

《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/29》的
擬議修訂項目

目的

本文件旨在諮詢黃大仙區議會對《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/29》(下稱「大綱圖」)的擬議修訂項目的意見。

背景

2. 當局正採取多管齊下的措施，增加短、中和長期的土地供應，以達致未來 10 年的房屋供應目標。發展局聯同規劃署於 2014 年 9 月曾就鑽石山鳳德道的擬議房屋用地向黃大仙區議會介紹。為了落實有關建屋建議，該用地須改劃作住宅用途。現時相關部門已完成有關技術評估，預計該用地能興建約 2 280 個公營房屋單位。

3. 另外，2017 年 10 月公布的《施政綱領》提出將起動九龍東措施延伸至新蒲崗。就此，起動九龍東辦事處正與相關的政策局/部門合作全面檢討新蒲崗商貿區的未來發展，並於 2018 年 1 月 9 日就新蒲崗發展的初步構思（包括分兩期發展四美街地區休憩用地計劃的建議）諮詢黃大仙區議會，獲得普遍支持。起動九龍東辦事處現建議在四美街地區休憩用地(第二階段)提供一個地下公眾停車場及重置東啟德體育館，以善用土地。

4. 為進行以上有關發展，當局須就大綱圖作出相應修訂。此外，為反映修訂項目周邊已落成、興建中和已撥地並在籌劃中的道路或發展，該些用地將一併作出技術性修訂，並希望就有關修訂徵詢黃大仙區議會的意見。

擬議修訂項目

鑽石山鳳德道用地

5. 位於鑽石山鳳德道的用地面積約 2.1 公頃，現時該用地在大綱圖上劃作「綠化地帶」(圖 1-4)，現建議改劃為「住宅(甲類)4」地帶(項目 A)，交由房屋署作公營房屋發展^{註 1}。考慮到該用地的周邊環境及鄰近的住宅發展密度和特點，擬議發展地盤的住用及總地積比率分別擬訂為 7.5 及 9 倍，與現時大綱圖內其他「住宅(甲類)」用地的地積比率限制相同。擬議的建築物高度上限為主水平基準上 160 米。

6. 根據房屋署的初步發展計劃，此用地將興建三座約 38-40 層高的資助出售房屋，提供約 2 280 個住宅單位，設計人口約 6 380 人。因應相關部門建議，在發展用地東側近鳳德道亦建議興建一座非住用設施建築物以提供社會福利、教育等社區設施(如長者日間護理中心、長者鄰舍中心、地區支援中心分址、日間幼兒中心及幼稚園)，以及公眾停車設施，供區內居民使用(圖 5)。實際安排有待房屋署稍後在詳細設計階段與相關部門磋商。

7. 為善用該地作房屋發展，土木工程拓展署委聘了顧問公司，就擬議的鳳德道房屋發展進行可行性研究，並已經完成就交通、基建、環境、生態、景觀、視覺和空氣流通等方面的技術評估。根據相關評估，擬議房屋發展不會對附近地區帶來不可接受的影響。

8. 交通方面，顧問就擬議房屋發展對周邊地區及主要路口的交通情況進行了評估。根據初步交通影響評估，當落實其相關需要的道路優化措施後，擬議房屋發展將不會帶來不可接受的交通影響。配合房屋發展，初步建議在兩個路口(包括鳳德道/斧山道及蒲崗村道/鳳德道)進行改善工程，以提升路口流量。此外，建議於鳳德道近龍蟠街設立一道 5 米闊的分段式燈控行人過路處，亦會於詳細設計階段研究設置行人天橋代替分段式燈控行人過路處的可行性(附錄 1)。

^{註 1} 改劃為「住宅(甲類)4」的用地中，其中約 1.98 公頃將交由房屋署作公營房屋發展，其餘部分將預留作相關發展項目施工時額外所需的和落成後作維修用的空間。

9. 環境方面，根據可行性研究進行的初步環境評估研究結果，環境保護署(環保署)認為並沒有不可克服的環境問題。在詳細設計階段，房屋署會制訂適當緩解措施，如就樓宇位置和座向作適當的考慮和設計，並於有需要時，配合安裝減音窗、減音露台或隔音玻璃等來緩解噪音影響。此外，亦會優化樓宇的設計以確保空氣質素。根據評估結果，在施工期間實施有效的緩解措施後，項目對鄰近民居產生的潛在施工噪音及塵埃，不會超出相關的標準(附錄 1)。

10. 生態方面，顧問在這幅植林用地及附近範圍進行了初步樹木調查及生態評估，顯示該幅用地並不包括被認定為具存護價值的地點或古樹名木，在發展項目範圍內並沒有發現有保育價值的動物棲息，所以發展項目對生態影響並不顯著。

11. 視覺及景觀方面，有關擬議房屋發展的高度(主水平基準上 160 米)和附近現有房屋發展在大綱圖的高度上限(鳳德邨、悅庭軒、星河明居等為主水平基準上 140 米至 160 米) 相約，與鄰近發展協調。在發展公營房屋的同時，會盡量保留用地鄰近鳳德道一帶的樹木作為自然屏障及增加與附近民居的距離。另外，亦會透過樓宇布局及設計以淡化其視覺影響，建議新建樓宇外牆採用較隱性、自然及配合周圍環境的色調。除此之外，在項目內亦會盡量種植樹木以作補償及屏障，或以垂直綠化牆減低新建樓宇的視覺影響。

12. 空氣流通方面，擬議發展項目中的住宅樓宇間將設最少 15 米闊的間距，增加用地的透風度以達致更佳空氣流通環境，確保擬議發展不會對當區的通風有不良影響(附錄 1)。

13. 廢物管理方面，顧問亦進行了初步評估，顯示施工期間所產生的廢物主要來自清理工地、工地平整及基礎建設工程。擬議房屋發展所產生的廢物，在實施建議緩解措施後(例如在規劃、設計、施工運作階段中避免或減少廢物產生、依從良好工地守則實施措施以減少廢物產生、增加廢物回收、妥善儲存、收集及運送廢物等)，廢物管理並不會引致負面的環境影響(附錄 1)。

14. 其他方面，初步研究結果亦顯示，擬議房屋發展在施工期間及落成後，在排水、排污、供水系統和天然山坡風險等各方面的影響，

可透過實施建議的改善工程和措施緩解。

四美街地區休憩用地及重置東啟德體育館

15. 起動九龍東辦事處已與相關部門展開研究，為紓緩區內對公眾泊車位的需求，計劃利用四美街地區休憩用地部分地下空間設置公眾停車場。為盡量避免影響提供予附近居民的休憩設施，首階段先發展景泰苑及采頤花園旁的地區休憩用地；第二階段發展地下公眾停車場、提升地面的休憩設施及重置東啟德體育館，以優化設施和善用土地（圖 12）。用地修訂建議如下（圖 6-9）。

16. 毗鄰東啟德遊樂場北面部分用地建議由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(項目 B)，與現有劃為「政府、機構或社區」地帶的一小塊土地合併，建築物高度上限為四層，用作興建新的東啟德體育館，以及一個提供約 300 個泊車位的地下公眾停車場和相關連接車道。擬議計劃將重整及提升現有休憩及康體設施。東啟德遊樂場現有四個室外籃球場和一個足球場，而東啟德體育館現有一個多用途主場，可用作一個籃球場、一個排球場或四個羽毛球場。擬議工程計劃將提供三個室外籃球場和一個足球場，而新體育館內的多用途主場可用作兩個籃球場、兩個排球場或八個羽毛球場，並增設健身室及兒童遊戲室等設施（圖 12）。新體育館各項設施安排，包括初步建議設置在天台的兩個籃球場是否加蓋仍有待詳細設計。

17. 東啟德遊樂場南面毗鄰啟新道的部分用地則建議由「休憩用地」地帶與部分景泰苑以北已關閉的道路一併改劃為「休憩用地(1)」地帶(項目 C)，以發展地區休憩設施及地下公眾停車場。

18. 此外，景泰苑以北已關閉的道路餘下部分建議由顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶(項目 D)。該用地將與景泰苑及采頤花園旁已預留作地區休憩用地，合併發展作四美街地區休憩用地計劃(第一階段)。

19. 交通方面，起動九龍東辦事處已於「新蒲崗商貿區行人環境和交通改善計劃-可行性研究」中評估了擬議四美街地下公眾停車場對交通的影響和其行車出入口的安排，並於 2018 年 11 月 27 日就研究的改善方案（圖 13）諮詢了黃大仙區議會轄下交通及運輸事務委員會。研

究建議在四美街迴旋處增設左轉專用行車線，令四美街南行車輛能繞過迴旋處，以疏導交通。研究並建議在重建東啟德遊樂場時把邊界後移，以騰出空間於六合街增加一條北行行車線，令車道容量增加以改善附近交通情況。根據研究內的交通影響評估顯示，在落實上述措施後，道路網絡足以應付地下公眾停車場衍生的交通流量。

20. 環境及視覺方面，相關部門認為並沒有不可克服的環境問題。在詳細設計階段，相關部門亦會進行環境檢討。由於發展規模不大，預計不會帶來負面的視覺影響。

21. 另外，我們會與相關部門繼續研究如何善用東啟德體育館現址於重置後的未來用地發展，以配合起動九龍東辦事處就優化新蒲崗商貿區擬議的措施。

其他技術修訂

22. 隨著上述用地的改劃，其周邊土地亦藉此機會作技術性修訂，以反映已落成、興建中和已撥地並在籌劃中的道路或發展，有關修摘要見附錄 2。

下一階段

23. 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。

24. 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。

附件

附錄 1 交通與運輸及環境評估撮要

附錄 2 與擬議修訂項目相關的技術性修訂

圖 1 鳳德道用地-位置圖

圖 2 鳳德道用地改劃地帶及鄰近土地技術修訂

圖 3	鳳德道用地改劃地帶及鄰近土地技術修訂-航攝照片
圖 4a-b	鳳德道用地-實地照片
圖 5	鳳德道用地公營房屋發展概念設計圖
圖 6	四美街用地-位置圖
圖 7	四美街用地改劃地帶
圖 8	四美街用地改劃地帶-航攝照片
圖 9	四美街用地改劃地帶-實地照片
圖 10	四美街休憩用地鄰近土地技術修訂
圖 11	四美街休憩用地鄰近土地技術修訂-航攝照片
圖 12	四美街地區休憩用地示意圖
圖 13	四美街及六合街交通改善措施

規劃署

檔案編號：HAD WTSDC 13-5/5/53 Pt.51

九龍規劃處

2018 年 12 月

交通與運輸及環境評估撮要

交通與運輸設施及影響評估

根據初步交通與運輸影響評估，當落實其相關需要的道路優化措施後，擬議房屋發展將不會帶來不可接受的交通影響。

2. 此房屋發展建議於鳳德道設立車輛出入通道。此通道將會連接東行線並與現時之荷里活廣場車輛通道於西行線維持 100 米距離。此建議設立之通道將會是左入左出的優先通行路口。預計此房屋發展將會於早上繁忙時間每小時產生及吸引合共約三百客車架次(pcu/hr)；晚上繁忙時間每小時產生及吸引合共約二百客車架次(pcu/hr)。

3. 行人徑將會沿屋苑內的行車道設置以連接屋苑各樓宇、鳳德道及社區福利大樓。而在屋苑東面末端，建議興建升降機及樓梯通道以連接鳳德道。

4. 在屋苑西面末端的行人通道建議興建升降機及樓梯通道直達鳳德道。在鳳德道近龍蟠街設立一道 5 米闊的分段式燈控行人過路處。同時，在建議的升降機塔及新設的分段式燈控行人過路處之間的一段行人路會擴闊為 3 米闊。此外，亦會於詳細設計階段研究在該處路口設置行人天橋代替分段式燈控行人過路處的可行性。

5. 根據交通評估的顯示，預計在房屋發展落成後，鳳德道／斧山道路口迴旋處將會接近飽和情況，建議在鳳德道／斧山道迴旋處設立一道南行專線以改善流量(圖 1.2)。

6. 除鳳德道／斧山道迴旋處外，交通評估顯示蒲崗村道／鳳德道路口交匯處亦有接近飽和的情況。有見及此，建議為蒲崗村道／鳳德道路口交匯處在鑽石山綜合發展區相關的路口改善工程之上再作出改善方案，包括修改鳳德道西行中線路標為左轉，修改交通燈訊號及移後鳳德道西行轉往蒲崗村道南行之路壘，騰出空間增加車道容量的可行性(圖 1.3)。上述建議將於詳細設計階段作出進一步研究。

環境評估研究

7. 環境方面，根據初步環境評估研究，並沒有不可克服的環境問題。

空氣質素評估

8. 初步環境評估研究已檢視了工程項目在施工階段對附近空氣質素敏感受體可能造成的影響。根據評估結果，於實施《空氣污染控制（建造塵埃）條例》中的緩解措施及塵埃控制措施後（例如在工作時間及地點頻繁地灑水），預計本項目附近具代表性的空氣敏感受體不會超過《環評影響評估程序的技術備忘錄》及香港的空氣質素指標中總懸浮粒子、可吸入懸浮粒子及微細懸浮粒子的標準。

9. 為了盡量減少大老山隧道出入口帶來的空氣污染影響，住宅範圍及社區設施的空氣抽風進口，將避免安裝在超出香港空氣質素標準的位置和高度。

10. 空氣流通方面，根據初步評估，建議房屋建築物之間最少有15 米闊的間距，增加用地的透風度以達致更佳空氣流通環境，確保擬議發展不會對當區的通風有不良影響(圖 2)。

噪音評估

11. 初步環境評估研究已檢視了工程項目在施工階段對附近噪音敏感受體可能造成的影響。根據評估結果，在實施有效的緩解措施後，項目對鄰近的噪音敏感受體所產生的潛在施工噪音並沒有超出相關的噪音標準。緩解措施包括良好工地管理、使用隔音屏障、隔音罩及低噪音機械設備。

12. 為了減低大老山隧道帶來的噪音影響，該發展的住宅樓宇的位置和座向將作出適當的考慮和設計。評估研究建議為受影響單位安裝減音窗。在這些噪音緩解措施之下，預期聲浪會減至可以接受的噪音水平。社區設施在設計中會留意各類噪音敏感受體的位置及方向，並配合安裝減音窗、隔音玻璃等來緩解噪音影響。

水質影響

13. 檢視後在發展項目範圍內並沒有水質敏感受體。唯有可能的水質影響是工程進行時產生的工地污水，為減少水質受影響，工程進行時可作出一些補救措施例如污水收集排放管理，定期巡視工地確定補救措施及管理程序確切執行。

廢物管理

14. 經檢視工程所產生的廢物種類及體積，預計將有 110 650 立方米的拆建物料。建議拆建物料盡可能在工地內循環再造。為減少拆建物料產生，工程進行時應採用有效的廢料管理及工作程序以減少廢料數量。在樓宇入伙後所產生的廢物多為一般的家居廢物，經收集後將送往堆填區。在屋苑內應該提供足夠的廢物循環收集箱以鼓勵收集可循環再造廢物。在確實執行以上的措施後，預期廢物管理不會對環境有不可接受的不良影響。

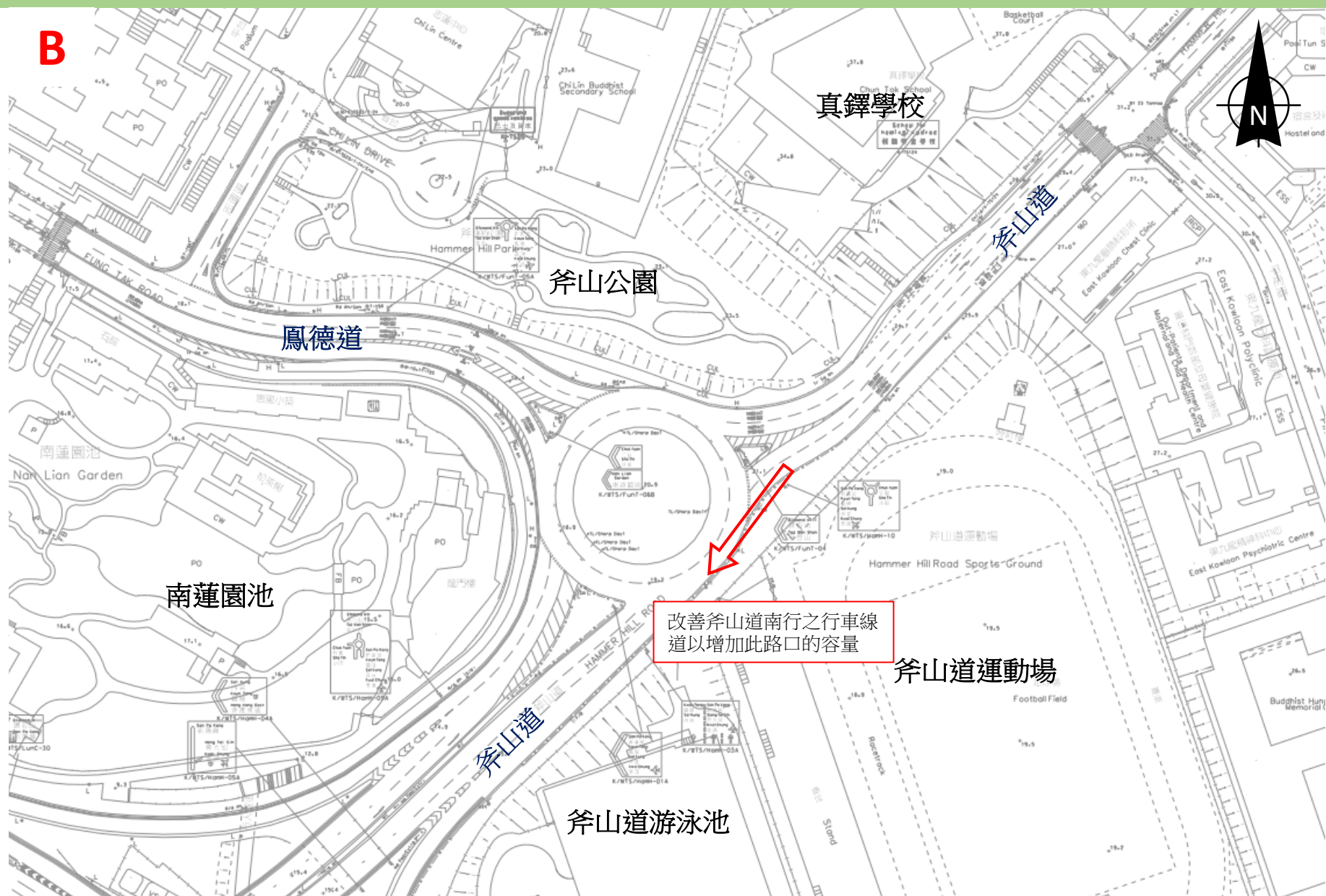
附件

圖 1.1-1.3 擬議路口改善方案

圖 2 空氣流動評估示意圖



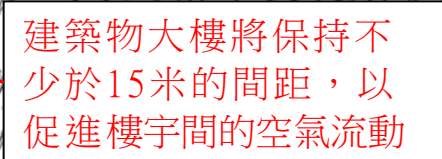
註：初步建議方案，仍需要詳細研究。



註：初步建議方案，仍需要詳細研究。



註：初步建議方案，仍需要詳細研究。



4

與擬議修訂項目相關的技術性修訂

技術性修訂以反映已落成、興建中和已撥地並在籌劃中的道路或發展包括：

- (i) 渠務署在鳳德道房屋發展西側近鳳德邨的現有設施¹：由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，並加入建築物高度限制（圖 2-3）
- (ii) 與鳳德邨相鄰的鳳美徑：納入相鄰的「住宅(甲類)」地帶（圖 2-3）
- (iii) 已落成的啟新道：毗鄰三祝街、七寶街及六合街的相關「休憩用地」地帶及小部分現位於「政府、機構或社區」及「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為顯示「道路」的地方（圖 10-11）
- (iv) 已落成的四美街與太子道東的連接路：毗鄰景泰苑及采頤花園的相關「休憩用地」地帶及小部分在景泰苑及太子道東旁的「住宅(戊類)」地帶改劃為顯示「道路」的地方（圖 10-11）
- (v) 建造中連接啟德發展區的高架行人道：部分采頤花園旁相關「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶，並把相鄰原劃作「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶改劃為顯示「道路」的地方及小部分改劃作「休憩用地」地帶（圖 10-11）
- (vi) 位於七寶街、景福街及啟新道交界正在籌劃興建的青少年全人成長中心發展用地：小部分毗鄰啟新道的「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，並把毗鄰景福街的一塊狹長土地由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「休憩用地」地帶（圖 10-11）

¹ 該現有設施屬渠務署就沙田污水處理廠放流水輸出計劃的終端出水口(鑽石山)



位置圖

鳳德道用地

本摘要圖於2018年12月19日擬備，
所根據的資料為於2016年12月6日
核准的分區計劃大綱圖編號S/K11/29

EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.12.2018
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/K11/29 APPROVED ON 6.12.2016

SCALE 1:5 000 比例尺

米
METRES

100

0

100

200

米
METRES

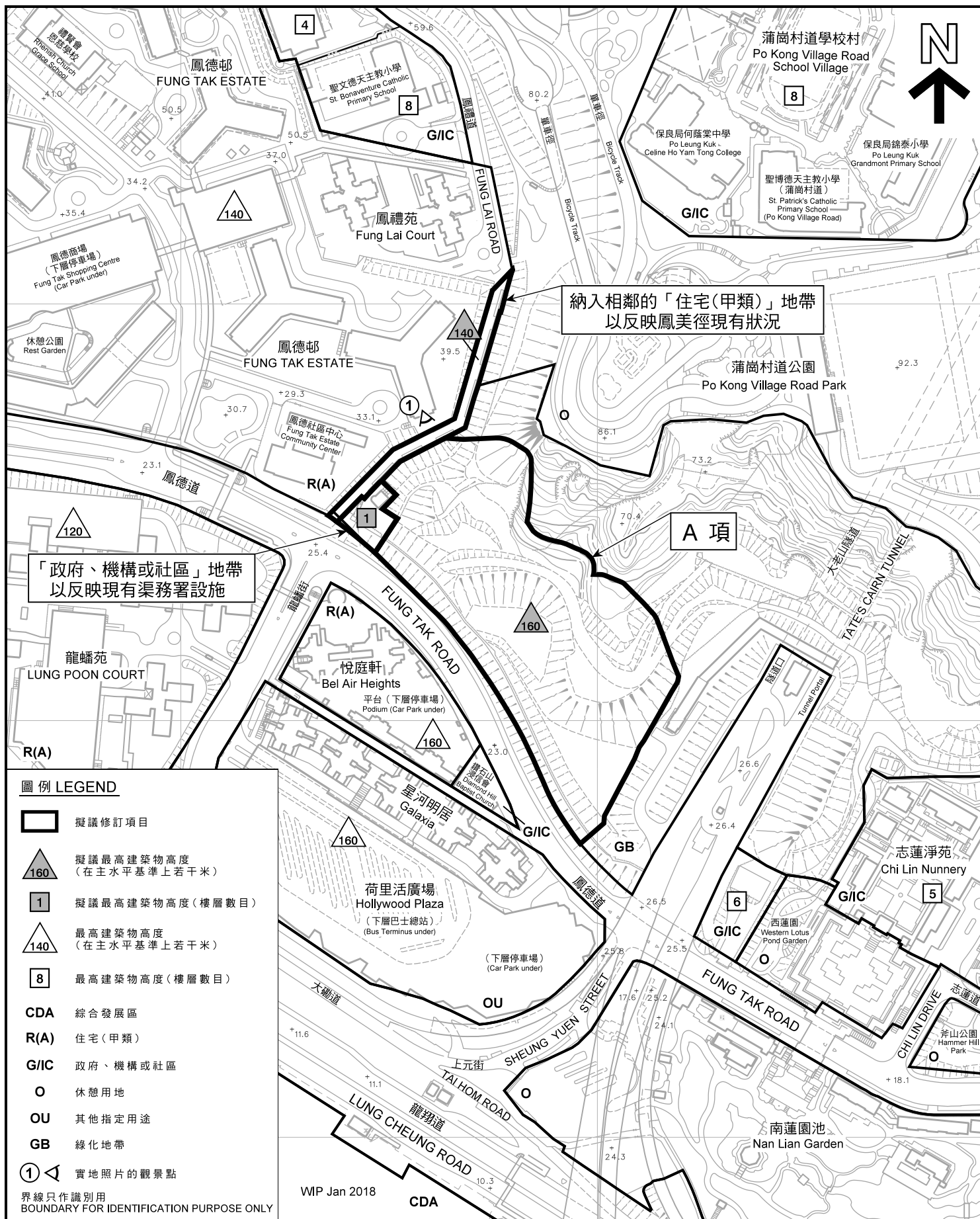
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

M/K11/18/94

圖 1



平面圖

鳳德道用地改劃地帶及鄰近土地技術修訂

SCALE 1 : 3 000 比例尺

米 50 0 50 100 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



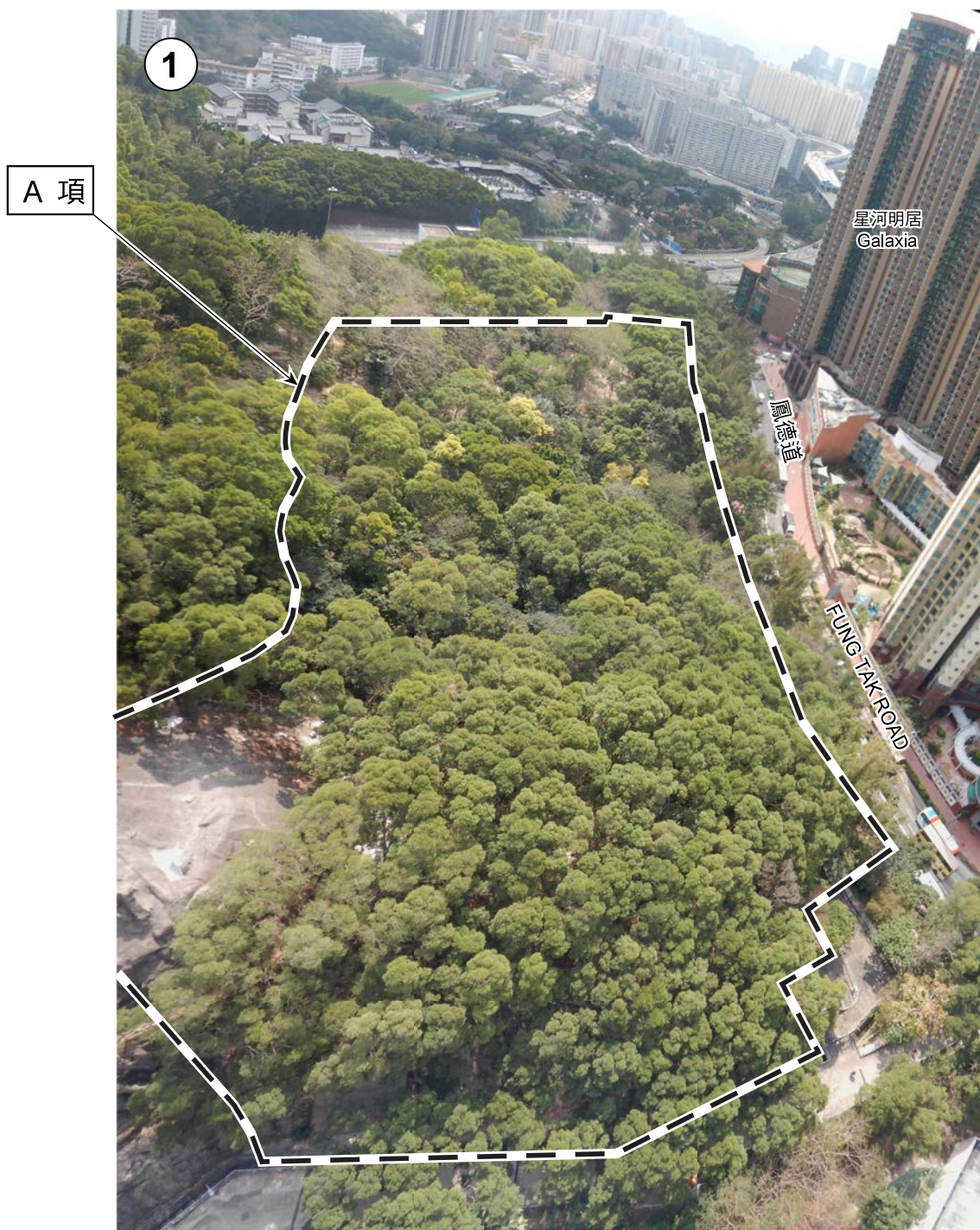
參考編號
REFERENCE No.
M/K11/18/94

圖 2

本摘要圖於2018年12月24日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NE-1D, 11-NE-2C, 11-NE-6B及
11-NE-7A

EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.12.2018
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-NE-1D, 11-NE-2C, 11-NE-6B AND
11-NE-7A





由鳳德邨眺望

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2018年12月24日擬備，所根據的資料為攝於2018年3月2日的實地照片
PLAN PREPARED ON 24.12.2018
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 2.3.2018

實地照片

鳳德道用地

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K11/18/94

圖 4a



由宏景花園眺望



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2018年12月24日擬備，所根據的資料為攝於2017年12月8日的實地照片
PLAN PREPARED ON 24.12.2018
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 8.12.2017

實地照片

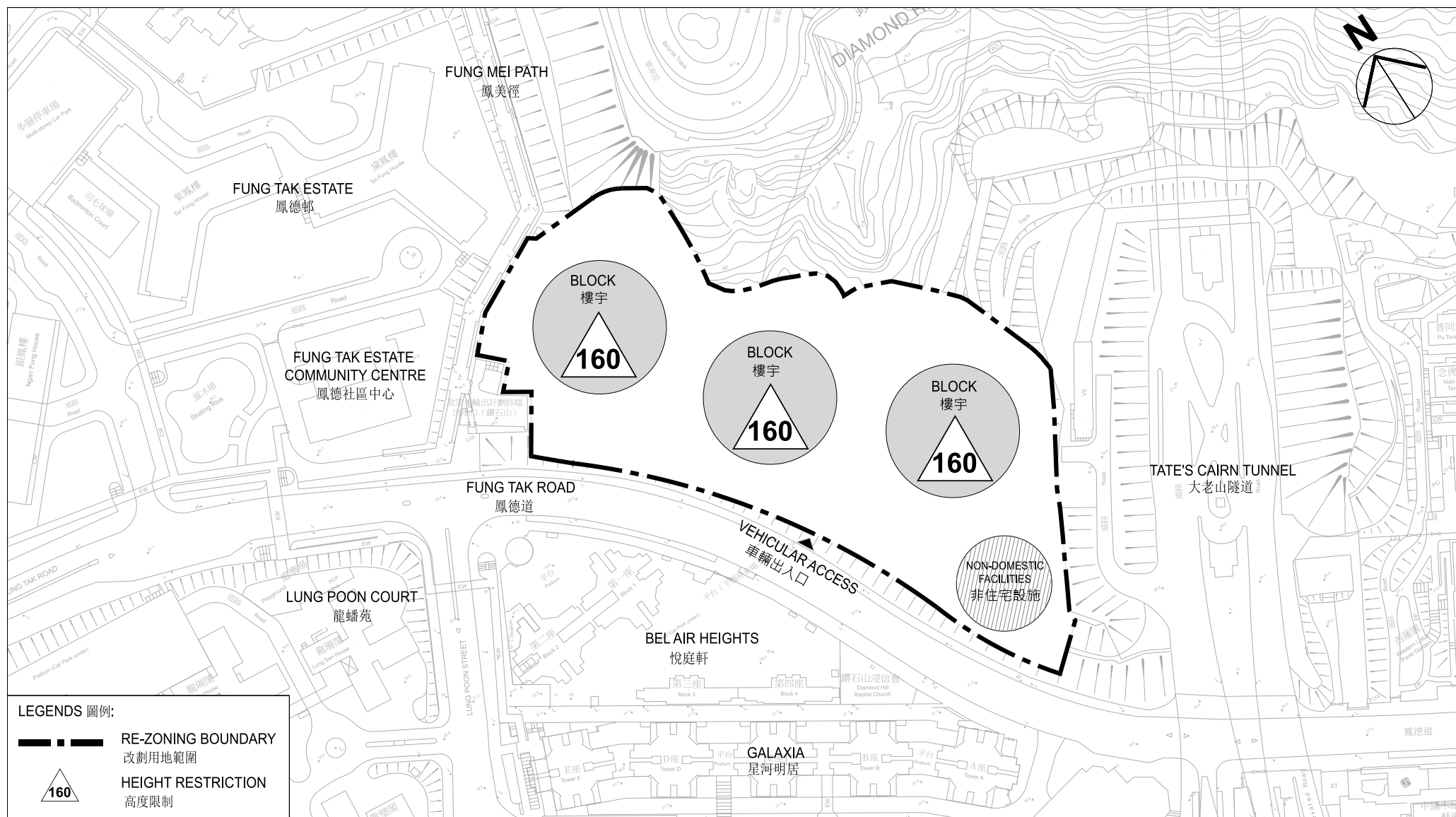
鳳德道用地

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K11/18/94

圖 4b



(資料來源:由房屋署提供)

本摘要圖於2018年12月21日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.12.2018

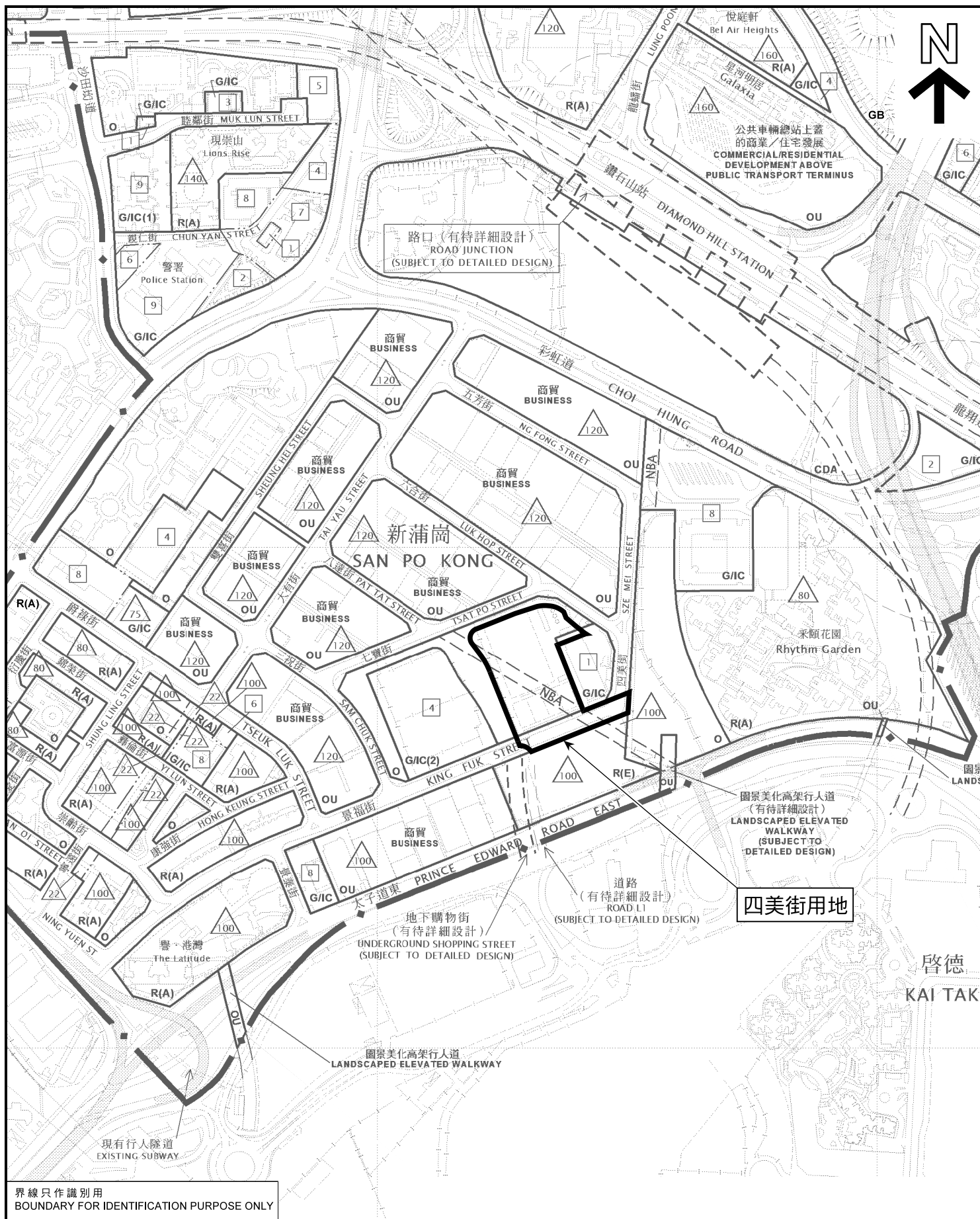
鳳德道用地公營房屋發展概念設計圖

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K11/18/94

圖 5



位置圖

四美街用地

規劃署

PLANNING
DEPARTMENT



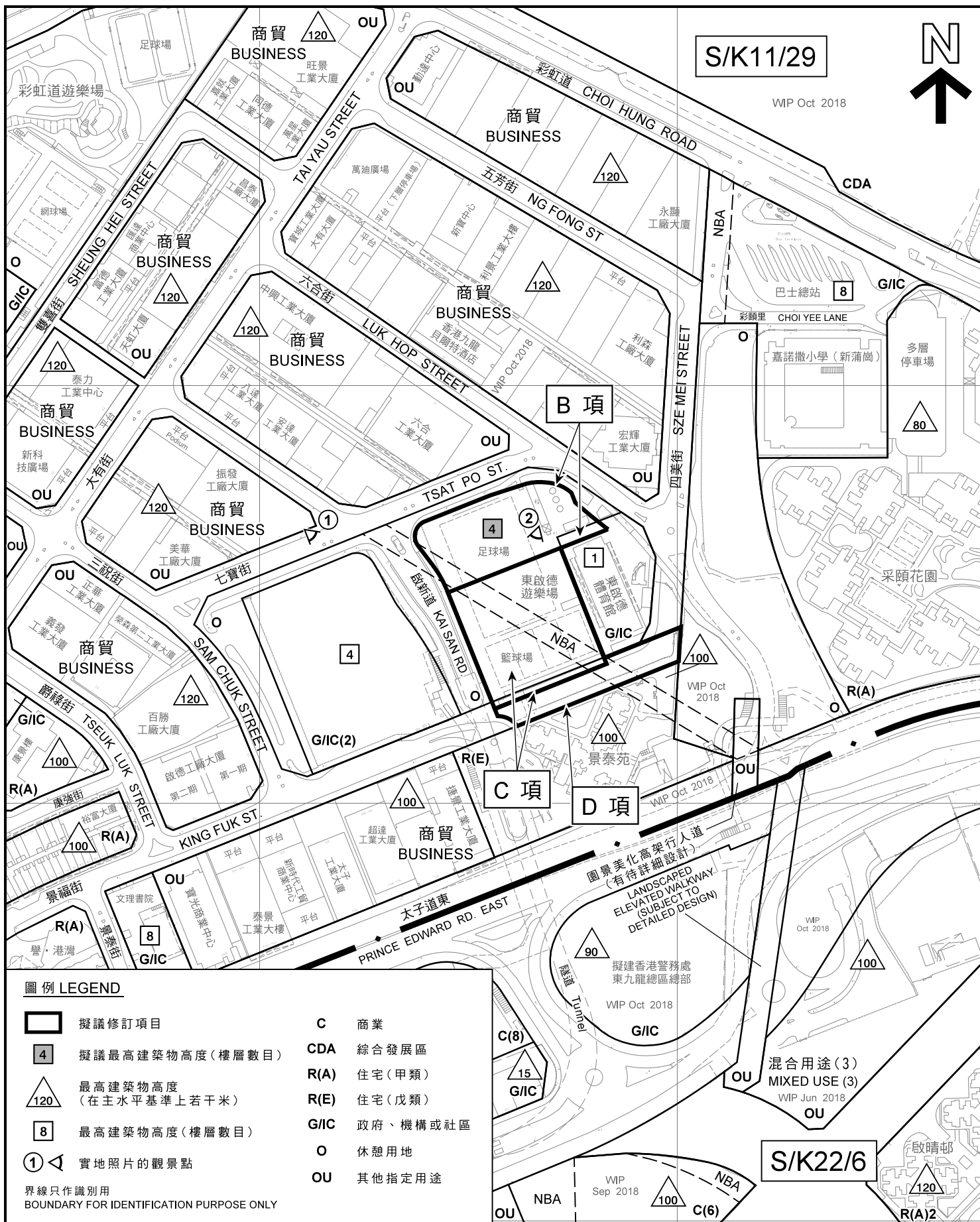
參考編號
REFERENCE No.

M/K11/18/94

圖 6

本摘要圖於2018年12月21日擬備，
所根據的資料為於2016年12月6日
核准的分區計劃大綱圖編號S/K11/29
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.12.2018
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/K11/29 APPROVED ON 6.12.2016

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



平面圖

四美街用地改劃地帶

本摘要圖於2018年12月24日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NE-6和D 及 11-NE-11B

EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.12.2018
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-NE-6B & D AND 11-NE-11B

SCALE 1 : 3 000 比例尺
米 50 0 50 100 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K11/18/94

圖 7



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2018年12月21日擬備，
所根據的資料為地政總署於2018年9月11日
拍攝的航攝照片編號E045188C、
E045190C、E045382C及E045386C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.12.2018
BASED ON AERIAL PHOTOS No. E045188C,
E045190C, E045382C AND E045386C
TAKEN ON 11.9.2018 BY LANDS
DEPARTMENT

航攝照片

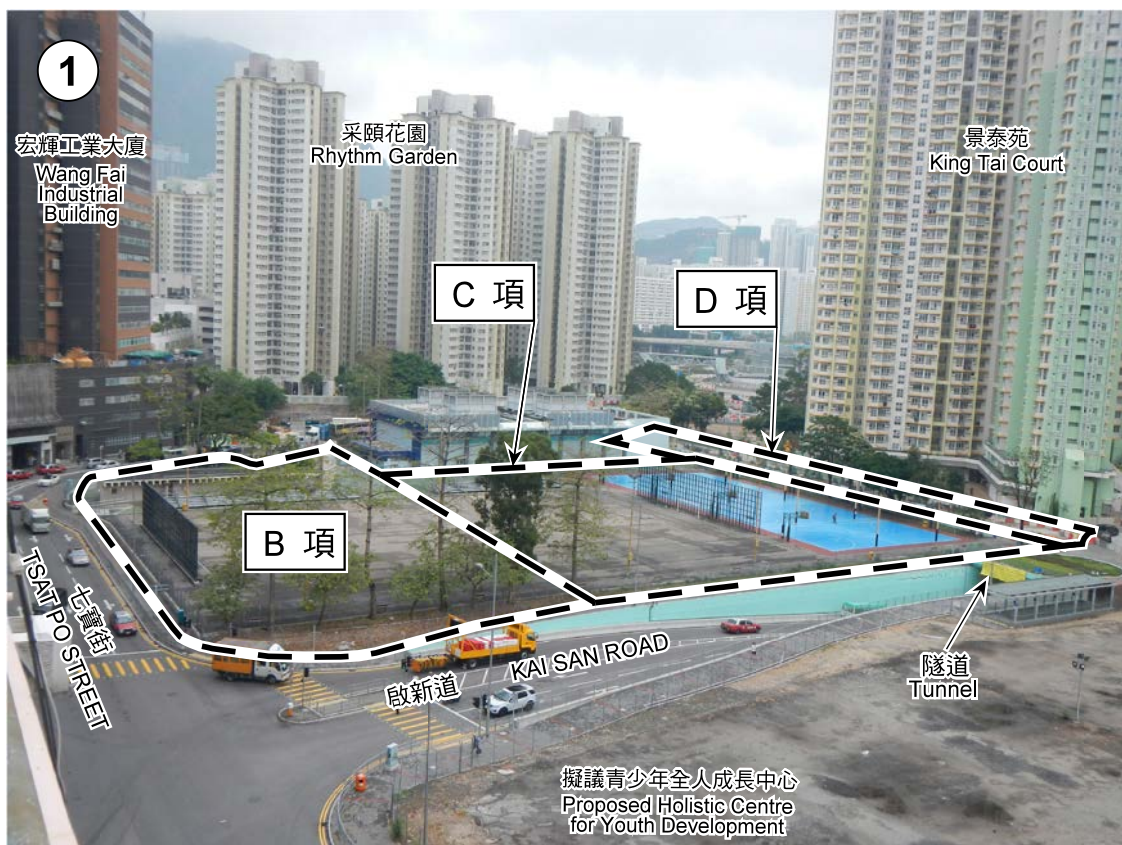
四美街用地改劃地帶

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K11/18/94

圖 8



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2018年12月21日擬備，所根據的資料
為攝於2018年4月24日的實地照片
PLAN PREPARED ON 21.12.2018
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 24.4.2018

實地照片

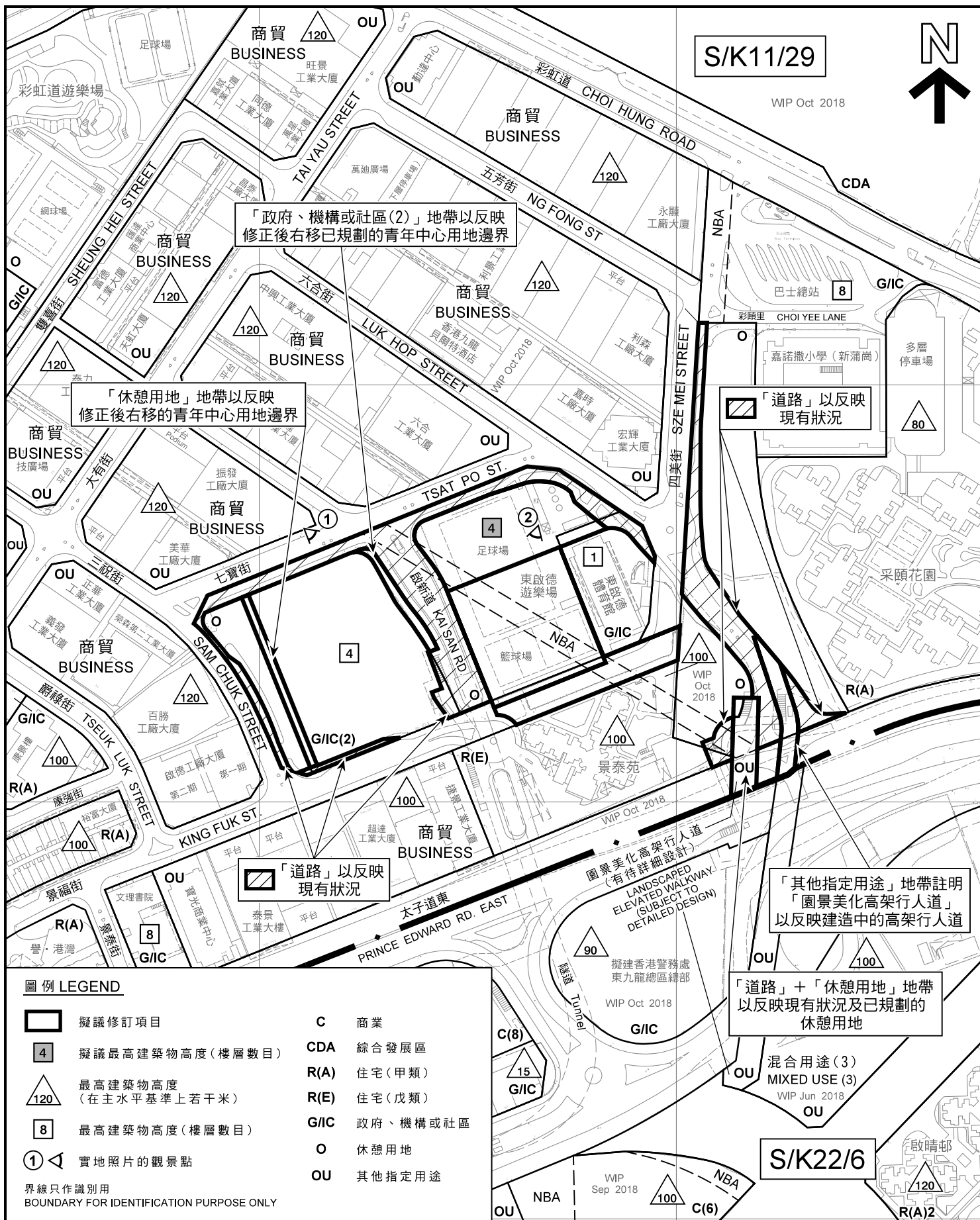
四美街用地改劃地帶

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K11/18/94

圖 9



本摘要圖於2018年12月24日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NE-6和D 及 11-NE-11B

EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.12.2018
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-NE-6B & D AND 11-NE-11B

四美街休憩用地鄰近土地技術修訂

SCALE 1:3 000 比例尺

米 50 0 50 100 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K11/18/94

圖 10



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2018年12月21日擬備，
所根據的資料為地政總署於2018年9月11日
拍攝的航攝照片編號E045188C、
E045190C、E045382C及E045386C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.12.2018
BASED ON AERIAL PHOTOS No. E045188C,
E045190C, E045382C AND E045386C
TAKEN ON 11.9.2018 BY LANDS
DEPARTMENT

航攝照片

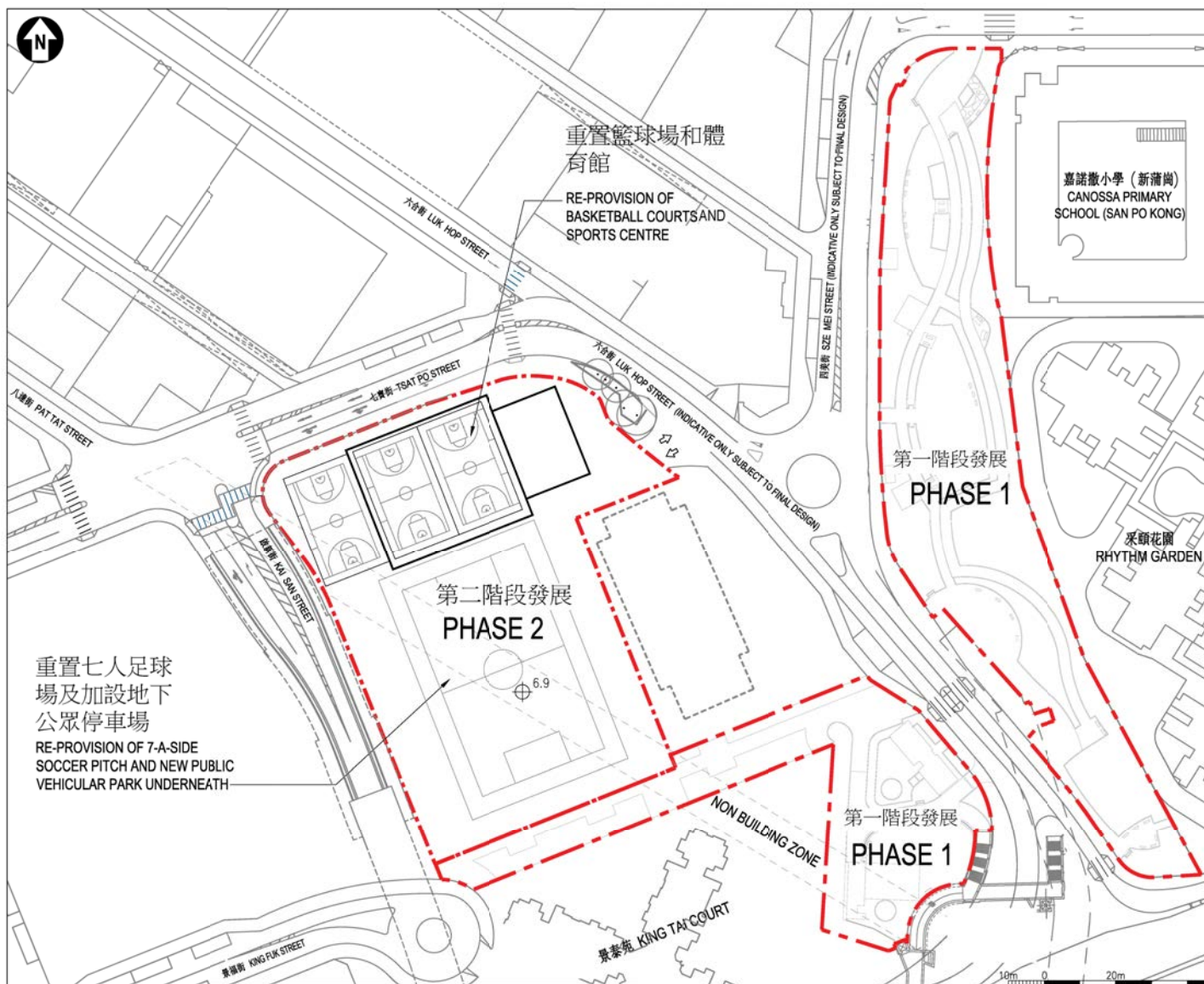
四美街休憩用地鄰近土地技術修訂

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K11/18/94

圖 11



(資料來源：由起動九龍東辦事處提供)

本摘要圖於2018年12月24日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.12.2018

四美街地區休憩用地示意圖

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K11/18/94

圖 12



S2

於六合街提供額外北行行車線及於四美街提供左轉專用行車線
Provide additional northbound traffic lane at Luk Hop Street and dedicated left turn traffic lane at Sze Mei Street

- 七寶街交通擠塞
Traffic congestion observed at Tsat Po Street
- 繁忙時間車龍延伸至四美街迴旋處
Traffic queue tailing back to Sze Mei Street Roundabout during peak hours



(資料來源：由起動九龍東辦事處提供)

本摘要圖於2018年12月21日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.12.2018

四美街及六合街交通改善措施

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K11/18/94

圖 13