

觀塘市中心重建  
發展計劃大綱簡介

目的

1. 本文件旨在向區議會簡介觀塘市中心重建的發展計劃範圍界線、構思中的發展計劃及規劃大綱擬稿，徵詢各位區議員意見。

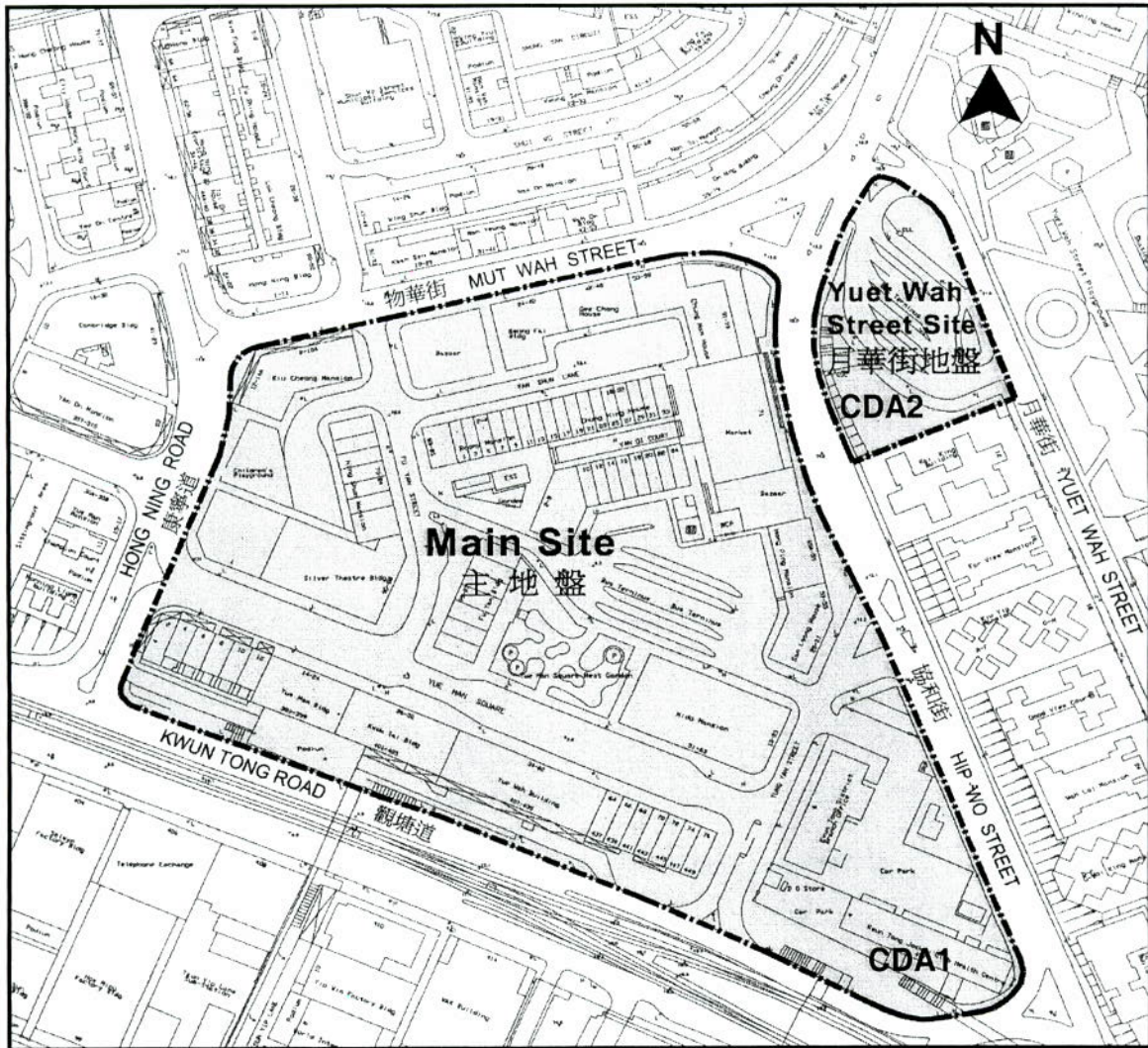
背景

2. 觀塘市中心重建(本計劃)是前土地發展公司 25 個尚未完成的重建計劃項目之一，涵蓋範圍包括位於仁愛圍附近的 24 幢樓宇以及政府物業，地盤面積約 5.35 公頃，涉及大約 5,000 名居民。
3. 市區重建局(市建局)於 2007 年 3 月 30 日，依據《市區重建局條例》第 23(1)條，在政府憲報上公布觀塘市中心 - 主地盤及月華街地盤開始實施的日期。兩份發展計劃草圖已於 2007 年 4 月 20 日提交城市規劃委員會(城規會)審理。
4. 根據《城規會規劃指引編號 39》(該指引)，市建局及規劃署在發展計劃草圖提交城規會後，應盡早就規劃大綱擬稿、構思中的發展計劃及發展計劃草圖內的計劃範圍界線，諮詢有關區議會的意見。依據該指引，有關的區議會或其區議員可在諮詢區議會當日起計兩個月內，直接向城規會提出意見。

## 計劃範圍

5. 本計劃分為主地盤及月華街地盤，總面積約 53,500 平方米。圖一顯示本計劃的位置。

圖一 位置圖



6. 主地盤四周以觀塘道、康寧道、物華街及協和街為界，面積約 48,860 平方米，當中包括仁愛圍巴士總站、裕民坊、同仁街、仁信里及部分輔仁街。根據觀塘南部分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/14，該地盤現時是劃為“住宅(甲類)”、“商業”、“政府、機構或社區”、“休憩用地”地帶及“道路”。

7. 月華街地盤由月華街及協和街所包圍，面積約 4,640 平方米，現時該地盤主要用作月華街巴士總站。根據觀塘南部分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/14，該地盤是劃為“政府、機構或社區”地帶及“道路”。

### 籌劃總綱發展藍圖的過程

8. 自 2005 年初，市建局抱著前瞻性及從下而上的諮詢方向，推動社區及有關人士對本計劃的參與。表一總結了過去市建局在觀塘市中心重建上所進行的公眾諮詢工作：

表一 公眾諮詢工作

日期	工作
2004 年至今	市建局代表出席了 2 次觀塘區議會、2 次小組會議、1 次實地考察及介紹、3 次午餐會議，聽取議員意見。市建局與區內人士持續地交換意見，尤其是關注團體、居民組織、區議員及政黨。
2005 年 1 月	觀塘區議會委任香港大學城市規劃及環境管理中心，就“觀塘重建區的憂慮及期望”，調查重建範圍內居民意見及聚焦小組討論，市建局予以協助。逾 1,200 人參加。報告內容極具參考價值。
2005 年 7 月	市建局委任香港大學羅致光博士的“觀塘社區訴求意見”研究，訪問了超過 1,500 人，範圍包括重建區以外的居民。
2005 年 11 月至今	成立觀塘分區諮詢委員會，共舉行了九次會議
2006 年 1 月	市建局舉行“觀塘市中心重建設計工作坊”，香港大學社會工作及社會行政學系研究隊擔任統籌，超過 100 名居民代表、社區團體和專業團體人士參與。
2006 年 4 月, 8 月, 12 月, 2007 年 5 月	市建局出版《觀塘路》刊物，為居民提供有關觀塘市中心重建的資訊

日期	工作
2006年 8-10月	市建局舉辦三個設計概念的公開展覽及為地區組織/團體舉辦簡介會，為期兩個月，期間超過85,400人次參觀
2006年 11月	香港大學社會工作及社會行政學系發佈三個設計概念的公眾諮詢報告
2006年 11月	市建局經過投標遴選過程，並參考香港大學研究隊的民意調查報告，委任王歐陽（香港）有限公司為觀塘市中心重建項目規劃及設計顧問。
2006年 11月至 2007年 4月	王歐陽將主流意見融入發展計劃及設計
2007年 4月 24日 至 5月 15日	城規會就發展計劃進行了公眾諮詢

9. 因應以上公眾諮詢工作中社區人士主流的意見及訴求，市建局向城規會申請，及現徵詢各區議員的設計，包羅了下列 12 項由社區提出的建議：

- i) 跨階層、多元化的社區和商住設計，既有現代化的布局，亦有平民化的元素；
- ii) 採用合理的地積比率，以切合觀塘區 60 萬人對市中心服務的需求；
- iii) 樓宇高度適中，以騰出地面上更多公共空間；
- iv) 地標式的鵝蛋型多用途活動中心和商廈設計，及圓拱型玻璃頂的公共交通交匯處中庭；
- v) 具有流水瀑布特色的梯田式公園；
- vi) 綠化覆蓋佔整個地盤面積近三成；
- vii) 擴大裕民坊公園四倍成為裕民廣場，並保留其中三棵老樹；

- viii) 公共交通交匯處，完全解決人車爭路的問題，其中透明的全天候中庭採用淨化空氣及噪音處理設計；
- ix) 群樓全部用特別後移式設計；以擴闊四周行人路和提供開揚景觀；
- x) 在觀塘道興建商業樓宇，成為北面住宅區的隔音屏障；
- xi) 保留現有社區設施，再加入多功能社區活動場所；及
- xii) 以四通八達的行人路和天橋，連接周邊地區等。

### 跨階層及多元化的土地用途建議

10. 本計劃建議將主地盤及月華街地盤規劃成綜合發展區。當中的整體設計，以盡少影響居民為原則，計劃範圍會逐步進行重整，提供休憩用地、交通及社區設施，從而令觀塘市中心保持活力。

11. 土地用途方面，本計劃主要是住宅及商業用途，配套設施包括公共交通交匯處、政府、機構及社區設施，停車場及上落貨區亦會因應需要而設置。為配合地盤的佈局，住宅建築將設於地盤的北面，而商業發展則設於觀塘道一帶（見圖二）。本計劃提倡均衡的混合用途。酒店及辦公室位於觀塘道及協和街交界的地標建築物內，零售活動分別位於多層購物中心商場、臨街店舖及市集內。設計概念多元化。

### 加強空氣流通，確保消除屏風效應

12. 為確保消除屏風效應，每個獨立建築物之間都有足夠的空間，保證空氣流通。這設計有助引導風進入市中心，從而改善空氣流通表現。本計劃採用梯級式平台設計，有助引導風下沉進入發展項目的內部。而項目內的行人路方位，是根據風向設計，以增加氣流。由顧問專家進行的空氣流通技術評估的結果顯示，建議設計方案的空氣流通表現，整體會比現時

觀塘市中心的情況為佳。

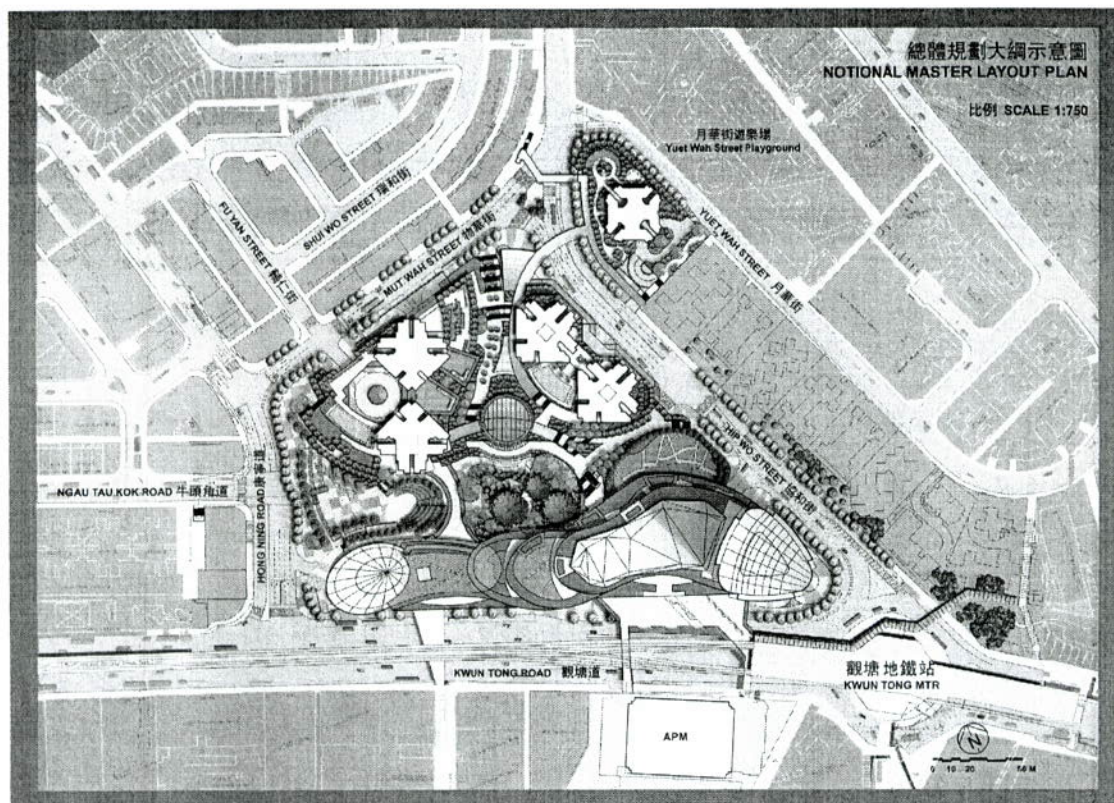
### 增加休憩空間，成為最綠化市中心

13. 為了讓居民有更多休憩空間，觀塘市中心重建後將提供大量綠化空間。地盤綠化面積接近三成，約有 15,000 平方米，植樹約 500 棵，令將來的觀塘市中心可能成為全香港最綠化的市中心。以 2,000 個住宅單位為基準，重建後將會有不少於 8,700 平方米的地面公共休憩用地。當中包括擴大後的裕民坊公園及市中心廣場，而面向康寧道的市中心廣場極度開揚，令人耳目一新。

### 方便長者，傷健共融

14. 本計劃的設計顧及了青少年、長者以及行動不便人士的需要。無論是擴大後的裕民坊公園或是市中心廣場的設計，都鼓勵有不同的社區或團體活動，來促進社區的和諧與及保持街坊的身心健康。地面空間與及休憩用地會與外圍通道連接起來，形成觀塘市中心與鄰近地區之間有效的行人網絡。而所有行人設施都適合輪椅使用者使用。

圖二 總體規劃大綱示意圖



### 合理的地積比率

15. 在制訂發展密度方面，本計劃依照《香港規劃標準與準則》，首先會從地盤總面積內扣除未來的道路、地面休憩用地和獨立建築之政府、機構或社區用地，從而得出地盤淨面積。當中在觀塘市中心 - 主地盤，會劃分為住宅、商業及公共休憩用地，根據現時觀塘南部分區計劃大綱圖，採用“住宅(甲類)”的住宅地積比率 7.5 倍及非住宅地積比率 1.5 倍，和“商業”地積比率 12 倍的發展模式。至於觀塘市中心 - 月華街地盤，住宅地積比率將會是 5 倍，是建基於現時“住宅(乙類)”的地積比率。而觀塘市中心 - 主地盤及月華街地盤合共的總樓面面積，在任何情況下都不會多於 401,250 平方米。至於樓面面積用途的分佈，可參閱表二。

表二 樓面面積用途表

用途	樓面面積 (平方米)
住宅	159,610
商業 (包括 15,000 平方米街舖)	209,640
政府、機構或社區設施 (包括 15,700 平方米公共交通交匯處)	32,000
<b>總樓面面積</b>	<b>401,250</b>

### 規劃大綱擬稿

16. 為落實以上的規劃、設計及土地用途建議，市建局分別為觀塘市中心 - 主地盤及月華街地盤擬備了兩份規劃大綱擬稿，附件一及附件二為兩份規劃大綱的摘要。 規劃大綱是針對綜合發展區而草擬，作為日後發展的指引。兩份規劃大綱擬稿列明了有關本計劃發展時所須符合的規劃意向、發展參數、指引及要求。

17. 根據《城規會規劃指引編號 39》(該指引)，兩份規劃大綱擬稿已諮詢有關的政府部門及公共機構，並於 2007 年 4 月 3 日獲地區規劃會議通過。現根據該指引的規定，在城規會審議前，諮詢有關區議會。

18. 兩份規劃大綱擬稿列明了在實行本計劃的時候，有關土地用途及地積比率、人口及住宅單位數目、城市設計考慮、建築物高度、休憩用地的供應、園景及樹木保育、政府、機構或社區設施的提供、公共交通設施的要求、行人聯繫網絡及各項技術評估的要求。



## 交通總匯，四通八達

19. 觀塘市中心的新交通總匯，既解決多年來人車爭路、空氣污染的弊端，亦可以為區內現行多條專利巴士線及紅、綠色小巴線提供停泊上落服務，方便與地鐵相互轉乘。新市中心與週邊地區更以天橋，或隧道連接，方便居民來往，加強觀塘市中心作為運輸樞紐的地位。

20. 重建後的市中心有機會與觀塘區內其他社區，和東九龍地域，啓德發展區等地保持緊密聯繫，發揮協同效應。

## 生活素質，大大提升

21. 透過觀塘市中心重建，區內約 1,860 住戶將獲得賠償或安置，可以因此改善居住環境。在重建完成後，市建局可在市中心提供約 2,000 個新建的住宅單位。

## 加強社會和經濟效益

22. 重建觀塘市中心，不單為觀塘帶來好處，東九龍以至全香港均可享受可觀的社會和經濟效益。跟據香港大學研究所得，重建期間為建造、測量、財務、地產、保險及其他行業增加約 4,000 個新職位，減低香港每年失業率達 0.11%。新市中心全面啓用後，可為觀塘提供 21,000 個職位，比現時增加 4.9 倍。

## 觀塘願景，再進一步

23. 根據兩份規劃大綱擬稿的指引及綜合觀塘區市民的意願，重建後的觀塘市中心，將會成為觀塘區及東九龍的一個現代綠化都市及社區生活的新焦點，既有現代化設計，又具有平民化的特色：-

- ◆ 樓宇高層發展，騰出更多綠化空間
- ◆ 規劃建築內移，街道旁可騰出空間種植樹木
- ◆ 重整街道安排，設有臨街地舖、市集和臨街食肆，保留多姿多彩的街頭文化特色
- ◆ 增添社區設施，提升文娛康樂等生活和社區網絡
- ◆ 重整區內交通，建設「地面無車」的市中心
- ◆ 整體改善居住環境，建設美好家園

24. 為直接向觀塘市中心重建區及附近居民提供服務，加強溝通，市建局特別於協和街 71 號地下（即臨時小販市場附近）設置「市建局觀塘辦事處」。辦工時間為週一至五，上午 8 時 45 分至下午 6 時正。歡迎各區議員光臨指導。

## 總結

25. 我們誠邀各位議員就以上所提及的發展計劃範圍界線、構思中的發展計劃及規劃大綱擬稿作出討論並提供寶貴意見，使本計劃能締造一個二十一世紀的市中心及社區匯聚點。

26. 在實行這個極具挑戰性的重建項目時，市建局會繼續與觀塘區議會保持密切的聯繫，持續諮詢各議員的意見，及尋求各位的協助。

市區重建局

2007 年 5 月

## 附件

- 附件(一) 規劃大綱擬稿\* – 主地盤要點  
 附件(二) 規劃大綱擬稿\* – 月華街地盤要點

\* 整份提交予城市規劃委員會的發展計劃文件英文版本（包括發展計劃草圖及規劃大綱），已交予觀塘區議會秘書處，供各議員參閱。

觀塘市中心 - 主地盤  
規劃大綱摘要

本附件旨在介紹夾附在發展計劃文件的規劃大綱，以供各議員參考：

區劃地帶	綜合發展區
地盤面積	約 48,860 平方米
建議用途	住宅 / 商業 / 政府、機構或社區 / 休憩用地
休憩用地	在地面提供 4,060 平方米休憩用地，相等於現有觀塘南分區計劃大綱圖內已區劃的休憩用地面積，加上不少於每個居民（包括觀塘市中心 - 主地盤及月華街地盤）1 平方米的地面公眾地區休憩用地。同時亦需要提供不少於每個居民（主地盤）1 平方米的私人鄰舍休憩用地。
發展密度	首先會從地盤總面積中扣除未來的道路、地面休憩用地和獨立建築之政府、機構或社區用地，從而得出地盤淨面積。當中分出住宅用途及商業用途地塊，根據現時觀塘南部分區計劃大綱圖，採用“住宅(甲類)”的住宅地積比率 7.5 倍及非住宅地積比率 1.5 倍，和“商業”地積比率 12 倍的發展模式。而觀塘市中心 - 主地盤及月華街地盤合共的總樓面面積，在任何情況下都不會多於 401,250 平方米。
政府、機構或社區設施	重置現有位於同仁街政府合署及賽馬會健康院或觀塘市中心其他地方的設施，亦會提供新的社區設施。樓面面積不得少於 8,000 平方米。
公共交通設施	需要重置及提昇現有位於月華街和仁愛圍的巴士總站及其他相關的公共交通設施。
泊車設施	根據《香港規劃標準與準則》提供車位，有鑑於鄰近地鐵站，確實的車位數量將於交通影響評估內驗證。

高度限制	位於主地盤南面的商業發展為地標性建築物，高度限制為主水平基準以上 280 米。
行人聯繫網絡	於康寧道、物華街、協和街及觀塘道適當的地方提供行人設施及景觀平台，連接鄰近地區、地鐵站及計劃內多個地點。
城市設計考慮	需要提交空氣流通評估報告，根據報告內的設計改善方案，提供多元化的建築物高度及審慎的佈局，從而得到更好及更流通的空氣質素。避免出現屏風效應，尤其是沿觀塘道部分。
技術報告	需要提交環境評估報告、排水和排污影響評估報告、交通影響評估報告、空氣流通評估報告、景觀影響評估報告及供水系統影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的問題，並須建議紓緩這些問題的措施。
備註： 整份提交予城市規劃委員會的發展計劃文件 (包括發展計劃草圖及規劃大綱)，已交予觀塘區議會秘書處，供各議員參閱。	

觀塘市中心 - 月華街地盤  
規劃大綱摘要

本附件旨在介紹夾附在發展計劃文件的規劃大綱，以供各議員參考：

區劃地帶	綜合發展區
地盤面積	約 4,640 平方米
建議用途	住宅及政府、機構或社區
休憩用地	需要提供不少於每個居民 1 平方米的私人鄰舍休憩用地。
發展密度	住宅地積比率 5 倍，是建基於現時觀塘南部分區計劃大綱圖“住宅(乙類)”的地積比率。而觀塘市中心 - 主地盤及月華街地盤合共的總樓面面積，在任何情況下都不會多於 401,250 平方米。
政府、機構或社區設施	重置現有位於同仁街政府合署及賽馬會健康院或觀塘市中心其他地方的設施，樓面面積不得少於 6,000 平方米。
公共交通設施	現有位於月華街的巴士總站將會在觀塘市中心 - 主地盤中重置及提昇。
泊車設施	根據《香港規劃標準與準則》提供車位，有鑑於鄰近地鐵站，確實的車位數量將於交通影響評估內驗證。
高度限制	主水平基準以上 140 米
行人聯繫網絡	提供行人設施及景觀平台，連接鄰近地區、地鐵站及計劃內多個地點。
城市設計考慮	需要提交空氣流通評估報告，根據報告內的設計改善方案，提供多元化的建築物高度及審慎的佈局，從而得到更好及更流通的空氣質素。避免出現屏風效應，尤其是沿觀塘道部分。

技術報告

需要提交環境評估報告、排水和排污影響評估報告、交通影響評估報告、空氣流通評估報告、景觀影響評估報告及供水系統影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的問題，並須建議紓緩這些問題的措施。

備註： 整份提交予城市規劃委員會的發展計劃文件（包括發展計劃草圖及規劃大綱），已交予觀塘區議會秘書處，供各議員參閱。