

立法會房屋事務委員會參考文件

彩雲道與佐敦谷附近的發展

背景

彩雲道與佐敦谷附近的地方被認定為具潛力發展公共及私人房屋的地點，而“彩雲道與佐敦谷附近發展的規劃及工程可行性研究”已於一九九八年十月完成，並確定彩雲道與佐敦谷附近的擬議房屋發展是可行的。這項計劃將提供 11,120 個房屋單位(6,560 個公營房屋單位及 4,560 個私營房屋單位)，可容納 35,100 人居住。

2. 彩雲道與佐敦谷附近發展的範圍包括 -

- (a) 平整約 20 公頃建屋用地及相關斜坡和擋土牆；
- (b) 興建長約 3,900 米的道路，包括道路交界處改善工程；
- (c) 興建行人天橋及行車天橋；
- (d) 進行渠務及污水工程；以及
- (e) 進行美化環境工程。

附錄甲載有擬議工程的工地平面圖。

建議

3. 我們建議將 **564CL** 號工程計劃提升為甲級，按付款當日價格計算，估計費用為 17 億 7,940 萬元，用以進行彩雲道與佐敦谷附近發展的地盤平整及相關基建工程。我們打算在二零零一年二月十四日向工務小組委員會提交建議計劃。

理由

4. 要滿足長遠的房屋需求，我們必須有穩定和充足的土地供應，以便發展公營和私營房屋。房屋署署長計劃在二零零三年年中及二零零六年年初分別展開一期工地(3,520 個單位)及三期乙工地(3,040 個單位)的公營房屋工程。我們亦計劃在二零零四年年中及二零零五年年中分別提供二期工地(2,640 個單位)及三期甲工地(1,920 個單位)，以便發展私營房屋。為確保如期平整土地以興建房屋，我們需要在二零零一年七月展開地盤平整工程，並在二零零六年年中前分期完成基建工程。

對環境的影響

5. 這項工程計劃是《環境影響評估條例》(第 499 章)附表三的指定工程項目。一九九九年三月，環境諮詢委員會通過這項工程計劃的環境影響評估報告，條件是工程倡議人須檢討沼氣危險評估結果，包括進行額外研究(特別是沿斷層線的情況)並嚴格的監測計劃；一旦在研究期間發現問題，便須就倡議的緩減措施諮詢環境影響評估小組委員會。根據《環境影響評估條例》，這項工程計劃的環境影響評估報告於一九九九年四月獲得批准，條件是須於詳細設計階段檢討沼氣危險評估結果，以及再次評估以完全密封輸送帶系統將建築廢料運離工地的可能性、實際路線和影響。

6. 我們已在詳細設計階段檢討沼氣危險評估結果，並於二零零零年九月完成最後的重要檢討。檢討報告的結論是，由於在擬議發展工地的氣體監測顯示佐敦谷堆填區的沼氣並無明顯擴散，故此屬低風險。我們亦再次評估使用輸送帶系統的可能性，而觀塘區議會已在二零零零年十月接納經修訂的輸送帶系統及路線建議。我們會實施已通過的環境影響評估報告及檢討報告的建議措施。我們估計實施這些措施的費用為 3,000 萬元，這些費用已計算在整體工程計劃預算費內。

7. 我們已在規劃及設計階段考慮怎樣盡量減少拆建物料的數量。我們會要求承建商盡量循環再用挖出的泥料作為工地填料。

8. 我們估計，這項工程計劃會產生約 930 萬立方米拆建物料，當中約 40 萬立方米(4.3%)會在工地循環再用；880 萬立方米惰性拆建物料(94.6%)會在其他建築工程用作公眾填料；10 萬立方米拆建廢料(1.1%)則會卸置在堆填區。

9. 我們會要求承建商擬訂廢物管理計劃，提交環境保護署署長批核。廢物管理計劃的內容包括適當的緩減措施以避免產生、減少、循環再用和再造拆建物料。我們會確保工地運作符合經核准的廢物管理計劃。我們會採用運載記錄制度，監控公眾填料及建築和拆卸廢料的處置，以確保填料和廢料分別運往指定的公眾填土設施和堆填區。我們會規定承建商把公眾填料與拆建廢料分開，然後運往適當的地方處置。我們並會記錄建築和拆卸物料的處置、再用和循環再造情況，以便監察。

對財政的影響

10. 按付款當日價格計算，估計這項擬議的地盤平整和相關基建工程的總開支為 17 億 7,940 萬元。

公眾諮詢

11. 我們在一九九八年十月向觀塘臨時區議會提交規劃及工程可行性研究的結果和建議。議員並不反對這項工程計劃。

12. 我們在一九九九年三月八日出席觀塘臨時區議會環境改善委員會會議，以回答議員就佐敦谷堆填區堆填氣體影響的提問。我們解釋，根據已完成的沼氣質量危險評估，佐敦谷堆填區不會對發展區構成危險。我們向議員表示會在整個詳細設計階段監察及實施所需的適當緩減措施。

13. 我們在一九九九年五月二十八日根據《城市規劃條例》公開有關的分區計劃大綱草圖予公眾查閱。在兩個月的展示期內，合共收到 122 份反對書。城市規劃委員會經考慮反對意見後，決定不會因應有關反對意見而就分區計劃大綱草圖提出任何修訂建議。其後，行政長官會同行政會議於二零零零年三月二十八日通過了有關的分區計劃大綱草圖。

14. 在分別根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)及《水污染管制(排污設備)條例》(第 358 章)在憲報刊登道路及渠務工程前，我們在二零零零年一月二十七日諮詢了觀塘區議會。議員並不反對這項工程計劃，但由於這項工程計劃及其他在這區已規劃的發展計劃均會令該區人口增加，議員關注觀塘區的交通情況。我們向議員解釋，交通影響評估已經完成，我們會在該區的多條道路及多個交界處進行改善工程，實施這些工程可確保擬議發展不會對交通帶來不良影響。附錄乙載有這項工程計劃所包括的擬議道路改善工程的位置圖。

15. 我們在二零零零年五月十二日在憲報刊登了有關的道路工程，在法定期內並無收到反對意見。道路工程遂於二零零零年九月二十二日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)獲得通過。另外，渠務工程亦於二零零零年九月二十二日刊登憲報，而在法定期內並無收到反對意見。渠務工程遂於二零零零年十二月二十二日根據《水污染管制(排污設備)條例》(第 358 章)獲得通過。

16. 我們在二零零零年十月十六日再次諮詢觀塘區議會，並報告沼氣危險評估的檢討結果及將挖料運離工地的輸送帶系統的設計。沼氣危險評估檢討的結果指出，由於在擬議發展工地的氣體監測顯示佐敦谷堆填區的沼氣並無明顯擴散，故此屬低風險。議員不反對這項工程計劃，但對輸送帶系統啟用前觀塘區的交通情況表示十分關注，並要求在從工地運送挖泥前備妥輸送帶系統。我們同意研究可否提早建成輸送帶並向觀塘區議會交通及運輸委員會匯報研究結果及有關的交通改善措施。我們在二零零零年十一月十六日諮詢交通及運輸委員會，委員重申他們對交通情況十分關注，並要求及早建成輸送帶。我們在回應時同意研究地盤平整工程的施工時間表及使用其他路線運送從工地挖出的物料的可行性。我們並解釋，已完成的交通影響評估結論是道路系統可應付工程所產生的交通量。但為紓解委員的疑慮，我們

會在建成輸送帶系統之前，對運載挖掘物料的泥頭車施加限制，包括限定於非繁忙時段才可使用泥頭車以及限制泥頭車的數量。

土地徵用

17. 這項工程計劃毋須徵用土地。就這項工程清拆政府土地不會影響任何住戶。我們會在總目 701—土地徵用項下撥款支付預算為 80 萬元的清拆費用。

附件

附錄甲—工地平面圖

附錄乙—擬議的道路交界處改善計劃

政府總部

房屋局

二零零一年一月

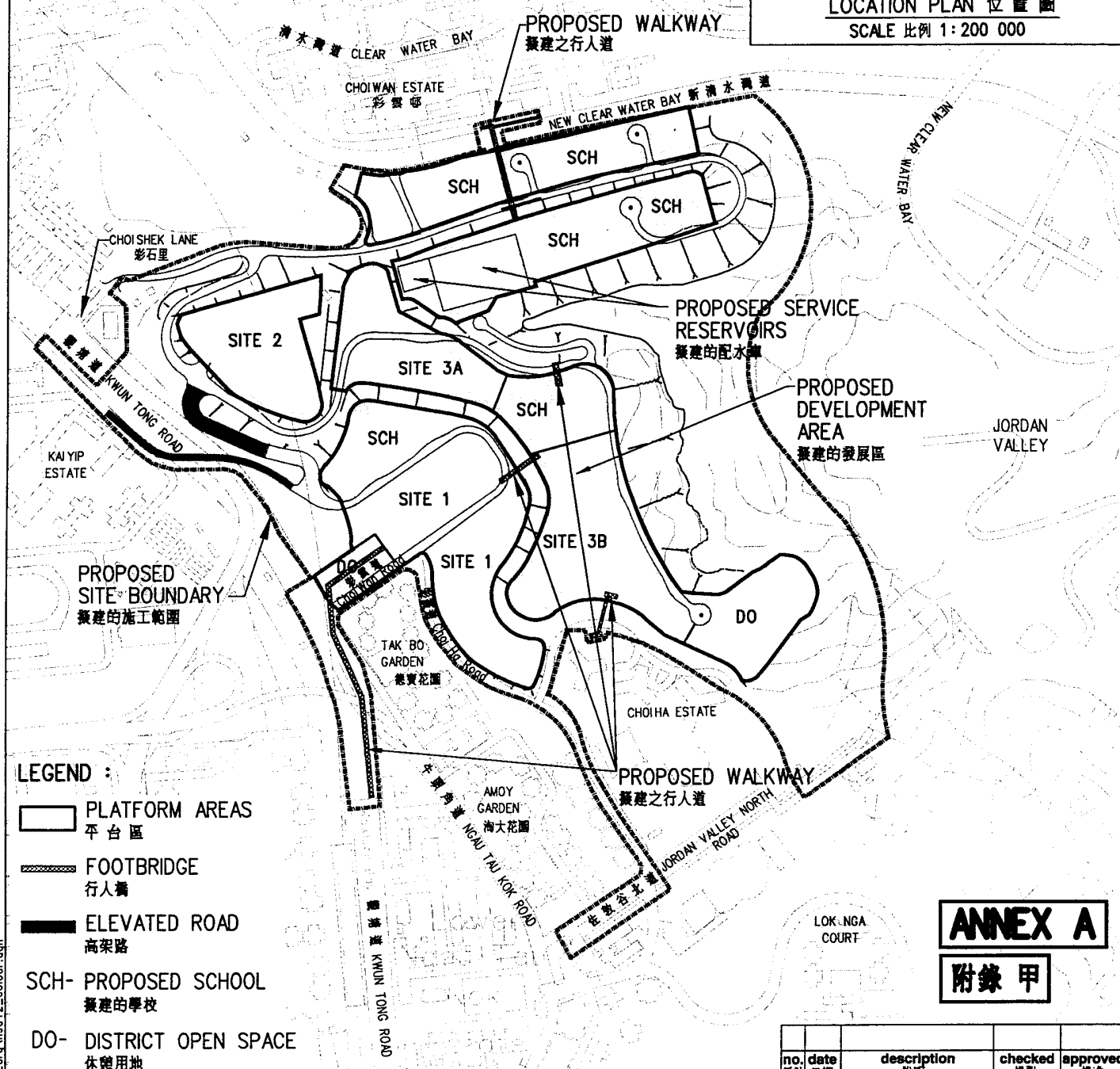
北
N
↑

FUNG SHING STREET
豐盛街

地盤位置
LOCATION OF SITE



LOCATION PLAN 位置圖
SCALE 比例 1:200 000



LEGEND :

- PLATFORM AREAS
平台區
- FOOTBRIDGE
行人橋
- ELEVATED ROAD
高架路
- SCH- PROPOSED SCHOOL
擬建的學校
- DO- DISTRICT OPEN SPACE
休憩用地

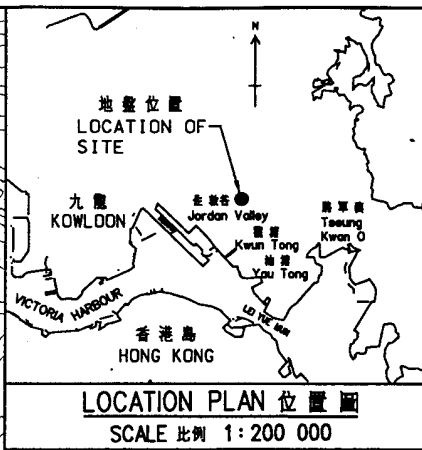
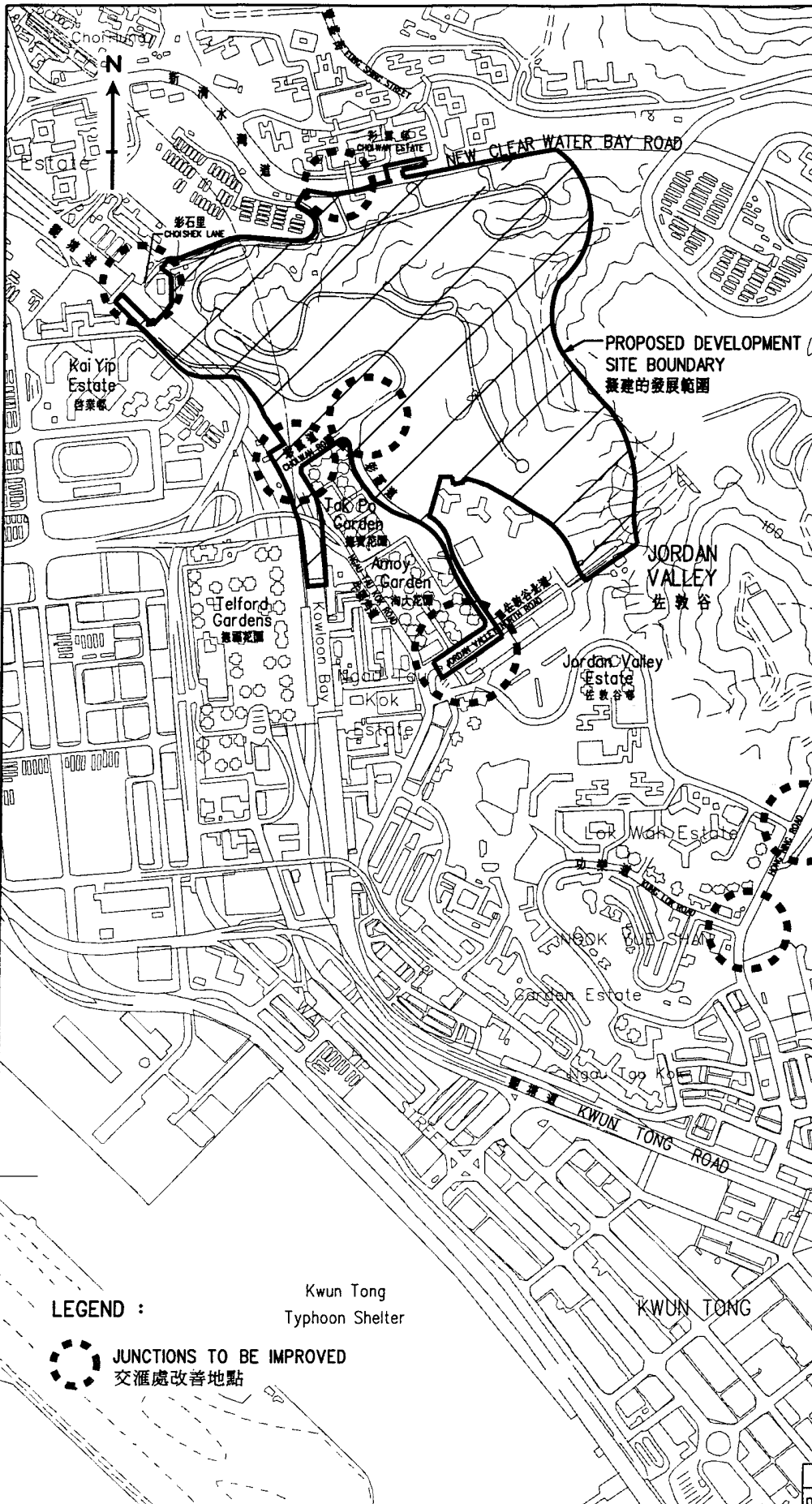
ANNEX A
附錄甲

title 圖則名稱
DEVELOPMENT NEAR CHOIWAN ROAD AND JORDAN VALLEY - SITE PLAN
彩雲道及佐敦谷發展計劃 - 工地平面圖

	name 姓名	initial 簡簽	date 日期
designed 設計	L P LAM	(SIGNED)	28.12.2000
drawn 繪圖	W K WONG	(SIGNED)	28.12.2000
checked 核對	L P LAM	(SIGNED)	28.12.2000
approved 核准	M T LAW	(SIGNED)	28.12.2000
office	HOUSING SITES DIVISION CIVIL ENGINEERING OFFICE 土木工程處 房屋用地部		

no. 圖號	date 日期	description 說明	checked 核對	approved 核准
drawing no. 圖則編號		HSD 42	scale 比例 1:7 500 OR AS SHOWN	
			CIVIL ENGINEERING 土木工程 DEPARTMENT 部門 HONG KONG 香港	

d:\visd_drawing\choiwan\colour_dra\hisd42_colour.dgn



LEGEND :

JUNCTIONS TO BE IMPROVED
交匯處改善地點

Kwun Tong Typhoon Shelter

ANNEX B

附錄乙

title
DEVELOPMENT NEAR CHOI WAN ROAD AND JORDAN VALLEY-PROPOSED ROAD JUNCTION IMPROVEMENT SCHEMES
彩雲道及佐敦谷發展計劃
擬建的道路交界處改善計劃

	name	initial	date
designed	L P LAM	(SIGNED)	28.12.2000
drawn	W K WONG	(SIGNED)	28.12.2000
checked	L P LAM	(SIGNED)	28.12.2000
approved	M T LAW	(SIGNED)	28.12.2000
office	HOUSING SITES DIVISION CIVIL ENGINEERING OFFICE		

no.	date	description	checked	approved

drawing no.
HSD 43

scale
1:12 500

CIVIL ENGINEERING DEPARTMENT HONG KONG

d:\hds_drawings\choiwan\colour_drg\hds43_colour.dgn