

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10961 號

供城市規劃委員會於 2024 年 3 月 8 日考慮

《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/25》
考慮申述編號 TPB/R/S/K14S/25-R1 至 R2

《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/25》
考慮申述編號 TPB/R/S/K14S/25-R1 至 R2

申述事項 (修訂項目)	申述人 (TPB/R/S/K14S/25-)
<u>就圖則作出的修訂項目</u> A1 項： 把位於勵業街以西的一幅土地由「政府、機構或社區(1)」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業(1)」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 100 米。 A2 項： 把位於海濱道以北餘下的一塊狹長土地由「政府、機構或社區(1)」地帶及「商業(1)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。 B 項： 把位於巧明街以南的一幅土地由「其他指定用途」註明「商貿 1」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。 C1 項： 把一幅位於《市區重建局觀塘市中心-月華街地盤發展計劃核准圖編號 S/K14S/URA2/2》(下稱「發展計劃圖」)範圍的月華街土地重新納入分區計劃大綱圖(下稱「大綱圖」)內，並劃為「住宅(乙類)1」地帶和訂明建築物高度限制為主水平基準上 140 米。 C2 項： 把一塊位於發展計劃圖範圍沿月華街及協和街的狹長土地重新納入大綱圖內，並劃為顯示為「道路」的地方。	總數：2 <u>支持項目 A1(小計：1)</u> R1 : Worldwide Cruise Terminals (Hong Kong) Limited <u>反對項目 A1、A2、B 及 D，並就項目 C1 及 C2 提供意見(小計：1)</u> R2：個別人士

申述事項 (修訂項目)	申述人 (TPB/R/S/K14S/25-)
D 項： 把沿恆安街的一塊狹長土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。 就《註釋》作出的修訂項目 (a) 修訂「商業」地帶，以刪除第二欄用途內的「酒店」，並將這用途納入第一欄用途內。 (b) 修訂「住宅(甲類)」地帶的「備註」，以把有關非住用總樓面面積的限制條款以及有關公共交通設施或政府、機構或社區設施的豁免計算樓面面積的條款納入「住宅(甲類)1」支區內。 (c) 修訂「住宅(乙類)」地帶，以納入「政府診所(只限設於指定為「住宅(乙類)1」的土地範圍內)」在第一欄用途內，並相應把第二欄用途內的「政府診所」修訂為「政府診所(未另有列明者)」。 (d) 修訂「住宅(乙類)」地帶的「備註」，以納入有關「住宅(乙類)1」新支區的發展限制條款。 (e) 修訂「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以刪除第二欄用途內的「巴士廠(只限設於指定為「其他指定用途」註明「商貿 1」的土地範圍內)」。	

註：所有申述人的名單載於**附件 III**。申述書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述亦已上載至城規會網站https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K14S_25.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2023 年 10 月 20 日，《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/25》(下稱「大綱草圖」)(**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。有關的修訂項目載於**附件 II** 的修訂項目附表，而圖則修訂項目所涉地點的位置則在**圖 H-1** 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的公眾展示期內，城規會收到共兩份有效的申述。2024 年 1 月 19 日，城規會同意把所有申述合為一組，一併考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人的名單載於**附件 III**。有關的申述載於**附件 IV**。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

項目 A1 及 A2—勵業街商業發展用地

- 2.1 政府的主要政策方針是透過多管齊下的方式增加土地供應，以支持本港的長遠發展。就此，政府在 2017 年《施政報告》公布將檢討現有土地用途和於適當土地增加發展密度，以作為增加土地供應的短中期措施。此外，相關的施政綱領指出有需要檢討一幅位於勵業街，鄰近觀塘海濱的用地(下稱「勵業街用地」，**圖 H-3a**)的土地用途。為落實此項政策措施，發展局轄下起動九龍東辦事處於 2019 年展開「合約編號 WQ/056/18—九龍東勵業街用地技術研究」(下稱「研究」)，以確定和善用勵業街用地的未來土地用途(包括給予彈性作藝術、文化及創意產業(下稱「藝文創意」)用途)，並就適合的法定土地用途地帶作出建議。研究已於 2023 年 1 月完成。為落實研究提出的建議，勵業街用地現改劃為「商業(1)」地帶(項目 A1)及顯示為「道路」的地方(項目 A2)。

項目 B、C1、C2 及 D—在大綱圖上反映已落成的發展項目

- 2.2 位於觀塘巧明街 98 號(觀塘內地段第 240 號餘段，**圖 H-3b**)的商業發展項目 The Millennity 於最近落成。由於該用地已全

數發展作沒有巴士廠的純商業用途，因此該用地由「其他指定用途」註明「商貿 1」地帶(「巴士廠」屬第二欄用途，以在用地闢設巴士廠)改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶(項目 B)，以配合觀塘商貿區核心地帶內的周邊商貿環境。

- 2.3 位於觀塘月華街 8 號(新九龍內地段第 6499 號餘段，圖 H 3c)的住宅發展項目觀月•樺峯連觀塘社區健康中心大樓(內有政府診所和相關用途)已落成。由於發展商已履行發展計劃圖所訂明的所有用地規定，因此該用地已重新納入大綱圖，並劃為「住宅(乙類)1」地帶(項目 C1)及顯示為「道路」的地方(項目 C2)，以反映現狀並配合周邊市區環境。
- 2.4 宜安街街市是一項於 1999 年落成的政府、機構及社區設施暨休憩用地發展(圖 H-3d)。有關發展項目涉及一宗獲批准的規劃申請(編號 A/K14/166)，以重建宜安街小販市場為現時兩層高的公眾街市，並設有公廁、垃圾收集站和佔地約 800 平方米的天台休憩花園(名為宜安街街市休憩花園)。該天台休憩花園主要是用作重置當時用地範圍內設於地面的恆安街休憩花園。由於有關發展項目已落成了一段長時間，因此在大綱圖上被劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映現時用地的狀況(項目 D)。

就大綱圖的《註釋》和《說明書》作出的修訂

- 2.5 大綱圖的《註釋》和《說明書》已就上述修訂項目作出相應修訂。

「商業」地帶

- 把「酒店」從「商業」地帶的第二欄用途移至第一欄用途，以便與《法定圖則註釋總表》的內容一致。

「其他指定用途」註明「商貿」地帶

- 因應刪除「其他指定用途」註明「商貿 1」支區，把「巴士廠(只限設於指定為「其他指定用途」註明「商貿 1」的土地範圍內)」用途從「其他指定用途」註明「商貿」地帶第二欄中刪除。

「住宅(乙類)」地帶

- 把「政府診所(只限設於指定為「住宅(乙類)1」的土地範圍內)」加入「住宅(乙類)」地帶的第一欄用途內，並把相應的第二欄用途修訂為「政府診所(未另有列明者)」。修訂「住宅(乙類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入「住宅(乙類)1」支區，並加入總樓面面積限制和建築物高度限制。

技術修訂

- 「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」訂明「住宅(甲類)1」支區(在大綱圖範圍內的新九龍內地段第6046號東面部分，即匯景花園／匯景廣場，圖 H-9)的非住用總樓面面積限制為22 405平方米，以反映有關私人協約的租契內容。此外，在「住宅(甲類)1」支區加入一條有關計算總樓面面積的條款，即樓面空間如用作政府規定的公共交通設施(即現有位於地面的藍田公共交通交匯處)和政府、機構或社區設施(包括現有的政府辦公室及長者社區中心)可免計算在內的條款，以反映租契條款。
- 當局亦藉此機會把其他技術修訂納入大綱圖的《註釋》，並更新《說明書》內各土地用途地帶的一般資料，以反映大綱圖的最新狀況和規劃情況。

大綱草圖

2.6 2023年9月22日，城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14S/24》(先前的大綱圖)的建議修訂，並同意該等建議修訂適宜根據條例第5條展示，以供公眾查閱。有關的小組委員會文件第7/23號載於城規會網頁^[1]，並存放於城規會秘書處，以供委員查閱。上述小組委員會會議記錄摘要則載於附件V。大綱草圖其後於2023年10月20日刊憲。

^[1] 小組委員會文件第7/23號及附件載於城規會網頁
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/727_mpc_agenda.html。

3. 地區諮詢

- 3.1 2021 年 5 月 11 日，起動九龍東辦事處就研究諮詢海濱事務委員會轄下啟德海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)。專責小組沒有就勵業街用地的擬議商業發展項目提出反對，但建議起動九龍東辦事處因應勵業街用地的策略性位置檢討行人連接安排，並在敲定各項發展參數之時檢討擬議計劃是否可行。專責小組就大綱圖的擬議修訂的看法和意見已納入小組委員會文件第 7/23 號。專責小組會議的會議記錄摘錄載於附件 VI。
- 3.2 當局於 2023 年 6 月以傳閱方式就土地用途地帶的建議修訂諮詢專責小組，而專責小組的成員均對有關建議沒有意見。2023 年 7 月 18 日，當局諮詢觀塘區議會轄下的房屋、規劃、地政、發展及重建委員會，而委員對有關建議也沒有意見。
- 3.3 2023 年 10 月 20 日，大綱草圖根據條例第 5 條在憲報刊登，為期兩個月，以供公眾查閱。觀塘區議員同日獲告知，可在大綱草圖的展示期內，就有關修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會並無收到觀塘區議員和專責小組所提出的申述。

4. 申述用地及其周邊地方

4.1 申述用地及其周邊地方(圖 H-1 至 H-8)

項目 A1 及 A2 的申述用地(圖 H-1、H-2、H-3 a、H-4 a、H-5 a 至 H-5 c)

- 4.1.1 項目 A1 的勵業街用地劃為「商業(1)」地帶(面積約為 0.192 公頃)，擬作商業／辦公室發展。用地的東北面為偉業街，東南面為勵業街，西南面為海濱道，西北面則為高層商業／辦公室發展項目(名為綠景)。勵業街用地現時主要設有多個低矮的政府設施，包括前勵業街熟食小販市場、勵業街垃圾收集站、勵業街公廁

和勵業街休憩處^[2]，以及偉業街／勵業街交界處的左轉行車路。沿勵業街用地西北面邊界的美化帶在大綱圖上劃為「商業(1)」地帶。周邊地方主要建有商業或工業大廈，而位於用地西南面橫越海濱道及高架觀塘繞道的地方則是觀塘海濱沿岸的休憩用地。沿海濱道的一幅毗連狹長土地已改劃為顯示為「道路」的地方，以便擴闊路旁行人路(項目 A2)。

4.1.2 擬議的最高地積比率為 12.0 倍(相等於總樓面面積約 23 000 平方米)，最高建築物高度則為主水平基準上 100 米，兩者在技術上實屬可行。為了與附近「反轉天橋底」用地(圖 H-3a)的藝文創意用途產生協同效應，以及提升海濱的活力，大綱圖的《說明書》訂明，勵業街用地最少須提供 3 600 平方米的總樓面面積作藝文創意／零售／餐飲用途(當中 300 平方米的總樓面面積須沿海濱道的地面層提供，以作零售／餐飲用途)。勵業街用地最終會以賣地方式批出，供私營機構進行發展。當局假設有相關的商業發展項目於 2028 年年底或之前落成，並以此作為技術評估的基礎。

4.1.3 擬議商業／辦公室發展項目的主要發展參數撮述如下，而概念計劃的設計方案則載於繪圖 H-1a 至 H-3b：

發展用地 ^(a)	約 1 920 平方米
最高地積比率	12.0 倍
最大總樓面面積	約 23 000 平方米 ^(b)
最高建築物高度	主水平基準上 100 米
層數	21 層(不包括兩個地庫停車場樓層)
上蓋面積	不多於 95%(平台層)和 60%(大廈樓層)
綠化面積	約 1 050 平方米 ^(c)
土地用途 ^(d)	辦公室、藝文創意 ^(e) 、零售和餐飲

^[2] 食物環境衛生署(下稱「食環署」)決定／計劃關閉有關的熟食小販市場和公廁，令善用勵業街用地提供機遇。當局已在用地西北面約 600 米的九龍灣大業里物色了一幅的用地作遷置垃圾收集站，以提升垃圾收集服務。2023 年 6 月 9 日，小組委員會在有附帶條件的情況下批准該宗第 16 條規劃申請(編號 A/K13/326)，以便闢設新的垃圾收集站以重置有關設施。至於有關的休憩處，考慮到該休憩處使用率低，而且附近一帶也有同類設施，相關政府部門認為沒有需要進行重置。

附屬泊車設施 ^(f)	81 個泊車位(包括兩個供殘疾人士使用的車位)和 8 個電單車位
上落客貨設施 ^(f)	10 個(包括 6 個輕型貨車位和 4 個重型貨車位)
主要設計特色	一沿偉業街的一面由地面層以上向後移(闊度約 2.1 米至 3.1 米不等)，沿勵業街的地面層向後移 1 米(淨空高度最少為 5 米)。兩個後移範圍須開放予公眾使用。該處的有蓋行人通道／簷篷／遮光裝置如闊度合理，或可獲豁免計入總樓面面積和上蓋面積 一綠化覆蓋率不少於 30% 一沿海濱道打造富有活力的地面臨街店，當中須最少有 300 平方米的總樓面面積作零售／餐飲用途^(g) 一於擬議建築物一樓的北面和南面預留行人天橋接駁口，以連接擬議的自動行人道網絡(繪圖 H-5)，並設有方便且無障礙的 24 小時開放的內部公眾行人通道，以便把一樓兩端的接駁口連接至地面層(繪圖 H-1c) 一將來的發展商須自費沿海濱道、偉業街和勵業街的公共行人路進行路旁美化種植，並將之交由康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)負責管理和保養 一取得綠建環評認證暫定金級或以上級別

註：

- (a) 有待詳細的地盤測量。
- (b) 為了進行技術評估，概念計劃假設辦公室用途的總樓面面積約為 19 400 平方米，而藝文創意／零售／餐飲用途的總樓面面積為 3 600 平方米。大綱圖的《說明書》已訂明藝文創意／零售／餐飲用途的總樓面面積須達 3 600 平方米。
- (c) 位於二樓、三樓和天台層。
- (d) 當局已就納入「酒店」用途的選項進行研究，以確定在交通及運輸方面的可行性。研究總結指酒店也可以是一個可行的用途。並建議預留彈性，以便把酒店用途納入發展建議內。
- (e) 根據研究，藝文創意用途可包括藝術中心、美術館、文娛中心、表演和戲劇場地、音樂廳、大會堂、藝術工作室、藝術表演排練室、工藝工作室、設計及媒體製作辦公室、影音錄製室、學校／培訓中心(僅限與藝文創意有關)、商店(僅限與藝文創意有關)、

機構用途(僅限與藝文創意有關)，以及與上述用途(但不包括戲院和電影院)直接相關和附屬於上述用途且規模合適的設施。

(f) 按照概念計劃載述的土地用途分配。

(g) 大綱圖的《說明書》已訂明，須沿海濱道臨街地面層提供不少於 300 平方米的總樓面面積作零售／餐飲用途。

項目 B 的申述用地(圖 H-1、H-2、H-3b、H-4b 及 H-6)

4.1.4 項目 B 用地涉及一項已落成並名為 The Millennity 的高層商業／辦公室發展項目，位於觀塘內地段第 240 號餘段。項目於 2022 年 11 月 29 日獲發佔用許可證。為反映用地已落成的商業／辦公室發展項目且不設巴士廠用途，該用地已劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，而用地現有的地積比率限制(12.0 倍)和建築物高度限制(主水平基準上 160 米)也予保留。

項目 C1 及 C2 的申述用地(圖 H-1、H-2、H-3c、H-4c 及 H-7)

4.1.5 項目 C1 用地涉及一項已落成並名為觀月・樺峰的中密度住宅發展項目，位於新九龍內地段第 6499 號餘段。項目於 2014 年 7 月 8 日獲發佔用許可證。用地內有一幢名為觀塘社區健康中心大樓的政府、機構或社區綜合大樓，作政府診所及相關用途。為反映已落成的綜合發展項目，用地已重新納入大綱圖內，並劃為「住宅(乙類)1」地帶。大綱圖訂明住宅部分的住用總樓面面積限制為 21 630 平方米，而作政府診所及相關用途的非住用總樓面面積限制則為 6 200 平方米，建築物高度限制則為主水平基準上 140 米，以反映用地現時的狀況。發展計劃圖的其餘土地已重新納入大綱圖內，並劃為顯示為「道路」的地方，以反映實地情況。

項目 D 的申述用地(圖 H-1、H-2、H-3c、H-4c 及 H-8)

4.1.6 項目 D 的用地建有兩層高的宜安街街市連公廁、垃圾收集站及設於天台的宜安街街市休憩花園，有關設施已於 1999 年啟用。為反映已落成的政府、機構或社區

連休憩用地發展項目，該用地在大綱圖上改劃為「政府、機構或社區」地帶。

4.2 規劃意向

上述申述用地所涉的土地用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 項目 A1 的「商業」地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，及區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。
- (b) 項目 B 的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業一辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。
- (c) 項目 C1 的「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- (d) 項目 D 的「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
- (e) 項目 A2 及 C2 顯示為「道路」的地方主要顯示現有道路網或預留作道路用途的地方。

5. 申述

5.1 申述事項

5.1.1 在所收到的兩份申述中，Worldwide Cruise Terminals (Hong Kong) Limited (**R1**)表示支持項目 A1，而一名個別人士(**R2**)表示反對項目 A1、A2、B 及 D，以及就項目 C1 及 C2 提出意見。申述提出的主要理由，以及規劃署在諮詢相關決策局／部門後的回應，撮述於下文第 5.2 至 5.4 段。

5.2 表示支持的申述(R1)－主要理由及回應

項目 A1

主要理由／意見
(1) 支持在啟德跑道公園與觀塘之間增設交通連接。
(2) 應在勵業街用地附近的觀塘海濱花園關設渡輪登岸梯級，以便在啟德與港鐵牛頭角站之間(經勵業街)提供另一種交通工具(即街渡小輪)。
回應
(a) 關於(1)： 申述人所指的是連接啟德與觀塘商貿區、長 600 米的擬議行人及單車天橋連自動行人道（繪圖 H-5）。有關建議所涉地點位於項目 A1 的申述用地範圍外，並涉及另一項的研究 ^[3] 。儘管如此，備悉表示支持的意見。
(b) 關於(2)： 申述人的建議與位處申述用地範圍外的觀塘海濱花園及啟德跑道有關。當局已把有關建議轉交相關決策局／部門以供考慮。

^[3] 現處於「顧問合約編號CE85/2021(HY)－串連啟德前跑道區、九龍灣行動區與觀塘行動區的自動行人道網絡－勘查研究、設計及建造」的勘測階段。

5.3 表示反對的申述(R2)－主要理由及回應

項目 A1 及 A2

勵業街用地的擬議商業發展

主要理由／意見
(1) 應預留及保留「政府、機構或社區」地帶，作日後闢設政府、機構或社區設施之用，配合區內的需要。有關修訂建議會妨礙當局提供政府、機構或社區設施，以應付日後需求。
(2) 當局不能確保項目會提供藝文創意用途。
(3) 未來的擬議餐飲用途很大可能會以富裕階層為服務對象，定價會令低收入人士卻步。
回應
(a) 關於(1)： 勵業街用地位於觀塘商貿區海旁的優越位置。用地附近有多項新落成的商業發展項目，該些發展項目位於劃為「商業(1)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的土地上。研究確定勵業街用地適合作商業用途，因把勵業街用地發展作商業用途，有助把觀塘商貿區轉型為第二個核心商業區，並與附近地區新興的藝文創意特色產生協同效應，同時為海濱範圍注入活力。穩定而充足的優質辦公室供應，對起動九龍東措施提出要推動該區持續轉型作第二個核心商業區攸關重要。此外，按照《香港規劃標準與準則》(下稱《準則》)的規定及相關決策局／部門的評估(附件 VII)，K14S 規劃區現有及已規劃的主要政府、機構或社區設施的供應大致足夠應付區內需求。 關於受影響的政府、機構或社區設施，勵業街熟食小販市場自 2023 年 9 月起已停止運作。由於勵業街公廁主要供勵業街熟食小販市場使用，該公廁亦將會關閉，而

觀塘海濱花園及海濱道公園也設有其他公廁可供使用。勵業街垃圾收集站將會遷至九龍灣大業里，從而提升區內的垃圾收集服務。至於勵業街休憩處，相關政府部門認為，該休憩處使用率低，附近一帶亦有其他公共休憩用地可供使用，因此無需重置。隨着上述政府、機構或社區設施的關閉／即將遷移，該用地得以用作商業連藝文創意這些更具效益的用途。總括而言，把勵業街用地改劃為「商業(1)」地帶的做法既合理亦恰當。

(b) 關於(2)：

鑑於附近一帶漸具藝文創意特色，而海濱範圍亦有潛力發展成具活力朝氣的地方，研究建議在勵業街用地加入藝文創意用途。考慮到研究的建議，大綱圖的《說明書》已訂明勵業街用地須提供不少於 3 600 平方米的總樓面面積作藝文創意／零售／餐飲用途。研究指出，藝文創意用途可透過不同形式落實，包括零售和餐飲(見上文第 8 頁註(e))，而此等用途屬「商業」地帶的第一欄用途。大綱圖內「商業」地帶的《註釋》和《說明書》的條文已提供最大彈性，以配合在勵業街用地提供藝文創意用途。日後的賣地條款亦會加入相關的契約條件。

(c) 關於(3)：

勵業街用地未來所提供的食肆服務定位，屬日後經營者的市場決定。這並非土地用途規劃的考慮因素。

建築物高度、視覺影響及空氣流通方面

主要理由／意見

- (1) 原有的「政府、機構或社區」地帶能令城市的建築物高度更趨多元化，為擁擠的城市提供重要的歇息空間，以及視覺上的調劑。

- (2) 把勵業街用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，將會令海濱沿岸出現單調乏味的發展，造成「屏風效應」，令有限的天空景色再縮窄，導致毗鄰街道受陰影遮蔽，並對觀塘商貿區的視覺和空氣流通造成負面影響。

回應

- (a) 關於(1)及(2)：

勵業街用地的擬議建築物高度限制為主水平基準上 100 米，此高度限制已顧及該處的海濱環境和《海港規劃指引》。擬議建築物高度與毗鄰的建築物高度限制和觀塘商貿區的建築物高度輪廓相協調。正如研究的視覺評估所顯示，擬議的主水平基準上 100 米的建築物高度，與觀塘商貿區的建築物高度輪廓(圖 H-1、繪圖 H-4b 及 H-4c)相容，即建築物高度由內陸地區的主水平基準上 160 米遞降至海濱一帶的主水平基準上 100 米。雖然擬議發展難免會導致內陸觀景點在近距離所看到的天空景色和視野開揚度局部縮窄(繪圖 H-4a)，但沿勵業街觀景廊望向海濱的景色會維持不變，而且擬議發展的規模、密集程度和高度與周邊環境並非不相協調。此外，相關的中至長距離公眾觀景點(包括位於鰂魚涌公園的策略性觀景點(繪圖 H-4d 及 H-4e))也不會出現負面的視覺影響。

空氣流通方面，雖然擬議發展項目的規模並不屬於須進行空氣流通評估的範圍，但擬議發展項目已考慮到過往就該區進行的空氣流通評估結果，因此會沿偉業街、勵業街和海濱道的主要風道劃設後移範圍，讓東南盛行風和海風吹至觀塘內陸。此外，與現時的狀況比較，在擬議發展項目內加入各項設計措施(如沿偉業街地面層以上劃設後移範圍、沿勵業街的地面層劃設後移範圍、提供 30%的綠化覆蓋率，以及沿海濱道、偉業街和勵業街的公共行人路旁進行美化種植)，可以提升周邊街道環境的整體質素，並有助減輕擬議商業／辦公室發展項目可能造成的視覺和空氣流通影響。

整體上，從城市設計、視覺影響和空氣流通角度而言，

規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核對擬議發展項目沒有負面意見。

景觀方面

主要理由／意見

- (1) 將被移除的現有樹木數目和擬在路旁進行的補償種植安排並不清晰。

回應

- (a) 關於(1)：

勵業街用地內 16 棵現有樹木會受擬議商業／辦公室發展影響。不過，受影響的樹木屬一般觀賞品種，當中沒有古樹名木／具特別價值的樹木。樹木工程會按照政府現行的技術通告進行。

在補償種植方面，由於勵業街用地面積細小，不大可能在原址進行補償種植。然而，研究已建議發展商日後須自費沿海濱道、偉業街和勵業街的公眾行人路路旁進行美化種植，之後交由康文署署長管理和保養。此項要求可視為在日後地段範圍外的補償種植，發展商須根據日後的賣地條件提交園景美化建議，供有關當局審批。至於勵業街用地日後的發展項目，其綠化覆蓋率亦須達到 30%。此覆蓋率已於大綱圖的《說明書》訂明，亦會在日後的賣地條件中強制規定。就此，從樹木管理和景觀規劃角度而言，康文署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均無負面意見。

行人暢達度和連接

主要理由／意見

- (1) 當局應設置指示牌，向日後使用者／訪客指示海濱道公

園公廁的位置。
(2) 當局應加入一項附帶條件，保證勵業街用地以東會按研究建議作斜角設計，以確保道路交通安全，同時營造舒適的行人步行環境。
回應
(a) 關於(1)： 勵業街用地日後的使用者／訪客將可使用擬議發展項目的衛生設備，而有關設備會按照現行建築標準提供。至於申述人提出在路旁加設指示牌，向市民指示附近公廁的位置，此建議已轉達相關決策局／部門考慮。
(b) 關於(2)： 勵業街用地日後的地段界線及「商業(1)」地帶的範圍都已適切後移，以配合斜角設計。

項目 B

主要理由／意見
(1) 發展項目非常龐大，欠缺美感。由於有關發展項目仍在施工中，當局提出對用途地帶作出修訂，屬言之尚早，而且會對之前的規劃許可造成影響。
回應
(a) 關於(1)： 該幅用地上已落成的商業／辦公室發展項目符合大綱圖上所訂明的發展限制，亦已於 2022 年獲建築事務監督發出佔用許可證。

項目 D

主要理由／意見
(1) 劃設「休憩用地」地帶能確保該用地會提供露天休憩用地，亦能在規劃層面防止該處有高層建築。鑑於「政府、機構或社區」地帶並沒有訂明建築物高度限制，令人懷疑當局計劃將以「一地多用」原則在該用地進行重建，作高層政府、機構及社區設施，並闢設有蓋的休憩用地。
回應
(a) 關於(1)： 宜安街街市綜合大樓乃根據獲批准的規劃申請(編號A/K14/166)興建，並於1999年啟用。根據上述規劃許可，該幅狹長的「休憩用地」已併入街市大樓發展項目，成為其中一部分，而天台建有休憩花園，以彌補所失去的地面「休憩用地」。目前的修訂只是將已不存在的「休憩用地」地帶重新劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映現時用地的狀況。此外，用地的休憩用地供應已於大綱圖《說明書》內反映。 該幢街市連天台休憩花園大樓仍在使用中。食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)目前並無計劃重建宜安街街市。

5.4 提出意見的申述(R2)－主要理由和回應

5.4.1 R2 就項目 C1 及 C2 提出以下意見。

主要意見
(1) 該修訂項目旨在理順現況。
回應
(a) 關於(1)：

備悉有關意見。

6. 政府部門意見

6.1 規劃署曾諮詢以下決策局／部門，他們的回應已適當地納入上文各段：

- (a) 發展局起動九龍東專員；
- (b) 運輸署署長；
- (c) 地政總署總產業測量師／土地供應；
- (d) 食環署署長；
- (e) 社會福利署署長；
- (f) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (g) 路政署總工程師／九龍；以及
- (h) 康文署署長。

6.2 規劃署曾諮詢以下決策局／部門，他們對各項申述沒有意見：

- (a) 發展局首席助理秘書長(海港)；
- (b) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
- (c) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (d) 水務署總工程師／建設；
- (e) 土木工程拓展署總工程師／海港工程；
- (f) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (g) 警務處處長；
- (h) 環境保護署署長；
- (i) 地政總署九龍東地政專員；
- (j) 漁農自然護理署署長；
- (k) 機電工程署署長；
- (l) 消防處處長；
- (m) 海事處處長；
- (n) 民政事務總署觀塘民政事務專員；
- (o) 政府產業署署長；
- (p) 土木工程拓展署土力工程處處長；以及
- (q) 土木工程拓展署東拓展處處長。

7. 規劃署的意見

- 7.1 備悉 **R1** 表示支持的意見，以及 **R2(部分)**對項目 C1 及 C2 的意見。
- 7.2 根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持 **R2(部分)**表示反對的申述，並認為不應順應申述而修訂大綱圖，理由如下：

項目 A1 及 A2

位於勵業街用地的擬議商業發展

- (a) 把勵業街用地作商業用途，有助把觀塘商貿區轉型為第二個核心商業區，並與附近地區新興的藝文創意特色產生協同效應，同時為海濱範圍注入活力，因此把該用地劃為「商業(1)」地帶，實屬恰當；
- (b) 根據《準則》的規定及相關政府決策局／部門的評估，區內已規劃的政府、機構或社區設施和休憩用地大致上足以應付 K14S 規劃區規劃人口的需求。政府會繼續採取多管齊下的方式，進一步增加政府、機構或社區設施的供應，以配合地區需要；

建築物高度、視覺影響及空氣流通方面

- (c) 把建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，與觀塘商貿區內其他海旁用地現時所訂明的建築物高度限制一致，建築物高度由內陸地區向海濱一帶逐步遞減，可營造梯級式的建築物高度輪廓。當局已在該研究進行各項技術評估，確認擬議商業／辦公室發展項目不會在視覺和空氣流通方面造成無法克服的影響；

園景美化方面

- (d) 勵業街用地並無古樹名木／具特別價值的樹木。當局會在日後的賣地條件中適當地加入規定，要求按照現行的指引／技術通告規定擬議商業／辦公室發展項目進行路旁美化種植及園境／綠化；以及

項目 B 及 D

- (e) 修訂土地用途地帶，純粹為了反映已落成的項目／目前的用地狀況。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂大綱草圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂大綱草圖，請委員同意，整份大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

附件 I	《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/25》(縮圖)
附件 II	《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/24》的修訂項目附表
附件 III	申述人名單
附件 IV	申述人所提交的申述書
附件 V	2023 年 9 月 22 日都會規劃小組委員會會議記錄摘錄(只提供英文版本)
附件 VI	專責小組會議記錄摘錄(只提供英文版本)
附件 VII	觀塘(南部)規劃區休憩用地和主要政府、機構或社區設施供應
繪圖 H-1 a 至 H-1 f	初步布局設計圖／平面圖
繪圖 H-2 a 及 H-2 b	初步截視圖
繪圖 H-3 a 及 H-3 b	初步建築物密度圖
繪圖 H-4 a 至 H-4 e	合成照片
繪圖 H-5	另一項研究建議的自動行人道網絡
圖 H-1 及 H-2	位置圖
圖 H-3 a 至 H-3 d	平面圖

圖 H-4 a 至 H-4 d	航攝照片
圖 H-5 a 至 H-8	實地照片
圖 H-9	新九龍內地段第 6046 號的位置圖

規劃署

2024 年 3 月