

深水埗區議會

深水埗區房屋用地、社區/康樂設施規劃及 西北九龍填海區第6號地盤「綜合發展區」發展計劃

目的

規劃署和房屋署在2009年6月25日和2009年9月1日就第6號地盤發展事宜諮詢深水埗區議會。因應區議會的要求，本文件旨在介紹深水埗區未來十年整體房屋、社區及康樂設施的規劃及發展，並諮詢區議會有關西北九龍填海區第6號地盤(下稱第6號地盤)「綜合發展區」的發展計劃。

背景

2. 深水埗區面積約 1,079公頃，位處九龍西北包括石硤尾、長沙灣、荔枝角、西北九龍填海區及昂船洲。區內大部份土地早已發展。其中劃作「住宅」用途約210公頃、而作「綜合發展區」用途可作住宅及商業用途約13.4公頃。根據2006年香港政府中期人口統計，深水埗區的人口約有365,800人，當中約55%居住於私人住宅而45%居住於公屋。

深水埗區未來十年整體房屋用地規劃

3. 根據目前資料顯示，在深水埗區內所有可供發展的用地，在法定分區計劃大綱圖則上均有其規劃及指定的用途。如要把已規劃的土地改作公屋發展需要有充份理據支持，向城規會提交改劃申請。

4. 在深水埗區仍未發展或發展中的主要住宅用地(載於附件1)包括3個劃作「綜合發展區」地盤(包括南昌站發展(面積約4.6公頃)、第6號地盤(面積約4.48公頃)及嘉里/潤發貨倉(面積約2.4公頃))和劃作「住宅(甲類)」地帶的長沙灣蔬菜批發市場(面積約4.1公頃)及宏昌工廠大廈/宏昌大廈/臨時家禽批發市場(面積約2.9公頃)、西邨道邨(面積約1.2公頃)、元洲邨5期重建發展(面積約1.1公頃)、前長沙灣警察宿舍公屋發展(面積約1.1公頃)和市區重建局發展計劃圖的荔枝角道/桂林街/醫局街發展項目(面積約0.3公頃)及海壇街/北河街項目(面積約0.7公頃)等等。

深水埗區社區設施

5. 深水埗現時有4間社區會堂(白田、石硤尾、麗閣、荔枝角)，3間社區中心(長沙灣、南昌、大坑東)和1個擬議社區會堂(在即將啓用的荔枝角美荔道政府大樓內)，供區內團體使用，為區內市民提供活動場地及其他設施，包括禮堂、會議室、活動室、羽毛球場及籃球場。各社區會堂/社區中心的禮堂借用服務深受大眾歡迎，全時使用率平均高達70%以上。

6. 至於大會堂方面，康樂文化事務署(康文署)表示在規劃新設置時，必須審慎考慮各項有關因素。此外，民政事務總署會提升社區會堂設施水平以配合社區對表演設施的需求，並已着手改善一些社區會堂設施，作為表演活動之用。在填海區南面的西九文化區內亦已預留大幅土地在作綜合表演場地之用。

深水埗區康樂文娛運動設施

7. 康文署在深水埗區提供的康樂體育設施計有：3個公眾游泳池、5個體育館、1個田徑運動場、1個壁球及乒乓球中心、3個主要公園及51個公園/花園及休憩處，共佔地70.9公頃。此外，興建中的工程如位於發祥街西及英華街交界的五人硬地足球場亦將於2010年中啓用。

8. 至於圖書館服務方面，目前，深水埗區內設有兩間分區圖書館(荔枝角和保安道公共圖書館)、兩間小型圖書館(元州街和白田公共圖書館)和三個分別位於大坑東邨、富昌邨和海麗邨的流動圖書館服務站，還有興建中的新白田公共圖書館，當有關圖書館啓用後，可進一步加強區內的圖書館服務。

西北九龍填海區第6號地盤「綜合發展區」的發展計劃

9. 根據《西南九龍分區規劃大綱草圖編號S/K20/23》(下稱大綱草圖)，第6號地盤被規劃為「綜合發展區」地帶。根據大綱草圖註釋，此地帶的規劃意向，是預留土地作綜合發展(主要包括住宅及商

業)用途。而大綱草圖的「說明書」中則指定作出租公營房屋(下稱公屋)發展。根據大綱圖「註釋」的規定，任何在該地帶的發展，需要擬備「總綱發展藍圖」及相關技術評估報告(如通風評估、景觀評估及環境評估等等)，向城市規劃委員會(城規會)提交規劃申請。房屋署將會於提交規劃申請時提供相關技術評估報告給城規會考慮。此外，規劃署將會提交第6號地盤的「規劃大綱」給城規會考慮。經城規會批准後的「規劃大綱」將會作為擬備「總綱發展藍圖」的指南。

10. 第6號地盤「綜合發展區」的總地盤面積約為4.48公頃，發展包括以下主要設施-

(一) 公共運輸交匯處

現時位於南昌站的臨時巴士站，將會與「綜合發展區」內現有的臨時巴士站合併，於「綜合發展區」內改建為一個較具規範的永久公共運輸交匯處，面積約為1.31公頃。

(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的供應，房屋署會在第6號地盤發展公屋的同時，在屋邨內的平台興建一個不少於1公頃的公共休憩用地，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6號地盤的發展。

(四) 公屋發展及相關的社區設施

(i) 早前在2009年6月25日向深水埗區議會諮詢的建議方案是4幢住宅樓宇，經過諮詢後，我們理解居民關注公屋發展對境觀及通風的影響，經過慎重考慮後，現在建議方案的樓宇數目已由原先的4幢改為3幢41層高的住宅大廈，提供約2,200個單位。公屋發展地盤面積約為1.7公頃(不包括一公頃的公共休憩用地)。

(ii) 在公共屋邨內提供相關的配套設施包括：

- 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擬建的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站。
- 休憩用地及康樂設施 — 除提供闢設在平台上的1公頃公共休憩用地外，屋邨內將提供鄰舍休憩用地及康樂設施，包括籃球場、羽毛球場、緩跑徑、兒童遊樂場等，以供邨民使用。
- 零售設施 — 按市場需要，在邨內提供合適商鋪，例如街市、便利店、食肆等。
- 社會服務設施 — 按社區需要，在邨內提供社會服務設施，例如青少年、兒童、弱智人士、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、特殊幼兒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業康復服務中心。
- 停車場 — 邨內附設停車場，提供私家車、輕型貨車及電單車泊車位。

11. 有關空氣流通的技術評估，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通評估。如前文所述，樓宇數目已由原先建議的4幢改為3幢，以擴闊通風廊，而第6號地盤的3幢樓宇與毗鄰的海麗邨和南昌站將來的私人發展樓宇的間距均超過200米，初步微氣候研究結果顯示第6號地盤的公屋發展計劃對附近現有住宅屋苑的環境影響輕微。

12. 關於施工計劃，根據大綱草圖註釋的規定，任何在該地帶的發展，需要擬備「規劃大綱」及「總綱發展藍圖」，向城市規劃委員會(城規會)提交規劃申請。當城規會同意擬備的「規劃大綱」後，房屋署將會於2010年中向城規會提交規劃申請及相關技術評估報告。

13. 第6號地盤公共房屋發展的概念規劃草圖附載於附件2，以供參考。

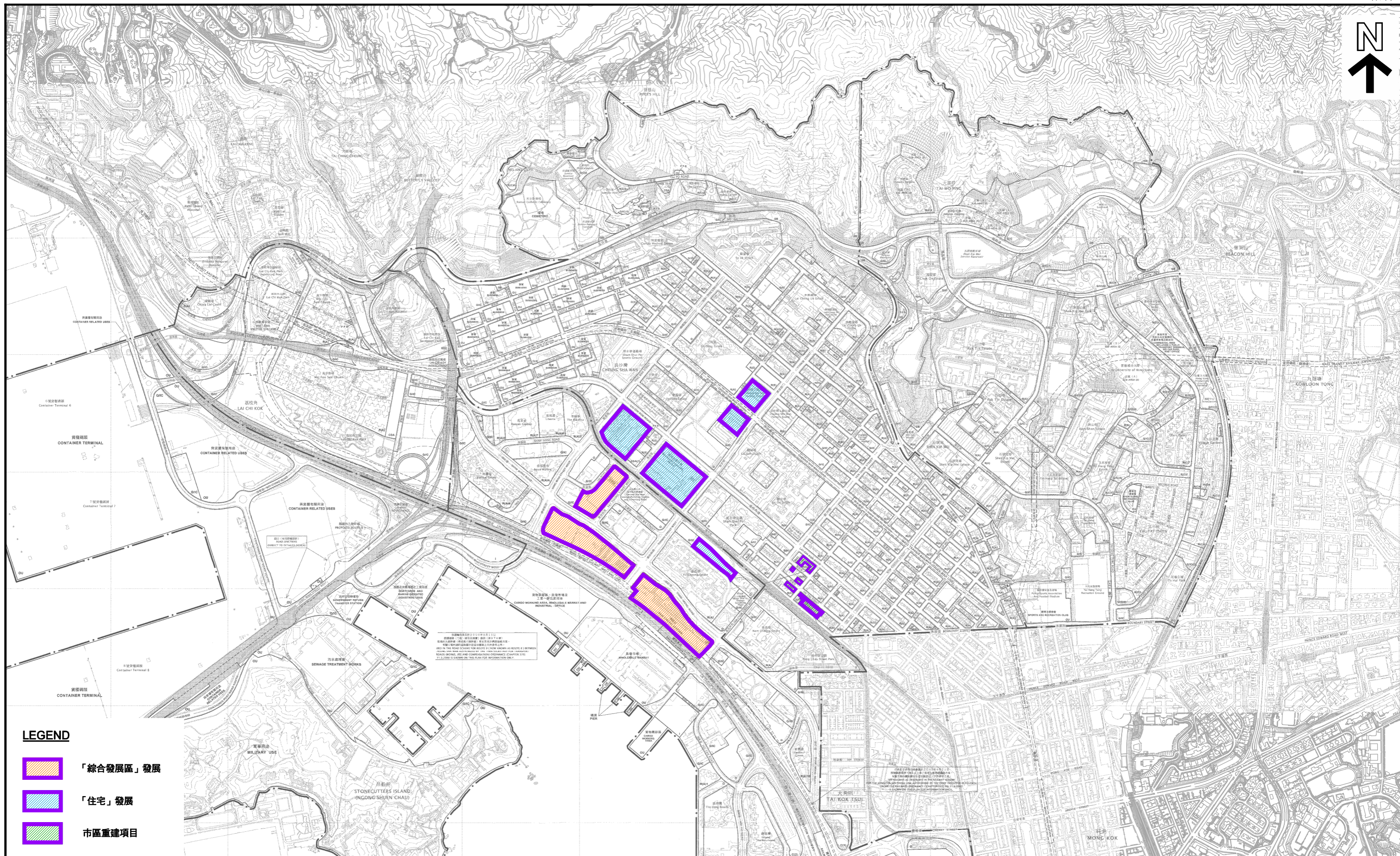
總結

14. 由於深水埗區內所有未發展的用地，均有已規劃及指定的用途，換地作公屋發展實不可行。深水埗區內已有足夠的社區設施，而當所有規劃中的康樂文娛運動設施完成興建後，區內是有足夠的設施供居民使用。




15. 爲了維持政府對公屋申請人輪候時間平均大約三年的目標，房屋署必須確保有足夠和及時的土地供應興建公屋。因此，房屋署於研究在全港其他地方爲興建公屋選址的同時，亦需於第6號地盤興建公屋，以應付社會對公屋迫切需求。

16. 本文件遞交深水埗區議會以備參考，歡迎各委員對深水埗區房屋用地、社區及康樂設施的規劃及發展與第6號地盤「綜合發展區」的規劃方案提出意見。

規劃署、康樂及文化事務署和房屋署
2010年1月12日

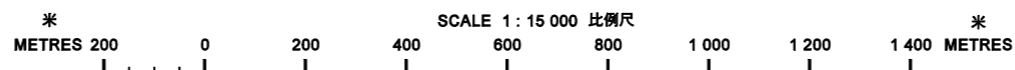


LEGEND

-  「綜合發展區」發展
-  「住宅」發展
-  市區重建項目

本摘要圖於2009年12月28日擬備，所根據的資料為於
 2008年11月4日核准的分區計劃大綱圖編號S/K4/23，
 2008年6月3日核准的分區計劃大綱圖編號S/K5/31，
 2005年4月12日核准的分區計劃大綱圖編號S/K16/14和
 2009年5月29日展示的分區計劃大綱圖編號S/K20/23
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 28.12.2009
 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
 S/K4/23 APPROVED ON 4.11.2008, S/K5/31 APPROVED ON 3.6.2008,
 S/K16/14 APPROVED ON 12.4.2005 & S/K20/23 EXHIBITED ON 29.5.2009

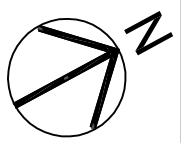
深水埗區主要未發展的住宅地盤
 MAJOR UNDEVELOPED RESIDENTIAL SITES IN
 SHAM SHUI PO DISTRICT



規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 M/SSP/09/06A



- 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
 - 三幢四十一層住宅樓宇
THREE 41-STORY DOMESTIC BLOCKS
 - 社區設施及停車場
WELFARE AND CARPARK BLOCK
 - 行人天橋延伸部分
FOOTBRIDGE EXTENSION
 - 廣深港高速鐵路通風樓
XRL VENTILATION BUILDING
 - 電梯
SHUTTLE LIFTS
 - 公眾休憩用地 (平台上), 社區設施 (平台下)
PUBLIC OPEN SPACE (ABOVE PODIUM)
COMMUNITY FACILITIES (UNDER PODIUM)
 - 有蓋行人通道
COVERED WALKWAY
 - 土木工程拓展署負責的行人天橋
FOOTBRIDGE BY CEED
 - 斜坡
SLOPE



西北九龍第六號地盤「綜合發展區」
概念規劃草圖

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



1:2000 (A3) 1:1000 (A1)

房屋署 HOUSING DEPARTMENT
 PLAN No.: KL85/A/SK-52
 日期 DATE: 23/DEC/2009