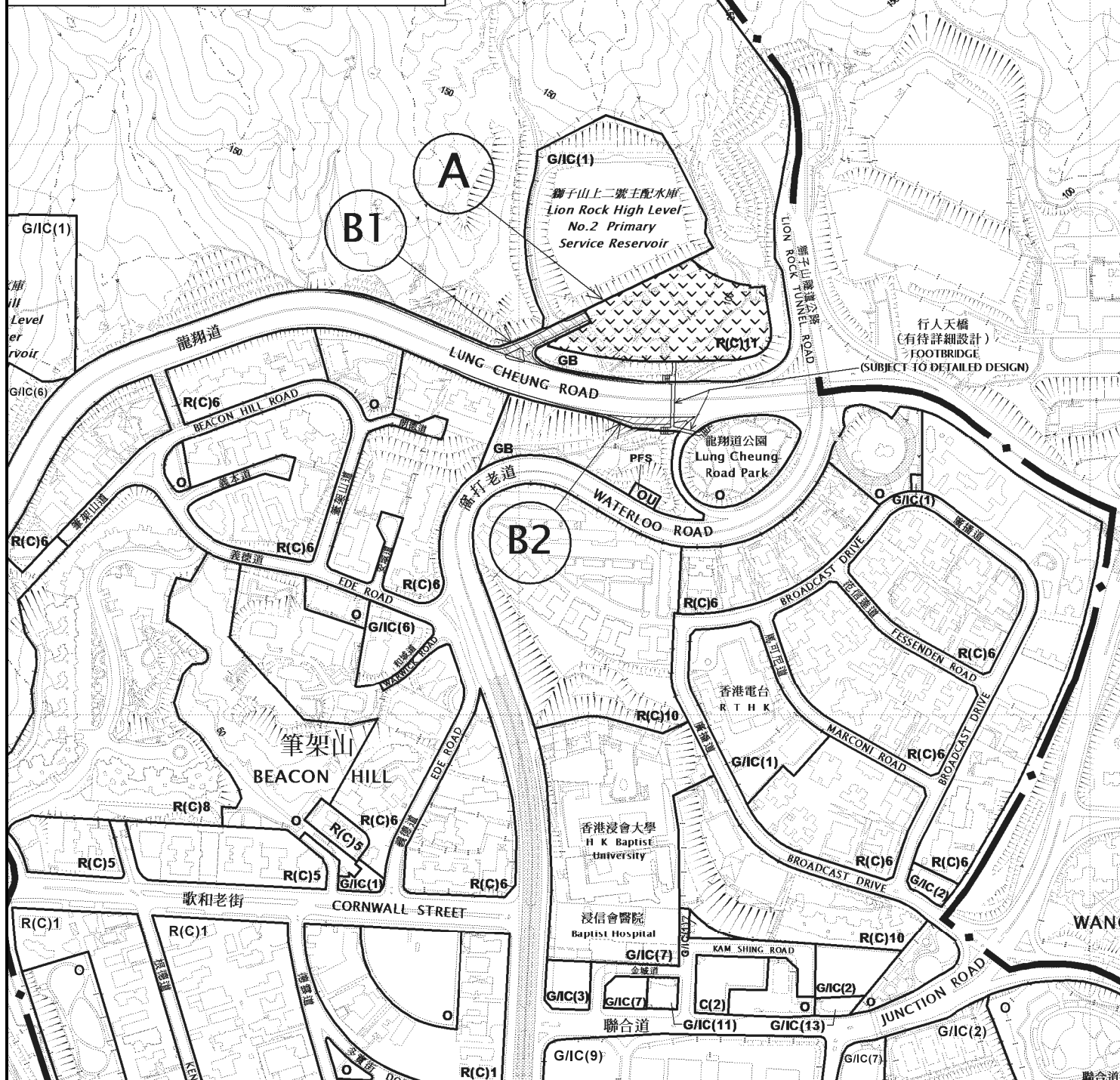
把位於龍翔道及獅子山隧道公路交界附近的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)11」地帶
REZONING OF A PIECE OF LAND NEAR THE JUNCTION OF LUNG CHEUNG ROAD AND LION ROCK TUNNEL ROAD FROM "GREEN BELT" TO "RESIDENTIAL (GROUP C)11"

B1

把位於龍翔道北面路旁的一段窄長土地由「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方
REZONING OF A STRIP OF LAND ABUTTING THE NORTHERN KERB OF LUNG CHEUNG ROAD FROM "GREEN BELT" TO AN AREA SHOWN AS "ROAD"

B2

把位於龍翔道南面路旁的一段窄長土地由「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方
REZONING OF A STRIP OF LAND ABUTTING THE SOUTHERN KERB OF LUNG CHEUNG ROAD FROM "GREEN BELT" TO AN AREA SHOWN AS "ROAD"



位置圖 LOCATION PLAN

本摘要圖於2017年6月2日擬備，
所根據的資料為於2017年1月13日
展示的分區計劃大綱圖編號S/K18/20
EXTRACT PLAN PREPARED ON 2.6.2017
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/K18/20 EXHIBITED ON 13.1.2017

納入九龍塘分區計劃大綱草圖編號
S/K18/20的修訂項目
AMENDMENTS INCORPORATED INTO THE DRAFT
KOWLOON TONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/K18/20

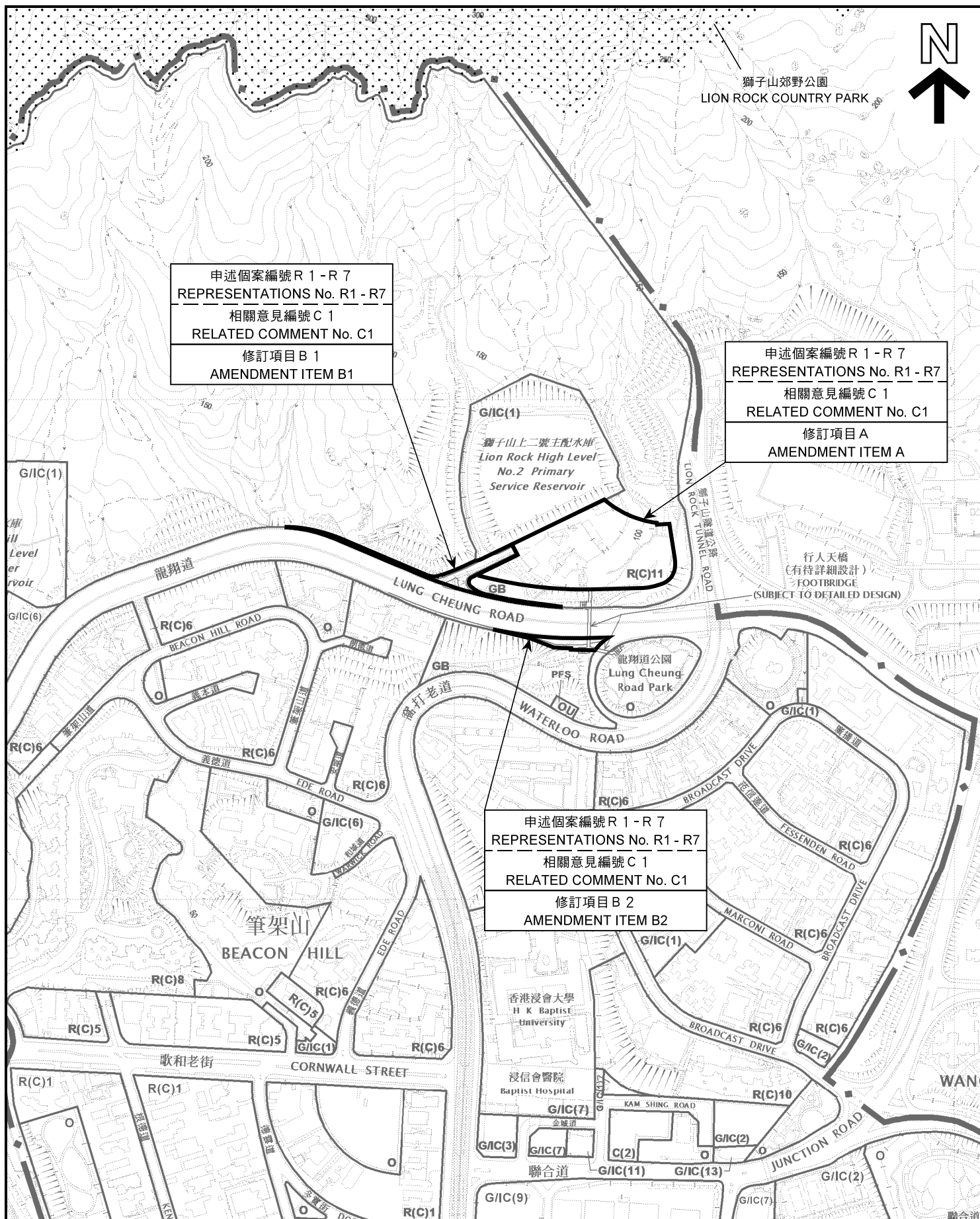
米 METRES 100 SCALE 1:5 000 比例尺 0 100 200 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/K18/20

圖 PLAN
H - 1



申述個案地點的位置圖
LOCATION PLAN OF REPRESENTATION SITES

就九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K 18/20
提出的申述個案編號 R 1 - R 7 及相關意見編號 C 1 作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R7
AND RELATED COMMENT No. C1 TO THE DRAFT
KOWLOON TONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/K18/20

米 METRES 100 0 100 200 METRES SCALE 1 : 5 000 比例尺

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/K18/20

圖 PLAN
H - 2

本摘要圖於2017年6月8日擬備，
所根據的資料為於2017年1月13日
展示的分區計劃大綱圖編號S/K18/20
EXTRACT PLAN PREPARED ON 8.6.2017
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/K18/20 EXHIBITED ON 13.1.2017

圖例 LEGEND

① ◀ 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



航攝照片 AERIAL PHOTO

本摘要圖於2017年6月9日擬備，
所根據的資料為地政總署於2015年6月20日
拍攝的航攝照片編號CS60465

EXTRACT PLAN PREPARED ON 9.6.2017
BASED ON AERIAL PHOTO No. CS60465
TAKEN ON 20.6.2015 BY LANDS DEPARTMENT

納入九龍塘分區計劃大綱草圖編號S/K 18/20的修訂項目
(A、B1及B2項)

AMENDMENTS INCORPORATED INTO THE DRAFT
KOWLOON TONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/K18/20
(ITEMS A, B1 AND B2)

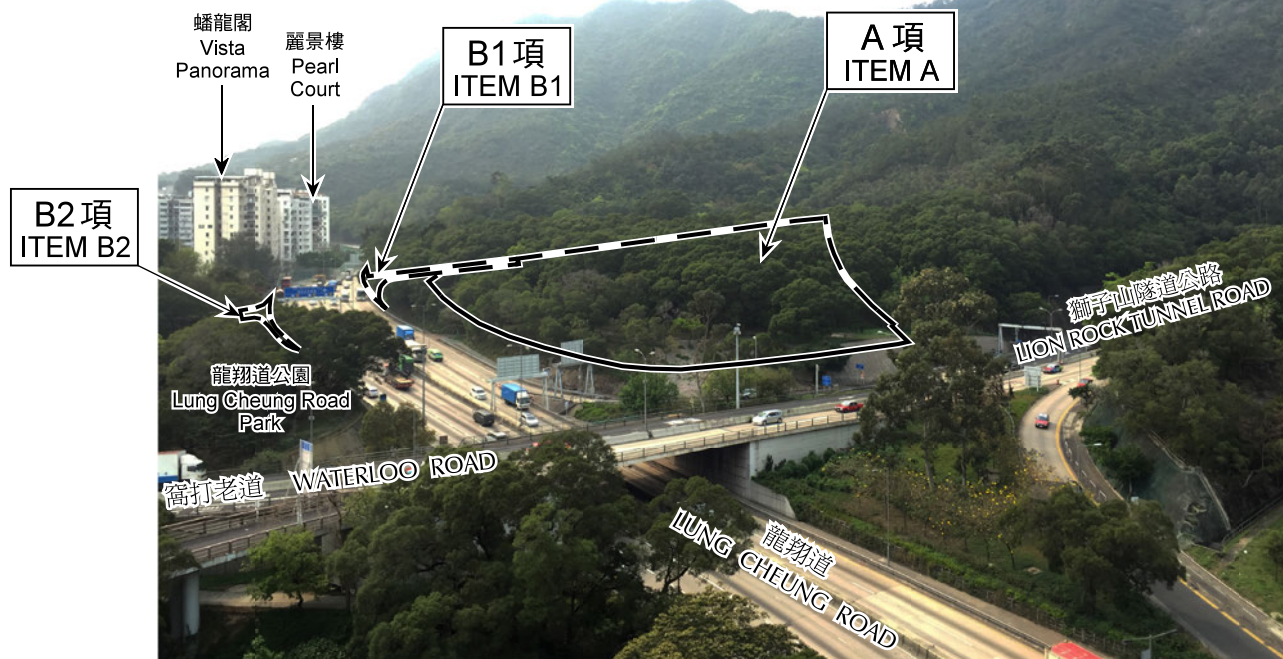
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/K18/20

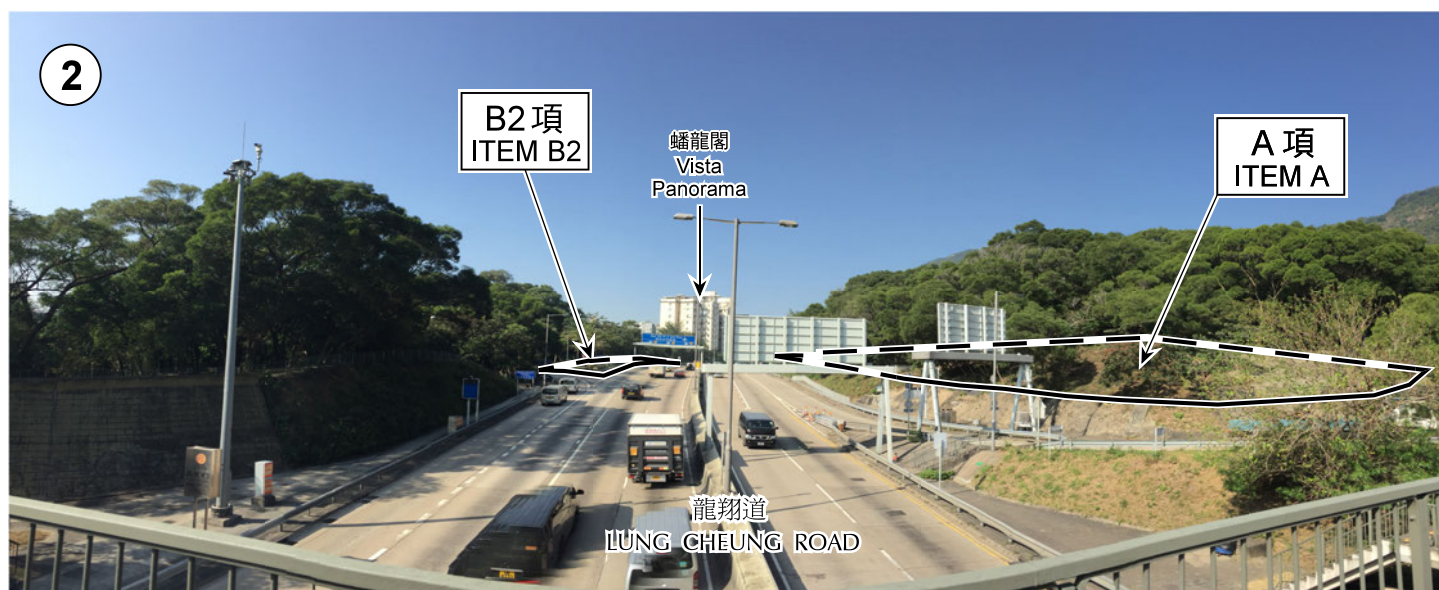
圖 PLAN
H - 3

1



由星輝豪庭眺望
VIEW FROM PENINSULA HEIGHTS

2



由獅子山隧道公路天橋眺望
VIEW FROM FOOTBRIDGE AT LION ROCK TUNNEL ROAD

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTOS

納入九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K 18/20 的修訂項目
(A、B1 及 B2 項)
AMENDMENTS INCORPORATED INTO THE DRAFT
KOWLOON TONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/K18/20
(ITEMS A, B1 AND B2)

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/K18/20

圖 PLAN
H - 4a

本圖於2017年6月7日擬備，所根據的資料為攝於2016年4月1日及2016年12月8日的實地照片
PLAN PREPARED ON 7.6.2017
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 1.4.2016 AND 8.12.2016

3



由獅子山隧道公路天橋眺望
VIEW FROM FOOTBRIDGE AT LION ROCK TUNNEL ROAD

4



由獅子山上二號主配水庫眺望
VIEW FROM LION ROCK HIGH LEVEL No. 2 PRIMARY SERVICE RESERVOIR

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTOS

納入九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S / K 1 8 / 2 0 的修訂項目
(A 項)
AMENDMENTS INCORPORATED INTO THE DRAFT
KOWLOON TONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/K18/20
(ITEM A)

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/K18/20

圖 PLAN
H - 4b

本圖於2017年6月7日擬備，所根據的資料為攝於2016年12月8日及2016年3月21日的實地照片
PLAN PREPARED ON 7.6.2017
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 8.12.2016 AND 21.3.2016

5



由龍翔道東行線的現有車路入口眺望
VIEW FROM THE EXISTING ROAD ACCESS AT LUNG CHEUNG ROAD EASTBOUND

6



由龍翔道東行線的現有車路入口眺望
VIEW FROM THE EXISTING ROAD ACCESS AT LUNG CHEUNG ROAD EASTBOUND

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTOS

納入九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K 18/20 的修訂項目
(B 1 項)
AMENDMENTS INCORPORATED INTO THE DRAFT
KOWLOON TONG OUTLINE ZONING PLAN No. S/K18/20
(ITEM B1)

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/K18/20

圖 PLAN
H - 4c

本圖於2017年6月7日擬備，所根據的
資料為攝於2016年12月8日的實地照片
PLAN PREPARED ON 7.6.2017
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 8.12.2016

觀景點
VIEWING POINT

1

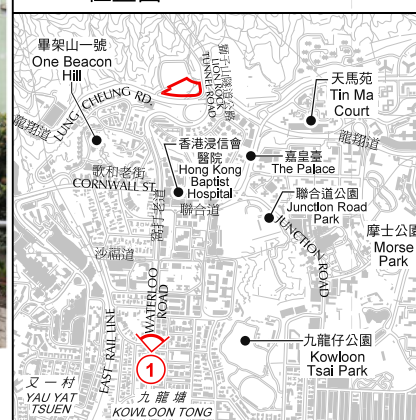
現有景觀
EXISTING VIEW



合成照片
PHOTOMONTAGE



位置圖 LOCATION PLAN



合成照片 PHOTOMONTAGE

由窩打老道近律倫街行人天橋眺望
VIEW FROM FOOTBRIDGE
AT WATERLOO ROAD NEAR RUTLAND QUADRANT

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



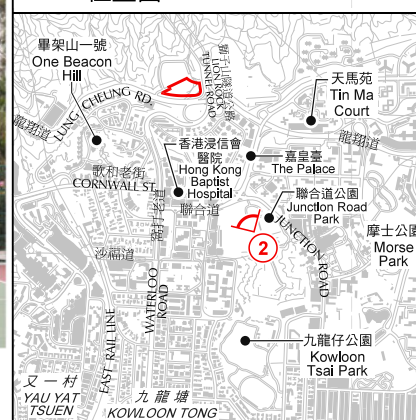
參考編號
REFERENCE No.
R/S/K18/20

圖 PLAN
H - 5a

本摘要圖於2017年6月5日擬備，
所根據的資料為攝於2016年4月8日
的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 5.6.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 8.4.2016



位置圖 LOCATION PLAN



合成照片 PHOTOMONTAGE

由聯合道公園眺望
VIEW FROM JUNCTION ROAD PARK

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/K18/20

圖 PLAN
H - 5b

本摘要圖於2017年6月5日擬備，
所根據的資料為攝於2016年4月8日
的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 5.6.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 8.4.2016

觀景點
VIEWING POINT

3



現有景觀
EXISTING VIEW



合成照片
PHOTOMONTAGE

位置圖 LOCATION PLAN



合成照片 PHOTOMONTAGE

由龍翔道行人天橋眺望
VIEW FROM FOOTBRIDGE AT LUNG CHEUNG ROAD

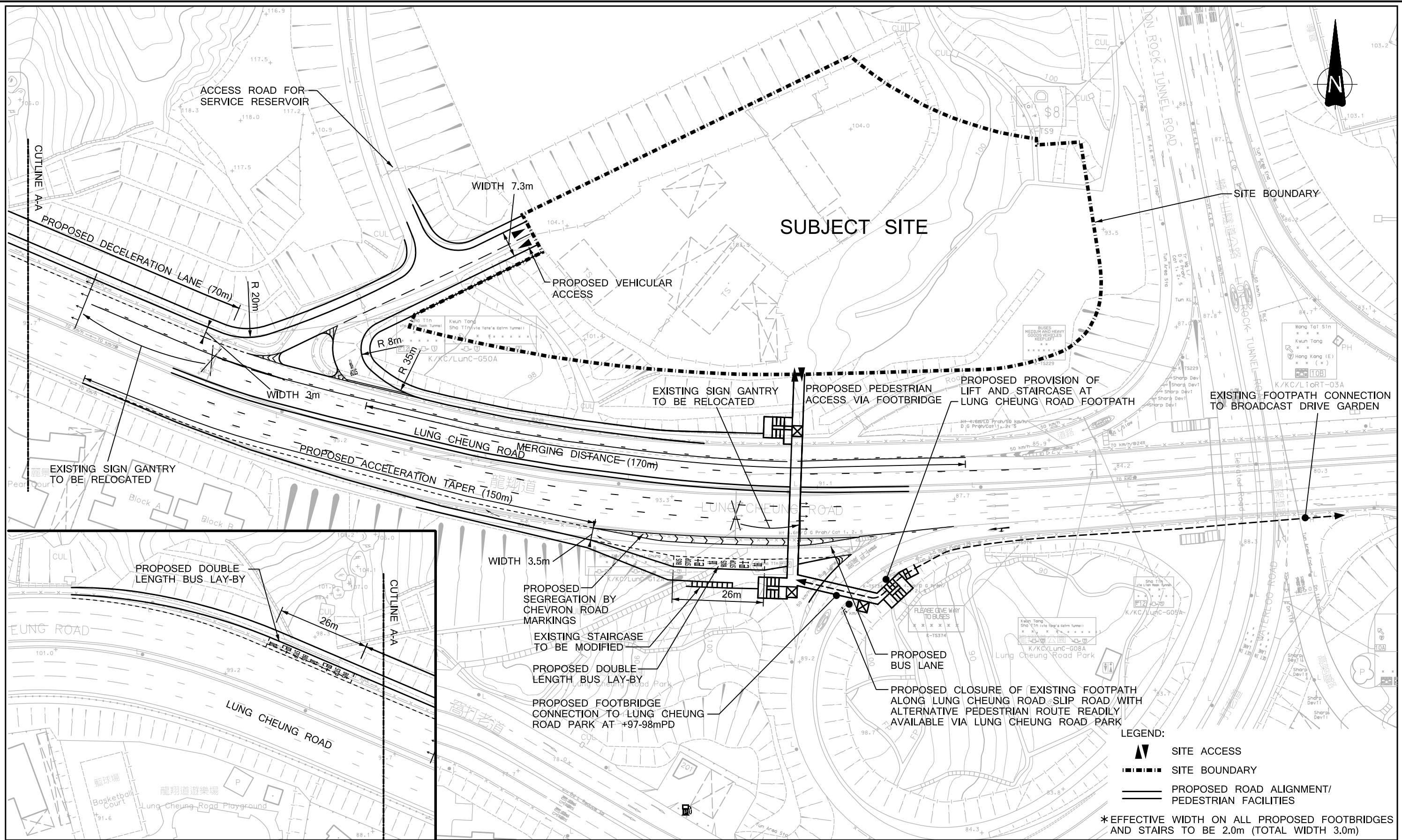
本摘要圖於2017年6月5日擬備，
所根據的資料為攝於2016年4月8日
的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 5.6.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 8.4.2016

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/K18/20

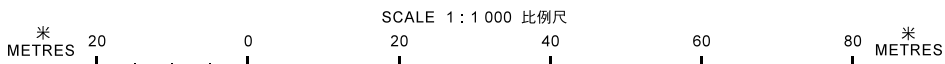
圖 PLAN
H - 5c



本摘要圖於2017年6月5日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 5.6.2017

平面圖 SITE PLAN

擬議運輸設施
PROPOSED TRANSPORT RELATED PROVISIONS



規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/K18/20

圖 PLAN
H - 6