

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)653/15-16(07)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2016年3月15日舉行的會議

關於安達臣道石礦場用地發展的 最新背景資料簡介

目的

本文件旨在提供關於安達臣道石礦場用地(下稱"石礦場用地")發展的背景資料，並綜述議員自2011-2012年度立法會會期以來，在立法會、發展事務委員會(下稱"事務委員會")及工務小組委員會會議上就有關課題提出的意見和關注事項。

背景

安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究

2. 位於東九龍大上托西南面山脊的安達臣道石礦場將於2016年年中¹停止營運。石礦場用地的總面積約為86公頃。當石礦場於2016年年中完成復修工程後，將可提供一幅約40公頃的平台作發展用途。

3. 規劃署於2011年1月委託顧問進行《安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究——可行性研究》(下稱"該研究")，以研究石礦場用地的未來土地用途，以及作住宅發展和其他用途的潛力。該研究的願景是將石礦場用地改造成一個綠色及宜居的社區，以滿足全港、地區及社區的需要。該研究涵蓋的範圍約為298公頃，不但包括石礦場用地，亦包括安達臣道公共租住房

¹ 立法會CB(1)603/13-14(02)號文件

屋(下稱"公屋")發展計劃(下稱"安達臣道發展計劃")²，以及鄰近秀茂坪區的一些住宅區，包括順利邨、順安邨、順天邨、秀茂坪邨等。

4. 在2011年11月就該研究進行第一階段社區參與活動期間，政府當局向事務委員會簡介該研究的範圍和指導原則，以及發展限制³和機遇，並就初步土地用途方案諮詢委員。

就安達臣道石礦場用地制訂的最終建議發展大綱圖

5. 在2013年3月，政府當局向事務委員會簡介當局在進行第二階段社區參與活動期間收集的公眾意見，以及就石礦場用地制訂的最終建議發展大綱圖。**附錄I**載述最終建議發展大綱圖的重點，包括規劃人口及規劃參數，以及實施時間表。顯示最終建議發展大綱圖下各項土地用途建議的地圖載於**附錄II**。

6. 根據最終建議發展大綱圖，石礦場用地的發展會提供約12公頃土地，以容納25 000的規劃人口，並提供約9 410個單位，當中的私人與資助房屋比例為80：20⁴。此外，亦會提供土地作商業用途、政府、機構或社區設施、石礦公園、休憩用地，以及美化市容地帶。

落實發展項目

7. 在事務委員會2013年12月20日的會議上，政府當局建議就石礦場用地發展的土地平整及相關基建工程、區外的道路／路口改善工程，以及行人連繫設施，進行詳細設計及工地勘測工程，並就其建議諮詢事務委員會委員。上述工程的費用按付款當日價格計算，估計為1億8,720萬元。相關撥款在2014年1月獲工務小組委員會通過，並於2014年2月獲財務委員會批准。政

² 安達臣道發展計劃在位於安達臣道下方的一幅用地進行。該計劃將提供約20公頃土地作公共租住房屋發展用途，規劃人口約為48 300人，並會提供相關的政府、機構或社區設施及公眾休憩用地。

³ 據政府當局所述，石礦場用地存在一些發展限制，包括道路交通設施不足及污水設施容量有限、有需要保護大上托的山脊線，以及平台範圍內有經填挖地帶、斷層帶及兩個地下蓄洪池。

⁴ 立法會CB(1)533/13-14(04)號文件

府當局已於2014年7月展開有關工程⁵，並預計會在2018年6月完成工程。據政府當局所述⁶，此項目的建造工程會在2016年年中展開，土地平整工程會在2019至2020年期間分階段完成。首批人口將於2023-2024年度遷入⁷。

議員提出的主要意見和關注事項

8. 下文各段綜述議員在立法會、事務委員會及工務小組委員會會議上就石礦場用地的發展提出的主要意見和關注事項。

交通及運輸

此發展項目對九龍東造成的交通影響

9. 議員深切關注石礦場用地的擬議發展對鄰近地區可能造成的累積交通影響。部分議員關注到，石礦場用地的住宅發展項目及安達臣道公屋發展項目會令彩虹及觀塘的交通擠塞問題惡化。議員促請政府當局制訂全面的計劃，以解決九龍東交通持續擠塞的問題。

10. 據政府當局所述，就石礦場用地的發展進行的工程可行性研究下的交通影響評估已計及在2026年有關發展項目完成及有關人口遷入後的交通情況。該項可行性研究建議當局提供一系列道路／路口改善工程、行人連繫設施、在石礦場用地北端的公共交通總站，以及在石礦場用地中部的公共交通上落客處。政府當局亦已建議，在將軍澳隧道(近九龍出口)的收費廣場設置一個巴士轉乘站，以鼓勵當區居民使用公共巴士服務前往將軍澳及其他地區。基於擬議運輸安排，當局預計，石礦場用地的房屋發展項目只會令觀塘市中心的交通流量增加3%。

11. 政府當局正規劃和落實將軍澳——藍田隧道及T2主幹路工程計劃，並會連同中九龍幹線組成六號幹線。在六號幹線建成後，將軍澳大部分交通流量將會分流至將軍澳

⁵ 資料來源：土木工程拓展署的網站
(<http://www.cedd.gov.hk/tc/projects/major/nt/7765cl.html>)

⁶ 立法會CB(1)533/13-14(04)號文件

⁷ 立法會CB(1)452/15-16(04)號文件

——藍田隧道，從而便可騰出將軍澳隧道公路及將軍澳道的部分容量，以應付石礦場用地的發展所產生的交通流量。六號幹線啟用，將進一步改善觀塘現有道路的整體交通狀況。

提供無障礙設施

12. 部分議員建議，當局應在石礦場用地日後的發展項目提供無障礙行人接駁設施，以便殘疾人士往來石礦場用地及其他地方。政府當局表示會興建4個包括行人天橋、升降機塔及／或扶手電梯的行人連接系統，以盡可能方便日後的居民(包括輪椅使用者)往返附近一帶的屋邨、觀塘市中心和將軍澳隧道收費廣場的擬建巴士轉乘站。

住宅發展項目

發展密度

13. 部分議員促請政府當局增加此項目的發展密度及石礦場用地住宅發展項目的地積比率，以解決房屋短缺的問題。政府當局表示，現時的發展密度是當局考慮區內道路網絡的最高交通容量及保留大上托山脊線的需要後訂定。

房屋組合

14. 部分議員察悉，將會在石礦場用地興建的資助房屋是指居者有其屋計劃(下稱"居屋")項目而已(即當中並不包括公屋)。他們建議，當局應在石礦場用地興建更多居屋單位及若干數目的公屋單位，以應付龐大的公營房屋需求。據政府當局所述，由於秀茂坪區已有大量現存及已規劃的公屋單位，因此政府當局建議石礦場用地發展項目採用80：20的私人與資助房屋比例，以協助改善該區房屋組合不平衡的情況。當局就該研究進行公眾參與活動期間，西貢區議會、觀塘區議會及市民均支持擬議比例。

15. 政府當局又表示，儘管石礦場用地的私人與資助房屋比例為80：20，但就較大的秀茂坪區(包括擬議的石礦場用地居屋發展項目及正在安達臣道進行的公屋發展項目)而言，其私人與資助房屋比例只會略為更改，由現時的10：90改為16：84。視乎長遠房屋策略督導委員會提出的建議，石礦場用地的私人與資助房屋比例仍可彈性作出調整。

石礦場用地的私人房屋是否市民所能負擔

16. 部分議員關注到，市民是否有能力購買石礦場用地私人房屋發展項目的單位。他們認為，該等項目很可能會成為普羅市民無法負擔的低密度豪宅發展項目。部分議員建議，當局應採取一些合適的措施，例如"港人港地"的措施，以及指明發展項目須提供的單位數目下限，並就單位面積實施限制，以期確保石礦場用地有充足的中小型單位供應。政府當局向議員保證，當局建議把有關的住宅用地用作中至高密度發展項目的用途。至於"港人港地"或其他類似的條文應否納入賣地條款內，將會因應出售土地時的市場情況決定。

發展石礦公園及提供旅遊設施

17. 部分議員建議，政府當局應在石礦場用地發展一個類似英國伊甸園計劃的主題公園，以作教育、娛樂、文化推廣和旅遊的用途。部分議員亦建議，政府當局應考慮在石礦場用地發展與岩洞相關的旅遊設施，以及興建酒店及其他旅遊配套設施。

18. 政府當局表示，當局在最終建議發展大綱圖建議發展一個石礦公園，並有意將之設計成區域公園，提供不同類型的體育及康樂設施。除了一個將會採用與採礦相關主題的石礦公園外，當局會在岩壁的不同水平提供可飽覽九龍東漂亮景致的觀景台，供市民享用。岩壁上亦會設有岩洞的商業設施，以及可連接至西貢衛奕信徑第三段的遠足徑網絡。政府當局沒有計劃在石礦場用地發展酒店項目。

最新發展

19. 在2016年3月15日的事務委員會會議上，政府當局會尋求事務委員會支持當局把工務計劃項目第765CL號的一部分提升為甲級，以進行石礦場用地發展的土地平整和基建工程，以及第一期行人連繫設施的工程。

相關文件

20. 相關文件一覽表載於**附錄III**。

立法會秘書處
議會事務部1
2016年3月8日

安達臣道石礦場 最終建議發展大綱圖重點⁸

對建議發展大綱草圖的主要修訂

1. 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，當局認為將規劃人口由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

2. 透過將8幅住宅用地(北面及南面社區各4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。

3. 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)
私人與資助房屋比例	80:20		-

⁸ 立法會CB(1)580/12-13(07)號文件

	規劃人口		相差
	23 000	25 000	+2 000
地積比率			
資助房屋	6.0	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		-

* 單位數目的推算基於私人與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。

4. 考慮到觀塘及秀茂坪的房屋現時主要為公共租住房屋(下稱"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與資助房屋比例的強烈反對，當局決定將該比例維持為80:20，而有關資助房屋的用地亦被視為適合作居屋發展。

5. 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6.0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1.0倍，主要是透過將建築物的最高高度調高5米。此外，當局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3.0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。

6. 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2萬人及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。

7. 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

8. 研究地點的最終建議發展大綱圖包括4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

9. 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。

10. 南面社區包括4幅住宅用地及6幅政府、機構及社區用地。其中3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)。6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7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

11. 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。當局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。

12. 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。

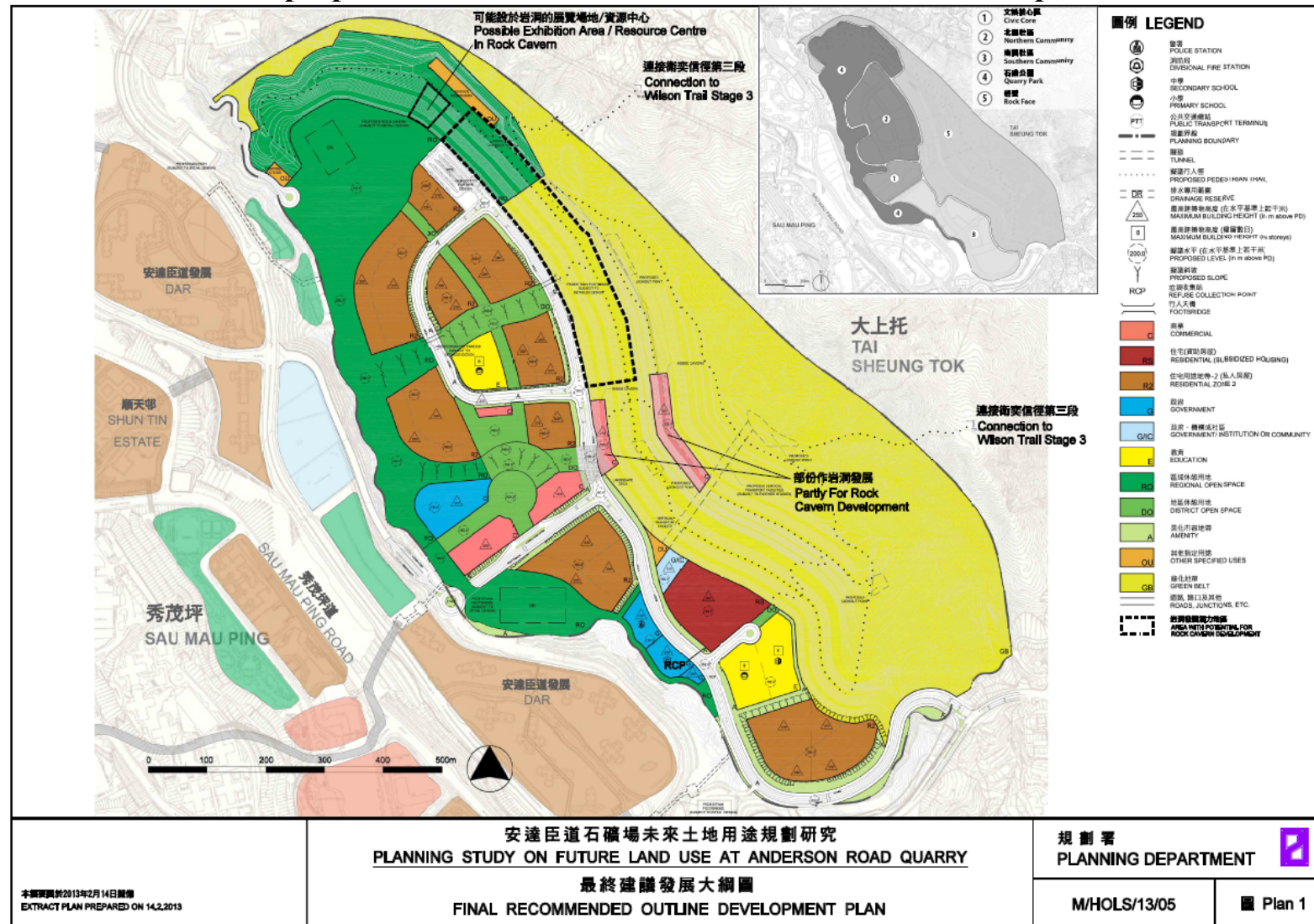
岩壁

13. 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

14. 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3幅"商業"用地(共約1.3公頃)、一幅"政府"用地(約0.8公頃)及3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。

最終建議發展大綱圖下的土地用途建議
Land use proposals under the final Recommended Outline Development Plan



資料來源：立法會CB(1)580/12-13(07)號文件(圖1)
Source: LC Paper No. CB(1)580/12-13(07)(Plan 1)

安達臣道石礦場用地發展

相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2011年11月22日	<p>有關"安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究 —— 初步土地用途方案"的 政府當局文件 [立法會CB(1)346/11-12(06)號文件]</p> <p>政府當局的跟進文件 [立法會CB(1)657/11-12(01)號文件]</p> <p>立法會秘書處就關於安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究擬備的 資料摘要 (立法會CB(1)346/11-12(07)號文件)</p> <p>會議紀要 [立法會CB(1)1091/11-12號文件]</p>
發展事務委員會	-	<p>有關"安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究 —— 建議發展大綱草圖(2012年6月)"的 政府當局文件 [立法會CB(1)2207/11-12(12)號文件]</p> <p>立法會秘書處於2012年6月21日就"關於安達臣道石礦場用地未來土地用途"擬備的 背景資料簡介 [立法會CB(1)2207/11-12(13)號文件]</p>
立法會	2012年3月21日	<p>議事錄 —— 關於"東九龍的交通網絡"的書面質詢(第13號)(第4895至4896頁)</p>

立法會／委員會	會議日期	文件
立法會	2012年10月17日	議事錄 —— 關於"土地儲備及土地供應"的書面質詢(第16號)(第120至127頁)
立法會	2012年10月24日	議事錄 —— 關於"締造'人人暢道通行'的環境"的書面質詢(第15號)(第443至446頁)
立法會	2012年11月14日	議事錄 —— 關於"公屋供應"的書面質詢(第16號)(第1310至1317頁)
立法會	2013年3月20日	議事錄 —— 關於"安達臣道石礦場未來發展的交通配套設施"的書面質詢(第10號)(第5283至5286頁)
發展事務委員會	2013年3月26日	<p>有關"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"的 政府當局文件 [立法會CB(1)580/12-13(07)號文件]</p> <p>政府當局的跟進文件 [立法會CB(1)886/12-13(01)號文件]</p> <p>立法會秘書處於2013年2月20日就安達臣道石礦場用地未來土地用途擬備的 背景資料簡介 [立法會CB(1)580/12-13(08)號文件]</p> <p>會議紀要 [立法會CB(1)1334/12-13號文件]</p>
發展事務委員會	2013年12月20日	<p>有關"工務計劃項目第765CL號 —— 安達臣道石礦場用地發展 —— 詳細設計及工地勘測"的 政府當局文件 [立法會CB(1)533/13-14(04)號文件]</p> <p>立法會秘書處就"關於安達臣道石礦場用地發展"擬備的 背景資料簡介 [立法會CB(1)533/13-14(05)號文件]</p>

立法會／委員會	會議日期	文件
		會議紀要 [立法會 CB(1)927/13-14 號文件]
工務小組委員會	2014年1月22日	有關"總目707 —— 新市鎮及市區發展 —— 765CL —— 安達臣道石礦場用地發展 —— 詳細設計及工地勘測"的 政府當局文件 [立法會 PWSC(2013-14)32號文件] 政府當局的跟進文件 [立法會 PWSC48/13-14(01)號文件] 會議紀要 [立法會 PWSC50/13-14 號文件]
財務委員會	2014年2月21日	會議紀要 (下午3時45分) [立法會 FC85/13-14號文件]
立法會	2014年2月26日	議事錄 —— 關於"安達臣道的發展計劃對九龍東的交通影響"的書面質詢(第1號)(第5753至5757頁)
立法會	2014年11月20日	議事錄 —— 關於"九龍區的交通服務需求"的書面質詢(第15號)(第1606至1610頁)
立法會	2015年2月25日	議事錄 —— 關於"紓緩新發展項目對九龍東交通的影響"的書面質詢(第5號)(第4966至4971頁)