

二零二三年十一月十七日舉行的城市規劃委員會  
第 1307 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
何珮玲女士

黃令衡先生 副主席

廖凌康先生

候智恒博士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

余偉業先生

陳振光教授

張李佳蕙女士

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

運輸署總工程師(交通調查及支援)

潘永康先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

規劃署署長

鍾文傑先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

**因事缺席**

馮英偉先生

伍穎梅女士

黃煥忠教授

倫婉霞博士

黃天祥博士

何鉅業先生

黃傑龍先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
盧玉敏女士(上午)  
鄭韻瑩女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
李佳足女士(上午)  
陳嘉豪先生(下午)

## 議程項目1

[公開會議]

### 通過二零二三年十一月三日第 1306 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二三年十一月三日舉行的第 1306 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

## 議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

### (i) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議分別於二零二三年十一月七日及二零二三年十一月十四日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a) 條核准灣仔北分區計劃大綱草圖（重新編號為 S/H25/6）及荃灣西部分區計劃大綱草圖（重新編號為 S/TWW/21）。核准上述分區計劃大綱圖一事分別於二零二三年十一月十七日及二零二三年十一月二十四日在憲報公布。

### (ii) 發還市區重建局發展計劃核准圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二三年十月三十日根據《城市規劃條例》第 12(1A)(a)(ii) 條，把《市區重建局觀塘市中心一主地盤發展計劃核准圖編號 S/K14S/URA1/2》發還城市規劃委員會以作出修訂。發還上述發展計劃圖一事於二零二三年十一月十日在憲報公布。

(iii) 有關考慮分區計劃大綱草圖申述和意見及就市區重建局發展計劃草圖的建議修訂作出的進一步申述的聆聽會安排

4. 秘書報告，此議項旨在就考慮兩幅草圖的相關事宜的聆聽會安排，徵詢委員的同意。需考慮的相關事宜包括(i)就《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/19》提出的申述和意見；以及(ii)就《市區重建局明倫街／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA1/1》和《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA2/1》的建議修訂作出的進一步申述。

5. 秘書報告，筲箕灣分區計劃大綱草圖的修訂涉及將分別由香港房屋協會(下稱「房協」)和香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行發展的擬議公營房屋發展項目，以及擬議的救世軍筲箕灣展能中心重建項目。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已就房委會轄下的擬議公營房屋發展進行工程可行性研究，結果證明項目可行；而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)已就擬議救世軍筲箕灣展能中心的重建項目進行技術評估，結果亦證明項目可行。房協(R1)已就有關分區計劃大綱草圖提交了一份申述。以下委員已就此議項申報利益：

鍾文傑先生                   — 為房協監事會的當然委員；  
(以規劃署署長  
的身分)

黎志華先生                   — 為房協監事會的當然委員及房委會委員；  
(以地政總署署  
長的身分)

區英傑先生                   — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員；  
(以民政事務總  
署總工程師(工  
程)的身分)

余烽立先生                   — 為房委會建築小組委員會和投標小組委員會委員；以及其公司目前與奧雅納公司有業務往來；

- 劉竟成先生 ] 為房協委員；  
羅淑君女士 ]
- 黃天祥博士 — 目前與房協和房委會有業務往來；
- 馬錦華先生 — 為房協監事會成員；
- 黃傑龍先生 — 為房協委員及前行政總裁；
- 侯智恒博士 — 目前與土拓署進行合約研究計劃；為土拓署交椅洲人工島研究的聚焦小組的成員；以及為土拓署新界北發展的濕地保育和提高生物多樣性相關事宜的名譽專業顧問。

6. 秘書報告，由市建局提交的兩份發展計劃圖涉及馬頭角／九龍城的兩幅用地，一幅位於明倫街／馬頭角道（用地 KC-018），另一幅位於土瓜灣道／馬頭角道（用地 KC-019）。恒基兆業地產有限公司（下稱「恒基公司」）的附屬公司香港中華煤氣有限公司已就這兩份發展計劃圖提交申述（KC-018 的 R244 和 KC-019 的 R3）。金城營造集團有限公司（下稱「金城」）就發展計劃草圖編號 S/K22/URA2/1 提交了一份申述（KC-019 的 R2）。市建局（KC-018 和 KC-019 的 C1）亦已就這兩份發展計劃圖提交意見。下列委員已就此議項申報利益：

- 鍾文傑先生 ] 為市建局董事會的非執行  
(以規劃署署長的身分) 董事及其委員會的委員；  
黎志華先生 ]  
(以地政總署署長的身分)
- 馬錦華先生 — 為市建局土地、安置及補償委員會及發展項目反對意見評議委員會的成員；以及市區更新基金董事會

董事；

- 黃天祥博士
- 目前與市建局有業務往來；他的公司在馬頭角擁有四個物業；其近親在九龍城擁有一個物業；以及利基－金城聯營是他的公司的客戶；
- 黃令衡先生
- 為市建局上訴委員團前副主席；
- 呂守信先生
- 為市建局的前執行董事；
- 余偉業先生  
馮英偉先生  
羅淑君女士
- ] ] 為市區更新基金董事會前  
] 董事；
- 黃傑龍先生
- 為房協前行政總裁，曾與發展局就使用用地 KC-019 北鄰的一幅土地發展房協專用安置屋邨的事宜進行商討；
- 伍穎梅女士
- 她的公司在馬頭角擁有兩個物業；
- 侯智恒博士
- 為香港大學（下稱「港大」）僱員，該大學先前曾接受恒基公司主席家族成員的捐款；以及過往曾與恒基公司有業務往來；
- 廖凌康先生
- 為香港理工大學校董會的前成員，該大學先前曾接受恒基公司的贊助；

- 徐詠璇教授
- 為港大前僱員，該大學先前曾接受恒基公司的捐款；以及
- 何鉅業先生
- 目前與恒基公司有業務往來。

7. 這個就有關分區計劃大綱圖／發展計劃圖的聆聽會安排，旨在徵求城市規劃委員會(下稱「城規會」)的同意，由於此議項屬程序性質，所有已申報相關利益的委員均可留在席上。城規會亦備悉，部分委員已表示因事未能出席會議。

8. 秘書作出介紹，詳情如下：

- (a) 二零二三年六月二十三日，城規會根據原有的《城市規劃條例》(下稱「原有條例」)第 5 條展示筲箕灣分區計劃大綱草圖。有關修訂主要涉及：(i)把位於阿公岩村及毗鄰地區的一幅用地由「休憩用地」地帶、「綠化地帶」、「其他指定用途」註明「商貿」地帶、「其他指定用途」註明「綜合康樂發展區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)6」地帶；(ii)把明華大廈以北的一幅用地由「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶；(iii)把位於阿公岩村道 5 號的一幅用地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶；以及(iv)把位於筲箕灣 456 號的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。在分區計劃大綱草圖為期兩個月的展示期內，城規會收到四份有效的申述。城規會其後公布這些有效申述的內容，為期三個星期，期間收到六份有效的意見。由於有關的申述和意見性質相似，因此建議把有效的申述和意見合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人／提意見人在聆聽部分中最多可獲分配



10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二四年一月／二  
月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見；

- (b) 二零二三年九月十五日，城規會考慮兩份發展計劃草圖的申述和意見，並同意就兩份發展計劃圖提出的建議修訂，即修訂「住宅(甲類)」地帶的「備註」以修改有關的地積比率限制(即建議修訂)，以局部順應 KC-018 的三份申述和 KC-019 的一份申述；
- (c) 二零二三年十月十三日，城規會根據原有條例第 6C(2) 條展示發展計劃草圖編號 S/K22/URA1/1(KC-018)的建議修訂。在展示期的首三星期期間，城規會收到 39 份進一步申述。經整合由同一名進一步申述人提交的多份進一步申述後，城規會收到 38 份進一步申述。當中(i)一份進一步申述的身分資料有遺漏及／或不完整，並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 29B(規劃指引編號 29B)所列明的規定。根據原有條例第 6D(2)(b)條及第 6D(3)(b)條，該份進一步申述應視為不曾作出；以及(ii)三份進一步申述根據原有條例第 6D(1)條視為無效，因為建議修訂是在考慮提出這三份進一步申述的申述人所提出的申述後作出的。因此，有 34 份有效的進一步申述將提交城規會考慮；
- (d) 二零二三年十月十三日，城規會根據原有條例第 6C(2) 條展示發展計劃草圖編號 S/K22/URA2/1(KC-019)的建議修訂。在展示期的首三星期期間，城規會收到 41 份進一步申述。經整合由同一名進一步申述人提交的多份進一步申述後，收到的進一步申述數目為 40 份。當中一份進一步申述的身分資料有遺漏及／或不完整，並不符合規劃指引編號 29B 的規定。根據原有條例第 6D(2)(b)條及第 6D(3)(b)條，該份進一步申述應視為不曾作出。因此，有 39 份有效的進一步申述將提交城規會考慮；

- (e) 由於與兩份發展計劃圖相關的申述和意見是由城規會全體委員在聆聽會及商議部分以集體形式考慮，因此由城規會全體委員親自考慮有關的進一步申述，而不委出申述聆訊小組委員會，做法恰當。由於兩份發展計劃圖的進一步申述性質相似，因此會一次過就兩份發展計劃圖的進一步申述進行聆聽；以及
- (f) 進一步申述人，以及相關申述人／相關提意見人(在考慮他們所提出的申述或意見後才作出建議修訂)會獲邀出席會議。為確保聆聽會能有效率地進行，建議每名進一步申述人／相關申述人／相關提意見人在聆聽部分中最多會獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二三年十二月十五日由城規會全體委員考慮有關的進一步申述。

9. 經商議後，城規會同意上文第 8 段的聆聽會安排。

### 荃灣及西九龍區

#### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/36》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10937 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

10. 秘書報告，荃灣分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)涉及把位於老圍路上半段的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(10)」，以作擬議的私營靈灰安置所發展。蔡德昇先生已就此議項申報利益，因其配偶為一家公司的董事，而該公司在荃灣擁有物業。委員同意，由於蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業並非直接望向修訂所涉用地，因此他可留在席上。

簡介和提問部分

11. 以下政府的代表、申述人／提意見人和提意見人的代表此時獲邀到席上：

**規劃署的代表**

謝佩強先生 — 荃灣及西九龍規劃專員

張建基先生 — 高級城市規劃師／荃灣及西九龍

**申述人／提意見人和提意見人的代表**

**R1／C2—Mary Mulvihill**

Mary Mulvihill 女士 — 申述人和提意見人

**C1—Longest Profit (Hong Kong) Limited (長興(香港)有限公司)**

**Case Design International Limited**

— 李梓明先生 — 提意見人的代表

12. 主席歡迎各人出席聆聽會，並簡單解釋聆聽會的程序。她表示會先請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後會邀請申述人／提意見人和提意見人的代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人、提意見人和提意見人的代表也會獲分配十分鐘作口頭陳述。在申述人／提意見人和提意見人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。所有申述人／提意見人和提意見人的代表完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人／提意見人和提意見人的代表發問。答問部分結束後，主席會請政府代表、申述人／提意見人和提意見人的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議各項申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

13. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助投影片，向委員簡介申述和意見的內容，包括分區計劃大綱草圖的背景、申述人及提意見人所提出的理由／看法，以及規劃署對申述及意見的看法。有關詳情載於城規會文件第 10937 號(下稱「文件」)。就分區計劃大綱草圖所作的修訂(即項目 A)旨在落實都

會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零二一年六月二十五日局部同意第 12A 條申請編號 Y/TW/15(下稱「第 12A 條申請」)的決定，把位於老圍路上半段的一塊用地(下稱「用地」)由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(10)」，以配合擬議的私營靈灰安置所發展。

14. 主席繼而請申述人／提意見人及提意見人的代表闡述其申述／意見。

### R1 / C2 – Mary Mulvihill

15. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

(a) 她反對項目 A；

(b) 她留意到，該處現時有一幢兩層高的違例構築物，而露天範圍亦設有附屬設施(包括雕像、洗手間和用作燃燒冥鏹的焚化爐)，有關構築物和設施曾被一所違例靈灰安置所使用。由於違例靈灰安置所的營辦者沒有把有關靈灰安置所規範化，第 12A 條申請的申請人聲稱，存放於該靈灰安置所的骨灰已交還給合資格的申索人，而無人認領的骨灰已交付骨灰暫存設施，有關用地的構築物內現時沒有存放骨灰。申請人亦聲稱，由於仍須交還未認領的骨灰，並須遵從食物環境衛生署的骨灰處置程序，用地的現有違例構築物尚未拆卸。這與申請人所聲稱有關用地的構築物內現時沒有存放骨灰的說法存在矛盾。她認為，下一步適宜拆卸有關違例構築物，而非批准在用地闢設新的靈灰安置所。

(c) 有關交通方面，第 12A 條申請的申請人建議作出人流管理安排，包括在春秋二祭及前後的日子(即節日前後的兩個周末)關閉靈灰安置所、實施強制「預約到訪」計劃，以及每年限售不多於 500 個龕位。即使推行這些措施，由於所售出龕位的數目會逐年增加，因此將有更多前來拜祭的人士，並會對周邊地區的交通造成累積的負面影響。

- (d) 她同意一些不支持這宗第 12A 條申請的小組委員會委員的意見，認為這是一個「先建設、後申請」的個案，不論在規劃、屋宇和地政制度下均涉及違例用途／構築物。批准這類個案會為同類不遵守相關規例／條例而興建的靈灰安置所發展項目立下不良先例。她亦同意一名小組委員會委員的意見，認為申請人遲遲未有處理與申請地點有關的非法建築及土地事宜，做法不可取，當局需要適時採取執管行動；
- (e) 據悉，規劃署於二零零三年進行了土地用途檢討，建議將芙蓉山地區多個歷史悠久的宗教機構及安老院舍改劃為多個「政府、機構或社區」地帶支區。不過，申請地點並未納入該次改劃工作中。這意味着位於申請地點的靈灰安置所在過去一直欠缺合法性；
- (f) 申請地點先前涉及一宗第 12A 條申請（編號 Y/TW/9）。小組委員會於二零一七年二月十七日拒絕該宗申請（下稱「二零一七年所作決定」）。以下關於二零一七年所作決定的考慮因素／政府部門意見可作為拒絕目前此項用途地帶修訂的理由：
- (i) 荃灣及葵青地政專員表示，擬議靈灰安置所用途違反契約，而且申請人建議擴闊政府土地上的現有通道會影響現行及已規劃的公共工程。以批地條件的形式來實行擬議營運管理措施並不適當，因為無法通過契約強制執行該等措施；
- (ii) 由於現時在節日期間的交通流量已超出老圍路的設計容量，加上擬議靈灰安置所對交通造成的影響會令道路交通情況百上加斤，運輸署署長對這宗申請及擬議交通管理措施有所保留。警務處處長認為運輸署署長的意見對於處理申請至關重要，而交通仍然是考慮的關鍵。申請人未能證明擬議交通管理措施切實可行而且可強制實施。一些荃灣區議會

議員也對老圍路的交通問題提出關注。由於靈灰安置所每年至少會售出 500 個骨灰龕位，交通量因而可能會逐漸增加，她質疑運輸署署長為何會改變立場，不反對這宗闢設靈灰安置所的第 12A 條申請；以及

- (iii) 改裝及翻新申請地點的現有構築物作靈灰安置用途涉及違例建築工程，而建築事務監督會就有關違例建築工程採取執管行動。申請人的代表已確認並無聘請專業人士進行該等改裝及翻新工程；
- (g) 縱使在申請地點附近有一個擬議大規模住宅發展項目和一間擬擴建的現有安老院舍，她質疑為何上述土地、交通和建築事宜可如此迅速地得以解決，而且相關政府部門對第 12A 條申請沒有負面意見；以及
- (h) 留意到在相關小組委員會和城規會文件中均提及到，受地盤的交通情況所限，申請人自二零一六年起已把擬設的龕位數目由先前申請的 12 000 個減至 3 000 個。然而，在相關小組委員會／城規會文件中並沒有載述擬議靈灰安置所最終龕位數目上限的資料。擬議的 3 000 個龕位可能是過程中的第一步，營運者會按自己的方式逐步達致 12 000 個龕位的預定目標。核准分區計劃大綱草圖會鼓勵營運者再進一步推進，最終達到其目的。

16. Mary Mulvihill 女士 (R1 / C2) 就與動物寄養所有關的第 16 條申請中提出延長規劃許可附帶條件履行期限申請一事提出查詢。主席表示，由於上述事宜與她就分區計劃大綱草圖所作的申述無關，規劃署會另行跟進其查詢，並於稍後向城規會匯報。

[黃幸怡女士在 R1 / C2 作出陳述期間到席。]

C1 — Longest Profit (Hong Kong) Limited (長興(香港)有限公司)

17. 李梓明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 有關違例構築物自一九六零年代起已在申請地點存在；以及
- (b) 擁有人已就拆卸有關違例構築物取得建築事務監督的批准。預計拆卸工程將於未來兩、三個月內完成。

18. 由於政府的代表、申述人／提意見人和提意見人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向申述人／提意見人和提意見人的代表及／或政府的代表提問。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

19. 委員並無提出問題。主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。城規會將進一步閉門商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人／提意見人、提意見人的代表和政府的代表出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

20. 主席表示，項目 A 旨在落實小組委員會就第 12A 條申請所作的決定，而委員普遍同意對分區計劃大綱草圖所作的修訂。

21. 經商議後，城規會決定不接納 R1，並同意不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

「修訂項目 A 旨在落實根據原有《城市規劃條例》第 12A 條提交，並獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會局部同意的申請(編號 Y/TW/15)。理由是考慮到擬議用途與芙蓉山地區周邊多個劃為「政府、機構或社區」地帶支區的廟宇／寺院羣並非不相協調。修訂項目提出劃設「政府、機構或社區(10)」地帶的做法合適。把「靈灰安置所」用途列為第二欄用途，讓城規會在申請人根據《城市

規劃條例》第 16 條提出規劃申請時審視擬議靈灰安置所的發展詳情和其他技術範疇。」

22. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8(1)(a)和第 29(8)條呈交行政長官會同行政會議核准。

## 九龍區

### 議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

建議修訂《市區重建局觀塘市中心一主地盤發展計劃核准圖  
編號 S/K14S/URA1/2》  
(城市規劃委員會文件第 10938 號)

[此議項以廣東話進行。]

23. 秘書報告，《市區重建局觀塘市中心發展計劃核准圖編號 S/K14S/URA1/2》(下稱「發展計劃圖」)涉及一幅位於觀塘的用地。發展計劃圖的擬議修訂是為了推展市區重建局(下稱「市建局」)最新的發展計劃。以下委員已就此議項申報利益：

鍾文傑先生 ] 為市建局董事會的非執行董事，  
(以規劃署署長的身分) 以及其轄下委員會的委員；

黎志華先生 ]  
(以地政總署署長的身分)

馬錦華先生 — 為市建局土地、安置及補償委員會及發展項目反對意見評議委員會的成員，以及市區更新基金董事會董事；

黃天祥博士 — 目前與市建局有業務往來；



- 黃令衡先生 — 為市建局上訴委員團前副主席；
- 呂守信先生 — 為市建局前執行董事；以及
- 余偉業先生 ]  
馮英偉先生 ] 為市區更新基金董事會前董事。  
羅淑君女士 ]

24. 委員備悉，馮英偉先生和黃天祥博士因事未能出席會議。由於鍾文傑先生、黎志華先生和馬錦華先生涉及直接利益，因此委員同意須請他們就此議項暫時離席。委員亦同意，由於黃令衡先生所涉利益間接，以及余偉業先生、呂守信先生和羅淑君女士沒有參與這份發展計劃圖的事宜，因此他們可留在席上。

[鍾文傑先生、黎志華先生和馬錦華先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

25. 以下規劃署及市建局的代表此時獲邀到席上：

##### **規劃署的代表**

- 黎萬寬女士 — 九龍規劃專員  
蕭亦豪先生 — 高級城市規劃師／九龍  
吳佩珊女士 — 城市規劃師／九龍

##### **市建局的代表**

- 麥中傑先生 — 總監  
關以輝先生 — 總經理  
李懿婷女士 — 高級經理  
何雅心女士 — 經理

26. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。她繼而請規劃署和市建局的代表向委員簡介城規會文件第 10938 號(下稱「文件」)的內容。

#### *發展計劃草圖*

27. 規劃署高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介發展計劃核准圖的擬議修訂，包括觀塘市中心重建項目的背景、觀塘市中心五個發展區(即第 1 至第 5 發展區)的發展進度、第 4 及第 5 發展區(下稱「用地」)的擬議發展，以及第 2 至第 5 發展區的擬議用途地帶和主要發展參數。擬議修訂如下：

- (a) 修訂項目 A—把位於觀塘道以北的一幅土地(面積約 2.46 公頃)(即用地)由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 30／100／360 米，以便進行混合發展；以及
- (b) 修訂項目 B—把位於物華街以南的一幅土地(面積約 2.18 公頃)由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 180 米，以反映已落成的發展項目。

28. 市建局的代表麥中傑先生借助投影片解釋說，建議對發展計劃圖作出修訂，是為了改善用地的發展計劃。市建局一直致力把用地的發展概念重新包裝，由純商業發展項目改作高密度混合用途的「垂直城市」發展，特別是在發展組合中引入住宅用途，務求善用用地的發展潛力，以便配合不斷轉變的市場需要(下稱「擬議方案」)。「垂直城市」發展不但能加強用地作為觀塘市中心的角色，還能為社區帶來規劃增益。「垂直城市」的概念已日漸引起國際注意，而且世界各地亦有垂直城市的例子。香港作為國際城市，應有自己的「垂直城市」發展，目的是推動國際化的居住／工作／玩樂生活模式，務求與其他主要城市的發展看齊。觀塘市中心位於策略性位置，在該處進行此類先導發展，實屬恰當。

29. 市建局的代表關以輝先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 觀塘市中心項目(又稱項目 K7)是市建局歷來最大型及最複雜的重建項目。該項目涵蓋五個發展區，當中在第 1 至第 3 發展區的發展項目已經落成，而第 4 及第 5 發展區(即用地)則尚未展開發展。城規

會今次考慮的發展計劃圖擬議修訂正是與該用地有關；

- (b) 第 1 發展區內的觀月•樺峯住宅發展項目及觀塘社區健康中心的政府診所大樓已經完成發展。至於第 2 及第 3 發展區內的綜合發展項目凱滙亦已竣工。凱滙除包括住宅發展項目暨商業設施外，還設有兩層的公共運輸交匯處、小販市場及垃圾收集站。就用地而言，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)已於二零二二年九月批准市建局提交的第 16 條申請(編號 A/K14/819)，並附加規劃許可附帶條件，容許市建局在指定範圍內靈活調撥發展項目內作辦公室、酒店及零售用途的實際非住用總樓面面積(即「浮動參數」)(下稱「核准方案」)，而先前獲核准的多個計劃的發展參數則維持不變，即整體總樓面面積不得超過 201 220 平方米及建築物高度不得超過主水平基準上 285 米。不過，由於用地的商業發展項目於二零二三年年初流標，因此市建局一直探討各種方法，務求改善用地的發展建議；
- (c) 市建局一直致力把用地的發展概念重新包裝，由純商業發展項目改為高密度混合用途的「垂直城市」發展。「垂直城市」為一個發展概念，以垂直發展的方式把城市內多種土地用途功能(例如居住、工作、消遣、健康生活、社區、連繫等)集中於高聳的建築物內。「垂直城市」發展的目標為：
- (i) 推動靈活的土地用途，從而配合不斷轉變的情況／需要，進行有遠見的規劃；
  - (ii) 提升「一地多用」的功能，以便提高應對市場變化的抗禦力；
  - (iii) 締造現代化及國際化的居住／工作／消遣生活模式，務求與其他主要城市的發展看齊；  
以及

(iv) 為社區的環境帶來改善；

- (d) 「垂直城市」的發展概念日漸受到全球關注。在世界各地，不論是已發展國家還是發展中國家，都不乏「垂直城市」發展的例子，例如杜拜哈利法塔(建築物高度為 828 米，二零一零年落成)、首爾樂天世界塔(建築物高度為 555 米，二零一七年落成)、胡志明市 Landmark 81(建築物高度為 470 米，二零一八年落成)、雅加達 Autograph Tower(建築物高度為 383 米，二零二二年落成)、曼谷 MahaNakhon(建築物高度為 314 米，二零一六年落成)、倫敦 The Shard(建築物高度為 310 米，二零一二年落成)和紐約 35 Hudson Yard(建築物高度為 305 米，二零一九年落成)。這些發展項目結合了住宅、零售、辦公室、酒店和社區設施等多種土地用途，而且一般會設有觀景台。早年的「垂直城市」發展主要見於北美國家，單作辦公室用途，而鋼材是當年這類摩天大廈最常用的建築材料。近數十年，作混合用途的「垂直城市」發展在亞洲國家越來越普遍，複合材料成為最常用的建築材料。雖然大灣區目前尚未有「垂直城市」發展項目，但廣州和珠海已有建於同一用地作高層商業／辦公大樓暨高層住宅樓宇的「綜合發展項目」。試行「垂直城市」發展概念有助香港趕上國際發展趨勢；
- (e) 在用地發展擬議「垂直城市」發展項目，可以加強觀塘市中心在支援九龍東作為香港第二個核心商業區方面所起的作用。擬議發展項目採用地標式大樓設計，既可突顯觀塘市中心的重要性，同時亦可成為維多利亞港內矚目的地標之一，連同中環的國際金融中心和西九龍的環球貿易廣場，提升香港的城市景致；
- (f) 並非所有用地都適宜進行「垂直城市」發展。由於目前這幅用地具備以下元素，因此是進行「垂直城市」發展的合適選址：

- (i) 用地佔有地利優勢，位於觀塘市中心的中央，北面為觀塘的住宅區，南面為觀塘的商業區。用地位處過渡地帶，適合進行高密度的垂直綜合混合用途發展；
  - (ii) 用地的公共運輸服務完善，四通八達，毗鄰觀塘港鐵站，並有逾 80 條巴士路線往來觀塘市中心和香港各區；以及
  - (iii) 用地面積約為 25 000 平方米，佔地廣闊，可以進行地標式的高密度混合用途發展，更可撥出大範圍的地方闢設地面公眾休憩用地和多層戶外共享空間，讓公眾享用；
- (g) 為了在用地進行高密度混合用途的「垂直城市」發展，建議把用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，並在擬議發展項目中引入住用用途。擬議方案下的主要發展參數如下：
- (i) 用地的最大整體總樓面面積將增加約 33%，由核准計劃的 201 220 平方米增至擬議方案的 268 300 平方米(約有 251 100 平方米計入總樓面面積)；
  - (ii) 住用用途的最大總樓面面積為 110 100 平方米；
  - (iii) 非住用用途的最大總樓面面積為 153 700 平方米；
  - (iv) 最高建築物高度將增加約 25%，由核准方案的主水平基準上 285 平方米增至擬議方案的主水平基準上 360 平方米；以及
  - (v) 為與核准方案看齊，用地將提供約 8 600 平方米的總樓面面積，以闢設政府、機構及社區設施，當中包括民政事務處、早期教育及

訓練中心、郵政局、政府合署，以及環境保護署(下稱「環保署」)的空氣質素監測站。為增加規劃增益，市建局一直探討是否能夠提供額外總樓面面積以闢設新的政府、機構及社區設施，目標是把整體總樓面面積增加一倍至 17 200 平方米，以應付當區居民對政府、機構及社區設施的殷切需求。當局會就闢設健康／醫療及社會福利設施等額外政府、機構及社區設施，適時與相關政策局／部門聯絡／達成協議，並就設施的用途及撥款取得相關政策局／部門的確認後，才進行後續的批地準備工作；

- (h) 核准方案下所承諾的主要規劃及設計優點將予保留，例如在用地的西南端興建鵝蛋形的政府、機構及社區地標建築、發展地標式大樓並在其頂層闢設觀景台，以及提供佔地不少於 7 200 平方米的地面公眾休憩用地等；
- (i) 擬議方案除提供佔地不少於 7 200 平方米的地面公眾休憩用地以作為額外規劃增益，以及採用「垂直城市」的概念外，還會設有佔地不少於 4 000 平方米的多層戶外共享空間。戶外共享空間將包括無上蓋及開敞式的空間，既有園境建築，亦會種植植物，並加入靜態與動態設施，為訪客帶來各式各樣的體驗，從寧靜的冥想區到較動態的康樂空間，藉此創建充滿活力、朝氣勃勃的環境，為公眾提供社交聯誼、康樂和社區參與的機會。不同形式的戶外共享空間(包括設於不同樓層的梯級式園景台階、空中花園及美化地帶)，將構建一個使室內用途及戶外環境無縫融合的網絡。此設計參考了日本涉谷 PARCO 和新加坡烏節泛太平洋酒店垂直整合的多層共享空間設計。
- (j) 核准方案中高座範圍的已承諾建築物高度(主水平基準上 285 米)和中座範圍的已承諾建築物高度(主水平基準上 75 米)需要上調，以容納額外的總樓面面積。為維持梯級式建築物高度輪廓，擬議方案提出

了三個高度級別，包括建築物高度為主水平基準上 360 米的高座範圍(位於用地的東南端，擬建地標式大樓)；建築物高度為主水平基準上 100 米的中座範圍(位於用地南緣，擬建梯級式政府、機構或社區設施暨商業樓宇)；以及建築物高度為主水平基準上 30 米的低座範圍(位於用地北緣，與第 2 和第 3 發展區(即凱滙)保持合理距離)；

(k) 市建局於二零二三年三月七日和二零二三年七月四日就擬議方案諮詢觀塘區議會。觀塘區議會議員普遍對擬議方案表示歡迎，並促請市建局早日落實重建項目。市建局亦於二零二三年七月二十五日諮詢了立法會發展事務委員會，立法會議員普遍支持引入住用用途並發展建築物高度為主水平基準上 360 米的地標式大樓，以加強該處作為觀塘市區中心的定位；以及

(1) 倘行政長官會同行政會議在二零二四年第二季核准對發展計劃圖的擬議修訂，當局便會着手處理批地的準備工作，目標是在二零二四年年底重啓用地上擬議發展的招標程序。「垂直城市」的發展在香港是個相對較新的發展概念，因此應以審慎務實的方式推展，目標是在二零三三年完成有關擬議發展。

30. 規劃署高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生借助投影片，繼續向委員簡介用地的規劃考慮因素和技術評估，以及用地和第 2 及第 3 發展區的發展計劃圖的擬議修訂，有關詳情分別載於文件第 5 及第 6 段。

[會議小休五分鐘。]

31. 規劃署及市建局的代表陳述完畢，會議繼而進入答問部分。主席提醒委員，根據「城市規劃委員會規劃指引編號 29C」，城規會在會議上根據《市區重建局條例》的規定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《城市規劃條例》第 5 條公布後才會予以宣布。當委員在會議的公開部分提問時，務請小心謹慎，避免無

意間向公眾透露其對該圖擬議修訂所持的意見。她繼而請委員提問。

### *總樓面面積及建築物高度的擬議增幅*

32. 副主席和一些委員詢問，擬議方案將最大整體總樓面面積由 201 220 平方米增加至 268 300 平方米(增加 67 080 平方米)，以及把最高建築物高度由主水平基準上 285 米增加至主水平基準上 360 米，當中有什麼考慮因素和理由。

33. 市建局代表麥中傑先生和關以輝先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 為善用用地的發展潛力，並顧及基建設施的容納能力，特別是交通及污水收集系統的容量，擬議方案把最大整體總樓面面積增加約 67 000 平方米至 268 300 平方米(即地積比率約為 11.8 倍)，在技術上是可行的。從經濟和財務可行性的角度而言，增加整體總樓面面積後，擬議發展可達至一定規模，使之能持續發展；以及
- (b) 為容納額外的總樓面面積，核准方案所提出主水平基準上 285 米及主水平基準上 75 米的建築物高度須相應增加。雖然建築物高度有所增加，但考慮到先前獲核准的多份總綱發展藍圖上的建築物高度輪廓，市建局在擬議方案中建議劃設三個高度級別，包括建築物高度為主水平基準上 360 米(增加前為主水平基準上 285 米)的高座範圍、建築物高度為主水平基準上 100 米(增加前為主水平基準上 70 米)的中座範圍和建築物高度為主水平基準上 30 米的低座範圍。高座範圍的地標式大樓(增加約 26%)和中座範圍的政府、機構或社區設施暨商業樓宇(增加約 33%)的最高建築物高度擬議增幅，大致上與整體總樓面面積的擬議增幅相稱。此外，地標式大樓的擬議建築物高度已參考過香港發展項目普遍採用的標準樓底高度，包括住宅／酒店樓層的 3.5 米、辦公室／商業用途的 4.2 米至 5 米、政府、機構及社區用途的 4.5 米，以及共享空間／隔火層的



5 米。擬議樓底高度屬合理和適當。研究過程中已考慮及檢視不同的建築物高度方案，例如主水平基準上 320 米、主水平基準上 360 米和主水平基準上 400 米，在平衡了城市設計、景觀影響和功能要求方面的考慮因素後，市建局認為主水平基準上 360 米的擬議建築物高度最為適當。

34. 規劃署高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生補充說，如文件第 6 頁註腳[7]所述，最大總樓面面積會根據多項因素釐定，包括基建設施(例如交通及污水收集系統)的容納能力、噪音影響評估的結果，以及其他城市設計考慮因素，例如地面公眾休憩用地的供應和周邊地區的建築物高度輪廓。

#### *公眾休憩用地及多層的戶外共享空間*

35. 一些委員備悉擬議方案會提供不少於 7 200 平方米的地面公眾休憩用地及不少於 4 000 平方米的多層戶外共享空間，但認為公眾休憩用地及共享空間的供應可能不足，而且這些共享空間有部分暴露於港鐵觀塘線和觀塘道的鐵路／交通噪音和灰塵之中，情況並不理想。就此，副主席及一些委員詢問，擬議方案能否提供更多公眾休憩用地及共享空間，並改善／優化公眾休憩用地及多層戶外共享空間的設計；又問及 4 000 平方米的多層戶外共享空間是否純粹由多個零碎及分散的共享空間湊合而成。

36. 市建局的代表麥中傑先生及關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 為保留核准方案的設計元素(包括位於用地東南端的地標式大樓、用地西南端的具代表性的鵝蛋形建築物及用地南面界線的政府、機構或社區設施暨商業樓宇所採用的梯級式設計)，並顧及擬議建築羣的上蓋面積和建築物高度，以及視覺和空氣流通方面的其他相關考慮因素，市建局認為提供不少於 7 200 平方米的地面公眾休憩用地及不少於 4 000 平方米的戶外共享空間，實屬恰當；

#### 地面公眾休憩用地

- (b) 7 200 平方米的擬議地面公眾休憩用地，連同第 2 及第 3 發展區內約 2 400 平方米的現有地面公眾休憩用地，整個觀塘市中心將會提供合共約 9 600 平方米的地面公眾休憩用地；
- (c) 擬議方案的建議地面公眾休憩用地有部分範圍會指定用作重置裕民坊休憩花園的部分範圍。原有的裕民坊休憩花園不但位於路旁，而且暴露於鐵路／交通噪音和灰塵之中，與之相比，重置的裕民坊休憩花園位於用地北部，距離觀塘道較遠，重置後環境布局更為理想；

#### 多層的戶外共享空間

- (d) 為貫徹「垂直城市」的概念，市建局已作出充分考慮，以盡量善用各種機會提供多層的戶外共享空間。擬議發展項目將會在不同樓層提供不少於 4 000 平方米的戶外共享空間。根據就擬議方案進行的空氣質素影響評估，較高樓層的空氣質素較佳，因此建議把戶外共享空間設於主水平基準上約 100 米或以上的中高樓層；
- (e) 根據《香港規劃標準與準則》的要求，地標式大樓的一些平台／天台範圍須用作提供鄰舍休憩用地，供日後的居民使用，而鵝蛋形樓宇的天台範圍則須用於設置環保署的空氣質素監測站。因此，可供用作設置共享空間的平台／天台範圍有限；
- (f) 每個戶外共享空間有一定面積，因此在功能上是可行的。建議把最大的戶外共享空間設於地標式大樓的平台層；以及
- (g) 儘管如此，市建局將於詳細設計階段進一步探討委員提出有關提供更多休憩用地或共享空間的建議。

#### 空氣流通方面

37. 一名委員留意到，市建局以計算流體動力學模型進行了空氣流通評估初步研究，以比較擬議方案與核准方案中用地四周的行人風環境。空氣流通評估初步研究的結果顯示，附近一些文娛廣場／休憩用地在擬議方案中的風速比會較核准方案的低，不過市建局已在擬議方案中建議一些緩解措施，例如在面向觀塘道的建築物外牆提供通風門廊。委員請市建局進一步解釋空氣流通評估初步研究的結果，並詢問有沒有可能加入更多的改善通風設計元素。

38. 市建局的代表關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 空氣流通評估初步研究模擬結果的結論是，加入擬議的改善通風措施／設計元素後，包括把建築物由毗鄰道路向後移、劃設建築物間距，以及在面向觀塘道的建築物外牆提供通風門廊，在全年和夏季風環境下，核准方案和擬議方案中用地周邊地區的行人風環境大致相若。在擬議方案中，緊鄰一帶錄得稍微較高的風速比，而一些周邊地區則錄得稍微較低的風速比；以及
- (b) 正如發展計劃圖的《說明書》所述，倘日後的設計方案沒有採納建議的改善通風設計元素，項目倡議人須進行進一步的空氣流通評估研究，以證明最終的發展項目的通風表現不會比二零二三年進行的空氣流通評估初步研究所採用的擬議方案遜色。市建局將會在詳細設計階段進一步探討更多更佳的改善通風措施。

#### 行人暢達程度

39. 部分委員認為若干現有行人通道已經十分擠迫，加上擬議發展會帶來 4 000 個新增人口，通道過於擁擠的情況或會惡化。委員備悉市建局提出關於興建行人通道以連接用地與周邊地區的建議，遂邀請該局進一步詳述有關改善行人通道的建議措施。

40. 市建局的代表麥中傑先生及關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 為擬議發展擬訂行人通道圖時，曾深入研究現有及預計的行人路線，預期行人會從四方八面前往擬議發展；
- (b) 為改善通達程度，項目將設有多條設於不同水平的主要行人通道(如下)，以建立一個完整的行人路網絡：
  - (i) 北面的連接：將設有多層式的行人通道，以連接用地與第 2 及第 3 發展區(凱滙)的零售部分，繼而通往第 1 發展區(觀月·樺峯)和物華街的現有行人天橋；
  - (ii) 西面的連接：可能會在用地興建一條行人隧道，以接駁至橫過康寧道的已規劃的行人隧道(近牛頭角道)。用地範圍外的行人隧道將由土木工程拓展署負責興建，而用地內接駁點的設計和位置，有待在落實階段與相關政府部門商議及取得共識才能敲定；以及
  - (iii) 南面的連接：建議興建架空連接通道，以接駁觀塘道兩條現有行人天橋，即 APM 創紀之城行人天橋及駿業里行人天橋。為改善觀塘站 A 出口往 APM 創紀之城的行人流通，並紓緩該處的擠迫情況，市建局建議以園景平台取代兩條現有行人天橋，以連接車站大堂及有關用地，並正就有關建議積極與香港鐵路有限公司聯絡，務求能夠提供更直接和有效的行人通道，並為擬議發展闢設舒適的行人入口，以及將觀塘站 A 出口的人流分流至人流較少的觀塘站 C 出口。

#### 交通狀況及泊車位供應

41. 一名委員提出以下問題：

- (a) 擬議發展會否令周邊地區的交通狀況惡化；以及
- (b) 留意到用地緊鄰港鐵觀塘站，而擬議方案建議的泊車位(即 850 個)比核准方案的(即 900 個)少，擬議方案提出有關泊車位供應的考慮因素為何。

42. 市建局的代表關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據市建局進行的交通影響評估，用地周邊的主要路口(包括開源道迴旋處)的容量將於設計年份二零三六年達到或接近飽和。當局進行了敏感度測試，以比較核准方案和擬議方案(於設計年份二零三六年)在不同情況下的路口表現，包括作混合用途發展的最壞情況。根據核准方案(設更多商業用途的情況，沒有住宅用途)，開源道迴旋處的設計流量容車量比率為 0.97。按照擬議方案(加入住宅用途兼減少商業用途)的情況，開源道迴旋處的設計流量容車量比率稍微降至 0.95。當中的差異主要由於商業用途和住宅用途有不同的行程需求模式所致。測試顯示，開源道迴旋處的交通狀況在擬議方案下表現稍佳；以及
- (b) 核准方案訂出所需泊車位的數目範圍(約 800 至 900 個泊車位)。擬議方案提供的 850 個泊車位大致符合《香港規劃標準與準則》的規定。泊車位的實際供應會在詳細設計階段與運輸署達成協議後決定。

#### *人口及為社區帶來的規劃增益*

43. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議方案的住宅單位數目，以及擬議住宅發展的預計人口和目標住戶；
- (b) 留意到觀塘的社會經濟環境有所轉變，是否有觀塘區的人口組合推算資料，以及擬議發展能否為社區

帶來裨益，並滿足區內人口(尤其是有特殊需要的人士)的需要；以及

- (c) 擬議的「垂直城市」或重建項目本身帶來的規劃增益。

44. 市建局的代表關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 整個觀塘市中心重建項目合共供應 4 000 個單位，而有關用地的擬議住宅發展項目將提供當中約 1 750 個單位。對比起重建前的人口約 3 000 人，整個項目將可容納總人口約 9 000 人。用地內的擬議住宅發展項目為私人房屋，物業價格由市場決定；以及
- (b) 重建項目除提供地面公共休憩用地和多層的戶外共享空間，以及闢建／改善行人通道外，市建局亦曾探討把政府、機構及社區設施的總樓面面積增加一倍，作為額外的規劃增益，以應對區內的殷切需求。社會福利署(下稱「社署」)初步確認已獲撥款在該用地設立長者日間護理中心、長者鄰舍中心、外展活動中心及共享親職支援中心。市建局會繼續與社署及其他相關決策局／政府部門聯繫，在該用地提供更多社會福利設施，以配合地區需要。用地位處中心位置，在該處設置政府、機構及社區設施會更利便公眾，而且可為更多不同類型的對象提供服務。

45. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士和高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 現時手上沒有關於人口組成的推算資料。就觀塘南規劃區的政府、機構及社區設施整體供應而言，以規劃人口大約 30 萬人(包括用地已規劃住宅發展項目的人口)計算，除了一些長者、幼兒護理和復康服務／設施外，主要政府、機構及社區設施的現有及已規劃供應量大致可應付現有和未來人口的需求。

社署已多管齊下，採取短期至長期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多福利服務，滿足地區的需要。當局亦會把握機會在合適的重建項目內設置適當的社會福利設施；

- (b) 市建局已在用地預留約 8 600 平方米的總樓面面積，以重置若干受觀塘市中心重建項目所影響的政府、機構及社區設施和公共交通設施，作為彌補。除了重置設施之外，市建局亦有研究可否在用地提供更多政府、機構及社區設施，目標是把用地的總樓面面積增加一倍至 17 200 平方米；
- (c) 連同第 1 至第 2 發展區內總樓面面積約為 22 000 平方米的政府、機構及社區設施和公共交通設施在內，整個觀塘市中心重建項目將可提供總樓面面積達 40 000 平方米的政府、機構及社區設施和公共交通設施，為地區社羣提供服務。觀塘市中心重建項目分配作該等設施的總樓面面積比旺角洗衣街重建項目約 20 000 平方米的總樓面面積多；
- (d) 重建項目為重塑觀塘市中心提供了一個絕佳的機會，把分散、老舊或未符標準的政府、機構及社區設施和公共交通設施集中設於位置方便、既現代化又優質，而且環境布局理想的地方，令地區社羣受惠；以及
- (e) 在重建之前，觀塘市中心約有 4 000 平方米的已規劃公眾休憩用地，但當中只有一半已經闢設。擬議發展會提供不少於 7 200 平方米的地面公眾休憩用地和不少於 4 000 平方米的戶外共享空間。連同第 2 及第 3 發展區所提供的 2 400 平方米的地面公眾休憩用地和 4 000 平方米的戶外共享空間在內，整個重建項目將會提供約 9 600 平方米的地面公眾休憩用地和 8 000 平方米的戶外共享空間。這些用地和空間能大大提升觀塘市中心的環境，供市民享用。

46. 主席表示，擬建 1 800 個單位日後的住戶多屬消費力較高的中產，他們有助提振當區經濟(例如飲食和零售業)，從而為該區帶來更多就業機會。對當地社區而言，也是一項規劃增益。

47. 一名委員從文件第 4.10 段得悉，該用地會設有多用途活動中心作社區用途，亦會設有供社會企業使用的樓面空間，以作為促進社會企業發展的平台，遂詢問有關的詳情。

48. 市建局的代表關以輝先生回應指，市建局將按照核准方案，於用地闢設多用途活動中心作社區用途(總樓面面積不少於 1 500 平方米)，並會劃設供社會企業使用的樓面空間(總樓面面積不少於 1 300 平方米)。這項建議是在二零零七年草擬發展計劃圖時首次提出。多用途活動中心將成為一個用作舉辦聚會、文化活動及其他社區活動的中心，而劃作社會企業的樓面空間旨在提供一個平台，促進社會企業發展，讓社會企業進行其活動。

49. 一名委員詢問，擬議發展能否達到市建局在進行市區重建項目時，以人為本和促進社會共融的初衷。

50. 市建局的代表麥中傑先生借助一些投影片作出回應，表示整個重建項目旨在全面重建和重塑觀塘市中心，為該區注入活力、改善環境和交通情況、重整街道模式、提高土地使用效率，以及提供符合用途所需的政府、機構及社區設施和公眾休憩用地。這項重建項目能為社區帶來重大裨益，而這亦是市建局推行市區重項目的初衷。

#### *在同一樓層進行混合用途*

51. 一些委員提出以下問題：

- (a) 據文件第 4.3 段所指，住用和非住用用途可以設於同一樓層，而這兩種用途會以適當的方式作出實際分隔。既然這個「垂直城市」發展項目有極多層數，為何要把住用和非住用用途設於同一層，以及是否有必要；以及



- (b) 發展計劃圖的《註釋》(文件附件 IV)中「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的「備註」(6)訂明，「建築物發展／重建／改建為混合用途發展後，須透過適當的建築物設計，把建築物內的住宅部分及非住宅部分實際分隔。城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，考慮放寬實際分隔的規定」；在《註釋》納入這項條款的理據是什麼，「特殊情況」一詞意又指什麼。

52. 市建局的代表關以輝先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 擬議方案屬概念及初步性質，市建局擬備了不同的概念方案，目的是辨識各種最差情況以進行技術評估；
- (b) 用地南部面向觀塘道高架港鐵觀塘線的範圍有嚴重的鐵路噪音問題。根據市建局進行的鐵路噪音影響評估，倘按照相關法定要求下的噪音管制準則，地標式大樓面向南的一面，高度不足主水平基準上 150 米，不可作住宅用途。因此，正如擬議方案所述，市建局建議把住宅用途設於地標式大樓的中層至高層，而主水平基準上 360 米的較高建築物高度，可容納擬設的住宅用途；以及
- (c) 宜提供彈性，容許以縱向方式在樓宇不同層或以橫向方式在樓宇同層，同時作多種互相協調的用途(例如商業和住宅用途)，以配合不斷轉變的市場需要。例如，住宅用途可設於地標式大樓主水平基準上 150 米以下但並非面向港鐵觀塘線的部分。無論如何，設於同一樓層的非住用部分和住用部分都會設有實際分隔，以防非住用用途可能會對住用部分居民造成滋擾。

53. 規劃署高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 在擬備／草擬發展計劃圖的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的《註釋》時，已參考《法定圖則註釋總表》和城市規劃委員會規劃指引編號 42 有關「指定「其他指定用途」註明「混合用途」地帶及擬在「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內進行發展而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(下稱「規劃指引編號 42」)；
- (b) 根據「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的《法定圖則註釋總表》，「『其他指定用途』註明『混合用途』地帶主要是作高密度混合用途發展。該地帶內的用途力求靈活，容許... ..發展／重建／改建作商業／住宅或其他用途，或同時作多種相協調的土地用途... ..，以配合不斷轉變的市場需要。新建／改建的建築物內的非住宅部分及住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾」；以及
- (c) 假如在「其他指定用途」註明「混合用途」地帶有擬議混合用途發展不符合實際分隔的規定，則須提出第 16 條申請。城規會會按每宗規劃申請的個別情況作出考慮，並會充分考慮擬議建築物設計(例如關設入口／升降機大堂／樓梯)是否可避免造成滋擾和因不同用途為鄰而產生協調問題。

#### 「垂直城市」發展

54. 一些委員提出以下問題：

- (a) 香港是否需要發展「垂直城市」，以及在香港發展「垂直城市」的主要考慮因素是否單單旨在與其他國際都會競爭；以及
- (b) 「垂直城市」在香港是相對較新的發展概念，在用地發展「垂直城市」的建議，會否成為先導計劃，以作為政府考慮其他土地用途地帶(例如「綜合發展區」)的擬議混合用途發展時的參考。

55. 市建局的代表麥中傑先生和關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 市建局的意向並非以擬議「垂直城市」發展與其他主要城市競爭。實際上，這是一個遠大的目標，旨在在香港推廣與其他主要城市相約的國際化居住／工作／消遣生活方式，趕上全球發展趨勢；以及
- (b) 雖然香港以摩天大樓和熱鬧的城市景觀見稱，但在香港推行「垂直城市」的概念仍須作出審慎規劃和考慮。發展「垂直城市」其中一個主要挑戰是尋找合適的地點。鑑於用地位於策略性地點，公共交通便利，而且地盤面積龐大可作高密度地標式發展，因此適合進行「垂直城市」的先導發展，從而加強觀塘市中心作為多用途市中心的定位，支援位於九龍東的第二個核心商業區的發展。

56. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在發展過程中，市民大眾已普遍接受擬議發展項目中的主要設計元素，包括在用地西南端興建鵝蛋形的政府、機構及社區大樓、沿用地的南面邊界興建梯級式建築物設計的政府、機構或社區設施暨商業樓宇、在有關用地東南端興建地標式大樓，以及沿用地的北面邊界闢設地面公眾休憩用地。考慮到上述已承諾的設計元素，要將額外的總樓面面積在用地內橫向重新分配或在用地內幾座大樓之間重新分配的空間有限。最可行的方案是增加地標式大樓的建築物高度，以容納額外總樓面面積；以及
- (b) 擬在用地進行的高密度混合用途「垂直城市」發展，將會是本港的先導計劃。事實上，香港是集約城市，經常可以找到不同用途混合並列的發展項目。城規會已發出規劃指引編號 42，當中載列指定「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的主要規劃準則，包括(i)土地用途是否互相協調和用地現時的狀況；(ii)方便程度和交通容量；(iii)其他基礎

設施的提供；以及(iv)社區設施的提供。上述規劃準則適用於考慮一幅用地是否適宜進行混合用途發展。

57. 一名委員表示，「垂直城市」發展的概念起源於後工業化年代，目的是抑制迅速而不受控制的市區擴展。曾有建議提倡在都市化地區的高樓大廈進行混合用途發展。一些傳統的「垂直城市」發展項目會把一些互不協調的土地用途設於同一位置，而且亦欠缺妥善規劃管制，因此存在問題。有鑑於此，一名委員詢問擬議「垂直城市」發展項目在節約能源、公共衛生、精神健康和社交互動方面是否有納入智能和可持續發展的元素。

58. 市建局的代表麥中傑先生和關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 用地位於觀塘中央的策略性位置，市民可乘坐公共交通工具前往，方便暢達。由於多項社區和零售設施及公眾休憩用地／共享空間均設於同一地點，前往該等設施需時極短，有助減少出行次數；
- (b) 公用事業設施會集中設置在用地範圍內，務求盡量減少為了敷設公用事業設施而進行大範圍挖土；
- (c) 項目強調健康生活。公眾休憩用地／共享空間將會為社會各階層市民締造共享空間，從而鼓勵地方營造和社交聚會；以及
- (d) 擬議發展項目將加入節能元素，例如把供扶手電梯使用的能源作其他用途。

59. 副主席留意到在高密度混合用途的「垂直城市」發展項目中引入住用用途，是為了滿足不斷轉變的市場需要而作出的回應。他詢問對核准方案作出的擬議修訂會否進一步推遲重建計劃的落實時間。

60. 市建局的代表麥中傑先生在回應時表示，二零二三年年初，有關用地的發展流標後，市建局一直探討背後的原因，而

一些發展商認為由於計劃欠缺住用元素，致使計劃的吸引力稍遜。有見及此，為了回應不斷轉變的市場需要，務求盡量發揮用地的發展潛力，遂建議在擬議發展項目中引入住宅用途，期望計劃在採用新的發展元素和新的概念下，成功重新招標，以期早日落實有關項目。

### 設計細節

61. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有委員關注地標式大樓的住宅部分的建築物外牆設計，例如裝設於外牆的空調承托支架和晾衣架可能會影響地標式大樓的外觀，以及是否有措施避免這問題；
- (b) 留意到不同用途會縱向設於該幢高層建築內的各個樓層。關於垂直運輸系統方面，有何建議；以及
- (c) 用地內會否有多於一幢地標式大樓。

62. 市建局的代表麥中傑先生及關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 相信日後的發展商有能力設計和興建一幢具建築美感的地標式大樓，例如使用特殊的建材(如低放射性玻璃)。
- (b) 當局已對擬議地標式大樓的垂直運輸系統進行研究，而各升降機區的安排會因應乘客的出行模式、繁忙時間分布、載客量、平均等候時間等分成幾組，以為設在不同樓層的用途提供升降機服務。當局亦會研究是否需要雙層穿梭升降機，並已參考其他城市有關高樓大廈的垂直運輸安排(例如上海中心大廈)；以及
- (c) 發展計劃圖的《說明書》第 7.20 段清楚訂明，用地的東南端將興建「一幢地標式大樓」，最高建築

物高度不超過主水平基準上 360 米。市建局無意在用地內興建多於一幢地標式大樓。

63. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士和規劃署高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生補充指，市建局和日後發展商會簽訂發展協議書，讓市建局可審視及監管用地(包括該幢地標式大樓)的設計和發展。

64. 由於委員再無提問，主席多謝規劃署的代表和市建局的代表出席會議。他們此時離席。

65. 商議部分以機密文件形式記錄。

[會議於下午一時十分休會午膳。]

66. 會議於下午二時二十五分恢復進行。

67. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
何珮玲女士

黃令衡先生 副主席

廖凌康先生

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

余偉業先生

陳振光教授

張李佳蕙女士

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

運輸署總工程師／交通調查及支援  
潘永康先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

地政總署署長  
黎志華先生

規劃署署長  
鍾文傑先生



## 一般事項

### 議程項目5

[公開會議]

建議修訂城市規劃委員會規劃指引編號 36B 有關「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」

(城市規劃委員會文件第 10939 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

68. 以下規劃署的代表獲邀到席上：

- |       |   |                    |
|-------|---|--------------------|
| 鄭韻瑩女士 | — | 規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會  |
| 林樹竹女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／城市規劃委員會 |
| 易淑儀女士 | — | 規劃署城市規劃師／城市規劃委員會   |

69. 主席歡迎各人到席，並邀請規劃署的代表向委員簡介文件的內容。規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會鄭韻瑩女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10939 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介城市規劃委員會規劃指引編號 36B「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」(下稱「規劃指引」／「規劃指引編號 36B」)的建議修訂。

[黎志華先生此時返回席上。]

70. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問和發表意見。

## 第 9 類－政府、機構或社區設施的提供

71. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 自二零一八年最後一次修訂規劃指引以來，有沒有涉及刪除政府、機構或社區設施的第 16A 條申請提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮；
- (b) 由於政府、機構或社區設施的提供是城規會考慮第 16 條申請時其中一項主要關注的事項，把改變政府、機構或社區設施的種類、地點及／或樓面面積並已獲相關政府部門同意的擬議修訂(目前為 B 類修訂)列為 A 類修訂(無須提出申請)，是否恰當；
- (c) 在現時的規劃指引下，若有住宅發展項目提供設有 100 個宿位的安老院舍並在第 16 條階段獲得批准，但申請人隨後建議把宿位由 100 個減至 50 個，並獲相關政府部門同意，此改變乃屬 B 類修訂。上述例子在經修訂的規劃指引下會否歸類為 A 類修訂；
- (d) 若項目倡議人在發展項目落成後減少或刪除政府、機構或社區設施，會否視為 A 類修訂；
- (e) 在第 9 類中的 A 類修訂項下第(a)段中「獲相關政府部門同意」的字句是指一個特定政府部門，還是所有政府部門；是否會出現對政府、機構或社區設施作出的改變獲一個政府部門同意但不獲城規會同意的情況；以及
- (f) 規劃指引是否適用於已獲同意的第 12A 條申請，以致可盡量減少隨後提交城規會的規劃申請。

72. 規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會鄭韻瑩女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據現行的指引，不獲有關政府部門接納的 B 類修訂申請，以及涉及由有關政府部門提出刪除政府、

機構或社區設施的修訂申請，均須提交城規會考慮。自從有關指引上一次於二零一八年修訂以來，沒有任何涉及由有關政府部門提出刪除政府、機構或社區設施的第 16A 條申請提交城規會考慮；

- (b) 我們建議把獲有關政府部門同意關於政府、機構或社區設施種類、位置及／或樓面面積的改變列為 A 類修訂。有關政府部門清楚明白擬提供的政府、機構或社區設施，屬於獲核准計劃不可或缺的部分，並會做好把關工作，審慎評估任何關於政府、機構或社區設施的改變；
- (c) 第 71(c) 段提及的例子是關於改變政府、機構或社區設施的樓面面積。如這些改變獲有關政府部門同意，在建議修訂下便會視作 A 類修訂。此外，有關刪除政府、機構或社區設施方面，如由有關政府部門提出，亦建議列為 A 類修訂。根據以往經驗，工程項目倡議者會在取得規劃許可若干年後才落實建議，屆時政府部門或會改變有關政府、機構或社區設施的規定。由有關政府部門自行就政府、機構或社區設施供應的最新規定作出評估，是最合適不過的。有鑑於此，這類改變應視作 A 類修訂，以提供更多彈性，應付對政府、機構或社區設施的最新需求；
- (d) 待核准的發展項目完成後，所批給的規劃許可隨即停止生效。因此，倘工程項目倡議者在完成發展項目後才改變供應的政府、機構或社區設施，便不屬於指引涵蓋的事項。一般而言，倘發展項目涉及土地行政程序(例如契約修訂)，契約條件很可能會加入有關政府、機構或社區設施的規定，以便從土地行政方面作出規管；
- (e) 在政府部門中，通常都是由社會福利署評估政府、機構或社區設施(尤其是社會福利設施)的供應情況。此外，如有建議要改變政府、機構或社區設施，規劃署在考慮這類申請時，將會反映城規會在

規劃階段所作的討論及委員關注的事項(如有的話)，並擬備立場一致的政府意見；以及

- (f) 第 12A 條申請主要涉及改變法定分區計劃大綱圖上的土地用途地帶。日後是否需要提出第 16 條申請，須視乎各土地用途地帶的分區限制，以及擬議發展涉及第一欄抑或第二欄用途而定。有關指引適用於第 12A 條申請獲批，並在劃設新的用途地帶後，再有獲批的第 16 條申請。

73. 一名委員詢問，有關指引是否適用於一宗先前涉及把深井一幅用地預留作救護站用途的申請。規劃署署長鍾文傑先生表示，該宗屬於第 12A 條申請，而有關用地是改劃作住宅用途，日後無需就住宅用途提交規劃申請。因此，有關指引並不適用。

74. 一名委員詢問，第 9 類列表內 A 類修訂下的第(a)及(b)段載述「但不低於現存法定圖則所訂明的下限(如適用)」，有關字眼是甚麼意思。秘書表示，如分區計劃大綱圖上個別地帶的《註釋》就若干政府、機構或社區設施訂明須提供的下限，例如規定的樓面面積，則任何涉及政府、機構或社區設施的改變，均不得引致所提供的設施低於下限，即使這些改變已獲有關政府部門同意亦然。規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會鄭韻瑩女士補充，A 類修訂原則上不應凌駕分區計劃大綱圖的法定規定。

75. 一名委員表示，在容許彈性安排和維持規劃管制之間保持平衡，同時也不能削弱城規會的角色，這點十分重要。由於在詳細設計階段對核准發展計劃作出修訂並不罕見，指引的擬議修訂亦是基於過去執行現行指引時的經驗，故該名委員表示不反對擬議修訂。

76. 一名委員擔心擬議 A 類修訂機制會被濫用。例如，申請人可以在提出第 16 條申請的階段建議闢設較多政府、機構或社區設施，務求獲城規會批給許可，繼而在詳細設計階段說服相關政府部門減少這些設施的供應。副主席和一些委員都認為不應按建議把政府、機構或社區設施的改變列作屬經常准許的 A

類修訂，而應該維持作 B 類修訂，亦即申請人須就有關修訂提出第 16A 條申請，以便規劃署參與評估申請人所提出的改變。

77. 規劃署署長鍾文傑先生表示，第 16A 條申請的規定是於二零零五年生效的《城市規劃(修訂)條例》增設的，此條款取代過去通過行政安排處理擬修訂獲批准計劃的做法。在相關指引中，改變政府、機構或社區設施的種類、位置及／或樓面面積一向屬 B 類修訂。然而，在詳細設計階段的一些輕微改變，例如把政府、機構或社區設施由上層移往下層，即使已獲有關政府部門同意，亦不會造成重大影響，申請人仍然要提出第 16A 條申請。這便可能導致落實該等發展項目時出現延誤。倘委員認為改變樓面面積和刪除政府、機構或社區設施需要特別審慎處理，可以把這些改變繼續列作 B 類修訂。他亦另請委員考慮，要是關於改變政府、機構或社區設施種類和位置的建議已獲有關政府部門同意，應該列作 A 類修訂還是 B 類修訂。

78. 一些委員同意，政府、機構或社區設施在種類和位置上的改變如已獲有關政府部門同意，屬於影響不大的改變，或可視作 A 類修訂。然而，改變樓面面積或刪除政府、機構或社區設施則影響比較大，應該保留作 B 類修訂，從而讓規劃署可以審核第 16A 條申請，確保有關建議不會嚴重偏離城規會批准的計劃，而委員批准有關申請時所關注的問題亦可獲得充分考慮。

79. 秘書表示，樓面面積的輕微改變如已獲有關政府部門同意，影響也許亦不大，委員或可考慮對這類改變給予更靈活的處理。一名委員建議訂定基準，令政府、機構或社區設施在種類及／或樓面面積上的若干改變可列作 A 類修訂。然而，主席和委員普遍認為不論是要就樓面面積的改變制訂基準，還是要界定什麼種類的政府、機構或社區設施可改為納入 A 類修訂，都甚為困難。

80. 主席詢問過去五年有多少宗第 16A 條申請涉及改變政府、機構或社區設施的種類、位置及／或樓面面積。規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會鄭韻瑩女士回應時表示有兩宗這類申請，涉及改變政府、機構或社區設施的位置和種類。

81. 主席表示涉及的第 16A 條申請數目不多，建議不改變現時把政府、機構或社區設施的供應列作 B 類修訂的安排，亦即政府、機構或社區設施在種類、地點及／樓面面積方面的改變仍屬 B 類修訂。此外，由相關政府部門所提出涉及刪除政府、機構或社區設施的修訂會繼續列作 B 類修訂，即申請人須按照現時的做法，向城規會提出第 16A 條申請以供考慮。規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會鄭韻瑩女士回應規劃署署長鍾文傑先生的提問，表示現時指引第 3 段的相關內容應予修訂。另外，秘書表示指引中關於第 7 類的內容將予相應修訂，以反映(e)項提到的總樓面面積由政府、機構或社區用途改作其他非住用途的情況，應由原本屬 A 類修訂改為屬 B 類修訂。

[會後備註：為反映有關決定，第 7 類：A 類修訂的(e)項已刪除，而 B 類修訂則加上(c)項：「把非住用總樓面面積由政府、機構或社區用途改作備註(b)項所列另一類別的非住用用途，涉及的面積的改變亦不超過 2 000 平方米或核准非住用總樓面面積的 10%(以較少者為準)，有關改變獲有關政府部門同意，而且不會導致發展項目超過現存法定圖則上有關總樓面面積／地積比率的限制(如有並適用)」。指引第 3 段原先建議刪除的內容將予保留，內容字眼為「儘管下文第 8 段另有規定，倘有關修訂涉及從核准發展計劃中刪除先前建議的政府、機構或社區設施，即使有關的刪除是由有關政府部門提出並同意，及／或屬於規劃許可附帶條件所規定提供的政府、機構或社區設施，有關事項均須提交由城規會考慮。倘刪除該等政府、機構或社區設施的修訂並非由有關政府部門提出，則須根據條例第 16 條提出新的規劃申請。」]

82. 委員同意，由有關政府部門提出增加政府、機構或社區設施可視為 A 類修訂，而非由有關政府部門提出增加政府、機構或社區設施則應為 B 類修訂。

#### 第 10 類－公眾休憩用地的提供

83. 就副主席的提問，規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會鄭韻瑩女士回應時表示，對於經相關政府部門同意後減少公眾休憩用地的總面積(但不低於現存法定圖則所訂明的下限)，建議列為 A 類修訂。倘相關政府部門不同意減少公眾休憩用地的總面積，則須提交新的第 16 條申請。委員認為公眾休憩用地

也是核准計劃的主要規劃增益之一，因此減少公眾休憩用地總面積應維持為一項 B 類修訂。

[會後備註：為反映有關決定，第 10 類：B 類修訂(a)項的內容字眼應為「總面積減少，但不低於現存法定圖則所訂明的下限(如適用)」，而 A 類修訂(b)項的建議修訂將會刪除。]

#### 第 5 類－建築物高度

84. 一名委員詢問有關改變建築物高度基準的建議修訂。規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會鄭韻瑩女士回應時表示，在計算建築物高度時一般也會包括地庫層。由於地庫層不會造成重大的視覺影響，建議只有地面以上的建築物高度才會用作量度建築物高度的百分比轉變，而 A 類和 B 類修訂的基準則維持不變，分別為 10% 和 20%。

#### 第 4 類－樓宇

85. 副主席和一名委員提出以下問題：

- (a) 什麼會構成「樓宇的布局輕微改變」；以及
- (b) 如樓宇布局輕微改變屬 A 類修訂，那麼將由誰人決定建議修訂是否屬於輕微。

86. 規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會鄭韻瑩女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在減少樓宇幢數時，相比現時指引無規定須對其他樓宇作出改變，第 4 類的 A 類修訂(b)項的建議修訂會容許其他樓宇的布局作輕微改變。此建議是由獲諮詢的持份者提出，藉以令設計更靈活；
- (b) 很難以量化的方式界定什麼會構成輕微改變，因此將會根據個別個案的情況進行評估。例如：倘其餘樓宇維持類似的設計與布局，但因樓宇幢數減少而有較寬闊的間距，這會被視為輕微改變。相反，若

其他樓宇的布局完全改變，則不可當作輕微改變。這項工作涉及專業判斷；以及

- (c) 雖然 A 類修訂無須提交第 16A 條申請，但規劃署的同事會在審批建築圖則時評估那些建議，並會作出專業判斷，以決定有關改變在本質上是否屬於輕微。

87. 副主席表示，得悉規劃署會就什麼是屬於樓宇布局的輕微改變作出評估和專業判斷，他在這方面沒有進一步的關注。

88. 一名委員表示，對布局設計作出的一些輕微改變可能非常關鍵而且會造成重大影響，例如建築物外牆上擬設通風窗口的大小和位置。秘書表示，現有指引已採用關於對樓宇的布局作出輕微改變的類似字眼。擬議修訂能在因樓宇幢數減少而須輕微改變樓宇的布局時容許彈性處理，免除根據現有指引須提交第 16A 條申請的需要。雖然難以量化或界定何謂輕微改變，但規劃署會參考城規會在第 16 條階段的討論，並以謹慎的態度評估這些改變的內容，再以一貫的方針作出專業的判斷。

89. 一名委員提出建議，認為規劃署應在公布經修訂指引之後，就已處理的第 16A 條申請宗數擬備資料，並在一段時間之後(比方一年後)向城規會匯報相關結果，讓委員得以監察修訂指引在簡化程序方面的成效。主席表示同意。

[蔡德昇先生在答問部分進行期間離席]

90. 委員大致同意按文件詳載內容對規劃指引編號 36B 作出的擬議修訂，並建議按照上文第 81 至 83 段詳述的內容，對第 9 類及第 10 類作出修改，以及對指引第三段及第 7 類作出相應修改。

91. 經商議後，城規會同意通過文件附錄 I 中對《對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂》的城規會規劃指引編號 36B(將重新編號為城規會規劃指引編號 36C)連同附件 I 關於 A 類及 B 類修訂附表作出的擬議修訂，但須作出修改以反映上文第 81 至 83 段詳述的委員意見。城規會備悉 A 類及 B 類修訂的經修改附表會根據《城市規劃條例》第 16A(10)條刊憲公布，亦同



意城規會規劃指引編號 36C 可於刊憲當日向公眾公布，並隨即生效。

92. 委員備悉在刊憲公布附表和公布指引之前，城規會秘書處會適當地審核和微調有關指引及 A 類和 B 類修訂附表內容，確保與委員就修改內容所反映的意見一致。

93. 城規會亦同意對《根據城市規劃條例第 4A(2)條的規定呈交總綱發展藍圖》的城規會規劃指引編號 18A(將重新編號為城規會規劃指引編號 18B)作出相應修訂，以更新該指引內對城規會規劃指引編號 36C 在公布後的稱謂。

94. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

## **議程項目 6**

[公開會議]

建議修訂城市規劃委員會規劃指引編號 5 及取消城市規劃委員會規劃指引編號 2B

(城市規劃委員會文件第 10940 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

95. 下列規劃署的代表獲邀到席上：

洪鳳玲女士                      一    規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會

陳嘉豪先生                      一    規劃署高級城市規劃師／城市規劃委員會

96. 主席歡迎各人到席，並請規劃署的代表向委員簡介文件內容。總城市規劃師／城市規劃委員會洪鳳玲女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10940 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介有關「擬在住宅(甲類)地帶發展辦公樓宇而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會

規劃指引編號 5(下稱「規劃指引編號 5」)的修訂建議，以及有關取消「就附服務設施住宅所實施的臨時規劃管制」的城市規劃委員會規劃指引編號 2B(下稱「規劃指引編號 2B」)的事宜。

97. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問及發表意見。

#### 規劃指引編號 5

98. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 關於對辦公空間需求的新增規劃準則(b)項，申請人是否仍需提供理據或市場分析報告，以證明市場對擬議辦公樓宇發展項目所在的特定地方或地區的辦公空間需求；以及
- (b) 鑑於在「住宅(甲類)」地帶內建築物的最低三層許多非住宅用途都是經常准許的，當局特別為「住宅(甲類)」地帶內的辦公樓宇發展公布這套指引的原因是什麼。

99. 規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會洪鳳玲女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據在一九九零年公布的城規會規劃指引編號 5 第 1.1 段，隨着對辦公室空間的需求日益殷切，城規會的意向是在有明顯需求的地區，批准在「住宅(甲類)」地帶重新發展住宅樓宇作辦公室用途，以便應付部分需求。就以往的個案而言，申請人通常會提交有關辦公室需求的資料，作為支持其申請的其中一項理據。如按建議刪除指引第 1.1 段，建議把有關意向納入為其中一項規劃準則，以方便城規會考慮申請；以及
- (b) 在「住宅(甲類)」地帶內建築物的最低三層，「辦公室」屬經常准許的「第一欄」用途。城規會規劃指引編號 5 適用於辦公樓宇或在建築物最低三層以上作辦公室用途的規劃申請。上述指引在三十多年

前擬備，旨在為城規會提供指引，以便考慮在商業中心區以外地區的「住宅(甲類)」地帶內作辦公室用途的規劃申請，以應付部分辦公室需求。該指引有需要作出修訂，以反映經濟狀況轉變。

*規劃指引編號 2B*

100. 一名委員提出以下問題：

- (a) 鑑於「附服務設施住宅」一詞已從所有分區計劃大綱圖的《註釋》刪除，附服務設施住宅式發展在法定圖則上會視為什麼用途；以及
- (b) 目前仍在運作中的附服務設施住宅會否違反分區計劃大綱圖的限制。

101. 規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會洪鳳玲女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 城規會於二零零零年同意在所有分區計劃大綱圖的《註釋》中刪去「附服務設施住宅」一詞時亦決定，預算發展成為酒店一部分及／或在酒店內營運的附服務設施住宅單位，會被視為「酒店」用途。日後的附服務設施住宅單位的規劃申請會按上述詮釋，視為「分層樓宇」或「酒店」；以及
- (b) 目前仍在營運中的附服務設施住宅(包括已取得規劃許可者)可繼續營運而不會違反分區計劃大綱圖。

102. 經商議後，委員同意通過文件附件 1 的規劃指引編號 5A 草擬本，並同意取消文件附件 2 的規劃指引編號 2B。此外，委員亦同意文件第 5 段所述有關公佈及刪除相關指引的擬議安排。

103. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

議程項目7

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

104. 餘無別事，會議於下午三時四十五分結束。