

潘樂祺先生

鄧寶善教授

黃傑龍教授

黃煜新先生

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)
張博先生

民政事務總署總工程師(工程)
周振邦先生

環境保護署首席環境保護主任(總區南)
吳沅清女士

地政總署副署長／一般事務
蔡幗珍女士

規劃署署長
葉子季先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

倫婉霞博士

何鉅業先生

陳遠秀女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄧保君女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
蘇淑儀女士

議程項目1

[公開會議]

通過二零二五年七月十一日第 1339 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 第 1339 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，於二零二五年七月八日核准荃灣分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/TW/39)。核准上述分區計劃大綱圖一事於二零二五年七月十八日在憲報公布。

九龍區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/33》的申述

(城市規劃委員會文件第 11012 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

3. 秘書報告，納入《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/33》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂，涉及改劃兩幅位於彩興路及彩霞道的用地(分別為項目 A1 用地及項目 B1 用地)，以作私人住宅發展。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已就擬議發展進行可行性研究(下稱「該研究」)，並已委託阿特金斯睿萊亞洲有限公司(下稱「阿特金斯睿萊」)擔任顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|-----------------------------------|
| 何鉅業先生 | — 與配偶在九龍灣共同擁有一項物業，而其公司在九龍灣擁有一項物業； |
| 蔡德昇先生 | — 為聖若瑟英文中學校友，目前參與校務； |
| 鍾錦華先生 | — 為土拓署前署長；以及 |
| 黃傑龍教授 | — 為僱員再培訓局主席，而僱員再培訓局在九龍灣擁有物業。 |

4. 委員備悉，何鉅業先生因事未能出席會議。由於鍾錦華先生沒有參與該研究，以及蔡德昇先生和黃傑龍教授所涉利益屬間接，委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

5. 主席表示已給予申述人合理的通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於申述人已獲合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述。

6. 以下政府的代表(包括顧問)及申述人此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

黎萬寬女士	— 九龍規劃專員
黃偉賢先生	— 高級城市規劃師／九龍
黃力懿女士	— 城市規劃師／九龍

土拓署

勞智祥先生	— 總工程師
劉力榮先生	— 高級建築師

阿特金斯睿萊

劉毅強先生	]	
周曉鋒先生	]	
宋沛曜先生	]	顧問
李家穎先生	]	
趙偉坤先生	]	

申述人

R3 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士	— 申述人
-------------------	-------

7. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，繼而請申述人作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒申述人。答問部分會在申述人完成口

頭陳述後進行。委員可直接向政府的代表及／或申述人提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表及申述人離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)將閉門商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

[徐詠璇教授及黃煜新先生此時到席。]

8. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。規劃署高級城市規劃師／九龍黃偉賢先生借助投影片，向委員簡介申述的內容，包括分區計劃大綱草圖修訂項目的背景、申述人提出的理由／意見／建議、政府的回應，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 11012 號(下稱「文件」)。修訂項目包括：

- (a) 項目 A1—把位於彩興路的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，整幢為住用建築物的最高地積比率限為 7.5 倍，一幢建築物內住用與非住用各佔部分的最高地積比率限為 9 倍，最高建築物高度則限為主水平基準上 175 米；
- (b) 項目 A2—把位於彩興路的兩塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；
- (c) 項目 B1—把位於彩霞道的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，整幢為住用建築物的最高地積比率限為 7.5 倍，一幢建築物內住用與非住用各佔部分的最高地積比率限為 9 倍，最高建築物高度則限為主水平基準上 140 米；以及
- (d) 項目 B2—把位於彩霞道的一塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶。

9. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦作出修訂以因應圖則所作的修訂項目，並與最新的《法定圖則註釋總表》相符。

[張博先生及黃幸怡女士在規劃署作出簡介期間到席。]

10. 主席繼而請申述人闡述其申述。

R3 — Mary Mulvihill

11. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

項目 A1

- (a) 項目 A1 用地的擬議高密度住宅發展設有大平台，以建築物體積和建築物高度而言，與周邊環境並不協調。擬議發展會有損該區的梯級式高度輪廓，產生屏風效應，對毗鄰的「綠化地帶」造成負面影響，而且有違城市設計原則。應把建築物高度降低，與梯級式高度輪廓更為配合，使過渡更加流暢；
- (b) 目前樓市低迷，房屋單位供應過剩，規定把嚴重智障人士宿舍包括在發展項目之內，發展商未必會接受。這樣，當局為確保售出用地，便會在招標中將嚴重智障人士宿舍剔除；
- (c) 市民對精神健康及護理服務有急切需要。政府應檢討《香港規劃標準與準則》所訂的設施供應標準，特別是精神健康綜合社區中心現時規定每 310 000 人設一間中心的標準。文件雖指較大地區的服務供應充足，相反，在牛頭角及九龍灣規劃區以至整個觀塘區內，多種社會福利設施(下稱「社福設施」)均嚴重不足，幼兒及社區護理設施以及康復設施情況尤甚；
- (d) 項目 A1 用地位於建有低矮教育設施的政府、機構及社區建築羣內。保留原本的規劃意向，作社會福利綜合大樓之用，可更有效地解決服務不足和滿足社區需要。應把該用地發展為一間中心，讓智障人

士居於寧靜的環境。藉由在該用地提供各類社區服務，能夠實現「一地多用」的模式；

- (e) 把嚴重智障人士宿舍融合於平台內，在實際操作上會構成限制，也可能損及對弱勢社羣的服務質素，原因是能接觸綠蔭和陽光等自然元素的機會有限；
- (f) 擬議發展會受到環境方面的不良影響，包括來自新清水灣道的噪音及空氣污染。因此，應考慮闢設足夠的後移範圍；
- (g) 沒有關於擬議發展將設停車位數目的資料；

項目 B1

- (h) 目前市場上未售的房屋單位供應過剩，對額外私人房屋用地的需求因而減少。因此，項目 B1 用地應該用作興建資助房屋，例如居者有其屋計劃，因為市民對相關房屋的需求更為迫切；
- (i) 純粹根據觀塘區 74：26 的整體公私營房屋比例而改劃項目 B1 用地以興建私人房屋，理據並不充分，也應考慮到房屋類型的地理分布，以及資助房屋單位在規定期限後可能在公開市場出售的情況；
- (j) 提供新的私人房屋用地會削弱發展商收購重建老化樓宇的意欲，從而窒礙市區重建；

其他

- (k) 城規會在評估改劃用地時，不應僅以土地收益為依據，還應考慮地點是否合適，並顧及社區對福利服務及可負擔房屋的需求；
- (l) 項目 A2 和 B2 屬內務管理工作；
- (m) 擬議社福設施未能有效改善地區內整體政府、機構及社區設施不足的情況；以及

- (n) 刪除「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》內附表 II 的第二欄用途內的「教育機構(只限設於地面一層)」、「娛樂場所(只限設於地面一層)」、「宗教機構(只限設於地面一層)」及「訓練中心」的原因並不清晰。

12. 由於規劃署的代表及申述人陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向申述人及／或政府的代表提問，由他們作出回應。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席接着請委員提問。

交通方面

13. 兩名委員考慮到估算的人口增長和現時主要道路(包括新清水灣道和彩霞道)交通繁忙，遂詢問擬議住宅發展對交通可能造成的影響，以及有什麼緩解措施。土拓署總工程師勞智祥先生回應說，當局已進行交通影響評估，當中已考慮兩項擬議住宅發展和區內其他已承諾進行的發展。交通影響評估的結論是，估算的交通量不會對區內的道路網絡造成無法克服的影響。運輸署不反對擬議發展，並會落實區內道路改善工程，以進一步增加道路網絡的容量。

14. 一名委員備悉項目 A1 用地靠近擬議東九龍智慧綠色集體運輸系統，遂要求澄清項目 A1 用地是否鄰接該運輸系統。土拓署總工程師勞智祥先生回應說，當該研究進行時，東九龍智慧綠色集體運輸系統仍處於初步階段，因此有關評估並未將之納入考慮範圍。規劃署署長葉子季先生補充說，東九龍智慧綠色集體運輸系統的走線已在二零二五年六月二十日根據《鐵路條例》在憲報刊登，以供公眾查閱，當中建議在項目 A1 用地以北的彩雲(一)邨興建一個車站。因此，擬議發展不會受到東九龍智慧綠色集體運輸系統的走線所影響。

行人暢達度

15. 一名委員留意到項目 A1 用地位於邊陲位置，表示關注通往附近設施(例如彩虹港鐵站)的行人暢達度。土拓署總工程師勞智祥先生回應說，當局已檢討有關的道路和行人網絡。現有的公共運輸服務(例如小巴路線)可支援日後居民的需要。現

有的行人設施(包括行人天橋和行人通道)可方便行人進出周邊地區。預料對現有運輸網絡的影響輕微。運輸署會監察有關情況，如有需要，也會調整運輸服務，以應付日後的需求。

16. 關於項目 B1 用地的行人暢達度，一名委員詢問該用地如何接達港鐵站及區內社區設施。就此，土拓署總工程師勞智祥先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 該研究已就行人暢達度進行檢討。現有的行人基建可供日後的居民使用，包括可經毗鄰彩頤居的樓梯通往淘大花園並續往港鐵站，以及沿彩霞道和佐敦谷北道的路徑，經觀塘道的天橋前往港鐵站；以及
- (b) 當局已研究過進一步提升行人暢達度的方案，例如興建行人天橋從項目 B1 用地直接通往淘大花園的可行性。然而，經審視後發現並不可行，因為淘大花園現有停車場斜路上方的淨空高度不足，並須在私人擁有的發展項目內作出大規模的結構修改。

17. 該名委員考慮到毗鄰彩頤居的樓梯陡斜，加上項目 B1 用地整體的地平差異頗大，遂進一步詢問可否探討興建橫向行人通道，從項目 B1 用地西部連接至毗鄰彩頤居的樓梯，以避開須通過樓梯最陡斜部分的路徑。土拓署總工程師勞智祥先生回應指，他知悉該用地的地形帶來挑戰，並表示該研究認為可行的方案是在用地較低處闢設出入口，以便橫向連接。不過，受該用地本身的地形所限，行人仍須走過餘下的樓梯前往淘大花園。

社福設施的供應

18. 兩名委員備悉項目 A1 用地原先預留作社會福利綜合大樓，惟未有落實時間表，亦考慮到地區內社福設施短缺，遂提出以下問題：

- (a) 社會福利綜合大樓遲遲未能落實，是否因為實際上有難度，例如服務需求須達到最低要求，才有充分理由展開計劃；

- (b) 原先規劃在綜合大樓提供的社福設施是否不會全部在項目 A1 用地落實，而這些設施會否重新分配到地區內其他用地；以及
- (c) 當局會在何時何地提供尚欠的社福設施，尤其是與精神健康相關的服務，以解決地區內設施不足的問題。

19. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士作出回應，要點如下：

- (a) 社福設施的落實受制於多項因素，包括資金、人手和不斷轉變的社會需要等。由於興建獨立綜合大樓性質複雜，所涉資源密集，挑戰相當大；
- (b) 原先規劃在項目 A1 用地闢設的社會福利綜合大樓採用以處所為單位的分配方式，意思是預算為各類社福設施提供樓面空間，而非把整幅用地指定作單一用途。該綜合大樓並無預留作特定類別的社福設施。當局會因應人口變化、人口結構及新需求調整社福設施的供應，以保留彈性和應變能力。項目 A1 用地的擬議發展會預留約 2 850 平方米(佔住用總樓面面積的 10%)作社福設施用途。這個分配百分比明顯高於一般公營房屋或其他私人發展項目通常所預留的 5%，並能在房屋發展與社區需要之間取得適當平衡。將會闢設的設施包括嚴重智障人士宿舍，並配以展能中心和智障人士輔助宿舍。這些設施提供協調及綜合的復康服務，能滿足社區需要和發揮最佳營運效率。有關設施是應社會福利署(下稱「社署」)要求，按相關考慮因素(包括地點是否合適、服務優次、成本效益及人手調配等)而選定；以及
- (c) 為解決地區內社福設施不足的問題，經諮詢社署後，以處所為單位的社福設施可設於多個地點，包括在新的公營及私人房屋發展項目內。若有重建項目和新土地供應，例如與市區重建局合作的市區重建項目、政府主導的項目及公營房屋項目(例如彩虹邨重建項目)，當局會把握機會逐步納入適當的社福

設施，以解決有關設施短缺的問題和滿足社區所需。除騰空地盤外，當局也在大型發展項目(例如安達臣道石礦場發展項目)預留指定的政府、機構及社區用地，以興建政府、機構及社區綜合大樓，為新增人口和毗鄰社區提供服務。

20. 該兩名委員得悉當局安排把社福設施從綜合大樓分散到多個地點並融入住宅發展之中，遂進一步提出以下問題：

- (a) 把設施分散於多個地點闢設，是否反映政策有所改變，旨在以更靈活和迅速的方式解決急切的需要，而不用等待大型綜合大樓落成；
- (b) 這樣的安排能否更有效促進社區融合、在落實設施方面提供更大彈性、加快設施供應，以及更適切地配合社區需要；以及
- (c) 城規會文件能否補充關於把社福設施刪減並重新分配到分散地點的資料，以及其他已規劃設施的詳情，從而改善透明度，使監管更為有效。當局須設立追蹤機制，確保能夠達成長遠的供應目標，持續問責。

21. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士作出回應，要點如下：

- (a) 供應安排視乎情況有所不同。在新發展區，例如安達臣道石礦場發展項目等，已預留指定的政府、機構及社區用地作為綜合發展策略的一部分，當中正逐步落實興建政府、機構及社區綜合大樓。在已建設地區，土地資源受限，分散發展會更切實可行；
- (b) 把社福設施分散到多個地點會加強社區融合，並在落實設施方面提供更大彈性。這樣的安排可讓當局根據即時需要釐定設施供應的優次，令供應更切合需求，並加快落實，以及確保服務地區人口可方便前往；以及

- (c) 有關追蹤方面，備悉有關在城規會文件補充額外資料的建議。文件所載的政府、機構及社區設施供應表反映了社福設施的供應情況，是即時的數據集，供相關政府決策局／部門作動態參考，以因應不斷轉變的需求考慮設施的供應。

22. 規劃署署長葉子季先生補充說，城規會文件所載的政府、機構及社區設施供應表是供相關政府決策局／部門作為參考，以便在適當的發展項目中協調設施供應。正如近期一個例子是都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零二五年七月十八日考慮與東九龍智慧綠色集體運輸系統相關在寶達邨東面的發展項目。該項目指定闢設一間設有 100 個名額的幼兒中心，以敷地區內已不足的設施。規劃署和社署會繼續合作應對政府、機構及社區設施供應表內的差額，確保在日後的發展項目內納入適當的設施。

23. 主席表示，在私人住宅發展項目中加入社福設施，例如項目 A1 用地的有關建議和寶達邨東面即將進行的發展項目，可能看來是漸次增加，但切實有助配合區內需要。此外，政府已有系統地推行政策，規定把相等於新公營房屋發展項目 5% 的住用總樓面面積撥作闢設社福設施，以積極方式使服務的供應能配合社區的需要。僅僅位於地方行政區分界以外但很接近擬議發展的公營房屋發展項目，例如彩虹邨重建項目和牛池灣村重建項目，亦會加入有關 5% 的規定。

24. 一名委員關注到，載於政府、機構及社區設施供應表的所需設施會否全部加入到彩虹邨重建項目。主席回應說，會向房屋局轉達有關關注，供該局考慮。

25. Mary Mulvihill 女士(R3)表示，改劃政府、機構及社區用地，再以賣地方式將有關用地作私人房屋發展，看來政府重收入多於社區需要，並把提供社福設施的責任轉移給私人發展商。委員應確保有足夠服務提供予社區。主席作出回應，澄清政府無意把提供社福設施的責任轉移給私人發展商。政府一直採取多管齊下的方式增加社福設施的供應。在公營房屋項目，除了把相等於不少於 5% 的住用總樓面面積撥作闢設社福設施之外，政府亦就該等設施的建造和營運提供撥款。在私人房屋項目，政府所規定的社福設施會豁免計算總樓面面積，而提出

的地價亦會計及有關建築費用。社福設施在落成後會移交政府，政府會把空間分配給福利機構提供政府資助服務。提供社福設施一直以來都是政府的責任。把社福設施與住宅發展融合，可加強服務使用者和社區之間的互動，從而促進社區共融和進一步方便服務使用者。

項目A1用地的擬議嚴重智障人士宿舍

26. 兩名委員考慮到項目 A1 用地毗鄰新清水灣道，以及嚴重智障人士宿舍擬設於私人住宅發展內，遂提出以下問題：

- (a) 該嚴重智障人士宿舍可容納多少個宿位；
- (b) 該嚴重智障人士宿舍的布局及設計，特別是用以應對可能出現的環境影響(包括交通噪音及空氣質素)的緩解措施(例如窗戶朝向)為何；
- (c) 嚴重智障人士宿舍與住宅發展可否分隔開，或會否各設獨立通道以加強服務使用者和居民的私隱度；以及
- (d) 是否已考慮闢設配套或附屬設施，如救護車停車灣或停泊處、無障礙通道(例如升降機)等。

27. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 擬議嚴重智障人士宿舍約容納 50 個床位，而增設智障人士輔助宿舍則提供 30 個床位。觀塘區議會不反對有關建議；
- (b) 為減輕可能出現的環境影響，概念設計中加入了與新清水灣道相距 20 米的緩衝區，以及與彩興路相距 5 米的緩衝區。此外，易受影響的用途會設於離新清水灣道更遠之處，由廚房及貯存區等不易受影響的用途所擋隔；

- (c) 該設計加入了各自獨立的通道，使服務使用者和居民更加方便，同時提高他們的私隱度。當局已研究替代方案興建獨立的低矮政府、機構及社區大樓。有關方案在擬議建築物高度限制下可行，而且可符合《建築物條例》的規定。日後的發展商將有彈性考慮興建獨立的低矮政府、機構及社區大樓，作為發展項目的一部分；以及
- (d) 文件所載的概念布局是作示意用途。有關附屬設施的詳細安排，包括通道及行車路線，須進一步檢視，以確保符合服務標準。

項目 B1 用地的政府、社區及機構設施供應

28. 一名委員詢問在項目 B1 用地的政府、社區及機構設施供應情況，規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士作出回應，要點如下：

- (a) 在二零二五年二月二十八日的小組委員會會議後，勞工及福利局(下稱「勞福局」)就觀塘區的社福設施供應情況進行檢討，確定無須在項目 B1 用地闢設政府、社區及機構設施，因為已有地區內的其他用地或租用處所容納原先規劃的設施；以及
- (b) 方案設計的最高地積比率及建築物高度限制，及已評估的基礎設施容量，包括排水及運輸網絡的容量，為日後在有需要時闢設政府、社區及機構設施提供彈性。實際的供應情況將在敲定賣地條件前由相關決策局／部門根據當前情況作出決定。

項目 A1 用地的零售用途

29. 一名委員留意到項目 A1 用地有兩層撥作零售用途，但考慮到用地位處邊陲，周邊是政府、社區及機構設施，而且所提供的 570 個住宅單位數量不多，故對於有相對大量的總樓面面積撥作零售用途表示關注。該委員詢問有否進行過市場意向調查，以評估擬提供的零售用途在商業層面是否可行，以及假

如對零售用途的需求不足，是否有彈性可在日後把作零售用途的總樓面面積改作政府、社區及機構或其他用途。

30. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 有關方案下作零售用途的總樓面面積屬初步數字，是根據適用於該區住宅發展的地積比率(一般包括7.5倍住用地積比率及1.5倍非住用地積比率)而計算的。技術評估已證實項目A1用地可容納准許的總樓面面積。非住用總樓面面積的實際使用方式將由日後的發展商決定；
- (b) 分區計劃大綱圖的條文已提供彈性，可容納第一欄內的一系列非住用用途(例如娛樂場所及訓練中心)，能因應市場情況變化進行發展；以及
- (c) 根據適用於有關用地的分區計劃大綱圖條文，在計算有關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構及社區設施，可免計算在內。此外，私營的同類設施(例如安老院及幼稚園)亦可設於用地內，但所佔空間會算作非住用總樓面面積。

31. 由於委員再無提問，主席表示陳述的聆聽程序和答問部分已經完成。她多謝申述人和政府部門的代表(包括顧問)出席會議。城規會將閉門進一步商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。申述人和政府部門的代表(包括顧問)此時離席。

商議部分

32. 主席請委員提出意見。

項目A1和B1用地的私人房屋發展

33. 委員普遍支持項目A1和B1用地的擬議私人房屋發展，並表達以下意見：

- (a) 東九龍目前偏重於公營房屋，公私營房屋組合的比例為 74：26。把這兩幅用地改劃作私人房屋發展，將有助達至更均衡的房屋組合，並可令房屋選擇多元化，以及優化房屋階梯；
- (b) 原先預留的政府、機構及社區用地因欠缺落實時間表而多年來一直閒置，導致土地資源長期未盡其用。把用地改劃作住宅發展能配合政府多管齊下的方式，以增加土地供應和加快建屋，並有助增加政府收入；
- (c) 兩幅用地的擬議私人房屋及主要發展參數均屬恰當。不過，鑑於項目 B1 用地整體的地平差異頗大，因此應透過毗鄰的彩頤居用地，改善項目 B1 用地與附近配套設施(例如零售)和港鐵站之間的行人暢達度；以及
- (d) 關於可能出現的交通影響，當局已進行相關的技術評估，而運輸署已確認對這方面沒有負面意見。

項目 A1 用地所關設的社福設施

34. 數名委員對於把嚴重智障人士宿舍和項目 A1 用地的住宅發展相融合提出關注，認為基於可見的標籤效應，這種安排可能會令有意置業人士卻步，或會削弱發展商的意欲並影響地價。另一方面，其他委員普遍支持把社福設施加入有關用地的住宅發展之中，並表達了以下意見：

- (a) 公營房屋單位的居住空間狹小，往往對家中照顧嚴重智障成員的家庭帶來挑戰，有時甚至會導致家庭悲劇發生。擬議的嚴重智障人士宿舍有助滿足這類迫切需求；
- (b) 項目 A1 用地位於邊陲位置，再加上該用地與周邊社區的連接有限，因此並不適合在整幅土地上發展獨立的政府、機構及社區大樓。反之，把嚴重智障人士宿舍和私人住宅發展相融合則更為恰當，因為

這些設施不需要高暢達程度，而擬議發展也會提供停車設施，因而可提升有關用地的整體功能；以及

- (c) 把社福設施和擬議私人住宅發展相融合可加快提供社福設施。這些設施的目標落成年份為二零三零至三一年度。

社福設施的供應

35. 一名委員備悉政府以往採用為期 10 年的福利規劃策略，但近年停用以致不明確，造成只能因應情況以零碎方式提供社福設施。該名委員強調全面的策略確保有系統地提供設施至為重要，並建議把互補的設施(例如青年中心及長者中心)設於同一幢建築物，以優化資源分配和盡量提高運作效率。

36. 一名委員提及項目 A1 用地原先預留作社會福利綜合大樓，但超過 10 年仍然未落實興建。該委員表示儘管延期及進度緩慢或源於政策改變，政府仍有責任確保社福設施的供應，並認為優化協調工作和進行全面規劃可更有效地管理社會成本和改善提供服務的情況。該委員以內地發展步伐迅速作比對，促請政府加快落實進度，以解決社會的迫切需要。此外，由於有需要增加有關政府、機構及社區設施供應情況的透明度及問責性，建議改善城規會文件的資料編集，以提高清晰度和加強監察進度。另一名委員建議考慮在政府、機構及社區設施供應表內提供更多數據，例如清楚訂明在項目 A1 用地提供的社福設施，以及公營房屋發展項目須預留 5% 住用總樓面面積作社福設施的規定，以顯示政府致力滿足社會的需要。

37. 委員普遍支持把社福設施分散到多個地點並融入住宅發展之中，所提出的要點如下：

- (a) 要落實興建獨立的社會福利綜合大樓，所面對的挑戰更大，而且有某些缺點，包括負面標籤的風險，因為有些市民可能傾向避開該等地方；
- (b) 雖然知道政府社會福利預算大增，但把社福設施分散到多個地點並融入住宅發展之中，是更可持續的供應方式。此舉亦會加快社福設施的供應、促進社

會共融和提高公眾的接受程度。油麻地駿發花園便是一個成功個案，當中不同的社區設施(包括精神健康設施)與住宅共存超過 20 年，亦沒有大問題；以及

- (c) 建立共融文化須積極努力和堅持不懈。持續把社福設施融入私人住宅發展之中，從而使之成為普遍的做法，有助培養社會共融的意識，潛移默化，改變公眾的態度。

38. 一名委員強調，政府投放更多資源於公眾教育宣傳活動，以消除對社福設施使用者的標籤和推廣社會共融，是重要之舉。建議政府可採用具影響力及創新的方式，例如邀請著名的建築師參加設計比賽，以及展示其他地區或國家成功落實的共融模式，促進公眾的接納，並改變公眾的觀感。

結論

39. 主席備悉委員的意見及建議，表示相關政府決策局／部門會與社署合作，在市場狀況、社區需求和當前情況等各項相關因素之間取得適當的平衡，以在敲定賣地條件之前決定最適合加入在項目 A1 用地中的社福設施類別。城規會向相關政府決策局／部門傳達以下意見／建議，以作適當跟進：

- (a) 勞福局及房屋局：發掘機會在合適的公營房屋發展項目(包括彩虹邨重建項目)提供更多社福設施，從而處理該區及較大地區社福設施短缺的情況，
- (b) 勞福局：繼續舉辦公眾教育宣傳活動，提高社區對社福設施的接受程度，並在社會推廣共融文化；以及
- (c) 土拓署：諮詢運輸署的意見，研究是否可改善項目 B1 用地的行人暢達度，尤其是把行人通道與鄰近發展項目整合，使居民出入更方便。

40. 至於政府、機構及社區設施供應表方面，主席表示規劃署可考慮是否應改善表述方式，以適當地加入更多關於已規劃及潛在設施的資訊。

41. 主席總結，委員支持對分區計劃大綱草圖作出的修訂項目，並同意不應順應提出反對的申述而修訂分區計劃大綱草圖。文件所詳載的政府部門回應，以及政府的代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述所提出的所有理由。

42. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1** 對項目 A1 和 A2 表示支持的意見及 **R2** 對所有修訂項目表示支持的意見，以及 **R4** 沒有就修訂項目表達任何意見。城規會決定不接納 **R3** 的意見，並認為不應順應申述而修訂牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A1」

- (a) 政府一直以多管齊下的方式，循序漸進地提供足夠的房屋用地，以滿足市民對房屋的殷切需求。相關措施包括持續進行各項土地用途檢討。該用地位於政府、機構及社區建築羣邊緣，毗鄰區內高密度住宅發展。為增加房屋土地供應和善用空置政府土地，政府認為將該用地改劃為住宅用途，做法實屬恰當。涵蓋交通、環境、景觀及視覺等各方面的技術評估亦確定，該用地作私人住宅用途沒有無法克服的技術問題；
- (b) 按照《香港規劃標準與準則》的要求，政府、機構及社區設施的供應大致上足以應付分區計劃大綱圖的規劃人口需求，但小學、醫院、長者社區照顧服務、幼兒中心、安老院舍及康復服務則除外。相關政府決策局／部門會密切監察擬議政府、機構及社區設施的設計，有關設計亦應符合相關規例、指引和運作要求。將該用地改劃作附連政府、機構及社區設施的住宅發展，會在「一地多用」的模式下，加快為區內市民提供急需的社會福利設施；

項目 B1

- (c) 目前，觀塘區的公私營房屋比例約為 74:26。把項目 B1 用地指定用作興建私人房屋，將有助該區的房屋供應變得更均衡；以及

就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目

- (d) 刪除「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》內附表II的第二欄用途內的「教育機構(只限設於地面一層)」、「娛樂場所(只限設於地面一層)」、「宗教機構(只限設於地面一層)」及「訓練中心」，是為了遵從最新的《法定圖則註釋總表》。」

43. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第 8(1)(a) 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

議程項目4

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

44. 餘無別事，會議在上午十一時十分結束。