

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10304 號
供城市規劃委員會二零一七年七月二十一日考慮

考慮有關《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/20》
的申述編號 R1 至 R7 和意見編號 C1

**考慮有關《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/20》的
申述編號 R1 至 R7 和意見編號 C1**

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/K18/20-R1 至 R7) 總數：7	提意見人 (編號 TPB/R/S/K18/20-C1) 總數：1
<u>修訂項目 A</u> 把位於龍翔道及獅子山隧道公路交界附近的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)11」地帶。	<u>反對(7)</u> R1：環保觸覺 R2 至 R7：個別人士	<u>支持 R1、R3 及 R6(1)</u> C1：個別人士
<u>修訂項目 B1</u> 把位於龍翔道北面路旁的一段窄長土地由「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方。		
<u>修訂項目 B2</u> 把位於龍翔道南面路旁的一段窄長土地由「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方。		
<u>就圖則《註釋》作出的修訂項目(a)及(b)</u> 修訂「住宅(丙類)」地帶《註釋》的「備註」，加入有關「住宅(丙類)11」支區的地積比率及建築物高度限制，並容許略為放寬建築物高度限制。	<u>反對(1)</u> R6：個別人士	

1. 引言

- 1.1 二零一七年一月十三日，《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/20》(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。有關修訂列於**附件 II** 的修訂項目附表。在為期兩個月的展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到七份申述書。二零一七年三月二十四日，城規會公布有關申述，為期三星期，以供公眾提出意見，其間收到一份意見書(**附件 III**)。
- 1.2 有關修訂主要涉及把位於龍翔道及獅子山隧道公路交界附近的一塊土地(下稱「申述地點」)由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)11」地帶(修訂項目(下稱「項目」)A)，以及把兩段窄長土地由「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方，以進行相關道路工程(項目 B1 及 B2)(**圖 H-1**)；修訂「住宅(丙類)」地帶的《註釋》，以訂明 3.6 倍的地積比率限制及主水平基準上 160 平方米的建築物高度限制(就圖則《註釋》作出的修訂項目(a))，以及容許就新的「住宅(丙類)11」支區略為放寬建築物高度限制(就圖則《註釋》作出的修訂項目(b))。
- 1.3 所有申述均反對項目 A、B1 及 B2，其中一份申述書亦反對就《註釋》作出修訂。
- 1.4 二零一七年六月二日，城規會同意把所有申述及意見悉數歸為一組，以便一併作出考慮。本文件旨在向城規會提供資料，以便考慮各項申述及意見。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 為配合房屋供應的迫切需要，政府已採取多管齊下的策略，增加短、中和長期的房屋土地供應。在其他措施當中，政府已採取步驟檢討「綠化地帶」用地。有關檢討分兩個階段進行。第一階段的檢討主要集中在已沒有植被、荒廢或已平整且無須廣泛砍樹或削坡的「綠化地帶」用地；第二階段的檢討則涵蓋位於市區或新發展區邊緣的其餘「綠化地帶」用地，這些用地的緩衝或保育價值相對較低，包括接近現有已

發展區或公共道路、毗鄰交通基建和供水及排污等配套設施的用地。在第二階段的「綠化地帶」檢討中，申述地點獲界定為適合作私營住宅發展。

- 2.2 申述地點(約為 1.13 公頃)位於筆架山的中半山，獲界定為適合作私營住宅發展。鑑於與周邊發展互相協調，並設有基建設施，申述地點改劃為「住宅(丙類)11」地帶，其最高地積比率限為 3.6 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 160 米。擬議私營住宅發展樓高約 20 層，將提供約 680 個單位。
- 2.3 二零一六年十二月二十三日，城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意大綱圖的修訂。相關的都會規劃小組委員會文件第 20/16 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。
- 2.4 當局已進行多項技術評估以支持改劃申述地點的用途地帶，有關技術評估已於二零一六年十二月二十三日提交小組委員會，以便就擬議修訂作出考慮。交通影響評估、空氣流通專家評估、視覺評核及景觀評估的撮要，現存放於城規會秘書處供委員查閱。

3. 諮詢九龍城區議會

- 3.1 在提交大綱圖的擬議修訂予小組委員會考慮之前，當局曾就大綱圖的擬議修訂諮詢九龍城區議會。區議員對擬議修訂沒有提出負面意見，並建議修改行人天橋的路線，以便行人可安全地從龍翔道西行線的擬議巴士站橫跨連接路前往廣播道一帶。有關會議記錄的相關摘錄載於**附件 VII**。
- 3.2 鑑於九龍城區議會所提出的意見，行人天橋的設計已予檢討和修改，以包括橫跨連接路之上的一段高架通道，以連接龍翔道西行線與龍翔道公園的東部及廣播道一帶(**圖 H-6**)。當局於二零一六年十二月二十三日已向小組委員會報告九龍城區議會的意見、大綱圖的擬議修訂，以及上述行人天橋路線的修訂。圖則在公布後，已交予九龍城區議會轄下的房屋及基礎建設委員會的委員傳閱，當局並無接獲任何意見。

4. 申述

4.1 申述事項(圖 H-2)

4.1.1 城規會共接獲七份申述書，申述事項如下：

(a) 由環保觸覺提交的 **R1** 和由個別人士提交的 **R2** 至 **R7** 反對大綱圖(項目 A、B1 及 B2)；以及

(b) **R6** 亦反對就《註釋》作出的修訂。

4.1.2 申述及意見載於附件 **IV** 及 **V**；關於申述及意見和政府部門回應的摘要載於附件 **VI**。

4.2 主要申述理由

申述的主要反對理由撮述如下。至於每份申述書的具體理由，請參閱附件 **IV** 及 **VI**。

綠化地帶政策

(a) 改劃用途地帶並不符合「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 10)，因為根據推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而住宅發展並非「綠化地帶」的適當用途(**R6**)；

(b) 申述地點鄰近獅子山郊野公園，應保留作綠化地帶緩衝區，維持申述地點的開揚景觀(**R3** 及 **R6**)；

(c) 申述地點包含長有植被的林地，不應用於發展豪宅單位(**R1** 至 **R5** 及 **R7**)；

房屋供求

(d) 香港不缺興建豪宅單位的土地。把「綠化地帶」改劃作該等用途，無助解決整體房屋問題，反而會導致炒賣及樓價上漲。為解決房屋問題，應先行發展棕地及

閒置政府土地，再發展「綠化地帶」。政府亦應控制人口增長(**R1** 至 **R5** 及 **R7**)；

發展影響

- (e) 申述地點鄰近獅子山隧道口，並不適合作住宅發展，因為會受到空氣和噪音污染(**R1**)；
- (f) 擬議發展會令獅子山隧道附近的交通量增加，並會造成負面的交通影響(**R5**)；以及

規劃程序

- (g) 在改劃完成前已把申述地點納入二零一七至一八年度的賣地計劃是對城市規劃規劃程序的漠視(**R5**)。

4.3 申述人的建議

申述人的建議撮述如下：

- (a) 保留「綠化地帶」(**R1** 至 **R7**)；以及
- (b) 倘批准把申述地點改劃作住宅用途，應把其地積比率降低至 0.4 倍(**R6**)。

5. 就申述提出的意見

意見(**C1**)(由 **R5** 提交)對 **R1** 以及提議在發展「綠化地帶」用地前應先發展棕地及閒置政府土地的申述(即 **R3** 及 **R6**)表示支持；反對修訂，所持理由與載於上文第 4.2 段所載的申述理由相似。此外，**C1** 表示申述地點並不符合改劃「綠化地帶」用地的準則，即用地須沒有植被、荒廢或已平整，且從作為保育區或緩衝區的角度而言價值較低。

6. 規劃考慮因素及評估

6.1 申述地點及其周邊地方

項目 A

- 6.1.1 申述地點(約 1.13 公頃)劃為「住宅(丙類)11」地帶，位於一塊較大的「綠化地帶」東南端的政府土地上，靠近龍翔道及獅子山隧道公路交界。申述地點由一條龍翔道東行線分岔出來的現有通道連接。申述地點的南部和東部被林地覆蓋；北部為已鋪築路面，現時撥給水務署作臨時工地和貯物場。申述地點的東部有一條暗渠流經(圖 H-3、H-4 a、H-4 b 及 H-6)。
- 6.1.2 申述地點的周邊地方包括：
- (a) 緊連申述地點的北面界線是一個劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的配水庫(圖 H-2 及 H-3)；
 - (b) 申述地點以南，龍翔道對面，是坐落在「休憩用地」地帶和「綠化地帶」的龍翔道公園(圖 H-2 及 H-3)；以及
 - (c) 在龍翔道對面的南面較遠處及西南面，是筆架山和廣播道一帶的低層至中層的低密度住宅發展，主要劃為「住宅(丙類)6」地帶，其地積比率限為 3 倍，建築物高度限為 13 層。窩打老道以南廣播道一帶有部分地方劃為「住宅(丙類)10」地帶，其地積比率限為 3 倍，建築物高度限為 10 層(圖 H-3)。

項目 B1 和 B2

- 6.1.3 為加強申述地點擬議住宅發展的暢達性和行人連接，現有通道會予以改善；另建議闢設一個新的巴士站停車處、加速和減速行車線，以及一條橫跨龍翔道及其相關連接路的新行人天橋(輔設無障礙設施)(圖 H-6)。
- 6.1.4 為便利進行上述改路工程，劃為「綠化地帶」的部分地方會改劃為顯示為「道路」的地方，即位於龍翔道北面路旁涵蓋現有通道和毗連斜坡的地方(約 0.16 公

頃)(項目 B1)，以及位於龍翔道南面路旁涵蓋路旁斜坡的地方(約 0.07 公頃)(項目 B2)(圖 H-2、H-3、H-4a 及 H-4c)。

6.2 規劃意向

「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，主要是作低層至中層的低密度住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

6.3 對申述理由的回應

綠化地帶的政策

6.3.1 改劃「綠化地帶」用地，是政府滿足房屋和其他發展需要的多項措施之一。一如上文第 2.1 段所述，在第二階段的「綠化地帶」檢討中，申述地點獲界定為適合私人住宅發展。

6.3.2 申述地點符合改劃「綠化地帶」用地的準則。申述地點毗鄰市區邊緣的已發展地區，位於運輸基礎設施附近，現有一條道路通往龍翔道。經考慮技術評估後，相關的政府部門提出在採取適當的緩解措施後，改劃申述地點作住宅用途不會對交通、視覺、景觀和通風造成無法克服的影響。申述地點的北部已鋪築路面，現時為水務署的工地和貯物場；北面較遠處的天然斜坡有配水庫作為緩衝區，配水庫位於獅子山郊野公園以南約 380 米(圖 H-2)，並無任何步行徑連接。

6.3.3 根據樹木調查，申述地點約有 410 棵普通品種的樹木，而 350 棵樹木位於毗連的路旁斜坡範圍(在「綠化地帶」用地內)。另有 55 棵樹位於龍翔道東行線的擬議巴士停車處和減速行車線範圍內(項目 B1)；70 棵樹位於龍翔道西行的楔形加速路段、擬議巴士停車處和行人天橋相關構築物範圍內(項目 B2)；以及 25 棵樹則位於支路對面行人天橋的相關構築物範圍內。在相關範圍內沒有找到稀有或《古樹名木冊》所列的樹木。

- 6.3.4 改劃用途地帶的建議須移除現有林地和改變現有地形及一條現有暗渠。龍翔道和獅子山隧道公路周邊的山林景貌亦會有所改變。為盡量減少對現有景觀資源造成任何負面影響，在日後的發展中，應加入緩解措施，包括在毗鄰用地界線沿龍翔道和獅子山隧道公路一帶闢設 20 米的園景緩衝區(在「綠化地帶」用地內)；盡可能保育園景緩衝區內的現有樹木；以及對申述地點內的樹木作出適當保育並進行補償種植。為了在申述地點盡量爭取機會進行綠化和提供更多綠化地方，申述地點會採用較高的綠化覆蓋率(30%)。上述要求會納入申述地點的賣地條款。
- 6.3.5 **R6** 提出改劃用途地帶不符合規劃指引編號 10 的關注。在綠化地帶的檢討中，申述地點獲界定為適合作住宅發展，經考慮上文第 6.3.1 和 6.3.2 段所載的考慮因素後，申述地點已不需發揮「綠化地帶」的功能。待申述地點改劃為「住宅(丙類)11」後，用作審議在「綠化地帶」進行發展的規劃申請的規劃指引編號 10，便不再適用於該地點。

房屋供求

- 6.3.6 鑑於房屋短缺問題嚴重，政府已採納了多管齊下的方法，以增加短、中和長期的房屋供應。政府會推展多項主要的土地供應項目，以增加中、長期的土地供應，這些項目包括但不限於新發展區，新市鎮擴展和新界北部發展，以及棕地用地研究。再者，政府現正進行全港發展策略(《香港 2030+》)，以制訂土地供應和城市規劃的長遠大方向，考慮因素包括但不限於香港未來的人口。不過，為解決嚴峻的房屋短缺問題，仍須實施可增加短、中期土地供應的措施，包括改劃用途地帶。

發展影響

- 6.3.7 申述地點離東北端的獅子山隧道口 100 米，距離龍翔道及獅子山隧道公路的路旁 20 米。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示預計發展不會對空氣質素

造成無法克服的影響。此外，申述地點的日後發展商須採取適當措施，以緩解車輛廢氣影響；以及須進行噪音影響評估，以確定住宅發展所須的噪音緩解措施，以符合相關的環境法例。這類要求須納入申述地點的賣地條件。

- 6.3.8 正如第 6.1.3 段所指及圖 H-6 所顯示，當局已建議在區內進行道改善工程，以加強申述地點的擬議住宅發展的暢達性及行人連接。至於交通影響方面，根據已進行的交通影響評估，擬議住宅發展所產生及引致的車輛交通，在上午繁忙時段的載客車量單位約為每小時 115，下午繁忙時段約為 80。與路口及主要連接道路(包括龍翔道)現時的流量相比，有關發展的整體行程產生量甚少，對區內道路網的影響輕微。

規劃程序

- 6.3.9 當局已妥為依循法定及行政程序諮詢公眾。規劃署已按既定程序處理所涉大綱圖的修訂，包括諮詢政府部門和區議會、提交文件予城規會，以及根據條例規定刊憲。規劃署在把文件提交小組委員會之前，曾於二零一六年十一月十七日諮詢九龍城區議會，並於二零一六年十二月二十三日把所收集到的意見提交小組委員會考慮。展示大綱圖供公眾查閱亦是條例訂明的法定諮詢程序的一部分。

- 6.3.10 政府按每個年度制訂並公布政府賣地計劃，將預計可於該年度內供應市場的政府土地納入政府賣地計劃，是當局的一貫做法。這些土地包括個別因須進行各種程序而未能即時提供，但預計應可於年度內供應的土地。這安排可就預計土地供應向市場提供資訊，並讓市場可作所需準備。申述地點只會在城規會同意大綱圖的修訂及制訂圖則程序完成後，才會推出發售。

6.4 對申述人的建議所作的回應

- 6.4.1 把「綠化地帶」改劃作住宅用途是適合的，理由載於上文第 6.3.1 至 6.3.4 段。

6.4.2 有關 **R6** 提出把地積比率降至 0.4 倍的建議，申述地點位於九龍塘北部，涵蓋龍翔道與歌和老街／聯合道之間的地方(位於住宅發展密度第 3 區)。根據《香港規劃標準與準則》就住宅發展密度第 3 區用地所訂的最高地積比率，申述地點採用的地積比率為 3.6 倍，與附近環境和畢架山及廣播道一帶的「住宅(丙類)6」地帶及「住宅(丙類)10」地帶的 3 倍最高地積比率互相協調。

6.4.3 申述地點是九龍塘分區計劃大綱圖上龍翔道以北唯一的住宅用地。根據規劃署進行的視覺評核(圖 **H5-a** 至 **H-5c** 的電腦合成照片)，擬議低層至中層的中密度住宅發展在視覺上與附近環境互相協調，而對整體的山巒背景所造成的影響輕微且可以接受。

6.5 對意見提出的理由所作的回應

意見提出的理由與申述理由相若，上文第 6.3 及 6.4 段所作的回應亦與此相關。

7. 部門諮詢

規劃署已徵詢下列政府部門的意見，並已把他們的意見適當地納入上文各段：

- (a) 漁農自然護理署署長；
- (b) 環保署署長；
- (c) 消防處處長；
- (d) 康樂及文化事務署署長；
- (e) 運輸署署長；
- (f) 警務處處長；
- (g) 路政署總工程師／新界東；
- (h) 路政署總工程師／九龍；
- (i) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (j) 地政總署九龍東地政專員；
- (k) 民政事務總署九龍城民政事務專員；
- (l) 土木工程拓展署九龍拓展處處長；
- (m) 土木工程拓展署土力工程處處長；

- (n) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (o) 水務署總工程師／建設；以及
- (p) 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 根據上文第 6 段所載的評估，規劃署基於下述理由不支持 **R 1** 至 **R 7**，並認為不應修訂圖則以順應這些申述：

- (a) 香港適合作發展的土地匱乏，並且有需要善用可供發展的土地以應付迫切的房屋需求。改劃「綠化地帶」用地是政府滿足房屋及其他發展需要的多項措施之一。由於項目 **A** 所涉的申述地點適宜作住宅發展，故改劃申述地點作住宅用途是恰當的。項目 **B 1** 及 **B 2** 所涉的用途地帶改劃是為了進行道路工程，以配合擬議住宅發展；
- (b) 申述地點位於已發展地區的邊緣，位置便利，部分範圍已鋪築路面，而且並非位於獅子山郊野公園附近，適宜作低層至中層的低密度住宅發展，與區內環境互相協調，亦不會在交通、視覺、通風、景觀、環境及基礎設施方面產生無法克服的影響；
- (c) 「住宅(丙類)11」地帶的地積比率合適，亦與附近環境互相協調(**R 6**)；以及
- (d) 已妥為遵從法定及行政程序，就修訂用途地帶諮詢公眾。展示大綱圖供公眾查閱及讓公眾提交申述和意見，均為《城市規劃條例》訂明的法定諮詢程序的一部分(**R 5**)。

9. 請求作出決定

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

10. 附錄

附件 I	《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/20》(縮圖)
附件 II	《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/H18/19》所作修訂項目附表
附件 III	申述人及提意見人名單
附件 IV	有關《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/20》的申述
附件 V	有關《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/20》的意見
附件 VI	申述和意見及政府部門回應的摘要
附件 VII	九龍城區議會二零一六年十一月十七日會議記錄的摘錄
圖 H-1	位置圖
圖 H-2	申述個案地點的位置圖
圖 H-3	航攝照片
圖 H-4 a 至 c	實地照片
圖 H-5 a 至 c	合成照片
圖 H-6	擬議運輸設施

規劃署

二零一七年七月

城市規劃委員會文件第 10304 號
供城市規劃委員會二零一七年七月二十一日考慮

考慮有關《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/20》
的申述編號 R1 至 R7 和意見編號 C1