

討論文件

市區重建局
觀塘市中心重建項目最新匯報

目的

向區議員匯報觀塘市中心重建項目的最新進展情況。

背景

1. 觀塘市中心重建計劃佔地5.35公頃，分五個發展區按階段進行。市建局原計劃將第4和第5發展區同期發展，但由於第5發展區內有為數不少的構築物屬非法佔用，可能出現不同變數，為免觀塘的重建步伐在完成第2及第3發展區後停頓，市建局遂於今年提議將第4和第5發展區分期開展，盡早實現第4區重建完成後所帶來的社區裨益，包括裕民坊公園等供觀塘區市民享用的空間，並早日與第2和第3區的發展接軌。市建局於今年4月向城市規劃委員會(城規會)遞交的修訂規劃申請，申請內容主要是關乎項目分期發展、樓宇高度、綠化空間比例、行人連接、交通道路配置、以及空氣流通等大範圍的規劃議題。

提前進行建築及園境的細部設計

2. 在修訂規劃申請的公布期內，市建局聽到不同持份者的意見，包括觀塘區議會，十分關注項目建築及園境的細部設計。市建局亦於9月26日出席了觀塘區議會屬下觀塘區發展及重建專責小組會議了解議員的意見。在聽取議員的意見和訴求後，市建局亦決定提前展開項目的建築及園境的細部設計工作並進行技術可行性評估，以期，盡量融入市民對細部設計元素的期望，維持原設計的神髓。為此，市建局向城規會提交要求，延期審議該早前遞交的規劃修訂申請，以便進行細部設計的相關工作，並就修訂設計諮詢區議會，回應公眾的期望。

3. 有關的深化設計除包括上述第2段的重點外，還著重加強項目的行人連接性和連繫、設施和其使用度的多樣化，以及交通道路網絡的改善等。這些深化設計總括如下：

- i) 地標建築特色 - 政府/機構/社區設施的細部設計，包括蛋型的政府樓層、多用途活動中心和商業部份，以及設有水景及「梯級」式的裕民坊公園設計；
- ii) 更多的綠化及休憩空間供市民享用 - 新方案提供達 9,348 平方米的地面休憩空間，較 2008 年原方案的 8,700 平方米為多。如把建築物平台部分的綠化空間一併計算，總面積將會高達過萬平方米；
- iii) 增設有蓋小廣場 - 除連接裕民坊公園的弧形公眾廣場外，在政府/商業/多用途活動中心蛋型地標大廈之下增設有蓋廣場，全天候供公眾使用；
- iv) 台階式平台拾級而上 - 第 5 區的樓宇設計，保留平台拾級而上的設計神髓，亦於第 4 區的平台花園用“梯級”式連接裕民坊公園；
- v) 周邊連繫、四通八達 - 透過提供行人天橋到鄰近地區改善地區整體的暢達性及連接性，連接 APM 及駿業里天橋，亦加寬連接地鐵站，第 4 期發展區及裕民坊休憩花園的綠化平台，疏導日益增長的人流；
- vi) 改善道路網絡、舒緩擠塞 -
 - a) 康寧道新增北行車輛至第 5 區入口，避免車輛需要圍繞項目進入市中心，減輕周邊道路交通擠塞
 - b) 建議於觀塘道市中心一段對開新增一條讓專營巴士停車上落的行車線，舒緩現時該段道路的情況；
- vii) 提升樓宇的通風效果 - 透過分隔第 4 及 5 區的建築，減低對觀塘道的視覺影響及改善通風；而在整體的地積比沒變的情況下，將第 4 區酒店及商業大樓的樓宇外型縮窄轉高 25 米，到水平基準上 285 米，令建築物之間的間距增加，進一步改善整體樓宇及市中心的通風；
- viii) 增加地標建築與周邊環境的間距 - 因應康寧道新增北行至第 5 區入口，向康寧道的地面建築與地盤界線間距增至 36 米；
- ix) 環保及智慧城市設計 - 隨著時代進步，觀塘市中心發展會盡量加入環保及智慧城市的元素，如：地標大樓採用節能建築物料、研究提供巴士到站時間顯示板等。

結語及展望

4. 市建局經過早前與不同區議員交流、聽取意見，並向區議會展示了深化的修訂計設和整體方向，市建局祈請觀塘區議會接納並支持市建局推動觀塘市中心的重建工作。就有關設計的進一步細化內容，市建局承諾會繼續與區議會及持份者保持溝通和交待進度。

市區重建局
2017年11月