

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)580/12-13(08)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2013年2月26日舉行的會議

關於安達臣道石礦場用地未來土地用途 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")未來土地用途的背景資料，並綜述議員在立法會及發展事務委員會會議上就有關課題提出的意見及關注事項。

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2015年停止營運。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屋(下稱"公屋")發展計劃(下稱"安達臣道發展計劃")¹，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。

¹ 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，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。

4. 有關該研究的社區參與包括兩個階段。第一階段社區參與在2011年8月至11月進行，目的是收集公眾對石礦場用地的土地用途規劃及設計的意見，包括兩個擬議的初步土地用途方案，其中一個方案的特色為一個超過15公頃的石礦公園，另一個方案則建議劃出多幅大面積的土地作政府、機構或社區設施用途。在2011年11月，政府當局向發展事務委員會簡介該研究的範圍和指導原則，以及發展限制²和機遇，並就初步土地用途方案諮詢委員。

建議發展大綱草圖

5. 當局因應在第一階段社區參與所收集的公眾意見及其他相關考慮，制訂了一個選取土地用途方案，為擬備在2012年6月至9月進行的第二階段社區參與的建議發展大綱草圖提供了基礎。政府當局於2012年6月向發展事務委員會提供了一份文件³，載述有關在第一階段社區參與收集的意見及建議發展大綱草圖⁴。**附錄I**載述建議發展大綱草圖的重點(包括規劃及設計概念、規劃人口及房屋組合、主要土地用途建議、如何處理交通及其他技術事項，以及暫定的推行時間表)。

石礦場用地的土地用途

6. 在2011年11月22日舉行的發展事務委員會會議上，委員關注到當局在石礦場用地發展房屋的計劃。鑑於當局建議把石礦場用地的私人及資助房屋比例定為80:20，部分委員認為，當局或須提高該用地的公屋或資助房屋比例，以滿足市民對房屋的需求。部分委員認為，在不影響綠化及居民享有寬敞居住環境的情況下，此房屋發展項目的地積比率可以略為放寬。

7. 政府當局回應時表示，石礦場用地的發展密度受到若干發展限制所規限。此外，在制訂私人及資助房屋比例時，當局須考慮在已有大量類似發展項目的地區增加公屋發展項目會否受到區內居民歡迎。當局表示，諮詢觀塘區議會的結果顯示，區內居民支持在石礦場用地發展私人房屋。

² 政府當局表示，石礦場用地有一些主要發展限制，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。

³ 立法會CB(1)2207/11-12(12)號文件
(<http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev0628cb1-2207-12-c.pdf>)

⁴ 由於發展事務委員會2012年6月28日會議的議程已載有5個討論項目，與會者未有在會議上討論該份文件。

8. 在2012年6月發表的建議發展大綱草圖中，政府當局建議保留80:20的私人及資助房屋比例，並表示公眾屬意區內有較平衡的房屋組合，而該資助房屋用地適合用作推行新居者有其屋計劃。當局建議在石礦場用地南部及北部設立兩個住宅社區，以南北走向的綠化行人走廊連繫，提供約1 730個資助房屋單位及6 920個私人房屋單位，為23 000人的規劃人口提供居所。資助房屋地積比率將訂為6倍，而私人房屋的地積比率則訂為3.5至5.5倍。

9. 發展事務委員會部分委員指出，居於秀茂坪及寶達邨的區內居民期望當局發展石礦場用地可解決區內現時社區設施不足的問題。因此，當局應考慮保留石礦場用地一部分作康樂、體育訓練、教育及生態保育用途。

10. 政府當局察悉委員的意見。建議發展大綱草圖下的土地用途建議包括一個總面積約17公頃的石礦公園，石礦公園的特色包括一條綠化走廊及不同類型為主的體育及康樂設施；一個主要提供樓層較少的商業和政府設施的文娛核心區；以及坡台將設置遠足徑網絡連接西貢衛奕信徑第三段的岩壁。顯示上述土地用途的地圖載於**附錄II**。

岩洞發展

11. 發展事務委員會部分委員認為，鑒於石礦場用地有獨特的地貌及地質特色，該用地適合用作發展旅遊業及與岩洞相關的康樂設施，以及展示與石礦場的地質及歷史有關的歷史和教育材料。部分委員建議，當局應在石礦場用地為岩壁進行美化工程，以改善該處的景觀及配合康樂活動。政府當局向委員保證，當局會妥為尊重石礦場用地的歷史。當局在建議發展大綱草圖下提出3項岩洞發展。其中一項是一個石礦博物館，餘下兩項則是位於岩壁的擬議商業設施(例如酒窖及水療設施)。政府當局表示，當局須進行較詳細的工程評估，以進一步確定上述各項發展的技術可行性。

車輛及行人通道

12. 發展事務委員會委員極為關注日後的道路網絡容量是否足以容納研究範圍內的新發展項目所增加的交通流量，以及新發展區與觀塘市中心之間的交通接駁。部分委員促請政府當局因應日後的人口審慎策劃有關的道路交通安排。部分委員建議，當局應為行人提供連接石礦場用地日後發展項目的無障礙通道，以便居民往返該等地方。兩名議員分別於2012年3月21日

及10月24日的立法會會議上提出質詢，問及為加強石礦場用地的通達性而提供的已規劃設施是否足夠，以及有何措施處理石礦場用地及毗連的安達臣道發展計劃的發展項目所帶來的額外交通需求。

13. 為紓緩石礦場用地及安達臣道發展計劃日後發展所帶來的累積交通影響，政府當局已進行了一項交通評估，並在評估後建議進行多項改善道路和路口的措施，以及提供新的公共交通設施、一個內部道路系統，以及經安達臣道發展計劃把石礦場用地連接至鄰近公共屋邨的行人連接系統連升降機塔等。有關的詳情載於**附錄I**的建議發展大綱草圖重點。

其他石礦場用地的用途

14. 發展事務委員會部分委員關注本港一些前石礦場用地日後的用途。政府當局表示，在南丫島的石礦場停止運作後，當局會進行修復工程。在修復工程完成後，南丫島石礦場的用地(下稱"南丫石礦場")便可進行發展。政府當局在2012年1月委聘顧問進行可行性研究，以研究南丫石礦場日後的土地用途及探討該用地的發展潛力。當局已於2013年1月就有關的初步土地用途方案諮詢發展事務委員會。⁵

近期的發展

15. 行政長官在2013年施政報告中公布，政府當局會加快發展各石礦場用地(包括南丫石礦場及安達臣道石礦場)，並會積極考慮利用私人發展商的開發能力提供基建及配套設施，以及在該等用地上興建公私營住宅單位。

16. 政府當局會在2013年2月26日的會議上向事務委員會簡介該研究第二階段社區參與的主要結果及石礦場用地的最終建議發展大綱圖。

⁵ 政府當局就該項可行性研究提交的文件(立法會CB(1)428/12-13(08)號文件)可透過下列超連結瀏覽 ——
<http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0122cb1-428-8-c.pdf>

相關文件

17. 相關文件一覽表載於**附錄III**。

立法會秘書處
議會事務部1
2013年2月20日

安達臣道石礦場建議發展大綱草圖重點⁶規劃及設計概念

1. 考慮到大上托的翠綠背景及石礦場用地的獨有地貌，我們將有機會締造一個綠色及可持續發展的社區，並同時發展一個具區域重要性的康樂景點。為了達到這個規劃目標，政府當局採用了以下的規劃及設計概念：

- (a) 以具規模的石礦公園為綠化焦點；
- (b) 在岩壁上將設置多個觀景台，並以遠足徑連接；
- (c) 以位處中央部分的文娛核心區為社區焦點，服務安達臣道石礦場(下稱"研究地點")及秀茂坪一帶的居民；
- (d) 北面及南面部分將設立兩個住宅社區，主要作住宅發展，並提供政府、機構及社區設施作配套；
- (e) 以綠化緩坡過渡位處不同高度水平的平台；
- (f) 在文娛核心區、北面社區及南面社區內提供綠化行人走廊；
- (g) 建築物高度會尊重大上托山脊線及擬議石礦公園，保護現有主要景觀廊，並締造鄰里特色；及
- (h) 推動可持續發展的用地規劃及建築設計。

規劃人口、房屋組合及發展密度

2. 顧及不同的土地用途要求、城市設計考慮，以及在研究較早階段發現的技術及基建設施限制，研究的結論是研究地點的理想人口應為23 000人。秀茂坪區現時以公共房屋為主，而毗連的安達臣道發展計劃亦將全部作公共租住房屋(下稱"公屋")發展。注意到公眾期望區內有較平衡的房屋組合，當局決定維持

⁶ 資料來源：政府當局於2012年6月向發展事務委員會提交的文件(立法會CB(1)2207/11-12(12)號文件)
(<http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev0628cb1-2207-12-c.pdf>)

80:20的擬議私人及資助房屋比例。此外，當局認為資助房屋用地適合用作新居者有其屋計劃。

3. 預計研究地點將可提供約6 920個私人房屋單位及約1 730個資助房屋單位，合共8 650個單位，供23 000人居住。選取土地用途方案及建議發展大綱草圖的主要規劃參數如下：

總規劃人口 (單位數目)*	約23 000 (約8 650)
私人房屋人口 (單位數目)*	約18 400 (約6 920)
資助房屋人口 (單位數目)*	約4 600 (約1 730)
私人及資助房屋比例	80:20
地積比率	
私人房屋	3.5至5.5
資助房屋	6
平均單位面積	
私人房屋	60平方米
資助房屋	50平方米

* 假設私人及資助房屋每個單位的人口均為2.66

4. 考慮到地盤的限制及市區其他資助房屋現時的地積比率，研究地點的擬議資助房屋地積比率將訂為6倍。私人房屋的地積比率則訂為3.5至5.5倍，以保護山脊線及回應公眾對較低發展密度及較寬敞居住環境的期望。為了在個別用地達致較有趣的建築設計，將採用不同的建築物高度。

主要土地用途建議

5. 根據上述的規劃及設計概念，建議發展大綱草圖將包括4項主要土地用途建議——石礦公園、文娛核心區、住宅社區及岩壁。

石礦公園

6. 佔地約17公頃的石礦公園在建議發展大綱草圖上劃為"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。石礦公園將設計成區域公園，提供石礦博物館及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。石礦博物館建議為一個岩洞發展

項目，並會透過內部行人連接系統以升降機及樓梯連接至岩壁上的遠足徑。

文娛核心區

7. 文娛核心區主要為低矮的商業及政府設施、休憩用地及廣場，供居民和遊人使用。核心區包括3幅合共約1.2公頃的"商業"用地、一幅約0.8公頃的"政府"用地及3幅合共約1.7公頃的"地區休憩用地"。其中兩幅"商業"用地將位於平台，餘下一幅則位於坡台上，以在岩洞內作酒窖及水療設施等用途。"政府"用地擬用於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。

住宅社區

8. 建議在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。

9. 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)"，作私人房屋之用(地積比率為3.5至4倍)，餘下一幅住宅用地被劃為"住宅(資助房屋)"地帶，作資助房屋之用(地積比率為6倍)，適宜用作新居者有其屋計劃。6幅政府、機構及社區用地擬議提供一所小學、一所中學、一所消防局、一所警署、一幢附有社會福利設施的社區會堂大樓及一個垃圾收集站。北面社區包括6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3.5至5.5倍)、一幅主要服務當區居民的"商業"用地，以及兩幅供一所小學及一幢政府社區設施綜合大樓使用的政府、機構及社區用地。

10. 建議的住宅樓宇將有不同的高度。毗連石礦公園及沿北面綠化行人走廊的用地將興建樓高30至45米(約8至13層)的低層樓宇，以創造一個更著重以人為尺度的環境。樓高78至98米(約24至31層)的高層樓宇則會在最靠近岩壁的用地興建。樓高50至73米(約15至22層)的中層樓宇會建於低層與高層樓宇之間，以塑造梯級式的建築物高度輪廓。

岩壁

11. 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。當局亦會在不同水平提供數個觀景台供市民享用。市民可在部分觀景台飽覽東九龍及維

港的景致，而其中之一將劃作"商業"地帶，以在岩洞提供商業設施。為改善岩壁的可達性(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)的可行性，以連接岩壁與平台。

岩洞發展

12. 研究地點自1956年起為石礦場，歷史悠久而獨有，其獨特的地貌正適合作岩洞發展。經初步評估後，研究建議3項岩洞發展。其中一項是上文第12段提及的擬議石礦博物館，餘下兩項則分別是上文第13段及17段提及位於岩壁的擬議商業設施。研究亦發現研究地點東北面面向區內主幹道的岩壁有潛力進行岩洞發展。所有岩洞發展建議須進行較詳細的工程評估，以進一步確定這些建議的技術可行性。

技術事項

交通

道路改善措施

13. 為解決研究地點將來發展及安達臣道發展計劃所帶來的累積交通影響，研究已進行了交通評估。評估的結論指出，除就安達臣道發展計劃所進行的5項路口改善措施外，如能額外實施下列道路改善措施，建議發展大綱草圖上的擬議發展將不會嚴重影響區內的交通情況：

- (a) 更改連德道與秀茂坪道的路口設計，把現時的燈控路口取消，並在路口加建新行車天橋，使右轉的車輛可直接駛離該路口；
- (b) 擴闊連德道近康華苑一段，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) 除了在安達臣道發展計劃已訂立的改善措施外，進一步改善清水灣道與安達臣道的路口安排，在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之九龍方向車道，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車龍的情況。

14. 為進一步改善區內整體交通擠塞問題，長遠可能需要在彩虹交匯處進行改善工程。

內部道路系統及公共交通設施

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

16. 研究建議在用地北端毗鄰石礦公園的位置設立公共交通總站，並在研究地點以外近中部出入口位設置附有掉頭設施的公共交通上落客處，主要服務安達臣道發展計劃的居民。研究亦建議除了港鐵觀塘站外，提供來回港鐵藍田站及／或油塘站的接駁服務。

行人連繫

17. 研究地點內主要以行人走廊及石礦公園連接用地的不同部分。對外方面，研究地點已規劃4條經安達臣道發展計劃的行人天橋連升降機塔，分別連接到順利邨、順天邨、秀茂坪邨及寶達邨。研究另外建議4條新行人天橋連升降機塔及自動電梯的路線，將已規劃的網絡進一步伸延到觀塘市中心。

景觀

18. 由香港會議展覽中心及佐敦谷望向研究地點，大上托山脊線的最高20%的"不受建築物遮擋地帶"將得到保護，而大上托山峰與佐敦谷之間的一條現有景觀廊亦會保留。然而，建議發展大綱草圖上擬議發展的大部分景觀將會被安達臣道發展計劃遮擋。

其他

19. 研究亦已就污水系統、排水、環境、地質、供水、公用設施及可持續發展各方面進行技術評估。所有評估的結論是建議發展大綱草圖的擬議發展整體上可行，只要適當地進行改善及舒緩措施，並不會帶來不可解決的問題。

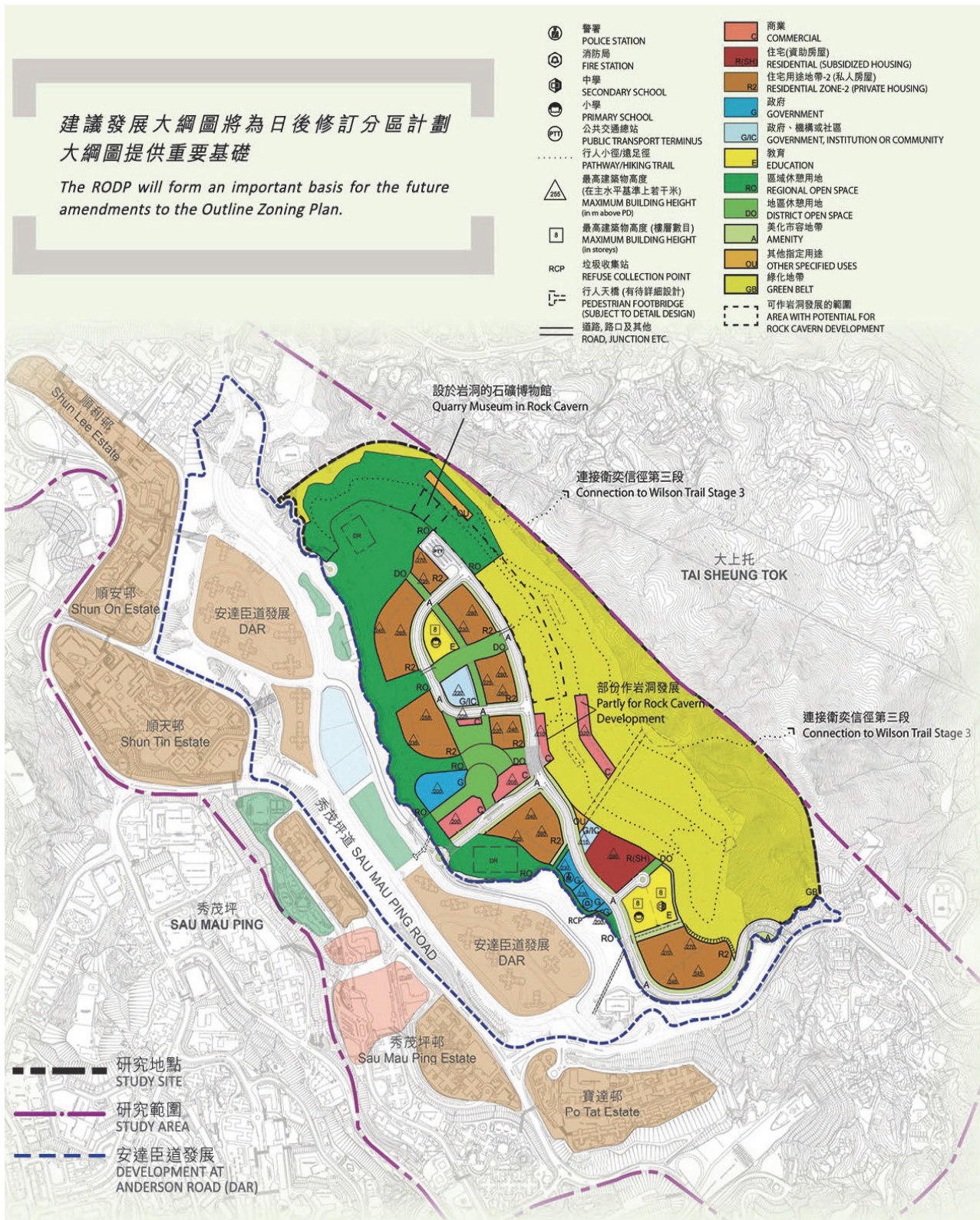
實施安排

20. 在此項研究完成後，土木工程拓展署會展開工程可行性研究。研究地點所需的地盤平整工程、道路工程及基礎設施會在工程可行性研究完成後進行。

21. 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，預計在2019/20起開始提供發展用地。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，有關的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。

22. 至於石礦公園及岩壁上擬議設施的實施時間表及執行機構，當局會作進一步考慮。

建議發展大綱草圖下的土地用途建議
Land use proposals
under the draft Recommended Outline Development Plan



資料來源： 規劃署發出的《安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究 —— 可行性研究 (第二階段社區參與摘要)》(2012年6月)

Source: Planning Study on Future Land Use at Anderson Road Quarry -- Feasibility Study (Stage 2 Community Engagement Digest) issued by the Planning Department (June 2012)

安達臣道石礦場用地未來土地用途

相關文件一覽表

會議日期	立法會／委員會	文件
2011年11月22日	發展事務委員會	<p>政府當局文件 —— 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(立法會 CB(1)346/11-12(06)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev1122cb1-346-6-c.pdf</p> <p>政府當局文件 —— 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(跟進文件)(立法會 CB(1)657/11-12(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev1122cb1-657-1-c.pdf</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) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev1122cb1-346-7-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會 CB(1)1091/11-12號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/minutes/dev20111122.pdf</p>
-	發展事務委員會	<p>政府當局文件 —— 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)(立法會 CB(1)2207/11-12(12)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev0628cb1-2207-12-c.pdf</p>

會議日期	立法會／委員會	文件
		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) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev0628cb1-2207-13-c.pdf
2012年3月21日	立法會	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) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/counmtg/hansard/cm0321-translate-c.pdf
2012年10月17日	立法會	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) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm1017-translate-c.pdf
2012年10月24日	立法會	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) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm1024-translate-c.pdf
2012年11月14日	立法會	議事錄 —— 關於"公屋供應"的書面質詢(第16號)(第1310至1317頁) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/counmtg/hansard/cm1114-translate-c.pdf
2013年1月22日	發展事務委員會	政府當局文件 —— 南丫島索罟灣前南丫石礦場地區未來土地用途發展規劃及工程研究 - 可行性研究 - 第一階段社區參與(立法會CB(1)428/12-13(08)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/dev/papers/dev0122cb1-428-8-c.pdf