

油尖旺區議會 規劃署的工作及油尖旺區的規劃概略

1. 目的

本文件旨在向油尖旺區議會簡介規劃署的工作及闡述油尖旺區的規劃方向，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 規劃署的工作範疇，涉及全港及次區域規劃及地區規劃兩個層面：

- (a) 全港及次區域規劃主要牽涉策略性規劃事宜，包括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，例如商業中心，港口設施及新的發展區的位置。在策略性規劃層面，土地用途與交通運輸網絡的互相配合一直都是重要的課題。例如「香港 2030：規劃遠景與策略研究」及「都會計劃研究」都是土地用途與交通運輸網絡一併研究。再者，運輸署的「第三次整體運輸研究」及路政署的「鐵路發展策略 2000」研究亦會參考我們建議的長遠土地用途規劃，以確定是否需要興建新的基建。
- (b) 在次區域規劃層面，亦涉及一些地區性的研究，如「海港及海旁地區規劃研究」及舊區的地區改善計劃研究如剛完成的「尖沙咀地區改善計劃」及正在進行的「旺角購物區地區改善計劃」。我們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。

- (c) 地區規劃涉及地區性的規劃工作及在新界鄉郊地區執行規劃管制。主要工作包括在策略性規劃的土地用途框架下為地區擬備及修訂詳細的規劃圖則，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。而本署在制訂發展大綱圖時，亦會諮詢地區人士的意見。
- 4.3 一直以來，規劃署與區議會緊密合作。本署代表定期出席區議會或屬下委員會及工作小組會議，亦有就區內規劃事宜提供意見及聽取區議員及公眾人士的意見。同時也會就地區事宜提供規劃意見。

5. 油尖旺區的主要規劃工作

5.1 檢討油尖旺區的分區計劃大綱圖

- (a) 除土地用途外，本署為油尖旺區個別土地用途地帶制定了不同形式的發展限制，如訂立地積比率、總樓面面積及高度限制等。
- (b) 本署會按優先次序對全港分區計劃大綱圖進行檢討。我們會因應基礎設施容量、海港規劃原則及指引、《香港規劃標準與準則》第十一章「城市設計指引」、並且私人物業發展權等因素而作出取捨及平衡。發展密度太低會影響舊區的私人重建意向，而失卻了更新的機會。

(c) 本署亦在多方面去改善地區的環境質素如：

- (i) 在規劃新發展地區時，必須考慮整體布局，以及新發展對周邊環境可能帶來的影響；
- (ii) 房屋及規劃地政局與環境運輸及工務局在 2006 年聯合發出針對空氣流通評估的技術通告，其主旨是要求政府工程項目的倡議部門／局或機關必須進行空氣流通評，以評定發展項目對行人道上風環境的影響。空氣流通評估可間接有助改善於行人道水平上的設計和空間布局；以及
- (iii) 政府土地在納入「供申請售賣土地一覽表」(俗稱「勾地表」)之前，我們會以上述技術通告作出適當評估。北角油街前政府物料倉庫用地及荃灣楊屋道用地等例子便顯示我們在這方面作出的努力。

5.2 地區改善計劃

油尖旺區擁有悠久歷史，部分舊區的環境有改善需要。我們希望透過舊區的地區改善計劃研究如剛完成的「尖沙咀地區改善計劃」及正在進行的「旺角購物區地區改善計劃」，可以改善行人流通、街道景觀、增加綠化，以保持地區活力。

5.3 海濱規劃及旅遊發展

- (a) 西南九龍及尖沙咀是屬於維多利亞港範圍的一部份，所以本區的海濱規劃，亦會顧及海旁規劃原則。在可行的情況下，我們會騰出適當海濱用地作為海濱走廊，並加以綠化。
- (b) 於二零零三年完成的「海港及海旁地區規劃研究」是「都會計劃檢討」的一部分，該研究的主要目的是制訂海港及海旁地區的規劃，為海旁地區的用途提供指引，並就研究區的主要及旅遊發展元素和機會提出建議：
 - (i) 該研究建議之一是在海港中心區的外圍地方，例如油麻地公眾貨物裝卸區/避風塘一帶，闢設遊覽區，以增闢旅遊景點和設施。但有關的建議屬概念性質及長遠的目標，並需解決公眾貨物裝卸區/避風塘的搬遷問題。

- (ii) 作為維港的一部份，公眾貨物裝卸區/避風塘現時仍具經濟作用。由於在海港西面另覓新址有實際困難，以及業界在「海港及海旁地區規劃研究」的諮詢過程中就搬遷問題持不同意見，在中、短期內搬遷有關設施是困難的。考慮到公眾貨物裝卸區未能即時遷移，該研究並沒有就有關的概念建議列入行動區規劃圖。
 - (iii) 我們與海事署及有關部門會密切監察這一帶海旁地區對貨物裝卸及其他海事設施的需求。當公眾貨物裝卸區不再需要或其搬遷問題獲得解決，我們會參考「海港及海旁地區規劃研究」的建議在分區計劃大綱圖作出適當的修訂。
- (c) 此外，尖沙咀海濱長廊美化計劃是海旁規劃的好例子，不單提高了海濱用地的質素，並為旅客及本地居民提供休閒好去處。星光大道自啟用以來，已成為訪港旅客必到的旅遊景點之一。為更好善用海旁用地，現有的天星碼頭交匯處將續步遷移至尖沙咀東部位於永安廣場旁的新公共運輸交匯處；而天星碼頭交匯處的土地，將會發展為一個露天廣場，成為旅客和本地居民滙聚之處。另外，計劃中的尖沙咀東部行人天橋改善工程，亦會令海濱變得更開揚寬闊，並使尖東更添活力。
- (d) 再者，政府在西南九龍已預留了一幅總面積達 40 公頃的土地，作為西九龍文娛藝術區之用，以促進香港藝術、文化及娛樂的發展。有關西九龍文娛藝術區的詳細土地用途，民政事務局會在適當時候進一步諮詢公眾。

5.4 為配合未來交通基建而作出土地用途修訂

- (a) 計劃中的中九龍幹線是在西九龍填海區與未來啟德發展計劃之間，興建一條 4.7 公里長的幹道，以紓緩九龍中部現有東西行道路的交通擠塞情況。工程範圍涉及在幹線西端興建通道，連接西九龍公路的油麻地交匯處，並重置受工程影響的政府及機構設施，以及興建行政及通風大樓。幹道出口的土地用途布局或需配合中九龍幹線的設計而作出改變。
- (b) 擬議廣深港高速鐵路是一條連接香港、深圳和廣州的快速鐵路，香港段總站將設於地鐵九龍站和九龍南線西九

龍站之間，以方便交通轉乘。已規劃的土地用途或需配合這項設施而相應作出改變。

6. 結論

- 6.1 油尖旺區是一個發展成熟的地區，未來地區的發展方向會以提高市民的生活質素為重點。
- 6.2 城市規劃是一個持續的過程，本署會以可持續發展的原則來平衡發展需要，也會根據「香港規劃標準與準則」來提供公共設施，以達致均衡的地區發展。
- 6.3 一如以往，我們在檢討區內的土地用途、發展模式及建築物高度時，會繼續與區議會保持緊密聯繫，以確保土地用途規劃能配合社區需要。
- 6.4 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的規劃發展表達意見。

規劃署

二零零七年九月

[YTMDC Paper (Draft4)]