

立法會房屋事務委員會

工務計劃項目第 407RO 號 —
毗鄰彩雲道公共房屋發展項目的地區及鄰舍休憩用地

目的

本文件旨在請委員支持政府的建議，把工務計劃項目第 407RO 號的餘下部分提升為甲級，以便在毗鄰彩雲道公共房屋發展項目的地點，闢設兩幅地區休憩用地和一幅鄰舍休憩用地。

工程範圍

2. 第 407RO 號工程計劃的餘下部分，關乎在毗鄰彩雲道公共房屋發展項目的地點建造三幅總面積約 40 860 平方米的地區及鄰舍休憩用地。工程涵蓋範圍如下—

地區休憩用地 A (13 640 平方米)

- (a) 建造一個設有休憩設施的主題花園，包括用作遮蔭/避雨的蔭棚/涼亭，並種植花木；
- (b) 建造兒童遊樂場；
- (c) 建造健身場地，並設有供長者使用的健身設施；
- (d) 建造一個水景；
- (e) 建造一個太極練習場；
- (f) 斜坡的綠化種植；以及
- (g) 建造附屬設施，包括兩座洗手間、一個管理處和多個貯物室。

地區休憩用地 B (24 880 平方米)

- (a) 建造一個設有休憩設施的主題花園，包括用作遮蔭/避雨的蔭棚/涼亭，並種植花木；
- (b) 建造一個健身角，並設有供長者使用的健身設施；
- (c) 建造一個兒童遊樂場；
- (d) 建造兩座穿梭升降機塔和相關的行人天橋，以提供無障礙通道；
- (e) 斜坡的綠化種植；以及
- (f) 建造附屬設施，包括一座洗手間、一個管理處和多個貯物室。

鄰舍休憩用地 C (2 340 平方米)

- (a) 建造一個設有休憩處和蔭棚的園景花園，並種植花木；以及
- (b) 斜坡的綠化種植。

—— 建議工程的地盤平面圖載於附件一至四。

3. 我們計劃在 2008 年 8 月展開建造工程，鄰舍休憩用地及地區休憩用地分別在 2009 年 5 月及 2010 年 1 月完工。

理由

4. 為配合建議的彩雲道及佐敦谷一帶發展計劃，我們有需要提供新增的康樂設施。

5. 毗鄰彩雲道及佐敦谷的地方現正分階段發展為公營房屋、公共機構、社區設施及休憩用地。當發展計劃於 2011 年完成後，該區新增的人口將達 35 200 人。擬議的地區及鄰舍休憩用地將提供多種康樂設施，切合區內及鄰近地區居民的不同需要。

對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，我們估計這項工務計劃的建設費用為 1 億 8,210 萬元，分項數字如下：

	<u>百萬元</u>	
(a) 平整土地	8.9	
(b) 建築工程 ¹	27.9	
(c) 屋宇裝備	13.9	
(d) 渠務及污水渠工程	8.0	
(e) 外部工程 ²	79.6	
(f) 種植工程	3.8	
(g) 須付房屋委員會(房委會) 的間接費用 ³	17.8	
(h) 家具和設備 ⁴	1.4	
(i) 應急費用	16.1	
小計	<u>177.4</u>	(按 2007 年 9 月 價格計算)
(j) 價格調整準備	4.7	
總計	<u><u>182.1</u></u>	(按付款當日 價格計算)

7. 基於擬議的地區及鄰舍休憩用地的布局和與毗鄰設計中或興建中的房屋發展項目的相互關係、工程管理和施工時間安排的考慮，我們認為委託房委會設計和建造該等休憩用地，並由房屋署負責執行，是較為適當的做法。這項安排能更有效地協調地區及鄰舍休憩用地和毗鄰公營房屋發展項目，並確保該等休憩用地如期落成，供公眾使用。工程完成後，房屋署會把地區及鄰舍休憩用地交予康樂及文化事務署管理和保養。

¹ 建築工程包括興建管理處、洗手間和升降機塔。

² 外部工程包括鋪砌地面、設置花槽、圍欄、涼亭/蔭棚、休憩設施、遊樂/健身設施、水景、行人天橋和斜坡的綠化種植。

³ 我們會向房委會支付與委託工程有關的間接費用，款額為預算建築費用的 12.5%。

⁴ 估計費用是根據規模相若的現有/已籌劃設施所提供的家具和設備(例如辦公室家具、工具和設備、臨時標誌牌等)而擬定。

公眾諮詢

8. 我們分別在 2006 年 1 月 19 日及 2007 年 7 月 24 日諮詢觀塘區議會及其轄下的文化、康樂及體育事務委員會。議員及委員均對擬議工程沒有異議。由於工程計劃不會影響任何文物地點，因此無須就文物保育問題諮詢公眾。

對環境的影響

9. 工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目，亦不會對環境造成長遠影響。我們會實施適當措施，以紓緩短期的環境影響，並把所需費用納入工程預算內。地區休憩用地 B 位處於已修復佐敦谷堆填區 250 米的諮詢區內，我們會在設計和建築期間，實施堆填區氣體預防措施。

10. 房屋署會在有關合約訂明條文，規定承建商實施紓緩措施，令施工期間由噪音、塵埃和地盤流出的水所造成的滋擾，不得超越既定的標準和準則。這些措施包括在進行高噪音的建築工程時，使用減聲器或減音器，以及豎設隔音板或隔音屏障，另會經常清洗地盤和在地盤灑水，並設置車輪清洗設施等。

11. 在策劃和設計階段，我們已考慮如何在設計擬議休憩用地的水平和布局時，盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求承建商盡可能在工地再用從挖掘所得的合適物料，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施⁵的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。

12. 我們亦會要求承建商提交計劃，列明廢物管理措施，以供批核。計劃須載列適當的紓減措施，以避免及減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。我們會確保工地日常運作與經核准的計劃相符。我們會要求承建商，在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，以便運至適當的設施處理。我們會利用運載記

⁵ 公眾填料接收設施已在《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》附表 4 訂明。任何人士都須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施棄置惰性建築廢物。

錄制度，監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

13. 我們估計這項工程計劃合共會產生大約 21 740 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 4 890 公噸(22.5%)惰性建築廢物，把另外約 15 350 公噸(70.6%)惰性建築廢物運到其他工程計劃用地或公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把約 1500 公噸(6.9%)非惰性建築廢物運到堆填區棄置。這項工程計劃在公眾填料接收設施和堆填區棄置建築廢物的費用，估計總額為 60 萬元（以單位成本計算，運送到公眾填料接收設施棄置的物料，每公噸收費 27 元；而運送到堆填區的物料，則每公噸收費 125 元⁶）。

14. 地區及鄰舍休憩用地的平整土地工作最近在工務計劃項目第 564CL 號項下完成。現時，我們只在位於彩霞邨對面、地區休憩用地 B 南面的斜坡上發現天然草木，而擬議工程計劃將不會對這些天然草木構成影響。我們會在工程中納入種植樹木的建議，種植大約 800 棵樹和 12 000 叢灌木。

對文物的影響

15. 工程計劃不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、已評級的歷史建築及具考古價值的地點。

就業機會

16. 擬議的工程會開創約 185 個職位(包括 173 個工人職位和 12 個專業/技術人員職位)，共需 3 000 個人工作月。

土地徵用

17. 工程計劃無須徵用土地。

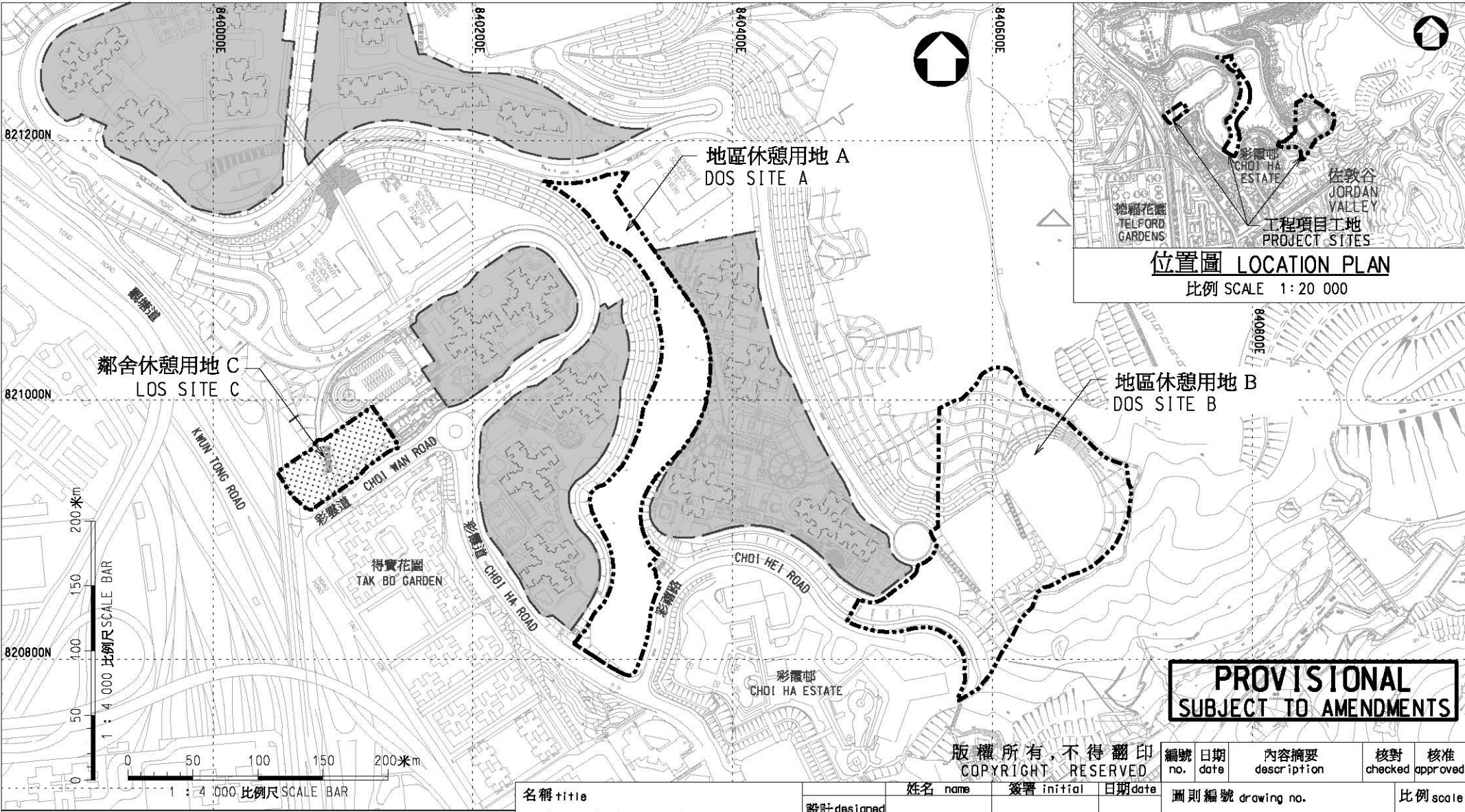
⁶ 上述估計金額，已包括建造和營運堆填區的費用，以及堆填區填滿後，修復堆填區和進行日後修護工作的支出。不過，這個數字並未包括現有堆填區用地的土地機會成本（估計為每立方米 90 元），亦不包括現有堆填區填滿後，開設新堆填區的成本（所需費用應會更為高昂）。

未來路向

18. 我們在 2005 年 12 月把第 407RO 號工程計劃提升為乙級，包括分別位於葵涌、秀茂坪和彩雲道的地區及鄰舍休憩用地建造項目。

19. 倘獲得委員的支持，我們計劃在 2008 年 2 月和 4 月分別向工務小組委員會和財務委員會申請撥款，把第 407RO 號工程計劃的餘下部分提升為甲級，以便在 2008 年 8 月展開建造工程，並在 2010 年 1 月或之前分階段竣工。

運輸及房屋局
2007 年 12 月



**PROVISIONAL
SUBJECT TO AMENDMENTS**

版權所有，不得翻印
COPYRIGHT RESERVED

圖例 LEGEND:

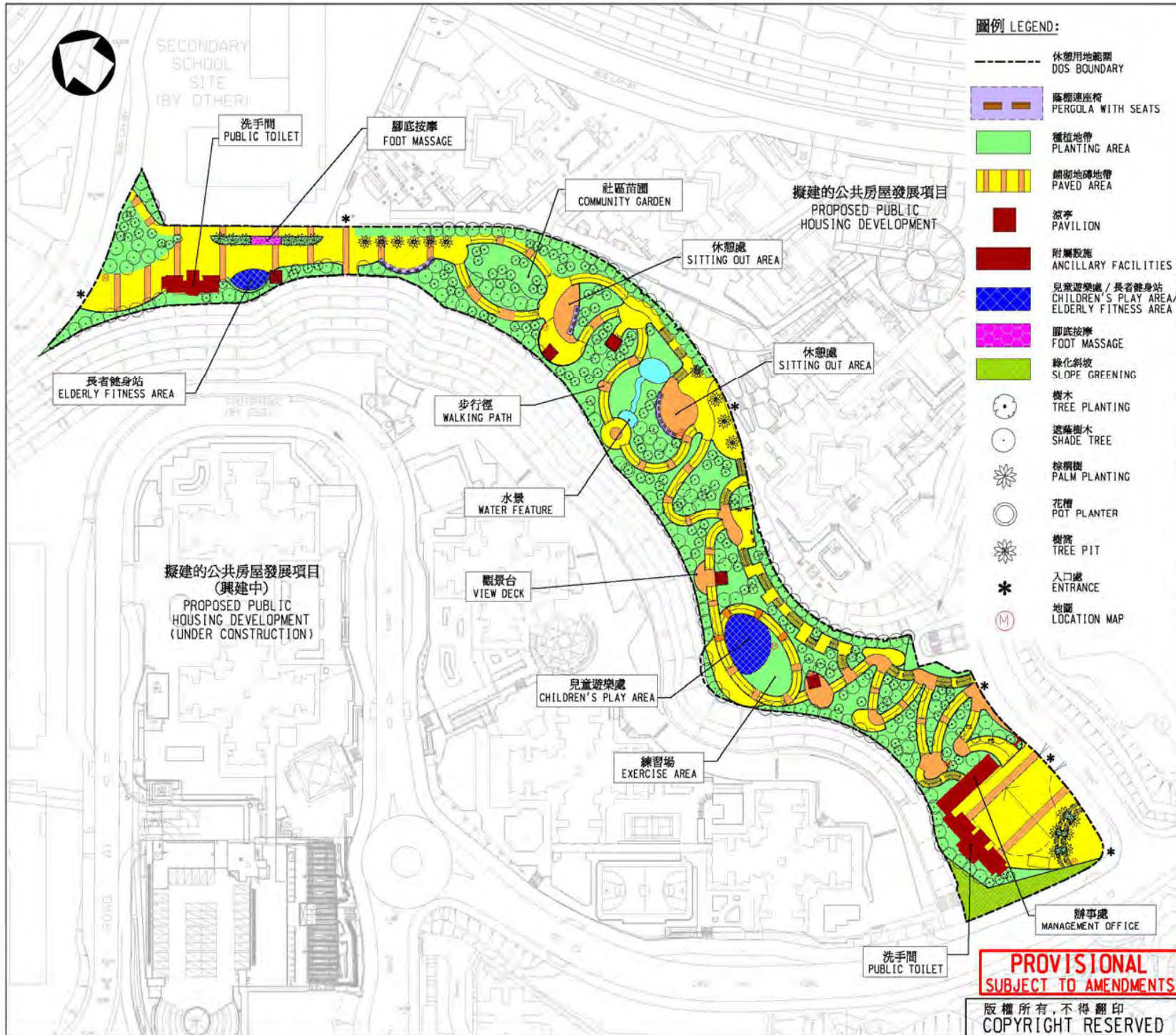
- 擬建的地區休憩用地
PROPOSED DISTRICT OPEN SPACE (DOS)
- 擬建的鄰舍休憩用地
PROPOSED LOCAL OPEN SPACE (LOS)
- 擬建的公共房屋發展項目
PROPOSED PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT

名稱 title	毗鄰彩雲道公共房屋發展項目的地區/鄰舍休憩用地-位置圖 DISTRICT/LOCAL OPEN SPACES ADJOINING CHOI WAN ROAD PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT - LOCATION PLAN		
----------	--	--	--

	姓名 name	簽署 initial	日期 date
設計 designed			
繪圖 drawn	Y. Y. WOO		
核對 checked	K. M. LAM		
核准 approved	T. Y. LAU		
辦事處 office	土木工程處 土地工程處 LAND WORKS DIVISION CIVIL ENGINEERING OFFICE		

編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved
LW 8370				
圖則編號 drawing no.				比例 scale
				1:4000 OR AS SHOWN

土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT



圖例 LEGEND:

- 休憩用地範圍 DOS BOUNDARY
- 蔭棚連座椅 PERGOLA WITH SEATS
- 種植地帶 PLANTING AREA
- 鋪砌地磚地帶 PAVED AREA
- 涼亭 PAVILION
- 附屬設施 ANCILLARY FACILITIES
- 兒童遊樂處 / 長者健身站 CHILDREN'S PLAY AREA / ELDERLY FITNESS AREA
- 腳底按摩 FOOT MASSAGE
- 綠化斜坡 SLOPE GREENING
- 樹木 TREE PLANTING
- 遮蔭樹木 SHADE TREE
- 棕櫚樹 PALM PLANTING
- 花槽 PLOT PLANTER
- 樹窩 TREE PIT
- 入口處 ENTRANCE
- 地圖 LOCATION MAP

註釋 NOTES :

編制 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved
修訂 REVISION				
	姓名 name	簽署 initial	日期 date	
設計 designed				
繪圖 drawn	Y.Y. WOO			
描摹 traced				
核對 checked	K.M. LAM			

核准 approved

T.Y. LAU
SENIOR ENGINEER/6

日期 date : _____

合約編號 contract no.

檔案編號 file no.

工務計劃編號 pwp no.

圖則名稱 drawing title

地區休憩用地 A - 平面圖
DISTRICT OPEN SPACE SITE A - SITE PLAN

圖則編號 drawing no. 比例 scale

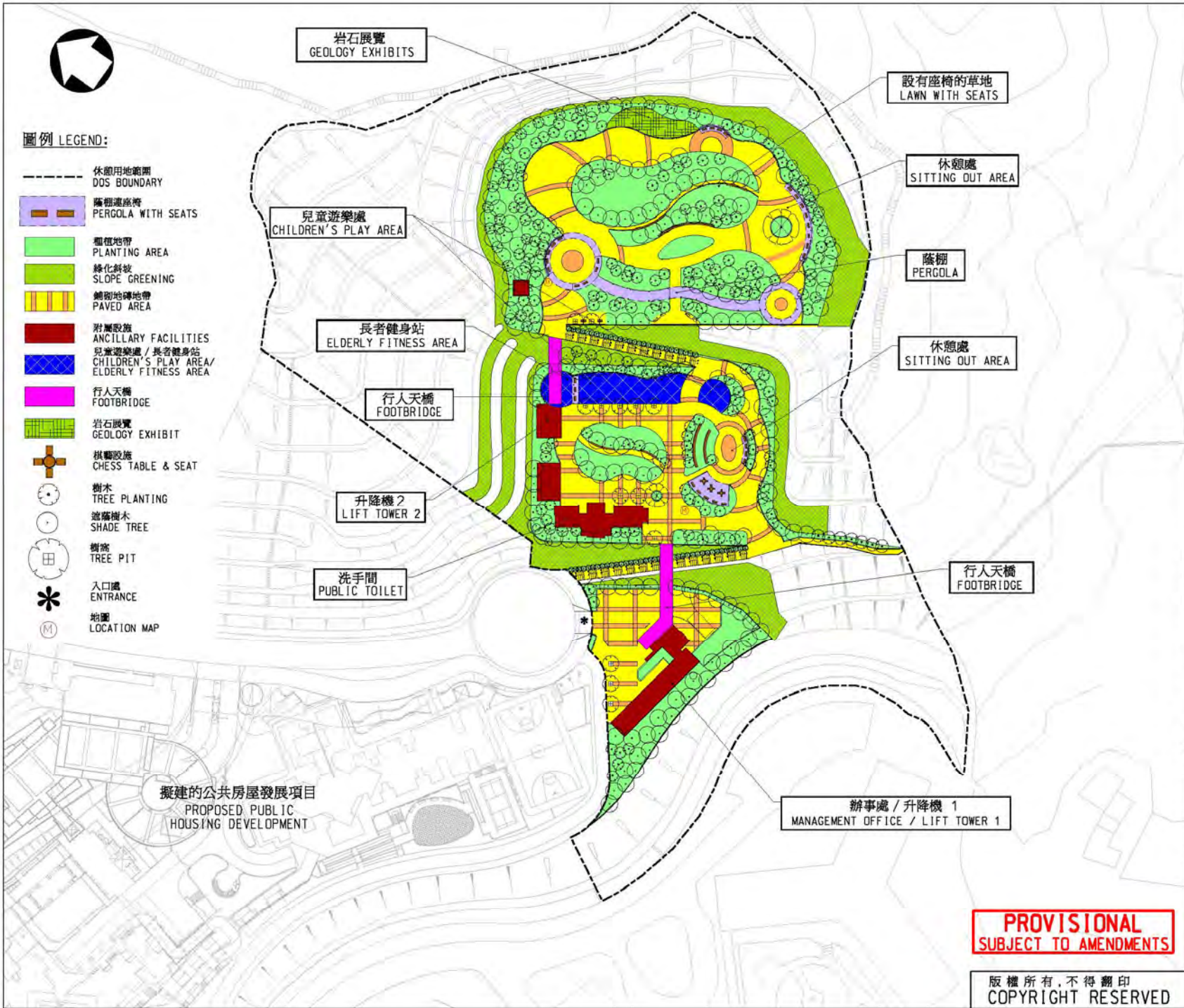
LW 8371 1:1200

辦事處 office
土木工程處 土地工程處
LAND WORKS DIVISION
CIVIL ENGINEERING OFFICE

土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT

**PROVISIONAL
SUBJECT TO AMENDMENTS**

版權所有, 不得翻印
COPYRIGHT RESERVED



註釋 NOTES :

編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved
修訂 REVISION				
		姓名 name	簽署 initial	日期 date
設計 designed				
繪圖 drawn	Y. Y. WOO			
描摹 traced				
核對 checked	K. M. LAM			

核准 approved

T. Y. LAU
SENIOR ENGINEER/6

日期 date : _____

合約編號 contract no. _____

檔案編號 file no. _____

工務計劃編號 pwp no. _____

圖則名稱 drawing title _____

地區休憩用地 B - 平面圖
DISTRICT OPEN SPACE SITE B - SITE PLAN

圖則編號 drawing no. **LW 8372** 比例 scale 1:1000

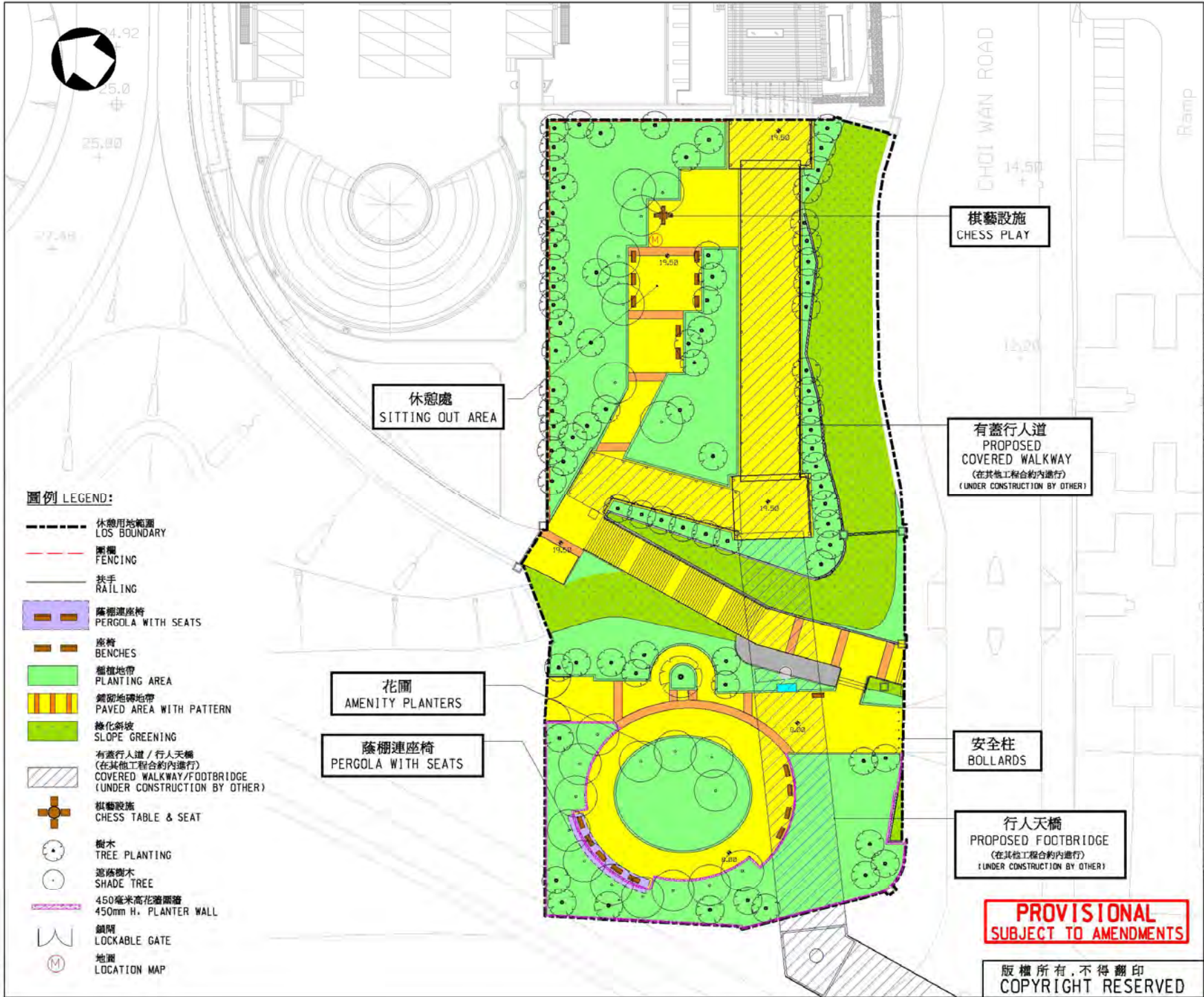
辦事處 office
土木工程處 土地工程部
LAND WORKS DIVISION
CIVIL ENGINEERING OFFICE

土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT

**PROVISIONAL
SUBJECT TO AMENDMENTS**

版權所有, 不得翻印
COPYRIGHT RESERVED

P:\6107000\MORAN\IN\MW3172.dgn 10/12/2007



註釋 NOTES :

編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved
修訂 REVISION				
		姓名 name	簽署 initial	日期 date
設計 designed				
繪圖 drawn		Y. Y. WOO		
描摹 traced				
核對 checked		K. M. LAM		

核准 approved
 T. Y. LAU
 SENIOR ENGINEER/6

日期 date : _____

合約編號 contract no.
 檔案編號 file no.
 工務計劃編號 pwp no.
 圖則名稱 drawing title

鄰舍休憩用地 C - 平面圖
 LOCAL OPEN SPACE SITE C - SITE PLAN

圖則編號 drawing no. 比例 scale
 LW 8373 1:400

辦事處 office
 土木工程處 土地工程處
 LAND WORKS DIVISION
 CIVIL ENGINEERING OFFICE

CEDD 土木工程拓展署
 CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT

**PROVISIONAL
 SUBJECT TO AMENDMENTS**

版權所有, 不得翻印
 COPYRIGHT RESERVED

W:\410\PROJ\DRAWING\CKL\8373.dgn
 10/12/2007