

蘇屋邨重建發展建議

背景

- 蘇屋邨於1960年落成，到現在已有40多年歷史
- 搬遷期限
- 2008年11月，第一期共10座樓宇
- 2011年年底，第二期共6座
- 09年將規劃重建

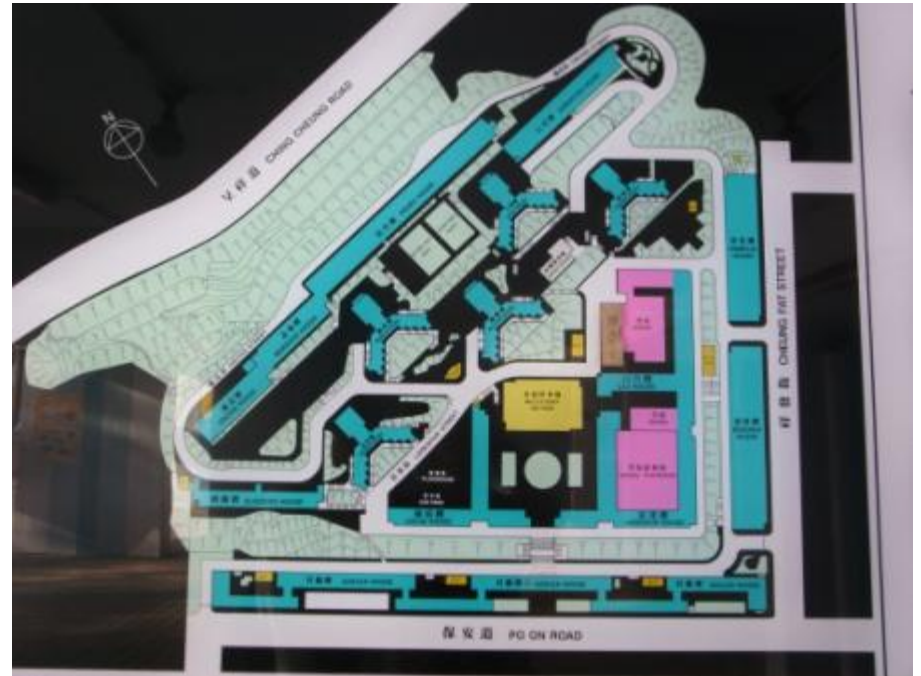


融合發展

- 帶動經濟，再活化深水埗西
- 增加深水埗區消費能力
- 增加深水埗區就業
- 增加區域性的大型購物商場，
呼應西九龍中心(840,000平方呎)
- 平衡發展

設計

- 蘇屋邨依山而建、地理位置優越、地形特別
- 層次分明，富有特色。
- 在保留原有地形的大前題下，以原有地形作出規劃。



蘇屋邨建議概念規劃圖



設計

整個重建計劃的設計概念中，住宅和商場是整個屋苑的核心，大型商場沿保安道一直到長發街。一方面能方便蘇屋邨內居民，另一方面亦能照顧整個社區的需要。

- 較高位置適合發展私人樓宇，因景觀較佳，環境清靜。
- 較低位置宜興建公屋或居屋，因鄰近邨外公共交通設施、街市、食肆及圖書館等，較方便基層居民。
- 商場頂層的平台是私人屋苑的休憩用地。



設計

- 保留蘇屋邨斜坡
- 將斜坡加以修飾，如鋪上草皮及花圃美化。
- 盡可能保留原有樹木及綠化環境。
- 完善的道路安排 行車路線貫通整個屋苑，令屋苑內之車輛行走方便。



用地及設施

行人通道設施：

- 有蓋扶手電梯
- 升降機
- 無障礙通道
- 有蓋行人通道



休憩用地及康樂設施

- 樓宇間會興建休憩用地，放置康樂設施，如涼亭、兒童遊樂設施、老人健身設施等，並放置園林景觀設計。



用地及設施 - 停車場

- 商場的地庫闢作室內停車場
- 私人屋苑及公共屋苑另各預留地面停車位



用地及設施 - 大型商場

- 商場面積：約363,000平方呎，共三層
- 商場入口設於興華街與保安道的交界(即現有牌匾位置)，改變正門設計，開通入口。令外面的居民能從興華街看到商場入口
- 商場正門設置廣場，興建噴水池或其他具特色的設計，從而吸引更多居民入內消費



用地及設施 - 商鋪安排

- 一樓：停車場, 超級市場, 銀行
- 二樓：主題購物中心(運動用品), 大型電器商店(如豐澤, 百老匯), 大型百貨公司
- 三樓：美食廣場, 酒樓, 戲院

交通及人流安排

- 私人屋苑人流
 - 私人屋苑人流取道商場，以保持商場人流暢旺
 - 私人屋苑另闢小徑，連接毗鄰明愛醫院
- 公共屋苑人流
 - 公共屋苑人流利用電梯出入商場及屋苑外圍社區
- 來自社區之商場人流
 - 商場人流連接面巴士站



其他設施

- 幼稚園：
 - 按社區需要，建議興建一間幼稚園。
- 社會服務設施：
 - 將廣利道巴士站加建上蓋
 - 興建如老人、兒童、智障人士、傷殘人士服務設施等。

居住樓宇安排

- 公屋
 - 8幢(21至41層高住宅大廈)
 - 單位數目約3,840
 - 容納人口約11,520人

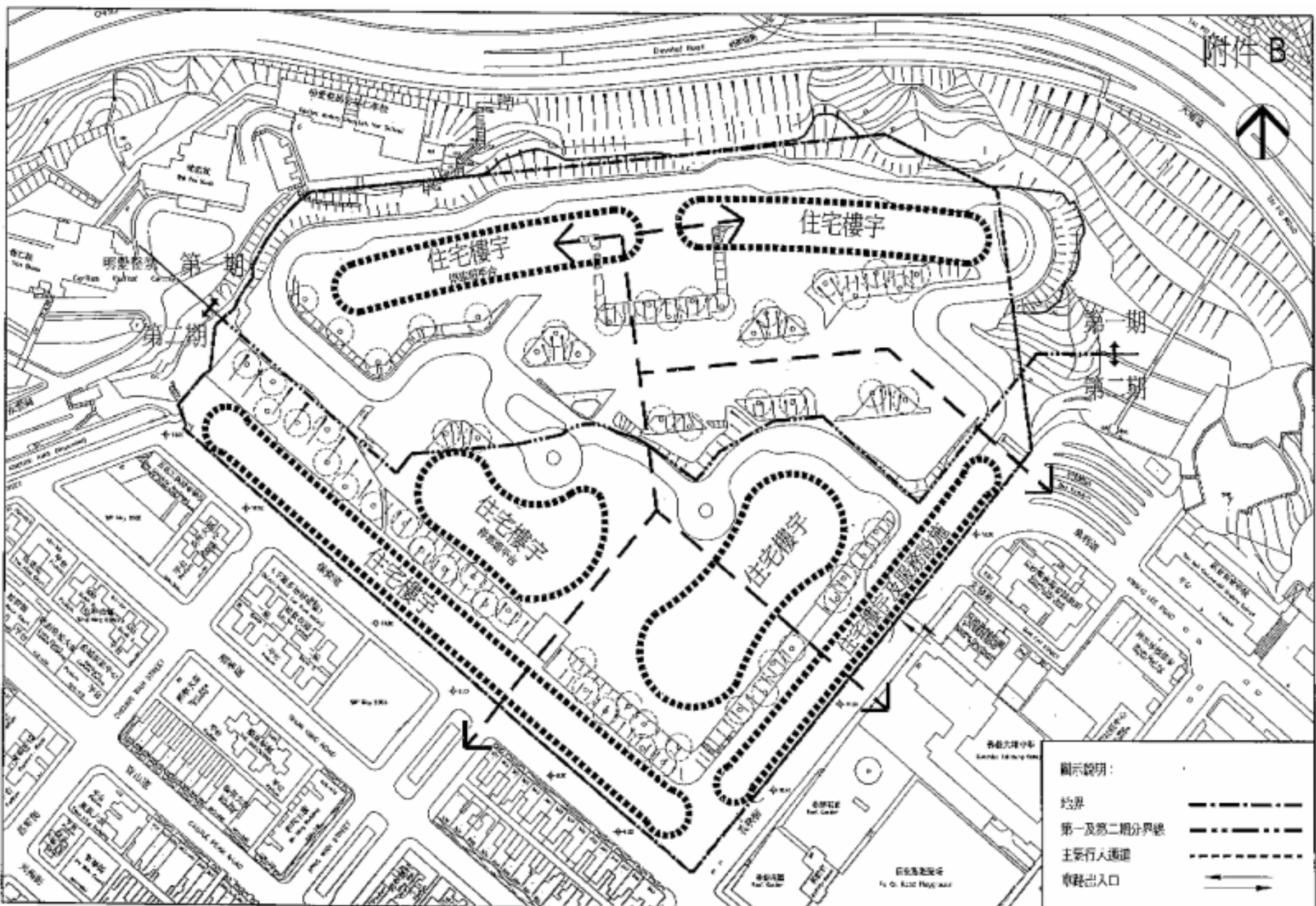
- 私人樓宇
 - 12幢(預計約35層高)
 - 單位數目約1,260
 - 容納人口3,780人

蘇屋邨重建前後比較

	重建後(本建議)	重建後(房委會)	重建前
公屋樓宇數目	8幢 (21至41層高住宅大廈)	13幢 (21至41層高住宅大廈)	16幢
公屋單位數目	約3,840	約5,500	約5,300
公屋容納人口	約11,520人	約15,700人	約13,400人
私人樓宇數目	12幢 (預計約35層高)	0	0
私人單位數目	1,260	0	0
私人樓宇容納人口	約3,780人		
總容納人口	約15,300人	約15,700人	約13,400人
商場面積	約363,000平方呎(三層)	約10,000平方呎	不適用
地積比率		約5倍	
商場/居住人口比例	23.7	0.64	不適用

房委會 - 蘇屋邨建議概念規劃圖

附件 B



蘇屋邨公營房屋發展計劃 位置及建議概念規劃圖