

市區重建局
觀塘市中心項目進度報告

目的

1. 本文旨在向觀塘區議會匯報觀塘市中心重建項目的最新情況。

收地安排

2. 觀塘市中心主地盤發展計劃的收地工作分兩期進行。第一期涉及第二、第三、第四發展區及部分第五發展區的業權，第二期則涉及第五發展區內的業權。第一期收地的業權，已於 2012 年 6 月 2 日復歸政府所有。政府已於 6 月 22 日向受收地影響的前業主及佔用人發出法定補償及特惠津貼建議。

道路交通

3. 配合主地盤第二及第三發展區的重建發展，仁信里、仁愛圍、部份輔仁街和部份同仁街會重建為住宅、商舖、公共交通交匯處、公共休憩空間、小販市集、垃圾站等設施，故此上述街道須永久封閉。政府已於 2012 年 4 月 27 日刊登憲報通知持份者。本局已於 2012 年 5 月 31 日向交通及運輸委員會匯報了過渡期間交通運輸安排。

公共設施的進度

4. 為配合觀塘市中心項目第二及第三發展區的重建，觀塘政府合署內的政府部門已完成重置。地盤會改建為臨時小販市集、小巴總站、公廁及垃圾收集站。局方已完成建築工程的招標，並已委任有關的建築公司，預計臨時設施可於 2013 年第 3 季內落成。市建局亦就過渡期小販市集的設計，在本年 5 月 3 日及 6 月 5 日諮詢小販代表。至於美沙酮診所，局方亦已完成工程招標及委任建築公司的程序，預計可於 2013 年底落成。

優化主地盤發展藍圖

5. 在 2011 年，屋宇署頒佈了《可持續設計》的作業備考，就建築設計作出新規定，以改善市區空氣流通、增加開揚景觀、紓緩熱島效應、及美化環境。新頒布的規定包括：(i)建築物間距；(ii)樓宇向後退；及(iii)綠化覆蓋率。

6. 因應上述的規定，本局檢視了在 2009 年已獲當局核准的「觀塘市中心重建項目主地盤發展藍圖」後，認為有需要優化主地盤的建築物形式、平台設計和園景設計，以符合政府要求。包括以下三點：

(i) 建築物間距

為達到《可持續設計》的要求，局方須加闊建築物之間的距離。同時，地盤內建築物及平台的覆蓋範圍也要減少(見圖一)。在面向觀塘道近駿業里的建築物立面，局方須為建築物提供新的分隔空間(見圖二)。主地盤的樓宇數目，會由 5 幢 (即：4 幢住宅及 1 幢商業／政府綜合大樓)，變為 6 幢 (即：4 幢住宅、1 幢商業大樓及 1 幢商業／政府綜合大樓)。為避免觀塘道的交通噪音透過新的分隔空間對地盤內住宅大廈造成影響，局方須建造一道特別隔音屏障。此屏障是以連接商業大樓及政府綜合大樓的行人天橋形式設計，除發揮隔音功能外，也方便市民來往商業大樓和政府綜合大樓。為減少平台及增加建築物的距離，局方須將部份街坊式地舖分配至住宅區範圍內其他地方。

(ii) 樓宇向後退

由於 2009 年核准的主地盤發展藍圖已符合《可持續設計》樓宇向後退入的規定，因此無須再修改。

(iii) 綠化覆蓋率

《可持續設計》增加了對綠化面積的要求。局方會將主地盤的園景設計及綠化覆蓋率，由已核准的 28.66%，提升至 30%，當中至少一半須設在地盤低層的行人區內。

7. 修改後的設計並不影響主地盤的總樓面面積和建築高度，及提供的政府設施。它與鄰近地區的連繫也不變。重建後，市民可以利用行人天橋，從觀塘商貿區橫過觀塘道直達新的政府綜合大樓及商業大樓，或利用行人天橋橫過物華街／協和街到主地盤。位於地盤西南面的文娛廣場，會方便市民來往康寧道。市民從觀塘地鐵站前往政府綜合大樓，可以利用連接商業大樓及政府綜合大樓的有蓋行人天橋、地面、或 B1 層商場的有蓋通道。市民亦可以經主地盤的休憩用地，從協和街步行到康寧道。

8. 本局亦借此機會輕微修訂永久公共交通交匯處的幅蓋面（總面積維持不變）、延長地契實施／建築圖批則的期限、反映合併第二及第三區發展，以配合政府收地的時間。

政府土地上的佔用人

9. 市建局與仁信里附近政府土地上的佔用人已多次會面，為符合資格（即在2007年凍結人口調查時已登記）的佔用人，講解局方提供一次性的「特別援助方案」。透過與成員的日常接觸，了解其關注點及解答疑問。此外，局方亦成立了一個跨政府部門的專責組，以落實「特別援助方案」的具體細節及佔用人搬遷安排。局方及相關政府部門，會繼續保持聯絡。

結論

10. 請各議員備悉進度並支持上述報告。

市區重建局

2012年6月25日

附件：

圖一：觀塘市中心重建項目主地盤發展藍圖(含”已核准方案”及”可持續設計”)

圖二：觀塘市中心重建項目面向觀塘道的立視圖(含”已核准方案”及”可持續設計”)



已核准方案



- 已核准方案的建築物界線
- 已核准方案的城市窗口
- +57 建築物高度 (+mPD)

可持續設計

