

《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/26》

考慮申述編號 TPB/R/S/K15/26-R1 至 R184

和意見編號 TPB/R/S/K15/26-C1 至 C5

申述事項 (修訂項目)	申述人	提意見人
項目 A1： 把位於茶果嶺道的兩幅用地由「未決定用途」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並訂明建築物高度限制 項目 A2： 把位於「住宅(甲類)8」地帶北面的一幅用地及位於茶果嶺道的另一幅用地由「未決定用途」地帶及「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶 項目 A3： 把位於茶果嶺道的一幅用地由「未決定用途」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶 項目 A4： 把位於擬議「住宅(甲類)8」地帶東面、西面及西北面的數幅土地由「未決定用途」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」地帶及「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的	總數：184 支持並提出意見(149) <u>項目 A1(3)</u> - R1：香港房屋協會(下稱「房協」) - R2 至 R3：個別人士 <u>項目 A1 及 A4(1)</u> - R4：個別人士 <u>項目 A2(1)</u> - R5：個別人士 <u>項目 A2 及 A4(144)</u> - R7 及 R8：麗港城(第 1、2 及 4 期，及第 3 期)業主委員會 - R6、R9 至 R73、R75 至 R88、R90 至 R151：個別人士 部分支持和部分反對(4) <u>支持項目 A2 和 A4，以及反對項目 A1 和 B1(2)</u> - R74 及 R89：	總數：5 支持 R1 並就 R1 至 R107、R115 至 R118、R122 至 R131、R149、R153、R155、R167、R169、R173、R175 和 R181 至 R183 作出回應(1) - C1(亦為 R1)：房協 支持 R182(1) - C2(亦為 R181)：創建香港 支持 R83(1) - C3：個別人士 提出意見(2) - C4(亦為 R183)及 C5：個別人士

申述事項 (修訂項目)	申述人	提意見人
地方 項目 A5： 把位於茶果嶺道與偉業街交界的兩幅用地由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」 項目 A6： 把位於擬議「住宅(甲類)8」地帶東面的數幅土地由「未決定用途」及「休憩用地」地帶改劃為「綠化地帶」 項目 B1： 把位於前茶果嶺高嶺土礦場內的數幅土地由「住宅(乙類)2」、「住宅(乙類)3」、「住宅(乙類)4」及「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，並訂明建築物高度限制 項目 B2： 把位於前茶果嶺高嶺土礦場內的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制	個別人士 <u>支持 A2，以及反對項目 A4 和 B2(1)</u> - R153：個別人士 <u>支持項目 A4 和反對項目 A1(1)</u> - R154：個別人士 <u>反對(27)</u> <u>所有項目(12)</u> - R155：滙景花園業主委員會 - R156 至 R165 及 R183：個別人士 <u>個別項目(15)</u> - R152 及 R166 至 R179：個別人士 <u>提出意見(4)</u> <u>項目 A1(1)</u> - R180：香港中華煤氣有限公司 <u>項目 A1 及 A3(1)</u> - R181：創建香港 <u>所有項目(2)</u> - R182 及 R184：個別人士	

註：所有申述人和提意見人的名單載於**附件III**。申述書和意見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。這些申述和意見亦已上載至城規會網站

https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_K15_26.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 2021 年 12 月 3 日，《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/26》(下稱「分區計劃大綱草圖」)(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。分區計劃大綱草圖及其《註釋》所作的各項修訂載於附件 II 的修訂項目附表，而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，城規會共收到 184 份申述。2022 年 3 月 18 日，城規會公布申述的內容，為期 3 星期，讓公眾提出意見。在為期 3 星期的展示期屆滿後，城規會收到 5 份意見。
- 1.3 2022 年 6 月 17 日，城規會同意把所有申述及意見合為一組，由城規會一併以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述和意見。申述人和提意見人的名單載於附件 III。有關的申述和意見，以及規劃署經諮詢政府決策局／部門所作的回應的摘要載於附件 IV。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

項目 A1 至 A6 一位於茶果嶺村的擬議公營房屋發展，以及政府、機構或社區配套設施和運輸基建

- 2.1 政府在 2019 年、2020 年^[1]和 2021 年的《施政報告》公布，當局會採取由政府主導的方式收回茶果嶺村的私人土地用作發展高密度公營房屋和相關基建，以加快發展這幅位於市區的寮屋區以重建新社區。土本工程拓展署(下稱「土拓

^[1] 如 2020 年《施政報告》所述，茶果嶺村的公營房屋發展會交由房協落實。

署」)進行了一項可行性研究^[2]，以制定調查茶果嶺村的長遠土地用途(圖 H-6)(在先前的分區計劃大綱圖上，茶果嶺村主要被劃為「未決定用途」地帶，毗連地區則劃為「綠化地帶」、「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶)，以及須進行的地盤平整工程及基礎建設工程的詳情。當局已完成該項可行性研究。為落實研究所提的建議，茶果嶺村及其毗連地區已改劃為「住宅(甲類)8」地帶，以作高密度公營房屋發展(項目 A1)，以及改劃為「政府、機構或社區」地帶和支區(項目 A2 和 A3)，並進行有關其他道路和相關工程的改劃(項目 A4 至 A6)。

項目 B1—位於前茶果嶺高嶺土礦場第二期的擬議公營房屋發展

2.2 政府一直透過多管齊下的方式增加房屋土地供應，包括善用可發展用地的發展潛力，在規劃和基建許可的情況下盡量增加建屋量。根據土拓署所進行的檢視^[3]，提高前茶果嶺高嶺土礦場第二期的發展密度作高密度公營房屋發展，在技術上可行。為落實該項檢視的建議，當局把前茶果嶺高嶺土礦場第二期由「住宅(乙類)」地帶^[4]的數支區及「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶。

^[2] 當局已在該項可行性研究下，就交通及運輸影響評估、排水影響評估、排污影響評估、供水影響評估、公用設施影響評估、土力評估、地盤平整評估、環境檢討(包括空氣、噪音、水質、土地污染和生態等方面)、文化遺產評審、景觀影響評估、視覺影響評估及空氣流通專家評估進行初步評估(見小組委員會文件第 8/21 號的附件 V)。由於茶果嶺村和前茶果嶺高嶺土礦場第二期(項目 B1)的位置非常接近，有關可行性研究亦已就該兩個擬議發展在交通、視覺和空氣流通方面的累積影響進行評估。

^[3] 在 2014 年把前茶果嶺高嶺土礦場發展項目的多幅用地(包括項目 B1 用地)劃為「住宅(乙類)」地帶的支區時，以及在其後的詳細設計階段期間，當局已確定從視覺、空氣流通、交通、環境和基建方面而言，把有關用地作住宅用途在技術上可行。當局在檢視結果進行了多項技術評估，包括排污影響評估、供水影響評估、空氣質素影響評估、噪音影響評估、水質影響評估及樹木處理方案(見小組委員會文件第 8/21 號的附件 VI)。

^[4] 在先前的分區計劃大綱圖上，項目 B1 主要劃為「住宅(乙類)2」、「住宅(乙類)3」及「住宅(乙類)4」地帶，最高地積比率訂為 3.3 倍至 5 倍，建築物高度限制為主水平基準上 90 米及主水平基準上 95 米。

項目 B2—有關擬擴大位於前茶果嶺高嶺土礦場一幅預留作學校的用地

- 2.3 位於已預留作學校的用地旁邊的一幅用地會由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，讓當局得以參照《香港規劃標準與準則》的規定，提供整體不少於 6 200 平方米的可建面積，以興建一間設有 30 個課室的小學。有關學校用地在先前和現時的分區計劃大綱圖上均劃為「政府、機構或社區」地帶。

對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂

- 2.4 當局已就上述修訂項目對分區計劃大綱圖的《註釋》作出相應修訂。
- 2.5 為落實都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於 2020 年 3 月 20 日就一宗第 12A 條申請(編號 Y/K15/4)作部分同意的決定，當局已把政府訂明提供公眾停車場的規定，以容許在計算總樓面面積時公眾停車場得到豁免的相關條文並納入油塘灣「綜合發展區」地帶的「備註」(見該小組委員會會議記錄的**附件 V**)。
- 2.6 當局亦藉此機會把其他技術修訂納入分區計劃大綱圖的《註釋》，以反映最新修訂的《法定圖則註釋總表》。

對分區計劃大綱圖作出的修訂

- 2.7 2021 年 11 月 12 日，小組委員會同意上述有關《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/25》的修訂適宜根據條例第 5 條展示。小組委員會文件第 8/21 號載於城規會網頁^[5]，並存放於城規會秘書處，以供委員查閱，而該小組委員會會議記錄的摘錄則載於**附件 VI**。《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖》其後於 2021 年 12 月 3 日刊憲。

^[5] 小組委員會文件第 8/21 號及包含相關技術評估的附件載於城規會網頁 https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/MPC/Agenda/683_mpc_agenda.html。

3. 地區諮詢

- 3.1 就油塘灣的「綜合發展區」地帶而對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的擬議修訂涉及一宗第 12A 條申請(編號 Y/K15/4)。該第 12A 條申請已作出公布讓公眾提出意見，而所收到的公眾意見已轉交小組委員會，以供考慮有關申請。
- 3.2 2021 年 5 月 10 日，茶果嶺村的受影響村民／業務經營者獲邀出席由土拓署、地政總署及規劃署共同安排的會堂簡介會。當局在簡介會上闡釋茶果嶺村的概括發展方案、發展時間表和有關的補償及安置安排。出席者所提關注事項及詢問，以及當局所作回應的內容要點載於**附件 VII**。
- 3.3 2021 年 7 月 6 日，規劃署聯同土拓署和地政總署諮詢觀塘區議會。觀塘區議會原則上大致不反對擬議的發展項目，以及對先前的分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，但他們要求提供公眾停車場和政府、機構或社區設施(即圖書館及濕貨街市)，以及保留具歷史價值的建築物／構築物(例如羅氏大屋、多仔石及「合義龍」(**圖 H-3b**))，並對擬議發展可能對交通造成影響、區內行人通達性及補償及安置安排表示關注。觀塘區議會會議的會議記錄摘錄載於**附件 VIII**。觀塘區議會秘書處於 2021 年 8 月 16 日發出載述觀塘區議員主要關注事宜的來信，以及土拓署的回覆，分別載於**附件 IX** 及 **X**。
- 3.4 2021 年 9 月 2 日，規劃署聯同土拓署和房協諮詢海濱事務委員會轄下的九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)。專責小組原則上不反對擬議發展項目及有關的發展密度，但認為有必要在現有的地面行人過路處(**圖 H-11**)以外，再增設過路設施(例如行人天橋或地下通道)，以改善橫跨茶果嶺道的行人連接，而有關各方應就擬議房屋發展及已規劃的公眾海濱長廊制訂綜合設計方案。專責小組亦建議房協因應羅氏大屋(位於茶果嶺村內的三級歷史建築)來優化四周建築物的設計布局(**圖 H-8a**)，以加強建築物之間的通風廊效用。專責小組會議的會議記錄摘錄載於**附件 XI**。
- 3.5 2021 年 10 月 27 日，規劃署和土拓署應麗港城居民的邀請，一同就發展項目諮詢麗港城居民。麗港城居民提出的關

注主要涉及該兩個擬議公營房屋發展(項目 A1 及 B1)和擬議政府聯用綜合大樓(項目 A2)的建築物高度；以及要求提供公眾停車場、改善區內交通和往來港鐵藍田站的行人連接等地區事宜。申述(R7 及 R8)由麗港城的兩個業主委員會提交。

4. 申述用地及其周邊地區

4.1 申述用地及其周邊地區(圖 H-1 至 H-5d)

項目 A1 及 B1 的申述用地(茶果嶺村及前茶果嶺高嶺土礦場第二期的擬議公營房屋發展)

4.1.1 項目 A1 用地(約 3.03 公頃)位於東九龍海濱附近，地勢略有起伏，有一些介乎主水平基準上約 4 米至 10 米不等的地台，現時主要建有低矮寮屋。根據地政總署在 2021 年 12 月在分區計劃大綱草圖刊憲後進行的清拆前登記，茶果嶺村約有 1 500 個受影響的構築物，涉及 750 個住戶(合共 1 500 人)和 25 個業務經營者。茶果嶺村內有一幢評為三級歷史建築的羅氏大屋，擬作原址保存並活化再用。在項目 A1 用地南面位於茶果嶺村以外地方的另一幢三級歷史建築(即茶果嶺天后宮)，則不會受到影響(圖 H-3b)。目前，正在施工的茶果嶺隧道的所在位置就是茶果嶺村中部地底(圖 H-3a)。

4.1.2 項目 B1 用地(約 1.45 公頃)位於前茶果嶺高嶺土礦場，坐落在茶果嶺村東面較高的地台上。該地台將會平整至主水平基準上 32 米的高度。現時，該用地大部分地方是一個廢置的石礦場，並長滿植物。其北面地方為項目第一期作中密度私營房屋發展的地盤(即正在施工的 KOKO HILLS)。該處劃為「住宅(乙類)1」地帶和「住宅(乙類)2」地帶，最高地積比率為 3.3 倍及 4.5 倍，建築物高度限制為主水平基準上 90 米及 110 米(圖 H-3a)。現時項目 A1 用地與項目 B1 用地之間的地方是植被的陡峭山坡。

4.1.3 在更廣闊的層面而言，申述用地附近有私人住宅發展項目，包括位於北面的麗港城、東北面較遠處在港鐵

藍田站上蓋的滙景花園，以及東南面較遠處位於油塘灣的已規劃「綜合發展區」地帶。在申述用地西面位於繁華街與茶果嶺道之間的地區建有唐樓羣，而西面在茶果嶺道另一邊的海濱地區是職業訓練局擬議新校舍的所在地及已規劃的茶果嶺公眾海濱長廊。其東南面是正在施工的將軍澳－藍田隧道(下稱「將藍隧道」)，以及東區海底隧道收費廣場(圖 H-3a)。

兩個公營房屋發展的發展建議

- 4.1.4 項目 A1 和 B1 用地分別劃為「住宅(甲類)8」地帶和「住宅(甲類)9」地帶，以便在茶果嶺村及前茶果嶺高嶺土礦場第二期進行擬議的公營房屋發展，並闢建政府、機構或社區設施以及商業用途。根據 2020 年的《施政報告》，房屋用地的平台層將闢設社會福利設施，其樓面面積將不少於相關住用總樓面面積的 5%。兩個項目的主要發展參數撮述如下，而概念計劃^[6]則載於圖 H-8a 至 8c(茶果嶺村)和圖 H-9a 至 9c(前茶果嶺高嶺土礦場第二期)。

	項目 A1 用地	項目 B1 用地
地帶	「住宅(甲類)8」地帶	「住宅(甲類)9」地帶
用地面積	約 3.03 公頃	約 1.45 公頃
最大總樓面面積／最高地積比率	最大總樓面面積 ^[a] － 住用：227 250 平方米 － 非住用：30 300 平方米	最高地積比率 － 住用：7.5 倍 － 合共：9 倍
最高建築物高度	主水平基準上 110 米／ 主水平基準上 130 米	主水平基準上 135 米／ 主水平基準上 140 米
單位數目 ^[b]	約 4 500 個	約 2 250 個
預計人口 ^[b]	約 12 600 人	約 6 400 人

^[6] 擬備概念計劃連模擬設計圖、布局及建築物覆蓋範圍的目的，是顯示在法定發展限制及地盤限制下，落實發展項目的可行性，以及進行各項技術評估。在詳細設計階段，項目執行部門及機構或會作出修訂但須符合法定發展限制、《說明書》訂明的設計考慮因素，以及《可持續建築設計指引》中的其他相關要求。

	項目 A1 用地	項目 B1 用地
社會福利設施 ^[c]	– 一間設有 100 個名額的幼兒中心； – 一間設有 30 個名額的兒童之家； – 一間設有 250 個名額的安老院舍及一間設有 30 個名額的日間護理單位； – 一間設有 60 個名額的長者日間護理中心； – 一間長者鄰舍中心； – 一間設有 50 個名額的中度弱智人士宿舍；以及 – 一間設有 120 個名額的綜合職業康復服務中心	– 一間設有 150 個名額的安老院舍及一間設有 30 個名額的日間護理單位； – 一間設有 100 個名額的安老院舍； – 一間設有 80 個名額的綜合職業康復服務中心；以及 – 一間設有 50 個名額的中度弱智人士宿舍
其他設施	– 一間設有 9 個課室的幼稚園^[d] – 零售設施	– 一間設有 6 個課室的幼稚園^[d] – 零售設施
康樂設施、 鄰舍休憩用地、 綠化空間及 附屬泊車設施	– 根據《香港規劃標準與準則》提供康樂設施、鄰舍休憩用地(即每人 1 平方米)及附屬泊車設施，以及上落客貨車位 – 提供綠化上蓋面積，以符合《可持續建築設計指引》中的規定	
預計入伙時間	由 2031 年開始分階段入伙	2030 年

註：

^[a] 分別等同於最高住用和非住用地積比率 7.5 倍和 1.0 倍。當局所施加的總樓面面積和建築物高度限制已考慮到茶果嶺村用地位處海旁，同時不會減少建屋量及政府、機構或社區設施的供應。

^[b] 當局假設茶果嶺村及前茶果嶺高嶺土礦場第二期的單位平均面積分別為約 50 平方米及 45 平方米，並假設該兩個發展項目中，每個單位的居住人數為 2.8 人。

^[c] 技術評估已包括上述社會福利設施。實際提供的設施將視乎相關政府部門在詳細規劃及設計階段期間所提出的意見而定。正如分區計劃大綱圖的《註釋》所訂明，在計算總樓面面積／地積比率時，按政府要求設置的社會福利設施的樓面空間，可免計算在內。

^[d] 有待經諮詢相關的決策局／部門後在詳細設計時確定。

項目 A2 及 A3 的申述用地(用作闢設擬議政府、機構或社區設施)

- 4.1.5 項目 A2 涉及兩幅劃為「政府、機構或社區」地帶的用地，其中一幅毗連繁華街(面積約 5 700 平方米)，另一幅位於茶果嶺道／繁華街交界(面積約 400 平方米)。前者現時大部分是個植被的斜坡，已預留作興建政府聯用綜合大樓之用，以便提供一個體育館、衛生署設施、社會福利設施及一個公共交通交匯處；後者旨在反映設於路旁並已沿路旁進行綠化工程的一個現有政府垃圾收集站。
- 4.1.6 項目 A3 是把毗連茶果嶺道並位於茶果嶺隧道上方的用地(面積約 2 700 平方米)劃作「政府、機構或社區(1)」地帶^[7]。有關的用地已預留供闢設擬議的標準分區消防局暨救護站。

項目 A4 至 A6 的申述用地(用作闢設擬議道路／行人路及路旁市容設施，以及進行及斜坡工程)

- 4.1.7 項目 A4(總面積約 1.43 公頃)涉及兩項擬議道路工程，包括(i)擬建一條 550 米長的新路以直接連接前茶果嶺高嶺土礦場及茶果嶺道。該道路闊 7.3 米，並採用標準雙線不分隔車道設計；以及(ii)擬擴闊現時的繁華街及永福街／重訂這兩條道路的走線以連接擬建的政府聯用綜合大樓，並闢設路旁停車處。毗連茶果嶺道／偉業街交界的兩幅用地劃作「其他指定用途」註明「美化市容地帶」(總面積約 0.11 公頃)(項目 A5)是為了在路旁進行綠化工程。茶果嶺村東面的多幅土地劃作「綠化地帶」(總面積約 0.48 公頃)(項目 A6)是為了反映茶果嶺村發展項目範圍內進行的綠化斜坡平整。

^[7] 分層住宅(只限政府員工宿舍)屬「政府、機構或社區(1)」地帶內的第一欄用途，旨在提供彈性，讓當局可以在上蓋闢設部門宿舍，惟須視乎相關部門在詳細設計階段進行的技術評估而定。

項目 B2 的申述用地(擬擴大位於前茶果嶺高嶺土礦場內一幅已預留作學校的用地)

4.1.8 項目 B2(面積約 1 300 平方米)是一個植被的山坡，毗鄰一幅「政府、機構及社區」用地。該用地自二零一四年起已預留作興建一所設有 30 個課室的小學。麗港城第 3 期位於該用地的北面麗翠徑的另一端(圖 H-8a)。

4.2 規劃意向

上述申述用地所涉及的用途地帶，其規劃意向載於下文：

- (a) 項目 A1 及 B1 的「住宅(甲類)8」地帶及「住宅(甲類)9」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，商業用途屬經常准許的用途。
- (b) 項目 A2、A3 及 B2 的「政府、機構或社區」地帶及其支區的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，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。
- (c) 項目 A5 的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的規劃意向，主要是提供土地用作美化環境和植樹用途，以提高環境質素。
- (d) 項目 A6 的「綠化地帶」的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 城規會共收到 184 份申述，包括 149 份表示支持的申述(**R1** 至 **R73**、**R75** 至 **R88**，以及 **R90** 至 **R151**)、4 份包含支持和反對意見的申述(**R74**、**R89**、**R153** 及 **R154**)、27 份表示反對的申述(**R152**、**R155** 至 **R179** 及 **R183**)，以及 4 份表示關注及／或提出意見的申述(**R180** 至 **R182** 及 **R184**)(載於附件 III)^[8]。
- 5.1.2 在 149 份表示支持的申述中，有 4 份(**R1** 至 **R4**)由房協及個別人士提交，表示支持項目 A1。麗港城兩個業主委員會(**R7** 及 **R8**)及 143 名個別人士(**R5** 至 **R6**、**R9** 至 **R73**、**R75** 至 **R88**、**R90** 至 **R151**)^[9]表示支持項目 A2 及／或項目 A4，並就個別項目及其他地區事宜表達關注／提供意見。
- 5.1.3 4 份由個別人士提交的申述提出支持意見及反對意見。**R74** 及 **R89** 表示支持項目 A2 及 A4，但反對項目 A1 及 B1，**R153** 表示支持項目 A2，但反對項目 A4 及 B2，而 **R154** 表示支持項目 A4，但反對項目 A1。
- 5.1.4 27 份表示反對的申述由滙景花園業主委員會(**R155**)及其他個別人士提交，當中有 12 份(**R155** 至 **R165** 及 **R183**)表示反對所有修訂項目，其餘的(**R152** 至 **R166** 至 **R179**)則反對個別修訂項目。
- 5.1.5 餘下的 4 份申述由香港中華煤氣有限公司(**R180**)、創建香港(**R181**)及兩名個別人士(**R182** 及 **R184**)提交，就個別項目表達關注及／或提出意見。

^[8] 3 名申述人(**R23**、**R80** 及 **R183**)亦就職訓局的擬議新校舍，及／或在偉樂街擬重置的石油氣加油氣站的設計提出意見／表達關注。該擬議新校舍及擬重置的石油氣加油氣站位於 K15 規劃區的範圍外，與所有修訂項目並不相關。

^[9] 申述(**R9** 至 **R151**)表示支持修訂項目 A2 及 A4 是根據標準範本提交，並從範本中選擇各項標準化選項以表達個別項目和對其他地區事宜的關注／提出建議(見附件 IV 的附錄 I)。

5.1.6 申述提出的主要理由和其主要意見／建議(如有)，以及規劃署在諮詢相關決策局／部門後的回應，載於附件 IV，並概述於下文第 5.2 至 5.4 段。

5.2 表示支持的申述

5.2.1 項目 A1 及／或 B1(茶果嶺村及前茶果嶺高嶺土礦場第二期的擬議公營房屋發展)

主要支持理由／意見	申述
(1) 支持項目 A1 透過把茶果嶺村寮屋區重建為規劃完善並設有政府、機構或社區設施和零售設施的高密度公營房屋發展，以提供約 4 500 個公營房屋單位，令土地資源得以善用。 就建築物高度和發展密度而言，茶果嶺村的擬議公營房屋發展與周邊的住宅發展互相協調，預計不會有無法克服的技術問題。	R1 至 R4
其他主要意見／建議	申述 ^[^]
[^]包括支持其他項目但同時對項目 A1 和/或 B1 表達了意見/建議的申述	
(2) 應仔細規劃兩個擬議公營房屋發展的建築物座向及間距，以減低對麗港城的空氣流通所造成的負面影響。	R9 至 R27、R35、R36、R39、R42、R62 至 R73 及 R115 至 R118
(3) 兩個擬議公營房屋發展的建築物高度會超出麗港城的建築物高度(即主水平基準上 80 至 92 米)，並會令麗港城第 2 及第 3 期的景觀受阻。因此，應加闊建築物間距，並大幅度進行綠化，以改善視覺效果。	R9 至 R31、R37、R38、R41 至 R43、R45、R75 至 R81、R93 及 R122 至 R125
(4) 為加強綠化，應增加在兩個擬議公營房屋發展採取美化環境措施及種植樹木，以補償因推展項目 A1、A2、A4 及 B2 而失去	R7 至 R30、R34 至 R37、R40、R43、R44、R47 至

的「綠化地帶」。	R50 及 R98 至 R101
(5) 應在有關房屋用地提供濕貨街市、超級市場及餐飲服務，以應付居民所需及減低對麗港城的影響。	R9 至 R23、R31、R33、R38、R40、R82 至 R92 及 R128 至 R131
<u>建議</u> (6) 位於茶果嶺村房屋發展(項目 A1)最北面的樓宇，其建築物高度不應超出麗港城的建築物高度(即主水平基準上 80 至 92 米)，而整體建築物高度則應由北面向南面遞增。	R5 及 R6
(7) 應減低前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展(項目 B1)的建築物高度，以盡量減輕對麗港城和 KOKO HILLS 所造成的「屏風效應」。	R73
(8) 有建議把茶果嶺村房屋發展(項目 A1)及前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展(項目 B1)的建築物高度減低至對前茶果嶺高嶺土礦場第一期發展所施加的建築物高度限制(即主水平基準上 90 米／110 米)以達至梯級式建築物高度輪廓。	R146
回應	
(a) 備悉上文(1)表示支持的意見。	
關於(2)至(4)：	
(b) 在兩個擬議的房屋發展中採取適當的緩解措施，例如不少於 15 米的建築物間距、不少於闊 20 米的城市窗口（只適用於茶果嶺村）、適當的建築物布局、梯級式建築物高度及提供鄰舍休憩用地等，以利空氣流通和視覺通透度。在兩個擬議的房屋發展中採取園境美化處理(包括闢設平台花園、緩衝種植地帶及／或進行垂直綠化／種植攀緣植物)及在詳細設計內會適當地遵從《可持續建築設計指引》所載有關綠化上蓋面積的規定。此外，兩個擬議公營房屋發展	

的建築細節，包括顏色、建築物外牆和設計，將在詳細設計階段探討，以進一步減輕對周圍環境的視覺影響。下文第 5.3.3 (d)及(e)段中，對由土拓署在茶果嶺村公營房屋發展實施的其他景觀緩解措施的回應亦相關。
(c) 關於(5)：兩個房屋發展將提供各類型的零售設施，在詳細設計階段將考慮在擬議的茶果嶺村公營房屋發展中提供濕貨市場。
關於(6) 至(8)： (d) 兩個擬議公營房屋發展的發展建議，在善用珍貴土地資源以便在市區提供更多公營房屋單位，以及確保有關項目與位於九龍東地區臨海發展（最高建築物高度為主水平基準上120米）的整體發展密度及建築物高度相協調方面，已取得平衡。如合成照片（圖 H-10a和10b）所示，擬議的發展項目與周圍環境並非不協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，茶果嶺村發展的建築物高度限制擬議為主水平基準上110米／130米，連同前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展的建築物高度限制為主水平基準上135米／140米，可締造從內陸向海旁漸次遞減的梯級式建築物高度輪廓。考慮到規劃和基礎設施兩方面均容許所施加的建築物高度限制，降低建築物高度的建議無法善用市區土地資源的發展潛力。請參閱下文第5.3.2(a)、(c)至(e)段就視覺和空氣通風方面作出更詳細的回應。

5.2.2 項目 A 2 (擬議政府聯用綜合大樓)

主要理由／意見／建議	申述
(1) 支持為社區提供服務的擬議政府聯用綜合大樓。	R5 至 R151 及 R153
(2) 擬議政府聯用綜合大樓亦應設有公眾停車場和圖書館。	R5 至 R151
(3) 應在詳細設計階段就擬議政府聯用綜合大樓進行環境評估，以確保不會對鄰近的居	R8、R9、R32、R46、R120、R137

民帶來噪音方面的負面影響和氣味滋擾。	至 R141
<u>建議：</u> (4) 擬議政府聯用綜合大樓的建築物高度不應高於麗港城(即主水平基準上 80 至 92 米)。 (5) 建議把建築物高度設限於 50 米或 60 米。	R8、R9、R32、R46、R120、R137 至 R140 R141 及 R153
回應	
(a) 備悉(1)表示支持的意見。	
(b) 關於(2)：於2021年7月6日諮詢觀塘區議會時，有議員要求闢設圖書館和公眾停車場。儘管圖書館已足夠應付該區規劃人口的需求及按照《香港規劃標準與準則》的規定，但康樂及文化事務署(下稱「康文署」)將積極研究在擬議政府聯用綜合大樓內闢設圖書館設施，以提升茶果嶺區圖書館服務的可行性。按照「一地多用」的原則，在合適的政府、機構或社區設施加設公眾停車場的方針，運輸署表示會在較後階段與擬議政府聯用綜合大樓的項目倡議人積極研究在該處闢設公眾停車場的可行性。	
(c) 關於(3)：可行性研究進行的初步環境評審顯示，茶果嶺村發展不會對環境造成無可克服的影響。目前擬議的政府、機構或社區設施不大可能產生負面的噪音影響及氣味滋擾。擬議政府聯用綜合大樓的項目倡議人會在詳細設計階段諮詢環境保護署和進行進一步的初步環境評審，如有需要，將詳細定出必須實施的環境緩解措施。	
(d) 關於(4)及(5)：為應付日後發展項目所帶來的新增人口的需要和區內的需求，擬議政府聯用綜合大樓^[10]會按「一地多用」的原則發展，以提供體育館、衛生署設施、社會福利設施和一個公共運輸交匯處。政府、機構或社區用途的實際供應情況將在詳細規劃及設計階段考慮。為了提供彈性及容許更改／增加相關設施，以配合社區／地區需要並達致善用土地，「政府、機構或社區」地帶不會設有建築	

^[10] 按照已預留規劃設施，可行性研究就擬議政府聯用綜合大樓擬備了概念計劃作評估，其建築物高度為主水平基準上 70 米(圖 H-10a 及 10d)。

物高度限制。項目倡議人須在詳細設計階段進行相關評估，以確定其可行性，亦會在適當時候諮詢相關持份者。

5.2.3 項目 A 4 (擬議新道路)

主要理由／意見／建議	申述
(1) 支持興建擬建新道路，把前茶果嶺高嶺土礦場與茶果嶺道直接連接起來以紓緩對茜發道、茶果嶺道和偉業街的交通情況，並應加快展開此項目以避免道路網絡超載。	R4、R7 至 R151
(2) 在接近麗港城一段的擬議新道路設置隔音屏障，以緩解其潛在影響。	R5、R6 及 R107
回應	
(a) 備悉(1)表示支持的意見。擬建新道路計劃於 2029/30 年完工，以配合兩個擬議公營房屋發展的入伙時間。	
(b) 關於(2)，可行性研究已進行初步環境評審，以辨識並評估在施工和運作兩個階段的潛在噪音影響。初步環境評審的噪音影響評估指出此新車輛通道對現有和規劃中的易受噪音影響的地點(包括麗港城)所造成的噪音並不嚴重。因此，無須就緩減噪音而沿擬建新路設置隔音屏障。	

5.2.4 其他意見／建議

意見／建議	申述
<u>項目 A3：</u> (1) 有建議主張把項目 A3 的用地遷至擬議茶果嶺村房屋發展與麗港城之間的位置，以進一步擴闊兩者之間的距離。	R5 及 R6
<u>項目 B2：</u> (2) 鑑於適齡學童持續下降的趨勢，擬議擴大學校用地欠缺理據支持。若需興建新學校，當局應另覓合適校舍選址，位置不應	R8、R9、R32、 R142 至 R151

太接近麗港城第 3 期。	
<u>其他：</u> (3) 建議擴闊茶果嶺道，以紓緩預計因新增人口以及由將藍隧道經藍田交匯處往觀塘商貿區的交通量所導致的交通擠塞情況。	R7 至 R27、R35、R36、R39、R42、R44、R45、R62 至 R74、R93、R114 及 R146
(4) 地區普遍缺乏停車位。應在擬議的政府聯用綜合大樓和茶果嶺地區的其他合適地點提供更多停車位，例如：機電工程署（機電署）位於晒草灣的車場。	R7 至 R23、R31、R33、R38、R40、R44、R82 至 R92、R126 及 R127
(5) 當局應妥善考慮新增人口對區內交通和港鐵藍田站 D1 出口（即離麗港城及茶果嶺村最近的出口）運作的影響，現時該出口非常擠迫，亦沒有任何無障礙設施。	R7 至 R9、R32、R132 至 R136 及 R146
(6) 當局需於前茶果嶺高嶺土礦場／擬議政府聯用綜合大樓闢設一個新的港鐵站出口，並設有無障礙設施，及闢設通往港鐵藍田站的無障礙通道，以改善區內的行人通達程度，及應付新增人口／日後政府聯用綜合大樓使用者的需要。	R7 至 R32、R37、R38、R41 至 R43、R59、R75 至 R81、R119 至 R121 及 R146
(7) 改善茶果嶺區(包括麗港城)與東區海底隧道巴士轉車處(圖 H-11)之間的行人易行度，藉以為居民提供更多過海公共交通服務的選擇。	R7 至 R30、R34 至 R37、R40、R43、R44、R46 至 R50 及 R94 至 R97
回應	
(a) 關於(1)：擬議標準的分區消防局暨救護站(項目A3)位於茶果嶺隧道上方。鑑於隧道的技術限制，隧道上方只容許興建低至中層建築物。根據《香港規劃標準與準則》的規定，為利便日後運作，消防局所在位置，應既便於通往主要幹路，又易於通往區域幹路。項目A3緊連茶果嶺道，而臨街面闊度最少有70米。考慮到上述各項因素，該地點是最佳的選項。消防處處長原則上同意現時項目A3用地的地	

點。關於申述人所建議的地點，該地點會接駁至擴闊後的繁華街，將以單程地區幹路的標準設計，並不符合以上的運作規定。

(b) 關於(2)：項目B2只屬輕微修訂以擴大預留的學校用地，使建築面積達到所要求的6 200平方米(圖H-13)，以闢設一所計劃設有30個課室的小學。當局評估有關擴大修訂於施工及運作階段中均技術上可行。請參閱下文第 5.3.10 (a)及(b)段中，就教育局就有關學校規劃觀點的意見及更詳細的技術理由作出更詳細的回應。

(c) 關於(3)：可行性研究已進行的初步交通及運輸影響評估，已包括所有興建中的運輸基礎設施（例如將藍隧道）和已計劃的發展。根據該初步交通及運輸影響評估，茶果嶺道在擬議發展項目落成後，仍不會超出負荷。因此，從交通角度而言，茶果嶺道不需進行擴闊。運輸署署長對此沒有負面意見。請參閱下文第 5.3.3 (a)段中作出更詳細相關回應。

(d) 關於(4)：除了擬議政府聯用綜合大樓內的擬議的公眾停車場外，當局正按照「一地多用」的原則研究在計劃中晒草灣公園（圖H-11）提供公眾停車場。規劃中的公園現時為機電署的車場，並鄰近前晒草灣堆填區。因此，在公園下方設置公眾停車場的可行性需經過技術評估已確立其可行性，其中包括堆填區氣體風險評估。運輸署會密切監察該地區的泊車情況，並會在有需要時適時採取不同措施增加泊車供應。

(e) 關於(5)至(7)：隨著擬議政府聯用綜合大樓內落實一個公共運輸交匯處，將能提供更多的公共交通服務選擇，以服務鄰近社區。前晒草灣堆填區位於前茶果嶺高嶺土礦場和港鐵藍田站之間（圖H-11），阻礙建設任何自動扶手電梯/行人天橋/隧道系統，以直接連接擬議發展與港鐵藍田站。儘管如此，當局會在茶果嶺村發展項目的詳細設計階段進一步檢視申述用地附近的行人連繫性和易行度，包括提供行人改善設施和橫過茶果嶺道的連接安排，以及評估港鐵藍田站D1出口的承載力和暢達性。請參閱下文第 5.3.3 (c) 及5.3.4(a)至(e)段中作出更詳細的回應。

5.3 表示反對的申述

項目 A1 及／或 B1(茶果嶺村及前茶果嶺高嶺土礦場第二期的擬議公營房屋發展)

5.3.1 土地用途及發展建議

主要理由／意見／建議	申述
(1) 把這些具較高價值的用地用作公營房屋發展，會對政府的收入和財政狀況造成負面影響，做法並不合理。既然當局有更多合適土地選項可用(尤其是北部都會區)，應把有關用地作其他更具價值的用途，包括私人住宅、商業和酒店等。	R172
(2) 前茶果嶺高嶺土礦場第二期(項目 B1)原本規劃作低密度住宅發展，訂有較低的建築物高度限制。把用地改劃作訂有較高地積比率限制和建築物高度限制的公營房屋發展，做法偏離規劃原意。	R173 及 R177
(3) 前茶果嶺高嶺土礦場在採礦業方面具有很高的歷史價值，而且地質具多樣性，因此不應被改劃。當局在提供土地作建屋和政府、機構或社區用途方面有其他選擇，例如棕地。	R161
(4) 既然區內有其他新發展，茶果嶺村日後的發展規模應維持現有人口水平，以免茶果嶺一帶不勝負荷。有建議提出應降低地積比率。	R74 及 R173
回應	
關於(1)至(3)：	
(a) 鑑於公營房屋需求殷切，政府一直採取多管齊下的方式增加土地供應。雖然北部都會區和合適的棕地均可在新界提供土地以進行多項發展，但項目 A1 及 B1 的用地有助在市區增加土地供應作興建公營房屋之用。這兩個用地極為接	

近現有的住宅羣，並有已規劃的運輸基礎和政府、機構或社區設施作為配套，因此適合作住宅發展。

- (b) 茶果嶺村的重建需要引用《收回土地條例》和其他適用的條例，收回目前分散在該地盤內的私人土地（圖 H-3b），以作公共用途。此外，透過按政策的補償安置，可改善寮屋區居民的居住環境。
- (c) 自 2014 年起，前茶果嶺高嶺土礦場第二期(項目 B1)所涉用地已改劃作中密度住宅用途。鑑於多年來市民對公營房屋有殷切及持續的需求，以及擬建的新道路(項目 A4)可提升區內交通容量的考量下，是次修訂旨在提高其發展密度，以作高密度的公營房屋發展。
- (d) 關於(2)：規劃是一段持續的過程，當局有實際需要不時檢視分區計劃大綱圖，以回應不斷轉變的規劃環境和社會及社區需求。一如先前對分區計劃大綱圖提出的修訂，這次對分區計劃大綱圖提出的修訂已經過相關技術評估和法定公眾諮詢的程序。上文(c)項所載的回應亦適用。關於對建築物高度的關注事項，請參閱下文第5.3.2段(a)項及(b)項的回應。
- (e) 關於(3)：除上文(c)及(d)項所載的回應外，前茶果嶺高嶺土礦場的所有採礦或採石活動自 1990 年代以來已經停止。根據現有的岩土工程資料，該用地的表層之下主要為風化花崗岩和花崗岩，屬香港常見地質。前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展的用地範圍內，並無已評級歷史建築或有待古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)進行評級的項目。
- (f) 關於(1)、(2)及(4)：可行性研究和設計檢討的結果確認，有關用地適合作高密度的公營房屋發展，而有關發展在技術可行性和土地用途協調性方面，均屬合適。

5.3.2 建築物高度、視覺及空氣流通方面

主要理由／意見／建議	申述
(1) 茶果嶺村和前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展的最高建築物高度，分別訂為主水平基準上 110 米／130 米和主水平基準上 135 米／140 米，而距離海濱較遠的「住宅(乙類)1」地帶和「住宅(乙類)2」地帶的建築物高度限制，則訂為較低的主水平基準上 90 米／110 米。上述的建築物高度輪廓不符合《香港規劃標準與準則》所訂明的城市設計原則，即從內陸至海旁地區之間保持由高至低的梯級式建築物高度，亦與周圍環境不相協調，造成負面的視覺影響。	R167
(2) 建議欠佳，沒有任何保護海景的規劃，結果形成一個稠密擠迫的發展區。	R165 及 R174
(3) 建築物高度限制高於麗港城第二期和第三期的大部分住宅大廈，以及前茶果嶺高嶺土礦場第一期的發展 KOKO HILLS，因此，即使納入擬議的緩解措施(例如加闊建築物間距和加強綠化)，亦會對附近居民的景觀造成破壞。	R153、R169 及 R174
(4) 兩個擬議公營房屋發展的建築物高度，均會阻擋滙景花園部分居民的景觀，對居民生活和物業價值造成負面影響。	R155
(5) 所訂的建築物高度會令海旁範圍高廈林立，對周邊的住宅發展造成「屏風效應」，在夏季情況尤甚。	R155、R167、R173 及 R177
(6) 對空氣流通的影響被淡化。所建議納入的「通風窗戶」只能作為非常有限的通風走廊。	R183

<u>建議：</u> (7) 兩個擬議公營房屋發展的建築物高度，應分別降至主水平基準上 80 米、100 米或 110 米(茶果嶺村)，以及主水平基準上 90 米或 110 米(前茶果嶺高嶺土礦場第二期)。	R167、R169 及 R173
回應	
關於(1)至(5)： (a) 兩個擬議公營房屋發展的發展建議，在善用珍貴土地資源以便在市區提供更多公營房屋單位，以及確保有關項目與九龍東地區臨海發展(最高建築物高度為主水平基準上120米)的整體發展密度及建築物高度相協調方面，已取得平衡。茶果嶺村地勢較平坦並面向海港，而前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展則坐落於主水平基準上約32米的不同平台上。從較宏觀的角度而言，有關項目的北面為麗港城(主水平基準上80米至92米)，東北面橫跨晒草灣遊樂場的較遠處為滙景花園(主水平基準上124米至153米)，而東南面較遠處為已規劃的油塘灣「綜合發展區」用地(最高建築物高度為主水平基準上120米)(圖H-3a)。在可行性研究下進行的視覺影響評估所製作的合成照片顯示(圖H-10a至10b)，雖然這部分海濱範圍的景觀特色會有所改變，但擬議發展可視為住宅市景的延伸，與周圍環境並非不協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，茶果嶺村發展的建築物高度限制擬議為主水平基準上110米／130米，連同前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展的建築物高度限制為主水平基準上135米／140米，可締造從內陸向海旁漸次遞減的梯級式建築物高度輪廓。適當的緩解措施，例如闢設建築物間距和進行綠化／園境美化處理，以盡量減少對景觀的影響。整體而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及建築署總建築師／管理統籌分處2從城市設計和景觀的角度對擬議發展沒有負面意見。 (b) 根據城規會規劃指引編號41有關「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」所述，香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素。為照顧公眾利益，保護公眾享有的景觀更為重要。就此，視覺影響評估亦根據視覺敏感度、區內重要景觀和暢達性，以及其	

他區內和地區規劃考慮因素等，選取了合共九個觀景點，包括位於鰂魚涌公眾海濱長廊公園的策略性觀景點(圖 H-10a)及晒草灣棒球場(圖 H-10f)(屬區內的公共休憩空間)。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，所選的觀景點大致符合上述指引的要求，亦足以就分區計劃大綱圖的修訂所帶來的累積視覺影響作出全面的評估。對物業價格的影響並非相關的規劃考慮因素。

關於(5)和(6)：

- (c) 當局已在可行性研究下進行空氣流通專家評估，以評估擬議發展的累積影響。根據空氣流通專家評估，該區的全年盛行風主要為來自東北象限，而夏季盛行風主要來自為東南及西南(圖 H-12)。茶果嶺村概念計劃下的住宅樓宇布局，大致上已避免佔用盛行風走廊，但最北面的一座除外，因此建議在該座較低樓層闢設通風窗戶(大約20米(闊)乘45米(高))，以促進東北—西南方向的空氣流通(圖 H-8a和8b)。通風窗戶是設於建築物的通透空間，作用是有助風穿透，以維持所確定的通風走廊，在建築設計上是常見及可接受的做法。《說明書》已訂明相關的良好設計特色(例如闢設不少於15米的建築物間距和通風窗戶)，為詳細設計提供指引。為了讓風持續沿同一條東北—西南方向通風走廊吹向內陸地區，《說明書》亦訂明於前茶果嶺高嶺土礦場第一期的私人住宅發展項目必須闢設20米闊的非建築用地。
- (d) 至於擬議的前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目，將納入緩解措施，例如闢設最少闊15米的建築物間距和平台花園，以促進空氣流通(圖 H-9a至9c)。在詳細的設計階段，會根據可行性研究下擬備的空氣流通專家評估，進行進一步定量分析來優化概念計劃，以進一步加強這方面的措施。
- (e) 根據空氣流通專家評估，納入相關設計措施將足以維持通風走廊，兩個擬議房屋發展不太可能對周圍環境造成任何無法克服的負面通風影響。從空氣流通角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對相關修訂沒有負面意見。

- (f) 關於(7)：所訂的建築物高度，已盡量善用珍貴的土地資源，以提供更多位於市區公營房屋單位，同時亦確保符合所有現行法定條例／規例和設計指引。考慮到規劃和基礎設施兩方面均容許所施加的建築物高度限制，降低建築物高度的建議無法善用市區土地資源的發展潛力。

5.3.3 交通及運輸方面

主要理由／意見／建議	申述
(1) 現有道路(例如茶果嶺道、茶果嶺道／偉業街路口)的交通非常擠塞。茶果嶺道沿路經常出現路旁違例泊車的情況(尤其針對大型車輛在路邊停泊)，令道路的承載量進一步減少。此外，兩個擬議公營房屋發展及附近的其他新發展項目(例如職訓局的新校舍)會令該區的人口增加，使交通狀況惡化。另有提議擴闊茶果嶺道。	R154、R165至R167、R173、R177及R183
(2) 目前服務茶果嶺村的公共交通服務十分有限，只得3條小巴路線。當局應提供一個可以顯著改善區內公共交通服務的具體計劃，以證明擬議住宅和政府、機構或社區設施發展項目屬可行。	R167
(3) 倘根據最近修訂的《香港規劃標準與準則》增加泊車位供應，將會加劇區內的交通問題。	R167
(4) 沒有足夠的泊車設施配合人口增長。	R89
回應	
關於(1)：	
(a) 兩個擬議房屋發展預期會在2030年開始分期入伙。當局因應正在施工的新道路(包括將藍隧道、T2主幹路及中九龍幹線，這些道路對該區的道路網有重要的分流作用，可有效紓緩九龍東的交通擠塞問題)及其他正在規劃的道路改善工程(圖H-7a至H-7c)，進行可行性研究的初步交通及運輸影響評估時，亦已考慮附近一帶所有已規劃及已承諾進行的	

發展項目(包括職訓局的新校舍)。建議興建的新道路(項目A4)，讓前茶果嶺高嶺土礦場用地的交通可以繞過茜發道／麗港城直接前往茶果嶺道(圖H-7a)，從而改善區內的交通容量。運輸署署長對初步交通及運輸影響評估並無意見。該評估確認在落實土拓署規劃的道路及路口改善工程後，兩個擬議公營房屋發展在2031及2036設計年均不會對現有的道路網絡／路口的交通造成負面影響。初步交通及運輸影響評估亦確認茶果嶺道並不需要進行擴闊。

(b) 為應付區內的上落客貨車位需求，當局會沿擴闊後的繁華街(項目A4)闢設路旁上落客處。就違例泊車的關注，有關政府部門會採取適當的執法行動。為保持茶果嶺道有關路段的交通暢順無阻，運輸署表示會考慮採取適當的交通管理措施，例如闢設非路旁上落客貨車位，以及劃設「不准停車限制區」。

(c) 關於(2)：倘落實在擬議政府聯用綜合大樓興建公共交通交匯處，再加上現有的公共交通設施，區內的公共交通設施足以應付擬議發展預期帶來的乘客需求及運輸需要。運輸署將繼續密切監察乘客需求的變化及區內各個項目的發展進度，並會在擬議發展臨近入伙時，檢討公共交通服務，以配合擬議住宅和政府、機構或社區設施，務求切合當時的實際情況及需求。

(d) 關於(3)及(4)：政府的政策是根據《香港規劃標準與準則》的要求，提供適量的私家車泊車位，以應付發展項目所產生的泊車位需求。兩個擬議公營房屋發展會按照《香港規劃標準與準則》的要求，闢設附屬泊車設施，相關設施已在初步交通及運輸影響評估中反映。該評估的結論是，擬議發展不會對現有的道路網絡／路口的交通造成負面影響。

5.3.4 與港鐵站的連接

主要理由／意見／建議	申述
(1) 兩個擬議公營房屋發展的新增人口，以及擬議政府聯用綜合大樓日後的使用者，會	R155

導致途經滙景花園港鐵藍田站的人流增加，對居民造成噪音和環境滋擾，並構成健康風險。	
(2) 當局並沒有進行評估，以證明在兩個擬議公營房屋發展和區內其他新發展落成後，港鐵藍田站 D1 出口的運作仍可維持在令人滿意的水平。預計 D1 出口會因新增的乘客而出現擠塞情況。	R167
(3) 兩個擬議公營房屋發展與港鐵藍田站(D1 出口)之間的行人徑既長(300 米)且斜，而且沿途沒有遮蔭，不適宜徒步往來。	R167
(4) 當局應闢設道路連接、行人通道、地下隧道／隧道或行人天橋／升降機，把擬議發展連接至港鐵藍田站和油塘站及／或東區海底隧道的巴士轉車處，使該區更方便易行。	R153、R154、 R169 及 R173
(5) 當局應在港鐵藍田站闢設新的出口，例如在擬議的政府聯用綜合大樓闢設出口；以及改善通往各個港鐵站的行人通道，並提供無障礙設施。	R155 及 R169
回應	
(a) 關於(1)及(2)：初步交通及運輸影響評估的結果顯示，現時的港鐵系統和擬議公共交通交匯處內的公共交通設施所提供的公共交通服務，足以應付擬議發展的交通需求。運輸署署長對此並無負面意見。當局日後在茶果嶺村發展的詳細設計階段進行交通影響評估時，會就港鐵藍田站 D1 出口(最接近茶果嶺村的出口)的承載力和暢達性進行評估，並會向港鐵公司轉達有關評估所提出的改善建議，以供其考慮。	
(b) 關於(3)：為了加強道路連接和解決地面高度水平差異的問題，建議在擬議政府聯用綜合大樓興建新的行人天橋和升降機，以便行人沿擬建新路、高嶺道和茜發道的行人徑前	

往港鐵藍田站(圖 H-11)。公共工程(包括行人改善設施的建造工程)的詳細設計，有待在茶果嶺村發展項目進行檢討。

關於(4)及(5)：

- (c) 位於前茶果嶺高嶺土礦場與港鐵藍田站之間的前晒草灣堆填區用地(圖 H-11)、以及位於茶果嶺村以東現有的高山／斜坡、日後藍田交匯處支路和東區海底隧道收費廣場／隧道管道，均阻礙興建自動電梯／行人天橋／隧道系統，把擬議發展項目直接連接至港鐵藍田站、港鐵油塘站及／或東區海底隧道的巴士轉車處。
- (d) 為了優化該區的行人環境，以及改善位於擬議政府聯用綜合大樓的公共運輸交匯處的道路連接，可行性研究建議把繁華街及永福街擴闊／重新定線(項目 A4)，以便闢設約 3.5 米闊的行人徑。此外，房協會在詳細設計階段進一步探討是否有機會改善茶果嶺道沿路的步行環境，例如在茶果嶺村房屋用地內提供簷篷。土拓署會聯同相關的決策局／部門及房協，在詳細設計階段進一步探討道路連接的安排，以改善茶果嶺村與茶果嶺道對面海旁沿路之間的行人道路的連繫性。茶果嶺道(南面)及已規劃的公眾海濱長廊亦會提供連貫的行人通道，以便連接至港鐵油塘站。
- (e) 有關港鐵藍田站內的無障礙設施，交通影響評估所提出的改善建議，均會轉達港鐵公司以供其考慮。

5.3.5 樹木及景觀方面

主要理由／意見／建議	申述
(1) 申請編號 A/K15/124 涵蓋茶果嶺村（在之前大綱圖上劃為「未決定用途」地帶）但被城規會拒絕。與上述申請相比，項目 B1 發展建議可提供更多房屋單位。然而，有關建議在移除整個長滿植物的斜坡後，會造成更嚴重的屏風效應，其綠肺功能亦不可替代。由於與茶果嶺村發展有衝突，當局建議砍伐 1 516 棵樹木，但沒有	R183

評估砍伐樹木造成對空氣質素的影響。	
回應	
關於(1)： (a) 申請編號 A/K15/124 是由私人發起的發展建議，擬進行綜合住宅發展，並闢設配套零售和政府、機構或社區設施。有關發展涵蓋早前劃為「未決定用途」地帶的茶果嶺村。2021 年 8 月 20 日，有關申請被城規會在覆核時拒絕，拒絕理由包括申請人未能證明擬議發展在技術上可行，亦未能證明擬議發展會根據有關「未決定用途」地帶的規定，不會對有關地區造成負面影響。被拒絕的申請不應用作比較參考。 (b) 茶果嶺村地形狹長，現有的平台高度介乎主水平基準上 4 米至 10 米。當局必須切削斜坡，以為擬議公營房屋、政府聯用綜合大樓建築地台和建造新增道路。考慮到現時的地形和可供建築的空間，上述工程的現有設計在符合相關設計和安全標準下，屬最佳的設計。所涉及的土木工程和因建築工程而須砍伐的樹木數量已減至最少。至於前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展（項目 B1），大致沒有因為高密度公營房屋發展建議而改變其用地建造的平台範圍和規模。 (c) 當局在可行性研究下進行初步景觀影響評估，以評估對擬議茶果嶺村發展可能造成的景觀影響。根據初步景觀影響評估，有關用地並無《古樹名木冊》載列的樹木。在經普查的 1 859 棵常見品種樹木當中，建議保留 343 棵，而餘下的 1 516 棵則因與茶果嶺村發展有直接衝突而須被砍伐。此外，用地內有 14 棵具特別價值的樹木^[11]，其中 3 棵作原址保留，另外 11 棵須移除，理由是有關用地的現有水平與擬議地盤平整水平有很大差異；與建築物有直接衝突；位於斜坡或生長狀況不佳，而進行移植在技術上不可行；以及有關樹木已生長至入侵附近現有寮屋，在清拆寮屋時會無可避免受到損害。 (d) 為紓緩有可能造成的景觀影響，建議在切實可行的範圍內	

^[11] 該 14 棵有特別價值的樹木的胸徑為超過一米的細葉榕，是香港常見的樹種。(都會規劃小組委員會會議編號 8/21 附件 V 圖 8.7)

補種不少於 560 棵不同大小和品種各異的新樹。此外，亦建議種植約 14 000 棵灌木、約 3 100 棵攀緣植物和約 34 000 棵地被植物，以美化有關發展項目東面經修葺陡峭斜坡上的景觀。為進一步改善整體景觀質素，建議種植更多不同種類的本地品种植物；提升生態價值；盡量增加種植花卉樹木；以及闢設優質的園景美化區(例如羅氏大屋對開的公用地方和毗鄰茶果嶺天后宮的緩衝區)。

- (e) 為了盡量擴大種植範圍，當局在詳細設計階段會諮詢相關部門的意見並繼續尋找可進行非原地種植的地區。土拓署將在茶果嶺村發展項目詳細設計階段擬備樹木保育及移除建議，當中包括補償種植建議和為受影響而具特別價值的樹木進行敏感度分析。此外，當局亦會根據發展局技術通告(工務)第 4/2020 號有關「樹木保育」和最新版的《樹木風險評估及管理安排指引》，訂定如何養護樹木和編配補償種植區。從環境規劃的角度而言(包括空氣質素方面)，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對於改劃修訂沒有負面意見。

5.3.6 文物及保育方面

主要理由／意見／建議	申述
(1) 除兩幢建築物外，當局計劃清拆所有具文物／文化價值的建築物，情況等同刪除一大段香港歷史。當局未有保護及保留茶果嶺獨有的特色，做法短視。	R183
回應	
關於(1)：	
(a) 羅氏大屋會原址保留，以尊重其文物價值。經活化後的羅氏大屋會納入茶果嶺村的房屋發展內，供市民觀賞。房協會闢設不少於20米的觀景廊可由羅氏大屋從望向海港，並這個三級歷史建築四週闢設不少於10米的建築物間距，藉此提供公共空間(圖H-8a及8d)。房協在考慮專責小組的意見後，會進一步優化羅氏大屋周邊建築物的設計。由於茶果嶺天后宮位於用地邊界以外，因此不會受茶果嶺村發展影響。不過，房屋發展內一個面積不少於900平方米的範	

圍會指定為緩衝區用地^[12]，以作為擬議房屋發展與茶果嶺天后宮之間的過渡區，而該處會開放予公眾享用(圖H-8a及8e)。房屋發展的緩衝區用地及其他合適地點，或可用作展示茶果嶺村發展內其他具歷史價值的建築物／構築物的部分文物構件／特徵元素，以供市民觀賞，但須視乎詳細設計而定。

- (b) 分兩個階段進行的文物影響評估會制訂適當的文物保護措施。當局會按相關的技術通告擬備文物影響評估報告，並會把評估報告提交古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)和古諮會通過。
- (c) 除兩幢已評級歷史建築物外，茶果嶺村及前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目內均沒有有待古諮會作出評級的項目。古蹟辦表示，該處有若干建築物見證了茶果嶺村的社會經濟發展，例如瓷泥廠餘下的建築物、前四山公立學校、茶果嶺鄉民聯誼會辦事處及茶果嶺村212號(即曾氏大屋)(圖H-3b)。該建築物與上述兩幢已評級歷史建築物具組合價值。雖然該建築物會受擬議的茶果嶺村發展項目影響，但參考在詳細設計階段所得的文物影響評估的結果，可考慮完整記錄該建築物，並保存該建築物的文物構件／特徵元素，以便在房屋用地內展示該建築物，以及提供建築物和其他已評級建築物的資料說明。古蹟辦對可行性研究下的文化遺產評審沒有負面意見。

5.3.7 政府、機構或社區設施和休憩用地的供應

主要理由／意見／建議	申述
(1) 政府、機構或社區設施的供應不足以滿足新增人口的需要。	R89、R173 及 R177
(2) 有需要闢設一個佔地廣闊的公園，以服務	R183

^[12] 緩衝區用地的管理和維修保養責任會由房協負責，而契約文件會訂明有關規定。房協會在詳細設計階段以不會減少建屋量為前提下進一步檢討緩衝區用地的設計，並會參考在詳細設計階段進行的文物影響評估的結果，當中會充分考慮茶果嶺天后宮的文物價值。

新發展所帶來的額外人口。	
回應	
(a) 關於(1)：根據《香港規劃標準與準則》的要求及有關決策局/部門的評估(附件XII)，現有和已規劃的主要政府、機構或社區設施的供應大致上足以應付該區整體預計人口的需求，但下述設施則除外：分別以地區和全港整體情況，以及按教育局其他一籃子因素進行規劃的中、小學學位；社會福利設施(例如安老院舍、社區照顧服務設施和幼兒中心)屬長遠的供應目標，而實際的設施供應，會由社會福利署在規劃和發展過程中因應情況作出考慮；以及病床是根據醫院聯網規劃服務。 為應付因日後落成的發展所帶來的額外人口而產生對政府、機構或社區設施的需要及區內需求，建議興建一幢政府聯用綜合大樓，以一地多用的原則提供體育館、衛生署設施、社會福利設施及一個公共交通交匯處。此外，再兩個公營房屋發展內亦會提供各類為幼童、長者及有復康需要人士而設的社會福利服務(見上文第4.1.4段不足的設施，包括安老院舍及幼兒中心)，其樓面面積將不少於有關項目的擬議住用總樓面面積的5%。 (b) 關於(2)：區內剩餘的鄰舍休憩用地供應約為15.7公頃，但地區休憩用地尚欠約3公頃(附件XII)。地區休憩用地旨在服務整區的人口，整觀塘區而言，現有及已規劃地區休憩用地的整體剩餘供應則約為24公頃。區內亦多個大型公眾休憩用地項目在不同的發展階段中，包括在觀塘污水泵房上興建的園景平台(1.1公頃)、職訓局新校舍發展內預留的公共休憩空間(約1公頃)及其毗鄰的已規劃的茶果嶺公眾海濱長廊(4.5公頃)，以及晒草灣公園(正在規劃中)(圖H-11)。	

5.3.8 項目 A2(擬議政府聯用綜合大樓)

主要理由／意見／建議	申述
(1) 項目 A2 用地是草木茂盛的小圓丘，為雀鳥棲息地。為落實項目 2，以及在項目 2 較北處	R175、R176

並有「綠化地帶」相隔的地方興建已規劃的小學，必須進行大規模的切削斜坡工程。有關的平整地盤。會使「綠化地帶」大幅減少，亦會令山坡形狀變得嶙峋。	
(2) 項目 A2 用地應保留作「綠化地帶」。	R152、R165、 R174 至 R176
(3) 縮減項目 A2 用地的面積，或在其他地點重置項目 A2。	R175
(4) 項目 A2 靠近麗港城第 37 和 38 座(圖 H-3a)。由於涉及大量挖掘斜坡和岩石破碎工程，預期在施工期間，會對居民造成環境方面的負面影響。	R175
(5) 對「政府、機構或社區」地帶不設建築物高度限制，意味政府有計劃逐步擴大政府、機構或社區設施的規模，以致會進一步蠶食僅餘的綠化景緻。	R183
<u>建議</u>	
(6) 應就政府聯用綜合大樓施加主水平基準上 50 米的建築物高度限制，以盡可能減少項目對附近私人大廈在視覺和空氣流通方面所造成的影響。	R169
回應	
關於(1)至(3)：	
(a) 項目A2用地位處一眾現有和已規劃住宅發展的中央位置。坐落在項目A2用地的擬議政府聯用綜合大樓得到觀塘區議會和當區人士普遍支持，因為有關項目為現時社區和未來人口提供所需的政府、機構或社區設施，亦已證明在施工期和運作期內均在技術上可行。	
(b) 目前，項目A2用地內可用作發展的平地有限(闊度為10米至15米不等)。為求善用市區彌足珍貴的土地資源以提供所需	

的政府、機構或社區設施，無可避免須為擬議政府聯用綜合大樓的地盤平整進行切削斜坡工程，但當局已參照《香港規劃標準與準則》及／或相關政府部門就運作提出的相應要求，計算出政府聯用綜合大樓所需的空間(面積約5 700平方米)及工程規模。考慮到現時的地形和可用於施工的空間，政府聯用綜合大樓(主水平基準上8米)和預留作學校用地(主水平基準上30米)的現有設計已屬最佳設計，既能符合相關的設計與安全標準，同時又能把要預留的範圍和所涉的土地工程減至最少。

- (c) 當局進行可行性研究時，已就茶果嶺村發展項目及其周邊地區進行了生態影響評估。評估結果顯示，在評估範圍內所找到的陸地生境和植被，其生態價值均屬偏低，在該處棲息的野生生物皆為常見品種。由於擬議發展對生態造成的影響在性質上屬於輕微，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對關於改劃用途地帶的修訂沒有負面意見。

關於(4)：

- (e) 政府聯用綜合大樓與麗港城最接近的大廈相距約有18米。當局會建議日後的項目倡議人充分考慮《建築物(規例)條例》和《可持續建築計指引》(如適用)，在政府聯用綜合大樓的詳細設計中預留足夠的建築物間距。
- (f) 可行性研究所作的初步環境評審顯示，倘能落實合適的緩解措施(例如搭建臨時隔音屏障和圍板)，加上遵行良好的工地作業守則(例如經常澆水以減少塵埃飛揚，以及在建築設備上使用減聲器和消音器)，預期在施工期間，不會對附近易受噪音影響的地方造成環境方面的負面影響，亦不會產生震動方面的影響。由於擬議發展靠近現有住宅區，當局並無建議使用炸藥進行爆破工程，而是建議進行切削斜坡工程時，使用機動式破碎機或不涉及炸藥的爆破方法，進行一般的挖石挖土工程。

- (g) 關於(5)及(6)，請參閱上文第5.2.2(d)段的回應。

5.3.9 項目 A4(擬建新道路)

主要理由／意見／建議	申述
(1) 擬建新路會吸引茶果嶺道的車輛經茜發道駛往麗港城，令區內的塞車問題惡化。計劃於高嶺道／擬建新路交界興建的學校會令交通情況惡化。	R153
(2) 兩項擬議公營房屋發展的居民會乘搭公共交通工具經擬建新路前往港鐵藍田站，導致茜發路交通擠塞及造成污染，影響附近居民的生活環境。	R169
(3) 施工階段為期 5 至 6 年，關注其間所產生的大量噪音、塵埃及垃圾。	R174
(4) 關注有大量土地用於興建新路及擴闊道路工程。	R183
(5) 有意見提議興建一條新路直接連接前茶果嶺高嶺土礦場第二期至茶果嶺道，或興建行車天橋／隧道把交通分流至港鐵油塘站。	R153 及 R169
(6) 刪除項目 A4 的擬建新道路。	R152、 R153、R169 及 R174
回應	
(a) 關於(1)及(2)：擬建新路可把前茶果嶺高嶺土礦場的車輛直接分流往茶果嶺道，不用駛經麗港城／茜發道(圖 H-7a)。其走線亦已適當考慮相關設計指引及考慮了所有周圍已規劃的發展。初步交通及運輸影響評估的結果顯示，待土拓署落實擬議路口改善工程後(圖 H-7a至7c)，茜發道及該處的路口即使在擬議發展完成後仍有足夠的車輛承載量。從交通工程的角度而言，運輸署署長對初步交通及運輸影響評估沒有負面意見。	
(b) 關於(3)：請參閱第5.3.8(e)段的回應。挖掘物料將根據相	

關指引及規例妥為處理。
(c) 關於(4)：請參閱第5.3.5(b)段的回應。從交通管理的角度而言，連接前茶果嶺高嶺土礦場及茶果嶺道的擬建新路及繁華街及永福街的道路擴闊／改道工程均屬必要。兩者的設計亦符合相關道路安全標準，而且預留的施工範圍已盡量減少。
(d) 關於(5)：鑑於現有地形及前茶果嶺高嶺土礦場第二期與茶果嶺道的高度水平的差異(約30米)(圖H-7a)，經充分顧及相關道路安全標準及設計指引後，當局認為把前茶果嶺高嶺土礦場第二期的通路延長至直接通往茶果嶺道，在技術上並不可行。關於興建行人天橋/隧道接駁港鐵油塘站，請參閱上文第5.3.4(c)段的回應。
(e) 關於(6)：擬議新道路從交通管理的角度而言屬於必要，亦已證明在施工及運作階段均在技術上可行。而且獲觀塘區議會及區內居民普遍支持，認為可以改善區內道路的交通容量。

5.3.10 項目 B2(擬擴大大一幅已預留作學校的用地)

主要理由／意見／建議	申述
(1) 當局並無具體說明項目 B2 下有關「政府、機構或社區」地帶的擬議用途，以供公眾提出意見。如該用地會作小學發展用途，有關用途應設於茶果嶺村用地內，而不應貼近道路。	R153
(2) 由於適齡學童呈持續下降的趨勢，並無充分理據支持擴大有關學校用地。	R183
(3) 該幅已預留用地的面積足以興建一所小學。當局作出改劃用途地帶的修訂前，亦應先諮詢區內人士。	R179
(4) 由於申述地點與附近屋邨的居民距離相近，申述地點的施工及運作會大大影響居民的居住環	R169

境。	
(5) 有關擴大已預留學校用地的建議欠缺交通評估支持	R178
建議： (6) 把項目 B2 用地保留為「綠化地帶」。	R153、R169 及 R179
回應	
關於(1)至(3)及(6)：	
(a) 當局應教育局的要求，自 2014 年起已預留前茶果嶺高嶺土礦場內一幅「政府、機構或社區」用地，以供興建一所設有 30 個課室的小學。該用地毗鄰附近現有及已規劃的房屋發展。在當局進行可行性研究期間，教育局再次確定有需要預留該用地作小學發展用途。雖然推算適齡學童會有所下降，但教育局表示，未來的校舍分配工作會優先考慮重置或擴充校舍的學校，尤其是遠低於現行建校標準的學校，以改善校舍的質素。	
(b) 在先前的分區計劃大綱圖上已預留的該幅學校用地佔地約 8 900 平方米 ^[13] 。當局進行詳細設計時，發現該用地的北面及東北面部分為不可建範圍，例如斜坡或擋土牆地基(圖 H-13)。根據可行性研究，擬建新路會佔用有關「政府、機構或社區」用地的南面部分，進一步減少該用地的可建面積。項目 B2 旨在透過把已預留學校用地的西南面範圍延伸約 1 300 平方米，以擴大該用地的面積，從而獲得不少於 6 200 平方米(即《香港規劃標準與準則》就設有 30 個課室的小學所訂的參考地盤面積)的可建面積。	
(c) 關於(3)所涉及諮詢事宜：項目 B2 只屬輕微修訂。以擴大已預留的學校用地，使之符合規定的可建面積。當局在諮詢觀塘區議會及專責小組後才敲定有關建議。然而，當局於 2021 年 10 月 27 日諮詢麗港城居民時已把項目 B2 的修訂納入諮詢內容，並在小組委員會文件第 8/21 號中討論項	

^[13] 有關「政府、機構或社區」地帶亦涵蓋地面水平較低的毗連公共行人路(佔地約 730 平方米)。

目 B2 的修訂，以供小組委員會考慮。當局已妥為遵照既定程序就分區計劃大綱圖的修訂進行公眾諮詢。
(d) 關於(4)：根據評估，把項目 B2 用地納入已規劃的小學發展項目，以獲得符合規定的建築面積，在施工及運作階段均屬技術上可行。
(e) 關於 (5)：有關「政府、機構或社區」用地擴大後仍會用作興建一所設有 30 個課室的小學，而可行性研究所進行的初步交通及運輸影響評估已反映有關用途對交通的影響。請參閱上文第 5.3.8(e)段的回應。

5.3.11 其他有關補償及安置安排的事宜

主要理由／意見／建議	申述
(1) 茶果嶺村歷史悠久，具有獨特的文化背景，當中建立的良好社區網絡應妥為保留。此外，當局應尊重村民的權利，包括尊重其要求不遷不拆的訴求。	R156 至 R164、R166、R168、R170、R171 及 R184 ^(A)
(2) 部分受影響人士未必符合 2018 年 5 月 10 日公布的補償及安置安排(「510 方案」)的相關準則，以致他們的權利未能受到保障。此外，受影響人士獲安置到房協轄下的專用安置屋邨單位前，其間或須被安置在其他屋邨。除非安置單位可供入住，否則當局不應展開清拆工作。當局應預留足夠的房協甲類屋邨單位或香港房屋委員會公共屋邨單位，以安置所有受影響的村民。有意見要求原區安置，以及讓受影響人士有更多時間為安置遷居作準備。	
(3) 當局應就社區方面的影響、歷史及文化價值進行評估。茶果嶺村的居民數目估計逾 2 000 人，但有關的改劃用途地帶文件並無反映受影響人士的意見及訴求，以供城規會	

考慮。	
1A) R184 提出意見但並沒有列明個別項目。	
回應	
關於(1)至(3)：	
(a) 有關清拆、補償和安置受影響構築物和佔用人等事宜超出城規會的職權範圍以及製訂法定圖則程序的範疇。受影響持份者的關注，政府會按既定政策及程序另行處理。	
(b) 在 2021 年 5 月 10 日舉行的會堂簡介會上，當局向受影響人士簡介有關補償及安置安排，並就他們所提出的關注事項及詢問進行討論。簡介內容要點(載於 附件 VII)不但已轉交當區的觀塘區議員及有關的關注團體／持份者，以供其按需要分發給受影響的居民／業務經營者，亦已納入都會規劃小組委員會會議文件編號 8/21，以供城規會委員考慮擬議的修定項目。	
(c) 地政總署就地政事宜所作的回應載於 附件 IV 的 附錄 II 內，以供一般參考之用。	
(d) 古蹟辦對可行性研究所進行的文物影響評估沒有負面意見。	

5.4 提出意見的申述

5.4.1 **R180** 至 **R182** 及 **R184** 就所有項目或個別項目提出意見或表示關注，內容載於下列各段。

5.4.2 關於項目 A1 的意見／建議

意見／建議	申述
(1) 由於茶果嶺村發展項目十分接近現有的茶果嶺煤氣檢管站，應就現有及已規劃的發展進行定量風險評估，以評估潛在風險及釐定緩解措施(如有需要的話)。	R180

回應
(a) 關於(1)：現有的茶果嶺煤氣檢管站(圖H-3a)距離茶果嶺村的擬議發展項目約100米。茶果嶺煤氣檢管站的運作及次高壓供氣喉管的潛在風險屬於低，故茶果嶺村發展無需就現有煤氣檢管站進行定量風險評估。當局曾就此諮詢機電工程署，該署沒有提出負面意見。

5.4.3 關於已規劃的公眾海濱長廊連繫性的意見／建議

意見／建議	申述
(1) 項目 A1 及 A3 位於茶果嶺路北面，擬議發展有房屋、政府、機構或社區配套設施和零售用途，其設計應配合茶果嶺路對面的海濱。儘管茶果嶺村已規劃的發展及已規劃的公眾海濱長廊屬於兩份不同的分區計劃大綱圖的涵蓋範圍，而且執行機構亦有所不同，城規會仍應確保上述具凌駕性的願景能夠實現。	R181 及 R182
(2) 茶果嶺道的車流量預計會上升，現有設於地面的行人過路處，對擬議公營房屋發展與公眾海濱長廊的連繫性造成限制。有提議在擬議房屋發展及政府、機構或社區用地與已規劃的公眾海濱長廊之間的茶果嶺道上方興建一個橫跨該道路的寬闊平台，在平台上面闢設零售設施、休憩處、瞭望點、洗手間、餐飲設施及休憩空間，以提升遊人的體驗和增添海旁的活力。	R181 及 R182
(3) 茶果嶺公眾海濱長廊及房屋發展的各項目倡議人應加強協調，改善兩項發展之間的暢達性及通透程性。	R9 至 R26、R28 至 R34、R39、R41、R46、R51 至 R61、R102 至 R107、R153 及 R169^[#]
(4) 應採用「先駁通、再優化」理念加快落實	R7 至 R22、R24 至 R26、R28 至 R34、

已規劃的茶果嶺公眾海濱長廊。	R39、R41、R45、R51至R61、R108至113、R153、R169及R183^{l#l}
^{l#l} 這些申述就個別項目表示支持／反對，並已在上文第 5.2 和 5.3 段涵蓋，他們亦就公眾海濱長廊的連繫性提出意見。	
回應	
關於(1)至(3)： (a) 當局為茶果嶺村發展制訂發展建議時，已著力提升這部分海濱地區的活力。舉例而言，在羅氏大屋(為原址保留並活化的三級歷史建築，該處須提供不少於20米闊可眺望海港的景觀廊)周邊的地面／平台以及面向海旁的位置將闢作零售及餐飲用途，以提升海濱地區公共空間的活力(圖 H-8a 及 8d)。茶果嶺村公營房屋發展與職訓局新校舍和毗鄰公眾海濱長廊的连接安排，將由相關決策局／部門及房協合作，在詳細設計階段為兩個項目訂定設計時作進一步探討，以令整個地區更為融合和更具活力。 (b) 茶果嶺道的有關路段現時有3個設於路面的行人過路處(圖 H-11)。可行性研究結果顯示行人流量預計會在擬議發展完成後有所增加，但只要對這些設於路面的過路處進行小規模改裝工程，從交通工程的角度而言，過路處的運作情況仍屬令人滿意。儘管如此，土拓署將與房協及相關決策局／部門合作，在詳細設計階段進一步探討連接安排，稍後會進一步諮詢海濱事務委員會。	
(c) 關於(4)：已規劃的茶果嶺公眾海濱長廊屬65億元優化海濱專項撥款下的工程項目之一。儘管茶果嶺公眾海濱長廊會將與毗鄰職訓局校舍項目一併推展，但觀塘污水泵房(圖 H-11)附近的海旁地區會進行美化，並按「先駁通、再優化」理念於2023年提早向公眾開放，以便打造由茶果嶺至觀塘海濱長廊連綿不斷的海濱長廊。職訓局新校舍及毗鄰公眾海濱長廊的主要工程預計於2030年或之前完成，但教育局與職訓局會繼續與相關決策局／部門緊密合作，以探討能否分階段提早開放已規劃的茶果嶺公眾海濱長廊供公眾享用。	

6. 對申述的意見

- 6.1 對申述提出的意見共有 5 份，分別由房協(C1)、創建香港(C2)和 3 名個別人士(C3 至 C5)提交。當中，C1、C2 和 C4 本身亦是申述人。
- 6.2 C1(亦為 R1)對 R1 至 R107、R115 至 R118、R122 至 R131、R149、R153、R155、R167、R169、R173、R175，以及 R181 至 R183 就有關茶果嶺村發展的項目 A1 提出的意見作出回應。C2(亦為 R182)重申其於 R182 所提出有關茶果嶺公眾海濱長廊的暢達度和綜合設計的意見。C3 支持 R83 有關提供更多零售設施和濕貨街市的申述。C4(亦為 R183)支持反對申述認為應增加社區設施供應，並應在海濱位置採用梯級式建築物高度輪廓。C5 反對與項目 B2 有關的擬議擴大已預留的學校用地。
- 6.3 就申述提出的意見的主要理由和建議，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作回應的摘要詳載於附件 IV。該等意見提出的主要關注事項與反對理由相若，而關注事項／意見內容和政府部門的回應則詳載於上文第 5.3 及 5.4 段。

7. 諮詢政府部門

- 7.1 規劃署已諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當地收錄在上文及／或附件 IV：
- (a) 發展局局長；
 - (b) 發展局海濱事務專員；
 - (c) 發展局古物古蹟辦事處主管；
 - (d) 教育局局長；
 - (e) 土拓署東拓展處處長；
 - (f) 土拓署南拓展處處長；
 - (g) 運輸署署長；
 - (h) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
 - (i) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
 - (j) 環保署署長；
 - (k) 漁護署署長；
 - (l) 消防處處長；

- (m) 地政總署總產業測量師／土地徵用；
- (n) 機電署署長；
- (o) 房屋署署長；
- (p) 社會福利署署長；以及
- (q) 康文署署長。

7.2 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們對各項申述和意見均沒有意見：

- (a) 發展局起動九龍東專員；
- (b) 渠務署總工程師／排水工程；
- (c) 路政署總工程師／九龍；
- (d) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (e) 地政總署總產業測量師／土地供應；
- (f) 地政總署九龍東地政專員；
- (g) 警務處處長；
- (h) 食物環境衛生署署長；
- (i) 民政事務總署觀塘民政事務專員；以及
- (j) 政府產業署署長。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1** 至 **R4**、**R5(部分)** 至 **R151(部分)**、**R153(部分)**和 **R154(部分)**表示支持的申述

8.2 根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持 **R5(部分)** 至 **R151(部分)**、**R152**、**R153(部分)**、**R154(部分)**和 **R155** 至 **R179**、**R180(部分)** 至 **R182(部分)**、**R183** 和 **R184(部分)**，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

項目 A1 及 B1

- (a) 項目 A1 和 B1 用地改劃作高密度公營房屋發展，增加土地供應及善用位於市區土地資源以應付殷切的公營房屋需求 (**R74**、**R161**、**R172**、**R173** 及 **R177**)；

- (b) 當局已進行研究，並確定在項目 A1 及 B1 用地進行高密度公營房屋發展連政府、機構或社區配套設施及交通基建，在視覺、空氣流通、交通、公共運輸、樹木和景觀、文化和保育等方面在技術上可行，在土地用途方面亦能互相協調(R5(部分)至 R32(部分)、R34(部分)至 R45(部分)、R47(部分)至 R50(部分)、R62(部分)至 R81(部分)、R89(部分)、R93(部分)、R98(部分)至 R101(部分)、R114(部分)至 R118(部分)、R122(部分)至 R125(部分)、R132(部分)至 R136(部分)、R146(部分)、R153(部分)、R154(部分)、R155、R165、R167、R169、R173、R174、R177 及 R183)；
- (c) 擬議政府聯用綜合大樓內將擬建一座新的行人天橋及升降機，以克服經擬建新道路(項目 A4)、高嶺道及茜發道沿線的行人路進入港鐵藍田站的高度水平差異。當局將進一步檢討申述用地附近的行人連繫性和易行度，包括在茶果嶺路提供步行環境設施和連接安排，以及將在茶果嶺村發展的詳細設計階段就港鐵藍田站 D1 出口的承載力和暢達性作詳細評估(R7(部分)至 R32(部分)、R34(部分)至 R38(部分)、R40(部分)至 R44(部分)、R46(部分)至 R50(部分)、R59(部分)、R75(部分)至 R81(部分)、R94(部分)至 R97(部分)、R119(部分)至 R121(部分)、R132(部分)至 R136(部分)、R146(部分)、R153(部分)、R154(部分)、R155、R167、R169 及 R173)；
- (d) 根據《香港規劃標準與準則》的要求及相關政府決策局／部門的評估，除中、小學學位，某些社會福利設施及病床外，現有和已規劃的主要政府、機構或社區設施及休憩用地的供應大致上足以應付規劃區第 15 區整體預計人口的需求。除了於兩個公營房屋發展內提供的社會福利設施，項目 A2 用地將用作興建一幢政府聯用綜合大樓亦會提供政府、機構或社區設施。(R89(部分)、R173、R177 及 R183)；

- (e) 兩個擬議公營房屋發展皆闢設各類零售設施。當中，當局會在詳細設計階段考慮在位於茶果嶺村的房屋用地內闢設濕貨街市(**R9(部分)**至 **R23(部分)**、**R31(部分)**、**R33(部分)**、**R38(部分)**、**R40(部分)**、**R82(部分)**至 **R92(部分)**、**R128(部分)**至 **R131(部分)**、**R152**、**R153(部分)**及 **R169**)；
- (f) 茶果嶺煤氣檢查管站的運作及次高壓供氣喉管的潛在風險屬於低，故茶果嶺村發展項目無需就現有煤氣檢查站進行定量風險評估(**R180**)；

項目 A2

- (g) 坐落在項目 A2 用地的擬議政府聯用綜合大樓將應付兩個擬議房屋發展及鄰近地區的需要。坐落在項目 A2 用地的擬議政府聯用綜合大樓已證明在施工期和運作期內均在技術上可行。相關政府部門會在詳細設計階段積極研究公眾停車場和圖書館的供應情況。
- (h) 為了提供彈性及容許更改／增加相關設施，「政府、機構或社區」地帶不會設有建築物高度限制。(**R5(部分)**至 **R151(部分)**、**R152**、**R153(部分)**、**R165**、**R169**、**R174**至 **R176**及 **R183**)；

項目 A3

- (i) 項目 A3 用地闢設擬議標準分區消防局暨救護站在技術上可行，既符合《香港規劃標準與準則》訂明的相關規定，也能配合消防處的運作需要 (**R5(部分)**及 **R6(部分)**)；

項目 A4

- (j) 從交通管理的角度而言，連接前茶果嶺高嶺土礦場用地及茶果嶺道的擬建新道路及繁華街和永福街的擬議道路擴闊／改道工程均屬必要，而且已證明在施工及運作階段均在技術上可行。兩者的設計亦符合相關道路安全標準，而且預留的施工範圍已盡量減少。擬建新路計劃於

2029/30 年完工，以配合兩個擬議公營房屋發展の入伙時間 (R4(部分)、R7(部分)至 R151(部分)、R152、R153(部分)、R169、R174 及 R183)；

項目 B2

- (k) 項目 B2 旨在擴大預留的學校用地，使建築面積符合興建一所已規劃設有 30 個課室的小學的要求。當局評估於施工及運作階段中，有關項目均在技術上可行。當局已就改劃土地用途的修訂諮詢公眾 (R8(部分)、R9(部分)、R32(部分)、R142(部分)至 R151(部分)、R153(部分)、R169、R178、R179 及 R183)；

其他

- (l) 相關政府決策局／部門及有關各方會在詳細設計階段進一步探討橫跨茶果嶺道的連接安排，以令整個海濱地區更為融合和暢達，稍後會進一步諮詢海濱事務委員會。相關決策局／部門會繼續緊密合作，以進一步探討能否分階段提早開放已規劃的茶果嶺公眾海濱長廊供公眾享用 (R7(部分)至 R26(部分)、R28(部分)至 R34(部分)、R39(部分)、R41(部分)、R45(部分)、R46(部分)、R51(部分)至 R61(部分)、R102(部分)至 R113(部分)、R153(部分)、R169、R173、R181 至 R183)；
- (m) 當局計劃在坐落在項目 A2 用地的擬議政府聯用綜合大樓闢設公眾停車場，而相關政府部門會密切監察該地區的泊車情況，並會在有需要時適時採取不同措施增加泊車供應 (R7(部分)至 R23(部分)、R31(部分)、R33(部分)、R38(部分)、R40(部分)、R44(部分)、R82(部分)至 R92(部分)、R126(部分)、R127(部分)、R153(部分)及 R169)；以及
- (n) 補償和安置事宜超出城規會的職權範圍以及製訂法定圖則程序的範疇。政府會遵循既定程序，按現行政策為受清拆行動影響的合資格居民處理特惠津貼及／或安置安

排方面的事宜(R156 至 R164、R166、R168、R170、R171 及 R184)。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會在審議各項申述和意見時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後考慮建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱草圖。
- 9.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

10. 附件

- | | |
|-------------|--|
| 附件 I | 《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/26》(縮圖) |
| 附件 II | 《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/25》的修訂項目附表 |
| 附件 III | 有關《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/26》的申述人和提意見人名單 |
| 附件 IV | 申述、就申述所提意見和政府部門的回應的摘要 |
| 附件 IV 附錄 I | 以相同範本提交的申述和政府部門的回應的摘要 |
| 附件 IV 附錄 II | 地政總署就土地行政安排回應申述 |
| 附件 V | 2020 年 3 月 20 日都會規劃小組委員會會議記錄摘錄 |
| 附件 VI | 2021 年 11 月 12 日都會規劃小組委員會會議記錄摘錄 |
| 附件 VII | 2021 年 5 月 10 日大會堂簡介會摘要(僅提供中文版) |
| 附件 VIII | 2021 年 7 月 6 日觀塘區議會會議記錄摘錄(僅提供中文版) |
| 附件 IX | 觀塘區議會秘書處於 2021 年 8 月 16 日發出的信件(僅提供中文版) |
| 附件 X | 政府就觀塘區議會秘書處的信件作出的回應(僅提供中文版) |
| 附件 XI | 專責小組 2021 年 9 月 2 日會議記錄的摘錄(僅提 |

附件 XII	供英文版) 茶果嶺、油塘、鯉魚門規劃區的休憩用地和主要的政府、機構及社區設施的供應
圖 H-1	分區計劃大綱草圖編號 S/K15/26 所納入的修訂項目
圖 H-2	申述用地的位置圖
圖 H-3a 及 3b	申述用地和周邊地區的平面圖
圖 H-4	修訂用地的航攝照片
圖 H-5a 及 5d	修訂用地的實地照片
圖 H-6	可行性研究下的茶果嶺村發展項目的擬議發展布局設計圖
圖 H-7a 及 7c	可行性研究下的擬議交通改善措施
圖 H-8a 至 8c	在茶果嶺村的擬議公營房屋發展的概念計劃
圖 H-8d 至 8e	茶果嶺村公營房屋發展的美術概念圖
圖 H-9a 至 9c	在前茶果嶺高嶺土礦場第二期的擬議公營房屋發展的概念計劃
圖 H-10a 至 10f	電腦合成照片
圖 H-11	行人連接路和已規劃的公眾海濱長廊
圖 H-12	茶果嶺村及前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展的全年和夏季季後風風向
圖 H-13	擬議學校範圍(修訂項目 B2 及預留的學校地盤)

規劃署

2022 年 8 月