

黃大仙區議會  
規劃署的工作及黃大仙區的規劃概略

1. 目的

本文件旨在向黃大仙區議會簡介規劃署的工作及闡述黃大仙區的整體規劃概略，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進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。當中包括已於 2007 年 10 月完成的「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。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 6 個分區規劃處負責。分區規劃處主要工作包括為區內擬備詳細的規劃圖則，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。規劃署於 2004 年 7 月展開「啓德規劃檢討」，致力落實「與民規劃」的理念，在整個研究中，規劃署舉辦及參與約 29 場公眾論壇和 60 個簡介會，及收到約 630 份意見書。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 年年中完成。
- 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，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，市民由 2008 年 2 月起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討論。

## 5. 黃大仙區的規劃概略

- 5.1 黃大仙區的總面積達 926 公頃，其中 702 公頃範圍分別由 3 張分區計劃大綱圖（包括《橫頭磡及東頭》、《慈雲山、鑽石山及新蒲崗》和《牛池灣》）所覆蓋，這些大綱圖為區內列出土地用途及規劃意向。其餘大部分土地則被納入馬鞍山郊野公園範圍內。
- 5.2 黃大仙區位於九龍半島的東北面，北面以獅子山及大老山為界；東臨飛鵝山；南接新清水灣道及啓德機場舊址；西連聯合道及獅子山隧道。黃大仙區大部分已規劃的用地，主要用作公屋和居屋發展。區內亦建有數個大型購物商場，包括慈雲山中心、荷里活廣場、龍翔購物中心、樂富商場和現正興建中的譽港灣，為黃大仙區居民提供服務。新蒲崗的舊工業區自 2002 年改劃為「商貿」地帶後，近年出現轉變，以適應工業和商貿行業需求的變化，舊工業大廈的地鋪紛紛轉為零售及服務用途，亦有多棟工廠大廈改建為商業樓宇。此外，大磡村一帶的寮屋已經清拆，作綜合發展之用。這些特色，為黃大仙區的規劃和發展，帶來新的挑戰及機遇。
- 5.3 黃大仙區的規劃工作有以下要點：

### 加設建築物高度限制

- 5.3.1 隨着啓德機場搬遷後，區內出現高聳的發展，公眾對區內一些高樓情況甚為關注。為確保區內的

整體發展高度輪廓的協調，及保存從香港島鯉魚涌公園瞭望點眺望獅子山、慈雲山和飛鵝山的山脊線景觀，本署已為黃大仙區的《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖》加入建築物高度限制，並於2008年8月22日根據城市規劃條例第5條展示，以供公眾查閱。在展示期屆滿時，城規會共接獲29份申述及3份對申述的公眾意見，有關的申述及公眾意見將會於今年初呈交城規會考慮。至於區內其餘2張分區計劃大綱圖，將來亦會加入高度限制，屆時定會諮詢本區區議會。

#### 前大磡村用地發展

- 5.3.2 根據政府已公佈的沙田至中環鐵路(沙中綫)工程計劃，沙中綫的車廠將設於前大磡村用地。現時，香港鐵路公司正委托顧問公司展開車廠及其上蓋土地用途的規劃研究。規劃署會參考顧問公司研究的結果，為此土地發展制訂發展大綱。屆時，規劃署定會向本區區議會及地區人士作出諮詢。

#### 黃大仙風俗文化觀光區發展

- 5.3.3 區內舊色園黃大仙廟東鄰的一幅土地，在《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖》上，是劃為「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶，上述土地是預留作機構和社區設施，以便配合地區需要，以及發展與旅遊有關的設施及配套用途，加強該區作為旅遊景點的吸引力。在《黃大仙風俗文化觀光區詳細發展藍圖》上，該幅土地，分別預留作黃大仙廟的擴建、孔教學院發展、平台花園休憩用地(下設的士/小巴總匯站)、露天廣場休憩用地及社區設施。
- 5.3.4 上述擬議的項目，部分已有落實發展計劃，其中包括已獲區議會撥款興建位於龍翔道前近黃大仙地鐵站出口的擬議露天廣場休憩用地，同時，有關政府部門，包括地政署、運輸署、黃大仙民政事務處和規劃署等，現正審批由孔教所提交孔教學院的設計方案，至於擬議的士/小巴總匯站，運輸署現正進行有關的詳細設計工作。

### 新蒲崗與啓德發展的行人通道連接規劃

- 5.3.5 根據啓德發展的規劃，新蒲崗與啓德發展兩區的行人通道將透過一系列的地下購物街、園景平台及行人天橋所連接，其中包括與現正興建中的譽港灣的接駁行人天橋，有關資料亦已在《啓德分區計劃大綱圖》上顯示。現時，土木工程拓展署正委托顧問公司展開「啓德發展計劃 - 工程檢討」，此項檢討包括上述行人通道連接的詳細工程可行性研究及環境影響評估，有關檢討將於 2010 年完成。

## 6. 結論

- 6.1 黃大仙區是一個新舊並存的地方，為規劃工作帶來新的挑戰及機遇。我們透過建築物高度管制以確保區內景觀及協調的高度輪廓。未來黃大仙區的各项發展，將會為區內帶來一番新景象。
- 6.2 城市規劃是一個持續的過程。一如以往，我們在檢討區內規劃時，會繼續與區議會緊密聯繫，以確保所提出的規劃配合社區的需要。
- 6.3 歡迎各議員就上文所提有關本署現時的工作方向和本區規劃發展表達意見。

規劃署

二零零九年一月

