

東區區議會 規劃署的工作及東區的規劃概略

1. 目的

本文件旨在向東區區議會簡介規劃署的工作，以及闡述現時東區規劃的主要工作，並聽取議員對本區規劃發展的意見。

2. 規劃署的工作

規劃署隸屬於發展局，負責訂定全港規劃發展策略，以及制訂地區層面的各類法定和行政規劃圖則，為土地的恰當用途和發展提供指引，並檢討和規管土地用途的規劃，維持香港作為一個世界知名的國際都市和安居樂業的地方。

3. 全港性規劃和地區規劃

3.1 規劃署由兩個分處組成：全港規劃處及地區規劃處。

- (a) 全港規劃處主要負責推行全港性的整體規劃研究及檢討，以釐訂整體規劃的長遠方向及策略。當中包括「香港 2030：規劃遠景與策略研究」和與內地規劃基建銜接的有關研究。此外，該處也會進行一些地區性的研究，如海旁地帶規劃及地區改善計劃。該處亦會檢討各項規劃的標準與準則，作為擬定規劃圖則和審核發展建議時的參考。
- (b) 地區規劃處則主要負責地區性的規劃工作及在新界鄉郊地區執行規劃管制。地區性的規劃工作主要由地區規劃處屬下的六個分區規劃處負責。分區規劃處主要工作包括為區內制訂詳細的規劃圖則，以改善區內環境及令地區的發展達致均衡和符合各類規劃標準。

- 3.2 規劃署亦是「城市規劃委員會」（城規會）的執行部門，負責擬備圖則和提出建議，為香港的土地發展和用途提供指引，並加以管制。

4. 公眾參與

- 4.1 規劃工作，以人為本，規劃署一向鼓勵市民參與規劃工作，並保持公開、透明的工作程序，以可持續發展的原則，融合社會各方面訴求於規劃工作上。
- 4.2 公眾可透過不同途徑參與規劃，包括在規劃研究過程中提供意見、在城規會公開展示新制訂或修訂的分區計劃大綱圖時提出申述，及就規劃申請作公開諮詢時提出意見。而本署在制訂分區發展大綱圖及發展藍圖時，亦會諮詢地區意見。
- 4.3 在規劃研究方面，規劃署亦抱著「與民規劃」的理念，諮詢市民、關注人士、持份者和法定諮詢團體，以建立良好溝通渠道及保證將來落實計劃的時候得到廣泛的支持。現時，規劃署正展開多項規劃研究，當中包括「邊境禁區的土地規劃研究」。在「邊境禁區的土地規劃研究」研究過程中，會進行兩個階段的社區參與項目，並由獨立顧問負責，第一階段社區參與於 2008 年 5 月至 8 月進行，期間所收集的公眾意見及建議將用於修改概念規劃草圖的建議，規劃署將進行更詳細的技術評估，以便為第二階段的社區參與制定發展計劃草圖所載，這項研究預計於 2009 年年底完成。
- 4.4 《2004 年城市規劃(修訂)條例》於 2005 年 6 月開始生效，目標是為了加強公眾在規劃過程中的參與和提高規劃申請制度的透明度。修訂的城市規劃條例實施以來，為規劃申請作出的公眾諮詢更為廣泛。所有的規劃申請均會透過報章及通告讓市民得悉，本署同時亦會發信諮詢各位區議員和相關的地區委員會委員，以及申請地點附近的居民團體，並提供申請摘要、位置圖及意見表格，以便地區人士在法定諮詢期內就規劃申請提出意見。市民除可以透過親身遞交、郵寄、

傳真或電郵等方法向城規會提交意見，由 2008 年 2 月起，亦可以就規劃申請及制訂圖則過程，在網上向城規會提出意見。這項網上服務可令市民提交意見的程序更簡單和便捷。

- 4.5 公眾亦可向本署查閱申請資料，及在本署的規劃資料查詢處查閱所有申請內容。而在諮詢期內收到的公眾意見會連同申請內容直接交予城規會考慮。現時城規會的會議，是開放給公眾人士旁聽。本署樂意聽取區議會意見，讓公眾諮詢程序做得更好。
- 4.6 在修訂分區計劃大綱圖過程中，本署與區議會緊密合作，向貴會詳細解釋及徵詢意見，及舉辦或參與市民主辦的活動，更廣泛收集民意。
- 4.7 除了上述的公眾參與活動外，為了令公眾對規劃有更多的認識和參與，規劃署設有規劃展覽館，又經常在中學、商場和其他公眾場所舉辦講座及展覽，希望透過這些活動促進公眾對規劃議題有更深入的討論。

5. 東區規劃工作的主要方向

- 5.1 東區的總面積約為 1,900 公頃，位於港島東北部，由西向東伸延的範圍，包括銅鑼灣避風塘、維多利亞公園、北角、鰂魚涌、筲箕灣、柴灣及小西灣。東區的人口約 59 萬，佔全港島人口接近一半。
- 5.2 在香港發展早期，東區以漁業、礦場和船塢為主，發展主要集中在沿岸地帶。經過多年的發展，現時東區已演變成港島的一個主要的住宅區，大型屋苑分布於沿岸及半山一帶，而商業發展及酒店則集中於炮台山、太古城及鰂魚涌一帶，尤其是鰂魚涌區已經由工業區發展成一個具規模的商業/辦公室中心。東區南部仍然保留着自然風貌，畢拿山及柏架山一帶除了有襯托市區發展的自然景觀外，更提供可遠眺優美維港景色的行山徑。規劃署的工作是訂定土地用途和發展規限，以配合發展的需要，並規劃配套設施，如社區設施及休憩用地，為東區規劃一個優質的生活環境。

東區海旁規劃

- 5.3 東區擁有很長的海岸綫，深具作休閒、旅遊、商業用途以及提供與港口及基建發展有關的配套設施的潛力。在維港部分，擬議的中環灣仔繞道將會在灣仔北以隧道形式興建，主幹道在灣仔及銅鑼灣會以隧道形式向東伸展，直至在銅鑼灣避風塘東面轉為高架天橋與東區走廊連接。為優化海濱，計劃建議於北角海旁興建約 3 公頃的海濱休憩用地，與中區的海濱長廊和北角油街一帶連接起來。
- 5.4 規劃署於本年 5 月正式開展「港島東海旁研究」，研究範圍涵蓋約 200 公頃的海旁用地，由北角油街前政府物料供應處地盤東部向東伸延，經鰂魚涌、太古城、筲箕灣、杏花邨至小西灣。研究的整體目標是為東區海旁擬定全面的優化建議，以期為該區締造一個具吸引力、交通暢達、朝氣蓬勃及可持續發展的海濱，供市民享用，同時亦能維持東區在經濟方面的功能。研究預計於 2010 年底完成。
- 5.5 這研究會着眼於改善海旁的連貫性及與內陸連接的暢達性，方便行人前往海旁。除了探討興建連續的海濱長廊(包括在東區走廊下築建木板長廊)的可能性，研究會考慮沿海旁提供單車設施是否可行及設計無障礙的海濱長廊，使附近休憩用地與整個海濱的設計融而為一，並建議適當的優化措施。
- 5.6 研究會進行三個階段的公眾參與活動，以收集公眾對優化港島東海旁的意見，並就研究建議建立共識。第一階段的公眾參與活動(構想階段)活動已於本年 3、4 月間進行，主要收集相關人士對優化研究地點的願景和期望，及主要關注事項的意見。第二及三階段的公眾參與活動將於稍後進行，以進一步收集公眾對優化方案的意見。
- 5.7 除了海旁整體規劃外，兩個短期優化海濱措施即將開展，以便在興建永久海濱長廊前，提供臨時海濱長廊供市民享用，有關項目包括在前北角邨地盤東部臨海

用地興建 20 米寬的海濱長廊，工程將於本年 7 月展開；以及沿鰂魚涌海裕街海旁興建闊 10 米長 600 米的海濱長廊，工程預計於 2010 年展開。

重建發展注入活力

- 5.8 除了海旁整體規劃外，一些大型重建計劃亦能帶動地區上的進一步發展。

前北角邨地盤

- 5.9 前北角邨地盤總面積約 3.7 公頃，位置優越。規劃署已為地盤擬備規劃大綱擬稿，建議將地盤作住宅、商業、酒店、社區設施、公共交通總站用途。由於公眾期望海旁的發展密度與建築物高度較低，地盤的淨地積比率訂為 5.74 倍(總地積比率為 3.28 倍)，建築物高度限制為主水平基準上 80 米，與毗鄰發展互相協調，並與內陸發展締造梯級狀的建築物高度輪廓。
- 5.10 北角區海旁一帶缺乏大型休憩用地，因此地盤內會闢設佔地 15 000 平方米的公眾休憩用地，包括沿地盤北面界線闢建一條闊 20 米長 400 米的海濱長廊，而在北角客運渡輪碼頭附近亦可闢建一個廣場，締造一個活動樞紐，供區內居民、渡輪乘客和長廊訪客使用。
- 5.11 規劃署於 2009 年 2 月 27 日提交規劃大綱擬稿供東區區議會轄下規劃、工程及房屋委員會考慮。該委員會轄下東區海濱發展工作小組於本年 2 月至 5 月間舉辦了「北角汀綜合發展城市設計概念比賽」，並已將比賽的優勝作品送交規劃署考慮。收集到的意見會提交城規會進一步考慮。

油街前政府物料供應處地盤

- 5.12 北角油街地盤面積約 1.2 公頃，根據獲城規會核准的規劃大綱，地盤建議作綜合商業、住宅及酒店發展，以達致多元化的用途，為附近地區帶來發展動力，地盤的淨地積比率為 8.6 倍(總地積比率為 6 倍)，近海

部分及靠近內陸部分的建築物高度限制分別為主水平基準上 100 米及 110 米，構成梯級狀的高度輪廓，亦和分區計劃大綱圖上鄰近地區的限制相協調。根據規劃署委託顧問進行的空氣流通影響評估，地盤加入三道通風廊，使地盤與隔鄰的發展有明顯的分隔，並讓海風可經通風廊吹向該區內部。此外，地盤會提供一條 15 米闊的公眾行人通道，連接海濱地區及北角內陸。

施加適當發展限制

- 5.13 為了保障東區區內現有景觀及對發展及重建提供更明確的指引，規劃署現正檢討各分區計劃大綱圖，以加入適當的發展限制。現時北角、鰂魚涌及筲箕灣分區計劃大綱圖的建築物高度限制檢討已完成，有關大綱圖的修訂亦已根據《城市規劃條例》公布，供公眾發表申述。規劃署亦諮詢區議會對這些修訂的意見，並向城規會反映。

6. 結論

- 6.1 東區未來規劃的重點是締造一個具吸引力、交通暢達、朝氣蓬勃及可持續發展的海濱，供市民享用，並透過善用土地資源為區內經濟發展提供動力，又同時保留區內獨有景緻，務求在發展和及提高市民生活質素之間取得平衡。
- 6.2 城市規劃是一個持續的過程。一如以往，我們在檢討區內的土地用途及規劃時，會繼續與區議會緊密聯繫，以配合社區的需要。
- 6.3 歡迎各議員就上文所提有關規劃署現時的工作方向和本區規劃發展表達意見。

規劃署
二零零九年七月