



香港房屋委員會 Hong Kong Housing Authority

本署檔號：HD(A5)WT05/4/DC

電話號碼：2761 7686

傳真號碼：2761 7701

九龍黃大仙龍翔道 138 號
龍翔辦公大樓 6 樓
黃大仙民政事務處
黃大仙區議會主席李德康先生

李主席：

就黃大仙區議會對 鑽石山綜合發展區內非公營房屋設施 - 「行人連接設施」和「交通設施」 意見的回應

於二零一八年五月八日，房屋署聯同運輸署就鑽石山綜合發展區內非公營房屋設施－「行人連接設施」和「交通設施」的修訂設計建議（見黃大仙區議會文件第39/2018號），諮詢黃大仙區議會。就會上收到的意見書及議員提出的意見，我們經與相關部門磋商及詳細考慮後，現回覆如下。

（一）東九龍居民委員會提交「對鑽石山綜合發展區內非公營房屋設施－「行人連接設施」和「交通設施」的修訂設計建議的回應」的意見書（根據區議會會議記錄附件三）

1. 就建議增設行人隧道連接公共運輸交匯處至聯用大樓

房屋委員會（下稱「房委會」）聘請的顧問公司就擬建行人連接設施（包括三條行人天橋及一條行人隧道）經已進行行人流量評估，結果顯示當擬建行人隧道SW1落成後，預計鑽石山站的人流將會直接前往綜合發展區及新蒲崗工業區等地，屆時將會大大減少於采頤花園外橫過彩虹道及彩虹道東行線行人路的人流。行人隧道SW1亦設有雙向自動扶手電梯、升降機及樓梯連接至聯用政府大樓行人路。預計彩虹道東行線行人路（約3.7米闊）會足夠應付往來公共運輸交匯處和鑽石山站的行人流量。

另外，采頤花園外的行人過路處將擴闊至7米，亦由現時的分段過路處改為一次過橫過彩虹道東西行線，以減少過路時間，便利

行人橫過彩虹道及改善人流。預計上述改善後的過路處及彩虹道東行線行人路足以應付擬建公共運輸交匯處往來采頤花園、新蒲崗商貿區等地的人流。

2. 關注FB1天橋與荷里活廣場連接部分的工程時間表，及日後連接段的維修管理權責事宜

根據荷里活廣場地段賣地條款，地段業主有責任興建及管理於該地段範圍內與擬建行人天橋 FB1 連接的部分。政府會適時公布擬建行人天橋 FB1 的發展計劃時間表，以方便該地段業主進行連接部分的工程。

(二) 譚香文議員提交「反對房署採用鑽石山綜合發展區行人天橋 FB1 方案」的意見書（根據區議會會議記錄附件四）

1. 關注行人流量評估是否已計算沙中綫等人流

房委會所聘請的顧問公司經已就擬建行人連接設施（包括三條行人天橋及一條行人隧道）進行行人流量評估，該評估已考慮到鑽石山周邊社區的現時人口與及區內未來的發展，例如沙中綫、鑽石山綜合發展區等，所帶來的人口增長。將來行人天橋 FB1 的主流使用者預計包括現時於龍翔道附近乘搭巴士的乘客、綜合發展區及鳳德邨的居民，而龍蟠苑的居民則會繼續使用港鐵的二十四小時隧道。根據評估結果，當鑽石山綜合發展區完成後，荷里活廣場內預設約4米闊的二十四小時行人通道是足夠應付在早上和下午繁忙時間的行人流量。

2. 要求署方正式諮詢屬私人物業的通道管理單位

房委會經受政府委託亦於二零一六年六月聘請顧問公司為綜合發展區內的非公營房屋設施（註：非公營房屋設施包括「行人連接設施」，「交通設施」，「活水公園」和「文化園景大道」）進行可行性研究，繼而於二零一七年一月及十一月，就上述非公營房屋設施的設計，諮詢黃大仙區議會。一直以來，我們就行人天橋FB1的設計與相關的持分者，包括當區區議員、該地段的業主、管理人和荷里活廣場，保持密切溝通，聽取意見，盡量解答所提出的疑慮及提供所需的資料。我們對於擴闊該出入口持正面的態度，因為改動將更方便市民出入。但是，由於地段屬私人物業，我們尊重該地段業主對該通道的出入口會否作出改善措施的決定。我們相信，當行人天橋 FB1 與現有二十四小時行人通道接駁後，會令整個地區的行人交通系統，更加完善，四通八達。

3. 認為方案對地段管理人不公

根據行人天橋FB1旁私人物業所屬地段的賣地條款，地段業主須開設一條二十四小時開放的行人通道，並接駁至將來的行人天橋（即擬議的FB1），而地段業主須負責建造與這行人天橋接駁之連接段。至於賣地條款的撰寫與執行並不是在署方的權力範圍之內。

4. 擔心通道環境幽暗，構成安全隱患

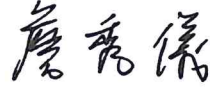
根據行人天橋FB1旁私人物業所屬地段的賣地條款，地段業主須令該行人通道二十四小時對外開放，安全及設有充足光源。

(三) 區議員在會上提出的其他意見及查詢

其他意見及部門回應見附件一。

謝謝你們對鑽石山綜合發展區內非公營房屋設施－「行人連接設施」和「交通設施」的關注及寶貴意見。如對上述事宜有其他建議，請與本人或致電2129 3733 與本署高級土木工程師容長能先生，或 2761 6068 與本署高級建築師葉成林先生聯絡。

房屋署署長

(詹秀儀  代行)

附件一

2018 年 6 月 29 日

副本（連附件一及意見書副本）送：

黃大仙區議會秘書（經辦人：傅申女士）

運輸署署長（經辦人：高級工程師/九龍東）

路政署署長（經辦人：區域工程師/特別職務 2）

渠務署署長（經辦人：工程師/九龍 4）

康樂及文化事務署署長（經辦人：高級行政主任(策劃事務)4）

附件一

議員在黃大仙區議會第十六次會議（二零一八年五月八日）會上就修訂設計建議提出的其他意見及查詢	部門回應
1. 查詢： a. 房屋署何時交出用地供宗教團體興建其設施； b. 旅遊巴士可否於交通交匯處上落客；及 c. 車輛能否前往斧山道及太子道東。	a. 該用地有部分工地現正進行平整工程，預計可於二零一八年年底交出土地。到時需視乎地政總署會否先收回土地，讓宗教團體進行用地申請等手續。 b. 擬建公共運輸交匯處的設計主要參考現時位於四美街的公共運輸總站。故此，交匯處不設旅遊巴士泊位。 c. 擬建公共運輸交匯處可連接周邊道路網絡，車輛離開交匯處後左轉，透過連接路可轉入龍翔道西行線。車輛亦可沿彩虹道東行線直行前往斧山道，或經彩虹道迴旋處及四美街前往太子道東。
2. 查詢連接交通交匯處東行彩虹邨的行人過路線會否設有行人過路交通燈。 由於該處是彎位，較難看見從彩虹道前來的車輛。該段路的車皆為準備進入龍翔道的車輛，車速十分高。 雖然可加設行人過路設施，但署方考慮行人安全之外，亦需顧及區內的塞車問題。	現時前往彩虹邨的過路處是沒有任何輔助線及交通燈。建議該過路處加設交通燈等過路設施，並與周邊交通燈的燈控模式配合以控制車流，使其不會導致塞車情況。我們與運輸署初步研究此建議可行。此外有關彎位亦會參照運輸署的指引設計，顧及道路使用者和行人的安全，並提交運輸署審批。
3. 查詢交通交匯處的行人出入口，會否設有行人過路燈及交通燈。 在車輛進出交通交匯處時，會否採用「讓」（即白色虛線）或「停」（即白色實	擬建公共運輸交匯處的出入口及其行人過路設施皆由交通燈控制。交匯處的行人過路設施亦會參照運輸署的指引設計，顧及道路使用者和行人的安全。 公共運輸交匯處的連接道建議

線)的方式控制車流。 建議將交匯處的連接路擴闊至兩條行車線，以減輕龍翔道塞車問題。	加闊至兩條行車線，一條供巴士左轉入交匯處使用，右邊行車線供其他車輛使用，最後兩條行車線將匯合一條行車線出龍翔道。我們與運輸署初步研究上述建議可行。此外顧問公司已評估改善後的連接道足以應付車流。
4. 主席認為顧問公司錯估由采頤花園地面過路至交通交匯處的人流，指出除了采頤花園的居民外，新蒲崗及啟德商貿區的上班族也會前往該交匯處乘搭巴士或小巴。	請參閱信內回覆第(一)項 1。
5. 查詢署方會否考慮於FB3行人天橋建成後取消蒲崗村道北行的地面行人過路線，以減少車輛等候時間，加快車流及加強人車分隔，減少行人意外。 憂慮行人由大有街橫過擴闊了的彩虹道東西行線時，會因行人過路燈時間加長而延長車輛的等候時間，反而使彩虹道的擠塞問題更為嚴重。	署方建議保留蒲崗村道現有地面過路處。當行人天橋 FB3 啟用後，可檢視實際交通情況才考慮是否取消地面的過路處。 我們與運輸署初步研究後，建議於彩虹道之東行線增加至三條行車線，以改善彩虹道交通情況。另外，彩虹道與大有街交界路口的改善工程亦已考慮到彩虹道擴闊及路口改善工程後的車流及人流而設計，預計現時的交通情況可得到適當改善。
6. 查詢連接港鐵站至采頤花園及將來的聯用政府大樓的行人隧道 SW1 會否建有商舖。	基於多方面的考慮（包括空間限制，走火通道及消防安全要求，人流及營運等），行人隧道 SW1 不會設商舖。 沿隧道兩旁將有相關介紹，展示及大磡村昔日的風光。
7. 認為行人天橋 FB1 連接荷里活廣場的出入口過窄，人多擠逼時十分危險。署方應估計將來使用該出入口人流，從而考慮是否應擴闊該出入口。	如信內回覆第(二)項，署方在設計行人天橋 FB1 時已估算將來使用的人流量。 房屋署對於荷里活廣場是否擴闊該出入口，或另加設通道進入商場，是持正面的態度。業主若

	有意擴闊，可另聘請認可人士作可行性研究。
8. 要求 FB1 天橋的升降機直達地下層，增設隧道連接觀塘綫售票層。 主席請署方繼續與港鐵公司跟進該建議，並適時向區議會匯報進展。	房屋署與港鐵於 2018 年 5 月 31 日已就此建議進行會面及商討工程的可行性，由於不少技術及管理上的困難需要解決（包括新舊結構的接合，隧道與售票層接駁位的防火及防滲漏處理，現有地下設施需要改道，設施需配合港鐵站的開放時間，港鐵公司暫時無意興建或管理這條隧道等考慮），建議先完成行人天橋 FB1 的工程，再根據沙中綫通車後，鑽石山站的實際人流量，再考慮是否有需要加設行人天橋 FB1 與觀塘綫售票層的連接。
9. 建議興建由鳳德邨連接悅庭軒以至巴士總站上蓋的行人天橋，以解決荷里活廣場與 24 小時通道連接處的「樽頸位」。	正如房屋署於 2018 年 3 月 21 日回覆譚香文議員的信內已經指出，這建議並不適宜，並已詳列原因。況且，該擬議伸延行人天橋的建築地盤有機會影響私人地段內的範圍，並涉及複雜的土地業權議題。

本會檔號 Our Ref.: 180508/LR/61/Sc/10

來函檔號 Your Ref.:

黃大仙區議會

李德康主席及全體議員：

對鑽石山綜合發展區內非公營房屋設施- 「行人連接設施」和「交通設施」的修訂設計建議的回應

是次文件中，當局接納東九龍居民委員會(下稱：本會)早前提前的多項建議。包括：擴闊彩虹道由大有街至擬建的運輸交匯處東行線路段，由現時兩條行車線增至三條；改善彩虹道與蒲崗村道、彩虹道與大有街等交界路口、允許車輛可由彩虹道東行線右轉入四美街及利用斧山道連接路分流運輸交匯處的車輛出入情況，我們對此表示歡迎。不過對於文件修訂建議，本會仍有以下意見：

1. 當局認為因不合乎經濟效益原因，而反對增設行人隧道連接運輸交匯處至聯用大樓，但本會認為當運輸交匯處落成後，屆時由交匯處橫過彩虹道的人流必然增多，因此以行人安全為優先情況下，本會仍堅持興建此段隧道以保障行人安全，希望當局再予以考慮。
2. 根據附圖 2-2 所顯示，當局建議興建連接至荷里活廣場的 FB1 天橋，連接通道(綠色)部份將由廣場地段業主負責建造。本會關注連接部份的落成時間能否和當局的工程銜接，另外亦關注此段的往後維修及管理權責問題。

本會亦會繼續跟進當區的交通設計及工程進度，希望相關工程對鄰近民居減至最低，並適時向當局反應不同持份者之意見。我們期望當局的設計能更切合地區發展需要，提升區內設施。

東九龍居民委員會

2018-05-08



**黃大仙區議會
譚香文議員辦事處**

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

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



本函編號：

致 黃大仙區區議會主席
李德康先生：

反對房署採用鑽石山綜合發展區行人天橋 FB1方案
諮詢欠誠意 無視居民安全及實際需要

就房署的鑽石山綜合發展區行人天橋 FB1方案，本人對此表示強烈反對，原因如下：

1. 房署估算並無計算沙中線等人流 無視新發展區居民社區設施需要

房署估算天橋人流數字只計算大磡村居民，並無計算日後沙中線通車後出入鑽石山的人流，以及慈雲山、鑽石山一帶經天橋前往鑽石山公共交通交匯處的人流。隨着現時區內人口增加，以及沙中線通車後，估計大量市民前往鑽石山站。另外，大磡村發展區入伙後，大量市民亦會經天橋前往荷里活廣場、鳳德等地區使用社區設施。屆時天橋及通道將會成為雙向人流集中的必經之處。房署方案僅估算大磡邨的人口作基數明顯低估人流。

由於綜合發展區並無大型購物商場，而社區設施配套亦未完善。故大磡邨新發展區落成入伙後，居民必須前往鄰近鑽石山、慈雲山等區，使用大型商場及其他社區設施。然而天橋的樽頸位將會成為新發展區居民出入的「難關」。而綜合發展區天橋正正是新發展區居民通往這些區域的主要通道。再加上有關天橋將會成為連接慈雲山至啟德新發展區的重要組成部份，即意味整個行人系統建成後，人流將包括慈雲山、鑽石山、啟德發展區、沙中線轉乘地面交通或購物的人士。房署的天橋設計根本無法應付如此人流，屆時將會引發該處行人過路及安全問題。

另外，於去年11月區議會的會議上，我們曾經要求將 FB1的升降機由地面直達鑽石山站觀塘線售票大堂。惟房署方面至今仍未有回應，仍然採用原來僅到達地面的方案。房署對於居民的需要始終繼續無視。

2. 房署未有正式諮詢通道管理單位就決定上馬

房署聲稱已就方案諮詢荷里活廣場方面，並已取得他們的同意，並考慮支



黃大仙區議會 譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

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



持擴闊通道工程。然而，這個所謂諮詢存根本不能成立。由於該路段（即新九龍內地段6160號）的管理人為置佳物業服務有限公司，而非荷里活廣場。所以房署諮詢並非公契列明該地段的管理人根本沒有意思，荷里活廣場即使同意與否，根本無關宏旨。至於負責管理該通道的置佳物業服務有限公司，亦已於2017年11月6日來函，就房署的方案表示反對，認為對他們造成不公。可惜，房署無視法定管理者的意見，而只接納局外人的意見，這種採納意見的方式明顯係偏聽。

另外，荷里活廣場方面於2018年4月23日以電郵回覆表示，將來可考慮擴闊通道。但房署以此為由，來證明方案可行，無視兩大問題。第一，只要查閱通道與商場間隔的圖則（見附件2），通道樽頸位（見附件3）出入口的牆，背後正正是荷里活廣場的商舖，試問荷里活廣場是否真的會犧牲商舖的租金，讓出地方用作擴闊出入口？第二，即使商場方面願意犧牲租金收入願意將商場的地段撥作公眾通道，但根據香港建築物管理條例(第344章)，有關改動必須要得到商場及住宅百份百業權的持有人同意，只要有一人反對，有關擴闊通道工程便即時告吹。只要稍稍理解事情，就知道擴闊工程能夠成功的機會微乎其微。房署明知擴闊通道的機會極低的情況下，仍聲稱由於可能擴闊，所以可以推行工程，這種說法根本就係欺騙公眾。

3. 房署方案對地段管理人嚴重不公

房署執意採用現行方案，錯誤低估人流數目，無視新九龍內地段6160號設計上出現樽頸位的阻塞、部份路段光線及通風不足等問題。該路段當初設計並未有考慮現時鑽石山及慈雲山區人口激增及老化，以及沙中線啟用後帶來的人流等額外因素。以目前的情況仍採用房署方案，可見該處將來很可能出現道路阻塞，往來人士於樽頸位出入口爭路的情況，容易發生意外及危險。一旦發生意外，屆時相關保險等責任由誰來承擔？由於政府錯誤規劃導致該通道使用者超過負荷，若因而產生問題及責任要由管理人承擔的話，這樣對管理人極為不公。

4. 通道環境幽暗 釀成安全隱患

就通道現場環境所見，部份路段環境幽暗，而且密封設計，空氣並不流通（詳細可見附件1）。如出現大量人流滯留阻塞，容易發生有人暈倒、甚至人踩人的情況。要新發展區、沙中線乘客、鑽石山，甚至慈雲山的居民，只能用一條按20年前人流數字估算，由私人發展商商場內設計及興建的通

Website: www.mandytam.com

E-Mail : contactus@mandytam.com

精誠實幹 服務鑽石山



黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

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



道。房署及政府將為公眾提供安全舒適的通道的責任，外判予私人機構承擔，有關做法極不負責任。

總結：房署諮詢無視反對意見強行上馬 只為推卸責任

觀乎房署整個諮詢，完全缺乏應有的誠意及準備，只揀選對己方有利的講法，哪怕所謂的承諾只是無關事情的第三方人士的口頭諮詢，(亦能此作為支持理由)?。甚至聲稱商場同意減少商場面積以擴闊通道的說法，完全無視各項客觀事實及常理。整個所謂諮詢，根本就已有前設立場，為的就是將通路，以及維持通道安全運作的責任推卸予私人業權持有者。在此還望房署及政府當局臨崖勒馬，放棄原有方案，改為興建延伸通道，直接連接鑽石山行人天橋系統。

黃大仙區議員



譚香文

譚香文 謹啟

二零一八年五月八日

附件

1. 通道陰暗位照片兩張
2. 通道圖則
3. 樽頸位出入口現場



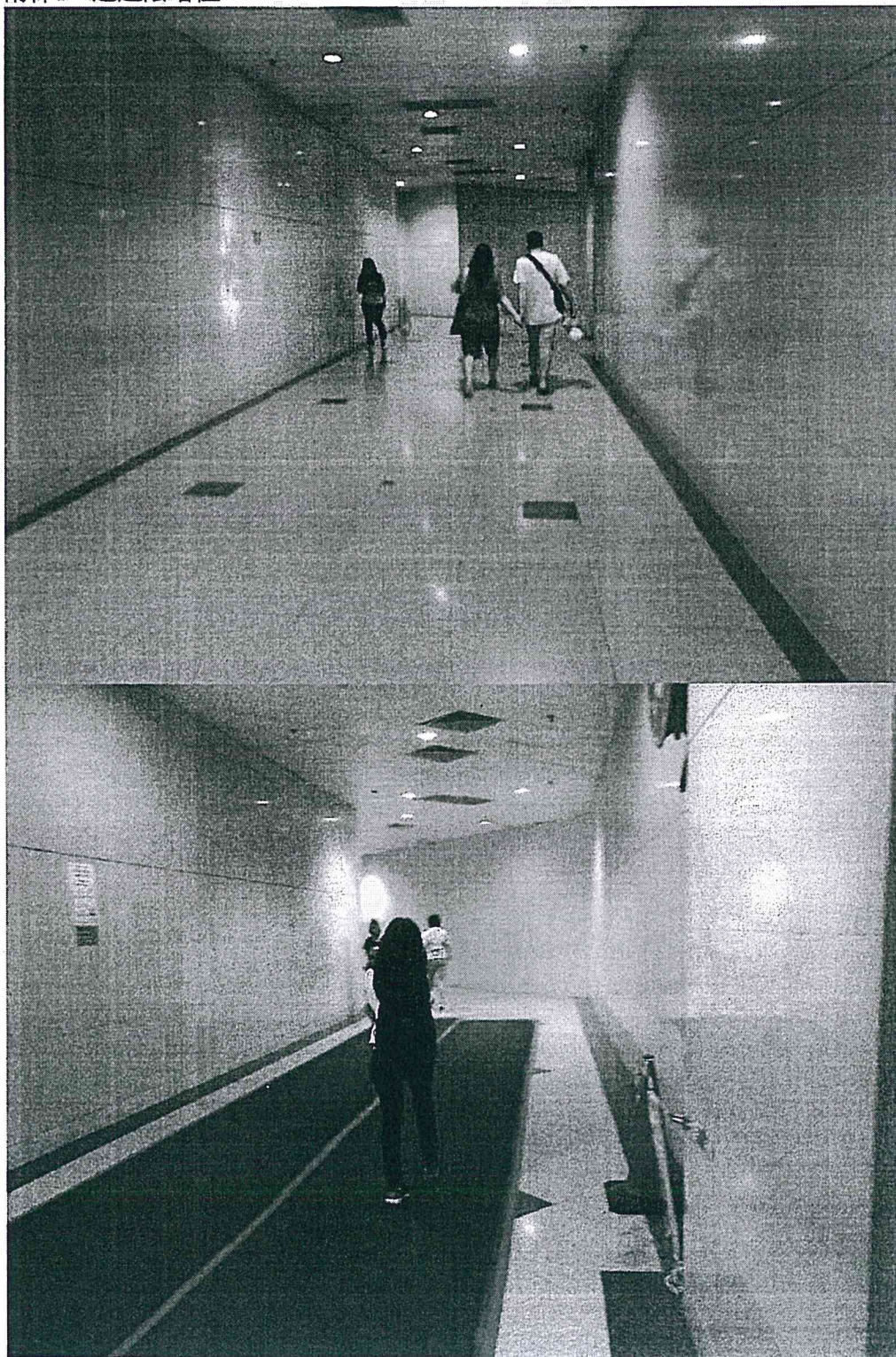
黃大仙區議會
譚香文議員辦事處

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

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



附件1：通道陰暗位



Website: www.mandytam.com
E-Mail : contactus@mandytam.com

精誠實幹 服務鑽石山



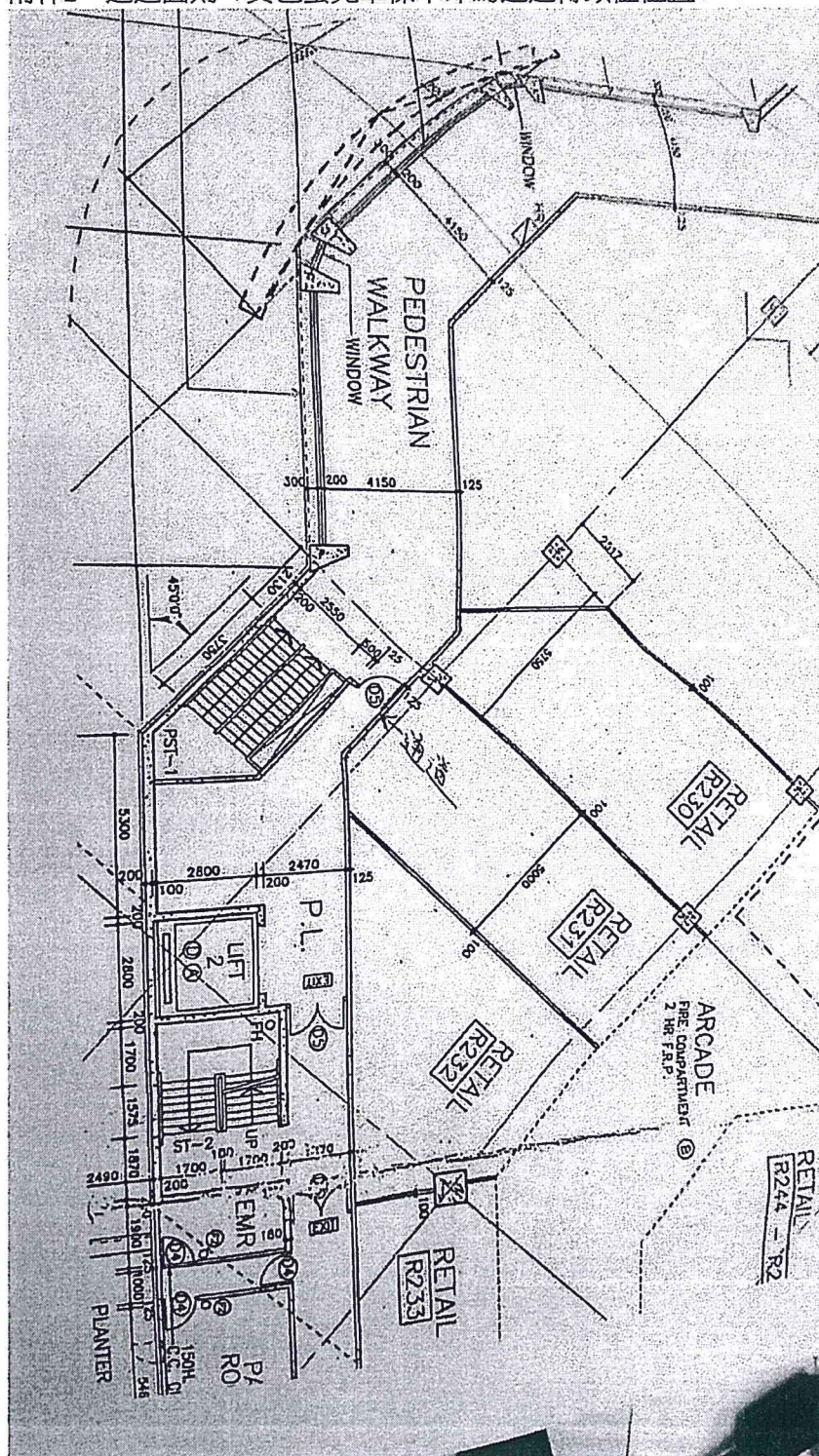
**黃大仙區議會
譚香文議員辦事處**

Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councillor

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



附件2：通道圖則（黃色螢光筆標示即為通道樽頸位位置）



Website: www.mandytam.com
E-Mail : contactus@mandytam.com

精誠實幹 服務鑽石山



**黃大仙區議會
譚香文議員辦事處**

**Office of Mandy Tam Heung Man
Wong Tai Sin District Councilor**

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



附件3：樽頸位出入口現場

