

**觀塘市中心重建項目
規劃及實施進度報告**

目的

1. 本文旨在向各議員闡述觀塘市中心重建項目中，有關 (甲) 重置觀塘美沙酮診所、(乙) 過渡期間交通運輸安排、(丙) 臨時小販市集、以及 (丁) 臨時觀塘政府合署的規劃進度，並諮詢議員意見。

(甲) 重置觀塘美沙酮診所

2. 本年 3 月 2 日在觀塘區議會會議上，市區重建局就政府擬議將觀塘美沙酮診所重置於觀塘有信街的建議，諮詢議員。會後，市建局按照區議會的要求，將相關文件及簡介投影片，送交觀塘民政事務處，分發給各議員，作更廣泛的地區諮詢。觀塘民政事務處在本年 5 月，已將議員的諮詢成果及提問，轉交本局跟進。本局和衛生署已備悉並回應。請參閱附件一。

3. 另外，本局亦就選址有信街的建議，諮詢附近居民。本年 2 月 25 日，本局代表出席麗港城的居民大會，向他們解釋重置美沙酮診所的理據，了解居民反對建議。本局及有關政府部門亦應邀出席於 4 月 18 日在麗港城舉行的居民大會。會上居民表示強烈反對選址有信街的建議。會後，本局已將市民的意見轉交有關當局。

4. 除有信街地點外，本局亦就議員和社區人士的意見，分析過在其他地點重置美沙酮診所的可行性，包括：

(a) 在觀塘市中心重建項目範圍內，找尋合適的重置地點

本局亦考慮在原址 (即在第四發展區內)，或主地盤內其他地點，重置美沙酮診所的可行性。由於現時的美沙酮診所，會在 2013 年底，與觀塘賽馬會診所同步遷離現址，但主地盤內，最早落成而又可以入伙的社區設施，要待 2017 年始能完成。時間上有四年 (或以上) 的差距。如此，美沙酮診所則需重置兩次，即第一次另覓合適而又可以讓公眾接受的臨時用地，第二次在主地盤內。臨時用地難覓，多次搬遷，也造成運作上的困難。

(b) 在觀塘市中心重建項目範圍以外，找尋合適的重置地點

本局已去信規劃署，要求署方協助尋找其他合適的重置地點，例如：觀塘碼頭一帶。規劃署已在 6 月 22 日回覆本局，表示觀塘碼頭一帶的未來發

展，與美沙酮診所並不協調，而現時在觀塘區並沒有其他尚未有特定用途的政府土地，供闢為美沙酮診所之用。

- (c) 如再無其他可行方案，本局須再次向城規會遞交規劃申請，將觀塘美沙酮診所重置於觀塘道／開源道迴旋處。目前，市建局仍需與衛生署研究兩個方案的可行性，即在迴旋處範圍內的東北或西北方，重建新的診所。設計時會小心考慮區議員、港鐵使用者、持份者和附近街坊的意見。診所主要部分會低於港鐵站大堂水平，美沙酮使用者可以使用現有的行人天橋系統到達診所入口，然後使用電梯直接到達診所主要部分。本局亦會盡量改善美沙酮使用者前往診所的路徑，務求將公眾不便減少。

5. 此外，本局亦就議員和社區人士的意見，向政府跟進合併觀塘及牛頭角美沙酮診所的可行性，但衛生署表示減少一間診所的安排將會影響使用率，對區內的治安帶來負面影響。

(乙) 過渡期間交通運輸安排

6. 正如先前已向區議會報告，因應公眾及社區人士要求，加速重建第二及第三發展區。本局已於去年年底委託交通顧問，對重建期間需永久封路及交通改道措施，進行全面的研究。交通顧問已就封閉輔仁街、仁信里、仁愛圍及同仁街及行人路等(見圖一)的影響及改善方法，作詳細研究，期間亦開展社區諮詢工作，以評估此項措施的認受性。本年2月4日，顧問舉行「集思廣益」工作坊，邀請了不同的持份者和民意代表，包括小巴業界代表、的士業界代表、港鐵代表、九巴代表、觀塘區議會交通及運輸委員會委員、觀塘分區諮詢委員會委員，以及相關政府部門代表等出席，聆聽他們的意見和要求。本年6月1日及8日，顧問公司再邀請區議會交通及運輸委員會委員，及小巴業界代表，分別舉行「初步建議及意見交流」工作坊，讓他們更了解設計方案並促進意見交流。

7. 交通顧問會在本年7月完成撰寫報告。在工作坊諮詢工作中，蒐集的意見，經整理後會在該報告中全面反映。顧問的初步建議認為，現時位於同仁街的觀塘政府合署，需要提早重置，以便地盤可以騰出，改建為臨時小巴士站、小販市集、公廁、垃圾收集站等(見圖二)。另外，由於觀塘政府合署騰出的地方有限，顧問建議現時仁愛圍巴士總站，需要臨時搬離觀塘市中心區。經諮詢持份者意見後，考慮的方案有二，包括(a)遷至現時敬業街臨時停車場部份地方(見圖三)，或(b)將巴士路線分流至觀塘區其它分區的巴士總站。總站搬遷後，會在觀塘市中心區設置中途站，方便乘客。詳細的建議，交通顧問公司正在整理，和諮詢相關的政府部門。本局將會在隨後的「交通及運輸委員會」，邀請顧問公司向委員作詳細報告，並諮詢各議員和委員的

意見。

8. 爲了進一步諮詢公眾，本局會在本年 7 月至 9 月，分別在觀塘區六個分區委員會範圍內的主要商場或港鐵站內，舉行路演。透過展板和單張，向居民介紹交通顧問公司的具體交通及改道措施建議。在路演的同時，本局會委託獨立專業調查機構，以問卷方式，調查觀塘居民對過渡期間交通及運輸安排的意見。然後分析採集的結果，向觀塘區議會匯報。

(丙) 臨時小販市集

9. 現時協和街小販市集，位於第二發展區內；物華街小販市集；則位於第三發展區內。重建後，永久性的新小販市集，會座落在第三發展區內，預期將於大約 2017 年落成。重建期間，本局須覓地設置臨時小販市集，使小販可以繼續在市中心區經營，直到新小販市集落成爲止。

10. 本局現正與小販代表，及相關政府部門研究臨時搬遷地點。初步建議，是將受影響的小販市集，臨時搬遷至兩個地點：(a) 同仁街的觀塘政府合署現址；及 (b) 康寧道與觀塘道交界的公共空地（見圖二）。初步諮詢結果顯示，部份人士對地點 (b) 有意見，但他們亦了解在市中心重建區內，可供重置小販市集的地方，的確有限。

11. 如重置地點可以接受，本局會向政府爭取申請臨時用地。預計搬遷日期是 2012 年年底。詳細的搬遷細則、日期，會按政府的安排處理。受影響的持牌小販，每攤檔的持牌人會獲市建局發出一次性的「搬遷支助」（金額爲 \$9,500）。本局將會聯同相關政府部門，在隨後的「地區設施管理委員會」上，就重置地點和細則，諮詢各議員和委員的意見。

(丁) 臨時觀塘政府合署

12. 爲了同步發展主地盤內的第二及第三發展區，位於同仁街的觀塘政府合署，需要提早重置，以便該址可改建成臨時小巴士站、小販市集、公廁、垃圾收集站等社區設施。本局預計需要在 2011 年年底，搬遷觀塘政府合署至觀塘市中心區附近的辦公大樓。目前正與政府產業署，及使用觀塘政府合署的政府部門（含觀塘區議會、議員辦事處），以及郵政局，在區內尋覓合適的商業樓宇（含所需的停車設施），作爲臨時辦公室之用。相信政府產業署會適切地考慮新辦公樓附近的交通及其他便民設施，然後通知市建局。本局會在隨後的區議會會議，再向各議員匯報進展。

物業收購進度

13. 上述安排，仍需建基於本局能在未來成功收購尚未交出的私人物業（目前的收購率是 82%）。但本局會竭盡所能，與業主洽商。

結論

14. 請各議員繼續支持同期重建第二及第三發展區；備悉重置美沙酮診所的規劃進度，並就擬議重置交通運輸、政府辦公大樓、小販市集、社區設施等安排，提出寶貴意見。

市區重建局
2010 年 6 月 24 日

附件：

附件一：建議重置觀塘美沙酮診所於有信街市建局、衛生署和觀塘民政署回應議員的提問

圖一：發展區計劃圖

圖二：擬議臨時小巴士站、小販市集、垃圾站及公廁地點

圖三：擬議搬遷仁愛圍巴士總站

**建議重置觀塘美沙酮診所於有信街
市建局、衛生署和觀塘民政署回應議員的提問**

本年 3 月 2 日觀塘區議會第十五次全會會議後，觀塘民政事務處向市建局和衛生署轉交共 13 位區議員，有關重置觀塘美沙酮診所議題的提問。議員關注的事項摘錄如下：

- 建議市建局應再研究重置美沙酮診所於觀塘道／開源道迴旋處的可行性，並應考慮提供專屬通道分隔人流。
- 除有信街地盤外，應考慮觀塘其他地方（例如觀塘碼頭、觀塘工廠區）作重置之用。
- 建議美沙酮診所相關政府部門應另闢方法，探索以流動車取代傳統美沙酮診所的可行性。
- 詢問若重置在有信街地盤，擬議診所的設計及面積、可達性、開放時間及保安問題等。
- 考慮到過去十年美沙酮診所的使用者按年遞減，詢問有關牛頭角美沙酮診所及觀塘美沙酮診所的使用者數目及現有診所面積。
- 建議市建局不應興建新的美沙酮診所，應考慮合併現時觀塘區內兩間美沙酮診所，從而能夠善用資源，減少浪費公帑。
- 建議美沙酮診所原址重置，或重置於觀塘重建區內。
- 查詢有關觀塘民政事務處在重置觀塘美沙酮診所項目的角色。

市建局的回應如下：

- 市建局是因應城規會的指示和要求，為有信街地盤向持份者初步諮詢。市建局了解持份者的強烈反對意見。
- 如再無其他地點，市建局會考慮再次遞交規劃申請，將觀塘美沙酮診所重置於觀塘道／開源道迴旋處，設計上再優化，分隔人流。
- 在提供專屬通道分隔人流方面，市建局在 2009 年 11 月 27 日城規會會議上已表示曾就交通工程角度作出評估，指出在交通繁忙的迴旋處設置交通燈控制的行人過路處，及在地面設立通道，政府當局認為均不可以接受。雖然如此，局方會和有關政府部門商討，在診所設計方面配合服務需要及考慮觀塘居民的關注。

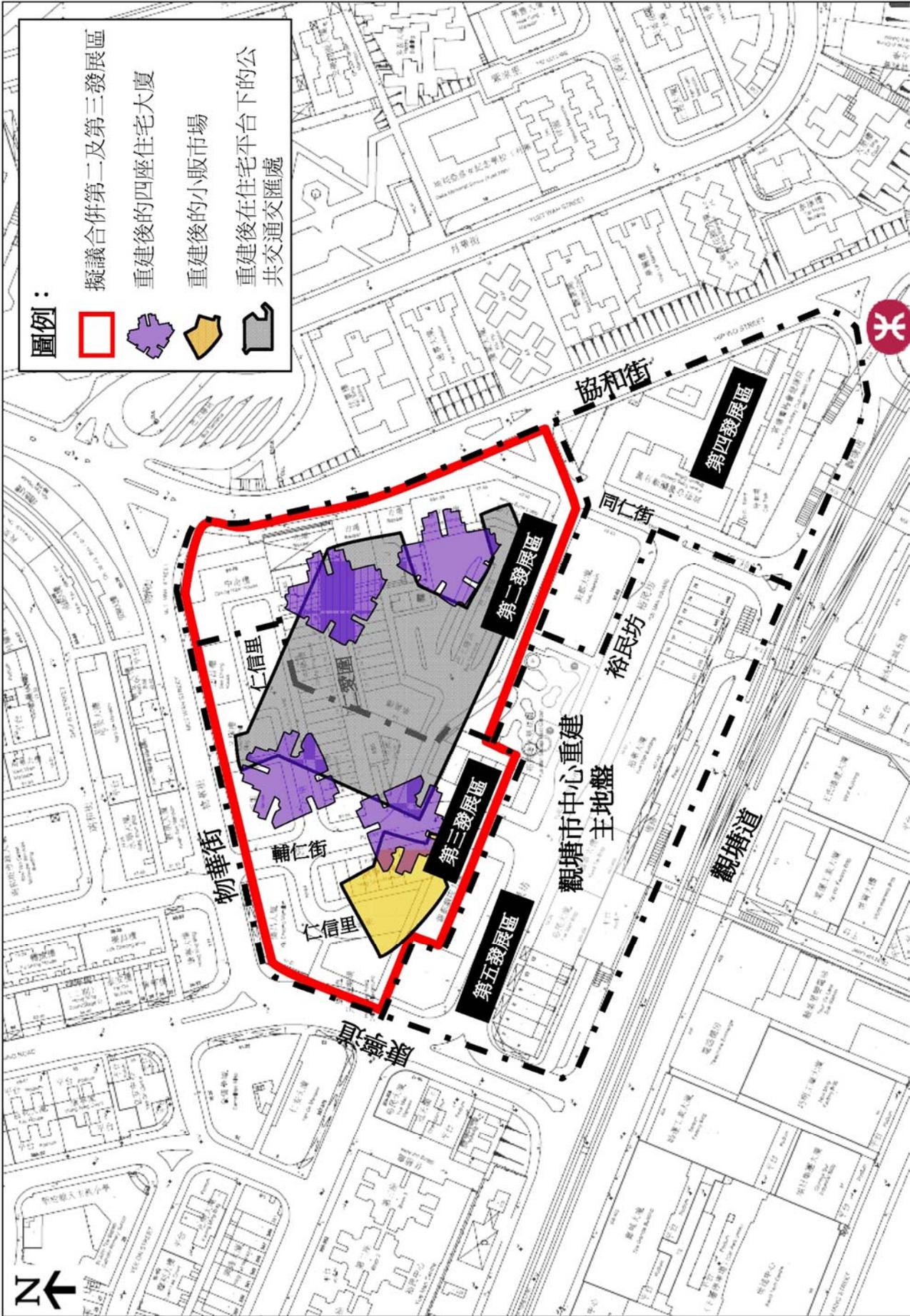
- 若政府部門能提供任何未有指定用途的「政府、機構或社區」用地可供重置診所，市建局亦會積極探索其可行性。
- 在擬議的有信街地盤，診所會是兩層高建築物，市建局因應美沙酮診所的運作需要，樓面總面積約 300 平方米，當中包括約 230 平方米的室內樓面及約 70 平方米的有蓋上落客區。

衛生署的回應如下：

- 美沙酮治療計劃的目的是提供一個合法、經濟、安全及有效的治療使吸毒者不用倚賴毒品。病人可以重新過正常而自給自足的生活。美沙酮治療計劃負起一種"安全網"的功能，可以減少罪案及經由共用針筒傳播的疾病。
- 醫學界普遍認為海洛英毒癮是一種容易復發的慢性疾病，即使成功戒毒，病人也有可能重染毒癮。美沙酮可以用來控制斷癮症狀，美沙酮替代治療是目前最有效的治療方法，如果沒有就近的美沙酮服務，出現斷癮症狀的吸毒者便可能會以非法途徑取得海洛英，對社會的影響很大。
- 就診所開放時間方面，衛生署表示現時全港各區 20 間美沙酮診所大部分均提供夜間服務，以鼓勵美沙酮使用者於日間工作；能否延長美沙酮診所的開放時間，衛生署會視乎將來觀塘美沙酮診所的重置安排，診所的空間及設施，並會參考使用者的需要，視乎實際的需求並配合美沙酮治療計劃的資源分配而作出適當安排。
- 現時觀塘美沙酮診所的平均使用率每天有三百多人，過往十年，觀塘美沙酮診所的每年使用量由 2001 年 97,000 的人次上升至 2009 年的 121,000 人次(升幅近 25%)。牛頭角美沙酮診所現時的平均使用率每天亦超過 100 人。數字顯示，區內對美沙酮服務有殷切需要。
- 觀塘美沙酮診所及牛頭角美沙酮診所方便區內有需要人士服用美沙酮，將美沙酮診所搬遷至比較遠離病人或減少一間診所的安排將會影響使用率，對區內的治安帶來負面影響。
- 有關以美沙酮流動車取代傳統的美沙酮診所的建議，由於美沙酮是一種危險藥物，香港法例對危險藥物有一定程度的規管，所以建議並不適合。

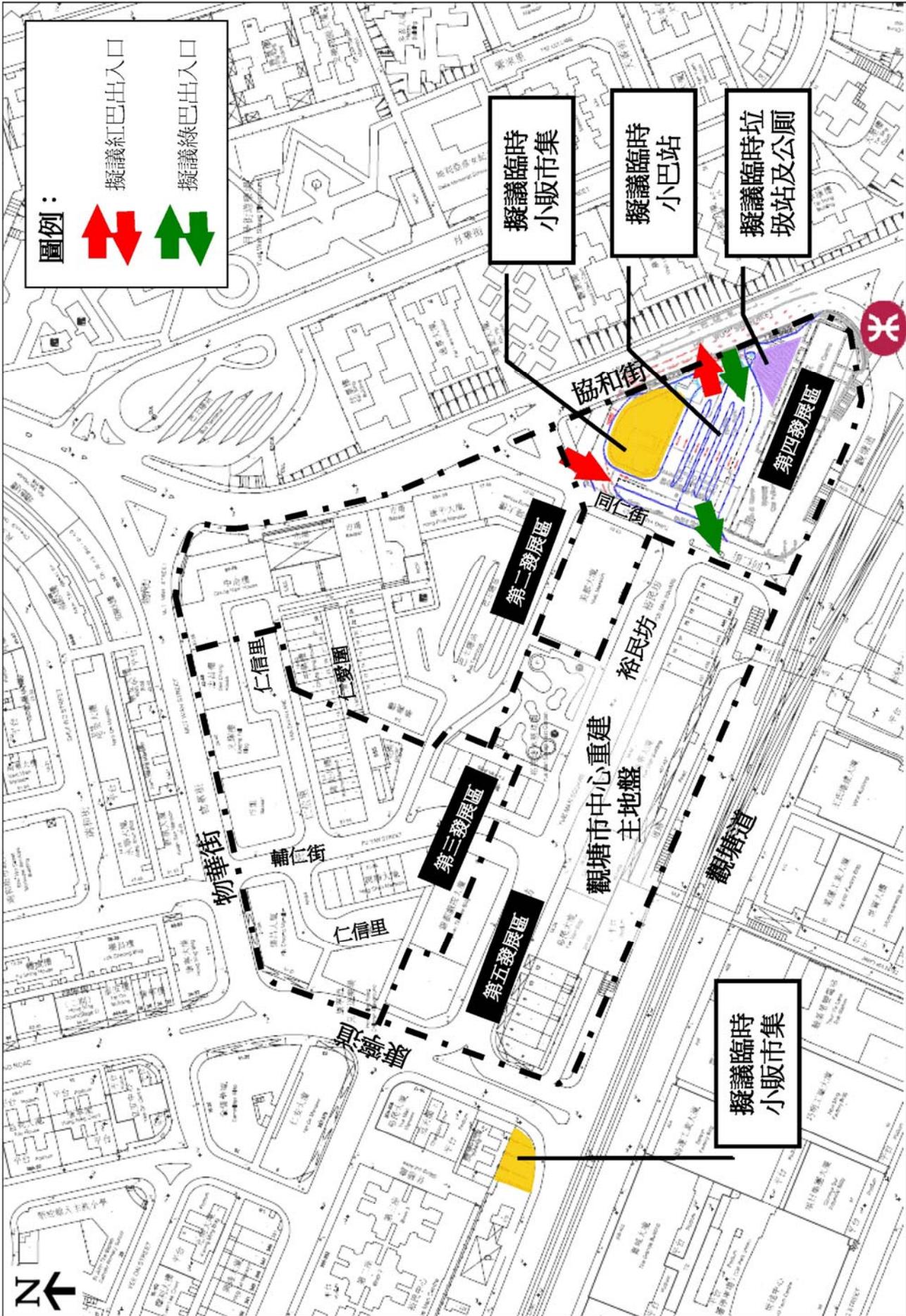
觀塘民政署的回應如下：

- 市區重建局(下稱“市建局”)作為觀塘市中心重建項目的主導機構，負責提供重置觀塘美沙酮診所選址。市建局在考慮不同選址的過程中，亦會積極諮詢區議會、各有關政府部門、有關地區團體及市民的意見。有關該議項的相關發展已經列載於觀塘區議會秘書處於2010年3月29日回覆麗港城(第1、2及4期)第九屆業主委員會主席余偉明先生及麗港城(第3期)第九屆業主委員會主席何兆棠先生的信件內，信件的副本亦已分發給全體觀塘區議員參閱。上述的議項發展現載於**附錄**。就觀塘民政事務處的相關諮詢工作方面，觀塘民政事務處人員已就該項目適時地向相關人士/機構/政府部門反映區議會及地區人士的意見。



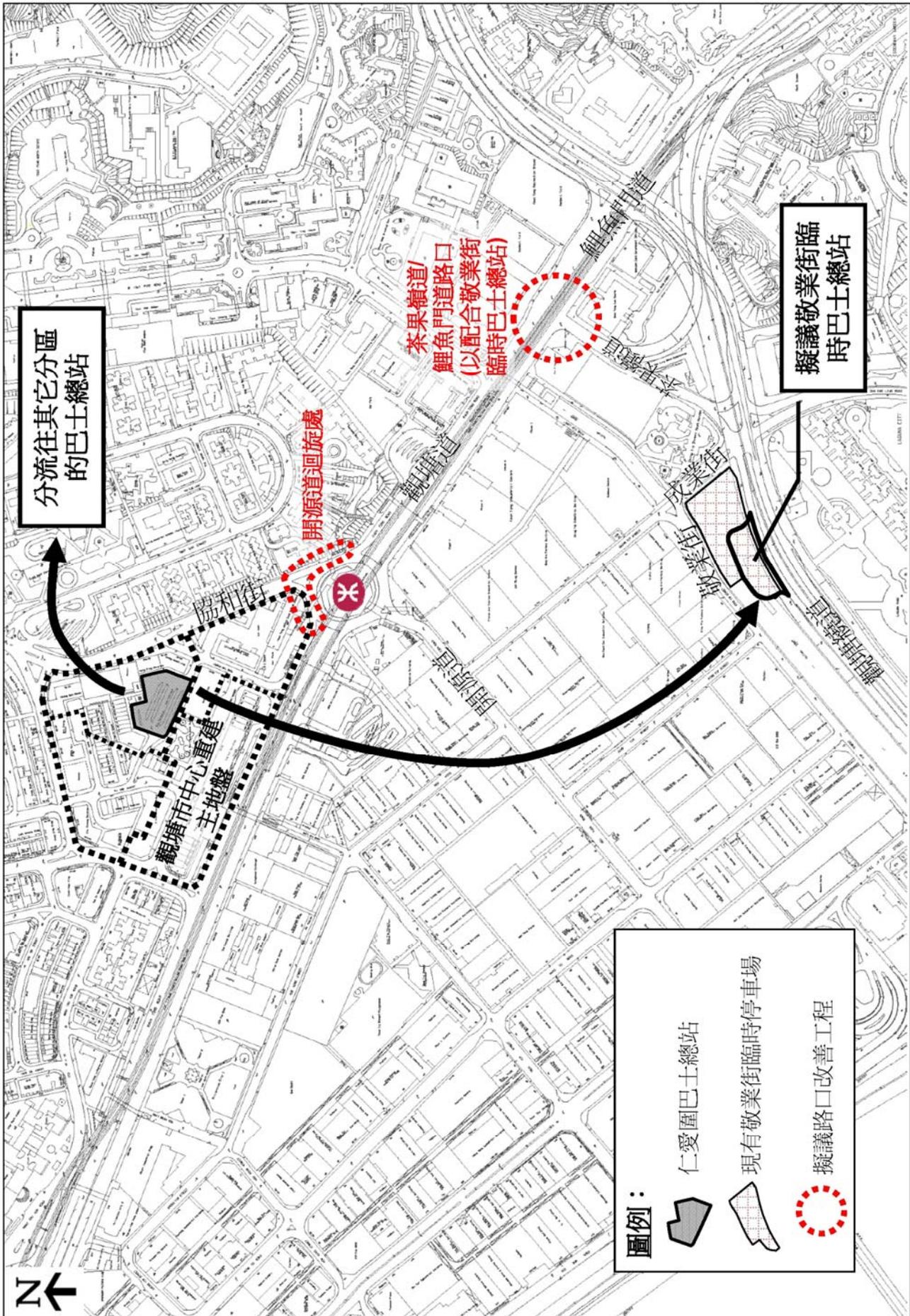
圖二：發展區計劃圖





圖二：擬議臨時小巴站、小販市集、垃圾站及公廁地點





圖三：擬議搬遷仁愛圍巴士總站



觀塘美沙酮診所選址議項的發展(按時序排列)

會議日期	討論重點
2007年5月17日	<p data-bbox="555 259 895 293"><u>觀塘區議會全會會議</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="501 342 1406 461">➤ 市建局就觀塘市中心重建發展計劃(K7)提出建議，觀塘區議會沒有反對有關建議美沙酮診所將設於港鐵站下層，使用者可使用電梯直接到達。
2009年4月27日	<p data-bbox="555 508 1406 584"><u>觀塘區議會屬下觀塘區發展及重建專責小組(下稱“專責小組”)會議</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="501 633 1406 875">➤ 市建局就有關提交美沙酮診所選址的規劃申請諮詢專責小組。由於建議的新方案中美沙酮診所入口將設於港鐵觀塘站 C 出口，出入口連接港鐵行人天橋，委員在會上關注到這可能會對港鐵乘客及居民構成滋擾及不便。專責小組要求市建局就新方案作出補充或調整，並於稍後再諮詢專責小組。
2009年5月7日	<p data-bbox="555 920 783 954"><u>專責小組會議</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="501 1003 1070 1037">➤ 市建局就新方案提供補充資料。 <li data-bbox="501 1086 1406 1162">➤ 委員要求衛生署提供資料，說明需要在觀塘提供兩所美沙酮診所(擬議診所及牛頭角現有診所)的理據。 <li data-bbox="501 1211 1406 1330">➤ 專責小組同意市建局就美沙酮診所的重置所作的新方案比上次會議的方案完善，但仍擔心附近的環境及治安等問題。
2009年7月7日	<p data-bbox="555 1382 895 1415"><u>觀塘區議會全會會議</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="501 1464 1406 1664">➤ 根據專責小組主席的報告，委員同意市建局就美沙酮診所的重置所作的新方案比上次會議的方案完善，但委員仍擔心附近的環境及治安等問題。故當新方案落實執行時，有關部門須完善該處的通道管理，如裝設閉路電視及其他環境配套等。 <li data-bbox="501 1713 1406 1789">➤ 大會備悉專責小組主席有關 2009 年 5 月 7 日會議的報告。
2009年8月7日	<p data-bbox="555 1843 1406 1919"><u>城市規劃委員會(下稱“城規會”)都會規劃小組委員會會議</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="501 1968 1406 2087">➤ 考慮到港鐵觀塘站人流甚高、有關建議會對附近高架行人通道造成負面影響，以及分隔港鐵乘客與美沙酮診所使用者使用附近高架行人通道的情況並不理

	<p>想，委員會拒絕市建局建議把觀塘美沙酮診所遷往接近港鐵觀塘站的觀塘道迴旋處的申請。在會議上委員會備悉市建局亦考慮了其他設計方案，包括把美沙酮診所設於地下，連接地面行人過路處或隧道，但這並不可行。</p>
2009年11月27日	<p><u>城規會會議</u></p> <p>➤ 城規會基於相同理由，並考慮到區內可能還有其他“政府、機構或社區”用地可供重置美沙酮診所，因此拒絕市建局建議把美沙酮診所遷往接近港鐵觀塘站的觀塘道迴旋處的覆核申請。</p>
2010年3月2日	<p><u>觀塘區議會全會會議</u></p> <p>➤ 市建局就於有信街的“政府、機構或社區”用地重置美沙酮診所的建議諮詢觀塘區議會。區議會在會前收到15 000個反對人士的簽名。區議會暫時未有最終定案，並需要向市建局取得更多具體資料。</p>