

討論文件

2013 年 2 月 26 日

立法會發展事務委員會

安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究 - 最終建議發展大綱圖

簡介

規劃署於 2012 年 6 至 9 月期間就「安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究 - 可行性研究」(研究)的建議發展大綱草圖進行了第二階段社區參與。經考慮收集到的公眾意見，研究現已為安達臣道石礦場(研究地點)的未來發展制訂了一份最終建議發展大綱圖。本文件旨在向議員簡介第二階段社區參與所收集的公眾意見，及已制訂的最終建議發展大綱圖。

第二階段社區參與及收集到的主要意見

2. 除了諮詢城市規劃委員會(城規會)、土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會、觀塘區議會、西貢區議會，及觀塘和西貢區的分區委員會外，我們亦在 2012 年 6 月就建議發展大綱草圖向立法會發展事務委員會呈交了一份文件(編號 CB(1)2207/11-12(12))。此外，我們在 2012 年 7 月 28 日舉辦了一場約有 40 名參與者出席的公眾論壇，以及在 2012 年 7 月尾至 9 月尾期間，就擬議石礦公園及現有岩壁的使用舉辦了一場概念設計比賽，一共收到 23 份參賽作品¹。我們亦分別在觀塘、秀茂坪、將軍澳的不同地點，以及北角政府合署舉辦巡迴展覽。再者，就擬議的道路／路口改善措施和連繫研究地點及觀塘市中心的行人

¹ 由七人組成的評判團從 23 份參賽作品中選出了三份獲勝及五份優異作品。七位成員分別為劉秀成教授(前立法會議員)、陳振彬先生(觀塘區議會主席)、吳仕福先生(西貢區議會主席)、馮志強先生(香港規劃師學會資深會員)、陳弘志先生(香港大學園境建築學部副教授)、林光祺建築師(香港建築師學會會長)及譚國煥教授(香港大學工程學院副院長)。

設施建議，我們亦曾與觀塘區議員進行了兩次實地視察。

3. 我們亦有邀請公眾遞交書面意見。在第二階段社區參與期間，我們共收到 307 份意見書，其中 304 份由個人遞交，3 份則由團體遞交²。當中 287 份意見書的內容大致相同，大多由附近寶達邨的居民遞交。撮錄了所收集公眾意見的第二階段社區參與報告書已上載至研究的網站，供公眾參閱。

4 整體而言，給予意見的人士普遍接受 23,000 人的擬議規劃人口。考慮到觀塘及秀茂坪現時以公共租住房屋（公屋）為主，而毗連研究地點西南面的安達臣道發展計劃將全部作公屋發展（為約 48,300 的規劃人口提供約 18,000 個單位）³，為達致較平衡的房屋組合，給予意見的人士亦普遍接受 80：20 的擬議私人及資助房屋比例。此外，我們亦沒有收到反對將資助房屋用地作居者有其屋計劃（居屋）發展的意見。雖然部分給予意見的人士建議減低擬議發展的規模以減少未來的交通需求，但亦有意見建議應進一步增加發展密度，以幫助紓緩現時房屋供應緊張的情況。至於其他土地用途方面，有給予意見的人士認為應在研究地點提供更多商業及旅遊設施。

5. 在城市設計及園境方面，公眾普遍贊同及支持在「文娛核心區」作低層發展以保留現有的觀景廊，以及「住在公園」的概念。擬議的石礦公園、行山徑、觀景台及岩壁上的垂直運輸系統亦廣為接受。此外，概念設計比賽亦受歡迎，並收到不少具創意及創新的石礦公園及岩壁發展方案。

6. 與第一階段社區參與相同，研究地點的未來發展及附近安達臣道發展計劃所帶來的累積交通影響仍是公眾關注的焦點。公眾並不反對將未來的交通分流至將軍澳道的建議，大前提是計劃的將軍澳-藍田隧道得以落成以騰出部分將軍澳道的容量。公眾亦普遍支持擬議的道路／路口改善措施和連繫研究地點及觀塘市中心的行人設施建議，而觀塘區議員及區內居民更提出了一些新增

² 三個團體分別為寶達邨居民協會、創建香港及香港地貌岩石保育協會。

³ 安達臣道發展計劃位於安達臣道下方的一幅土地，現正進行地盤平整及建造相關基建設施的工程。該發展將提供約 20 公頃土地作公共租住房屋發展，以容納 48,300 人的規劃人口，並提供相關的政府、機構或社區設施及公眾休憩用地。

及替代行人路線方案。

最終建議發展大綱圖

對建議發展大綱草圖的主要修訂

7. 考慮到在第二階段社區參與所收集的公眾意見，以及對增加房屋用地供應的殷切需求，規劃署進行了一次檢討，研究是否可在不影響廣為公眾及持份者接受和支持的建議發展大綱草圖的規劃及設計原則的情況下，進一步上調研究地點規劃人口的可能性。顧及到在研究較早階段發現的各項發展限制、不同土地用途的要求、城市設計的因素，以及補充技術評估的結果，我們認為將規劃人口由 23,000 人增加 2,000 人至 25,000 人，無論在交通、環境及基礎建設各方面，技術上都是可行的。

修訂的規劃人口及規劃參數

8. 透過將八幅住宅用地（北面及南面社區各四幅）的擬議地積比率及／或建築物高度略為調高，以及將北面社區一幅未有指定用途的政府、機構或社區用地改作房屋用途，規劃人口得以增加。

9. 以下表格比較了規劃人口為 23,000 人及 25,000 人時主要規劃參數的不同之處：

	規劃人口		相差
	23,000	25,000	+2,000
房屋用地數目	10	11	+1
總單位數目(約)*	8,650	9,410	+760
資助房屋人口 (單位數目(約))*	4,600 (1,730)	5,000 (1,880)	+400 (+150)
私人房屋人口 (單位數目(約))*	18,400 (6,920)	20,000 (7,530)	+1,600 (+610)
私人及資助房屋比例	80 : 20		-
地積比率			
資助房屋	6	6.3	+0.3
私人房屋	3.5 至 5.5	3.0 至 5.5	-
平均住用	4.2	4.5	+0.3
假定的平均單位面積			
資助房屋	50 平方米		-
私人房屋	60 平方米		-

* 單位數目的推算是基於私人及資助房屋每個單位人口均為 2.66 人的假設。該假設亦被安達臣道發展計劃及啓德新發展區的規劃研究所採用。

10. 考慮到觀塘及秀茂坪的房屋現時主要為公屋，而毗連研究地點西南面的安達臣道發展計劃將全部作公屋發展（為約 48,300 的規劃人口提供約 18,000 個單位），以及在第二階段社區參與並未收到對擬議私人及資助房屋比例的強烈反對，我們決定將該比例維持為 80：20，而有關資助房屋用地亦認為適合作居屋發展。

11. 擬議資助房屋用地的面積及地積比率均略為增加，兩者分別由 1.44 公頃增加至 1.49 公頃及由 6 倍增至 6.3 倍。私人房屋方面，其中 5 幅用地的地積比率略為增加 0.2 至 1 倍，主要是透過將建築物的最高高度調高 5 米。此外，我們將北面社區的一所擬議小學遷往南面一幅未有指定用途的政府、機構或社區用地，以將原來的小學用地改作私人住宅用途（地積比率為 3 倍）。整體而言，研究地點的平均住用地積比率由 4.2 倍增加至 4.5 倍。

12. 基於 25,000 人的規劃人口，估計研究地點可提供約 7,530 個私人房屋單位及約 1,880 個資助房屋單位，分別可容納 20,000 人及 5,000 人的人口。預計單位總數現時為 9,410 個，比原來 23,000 人的規劃人口的總數多 760 個。

13. 研究已因應規劃人口的增加就交通、污水系統、排水、環境、地質、景觀、園境、空氣流通、供水、公用設施及可持續發展各方面進行了補充技術評估。所有評估的結論是 25,000 人的規劃人口的擬議發展及基礎建設整體上仍然可行及可持續，只要實施適當的改善及紓緩措施，並沒有不可解決的問題。

最終建議發展大綱圖的主要土地用途建議

14. 載於圖 1 的研究地點的最終建議發展大綱圖包括四項主要土地用途建議 — 住宅社區、石礦公園、岩壁及文娛核心區。

住宅社區（圖 2a）

15. 研究地點南部及北部設立兩個住宅社區，並以南北走向的綠化行人走廊連繫。

16. 南面社區包括四幅住宅用地及六幅政府、機構及社區用

地。其中三幅住宅用地被劃為「住宅用途地帶-2(私人房屋)」作私人房屋發展(地積比率為4.0至5.0倍)，而餘下一幅住宅用地則被劃為「住宅(資助房屋)」作居屋發展(地積比率為6.3倍)。六幅政府、機構及社區用地建議提供一所小學、一所中學、一間消防局、一間警署、一幢附有社會福利設施的社區會堂大樓，以及一所垃圾收集站。另一方面，北面社區包括七幅作私人房屋發展的「住宅用途地帶-2(私人房屋)」用地(地積比率為3.0至5.5倍)、一幅主要服務當區居民的「商業」用地，以及一幅供一所小學使用的政府、機構及社區用地。

石礦公園 (圖 2b)

17. 佔地約 17 公頃的石礦公園在最終建議發展大綱圖上被劃為「區域休憩用地」地帶，當中約 11 公頃位於平台，約 6 公頃則位於岩壁。平台部分近研究地點北端為公園核心區，沿西南邊是一條綠化走廊，而南面部分則設有康樂場地。我們有意將石礦公園設計成區域公園，提供不同類型的體育及康樂設施，例如露天劇場、攀石中心及運動設施等。如獲得撥款，石礦公園將由康樂及文化事務署負責興建、管理及維修。如能物色到合適的執行機構，石礦公園亦會包括一個展示香港石礦歷史、地質及類似主題資料的展覽場地／資源中心。土木工程拓展署將進行地質評估，以研究將有關石礦展覽場地／資源中心設在岩洞的可行性。若可行的話，岩洞內亦會提供升降機及樓梯作內部行人連繫連接岩壁上的遠足徑。

18. 此外，石礦公園的設計將適當地採納概念設計比賽 23 份參賽作品中一些較好的設計概念，特別是獲勝及優異的作品。

岩壁 (圖 2c)

19. 岩壁主要被劃作「綠化地帶」(約 38 公頃)，其坡台將設置遠足徑網絡，連接西貢衛奕信徑第三段。在岩壁的不同水平亦會提供觀景台供市民享用，當中一些觀景台可飽覽東九龍及維多利亞港的漂亮景致，而其中一個將劃作「商業」地帶，以在岩洞提供餐廳或咖啡廳等商業設施。為加強岩壁的可達性(特別是照顧長者及傷殘人士的需要)，當局會進一步研究設置垂直運輸系統(例如纜索鐵路或傾斜升降機)連接岩壁與平台的可行性。岩壁未來的設計也會如石礦公園般考慮採納概念設計比賽 23 份參賽

作品中一些較好的設計概念，特別是獲勝及優異的作品。

文娛核心區（圖 2d）

20. 文娛核心區主要提供低矮的商業及政府設施、休憩用地及一個廣場供居民和遊人使用，以保留現時大上托與佐敦谷之間的觀景廊。核心區包括三幅「商業」用地（共約 1.3 公頃）、一幅「政府」用地（約 0.8 公頃）及三幅「地區休憩用地」（共約 1.7 公頃）。其中兩幅「商業」用地位於平台，而餘下一幅則位於坡台上，以在岩洞內作酒窖及水療設施等。「政府」用地擬興建一座室內體育館，主要供區內及秀茂坪一帶的居民使用。

交通及運輸

補充交通評估

21. 研究已就增加至 25,000 人的規劃人口進行補充交通評估，有關資料亦已上載至研究的網站。補充交通評估的結論指出，最終建議發展大綱圖 25,000 人的規劃人口的擬議發展，將較原來建議發展大綱草圖 23,000 人的規劃人口的發展，增加約 9.1% 的交通流量。如能實施適當的改善措施，增加的人口將不會嚴重影響區內的交通情況，因此以下原本交通評估的主要建議仍然有效：

- (a) 鼓勵研究地點的未來居民使用南面的車輛出入口，以減低對觀塘市中心及彩虹交匯處的交通負荷；
- (b) 為區內一些主要道路及路口實施改善措施；
- (c) 鼓勵區內居民更多使用公共交通；
- (d) 鼓勵研究地點的未來居民使用藍田與油塘港鐵站，以避免進一步加重在繁忙時間擠逼的觀塘港鐵站的負荷；及
- (e) 加強研究地點與觀塘市中心的行人連繫。

主要道路網絡

22. 當局正規劃的六號幹線包括中九龍幹線、T2 主幹道和將軍澳-藍田隧道（圖 3）。將軍澳-藍田隧道將為現有的將軍澳隧道提供一條替代路線，以騰出觀塘將軍澳道的部分容量，滿足研究地點的未來發展及安達臣道發展計劃的交通需求。

擬議道路／路口改善措施

23. 根據補充交通評估，除就安達臣道發展計劃已訂立的五項道路改善工程外，下列在第二階段社區參與建議的四項大型道路／路口改善措施將能應付安達臣道發展計劃及研究地點增至25,000人的規劃人口的擬議發展帶來的累積交通：

- (a) 興建一條新行車天橋，以解決現時車輛在連德道及秀茂坪道燈控路口等候右轉時所出現的車龍，讓將來的車輛在無須停車的情況下駛離該路口；
- (b) 擴闊連德道近藍田康華苑及興田邨一段，增設新巴士站及行車道，以解決現時在該路段上落客時阻塞其他車輛通過的問題；
- (c) 除安達臣道發展計劃已訂立的措施外，進一步改善清水灣道與安達臣道的路口安排，例如在該路口以東增設掉頭設施，以增加車輛轉線的距離；及
- (d) 把新清水灣道近順利邨道一段往九龍方向車道，由單線行車擴闊至雙線行車，以解決現時該路段瓶頸時出現的車龍。

內部道路系統及公共交通設施

24. 研究地點的車輛出入口建議設於中部及南部（圖3），以配合主要的土地用途建議。地點內的主幹道為四線不分隔車道。

25. 我們建議在研究地點北端毗鄰石礦公園的位置設立公共交通總站，並在研究地點近中部出入口設立公共交通上落客處，主要服務安達臣道發展計劃的居民（圖3）。除觀塘港鐵站外，研究亦建議提供來回藍田及油塘港鐵站，以及將軍澳區港鐵站的接駁服務。

行人連繫

26. 研究地點內主要以行人走廊及石礦公園連接不同部分。在對外方面，研究地點已規劃四條經安達臣道發展計劃的行人天橋連升降機塔，分別連接順利邨、順天邨、秀茂坪邨及寶達邨。我們亦在第二階段社區參與建議新的行人路線，以行人天橋連升降機塔及／或自動電梯將研究地點已規劃的網絡進一步伸延到觀塘市中心。考慮到在第二階段社區參與所收到的公眾意見，我們已

對部分建議作出修訂，並加入一些新增及替代路線方案，包括在將軍澳隧道（九龍出口）近收費廣場設置巴士轉乘站，再以行人設施連接寶達邨（圖 4）。土木工程拓展署將在正進行的工程可行性研究進一步研究全部行人連繫建議。

景觀

27. 最終建議發展大綱圖仍會保護大上托山脊線最高 20% 的「不受建築物遮擋地帶」，而由香港會議展覽中心及佐敦谷望向研究地點，位於大上托山峰與佐敦谷之間的一條現有景觀廊亦將獲保留（圖 5a 及 5b）。

實施安排

28. 最終建議發展大綱圖的擬議發展將會分兩個階段實施。第一階段的發展將涵蓋南面社區及部分文娛核心區，用地預計在 2019／20 年起可供發展。屆時將設置一個臨時公共交通總站，以配合入住人口。第二階段的發展將涵蓋北面社區及文娛核心區的餘下部分，有關實施時間會在第一階段發展之後，但須因應當時的市場情況決定。另外，石礦公園的落成須視乎康樂及文化事務署的撥款情況。

下一步

29. 土木工程拓展署已就最終建議發展大綱圖開展工程可行性研究，並預計於 2014 年初完成。根據土木工程拓展署的最新時間表，研究地點的地盤平整工程、道路工程及基礎設施建設會在石礦承辦商於 2016 年完成復修合約後，將研究地點交還當局後展開。研究地點外的擬議道路／路口改善措施及行人連繫設施工程，預計會於研究地點未來發展的居民入伙前完成。為幫助減輕安達臣道發展計劃於 2015／16 年開始入伙所帶來的潛在交通影響，土木工程拓展署將在工程可行性研究探討加快上述改善措施及行人連繫設施的可能性。

30. 與此同時，規劃署快將提出觀塘北部分區計劃大綱圖的修訂，以反映最終建議發展大綱圖的土地用途建議。城規會會根據

《城市規劃條例》的規定，邀請公眾就修訂提出申述及意見，並作出考慮。

附件

圖 1 最終建議發展大綱圖

圖 2a 主要土地用途建議 – 住宅社區連示意立視圖

圖 2b 主要土地用途建議 – 石礦公園

圖 2c 主要土地用途建議 – 岩壁

圖 2d 主要土地用途建議 – 文娛核心區

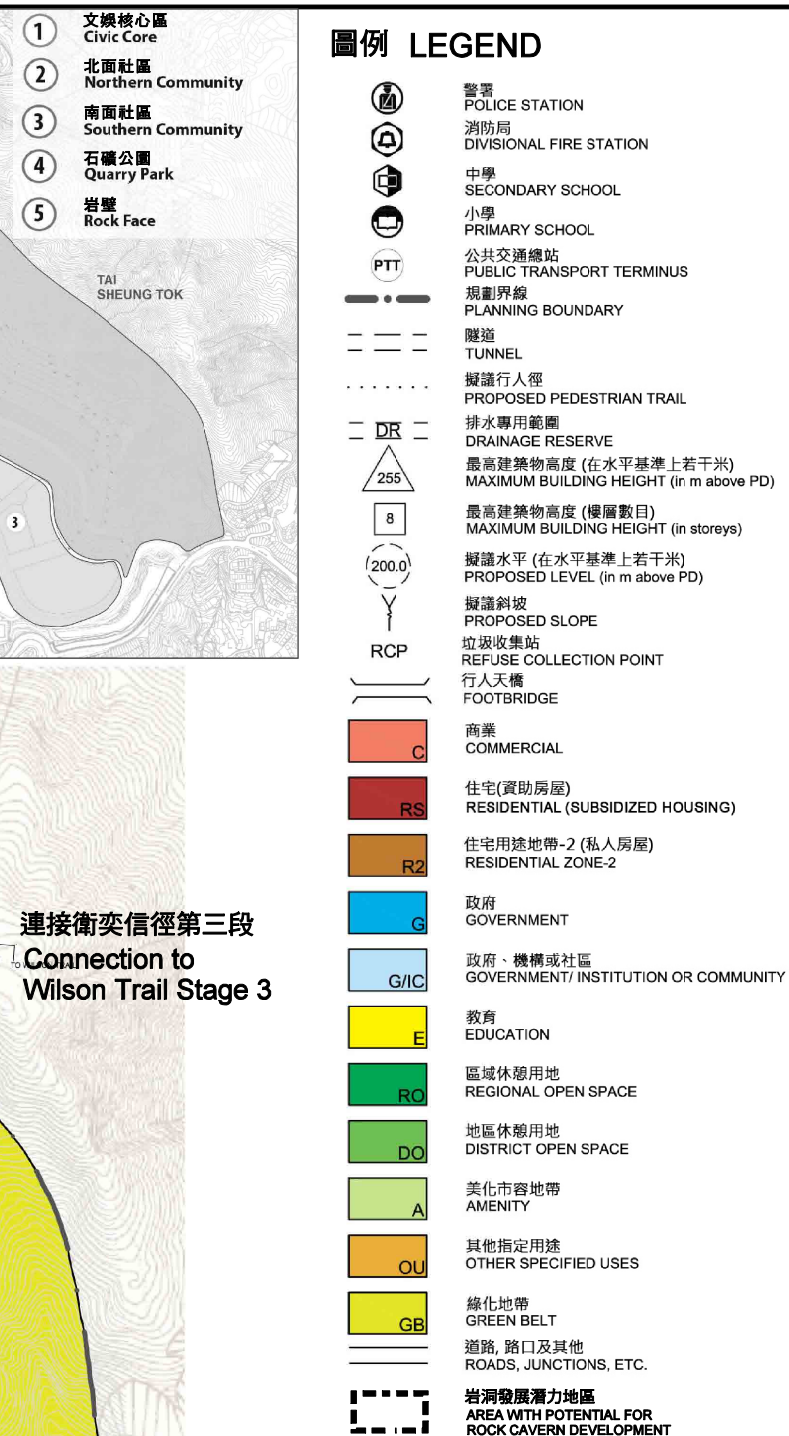
圖 3 擬議交通安排及道路／路口改善措施

圖 4 擬議行人連繫

圖 5a 顯示從香港會議展覽中心望向擬議發展的合成照片

圖 5b 顯示從佐敦谷望向擬議發展的合成照片

發展局
規劃署
2013 年 2 月



安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究
PLANNING STUDY ON FUTURE LAND USE AT ANDERSON ROAD QUARRY

最終建議發展大綱圖
FINAL RECOMMENDED OUTLINE DEVELOPMENT PLAN

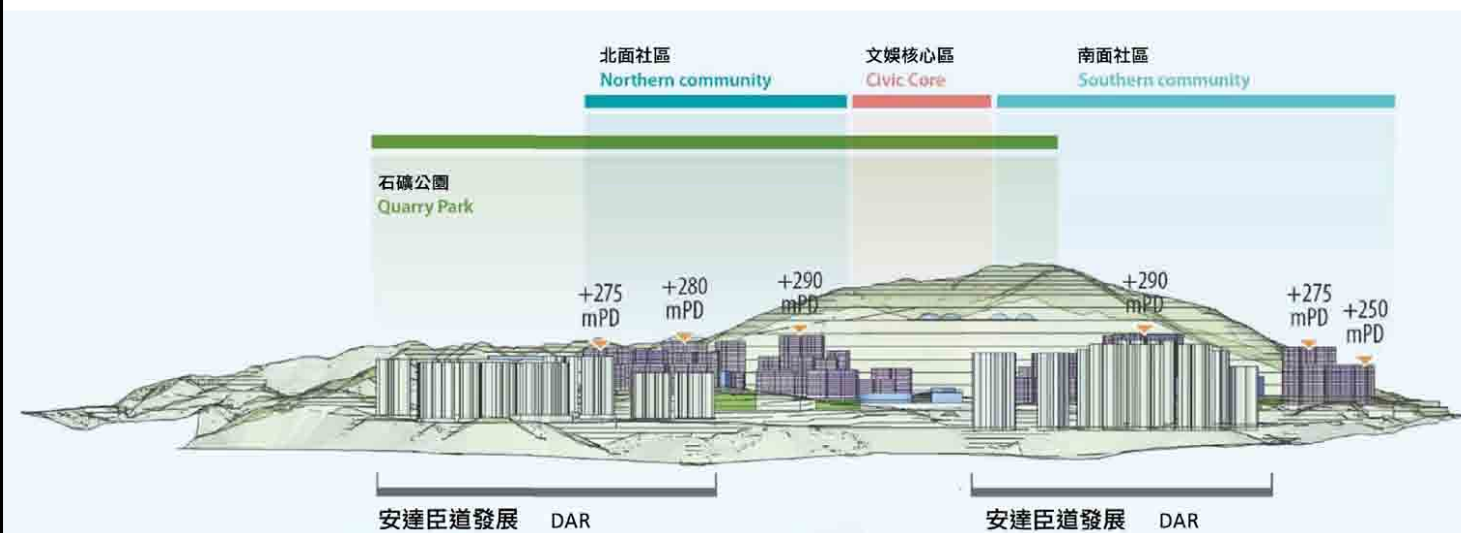
規劃署
PLANNING DEPARTMENT



本摘要圖於2013年2月14日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.2.2013

M/HOLS/13/05

圖 Plan 1



安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究
PLANNING STUDY ON FUTURE
LAND USE AT ANDERSON ROAD QUARRY

主要土地用途建議-住宅社區連示意立視圖
KEY LAND USE PROPOSALS - RESIDENTIAL
COMMUNITIES WITH INDICATIVE ELEVATION

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

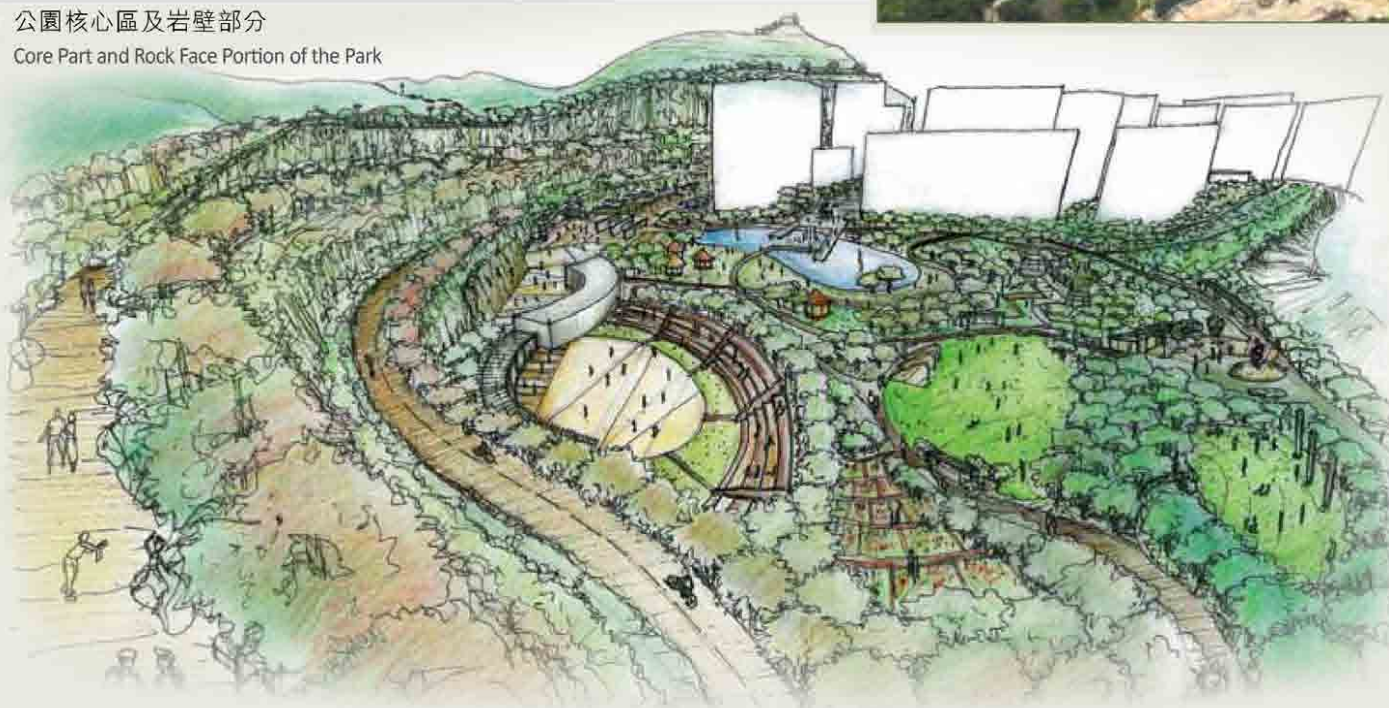


參考編號
REFERENCE No.
M/HOLS/13/05

圖 PLAN
2a



公園核心區及岩壁部分
Core Part and Rock Face Portion of the Park



安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究
PLANNING STUDY ON FUTURE
LAND USE AT ANDERSON ROAD QUARRY

主要土地用途建議-石礦公園
KEY LAND USE PROPOSALS - QUARRY PARK

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/HOLS/13/05

圖 PLAN
2b



主水平基準以上310米的觀景台 Lookout at 310mPD

安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究
PLANNING STUDY ON FUTURE
LAND USE AT ANDERSON ROAD QUARRY

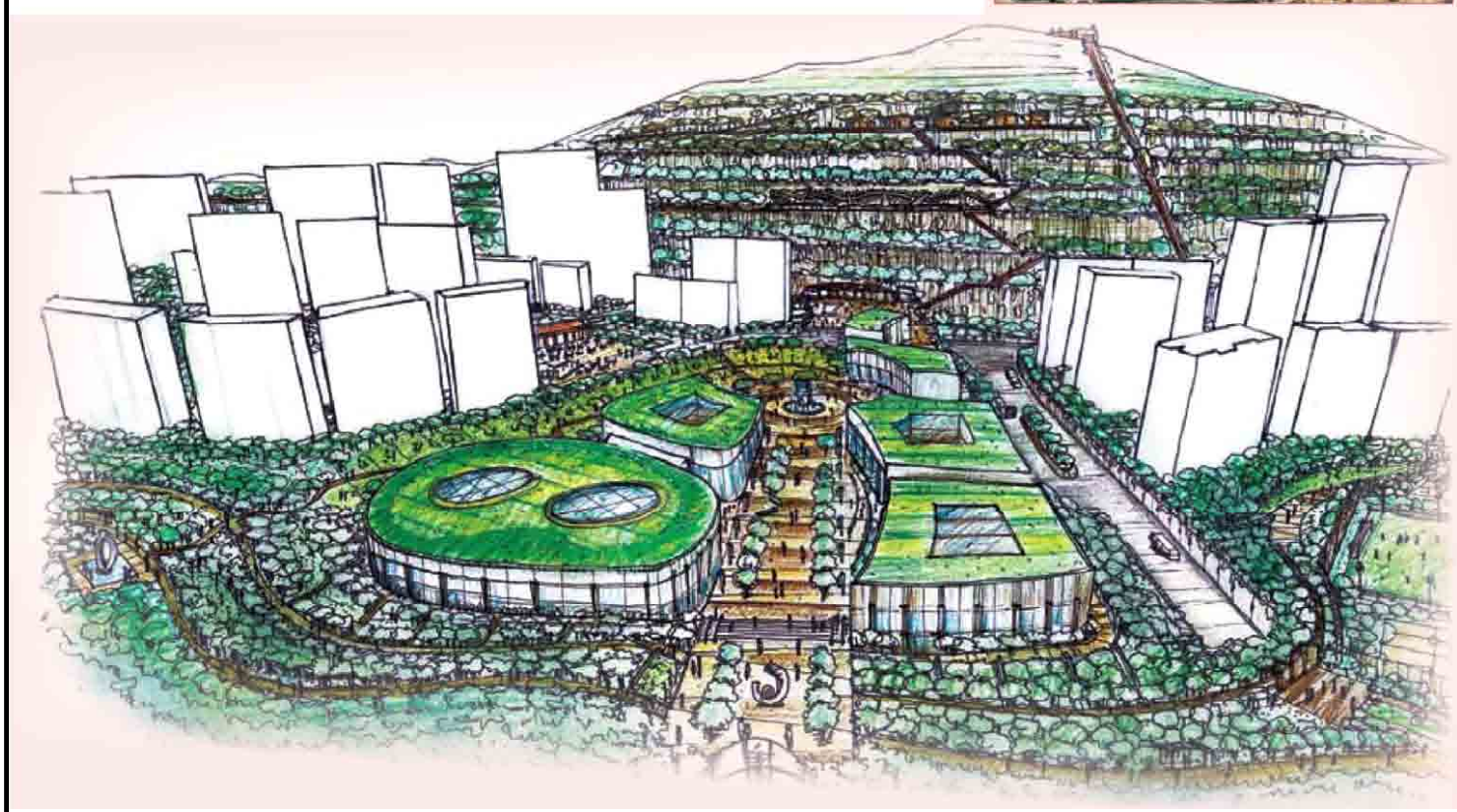
主要土地用途建議-岩壁
KEY LAND USE PROPOSALS - ROCK FACE

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/HOLS/13/05

圖 PLAN
2c



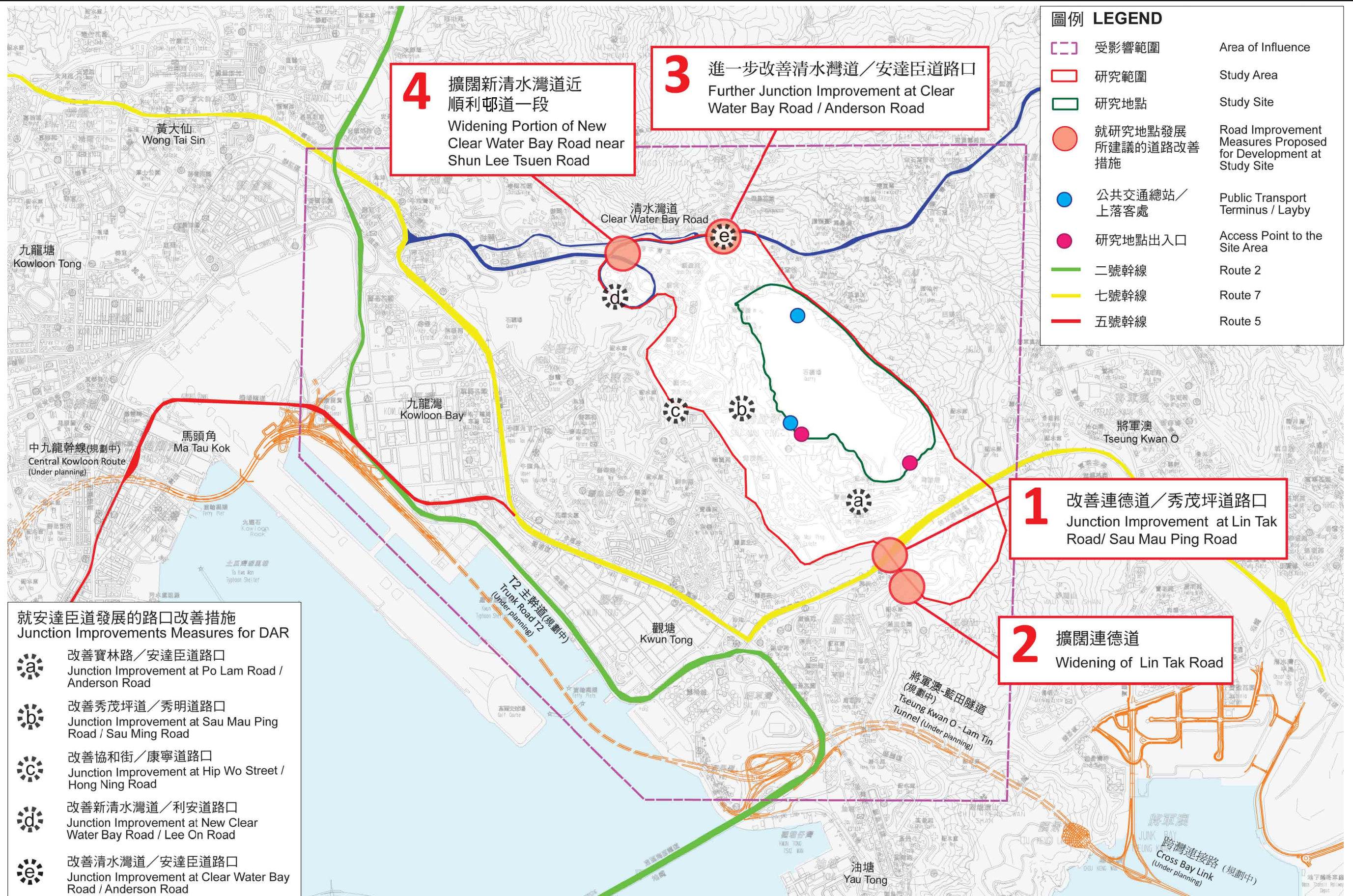
安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究
 PLANNING STUDY ON FUTURE
 LAND USE AT ANDERSON ROAD QUARRY
 主要土地用途建議-文娛核心區
 KEY LAND USE PROPOSALS - CIVIC CORE

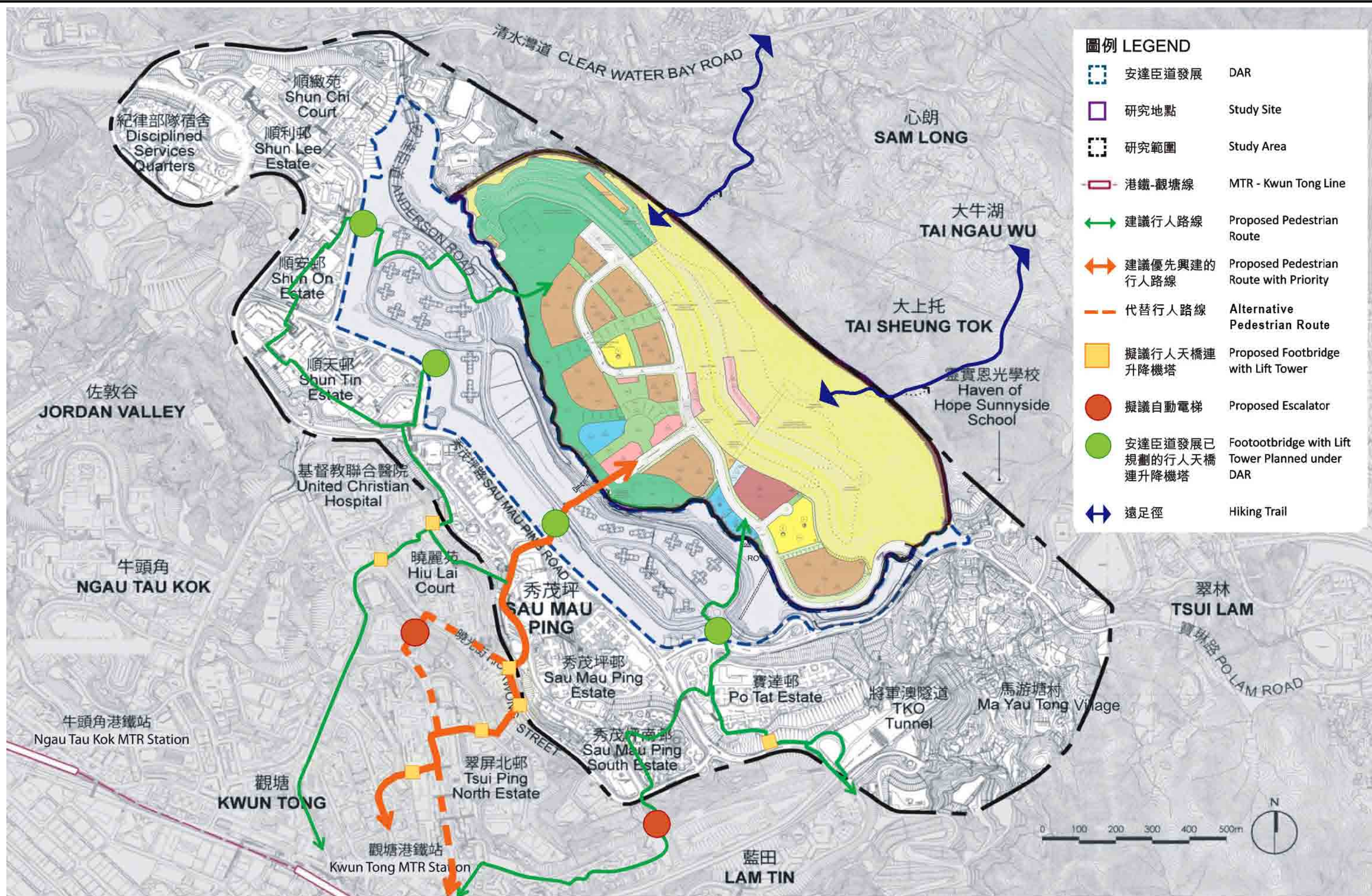
規 劃 署
 PLANNING
 DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 M/HOLS/13/05

圖 PLAN
 2d





安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究
PLANNING STUDY ON FUTURE LAND USE AT ANDERSON ROAD QUARRY
擬議行人連繫
PROPOSED PEDESTRIAN CONNECTIONS

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



M/HOLS/13/05

圖 Plan 4

從香港會議展覽中心望向研究地點
View of Study Site from Hong Kong Convention and Exhibition Centre



安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究
PLANNING STUDY ON FUTURE LAND USE AT ANDERSON ROAD QUARRY
顯示從香港會議展覽中心望向擬議發展的合成照片
PHOTOMONTAGE SHOWING PROPOSED DEVELOPMENTS VIEWING
FROM HONG KONG CONVENTION AND EXHIBITION CENTRE

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



M/HOLS/13/05

圖 Plan 5a

從佐敦谷望向研究地點
View of Study Site from Jordan Valley



安達臣道發展
DAR

研究地點
Study Site

安達臣道發展
DAR



安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究
PLANNING STUDY ON FUTURE LAND USE AT ANDERSON ROAD QUARRY
顯示從佐敦谷望向擬議發展的合成照片
PHOTOMONTAGE SHOWING PROPOSED DEVELOPMENTS VIEWING
FROM JORDAN VALLEY

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



M/HOLS/13/05

圖 Plan 5b