

圖例 NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	RA(A)	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	RA(B)	住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	RA(E)	住宅(戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途

COMMUNICATIONS		交通
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)		鐵路及車站(地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路

MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY		建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)		最高建築物高度(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)		最高建築物高度(樓層數目)

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

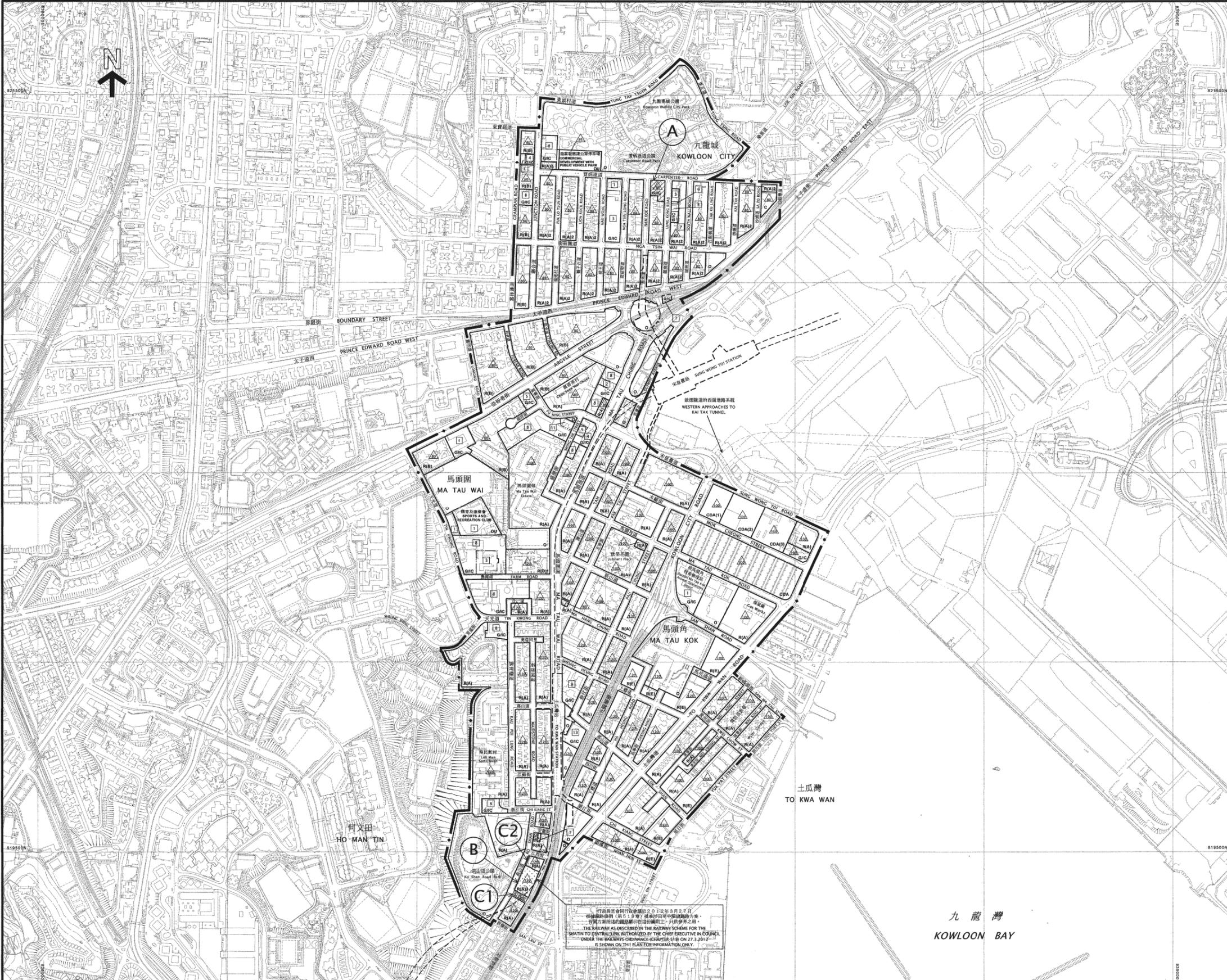
USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	0.40	0.29	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	5.05	3.65	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	44.92	32.42	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	8.93	6.45	住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	3.20	2.31	住宅(戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	8.83	6.37	政府、機構或社區
OPEN SPACE	21.84	15.78	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	1.46	1.05	其他指定用途
MAJOR ROAD ETC.	43.91	31.70	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	138.54	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，現經修訂並按照城市規劃條例第5條展示。  
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/K10/22 的修訂 AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/K10/22

AMENDMENT ITEM		修訂項目
AMENDMENT ITEM A		修訂項目 A 項
AMENDMENT ITEM B		修訂項目 B 項
AMENDMENT ITEM C1		修訂項目 C 1 項
AMENDMENT ITEM C2		修訂項目 C 2 項

(參看附表) (SEE ATTACHED SCHEDULE)



香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的馬頭角(九龍規劃區第10區)分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
KOWLOON PLANNING AREA No. 10 - MA TAU KOK - OUTLINE ZONING PLAN

2018年3月9日 按照城市規劃條例第5條展示的核准圖編號 S/K10/22 的修訂 AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/K10/22 EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 9 MARCH 2018  
Ms Jacinta K. C. Woo 胡潔貞女士 SECRETARY TOWN PLANNING BOARD

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備 PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號 PLAN No. S/K10/23

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)  
對馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/22  
所作修訂項目附表

---

**I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目**

- A 項 — 修訂位於龍崗道的一幅「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，由 5 至 8 層改為主水平基準上 60 米。
- B 項 — 把位於高山道及山西街交界處的用地由「政府、機構或社區」地帶、「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)3」地帶，並訂明建築物高度限制。
- C1 項 — 把山西街由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。
- C2 項 — 把一塊沿高山道的狹長土地由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)」地帶。

**II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目**

- (a) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，以加入「住宅(甲類)3」地帶。
- (b) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的第一欄用途中，加入「公眾停車場(貨櫃車除外)(只限在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內」，並相應把第二欄用途中的「公眾停車場(貨櫃車除外)」修訂為「公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者)」。
- (c) 在「綜合發展區」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」及「住宅(戊類)」地帶《註釋》的「備註」中，修訂有關管理員宿舍和康樂設施豁免計算地積比率／總樓面面積的條款。
- (d) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」中加入條款，以說明現有建築物的地積比率的適用範圍。

城市規劃委員會

2018 年 3 月 9 日

**List of Representers and Commenters in respect of  
the Draft Ma Tau Kok Outline Zoning Plan No. S/K10/23**  
**《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/23》**  
**申述人和提意見人名單**

---

**Representers 申述人**

<b>Representation No.</b> 申述個案編號	<b>Name of 'Representer'</b> 申述人名稱
TPB/R/S/K10/23-1	九龍城基督徒會 The Kowloon City Christians' Church
TPB/R/S/K10/23-2	Mary Mulvihill
TPB/R/S/K10/23-3	John Moore
TPB/R/S/K10/23-4	Genevieve Moore
TPB/R/S/K10/23-5	Evelyn Moore
TPB/R/S/K10/23-6	Melanie Moore

## Commenters 提意見人

Comment on Representation No. 意見編號	Name of 'Commenter' 提意見人名稱
TPB/R/S/K10/23-C1	吳寶強 (九龍城區議員)
TPB/R/S/K10/23-C2	The Kowloon City Christians' Church
TPB/R/S/K10/23-C3	Ng Cheung Hing
TPB/R/S/K10/23-C4	李陳金湏
TPB/R/S/K10/23-C5	李翠玲
TPB/R/S/K10/23-C6	Li Wai To
TPB/R/S/K10/23-C7	林麗珊
TPB/R/S/K10/23-C8	So Shing Chau Stephen
TPB/R/S/K10/23-C9	Liu Tung Leung
TPB/R/S/K10/23-C10	劉麗芬
TPB/R/S/K10/23-C11	葉碧珍
TPB/R/S/K10/23-C12	談國鈞
TPB/R/S/K10/23-C13	Cheng Pui Yan
TPB/R/S/K10/23-C14	店舖
TPB/R/S/K10/23-C15	基石進修中心學員的家長
TPB/R/S/K10/23-C16	基石進修中心學員的家長
TPB/R/S/K10/23-C17	基石進修中心學員的家長
TPB/R/S/K10/23-C18	基石進修中心的課程導師
TPB/R/S/K10/23-C19	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C20	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C21	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C22	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C23	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C24	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C25	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C26	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C27	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C28	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C29	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C30	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C31	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C32	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C33	基石進修中心的學員

<b>Comment on Representation No.</b> <b>意見編號</b>	<b>Name of ‘Commenter’</b> <b>提意見人名稱</b>
TPB/R/S/K10/23-C34	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C35	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C36	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C37	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C38	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C39	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C40	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C41	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C42	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C43	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C44	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C45	九龍城基督徒會的會友
TPB/R/S/K10/23-C46	Liu Mei King
TPB/R/S/K10/23-C47	OUHK
TPB/R/S/K10/23-C48	書局
TPB/R/S/K10/23-C49	基石進修中心學員的家長
TPB/R/S/K10/23-C50	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C51	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C52	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C53	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C54	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C55	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C56	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C57	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C58	基石進修中心學員的家長
TPB/R/S/K10/23-C59	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C60	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C61	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C62	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C63	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C64	黃國強
TPB/R/S/K10/23-C65	黃榮蘭
TPB/R/S/K10/23-C66	Juliana Sin
TPB/R/S/K10/23-C67	蘇細平
TPB/R/S/K10/23-C68	趙燕雯

<b>Comment on Representation No.</b> <b>意見編號</b>	<b>Name of ‘Commenter’</b> <b>提意見人名稱</b>
TPB/R/S/K10/23-C69	Rosi Hung
TPB/R/S/K10/23-C70	Irene
TPB/R/S/K10/23-C71	Daman Wong
TPB/R/S/K10/23-C72	Leung Suk Yee Wendy
TPB/R/S/K10/23-C73	蘇婉麗
TPB/R/S/K10/23-C74	朱得榮
TPB/R/S/K10/23-C75	Wong Ming Lai
TPB/R/S/K10/23-C76	基石進修中心學員的家長
TPB/R/S/K10/23-C77	基石進修中心的課程導師
TPB/R/S/K10/23-C78	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C79	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C80	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C81	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C82	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C83	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C84	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C85	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C86	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C87	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C88	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C89	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C90	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C91	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C92	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C93	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C94	基石進修中心學員的家長
TPB/R/S/K10/23-C95	基石進修中心學員的家長
TPB/R/S/K10/23-C96	基石進修中心學員的家長
TPB/R/S/K10/23-C97	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C98	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C99	九龍城基督徒會的會友
TPB/R/S/K10/23-C100	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C101	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C102	鄧淑娟
TPB/R/S/K10/23-C103	基石進修中心的學員

<b>Comment on Representation No.</b> 意見編號	<b>Name of 'Commenter'</b> 提意見人名稱
TPB/R/S/K10/23-C104	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C105	張靄笑
TPB/R/S/K10/23-C106	蘇玉娟
TPB/R/S/K10/23-C107	Kitty Chu
TPB/R/S/K10/23-C108	基石進修中心的課程導師
TPB/R/S/K10/23-C109	聶金麗
TPB/R/S/K10/23-C110	朱寶兒
TPB/R/S/K10/23-C111	Lau Yuk Kam
TPB/R/S/K10/23-C112	陳麗華
TPB/R/S/K10/23-C113	Ngai Chui Fan
TPB/R/S/K10/23-C114	Ng Ching Man
TPB/R/S/K10/23-C115	Mony Suen
TPB/R/S/K10/23-C116	陳善祥
TPB/R/S/K10/23-C117	泰佛店
TPB/R/S/K10/23-C118	基石進修中心學員的家長
TPB/R/S/K10/23-C119	基石進修中心學員的家長
TPB/R/S/K10/23-C120	基石進修中心學員的家長
TPB/R/S/K10/23-C121	基石進修中心學員的家長
TPB/R/S/K10/23-C122	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C123	基石進修中心學員的家長
TPB/R/S/K10/23-C124	基石進修中心學員的家長
TPB/R/S/K10/23-C125	Chi Kong Mak
TPB/R/S/K10/23-C126	基督教樂城院牧事工
TPB/R/S/K10/23-C127	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C128	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C129	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C130	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C131	五星茶餐廳
TPB/R/S/K10/23-C132	祥興玩具商舖
TPB/R/S/K10/23-C133	店舖
TPB/R/S/K10/23-C134	基石進修中心學員的家長
TPB/R/S/K10/23-C135	基石進修中心學員的家長
TPB/R/S/K10/23-C136	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C137	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C138	基石進修中心的學員

<b>Comment on Representation No.</b> 意見編號	<b>Name of 'Commenter'</b> 提意見人名稱
TPB/R/S/K10/23-C139	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C140	基石進修中心的學員
TPB/R/S/K10/23-C141	基石進修中心學員的家長
TPB/R/S/K10/23-C142	Mary Mulvhill

就有關《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/23》  
的申述提出的意見及規劃署的回應摘要

意見的主要理由	對意見的回應
A	在樂善堂用地闢設公眾停車場及社區會堂(樂善堂用地)
A1	<p>要求在樂善堂用地闢設公眾停車場，以應付區內公眾停車位不足的問題。此外，要求在樂善堂用地闢設社區會堂，以提供更多文化表演、社區活動及業主立案法團會議的場地。</p> <p>樂善堂用地較小，增設地庫公眾停車位有重大技術及運作困難。為應付市民對社會福利服務的殷切需求，應優先發展某些類型的用途(例如安老及康復服務)，而某些設施必須設於離地面不超過 24 米的樓層內。樂善堂再次確認於重建項目的地面以上提供公眾停車位及標準設計的社區會堂並不可行。然而，樂善堂會在詳細設計階段，與相關政府部門進一步討論是否可以提供訪客停車位，以及讓非政府組織、非牟利機構或學校預訂重建後大樓內的會議室／活動室。</p> <p>民政事務總署署長及相關民政事務專員在評估興建新社區會堂的需要時，會考慮《香港規劃標準與準則》訂定的所有相關因素，包括人口數目及現時附近是否有同類社區設施。他們亦會考慮是否有合適的地點。九龍城民政事務專員指出，九龍城區有兩間社區會堂(即紅磡社區會堂及啟德社區會堂)，而且政府正計劃於何文田邨附近設立一間社區會堂。此外，黃大仙區內的東頭社區中心位於樂善堂用地附近(於用地東北面約 350 米)(圖 H-5)。</p>

意見的主要理由		對意見的回應
B	保護樹木	
B1	<b>C142</b> (由 <b>R2</b> 提交)認為馬頭角區將失去多棵成齡樹，當局沒有提供植樹建議的詳情。	<p>樂善堂用地有一棵屬常見品種的樹(即石栗)(圖 <b>H-2a</b>)。樂善堂會在施工階段將該樹移植到其他地方，移植工作將會遵照發展局的《移植樹木指引》進行。樂善堂表示，會否於重建完成後把該樹移植回樂善堂用地，則須在詳細設計階段進行進一步研究。無論如何，樂善堂會於施工期間和完工後，密切監視該樹的狀況。</p> <p>關於保護高山道用地樹木的問題，請參閱附件 <b>Va</b> 的 <b>D1</b> 所載的回應。</p>
C	放寬 <b>R1</b> 用地的建築物高度限制	
C1	<b>C2</b> (由 <b>R1</b> 提交)就 <b>R1</b> 的重建建議提交一套修訂圖則，澄清該重建項目的一些事宜，包括綠化比例、附屬停車位及緩解噪音及空氣滋擾的措施。	<b>R1</b> 的用地不屬目前草圖的任何修訂項目的範圍。請參閱附件 <b>Va</b> 的 <b>S2</b> 所載的回應。
C2	<b>C3</b> 至 <b>C141</b> 由個別人士、商鋪／機構提交，大致要求把 <b>R1</b> 用地的建築物高度限制由 3 層放寬至主水平基準上 60 米，主要理由是(i)現有的九龍城基督徒會大樓的樓面面積有限；(ii)此舉可在九龍城闢設更多政府、機構及社區設施，包括社區會堂；以及／或(iii)把建築物高度限制放寬至主水平基準上 60	<p>有關要求放寬 <b>R1</b> 用地的建築物高度限制，請參閱附件 <b>Va</b> 的 <b>S2</b> 所載的回應。</p> <p><b>R1</b> 用地的概略重建計劃只包括教育及宗教用途，並沒有社區會堂的方案。</p>

意見的主要理由	對意見的回應
<p>米，與附近的住宅發展相協調。在 139 份意見書中，37 份對項目 A 表示支持。</p>	

各提意見人的主要理由

提意見人	主要理由
<b>C1</b>	A1
<b>C2</b>	C1
<b>C3 至 C141</b>	C2
<b>C142</b>	B1

九龍城區議會轄下  
房屋及基礎建設委員會第 13 次會議記錄

日期： 2018 年 1 月 18 日(星期四)  
時間： 下午 2 時 30 分  
地點： 九龍城民政事務處會議室  
出席者：  
主席： 何顯明議員, **BBS, MH** (於下午 2 時 46 分出席)  
副主席： 吳奮金議員  
委員： 潘國華議員, **JP**  
關浩洋議員 (於下午 2 時 42 分出席)  
李慧琼議員, **SBS, JP** (於下午 3 時 35 分離席)  
余志榮議員 (於下午 5 時 23 分離席)  
楊永杰議員  
楊振宇議員 (於下午 6 時 05 分離席)  
丁健華議員 (於下午 4 時 56 分離席)  
何華漢議員  
吳寶強議員 (於下午 6 時 05 分離席)  
陸勁光議員 (於下午 4 時 13 分出席)  
林德成議員 (於下午 6 時 15 分離席)  
鄭利明議員  
左滙雄議員 (於下午 4 時 05 分離席)  
梁婉婷議員 (於下午 3 時 28 分離席)  
邵天虹議員  
黎廣偉議員 (於下午 5 時 56 分離席)  
勞超傑議員  
張仁康議員, **MH**  
林博議員 (於下午 7 時 02 分離席)

缺席者： 蕭亮聲議員

秘書： 葉偉剛先生 九龍城民政事務處一級行政主任(區議會)

列席者：

蘇銓靜女士	九龍城民政事務助理專員
黃鑑強先生	九龍城民政事務處高級聯絡主任(大廈管理)
鄭韻瑩女士	規劃署高級城市規劃師/九龍 2
劉正光先生	房屋署高級物業服務經理(西九龍及西貢)
謝芷穎女士	屋宇署高級屋宇測量師/E3

應邀出席者：

議程二

葉子季先生	規劃署九龍規劃專員
葉慧敏女士	房屋署高級規劃師(9)
黎贊業先生	房屋署建築師(94)
劉愛詩女士	九龍樂善堂總幹事
蘇皓雪女士	馬海(建築顧問)有限公司建築師

《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號S/K10/22》的擬議修訂項目  
(九龍城房建會文件第01/18號)

4. 規劃署高級城市規劃師/九龍2鄭韻瑩女士介紹文件第01/18號。
5. 李慧琼議員提出以下意見/查詢：(一) 十分認同九龍樂善堂(下文簡稱「樂善堂」)一直在區內提供的服務，並支持擬議的修訂項目，即把樂善堂用地的建築物高度限制由5至8層改為主水平基準上60米(下文簡稱「項目A」)，惟希望在該建築物預留部分地方作社區會堂用途；(二) 龍城區的交通十分擠塞，質疑有關的交通影響評估報告結果；(三) 希望重建樂善堂時，增加公眾停車位數目，以紓緩區內交通問題；以及(四) 支持把高山道用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)3」(下文簡稱「項目B1、B2及B3」)，作公營房屋發展用途，惟希望有關用地可優先用作重建區內的馬頭圍邨及樂民新村等舊屋邨。
6. 楊永杰議員表示認同李慧琼議員的意見，過往他曾多次向不同部門表達重建樂民新村的要求，並爭取把「項目B1、B2及B3」的用地交由香港房屋協會(下文簡稱「房協」)發展，作為重建樂民新村的原區安置資源。此外，他

希望擬議的修訂項目能進一步增加公眾停車位數目，以應付區內對車位的龐大需求。

7. 鄭利明議員表示支持「項目A」及「項目B1、B2及B3」，但認為「項目B1、B2及B3」僅提供約16個公眾停車位並不足夠，希望兩個項目均增加公眾停車位數目，以紓緩區內的交通問題。

8. 吳寶強議員表示支持「項目A」，但希望部門能於該項目增加公眾停車位數目，並增設社區會堂，以滿足居民的需要。

9. 邵天虹議員表示樂民新村、馬頭圍邨及真善美村的居民對重建舊屋邨有強烈訴求，希望有關部門考慮以拆一座、建一座的方式，將「項目B1、B2及B3」用地作區內公共屋邨重建的原區安置資源。此外，他原則上贊成把「項目B1、B2及B3」用地改劃為公營房屋發展用途，惟該用地大約只能提供500個公屋單位，故建議用作發展居者有其屋計劃(下文簡稱「居屋」)或綠表置居計劃(下文簡稱「綠置居」)，以增加效益。

10. 張仁康議員表示樂善堂不但是區內的大型慈善機構，而且與九龍城區議會在多方面均有良好合作，故十分支持「項目A」。他又指出若樂善堂的建設物設計由主水平基準上60米增加至80米，便可回應委員要求增加社區會堂及停車位的要求。此外，他支持楊永杰議員把「項目B1、B2及B3」的公營房屋發展用地交由房協發展的建議，作重建樂民新村的原區安置資源，以發揮更佳的協同及管理效益。最後，他查詢若房建會通過擬議的修訂項目，規劃署提交予城市規劃委員會(下文簡稱「城規會」)的預計時間。

11. 潘國華議員表示贊成「項目A」，並查詢擬建護理安老院的床位數目。他擔心該處的交通狀況會影響救護車抵達的時間，故查詢相關部門是否已制定特別交通應變措施。有關「項目B1、B2及B3」，他基本支持把該用地改劃為公營房屋發展用途，惟要求於新屋邨內增加社區服務設施。此外，由於區內社區設施不足，他希望了解區內仍有多少已規劃的「政府、機構或社區」用地未被改劃作其他用途。

12. 何華漢議員表示支持把「項目B1、B2及B3」用地改劃為公營房屋發展用途。他又指出由於近年單幢式綠置居的管理費甚高，將上述用地發展綠置居並不合適。由於香港房屋委員會(下文簡稱「房委會」)難以興建及管理單幢式屋邨，故希望有關部門積極考慮將上述用地交予房協，以合併發展其他現有公共屋邨，例如樂民新村或家維邨，增加管理效益。

13. 黎廣偉議員查詢「項目A」的一層地庫停車場會否提供公眾停車位及相關車位數目。此外，他希望「項目A」可以提供幼兒託管服務。另外，他查詢「項目B1、B2及B3」所提供的約16個公眾停車位是否已採用《香港規劃標準與準則》所列出的車位數目上限。

14. 主席表示委員會原則上不反對文件中「項目A」要求放寬樂善堂用地的建築物高度限制，惟希望重建後的項目可加設公眾泊車位及委員要求的各項社福設施。此外，他希望有關部門積極考慮張仁康議員的意見，進一步放寬樂善堂用地的建築物高度限制至主水平基準上80米，以盡量增加可利用的空間。他又向規劃署查詢若進一步放寬樂善堂用地的建築物高度限制至主水平基準上80米，會否涉及修改建築物設計，及在程序上會否令項目的進度有延誤。

15. 規劃署九龍規劃專員葉子季先生就「項目A」作出回應，重點如下：

- 署方備悉委員要求在發展項目內提供公眾停車場的意見。由於有關地盤面積較小，只有約1800平方米，開掘多層地庫停車場有較大技術上的挑戰，而且每層可提供的車位數目亦較少，不符合成本效益。雖然如此，發展項目內會包括提供一層地庫停車場，提供11個車位予大樓的使用者，但不會向公眾開放；
- 現時擬議之發展尚未用盡主水平基準上60米的建築物高度限制，仍有額外約9米的可用高度空間(約三層高)，可增建額外設施。惟若增加額外社福設施必需符合樂善堂的服務宗旨及與大樓內擬建其他設施互相協調；
- 有關是否進一步放寬樂善堂用地的建築物高度限制至主水平基準上80米，署方需平衡對附近發展及居民帶來的景觀影響；以及
- 民政事務處正跟進於何文田邨規劃新的社區會堂，署方會繼續與相關部門探討在區內興建社區會堂的可行性。

16. 九龍樂善堂總幹事劉愛詩女士感謝委員支持樂善堂的原址重建發展項目，並就委員的提問作出回應，重點如下：

- 重建項目將會由勞工及福利局(下文簡稱「勞福局」)撥款支持，故樂善堂首要考慮勞福局建議的適切及緊急服務包括安老院及兒童

康復服務的設施等，大樓的設施以社區輪候的迫切服務為主，而社區會堂並非勞福局負責的範疇；

- 由於地盤規模較小，暫時只規劃11個車位予大樓服務的使用者、復康車輛、清潔公司車輛及救護車等使用，由於考慮到長者及特殊學童的安全問題，故相關車位不會對外開放；
- 有關進一步方寬建築物高度限制的建議，樂善堂會考慮是否有空間增設合適的社福設施；
- 樂善堂轄下的3間院舍在社會福利署的支持下已設有上、下午的醫生巡房及到診服務，只是有逼切需要的病人才須送院，這樣的安排有助減低對緊急救援服務，包括救護車的需求；以及
- 消防條例規定幼兒中心或長者護理中心任何部份不應高於地面24米，由於大樓24米以下的空間須全數預留予日間長者及兒童康復服務的服務，故未必能夠增加日間幼兒託管服務。然而，樂善堂正構思於晚間為學童提供補習及託管服務，以善用空間資源。

17. **李慧琼議員**表示樂善堂的重建不應只局限於勞福局所負責的設施，而是必須有跨局的思維及規劃，以配合社區需要，而且區內的現有或正處規劃發展階段的社區會堂與龍城區距離較遠，長者較難前往使用，故希望規劃署及相關部門可牽頭處理。此外，她希望樂善堂及規劃署研究於樂善堂用地額外9米的可用高度空間提供公眾停車位，以回應區內車位短缺的迫切需要。

18. **吳寶強議員**表示九龍城區是全港最少社區會堂的地區，希望規劃署研究於樂善堂用地額外9米的可用高度空間提供公眾社區會堂。此外，即使地盤規模較小，亦希望規劃署盡量提供更多的公眾停車位。

19. **張仁康議員**表示「項目A」連水缸已達主水平基準上58.3米，若要增設車位及委員要求的設施，必須進一步方寬至主水平基準上80米。他查詢部門不把主水平基準放寬至80米的原因。

20. **規劃署葉子季先生**回應，有關於樂善堂用地增設社區會堂需獲得相關部門/政策局在資源上的支持，及建築物的設計是否可容納該社區會堂，署方需進一步與樂善堂及相關部門探討。至於停車位方面，由於增設地庫停車場有技術上的限制，而若在地面以上增設停車場則須削減其他主要社福設施的

空間。此外，「項目A」擬議建築物的天台層為主水平基準上約51米，仍有約9米高度空間可增加樓層，署方備悉委員的意見，並會與樂善堂及相關部門商討，在分區計劃大綱圖刊憲後再向委員會匯報。

21. 馬海(建築顧問)有限公司建築師蘇皓雪女士回應，大樓建築仍在初步設計階段，主水平基準上60米的高度對建築設計沒有直接影響。

22. 李慧琼議員表示區內部分舊公共屋邨樓齡已高，最終必需重建，若房委會不把握「項目B1、B2及B3」作為安置資源，將來便會因為缺乏原區安置資源而無法重建舊公共屋邨，故希望房委會重新考慮重建區內舊公共屋邨並作出更長遠的房屋規劃。此外，她指出區議會爭取十多年只能成功爭取到一個社區會堂，遠較其他地區為少，而且房委會轄下不少現有公共屋邨均設社區會堂，希望房委會設法於「項目B1、B2及B3」增設一個小型社區會堂。

23. 楊永杰議員表示多次強烈要求「項目B1、B2及B3」用作公共房屋項目而非提供出售房屋，區內有不少人士已輪候公共出租房屋逾4年。此外，他指出樂民新村有不少符合調遷資格的居民因缺乏公共房屋單位或安置資源而無法調遷，故希望規劃署與房協商討將「項目B1、B2及B3」用作重建樂民新村。

24. 何華漢議員表示各類型的公營房屋均有需求，但由於如景泰苑及天利苑等規模較小的單幢式資助出售房屋管理費不合理地高昂，分別為每平方尺4元及4.27元，加上業主需承受各種管理問題，故建議把「項目B1、B2及B3」用地作興建出租公共房屋。

25. 余志榮議員表示舊區沒有土地可發展大規模的公共屋邨，故即使規模較小的「項目B1、B2及B3」亦應用作興建公共屋邨或重建舊式公屋。

26. 主席表示公營房屋機構若於區內有重建計劃應可優先取得相關用地，故建議規劃署向房協查詢是否已有重建計劃，並認同「項目B1、B2及B3」用作興建公共屋邨。此外，他指出市區用地非常珍貴，「項目B1、B2及B3」有四分之一是休憩用地，他向相關政策局建議若政府於市區規劃休憩用地，須於郊區及其他綠化地帶提供雙倍用地作未來土地發展用途，以確保可持續發展。

27. 房屋署高級規劃師(9)葉慧敏女士表示房委會初步建議「項目B1、B2及B3」發展資助出售房屋，署方備悉委員的意見並會詳細考慮房屋類型，適時就相關公營房屋項目諮詢委員會。由於地盤面積及地盤環境的限制，房委

會在考慮運輸署的要求及取得該署的同意後，於項目內提供約16個公共停車位，但並未能增加其他社福設施。此外，有關此地盤用作重建區內公共屋邨的原區安置資源方面，房委會現時沒有重建轄下馬頭圍邨的計劃。

28. 規劃署葉子季先生就「項目B1、B2及B3」作出回應，政府一直就興建不同類型的公營房屋與房委會及房協接觸，由於不同地區的訴求不同，故房委會及房協會按區情提供不同類型的公營房屋。在分區計劃大綱圖上，此地塊會改劃為住宅用途，而不會指明其房屋類型。房屋署會就「項目B1、B2及B3」公營房屋的種類考慮委員的意見。有關房屋發展有2個停車場，地面以上為附屬停車場，提供35個車位予住戶使用，並已採納《香港規劃標準與準則》內較高的標準。此外，房委會額外於地庫提供約16個公眾停車位。

**Provision of Open Space and Major Government, Institution or Community Facilities in**  
**Ma Tau Kok OZP Area**

在馬頭角分區計劃大綱圖範圍提供的休憩用地及主要政府、機構及社區設施

Type of Facilities 設施種類	Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG) 《香港規劃標準與準則》	HKPSG Requirement (based on planned population) 《香港規劃標準與準則》的要求(按規劃人口計算)	Provision 供應		Surplus/ Shortfall (against planned provision) 剩餘/短缺 (與已規劃供應比較)
			Existing Provision 現有供應	Existing and Planned Provision 現有及已規劃供應	
Local Open Space 鄰舍休憩用地	10 ha per 100,000 persons 每 100,000 人 10 公頃	13.57 ha 公頃	5.89 ha 公頃	6.38 ha 公頃	-7 ha 公頃
District Open Space 地區休憩用地	10 ha per 100,000 persons 每 100,000 人 10 公頃	13.57 ha 公頃	16.69 ha 公頃	17.61 ha 公頃	+4 ha 公頃
Secondary School 中學	1 whole-day classroom for 40 persons aged 12-17 每 40 名 12-17 歲青少年設一個全日制學校課室	152 classrooms 個課室	88 classrooms 個課室	88 classrooms 個課室	-64 classrooms 個課室
Primary School 小學	1 whole-day classroom for 25.5 persons aged 6-11 每 25.5 名 6-11 歲兒童設一個全日制學校課室	219 classrooms 個課室	273	285	+66 classrooms 個課室
Kindergarten/ Nursery 幼兒班及幼稚園	34 classrooms for 1,000 children aged 3 to 6 每 1,000 名 3-6 歲以下幼童設 34 個課室	84 classrooms 個課室	94	94	+10 classrooms 個課室

Type of Facilities 設施種類	Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG) 《香港規劃標準與準則》	HKPSG Requirement (based on planned population) 《香港規劃標準與準則》的要求(按規劃人口計算)	Provision 供應		Surplus/ Shortfall (against planned provision) 剩餘/短缺(與已規劃供應比較)
			Existing Provision 現有供應	Existing and Planned Provision 現有及已規劃供應	
Sports Centre 體育中心	1 per 50,000 to 65,000 persons 每 50,000 至 65,000 人設一個	2	2	2	0
Sports Ground/ Sports Complex 運動場/ 運動場館	1 per 200,000 to 250,000 persons 每 200,000 至 250,000 人設一個	0	0	0	0
Swimming Pool Complex – standard 游泳池場館 – 標準池	1 complex per 287,000 persons 每 287,000 人設一個場館	0	0	0	0
Integrated Children and Youth Services Centre 綜合青少年服務中心	1 for 12,000 persons aged 6-24 每 12,000 名 6-24 歲兒童/ 青年設一間	1	1	1	0
Integrated Family Services Centre 綜合家庭服務中心	1 for 100,000 to 150,000 persons 每 100,000 至 150,000 人設一間	0	2	2	+2
Library 圖書館	1 district library for every 200,000 persons 每 200,000 人設一間分區圖書館	0	2	2	+2

Type of Facilities 設施種類	Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG) 《香港規劃標準與準則》	HKPSG Requirement (based on planned population) 《香港規劃標準與準則》的要求(按規劃人口計算)	Provision 供應		Surplus/ Shortfall (against planned provision) 剩餘/短缺 (與已規劃供應比較)
			Existing Provision 現有供應	Existing and Planned Provision 現有及已規劃供應	
Specialist Clinic/ Polyclinic 專科診療所/分 科診療所	1 whenever a regional or district hospital is built 每興建一所醫院，便應同時設置一所專科診療所/分科診療所	Not Applicable (N/A) 不適用	1	1	N/A 不適用
Clinic/Health Centre 普通科診療所/ 健康中心	1 per 100,000 persons 每 100,000 人設一間	1	3	4	+3
District Police Station 警區警署	1 per 200,000 to 500,000 persons 每 200,000 至 500,000 設一間	0	0	0	0
Divisional Police Station 分區警署	1 per 100,000 to 200,000 persons 每 100,000 至 200,000 人設一間	0	1	1	+1
Post Office 郵政局	accessible within 1.2 km in urban & within 3.2 km in rural 在市區設於 1.2 公里的範圍內，在鄉郊地區則設於 3.2 公里的範圍內	N/A 不適用	2	2	N/A 不適用

Note:

1. The population of the Area in 2016 was about 133,100.

2. The planned population of the Area (including the rezoning proposals) would be about 135,730 (usual residents and mobile residents). This is the basis for assessment of open space. Planned provision includes existing provision and planned but not yet developed facilities.
3. Some facilities do not have set requirement under HKPSG, e.g. elderly facilities, community hall, study room, etc. They are not included in this table.
4. Some facilities are assessed on a wider district basis by the relevant departments, e.g. district open space, secondary school, primary school, sports ground. The shortfall in the OZP area could be addressed by the provision in the adjoining area within the Kowloon City District, subject to the assessment of concerned departments.
5. Some facilities do not require reservation of a standalone site, e.g. post office, kindergarten / nursery, and their shortfall can be addressed by provision in premises in developments.
6. The planning standards for kindergarten have been revised in July 2018.

註：

1. 馬頭角區在二零一六年的人口約為 133 100 人。
2. 馬頭角區的規劃人口(包括改劃用途地帶建議所涉人口)約為 135 730 人(包括常住居民與流動居民)。當局會以此為依據，就休憩用地進行評估。已規劃提供的休憩用地包括現有用地和已規劃但尚未發展的設施。
3. 《香港規劃標準與準則》對某些設施沒有列明要求，例如長者設施、社區會堂、自修室等。因此，這些設施並無包括在本附表內。
4. 某些設施是由相關部門從較廣義的地區層面作評估，這些設施的例子包括地區休憩用地、中學、小學、運動場。倘這些設施在分區計劃大綱圖所涵蓋的地區供應短缺，可由九龍城區內毗連馬頭角區的地方補足供應，但須經由相關部門作出評估。
5. 某些設施無須預留獨立地盤，例如郵政局、幼稚園／託兒所。倘有短缺，可在發展項目的處所內供應，以應付短缺情況。
6. 關於幼稚園的規劃標準已在二零一八年七月修訂。