

討論文件

2011 年 11 月 22 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 - 初步土地用途方案

目的

本文件旨在向委員簡介《安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究-可行性研究》(規劃研究)所制定的初步土地用途方案。

簡介

2. 安達臣道石礦場總佔地約 86 公頃。有關的石礦場仍在營運中。當石礦場於 2016 年年中中止營運及完成復修工程後，將提供一幅約 40 公頃的平台，可作發展之用。規劃署於 2011 年 1 月展開規劃研究，研究石礦場用地(研究地點)未來的土地用途，以及作住宅發展及其他用途的潛力。規劃研究的建議將作為修訂有關規劃圖則的基礎，並為研究地點將來的發展及日後由土木工程拓展署進行的工程可行性研究提供指引。規劃研究現正進行為期三個月的第一階段社區參與，以收集公眾對為研究地點制訂的規劃概念及土地用途初步方案的意見。

詳細資料

研究範圍

3. 研究地點位於東九龍大上托西南面的山脊，就近觀塘、藍田及秀茂坪一帶的主要人口中心(圖 1)。研究範圍涵蓋研究地點、安

達臣道公共租住房屋發展計劃（安達臣道發展計劃）¹及附近秀茂坪區的一些主要住宅區，包括順緻苑、順利邨、順安邨、順天邨、秀茂坪邨、秀茂坪南邨、寶達邨和馬油塘村等（圖 1）。

願景及規劃原則

4. 規劃研究的願景是將研究地點改造成一個綠色及宜居的社區，並滿足全港、地區及社區的需要。規劃原則如下：

(a) 全港

- 滿足全港房屋需求；
- 探索經濟和康樂發展的機遇；

(b) 地區

- 使地區房屋種類多樣化；
- 補足現有地區和社區的配套設施；
- 充份考慮交通和基礎設施的限制；
- 回應現有和規劃中的周邊城市環境；

(c) 研究地點

- 創造一個可持續發展和方便行人的綠化環境；以及
- 善用研究地點的獨特地貌條件。

發展限制及機遇

5. 研究地點的主要發展限制如下（圖 2）：

(a) **道路交通** - 若在研究地點上進行大型發展，需要進行道路改善措施；

(b) **污水設施** - 區內現有及已規劃的污水系統最多只能在研究地點容納約 30,000 的人口；

(c) **保存山脊線** - 根據《香港規劃標準與準則》的城市設

¹ 安達臣道發展計劃位於安達臣道下方的一幅用地。現正為計劃進行地盤平整及建造相關基建設施的工程。該計劃將提供約 20 公頃土地作公共租住房屋發展，設計人口約為 48,300 人，並提供相關的政府、機構或社區設施及公眾休憩用地。

計指引，大上托山脊線最高的 20% 將訂為「不受建築物遮擋地帶」，以保護該山脊線；

- (d) **排水** - 研究地點內的平台上有兩個大型地下蓄洪池，在其上不可興建建築物；以及
- (e) **地質** - 研究地點內的平台上有，有一些經填挖地帶²及斷層帶，如要在這些地帶內進行高層發展，可能需要進行較昂貴的深層地基工程。

6. 研究地點亦具下列的主要發展機遇（圖 3）：

- (a) **土地供應** - 研究地點位處九龍市區邊陲，當中的 40 公頃平台為住宅用地及商業和社區設施的供應提供了良好機會，以滿足居民需求，並增加就業的機會；
- (b) **獨有歷史** - 安達臣道石礦場早於 1956 年已開始運作，在研究地點的城市設計上會尊重這獨有的歷史；
- (c) **景觀** - 大上托為東九龍重要的山脊之一，應予以保護。其山峰與佐敦谷之間有一條景觀廊。岩壁上獨有的坡台是市民飽覽東九龍及維港美麗景緻的良好地點；以及
- (d) **地貌** - 當全面復修後，安達臣道石礦場用地將成為九龍市區的重要景觀資源。在規劃及設計未來發展時，可透過綠化改善現時的地貌，建造一個綠色及宜居的社區。

土地用途初步方案

設計人口

7. 根據各項已進行的初步技術評估，估計研究地點最多可容納的人口約為 30,000 人，但需要配合適當的道路改善措施。假若將研

² 經填挖地帶是指那些經採石後留下 30 至 60 米的深坑，再用壓實填土材料把深坑填至規定水平的地帶。

究地點內較多的土地用作非住宅用途（例如商業、政府、機構或社區、康樂、消閒、休憩用地等），則須相應地減少住宅部份，以預留足夠基礎設施供非住宅用途使用。因此，建議將研究地點的目標人口訂為22,000至30,000人之間。

房屋組合

8. 由於研究地點位處的秀茂坪區以資助房屋（包括公共租住房屋）為主，而毗連的安達臣道發展計劃亦將全部作為公共租住房屋發展，為了改善區內房屋組合的比例，建議將研究地點的私人及資助房屋比例訂為80:20。

規劃概念

9. 基於上述各項考慮因素，研究地點未來土地用途的規劃及設計概念包括下列的基本部分：

- (a) 以研究地點的西北及東南面作住宅發展；
- (b) 提供足夠的政府、機構或社區設施，以滿足新發展的需要，並與安達臣道發展計劃已規劃的社區設施互相配合；
- (c) 在研究地點的中間部分作低至中層的非住宅發展，以避免在經填挖地帶內進行昂貴的深層地基工程，同時保存大上托山峰與佐敦谷之間的景觀廊；
- (d) 沿研究地點西南面提供一條綠化長廊，一方面供居民享用，另一方面則有助紓緩安達臣道發展計劃在視覺上對研究地點的影響；
- (e) 反映石礦場歷史，在研究地點東北面的岩壁作一些岩洞發展，並盡量利用岩壁上獨有的坡台作遠足徑及其他康樂用途，亦會進一步研究把遠足徑連接西貢衛奕信徑第三段的可行性；以及

- (f) 加強研究地點的可達性，特別是與安達臣道發展計劃的行人連繫。

10. 我們融入不同的設計概念，擬備了兩個初步方案：

(a) 初步方案一（圖4）

- (i) 一個面積超過 15 公頃的石礦公園（包括不同的康樂及體育設施），以及沿研究地點西南面的一條綠化長廊，將成為區內的重點設施，為觀塘、西貢甚至全港市民提供一個週末及假日的好去處；
- (ii) 沿研究地點中軸及與石礦公園連接的部分將發展成一個消閒娛樂的活動中心，提供零售、餐飲及娛樂等設施。並採用行人專區的設計，避免人車爭路的情況；
- (iii) 在主水平基準以上 250 米的坡台上興建高架眺望台，並加入餐飲設施，讓遊人欣賞東九龍及維港怡人的景色；以及
- (iv) 部分位於研究地點西北面的住宅區將限制作中層發展，以配合毗鄰石礦公園開揚的環境。

(b) 初步方案二（圖5）

- (i) 研究地點的中間部分會以社區設施和休憩用地為主要用途，並預留兩幅土地作商業發展。中間部分將興建一個露天文娛/大型活動廣場，為居民提供一個聚集的地方；
- (ii) 為方便居民，日常的商業設施將設於住宅屋苑內；以及
- (iii) 會預留較多的土地作政府、機構或社區設施之用，以滿足居民的需要，並為區內短缺的社區設施提供用地。

岩洞發展

11. 基於石礦場的背景和地貌，我們認為部分研究地點具發展岩洞的潛力。因此，我們已預留了寬度不少於300米的岩壁作岩洞發展。參考外國的一些經驗，岩洞內可考慮的用途包括酒窖、餐廳、水療中心及設施裝置等。

車輛及行人的連接

12. 建議兩條通往研究地點的車輛通道（圖6），主要通道位於用地的東南端，將連接寶琳道，而另一條通道則位於西南面，將連接安達臣道發展計劃。

13. 進行初步交通評估後，建議除了進行由安達臣道發展計劃研究而提出的道路改善工程外，亦針對以下的路口及道路進行改善工程作進一步研究：

(a) 在將軍澳道/連德道及新清水灣道/龍翔道這兩個交通燈路口增加無阻行車線；以及

(b) 將部分新清水灣道的行車道由三線擴闊至四線。

14. 建議新增行人設施，經安達臣道發展計劃已規劃的行人通道及秀茂坪現有的行人通道系統，接駁至山下的觀塘市中心。我們亦會在下一階段探討加設升降機及/或行人自動梯的可行性。

第一階段社區參與

15. 整個規劃研究會進行兩階段的社區參與。第一階段現正進行，目的是要收集公眾對研究地點制訂的規劃概念及土地用途初步方案的意見，收集到的意見將對研究下一階段制訂選取方案的工作至為重要。我們現正在觀塘及將軍澳區不同地點進行巡迴展覽。有關研究及社區參與活動的資料已上載規劃署網頁 <http://www.pland.gov.hk>。

16. 我們與相關團體及組織（包括觀塘及西貢區議會、分區委員

會、城市規劃委員會及有關的專業團體)已/將安排簡報會，亦已安排在本年 11 月 20 日舉行公眾論壇。

17. 第一階段社區參與摘要已夾附在附錄供各議員參閱。

徵詢意見

18. 請各議員就擬議的土地用途初步方案發表意見。

附件

圖 1 研究地點及研究範圍

圖 2 發展限制

圖 3 發展機遇

圖 4 土地用途初步方案:方案一

圖 5 土地用途初步方案:方案二

圖 6 擬議車輛及行人通道

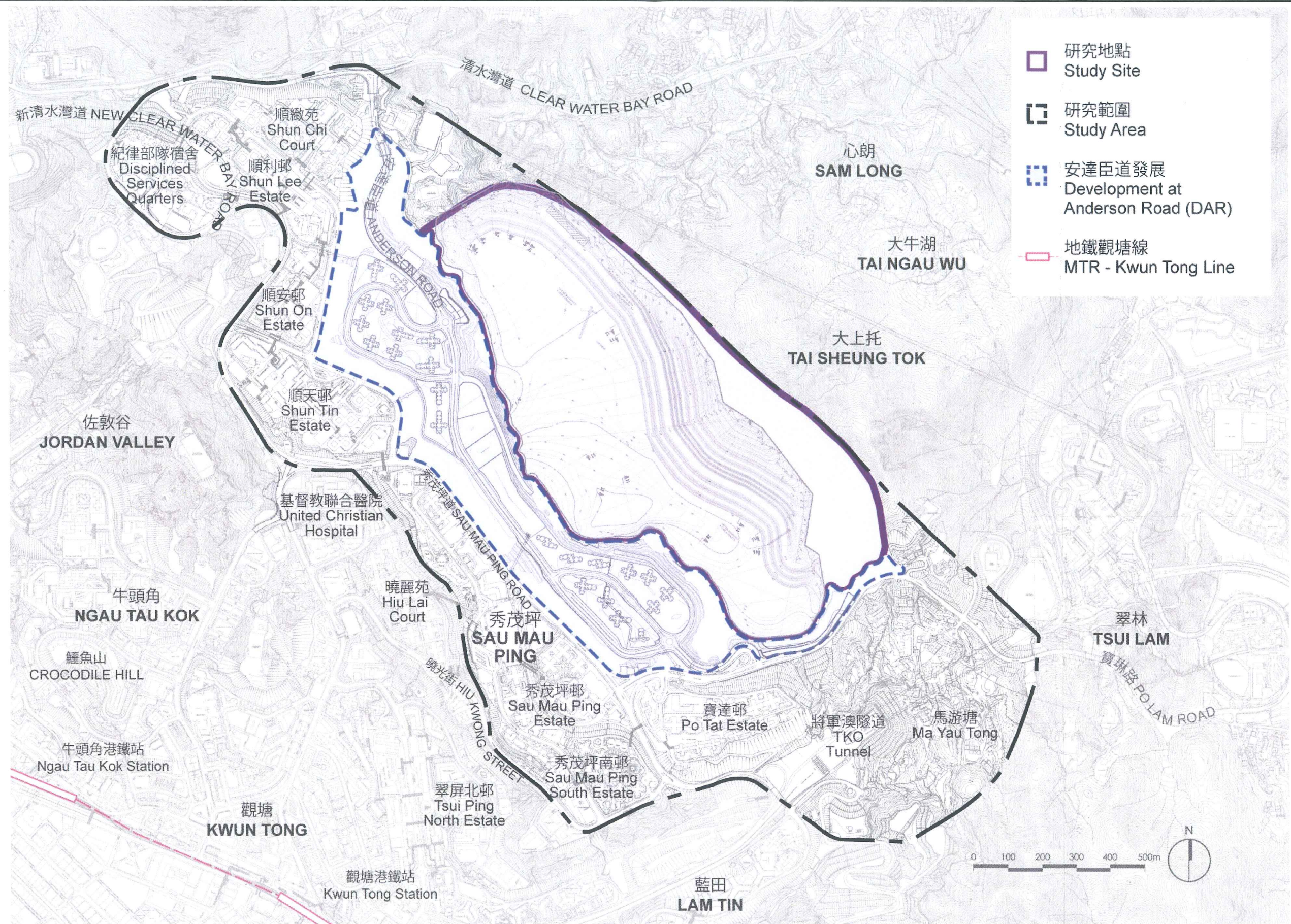
圖 7 擬議路口及道路改善措施

附錄 第一階段社區參與摘要

發展局

規劃署

2011 年 11 月 14 日



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

研究地點及研究範圍
STUDY SITE AND STUDY AREA

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



M/SD/11/82

圖 Plan 1



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

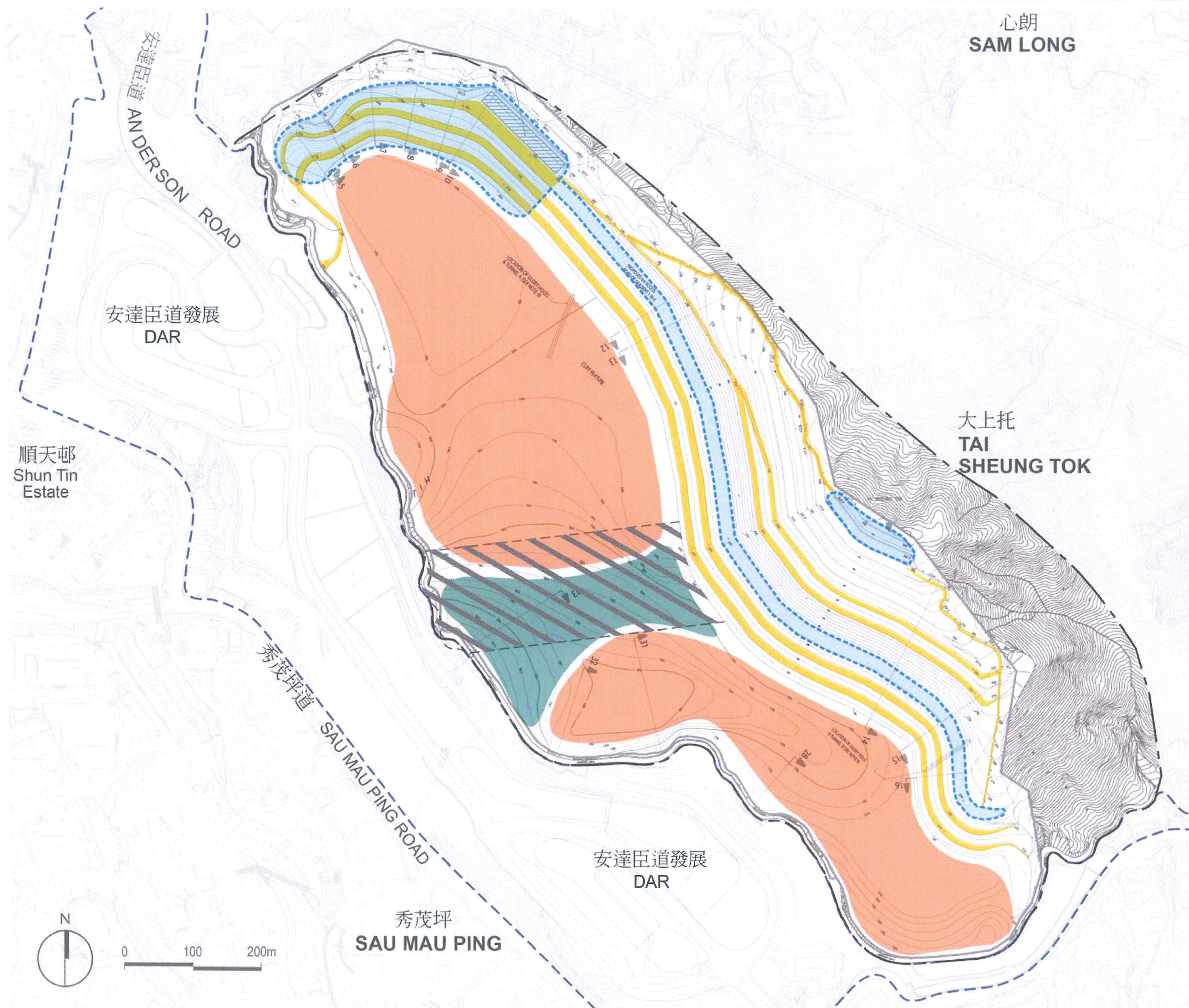
發展限制
DEVELOPMENT CONSTRAINTS

規 劃 署
PLANNING DEPARTMENT



M/SD/11/82

圖 Plan 2



- 研究地點
Study Site
- 安達臣道發展
Development at
Anderson Road (DAR)
- 平台範圍
Platform area
- 平台核心部分
Platform Core
- 朝向大上托山峰之景觀走廊
Visual corridor towards
Tai Sheung Tok summit
- 可建瞭望台或觀景台的地點
Potential sites for lookout point
or viewing deck
- 可用作遠足徑的岩壁坡台
Potential hiking trails
on benches of
rock faces



0 100 200m

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

發展機遇
DEVELOPMENT OPPORTUNITIES

規 劃 署
PLANNING DEPARTMENT

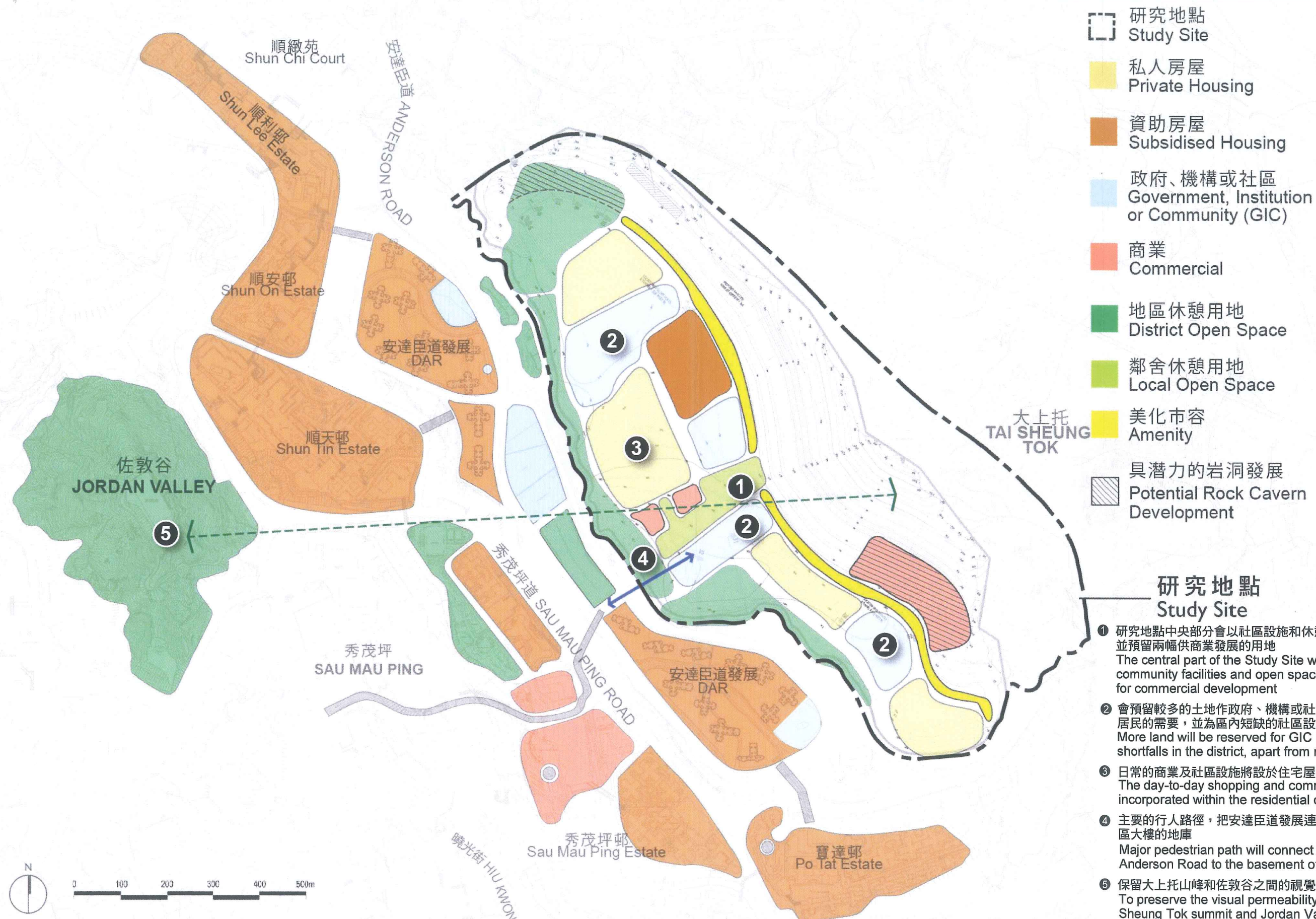


M/SD/11/82

圖 Plan 3

本摘要圖於2011年9月23日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.9.2011





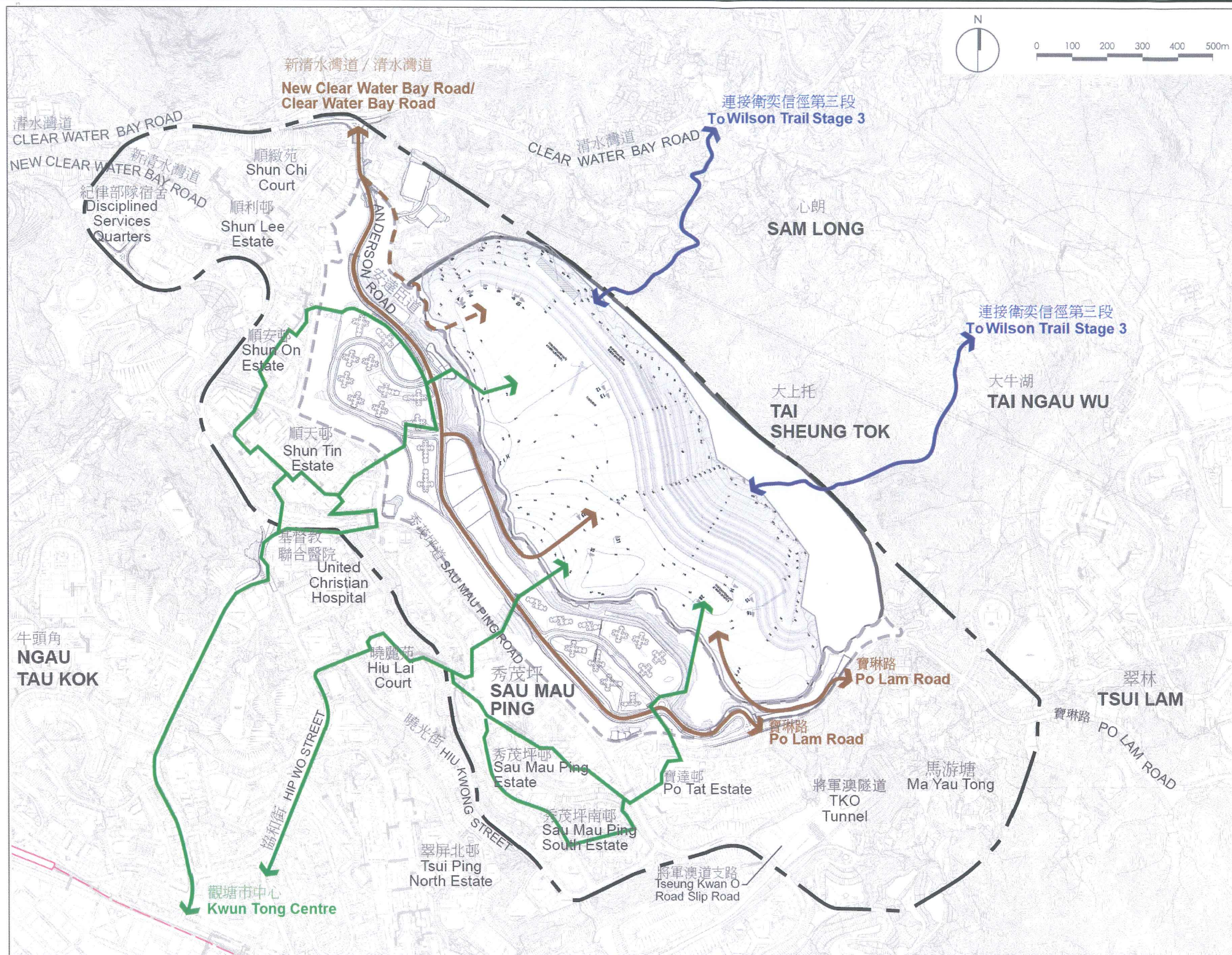
安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究
THE PLANNING STUDY ON FUTURE LAND USE AT ANDERSON ROAD QUARRY

土地用途初步方案：方案二
INITIAL LAND USE OPTION : OPTION 2

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

M/SD/11/82

圖 Plan 5



Legend

- 研究地點
Study Site
- 研究範圍
Study Area
- 安達臣道發展
Development at Anderson Road
- 地鐵觀塘線
MTR - Kwun Tong Line
- 建議之行人連接
Proposed pedestrian connection
- 建議之車道連接(所有方案)
Proposed vehicular access (for all options)
- ↔ 建議之車道連接(只限方案一, 連接到石礦公園)
Proposed vehicular access (to Quarry Park in Option 1 only)
- 建議之行山徑
Proposed hiking trails

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

擬議車輛及行人通道
PROPOSED VEHICULAR AND PEDESTRIAN ACCESSSES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



M/SD/11/82

圖 Plan 6

本摘要圖於2011年11月2日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 2.11.2011

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

第1階段
社區參與摘要

Stage 1
Community Engagement Digest

安達臣道石礦場(研究地點)
ANDERSON ROAD QUARRY (STUDY SITE)

將軍澳
TSEUNG KWAN O

小西灣
SIU SAI WAN

油塘
YAU TONG

藍田
LAM TIN

觀塘
KWUN TONG

秀茂坪
SAU MAU PING

安達臣道發展*
DEVELOPMENT AT
ANDERSON ROAD

順利邨
SHUN LEE ESTATE

順緻苑
SHUN CHI COURT

*安達臣道發展現正進行地盤平整及建造相關基礎設施的工程。發展將提供約20公頃土地作公共租住房屋發展，可容納約48,300人，並提供相關的社區設施及休憩用地。

Site formation works and construction of the associated infrastructure for Development at Anderson Road are in progress. The development will provide about 20 hectares of land for public rental housing with a planned population of about 48,300 as well as associated community facilities and public open space.



目錄 CONTENTS

1 研究概覽 Study Overview

頁 Pages 2-3

2 主要發展限制及機遇 Major Development Constraints & Opportunities

頁 Pages 4-6

3 研究願景 Study Vision

頁 Page 7



4 土地用途的初步方案 Initial Land Use Options

頁 Pages 8-17

5 您的意見 Your Views

頁 Page 18



研究概覽 Study Overview

規劃署於2011年1月展開「安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究—可行性研究」，主要目的是研究安達臣道石礦場未來的土地用途，以及作住宅發展和其他用途的潛力。

In January 2011, the Planning Department commissioned the "Planning Study on Future Land Use at Anderson Road Quarry (ARQ) – Feasibility Study". The overall objective is to examine the future land use of the ARQ and the potential for residential and other uses.

研究地點及研究範圍

安達臣道石礦場位於東九龍大上托西南面的山坡，佔地約86公頃。該石礦場現時仍在營運中。根據土木工程拓展署的計劃，石礦場的修復工程將於2016年年中全面完成，屆時會提供一幅約40公頃的平台，可作發展之用。

研究範圍約298公頃，涵蓋研究地點、西南面作公共租住房屋的安達臣道發展及附近秀茂坪的主要住宅用地（包括順緻苑、順利邨、順安邨、順天邨、秀茂坪邨、秀茂坪南邨、寶達邨、馬游塘村等）。

Study Site and Study Area

The Study Site is located on the southwestern slope of Tai Sheung Tok Hill in East Kowloon. It covers an area of about 86 hectares. The quarry on the Study Site is still in operation. According to the Civil Engineering and Development Department, a platform of about 40 hectares will be formed for future developments upon the completion of the rehabilitation works in mid 2016.

The Study Area has a total area of about 298 hectares, covering the Study Site, the Development at Anderson Road (DAR) for public rental housing to the southwest, and some nearby residential areas in Sau Mau Ping (including Shun Chi Court, Shun Lee Estate, Shun On Estate, Shun Tin Estate, Sau Mau Ping Estate, Sau Mau Ping South Estate, Po Tat Estate, Ma Yau Tong Village, etc).



第一階段社區參與

研究會透過兩個階段的社區參與，收集公眾對研究地點未來土地用途規劃及相關設計的意見。第一階段社區參與於2011年8月30日至11月30日期間進行，為期三個月，主要就規劃概念及土地用途的初步方案收集公眾意見，這些意見將會為制訂選取方案及初步大綱發展圖提供重要基礎，對下一階段的研究至為重要。

Stage 1 Community Engagement

Community engagement will be conducted in two stages to solicit public views on the planning and related design of the future land uses at the Study Site. The three-month Stage 1 Community Engagement is from 30.8.2011 to 30.11.2011. The main purpose is to collect public views on the planning concepts and the initial land use options. The views collected will provide important inputs to the formulation of the preferred option and Preliminary Outline Development Plan at the next phase of the Study.

研究地點 Study Site

規劃及設計 Planning & Design

基線
檢討研究
Baseline Review
Study

初步方案
及評估
Initial Options &
Assessments

選取方案
及評估
Preferred Option
& Assessments

初步
發展大綱圖
Preliminary
Outline
Development Plan

建議
發展大綱圖
Recommended
Outline
Development Plan

研究初議階段
Inception Phase

方案制定階段
Option Formulation
Phase

完善方案階段
Preferred Option Finalisation Phase

社區參與
Community
Engagement

第一階段
社區參與
Stage 1
Community
Engagement

我們在此
We are
here!

第二階段
社區參與
Stage 2
Community
Engagement

道路交通 Road Traffic

區內的主要道路容量不足，若要在研究地點上進行大型發展，需進行有效的道路改善措施。

The road capacity in the area is not adequate. Effective road improvement measures are required for any large-scale developments at the Study Site.

主要發展限制 Major Development Constraints

保護山脊線 Protection of Ridgeline

根據《香港規劃標準與準則》的規定，大上托山脊線最高的20%將訂為「不受建築物遮擋地帶」，以保護山脊線。

In accordance with the Hong Kong Planning Standards and Guidelines, the highest 20% of the Tai Sheung Tok ridgeline will be designated as “building free zone” to protect the ridgeline.

污水系統 Sewerage

按區內現有及已規劃的污水系統計算，在研究地點上最多只能容納約30,000的人口。

The existing and planned sewerage system in the area could only support a maximum population of about 30,000 at the Study Site.

排水 Drainage

研究地點內的平台上有兩個大型地下蓄洪池，在其上不可興建建築物。

There are two underground flood storage tanks on the platform of the Study Site. No building would be allowed on top of these two tanks.

地質 Geology

研究地點內的平台上，有三個經填挖地帶*及一些斷層帶。如要在這些地帶內進行高層發展，可能需要進行較昂貴的深層地基工程。

There are drop-cut areas* and fault zones on the platform of the Study Site. Deeper foundation works incurring higher construction cost may be required for any high-rise developments in these areas and zones.



* 經填挖地帶是指那些經採石後留下30至60米的深坑，再用壓實填土材料把深坑填至規定水平的地帶。

Drop-cut areas are 30m to 60m deep, which were formed due to mining of rock during quarry operation and subsequently backfilled with compacted general fill materials to the planned levels.

土地供應 Land Supply

位於九龍市區的研究地點，可提供約40公頃的平台，為**住宅發展**、**商業**及**社區設施**提供用地，以回應全港需求及滿足居民需要。

Being located in urban Kowloon, the 40-hectare platform within the Study Site can provide land for **housing**, **commercial** and **community facilities** to meet territorial demand and the residents' needs.

主要 發展機遇 Major Development Opportunities

獨有歷史 Unique History

安達臣道石礦場由1956年營運至今。需要尊重研究地點的獨有歷史，並善用獨特的地貌，作**康樂**及**岩洞發展**。

The ARQ has been in operation since 1956. Such unique history will be respected and the distinct landform will be utilized for **recreational** and **cavern development**.

景觀 Vista

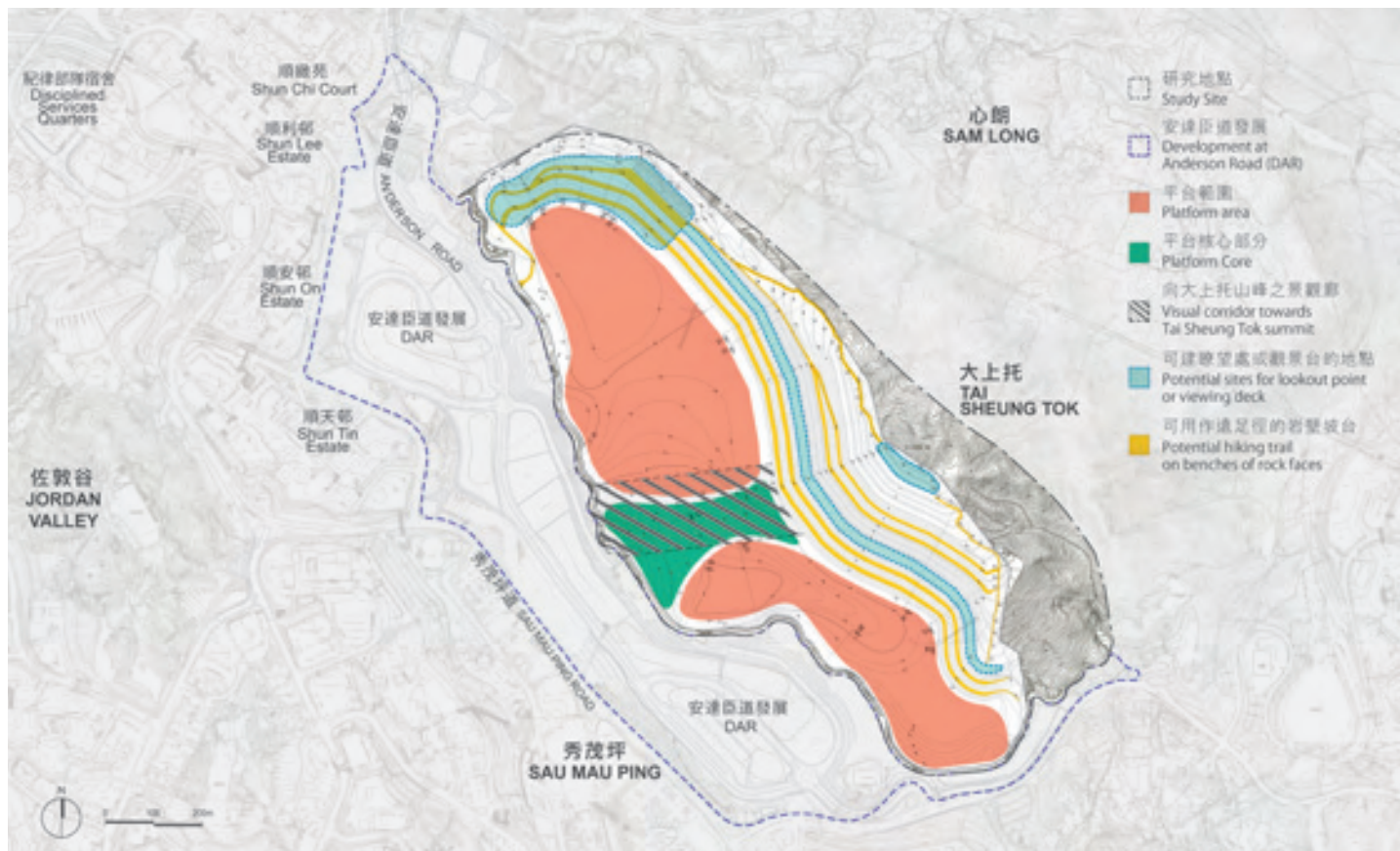
需要保護大上托山峰與佐敦谷之間的**景觀廊**，可善用岩壁上坡台獨有的有利位置，讓市民飽覽東九龍及維港的景緻。

There is a **visual corridor** between the Tai Sheung Tok summit and Jordan Valley which should be protected. The benches of the rock faces are good locations for enjoying the spectacular view of East Kowloon and the Victoria Harbour.

地貌 Landform

當全面修復後，安達臣道石礦場用地將成為九龍市區的主要景觀資源。研究地點的地貌可藉綠化而改善，並建造一個**綠色**及**宜居社區**。

The ARQ site upon full rehabilitation will be a major landscape resource in urban Kowloon. The existing landform of the Study Site could also be enhanced through greening to create a **green** and **liveable community**.

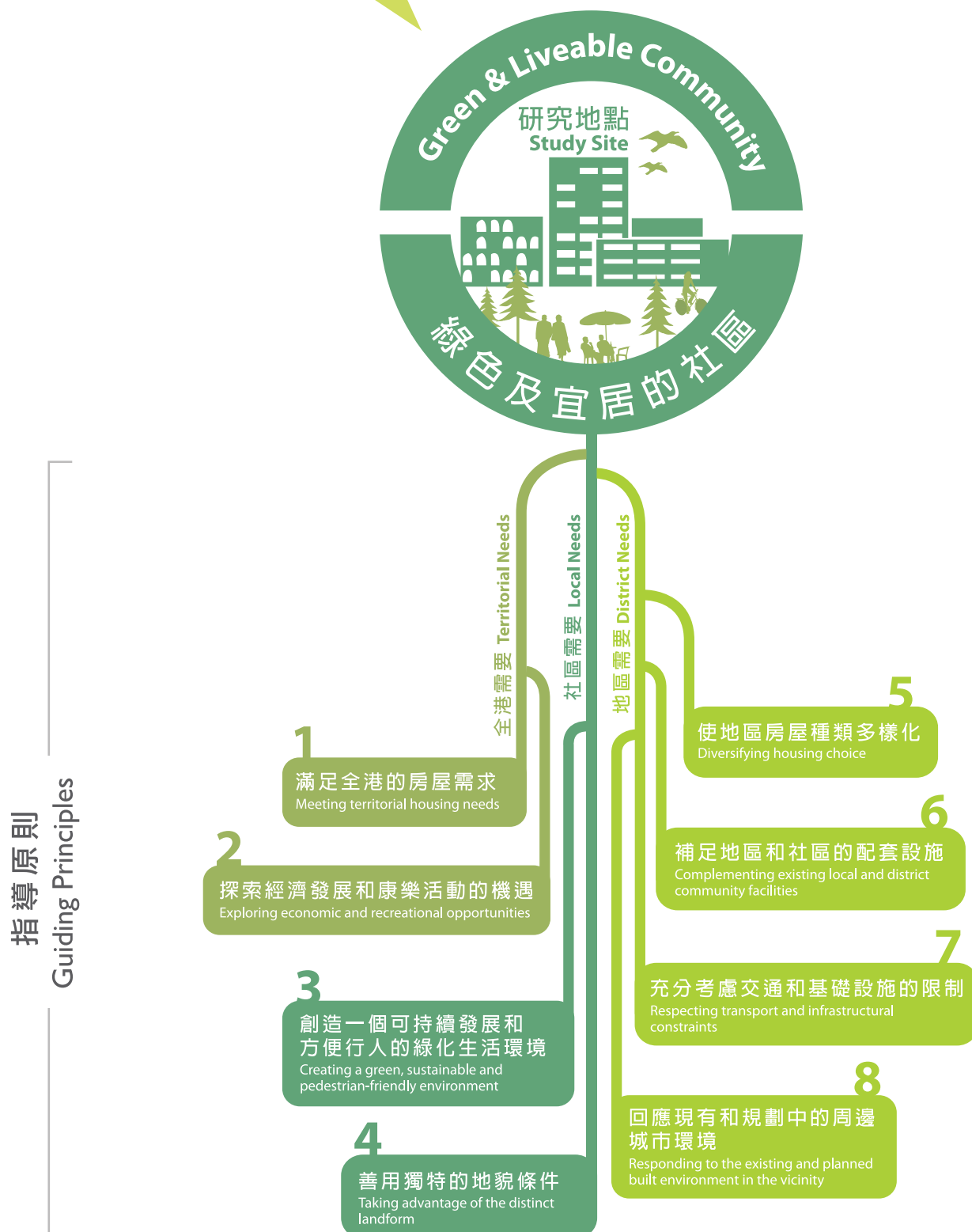




願景 VISION

將安達臣道石礦場改造成一個綠色及宜居的社區，並回應全港、地區和社區的需要。

To reshape the ARQ into a green and liveable community that meets the territorial, district and local needs.



4 土地用途的初步方案 Initial Land Use Options

設計人口 Planned Population

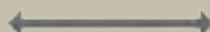
就各項基礎設施所進行的初步技術評估，研究地點最高可容納的人口約為30,000人，但需要配合適當的道路改善措施。假若把研究地點內較多的土地用作非住宅用途（例如商業、政府、機構或社區、康樂、消閒及/或休憩用地等用途），則須相應地減少住宅部分，以預留足夠基礎設施供非住宅用途使用。因此，建議將研究地點的目標人口訂為22,000至30,000人之間。

Based on various preliminary technical assessments undertaken, it is estimated that the Study Site could accommodate a maximum population of approximately 30,000, with the implementation of appropriate road improvement measures. If more land is to be reserved for non-domestic uses (such as commercial, Government, Institution or Community (GIC), recreational, leisure and/or open space, etc.), the domestic component will have to be reduced accordingly so as to release sufficient infrastructural capacities for the non-domestic uses. It is therefore proposed to adopt a target population ranging from 22,000 to 30,000 for the Study Site.

設計人口
Planned population
22,000 - 30,000



較多非住宅用途 - 22,000人
More non-domestic uses - population of 22,000



較多住宅用途 - 30,000人
More domestic use - population of 30,000



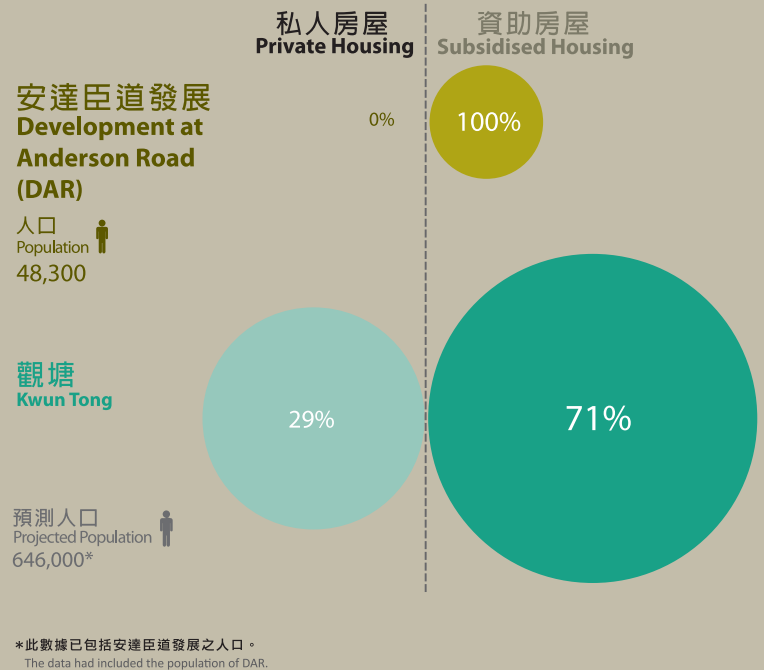
房屋組合 Housing Mix

建議房屋組合比例 Proposed Housing Mix Ratio

私人房屋 Private Housing **80:20** 資助房屋 Subsidized Housing

由於研究地點位處的秀茂坪區以資助房屋(包括公共租住房屋)為主，而毗連的安達臣道發展亦將全部為公共租住房屋發展，為了改善區內房屋組合的比例，建議把研究地點的私人房屋及資助房屋的比例訂為80:20。

As the Sau Mau Ping area where the Study Site is located is mainly for subsidized housing (including public rental housing), and the adjacent development in DAR would be planned wholly for public rental housing, a private-to-subsidized housing ratio of 80:20 is proposed for the Study Site to improve the housing mix of the area.



4 土地用途的初步方案 Initial Land Use Options

🗨 規劃及設計的基本部分 Basic Planning and Design Components

- 1 主要以研究地點的西北及東南面作住宅發展。

To have residential developments mainly in the northwestern and southeastern parts of the Study Site.

- 2 提供足夠的政府、機構或社區設施，以滿足新發展的需要，並與安達臣道發展已規劃的社區設施互相配合。

To provide sufficient GIC facilities to meet the needs of the new developments and to coordinate the provisions of the facilities with those planned for DAR.

- 3 在研究地點的中間部分作低至中層的非住宅發展，以避免在經填挖地帶進行昂貴的深層地基工程，同時保存大上托山峰與佐敦谷之間的景觀廊。

To have low- to medium-rise non-domestic uses in the central part of the Study Site so as to avoid expensive deep foundation works in the drop-cut areas and preserve the visual corridor between the Tai Sheung Tok summit and Jordan Valley.

- 4 沿研究地點西南面興建一條綠化長廊，一方面供居民享用，另一方面幫助舒緩安達臣道發展在視覺上對研究地點的影響。

To provide a green promenade along the southwestern edge of the Study Site for enjoyment by the local residents while at the same time to provide a relief to mitigate the visual impacts of DAR on the Study Site.

- 5 在研究地點東北面的岩壁作岩洞發展，並利用岩壁上獨有的坡台作遠足徑及其他康樂用途，亦會進一步研究把遠足徑連接西貢衛奕信徑第三段的可行性。

To have some rock cavern developments at the rock faces in the northeastern part of the Study Site and to make use of the unique benches on the rock faces for hiking and other recreational uses. The feasibility of connecting the proposed hiking trails to Wilson Trail Stage 3 in Sai Kung will be examined.

- 6 加強研究地點的可達性，特別是與安達臣道發展的行人連繫。

To enhance the accessibility of the Study Site, particularly the pedestrian connections to DAR.





設計概念
Design Concepts

1 一個面積超過15公頃的石礦公園，將提供不同的康樂及體育設施，加上研究地點西南面的綠化長廊，一併成為區內主要特色。為觀塘、西貢甚至全港市民提供一個周末及假日的休閒好去處。

A Quarry Park of more than 15 hectares with different recreational and sports facilities, and a green promenade along the southwestern edge of the Study Site will be the key features of the area. The Park will provide a good leisure destination for the residents in Kwun Tong, Sai Kung or even the whole Territory during weekends and holidays.

2 沿研究地點中軸及連接石礦公園的部分，將成為一個消閒娛樂活動中心，提供零售、餐飲及娛樂等設施，並設行人專區，避免人車爭路的情況。

Along the central axis of the Study Site and connected to the Quarry Park will be a leisure and entertainment centre with retail, dining and entertainment facilities. The area will be pedestrianized to avoid conflicts between the pedestrian and vehicular traffic.

3 在主水平基準以上250米的坡台上興建眺望台，並加入餐飲設施，讓遊人在用膳之餘，同時欣賞東九龍及維港的景色。

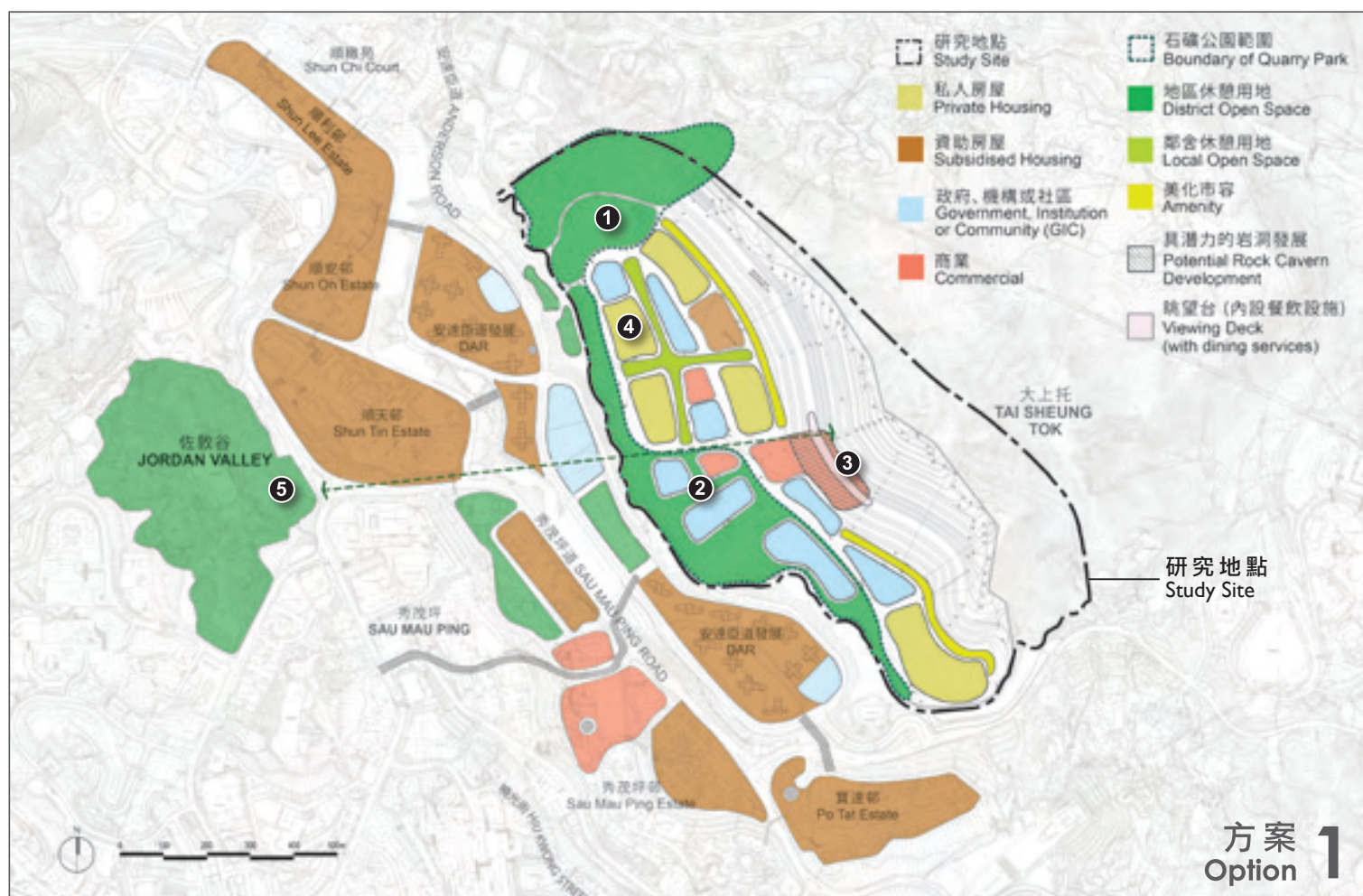
To construct an elevated viewing deck with dining services on the bench at the level of 250mPD to allow the visitors to enjoy the spectacular view of East Kowloon and the Victoria Harbour.

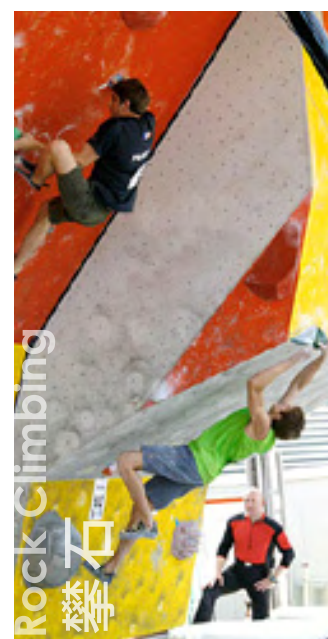
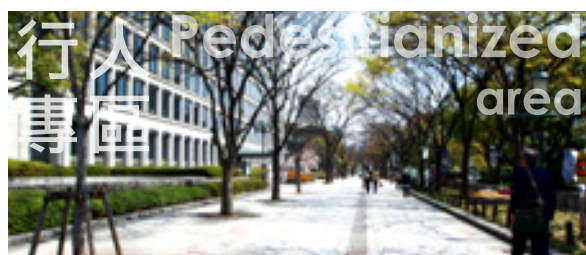
4 研究地點西北面的部分住宅區會作中層發展，以配合石礦公園開揚的環境。

To limit part of the residential district in the northwestern portion of the Study Site to medium-rise buildings to complement the open setting of the Quarry Park.

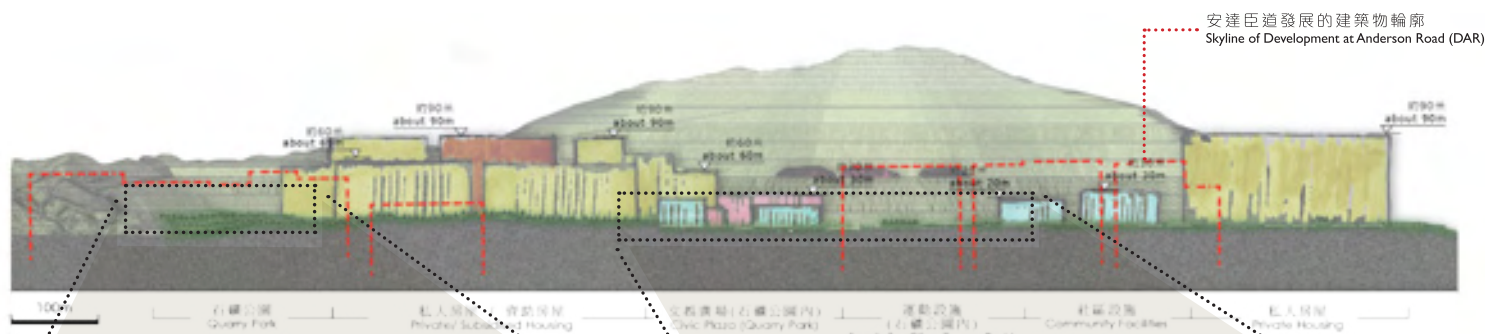
5 保留大上托山峰和佐敦谷之間的視覺通透性。

To preserve the visual permeability between the Tai Sheung Tok summit and Jordan Valley.

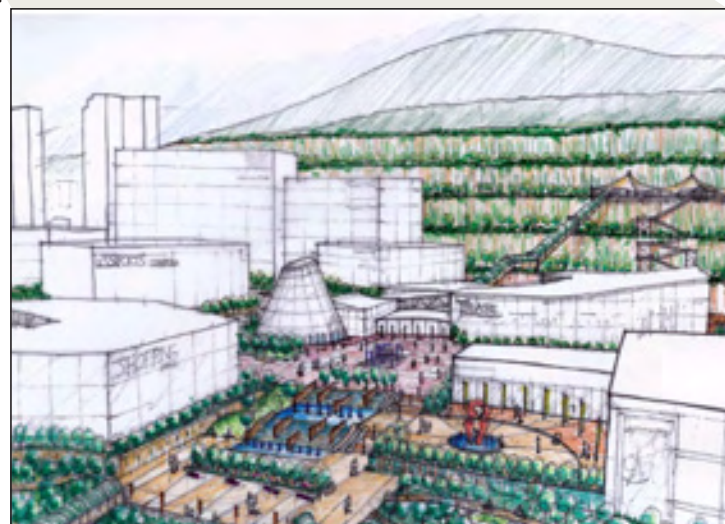




西南立面圖 Southwest Elevation



示意性透視圖 Indicative Perspective



設計概念
Design Concepts

1

研究地點的中央部分會以社區設施和休憩用地為主要用途，並預留兩幅供商業發展的用地。建議在中間位置興建一個戶外文娛/大型活動廣場，為居民提供一個聚集的地方。

The central part of the Study Site will be mainly used for community facilities and open space, and two sites will be reserved for commercial development. The open-air civic/event plaza at the centre will provide a gathering place for the local residents.

3

日常的商業及社區設施設於住宅屋苑內，方便居民使用。The day-to-day shopping and community facilities will be incorporated within the residential developments for convenience of the local residents.

2

預留較多的土地作政府、機構或社區設施之用，除滿足居民的需要外，並為區內短缺的社區設施提供用地。

More land will be reserved for GIC facilities to meet the shortfalls in the district, apart from meeting the local needs.

4

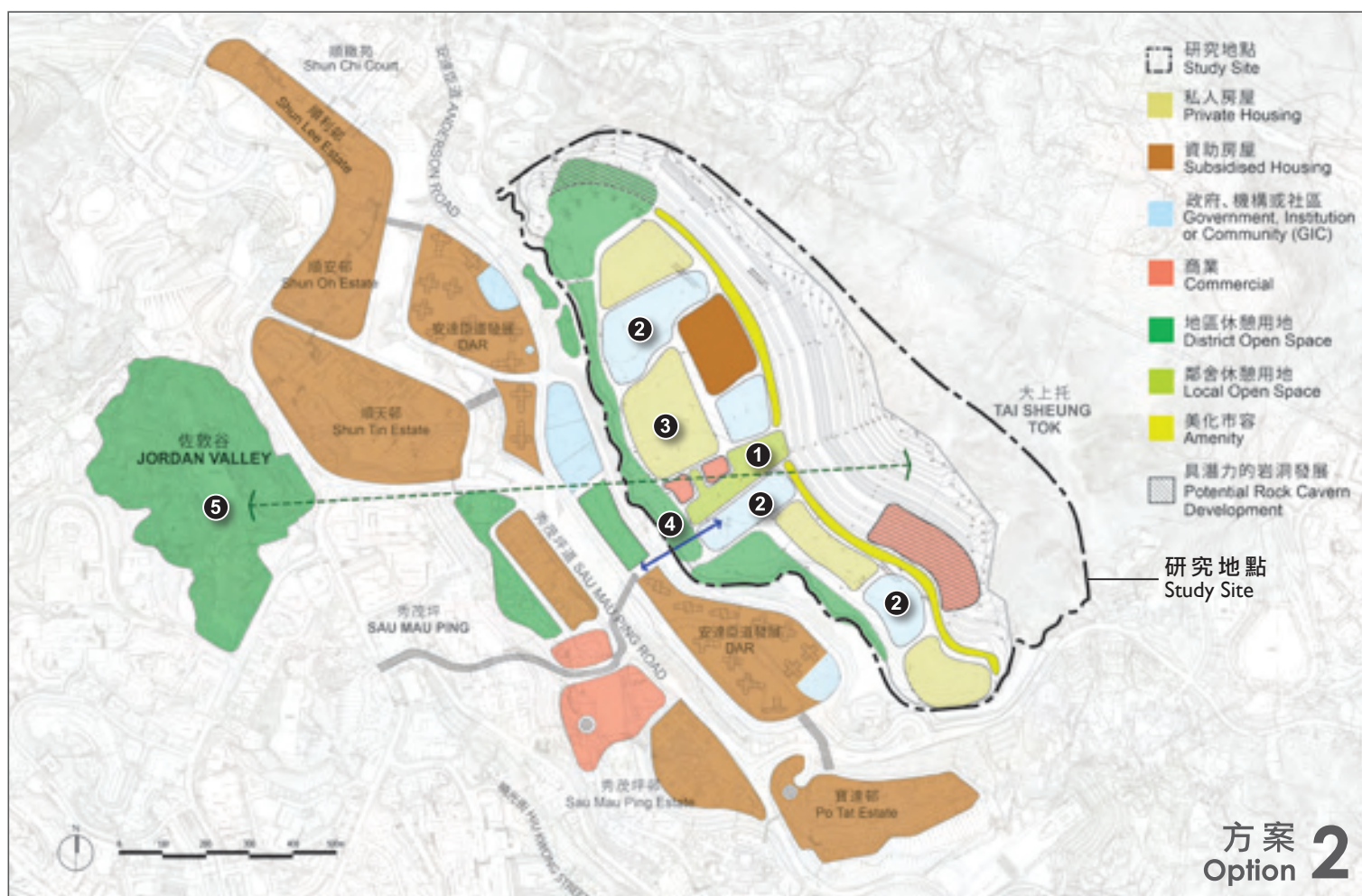
主要的行人路徑，把安達臣道發展連接到研究地點內之政府、機構或社區大樓的地庫。

Major pedestrian path will connect DAR to the basement of the GIC building within the Study Site.

5

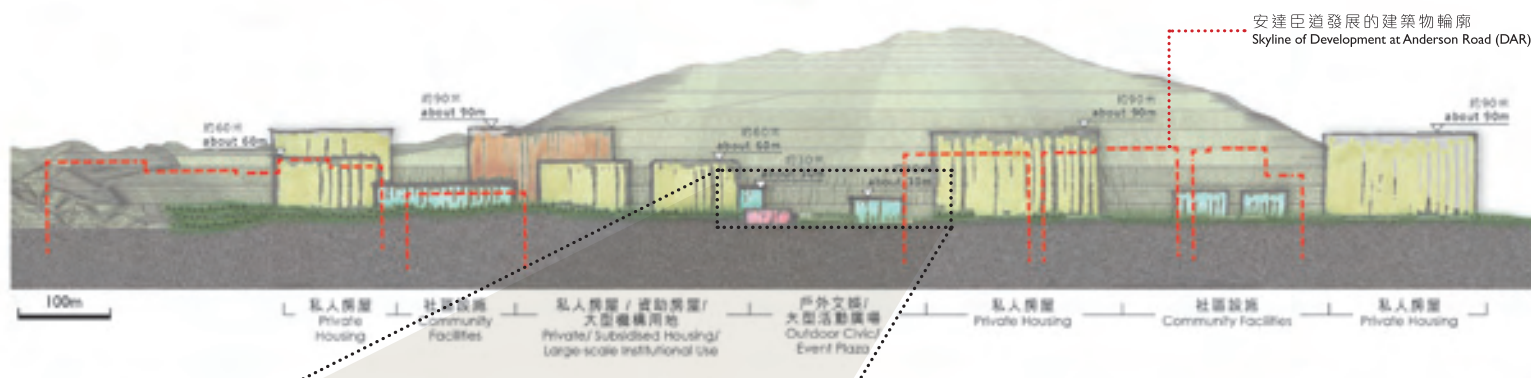
保留大上托山峰和佐敦谷之間的視覺通透性。

To preserve the visual permeability between Tai Sheung Tok summit and Jordan Valley.





西南立面圖 Southwest Elevation



示意性透視圖 Indicative Perspective



4 土地用途的初步方案 Initial Land Use Options

車輛及行人的連接 Vehicular and Pedestrian Accesses

車輛連接

研究建議以兩條車輛通道連接研究地點。主要通道位於研究地點東南端，將連接寶琳道，另一條通道則位於西南面，連接安達臣道發展。

為了解決道路容量不足的情況，研究初步建議除了進行由安達臣道發展研究而提出的道路改善工程外，亦需要針對以下的路口及道路進行改善工程：

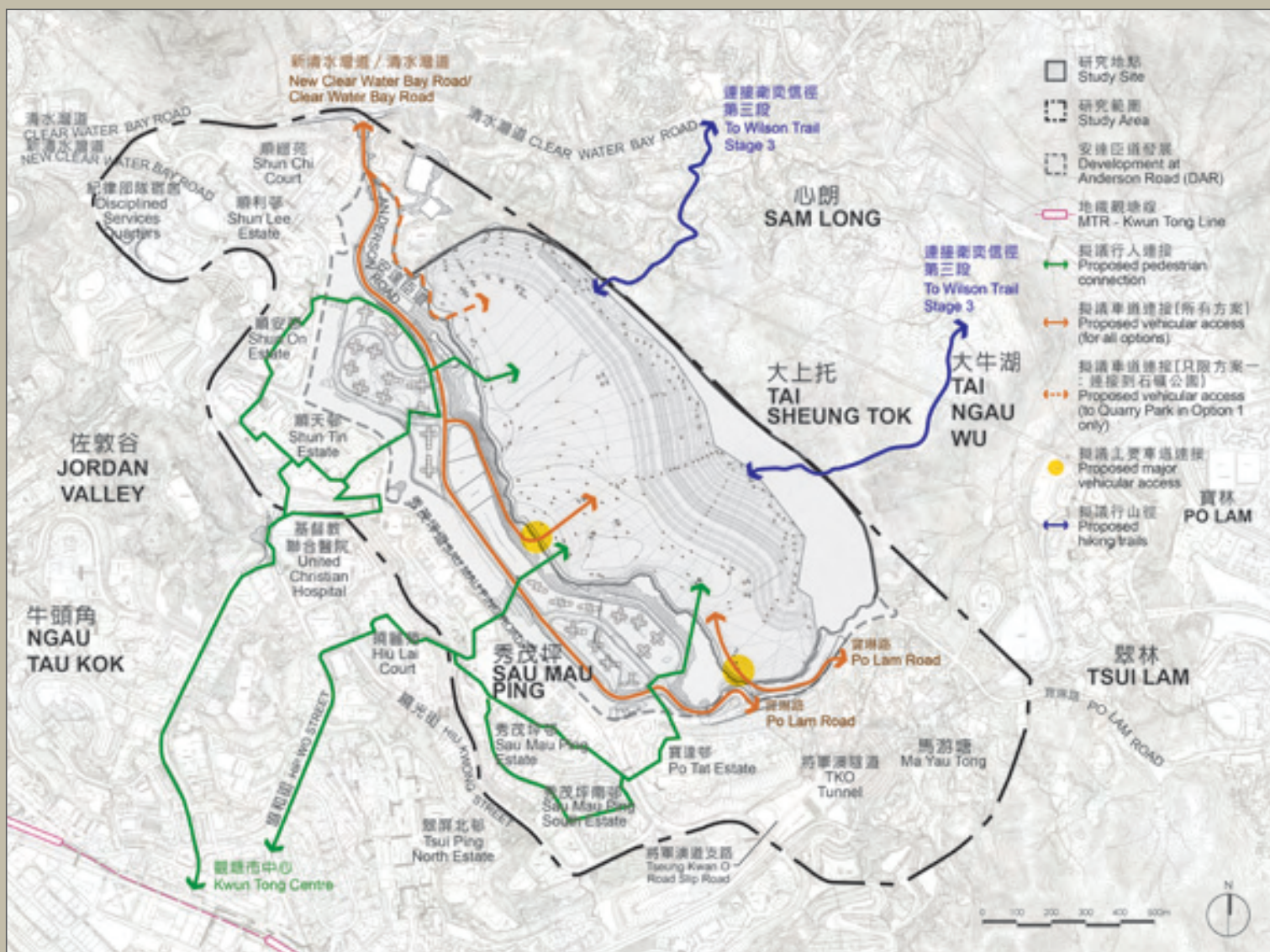
- 在將軍澳道/連德道及清水灣道/龍翔道這兩個交通燈路口增加無阻行車線。
- 將部分新清水灣道的行車道由三線擴闊至四線。

Vehicular Access

Two vehicular accesses to the Study Site are proposed. The primary access will be at the southeastern end of the Study Site connecting to Po Lam Road while the secondary access will be in the southwest connecting to DAR.

To address the issue of insufficient capacity of the road infrastructure, the Study's preliminary proposal is that apart from the traffic improvement measures proposed in the Study on DAR, the following junction and road improvement measures would be necessary:

- To add free flow lanes to the signal junctions at Tseung Kwan O Road/Lin Tak Road and Clear Water Bay Road/Lung Cheung Road.
- To widen part of the carriageway of New Clear Water Bay Road from three to four traffic lanes.





行人連繫

研究建議興建行人通道，經安達臣道發展已規劃的通道及秀茂坪現有的行人通道系統，接駁至位於下坡的觀塘市中心。研究會在下一階段探討加設行人自動梯及/或升降機的可行性。

Pedestrian Connections

The Study proposes to construct pedestrian facilities to connect the Kwun Tong town centre downhill via the planned pedestrian connection facilities for DAR and the existing pedestrian network in Sau Mau Ping. The feasibility of including lift and/or escalator will also be explored at the next stage of the Study.



他們提議 They propose...

「我提議興建住宅!」
“I propose to build more flats.”

「我想有行山徑可以讓我走上大上托做晨運。」
Can I have a walking trail to Tai Sheung Tok for morning exercises?”

「我贊成保護大上托的山脊線。」
“I agree to protect the ridgeline of Tai Sheung Tok.”

「很想試試在大上托上看維港的風景。」
“Is there a peak to enjoy the spectacular Victoria Harbour view from the Kowloon side?”

「必須有充足的基礎設施支持設計人口。」
“The planned population should be supported by adequate infrastructure.”

「石礦場有一些奇特的山崖，何不興建攀石場，推廣攀石活動?」
“There are some amazing cliffs in ARQ. Can they set up a climbing centre there?”

「我希望有足夠的社區設施。」
“I hope there will be enough community facilities.”

「支持綠色生活!增加休憩用地和多植樹!」
“Plan for green! We need open space and more trees.”

「我希望有較平衡的房屋組合。」
“I would like to see a more balanced housing mix.”

...How about you? 您呢?

我們希望聆聽你對安達臣道石礦場規劃建議的寶貴意見。

We would like to hear your valuable views on the planning proposals for the Anderson Road Quarry.

歡迎你在二零一一年十一月三十日或之前將你的意見以郵遞、傳真或電郵方式送交我們。

If you have any comments or suggestions, please send them to the following contact by post, fax or email on/ before 30 November 2011.



地址
Address

規劃署特別職務組
香港北角渣華道333號
北角政府合署15樓

Planning Department -
Special Duties Section

15/F, North Point Government Offices,
333 Java Road, North Point,
Hong Kong



電郵
E-mail
sdpd@pland.gov.hk



電話
Telephone
(852) 2231 4912



傳真
Fax
(852) 2577 3075



請瀏覽本研究的網頁，參閱更詳盡的資料：
More information of this Study is available at the Study's website:

<http://www.pland.gov.hk>

誠邀你參加
我們的社區
參與活動。

Welcome to join
our community
engagement
activities.

S M T W T F S

十月 OCT 2011

					30/9	1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

十一月 NOV 2011

		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

公眾論壇 Public Forum

觀塘社區中心禮堂 Hall, Kwun Tong Community Centre

觀塘翠屏道17號
17 Tsui Ping Road, Kwun Tong

二零一一年十一月二十日(週日)
20 Nov 2011 (Sun)

巡迴展覽 Roving Exhibitions

30/9 - 30/11

市區重建局觀塘資源中心 URA Kwun Tong Resource Centre

觀塘協和街71號地下 G/F, 71 Hip Wo Street, Kwun Tong

30/9 - 16/10

順利邨體育館 Shun Lee Tsuen Sports Centre

觀塘順利邨道 Shun Lee Tsuen Road, Kwun Tong

18/10 - 28/10

寶達邨 Po Tat Estate

觀塘秀茂坪道寶達商場對開空地
Outdoor area off Po Tat Shopping Centre, Sau Mau Ping Road, Kwun Tong

8/11 - 18/11

秀茂坪南邨 Sau Mau Ping South Estate

觀塘秀明道秀茂坪南邨中央空地
Central open space of Sau Mau Ping South Estate, Sau Ming Road, Kwun Tong

21/11 - 28/11

景林鄰里社區中心 King Lam Neighbourhood Community Centre

將軍澳寶琳北路景林邨 King Lam Estate, Po Lam Road North, Tseung Kwan O

聲明:凡在《安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究-可行性研究》過程中向規劃署提供意見和建議的個人或團體，將被視作同意規劃署可將部分或全部提供的內容(包括個人姓名及團體名稱)公布。如你不同意這個安排，請於提供意見和建議時作出聲明。

Disclaimer: A person or an organization providing any comments and suggestions to the "Planning Study on Future Land Use at Anderson Road Quarry - Feasibility Study" shall be deemed to have given consent to the Planning Department to partially or wholly publish the comments and suggestions (including the names of the individuals and organizations). If you do not agree to this arrangement, please state so when providing comments and views.