

**深水埗區西北九龍填海區
第 6 號「綜合發展區」地盤公共房屋及發祥街西新居屋
發展方案**

引言

1. 本文件旨在介紹位於介乎深水埗深旺道、興華街西、東京街西與西九龍公路之間被劃作「綜合發展區」地帶的西北九龍填海區第 6 號地盤(下稱「第 6 號地盤」)(圖一)經修訂的公共房屋發展計劃，及擬議將位於發祥街西的「政府、機構或社區」地帶及毗鄰的「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，徵詢深水埗區議會意見。

背景

2. 第 6 號地盤，在《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/28》(下稱「大綱圖」)上劃作「綜合發展區」(圖一)，其規劃意向主要是把涵蓋範圍綜合發展作住宅及/或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。根據大綱圖《註釋》的規定，在該地帶的任何發展，申請人須要擬備「總綱發展藍圖」並連同相關技術評估(如空氣流通、交通、景觀及環境等評估)，向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交規劃申請。
3. 政府為了維持公屋申請人輪候時間平均大約三年的目標，必須確保有足夠和適時的土地供應興建公共房屋。因此，政府必須在滿足社會不同界別之間的需求上取得平衡，在上述地盤發展公屋，以配合公屋的整體供應。
4. 房屋署和規劃署在 2010 年 6 月 29 日就第 6 號地盤發展事宜(包括第 6 號地盤的「規劃大綱」擬稿和兩個發展方案)諮詢深水埗區議會，我們理解議員和居民的關注。基於上次曾提交深水埗區議會作諮詢的以換地方式發展公屋方案，經過詳細研究、慎重考慮及平衡社區不同需求後，房屋署現已作出修改，詳情內容請參閱下文。

西北九龍填海區第 6 號地盤「綜合發展區」的發展計劃

5. 第 6 號地盤在「綜合發展區」地帶的建議發展參數總括如下：

地盤面積	(公頃)
綜合發展區總地盤面積	約 4.49
扣除：	
公共休憩用地	約 1
公共運輸交匯處(露天部分)	約 0.42
廣深港高速鐵路通風樓	約 0.12
其他(道路及斜坡)	約 0.36
剩土地面積可供公共房屋發展	約 2.59
地積比率	
住宅 (公屋發展)	不大於 6.5 (以 2.59 公頃面積計算)
非住宅 (零售、街市及社區設施)	不大於 1.5 (以 2.59 公頃面積計算)
公共休憩用地	不納入地積比計算
露天公共運輸交匯處面積	不納入地積比計算
廣深港高速鐵路通風樓	不納入地積比計算
其他(道路及斜坡)	不納入地積比計算
綜合發展區總地積比率	約 4.6 (以 4.49 公頃面積計算)
其他參數	
樓宇數目	5 幢
最高建築物高度	不超過主水平基準上 120 米
單位數目	2,798 個
容納人口	8,626 人

6. 第 6 號地盤「綜合發展區」的總地盤面積約為 4.49 公頃，發展包括以下設施(附件一至附件三)：

(一) 公共運輸交匯處

現時位於港鐵南昌站的臨時巴士站，將會與「綜合發展區」用地內的現有臨時巴士站合併，於「綜合發展區」內提供一個永久公共運輸交匯處，面積約為 1.32 公頃。為善用土地資源並進一步增加公共房屋供應及盡量減低對周邊環境的負面影響，約 0.9 公頃的公共運輸交匯處會被上蓋

覆蓋作部分公共房屋和鄰舍休憩用地發展；餘下約 0.42 公頃則為露天公共運輸交匯處。

(二) 1 公頃的公共休憩用地

為提高深水埗區的公共休憩用地供應，房屋署會在第 6 號地盤發展公屋的同時，在屋邨內提供不少於 1 公頃的休憩用地，以供區內居民使用。

(三) 廣深港高速鐵路通風樓

廣深港高速鐵路通風樓由路政署和香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)負責設計和興建。路政署和港鐵公司會繼續與房屋署、規劃署和相關部門研究及商討，令通風樓的設計配合將來第 6 號地盤的發展。

(四) 公屋發展及相關的社區設施

(i) 住屋是市民最關注的民生問題，亦是穩定社會的基礎。處理房屋問題是政府的首要政策之一。政府致力增加房屋土地供應，以應付市民迫切的住屋需求。房屋署理解居民關注公屋發展對境觀及通風的影響，經過慎重考慮，並平衡各方意見及需求後，現在建議方案的樓宇數目為 5 幢住宅大廈，提供約 2,798 個單位。公屋發展地盤面積約為 2.59 公頃。方案的發展概念圖、概念規劃草圖及橫向圖則分別附載於**附件一至附件三**內，以供參考。

(ii) 在公共屋邨內提供的相關配套設施包括：

- 有蓋行人系統 — 提供有蓋行人天橋、升降機塔及樓梯連接邨內住宅及設施和橫跨公共交通運輸處的高架行人天橋延展部分，連接由土木工程拓展署興建的擬建興華街西及東京街行人天橋，以方便邨內及附近居民往返鄰近的港鐵南昌站。
- 休憩用地及康樂設施 — 除提供 1 公頃的公共休憩用地外，屋邨內將提供鄰舍休憩用地及康樂設施，包括乒乓球桌及兒童遊樂場，以供居民使用。於政府設施大樓內會提供室內運動場館(包括八個羽毛球場)及一個草地滾球場供公眾使用。另於天台設置一個五人足

球場，以補償位於發祥街西及英華街交界因擬議新居屋發展而將受影響的五人足球場。

- 政府設施 — 除室內運動場館、草地滾球場及天台五人足球場外，政府設施大樓內亦會提供地區圖書館、香港中央圖書館備用書庫及娛樂節目辦事處貯物室。
- 零售設施 — 按市場需要，在邨內提供合適的零售設施包括街市、商舖及食肆等。
- 社會服務設施 — 按社會需要，在邨內興建一幢社會福利設施大樓以提供社會服務設施，例如青少年、兒童、弱智人士及傷殘人士服務等，包括幼稚園、綜合青少年服務中心、展能中心及嚴重弱智人士宿舍、等特殊兒童中心及早期教育及訓練中心、中度弱智人士宿舍、嚴重肢體傷殘人士宿舍及綜合職務康復服務中心。
- 停車場 — 邨內附設停車場，提供私家車、輕型貨車及電單車泊位和上落客貨設施。

7. 在「綜合發展區」的任何發展，需要擬備相關的技術評估研究如空氣流通、景觀、交通及環境等評估，提交城規會考慮規劃申請。房屋署在提交規劃申請時必須一併提交空氣流通評估給城規會考慮。

於第 6 號地盤內興建政府綜合大樓的主因

8. 為進一步提供資助房屋以回應市民的住屋需要，房屋署計劃在一幅位於深旺道、發祥街西及英華街的「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶的用地(面積約 0.61 公頃)作新居屋發展(圖一)。
9. 此地盤現時劃作「政府、機構或社區」地帶的部分(面積約 0.46 公頃)被預留作政府綜合大樓發展，而毗鄰的「休憩用地」地帶(面積約 0.15 公頃)現為一個五人足球場。鑑於房屋用地的迫切需求，亦考慮到周邊的土地用途，當局建議這幅土地可騰出作住宅用途，興建一幢約 40 層高的居屋樓宇，提供約 700 個單位，並將受影響設施重置於第 6 號地盤內。

10. 以配合新居屋發展，「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶須要城規會同意改劃為「住宅(甲類)」地帶。新居屋發展的詳細發展計劃正由房屋署作仔細的技術研究，會於稍後向區議會介紹及諮詢。

空氣流動技術評估

11. 房屋署已聘請顧問公司進行微氣候研究，於規劃階段就項目的樓宇佈局進行空氣流動技術評估。初步微氣候研究結果顯示第 6 號地盤的公共房屋及發祥街西新居屋發展計劃對附近現有住宅屋苑的環境影響輕微。

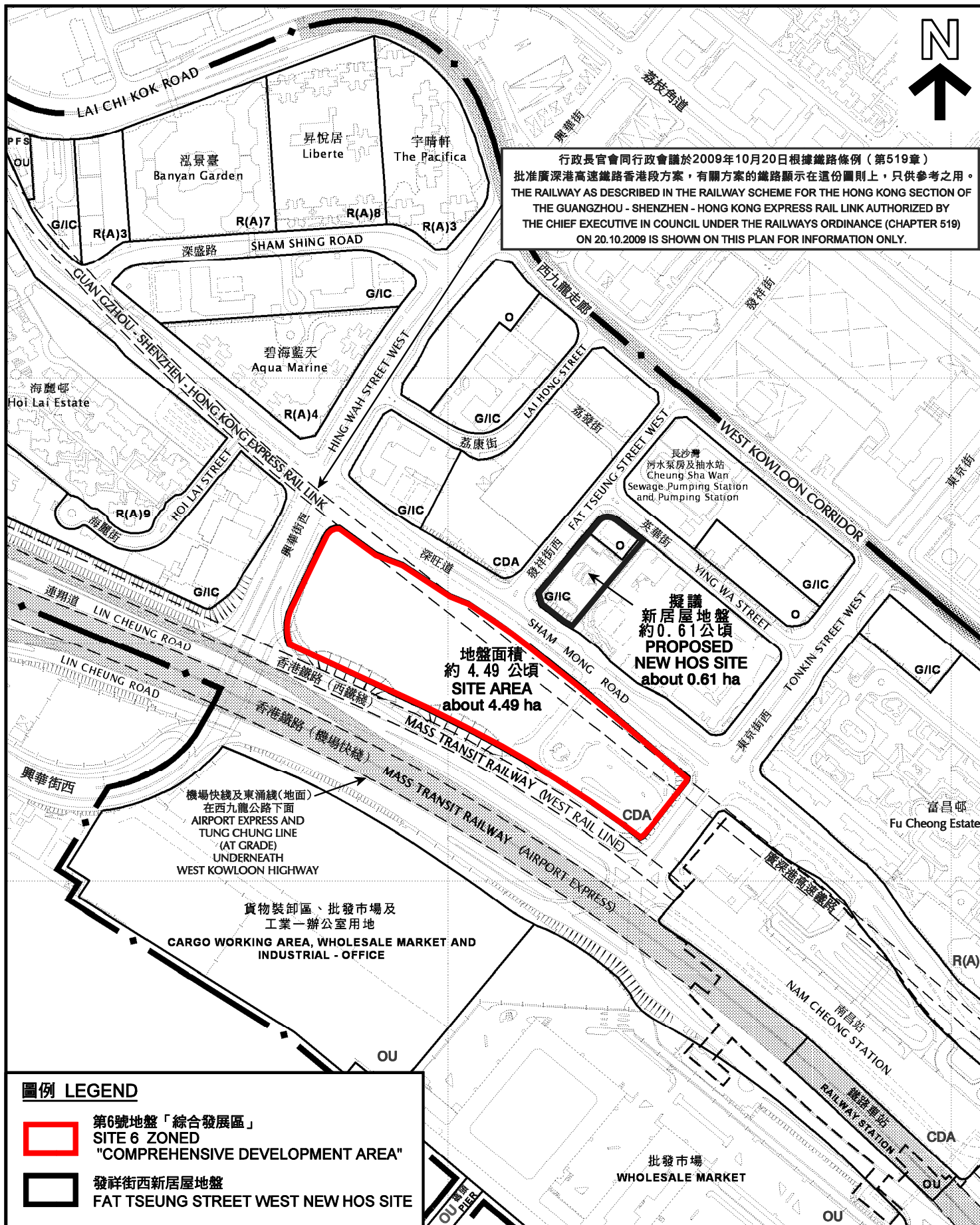
總結

12. 本文件提交深水埗區議會以備參考，歡迎議員對深水埗第 6 號地盤「綜合發展區」的公共房屋及發祥街西的新居屋發展計劃提出意見。規劃署在擬備規劃大綱時會充分考慮深水埗區議會的意見。

房屋署
規劃署
2013 年 3 月

附件

圖一	西北九龍填海區第 6 號地盤及發祥街西新居屋地盤位置圖
附件一	西北九龍填海區第 6 號地盤及發祥街西新居屋地盤發展概念圖
附件二	西北九龍填海區第 6 號地盤概念規劃草圖
附件三	西北九龍填海區第 6 號地盤概念橫切面圖



 第6號地盤「綜合發展區」
SITE 6 ZONED
"COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA"

 發祥街西新居屋地盤
FAT TSEUNG STREET WEST NEW HOS SITE

位置圖 LOCATION PLAN

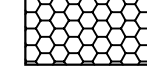
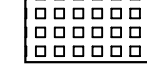
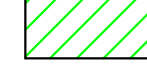
第6號地盤「綜合發展區」及發祥街西新居屋地盤
SITE 6 ZONED
"COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" AND
FAT TSEUNG STREET WEST NEW HOS SITE

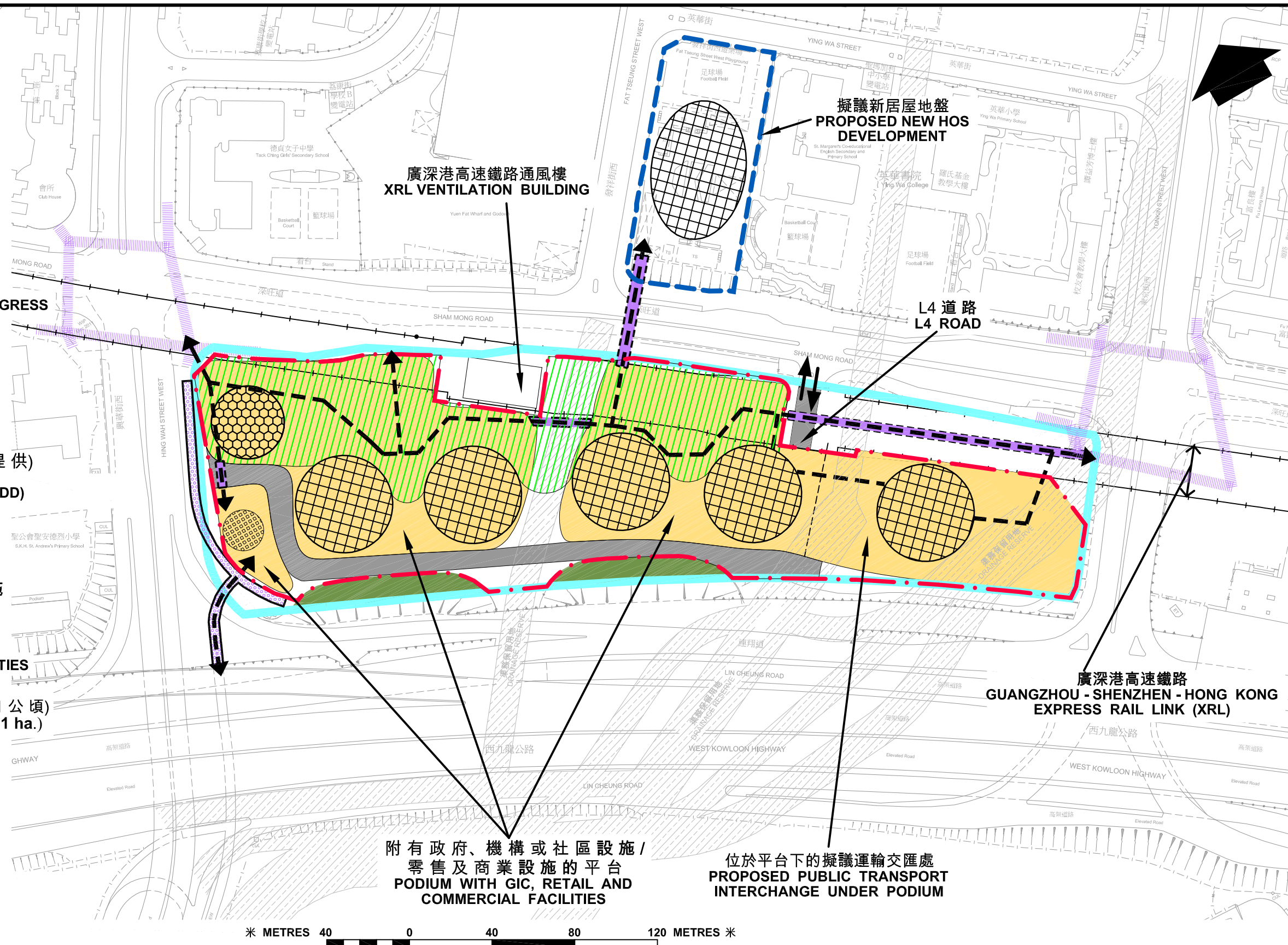
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



PLAN
1

LEGEND:

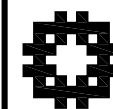
-  公共房屋用地界線
PUBLIC HOUSING SITE BOUNDARY
-  綜合發展區界線
CDA BOUNDARY
-  主要行人通道
MAIN PEDESTRIAN LINK
-  車輛出入口
VEHICULAR EGRESS / INGRESS
-  現有的行人天橋
EXISTING FOOTBRIDGE
-  擬議行人天橋
PROPOSED FOOTBRIDGE
-  擬議行人天橋
(由土木工程拓展署提供)
PROPOSED FOOTBRIDGE
(TO BE PROVIDED BY CEDD)
-  住宅用途
DOMESTIC USE
-  政府、機構或社區設施
GIC FACILITIES
-  社區福利設施
SOCIAL WELFARE FACILITIES
-  公眾休憩用地(不少於1公頃)
PUBLIC OPEN SPACE (≥ 1 ha.)
-  平台
PODIUM
-  行車道路
VEHICULAR ROAD
-  斜坡
SLOPE



西北九龍填海區第六號地盤及發祥街西新居屋地盤 - 發展概念圖

DEVELOPMENT CONCEPT PLAN -

NORTH WEST KOWLOON RECLAMATION SITE 6 AND FAT TSEUNG STREET WEST NEW HOS SITE



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

附件一
ANNEX 1

日期 DATE:
26. 2. 2013



圖示說明 LEGEND :

「綜合發展區」界線
CDA BOUNDARY
公共房屋用地界線
PUBLIC HOUSING
BOUNDARY

「政府、機構或社區」地盤界線
GIC SITE BOUNDARY
住宅樓
DOMESTIC BLOCKS

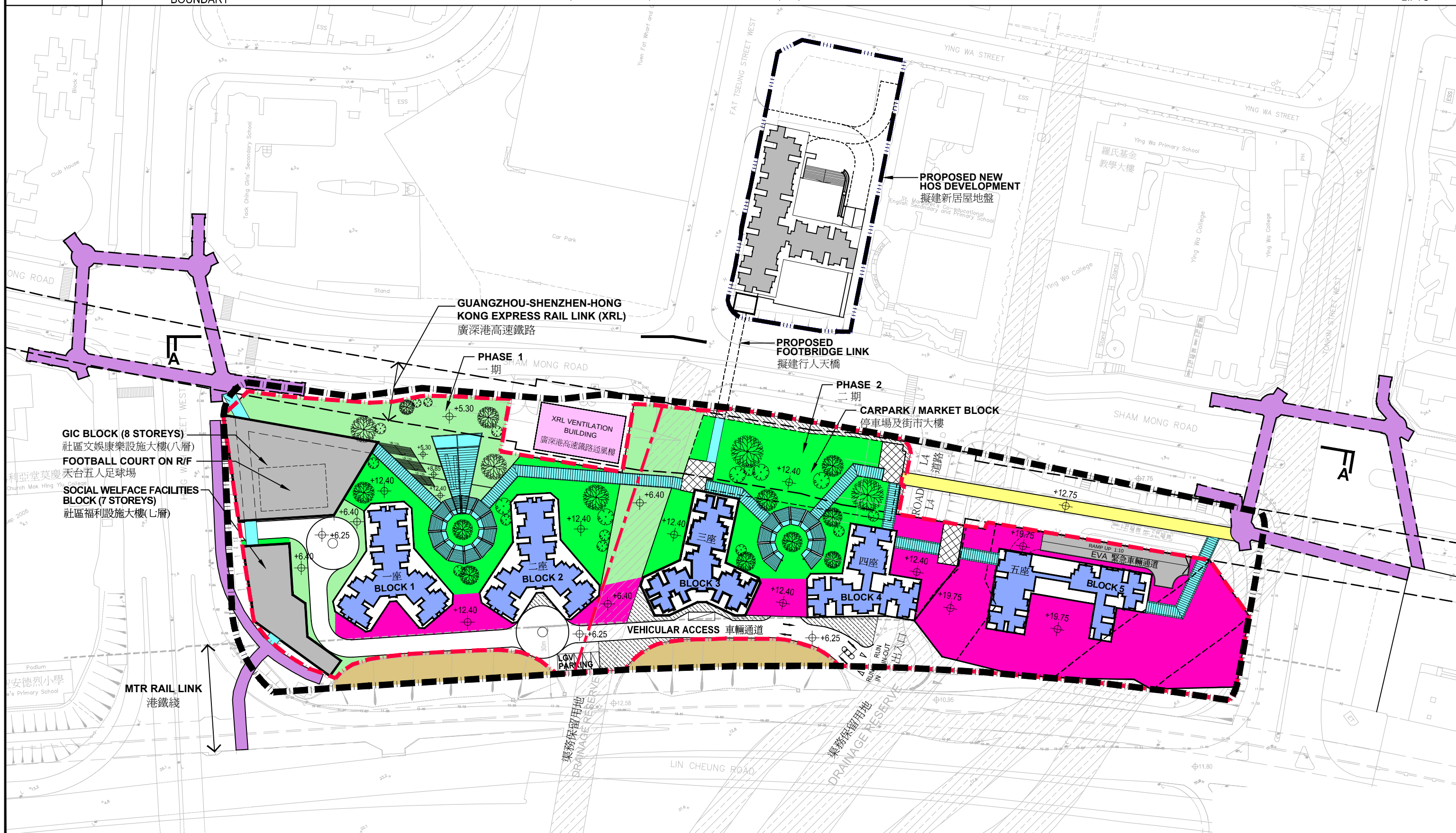
公眾休憩用地 (平台上)
PUBLIC OPEN SPACE
(PODIUM LEVEL)
公共房屋休憩用地 (平台上)
PRH OPEN SPACE
(PODIUM LEVEL)

公眾休憩用地 (地面上)
PUBLIC OPEN SPACE
(G/F)
公共房屋休憩用地 (地面上)
PRH OPEN SPACE
(G/F)

有蓋行人通道
COVERED WALKWAY
行人天橋延伸部分
FOOTBRIDGE
EXTENSION

土木工程拓展署負責的行人天橋
FOOTBRIDGE BY CEDD
廣深港高速鐵路通風樓
XRL VENTILATION BUILDING

斜坡
SLOPE
電梯
SHUTTLE
LIFTS



西北九龍填海區第六號地盤「綜合發展區」
概念規劃草圖

NORTHWEST KOWLOON RECLAMATION SITE 6
"COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA"
PROPOSED CONCEPTUAL LAYOUT PLAN

1:1500 (A3)

Annex 2
(附件二)



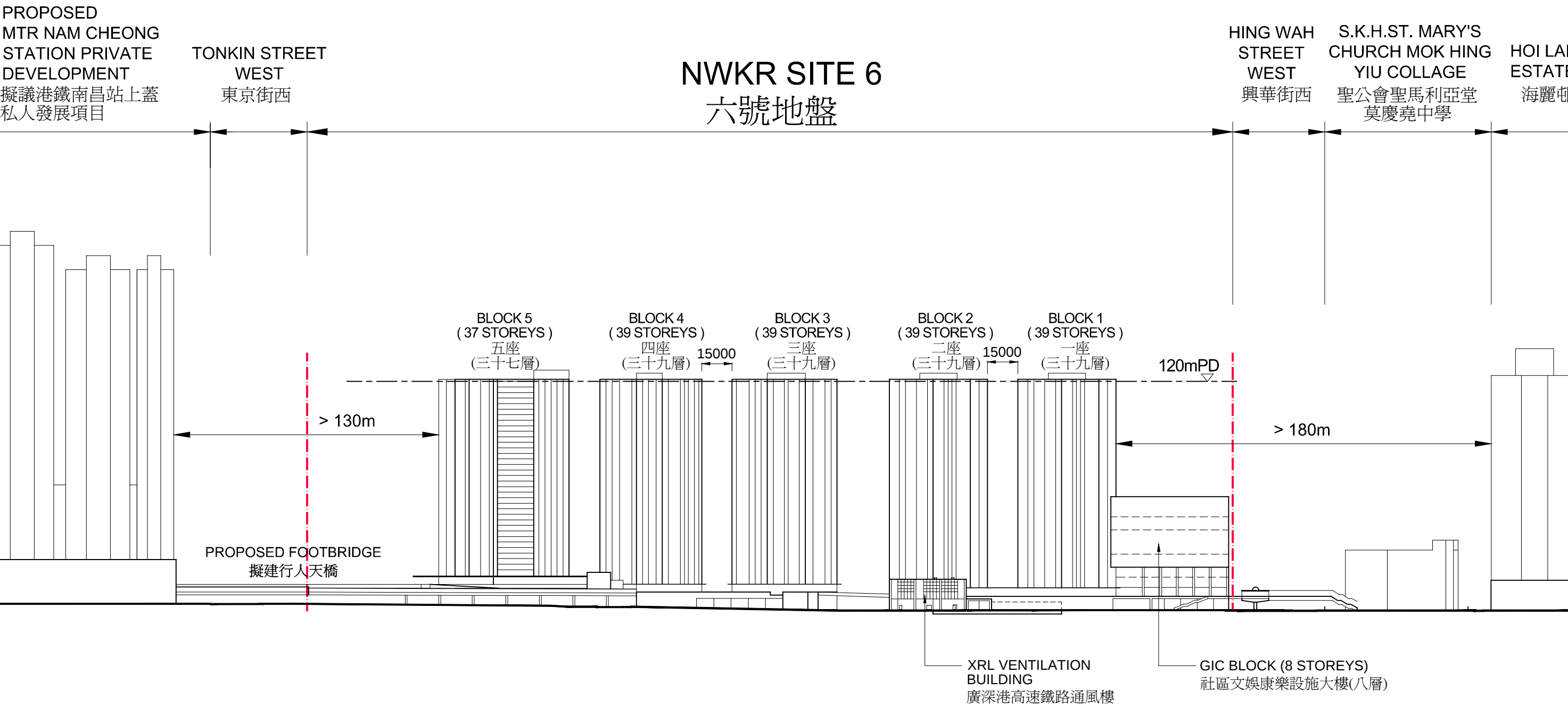
房屋署
HOUSING DEPARTMENT

編號 PLAN No.:
KL85/SITE/REN/A/SK-01

日期 DATE:
26/FEB/2013

圖示說明 LEGEND :

公共房屋用地界線
PUBLIC HOUSING
BOUNDARY



SECTION (橫切面圖) A-A

西北九龍填海區第六號地盤「綜合發展區」
概念橫切面圖

NORTHWEST KOWLOON RECLAMATION SITE 6
"COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA"
PROPOSED CONCEPTUAL SECTION

1:2000 (A3)

Annex 3
(附件三)

	房屋署 HOUSING DEPARTMENT	
	編號 PLAN No.:	日期 DATE: 26/FEB/2013