

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10967 號

供城市規劃委員會於 2024 年 4 月 26 日考慮

《市區重建局觀塘市中心一主地盤發展計劃草圖
編號 S/K14S/URA1/3》

考慮申述編號 TPB/R/S/K14S/URA1/3-R1 至 R60

《市區重建局觀塘市中心—主地盤發展計劃草圖

編號 S/K14S/URA1/3》

考慮申述編號 TPB/R/S/K14S/URA1/3-R1 至 R60

申述事項(修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/K14S/URA1/3-)
<u>就圖則作出的修訂項目</u> 項目 A： 把位於觀塘道以北的一幅土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 360 米、主水平基準上 100 米及主水平基準上 30 米。 項目 B： 把位於物華街以南的一幅土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 180 米。 <u>就《註釋》作出的修訂項目</u> (a) 根據最新的法定圖則註釋總表在《註釋》說明頁加入第(5)段、第(7)(c)段及第(8)段。 (b) 刪除「綜合發展區(1)」地帶的《註釋》及相應地修訂《註釋》說明頁。 (c) 加入「其他指定用途」註明「混合用途」及「住宅(甲類)」地帶，並納入新的「土地用途表」及「備註」，以及發展限制和可放寬該等限制的條款。	總數：60 <u>支持項目 A 及／或 B 及／或對《註釋》作出的修訂</u> (小計：56) R1：市區重建局(下稱「市建局」) R2 至 R56：個別人士 <u>反對項目 A 及 B，以及對《註釋》作出的修訂</u> (小計：1) R57：個別人士 <u>反對項目 A，並就項目 B 提出意見</u> (小計：1) R58：個別人士 <u>就項目 A 提出意見</u> (小計：2) R59：香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」) R60：個別人士

註：所有申述人的名單載於附件 III。申述書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述亦已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K14S_URA1_3.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 2023 年 12 月 8 日，《市區重建局觀塘市中心—主地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA1/3》(下稱「發展計劃圖」)(**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。有關的修訂項目載於**附件 II** 的修訂項目附表，而圖則修訂項目所涉地點的位置則在**圖 H-1** 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的公眾展示期內，城市規劃委員會收到共 60 份有效的申述。2024 年 3 月 8 日，城規會同意把所有申述合為一組考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人的名單載於**附件 III**。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

觀塘市中心重建項目

- 2.1 觀塘市中心建於 1960 年代，是一個為支援觀塘衛星城市發展而建的多用途市中心。然而到了 1990 年代，位於觀塘市中心有的許多樓宇破舊失修，基礎設施落後，衛生標準和環境狀況亦逐步惡化，多項政府、機構或社區設施及公眾休憩用地殘舊過時或不合標準，一些用地亦未盡其用。當時的土地發展公司於 1998 年宣佈開展觀塘市中心重建，但有關建議被暫時擱置，直到政府於 2001 年成立市建局。隨後，觀塘市中心重建項目被納入財政司司長於 2006 年核准的市建局第 5 個業務計劃和首份 5 年業務綱領。觀塘市中心項目至今仍然是市建局歷來開展規模最大和最複雜的重建項目。
- 2.2 觀塘市中心包括主地盤和月華街地盤以協和街分隔(**圖 H-1**)。為方便進行全面重建，從而在觀塘區注入活力、改善環境和交通情況、重整街道模式、提高土地使用效率，以及提供政府、機構或社區設施和公眾休憩用地，觀塘市中心在兩份發展計劃圖(即觀塘市中心—主地盤發展計劃圖(**附件 I**))

和觀塘市中心一月華街地盤發展計劃圖¹)中均劃為「綜合發展區」地帶。上述兩份發展計劃圖均於2008年7月獲行政長官會同行政會議核准。

- 2.3 為確保能如期落實觀塘市中心重建項目，同時考慮到需要收地和清理地盤，該重建項目分3期以5個發展區推展，當中包括最早於2014年竣工的月華街地盤發展項目(第1發展區，名為「觀月•樺峯」)、於2021年竣工的主地盤北面住宅支區發展項目(第2及第3發展區，名為「凱滙」)，以及主地盤南面的商業支區(第4及第5發展區／申述用地)(繪圖H-1)。雖然該支區的發展尚未展開，但所涉土地已予收回，回復為政府土地並已予清理。

項目A－第4及第5發展區的高密度混合用途發展

- 2.4 涵蓋第4及第5發展區的首份核准總綱發展藍圖(申請編號A/K14/576)為該用地訂立多項設計原則，而隨後提交的所有總綱發展藍圖均已妥為遵守相關設計原則，例如位於申述用地東南角的地標式商業大樓(當時擬議的最高建築物高度為主水平基準上260米)的建築物高度向西面較矮的政府、機構或社區設施暨商業樓宇遞減；坐落於西面角落的地標式蛋形政府、機構或社區大樓；闢設於地面的公眾休憩用地／保留現時位於主地盤中央的裕民坊休憩花園等。以上所有的設計原則都在隨後經修訂的總綱發展藍圖中延續(繪圖H-2及H-3)。

- 2.5 為加強位於第4及第5發展區的擬議商業項目的規劃及設計，城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於2018年在有附帶條件的情況下批准一份總綱發展藍圖(申請編號A/K14/745)，涉及重新設計商業及政府、機構或社區發展、休憩用地佈局，以及把地標式大樓和政府、機構或社區設施暨商業樓宇的擬議建築物高度上限分別增加至主水平基準上285米和主水平基準上75米。其後，由於2019冠狀病毒病疫情導致旅遊業及零售業不景氣，故市建局認為有必要容許其未來合作伙伴或其承讓人可彈性調整最終的發展組合，以配合不斷轉變的市場需要。就此，小組委員會於

¹ 自2023年10月20日起，月華街地盤發展計劃圖已重新納入觀塘(南部)分區計劃大綱圖內。

2022 年 9 月在有附帶條件的情況下批准規劃申請編號 A/K14/819(核准計劃，繪圖 H-2)，容許在訂明的幅度內彈性分配作辦公室、酒店及零售用途的實際非住用總樓面面積(即「浮動參數」)，但主要發展參數及設計概念則維持不變。2023 年 2 月，市建局董事會決定拒絕接納根據核准計劃於第 4 及第 5 發展區作商業發展所收到的唯一一份標書。

- 2.6 由於未能成功招標，市建局其後把第 4 及第 5 發展區重新包裝，由核准計劃下的純商業發展，改為高密度混合用途的「垂直城市」發展²，即在混合發展中加入住宅用途，目的是盡量善用申述用地的發展潛力，以配合不斷轉變的市場需要(擬議計劃，繪圖 H-2)。為推展市建局最新的擬議發展項目，申述用地在發展計劃草圖上劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶(項目 A)。

項目 B—在發展計劃圖上反映已落成的發展

- 2.7 位於第 2 及第 3 發展區名為「凱滙」的綜合發展項目(新九龍內地段第 6514 號餘段)(圖 H-5a)已於 2021 年落成，而所有根據私人協約所訂的責任亦已履行。此發展項目包括 4 幢住宅大樓、商業設施、一個兩層的公共運輸交匯處、一個小販市場及一個垃圾收集站。為反映已落成的發展，第 2 及第 3 發展區在發展計劃草圖上劃為「住宅(甲類)」地帶(項目 B)。

就發展計劃圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂

- 2.8 發展計劃圖的《註釋》及《說明書》已因應上述修訂項目作出相應修訂。新的《註釋》加入「住宅(甲類)」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以取代「綜合發展區(1)」地帶。
- 2.9 發展計劃圖的《說明書》亦已作出修訂及更新，以提供有關兩個土地用途地帶的一般資料，並反映發展計劃圖的最新狀況及規劃情況。

² 根據市建局的規劃報告，「垂直城市」是一個把城市或市區的不同土地用途功能以垂直方式合併及設置在多層樓宇／構築物的發展概念。此概念旨在運用創新意念應對零散的都市化所帶來的挑戰。透過善用珍貴的土地資源和加入混合用途設計，便可構建高效且可持續發展的城市環境，有助取得高度規模經濟效益、在創意方面發揮協同效應及促進社交互動。

發展計劃草圖

2.10 2023 年 11 月 17 日，城規會考慮《市區重建局觀塘市中心—主地盤發展計劃核准圖編號 S/K14S/URA1/2》的擬議修訂項目，並同意擬議修訂項目適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。有關的城規會文件第 10938 號載於城規會網站³，並存放於城規會秘書處，以供委員查閱。上述城規會會議的會議記錄摘錄則載於附件 IV。發展計劃草圖其後於 2023 年 12 月 8 日刊憲。

3. 地區諮詢

3.1 2023 年 7 月 4 日，當局諮詢觀塘區議會。觀塘區議會議員大致上歡迎擬議計劃，並由於重建項目需時較長，因此促請當局及早落實有關重建項目。一些區議員認為應縮減／加快相關的審批／招標程式，並建議市建局探討如何加強泊車位供應，以及進一步加強周邊地方的道路／行人網絡。觀塘區議會的看法和意見已納入就該發展計劃圖提出擬議修訂的城市規劃委員會文件第 10938 號。觀塘區議會會議記錄摘錄載於附件 V。

3.2 2023 年 12 月 8 日，發展計劃草圖根據條例第 5 條在憲報刊登，為期兩個月，以供公眾查閱。觀塘區議員於同日獲告知，可在發展計劃草圖的展示期內，就有關修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會並無收到觀塘區議員提出的申述。

4. 申述用地及其周邊地方

4.1 申述用地及其周邊地方(圖 H-1 至 H-5d)

項目 A 的申述用地(圖 H-1 至 H-5d)

4.1.1 裕民坊及同仁街貫穿申述用地，裕民坊休憩花園佔用了部分範圍，另有大部分地方則屬臨時公共空間和擺放臨時公共裝置藝術。為推展市建局的「垂直城市」建議，當局把項目 A 的用地劃為「其他指定用途」註

³ 城規會文件第 10938 號及其附件載於城規會網站：
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/TPB/Agenda/1307_tpb_agenda.html

明「混合用途」地帶，以作高密度混合用途發展。在維護申述用地作為觀塘市中心的角色的同時，亦須讓未來發展可彈性應對不斷變化的市場需要，為了在兩者之間取得平衡，最大總樓面面積、住用總樓面面積和非住用總樓面面積的上限分別訂為 251 110 平方米、110 100 平方米和 153 700 平方米，並把申述用地東部、南部／西南部和沿用地北面界線的範圍的建築物高度級別，分別訂為主水平基準上 360 米、主水平基準上 100 米和主水平基準上 30 米，以興建地標式大樓(高座範圍)、政府、機構及社區設施暨商業樓宇(中座範圍)，以及確保「凱滙」的幾幢大樓與申述用地的擬議發展項目之間須保持最小的間隔距離(低座範圍)。

- 4.1.2 鑑於在「垂直城市」發展概念下，土地用途／總樓面面積可以組成多種不同組合，加上如何組合會由日後的項目倡議人在詳細設計階段決定，因此在這個規劃階段，不可能訂出單一明確的概念計劃。取而代之，市建局已制訂不同的概念計劃，以確定各種最壞情況，從而進行技術評估。雖然概念計劃中所展示的景觀設計和設計示意圖(繪圖 H-2 至 H-8 及 H-17)純屬參考性質，但決定建築物體積的發展參數(例如建築物高度級別)，以及上文第 2.4 段提到長遠採用的設計原則(例如梯級式建築物高度輪廓和在主地盤闢設主要的地面公眾休憩用地)，均已在發展計劃圖內載列，作為日後發展的指引。擬議概念計劃的主要發展參數現載列如下：

	擬議概念計劃	
土地用途地帶	「其他指定用途」註明 「混合用途」	
地盤面積(平方米)	約 24 620 ^[a]	
整體總樓面面積(平方米)	268 300	
	需計算	獲豁免
	251 100	
— 住用	最高 110 100 ^[b]	
— 非住用(商業)	最高 153 700 ^[b]	
— 非住用(政府、機構或社區設施和公共運輸交匯處)		不超過 17 200 ^[c]

建築物高度上限 (在主水平基準上若干米) —地標式大樓 —餘下地方	360 100/30
地面公眾休憩用地(平方米)	不少於 7 200
多層的戶外共享空間(平方米)	不少於 4 000
單位數目	1 750 ^[d]
擬議人口	4 025 ^[d]
附屬泊車設施 —私家車 —電單車	850 ^[e] 39 ^[e]
上落客貨車位	113 ^[e]
預計落成年份	2033 年 ^[f]

- [a] 地盤淨面積約為 21 245 平方米，不包括擬議面積為 3 375 平方米屬裕民坊休憩花園部分的地面公眾休憩用地。整個裕民坊休憩花園於落成後將由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)擁有、管理及保養。
- [b] 只有在非住用總樓面面積相應減少時，才會採用列明的住用總樓面面積上限，反之亦然。若採納地盤淨面積為大約 21 245 平方米，則擬議計劃須計算的地積比率上限約為 11.8 倍。
- [c] 與核准計劃相反，政府規定的政府、機構或社區設施和公共運輸設施的樓面面積，可獲豁免計入擬議計劃的總樓面面積內。增設的政府、機構或社區設施的實際供應情況在與相關政府決策局／部門商討／協商並確定有關設施的用途及撥款後可適時確定，以便為其後的批地作好準備。
- [d] 僅供參考並須視乎詳細設計而定。單位平均面積約為 63 平方米，預計每個單位的居住人數為 2.3 人。當局會根據最新版本的《香港規劃標準與準則》所制訂的標準，為最終居住人口提供私人休憩用地。
- [e] 與核准計劃類似，所有附屬泊車位和上落客貨車位將設於地庫各層。這些車位的實際數量，將與相關政府部門的商討及協商後，根據最終的發展的組合和《香港規劃標準與準則》的最新標準而決定。
- [f] 把暫定落成年份定為 2033 年，僅供技術評估之用。實際落成時間視乎日後發展商的建築工程計劃而定。

項目 B 的申述地點(圖 H-1 至 H-5d)

4.1.3 位於主地盤北部的項目 B，是已落成並名為「凱滙」的高層高密度綜合發展項目。項目位於新九龍內地段第 6514 號餘段並於 2021 年獲發佔用許可證。為反映已建成的發展項目，該用地劃為「住宅(甲類)」地帶，其住用總樓面面積、非住用總樓面面積及建築物

高度限制分別定明為 138 980 平方米、33 220 平方米以及主水平基準上 180 米。

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) 「其他指定用途」註明「混合用途」的規劃意向，主要是作高密度混合用途發展。地帶內的用途力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內發展／重建／改建作商業／住宅或其他用途，或同時作多種相協調的土地用途，包括商業、住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。新建／改建建築物內的非住宅部分與住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。
- (b) 「住宅(甲類)」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，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 城規會共收到 60 份申述，包括 56 份表示支持的申述(**R1 至 R56**)、兩份表示反對的申述(**R57 及 R58**)，以及兩份提供意見的申述(**R59 及 R60**)。除了一份表示支持的申述由市建局(**R1**)提交，以及一份提供意見的申述由港鐵公司(**R59**)提交外，其餘申述均由個別人士提交。
- 5.1.2 有 56 份申述表示支持項目 A 及／或 B 及／或大致上支持發展計劃圖(**R1 至 R56**)。其中，三名個別人士(**R52 至 R54**)亦提出額外的意見，另有一名個別人士(**R55**)表示支持發展計劃圖，但沒有提出任何理由／意見。在兩份表示反對的申述中，一名個別人士表示反對項目 A 及 B 和對《註釋》作出的修訂(**R57**)，而

餘下的一名個別人士則表示反對項目 A，以及就項目 B 提供意見(R58)。

5.1.3 申述提出的主要理由／意見，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 至 5.4 段。

5.2 表示支持的申述—主要理由和回應

主要理由／意見	申述
(1) 應加快第 4 及第 5 發展區的發展／重新招標。	R2、R4、R5、R8 至 R10、R13、R15、R16、R18、R19、R22、R24、R28、R29、R33、R35、R36、R38 至 R40、R43 至 R45、R47 至 R49 及 R53
(2) 擬議的「垂直城市」發展概念／地標式大樓可善用珍貴的土地資源，並為觀塘市中心注入活力，以及／或為觀塘／東九龍／香港創建地標／標記。	R1、R6、R7、R16、R42、R46、R50 及 R53
(3) 在混合用途發展加入住宅用途會使發展項目更具彈性。	R1、R2、R16、R30、R31、R42、R51 及 R53
(4) 擬議發展將促進觀塘市中心的經濟發展，以及／或為當區提供就業機會。	R1、R4、R16、R28 至 R31、R39、R42 及 R53

(5) 擬議發展會提供政府、機構或社區設施、公眾休憩用地、多層的戶外共享空間及／或草木茂盛的園景／綠化，有助應付當區對公共服務及／或康樂設施的需求。	R1 至 R14、 R25 至 R27、 R33 至 R41、 R45、R49 至 R51、R53 及 R56
(6) 擬議發展可加強觀塘市中心作為市中心的功能。	R1、R6、 R25、R26、 R29、R32、 R41 及 R45
(7) 擬議交通改善工程(包括擴闊觀塘道；沿觀塘道闢設巴士停車處；在開源道迴旋處新增一條往觀塘道東行的左轉專用行車線等)(繪圖 H-9) 能有助紓緩觀塘交通擠塞的問題。	R1、R3、 R7、R8、 R10、R12、 R17 至 R24、 R34 至 R36、 R38、R40、 R41、R50 及 R52 至 R54
(8) 按照擬議計劃闢設的無障礙行人通道可提升觀塘市中心及整個社區的易行度和連繫性(繪圖 H-4 及 H-5)。	R1、R17、 R22、R32 及 R53
(9) 擬議計劃與觀塘市中心項目的規劃意向一致，同時亦有助創建一個充滿朝氣及活力的社區。有關建議採納了先前獲批的總綱發展藍圖內的主要設計要點，包括在用地東南角興建地標式大樓，以及政府、機構或社區設施和地面公眾休憩用地。這些設計要點多年來獲得社區的廣泛支持。	R1
(10) 擬議的發展密度和建築物高度有充分理據支持，亦與原本的規劃意向相符。釐定有關的密度和建築物高度時，已考慮該區的基礎設施承載力、噪音影響評估的結果、對地面公眾休憩用地的需求、	R1

維持連貫的建築物高度輪廓的需要等因素。	
(11) 擬議計劃與核准計劃在空氣流通表現及視覺影響方面相若。在空氣流通方面，市建局以計算流體動力學模型進行了空氣流通評估。擬議計劃已加入良好的城市設計特色，例如把「其他指定用途」註明「混合用途」用地內的建築物沿現時康寧道向後移不少於 20 米；在「住宅(甲類)」用地和「其他指定用途」註明「混合用途」用地之間劃設不少於 24 米的樓宇間距；把建築物由觀塘道向後移；以及在面向觀塘道的建築物外牆加入兩個通風空間／門廊。這些優化設計的措施將加強該處的視覺開揚度和空氣流通程度，尤其是行人路／低層位置。在全年和夏季風環境下，擬議計劃的通風表現與核准計劃的通風表現相若。 按城市規劃委員會規劃指引編號 41(下稱「規劃指引編號 41」)和《香港規劃標準與準則》進行的視覺影響評估，已從策略性觀景點、地區觀景點、區域觀景點和區內觀景點評估擬議發展造成的視覺影響。根據規劃指引編號 41，公眾觀景點應凌駕私人觀景點。因此，在進行視覺影響評估時，已為 14 個公眾觀景點進行評估(摘錄於繪圖 H-10 至 H-16)，當中包括位於「凱滙」平台的公眾休憩用地的觀景點 3(繪圖 H-10)。視覺影響評估的結論是，擬議計劃不會對周邊地區造成視覺方面的嚴重的負面影響，也不會削弱都會區的城市形象。 整體而言，擬議計劃已加入多項設計措施，以提升該區的視覺開揚度及通風程度，包括設立三個高度級別(主水平基準	R 1

上 360 米、主水平基準上 100 米和主水平基準上 30 米)的梯級式建築物高度輪廓、適切的建築物座向、大型通風門廊、建築物後移，以及進行草木茂密的綠化／園景美化。最終的擬議發展需要符合《建築物條例》列明的現行法定規定，並須在詳細設計階段符合《可持續建築設計指引》，從而確保「凱滙」日照充足和通風情況理想。	
(12) 當局會探討在擬議發展增設政府、機構或社區設施和公共交通設施，但相關政府決策局／部門須適時確認設施的用途、撥款及運作細節。	R 1
(13) 用地的環境在落實各項擬議園景及綠化後將更加草木茂盛，並有助改善生物多樣性。	R 1
(14) 已進行的鐵路噪音影響評估顯示擬議計劃所採用的噪音緩解措施會為未來居民提供足夠的保護。在詳細設計階段，會確保相關安排符合有關的法定要求。	R 1
(15) 應提供足夠數量的升降機和自動扶手電梯，確保在擬議計劃範圍內人流可暢通無阻。	R 5 2
(16) 項目倡議人應確保在擬議發展範圍內的任何廣告牌不會對附近居民造成滋擾。	R 5 2
(17) 應對觀塘道部分現有的巴士站作出調整，以舒緩交通擠塞的情況。	R 5 2
(18) 應拆除觀塘道近巴士站的現有交通燈，以改善交通流量。	R 5 3

(19) 應提供更多垃圾桶，以改善環境衛生。	R 54
回應	
(a) 備悉(1)至(14)表示支持的意見和理由。	
(b) 關於(15)及(16)： 最終的建築設計／內部佈局(包括垂直運輸系統)須待市建局、其未來合作發展伙伴或其承讓人在詳細設計階段作出考慮後才有定案。所有建築工程均須符合《建築物條例》和相關規例的規定，並會提醒項目倡議人須留意《戶外燈光裝置業界良好作業指引》。	
(c) 關於(17)至(19)： 申述人的建議與觀塘道現有的交通安排和環境衛生有關。有關建議已轉交相關政府決策局／部門以供考慮。關於後者的建議，如情況需要，食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)會檢視鄰近街道的垃圾桶數目。	

5.3 表示反對項目 A 及／或 B 及／或修訂《註釋》的申述—主要理由和回應

5.3.1 高密度混合用途發展

主要理由／意見	申述
(1) 市建局應透過檢視九龍東的人口特徵、交通及基礎設施承載力，以及商業樓面面積的供應情況／空置率／市場需求，以制訂更理想的替代方案。	R 57
(2) 進行擬議發展是出於經濟目的，違背《市區重建局條例》為處理市區老化問題及改善舊區居住環境的原意。日後的住宅單位對大部分人來說應該很大機會是難以負擔。	R 58

(3) 在經濟不景氣的情況下，當局並無理據證明有需要在該用地提供更多住宅單位、商場及寫字樓樓面面積。擬議發展可導致日後出現大量空置樓宇。	R 58
(4) 地標或高樓大廈對城市來說並非必要。擬議的高樓大廈與內地的最新政策背道而馳。	R 57
(5) 摩天大廈對社會來說並非可持續發展，因為這類發展經常導致居民出現社交孤立、自我封閉和缺乏運動，同時令他們遠離大自然。	R 58
(6) 摩天大廈在經濟和環境上均非可持續發展。興建和營運如此大規模的發展所涉及的龐大資源，與現今世界各地在面對社會及經濟困難時所採取的重用和減廢做法不相符。	R 58
(7) 把住用和非住用用途一起設於同一樓層或會引起保安問題，並使屋宇裝備出現重複的情況。	R 58
(8) 在緊急情況下摩天大廈或會對救援和疏散造成困難。	R 58
回應	
(a) 關於(1)至(3)： 當局於 1998 年首次公布觀塘市中心市區重建項目，旨在解決市區老化的問題，並為昔日殘舊失修的觀塘市中心改善居住環境，以及提升公共服務和公眾休憩用地的質素及增加其數量。其後，申述用地已被收回和回復為政府土地並予以清理，為綜合發展提供條件，從而履行遲遲未能實現的市區重建承諾。 申述用地位於觀塘市中心的心臟地帶，在第二個核心商業區的邊緣，四周有住宅、商業、商貿和社區用途，並	

有大型交通交匯處作為配套(圖 H-4)。在第 4 及第 5 發展區劃設「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，可實現與先前的「綜合發展區(1)」地帶相同的意向，使申述用地可作全面的高密度混合用途發展，並提供公眾休憩用地、政府、機構或社區設施、公共交通和其他配套設施，同時提升觀塘市中心的活力，並改善該處的環境和交通狀況。特別是「垂直城市」發展將會在第 4 及第 5 發展區內提供各種康樂空間，包括地面公眾休憩用地、多層戶外共享空間和多用途活動中心，可促進日後居民、訪客和使用者的社交聯誼。此外，劃設「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，使有關發展可同時縱向和橫向作非住用及住用用途並互相協調，給予日後的發展商彈性，以應對不斷轉變的市場需求，加強整個重建項目的柔韌性。在擬劃設的「其他指定用途」註明「混合用途」地帶進行高密度混合用途發展的意向，對申述用地而言既合適亦恰當，並能與周邊地區互相協調。連同第 1、第 2 及第 3 發展區已落成的綜合發展項目，在第 4 及第 5 發展區落實混合用途發展，將可恢復並鞏固觀塘市中心作為觀塘區以至整個東九龍區的多用途市中心的作用。

關於(4)至(6)：

根據市建局的資料，「垂直城市」的發展概念旨在充分利用觀塘市中心內的珍貴土地資源，而擬建的地標式大樓將成為都會區東面天際線的新標誌。透過採用混合用途設計，可創造有效率並可持續發展的城市環境，從而促進高度規模經濟、創新協同效應和社交互動就與擬議發展的高樓大廈生活有關的社會經濟及環境考慮因素，擬議發展與本港其他高樓大廈並無分別。

就地標式大樓的擬議建築物高度而言，市建局已參考香港發展項目常用的標準樓底高度，包括住宅／酒店樓層的 3.5 米、辦公室／商業用途的 4.2 米至 5 米、政府、機構或社區用途的 4.5 米，以及共享空間／隔火層的 5 米。擬議建築物高度亦已考慮多項規劃及城市設計因素，尤其是考慮到需要容納額外約 67 080 平方米的總樓面面積(核准計劃為 201 220 平方米)，並同時在狹小的淨地盤面積(約 2.12 公頃)內維持提供 7 200 平

方米的地面公眾休憩用地。地標式大樓最高建築物高度的擬議增幅(較核准計劃的主水平基準上 285 米增加約 26%)，以及較矮樓宇最高建築物高度的擬議增幅(較核准計劃的主水平基準上 75 米增加約 33%)，大致上與第 4 及第 5 發展區整體總樓面面積的擬議增幅(較核准計劃增加約 33.3%)比例相稱。此外，發展計劃圖的《註釋》及／或《說明書》已訂明多項有關建築物後移、建築物間距和建築物高度級別的規定，以確保擬議發展與鄰近的現有用途互相協調。為了再盡量降低擬議的建築物高度，所有泊車和上落客貨設施均會設於地底。
(b) 關於(7)： 發展計劃圖的《註釋》及《說明書》已訂明，位於「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的新建／改建建築物內的非住宅部分與住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。
(c) 關於(8)： 最終建築物的設計視乎市建局、其未來合作伙伴或其承讓人於提交建築圖則階段的詳細設計而定。所有建築工程均須符合《建築物條例》及相關規例的規定，而詳細消防規定則會在提交建築圖則後制訂。屋宇署總屋宇測量師／九龍及消防處處長對擬議發展沒有負面意見。

5.3.2 休憩用地及提供政府、機構或社區設施

主要理由／意見	申述
(1) 目前申述用地的臨時公共空間(圖 H-5d)可提供場地舉辦社區活動，真正發揮市中心功能，而擬議發展則會從社區剝奪這項功能。	R58
(2) 日後闢設的公共空間將分佈在不同樓層並零碎，部分更會被遮蓋，實屬非經常使用的公共空間。當局應闢設充足地面	R58

公眾休憩用地，以促進社交活動，凝聚當區居民。	
(3) 申述用地應用作闢設大型政府、機構或社區及康樂設施，以填補有關設施未能符合《香港規劃標準與準則》規定的不足。雖然此舉會對成本造成影響，但為社區帶來的社會經濟效益會遠超可能對市建局造成的收入損失。	R 58
回應	
(a) 關於(1)及(2)： 現有的公共空間僅屬臨時性質，旨在於市建局就申述用地重新招標前，加以善用用地，以配合區內居民在康樂方面的需要。然而，發展計劃圖的《註釋》及／或《說明書》已因應在第 4 及第 5 發展區闢設康樂空間訂明多項要求，包括地面公眾休憩用地的面積須不少於 7 200 平方米；多層戶外共享空間的面積須不少於 4 000 平方米；以及多用途活動中心的總樓面面積須不少於 1 500 平方米。此等公眾休憩用地和設施將可鞏固觀塘市中心在區內的社交樞紐地位，讓區內人士有地方共聚，以及有機會舉辦文化活動及其他以社區為本的活動。 擬議地面公眾休憩用地會時刻開放予公眾使用。裕民坊休憩花園於落成後將由康文署擁有、管理及保養。除此以外，其餘的地面公眾休憩用地會由市建局、其未來合作伙伴或其承讓人管理及保養。 多層的戶外共享空間(繪圖 H-17)將加入無上蓋及開敞式的空間，既有園景建築，亦會栽種植物，並設有靜態與動態的設施。戶外共享空間將會透過不同形式提供，包括設於不同樓層的梯級式園景台階、空中花園及美化地帶，以構建一個共享空間網絡，使室內用途及戶外環境無縫融合，同時為訪客帶來各式各樣的體驗，從寧靜的冥想區到較動態的康樂空間一應俱備，以鼓勵地方營造和社交聚會。該戶外共享空間屬擬議發展的一部分，將會由市建局、其未來合作伙伴或其承讓人管理及保	

養。此等共享空間須於合理時間內免費開放予公眾使用。

(b) 關於(3)：

為與核准計劃看齊，用地將提供約 8 600 平方米的總樓面面積，以便在申述用地內重置政府、機構或社區設施和公共交通設施，為其餘受觀塘市中心重建項目所影響的設施作出補償。有關設施包括一間有 90 個名額的早期教育及訓練中心、郵政局、民政事務總署諮詢服務中心、其他政府辦事處和的士站。除該等設施外，市建局一直探討可否增撥總樓面面積以闢設新的政府、機構或社區設施作為額外的規劃增益以應付新增人口的需求，目標是提供多一倍總樓面面積至 17 200 平方米。迄今，市建局已接納有關方案，確認會闢設一間有 60 個名額的長者日間護理中心、安老院舍外展專業服務、長者鄰舍中心分處，以及共用親職支援中心和私營殘疾人士院舍專業外展服務，作為擬議發展的一部分。這項安排使相關政府決策局／部門無須利用所屬的處所／用地，並加快政府、機構或社區設施供應，同時亦可善用申述用地的中心位置。相關政府決策局／部門將繼續與相關各方(包括市建局)聯繫，預留合適的處所增設政府、機構或社區設施，以應付較廣泛的社區需要，而增設政府、機構或社區設施的實際供應情況會取決於市建局的發展計畫和撥款情況。相關規定已按適當情況在發展計劃圖的《說明書》中訂明。

儘管如此，觀塘(南部)規劃區現有和已規劃闢設的主要政府、機構或社區設施，大致上足以應付按《香港規劃標準與準則》的要求及相關政府決策局／部門評估所預計的需求，但一些社會福利設施除外(附件 VI)。儘管如此，社會福利設施的規劃標準是按較大的範圍估算下的長遠目標。政府將繼續採取多管齊下的方式，透過長、中及短期策略，物色合適用地或處所，提供更多社會福利服務，以配合區內對福利服務的持續需求。

5.3.3 視覺影響及空氣流通方面

主要理由／意見	申述
(1) 已提交的視覺影響評估並無評估擬議發展對「凱滙」的住宅單位所造成的視覺影響，因此沒有反映擬議發展造成的真正視覺影響。擬議計劃龐大的建築物覆蓋範圍及當中的高樓大廈會遮擋「凱滙」第1座所看到的景色。	R57
(2) 在所提交的文件中，並無識別對空氣流通所造成的負面影響。擬建的高樓大廈會對微氣候產生負面影響，因為樓宇底部近公眾街道／公眾休憩用地的地方會出現風洞／風速加快及產生湍流效應，令行人、公園遊人及／或「凱滙」的居民感到不適。	R57 及 R58
回應	
(a) 關於(1)及(2)： 關於擬議發展對周邊地區可能造成視覺及空氣流通方面的影響，請參閱第5.2(11)段由市建局(R1)所提出的回應。就視覺影響而言，正如規劃指引編號41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。因此規劃指引編號41的視覺影響評估的要求更著重於保護公眾享有的景觀。正如視覺影響評估所述，把地標式大樓的建築物高度增至主水準基準上360米的建議，會對區內觀景點產生輕微至中度的負面視覺影響，主要原因是此舉會局部遮擋現有的天空景觀(繪圖 H-10 至 H-12)。至於中距離的觀景點，申請用地位於鰂魚涌公園的4號策略性觀景點的景觀範圍以外，因此飛鵝山山脊線的整體景觀可得以維持(繪圖 H-13 至 H-15)。就位於山頂的7號策略性觀景點而言，擬議地標式大樓會在九龍天際線形成一個鮮明突出但細小的標記，有助界定都會區東面的界限(繪圖 H-16)。整體來說，視覺影響評估得出的結論是，擬議計劃不會對周邊地區的城市景觀造成嚴重的負面視覺影響，也不會損害	

都會區的城市形象。

就空氣流通而言，鑑於密集的市區普遍風勢微弱，一般來說，行人在地面所感受到的風越大，擬議發展對通風情況所造成的影響就越小。市建局已進行空氣流通評估，初步研究採用了電腦氣流模擬技術比較在擬議計劃與核准計劃之下周邊地區的行人風環境。擬議計劃已加入多項緩解措施(見上文第 5.2(11)段)，並已在分區規劃圖(例如訂定低層部分的建築物高度級別，以確保第 2 及第 3 發展區與申述用地之間有足夠的樓宇間距)及／或發展計劃圖的《說明書》中充分反映。加入改善通風的措施後，模擬結果的結論是，核准計劃與擬議計劃周邊地區的行人風環境在全年及夏季時的情況相若。與核准計劃相比，擬議計劃緊鄰範圍的通風表現在全年及夏季時的情況均稍佳。此外，倘日後的設計方案沒有採用建議的改善通風措施，發展計劃圖《說明書》規定項目倡議人須進行進一步空氣流通評估研究，以證明最終的發展項目的通風表現不會比擬議計劃遜色。

整體來說，從城市設計、視覺影響及空氣流通方面而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核對擬議發展並無負面意見。

5.3.4 其他影響

主要理由／意見	申述
(1) 擬議發展會造成陰影效應，令周邊地區／發展項目的陽光受到遮擋，而這些影響均未被評估或討論。	R57 及 R58
(2) 擬議發展採用玻璃幕牆，會造成眩光影響、過量的光線對比和太陽幅射，引致附近居民感到不適。	R57 及 R58

回應

(a) 關於(1)及(2)：

鑑於「垂直城市」的發展概念在土地用途／總樓面面積組合方面形式多樣，因此不可能在這個規劃階段為評估和建議特定的緩解措施定出一個單一的最終概念計劃。儘管如此，發展計劃圖已加入低座範圍的建築物高度級別，確保位於第4及第5發展區的最終發展項目，會與第2及第3發展區現有住宅樓宇保持合適的間距。最終的發展項目須視乎市建局、其未來合作伙伴或其承讓人在提交建築圖則階段的詳細設計而定。所有建築工程須符合《建築物條例》及相關的規例，並考慮相關的認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考，包括 APP-152「可持續建築設計指引」(關於樓宇間距)和 APP-2(關於玻璃的外部反射率)。就此，屋宇署總屋宇測量師／九龍對擬議發展沒有負面意見，並會在提交建築圖則的階段進行詳細審查。

5.4 就項目 A 或 B 提出意見的申述—主要理由及回應

5.4.1 有關項目 A 的意見

主要意見	申述
(1) 鑑於申述用地鄰近觀塘線，擬議發展可能會受到鐵路噪音的負面影響。項目倡議人應在詳細設計階段進行鐵路噪音影響評估，並在有需要時自費推行噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長的要求。	R 59
(2) 擬議發展項目的平台或對周邊地區造成視覺和空氣流通方面的負面影響。在近協和街的平台，闊度應予減少。倘在核准計劃中擬議發展的平台所佔覆蓋範圍較為狹窄，或有空間進一步放寬擬議平台樓宇的建築物高度。	R 60

(3) 擬議平台或會對該區的生態價值構成威脅，以及對在附近棲息的雀鳥造成負面影響，包括區內的常住燕子羣和季候燕子羣。	R 60
回應	
(a) 關於(1)： 市建局曾進行鐵路噪音影響評估，評核擬議發展對概念初步發展計劃可能造成的鐵路噪音影響。評估結果顯示，若落實噪音緩解措施(包括安裝固定玻璃減音窗／隔聲簷片)，預計擬議發展不會造成負面的鐵路噪音影響。此外，市建局亦承諾，局方連同其未來合作伙伴或其承讓人將於詳細設計階段落實擬議噪音緩解措施。 儘管如此，最終批地條款將訂明市建局須提交進一步技術評估(包括鐵路噪音影響評估)，而有關情況須符合相關政府部門的要求，並會透過既定的土地行政機制加以監察。關於這方面，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和路政署總工程師／鐵路拓展均對擬議發展沒有負面意見。	
(b) 關於(2)： 關於擬議發展對周邊地區可能造成的視覺和通風影響，請參閱上文第 5.3.3 段(a)項的回應。	
(c) 關於(3)： 申述用地位於市區並座落觀塘市中心心臟地帶(圖 H-3 及 H-4)。從生態角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對擬議發展沒有負面意見。	

5.4.2 R58 就項目 B 提出以下意見：

主要意見
(1) 該修訂項目旨在理順現況。
回應
(a) 關於(1)： 備悉有關意見。

6. 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收錄在上文：

- (a) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
- (b) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (c) 路政署總工程師／鐵路拓展；
- (d) 運輸署署長；
- (e) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；
- (f) 環保署署長；
- (g) 漁護署署長；
- (h) 食環署署長；
- (i) 消防處處長；
- (j) 社會福利署署長；以及
- (k) 政府產業署署長。

6.2 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們對各項申述均沒有意見：

- (a) 發展局局長；
- (b) 文化體育及旅遊局局長；
- (c) 發展局起動九龍東專員；
- (d) 土木工程拓展署總工程師／東；
- (e) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (f) 水務署總工程師／建設；
- (g) 路政署總工程師／九龍；
- (h) 警務處處長；

- (i) 地政總署總產業測量師／市區重建；
- (j) 地政總署九龍東地政專員；
- (k) 機電工程署署長；
- (l) 衛生署署長；
- (m) 康文署署長；以及
- (n) 民政事務總署觀塘民政事務專員。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1** 至 **R56** 表示支持的意見、**R59** 及 **R60** 就項目 A 提出的意見，以及 **R58(部分)**就項目 B 提出的意見。

7.2 根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持**R57** 及 **R58(部分)**就項目 A 及／或 B 表示反對的申述，並認為不應順應有關申述而修訂發展計劃圖，理由如下：

高密度混合用途發展

- (a) 劃設「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，可實現規劃意向，使申述用地可作全面的高密度混合用途發展，並提供公眾休憩用地、政府、機構或社區設施、公共交通和其他配套設施，同時提升觀塘市中心的活力，並改善該處的環境和交通狀況。劃設有關地帶亦可給予項目倡議人彈性以應對不斷轉變的市場需求，加強整個重建項目的柔韌性以配合市場需要。此外，劃設「其他指定用途」註明「混合用途」地帶對申述用地而言既合適亦恰當，並能與周邊地區互相協調(**R57** 及 **R58**)；
- (b) 擬議高密度混合用途發展旨在充分利用申述用地，以及善用其位於觀塘市中心心臟地帶的策略性位置。擬議建築物高度限制採用三個建築物高度級別，已考慮多項規劃及城市設計因素、在提升發展潛力與用地限制之間取得平衡，同時尊重過往已獲批准的總綱發展藍圖的設計原則。最終建築物的設計視乎詳細設計而定，並須符合《建築物條例》及相關規例的規定(**R57** 及 **R58**)；

休憩用地和政府、機構或社區設施的供應

- (c) 擬議發展將提供各式各樣的康樂空間，包括地面公眾休憩用地、多層戶外共享空間和多用途活動中心。除了已承諾提供約 8 600 平方米的總樓面面積作政府、機構或社區設施和公共運輸設施外，市建局亦會繼續探討增撥總樓面面積以闢設新的政府、機構或社區設施作為擬議發展的一部分 (R58)；
- (d) 觀塘(南部)規劃區現有和已規劃闢設的主要政府、機構或社區設施，除一些社會福利設施外，大致上足以應付按《香港規劃標準與準則》的要求及相關政府決策局／部門評估所預計的需求。政府將繼續採取多管齊下的方式，物色合適用地或處所，提供更多福利服務，以配合區內對福利服務的持續需求(R58)；以及

視覺、空氣流通及其他影響

- (e) 在加入多項城市設計及改善通風的措施後，已提交的技術評估的結論是擬議發展不會在視覺及空氣流通方面對周邊地區造成無法克服的影響。最終的發展項目須視乎詳細設計而定，而所有建築工程均須符合《建築物條例》及相關規例的規定，並已顧及相關的認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考(R57 及 R58)。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後考慮是否建議／不建議順應／局部順應申述而修訂發展計劃草圖。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該發展計劃草圖，請委員同意，該發展計劃草圖連同其《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	《發展計劃草圖編號 S/K14S/URA1/3》(縮圖)
附件 II	《發展計劃核准圖編號 S/K14S/URA1/2》的修訂項目附表
附件 III	申述人名單
附件 IV	2023 年 11 月 17 日城規會會議記錄摘錄(只提供英文版本)
附件 V	2023 年 7 月 4 日觀塘區議會會議記錄摘錄
附件 VI	觀塘(南部)規劃區的休憩用地和主要政府、機構或社區設施供應
繪圖 H-1	觀塘市中心的平面圖
繪圖 H-2	核准計劃和擬議計劃的平面圖
繪圖 H-3	核准計劃和擬議計劃的截視圖
繪圖 H-4 及 H-5	擬議計劃的行人通道圖
繪圖 H-6 至 H-8	擬議計劃的園景建議
繪圖 H-9	擬議道路改善工程
繪圖 H-10 至 H-16	合成照片(摘錄)
繪圖 H-17	擬議戶外共享空間的設計示意圖
圖 H-1 及 H-2	位置圖
圖 H-3	平面圖
圖 H-4	航攝照片
圖 H-5a 至 H-5d	實地照片

規劃署

2024 年 4 月