

機密文件

(文件已於二零二四年五月十七日解密)

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

九龍區

議程項目 3

考慮有關《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》的申述

(城市規劃委員會文件第 10967 號)

[此議項以廣東話進行。]

商議部分

1. 主席表示，市區重建局觀塘市中心一主地盤發展計劃圖(下稱「發展計劃圖」)的項目 A 旨在把位於觀塘道以北的一幅土地(下稱「用地」)(約 2.46 公頃)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，以便在最新方案原先建議的商業用途之外，再作高密度混合用途的「垂直城市」發展，以及加入住宅用途(下稱「擬議方案」)。對擬議方案的主要發展參數所作改動，包括加入住用總樓面面積 110 100 平方米的規定，並把最高整體總樓面面積由 201 220 平方米增至 251 100 平方米，以及把最高建築物高度由主水平基準上 285 米增至主水平基準上 360 米。當發展計劃圖的擬議修訂於二零二三年十一月提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮時，當時的委員普遍支持「垂直城市」發展，因為考慮到用地位於觀塘市中心的策略性位置，而且「垂直城市」發展能在同一地點內提供多種用途，包括住宅、辦公室、酒店、零售、政府、機構及社區設施和公眾休憩用地／共享空間，惠及社羣。當時的委員亦留意到，日後的住戶有可能屬消費力較高的中產，他們有助提振當區經濟(例如飲食和零售業)，從而為該區創造更多就業機會。雖然城規會應集中考慮土地用途規劃事宜，但委員就落實「垂直城市」發展所作的建議仍會載述

於會議記錄內，並向市建局轉達，以供考慮。主席繼而請委員發表意見。

2. 大部分委員支持在用地進行作混合用途的「垂直城市」發展，並提出以下意見／建議：

「垂直城市」／混合用途發展

- (a) 雖然市建局以「垂直城市」發展的概念包裝用地的擬議發展，但擬議發展的性質更接近垂直綜合混合用途發展。應在擬議發展加入智慧城市和可持續發展的元素(包括廚餘和中水回收等的智能廢物管理策略、節能、自動泊車等)，以配合「垂直城市」的概念；
- (b) 用地位於觀塘中央的策略性位置，北面為住宅區，南面為第二個核心商業區。用地位處容易通往主要公共運輸設施的過渡地帶，適合進行垂直綜合混合用途發展。在建立擬議發展的主題時應小心謹慎，因為目標是在九龍東創建地標；
- (c) 大家都傾向同意可在發展組合中引入住宅用途，因為這樣可善用用地的發展潛力。再加上就非住用用途採用「浮動參數」，擬議方案可為日後發展商提供更大彈性，以應對不斷轉變的市場需要，以及有助早日落實有關項目；
- (d) 用地的擬議發展能在同一地點內提供多種用途，包括住宅、辦公室、酒店、零售、政府、機構及社區設施和公眾休憩用地／共享空間，不但可惠及社羣，還可為市區更新樹立良好榜樣；
- (e) 雖然擬議方案的優點是把中產住戶引進市區舊區並促進當區經濟發展，但減少商業用途的樓面面積可能會令該區的就業機會減少；

- (f) 用地的擬議發展有助改善觀塘市中心的交通網絡及行人連接，從而紓緩該區交通擠塞的問題，以及改善區內的行人流通情況；

建築物高度和總樓面面積

- (g) 考慮到用地的基礎設施承載力，增加包括作住宅用途的總樓面面積(按須計算的總樓面面積計算所得的增幅為 25%)實屬恰當，而此舉亦可盡量發揮用地的發展潛力。建築物高度的增幅與總樓面面積的增幅成正比；

政府、機構及社區設施和公眾休憩用地

- (h) 擬議公眾休憩用地／戶外共享空間和多項政府、機構及社區設施對區內社區而言是規劃增益。由於會預留額外的總樓面面積以提供更多政府、機構及社區設施，市建局與相關政府決策局／部門應保持緊密聯繫，在用地提供更多社會福利和社區設施，惠及社區，特別是有需要人士；
- (i) 應致力確保符合《香港規劃標準與準則》就休憩用地供應所訂的要求。此外，亦可探討採用更有遠見的方式，提供面積超出《香港規劃標準與準則》所訂標準的休憩用地；

空氣流通

- (j) 擬議發展或會對周邊地區的空气流通造成負面影響。在進行建築設計時應作出充分考慮，以免引起熱島效應，以及改善周邊地區的風環境；

管理及執行方面的事宜

- (k) 由於擬議地標式大樓內會提供多種用途，包括住宅、辦公室、酒店、零售及共享空間，因此該發展項目可能會出現其他發展項目從未面對的重大管理及保養問題。市建局(作為項目倡議人)應制訂整體

策略，確保日後發展項目的管理及保養職責會以妥善和公平的方式交予不同的擁有人負責；

- (1) 早日落實重建項目至關重要。應考慮分階段落實擬議發展，使公眾休憩用地，政府、機構及社區大樓，零售設施和行人通道可早一點落成，以供公眾使用；

其他

- (m) 備悉港鐵觀塘站月台的載客量已達飽和，而提出把 A 出口的人流分流至 C 出口的擬議措施，無助解決擠塞的問題。應要求相關政府部門審視觀塘站月台的容量；
- (n) 儘管住宅與非住宅用途會有適當的實際分隔(包括設於同一樓層的用途)，但仍須解決此項安排在運作效率上的問題；
- (o) 由於觀塘缺乏為低於家庭入息中位數的家庭提供的房屋階梯，有關注認為在該用地供應豪宅單位會導致房屋供應兩極化，使觀塘區的房屋組合欠佳；
- (p) 由於地標式大樓的觀景台未必是受歡迎的設施，因此應在詳細設計階段充分考慮是否有需要闢設此觀景台；以及
- (q) 雖然酒店是支援旅遊業發展必需的基礎設施，但某程度上在香港以及在該用地的酒店發展屬商業市場的決定。政府應考慮闢設酒店是否支援旅遊業發展的長遠策略，還是應留給私人市場作出決定。

3. 一名委員表示對落實擬議發展表示關注，因為未有就住宅用途納入高層商業發展預計會帶來的管理及保養問題提供切實可行的解決方案。

4. 一名委員詢問為何泊車位的供應數目，會由核准方案所訂的大約 900 個減少至擬議方案所訂的大約 850 個。秘書回應

時表示，泊車位數目改變主要是因為擬議方案引入住宅用途，以致商業用途減少，以及《香港規劃標準與準則》對住宅及商業用途的泊車位要求有所不同所致。泊車位的實際供應數目，會在詳細設計階段確定發展組合並取得運輸署的同意後再作決定。

5. 主席總結，委員普遍支持或不反對就發展計劃圖作出的修訂，亦認為不應順應申述而修訂發展計劃圖。城市規劃委員會文件編號 10967 詳載的政府部門回應，以及政府代表在會上所作的陳述，已回應了申述提出的所有理據和建議。主席表示，委員的意見／建議，包括就智慧城市及可持續發展、行人通道、闢設公眾休憩用地／共享空間及政府、機構及社區設施、設計考慮因素、管理及保養策略、落實計劃等方面提出的意見／建議，均會記錄在會議記錄內，以供市建局考慮及在適當的情況下跟進。

6. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)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。同時，城規會決定不接納 R57 及 R58(部分)就項目 A 及／或 B 表示反對的申述，並同意不應順應有關申述而修訂市區重建局(下稱「市建局」)觀塘市中心一主地盤發展計劃草圖(下稱「發展計劃草圖」)，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。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，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。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，已提交的技术評估的結論是擬議發展不會對周邊地區在視覺及空氣流通方面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**)。」

7. 城規會亦同意，發展計劃草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

8. 秘書提醒委員，在根據城市規劃委員會規劃指引編號 29C 對申述進行聆訊後，城規會將會在有關會議舉行後把對發展計劃草圖所作的決定保密三至四個星期。

[蔡德昇先生、潘樂祺先生、張博先生、鍾錦華先生及陳遠秀女士在商議部分進行期間離席。]