

TOWN PLANNING BOARD

TPB Paper No. 10475

For Consideration by
the Town Planning Board on 28.9.2018

**DRAFT MA TAU KOK OUTLINE ZONING PLAN NO. S/K10/23
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS NO. TPB/R/S/K10/23-1 TO 6
AND COMMENTS NO. TPB/R/S/K10/23-C1 TO C142**

《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/23》
考慮申述編號 TPB/R/S/K10/23-1 至 6
及意見編號 TPB/R/S/K10/23-C1 至 C142

申述事項／ 申述地點	申述人	提意見人
<p>修訂項目(下稱「項目」)A： 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 層和 8 層改為主水平基準上 60 米。</p> <p>項目 B： 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。</p> <p>項目 C2： 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。</p>	<p>總數：6</p> <p>支持項目 A(1)</p> <p>R1：九龍城基督徒會</p> <p>反對項目 A 及 B(4)</p> <p>R3 至 R6：個別人士</p> <p>反對項目 A、B 及 C2(1)</p> <p>R2：個別人士</p>	<p>總數：142</p> <p>支持 R1 及／或項目 A (140)</p> <p>C2：由 R1 九龍城基督徒會提交</p> <p>C3 至 C141：個別人士、商鋪／機構</p> <p>就項目 A 提供意見(1)</p> <p>C1：吳寶強（九龍城區議員）</p> <p>提供意見</p> <p>C142：由 R2 個別人士提交</p>

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（技術報告書除外）已藉電子方式／光碟（附件 IV）送交城市規劃委員會（下稱「城規會」）委員（只提供予城規會委員），並已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_K10_23_CHI.html。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱；另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。

1. 引言

- 1.1 2018年3月9日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示《馬頭角分區計劃大綱草圖編號S/K10/23》(下稱「草圖」)(**附件 I**)，以供公眾查閱。草圖所作的各項修訂載於**附件 II**的修訂項目附表。有關修訂主要涉及(a)把位於龍崗道61至63號的一幅「政府、機構或社區」用地(下稱「樂善堂用地」)的建築物高度限制，由5層和8層改為主水平基準上60米(項目A)；(b)把位於高山道及山西街交界處的用地(下稱「高山道用地」)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(項目B)；(c)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(項目C1)；以及(d)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(項目C2)(**圖 H-1**)。
- 1.2 在為期兩個月的草圖展示期內，城規會共收到6份申述。2018年5月18日，城規會公布申述的內容，為期3個星期，讓公眾提出意見。城規會共接獲142份就申述提出的意見(下稱「意見」)。2018年7月13日，城規會同意該等申述(**R1至R6**)及意見(**C1至C142**)一併由城規會以集體形式考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮該等申述和相關的意見。各項申述和規劃署的回應摘要，載於**附件 Va**。各項意見和規劃署的回應摘要，載於**附件 Vb**。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

樂善堂在龍崗道的重建項目(樂善堂用地)

- 2.1 樂善堂根據勞工及福利局(下稱「勞福局」)推行的「私人土地作福利用途特別計劃」提交重建計劃，建議在九龍城龍崗道與賈炳達道交界處興建一座福利綜合大樓(**圖 H-2a**及**圖 H-2b**)。有關概念方案載於**圖 H-2e**至**圖 H-2i**，而主要發展

參數撮述於下文**表 1**。食物及衛生局、勞福局／社會福利署和民政事務總署已對樂善堂的重建建議給予政策上的支持。

地盤面積(約數)	1 830 平方米
地積比率(約數)	8.8 倍
上蓋面積(約數)	95%(15 米以下) 69%(15 米以上)
幢數	1 幢
建築物高度 (主水平基準上)	最高為主水平基準上 60 米
建築物高度 (層數)	北面部分：地面之上 12 層 } (圖 H-2e 及 南面部分：地面之上 4 層 } H-2f) 地庫：1 層
擬提供的主要福利設施	<ul style="list-style-type: none"> — 護養院和護理安老院，合共提供約 400 個床位(1 至 6 樓) — 長者日間護理中心 — 早期教育及訓練中心 — 基層醫療中心 — 少數族裔人士支援服務中心
附屬停車位	11 個(總數) <ul style="list-style-type: none"> — 小型巴士停車位 5 個 — 輕型貨車停車位 2 個 — 救護車停車位 2 個 — 殘疾人士私家車停車位 1 個 — 垃圾車停車位 1 個

表 1：樂善堂重建項目的主要發展參數

- 2.2 樂善堂用地在草圖上劃為「政府、機構或社區」地帶。該用地的建築物高度限制由 5 層和 8 層修訂為主水平基準上 60 米，以便進行重建(圖 H-2e 至圖 H-2i)。
- 2.3 樂善堂用地目前建有樓高 5 層的樂善堂總部及診所和樓高 3 層的樂善堂小學(圖 H-2c)。樂善堂將於 2019 年 9 月後停辦該用地上的小學，關閉學校的計劃已獲教育局局長批准。

高山道用地的公營房屋發展

- 2.4 為應付社會殷切的房屋需求，政府一直以多管齊下的方式增加土地供應，透過採取短、中及長期措施，以達至未來 10 年興建共 46 萬個房屋單位(包括 28 萬個公營房屋單位)的目標。作為短至中期措施的一部分，政府已就具房屋發展潛力的土地進行多項土地用途檢討，當中包括沒有指定用途的「政府、機構或社區」用地。正如《二零一四年施政報告》所宣布，當局已物色到合共約 150 幅具潛力改劃作房屋發展的用地，其中毗鄰高山道、漆咸道北和山西街的一幅面積約為 3 000 平方米的政府土地(圖 H-1、圖 H-3a 及圖 H-3b 的項目 B)，已確定為具潛質作公營房屋發展。
- 2.5 為推展有關建議，高山道用地主要由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶，地積比率與草圖上的其他「住宅(甲類)」地帶相同，建築物高度則限為主水平基準上 130 米。擬議公營房屋發展項目由香港房屋委員會(下稱「房委會」)負責發展，包括 1 幢大樓和設於平台層的附屬停車場，以及設於地庫層的公眾停車場(圖 H-3f 至圖 H-3j)。主要發展參數撮述於下文表 2：

地盤面積(約數)	3 000 平方米
最高地積比率	
住用	7.5 倍
非住用	1.5 倍
上蓋面積(約數)	70%(非住用部分) 23%(住用部分)
幢數	1 幢
建築物高度 (主水平基準上)	最高為主水平基準上 130 米
建築物高度 (層數)	3 層平台之上設有 35 層住用樓層，以及 1 層地庫停車場
單位數目(約數)	450 個
停車設施	— 附屬私家車停車位 35 個 — 公眾停車位 16 個(小型巴士／輕型貨車停車位 11 個和私家車停車位 5 個)

表 2：高山道用地公營房屋發展項目的主要發展參數

- 2.6 高山道用地目前由路政署以臨時政府撥地方式持有，作為沙中線的臨時工地(圖 H-3c 至圖 H-3d)。在此之前，該用地曾以短期租約形式批租作臨時公眾停車場。自 2012 年起，該用地臨時撥作沙中線的工地。
- 2.7 2018 年 2 月 9 日，城規會轄下都會規劃小組委員會考慮《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/22》的建議修訂，並根據條例第 5 條，同意建議修訂適合供公眾查閱。至於相關的都會規劃小組委員會文件第 1/18 號及會議記錄(僅備英文本)，請分別參閱城規會網頁 https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/MPC/598-mpc_1-18.pdf 和 https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/MPC/Minutes/m598mpc_e.pdf。為支持關於樂善堂用地和高山道用地的建議修訂，樂善堂和房委會分別擬備了技術評估報告¹。該些報告存放於規劃署位於北角和沙田的規劃資料查詢處，供公眾查閱。

3. 地區諮詢

- 3.1 規劃署把《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/22》的建議修訂提交都會規劃小組委員會考慮之前，在 2018 年 1 月 18 日諮詢九龍城區議會轄下的房屋及基礎建設委員會(下稱「房建會」)。他們的主要意見撮述如下：

樂善堂用地

- (a) 區議員關注交通擠塞的問題，並要求樂善堂在重建項目中提供公眾停車位、社區會堂及／或更多社會福利服務。一名區議員認為，提高最高建築物高度限制可增加樓面空間。

高山道用地

- (b) 大部分區議員建議把該用地用作興建公共租住房屋而非資助出售房屋。高山道用地可作為重建區內現有公

¹ 就樂善堂用地進行的技術評估涵蓋交通及視覺方面，而就高山道用地進行的技術評估則涵蓋交通、視覺、環境及定量風險方面。

共屋邨的原區安置資源。一些區議員要求在重建項目內闢設更多公眾停車位及／或一些社會／社區設施。

3.2 房建會 2018 年 1 月 18 日的會議記錄相關部分載於附件 VI。九龍城區議員提出的意見和關注事項，以及政府部門、房委會及樂善堂的回應已載入都會規劃小組委員會文件第 1/18 號。該文件闡釋建議對分區計劃大綱圖作出的修訂。2018 年 2 月 9 日，都會規劃小組委員會委員經考慮後同意有關修訂。

3.3 《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/23》刊憲後，有關文件於 2018 年 3 月送交九龍城區議會轄下房建會的委員傳閱。一名九龍城區議員(C1)提交了一份意見書，就項目 A 提出意見，有關意見載於下文第 5.2 段。

4. 申述

4.1 申述事項

一份申述(R1)支持項目 A，並要求放寬另一幅與現時修訂無關的「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制。其餘 5 份申述(R2²至 R6)反對項目 A 及 B，其中 R2 亦反對項目 C2。有關申述和意見的摘要，以及規劃署經諮詢相關部門後作出的回應載於附件 Va 及 Vb。他們的意見撮述如下：

4.2 申述提出的主要理由

表示支持(1 份申述：R1)

4.2.1 九龍城基督徒會支持項目 A，因為放寬樂善堂用地的建築物高度限制的建議，可以讓樂善堂用地有更多樓面空間闢設社區設施。R1 沒有就項目 A 提出任何建議，但建議把龍崗道 40 號樂善堂用地以東的一塊「政府、機構或社區」用地(下稱「R1 的用地」)的建築物

² R2 表示，倘項目 C1 影響現有樹木，她便反對項目 C1(項目 C1 關乎把山西街由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方)。然而，山西街並無樹木，這項改劃只為反映現有道路狀況(圖 H-3d)。

高度限制由 3 層放寬至主水平基準上 60 米(圖 H-4 a)。R1 的用地與分區計劃大綱圖的修訂無關。R1 提出此要求，以便進行重建，興建一幢 12 層(另加地庫)的綜合大樓，提供教育及宗教設施連附屬用途，重建項目的地積比率為 8.8 倍。R1 提交了重建建議書和視覺及交通影響評估。

表示反對(5 份申述：R2 至 R6)

項目 A

4.2.2 關於放寬樂善堂用地的築物高度限制，這些申述提出的主要理由撮述如下：

用地是否適合進行建議的發展

- (a) 樂善堂用地不適合興建高聳的住宅發展，因為該處現時的天橋和道路網限制了發展³(R3 至 R6)。
- (b) 高聳的建築物會造成屏風效應(R5 及 R6)，並使交通擠塞問題惡化(R6)。

具有歷史和文化價值

- (c) 樂善堂用地位於九龍城市區更新地區諮詢平台提出的九龍城市區更新計劃方案下的「復修及活化優先範圍」內(繪圖 H-1 的綠色範圍)。樂善堂用地重建項目影響保留該復修及活化優先範圍的建議，兩者相違背。此外，樂善堂小學歷史悠久，校內豎立了具歷史和文化價值的石碑(圖 H-2 d)，重建實為漠視文物價值(R2)。

³ 樂善堂重建項目是作福利用途，樂善堂用地唯一屬住宅性質的擬議用途是在 1 至 6 樓提供 400 個床位的護養院及護理安老院。樂善堂用地附近沒有天橋。

項目 B

4.2.3 關於高山道用地的擬議公營房屋發展項目，這些申述 (**R2** 至 **R6**) 提出的主要理由撮述如下：

用地是否適合進行建議的發展

- (a) 高山道用地不適合發展住宅。該處的道路(地面和架空)交通產生噪音和空氣污染(**R2** 至 **R6**)，而且有交通擠塞問題(**R3** 至 **R6**)。房委會指建築物會有適當的設計，設有隔音窗／露台，藉此減輕潛在道路噪音問題。然而，若把窗戶也關上，空氣便無法流通(**R2**)。
- (b) 高山道用地鄰近樂民新村的石油氣設施(圖 **H-3k**)，故此不適合興建住宅(**R3** 至 **R6**)。該石油氣設施帶有不尋常的定量風險(**R2**)。

保護樹木

- (c) 房委會的概略樹木調查報告指用地內有 37 棵屬常見品種的樹木，這些樹木健康狀況欠佳，而且美化市容價值低。這些資料有誤導成分(**R2**)。有關用地長有許多珍貴的成齡樹(**R2** 至 **R6**)。這些樹木多集中在山西街一邊，亦有部分長在用地的南北兩面邊緣(**R2**)。

休憩用地和政府、機構及社區／康樂設施

- (d) 高山道用地劃為康樂設施用途，現用作港鐵沙田至中環線(下稱「沙中線」)的工地(**R2**)。鑑於因興建新的港鐵線而失去了其他政府、機構及社區用地和休憩用地，這些樹木應與有關用地一同保留，發展某些形式的政府、機構及社區設施(**R3** 至 **R6**)。
- (e) 該區的休憩用地不足率達 50%，該地區對戶外動態康樂設施(例如籃球場)需求甚殷(**R2**)。

項目 C2

4.2.4 **R2** 反對項目 C2，因為這項改劃的目的，是為砍伐「政府、機構或社區」用地與公共行人道之間的一列樹木找藉口。

4.3 申述人的建議

4.3.1 申述人並沒有就項目 A 及 C2 提出建議。

項目 B

4.3.2 高山道用地及現有樹木應保留作政府、機構及社區用途(**R2** 至 **R6**)或「市肺」用途(**R3** 至 **R6**)。**R2** 亦建議，高山道用地可用作興建公眾停車場，並於停車場的天台關設籃球場；此外，又或可用於提供長者日間護理服務。

5. 對申述的意見

5.1 城規會合共收到 142 份意見書。當中，一名九龍城區議員(**C1**)就項目 A 提出意見。一名個別人士(**C142**⁴(由 **R2** 提交))大致就砍伐樹木事宜提出意見。**C2**(由 **R1** 提交)提供關於 **R1** 用地的補充資料。其餘 139 名提意見人(**C3** 至 **C141**)主要表達相似的意見，支持項目 A 及／或 **R1** 提出放寬 **R1** 用地的建築物高度限制以便進行重建的要求。主要的意見撮述如下：

在樂善堂用地關設公眾停車場及社區會堂(1 份意見書：**C1**)

5.2 **C1** 是一名九龍城區議員，要求在樂善堂用地關設公眾停車場，以應付區內公眾停車位不足的問題。此外，**C1** 要求在樂善堂用地關設社區會堂，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。

⁴ **C142** 並沒有指明其意見關乎哪項申述。

保護樹木(1份意見書：C142)

5.3 C142(由 R2 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。

放寬 R1 用地的建築物高度限制(140份意見書：C2 至 C141)

5.4 C2(由 R1 提交)就 R1 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。

5.5 C3 至 C141 由個別人士、商鋪／機構提交，大致要求把 R1 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⁵；以及／或(iii)把建築物高度限制放寬至主水平基準上 60 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。

6. 規劃考慮因素及評估

6.1 申述用地及周邊地區

樂善堂用地

6.1.1 樂善堂用地的情況載於上文第 2.3 段。

6.1.2 樂善堂用地的周邊環境如下：

- (a) 用地位於商住混合社區內，周邊是賈炳達道、沙浦道、太子道西及聯合道。鄰近地區主要是中等高度住宅樓宇，樓宇的地下作商鋪及食肆用途。有些新建的住宅樓宇相對較高。這區主要是「住宅(甲類)2」地帶，住用部分的最高地積比率為

⁵ R1 用地的概略重建計劃只包括教育及宗教用途，並沒有建議提供社區會堂。

7.5 倍，最高總地積比率為 9 倍，建築物高度限為主水平基準上 80 米或 100 米⁶(圖 H-1)；

- (b) 有一些低層政府、機構及社區建築。沿龍崗道東面有一間教育中心(位於 R1 的用地)、一個垃圾收集站、一間郵政局及一座電話機樓(圖 H-2 a 及 H-2 b)；以及
- (c) 在其北面是位於「休憩用地」地帶的賈炳達道公園及九龍寨城公園(圖 H-2 b)。

高山道用地

6.1.3 高山道用地的情況載於上文第 2.6 段。

6.1.4 該用地的周邊環境如下：

- (a) 附近一帶是高層住宅，當中夾雜公營房屋和私人房屋。其北面、東面和南面主要是私人住宅樓宇，公共屋邨樂民新邨位於其西北面(圖 H-3 a)；
- (b) 其西面是高山道公園，高山劇場位於該公園內(圖 H-3 b)；以及
- (c) 用地的東面邊界緊連漆咸道北及高度約為主水平基準上 19 米的高架東九龍走廊。

6.2 規劃意向

6.2.1 項目 A 涉及的「政府、機構或社區」地帶的規劃意向如下：

「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地

⁶ 分區計劃大綱圖訂明，「住宅(甲類)2」用地的最高建築物高度為主水平基準上 80 米；《註釋》訂明，在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，面積為 400 平方米或以上的用地，容許的最高建築物高度為主水平基準上 100 米。

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。

6.2.2 項目 B 及 C2 涉及的「住宅(甲類)」地帶的規劃意向如下：

- (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 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。
- (b) 項目 B 建議把高山道用地劃為「住宅(甲類)3」地帶，而項目 C2 建議把一塊沿高山道的狹長土地劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映已建成的住宅。草圖訂明，「住宅(甲類)」地帶及「住宅(甲類)3」地帶內的發展／重建項目的最高地積比率為 7.5 倍(適用於住用建築物)或 9.0 倍(適用於住用與非住用各佔部分的建築物)，最高建築物高度為主水平基準上 130 米(項目 B 涉及的「住宅(甲類)3」地帶)及主水平基準上 120 米(項目 C2 涉及的「住宅(甲類)」地帶)，或不得超過現有建築物的地積比率或高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 為提供公眾停車位以應付區內需求，「公眾停車場(貨櫃車除外)」為「住宅(甲類)3」地帶《註釋》內第一欄的用途。

6.3 對申述所提出的理由的回應

表示支持

項目 A

6.3.1 備悉 R1 支持項目 A 的意見。R1 亦建議將其用地的建築物高度限制由 3 層放寬至主水平基準上 60 米。R1 的用地與現時這份草圖的修訂無關。

- 6.3.2 為落實其建議，**R1** 可考慮藉提出第 12A 條修訂分區計劃大綱圖的申請，提交發展計劃及相關技術評估。城規會會按條例的規定考慮及處理有關申請。另外，倘建議獲相關政府決策局政策上的支持，而政府部門又同意其發展計劃在技術上可行，規劃署或會採取與修訂樂善堂用地相類似的做法，把相關分區計劃大綱圖的修訂直接呈交城規會考慮。

表示反對

項目 A

用地是否適合進行建議的發展(R2 至 R6)

- 6.3.3 樂善堂用地在分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶。現時的修訂只是放寬該用地的建築物高度限制，以配合重建，提供更多服務社區的社會福利設施。擬議發展是作福利用途，符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，會透過勞福局推出的「私人土地作福利用途特別計劃」予以落實。除護養院／護理安老院外，重建項目的其他用途(即長者日間護理中心、早期教育及訓練中心、基層健康護理中心及少數族裔人士支援服務中心)不屬住宅性質。為支持在該用地興建福利綜合大樓的建議，樂善堂已就交通及視覺方面進行技術評估。評估報告夾附於都會規劃小組委員會文件第 1/18 號⁷內。
- 6.3.4 在環境方面，環境保護署署長認為，樂善堂用地的重建項目不會導致無法克服的問題，亦不會對空氣質素造成不良影響。樂善堂會在詳細設計階段進行空氣質素影響評估、噪音影響評估及排污影響評估，以確定該重建項目是否有需要加入緩解措施。
- 6.3.5 從空氣流通角度而言，樂善堂用地並非位於任何已確認的主要通風廊的範圍內。把該用地的建築物高度由 5

⁷ 有關的都會規劃小組委員會文件夾附交通影響評估的摘錄及視覺評核報告的全文，而各評估報告的全文則存放在規劃署規劃資料查詢處，以供公眾查閱。

層及 8 層增加至主水平基準上 60 米，不會對附近行人道上風環境的空氣流通造成不良影響。視覺評核的結論是，擬議重建項目不會造成過大的視覺影響，能與附近環境互相協調。採取把建築物沿南角道後移 2 米等措施，以及落實綠化建議後，視覺上的影響將可進一步緩解。

6.3.6 關於交通影響方面，運輸署署長認為，根據樂善堂提交的交通影響評估報告，附近的道路網足以吸納擬議福利綜合大樓所產生的交通量，因此重建項目不會對交通造成重大的影響。

6.3.7 相關政府部門確認他們先前的意見，即樂善堂重建項目不會對環境和交通造成無法克服的問題。

具有歷史和文化價值(R2)

6.3.8 根據九龍城區市區更新地區諮詢平台於 2014 年 1 月制訂的九龍城市區更新計劃方案，樂善堂用地所在的衙前圍道一帶屬建議的「復修及活化優先範圍」(繪圖 H-1)，「建議透過不同的復修及活化計劃為社區注入新動力，改善生活環境，並在更新過程中保存地區特色。有關建議並不限制在範圍內進行個別舊樓的重建發展。」換言之，雖然復修及活化優先範圍會優先進行復修和活化工作，但並沒有限制範圍內的個別舊建築物進行重建。

6.3.9 樂善堂小學入口大閘上方有刻上「龍津」和「樂善堂」的石楣(圖 H-2d)。雖然樂善堂用地的建築物和構築物並非已評級歷史建築，但古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)認為，該些石楣是歷史紀念物，歷史價值高，應盡力保存。樂善堂表示會保存該些石楣，並有意將它們擺放在重建後的大樓內展示。此外，樂善堂會在擬議重建項目內闢出一展覽角，展示與樂善堂歷史有關的資料，歡迎市民大眾在展覽角開放時間內到場參觀。古蹟辦支持樂善堂在重建項目內保留該些石楣，亦樂意在適當時候就樂善堂門廊和橫楣的建議安排提供技術上的意見。具體安排會在重建項目的詳細

設計階段由樂善堂在徵詢古蹟辦的意見後進一步確定。

項目 B

用地是否適合進行建議的發展(R2 至 R6)

- 6.3.10 為支持把高山道用地改劃為「住宅(甲類)3」地帶以便發展公營房屋，房委會已就多個方面進行所需的技術評估。有關評估報告夾附於都會規劃小組委員會文件第 1/18 號⁸。
- 6.3.11 關於噪音影響方面，房委會表示擬議發展項目會採取適當的緩解措施，包括建築物沿道路往後移、設置能耐噪音的平台構築物、裝設隔音窗、強效減音露台及固定玻璃窗，以減輕道路交通可能造成的噪音影響。環境保護署署長同意房委會所進行的環境評估研究的結論，指擬議公營房屋發展在採取適當的緩解措施後，符合《香港規劃標準與準則》的相關規定，預計不會受到無法克服的交通噪音影響。此外，住宅建築物與行車道之間的橫向分隔距離也符合《香港規劃標準與準則》有關緩衝距離的規定，預計對空氣質素不會造成無法克服的影響。
- 6.3.12 就交通方面，運輸署署長認為，根據房委會提交的交通影響評估，擬議的發展不會對附近的道路網和行人設施造成任何不良的交通影響。
- 6.3.13 附近的石油氣貯存設施位於樂民新村，為樂民新村提供石油氣(圖 H-3k)。房委會已進行定量風險評估，確定根據《香港規劃標準與準則》，風險水平屬可以接受。評估過程中已考慮擬議重建項目會令該處的工作及居住人口增加。有關的定量風險評估報告已獲機電工程署署長同意。

⁸ 有關的都會規劃小組委員會文件夾附交通影響評估和定量風險評估的摘錄、視覺評核及初步環境評估研究概要，而評估報告全文則存放在規劃署規劃資料查詢處，以供公眾查閱。

保護樹木(R2 至 R6)

- 6.3.14 房委會在 2015 年進行了概略的樹木調查，以識別該用地內樹木的主要品種、樹齡和罕有程度，以及有沒有具保育價值的植物品種。房委會表示該樹木調查是按照發展局就保育樹木及綠化方面發出的最新技術通告進行。根據該樹木調查，用地內並無古樹名木和具特殊保育價值的樹木，只有大約 37 棵屬常見品種的樹木。由於該用地自以短期租約形式批租作臨時露天停車場以來，現有的樹木全沒定期護理。該些樹木的健康狀況欠佳，美化市容價值亦低，且穩定程度有待確定。由於高山道與該用地之間的地面水平有差距，該用地外圍沿高山道生長的現有樹木位於斜坡邊緣範圍。把該些長在斜坡邊緣的樹木移植別處，並不切實可行因為該些樹木的根系生長不平衡，移植後的存活率偏低。在該用地中央的現有樹木位於不穩定及以水泥和磚石建造的花槽內。
- 6.3.15 房委會從香港鐵路有限公司接收該用地後，會進行詳細樹木調查。房委會會視乎詳細設計，盡量補種失去的樹木，並會參照《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-152 的指引計算綠化覆蓋率。目標是綠化覆蓋率至少達地盤總面積的 20%，當中一半須在地面。此外，總綠化覆蓋範圍內，每 100 平方米須至少種植 3 棵樹。

休憩用地和政府、機構及社區／康樂設施(R2 至 R6)

- 6.3.16 根據《香港規劃標準與準則》的要求(載於附件 VII)，已計劃在該區提供的各種主要社區設施大致足夠，只有中學課室(欠 64 個課室)除外。教育局是從更廣闊的地區層面評估中學課室的供應，九龍城區的課室供應較標準多 713 個。
- 6.3.17 休憩用地方面，馬頭角區的地區休憩用地供應較標準多約 4 公頃(附件 VII)。至於鄰舍休憩用地，雖然區內的供應低於標準(欠約 7 公頃)，但就更廣闊的九龍城區而言，則較標準多約 3.3 公頃(包括靠背壟道遊樂

場)。房委會會按照《香港規劃標準與準則》所訂的標準(每人 1 平方米)在高山道發展項目內闢設鄰舍休憩用地，以滿足居民的需求。再者，高山道用地鄰近高山道公園，而樂善堂用地則位於賈炳達道公園和九龍寨城公園附近。此外，現時區內各主要休憩用地(例如高山道公園、土瓜灣遊樂場及馬頭圍道遊樂場)均設有動態康樂設施(例如籃球場和足球場)，供區內居民使用(圖 H-5)。

- 6.3.18 九龍城一些主要的休憩用地(包括馬頭圍配水庫遊樂場、常樂街花園、海心公園及九龍仔公園)均位於馬頭角區附近(圖 H-5)。

項目 C2(R2)

- 6.3.19 項目 C2 的修訂範圍涵蓋一項現有發展的部分平台，旨在反映已建成的住宅。該幅土地上沒有樹木(圖 H-3e)。

6.4 對申述人的建議的回應(R2 至 R6)

項目 B

- 6.4.1 本港適宜用作房屋發展的土地有限，確實需要善用所有土地，以應付社會對公營房屋的迫切需求。高山道用地適合發展公營房屋。在該用地發展房屋與周邊環境相協調，而且在交通、環境、空氣流通、視覺和景觀方面都可行。
- 6.4.2 關於保護樹木和保留用地作為政府、機構及社區用地以及「市肺」的建議，請參閱第 6.3.14 和 6.3.15 段所載的回應。
- 6.4.3 房委會表示，應運輸署署長的要求，高山道發展項目的地庫會設有 16 個公眾停車位，以應付地區的需求。對於 R2 提出在高山道用地提供安老服務的建議，社會福利署署長沒有負面意見，並表示可以考慮在發展項目中加入社會福利設施，例如長者鄰舍中心、幼兒中

心和綜合家庭服務中心。房委會表示，基於地盤限制，將不會在高山道用地提供社會福利或社區設施。儘管如此，根據草圖《註釋》，相關社會福利設施是「住宅(甲類)3」地帶經常准許的用途。因此應請房委會與社會福利署聯絡，考慮在詳細設計階段，在可行的情況下，在發展項目中加入一些政府、機構及社區設施。

6.5 對意見所提出的理由的回應

在樂善堂用地闢設公眾停車場及社區會堂(C1)

- 6.5.1 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。
- 6.5.2 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)。

保護樹木(C142)

- 6.5.3 樂善堂用地有一棵屬常見品種的樹(圖 H-2a)。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。

- 6.5.4 關於保護高山道用地樹木的問題，請參閱第 6.3.14 和 6.3.15 段的回應。

放寬 R1 用地的建築物高度限制(C2 至 C141)

- 6.5.5 R1 的用地(C2 至 C141 所關乎的用地)不屬目前草圖的任何修訂項目的範圍。請參閱第 6.3.1 和 6.3.2 段所載的回應。

7. **諮詢**

- 7.1 規劃署諮詢了以下政府部門，他們的意見已適當地收錄於上文中：

- (a) 民政事務總署九龍城民政事務專員；
- (b) 機電工程署署長；
- (c) 環境保護署署長；
- (d) 房屋署署長；
- (e) 古蹟辦；
- (f) 社會福利署署長；
- (g) 運輸署署長；以及
- (h) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

- 7.2 規劃署亦諮詢了以下政府決策局／部門，他們對有關申述和意見並無重大意見：

- (a) 教育局局長；
- (b) 建築署署長；
- (c) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (d) 土木工程拓展署東拓展處處長；
- (e) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (f) 食物環境衛生署署長；
- (g) 消防處處長；
- (h) 路政署總工程師／九龍；

- (i) 路政署總鐵路拓展處工程師／鐵路拓展 1-3；
- (j) 地政總署地政專員／九龍東；
- (k) 地政總署地政專員／九龍西；
- (l) 地政總署總產業測量師／鐵路發展；
- (m) 康樂及文化事務署署長；
- (n) 警務處處長；以及
- (o) 水務署總工程師／建設。

8. 規劃署的意見

8.1 規劃署備悉 **R1(部分)** 表示支持項目 A。

8.2 根據上文第 6 段的評估，規劃署不支持 **R1(部分)**、**R2** 至 **R6**，並認為不應順應申述而修訂該草圖，理由如下：

項目 A

- (a) 放寬樂善堂用地的建築物高度限制以便進行有關福利綜合大樓發展，為市民提供需求殷切的社會福利設施。倘採取適當的緩解措施，擬議重建項目不會在環境方面受到不良的影響，亦不會對周邊地區的交通、視覺和空氣流通造成重大的影響(**R3 至 R6**)；
- (b) 樂善堂用地具歷史價值的元素將會保存，並於重建項目內展示。重建項目不會影響九龍城市區更新計劃方案，兩者並不相違(**R2**)；

項目 B

- (c) 本港適宜用作房屋發展的土地有限，確實需要善用所有土地，以應付社會對公營房屋的迫切需求。高山道用地適合發展公營房屋。在該用地發展房屋與周邊環境相協調，而且在交通、環境、空氣流通、視覺和景觀方面都可行(**R2 至 R6**)；
- (d) 馬頭角區以至整個九龍城區的地區休憩用地供應都較標準為多。高山道用地內會有足夠的鄰舍休憩用地。

計劃在馬頭角闢設的社區設施大致足夠。高山道用地會設有公眾停車位，而樂善堂用地會設有社會福利設施。這些設施為區內居民和社區人士提供服務(**R2** 至 **R6**)；

項目 C2

- (e) 項目 C2 的修訂範圍涵蓋一項現有發展的部分平台，旨在反映已建成的住宅。該幅土地上沒有樹木(**R2**)；以及

R1

- (f) 龍崗道 40 號的用地不屬目前草圖的任何修訂項目的範圍(**R1**)。

9. 請求作出決定

請城規會審議各項申述和意見時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該草圖。

10. 附件

- 附件 I 《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/23》
(縮印本)
- 附件 II 《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/22》
的修訂項目附表
- 附件 III 有關《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/23》
的申述人和提意見人名單
- 附件 IV 載有申述人和提意見人所提交的申述和意見的光碟及
R1 的報告書(僅提供予城規會委員)
- 附件 Va 和 Vb 申述、就申述提出意見和規劃署的回應摘要
- 附件 VI 2018 年 1 月 8 日九龍城區議會房建會會議記錄的摘
錄(僅備中文版本)
- 附件 VII 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

繪圖 H-1 九龍城市區更新地區諮詢平台提出的九龍城市區更新計劃方案(2014年1月發表)

圖 H-1 申述地點的位置圖

項目 A(樂善堂用地)

圖 H-2a 地盤平面圖

圖 H-2b 航攝照片

圖 H-2c 和 2d 實地照片

圖 H-2e 項目平面圖

圖 H-2f 至 2g 項目剖面圖

圖 H-2h 至 2i 合成照片

項目 B 和 C2

圖 H-3a 地盤平面圖

圖 H-3b 航攝照片

圖 H-3c 至 3e 實地照片

圖 H-3f 高山道用地的項目平面圖

圖 H-3g 至 3h 高山道用地的剖面圖

圖 H-3i 至 3j 高山道用地的合成照片

圖 H-3k 高山道用地的地盤限制圖

R1 的用地

圖 H-4a 位置圖

圖 H-4b 實地照片

圖 H-5 馬頭角及鄰近地區的主要現有休憩用地及政府、機構及社區設施的位置圖