

諮詢文件

曉明街公營房屋發展計劃

1. 目的

- 1.1 本文件旨在向委員介紹曉明街公營房屋(下稱公屋)的項目設計和修訂建議。

2. 背景

- 2.1 觀塘區議會於2014年3月18日的會議上，已原則上支持是項公屋發展，並在會上對該發展提供了寶貴意見。房委會亦因而承諾就以下事項作出跟進：
- (a) 公屋發展的設計；
 - (b) 交通設施安排；以及
 - (c) 現有康樂設施的重置安排。
- 2.2 房委會和規劃署亦於2014年4月13日進行了地區諮詢，與居民及學校代表會晤，聽取了各持份者的意見，並就有關發展的設計作出適當修訂。
- 2.3 行政長官會同行政會議於2015年7月21日核准《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖》，圖則其後重新編號為S/K14S/20，將曉明街公營房屋發展計劃的有關地盤由「休憩用地」和「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶。
- 2.4 對於上文第2.1段所示有關交通設施安排，房委會於2016年9月29日諮詢觀塘區議會(交通及運輸委員會)，收集了不少寶貴意見。房委會稍後會再向交通及運輸委員會報告。至於現有康樂設施的重置安排，房委會於2017年1月12日諮詢觀塘區議會(文化、康樂及體育事務委員會)，各委員已原則上支持有關重置安排。
- 2.5 為了配合曉明街公營房屋發展的時間表，建築署和土木工程拓展署將分別委託房委會進行相關重置康樂設施(工務計劃編號 B286RS)及工地平整工程(工務計劃編號 B779CL)的設計及施工。

3. 經優化後的公屋發展計劃

3.1 經修訂的發展計劃的概念設計圖，請參閱附件一。

3.2 經優化後的擬建曉明街公營房屋發展計劃參數及與 2014 年 3 月 18 日諮詢觀塘區議會的原方案發展參數的比較，請參閱附件二。

3.3 優化後的發展計劃的主要修訂項目概述如下：

樓宇布局

- (a) 按照初步的空氣流通評估建議，我們把住宅樓宇布局分為兩座，相對於之前沿曉明街單座的樓宇設計，現方案兩座之間的通風廊(約 15 米)可加強行人道通風，紓緩擬建公屋發展對附近環境和住宅樓宇的影響。
- (b) 樓宇間的通風廊，正面對中華基督教會蒙民偉書院的主要教室位置，在樓宇布局設計上盡量避免與學校對望，減低居民及學校間的相互影響。
- (c) 優化停車場及社福設施大樓平台設計，提供綠化休憩用地。初步計劃設有長者健身設施、休憩草坪和兒童遊樂場等設施。
- (d) 停車場出入口位置改向東南遷移，遠離「曉華大廈」及「富華閣」。在「曉華大廈」及「富華閣」和社福設施大樓之間保育現時的兩棵細葉榕樹以作分隔。

零售及社區設施

- (e) 飲食及零售設施稍作增加至室內樓面面積約 200 平方米，並設於曉明街，配合小區發展。
- (f) 社會福利署建議於曉光街的社福設施大樓內提供設施，包括 90 位名額的早期教育及訓練中心^{註 1}、60 位名額的特殊幼兒中心、100 個宿位和 30 個日間護理服務名額的安老院舍暨長者日間護理單位、50 個服務名額的展能中心暨嚴重弱智人士宿舍及濫用精神藥

^{註 1} 早期教育及訓練中心的目的，是給予初生至 6 歲殘疾幼兒的家長/監護人/家庭成員支援及鼓勵，讓他們接納、了解、照顧和訓練他們的子女，從而充分提升幼兒的發展能力。

物者輔導中心。

其他配套安排和建議

- (g) 根據土木工程拓展署於 2016 年 9 月 15 日提交區議會的文件，土木工程拓展署新界東拓展處已向觀塘區議會地區設施管理委員會滙報因興建安達臣道石礦場用地發展項目相關的第一期行人連繫設施工程，對觀塘區議會、康樂及文化事務署及民政事務總署在觀塘區內的部分設施的短期及永久性的影響和其他施工期間的安排。其中亦有介紹鄰近本項目、曉華大廈及富華閣，連接曉明街及曉光街的行人連繫設施 E2-C1-E3，方便附近居民。
- (h) 公屋項目發展計劃會先把現時位於曉明街和曉光街的網球場和籃球場設施整合重置於「曉明街遊樂場」上，然後在上址進行前期工地平整工程，繼後所得土地作公屋發展。這樣能更有效善用土地資源。在整個項目發展，除在重置康樂設施工程施工期間，原本位於曉明街遊樂場的兒童遊樂場和籃球場的服務會短暫受到影響，重置後的康樂設施更方便市民大眾使用。這安排亦可減少於施工期間對市民的不便。

4. 交通影響及施工期間舒緩措施

- 4.1 根據交通影響評估結果顯示，本公屋發展計劃不會對附近的道路交通造成不良影響。詳細情況會稍後於交通及運輸委員會報告。
- 4.2 就公營房屋發展的設計事宜，停車場內的私家車位和電單車泊車位已增至 32 和 15 個，均符合「香港規劃標準與準則」建議的上限。同時停車場出入口位置已向東南遷移，遠離「曉華大廈」及「富華閣」。
- 4.3 施工期間，房委會會要求承建商採取適當措施，包括分階段施工及在工程完成後盡快重鋪路面，及依據路政署的「道路工程的照明、標誌及防護工作守則」提供清晰的臨時交通指示等，務求把工程對附近道路交通的影響減至最低。承建商同時亦需實施適當的環境影響管理措施，包括採用噪音舒緩措施、於工地進行灑水、覆蓋儲存工程物料以控制塵埃、減少產生建築廢物、重用或回收建築物料等，盡量減低工程對環境的影響。
- 4.4 我們會與附近的學校保持溝通，在對噪音較為敏感的時段例如考試期間，調整工程進度流程，減少學校受工程噪音的影響。

5. 現有其他工程

5.1 就位於曉光街路旁增設公共電單車泊車位的建議，房委會已就有關泊車位位置（即現有秀明道行人連接通道的工地位置）諮詢運輸署及路政署。初步估計該位置能提供約 20 個電單車泊車位。此設施將由房委會於秀明道行人連接通道工程負責興建，再交由運輸署管理及路政署維修，預計於 2019 年完成。

6. 預計工程時間表

6.1 預計曉明街公營房屋發展計劃的發展時間表如下：

公營房屋	開工日期	2021 年
	落成日期	2024/25 年

7. 總結

7.1 請各委員備悉上述的項目設計及修訂建議，並歡迎提出寶貴意見。

房屋署

2017 年 1 月

附件

附件一 曉明街公營房屋發展計劃 - 修訂設計圖

附件二 曉明街公營房屋發展計劃 - 發展計劃參數比較



曉明街公營房屋發展計劃
初步設計圖

- 註釋:
- - - 公屋發展及相關
工地平整工程範圍
 - - - 重置康樂設施受影響範圍
 - - - 政府委託房委會興建中的
秀明道行人連接通道
 - - - 安達臣道石礦場用地發展
項目建議的行人連繫設施



比例 1:1200 (A3)

房屋署
HOUSING DEPARTMENT

編號 PLAN No.	日期 DATE:
	30/DEC/2016

發展計劃參數比較

	於 2014 年 3 月 18 日諮詢 觀塘區議會的原方案	修訂方案*
地盤面積	約 11,300 平方米	不變
地積比率	住用約 7.5 倍 非住用約 1.5 倍	
高度限制	上台(曉光街)--不高於主水平基準 80 米 下台(曉明街)--不高於主水平基準 150 米	
擬建用途	公共租住房屋	
樓宇座數和 高度	一座約 41 層高大廈 和一座 2 至 3 層停車場和 社福設施大樓	
單位數目	約 1,100 個	約 1,080 個
預計人口	約 3,000 人	約 3,030 人
休憩用地	約 3,000 平方米	約 3,030 平方米
零售設施 (室內樓面 面積)	約 180 平方米	約 200 平方米
社福設施	待定	<ul style="list-style-type: none"> • 早期教育及訓練中心 • 特殊幼兒中心 • 安老院舍暨長者日間護理單位 • 展能中心暨嚴重弱智人士宿舍 • 濫用精神藥物者輔導中心
泊車位	待定	約 32 個私家車位*、2 個輕型貨車位和 15 個電單車位供公屋居民使用

*現修訂方案除私家車位數目由 30 個增加至 32 個外，其他發展計劃參數與 2016 年 9 月 29 日諮詢觀塘區議會(交通及運輸委員會)時的發展計劃參數相同。