

二零零八年三月十四日舉行的  
城市規劃委員會第 907 次會議記錄

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關觀塘市中心(主地盤及月華街地盤)發展計劃圖  
編號 S/K14S/URA1/1 及 2/1 的申述及意見  
(城規會文件第 8042 號)

---

[會議以廣東話進行。]

商議部分

1. 譚鳳儀教授表示其中一名申述人是她的學生，故就此項目申報利益。會議備悉譚教授的利益屬間接性質，她可以留席。
2. 一名委員對觀塘市中心在重建後與附近地區的行人連接通道表示關注。此外，在主地盤的發展計劃圖內不就建築物高度訂立限制，可能會造成城規會不關注地標建築物高度的錯誤印象。市區重建局(下稱「市建局」)必須認真考慮降低建築物高度的方法，而非僅以公眾支持作為地標建築物過高的理據。
3. 一名委員表示有迫切需要落實觀塘市中心重建；倘擬議建築物高度可改善空氣流通和經濟效率，則高層地標建築物並非不可接受。然而，另一名委員則認為高度並非建設地標建築物的唯一可行方法。
4. 主席表示市建局完全明白委員關注地標建築物的高度問題，當局亦已要求市建局在總綱發展藍圖的階段解決有關問題。
5. 一名委員表示，城規會在二零零七年十月五日的會議上已詳細討論了建築物高度的問題，城規會應維持先前的立場，即不就發展計劃圖提出建築物高度限制，但要求市建局重新研

究商業大廈和其他大廈的設計，並在總綱發展藍圖的階段就擬議建築物高度提出理據。

6. 經進一步商議後，城規會決定不順應反對申述，亦不會就發展計劃圖建議任何修訂。

申述編號 1 至 37、39 至 379、439 至 442

7. 經進一步商議後，城規會備悉支持觀塘市中心(主地盤及月華街地盤)發展計劃圖的申述(申述編號 1 至 37、39 至 379、441 及 442)及就該發展計劃圖提出意見的申述(申述編號 439 及 440)。

申述編號 380 至 382

8. 經進一步商議後，城規會決定不順應申述編號 380 至 382，亦不會就發展計劃圖建議任何修訂，理由如下：

- (a) 發展計劃草圖的目的，是顯示規劃區內的概括和屬意的土地用途。關於公共交通交匯處的設計，藉小販市場／街舖的布局和供應安排保存地區特色，休憩用地的位置及平台設計的問題，可在向城規會提交總綱發展藍圖以供考慮和核准時加以處理；
- (b) 當局會在總綱發展藍圖的範疇詳細研究高度限制的問題。市建局在所提交的總綱發展藍圖內，須提交視覺影響評估以支持擬議建築物的高度，並須證明擬議發展不會對附近地區造成不良的視覺影響；
- (c) 觀塘市中心重建的擬議發展密度是恰當而平衡的方案，考慮了觀塘市中心重建的規模、落實計劃需時甚長及觀塘市中心的機能。發展的規模需要有技術評估支持，這些評估包括交通影響評估和視覺影響評估將載於在提交予城規會以供考慮和核准的總綱發展藍圖內；以及

- (d) 落實計劃的事宜，如安置、補償和收購，不在《城市規劃條例》的涵蓋範圍內，亦不屬城規會的職權範圍。

9. 城規會亦同意要求市建局進一步徵詢相關持份者和社區的意見，以尋求方法保留居民的社會網絡及協助長時間經營的商戶在原區重新營業。

申述編號 383 至 434

10. 經進一步商議後，城規會決定不順應申述編號 383 至 434，亦不會就發展計劃圖建議任何修訂，理由如下：

- (a) 發展計劃草圖的目的，是顯示規劃區內的概括和屬意的土地用途。關於公共交通交匯處的設計，藉小販市場／街舖的布局和供應安排保存地區特色，休憩用地的位置及平台設計的問題，可在向城規會提交總綱發展藍圖以供考慮和核准時加以處理；
- (b) 當局會在總綱發展藍圖的範疇詳細研究高度限制的問題。市建局在所提交的總綱發展藍圖內，須提交視覺影響評估以支持擬議建築物的高度，並須證明擬議發展不會對附近地區造成不良的視覺影響；
- (c) 觀塘市中心重建的擬議發展密度是恰當而平衡的方案，考慮了觀塘市中心重建的規模、落實計劃需時甚長及觀塘市中心的功​​能。發展的規模需要有技術評估支持，這些評估包括交通影響評估和視覺影響評估將載於在提交予城規會以供考慮和核准的總綱發展藍圖內；
- (d) 市建局在向城規會提交發展計劃圖以供考慮前，推行了廣泛而全面的公眾參與計劃來徵詢公眾的意見。《城市規劃條例》內亦有法定途徑，讓公眾得以向城規會提出意見以供考慮，並就有關意見進行聆訊；以及

- (e) 落實計劃的事宜，如安置、補償和收購，不在《城市規劃條例》的涵蓋範圍內，亦不屬城規會的職權範圍。

11. 城規會亦同意要求市建局進一步徵詢相關持份者和社區的意見，以尋求方法保留居民的社會網絡及協助長時間經營的商戶在原區重新營業。

#### 申述編號 435

12. 經進一步商議後，城規會決定不順應申述編號 435，亦不會就發展計劃圖建議任何修訂，理由如下：

- (a) 發展計劃草圖的目的，是顯示規劃區內的概括和屬意的土地用途。關於公共交通交匯處的設計，藉小販市場／街舖的布局和供應安排保存地區特色，休憩用地的位置及平台設計的問題，可在向城規會提交總綱發展藍圖以供考慮和核准時加以處理；
- (b) 當局會在總綱發展藍圖的範疇詳細研究高度限制的問題。市建局在所提交的總綱發展藍圖內，須提交視覺影響評估以支持擬議建築物的高度，並須證明擬議發展不會對附近地區造成不良的視覺影響；
- (c) 觀塘市中心重建的擬議發展密度是恰當而平衡的方案，考慮了觀塘市中心重建的規模、落實計劃需時甚長及觀塘市中心的機能。發展的規模需要有技術評估支持，這些評估包括交通影響評估和視覺影響評估將載於在提交予城規會以供考慮和核准的總綱發展藍圖內；以及
- (d) 市建局在向城規會提交發展計劃圖以供考慮前，推行了廣泛而全面的公眾參與計劃來徵詢公眾的意見。《城市規劃條例》內亦有法定途徑，讓公眾得以向城規會提出意見以供考慮，並就有關意見進行聆訊。

申述編號 436

13. 經進一步商議後，城規會決定不順應申述編號 436，亦不會就發展計劃圖建議任何修訂，理由如下：

- (a) 發展計劃草圖的目的，是顯示規劃區內的概括和屬意的土地用途。關於公共交通交匯處的設計，藉小販市場／街舖的布局和供應安排保存地區特色，休憩用地的位置及平台設計的問題，可在向城規會提交總綱發展藍圖以供考慮和核准時加以處理；
- (b) 當局會在總綱發展藍圖的範疇詳細研究高度限制的問題。市建局在所提交的總綱發展藍圖內，須提交視覺影響評估以支持擬議建築物的高度，並須證明擬議發展不會對附近地區造成不良的視覺影響；
- (c) 觀塘市中心重建的擬議發展密度是恰當而平衡的方案，考慮了觀塘市中心重建的規模、落實計劃需時甚長及觀塘市中心的機能。發展的規模需要有技術評估支持，這些評估包括交通影響評估和視覺影響評估將載於在提交予城規會以供考慮和核准的總綱發展藍圖內；以及
- (d) 落實計劃的事宜，如安置、補償和收購，不在《城市規劃條例》的涵蓋範圍內，亦不屬城規會的職權範圍。

14. 城規會亦同意要求市建局進一步徵詢相關持份者和社區的意見，以尋求方法保留居民的社會網絡及協助長時間經營的商戶在原區重新營業。

申述編號 437

15. 經進一步商議後，城規會決定不順應申述編號 437，亦不會就發展計劃圖建議任何修訂，理由是發展計劃草圖的目的，是顯示規劃區內的概括和屬意的土地用途。關於公共交通交匯處的設計，藉小販市場／街舖的布局和供應安排保存地區

特色，休憩用地的位置及平台設計的問題，可在向城規會提交總綱發展藍圖以供考慮和核准時加以處理。

申述編號 438

16. 經進一步商議後，城規會決定不順應申述編號 438，亦不會就發展計劃圖建議任何修訂，理由是市建局在向城規會提交發展計劃圖以供考慮前，推行了廣泛而全面的公眾參與計劃來徵詢公眾的意見。《城市規劃條例》內亦有法定途徑，讓公眾得以向城規會提出意見以供考慮，及就有關意見進行聆訊。