

機密文件
(文件已於二零二三年十二月八日解密)

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

九龍區

議程項目 4

建議修訂《市區重建局觀塘市中心—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。]

商議部分

1. 主席邀請委員考慮是否認為發展計劃核准圖的擬議修訂(即項目 A 及 B)可以接受，以及發展計劃草圖是否適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示。
2. 委員普遍支持或不反對擬議修訂，而一些委員就項目 A 有以下觀察／建議：

「垂直城市」發展

- (a) 支持在觀塘市中心第 4 及第 5 發展區(下稱「用地」)進行擬議的「垂直城市」發展。觀塘市中心位於觀塘中央部分的策略性位置，而且方便乘搭主要公共交通工具。用地的擬議「垂直城市」發展能在同一地點內提供多種用途，包括住宅、辦公室、酒店、零售、政府、機構及社區設施和公眾休憩用地／共享空間，不但可惠及社羣，還可作為市區更新的典範；
- (b) 事實上，市區重建局(下稱「市建局」)在第 16 條申請(編號 A/K14/819)中提交的先前計劃，已反映「垂直城市」發展的概念，而城市規劃委員會(下

稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會已於二零二二年九月批准該宗申請(下稱「核准方案」)。核准方案包括在用地東南端興建一幢建築物高度為主水平基準上 285 米的地標式大樓，以作辦公室、酒店及零售用途；

- (c) 因應用地的發展項目於二零二三年年初流標，以及為配合不斷轉變的市場需要，市建局把用地由純商業發展項目重新包裝為高密度混合用途的「垂直城市」發展，並透過把地標式大樓的整體總樓面面積增至 268 300 平方米(當中 251 100 平方米須計入總樓面面積內)及建築物高度增至主水平基準上 360 米，在發展組合中引入住宅用途。委員同意擬議修訂可增加重建項目對市場的吸引力，因此將會能夠成功招標；
- (d) 若單單因為想與其他主要城市的發展看齊及追趕全球發展趨勢，不足以支持有需要在香港發展「垂直城市」。市建局應在規劃及社區方面提供更多理據；

建築物高度與總樓面面積

- (e) 委員支持發展計劃圖《註釋》就有關用地訂明最大總樓面面積限為 251 100 平方米及最高建築物高度為主水平基準上 360 米的建議。另外，視乎日後發展建議的個別情況，應就放寬總樓面面積／建築物高度限制提供彈性；

空氣流通、行人通道連接和公眾休憩用地／戶外共享空間

- (f) 擬議發展可能會對周邊地區的空氣流通造成影響。當局應考慮微調／改善建築設計，例如在面向觀塘道的建築物立面設置較為廣闊的通風門廊，為周邊地區營造較佳的風環境；

- (g) 應改善用地與周邊地區之間行人通道的連接。即使市建局有良好意願加強行人通道的連接，但仍應考慮探討所建議的行人通道連接措施的成效，例如有關建議提出把行人分流至港鐵觀塘站 C 出口進出，但行人可能不太願意選用這個出口；
- (h) 應考慮改善地面公眾休憩用地及多層戶外共享空間的設計，特別是要解決港鐵觀塘線及觀塘道的交通／鐵路噪音和灰塵的問題；

規劃增益

- (i) 提供公眾休憩用地／共享戶外空間和各項政府、機構及社區設施是市建局用以支持進行擬議發展的主要規劃增益，若市建局能夠在這方面提供更多相關資料／細節，會有所幫助；
- (j) 備悉主席提及中產家庭進駐市區舊區可以惠及區內經濟的好處；

混合用途

- (k) 儘管市建局打算容許住用途和非住用途設於同一樓層，並以適當措施實際分隔兩類用途，但仍須解決此項安排在運作效率和管理上的問題；
- (l) 由於地標式大樓會設有多種用途，包括住宅、辦公室、酒店、零售、政府、機構及社區設施和公眾休憩用地／共享空間，而且有可能同時容納設有公眾休憩用地／共享空間的高級住宅發展項目／五星級酒店，因此，應充分考慮各種用途／設施的分布和設計，達至社會共融的規劃目標；以及

其他

- (m) 應改善／處理為日後居民而設的鄰舍休憩用地的設計，以及鄰舍休憩用地與公眾休憩用地／共享空間之間的銜接問題。

3. 一名委員詢問，對發展計劃核准圖作出的擬議修訂是否主要涉及把用地由「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，以及用地的建築物高度是否有任何規定。秘書回應說，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」地帶的建議，旨在進行高密度混合用途發展。根據發展計劃圖有關「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的《註釋》，用地須符合梯級式高度限制：即用地東南部的建築物高度限制訂為主水平基準上 360 米，以發展地標式大樓(高座範圍)；用地南部的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米(中座範圍)，以發展政府、機構及社區設施暨商業樓宇；沿用地北面界線的建築物高度限制訂為主水平基準上 30 米(低座範圍)，以發展平台連接第 2 及第 3 發展區與第 4 及第 5 發展區。此外，「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的《註釋》亦會訂明最大整體總樓面面積、住用和非住用總樓面面積，並加入略為放寬總樓面面積／建築物高度限制的條款。

4. 兩名委員詢問可否提供更詳細的解釋，說明如何決定把最高建築物高度訂為主水平基準上 360 米。他們亦表示，市建局建議把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，所提出的理據主要是與需要容納額外的總樓面面積有關的，市建局應提供更多理據支持為何用地需要特別高的建築物高度。

5. 委員問及如何得出把地標式大樓的最高建築物高度訂為主水平基準上 360 米的決定，秘書作出回應，要點如下：

- (a) 當局在釐定地標式大樓的適當建築物高度時，已顧及周邊地區的建築物高度輪廓和用地的特徵及限制；

周邊地區的建築物高度輪廓

- (b) 觀塘區呈梯級式的建築物高度輪廓，建築物高度由海濱地區(即觀塘商貿區)的主水平基準上 100/130/160 米遞增至內陸地區(即觀塘市中心)的主水平基準上 200 米(即 APM 創紀之城)，並進一步遞增至上坡區(觀塘住宅區)的各個建築物高度。

市建局在顧及區內的梯級式建築物高度輪廓和其他考慮因素後，建議把地標式大樓的建築物高度訂為主水平基準上 360 米；

用地的特徵和限制

- (c) 用地原本劃為「綜合發展區(1)」地帶。在「綜合發展區(1)」地帶只訂有總樓面面積限制但並無訂明建築物高度限制。任何在「綜合發展區」地帶的擬議發展均須向城規會取得規劃許可。申請人須提交總綱發展藍圖，並在圖中列明主要發展參數、設計概念和相關技術評估／建議，供城規會考慮；
- (d) 在過去數年，市建局已致力提交多份規劃建議供城規會考慮，亦已就規劃建議諮詢觀塘區議會。最新核准計劃已加入主要設計元素，包括在用地西南端闢設鵝蛋形的政府、機構及社區大樓、沿用地南面界線的政府、機構及社區設施暨商業樓宇採用梯級式建築物設計、在用地的東南端興建一幢地標式大樓，以及提供不少於 7 200 平方米的地面公眾休憩用地(包括重置裕民坊休憩花園)。該等設計元素已獲公眾／觀塘區議會大致接納。由於市建局已作出該等設計上的承諾，在用地橫向重新分配額外的總樓面面積的空間有限，最有可能的選項是增加地標式大樓的建築物高度以容納額外的總樓面面積；以及
- (e) 增加總樓面面積及建築物高度的建議亦已考慮基礎設施(例如交通及排污設施)的容量、噪音影響評估的結果，以及其他城市設計／視覺／空氣流通等方面的考慮因素，同時盡量發揮有關用地的發展潛力。都會規劃小組委員會在批准先前的計劃時，已接納在用地東南隅興建高層大樓，而增加建築物高度的建議，主要是為了容納所增加的總樓面面積，而增加的高度亦符合比例。市建局在測試及比較不同的建築物高度方案後，認為主水平基準上 360 米的擬議最高建築物高度屬恰當。

6. 主席總結說，委員普遍對文件所載的發展計劃核准圖擬議修訂表示支持或不表反對，並指出委員的觀察／建議，包括就增加總樓面面積／建築物高度的理據、規劃增益的詳情、空氣流通／風環境、行人連接、公眾休憩用地／共享空間和政府、機構及社區設施的供應，以及為日後居民所提供的鄰舍休憩用地等方面提出的觀察／建議，均會記錄在會議記錄內，以供市建局考慮及在適當的情況下作出跟進。主席表示，城規會在考慮發展計劃草圖的申述時，可進一步審議擬議重建項目。相信屆時市建局能夠提供更多有關布局設計、規劃增益／設計優點等詳情，以回應委員所提出的關注。

7. 經商議後，委員決定：

- (a) 同意對《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》作出的擬議修訂，以及載於城市規劃委員會文件第 10938 號(下稱「文件」)附件 II 的《市區重建局觀塘市中心一主地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA1/2A》(展示後會重新編號為 S/K14S/URA1/3)及其載於文件附件 IV 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 VI 的《市區重建局觀塘市中心一主地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA1/3》的經修訂《說明書》，用以述明城市規劃委員會的規劃意向和訂立該發展計劃圖內各個土地用途地帶的目的，並同意經修訂的《說明書》適宜連同該發展計劃圖一併公布。

8. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布發展計劃草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

9. 主席提醒委員，根據城市規劃委員會規劃指引編號 29C，城規會將會在會議舉行後把有關發展計劃圖的決定保密三至四個星期，直至發展計劃草圖展示以供公眾查閱後才予以

宣布。委員應小心謹慎，避免在發展計劃圖公布前無意間向公眾透露其對發展計劃圖的擬議修訂所持的意見。