

機 密

(於二零一零年四月九日解密)

都會規劃小組委員會

二零一零年三月十九日舉行的

第 415 次會議記錄

[ 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲女士、城市規劃師／荃灣及西九龍湯潔薇女士及空氣流通評估顧問王穎娜女士此時獲邀出席會議。 ]

議程項目 22

[閉門會議]

《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/23》的建議修訂  
(都會規劃小組委員會文件第 5/10 號)

---

1. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲女士借助投影片及飛行動畫，按文件所詳載簡介石硤尾分區計劃大綱核准圖的建議修訂：

提出建議修訂的背景

- (a) 在石硤尾分區計劃大綱圖上，「住宅(乙類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶、「政府、機構或社區(1)」地帶至「政府、機構或社區(8)」地帶、「其他指定用途」註明「商業用途(包括公共車輛總站、多層停車場、郵政局)」地帶及「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶已收納法定建築物高度和發展密度限制。上述各地帶均位於該區東部和北部。現時就分區計劃大綱圖提出的建議修訂主要涉及三個範疇：(i)該區西部的擬議建築物高度限制；(ii)大坑西新邨的用途地帶和發展參數檢討；以及(iii)其他用途地帶修訂；

- (b) 訂定建築物高度限制時，一般會依循若干城市設計原則，包括：保存北面的綠色山脊線；保存穿越該區中部的南北向觀景廊，以及保存由東面的又一村伸延至西面的石硤尾食水配水庫的觀景廊；與附近一帶的特色是否協調，特別是又一村花園住宅區和九龍塘的低層發展及東北面的中層發展(例如香港城市大學)；
- (c) 當局已進行空氣流通專家評估，藉以審視擬議建築物高度限制可能對行人風環境所造成的影響。上述評估顯示該區並無難以解決的通風問題。為加強現有的氣道網絡以改善該區的通風，當局已劃設若干非建築用地和通風廊。該等非建築用地和通風廊顯示於文件的圖 6、圖 13A 至圖 13C、圖 13G、圖 13H、圖 14A 至圖 14C、圖 14G、圖 14H 和第 5 段，亦見載於下文(h)段；

#### 擬議建築物高度限制

- (d) 緊連南昌街南段的石硤尾邨和白田邨重建計劃，最高高度建議為主水平基準上 130 米；
- (e) 為保持向南面遞降的建築物高度輪廓，建議為石硤尾邨和白田邨其餘部分、位於偉智里的私人住宅發展和澤安邨訂定主水平基準上 120 米、110 米、100 米、80 米、50 米及 30 米的高度級別；
- (f) 為保存兩道觀景廊和兩個綠化山丘，建議為下列地點訂定中層的建築物高度限制：美荷樓(主水平基準上 30 米)、白田邨的小單位大廈(主水平基準上 50 米)，以及石硤尾邨的社會福利設施大樓(主水平基準上 50 米)；
- (g) 「政府、機構或社區」用地及「其他指定用途」用地的擬議建築物高度限制，主要是為了反映現時的建築物高度，並提供歇息空間和視覺調劑。當局建議樓高 13 層或以下的建築物應以樓層數目訂明高度限制，而樓高 13 層以上的建築物則以主水平基

準上若干米訂明高度限制。學校用地的高度限制一般建議為八層，而位於歌和老街的 14 層公共衛生檢測中心的高度限為主水平基準上 135 米。又一城的高度限制建議為主水平基準上 70 米，而「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶的高度限為一層，以反映現有的發展；

#### 有關劃設非建築用地的建議

(h) 當局建議劃設七塊「非建築用地」：

- 環繞白田邨東面、北面和西面現有的斜坡範圍且闊度介乎三米至 70 米的非建築用地；
- 由緊連巴域街與賽馬會創意藝術中心之間的一段白田街東緣的地段界線起闊五米的非建築用地；
- 由緊連巴域街與白雲街之間的一段南昌街西緣的地段界線起闊三米的非建築用地；
- 由緊連巴域街與大坑西之間的一段南昌街東緣的地段界線起闊三米的非建築用地；
- 涵蓋南山邨西面現有斜坡和停車場大樓部分範圍闊約 10 米至 25 米的非建築用地；
- 涵蓋大坑東邨東面現有斜坡闊約 15 米至 20 米的非建築用地；以及
- 沿大坑西新邨西面界線闊約 25 米的非建築用地。

#### 大坑西新邨用地的發展參數檢討

(i) 當局於一九六一年以私人協約方式把該用地批予香港平民屋宇有限公司，用以興建廉租屋邨，條件是香港平民屋宇有限公司須為低收入人士建成不少於

1 600 個房屋單位，而有關發展的最大上蓋面積為 40%，建築物高度為主水平基準上 45.72 米。該用地的面積廣闊，並以單一私人業權持有，加上逾 40 年的樓齡和約 3.2 倍的低地積比率，因而甚具重建潛力。二零零八年八月，屋宇署署長核准了涉及沿用地東北邊緣興建一幢 25 層(主水平基準上約 99 米)住宅大廈的建築圖則。擬建的住宅大廈將提供 500 個房屋單位，單位的平均面積約為 47 平方米，主要預算供重置現有的租戶；

(j) 該用地位處兩道觀景廊交匯的重要位置，高度輪廓由西面至東面漸次下降。由於該用地位於南北向通風廊的範圍內，空氣流通評估建議把用地的建築物高度限於現時的水平(即主水平基準上 45.72 米)，以保存該重要的通風廊。倘若無法把用地重建時的建築物高度限於現時的水平，空氣流通評估顧問建議可劃設一塊由東北面至西南面的非建築用地，以局部保存該通風廊，利便夏季西南風的流動；

(k) 現已確定三個發展方案：

- 方案一的地積比率約為 6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 130 米；
- 方案二的地積比率為 5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 90 米／130 米；以及
- 方案三的地積比率為 5.5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 90 米／130 米；

(l) 當局認為由於方案一的建築物高度劃一，不能締造銜接暢順的遞降建築物高度輪廓，故不應採用。與方案一比較，方案二可締造主水平基準上 90 米／130 米的梯級式高度輪廓，與遞降建築物高度輪廓相融合。不過，可興建的房屋單位會減少約 322 個。當局已衡量增加房屋單位供應量和限制建築物體積這兩個因素，為確保建築物高度輪廓能保持和諧協調，遂建議採用方案三。方案三的地積比率為

5.5 倍，並採用主水平基準上 90 米／130 米的梯級式建築物高度限制；

- (m) 為妥善實施規劃管制，當局建議把該用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以便透過規劃許可機制，要求發展者提交總綱發展藍圖輔以各項技術評估，從而對重建計劃作出管制。此外，當局會就用地擬備規劃大綱，列出發展參數、重要的規劃考慮因素和規定，以及設計指引，為用地日後的發展提供指引。當局建議把用地的最高總地積比率訂為 5.5 倍，最高建築物高度由東部的主水平基準上 90 米增至西部的主水平基準上 130 米。當局又建議沿用地西面的界線劃設闊 25 米的非建築用地。為了在設計和發展上提供彈性，《註釋》會訂明略為放寬地積比率、建築物高度和非建築物用地限制的規定；

#### 其他建議修訂

- (n) 窩仔街與石硤尾街交界處以南的土地涵蓋兩個「住宅(甲類)」地帶(預留作石硤尾邨重建計劃第六期)和一個「政府、機構或社區」地帶(具有 50 年歷史的石硤尾健康院所在)；前者分別設於兩個不同的地台上，後者則設於另一地台上。由於石硤尾健康院的位置並不方便，深水埗區議會在二零一零年一月通過了一項動議，促請政府抓緊石硤尾邨第六期重建的機遇，進行重置石硤尾健康院計劃。為使上述三塊地台用地的設計布局更符合效益，當局建議把該等用地由「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以便把有關用地合併，並規定須在該「住宅(甲類)1」地帶內興建一間政府診所。考慮到南面的毗連綠化山丘(主水平基準上約 80 米)能發揮視覺調劑的功能，當局亦會在有關用地施加主水平基準上 80 米／110 米的梯級式建築物高度限制；
- (o) 其他建議修訂包括把位於南山邨及偉智街的兩塊學校用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構

或社區」地帶；把位於南昌街與澤安道南交界處並自一九八一年起用作植物苗圃的一塊用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；調整用途地帶的界線；以及作出其他技術修訂；

#### 建議對分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂

- (p) 當局建議對分區計劃大綱圖的《註釋》作出多項修訂，包括：修訂「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶的「註釋」，以加入建築物高度限制；為大坑西新邨所在的擬議「綜合發展區」地帶收納新「註釋」；為多個發展地帶加入略為放寬限制條款；修訂一些發展地帶的「註釋」，以釐清地積比率／總樓面面積／上蓋面積的豁免條款和地積比率管制；在「住宅(甲類)1」地帶的「註釋」收納有關興建一間政府診所的規定；以及把「其他指定用途」地帶關於香港鐵路的註明，由「九廣鐵路」更新至「鐵路」；

#### 諮詢政府部門和公眾

- (q) 建築物高度限制建議和各用地的改劃用途地帶建議，已送交相關的政府政策局和部門傳閱，以供提出意見。大部分政策局／部門並沒有對建議提出負面意見或反對。當局訂定擬議的建築物高度限制時，已適當考慮教育局局長、康樂及文化事務署古物古蹟辦事處、水務署署長、政府產業署署長以及房屋署署長的意見；以及
- (r) 倘獲小組委員會同意，城市規劃委員會(下稱「城規會」)將根據《城市規劃條例》第 5 條公布分區計劃大綱圖的建議修訂，以供公眾查閱。在《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/23A》(展示後將重新編號為 S/K4/24)的展示期內，城規會會就相關修訂事宜諮詢深水埗區議會。

2. 梁美玲女士回應一名委員的詢問時表示，石硤尾健康院所在位置顯示於文件的圖 13E。陳偉信先生表示該診所可以從

窩仔街經一段陡峭的樓梯前往，或經由巴域街的斜坡前往。深水埗區議會關注區內居民前往該診所可能有困難，尤以長者為然。就此，當局建議在新「住宅(甲類)1」地帶內一個較方便易達的地點重置該診所。

3. 副主席詢問大坑西新邨用地擬議的 5.5 倍最高地積比率會否影響土地擁有人的發展權。梁女士答稱當局以私人協約方式把該用地批予香港平民屋宇有限公司，用以興建廉租屋邨，條件是香港平民屋宇有限公司須為低收入人士建成不少於 1 600 個房屋單位，而有關發展的最大上蓋面積為 40%，建築物高度為主水平基準上 45.72 米。現有發展包括八幢七至 10 層(主水平基準上約 35 米及 43 米)的住宅大廈，合共提供 1 627 個單位，相等於約 3.2 倍的地積比率。因此，擬議的 5.5 倍最高地積比率不會令土地擁有人喪失發展權。

4. 委員並無就建議修訂提出其他問題。

5. 經進一步商議後，小組委員會議決：

(a) 同意文件附件 I 所載關於《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/23》的建議修訂和《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/23A》(展示後將重新編號為 S/K4/24)，以及文件附件 II 所載該分區計劃大綱草圖的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；

(b) 採納文件附件 III 所載《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/23A》經修訂的《說明書》，以說明城規會就圖則上各土地用途地帶所定的規劃意向和目。經修訂的《說明書》會連同圖則一併公布；

(c) 同意經修訂的《說明書》適宜連同《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/23A》(展示後將重新編號為 S/K4/24)一併展示，並會以城規會的名義發出；以及

(d) 同意在《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/23A》(展示後將重新編號為 S/K4/24)的展

示期內，適宜就經修訂的《說明書》連同該分區計劃大綱草圖及其《註釋》諮詢深水埗區議會。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍梁美玲女士、城市規劃師／荃灣及西九龍湯潔薇女士及空氣流通評估顧問王穎娜女士出席會議解問委員的詢問。他們均於此時離席。]