

《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17》

考慮申述及意見

申述事項	申述人	提意見人
修訂項目 A 把聯福道香港專業教育學院前李惠利校園的南部，由「政府、機構或社區(9)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶	總數：25 847 <u>表示支持(11)</u> 個別人士： R1至R7、R6738、R6861、R8315及R8322 <u>提供意見(2)</u> 個別人士： R1192及R2375 <u>表示反對(25 834)</u> 立法會議員： R9：林大輝議員(附件II-1) R10：葉建源議員(附件II-2) R11：黃碧雲議員(附件II-3) R12：陳家洛議員(附件II-4) R7860：毛孟靜議員(附件II-4a) 九龍城區議員： R13：蕭亮聲先生(附件II-5) R14：何顯明先生(附件II-6) 政治團體及關注團體： R15：公民黨(附件II-7) R16至18：自由黨成員(附件II-8至II-10)	總數：2 980 <u>就表示支持的申述提出意見(4)：</u> C4：香港浸會大學(附件III-1) C8、C9及C10(個別人士) <u>支持反對修訂項目A的申述(2 973)：</u> 立法會議員： C15：陳偉業議員(附件III-2) 關注團體： C16：香港浸會大學研究生會(附件III-3) C17：香港九龍城工商業聯會有限公司(附件III-4) C12：天保民學校(附件III-5) 個別人士： C1、C8、C10、C11、C13、C14、C18至C2981(不包括已撤回的C2038) <u>表示不支持修訂項目A(5)：</u> C3：龍塘分區委員會

申述事項	申述人	提意見人
	R19：香港教育專業人員協會(附件II-11) R20：HK重建關注組(附件II-12) R21：創建香港(附件II-13) R22：環保觸覺(附件II-14) R24：香港九龍城工商業聯會有限公司(附件II-15) R25至R43及R1506：香港浸會大學及其僱員／屬會／校友／前教師／前僱員(附件II-16至II-35) 個別人士／其他組織： 其餘25 798份申述 (部分內容劃一的信件/電郵的樣本 (附件II-36至40))	(附件III-6) C5：香港浸會大學工商管理學院(附件III-7) C2、C6及C7(個別人士)
修訂項目 B 把位於東寶庭道的一塊涵蓋伯特利神學院西部的用地(下稱「伯特利西用地」)，由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶	<u>表示支持(總數：1)</u> 個別人士： R5 <u>表示反對(總數：1)</u> 個別人士： R8	<u>總數：1</u> C1(個別人士)支持反對修訂項目B的申述

申述事項	申述人	提意見人
修訂項目 C 把位於東寶庭道的一塊涵蓋伯特利神學院東部的用地(下稱「伯特利東用地」)，由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「政府、機構或社區(12)」地帶	表示支持(總數：1) 個別人士： R5	

註：各申述人和提意見人的姓名¹，以及他們提交的所有申述和意見已收錄在光碟(附件 X)內。[僅供委員參考] 文件內的附件及圖則亦已上載城規會網站。有關網站連結已向申述人及提意見人提供。

1. 引言

1.1 二零一三年二月十五日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。修訂項目附表載於附件 I，所涉項目如下(圖 H-1)：

- 修訂項目 A — 把聯福道香港專業教育學院前李惠利校園的南部(下稱「申述地點」)(約 0.88 公頃)由「政府、機構或社區(9)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶
- 修訂項目 B — 把伯特利西用地(約 0.2 公頃)由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶
- 修訂項目 C — 把伯特利東用地(約 0.2 公頃)由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「政府、機構或

¹各申述人和提意見人的姓名已上載城規會網站：
http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_K18_17.html

社區(12)」地帶

- 1.2 在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 25 884 份申述。二零一三年五月二十一日，當局公布該等申述以供公眾提出意見，並在為期三個星期的公布期內接獲 2 981 份意見書。然而，其後有 33 名申述人來信城市規劃委員會(下稱「城規會」)，要求撤回申述或表示他們並無提交申述，另有兩份申述證實重覆。此外，有一份申述(R6618)(附件 II-41)關乎修訂項目 A 但並無就項目表示支持、反對或提出任何意見，以及有兩份申述(R15008 及 R15038)(附件 II-42 及 II-43)涉及中環軍事用地而非九龍塘分區計劃大綱圖。因此，若城規會同意，上述 3 份申述均應視作無效，有效申述的總數應為 25 847 份。此外，有一份意見書其後被撤回，因此，有效意見書的總數為 2 980 份。
- 1.3 二零一四年一月二十四日，城規會同意一併考慮各項申述和意見。
- 1.4 本文件旨在向城規會提供資料，以便城規會考慮各項申述和意見。文件的第 1 部分涵蓋就修訂項目 A 作出的申述及意見，而第 2 部分則涵蓋就修訂項目 B 和 C 作出的申述及意見。
- 1.5 當局已依據條例第 6B(3)條，邀請有關申述人及提意見人出席會議。
- 1.6 二零一三年十二月二十日，當局根據條例第 7 條展示《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18》，以供公眾查閱。此圖所收納的修訂項目，包括把位於聯合道 300 號的一塊用地(現為九龍國際浸信會)，由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「政府、機構或社區(13)」地帶。本文件所載申述地點的用途地帶和發展限制，即申述地點、伯特利西用地和伯特利東用地，在分區計劃大綱圖編號 S/K18/18 上維持不變。

第 1 部分－修訂項目 A：把申述地點由「政府、機構或社區(9)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶(圖 H-2 至 H-5)

2. 背景

- 2.1 為了解決本港迫切的房屋問題，行政長官於二零一二年八月三十日公布短期及中期措施方案，加快供應資助及私人房屋單位。其中一項措施是規劃署把 36 塊檢討後認為合適的「政府、機構或社區」用地及政府用地改劃作住宅用途，以助應付對房屋土地的殷切需求。在這些用地中，其中一塊就是位於九龍塘聯福道申述地點的用地(圖 H-2)。
- 2.2 當時劃為「政府、機構或社區(9)」地帶的申述地點(約 0.88 公頃)屬於政府土地，是香港專業教育學院前李惠利校園的部分用地，該校舍於二零一一年遷往將軍澳。教育局已確定李惠利用地的北部(下稱「李惠利北用地」)(約 0.64 公頃)(圖 H-3)會保留給香港浸會大學(下稱「浸大」)作高等教育用途，而申述地點(約 0.88 公頃)(即李惠利用地的南部)會交還給政府作其他用途。
- 2.3 規劃署當時已就政府、機構及社區土地的需求進行檢討。根據該區的計劃人口(包括擬議作「住宅(乙類)」地帶的申述地點)及當時區內所提供的政府、機構及社區設施，實無須預留申述地點以為區內提供政府、機構及社區設施。至於其他政府、機構及社區設施，相關政府部門亦確認無須於申述地點作其他政府、機構及社區用途。此外，已有足夠土地預留作休憩用地用途。
- 2.4 申述地點所在的路段主要有浸大中層及中密度建築羣。位於申述地點後面的兩座浸大宿舍大樓及南面的浸大傳理視藝大樓分別樓高 62 米(19 層)及 50 米(11 層)(圖 H-4)，而越過聯福道對面的住宅及政府、機構及社區建築物主要是 12 米至 22 米(四至六層)的低建建築。申述地點適合作住宅用途。考慮到申述地點的發展潛力，以及該區的建築物高度輪廓和發展密度，申述地點擬改劃為「住宅(乙類)」地帶，並施加 50 米的建築物高度限制和 4.5 倍的地積比率，以助應付迫切的房屋需求。擬議的發展參數大致上與聯福道兩旁的已規劃梯級式建築物高度輪廓及該區周圍建築物的地積比率(介乎 3.1

至 5.8 倍)互相協調(圖 H-4)。此外，其他相關部門已確認，從交通、環境、景觀及通風的角度而言，擬議住宅發展可以接受，並且不會令現有基礎設施超出負荷。

都會規劃小組委員會的考慮

2.5 二零一二年十二月二十一日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮分區計劃大綱圖編號 S/K18/16 的修訂建議。小組委員會決定延期考慮申述地點的修訂建議，以待有關教育局評估浸大擴建需要的政策的進一步資料，以及該局決定批放申述地點作其他用途的理據。相關的小組委員會會議記錄摘要載於**附件 IVa**。

2.6 二零一三年一月二十五日，小組委員會進一步考慮申述地點的修訂建議，與會者包括教育局、食物及衛生局(下稱「食衛局」)、大學教育資助委員會(下稱「教資會」)和規劃署的代表，而黃毓民議員辦事處、浸大校長、浸大的職方代表和諮議會、浸大學生會及浸大尚志會反對擬議改劃用途地帶的意見書，亦已呈交小組委員會考慮。委員同意修訂建議應根據條例第 5 條展示，以便持份者及市民有機會根據條例向城規會提交申述，並於城規會就申述地點的適當用途地帶作出決定前，可獲城規會大會聆聽他們的意見。相關的小組委員會會議摘要載於**附件 IVb**。二零一三年二月十五日，已納入上述修訂項目的《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17》根據條例第 5 條展示。

立法會個案會議

2.7 二零一二年十二月十一日，立法會召開個案會議，討論關於浸大宿舍短缺的一宗投訴。在個案會議上，出席的立法會議員一致反對把申述地點改劃作住宅用途，並促請政府就改劃用途地帶的建議主動及全面諮詢持份者(包括用地鄰近的教資會資助院校)，以期平衡相關各方的利益和需要。

3. 在展示分區計劃大綱草圖後就修訂項目 A 進行的諮詢

九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會

3.1 當局於二零一三年三月七日就修訂項目諮詢九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會(相關會議記錄摘要載於**附件 Va**)。該會委員一致反對申述地點的改劃用途地帶建議(**修訂項目 A**)，並支持把申述地點繼續作教育用途或其他政府、機構及社區用途。該會的主要意見／關注事宜概述如下：

- (a) 申述地點應為公眾利益而保留作「政府、機構或社區(9)」地帶，理由是作高等教育用途的土地並不足夠，而且九龍塘區需要長者及社區設施。政府應考慮其他方案(包括興建資助房屋、青年旅舍、社區設施及學生宿舍)，而非在申述地點興建豪宅，因為這不能解決本港房屋短缺的問題。
- (b) 住宅發展項目會增加現時道路的交通負荷，並與附近的消防局和學生宿舍的用途不相協調，因為該等用途所產生的噪音會影響擬議項目日後的居民。
- (c) 政府應與浸大商討在申述地點興建私營中醫院的可行性。
- (d) 政府應以公平公開的方式廣泛諮詢所有持份者(包括居民及浸大的學生／僱員)，並且在諮詢九龍城區議會及城規會前不應把申述地點納入賣地計劃。

3.2 政府(包括發展局、教育局、食衛局及規劃署的代表)於會上作出的主要回應概述如下：

- (a) 區內已有足夠的政府、機構及社區設施，因此宜把申述地點改劃作住宅用途，以應付社會對房屋的需要。預計有關發展不會對環境和交通造成負面影響。
- (b) 倘浸大能善用所預留的李惠利北用地，便可根據現行政策完全滿足其尚未達標的需求。當局並無既定政策提供政府土地發展私營中醫院。
- (c) 當局會就區內所需的福利設施再次諮詢社會福利署，而政府會整合九龍城區議會的意見供城規會考慮。

- (d) 把申述地點納入賣地計劃符合政府的既定做法，以就來年預計的土地供應向市場提供資訊。當局會待完成所需的法定規劃及其他程序後，才把申述地點推出市場。

3.3 房屋及基礎建設委員會於二零一三年十一月七日再次討論有關事宜，並重申反對把申述地點改劃為「住宅(乙類)」地帶(相關會議記錄摘要載於**附件 Vb**)。二零一三年十一月二十七日，城規會秘書接獲該會的信件(**附件 Vc**)，就改劃用途地帶建議提出反對並要求把申述地點保留為「政府、機構或社區(9)」地帶。

立法會教育事務委員會

3.4 教育事務委員會曾於二零一三年三月十一日及六月十日商討申述地點的改劃用途地帶建議(相關會議記錄摘要載於**附件 Vd** 及 **Ve**)。該委員會於二零一三年三月十一日通過一項動議，反對政府改變申述地點的教育用途及把申述地點納入賣地計劃以興建中密度豪宅，並促請政府保留申述地點作「政府、機構或社區」用途。該委員會的主要意見／關注事宜概述如下：

- (a) 政府應以遠大的視野規劃及發展大學。教育局應致力保留申述地點作教育用途，以示支持專上教育界的發展。
- (b) 正如城規會收到的絕大部分申述所顯示，社會的意見已十分清晰。當局在建議改劃申述地點時，未有準確掌握公眾當前對事件的意見。
- (c) 由於發展豪宅難以解決社會的房屋需要，當局可考慮在申述地點興建公屋或居屋。
- (d) 當局繞過正當的城市規劃程序，在城規會尚未考慮申述之前，便把申述地點納入賣地計劃。

- (e) 當局應着手處理本港對中醫院的需求。中醫院有助中醫藥的教學及研究工作。然而，本港欠缺中醫院，只能在內地找到臨牀實習機會。

3.5 政府(包括發展局、教育局及食衛局的代表)於會上作出的主要回應概述如下：

- (a) 當局和教資會支持浸大及其他教資會資助院校根據既定政策，在公平及一致的基礎上發展其校園。
- (b) 經詳細評估，當局認為申述地點無須作高等教育或其他政府、機構及社區用途，並且適宜改劃作中密度住宅發展，以善用土地和配合社會的房屋需要。關於申述地點的日後用途，城規會尚未考慮就改劃用途地帶建議提出的申述和意見，亦尚未完成相關的法定程序。
- (c) 把申述地點納入賣地計劃符合政府的既定做法，可向市場提供預計土地供應的資訊。申述地點只會在所需程序完成後才推出市場發售。
- (d) 為市民提供醫療設施和興建醫院的建議都必須首先從醫療衛生及社會需求的角度考慮。中醫中藥發展委員會正研究設立中醫住院服務的可行性。浸大建議的中醫院是一個自資項目，不合資格申請教資會的撥款，政府亦無既定政策提供政府土地發展私營中醫院。此外，也並無規定有關醫院必須坐落於或鄰近大學校園。

4. 有關項目 A 的申述

4.1 申述事項(圖 H-1)

25 847 份有效的申述全部涉及項目 A，當中 11 份由個別人士提交的申述(R1 至 R7、R6738、R6861、R8315、R8322)支持項目 A；兩份申述(R1192 及 R2375)就項目 A 提供意見；其餘的 25 834 份申述反對項目 A。有關反對修訂的申述分別來自五名立法會議員(林大輝議員(R9)、葉建源議

員(**R10**)、黃碧雲議員(**R11**)、陳家洛議員(**R12**)及毛孟靜議員(**R7860**))(附件 II-1 至 4a)、兩名九龍城區議員(蕭亮聲先生(**R13**)及何顯明先生(**R14**))(附件 II-5 和 6)、浸大(**R25**)(附件 II-16)與其職員、屬會、學生、校友會和前職員、關注組、各機構及個別人士，當中不少是以內容相若的電郵／信件提交，有關樣本載於附件 II-36 至 40。全部申述及意見已收錄在光碟(附件 X)內，以供委員參考，複本亦已存放於城規會秘書處方便委員查閱。

4.2 就項目 A 提出的主要申述理由

支持修訂的申述

4.2.1 11 份支持修訂的申述的主要理由(附件 VIa)概述如下：

- (a) 把申述地點改劃作住宅用途，即使幫助的程度較小，也有助應付對住宅用地的迫切需要。擬提供的單位可穩定九龍塘區樓價及租金。如有可能，把申述地點改劃作「住宅(甲類)」地帶會更為理想。
- (b) 浸大的設施已足夠。學生宿舍不足是因其取錄太多內地學生所致。
- (c) 申述地點是珍貴用地，擬議中醫院不一定要建於該處。尖沙咀街坊福利會的用地對設置中醫教學醫院有利。浸大無需自設中醫教學醫院。

提供意見的申述

4.2.2 兩份申述就修訂項目提供意見。**R1192** 反對把申述地點批予浸大，並認為浸大並無需要使用申述地點，而且浸大校園已獲擴展。**R2375** 認為不應把申述地點批予浸大興建中醫院。

反對修訂的申述

4.2.3 25 834 份反對修訂的申述的主要理由及規劃署的回應載於附件 **VIb** 和 **VIc**，並概述如下：

失去用作政府、機構及社區設施的土地

- (a) 政府、機構及社區用地有限，但在其他地點卻有很多選擇可作住宅用途。改劃用途地帶會對社會造成無法挽回的損失。申述地點應作其他合適用途，例如社區中心、教育、醫療和社會福利設施，以及康樂用途或公園，令更多人受惠。住宅用途只可惠及少數人。
- (b) 申述地點原先劃為「政府、機構或社區」地帶，目的是作為住宅區的緩衝地帶，以免發展密度過高。改劃為「住宅(乙類)」地帶有違原先的意向。

教育／高等教育用途

- (c) 教育對下一代及香港未來發展十分重要，對建立以知識型社會也有很大幫助。教育可讓更多人受惠，應優先於其他用途(如經濟發展及豪宅供應)。當局不應為短期的經濟利益而犧牲長遠的教育需要。
- (d) 作教育／高等教育用途的土地並不足夠。根據政府的統計數字，八間教資會資助院校尚欠的作業樓面淨面積達 80 000 平方米。此外，專上教育機構的學生宿位並不足夠。
- (e) 申述地點被大學校園所包圍，而且鄰近兩間大學，較適合作高等教育用途。

浸大的擴建需要

- (f) 在八間教資會資助院校之中，浸大校園(約 5.4 公頃)面積最小。浸大也未獲額外撥地發展所需設施，以配合三三四學制改革，並須在校園內興建新設施或在現

有建築物之上加建樓層。浸大校園的擠迫程度已達至飽和點。

- (g) 把申述地點撥予浸大作長遠發展，可最有效使用該土地。申述地點三面被浸大建築物所包圍，地理上可視為浸大整體的一部分。倘浸大校園擴展至申述地點，校內活動便可整合在同一地點進行，讓校方可為學生提供較佳的環境、亟需的設施和更多活動空間。申述地點對浸大的長遠發展十分重要。對浸大來說，要在附近覓得土地作未來擴展之用極為困難。
- (h) 浸大的學生宿位不足。政府表示，李惠利北用地足以應付浸大在現行教育政策下的需要。這反映政府短視，忽略高等教育的長遠發展。在學生宿舍居住是大學生活的一部分。校外宿舍未能讓學生享受校園生活，更要學生支付額外的費用。申述地點應用作興建學生宿舍。
- (i) 浸大多年來一直就申述地點的未來用途與政府聯絡。浸大並無向政府表示或與政府達成協議，認為只須使用用地的一半及準備撤回其使用整塊李惠利用地的要求。浸大應有公平機會申請使用整塊李惠利用地。

中醫院／中醫教學醫院及／或其他醫療設施

- (j) 中醫藥治療慢性疾病和頑疾的療效顯著，而由於本港人口老化，市民對中醫藥有迫切需求。倘仍不興建中醫院，便不能有系統地進行中醫藥教育。中醫教學醫院可提供臨床訓練的場地；促進臨床研究；有助推動中醫藥的嶄新研究、標準化與現代化發展；促使中西醫藥融合；以及令中醫藥業邁向專業化。倘不提供病人住院服務，便會對中醫藥的發展(尤以治療急病及危疾而言)構成限制。
- (k) 中醫教學醫院最理想是設於浸大中醫藥學院大樓毗鄰的申述地點，因為這可令療效更顯著。著名中醫大學的教學醫院都設在校園附近。此外，浸大一向以中醫

學科聞名。倘浸大在申述地點興建中醫院，可推動中醫藥發展，以及促進市民的健康，為病人帶來裨益。

- (l) 中醫教學醫院讓中醫學生可在本港駐院實習。現時中醫學生須在內地實習，而內地的醫療系統與香港有所不同，學生在內地學習到的知識不能全部應用於香港，這會產生不少問題。中醫教學醫院不單可支援浸大，亦會對其他院校的中醫學生有所裨益。

擬議住宅用途

- (m) 興建豪宅單位未能解決社會對較細小單位的迫切需要。九龍塘區有大量單位／豪宅單位。有意見反對興建豪宅，認為對實體經濟的增益不大。倘把申述地點作住宅用途，便應興建公屋，以解決基層的住屋問題。
- (n) 申述地點不適合作住宅用途，因為與附近的教育用途不相協調。申述地點一旦作住宅用途，日後的居民會投訴鄰近學生宿舍發出噪音；而另一方面，住宅用途又會對教育環境造成負面影響。
- (o) 擬建豪宅會增加交通量，造成空氣及噪音污染，對該區的整體環境構成負面影響。為日後居民提供的社區服務並不足夠，這會加重鄰近設施須承受的負荷。
- (p) 當局有需要制定全面計劃以解決房屋問題，而非只在零散的小型用地上作個別零碎的發展。

公眾諮詢

- (q) 諮詢不足。政府漠視民意。公眾諮詢程序的透明度應予提高。政府應諮詢持份者(包括浸大及浸大學生)，並考慮他們的意見。
- (r) 在更改土地用途的諮詢期間，將申述地點納入賣地計劃內，是誤導市民及程序上不公平。

其他

- (s) 有關申述亦包括其他要點或意見，例如反對地產霸權；建議使用其他用地(如鄰近的軍事用地、私人康樂用地及空置政府土地)，以進行住宅發展；興建豪宅會令樓價上升等。這些要點及規劃署的回應概述於**附件 VIb** 的 H 項。

4.3 申述人的建議

- (a) 共 24 406 名申述人建議把申述地點恢復為「政府、機構或社區(9)」／「政府、機構或社區」地帶或預留作政府、機構及社區用途。
- (b) 很多申述人亦建議把申述地點預留給浸大作教育用途及／或用作中醫教學醫院；發展中醫學院／中醫教學醫院；及／或發展其他政府、機構及社區設施，例如康樂設施、社會福利設施、長者設施等。

5. 就有關項目 A 的申述提出的意見

- 5.1 就申述提出的 2 980 份有效意見，分別由一名立法會議員(陳偉業議員(C15)) (附件 III-2)、浸大(C4) (附件 III-1)與其屬會、龍塘分區委員會(C3) (附件 III-6)、關注組及個別市民提交。所有意見均支持反對項目 A 的申述；就改劃申述地點作住宅用途提出反對；及／或建議保留申述地點為「政府、機構或社區(9)」地帶。全部意見已收錄在光碟(附件 X)內，以供委員參考。提出意見的主要理由及規劃署的回應載於**附件 VII**，有關理由與反對修訂的申述所提理據相若。在該等意見中，257 份支持反對項目 A 的申述，但沒有說明理由；而 2 720 份所提主要理由是反對把教育用地作興建豪宅用途，而申述地點應批予浸大進行發展，包括闢設教學設施、學生宿舍及／或中醫教學醫院。C12(附件 III-5)由鄰近學校提交，表示支持浸大所提交的申述編號 R25，理由是把申述地點改劃作住宅用途，會在噪音、空氣質素、天然照明及通風方面造成負面影響，而且會因交通流量增加而令交通意外風險提高。提意見人支持保留申述地點為「政府、機構或社區(9)」地帶。

- 5.2 四名提意見人就支持修訂的申述提供意見(其中兩份亦同時支持反對項目 A 的申述)。他們主要支持浸大，並認為改劃申述地點無助於解決房屋問題。C4 由浸大提交(附件 III-1)，就已向城規會提交反對項目 A 的申述作出分析。

6. 有關項目 A 的規劃考慮因素及評估

6.1 申述地點及附近地區(圖 H-3 至 H-5)

- 6.1.1 李惠利校園用地上的建築物現時供浸大及香港理工大學作臨時用途，至二零一四年年底為止，以敷推行新學制初期的應急需要。申述地點兩邊毗鄰浸大的建築物，其南鄰為樓高 11 層(50 米)的浸大傳理視藝大樓，而其東鄰為樓高 19 層(62 米)的浸大學生宿舍及九龍塘消防局。
- 6.1.2 申述地點東北面及北面較遠處分別為浸大位於浸會大學道的校園和聯福道的校園，而大部分建築物的高度由 10 層(41 米)至 13 層(64 米)不等。申述地點西面橫過聯福道是九龍塘軍營、兩間老人院及一間學校。申述地點西面及南面較遠處是九龍仔區的低層(建築物高度約為四層)及低密度住宅發展，該區在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丙類)4」地帶。九龍仔公園位於東南面較遠處橫過禧福道的位置。

6.2 土地行政

申述地點是一塊政府土地。

6.3 規劃意向

「住宅(乙類)」地帶主要是作中等密度住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，倘向城規會提出申請，或會獲得批准。此地帶的最高地積比率限為 4.5 倍，最高建築物高度限為 50 米，建築物高度由聯福道的平均水平起量度。

6.4 對有關項目 A 的申述理由及申述人建議作出的回應

支持修訂的申述

6.4.1 備悉 11 份申述支持把申述地點劃為「住宅(乙類)」地帶的意見。然而，正如下文第 6.4.4(c)及(d)段所闡述，現建議把申述地點恢復為「政府、機構或社區(9)」地帶。

6.4.2 關於浸大在尖沙咀街坊福利會用地興建中醫教學醫院的建議，已備悉浸大已表明不會再跟進此項建議。關於對其他要點的回應，請參閱**附件 VIa**。

提供意見的申述

6.4.3 關於申述人指申述地點不應批予浸大的意見，須澄清城規會的角色是考慮申述地點的合適用途地帶。城規會並無職權決定把申述地點批予個別機構作特定的政府、機構及社區用途。申述地點應否批予浸大不屬城規會的職權範圍。這是由政府按照現行土地及教育政策考慮的撥地事宜。

反對有關項目 A 的申述

6.4.4 對反對修訂的申述所提理由的回應如下：

一般事宜

(a) 正如上文第 2 段「背景」所載，小組委員會在考慮改劃用途地帶的建議時，已備悉浸大及其他持份者所表達的意見，即保留申述地點作政府、機構及社區用途或供浸大長遠發展。根據規劃署當時就該區的政府、機構及社區設施供應而進行的評估，加上考慮到教育局確認申述地點超越浸大的需求，以及住宅用途並非與申述地點的四周用途不相協調，而且不會在各技術範疇帶來負面影響，小組委員會遂同意展示有關改劃用途地帶的修訂項目，以期為持份者及公眾人士提供法定的渠道，讓他們提交意見予城規會大會考慮。

- (b) 相關局／部門已獲進一步諮詢，就各項申述和意見，以及他們對有關事宜的最新評估，特別是就預留申述地點作政府、機構及社區用途的最新要求提供意見。有關的綜合評估載於下文。

對有關項目 A 的申述理由作出的回應

失去用作政府、機構及社區設施的土地

- (c) 正如上文第 2 段所述，小組委員會於二零一二年年底／二零一三年年初考慮改劃用途地帶的建議，當時無需保留申述地點作政府、機構及社區或休憩用途。鑑於對房屋用地的迫切需要，以及住宅用途並非與申述地點的四周用途不相協調，因此當局建議把申述地點改劃為「住宅(乙類)」地帶。儘管該區整體上並不缺乏作政府、機構及社區和休憩用途的土地(附件 VIII)，但規劃署在處理有關此修訂項目的申述時，亦已諮詢相關各局／部門，並重新評估「政府、機構或社區」用地的需求。經重新評估後，教育局表示在近期多輪諮詢工作中，社會各界要求政府當局加強支援特殊教育發展。就此，教育局決定仔細研究把申述地點用作興建特殊學校的可行性。
- (d) 儘管從土地用途是否協調的角度而言，申述地點適合作住宅用途，但考慮到教育局的最新回應，以及地區人士和公眾明確支持保留申述地點作政府、機構及社區用途，當局建議保留申述地點作政府、機構及社區用途，並將之恢復為原先的「政府、機構或社區(9)」地帶。在「政府、機構或社區(9)」地帶內，一系列的政府、機構及社區用途，包括特殊學校(或一些申述人所建議的其他教育、社區及醫療設施)，屬經常准許的用途，並應可容納於該地帶許可的 13 層建築物高度限制內。不過，申述地點應預留作特殊學校或其他教育用途，或其他「政府、機構或社區(9)」地帶所許可的用途，應由教育局或政府當局在參照政策優次後決定。這並不屬城規會的職權範圍。

教育／高等教育用途/浸大的擴建需要

- (e) 就需要土地作高等教育用途，教育局重申政府當局及教資會一直有按既定政策及計算準則，支持教資會資助院校興建由公帑資助的教學設施及學生宿舍。為應付尚待處理的需求，教育局一直與一些宿舍及教學設施不足的院校磋商，研究在香港不同地點興建宿舍及教學設施的可行性。就浸大而說，教育局已決定預留李惠利北用地供浸大作高等教育用途，並重申會致力滿足浸大在現行政策和計算準則下，所有尚未解決的公帑資助教學空間和學生宿位需求。就有意見指在所有受資助高等教育院校當中，浸大所佔的地盤面積最少，教育局回應表示，不同院校的地理條件(例如校園內可用土地面積的比例、地理位置，個別地段發展參數、校園建築物的布局等)不盡相同，實不宜單以各院校的地盤面積作比較。申述地點現為政府用地，從未被納入浸大校園範圍。只因有關政府土地毗鄰申請機構而把該土地撥予個別機構發展，政府並無此政策。

中醫院／中醫教學醫院及其他醫療設施

- (f) 食物及衛生局表示，政府一直致力在香港推動中醫藥發展。中醫中藥發展委員會於二零一三年二月成立，一直研究包括在香港興建一所中醫院。正如行政長官在《二零一四年施政報告》中公布，政府經考慮中醫中藥發展委員會的建議後，決定在將軍澳預留一塊用地興建中醫院。在現階段，政府會專注與中醫中藥發展委員會合作，就擬於將軍澳預留用地興建中醫院的可行營運模式及規管細節進行研究。為此，醫院管理局(下稱「醫管局」)會聯同醫管局轄下已選定的幾所中醫教研中心，在醫管局部分醫院內，為某幾類疾病的住院病人試行中西醫結合服務計劃。
- (g) 關於浸大建議在申述地點興建中醫教學醫院，教育局認為目前由教資會資助的三間院校所提供學士學位及深造程度的中醫課程，已為修讀課程的學生安排在本地的中醫診所或內地進行臨床訓練。在現行政策下，中醫教學醫院並非合資格接受資助的學術設施。根據現行政策，當局不會直接撥地予個別院校以自資方式營運。食物及衛生局認為教學醫院並非必須在大學校

園內或校園附近興建。由於中醫院是以服務市民為主的醫療設施，因此任何擬設中醫院的建議，均須先在醫療護理及社會需求的大前提下考慮。

- (h) 至於其他醫療設施，就九龍區而言，政府已在啟德發展區預留一塊用地作醫院用途，並正積極籌劃在該區興建一間新的急症醫院，為主要專科提供臨床服務，包括急症服務。政府亦正着手在九龍區推展多個醫院重建／擴建／翻新項目，以期增加所提供服務的容量，配合社區的需求。政府目前沒有計劃在九龍再預留用地作醫院用途，但會繼續密切監察九龍區醫療護理服務的供求情況，以及檢討是否需要預留更多土地作醫院用途。至於公營的普通科門診診所服務，政府已在九龍城區預留一塊用地，以配合該區的長遠社區需要(包括設立門診診所服務)，並會繼續密切監察九龍城區對有關服務的需求。

公眾諮詢

- (i) 根據條例第 5 條公布有關修訂項目，屬於法定公眾諮詢程序。二零一三年一月二十五日，小組委員會決定展示改劃用途地帶的修訂，以便提供一個法定途徑，讓持份者及市民提交意見，供城規會大會考慮。在為期兩個月的圖則公布期內，當局曾諮詢九龍城區議會，而相關持份者，包括浸大、當地社區及市民亦有機會提交申述，供城規會考慮。所有接獲的申述及意見均已提交城規會考慮，而申述人及提意見人亦有機會出席城規會的聆訊並在聆訊中表達意見。
- (j) 發展局表示，政府的既定做法是於某一年度把預計可提供的政府用地全部納入該年度的政府賣地計劃內，當中包括須待各項程序及城市規劃程序完成而暫未可供使用的土地。這安排可就預計的土地供應向市場提供明確資料，讓市場有所準備。有關用地只會待所需程序完成後(就本個案而言，指在法定規劃程序完成後)才會推出發售。由於政府當局擬保留申述地點作政府、機構及社區用途，申述地點已從二零一四／一五年度的賣地計劃中剔除。

擬議住宅用途

- (k) 部分申述人認為申述地點不適合作住宅用途。正如上文第 2.4 段所述，擬議住宅用途與附近的發展互相協調，從景觀、通風、交通及環境的角度而言可予接受。該區亦有足夠的已規劃政府、機構及社區設施和休憩用地，以配合計劃人口的需要。
- (l) 此外，有意見反對把申述地點興建豪宅，亦有意見提議在申述地點發展公屋／資助房屋。為配合社區不同階層的需要，當局會在充分考慮個別用地的情況及周邊環境後，在不同地點預留土地以興建公營及不同發展密度的私營房屋。公營房屋的發展密度通常較高，與該區的低至中密度環境並不協調。

其他事宜

- (m) 就反對項目 A 的申述所作的回應載於**附件 VIb**，以供委員參考。

對申述人就項目 A 所提建議作出的回應

- 6.4.5 大多數申述人建議把申述地點恢復為「政府、機構或社區(9)」地帶或「政府、機構或社區」地帶；規劃署基於上文所載的考慮因素，支持把申述地點恢復為「政府、機構或社區(9)」地帶。
- 6.4.6 至於申述人建議預留申述地點作教育／高等教育、社區、中醫院／中醫教學醫院／醫療或其他特定的政府、機構及社區用途，須知這些用途乃擬議「政府、機構或社區(9)」地帶所准許的用途。根據一般原則，城規會的職責是考慮各項因素，包括土地用途是否互相協調；交通、環境、景觀和通風的影響，以及其他基礎建設方面的考慮因素，以及公眾人士的意見，然後把申述地點劃定為適當的地帶。把「政府、機構或社區」用地撥給特定使用者並不屬於城規會的職權範圍，應由政府參考其政策優次進行評估後作出決定。

6.5 就項目 A 所提意見的理由作出的回應

就項目 A 所提意見的理由，與各項申述所提的理由大致相若。第 6.4 段就項目 A 的申述所作的回應與此相關。對有關意見所作的詳細回應載於**附件 VII**。

7. 就項目 A 進行的諮詢

7.1 規劃署曾諮詢下列各局／政府部門，有關意見已適當納入上文的段落或**附件 VIb** 及 **VII**：

- (a) 發展局局長；
- (b) 教育局局長；
- (c) 食物及衛生局局長；
- (d) 運輸署署長；
- (e) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (f) 環境保護署署長；
- (g) 消防處處長；
- (h) 社會福利署署長；以及
- (i) 地政總署九龍東區地政專員。

7.2 下列政府部門對申述及相關意見沒有意見：

- (a) 民政事務總署九龍城民政事務專員；
- (b) 路政署總工程師／九龍；
- (c) 渠務署總工程師／新界南；以及
- (d) 水務署總工程師／發展(2)。

8. 規劃署對項目 A 的意見

表示支持的申述及提出意見的申述

8.1 備悉 **R1** 至 **R7**、**R6738**、**R6861**、**R8315** 及 **R8322** 表示支持的意見。然而，雖然申述地點適合作政府、機構及社區用途和住宅用途，但正如上文第 6.4.4(c)及(d)段所闡述，現建議把申述地點恢復為「政府、機構或社區(9)」地帶，以配合對政府、機構及社區用途的最新需求。備悉 **R1192** 和

R2375 不支持把申述地點撥予浸大的意見，但正如上文第 6.4.6 段所闡述，把「政府、機構或社區」用地撥給特定機構並不屬於城規會的職權範圍。

反對修訂項目 A 的申述

- 8.2 根據上文第 6 段所作的評估，規劃署認為應修訂圖則，以順應／局部順應相關申述的內容，把申述地點由「住宅(乙類)」地帶恢復為「政府、機構或社區(9)」地帶(見附件 IX 的圖則)，以及修訂分區計劃大綱圖的《註釋》(見附件 IX)。為配合圖則的建議修訂，《說明書》亦應按附件 IX 所載建議作出修訂。至於多名申述人建議在申述地點興建特定政府、機構及社區設施，例如中醫院、中醫教學醫院、浸大校園、浸大宿舍、其他教育或醫療設施及社會福利設施，正如上文第 6.4.6 段所述，城規會的職責是考慮為申述地點劃定適當的用途地帶。雖然相關的政府、機構及社區用途屬於擬恢復的「政府、機構或社區(9)」地帶內經常准許的用途，但把申述地點撥給特定使用者作政府、機構及社區用途不屬於城規會的職權範圍。

第 2 部分－修訂項目 B 及 C：把伯特利東用地及伯特利西用地由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「政府、機構或社區(12)」地帶及「住宅(丙類)9」地帶

9. 背景

- 9.1 二零一二年九月七日，小組委員會同意根據條例第 12A 條所提交而編號 Y/K18/6 的申請(涉及位於嘉林邊道 45 及 47 號的伯特利神學院用地)的部分內容，以便進行神學院重建。
- 9.2 為落實這項決定，小組委員會於二零一二年十二月二十一日同意把伯特利西用地由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶(修訂項目 B)，以作低層住宅發展；並把伯特利東用地由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「政府、機構或社區(12)」地帶(修訂項目 C)，以進行神學院重建，並規定須於原址保留該處的現有二級歷史建築物(即神學樓)。二零一三年二月十五日，載有上述修訂的《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17》根據條例第 5 條展示。

10. 就項目 B 及 C 諮詢九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會

九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會於二零一三年三月七日獲當局諮詢，但沒有就項目 B 及 C 提出負面意見(會議記錄摘要載於附件 V a)。

11. 項目 B 及 C 的申述

11.1 申述事項(圖 H-1)

R5 由個別市民提交，表示支持項目 B 及 C。**R8** 由個別市民提交，表示反對項目 B。

11.2 項目 B 及 C 的主要申述理由

表示支持的申述

- (a) **R5** 支持項目 B，理由是支持提供更多單位，以及就伯特利西用地加入「港人港地」條款。如有可能，把該用地改劃為「住宅(甲類)」地帶較為理想。
- (b) **R5** 支持項目 C，理由是支持保育具特色的歷史建築物。

表示反對的申述

- (c) **R8** 反對項目 B，主要理由是作公共用途的稀有政府、機構及社區土地會因伯特利西用地改劃作住宅用途而減少；有關用地只會提供 44 個豪宅單位，未能解決公屋或小型單位短缺的問題；以及沒有規劃理據支持把伯特利西用地改劃作住宅用途。政府應改劃另一塊住宅用地作政府、機構及社區用途，以彌補失去的政府、機構及社區用地。

12. 就項目 B 及 C 的申述所提的意見

C1 由個別人士提交，支持反對項目 B 的申述。

13. 有關項目 B 及 C 的規劃考慮因素及評估

13.1 伯特利神學院用地及附近地方(圖 H-2)

13.1.1 伯特利神學院用地位於九龍塘的東南邊緣位置，鄰近九龍城區，西面為延文禮士道，北面為東寶庭道，現為伯特利幼稚園及弘爵國際學校的校址。

13.1.2 伯特利神學院所在的路段主要劃為「住宅(丙類)9」地帶，用地的北面、東面和南面為低至中層／密度的住宅發展，北鄰越過東寶庭道為民生書院，而西鄰越過延文禮士道則為九龍仔公園。

13.2 土地行政

伯特利神學院用地位於新九龍內地段第 1382 號西面部分，批地契約將於二零四七年六月三十日屆滿。重建住宅大樓的建議違反現有契約條件。有關的地段擁有人需就擬議重建計劃申請修訂契約。

13.3 規劃意向

「住宅(丙類)9」地帶的規劃意向主要是作低至中層及低密度住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，倘向城規會提出申請，或會獲得批准。此地帶的最高地積比率限為 3 倍，最高建築物高度則限為 8 層。「政府、機構或社區(12)」地帶的規劃意向主要是提供機構或社區設施，以配合區內居民及市民的需要，並原址保育已評級歷史建築伯特利神學院神學樓。

13.4 對有關項目 B 和 C 的申述理由和提意見理由作出的回應

13.4.1 備悉 R5 支持項目 B 和 C。R5 認為把項目 B 所述的伯特利西用地改劃為「住宅(甲類)」地帶會較為理想；但鑑於附近低至中密度住宅用地劃為「住宅(丙類)」地帶，伯特利西用地現時劃為「住宅(丙類)9」地帶是適當的。

13.4.2 **R8** 反對項目 B，理由是會失去政府、機構及社區土地，以及興建豪宅的建議不能應付對小型單位的需求；上文第 6.4.4(c)及(d)段和第 6.4.4(1)段的回應與此相關。九龍塘已預留足的土地作政府、機構及社區用途，以配合九龍塘區的需求。

13.4.3 意見編號 **C1** 支持 **R8** 反對項目 B；上文第 13.4.2 段的回應與此相關。

14. 就項目 B 及 C 進行的諮詢

下列政府部門對申述及就申述所提的意見沒有意見：

- (a) 運輸署署長；
- (b) 地政總署九龍東區地政專員；
- (c) 環境保護署署長；
- (d) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (e) 路政署總工程師／九龍；
- (f) 渠務署總工程師／新界南；
- (g) 水務署總工程師／發展(2)；
- (h) 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處執行秘書；以及
- (i) 民政事務總署九龍城民政事務專員。

15. 規劃署對項目 B 及 C 的意見

15.1 備悉 **R5** 表示支持的意見及 **C1** 的意見(詳載於第 11.2(a)及(b)段和第 12 段)。

15.2 **R8** 反對修訂項目 B，而規劃署基於上文第 13 段所載的評估及下述理由，不支持 **R8** 涉及修訂項目 B 的申述，並認為不應修訂圖則以順應申述：

由於九龍塘區已規劃足夠的政府、機構及社區設施應付該區的需求，因此把伯特利西用地改劃為「住宅(丙類)9」地帶，以應付對房屋用地的殷切需求是恰當的。擬議「住宅(丙類)9」地帶與附近低至中密度發展項目互相協調。

16. 請求作出決定

16.1 請城規會

- (a) 同意上文第 1.2 段所述，申述編 **R6618**、**R15008** 和 **R15038** 應視作無效的申述；以及
- (b) 考慮有效的申述及意見，並決定是否建議／不建議修訂分區計劃大綱圖，以順應申述／申述的部分內容。

16.2 倘城規會決定按上文第 8.2 段所載的建議修訂分區計劃大綱圖，以順應申述／申述的部分內容，請城規會同意有關《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18》的建議修訂(見附件 **IX**)，包括對圖則、圖則的《註釋》及《說明書》的修訂，適宜根據條例第 6C(2)條公布，讓公眾提出進一步申述。

附件

附件 I	《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17》的修訂項目附表
附件 II-1 至 II-40	立法會議員、九龍城區議員、政黨、浸大及關注團體提出的申述，以及部分採用標準信件／電郵提出的申述的樣本
附件 II-41 至 II-43	無效的申述
附件 III-1 至 III-7	立法會議員、分區委員會委員、浸大及關注團體就申述提出的意見
附件 IV a	都會規劃小組委員會二零一二年十二月二十一日會議記錄摘要
附件 IV b	都會規劃小組委員會二零一三年一月二十五日會議記錄摘要
附件 V a	九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會二零一三年三月七日會議記錄摘要
附件 V b	九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會二零一三年十一月七日會議記錄摘要
附件 V c	九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會二零一三年十一月二十七日的信件
附件 V d	立法會教育事務委員會二零一三年三月十一日會議記錄摘要

附件 V e	立法會教育事務委員會二零一三年六月十日會議 記錄摘要
附件 VI a	支持修訂項目 A 的申述摘要
附件 VI b	反對修訂項目 A 的申述摘要
附件 VI c	反對修訂項目 A 的申述要點
附件 VII	就申述提出意見的摘要
附件 VIII	九龍塘的主要政府、機構及社區設施及休憩用地的 需求和已規劃供應情況
附件 IX	《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18》的 建議修訂(包括圖則、《註釋》及《說明書》)
附件 X	收錄所有申述人及提意見人名單和所有申述書及 意見書的光碟(只供委員查閱)
圖 H-1	《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/16》 及《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17》 之比較
圖 H-2	《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17》所 收納的修訂
圖 H-3	申述所涉地點
圖 H-4	申述地點的平面圖
圖 H-5	申述地點的實地照片

規劃署
二零一四年三月