

**深水埗澤安道南與白田伸延公營房屋發展 –
土地平整及基礎設施工程可行性研究及擬議道路改善工程
及《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/29》的相關擬議修訂項目**

目的

本文件旨在向議員匯報及諮詢有關深水埗澤安道南與白田伸延公營房屋發展(圖 1)的工程可行性研究結果以及《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/29》的相關擬議修訂項目。

項目背景

2. 為了配合施政報告中提出增加土地供應以回應市民對公營房屋的迫切需要，政府各相關部門正以多管齊下的方式，增加短、中及長期的土地供應，確保有足夠的土地供應。相關政府部門一直進行各項土地用途檢討工作，包括檢視現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地等，以物色更多合適用地改作住宅用途並在規劃和基建設施許可的情況下，適度提高發展密度，以增加住宅單位供應。

3. 發展局於2017年1月在立法會發展事務委員會曾就包括深水埗澤安道駕駛考試中心及毗連用地等25幅具房屋發展潛力用地作出簡介(立法會CB(1)/461/16-17(01)號文件)。用地範圍內均為政府土地，現時用作運輸署駕駛考試中心、康樂及文化事務署苗圃貯放處及工程部門露天貯物用地等。

可行性研究報告

4. 為善用澤安道駕駛考試中心及白田伸延用地(下稱「澤安道南用地」)作公營房屋發展，土木工程拓展署於2019年委聘了顧問公司，就擬議發展進行可行性研究，並已經完成就交通、基建、環境、景觀、視覺、空氣流通和定量風險等方面的技術評估。擬議發展的面積約為0.74公頃，預計可提供約1,000個公營房屋單位，容納約2,700人(圖2)。根據相關評估，擬議發展不會對附近地區帶來不可克服的影響。

初步交通及運輸影響評估

5. 交通方面，可行性研究就擬議發展對周邊地區及主要路口的交通情況進行了評估。根據初步交通影響評估，鄰近的主要路口均有足夠的預留容量，而擬議發展將不會帶來不可克服的交通影響。

6. 為配合公營房屋發展，初步建議把澤安道南現有盡頭路改建為迴旋處，並於南昌街及龍悅道的路口進行改善工程，以改善車流及增加路口容量。房屋署亦擬議設置行人天橋及升降機，以便利區內居民往返擬議發展及白田邨(圖3)。

7. 此外，研究亦建議在施工期間把現時位於發展用地內的澤安道駕駛考試中心臨時遷移至白雲街的空置用地繼續運作(圖4)，其後將重置和整合於白田伸延部分中，並將設有獨立出入口。預計現行的駕駛考試路線及考試車輛進出安排將可以維持。有關安排有待相關政府部門於詳細設計階段進一步研究。

環境影響評估

8. 環境方面，根據初步環境審查，擬議公營房屋發展並沒有不可克服的環境問題，包括噪音和空氣質素等。初步結果亦顯示有關工程不會對環境造成長遠影響。在詳細設計階段，房屋署會改善樓宇的設計及制訂適當緩解措施，如就樓宇位置和座向作適當的考慮和設計，在設計社區設施時亦會留意各類噪音感應強的位置及方向，並於有需要時配合安裝合適減音措施以緩解噪音影響。

視覺及景觀影響評估

9. 由於發展地盤位於較高位置，以及設計需要，擬議公營房屋發展的樓宇高度(主水平基準上199米) 將高於附近現有和已規劃的發展。根據視覺評估報告，擬議發展會帶來一定的視覺影響。為減輕視覺影響，新建樓宇外牆將採用自然及配合周圍環境的色調，在發展內亦會盡量種植樹木以作屏障，與周圍環境兼容，減低新建樓宇的視覺影響。此外，根據初步樹木調查及評估，發展範圍內並沒有古樹名木或珍貴樹木，受發展影響而需要移除的樹木均是普通樹木品種。透過發展項目配置合適的園景設計和綠化措施，將可緩解工程對周邊的景觀影響，亦可為居民提供舒適的生活環境。

空氣流通評估

10. 空氣流通方面，空氣流通評估顯示擬議發展位於現有的通風網絡，有關發展將對附近通風環境帶來一些影響。為減輕對當區空氣流通的影響，擬議發展中的樓宇之間將設最少15米闊的間距，以增加透風度。

其他

11. 其他方面，初步研究結果顯示，擬議發展在施工期間及落成後，在排水、排污、供水系統、斜坡風險、塵埃、廢物管理及鄰近石油氣加氣站的定量風險等各範疇，可透過實施建議的改善工程和措施緩解，確保擬議發展不會對附近地區和現有基建帶來不良影響。

石硤尾分區計劃大綱圖的擬議修訂

12. 基於上述可行性研究的結果，當局擬議修訂石硤尾分區計劃大綱圖，將現時主要為「政府、機構或社區」地帶及小部分「住宅(甲類)」地帶的澤安道南用地，改劃為「住宅(甲類)2」地帶(圖5)。考慮到同區主要為高密度的公營房屋，為善用該用地的發展潛力，擬議公營房屋發展的總地積比率(包括住用及非住用部分)上限將訂為9.0倍，而住用部分地積比率上限則為7.5倍，該建議符合現時大綱圖上「住宅(甲類)」地帶的相關地積比率限制。建築物高度上限將訂為主水平基準上199米。

13. 根據房屋署的初步發展計劃，此用地可興建共兩座約33至36層住宅樓層的公營房屋，提供約1,000個住宅單位，預計人口約2,700人。擬議發展參數考慮了同區公營房屋的發展密度、地盤限制、以及交通和基建容量。因應相關政府部門意見，初步建議於擬議發展內提供零售及社會福利設施，以服務區內居民。社會福利設施的供應將由房屋署和社會福利署作進一步詳細研究。澤安道南與白田伸延公營房屋發展的初步擬議發展參數¹如下：

擬議發展用地面積 (不包括道路)	約0.74公頃
擬議最高總地積比率 (最高住用部分地積比率)	9.0 (7.5)
擬議樓宇高度	不高於主水平基準上199米
擬建單位數目	約1,000伙
預計人口	約2,700人

¹ 發展參數只供參考。建屋計劃的細節尚待詳細規劃及設計。

配套設施	社會福利設施、休憩用地、兒童遊樂場、泊車設施及其他基礎配套設施
預計竣工年份	澤安道南: 2030/31 白田伸延: 2031/32

14. 藉著上述澤安道南用地修訂土地用途的機會，其毗鄰現有的一段龍悅道和連接澤安邨的一段澤安道亦會由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示作「道路」的地方，以反映其現時情況(圖5)。

政府、機構或社區設施

15. 根據《香港規劃標準與準則》，深水埗區現有及已規劃的政府、機構和社區設施及休憩用地的供應已大致滿足深水埗整體規劃人口所需，當中包括是次擬議發展帶來的新增人口。至於長者社區照顧服務設施、安老院舍和幼兒中心的最新人口標準的長遠目標，在規劃和發展的過程中，社會福利署會就實際提供的服務作出適當考慮。

16. 擬議發展亦會根據《香港規劃標準與準則》的要求而提供合適的社區設施包括社會福利設施，並會諮詢相關政府部門的意見，以配合未來居民及社區的需要。擬議發展計劃將預留足夠空間提供社會福利設施，其具體方案和實際安排則有待在詳細設計階段與各持份者及相關政府部門進一步磋商。除此之外，擬議發展計劃亦將設有零售設施，並按《香港規劃標準與準則》提供足夠的泊車設施，以照顧居民生活所需。

下一階段

17. 歡迎議會就上述擬議公營房屋發展有關的可行性研究及其大綱圖修訂建議提出意見。當局將按既定程序把修訂建議及議員和有關政府部門的意見一併提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員會考慮。如都會規劃小組委員會同意有關修訂，城規會將根據《城市規劃條例》第5條的規定展示經修訂的石硤尾分區計劃大綱圖以供公眾查閱，為期兩個月。屆時當局會提交有關修訂的資料文件，以方便議員向城規會作出書面申述。

18. 有關部門將會就平整上述土地及興建基礎設施進行勘測及詳細設計，並會適時根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)把相關道路改善工程作法定刊憲，以配合上述房屋發展計劃的需要。

徵詢意見

19. 歡迎議員就上述可行性研究、有關修訂項目及下一階段工作發表意見，有關意見將轉達城規會考慮。

附件

- 圖1 項目位置圖
- 圖2 公營房屋發展概念圖
- 圖3 道路改善措施
- 圖4 白雲街臨時駕駛考試中心位置圖
- 圖5 分區計劃大綱圖修訂項目位置圖

規劃署及土木工程拓展署

2021年6月