圖例
NOTATION

ZONES — 地帶

COMMERCIAL	C	商業
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅（乙類）
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/IC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶

COMMUNICATIONS — 交通

RAILWAY AND STATION	RAIL STATION	鐵路及車站
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	RAIL STATION	鐵路及車站（地下）
RAILWAY AND STATION (ELEVATED)	RAIL STATION	鐵路及車站（高架）
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
URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA		市區重建局發展計劃圖範圍
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY		建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	100	最高建築物高度（在主水平基準上若干米）
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & % 公頃 HECTARES	% 百分率	用途
COMMERCIAL	1.21	0.31	商業
RESIDENTIAL (GROUP A)	137.73	35.55	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP B)	14.46	3.73	住宅（乙類）
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	44.93	11.60	政府、機構或社區
OPEN SPACE	41.43	10.69	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	46.82	12.09	其他指定用途
GREEN BELT	28.50	7.36	綠化地帶
NULLAH	0.09	0.02	明渠
MAJOR ROAD ETC.	67.17	17.34	主要道路等
URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA	5.06	1.31	市區重建局發展計劃圖範圍
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	387.40	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/K14S/20 的修訂
AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S/K14S/20

AMENDMENT EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE — 按照城市規劃條例第 5 條展示的修訂

AMENDMENT ITEM A — 修訂項目 A 項

（參看附表）
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2017年11月3日 按照城市規劃條例第5條展示的核准圖編號 S/K14S/20 的修訂
AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S/K14S/20 EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 3 NOVEMBER 2017

Fiona LUNG 龍小玉
SECRETARY 城市規劃委員會秘書
TOWN PLANNING BOARD

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的觀塘南部（九龍規劃區第１４區部分）分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
KOWLOON PLANNING AREA No. 14 (PART) - KWUN TONG (SOUTH) - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:5000 比例尺
METRES 100 0 200 400 600 800 METRES

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/K14S/21

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/20
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 – 把位於定安街的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶，並訂明建築物高度限制。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

(a) 修訂「住宅(甲類)」地帶的「備註」，以訂明「住宅(甲類)3」地帶的地積比率及建築物高度限制。

(b) 在「住宅(甲類)」地帶中的第一欄用途，加入「政府垃圾收集站(只限設於指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內)」，及相應把第二欄用途的「政府垃圾收集站」修改為「政府垃圾收集站(未另有列明者)」。

(c) 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶中附表 II 的第一欄用途，加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」，並相應把第二欄用途的「康體文娛場所」修改為「康體文娛場所(未另有列明者)」。

(d) 修訂「其他指定用途」註明「加油站」地帶的土地用途表，把第二欄用途的「政府用途(未另有列明者)」修改為「政府用途」。

城市規劃委員會

2017 年 11 月 3 日

List of Representers and Commenters in respect of
Draft Kwun Tong (South) Outline Zoning Plan No. S/K14S/21
《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/21》
申述人和提意見人名單

Representers 申述人

Representation No. 申述個案編號	**Name of 'Representer'** 申述人名稱
TPB/R/S/K14S/21-R1	楊文龍
TPB/R/S/K14S/21-R2	何愛玲
TPB/R/S/K14S/21-R3	高汝生
TPB/R/S/K14S/21-R4	李滿昌
TPB/R/S/K14S/21-R5	曾德
TPB/R/S/K14S/21-R6	黃祝提
TPB/R/S/K14S/21-R7	葉少梅
TPB/R/S/K14S/21-R8	張金珠
TPB/R/S/K14S/21-R9	張彩鳳
TPB/R/S/K14S/21-R10	梁潔芝
TPB/R/S/K14S/21-R11	吳美芳
TPB/R/S/K14S/21-R12	羅琼
TPB/R/S/K14S/21-R13	劉玉梅
TPB/R/S/K14S/21-R14	羅秀珠
TPB/R/S/K14S/21-R15	李燕伶
TPB/R/S/K14S/21-R16	曾偉強
TPB/R/S/K14S/21-R17	王煥熙
TPB/R/S/K14S/21-R18	陳瑞英
TPB/R/S/K14S/21-R19	鮑月麗
TPB/R/S/K14S/21-R20	何美華
TPB/R/S/K14S/21-R21	何祥春
TPB/R/S/K14S/21-R22	鄧秀芳
TPB/R/S/K14S/21-R23	李麗甜
TPB/R/S/K14S/21-R24	李耀安
TPB/R/S/K14S/21-R25	李秀蘭
TPB/R/S/K14S/21-R26	夏
TPB/R/S/K14S/21-R27	羅國雄
TPB/R/S/K14S/21-R28	Raymond Lam
TPB/R/S/K14S/21-R29	黃德貞
TPB/R/S/K14S/21-R30	馬軼超 (觀塘區議員)

Representation No. **申述個案編號**	**Name of 'Representer'** **申述人名稱**
TPB/R/S/K14S/21-R31	Clara
TPB/R/S/K14S/21-R32	Stephanie Chan
TPB/R/S/K14S/21-R33	Lam Wing Sai
TPB/R/S/K14S/21-R34	蘇諾文
TPB/R/S/K14S/21-R35	馬燕雯
TPB/R/S/K14S/21-R36	區永昌
TPB/R/S/K14S/21-R37	雲梅英
TPB/R/S/K14S/21-R38	潘靖邦
TPB/R/S/K14S/21-R39	Amy Wong
TPB/R/S/K14S/21-R40	柯太
TPB/R/S/K14S/21-R41	Ho Ching Yee
TPB/R/S/K14S/21-R42	Yui Hang Cheng
TPB/R/S/K14S/21-R43	To Siu Ching Bendy
TPB/R/S/K14S/21-R44	楊健昌
TPB/R/S/K14S/21-R45	羅可琼
TPB/R/S/K14S/21-R46	洪捷
TPB/R/S/K14S/21-R47	何鳳池
TPB/R/S/K14S/21-R48	Joel Tang
TPB/R/S/K14S/21-R49	陳華裕 (觀塘區議員) Chan Wah Yu (Kwun Tong District Councillor)
TPB/R/S/K14S/21-R50	Ms Tang
TPB/R/S/K14S/21-R51	Mary Mulvihill
TPB/R/S/K14S/21-R52	伍小姐
TPB/R/S/K14S/21-R53	Wong Ka Chun
TPB/R/S/K14S/21-R54	Yu Mei Fong
TPB/R/S/K14S/21-R55	譚祝霞
TPB/R/S/K14S/21-R56	張令有
TPB/R/S/K14S/21-R57	劉沛英
TPB/R/S/K14S/21-R58	方素媖
TPB/R/S/K14S/21-R59	余鳳珊
TPB/R/S/K14S/21-R60	周婉嫻
TPB/R/S/K14S/21-R61	許幼鵬
TPB/R/S/K14S/21-R62	黃永富
TPB/R/S/K14S/21-R63	潘根生
TPB/R/S/K14S/21-R64	盧德賢 Lo Tak Yin

Representation No. **申述個案編號**	**Name of 'Representer'** **申述人名稱**
TPB/R/S/K14S/21-R65	洪少華
TPB/R/S/K14S/21-R66	Eliza Chan
TPB/R/S/K14S/21-R67	麥漢彪
TPB/R/S/K14S/21-R68	伍樣優
TPB/R/S/K14S/21-R69	張家華
TPB/R/S/K14S/21-R70	陳錦意
TPB/R/S/K14S/21-R71	程麗蓉
TPB/R/S/K14S/21-R72	Lee So Ping Karen
TPB/R/S/K14S/21-R73	田冠球
TPB/R/S/K14S/21-R74	陳先生
TPB/R/S/K14S/21-R75	曾慶明
TPB/R/S/K14S/21-R76	馬敏慧
TPB/R/S/K14S/21-R77	史達城
TPB/R/S/K14S/21-R78	李紹蘭
TPB/R/S/K14S/21-R79	鄭清強
TPB/R/S/K14S/21-R80	關麗瑩
TPB/R/S/K14S/21-R81	陳振彬 (觀塘區議員) Chan Chung Bun Bunny (Kwun Tong District Councillor)
TPB/R/S/K14S/21-R82	香港鐵路有限公司 MTR Corporation Limited
TPB/R/S/K14S/21-R83	宏信物業管理有限公司 Winson Property Management Limited
TPB/R/S/K14S/21-R84	Lui's Investment Ltd
TPB/R/S/K14S/21-R85	Lui Suk Toa
TPB/R/S/K14S/21-R86	洪志漢
TPB/R/S/K14S/21-R87	嚴雪靜
TPB/R/S/K14S/21-R88	徐
TPB/R/S/K14S/21-R89	王小玉
TPB/R/S/K14S/21-R90	Tse Man Kuen
TPB/R/S/K14S/21-R91	林旭珪
TPB/R/S/K14S/21-R92	戚雪蘭
TPB/R/S/K14S/21-R93	徐燦輝
TPB/R/S/K14S/21-R94	雷巧兒
TPB/R/S/K14S/21-R95	何穎詩
TPB/R/S/K14S/21-R96	Chan Wai Lim
TPB/R/S/K14S/21-R97	李子良

Representation No. **申述個案編號**	**Name of 'Representer'** **申述人名稱**
TPB/R/S/K14S/21-R98	Law Kwok Ho
TPB/R/S/K14S/21-R99	陳曉東
TPB/R/S/K14S/21-R100	魏沐英
TPB/R/S/K14S/21-R101	余曼娜
TPB/R/S/K14S/21-R102	陳慧儀
TPB/R/S/K14S/21-R103	沒有提供姓名 Name not provided

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/K14S/21-C1	香港房屋協會 The Hong Kong Housing Society
TPB/R/S/K14S/21-C2	金堅 (觀塘區議員)
TPB/R/S/K14S/21-C3	循道衛理觀塘社會服務處
TPB/R/S/K14S/21-C4	Jason Yeung
TPB/R/S/K14S/21-C5	Mary Mulvihill

《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/21》
申述書及規劃署的回應摘要

申述的主要理由	回應
表示支持的申述	
S1. 為改善生活環境及就屋宇安全考慮，確有需要重建觀塘花園大廈第二期(下稱「花園大廈二期」)。	備悉。
S2. 花園大廈二期重建後，住戶可節省維修該舊屋邨的費用。	備悉。
S3. 支持對受花園大廈二期重建影響住戶提出原區安置的安排。	備悉。
S4. 確有需要提供更多的房屋單位，助以應付迫切的房屋需求。	備悉。
S5. 就位於定安街用地(下稱「申述用地」)的擬議發展項目的居住環境(包括通風及環境方面)，表示關注。	有關的意見與表示反對的申述所提出的意見相若，載於下文對第 **A2** 項的回應適用。
S6. 就申述用地附近一帶的治安問題，表示關注。	有關的意見與表示反對的申述所提出的意見相若，載於下文對第 **A4** 的回應適用。
S7. 就擬議發展對周邊地區，包括山上地區(即功樂道／康利道一帶)的潛在負面影響，表示關注。	有關的意見與表示反對的申述所提出的意見相若，載於下文對第 **B1** 至 **B3** 項的回應適用。
S8. 有建議闢設一條行人天橋連接申述用地和花園大廈二期，以改善行人連接。	在申述用地及花園大廈二期之間的牛頭角道／安善道交界處，現時設有交通燈控制的地面行人過路處(城規會文件**圖 H-11**)。在詳細設計階段，將從交通管理及道路安全方面考慮，並徵詢運輸署

申述的主要理由	回應
	的意見，再檢討是否有需要興建行人天橋連接申述用地及花園大廈二期。
表示反對的申述	
A *申述用地的居住環境*	
A1. 申述用地面積過小，不適合作遷置受花園大廈二期重建影響的住戶。	觀塘是一個發展稠密的地區。附近的合適土地已經被發展或已有計劃作其他用途。由於申述用地鄰近花園大廈二期(只有約 30 米的距離)(城規會文件**圖 H-2**)，香港房屋協會(下稱「房協」)指申述用地適合遷置受花園大廈二期重建影響的住戶，以開展重建計劃，大致可滿足住戶原區安置的期望。
A2. 就通風、環境和交通方面而言，申述用地的居住環境並不適宜作住宅發展。	申述用地位於鄰近牛頭角地鐵站的住宅區。定安街及牛頭角道沿路設有各項政府、機構或社區設施及休憩用地，為該社區提供服務。申述用地大致上適合作住宅用途，而擬議住宅發展與周邊的土地用途並非不相協調。根據房協進行的技術評估，擬議發展不會在通風、環境及交通方面對附近地區造成無法克服的負面影響，而擬議發展本身亦不會面對難以接受的環境影響。相關的政府部門對各技術評估報告沒有負面的意見。
A3. 有關衞生情況方面，在住宅發展項目之下闢設一個垃圾收集站的建議和對鄰近申述用地的一所公廁表示關注。	申述用地現有的垃圾收集站的設計低於標準。垃圾收集站將重置於擬議發展項目地下，並根據食物環境衞生署(下稱「食環署」)的規定設計及建造。該永久垃圾收集

申述的主要理由	回應
	站會在室內環境運作，將由食環署妥善管理。與現有低於標準的垃圾收集站相比，新設施將提供氣味控制設備及消除氣味通風系統，可改善定安街一帶的衞生情況。牛頭角公廁由食環署妥善管理，因此應該不會對附近一帶造成難以接受的滋擾。
A4. 就申述用地附近一帶的治安，尤其是對毗鄰的牛頭角賽馬會診所(下稱「牛頭角診所」)內的美沙酮診所可能會造成滋擾，表示關注。	牛頭角診所由衞生署妥善管，因此應該不會對附近一帶造成難以接受的滋擾。衞生署重視美沙酮診所的保安措施和管理，診所聘有保安人員負責維持秩序和人群控制。衞生署亦會就診所處所的保安事宜及對診所附近潛在非法活動的執法行動，與警方保持密切聯繫。
A5. 申述用地附近一帶現時設有多個車輛維修工場，並曾發生交通意外。因此，就道路安全，表示關注。	有關道路安全事宜，運輸署會密切監察區內情況，並在有需要時採取執法及管理行動。
A6. 關注施工期間對附近居民及用戶的滋擾和負面健康影響，以及建築工程可能損害鄰近建築物的結構穩定性。	環境保護署(下稱「環保署」)署長表示施工期間所產生對空氣質素及噪音影響，只是短暫性，且建造工程受相關污染管制條例和指引規管。擬議發展將採用環境評估報告所建議的污染控制措施，以盡量減少建築噪音和塵埃。房協會密切監察建造工程，確保不會對周邊地區造成不良影響。
A7. 關注擬議發展的易行度，因年老住戶可能要走上斜路才能夠乘搭公共交通工具。	由於定安街一帶現時並未設有無障礙行人設施，擬議發展項目內所提供的無障礙行人通道(於上午 6 時 30 分至晚上 11 時向公眾開放)，可

申述的主要理由	回應
	連接定安街(主水平基準以上約 7 米)及牛頭角道(主水平基準以上約 17 米)，使定安街一帶更為易行(城規會文件**圖 H-11**)。
B *擬議發展的發展密度及其對附近地區帶來的負面影響*	
B1. 申述用地上的擬議高層發展會影響定安街一帶的通風、景觀和採光。	根據房協進行的各項技術評估，擬議發展不會在通風、環境及交通方面對附近地區造成無法克服的負面影響，而擬議發展本身亦不會面對難以接受的環境影響。相關的政府部門對各技術評估報告沒有負面的意見。載於下文對第 **B3** 項的回應適用。
B2. 申述用地上的擬議高層發展會導致附近道路／鐵路網超出負荷。	根據房協進行的交通影響評估，預計發展帶來的額外交通流量不多。該發展內也會提供足夠的停車位及上、落貨設施。交通影響評估指出擬議發展不會對附近道路網絡造成負面影響。運輸署對交通影響評估報告沒有負面意見。
B3. 擬議發展會對山上地區，即功樂道／康利道一帶的通風和景觀造成負面影響。要求降低申述用地的擬議地積比率及／或建築物高度。	申述用地劃為「住宅(甲類)3」地帶，其規劃意向是作高密度住宅發展，最大總／住用地積比率分別為 9／7.5 倍，與大綱圖上其他「住宅(甲類)」地帶相若。擬議發展項目的地積比率為 9 倍，符合大綱圖的限制，亦與周邊住宅發展的准許地積比率互相協調。此外，其建築物高度限制為主水平基準上 110 米，與周邊地區的中至高層住宅發展(即定安街一帶的主水平基準上 25 至

申述的主要理由	回應
	88米，以及牛頭角道對面的主水平基準上85至143米)互相協調，可營造由北至南梯級式遞減的建築物高度輪廓(城規會文件**圖H-8**)。申述用地距離功樂道／康利道一帶的山上地區(位處主水平基準上40至94米)約有300至400米。根據視覺影響評估，倘從牛頭角道及位處山上地區的功樂道兒童遊樂場眺望(城規會文件**圖H-9a**至**H-9b**)，擬議發展與周邊的市景並非不相協調，應該不會對周邊地區造成重大的視覺影響。 根據由房協進行的空氣流通評估，與現時情況相比，擬議發展不會對周邊地區的通風造成重大的負面影響。為盡量減低對通風造成的負面影響，擬議發展內已採用良好的設計措施(包括梯級式的建築設計以盡量減低沿牛頭角道的封阻，以及縮減平台建築物以盡量擴大園景區範圍)。房協亦會在稍後的設計階段進行進一步的定量空氣流通評估，以研究是否有機會進一步改善發展方案。
C *政府、機構或社區設施及休憩用地*	
C1. 申述用地一帶和觀塘區所提供的政府、機構或社區設施和休憩用地普遍不足。把有關「政府、機構或社區」用地改劃作住宅用途會進一步增加對該等設施的需求。	考慮到觀塘(南部)大綱圖所涵蓋地區的已規劃人口(包括在申述用地及花園大廈二期重建後所增加的人口)，以及規劃標準就各項設施供應所訂的標準，該區的休憩用地及主要政府、機構或社區

申述的主要理由	回應
	設施的已規劃供應大致足夠(城規會文件**附件 VII**)。雖然申述用地的面積不大，但擬議發展項目內會闢設一間長者鄰舍中心，以應付區內對長者設施不斷增加的需求，亦會提供一個垃圾收集站、一個園景區及半個籃球場／多用途遊樂場。申述用地附近現時有多個休憩用地，以及政府、機構或社區設施，包括診所、社區中心、街市、體育館、圖書館及郵政局(城規會文件**圖 H-10**)。
C2. 根據《香港規劃標準與準則》(下稱「規劃標準」)的規定計算，區內缺少該等設施，故改劃現有的籃球場作房屋發展實屬不當。	在觀塘(南部)大綱圖所涵蓋的地區和觀塘區內由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理及位於公共屋邨內的籃球場供應充足，可滿足規劃標準的要求。載於下文對第 **C3** 項的回應亦適用。 改劃申述用地可配合花園大廈二期重建，其原因載於上文對第 **A1** 項及下文第 **H2** 項的回應。
C3. 在花園大廈二期臨時重置籃球場，並在擬議發展項目設置半個永久籃球場，會對定安街一帶居民帶來不便，亦未能滿足居民的需求。	過度期間，房協會把花園大廈二期孔雀樓旁邊的現有籃球場(距離申述用地 250 米內的步程)(城規會文件**圖 H-2** 及 **H-3**)整合為一個半籃球場連太極場地及座位區。待擬議發展落成後，會闢設有蓋活動區及半個籃球場／多用途遊樂場(城規會文件**圖 H-6**)。這些臨時及永久設施均會開放予大眾使用(開放時間為上午 6 時 30 分至晚上 11 時，與定安街現有籃球場相若)。房協亦會考慮在花園大廈二期重建項目內提供更

申述的主要理由	回應
	多籃球場及其他康樂設施。 除了位於花園大廈二期的籃球場外，附近的安德道遊樂場及樂華遊樂場亦分別設有一個及兩個標準尺寸的籃球場。康文署表示爭用有關場地的情況不算嚴重，大致可滿足需求。
C4. 與現時位於定安街遊樂場內植被斜坡的自然生態環境相比，擬設在擬議發展項目平台上的1 090平方米園景區只能用作種植小至中型植物，而且並非開放予公眾進入，實非理想安排。為進行擬議發展而砍伐樹木會破壞該用地的美化價值。	於擬議發展項目的平台層（包括於牛頭角道水平的平台），將闢設面積約1 090平方米的園景區，並會在合適的位置種植樹木並加設座位區及活動區。有關設施由房協負責管理，並供區內居民及大眾享用。申述用地內現有的臨時遊樂場旁雖然種有植物，但該處僅為斜坡，並無行人徑或座位區可供公眾休憩。 根據樹木調查及影響評估，申述用地內現時有 37 棵樹，主要生長於斜坡上。擬議發展會於公眾可達的平台休憩用地／園景美化區種植39 棵樹作補償。此外，擬議發展符合增加房屋供應及善用土地資源的政策。
D *公眾諮詢*	
房協只舉辦兩場簡介會，並沒有諮詢所有受影響的住戶，而受重建影響的住戶未獲知有關調遷安排的事宜（例如單位面積和租金水平）。當局應與相關各方進行更廣泛的公眾諮詢，特別是在展開花園大廈二期重建之前。	為推展大綱圖的修訂工作，規劃署已遵循有關的法定和行政程序諮詢公眾，包括在展示草圖的修訂之前和之後諮詢觀塘區議會。房協亦曾舉辦兩次簡介會，諮詢區內居民，以及向觀塘區議會簡介花園大廈二期重建項目。

申述的主要理由	回應
	觀塘區議會和區內持份者提出的意見、相關會議／簡介會的記錄、持份者提交的書面意見及政府部門的回應，已送交都會規劃小組委員會考慮。房協在發展申述用地和重建花園大廈二期的整個過程中，將繼續與觀塘區議會和區內持份者參保持緊密溝通。
就修訂項目 A 提供意見	
E 房協就整個重建計劃成立工作小組，就提供適切的社區設施，以及為盡量減輕工程／重建對居民造成的滋擾而推行的紓緩措施，與相關的區議員、受影響居民和區內持分者繼續溝通。	載於上文對第 **D** 項的回應適用。
F 因申述用地鄰近港鐵觀塘線路段，房協必須在擬議發展項目提供足夠的紓減噪音措施，以免居民日後受鐵路噪音所影響。	環保署署長表示，落實環境評估報告所建議的噪音緩解措施(例如隔聲艙和上懸式減音窗)後，預計擬議發展將不會受到交通和鐵路噪音的負面影響。
G 關注擬議發展對山上地區，即功樂道／康利道一帶的居民健康及通風、景觀方面造成負面影響。	有關的意見與表示反對的申述所提出的意見相似，載於上文對第 **B3** 項的回應適用。
H ***其他意見(與大綱圖的修訂無關，但與花園大廈二期有關)***	
H1. 花園大廈二期重建期過長，當局應物色更多合適用地以加快其重建工作。	房協表示，約有 2300 個單位會受重建項目影響。因此重建計劃需要分三期進行。除了申述用地外，附近沒有合適的地點可作遷置用途。由於申述用地鄰近花園大廈二期(位於牛頭角道對面、約 30 米外(城規會文件圖

申述的主要理由	回應
	H-2)，房協認為該用地是適合遷置受花園大廈二期重建影響的住戶，以開展重建計劃，並滿足住戶對於原區安置的期望。 載於上文對第 **A1** 項及下文第 **H2** 項的回應適用
H2.其他遷置用地	
H2(a) 利用房協或香港房屋委員會(下稱「房委會」)的空置住宅單位作遷置之用，以加快重建計劃。	房協表示區內沒有足夠的空置單位作遷置用途。此外，房屋署表示公營房屋需求殷切，一般申請人的平均輪候時間為 5.1 年，房委會在區內無足夠的租住公屋單位可供調遷以便進行花園大廈二期重建。
H2(b) 房協擬議在過渡期間，把花園大廈二期內的一個籃球場用地，整合為一個半籃球場連太極場地及座位區。然而，上述籃球場更應用作遷置用地。	房協指出，花園大廈二期內現有面積約 715 平方米的籃球場(城規會文件**圖 H-3**)地方太小，無法興建足夠的調遷單位以開展重建計劃。
H2(c) 其他地點如啟德、海濱道公園更適合作遷置用地。	位於九龍城區內的啟德發展區住宅用地，並不能配合受影響住戶的原址／原區安置的期望。 海濱路公園在大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，是一個服務觀塘商業區的鄰舍休憩用地。有關改善海濱道公園及鄰近地區的工程將於 2018 年第 4 季展開，預計在 2021 年完成。因此，該用地亦不適合遷置受影響的住戶。
H3.施工期間的負面影響	

申述的主要理由	回應
H3(a) 花園大廈二期重建工程分階段進行，在施工期間對住戶的健康及在空氣及噪音方面所帶來的負面影響表示關注。	房協表示，會在施工期間採取適切的緩解措施和安排，務求盡量減少對住戶的影響。建造工程亦受相關污染管制條例和指引規管。
H3(b) 要求房協在施工期間，為受影響的住戶在附近提供臨時遷置單位。	房協指出，在區內無足夠的單位可供臨時調遷之用。
H4. 調遷安排	
H4(a) 重建對年長住戶構成不便，包括相關搬遷開支，有機會要作兩次的調遷，適應新居住環境所面對的困難，以及受影響住戶遷往定安街後便無法返回花園大廈二期。要求房協向受影響住戶提供妥善的調遷安排和搬遷援助／津貼。	房協表示會向受影響住戶發放搬遷津貼，亦會成立社區服務隊，協助有搬遷困難的住戶。重建項目會將提供長者友善設計和無障礙步行設施，以滿足年長住戶的需要。 申述用地鄰近花園大廈二期只有約 30 米的距離(城規會文件**圖 H-2**)，大致滿足住戶對於原址／原區安置的期望。所有受花園大廈二期重建影響的住戶，只需要調遷一次。
H4(b) 關注重建後的租金水平上升而單位面積減少的可能。要求房協把重建後的單位租金及面積保持現時水平。	房協表示會沿用房委會現時的公屋單位編配標準，即每人室內樓面面積不少於 7 平方米的水平。租金方面，房協是一個獨立運作、財政自主及自負盈虧的非牟利機構，並一直致力為香港市民提供可負擔的住屋，租金水平定於適當水平。
H4(c) 重建計劃第三期鄰近港鐵牛頭角站，所提供的額外房屋單位應作為租住單位之用。如果這個地點被用作發展資	花園大廈二期的重建工作須經過詳細設計，房協會與有關當局聯絡以制定重建計劃。

申述的主要理由		回應
	助出售房屋，對受影響的花園大廈二期住戶來說是不公平的。	
H4(d)	個別人士對重建後的單位在分配上提出了具體要求，例如在新單位須在現有住所所在的同一地點、有更大面積的單位、大家庭可分配兩個單位、新單位設有陽台，以及新單位的樓層高度與現有單位相若等。	個別人士所提出的要求將於日後根據房協既定的機制及／或為花園大廈二期重建所設的其他安排，並考慮個別案情況來處理。
H5.	重建建議	
H5(a)	重建會導致地積比率和建築物高度增加，對周邊地區(尤其是功樂道／康利道一帶)的景觀和通風構成潛在影響。有建議降低／維持現時花園大廈二期的建築物高度和地積比率。	花園大廈二期位於「住宅(甲類)」地帶內，其規劃意向是用作高密度住宅發展，最高地積比率限為9倍(與大綱圖上其他「住宅(甲類)」地帶相若)，而這幅用地並無建築物高度限制。就重建的詳細設計，房協表示會進行各項相關技術評估，以確定擬議發展在技術上可行，並確保擬議發展不會對附近一帶造成難以接受的影響。房協諮詢相關政府部門後，將擬備一份規劃大綱，為重建計劃(包括闢設足夠的政府、機構或社區設施和休憩用地方面)提供指引。現有設施(包括設於處所內的非政府機構和社會福利設施)會在重建後重置。房協亦會適時就計劃諮詢受影響的居民和觀塘區議會。
H5(b)	花園大廈二期重建時應採用不同的建築物高度，靠近牛頭角道和山上地區(即孔雀樓／百靈樓／喜鵲樓及畫眉樓現時位置)的部分，應維持	載於上文對第 **H5(a)** 項的回應適用。

申述的主要理由	回應
現有的建築物高度或低於主水平基準上 60 米；反之現時燕子樓位置可有較高的建築物高度。	
H5(c) 有對重建後的鼠患問題表示關注。	重建後，花園大廈二期的生活環境將得到改善。房協會採取適當的管理措施，盡量減少鼠患的問題。
H5(d) 鑑於百靈樓／喜鵲樓現時位置鄰近牛頭角診所，牛頭角道兒童遊樂場及定富街休憩處，上述位置應預留作提供政府機構和社會設施，特別是長者設施。此外，重建時應在花園大廈二期內提供足夠的政府機構和社會設施。	房協諮詢相關政府部門後，將擬備一份規劃大綱，為重建計劃(包括闢設足夠的政府、機構或社區設施和休憩用地方面)提供指引。現有設施(包括設於處所內的非政府機構和社會福利設施)會在重建後重置。有關設施的位置將在後期設計階段再作研究。
H5(e) 提供足夠的零售商店。	有關的零售設施將在後期設計階段再作研究。
H6. 保留花園大廈二期	
H6(a) 這個舊式公共租住屋邨應予以保留	關於保留花園大廈二期的意見，康文署轄下的古物古蹟辦事處表示，花園大廈二期既不是法定或暫定古蹟／已評級的歷史建築物，亦非有待古物諮詢委員會評估的新項目。花園大廈二期於 1965／67 年建成，該屋邨的樓宇狀況欠佳，而重建可提供更多單位，有助應付迫切的房屋需求。
H6(b) 把樓宇翻新而不是全面重建應已足夠。	該屋邨的樓宇狀況欠佳，設施低於標準（如沒有無障礙行人設施便利住戶往返位於較高平台層的樓宇），確有需要進行重建。重建後，房協

申述的主要理由	回應
	表示將有約 3 000 個新增單位，有助應付迫切的房屋需求。
H7. 增強行人暢達性	
H7(a) 建議闢設升降機連接花園大廈二期和位於山上地區的功樂道兒童遊樂場。	房協在詳細研究重建計劃時，會考慮在花園大廈二期和功樂道之間興建行人天橋的建議的可行性。
H7(b) 在擬議中聯安街的升降機塔項目內提供適當的美化市容設施，以進一步改善山上地區的行人連接及步行環境。	目前，連接功樂道與牛頭角道只依靠一道樓梯。路政署現正進行顧問研究，在聯安街提供升降塔及行人通道，項目落實後有助改善山上地區的行人連接系統(城規會文件**圖 H-11**)。
申述人提出的修訂及建議	
I1 降低申述用地的擬議地積比率和建築物高度	載於上文對第 **B1** 項至 **B3** 項的回應適用。
I2 把申述用地連同沿定安街、定業街及定富街的周邊發展項目進行整體發展。	相比申述用地可即時作房屋發展之用，毗連用地現時並無機會落實重建，因為這些用地上目前有多幢業權分散的私人住宅發展，以及一些政府、機構或社區設施／休憩用地用途(包括使用率高的牛頭角診所、牛頭角公廁及牛頭角道兒童遊樂場)。衞生署、食環署和康文署並無計劃重建這些設施，並表示倘若該等用地須用作發展，則要求提供合適用地重置有關設施。因此，申述用地及毗鄰多幅用地並不適宜一併劃入一個「綜合發展區」地帶內，因為此建議未能配合住戶盡早重建花園大廈二期的期望。

申述的主要理由	回應
I3 把申述用地由「住宅(甲類)3」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，並涵蓋周邊的用地(包括牛頭角診所及牛頭角道兒童遊樂場)，從而進行包括有公營房屋、方便易達的公眾休憩用地和設有現代化設備的新診所的綜合發展。	載於上文對第 **I2** 項的回應適用。

各申述人提出的主要申述理由／建議

申述人	申述的主要理由／建議
R1	S1, H1, H4(d)
R2	H1
R3	H1
R4	S1, H1
R5	S1, H1
R6	S1, H1
R7	H4(a)
R8	S1, H3(b), H4(d)
R9	S2, H3(b)
R10	S1, H3(b)
R11	H4(a)
R12	S1, H4(a)
R13	H4(b), H4(d)
R14	S1, H4(b), H4(c)
R15	H4(a)
R16	H4(a)
R17	S1, H4(b)
R18	S5
R19	S1, S5, S6
R20	S1, H1, H5(c)
R21	S8
R22	H4(a)
R23	S3
R24	S1
R25	S4
R26	S1
R27	I2
R28	S1, S3
R29	S4
R30	S1, S7, B3, H5(a)
R31	H5(a), H5(b), H5(d), H7(a)
R32	S1, H1
R33	S1, H1, H4(a), H4(b)
R34	S1, D, H1
R35	S1, H1, H2(a)
R36	S1, H1
R37	H1, H4(b), H4(d)
R38	S1, H4(b)
R39	S1, H1, H4(a)
R40	S1, H4(b)
R41	S1, A2, H4(b)
R42	I3
R43	B3, H5(a), I1
R44	B3, H5(a), H7(b), I1
R45	B3, H5(a), I1
R46	B3, H5(a), I1
R47	A3, A4, H1, H4(a)
R48	A3, D, H4(b)
R49	B1, C3, H2(b)
R50	D, H5(a)
R51	A2, A6, B1, B2, C2, C3, C4, D, H2(a), H2(c)
R52	B2, B3, C1, C3, H5(a)

申 述 人	申 述 的 主 要 理 由 ／ 建 議
R53	B1, C1, C3, D, H1, H4(a), H4(b)
R54	A4, A7
R55	H4(a), H6(b)
R56	H4(a), H4(b)
R57	H4(a)
R58	A3, A4, H3(b)
R59	A3, A4, C2, H4(c)
R60	A3, A5
R61	H3(a)
R62	C3, H5(e)
R63	H4(a)
R64	A1, H1
R65	H1
R66	H4(a)
R67	H6(a)
R68	H1, H3(a), H4(a)
R69	H1, H3(a), H4(a)
R70	A1, A2
R71	H4(a)
R72	C1, D
R73	C1, C3
R74	H4(a), H4(b)
R75	H1
R76	H1, H3(a)
R77	H4(a), H4(b)
R78	H4(a), H4(b)
R79	H1, H2(a)
R80	A4, H4(a), H4(b)
R81	E
R82	F
R83	H5(a), G
R84	B3, H5(a), G, I1
R85	B3, H5(a), G, I1
R86	B3, H5(a), G, I1
R87	B3, H5(a), G, I1
R88	B3, H5(a), G, I1
R89	B3, H5(a), G, I1
R90	B3, H5(a), G, I1
R91	B3, H5(a), G, I1
R92	B3, H5(a), G, I1
R93	B3, H5(a), G, I1
R94	B3, H5(a), G, I1
R95	B3, H5(a), G, I1
R96	B3, H5(a), G, I1
R97	B3, H5(a), G, I1
R98	B3, H5(a), G, I1
R99	B3, H5(a), G, I1
R100	B3, H5(a), G, I1
R101	B3, H5(a), G, I1
R102	B3, H5(a), G, I1
R103	B3, H5(a), H7(a), G, I1

《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/21》
就申述書提出的意見及規劃署的回應摘要

主要意見	回應
1. 有關位於定安街用地(下稱「申述用地」)的擬議發展項目	
1.1 對申述用地的居住環境，就鐵路噪音及衞生環境(包括垃圾收集站及牛頭角賽馬會診所(下稱「牛頭角診所」)，表示關注。	有關的意見與申述書所提出的意見相若，載於城規會文件**附件 Va** 內對第 **A2** 項至 **A4** 項及 **F** 項的回應適用。
1.2 建議把位於定安街的垃圾收集站及毗鄰的牛頭角診所搬遷，以改善申述用地的居住環境。	牛頭角診所現提供不同服務／設施(包括中醫教研中心，社康護理服務，普通科門診，家庭醫學深造培訓中心，兒童體能智力測驗中心，美沙酮診所等)。衞生署署長表示有關的服務／設施的使用率十分高，亦沒有計劃重建這些設施。位於定安街的垃圾收集站正運作中，並有需要提供這種設施來服務鄰近社區。因此，未有計劃搬遷有關的設施。
1.3 當局應物色更多合適的遷置／房屋用地。	有關的意見與申述書所提出的意見相若，載於城規會文件**附件 Va** 內對第 **A1** 項、**A2** 項及 **H2** 項的回應適用。
1.4 降低申述用地的擬議地積比率	有關的意見與申述書所提出的意見相若，載於城規會文件**附件 Va** 內對第 **B1** 項及 **B3** 項的回應適用。
1.5 把申述用地改劃作住宅用途將進一步減少該區提供的政府、機構或社區設施／娛樂設施	有關的意見與申述書所提出的意見相若，載於城規會文件**附件 Va** 內對第 **C1** 項及 **C2** 項的回應適用。

主要意見	回應
1.6 有建議闢設一條有蓋行人天橋連接申述用地和觀塘花園大廈第二期(下稱「花園大廈二期」)，以改善行人連接。	有關的意見與申述書所提出的意見相若，載於城規會文件**附件 Va** 內對第 **S8** 項的回應適用。
2. 有關花園大廈二期重建	
2.1 支持花園大廈二期重建以改善該舊屋邨的生活環境。	備悉。
2.2 花園大廈二期重建期超過 20 年，過情太長。	有關的意見與申述書所提出的意見相若，載於城規會文件**附件 Va** 內對第 **A1** 項、**H1** 項及 **H2** 項的回應適用。
2.3 花園大廈二期重建工程分階段進行，在施工期間對住戶的健康及在空氣及噪音方面所帶來的負面影響表示關注。	有關的意見與申述書所提出的意見相若，載於城規會文件**附件 Va** 內對第 **H3(a)**項回應適用。
2.4 受重建影響的住戶應獲知有關重建計劃第三期(即孔雀樓／百靈樓／畫眉樓現時位置)的用途，以及有關調遷安排、搬遷援助／津貼事宜、單位分配機制、重建後單位面積和租金水平以及整體花園大廈二期重建的規劃。	花園大廈二期重建有待詳細設計。房協在發展申述用地和重建花園大廈二期的整個過程中，將繼續與觀塘區議會和區內持份者參保持緊密溝通。
2.5 重建對年長住戶構成不便，包括相關搬遷開支，有機會要作兩次的調遷，適應新居住環境所面對的困難，以及受影響住戶遷往定安街後便無法返回花園大廈二期。要求房協向受影響住戶提供妥善的調遷安排和搬遷援助／津貼。	有關的意見與申述書所提出的意見相若，載於城規會文件**附件 Va** 內第對 **H4(a)**項的回應適用。
2.6 有對重建後租金水及單位面積表示關注。	有關的意見與申述書所提出的意見相若，載於城規會文件**附件 Va** 內第對 **H4(b)**項的回應適用。
2.7 花園大廈二期重建時應採用	有關的意見與申述書所提出

主要意見	回應
不同的建築物高度，靠近牛頭角道和山上地區(即孔雀樓／百靈樓／喜鵲樓及畫眉樓現時位置)的部分，應維持現有的建築物高度或低於主水平基準上 60 米；反之現時燕子樓位置可有較高的建築物高度。	的意見相若，載於城規會文件**附件 Va** 內第對 **H5(a)**項的回應適用。
2.8 重建會導致地積比率和建築物高度增加，對周邊地區(尤其是功樂道／康利道一帶)的景觀和通風構成潛在影響。	有關的意見與申述書所提出的意見相若，載於城規會文件**附件 Va** 內第對 **H5(a)**項的回應適用。
2.9 應預留百靈樓／喜鵲樓現時位置作提供政府機構和社會設施的用地。	有關的意見與申述書所提出的意見相若，載於城規會文件**附件 Va** 內第對 **H5(d)**項的回應適用。
2.10 建議闢設升降機連接花園大廈二期和位於山上地區的功樂道兒童遊樂場。	有關的意見與申述書所提出的意見相若，載於城規會文件**附件 Va** 內第對 **H7(a)**項的回應適用。

各提意見人的主要理由／建議

提意見人	主要理由／建議
C1	**C 1** 為申述用地擬議發展及花園大廈二期重建計劃的項目倡議人，就各份申述書所提出的各項觀點／關注事項作出回應。其提出的意見亦已適當地納入城規會文件及其**附件 V**a 和 **V b** 內。
C2	1.2, 1.3, 1.6, 2.2, 2.3, 2.4,
C3	1.1, 1.5, 2.1 to 2.6, 2.8
C4	1.4, 2.7, 2.9 to 2.10
C5	1.3, 1.5

第五屆觀塘區議會
第十二次全會會議記錄

日期: 2017 年 11 月 7 日(星期二)
時間: 下午 2 時 30 分至 7 時 20 分
地點: 九龍觀塘觀塘道 392 號創紀之城 6 期 20 樓 05-07 室
觀塘民政事務處會議室

主席

陳振彬太平紳士, GBS

副主席

洪錦鉉先生, MH

議員

歐陽均諾先生
畢東尼先生
陳俊傑先生
陳國華先生, BBS, MH
陳汶堅先生
陳華裕太平紳士, MH
陳耀雄先生
鄭景陽先生
鄭強峰先生
張琪騰先生
張培剛先生
張順華先生, MH
張姚彬先生
蔡澤鴻先生
符碧珍女士
何啟明先生
徐海山先生
金　堅女士
簡銘東先生
黎樹濠太平紳士, BBS, MH
呂東孩先生
馬軼超先生
莫建成先生
顏汶羽先生
柯創盛先生, MH
潘任惠珍女士, MH
蘇冠聰先生
蘇麗珍太平紳士, MH
譚肇卓先生
鄧咏駿先生
謝淑珍女士
黃子健先生
黃春平先生
葉興國太平紳士, MH
姚柏良先生, MH

出席會議的政府部門/機構代表

謝凌駿先生, JP	觀塘民政事務專員	
陳碧琪女士	觀塘民政事務助理專員(1)	
趙廣堅先生	觀塘民政事務助理專員(2)	
黃廣興總警司	警務處秀茂坪區指揮官	
陳國基總警司	警務處觀塘區指揮官	
譚汝禧先生	警務處署理警民關係主任	
吳良瑞先生	運輸署總運輸主任/房屋計劃	
陸子慧先生	房屋署物業管理總經理(東九龍)	
徐仕基先生	土木工程拓展署總工程師/九龍 1(九龍)	
葉小明女士	社會福利署觀塘區福利專員	
李淑嫻女士	康樂及文化事務署觀塘區康樂事務經理	
唐嘉鴻先生, JP	渠務署署長	議項 II
陳志明先生	渠務署總工程師/九龍及新界南	
葉子季先生	規劃署九龍規劃專員	議項 III
關嘉佩女士	規劃署高級城市規劃師/九龍 5	
曾德明先生	香港房屋協會總經理(物業策劃及發展)	
彭卓恒先生	香港房屋協會高級經理(物業策劃及發展)	
何劉淑如女士	香港房屋協會經理(物業策劃及發展)	
韋志成先生, GBS, JP, FHKEng	市區重建局行政總監	議項 IV
馬昭智先生	市區重建局執行董事(商務)	
區俊豪先生	市區重建局規劃及設計總監	
駱慧敏女士	市區重建局企業傳訊總監	
李衍均先生	香港鐵路有限公司車站事務經理-觀塘綫及荃灣綫	議項 XI
蘇玉燕女士	香港鐵路有限公司助理公共關係經理-對外事務	

秘書

李賢斌先生	觀塘民政事務處高級行政主任(區議會)

列席者:

甘遠清女士	觀塘民政事務處高級聯絡主任(1)
梁燕屏女士	觀塘民政事務處高級聯絡主任(2)

蕭潔芝女士	觀塘民政事務處高級行政主任(地區管理)
高楚翹先生	觀塘民政事務處一級行政主任(區議會)

議項 III－《觀塘（南部）分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/21》所收納的修訂項目

(觀塘區議會文件第 49/2017 號)

8. 主席歡迎規劃署九龍規劃專員葉子季先生和高級城市規劃師/九龍 5 關嘉佩女士，以及香港房屋協會總經理(物業策劃及發展)曾德明先生、高級經理(物業策劃及發展)彭卓恒先生和經理(物業策劃及發展)何劉淑如女士參與討論。

9. 葉專員介紹文件，並補充由於文件的附件二至四的新大綱圖必須在 2017 年 11 月 3 日刊憲後方可公開，故較文件較遲提交，但於刊憲當日已隨即經秘書處將文件透過電郵分發予議員。

10. 主席指是次修訂主要為花園大廈重建計劃的項目。議員提出查詢及意見如下：

10.1 金堅議員建議署方考慮：(i)就花園大廈二期樓齡老化和日久失修的情況早日進行重建；(ii)另覓面積較大的選址進行重建，例如市建局所收購的恒安街用地；(iii)提供無障礙行人設施連接定安街與牛頭角道方便居民，避免將定安街居民邊緣化；(iv)為花園大廈二期的長者住戶提供長者單位及設施；(v)提供低租金保障；以及(vi)就重建計劃加強與當區區議員溝通，了解居民的需要。

10.2 陳華裕議員建議署方考慮就定安街一帶作出長遠而全面的規劃，顧及交通負荷、噪音、樓宇景觀及通風等方面。他認為重建應達致互利，若未能達到提供一個完整籃球場予附近居民享用的最基本要求，他對計劃表示反對。

10.3 馬軼超議員建議署方考慮：(i)降低有關用地的地積比率，避免重建項目對功樂道及康利道的樓宇造成屏風效應，影響通風及景觀；以及(ii)興建一組升降機連接功樂道兒童遊樂場與花園大廈，以方便功樂道、康利道、樂華邨一帶居民來往港鐵牛頭角站和轉乘其他公共交通工具，同時方便花園大廈居民前往功樂道兒童遊樂場、功樂道單車公園及樂華遊樂場等公共設施。

10.4 譚肇卓議員建議署方考慮在有關土地改劃用途後，早日展開重建規劃工作。

10.5 何啟明議員建議署方考慮縮短花園大廈重建計劃的時間，認為 20 年的重建期過長。他提出可利用宜安街用地作調遷，使居民可獲原區安置。

10.6 蘇冠聰議員建議署方考慮藉重建計劃一併改善：(i)港鐵牛頭角站的連接；(ii)牛頭角道一帶的交通設施及擠塞問題；以及(iii)定安街及花園大廈一帶的休憩設施。

10.7 洪錦鉉議員建議署方考慮檢討重建範圍，包括項目附近一間診所及一所小學，既可加快重建時間，也可改善環

境。

11. 署方就議員的意見回應如下：

11.1 選址：署方明白議員期望花園大廈重建計劃能盡快及更大規模地展開。若把現時運作中的診所及小學一併列入項目範圍內，則先要分階段重置上述設施，未必能加快重建時間。署方會因應居民的意見，與房協研究如何盡快啟動重建計劃及進一步優化計劃。

11.2 重建計劃的全面性：署方表示在進行重建計劃時，並非只考慮單一地盤，而是整體地作出規劃。在啟動花園大廈二期重建後，可提供發展空間作整體規劃，例如進一步優化行人連接設施，適切地提供升降機。署方會與房協繼續跟進這方面的工作。

11.3 對景觀及通風的影響：項目在設計上已加入不同元素，以減低對上述方面的影響，包括建築物由定安街及牛頭角道後移，並採用梯級式的設計以盡量縮減平台結構，以利通風。房協會研究如何再優化建築物的設計。

11.4 其他選址建議：署方表示其他選址建議有待研究，例如市建局正根據相關條例處理宜安街地盤的項目，當中涉及複雜的法律問題。

11.5 長者單位及設施：房協表示會就花園大廈重建的整體規劃與當區居民加強溝通，並會與署方緊密合作。房協會提供適量長者單位予長者居住，亦會提供長者設施予居民使用。

11.6 重建計劃對功樂道一帶樓宇的景觀影響：署方表示土地資源彌足珍貴，應予以善用，並表示項目整體高度與附近發展並非不協調，項目在詳細設計階段會採納措施，盡可能將景觀影響減至最低。

12. 主席呼籲房協就整項重建計劃成立一個工作小組，與所有當區及周邊受影響地區的區議員、居民及其他持份者就以下事宜繼續溝通：(i)如何減少重建期間對周邊的滋擾；(ii)如何在重建後提供利便附近居民使用的設施；以

及(iii)如何同時提供設合當區需要的社區設施。他表示有關大綱草圖修訂仍在公眾諮詢階段，議員可向城規會反映意見。

13. 大會備悉文件。

在觀塘(南部)分區計劃大綱圖範圍提供的休憩用地及主要政府、機構或社區設施
(截至二零一八年七月)

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求(按規劃人口[a]計算)	現有供應	現有及已規劃供應	剩餘/短缺(與已規劃供應比較)
鄰舍休憩用地	每 100,000 人 10 公頃[b]	30.79	57.19	57.71[c]	27.08
地區休憩用地	每 100,000 人 10 公頃 [b]	30.79	17.78	29.18	-1.45[d]
中學	每 40 名 12-17 歲青少年設一個全日制學校課室	289	588	588	+299
小學	每 25.5 名 6-11 歲兒童設一個全日制學校課室	455	496	496	+41
幼兒班及幼稚園	每 1,000 名 3-6 歲以下幼童設 26 個課室	155	155	155	0
警區警署	每 200,000 至 500,000 人設一間	0	2	2	+2
分區警署	每 100,000 至 200,000 人設一間	1	2	2	+1
醫院	每 1,000 人設 5.5 張病牀	1,797	1,403	1,963	+166
普通科診療所／健康中心	每 100,000 人設一間	3	3	3	0
裁判法院（8 個法庭）	每 660,000 人設一間	0	0	0	0

[a] 該區的規劃人口預計約為 326,790 人（已計算觀塘花園大廈第二期的重建）。
[b] 以規劃人口中的常住居民計算。
[c] 已計算定安街用地內的休憩用地供應淨變化。
[d] 觀塘區整體的地區休憩用地的現有及已規劃供應約有 22.09 公頃的剩餘。

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求(按規劃人口[a]計算)	現有供應	現有及已規劃供應	剩餘/短缺(與已規劃供應比較)
綜合青少年服務中心	每 12,000 名 6-24 歲兒童／青年設一間	3	7	7	+4
綜合家庭服務中心	每 100,000 至 150,000 人設一間	2	3	3	+1
分區圖書館	每 200,000 人設一間	1	4	4	+3
體育中心	每 50,000 至 65,000 人設一個	4	4	4	0
運動場／運動場館	每 200,000 至 250,000 人設一個	1	0	0	-1
游泳池場館－標準池	每 287,000 人設一個場館	1	1	1	0