

香港城市規劃委員會

(文件已於二零零七年十月五日解密)

城市規劃委員會二零零七年九月七日舉行的 第 893 次會議記錄

議程項目 5

提交根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的
《市區重建局觀塘市中心－主地盤和月華街地盤發展
計劃草圖編號 S/K14S/URA1/A 和 S/K14S/URA2/A》
(城規會文件第 7894 號)

商議部分

1. 主席表示，城規會在是次會議上應集中討論發展計劃圖的界線、採用兩份發展計劃圖的做法以及規劃大綱擬稿所載的規劃參數。與發展計劃有關的設計和技術事宜應由市區重建局(市建局)在總綱發展藍圖和詳細設計階段加以處理。
2. 部分委員在考慮到計劃可行性、計劃的整體設計、綠化地區的提供以及與鄰近建築物的協調情況後，同意市建局的擬議地標商業大廈的建築物高度。另外有部分委員在考慮到附近地區的建築物管制以及山脊線遭破壞的情況後，對此表示有保留。
3. 一名委員指地標建築物的擬議高度較毗鄰的 APM 高出 40%，從整體城市設計的觀點來看，並不恰當。鑑於城規會過往對興建高樓大廈的一貫做法，若是次批准在觀塘市中心興建高度達主水平基準上 280 米的商業大廈，恐怕會招致公眾，特別是環保團體的批評。

4. 部分委員詢問，城規會可否以計劃的可行性為依據考慮發展計劃圖。秘書在回應時表示，根據上訴法庭過往就市建局士丹頓街／永利街項目所作的裁決，城規會就發展計劃圖作出決定時，可考慮計劃的可行性，但並非必定要取得該等資料。由於市建局提供的資料不足，故此上訴法庭認為城規會未有充分考慮士丹頓街／永利街項目這方面的事宜。最終，儘管城規會提出要求，但市建局卻以機密為理由拒絕透露有關該項目的財政狀況。至於觀塘市中心重建方面，在市建局未有提供詳細資料的情況下，城規會商議發展計劃圖時不應太着重財務可行性。

5. 部分委員對建築物高度問題有以下的意見和關注：

- (a) 觀塘市中心的地標設計應與其鄰近發展相互協調，而且地標並非必定是高樓大廈；
- (b) 憑藉創新的設計，現時建議的蛋型政府、機構或社區建築物、水簾設計或綠化地區亦可作為觀塘市中心的地標；以及
- (c) 為補償因商業大樓高度降低而引致的樓面面積損失，市建局可探討能否增加蛋型政府、機構或社區建築物的高度，或擴充地庫的商業用途。

6. 有一名委員表示，市建局應考慮如何把月華街遊樂場和發展計劃更妥善聯繫起來，以方便行人前往該處，並探討能否藉發展地下商場把觀塘地鐵站和主地盤聯繫起來。

[陳曼琪女士此時離席。]

7. 有一名委員認為，基於公眾要求和現有計劃的優點，應容許市建局盡早展開重建計劃。除非地庫能收納商業樓面面積，否則降低商業大樓的建築物高度，只會導致建築物佔地更廣，令休憩用地面積減少。該名委員認為對建築物高度作出判斷並不客觀，並建議與建築物設計有關的事宜，應由市建局在總綱發展藍圖階段加以處理。

8. 主席得悉委員對建築物高度問題的意見，並表示城規會在未了解主地盤的整體設計前，難以訂明商業大廈建築物高度的減幅。雖然公眾認為市建局應盡早開展發展計劃，但他建議刪除主地盤發展計劃圖和規劃大綱內現有的建築物高度限制，並要求市建局重新研究商業大廈及其他建築物的設計，以新的景觀影響評估作依據，在總綱發展藍圖和詳細設計階段提出充分理由支持建築物的擬議高度。委員同意主地盤內商業和住宅分區建築物的高度限制應予刪除。

9. 鑑於該項目的複雜程度和發展規模，委員大體上支持採用兩份發展計劃圖的做法。採用兩份發展計劃圖的做法有利於該項目盡早施行。

10. 秘書表示，根據城規會規劃指引編號 29A，城規會在會議上對發展計劃圖作出考慮後，有關決定將會保密三至四個星期，直至發展計劃圖根據條例第 5 條公布後才會予以宣布。秘書處會把城規會決定的宣布日期告知委員。

11. 經進一步商議後，城規會決定作出下列修訂：

主地盤發展計劃草圖

- (a) 刪除《註釋》備註下的第(6)和第(13)段；
- (b) 刪除《說明書》第 7.15 段內關於綜合商住大廈建築物高度限制和輕微放寬限制條文的最後兩句句子；
- (c) 刪除《說明書》第 7.16 段內關於商業部分建築物高度限制的最後一句句子；
- (d) 新增第 7.17 段，內容為「發展者須在提交總綱發展藍圖時，提交視覺影響評估報告以支持主地盤所進行發展的擬建高度。」；以及

主地盤規劃大綱擬稿

- (e) 把「詳情」欄有關「建築物高度」的第 10 項第一點內的最後一句句子，更改為「須在提交總綱發展藍圖時，提交視覺影響評估報告以支持擬建高度。」，並刪除「詳情」欄的最後兩點以及「備註」欄的字眼。

12. 在作出上文第 11 段所載修訂的情況下，城規會決定同意主地盤和月華街地盤採用兩份發展計劃圖的做法，並：

- (a) 認為觀塘市中心 - 主地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA1/A(在公開展示供市民查閱時將重新編號為 S/K14S/URA1/1)和觀塘市中心 - 月華街地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA2/A(在公開展示供市民查閱時將重新編號為 S/K14S/URA2/1)及其載於文件附件 H 的《註釋》適宜根據《市區重建局條例》第 25(6)條予以公布，以便發展計劃草圖可按《城市規劃條例》第 5 條公開展示，以供公眾查閱；
- (b) 通過文件附件 H 所載兩份發展計劃草圖的《說明書》，並以此表達城規會的規劃意向和兩份圖則的目的，同時同意《說明書》適合與兩份發展計劃草圖一併供公眾查閱；
- (c) 同意兩份發展計劃草圖、其《註釋》和《說明書》適合在兩份圖則公開展示後，提交觀塘區議會，作諮詢／參考之用；
- (d) 通過文件附件 B 第 1 卷第 3 部已收納主地盤地積比率限制輕微放寬條文的兩份規劃大綱擬稿，作為《城市規劃條例》下主地盤和月華街地盤發展隨後任何規劃申請的指引依據；以及
- (e) 備悉分別載於文件附件 B 和附件 D 第 2 卷附件 4 的社會影響評估(第一和第二階段)報告。