

九龍規劃區第 14 區（部分）－
觀塘（西部）發展大綱草圖編號 D/K14A/1H

1. 目的

本文件旨在向議員簡介最新的《觀塘（西部）發展大綱草圖編號 D/K14A/1H》及其說明書（附錄一及二）的內容。

2. 背景

- 2.1 發展大綱圖是地區性的部門圖則，在發展時為政府部門及公眾提供指引。一般較法定分區計劃大綱圖顯示更詳細的土地用途地帶，以及基礎設施如道路、行人天橋和公用設施專用範圍等。發展大綱圖會定期更新，以確保圖上顯示最新的土地用途資訊。
- 2.2 現時涵蓋觀塘（西部）（下稱「該區」）的《觀塘（西部）發展大綱草圖編號 D/K14A/1E》於 2002 年 2 月 22 日傳閱予相關政府部門，該圖主要收納了當時的《觀塘（南部）分區計劃大綱圖》的土地用途建議。發展大綱圖覆蓋的範圍約佔 212.24 公頃，位於觀塘區西部，其西南面以海濱道為界，東南面以敬業街和敬業里為界，東面以翠屏道和曉光街為界，北面以秀茂坪道和振華道為界，西北面則以牛頭角道和順業街為界。詳見附錄二的圖 1。
- 2.3 觀塘商貿區正轉型成為香港的第二個核心商業區的一部分，該區的行人流量正逐漸增多。為提升步行環境，起動九龍東辦事處於 2014 年開展了「觀塘商貿區的行人環境

改善計劃－可行性研究」(下稱「觀塘商貿區研究」)，並在三個階段的公眾參與期間分別於 2014 年 11 月 27 日、2015 年 7 月 28 日及 2016 年 9 月 29 日，就觀塘商貿區研究諮詢觀塘區議會屬下交通及運輸委員會。一些在公眾參與期間所收集的意見及一些先前議員提出的建議，例如延伸現有港鐵牛頭角站行人隧道至觀塘海濱道公園、延伸現有的駿業里行人天橋至駿業街、加設行人天橋連接港鐵觀塘站 D 出口及現有的敬業里行人天橋並延伸至鄰近的商貿用地、興建行人天橋橫越偉業街至未來的觀塘行動區等，已收納在研究方案之中。起動九龍東辦事處已於 2017 年完成觀塘商貿區研究，並於 2018 年 3 月 29 日向觀塘區議會屬下交通及運輸委員會匯報了研究成果。

- 2.4 發展大綱草圖現已更新，以適當地納入上述觀塘商貿區研究的建議，以及反映該區最新／已規劃的發展，包括在分區計劃大綱圖上的最新法定要求。在徵詢相關政府部門的意見後，發展大綱草圖及其說明書已進一步修訂並重新編號為 D/K14A/1H (下稱「圖則」)，主要修訂項目可參閱圖則(附錄一)附連的主要修訂項目表。

3. 規劃意向及城市設計框架

- 3.1 圖則主要供政府部門，在顧及交通、行人暢達性／易行度、城市設計及景觀限制和要求的情況下，為該區日後發展或重建提供指引；促進觀塘商貿區轉型作一般商業用途及商業發展；以及加強觀塘商貿區與毗連的九龍灣商貿區及啟德發展區的整合，藉以把九龍東發展為香港第二個核心商業區。
- 3.2 在過往十多年間，舊有的工業區正逐漸轉型為觀塘商貿區，商貿區內相繼有多幢高級商業／辦公室樓宇落成；觀塘市中心重建亦正分階段進行。在整個發展／重建過程中，該區的規劃及城市設計框架也逐步成形，以配合不斷轉變的發展需求和社區期望。圖則所採納的主要特色，包

括透過訂定建築物高度，以保存山脊線和締造鮮明的城市景致，並在適當的地點加入退入界線以改善區內的行人環境及加強空氣流通。該區詳細的土地用途地帶建議在說明書（**附錄二**）的第 4 節中闡述。

4. 行人設施

4.1 該區的行人網絡以觀塘道為主軸，結合了區內道路網絡及公共交通設施，為區內各區域提供安全、便捷的連繫。主要道路兩旁闢設合適闊度並附連市容美化地帶的行人路。圖則上已納入退入界線，以促進行人流通。在適當位置已興建及規劃行人天橋／行人隧道，以增加區內的連繫。

4.2 圖則已適當地納入在觀塘商貿區行人研究中制訂的中至長期行人連接網絡改善方案及其他建議，包括行人天橋／行人隧道等。起動九龍東辦事處所建議的整體行人連接網絡可參閱說明書（**附錄二**）的**附件 1**。

5. 徵詢意見

歡迎各委員對上文有關發展大綱草圖的內容提出意見並予以支持。

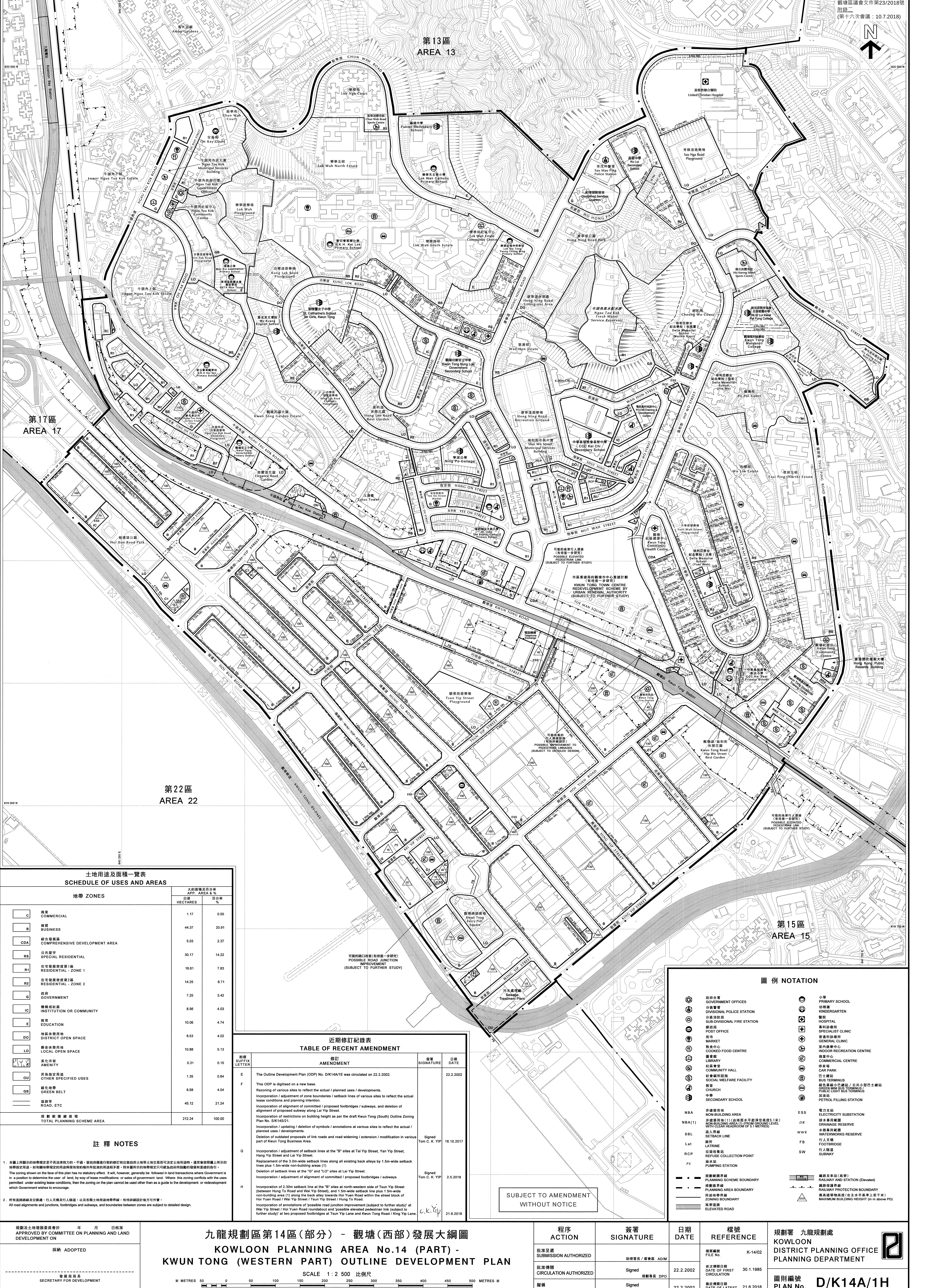
附錄

附錄一 《觀塘（西部）發展大綱草圖編號 D/K14A/1H》附連主要修訂項目的中文譯本

附錄二 《觀塘（西部）發展大綱草圖編號 D/K14A/1H》說明書

規劃署九龍規劃處

2018 年 7 月



土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS		
地帶 ZONES	大約面積及百分比 APP. AREA & %	
	公頃 HECTARES	百分比 PERCENTAGE
C 商業 COMMERCIAL	1.17	0.55
B 商業 BUSINESS	44.37	20.91
CDA 綜合發展區 COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	5.03	2.37
RS 公共屋宇 PUBLIC RESIDENTIAL	30.17	14.22
R1 住宅發展密度第1區 RESIDENTIAL - ZONE 1	16.61	7.83
R2 住宅發展密度第2區 RESIDENTIAL - ZONE 2	14.25	6.71
G 政府 GOVERNMENT	7.25	3.42
IC 機構或社區 INSTITUTION OR COMMUNITY	8.56	4.03
E 教育 EDUCATION	10.06	4.74
DO 地區休憩用地 DISTRICT OPEN SPACE	8.53	4.02
LO 鄰舍休憩用地 LOCAL OPEN SPACE	10.88	5.13
A 美化市容 AMENITY	0.31	0.15
OU 其他指定用途 OTHER SPECIFIED USES	1.35	0.64
GB 綠化地帶 GREEN BELT	8.58	4.04
ROAD 道路, ETC	45.12	21.24
規劃總面積 TOTAL PLANNING SCHEME AREA	212.24	100.00
註釋 NOTES		
1. 本圖上所顯示的地帶規定是不具法律效力的。不過，當政府進行修訂和出賣政府土地等土地交易而可決定土地用途時，通常會按照圖上所示的地帶規定用途。如有關地帶規定的用途與現有的條件所規定的用途相矛盾，則本圖所示的地帶規定只可視為政府所屬的有關發展和重建的指引。 The zoning shown on the face of this plan has no statutory effect. It will, however, generally be followed in land transactions where Government is in a position to determine the user of land, by way of lease modifications or sales of government land. Where this zoning conflicts with the uses permitted under existing lease conditions, then the zoning on the plan cannot be used other than as a guide to the development or redevelopment which Government wishes to encourage.		
2. 所有道路線及交通線、行人通道及行人隧道、以及各類土地用途線界線，有待詳細設計地方作實。 All road alignments and junctions, footbridges and subways, and boundaries between zones are subject to detailed design.		

近期修訂紀錄表 TABLE OF RECENT AMENDMENT			
附錄 SUFFIX LETTER	修訂 AMENDMENT	簽署 SIGNATURE	日期 DATE
E	The Outline Development Plan (ODP) No. DK14A1E was circulated on 22.2.2002.		22.2.2002
F	This ODP is digitised on a new base. Rezoning of various sites to reflect the actual / planned uses / developments. Incorporation / adjustment of zone boundaries / setback lines of various sites to reflect the actual lease conditions and planning intention. Incorporation / adjustment of committed / proposed footbridges / subways, and deletion of alignment of proposed subway along Lai Yip Street. Incorporation of restrictions on building height as per the draft Kwun Tong (South) Outline Zoning Plan No. SK14S21. Incorporation / updating / deletion of symbols / annotations at various sites to reflect the actual / planned uses / developments. Deletion of outdated proposals of link roads and road widening / extension / modification in various part of Kwun Tong Business Area.	Signed Tom C. K. YIP	16.10.2017
G	Incorporation / adjustment of setback lines at the "B" sites at Tai Yip Street, Yan Yip Street, Hang Yip Street and Lai Yip Street. Replacement of the 3.0m-wide setback lines along all existing back alleys by 1.5m-wide setback lines plus 1.5m-wide non-building area (1). Deletion of setback lines at the "D" and "L" sites at Lai Yip Street. Incorporation / adjustment of alignment of committed / proposed footbridges / subways.	Signed Tom C. K. YIP	2.6.2018
H	Incorporation of 2.30m setback line at the "B" sites at north-western side of Tsun Yip Street (between Hung To Road and Wai Yip Street), and 1.5m-wide setback line plus 1.5m-wide non-building area (1) along the back alley towards Hoi Yuen Road within the street block of Hoi Yuen Road / Wai Yip Street / Tsun Yip Street / Hung To Road. Incorporation of annotations of 'possible road junction improvement (subject to further study)' at Wai Yip Street / Hoi Yuen Road roundabout and 'possible elevated pedestrian link (subject to further study)' at two proposed footbridges at Tsun Yip Lane and Kwun Tong Road / King Yip Lane.	Signed C. K. YIP	21.6.2018

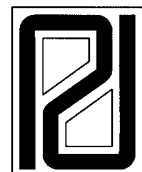
圖例 NOTATION	
GOVERNMENT OFFICES	小學 PRIMARY SCHOOL
DIVISIONAL POLICE STATION	幼稚園 KINDERGARTEN
SUB-DIVISIONAL FIRE STATION	醫院 HOSPITAL
POST OFFICE	專科診所 SPECIALIST CLINIC
街市 MARKET	普通診所 GENERAL CLINIC
熟食中心 COOKED FOOD CENTRE	室內康樂中心 INDOOR RECREATION CENTRE
圖書館 LIBRARY	商業中心 COMMERCIAL CENTRE
社區會堂 COMMUNITY HALL	停車場 CAR PARK
社會福利設施 SOCIAL WELFARE FACILITY	巴士總站 BUS TERMINUS
教堂 CHURCH	綠化地帶小徑 / 公共小型巴士總站 GREEN MAIN BUS TERMINUS / PUBLIC LIGHT BUS TERMINUS
中學 SECONDARY SCHOOL	加油站 PETROL FILLING STATION
NBA	電力站 ELECTRICITY SUBSTATION
NBA(1)	排水渠 DRAINAGE RESERVE
SBL	水務專用範圍 WATERWORKS RESERVE
Lat	行人天橋 FOOTBRIDGE
Latrine	行人隧道 SUBWAY
RCP	垃圾收集點 WASTE COLLECTION POINT
PCP	抽水站 PUMPING STATION
規劃總界線 PLANNING SCHEME BOUNDARY	鐵路及車站(高架) RAILWAY AND STATION (Elevated)
發展區界線 DEVELOPMENT AREA BOUNDARY	鐵路專用範圍 RAILWAY PROTECTION BOUNDARY
用途地帶界線 ZONING BOUNDARY	最高建築物高度(在50米基準上零呎) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (in m above PD)
高架道路 ELEVATED ROAD	

E	發展大綱圖編號 D/K14A/1E 於二零零二年二月二十二日傳閱。		22.2.2002
F	此發展大綱圖編號在新底圖上數碼化。 改劃多塊用地以反映實制的/已規劃的用途/發展。 加入/調整多塊用地的地帶界線/退入界線以反映實制的地契條款及規劃意向。 加入已落實/擬議的行人天橋/行人隧道定線，以及刪除一條在勵業街的擬議行人隧道定線。 按照觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/21，加入建築物高度限制。 加入/更新/刪除多塊用地上的符號/註解以反映實制的/已規劃的用途/發展。 刪除在觀塘商貿區內多處過時的連接路及道路擴闊/延伸/改動建議。	已簽署	16.10.2017
G	在大業街、欣業街、恆業街及勵業街的多塊「商貿」用地上加入/調整退入界線。 以 1.5 米退入界線及 1.5 米非建築用地(1)取代在所有現有後巷兩旁的 3.0 米退入界線。 刪除在勵業街上的「政府」用地及「鄰舍休憩用地」的退入界線。 加入/調整已落實/擬議的行人天橋/行人隧道定線。	已簽署	2.5.2018
H	在位於駿業街西北面(介乎鴻圖道與偉業街之間)的多塊「商貿」用地加入 2.3 米退入界線，以及在位於開源道/偉業街/駿業街/鴻圖道街區中通往開源道的後巷兩旁加入 1.5 米退入界線及 1.5 米非建築用地(1)。 在偉業街/開源道迴旋處上加入「可能的路口改善(有待進一步研究)」註解，以及在位於駿業里及觀塘道/敬業里的兩條擬議行人天橋上加入「可能的高架行人連接(有待進一步研究)」註解。	已簽署	21.6.2018

九龍規劃區第 14 區(部分)
觀塘(西部)
發展大綱圖編號 D/K14A/1H
說明書

二零一八年七月

規劃署
九龍規劃處



九龍規劃區第 14 區(部分)

觀塘(西部) 發展大綱圖編號 D/K14A/1H

說明書

目錄

	頁次
1. 背景	1
2. 擬備圖則的目的及權力依據	1
3. 規劃區	2
4. 人口	3
5. 規劃及城市設計大綱	3
6. 土地用途地帶	6
7. 交通	13
8. 公用設施	17
9. 規劃的實施	18
圖 1 規劃區的位置圖	
附件 1 觀塘商貿區內已規劃的行人連接	
附件 2 觀塘商貿區內須闢設退入界線／非建築用地的後巷	
附件 3 規劃區內主要政府、機構或社區設施及休憩用地的要求及供應	

九龍規劃區第 14 區(部分)

觀塘(西部)

發展大綱圖編號 D/K14A/1H

說明書

1. 背景

- 1.1 觀塘區西部為《觀塘發展大綱圖編號 LK 14/19》所涵蓋，於一九七一年九月十日獲當時的工務司所採納。自此，規劃區(下稱「該區」)內經歷不少變化，亦進行了多個發展項目。鑑於情況不斷改變，發展大綱圖曾先後作出多次修訂，並供各政府部門傳閱，最後一次的修訂收納於發展大綱圖編號 D/K14A/1E 上，於二零零二年二月二十二日傳閱。
- 1.2 為配合該區最新／已規劃的發展，並考慮到「觀塘商貿區的行人環境改善計劃－可行性研究」(下稱「觀塘商貿區研究」)的結果和建議，當局擬備了更新的發展大綱圖，並於二零一八年八月 xx 日獲規劃及土地發展委員會核准，繼而於二零一八年八月 yy 日獲發展局局長採納，並重新編號為 D/K14A/2(下稱「圖則」)。

2. 擬備圖則的目的及權力依據

- 2.1 圖則旨在整體顯示該區內現有／擬議的土地用途模式及所提供的主要基礎設施，以供政府部門就日後的發展及重建作為指引。圖則可作依據，以供評估該區各項設施及服務的需求及供應量，俾能按照《香港規劃標準與準則》，提供一個有足夠商業、社會／社區及康樂設施的綜合建設環境。

2.2 擬備圖則的主要目的如下：

- (a) 在顧及交通、行人暢達性及易行度、城市設計及景觀限制和要求的情況下，為該區日後發展或重建提供指引；
- (b) 促進觀塘商貿區轉型作一般商貿用途及商業發展；以及
- (c) 加強觀塘商貿區與毗鄰九龍灣商貿區及啟德發展區的整合和連繫，藉以把九龍東發展為香港的第二個核心商業區。

2.3 該區所有發展和重建均須符合相關法定圖則(即觀塘(南部)分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」))的法定要求。圖則雖沒有法定效力，但政府在土地交易和撥地時，一般會遵照擬議的土地用途地帶，藉售賣政府土地或租契修訂的途徑來控制土地用途。如圖則上的土地用途地帶與現有批租條件所准許的用途有所抵觸，則此用途地帶只可為政府所鼓勵的重建用途提供指引。如有需要，圖則會再作修訂。

3. 規劃區

3.1 圖則覆蓋的範圍約佔 212.24 公頃，位於觀塘區西部(圖 1)，其西南面以海濱道為界，東南面以敬業街和敬業里為界，東面以翠屏道和曉光街為界，北面以秀茂坪道和振華道為界，西北面則以牛頭角道和順業街為界。

3.2 該區自一九五零年代起已開發，為九龍最早發展的市區地帶之一。按土地用途可分為兩部分，觀塘道以南的南部地區(即觀塘商貿區)屬主要市區範圍內的重要就業中心，現正由工業用途轉型為商貿／商業用途。自觀塘商貿區於 2001 年由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶起，商貿區內相繼有多幢高級商業／辦公室樓宇落成。

- 3.3 北部地區主要為住宅發展(尤其是公共租住屋邨(下稱「公屋」))，並提供政府、機構或社區設施以滿足社區需要。
- 3.4 觀塘市中心鄰近香港鐵路(下稱「港鐵」)觀塘站，位處該區的中心。市區重建局(下稱「市建局」)現正進行一個綜合重建項目；而市建局位於月華街用地內的高密度住宅發展重建項目已經完成。
- 3.5 政府、機構或社區用途分散在該區各處，主要建築羣位於觀塘道和翠屏道沿路一帶。位於協和街的基督教聯合醫院是該區最大的政府、機構或社區設施。其他主要的政府、機構或社區設施遍布該區，為當區和更廣泛地區的居民提供服務。

4. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為 144 100 人。該區的規劃人口預計約為 153 000 人。

5. 規劃及城市設計框架

- 5.1 觀塘商貿區自一九五零年代起已是一個發展成熟的工業區。雖然該區正轉型為一個核心商貿區，一些工廈樓宇的狀況已甚為殘舊，對觀塘商貿區的吸引力造成負面影響。路旁與工業用途有關的活動頻繁，造成人車爭路。通往觀塘道沿路主要交通樞紐的整體行人連接系統，以及供行人橫過觀塘道的現有行人天橋／隧道都有待改善。至於該區的北部，由於房屋發展非常分散，一般缺乏匯聚點。
- 5.2 在整個發展／重建過程中，該區的規劃及城市設計框架也逐步成形，以配合不斷轉變的發展需要和社區期望。圖則所採納的主要特色在下文闡述。

5.3 保存山脊線和締造鮮明的城市景致

5.3.1 觀塘商貿區部分位於鰂魚涌公園瞭望點的視線範圍內。區內商業和商貿用地的建築物高度限制定為四級，分別是主水平基準上 200 米、160 米、130 米和 100 米，由港鐵觀塘站毗鄰一帶漸次下降，以保存從策略性瞭望點遠眺九龍山脊線的景觀，並使港鐵觀塘站和觀塘市中心的主要活動樞紐顯現更鮮明的地區核心特性。設定這些高度級別，有助於構成梯級式的高度輪廓，從而帶來更廣闊深遠的視野，以減低觀塘商貿區的密封感，並加強該區與海濱的相互關係，以及避免與毗鄰的主要住宅發展如麗港城等形成強烈的對比，或對其構成顯著的視野障礙。

5.3.2 就觀塘商貿區內的政府、機構或社區發展用地所訂定的建築物高度限制，分為主水平基準上 15 米和 40 米兩個級別，旨在為該區的高層和高密度環境提供視覺上的調劑及令建築物高低有致。

5.4 改善連繫及提升行人環境

5.4.1 在二零一一年至二零一二年度施政報告，政府宣布「起動九龍東」的措施，採取具前瞻性、相互協調和綜合的方式，把九龍東(包括觀塘商貿區、九龍灣商貿區及啟德發展區)轉型為香港的第二個核心商業區，以促進經濟持續發展。作為「起動九龍東」措施的一部分，起動九龍東辦事處進行了觀塘商貿區研究，當中制訂了全面的行人道網絡，加強觀塘西部，特別是商貿區內的行人連接。有關建議涵蓋改善行人連接網絡和提供無障礙設施，包括建議興建分層及地面行人連接，以加強由港鐵牛頭角及觀塘站前往觀塘商貿區及進一步前往西北面的九龍灣行動區及南面的海旁的連繫。

5.4.2 為締造觀塘商貿區更高質素的行人環境，觀塘商貿區研究建議了相關的初步規劃和設計指引，透過設置美化市容設施、擴闊行人路、進行路口改善工程等措施以改善街景。

5.5 訂定建築物高度限制可保存山脊線及提升視覺上的通透度。闢設建築物退入界限可改善行人環。而觀塘商貿區研究所建議並獲規劃及土地發展委員會確認的行人連接方案(附件 1)，均已適當地納入圖則。

5.6 在觀塘商貿區的各土地用途地帶內，已於沿公用道路合適的地點收納退入界線的規定(即圖則上顯示為「退入界線」)，要求在有關地點進行發展或重建時須闢設由地段界線起按圖則上訂明的闊度作全高度退入，不得興建任何位於地面以上或地底的屋宇結構，以作擴闊行人路／行車道及美化市容／街景之用。在這些退入範圍內或可興建行人天橋／行人隧道或有蓋行人通道。而位於觀塘商貿區後巷內 3 米闊的政府土地(附件 2)，其兩旁的建築物須闢設 1.5 米闊全高度退入界線及 1.5 米闊非建築用地(只限由地面水平起淨空高度 5.1 米(即圖則上顯示為「非建築用地(1)」))，以達至總闊度為 6 米、地面以上及地底均沒有任何建築物或構建物的後巷。上述沿公用道路及於後巷內闢設的全高度退入界線範圍，須應政府要求而交回以作交通管理及維修用途。至於擴闊後的後巷兩旁，其非建築用地(1)仍維持為發展用地的一部分，並容許在該範圍下方作地庫用途及／或於 5.1 米淨空高度上方興建懸臂式建築物或構建物(詳見附件 2)。這些規定有助善用後巷作包括於適當的情況下供車輛停泊／上落客、貨通道，以及作敷設和維修公用設施等用途。此外，有關要求亦有助改善視覺上的通透度和透風、保存後巷的特色及減少對兩旁用地發展潛力的限制。

- 5.7 在北部地區的各土地用途地帶內，在指定的地點收納了沿公共道路、毗鄰用地之間及斜坡邊旁的位置，闢設非建築用地規定(在圖則上顯示為指定闊度的「非建築用地」)。由於指定非建築用地主要是為美化市容及／或改善街景之用，因此該規定不適用於地面以下的發展。雖不得有高於地面的構築物，然而，美化環境設施、設計上容許高透氣度的邊界圍欄／邊界圍牆，以及行人天橋或有蓋行人通道的小型構築物，或可獲准設在退入範圍或非建築用地內。
- 5.8 上文第5.6及5.7段所述的建築物退入及／或非建築用地規定，已經或將於適當的情況下在批地條件及／或規劃大綱中訂明。

6. 土地用途地帶

6.1 商業(1)：總面積 1.17 公頃

- 6.1.1 該區內共有七塊用地劃為「商業(1)」地帶，確保觀塘商貿區內有足夠的土地供應作商業活動，以應付該區不斷轉變的情況。這些用地全已發展成商業設施，設有辦公室、零售商店、娛樂場所及食肆，主要滿足區內工作人士的需要。海濱道、基業街及開源道的三塊「商業(1)」用地設有多層公眾私家車及貨車停車場。
- 6.1.2 此地帶內，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／或重建計劃的最高地積比率超過 12.0 倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。

6.2 商貿：總面積 44.37 公頃

- 6.2.1 在觀塘商貿區內指定作商貿用途的土地上，現有工業和工業－辦公室樓宇(下稱「工辦樓宇」)的用途可更具彈性。此地帶並容許新發展的樓宇可同時作商業和非污染工業用途。
- 6.2.2 此地帶的規劃意向，主要是進行一般商貿用途。資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工辦樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。要淘汰所有污染性和危險性的現有工業用途，不可能一蹴而就，故此，在整個地帶改作非污染商貿用途之前，實有需要確保同一樓宇及觀塘商貿區內的用途得以相容。在此劃定的土地用途地帶內的發展，須參考相關的城市規劃委員會規劃指引。
- 6.2.3 此地帶內，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／或重建計劃的最高地積比率超過 12.0 倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。

6.3 綜合發展區：總面積 5.03 公頃

- 6.3.1 在觀塘市中心，以觀塘道、康寧道、物華街及協和街為界的主用地劃為「綜合發展區」地帶，以配合市建局進行分階段的綜合重建計劃，作商業及私人房屋發展，並設有政府、機構或社區設施、休憩用地、小販市場

及公共交通交匯處。市建局已完成位於月華街的另一塊「綜合發展區」用地的重建工作，該處已發展成名為觀月·樺峯的高密度住宅發展，其平台設有社區健康中心，為更廣泛地區提供服務。

- 6.3.2 在此地帶內進行任何的新發展或重建項目，必須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出規劃申請，並獲得城規會許可。申請人須提交總綱發展藍圖，以供城規會考慮。

6.4 公共屋宇：總面積 30.17 公頃

- 6.4.1 北部的地區內共有七個劃為「公共屋宇」的用地，包括七個現有公屋屋邨，即樂華(南及北)邨、牛頭角上邨、觀塘花園大廈第二期、玉蓮臺、雲漢邨、和樂邨及翠屏(北)邨(部分)，在商業、社區、社會福利和康樂設施方面均自給自足。這些屋邨闢設了眾多不同類型的政府、機構或社區設施，服務區內居民，而當中有些設施是屋邨內的獨立設施，例如小學、社區中心和街市大樓。另外，為促成已規劃的觀塘花園大廈第二期重建項目，當局於牛頭角定安街預留了一塊「公共屋宇」用地作安置受影響居民的用途。

- 6.4.2 此地帶內，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，不得引致建築物在發展及／或重建後的地積比率超過下列規定：整幢為住用建築物的為 7.5 倍，一幢建築物內住用與非住用各佔部分的為 9.0 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。圖則訂明定安街的「公共屋宇」用地的最高建築物高度為主水平基準上 110 米。

6.5 住宅發展密度第一區：總面積 16.61 公頃

6.5.1 該區北部的「住宅發展密度第一區」用地包括五個現有屋者有其屋計劃(下稱「居屋」)屋苑，即安基苑、振華苑、樂雅苑、祥和苑及寶珮苑，以及分布在觀塘市中心附近、定安街一帶及牛頭角道／振華道交界處的高密度私人住宅發展。

6.5.2 此地帶內，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，不得引致建築物在發展及／或重建後的地積比率超過下列規定：整幢為住用建築物的為 7.5 倍，一幢建築物內住用與非住用各佔部分的為 9.0 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。

6.6 住宅發展密度第二區：總面積 14.25 公頃

6.6.1 該區北部的「住宅發展密度第二區」用地包涵蓋包括功樂道、康利道、月華街、天香街一帶及康寧道和協和街處於較高位置，現有的中等密度私人住宅發展。服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

6.6.2 為限制交通增長，避免現有及擬建的道路網負荷過重，此地帶內，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／或重建計劃的最高地積比率超過 5.0 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。

6.7 政府：總面積 7.25 公頃

- 6.7.1 現有「政府」用地散布在該區四周，服務居民及工作人士的需求，位於北部地區的「政府」用地包括康寧道的分區警署、開源道的分區消防局、曉光街的體育館、定安街的普通科門診診所、毗鄰港鐵觀塘站的美沙酮診所、安華街的政府合署以及翠屏道的香港歷史檔案大樓、牛頭角道及瑞和街的兩幢市政大廈(提供濕貨市場、熟食中心、體育館及分區圖書館)及宜安街的街市大樓。至於觀塘商貿區內的「政府」用地，計有位於勵業街、駿業街及毗鄰觀塘碼頭的三個熟食小販市場。此地帶還包括位於基業街的中途污水泵房、康寧道公園南面的食水配水庫、和康徑的紀律部隊宿舍，以及散布該區四周的多個垃圾收集站、公廁和公眾浴室。另有一些政府設施(例如體育館、社區健康中心及郵局)設於現有的居屋屋苑、私人住宅發展及／或商業大廈內，服務區內居民。
- 6.7.2 觀塘碼頭廣場與附近四塊「政府」用地，包括基業街公廁／垃圾收集站、觀塘碼頭公共運輸交匯處、觀塘碼頭熟食市場及臨時觀塘駕駛學院，位於「觀塘行動區」內，日後的土地用途有待起動九龍東辦事處正進行的規劃及工程研究的結果及建議。
- 6.7.3 就位於觀塘商貿區內的「政府」用地而言，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／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

6.8 機構或社區：總面積 8.56 公頃

6.8.1 現有的「機構或社區」用地位於該區不同地點，以應付居民、工作人士以及更廣泛地區的需求。位於協和街的基督教聯合醫院，現正進行擴建工程，以應付九龍東的需求。除了兩個位於翠屏道及安華街的社區中心外，功樂道及毗連翠屏道的福塘道／福寧道均設有多個社會福利設施。四塊分別位於功樂道、瑞和街、銀月里及翠屏道的「機構或社區」用地均設有教堂，其中前兩塊用地亦同時設有幼稚園。此地帶內還有兩間位於雲漢街及翠屏道的職業訓練中心、九個位於該區不同地點的電力支站及位於觀塘道的電話機樓。另有一間社區中心設於現有的公屋屋邨內，服務區內居民。

6.8.2 就位於觀塘商貿區內的「機構或社區」用地而言，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／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

6.9 教育：總面積 10.06 公頃

於北部地區內，現有 12 間中學及七間小學劃為「教育」地帶，以應付更廣泛地區居住人口的教育需求。於牛頭角道／馬蹄徑的一間私立中學連幼稚園及教堂劃設在此地帶內。另有數間小學設於現有公屋屋邨內，服務區內居民。

6.10 地區休憩用地：總面積 8.53 公頃

多塊「地區休憩用地」位於該區北部，旨在為更廣泛地區的人口提供動態和靜態康樂設施。樂華遊樂

場／功樂道遊樂場、康寧道公園／康寧道休憩處及康寧道遊樂場為該區已發展的地區休憩設施。

6.11 鄰舍休憩用地：總面積 10.88 公頃

6.11.1 觀塘商貿區內的「鄰舍休憩用地」主要是為服務商貿／工業從業員而劃設的。觀塘商貿區內已發展的「鄰舍休憩用地」包括海濱道公園、駿業街遊樂場、觀塘碼頭廣場及勵業街休憩處。觀塘碼頭廣場的「鄰舍休憩用地」是觀塘行動區的一部分，其日後用途將有待起動九龍東辦事處正進行的規劃及工程可行性研究的結果及建議。

6.11.2 觀塘道以北的「鄰舍休憩用地」主要是為服務區內居民的靜態康樂需求而劃設的，包括雅麗道花園、秀茂坪紀念公園、分別位於安德道、功樂道、牛頭角道、月華街及秀雅道的多個遊樂場、位於曉光街、康利道及觀塘道／協和街的休憩花園，以及散落於該區不同地點的休憩處。

6.11.3 該區的公共住宅發展已作全面規劃，提供鄰舍休憩用地。

6.12 美化市容地帶：總面積 0.31 公頃

此地帶包括因面積太小、地勢太陡峭或難以到達而不適宜作康樂用途的園景美化區。這些用地大多以路旁種植地帶的方式發展，為建築物和道路提供視覺調劑。

6.13 其他指定用途地帶：總面積 1.35 公頃

此地帶涵蓋港鐵牛頭角站、在觀塘道沿的加油站，以及在榮業街的觀塘基本污水處理廠。圖則訂明該污水處理廠的最高建築物高度為主水平基準上 15 米。

6.14 綠化地帶：總面積 8.58 公頃

此地帶涵蓋的範圍主要是陡峭山坡，可能不適宜作市區式發展，並保持其天然景貌。此地帶內的發展計劃會按個別情況作出評估。位於樂華遊樂場／功樂道遊樂場西面、樂華邨東北面、牛頭角食水配水庫南面及西面，以及曉光街休憩花園西面的斜坡，均坐落於此地帶內。

- 6.15 就現有和規劃人口而言，規劃區內各主要政府、機構或社區設施及休憩用地按照《香港規劃標準與準則》的要求和供應量，已概述於附件 3。

7. 交通

7.1 道路網絡

7.1.1 規劃區的現有道路網絡完善，包括主要幹路、地區幹路及區內道路等不同級別的道路。觀塘繞道是該區的主要幹路，是連接觀塘與大老山隧道、將軍澳隧道及東區海底隧道的策略性道路網絡的一部分，並可接達新蒲崗、鑽石山及九龍灣。

7.1.2 規劃區內的區域幹路網絡包括觀塘道及偉業街。這兩條街道由西北至東南走向，連接規劃區(尤其是觀塘商貿區)與中九龍及西九龍，並把主要幹路的交通分流至區內道路。牛頭角道、振華道、康寧道、協和街及翠屏道是通往北面住宅及政府、機構或社區發展項目的區內主要道路，而鴻圖道、海濱道、勵業街、巧明街、駿業街及開源道是連接觀塘商貿區的區內主要道路。

7.2 行人設施

7.2.1 該區行人網絡的規劃結合了觀塘道一帶的公共交通設施，為區內各部分提供便捷的連繫。圖則上已適當收納建築物退入界線，以提升行人暢達性。為方便區內行人流通，該區現有 11 條行人天橋／行人隧道橫過交通極為繁忙的觀塘道，且有四條在觀塘商貿區內的行人天橋連接商業大廈至毗鄰的大廈／道路交界處。該區北部適當位置亦設有多條行人天橋／行人隧道。

7.2.2 觀塘商貿區正不斷轉型成為香港的第二個核心商業區的一部分，該範圍的行人流量亦會因而增多。為提升步行環境及行人的體驗，觀塘商貿區研究(附件 1)制訂了無障礙行人連接網絡的改善方案。已納入圖則的擬議行人連接網絡改善方案如下：

分層行人連接

- 興建兩段新行人隧道，以連接現有近港鐵牛頭角站的行人隧道至豐樹中心(觀塘內地段第 761 號)，並延伸至海濱道公園；
- 興建一條新行人天橋橫跨巧明街，連接前九龍巴士車廠用地(觀塘內地段第 240 號)重建項目和晶苑工業大廈未來的重建項目；
- 興建一條新行人天橋橫跨巧明街，連接創紀之城 6 期和前九龍巴士車廠用地重建項目，以及另一條新行人天橋連接至城東誌的友邦九龍大樓；
- 興建一條新行人天橋連接駿業里現有的行人天橋至駿業街／巧明街交界處；

- 興建一條新行人天橋橫跨駿業街，連接城東誌的升降機塔和巧運工業大廈；
- 興建一條新行人天橋連接港鐵觀塘站 D1 出口至位於敬業里的現有行人天橋；
- 興建一條新行人天橋連接敬業里現有的行人天橋至位於茶果嶺道的新商業用地(新九龍內地段第 6195 號)；
- 興建一條新行人天橋連接開源道／偉業街交界處至規劃中的觀塘行動區；以及
- 興建一條新行人天橋橫跨日後的翠屏河河口。

地面連接系統

(a) 主要南北走廊

除了分層行人連接的建議，也建議沿連接觀塘道至海濱道的主要南北走廊上進行改善地面行人設施的措施，包括增設／優化行人過路處、美化／擴闊行人徑等，以配合日後區內發展由觀塘道一帶的主要交通樞紐(港鐵站)及運輸帶(巴士站)向南面海旁擴展帶來的持續增長。

(b) 主要東西走廊

於觀塘商貿區內的東西向行人走廊，特別是連接皆在規劃中的觀塘行動區及九龍灣行動區，可帶動人流來往兩個行動區，以及方便行人循東西方向穿梭整個範圍。

(c) 活化後巷

現時商業／商貿／工業大廈間用作車輛出入、敷設地底公用設施、汽車停泊、上落客貨、緊急通道等用途的後巷可加以活化為捷徑，以疏導觀塘商貿區、主要交通樞紐／帶及兩個行動區之間擁擠的行人道。活化計劃會顧及毗鄰大廈的通行權。

- 7.2.3 由於有關當局正就觀塘行動區及環保連接系統進行研究，上述行人連接改善建議或需進一步檢視，其詳細走線尚須進一步詳細設計，並須與相關各方就日後施工和責任問題進行商討(特別是那些連接／貫穿私人發展項目的行人設施)
- 7.2.4 在促進私營機構提供行人連接的新政策下，在圖則上顯示的分層行人連接可交由觀塘商貿區內私人發展的土地擁有人自資設計、建造、管理和維修。
- 7.2.5 市建局正於該區北部興建一條新行人天橋連接兩塊「綜合發展區」用地。土木工程拓展署將興建另一條新行人天橋連接協和街／物華街交界處至月華街「綜合發展區」用地及上述正由市建局興建的行人天橋。此外，路政署及觀塘民政事務處分別計劃於聯安街及崇仁街興建兩個升降機及行人道系統，以解決由於地勢高度差距對行人所帶來的不便，以便利行人來往。視乎詳細設計，就分別位於同仁街及駿業里橫跨觀塘道的兩條現有行人天橋、連接港鐵觀塘站 D1 出口至敬業里的擬議行人天橋，以及觀塘市中心與港鐵觀塘站 A 及 C 出口之間的行人連接，均有作進一步改善／更改走線的空間。

7.3 公共運輸及泊車設施

- 7.3.1 多個公共交通交匯處／巴士總站設於 APM 創紀之城 5 期、港鐵觀塘站／福塘道、港鐵牛頭角站、觀塘碼頭及樂華邨以服務該區。觀塘道沿途有多條巴士線來往香港各處。該區不同地點亦設有路旁小巴總站。在裕民坊／同仁街附近的臨時巴士及小巴總站，將會由日後的市建局綜合發展項目中的公共交通交匯處永久取代，服務該區核心。
- 7.3.2 觀塘商貿區內的非路旁公眾汽車及貨車停車場主要設於位於海濱道、基業街及開源道上「商業」用地上的商業發展內。該區北部的非路旁公眾停車場設於多個公屋屋邨及居屋屋苑內。

7.4 鐵路

- 7.4.1 現時港鐵沿觀塘道之上的高架路軌行走，貫穿該區。該區有兩個港鐵站，即牛頭角站和觀塘站。
- 7.4.2 土木工程拓展署啟德辦事處正進行「九龍東環保連接系統的詳細可行性研究」，藉以提升九龍東的接繫，以配合九龍東轉型為香港第二個核心商業區。待該項研究的建議有定案後，圖則會再作檢討。

8. 公用設施

- 8.1 該區設有完善的食水供應、排水及污水收集系統、電力和氣體供應以及電話服務。為應付觀塘區及九龍東整體已落實及規劃中的發展項目預期增加的污水排放，現有的觀塘基本污水處理廠正進行提升工程以增加處理能力。駿業里變電站亦有計劃重建，以配合觀塘區預期增加的用電需求。另外，定安街

預留的「公共屋宇」用地將會設置永久垃圾收集站，以取代現時的臨時垃圾收集站。

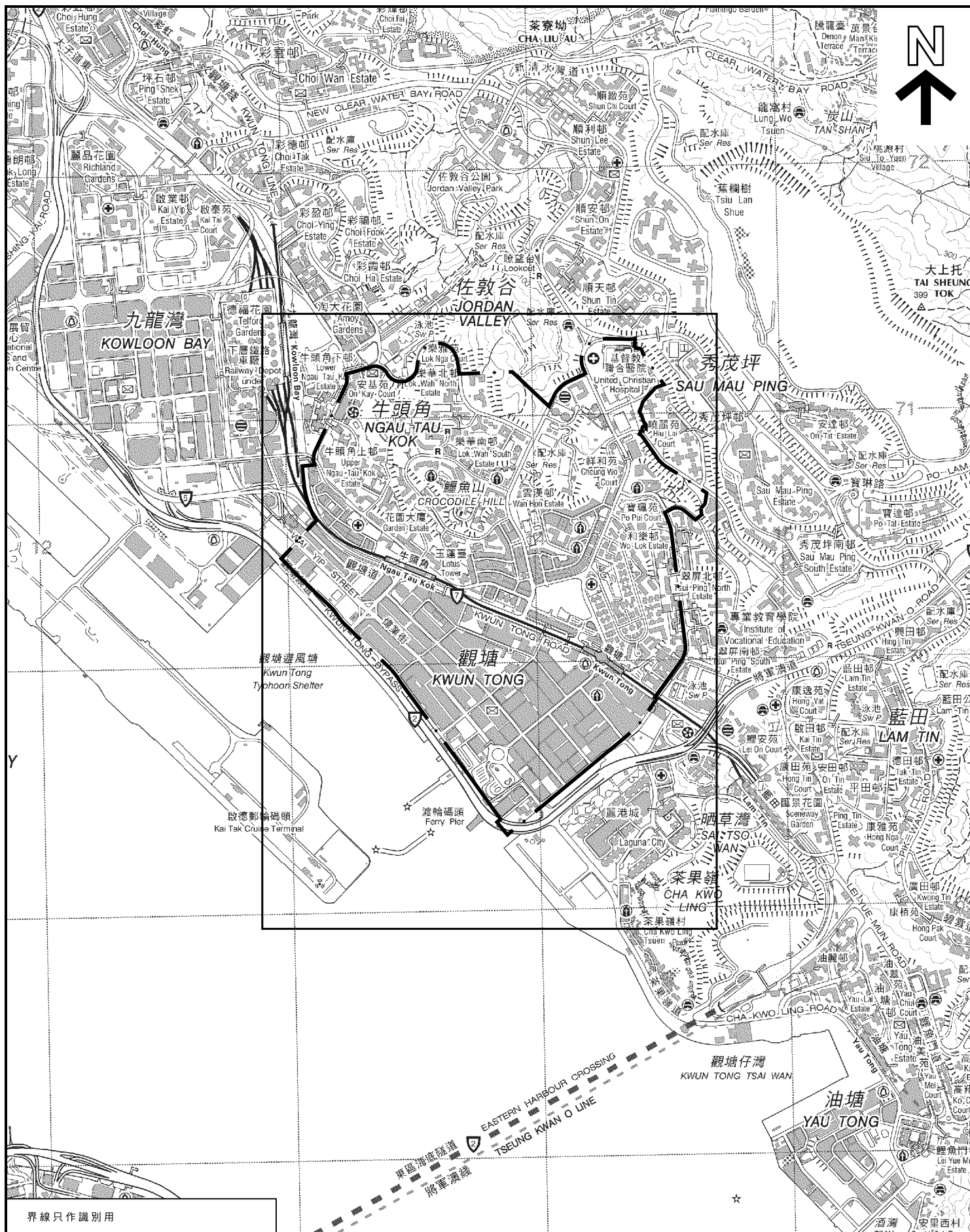
- 8.2 鑑於如垃圾收集站等設施會產生高度污染的廢水，這些設施會被覆蓋，而廢水則會輸送至污水渠，或在雨水渠系統中的適當地點加設旱季截流裝置。

9. 規劃的實施

圖則的用途地帶建議提供一個概括的土地用途大綱，以便為公共及私人發展提供指引。就公共發展項目而言，相關政府部門會在適當情況下把合適的項目納入工務計劃內。至於私人發展項目則會依據地政總署所擬備的批地計劃付諸實施。當納入了建築物退入界線及／或非建築用地的地盤進行重建時，應趁機(如契約修訂)加入相關的要求。

規劃署

二零一八年七月



界線只作識別用



發展大綱圖編號
D/K14A/1H 覆蓋範圍

— · — 規劃範圍界線

位置圖

九龍規劃區第14區(部分)
觀塘(西部)發展大綱圖編號D/K14A/1H
覆蓋範圍

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



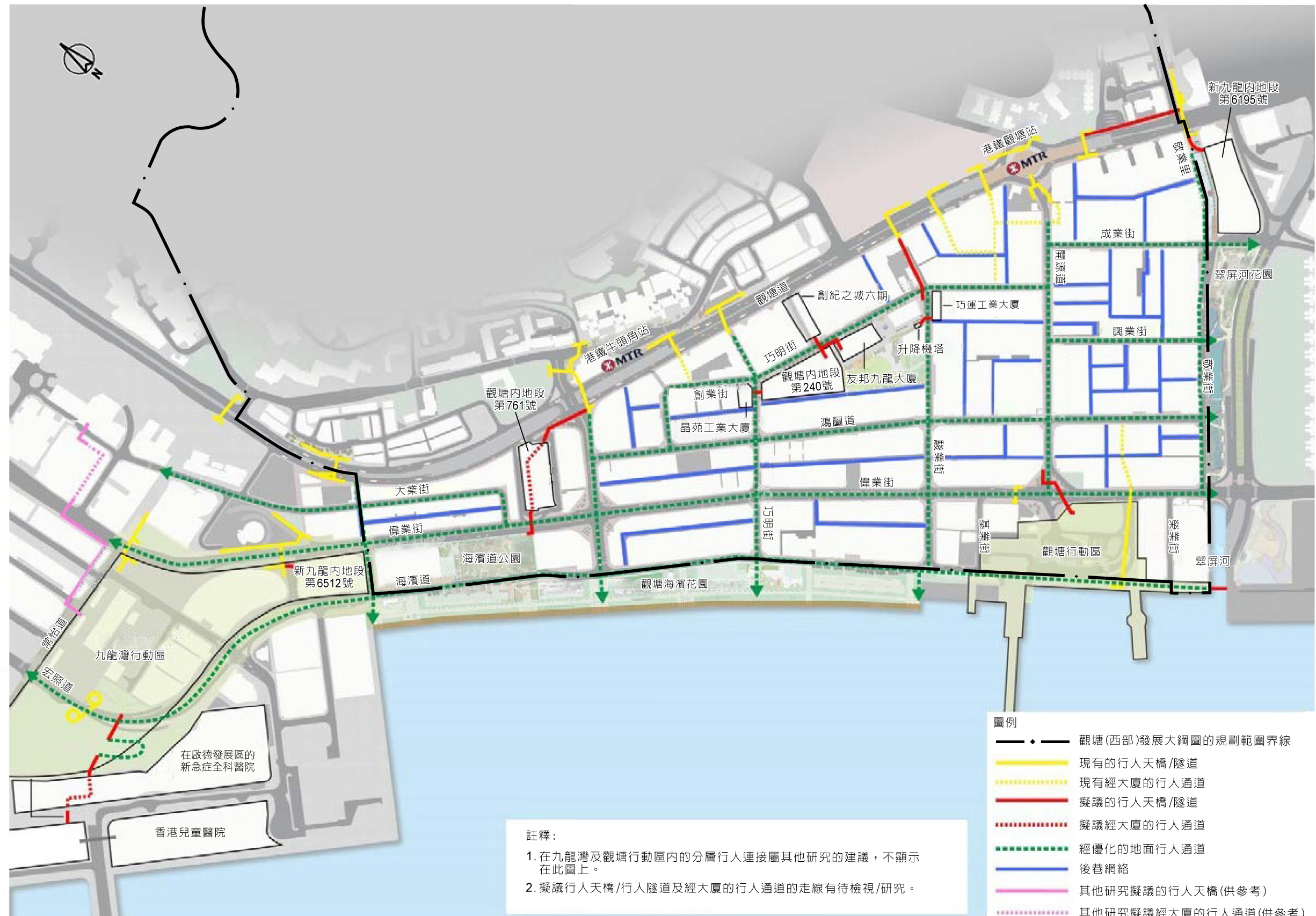
參考編號

M/K14S/18/49

圖 1

本摘要圖於2018年6月13日擬備，
所根據的資料為HM20C編號11

米 METRES 400 0 400 800 METRES
SCALE 1 : 20 000 比例尺



備註：
所根據的資料為「觀塘商貿區的行人環境改善計劃」的已規劃的行人連接，有待詳細設計

原圖由發展局轄下起動九龍東辦事處擬備

本摘要圖於2018年6月26日擬備

觀塘商貿區內已規劃的行人連接

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K14S/18/37

附件 1

九龍規劃區第14A區－觀塘（西部）-主要政府、機構或社區設施及休憩用地的要求及供應

2011年現有人口： 144,100 人
規劃人口： 153,000 人

設施種類	香港規劃標準與準則的要求	現有			規劃			註
		理論上的最低要求	供應	剩餘 / 短缺	理論上的最低要求	供應	剩餘 / 短缺	
<i>康樂設施</i>		2	4	2	2	4	2	• 曉光街體育館 • 牛頭角道體育館 (位於牛頭角市政大廈內) • 瑞和街體育館 (位於瑞和街市政大廈內) • 振華道體育館
1. 體育中心	每50,000至65,000人一個							
2. 游泳池場館－標準池	每287,000人一個							
3. 游泳池－嬉水池	每區一個							
4. 運動場 / 運動場館	每200,000至250,000人一個							
<i>教育設施</i>		76 課室	78 課室	2 課室	79 課室	78 課室	-1 課室	短缺將由觀塘區整體的供應填補
1. 幼稚園	每1,000名3-6歲以下幼童26個班房							
2. 小學	每25.5名6-11歲兒童設一個全日制學校課室							
3. 中學	每40名12-17歲青少年設一個全日制學校課室							
<i>醫療及保健設施</i>		792	1403	611	841	1960	1119	• 基督教聯合醫院 - 短缺將由觀塘區整體的供應填補 • 觀塘社區健康中心 (包括位於獨立用地的觀塘美沙酮診所) • 牛頭角賽馬會診所
1. 醫院	每1,000人設5.5張病牀							
2. 分科診療所 / 專科診療所	每間分區或地區醫院設一間							
3. 普通科診療所 / 健康中心	每100,000人設一間							
<i>社會福利設施</i>		2	3	1	1	3	2	• 香港基督教女青年會樂華綜合社會服務處 • 錫安社會服務處綜合青少年服務中心 • 循道衛理觀塘社會服務處牛頭角青少年綜合服務中心 • 基督教家庭服務中心真光苑長者地區中心 • 竹園區神召會牛頭角長者鄰舍中心 • 保良局劉陳小寶耆暉中心 • 鐘聲慈善社胡陳金枝長者鄰舍中心 • (位於定安街公共房屋內的擬議長者鄰舍中心)
1. 綜合青少年服務中心	每12,000名6-24歲兒童 / 青年設一間							
2. 長者地區中心	無既定標準							
3. 長者鄰舍中心	無既定標準							

設施種類	香港規劃標準與準則的要求	現有			規劃			註
		理論上的 最低要求	供應	剩餘 / 短缺	理論上的 最低要求	供應	剩餘 / 短缺	
4. 長者日間護理中心	無既定標準	不適用	3	不適用	不適用	3	不適用	• 聖公會樂華老人日間護理中心 • 基督教家庭服務中心真光苑老人日間護理中心 • 香港基督教服務處展華長者日間護理中心
5. 安老院舍	無既定標準	不適用	3	不適用	不適用	3	不適用	• 佛教沈馬瑞英護理安老院 • 聖公會牧愛老人之家 • 香港華人基督教聯會廣蔭頤養院
6. 綜合家庭服務中心	每100,000至150,000人設一間	0	1	1	1	1	0	• 牛頭角綜合家庭服務中心
<u>治安設施</u>								
1. 分區警署	每100,000至200,000人設一間	0	1	1	0	1	1	• 秀茂坪警署
2. 分區消防局	無既定標準	不適用	1	不適用	不適用	1	不適用	• 觀塘消防局
<u>社區設施</u>								
1. 社區會堂	無既定標準 (按需要供應)	不適用	3	不適用	不適用	3	不適用	• 觀塘社區中心 • 樂華邨社區中心 • 明愛牛頭角社區中心
2. 分區圖書館	每200,000人設一間	0	2	不適用	0	2	不適用	• 牛頭角公共圖書館 • 瑞和街公共圖書館
3. 郵政局	在市區人口密集地區的1.2公里範圍內	不適用	2	不適用	不適用	2	不適用	• 觀塘郵政局 • 牛頭角郵政局
<u>休憩用地</u>								
1. 鄰舍休憩用地 (按人口計算)	每100,000人10公頃	14.41 公頃	29.91 公頃	15.50 公頃	15.30 公頃	30.85 公頃	15.55 公頃	觀塘商貿區內闢設的鄰舍休憩用地主要是為滿足商貿 / 工業工作人士 短缺將由觀塘區整體的供應填補，包括觀塘海濱花園，而觀塘區的整體供應充裕
2. 地區休憩用地	每100,000人10公頃	14.41 公頃	7.83 公頃	-6.58 公頃	15.30 公頃	8.76 公頃	-6.54 公頃	