

鑽石山綜合發展區的修訂發展建議及 黃大仙風俗文化觀光區的修訂詳細發展藍圖

1. 目的

1.1 本文件旨在：

- (a) 匯報就鑽石山綜合發展區(下稱「綜合發展區」)初步發展建議所收集到的意見並介紹修訂的發展方案；以及
- (b) 介紹黃大仙風俗文化觀光區(下稱「風俗文化區」)詳細發展藍圖的修訂建議。

鑽石山綜合發展區

2. 就初步發展建議所收集到的意見

2.1 「綜合發展區」的初步發展建議於二零一三年一月八日諮詢黃大仙區議會。初步發展建議主要包括西面的活水公園、北面的文化園景大道以及東面的政府、機構或社區發展；至於中央部分則有兩個方案：方案一主要建議興建私人住宅、服務式住宅、酒店及辦公室；而方案二則以居屋取代了服務式住宅 (圖 1 至圖 3 及附件一)。

2.2 於黃大仙區議會會議上，規劃署收到 7 份書面意見。規劃署亦於二零一三年一月三十一日和二月二日應邀向星河明居和龍蟠苑的居民介紹「綜合發展區」的初步發展建議並聽取居民的意見。

2.3 諮詢期間收集所得的主要意見如下：

- (a) 土地用途 —— 鑑於本港的房屋需求殷切，應在「綜合發展區」用地提供更多公屋。普遍意見對擬議酒店、辦公室及服務式住宅有所保留，亦有建議把「綜合發展區」用地只供公屋發展之用。
- (b) 建築物高度及布局 —— 不少意見認為擬議發展的建築物高度應與新蒲崗現有的工業大廈相若，擬議建築物高度¹上限應降至不高於 120 米(亦有建議 100 米)或樓高 30 層以下，以免造成屏風樓及不良通風影響等問題。有建議要求把「綜合發展區」用地的大廈分散至東端及西端，以期盡量減少對現有居民造成的不良景觀影響。
- (c) 發展密度 —— 部分意見認為擬議地積比率應進一步降低，以免對現有基建構成負面影響。但亦有意見認為應提升發展密度至分區計劃大綱圖所載的上限及調整發展用地面積，以提供更多土地作發展之用，從而增加住宅單位供應。
- (d) 保存三座歷史構築物 —— 對如何保存三座歷史構築物收到不同意見。有意見倡議原址保存該些歷史構築物，亦有意見支持把其遷移至擬議的活水公園。
- (e) 活水公園及文化園景大道 —— 普遍支持在「綜合發展區」用地的西面闢建活水公園，而沿其北面則闢設文化園景大道。

¹ 所有建築物高度均以主水平基準上計算

- (f) 地下購物設施 —— 普遍支持提供地下購物設施，為該區增添生氣和優化行人接駁通道。
- (g) 宗教發展 —— 普遍支持於用地東面作宗教發展。
- (h) 技術評估 —— 有意見要求當局進行詳細的交通影響評估和環境影響評估，以確保未來發展不會對四周發展的交通及環境造成負面影響。

3. 「綜合發展區」的修訂發展方案

- 3.1 為了回應市民對房屋用地的需求及經綜合考慮收集所得的意見，規劃署聯同房屋署修訂了「綜合發展區」的發展建議。修訂發展方案的發展參數請見**附件一**。

土地用途

- 3.2 修訂的發展方案建議從「綜合發展區」用地中剔除酒店、服務式住宅及辦公室用途，改為主要提供公屋發展(**圖 4**)，其中三幢擬議作租住公屋，另外九幢則擬議作居屋。

建築物高度

- 3.3 鑑於南面新蒲崗商貿區的最高建築物高度為 120 米，以及北面星河明居的最高建築物高度為 160 米，原先建議 140 米的最高建築物高度與區內環境是互相協調的。在修訂的發展方案中，三幢租住公屋樓宇的擬議建築物高度約 106 米至 122 米，而九幢居屋樓宇的擬議建築物高度則約 111 米至 136 米。考慮到要求把建築物高度降至

120 米(或 100 米)的意見後，現建議採用梯級式建築物高度輪廓，把北部和南部的最高建築物高度分別訂為 140 米及 120 米，讓建築物高度錯落有致(圖 5 及圖 6)。規劃大綱內會訂明該項限制，為未來發展的詳細設計提供指引。

- 3.4 關於通風的問題，發展方案已在彩虹道、大有街及四美街一帶劃設三條風道，以維持區內的通風環境。至於對屏風式發展的關注，有關的建築物通透度符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》App-152「可持續建築設計指引」內有關「建築物間距」的規定。屏風式「長型樓宇」所導致的不良效應已按照該指引加以紓緩。

發展密度

- 3.5 鑑於房屋用地嚴重不足，修訂發展方案的發展用地面積和發展密度均有所增加。根據修訂的發展方案，淨發展用地面積增至約 2.88 公頃，而擬議的最大總樓面面積則增至 209 800 平方米(住用總樓面面積：204 300 平方米；非住用總樓面面積：5 500 平方米)，可提供約 1 080 個租住公屋單位及 3 120 個居屋單位，淨地積比率約為 7.29 倍。然而，修訂發展方案的發展密度仍然遠低於分區計劃大綱圖所核准的發展密度(即最大總樓面面積為 314 700 平方米)。

「大磡三寶」和活水公園

- 3.6 鑑於普遍意見支持在「綜合發展區」用地的西面闢建活水公園，修訂的發展方案保留這項建議；亦擬把三幢歷史構築物重置在擬議的活水公園內，提升該項目成為區內的重點康樂 / 旅遊點。

地下購物設施(包括行人連接設施)

- 3.7 房屋署已就闢設地下購物設施是否可行作進一步檢視，並認為由於區內的零售設施充足，故建議只闢設地下購物街(圖 4)連接日後落成的沙中線鑽石山站，以滿足地區人士對改善新蒲崗與車站之間的行人接駁通道的期望；同時亦建議沿彩虹道設立一排街鋪，以增添彩虹道的生氣。如有需要，房屋署可進行零售設施研究，以檢視增加地下購物設施面積及規模的可行性。
- 3.8 在行人連接設施方面，修訂發展方案與初步發展方案的建議大致相同，以回應附近居民對改善區內行人網絡的訴求；主要建議增設行人天橋和地面行人過路處以連接周邊地區，包括南蓮園池、彩虹道遊樂場及新蒲崗商貿區(圖 7)。

宗教文化或教育設施

- 3.9 「綜合發展區」用地東部可預留作宗教、教育或文化用途。由於普遍意見支持東部用地作宗教用途，因此修訂的發展方案建議把該用地預留作宗教用途，與鄰近的志蓮淨苑及南蓮園池發揮更佳的協同效應。在景觀方面，擬議宗教用途所涉及的低矮構築物可更有效地保留由志蓮淨苑經過南蓮園池向西南面伸延的景觀廊。

公共交通總站

- 3.10 修訂的發展方案建議將現時位於四美街的公共交通總站重置在「綜合發展區」用地的東部，而騰出的土地可闢設聯用樓宇，建築物高度約為六層，擬議總樓面面積約為 13 150 平方米，主要擬作社會福利設施之用，亦有部分擬作創意工業用途。

技術可行性

- 3.11 根據相關政府部門就修訂的發展方案涉及的環境和交通影響提出的意見，預計不會存在無法克服的問題。房屋署亦會按情況所需，就落實的發展方案進行詳細的技術評估。

黃大仙風俗文化觀光區

4. 背景

- 4.1 「風俗文化區」的詳細發展藍圖於二零零二年十一月五日諮詢黃大仙區議會。發展「風俗文化區」的規劃意向包括：
- (a) 為旅客及遊人增闢旅遊景點；
 - (b) 提高本區文化遺產的重要性；
 - (c) 使社區設施更為集中及增設休憩用地；以及
 - (d) 改善行人及公共交通設施。
- 4.2 原詳細發展藍圖主要用地的建議包括公共交通總站、黃大仙廟擴建及孔教學院發展(圖 8)。
- 4.3 自二零零二年黃大仙區議會討論「風俗文化區」的詳細發展藍圖後，該區的發展元素至今已有不少轉變，主要包括：
- (a) 擬議孔教學院發展的位置現建議改在「綜合發展區」內；
 - (b) 擬議公共交通總站和新增沙中線緊急出口的設計大致完成；
以及
 - (c) 黃大仙廣場的擴建。

5. 詳細發展藍圖的修訂

5.1 鑑於上述的變化以及因應該區的發展需要和黃大仙區議會的意見，現建議「風俗文化區」仍然保留作宗教、文化及社區設施用途，而有關的詳細發展藍圖則作出以下的修訂(圖 9)：

- (a) 北部反映擬議公共交通總站和沙中線緊急出口的最新用地範圍；
- (b) 回應黃大仙祠日後擴建的需要，西部將保留為宗教用途；
- (c) 回應黃大仙區議會對延伸黃大仙廣場的訴求，南部的有關地帶將預留作此用途；
- (d) 其餘部份則預留作政府、機構或社區及休憩用地，以及文化大道；以及
- (e) 為了更好連接擬議公共交通總站以及「風俗文化區」內的其他發展到黃大仙廣場及黃大仙港鐵站，建議在中部預留土地興建一條有蓋行人路。

6. 下一步工作

6.1 房屋署會就「綜合發展區」的修訂發展方案進行詳細設計及技術評估。當完成有關的工作後，房屋署會向城市規劃委員會(城規會)提交規劃申請，而城規會會公布規劃申請的資料，以供公眾查閱。

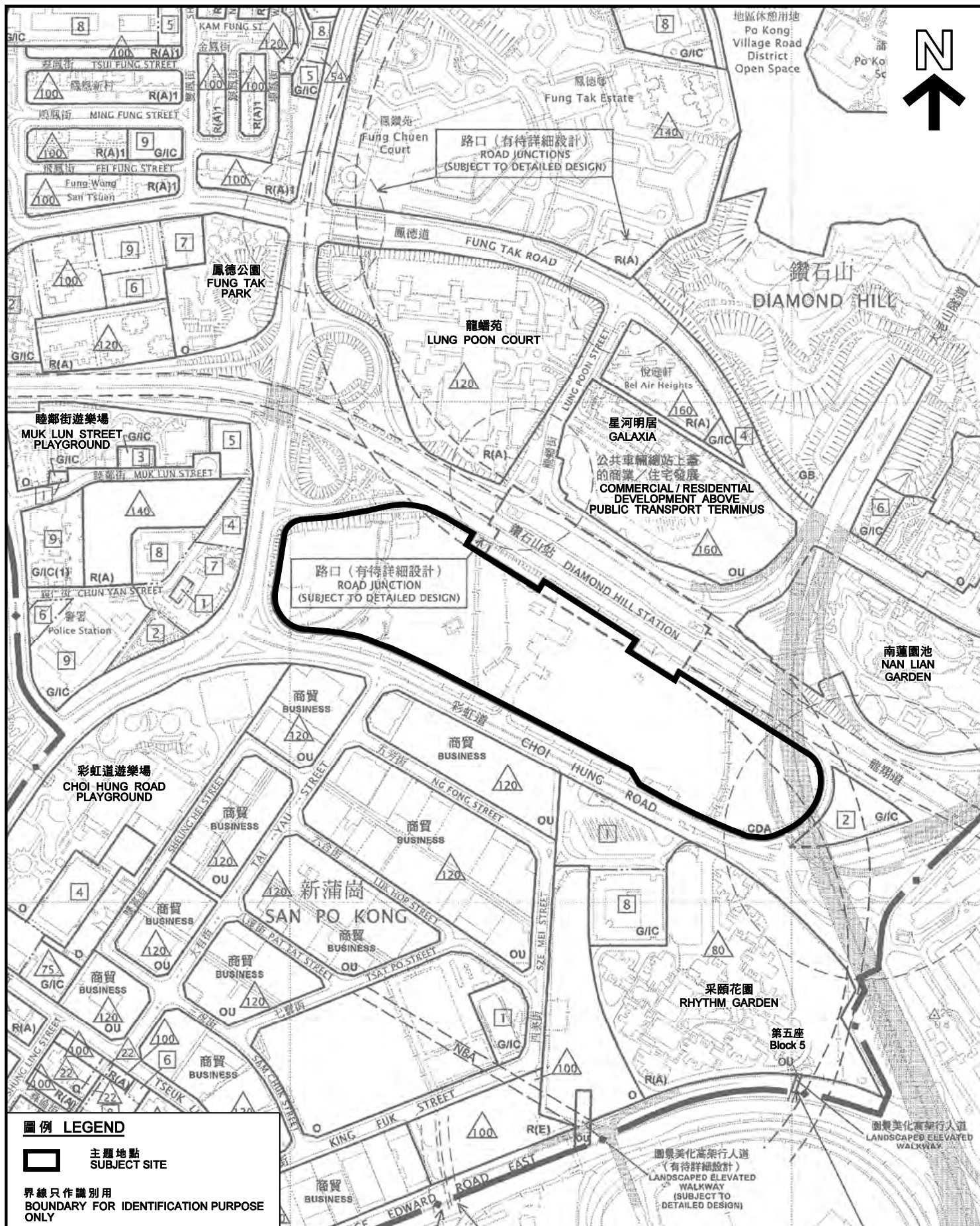
6.2 至於「風俗文化區」的修訂詳細發展藍圖，會為未來發展提供指引和規範；而所有詳細設計，則有待發展項目執行者再作進一步研究。

附 件

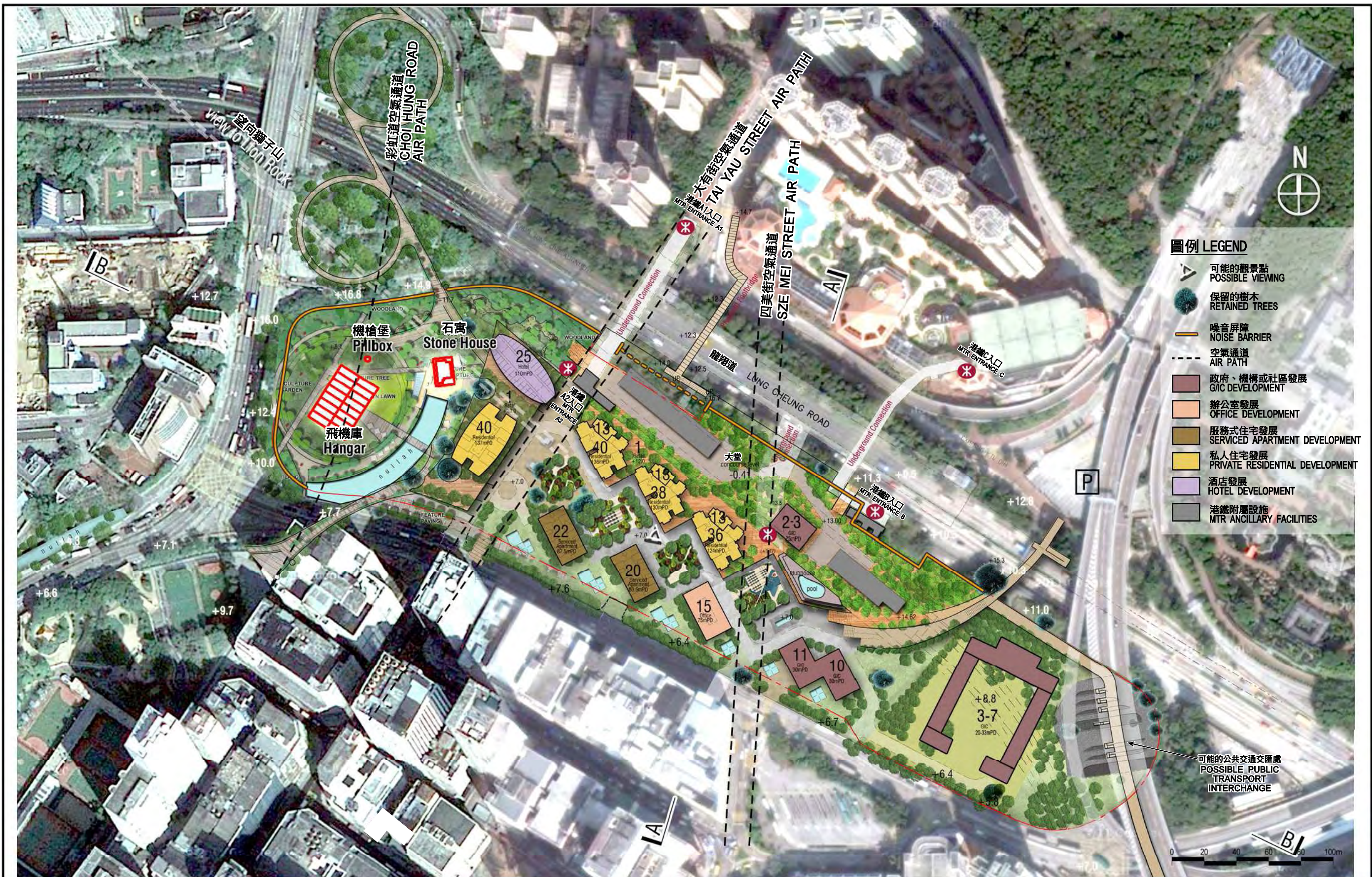
- 圖 1 位於《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/25》的「綜合發展區」位置圖
- 圖 2 於二零一三年一月八日諮詢黃大仙區議會的初步發展建議方案一
- 圖 3 於二零一三年一月八日諮詢黃大仙區議會的初步發展建議方案二
- 圖 4 「綜合發展區」修訂發展方案的規劃藍圖
- 圖 5 「綜合發展區」修訂發展方案及鄰近發展的高度限制
- 圖 6 「綜合發展區」修訂發展方案的合成照片
- 圖 7 「綜合發展區」修訂發展方案與週邊行人連接示意圖
- 圖 8 二零零二年的「風俗文化區」詳細發展藍圖
- 圖 9 「風俗文化區」的修訂詳細發展藍圖
- 附件一 「綜合發展區」初步發展方案及修訂發展方案的發展參數

規劃署九龍規劃處

2013 年 9 月



本摘要圖於2013年8月28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
EXTRACT PLAN PREPARED ON 28.8.2013
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No. S/K11/25 APPROVED ON 12.1.2010



於二零一三年一月八日諮詢黃大仙區議會的初步發展建議方案一
PRELIMINARY DEVELOPMENT OPTION 1 PRESENTED TO WTSDC ON 8.1.2013

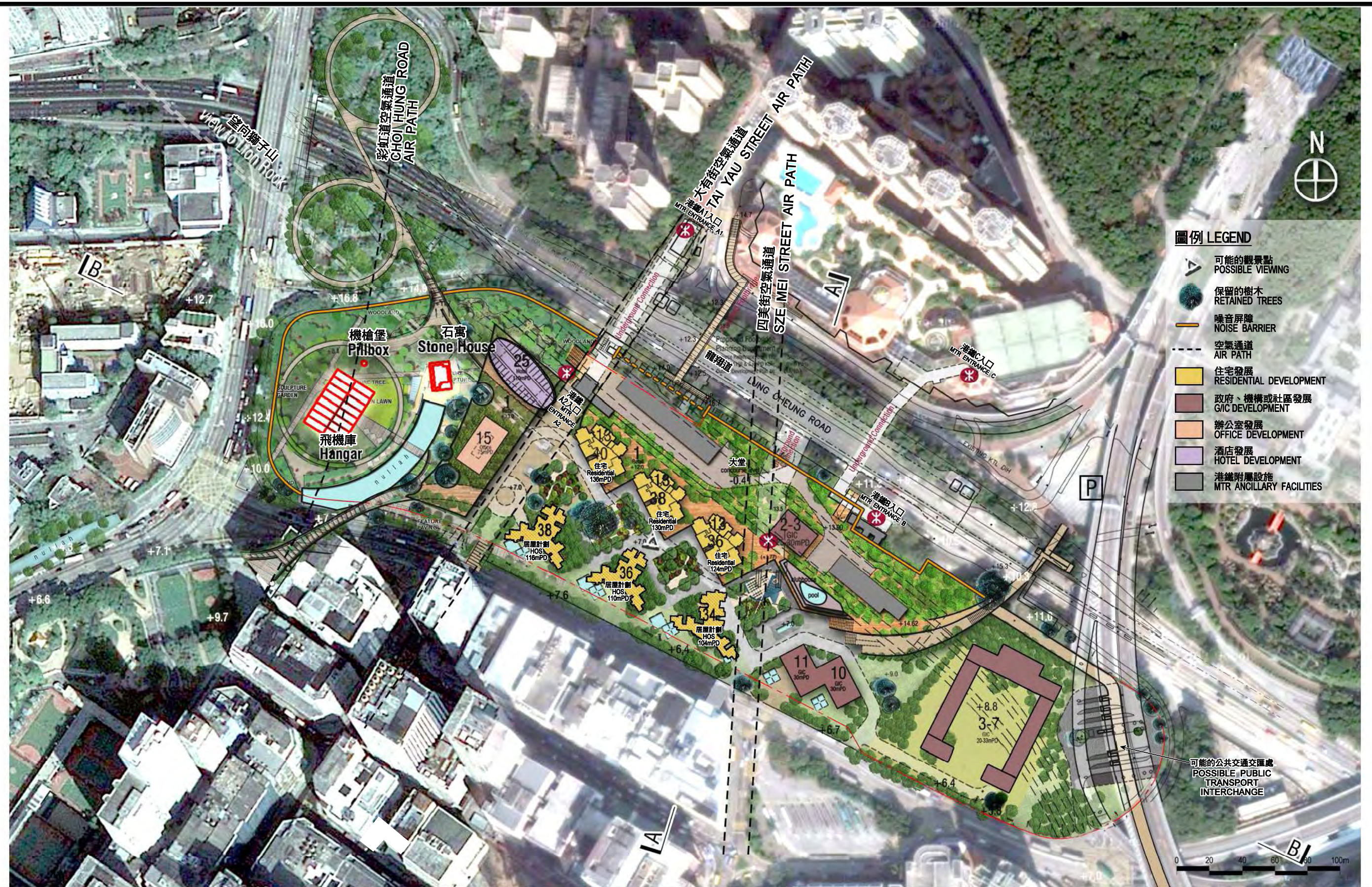
本摘要圖於2013年8月21日擬備
底圖來源：房屋署
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.8.2013
SOURCE OF THE BASE PLAN: HOUSING DEPARTMENT

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K11/13/70

圖 PLAN
2



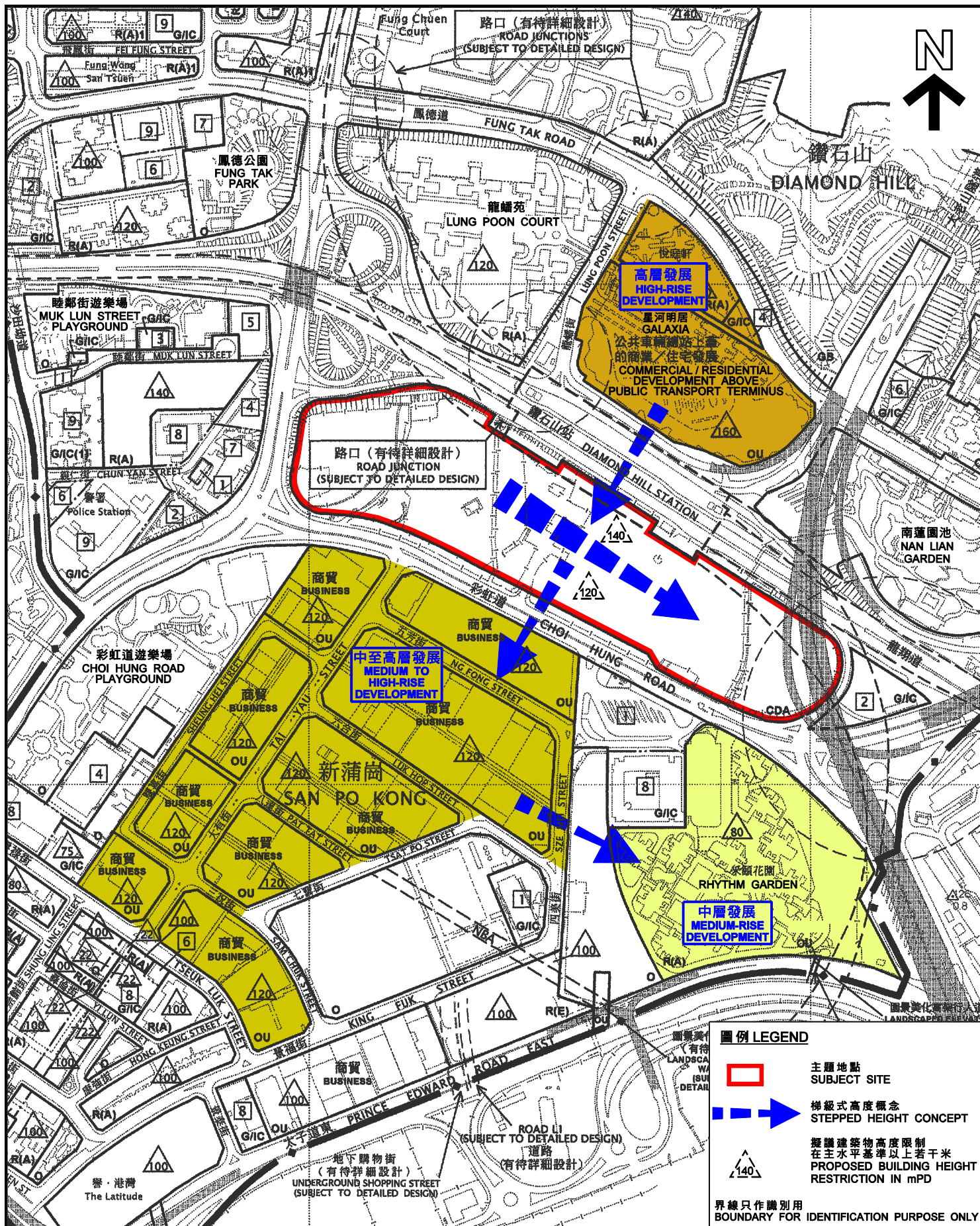
於二零一三年一月八日諮詢黃大仙區議會的初步發展建議方案二
PRELIMINARY DEVELOPMENT OPTION 2 PRESENTED TO WTSDC ON 8.1.2013

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K11/13/70

圖 PLAN
3



圖例 LEGEND

- 主題地點
SUBJECT SITE
- 梯級式高度概念
STEPPED HEIGHT CONCEPT
- 建議建築物高度限制
在主水平基準以上若干米
PROPOSED BUILDING HEIGHT
RESTRICTION IN mPD

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

「綜合發展區」修訂發展方案及鄰近發展的高度限制

REVISED DEVELOPMENT OPTION IN THE "CDA" SITE AND BUILDING HEIGHT RESTRICTIONS IN THE SURROUNDING AREA

本摘要圖於2013年9月2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
EXTRACT PLAN PREPARED ON 2.9.2013
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No. S/K11/25 APPROVED ON 12.1.2010

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

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K11/13/70

圖 PLAN
5

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



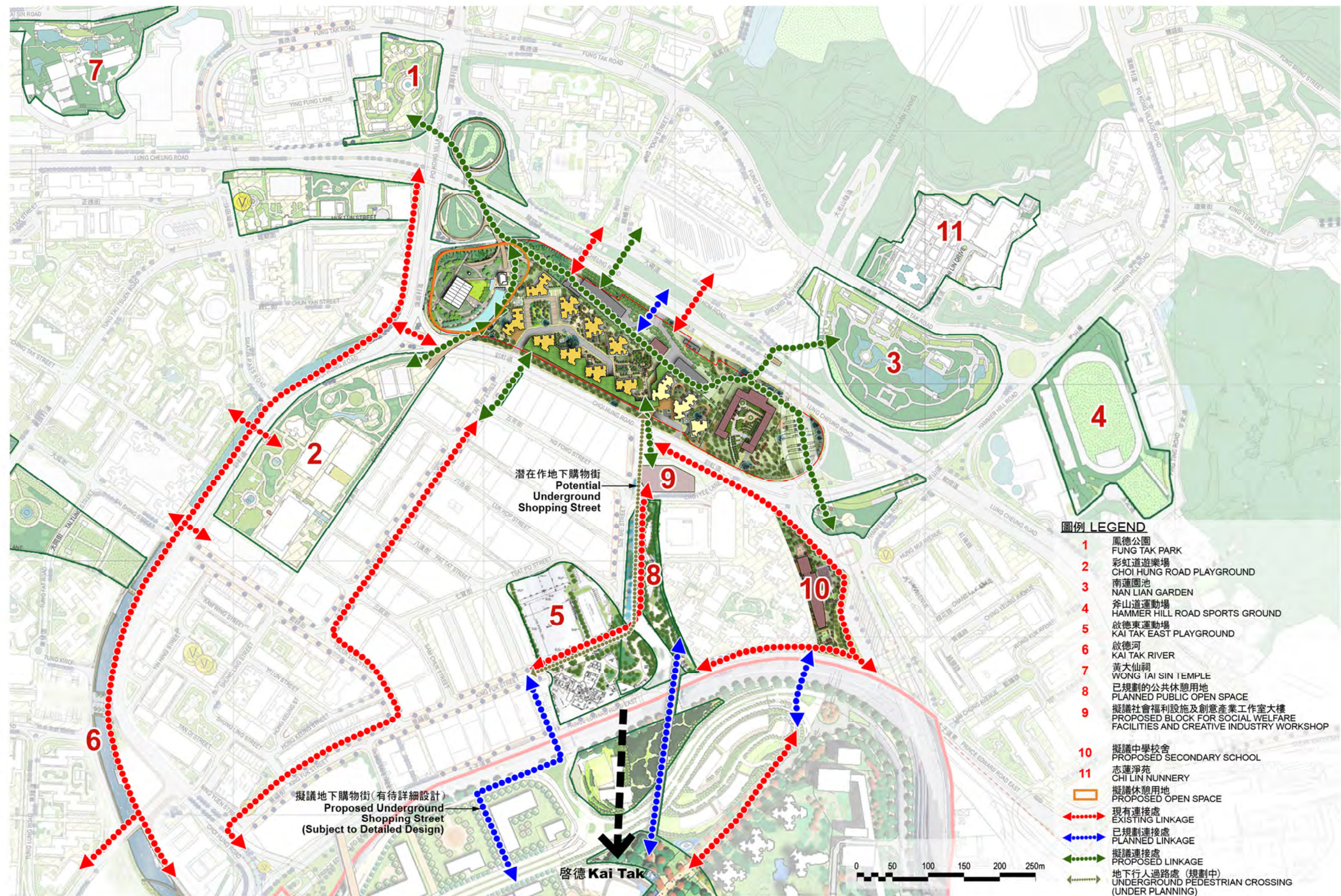
現時景況 EXISTING VIEW

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
CAR PARK
(VIEW POINT 4)





「綜合發展區」修訂發展方案與週邊行人連接示意圖

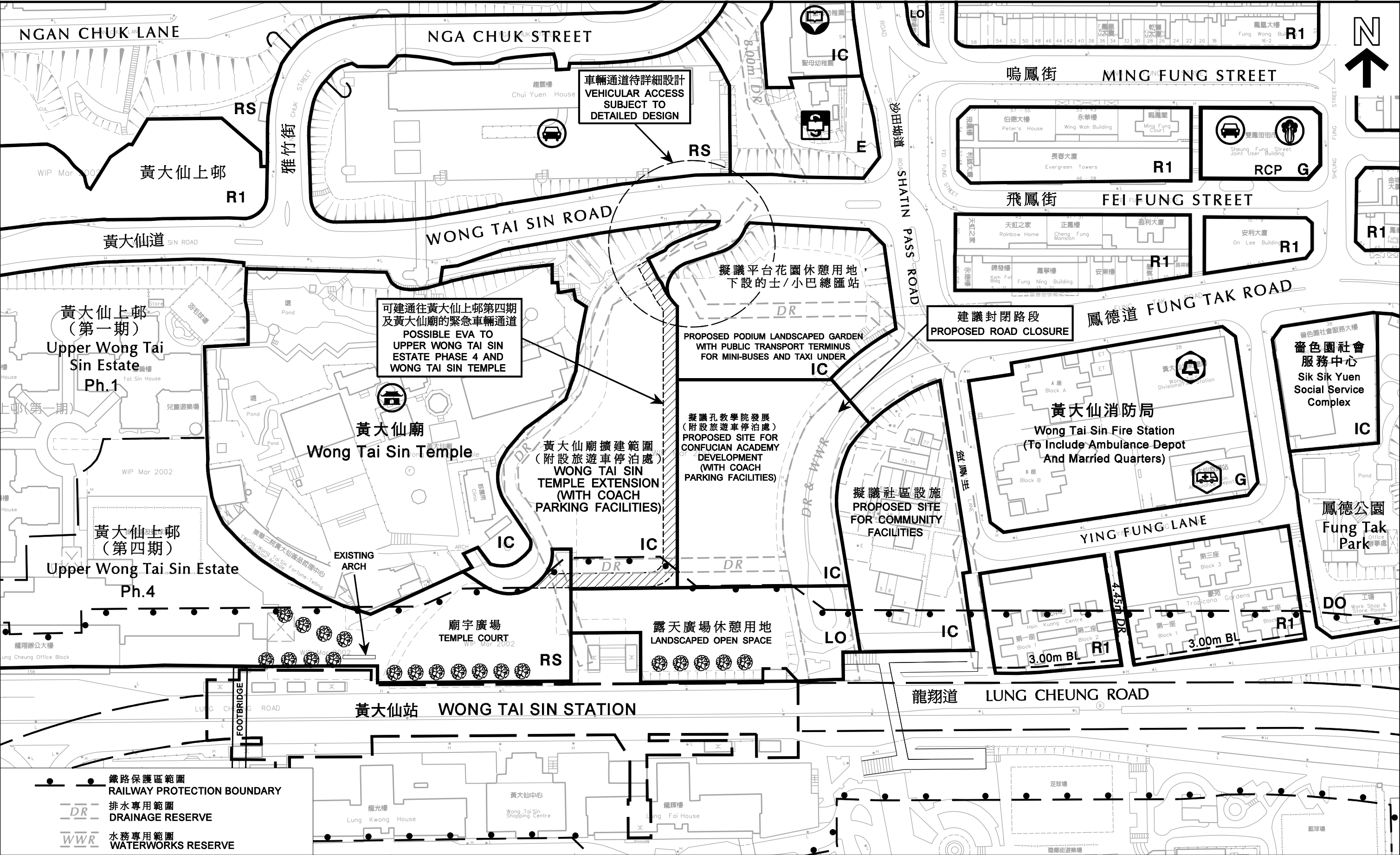
PEDESTRIAN LINKAGE OF THE REVISED DEVELOPMENT OPTION IN THE "CDA" SITE

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K11/13/70

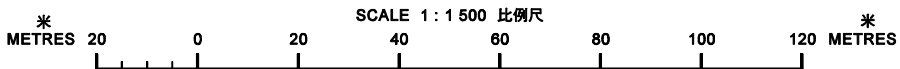
圖 PLAN
7



鐵路保護區範圍
RAILWAY PROTECTION BOUNDARY
排水專用範圍
DRAINAGE RESERVE
水務專用範圍
WATERWORKS RESERVE

本摘要圖於2013年8月28日擬備，所根據的資料為
發展大綱圖編號D/K11A/1D及D/K11B/1C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 28.8.2013
BASED ON OUTLINE DEVELOPMENT PLANS
No. D/K11A/1D AND D/K11B/1C

二零零二年的「風俗文化區」詳細發展藍圖
LAYOUT PLAN FOR FOLK CULTURE AREA IN 2002



規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K11/13/70

圖 PLAN
8

「綜合發展區」初步發展方案及修訂發展方案的發展參數

發展參數			
	「初步發展方案一」	「初步發展方案二」	「修訂發展方案」
整體用地總面積 (平方米)	71,800		
發展地盤總面積 (平方米)	22,900		28,788
休憩用地總面積 (平方米)	16,000		
總樓面面積 (平方米)	185,380	177,220	221,025
住宅樓面面積 (平方米)/單位數量	103,960 / 約 1,128 (私人樓宇單位)	117,600 / 約 1,578 (包括約860個居屋單位及約718個私人樓宇單位)	204,300 / 約 4,200 (包括約 3,120 個居屋單位及約 1,080 個公屋單位)
非住宅樓面面積 (平方米)	60,395	38,595	5,500
• 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	5,500
• 酒店用途 (平方米) / 單位數量	22,400 / 約 588 間酒店客房	22,400 / 約 588 間酒店客房	不適用
• 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	不適用
政府、機構或社區設施樓面面積 (平方米)	21,025	21,025	11,225 (另有 13,150 設於四美街的擬議聯用樓宇)
地積比率			
整體用地	2.58	2.47	3.08
發展用地 (只包括住宅、商業、服務式住宅樓面面積)	7.18	6.82	7.29

發展參數			
	「初步發展方案一」	「初步發展方案二」	「修訂發展方案」
總樓宇數目 ¹	8	8	12
住宅樓宇	4	6	12
私人樓宇	4	3	0
居屋	0	3	9
公屋	0	0	3
辦公室樓宇	1	1	0
酒店樓宇	1	1	0
服務式住宅樓宇	2	0	0
樓宇高度 ¹ (層數/主水平基準上 (米))			
住宅樓宇	36 - 40 層 / 124 - 137	36 - 40 層 / 104 - 136	35 - 46 層 / 106 - 136
辦公室樓宇	15 層 / 75	15 層 / 75	不適用
酒店樓宇	25 層 / 110	25 層 / 110	不適用
服務式住宅樓宇	20-22 層 / 80.5-87.5	不適用	不適用

¹ 不包括附屬地鐵設施、歷史建築及政府、機構或社區設施