

觀塘區議會 規劃署的工作及觀塘區的規劃概略

1. 目的

本文件旨在向觀塘區議會簡介規劃署的工作，以及闡述現時觀塘區規劃的主要工作，並聽取議員對本區土地規劃及發展的意見。

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，以及地區層面的各類法定和行政規劃圖則，為土地的用途和發展提供指引，並檢討和規管土地用途，使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。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，作為擬訂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。當中包括為五十幅毗鄰郊野公園景色優美、而尚未有法定規劃的土地作出規管，以防止人為破壞。當中部份土地將會納入郊野公園範圍，其餘土地將會透過制訂法定發展審批地區草圖確立合適用途，以照顧保育和社會發展需要。
- (c) 觀塘區的地區規劃工作由九龍規劃處負責，並參與區議會，其轄下的委員會及其他有關規劃的專責會議，與區議會交流及提供地區規劃上的意見。

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，為香港的土地規劃發展和用途提供指引。

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，在規劃工作上融合社會各方面訴求。
- 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。
- 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達致將來落實計劃的時候得到廣泛的支持。
- 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 公眾亦可向本署查詢申請資料，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。現時城規會會議的項目介紹及申述部份，是開放給公眾人士透過電視直播旁聽為進一步使公眾更方便得到有關規劃資訊。此外，城規會公開會議錄音的記錄現已上載到城規會網頁，以進一步加強規劃制度的透明度及改善向公眾人士發布法定規劃資料的機制。本署樂意聽取區議會意見，讓公眾諮詢工作做得更好。
- 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，向有關的區議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認識和參與，規劃署在中環設有規劃展覽館。自 1997 年，規劃署更開始了外展計劃，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认识及討論。在 2009 年期間，我們已探訪 40 所學校，及在 3

個商場和 17 個公眾地點舉辦展覽，包括為觀塘區內的梁式芝書院及寧波公學提供地區規劃講座，並在藍田邨及油麗邨作規劃展覽。

5. 觀塘區的規劃概略

- 5.1 觀塘區位於九龍半島東南部，南至鯉魚門，東至安臣道石礦場、五桂山、炮台山，北達清水灣和清水灣道，西至觀塘避風塘及維多利亞港海旁，佔地約 1,130 公頃(圖 1)。本區分別由 5 份法定分區計劃大綱圖及 2 份發展計劃圖所覆蓋(註一)。
- 5.2 觀塘區目前的人口約有 59 萬人，當中約 33%居住於私人住宅而 67%居住於區內公共房屋(包括居者有其屋計劃和私人機構參建居屋計劃等)。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，並預留足夠土地作規劃配套設施，如社區設施及休憩用地，以應付現時及未來人口需求，務求為觀塘區規劃成一個優質的生活環境。
- 5.3 觀塘區的規劃工作有以下要點：

房屋用地

- 5.3.1 區內主要私人住宅樓宇屋苑包括德福花園、淘大花園、德寶花園、麗港城及滙景花園等。
- 5.3.2 區內現正進行中的主要房屋項目包括安達臣道公共房屋發展建計，該項發展預計在 2015/2016 年提供大約 16,000 單位。牛頭角下邨公共房屋發展重建計劃預計會在 2015/2016 年提供大約 4,800 單位。
- 5.3.3 油塘區一帶規劃為「綜合發展區」及「住宅(戊類)」將會主要發展為私人住宅用途。發展商就有關的發展項目需向城規會提交各項技術評估，例如交通、環境、空氣流通評估等，確保有關發展不會為社區帶來負面影響，從而改善區內居住環境。

註一：包括頭角及九龍灣分區計劃大綱圖》、《觀塘(南部)分區計劃大綱圖》、《觀塘(北部)分區計劃大綱圖》、《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖》和部份《啓德(九龍規劃區第 22 區)分區計劃大綱圖》、《觀塘市中心-主地盤發展計劃圖》、《觀塘市中心-月華街地盤發展計劃圖》

市區重建

- 5.3.4 觀塘市中心的重建計劃將會是香港最大市區重建發展項目。觀塘市中心重建計劃的發展大綱圖已得到城規會的批准。該重建項目將會為觀塘區提供約 240,000 平方米的非住宅面積，用途包括酒店、寫字樓、商店、公共交通交匯處及政府、社區或公共設施用途。該重建項目亦將會為區內提供約 2,000 私人住宅單位。
- 5.3.5 據市區重建局提交的資料，重建計劃將會分 5 個階段進行。各階段的預期完工年份為 2013 年至 2021 年。

加設建築物高度限制

- 5.3.6 過去數年，市民擔心高密度樓宇會造成「屏風樓」及「熱島效應」，影響通風及環境。為了回應市民對這方面的關注，政府在 2007-08 年施政報告提出逐步檢討各區的《分區計劃大綱圖》，在有充分理據下修訂有關的規劃參數及加設建築物高度限制，以減低發展的密度及控制樓宇高度。在現階段，規劃署已完成了在九龍灣商貿區、觀塘商貿區及油塘區的建築物高度限制檢討，並在有關的分區計劃大綱圖加入高度限制。至於區內其餘的地方，將來亦會逐步加入高度限制，規劃署會在適當時候諮詢觀塘區議會的意見。

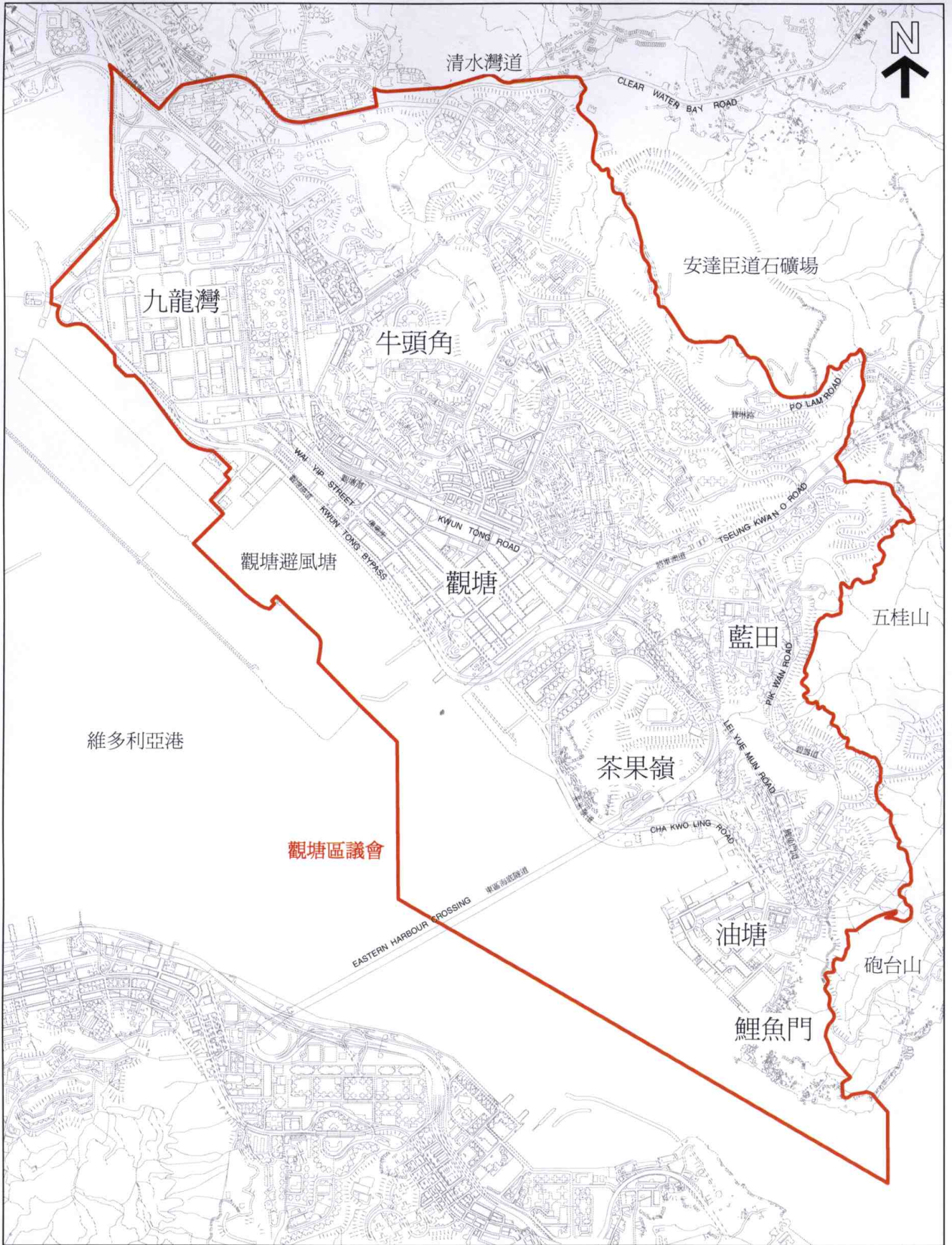
工業轉型及活化工廈計劃

- 5.3.7 觀塘區是本港最早期的工業中心之一，工業活動主要集中在九龍灣、觀塘及油塘一帶。為了幫助工業轉型，規劃署在 2001 年分別對九龍灣及觀塘工業區的用地作出修改，由當時的「工業」用途改為「其他指定用途」註明「商貿」以配合市場的轉型。規劃署亦已在 1998 年把油塘一帶的工業區用地改為「綜合發展區」。其後把部份「綜合發展區」用地進一步修改為「住宅(戊類)」。
- 5.3.8 觀塘及九龍灣一帶的工業用地紛紛轉型為商業大廈及酒店用途。大型重建項目包括創紀之城及 apm 大型商場等。而現時油塘一帶的用地也開始漸漸轉型為住宅用途。
- 5.3.9 行政長官在 2009-10 年施政報告中提出活化舊工廠大廈的建議，發展局已於本年 4 月成立特別小組，統一處理申請，方便業主重建或改裝工廠大廈。規劃署將配合特別小組，為區內活化舊工廠大廈的申請提供協助以促進本區未來的發展。

6. 結論

- 6.1 觀塘區未來規劃重點是透過區內房屋發展/重建計劃、市區重建計劃、協助工業轉型及活化工廈、加入建築物高度限制以確保區內持續發展和保障景觀，締造觀塘區為一個優質生活環境和充滿經濟活力的社區。
- 6.2 城市規劃是一個持續的過程。我們會按照社會經濟發展及轉變，檢討區內的規劃，以活化土地用途，增加經濟及發展動力。在檢討區內規劃的過程中，會繼續與區議會緊密聯繫，以配合社區的需要及期望。
- 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
2010年11月



本摘要圖於2010年10月22日擬備

觀塘區議會

規劃署



米 400 200 0 400 800 1,200 米

M/K/10/14

圖一