

二零二四年四月二十六日舉行的城市規劃委員會
第 1317 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
何珮玲女士

廖凌康先生 副主席

黃幸怡女士

劉竟成先生

蔡德昇先生

梁家永先生

余偉業先生

陳振光教授

倫婉霞博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

鄭楚明博士

鍾錦華先生

葉頌文博士

潘樂祺先生

鄧寶善教授

黃傑龍教授

黃煜新先生

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)
張博先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

地政總署署長
黎志華先生

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

黃煥忠教授

葉文祺先生

列席者

規劃署助理署長

鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

何尉紅女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李佳足女士

議程項目1

[公開會議]

通過第 1316 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 第 1316 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，於二零二四年三月二十六日核准古洞南分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/NE-KTS/20)，並於二零二四年四月九日核准虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/NE-FTA/18)、柴灣分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/H20/27)、粉嶺／上水分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/FSS/28)及北角分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/H8/28)。核准上述首份分區計劃大綱圖及其他四份分區計劃大綱圖一事分別於二零二四年四月十二日及二零二四年四月十九日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告，發展局局長於二零二四年四月十六日根據《城市規劃條例》第 12(1A)(a)(ii)條，把《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/20》發還城市規劃委員會以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事於二零二四年四月二十六日在憲報公布。

(iii) 考慮有關分區計劃大綱草圖的申述的聆聽會安排

4. 秘書報告，此議項旨在就考慮《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/13》的申述的聆聽會安排，徵求委員的同意。秘書簡介，在二零二四年二月二日，半山區東部分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到 3 份有效的申述。由於所收到的申述性質相似，因此建議把所有申述合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人在聆聽部分中最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二四年六月由城規會全體委員考慮有關申述。

5. 經商議後，城規會同意上文第 4 段的聆聽會安排。

(iv) 有關司法覆核事宜的最新情況

反對城市規劃委員會就第 12A 條申請編號 Y/H5/7 所作決定而提出的司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2023 年第 2260 號)

6. 秘書報告，這宗司法覆核申請由巧福發展有限公司、黑暗中對話(香港)基金有限公司及黃宏泰先生(下稱「司法覆核申請人」)提出，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員會就一宗第 12A 條申請編號 Y/H5/7(下稱「第 12A 條申請」)所作的決定(下稱「有關決定」)。該申請涉及一幅位於灣仔聖佛蘭士街及秀華坊的用地(下稱「申請地點」)，由堅雄有限公司、滿盈發展有限公司及仲堅有限公司(下稱「第 12A 條申請人」)提交。黃煜新先生已就此議項申報利益，因為他在灣仔擁有單位，而其配偶則在區內擁有店鋪。由於此議項僅旨在向委員報告關於一宗司法覆核申請的最新情況，委員同意黃煜新先生可留在席上。

7. 秘書報告，委員於二零二四年一月五日城規會會議「續議事項」中獲悉第 12A 條申請的三名提意見人(即司法覆核申請人)於二零二三年十二月十五日就二零二三年九月二十二日的有關決定提交司法覆核。有關決定是局部同意該宗第 12 條申請，把申請地點在灣仔分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱

圖」)上由「住宅(甲類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)9」地帶。法院已把司法覆核聆訊定於二零二四年八月二十三及二十六日進行。二零二四年三月二十八日，第 12A 條申請人致函規劃署(函件副本分送城規會)，促請該署盡早展開對分區計劃大綱圖的擬議修訂以反映有關決定，理由是法院並無頒令暫緩執行有關決定，因此有關決定仍然有效。規劃署將回覆第 12A 條申請人，向其表示該署正在擬備分區計劃大綱圖的擬議修訂，並會按既定做法於適當時候向城規會提交擬議修訂，以供考慮。規劃署已就二零二四年一月五日城規會會議上所提出的一個相關問題採取跟進行動，並已邀請第 12A 條申請人與司法覆核申請人一同探討如何處理他們所關注的行人安全問題，期望能透過非訴訟途徑解決有關事宜。第 12A 條申請人已表示有意繼續進行司法覆核程序。

8. 主席表示，城規會的決定有可能受到司法覆核，過去亦曾有針對城規會決定提出的司法覆核申請。至於目前這宗司法覆核申請，由於法院沒有頒令暫緩執行有關決定，城規會可繼續進行後續的城市規劃程序。鑑於城市規劃程序和法律程序同時進行，秘書作為城規會處理這宗司法覆核申請事宜的代表，會留意司法覆核的進展，以及考慮法院判決對城市規劃程序可能產生的任何影響，並會在適當時候向城規會報告。

9. 委員備悉第 12A 條申請人的函件及規劃署的跟進行動，以及有關司法覆核的最新進展。

[曾世榮先生和徐詠璇教授於這宗司法覆核申請匯報期間到席。]

九龍區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《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》的申述
(城市規劃委員會文件第 10967 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

10. 秘書報告，該市區重建局(下稱「市建局」)發展計劃草圖(下稱「發展計劃圖」)的修訂項目主要涉及一項擬議的高密度混合用途發展(項目 A)和觀塘市中心一項已落成的發展(項目 B)。有關的兩項申述由市建局(R1)和香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R59)提交。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------|---|
| 鍾文傑先生
(以規劃署署長
的身分) |] 為市建局董事會非執行董事及市建局轄下委員會的成員； |
| 黎志華先生
(以地政總署
署長的身分) |] |
| 馬錦華先生 | — 為市建局轄下土地、安置及補償委員會和發展項目反對意見評議委員會的委員，以及市區更新基金董事會董事； |
| 鄧寶善教授 | — 為市建局董事會非執行董事； |
| 葉頌文博士
葉文祺先生 |] 目前與市建局有業務往來；
] |
| 余偉業先生 | — 為市區更新基金董事會前董事； |
| 呂守信先生 | — 為市建局前執行董事 |
| 黃幸怡女士 | — 為港鐵公司獨立非執行董事；以及 |
| 黃傑龍教授 | — 為一間公司的董事，該公司租用位於項目 B 用地內的處所作膳食服務用途。 |

11. 委員備悉，葉文祺先生因事未能出席會議，而黃幸怡女士和鄧寶善教授尚未到席。鑑於鍾文傑先生、黎志華先生、馬錦華先生和葉頌文博士所涉利益直接，應請他們就此議項暫時

離席。由於項目 B 旨在反映已落成的發展，而黃傑龍教授所涉利益間接，另余偉業先生和呂守信先生沒有參與發展計劃圖及／或提交相關申述，因此委員同意他們可留在席上。

[鍾文傑先生、黎志華先生、馬錦華先生和葉頌文博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

12. 主席表示已向申述人發出通知，邀請他們出席聆聽會議，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會議的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會議，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述。

13. 以下政府的代表、申述人和申述人的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

黎萬寬女士	—	九龍規劃專員
蕭亦豪先生	—	高級城市規劃師／九龍
吳佩珊女士	—	城市規劃師／九龍

申述人及申述人的代表

R 1—市建局

關以輝先生]	
李懿婷女士]	申述人的代表
何雅心女士]	

R 58—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill女士	—	申述人
------------------	---	-----

14. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會議的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，然後請申述人和申述人的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名

申述人將獲分配 10 分鐘時間作陳述。在申述人和申述人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當有關的申述人和申述人的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人和申述人的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人和申述人的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

15. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。規劃署高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生借助投影片，並按城規會文件第 10967 號(下稱「文件」)詳載的內容向委員簡介有關申述的內容，包括發展計劃圖的背景、申述人所提出的理由／意見，以及規劃署對申述的意見。有關發展計劃圖的修訂項目如下：

- (a) 項目 A—把位於觀塘道以北的一幅土地(面積約 2.46 公頃)(用地)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，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 30 / 100 / 360 米，以便進行混合發展；以及
- (b) 項目 B—把位於物華街以南的一幅土地(面積約 2.18 公頃)由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 180 米，以反映已落成的發展項目。

16. 主席繼而請申述人和申述人的代表闡述其申述內容。

R1—市建局

17. R1 的代表李懿婷女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 觀塘市中心項目(又稱項目 K7)是市建局歷來最大型及最複雜的重建項目。項目 K7 的範圍主要涵蓋裕民坊及附近一帶地區，該處先前有住宅和商業用途、政府、機構及社區設施和公共交通設施。由於市區老化問題，該處許多樓宇破舊失修，基礎設施

落後，衛生和環境狀況逐步惡化，而且出現嚴重的交通問題，實有迫切需要進行市區重建；

- (b) 市建局於二零零七年展開觀塘市中心重建項目，並已進行廣泛的公眾諮詢，以蒐集公眾及持份者的意見，了解他們對重建的期望。在制訂重建項目的規劃願景和設計概念時，市建局已顧及這些意見。重建項目的規劃願景是促進觀塘市中心進行全面重新規劃和重建，以使用地得以地盡其用、促使作更具效益的土地用途、提供切合實際需要的政府、機構及社區設施、公眾休憩用地和公共運輸交匯處，從而改善環境和交通情況，以及加強行人連接和提升活力；
- (c) 觀塘市中心包括主地盤和月華街地盤，分別屬兩份不同的發展計劃圖。兩份發展計劃圖均於二零零八年獲行政長官會同行政會議核准。觀塘市中心由五個發展區組成，第 1 發展區位於月華街地盤內，第 2 至第 5 發展區則位於主地盤內。第 1 發展區的發展(即住宅(名為「觀月•樺峯」)連政府診所發展項目)已於二零一四年完成，第 2 及第 3 發展區的發展(即在項目 B 名為「凱滙」的綜合發展項目)已於二零二一年完成，而第 4 及第 5 發展區(即項目 A 的用地)的發展尚未展開；
- (d) 就用地而言，市建局最新提交的第 16 條申請已於二零二二年九月獲城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在有附帶條件的情況下批准，容許在訂明的幅度(即「浮動參數」)內彈性配作辦公室、酒店及零售用途的實際非住用總樓面面積(下稱「核准方案」)，而先前獲核准方案所訂的主要發展參數及設計概念則維持不變。不過，由於用地的商業發展在二零二三年初流標，市建局一直探討方法提升用地的發展彈性；
- (e) 市建局把用地重新包裝，由純商業發展改為高密度混合用途的「垂直城市」發展，即在混合發展中加入住宅用途，目的是盡量善用用地的發展潛力，以

配合不斷轉變的市場需要(下稱「擬議方案」)。為推展擬議方案，用地在發展計劃圖上改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶(項目 A)；

- (f) 擬議方案的整體總樓面面積最大為 251 100 平方米(較核准方案的 201 220 平方米增加 25%)；住用總樓面面積上限為 110 100 平方米，非住用總樓面面積上限則為 153 700 平方米。此外，相比核准方案所訂的最高建築物高度(主水平基準上 285 米)，擬議方案的最高建築物高度為主水平基準上 360 米，當中包括三個建築物高度級別，分別為主水平基準上 360 米(高座範圍)、主水平基準上 100 米(中座範圍)和主水平基準上 30 米(低座範圍)；
- (g) 市建局一直探討可否增撥總樓面面積以闢設更多政府、機構及社區設施以應付社區的殷切需求。根據擬議方案，將預留 17 200 平方米的整體總樓面面積提供政府、機構及社區設施和公共交通設施，較核准方案原本擬提供的 8 600 平方米多出一倍。政府、機構及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；
- (h) 市建局於二零二三年十一月提交擬議方案和發展計劃圖的擬議修訂予城規會考慮，委員普遍支持或不反對擬議修訂；以及
- (i) 在為期兩個月的圖則展示期內，城規會收到 60 份申述。大部分申述支持修訂，少數申述對修訂提出意見或反對修訂。市建局對申述的理由／意見作出以下回應：
 - (i) 為了把用地定位為「生活、工作及玩樂」的多用途市中心，市建局藉此機會優化發展計劃，以便為社區帶來更多規劃增益，包括增撥總樓面面積以闢設政府、機構及社區設施，以及提供不少於 4 000 平方米的多層戶外共享空間。核准方案下的主要規劃優點和

已承諾的設計元素將予保留，包括地標式的蛋形政府、機構及社區大樓、地標式大樓連觀景台，以及不少於 7 200 平方米的地面公眾休憩用地；

- (ii) 關於公眾休憩用地的供應，雖然在重建之前，觀塘市中心約有 4 000 平方米的已規劃公眾休憩用地，但有關公眾休憩用地位置分散，而且只有部分已經落實。重建項目提供了一個良機，重塑及重新規劃觀塘市中心的土地用途、街道模式和行人設施網絡，從而有助構建整合良好而全面的公共休憩用地／景觀美化區／綠化網絡，並締造怡人的街道環境。建議在用地闢設不少於 7 200 平方米的地面公眾休憩用地，連同第 2 及第 3 發展區內約 2 400 平方米的現有地面公眾休憩用地，整個觀塘市中心將會提供約 9 600 平方米的地面公眾休憩用地，使觀塘市中心的地面公眾休憩用地面積比原本已規劃的供應量增加一倍。除地面公眾休憩用地外，亦會在用地闢設不少於 4 000 平方米的多層戶外共享空間，連同第 2 及第 3 發展區內在現有平台層所設的 4 000 平方米公眾休憩用地，整個重建項目將會提供約 8 000 平方米的戶外共享空間，以供公眾享用。建議在用地闢設的多層戶外共享空間將包括無上蓋及開敞式的空間，並設有動態與靜態的設施，為訪客帶來各式各樣的體驗；
- (iii) 考慮到人口增加和人口老化，市建局在用地規劃了多項政府、機構及社區設施和公共交通設施，以配合社區的需要。除目前在第 1 至第 3 發展區所提供的政府診所、小販市場和公共運輸交匯處外，市建局已預留約 8 600 平方米的總樓面面積，以重置若干受觀塘市中心重建所影響的政府、機構及社區設施和公共交通設施，作為彌補，有關設施包括郵政局、觀塘民政事務處和政府辦事處

等。市建局亦已研究可否在用地增設整體總樓面面積不超過 17 200 平方米的政府、機構及社區設施，作為額外的規劃增益。社會福利署(下稱「社署」)初步確認會在用地闢設長者和幼兒護理設施。市建局會繼續與社署及其他相關決策局／政府部門聯繫，在用地提供更多社會福利設施；

- (iv) 為加強行人流通，會在多個層數闢設行人連接通道，以建立一個全面無障礙的行人網絡。為改善行人流通及紓緩港鐵觀塘站 A 出口的擠迫情況，建議闢設一個園景平台，以連接車站大堂及用地。新的連接通道可把觀塘站 A 出口的人流分流至人流較少的 C 出口，並提供更直接的行人路線和舒適的入口，前往位於用地的擬議發展。此外，亦會闢設多條內部通道，以連接觀塘市中心內的主要行人樞紐，包括用地內的公共交通設施、政府、機構及社區設施和戶外共享空間，以及第 2 和第 3 發展區的零售部分、公共運輸交匯處及小販市場。此外，亦建議闢設架空連接通道，以接駁用地及觀塘道的兩條現有行人天橋(即 APM 創紀之城行人天橋及駿業里行人天橋)。在街道水平方面，亦會在擬議地面公眾休憩用地及周邊地區之間闢設行人通道；
- (v) 為紓緩開源道迴旋處交通擠塞的情況，建議實施交通改善措施(例如擴闊道路)及交通重組措施，以便把交通重新導向；
- (vi) 市建局分別在二零二三年三月七日、二零二三年七月四日及二零二四年一月二十三日就擬議方案諮詢觀塘區議會(下稱「區議會」)。區議會議員普遍歡迎擬議方案；以及
- (vii) 建議採用梯級式高度輪廓及階梯式建築形式。地標式大樓(高座範圍)、階梯式政府、

機構及社區設施暨商業樓宇(中座範圍)及公眾休憩用地(低座範圍)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。擬議方案已加入多項設計特色，例如樓宇間距、建築物後移及通風空間／門廊，以改善視野及通風情況。此外，亦已進行空氣流通評估，以比較擬議方案及核准方案的行人風環境。結果顯示，核准方案與擬議方案周邊地區的行人風環境在全年及夏季時的情況相若。

R 58—Mary Mulvihill

18. Mary Mulvihill 女士藉着出席申述聆聽會的機會，表達了她對城規會委任新委員及城規會架構的意見。她對大多數委員均來自與發展相關的界別且只有少數女性委員，感到十分失望。此外，城規會亦缺乏代表保育、藝術和文化界及少數族裔的委員。她希望，委員可代表市民大眾全面行使他們的權力提出問題，並確保有關問題獲妥為答覆。

19. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機，就其申述作出陳述，要點如下：

項目 A

- (a) 她強烈反對項目 A；
- (b) 最明顯的問題在於，擬議方案的需計算地積比率上限約為 12 倍，並未計及用作闢設政府、機構及社區設施和公共運輸設施的 17 200 平方米總樓面面積，因為這些設施的樓面面積獲豁免計入總樓面面積內。如此重要的資訊竟然只載述於文件的註腳之中。按照一般做法，作住宅用途發展的地積比率應該比純商業發展為低；
- (c) 摩天大廈對社會來說並非可持續發展，因為這些發展通常會令居民遠離大自然，導致他們出現社交孤立、自我封閉和缺乏運動的情況；

- (d) 摩天大廈在經濟和環境上均不可持續發展。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；
- (e) 把住用和非住用用途一起設於同一樓層會引起保安方面的關注，並使屋宇設備(例如升降機)出現重複的情況；
- (f) 在緊急情況下，摩天大廈會對救援和疏散造成困難；
- (g) 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／風速加快及湍流，令行人、公園遊人及／或附近居民感到不適。該等大廈亦會造成陰影效果，令周邊地區的陽光受到遮擋；
- (h) 進行擬議方案是出於經濟目的，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目標。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；
- (i) 在經濟不景氣的情況下，當局並無理據證明有需要在用地提供更多住宅單位、商場及寫字樓樓面面積。擬議發展會導致日後出現大量空置樓宇。附近一帶已有很多商場，包括德福廣場、APM、Mega Box、裕民坊、Airside 及 Mikiki 商場，總共提供超過 600 萬平方呎的零售樓面面積。此外，附近很多新發展項目亦已有零售設施；
- (j) 觀塘市中心欠缺公眾休憩用地。根據載於文件附件 VI 的「觀塘(南部)規劃區的休憩用地和主要政府、機構及社區設施供應」，地區休憩用地嚴重供不應求。現時供應的地區休憩用地面積約 18.26 公頃，僅達《香港規劃標準與準則》所規定面積(約 30.96 公頃)的一半；

- (k) 目前用地的臨時公共空間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。日後闢設的公共空間將零碎分布在不同樓層，部分更會被遮蓋，可見屬非經常使用的公共空間。
- (l) 觀塘市中心重建計劃的目標應該是為人口稠密的地區提供真正的市中心，讓居民及訪客有地方可以相聚和交流，為社區注入活力；
- (m) 中央政府已要求香港運用新思維，並期望本地官員以更積極的方式振興經濟及解決深層次問題。此外，國家主席習近平亦曾於二零二零年指示不得再興建摩天大廈，意味興建摩天大廈的構思既與內地的最新政策背道而馳，而且不合時宜。當局應重新考慮如何把用地轉化為真正的市中心，闢設充足的地面公眾休憩用地，政府、機構及社區設施和康樂設施，以促進社交互動，凝聚當區居民。雖然此舉會對成本造成影響，但為社區帶來的社會效益會遠超市建局可能承受的收入損失；以及

項目 B

- (n) 有關修訂項目僅旨在理順現況。

20. 由於規劃署的代表、申述人及申述人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向申述人、申述人的代表及／或政府的代表提問。然而，在答問部分，出席者不應向城規會直接提問，而有關各方亦不應互相盤問。

「垂直城市」發展與混合用途發展

21. 一些委員提出以下問題：

- (a) 在用地引入「垂直城市」發展的理據為何；
- (b) 「垂直城市」發展的概念為何；

- (c) 在用地進行「垂直城市」發展的定位／主題為何；以及
- (d) 如文件繪圖 3 所顯示，住宅及非住宅用途或會放在一起。會否採取任何有效措施實際分隔住宅及非住宅用途，避免因不同用途為鄰而可能產生的協調問題。

22. R1 的代表關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 為加強原本在用地擬議商業發展項目的規劃和設計，市建局在核准方案內就辦公室、酒店和零售用途引入「浮動參數」。不過，用地的招標工作在二零二三年年初流標。為回應不斷轉變的市場需要，並充分發揮用地的發展潛力，因此建議在擬議發展項目內加入住宅用途，並把申請地點由純商業發展，重新包裝作高密度混合用途的「垂直城市」發展，有助及早落實有關的重建項目。此外，用地具備以下適合作「垂直城市」發展的元素：
 - (i) 用地位於觀塘中央的策略性位置，北面為住宅區，南面則為商貿區。用地位於過渡地帶，適合作高密度垂直整合的混合用途發展；
 - (ii) 用地的公共交通服務十分便捷，鄰近觀塘站，並有超過 70 條巴士路線經觀塘市中心往來全港不同地區；以及
 - (iii) 用地面積約為 25 000 平方米，對於作為地標的高密度混合用途發展項目而言，相當寬敞，其中相當大範圍會撥作設置地面公眾休憩用地和多層戶外共享空間，以供公眾享用；
- (b) 「垂直城市」並非新概念，不論是已開發國家或發展中國家（例如杜拜、首爾、胡志明市、雅加達、曼

谷、倫敦和紐約)，「垂直城市」發展項目的例子比比皆是。「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發展項目的發展概念。透過善用珍貴的土地資源和加入混合用途的設計，可構建高效且可持續發展的城市環境，並釋放更多地面休憩用地供公眾享用。例如會在觀塘市中心整體提供約 9 600 平方米的地面公眾休憩用地，包括設於用地的 7 200 平方米，以及設於第 2 及第 3 發展區的 2 400 平方米，這個面積在市區而言屬較大。在用地進行「垂直城市」發展的概念源自混合用途發展的概念。二零一一年，城規會頒布城市規劃委員會規劃指引編號 42 關於「指定「其他指定用途」註明「混合用途」地帶及擬在「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內進行發展而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(規劃指引第 42 號)，以引入「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。城規會明白融合個別建築物或橫向空間內互相協調的不同用途，在功能和實際上皆有可取之處，特別是可為地區注入活力和多元特質。

- (c) 用地的定位是作為供大眾「生活、工作及玩樂」的多用途區域樞紐，有助加強觀塘市中心所擔當的角色，支持東九龍成為本港第二個核心商業區；以及
- (d) 為免出現住用和非住用用途為鄰的協調問題，當局會充分考慮擬議地標式大樓的建築設計；包括—
 - (i) 不同用途會以縱向方式設於擬議地標式大樓內的不同區域，而且會設有獨立的入口大堂和升降機。當局正參照其他城市(例如倫敦和東京)有關高樓大廈的垂直運輸安排，研究一套有效率的垂直運輸系統；以及
 - (ii) 宜提供彈性，容許以縱向方式或以橫向方式在一幢樓宇同時作多種互相協調的用途(例如商業和住宅用途)，以配合不斷轉變的市場需要。根據鐵路噪音影響評估，用地南部面向

觀塘道港鐵觀塘線的高架鐵路範圍出現鐵路噪音問題。按照噪音管制的法定要求，不可把住宅用途設於擬議大樓面向南，高度低於主水平基準上 150 米處，因此只能建議在地標式大樓高度低於主水平基準上 150 米且並非面向觀塘線的部分，或擬設於該大樓的中至高層。此外，建築物高度須予提高至主水平基準上 360 米，才可用作擬議的住宅用途。無論如何，非住用部分和住用部分之間實際上都會設有分隔，當局亦會充分考慮擬議的建築設計(例如關設獨立的入口／升降機／樓梯)，以免造成滋擾和因不同用途為鄰而產生的協調問題。

23. 主席表示，把生活、工作及玩樂地方集中在社區內同一地方是全球趨勢，因此越來越多意見提出規劃新發展區時加入「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。例如，在把交椅洲人工島規劃為本港第三個核心商業區時，當局提出採用混合用途發展，在同一空間內混合有住宅、商業、零售及／或康樂等多項用途。市民普遍接納混合用途發展，特別是年輕一代，因為他們認為沒有必要清晰界定生活居所和工作地點。此外，傳統的核心商業區通常在夜間人流較少，混合用途發展可提升該區的活力和多元化。

24. 部分委員認為「垂直城市」發展應秉持智慧城市和可持續發展的概念，目標包括實現零碳排放、提倡智慧廢物管理和節能，以及提供符合用途所需的政府、機構及社區設施和公共休憩用地，惠及社區。有見及此，他們詢問當局是否有考慮智慧城市和可持續發展的元素，並將之納入擬議的「垂直城市」發展項目內。

25. R1 的代表關以輝先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 擬議的「垂直城市」發展強調改善健康和社交互動。擬議方案除提供佔地不少於 7 200 平方米的地面公眾休憩用地外，還會設有佔地不少於 4 000 平方米的多層戶外共享空間。戶外共享空間會設有無上蓋及開敞式的空間，既有園境建築，亦會種植植

物，並加入靜態與動態設施。不同形式的戶外共享空間(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)，將構建一個使室內用途及戶外環境無縫融合的網絡，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，藉此創建充滿活力、朝氣勃勃的環境，為公眾提供社交互動、康樂和社區參與的機會。此設計參考了日本澀谷PARCO和新加坡烏節泛太平洋酒店垂直整合的多層共享空間設計。公眾休憩用地／共享空間將會為社會各階層市民締造共享休憩空間，從而鼓勵地方營造和社交聚會；

- (b) 用地位於觀塘中央的策略性位置，可乘坐公共交通工具前往，方便暢達。由於多項社區和零售設施及公眾休憩用地／共享空間均設於同一地點，在該等設施之間往來需時極短，有助減少出行次數，故可減少碳排放；
- (c) 擬議的「垂直城市」發展未必能達到零碳排放，但市建局會致力盡量減少碳排放；以及
- (d) 擬議的「垂直城市」發展會妥為遵守三用原則，即「物盡其用、廢物利用及循環再用」。因此，會在擬議發展加入環保及智慧元素，例如智能停車場、循環再用設施(回收箱及廚餘收集桶)等。當局會在詳細設計階段進一步考慮提供更多環保及智慧設施。

增加總樓面面積

26. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 用地的最高整體總樓面面積會增加 25% 還是 33%，因為該兩個數字的增幅均曾有所提及；以及
- (b) 除了有關招標的考慮因素之外，有沒有其他原因導致擬議方案的最高整體總樓面面積增加。

27. R1 的代表關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 兩個數字均為正確，取決於增加的樓面面積是指整體總樓面面積，還是需計算的整體總樓面面積。用地的整體總樓面面積增加了 67 080 平方米(約 33%)，由核准方案的 201 220 平方米增至擬議方案的 268 300 平方米，而需計算的整體總樓面面積則增加了 49 880 平方米(約 25%)，因為在擬議方案下，政府所規定的政府、機構及社區設施和公共運輸設施的 17 200 平方米總樓面面積，可豁免計入擬議方案的總樓面面積內。所以，用地最大的需計算整體總樓面面積為 251 100 平方米；以及
- (b) 自流標後，市建局一直探討背後的原因，而一些發展商表示由於計劃欠缺住用元素，使計劃的吸引力稍遜。為了回應不斷轉變的市場需要，並務求盡量發揮用地的發展潛力，市建局研究了不少於 40 種情況以尋求制訂替代方案。考慮到多項因素，包括基建設施(例如交通及污水收集系統)的承受能力、噪音影響，以及其他城市設計考慮因素，當局認為透過納入住用用途和減少非住用用途以進行混合用途發展，應屬可行，此舉可把整體總樓面面積增加 67 080 平方米。整體總樓面面積、住用總樓面面積和非住用總樓面面積的上限分別為 251 110 平方米、110 100 平方米和 153 700 平方米，只有在非住用總樓面面積相應減少時，這些列明的住用總樓面面積上限才會適用，反之亦然。

商用地方的需求

28. 一名委員留意到用地附近有數個商場，例如 APM 及 Mega Box，而東九龍亦有辦公室／商用地方空置，故詢問是否有需要在用地提供更多零售及辦公室樓面面積的需要。R1 的代表關以輝先生借助一些投影片作出回應，解釋說由於 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承讓人(即日後的發展商)可彈性調整發展組合，以配合不斷轉變的市場需要。就此，在二零二二年

核准方案下，市建局已為用地的辦公室、酒店及零售用途引入「浮動參數」，使各類非住用用途的實際非住用總樓面面積可彈性分配。當局認為引入「浮動參數」的方向正確。以酒店用途為例，雖然在疫情期間酒店有大量空置房間，但疫情過後旅遊業復甦，現時酒店房間的需求十分殷切。因此，當局有必要在擬議方案中加入抗禦力元素，讓日後的發展商能適應不斷轉變的市場需要。

公眾休憩用地和戶外共享空間

29. 兩名委員留意到擬議方案所帶來的人口，會比核准方案多 4 000 人，故詢問有關用地內公眾休憩用地／戶外共享空間的供應情況，以及人均休憩用地面積的詳情。R1 的代表關以輝先生借助一些投影片作出回應時表示，根據二零零七年有關觀塘市中心重建項目的首份核准總綱發展藍圖，當時建議只闢設 8 700 平方米的地面公眾休憩用地。按照最新的發展方案，觀塘市中心重建項目的地面公眾休憩用地面積約為 9 600 平方米（即約有 7 200 平方米位於用地，另約有 2 400 平方米位於第 2 及第 3 發展區）。由於人口有所增加，為增加規劃增益，除了在第 2 及第 3 發展區的平台層提供 4 000 平方米的公眾休憩用地外，亦會在用地提供不少於 4 000 平方米的多層戶外共享空間。由市建局或日後發展商管理的地面公眾休憩用地和戶外共享空間，可提供彈性闢設餐廳等設施。觀塘市中心重建項目的休憩用地供應符合《香港規劃標準與準則》的標準，即每人有 1 平方米的地區休憩用地和 1 平方米的鄰舍休憩用地。

30. 主席和兩名委員提出以下問題：

- (a) 觀塘(南部)規劃區內休憩用地的需求及供應為何；
- (b) 《香港規劃標準與準則》就休憩用地供應所訂的標準可否滿足區內居民的期望，以及應否採用更有遠見的方式提供更多休憩用地；以及
- (c) 在用地闢設公眾休憩用地的要求為何。

31. 規劃署高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 按《香港規劃標準與準則》的要求，有關觀塘(南部)規劃區內休憩用地的需求及供應情況詳載於文件附件 VI。雖然已規劃地區休憩用地會略為不足(尚欠約 1.19 公頃)，但已規劃鄰舍休憩用地會多出約 28.23 公頃。整體休憩用地供應大致上足以應付觀塘(南部)規劃區(包括觀塘市中心重建項目和其他已規劃／承諾的發展)內已規劃人口的需求。地區休憩用地是指中等面積的用地(面積有可能最少為 1 公頃)，以滿足一個地區內的人口需要，而鄰舍休憩用地則為面積較小的用地(市區內這類用地的面積有可能最少為 500 平方米)，為區內人口服務。已規劃鄰舍休憩用地多出的供應量可應付區內居民的需求；
- (b) 《香港規劃標準與準則》有關休憩用地供應的標準於數年前制訂，現正檢討中。《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》研究建議訂立較高的休憩用地供應標準，作為長遠目標。因此，當局正在檢討休憩用地供應的標準，稍後將會更新《香港規劃標準與準則》的標準。根據市建局的資料，他們會按照最新的《香港規劃標準與準則》的標準，為日後的居民提供私人休憩用地，亦即是須視乎在提交建築圖則階段有關準則的檢討結果而定；以及
- (c) 根據發展計劃圖的《說明書》，該用地應提供不少於 7 200 平方米的地面公眾休憩用地，以及在不同樓層的位置提供不少於 4 000 平方米的戶外共享空間。多層的戶外共享空間將包括無上蓋及開敞式的空間，既有園境建築，亦會種植植物，並設有動態與靜態的設施，供公眾享用。擬議地面公眾休憩用地的 7 200 平方米已計入觀塘(南部)規劃區的已規劃鄰舍休憩用地內，而擬議多層戶外共享空間的 4 000 平方米則被視為額外的規劃增益。

政府、機構及社區設施及為社區帶來的規劃增益

32. 兩名委員詢問關於在該用地闢設政府、機構及社區設施的詳情，有關設施被視為對社區帶來的規劃增益。R1 的代表關以輝先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 就整個觀塘市中心重建項目而言，第 1 發展區已設有政府、機構及社區設施，例如觀塘社區健康中心和職業健康中心，而第 2 及第 3 發展區則已設有小販市場、公共交通交匯處和垃圾收集站。市建局已在該用地預留約 8 600 平方米的總樓面面積，以重置若干受觀塘市中心重建所影響的政府、機構及社區設施和公共交通設施，包括郵政局、民政事務總署轄下的諮詢服務中心、其他政府辦事處和環境保護署的空氣質素監測站等。市建局亦有研究可否在用地增設整體總樓面面積合共為 17 200 平方米的政府、機構及社區設施，作為額外的規劃增益。社署已初步確認在用地設立一些長者及幼兒照顧設施，例如共享親職支援中心和長者日間護理中心。市建局會繼續與社署及其他相關政府決策局／部門聯繫，利用用地的中心位置和公共交通便利的因素，在該處提供更多社會福利設施和社區設施；以及
- (b) 除了闢設政府、機構及社區設施外，市建局亦會預留不少於 1 300 平方米的總樓面面積，讓社會企業進行活動並促進社會企業發展。

交通及運輸方面

33. 一名委員留意到觀塘市中心的交通十分擠塞，其中以開源道迴旋處尤甚，故詢問擬議發展會否導致周邊地區的交通情況惡化。R1 的代表關以輝先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 為改善周邊地區的交通流通情況，已建議採取多項緩解措施和進行道路改善工程，包括一

- (i) 用地在觀塘道的進出通道將只用作緊急車輛通道，以盡量減少對此道路交通造成的影響；
 - (ii) 透過擴闊康寧道和把用地的主要進出通道設於該處，令擬議發展所帶來的交通，可取道觀塘道下通道前往藍田／將軍澳和東區海底隧道，而無須經過開源道迴旋處；
 - (iii) 由於現時有 70 多條巴士路線途經觀塘道，觀塘道東行將會擴闊為三條行車線，把現有長 70 米的巴士停車處加長至約 120 米，並加設多一條巴士專用線；
 - (iv) 當局會有策略地將不同路線的巴士站設於適當位置。舉例來說，途經觀塘道下通道的巴士路線(例如 671 號及 A22 號線巴士)，其巴士站會設於 120 米長的巴士停車處盡頭。此安排會令巴士在上落客後可直接駛往觀塘道下通道，而無須在觀塘道輪候；以及
 - (v) 新增一條往觀塘道東行(即近開源道迴旋處往協和街北行)的左轉專用行車線，以免上坡前往秀茂坪的車輛駛經開源道迴旋處；以及
- (b) 交通影響評估顯示，如以二零三六年為設計年，用地附近主要路口(包括開源道迴旋處)的容車量已經或接近飽和。當局曾進行敏感度測試，把核准方案下的路口表現與擬議方案下的不同情況作出比較，當中包括混合用途發展的最壞情況。根據核准方案(只作商業用途而不作住宅用途)，開源道迴旋處的設計流量與容車量比率為 0.97；根據擬議方案(引入住宅用途和減少商業用途)，開源道迴旋處的設計流量與容車量比率會輕微下降至 0.95。由於商業用途和住宅用途吸引／產生車流的高峰時段不同，倘推行擬議方案，以住宅用途取代部分商業用途，開源道迴旋處的交通情況會稍為改善。

行人流通

34. 一名委員留意到，觀塘一些現有的行人通道(例如觀塘站 A 出口連接 APM 創紀之城的行人通道)已經十分擠迫，因此詢問擬議方案額外帶來的人口 4 000 人會否使已經過度擠迫的情況進一步加劇，市建局又是否有任何擬議措施改善行人流通。R1 的代表關以輝先生借助一些投影片回應說，為了改善行人流通及紓緩觀塘站 A 出口的擠迫情況，市建局已積極與港鐵公司磋商，建議闢設園景平台連接車站大堂及用地。新安排不但可以提供更為直接及有效的行人路線，亦可為擬議發展設置舒適的入口，而且亦方便把觀塘站 A 出口的人流分流至人流較少的 C 出口。

35. 另一名委員質疑，把 A 出口的人流分流到地點較為不便的 C 出口能否有成效。R1 的代表關以輝先生表示，倘採用配合實際情況的設計，例如把擬議地標式大樓住宅部分的入口設於 C 出口附近，可鼓勵日後的住戶使用 C 出口。此外，市建局會與港鐵公司緊密聯繫，研究是否有機會在擬議園景平台增設出口，以進一步改善行人流通。

空氣流通方面

36. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 擬議發展對微氣候及空氣流通有什麼影響；
- (b) 據悉一些模擬圖像的解像度相對較低，因此想了解空氣流通評估所採用方法的詳情為何；以及
- (c) 據悉擬在沿觀塘道的建築物外牆裝設通風門廊或會產生匯流效應，而且協和街附近／街道一帶地區的氣流會較強，擬議通風門廊及協和街上方觀塘站 C 出口附近的園景平台設計是否已考慮到颱風吹襲時的影響。

37. R1 的代表關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 市建局所進行的空氣流通評估，初步研究採用了電腦氣流模擬技術比較在擬議方案與核准方案之下周邊地區的行人風環境。模擬結果的結論是，在採取建議的改善通風措施／設計元素後，包括把建築物從毗鄰道路向後移、加入建築物間距及在沿觀塘道的建築物外牆採用通風門廊設計，核准方案與擬議方案周邊地區的行人風環境在全年及夏季時的情況相若。發展計劃圖《說明書》訂明，倘日後的設計方案沒有採用建議的改善通風措施，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空氣流通評估初步研究所依據的擬議方案遜色。在詳細設計階段，將探討能否採用更多更佳的改善通風措施；
- (b) 空氣流通評估初步研究採用的評估方法是根據相關的技術通告制訂，並已獲規劃署接納。研究範圍大小約 11 000 米乘以 11 000 米，立面高度為 1 500 米，並劃定超過 5 430 萬個坐標方格，以模擬空氣流動的情況；以及
- (c) 與新發展區(例如交椅洲人工島)不同，用地由於位處密集的市區環境，通風情況通常較差。由於用地南面工商業高樓大廈密集，已阻擋了大部分海風，故觀塘區內的風速普遍較低，很少出現極端強風。不過，委員的意見已予備悉，在詳細設計的階段將予考慮。

38. 規劃署高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生補充說，空氣流通評估初步研究旨在評估有關建議對周邊行人風環境造成的影響。研究以風速比為通風表現的指標，這個指標旨在說明行人在地面某一位置所感受到的通風情況，並已顧及四周的建築物和地形，以及擬議發展。由於香港的通風情況普遍較差，風速比越高，擬議發展越不可能對通風情況造成任何影響。此外，市建局已就用地內的擬議發展進行微氣候研究，並會在詳

細設計階段制訂合適的園景美化／綠化措施，例如在較當風位置種植抗風的植物。

其他潛在影響

39. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 擬議發展會否遮擋周邊地區的光線，造成影響；以及
- (b) 據悉擬議發展的商業部分或會安裝反光玻璃，反射出來的光線可能會對附近居民造成眩光影響。有見及此，會否制訂任何緩解措施或有效方法，以盡量減少這類影響。

40. R1 的代表關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 儘管現時並無規定須就擬議發展項目進行採光和日照的評估，但市建局已自行進行陰影分析，檢測在核准方案和擬議方案下擬議發展在夏至不同時段內對周邊地區造成的陰影效應。評估結果顯示，按核准方案和擬議方案進行擬議發展所造成的陰影效應相若。以本港高度發展的環境而言，進行發展難免會遮擋毗鄰發展的光線，造成陰影效應。此外，透過電腦合成照片，可見從第 2 及第 3 發展區平台層的公眾休憩用地望出去的景觀，顯示把地標式大樓的建築物高度由主水平基準上 285 米增至主水平基準上 360 米的建議不會造成重大的負面視覺影響；以及
- (b) 市建局會與日後的發展商簽訂發展協議，以確保樓宇外牆的設計不會對鄰近地區造成眩光影響。市建局會透過訂立發展協議，審視和監察用地的設計和發展。

41. 規劃署高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生補充說，所有建築工程須符合《建築物條例》及相關的規例，並須考慮相關

的認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考(下稱「認可人士作業備考」)，包括關於玻璃外部反射率的認可人士作業備考 APP-2 及其他相關指引。

景觀美化及綠化

42. 一名委員問及，擬議方案的景觀美化／綠化建議可如何促進生物多樣性。R1 的代表關以輝先生在回應時表示，兩棵在用地範圍內的古樹名木會原址保留，並會種植數百棵新樹。市建局在詳細設計階段擬訂景觀美化／綠化建議時，會盡量挑選合適的植物物種，例如本地品種，理由是本地品種更能適應本港的氣候，而且有助締造適合動物天然培育的生境。此外，市建局會審視用地及其附近一帶是否存在任何特殊動物物種，並在有需要時採取適當的緩解措施。預計觀塘市中心重建項目竣工後，會建立美化景觀的綠化市區環境，從而有助促進市區的生物多樣性。另外，擬議發展項目的契約會加入景觀美化條款，列明由相關政府部門負責監督和執行的相關景觀美化規定。

設計細節

43. 一些委員向 R1 的代表提出以下問題／建議：

- (a) 蛋形大樓的設計細節為何，大樓內的樓面面積會如何使用；
- (b) 考慮到住戶的健康，擬議地標式大樓住宅部分的窗戶能否開啟；
- (c) 有市民關注私人／鄰舍休憩用地空間有限，並對這些休憩用地提出不少意見，為作出回應，擬議發展範圍內私人／鄰舍休憩用地的設計為何，設於什麼位置；
- (d) 擬議地標式大樓的住宅部分或會影響外觀(例如會在外牆設晾衣架)，市建局有否制訂任何措施避免出現這種問題；以及

- (e) 在考慮擬議發展的設計時，應配合有特殊需要的人士，例如須方便使用者，以及豎設合適的指示牌。

44. R1 的代表關以輝先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在二零零六年／二零零七年觀塘市中心重建項目的公眾諮詢階段，觀塘區議會和公眾已要求在觀塘市中心闢設一座地標式大樓，他們普遍歡迎在該用地的西南角落部分興建蛋形的政府、機構及社區大樓。該大樓會採用蛋形的外觀設計，而這種設計會使一些內部樓面面積未必能充分利用。為了在公眾對蛋形地標式大樓的期望與非傳統建築設計的建築成本之間取得平衡，市建局承諾會在詳細設計階段進一步調整蛋形大樓的設計，以更善用內部樓面面積；
- (b) 根據擬議方案，地標式大樓的住宅部分屬「分層樓宇」用途，應該會裝設可開啟的窗戶。根據擬議方案的鐵路噪音影響評估和空氣質素影響評估，預計擬議地標式大樓的住宅部分不會對空氣質素和噪音方面造成無法克服的影響；
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》的要求，地標式大樓的一些平台／天台範圍須用作提供私人／鄰舍休憩用地，供日後的居民使用。市建局會在詳細設計階段充分及顧及私人／鄰舍休憩用地的設計和位置；
- (d) 住宅發展項目通常會提供工作平台／露台供晾曬衣物之用。市建局和日後的發展商會簽訂發展協議，讓市建局可審視及監管用地的設計和發展。個別業主亦可簽訂公契，當中會詳列業主的權利和責任；以及
- (e) 市建局備悉委員對設計事宜的建議，並會在詳細設計階段作出考慮。實際上，市建局已諮詢向有特殊需要人士提供服務的相關機構，包括附近一間視障人士中心。視障使用者對指示牌設計提出不少寶貴建議，市建局會考慮這些建議，以小心謹慎的態度

為擬議發展進行設計，以便能提供方便有特殊需要人士使用的設施。

45. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 據悉根據擬議方案，建議單位數目為 1 750 個，而假設平均單位面積則約為 63 平方米。就此，當局對將提供的單位數目及採用的單位面積是否有任何規劃要求／限制；以及
- (b) 據悉擬議地標式大樓將設有觀景台，設置觀景台是否發展計劃圖的規劃要求。

46. 規劃署高級城市規劃師／蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 發展計劃圖並沒有就將提供的單位數目及採用的單位面積訂定限制。發展計劃圖的《註釋》訂明，擬議發展的最大住用總樓面面積限為 110 100 平方米。雖然政府在住宅用地的契約中列明單位面積最少須為 26 平方公尺(即約 280 平方呎)，但在規劃制度下則並無這方面的規定；以及
- (b) 發展計劃圖的《說明書》訂明，必須在地標式大樓和蛋形地標式大樓設置觀景台。雖然這些要求並非法定要求，但市建局會遵從該等要求以履行對公眾的承諾。

管理和實施方面的事宜

47. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 據悉擬議的混合用途發展項目會包括住宅及商業用途、公眾休憩用地／戶外共享空間，以及政府、機構及社區設施，市建局是否訂下整體管理策略，以確保日後的管理和維修保養責任會適當分配給不同業主，包括擬建地標式大樓內住宅部分的個人業主；以及

- (b) 據悉重建項目的落實時間表已推遲數次，擬議發展可否分階段完成，其中政府、機構及社區設施大樓、公眾休憩用地及行人接駁通道可否提早落成，以供公眾使用。

48. R1 的代表關以輝先生作出回應，要點如下：

- (a) 市建局和日後發展商會簽訂發展協議，讓市建局可審視及監管項目的實施問題。日後發展商會根據發展協議列明的要求，制訂自己的管理策略；以及
- (b) 當局備悉有關分期發展的建議，並會在制訂落實時間表時作出考慮。

49. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士補充說，當局會採用不同級別的發展管制機制，以監管用地日後的發展，包括政府和市建局簽訂的批地條款、市建局和日後發展商簽訂的發展協議，以及日後發展商和個別業主簽訂的公契。上述的既定做法對於規限香港的重建項目一直行之有效。

其他

50. 市建局已動用龐大財政資源，徵用觀塘市中心重建項目的土地。有見及此，一名委員詢問 Mary Mulvihill 女士(R58)，她希望把用地作什麼用途。Mulvihill 女士回應表示，已花費的錢不應是相關考慮因素。觀塘市中心缺乏公眾休憩用地。用地的擬議地面公眾休憩用地以前並非真正開放予公眾享用的休憩用地，因為該休憩用地只是一幅被高樓大廈包圍的狹長土地，不但通風欠佳，且光線被遮擋。擬議多層戶外共享空間的設計亦未如理想。用地應發展為真正的公眾公園／市廣場，附設面積廣闊的地面公眾休憩用地和政府、機構及社區及康樂設施，以促進社交互動和聚會。雖然此舉或會影響成本，但為社區帶來的社會效益會遠超對市建局可能造成的收入損失。

51. 由於委員再無提問，主席表示申述的聆聽程序和答問部分已經完成。城規會將閉門進一步商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。主席多謝申述人和申述人的代表及政府部門的代表出席會議。他們此時離席。

[徐詠璇教授、倫婉霞博士、黃傑龍教授和區英傑先生在答問部分進行期間離席。]

52. 商議部分以機密文件形式記錄。

[鍾文傑先生、黎志華先生、馬錦華先生和葉頌文博士此時重返席上，而黃幸怡女士和鄧寶善教授此時到席。]

沙田、大埔及北區

議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LT/762

擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾村第8約

地段第623號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第10968號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

53. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

陳巧賢女士	—	沙田、大埔及北區規劃專員
劉家榮先生	—	高級城市規劃師／沙田、大埔及北區
黃玉榮先生]	申請人的代表
洪樹平先生]	

54. 主席歡迎各人出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

55. 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉家榮先生借助投影片，按城規會文件第10968號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點及周邊

地區、申請人的建議及理據、城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署維持先前的意見，不支持這宗申請。

56. 主席接着請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

57. 申請人的代表黃玉榮先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是申請人的父親；
- (b) 從一些顯示麻布尾村「鄉村式發展」地帶土地的照片可見，「鄉村式發展」地帶內約有一半土地為祖堂地。麻布尾村的原居村民無法購入祖堂地興建小型屋宇；
- (c) 在麻布尾村「鄉村式發展」地帶內有一幅土地被另一鄉村的祖／堂佔用，另有兩大幅土地由發展商擁有。由於發展商並非原居村民，不合資格興建小型屋宇，以致土地荒置；
- (d) 由於麻布尾村「鄉村式發展」地帶內沒有土地可供興建小型屋宇，申請地點是他們家人唯一擁有可讓他兩個兒子興建小型屋宇的土地；
- (e) 申請地點是他先前在二零零一年獲批給規劃許可以興建小型屋宇的所涉用地。由於當時他不在香港，而他的律師又沒有告知他先前規劃許可的有效期，他沒有申請延長展開發展的期限，以致規劃許可失效；以及
- (f) 基於上述情況，城規會應從寬考慮這宗申請。

58. 申請人的代表洪樹平先生作出陳述，要點如下：

- (a) 儘管規劃署認為擬議小型屋宇發展不符合分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，但申請地點完全坐落在麻布尾村的「鄉村範圍」(即在麻布尾村興建的最後一間鄉村屋之邊緣起計 300 呎的範圍)內，而且根據小型屋宇政策，原居村民合資格申請在認可鄉村的「鄉村範圍」興建小型屋宇，他認為擬議小型屋宇發展符合小型屋宇政策；
- (b) 雖然在申請地點的小型屋宇發展曾於二零零一年獲批給規劃許可，但當時林村並沒有公共污水收集系統，以致獲批准的小型屋宇發展因未能接駁公共污水渠而無法落實。林村的公共污水收集系統現時已大致完成，故擬議小型屋宇可以接駁公共污水渠；以及
- (c) 麻布尾村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不多，因為大部分土地均屬於祖堂地。申請人要在麻布尾村的「鄉村式發展」地帶內覓地興建小型屋宇，十分困難。

59. 由於規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，主席邀請委員提出問題。

60. 兩名委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 可否提供麻布尾村「鄉村式發展」地帶範圍內祖堂地面積的資料；以及
- (b) 據悉擬議小型屋宇將為黃先生兩名兒子的居所，兩名兒子的年齡為何，以及其目前居所的位置。

61. 申請人的代表黃玉榮先生作出回應，要點如下：

- (a) 手頭上沒有有關祖堂地面積的資料；以及
- (b) 兩名兒子分別為 20 歲和 26 歲，目前在英國居住和工作。

62. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人的代表離席後就覆核申請作進一步商議，並會在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

63. 主席表示，小組委員會拒絕這宗規劃申請，主要理由是擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且麻布尾村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供應付尚未處理的小型屋宇申請。申請人並無在這宗覆核申請內提供有力的規劃理據，以支持偏離規劃意向。主席繼而請委員表達意見。

64. 委員普遍同意小組委員會拒絕這宗申請的決定。一名委員詢問關於臨時準則的詳情及當局採取更審慎的態度審批小型屋宇發展申請的背景。秘書回應說，訂立臨時準則的主要目的，是為城規會提供框架，以便城規會以一致的方式評估新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請。根據臨時準則，倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，申請則或可從寬考慮。城規會在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，會把以下因素納入考慮，包括由地政總署所提供的尚未處理小型屋宇申請數目、由村代表提供的未來 10 年的小型屋宇需求量預算，以及「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地。由於相關政府部門無法核實由村代表提供的未來 10 年的小型屋宇需求量預測，而且預測的準確性及依據成疑，城規會自二零一五年八月起便正式採取更審慎的態度審批小型屋宇發展申請。由於採取更審慎的態度，城規會在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，除其他因素外，會較着重地政總署正在處理的尚未處理小型屋宇申請數目。有委員詢問是否有需要在臨時準則中加入採取更審慎態度的做法。秘書回應說，由於現行做法一直行之有效，會否檢討臨時準則，要視乎政府檢討小型屋宇政策的結果而定。主席表示，考慮到最新的情況，有關事宜可於較後時間考慮。

65. 經商議後，城規會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 大芒峯和麻布尾的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

議程項目5

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

66. 餘無別事，會議於下午一時五十分結束。