

## 深水埗區議會

### 深水埗區西北九龍填海區 第6號「綜合發展區」地盤 『規劃大綱』擬稿

#### 引言

本文件旨在介紹位於介乎深水埗深旺道、興華街西、東京街西與西九龍公路之間被劃作「綜合發展區」地帶的土地(下稱第6號地盤)『規劃大綱』擬稿，並收集區議會意見，以便一併提交城市規劃委員會(城規會)考慮。

#### 背景

2. 第6號地盤，在現行法定《西南九龍分區計劃大綱核准圖(大綱圖)編號S/K20/24》其規劃意向主要是預留土地作綜合住宅及商業發展用途，並提供休憩用地及其他配套設施。根據大綱圖「註釋」的規定，在該地帶的任何發展，申請人需要擬備「總綱發展藍圖」及相關技術評估(如空氣流通、交通、景觀及環境等評估)，向城規會提交規劃申請。第6號地盤的『規劃大綱』擬稿(附件一)、在諮詢政府部門及收集區議會和市民的意見後將提交城規會考慮。經城規會核准的『規劃大綱』將作為房屋署擬備「總綱發展藍圖」的指引。

3. 政府為了維持公屋申請人輪候時間平均大約三年的目標，必須確保有足夠和適時的土地供應興建公屋。因此，政府必須在滿足社會不同界別之間的需求上取得平衡，在上述地盤發展公屋，以配合公屋的整體供應。

4. 規劃署、康樂及文化事務署和房屋署在2010年1月12日就第6號地盤發展事宜諮詢深水埗區議會，我們理解議員和居民的關注，經過慎重考慮後，現提供多一個方案作諮詢，即建議以換地方式發展部分公屋，詳細內容請參閱下文。

## 西北九龍填海區第6號地盤「綜合發展區」的發展計劃

5. 第6號地盤在「綜合發展區」地帶的『規劃大綱』擬稿載於附件一，建議的發展參數總括如下：

地盤面積	(公頃)
綜合發展區總地盤面積	約 4.49
包括：	
公共休憩用地	不少於 1.0
公共運輸交匯處	約 1.31
廣深港高速鐵路的通風樓	約 0.12
公共房屋	約 1.70
其他(道路及斜坡)	約 0.36
地積比率	
住宅(公屋發展)	約 6.5 倍(包括住用及非住用地積比率)
非住宅(零售、街市及社區設施)	(以 1.70 公頃地盤面積計算)
公共休憩用地	不納入地積比率
公共運輸交匯處	不納入地積比率
廣深港高速鐵路的通風樓	不納入地積比率
綜合發展區總地積比率	約 2.5 倍 (以 4.49 公頃地盤面積計算)
其他參數	
樓宇數目	3 幢
建築物高度	以梯級狀的高度輪廊及不超過主水平基準上 100 米至 110 米
單位數目	2,000 個
容納人口	5,600 人

6. 第6號地盤「綜合發展區」的總地盤面積約為4.49公頃，發展包括以下主要設施-

- (一) 公共運輸交匯處  
現時位於南昌站的臨時巴士站，將會與「綜合發展區」內現有的臨時巴士站合併，於「綜合發展區」內改建為永久公共運輸交匯處，面積約為1.31公頃。
- (二) 1公頃的公共休憩用地  
為提高深水埗區的公共休憩用地的供應，房屋署會在第6號地盤發展公屋的同時，在屋邨內的平台興建一個不少於1公頃的公共休憩用地，以供區內居民使用。
- (三) 廣深港高速鐵路通風樓  
廣深港高速鐵路通風樓由路政署和香港鐵路有限公司(下稱港鐵公司)負責設計和興建。路政署和港鐵公司會繼續與房屋署、規劃署和相關部門研究及商討，令通風樓的設計配合將來6號地盤的發展。
- (四) 公屋發展及相關的社區設施
- (i) 房屋署理解居民關注公屋發展對境觀及通風的影響，經過慎重考慮後，現在建議方案的樓宇數目已由原先的4幢改為3幢的住宅大廈，提供約2,000個單位。公屋發展地盤面積約為1.70公頃(不包括1公頃的公共休憩用地)。
- (ii) 在公共屋邨內提供相關的配套設施包括：
- 有蓋行人系統 — 提供有蓋行人天橋、升降機塔及樓梯連接邨內住宅及設施和擬建的興華街西及東京街行人天橋，包括橫跨公共運輸交匯處的高架行人天橋延展部分，以方便邨內及附近居民往返鄰近的港鐵站。
  - 休憩用地及康樂設施 — 除提供闢設在平台上的1公頃公共休憩用地外，屋邨內將提供鄰舍休憩用地及康樂設施，包括籃球場、羽毛球場、緩跑徑、兒童遊樂場等，以供邨民使用。

- 零售設施 — 按市場需要，在邨內提供合適商鋪包括街市、便利店、食肆等。
- 社會服務設施 — 按社區需要，在邨內提供社會服務設施，例如青少年、兒童、弱智人士、傷殘人士服務等，包括幼稚園，綜合青少年服務中心、展能中心及嚴重弱智人士宿舍、特殊幼兒中心及早期教育及訓練中心、中度弱智人士宿舍、嚴重肢體傷殘人士宿舍及綜合職業康復服務中心。
- 停車場 — 邨內附設停車場，提供私家車、輕型貨車及電單車泊車位。

7. 在「綜合發展區」地帶的任何發展，需要擬備相關的技術評估研究如空氣流通、景觀、交通及環境等評估，提交城規會考慮規劃申請。房屋署在提交規劃申請必須同時提交空氣流通評估給城規會考慮。

8. 有關第6號地盤的公共房屋發展，我們理解居民關注公屋發展對景觀及通風的影響，現建議以下兩個方案，以作諮詢：

#### 方案甲

把原有方案作進一步調整，即在第6號地盤發展3幢住宅大廈，但樓宇的高度由原來3幢41層高改為3幢分別為33層、35層及37層高，以階梯式下降增加視覺美感。餘下的主要零售、社會服務及康樂設施將設於1層高的平台內，公共休憩用地則設於平台上。方案甲的概念規劃草圖附載於**附件二**內，以供參考。

#### 方案乙

以換地方式發展部分公屋，建議把發祥街西與深旺道交界的「政府、機構及社區」用地與第6號地盤的部分公共房屋發展用地互換，把擬議的通州街政府綜合大樓與其中1幢公屋住宅大廈互換，即在第6號地盤內發展2幢分別為35層及37層高的住宅大廈和1幢政府綜合大樓，餘下的主要零售、社會服務及康樂設施將設於1層高的平台內，公共休憩用地則設於平台上，而在「政府、機構及社區」用地內發展1幢27層高的住宅大廈。為配合其發展，「政府、機構及社區」用地需要改劃為「住宅」地帶。



方案乙的概念規劃草圖附載於附件三內，以供參考。但是，在決定是否採納方案乙的時候亦需要考慮下列問題：

- a. 公屋是否與毗鄰政府、機構及社區群協調；及
- b. 延遲提供區域圖書館、室內運動場等社區設施。

9. 有關空氣流通的技術評估，房屋署已聘請顧問公司進行微氣候研究，就規劃階段的樓宇佈局進行初步空氣流通評估。為擴闊通風廊，在方案甲，樓宇數目已由原先建議的4幢改為3幢，使第6號地盤的3幢樓宇與毗鄰的海麗邨和南昌站將來的私人發展樓宇的間距分別為超過230米及210米。而在方案乙，第6號地盤的2幢樓宇與毗鄰的海麗邨和南昌站將來的私人發展樓宇的間距更分別為超過315米及210米。方案甲及乙的初步空氣流通評估的結果均顯示第6號地盤的公屋發展計劃對附近現有住宅屋苑的環境影響輕微。初步微氣候研究簡圖載於附件四。

10. 關於在2010年1月12日的區議會上，議員要求把第6號地盤的公屋發展改為興建低密度的社區商業綜合設施，現時沒有政府部門要求把第6號地盤作政府、機構及社區設施發展。因此，該地盤將依據現行法定《西南九龍分區計劃大綱圖》上的規劃意向，作綜合發展/重建作住宅或商業用途，並由房屋署提供休憩用地和其他配套設施服務區內居民。

### 區議會和公眾意見

11. 規劃署將會把區議會和鄰近屋苑(包括泓景臺、昇悅居、宇晴軒及碧海藍天等)居民的意見和要求，包括建議在第6號地盤興建社區設施及大會堂、區議會於2010年1月12日通過的動議及部門意見、是次區議會對第6號地盤『規劃大綱』擬稿和方案甲及乙的全部意見提交城規會作綜合性考慮。

### 總結

12. 本文件遞交深水埗區議會以備參考，歡迎各委員對深水埗區第6號地盤「綜合發展區」的『規劃大綱』擬稿、方案甲及乙提出意見。

規劃署  
房屋署

2010年6月29日

擬稿 DRAFT

西九龍填海區「綜合發展區」  
第6號地盤「規劃大綱」

PLANNING BRIEF FOR THE  
"COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" SITE AT  
SITE 6 NORTH WEST KOWLOON RECLAMATION AREA



規劃署  
PLANNING DEPARTMENT



# 擬稿 西北九龍填海區「綜合發展區」 第 6 號地盤「規劃大綱」

## 1. 規劃大綱的目的

- 1.1 本規劃大綱旨在載述西北九龍填海區第 6 號地盤(下稱「地盤」)的重要規劃參數和發展準則。地盤在現時的《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/24》(圖 1)劃為「綜合發展區」地帶。
- 1.2 本規劃大綱為擬備地盤的總綱發展藍圖提供指引，以便按照分區計劃大綱圖「綜合發展區」地帶「註釋」所規定的方式提交城規會。

## 2. 規劃背景

### 地盤(圖 1、2 及圖 3 及 4 的航攝照片和實地照片)

- 2.1 地盤面積約為 4.49 公頃，介乎深旺道、東京街西、興華街西與西九龍公路之間，地盤的平整水平約為主水平基準上 5.3 米。正如圖 1 及 2 和圖 5 所示(由房屋署(下稱「房署」)擬備的發展概念規劃圖)，地盤西部將會涵蓋一塊公共房屋(下稱「公屋」)發展地盤及公眾休憩用地；東部末端為公共交通交匯處；北面界線為廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)的通風大樓，以及從北面深旺道通往上述公屋用地及公共交通交匯處的 L4 路。各個部分的個別地盤面積載於附件 A。

### 現時情況和附近發展

- 2.2 地盤南部毗鄰西鐵路線的土墩隧道。兩個現有土墩(部分範圍坐落在「綜合發展區」地盤)現時由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)管理和保養。這些斜坡會指定為非建築用地，由港鐵繼續妥為管理和保養，並進行環境美化，務

求在視覺上與整個公屋發展融為一體。房署應就土墩的景觀管理和保養事宜，與港鐵聯絡。

- 2.3 地盤附近地區以住宅為主。西北面橫過興華街西是公共屋邨（即海麗邨），東南面橫過東京街西是南昌站發展。港鐵站上蓋的最新擬議綜合住宅及商業發展（申請編號 A/K20/104）在降低綜合發展的發展密度和建築物高度後，於二零零九年五月八日獲城規會批准。
- 2.4 西南面橫過西九龍公路是一塊劃為「其他指定用途」註明「批發市場、貨物裝卸區暨工業及寫字樓第二期」的土地，預留作重置西九龍多個批發市場之用。
- 2.5 部分近期落成的私人住宅發展（包括碧海藍天、泓景臺、昇悅居及宇晴軒）位於地盤西北面較遠處，而一些現有的政府、機構或社區用途（中小學及擬議裁判法院）則位於地盤北面。
- 2.6 該地盤是政府土地，西部現時根據短期租約作公眾停車場；中部以臨時政府撥地形式撥予路政署作施工範圍，而東部現正用作臨時公共交通交匯處。

### 發展限制

- 2.7 擬議高鐵路線（圖 5）會途經地盤北部外圍和範圍內，加上位於地面的相關通風大樓，在發展和環境方面對地盤的擬議公屋發展造成限制。港鐵已就高鐵計劃的環境影響評估報告，取得環境保護署（下稱「環保署」）的批准。有關報告的結論是日後的公屋發展不會受到高鐵計劃的負面影響。因為所涉地盤坐落在西鐵鐵路保護區內（圖 2），房署會遵照《環境運輸及工務局技術通告（工務）第 33/2003 號》，在擬議公屋發展的施工階段訂明保護要求。
- 2.8 有關地盤會受毗鄰幹路的交通噪音和廢氣排放影響。此外，為了妥善處理西九龍公路及擬議長沙灣批發市場第一期和第二期可能對環境產生的問題，房署須考慮採取適當的緩解措施（例如不易受滋擾的用途、隔音屏障和緩衝區等），以便為地盤的擬議公屋發展提供起緩衝。



- 2.9 由於地盤窄長，又靠近海旁，在進行有關發展的設計和整體規劃時須特別留意，以免沿海旁造成屏風效應和妨礙流動氣流滲進已建設地區。有關方面會進行適當的技術評估(包括環境、空氣流通及視覺影響評估)，以處理對環境和視覺可能造成的影響。
- 2.10 公眾對公眾休憩用地和社會福利設施有需求，以服務附近的住宅發展和市民大眾。
- 2.11 為免與高鐵路線直接爭路，土木工程拓展署的一些行人天橋樁柱會由毗鄰深旺道行人路移向地盤，及佔地盤部份分別位於興華街西／深旺道和東京街西／深旺道交界的兩隅。興建上述樁柱是高鐵工程的一部分，預計在二零一五年落成。地盤的擬議公屋發展會視這些樁柱為發展限制。此外，須訂定條文，容許土木工程拓展署的承建商稍後才興建個別樁頭。
- 2.12 地盤下面現有渠務專用範圍／箱形暗渠，在布局和打樁工程方面，會對擬議公屋發展造成額外的限制。

### 3. 規劃意向

#### 規劃意向

- 3.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施，例如福利設施及公共交通交匯處。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。分區計劃大綱圖《註釋》訂明，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高住用地積比率超過 6.5 倍及最高非住用地積比率超過 1.5 倍。不過，為順應民意降低海旁用地的發展密度，相關部門同意根據公屋用地的淨面積 1.70 公頃計算(一公頃公眾休憩用地不計算在內)，公屋的最高地積比率限為整體總地積比率 6.5 倍。

分區計劃大綱圖《說明書》也述明，該用地指定作擬議租住公屋發展。

- 3.2 該地盤在《西南九龍（北部）發展大綱圖編號 D/K20A/G》原本指定為「住宅發展包括社區會堂、公眾小型客貨車停車場及公共交通交匯處」地帶。深水埗民政事務專員於二零零七年五月十八日通知房署，表示鑑於區內有相若設施，社區會堂可予刪除。運輸署也於二零零七年一月三十日通知房署，不再需要公眾小型客貨車停車場。
- 3.3 有關地盤擬綜合發展是包括公屋發展並附設零售、福利和配套設施、1 公頃的公眾休憩用地、公共交通交匯處、高鐵的通風大樓和 L4 路。
- 3.4 地盤的建築物高度需以梯級狀的高度輪廓及不超過主水平基準上 100 米至 110 米，但須視乎視覺影響評估和空氣流通評估的結果而定。

## 4. 發展參數

### 公共房屋(公屋)

#### 4.1 發展密度及預定人口

- 4.1.1 地盤西部作公屋發展的地盤總面積約為 2.70 公頃。正如圖 5 所示，在扣除 1 公頃的公眾休憩用地、擬議合併的公共交通交匯處用地、高鐵的擬議通風大樓、西鐵兩個土墩和 L4 路後，用以計算地積比率的地盤淨面積為 1.70 公頃左右。根據 6.5 倍的整體地積比率計算，計劃興建 2,000 個公屋單位，以容納預計人口約 5,600 人。為使設計更具靈活性，容許單位數量和預計人口可增減 10%。單位數量和預定人口如有任何改變，配套設施須相應作出調整。

## 4.2 鄰舍休憩用地

- 4.2.1 房署會提供每人不少於一平方米的鄰舍休憩用地給居民使用。所有鄰舍休憩用地會按照《香港規劃標準與準則》的規定提供，其中不應包括緊急車輛通道和車輛通道。可扣減及不可扣減的休憩用地的準則已包括在**附件 A**-註釋：「有關美化環境」的備註內。有關位置須在園境設計總圖內清楚劃定和量化。

## 4.3 社會福利設施

- 4.3.1 社會福利署(下稱「社署」)建議在有關發展納入下列福利設施，但撥款有待落實：

- (a) 一間綜合青少年服務中心；
- (b) 一間提供 50 個學額的展能中心及 50 個宿位的嚴重弱智人士宿舍；
- (c) 一間提供 60 個學額的特殊幼兒中心及 60 個學額的早期教育及訓練中心；
- (d) 一間設有 15 個宿位的嚴重肢體傷殘人士宿舍；
- (e) 一間設有 40 個宿位的中度弱智人士宿舍；以及
- (f) 一間提供 120 個學額的綜合職業康復服務中心。

在計算地積比率時，上述所有設施必須計入非住用總樓面面積。



#### 4.4 教育

- 4.4.1 房署會根據教育局局長的指示，將會在公屋發展內提供一所幼稚園，以配合區內的需要。

#### 4.5 零售設施

- 4.5.1 房署會關設濕貨市場(約 64 個街市檔位)和零售設施，以服務日後公屋發展和附近公屋和私人房屋發展的居民。其他零售設施主要是服務區內日後公屋發展的居民。房屋署會為上述零售設施提供共 8 個私家車泊車位。

#### 4.6 泊車設施和交通考慮因素

- 4.6.1 經參考《香港規劃標準與準則》和交通影響評估研究的結果，在鐵路站 500 米半徑範圍內，每 37 個單位(一人／二人單位除外)會關設一個私家車泊車位，地盤合共會關設 42 個私家車泊車位，以及合共 19 個電單車位。房署會按每 400 個單位(一人／二人單位除外)提供一個車位計算，合共關設 4 個輕型貨車泊車位。擬議公屋發展所提供的確實泊車位視乎交通影響評估的結果而定。
- 4.6.2 房署會提供共 3 個上落客貨位或為每幢大廈最少 1 個上落客貨處。按社署要求，會提供 45 座位巴士和 5.5 噸貨車的泊車位，以分別服務擬議提供 60 個學額的特殊幼兒中心及 60 個學額的早期教育及訓練中心，以及綜合職業康復服務中心。
- 4.6.3 房署須進行交通影響評估，以處理地盤為附近道路網絡帶來的交通影響和行人影響，以及提出緩解交通影響的建議，並提交運輸署考慮和批准。房署須把交通影響評估連同第 16 條規劃申請一併提交城規會考慮和批准。

4.6.4 關設泊車位的標準和規定以及上落客貨位的要求夾附在附件 A。

#### 4.7 行人連接設施

4.7.1 在發展地盤時，房署須關設足夠的對內和對外行人連接設施。行人連接設施須顧及地盤與有關發展(包括用地北面和西北面的發展、緊接東南面的南昌站和「綜合發展區」地盤內的公共交通交匯處)之間的人流。所關設的行人天橋及／或行人隧道(如有的話)的數目和位置，須符合運輸署及／或其他相關部門／方面的要求。

4.7.2 地盤西南面的興華街西／西九龍公路已設有行人天橋。三個擬議行人連接設施在圖 5 顯示，並列載如下。相關部門(包括運輸署、路政署、土木工程拓展署和地政總署)會就下述行人連接設施的設計、建造和土地事宜提出意見：

(a) 位於東京街西／深旺道及興華街西／深旺道的擬議行人天橋將由土木工程拓展署建造；

(b) 擬議行人天橋延伸部分由擬議公屋發展伸延至第 6 號地盤的公共交通交匯處，再連接土木工程拓展署的行人天橋，將由房屋署建造；以及

(c) 擬議行人天橋連接發祥街西／荔康街(新九龍內地段第 6357 號)的「綜合發展區」發展。日後的私人發展商須負責建造擬議行人天橋，以及與港鐵／高鐵營運商和房屋署協調，以便盡早找出任何可能產生的銜接問題。

4.7.3 應預留位置，以容納行人連接設施(行人天橋及／或行人隧道)，有關情況須符合運輸署及／或其他相關部門／方面的要求。

## 公眾休憩用地

- 4.8 為順應民意在該區這個部分提供更多公眾休憩用地，房署會闢設 1 公頃的公眾休憩用地，並與擬議公屋發展融合，以配合社區的需求。公眾休憩用地擬方便市民、附近居民和學生使用。房屋署會負責公眾休憩用地的設計、建造及日後的管理和保養。
- 4.9 公眾休憩用地和鄰舍休憩用地的闢設和布局，須在總綱發展藍圖(及城市設計概念圖則)和園境設計總圖清楚劃定和量化。在發展內闢設的休憩用地(公眾休憩用地和鄰舍休憩用地)，須按照載於**附件 A** 附表的規定。

## 公共交通交匯處

- 4.10 地盤的東部現時有公共交通交匯處(有四條巴士線)。此外，南昌站公共交通交匯處的三條巴士線和兩條綠色專線小巴線會同時設於現有公共交通交匯處內。房署和運輸署會與相關部門(包括渠務署、環保署、路政署和食物環境衛生署)和港鐵協調。港鐵負責將南昌站現有公共交通交匯處和地盤現時的臨時公共交通交匯處的搬遷和合併所涉的改裝工程。
- 4.11 當局須重置臨時公共交通交匯處，以便在建造期間服務市民。當局須把公共交通交匯處合併(露天或有蓋方案)的改裝工程在南昌站發展和公屋的居民入住前竣工。

## 高鐵的通風大樓

- 4.12 高鐵的通風大樓位於地盤北部(圖 5)。這座大樓已涵蓋在高鐵的環境影響評估內。在高鐵持續進行的環境影響評估內確定的任何發展限制必須獲得房署同意。通風大樓附近須保留足夠的緩衝空間，以便可採取適當的緩解措施，減少對視覺和環境造成的其他影響。港鐵須定出緩解環境問題的方案，並提交環保署及徵詢該署同意。

## 5. 技術考慮因素

### 城市設計大綱

5.1 地盤位於深水埗區海旁(維多利亞港的西北部)。在規劃地盤的日後發展時，須考慮城規會的《維多利亞港理想宣言》，以及既定的城市設計原則和下列技術評估所得結果：

- (a) 須擬備視覺影響評估，以證明發展對視覺的影響；
- (b) 須根據《房屋及規劃地政局／環境運輸及工務局技術通告第 1/06 號》擬備空氣流通評估，以證明發展對通風的影響；以及
- (c) 須參照《香港規劃標準與準則》第十一章，擬備概述發展計劃所採用的主要城市設計原則的城市設計概念圖則及說明書，連同總綱發展藍圖一併提交城規會。

### 美化環境

5.2 房署須考慮下述景觀設計指引，以改善地盤的景觀質素：

- (a) 盡可能增加綠化和植樹的機會，並盡量擴大海旁的景觀，令視野更為開揚；
- (b) 港鐵須為南端面向西九龍公路的土墩和相關擋土構築物進行美化工程；
- (c) 在地面進行市容美化(例如在路旁植樹和添置街道裝置)，以改善行人環境；
- (d) 盡量把地盤內的現有樹木保留在原地；
- (e) 締造優質的景致，供區內居民享用，以及增加該區的綠化環境；以及

- (f) 所提供的最小綠化覆蓋率或「綠化比率」，約為整塊「綜合發展區」用地的 30%，當中可包括擬議公眾休憩用地的綠化部分。

### 環境評估研究

- 5.3 房署須進行環境評估研究，以解決擬議公屋發展(包括公共交通交匯處)、高鐵的通風大樓，以及地盤整體可能受到的環境影響，特別是空氣和噪音方面。環境評估研究須納入所提交的總綱發展藍圖內，供城規會考慮及批准。房署須就噪音對易受影響設施(包括公屋發展及南昌港鐵站發展)的影響，與相關部門(包括環保署及運輸署)及港鐵聯絡。

### 提交總綱發展藍圖和園境設計總圖

- 5.4 根據《城市規劃條例》第 4A(2)條，總綱發展藍圖須連同地盤(包括擬議公屋發展)的第 16 條申請一併提交，供城規會考慮和批准。
- 5.5 總綱發展藍圖須涵蓋《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/24》「綜合發展區」地帶「註釋」要求的所有資料。
- 5.6 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，總綱發展藍圖經城規會核准後會存放於土地註冊處，以供公眾免費查閱。
- 5.7 須提交園境設計總圖連同現有樹木勘察和保護樹木計劃及代償性栽種建議，供城規會考慮和批准。
- 5.8 提交的園境設計總圖須包括有關說明和剖面圖，以介紹詳盡的保護樹木計劃、代償性栽種、休憩用地設計，以及路旁美化市容工程。有關總圖須連同總綱發展藍圖一併提交，供城規會考慮和批准。

## 6. 公用設施／排水／排污服務

### 基建設施

- 6.1 為確保所提供的基本基建設施符合相關政府部門的標準和要求，須重新評估地盤及毗鄰地區的現有和已規劃基建設施，包括排水、排污、供水、電力和煤氣。
- 6.2 對於新公用設施系統的設計和任何現有系統的改道或新接駁工程，房屋署須與相關工程部門聯絡和達成協議，並諮詢相關公用事業公司。
- 6.3 特別是，現有的地底中壓煤氣輸送管裝置在擬議公屋的西北界線。有關方面須遵照機電工程署《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。房署須在擬議公屋的設計和建造階段與煤氣公司保持聯絡和協調。
- 6.4 由於現有水管受擬議公屋發展影響，房署須承擔任何水管改道工程的費用或為水務署闢設水務專用範圍。水務專用範圍的土地上不得搭建構築物，有關範圍亦不得作貯物用途。

### 排水和排污系統

- 6.5 地盤內有現存的箱形暗渠及排水渠。在渠務專用範圍內不得搭建構築物或任何構築物支架。此外，箱形暗渠及排水渠必須可隨時到達，以便例行檢查和保養排水渠。現有渠務專用範圍載於圖 5。進一步詳情須向渠務署查詢。
- 6.6 現有排水／排污系統以及根據西北九龍污水系統整體計劃進行的改善工程未必足以應付擬議發展。壓力管在圖 2 所示的壹號通道室每日操作及每年清洗時可能會發出氣味。房署須為通道室提供妥善的緩解措施，包括不限於圍封有關單位和提供妥善的通風和設置去除異味裝置。房署須就擬備排水及污水收集系統影響評估；以及改善和緩解氣味的措施諮詢渠務署和環保署。

## 土力及工程要求

- 6.7 地盤內兩個人造斜坡現時由港鐵管理和保養。除非獲港鐵同意，否則有關發展不得干擾和影響斜坡。這些斜坡會指定為非建築用地，並須妥善美化，以便在視覺、設計和景觀方面，與整個公屋發展融為一體。房署須繼續與港鐵聯絡有關港鐵負責管理、保養和美化的土墩。

## 7. 公眾諮詢

- 7.1 在二零零九年六月和九月初步諮詢深水埗區議會時，深水埗區議會不支持房署的公屋發展建議，並決定應顧及附近居民的意見，在用地提供社區設施。當局也收到很多公眾反對在設地盤興建公屋發展的意見。這些意見主要來自地盤附近住宅發展的居民。
- 7.2 為了確保有足夠和穩定的適當土地供應作公屋發展，以維持政府「公屋申請人平均輪候時間約為三年」的目標，房署建議把地盤發展作公屋。為回應深水埗區議員的關注／建議，房署會在用地的擬議公屋發展的設計納入規劃大綱附件 A 表列的一系列配套設施，例如 1 公頃的公眾休憩用地、一個約有 64 個街市檔位的濕貨市場，以及其他零售設施和福利／社區設施。
- 7.3 規劃署和房署於本年一月十二日就更詳盡的發展參數再次諮詢深水埗區議會。區議會通過一項動議要求政府擱置公屋計劃及改為興建低密度的社區商業綜合設施，以回應地區訴求及在區內另覓位置興建公屋以落實公屋人士 3 年上樓的承諾。

## 8. 推行計劃

- 8.1 港鐵建議由二零一零年起暫時借用地盤作興建高鐵的工程區，並會分期把用地交還個別地盤使用者，最後一期是於二零一六年或之前移交房屋署。擬議公屋發展計劃預定在

二零一八／一九年及二零一九／二零年分兩階段落成。房署須在發展藍圖內夾附推行計劃(連同發展時間表)，作為第 16 條申請的一部分。而公共交通交匯處用地、高鐵的通風大樓和 L4 路在落成後，會與擬議公屋發展分開。

規劃署

2010 年 6 月

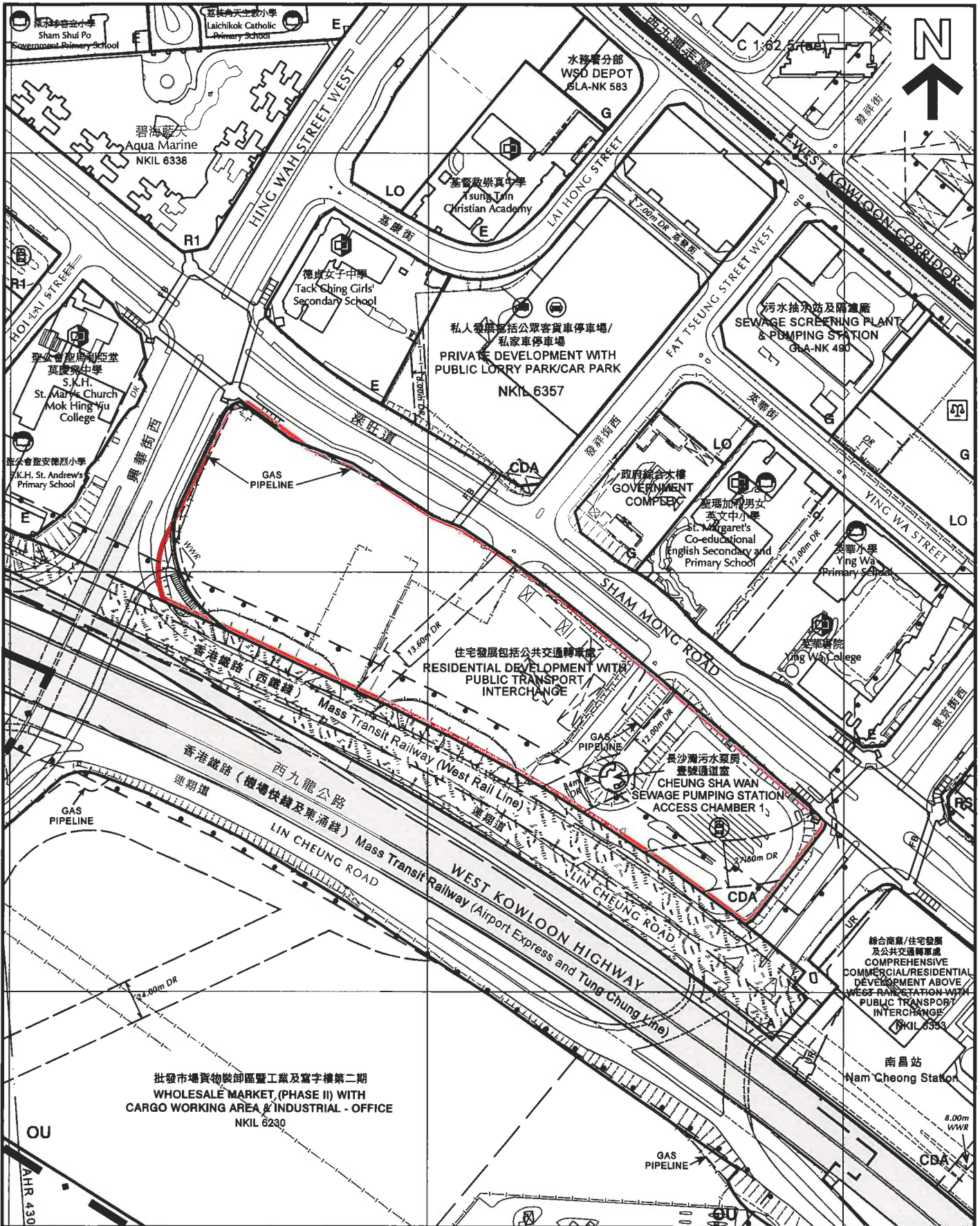












 主體地點  
SUBJECT SITE

 鐵路保護界線  
RAILWAY PROTECTION  
BOUNDARY

本摘要圖於2010年1月26日擬備，  
所根據的資料為發展大綱圖  
編號 D/K20A/G (製作中)  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 26.1.2010  
BASED ON OUTLINE DEVELOPMENT PLAN  
No. D/K20A/G (UNDER PREPARATION)

平面圖 SITE PLAN  
第6號地盤「綜合發展區」規劃大綱  
SITE 6 "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA"  
PLANNING BRIEF

米 METRES 50 0 50 100 METRES  
SCALE 1 : 3 000 比例尺

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT

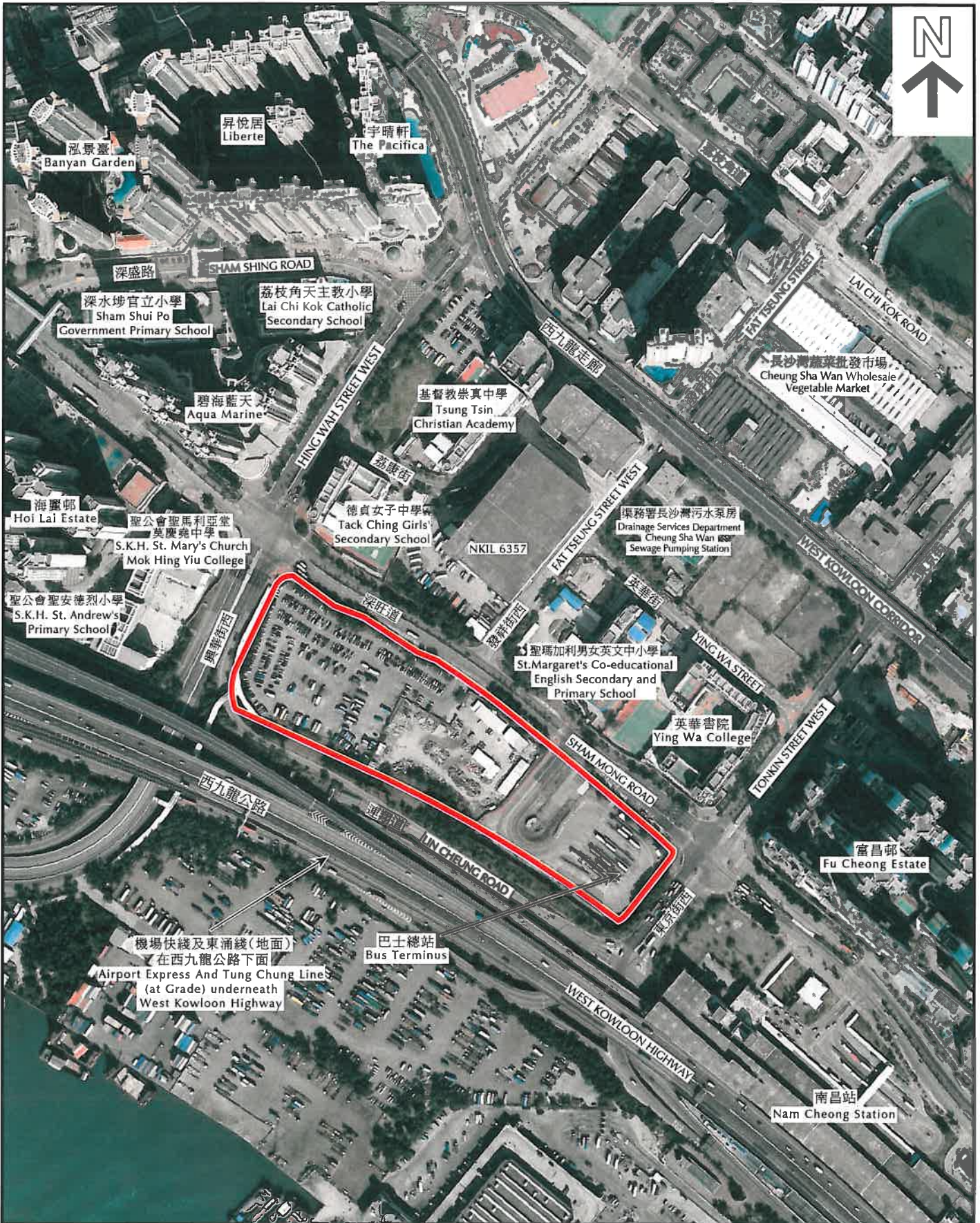


參考編號  
REFERENCE No.  
M/K20/10/16

圖 PLAN  
2







主題地點  
SUBJECT SITE

本摘要圖於2010年1月26日擬備，  
所根據的資料為地政總署於  
2009年11月23日拍得的航攝照片  
編號CS23966

EXTRACT PLAN PREPARED ON 26.1.2010  
BASED ON AERIAL PHOTO  
No. CS23966 TAKEN ON 23.11.2009  
BY LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

第6號地盤「綜合發展區」規劃大綱

SITE 6 "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA"  
PLANNING BRIEF

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/K20/10/16

圖 PLAN  
3







主題地點  
SUBJECT SITE

本圖於2010年1月26日擬備，  
所根據的資料為攝於2007年1月29日  
的實地照片

PLAN PREPARED ON 26.1.2010  
BASED ON SITE PHOTO  
TAKEN ON 29.1.2007

實地照片 SITE PHOTO  
第6號地盤「綜合發展區」規劃大綱  
SITE 6 "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA"  
PLANNING BRIEF

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/K20/10/16

圖 PLAN  
4





**圖示說明 LEGEND :**  
 「綜合發展區」界線  
 COA BOUNDARY  
 公共房屋用地界線  
 PUBLIC HOUSING BOUNDARY

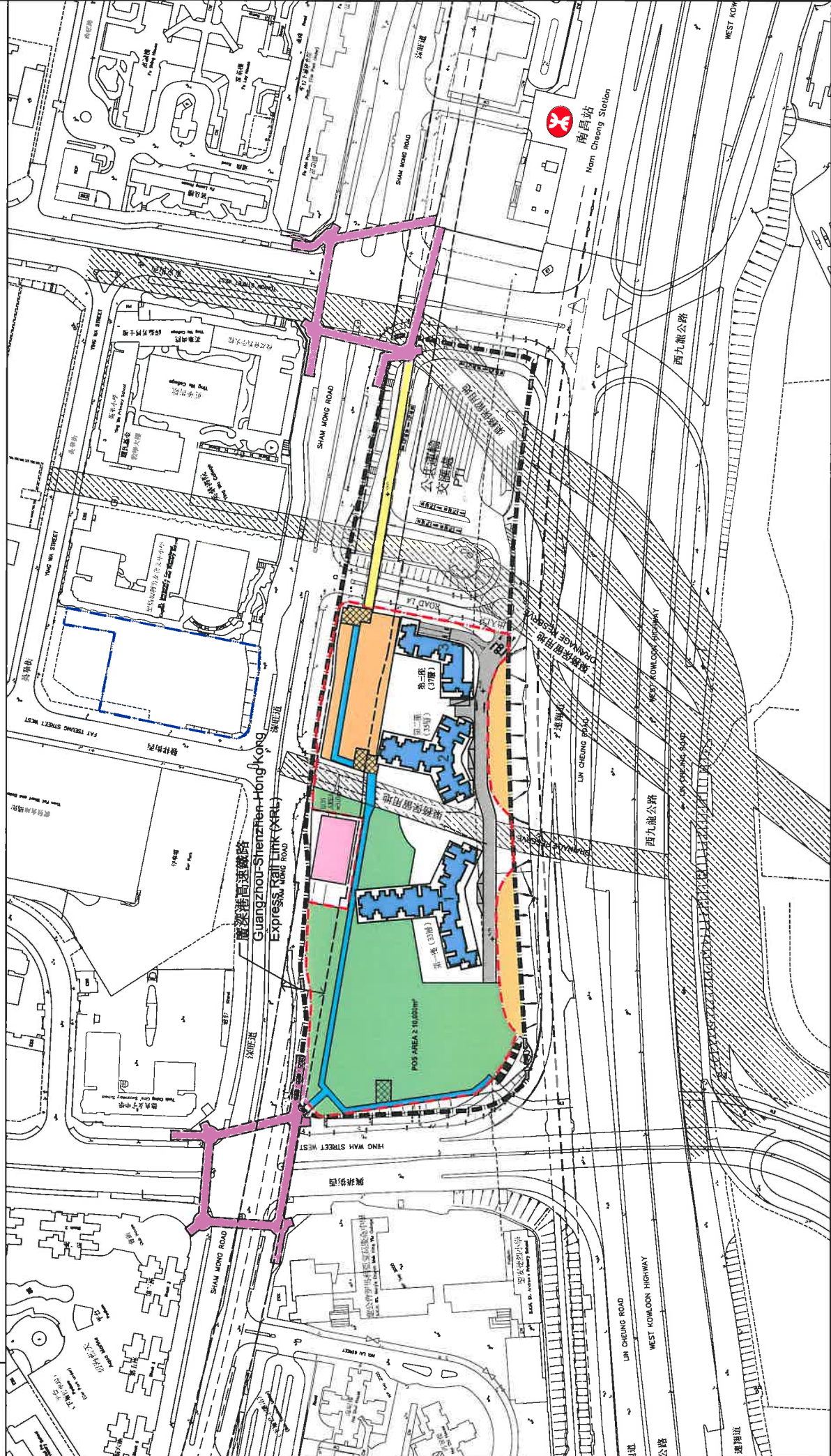
「政府、機構或社區」地盤界線  
 GIC SITE BOUNDARY  
 三幢住宅樓  
 THREE DOMESTIC BLOCKS

公眾休憩用地 (平台上), 社區設施 (平台下)  
 PUBLIC OPEN SPACE (ABOVE PODIUM)  
 社區設施及停車場  
 WELFARE AND CARPARK BLOCK

有蓋行人通道  
 COVERED WALKWAY  
 行人天橋延伸部分  
 FOOTBRIDGE EXTENSION

土木工程拓展署負責的行人天橋  
 FOOTBRIDGE BY CEDD  
 廣深港高速鐵路通風樓  
 XRL VENTILATION BUILDING

斜坡  
 SLOPE  
 電梯  
 SHUTTLE LIFTS



**西北九龍填海區第六號地盤「綜合發展區」  
 概念規劃草圖**

**NORTHWEST KOWLOON RECLAMATION SITE 6  
 "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA"  
 PROPOSED CONCEPTUAL LAYOUT PLAN**

HOUSING DEPARTMENT  
 HOUSING DEPARTMENT

編號 PLAN No.: RUS/A/SK-32/P 日期 DATE: 11/JUNE/2010

縮尺 SCALE: 1:2000 (A3) 1:1000 (A1)



## 規劃大綱

計劃名稱	西北九龍填海區第 6 號地盤	
擬備日期	2010 年 6 月	
1. 地盤詳情	目前的建議	備註
1.1 地區位置	深水埗	
1.2 地盤位置	介乎深旺道、東京街西、興華街西及西九龍公路的地盤	
1.3 現有土地用途	現有臨時巴士總站、臨時工地及臨時停車場	
1.4 現時的用途地帶	「綜合發展區」	
1.5 現時的土地類別	屬政府土地，目前地盤西部是公眾停車場，以短期租約形式持有，中部以臨時政府撥地形式撥予路政署作工地，而東部則用作臨時巴士總站。	
1.6 綜合發展區的地盤面積 總面積	約 4.49 公頃	包括租住公屋地盤、公共交通交匯處、廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)通風大樓、西鐵的兩個土墩及 L4 路。
1.7 租住公屋地盤 (綜合發展區地盤，不包括公共交通交匯處地盤、高鐵通風大樓、西鐵的兩個土墩及 L4 路)	約 2.7 公頃[總面積] 約 1.7 公頃[淨面積]	地盤淨面積不包括面積為 1 公頃的公眾休憩用地。
1.8 公共交通交匯處 (包括通往該處的 L4 路)	約 1.31 公頃	公共交通交匯處位於綜合發展區地盤的範圍內。運輸署會協調相關部門(包括房屋署及路政署)及港鐵的工作，而港鐵負責在搬遷及合併地盤上的現有臨時巴士總站的過

		程中，執行所涉的改建工程。
1.9 高鐵通風大樓	約 0.12 公頃	通風大樓位於綜合發展區地盤的範圍內，而房屋署須聯絡相關部門及日後負責管理並維修保養通風大樓的港鐵。
1.10 西鐵的兩個土墩	約 0.19 公頃	兩個土墩位於綜合發展區用地的範圍內，而房屋署須聯絡相關部門及日後負責管理並維修保養兩個土墩的港鐵。
1.11 政府土地	約 0.17 公頃	包括行人路及道路
<b>2. 發展參數</b>	<b>目前的建議</b>	<b>備註</b>
2.1 擬建房屋類別	租住公屋	
2.2 擬建單位數目	2,000 個	
2.3 預定人口(約數)	5,600 人	
2.4 最大總樓面面積	110,500 平方米	)按租住公屋地盤的淨) 面積 1.7 公頃計算。 )
2.5 最高地積比率 (按地盤淨面積 1.7 公頃計算)	整體為 6.5 倍	分區計劃大綱圖所訂的限制 住用地積比率：6.5 倍 非住用地積比率：1.5 倍
2.6 最高樓層數目或 最高建築物高度 (以米為單位並從 主水平基準起計 算)	地盤的建築物高度需以梯級狀的高度輪廓及不超過主水平基準上 100 米至 110 米，但須視乎視覺影響評估和空氣流通評估的結果而定。	

3. 規劃要求	《香港規劃標準與準則》所訂的標準	按《香港規劃標準與準則》關設的數目	目前的建議	備註
3.1 教育設施 3.1.1 幼稚園 [課室數目]	每 1000 名 3 至 6 歲以下幼童應設 760 個半日制學額及 161 個全日制學額	100 個半日制學額及 28 個全日制學額	約 78 個學額 (最少 6 個課室)	目前對日後需求的預測，當中已顧及附近海麗邨及富昌邨現正營辦的幼稚園，而有關需求日後須再作評估。
3.2 公眾休憩用地	無既定標準	不適用	10,000 平方米	公眾休憩用地會由房屋署設計、關設、管理並維修保養。
3.3 鄰舍休憩用地	每人 1 平方米	5,600 平方米	不少於 5,600 平方米	
3.4 康樂設施[數目]				
3.4.1 羽毛球場	每 8000 人 1 個	0.7 個	1 個	
3.4.2 籃球場	每 10000 人 1 個	0.56 個	半個球場	
3.4.3 乒乓球桌	每 7500 人 1 張	0.75 張	1 張	
3.4.4 兒童遊樂區	每 5000 人 400 平方米	448 平方米	不少於 448 平方米	
3.5 社會福利／社區設施				
3.5.1 綜合青少年服務中心 總樓面面積 室內樓面面積	無既定標準	不適用	1,100 平方米 726 平方米	按社署要求開設，但有待該署落實撥款事宜。

<p>3.5.2 設有 50 個學額的展能中心及 50 個宿位的嚴重弱智人士宿舍</p> <p>總樓面面積</p> <p>室內樓面面積</p>	<p>無既定標準</p>	<p>不適用</p>	<p>2,060 平方米</p> <p>1,340 平方米</p>	<p>按社署要求開設，但有待該署落實撥款事宜。</p>
<p>3.5.3 設有 60 個學額的特殊幼兒中心和 60 個學額的早期教育及訓練中心</p> <p>總樓面面積</p> <p>室內樓面面積</p>	<p>無既定標準</p>	<p>不適用</p>	<p>1,020 平方米</p> <p>665 平方米</p>	<p>按社署要求開設，但有待該署落實撥款事宜。</p>
<p>3.5.4 設有 15 個宿位的嚴重肢體傷殘人士宿舍</p> <p>總樓面面積</p> <p>室內樓面面積</p>	<p>無既定標準</p>	<p>不適用</p>	<p>500 平方米</p> <p>326.4 平方米</p>	<p>按社署要求開設，但有待該署落實撥款事宜。</p>
<p>3.5.5 設有 40 個宿位的中度弱智人士宿舍</p> <p>總樓面面積</p> <p>室內樓面面積</p>	<p>無既定標準</p>	<p>不適用</p>	<p>920 平方米</p> <p>598.4 平方米</p>	<p>按社署要求開設，但有待該署落實撥款事宜。</p>

3.5.6 設有 120 個學額的綜合職業康復服務中心 總樓面面積 室內樓面面積	無既定標準	不適用	1,390 平方米 905 平方米	按社署要求開設，但有待該署落實撥款事宜。
3.6 零售及商業設施 總樓面面積 室內樓面面積	由房屋署釐訂	不適用	2,500 平方米 1670 平方米	包括商舖及 64 個濕貨市場檔位。
3.7 泊車位要求 [數目] 3.7.1 私家車泊車位(住宅)	在鐵路車站 500 米半徑範圍內：每 31 至 46 個單位(不包括「一人／二人」單位)關設 1 個泊車位	34 至 50 個	42 個	按照地區標準，每 37 個單位(不包括 430 個「一人／二人」單位)關設 1 個泊車位。泊車位的確實數目有待交通影響評估結果而定。
3.7.2 商舖顧客泊車位	每 200 至 300 平方米總樓面面積關設 1 個泊車位	8 至 12 個	8 個	按每 300 平方米總樓面面積關設 1 個泊車位計算。泊車位的確實數目有待交通影響評估結果而定。
3.7.3 電單車泊車位	每 110 至 250 個單位(不包括「一人／二人」單位)關設 1 個泊車位	6 至 14 個	19 個	按警務處處長的要求，電單車泊車位數目有所修訂。泊車位的確實數目有待交通影響評估結果而定。



3.7.4 輕型貨車泊車位	每 200 至 600 個單位(不包括「一人／二人」單位)關設 1 個泊車位	3 至 8 個	4 個	按地區標準，每 400 個單位(不包括「一人／二人」單位)關設 1 個輕型貨車泊車位。泊車位的確實數目有待交通影響評估結果而定。
3.7.5 福利設施的泊車位	無既定標準	不適用	45 座位巴士及 5.5 噸貨車停車位各 1 個	關設 1 個 45 座位巴士的泊車位，供擬設 60 個學額的特殊幼兒中心及 60 個學額的早期教育及訓練中心使用；為綜合職業康復服務中心關設 1 個供 5.5 噸貨車使用的泊車位。
3.7.6 上落客貨位(住宅)	每幢住宅大廈關設 1 個上落客貨位	3 個	3 個	每幢住宅大廈關設 1 個上落客貨位
3.8 公共運輸設施 3.8.1 公共交通總站／交匯處	無既定標準	-	1 個	公共交通交匯處位於綜合發展區地盤的範圍內。運輸署會協調相關部門(包括房屋署和路政署)及港鐵的工作，而港鐵負責在搬遷及合併地盤上的現有臨時巴士總站的過程中，執行所涉的改建工程。
<b>4. 技術上的考慮因素／限制</b>	<b>目前的建議</b>			<b>備註</b>
4.1 環境 4.1.1 噪音	將另行進行環境評估研究，並徵求環保署同意。			
4.1.2 空氣	將另行進行環境評估研究，並徵求環保署同意。			

4.1.3 空氣流通	空氣流通評估包括對行人道風環境作出評估。	
4.1.4 其他(指明)	沒有	
4.2 基礎設施		
4.2.1 排水及排污	須諮詢渠務署及環保署，以便擬備排水及污水收集系統影響評估，並提出改善措施及減少氣味的措施。	
4.2.2 供水		在供水方面並沒有預期的問題。
4.2.3 電力、電話及煤氣		在設置公用設施方面並沒有預期的問題。
4.2.4 改善道路／交通		將另行進行交通影響評估研究，並徵求運輸署同意，以解決交通問題。
4.2.5 土力要求	有關地盤位於西鐵的鐵路保護區及高鐵擬議鐵路保護區的範圍內。當局應徵求港鐵對發展項目的意見。地盤外兩個用以保護西鐵並已登記的斜坡應繼續由港鐵管理及維修保養。樁柱地基的設計會顧及因這幅填海土地固結所引致的負表面摩擦力及有碼頭構築物埋在地下的情況。	
4.2.6 其他(指明)	將會研究以平台設計為這項房屋計劃關設必要的休憩用地，並提供所需的地台，以便土木工程拓展署日後興建行人天橋通道。	
4.3 城市設計、視覺及景觀	提交視覺影響評估，當中包括有關城市設計指引的考慮因素：建築物高度的變化；盡量增加大樓之間的距離；沿發祥街關設觀景廊，令地盤望向背後山景的視野更為開揚；深旺道、興華街西沿途的平台設計須顧及環境，令行人街道的環境更為怡人；盡量擴大平台上設計優良	

	的休憩用地等。如有可能，會盡力保留現時的樹木。就整個綜合發展區地盤而言，應加入綠化比率約為30%的規定。	
<b>5. 發展計劃</b>	<b>目前的建議</b>	<b>備註</b>
5.1 地基動工日期	2014年／2015年	
5.2 樓宇竣工日期	2018／19年及2019／20年 (分兩期)	
<b>6. 附件</b>		
6.1 位置圖、航攝照片及實地照片		圖 1 至 4
6.2 發展概念圖		圖 5

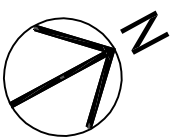
### 註釋

- 地盤淨面積：據《香港規劃標準與準則》所載，地盤淨面積不應包括：
  - 地區休憩用地、公共康樂設施、獨立學校及社區設施(包括平台上的學校及社區設施)、露天公共交通總站／交匯處；
  - 內街；以及
  - 有天然草木覆蓋的斜坡及人造斜坡(後者不包括重整坡度為可發展範圍的斜坡)。
- 單位數目及預定人口：為了令設計具彈性，單位數目及預定人口可作調整，增減幅度為10%，而附屬設施亦可作相應的調整，但須符合《香港規劃標準與準則》規定或當事部門的要求。倘計劃所作的調整幅度不超過10%，則無須修訂規劃大綱及重新向地區規劃會議提交規劃大綱，但前提是當事部門沒有對附屬設施的相應調整提出負面意見。
- 總樓面面積：設有上蓋的公共交通總站／交匯處應計入總樓面面積。
- 地積比率：地積比率應按地盤淨面積計算。
- 最大總樓面面積、最高地積比率及最高樓層數目或最高建築物高度：分區計劃大綱圖訂定的限制須在「備註」中載明。現時所建議的最大總樓面面積、最高地積比率及最高樓層數目或最高建築物高度，應按地盤的最佳發展密度訂定，並參考規劃署或房屋署的相關規劃研究或建議，以理據支持而非一律採用分區計劃大綱圖所訂的發展限制。

6. 最高樓層數目或最高建築物高度(以米為單位並從主水平基準起計算)：倘地盤各處的高度限制有異，所准許的不同最高建築物高度(主天台水平)(以米為單位並從主水平基準起計算)或最高樓層數目應在圖則上標明。
7. 規劃要求：地區規劃專員在適當時會查核計劃是否符合《香港規劃標準與準則》的規定。
8. 社會福利及社區設施：有關地區及全港福利／社區設施的事宜由當事部門(社署、民政事務總署等)作決定，而在計算地積比率時，獨立設施涉及的任何地盤面積不應計入地盤面積。
9. 零售及商業設施：房屋署會釐訂發展計劃所需的零售樓面空間。
10. 行人道風環境：在適當情況可參閱房屋及規劃地政局和環境運輸及工務局有關空氣流通評估的聯合技術通告第 1/06 號。
11. 政府部門的意見：在傳閱後，應把意見摘要連同回應內容納入規劃大綱擬稿的附錄，一併提交予地區規劃會議核准。
12. 有關美化環境的備註：
  - 鄰舍休憩用地應適當地加以美化，例如設置長椅及遮蔽處等設施，供公眾使用。
  - 綠化範圍應盡量擴大，尤以植樹範圍為甚。
  - 休憩用地內已鋪設上蓋的範圍，例如涼亭、公廁、貯物區、泵房等，其基本作用是提供輔助設施，支援主要的康樂用途，因此應計算為所提供的休憩用地的一部分。
  - 住宅大廈、政府、機構或社區建築物，或商業樓宇內的通道範圍，其基本作用並非作動態或靜態康樂用途，因此不應計算為所提供的休憩用地。
  - 休憩用地內的附屬行人路，以及通往休憩用地的附屬道路，應計算為休憩用地的一部分。
  - 穿越休憩用地的通道，例如公共道路，其基本作用是供車輛使用，並非附屬於休憩用地，不可計入供應標準內。

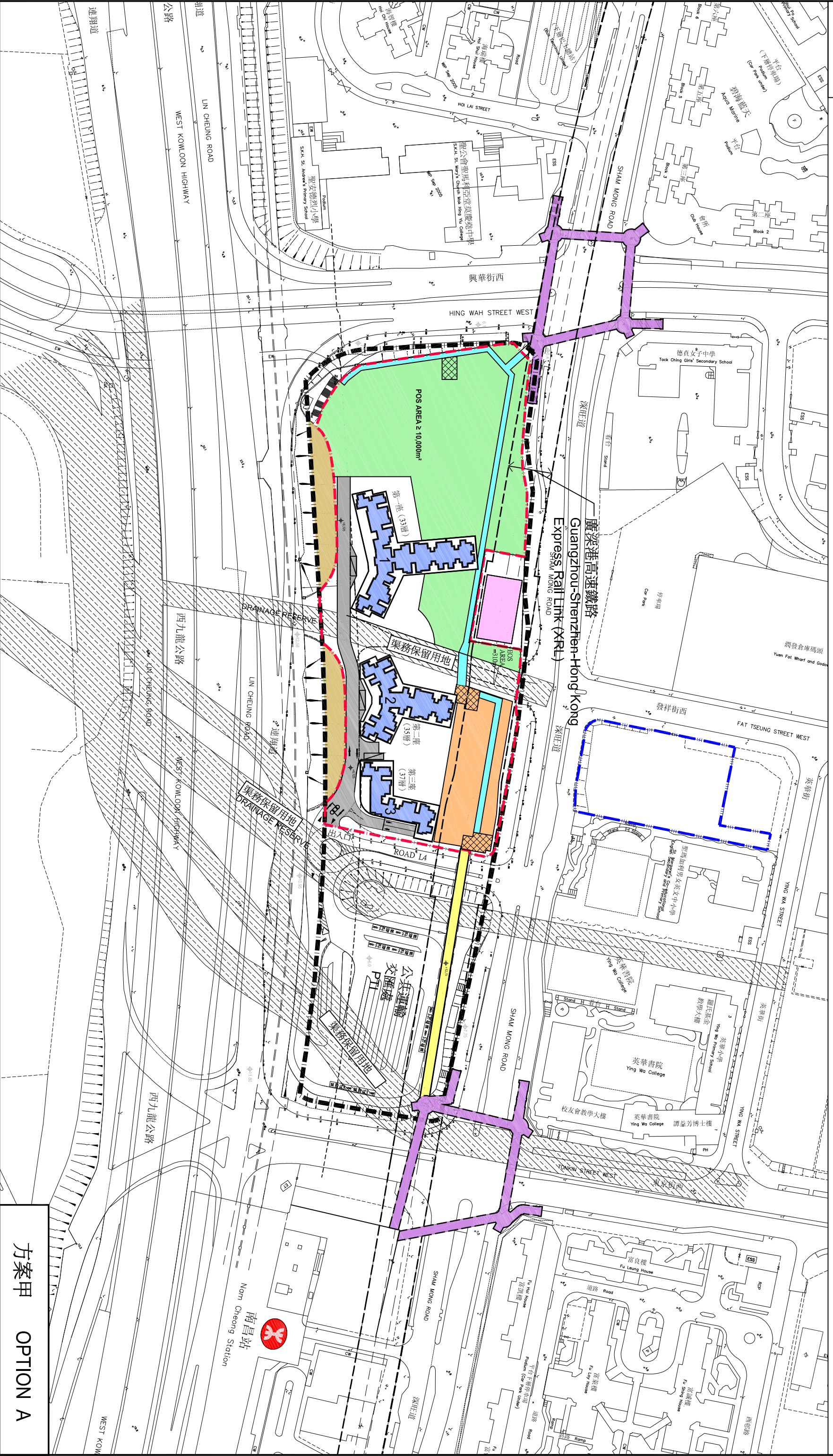






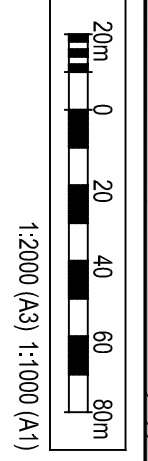
**圖示說明 LEGEND :**

- 「綜合發展區」界線  
CDA BOUNDARY
- 「政府、機構或社區」地盤界線  
GIC SITE BOUNDARY
- 公共房屋用地界線  
PUBLIC HOUSING BOUNDARY
- 三幢住宅樓  
THREE DOMESTIC BLOCKS
- 公眾休憩用地(平台上), 社區設施(平台下)  
PUBLIC OPEN SPACE (ABOVE PODIUM)  
COMMUNITY FACILITIES (UNDER PODIUM)
- 有蓋行人通道  
COVERED WALKWAY
- 行人天橋延伸部分  
FOOTBRIDGE EXTENSION
- 土木工程師負責的行人天橋  
FOOTBRIDGE BY CEDD
- 斜坡  
SLOPE
- 廣深港高速鐵路通風樓  
XRL VENTILATION BUILDING
- 電梯  
SHUTTLE LIFTS
- 福利設施及停車場  
WELFARE AND CARPARK BLOCK
- 福利設施及停車場  
WELFARE AND CARPARK BLOCK
- 行人天橋延伸部分  
FOOTBRIDGE EXTENSION
- 福利設施及停車場  
WELFARE AND CARPARK BLOCK



西北九龍填海區第六號地盤「綜合發展區」  
概念規劃草圖

NORTHWEST KOWLOON RECLAMATION SITE 6  
"COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA"  
PROPOSED CONCEPTUAL LAYOUT PLAN



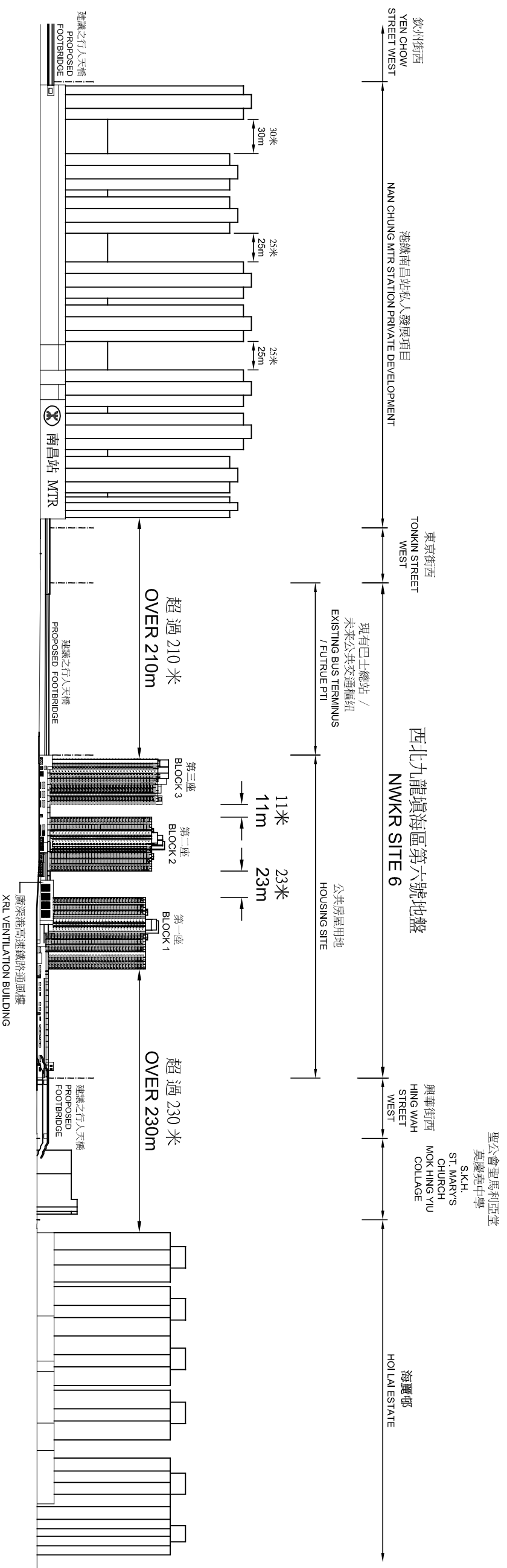
方案甲 OPTION A

房屋署 HOUSING DEPARTMENT

PLAN No.: KL85/A/SK-52/P

日期 DATE: 11/JUNE/2010



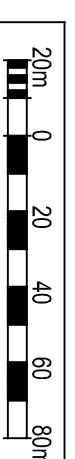


沿深旺道立面

ELEVATION FACING SHAM MONG ROAD

西北九龍填海區第六號地盤「綜合發展區」  
概念規劃草圖

NORTHWEST KOWLOON RECLAMATION SITE 6  
"COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA"  
PROPOSED CONCEPTUAL LAYOUT PLAN



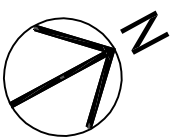
1:4,000 (A3) 1:2,000 (A1)

方案甲 OPTION A

房屋署  
HOUSING DEPARTMENT

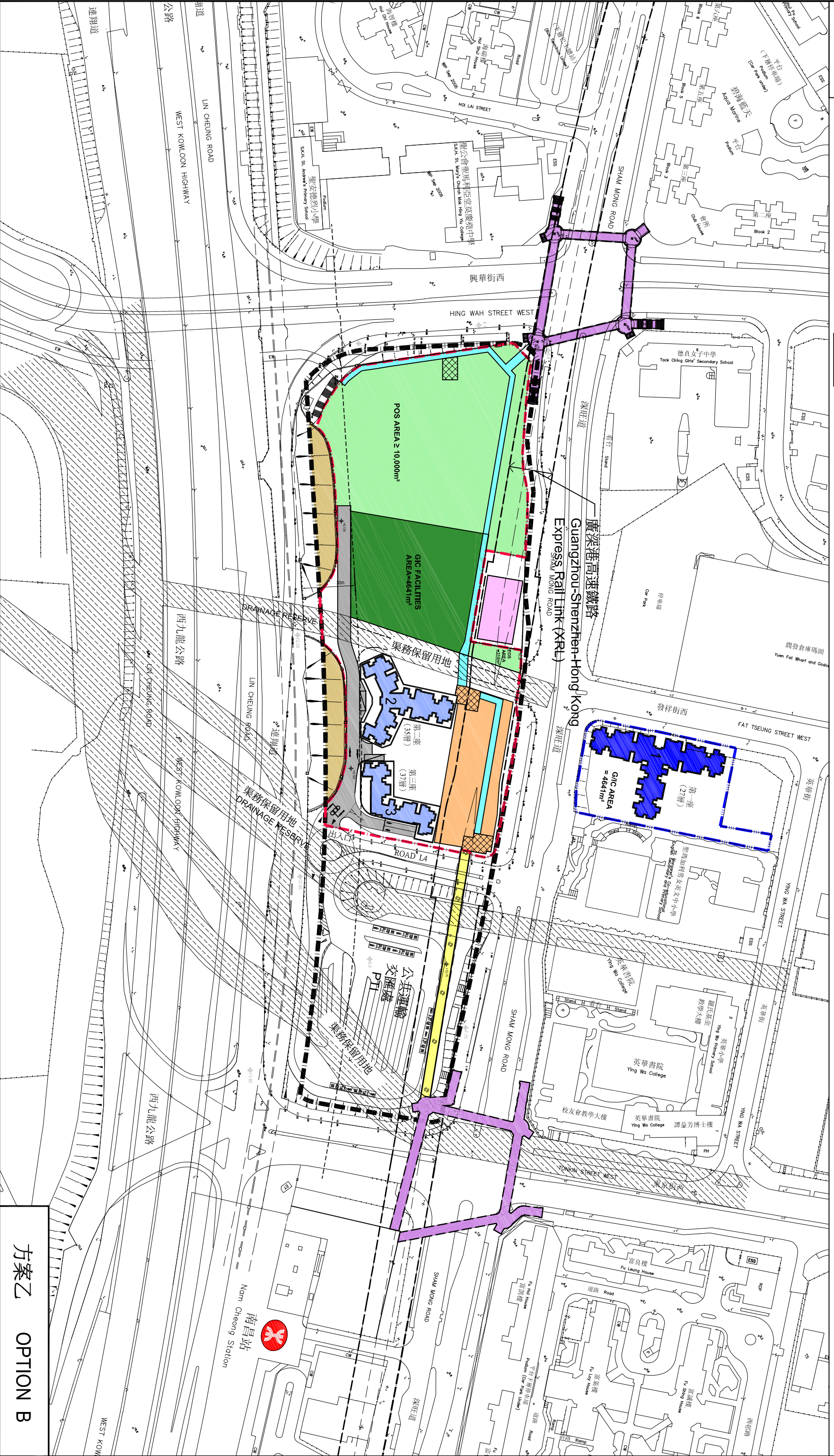
編號 PLAN No.: KL85/A/SK-03/K  
日期 DATE: 11/JUNE/2010





**圖示說明 LEGEND :**

- 「綜合發展區」界線
- 「政府、機構或社區」地盤界線
- 「綜合發展區」界線
- GIC SITE BOUNDARY
- CDA BOUNDARY
- 公共房屋用地界線
- PUBLIC HOUSING BOUNDARY
- 一幢住宅樓
- ONE DOMESTIC BLOCK
- 二幢住宅樓
- THREE DOMESTIC BLOCKS
- 公眾休憩用地(平台上), 社區設施(平台下)
- PUBLIC OPEN SPACE (ABOVE PODIUM)
- COMMUNITY FACILITIES (UNDER PODIUM)
- 社區設施及停車場
- WELFARE AND CARPARK BLOCK
- 有蓋行人通道
- COVERED WALKWAY
- 行人天橋延伸部分
- FOOTBRIDGE EXTENSION
- 土木工程拓展負責的行人天橋
- FOOTBRIDGE BY CEDD
- 廣深港高速鐵路通風樓
- XRL VENTILATION BUILDING
- 斜坡
- SLOPE
- 電梯
- SHUTTLE LIFTS



西北九龍填海區第六號地盤「綜合發展區」  
概念規劃草圖

NORTHWEST KOWLOON RECLAMATION SITE 6  
"COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA"  
PROPOSED CONCEPTUAL LAYOUT PLAN

方案乙 OPTION B

房屋署 HOUSING DEPARTMENT

PLAN No.: KL85/A/SK-25/0  
日期 DATE: 11/JUNE/2010






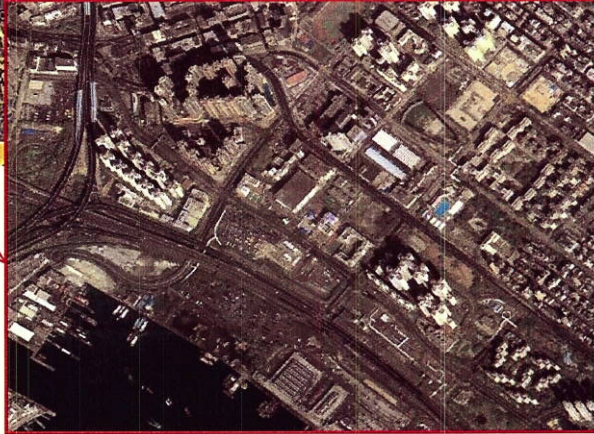
Annex 4 附件四

### Microclimate Study 微氣候研究

#### Northwest Kowloon Reclamation Site 6 "Comprehensive Development Area" 西北九龍填海區第6號地盤「綜合發展區」



目的 - 用以研究發展項目對附近環境之影響以及其本身的居住質素



Annex 4 附件四

### Air Ventilation Assessment by Computational Fluid Dynamic Simulation

#### 以計算流體力學模擬結果作空氣流通評估

- Raw wind data from MM5(sourced from PlanD) and Cheung Sha Wan Anemometer (sourced from HKO) were processed, sorted and treated for boundary layer condition inputs of CFD simulations.

風的原始數據來源於MM5(來源於規劃署)和長沙灣風速計(來源於天文台)進行處理，分類和處理並用作計算流體力學模擬的數據輸入。

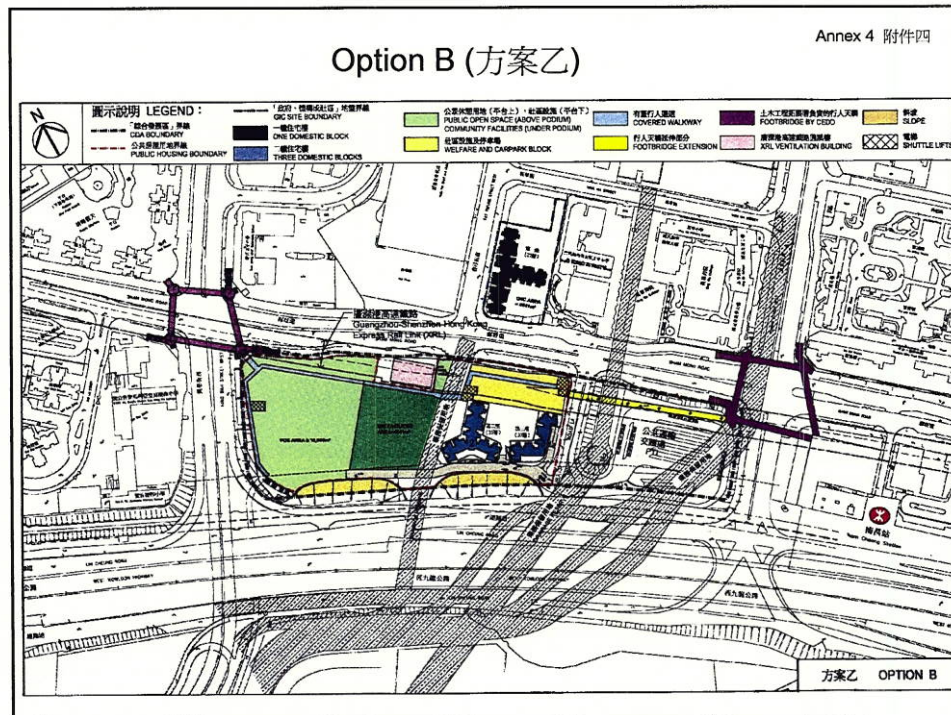
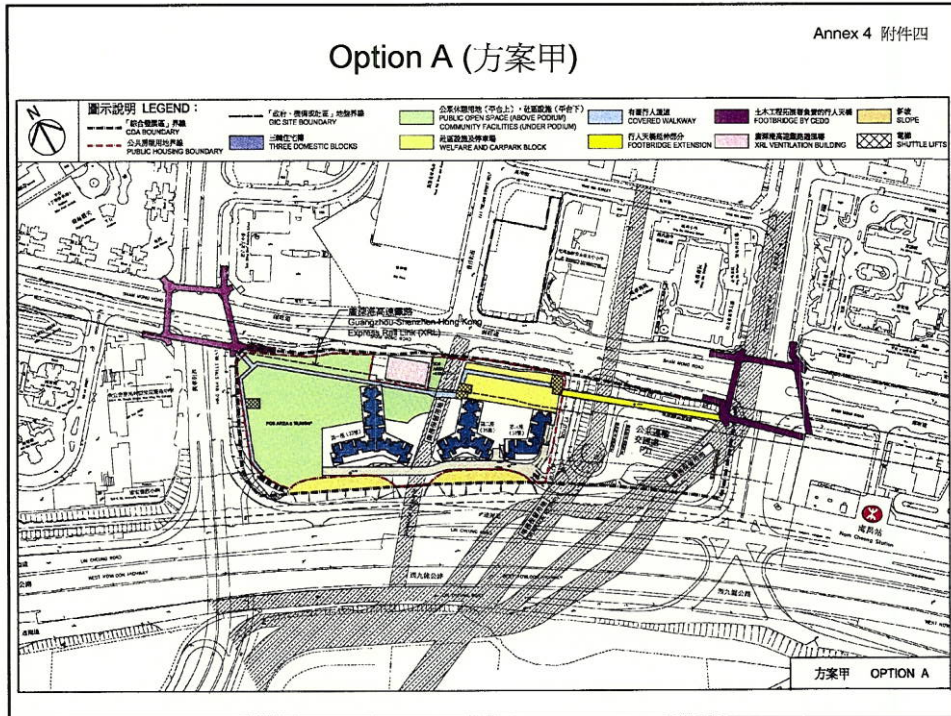
- Winter Prevailing Wind - North-northeast 冬季主導風 - 東北偏北
- Summer Prevailing Wind - Southwest 夏季主導風 - 西南

Local Anemometer Monthly Wind Probability Distribution																	
	N	NNE	NE	ENE	E	ESE	SE	SSE	S	SSW	SW	WSW	W	WNW	NW	NNW	Total
9.77																	100.00
January	% 16.07%	10.34%	17.31%	27.29%	3.98%	0.41%	0.57%	1.55%	3.10%	2.12%	0.93%	1.65%	0.67%	1.34%	2.89%	%	100.00
8.51																	100.00
February	% 11.75%	10.47%	15.57%	30.73%	6.37%	0.93%	1.22%	2.49%	2.49%	2.76%	1.85%	1.74%	0.69%	0.98%	1.56%	%	100.00
3.21																	100.00
March	% 4.55%	4.79%	20.65%	43.38%	5.63%	0.64%	0.69%	3.16%	4.50%	2.92%	1.73%	2.27%	0.25%	0.54%	0.99%	%	100.00
2.22																	100.00
April	% 4.75%	4.55%	18.70%	36.31%	5.42%	0.77%	1.29%	3.87%	8.47%	7.59%	2.74%	1.65%	0.31%	0.52%	0.83%	%	100.00
4.15																	100.00
May	% 5.23%	5.77%	16.08%	33.14%	6.11%	1.17%	1.27%	2.35%	9.09%	10.61%	1.56%	1.42%	0.20%	0.93%	0.88%	%	100.00
0.65																	100.00
June	% 1.31%	3.77%	5.13%	12.73%	3.32%	7.01%	3.22%	8.66%	23.10%	28.28%	3.88%	2.32%	0.46%	0.45%	0.60%	%	100.00
0.80																	100.00
July	% 1.46%	3.27%	8.60%	14.98%	2.36%	0.80%	0.75%	2.46%	22.22%	33.18%	5.98%	2.06%	0.30%	0.40%	0.35%	%	100.00
1.95																	100.00
August	% 2.67%	3.70%	7.41%	9.77%	2.83%	0.87%	1.08%	4.78%	19.75%	32.20%	6.02%	4.99%	0.67%	0.82%	0.46%	%	100.00
8.14																	100.00
September	% 10.79%	11.11%	15.02%	24.59%	4.76%	0.85%	0.48%	2.27%	6.40%	7.09%	2.96%	2.96%	0.63%	0.69%	1.27%	%	100.00
9.00																	100.00
October	% 11.52%	15.54%	22.65%	24.49%	3.44%	0.24%	0.29%	0.53%	1.94%	3.64%	1.16%	0.92%	0.05%	1.31%	3.48%	%	100.00
7.77																	100.00
November	% 16.52%	16.99%	17.97%	26.46%	3.83%	0.78%	0.31%	1.45%	3.11%	2.23%	0.36%	0.41%	0.16%	0.57%	1.09%	%	100.00
15.3																	100.00
December	% 20.75%	15.68%	11.75%	18.03%	4.16%	1.07%	0.80%	1.87%	3.68%	1.97%	0.85%	1.12%	0.37%	0.43%	2.29%	%	100.00

Wind Rose (Winter Period)  
冬季風向玫瑰

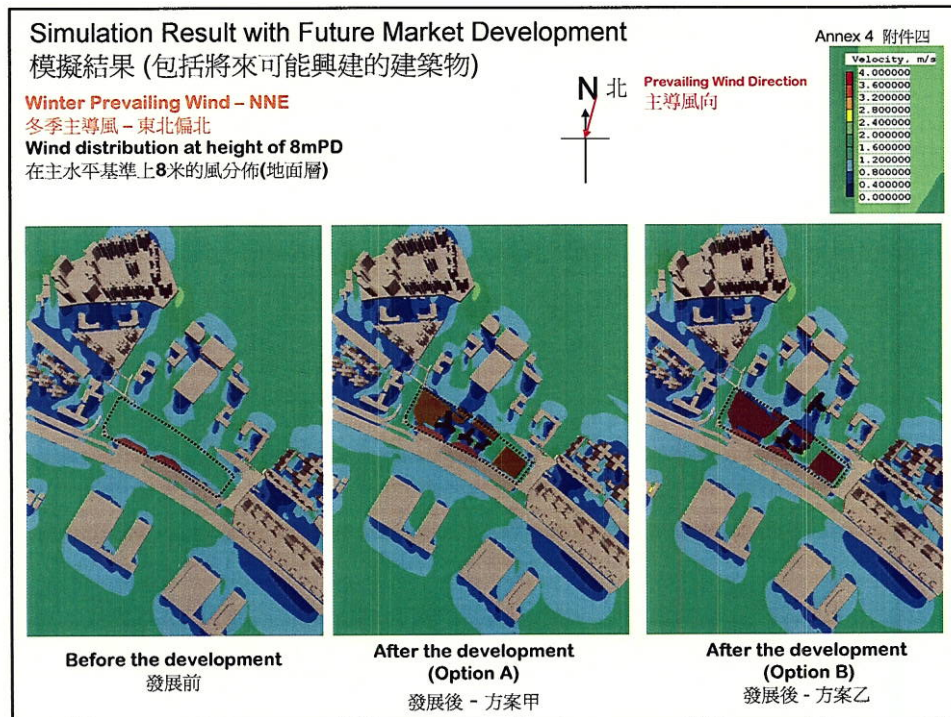
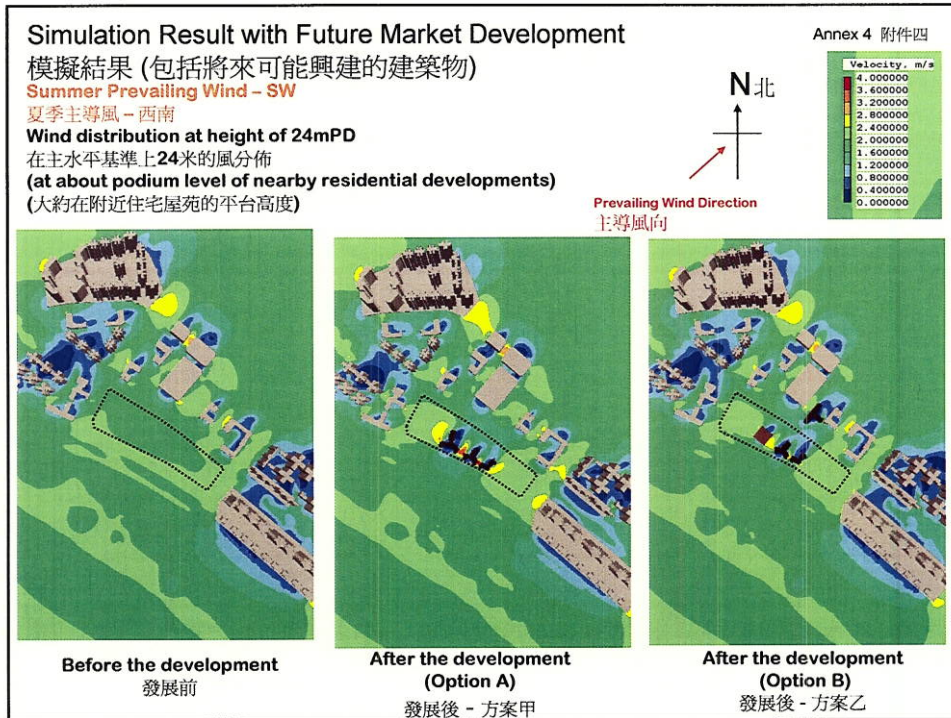
Wind Rose (Summer Period)  
夏季風向玫瑰

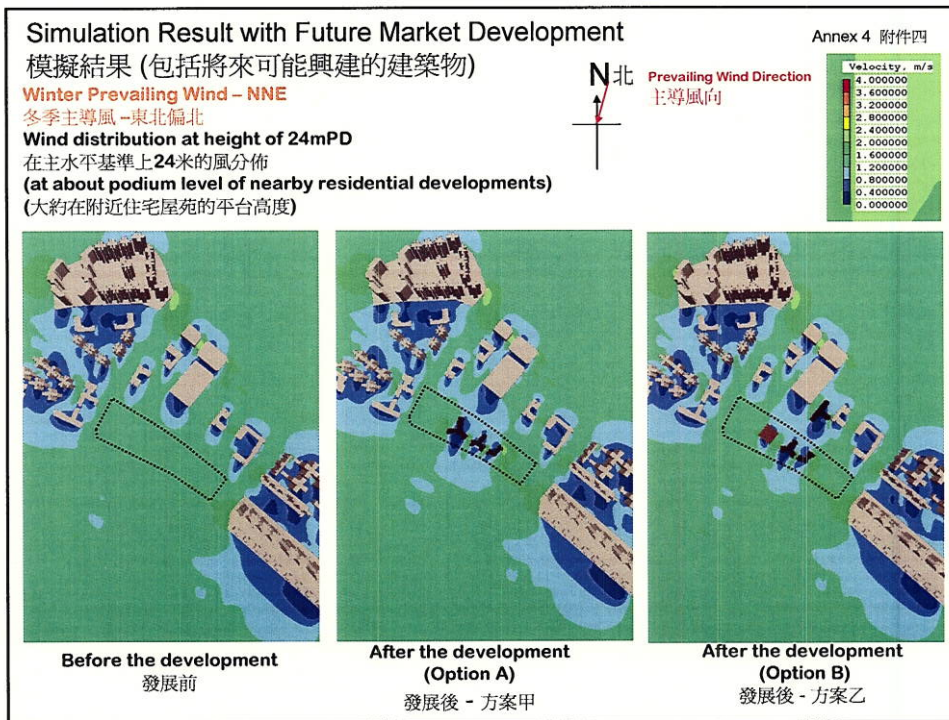




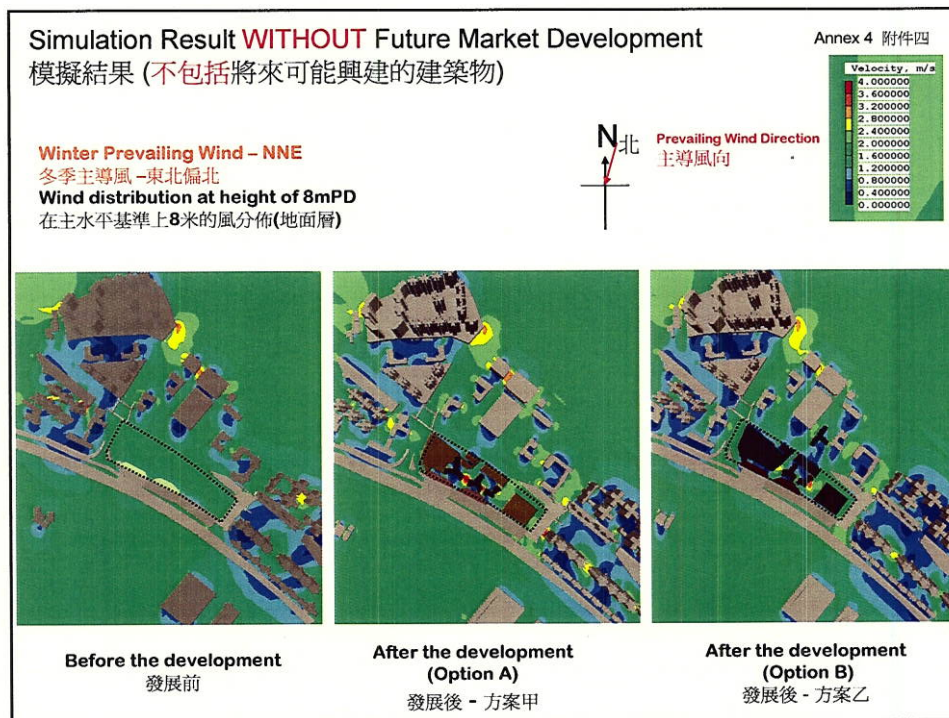
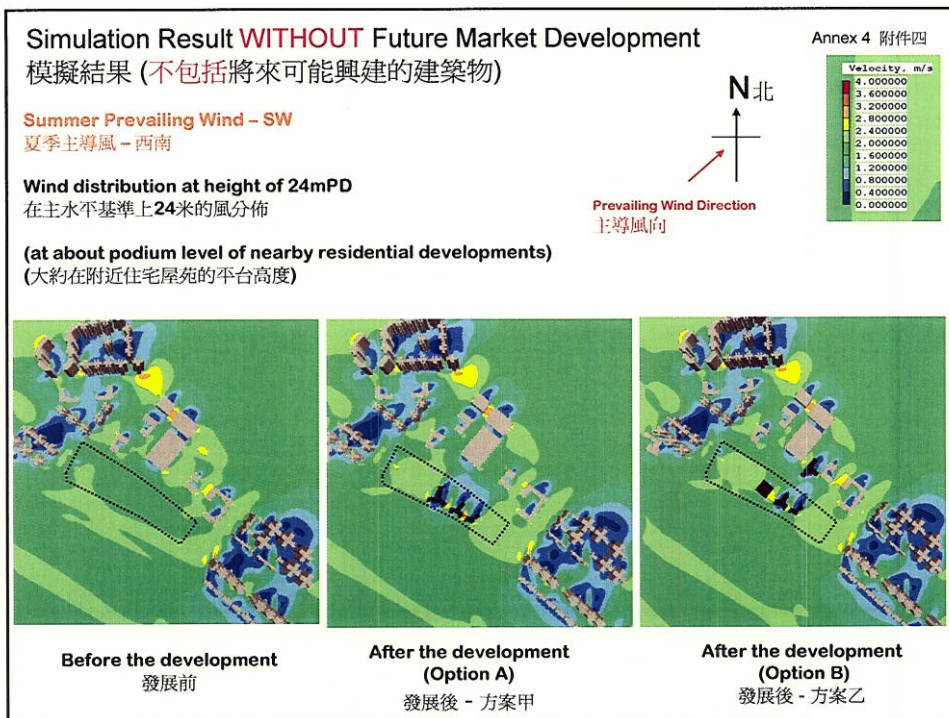




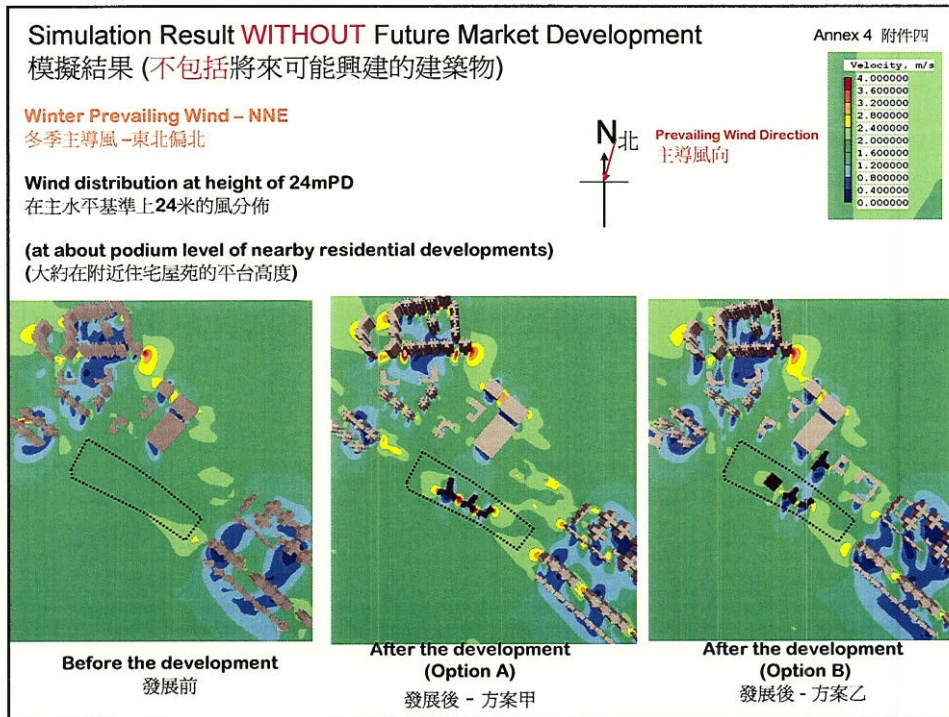












Annex 4 附件四

Microclimate Study 微氣候研究  
 Northwest Kowloon Reclamation Site 6 "Comprehensive Development Area"  
 西北九龍填海區第6號地盤「綜合發展區」

**總結**

初步結果顯示第6號地盤的公屋發展計劃對附近現有住宅屋苑的環境影響輕微，兩個方案甲及乙對附近現有住宅屋苑的環境影響幾乎相同。

**Conclusion**

Initial result indicated that the proposed Public Rental Housing at NWKR Site 6 **would not impose significant impact on the neighbourhood**, both Options A and B impose virtually identical impact on the neighbourhood.