

安達臣道石礦場 R2-2 至 R2-8 用地 公營房屋發展計劃

目的

1. 本文件旨在向觀塘區議會介紹香港房屋協會(下稱房協)擬於安達臣道石礦場R2-2、R2-3及R2-4用地和香港房屋委員會(下稱房委會)擬於安達臣道石礦場R2-5、R2-6、R2-7及R2-8用地的公營房屋發展計劃，並聽取議員的意見。

背景

2. 因應社會對公營房屋的殷切需求，政府有關部門在不同地區物色適合發展公營房屋的土地，以善用土地資源。建議的公營房屋發展計劃位於安達臣道石礦場用地(見附件一)。規劃署於2013年3月就「安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究」的最終建議發展大綱圖(見附件二)，分別諮詢了觀塘區議會及西貢區議會，並大體上獲得同意。根據有關建議，這七幅用地本預留作私營房屋發展，並在現行於2016年1月15日根據城市規劃條例獲核准的《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14N/15》上，劃為「住宅(乙類)」地帶，以反映有關發展建議。

3. 為了更適切地回應社會對可負擔房屋的殷切需求，政府先後在安達臣道石礦場內將以上原本用作私營房屋的土地撥作公營房屋發展。安達臣道石礦場整體的規劃和土地用途並不會因改撥私人房屋發展用地作公營房屋而有所改變¹。分區計劃大綱核准圖內個別用地的用途及發展參數亦維持不變。土木工程拓展署已就私營房屋轉為公營的改動，覆核相關基礎設施工程。結果顯示，私營房屋轉為公營的改動，並不會對相關基礎設施的負荷造成不可接受的影響。

¹連同房委會於2018年11月20日向觀塘區議會房屋事務委員會介紹安達臣道石礦場RS-1用地的公營房屋發展計劃，安達臣道石礦場內合共有八幅用地作公營房屋發展。

4. 土木工程拓展署正為安達臣道石礦場用地進行地盤平整及相關基礎建設工程，在完成地盤平整後，會將 R2-2 至 R2-4 用地移交予房協，及將 R2-5 至 R2-8 用地移交予房委會發展。有關的社區配套及基礎設施，包括現有及已規劃設施的項目、位置等資料，請參閱 附件三 及 附件四（資料由相關政府部門提供）。

擬建發展計劃

5. 由房協及房委會發展的公營房屋發展計劃的擬建單位數目及預計人口如下

發展用地	擬建單位數目	預計人口
R2-2	約 1,400	約 4,000
R2-3	約 420	約 1,200
R2-4	約 960	約 2,700
R2-5	約 1,140	約 3,200
R2-6	約 990	約 2,800
R2-7	約 420	約 1,200
R2-8	約 1,380	約 3,860
合共	約 6,710	約 18,960

有關發展參數及概念設計圖概述，請參閱 附件五 (R2-2 至 R2-4 用地) 及 附件六 (R2-5 至 R2-8 用地)。

預計發展時間表

6. 有關房協及房委會的發展工程，按現時的发展時間表，預計將於 2020 至 2022 年分階段開展並於 2024 至 2026 年陸續落成。

徵詢意見

7. 歡迎各議員就上述公營房屋發展計劃提出意見。

香港房屋協會及房屋署

2019年2月

附件

附件一 安達臣道石礦場用地公營房屋發展計劃位置圖

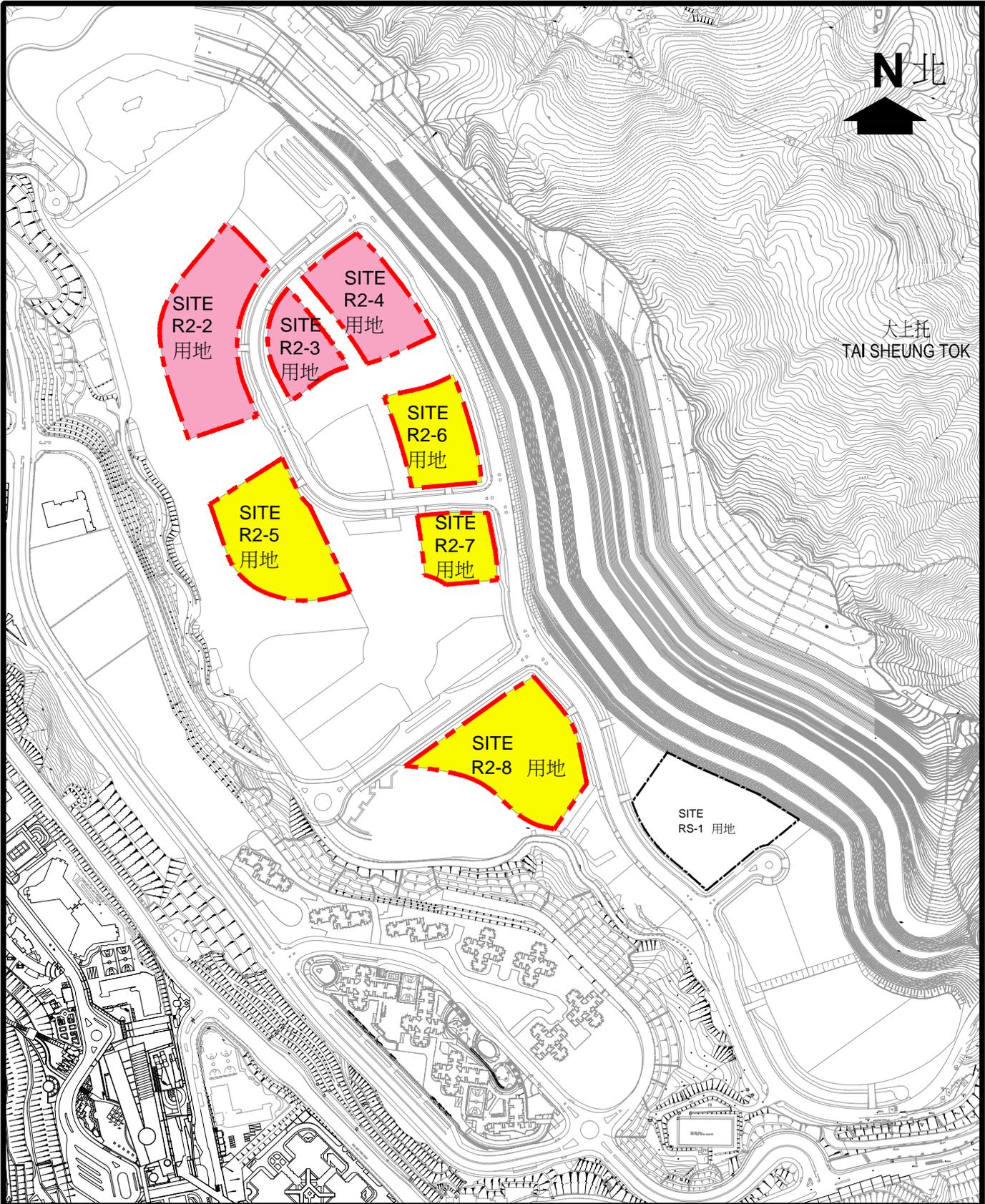
附件二 安達臣道石礦場用地未來土地用途規劃研究-最終建議發展大綱圖(撮錄自觀塘區議會文件第 5/2013 號)

附件三 安達臣道石礦場用地公營房屋發展計劃 - 鄰近現有及已規劃的社區配套及基礎設施(圖)

附件四 安達臣道石礦場用地公營房屋發展計劃 - 鄰近現有及已規劃的社區配套及基礎設施(列表)

附件五 安達臣道石礦場 R2-2至R2-4用地公營房屋發展計劃參數及概念設計圖

附件六 安達臣道石礦場 R2-5至R2-8用地公營房屋發展計劃參數及概念設計圖



圖例：

LEGEND :



房屋署地盤

HOUSING DEPARTMENT SITE



香港房屋協會地盤

HONG KONG HOUSING SOCIETY SITE



擬建公營房屋地盤界線

PROPOSED PUBLIC HOUSING SITE BOUNDARY

0 100 200 米 METERS



SCALE 1:6000 (A4)

安達臣道石礦場用地公營房屋發展計劃位置圖
PROPOSED PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT
ANDERSON ROAD QUARRY SITE
- SITE LOCATION PLAN

(備注：只供參考，最終設計會因應需要而更改)

(NOTE: FOR REFERENCE ONLY, SUBJECT TO DETAILED DESIGN)

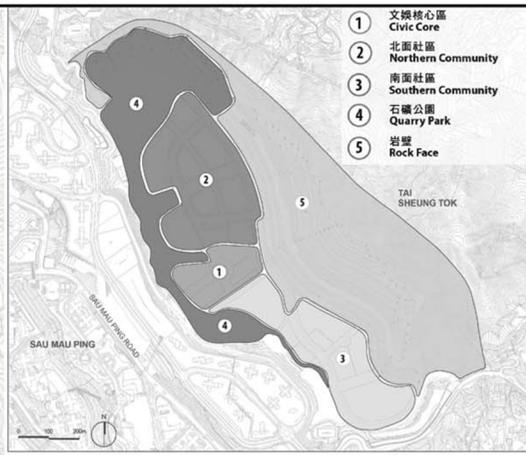
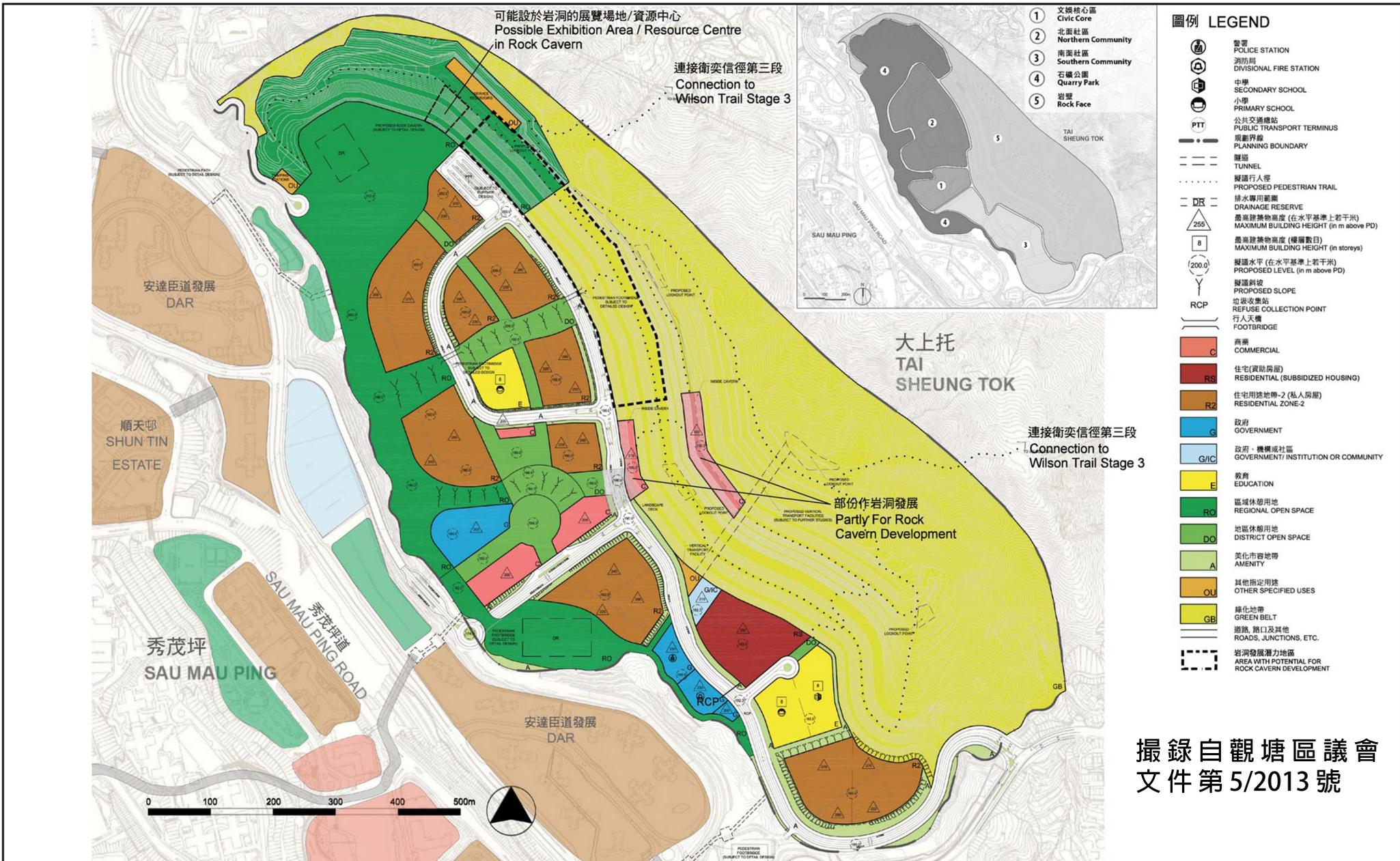


房屋署

HOUSING DEPARTMENT

日期
DATE

2019年2月
FEB 2019



- 圖例 LEGEND**
- 警署 POLICE STATION
 - 消防局 DIVISIONAL FIRE STATION
 - 中學 SECONDARY SCHOOL
 - 小學 PRIMARY SCHOOL
 - 公共交通總站 PUBLIC TRANSPORT TERMINUS
 - 規劃界線 PLANNING BOUNDARY
 - 隧道 TUNNEL
 - 擬議行人徑 PROPOSED PEDESTRIAN TRAIL
 - 排水專用範圍 DRAINAGE RESERVE
 - 最高建築物高度 (在水平基準上若干米) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (in m above PD)
 - 最高建築物高度 (樓層數目) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (in storeys)
 - 擬議水平 (在水平基準上若干米) PROPOSED LEVEL (in m above PD)
 - 擬議斜坡 PROPOSED SLOPE
 - 垃圾收集站 REFUSE COLLECTION POINT
 - 行人天橋 FOOTBRIDGE
 - 商業 COMMERCIAL
 - 住宅(資助房屋) RESIDENTIAL (SUBSIDIZED HOUSING)
 - 住宅用地地帶-2 (私人房屋) RESIDENTIAL ZONE-2
 - 政府 GOVERNMENT
 - 政府、機構或社區 GOVERNMENT/ INSTITUTION OR COMMUNITY
 - 教育 EDUCATION
 - 區域休憩用地 REGIONAL OPEN SPACE
 - 地區休憩用地 DISTRICT OPEN SPACE
 - 美化市面地帶 AMENITY
 - 其他指定用途 OTHER SPECIFIED USES
 - 綠化地帶 GREEN BELT
 - 道路、路口及其他 ROADS, JUNCTIONS, ETC.
 - 岩洞發展潛力地區 AREA WITH POTENTIAL FOR ROCK CAVERN DEVELOPMENT

撮錄自觀塘區議會
文件第 5/2013 號

資料來源：觀塘區議會第九次大會
(2013年3月1日)的討論文件

本摘要圖於2013年2月25日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.2.2013

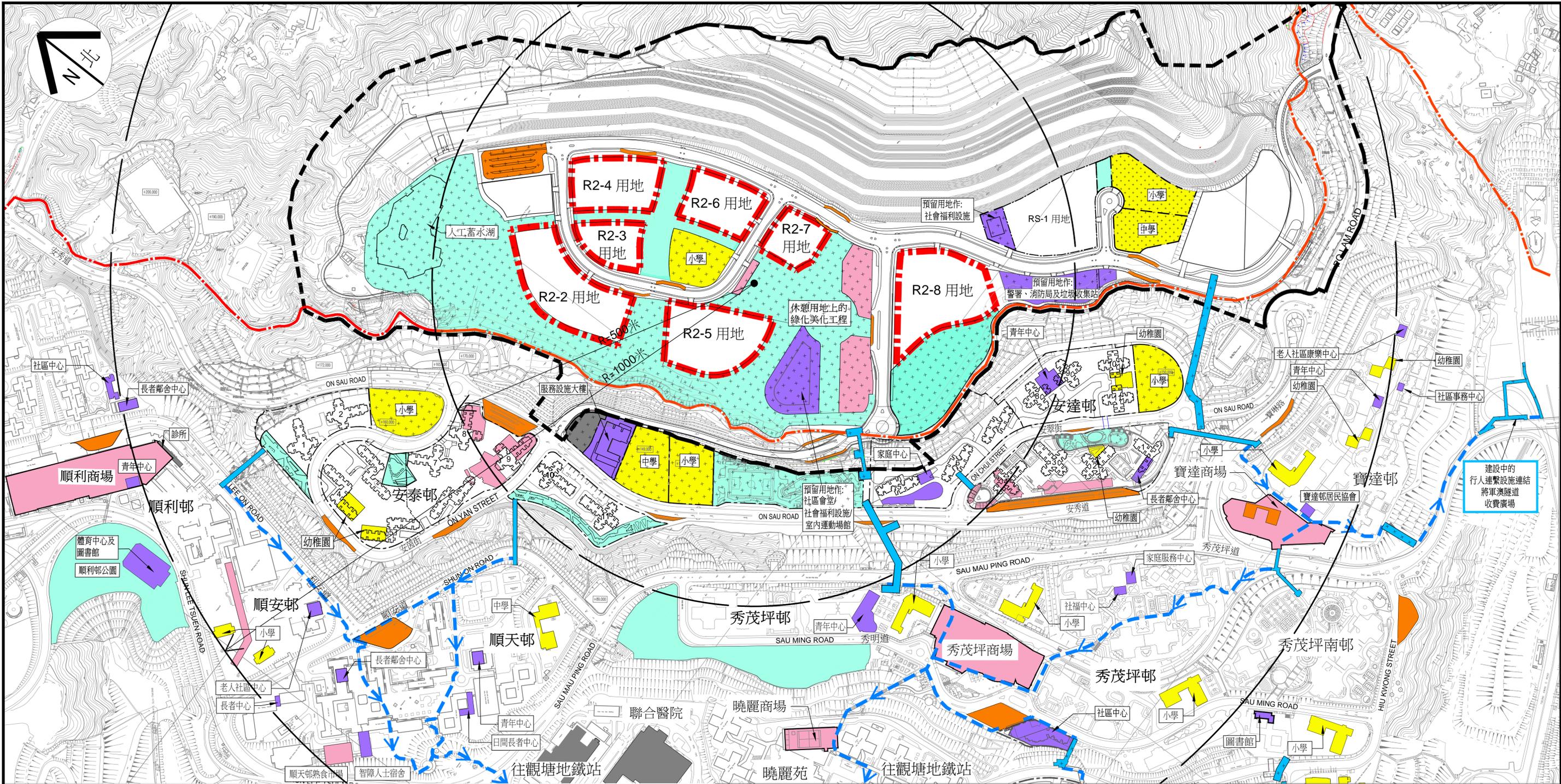
安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究
PLANNING STUDY ON FUTURE LAND USE AT ANDERSON ROAD QUARRY
最終建議發展大綱圖
FINAL RECOMMENDED OUTLINE DEVELOPMENT PLAN

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

M/HOLS/13/06

圖 Plan 1

附件
ANNEX 2



說明		PLANNED FACILITIES		EXISTING FACILITIES		PLANNED FACILITIES	
現有設施	已規劃設施	現有設施	已規劃設施	現有設施	已規劃設施	現有設施	已規劃設施
BUS STOP / BUS TERMINAL / PUBLIC TRANSPORT INTERCHANGE / MINIBUS LAYBY 巴士站 / 巴士總站 / 公共運輸交匯處 / 小巴士站停車灣	SCHOOL / KINDERGARTEN 學校 / 幼稚園	GOVERNMENT / COMMUNITY / WELFARE FACILITIES (E.G. POLICE STATION, FIRE STATION, COMMUNITY HALL, SPORTS HALL, YOUTH / ELDERLY CENTERS) 政府 / 社區 / 社福設施(如: 警署、消防局、社區會堂、運動場館、青年 / 長者中心)	HOSPITAL / CLINIC 醫院 / 診所				
SHOPPING CENTER / LAND DESIGNATED FOR COMMERCIAL USE / MARKET 商場 / 商業用地 / 街市	OPEN SPACE 休憩用地	FOOT TRAFFIC TOWARDS, CITY CENTRE 往市中心步行路線	DISTRICT COUNCIL CONSTITUENCY BOUNDARIES 區議會選區分界線				
		BOUNDARY OF SITE FORMATION FOR ANDERSON ROAD QUARRY SITE 安達臣道石礦場用地地盤平整工程範圍					
PEDESTRIAN CONNECTION FACILITIES : FOOTBRIDGE / LIFT TOWER 行人連繫設施 : 行人天橋 / 升降機樓							

REMARKS: THE DESIGN AND PROGRAMME OF THE FACILITIES ARE SUBJECT TO THE STUDY AND IMPLEMENTATION BY THE RELATED GOVERNMENT DEPARTMENTS.
 註: 設施的設計及落實時間表有待相關部門及機構研究及推行。

安達臣道石礦場用地公營房屋發展計劃 - 鄰近現有及已規劃的社區配套及基礎設施
 PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT ANDERSON ROAD QUARRY SITE - EXISTING & PLANNED COMMUNITY & INFRASTRUCTURAL FACILITIES

安達臣道石礦場用地公營房屋發展計劃
鄰近現有及已規劃的社區配套及基礎設施

社區配套及基礎設施	
基礎設施	<ul style="list-style-type: none"> - 土木工程拓展署現正在建造安達臣道石礦場用地發展的道路、雨水及污水系統、公共運輸總站、行人連繫設施、環境美化工程，將在 2022/23 年完成。 - 連接順利邨及安泰邨的行人天橋和連接順天邨及安泰邨的行人天橋已在 2016 年第 4 季完成。 - 連接秀茂坪邨及安達邨的行人天橋和連接寶達邨及安達邨的行人天橋已在 2016 年第 2 季完成。 - 其餘兩條連接安達臣道石礦場用地及安達邨的行人連繫設施，預期在 2023 年完成以配合安達臣道石礦場用地的公營房屋發展入伙期。
公共運輸服務	<p>政府正在安達臣道石礦場用地內的北端興建公共運輸總站，以容納專營巴士及專線小巴服務。一如其他新發展地區，當局會因應各個新發展的工程進度及落成日期，適時計劃及作出相應公共交通安排，以應付新發展區的乘客需求。在制訂有關安排時，當局會參考多項相關因素，如交通評估報告、公共交通服務營辦商的建議、現有公共交通服務的營運情況、附近道路的交通情況、地區人士的意見等，並就各項建議方案諮詢相關區議會的交通及運輸委員會。</p>

<p>教育設施</p>	<p><u>安達臣道發展區</u> 安達臣道發展區預留了四幅學校用地，包括三幅小學和一幅中學用地。</p> <p>小學</p> <ul style="list-style-type: none"> - 一幅位於安達邨的小學用地，用作重置聖公會聖約翰小學，工程已於 2016 年 12 月展開，預計於 2019 年 9 月啟用。 - 另一幅位於安泰邨的小學用地，已於 2018 年 7 月分配予香港道教聯合會雲泉學校作重置用途。教育局正與學校商討新校舍詳細設計，並會按程序盡快為其申請撥款以開展工程。 - 餘下一幅位於安秀道的小學用地，工程項目的前期工作亦已開展。 <p>中學</p> <ul style="list-style-type: none"> - 一幅位於安秀道的中學用地，將用作重置瑪利諾中學。該建校項目現時正進行校舍詳細設計，教育局亦正按程序為其申請撥款以開展工程。 <p>幼稚園 現時安達邨和安泰邨內共有四間屋邨幼稚園校舍：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 東華三院何藍瓊纓幼稚園：現已啟用。 - 基督教家庭服務中心楊蔡慧嫻紀念幼稚園：現已啟用。 - 另兩間位於安泰邨的幼稚園，教育局已於 2018 年 8 月展開 2018 年度第一次校舍分配工作，提供包括該兩所位於安泰邨的幼稚園校舍讓合資格團體申請。有關校舍分配結果預計於 2019 年第一季度公佈。 <p><u>安達臣道石礦場用地</u></p> <p>小學及中學 安達臣道石礦場用地發展區內已預留了兩幅小學和一幅中學用地。教育局會根據一貫機制和程序，考慮相關地區未來的發展、學齡人口推算及其他會影響學位需求的因素，以適時啟動建校的有關工作。個別建校計劃的具體發展時間表須視乎包括區議會的意見、技術工程進度及是否獲撥款等因素而定。</p> <p>幼稚園 安達臣道石礦場 RS-1, R2-2, R2-5 及 R2-8 用地將會分別設置一間幼稚園，幼稚園預計完成日期會與位於同一用地上的公營房屋落成日期同步，最早一間預計會於 2024 年完成。屆時教育局會按既定機制，分析區內幼稚園學額的供求情況及其他相關因素，評估何時需要進行校舍分配工作。</p>
<p>診所</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 現時安達邨內設有中醫、牙科及醫務診所。 - 現時醫管局在觀塘區設有五間普通科門診診所，在觀塘市中心重建計劃下，觀塘社區健康中心已於 2015 年 3 月正式啟用，令區內的基層醫療服務得以擴展。 - 為應付長遠醫療服務的需求，政府當局已在安達臣道發展區預留用地，供日後發展基層醫療設施。

<p>康樂設施</p>	<p><u>安達臣道發展區</u></p> <p>位於安秀道的一幅地區休憩用地，已於2018年交予房屋署承建商進行工程(即「毗鄰安達臣道公營房屋發展項目的地區休憩用地」工程計劃)，預計於2020年完工後，交予康樂及文化事務署管理。該幅地區休憩用地設施將包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 一個七人人造草地足球場連有蓋看台，並設有 200 個固定座位 - 一個種有植物及設有休憩處的多用途活動空間 - 一個設有長者健身站的園區 - 一個兒童遊樂場 - 一條設有健身站的緩跑徑 <p>附屬設施，包括 1 間育嬰室、1 間急救室、洗手間及更衣室、1 個辦事處、以及貯物室。</p> <p><u>安達臣道石礦場用地</u></p> <p>安達臣道石礦場用地發展區內提供約 15.5 公頃的休憩用地(包括位於區域休憩用地內約 2 公頃人工蓄水湖和約 9.5 公頃綠化地帶，以及位於區域休憩用地外約 4 公頃的休憩用地(即社區公園及廣場))，進行綠化和環境美化工程，並提供附屬設施，以闢建一個自然的綠化環境，供公眾享用。設施包括綠化行人走廊、行人道、綠色幹道、綠化斜坡及一個人工蓄水湖(註)。人工蓄水湖面積約 2 公頃，設有浮橋、觀景台及兒童嬉水區等康樂設施。工程已於 2018 年初展開，預計在 2021 年年初至 2023 年年底分階段完成。</p> <p>註:人工蓄水湖在運作上屬防洪設施，用以在下雨時儲存及緩減排放至下游排水系統的雨水。另一方面，在非雨季的日子，人工蓄水湖亦可用作康樂設施。人工蓄水湖將會由渠務署負責運作、管理及維修。</p>
<p>購物及零售設施</p>	<p><u>安達臣道發展區及鄰近</u></p> <p>現時安達臣道發展區內的安泰邨設有濕貨街市，而安達邨則有天橋和電梯塔連接鄰近秀茂坪商場和寶達商場。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 安泰邨內設有 16 間商舖(面積約 2400 平方米)，經營行業包括超級市場、快餐店、酒樓、餐廳、麵包店、理髮店及便利店等。 - 安達邨內設有面積約 830 平方米的超級市場，為滿足居民售賣新鮮食品的訴求，安達邨內亦設有售賣鮮肉的商舖(面積約 250 平方米)。 - 安達邨內設有 28 間商舖，經營行業包括中西藥行、電器及影音器材、中式酒樓、超級廣場、餐廳及粥麵、餅店、家居用品、便利店、洗衣店、髮形店、醫務所、銀行、自助理財中心、教育及文化中心等。 - 在秀茂坪商場及寶達商場內更設有菜肉市場和熟食商舖、乾貨店等。 <p><u>安達臣道石礦場用地</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 安達臣道石礦場用地的平台上亦已預留三幅「商業」用地，提供商業設施，滿足區內需要。 - 房委會計劃於安達臣道石礦場公營房屋用地內提供共約 1 700 平方米零售設施，當中包括供附設售賣濕貨的超級市場、新鮮糧食零售店舖及其他各類型的零售組合，以滿足將來安達臣道石礦場居民的購物需要。

<p>政府、機構、及社區設施</p>	<p>在《觀塘（北部）分區計劃大綱核准圖》所涵蓋的規劃區內，已預留了足夠和合適的土地，用以提供各類政府、機構和社區設施，以服務該區未來的人口。</p> <p><u>安達臣道石礦場用地</u> 相關的政府部門會依照安達臣道石礦場用地的發展大綱圖，適時建造不同的公共設施，包括一所室內體育館、一所社區會堂及社區福利服務等社區設施，一間消防局、一間警署及一個垃圾收集站。</p>
<p>社福設施 / 支援服務</p>	<p><u>安達臣道發展區</u></p> <p>安泰邨服務設施大樓 位於安秀道的安泰邨服務設施大樓已於 2018 年 1 月取得佔用許可證。大樓內將設有以下社福設施：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 展能中心暨嚴重弱智人士宿舍 - 特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心 - 安老院舍暨長者日間護理單位 - 綜合職業康復服務中心 - 嚴重肢體傷殘人士宿舍 - 中度弱智人士宿舍 - 嚴重殘疾人士護理院 <p>上述設施已於 2018 年第三季陸續移交營辦機構進行內部裝修。裝修工程完成後，有關設施最快可於 2019 年第二季陸續開展服務。</p> <p>安達邨的社福及 <u>安達臣道石礦場發展區</u> 設施 安達邨已設有一所長者鄰舍中心、家庭中心及一所綜合青少年服務中心。</p> <p><u>安達臣道石礦場用地</u> 社署已在安達臣道石礦場用地內的整體規劃預留了用地以提供合適的福利設施，並已與相關政府部門就合適的福利服務進行商討。</p> <p>當有關工程完畢後，社署會根據一貫機制和程序引入相關非政府機構/私人營辦機構提供服務和商討有關營運安排細節，以配合當區居民分階段入伙時間。</p>

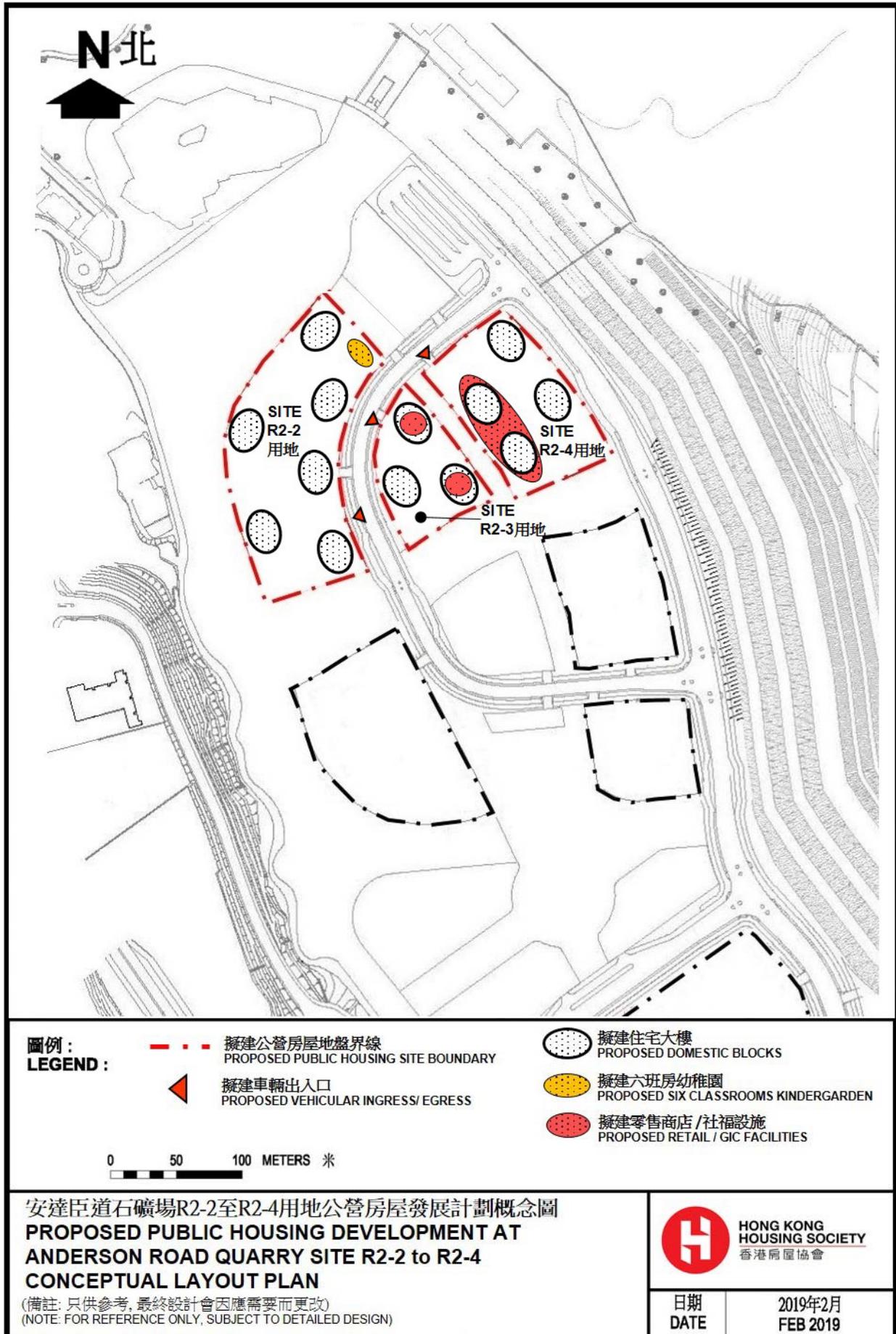
註：設施的設計及落實時間表有待相關部門及機構研究及推行。

香港房屋協會
安達臣道石礦場R2-2至R2-4用地公營房屋發展計劃參數

	R2-2 用地	R2-3 用地	R2-4 用地
土地用途	「住宅(乙類)3」	「住宅(乙類)4」	「住宅(乙類)2」
地盤總面積	約 1.75 公頃	約 0.6 公頃	約 1.06 公頃
最高地積比率	最高地積比率 4 倍	最高地積比率 3.5 倍	最高地積比率 4.5 倍
擬建單位數目	約 1,400 個公營房屋單位	約 420 個公營房屋單位	約 960 個公營房屋單位
預計人口	約 4,000 人	約 1,200 人	約 2,700 人
樓宇數目/高度	6 座約 16 至 23 層高(連地下計算)之住宅大樓 (不高於主水平基準上 250 及 270 米)	3 座約 13 層高(連地下計算)之住宅大樓 (不高於主水平基準上 240 米)	4 座約 10 至 28 層高(連地下計算)之住宅大樓 (不高於主水平基準上 230 及 280 米)
康樂設施	綠化休憩設施、兒童遊樂場、地盤綠化率約 20%		
停車設施	參照《香港規劃標準與準則》內的指引，提供泊車位		
社福設施#	-	有關詳情正在規劃中	有關詳情正在規劃中
零售設施#	-	約 600 平方米	約 1,100 平方米
其他設施#	1 所幼稚園 (6 間班房)	-	-

*以上資料及有關附件只供參考，建屋計劃的細節尚待詳細規劃及設計。

#須獲城市規劃委員會批准 s.16 規劃許可申請



香港房屋委員會
安達臣道石礦場R2-5至R2-8用地公營房屋發展計劃參數

	R2-5 用地	R2-6 用地	R2-7 用地	R2-8 用地
土地用途	「住宅(乙類)3」	「住宅(乙類)1」	「住宅(乙類)4」	「住宅(乙類)3」
地盤總面積	約 1.42 公頃	約 0.9 公頃	約 0.6 公頃	約 1.69 公頃
最高地積比率	最高地積比率 4.0 倍	最高地積比率 5.5 倍	最高地積比率 3.5 倍	最高地積比率 4 倍
擬建單位數目	約 1,140 個公營房屋單位	約 990 個公營房屋單位	約 420 個公營房屋單位	約 1,380 個公營房屋單位
預計人口	約 3,200 人	約 2,800 人	約 1,200 人	約 3,860 人
樓宇數目/高度	3 座約 30 層高(連地下計算)之住宅大樓(不高於主水平基準上 240 及 260 米)	2 座約 33 層高(連地下計算)之住宅大樓(不高於主水平基準上 225 及 280 米)	1 座約 20 層高(連地下計算)之住宅大樓(不高於主水平基準上 225 及 245 米)	3 座約 23 層高(連地下計算)之住宅大樓(不高於主水平基準上 225 及 255 米)
康樂設施	綠化休憩設施、兒童遊樂場、地盤綠化率約 20%			
停車設施	參照《香港規劃標準與準則》內的指引，提供泊車位			
社福設施#	長者鄰舍中心	-	-	長者鄰舍中心
零售設施#	約 1000 平方米	-	-	-
其他設施#	1 所幼稚園 (6 間班房)	-	-	1 所幼稚園 (6 間班房)

*以上資料及有關附件只供參考，建屋計劃的細節尚待詳細規劃及設計。

#須獲城市規劃委員會批准 s.16 規劃許可申請

