

考慮有關《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/24》的
申述編號 R1 至 R456 和意見編號 C1 及 C2

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/K15/24- 1 至 456)	提意見人 (編號 TPB/R/S/K15/24- C1 至 C2)
修訂項目 A(項目 A) 把位於欣榮街與茶果嶺道交界處的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制。 項目 B1 把位於高超道的一塊用地由「其他指定用途」註明「通風大樓」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並訂明建築物高度限制。 項目 B2 把位於高超道的一塊長形土地由「其他指定用途」註明「通風大樓」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。 項目 B3 把位於高超道的一塊用地由「其他指定用途」註明「通風大樓」地帶及「政府、機構或社區」地帶改	項目 A	
	總數：2 <u>支持(1)</u> R1：個別人士 <u>反對(1)</u> R2：個別人士	
	所有項目	
	總數：454 <u>反對(452)</u> R3：觀塘區議會 R4：謝淑珍女士(觀塘區議員) R5 至 R454：高俊苑、高翔苑、油翠苑及油塘中心的居民 <u>表示關注(1)</u> R455：張琪騰先生(觀塘區議員)	總數：2 <u>支持 R4 表示反對所有項目(1)</u> C1：譚文豪議員(立法會議員) <u>支持項目 A、B1、B3 及 D(1)</u> (與任何申述無關) C2：個別人士

劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制。 項目 C 把位於高超道油塘二號食水配水庫南面的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」。 項目 D 把涵蓋高超道油塘二號食水配水庫北部的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，並把位於高俊苑南面的一塊長形土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶。	提供意見(1) R456：華人永遠墳場管理委員會	
--	--	--

註：包含各申述人及提意見人的名單和他們所提交陳述的光碟，夾附於**附件 IX**[只提供予城市規劃委員會委員]。各申述人及提意見人的名單亦已上載至城市規劃委員會網站http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_K15_24.html。

1. 引言

- 1.1 二零一六年六月二十四日，《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/24》(下稱「圖則」)(**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。有關修訂載列於**附件 II**的修訂項目附表。城市規劃委員會(下稱「城規會」)共接獲 456 份申述。二零一六年九月二十日，城規會公布所接獲的申述，為期三星期，以便公眾提出意見。其間，城規會共接獲兩份意見書。
- 1.2 對分區計劃大綱圖作出的修訂(**圖 H-1**)主要涉及把位於欣榮街的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶(**項目 A**)，以及把位於高超道油塘通風大樓(下稱「通風大樓」)及其毗連土地的一塊用地由「其他指定用途(通風大樓)」地

帶、「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶、「住宅(甲類)7」地帶及顯示為「道路」的地方，以便進行住宅發展(項目 **B1** 至 **B3**)；把位於高超道油塘二號食水配水庫南面的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」(項目 **C**)；就用途地帶作出修訂，以反映土地的現時情況(項目 **D**)；以及就圖則的《註釋》作出修訂(附件 **I**)。

- 1.3 二零一六年十一月十八日，城規會同意把申述(**R1** 至 **R456**)及意見(**C1** 及 **C2**)歸納為一組，並一併作出考慮。本文件旨在向城規會提供資料，以便城規會考慮 456 份申述及兩份意見書。有關申述及意見的撮要載於附件 **VIII**。城規會已按照條例第 6B(3)條，邀請有關申述人及提意見人出席會議。

2. 背景

- 2.1 一如二零一六年《施政報告》所述，住屋是最重要的民生問題，必須予以解決。政府一直以多管齊下的方式增加土地供應，並透過制定短、中及長期的措施以解決供求失衡問題，從而達致未來 10 年興建共 46 萬個房屋單位的建屋目標。當局已將油塘兩塊用地列為具潛力的房屋用地，以助應付迫切的房屋需求。

- 2.2 現時分區計劃大綱圖的修訂項目包括以下各項：

項目 A：

把位於油塘欣榮街一塊約 1.11 公頃的政府土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，供房屋署作公營房屋發展。該用地的地積比率限制與分區計劃大綱圖上其他劃為「住宅(甲類)」地帶的用地相同，即住用地積比率及總地積比率的上限分別為 7.5 倍及 9 倍。考慮到用地四周的高層住宅發展項目(高度介乎主水平基準上 100 米至 168 米)的梯級式建築物的高度輪廓(向海旁遞減)，以及毗連鯉魚門邨的現有建築物高度(介乎主水平基準上 126 米至 151 米)，用地的建築物高度限制會訂為主水平基準上 150 米。擬議公營房屋發展會

提供約 2 400 個單位，預計可容納大約 6 000 人。當局會徵詢相關部門的意見，並在有關發展提供適當的社福設施、幼稚園、自修室、多用途室等政府、機構及社區設施。

項目 B1 至 B3：把現時用作通風大樓的一塊土地及毗連政府土地由「其他指定用途(通風大樓)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)7」地帶、「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方。「住宅(甲類)7」地帶及「住宅(甲類)」地帶的地積比率限制，與分區計劃大綱圖上其他劃為「住宅(甲類)」地帶的用地相同，即住用地積比率及總地積比率的上限分別為 7.5 倍及 9 倍。至於覆蓋通風大樓的「住宅(甲類)7」地帶，政府規定的現有鐵路設施或會獲豁免計入地積比率內。礙於通風大樓須繼續維持運作及確保渠務專用範圍和鐵路隧道上蓋沒有構築物，「住宅(甲類)7」地帶及「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制分別訂為主水平基準上 190 米及 170 米，以免該區出現規模過大及與周邊環境不相協調的發展。該兩塊住宅用地將會提供總數約 980 個單位，預計可容納約為 3 100 人。

項目 C：把位於高超道的擬議住宅發展(項目 B1 至 B3)東南面一塊蓋有茂密植被的天然斜坡由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」。

項目 D：把部分油塘配水庫連通道及毗連人造斜坡由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以及把坐落於高俊苑現有地段界線範圍內的一小塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶。

- 2.3 二零一六年六月十日，城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意該分區計劃大綱圖的擬議修訂項目。相關的小組委員會文件第 6/16 號及小組委員會會議記錄已存放於城規會秘書處，以供委員參閱。小組委員會文件及會議記錄亦已上載城規會網站。分區計劃大綱圖已於二零一六年六月二十四日根據條例第 5 條展示(附件 I 及 II)。
- 2.4 已進行多項技術評估以支持分區計劃大綱圖的擬議修訂項目。兩個擬議住宅發展的景觀評估、交通影響評估及空氣流通評估定的行政摘要/摘錄載於附件 VIa 至 VIe。整套技術評估(包括視覺評估等)現存放於城規會秘書處供委員查閱。

3. 公眾諮詢

- 3.1 規劃署在提交分區計劃大綱圖的擬議修訂予小組委員會考慮之前，於二零一六年五月三日聯同房屋署和運輸署諮詢觀塘區議會。當日會議記錄的摘錄載於附件 IIIa。整體而言，觀塘區議員對觀塘區交通擠塞和油塘區政府、機構及社區設施供應不足的問題表示極度關注。經商議後，觀塘區議會通過一項動議，對區內住宅發展項目不斷增加和人口持續上升，以致社區設施不勝負荷表達不滿，並要求政府在重新提交建議予觀塘區議會考慮前，先回應他們有關社區設施的訴求。此外，一組觀塘區議員在會議前致函發展局局長(附件 IIIb)，表示關注到油塘人口不斷上升或會對現有交通及公共運輸容量以至社區設施的提供(尤以診療所、游泳池、圖書館、自修室和街市的提供為甚)構成壓力。他們要求政府再諮詢當區人士，並增設社區設施以配合地方需要。
- 3.2 發展局局長於二零一六年六月三日和六月六日分別致函觀塘區議會主席和該組觀塘區議員，解釋改劃土地用途建議對達致房屋土地供應的目標的必要性和理據，並說明有關建議從不同技術角度而言是可以接受的；同時就觀塘區議員所提的各項關注事宜(尤其是交通的影響和政府、機構及社區設施的提供)作出詳細回應(分別載於附件 IIIc 和附件 IIId)。他們的意見和分區計劃大綱圖的擬議修訂會提交予小組委員會考慮。倘小組委員會同意修訂，有關修訂隨後會根據條例在憲報刊登，公眾人士可於兩個月的法定期內，向城規會提交關於修訂項目的申述。小組委員會於二零一六年六月十日在考

慮改劃建議連同觀塘區議會的意見和相關政府部門的回應後，同意大綱圖的修訂。

3.3 在二零一六年六月二十四日公布分區計劃大綱草圖後，規劃署於二零一六年七月五日諮詢觀塘區議會。同樣地，觀塘區議員極度關注預期人口不斷上升對觀塘區的交通造成負面影響，以及會令油塘區的政府、機構及社區設施供應不足。經商議後，觀塘區議會通過一項動議，反對分區計劃大綱圖的修訂。觀塘區議會二零一六年七月五日會議記錄的相關摘錄載於附件 III e。

3.4 在為期兩個月的分區計劃大綱圖展示期內，觀塘區議會和兩名觀塘區議員提交申述，有關申述已納入下文第 4 段。

4. 申述

4.1 申述事項(圖 H-2 a)

4.1.1 城規會收到合共 456 份申述，除 **R1** 表示支持和 **R456** 提出意見外，所有申述均表示反對有關修訂。有關申述包括：

(a) **R1** 來自一名個別人士，表示支持項目 A；

(b) **R2** 來自一名個別人士，表示反對項目 A；

(c) **R3** 來自觀塘區議會，**R4** 來自一名觀塘區議員，**R5** 至 **R454**(以標準信件的格式提交)來自高俊苑、高翔苑、油翠苑和油塘中心的居民，反對全部修訂項目；

(d) **R455** 來自一名觀塘區議員，對全部修訂項目表示關注；以及

(e) **R456** 來自華人永遠墳場管理委員會，提供意見。

4.1.2 **R1** 至 **R5**、**R455** 和 **R456** 提交的資料載於附件 IV。包含所有申述及意見的光碟夾附於附件 IX(只提供予

城規會委員)。整份副本亦已存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

4.2 主要申述理由和申述人的建議

表示支持的申述(1 份)

項目 A

- 4.2.1 **R1** 表示支持項目 A。他認為區內目前的街景和空氣質素欠佳，政府應檢討地面的公共空間設計，並改善通往港鐵油塘站的步行環境，以應付區內擬議住宅發展所帶來的新增人口。

表示反對的申述(454 份)

項目 A

- 4.2.2 **R2** 反對修訂項目 A，理由是資助房屋已令該區負擔過重，人口稠密。區內居民需要更完善的交通服務、更多綠化地區及社區設施。不應取消綠化地區和天然的空氣淨化。

所有項目

- 4.2.3 **R3**(觀塘區議會)表示，在二零一六年七月五日的會議上通過一項動議，反對分區計劃大綱圖的修訂，並夾附區議員提出的意見及關注事宜(包括在觀塘區議會會議上表達的意見及 **R4** 和 **R455**(兩名觀塘區議員)提交的陳述)，要求城規會認真考慮和回應區議員及區內居民的訴求。
- 4.2.4 表示反對分區計劃大綱圖的修訂／對分區計劃大綱圖的修訂提出關注的 453 份申述(**R3** 至 **R455**)，他們提出的主要理由和建議撮述如下：

交通方面

交通影響

- (a) 擬議住宅發展連同其他新的發展(例如位於油塘灣、前高嶺土礦場用地、鯉魚門徑的發展)，會對區內的交通造成負面影響。政府應以長遠眼光規劃區內的交通基礎設施，配合區內日後的交通流量。假如沒有相應的交通基礎設施及網絡，該區將無法承受擬議發展對交通造成的影響。擬設的 T2 主幹路和將軍澳－藍田隧道未必可以紓緩該區的交通擠塞情況；
- (b) 鯉魚門道與啟田道交界的迴旋處(圖 H-7)以交通燈控制該處的交通量並不恰當；

泊車位供應不足

- (c) 區內泊車位供應不足，導致車輛在路邊非法停泊，鯉魚門徑和仁字圍用地(圖 H-3)新增的 421 個公眾泊車位無法應付海鮮檔的需求；對未來的居民而言，泊車位的位置偏遠。當局應提供更多泊車位，以冀解決路邊違例泊車的問題；

公共交通

- (d) 區內巴士及小巴服務嚴重不足。舉例來說，市民難以在中途站乘搭巴士／小巴(例如綠色專線小巴 76B 號)，以及沒有直接連接荃灣和沙田的路線。應增設巴士／小巴服務，為現時及日後的居民提供服務；

行人接駁通道

- (e) 油塘中心、大本型和油塘社區會堂(圖 H-3)一帶的行人接駁通道欠佳。當局應改善該區的過路設施，並建議把高超道近油塘中心的路段改為單程路；

油塘駕駛考試中心

- (f) 該中心(包括駕駛考試和練習)(圖 H-3)所帶來的交通，令交通擠塞情況惡化，危及行人安全。應把中心遷往別處；

東九龍線

- (g) 建議把東九龍線再向東伸延，連接寶達邨與油塘，並在通風大樓用地設置鐵路站。倘該用地已選作房屋發展，應預留其地土地興建鐵路站；

休憩用地和政府、機構及社區設施

- (h) 油塘將來的人口多達七萬，但該區欠缺全面和前瞻性的規劃。位於欣榮街和高超道的擬議發展項目將容納約一萬人。連同位於油塘灣、鯉魚門徑、碧雲道與高超道交界處和油塘綜合發展區(圖 H-3)的發展項目，現有的政府、機構及社區設施不足以應付不斷增加的人口。整體而言，觀塘區欠缺 2.1 個體育館、1.6 個運動場和一間普通科診療所；
- (i) 現有的鯉魚門市政大廈設有圖書館、室內體育館、街市，但對油塘居民而言位置偏遠；而鯉魚門廣場的街市(圖 H-3)亦過度擠迫。設於油麗邨的流動圖書館每兩星期前往該區一次，無法培養學生的閱讀習慣；
- (j) 應提供充足的政府、機構及社區配套設施，包括街市、圖書館、幼兒照顧名額／幼稚園／小學學位、青少年中心、長者設施、游泳池、體育館、康樂設施、多用途室等；
- (k) 位於欣榮街的擬議發展(圖 H-3c)的住宅座數應減至兩幢，以騰出空間加建政府、機構及社區綜合大樓，容納社區設施；
- (l) 已規劃合併在碧雲道與高超道交界的擬議住宅發展項目內的油塘普通科診所(圖 H-3)，最早可於二零二六年落成。該已規劃的診所應併入欣榮街的擬議發展項目內；

噪音滋擾

- (m) 高超道所產生的交通噪音嚴重，應予以處理；否則，居民只會提出更多投訴；

生活環境

- (n) 把綠化地區改作住宅用途，會降低生活質素，令生活環境變得更擠迫；

諮詢觀塘區議會

- (o) **R3** 建議政府與相關觀塘區議員商討，以解決爭議和達致共識；

建議

- (p) **R454** 要求撤回項目 B、C 及 D 的房屋發展；

與大綱圖修訂無關的議題

- (q) 應開放油塘配水庫上蓋，供公眾人士使用。大本型空中花園(圖 H-3)的開放時間，應由上午 11 時提早至上午 7 時，讓更多人可以享用；以及
- (r) **R453** 建議重建油塘中心(圖 H-3)。

提供意見(1 份)

- 4.2.5 **R456** 表示，他們一直尋找機會改善和擴展現有墳場的設施，以滿足公眾對骨灰龕位的殷切需求。他們已進行可行性研究，並計劃興建扶手電梯通道，連接將軍澳華人永遠墳場和油塘高超道。這擬議扶手電梯系統將會佔用相關的「住宅(甲類)7」地帶(圖 H-5)。他們要求城規會考慮其擬議系統，並在相關發展預留足夠空間興建該擬議扶手電梯系統。

5. 就申述提出的意見

- 5.1 城規會共接獲兩份意見書，分別由一名立法會議員(**C1**)及一名個別人士提交(**C2**)(附件 V)。

- 5.2 **C1** 支持 **R4** 並反對分區計劃大綱圖的修訂，理由如下：

- (a) 鯉魚門廣場現有的街市不能滿足居民的需要，倘不建街市，現有的街市不能應付該區不斷增加的人口；
- (b) 圖書館服務、小學學位及體育設施有限，建議增加小學學位和政府、機構及社區設施，以配合該區的需要。政府不應只顧增加房屋供應，而忽視為該區提供配套設施；以及
- (c) 泊車位和巴士及小巴服務亦不足。

5.3 **C2** 與所有申述均無關連。意見書支持項目 A、B1、B3 及 D，理由是香港適合發展的土地有限，加上本港人口約有 700 萬，政府確實有迫切需要發展更多土地，以解決房屋問題和提供政府、機構及社區設施。

6. 規劃考慮因素及評估

6.1 申述地點及附近地區

項目 A(圖 H-1、H-2b、H-3、H-3a、H-3c 及 H-4)

- 6.1.1 申述地點位於油塘欣榮街(面積約 1.11 公頃)，距離港鐵油塘站約 300 米(圖 H-3)，屬於政府土地，主要是植物茂生的斜坡，另有一條排水道(圖 H-2a、H-2b 及 H-3a)。
- 6.1.2 申述地點位於高層住宅區，附設政府、機構及社區設施及零售設施。其東面為鯉魚門邨第一至三期，南面為鯉魚門徑的擬議住宅發展(興建中)，西南面為崇信路一帶的 Ocean One 及「鯉灣天下」、西面較遠的為草園街「嘉賢居」，以及北面較遠的為高超道「高翔苑」和「油美苑」；北面跨過欣榮街是「油塘中心」及天主教聖雅各伯堂的中層發展項目；其南面較遠處是鯉魚門市政大廈，設有公共圖書館、街市及體育館(圖 H-3)。

項目 B1、B2 及 B3(圖則 H-1、H-2b、H-3、H-3b、H-3d 及 H-4)

6.1.3 申述地點佔地約 0.89 公頃，位於油塘高超道，距離港鐵油塘站約 350 米(圖 H-3)。申述地點部分土地現時屬港鐵根據鐵路線批約興建的通風大樓，其餘部分為政府土地。通風大樓東面的政府土地設有食水泵房(圖 H-3b)。

6.1.4 通風大樓為港鐵鐵路線的隧道提供通風，大樓計至通風井頂部的高度約為主水平基準上 61 米(高約 22 米)，大型車輛可經高超道的現有車輛進出口出入大樓，以進行維修工程。由於通風大樓的運作對港鐵觀塘線及將軍澳線的安全和暢順運作至為重要，因此必須確保通風大樓的結構及功能不會受住宅工程影響。申述地點的南面有一個闊六米的渠務專用範圍，並有一條連接通風大樓及鐵路隧道的隧道(圖 H-3d)。申述地點北面是長滿植物的斜坡，東面是陡峭的天然斜坡，有一段行人徑連接至衛奕信徑(圖 H-3b)。

6.1.5 申述地點位於已發展地區的邊緣及魔鬼山的山麓，北面為油塘配水庫，附近有多個高層住宅發展項目，包括西南面的鯉魚門邨第一至三期，西面的高翔苑及高怡邨，和北面的高俊苑(圖 H-3)。

項目 C(圖 H-1、H-2b、H-3 及 H-3b)

6.1.6 申述地點為一天然斜坡，長滿植被，位於高超道的擬議住宅發展的東南面(參考項目 B1 及 B3)。

項目 D(圖 H-1、H-2b、H-3 及 H-3b)

6.1.7 申述地點涵蓋油塘配水庫部分範圍及其通道和毗連人工斜坡，以及一塊位於高俊苑現時地段界線內的狹長土地。

6.2 規劃意向

- 6.2.1 「住宅(甲類)」地帶及「住宅(甲類)7」地帶主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層或現有作特別用途的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
- 6.2.2 「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。
- 6.2.3 「綠化地帶」主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

6.3 就申述理由及申述人建議所作的回應

表示支持的申述

項目 A

- 6.3.1 備悉 **R1** 就項目 A 表示支持的意見。針對通往港鐵油塘站的步行環境和街道公共空間的質素，當局已闢設或已規劃在地面設置過路處及行人天橋，方便市民往返港鐵站，並就區內各項重建計劃訂明相關要求，以改善步行環境，例如在油塘工業區內的「綜合發展區」地帶劃設後移範圍，以便擴闊仁宇圍及崇信街的行人徑。

表示反對的申述

項目 A

- 6.3.2 **R2** 表示反對項目 A，主要理由是環境過度擠迫及失去綠化空間。根據房屋署所進行的景觀評估(附件 **VIa**)，用地上的 330 棵樹木既不是受保護或罕有的樹種，亦不屬古樹名木。儘管這些樹木在項目施工期間

會被砍伐，但在擬議發展項目內會栽種約 220 棵樹木以作補償；另會採取其他綠化措施，例如進行天台綠化及垂直綠化等，以補償失去的綠化空間。根據發展局技術通告(工務)第 10/2013 號就政府工程項目所訂的要求，須向房屋署轄下的樹木保育委員會提交砍伐樹木申請及補償種植建議，以供審批。關於申述人就更完善的公共交通服務及社區設施所提出的意見，下文第 6.3.8 段及第 6.3.13 至第 6.3.16 段所載的回應亦相關。

全部項目(R3 至 R455)

交通方面

交通影響

6.3.3 油塘的公共交通網絡完備，包括多條巴士及小巴路線，並設有港鐵站。策略性的 6 號幹線由將軍澳－藍田隧道、T2 主幹路及中九龍幹線組成，可直接連接將軍澳及西九龍。待 6 號幹線落成後，運輸署署長預計觀塘區的交通情況長遠會有所改善。

6.3.4 根據房屋署及港鐵公司分別就欣榮街¹(項目 A)(附件 V1b)及高超道²(項目 B1 及 B3)(附件 V1c)的擬議房屋發展進行的交通影響評估，除了茶果嶺道／高超道的路口(圖 H-3)將近飽和外，所有毗連路口的運作情況均令人滿意，仍可容納更多車輛。透過改變控制路口車流的方法(調節交通燈號)，該路口會有足夠的容車量。考慮到申述人所提及在區內的各項已規劃房屋發展項目後，交通影響評估的結論是擬議住宅發展不會對附近地區交通帶來負面影響；從交通角度而言，項目屬可持續發展。運輸署署長對交通影響評估報告

¹ 就欣榮街用地而言，擬議發展所產生及引入的交通流量，在早上繁忙時段分別約為每小時 124 客車架次及每小時 96 客車架次；在下午繁忙時段分別約為每小時 73 客車架次及每小時 89 客車架次。除了茶果嶺道／高超道路口外，大多數毗鄰路口的運作情況均令人滿意。

² 就高超道用地而言，所有毗鄰路口均可應付擬議發展所引致的交通。預計在早上繁忙時段的交通流量分別約為每小時 71 客車架次及每小時 43 客車架次；在下午繁忙時段分別約為每小時 29 客車架次及每小時 37 客車架次。

的結果沒有負面意見；從交通角度而言，對擬議改劃用途地帶不表反對。

- 6.3.5 運輸署現正研究鯉魚門道／啟田道迴旋處的改善工程，並會在有關改善工程項目內考慮申述意見。

泊車位供應不足

- 6.3.6 為應付擬議住宅發展所產生的泊車位需求，擬議發展會根據《香港規劃標準與準則》的要求闢設附屬泊車位及上落客貨設施。為解決區內極大的泊車位需求，房屋署署長同意，除了提供《香港規劃標準與準則》所訂的上限泊車位數目(即 53 個泊車位)外，另在欣榮街用地增設 27 個泊車位。運輸署署長預計，連同鯉魚門徑及仁宇圍的擬議住宅發展項目內兩個已規劃的公眾停車場(圖 H-3)合共 421 個泊車位，應足以應付油塘區對泊車位的需求。

- 6.3.7 關於區內的違例泊車問題，警務處處長及運輸署署長會密切監察區內的交通情況，並落實所需的交通管制／改善措施，例如加強檢控區內違例泊車及上落客貨活動的執法行動。

公共交通

- 6.3.8 運輸署署長認為，油塘一帶的公共交通網絡完善，應可服務當區居民及應付擬議發展所帶來的交通需求。運輸署現正計劃開設一條巴士路線以連接荃灣，並把現時連接沙田至油塘區的巴士路線服務伸延，為當區居民提供更佳的服務。有關當局會視乎情況進一步檢討改善方案和推展安排。此外，專線小巴 76B 號的營辦商已安排加強服務，運輸署將會密切監察。

行人接駁通道

- 6.3.9 運輸署署長認為，港鐵油塘站四周備有完善的行人過路設施，連接毗鄰地區，包括大本型、油塘社區會堂及油塘中心。高超道／茶果嶺道交界的行人過路處設有交通燈，而油塘社區會堂附近設有一條行人輔助線。此外，亦有一條連接鯉魚門廣場與鯉魚門邨第三期的行人天橋(圖 H-3)。為方便行人橫過高超道，運

輸署計劃擴闊位於油塘社區會堂附近的行人輔助線，並會就這項建議諮詢當區居民。房屋署會闢設行人連接通道／行人天橋，把位於欣榮街的擬議公共房屋發展項目和接駁鯉魚門邨第三期及鯉魚門廣場的現有行人天橋網連接起來。

- 6.3.10 運輸署署長告知，油塘中心前的一段高超道現時的雙程行車安排合理，並會維持不變。

油塘駕駛考試中心

- 6.3.11 油塘駕駛考試中心已運作多年，並且是九龍東唯一的駕駛考試中心。鑑於在平日非繁忙時段每天只進行 60 場駕駛考試，而每小時每條駕駛考試路線只有三輛應考車輛，運輸署署長認為，駕駛考試所造成的交通影響甚微。再者，由於已有嚴格規定在駕駛考試路線的駕駛練習只可在非繁忙時段進行，因此對交通造成的影響不會很大。此外，由於九龍東並無合適的地點可重置駕駛考試中心；因此，關閉該駕駛考試中心會嚴重影響觀塘駕駛學校的運作，亦無法應付不斷增加的駕駛考試需求。

東九龍線

- 6.3.12 運輸及房屋局局長(下稱「運房局局長」)告知，《鐵路發展策略 2014》內所建議的東九龍線會沿觀塘北部運行，連接觀塘線的鑽石山站和將軍澳線的寶琳站，以服務彩雲、順天、秀茂坪及寶達等人口稠密的地區，以及區內已落實興建的大型發展項目(圖 H-6)。運房局局長已備悉觀塘區議會就擬議東九龍線的走線所提出的意見。然而，擬議東九龍線的推展，須取決於項目的詳細工程、環境及財務研究結果，以及最新的客運需求評估和可用資源。按照既定程序，在敲定任何新鐵路計劃前，當局會在獲得相關詳細資料後，就詳細走線、車站位置、推展方式、成本估算、融資模式，以至實際推展時間諮詢公眾及有關持份者。

休憩用地及政府、機構及社區設施

- 6.3.13 考慮到茶果嶺、油塘及鯉魚門區的計劃人口，除了中小學課室不足外，該區的休憩用地及主要政府、機構及社區設施的供應大致上足夠(附件 VII)。小學課室

不足的問題，可通過毗連地區現有的小學課室來填補。至於中學課室的供應，教育局會根據更大的區域進行評估。就整個觀塘區而言，中小學課室並無不足。教育局局長告知，觀塘區六歲學齡人口估計在二零一七／一八學年會達到頂峰，然後逐步回落至穩定水平。教育局會確保為所有申請學童提供足夠的公營小一學位。

6.3.14 社會福利和社區設施：因應社會福利署署長及當區居民的要求，當局會因應詳細設計將會在欣榮街用地為區內人士提供各種社會福利設施，包括護理安老院、長者鄰舍中心、幼兒中心、殘疾人士社交及康樂中心、設有六個課室的幼稚園、自修室及多用途室。由於該區現時有兩個過剩的綜合兒童及青少年服務中心，社會福利署署長認為沒有必要在欣榮街用地增設青少年中心。

6.3.15 圖書館和體育設施：鑑於觀塘區已設有三個游泳池、三間分區圖書館和三間小型圖書館，康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)表示，現時設施的供應符合《香港規劃標準與準則》的要求³，因此並無計劃在油塘增闢設施。茶果嶺，油塘及鯉魚門區須要提供兩個體育館，但不需要運動場。此區已根據標準⁴由兩個分別設於鯉魚門市政大廈及藍田的體育館提供服務。就觀塘區整體而言，區內尚欠一個運動場及兩個體育館。解決設施短缺的問題應從整個地區着手，康文署署長如有合適機會會考慮在觀塘區闢設有關設施。觀塘區現有主要的政府、機構及社區設施的位置已在圖 H-7 標示。

³ 根據《香港規劃標準與準則》，每 287 000 人應設一個游泳池場館。按觀塘區的計劃人口計算，須提供兩個游泳池場館。區內現時有三個游泳池場館，分別位於觀塘道、佐敦谷和藍田。另外，每 20 萬人應有一間分區圖書館。區內現設有三間分區圖書館，分別位於藍田、瑞和街和牛頭角；三間小型圖書館，分別設於鯉魚門、秀茂坪和順利邨；以及九個流動圖書館服務站。

⁴ 根據《香港規劃標準與準則》，最基本要求是每 20 萬至 25 萬人應設一個運動場／運動場館，每 5 萬至 6.5 萬人應設一個體育館。因此，觀塘區整體須闢設兩個運動場／運動場館和 11 個體育館。現時共設有一個運動場(九龍灣)和九個體育館。

- 6.3.16 街市：區內現時設有兩個街市，即分別位於鯉魚門市政大廈和鯉魚門廣場。食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)未有計劃在該區興建街市，而房屋署署長亦未有計劃在欣榮街用地闢設街市。
- 6.3.17 對於 **R3** 建議應減少欣榮街擬議發展的住宅座數，以騰出空間加建一座政府、機構及社區設施綜合大樓，當局諮詢相關決策局／部門後，會在房屋發展項目內闢設適當的政府、機構及社區設施(如第 6.3.14 段所述)，並在詳細設計階段決定房屋發展項目的確實布局設計和政府、機構及社區設施的位置(可設於住宅大樓的平台或獨立建築)。
- 6.3.18 診療所：根據《香港規劃標準與準則》的要求，應在區內闢設一間診所，並已在碧雲道／高超道交界預留一塊用地。房屋署會與食物及衛生局緊密聯繫，研究在該用地進行房屋暨診所的發展項目(圖 H-3)在技術上的可行性。不過，當局未有計劃把擬議診所納入欣榮街的發展項目內。

噪音滋擾

- 6.3.19 環境保護署署長表示過往 5 年沒有收到有關高超道交通噪音的投訴。根據兩幅房屋用地的交通影響評估(附件 VIb 及 VIc)，擬議發展只會令高超道的交通量輕微上升，亦不會令交通噪音影響出現重大改變。交通噪音影響評估(附件 VI d)亦顯示高超道的擬議住宅發展的所有單位在利用適當的緩解措施下將能符合道路交通噪音標準，因此預計擬議住宅發展不會受不良的噪音影響。

生活環境

- 6.3.20 對於把綠化地區改作住宅發展的關注，第 6.3.2 段的回應亦相關。此外，當局認為欣榮街和高超道的擬議住宅發展與周邊土地的用途特色並非不相協調；如電腦合成照片所顯示(圖 H-4)，擬議發展項目不會對附近造成重大的視覺影響。根據兩個擬議住宅發展項目

進行的空氣流通評估(附件 **VIe** 及 **VI f**)，擬議的發展項目預計不會對通風環境造成任何明顯的不良影響。

諮詢觀塘區議會

- 6.3.21 規劃署在處理土地用途地帶修訂時，已遵照既定程序徵求公眾意見，包括諮詢區議會和根據條例刊憲。在展示分區計劃大綱草圖前，規劃署於二零一六年五月三日就改劃土地用途地帶建議諮詢觀塘區議會；其後於展示期內，在二零一六年七月五日再作諮詢。在過程中，相關政府部門已妥為考慮和回應所接獲的意見及建議。房屋署會在稍後階段，就欣榮街擬議公共房屋發展的設計諮詢觀塘區議會。

建議

- 6.3.22 關於撤回項目 **B**、**C** 及 **D** 的建議，於項目 **B1** 及 **B3** 的高超道擬議住宅發展項目與其周邊環境互相協調，在交通、環境、通風及視覺的方面可持續發展。項目 **C** 和 **D** 只涉及改劃土地用途地帶，以反映有關用地現時的用途及土地類別。

與大綱圖修訂無關的議題

- 6.3.23 休憩用地：關於開放油塘配水庫的建議，現時茶果嶺，油塘和鯉魚門區已規劃足夠的休憩用地，而「休憩用地」用途在分區規劃大綱圖中是經常允許的。康文署署長認為，油塘配水庫地處較高位置，並有多條通風口和排水渠，配水庫並非發展康樂場地的理想地點。至於大本型的空中花園，房屋署署長表示，大本型內的店鋪大多於上午 11 時／中午 12 時開始營業。為配合交通流量和顧客流量，以及方便進行管理，空中花園自啟用以來，其開放時間已調整至上午 11 時至晚上 11 時，務求在各持份者的利益、資源管理和附近居民的關注之間取得合理平衡。
- 6.3.24 重建油塘中心：油塘中心於一九八一年落成，屬私人商業／住宅發展，其重建須視乎業主的意願而定。

提供意見

6.3.25 **R456** 要求在「住宅(甲類)7」地帶預留空間興建他們所建議的自動扶梯系統，連接將軍澳華人永遠墳場。地政總署及路政署並沒有收到倡議人的任何申請或資料，申述人亦沒有在其意見書提供任何細節及支持建議的資料。在資料欠奉的情況下，不宜就該建議預留空間。在收到相關資料後，相關政府部門會按既定程序處理和評估有關建議。路政署總工程師／九龍建議項目倡議人更改系統的走線，以免佔用「住宅(甲類)7」地帶。

6.4 就意見提出的理由作出回應

6.4.1 由於 **C1** 所提的意見與申述所提的意見相若，上文第 6.3.6 段、6.3.8 段及 6.3.13 段至 6.3.15 段就政府、機構及社區設施、學位和運輸事宜所作的回應亦相關。就意見作出的詳細回應載於**附件 VIII**。

6.4.2 備悉 **C2** 對項目 A、B1、B3 及 D 表示支持的意見。

7. 部門諮詢

7.1 規劃署已諮詢政府下列各政策局／部門，他們的回應已適當地納入上文各段：

- (a) 教育局局長；
- (b) 食物及衛生局局長；
- (c) 運輸及房屋局局長；
- (d) 水務署總工程師／建設；
- (e) 路政署總工程師／九龍；
- (f) 運輸署署長；
- (g) 警務處處長；
- (h) 房屋署署長；
- (i) 康樂及文化事務署署長；
- (j) 食物環境衛生署署長；
- (k) 環境保護署署長；
- (l) 地政總署九龍東區地政專員；

- (m) 社會福利署署長；以及
- (n) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1** 對項目 A 表示支持的意見。

8.2 根據上文第 6 段所載的評估及基於下述理由，規劃署不支持 R2 至 R456，並認為不應修訂圖則以順應申述，理由如下：

- (a) 本港適宜作房屋發展的土地稀少，需要善用所得土地，以應付社會對房屋用地的迫切需求。欣榮街及高超道的擬議住宅發展與附近環境互相協調，在交通、環境、通風、視覺及基建方面亦可持續發展。其他用途地帶的修訂主要是反映相關土地現時的用途(**R2 至 R455**)；
- (b) 油塘區的公共交通網絡及行人網絡完善。待落實合適的交通改善措施及優化公共交通運輸服務後，擬議住宅發展不會對附近地區的交通造成負面影響(**R2 至 R455**)；
- (c) 為配合居民的泊車需求，擬議的住宅發展項目會提供足夠的泊車及上落客貨設施。考慮到該區兩個已規劃的公眾停車場提供合共 421 個泊車位，預期泊車位的供應可滿足油塘區的泊車位需求(**R3 至 R454**)；
- (d) 由於駕駛考試只在非繁忙時間進行，每天的考試次數亦有限，加上駕駛訓練只限在非繁忙時間於考試路線進行，因此油塘駕駛考試中心對交通造成的影響應極微(**R3 至 R454**)；
- (e) 落實擬議東九龍線與否取決於項目的詳細工程、環境及財務研究結果，以及最新的客運需求評估和是否有足夠資源 (**R3**)；
- (f) 計及該區新住宅發展的新增人口後，該區大致上仍有足夠的休憩用地和政府、機構及社區設施可供區內居

民使用。欣榮街的擬議住宅發展將包括各項政府、機構及社區設施(**R2 至 R455**)；

- (g) 當局已妥為遵照法定和行政程序，就用途地帶的修訂諮詢公眾。根據《城市規劃條例》，展示草圖予公眾查閱，以及讓公眾作出申述／提出意見，是諮詢公眾的法定程序的一部分(**R3**)；以及
- (h) 在欠缺任何資料支持的情況下，實不宜在「住宅(甲類)7」地帶預留土地用作興建擬議自動扶梯系統，以連接將軍澳華人永遠墳場至油塘 (**R456**)。

9. 請求作出決定

請城規會考慮各項申述和意見，並決定會否建議對圖則作出任何修訂，以順應申述／申述的部分內容。

10. 附件

附件 I	《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/24》(縮圖)
附件 II	《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/23》的修訂項目附表
附件 IIIa	觀塘區議會二零一六年五月三日會議記錄的摘錄
附件 IIIb	觀塘區議員致發展局局長日期為二零一六年五月三日的信件
附件 IIIc	發展局局長回覆觀塘區議會主席日期為二零一六年六月三日的信件
附件 IIId	發展局局長回覆一組觀塘區議員日期為二零一六年六月六日的信件
附件 IIIe	觀塘區議會二零一六年七月五日會議記錄的摘錄
附件 IV	所提交的申述及標準信件範本
附件 V	就申述提交的意見
附件 VIa	欣榮街擬議公屋發展的景觀評估
附件 VIb	欣榮街擬議公屋發展的交通影響評估行政摘要
附件 VIc	通風大樓及高超道毗鄰土地的擬議住宅發展的交通影響評估行政摘要
附件 VId	通風大樓及高超道毗鄰土地的擬議住宅發展的交通噪音影響評估摘錄

附件 VI e	欣榮街擬議公屋發展的空氣流通評估(專家評估)摘錄
附件 VI f	通風大樓及高超道毗鄰土地之擬議住宅發展之空氣流通評估(專家評估)摘要
附件 VII	茶果嶺、油塘、鯉魚門規劃區之休憩用地和主要政府、機構及社區設施供應
附件 VIII	申述及意見和所作回應之摘要
附件 IX	載有所有申述人及提意見人姓名／名稱及所提交之全部申述書和意見之光碟[只提供予城規會委員]
圖 H-1	先前和現時之用途地帶劃分比較
圖 H-2 a	申述地點之位置圖
圖 H-2 b	申述地點之航攝照片
圖 H-3	申述地點之地盤平面圖
圖 H-3 a 及 3 b	實地照片
圖 H-3 c	欣榮街之擬議公屋發展概念設計圖
圖 H-3 d	通風大樓及高超道毗鄰土地擬議住宅發展概念設計圖
圖 H-4	從啟德跑道公園拍攝之電腦合成照片
圖 H-5	R456 提交之擬議電動扶梯連接系統資料
圖 H-6	東九龍線之初步概念方案
圖 H-7	觀塘之主要現有政府、機構及社區設施

規劃署

二零一七年一月

城規會文件第 10229 號
考慮日期：2017 年 1 月 6 日

考慮有關《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/24》的
申述編號 R1 至 R456 和意見編號 C1 及 C2