

考慮有關《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》
 的申述編號 R1 至 R3(部分)、R4 至 R9、R10(部分)、
 R11 至 R8459 和意見編號 C1 至 C39 及 C50 至 C60(部分)、
C61、C62 至 C63(部分)
 (第一組)

申述事項	申述人	提意見人
<p><u>修訂項目(下稱「項目」)A</u></p> <p>把宏照道兩塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制；</p>	<p>支持(總數：8)</p> <p><u>項目 A 及 B</u> R1 至 R3(部分)¹及 R4： 個別人士</p> <p><u>項目 A</u> R5 至 R8： 個別人士</p>	<p><u>總數：53</u></p> <p><u>支持 R1</u> C1： 個別人士</p>
<p><u>項目 B</u></p> <p>把宏照道一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制；</p>	<p>反對(總數：8 448)</p> <p><u>項目 A 及 B(8 440)</u></p> <p><u>立法會議員</u> 胡志偉議員，R1150</p>	<p><u>反對 R13 及 R1150 至 R1156</u> C1</p> <p><u>支持多項申述及反對項目 A 及 B</u> C2 至 C39 及 C62(部分)¹： 個別人士</p>
<p><u>項目 D1</u></p> <p>把觀塘道啟業邨北面的一小塊土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度</p>	<p><u>觀塘區議員(7)</u> 畢東尼先生，R13 陳汶堅先生，R1151 莫建成先生，R1152 馬軼超先生，R1290 謝淑珍女士，R1291 黃子健先生，R1292</p>	<p><u>提出一般意見</u> C50 至 C60(部分)¹、C61 及 C63(部分)¹： 環保觸覺(C61)及個別人士</p>

¹ R1 至 R3、R10 及 C62 亦關乎項目 C。C50 至 C60 及 C63 屬一般性質。這些申述及意見的其他相關部分會在關於第二組的城規會文件第 10354 號內載述及討論。

<p>限制；以及</p> <p><u>項目 D2</u></p> <p>把沿太子道東、觀塘道、宏照道及宏光道的四塊狹長土地由「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。</p>	<p>鄭景陽先生，R1293</p> <p><u>黃大仙區議員</u> 胡志健先生，R1153</p> <p><u>九龍城區議員</u> 何華漢先生，R1288</p> <p><u>政黨的社區幹事</u> R1154 至 R1156</p> <p><u>啟業邨居民協會</u> R1157</p> <p><u>非政府機構</u> 基督教勵行會(下稱「勵行會」)，R9[亦支持項目 D1]</p> <p><u>體育機構</u> 香港欖球總會，R12</p> <p><u>當區居民、勵行會使用者／僱員／伙伴機構或個別人士</u> R10(部分)¹、R14 至 R1149、R1158 至 R1287 及 R1294 至 R8452 [R10 及 R14 至 R831 亦反對就圖則作出的其他修訂]</p> <p><u>項目 A(7)</u> R8453 至 R8459</p> <p><u>項目 A、D1 及 D2(1)</u> R11</p>	
--	---	--

備註： 包含所有申述人及提意見人的名單和他們的書面陳述的光碟，夾附於附件 VI [只提供予城市規劃委員會委員]。所有申述人及提意見人的名單亦已上載至城市規劃委員會網頁http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_K13_29.html

1. 引言

- 1.1 二零一七年四月十三日，《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》(下稱「大綱圖」)(**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。有關修訂列於**附件 II**的修訂項目附表。城市規劃委員會(下稱「城規會」)共接獲 8 459 份申述書²。二零一七年八月四日，城規會公布有關申述，為期三星期，以供公眾提出意見。城規會共接獲 63 份意見書。兩名申述人(**R1362** 及 **R1686**)其後向城規會秘書處表示他們沒有提交任何申述。
- 1.2 有關修訂(**圖 H-1**)主要涉及把宏照道兩塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(項目 A)；把項目 A 所涉的兩塊用地之間的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(項目 B)；訂明涵蓋觀塘道啟德大廈的「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制(項目 C)；改劃多塊用地以反映該些用地建有渠務設施(項目 D1)及道路(項目 D2)的已發展狀況；以及對圖則的《註釋》作出修訂。
- 1.3 二零一七年十月六日，城規會同意把所有申述及意見分為以下兩組考慮：
- (a) 第一組：一併聆聽 8 456 份申述書(**R1 至 R8459**)及 53 份相關意見書(**C1 至 C39** 及 **C50 至 C63**)，全部關乎項目 A(宏照道房屋用地)及／或其他項目(項目 B、D1 及／或 D2)，或就圖則提出一般意見／關注。
- (b) 第二組：聆聽五份申述書(**R1 至 R3**、**R10** 及 **R8460**)及 23 份相關意見書(**C40 至 C60**、**C62** 及 **C63**)，全部關乎項目 C(啟德大廈用地)或就圖則提出一般意見／關注。
- 1.4 本文件旨在向城規會提供資料，以便城規會考慮第一組的申述及意見。這組申述及意見和政府政策局／部門回應的撮要載於**附件 V**。城規會已按照條例第 6B(3)條，邀請申述人及提意見人出席會議。

² 城規會在展示期內共接獲 8 460 份申述書，但 **R1289** 其後被撤回。

2. 背景

2.1 住屋是最重要的民生問題，政府必須予以解決。政府一直以多管齊下的方式增加土地供應，並透過制定短、中及長期的措施，以達致未來 10 年興建共 46 萬個房屋單位的建屋目標。為應付迫切的房屋需求，當局已把宏照道一塊政府土地確定為具潛力的公營房屋用地。該用地屬於較大的一塊「休憩用地」地帶的一部分(圖 H-1)，計劃用作發展地區休憩用地，尚未有確實的發展計劃。考慮到牛頭角及九龍灣一帶，以至觀塘區已有足夠的休憩用地，康樂及文化事務署署長不反對騰出該塊宏照道的用地作其他用途，即公營房屋及學校發展。擬議公共租住房屋(下稱「公屋」)發展項目的發展參數如下：

	東面部分 (第一期)	西面部分 (第二期)	總數
地盤面積(約數)	1.71 公頃	0.97 公頃	2.68 公頃
最大住用地積比率／總地積比率	7.5／9 倍		
建築物高度限制	主水平基準上 120 米		
幢數	3 幢	2 幢	5 幢
預計單位數目	2 650 個	1 450 個	4 100 個
預計人口	6 650 人	4 050 人	10 700 人

2.2 該塊用作發展公屋及學校的土地佔地約 3.38 公頃，屬政府土地，內有多項臨時用途(圖 H-4 及 H-5)，包括消防處的香港消防同樂會(下稱「消防同樂會」)、路政署一個承建商存放場和一個維修站、明愛向晴軒(下稱「向晴軒」)的臨時花園，以及現由勵行會佔用的新秀大廈。有關土地的東面部分(1.71 公頃)及西面部分(0.97 公頃)改劃作公營房屋發展(圖 H-2 的項目 A)，由房屋署負責；中間部分(6 950 平方米)則用作發展一所設有 30 間課室的中學(項目 B)，由教育局負責。當局亦會趁機修訂部分毗鄰用地的用途地帶，以反映這些用地的現有用途，包括九龍灣旱季污水截流泵井(項目 D1)及四塊目前為道路佔用的土地(項目 D2)。

2.3 大綱圖的修訂項目：

項目 A：把宏照道麗晶花園北面的兩塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制，以及在圖則上加入符號，將兩塊「住宅(甲類)」用地連繫起來。

項目 B：把宏照道麗晶花園北面的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制。

項目 D1：觀塘道啟業邨北面的一小塊土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制。

項目 D2：把沿太子道東、觀塘道、宏照道及宏光道的四塊狹長土地由「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。

2.4 二零一七年三月十七日，城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮並同意大綱圖的擬議修訂。相關的小組委員會文件第 1/17 號³及小組委員會會議記錄已存放於城規會秘書處，以供委員參閱。小組委員會文件及會議記錄亦已上載城規會網站。大綱圖已於二零一七年四月十三日根據條例第 7 條展示(附件 I 及 II 及圖 H-1)。

3. 公眾諮詢

3.1 在提交大綱圖的擬議修訂予小組委員會考慮前，當局於二零一七年一月十日諮詢觀塘區議會。關於宏照道用地，觀塘區議會對擬議發展的交通影響和政府、機構或社區設施不足以應付當地社區需要的情況表示關注，並認為應妥善處理勵行會的重置事宜。兩名立法會議員、五名觀塘區議員、勵行會、地區關注團體(麗晶居民權益關注組)和市民提交了書面

³ 為支持擬議公營房屋發展項目而進行的相關技術評估(即空氣流通評估、視覺評估、交通影響評估、定量風險評估及初步樹木調查)的全份或其摘要夾附於小組委員會文件。全套評估亦已存放於城規會秘書處，以供委員參閱。

意見。此外，規劃署和房屋署的代表於二零一七年一月二十日出席由觀塘區議會麗晶花園選區議員畢東尼先生舉辦的地區論壇。整體來說，有關的書面意見和出席有關論壇的居民全都對宏照道用地的擬議發展表示反對或關注。二零一七年三月十七日，小組委員會考慮了觀塘區議會、地區論壇及書面意見收集到的意見，以及大綱圖的擬議修訂。相關政府部門對收集所得意見所作的詳細回應，撮錄於小組委員會文件第 1/17 號附件 XI。

- 3.2 在大綱圖的展示期內，當局於二零一七年五月九日進一步諮詢觀塘區議會。觀塘區區議員仍舊對交通所造成的影響，政府、機構或社區設施的供應，以及勵行會處所的重置表示關注。規劃署及相關部門在會上對相關事宜作出回應。該會議的會議記錄相關摘要載於**附件 III**。

4. 申述

4.1 申述事項(圖 H-2)

- 4.1.1 本文件所涵蓋的 8 456 份申述書與項目 A 及／或 B、D1 和 D2 有關。包含所有申述及意見的光碟夾附於**附件 VI**。整份副本亦已存放於城規會秘書處，以供委員查閱。
- 4.1.2 在 8 456 份申述書中，有八份表示支持(**R1 至 R8**)，由個別人士提交；另有 8 448 份(**R9 至 R8459**)屬反對性質，分別由立法會議員、觀塘區議員、黃大仙區議員及九龍城區議員(**R13、R1150 至 R1153、R1288 及 R1290 至 R1293**)、政黨的數名社區幹事、啟業邨居民協會(**R1157**)、勵行會(**R9**)、香港欖球總會(**R12**)、當區居民、勵行會的使用者／僱員／伙伴組織，以及個別公眾人士提交。有 8 440 份反對項目 A 及 B，另有八份反對項目 A 及／或 D1 和 D2。觀塘區議會麗晶花園選區議員畢東尼先生(**R13**)提交了麗晶花園居民問卷調查的結果，調查結果顯示大部分受訪者反對修訂大綱圖。此外，畢東尼先生轉遞了居民反對大綱圖的簽名(**R14 至 R831**)。在申述中，約有 6 768 份是以三份標準信件／表格提交。

4.2 申述的主要理由

表示支持(R1 至 R8)(8)

- 4.2.1 他們支持項目 A 及／或 B，主因是修訂項目更能善用宏照道未盡其用的土地，以應付社區對房屋及學校的迫切需求。有些申述提出基於交通量的問題，發展密度不應太高，並應加強區內的公共交通及門診服務。

表示反對(R9 至 R8459)(8 448)

- 4.2.2 這些申述的主要理由撮述如下：

項目 A 及 B

保留／重置勵行會處所

- (a) 位於宏照道用地的新秀大廈在過往 30 多年一直由一間非資助慈善機構勵行會所使用，為觀塘、黃大仙和九龍城區的居民提供多項社會服務。所提供的服務對維持這些地區的福利水平十分重要，並有助維持社會穩定，以及填補現有社會福利制度未能滿足的服務缺口。
- (b) 新秀大廈作為勵行會的總部，是勵行會主理該會在九龍及新界 20 間社會服務和培訓中心及五間勵行店統籌工作的主要地方，亦是為弱勢社羣提供社會服務的基地。拆卸新秀大廈不但會影響勵行會的服務，也會引致更多社會問題，尤其是觀塘區，因為將會有大批新的居民遷入擬議公營房屋發展項目內。倘沒有勵行會服務弱勢社羣，會對政府帶來更大的財政影響。
- (c) 倘沒有新秀大廈，勵行會可能不單要終止其服務，在最壞的情況下，還須縮減人手甚或關閉整間機構。勵行會的服務應得到政府的肯定和支持，不應視作其他臨時用途(例如停車場)而不獲

重置。當局在應付房屋的需求之餘，亦應滿足對社會服務的需要。

- (d) 目前的《香港規劃標準與準則》未有充分考慮對社會福利及福祉十分重要的社區、福利和宗教設施。因此，勵行會的重要性在《香港規劃標準與準則》沒有得到充分肯定。
- (e) 立法會／區議會議員、麗晶花園和啟業邨的當區居民／關注小組、勵行會的工作伙伴和市民均廣泛支持保留／重置勵行會新秀大廈的現有處所。

保留大廈

- (f) 新秀大廈建於一九七零年代，樓宇狀況良好，為誌一名香港空軍隊長，建築風格獨特。鑑於其文物價值，新秀大廈及／或毗鄰建築應予以保留和活化，以作社區或教育用途。此外，有些申述基於消防同樂會具歷史價值並設有康樂設施，以及可保留開揚景觀，建議保留毗鄰的消防同樂會。

配套基建、政府、機構或社區設施及零售設施

- (g) 擬議以見縫插針方式發展的高密度租住公屋(下稱「公屋」)，對該區的配套基建及設施而言，缺乏全面規劃。該區的環境早已過度擠迫，無甚歇息空間，人口增加會使人口更稠密，對生活質素造成負面影響。若沒有足夠的配套設施應付所增加的人口，社會問題會在區內浮現。
- (h) 區內現有的政府、機構或社區設施和零售設施(例如幼稚園、幼兒中心、圖書館、自修室、醫療服務、青少年／長者／康復服務設施、社區會堂、康樂／體育設施、熟食中心、公眾街市及警署)，並不足以支持麗晶花園、啟業邨和啟泰苑的人口。在發展任何新項目之前，應闢設更多政府、機構或社區設施和零售設施，以應付日益增加的需求。一些申述建議闢設一幢市政大廈，以設置

額外的政府、機構或社區設施和街市設施，並為勵行會預留一些空間；

中學

- (i) 大綱圖涵蓋的地方或觀塘區一帶的中學過多，有不少空置校舍。隨着人口老化，新建學校會否有足夠學生入讀，令人存疑。因此，並無理據支持在宏照道用地興建一所新的中學。為應付未能預見的需求，應在觀塘區的新規劃區(例如安達臣道石礦場(K14N:觀塘(北部)規劃區)內物色額外的學校。
- (j) 擬議的學校用地太接近觀塘道，繁忙的交通所帶來的噪音污染會影響學生的學習環境。

提供休憩用地和綠化環境

- (k) 政府沒有落實已規劃的休憩用地，而有關建議剝奪了區內居民的消閒空間。香港欖球總會(R12)關注大幅減少「休憩用地」地帶，會限制在餘下地方提供動態及靜態康樂設施的選擇。隨着人口增加，當局應關設多些休憩用地，例如欖球場、植物園，或為長者及家庭而設的康樂設施。
- (l) 改劃的地區／沿路一帶有許多古樹。應盡量保留這些古樹，以保持綠化環境。

交通及運輸

- (m) 從擠塞的觀塘道／太子道東的車龍，以及彩虹迴旋處和新清水灣道的交通擠塞情況可見，擬議的公屋發展與其他新的發展項目(例如啟德發展計劃的項目及東九龍的商業發展項目)，會令周邊的道路網負荷過重。交通擠塞不但會延長上班人士和學生的交通／候車時間，亦會冒上未能及時提供緊急服務的風險。當局應改善道路網，例如增加連接觀塘道／觀塘繞道及土瓜灣的道路。

- (n) 已計劃興建的 T2 主幹路和擬興建的中九龍幹線未必能及時落成，以紓緩因建議增加人口而令交通擠塞情況惡化的迫切問題。
- (o) 啟德的公共屋邨所帶來的額外需求，已令該區的公共交通服務(包括巴士、小巴和港鐵彩虹站及九龍灣站)不勝負荷。再有居民遷入擬議的公屋發展項目將令情況更趨惡化。區內亦沒有車輛落客區。有些申述建議在宏照道用地關設運輸樞紐／巴士總站，也有申述建議加密巴士／小巴班次，尤其是在繁忙時段；增加巴士線；以及在麗晶花園附近增設港鐵站出口。

泊車設施

- (p) 區內缺乏泊車位，而麗晶花園一帶的違例泊車情況十分嚴重，危及行人安全。啟業邨剩餘的泊車位只會預留給該邨的居民使用。

行人接駁通道

- (q) 由宏照道用地通往坪石邨的行人隧道(圖 H-4 及 H-10)已十分擁擠，應進行提升工程，以應付日後的需求。港鐵彩虹站和啟德站之間的接駁通道應進行改善，裝設有蓋自動行人道。

對環境、空氣流通和視覺的影響

- (r) 當局未有充分考慮公屋發展項目對周邊持份者的影響。由於公屋發展項目較高，並與麗晶花園相隔極近，會造成熱島效應，阻擋開揚的景觀、自然光線和通風，令該區的居住環境變差。有些申述建議減少建築物座數／單位數目，更改建築物的布局／設計及／或減低建築物高度，從而改善公屋發展項目的設計。

- (s) 公屋發展項目位於繁忙公路旁邊，會受到交通噪音影響，而附近學校的校鐘聲亦會造成噪音滋擾。
- (t) 由於麗晶花園靠近公屋發展項目，興建公屋所產生的噪音、空氣污染及其他滋擾或會對麗晶花園造成不良影響。擬議的公屋發展項目使交通流量增加，宏照道沿路交通所產生的滋擾亦會愈見嚴重。
- (u) 公屋發展項目會對毗鄰向晴軒的私隱度和安全構成負面影響。在向晴軒附近發展住宅區，將帶來噪音和衛生問題，對面臨危機的人會帶來進一步困擾，他們本身可能是有自殺傾向或精神健康有問題。把該處闢作休憩用地，與向晴軒更為協調。

作房屋發展的替代用地

- (v) 可考慮在啟德發展區(有更多土地、更完善的配套基建設施／交通)、麗晶花園附近的運動場／足球場／單車場或粉嶺高爾夫球場發展公營房屋。九龍灣運動場可改劃作公營房屋發展，並興建連接德福花園／九龍灣港鐵站的行人天橋。
- (w) 德福花園東面的擬議東九文化中心可遷往宏照道用地，並騰出該用地發展公營房屋。

公眾諮詢

- (x) 政府應真誠地廣泛聽取公眾的意見，直接面對市民，並考慮市民的訴求。

其他意見

- (y) 宏照道用地更適合用作發展私人房屋、資助出售單位或酒店。

項目 D1 及 D2

- (z) **R9** 反對項目 A 及 B，但表示支持項目 D1。項目 D1 旨在反映該處用作渠務設施的現有用途。**R9** 認為相同的原則亦應適用於新秀大廈用地。
- (aa) **R11** 反對項目 D1 及 D2，理由是消閒地點應保留給區內居民享用，不應改作道路。

4.3 申述人的建議

申述人的建議撮述如下：

保留／重置勵行會處所

- (a) 保留勵行會位於新秀大廈的現有處所，或為勵行會另覓替代用地／處所，例如空置校舍。撤回擬議公營房屋第二期發展。
- (b) 勵行會(**R9**)提出了兩個方案，透過調整宏照道用地的用途地帶界線，保留新秀大廈供勵行會使用。方案一，公屋與勵行會並存，提供 4 310 個單位，但不會有中學；方案二，公屋與中學和勵行會並存，提供 2 920 個單位(繪圖 H-1a 及 H-1b)。不過，申述人沒有提供這兩個方案的詳細資料，亦沒有提供支持有關方案的評估報告。

保留作休憩用地

- (c) 保留宏照道用地發展休憩用地，而不是發展房屋項目。
- (d) 把宏照道用地的東面部分由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以容納一個欖球場。

建築物高度

- (e) 公屋發展項目的建築物高度應減至不高於麗晶花園的高度(建築物高度限制為主水平基準上 100 米，現時的建築物高度則介乎主水平基準上 99 至 102 米)。

5. 對申述的意見

5.1 **C1** 反對 **R13**、**R1150** 至 **R1156**，以及支持項目 **A** 有關在宏照道用地興建公營房屋的修訂，並提出以下意見：

- (a) 有關用地面積可觀，公共交通服務完善，適合用作公營房屋發展，以紓緩房屋需求；
- (b) 反對多項表示反對的申述，並認為保留消防同樂會和新秀大廈令公營房屋發展項目的樓面面積減少；東九龍文化中心的建造工程已經展開，不可把該用地用作發展公營房屋；進行私人發展或擱置興建公營房屋無助解決基層市民的住屋需求問題。可考慮興建資助出售單位；以及
- (c) 勵行會可在區內的露天停車場用地重置。

5.2 **C2** 至 **C39** 表示支持多項表示反對的申述，反對擬議的公營房屋發展項目和要求保留／重置勵行會處所。他們所持的理由與申述人提出的理由類似。

5.3 **C50** 至 **C60** 建議闢設公共交通交匯處、巴士中轉站或安全的有蓋乘客上落處，以及一個大型購物商場，但沒有指明這些設施的位置，並認為須解決區內的交通擠塞問題。

5.4 **C61**(環保觸覺)認為隨着人口老化和人口不斷增長，社會需要更多休憩用地。改劃「休憩用地」地帶會對社區造成無法逆轉的永久性影響。香港現時採用的休憩用地規劃準則落後於其他已發展國家，早已不合時宜。有關改劃會在發展成熟的社區中注入新人口，是錯誤政策的延伸。要解決房屋問題，除了增加土地供應外，亦需要減慢人口增長。

5.5 **C62** 認為遷走「都市綠洲」(社區農場)會引發居民連串的健康問題，對長者影響尤甚。觀塘區現有的設施不足以支援日漸老化的人口。應保留「都市綠洲」，同時善用宏照道用地闢設學校和長者支援設施。這些社區用途和低矮設施對通風影響極微。

5.6 **C63** 反對該圖，但沒有提出理由。

6. 規劃考慮因素和評估

6.1 申述地點及其周邊地方(圖 H-2 至 H-6)

6.1.1 申述地點的詳情載於上文第 2.2 段。

6.1.2 宏照道用地坐落在中層至高層的住宅區內：

- (a) 其西北面設有三項臨時用途，即「都市綠洲」，屬基督教家庭服務中心的社區農場；土木工程拓展署的工地，以及路政署一個維修站。該處仍劃作「休憩用地」地帶；
- (b) 其南面宏照道對面是麗晶花園(主水平基準上 99 至 102 米)。啟業邨(主水平基準上 42 至 59 米)和啟泰苑(主水平基準上 60 米)位於其東南面；
- (c) 其東面是前皇家空軍基地(啟德)的總部大樓，屬一級歷史建築，目前為向晴軒所佔用；
- (d) 其北面和東北面觀塘道對面是坪石邨(主水平基準上 32 至 86 米)和彩虹邨(主水平基準上 26 至 60 米)。其東面為啟德大廈用地、前英國皇家空軍職員宿舍(內有兩座一級歷史建築)、三級歷史建築三山國王廟、聖若瑟英文小學，以及位於彩石里的聖若瑟英文中學舊校。彩德邨和彩盈邨(主水平基準上 133 至 174 米)則位於東南面較遠處的佐敦谷較高部分；以及

- (e) 其西面承啟道對面為啟德發展區的啟晴邨和德朗邨(主水平基準上 106 至 120 米)。

6.2 規劃意向

相關地帶的規劃意向詳述如下：

- (a) 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
- (b) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

6.3 就申述理由所作的回應

表示支持

- 6.3.1 備悉 **R1 至 R8** 表示支持項目 A 及／或 B，以及 **R9** 表示支持項目 D1 的意見。至於他們提出避免發展密度過高、交通影響及政府、機構或社區設施方面的意見，載於下文相關段落的回應亦相關。

表示反對

項目 A 及 B

保留／重置勵行會處所

- 6.3.2 新秀大廈建於一九七三年，由前皇家空軍使用，其後改作越南難民營用途。自一九九八年起，勵行會獲准把新秀大廈用作臨時培訓中心及附屬辦公室，以提供僱員再培訓局的僱員再培訓服務。該項臨時政府撥地的有效期已延長至二零一八年六月三十日。一直以來，勵行會獲准臨時使用該用地。一旦在該址進行永

久發展，現時的臨時用途便應終止，而新秀大廈亦須清拆，以便在宏照道用地興建擬議公屋及學校，滿足社會的需要。

- 6.3.3 勞工及福利局(下稱「勞福局」)備悉勵行會自一九九八年起一直把新秀大廈臨時用作僱員再培訓局的培訓用途，並表示倘能物色合適的處所供勵行會作再培訓及附屬辦公室用途，勞福局或會支持以支付租金的短期租約方式把該處所租予勵行會作臨時用途。勞福局一直就物色合適的臨時處所作該等用途，與相關各局／部門聯絡。近日，彩雲(二)邨一所即將空置的校舍(即圖 H-2 所示的保良局陳南昌夫人小學，離宏照道用地約一公里)已選定作臨時重置勵行會設施之用，勵行會正在考慮中。

保存建築

- 6.3.4 新秀大廈在一九七零年後落成，已獲納入「新項目／新類別」名單，有待古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)進行評估。由於現行的評估標準是專為評估主要在一九五零年前落成的歷史建築而制定的，古諮會於二零一三年九月十日的會議上，同意延遲為一九七零年後落成的建築(包括新秀大廈)進行評級評估。康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處建議保留新秀大廈一些具代表性的特徵，並在可行情況下將之納入日後的發展項目內。房屋署會在詳細設計階段就有關事宜與建築署聯繫。
- 6.3.5 位於該用地的消防同樂會只開放予消防處職員／人員及他們的家屬使用，而非開放給當區市民享用。消防同樂會並非歷史建築，並計劃於二零一九年重置於佐敦渡華路。實在沒充分理據保留該建築。

配套基建設施、政府、機構或社區設施及零售設施

- 6.3.6 考慮到區內已規劃人口及《香港規劃標準與準則》的設施標準後，區內已規劃提供的政府、機構或社區設施大致足夠(附件 IV)。在該用地附近已有若干現有政

府、機構或社區設施，包括圖書館、街市、診療所、運動場、室內體育中心(圖 H-9)。對個別設施供應的詳細回應載於附件 V 的 C2 部分。除了該用地已規劃的中學外，若干政府、機構或社區設施(安老院舍暨日間護理單位、幼兒中心及幼稚園)及零售設施亦會納入擬議公營房屋發展項目內，以應付居民及地區需要。

中學

- 6.3.7 教育局在預留學校用地時，會考慮一籃子因素，例如新房屋發展項目帶來的新增人口、長遠對學位需求的最新推算、現行教育措施(例如需要重置校舍老化及校舍設施未達現行標準的現有學校)等。基於這些因素及區內已規劃的中學(包括安達臣道石礦場範圍內的中學)，有需要在觀塘預留一塊學校用地，以應付長遠教育需求。至於有關關注提出毗鄰道路的交通噪音所帶來的影響，當局會於進行詳細設計研究時提出緩解措施，以符合法定環境要求(如有需要)。環境保護署(下稱「環保署」)表示，若配合可行的緩解措施以紓緩噪音影響，預計不會造成無法克服的噪音問題。

休憩用地及綠化環境

- 6.3.8 在牛頭角及九龍灣一帶和觀塘區的休憩用地供應，合乎《香港規劃標準與準則》所訂的要求⁴。就牛頭角及九龍灣一帶而言，地區休憩用地有 16.72 公頃的盈餘，而鄰舍休憩用地則有 22 公頃的盈餘(相等於每人合計有 4.1 平方米休憩用地)。至於休憩用地項目內所提供的設施類型，康文署會視乎對該類設施的需求、現有設施的使用率、《香港規劃標準與準則》、可用資源及觀塘區議會的意見而定。至於擬議公營房屋發展項目，房屋署會提供足夠的鄰舍休憩用地及康樂設施(包括籃球場／羽毛球場)，供居民享用。

⁴ 根據《香港規劃標準與準則》，每人須獲提供一平方米地區休憩用地及一平方米鄰舍休憩用地。

6.3.9 根據房屋署進行的樹木調查(圖 H-12)，宏照道公營房屋用地內約有 240 棵樹，而有關中學用地內約有 50 棵樹。大部分現有樹木大致上屬常見品種，普遍形態欠佳，健康狀況普通。當中並無稀有樹種或古樹名木，但有八棵樹木的樹幹直徑超過一米。預計約有 208 棵樹木會受擬議公營房屋發展項目影響，而受有關學校發展項目影響的樹木數目，則會在詳細設計階段才確定。負責發展項目的部門(房屋署及教育局／建築署)會遵照發展局技術通告(工務)第 7/2015 號－《樹木保育》，以盡量保育現有樹木，使之與擬議發展融合及／或補種受發展影響而無可避免失去的樹木。應盡可能按照不少於 1：1 的樹木數目比例進行補償種植。倘有樹木被評為有機會列入古樹名木冊，根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 29/2004 號，會遵從提名及註冊程序跟進有機會列入古樹名木冊的樹木，並劃定樹木保護範圍。房屋署會採用最少 20% 的綠化覆蓋率，並盡量在可行的情況下增至 30%。在設計公營房屋發展項目的鄰舍休憩用地時，務求在視覺上與毗連綠化用途(包括「都市綠洲」的臨時社區農場)更為融合。至於學校用地，當局在考慮其日後的設計及布局時，會充分顧及有關減少對現有樹木影響的考慮因素，尤其是在該用地南面部分一棵較大的樹木。

交通及運輸

6.3.10 由房屋署進行並獲運輸署批准的公屋發展交通影響評估顯示，於二零二七的設計年，除三個路口(即啟祥道／宏光道(a)、啟祥道／宏照道(b)及承啟道／沐翠街(c))(圖 H-10)外，周邊地區的所有重要路口的容量仍未飽和。為應付日後啟德發展區發展密度增加所產生的交通和公共運輸需求，土木工程拓展署建議在一些毗鄰的重要路口(包括路口(a)和(b))進行擬議的路口改善計劃，而有關計劃將分別於二零二零年和二零一八年之前落實。為配合擬議的公屋和學校發展，房屋署在其交通影響評估中建議在路口(a)和(c)進行進一步路口改善計劃。這些路口改善工程會於二零二二年或之前，即二零二二年／二零二三年公屋發展項目

第一期的預計竣工期前完成。中九龍幹線暫訂於二零二五年完工，而 T2 主幹路工程會盡量配合中九龍幹線項目。交通影響評估顯示，當所有擬議路口改善工程完成後，即使中九龍幹線未能如期竣工，地區道路網絡在早上及傍晚的繁忙時間仍有容量可應付該處的交通。

- 6.3.11 交通影響評估報告顯示，按照現有和預計的運輸模式，預計擬議公屋發展日後的居民，可能會選用附近不同模式的交通服務往返各區，當中包括鐵路服務(即該用地位於港鐵彩虹站及沙田至中環線(下稱「沙中線」)啟德站(圖 H-10)的步行距離的範圍內，啟德站計劃於二零一九年落成⁵)；以及觀塘道、宏照道和宏光道的多條巴士線和綠色專線小巴服務。而且，當局也會新增更多公共交通服務，以服務啟德和九龍灣一帶，包括於二零一七至二零一八年度巴士路線計劃增加新巴士路線。沿宏照道用地外也會增設路旁停車處，供巴士和小巴使用(圖 H-7a)。運輸署和公共交通營辦商會密切監察和安排加強公共交通服務，滿足乘客需求。隨着引入新的服務和提升現有服務，區內的公共交通服務足以應付新增人口。

泊車

- 6.3.12 當局已根據《香港規劃標準與準則》的泊車位供應上限，為宏照道公屋發展項目的日後使用者提供足夠的泊車設施，包括私家車、電單車和輕型貨車的泊車位。為善用泊車位，房屋署已取得城規會給予許可，並已安排把附近彩虹邨多出的月租泊車位租予並非屋邨居民。此舉可間接幫助滿足區內的泊車需求。為紓緩該區的泊車需求，政府已採取其他方法，例如物色合適的地點設置臨時停車場和路旁泊車位。至於非法泊車方面，警方會採取合適的執法行動。

行人接駁通道

⁵ 沙中線大圍至紅磡段(包括啟德站)計劃於二零一九年啟用。整項沙中線(包括金鐘伸延段)預計於二零二一年完成。

6.3.13 該處已設有行人通道連接鄰近港鐵站。該區居民可使用一條橫跨觀塘道的行人隧道進入港鐵彩虹站，或經由現有的地面過路設施前往未來的沙中線啟德站，以利用鐵路服務前往不同地方(圖 H-10)。房屋署進行的行人流量評估顯示，該行人隧道作為通往港鐵彩虹站的主要通道，於二零二七年公營房屋發展項目入伙後，仍可於繁忙時間維持足夠服務水平(「C」級服務水平)⁶。沙中線落成後，擬議公營房屋發展項目的日後居民及附近的行人可直接步行至未來的啟德站而非彩虹站。為方便連接周邊地區，房屋署會在公營房屋發展項目內提供有蓋行人道。

對空氣流通、視覺和環境造成的影響

6.3.14 當局已進行多項技術評估，包括空氣流通評估及視覺評核，以確定該用地的擬議發展不會對周邊環境造成負面的視覺和空氣流通影響。空氣流通方面，當局將採納相關空氣流通評估所建議的良好設計特色(用地東面部分有闊 25 米的非建築用地；用地上的平台與住宅大樓從觀塘道及宏照道分別後移 20 米和 5 米；建築物之間相距 15 米、闢設地面氣道；盡量減少平台體積)(圖 H-7 a 及 7 b)，以保留貫穿該用地至擬議學校用地的通風走廊。預計有關的緩解措施有助紓緩可能對周邊地區空氣流通所構成的負面影響。

6.3.15 一如視覺評估顯示(參閱圖 H-8 a 至 8 g 的電腦合成照)，就相關發展提出主水平基準上 120 米的擬議建築物高度限制，不會對周邊地區造成顯著視覺影響，在視覺上亦不會與周邊地區的中層／高層發展不相協調。當局在設計上會採取適當的措施，以盡量減輕對周邊發展項目可能造成的視覺影響，例如在相關公屋用地東面部分闢設闊 25 米的非建築用地、把平台和住宅大樓從觀塘道及宏照道分別後移 20 米和五米。

⁶ 「C」級服務水平是指該道路有足夠的空間讓行人選擇正常的步行速度；讓他們單向超越其他行人。若有走回頭路或迎面行過的情況，會出現輕微的衝突，步行速度及步行量會降低。

- 6.3.16 根據《香港規劃標準與準則》，房屋署會在詳細設計階段就擬議公營房屋發展項目擬備環境影響評估報告以評估潛在噪音影響，並提議適當的噪音緩解措施以紓緩有關影響。由於在擬議公屋發展項目的詳細設計階段應會加入可行的措施(例如把公屋發展項目後移、樓宇布局、單方向設計、裝設隔音窗戶及建築鱗片)，環保署認為預計不會出現無法克服的噪音問題。此外，根據《香港規劃標準與準則》，雖然學校並非噪音排放源，但《噪音管制條例》亦有條文規管學校運作時產生的噪音，而妥善的學校管理亦能紓減學校噪音。
- 6.3.17 有關發展項目在施工期間的空氣質素及噪音影響，受相關污染管制條例及指引規管。公屋發展項目將按相關污染管制條例及《香港規劃標準與準則》設計和建造，並採取污染管制措施／方法，以減少施工期間的建築噪音及塵埃。環保署表示，擬議公屋發展項目的施工預計不會造成不良的噪音及塵埃影響。
- 6.3.18 至於向晴軒，房屋署曾於二零一七年七月十一日與他們會面，並得悉其關注。房屋署正修訂擬議房屋發展項目的設計細節，目的是要處理可能會有的關注，並會密切監視承辦商在施工階段的表現，以減輕向晴軒所受的影響。

作房屋發展的替代用地

- 6.3.19 當局應另外考慮在其他用地發展房屋的可能性。東九文化中心已經動工，而九龍灣運動場或足球場／單車場(九龍灣公園)是區內的主要運動設施，實在沒有理據改劃這些用地作房屋發展，以取代所涉的房屋發展項目。

公眾諮詢

- 6.3.20 規劃署及相關部門在推展大綱圖的修訂時，已遵照法定及行政程序徵求公眾意見，包括就大綱圖的修訂兩度諮詢觀塘區議會及出席地區論壇。區議會及區內人

士提出的意見及建議，連同相關會議的會議記錄、持份者提交的書面意見，以及政府決策局／部門的回應已轉交小組委員會考慮。

其他意見

6.3.21 經考慮土地用途及支持發展項目的技術評估後，項目 A 用地適合用作房屋發展，以應付社會的迫切房屋需求。至於把該用地用作提供資助出售單位，房屋署認為可探討在公營房屋第二期發展內提供資助出售單位的可行性。

項目 D1 及 D2

6.3.22 項目 D1 及 D2 僅涉及技術修訂，旨在改劃有關用地以反映其作為渠務設施和道路的現有用途。改劃這些用地對關設消閒地點沒有重大影響。

6.4 就申述人建議所作的回應

保留／重置勵行會處所

6.4.1 一如上文第 6.3.2 及 6.3.3 段所述，當局一直與勵行會聯繫，以物色合適處所臨時重置該會的處所。勵行會提出保留新秀大廈的兩個方案沒有提交技術評估支持，而有關方案亦未有全面考慮地盤限制及已訂明的窗戶／環境要求。原址保留新秀大廈會影響擬議的綜合房屋及學校發展，並不合適。

保留作休憩用地

6.4.2 由於區內已有足夠的休憩用地供應，而該「休憩用地」地帶又沒有任何發展計劃，故適合把有關用地改劃作發展公營房屋及學校以配合社區需要。因此，不支持保留宏照道用地作休憩用地用途。至於保留部分宏照道用地作欖球場，康文署表示，觀塘區一些指定的足球場(例如九龍灣運動場)可租作打欖球之用，因此並無迫切需要增建一個欖球場。在規劃及發展日後

康樂及體育設施時，康文署會考慮各項因素，例如對該等設施的需求、現有設施的使用率、《香港規劃標準與準則》、可用資源，以及觀塘區議會的意見。

建築物高度

6.4.3 宏照道用地的建築物高度限為主水平基準上 120 米，與其西南面的麗晶花園(主水平基準上 100 米)及東北面的啟德大廈用地(主水平基準上 140 米)形成梯級式高度輪廓。主水平基準上 120 米的擬議建築物高度限制，不會對周邊地區造成重大的視覺影響，在視覺上與周邊的中層／高層發展亦不會不相協調。

6.5 對所提意見的理由作出的回應

6.5.1 備悉 **C1** 對擬議公營房屋發展項目表示支持。**C2 至 C39** 對保留和重置勵行會處所的看法和各申述人的看法相若。上文各段的回應也相關。

6.5.2 至於 **C50 至 C60** 就該區設置巴士轉乘站、公共交通交匯處或乘客上落車處的意見，運輸署署長表示，巴士轉乘計劃適用於多條行經觀塘道和黃大仙龍翔道的巴士線，方便乘客由黃大仙和觀塘前往其他地區。政府一直致力物色合適的地點設置新的巴士轉乘站，或提升現有巴士轉乘站的服務及設施，以便改善巴士轉乘站的巴士網絡覆蓋範圍，減少路上的巴士數目，以及紓緩交通擠塞和空氣污染的情況。為此，政府已提出建議，以改善新蒲崗太子道東東西行線譽•港灣外現有巴士站內的轉乘站設施(圖 H-11)。宏照道發展用地會向後移，以設置一個停車處方便乘客上落(圖 H-7a)。經審視宏照道用地附近的公共交通服務／設施後，房屋署進行的交通影響評估顯示，鑑於公共交通服務的覆蓋範圍廣泛，並且有各種不同的交通模式可供選擇，因此無須增設一個公共交通交匯處以服務擬議的公營房屋發展項目。關於提供購物設施的意見，上文第 6.3.6 段的回應亦相關。

6.5.3 關於 **C61** 對在該區休憩用地供應提出的意見，上文第 6.3.8 段的回應亦相關。在人口增長方面，政府現正擬備全港發展策略(《香港 2030+》研究)，根據香港未來的人口，制訂土地供應和城市規劃的長遠大方向。不過，為處理迫切嚴峻的房屋短缺問題，仍須採取各項增加短、中期土地供應的措施，包括是次土地用途地帶的改劃。

6.5.4 關於 **C62** 對「都市綠洲」的影響的關注，只有小部分「都市綠洲」的社區農場(約 205 平方米)(圖 H-4 黃色部分位於「都市綠洲」現有界線內)會受到公營房屋第二期發展影響。農場不會受到重大影響。當毗鄰的路政署臨時承建商存放場停用後，可探討可否擴展「都市綠洲」以提升該區的綠化情況。經諮詢社會福利署後，除該區現有的長者設施外，在擬議房屋發展項目內也會提供一間安老院舍暨日間護理單位。

7. 部門諮詢

規劃署已徵詢下列政府政策局／部門的意見，並已把他們的意見適當地納入上文各段：

- (a) 勞工及福利局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 房屋署署長；
- (d) 運輸署署長；
- (e) 環境保護署署長；
- (f) 社會福利署署長；
- (g) 康樂及文化事務署署長；
- (h) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (i) 香港郵政署長；
- (j) 民政事務總署觀塘民政事務專員；
- (k) 地政總署九龍東地政專員；以及
- (l) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

8. 規劃署的意見

- 8.1 備悉 **R1 至 R8** 對項目 A 及 B 表示支持的意見，以及 **R9(部分)**對項目 D1 的支持。
- 8.2 根據上文第 6 段所載的評估，以及基於下述理由，規劃署不支持 R9(部分)至 R8459，並認為不應修訂圖則以順應申述：

項目 A 及 B

- (a) 本港適合作房屋發展的土地匱乏，並且有需要善用可供發展的土地以應付對房屋用地的迫切需求。在申述地點進行的擬議公營房屋發展與周邊環境互相協調，而從交通、環境、空氣流通及視覺的角度而言，亦屬可持續發展；
- (b) 新秀大廈不屬已評級或擬評級的歷史建築。目前並無有力的理據，以支持保留新秀大廈，因為此舉會妨礙申述地點進行擬議公營房屋及學校發展的整體規劃及設計 (**R9、R13 至 R1045、R1050 至 R1283、R1285 至 R8453**)；
- (c) 區內提供的休憩用地足以應付已規劃人口的需要。申述地點適宜改劃作公營房屋及學校發展，以應付社會需要 (**R10 至 R831、R967、R971、R1001、R1071、R1077、R1085 至 R1086 及 R8455**)；
- (d) 區內提供的主要政府、機構或社區設施大致上足夠。部分申述地點預留發展一所中學，以應付社會需要，而擬議公營房屋發展項目內會提供適當的政府、機構或社區設施，以服務區內居民(**R9、R13 至 R1154、R1157 至 R1281、R1285 至 R1293、R1309 至 R1491、R1503 至 R1734、R1737 至 R1738、R1748 至 R1754、R1757、R1762 至 R1770、R1772 至 R1780、R1782 至 R1787、R1789 至 R1798、R1804 至 R1823、R1826 至 R1829、R1831 至 R1860、R1862 至 R1897、R1899 至**

R1928、R1930 至 R1937、R1939 至 R1981、R1983 至 R2008、R2010 至 R2019、R2021 至 R2029、R2032 至 R2043、R2046 至 R2048、R2051 至 R2082、R2084 至 R2094、R2096 至 R2101、R2103 至 R2119、R2121、R8454 及 R8458)；

- (e) 待落實建議的道路改善計劃及提升公共交通服務後，擬議公營房屋發展不會對周邊地區造成負面的交通影響 (**R10 至 R11、R13 至 R1156、R1158 至 R1281、R1285 至 R1287、R1898、R1915、R2090、R2106 至 R2111、R2115 至 R2116、R8454 及 R8456)；**
- (f) 當局已妥為遵照法定和行政程序，就有關用途地帶修訂諮詢公眾。政府相關政策局／部門在過程中已妥為考慮和回應所接獲的意見。根據《城市規劃條例》展示大綱圖供公眾查閱及容許作出申述及就申述提出意見的規定，屬於法定諮詢程序的一部分 (**R13 至 R831、R984、R996、R999、R1001、R1018、R1020、R1051、R1052、R1055 至 R1056、R1061、R1104 至 R1106、R1126 及 R1158 至 R1281)；**以及

項目 D1 及 D2

- (g) 修訂項目 D1 及 D2 旨在反映申述地點現有渠務設施及道路用途，而有關改劃不會對區內的休憩用地供應造成重大影響 (**R11)。**

9. 請求作出決定

請城規會考慮各項申述和意見，並決定會否建議對圖則作出任何修訂，以順應申述／申述的部分內容。

10. 附件

附件 I	《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》(縮圖)
附件 II	《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》的修訂項目附表
附件 III	觀塘區議會二零一七年五月九日的會議記錄摘錄
附件 IV	牛頭角及九龍灣規劃區休憩用地及主要政府、機構或社區設施的供應
附件 V	申述和意見及政府政策局／部門回應的摘要
附件 VI	載有第一組申述和意見的光碟[只提供予城規會委員]
繪圖 H-1a 至 1b	R9 所提交的替代方案的初步布局設計圖
圖 H-1	先前與現有用途地帶的比較
圖 H-2	申述地點位置圖
圖 H-3	申述地點地盤平面圖
圖 H-4	周邊地區現有土地用途及建築物高度
圖 H-5	申述地點航攝照片
圖 H-6a 至 6b	申述地點實地照片
圖 H-7a	宏照道用地概念設計圖
圖 H-7b	宏照道用地的概念設計特色及緩解措施
圖 H-8a 至 8g	擬議公營房屋發展項目的電腦合成照片

- 圖 H-9** 周邊地區休憩用地及主要政府、機構或社區設施的位置
- 圖 H-10** 宏照道用地附近的主要行人路線
- 圖 H-11** 太子道東的擬議巴士轉乘站
- 圖 H-12** 有關宏照道用地的樹木調查

規劃署

二零一七年十一月