

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10279 號
供城市規劃委員會二零一七年五月十九日考慮

《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》
考慮申述編號 R1 至 R44 及意見編號 C1 至 C34

**考慮有關《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》
的申述編號 R1 至 R44 和意見編號 C1 至 C34**

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/K9/25- R1 至 R44)	提意見人 (編號 TPB/R/S/K9/25- C1 至 C34)
修訂項目 A 把位於利工街的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並把建築物高度限制由 11 層修訂為主水平基準上 110 米。	總數：44 <u>支持項目 A(1)</u> R1 ：香港房屋協會(下稱「房協」) <u>反對項目 A(39)</u> R2 ：九龍城區議會轄下的房屋及基礎建設委員會(下稱「九龍城房建會」) R3 至 R40 ：個別人士 <u>提供意見／表示關注(4)</u> R41 至 R44 ：個別人士	總數：34 <u>反對 R1 或支持所有反對在申述地點發展「長者安居樂住屋計劃」(下稱安居樂)項目的申述(R2 至 R44)(31)</u> C1 至 C31 ：個別人士 [在該 31 份申述中，有 22 份亦表示反對 R2 有關在申述地點興建公營房屋的建議 C1 至 C19、C26、C27、C29] <u>提供意見／表示關注(3)</u> C32 至 C34 ：個別人士

備註： 包含所有申述人及提意見人的名單和他們的書面陳述的光碟，夾附於附件 XII[只提供予城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員]。所有申述人及提意見人的名單亦已上載至城規會網頁 http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_K9_25.html

1. 引言

- 1.1 二零一六年十月二十八日，《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》(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。城規會共接獲 44 份申述書，全部關乎改劃一塊位於利工街的用地(下稱「申述地點」)，以供房協發展長者安居樂

項目(項目 A)(圖 H-1)。二零一七年一月二十四日，城規會公布所接獲的申述，為期三星期，以便公眾提出意見。其間城規會收到 34 份意見書。

- 1.2 大綱圖其餘不涉及申述事項的修訂項目包括於「其他指定用途」註明「商貿」地帶中適用於工業樓宇或工業－辦公室樓宇的附表 II 第一欄用途，加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」；以及對大綱圖的《註釋》作出一些技術修訂。此外，劃入市區重建局(下稱「市建局」)春田街／崇志街發展計劃圖及市建局鴻福街／銀漢街發展計劃圖的兩處地方被剔出大綱圖的界線(附件 II)。
- 1.3 二零一七年三月二十四日，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。關於申述及意見和政府部門回應的摘要載於附件 IX。城規會已按照條例第 6B(3)條，邀請各申述人及提意見人出席會議。

2. 背景

房協的長者房屋計劃

- 2.1 房協落實了不同的計劃滿足社會對特建房屋的需求，令長者可過獨立的生活。在申述地點的安居樂發展的對象是超過 60 歲的中等收入長者。參與的長者須要經過資產審查，以長期租住形式參與，須要交租住權費和按月交管理費。房協已完成安居樂的兩個試驗項目(即二零零三年落成位於將軍澳的樂頤居和二零零四年落成位於佐敦谷的彩頤居)。該兩項安居樂發展是獲得政府是以象徵式土地補價批出土地發展。該兩個試驗項目的單位已全部租出，在輪候名單上有申請人輪候。考慮到房協已建成的成兩個安居樂項目、在申述地點的擬議安居樂的方案以及長者對安居樂住屋的需求，運輸及房屋局(下稱「運房局」)已給予房協原則上的政策支持，在申述地點進行擬議安居樂項目。
- 2.2 房協亦已完成一個「雋逸生活計劃」項目，即位於北角的雋悅。雋悅屬長者住屋項目，以短期租約及終身租住的形式提供 588 個獨立的住宅單位。該項目的對象是較高收入的長

者，但與安居樂不同，申請人沒有設資產上限。此外，有別於兩個安居樂項目，房協已就雋悅項目繳付十足市值土地補價，以反映房協是把房屋單位租予(而非售予)60歲以上的長者。房協以自負盈虧的方式營運該項目，無需政府資助。

申述地點

2.3 相關的大綱圖修訂涉及以下項目：

項目 A：把位於利工街的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶；其地積比率限制與有關大綱圖上的其他「住宅(甲類)」地帶相同(即最高住用地積比率限為 7.5 倍，或一幢建築物內住用與非住用各佔部分的最高總地積比率則為 9 倍)。建築物高度限制由 11 層修訂為主水平基準上 110 米。

2.4 二零一六年九月十四日，城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意該大綱圖的修訂項目。相關的都會規劃小組委員會文件第 15/16 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。

2.5 房協為支持有關改劃用途地帶提交的概念計劃載於**附件 XI**。該安居樂概念計劃的地積比率為 8.49 倍(住用部分為 7.44 倍，非住用部分為 1.05 倍)，其建築物高度為主水平基準上 110 米。有關計劃包括一幢 28 層的住宅大樓，提供約 305 個安居樂單位，住宅部分建於四層高的平台之上；該平台會容納康復中心、醫療中心、安老院舍(58 張床位)等長者設施。房協已進行多項技術評估以支持改劃申述地點的用途地帶，該些評估報告於二零一六年九月十四日連同大綱圖的擬議修訂提交予小組委員會考慮。整套技術評估－交通影響評估、空氣流通評估、環境評估、視覺評核、供水影響評估和排水影響評估，現存放於城規會秘書處供委員查閱。

3. 公眾諮詢

- 3.1 在提交大綱圖的擬議修訂予小組委員會考慮前，房協連同規劃署曾於二零一五年六月四日就擬議安居樂項目諮詢九龍城房建會。有委員支持但亦有委員反對有關項目。有關會議記錄的相關摘錄載於**附件 III**。
- 3.2 二零一六年六月，房協於二零一六年六月十五日向九龍城房建會作出書面回覆，並於二零一六年六月二十三日出席會議，向該委員會的委員進一步介紹有關項目(**附件 IVa 及 IVb**)。會議後，九龍城房建會致函城規會，表示有多名委員反對安居樂項目，並要求把申述地點用作興建公營房屋(**附件 V**)。上述的會議記錄及有關文件，連同大綱圖的擬議修訂已於二零一六年九月十四日提交予小組委員會考慮。
- 3.3 規劃署公布分區計劃大綱草圖後，於二零一六年十一月三日諮詢九龍城房建會。該委員會的委員對安居樂項目亦提出類似的關注。有關會議記錄的相關摘錄載於**附件 VI**。九龍城房建會提交一份申述書(**R2**)，表示有部分委員反對改劃申述地點的用途地帶作安居樂發展，並建議把申述地點用作興建公營房屋。

4. 申述

4.1 申述事項(圖 H-2a)

4.1.1 城規會就項目 A 收到共 44 份申述書：

(a) **R1** 由房協提交，表示支持項目 A；

(b) **R2** 由九龍城房建會提交，**R3 至 R40** 則由個別人士提交，包括 11 名悅目(位於申述地點東北面利工街 9 號)的居民及一名青州街海關人員宿舍(位於申述地點以北)的居民(39 份申述書)。他們全都反對項目 A；以及

- (c) **R41 至 R44** 由個別人士提交(包括一名悅目的居民)(四份申述書)，對項目 A 提出意見／表示關注。

4.1.2 申述書範本可參考附件 **VII**。包含所有申述書的光碟夾附於**附件 XII**[只提供予城規會委員]。整套申述的副本亦已存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

4.2 申述的主要理由及申述人的意見

表示支持的申述(1)

4.2.1 **R1**(由房協提交)支持項目 A，理由如下：

- (a) 本港對專為長者需要而設計的長者房屋有殷切需求。兩個安居樂項目樂頤居及彩頤居的入住率達 100%。目前輪候名單上有 720 多名申請人，預計平均輪候時間為五年；
- (b) 房協委託香港大學進行的「高齡化社會整體房屋需求研究」(下稱「研究」)顯示，二零一六年對安居樂的需求為 191 000 個單位，二零二一年為 213 000 個單位，二零三一年為 219 000 個單位，以及二零四一年則為 213 000 個單位。然而，樂頤居及彩頤居僅提供 576 個安居樂單位。預計安居樂單位的需求遠遠超過潛在供應量。研究顯示，九龍城對安居樂有潛在需求，因為根據二零一一年的普查資料，九龍城區無須償還按揭貸款的自住長者業主住戶比例高。根據房協的經驗，這批長者均是安居樂的潛在申請人；
- (c) 安居樂是另一種資助房屋計劃，為年長租戶(例如在公營房屋居住但經濟能力已有改善的長者，以及在沒有升降機或無障礙通道的私人舊樓居住的長者)提供另一個房屋選項；

- (d) 根據研究，少於 50% 年屆 60 歲或以上的受訪者希望與子女同住，而安居樂正好配合長者希望遷出與配偶同住或獨居的想法；
- (e) 安居樂發展為當地社區提供日間護理中心、復康中心及安老院舍設施，以助區內居民在本身的社區安老；
- (f) 房協已就申述地點的安居樂項目在視覺、景觀、空氣流通、交通、環境、排污及供水方面的影響進行各項技術評估。只要採取建議的緩解措施，安居樂發展不會對當區造成重大的影響，亦不會對日後的居民造成負面影響；以及
- (g) 擬議安居樂項目令資助房屋供應更多樣化，以迎合社會上不同年齡及收入層市民的需要。

表示反對的申述(39)

- 4.2.2 39 份反對改劃申述地點的申述書(R2 至 R40)的主要理由及建議撮述如下。至於每份申述書的具體理由，請參閱附件 IX：

把申述地點改劃為「住宅(甲類)」地帶或作住宅用途

- (a) 該區有太多住宅用地，當中有些用地建有即將入伙的新發展項目(例如「悅目」)，其他則已規劃作重新發展。該區無需增闢住宅用地。政府應該集中發展新市鎮和大型的住宅社區，不應發展騰空地盤；

興建安居樂項目

- (b) 質疑安居樂會否令整體社區受惠。社會對這類安居樂住屋的需求偏低，這一點可從房協在北角推出的長者住屋項目(即「雋悅」)反應欠佳得知。房協應該考慮在紅磡區內其他地點、新界或新發展區發展安居樂項目；

建築物高度限制，／視覺影響及／或通風的事宜

- (c) 把有關發展的建築物高度限制由 11 層放寬至主水平基準上 110 米會對附近已建設環境造成負面影響。有關發展會阻擋毗連住宅樓宇的視野，對該區的景觀造成不良影響。有關發展所造成的屏風效應會阻擋該區的通風及令空氣質素惡化；

環境

- (d) 安居樂的高層發展會令該區的噪音及噪音滋擾加劇，以及減少該區的採光。此外，項目亦會損害現有居住單位的居住質素／環境。鄰近的消防局會令在安居樂發展居住的長者飽受噪音及心理影響，附近道路的交通噪音亦會對他們造成影響。該區的空氣質素並不適合長者居住；

交通

交通影響

- (e) 利工街路面狹窄，不能應付安居樂項目所產生的額外交通流量。利工街很大機會出現交通擠塞、違例泊車及意外。此外，馬頭圍道、佛光街及／或青州街一帶的交通情況亦會惡化；

消防車通道

- (f) 有關發展所產生的交通流量會影響消防車進出位於利工街的附近消防局，對該區居民的安全構成影響；

泊車設施供應

- (g) 申述地點目前用作臨時公眾停車場，泊車用途應予以保留。在申述地點興建安居樂單位會令現時泊車設施不足的情況惡化；

基礎設施

- (h) 該區的基本基礎設施不能應付安居樂及該區其他住宅發展所帶來的新增人口的需要；

休憩用地及政府、機構及社區設施

- (i) 該區有太多高層住宅大廈，但附近的政府、機構及社區設施不足以供該區使用。申述地點應該預留作發展休憩用地／公園、體育設施和文娛及康樂設施；

建議

- (j) 申述人的主要建議如下：

- (i) 申述地點應預留作公營房屋，以縮減輪候冊及應付對公屋的迫切需求；
- (ii) 維持先前的建築物高度限制(11層)；
- (iii) 保留申述地點作政府、機構及社區用途或在申述地點提供社區設施(例如社區中心、圖書館)及社會福利設施(例如長者設施)；以及
- (vi) 在申述地點興建多層停車場。

表達意見／關注的申述(4)

- 4.2.3 四份表達意見／關注的申述書(**R41** 至 **R44**)的主要意見及建議與上文所述者相似。有關申述反對在申述地點作住宅用途、提出對交通的關注、以及指出放寬建築物高度限制會對視覺及通風造成負面影響。其建議包括維持 11 層的建築物高度限制；保留申述地點作政府、機構及社區用途；以及將申述地點作休憩用地／公園或在該處提供體育、文娛及康樂設施；及／或保留申述地點的停車場用途。

5. 對申述的意見

- 5.1 城規會共收到 34 份由個別人士(包括八名悅目的居民)提交的意見書(**C1** 至 **C34**)。意見書的範本可參考載於**附件 VIII**。包含所有意見書的光碟夾附於**附件 XII**(只提供予城規會委

員)。整套意見書的副本亦已存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

5.2 意見書的主要理由和建議如下：

5.2.1 **C1 至 C31** 反對 **R1** 及支持所有反對安居樂發展的申述 (**R2 至 R40**)，理由和建議與上文第 4.2.2 段概述的申述類似 (每份意見書提出的具體理由和建議見附件 **IX**)。

5.2.2 此外，**C1 至 C19**、**C26**、**C27** 以及 **C29** 反對 **R2** (九龍城房建會) 提出在申述地點興建公營房屋的建議，其理由是申述地點太小，發展公營房屋並不符合成本效益；公營房屋發展會令交通擠塞惡化、影響周邊環境和空氣質素；並不符合該用地作政府、機構及社區用途的原有規劃意向。部分意見書認為公營房屋應在其他地區 (例如啟德)、新市鎮、郊野公園及／或較大的用地興建。

5.2.3 部分意見書反對申述人提出在申述地點興建停車場的建議，理由是道路容車量有限，並會引致交通擠塞；該區公共交通完善，興建停車場會令空氣和噪音污染惡化。

5.2.4 部分意見書建議限制申述地點的建築物高度，但沒提出某一個建築物高度。

5.2.5 **C32 至 C34** 並無表明關於任何申述，但表示反對安居樂發展，因為有關發展會增加該區人口，以及對環境、日照、通風和交通基建造成負面影響。

6. 規劃考慮因素及評估

6.1 申述地點及其周邊地方

(圖 **H-1** 至 **H-4**)

6.1.1 申述地點(面積約 1 680 平方米)北面以利工街為界，南面以佛光街為界。前址是消防處已婚人員宿舍，現用作臨時公眾停車場。

6.1.2 申述地點位處以住宅為主的地區，該區夾雜休憩用地及政府、機構或社區設施。東鄰紅磡消防局及佛光街休憩處，北鄰利工街對開的青州街海關人員宿舍。紅磡花園和悅目位於申述地點的東北面。北面較遠處主要是政府、機構及社區和住宅發展項目。西鄰佛光街一號及二號花園，南面佛光街天橋對開是家維邨(房協公共屋邨)。南面較遠處是紅磡的核心舊住宅區。

6.2 規劃意向

「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，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。

6.3 就申述理由作出的回應及申述建議

表示支持的申述

項目 A

6.3.1 **R1** 表示支持的意見備悉。

表示反對的申述

申述地點劃為「住宅(甲類)」地帶或作住宅用途

6.3.2 申述地點在先前的大綱圖是劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映申述地點作為前消防處已婚人士宿舍的用途。宿舍大樓約在二零零七年拆卸，而申述地點由二零一一年起以短期租約形式批出作臨時公眾停車場。由於申述地點無須再作政府人員宿舍或其他政府、機構及社區用途，因此應改劃作其他長遠用途，從而善用土地資源。小組委員會在二零一六年九月十四日考慮修訂大綱圖的時候已知悉房協已進行技術評

估，以證明申述地點適合作安居樂發展，以及在採取適當的緩解措施後，有關發展不會對四周環境造成負面影響。申述地點位於住宅區內，區內備有政府、機構或及區設施和休憩用地。鑑於申述地點之前是用作政府員工宿舍而其周邊的住宅用地均劃為「住宅(甲類)」地帶，因此認為申述地點的「住宅(甲類)」地帶與周邊環境互相協調。

- 6.3.3 有意見認為，政府應重點發展大型社區而不是「插針式」用地。鑑於土地資源匱乏和珍貴，政府已因應相關的規劃及技術考慮因素，採取多管齊下的方法善用可用的土地資源，從而應付現時已建設地區及新發展區對各類房屋的需要。申述地點現為一幅可供隨時發展的政府土地。

安居樂發展

- 6.3.4 房協指出，以房協兩個安居樂所提供的 576 個單位而言，租住率達 100%，目前輪候名單上有 720 多名申請人，預計平均輪候時間為五年。考慮到房協已建成的兩個安居樂、在申述地點的擬議安居樂以及長者對安居樂住屋的需求，運房局亦支持安居樂發展。
- 6.3.5 有申述人提出意見，指北角雋悅項目的租住率低，因而認為市民對安居樂單位的需求低。就此，房協在先前的九龍城房建會會議上曾作出解釋，指出雋悅項目屬「雋逸生活計劃」的發展項目，對象是高入息長者，不設資產限制。至於在申述地點擬進行的安居樂發展，與單拿山的項目並不相同，主要對象是中產長者並須要接受資產審查。
- 6.3.6 至於有申述人提出意見認為安居樂項目應該在其他地點發展，申述地點是一幅可供隨時發展的土地，可善用該土地資源，以滿足安居樂發展的需求。將來在其他地點也可再研究作安居樂發展項目。

建築物高度限制、視覺及／或通風的事宜

建築物高度限制及視覺方面

- 6.3.7 申述地點的建築物高度限制，由先前「政府、機構或社區」地帶的 11 層修改為「住宅(甲類)」地帶的主水平基準上 110 米。先前 11 層樓的建築物高度限制，是用以反映涵蓋申述地點和毗鄰的消防局的「政府、機構或社區」地帶(圖則 H 1)的主要建築物高度。為善用申述地點作擬議住宅發展，須放寬建築物高度限制。
- 6.3.8 由於毗鄰佛光街天橋所造成的噪音和空氣影響，任何發展的住宅用途如設有開啟式窗戶，不應設在低於主水平基準上 31.4 米的水平，因此第一樓住宅層須提升至此水平(附件 XI 的繪圖 1)。此外，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)要求由利工街和佛光街分別後移 5 米和 10 米，從空氣質素的角度而言，確保離毗連道路有足夠的緩衝距離。因此，申述地點的可供發展範圍和建築物覆蓋範圍將受到限制，基於上述原因，申述地點要訂下建築物高度限制為主水平基準上 110 米才可盡量發展「住宅(甲類)」地帶所准許的地積比率。
- 6.3.9 主水平基準上 110 米的建築物高度，大致上與附近住宅地帶的建築物高度限制相協調，即主水平基準上 100 米至主水平基準上 120 米。在同一街段之內的「住宅(甲類)」地帶和在申述地點以南的「家維邨」的建築物高度限制是主水平基準上 100 米。東面馬頭圍道較遠處的「住宅(甲類)」地帶的建築物高度限制則是主水平基準上 120 米(圖 H-1)。
- 6.3.10 申述地點位處利工街與佛光街之間的一街段之內，而該街段先前曾設有政府、機構或及區設施，而目前作露天停車場用途，景觀大致相對開揚。隨着申述地點有更高密度的發展，擬議發展難免會改變當區持份者所享有的開揚景觀。房協進行的視覺評核反映，改劃土地用途及增加建築物高度(即附件 XI 的繪圖 13 至 15)，會造成一些視覺影響，例如減少視覺開揚度和通

透度。視覺評核所得結論是，擬議的安居樂發展對環境造成的負面視覺影響輕微。為紓緩視覺影響，房協在設計上會加入緩解措施，包括適當的建築物覆蓋範圍，以減少對視野的阻擋；適當的建築物高度輪廓，降低在視覺上造成的侵擾；樓宇採用較淡或中性顏色；把大樓由佛光街向後移，並在平台南面設置園景地方；設置綠化天台及進行垂直綠化，以緩解建築物的視覺影響。

通風

- 6.3.11 根據房協議備並已提交小組委員會考慮的空氣流通專家評估，申述地點位於已建設的市區，現有的發展和高架構築物已遮擋全年和夏季的盛行風。根據空氣流通評估報告，申述地點不會阻擋該區任何的風道。房協表示，建議採取多項緩解措施，例如興建梯級狀平台；把住宅樓宇從佛光街後移；在第一層住宅樓層及平台之間闢設 4.5 米高的開放式園景區；樓宇沿東至西方向排列；以及在地面樓層的車道及停車場範圍闢設一個 5 米高的通道(附件 XI 繪圖 1 至 4)。這些緩解措施詳載在大綱圖的《說明書》第 8.3.11 段。這些緩解措施的實施，會受以私人協約方式的批地條件所規管。房協亦承諾將來如在計劃實施其他緩解措施，房協會進行質量空氣流通評估，以確定將來的計劃不會較空氣流通評估所評估的概念計劃為差。

環境

- 6.3.12 根據房協議備並已提交小組委員會考慮的環境評估，在落實所建議的緩解措施後，預計擬議安居樂項目不會產生無法克服的環境影響。
- 6.3.13 根據環境評估，為緩解噪音影響，建議採取多項措施，包括把建築物後移以增加與佛光街的緩衝距離、採用合適的建築物布局／座向、在面向噪音源頭的一方構築密封的單邊外牆，以及構築突簷和安裝隔音窗，以進一步減低噪音水平等。環境評估的結論認為，日後的居民不會受到負面的交通噪音影響。

- 6.3.14 作為緩解措施之一，第一層的住宅樓層會提高至主水平基準上 31.4 米，以便把易受空氣影響的人士(即住用單位的準住戶)移往較高樓層，以及盡量減少來自佛光街的交通噪音影響。為緩解位於平台的其他長者設施(例如安老院舍)可能受到的空氣及噪音影響，這些樓層會安裝空調系統，以便他們無須依賴開啟式窗戶來通風。

交通

交通影響

- 6.3.15 申述地點的道路網四通八達及公共交通方便，觀塘線的港鐵何文田站設於附近。沿佛光街有不少巴士／小巴行走，提供連接其他鐵路站的服務。運輸署署長表示，根據交通影響評估，利工街的發展用地所產生／吸引的交通微不足道，因此對於附近道路網不會有負面的交通影響。有關發展會提供附屬泊車位及上落客貨設施，以應付其本身需要。

消防車的進出

- 6.3.16 有些申述者認為擬議安居樂發展會影響消防車的進出。毗鄰消防局的車輛進出口位於佛光街，而安居樂發展的車輛進出口則位於利工街。安居樂發展的進出交通不太可能影響消防車的進出。消防處處長在這方面沒有提出關注。

泊車位的供應

- 6.3.17 申述地點現時以短期租約形式批出的公眾停車場屬臨時用途，根據申述地點的規劃意向，待落實永久發展後，該臨時用途應予終止，而保留此用途並非善用土地資源之舉。運輸署署長表示，考慮到申述地點的大小，如發展成多層停車場空間運用的效率會低。申述地點 500 米內也有公共停車場包括半島廣場和仁孚停車場。運輸署署長對在申述地點興建多層停車場的建議有保留。

基建設施

- 6.3.18 房協已就安居樂發展進行供水影響評估及排水影響評估。結果顯示，擬議安居樂發展不會令區內的基建設施的容納能力受到任何負面影響。

休憩用地和政府、機構及社區設施

- 6.3.19 顧及申述地點的擬議安居樂發展(預計人口約為 2 300 人)及區內其他正在施工／已規劃的住宅發展後，預計大綱圖地區的規劃人口約為 155 150 人。根據已規劃的人口及《香港規劃標準與準則》的規定，區內休憩用地和主要政府、機構及社區設施的供應大致上足夠(附件 X)。預計鄰舍休憩用地會比規定多 1.33 公頃，但地區休憩用地則會短缺 1.61 公頃。對於紅磡區的地區休憩用地出現輕微短缺問題，應留意地區休憩用地旨在服務某一區的人口，因此應以區為基礎進行評估。就申述地點所在的九龍城區而言，地區休憩用地土地比規定多約 55 公頃。至於體育場地和中小學課室，則由相關政府部門以較廣闊的地區為基礎進行整體評估和供應。相關政府部門，包括康樂及文化事務署署長、食物環境衛生署署長和民政事務總署九龍城民政事務專員均沒有要求預留申述地點作政府、機構及社區和消閒／體育場地用途。

建議

- 6.3.20 有關第 4.2.2(j)(i)段預留申述地點興建公營房屋的建議，當局認同雖然社會對公營房屋的整體需求殷切，亦有需要提供土地以滿足不同種類房屋的需要。為解決對房屋需求的問題，政府已承諾在未來 10 年達致供應 46 萬個單位的整體目標，當中六成為公營房屋。二零一七年的施政報告提及已物色了額外 25 幅有房屋發展潛力用地，該用地可提供總共 60 000 個單位，其中 80% (大約 48 000 個單位) 為公營房屋，以滿足房屋的需求。至於九龍城區，多塊新的用地，包括位於常樂街、宋皇臺道、高山道的用地及啟德發展計劃的四塊「住宅(甲類)」用地，已預留作公營房屋發展。

6.3.21 有關第 4.2.2(j)(ii)至(iv)段的建議，上文第 6.3 段的回應與此相關。

提出意見的申述

6.3.22 有關 **R 41 至 R 44** 就改劃申述地點提出意見／關注的理由，與上文第 4.2.2 段表示反對的申述的理由相若，而上文第 6.3 段的回應與此相關。

6.4 對提出意見的理由及建議所作的回應

提出意見的理由及建議與表示反對的申述的理由及建議相若，而上文第 6.3 段的回應與此相關。至於就在申述地點興建公營房屋的建議而提出反對的意見，上文第 6.3.20 段的回應與此相關。就有關意見所作的詳細回應載於**附件 IX**。

7. 部門諮詢

7.1 當局已徵詢下列政府／部門的意見，其回應已適當地納入上文各段：

- (a) 地政總署九龍西區地政專員；
- (b) 運輸署署長；
- (c) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (d) 警務處處長；
- (e) 路政署總工程師／九龍；
- (f) 環保署署長；
- (g) 房屋署署長；
- (h) 渠務署總工程師／新界南；
- (i) 水務署總工程師／建設；
- (j) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (k) 康樂及文化事務署署長；
- (l) 食物環境衛生署署長；
- (m) 社會福利署署長；
- (n) 消防處處長；
- (o) 民政事務總署九龍城民政事務專員；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 **R1** 表示支持的意見及 **R41** 至 **R43** 就項目 A 提出的意見／觀點備悉。

8.2 根據在上文第 6 段所作的評估，以及基於以下理由，規劃署不支持**R2** 至 **R40**，並認為不應修訂圖則以順應申述：

- (a) 香港適合作房屋發展的土地匱乏，並且有需要善用可供發展的土地以配合不同的房屋需要，而申述地點適合改劃為「住宅(甲類)」地帶，以配合安居樂發展的需要；
- (b) 由於申述地點的擬議安居樂發展會配合適當的建築物高度限制和合適的緩解措施，因此不會對周邊地區的交通、環境、視覺、通風及基礎設施等造成不可接受的負面影響(**R3** 至 **R9**、**R12** 至 **R31**、**R33** 至 **R40**)；
- (c) 申述地點的擬議發展可經利工街接達，不會影響消防車經佛光街進出毗鄰的消防局(**R14**、**R20** 及 **R30**)；以及
- (d) 為當區居民提供的休憩用地及政府、機構及社區設施亦足夠，而申述地點無須預留作政府、機構及社區、休憩用地或停車場用途(**R5** 至 **R11** 及 **R13** 至 **R16**)。

9. 請求作出決定

請城規會考慮有關申述及意見，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 附件

附件 I 《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》(縮印本)

附件 II 《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24》的修訂項目附表

附件 III	九龍城房建會二零一五年六月四日的會議記錄摘要
附件 IV a	房協二零一六年六月十五日向九龍城房建會作出的回覆
附件 IV b	九龍城房建會二零一六年六月二十三日的會議記錄摘要
附件 V	九龍城房建會二零一六年八月二十五日的信件
附件 VI	九龍城房建會二零一六年十一月三日的會議記錄摘要
附件 VII	申述書範本
附件 VIII	就申述提交的意見書範本
附件 IX	關於申述及意見和政府部門回應的摘要
附件 X	紅磡規劃區的休憩用地及主要政府、機構及社區設施的供應
附件 XI	房協提交的安居樂概念計劃
附件 XII	包含所有申述人及提意見人的名單和有關申述書及意見書的光碟 <i>[只提供予城規會委員]</i>
圖 H-1	今昔的土地用途地帶比較
圖 H-2 a	申述地點的位置圖
圖 H-2 b	申述地點的航攝照片
圖 H-3	申述地點的地盤平面圖
圖 H-4	實地照片

規劃署

二零一七年五月