

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10447 號

考慮日期：2018 年 7 月 27 日

《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/21》

考慮申述編號 **TPB/R/S/K14S/21-R1 至 R103**

及意見編號 **TPB/R/S/K14S/21-C1 至 C5**

《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/21》
 考慮申述編號 TPB/R/S/K14S/21-R1 至 R103
 及意見編號 TPB/R/S/K14S/21-C1 至 C5

申述事項／申述用地	申述人	提意見人
<p><u>修訂項目(項目)A：</u> 把位於牛頭角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</p>	<p>總計：103</p>	<p>總計：5</p>
	<p>支持(39) <u>觀塘花園大廈第二期(下稱「花園大廈二期」)住戶(19)</u> R1、R2、R5 至 R10、R13、R15 至 R18、R20、R33、R34、R36、R38、R39</p> <p><u>個別人士(19)</u> R3、R4、R11、R12、R14、R19、R21 至 R29、R31、R32、R35、R40</p> <p><u>觀塘區議員(1)</u> R30：馬軼超</p>	<p>支持項目 A(2) <u>機構(1)</u> C1：香港房屋協會(下稱「房協」)</p> <p><u>觀塘區議員(1)</u> C2：金堅</p>
	<p>反對(41) <u>花園大廈二期住戶(17)</u> R37、R41、R47、R55 至 R58、R64、R68 至 R70、R74、R75、R77 至 R80</p> <p><u>個別人士(23)</u> R42 至 R46、R48、R50 至 R54、R59 至 R63、R65 至 R67、R71 至 R73、R76</p> <p><u>觀塘區議員(1)</u> R49：陳華裕</p>	<p>反對項目 A(1) <u>個別人士(1)</u> C5：由個別人士 R51 提交</p>

申述事項／申述用地	申述人	提意見人
	<p>提供意見(23) <u>觀塘區議會主席(1)</u> R81：陳振彬</p> <p><u>公司(2)</u> R82：香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)</p> <p>R83：宏信物業管理有限公司(即金豪閣的物業管理公司)</p> <p><u>樂意園及鳳儀大廈業主／居民(19)</u> R84 至 R102</p> <p><u>個別人士(1)</u> R103</p>	<p>提供意見(2) <u>機構(1)</u> C3：循道衛理觀塘社會服務處</p> <p><u>個別人士(1)</u> C4</p>

註：所有申述人及提意見人的名單夾附於**附件 III**。相關申述及意見的軟複本已以電子途徑／夾附於**附件 IV**的光碟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)。上述資料亦已上載至城規會網站https://www.info.gov.hk/tpb/tc/Website_S_K14S_21_CHI.html予公眾查閱。全套申述書及意見書的影印本則存放在城規會秘書處，以供委員查閱。規劃署位於北角和沙田的規劃資料查詢處亦備有一套影印本，以供公眾查閱。

1. 引言

1.1 2017年11月3日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號S/K14S/21》(下稱「草圖」)(**附件 I**)，以供公眾查閱。相關修訂(**圖 H-1**)涉及把位於牛頭角定安街的一塊用地(申述用地)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(項目A／有關修訂)，以配合房協的擬議公營房屋發展項目；另須修訂圖則的《註釋》，詳情載於**附件 II**的修訂項目附表。城規會共收到103份有效的

申述書¹。2018年1月26日，城規會公布申述內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。其間，城規會收到5份意見書。2018年3月23日，城規會同意把所有申述和意見一併以集體形式考慮。

- 1.2 本文件旨在向城規會提供資料，以便城規會考慮有關申述和意見。該等申述和意見的撮要分別載於**附件 Va**及**Vb**。城規會已按照條例第**6B(3)**條，邀請申述人及提意見人出席會議。

2. 背景

- 2.1 為配合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46萬個房屋單位的目標。作為短至中期措施一部分，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」地帶用地。正如《二零一四年施政報告》所宣布，當局已物色到約150幅具潛力改劃作房屋發展的用地，申述用地(面積約0.22公頃)(**圖 H-2**至**H-4**)獲確定為具潛質作公營房屋發展。
- 2.2 運輸及房屋局已原則上對房協使用申述用地作公營房屋發展給予政策支持。為落實建議，申述用地已由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶。擬議發展項目包括在平台上興建住宅單位，而平台範圍會闢設政府、機構或社區、康樂、配套和附屬設施。主要發展參數如下：

地盤面積(約數)	2 219 平方米
最高住用／總地積比率	7.5／9
建築物高度限制	主水平基準以上 110 米
座數	1
層數	4 層平台之上設 27 個住宅樓層
預算單位數目	378 個
估計人口	1 058 人
政府、機構或社區設施	一間長者鄰舍中心、一個標準垃圾收集站、一條無障礙行人通道

¹ 在展示草圖的兩個月期間，城規會共收到 104 份申述書。2018 年 3 月 23 日，城規會同意 **R104** 應視作無效，因為該申述書所提出的理由及內容與納入分區計劃大綱圖的修訂無關。

康樂設施	半個籃球場／多用途遊樂場、有蓋活動／園景區
配套和附屬設施	零售商店、附屬停車場及上落客貨區
暫定完工日期	2022／23 年或之前

- 2.3 申述用地現時用作一個低於標準的垃圾收集站(面積約 76 平方米)和定安街臨時遊樂場(包括一個籃球場(面積約 608 平方米)及植被的斜坡(面積約 1 535 平方米))。垃圾收集站將重置於擬議發展項目地下，面向定安街；新、舊設施運作將會無縫銜接。為重置現有籃球場，擬議發展項目將闢設半個永久籃球場／多用途遊樂場，開放予公眾使用(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)。在擬議發展項目完成前的過渡期，房協會把毗鄰的花園大廈二期(圖 H-2 及 H-3)內一個籃球場用地，整合為一個半籃球場連太極場地及座位區，並向公眾開放。上述公眾可享用的臨時設施會由房協建造、管理及維修保養。待日後花園大廈二期重建完成後，在屋邨範圍內將設有一個永久籃球場。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)，使定安街一帶地區更為易行(圖 H-11)。
- 2.4 花園大廈二期(佔地約 3.87 公頃)由房協於 1965／67 年建成，包括五座樓高 8 至 13 層的住宅大廈(主水平基準上 34 至 67 米)，共提供 2 300 個單位，地積比率為 2.694.66 倍。鑑於樓宇殘舊、設施低於標準，並為善用彌足珍貴的土地資源，助以應付迫切的房屋需求，確有需要重建該屋邨。由於申述用地十分接近花園大廈二期，房協計劃利用擬議發展項目的住宅單位以遷置受花園大廈二期重建影響的住戶，藉此啟動該重建計劃。有關重建計劃分三期施工，竣工日期暫定為 2028／29 年、2033／34 年及 2040／41 年。該重建項目共可提供約 5 400 個單位，較現時增加約 3 000 個單位。
- 2.5 2017 年 10 月 13 日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮對觀塘(南部)分區計劃大綱圖(下稱「大綱圖」)擬作出的修訂，並根據條例第 5 條，同意擬議修訂適合供公眾查閱。至於相關的小組委員會文件第 7/17 號及上述的小組委

員會會議記錄(僅提供英文版本)，可分別參閱城規會網頁 http://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/MPC/590-mpc_7-17.pdf 及 https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/MPC/Minutes/m590mpc_e.pdf。由房協擬備用以支持擬議修訂的規劃綱領及技術評估報告²(僅提供英文版本)，存放於規劃署北角和沙田規劃資料查詢處，供公眾查閱。

3. 公眾諮詢

3.1 當局在提交擬對大綱圖所作的修訂予小組委員會考慮前，已在 2017 年 3 月 2 日諮詢觀塘區議會。雖然觀塘區議員普遍支持擬議發展和花園大廈二期重建計劃，但一些區議員對有關的交通影響、籃球場的重置安排及花園大廈二期的重建計劃表示關注。部分區議員要求房協就重建建議進一步諮詢區內的持份者。此外，當局分別在 2017 年 3 月 21 日及 2017 年 6 月 9 日收到一名立法會議員(胡志偉議員)及一名觀塘區議員(陳華裕先生)的書面意見。房協亦分別在 2017 年 5 月 15 日及在 2017 年 5 月 22 日為定安街附近的居民和花園大廈二期的住戶舉辦兩場簡介會。其後，房協在 2017 年 7 月 18 日就花園大廈二期的重建計劃諮詢觀塘區議會轄下房屋事務委員會。透過舉行簡介會和諮詢觀塘區議會轄下房屋事務委員會收集所得的意見，大致上與觀塘區議會在 2017 年 3 月 2 日提出的意見相若。小組委員會在 2017 年 10 月 13 日一併考慮從觀塘區議會、其轄下房屋事務委員會、簡介會和書面意見收集所得的意見，以及有關大綱圖的擬議修訂。房協對收到意見的回應，撮述於小組委員會文件第 7/17 號的附錄 X。

3.2 在展示期內，當局再於 2017 年 11 月 7 日諮詢觀塘區議會。區議員大致維持與上文第 3.1 段所載的類似意見，亦有一些區議員關注到項目對周邊地區及位於山上地區的功樂道／康利道(圖 H-1)的潛在負面視覺及通風影響，以及花園大廈二期的受影響住戶的調遷安排。規劃署及房協的代表在會議上就相關的事項作出回應。會議記錄的相關摘要載於附件 VI。

² 有關報告包括就空氣流通、環境、供水／排水／排污，土力工程、視覺、交通及樹木方面進行的技術評估。

4. 申述

4.1 申述事項(圖 H-1)

4.1.1 在收到的 103 份申述書中，有 39 份申述書表示支持，分別由一名觀塘區議員(**R30**)、花園大廈二期住戶和個別人士提交；有 41 份屬反對性質，分別由一名觀塘區議員(**R49**)、花園大廈二期住戶和個別人士提交；另有 23 份提供意見的申述，分別由觀塘區議會主席(**R81**)、港鐵公司(**R82**)、金豪閣(康利道 25 號)的物業管理公司(**R83**)、樂意園(康利道 11 號)和鳳儀大廈(功樂道 79 號)的業主／居民(**R84** 至 **R102**，以標準信件的形式提交)和一名個別人士提交。

4.2 申述的主要理由

表示支持的申述(39)(R1 至 R36、R38 至 R40)

4.2.1 他們支持修訂的理由是有確實需要重建花園大廈二期，以改善居住環境。有些申述人就擬議發展項目的居住環境(包括通風、環境、交通、衛生情況、治安方面)及擬議發展對周邊地區所帶來的潛在負面視覺及通風影響，表示關注。

4.2.2 就花園大廈二期的重建計劃(並非大綱圖的修訂項目)，有些申述人要求加快重建進度，以及對受影響的住戶作出適當調遷安排／提供搬遷津貼。有些申述人認為應降低重建項目的建築物高度和地積比率，以避免影響山上地區的景觀和通風。此外，亦有建議應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。另外，亦須進行更廣泛的公眾諮詢。他們的意見與表示反對的申述書所提出的見解相若，有關意見的摘要載於下文第 4.2.7 段。

表示反對的申述(41)(R37、R41 至 R80)

4.2.3 關於有關修訂的擬議發展，這些申述的主要理由撮述如下：

- (a) 居住環境：就通風、環境和交通／行人易行度方面而言，申述用地並非理的地點作住宅發展。關於衛生情況方面，有申述人對在住宅發展項目之下關設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。治安方面，有申述人關注到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。另外，由於該處現時設有多個車輛維修工場，有申述人對道路安全表示關注；
- (b) 發展密度、視覺和通風：由於定安街一帶的建築物高度相對較低，而該社區的發展密度已經很高，申述用地上的擬議高層發展會影響周圍的通風、景觀和採光，亦可能會導致道路／鐵路網超出負荷。因此應降低擬議發展的密度。尤其是擬議發展可能會對東北面的山上地區，即功樂道／康利道一帶的通風和景觀造成負面影響；
- (c) 政府、機構或社區設施和休憩用地：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。與位於現時臨時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，實非理想安排；
- (d) 籃球場：根據《香港規劃標準與準則》(下稱「規劃標準」)的規定計算，區內缺少籃球場設施，故改劃現有的籃球場作房屋發展實屬不當。即使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，均未能滿足定安街一帶居民的需要；以及
- (e) 諮詢：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。
- (f) 施工期間影響：有關注施工期間對附近居民及用戶所帶來的滋擾及負面影響。

提供意見(23)(R81至R103)

- 4.2.4 **R81**(觀塘區議會主席)促請房協成立工作小組，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。
- 4.2.5 **R82**(港鐵公司)要求房協在申述用地上的擬議發展項目提供足夠的紓減噪音措施。
- 4.2.6 其餘的申述(**R83**至**R103**)對申述用地的擬議地積比率提出意見，內容與表示反對的申述(撮述於上文第4.2.3(b)段)，以及與花園大廈二期重建後的發展密度有關的意見(撮述於下文第4.2.7(c)段)相若。

其他意見(與大綱圖修訂項目無關)

- 4.2.7 部分表示反對和提出意見的申述書，皆提及花園大廈二期重建計劃，該重建計劃與大綱圖修訂項目無關。這些意見如下：
- (a) 調遷安排：有意見認為申述用地面積過小，不足以遷置花園大廈二期的住戶，導致重建期過長。當局應物色更多合適用地，或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。花園大廈二期內的現有籃球場(圖 H-2 及 H-3)更應用作遷置用地；
 - (b) 重建對年長住戶構成不便：申述人關注重建後的租金水平和單位面積、相關搬遷開支，以及適應新居住環境所面對的困難。亦有意見指房協應向受影響住戶提供妥善的調遷安排和搬遷援助／津貼。當局應在重建項目內提供便利長者的政府、機構或社區設施；
 - (c) 發展密度、景觀和通風：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)的景觀和通風造成潛在影響。此外，重建施工期間亦會對現有住戶造成滋擾。關於重建

計劃，有建議指應降低／維持現時花園大廈二期的建築物高度和地積比率，或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，應維持現有的建築物高度或低於主水平基準上 60 米；

(d) 其他：為改善該區的行人暢達程度，有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(圖 H-2)，或進一步優化規劃中位於聯安街的升降機塔(圖 H-11)；以及

(e) 保留這個舊式公共租住屋邨。

4.3 申述人的建議

申述人的建議撮錄如下：

- (a) 降低申述用地的擬議地積比率和建築物高度；
- (b) 把申述用地連同沿定安街、定業街及定富街的周邊發展進行整體發展；以及
- (c) 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式發展。

5. 就申述提出的意見

5.1 收到的 5 份意見書，分別由房協(C1)、一名觀塘區議員(C2)、循道衛理觀塘社會服務處(C3)(一個位於花園大廈二期開設社區服務中心，為兒童、青少年、長者及有特別需要人士提供社會福利服務的非政府機構)，以及兩名個別人士提交。

- 5.2 **C1** 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，並請城規會同意有關修訂。
- 5.3 **C2** 至 **C4** 沒有指明與其相關的申述，並表示對修訂項目沒有負面意見，其表達的意見與部分申述人的意見相若，包括關注申述用地的居住環境及擬議發展對附近地區所帶來的影響，並建議降低申述用地的地積比率。此外，這幾份意見也就花園大廈二期的重建計劃提出類似見解，例如重建期過長、要求提供適當的調遷安排／搬遷津貼、在施工期間對住戶造成的不良影響表示關注、以及建議降低地積比率和維持其建築物高度和要求發放充分資料以供諮詢。其他建議包括興建連接申述用地與花園大廈二期之間的有蓋行人天橋，以及搬遷在定安街的垃圾收集站及牛頭角診所。
- 5.4 **C5** 由 **R51** 提交，反對有關修訂，理由是不應以見縫插針方式處理房屋需求問題、申述用地的居住環境有欠理想，以及政府、機構或社區設施／康樂設施不足和交通問題。

6. 規劃考慮因素及評估

6.1 申述用地及周邊地區(圖 H-2 至 H-4)

6.1.1 申述用地資料載述於上文第 2.3 段。

6.1.2 申述用地位於劃為「住宅(甲類)」地帶內的中至高層住宅區，並有各種政府、機構或社區設施及休憩用地作為配套，包括：

- (a) 在其南面及西面沿定安街、定富街及定業街一帶的私人住宅大廈，建築物高度為主水平基準上 25 至 88 米；
- (b) 在其北面及東面的牛頭角道對面有一些公共屋邨，包括牛頭角上邨(主水平基準上 89 至 143 米)、玉蓮臺(花園大廈一期)(主水平基準上 85 至 91 米)及花園大廈二期(主水平基準上 34 至 67 米)，以及聖公會基顯小學。除了在六十年代興建

的花園大廈二期外，前述兩個屋邨已分別於二零零零年代及八十年代完成重建；

- (c) 沿牛頭角道一帶的一些低層政府、機構或社區發展，即牛頭角診所、牛頭角公廁連浴室(下稱「牛頭角公廁」)及觀塘官立小學；以及
- (d) 附近的一些休憩用地，即牛頭角道兒童遊樂場、雅麗道花園、觀塘道休憩處、定富街休憩處及定裕坊臨時休憩處。

6.2 規劃意向

這用地劃為「住宅(甲類)3」地帶，其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。為了在原址重置垃圾收集站，已在《註釋》把「政府垃圾收集站」列入「住宅(甲類)3」地帶的第一欄用途。

6.3 對申述所持理由作出的回應

表示支持的申述

- 6.3.1 備悉 **R1** 至 **R36**、**R38** 至 **R40** 對於修訂項目表示支持的意見。他們就申述用地的居住環境、擬議發展對於附近地區可能造成的負面影響的關注，以及有關花園大廈二期重建計劃的事宜，與表示反對的申述所提出的見解相似，而載於下文第 6.3.3 段至第 6.3.7 段及第 6.3.15 段至第 6.3.19 段的回應亦適用。

表示反對的申述

- 6.3.2 擬議住宅發展可配合花園大廈二期的調遷及重建。房協表示，約有 2 300 個單位會受重建項目影響，因此重建計劃需要分三期進行(暫定於 2028 / 29 年、2033 / 34 年及 2040 / 41 年完工)。在花園大廈二期完成重建後，房協表示將有約 3 000 個新增單位，有助應付迫切的房屋需求。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(圖 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。

居住環境

- 6.3.3 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。
- 6.3.4 至於衛生情況，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，並根據食物環境衛生署(下稱「食環署」)的規定設計及建造。該永久垃圾收集站會在室內環境運作，將由食環署亦會妥善管理。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衛生情況。牛頭角診所及牛頭角公廁分別由衛生署及食環署妥善管理，因此應該不會對附近一帶造成難以接受的滋擾。至於道路安全和治安方面，警方及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。
- 6.3.5 擬議發展內將提供一條無障礙行人通道，使定安街地區更為易行。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(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。

發展密度、景觀及通風

- 6.3.6 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 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(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(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。

- 6.3.7 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。

政府、機構或社區設施及休憩用地

- 6.3.8 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、機構或社區設施的已規劃供應大致足夠(附件 VII)。至於地區休憩用地是供整個地區內的人口使用，因此應以較廣泛地區(即觀塘區)為評估基礎。雖然在這份大綱圖涵蓋的地區內，地區休憩用地供應比標準要求少約 1.45 公頃，但在觀塘區來說，供應則比標準要求多約 22 公頃。雖然觀塘區將缺少一個運動場／運動場館(面積為兩公頃)，但申述用地(約 0.22 公頃)並不足以容納有關設施。假若物色到合適用地，康文署署長會考慮是否有機會在觀塘區提供更多前述設施。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。此外，亦會闢設一個標準垃圾收集站、公眾可享用的半個籃球場及園景區。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(圖 H-10)。

- 6.3.9 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。

籃球場

- 6.3.10 在觀塘(南部)大綱圖所涵蓋的地區和觀塘區內的籃球場供應充足³。關於申述用地現有的籃球場，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)(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(圖 H-6)。這些臨時及永久設施均會開放予大眾使用，與現有臨時遊樂場的安排相似。房協亦會考慮在花園大廈二期重建項目內提供更多籃球場及其他康樂設施。

公眾諮詢

- 6.3.11 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。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

³ 根據規劃標準，每 10 000 人需設有一個籃球場。按觀塘區的現有人口和規劃人口(包括申述用地和花園大廈二期重建項目帶來的新增人口)計算，分別須為該區提供 62 個和 79 個籃球場。該區由康文署管理及位於公共屋邨內的現有供應(不包括定安街的場地)和已規劃供應分別為 76 個及 81.5 個，均可滿足規劃標準的要求。這些數字並未計及設於體育館內的(12 個)室內多用途場地。至於在這份大綱圖涵蓋的範圍，現有供應和已規劃供應分別為 30.5 個及 33 個籃球場，大致可滿足規劃標準下分別為 30 個和 32 個的要求。

部門的回應，已送交小組委員會考慮。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。

施工期間影響

- 6.3.12 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。

提供意見的申述

- 6.3.13 關於 **R82** 對在申述用地應實施噪音緩解措施的意見，環境保護署（下稱「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（例如隔聲簷和上懸式減音窗）後，預計擬議發展將不會受到交通和鐵路噪音的負面影響。
- 6.3.14 關於 **R81** 就公眾諮詢以及 **R83** 至 **R103** 對申述用地的擬議地積比率及花園大廈二期重建後的建築密度所提出的意見，載於上文第 6.3.6 段及下文第 6.3.16 段的回應亦適用。

其他意見（與大綱圖的修訂無關）

調遷安排

- 6.3.15 正如上文第 6.3.2 段所載，房協認為申述用地是合適的遷置用地。房協指出，花園大廈二期內現有面積約 715 平方米的籃球場（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。房屋署表示，房委會在區內亦無足夠的租住公屋單位可供調遷以便進行重建。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。房協表示會沿用房委會現時的公屋單位編配標準，並會把重建項目的租金定在適當水平。

發展密度、景觀和通風

- 6.3.16 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(包括關設足夠的政府、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。
- 6.3.17 關於花園大廈二期重建期間的潛在負面影響，載於上文第 6.3.12 段的回應亦適用。

其他

- 6.3.18 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(下稱「古蹟辦」)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。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。
- 6.3.19 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。路政署現正進行顧問研究，探討在聯安街興建升降機塔和行人通道，以連接功樂道和牛頭角道，項目落實後有助改善山上地區的行人連接系統(圖 H-11)。

6.4 對申述人建議的回應

- 6.4.1 關於降低申述用地上擬議發展項目的地積比率和建築物高度的建議，上文第 6.3.6 及 6.3.7 段的回應亦適用。
- 6.4.2 關於把申述用地及其周邊地區指定為「綜合發展區」地帶以作綜合發展的建議，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)。衛生署、食環署和康文署並沒有計劃重建這些設施，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指定為一個「綜合發展區」地帶，因為此建議未能配合住戶盡早重建花園大廈二期的期望。

6.5 對意見理由的回應

6.5.1 備悉 **C1**(房協)對其他申述的回應。

6.5.2 至於 **C2** 至 **C5** 就申述用地上擬議發展項目的發展密度和居住環境提出的意見、對政府、機構或社區／康樂設施不足及交通方面的關注，以及有關花園大廈二期重建的事宜，上文第 6.3 及 6.4 段的回應亦適用。

7. 部門諮詢

規劃署已徵詢下列政府政策局／部門的意見，並已把他們的意見適當地納入上文各段：

- (a) 發展局局長；
- (b) 運輸及房屋局局長；
- (c) 教育局局長；
- (d) 運輸署署長；
- (e) 警務處處長；
- (f) 漁農自然護理署署長；
- (g) 環境保護署署長；
- (h) 消防處處長；
- (i) 食物環境衛生署署長；
- (j) 康樂及文化事務署署長；
- (k) 衛生署署長；
- (l) 房屋署署長；
- (m) 社會福利署署長；

- (n) 政府產業署署長；
- (o) 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處；
- (p) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (q) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (r) 水務署總工程師／發展(2)；
- (s) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (t) 路政署總工程師／九龍；
- (u) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (v) 民政事務總署觀塘民政事務專員；
- (w) 地政總署九龍東地政專員；
- (x) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (y) 土木工程拓展署東拓展處處長。

8. 規劃署的意見

- 8.1 備悉 **R1** 至 **R36** 和 **R38** 至 **R40** 對修訂項目表示支持的意見。
- 8.2 根據上文第 6 段的評估，以及基於以下理由，規劃署不支持 **R37**、**R41** 至 **R103**，並認為不應修訂該圖以順應申述：
- (a) 香港適合用作房屋發展的土地不多，因此確有需要善用土地，以配合公營房屋的殷切需求。申述用地的擬議發展項目可推進花園大廈二期重建計劃。項目與周邊環境協調，而且從交通、環境、空氣流通、視覺、衛生及治安的角度而言均屬可持續發展(**R37**，**R41**，**R43** 至 **R61**，**R63** 至 **R71** 及 **R74** 至 **R103**)；
 - (b) 考慮到擬議發展項目和花園大廈二期重建計劃帶來的人口增長，該處的休憩用地和主要的政府、機構或社區設施供應大致充裕。擬議發展項目將設有一個長者鄰舍中心、半個籃球場、有蓋活動／園境區及無障礙行人通道，為區內居民提供服務(**R49**、**R51** 至 **R53**、**R59**、**R62**、**R72** 至 **R73** 及 **R81**)；
 - (c) 由於毗鄰的住宅發展項目屬人私人物業，而鄰近的政府、機構或社區設施／休憩用地亦無重建計劃，因此不宜把這些用地與申述用地一併納入作綜合發展，因

為這樣會需時較長才能落實計劃，而且未必符合住戶對盡早重建花園大廈二期的期望(只有 **R42**)；以及

- (d) 當局已妥為遵照有關的法定和行政程序，就大綱圖上的修訂項目諮詢公眾，過程中當局已就所收到意見充分考慮，而有關部門亦已作出回應。根據條例展示大綱圖供公眾查閱及容許提出申述／意見的規定，屬於法定諮詢程序的一部分(**R48**、**R50**、**R51**、**R72** 及 **R81**)。

9. 請求作出決定

請城規會考慮各項申述及意見，然後決定建議／不建議對該圖作出任何修訂，以順應申述／申述的部分內容。

10. 附件

- 附件 I 《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/21》
(縮印本)
- 附件 II 《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/20》
的修訂項目附表
- 附件 III 有關《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號
S/K14S/21》的申述人和提意見人名單
- 附件 IV 載有申述人及提意見人所提交的申述和意見的光碟
(僅提供予城規會委員)
- 附件 Va 及 Vb 申述、就申述所提意見和政府部門的回應摘要
- 附件 VI 觀塘區議會 2017 年 11 月 7 日的會議記錄摘錄(僅提
供中文版本)
- 附件 VII 觀塘(南部)規劃區的休憩用地和主要政府、機構或社
區設施供應
- 圖 H-1 申述用地位置圖
- 圖 H-2 申述用地平面圖連周邊地區的現有建築物高度
- 圖 H-3 申述用地航攝照片
- 圖 H-4 申述用地實地照片
- 圖 H-5 定安街用地的示意剖面圖及標準樓層平面圖
- 圖 H-6 定安街用地的平台樓層平面圖及園景美化建議
- 圖 H-7 定安街用地的園景剖面圖連擬議無障礙行人通道

- 圖 H-8** 定安街用地由南至北面的剖面圖
- 圖 H-9a 及 9b** 定安街用地擬議發展項目的合成照片
- 圖 H10** 鄰近的現有休憩用地及主要政府、機構或社區設施的位置圖
- 圖 H11** 鄰近地區的主要行人連接

規劃署

2018年7月