

TPB Paper No. 9854
For Consideration by
the Town Planning Board on 6.3.2015

城市規劃委員會文件第 9854 號
考慮日期：2015 年 3 月 6 日

CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
IN RESPECT OF THE DRAFT SHEK KIP MEI
OUTLINE ZONING PLAN NO. S/K4/28
(GROUP 1)

《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》
考慮申述
(第一組)

考慮有關《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》的申述
(第一組)

申述事項／ 申述地點	申述人 (編號 TPB/R/S/K4/28-)
修訂項目 A 把石硤尾邨重建計劃第三期(部分)一塊位於白田街的用地的建築物高度限制，由主水平基準上 30 米修訂為主水平基準上 55 米 修訂項目 B 把石硤尾邨重建計劃第七期一塊位於白田街的用地的建築物高度限制，由主水平基準上 30 米修訂為主水平基準上 60 米	總數：2 就修訂項目 A 及 B 提供意見 (1) R1：香港中華煤氣有限公司 反對修訂項目 B(1) R5111：個別人士

1. 引言

- 1.1 二零一四年七月十八日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條把《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》(下稱「圖則」)(附件 I)予以展示，以供公眾查閱。有關修訂載於修訂項目附表(附件 II)。在為期兩個月的展示期內，共收到 5 111 份申述。二零一四年十一月十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)公布各份申述，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到一份意見書。
- 1.2 有關修訂主要涉及石硤尾邨重建計劃第三期(部分)及第七期兩塊位於白田街的用地，把其建築物高度限制分別由主水平基準上 30 米修訂為主水平基準上 55 米及 60 米(修訂項目 A 及 B)，以及把延坪道以北的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶(修訂項目 C)(附件 I)。
- 1.3 在 5 111 份已提交的申述中，兩份與修訂項目 A 及 B 所涉的擬議公屋用地有關。當中一份由香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R1)提交，表示不反對修訂項目 A 及 B，但關注到日後發展商須在設計階段進行風險評估和徵詢其意

見，以及在施工階段與其緊密協調和採取保護措施。另有一份由個別人士提交的申述(**R5111**)表示反對修訂項目 **B**，理由是有關修訂會影響修訂項目 **B** 所涉用地背後的學校及公共屋邨的自然通風。

1.4 餘下 5 109 份申述與修訂項目 **C** 所涉的私人房屋用地有關，大部分申述(共 5108 份，**R2 至 R405 及 R407 至 R5110**)基於多個不同理由反對改劃該塊「綠化地帶」。

1.5 就申述提交的意見書(**C1**)支持表示反對把延坪道以北的「綠化地帶」用地改作住宅發展的申述。

1.6 二零一五年一月二十三日，城規會同意分兩組一併考慮各項申述及意見。有關安排如下：

(a) 第一組：一併聆聽有關修訂項目 **A** 及 **B** 的兩份申述(**R1 及 R5111**)；以及

(b) 第二組：一併聆聽有關修訂項目 **C** 的 5 109 份申述及有關意見(附件 **II** 及圖 **H-1**)。

1.7 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。第一組的申述撮錄於附件 **VI**。申述地點的位置則顯示於附件 **I** 及圖 **H-1**。第二組的申述及有關意見會由城規會就另一份文件考慮。

1.8 當局已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

2.1 石硤尾邨重建計劃第三期及第七期(圖 **H-2**)(總面積約 0.6 公頃)，屬於房屋署整體重建計劃的一部分，現正在積極規劃當中，以便於二零一八年或之前落成。在《石硤尾分區計劃大綱核應圖編號 **S/K4/27**》上，這些用地位於劃為「住宅(甲類)」地帶的範圍內，其最高住用及總地積比率分別為 7.5 倍及 9 倍，建築物高度限制為主水平基準上 30 米。施加主水平基準上 30 米的建築物高度限制，目的是確保日後的發展項目會與附近的美荷樓(二級歷史建築，高度約為主水平基準上 31

米)及其他低層政府、機構或社區設施相若，從而加強西面的綠化山丘(約主水平基準上 82 米)的視覺緩衝區功能(圖 H-2、H-3 及 H-4)。

2.2 為配合政府增加興建租住公屋(下稱「公屋」)以滿足市民住屋需要的政策，當局有需要充分發揮這些用地的發展潛力。房屋署建議在第三期(北部)及第七期興建兩幢公屋大廈，最高建築物高度分別為主水平基準上 55 米及 60 米(圖 H-2)。根據房屋署的初步建議(圖 H-5)，將在第三期(北部)平台(主水平基準上 17.5 米)興建一幢主水平基準上 55 米的公屋大廈(12 層住用樓層)，以容納約 240 個單位。此外，在同一期的南部，將會興建兩層平台(主水平基準上 22 米)，以容納作為深水埗社區重點項目之一的擬議社區服務中心(於二零一三年十二月獲深水埗區議會通過)和零售設施，以服務該邨居民。至於第七期的發展項目，將包括在主水平基準上 23 米的平台上興建一幢主水平基準上 60 米的公屋大廈(13 層住用樓層)，以容納約 240 個單位。整個擬議計劃將提供約 480 個單位，與按照現行建築物高度限制(主水平基準上 30 米)所擬定的計劃(提供 180 個單位)比較，可增設 300 個單位。圖 H-6 a 至 H-6 d 顯示從周邊多處所見的擬議重建項目的外貌。

2.3 除了在設計上提供彈性及在建築物之間闢設足夠間距外，有關建議亦已顧及日後的發展項目在視覺上須與美荷樓(約主水平基準上 31 米)及毗鄰綠化山丘(約主水平基準上 82 米)協調，尤其是特別考慮到發展項目應盡可能避免阻擋從街道水平望向美荷樓的景觀。美荷樓是在「活化歷史建築伙伴計劃」下予以活化的建築物，為該區的地標。要達致這效果，就必須把第三期(南部)平台的建築物高度維持在低至主水平基準上 22 米的水平，並集中在第三期(北部)及第七期進行新發展項目，增加樓宇高度，以維持建屋量目標。此外，連同分區計劃大綱圖(圖 H-1)上在緊連附近白田街東面路緣所劃設的五米闊非建築用地，預計擬議較低矮的發展項目仍可維持沿白田街的現有氣道，讓風從西南面吹進石硤尾區的內陸地方。

2.4 房屋署根據建築物高度限制(主水平基準上 55 米及 60 米)，就第三期及第七期重建計劃進行相關的技術評估(即交通影響評估、空氣流通評估及視覺評估)，有關評估的摘要載於附件 V。各項技術評估的初步結果顯示，擬議重建項目的建築物高

度限制予以修訂後，也不會對通風、視覺及交通造成重大的負面影響。

- 2.5 擬議修訂連同深水埗區議會的意見，已於二零一四年六月二十七日提交予城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮。當局於二零一四年七月十八日根據條例第 5 條展示已收納上述修訂的圖則(附件 I 及 II)。顯示過去和現在的土地用途地帶之比較的圖則載於圖 H-7。

3. 地區諮詢

- 3.1 二零一三年十月十日，房屋署就石硤尾邨第三、第六及第七期重建計劃(第六期不屬於分區計劃大綱圖的擬議修訂)及增加建築物高度的建議，諮詢深水埗區議會轄下房屋事務委員會。深水埗區議會同意房屋署的建議，即透過適當的法定規劃程序尋求修訂／放寬建築物高度限制，以增加公屋供應。
- 3.2 在分區計劃大綱圖於二零一四年七月十八日刊憲後，當局於二零一四年九月二日的深水埗區議會會議上就有關修訂進行諮詢。會上，深水埗區議會並無就修訂項目 A 及 B 提出負面意見，並有深水埗區議員支持修訂有關的建築物高度限制，以增加建屋量，以及要求政府加快重建工作，以配合社會對公屋的需求。相關的會議記錄載於附件 IV，以供參考。

4. 申述

申述事項(圖 H-1)

- 4.1 涉及修訂項目 A 及 B 的申述共兩份(附件 III)，歸入本組考慮。

提供意見的申述

- 4.2 一份由煤氣公司提交的申述(R1)表示不反對修訂項目 A 及 B，但關注到日後發展商須在設計階段進行風險評估和徵詢其意見，以及在施工階段與其緊密協調和採取保護措施。

表示反對的申述

- 4.3 另有一份由個別人士提交的申述(**R5111**)表示反對修訂項目 B，理由是有關修訂會影響修訂項目 B 所涉用地背後的學校及公共屋邨的自然通風。

申述人的建議

- 4.4 申述(R5111)建議在修訂項目 B 所涉用地興建單幢式政府大樓。
- 4.5 各項申述的摘要載於附件 VI。

5. 規劃考慮因素及評估

5.1 申述地點及附近地區

- (a) 申述地點的東南面以白田街為界；西南面是毗鄰巴域街的第三期餘下部分(南部)(圖 H-2)；西北面是美荷樓(根據已核准規劃申請編號 A/K4/60 而在活化歷史建築伙伴計劃下改建的一間酒店及博物館)及一個小山丘；東北面則為嶺南大學香港同學會小學。根據歸屬令第 23 號，申述地點由香港房屋委員會(下稱「房委會」)持有，現作興建公屋的臨時工地。
- (b) 毗鄰巴域街的第三期南部不屬修訂的一部分(因此其建築物高度限制仍為主水平基準上 30 米)。該處已預留作兩層高的擬議平台，以容納作為深水埗社區重點項目之一的社區服務中心及零售設施，以服務屋邨居民。
- (c) 第三期及第七期之間的一塊土地(圖 H-2 及 H-4)沒有被納入重建項目。該塊土地涉及三宗擬闢設華人廟宇的規劃申請。根據於二零一一年六月十一日在有附帶條件下獲小組委員會批准的最近一次申請(編號 A/K4/59)，該處擬建設一幢一層高的廟宇(高 6.5 米，即主水平基準上 28.4 米)連花園及附屬構築物。

為此，沒有需要為這塊用地修訂主水平基準上 30 米的建築物高度限制。

- (d) 東面橫過白田街是賽馬會創意藝術中心(約主水平基準上 43 米)；在窩仔街以北的是最近已重建的石峽尾邨第五期高層公屋發展(約主水平基準上 136 米)(圖 H-3)而位於窩仔街以南則是該屋邨的較舊部分(即石峽尾邨的非重建部分)的現有房屋(約主水平基準上 44 米)。第三期東南面橫過巴域街是一塊休憩用地，南面較遠處是中層私人住宅發展。西面在美荷樓及毗鄰山丘的背後是政府、機構或社區設施地帶，包括薩凡納藝術設計學院香港分校、一所特殊學校及一間教堂。第七期北面是學校羣和白田邨(圖 H-3)。

5.2 規劃意向

「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。

5.3 就申述理由及申述人的建議所作的回應

提供意見的申述(R1)

- 5.3.1 就煤氣公司對修訂項目 A 及 B 所提出的關注事宜，房屋署表示，根據煤氣公司的繪圖記錄，該署知悉石峽尾邨重建項目第三期及第七期附近有煤氣壓力管道。房屋署會在適當時候就壓力喉管及風險評估事宜諮詢煤氣公司，並與之保持緊密聯繫。

- 5.3.2 機電工程署表示，擬議發展用地附近(即白田街沿路)有地下煤氣中壓輸送管。雖然這宗個案無須強制進行風險評估，但發展商可考慮基於氣體安全理由而進行評估。項目倡議人／顧問／工程承辦商應在有關發展的設計及施工階段，就擬議研究範圍附近的現有或已規劃氣體喉管／氣體裝置的確實位置，以及沿有關喉管／裝置後移的最短距離要求，與煤氣公司聯絡。項目倡議人／顧問亦須參考由機電工程署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》所載的規定。

表示反對的申述(R5111)

5.3.3 至於修訂項目 B 所涉用地背後的學校及公共屋邨在自然通風方面所受的影響，房屋署已在改劃用途地帶前，就石硤尾邨重建計劃第三期及第七期進行空氣流通評估(見附件 V)。整體而言，相關結果顯示，對於毗鄰學校用地及現有住宅區，例如路德會救主教會及學校、石硤尾邨各期、基督教香港信義會深信學校，以及白田邨等，無論是基本狀況計劃(興建三幢建築物高度為主水平基準上 30 米的住用樓宇，有關的建築物高度符合修訂分區計劃大綱圖前的建築物高度限制)，或是擬議計劃(興建兩幢建築物高度為主水平基準上 55 米及 60 米的住用樓宇)，兩者均得出相若的通風表現。由此可見，在空氣流通表現方面，上述地區不會受到重大的負面影響。

5.3.4 擬議計劃已採納改善通風的特色設計，包括把第三期兩座房屋大樓合併成一座 T-型大樓，其地下和平台亦採用空氣貫通的設計，以利透風；以及提高第三及七期的樓宇高度，有利風向下流。空氣流通評估的結果顯示，這些特色設計能把擬議發展對空氣流通的影響減至最少。

就申述人建議作出的回應(R5111)

5.3.5 香港十分缺乏適合作發展的土地，因此必須善用現有土地，以應付對房屋土地的迫切需求。修訂項目 B 所涉之石硤尾邨重建計劃第七期用地位於「住宅(甲類)」地帶的範圍內，規劃意向是作高密度住宅發展。增加其建築物高度以助應付對公房的迫切需求，是恰當的做法。把該地點的最高建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米的建議，乃配合鄰近現有及已規劃發展的特色。

5.3.6 有關地點現時劃為「住宅(甲類)」，將其作政府大樓用途並無規劃支持理據，政府部門經諮詢後亦無要求作此用途。改變該「住宅(甲類)」地點的用途以興建政府大樓，會妨礙當局提供土地以應付對公共房屋的迫切需要的規劃意向。

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢下列政府各局／部門負責人員，並已把他們的意見適當地納入上文各段：

- (a) 教育局局長；
- (b) 房屋署署長；
- (c) 機電工程署署長；
- (d) 渠務署總工程師／新界南；
- (e) 水務署總工程師／發展(2)；
- (f) 消防處處長；
- (g) 警務處處長；
- (h) 康樂及文化事務署署長；
- (i) 食物環境衛生署署長；
- (j) 社會福利署署長；
- (k) 政府產業署署長；以及
- (l) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

6.2 下列政府部門負責人員對有關申述／意見不表意見：

- (a) 地政總署九龍西地政專員；
- (b) 漁農自然護理署署長；
- (c) 環境保護署署長；
- (d) 運輸署署長；
- (e) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (f) 路政署總工程師／九龍；
- (g) 土木工程拓展署九龍拓展處處長；
- (h) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (i) 建築署署長；以及
- (j) 民政事務總署深水埗民政事務專員。

7. 規劃署的意見

7.1 當局備悉 **R1** 對修訂項目 **A** 及 **B** 所涉有關地點附近現有煤氣壓力管道的關注。雖然無須強制進行風險評估，但房屋署應在發展過程中就壓力喉管及風險評估事宜與煤氣公司保持緊密聯繫／協調。

7.2 根據上文第 5 段所載的評估，以及基於下述理由，規劃署不支持 **R5111**，並認為不應修訂圖則以順應申述：

- (a) 香港十分缺乏適合作發展的土地，因此必須善用現有土地，以應付對房屋土地的迫切需求。修訂項目 B 所涉之用地位於分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶的範圍內，規劃意向是作高密度住宅發展。提高修訂項目 B 所涉用地的建築物高度，有助當局應付對公共房屋的迫切需求；
- (b) 把最高建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米的建議，乃配合鄰近現有及已規劃發展的特色。把修訂項目 B 所涉用地的建築物高度由主水平基準上 30 米增至 60 米，不會對周圍地區的通風及其他方面造成不可接受的影響；以及
- (c) 有關地點現時劃為「住宅(甲類)」，將其作政府大樓用途並無規劃支持理據。改變該「住宅(甲類)」地點的用途以興建政府大樓，會妨礙當局提供土地以應付對公共房屋的迫切需要的規劃意向。

8. 請求作出決定

8.1 備悉 **R1** 的關注。請城規會同意告知申述者：

- (a) 就申述地點的擬議公共房屋發展無須強制進行風險評估；以及
- (b) 房屋署會就壓力喉管及風險評估事宜與煤氣公司緊密聯繫。

8.2 請城規會考慮 **R5111**，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。

9. 附錄

附件 I	《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》(縮圖)
附件 II	《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/27》的修訂項目附表
附件 III	申述人所提交的申述
附件 IV	深水埗區議會二零一四年九月二日的會議記錄摘錄
附件 V	由房屋署提供的石硤尾邨第三期及第七期公共房屋發展的評估摘要
附件 VI	申述和意見摘要及規劃署的回應
圖 H-1	申述地點的位置圖
圖 H-2	申述地點的地盤平面圖
圖 H-3	申述地點的航攝照片
圖 H-4	申述地點的實地照片
圖 H-5	發展概念圖
圖 H-6 a 至 6 d	電腦合成照片
圖 H-7	先前和現時的用途地帶的比較

規劃署

二零一五年三月