

安達臣道石礦場 RS-1 用地公營房屋發展計劃

目的

1. 本文件旨在向西貢區議會介紹香港房屋委員會(下稱房委會)擬於安達臣道石礦場RS-1用地的公營房屋發展計劃，並聽取委員的意見。

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的南面部份內，鄰近大上托一條將會新建及連接現有安秀道的道路。地盤面積約1.42公頃(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)，分別諮詢了西貢區議會及觀塘區議會，並大體上獲得同意。根據有關建議，是項用地預留作公營房屋發展，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(甲類)8」地帶，以反映有關發展建議。

3. 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，預計在2020年初完成地盤平整後，將RS-1用地移交予香港房委會發展。

4. 有關是項用地鄰近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、啟用時間等資料，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. 擬建公營房屋發展計劃的發展參數概述如下：

土地用途	「住宅(甲類)8」
地盤總面積	約 1.42 公頃
住用地積比率	最高住用地積比率 6.3 倍，總地積比率 6.5 倍
擬建單位數目	約 1,900 個資助出售單位
預計人口	約 5,000 人
樓宇數目/高度	2 座不超過 34 層高(連地下計算)之住宅大樓 (不高於主水平基準上 290 米)
零售設施	約 800 平方米
康樂設施	綠化休憩設施、兒童遊樂場、羽毛球場 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
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。	

有關安達臣道石壩場 RS-1 用地公營房屋發展計劃的概念設計圖，請參閱附件五。

發展時間表

6. 按現時的发展時間表，預計工程於2020年初展開和於2024年落成。

徵詢意見

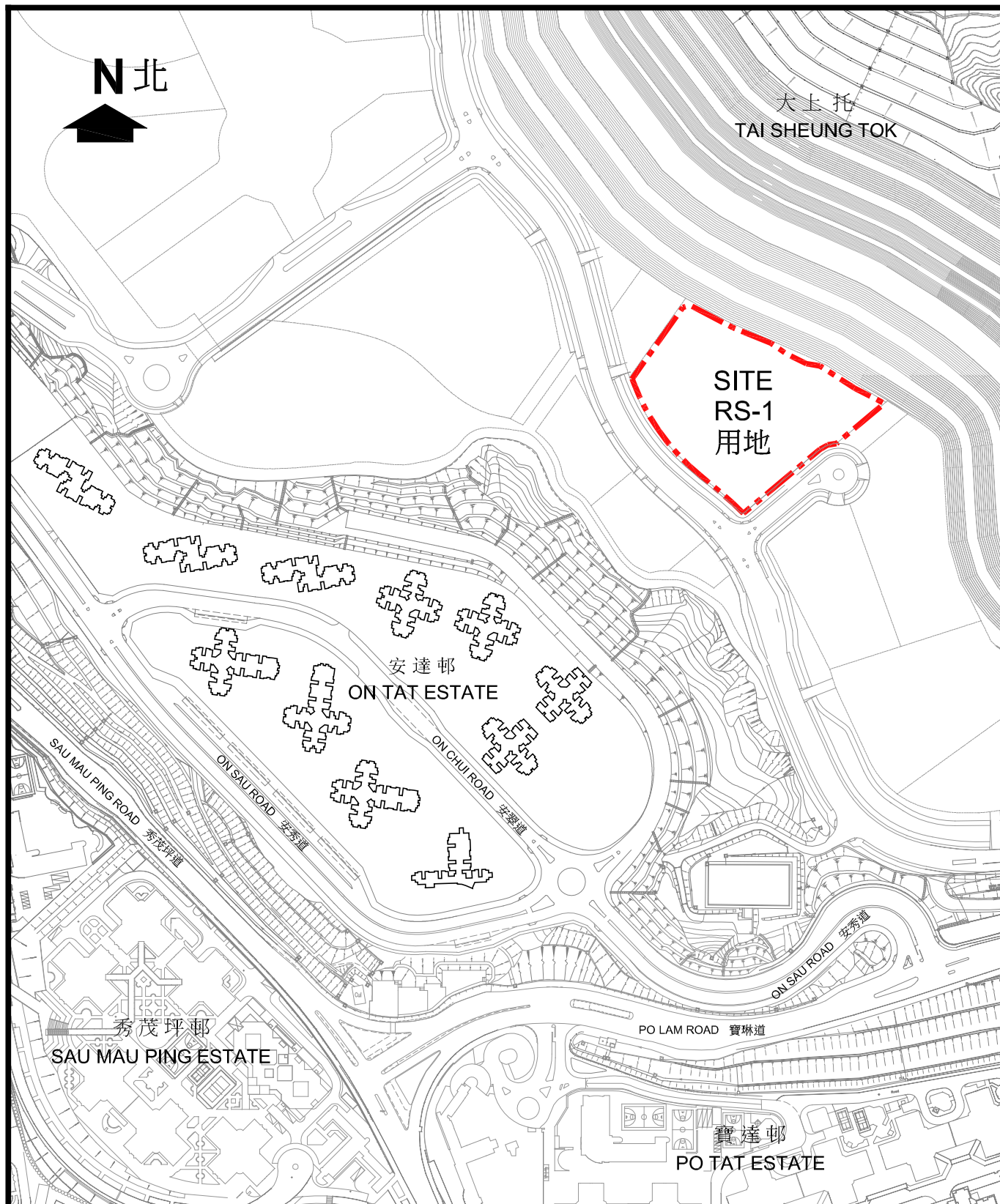
7. 歡迎各議員就上述公營房屋發展計劃提出寶貴意見。

房屋署

2018年11月

附件

- 附件一 安達臣道石壩場 RS-1 用地公營房屋發展計劃位置圖
- 附件二 安達臣道石壩場用地未來土地用途規劃研究-最終建議發展大綱圖(撮錄自西貢區議會 HEHC 文件第 21/2013 號)
- 附件三 安達臣道石壩場 RS-1 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 安達臣道石壩場 RS-1 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 安達臣道石壩場RS-1用地公營房屋發展計劃概念設計圖



圖例：
LEGEND :

--- 擬建公營房屋地盤界線
PROPOSED PUBLIC HOUSING SITE BOUNDARY

0 100 200 METERS 米 SCALE 1:4000 (A4)

安達臣道石礦場RS-1用地公營房屋發展計劃位置圖
PROPOSED PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT
ANDERSON ROAD QUARRY SITE RS-1 - SITE LOCATION PLAN

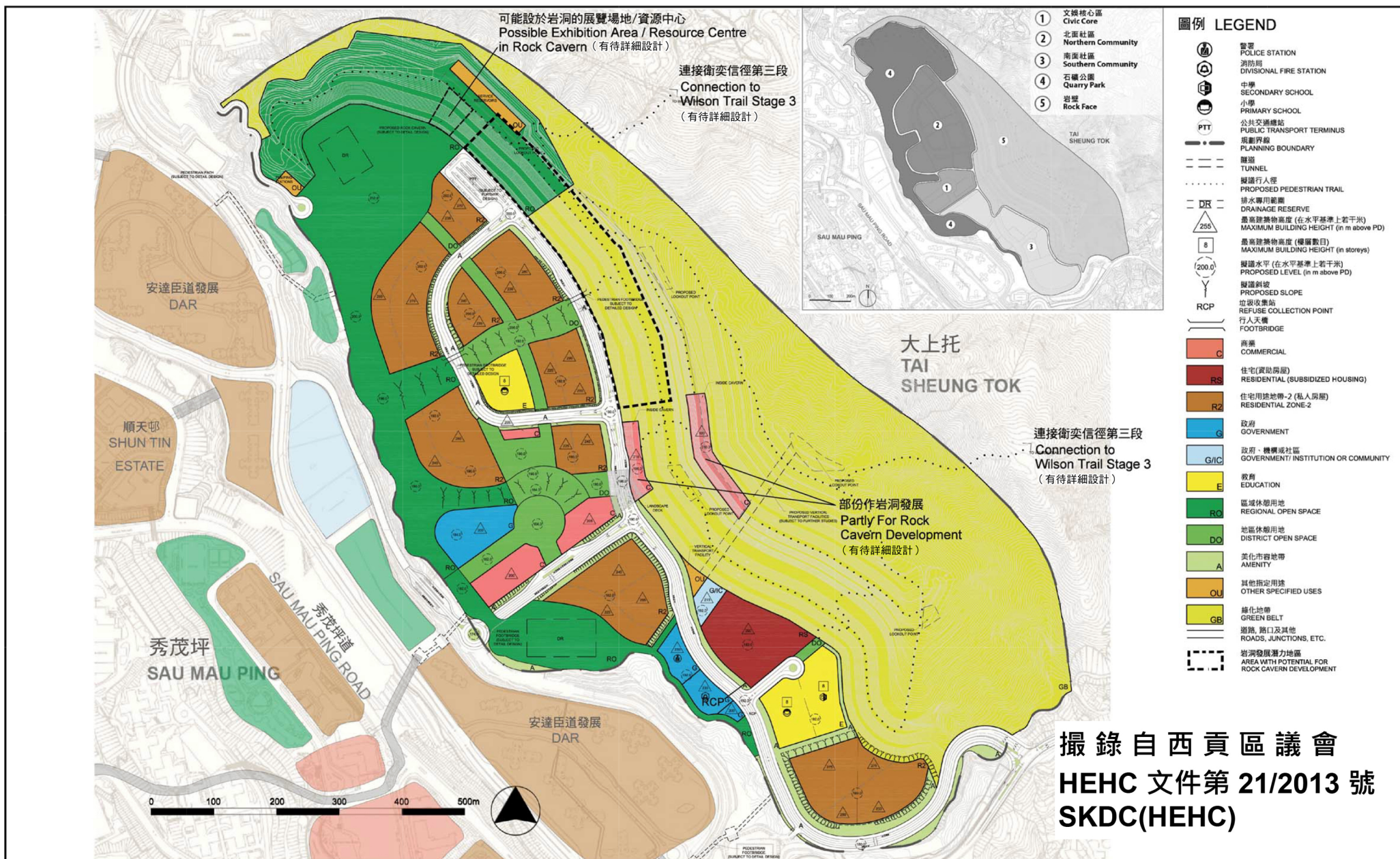
(備注: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改)
(NOTE: FOR REFERENCE ONLY, SUBJECT TO DETAILED DESIGN)



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

日期
DATE

2018年11月
NOV 2018



圖例 LEGEND

- | | | | | |
|--|--|--|----------------------------------|--|
| ① 文娛核心區
Civic Core | ② 北面社區
Northern Community | ③ 南面社區
Southern Community | ④ 石礦公園
Quarry Park | ⑤ 岩壁
Rock Face |
| TAI SHEUNG TOK | SAU MAU PING | SAU MAU PING ROAD | | |
| 警察
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 | 美化市容地帶
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 | | |

撮錄自西貢區議會
HEHC 文件第 21/2013 號
SKDC(HEHC)

資料來源：西貢區議會轄下房屋及環境衛生
委員會第三次會議(2013年3月14日)的文件

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

Reference No. : 20180824_M_HOLS_13_06~Overlay

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。

DATE: _____

安達臣道石礦場 RS-1 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

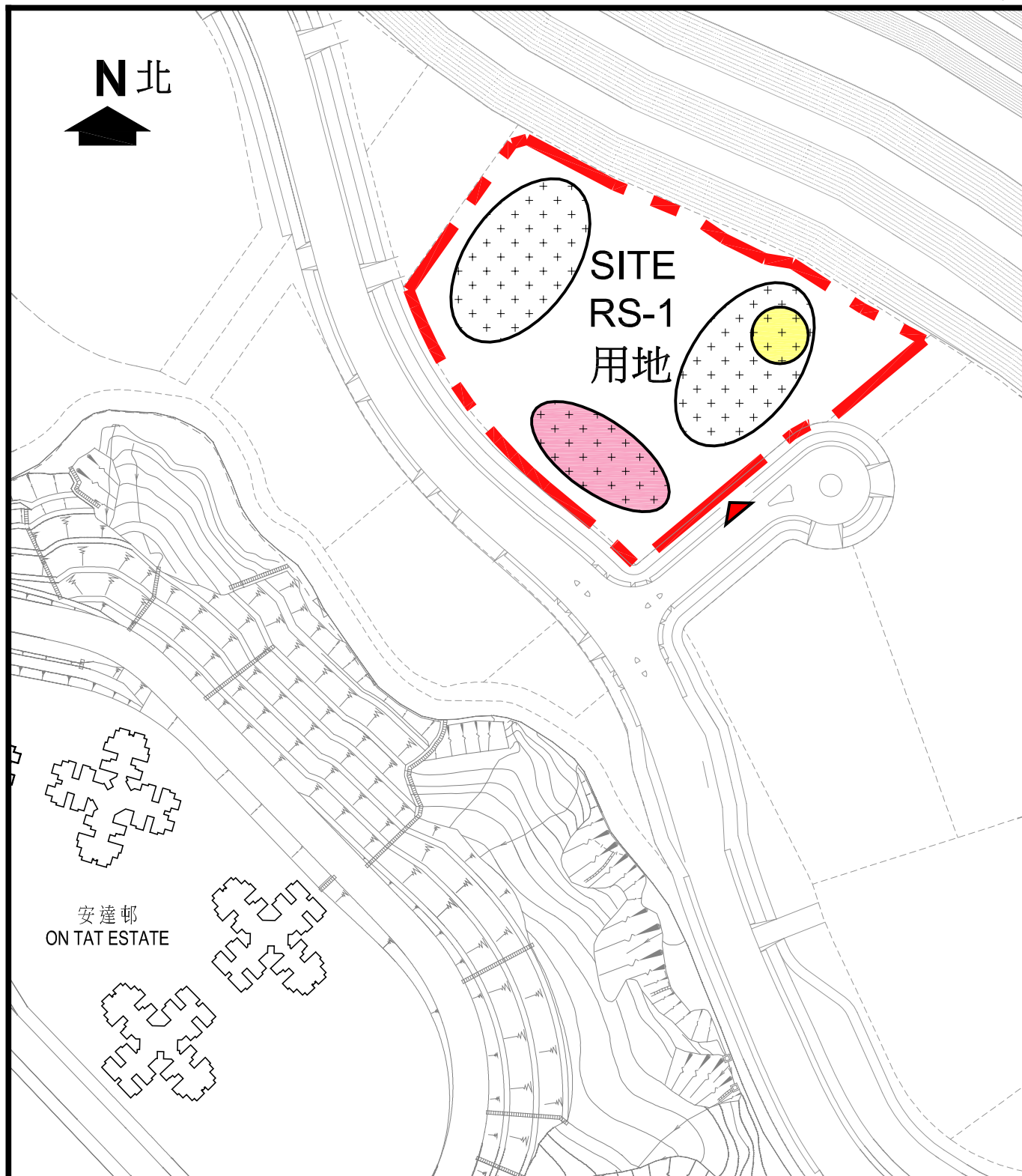
社區配套及基礎設施																											
基礎設施	- 土木工程拓展署現正在建造安達臣道石礦場用地發展的道路、雨水及污水系統、公共運輸總站、行人連繫設施、環境美化工程，將在 2022/23 年完成。 - 連接順利邨及安泰邨的行人天橋和連接順天邨及安泰邨的行人天橋已在 2016 年第 4 季完成。 - 連接秀茂坪邨及安達邨的行人天橋和連接寶達邨及安達邨的行人天橋已在 2016 年第 2 季完成。 - 其餘兩條連接安達臣道石礦場用地及安達邨的行人連繫設施，預期在 2023 年完成以配合安達臣道石礦場 RS-1 用地的公營房屋發展入伙期。																										
公共運輸服務	<u>安達臣道發展區</u> 現時行經安達邨及安泰邨的專營巴士及專線小巴路線表列如下： <table> <tr> <th>路線</th><th>起點 - 終點</th></tr> <tr> <td colspan="2">專營巴士路線</td></tr> <tr> <td>九巴 88</td><td>中秀茂坪-大圍站</td></tr> <tr> <td>九巴 213D</td><td>中秀茂坪-旺角(循環線)</td></tr> <tr> <td>九巴 213M</td><td>安泰-藍田站(循環線)</td></tr> <tr> <td>九巴 213S</td><td>安達-藍田站(循環線)</td></tr> <tr> <td>九巴 213X</td><td>安泰(南)-尖沙咀(循環線)</td></tr> <tr> <td>九巴 214</td><td>油塘-長沙灣(甘泉街)</td></tr> <tr> <td>九巴 290X</td><td>康城站-荃灣西站</td></tr> <tr> <td>九巴 613</td><td>安泰(西)-筲箕灣</td></tr> <tr> <td>城巴 A26</td><td>油塘-機場</td></tr> <tr> <td colspan="2">專線小巴路線</td></tr> <tr> <td>九龍小巴 89A*</td><td>安泰邨-牛頭角巴士總站</td></tr> </table> *包括特別服務 89C(安達邨-牛頭角巴士總站) <u>安達臣道石礦場用地</u> 政府正在安達臣道石礦場用地內已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，以優化現有公共交通網絡及應付新增的乘客需求。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。	路線	起點 - 終點	專營巴士路線		九巴 88	中秀茂坪-大圍站	九巴 213D	中秀茂坪-旺角(循環線)	九巴 213M	安泰-藍田站(循環線)	九巴 213S	安達-藍田站(循環線)	九巴 213X	安泰(南)-尖沙咀(循環線)	九巴 214	油塘-長沙灣(甘泉街)	九巴 290X	康城站-荃灣西站	九巴 613	安泰(西)-筲箕灣	城巴 A26	油塘-機場	專線小巴路線		九龍小巴 89A*	安泰邨-牛頭角巴士總站
路線	起點 - 終點																										
專營巴士路線																											
九巴 88	中秀茂坪-大圍站																										
九巴 213D	中秀茂坪-旺角(循環線)																										
九巴 213M	安泰-藍田站(循環線)																										
九巴 213S	安達-藍田站(循環線)																										
九巴 213X	安泰(南)-尖沙咀(循環線)																										
九巴 214	油塘-長沙灣(甘泉街)																										
九巴 290X	康城站-荃灣西站																										
九巴 613	安泰(西)-筲箕灣																										
城巴 A26	油塘-機場																										
專線小巴路線																											
九龍小巴 89A*	安泰邨-牛頭角巴士總站																										

教育設施	<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。 小學 - 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 2018 年 12 月完成。 - 另一幅位於安泰邨的小學用地，剛於 2018 年 7 月分配予香港道教聯合會雲泉學校作重置用途。教育局會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正開展。 中學 - 一幅位於安秀道的中學地，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，教育局會按程序盡快為其申請撥款以開展工程。 幼稚園 現時安達邨和安泰邨內共有四間幼稚園校舍： - 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：快將啟用。 - 另兩間位於安泰邨的幼稚園，教育局已於 2018 年 8 月 3 日展開的 2018 年度第一次校舍分配工作，提供包括該兩所位安泰邨的幼稚園校舍接受合資格團體申請。有關校舍分配結果預計於 2019 年年初公佈。 <u>安達臣道石礦場用地</u> 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。 幼稚園 安達臣道石礦場 RS-1 用地將會設置的一間幼稚園，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，評估是否有需要進行校舍分配工作。
診所	- 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。

康樂設施	<u>安達臣道發展區</u> 位於安秀道的一幅地區休憩用地，已於2018年7月9日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)，預計將於在2020年第2季完工後，交予康樂及文化事務署管理為當區居民提供日後發展。該幅地區休憩用地設施將包括如下： - 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 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。 <u>安達臣道石礦場用地</u> 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。 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。
濕貨街市	<u>安達臣道發展區及鄰近</u> 現時安達臣道發展區內濕貨街市設置在安泰邨(經過地區諮詢和社區參與工作坊收集意見後的結果)，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。 - 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）。 - 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。
購物設施	<u>安達臣道發展區</u> - 現時安泰邨設有 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，在 2018 年 9 月份開始陸續入伙營業。 - 現時安達邨設有 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。 <u>安達臣道石礦場用地</u> - 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。

	- 由擬議公營房屋發展的 RS-1 用地開始，居民沿著連接安達邨的擬議行人連繫設施步行前往寶達商場，約需 8 分鐘。而前往秀茂坪商場則約需 15 分鐘。 - RS-1 地盤亦將會提供商舖，如家居用品店、便利店、快餐店、餐廳及粥麵店等，滿足住戶日常生活所需。
政府、機構、及社區設施	地區層面而言，在《觀塘（北部）分區計劃大綱核准圖》所涵蓋的規劃區內，即包括毗連安達邨和安泰邨所在的安達臣社區，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。 <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，包括一所體育館、一所社區會堂暨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。
社福設施 / 支援服務	<u>安達臣道發展區</u> 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： - 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 上述設施預計 2018 年第三季可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 3 月陸續開展服務。 安達邨的社福設施 安達邨已設有一所長者鄰舍中心及一所綜合青少年服務中心。 <u>安達臣道石礦場用地</u> 安達臣道石礦場用地內的整體規劃已預留了用地，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作發展福利服務。當工程完畢後，社署會根據一貫機制和程序考慮引入相關非政府機構/私人營辦機構 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提供務。

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。



圖例：
LEGEND :

- 擬建公營房屋地盤界線
PROPOSED PUBLIC HOUSING SITE BOUNDARY
- ◀ 擬建車輛出入口
PROPOSED VEHICULAR INGRESS / EGRESS

- ◉ 擬建住宅大樓
PROPOSED DOMESTIC BLOCK
- ◉ 擬建零售商店
PROPOSED RETAIL SHOPS
- ◉ 擬建六班房幼稚園
PROPOSED SIX CLASSROOMS
KINDERGARTEN

0 50 100 METERS 米 SCALE 1:2000 (A4)

安達臣道石礦場RS-1用地公營房屋發展計劃概念設計圖
PROPOSED PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT
ANDERSON ROAD QUARRY SITE RS-1
- CONCEPTUAL LAYOUT 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

2018年11月
NOV 2018