

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10796 號

供城市規劃委員會於 2022 年 1 月 7 日考慮

《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/27》

考慮申述編號 TPB/R/S/K9/27-1 至 2

及意見編號 TPB/R/S/K9/27-C1

《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/27》
考慮申述編號 TPB/R/S/K9/27-1 至 2 和意見編號 TPB/R/S/K9/27-C1

申述事項／申述地點	申述人	提意見人
《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/27》 項目 A1 — 把位於紅鸞道以南的一幅土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店(1)」地帶，並訂明建築物高度限制，以及把沿南面界線的狹長土地指定為非建築用地，以反映已建成的酒店發展項目 項目 A2 — 把位於紅鸞道與建灣街交界的一幅土地由「綜合發展區(2)」地帶改劃為「商業(7)」地帶，並訂明建築物高度限制，以及把沿東面和南面界線的兩幅狹長土地指定為非建築用地，以反映已建成的商業發展項目	總數：2 <u>反對(2)</u> R1 及 R2：個別人士	總數：1 <u>反對(1)</u> C1：個別人士 (亦為 R2)

註：所有申述人和提意見人的名單載於附件 III。申述書和意見書已上載至城市規劃委員會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_K9_27.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。

1. 引言

- 1.1 2021 年 7 月 9 日，《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/27》(下稱「分區計劃大綱圖」)(載於附件 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 在為期兩個月的法定展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到兩份有關分區計劃大綱圖的申述。2021年10月8日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見。在為期3個星期的公布期結束後，城規會收到一份意見。
- 1.3 2021年12月17日，城規會同意把分區計劃大綱圖的所有申述及意見歸納為一組，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**。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 紅磡分區計劃大綱圖的修訂主要涉及把位於紅鸞道的兩幅「綜合發展區」用地改劃為「其他指定用途」註明「酒店(1)」地帶和「商業(7)」地帶，以反映兩幅用地上已經完成的酒店和商業發展(即香港嘉里酒店和 One HarbourGate)。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。擬議分區計劃大綱圖的修訂詳情如下：

- (a) 項目 A1 旨在反映位於紅鸞道以南已經完成的酒店發展¹。在分區計劃大綱圖上，該發展項目劃為「其他指定用途」註明「酒店(1)」地帶，最大總樓面面積為 62 492 平方米，其中不少於 5 708 平方米的樓面面積須用作提供食肆和商店及服務行業用途；最高建築物高度不得超過主水平基準上 75 米、主水平基準上 40 米及主水平基準上 15 米，以界定有關建築物須按照「梯級狀建築物高度」輪廓興建，向東南面的海濱及東面已預留作市區公園的休憩用地方向遞減；最大上蓋面積限為 80%(地庫樓層除外)；以及沿該用地南面邊界提供一幅 10 米闊的非建築用地。此外，亦須按政府規定提供公共交通交匯處，並把附屬停車位設於地庫。

¹ 香港嘉里酒店位於華信街與紅鸞道交界處，是一項酒店發展項目並附設零售及公共交通交匯處用途，於2016年11月23日獲發出佔用許可證。該發展項目已履行所有規劃許可附帶條件。

- (b) 項目 A2 旨在反映位於紅鸞道與建灣街交界處已經完成的商業發展²。在分區計劃大綱圖上，該發展項目劃為「商業(7)」地帶，最大總樓面面積為 54 812 平方米，其中不少於 6 200 平方米的樓面面積須用作提供食肆和商店及服務行業用途；最高建築物高度限制為主水平基準上 75 米及主水平基準上 40 米，以界定有關建築物須按照「梯級狀建築物高度」輪廓興建，向東南面的海濱方向遞減；最大上蓋面積為 60%(地庫樓層除外)；以及沿該用地東面和南面邊界分別提供一幅 30 米闊和一幅 10 米闊的非建築用地。附屬停車位須設於地庫。

2.2 2021 年 6 月 18 日，城規會考慮《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/26》的擬議修訂，並同意擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的會議記錄載於附件 IV。其後，分區計劃大綱草圖於 2021 年 7 月 9 日刊憲。

3. 公眾諮詢

《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/27》在憲報刊登後，當局已於 2021 年 7 月 23 日把一份資料文件送交九龍城區議員傳閱，請他們在分區計劃大綱草圖的法定展示期內，向城規會秘書提交有關修訂項目的書面意見。在法定展示期內，城規會並無收到九龍城區議員所提出的申述或意見。

4. 申述用地及其周邊地區

項目 A1 及 A2 的申述用地(圖 H-1 至 H-4)

4.1 項目 A1 及 A2 用地位於紅鸞道以南沿紅磡海濱花園一帶，分別建有香港嘉里酒店和 One HarbourGate。緊鄰有關用地的東北面是已規劃的市區公園，而西南面越過建灣街是位於紅磡海濱的已規劃休憩用地。有關用地北面越過紅鸞道是馬頭涌官立小學(紅磡灣)和一個住宅發展項目(即維港·星岸)。沿該兩幅用地的南面界線是紅磡海濱花園。

² One HarbourGate 位於紅鸞道與建灣街交界處，是一項零售及辦公室發展項目，於 2016 年 1 月 15 日獲發出佔用許可證。該發展項目已履行所有規劃許可附帶條件。

4.2 兩個地帶的規劃意向如下：

- (a) 「其他指定用途」註明「酒店(1)」地帶的規劃意向，主要是用作酒店發展；以及
- (b) 「商業(7)」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，或區域及地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作「商業」地帶的地點，往往是重要的就業中心。

5. 申述和意見

5.1 申述事項

5.1.1 城規會共收到兩份申述。這兩份申述均表示反對項目 A1 及 A2。R1 和 R2 都由個別人士提交。有關申述載於附件 Va。

5.1.2 申述提出的主要理由，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，撮述於下文第 5.2 段。

5.2 提出申述的主要理由及回應

R1 和 R2 反對項目 A1 及 A2。

主要意見	申述
(1) 當局並無向海濱事務委員會或區議會進行簡介／諮詢。	R1、R2
(2) 當局並無提供修訂項目的界線和該等用地現有發展項目的背景資料。	R1、R2
(3) 兩幅用地未有利用所在臨海位置在地面闢設可供公眾使用的露天茶座和休憩處，讓海濱增添活力。最終並無闢設露天茶座。	R1

(4) 反對容許在「商業(7)」地帶的非建築用地內經營露天茶座，因為此舉會鼓勵社區貴族化，令基層市民不能使用該非建築用地。	R2
(5) 應就修訂項目提供食肆和商店及服務行業的總樓面面積的分項數字。	R2
(6) 反對就修訂項目修改分區計劃大綱圖的《說明書》，刪除不容許在修訂用地發展住宅項目的意向。	R2
回應	
關於上文(1)： (a) 該等修訂旨在反映在兩幅「綜合發展區」用地現有發展項目(即酒店和商業發展)的現況。在制訂「商業(7)」地帶和「其他指定用途」註明「酒店(1)」地帶及其發展限制時，已顧及每項發展的具體情況(即規劃意向、最高地積比率／總樓面面積及建築物高度)，以及有關文件所列的其他規定。這些文件包括分區計劃大綱核准圖、城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於 2009 年 6 月 19 日通過的規劃大綱。在小組委員會通過規劃大綱擬稿前，曾諮詢前共建維港委員會³和九龍城區議會。小組委員會亦在有附帶條件的情況下就「綜合發展區(1)」用地的規劃申請(分別於 2013 年 7 月 19 日及 2013 年 12 月 13 日獲得批准的第 A/K9/256 號和第 A/K9/260 號)和「綜合發展區(2)」用地的規劃申請(於 2012 年 4 月 20 日獲得批准的第 A/K9/247 號)批准的核准總綱發展藍圖。海濱事務委員會分別於 2013 年 1 月 22 就「綜合發展區(1)」用地的規劃申請第 A/K9/256 號，及於 2011 年 10 月 19 日就「綜合發展區(2)」用地的規劃申請第 A/K9/247 號曾得到諮詢，及受邀請就「綜合發展區(1)」用地的規劃申請第 A/K9/260 號的法定公眾查閱期內向城規會提交意見。	

³ 共建維港委員會於 2004 年 5 月 1 日成立，任期於 2010 年 2 月 28 日屆滿，其職能由 ~~2020~~ 2010 年 7 月成立的海濱事務委員會承接。

- (b) 如上文第 3 段所述，在紅磡分區計劃大綱草圖於憲報刊登後，當局已於 2021 年 7 月 23 日向九龍城區議會送交資料文件供議員傳閱，並邀請區議員在分區計劃大綱草圖的法定展示期內以書面向城規會秘書提交對有關修訂的意見。在該段期間內，城規會並無收到九龍城區議員的申述或意見。

關於上文(2)：

- (c) 關於修訂項目的界線和兩幅用地現有發展的資料，已在城規會文件第 10743 號中顯示／提供；而該文件關於《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/26》的擬議修訂項目，已於 2021 年 6 月 18 日由城規會考慮。城規會文件第 10743 號可在城規會網站或位於北角及沙田的規劃資料查詢處供公眾查閱。

關於上文(3)至(5)：

- (d) 如分區計劃大綱圖《說明書》所述，非建築用地可用作闢設露天茶座和作其他不涉及搭建構築物的戶外活動用途，使開放予公眾享用的海濱長廊更添活力。為使發展組合更為靈活，不宜亦無需要為商店及服務行業和食肆個別列明總樓面面積。

關於上文(6)：

- (e) 根據城規會所採用的現行《法定圖則註釋總表》，「分層住宅」用途屬「商業」地帶的第二欄用途。為了在日後重建時提供彈性，申請人可提出規劃申請，把該兩幅用地作住宅發展。城規會會在考慮申請人所提交的申請，以及政府部門、海濱事務委員會和公眾意見等因素後，審議擬議方案。

5.3 提出意見的主要理由及回應

城規會收到一份由個別人士提交的意見(附件 Vb)。C1 由 R2 提交，表達對紅磡海濱花園的意見，與修訂項目無關。

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署已諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見已適當地納入上文各段：

- (a) 發展局首席助理秘書長(海港)；以及
- (b) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；

6.2 以下政府決策局／部門對各項申述及意見並無意見：

- (a) 地政總署九龍西地政專員；
- (b) 運輸署署長；
- (c) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (d) 路政署總工程師／九龍；
- (e) 環境保護署署長；
- (f) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (g) 水務署總工程師／建設；
- (h) 康樂及文化事務署署長；
- (i) 土木工程拓展署東拓展處處長；
- (j) 消防處處長；
- (k) 警務處處長；
- (l) 民政事務總署九龍城民政事務專員；
- (m) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (n) 機電工程署署長；以及
- (o) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7. 規劃署的意見

7.1 根據上文第 5 段所載的評估，規劃署不支持 **R1** 及 **R2**，並認為不應順應有關申述而修訂該分區計劃大綱圖，理由如下：

將有關用地由「綜合發展區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶及「商業(7)」地帶，並訂定合適的發展限制，旨在反映在有關用地所作的酒店及商業發展已經完成。有關用地是按已獲通過的規劃大綱及核准總綱發展藍圖進行發展。改劃土地用途地帶實屬恰當。

8. 請求作出決定

- 8.1 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，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱草圖。
- 8.2 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。

9. 附件

附件I	《紅磡分區計劃大綱草圖編號S/K9/27》(縮圖)
附件II	《紅磡分區計劃大綱核准圖編號S/K9/26》的修訂項目附表
附件III	《紅磡分區計劃大綱草圖編號S/K9/27》的申述人和提意見人名單
附件IV	2021年6月18日城規會會議記錄的摘錄
附件Va及Vb	提交的申述和意見
圖H-1	申述地點的位置圖
圖H-2	申述地點的地盤平面圖
圖H-3	項目A1及A2的航攝照片
圖H-4	項目A1及A2的實地照片

規劃署

2022年1月