

# TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10874 號

供城市規劃委員會於 2022 年 12 月 16 日考慮

《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/24》

考慮申述編號 TPB/R/S/K8/24 - R1 及 R2  
和意見編號 TPB/R/S/K8/24 - C1



《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/24》

考慮申述編號 TPB/R/S/K8/24-R1 及 R2  
和意見編號 TPB/R/S/K8/24-C1

| 申述事項<br>(修訂項目)(圖 H-1)                                              | 申述人                                                                                                                        | 提意見人                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>項目 A：</b><br>把位於正德街的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，並訂明建築物高度限制。 | <b>總數：2</b><br><br><b><u>反對項目 A(1)</u></b><br><b>R1：個別人士</b><br><br><b><u>就項目 A 提出意見(1)</u></b><br><b>R2：民主建港協進聯盟黃大仙支部</b> | <b>總數：1</b><br><br><b><u>提出意見(1)</u></b><br><br><b>C1(亦為 R1)：</b><br>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\\_K8\\_24.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_K8_24.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，《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/24》(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。分區計劃大綱草圖所作的修訂載於附件 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 在為期兩個月的公眾展示期內，城規會收到兩份申述。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 星期的展示期屆滿後，城規會收到一份意見。
- 1.3 2022 年 11 月 4 日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意把所有申述及意見合為一組，由城規會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—黃大仙社區中心的擬議公營房屋發展項目

- 2.1 如 2017 年《施政報告》所公布，當局已物色 25 幅具房屋發展潛力用地(包括黃大仙社區中心)，以作公營房屋發展。土木工程拓展署其後於 2020 年 1 月就黃大仙社區中心(在先前的分區計劃大綱圖劃為「政府、機構或社區」地帶)的擬議公營房屋發展項目，以及須進行的地盤平整工程及基礎設施工程的詳情<sup>[1]</sup>。該項研究亦同時涵蓋竹園聯合村用地及牛池灣村用地<sup>[2]</sup>。待黃大仙社區中心的現有設施遷置於竹園聯合村用地及牛池灣村用地的擬議發展項目後，黃大仙社區中心用地(下稱「該用地」)將由房屋署用作發展公營房屋。該項可行性研究已經完成。為落實該項研究的建議，黃大仙社區中心已改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以作高密度公營房屋發展(圖 **H-5 a** 及 **H-5 b**)。

### 對分區計劃大綱圖作出的修訂

- 2.2 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《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/23》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 6/22 號載於城規會網頁<sup>[3]</sup>，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**。橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖其後於 2022 年 6 月 24 日在憲報刊登。

---

<sup>[1]</sup> 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、景觀和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 6/22 號的**附件 V**)。

<sup>[2]</sup> 如 2019 年、2020 年和 2021 年的《施政報告》所公布，政府會採取政府主導的方式收回私人土地，包括茶果嶺村、竹園聯合村及牛池灣村的私人土地，以作高密度公營房屋和相關基礎設施發展，藉此加快這些地方的發展，重建新社區。

<sup>[3]</sup> 都會規劃小組委員會文件第 6/22 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/tc/meetings/MPC/Agenda/697\\_mpc\\_agenda.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/MPC/Agenda/697_mpc_agenda.html)。

### 3. 地區諮詢

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，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。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 6/22 號的第 12.2 及 12.3 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)

- 4.1 該用地(面積約為 2 080 平方米)位於黃大仙正德街，現時建有黃大仙社區中心(圖 H-4a 及 H-4b)。該社區中心設有多項營運中的社會福利及社區設施<sup>[4]</sup>。
- 4.2 在更廣闊的層面而言，該用地位於黃大仙港鐵站以南約 60 米，被多個建築物高度限制介乎 8 層(主水平基準上 31 米)至主水平基準上 140 米<sup>[5]</sup>之間的低層至多層現有發展項目包

---

<sup>[4]</sup> 黃大仙社區中心的現有設施包括：(i)鄰舍輔導會展能中心；(ii)聖母潔心會黃大仙幼稚園／幼兒中心；(iii)綜合家庭服務中心；(iv)社會福利署保護家庭及兒童服務課(黃大仙／西貢)；(v)黃大仙兒童合唱團；(vi)黃大仙社區中心禮堂及舞台範圍和會議室；以及(vii)黃大仙民政事務處黃大仙下邨分處。

<sup>[5]</sup> 該用地被多座建築物包圍，包括北面和西南面的黃大仙下邨(建築物高度限制為主水平基準上 100 米)、東面的黃大仙中心多層停車場(現時的建築物高度為主水平基準上 33 米)、南面的龍趣園何鴻桑公園，以及西面的兩間小學(建築物高度限制為 8 層，現時的建築物高度為主水平基準上 31 米)。跨過龍翔道北面較遠處主要是多層住宅發展項目，其建築物高度限制為主水平基準上 120 米(例如黃大仙上邨)，而跨過沙田坳道東面較遠處為現崇山，其建築物高度限制為主水平基準上 140 米(圖 H-2)。

圍，而且十分接近龍翔道對開北面的竹園聯合村用地的擬議房屋發展項目(已規劃可興建至主水平基準上 145 米)(圖 H-2)。

### 發展參數

4.3 該用地劃為「住宅(甲類)1」地帶，擬興建公營房屋發展項目。此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展，並提供政府、機構或社區設施和商業用途(圖 H-1)。在房屋用地的平台層會闢設社會福利設施，有關設施的樓面面積不少於該項目住用總樓面面積的 5%<sup>[6]</sup>。該項目的主要發展參數撮述如下，而構思方案<sup>[7]</sup>則載於圖 H-5 a 及 H-5 b。

|                                        |                                                                                        |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 地帶                                     | 「住宅(甲類)1」地帶                                                                            |
| 用地面積                                   | 約 2 080 平方米                                                                            |
| 最高總地積比率／<br>住用地積比率                     | 9.0 倍／7.5 倍                                                                            |
| 最高建築物高度                                | 主水平基準上 120 米                                                                           |
| 單位數目 <sup>[a]</sup>                    | 約 310 個                                                                                |
| 預計人口 <sup>[a]</sup>                    | 約 840 人                                                                                |
| 社會福利設施 <sup>[b]</sup>                  | — 一隊專職為體弱長者提供家居照顧服務的人員(人數為一隊非中央廚房模式運作的人員)<br>— 一間設有30個名額的弱智人士輔助宿舍                      |
| 其他設施 <sup>[a][b]</sup>                 | — 一間圖書館                                                                                |
| 康樂設施、鄰舍休憩用地、綠化空間及附屬泊車設施 <sup>[a]</sup> | — 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<br>— 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                                 | 2038 年 <sup>[c]</sup>                                                                  |

<sup>[6]</sup> 2020 年的《施政報告》公布，公營房屋項目將闢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。

<sup>[7]</sup> 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。

註：

- [a] 根據房屋署擬備的構思方案(圖 H-5a 及 H-5b)的資料作出預計，但仍須視乎詳細的規劃及設計而定。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。
- [b] 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屋署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，在計算地積比率時，在「住宅(甲類)1」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。
- [c] 待黃大仙社區中心的現有設施遷置於位於竹園聯合村(由 2029 年起分階段入伙)及牛池灣村(由 2031 年起分階段入伙)的擬議發展項目後，方可確定。

4.4 房屋署在諮詢相關決策局／政府部門後，會制訂行政性質的規劃大綱，以作為擬議公營房屋發展項目的指引。規劃大綱會載述規劃參數、設計要求、政府、機構或社區設施、零售設施、鄰舍休憩用地／康樂及泊車設施的供應，以及就發展項目將會進行的進一步技術評估。

#### 規劃意向

4.5 項目 A 的「住宅(甲類)1」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 3 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 城規會收到兩份申述，包括一份(R1)反對項目 A 的申述，以及一份(R2)就項目 A 提出意見的申述。
- 5.1.2 申述提出的主要理由和規劃署在諮詢相關決策局／部門後的回應，概述於下文第 5.2 段至 5.3 段。

## 5.2 表示反對的申述

### 5.2.1 項目 A

| 主要理由／意見                                                                                                                                                                                                                                                                         | 申述         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>社區服務的供應</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |
| (1) 應保留該用地作獨立的政府、機構或社區設施之用。有急切需要把社區服務部分從住宅發展項目分隔開來，以便在疫情(如 2019 冠狀病毒病)爆發時，把疫情管控在特定部分和位置內。                                                                                                                                                                                       | <b>R 1</b> |
| (2) 闢設樓面面積不少於 5% 的社會福利設施，並不足夠。區內亦缺乏安老服務設施。                                                                                                                                                                                                                                      | <b>R 1</b> |
| (3) 無須在擬議公營房屋項目內闢設圖書館，因為區內看來已有足夠的圖書館設施，而且有些設施更為急需，應當納入項目內。                                                                                                                                                                                                                      | <b>R 1</b> |
| (4) 設置可作多種用途的社區會堂會對地區更有幫助。                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>R 1</b> |
| (5) 設於黃大仙社區中心的黃大仙兒童合唱團會否獲得重置尚未確定。                                                                                                                                                                                                                                               | <b>R 1</b> |
| <b>回應</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |
| <p>(a) 關於(1)及(2)：</p> <p>為應付社會對房屋(特別是公營房屋)的殷切需求，該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，在該用地的擬議公營房屋發展的低層／平台內闢設福利設施，提供長者及弱智人士服務，而有關設施的面積，不會少於擬議住用總樓面面積的 5%。建築物的設計會符合相關的現行規例及標準。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，以提供福利及社區設</p> |            |

施，滿足該區的持續需要。

根據《香港規劃標準與準則》，橫頭磡及東頭規劃區(K8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。

(b) 關於(3)：

現時有兩間分區圖書館服務黃大仙區。而在區內層面上，有兩間圖書館服務 K8 區，即位於黃大仙下邨的龍興公共圖書館和樂富公共圖書館。根據康樂及文化事務署(下稱「康文署」)的資料，龍興公共圖書館距離該用地最近，而區內人士一直關注該圖書館，因為(i)該圖書館沒有足夠的樓面空間(淨作業樓面面積只有約 337 平方米)，難以容納不斷增加的圖書館資料和新的自助圖書館設施，以及(ii)供讀者使用的座位間及閱讀區十分有限。區內居民和黃大仙區議會議員自 2011 年起一直要求把龍興公共圖書館重置至面積較大的處所。有見及此，康文署已建議展開研究，以探討擴充龍興公共圖書館，並將之重置於該用地的擬議公營房屋發展項目內一個面積較大的處所(淨作業樓面面積約為 1 000 平方米)的可行性，以及探討是否可以同時設置一個學生自修室。龍興公共圖書館將於完成重置後即時停止運作，並將會為原址物色其他有益於社區的用途。

(c) 關於(4)：

該用地內黃大仙社區中心的現有設施將會重置在竹園聯合村和牛池灣村用地的擬議公營房屋發展項目內，而現有社區會堂則會重置在附近的竹園聯合村用地。

(d) 關於(5)：

當局已於竹園聯合村用地內的擬議發展項目的非住用部分預留樓面空間，以重置黃大仙兒童合唱團。有關詳情將會與相關決策局／部門商討及確認。

| 主要理由／意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 申述         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>樹木保育</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |
| (6) 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。應保留該用地內的大樹。擬議種植的新樹屬纖幼品種，長得不高。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>R 1</b> |
| <b>回應</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |
| <p>(e) 關於(6)：</p> <p>當局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 21 棵現有樹木，而這些樹木均是香港常見的樹種，當中 1 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 16 棵樹木，而其餘 5 棵樹木(包括有關受關注的樹木)則因為要進行擬議地盤平整工程及擬議房屋發展而須予砍伐。</p> <p>為紓緩擬議發展對景觀可能造成的影響，建議在切實可行的範圍內，於房屋用地種植約 10 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。</p> |            |

| 主要理由／意見                       | 申述         |
|-------------------------------|------------|
| <b>空置校舍</b>                   |            |
| (7) 空置校舍有改建作公營房屋或過渡性房屋發展的可能性。 | <b>R 1</b> |

| 回應                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(f) 關於(7)：</p> <p>本着地盡其用的原則，政府致力善用空置校舍。為此，政府訂立了中央調配機制，以有效率及經協調方式，由規劃署定期檢討經教育局確認無需作學校用途的空置校舍用地，並就這些用地建議合適的長遠土地用途(包括住宅及政府、機構或社區用途)，以便相關決策局／部門作出跟進。</p> |

### 5.3 提出意見的申述

#### 5.3.1 項目 A

| 主要理由／意見                                       | 申述         |
|-----------------------------------------------|------------|
| <b>社區服務的供應</b>                                |            |
| (1) 應充分考慮提供充足的社區設施，為新增人口提供服務。                 | <b>R 2</b> |
| (2) 必須於區內重置社區中心。                              | <b>R 2</b> |
| 回應                                            |            |
| <p>(a) 關於(1)：</p> <p>請參閱上文第 5.2.1(a)段的回應。</p> |            |
| <p>(b) 關於(2)：</p> <p>請參閱上文第 5.2.1(c)段的回應。</p> |            |

| 主要理由／意見                                                                                                                                                                   | 申述         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>技術問題</b>                                                                                                                                                               |            |
| (3) 應研究設置自動泊車系統，以便在擬議公營房屋發展項目的停車場提供更多泊車位。                                                                                                                                 | <b>R 2</b> |
| (4) 應就擬議公營房屋發展檢視基礎設施的承載力。                                                                                                                                                 | <b>R 2</b> |
| <b>回應</b>                                                                                                                                                                 |            |
| <p>(c) 關於(3)：</p> <p>運輸署署長支持有關探討在停車場設置自動泊車系統的建議，以便在擬議的公營房屋發展項目內提供更多泊車位。香港房屋委員會(下稱「房委會」)會在詳細設計階段，根據《香港規劃標準與準則》的要求，檢討擬議公營房屋發展項目泊車位的設計及數目，並就此徵詢運輸署的意見。</p>                   |            |
| <p>(d) 關於(4)：</p> <p>當局已在可行性研究下進行多項評估，包括初步交通及運輸影響評估、排水影響評估、排污影響評估、供水影響評估和公用設施影響評估，以評估擬議發展可能造成的影響。根據技術評估的結果，預計擬議發展不會對基礎設施方面造成無法克服的影響。此外，經諮詢的相關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 城規會收到一份對申述提出的意見，該份意見由一名個別人士(**C 1**)提交。**C 1**(亦為 **R 1**)重申其對項目 A 的意見，理由載於上文第 5.2 段，而相關回應請參閱上文。
- 6.2 **C 1** 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。                                                                                                                                                      | <b>C1</b> |
| (2) 政府應研究其他方式，包括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。                                                                                                                                  | <b>C1</b> |
| (3) 由於(i)出現濫用公營房屋單位情況；以及(ii)人口下降及經濟放緩，質疑是否還需要發展新公營房屋單位。                                                                                                                                    | <b>C1</b> |
| <b>回應</b>                                                                                                                                                                                  |           |
| <p>(a) 關於(1)至(3)：</p> <p>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。</p> <p>房委會一直致力嚴厲打擊濫用公屋行為<sup>[8]</sup>。</p> |           |

## 7. 諮詢政府部門

7.1 規劃署曾諮詢以下決策局／部門，他們的意見已適當地納入上文各段：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 房屋署署長；

<sup>[8]</sup> 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。

- (d) 運輸署署長；
- (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) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
- (i) 規劃署總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應組。

7.2 規劃署曾諮詢以下決策局／部門，他們對各項申述和意見均沒有意見：

- (a) 醫務衛生局局長
- (b) 政制及內地事務局局長；
- (c) 發展局執行秘書(古物古蹟)；
- (d) 渠務署總工程師／九龍及新界南渠務部；
- (e) 水務署總工程師／建設；
- (f) 環境保護署署長；
- (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) 衛生署署長；
- (j) 土木工程拓展署東拓展處處長；
- (k) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (l) 路政署總工程師／九龍；
- (m) 路政署總工程師／鐵路拓展 2-2；
- (n) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (o) 政府產業署署長；
- (p) 消防處處長；
- (q) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (r) 漁農自然護理署署長；
- (s) 食物環境衛生署署長；
- (t) 機電工程署署長；以及
- (u) 警務處處長。

## 8. 規劃署的意見

備悉 **R2** 提出的意見。根據上文第 5.2 段的評估，規劃署不支持 R1，並認為不應順應這項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。該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；
- (b) 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，當局會在擬議公營房屋發展項目的低層／平台內闢設設計符合相關現行規例及標準的社會福利設施，提供長者及弱智人士服務。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；
- (c) 就潛在景觀影響而進行的技術評估（包括樹木調查）確定，在該用地進行高層公營房屋發展不會對景觀造成不能接受的影響。在詳細設計的階段，當局將會根據相關的指引擬備合適的樹木保育建議；以及
- (d) 該用地內的擬議圖書館將用作重置並擴充現有龍興公共圖書館。目前設於該用地內的黃大仙社區中心的設施將重置於竹園聯合村用地及牛池灣村用地的擬議公營房屋發展項目，而現有社區會堂將重置於竹園聯合村用地。

## 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                      《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/24》(縮圖)
- 附件 II                     《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/23》的修訂項目附表
- 附件 III                    有關《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/24》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<br>記錄摘錄(僅提供英文版) |
| 附件 V            | 橫頭磡及東頭規劃區的主要社區設施和休憩<br>用地的供應               |
| 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-4 a 及 H-4 b | 申述用地的實地照片                                  |
| 圖 H-5 a 及 H-5 b | 黃大仙社區中心的擬議公營房屋發展項目構<br>思方案                 |

規劃署

2022 年 12 月