

香港特別行政區第四屆黃大仙區議會  
第十七次會議記錄

日期：二零一四年七月八日(星期二)  
時間：下午二時三十分  
地點：九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓  
黃大仙區議會會議室

出席者：

李德康先生, MH, JP	黃大仙區議會主席
黃錦超博士, MH	黃大仙區議會副主席
陳曼琪女士, MH	黃大仙區議員
陳安泰先生	"
陳偉坤先生	"
陳炎光先生	"
陳婉嫻女士, SBS, JP	"
何漢文先生, MH	"
何賢輝先生	"
許錦成先生	"
簡志豪先生, BBS, MH, JP	"
郭秀英女士	"
黎榮浩先生, MH	"
李達仁先生, BBS, MH	"
莫仲輝先生, MH, JP	"
莫健榮先生	"
莫應帆先生	"
沈運華先生	"
蘇錫堅先生	"
譚香文女士	"
譚美普女士	"
丁志威先生	"
黃金池先生, BBS, MH, JP	"
王吉顯先生	"
黃國桐先生	"
黃國恩博士	"
黃逸旭先生	"
胡志偉先生, MH	"
袁國強先生	"

列席者：

凌嘉勤先生,JP	署長	規劃署	) 為議程
葉子季先生	九龍規劃專員	規劃署	) (三)(i)
蕭爾年先生	高級城市規劃師	規劃署	) 出席會議
林芬佑女士	城市規劃師	規劃署	)
譚瑰儀女士	總建築師	房屋署	) 為議程
何顯亮先生	總土木工程師	房屋署	) (三)(ii)
馮永強先生	高級建築師	房屋署	) 出席會議
蘇愛慈女士	規劃師	房屋署	)
葉子季先生	九龍規劃專員	規劃署	)
蕭爾年先生	高級城市規劃師	規劃署	)
李淑明女士	高級行政主任(策劃事務)	康樂及文化事務署	)
方崇傑先生	工程師	運輸署	)
葉子季先生	九龍規劃專員	規劃署	) 為議程
蕭爾年先生	高級城市規劃師	規劃署	) (三)(iii)
林芬佑女士	城市規劃師	規劃署	) 出席會議
蔡馬安琪女士,JP	黃大仙民政事務專員	黃大仙民政事務處	
鄒愛宏先生	黃大仙區指揮官	香港警務處	
伍莉莉女士	黃大仙及西貢區福利專員	社會福利署	
黃漢傑先生	物業管理總經理 (黃大仙、青衣、荃灣及離島)	房屋署	
盧錦欣先生	總工程師	土木工程拓展署	
蔡植生先生	總運輸主任/九龍	運輸署	
鄧敏華女士	總康樂事務經理(九龍)	康樂及文化事務署	
陳耀強先生	黃大仙區環境衛生總監	食物環境衛生署	
馬韻然女士	黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處	
凌伯祺先生	黃大仙民政事務助理專員(候任)	黃大仙民政事務處	
鄺偉健先生	高級行政主任(地區管理)	黃大仙民政事務處	
丁天生先生	高級聯絡主任 1	黃大仙民政事務處	
彭淑華女士	高級聯絡主任 2	黃大仙民政事務處	
唐慧蘭女士	一級行政主任(區議會)	黃大仙民政事務處	

秘書：

林詠詩女士	高級行政主任(區議會)	黃大仙民政事務處
-------	-------------	----------

## 開會辭

主席歡迎各與會者出席黃大仙區議會第十七次會議，特別歡迎規劃署署長凌嘉勤先生,JP、九龍規劃專員葉子季先生、高級城市規劃師蕭爾年先生及城市規劃師林芬佑女士。

2. 主席歡迎候任黃大仙民政事務助理專員凌伯祺先生，凌先生將接替現任黃大仙民政事務助理專員馬韻然女士。會議通過就馬女士對黃大仙區的貢獻表示謝意並記錄在案。

3. 主席亦在出席的黃大仙區議員同意下，以黃大仙區議會的名義特別祝賀幾位剛獲授勳及委任為太平紳士的黃大仙區議員及地區人士，包括：

- (i) 獲頒授銀紫荊星章的黃大仙區健康安全城市董事許宗盛先生；
- (ii) 獲頒授銅紫荊星章的李達仁議員；
- (iii) 獲頒授榮譽勳章的黎榮浩議員、黃大仙區防火委員會主席黃錦財先生及香港黃大仙工商業聯會永遠名譽會長楊志雄先生；以及
- (iv) 獲委任為太平紳士的莫仲輝議員及黃大仙區撲滅罪行委員會主席黃傑龍先生。

## 一 通過黃大仙區議會二零一四年五月十三日第十六次會議的會議記錄

4. 秘書在會前收到許錦成議員建議修改會議記錄第 50 段如下：

「許錦成議員介紹意見書(附件四)前指出，有街坊認為他在黃大仙區議會會議召開前已表示葉署長承諾不會關閉竹園郵政局是誤導市民，所以他希望就此事澄清。……」

5. 出席的議員通過經上述修訂後的第十六次會議記錄。

二 黃大仙區議會二零一四年五月十三日第十六次會議進展報告  
(黃大仙區議會文件第 45/2014 號)

6. 議員備悉進展報告的內容。許錦成議員指雖然香港郵政署未就如何調整竹園郵政局服務一事作出最終決定，但根據上次會議的有關文件，香港郵政署原本計劃於二零一四年九月十五日起實施新的服務時間，然而，下次黃大仙區議會的會議日期為二零一四年九月十六日，若香港郵政署如期實施任何一項新建議，他擔心議員沒有足夠時間再為市民向署方反映意見，因此希望秘書處再進一步跟進，並盡快通知議員最新的進展。主席請秘書處盡快跟進郵政署的回覆，並指可在有需要時召開特別會議處理此事。

(會後補充：秘書處已於會後聯絡香港郵政署查詢調整竹園郵政局服務的決定，署方於二零一四年七月二十一日以書面回覆仍考慮議員及居民提出的意見，待完成研究後會盡快交代結果。有關信件(附件一)已於二零一四年七月二十三日轉發給全體議員備悉。)

7. 秘書報告自上次會議後以傳閱文件方式向議員發送了三份文件，包括題目為【2014/15 年度社區參與環境保護活動計劃】的黃大仙區議會文件第 42/2014 號的資料文件、題目為【黃大仙區倡廉活動 2014/15】的黃大仙區議會文件第 43/2014 號的諮詢文件，以及題目為【啟德發展計劃「公共創意研究」】的黃大仙區議會文件第 44/2014 號的諮詢文件，第 43/2014 號和第 44/2014 號兩份諮詢文件均獲得通過。

(沈運華議員於二時四十五分到席。)

三(i) 規劃署署長到訪黃大仙區議會

8. 主席歡迎規劃署署長凌嘉勤先生,JP、九龍規畫專員葉子季先生、高級城市規畫師蕭爾年先生及城市規畫師林芬佑女士到訪黃大仙區議會，並請凌署長簡單介紹規畫署的工作。

9. 凌署長感謝黃大仙區議會的邀請，並以簡報方式簡介規劃署的工作：

(I) 規劃署的工作

(A) 全港性規劃

包括全港發展策略、「香港 2030」研究、香港規劃標準與準則及長遠規劃發展研究；

(B) 地區規劃

共有七個地區規劃處，工作包括擬備法定規劃圖則、為城市規劃委員會(城規會)處理規劃申請，及就規劃項目諮詢區議會的意見；

(II) 公眾參與

(A) 規劃署一直十分重視公眾參與，並以「以人為本」的宗旨服務香港市民，與市民共同規劃，在規劃過程中聆聽不同聲音，以建立社會共識，締造安居樂業的環境，並推廣外展計劃；

(B) 規劃署會根據《城市規劃條例》的既定法律程序進行諮詢公眾的工作。在公眾參與的過程中，區議會是規劃署十分重要的伙伴；

(III) 諮詢區議會

(A) 委派同事定期出席區議會及區議會轄下委員會的會議，並就規劃項目徵詢議員意見，並透過區議會聽取市民的意見，及向區議會匯報規劃事宜的進展；

(IV) 法定規劃程序

(A) 《城市規劃條例》中有完備的法定規劃程序，當中包括制定圖則及處理規劃申請等，規劃程序具有高透明度，並鼓勵公眾參與；

(V) 規劃申請

- (A) 所有規劃申請的項目必須刊登於報章及張貼公告，供公眾查閱及向城規會表達意見；
- (B) 就有關的規劃項目發信諮詢區議員及分區委員，並發信通知一百呎範圍內的業主立案法團、業主委員會或管理委員會；
- (C) 會議記錄及文件可於城規會網頁下載；

(VI) 制訂/修訂分區計劃大綱圖

- (A) 修訂項目須刊憲及刊登報章，並會在刊憲前後諮詢區議會意見；
- (B) 申述及提意見人士可出席城規會聆訊會議，並向城規會提交申述及意見；
- (C) 會議記錄及文件可於城規會網頁下載；

(VII) 外展計劃

- (A) 規劃署早在一九九七年已開始舉辦外展計劃部門。香港唯一的規劃及基建展覽館—展城館，設於中環大會堂低座旁。除常設展覽外，展城館還會不定期舉辦專題展覽及講座；
- (B) 於規劃署及城規會網站提供規劃資訊，例如規劃研究的技術文件及會議文件等；及
- (C) 於二零一三年在三間黃大仙區的中學舉行講座及展覽，並於黃大仙的商場內舉辦規劃展覽；

(VIII) 黃大仙區的規劃與發展

- (A) 黃大仙區現況
  - (i) 黃大仙區的土地面積約九百三十公頃；按二零一一年人口普查資料，居住人口約四十二萬人、就業人口約三十二萬八千人，屬經濟活躍的社區；

- (ii) 現時黃大仙區由三份分區計劃大綱圖所涵蓋，包括《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖》、《牛池灣分區計劃大綱圖》及《橫頭磡及東頭分區計劃大綱圖》；

(B) 交通

- (i) 黃大仙是重要的交通接點。港鐵沙田至中環綫(沙中綫)將設有鑽石山站，與鑽石山港鐵站以行人系統連接，是九龍半島東部重要的交通匯聚點；

(IX) 黃大仙區的土地規劃

- (A) 規劃署以均衡發展作為基礎，在房屋發展及創造就業機會的同時亦預留足夠的土地建設社區及文康設施；

(B) 公營房屋的發展

- (i) 黃大仙區屬香港早期發展的公營房屋社區，有大量人口居住在寮屋區，現時有不少重建為公共房屋及私人房屋；

(C) 活化工業大廈

- (i) 黃大仙區的居住人口與工作地點相當接近，新蒲崗工業區曾是九龍半島一個重要的製造業中心；
- (ii) 因應現時社會的經濟發展，規劃署已將新蒲崗工業區用地轉型為商貿區用地，為黃大仙區內外居民提供大量就業職位；

(D) 民生康樂設施

- (i) 黃大仙區的休憩用地已超過規劃準則中最低提供量，現時區內亦有富特色的公園或設施，而且並會陸續增加；

(E) 黃大仙區各類土地用途分布

- (i) 黃大仙區屬高密度的住宅及就業地方，並在近獅子山處擁有一些綠化地帶；

(F) 優化城市設計

- (i) 於二零零三年完成的「香港城市設計指引」，列明必須在重要的公眾視點保存獅子山山脊線的瞭望景觀，並限制樓宇建築物的高度，例如啟德發展計劃根據指引控制了樓宇發展高度，避免遮蔽獅子山的公眾視點；
- (ii) 在保育獅子山視覺景觀方面，現時黃大仙區內有三條保存獅子山公眾視點的觀景廊，分別是摩士公園露天劇場、樂富食水配水庫公園及啟德發展區的擬議休憩用地；

(G) 空氣流通

- (i) 完成「空氣流通評估方法可行性研究」，並於多個發展項目(如鑽石山綜合發展區的發展計劃)中保留通風走廊；

(X) 黃大仙區未來發展

(A) 鑽石山綜合發展區

- (i) 與黃大仙區議會緊密聯繫，修訂的方案中納入了區議會的意見，包括階梯式建築、活水公園、孔廟、文化走廊、緊密連繫新蒲崗商貿區及志蓮淨苑等；

(B) 東華三院青少年全人成長中心(成長中心)

- (i) 城規會順利通過此項土地改劃項目，並已刊憲，在完成法定規劃程序及其他相關程序後便可開始動工；

(XI) 願景

- (A) 希望黃大仙區能成為宜居、樂業及充滿活力的地方，有豐富的社區設施及綠化帶，並讓居民一同享有獅子山的美麗景觀；
- (B) 結合鑽石山綜合發展區、新蒲崗商貿區與九龍東發展，帶動更多經濟發展和就業機會；
- (C) 黃大仙的文化底蘊非常深厚，其中富有儒、釋、道宗教特色的文化走廊將會連繫鑽石山綜合發展區、啟德河及擬議的全人成長中心，建立具有特色的社區；及
- (D) 繼續與區議會合作，聽取議員的意見，做好黃大仙區的規劃及發展工作。

(陳炎光議員於二時五十分到席。)

10. 主席多謝凌署長的介紹。他表示席上放有民建聯黃大仙支部(民建聯)九位議員及三位社區幹事提交的意見書(附件二)，並請黎榮浩議員介紹文件。

11. 黎榮浩議員指黃大仙區面積狹小，人口約四十三萬，密度相對較高，故對社區設施的需求甚為殷切。他表示民建聯多年來和區議會一直為居民爭取增加及優化社區設施，當中最關心以下三項事宜：第一，黃大仙區的醫療服務問題，包括急症室及專科門診服務能否滿足居民所求，聖母醫院的服務因受到醫院面積所限而影響開拓醫療服務設施問題等，希望署方能在聖母醫院附近的區域預留地方以擴建醫院及增加服務。第二，黃大仙區的學校與屋邨林立，居民對圖書館及自修室的服務需求甚大，惟區內有關設施不足，故要求政府對有關需求投放更多資源，研究徹底改善的方法。第三，黃大仙區人口密集，車流量高，區內泊車位不足，引致不少車輛非法泊車，過去亦有報導指九龍東的違例泊車個案較多。他又認為區內設施需要改善及優化，例如增加休憩場地和社區會堂，讓市民有更多文娛康樂場地。總括而言，他希望署方能回應以下五項查詢：

- (i) 現時黃大仙區有多少尚待規劃的用地及當中的分布情況如何？例如有多少土地屬住宅用途、「政府、機構或社區」用途及休憩用地？
- (ii) 黃大仙區內是否有未定用途的用地可供上述需要之用？請列出所屬的相關類別；
- (iii) 在聖母醫院周邊或黃大仙其他地點是否仍有尚待規劃的用地可供發展作醫療用途？
- (iv) 黃大仙區現時是否有可供圖書館及自修室服務的規劃用地？
- (v) 現時黃大仙區有多少土地用作停車場或泊車位？可否增加這類用途的土地？

12. 副主席感謝凌署長出席黃大仙區議會。他表示施政報告指政府會在未來十年提供四十七萬個房屋單位，並得悉政府已積極物色土地建屋，包括「政府、機構或社區」土地及邊沿綠化地帶。他支持政府覓地興建房屋，認為香港現時房屋供求失衡、樓價過高及有大量市民輪候公屋，若不積極增加房屋供應，下一代的生活環境只會愈來愈差。他對政府提出兩項建議：第一，建議政府如有任何土地發展計劃，必須盡快諮詢區議會及地區人士的意見，他認為發展計劃無可避免會影響部分人士的生活，例如居民對前基心小學現址公營房屋發展計劃持不同的意見，相信如果政府盡早諮詢持份者，商討縮小發展規模及加設社區配套設施等，或有助減少居民的反對聲音。第二，他認為政府安排「插針建屋」及「零星重建」並不理想，未能符合成本效益，期望政府在資源許可的情況下，盡量做好社區發展規劃。另外，鑑於黃大仙區有不少公共屋邨嚴重老化，他建議政府應為此類屋邨加快重建。他表示一些舊區如觀塘、土瓜灣及深水埗等，有不少五十年以上樓齡的舊樓，擔心如缺乏維修及保養，會對居民構成潛在威脅。他希望政府能作出全面規劃，讓整個社區的發展更臻完善。

13. 陳曼琪議員引述剛才有關黃大仙區內用地百分比的簡報指，有百分之三十屬高密度住宅(甲類)，而乙類及戊類分別有百分之八及百分之一，但休憩用地和「政府、機構或社區」用地分別只有一成及一成多，她認為根本不足以應付區內三成的高密度住宅，查詢署長對此事

的意見。此外，她又查詢黃大仙區內尚有多少土地未被決定規劃用途，及會否有用地可用作醫院發展，並謂區內十分缺乏醫院及醫療設施。

(陳安泰議員於三時零五分到席。)

14. 何漢文議員跟進黎榮浩議員提及有關泊車位不足的問題，認為署方若把新蒲崗區發展成商貿區，物流、人流及車流便會大量增加，擔心區內如位於成長中心用地的臨時停車場被收回後，泊車位便會嚴重不足，故查詢署方就區內泊車位供應的規劃及安排。

15. 何賢輝議員表示現時香港的土地需求緊張，但大型或空置土地往往需要十年至二十年時間規劃，認為效率相當低。他建議署方應充分利用原有空地興建社區設施，如高速公路地段、花槽的美化路段及較少人使用的地方等。另外，他認為黃大仙的竹園及牛池灣兩個舊區與現時的社會及經濟脫節，因此經常發生矛盾，如道路佔用、人車爭路等問題，希望署方能與其他部門協作改善該區的規劃。

16. 陳婉嫻議員認為規劃署如能將黃大仙區議會的討論模式應用於新界東北發展計劃的討論上，便可減少爭論。她表示黃大仙區議會在討論鑽石山綜合發展區公營房屋發展計劃、啟德河改善工程及原區土地的用途上都能與署方對話；在商討九龍東啟德機場的發展時，署方也願意與議員一同到譽·港灣研究，並承諾在采頤花園興建天橋連接「舊機場」等，認為署方吸納了地區人士的意見，故在銜接新區與較舊區時能容易接洽。她希望署方能以此作參考，並查詢有關新界東北發展計劃演變成現時緊張狀況的原因。另外，有關啟德河改善工程一事，她建議署方釋放啟德河附近地帶及積極研究伍華中學地底部分通往啟德新區的工程。她又提議署方應以「共構」方式聽取意見，優化鑽石山綜合發展區的整體規劃，避免「文化一條街」變為「文化一條巷」，她期盼日後在談及細節時，能以「共構、共建、共享」的觀點與市民一起討論。此外，她支持黎榮浩議員對聖母醫院重建計劃的建議，認為黃大仙區一直缺乏急症室，查詢署方會否有空間興建醫院或在聖母醫院旁興建急症室，並請凌署長以書信回覆有關提問。

17. 莫健榮議員感謝凌署長到訪黃大仙區議會。他表示黃大仙區的人口老化問題相當嚴重，建議規劃署以前瞻角度考慮未來社區的需要及合適的社區設施。他表示黃大仙區內現時有大磡村和鑽石山食水及海水配水庫兩幅用地，署方可考慮拆卸或重建這類舊設施，研究興建符合社區需求的配套設施，如急症室或預留土地原區安置重建舊屋邨的原區居民。

18. 陳安泰議員表示現時黃大仙區內停車場資源非常不足，期望署方盡量釋放資源，考慮在新建大廈的地底興建停車場。他又指不少領匯管理有限公司轄下停車場的空置率高，例如天馬苑的停車場有多於一半的空置率，希望署方能釋放有關資源。另外，他表示大部分的政府機構都位於中環及灣仔，建議署方考慮在啟德發展區內興建政府大樓，如婚姻註冊處及勞工處等作分流，讓市民減少跨區到香港島地區工作的不便。

19. 黃國桐議員指規劃署是一個很重要的機構，但規劃署在整個政府架構中的地位卻不高，認為署方在很多決策上都是「欲振無力」。他查詢規劃署在權力範圍內有多少決策權、在整個政府架構中的角色和位置，及與更高地位的政府部門抗衡的對策。他表示如署方有需要，區議會可盡力支持。

20. 凌署長感謝各議員對規劃署的支持及體諒。對於有不少議員提及聖母醫院重建計劃及在黃大仙區內提供急症室服務，他表示黃大仙區佛教聯合醫院的重建計劃已在立法會工務小組委員會中待議；而聖母醫院如重建亦可能因其地理位置、歷史背景、土地面積較小、附近土地資源不多等影響受限制，並解釋署方是鼓勵醫院重建，但醫院附近有不少用地已有既定用途，改劃土地較難。他據悉醫院管理局(醫管局)是以「聯網」方式規劃醫院及急症室，並預留了啟德發展區南停機坪的位置興建醫院，當中的兒童醫院已開始動工，未來更會興建全科醫院及急症醫院。他表示啟德發展區與黃大仙區毗鄰，該全科醫院的服務範圍應可涵蓋到觀塘區及黃大仙區。

21. 有關圖書館及自修室用地不足的問題，他表示黃大仙區現時有六間圖書館及十五間自修室，他備悉議員的意見。如作進一步改善，可考慮在公共屋邨及「政府、機構或社區」用地容納這類設施。他表示如有需要，可考慮在四美街擬建聯用大樓或景福街的成長中心內容納圖書館或自修室的建議。

22. 他表示黃大仙區的休憩用地已超過規劃標準準則中最低提供量，如在鑽石山綜合發展區中近三分之一的面積屬於公園建設及休憩設施用地等，並指如區內有新發展，署方會相應增加休憩用地設施。

23. 他表示黃大仙區因得到較好的港鐵服務，故採用較低的泊車標準。因市民生活安定富足，私家車擁有率這幾年都有較大的增長，從這方面來說泊車位不足可能也算是「愉快的痛苦」。他支持議員對開放公共屋邨內佔用率較低的泊車位作公共停車場的建議，並謂房屋署可透過規劃申請的程序將公共屋邨停車場改為公共停車場，善用公共資源。他又表示可與運輸署商討在四美街擬建聯用大樓內提供公共泊車位。

24. 他表示物色房屋用地是規劃署持續的工作，認為香港土地資源緊絀，覓地建屋並非易事，需要很多配套設施及詳細規劃設計。他同意應盡早就新發展諮詢受影響的持份者，並盡量與市民共同解決問題。

25. 有關何賢輝議員認為規劃項目時間太長及效率較低，他表示一般大型用地牽涉問題較多，署方已及早開始進行規劃。以鑽石山綜合發展區為例，大磡村雖已在多年前清拆，但因沙中綫需在該處興建車廠及車站，須待沙中綫計劃定案才可為該地的用途進行詳細的規劃及設計工作。他表示署方在規劃時間表上一直非常清晰，鑽石山綜合發展區預計在二零一六年便陸續開始動工。

26. 對於陳婉嫻議員建議應用黃大仙區議會的討論模式於新界東北發展的事件上，他表示黃大仙區內討論問題較多屬技術層面，可盡量尋找技術上的解決方案。在新界東北發展問題，規劃署透過與居民及當區區議會及其他持份者進行緊密磋商，已解決大部分規劃、交通、環保等技術問題，其餘大多是原則性問題，如「不遷不拆」及「不應開發」等訴求，及拆遷補償等問題，署方會繼續與新界東北居民保持對話，期望市民能了解新市鎮對香港整體發展上有積極作用。他又指剛在上午出席西貢區議會時回顧了將軍澳新市鎮安置了近四十五萬人口的規劃及發展歷史，認為須透過持續的土地開發來為香港謀取更多發展空間，期待市民能支持署方的工作。

27. 他對舊邨重建及增加老人服務設施的建議表示支持。他指出舊邨重建一般需要先興建新公屋安置原居民。如香港房屋委員會(房委會)提出有關屋邨重建計劃，規劃署一定會盡力配合，相信能找到解決方案。他又贊成及早規劃老人設施(如老人中心、老人院等)，可考慮在四美街擬建聯用大樓的低層興建一些老人設施，盡量方便服務老人家。

28. 有關議員建議減少「插針式」建屋或「零星重建」，他認為不論大型或小型的發展都需因地制宜、善用土地資源作規劃。他表示大規模發展時往往會產生很多爭議，但署方會盡量研究可否增加區內社區設施作補償，如觀塘市中心的重建項目等。他認為小規模的重建仍有需要，不但能保持舊區街道的肌理，同時保留了街舖及地區特色。

(胡志偉議員於三時三十五分離席。)

29. 陳炎光議員對聖母醫院重建後只改善設備而沒有增加床位感到可惜。他查詢可否放寬醫院的高度限制以增加床位，相信對附近環境不會有太大影響。

30. 陳曼琪議員希望凌署長能回應民建聯在意見書中提及的問題，並認為在規劃上除了由第三方主動申請改劃用途外，規劃署亦可主動反映地區需求及民意，建議署方考慮放寬規劃的高度和地積比率限制以解決土地不足的問題。她指黃大仙區是發展成熟的地區，有不少議員反映區內設施不足，故查詢現時區內尚有多少「政府、機構或社區」用地未被盡用、有多少未決定用途的地方、有多少規劃與實際用途不同的用地，及有多少地方仍可配合附近用途而作出改劃的用地。另外，她不同意署長指泊車位不足的問題是「快樂的痛苦」，她認為汽車是必須品而非奢侈品，泊車位不足是非常痛苦的事，並謂車位租金較區內公屋租金昂貴並不合理，要求署方覓地興建泊車地方。另外，她查詢有關聖母醫院附近會否仍有土地未被盡用，期待署方能在整體規劃上把醫院的交通連接起來，形成區內的醫療樞紐。

31. 李達仁議員表示聖母醫院的地理位置及附近土地資源不多都不是阻礙醫院重建和增添醫療設施的充分理由。他指出醫院附近有一幅空地、一個臨時停車場及屬政府用地的伍若瑜母嬰健康院，認為如把這些土地併合並加高興建，便能擴大可用面積，解決聖母醫院的重建問題。另外，有關泊車位不足的事宜，他表示成長中心的用地現時是臨時停車場，工程展開時便會收回臨時停車場的用地，查詢規劃署有否考慮補償車位的方案。他又同意陳曼琪議員所指「汽車是必需品」的說法，認為署方不應忽視汽車需求，希望署方在計劃改建新蒲崗區的用地時能預留大量泊車位。他指爵祿街將有一幢工廠大廈被改建為大型商場，並指新蒲崗陸續有大廈重建，擔心署方未能提供充足泊車位會導致交通擠塞或車輛無法停泊。他得悉新蒲崗的香港考試及評核局即將重建，建議署方在重建過程中考慮在該處地底加建數層停車場，以紓解區內的交通問題。

(莫仲輝議員、王吉顯議員於三時四十五分離席。)

32. 袁國強議員支持署長因地制宜規劃土地，並指出聖母醫院附近有伍若瑜母嬰健康院、臨時停車場、空置的前政府宿舍和前兒童醫院，以及黃大仙醫院，認為署方如能整合規劃這些地方，便能重建聖母醫院，讓黃大仙區有充足的醫療設施。

33. 陳安泰議員指凌署長並未回覆政府大樓及辦公室的分流建議，他表示如能在啟德發展區興建政府大樓會對市民有所裨益。另外，他指沙中綫將有走綫由紅磡站橫跨海底隧道到會展站，查詢署方會否考慮在海底隧道附近加建一條隧道以紓緩紅磡海底隧道交通擠塞的問題及預防紅磡海底隧道因發生交通事故而癱瘓的危機。有關泊車位不足問題，他以沙田區石門到紅磡海底隧道為例，表示平均車程需時約四十分鐘，建議署方在石門安排停車場，方便市民在石門停泊車輛後轉乘港鐵到市區。另外，他提議署方在發展大嶼山時進一步做好房屋及交通規劃作分流。

34. 凌署長同意有關政府服務分流的建議，並指署方一直有將不需要留在核心區域的政府部門分散到其他地區的規劃。例如在啟德發展區太子道東規劃了一個政府部門匯聚點，使該處整體辦公室樓面面積超過五十萬平方米，類近太古坊的規模成為另一個核心區域外的辦公室節點。有關政府辦公室用地部分已於二零一三年開始動工，陸續把灣仔的政府合署分流出去，並計劃利用政府建築物作為起點，帶動該區的辦公室發展。

35. 他表示規劃署的工作包括進行全港性的策略規劃，包括大嶼山規劃。他表示因是日出席黃大仙區議會會議，故較集中提及黃大仙的區內規劃。香港一直以來都有進行策略規劃，當中新機場的開發便是其中一個成果。他又指行政長官在本年的施政報告中提出有關建造東大嶼都會區的新概念，亦是策略規劃中的其中一項建議，等待立法會撥款後便能展開研究。

36. 有關聖母醫院重建的事宜，他表示會再與醫管局商討有關醫院聯網及增加設施的問題，並會研究是否有合適位置擴充聖母醫院。他認為增加醫院的密度、高度或床位等都是可行建議，可透過技術評估及良好規劃完成。

37. 他表示剛才的回答內容亦有回應各位民建聯議員提出的問題，但對確實數據，如「政府、機構或社區」用地及未確定用途用地等的查詢，規劃署九龍規劃專員會在進一步整理後提供詳細數字。

(會後補充：秘書處已於二零一四年七月二十一日發電郵邀請規劃署就須於會後補充的事宜提供資料。規劃署已於二零一四年八月二十九日就區議會的意見及關注提供詳細回應，詳情載於進展報告。)

38. 他指出有不少地區亦有泊車位不足的問題，在西方的低密度城市如北美洲、澳州等城市，汽車屬必需品，但香港屬高密度的城市及利用高運載量的集體運輸作運輸骨幹，在規劃上無法把汽車當作必需品。他表示現時市民每天出行百分之九十都是使用公共交通，當中接近一半使用鐵路，故署方在規劃時一般會圍繞公共交通鐵路站及交匯處作高密度的發展，讓大部分市民都能享用公共交通工具。他指香港有良好的土地規劃及交通配合，在世界上是首屈一指。他舉例指在新界東北發展計劃中，古洞北新發展區會有百分之八十的人口住在港鐵站五百米範圍內，市民可步行到鐵路站。他表示署方會盡量尋找恰當的機會提供更多泊車位，但在規劃方針上會繼續以公共交通為骨幹。

39. 有關在紅磡海底隧道旁興建多一條隧道的建議，凌署長表示在技術上並不容易解決，例如接駁的方法和在維港內進一步填海等問題都較為困難。

40. 主席表示成長中心臨時停車場的車位差不多每天都滿額，而鄰近大廈的停車位亦有相同情況，查詢署方在收回臨時停車場後，有否預留供車輛停泊的地方。他又指四美街擬建的聯用大樓預留的泊車位不多，建議署方考慮利用四美街及新蒲崗一些即將遷移的校舍土地，以解決泊車位問題。另外，署方亦可研究鑽石山綜合發展區內會否仍有車位可支援新蒲崗區的泊車需求。

41. 凌署長表示葉專員會再與地政署商討能否增加臨時泊車位，但他認為露天臨時停車位並非有效利用土地的方式。至於是否能在鑽石山綜合發展項目中提供更多車位支援新蒲崗的泊車需求問題，他表示仍有商議空間，並會與房屋署進一步探討。

42. 主席再次感謝凌署長、葉專員、蕭先生及林女士出席是次會議。

(黃國桐議員於四時離席。)

三(ii) 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  
(黃大仙區議會文件第 46/2014 號)

43. 主席歡迎為此議程出席會議的：

- (i) 房屋署總建築師譚瑰儀女士、總土木工程師何顯亮先生、高級建築師馮永強先生及規劃師蘇愛慈女士；
- (ii) 規劃署九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師蕭爾年先生；
- (iii) 康樂及文化事務署(康文署)高級行政主任(策劃事務)李淑明女士；及
- (iv) 運輸署工程師方崇傑先生。

44. 主席請譚女士介紹文件。

45. 譚女士表示她和房屋署的團隊會就房委會在鑽石山綜合發展區的公營房屋計劃作介紹，並聽取議員意見及爭取議員支持。同時，房屋署也會聯同規劃署及康文署介紹有關綜合發展區的修訂發展計劃。譚女士向議員展示綜合發展區的位置圖，指出發展區的周邊為星河明居、龍蟠苑、志蓮淨苑、彩虹道遊樂場、新蒲崗商貿區及采頤花園。譚女士的發言綜合如下：

- (i) 於二零一三年九月，房屋署曾聯同規劃署就綜合發展區的修訂發展建議諮詢黃大仙區議會。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，當中包括三幢公共房屋(公屋)和九幢居者有其屋(居屋)。在綜合發展區的東部，則預留部分用地作宗教用途，而其餘部分則用作重置現時位於四美街的公共交通總站，騰出的土地將闢設聯用大樓，主要擬作社會福利設施之用，亦有部分擬作創意工業用途，以上方案於黃大仙區議會普遍得到支持。規劃署和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、十月及十二月分別向星河明居、龍蟠苑及采頤花園的居民介紹綜合發展區的發展建議，並聽取他們的意見；

- (ii) 在聽取意見後，現時的公營房屋發展計劃的發展參數修訂如下：

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：	包括商場及街市
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

- (iii) 在擬建的七幢樓宇中，接近活水公園的五幢樓宇將為公屋，另外兩幢則為居屋。而北面則為文化園景大道，東面有宗教用地、重置的公共交通總站及四美街聯用大樓。住宅樓宇數目由原先的十二幢減少至七幢後，通風廊將由三條增加至五條，改善樓宇之間的空氣流通，及提升整個公營房屋發展計劃的通風效果。至於建築物高度、發展密度及布局方面，擬建的樓宇高度符合綜合發展區的高度建議，即北部在主水平基準一百四十米之內，而南部則在水平基準一百二十米之內，並採用梯級式建築物高度輪廓，讓建築物高度高低有緻。最高的樓宇為四十五層，最低為三十一層；

(iv) 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，並考慮以活水公園作為啟德河的源頭，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。至於購物設施方面，整個零售設施建築面積由四千平方米大幅增加至八千平方米，並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。而在車輛停泊設施方面，房屋署在規劃公營房屋項目時會按照「香港規劃標準與準則」的要求和諮詢運輸署，提供泊車設施供日後公屋和居屋的居民使用；

(v) 綜合發展區初步發展方案及修訂發展計劃的發展參數對比如下：

	初步發展方案	修訂發展計劃
整體用地總面積(公頃)	約 7.18	
總樓面面積(平方米)	約 221 025	約 204 300
住宅樓面面積(平方米)及單位數量	約 204 300 及約 4 200	約 191 800 及約 4 050
預計人口	約 13 000	約 12 000
非住宅樓面面積(平方米) (包括零售)	約 5 500	約 12 500
住宅樓宇高度(層數)	35-46 層	31-45 層

(vi) 修訂的發展計劃建議維持在綜合發展區的活水公園內重置兩座歷史構築物（即機槍堡及飛機庫）及石寓。房屋署亦希望在文化園景大道內適當位置發展創意藝術的用途，並正與「創意香港」探討該創意藝術用途的具體方案；

- (vii) 關於公共運輸總站方面，房屋署已聘請顧問公司就公共運輸總站重置進行詳細的布局設計、交通影響評估和環境評估研究。經初步評估，如公共運輸總站從現時四美街的位置搬至綜合發展區的東部，不會存在不可克服的環境及交通問題；
- (viii) 就毗鄰綜合發展區的發展，聯用大樓將由先前建議的六層增加至八層，以預留足夠空間作社會福利設施之用，亦有部分作創意工業用途。除聯用大樓外，房屋署會一直與其他相關部門探討其他綜合發展區鄰近土地的用途，並會聽取不同持份者的意見；
- (ix) 房委會已聘請環境顧問公司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緩解措施。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；
- (x) 房委會亦已聘請交通及運輸顧問公司分別就擬建的公營房屋各個可行方案、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，但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工程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，及磋商落實所需的交通改善措施及綜合發展區內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；
- (xi) 在工程計劃時間表方面，房屋署會在二零一五年初就綜合發展區的修訂發展藍圖向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。按現時的工程計劃，公營房屋項目第一期工

程((約九百三十個公屋單位)預計於二零一六年內動工，並於二零二一年度落成。而第二期工程(約二千二百個公屋單位及九百二十個居屋單位)則預期於二零一八年動工，並於二零二二或二零二三年度落成。至於綜合發展區內其他工程項目，例如文化園景大道及活水公園，則會配合公營房屋的落成日期相繼完工。

(黃逸旭議員、陳炎光議員於四時十五分離席。)

46. 主席表示席上放有五份分別由工聯會、民建聯、李達仁議員、東九龍居民委員會及譚香文議員提交的意見書，他先請陳婉嫻議員代表工聯會介紹意見書(附件三)。

47. 陳婉嫻議員表示就大磡村的發展，政府與議會已多次反覆商討，直至現在的發展計劃，規劃署確實聽取了議會及市民的意見，但仍有幾個問題。根據原先的發展計劃，公屋只有一千多間，而保留給文化創意的空間則比較多，現在增加了房屋的數量，但仍希望房屋署及其他政府部門能互相配合，推動文化創意發展空間，就此，工聯會有四個建議。第一，在區內零售設施面積增加的情況下，要求同時增大給予創意工業人士使用的用地面積，以推動本土文化經濟。第二，要求在面向文化一條街之公營房屋的地舖租約條款上，列明以文化藝術工作者為優先租戶，以增加區內文化氛圍。第三，要求大磡村至創意中心之地下商業街的設計上，應有文化及當區歷史元素，以增添其區內特色及連貫性。她指出房屋署及相關政府部門亦曾經同意以上第二及第三點。第四，配合原來大磡村舊有電影發展背景，要求於大磡村西北面用地，預留位置興建李小龍紀念館或電影館。至於增加大磡村與鄰近地區的連貫性方面，由孔廟至志蓮淨苑的天橋，應帶有宗教特色的設計、由活水公園至啟德河的連接設施、則應以水體作為特色，以創造適當氛圍。同時亦建議利用地下街連接大磡村至西北空地，沿途設計以大磡村的電影發展歷史及文化為主，因為此處以前為拍攝電影的地方。在房屋規劃及設計方面，工聯會要求預留大磡村內公屋，用作彩虹邨未來重建時的接收屋邨，以作原區安置之用，並建議區內整體建築群在設計上有不同的高度、避免出現龐然大物式建築群。雖然樓宇數目由十二幢減少至七幢，但每一幢的體積都有所增加，特別是中間的三座，因此建議在該三座當中預留空間。她同時詢問譚女士，有四十五層高的兩座樓宇是否面向星河民居及龍蟠苑。

(沈運華議員於四時二十五分離席。)

48. 就陳婉嫻議員的提問，譚瑰儀女士回應指樓宇的較高部分是位於北面面向星河明居，而位於南面的那一部分則較矮。

49. 莫健榮議員代表工聯會就房屋規劃的比例作補充。他歡迎規劃署接納議會及工聯會黨團的意見，將最初以居屋為主的房屋規劃改成為公屋為主，形成現在有三千一百多個公屋單位的規劃。他指出區內有一些屋邨有超過五十多年的歷史，而綜合發展區內的新屋邨要到二零二一年才能交付使用，屆時彩虹邨已有六十多年的歷史，且彩虹邨雖已被列入需要重建的屋邨，但現時卻未有重置方案，因此希望規劃署能預留單位讓居民作原區重置。而工聯會進行的家訪結果顯示，超過九成居民希望重建彩虹邨及希望用綜合發展區內的新屋邨作原區安置。如重建彩虹邨能順利啓動，重建後的彩虹邨便可作為接收屋邨，提供契機讓其他接近三、四十年歷史的區內屋邨進行重建。另外，他希望能在聯用大樓連接綜合發展區的隧道兩旁增設創意藝術擺設，以及於彩虹道連接港鐵站的地下街增加商用設施，以滿足區內零售需求。他同時注意到彩虹道及龍翔道車來車往，詢問環境評估是否合格。

(陳安泰議員於四時三十五分離席。)

50. 主席請袁國強議員代表民建聯介紹意見書(附件四)。

51. 袁國強議員感謝房屋署及規劃署代表到訪黃大仙區議會聽取議員意見，並指代表民建聯九位黃大仙區議員及三位社區幹事發表意見。黃大仙區議會曾於二零一三年討論鑽石山綜合發展區的發展方案，期間民建聯亦於民間收集意見，供政府優化方案，他對政府能積極聽取議會及市民的意見表示歡迎。而現時民建聯關注的主要有三個層面。第一，議員在過去兩次區議會會議上均表示高度關注建築物的高度，因為周圍滿布屋苑屋邨，雖然政府建議降低樓宇層數至三十一層至四十五層不等，但仍擔心會造成屏風效應，所以建議當局應盡快進行環境評估，並將有關科學數據交予議會及市民參閱。在密度方面，他歡迎政府積極聽取民意，將樓宇數目由十二幢減至七幢，以回應居民顧慮，但政府應在解決社會住屋需求及減低對現有社區不良影響兩方面作出平衡。而在樓宇設計方面，他歡迎政府採用長型薄身的樓宇設計，以改善樓宇之間的空氣流通，並增加兩條通風廊，他認為此舉符合他們一直堅持的環保原則。如政府再有進一步詳細的樓宇設計時，應再諮詢區議會的意見。第二，就環境評估及交通影響評估方面，

他認為政府現時只就交通影響及公共運輸需求進行概括的評估並不足夠，他認為政府應盡快進行詳細評估，並將有關報告交予議會審閱。第三，就社區配套設施方面，現時綜合發展區內的單位數目有四千多個，人口有一萬多人，因此需要加設配套設施，例如郵政局及圖書館等，令社區內的配套設施更全面。

(陳婉嫻議員、莫應帆議員於四時四十分離席。)

52. 主席請李達仁議員介紹意見書(附件五)。

53. 李達仁議員感謝房屋署代表到黃大仙區議會介紹文件，並發表幾項意見。第一，他認同房屋署將樓宇數目由十二幢減至七幢，包括兩幢居屋及五幢公屋，但他認為房屋署無論在高度、人口或層數上，都是在玩數字遊戲，七幢樓宇和十二幢樓宇理應有很大差距，但人口數目則只減了少數，原因是每一幢樓宇的體積都有所提升，因此建議房屋署將其中一座分為兩座，即由十二幢減至八幢，減少錯覺。第二，他認同於發展區內加設商業用地，以興建商場及濕貨市場，而采頤花園的居民對此亦表示歡迎，但他強調必須提供足夠的泊車位。第三，他指出根據啟德發展區新屋邨的入伙經驗，由於商場及社區設施未能同步投入服務，導致啟晴邨的居民要依賴其他區域的社區設施，對其他居民造成不便。因此房屋署必須確保發展區內的社區設施與住宅樓宇同步落成。第四，他不同意將四美街的聯用大樓由六層增至八層，因為他認為在該大樓內撥出兩層以供創意工業之用是「牛頭不搭馬嘴」，他指現時采頤花園的居民已反對在該處興建樓宇，如再增加層數，反對聲音必將更加激烈，除非該增加的樓層是用作圖書館、老人/幼兒中心或民政設施，否則難以向居民交待。第五，他希望政府能把采頤花園第一至第五座旁的用地永久劃為休憩用地。現時該用地被列作學校用地，但在教育局不停「殺校」的情況下，如要在該細小用地上興建學校必定受到居民反對。第六，他希望房屋署在施工期間能採取措施控制噪音及灰塵，並避免在晚上施工，以減低對附近居民的影響。最後，他表示此文件是和增選委員雷啟蓮女士共同提交的。

54. 主席請陳偉坤議員代表東九龍居民委員會介紹意見書(附件六)。

55. 陳偉坤議員感謝房屋署代表再次到訪黃大仙區議會向議會講解文件，他將代表東九龍居民委員會八位黃大仙區議員及四位增選委員介紹文件。陳議員重申兩點意見。第一，他希望房屋署關注泊車位

不足的問題，發展區內將提供四千多個住宅單位，以容納一萬二千人，因此必須設法增加泊車位數目，例如在地下多建幾層停車場。第二，他指出將來發展區的居民主要使用彩虹道出入，因此建議加闊彩虹道，以避免交通擠塞。

56. 主席請譚香文議員介紹意見書(附件七)。

57. 譚香文議員首先對房屋署職員在二零一三年九月取得黃大仙區議會的支持後，仍多次到星河明居及龍蟠苑和居民交流並聽取意見表示衷心感謝。就綜合發展區的規劃，她有幾點意見。第一，她指出當局是基於環境評估報告而建議將樓宇數目由十二幢減少至七幢，並增加兩條通風走廊，她希望當局能提供有關報告以供參閱，但她同時指出規劃署正計劃活化新蒲崗的工廈作酒店，屆時有關樓宇的高度勢必增加，而大磡村正毗鄰新蒲崗，因此建議當局進行整體環境評估，以評估新蒲崗發展計劃對綜合發展區新屋邨的影響。另外，由於中間面向星河明居及龍蟠苑的兩座樓宇的高度將達四十五層，她擔心會影響星河明居及龍蟠苑的採光及通風效果，建議房屋署考慮減低有關樓宇的高度。第二，她希望當局能考慮加設兩條天橋，以連接鳳德邨及荷里活廣場至綜合發展區，方便遊人及居民往返及使用綜合發展區內的商貿設施。第三，她希望四美街的聯用大樓可包括長者服務設施、圖書館及郵政局等。最後，她再次衷心感謝房屋署對綜合發展區規劃所作的修改。

(陳偉坤議員於四時五十分離席。)

58. 副主席表示他得悉居民普遍歡迎房屋署大幅增加鑽石山綜合發展區公屋單位數目的建議。現時公屋輪候冊排隊人數眾多，申請宗數已逼近二十五萬大關，如不加快興建公屋，只會愈來愈難達到三年「上樓」的目標。房屋署經過連月諮詢，在樓宇數目、樓宇高度、通風系統及增加綠化等都作出多方面的改善，實在值得鼓勵。他認為整個項目最有突破的，就是房屋署已經就開拓地下購物設施作出研究。因為如果可以興建地下購物城，可以大幅增加八千平方米的土地，日後可以興建商場和街市，令整個社區配套更加完善，亦可以增加新發展區的經濟效益。不過，也有些居民向他反映，對於房屋署建議大幅減少綜合發展區的居屋單位數目感到失望。因為除了公屋有需求，居屋的需求也很大，特別是現時樓價高企，很多市民未能負擔買私樓，

但又不符合公屋申請資格，他們都希望政府可以多建居屋。另外，居屋亦可以提供更多機會，讓負擔能力較高的公屋住戶透過綠表申請居屋，有助釋放公屋資源及幫助其他更有需要的市民入住。所以，他希望政府可以在資源許可的情況下，考慮增加新發展區的居屋單位數目。他亦希望政府可以繼續盡全力尋地建屋，解決香港的住屋問題。

(陳曼琪議員、丁志威議員於四時五十五分離席。)

59. 許錦成議員表示同意大部分議員提出的意見，因此只提出一點意見。他引述文件第 22 段所提到的工程計劃，指第一階段將於二零一六年動工，二零二零年落成，並提供九百多個公屋單位，而大部分的公屋單位將於第二階段，即二零二二年落成。因此，他詢問房屋署可否考慮在第一階段落成多些單位，以解決公屋供應不足的問題。

60. 簡志豪議員補充兩點，第一，就環境評估報告方面，他歡迎房屋署接納議會意見，大幅增加通風走廊，但他希望房屋署能在適當時候向區議會提供一份具權威性的環境評估報告，以釋除公眾的疑慮。第二，由於很多議員都擔心在增加一萬多的人口後，該區的交通會不勝負荷，因此亦希望當局能在下次就有關詳細設計諮詢區議會時，能提供一份交通評估報告。

61. 譚瑰儀女士感謝議員的意見及提問。她回應指文化風景大道不單是一條行人通道，但由於房屋署需要和相關政府部門及機構商討文化風景大道的設置，因此仍需若干時日才可定出具體的設計方案。至於天橋的設計方面，房屋署會盡量吸納議員的意見，加入文化元素以增加文化氣息。至於多位議員均表示希望增加車位數目，譚女士指出公營房屋發展需要按照「香港規劃標準與準則」的要求釐定單位數目及車位數目的比例，該標準與準則包含了一個較高範圍及一個較低範圍，因此房屋署會再與運輸署及規劃署商討，以評估所需的車位數目，但由於發展計劃也包括了很多商舖，因此房屋署亦會根據「香港規劃標準與準則」的要求釐定商戶數目及車位數目的比例，以提供適當數目的車位。至於環境評估報告及交通評估報告，房屋署現時進行的只是一個概括評估報告，當有詳細的設計後，房屋署會再進行詳細評估，有關設計及報告亦會交到城規會進行規劃申請，屆時城規會會公開有關資料，讓公眾查閱。如區議會有需要，房屋署亦可提交區議會參考。有關樓宇座數及體積方面，樓宇數目由十二幢減少至七幢，雖然當中

部分樓宇體積較大，但亦有些樓宇的體積頗小，而且座數的大小亦與通風系統有關，房屋署稍後會進行微氣候研究。有關公屋及居屋的比例方面，有意見認為應興建較多公屋，亦有意見認為應興建較多居屋，因此房屋署在平衡各方面的意見及考慮香港未來十年房屋供應的公屋及居屋比例後，決定將綜合發展區內的公屋及居屋的比例調整至與香港未來十年房屋供應的公屋及居屋比例相若。至於會否在第一階段增加單位的供應，譚女士表示房委會亦希望能盡快增加供應，但由於該地盤的施工日期需要配合港鐵公司交還沙中綫地盤的時間，因此署方會在設計詳細方案時考慮具體的單位和審視加快落成單位的空間。就聯用大樓的層數問題，房屋署會與相關政府部門再作研究。

62. 葉子季專員回應把采頤花園第一至第五座旁的土地規劃作學校用地一事。他指根據規劃原則，須因應規劃發展帶來的額外人口提供相應的配套設施，而教育局的意見指該區確實需要一座學校，但該用地是否適合尚待教育局及建築署的研究。至於能否把該用地列作休憩用地則需要考慮多項因素。首先，在整個大綱圖的範圍及綜合發展區內已規劃了足夠的休憩用地，而采頤花園西面亦已經有一塊土地被規劃為休憩用地，所以無論從宏觀角度還是地區角度，這一帶的休憩用地已經足夠。不過，署方亦會考慮議員的意見，盡力協調。

63. 主席表示希望社區建設及社會服務委員會主席何賢輝議員能於該會詳細討論區內學校及學位的短、中、長期的需求及供應，並請教育局提供意見，因為他認為該局的政策有矛盾，一方面不斷「殺校」，另一方面則要興建學校，因此需要研究資源是否用得其所。

64. 李達仁議員同意主席的建議，但指出該用地仍處於規劃階段，距離具體發展還有很長的時間，因此希望當局能聽取議會的意見及考慮附近居民的感受。

65. 主席總結，議員就綜合發展區的規劃提出了很多意見，他希望有關政府部門能積極跟進議員的意見。最後，他再次感謝房屋署、規劃署、康文署及運輸署代表出席黃大仙區議會會議，並邀請有關政府部門在有進一步的發展計劃時再諮詢黃大仙區議會。

(簡志豪議員於五時十分離席。)

三(iii) 《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/26》  
所收納的修訂項目  
(黃大仙區議會文件第 47/2014 號)

66. 主席歡迎規劃署九龍規劃專員葉子季先生、高級城市規劃師蕭爾年先生及城市規劃師林芬佑女士繼續出席此項議程。

67. 葉子季專員表示，慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖所收納的修訂項目已於二零一四年五月三十日公布，有關修訂項目主要涉及兩幅土地，包括位於景福街的成長中心的改劃，及位於四美街的聯用大樓。規劃署早前向區議會提交上述兩項發展方案時，均獲得區議會的支持。署方現正跟進修訂議題大綱圖及其他相關工作，以進一步推動有關發展項目。

68. 蕭爾年先生以投影片輔助介紹文件，重點如下：

(i) 景福街地盤

景福街地盤的面積約一萬平方米，原先規劃用作「休憩用地」地帶，並預留作地區性休憩用地。由於康文署未有確實的發展時間表，該用地現時用作臨時收費公眾停車場。

於二零一三年六月十七日，城規會轄下都會規劃小組委員會(小組委員會)考慮了由東華三院提交的改劃用途申請(編號 Y/K11/3)，申請的內容是將景福街用地由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「青少年全人成長中心附帶表演場地及旅舍」地帶。東華三院亦曾向黃大仙區議會介紹有關建議，並獲得支持。

擬議成長中心樓高四層，總樓面面積約一萬平方米，將會提供公眾休憩用地三千五百三十平方米，其中地面層佔二千平方米。有關計劃亦建議將緊連七寶街和景福街的地段界線分別後移十五米及十六米。

小組委員會考慮有關改劃申請後，決定部分同意將申請地點由「休憩用地」地帶改劃為另一合適地帶。經過進一步考慮後，小組委員會同意將景福街用地由「休

憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，並訂明規劃意向為提供成長中心及公眾休憩用地，註釋亦會相應減少第一欄(即「經常准許的用途」)以及第二欄(即「須向城規會申請許可的用途」)的用途。此外，小組委員會亦同意將最高建築物高度限制訂明為四層，及將緊連七寶街和景福街的地段界線分別提供後移十五米及十六米。為確保擬議的公眾休憩用地能得以落實，小組委員會同意註明提供不少於三千五百三十平方米的公眾休憩用地，其中二千平方米位於地面。另外，任何新的發展，皆須根據《城市規劃條例》第十六條向城規會作出申請。

(ii) 四美街地盤

四美街地盤面積約七千七百八十平方米，現時為公共交通總站，將來會用作興建鑽石山綜合發展區的附設聯用大樓。房屋署已於第三(ii)項議程中介紹鑽石山綜合發展區的方案，故規劃署不再重複介紹。

修訂建議主要涉及將建築物高度限制由一層放寬至八層，與鄰近一間小學的高度限制看齊。聯用大樓主要容納社會福利設施及作創意工業用途。根據分區計劃大綱圖的空氣流通評估，該地盤位於南北風道內，故建議在地盤西面部分訂定一個十五米的非建築用地。另外，署方在視覺方面作出評估後，認為聯用大樓不會造成不良的視覺影響。就上述修訂項目，有關分區計劃大綱圖的《註釋》已作出相應修訂，包括加入其他技術性修訂，並已更新分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映規劃區的最新狀況和規劃情況。

69. 蕭爾年先生續指，正如葉專員剛才提及，城規會已於二零一四年五月三十日，根據《城市規劃條例》第五條展示收納上述修訂的《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/26》，有關圖則存放於城規會秘書處、規劃資料查詢處、九龍規劃處及黃大仙民政事務處供公眾查閱，公眾人士亦可於城規會網頁瀏覽該圖則，為期兩個月。根據法例，任何人士可就任何有關修訂向城規會以書面作出申述，並須不遲於二零一四年七月三十日送交城規會秘書處。

70. 主席表示，由於東華三院於較早前提交了成長中心的進展報告(即文件第 57/2014 號)。因此，他在二零一四年六月二十七日的黃大仙地區管理委員會上，曾向九龍東地政專員陳雪貞女士及規劃署的蕭爾年先生查詢成長中心的批地申請及改劃土地用途的進展如何及能否加快處理。兩位在當日的會議上詳細解釋了東華三院申請批地五十年及改劃土地用途的程序及進展，亦表示他們明白黃大仙區議會十分重視該項目，及希望成長中心能早日落成，因此會盡量加快程序及將部分工序同步進行，以縮短過程，讓東華三院可盡快進行詳細建築研究。主席遂請葉專員直接向在座議員講解該項計劃在規劃方面的最新進展。

71. 葉專員表示在規劃層面，城規會已於二零一四年五月三十日公布有關的修訂項目。按《城市規劃條例》，有關諮詢期須維持兩個月，期間任何人士均可就有關修訂提出申述。此外，署方亦向公眾公布在諮詢期內收到的所有申述，為期三個星期，以供其他人士提出意見。規劃署會將收到的申述及意見提交城規會，以供考慮及決定是否採納原先的修訂建議。城規會稍後會將其最終決定連同有關大綱圖及申述提交行政長官會同行政會議作決定。上述相關程序須於九個月內完成。規劃署會按程序處理，並會盡量配合整個發展計劃的進度，而九龍東地政專員亦正同步跟進有關地政方面的事宜。

72. 主席補充，在地契方面，九龍東地政專員陳女士當日在地區管理委員會上指，已著手為該個案開始擬備地契文件的工作，包括參照現時計劃下的規模諮詢相關政府部門及政策局的意見。主席相信地政總署及規劃署已在他們能力所及的範圍之內，盡量加快成長中心計劃下的工作。他感謝兩個政府部門的努力，並表示會在往後的黃大仙地區管理委員會繼續與九龍東地政專員及規劃署的代表跟進計劃的進展，及適時通知議員最新的消息。

73. 主席續表示，席上放有譚香文議員的意見書，並請譚議員介紹文件(附件八)。

74. 譚香文議員感謝規劃署的代表到訪黃大仙區議會，並承接她於上一個議程中就前大磡村用地的規劃提出的意見。她指出新蒲崗工廠區的樓宇大致分為兩種高度，分別為樓高十多層的工廈，及由活化工廈轉型而成的新酒店。她表示該些新酒店已經遠高於現有工廈，若將工廈的高度限制提高，擔心會增加工廠區的稠密度，影響空氣流通及採光情況。她查詢在發展前大磡村用地及活化新蒲崗區工廈的情況下，規劃署

的環評報告會否同時考慮工廈的高度對附近環境、採光及風向的影響；此外，署方日後收到工廈轉型酒店的申請時，可否將其高度限制訂為現有工廈的高度。她重申，如容許繼續提升區內樓宇高度，會嚴重影響人口已非常稠密的新蒲崗，故她提出有關高度限制的建議，及希望署方的環評報告評估的範圍更廣泛。

75. 葉專員表示，譚議員的意見涉及整個新蒲崗商貿區的規劃。新蒲崗過往並沒有樓宇高度限制，直至署方在二零零八年對該區工商樓宇加設主水平基準上一百至一百二十米的高度限制。然而，由於該些地盤有其發展權利，故不能加設過低的建築物高度限制。他指譚議員對空氣流通的關注亦是規劃署非常關注的問題。署方在二零零八年建議在該區加設樓宇高度限制時，已進行空氣流通評估。評估報告指出在研究通風問題時不能只考慮樓宇的高度。由於風是循建築物之間的地面道路作穿透，以到達不同地方，而較寬闊的道路對通風有較大的幫助。因此，為改善一區的通風，更重要是在地面適當的位置劃定一些「非建築用地」，或將建築物後移以擴闊道路，令風更容易穿透有關地區。根據當時空氣流通評估報告的研究，新蒲崗區有兩條主要的通風廊，分別為四美街及大有街。規劃署根據當時的評估報告內容，在議題大綱圖內規定所有在該處的地盤必須沿大有街及景福街設有三米闊的「非建築用地」，即相關建築物須沿路邊後移三米，以擴闊路面六米，內街亦須有一點五米闊的「非建築用地」。當工廠大廈進行重建時，署方會要求發展商提供相關的「非建築用地」。然而，若要擴闊整條街的通風廊，須倚靠相關地段逐一進行重建。若有關路段尚未進行重建，署方則未能要求發展商提供非建築用地。另一方面，四美街亦是重要的通風廊，署方已建議在四美街的擬建聯用大樓旁邊劃定十五米闊的「非建築用地」，該「非建築用地」會連接北面鑽石山綜合發展區的其中一條通風廊，令空氣可從啟德穿過四美街直到前大磡村及工業區。此外，署方在大綱圖上的太子道東至八達街之間劃了十二米闊的「非建築用地」，讓風可從八達街穿透到太子道東。署方已在大綱圖上劃定了很多改善區內通風的措施，但在規劃過程中必須作出平衡，在規限建築物高度的同時需要加設相關的通風措施。有關在二零零八年修訂新蒲崗分區計劃大綱圖的空氣流通評估報告已載於規劃署的網頁。

76. 譚香文議員補充說，她留意到早期的大磡村有三條通風廊，現已增加至五條，認為前大磡村用地是區內的新規劃項目，希望署方留意二零零八年的規劃及環境評估，有需要時再增加通風廊的數目，以改善區內的空氣流通。

77. 主席總結，由於距離新項目落成尚有六至七年的時間，建議署方從專業角度研究議員提出的意見，若有書面回應可透過區議會秘書處轉發全體區議員備悉。他感謝葉專員、蕭先生及林女士出席是次黃大仙區議會會議，並請署方跟進議員的建議。

三(iv) 黃大仙區議會轄下委員會成員的變更  
(黃大仙區議會文件第 48/2014 號)

78. 秘書報告早前收到增選委員陳英傑先生申請退出黃大仙區議會轄下財政常務及經濟事務委員會(財務會)的通知，如陳先生的申請獲得通過，財務會的成員將會由現時的十九人(十六位議員加三位增選委員)減至十八人(十六位議員加兩位增選委員)。

79. 議員一致通過陳先生的申請。

四 進展報告

80. 議員備悉下列文件：

- (i) 社區建設及社會服務委員會二零一四年五月二十日第十六次會議進展報告  
(黃大仙區議會文件第 49/2014 號)
- (ii) 地區設施管理委員會二零一四年五月二十七日第十六次會議進展報告  
(黃大仙區議會文件第 50/2014 號)
- (iii) 交通及運輸事務委員會二零一四年六月三日第十六次會議進展報告  
(黃大仙區議會文件第 51/2014 號)
- (iv) 財政常務及經濟事務委員會二零一四年六月十日第十六次會議進展報告  
(黃大仙區議會文件第 52/2014 號)
- (v) 房屋事務委員會二零一四年六月十七日第十六次會議進展報告  
(黃大仙區議會文件第 53/2014 號)

- (vi) 食物環境衛生事務委員會二零一四年六月二十四日第十六次會議進展報告  
(黃大仙區議會文件第 54/2014 號)
- (vii) 政府及公用機構工程計劃工作小組二零一四年六月十七日第十一次會議進展報告  
(黃大仙區議會文件第 55/2014 號)
- (viii) 黃大仙地區管理委員會二零一四年六月二十七日會議進展報告  
(黃大仙區議會文件第 56/2014 號)
- (ix) 東華三院青少年全人成長中心計劃進度及跟進工作  
(黃大仙區議會文件第 57/2014 號)

81. 主席告知議員，由於路政署及港鐵公司於二零一四年六月十七日的政府及公用機構工程計劃工作小組會議報告沙中綫-黃大仙段的工程時指，在進行慈雲山區的升降機、行人天橋及行人通道地基工程期間發現很多地下設施，因此須用較長時間將喉管改道。港鐵公司及承辦商正積研究可行的方案，以加快工程進度。其中一個方案須額外徵用慈雲山邨中央遊樂場現有足球場側的部分位置作臨時工地。而施工期間，足球場會繼續開放。議員對上述臨時徵地建議沒有提出反對意見。

(會後補充：秘書處已於二零一四年七月十日通知港鐵公司、路政署及康文署，指黃大仙區議會不反對上述建議。)

## 五 下次會議日期

82. 黃大仙區議會第十八次會議訂於二零一四年九月十六日(星期二)下午二時三十分舉行。

83. 會議於下午五時四十分結束。

黃大仙區議會秘書處  
二零一四年九月

檔案編號：HAD WTSDC 13-5/5/53 Pt. 36

本署檔號：L/M(10/14) in PDDPS/6-20/1

九龍黃大仙  
龍翔道138號  
龍翔辦公大樓6樓  
黃大仙區議會主席  
李德康先生, MH, JP

李主席：

### 調整黃大仙區的郵政局服務

本年五月十三日的黃大仙區議會第十六次會議上，香港郵政署長向議員介紹本署就調整黃大仙區的郵政服務提出的建議方案，並聽取議員的意見。署方現正詳細考慮議員及區內居民提出的意見，冀尋求一個既能善用有限資源，同時能照顧區內居民對郵政服務需求的安排。俟署方完成研究後，會盡快交代結果。

香港郵政署長

(吳美霞



代行)

二〇一四年七月廿一日

副本抄送：黃大仙區議會秘書林詠詩女士

本處檔案：L/WTSDC/20140708\_01/TSL

敬啟者：

### 關注黃大仙區用地規劃安排

黃大仙區人口四十三萬，人口密度甚高，社區設施需求甚殷，多年來，我們和議會一直為居民爭取增加和優化社區設施，以回應居民需要。其中，黃大仙區內醫療服務備受居民關注，當中尤以急症室及專科門診服務最未能滿足居民所求，而聖母醫院已有多年歷史，其服務之開拓受到醫院面積所限，影響為區內居民所提供醫療服務。另外，黃大仙區學校與屋邨林立，對圖書館及自修室服務需求甚大，但區內有關設施不足，其中自修室座位嚴重不足，市民長期「爭位」。同時，黃大仙區人口密集，車流量高，區內泊車位甚為不足，引致不少車輛非法泊車(尤其晚上時分)，影響其他道路使用者的安全。除此以外，市民還期望區內有更多的休憩場地和社區會堂，讓市民有更多文娛康樂場地。正值規劃署署長到訪，我們希望了解下列情況：

- 第一、現時黃大仙區尚待規劃的用地有多少，當中分佈如何？有多少屬住宅用途？有多少屬政府、機構或社區用途？有多少屬休憩用地？
- 第二、黃大仙區內是否有未定用途的用地，可供上述需要之用？屬那一個類別？
- 第三、在聖母醫院周邊或黃大仙其他地點，是否有尚待規劃的用地可供發展作醫療用途？
- 第四、究竟黃大仙區現時是否有可供用作圖書館及自修室服務的規劃用地？
- 第五、請問現時黃大仙區停車場或用作泊車位的用地佔多少？能否增加用地作相關用途？

就上述的問題，希望規劃署可以詳作回應，讓我們更了解現時黃大仙區土地用途的分佈情況，更有效提出意見，優化社區設施。

此致

黃大仙區議會主席暨全體委員

**民建聯** 黃大仙支部

**黃大仙區議員**

簡志豪 李德康 黎榮浩  
何賢輝 何漢文 陳曼琪  
袁國強 黃國恩 譚美普

**社區幹事**

蔡子健 潘卓斌 李美蘭

二零一四年七月八日



# 工聯會九龍東區議員聯合辦事處

新蒲崗大有街 32 號泰力工業中心 1601 室

Tel:23215485 Fax:23206612

敬啟者：

經修訂後的大磡村綜合發展區方案，就市民生活環境及整體社區規劃，已有大幅度的改善。但工聯會認為，當中仍有改善之處。故特函予主席，望於 2014 年 7 月 8 日的會議上討論以下事項。

## 1. 推動文化創意發展空間

引言：鑑於原有文化一條街的設計，其文化設施空間不足，因而要求利用房署樓宇的地下空間，用作發展文化創意之用。

- I. 在區內零售設施面積增加情況下，要求同時增大給予創意人士使用的用地面積，以推動本土文化經濟；
- II. 要求在面向文化一條街之公營房屋的地舖租約條款上，列明以文化藝術工作者為優先租戶，以增加區內文化氛圍；
- III. 要求大磡村至創意中心之地下商業街的設計上，應有文化及當區歷史元素，以增添其區內特色及連貫性；
- IV. 配合原來大磡村舊有電影發展背景，要求於大磡村西北面用地，預留位置興建李小龍紀念館或電影館。

## 2. 增加大磡村與鄰近地區的連貫性

- I. 除加強大磡村與其鄰近地區的連接設施，亦應增加特色。如：由孔廟至志蓮淨苑的天橋，應帶有宗教特色的設計、由活水公園至啟德河的連接設施，則應以水體作為特色；
- II. 建議利用地下街連接大磡村至西北空置地，沿途設計以大磡村的電影發展歷史及文化為主；

### 3. 房屋規劃及設計

- I. 要求預留大磡村內公屋，用作彩虹邨未來重建時的接收屋邨，以作原區安置之用。
- II. 建議區內整體建築群在設計上，應有不同的高度、並避免出現龐然大物式建築群。

### III.

此致

黃大仙區議會

李德康主席暨全體議員

#### 黃大仙區議員

陳婉嫻 何賢輝 莫健榮  
王吉顯 譚美普

#### 社區幹事

陳澤森 黃鎮健 鄧美琪

#### 增選委員

林文輝 王惠成 莊澤財  
吳卓穎

2014年7月3日



本處檔案：L/WTSDC/20140703/TLF

敬啟者：

**對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的**  
**意見及關注**

政府分別於二零一三年一月及九月的黃大仙區議會會議上，提交有關鑽石山綜合發展區（下稱「綜合發展區」）的初步發展方案（包括方案一及方案二）及修訂發展方案供討論及收集意見，就此，我們已在兩次的會議上提交意見書，表達了一些原則性的意見，在此我們不再重覆；而期間，我們在區內亦不斷進行諮詢，並收到居民反映的一些意見及憂慮，為此，我們於早前約見九龍規劃專員，進一步反映我們就綜合發展區內，特別是興建樓宇部份的意見及關注。

現時，政府再次向黃大仙區議會提交第二次修訂發展計劃，我們對於政府積極聽取議會及市民的意見表示歡迎，而為了進一步優化及完善綜合發展區的發展方案，我們有以下的關注及意見：

**就公營房屋發展計劃中建築物的高度、密度及設計方面**

- 第一、就建築物的高度而言，大部份議員在兩次區議會會議上普遍希望降低樓宇高度，現時政府的修訂方案建議，降低了部份樓宇的層數，樓層由 31 層至 45 層不等，並表示會採用梯級式建築物，對此，我們仍然高度關注會否造成屏風效應，因此，我們要求當局必須盡快進行詳細的環境評估，並將有關的評估報告及科學數據交給議會審閱，以釋除區內居民的疑慮；
- 第二、就建築物的密度而言，修訂建議將樓宇數量由十二幢減至七幢，顯示出政府積極聽取民意，回應居民的顧慮，對此，我們表示歡迎及支持，讓政府在解決社會住屋需求的同時，亦盡量減低對現有社區的不良影響，使兩者之間取得適當的平衡；

第三、在有關的樓宇設計上，修訂發展計劃表示將會採用長型薄身的樓宇設計，以改善樓宇與樓宇之間的空氣流通情況，並新增了兩條空氣通道，這正好符合我們一直堅持的環保原則，我們表示歡迎；與此同時，我們要求政府在有進一步詳細的樓宇設計時，再諮詢區議會意見。

### **必須盡快提交詳細的環境評估研究及交通影響評估，並交由議會審閱**

第四、在是次修訂發展計劃中，政府表示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，並對各個可行方案的交通影響及對公共運輸的需求進行概括評估，我們認為並不足夠；我們要求政府當局必須盡快就建議作詳細的環境評估研究及交通影響評估，並盡快將有關的評估報告及科學數據交給議會審閱，好讓區內居民進一步了解情況。

### **要求必須有足夠的社區配套設施**

第五、在是次修訂方案中，提出在綜合發展區內將會設置商場、街市等零售設施，又大幅增加整個零售設施的建築面積，我們相信此舉大大方便了居民的日常生活及購物，對此，我們表示歡迎；唯我們認為，在引入各類商鋪設施時，須留意商鋪種類及售賣貨品的檔次，顧及普羅基層市民的消费及負擔能力；

第六、現時的修訂發展計劃中，擬建的單位數目為4,050個，預計增加過萬人口，我們認為政府必須準確評估各項配套設施的承受能力是否足以應付，並提出全面的規劃及配套，確保不會因人口增加而加重現時的交通及社區設施的壓力，影響現存社區居民的生活質素，其中包括交通配套方面：整區的交通流量、道路負荷量、公共交通工具的載客量等；社區配套設施方面，現時，修訂方案只提出了部份的教育設施、零售設施及康樂設施，我們認為並不足夠，政府須進一步考慮增加郵政局、圖書館等等全面的社區配套設施，這除了可服務綜合發展區內的居民外，亦可惠及周邊地區的居民。

總括來說，我們對於政府就鑽石山綜合發展區的發展計劃，積極聽取民意，回應訴求，我們表示支持，同時我們亦明白，所有的規劃，也有其不足之處，我們希望透過議會及居民的力量，共同優化發展方案，進一步凝聚共識，讓社區發展早日得以完善。

此致

黃大仙區議會主席暨全體委員

**民建聯** 黃大仙支部

**黃大仙區議員**

簡志豪 李德康 黎榮浩

何賢輝 何漢文 陳曼琪

袁國強 黃國恩 譚美普

**社區幹事**

蔡子健 潘卓斌 李美蘭

二零一四年七月三日



# 李達仁

黃大仙區議會  
區議員辦事處

附件五

Office of LEE Tat Yan, Wong Tai Sin District Council Member

房屋署署長 台啟：

## 有關「鑽石山綜合發展區第二次修定發展計劃」的意見書

去年九月政府發表「鑽石山綜合發展區」第一次修定發展方案後，本人和雷啟蓮總幹事透過不同的途徑，收集及聽取采頤花園居民意見，並向貴署提出十項建議及訴求。今年七月初貴署聯同規劃署及康文署再度發表有關修定發展計劃，並將向黃大仙區議會徵求意見。我們原則上支持今次有關修定計劃，惟有以下六方面的訴求及建議，望貴署加以接納及改善。

### **(一) 部分公屋座數及位置應作調整，避免過度密集**

就「修正發展計劃」中提出的房屋樓宇配置，我們原則上支持減少樓宇座數，及興建更多公屋。同時亦歡迎貴署及規劃署接納我們意見，設計更多通風走廊，改善空氣流通，舒緩「屏風效應」。但是我們詳細閱覽最新修定計劃的概念規劃圖，認為圖中央的一座公屋，應再拆細為二座較小的公屋樓宇(見附圖一及二)，避免過度密集，並改善發展區內整體景觀。

### **(二) 增加發展區內停車車位，舒緩區內泊車位不足問題**

由於發展區新增人口急增超過一萬人，同時貴署亦接納我們建議，於發展區內興建大型商場及濕貨市場，因此將會吸引周邊社區居民使用，並將會帶來更多交通及運輸壓力。現時區內停車及泊車位置嚴重不足，亦影響區內交通運輸。我們建議在發展區內除增加社區及商業設施外，亦需增加更多停車及泊車位置，以改善有關情況。

### **(三) 盡快興建商場社區設施，並與住宅同步投入服務**

我們要求發展區內的社區設施(如商場及濕貨街市)必須盡快興建落成，並須配合住宅入伙前同步投入服務，避免發展區人口激增而引致社區設備嚴重不足，影響周邊居民的生活質素。例如前年啟德區啟晴邨入伙時的情況，因該區商場及社區設施未能配合同步投入服務，導致啟晴邨居民須到其他區域使用有關設施，不但對居民造成不便，更影響周邊區域居民正常使用社區設施服務。

### **(四) 調整四美街聯用大樓層數及設施，應優先滿足區內居民需求**

我們歡迎貴署接納建議，於四美街原公共運輸總站擬建一座聯用大樓。對於貴署建議增建兩層，並將大樓部份樓層擬作創意工業之用，我們表示反對。我們明白近年社會對有關創意工業的需求日益殷切，惟面對區內長者人口眾多，現時區內有關社



# 李達仁

黃大仙區議會  
區議員辦事處

Office of LEE Tat Yan, Wong Tai Sin District Council Member

福、長者、幼兒、圖書館、民政等公共社區服務亦不足，加上發展區新增人口後情況將會更為嚴重。我們認為應優先滿足區內居民需求，方為上策。另一方面，我們收到部份采頤居民反映，擔心增建樓層太高會影響部份低層單位視線。因此我們希望維持現有六層的建議。

## (五) 要求落實將采頤花園第一至五座旁近彩虹巴士總站空地列為永久性休憩用地

我們早前建議於采頤花園第一至五座旁的用地(現時近彩虹巴士總站空地)，由於用地細小，加上地下有港鐵路軌經過，我們認為 貴署及規劃署應考慮列明為永久性的休憩用地，以補充區內人口增加而需要的休憩設施需求，使采頤花園居民可以釋除疑慮。

## (六) 減輕發展區施工期間對附近居民的影響

「鑽石山綜合發展區」是區內大型的發展項目，加上現時已展開的港鐵沙中線工程，其間區內會大興土木，多項工程持續展開，會對區內居民實帶來暫時的不便。我們希望 貴署、規劃署展開工程時，能夠考慮工程對居民的影響，避免產生過多的噪音及灰塵，如增添臨時的保護防護設施，避免於晚上或週末施工等，以確保對居民的影響減至最低。

我們希望 貴署能就以上的建議作深入研究及跟進，並希望 貴署能夠繼續聆聽居民意見，順應民意，作出相適應的改善。

順頌

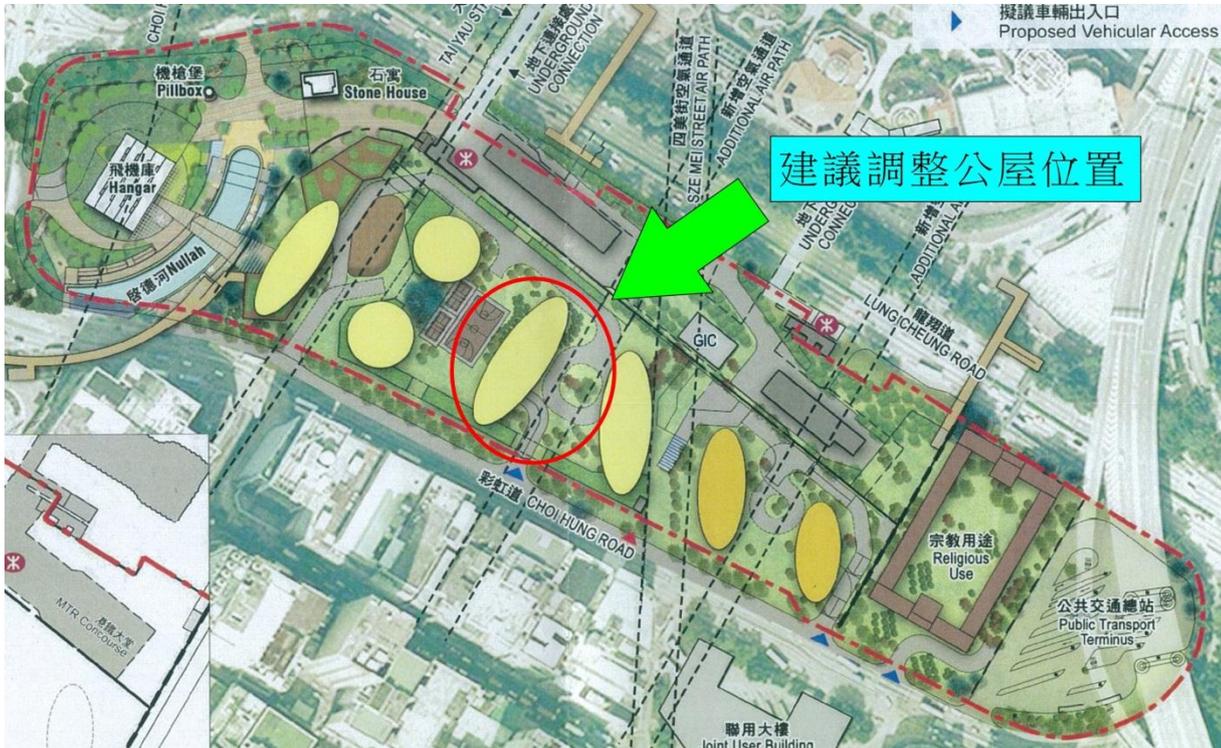
台安！

李達仁 區議員

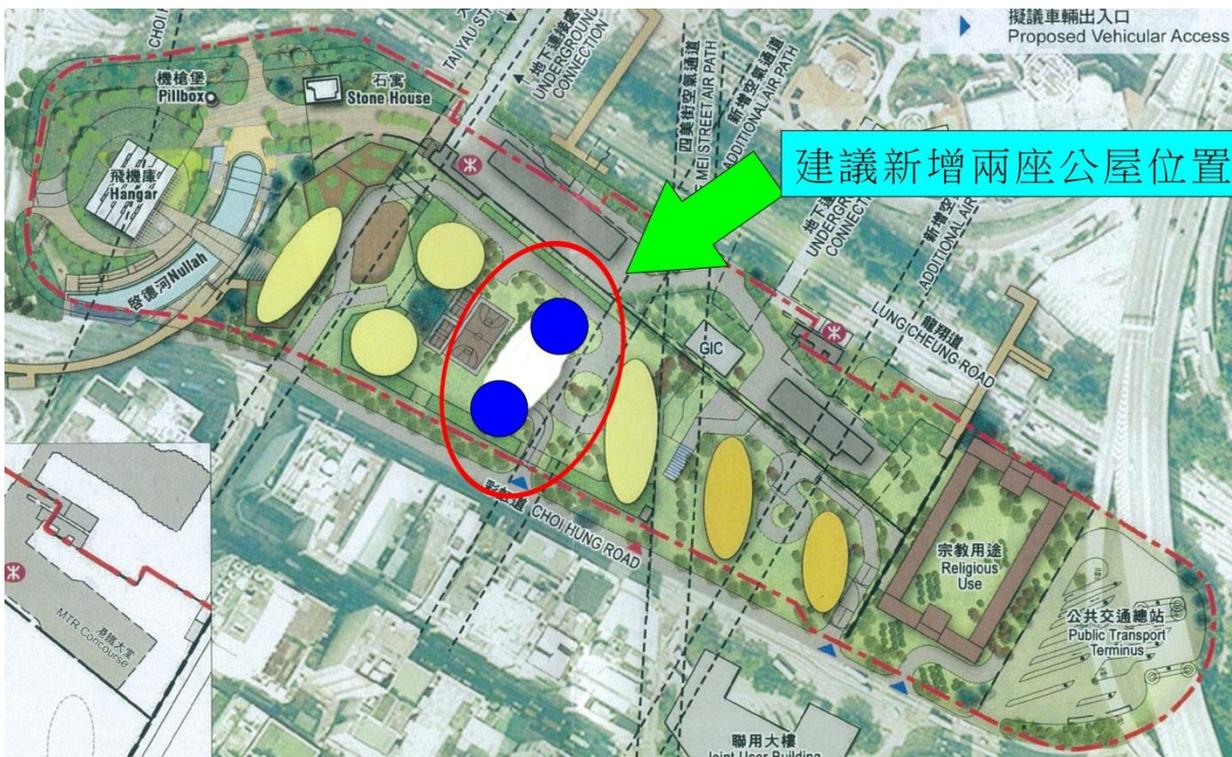
增選委員 雷啟蓮 謹啟

二零一四年七月七日

附圖一：建議調整的公屋位置



附圖二：建議新增二座公屋位置



**東九龍居民委員會**

(原名：九龍十三鄉委員會)

九龍 新蒲崗 大有街 32 號 泰力工業中心 1201 室  
電話：23502445 傳真：23234445  
電郵：info@eastkowloon.org.hk**East Kowloon District Residents' Committee**

(Former Name: Kowloon Thirteen Villages Committee)

Headquarters : Rm. 1201, Laurels Industrial Centre,  
32, Tai Yau St., Kln., H.K.

Tel : 2350 2445 Website: www.eastkowloon.org.hk

Fax: 2323 4445 Email : info@eastkowloon.org.hk

140708/LR/56/Sc/

本會檔號 Our Ref.:

來函檔號 Your Ref.:

黃大仙區議會

主席李德康太平紳士及全體議員台鑑：

## 對「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」的意見

本會曾就規劃署上年度向黃大仙區議會提交的「鑽石山綜合發展區的初步發展建議」及「鑽石山綜合發展區的修訂發展建議」提出多項意見，同時，反映了居民對發展區的憂慮。就居民的訴求，我們多次向規劃署及房屋署反映意見及提出建議。

現時，規劃署聯同房屋署最新提交的「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」的修訂中，採納了不少本會及居民的意見，對此我們表示歡迎。對於「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」，我們再次重申以下建議：

### 1. 建築物高度、發展密度及佈局

「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」繼續維持所有住宅用地均用於興建公營房屋，當中包括五幢公屋及兩幢居屋，合共 4050 個住宅單位，對此我們表示支持。本會亦支持酌量減少原定擬建的單位數目，增加區內配套設施，以免新增人口負荷超載。本會贊成採用梯級式建築物高度輪廓，我們建議有關當局盡快進行環境評估，以改善區內通風環境，避免產生屏風樓效應。

## 2. 社區配套設施

計劃擬於區內增設文化一條街、行人連接設施，以及興建多項社區配套設施，範疇包括零售、社會福利、教育、康樂及車輛停泊，對此我們表示支持。為避免發展區內於初期出現社區設施承受力不足的問題，我們強烈建議所有配套設施必須於住宅單位入伙前完全落成，同時，有關當局必須引入多元化商舖及社區設施，令居民更多選擇及更方便。

此外，我們亦擔心區內預留的泊車位數量不足，故此我們要求規劃署盡快於區內進行需求評估，並於發展計劃中增加泊車位，以回應居民需求。

## 3. 交通配套設施

本會非常關注發展計劃對區內交通的影響。現時，發展區附近交通配套已接近飽和。而房委會聘請的交通及運輸顧問公司所提交的概括評估亦顯示，綜合發展區附近的路口及彩虹道將會在發展的不同階段超出負荷。由於彩虹道為黃大仙區主要交通運輸道路，本會建議先落實完成擴寬彩虹道工程，再安排住宅單位入伙，以免周邊交通不勝負荷。

對於規劃署計劃將公共交通總站設置於發展區的東面，對此我們表示歡迎。公共交通總站興建於架空天橋之下，不僅可作為候車居民遮蔭之用，亦有助完善當區交通系統。

## 4. 施工期間帶來的噪音及環境問題

我們關注施工期間帶來的噪音及環境問題，故此要求規劃署確保做好工程防音工作以及環境污染的監控工作。我們亦希望原有的地鐵通道於工程期間不受影響，以方便市民日常出入。

我們希望規劃署就「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」繼續聽取地區及市民的意見。同時，希望黃大仙區議會就我們提出的關注及意見作出跟進。

順頌  
台安！

東九龍居民委員會

黃大仙區議員

李達仁 黃金池 李德康 黃錦超

何漢文 陳偉坤 陳安泰 蘇錫堅

增選委員

雷啟蓮 白苑蘭 吳智培 李沛禧

2014年7月8日



**譚香文議員辦事處**

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室  
電話：2320 6020 傳真：2320 6030  
Mandy Tam Heung-Man  
Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon  
Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030

黃大仙區議會

Wong Tai Sin District Council



附件七

本函編號：2014/LP/07/005

房屋署署長  
九龍何文田佛光街33號房屋委員會總部

敬啟者：

**「大磡村綜合發展區」的最新修訂內容之回應事宜**

就有關「鑽石山綜合發展區公營房屋發展計劃」，本人於6月9日與房署開會，並反映以下之訴求，希望貴署能正視及回覆：

1. 據悉 貴署是因為環評報告之建議才重新規劃「大磡村綜合發展區」，惟於《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖》(S/K11/26)只談及曾進行空氣流通研究。由於新蒲崗分區計劃的落實會直接影響大磡村的環境及空氣情況，故本人要求 貴署真正就新蒲崗分區計劃進行環評報告，及解釋新蒲崗分區的空氣流通情況對大磡村的影響。
2. 據悉四美街之政府綜合大樓內設施未落實，本人要求於政府綜合大樓內爭設多項社區配套，包括圖書館、郵局、醫療等設施。另外，本人亦希望當局增設醫療設施如：長者牙科保健診所、聽力測試中心、長者健康中心（將原有在新蒲崗栢立基健康院內的長者健康中心搬遷及擴大，以加強區內服務）、政府資助安老院舍及長者日間護理中心等。希望 貴署能落實有關建議。
3. 由於據悉會建有天橋及隧道通往大磡村，本人建議將天橋及隧道接駁週遭地區，形成區內一個主要人流樞紐，連繫著附近主要大型屋苑居民，如采頤花園、龍蟠苑、悅庭軒及鳳德邨等。使如采頤花園的居民可以經樞紐前往多個街市，及使四美街政府綜合大樓能向多個地區居民提供服務。由於當局表示天橋落點並未有確實，本人要求通往龍蟠街方向的天橋接駁至現時龍蟠街天橋，及改建現時荷里活廣場外的龍蟠街自動扶手梯成升降機通往天橋。另本人要求通往荷里活廣場方向的天橋直接駁荷里活廣場或對開地面。惟2014年7月8日的黃大仙區區議會討論文件中顯示仍在研究中，希望貴署能盡快落實。
4. 新方案內沿龍翔道方向會設置文化走廊，本人請當局設影視界長廊，展示影視名人生平事跡。

就上述訴求，本人請當局能於本年7月25日前回覆本人。

黃大仙區議員  
星河明居業主委員會(住宅)屬會主席



譚香文

譚香文 謹啟  
二零一四年七月七日

副本送：規劃署署長  
香港北角渣華道333號北角政府合署17樓



譚香文議員辦事處

地址：鑽石山龍蟠苑商場104室

電話：2320 6020 傳真：2320 6030

Mandy Tam Heung-Man

Shop 104, Lung Poon Commercial Centre, Diamond Hill, Kowloon

Tel.: 2320 6020 Fax: 2320 6030

黃大仙區議會

Wong Tai Sin District Council



本函編號：2014/LP/07/006

來函編號：

規劃署署長

香港北角渣華道333號北角政府合署17樓

敬啟者：

《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖》(S/K11/26) 內容之回應事宜

就有關《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖》(S/K11/26)，黃大仙區區議會將於2014年7月8日進行討論，惟本人細閱相關文件後，本人有以下疑慮，希望貴署能正視及回覆：

1. 就討論文件中顯示，就近龍翔道的新蒲崗工業大廈高度將以120米為主，惟此高度會對黃大仙區內之空氣流通及采光等問題造成嚴重影響，本人要求貴署將高度降至80米，繼而將其他新蒲崗內的樓宇高度按比例降低。
2. 據悉房屋署是因為環評報告之建議才重新規劃「大磡村綜合發展區」，惟於《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖》(S/K11/26) 只談及曾進行空氣流通研究。由於新蒲崗分區計劃的落實會直接影響大磡村的環境及空氣情況，故本人要求貴署真正就新蒲崗分區計劃進行環評報告，及解釋新蒲崗分區的空氣流通情況對大磡村的影響。

就上述訴求，本人請當局能於本年7月25日前回覆本人

祝

工作愉快

黃大仙區議員

星河明居業主委員會(住宅)屬會主席



譚香文

譚香文 謹啟

二零一四年七月七日

副本送：房屋署署長

九龍何文田佛光街33號房屋委員會總部