

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10873 號

供城市規劃委員會於 2022 年 12 月 16 日考慮

《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/30》

考慮申述編號 TPB/R/S/K11/30 - R1 至 R8
和意見編號 TPB/R/S/K11/30 - C1 及 C2

《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/30》

考慮申述編號 **TPB/R/S/K11/30-R1 至 R8**
和意見編號 **TPB/R/S/K11/30-C1 及 C2**

申述事項 (修訂項目)(圖 H-1)	申述人	提意見人
項目 A： 把位於香港鐵路黃大仙站東北面一段沙田坳道的兩幅用地由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)4」地帶，並訂明建築物高度限制。	總數：8 <u>支持項目 A(3)</u> R1： 香港房屋協會(下稱「房協」) R2 及 R3： 個別人士 <u>反對項目 A(4)</u> R4 至 R7： 個別人士 <u>就項目 A 提出意見(1)</u> R8： 民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)黃大仙支部	總數：2 <u>支持 R1，並就 R4 至 R8 作出回應(1)</u> C1(亦為 R1)： 房協 <u>提出意見(1)</u> C2(亦為 R7)： 個別人士

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述和意見亦已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_K11_30.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

1.1 2022 年 6 月 24 日，《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/30》(下稱「分區計劃大綱草圖」)(**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供

公眾查閱。分區計劃大綱草圖及其《註釋》所作的各項修訂載於**附件 II**的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在**圖 H-1**上顯示。

- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會收到 8 份申述。2022 年 9 月 9 日，城規會公布申述的內容，為期 3 星期，讓公眾提出意見。在為期 3 個星期的公布期屆滿後，城規會收到兩份意見。
- 1.3 2022 年 11 月 4 日，城規會同意把所有申述及意見合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述和意見。申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

項目 A—在竹園聯合村用地的擬議公營房屋發展項目

2.1 政府在 2019 年^[1]、2020 年^[2]和 2021 年的《施政報告》公布，當局會採取由政府主導的方式收回竹園聯合村的私人土地，用作發展高密度公營房屋和相關基礎設施，以加快發展這個位於市區的寮屋區，以及在該處重建新社區。土木工程拓展署曾進行一項可行性研究^[3]，調查竹園聯合村(即在先前的分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的 A 地盤)的長遠土地用途，以及須進行的地盤平整工程及基礎設施工程的詳情。另一幅位於沙田坳道以西的政府、機構或社區用地(即**圖 H-2**所顯示的 B 地盤)已在可行性研究中納入為擬議公營房屋發展的一部分。該兩幅用地在下文統稱為「竹園聯合村用地」。該項可行性研究已

^[1] 在 2019 年的《施政報告》中，政府提出建議，有意收回及清拆 3 個市區寮屋區(即茶果嶺村、竹園聯合村及牛池灣村)的土地，以作公營房屋發展。

^[2] 如 2020 年的《施政報告》所述，竹園聯合村的擬議公營房屋發展會交由房協落實。

^[3] 該項可行性研究已就交通及運輸影響評估、排水影響評估、排污影響評估、供水影響評估、公用設施影響評估、土力評估、地盤平整評估、初步環境檢討、景觀及視覺影響評估及空氣流通專家評估進行初步評估(見都會規劃小組委員會文件第 7/22 號的**附件 V**)。

經完成。為落實研究所提出的建議，竹園聯合村用地已改劃為「住宅(甲類)4」地帶，以作高密度公營房屋發展(圖 H-5 a 及 H-5 b)。

項目 B — 反映目前已建成狀況的技術修訂

2.2 當局藉此機會把位於竹園聯合村用地西面部分以南的一幅土地(屬現有黃大仙廣場的一部分)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映目前已建成的狀況(圖 H-2 及 H-4 c)。

對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂(附件 II)

2.3 當局已就上述修訂項目對分區計劃大綱圖的《註釋》作出相應修訂。

2.4 當局亦藉此機會把其他技術修訂納入分區計劃大綱圖的《註釋》，以反映最新修訂的《法定圖則註釋總表》。

對分區計劃大綱圖作出的修訂

2.5 2022 年 6 月 10 日，城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意，上述有關《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/29》的修訂適宜根據條例第 5 條展示。都會規劃小組委員會文件第 7/22 號載於城規會網頁^[4]，並存放於城規會秘書處，以供委員查閱，而該小組委員會會議記錄的摘錄則載於附件 IV。慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖其後於 2022 年 6 月 24 日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

3.1 2020 年 7 月 7 日，規劃署聯同土木工程拓展署及地政總署就竹園聯合村和牛池灣村用地的擬議發展項目諮詢黃大仙區議會。黃大仙區議會原則上大致不反對擬議發展項目，但對數個問題提出關注，主要包括擬議發展可能對交通、環境及基

^[4] 都會規劃小組委員會文件第 7/22 號及載有相關技術評估的附件載於城規會網頁 https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/MPC/Agenda/697_mpc_agenda.html。

礎設施造成影響，政府、機構或社區設施是否足夠，以及有關補償及安置安排和凍結人口調查的事宜。相關政府部門的回應載於都會規劃小組委員會文件第 7/22 號第 13.2 段。

- 3.2 2021 年 5 月 3 日，竹園聯合村受影響村民／業務經營者獲邀出席一個會堂簡介會。該簡介會由土木工程拓展署、地政總署及規劃署聯合安排。當局在簡介會上闡釋概括發展方案、發展時間表和有關的補償及安置安排。出席者所提出的關注和所作查詢，主要與補償及安置安排有關。
- 3.3 當局在 2022 年 4 月 22 日向黃大仙區議會房屋事務委員會提交一份資料文件。該份文件闡述竹園聯合村、牛池灣村及黃大仙社區中心用地的擬議公營房屋發展項目的可行性研究結果，以及對分區計劃大綱圖作出的建議修訂。為回應房屋事務委員會副主席譚香文女士的要求，規劃署、土木工程拓展署及地政總署共同在 2022 年 5 月 13 日與竹園聯合村和牛池灣村的代表以及兩名現任黃大仙區議員(譚香文女士及廖成利先生)會面。經諮詢的黃大仙區議員及村代表表示全力支持竹園聯合村、牛池灣村及黃大仙社區中心用地的擬議公營房屋發展項目，以及對分區計劃大綱圖作出的建議修訂。黃大仙區議員在會上就擬議發展對區內交通及行人流量所造成的影響，以及附屬泊車設施和社區設施的供應提出了一些關注。村代表則主要關注竹園聯合村和牛池灣村的補償和安置問題，以及文化遺產方面的事宜。有關詳情載於九龍東居民委員會 2022 年 5 月 14 日的信中。該信件及規劃署於 2022 年 5 月 30 日所作的回覆分別載於都會規劃小組委員會文件第 7/22 號的附件 VIIa 及 VIIb。相關政府部門對黃大仙區議員及村代表提出的主要關注所作出的回應，載於都會規劃小組委員會文件第 7/22 號的第 13.5 至 13.9 段。

4. 申述用地及其周邊地區

申述用地及其周邊地區(圖 H-1 至 H-4)

項目 A 的申述用地(竹園聯合村用地的擬議公營房屋發展項目)

- 4.1 項目 A 包括兩部分(即分別位於沙田坳道以東和以西的兩幅用地，佔地約 0.52 公頃的 A 地盤和佔地約 0.48 公頃的 B 地盤，如圖 H-2 所示)，正正坐落在黃大仙港鐵站旁邊，地勢相

對較為平坦。竹園聯合村用地以北，是基本上已經完工的黃大仙公共運輸總站和鳳德緊急救援樓。黃大仙道和龍翔道分別在竹園聯合村用地北面 and 南面較遠的地方。A 地盤現時主要建有低矮的寮屋，而 B 地盤自設於該處的臨時停車場短期租約於 2022 年 7 月終止後，目前仍然空置。地政總署在分區計劃大綱草圖在憲報刊登後於 2022 年 6 月進行清拆前登記。根據登記的資料，竹園聯合村約有 146 幢受影響的構築物，涉及 114 個住戶(合共 176 名居民)和 9 個業務經營單位。

- 4.2 在更廣闊的層面而言，在分區計劃大綱圖上，除西面屬低矮建築的黃大仙廟外，竹園聯合村用地基本上被高層住宅發展項目所包圍，這些發展項目的建築物高度限制介乎主水平基準上 100 米至主水平基準上 140 米^[5](圖 H-1 及 H4a 至 H4d)。

發展參數

- 4.3 項目 A 用地劃為「住宅(甲類)4」地帶，擬興建公營房屋發展項目，並提供政府、機構或社區設施和商業用途(圖 H-1 及 H-2)。在公營房屋用地的平台層會關設社會福利設施，有關設施的樓面面積不少於該項目住用總樓面面積的 5%^[6]。該項目的主要發展參數撮述如下，而構思方案^[7]則載於圖 H-5a 及 5b。

^[5] 竹園聯合村用地附近的發展項目的建築物高度限制：鳳凰新村(主水平基準上 100 米)、黃大仙紀律部隊宿舍(主水平基準上 100 米)、新光中心(主水平基準上 120 米)、黃大仙下邨(主水平基準上 100 米)、黃大仙上邨(主水平基準上 120 米)、竹園南邨(主水平基準上 120 米)、鳳德邨(主水平基準上 140 米)及現崇山(主水平基準上 140 米)(圖 H-2)。

^[6] 2020 年的《施政報告》公布在公營房屋項目將關設樓面面積不少於擬議住用總樓面面積 5% 的社會福利設施。

^[7] 房協擬備構思方案連模擬設計圖、布局及建築物覆蓋範圍的目的，旨在說明在法定發展限制及地盤限制下，落實發展項目的可行性，以及進行各項技術評估。在詳細設計階段，項目執行部門及機構或會作出修訂但須符合法定發展限制、《說明書》訂明的設計考慮因素，以及《可持續建築設計指引》中的其他相關規定。

地帶	「住宅(甲類)4」地帶
用地面積	約 1 公頃
最大總樓面面積 ^[a]	
- 住用總樓面面積	75 000 平方米
- 非住用總樓面面積	15 000 平方米
最高建築物高度	主水平基準上 145 米(A 地盤)／ 主水平基準上 120 米(B 地盤)
單位數目 ^[b]	約 1 500 個
預計人口 ^[b]	約 4 050 人
社會福利設施 ^[c]	- 一間設有50個名額的日間護理中心 展能中心 ； - 一間設有224個名額的幼稚園暨幼兒中心； - 一間綜合家庭服務中心； - 一間設有60個名額的長者日間護理中心；
其他設施	- 黃大仙社區會堂 ^[c] - 黃大仙民政事務處／區議會辦事處(包括民政諮詢中心及黃大仙下邨分處) ^[c] - 零售設施
康樂設施、鄰舍休憩用地、綠化空間及附屬泊車設施 ^[b]	- 根據《香港規劃標準與準則》提供康樂設施、鄰舍休憩用地(即每人1平方米)及附屬泊車設施，以及上落客貨車位 - 提供綠化上蓋面積，以符合《可持續建築設計指引》中的規定
預計入伙時間	由 2029／2030 年度開始分階段入伙

註：

- [a] 分別等同於最高住用和非住用地積比率 7.5 倍和 1.5 倍。政府、機構或社區設施的樓面空間沒有計算在內。
- [b] 根據房協擬備的構思方案(圖 H-5a 及 H-5b)的資料作出預計，但仍須視乎詳細的規劃和設計而定。當局假設單位平均面積約為 50 平方米及每個單位的人數為 2.7 人。
- [c] 上述社會福利／社區設施已納入技術評估。實際提供的設施將視乎相關政府部門與房協在詳細規劃及設計階段期間進行進一步磋商的結果而定。正如分區計劃大綱圖的《註釋》所訂明，在計算總樓面面積時，在「住宅(甲類)4」地帶內，樓面空間如用作政府規定的政府、機構或社區設施，則可免計算在內。

規劃意向

- 4.4 項目 A 指定為「住宅(甲類)4」地帶，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. 申述

5.1 申述事項

5.1.1 城規會共收到 8 份申述，包括 3 份表示支持項目 A 的申述(**R1** 至 **R3**)、4 份表示反對項目 A 的申述(**R4** 至 **R7**)，以及一份就項目 A 提出意見的申述(**R8**)。

5.1.2 申述提出的主要理由和規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應，概述於下文第 5.2 至 5.4 段。

5.2 表示支持的申述

5.2.1 項目 A

主要的支持理由／意見	申述
支持項目 A 在竹園聯合村用地進行高密度公營房屋發展連興建政府、機構或社區和商業設施，理由如下：	
(i) 發展項目可提供約 1 500 個公營房屋單位，以應付殷切的房屋需要；	R1至R3
(ii) 擬議土地用途和發展密度與周邊地區互相協調；	R1
(iii) 在沙田坳道之上興建一條行人天橋連接各房屋用地，以及採用往來黃大仙廣場與黃大仙公共運輸總站之間的可行方案，使區內更為四通八達；	R1及R2
(iv) 綠化區佔用地面積不少於 20%，使發展項目範圍內的景觀變得多樣化；	R1及R3
(v) 黃大仙廟不會受到影響，並應探討如何保育具價值的文化遺產項目；	R1及R2

(vi) 會提供社會福利設施(佔住用總樓面面積不少於 5%)，以及社區和零售設施；以及	R1及R3
(vii) 發展項目在各技術範疇不會造成無法解決的問題。	R1
回應	
(a) 備悉上文表示支持的意見。	

5.3 表示反對的申述

5.3.1 項目 A

主要理由／意見／建議	申述
發展密度及闢設休憩用地	
(1) 擬議公營房屋發展密集擠迫，密度過高，而且休憩空間不足。	R5
(2) 應建議在用地闢設園境美化地方／公園連接黃大仙廟，為區內居民提供休憩地方，以及／或成為旅遊景點。	R4及R5
(3) 沙田坳道東面的用地應用作闢設供區內居民使用的休憩空間。	R7
(4) 應改為在摩士公園進行擬議公營房屋發展。	R5
(5) 建議應把沙田坳道西面的用地(包括項目 A 的 B 地盤及其西面的政府土地)用作公營房屋發展，並應把相關樓宇設於較遠離黃大仙廟的位置。	R7

回應

(a) 關於(1)至(3)：

政府一直採取多管齊下的方式增加房屋土地供應，以應付市民對房屋的殷切需求，包括收回位於市區寮屋區的私人土地，以加快發展和在這些土地重建新社區。竹園聯合村用地基本上被高層高密度的住宅發展所包圍，並連接至主要道路和行人路網絡，市民亦可乘坐公共交通工具輕易前往該處。經考慮多項因素，包括用地環境、土地用途與周邊發展項目互相協調、基礎設施容量和可行性研究的建議，項目A用地適宜作擬議的公營房屋發展連關設政府、機構或社區設施及商業用途，而該用地的最高總樓面面積相等於住用／總地積比率7.5倍／9.0倍，與九龍區各分區計劃大綱圖上其他「住宅(甲類)」地帶所訂明的最高地積比率限制相同。

當局將按照《香港規劃標準與準則》的規定，在擬議公營房屋發展項目中提供足夠的鄰舍休憩用地(即每人的鄰舍休憩用地面積最少為1平方米)。在慈雲山、鑽石山及新蒲崗規劃區，地區休憩用地和鄰舍休憩用地供應量會多於所訂標準，分別多出約2.2公頃和20.5公頃(附件V)。根據《香港規劃標準與準則》的要求及有關決策局／部門的評估，現有和已規劃的主要康樂設施和休憩用地的供應大致上足以應付需求。

(b) 關於(4)：

摩士公園在《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號S/K8/24》上劃為「休憩用地」地帶，是一個現有的公園，為當區居民和一般市民提供休憩用地及各項康樂設施。對於把擬議公營房屋發展改為在摩士公園範圍進行的建議，康樂及文化事務署署長並不同意，因為摩士公園現為服務黃大仙區的地區休憩用地。

(c) 關於(5)：

如圖H-2所示，面向沙田坳道的項目A的B地盤位於距離黃大仙廟東面較遠處，兩者之間有一幅預留作宗教機構用途的用地(在以短期租約方式經營的臨時停車場終止營運後，

現正用作興建過渡性房屋)。位於B地盤的擬議房屋發展的最高建築物高度限為主水平基準上120米，與圍繞低矮的黃大仙廟的黃大仙上邨／竹園南邨的建築物高度限制(主水平基準上120米)一致。

主要理由／意見	申述
<i>城市設計、視覺及空氣流通方面</i>	
(6) 擬議公營房屋發展項目會對視覺及空氣流通造成負面影響。	R4
(7) 擬議公營房屋發展項目會阻擋公眾從黃大仙廣場眺望獅子山的景觀。	R5
(8) 用地在通風方面有嚴重問題。	R7
回應	
<p>(d) 關於(6)至(8)：</p> <p>擬議公營房屋發展項目的建築物高度限制為主水平基準上145米(A地盤)／主水平基準上120米(B地盤)，大致上與周邊現有發展項目(高度介乎主水平基準上100米至主水平基準上140米)的高度輪廓相協調。當局在顧及視覺易受影響程度、區內重要景觀及相關地點的易達程度，以及區內和地區層面的相關規劃考慮因素後，就視覺影響評估選定了5個公眾容易到達而視覺易受影響的主要觀景點，以作評估之用。正如可行性研究所載的合成照片(圖 H-7a 至 7e)顯示，擬議公營房屋發展可視為住宅市景的延伸。當局會加入多項緩解措施，例如劃設建築物間距、把建築物／平台後移和進行綠化／園境美化處理，以紓緩視覺影響。從城市設計和景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／管理統籌分處 2 對改劃修訂沒有負面意見。</p> <p>當局已在可行性研究下進行空氣流通專家評估。擬議公營房屋發展項目的構思方案所建議的建築物布局，大致上已避免侵進沿沙田坳道的風道(圖 H-5a)。當局會參閱《可持</p>	

續建築設計指引》及《香港規劃標準與準則》的要求，在擬議公營房屋發展加入相關的良好通風措施，包括因應詳細設計在位於 A 地盤的兩個平台之間劃設約 15 米的建築物間距和把建築物／平台後移，以促進通風。根據空氣流通專家評估，在加入上述措施後，擬議發展不大可能會對周邊地區的空气流通情況造成嚴重的負面影響。從空氣流通的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對改劃修訂沒有負面意見。

主要理由／意見	申述
樹木保育	
(9) 砍伐發展用地內的樹木但不保證補種足夠數目的樹木，累積影響所及，會導致成齡樹數目不斷減少。應保留申述用地內的大樹。擬議種植的新樹屬纖幼品種，長得不高。	R7
回應	
(e) 關於(9)： 當局已在可行性研究下進行初步景觀及視覺影響評估，以評估擬議公營房屋發展對景觀可能造成的影響。此外，當局已進行粗略的樹木及植被調查，識別了87棵現有樹木，而這些樹木均是香港常見的樹種，當中7棵是胸高直徑超過1米的受關注樹木。根據初步建議，建議在原址保留3棵受關注樹木，而其餘84棵樹木(包括4棵受關注樹木)則因為要進行擬議地盤平整工程及擬議發展項目而須予砍伐。 為紓緩擬議發展對景觀可能造成的影響，建議在切實可行的情況下，在有關房屋用地的範圍內種植約45棵新樹木。為了盡量擴大種植樹木的範圍，當局在之後的詳細設計階段會諮詢相關部門的意見，並會繼續尋找有可能進行非原地種植的地區。土木工程拓展署會根據有關樹木保育的發展局技術通告(工務)第4/2020號和最新版的《樹木風險評估及管理安排指引》，在詳細設計階段擬備樹木保育及移除建議。	

主要理由／意見／建議	申述
社區服務的供應	
(10) 建議把沙田坳道以東的用地用作獨立的政府、機構或社區發展。	R7
(11) 闢設樓面面積不少於 5% 的社會福利設施，並不足夠。區內亦缺乏社區服務設施。	R7
回應	
<p>(f) 關於(10)及(11)：</p> <p>為應付社會對房屋(特別是公營房屋)的殷切需求，竹園聯合村用地須用作公營房屋發展，可行性研究亦已證明此舉可行。為了在提供更多公營房屋單位及福利設施之間取得平衡，通過採取「一地多用」原則，當局會按照社會福利署(下稱「社署」)的建議，在竹園聯合村用地的擬議公營房屋發展的低層／平台內闢設社會福利設施，提供長者、幼兒照顧及康復服務，而有關設施的面積，不會少於擬議住用總樓面面積的5%。政府將繼續採取多管齊下的方式，透過長、中及短期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多福利及社區服務，滿足該區的持續需要。</p> <p>根據《香港規劃標準與準則》，慈雲山、鑽石山及新蒲崗規劃區的安老院舍、社區照顧服務設施、幼兒中心及部分康復服務設施不足(附件V)。不過，社署在評估這些設施的供應時所採用的範圍／地區較大。此外，《香港規劃標準與準則》曾分別在2018年、2020年及2022年重新加入上述標準，以反映相關的長遠目標。為達致有關長遠目標，長者、幼兒照顧及康復設施的供應會以循序漸進方式作出調整。</p>	

主要理由／建議	申述
<i>生活質素</i>	
(12) 擬在竹園聯合村用地進行的寮屋重建會降低受影響居民的生活質素，並削弱社區聯繫。	R7
回應	
<p>(g) 關於(12)：</p> <p>根據地政總署的記錄，竹園聯合村用地現時建有低矮寮屋，大致上狀況欠佳，受影響的構築物約有146個。寮屋區居民的生活環境將因重建而有所改善。當局亦會根據現行政策作出合適的補償及安置安排。受影響持份者所關注的其他事項，將由政府按既定程序另行處理。如上文第3.2及3.3段所述，經諮詢的黃大仙區議員及村代表均表示全力支持竹園聯合村用地的擬議公營房屋發展項目。</p> <p>就該區整體而言，擬議公營房屋發展項目提供的社會福利設施、政府、機構或社區設施、休憩用地、綠化空間和康樂設施，可創造優質生活環境。</p>	

主要理由／意見／建議	申述
<i>技術事宜</i>	
(13) 擬議發展對交通造成負面影響。	R4
(14) 公營房屋發展的擬議建築物高度限制應比相鄰的建築物為低，使車輛駛經龍翔道時排放的污染物能更快速消散。	R6
(15) 擬議的隔音窗／梗窗令日後的居民／使用者無法把濕衣物晾曬在外，令他們須耗用額外能源、承擔額外費用，以及對他們的健康造	R7

成影響。	
(16) 擬設於住宅樓宇較低樓層的社會福利設施，根本不可能符合有關天然照明、通風及供暖的規定。	R7
回應	
<p>(h) 關於(13)：</p> <p>根據在可行性研究之下所進行的初步交通及運輸影響評估結果，在落實按多項互相關連的工程項目所規劃及進行的道路改善工程後，以及因應有關項目擬在黃大仙道／沙田坳道與鳳德道／蒲崗村道的交界處進行交通改善工程(圖H-6)，擬議發展不會對現有的道路網絡／路口的交通造成負面影響。此外，黃大仙公共運輸總站和港鐵黃大仙站均位於竹園聯合村用地的步行距離之內。預計港鐵會是擬議公營房屋發展項目的居民的主要交通工具。如初步交通及運輸影響評估所顯示，由於估計擬議公營房屋發展項目只會為觀塘線的載客量帶來約1%的升幅，因此對觀塘線的影響只屬輕微(已考慮到牛池灣村用地、竹園聯合村用地及黃大仙社區中心用地的擬議發展在交通方面所產生的累積影響)。土木工程拓展署會在其後的詳細設計階段期間進行交通及運輸影響評估，以確定交通及運輸影響，以及所需的交通改善工程。從交通角度而言，運輸署署長原則上不反對擬議發展。</p>	
<p>(i) 關於(14)及(15)：</p> <p>已在可行性研究之下，進行初步環境評審，以確定及評估可能對環境造成的影響，包括對空氣質素的影響。在實施緩解措施後，預計擬議發展不會造成無法克服的環境影響。相關的緩解措施包括把建築物後移及裝置隔音窗／梗窗，分別可減輕對空氣質素所造成的潛在影響，以及紓緩龍翔道可能造成的噪音影響。建築物的設計將符合相關的現行規例及標準。從環境規劃的角度而言，環境保護署署長原則上不反對擬議的改劃修訂。</p>	

(j) 關於(16)：

鑑於本港的土地資源珍貴，在公營房屋發展的低層／平台關設社會福利設施，服務區內居民，是常見做法，亦合情合理。在詳細設計階段實施合適的緩解／改善措施後，有關的社會福利設施將不會承受無法克服的環境影響(包括空氣及噪音污染)。建築物的設計會符合相關的現行規例及標準。

5.4 提出意見的申述

5.4.1 申述(R8)提出觀點或意見，內容載於下列各段。

5.4.2 項目 A

主要理由／意見／建議	申述
(17) 應研究設置自動泊車系統，以便在擬議公營房屋發展的地下停車場提供更多泊車位。	R8
(18) 應改善交通及道路網絡，以疏導增加的交通量及盡量減低對區內居民造成的不良影響。	R8
(19) 應設置永久的有蓋無障礙公共行人通道，連接黃大仙公共運輸總站及黃大仙港鐵站。在工程進行期間，應提供臨時有蓋行人通道，並附有隔音隔塵功能，以保障公眾安全。	R8
(20) 應提供充足的社區設施，為新增人口提供服務。	R8
(21) 應就擬議公營房屋發展檢視基礎設施的承載力。	R8
回應	
(k) 關於(17)：	
運輸署署長支持有關探討在地下停車場設置自動泊車系統	

<p>的建議，以便在擬議的公營房屋發展項目內提供更多停車位。房協將諮詢運輸署的意見，以便在詳細設計階段檢討及研究上述建議的可行性。</p>
<p>(l) 關於(18)：</p> <p>請參閱上文第5.3.1(h)段所述的回應。</p>
<p>(m) 關於(19)：</p> <p>視乎詳細設計，項目A內擬議公營房屋發展項目的B地盤，將增設一條連接黃大仙公共運輸總站及黃大仙廣場／港鐵站的有蓋公眾行人通道，以改善步行環境及暢達性。相關政府決策局／部門現正探討可否在建造階段關設臨時的行人通道。</p>
<p>(n) 關於(20)：</p> <p>請參閱上文第5.3.1(f)段所述的回應。</p>
<p>(o) 關於(21)：</p> <p>當局已在可行性研究下進行多項評估，包括初步交通和運輸影響評估、排水影響評估、排污影響評估、供水影響評估及公用設施影響評估，以評估擬議發展可能造成的影響。根據技術評估的結果，預計擬議發展不會在基礎設施方面造成無法克服的影響。此外，經諮詢的相關政府部門對技術評估沒有負面意見／對擬議發展不表反對。</p>

6. 對申述的意見

- 6.1 城規會收到兩份對申述提出的意見，該兩份意見由房協(C1)和一名個別人士(C2)提交^[8]。
- 6.2 C1 同意 R1 至 R3 表示支持項目 A 的意見，主要理由是擬於竹園聯合村興建的公營房屋發展項目可提供規劃完善的住

^[8] 提意見人 C1 亦為申述人 R1，而提意見人 C2 亦為申述人 R7。

宅社區，以滿足殷切的房屋需求，而且其發展密度與周邊地區現有及已規劃的發展相協調，不會在交通、環境、視覺、空氣流通及基礎設施容量等方面造成無法克服的影響。上述 **C1** 表示支持的意見已予備悉。**C1** 亦就 **R4** 至 **R8** 所提出涉及項目 **A** 擬議公營房屋發展各個方面事宜的意見作出回應，有關的回應與規劃署載於上文第 5.3 及 5.4 段的回應類似。

- 6.3 **C2** 重申其意見，理由載於上文第 5.3 段，而相關回應請參閱上文。**C2** 亦就政府對本港的土地及房屋供應政策提出了一些一般意見。有關意見在申述中未有提及，現撮述如下：

主要意見	意見
(1) 改劃土地用途地帶以發展房屋，成為政府增加土地及房屋供應的唯一方式。	C2
(2) 政府應研究其他方式，包括(i)購買內地的空置房屋單位供香港市民／單程證持有人入住，以騰出更多香港的公營房屋單位；以及(ii)推出協助年輕人置業的計劃。	C2
(3) 由於(i)出現濫用公營房屋單位情況；(ii)當公營房屋住戶有家人遷出後，並無誘因令這些住戶遷至面積較小的單位；(iii)人口下降及經濟放緩；以及(iv)租者置其屋計劃成效不彰，質疑是否還需要發展新公營房屋單位。	C2
回應	
(a) 關於(1)至(3)： 社會對房屋的需求殷切、長遠且持續，為應付這個情況，政府一直採取多管齊下的方式，物色合適的用地以增加土地供應。除了改劃土地用途地帶外，政府亦積極採取多項土地供應措施，例如多個新發展區、重新發展棕地、填海、收回私人土地，以及北部都會區等。 香港房屋委員會(下稱「房委會」)一直致力嚴厲打擊濫用公	

屋行為^[9]。住戶的居住面積一旦超逾既定寬敞戶標準，便須遷往其他大小合適的公屋單位。

7. 諮詢政府部門

7.1 規劃署曾諮詢以下政府政策局／部門，他們的意見已適當地收錄在上文：

- (a) 發展局局長；
- (b) 運輸署署長；
- (c) 環境保護署署長；
- (d) 地政總署總產業測量師(土地徵用組)；
- (e) 康樂及文化事務署署長；
- (f) 社會福利署署長；
- (g) 土木工程拓展署南拓展處處長；
- (h) 房屋署署長；以及
- (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7.2 規劃署曾諮詢以下政府政策局／部門，他們對各項申述和意見沒有意見：

- (a) 教育局局長；
- (b) 醫務衛生局局長；
- (c) 政制及內地事務局局長；
- (d) 衛生署署長；
- (e) 渠務署總工程師／九龍及新界南渠務部；
- (f) 水務署總工程師／建設；
- (g) 地政總署九龍東地政專員；
- (h) 民政事務總署黃大仙民政事務專員；
- (i) 土木工程拓展署東拓展處處長；
- (j) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (k) 路政署總工程師／九龍；

^[9] 倘公共租住房屋的租戶被證實濫用公屋資源，會被終止租約，而故意虛報資料的租戶更可能會遭檢控。除屋邨辦事處執行日常租約管制工作外，房委會亦成立了「善用公屋資源分組」，打擊濫用公屋情況。「善用公屋資源分組」除處理懷疑濫用個案外，亦會嚴格審查公屋租戶及各類資助房屋計劃申請人士所申報的入息和資產，以防止公屋資源被濫用。

- (l) 路政署總工程師／鐵路拓展 2-2；
- (m) 政府產業署署長；
- (n) 消防處處長；
- (o) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (p) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (q) 漁農自然護理署署長；
- (r) 食物環境衛生署署長；
- (s) 機電工程署署長；
- (t) 發展局執行秘書(古物古蹟)；以及
- (u) 警務處處長。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1** 至 **R3** 表示支持的申述，以及 **R8** 所提的意見。

8.2 根據上文第 5.2 及 5.3 段的評估，規劃署不支持 **R4** 至 **R7**，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式增加土地供應，以應付社會對房屋的殷切需求。項目 A 用地適宜作擬議的公營房屋發展連關設政府、機構或社區設施及商業用途 (**R5** 及 **R7**)；
- (b) 當局就多方面(包括交通及運輸、環境、視覺、空氣流通、樹木及景觀、排水、排污、供水、公用設施和土力)進行的技術評估證實，倘在有關用地提供配套基礎設施及合適的緩解／改善措施，在項目 A 用地進行高層公營房屋發展不會造成無法克服的技術問題(**R4** 至 **R7**)；
- (c) 為了在提供更多公營房屋單位和政府、機構或社區設施之間取得平衡，通過採取「一地多用」原則，當局會在項目 A 用地的擬議公營房屋發展項目的低層／平台關設符合相關現行規例及標準的社會福利設施，提供長者、幼兒照顧及康復服務。政府會繼續採取多管齊下的方式，物色合適的用地或處所，以提供更多福利服務。在休憩用地方面，根據《香港規劃標準與準

則》的要求，現有和已規劃的供應均足夠。(R4、R5及R7)；以及

- (d) 寮屋區居民的生活環境將因重建而有所改善。當局亦會根據現行政策作出合適的補償及安置安排。就該區整體而言，擬議公營房屋發展項目提供的社會福利設施、政府、機構或社區設施、休憩用地、綠化空間和康樂設施，可創造優質生活環境(R7)。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會在審議各項申述和意見時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後考慮建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱草圖。
- 9.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

10. 附件

- 附件 I 《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/30》(縮圖)
- 附件 II 《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/29》的修訂項目附表
- 附件 III 有關《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/30》的申述人和提意見人名單
- 附件 IV 2022 年 6 月 10 日都會規劃小組委員會會議記錄摘錄(僅提供英文版)
- 附件 V 慈雲山、鑽石山及新蒲崗規劃區的主要社區設施和休憩用地供應
- 圖 H-1 申述用地的位置圖
- 圖 H-2 申述用地的平面圖
- 圖 H-3 申述用地的航攝照片
- 圖 H-4a 至 H-4g 申述用地的實地照片

圖 H-5a 及 H-5b 竹園聯合村用地的擬議公營房屋發展項目構思方案

圖 H-6 竹園聯合村用地發展項目的擬議交通改善工程

圖 H-7a 至 7e 合成照片

規劃署

2022 年 12 月