

黃大仙區議會文件第 13/2016 號(19.1.2016)

《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/27》的
擬議修訂項目

目的

本文件旨在諮詢區議會對《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/27》(大綱圖)的擬議修訂項目(圖 1)的意見。

背景

2. 為滿足已婚紀律部隊人員對部門宿舍的需求，一塊在慈雲山的土地擬議供香港海關發展為部門宿舍。正如在 2014 年《施政報告》中提及，擬議的部門宿舍將為政府加快興建的八個部門宿舍項目之一，目標是在 2020 年或之前提供超過 2 200 個單位。
3. 截至 2016 年 1 月 1 日，符合享有香港海關部門宿舍條件的員佐級人員約有 2 120 人，但只有 1 385 個宿舍單位可供編配，即約有 735 個宿舍單位短缺(相當於百分之 35)。
4. 為進行有關發展，當局須對大綱圖作出修訂，並希望就有關修訂徵詢黃大仙區議會的意見。

慈雲山雙鳳街用地

5. 位於慈雲山雙鳳街 57 號的用地面積約 3 598 平方米，為前房屋署職員宿舍，目前空置。該用地在大綱圖上劃作「政府，機構或社區」地帶，建築物高度限制為 6 層(圖 1)。

6. 香港海關建議在該用地興建一座 27 層的宿舍發展，住用地積比率約 7.5 倍，建築物高度不超過主水平基準上 145 米，共約提供 156 個宿舍單位（圖 4）。為切合所提出的發展方案，有需要將用地由「政府，機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶¹和修訂建築物高度限制²（圖 1A）。

7. 由建築署為香港海關聘請的顧問已經完成了支持擬議宿舍發展方案的技術評估，包括交通影響評估、環境檢討、空氣流通評估、視覺影響評估、樹木調查、排水及排污影響評估。根據相關評估，有關發展不會對附近地帶的交通、環境、空氣流通、景觀造成負面的影響。根據有關視覺影響評估（見圖 5A-C 的電腦合成照片），有關發展高度和附近的現有公營房屋發展的高度限制（竹園北邨、慈樂邨、慈愛苑、慈正邨、慈安苑、慈民邨、慈康邨和沙田坳邨為主水平基準上 160 米至 240 米）並非不協調。由於發展規模不大，應不會帶來負面的視覺影響。有關部門原則上沒有反對該發展方案。

下一階段

8. 歡迎委員就擬議修訂項目發表意見，收集到的意見會連同該修訂一併提交城市規劃委員會（城規會）考慮。

9. 若城規會同意有關擬議修訂，有關修訂會根據《城市規劃條例》第 5 條展示，供公眾查閱，作為期兩個月的公眾諮詢。

¹ 根據城市規劃委員會於 2003 年採納的修訂法定圖則詞彙釋義，「政府員工宿舍」屬「住宅用途」。

² 根據現時「政府，機構或社區」地帶的建築物高度限制，只可提供約 48 個宿舍單位。

附件

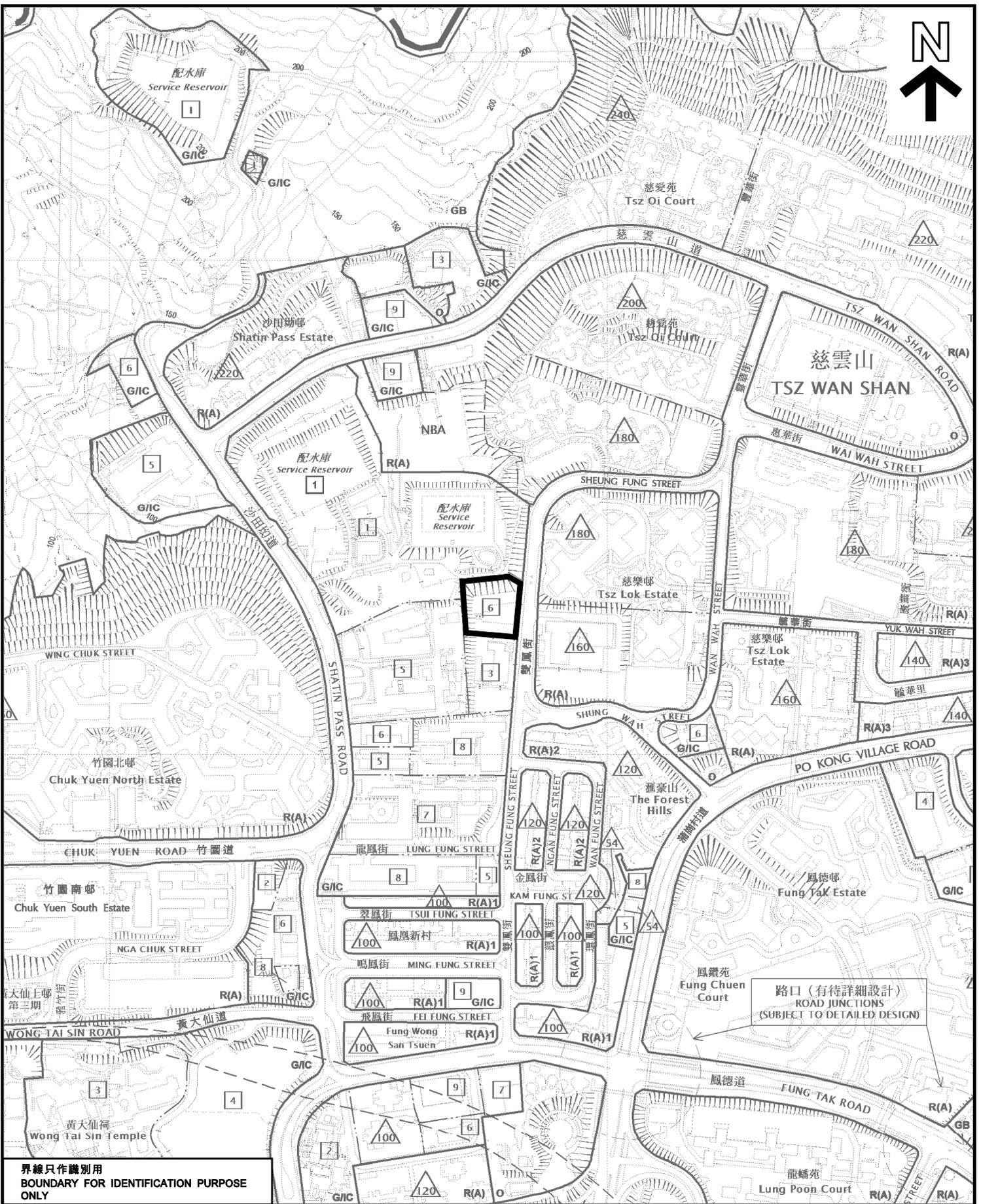
- 圖 1 擬議修訂項目的位置圖
- 圖 1A 擬議修訂項目的改劃地帶
- 圖 2 擬議修訂項目的平面圖
- 圖 3 擬議修訂項目用地的實地照片
- 圖 4 擬議修訂項目的發展概念圖
- 圖 5A-5C 擬議修訂項目的電腦合成照片

規劃署

檔案編號：HAD WTSDC 13-5/5/53 Pt.42

九龍規劃處

二零一六年一月



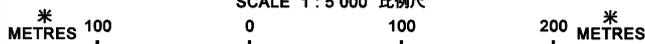
界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2016年1月11日擬備，所根據的資料為於2015年3月31日核准的分區計劃大綱圖編號S/K11/27
EXTRACT PLAN PREPARED ON 11.1.2016 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No. S/K11/27 APPROVED ON 31.3.2015

位置圖

《慈雲山、鑽石山及新蒲崗
分區計劃大綱核准圖編號S/K11/27》
的擬議修訂項目

SCALE 1 : 5 000 比例尺



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

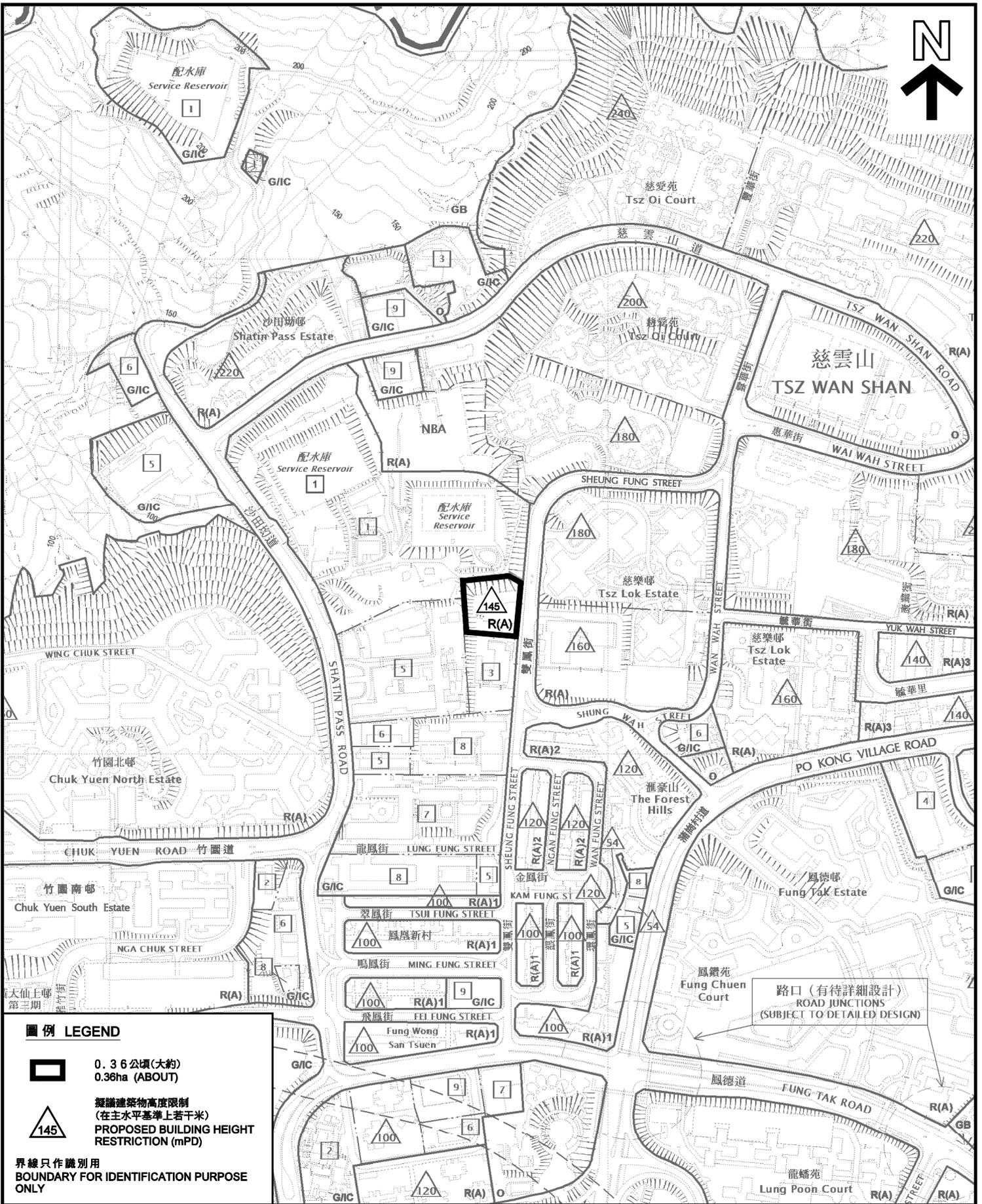


參考編號
REFERENCE No.

M/K11/16/1

圖 PLAN

1



圖例 LEGEND



0.36公頃(大約)
0.36ha (ABOUT)



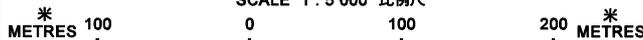
擬議建築物高度限制
(在主水平基準上若干米)
PROPOSED BUILDING HEIGHT
RESTRICTION (mPD)

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE
ONLY

位置圖

《慈雲山、鑽石山及新蒲崗
分區計劃大綱核准圖編號S/K11/27》
的擬議修訂項目

SCALE 1:5 000 比例尺



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



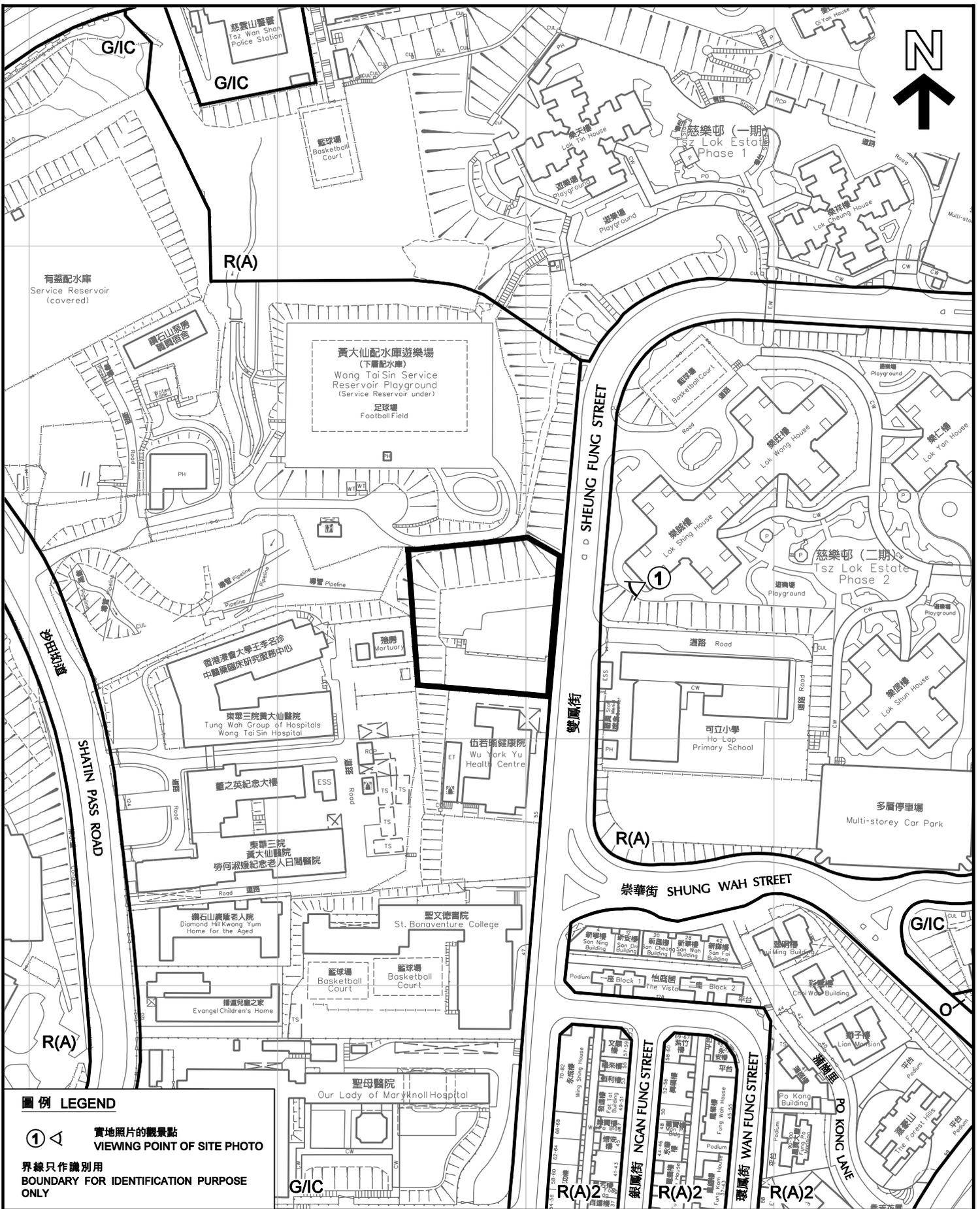
參考編號
REFERENCE No.

M/K11/16/1

圖 PLAN
1A

本摘要圖於2016年1月11日擬備，所根據的資料為於2015年3月31日核准的分區計劃大綱圖編號S/K11/27

EXTRACT PLAN PREPARED ON 11.1.2016
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/K11/27 APPROVED ON 31.3.2015



圖例 LEGEND

- ① ◁ 實地照片的觀景點
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
- 界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

平面圖

《慈雲山、鑽石山及新蒲崗
分區計劃大綱核准圖編號 S/K 11/27
的擬議修訂項目

**規劃署
PLANNING
DEPARTMENT**

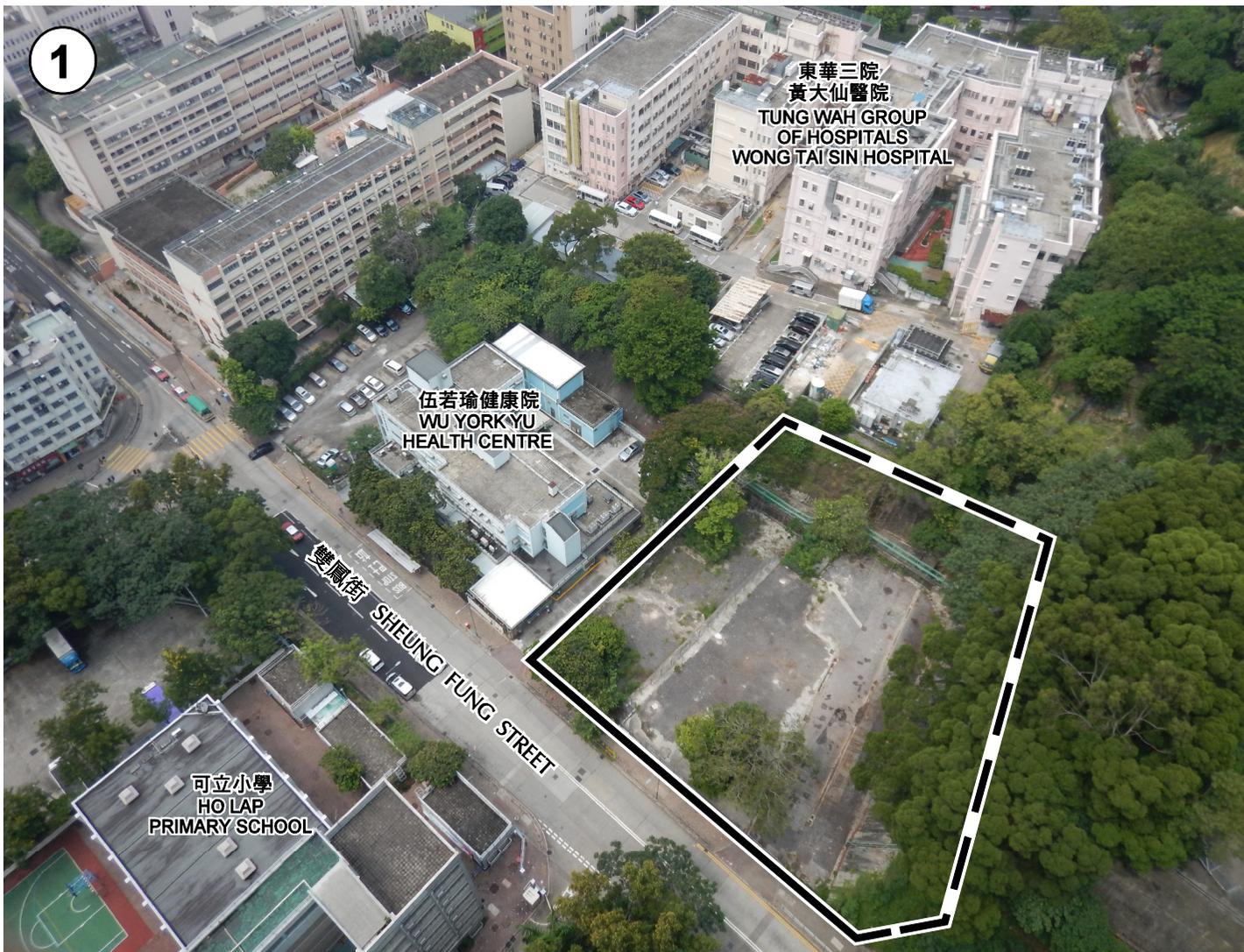


參考編號
REFERENCE No.
M/K11/16/1

**圖 PLAN
2**

本摘要圖於2016年1月11日擬備，所根據的資料為測量圖編號11-NE-1C及1D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 11.1.2016
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-NE-1C & 1D

SCALE 1 : 2 000 比例尺
METRES 40 0 40 80 METRES



1

東華三院
黃大仙醫院
TUNG WAH GROUP
OF HOSPITALS
WONG TAI SIN HOSPITAL

伍若瑜健康院
WU YORK-YU
HEALTH CENTRE

可立小學
HO LAP
PRIMARY SCHOOL

雙鳳街
SHEUNG FUNG STREET

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2016年1月11日擬備，所根據的資料為攝於2015年8月26日的實地照片
PLAN PREPARED ON 11.1.2016
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 26.8.2015

實地照片

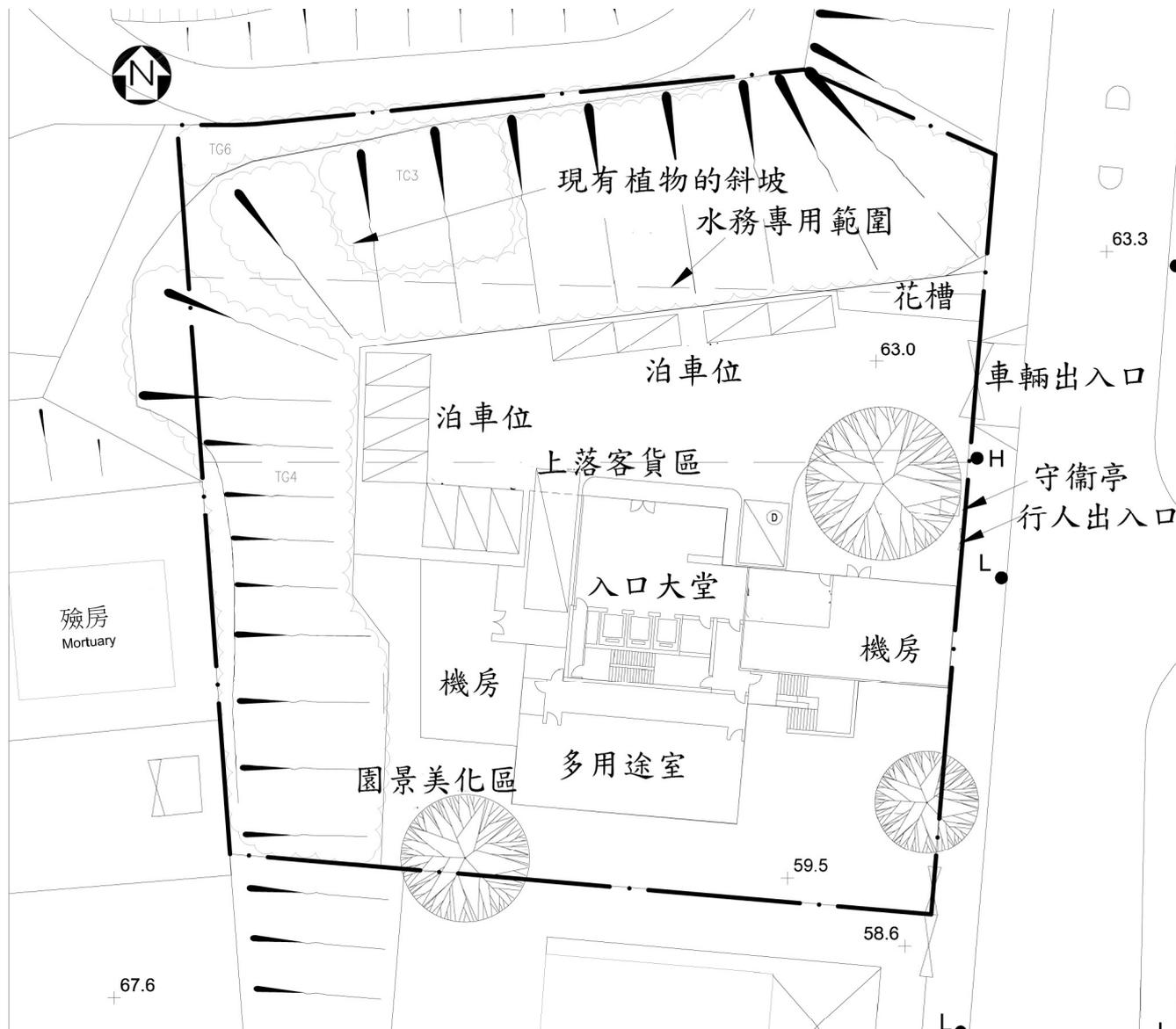
《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號S/K 11/27》
的擬議修訂項目

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K11/16/1

圖 PLAN
3



發展概念圖

《慈雲山、鑽石山及新蒲崗
分區計劃大綱核准圖編號 S/K 11/27
的擬議修訂項目

**規劃署
PLANNING
DEPARTMENT**



參考編號
REFERENCE No.
M/K11/16/1

**圖 PLAN
4**

本圖於2016年1月11日擬備
PLAN PREPARED ON 11.1.2016



觀景點1：由慈樂邨樂天樓的公共空間往西南方向（現況）



觀景點1：由慈樂邨樂天樓的公共空間往西南方向（建議香港海關部門宿舍）



位置圖

觀景點1

觀景點的高度：主水平基準以上82.4米
 景觀距離：154米
 建議發展的最高高度：81.05米

電腦合成照片

《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號S/K 11/27》
 的擬議修訂項目

本圖於2016年1月12日擬備
 PLAN PREPARED ON 12.1.2016

規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 M/K11/16/1

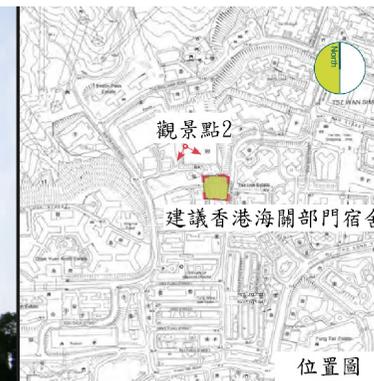
圖 PLAN
 5A



觀景點2：由黃大仙配水庫遊樂場往南面方向（現況）



觀景點2：由黃大仙配水庫遊樂場往南面方向（建議香港海關部門宿舍）



觀景點2

觀景點的高度：主水平基準以上89.8米
 景觀距離：97米
 建議發展的最高高度：81.05米

電腦合成照片

本圖於2016年1月12日擬備
 PLAN PREPARED ON 12.1.2016

《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號S/K 11/27》
 的擬議修訂項目

規 劃 署
 PLANNING
 DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 M/K11/16/1

圖 PLAN
 5B



觀景點3：由金鳳街巴士站往北面方向（現況）



觀景點3：由金鳳街巴士站往北面方向（建議香港海關部門宿舍）



觀景點3

觀景點的高度：主水平基準以上40米
 景觀距離：190米
 建議發展的最高高度：81.05米

電腦合成照片

本圖於2016年1月12日擬備
 PLAN PREPARED ON 12.1.2016

《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號S/K 11/27》
 的擬議修訂項目

規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 M/K11/16/1

圖 PLAN
 5C