

鑽石山綜合發展區公營房屋發展計劃 暨鑽石山綜合發展區的修訂發展計劃

目的

1. 本文件旨在向黃大仙區議會介紹「香港房屋委員會」(下稱「房委會」)擬在鑽石山綜合發展區(下稱「綜合發展區」)內進行的公營房屋發展計劃，聽取議員對此計劃的意見，並邀請各議員支持。房屋署亦暨規劃署及康樂及文化事務署介紹有關整個「綜合發展區」的修訂發展計劃，聽取議員的意見。

背景

2. 規劃署聯同房屋署就「綜合發展區」的修訂發展建議於二零一三年九月十日諮詢黃大仙區議會。修訂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中央部分的公營房屋發展，當中三幢擬議作出租公屋(下稱「公屋」)，另外九幢則擬議作居者有其屋(下稱「居屋」)。在「綜合發展區」用地的東部，則擬議部份用地預留作宗教用途，其餘部份用作重置現時位於四美街的公共交通總站，而騰出的土地可闢設聯用樓宇，主要擬作社會福利設施之用，亦有部分擬作創意工業用途。
3. 以上方案於黃大仙區議會會議上普遍得到議會的支持。規劃署聯同房屋署除收集到議員的書面意見外，亦多次與議員會面聽取意見，並於二零一三年九月二十五日和十二月十一日及二零一三年十月二十四日分別向星河明居和龍蟠苑的居民，及采頤花園的居民，介紹「綜合發展區」的發展建議並聽取意見。

「綜合發展區」內的公營房屋發展計劃

4. 聽取意見後，現擬建的公營房屋計劃的發展參數如下：

地盤面積	約 2.83 公頃
地積比率	約 7.3 倍 (包括住用及非住用)
擬建單位數目 (公屋及居屋)	約 4,050 個 (3,130 個及 920 個)
預計人口	約 12,000 人
住宅樓宇數目 (層數)	約 7 座住宅樓宇 (31 - 45 層)
零售設施	包括商場、街市
社會福利設施	有關部門正研究在公營房屋地段外的 四美街聯用大樓內提供
教育設施	教育局建議於屋邨內設置一所幼稚園
停車設施	車位 (包括私家車、輕型貨車及電單車)
康樂設施	休憩設施、兒童遊樂場、籃球場、羽毛球場等

計劃的概念規劃圖，請參閱圖 1。

5. 擬建的七幢樓宇，其中五幢接近活水公園的擬議作公屋發展，另外兩幢則作居屋之用。

建築物高度、發展密度及布局

6. 擬建的樓宇高度符合「綜合發展區」的高度建議 (北部在主水平基準 140 米之內；南部在水平基準 120 米之內)，並採用梯級式建築物高度輪廓，讓建築物高度高低有緻。請參閱圖 2。

7. 關於通風的方面，發展方案已在彩虹道、大有街及四美街一帶劃設三條空氣通道，以維持區內的通風環境。修訂的發展計劃採用長型薄身樓宇設計，大大改善空氣流通，更令原本祇有三條主要的空氣通道增加至五條。請參閱圖 2。根據最新的空氣流通研究顯示，修訂後樓宇之間的空氣通道有助於加大部份位置之風速，對夏天南風吹向發展區以北的通風流量有很大幫助。
8. 發展計劃將會力求綠化，並配合邨內的休憩空間。

購物設施(包括行人連接設施)

9. 房屋署已就關設地下購物設施進行零售設施研究，顧問公司建議整個零售設施建築面積大幅增加至約 8,000 平方米，在公營房屋發展項目中加入商場和街市等設施，且分別在彩虹道和文化一條街設立街舖，並於地下通道適當位置設置零售設施。
10. 在行人連接設施方面，修訂發展計劃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。請參閱圖 3。我們考慮到活水公園作為啟德河的源頭，建議將天橋伸展到彩虹道遊樂場對面的啟德河，利用天橋將兩邊的啟德河在視覺上連接一起。

社區配套設施

11. 在規劃公營房屋項目時，我們會按照「香港規劃標準與準則」的要求，並諮詢各相關政府部門及機構，包括區議會及地區人士，以制定合適的社區設施，配合居民的需要。

車輛停泊設施

12. 在規劃公營房屋項目時，我們會按照「香港規劃標準與準則」的要求，並諮詢運輸署，提供泊車設施，供日後公屋和居屋的居民使用。公營房屋項目內不會提供旅遊巴士停泊設施。

「綜合發展區」的修訂發展計劃

13. 為回應市民對房屋用地的需求及經收集並綜合意見後，房屋署聯同規劃署和康樂及文化事務署對「綜合發展區」的發展建議作出修訂。修訂發展計劃的發展參數，請參閱附件一。

「大礮三寶」和活水公園及文化園景大道

14. 修訂的發展計劃建議維持在「綜合發展區」用地的西面興建活水公園，並在公園內重置二座歷史構築物（即機槍堡及飛機庫）及石寓。而北面興建文化園景大道。房屋署正與相關政府部門落實活水公園的主題和詳細設計，並與「創意香港」探討在文化園景大道內適當位置發展創意藝術的用途。

宗教設施用地

15. 修訂的發展計劃建議維持預留「綜合發展區」用地東部作宗教、教育或文化用途，與鄰近的志蓮淨苑發揮更佳的協同效應。

公共運輸總站

16. 修訂的發展計劃建議將現時位於四美街的公共運輸總站重置在「綜合發展區」用地的東部。顧問公司正就公共運輸總站重置進行詳細的佈局設計、交通影響評估和環境評估研究。經初步評估，就搬遷公共運輸總站方案涉及的環境和交通影響，預計不會存在無法克服的問題。

毗鄰「綜合發展區」的發展

17. 修訂的發展計劃建議將現時位於四美街的公共運輸總站重置在「綜合發展區」內，以騰出四美街用地興建聯用大樓。因應修訂發展方案諮詢黃大仙區議會所收集的意見，擬議大樓由先前建議的 6 層增加至 8 層。聯用大樓主要擬作社會福利設施之用，亦有部分擬作創意工業用途。有關部門正研究其可行性，在適當時候會諮詢持份者的意見。
18. 房屋署正與其他相關部門 / 機構探討「綜合發展區」鄰近用地的用途，其安排有待落實。

技術評估

環境評估研究

19. 房委會聘請的環境顧問公司現已對擬建的公營房屋的各個可行方案進行概括環境評估研究，以評估有關的環境影響及建議相關的緩解措施。概括環境評估研究結果顯示，擬建的公營房屋是按「香港規劃標準與準則」的要求進行規劃。在房委會完成綜合發展區的詳細設計後，顧問公司便會就擬建的公營房屋進行詳細的環境評估研究。

交通影響評估

20. 房委會聘請的交通及運輸顧問公司，現正分別就擬建的公營房屋各個可行方案及「綜合發展區」發展的交通影響及對公共運輸的需求進行概括評估。交通及運輸顧問公司表示，概括評估結果支持公營房屋及「綜合發展區」發展。概括評估結果顯示，綜合發展區附近有些路口(例如彩虹道/彩頤里路口和蒲崗村路/鳳德道路口)和彩虹道將會在綜合發展區發展的不同階段超出負荷。顧問公司初步建議在不同階段進

行道路改善工程。房委會將會諮詢運輸署有關概括評估的結果，及磋商落實其相關需要的交通改善措施及綜合發展區的公共運輸配套的安排。在房委會完成「綜合發展區」的詳細設計後，顧問公司便會就擬建的公營房屋及「綜合發展區」發展進行詳細交通影響評估。

工程計劃時間表

21. 房屋署會就「綜合發展區」的修訂發展藍圖向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交規劃申請，屆時城規會會公布規劃申請的資料，以供公眾查閱。
22. 按現時的工程計劃，公營房屋項目第一期工程預計於 2016 年內動工，於 2020/21 年度落成。而第二期工程預期預計於 2022/23 年度落成。「綜合發展區」內其他工程項目的落成日期將予以配合。

諮詢

23. 歡迎各議員就以上發展計劃提出寶貴意見。

附件

附件一 「綜合發展區」初步發展方案及修訂發展計劃的發展參數

圖 1 「綜合發展區」公營房屋發展計劃
暨「綜合發展區」修訂發展計劃-概念規劃圖

圖 2 「綜合發展區」公營房屋發展計劃
建築物高度輪廓及空氣通道示意圖

圖 3 「綜合發展區」修訂發展計劃
週邊行人連接示意圖

房屋署

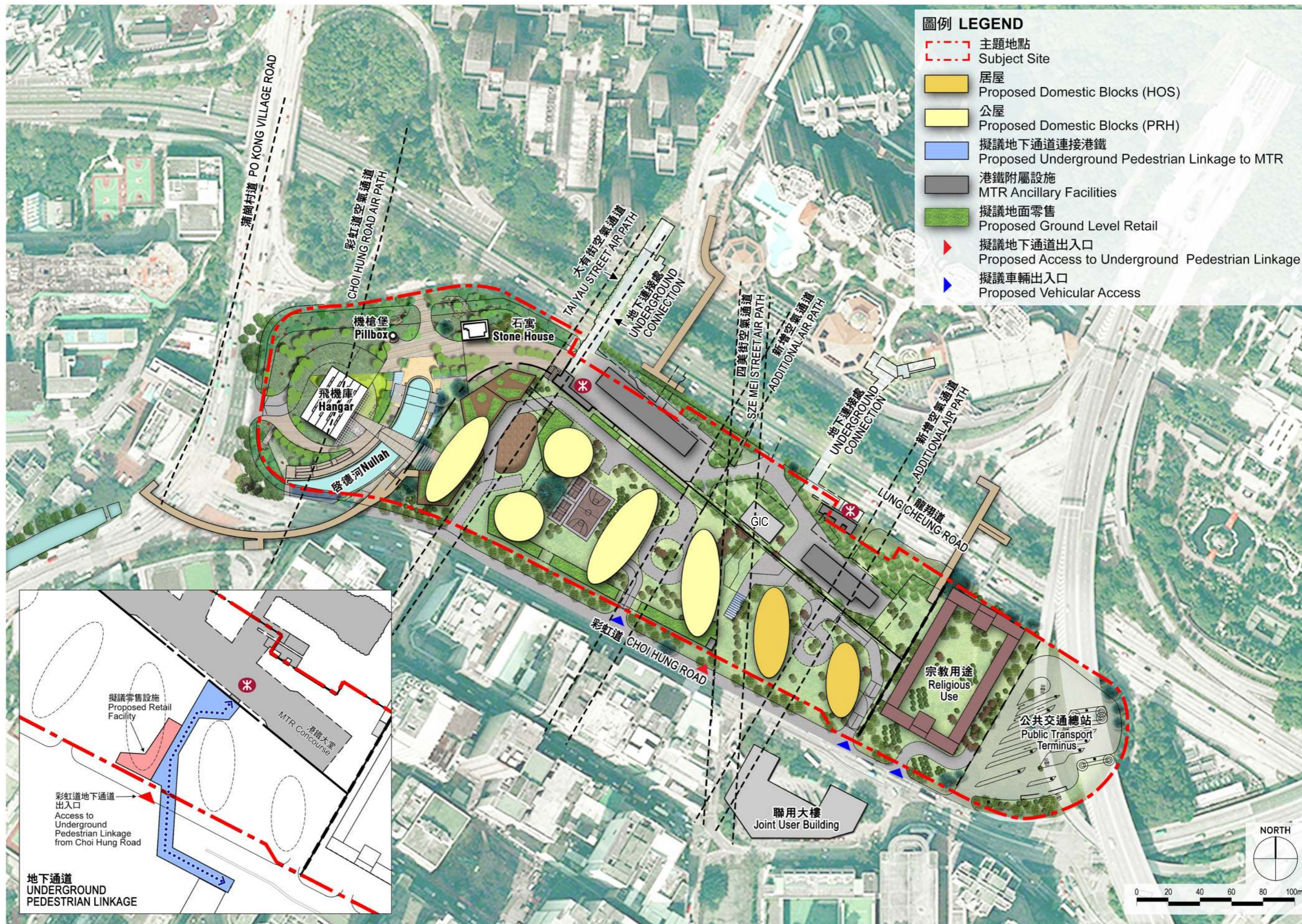
規劃署

康樂及文化事務署

2014 年 7 月

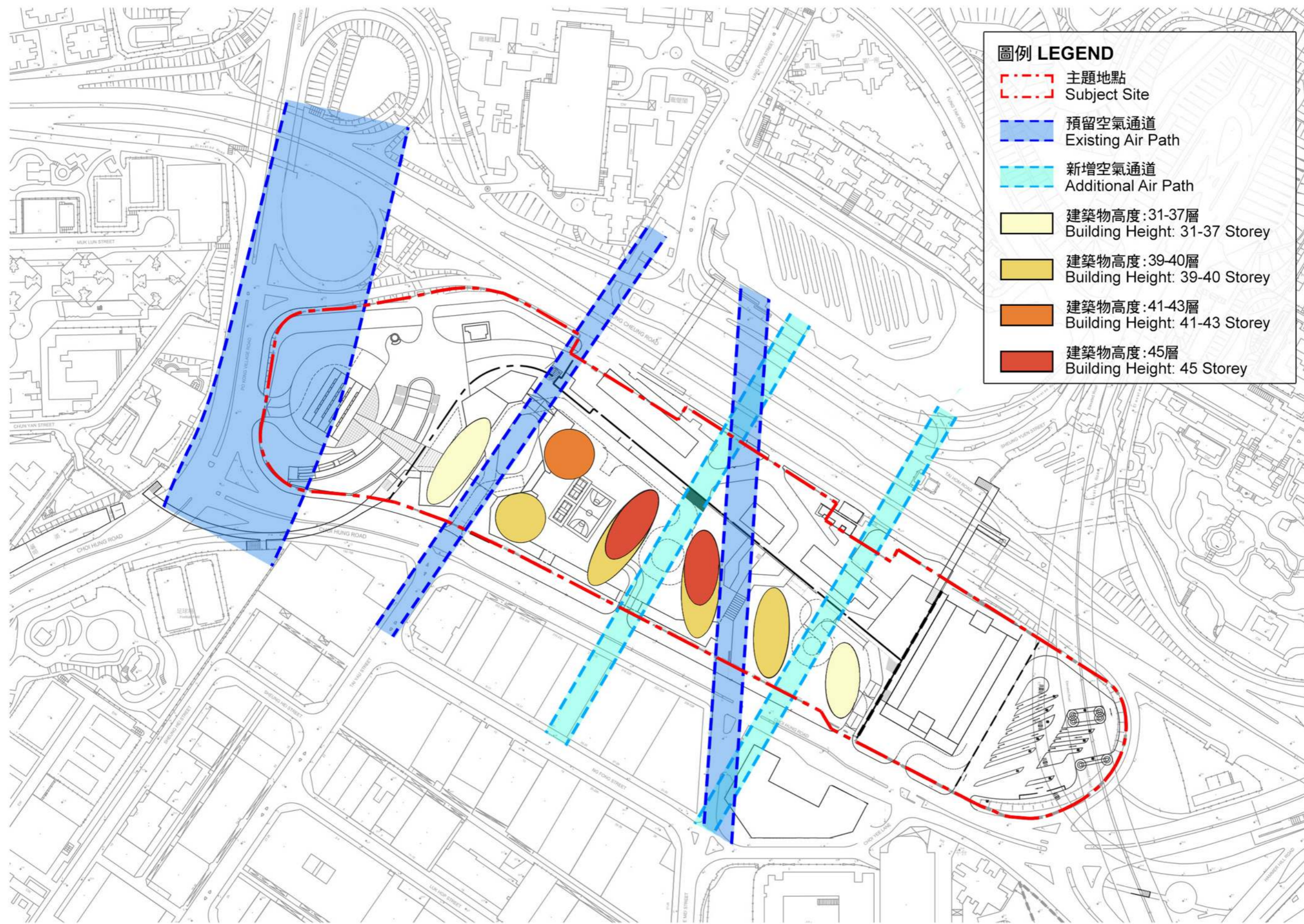
「綜合發展區」初步發展方案及修訂發展計劃的發展參數

	「初步發展方案」	「修訂發展計劃」
整體用地總面積 (公頃)	約 7.18	
公共房屋發展地盤總面積 (公頃)	約 2.83	
地區休憩用地(活水公園)總面積 (公頃)	約 1.64	
文化園景大道總面積 (公頃)	約 1.14	
宗教用地總面積 (公頃)	約 0.80	
公共交通總站總面積 (公頃)	約 0.77 (重置現時位於四美街的公共交通總站及道路改善工程)	
總樓面面積 (平方米) (只包括公共房屋發展地盤樓面面積)	約 221,025	約 204,300
住宅樓面面積 (平方米)/單位數量	約 204,300 / 約 4,200 (包括約 3,120 個居屋單位及約 1,080 個公屋單位)	約 191,800 / 約 4,050 (包括約 920 個居屋單位及約 3,130 個公屋單位)
預計人口	約 13,000 人	約 12,000 人
非住宅樓面面積 (平方米)(包括零售)	約 5,500	約 12,500
地積比率 (只包括公共房屋發展地盤樓面面積)	約 7.3	約 7.3
住宅樓宇高度(層數)	35 - 46 層	31 - 45 層



「綜合發展區」公營房屋發展計劃
暨「綜合發展區」修訂發展計劃-概念規劃圖
(備註: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改)

PROPOSED PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT OF THE 'COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA' SITE
AND REVISED DEVELOPMENT PROPOSAL OF THE 'COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA'
- CONCEPTUAL LAYOUT PLAN



「綜合發展區」公營房屋發展計劃
建築物高度輪廓及空氣通道示意圖
(備註: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改)

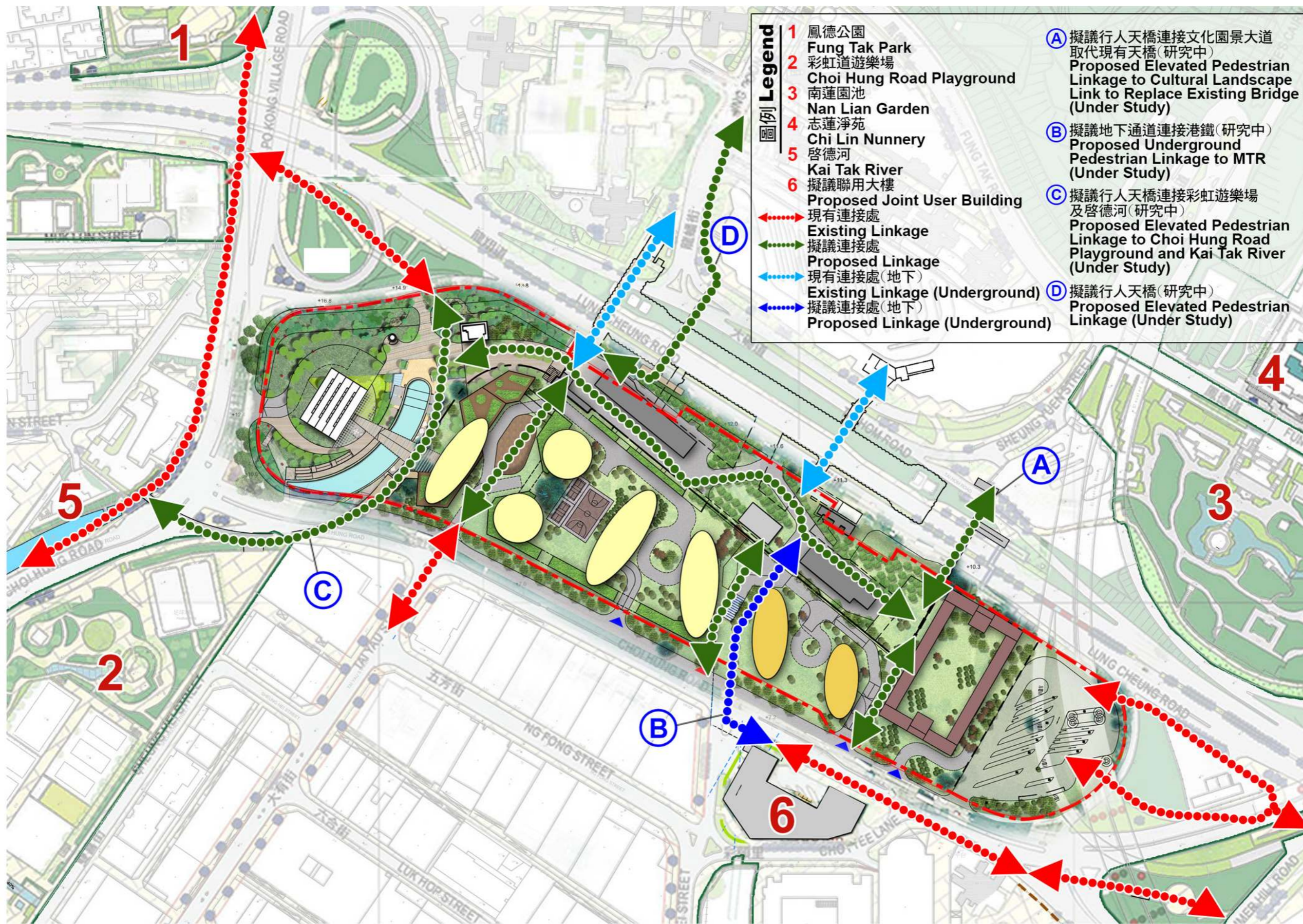
PROPOSED PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT OF THE 'COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA' SITE
BUILDING HEIGHT AND AIR PATH



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

圖 PLAN
2

日期 DATE:
08.07.2014



- 圖例 Legend**
- 1 鳳德公園
Fung Tak Park
 - 2 彩虹道遊樂場
Choi Hung Road Playground
 - 3 南蓮園池
Nan Lian Garden
 - 4 志蓮淨苑
Chi Lin Nunnery
 - 5 啟德河
Kai Tak River
 - 6 擬議聯用大樓
Proposed Joint User Building
- 現有連接處
Existing Linkage
 - 擬議連接處
Proposed Linkage
 - 現有連接處(地下)
Existing Linkage (Underground)
 - 擬議連接處(地下)
Proposed Linkage (Underground)
- (A) 擬議行人天橋連接文化園景大道
取代現有天橋(研究中)
Proposed Elevated Pedestrian Linkage to Cultural Landscape Link to Replace Existing Bridge (Under Study)
 - (B) 擬議地下通道連接港鐵(研究中)
Proposed Underground Pedestrian Linkage to MTR (Under Study)
 - (C) 擬議行人天橋連接彩虹遊樂場及啟德河(研究中)
Proposed Elevated Pedestrian Linkage to Choi Hung Road Playground and Kai Tak River (Under Study)
 - (D) 擬議行人天橋(研究中)
Proposed Elevated Pedestrian Linkage (Under Study)