

# TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10780 號

供城市規劃委員會於 2021 年 11 月 5 日考慮

觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/23

考慮申述編號 TPB/R/S/K14S/23-R1 至 R16  
和意見編號 TPB/R/S/K14S/23-C1 TO C5

《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/23》

考慮申述編號 TPB/R/S/K14S/23-R1 至 R16

和意見編號 TPB/R/S/K14S/23-C1 至 C5

| 申述事項<br>(修訂項目)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 申述人                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 提意見人                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>項目 A：</b><br/>把位於開源道及偉業街交界處南面的一塊用地由「政府、機構或社區(1)」、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業(2)」地帶，並訂明建築物高度限制</p> <p><b>項目 B1：</b><br/>把位於「商業(2)」地帶南及西南面，以及開源道及偉業街交界處南面的數幅土地由「政府、機構或社區(1)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶</p> <p><b>項目 B2：</b><br/>把位於開源道及偉業街交界處西面的一塊土地由「政府、機構或社區(1)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地(1)」地帶</p> <p><b>項目 B3：</b><br/>把位於「商業(2)」地帶西北面的一塊土地由</p> | <p>總數：16</p> <p><b>反對(13)</b></p> <p><u>所有項目(1)</u><br/>R12：個別人士</p> <p><u>項目 A(7)</u><br/>R3 至 R9：個別人士</p> <p><u>項目 A、B1、B2 及 B3(1)</u><br/>R11(即 C3)：個別人士</p> <p><u>項目 A 及 B3(2)</u><br/>R1：陳嘉言(前觀塘區議員)<br/>R2：個別人士</p> <p><u>項目 A 及 C(1)</u><br/>R10：創建香港</p> <p><u>項目 B3(1)</u><br/>R13：由弘域城市規劃顧問有限公司代表的香港油蔴地小輪船有限公司</p> <p><b>提供意見(3)</b></p> <p><u>項目 A 及 B1(1)</u></p> | <p>總數：5</p> <p><b>反對項目 A(1)</b><br/>C1：個別人士</p> <p><b>反對項目 B1、B2 及 B3(1)</b><br/>C2：個別人士</p> <p><b>就 R10、R13 及 R14 作出回應(1)</b><br/>C3(即 R11)：個別人士</p> <p><b>提出意見(2)</b><br/>C4：港九電船拖輪商會有限公司<br/>C5：個別人士</p> |

| 申述事項<br>(修訂項目)                                                                                                                     | 申述人                                                                                                                                                                           | 提意見人 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「排水設施及地面公眾休憩用地」地帶，並訂明建築物高度限制</p> <p><u>項目 C：</u><br/>把位於基業里及兩塊狹長土地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方</p> | <p><b>R14：</b>海濱事務委員會<br/>啟德海濱發展專責小組<br/>(下稱「啟德專責小組」)</p> <p><u>項目 A、B1、B2 及 B3(1)</u></p> <p><b>R15：</b>觀塘區議會</p> <p><u>項目 A 及 B3(1)</u></p> <p><b>R16：</b>李煒林先生(前觀塘區議員)</p> |      |

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\\_K14S\\_23.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_K14S_23.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 3 月 19 日，《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/23》(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。修訂項目載於**附件 II** 的修訂項目附表，而修訂項目涉及地點的位置則在**圖 H-1** 上顯示。
- 1.2 在展示分區計劃大綱圖的兩個月期間，城規會共收到 16 份申述。2021 年 6 月 25 日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見，為期 3 個星期。在 3 個星期的展示期屆滿後，城規會共收到 5 份就申述提出的意見。
- 1.3 2021 年 9 月 3 日，城規會同意把所有申述及意見合為一組，以集體形式考慮。

- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮申述和意見。申述和意見的摘要載於**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

- 2.1 2013 年《施政報告》宣布發展觀塘行動區，以助九龍東轉型為另一個核心商業區，藉此支持香港的長遠經濟發展。為推行這項政策措施，發展局起動九龍東辦事處委托顧問進行「觀塘行動區規劃及工程可行性研究」(下稱「研究」)，以在觀塘行動區內作穩健、貫徹和全面的發展。根據該研究的建議發展大綱圖(**圖 H-5a**)，分區計劃大綱草圖內的觀塘行動區主要包括位於開源道／偉業街交界處南面的「商業(2)」用地(約 1.37 公頃)(**項目 A**)，供擬議商業／辦公室發展之用；公共休憩空間建議(約 3 640 平方米)(分別為**項目 B1** 所涉劃為「休憩用地」地帶和**項目 B2** 所涉劃為「休憩用地(1)」地帶)；渠務署的擬議排水設施(包括一個地下蓄洪池和泵房，以及地面附屬構築物)，連同闢設在該設施上方，設計與該設施融合調和的公眾休憩用地／寵物公園(約 3 325 平方米)(**項目 B3** 所涉劃為「其他指定用途」註明「排水設施及地面公眾休憩用地」地帶)；以及區內的道路改善工程(約 1 933 平方米)(**項目 C** 所涉顯示為「道路」的地方)。
- 2.2 2021 年 2 月 26 日，城規會轄下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/K14/22》(下稱「先前的分區計劃大綱圖」)的建議修訂，並同意該等建議修訂適宜根據條例第 5 條供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 2/21 號載於城規會網頁([https://www.info.gov.hk/tpb/tc/papers/MPC/666-mpc\\_2-21.pdf](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/papers/MPC/666-mpc_2-21.pdf))，而上述小組委員會會議的會議記錄摘錄則載於**附件 V**。其後，分區計劃大綱草圖於 2021 年 3 月 19 日刊憲。

## 3. 地區諮詢

- 3.1 研究進行期間，起動九龍東辦事處於 2019 年 4 月 2 日及 2019 年 9 月 24 日，就建議發展大綱圖諮詢觀塘區議會屬下的觀塘區發展及重建專責小組；並於 2019 年 5 月 15 日諮詢專責小組。觀塘區議會議員主要關注的事項包括當局須提供

足夠的泊車位、開源道／偉業街交界處的擬議道路改善工程的成效、擬議商業／辦公室發展項目可能造成的視覺和通風影響，以及區內其他交通問題。專責小組的成員亦關注到擬議商業／辦公室發展項目可能會造成的視覺影響、由內陸地區前往海濱的行人連接事宜及平台與地面公眾休憩用地之間的垂直行人連接事宜；詢問能否搬遷危險品車輛等候處及公共交通交匯處以更好地整合公眾休憩用地；以及要求在該發展項目內增加政府、機構或社區設施的供應及檢討公共交通交匯處的面積，以提供更多地面零售活動來增添海濱的活力。所收到的看法和意見已納入有關分區計劃大綱圖建議修訂的都會規劃小組委員會文件第 2/21 號。

3.2 分區計劃大綱草圖刊憲後，起動九龍東辦事處、土木工程拓展署聯同規劃署，就已納入有關分區計劃大綱草圖的擬議修訂，分別於 2021 年 5 月 4 日及 2021 年 5 月 11 日諮詢觀塘區議會及專責小組。觀塘區議會大致維持載於上文第 3.1 段的看法，並提出其他關注事項，主要涉及「其他指定用途」註明「排水設施及地面公眾休憩用地」地帶內重置的寵物公園的面積和管理事宜。為回應專責小組就於 2019 年的擬議商業／辦公室發展項目詳細設計要求所提出的意見，起動九龍東辦事處已修改城市設計對比圖則(下稱「對比圖則」)<sup>[1]</sup>，並納入另一項指引，訂明發展商須根據地契，在擬議商業／辦公室發展項目的地面層和平台層闢設至少長 100 米可看到海景的零售商店。當局於 2021 年 5 月 11 日諮詢專責小組時，專責小組的成員重申，仍有需要提供更多面向海濱長廊的地面零售商店，並設立適當的管制機制以確保該等設施的供應。

3.3 政府部門於會議中就相關事宜所作的回應，以及與觀塘區議會及專責小組的會議記錄摘要，分別載於**附件 VI**(只有中文版)及**VII**。觀塘區議會曾發出一封信函(**附件 VI(a)**)，總結了會上所討論的主要關注事項。就此，規劃署於 2021 年 6 月

---

<sup>[1]</sup> 對比圖則可作為設計指引，給予日後的發展商和有關政府部門參考，以確保擬議商業／辦公室發展項目／私人發展公眾休憩空間和公眾休憩用地得以全面和綜合的方式設計，同時審慎顧及城市設計概念及園景／綠化元素、行人連接設施、與公共運輸交匯處及零售商店臨街面等因素。至於擬議商業／辦公室發展項目，發展商須把上述設施的設計包括在根據地契所提交的園景設計總圖中，並會由相關決策局／部門的代表組成的設計檢討小組審閱。

8 日發出整合了相關政府決策局／部門意見的回信(附件 VI(b))。在公眾展示期間，觀塘區議會(R15)、兩名前觀塘區議員(R1 及 R16)及專責小組(R14)就分區計劃大綱草圖的擬議修訂提交申述。他們於申述提出的主要關注事項和政府部門的回應詳載於下文第 5.2 段。

#### 4. 申述用地及其周邊地區

##### 4.1 申述用地及其周邊地區(圖則 H-1 至 H-4d)

4.1.1 部分觀塘行動區位於觀塘(南)規劃區範圍(K14S)內(約 2.8 公頃)，由數幅坐落於觀塘商貿區海濱的政府土地組成，北連開源道／偉業街交界處，西抵基業街和基業里，東臨兩座現有建築物(即振萬廣場和海濱工業大廈)，餘下觀塘行動區部分南接啟德規劃區海濱一帶<sup>[2]</sup>。

4.1.2 申述用地大致可分為三個部分，包括擬議的商業／辦公室發展項目(項目 A)、公眾休憩空間建議(項目 B1 至 B3)及道路改善工程(項目 C)。

##### 項目 A 的申述用地(圖 H-1 至 H-4d)

4.1.3 項目 A 的申述用地為「商業(2)」地帶(約 1.37 公頃)(圖 H-1 的項目 A)以進行擬議商業／辦公室發展項目。該用地位於開源道／偉業街交界處南面，現時主要為露天公共交通交匯處及公眾休憩用地(即觀塘碼頭廣場暨寵物公園)的南面部分及它們之間的一條狹長道路(圖 H-3)。

4.1.4 擬議商業／辦公室發展項目會提供政府、機構或社區用途，並會在平台下的地面層重新闢設公共交通交匯處。發展商需在私人發展項目內闢設公眾休憩空間(下稱「私人發展公眾休憩空間」)，而面積須不少於

---

<sup>[2]</sup> 觀塘行動區位於啟德規劃區的部分，由一條已規劃的海濱長廊(劃為「休憩用地」地帶)及三個現有碼頭，包括觀塘汽車渡輪碼頭、觀塘公眾碼頭和觀塘客運渡輪碼頭(分別劃為「其他指定用途」註明「汽車渡輪碼頭」地帶及「其他指定用途」註明「碼頭」地帶)。

6 500 平方米和根據運輸署的要求提供一個公眾停車場。有關研究已就「商業(2)」地帶進行評估。擬議商業／辦公室發展項目中「商業(2)」地帶的主要發展參數總結如下：

|                                                 |                                                                                            |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 用地面積                                            | 約 13 700 平方米                                                                               |
| 最大總樓面面積<br>- 商業／辦公室<br>- 公共交通交匯處 <sup>[b]</sup> | 86 650 平方米 <sup>[a]</sup><br>- 79 600 平方米<br>- 7 050 平方米                                   |
| 最高建築物高度                                         | 主水平基準上 100 米(東面部分)<br>主水平基準上 15 米(西面部分)                                                    |
| 社會福利設施 <sup>[a]</sup> 、 <sup>[b]</sup>          | - 一所設有 60 個名額的長者日間護理中心<br>- 兩個到校學前康復服務計劃辦事處<br>- 一個學校社會工作服務辦公室<br>- 一所設有 80 個名額的綜合職業康復服務中心 |
| 附屬泊車設施 <sup>[c]</sup>                           | - 汽車：350 個      - 電單車：27 個                                                                 |
| 上落客貨設施 <sup>[b]</sup>                           | - 輕型貨車：      - 重型貨車：13 個<br>23 個                                                           |
| 公眾泊車位 <sup>[b]</sup>                            | - 汽車：130 個      - 貨車：63 個<br>- 旅遊車：10 個                                                    |
| 單車停放處 <sup>[b]</sup>                            | - 50 個                                                                                     |
| 私人發展公眾休憩空間 <sup>[b]</sup>                       | 不少於 6 500 平方米<br>(設於地面或平台層，面向海濱並可看到海景，以及每日 24 小時開放予公眾)                                     |
| 發展計劃                                            | 預計於 2030 年或之前完成                                                                            |

註釋：

[a] 約 2 700 平方米的社會福利設施(未有在上文顯示)已包括在技術評估內，並且無須計入總樓面面積。該等設施的實際應用將視乎社會福利署(下稱「社署」)建議的詳細設計而定。

[b] 有關闢設公共交通交匯處、社會福利設施、公眾泊車位、單車停放處和私人發展公眾休憩空間的要求，會在擬議商業／辦公室發展項目的賣地文件中列明。

[c] 為進行評估而假設的數字。實際供應需視乎用途組合及《香港規劃標準與準則》及賣地文件列明的相關泊車位要求而定。

## 項目 B1、B2 及 B3 的申述用地(圖 H-1 至 H-4 d)

- 4.1.5 為落實建議發展大綱圖(圖 H-5 a)所提出的公眾休憩空間建議，當局把三塊土地劃為「休憩用地」地帶(約 2 480 平方米)(圖 H-1 的項目 B1)。這些土地包括觀塘碼頭熟食市場用地和毗鄰向西北延伸並緊連「商業(2)」用地南面邊緣的狹長土地，以及開源道／偉業街交界處南邊在擬議路口改善工程後將會騰空的路面空間(圖 H-6 a)。另一塊位於開源道／偉業街交界處西邊的土地則劃為「休憩用地(1)」地帶(約 1 160 平方米)，於該地帶「公用事業設施裝置」乃屬第一欄用途，以重置一個現有的煤氣調壓室<sup>[3]</sup>，(圖 H-1 的項目 B2)。
- 4.1.6 把前觀塘駕駛學院用地<sup>[4]</sup>東面部分的另一個海旁地區劃為「其他指定用途」註明「排水設施及地面公眾休憩用地」地帶(約 3 325 平方米)，旨在反映該地帶主要為地下蓄洪池，而其上方則為公眾休憩用地(包括重置現於觀塘碼頭廣場的寵物公園)的融合設計(圖 H-1 的項目 B3)。現時位於前觀塘駕駛學院的高架構築物底下的觀塘汽車渡輪碼頭危險品車輛等候處，將在前觀塘駕駛學院用地西面部分毗連基業街的一個重新配置範圍(劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，面積約 1 730 平方米)重置(圖 H-1)。

## 項目 C 的申述用地

- 4.1.7 把兩塊狹長土地和現時的基業里劃為顯示為「道路」的地方，分別為了容納有關研究建議在觀塘行動區內興建的新公用道路(圖 H-6 a)，以及反映基業里的道路現況(總面積約 1 933 平方米)(圖 H-1 的項目 C)。

---

<sup>[3]</sup> 位於基業里東端南面行人路的一個現有小型煤氣調壓室(約為2.5米(長)乘1.5米(闊))將會受觀塘行動區發展所影響。

<sup>[4]</sup> 觀塘駕駛學院已於2019年遷往觀塘區內另一地點。

## 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 A 的「商業(2)」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 B1 的「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。在項目 B2 指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內提供的小型公用事業設施裝置，屬於經常准許的用途。
- (c) 項目 B3 的「其他指定用途」註明「排水設施及地面公眾休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供排水設施連地下蓄洪池及地面附屬構築物，以及地面公眾休憩用地。
- (d) 項目 C 的顯示為「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

城規會共收到 16 份申述，當中 13 份表示反對(**R1** 至 **R13**)及 3 份提出意見(**R14** 至 **R16**)(載於附件 IV)。在 13 份表示反對的申述中，12 份(**R1** 至 **R12**)表示反對項目 A(有關擬議的商業／辦公室發展)及／或其他項目；另有一份(**R13**)僅與項目 B3(關於擬議的地下雨水設施用途連上方的公眾休憩用地)有關。其餘 3 份申述(**R14** 至 **R16**)就項目 A 和項目 B1 至 B3(有關公眾休憩空間建議)提出意見。

## 5.2 申述的主要理由及建議

5.2.1 申述提出的主要理由和建議，以及規劃署在諮詢相關決策局／部門後的回應載於附件 IV，並概述於以下各段。

### 就項目 A 有關擬議商業／辦公室發展提出的申述

5.2.2 有 12 份申述(R1 至 R12)表示反對項目 A(有關在「商業(2)」用地進行擬議的商業／辦公室發展項目)。R14 至 R16 基於相若的理由，從進行更多地面商業活動、交通、通風及景觀方面，以及私人發展公眾休憩空間的安排，就擬議的商業／辦公室發展項目提出意見。

### 5.2.3 發展建議

| 主要理由／意見                                                                                                                                                                                                 | 申述  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| (1) 只有少數公眾人士能受惠於該項發展建議。                                                                                                                                                                                 | R12 |
| (2) 擬議發展項目未能以乘客和訪客的利益為依歸，因三個現有碼頭、公共交通交匯處及海旁未能互相融合。應研究如何把所有或部分碼頭融入有關發展項目，並舉行各類活動讓市民享用。                                                                                                                   | R10 |
| 回應                                                                                                                                                                                                      |     |
| (a) 關於(1)：                                                                                                                                                                                              |     |
| 正如 2013 年《施政報告》公布，為了善用這幅海旁用地，同時提高其暢達程度及增添活力，觀塘行動區建議重整、理順或遷移海旁用地範圍內的現有用途，以進行一項穩健的綜合發展計劃，從而提供商業總樓面面積(包括作政府、機構或社區用途)及公眾休憩用地，並改善行人連接設施。擬議的商業／辦公室發展項目位於觀塘商貿區海旁的優越位置，將提供充裕的公眾休憩用地，為重建觀塘商貿區發揮協同作用，以及為海旁地區帶來活力。 |     |

(b) 關於(2)：

擬議商業／辦公室發展項目中建議興建多層行人連接網絡設施(例如升降機、景觀台階及自動扶梯)以垂直連接「商業(2)」用地範圍內的私人發展公眾休憩空間、公共交通交匯處、毗連的擬議公眾休憩用地和現有碼頭。為了加強觀塘商貿區內陸地區與海旁之間的連接和暢達性，擬議商業／辦公室發展項目的平台層將加設連接點，擬議橫跨偉業街的公眾行人天橋及改建通往宏利金融中心的現有行人天橋(圖 H-5a 及 H-5b)。當局會在審核根據契約規定提交的園景設計總圖時一併審核行人連接設施的供應。各項碼頭設施將與觀塘行動區及啟德規劃區內已規劃的海濱長廊相連。

5.2.4 在海旁沿岸進行更多地面商業活動

| 主要理由／意見                                                                                                                                                                                                                                                                             | 申述                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| (1) 擬議商業／辦公室發展項目應於地面層闢設更多店鋪及戶外座椅面向海旁的邊緣，提供富吸引力的零售服務及全面的餐飲服務，增添活力。                                                                                                                                                                                                                   | <b>R 10 及 R 14</b> |
| (2) 參考過往經驗，現時有些近海旁的公共交通交匯處(例如西灣河、北角及紅磡)未能成功創造充滿活力動感的海旁，因為該等公共交通交匯處在面向海旁的邊緣只提供有限或沒有提供零售及餐飲用途。在擬議商業／辦公室發展項目地面層闢設公共交通交匯處極不理想，亦無助推廣一個有活力的海港，而且會妨礙在地面闢設全長100米的零售商店臨街面。如果無法把擬議的公共交通交匯處遷往遠離海旁的地方，應考慮調整其規模及布局設計，並採取適當的補救措施，以期盡量減少可能造成的影響。當局應進一步檢討擬議公共交通交匯處的設計，以確保擬設全長100米的零售商店街的可行性。在賣地及土地契 | <b>R 10 及 R 14</b> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 約文件定稿前應進一步諮詢專責小組。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |
| (3) 應考慮制訂更完善的監管機制(例如在土地契約內加入強制性的規定)，而不只是有關研究所建議的指引性質的指引，以助闢設最少長 100 米面向海旁的零售商店街。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>R 14</b>        |
| (4) 公共交通交匯處外對面向海濱長廊沿岸的一幅劃為「休憩用地」的狹長土地應預留作零售／餐飲用途，並加設戶外座椅阻隔來自公共交通交匯處的噪音和光線。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>R 10 及 R 14</b> |
| <b>回應</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                    |
| <p>(a) 關於(1)至(3)</p> <p>研究顯示擬議商業／辦公室發展項目的可行性及公共交通交匯處的設計(如圖 H-6 a 所示)僅屬參考性質。兩者在詳細設計階段仍有進一步改善的空間。</p> <p>有關提供面向海濱的地面零售／餐飲空間的意見，該項研究亦提供了彈性，容許在海旁沿岸提供一些地面零售空間(在商業用地西面可規模適中的商店，以及在海旁沿岸闢設小食亭)，以及在平台層開設一些店鋪面。為了減低公共交通交匯處對毗鄰公眾休憩用地可能造成的影響，該項研究已建議採取適當的緩解措施(例如劃設緩衝種植地帶分隔公眾休憩用地與公共交通交匯處。當局會在審核根據契約規定提交的園景設計總圖時一併審核上述措施的落實情況。</p> <p>儘管如此，考慮到公眾對面向海港的零售用地的訴求，起動九龍東辦事處現正檢討位於「商業(2)」用地的公共交通交匯處的設計，以期在地面增闢不少於 90 米的店鋪街面向海港。起動九龍東辦事處會協調相關決策局／部門，在契約上施加相關規定。為公共交通交匯處及地面零售用途的設計在詳細設計階段提供彈性，建議修訂「商業(2)」地帶《說明書》的相關部分，刪除公共交通交匯處的最低面積要求(7 050 平方米)(附件</p> |                    |

|                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>VIII(a))。</b></p> <p>起動九龍東辦事處會在擬議商業／辦公室發展項目的賣地文件定稿前先諮詢專責小組。</p>                                                                                                                              |
| <p><b>(b) 關於(4)：</b></p> <p>至於緊接「商業(2)」用地南面的狹長土地(即項目 B1 的部分範圍)，該處擬議公眾休憩用地下方的現有渠務專用範圍，並會用作擬議商業／辦公室發展項目和海濱長廊的緊急車輛通道(圖 H-5a)，因此對該地點設置戶外座位區構成限制。即使如此，當局仍可在詳細設計公眾休憩用地時，考慮在海濱長廊的緊急車輛通道範圍外設置座椅，供公眾使用。</p> |

#### 5.2.5 建築物高度和視覺方面

| 主要的理由／意見                                                                                                                                                                                       | 申述                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| (1) 對位於海旁的擬議商業／辦公室發展項目建築物高度訂為主水平基準上 100 米，而對觀塘商貿區造成不良的視覺影響表示關注。這幅海旁用地較適宜興建低矮的建築物作社區用途。                                                                                                         | <b>R1、R2、R5 至 R9 及 R11</b> |
| 主要的建議                                                                                                                                                                                          |                            |
| (2) 擬議的商業／辦公室發展項目不應超過 7 層高。                                                                                                                                                                    | <b>R5</b>                  |
| 回應                                                                                                                                                                                             |                            |
| <p><b>(a) 關於(1)和(2)：</b></p> <p>「商業(2)」用地主要部分的最高建築物高度限為主水平基準上 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(圖 H-9)。至於西面部分的建築物高度則限為主水平基準上 15 米，與附近一帶劃為「政府、機構或社區(1)」</p> |                            |

地帶的其他用地相似，與海濱環境相稱。

為評估觀塘行動區發展可能造成的視覺和景觀影響，研究已進行景觀和視覺影響評估(載於都會規劃小組委員會文件第 2 / 21 號附件 Vb)。一如電腦合成照片(圖 H-10a 至 H-10c)所展示，擬議商業／辦公室發展項目(建築物高度不會超逾主水平基準上 100 米)很大機會可以融入現有的建築羣，在視覺上能與四周環境大致保持和諧一致。與現時的街景比較，在擬議的商業／辦公室發展項目內加入合適的緩解措施(例如在地面的公眾休憩用地闢設綠化平台以栽種花木美化環境)，可以改善整體視覺質素，並有助減輕擬議商業／辦公室發展項目可能造成的任何視覺影響。當局會在審核根據契約規定提交的園景設計總圖時一併審核上述緩解措施的落實情況。

從城市設計及視覺影響方面而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／管理統籌分處 2 對觀塘行動區內的擬議發展沒有負面意見。

#### 5.2.6 通風方面

| 主要的理由／意見                                                                                                                                         | 申述                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| (1) 有關用地現時的建築物較為低矮。擬議商業／辦公室大樓的建築物高度訂為主水平基準上 100 米，將會對觀塘商貿區的通風造成不良影響。現時並無支持數據可比較觀塘行動區擬議商業／辦公室發展項目落成前後的通風情況。所進行的空氣流通評估並沒有考慮到觀塘商貿區日後落成(或重建)的工廈發展項目。 | <b>R1、R2、R5 至 R9、R11 及 R15</b> |
| <b>回應</b>                                                                                                                                        |                                |
| (a) 關於(1)： <p>研究所作的空氣流通評估是運用計算流體動力學模擬方式進行(載於都市規劃小組委員會文件第 2/21 號附件</p>                                                                            |                                |

Vd)(下稱「該通風評估」)。該通風評估顯示，在採用各項良好設計措施(例如：闢設地面公眾休憩用地和規定沿發展用地西面部分的渠務保留地須預留建築物樓底淨空高度，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 15 米，藉此與開源道的通風走廊對齊等)後，與先前的分區計劃大綱圖的情況(即有關用地劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，建築物高度上限為主水平基準上 15 米及「休憩用地」地帶)相比，觀塘行動區的擬議發展在全年和夏季時的通風情況在整體上可維持相若。該通風評估根據當時所掌握到最詳盡的資料，大致考慮了評估範圍內擬議發展四周已規劃和已承諾進行的發展。任何日後觀塘商貿區內的工業大廈重建，或需符合《可持續建築設計指引》的要求，並按情況需要，遵照房屋及規劃地政局與環境運輸及工務局有關空氣流通評估的聯合技術通告第 1/06 號有關通風方面的規定。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對該通風評估沒有負面意見。

#### 5.2.7 交通方面

| 主要的理由／意見                                                                                                                      | 申述                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| (1) 有意見關注擬議商業／辦公室發展項目會加重現時已經飽和的道路網絡(包括偉業街／偉發道路口和麗港城一帶)的負荷。應限制觀塘(南部)分區計劃大綱圖上商業樓面面積的增長，以紓緩區內道路交通網絡和公共交通系統的負荷。                   | <b>R 1、R 2、<br/>R 3、R 4、<br/>R 15 及 R 16</b> |
| (2) 有意見質疑開源道／偉業街交界處的擬議改善工程能否有效應付預期的交通流量增長。應提交相關的交通評估，以支持擬議的商業／辦公室發展項目和證明擬議路口改善工程在技術上可行。無論是否進行擬議商業／辦公室發展項目，都應該落實研究提出的擬議交通改善工程。 | <b>R 1、R 2、<br/>R 15 及 R 16</b>              |
| (3) 有意見關注觀塘道／開源道迴旋處的交通                                                                                                        | <b>R 1</b>                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 容量。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                            |
| (4) 擬議商業／辦公室發展項目內應提供更多上落客貨設施以應付區內需求。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>R 15</b>                |
| (5) 有意見關注施工階段對交通的影響。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>R 2、R 15<br/>及 R 16</b> |
| <b>回應</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |
| <p>(a) 關於(1)和(2)：</p> <p>研究進行的交通及運輸影響評估確認從交通角度而言，擬議商業／辦公室發展項目所訂的發展密度在技術上可行，並已顧及海濱的環境和區內的道路容量。該份交通及運輸影響評估夾附於都會規劃小組委員會文件第 2/21 號，可供公眾查閱。</p> <p>若在三個建議路口進行擬議道路改善工程(包括開源道／偉業街交界處和相關的區內道路網改善工程(圖 H-6 a)、偉業街和偉發道之間的路口(圖 H-6 c)、觀塘道和鴻圖道之間的一段勵業街北行綫(圖 H-6 d))，該處附近的路口(包括在偉發道和偉業街之間，以及偉發道和成業街之間由觀塘商貿區通往麗港城的路口)在觀塘行動區發展項目落成後，仍足以應付該處的交通量。運輸署署長得悉相關的路口改善工程會由土木工程拓展署落實，並對該份交通及運輸影響評估沒有意見。</p> <p>土木工程拓展署根據該份 2017 年的交通及運輸影響評估，利用 2020 年的交通調查數據和最新的規劃數據，在現正進行的勘查研究、設計及建造研究下作出交通檢討。交通檢討的結果再次確認，隨著路口改善工程和緩解措施落實後，所有經評估的主要道路和路口在 2031 和 2036 設計年都能應付該處的交通量，而觀塘行動區的發展項目並不會對周邊道路網絡造成不良的交通影響。</p> <p>運輸署一直有監察該區的交通情況，若有須要和在適當時機，該署會提出交通改善措施的建議，以解決現時的</p> |                            |

交通狀況。

交通及運輸影響評估指出，開源道／偉業街交界處現時出現交通擠塞，部分原因是該迴旋處沿偉業街來回方向的車流繁忙。擬議路口改善工程和闢設新道路(即道路 L1 和 L2)可將現時在該迴旋處掉頭的車輛分流至新道路(圖 H-6 a)，以紓緩交通擠塞的問題。隨着上述改善措施落實，該路口在 2031 和 2036 設計年觀塘行動區的發展項目落成後，仍可應付該處交通量。

當局建議進行路口改善工程，藉以提高偉業街和偉發道之間的路口(圖 H-6 c)的容車量表現。即使沒有觀塘行動區的發展，該路口在 2031 設計年亦會超出該處的交通量。有關路口改善工程落實後，該區附近的整體交通狀況亦會得以改善。

(b) 關於(3)：

至於觀塘道／開源道迴旋處，觀塘行動區帶來的額外交通流量，僅佔這交通繁忙的迴旋處的極小部分。即使如此，政府已籌劃和採取緩解及改善措施，包括檢討巴士站；藉觀塘市中心發展項目改善交通情況；以及推展六號幹線工程以提供一條貫通將軍澳和西九龍的東西快速通道，藉以紓緩九龍東現有主要連接路段(包括觀塘道)的交通需求。

(c) 關於(4)：

闢設在商業／辦公室發展項目內的上落客貨車位數目(載列於上文第 4.1.4 段)是參照了《香港規劃標準與準則》的要求並徵詢運輸署的意見後制定。擬闢設的上落客貨車位足以應付需求。

(d) 關於(5)：

已根據勘查、設計及建造研究進行施工階段交通影響評估，並就道路建造工程擬備臨時交通管理方案。施工階段交通影響評估的結果顯示，如在施工階段作出適切的臨時交通安排和採取適當的管理措施，便不會受到工程

影響而出現無法克服的交通問題。為了在施工期間把對交通的影響減至最低，承建商在展開道路工程之前，必須根據既定做法提交詳細的臨時交通管理方案，並按需要進行現場測試，才可就工程取得相關決策局／部門的批准。

#### 5.2.8 景觀及環境方面

| 主要理由／意見                                                                                                                                                                                                                                                       | 申述                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| (1) 擬議發展項目涉及砍伐超過 250 棵樹，包括成齡樹及特別品種的樹木。有意見對在危險品車輛等候處牆上生長的一棵潛在古樹名木(T61)，以及 T157／159／163／172 及 T186 至 A90 等樹羣表示特別關注。樹木補償建議並不清晰，所建議的補償亦不足夠。                                                                                                                       | <b>R6 至 R9、<br/>R11 及 R15</b> |
| (2) 有意見對綠化建議成效不彰(即擬議商業／辦公室發展項目平台和地下排水設施上方的園景區流於人工化和地面鋪築過度，並缺乏動態康樂設施)表示關注。                                                                                                                                                                                     | <b>R11</b>                    |
| (3) 有意見對觀塘商業區在空氣質素方面受到的影響表示關注。                                                                                                                                                                                                                                | <b>R1 及 R2</b>                |
| <b>回應</b>                                                                                                                                                                                                                                                     |                               |
| <p>(a) 關於(1)</p> <p>根據研究進行的樹木調查(都會規劃小組委員會文件第 2／21 號附件 Vc)，經調查的樹木(共 238 棵)全部均屬常見品種，並沒有發現《古樹名木冊》所載的樹木。在這些經調查的樹木當中，建議保留 40 棵樹，移植 35 棵樹，以及砍伐餘下的 163 棵樹(圖 H-8a)。擬砍伐的樹木，其健康狀況／結構狀況均欠佳(包括 T157、T163 及 T172)或與發展建議有直接衝突，並且在移植後只有很低的存活率(包括 T61、T159、T172 及 T186)。調</p> |                               |

查報告當中沒有識別編號為 A90 的樹木。研究所建議的樹木補償種植計劃(圖 H-8b)下的補償種植比率為 1:1.76, 而詳細的種植樹木建議會在詳細設計階段再作檢討。此外, 建議在賣地文件內訂明須在擬議商業/辦公室發展項目及私人發展公眾休憩空間內補種的樹木數目。當局會在審核根據契約規定提交的園景設計總圖時審核詳細的園景設計。從樹木保育和景觀角度而言, 規劃署總城市規劃師/城市設計及園境並無負面意見。所有樹木工程均會遵照政府的現行技術通告進行。

(b) 關於(2):

把擬議商業/辦公室發展項目的綠化平台的最高建築物高度訂為主水平基準上 15 米, 可為地面層的公共運輸交匯處預留所需的通行高度, 亦可讓綠化平台有足夠的泥土厚度, 以便種植樹木。研究顯示, 有關在觀塘行動區的地面和高架休憩用地補種足夠的樹木方面, 沒有發現有無法克服的問題。

應留意, 圖 H-8b 所示的美化環境設計僅屬參考性質, 有關設計會在詳細設計階段再作檢討。負責在觀塘行動區內落實闢設擬議公眾休憩用地/私人發展公眾休憩空間的機構(包括相關政府決策局/部門及日後的發展商), 將須採取符合相關綠化比率和補償種植要求的設計。在詳細設計階段, 有關機構須顧及現時《香港規劃標準與準則》所訂明有關公眾休憩用地的設計要求, 包括提供動態休憩用地。擬議地下蓄洪池上方闢設公眾休憩用地能善用珍貴的土地資源, 符合「一地多用」的原則。關於在地下蓄洪池上方補種樹木(圖 H-8b), 該研究並無發現有任何無法克服的問題。相關決策局/部門(包括起動九龍東辦事處、渠務署及康樂及文化事務署(下稱「康文署」))會共同就有關的公眾休憩用地/寵物公園進行設計。當局亦會在適當時候諮詢相關持份者。

(c) 關於(3):

擬議商業/辦公室發展項目並非作污染空氣的用途, 預計不會對空氣質素造成負面影響。至於擬議發展的建造

工程對空氣質素的影響，在《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》所訂明的緩解措施、抑制塵屑措施和良好地盤作業予以落實後，預計不會對施工地盤附近一帶易受空氣污染影響的地方造成負面的塵埃影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對研究進行的環境評估沒有負面意見。

#### 5.2.9 私人發展公眾休憩空間的設計及管理

| 主要理由／意見                                                                                                                                                                                                                  | 申述                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| (1) 為使有關的零售帶和毗連的海濱公眾休憩用地可無縫銜接，並加強兩者的協同作用，應在契約中規定日後的發展商須設計和建造擬議商業／辦公室發展項目外面的海濱長廊。                                                                                                                                         | <b>R 14</b>            |
| (2) 有意見對擬議的私人發展公眾休憩空間的安排有所保留，並關注有關空間很有可能會被用作附屬的商業用途(例如餐廳／酒吧)。私人發展公眾休憩空間內的商業用途，以及擬議商業／辦公室發展項目內的店鋪，會對有關的公眾休憩空間的使用者造成光滋擾和噪音滋擾。有意見關注公眾人士在該私人發展公眾休憩空間內進行的活動可能會受到限制。                                                           | <b>R 1、R 11 及 R 15</b> |
| <b>回應</b>                                                                                                                                                                                                                |                        |
| <p>(a) 關於(1)：</p> <p>起動九龍東辦事處現正就觀塘行動區內的地面私人發展公眾休憩空間及公眾休憩用地(包括啟德規劃區內的海濱長廊)擬備對比圖則，作為日後的發展商和相關決策局／部門的設計指引，以確保有關的公眾休憩用地及私人發展公眾休憩空間會審慎顧及城市設計及園景／綠化、行人通道連接，以及有關發展與公共運輸交匯處及零售舖面的銜接等因素，以全面綜合的形式進行設計。相關的決策局／部門代表會組成一個設計檢討小組，負</p> |                        |

責審核日後發展商按契約規定所提交的園景設計總圖，以確保有關的商業／辦公室用地及私人發展公眾休憩空間的園景設計與毗連的公眾休憩用地互相協調。

(b) 關於(2)：

擬議的商業／辦公室發展項目的土地契約會訂明私人發展公眾休憩空間的相關規定(包括 24 小時對外開放的規定)。雖然有關的私人發展公眾休憩空間由私人機構管理，但契約會列明公眾人士有權進出、使用和享用有關的私人發展公眾休憩空間。日後的發展商須遵從發展局公布的《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》。訂立有關指引，是為了在私人發展公眾休憩空間擁有人的義務和責任與公眾使用和享用有關公眾休憩用地這兩方面之間取得合理的平衡。該指引訂明，私人發展公眾休憩空間內的任何擬議活動不得阻礙公眾通道，或妨礙其他公眾享用有關空間。此外，日後的發展商須在設計和管理有關的私人發展公眾休憩空間時，遵從該指引的規定，並須在安排該私人發展公眾休憩空間內的任何商業活動之前，向相關的決策局／部門申請豁免書及／或取得許可。觀塘行動區毗連海旁，擬議商業／辦公室發展項目內的零售用途將會為有關的公眾休憩用地／海濱長廊增添活力，並會提升公眾享用有關設施的體驗，故此大致上符合《海港規劃指引》<sup>[5]</sup>。專責小組(R14)亦認為，在面向海港的地面層進行動態商業活動(包括零售及餐飲用途)，可提升海濱的活力。

任何噪音滋擾(包括來自商業活動的噪音滋擾)，都會受到《噪音管制條例》的法定管制。關於對可能產生光污染的關注，政府會繼續採取積極行動，處理有關戶外燈光裝置的投訴。環境保護署(下稱「環保署」)在接獲投訴後，會向有關燈光裝置的負責人轉達投訴人的關注及訴求，並勸喻他們參考環境局公布的《戶外燈光裝置業界良好作業指引》，採取適當措施，盡量減少燈光裝置

<sup>[5]</sup> 《海港規劃指引》旨在為維多利亞港和其海旁地帶的可持續規劃、保存、發展和管理事宜提供指引。指引共分為九個範疇，包括公眾參與、土地用途規劃、城市設計、園景美化、交通連接、土地平整、海旁管理、可持續發展和臨時土地用途。

造成的影響。

#### 5.2.10 政府、機構及社區設施的供應

| 主要理由／意見                                                                                                                                                                                                                | 申述                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| (1) 撥作觀塘行動區發展項目之用的政府、機構或社區設施用途，以及觀塘行動區內的擬議社會福利設施不足。擬議商業／辦公室發展項目應提供更多社會福利設施，以期為長者／兒童提供服務(例如長者日間護理中心、安老院舍及幼兒中心)，以及為現時居於附近觀塘公眾碼頭的露宿者提供住宿的地方。此外，有意見詢問擬議商業／辦公室發展項目擬議 80 個名額的綜合職業康復服務中心是否用作替代位於觀塘翠屏道的職業訓練局(下稱「職訓局」)展亮技能發展中心。 | <b>R 6 至 R 9 及 R 11</b> |
| (2) 有意見關注擬議商業／辦公室發展項目將會提供的擬議社會福利設施所設位置，因為這些設施會設於平台之下，自然光不足，而且空氣不流通，亦會受到進出泊車設施的車輛排放的氣體所影響。                                                                                                                              | <b>R 11</b>             |
| (3) 觀塘區欠缺運動場／體育場館，而有關用地是用作該用途的合適地點。                                                                                                                                                                                    | <b>R 11</b>             |
| 回應                                                                                                                                                                                                                     |                         |
| <p>(a) 關於(1)：</p> <p>經諮詢社署，擬議商業／辦公室發展項目內已預留總樓面面積約 2 700 平方米的社會福利設施。社署在早期的規劃階段已考慮到福利服務的整體需求、用地的位置和交通是否方便，以及其附近的周邊環境等因素，並會研究提供福利設施以應付福利服務的持續需求的可行性。考慮到擬議商業／辦公室發展項目並不接近住宅區，社</p>                                          |                         |

署表示，所提供的服務(例如幼兒中心)對服務對象而言並不方便易達，而在商業區提供安老服務(例如安老院舍)，亦不合適。擬議商業／辦公室發展項目內會提供一所長者日間護理中心、兩個到校學前康復服務計劃辦事處、一個學校社會工作服務辦公室，以及一所設有80個名額的綜合職業康復服務中心。

雖然觀塘(南)規劃區範圍(K14S)內缺乏某些社會福利設施(例如幼兒中心、社區照顧服務設施及安老院舍)，但政府一直採取多管齊下的方式，物色合適用地或處所，以提供更多需求殷切的福利設施。在長期策略方面，當局已把以人口為基礎的安老服務及幼兒照顧設施的規劃比率納入《香港規劃標準與準則》，以促進該等服務的規劃並預留合適處所作該等服務的用途。在中短期策略方面，政府也致力在各方面，包括在私人物業市場購置處所，以及物色合適的公營／私人發展或重建項目，以提供福利服務。

政府與相關的決策局／部門一直通力合作，透過多種不同方法協助露宿者脫離露宿生活，包括提供多項綜合支援服務<sup>[6]</sup>，目的是解決露宿者的燃眉之急，並提高他們的工作意欲和技能，以及提供緊急及臨時住宿安排。

社署表示，位於擬議商業／辦公室發展項目的綜合職業康復服務中心是一項新的福利設施。職訓局展亮技能發展中心的現有服務將會在觀塘翠屏道的觀塘綜合發展項目內重新提供。

(b) 關於(2)：

根據地契的要求，日後的發展商須在擬議商業／辦公室發展項目內提供社會福利設施，該等設施的設計須遵守採光、通風及消防安全等方面的相關法定及／或運作要求，而有關情況必須符合社署的要求。至於有意見關注車輛排放的氣體可能會造成的影響，已進行的環境評估

<sup>[6]</sup> 社署向非政府機構提供資助，營辦三隊露宿者綜合服務隊，為露宿者提供綜合服務，包括日間及深宵外展探訪、輔導、就業輔導／支援、服務轉介、起居照顧、緊急或臨時住宿，以及緊急援助金以支付各項開支。

顯示，預期不會出現與擬議發展有關的負面環境影響。環保署署長對環境評估並無負面意見。

(c) 關於(3)：

儘管觀塘區欠缺運動場／體育場館，但觀塘行動區用地並不符合《香港規劃標準與準則》有關提供這些設施所規定的最低用地面積要求(約 3 公頃)。康文署在規劃康樂設施時，會考慮《香港規劃標準與準則》的要求及其他因素，包括全港的整體供應情況、現有設施的使用率、是否有合適的用地可供使用，以及提供這些設施在技術上是否可行等。

就項目 B1、B2 及 B3 有關公眾休憩空間建議提出的申述

5.2.11 有 5 份申述(R1、R2、R11 至 R13)反對項目 B1、B2 及／或 B3(有關公眾休憩空間建議)，另有 3 份申述(R14 至 R16)就這些項目提出意見。

5.2.12 重置寵物公園

| 主要理由／意見                                                                                                                                                   | 申述                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| (1) 有意見對於當局尚未確定會在觀塘行動區重置寵物公園的面積，便要關閉觀塘碼頭廣場現有的寵物公園表示關注。有提議指重置的寵物公園面積不應小於現有的寵物公園。雖然當局在觀塘行動區重置寵物公園前會於偉業街／偉發道提供寵物共享公園 <sup>[7]</sup> ，但這類公園在功能上無法完全取代指定的寵物公園。 | R1、R2、R11、R15 及 R16 |
| (2) 申述人關注寵物公園經重置後的設計                                                                                                                                      | R2、R11、             |

<sup>[7]</sup> 寵物公園是專門設計予寵物使用的場地，一般會設有圍欄及雙重閘門以防止寵物走失。寵物共享休憩空間的設計概念則是將公園開放予市民攜同其寵物共享。由於寵物共享休憩空間並非是專門設計給寵物使用的場地，市民在場內需以帶或繩子牽引其寵物，並加以妥善管束。

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 及管理事宜，寵物公園未必受受到其他公園使用者歡迎。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>R15 及 R16</b> |
| <b>回應</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |
| <p>(a) 關於(1)和(2)：</p> <p>觀塘碼頭廣場現有的寵物公園面積約為 1 200 平方米，將於 2022 年關閉，並待擬議的地下蓄洪池(圖 H-5b)竣工後，在觀塘行動區內重置。重置的寵物公園目前處於規劃階段，目標是維持現時 1 200 平方米的面積。相關決策局／部門(包括起動九龍東辦事處、渠務署和康文署)將攜手合作詳細設計公眾休憩用地／寵物公園，並按情況在適當時間諮詢相關持份者。</p> <p>相關部門會盡力加快工程進度，務求使重置的寵物公園能提前啓用。在觀塘行動區施工期內，公眾可以使用設於觀塘繞道底下偉業街與偉發道交界的擬議永久寵物共享公園。根據活化翠屏河工程項目，該公園暫訂於 2024 年或之前開放予公眾使用。此外，當局建議於緊接現有寵物公園關閉後，暫訂於 2022 年或之前在茶果嶺海濱長廊近觀塘抽水站位置提供另一個臨時寵物共享公園(圖 H-7)。在觀塘行動區內的永久寵物公園竣工前，到訪該區的公眾可選擇使用上述的寵物共享公園。設於偉業街與偉發道交界的永久寵物共享休憩空間亦成為日後在觀塘行動區重置的寵物公園以外的補充設施。</p> |                  |

### 5.2.13 重整危險品車輛等候處

| 主要理由／意見                                                                                                                                                       | 申述         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| (1) 重整後的觀塘汽車渡輪碼頭的危險品車輛等候處(劃為「政府、機構或社區(1)」地帶)並沒有考慮日後可能出現的恐怖活動，應予以檢討，以提供所需的額外面積讓當局可靈活應對緊急情況，尤其是恐怖襲擊。當局須採用新的等候系統，為等候處提供最少 2 300 平方米的面積(包括在第二類和第五類危險品車輛之間提供 6 米的實 | <b>R13</b> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <p>際距離)，以便在同一個時段可容納最少 22 架危險品車輛，涉及最少兩類的危險品(附件 IV 的附件 A)。倘城規會及／或當局堅持按照建議進行項目 B3，申述人將保留一切權利採取其認為合適的適當行動。</p>                                                                                                                                                                                                                     |              |
| <p><b>主要建議</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |
| <p>(2) 指定作危險品車輛等候處的「政府、機構或社區(1)」地帶應擴大至 2 300 平方米，並相應減少項目 B3 的「其他指定用途」註明「排水設施及地面公眾休憩用地」地帶的面積。</p>                                                                                                                                                                                                                               | <p>— R13</p> |
| <p>(3) 應修訂分區計劃大綱草圖及啟德分區計劃大綱核准圖的《說明書》，以反映危險品車輛渡輪碼頭運作的特殊安全規定或設計考慮因素，並清楚述明應留意此限制區域屬易受影響地區，特別是有關公眾責任和安全方面的考慮(建議對《說明書》作出的修訂載於附件 IV 的附件 B)。</p>                                                                                                                                                                                      | <p>— R13</p> |
| <p><b>回應</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |
| <p>(a) 關於(1)至(3)：</p> <p>為盡量善用土地，以在這幅海旁用地提供更多公眾休憩用地供公眾享用，研究檢討了現有危險品車輛等候處(圖 H-5a)的布局。所有相關各方，包括起動九龍東辦事處、運輸署的渡輪及輔助客運部及觀塘汽車渡輪碼頭現時的營辦商(即 R13)已在 2019 年進行研究時討論並同意重整後的布局(包括面積和設計)。運輸署表示，起動九龍東辦事處、運輸署及申述人(R13)在 2017 年 9 月於最繁忙日子期間進行聯合實地視察，察悉於高峰時段最多有 20 架排隊輪候的危險品車輛。重整後的危險品車輛等候處，劃為「政府、機構／社區(1)」地帶(約 1 730 平方米)有足夠空間容納排隊輪候的危險品車輛。</p> |              |

研究擬備的環境評估下的定量風險評估認為，觀塘汽車渡輪碼頭及其等候處的預計個人風險符合《香港規劃標準與準則》所訂明的《香港政府風險指引》，而預計的群體風險亦屬可以接受。相關決策局／部門對定量風險評估沒有負面意見。

至於 **R13** 提出等候區內的第二類和第五類危險品車輛之間應保持 6 米的實際距離，經諮詢的相關決策局／部門(包括運輸署、消防處、機電工程處及海事處)表示對此沒有特定要求。

保安局局長及警務處處長對可能出現的安全問題和保安威脅沒有特別意見。警務處處長表示，沒有記錄顯示 K14S 地區會出現任何恐怖活動。

(b) 關於(3)：

諮詢相關決策局／部門後，建議修訂觀塘(南部)分區計劃大綱草圖的《說明書》(附件 VIII(b))的相關部分，以反映危險品車輛等候處的特殊運作性質。當局亦會在有機會時適當修訂啟德分區規劃大綱圖《說明書》的相關部分。

### 就項目 C 提出的申述

5.2.14 **R10** 和 **R12** 均表示反對項目 C(作道路用途)，以及其他項目，但沒有提出任何理由／原因。當局回應表示，項目 C 中顯示為「道路」的地方用以反映現有道路網絡，以及預留地方興建根據《道路(工程、使用及補償)條例》在憲報刊登的新道路。

### 就公眾諮詢提出的申述

5.2.15 **R11** 認為，當局應諮詢現屆觀塘區議會。就此，當分區計劃大綱草圖在憲報刊登後，當局於 2021 年 5 月 4 日就對分區計劃大綱圖作出的改劃用途地帶的修訂諮詢了現屆觀塘區議會(**R15**)。就納入分區計劃大綱草圖的觀塘行動區和改劃用途地帶的修訂項目，觀塘區

議會沒有負面意見(有關的會議記錄夾附於**附件 VI**(只有中文版本))。觀塘區議會(**R15**)主要就擬議修訂對交通和空氣流通的影響，以及日後的私人發展公眾休憩空間和寵物公園，提出意見及／或建議。相關決策局／部門就此作出的回應，載於上文第 5.2 段的相關分段。

## 與修訂項目無關的申述

5.2.16 **R14** 建議觀塘客運渡輪碼頭的天台(圖 **H-4d** 及 **H-5**)(位於 **K14S** 區的範圍之外)應開放予公眾使用。運輸署回應表示，觀塘客運渡輪碼頭在多年前興建，倘向公眾開放碼頭的天台，可能在承托力方面會造成問題。

## 6. 就申述提出的意見

- 6.1 五份意見分別由個別人士(**C1** 至 **C3** 及 **C5**)和一間公司(**C4**)提交。當中，**C3** 亦為申述人(**R11**)。提意見人的名單載於**附件 III**。
- 6.2 有關意見提出的主要關注事項，與上文第 5.2 段所詳載的反對理由相若。另外提出的理由及規劃署在諮詢相關決策局／部門後的回應，摘錄如下：

| 另外提出的理由                                                     | 意見                         |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|
| (1) 有關的公眾休憩用地不應受行車天橋、碼頭和公共運輸交匯處等用途所產生的污染影響。                 | <b>C2</b>                  |
| (2) 有意見關注一旦危險品車輛發生洩漏或碰撞，區內的工人可能因此曝露於危險化學品之中，這情況會對工人的健康造成影響。 | <b>C3</b> (亦為 <b>R11</b> ) |
| 回應                                                          |                            |
| (a) 關於(1)：                                                  |                            |

當局就觀塘行動區(包括擬議公眾休憩用地用途)進行的研究所作的環境評估，預計擬議修訂不會對環境造成無法克服的影響。至於公共運輸交匯處附近的海濱長廊，則建議採用緩衝種植地帶等美化環境措施分隔該兩個用途。

(b) 關於(2)：

定量風險評估已顯示，擬議發展不會對觀塘汽車渡輪碼頭附近的整體人口造成不可接受的風險。相關政府部門對此沒有負面意見。觀塘汽車渡輪服務在運載或處理危險品車輛方面的運作，受《渡輪服務條例》和《危險品條例》的規管。

### 與修訂項目無關的意見

6.3 C4 及 C5 反對開放觀塘避風塘的防波堤(位於 K14S 地區範圍以外)供公眾使用。他們憂慮如需在防波堤設置新照明系統，可能會造成光污染，或會影響船長視線，增加碰撞風險。土木工程拓展署回應指，現時沒有計劃開放觀塘避風塘的防波堤供公眾使用。為了讓船隻能在香港水域內安全航行，就海上交通而提供任何燈光或發亮標誌，須受到《船舶及港口管制條例》第 9 條所管制。

## 7. 政府部門傳閱文件

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) 保安局局長；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 土木工程拓展署東拓展處處長；
- (e) 渠務署總工程師／排水工程；
- (f) 渠務署總工程師／淨化海港計劃；
- (g) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (h) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；

- (i) 環保署署長；
- (j) 社會福利署署長；
- (k) 康樂及文化事務署署長；
- (l) 機電工程署署長；
- (m) 警務處處長；
- (n) 消防處處長；
- (o) 海事處處長；以及
- (p) 民政事務總署觀塘民政事務專員

## 8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R14 至 R16** 的一般意見。關於他們對上文第 5.2 段所撮述的特定事宜所提的意見，請參閱下文第 8.2 段的回應。

8.2 根據上文第 5.2 段的評估，規劃署不支持申述編號 **R1 至 R13**，並認為不應順應有關申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

### 項目 A

#### 發展建議

- (a) 觀塘行動區擬議發展包括商業用途、政府、機構及社區設施、公共交通交匯處和公眾休憩用地，改善行人連接設施，將可更好善用這幅海旁用地，並提高海旁的暢達程度及增添活力。(R10 及 R12)

#### 在海旁沿岸地面進行更多商業活動

- (b) 有彈性可在詳細設計階段修訂公共交通交匯處的設計，以便在擬議商業／辦公室發展項目中面向海濱長廊沿岸的地面提供更多空間作零售用途。當局會在進一步檢討並諮詢相關決策局／部門後，考慮透過契約作出相關管制。(R10 及 R14)

#### 建築物高度和視覺方面

- (c) 擬議商業／辦公室發展項目訂明的建築物高度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。加入適當的緩解措施後，擬議商業／辦公室發展項目不會對周邊地區造成無可克服的視覺影響。(R1、R2、R5 至 R9 及 R11)

#### 通風方面

- (d) 在加入良好的設計措施後，觀塘行動區的擬議發展將不會對通風造成負面影響。(R1、R2、R5 至 R9、R11 及 R15)

#### 交通方面

- (e) 從交通角度而言，隨着擬議道路改善工程的落實，在所訂明的發展密度下，擬議商業／辦公室發展項目在技術上可行。(R1 至 R4、R5 及 R16)

#### 景觀及環境方面

- (f) 在觀塘行動區用地範圍內並無發現《古樹名木冊》載列的樹木。有關在觀塘行動區的地面和高架休憩用地補種足夠的樹木方面，沒有發現有無法克服的問題。擬議商業／辦公室發展項目在補償種植、園景／綠化及私人發展公眾休憩空間方面的規定，可透過契約訂明須提交的園景設計總圖予以落實。任何樹木工程都會按照政府現行的技術通告進行。(R6 至 R9、R11 及 R15)
- (g) 預計不會出現與擬議觀塘行動區發展有關的負面環境影響。(R1 及 R2)

#### 私人發展公眾休憩空間的設計及管理

- (h) 當局會為擬議地面私人發展公眾休憩空間和毗連的公眾休憩用地擬備對比圖則，以確保其在設計上能達至全面綜合的效果。擬議商業／辦公室發展項目的契約

會訂明私人發展公眾休憩空間的相關規定，並會根據《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》按既定機制實行有關規定。(R1、R11 及 R15)

#### 政府、機構及社區設施的供應

- (i) 政府一直採取多管齊下的方式，物色合適用地或處所，以提供社會福利設施。擬議商業／辦公室發展項目會提供合適的社會福利設施。(R6 至 R9 及 R11)
- (j) 觀塘行動區用地的面積不足以符合《香港規劃標準與準則》就提供運動場／體育場館所訂的地盤面積最低要求。(R11)

#### 項目 B1、B2 及 B3

##### 重置寵物公園

- (k) 相關決策局／部門將攜手合作，為將會重置在觀塘行動區內的寵物公園擬訂詳細設計，而目標是要維持現時 1 200 平方米的面積。建議在附近闢設的臨時及永久性質的寵物共享休憩空間將有助在過渡期間應付相關需求。(R1、R2、R11、R15 及 R16)

##### 重整危險品車輛等候處

- (l) 研究就重整危險品車輛等候處的面積進行了檢討，而「政府、機構或社區(1)」地帶的面積可應付危險品車輛等候處運作上的需要。擴大該等候處會影響已規劃闢建的公眾休憩用地／寵物公園，而有關的擴充建議並無有力理據支持。(R13)

#### 項目 C

- (m) 項目 C 中顯示為「道路」的地方用以反映現有道路網絡，以及為觀塘行動區發展項目而預留作興建新道路的地方。(R10 及 R12)

## 公眾諮詢

- (n) 規劃署曾於 2021 年 5 月 4 日就分區計劃大綱草圖諮詢現屆觀塘區議會，並已妥為遵從《城市規劃條例》下的法定諮詢程序。(R11)

8.3 關於 **R13** 建議反映危險品車輛等候處的特殊運作性質，以及 **R14** 建議在公共交通交匯處的面積和布局方面應提供彈性，以便在地面面向海旁的地方進行更多商業活動，規劃署建議適當修訂分區計劃大綱草圖《說明書》的相關部分。在諮詢相關決策局／部門後就《說明書》作出的建議修訂(新增的部分以**粗斜體字**顯示，刪去的部分以刪除線劃去)載於**附件 VIII(a)**(有關「商業(2)」用地)及**附件 VIII(b)**(有關「政府、機構或社區(1)」用地)，以供委員考慮。

## 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 另亦請城規會對將納入該分區計劃大綱草圖《說明書》內的擬議修訂作出考慮。
- 9.3 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《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   | 《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/23》(縮圖)          |
| 附件 II  | 《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/23》的修訂項目附表      |
| 附件 III | 有關《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/23》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摘要                                                        |
| 附件 V                | 2021 年 2 月 26 日都會規劃小組委員會會議記錄摘錄(僅提供英文版)                                      |
| 附件 VI               | 2021 年 5 月 4 日觀塘區議會會議記錄摘錄(僅提供中文版)                                           |
| 附件 VI(a)及 VI(b)     | 觀塘區議會主席撮述有關 2021 年 5 月 14 日觀塘區議會會議所討論主要關注事項的信件以及於 2021 年 6 月 8 日發出有關所作回應的信件 |
| 附件 VII              | 2021 年 5 月 11 日海濱事務委員會啟德海濱發展專責小組會議記錄摘錄(僅提供英文版)                              |
| 附件 VIII(a)及 VIII(b) | 經修訂的《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/23》的《說明書》(摘錄)                                  |
| 附件 IX               | 觀塘(南部)規劃區的休憩用地和主要政府、機構或社區設施的供應                                              |
| 圖 H-1               | 申述用地的位置圖                                                                    |
| 圖 H-2               | 申述用地平面圖連周邊地區的現有建築物高度                                                        |
| 圖 H-3               | 申述用地航攝照片                                                                    |
| 圖 H-4a 至 4d         | 申述用地實地照片                                                                    |
| 圖 H-5a              | 觀塘行動區的建議發展大綱圖                                                               |
| 圖 H-5b              | 行人出入路線圖                                                                     |
| 圖 H-6a 至 6d         | 擬議路口改善工程、區內道路網絡和公共交通交匯處的布局參考圖                                               |
| 圖 H-7               | 現有和已規劃的公眾休憩用地的位置圖                                                           |
| 圖 H-8a 及 8b         | 樹木建議及補償植樹計劃                                                                 |
| 圖 H-9               | 觀塘商貿區現有建築物高度                                                                |
| 圖 H-10a 至 10c       | 合成照片                                                                        |

規劃署

二零二一年十一月