

## 鑽石山綜合發展區的初步發展建議

### 1. 目的

- 1.1 本文件旨在介紹鑽石山綜合發展區(下稱「綜合發展區」)的初步發展建議內容及發展參數，並徵詢議員的意見。

### 2. 背景

- 2.1 「綜合發展區」(圖一)前身為大磡村寮屋區。早於 2000 年 3 月，發展區內的土地已被政府根據土地收回條例清拆及收回作公共房屋及學校用途。
- 2.2 香港鐵路發展有限公司(港鐵)曾於 2008 至 2009 年期間，因應政府計劃將沙田至中環綫(下稱「沙中綫」)的擬議列車停放處選址遷移至「綜合發展區」內，委託顧問公司以「沙中綫」鑽石山鐵路站及半沉降式列車停放處作為基礎，對「綜合發展區」的土地用途進行研究。相關政策局及部門曾於 2010 年 11 月就「綜合發展區」的初步土地用途及其上蓋發展的概念(圖二)諮詢黃大仙區議會轄下關注沙中綫專責小組。
- 2.3 政府及港鐵公司在聽取了不少對建造鑽石山列車停放處的意見及關注，並重新仔細檢視沙中綫列車停放處的計劃後，在 2011 年 11 月決定及刊憲修訂方案，利用位於紅磡車站的平台底下，已停用的紅磡貨場作沙中綫停放列車之用。因此規劃署亦重新就「綜合發展區」內的土地用途及發展規模進行檢討。

### 3. 綜合發展區及鄰近地區現時概況

- 3.1 「綜合發展區」佔地約 7.18 公頃。現時大部份為空置土地，亦有小部份土地用作臨時車輛停泊處(圖三及圖四)。
- 3.2 此外，區內現存俗稱「大礮三寶」的建築物，包括機槍堡(二級歷史建築物)、前皇家空軍飛機庫(三級歷史建築物)，已故影星喬宏故居「石寓」(沒有被評級)(圖五)。
- 3.3 「綜合發展區」鄰近鑽石山地鐵站，北面有龍蟠苑、鳳德邨、星河明居、悅庭軒等住宅發展，南面有采頤花園及新蒲崗商貿區，東面為彩虹邨，而西面則有現崇山等住宅發展。而鄰近的宗教、康樂及休憩設施包括志蓮淨苑、南蓮園池、彩虹道遊樂場等(圖六)。
- 3.4 「綜合發展區」現時主要依靠現有鑽石山鐵路站各出口的地下連接與北面荷里活廣場的行人過路連接；而通往南面至采頤花園及新蒲崗商貿區則須橫過彩虹道。東面只有有限的路面過路設施通往彩虹邨方向(圖七)；西面則有行人天橋及有交通燈控制的行人過路處通往黃大仙風俗文化區及黃大仙下邨等。

### 4. 綜合發展區未來發展的機遇與限制(圖八)

- 4.1 「綜合發展區」位處九龍東的中心核心地帶，北連鑽石山住宅發展，南面穿過新蒲崗商貿區，可與啟德發展區及九龍灣商貿區連接。在「沙中線」完成後，連接觀塘綫及「沙中線」的鑽石山站，乃重要交通樞紐，能通往全港各主要區域。
- 4.2 「綜合發展區」鄰近現時有許多不同的宗教及文化發展，西面有黃大仙祠，東面為志蓮淨苑及南蓮園池，加上區內的「大礮三寶」，若配以適當的連接及配套設施，將可配合未來週遭的宗教及文化發展，或提供土地作教育用途。

4.3 啟德河長約 2.4 公里，為東九龍主要排洪渠道，由黃大仙，經新蒲崗及九龍城進入啟德發展區。政府近年致力活化啟德河，以打造一條富吸引力的綠化河道走廊。「綜合發展區」的西面可配合設計關作「活水公園」，並加強成為啟德河的源頭的形象(圖九)。

4.4 「綜合發展區」的發展亦須面對下列的發展限制：

- (a) 環繞發展區的道路包括龍翔道、彩虹道、蒲崗村道及連接大老山隧道的支路等都是主幹道，交通繁忙，因此帶來交通噪音及空氣污染等環境問題；
- (b) 與毗鄰新蒲崗商貿區內工業樓宇的土地用途可能產生不協調的問題；
- (c) 區內的重要樹木必須保育或重置；
- (d) 根據空氣流通評估建議，未來區內的發展須預留三條分別為 15 米、20 米及 45 米寬的空氣流通走廊；及
- (e) 未來「沙中線」鑽石山鐵路站及其他相關設施包括通風槽、冷卻塔和排氣設備的安排。

## 5. 規劃及設計理念

5.1 根據《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/25》(《大綱圖》)的《註釋》，「綜合發展區」的規劃意向是採綜合發展模式作住宅及/或商業用途，並提供休憩用地及其他配套設施。有關發展並須受以下限制：最大總樓面面積不得超過 314,700 平方米，其中用作非住用用途的總樓面面積不得超過 127,500 平方米。

5.2 考慮到「綜合發展區」將成為未來九龍東的其中一個主要的公共交通樞紐，加上毗鄰不同的宗教文化發展，有利於將「綜合發展區」發展成多種不同形式的商業和住

宅用途，因此，我們的規劃願景是將「綜合發展區」發展成充滿活力，包含文化、康樂、旅遊、住宅及商業用途的地方，從而建設成為區內的新焦點。

5.3 此外，在擬備初步發展建議時，我們採納了以下的主要規劃及設計理念(圖十)：

- (a) 充份顧及周邊地區的發展，並訂立合適的建築物高度及發展密度，避免構成屏風效應，對周邊環境產生負面影響。因此建議區內最高建築物高度不得超過主水平基準上 140 米，使建築物高度由北面荷里活中心的主水平基準上 160 米遞減至南面新蒲崗商貿區的主水平基準上 120 米，以符合梯級式的建築物高度概念(圖十一)；
- (b) 盡量加入不同的住宅元素，使該區發展更多元化及富活力，亦同時回應市民對住屋的需求；
- (c) 活化啟德明渠，作為啟德發展區內啟德河的延伸，並保育/重置區內的「大礮三寶」，並活化其用途；
- (d) 加入有助推廣社區的用途及設施，兼顧地區歷史和特色；
- (e) 保留沿彩虹道遊樂場，大有街及四美街設三條不同寬度的空氣流通走廊，確保空氣流通；及
- (f) 優化與周邊用地的連繫，特別是與休憩用地和具有歷史及文化意義的景點的連接；及「沙中線」鑽石山鐵路站與荷里活廣場、新蒲崗商貿區和采頤花園的連接。

## 6. 發展建議

6.1 因應以上的規劃考慮，建議可將「綜合發展區」分為東、西、北及中央四個部份：(圖十二 A 至十三 E)



- (a) 西面(佔地約 1.6 公頃)劃作區域休憩用地，並以「活水公園」為設計主題，活化啟德明渠，營造出啟德河源頭的休閒氛圍。「大礮三寶」可重置於「活水公園」內，供市民參觀，加深對當區歷史的了解；
- (b) 北面(即「沙中線」鑽石山站上蓋及沿線部份)可建設一座樓高 2 至 3 層具特色的建築物，配合地區對文化、電影及創意產業、展覽場地等設施的需求。同時闢設與上述設施相配合的文化園景大道，東接南蓮園池、西接「活水公園」；
- (c) 東面(佔地約 0.8 公頃)建議劃作與宗教、教育或文化相關的用途，以滿足區內需要。這部份建議用作低矮發展，以配合周邊環境和鄰近的建築物包括南蓮園池及志蓮淨苑。東南面(約 0.7 公頃)會預留土地作社會福利設施，以回應區內對有關設施的需求和滿足新人口帶來的需要。位於大老山隧道天橋底的土地，可考慮用作重置現時位於四美街的巴士總站，而騰出的土地可作其他「政府、機構或社區」用途，以配合區內的需要；
- (d) 中央部份建議用作住宅、酒店及商業發展，為考慮加入不同的住宅元素，我們初步擬備了兩個不同的發展方案：

「方案一」(圖十二 A 至十二 E 及附件一)

- (i) 建議興建四座樓高 36 至 40 層的私人住宅，兩座樓高 20 至 22 層的服務式住宅(酒店式)，一座樓高 25 層的酒店，及一座樓高 15 層的辦公室；
- (ii) 此方案的總樓面面積為 185,380 平方米，其中住宅樓面面積約為 104,000 平方米，可提供約 1,130 個單位，而非住宅樓面面積約為 60,395 平方米，約可提供

480 個服務式住宅(酒店式)單位及 590 個酒店房間，及約 16,155 平方米作商業用途包括零售、辦公室及創意工業用途，其餘樓面面積為政府、機構或社區設施；

- (iii) 方案的主要特色在於集中提供私人住宅及酒店/服務式住宅(酒店式)，以滿足區內對私人住宅樓宇的需求及配合區內旅遊業的發展。

「方案二」(圖十三 A 至十三 E 及附件一)

- (iv) 建議興建三座樓高 36 至 40 層的私人住宅，三座樓高 34 至 38 層的居屋，一座樓高 25 層的酒店，及一座樓高 15 層的辦公室；
- (v) 此方案的主要特色在於可提供三座樓宇作居屋發展，增加住宅單位的供應，提供約 860 個單位，以滿足公眾對資助房屋的需求；
- (vi) 此方案的總樓面面積為 177,220 平方米，其中住宅樓面面積約為 117,600 平方米，可提供約 1,580 個單位，而非住宅樓面面積為 38,595 平方米，可提供約 590 個酒店房間，及約 16,155 平方米商業用途，其餘樓面面積為政府、機構或社區設施；
- (vii) 與「方案一」比較，此方案保留了酒店及商業用途，但以居屋取代了服務式住宅(酒店式)。在樓宇佈局方面，「方案二」將辦公室樓宇設置於東面貼近建議的酒店及「活水公園」，而將住宅樓宇集中在地盤中部。居屋設近彩虹道，與私人住宅的高

度差距為 20 米，達至梯級式的建築物高度概念。

- 6.2 與大綱圖的發展參數相比，最大總樓面面積由原來的 314,000 平方米減少至 185,380 平方米(「方案一」)或 177,220 平方米(「方案二」)，其中有 21,025 平方米是作政府、機構或社區設施，如與宗教、教育及文化相關的用途。另外，超過 22%的土地是作公眾休憩用途。

## **7. 交通及環境影響**

- 7.1 為改善綜合發展區與鄰近地區的連接性，發展方案建議了不同的行人連接措施，以回應附近居民對改善區內行人網絡的訴求，當中包括建議增設兩條行人天橋連接南蓮園池及彩虹道遊樂場；及設立兩個沿彩虹道往新蒲崗商貿區的地面行人過路處。同時建議以地下購物街的概念，連接荷里活廣場、采頤花園、新蒲崗商貿區以至啟德發展區(圖十二 D 及十三 D)；
- 7.2 此外，我們已就上述方案進行了相關的初步技術評估，並確定上述方案在交通及環境方面並不存在任何難以克服的技術問題。

## **8. 諮詢意見**

- 8.1 請議員就鑽石山綜合發展區初步的發展建議提供意見。

## 附件

- 圖一 位於《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/25》的「綜合發展區」位置圖
- 圖二 初步設計概念構想
- 圖三 航攝照片
- 圖四 「大磡三寶」位置圖及相關照片
- 圖五 「綜合發展區」區內實地照片
- 圖六 「綜合發展區」鄰近發展
- 圖七 現有過路設施概況圖
- 圖八 「綜合發展區」的發展機遇與限制示意圖
- 圖九 啟德明渠現況
- 圖十 規劃及設計理念
- 圖十一 「建議發展方案」及鄰近發展的高度限制
- 圖十二 A 「方案一」的規劃藍圖
- 圖十二 B 「方案一」的切面圖
- 圖十二 C 「方案一」的連接示意圖
- 圖十二 D 「方案一」對周邊連接示意圖
- 圖十二 E 「方案一」的合成照片
- 圖十三 A 「方案二」的規劃藍圖
- 圖十三 B 「方案二」的切面圖
- 圖十三 C 「方案二」的連接示意圖
- 圖十三 D 「方案二」對周邊連接示意圖
- 圖十三 E 「方案二」的合成照片
- 附件一 「方案一」及「方案二」的發展參數

規劃署

九龍規劃處

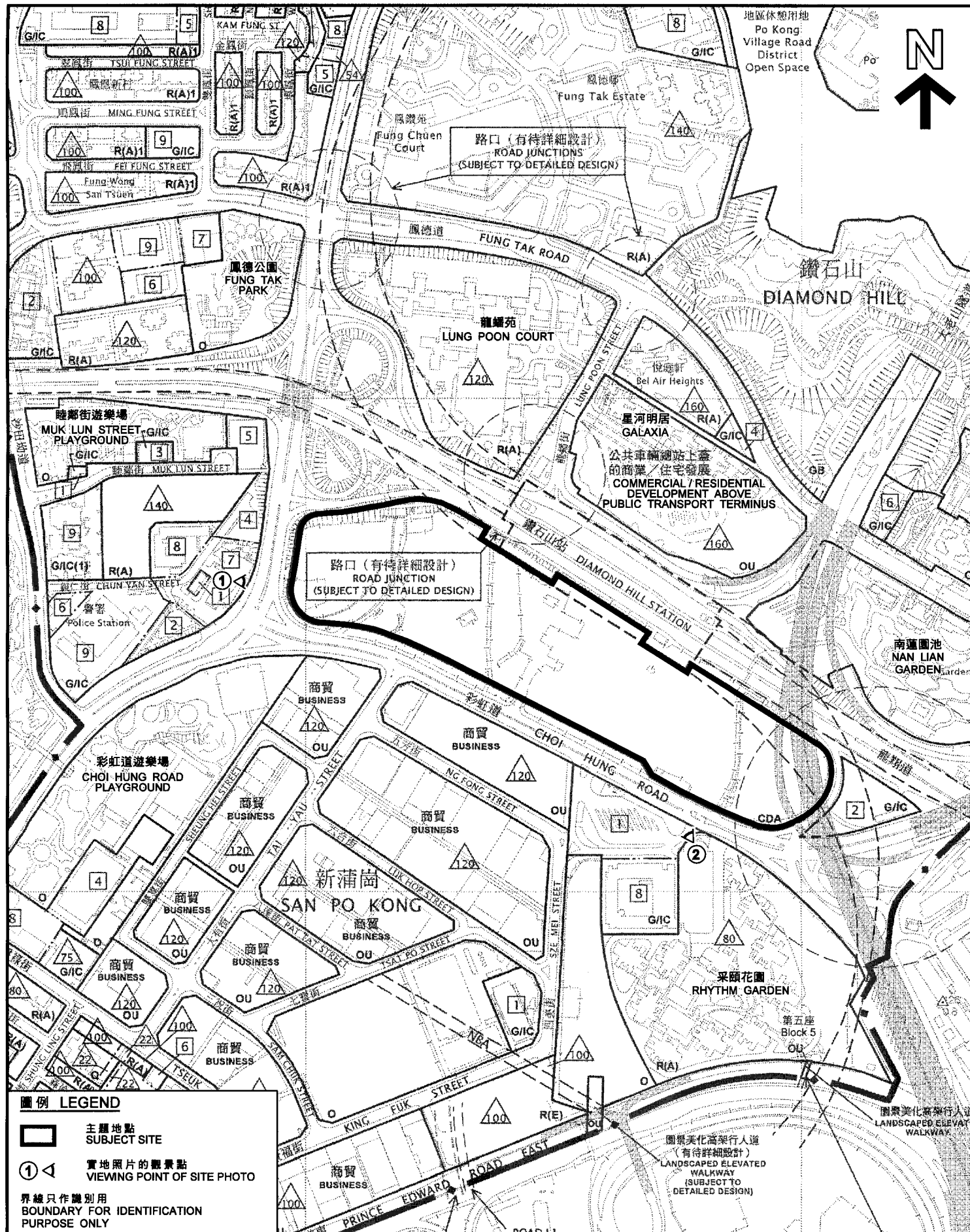
2013 年 1 月

「方案一」及「方案二」的發展參數

發展參數		
整體用地總面積(平方米)	71,800	
發展地盤總面積(平方米)	22,900	
休憩用地總面積(平方米)	16,000	
	「方案一」	「方案二」
總樓面面積(平方米)	185,380	177,220
住宅樓面面積(平方米) / 單位數量	103,960 / 約1,128	117,600 / 約1,578 (包括約860個居屋單位)
非住宅樓面面積(平方米)	60,395	38,595
● 商業用途(平方米) (已包括零售、辦公室及創意工業用途)	16,155	16,155
● 酒店用途(平方米)/單位數量	22,440 / 約588間酒店客房	22,440 / 約588間酒店客房
● 服務式住宅(平方米)/單位數量	21,800 / 約480個服務式住宅單位	不適用
政府、機構或社區設施樓面面積(平方米)	21,025	21,025
地積比率		
整體用地	2.58	2.47
發展用地(只包括住宅、商業、酒店、服務式住宅樓面面積)	7.18	6.82

發展參數	「方案一」	「方案二」
總樓宇數目 <sup>1</sup>	8	8
住宅樓宇	4	6
私人樓宇	4	3
居屋	0	3
辦公室樓宇	1	1
酒店樓宇	1	1
服務式住宅樓宇	2	0
樓宇高度 (不包括附屬地鐵設施及歷史建築)		
私人樓宇(層數/主水平基準線上(mPD))	36-40層 / 124-137mPD	36-40層 / 124-136mPD
居屋	不適用	34-38層 / 104-116mPD
辦公室樓宇	15層 / 75mPD	15層 / 75mPD
酒店樓宇	25層 / 110mPD	25層 / 110mPD
服務式住宅樓宇	20-22層 / 80.5-87.5mPD	不適用
政府，機構或社區設施樓宇	2-11層 / 20-33mPD	2-11層 / 20-33mPD

<sup>1</sup> 不包括附屬地鐵設施、歷史建築及政府、機構或社區設施



本摘要圖於2012年11月29日擬備，所根據的資料為：於2010年1月12日核准的分區計劃大綱圖編號S/K11/25

位於《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃核准圖編號S/K11/25》的「綜合發展區」

1:5 000 比例尺

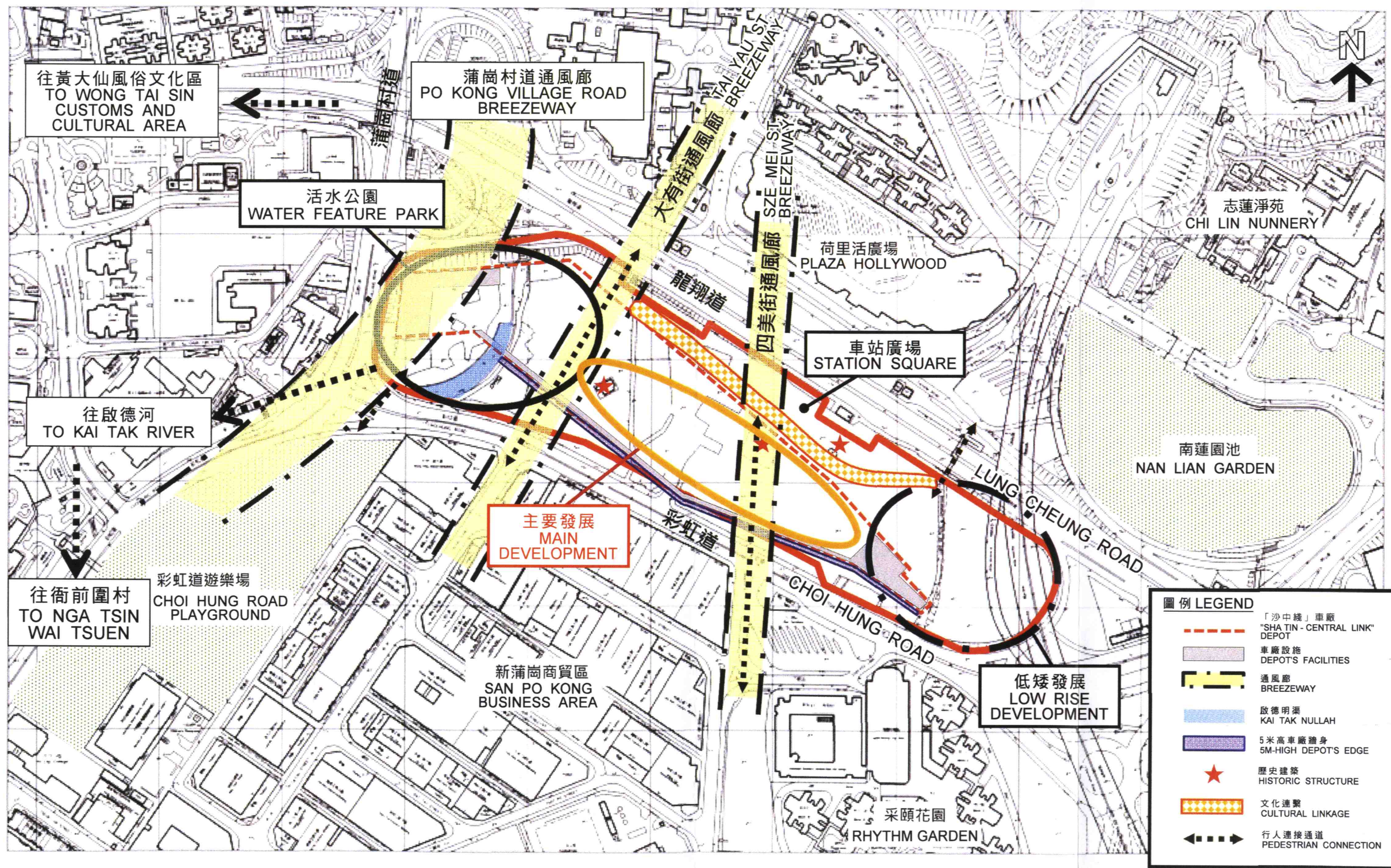
米 100 0 100 200 米

參考編號

M/K11/12/88

圖一





初步設計概念構想

規劃署

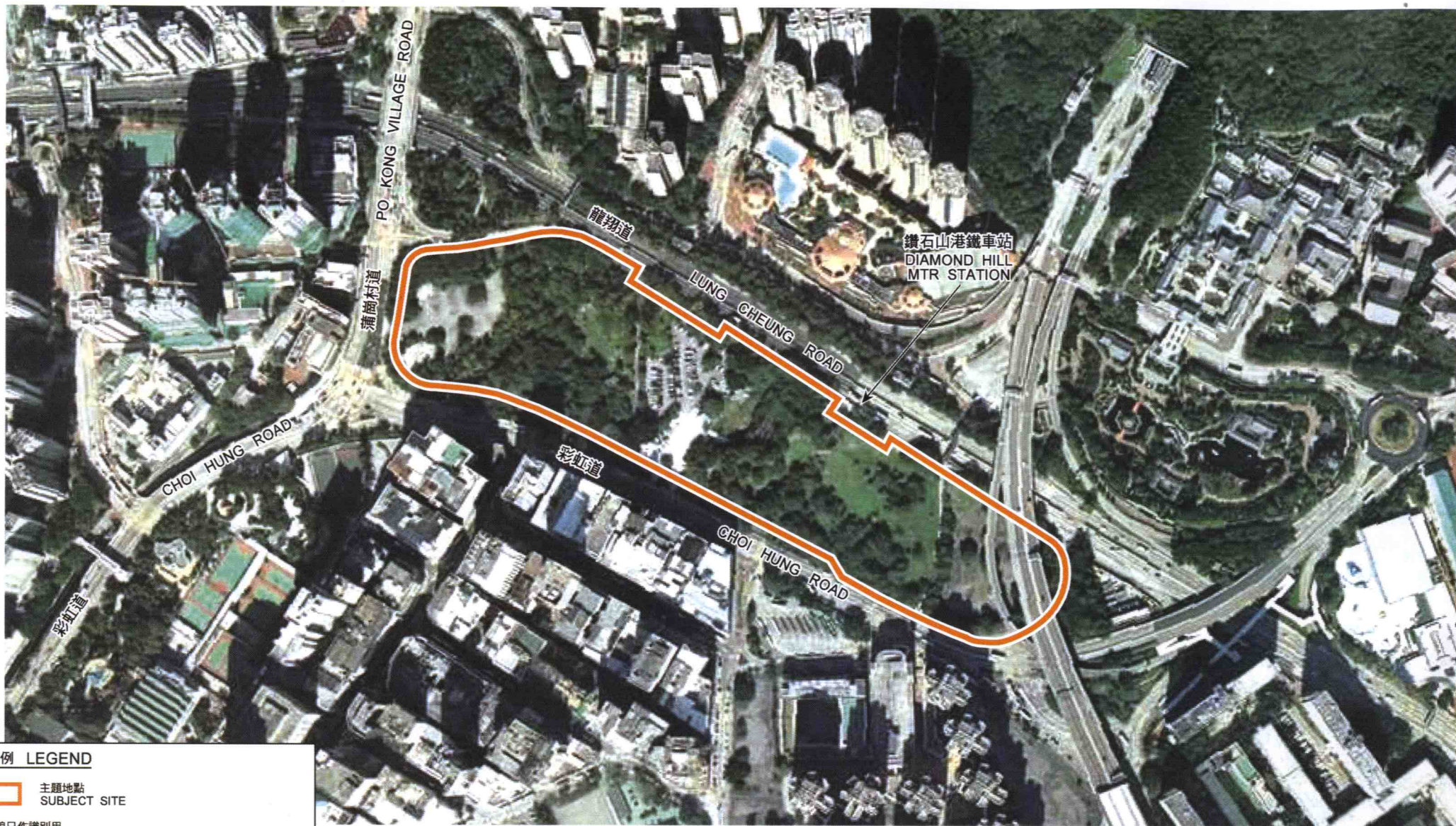


參考編號

M/K11/12/88

圖二





圖例 LEGEND

 主題地點  
SUBJECT SITE

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片

「綜合發展區」內的現有狀況

規劃署



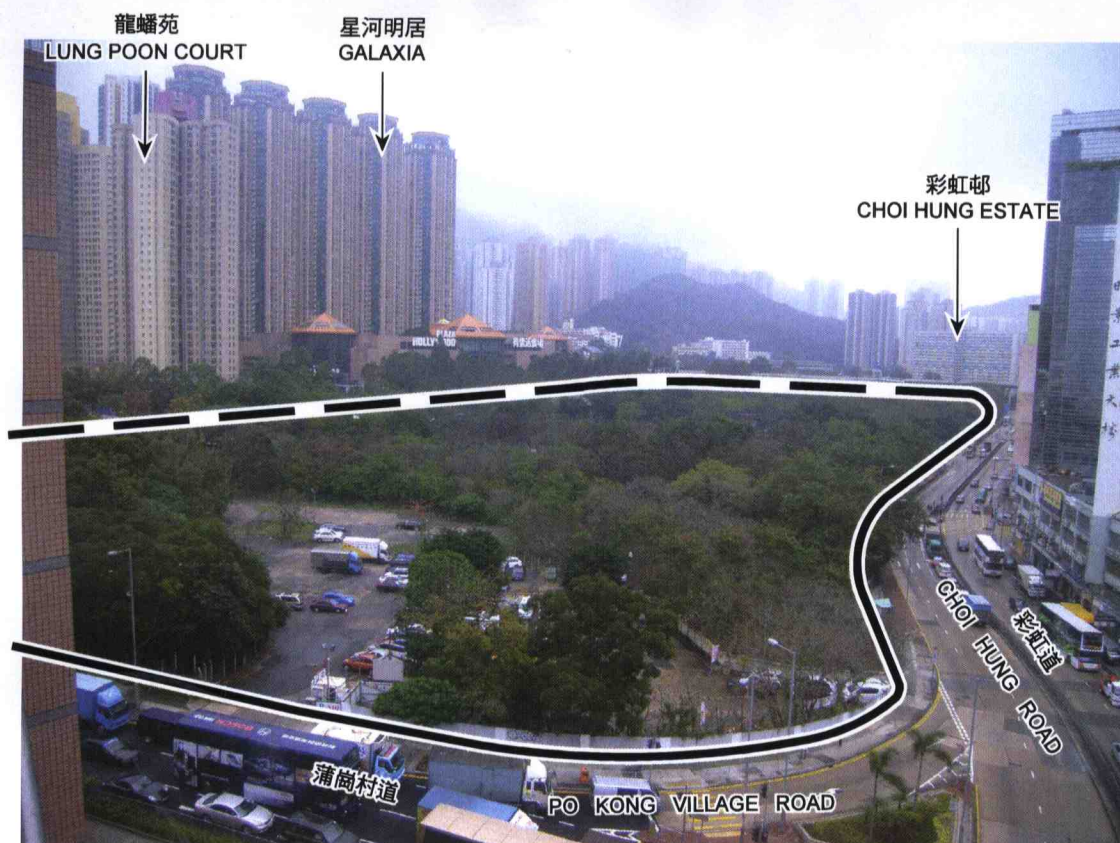
參考編號

M/K11/12/88

圖三

本摘要圖於2012年10月9日擬備，所根據的資料為地政總署於2011年12月11日拍攝的航攝照片編號CW92528





主題地點 ( 觀景點 1 )  
THE SUBJECT SITE ( VIEW POINT 1 )



主題地點 ( 觀景點 2 )  
THE SUBJECT SITE ( VIEW POINT 2 )

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION  
PURPOSE ONLY

「綜合發展區」區內實地照片

規劃署



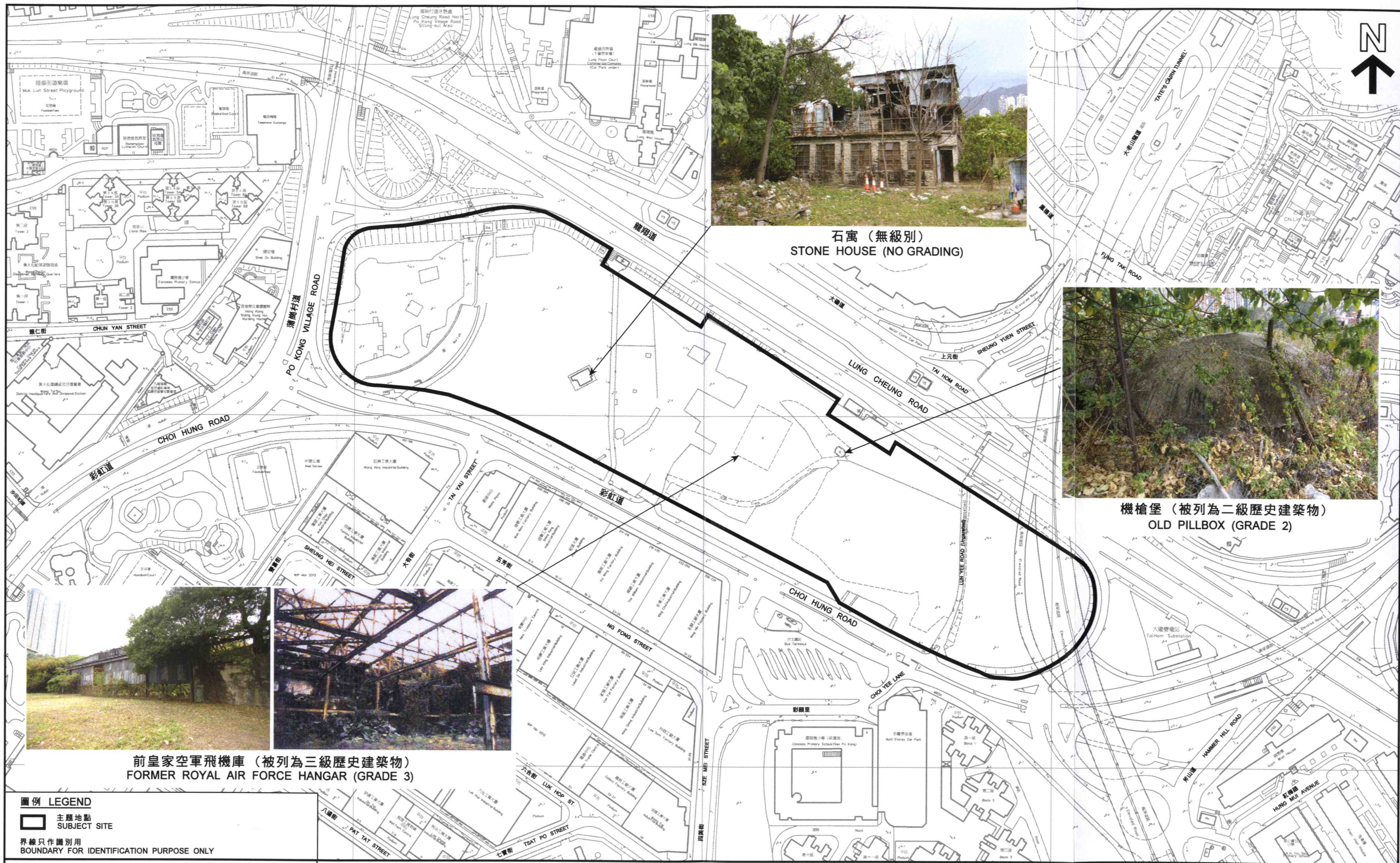
參考編號

M/K11/12/88

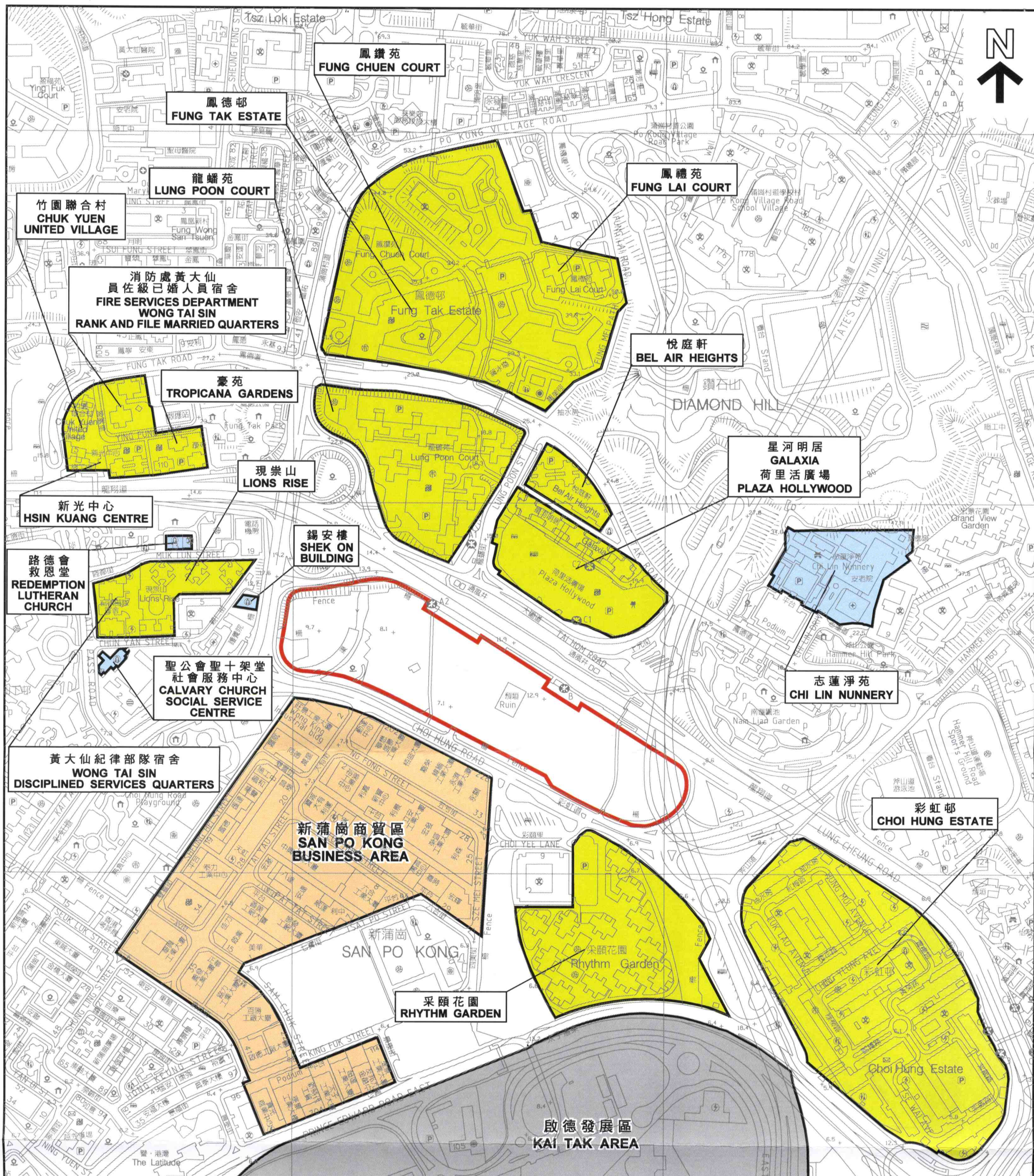
圖 四

本圖於2012年11月19日擬備，所根據的  
資料為攝於2012年3月7日的實地照片









圖例 LEGEND

- 鑽石山綜合發展區  
DIAMOND HILL COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA
- 住宅發展區  
RESIDENTIAL DEVELOPMENT AREA
- 商業發展區  
COMMERCIAL DEVELOPMENT AREA
- 啟德發展區  
KAI TAK AREA
- 宗教設施  
RELIGIOUS FACILITIES

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

「綜合發展區」鄰近發展

本摘要圖於2012年11月19日擬備，所根據的資料為測量圖編號11-NE-A

SCALE 1:5 000 比例尺  
METRES 100 0 100 200 300 400 METRES

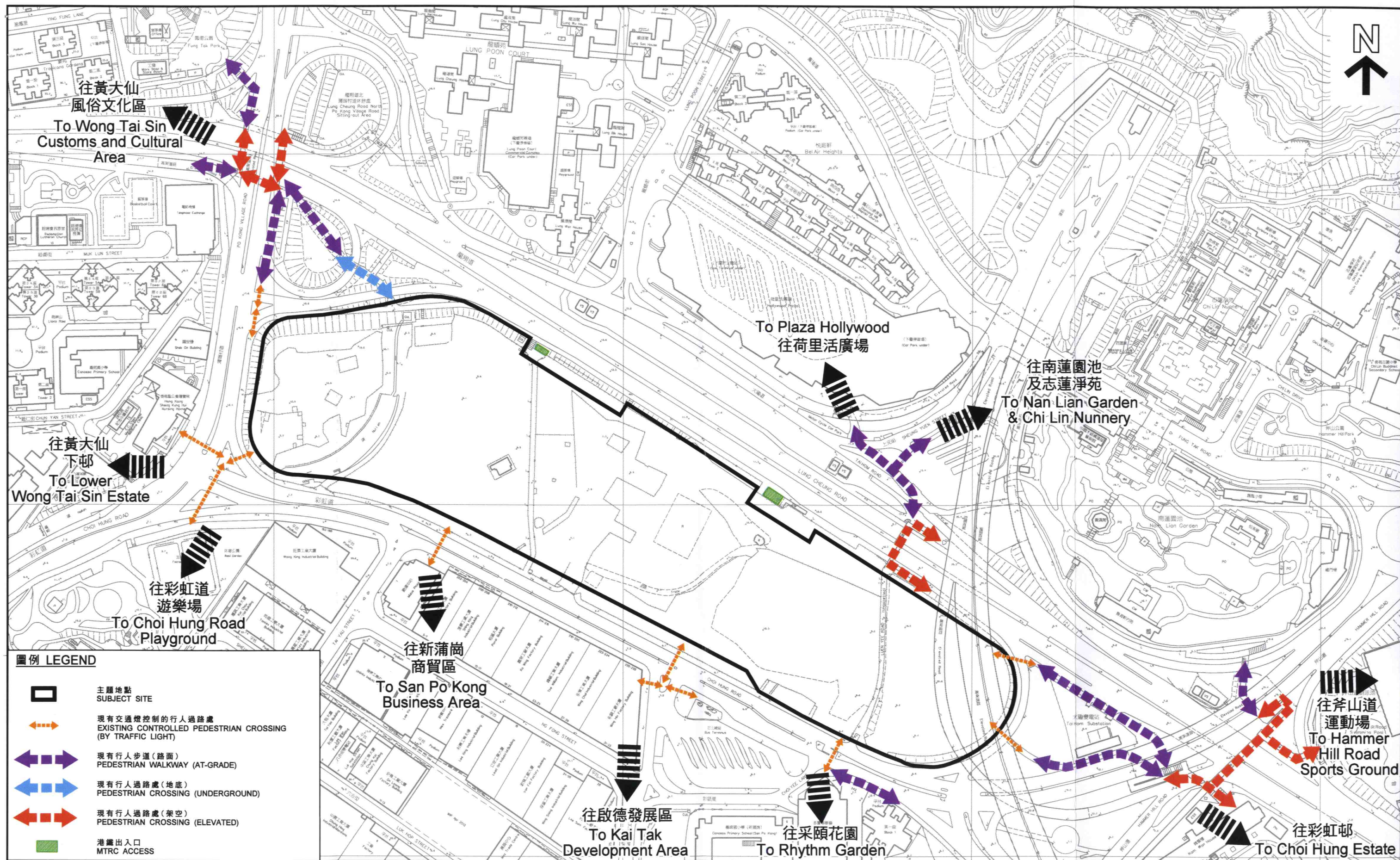
規劃署



參考編號  
M/K11/12/88

圖六





本摘要圖於2012年10月19日擬備，  
所根據的資料為測量圖編號  
11-NE-6B, 6D, 7A和7C

參考編號

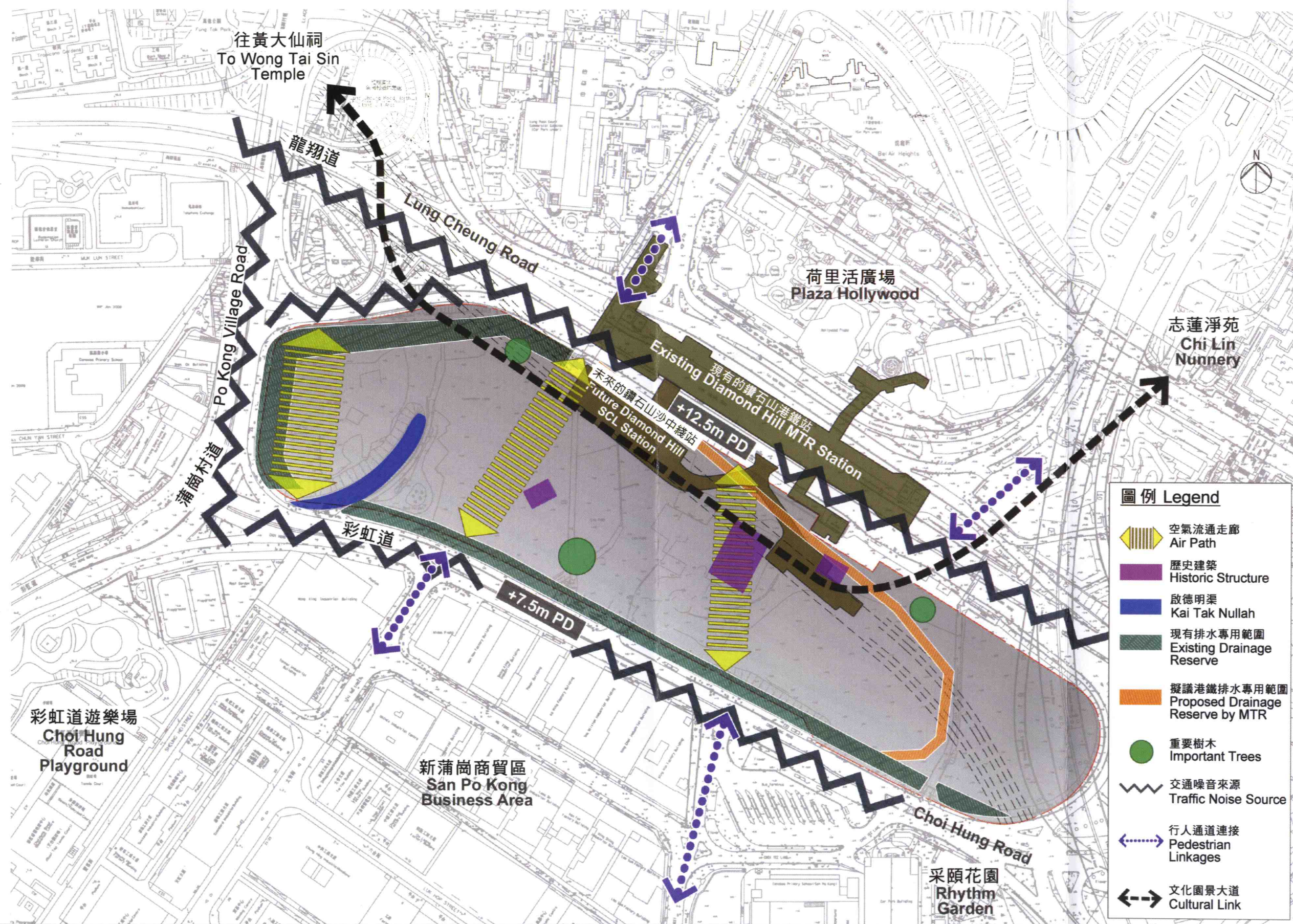
M/K11/12/88

規劃署



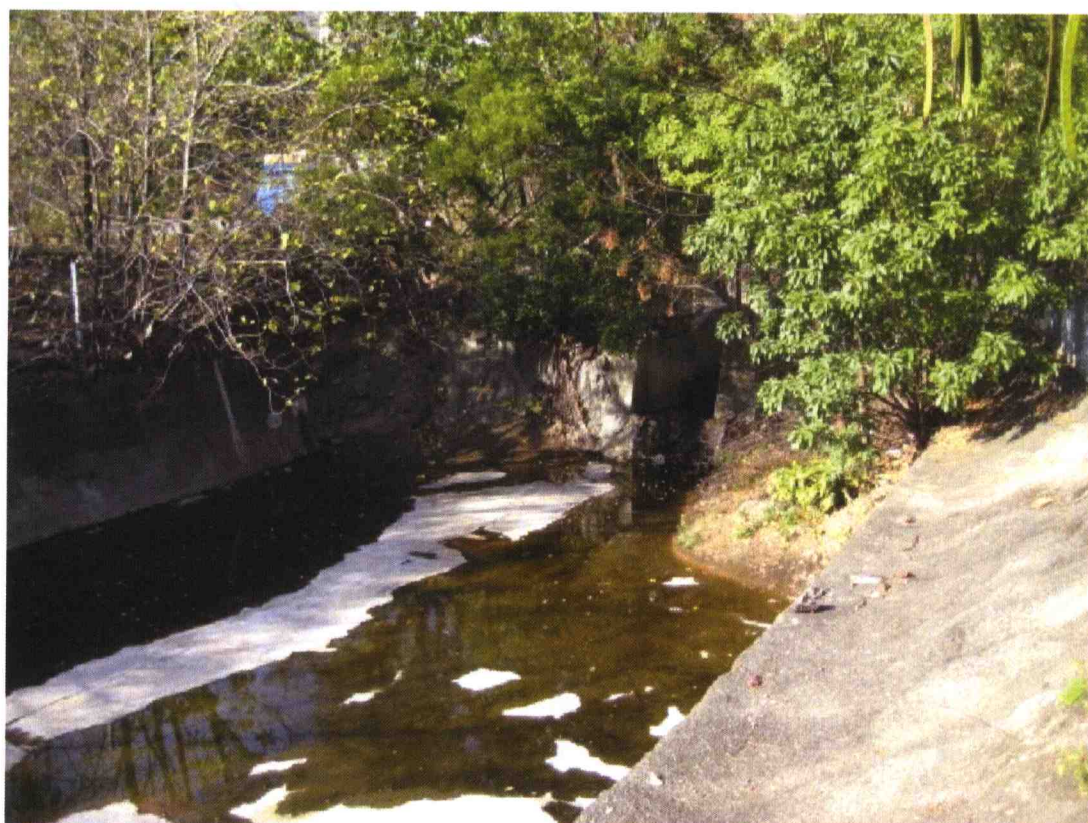
圖七





地盤的發展機遇與限制示意圖





本圖於2012年10月19日擬備，所  
根據的資料為攝於2008年2月13日  
及2009年2月4日的實地照片

啟德明渠現況

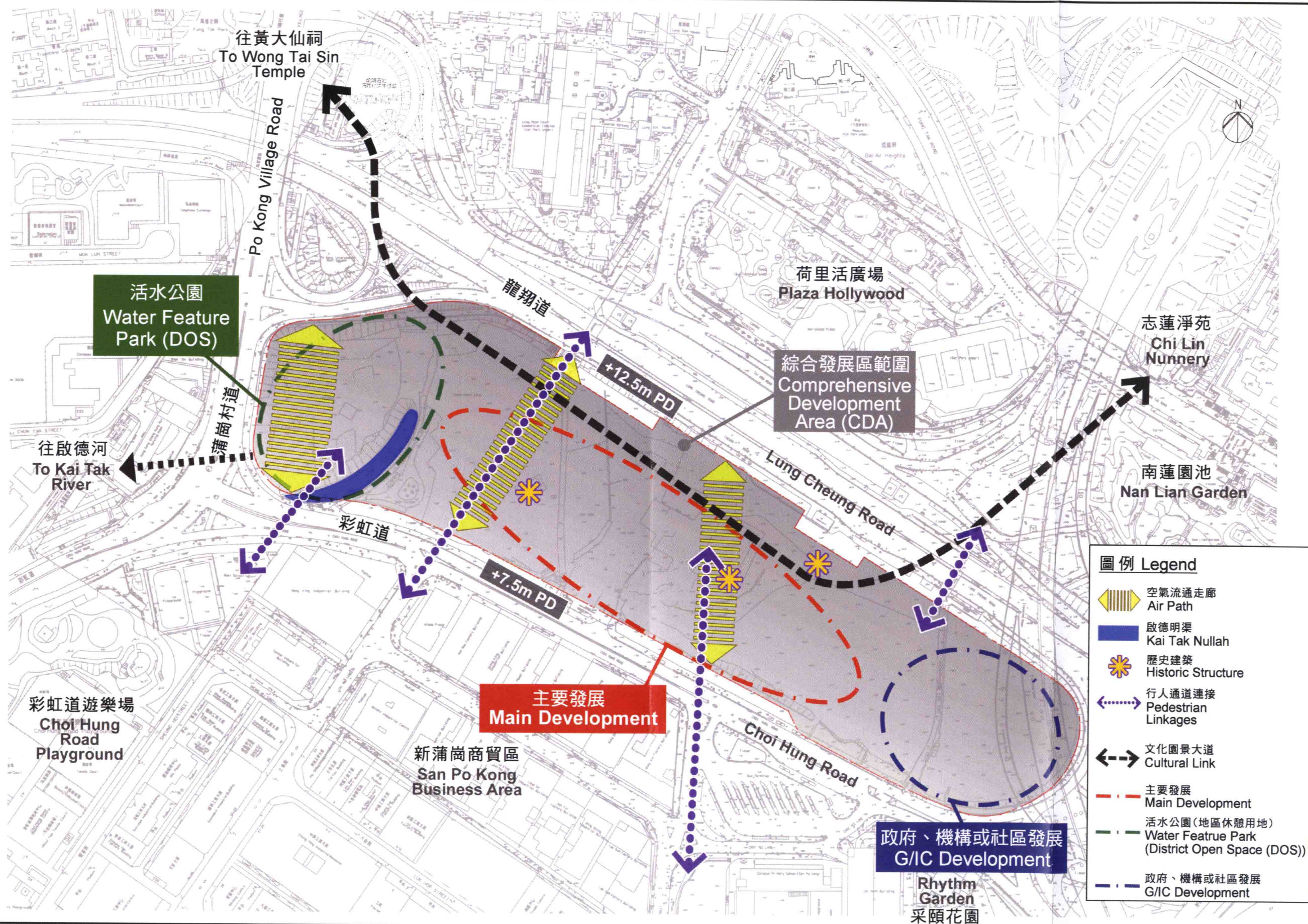
規劃署



參考編號  
M/K11/12/88

圖九





規劃及設計理念

規劃署

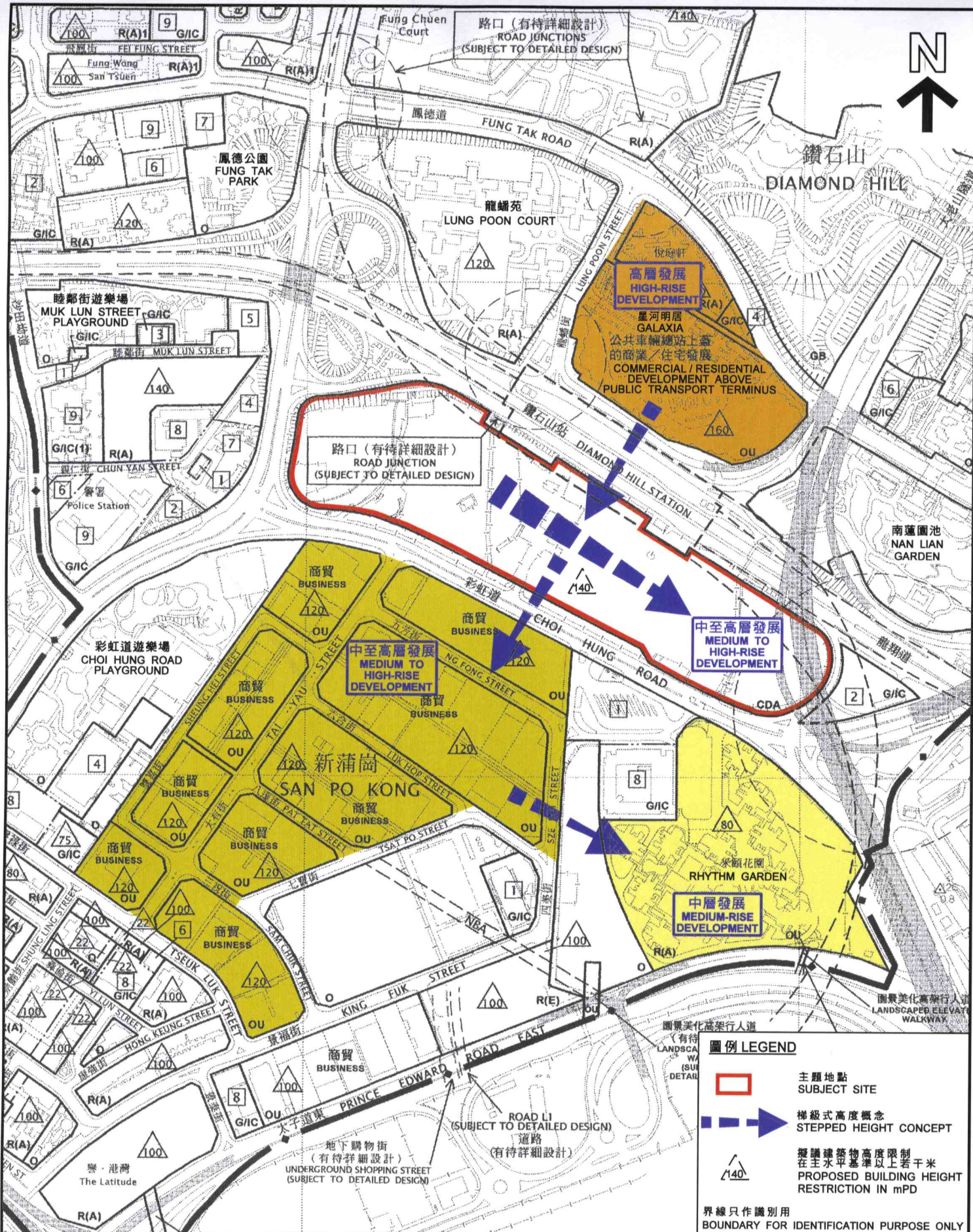


參考編號

M/K11/12/88

圖十





## 位置圖

「建議發展方案」及鄰近發展的高度限制

本摘要圖於2012年11月6日擬備，所根據的資料為於2010年1月12日核准的分區計劃大綱圖編號S/K11/25

1:5 000 比例尺

米 100 0 100 200

規劃署

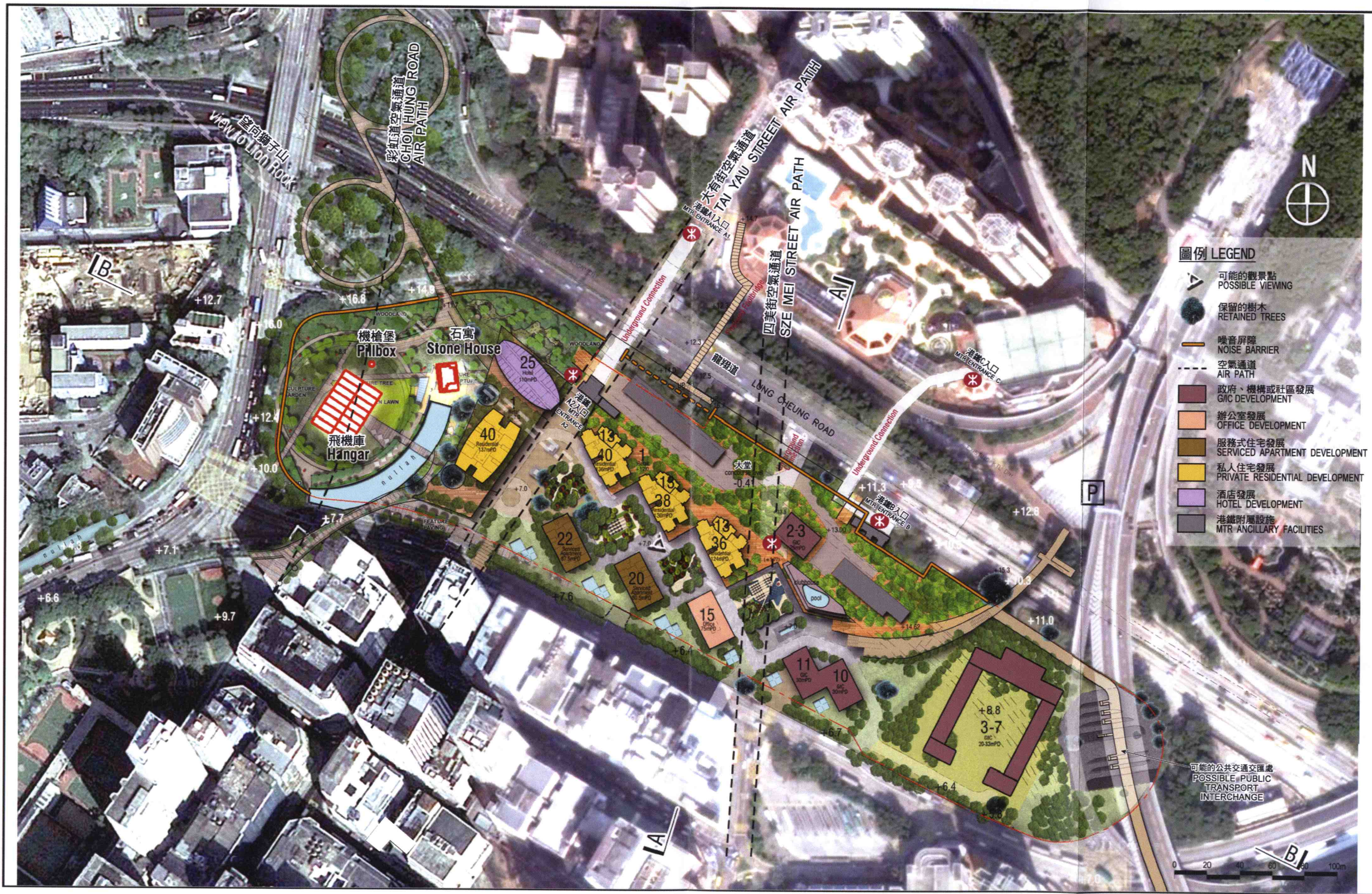


參考編號

M/K11/12/88

圖十一





「方案一」的規劃藍圖

本摘要圖於2012年11月29日擬備

規劃署

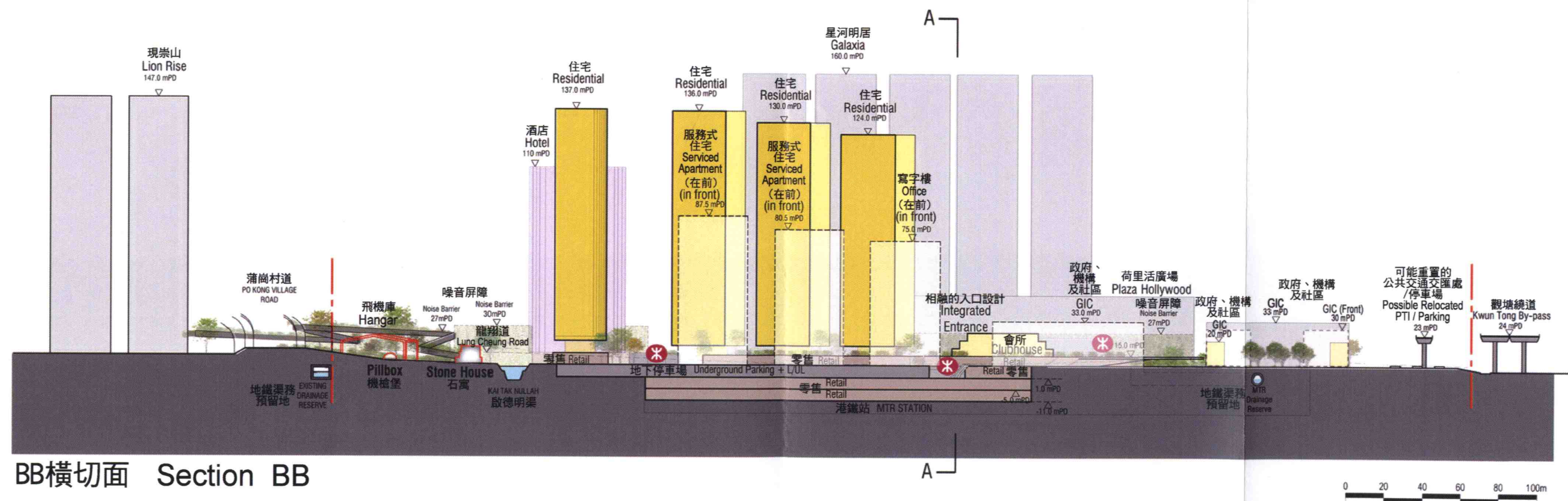
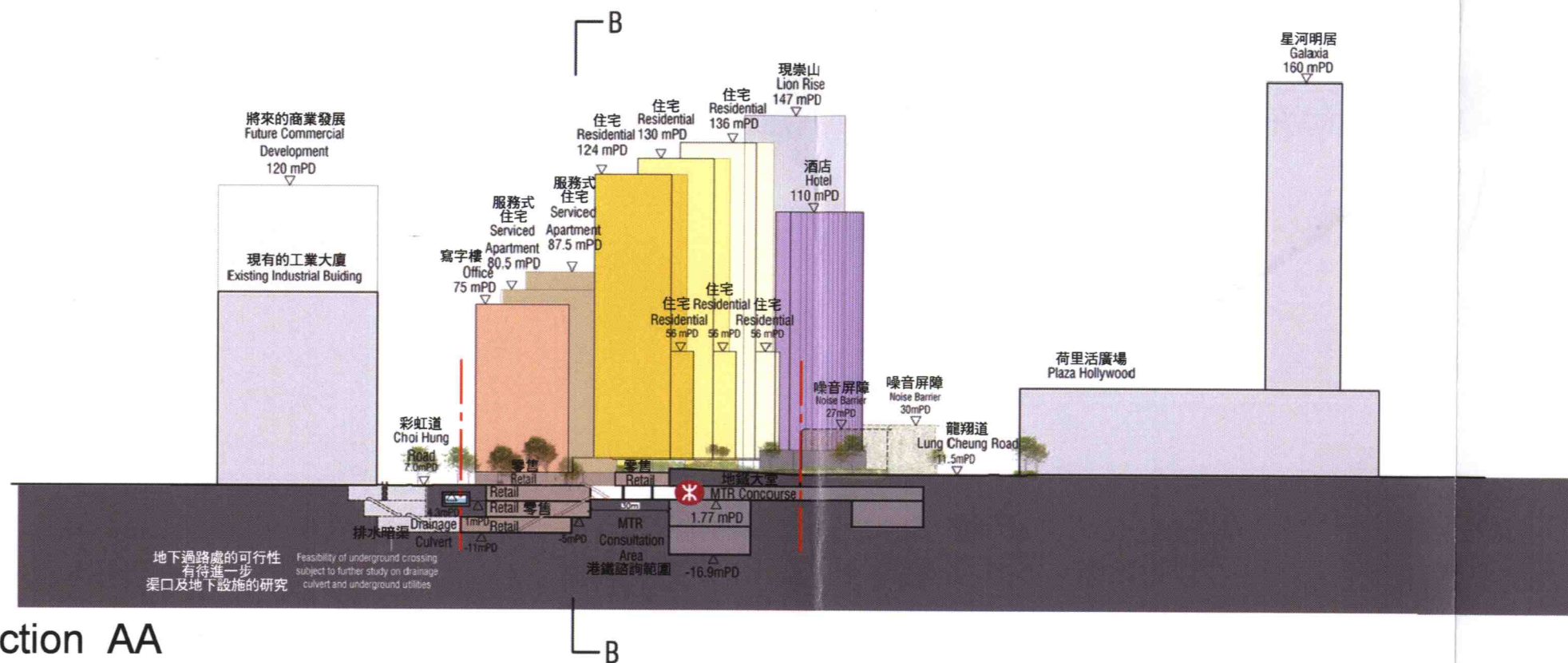


參考編號

M/K11/12/88

圖十二A



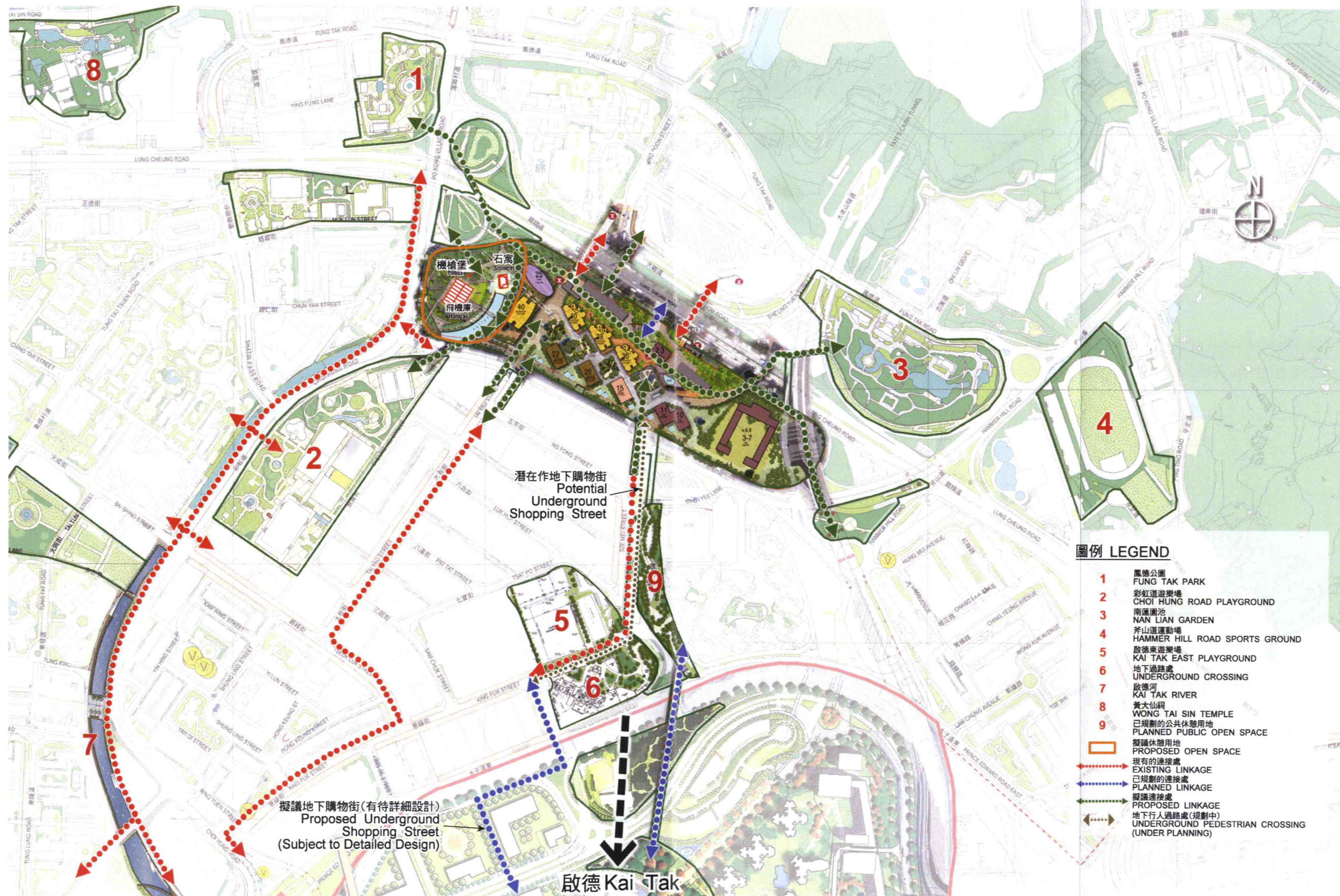


「方案一」的切面圖









「方案一」對周邊連接示意圖



由鳳德公園眺望  
VIEW FROM  
FUNG TAK PARK  
(VIEW POINT 2)



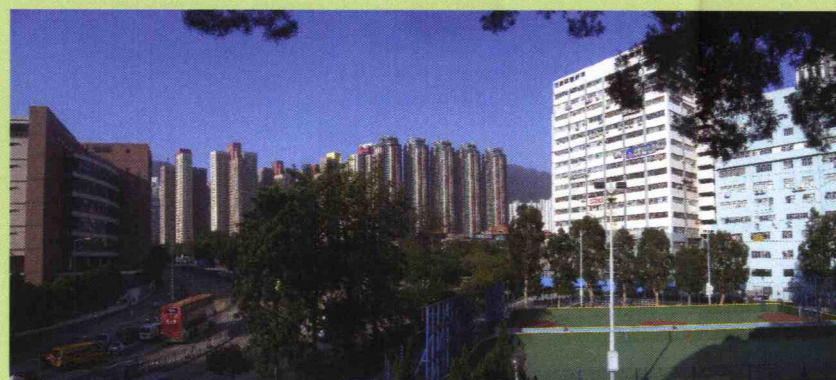
由南蓮園池眺望  
VIEW FROM  
NAN LIAN GARDEN  
(VIEW POINT 3)



現時景況 EXISTING VIEW



現時景況 EXISTING VIEW



現時景況 EXISTING VIEW



現時景況 EXISTING VIEW

由彩虹道遊樂場眺望  
VIEW FROM  
CHOI HUNG ROAD  
PLAYGROUND  
(VIEW POINT 1)



由采頤花園眺望  
VIEW FROM  
RHYTHM GARDEN  
(VIEW POINT 4)

「方案一」的合成照片

SCALE 1 : 8 000  
METRES 100 0 100 200 300 400 500 600 METRES

本摘要圖於2012年11月14日擬備

規劃署

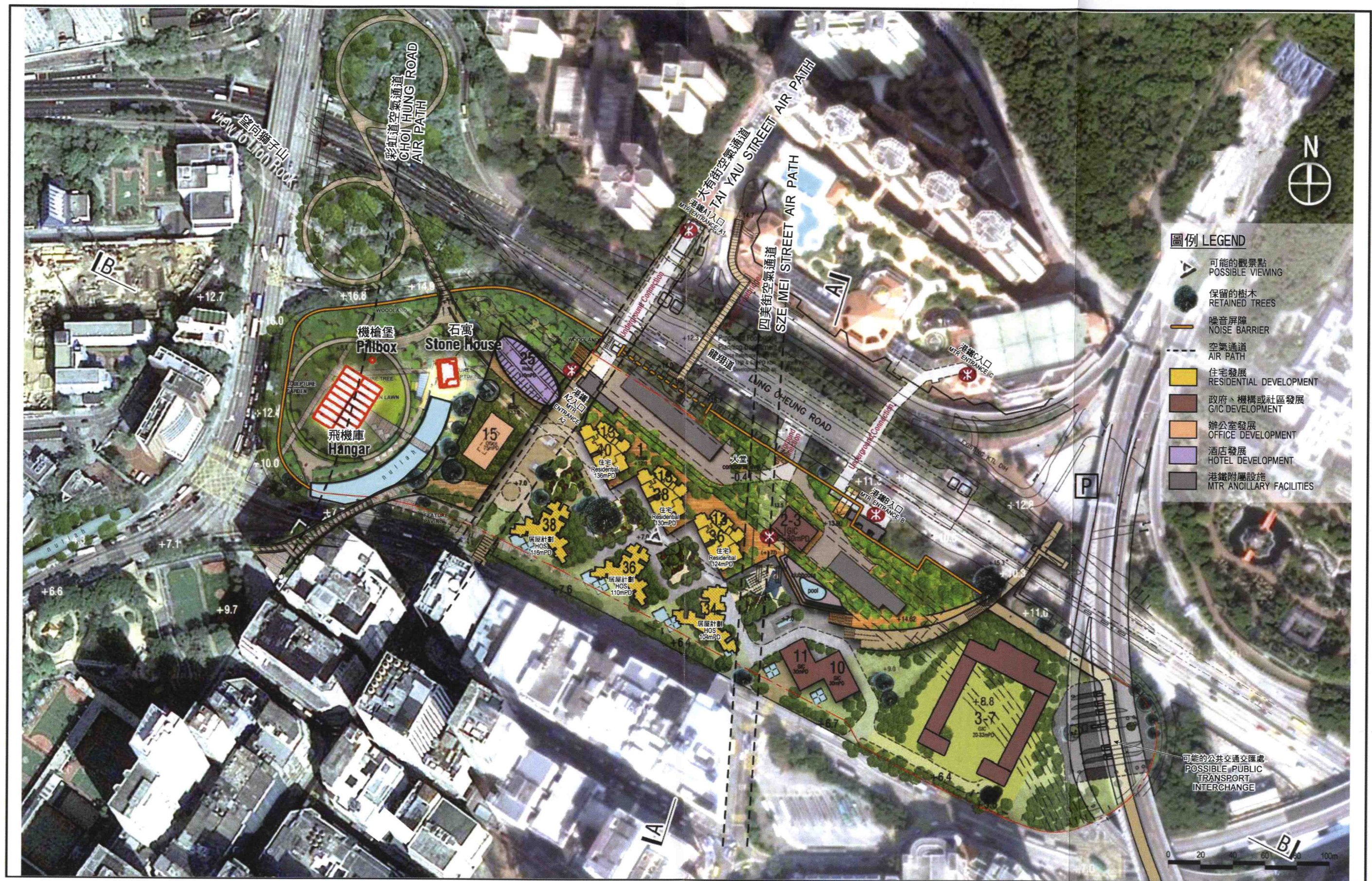


參考編號

M/K11/12/88

圖十二E





「方案二」的規劃藍圖

本摘要圖於2012年12月18日擬備

規劃署

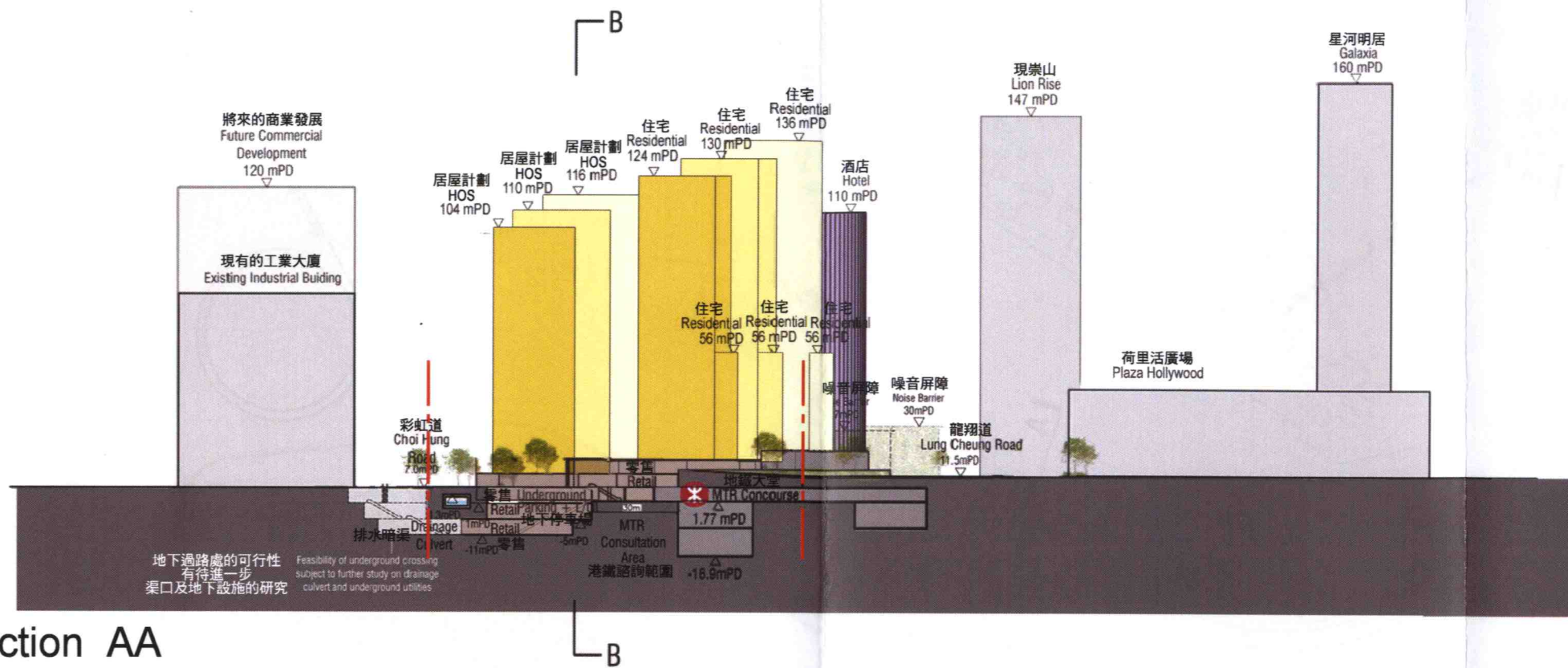


參考編號

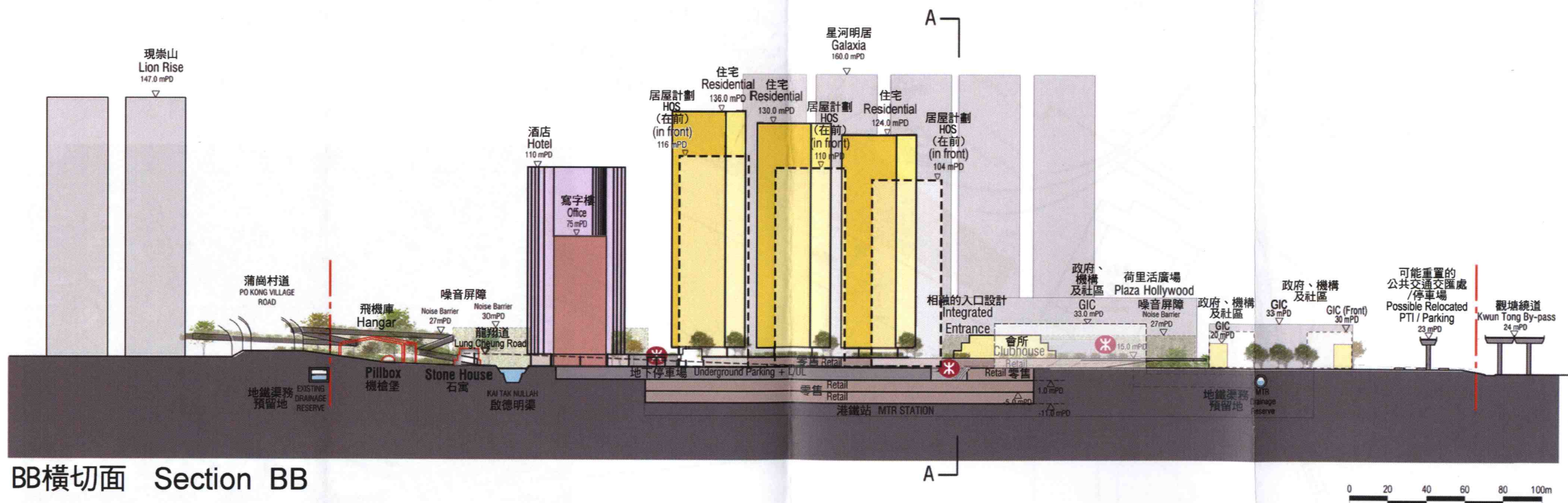
M/K11/12/88

圖十三A





AA橫切面 Section AA



BB橫切面 Section BB

「方案二」的切面圖

規劃署



參考編號

M/K11/12/88

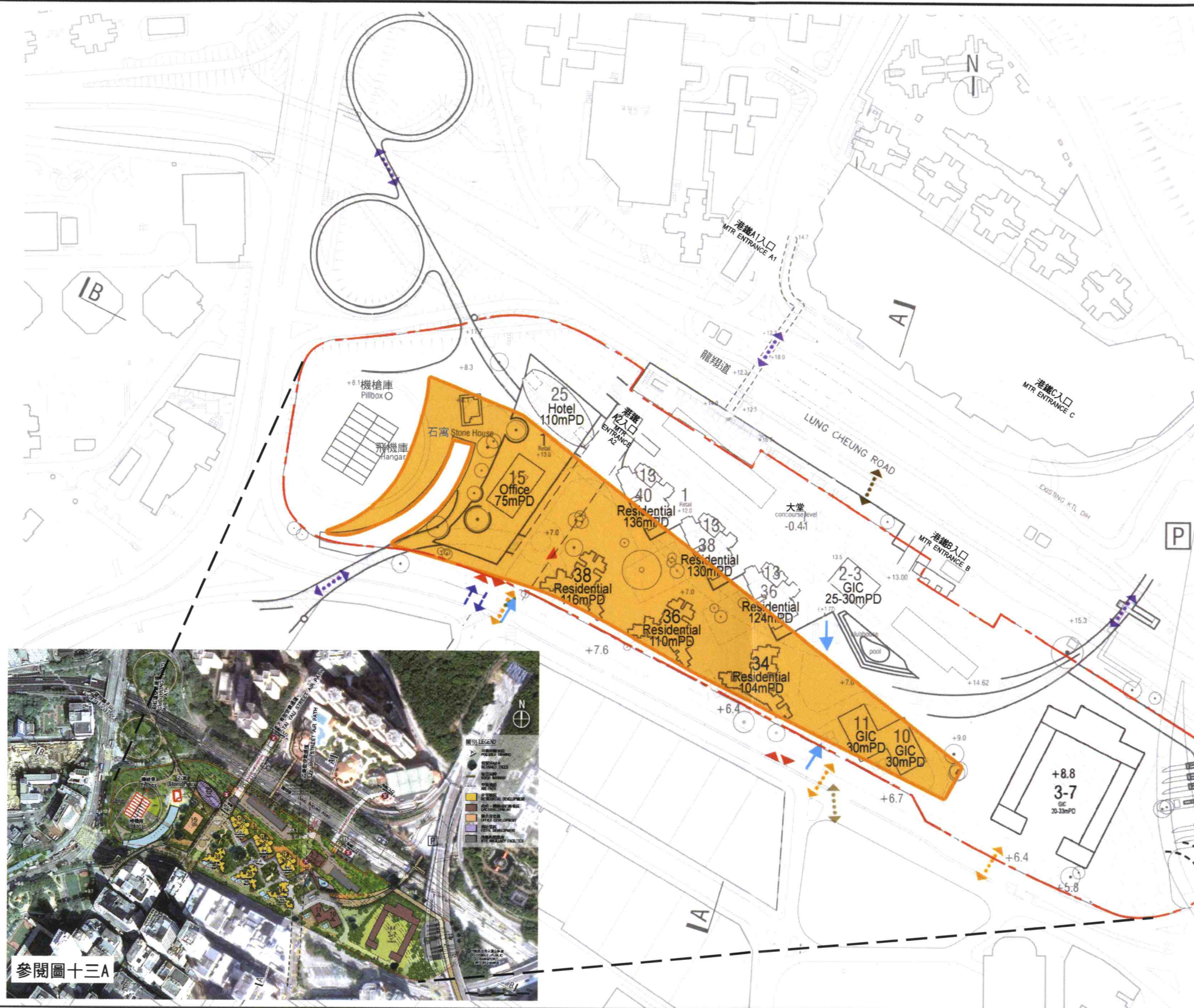
圖十三B



# 車輛及行人通道 VEHICULAR AND PEDESTRIAN ACCESSES

- 擬議行人過路處(地面)  
PROPOSED PEDESTRIAN  
CROSSING (AT-GRADE)
- 擬議行人過路處(架空)  
PROPOSED PEDESTRIAN  
CROSSING (ELEVATED)
- 往可能的地下零售範圍的  
擬議出入口  
PROPOSED ACCESS TO THE  
POSSIBLE UNDERGROUND  
RETAIL
- 擬議車輛通道  
PROPOSED VEHICULAR ACCESS
- 擬議緊急車輛通道  
PROPOSED EMERGENCY  
VEHICULAR ACCESS
- 可能的地下零售範圍  
POSSIBLE UNDERGROUND  
RETAIL
- 可能的行人過路處(地下)  
POSSIBLE PEDESTRIAN  
CROSSING (UNDERGROUND)
- 已規劃的行人連接(地下)  
PLANNED PEDESTRIAN  
CONNECTION (UNDERGROUND)

往可能的公共交通  
交匯處的擬議通道  
PROPOSED  
ACCESS TO THE  
POSSIBLE PTI



參閱圖十三A

「方案二」的连接示意图

本摘要圖於2012年12月18日擬備

規劃署

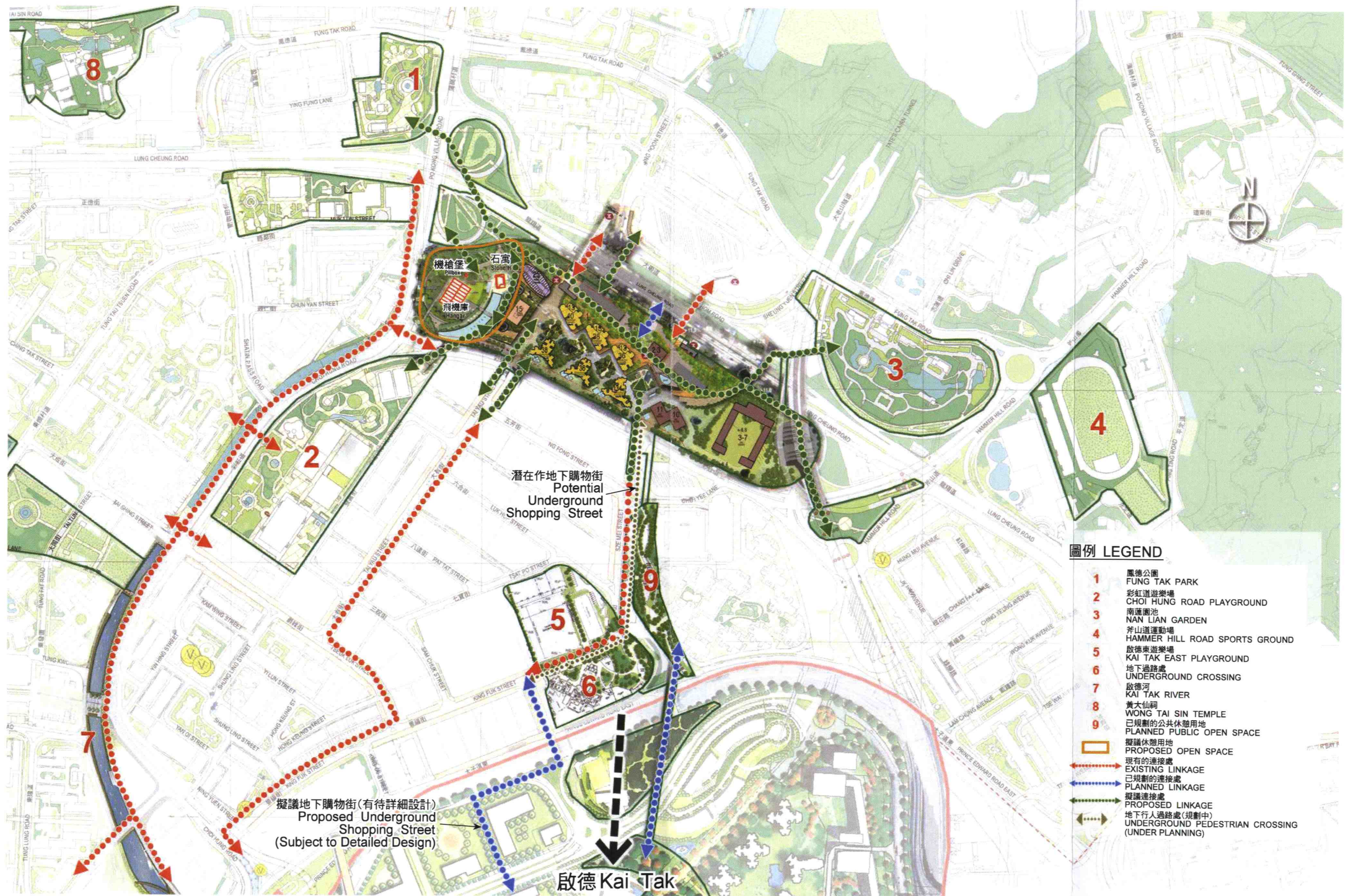


參考編號

M/K11/12/88

圖十三C



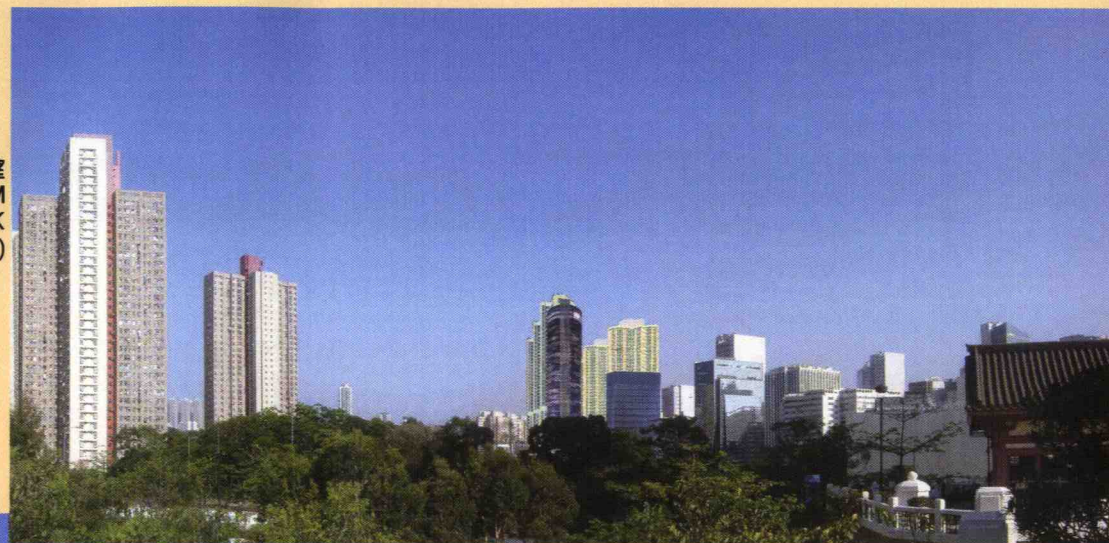


「方案二」對周邊連接示意圖

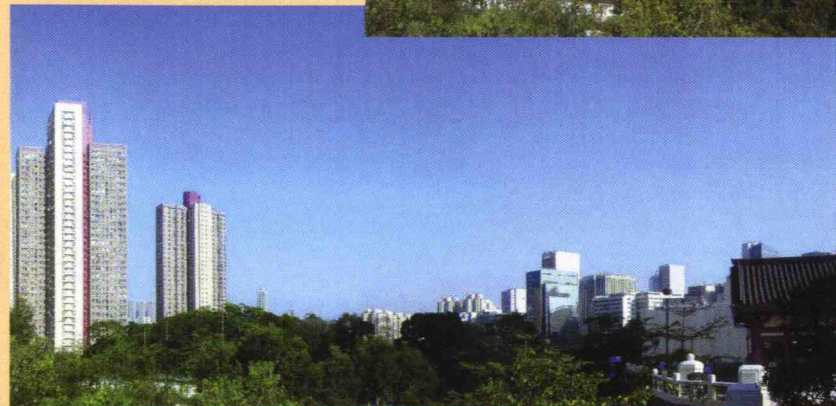




由鳳德公園眺望  
VIEW FROM  
FUNG TAK PARK  
(VIEW POINT 2)



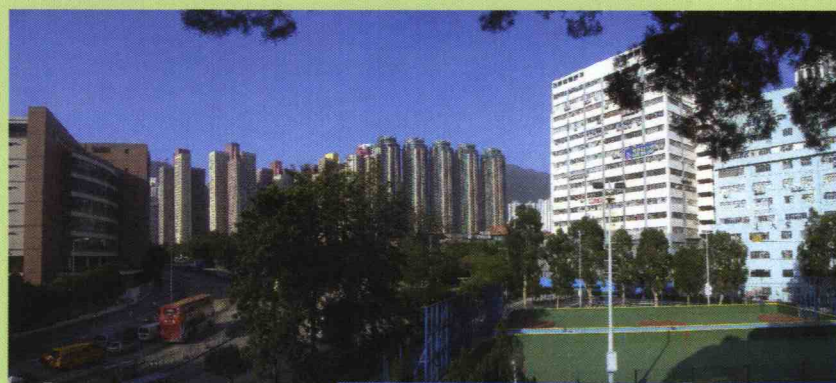
由南蓮園池眺望  
VIEW FROM  
NAN LIAN GARDEN  
(VIEW POINT 3)



現時景況 EXISTING VIEW



現時景況 EXISTING VIEW



現時景況 EXISTING VIEW



現時景況 EXISTING VIEW

由彩虹道遊樂場眺望  
VIEW FROM  
CHOI HUNG ROAD  
PLAYGROUND  
(VIEW POINT 1)



由采頤花園眺望  
VIEW FROM  
RHYTHM GARDEN  
(VIEW POINT 4)

方案二的合成照片

SCALE 1 : 8 000  
METRES 100 0 100 200 300 400 500 600 METRES