

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10857 號

供城市規劃委員會於 2022 年 8 月 19 日考慮

《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/31》

考慮申述編號 TPB/R/S/K13/31 - R1 至 R7
和意見編號 TPB/R/S/K13/31 - C1 及 C2

《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/31》

考慮申述編號 TPB/R/S/K13/31-R1 至 R7

和意見編號 TPB/R/S/K13/31-C1 至 C2

申述事項 (修訂項目) (圖H-1)	申述人	提意見人
<u>項目 A1：</u> 把位於啟福道天橋北面的一幅用地由「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業(1)」地帶，並訂明建築物高度限制 <u>項目 A2：</u> 把位於介乎偉業街及海濱道的一幅用地由「政府、機構或社區(1)」地帶、「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業(2)」地帶，並訂明建築物高度限制，以及把該用地內的一段祥業街指明為「行人專用區或街道」 <u>項目 A3 及 A4：</u> 把分別位於「商業(2)」地帶西側和東南側的兩塊土地由「政府、機構或社區(1)」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶	總數：7 <u>反對項目 B(4)</u> R1：民主黨九龍東支部 R2：莫建成(觀塘區議會前副主席) R3 及 R5：個別人士 <u>反對項目 B，</u> <u>同時就項目 A1 及 A2 提出意見／同時提出一般意見(2)</u> R4 及 R6：個別人士 <u>提出一般意見(1)</u> R7：個別人士	總數：2 <u>支持 R1(1)</u> C1：個別人士 <u>反對項目 B(1)</u> C2：個別人士 (亦為 R6)

申述事項 (修訂項目)(圖H-1)	申述人	提意見人
項目 A5 及 A6： 把沿海濱道、宏照道、常怡道、偉業街、順業街及祥業街的數塊土地由「政府、機構或社區(1)」地帶、「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以及把「商業(2)」地帶外的一段祥業街指定為「行人專用區或街道」 項目 B： 把業安工廠大廈及毗連的一段宏開道由「其他指定用途」註明「商貿」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)3」地帶，並訂明建築物高度限制		

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件III**。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述和意見亦已上載至城規會網站https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_K13_31.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2021年12月31日，《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號S/K13/31》(下稱「分區計劃大綱草圖」)(**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。分區計劃大綱草圖及其《註釋》所作的各項修訂載於**附件 II**的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在**圖 H-1**上顯示。

- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 7 份申述。2022 年 3 月 25 日，城規會公布申述的內容，為期 3 星期，讓公眾提出意見。在為期 3 個星期的公布期屆滿後，城規會收到兩份意見。
- 1.3 2022 年 7 月 8 日，城規會同意把所有申述及意見合為一組，由城規會一併以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述和意見。申述人和提意見人的名單載於**附件 III**。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

項目 A1 至 A6—九龍灣行動區發展規劃及工程可行性研究(下稱「九龍灣行動區研究」)

- 2.1 為加快把九龍東轉型為另一個核心商業區(下稱「第二個核心商業區」)，2013 年《施政報告》宣布發展九龍灣商貿區及觀塘商貿區內的兩個行動區(即九龍灣行動區及觀塘行動區)。發展局起動九龍東辦事處委托顧問進行九龍灣行動區研究，願景是把多幅政府土地轉型為主要作商業用途的樞紐，為九龍東區提供辦公室、酒店、零售、娛樂、餐飲、休憩用地及公共交通設施等。為推展九龍灣行動區研究的建議發展大綱圖(圖 H-5a)，九龍灣行動區相關部分^[1]的用途地帶經已改劃(圖 H-1)，包括把地段 2 改為「商業(1)」地帶(項目 A1)和把地段 3 及 4 改劃為「商業(2)」地帶(項目 A2)，以作商業發展，並訂明其最大總樓面面積和建築物高度限制，以及訂下私人發展公眾休憩空間的最低要求規定；把「商業(2)」地帶西側及東南側的兩塊土地改劃為「休憩用地」地帶(項目 A3 及 A4)，以作公眾休憩用地用途；輕微調整界線(項目 A5)；以及在分區計劃大綱圖上把海濱道以北的一段祥業街顯示為「行人專用區或街道」(項目 A6)，以供公眾享用。

^[1] 地段 1 至 6 均位於九龍灣行動區內(圖 H-2)，其中地段 2 至 4 的用途地帶經已改劃。地段 1 擬用作發展有機資源回收中心，由於有關發展仍有待進行進一步可行性研究，故未有納入是次分區計劃大綱圖的修訂項目中。地段 5 及 6 則用作商業／辦公室發展(即富臨中心及海濱匯)，有關發展已竣工，故此現有的「其他指定用途」註明「商貿」地帶維持不變。

項目 B—業安工廠大廈的擬議公營房屋發展項目

2.2 為滿足《長遠房屋策略》所確定的房屋需求，當局邀請香港房屋委員會(下稱「房委會」)研究重建旗下的工廠大廈為公營房屋。2020年《施政報告》及2021年《施政報告》附篇公布，房委會的初步研究結果顯示，重建4幅用地(包括九龍灣的業安工廠大廈(圖 H-1)、火炭的穗輝工廠大廈、長沙灣的宏昌工廠大廈及葵涌的葵安工廠大廈)，可望在2031年及以後提供約4800個單位。當局其後確定把4幅用地用作房屋發展在技術上可行。為推行房委會的發展建議，業安工廠大廈用地及毗連的一段宏開道經已改劃為「住宅(甲類)3」地帶，該用地的建築物高度限制訂為主水平基準上120米(圖 H-1)。

就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目

2.3 分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應上述修訂項目作出相應修訂。

2.4 當局亦藉此機會在分區計劃大綱圖的《註釋》加入其他技術修訂，以反映《法定圖則註釋總表》的最新修訂。

就分區計劃大綱圖作出的修訂項目

2.5 2021年12月10日，城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意擬議修訂適宜根據條例第5條展示。相關的都會規劃小組委員會文件第10/21號載於城規會網頁^[2]，並存放於城規會秘書處，以供委員查閱。上述小組委員會會議記錄摘要則載於附件 IV。其後，為回應觀塘區議會提出在九龍灣行動區的擬議發展項目內提供社會福利設施(下稱「社福設施」)的要求，小組委員會於2021年12月24日同意進一步修訂分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》，在「商業(1)」及「商業(2)」地帶內，對政府規定關設的政府、機構及社區設施加入豁免計算總樓面面積的條款。相關的都會規劃小組委員會文件續議事項第(i)號存放於城規會秘

^[2] 都會規劃小組委員會文件第10/21號及載有相關技術評估的附件載於城規會網頁 <https://www.info.gov.hk/tpb/tc/papers/papers.html>。

書處，以供委員查閱。上述小組委員會會議記錄摘要則載於附件 V。分區計劃大綱草圖其後於 2021 年 12 月 31 日刊憲。

3. 地區諮詢

3.1 起動九龍東辦事處、房屋署和規劃署在 2021 年 9 月 9 日分別就九龍灣行動區的建議發展大綱圖、業安工廠大廈的公營房屋發展項目及相應的分區計劃大綱圖建議修訂諮詢觀塘區議會。觀塘區議會會議記錄摘錄載於附件 VI。觀塘區議員的主要關注事項是關於這兩個項目所帶來的額外交通和行人流量；行人連接；用作藝術、文化及創意用途的九龍灣行動區地段 3(圖 H-5a)的管理事宜；零售、社福設施及交通設施的供應是否足夠，以及受影響的業安工廠大廈租戶的補償安排等。有關的關注事宜已於觀塘區議會秘書處 2021 年 10 月 6 日致城規會的信函(附件 VII)中闡述。當局在 2021 年 11 月 5 日作出的回覆則載於附件 VIII。

3.2 2021 年 9 月 28 日，起動九龍東辦事處聯同規劃署就上述的建議發展大綱圖及分區計劃大綱圖的建議修訂，諮詢了海濱事務委員會轄下的啟德海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)。專責小組並不反對擬議九龍灣行動區發展的方向，但他們的主要關注包括行人連接、從九龍灣行動區前往海濱的步行體驗、引入使用智能泊車系統的綜合地庫停車場連接九龍灣行動區內各個地段，以及在位於地段 2 公共運輸交匯處臨街面闢設零售及餐飲設施。專責小組會議會議記錄摘錄載於附件 IX，起動九龍東辦事處的回應則載於都會規劃小組委員會文件第 10/21 號的第 10.10 段至 10.13 段。其後，起動九龍東辦事處向專責小組提交有關擬議發展的行人網絡的補充資料，而專責小組則就補充資料提出了進一步意見。專責小組秘書處 2022 年 3 月 1 日致城規會的信函(附件 X)撮述了專責小組在 2021 年 9 月 28 日會議上所關注的事宜，以及專責小組就起動九龍東辦事處的補充資料所提出的進一步意見。

4. 申述用地及其周邊地區

申述用地及其周邊地區(圖 H-1 至 H-4)

- 4.1 項目 A1(約 2.1 公頃)及 A2(約 2.9 公頃)用地位處九龍灣行動區的中心地帶，而啓福道天橋則貫穿其中。這兩幅用地大致上空置，但項目 A2 用地的東部現時是路政署的臨時維修廠(圖 H-2 及 H-4)。
- 4.2 項目 B 用地(約 1.5 公頃)位於九龍灣行動區北鄰、常怡道的另一面，現為業安工廠大廈。該大廈於 1980 年根據房委會的接管令興建，現有兩座 10 層高樓宇，建築物高度約為主水平基準上 40 米，合共約有 1 400 個工廠出租單位^[3]。
- 4.3 申述用地以北主要劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「商業」地帶，有眾多商業／工業發展，當中夾雜零碎天地的休憩用地、與宏茂街成一直線且劃為「休憩用地」地帶的南北向綠色走廊，以及其他休憩用地。申述用地的東面及東北面主要有多個政府、機構或社區設施，包括前牛頭角警署、牛頭角救護站、建造業議會及職業訓練局大樓、水務署九龍東區大樓，全部劃為「政府、機構或社區(1)」地帶；以及劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的三湘九龍灣貨運中心。申述用地的南面及西面是《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/7》所涵蓋的啟德發展區。劃為「政府、機構或社區」地帶的啟德醫院羣、劃為「商業(2)」地帶的商業／工業發展項目及劃為「休憩用地」地帶的海濱長廊均坐落在啟德發展區內。有關項目 B 用地，它鄰近位於其東北面及偉業街對面的一個大型住宅連商業發展項目(即德福花園及德福廣場)，該發展項目劃為「其他指定用途」註明「香港鐵路車廠與上蓋的商業及住宅發展」地帶。

^[3] 根據都會規劃小組委員會文件第 10/21 號第 4.30 段，於 2021 年 11 月，業安工廠大廈當時的整體租用率約為 87.8%，約 72% 的租約涉及傳統工業，包括製造及維修設備、機械、電器、電燈、軟墊家具、金屬製品及金屬鑄造、木製品、藤竹、紙張、軟木、稻草、漆器及編結材料。

發展參數

- 4.4 項目 A1 和 A2 的用地分別劃為「商業(1)」地帶和「商業(2)」地帶，以作商業發展。分區計劃大綱圖訂明的主要發展參數及其註釋概述如下，概念設計方案則顯示於圖 H-5a 及 H-5b：

	項目 A1 用地	項目 A2 用地
用途地帶	「商業(1)」地帶	「商業(2)」地帶
地盤面積	約 2.1 公頃 ^[a]	約 2.9 公頃 ^[a]
最大總樓面面積 ^[b]	204 600 平方米 ^[c]	201 400 平方米 ^[d]
最高建築物高度	主水平基準上 35 米、 主水平基準上 120 米和 主水平基準上 150 米	主水平基準上 120 米和 主水平基準上 135 米
私人發展公眾休憩空間	不少於 6 300 平方米， 其中不少於 4 400 平方 米須設於地面	不少於 11 800 平方 米，其中不少於 8 400 平方米須設於地面

註釋：

- [a] 「商業(1)」和「商業(2)」用地的地盤淨面積均約為 1.7 公頃。
- [b] 在「商業(1)」及「商業(2)」地帶內用作政府規定的政府、機構或社區設施的樓面空間，可獲豁免計入總樓面面積。
- [c] 包括公共交通交匯處的總樓面面積(視乎詳細設計而定)，而該公共交通交匯處的面積須計入總樓面面積。
- [d] 包括位於地段 3 作藝術、文化及創意用途的最大有蓋面積(400 平方米)，此面積要求將適當地在日後的地契內訂明。

- 4.5 項目 B 用地劃為「住宅(甲類)3」地帶，以在業安工廠大廈發展擬議公營房屋項目，並提供政府、機構或社區設施及零售用途。按照 2020 年《施政報告》，當局將會在有關房屋用地的平台層闢設樓面面積不少於相關住用總樓面面積 5% 的社福

設施。分區計劃大綱圖訂明的主要發展參數及其註釋概述如下，概念設計方案則顯示於圖 H-6 a 及 H-6 d：

項目 B 用地	
用途地帶	「住宅(甲類)3」地帶
地盤面積	約 1.5 公頃
最高地積比率	
住用地積比率	7.5 倍
總地積比率	9 倍
最高建築物高度	主水平基準上 120 米
樓宇數目	4 座
預計單位數目 ^[a]	2 200 個
預計人口 ^[a]	約 6 000 人
社福設施 ^[b]	– 1 間長者鄰舍中心分處 – 1 間安老院舍暨長者日間護理單位 – 為體弱長者提供的家居照顧服務 – 1 間到校學前康復服務的辦公室 – 1 間弱智人士輔助宿舍 – 1 間精神病康復者輔助宿舍
其他設施 ^[c]	– 1 間設有 6 個課室的幼稚園 – 零售設施
泊車設施	根據《香港規劃標準與準則》的規定闢設附屬停車位和上落客貨車位
目標落成年份	2031 年

註釋：

- [a] 有關數字是根據房屋署擬備的概念設計方案而得出，惟有待詳細規劃及設計確定。為進行技術評估，當局以單位平均面積為 50 平方米及每個單位人口為 2.8 人作假設。
- [b] 上述社福設施已納入房屋署的技術評估。社福設施的選址、類別及實際供應，將視乎房屋署的詳細設計及諮詢相關政府部門(包括社會福利署)後確定。在有關「住宅(甲類)3」地帶內用作闢設政府規定的社福設施的樓面空間，可獲豁免計入地積比率。
- [c] 有待詳細設計及諮詢相關政府部門後確定。

規劃意向

- 4.6 項目 A1 及 A2 的「商業(1)」地帶及「商業(2)」地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。
- 4.7 項目 B 的「住宅(甲類)3」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。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 城規會共收到 7 份申述，包括 6 份表示反對項目 B 的申述(R1 至 R6)，當中一份申述(R6)同時就項目 A1 及 A2 提供意見，而另一份申述(R4)同時提供一般意見。另一份申述(R7)提供一般意見。
- 5.1.2 申述提出的主要理由，以及規劃署在諮詢相關政府政策局／部門後的回應，概述於下文第 5.2 及 5.3 段。

5.2 表示反對的申述

5.2.1 項目 B—業安工廠大廈的公營房屋發展項目

主要理由／意見	申述
土地用途	
(1) 重建業安工廠大廈作公營房屋並不符合政府現行的再工業化政策及《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱《香港 2030+》)。九龍灣定位為香港主要的物流及支援服務中心，提供大量就業機會。政府的建議會造成骨牌效應，進一步減少市區內工業單位的供應，加劇失業問題。	R2 及 R3
(2) 業安工廠大廈用地位於九龍灣商貿區內，該區已有多幢工業大廈重建為配備智慧城市設施的甲級商業樓宇。把業安工廠大廈重建作公營房屋並不符合該區的規劃意向。九龍灣、啟德及牛頭角區內有多幅適合作房屋發展的用地，因此業安工廠大廈用地應保留作商貿發展。	R3 至 R6
(3) 與收回棕地相比，把業安工廠大廈重建作公營房屋所帶來的單位供應較少。此外，業安工廠大廈用地的擬議公營房屋將於 10 年後才落成，未能增加短期房屋供應。	R1 及 R2

回應

(a) 關於(1)至(3)：

2021 年《施政報告》重申，政府必須回應港人在住屋方面的迫切需要，並指出香港房屋的核心問題在於缺乏土地興建房屋。有鑑於此，當局正檢討在市區現有住宅羣附近的用地，以物色合適的用地興建房屋。

另一方面，創新科技及工業局表示，政府一直積極推動再工業化。再工業化是指發展以新技術及智能生產為基礎，但不需要太多用地或勞動力的先進製造過程。推動再工業化並非聚焦於復興傳統工業，而是以創新科技提升香港製造業的競爭力。業安工廠大廈於 2021 年 11 月所容納的工業（註腳 3 所述）看來不屬於再工業化所涵蓋的範圍。

在位置上和土地用途協調方面，業安工廠大廈位於九龍灣商貿區的東面邊緣，德福花園僅是在偉業街的另一面，東面較遠處則有多個已發展成熟的住宅羣(圖 H-1 及 H-2)。業安工廠大廈附近有港鐵九龍灣站及巴士／小巴總站／車站，交通非常方便，而四周亦有地區零售配套設施。

考慮到要回應迫切住屋需求的政策目標，當局認為業安工廠大廈用地適宜作公營房屋發展，有關發展與四周環境並非不協調。相關的技術研究已確定重建業安工廠大廈的技術可行性和土地用途兼容性。

在工業樓面面積的供應方面，雖然重建業安工廠大廈會令工業總樓面面積^[4]減少 48 500 平方米，但政府已提出兩輪優惠措施，以便利工業大廈進行整幢改裝／重建並提高發展密度。預計在「活化計劃 2.0」下獲批准在重建後增加地積比率 20%的規劃申請，可在短至中期內為香港帶來額外 24 萬平方米的工業樓面面積，在新增的工業樓面面積當中，約 30%(即 71 000 平方米)位於九龍東。此外，是輪分區計劃大綱圖修訂亦包括改劃九龍灣行動區內的相關部

^[4] 按 1 平方米室內樓面面積對 1.333 平方米總樓面面積的換算系數計算，相當於約 36 400 平方米的室內樓面面積。

分，於九龍東提供額外約 406 000 平方米的商業／辦公室總樓面面積。

至於其他的土地供應選項，政府一直採取多管齊下的方式增加土地供應。在其他土地供應措施當中，雖然合適的棕地可提供土地於新界作不同發展，但業安工廠大廈的擬議公營房屋發展項目可在 10 年內(即於 2031 年或之前竣工)在市區提供約 2 200 個公屋單位。

主要理由／意見	申述
對租戶的影響	
(4) 政府在推展重建前，未有作出適當的補償及／或遷置安排。政府無視業安工廠大廈的租戶在支持本土經濟所作的貢獻。業安工廠大廈的租戶難以物色合適地點繼續經營業務。除非政府能保障這些養活着數百個家庭的受影響租戶及工人的生計，否則不應着手進行重建。	R1 至 R3 及 R6
(5) 政府沒有充分諮詢業安工廠大廈的租戶。	R1 至 R3
回應	
(b) 關於(4)： 清拆、遷置及相關的土地事宜不屬於分區計劃大綱圖的範疇，因此並不屬於城規會的職權範圍。關於受影響的持份者所提出的上述關注，政府會在敲定實施安排時另行處理。 房委會表示，房委會轄下工廠大廈以商業原則營運，租戶以 3 年定期租約形式租用。根據租約，房委會有權在給予	

租戶 3 個月通知後終止租約，而租戶在法律上或合約上無權獲得遷置或任何形式的補償。為了協助租戶搬遷，房委會已提早通知受重建／清拆計劃影響的租戶；提供特惠津貼；提供局限性投標的機會，以競投房委會餘下兩個工廠大廈(即位於葵涌的晉昇工廠大廈及位於屯門的開泰工廠大廈)的空置單位；以及為合資格租戶提供其他現金款項。房委會提供的各項津貼及款項，應該可為受影響租戶提供一定的協助。自從房委會於 2021 年 5 月 24 日公布清拆 4 個工廠大廈後，截至 2022 年 6 月，4 個工廠大廈合共超過 90% 的受影響租戶已遷離或就其工廠單位遞交了退租通知書。

房委會表示，截至 2021 年 12 月，私人分層工廠大廈的空置空間為 92 萬平方米，當中亦有與業安工廠大廈樓齡、面積、租金或地區等大致相若的單位。這些私人工業大廈的單位可為有意繼續經營的受影響租戶提供替代選址。

房委會所安排的局限性投標工作已於 2021 年 9 月完成。晉昇工廠大廈及開泰工廠大廈合共有 40 組工廠單位，室內樓面面積介乎 25 至 150 平方米不等，已出租予房委會工廠大廈內受影響的租戶，當中有 11 個是業安工廠大廈的租戶。

本地的中小企業可申請工業貿易署推出的「中小企業市場推廣基金」和「發展品牌、升級轉型及拓展內銷市場的專項基金」，財務上支援中小企業業務。

(c) 關於(5)：

房委會應 2019 年《施政報告》的要求，一直就重建轄下工廠大廈作公營房屋用途的可行性進行研究。自 2021 年 5 月 24 日以來，房委會保持通知受影響租戶有關連串的清拆方案及相關安排(例如與租戶的代表會面)。房委會會繼續與他們保持緊密聯繫，適時回應他們的查詢和關注。

主要理由／意見	申述
提供配套設施	
(6) 欠缺足夠的日常配套和社區設施(例如濕貨街市、餐廳、醫療設施)，以配合業安工廠大廈用地日後居民所需，為居民帶來諸多不便。	R1 至 R3
(7) 對於當局打算在靠近公路的公營房屋發展項目的低層設置為長者和弱智人士而設的設施感到震驚，因為設施的使用者可能容易受到空氣污染和噪音污染影響。	R6
回應	
(d) 關於(6)： 業安工廠大廈用地位於現有住宅區附近，現時和已規劃闢設的配套和社區設施將足以配合所需。 <u>零售設施</u> 考慮到業安工廠大廈用地附近一帶現有的零售設施，房委會初步計劃在該用地闢設合適的零售商店，包括鮮貨和冷藏食品店、便利店和食肆，配合日後居民的基本需要。 至於設置濕貨街市，業安工廠大廈用地一公里範圍內，有一個公眾街市(即牛頭角街市)和一個私營街市(即啟業邨街市)，另有三個購物中心(包括 Megabox、淘大商場和德福商場)，內設生活百貨公司(圖 H-7)。 <u>政府、機構或社區設施</u> 根據《香港規劃標準與準則》的要求和有關政策局／部門的評估，除了醫院病床、安老院舍、社區照顧服務設施和幼兒中心外，現有及已規劃提供的社區設施(包括醫療設施	

^[5])(附件 XI)大致上足以應付牛頭角及九龍灣規劃區整體規劃人口的需求。

醫院管理局在規劃服務時以聯網為基礎。九龍東聯網為觀塘和西貢區的居民提供服務。該聯網已有若干醫院重建項目在計劃中，第一個及第二個十年醫院發展計劃可以應付預計的服務需求。此外，擬設於啟德發展區的新急症醫院隸屬九龍中聯網，位於九龍灣行動區南面(圖 H-7)，計劃於二零二四年竣工，將提供約 2 400 張病床及相關醫療和配套設施。

社會福利署要求闢設的多項社福設施，已納入業安工廠大廈用地的擬議房屋發展項目內。該等設施包括安老、幼兒服務和康復服務設施(佔整體可發展住用總樓面面積約 5%)，可獲豁免計入地積比率。政府會繼續採取多管齊下的方式，透過長、中和短期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多福利服務，滿足該區對福利服務的持續需要。

(e) 關於(7)：

在公營房屋發展項目的低層提供社福設施，為當區居民提供服務，做法常見亦合理。在詳細設計階段落實適合的緩解／改善措施後，有關的社福設施並不會受到無法克服的環境影響(包括空氣和噪音污染方面)。

主要理由／意見	申述
技術事宜	
(8) 區內道路網絡未能應付新增人口帶來的額外交通流量。業安工廠大廈用地	R1 及 R6

^[5] 根據《香港規劃標準與準則》的要求，牛頭角及九龍灣規劃區的診療所／健康中心出現供過於求的情況。觀塘區 5 間普通科門診診所或社區健康中心中，有兩間鄰近業安工廠大廈用地，即九龍灣健康中心普通科門診診所和牛頭角賽馬會普通科門診診所(圖 H-7)。

毗鄰交通繁忙的公路，或會受到空氣和噪音污染影響。	
(9) 業安工廠大廈用地被兩邊高度介乎主水平基準上 120 米至主水平基準上 170 米的建築物包圍，會令天然採光和空氣流通變差，影響日後居民。	R6
(10) 在業安工廠大廈公營房屋用地種植垂直綠化灌木，既不可行也不合理。	R6
(11) 業安工廠大廈坐落於九龍灣商貿區，把業安工廠大廈重建為公營房屋，會在晚上對該區造成滋擾，以及引致衛生問題。	R5
回應	
(f) 關於(8)和(9)： <u>交通影響</u> 有關業安工廠大廈用地的交通影響評估顯示，考慮到其他互相關連的工程項目(例如九龍灣行動區)所建議的交通改善措施，所有經評估的主要路口在設計年^[6]的交通容量均屬可接受。 儘管如此，已建議在 J1(啟祥道／宏光道)(圖 H-6e)和 J16(海濱道／祥業街)(圖 H-6f)推行交通改善措施，並將由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)、路政署、運輸署、房屋署及／或其他日後的項目倡議人推行，以進一步改善鄰近的道路網絡。交通影響評估的結論是，從交通的角度而言，擬議發展屬可接受。運輸署署長對上述評估沒有意見。	

^[6] 設計年訂為 2031 年(即項目竣工該年)和 2036 年(即項目竣工後的 5 年)。

環境影響

有關業安工廠大廈用地的環境評估顯示，在落實所建議的緩解措施(包括在受影響的單位安裝隔音窗和梗窗)後，預計擬議公營房屋發展項目不會受到空氣質素和噪音的負面影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對上述環境評估和改劃土地用途的修訂沒有負面意見。

空氣流通影響

當局已進行空氣流通專家評估。在加入擬議設計特色後(圖 **H-6a**)(包括(i)按照《可持續建築設計指引》沿東西軸線(即 C 座與 D 座之間和 A 座與 B 座之間)劃設兩道至少闊 15 米的建築物間距；(ii)A 座與 C 座和 B 座與 D 座之間劃設一條與宏開道成一直線的闊 17 米建築物間距；(iii)一如現時分區計劃大綱圖所訂明在緊連宏茂街東面劃設闊 5 米的非建築用地)，與符合分區計劃大綱圖的方案相比，有關發展預計不會對周邊風環境的通風表現造成重大負面影響。因此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從空氣流通角度而言，對修訂土地用途地帶沒有負面意見。

天然採光方面

據房委會表示，住宅樓宇的所有單位將符合《建築物(規劃)規例》有關照明與通風的規定。

(g) 關於(10)：

房委會承諾在詳細設計階段確定擬議垂直綠化(圖 **H-6c**)的可行性。因此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從園境規劃的角度而言，對建議沒有負面意見。

(h) 關於(11)：

預計業安工廠大廈用地的擬議公營房屋發展項目不會對附近的九龍灣商貿區造成滋擾和不便。房委會承諾發展項目的設計及管理將符合相關法例及規定。

5.3 提供意見的申述

5.3.1 項目 A1 及 A2—九龍灣行動區商業發展

主要理由／意見	申述
公眾休憩用地	
(1) 強烈反對把設於地段 2 及 4 的商業發展項目的平台上的擬議公眾休憩用地，作為《香港規劃標準與準則》規定闢設的休憩用地，因為這些由發展商管理的用地並非真正的休憩用地，吸引力不大。	R6
(2) 九龍灣行動區用地的私人發展公眾休憩空間內容許在地面以下進行發展及興建高架行人道。申述人對此表示強烈反對，因為設於地下發展上蓋的地面公眾休憩空間只會淪為鋪築地面及美化環境的範圍，不會栽種大樹及營造可能出現的小型生態系統。該處亦不大可能為上班人士提供動態康樂設施。	R6
行人連接	
(3) 九龍灣行動區用地與多個地點之間沒有便捷的行人連接(例如行人天橋)，當局亦沒有設法改善連接九龍灣行動區用地與海濱的地面通道。	R6
回應	
(a) 關於(1)及(2)：	
根據《香港規劃標準與準則》第 4 章，可計算的休憩用地	

必須位於方便服務對象(居住或工作人口)前往的地點，包括設於地面或平台上的休憩用地。就此而言，設於「商業(1)」地帶及「商業(2)」地帶用地(圖 H-5c 及 H-5d)平台層的公眾休憩用地方便易達，而且可經由已規劃的行人天橋網絡(圖 H-5e)通往港鐵九龍灣站。此外，高架休憩用地與地面層會由垂直接駁設施連接(圖 H-5e)，以營造優質公共空間。雖然九龍灣行動區的公眾休憩用地擬交由日後的發展商負責設計、建造、管理及維修保養，但發展商在進行設計時，會參照發展局公布的《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》，而公眾休憩用地的設計亦會在發展商提交園景設計總綱圖階段交給由相關政府政策局／部門組成的設計檢視小組審核。地契將訂明有關規定。

於九龍灣行動區提供動態康樂設施，並無特別的技術問題。透過全面規劃，公眾休憩用地及擬議商業發展項目可發揮協同作用。地下零售設施和綜合行人連接系統與九龍灣行動區的擬議公眾休憩用地相融合，將提高公眾休憩用地的易達度、吸引力和活力。

(b) 關於(3)：

當局已計劃闢建便捷的全天候行人通道(主要經由高架行人道)，連接港鐵九龍灣站、九龍灣行動區和海濱(圖 H-5e)。這些行人通道包括連接德福廣場至兆業街(項目 1)、偉業街(項目 2)及常怡道(項目 3a 及 3b)的擬議行人通道、「商業(1)」地帶及「商業(2)」地帶用地(項目 4a)之間的通道，以及位於觀塘繞道支路上方通往啟德醫院羣(項目 5b)的行人天橋。當局亦同樣關心闢設地面行人通道的需要。常怡道和海濱道之間的一段祥業街(項目 4b)將改為行人專用區，並會進行環境美化，這條公眾通道有助改善途經九龍灣行動區的南北向行人流通。橫過海濱道(項目 5a)後，公眾可繼續沿新急症醫院和香港兒童醫院旁邊的祥業街前往海濱。

5.3.2 一般意見

主要理由／意見	申述
(1) 鑑於疫情關係，就分區計劃大綱圖作出的修訂之諮詢期應予延長。	R4
(2) 關注本地工業業務倒閉所帶來的失業問題。	R7
回應	
(a) 關於(1)：	
當局已遵照法定和行政程序，適當地就改劃土地用途的修訂諮詢公眾。分區計劃大綱草圖根據條例第 5 條展示，為期兩個月，以供公眾查閱。根據條例，現時並無有關延長公眾查閱期的條文。	
(b) 關於(2)：	
雖然重建業安工廠大廈會令工業樓面面積減少 48 500 平方米，然而，正如上文第 5.2.1(a)所提及，根據「活化計劃 2.0」，位於九龍東的重建建議計劃將釋放額外 71 000 平方米的工業樓面面積，為當區居民帶來就業機會。	

6. 對申述的意見

城規會收到兩份由個別人士(**C1** 和 **C2**^[7])提交的意見。**C1** 同意 **R1** 表示反對項目 B 的意見，理由載於上文第 5.2.1(2)段，而回應請參考上文第 5.2.1(a)段。**C2** 表示反對項目 B，理由載於上文第 5.2.1(4)段，**C2** 亦提供意見，表示 2019 冠狀病毒病已影響很多小型企業的生計，令數千人失去就業機會。回應請參考上文第 5.2.1(b)段。

^[7] 提意見人 C2 亦為申述人 R6。

7. 諮詢政府部門

7.1 規劃署曾諮詢以下政府政策局／部門，他們的意見已適當地收錄在上文：

- (a) 發展局起動九龍東專員；
- (b) 房屋署署長；
- (c) 社會福利署署長；
- (d) 醫務衛生局局長；
- (e) 衛生署署長；
- (f) 環保署署長；
- (g) 食物環境衛生署署長；
- (h) 創新科技及工業局局長；
- (i) 工業貿易署署長；
- (j) 規劃署總城市規劃師／策略規劃；
- (k) 規劃署總城市規劃師／規劃研究 1；
- (l) 規劃署總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應；以及
- (m) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7.2 規劃署曾諮詢以下政府政策局／部門，他們對各項申述和意見沒有意見：

- (a) 發展局局長；
- (b) 發展局首席助理秘書長(海港)；
- (c) 發展局執行秘書(古物古蹟)；
- (d) 教育局局長；
- (e) 地政總署地政專員／九龍東；
- (f) 地政總署總產業測量師／土地供應；
- (g) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (h) 水務署總工程師／建設；
- (i) 運輸署署長；
- (j) 路政署總工程師／九龍；
- (k) 旅遊事務專員；
- (l) 警務處處長；
- (m) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (n) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (o) 消防處處長；
- (p) 海事處處長；

- (q) 漁農自然護理署署長；
- (r) 機電工程署署長；
- (s) 康樂及文化事務署署長；
- (t) 民政事務總署觀塘民政事務專員；
- (u) 政府產業署署長；以及
- (v) 土拓署東拓展處處長。

8. 規劃署的意見

8.1 根據上文第 5.2 及 5.3 段的評估，規劃署不支持 R1 至 R7，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A1 及 A2

- (a) 九龍灣行動區內平台層的擬議公眾休憩用地，可經由已規劃的行人天橋和垂直連接系統連接，方便公眾前往。該平台層的休憩用地可計入根據《香港規劃標準與準則》的休憩用地供應標準內。擬議公眾休憩用地的設計會在提交園境設計總綱圖的階段由相關政策局／部門組成的設計檢視小組審核，有關規定將於土地契約內訂明。地下零售設施和綜合行人連接系統與擬議公眾休憩用地相融合，將提高公眾休憩用地的易達度、吸引力和活力(**R6**)；
- (b) 已規劃的全天候行人通道(主要經由高架行人道)和地面行人通道，為港鐵九龍灣站、九龍灣行動區和海濱(**R6**)之間提供便捷的往來通道；

項目 B

- (c) 政府一直採取多管齊下的方式增加房屋土地的供應，以應付迫切的房屋需求。業安工廠大廈用地適合作公營房屋發展，以增加市區的房屋供應。有關發展與周圍環境並非不相協調。重建業安工廠大廈的技術可行性和土地用途兼容性已獲相關技術研究確定(**R1 至 R6**)；

- (d) 雖然業安工廠大廈會重建作住宅用途，但九龍東的工業樓面空間仍然足夠，因為「活化計劃 2.0」在短中期將為九龍東提供額外樓面空間，為當地社區帶來就業機會(**R1 至 R7**)；
- (e) 業安工廠大廈的公營房屋發展項目會闢設合適的零售商店，以應付日後居民的基本需要。此外，根據《香港規劃標準與準則》的要求和有關政策局／部門的評估，除了一些個別設施外，現有及已規劃提供的社區設施，大致上足以應付牛頭角及九龍灣規劃區整體規劃人口的需求。據相關政策局／部門表示，第一個及第二個十年醫院發展計劃，將可應付九龍東聯網醫院病牀的預計服務需求，而社會福利署會在規劃與發展階段按情況考慮有關的供應，以期滿足需求和達到長遠目標(**R1 至 R3 及 R6**)；
- (f) 在詳細設計階段落實合適的緩解／改善措施後，有關的公營房屋發展不會對交通、環境及空氣流通造成無法克服的影響(**R1、R5 及 R6**)；
- (g) 清拆、遷置及相關的土地事宜不屬於分區計劃大綱圖的範疇，因此並不屬於城市規劃委員會的職權範圍(**R1 至 R3 及 R6**)；以及

其他

- (h) 當局已遵照法定和行政程序，適當地就改劃土地用途的修訂諮詢公眾，亦已根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示分區計劃大綱草圖，為期兩個月，以供公眾查閱。條例沒有延長公眾查閱期的條文(**R4**)。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會在審議各項申述和意見時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後考慮建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱草圖。

- 9.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

10. 附件

附件 I	《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/31》 (縮圖)
附件 II	《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/30》的修訂項目附表
附件 III	有關《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/31》的申述人和提意見人名單
附件 IV	2021 年 12 月 10 日都會規劃小組委員會會議記錄摘錄 (僅提供英文版)
附件 V	2021 年 12 月 24 日都會規劃小組委員會會議記錄摘錄
附件 VI	2021 年 9 月 9 日觀塘區議會會議記錄摘錄(僅提供中文版)
附件 VII	2021 年 10 月 6 日觀塘區議會秘書處發出的信件(僅提供中文版)
附件 VIII	2021 年 11 月 5 日當局就觀塘區議會秘書處的信件作出的回覆(僅提供中文版)
附件 IX	2021 年 9 月 28 日啟德海濱專責小組會議記錄摘錄(僅提供英文版)
附件 X	2022 年 3 月 1 日啟德海濱專責小組發出的信件(僅提供英文版)
附件 XI	牛頭角及九龍灣規劃區的主要社區設施和休憩用地的供應
圖 H-1	申述地點的位置圖
圖 H-2	申述地點的平面圖
圖 H-3	申述地點的航攝照片
圖 H-4a 及 4b	申述地點的實地照片
圖 H-5a	九龍灣行動區－建議發展大綱圖
圖 H-5b	九龍灣行動區－示意建築物透視圖
圖 H-5c	九龍灣行動區－城市設計總綱圖
圖 H-5d	九龍灣行動區－園景總綱圖
圖 H-5e	九龍灣行動區－行人連接網絡圖
圖 H-6a	業安工廠大廈擬議公營房屋發展－示意布局圖

- 圖 H-6b** 業安工廠大廈擬議公營房屋發展－示意截視圖
圖 H-6c 業安工廠大廈擬議公營房屋發展－園景設計圖
圖 H-6d 業安工廠大廈擬議公營房屋發展－園景截視圖
圖 H-6e 及 6f 業安工廠大廈擬議公營房屋發展－擬議路口改善計劃圖
圖 H-7 申述地點附近的主要社區、醫療及零售設施

規劃署

2022 年 8 月