

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會  
二零一六年八月二十六日上午九時舉行的  
第 564 次會議記錄

出席者

規劃署署長  
凌嘉勤先生

主席

黃令衡先生

副主席

霍偉棟博士

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

何安誠先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸署助理署長(市區)

彭偉成先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

黃偉恩先生

地政總署助理署長(區域 1)

黃善永先生

規劃署副署長／地區

李啟榮先生

秘書

### 因事缺席

楊偉誠博士

葉天祐先生

### 列席者

規劃署助理處長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會

施婉寧女士

### 議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一六年八月十二日第 563 次會議  
記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一六年八月十二日第 563 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告，並無續議事項。

## 九龍區

### 議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/K11/5

申請修訂《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/28》，把位於九龍黃大仙沙田坳道 99 號和毗連政府土地的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K11/5 號)

---

3. 秘書報告，彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)為申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生                      一    現時與彼安托公司有業務往來；以及

何安誠先生                    一    其公司過往與彼安托公司有業務往來，但與這宗申請並無關連。

4.        小組委員會備悉，劉興達先生尚未到席。小組委員會亦備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及由於何安誠先生並無參與這宗申請，故此同意他可留在席上。

5.        小組委員會備悉，申請人在二零一六年八月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

6.        經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[林光祺先生於此時到席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士此時獲邀到席上。]

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

就履行申請編號 A/K20/126 的規劃許可附帶條件(a)項而提交文件擬在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的西九龍大角咀海輝道的政府土地闢設公用事業設施裝置(旱流截取設施)

(都會規劃小組委員會文件第 10/16 號)

---

7. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交，而博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)為申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生                   — 其公司現時與博威公司有業務往來；以及

何安誠先生                   — 其公司過往與渠務署及博威公司有業務往來，但與這宗申請無關。

8. 由於張國傑先生及何安誠先生並無參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士請委員留意，關於擬議發展的建議圍欄繪圖的補充資料已在會議前送交委員。她隨即借助投影片簡介申請人提交的資料，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 請小組委員會考慮申請人渠務署為履行這宗關設公用事業設施裝置(早流截取設施)的申請(編號A/K20/126)的規劃許可附帶條件(a)項而就擬議發展的修訂設計提交的資料，是否可予接納；

#### 背景

- (b) 這宗申請於二零一五年十月二十三日獲小組委員會批准。委員當時在會上提出對擬議發展的設計有所關注，尤其是認為擬議發展的整體設計應進一步修改，令公眾可享受更開揚的景觀以及方便行人流動。小組委員會決定施加規劃許可附帶條件，當中包括：

#### 規劃許可附帶條件(a)項

提交擬議發展的修訂設計，而有關設計必須符合城市規劃委員會的要求；

根據規劃許可附帶條件(a)項提交的資料

- (c) 於二零一六年七月十五日、二零一六年八月十六日及二零一六年八月二十四日，申請人就履行規劃許可附帶條件(a)項提交了擬議發展的修訂設計的繪圖及補充資料。現時的修訂設計與核准計劃有以下分別；(i)把申請地點北部在擬議發展的地下抽水站上面的圍牆移除，令景觀更為開揚(該處於維修及清理篩除物時會以圍欄圍封，以策安全)，令圍封範圍由380平方米減至170平方米；(ii)增設一條樓梯連接海濱長廊與海輝道的休憩用地，以緩解對海濱長廊造成的樽頸效應，改善行人流通；(iii)把向公眾開放(維修保養期內除外)的其餘地方由757平方米增加至967平方米；(iv)把向公眾開放的地方所佔百分比由77%增加至90%；(v)種植更多樹木及提供更多綠化措施，包括在擬議地面抽水站的北面和西面外牆進行垂直綠化、在地下抽水站上面設置混凝土草格、種植灌木的可移動花槽及有上蓋的長椅、在海濱長廊以可移動花槽種植灌木及加種六棵樹；以及(vi)把花槽降低和半沉入地下，使其高度減至地面以上0.75米；
- (d) 據申請人所說，基於地盤的限制，加上需要一定空間容納抽水站及所有必需的地下設施，海濱長廊的樽頸位置不能進一步擴闊；
- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第5段。相關政府部門對申請人提交的資料沒有反對或負面意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第6段所作的評估，規劃署認為申請人為履行規劃許可附帶條件(a)項而提交的資料，可予接納。申請人已修訂及改善擬議發展的設計，特別是把申請地點北部的地下抽水站上面原先的圍牆移走，令景觀更為開揚，並盡可能提供更多的休憩用地。申請人建議增設一條樓梯連接海濱長廊與海輝道的休憩用地，以改善行人流通。申請人亦建議增設美化環境及綠化措施，進一步使建築體顯得柔和，盡量種植更多樹木，並令景觀更

為開揚。對於委員關注的申請地點的開揚景觀、海濱長廊的樽頸問題及公眾享用休憩用地的情況，現時的修訂設計已作回應。

10. 主席重申，小組委員會先前已同意，這項屬必要設施的擬議發展的位置和規模合適，但基於其位處海旁而對其設計有所關注。申請人現時提交了修訂設計，以回應小組委員會關注的事宜。

11. 副主席備悉，海濱長廊會栽種植物及提供綠化設施，而擬議地面抽水站的外牆亦會進行垂直綠化，但申請人建議在樽頸位置附近築設混凝土牆。副主席詢問，有關混凝土牆是否可以進行垂直綠化，或可否考慮以木牆取代混凝土牆以緩解視覺影響。

12. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士利用文件的繪圖 AA-4 指出，在原本設計中設於海濱長廊南部的三張長椅連垂直綠化，在現時的修訂設計中會保留。雖然申請人並無建議在樽頸位置附近的混凝土牆進行垂直綠化，但可向其轉達有關建議，供其在詳細設計時考慮。

[余烽立先生於此時到席。]

13. 一名委員詢問地面抽水站的天台能否設置公眾觀景台。阮文倩女士回應說，鑑於抽水站內會存放機械及危險品，加上天台約有一半地方會裝置太陽能電池板，因此設置公眾觀景台在技術上是否可行仍有待確定。她補充指，根據現時的設計，天台不會向公眾開放。

14. 一名委員讚賞申請人現時就擬議發展的設計能夠考慮小組委員會先前的意見，較先前的計劃有所改善。儘管而此，該名委員認為，建議在樽頸位置設置的樓梯可能會吸引更多行人從不同方向走來，導致該處更形擠迫。該名委員建議興建一條橫跨部分海面的行人天橋，以便舒緩樽頸位置的人流。主席表示，興建橫跨海面的行人天橋的可行性已於先前考慮，但基於《保護海港條例》的嚴格規定，建議並不可行。

## 商議部分

15. 主席扼要指出，委員就擬議發展的設計提出了兩項主要建議，即在靠近樽頸位置的混凝土牆進行垂直綠化以及在擬議地面抽水站的天台設置公眾觀景台。主席表示，申請人可就前者作深入考慮，但後者則可能會有技術限制，因天台大致上設有建築物設施。一名委員亦表示，倘若天台開放予公眾，則需要設置額外的設施，例如為傷殘人士而設的升降機及斜面行人道，但有關發展未必能設置該等設施。

16. 主席表示，擬議發展的原本設計已作改善，因為被圍封的面積已有所減少，而除了每年約 1.5 至 2 個月的維修期間外，公眾人士可於全年大部分時間前往該處。向公眾開放的地方亦會每星期兩至三次進行定期維修工程及清理篩除物，每次為時約半日。

17. 經商議後，小組委員會同意申請人為履行申請編號 A/K20/126 的規劃許可附帶條件(a)項而提交的資料可予接納，而附帶條件(a)項亦已獲履行。小組委員會亦同意要求規劃署與申請人聯絡，探討在擬議發展增加垂直綠化的可行性。

[劉興達先生於此時到席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K2/215 擬議略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的九龍佐敦道 1 號的建築物高度限制(由 10 層放寬至 11 層)，以作學校(附設住宿設施)(都會規劃小組委員會文件第 A/K2/215A 號)

---

18. 秘書報告，這宗申請由拔萃女書院校董會提交。黃幸怡女士已就此議項申報利益，因為她認識拔萃女書院校長，而且兩人同時擔任婦女事務委員會委員。由於黃幸怡女士並無與該校長討論此事，故此小組委員會同意她可留在席上。



簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議略為放寬建築物高度限制(由 10 層放寬至 11 層)，以作學校(附設住宿設施)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。政府部門的主要意見撮錄如下：
  - (i) 教育局局長不反對這宗申請，並已原則上批准拔萃女書院原址興建住宿設施；
  - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境備悉，擬議住宿設施所在的額外樓層是於學校大樓本身已建成的結構構架內興建／闢設，因此現有發展的建築物外觀大致上會維持不變。擬議的建築物高度增幅頗低，預計有關建議不會對附近地區造成通風及視覺方面的嚴重影響；
  - (iii) 建築署總建築師／管理統籌處 2 表示，由於擬議發展會併入現時學校大樓的建築結構，因此不會對附近地區造成視覺影響；
  - (iv) 環境保護署署長不反對這宗申請，原因是擬議住宿設施不會對空氣質素造成不良影響及產生噪音；以及
  - (v) 其他相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到合共十份公眾意見書，全部表示反對這宗申請，主要理由是擬議發展會產生屏風效

應，妨礙空氣流通和阻擋日照；該校已設有宿舍用途，不應准許其興建宿舍，因為有關處所應該用作教育而非住宅用途；只有專上院校才可設置宿舍和居所；以及並無充分理據在不足五年之內再次批准拔萃女書院重建，因為會進一步為附近地區帶來滋擾、污染和交通擠塞的問題。油尖旺民政事務專員表示，擬議增加建築物高度或會對附近住宅單位造成視覺影響；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。有關意見撮述如下：

- (i) 作為學校一部分的擬議附屬住宿設施在「政府、機構或社區」地帶內屬經常准許的用途，而用作支援現有學校的有關設施符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；
- (ii) 擬議發展涉及將樓層由 10 層增加一層至 11 層(+10%)，增幅不大，可算是略為放寬。儘管申請人並無提供任何設計上的優點以支持其申請，但這項增加建築物高度的建議，符合載於分區計劃大綱圖的《說明書》第 7.5 段的考慮略為放寬建築物高度限制申請的有關準則；
- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境以及建築署總建築師／管理統籌處 2 均認為，有關建議不大可能會對附近地區造成嚴重的視覺影響。此外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，這項增加建築物高度的建議，不會對四周環境的通風造成任何嚴重影響；
- (iv) 環保署署長不反對這宗申請，並表示採用預製建築組件可縮減在工地進行的工程，而鑑於有關工程項目規模不大，預計施工期不會超過九個月；

- (v) 關於樓宇安全、交通、排水及排污方面，其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；以及
- (vi) 至於反對申請的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

### 擬議住宿設施

20. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士回應一名委員提問時表示，現時學校的 9 樓和 10 樓合共有 42 個床位，而 11 樓將會提供 18 個床位，因此床位總數合共為 60 個。拔萃女書院於二零一一年重建後，9 樓和 10 樓原本用作外籍教師的宿舍。不過，由於這些外籍教師不欲住在學校宿舍，因此拔萃女書院計劃把 9 樓和 10 樓改為學生宿舍，連同擬議增加的 11 樓，合共為學生提供 60 個床位。

21. 一名委員查詢其他學校提供住宿的比例以及釐定該比例時有否任何原則或規定。阮文倩女士回應說，拔萃女書院提供 60 個床位，而該校有 1 100 名中學學生，提供住宿的比例為 5%，而拔萃男書院則提供數百個床位。

22. 同一名委員要求規劃署解釋對公眾意見的回應。阮文倩女士表示，其中一個受關注的問題是有關發展可能會產生屏風效應，妨礙通風。按經諮詢的規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，由於擬議的建築物高度增幅頗低，而且街道模式並無改變，因此有關建議不會對附近環境的通風造成任何嚴重影響。另一個受關注的問題是有關處所應作教育而非住宅用途。規劃署認為，拔萃女書院是一所教育機構，所提供的 60 個床位可視為其附屬用途，而有關處所仍然主要用作教育用途。至於可能對附近地區造成環境滋擾的關注，阮女士表示，環保署署長並不反對這宗申請，而擬議建築工程的規模細小，申請人亦表示在九個月的施工期內會遵從相關的環境規例。

23. 另一名委員注意到 11 樓的擬議樓面面積約為 525 平方米，但相比 9 樓和 10 樓，11 樓所提供的床位數目僅 18 個，他詢問原因為何。阮女士利用文件的繪圖 A-2 解釋，擬議的 11 樓不單只有床位，還有其他共用設施，例如浴室、公共休息

室及舍監房。先前的職員宿舍的房間面積約為 25 至 30 平方米(共用)，而擬議學生宿舍的房間面積則約為 30 平方米(會容納更多床位)。

[潘永祥博士於此時到席。]

#### *中學提供住宿設施的政策或規例*

24. 文件第 10.3 段指，儘管申請人並無提出任何設計優點以支持其申請，但這項增加建築物高度的建議符合載於分區計劃大綱圖《說明書》的相關準則；就此內容副主席請阮文倩女士解釋有關建議如何符合相關準則。副主席認為，有關申請應具備規劃優點才可獲得批准，否則可能會為同類申請立下不良先例。有兩名委員表示認同。其中一名詢問擬議增加的 18 個床位對教學有何好處，以及鑑於香港超過 90% 的中學並無提供任何宿舍，故此亦詢問教育局有否任何關於中學提供宿舍的指引原則。

25. 阮文倩女士回應說，有關建議符合分區計劃大綱圖《說明書》第 7.5(f)段所述的相關準則，因為該項學校發展有地盤限制。她進一步表示，拔萃女書院的總面積約為 1.3 公頃，當中大部分土地已用作教育及體育設施，而餘下靠近大門的土地則供車輛進出及轉動。因此，該校並無多餘空間作額外的住宿設施。考慮到現時 9 樓和 10 樓設有宿舍，在現時學校本身已建成的混凝土構築物內增加一層樓層以提供所需住宿設施，並非不能接受。

26. 一名委員詢問，倘已落成的公共房屋發展項目申請放寬建築物高度以提供額外的房屋單位，會否亦獲得批准。主席回應表示，每宗申請均會按其個別情況考慮。

27. 阮文倩女士回應另一名委員提問時澄清，9 樓和 10 樓的 42 個床位尚未供使用。

#### 商議部分

28. 一名委員質疑是否有需要為中學生提供住宿設施，因為現時似乎並無任何關於這方面的政府政策。教育局原則上已批

准該校在原址提供有關設施，但並無給予任何理由。該名委員關注批准這宗申請對其他同類申請的影響。主席表示，現時並無有關中學提供住宿設施的規劃標準，而香港有數間中學提供該等設施，可能是與學校傳統或個別學校的教育需要有關。他請委員留意，這是申請地點准許的學校用途的附屬住宿設施，無須申請規劃許可，而這宗申請的目的是方便為該校學生提供額外床位，小組委員會應集中考慮從規劃的角度而言，這宗略為放寬建築物高度限制的申請應否獲得批准。

29. 一名委員注意到有一份公眾意見書指，拔萃女書院是一所直資學校，因此批准現時這宗提供住宿設施的申請可能意味為本地家庭而設的學位會減少，而該校可能會循國際學校的方向發展。該名委員並不反對這宗申請，但由於所關注的問題屬於相關政府部門或政策局的職權範圍，因此對應否由小組委員會處理存有疑問。主席表示，所關注的問題緣於臆測，而且與這宗申請並無直接關係。由於學校收生政策屬教育局的職權範圍，如有需要，可把公眾意見書所關注的問題轉告教育局。主席續說，預計額外的住宿設施不會產生不良影響。另外，擬議住宿設施會於學校大樓已建成的結構構架內興建，而其結構容量可承受額外的荷載，而且相關政府部門並不反對這宗申請。

30. 一名委員支持這宗申請，因為寄宿學校教育有助訓練學生獨立，惟申請中並無清楚提及此項規劃優點。該名委員亦表示，額外的宿位能帶來規模經濟效益，為學生提供最佳的住宿設施。

31. 另一名委員亦支持這宗申請，因為擬議的額外樓層會於學校大樓已建成的結構構架內興建，加上有關建議不會產生不良影響並獲得相關政策局的政策支持。有關建議令學生和學校運作都得益，某程度上可視之為規劃增益。

32. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二零年八月二十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。」

33. 小組委員會亦同意告知申請人，須留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍阮文倩女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/439                      擬議在劃為「住宅(甲類)」地帶的葵涌石文徑  
1 至 5 號葵英大廈地下 G5 號舖及 1 樓至 3 樓  
闢設宗教機構(佛教學會)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/439 號)

---

34. 小組委員會備悉，申請人在二零一六年八月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有足夠時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

35. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TWW/112 擬議略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的荃灣汀九第 399 約地段第 425 號的地積比率限制，以作准許的屋宇發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/112 號)

---

36. 小組委員會備悉，申請人在二零一六年八月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有足夠時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

37. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[港島規劃專員姜錦燕女士及高級城市規劃師／港島何盛田先生此時獲邀到席上。]

## 港島區

## 議程項目 8

[公開會議]

擬議修訂《柴灣分區計劃大綱核准圖編號S/H20/21》  
(都會規劃小組委員會文件第13/16號)

---

38. 秘書報告，擬議修訂所涉用地位於柴灣區。其中一項擬議修訂涉及改劃一幅用地的用途地帶，以便房屋署進行公共房屋發展，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關。下列委員及秘書已就此議項申報利益：

- |                                |   |   |
|--------------------------------|---|---|
| 凌嘉勤先生(主席)<br>以規劃署署長身分          | — | 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員；                              |
| 關偉昌先生<br>以民政事務總署<br>總工程師(工程)身分 | — | 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |
| 何立基先生                          | — | 於柴灣區擁有一個單位及一個泊車位，以及與其配偶共同擁有另一個單位；                   |
| 林光祺先生                          | — | 其擔任董事的一間公司於柴灣區擁有一個物業；以及過往與房委會有業務往來；                 |
| 劉興達先生                          | } | 現時與房委會有業務往來；  |
| 何安誠先生                          |   |   |
| 余烽立先生                          | — | 過往與房委會有業務往來；  |
| 潘永祥博士                          | — | 其配偶於房屋署工作，但並無參與有關事宜；以及                              |
| 李啟榮先生<br>(秘書)                  | — | 於柴灣區擁有物業，而其配偶亦擁有一個在柴灣區的物業。                          |

39. 林光祺先生申報其公司擁有的物業位於擬議修訂所涉地點附近。小組委員會同意他須就此議項暫時離席。

[林光祺先生此時暫時離席。]

40. 由於從何立基先生及／或其配偶的物業以及從秘書及／或其配偶的物業不能直接看到申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的「辦事程序與方法」，由於涉及該項房委會用地擬議發展的分區計劃大綱圖修訂項目，是由規劃署建議作出，因此該等委員



就此議項所涉及與房委會有關的利益只須記錄在案，而他們可以留在席上。

### 簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／港島何盛田先生借助投影片簡介詳載於文件的各項擬議修訂，要點如下：

#### 擬議修訂項目 A 項

##### *背景*

- (a) 為舒解對房屋用地的迫切需求，當局建議把一塊位於柴灣道、永平街及新廈街交界約 0.37 公頃的政府土地(地盤淨面積約為 0.33 公頃)由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以便房屋署進行擬議的公共房屋發展。由於附近的多層住宅發展的建築物高度為主水平基準上 100 米至主水平基準上 120 米不等，因此建議最高建築物高度限為主水平基準上 120 米，以保持向海旁逐步遞降的梯級狀建築物高度輪廓；

##### *擬議公共房屋發展*

- (b) 根據房屋署的建議，該塊土地會興建一幢在平台之上的公屋，地積比率為 10 倍，建築物高度不超過主水平基準上 120 米，提供約 800 個單位，預計人口約為 1 830 人，並會闢設一間長者鄰舍中心及一個設有兒童遊樂場的公眾休憩空間；

##### *技術評估*

- (c) 當局已就擬議發展進行了多項技術評估，包括交通影響評估、視覺評估、空氣流通專家評估、初步美化環境建議及定量風險評估。如實施適當的緩解或改善措施，擬議發展不會對交通、視覺、通風及景觀造成無法克服的問題。預期有關發展亦不會產生

無法克服的噪音、空氣和排污問題。相關政府部門對改劃用途地帶建議沒有負面意見亦不表反對；

- (d) 房屋署會於詳細設計階段就擬議發展進行環境評估研究(包括空氣質素影響評估及噪音影響評估)、排污影響評估及公共交通的進一步評估；

### 擬議修訂項目 B 項

#### *背景*

- (e) 政府於二零一零年七月至九月就骨灰龕政策檢討進行公眾諮詢，並且一直推動以地區為本的靈灰安置所發展計劃。位於歌連臣角道的擬議公眾靈灰安置所發展用地，是在公眾諮詢中提出的靈灰安置所初步選址之一；

#### *擬議靈灰安置所*

- (f) 建議把該塊土地(面積約 3 940 平方米)由「其他指定用途」註明「殯儀館」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，以便進行擬議的公眾靈灰安置所發展。該塊土地現時以 5 層為限的建築物高度限制(不包括任何地庫)將維持不變。預計擬議公眾靈灰安置所發展將會是一幢 6 層高的建築物(包括一層地庫)，提供 25 000 個龕位；

#### *技術評估*

- (g) 當局已進行視覺評估及提出美化環境和保護樹木建議，所得結論是如果實施適當的緩解或改善措施，擬議發展不會對視覺和景觀造成無法克服的問題。從環境、排水、排污及供水方面而言，相關政府部門對改劃用途地帶建議沒有負面意見亦不表反對；
- (h) 交通影響評估檢討確定擬議靈灰安置所會增加附近(尤其是連城道)的交通及行人流量，因此建議採取若干改善措施及特別交通安排以舒緩潛在影響，包

括：(i) 設置一條連接歌連臣角道與新廈街的新行人通道，沿途設扶手電梯和樓梯，同時擴闊歌連臣角道的行人路及車路；以及(ii) 擴闊連城道與歌連臣角道交界的車路和行人路，同時設置巴士停車處；

- (i) 於詳細設計階段會進行初步環境檢討和土地勘探及岩土評估，並提交排水和排污圖則；

#### 建議對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂

- (j) 建議加入新的「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的《註釋》；

- (k) 為促進藝術發展，建議在「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶附表 II 的第一欄用途內，加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」，以及相應把列於同一附表第二欄的「康體文娛場所」修改為「康體文娛場所(未另有列明者)」；

#### 部門諮詢

- (l) 相關政府政策局／部門對擬議修訂不表反對或沒有負面意見；

#### 諮詢東區區議會

- (m) 該分區計劃大綱圖的擬議修訂於二零一六年六月二十七日提交東區區議會的規劃、工程及房屋委員會以作諮詢。其委員大致上支持擬議修訂，因為有助提供公共房屋單位及公眾靈灰龕位。他們關注的主要問題是損失的「休憩用地」的補償、兩塊用地的交通安排，以及柴灣道與永泰道交界的行車天橋可能產生影響該塊公共房屋用地的噪音問題；以及
- (n) 房屋署回應東區區議會的關注時表示，擬議發展會關設一個設有兒童遊樂場的公眾休憩空間。關於交通方面，根據交通影響評估，有關建議不會對附近

道路網的交通造成不良影響，同時會根據《香港規劃標準與準則》的規定提供泊車位。至於噪音問題，房屋署會透過樓宇設計予以緩解，包括運用樓宇布局及設置隔音露台，而環境保護署署長認為沒有無法克服的噪音問題。

#### *修訂項目 A 項－擬議公共房屋發展*

42. 港島規劃專員姜錦燕女士回應一名委員提問時表示，就擬議公共房屋發展所進行的交通影響評估，確定在設計年(即二零二五年)，有關地點附近所有主要的交界處會在不超出容車量的情況下運作，而運輸署認為該交通影響評估可以接受。

43. 另一名委員詢問有否任何關於人流的評估，而該名委員亦注意到行人會有需要橫過毗鄰有關地點的寬闊車路(柴灣道和永泰道)，因此詢問會否興建行人天橋，把擬議發展與通往柴灣港鐵站的現有行人通道網絡連接起來。姜錦燕女士回應說，由於該區有寬闊的行人通道，而且港鐵站鄰近有關地點，因此無須興建行人天橋以改善接駁。

44. 該名委員亦表示，從文件圖 5 至 8 的合成照片所見，擬議發展會產生一些視覺影響，故詢問會否採取緩解措施以減低視覺影響。儘管如此，鑑於房屋單位的迫切需求，該名委員並不反對有關建議。

45. 姜錦燕女士回應說，房屋署現階段提交的只是擬議發展的初步設計和布局，而在已提出的建議中，平台層會闢設花園供公眾使用，在某程度上可補償因改劃用途地帶作擬議公共房屋發展而損失的「休憩用地」。根據視覺評估，擬議發展會對附近地區造成輕微的不良視覺影響，而房屋署已建議多項緩解措施，包括把建築物後移及進行綠化，以減少視覺影響，並會於詳細設計階段加入有關措施。

#### *修訂項目 B 項－擬議靈灰安置所*

46. 一名委員詢問(i)有關地點原本建議的殯儀館用途為何不予落實；(ii)有關柴灣海旁的擬議靈灰安置所的改劃用途地帶

申請有何進展；以及(iii)該區日後的靈灰安置所發展是否亦應考慮已承諾興建的靈灰安置所計劃的累積交通影響。

47. 姜錦燕女士回應說，自上世紀七十年代起，有關的分區計劃大綱圖已預留土地作原本的擬議殯儀館用途，但並無任何落實計劃。根據二零一零年進行的靈灰安置所政策檢討，有關地點獲初步選為適合作擬議的靈灰安置所用途。相關的改劃用途地帶申請仍在處理中，尚未提交小組委員會考慮。一般而言，日後就任何靈灰安置所發展評估累計的交通影響時，都應考慮該區已承諾興建的靈灰安置所計劃。

48. 一名委員詢問(i)擬議靈灰安置所能否提供更多龕位；(ii)與本港其他同類發展比較，擬議靈灰安置所的規模如何；以及(iii)擬議發展於清明節及重陽節期間對交通有何影響及建議的緩解措施為何。

49. 姜錦燕女士回應說，靈灰安置所的擬議規模已考慮該區的基礎建設及交通情況。就食物環境衛生署管理的八間靈灰安置所，其中五間每間提供少於 10 000 個龕位，而餘下的(包括位於歌連臣角道的一間)每間提供約 20 000 至 60 000 個龕位。姜女士表示，根據文件圖 12，交通影響評估建議的交通緩解措施包括：(i)設置一條連接歌連臣角道與新廈街的新行人通道，沿途設扶手電梯和樓梯，同時擴闊歌連臣角道的行人路及車路；以及(ii)擴闊連城道與歌連臣角道交界的車路和行人路，同時設置巴士停車處。如採取上述擬議的交通緩解措施，應足以應付預計的人流。

50. 姜女士回應副主席提問時表示，擬議靈灰安置所的概念計劃所顯示的大型泊車位，是供停泊接載親屬出席喪禮的旅遊巴士。

51. 一名委員詢問，擬議發展會否設有紀念花園和放置先人牌匾的紀念碑牆。主席表示，概念計劃顯示擬議靈灰安置所並無紀念花園。

*建議對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂*

52. 主席回應一名委員的提問時澄清，只有不涉及直接提供服務或供應貨品的「藝術工作室」才可獲接受設於工業樓宇及工業－辦公室樓宇，包括不涉及興趣班、銷售貨品、研討會、美術館及藝術表演採排場地用途的藝術工作室。

商議部分

53. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《柴灣分區計劃大綱核准圖》作出文件第 8 和第 9 段所述的建議修訂，並同意載於文件附件 II 的《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/21A》(展示時會重新編號為 S/H20/22)及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (b) 採用文件附件 IV 的《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/21A》的經修訂《說明書》，以說明城規會就這份分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意經修訂的《說明書》適宜連同分區計劃圖一併公布。

[主席多謝港島規劃專員姜錦燕女士及高級城市規劃師／港島何盛田先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[高級城市規劃師／港島李潔德女士此時獲邀到席上。]

**議程項目 9**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

就履行規劃許可附帶條件(a)項的部分規定(申請編號 A/H15/232-2)而提交資料，擬在劃為「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶的香港海洋公園興建酒店  
(都會規劃小組委員會文件第 11/16 號)

---

54. 秘書報告，申請人為履行規劃許可附帶條件(a)項的部分規定而提交資料。申請地點位於海洋公園內。這宗申請由海洋

公園公司代表申請人旅遊事務署提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |
|-------|---|
| 霍偉棟博士 | — 與配偶共同擁有一個鴨脷洲區的單位；                     |
| 張國傑先生 | — 其公司現時與旅遊事務署有業務往來，但他與申請人並無關係，亦無參與這宗申請； |
| 劉興達先生 | — 現時與艾奕康公司有業務往來，而過往與海洋公園公司有業務往來；        |
| 林光祺先生 | — 過往與海洋公園公司及艾奕康公司有業務往來；                 |
| 何安誠先生 | — 其公司過往與艾奕康公司有業務往來，但他並無參與這宗申請；          |
| 余烽立先生 | — 過往與艾奕康公司有業務往來；以及                      |
| 彭偉成先生 | — 擁有一個鴨脷洲區的單位。                          |

55. 小組委員會備悉，林光祺先生尚未返回席上。由於從彭偉成先生及霍偉棟博士的物業不能直接看到申請地點，而張國傑先生、劉興達先生、何安誠先生及余烽立先生並無參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／港島李潔德女士借助投影片簡介申請人提交的資料，並陳述下列要點：

背景

- (a) 擬於海洋公園內興建三間酒店(即海洋酒店、漁人碼頭酒店和高峰水療度假酒店)的申請(申請編號 A/H15/232)，於二零零八年十二月十九日獲小組委員會批准；
- (b) 小組委員會考慮這宗申請時，知悉這宗申請是要確定三間擬議酒店的位置及主要發展參數，以便有意競投者制訂其設計方案。三間擬議酒店的設計並非最後定案，而實際設計方案亦會由未來的發展商進一步微調和修改。關於漁人碼頭酒店，部分委員亦表示其建築物高度或可降低至八層，令建築物的輪廓更配合山巒背景。小組委員會普遍認為，該計劃有改善空間，以及其最終設計應由小組委員會審議。當時批給的規劃許可設有附帶條件，當中包括：

規劃許可附帶條件(a)項：

擬議酒店發展的建築形式、布局、設計、配置和建築物高度必須符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)都會規劃小組委員會的要求；

- (c) 海洋公園公司在二零一五年就漁人碼頭酒店進行招標，並於二零一六年二月選出了「首選投標者」落實擬議酒店發展；

提交與規劃許可附帶條件(a)有關的資料

- (d) 於二零一六年七月二十九日，申請人就履行規劃許可附帶條件(a)項的部分規定提交了現時關於漁人碼頭酒店的建議。除了酒店建築物的擬議上蓋面積百分率由 40% 降低至 25% 以及主天台的最高建築物高度由主水平基準上 74 米降低至主水平基準上 73.5 米外，現時建議的主要發展參數與原本的核准計劃(申請編號 A/H15/232)大致相同；
- (e) 擬議漁人碼頭酒店的建築形式、設計、配置和建築物高度的主要特色如下：



- (i) 酒店為兩座弧型建築物，建築物間距為 15 米，以符合《可持續建築設計指引》的建築物分隔規定。兩座建築物均向山坡後移；
- (ii) 高度向海邊遞降的梯級式平台，而平台三樓設有一個園景花園；
- (iii) 一樓設有一條劃一 10 米闊的海濱長廊，而地下則設有一條 3 米闊的行人路；以及
- (iv) 酒店東座的建築物高度為主水平基準上 73.5 米，而酒店西座的梯級式建築物高度則為主水平基準上 69 米及主水平基準上 65.5 米；

政府部門的意見

(f) 主要的政府部門意見撮述如下：

- (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，雖然擬議計劃採用的三級高度(即主水平基準上 65.5 米、69 米和 73.5 米)令高度差距較不明顯，但酒店建築物從海濱作出頗大程度的後移，並建於平台上，而平台設有高度遞降的向海開放式平台層。第一層平台會設置一條 10 米闊的海濱長廊，靠山一邊排列着零售及餐飲設施，以增添熱鬧氣氛。擬議計劃會提供一個開揚寬敞、景色優美的海濱區供公眾享用。關於景觀方面，待申請人按規劃許可附帶條件(d)項提交園境設計總圖時，規劃署便會給予詳細意見；
- (ii) 建築署總建築師／管理統籌處 2 建議申請人於詳細設計階段檢討以下事宜：(i)地面行人路的淨闊度；(ii)對海旁造成的「平台效應」；(iii)救火策略；(iv)二樓泊車位的位置；(v)連接海濱長廊與地面的樓梯／扶手電梯／升降機；(vi)地下和二樓的樓層高度；以及(vii)花槽、露台、建築鰭片、建築

結構、天台特色及海濱長廊的詳細設計；以及

- (iii) 其他相關政府部門對申請人提交的資料沒有負面意見亦不表反對；以及

### 規劃署的意見

- (g) 根據文件第 6 段所作的評估，規劃署不反對為履行規劃許可附帶條件(a)項的部分規定而提交的擬議漁人碼頭酒店現時建議，當中的建築形式、布局、設計、配置和建築物高度。申請人把兩座酒店建築物移近背後的山邊，並建於高度向海邊遞降的梯級式園景平台上，以及把兩座弧型的酒店建築物分隔 15 米，顯示其設法減低酒店的整體結集程度並改良建築設計。根據擬議布局，一樓平台邊緣會有更為開揚寬敞，景色優美的海旁區供公眾享用，而設於地下的一條三米闊行人路，路旁會種有樹木，成為可供公眾沿海旁區漫步時使用的另一通道。建築物高度如進一步降低，會增加酒店的覆蓋範圍，導致休憩用地和平台的綠化設施大為減少，破壞遞降式平台的設計意念。儘管如此，為減輕視覺影響，申請人採用了遞降的建築物高度輪廓，由酒店東座的主水平基準上 73.5 米下降至酒店西座的主水平基準上 69 米及 65.5 米。現時提交的資料是為了跟進回應小組委員會的關注及履行小組委員會所施加的有關附帶條件。擬議漁人碼頭酒店的主要發展參數維持不變。

### 擬議交通安排

57. 高級城市規劃師／港島李潔德女士回應一名委員提問時表示，根據文件繪圖 AA-2b 及 AA-5b，深灣道位於「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶內，現時是向公眾開放的行人和車輛通道。從深灣道到達的訪客可利用申請地點西部的扶手電梯前往一樓開放予公眾的海濱長廊。天台花園會設於三樓，但會否向公眾開放則有待日後的酒店管理部決定。

58. 一名委員表示，雖然有關計劃稱為「漁人碼頭酒店」，但擬議發展內並無碼頭。該名委員建議申請人可考慮在發展項目旁邊興建一個公眾碼頭，以便訪客或旅客可乘坐遊艇或水上的士前往，增添計劃的旅遊特色。另一名委員查詢該區提供的公共交通服務及停車場。李潔德女士表示，船隻和遊艇主要停泊在申請地點西北面的香港仔避風塘。現時申請地點並無公共交通接駁，但海洋公園會提供穿梭巴士來往海洋公園正門、漁人碼頭酒店及將來的水上樂園。水上樂園落成後亦會設置一個停車場。

59. 李潔德女士回應另一名委員的提問時表示，海洋酒店地庫會提供約 100 個旅遊巴士泊車位。

#### *與二零零八年的核准計劃比較*

60. 一名委員要求規劃署解釋二零零八年在規劃許可加入的附帶條件。李潔德女士解釋，三間擬議酒店的位置和規模於二零零八年已獲小組委員會在有附帶條件下批准。由於申請人在申請當時提交的設計並非最終定案，日後的發展商會作進一步微調和修改，因此委員同意最終設計須由小組委員會監察，而正因如此，小組委員會就擬議酒店發展的建築形式、布局、設計、配置和建築物高度施加了一項規劃許可附帶條件。其他規劃許可附帶條件包括提交經修訂的視覺影響評估；設計並闢設漁人碼頭酒店的海濱長廊；通道安排、泊車和上落客貨車位；以及提交並落實保護樹木計劃和園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

61. 同一名委員認為，擬議酒店規模龐大，遂詢問現時計劃的發展參數是否與二零零八年批准的相同。李潔德女士回應表示，與二零零八年的計劃比較，除了酒店的上蓋面積減少及最高建築物高度略為降低之外，現時計劃的發展參數並無重大改變。

62. 一名委員詢問現時計劃中酒店的上蓋面積減少的原因。李潔德女士根據有關的標準樓層平面圖作出解釋，二零零八年核准設計中的酒店建築物的覆蓋範圍較現時提交的資料所述的為大，原因是在原本計劃中，酒店走廊兩側都設有酒店房間(即

設有向山和向海的酒店房間)。根據現時提交的資料，酒店房間全部向海。

### 商議部分

63. 副主席認為，擬議酒店設有一個高度向海邊遞降的梯級式園景平台，其設計可以接受，但由東至西遞降的建築物高度輪廓(東座的高度為主水平基準上 73.5 米而西座的梯級式高度則為主水平基準上 69 米及 65.5 米)，令高度差距較不明顯。酒店西座的建築物高度最好能進一步降低，以便更加配合背後的山巒輪廓。

64. 一名委員認同副主席的意見，同時認為該座山對於分隔該處與香港仔市區十分重要，烘托出擬議發展的海洋主題，能夠配合日後落成的水上樂園。現時酒店建築物的設計旨在使酒店房間盡享海景，並無考慮背後的自然山勢，亦未能顧及公眾由海上望向申請地點的景觀。擬議酒店位置顯眼，但綠化設施不足。另一名委員建議在酒店建築物的邊緣增加綠化設施，令景觀更柔和，同時認為在一樓平台的長廊下面的地下行車道設置人工照明並非理想做法。

65. 主席表示，現時計劃採用的建築形式是高度由山向海遞降，公眾可於地下的行人通道及一樓的 10 米闊海濱長廊觀賞海景。部分委員建議降低酒店西座的建築物高度，但若合計總樓面面積不變，擬議酒店發展的整體設計概念可能會受影響。關於在平台及酒店建築物邊緣增加綠化設施的建議，可以透過有關美化環境的規劃許可附帶條件(d)項處理。委員備悉申請人亦須遵從《可持續建築設計指引》所規定的綠化比例。

66. 一名委員關注擬議酒店可能會造成視覺影響，但亦注意到向位於海旁的申請地點觀望的公眾眺望點並不多。主席表示，擬議酒店已獲批給規劃許可。雖然有關發展無可避免會對附近地區造成一些視覺影響，但小組委員會可考慮適當的緩解措施，藉增加綠化設施來減低視覺影響，令擬議酒店與四周環境更顯和諧。

67. 數名委員認為擬議酒店的整體設計可作改善，倘若可以降低建築物高度以加強西座的高度遞降效果，就可以更加配合

背後的天然山勢，但不至於要把酒店的高度由 14 層減至 8 層。一名委員進一步建議，酒店同時設有向海和向山的房間，可擴闊建築物的覆蓋範圍。

68. 主席提醒委員，擬議酒店的位置和發展參數已獲小組委員會批准，因此委員應在此基礎上考慮擬議發展現時的設計。考慮設計事項時難免有某程度的主觀判斷和個人喜好，而小組委員會有需要決定委員的集體看法是否十分重要，足以令設計方案不應獲得接納。主席續說，倘若建築物高度遞降了數層，而合計總樓面面積維持不變，則無可避免要把擬議發展某些部分的建築物高度增加致超出 14 層的最高建築物高度，又或是因降低西座的建築物高度而導致整體的覆蓋範圍增加，因而損失休憩用地和綠化設施，破壞高度遞降平台的設計原意。

[何安誠先生於此時離席。]

69. 一名委員表示，南區的海岸線很長，酒店用地僅佔其一部分，而且特別設計的建築物實在可成為該區的景點，鋼綫灣的數碼港便是一個例子。

70. 另一名委員認為，儘管擬議酒店可能會阻擋部分山巒背景，但已獲批給規劃許可，而有關發展現時計劃的整體設計，包括關設海濱長廊，均屬可以接受。

71. 主席總結，委員普遍認為現時的酒店設計屬可以接受，但建築設計有若干部分或可稍作修改，以加強遞降效果，尤其是酒店西座的西部。另外，建築物邊緣應增加綠化設施，令硬崩崩的建築結構顯得柔和，與翠綠的山巒背景更顯和諧。這方面可以透過有關提交並落實園境設計總圖的規劃許可附帶條件 (d) 項處理。

72. 一名委員詢問，納入遞降式設計的修訂設計是否需要再提交予小組委員會考慮。主席回應表示，倘若有關修訂僅屬輕微，則修訂設計可能無須再提交小組委員會考慮。秘書補充，處理核准計劃的輕微修訂時，會參考有關「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」的城規會規劃指引編號 36A。

73. 經商議後，小組委員會同意所提交的資料已就擬議漁人碼頭酒店履行規劃許可附帶條件(a)項的部分規定。小組委員會亦同意告知申請人，留意附錄 VI 所載的指引性質的條款及以下額外條款：

「(c) 留意小組委員會有關稍為修改建築設計的建議，以加強遞降效果，尤其是擬議酒店發展西座的西部。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島李潔德女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

[休會五分鐘。]

[九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生此時獲邀到席上。]

[林光祺先生此時返回席上。]

## 九龍區

### 議程項目 10

[公開會議]

進一步考慮啟德發展區「綜合發展區(1)」地帶的規劃大綱擬稿  
(都會規劃小組委員會文件第12/16號)

---

#### 簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生借助投影片，按文件詳載的內容，簡介就有關規劃大綱擬稿諮詢九龍城區議會、黃大仙區議會及海濱事務委員會轄下啟德海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)的背景及結果，要點如下：

#### 背景

(a) 於二零一六年六月十日，小組委員會認為啟德發展區「綜合發展區(1)」地帶的規劃大綱擬稿適宜提

交九龍城區議會、黃大仙區議會及專責小組以作諮詢。在小組委員會商議期間，委員就地下購物街及車站廣場(即啟德發展區的主要休憩用地)提出若干建議，而該等建議已轉達土木工程拓展署轄下的啟德辦事處跟進；

- (b) 該規劃大綱擬稿分別於二零一六年六月二十三日、二零一六年七月五日及二零一六年七月十三日提交九龍城區議會房屋及基礎建設委員會、黃大仙區議會及專責小組，以作諮詢；

#### 九龍城區議會房屋及基礎建設委員會對規劃大綱擬稿的意見

- (c) 九龍城區議會房屋及基礎建設委員會大致上對規劃大綱擬稿沒有負面意見，並提出了以下主要意見：

##### *地下購物街*

- (i) 鑑於香港缺乏土地資源，擬議地下購物街的規模能否擴大；
- (ii) 地下購物街應設有商店及空氣調節。於地庫設置開放式的購物中心，並以四通八達的通道連接不同地點的商店；

##### *零售帶的柱廊設計*

- (iii) 柱廊設計可能會佔用大量樓面空間，以致浪費土地資源，亦會吸引露宿者，從而帶來管理問題。柱廊的地面通道應指定供公眾使用，以免發展商濫用作商業用途。該處應用作其他更有效的用途，例如興建社會福利設施；
- (iv) 在賣地條款中加入詳細的設計規定或會影響設計彈性；

### 社會福利設施

- (v) 有需要在啟德發展區物色合適用地，為區內人士興建綜合家庭服務中心。有關發展應預留合適的樓面空間興建所需的社區設施，例如社會福利中心及圖書館。在覓得用地作有關用途後，應製定確實的推行方案；

### 用途組合

- (vi) 應探討能否在地契條款內規定必須預留若干百分比的零售樓面面積予小型及有本土特色的商店經營，以免有關商店集中經營藥房及售賣奢侈品；

### 交通及行人連接

- (vii) 擬議發展需提供月租車位，以照顧區內居民的需要；
- (viii) 能否為啟晴邨及德朗邨的居民提供足夠的地面過路處及公共交通設施；以及
- (ix) 有意見關注擬議環保連接系統的進度。當局應就其路線及車站位置諮詢區內人士的意見；

### 黃大仙區議會對規劃大綱擬稿的意見

- (d) 黃大仙區議會普遍對規劃大綱擬稿沒有負面意見，並提出了以下意見：

### 地下購物街

- (i) 通往新蒲崗及九龍城的兩段地下購物街是否相通。地下購物街應設置無障礙及便利行人的設施，例如自動行人道，以方便長者／殘疾人士進出；以及



- (ii) 地下購物街是否由發展商負責其建造、維修和管理。倘地下購物街並非二十四小時開放，會對公眾帶來不便；

#### 專責小組對規劃大綱擬稿的意見

- (e) 專責小組原則上不反對規劃大綱擬稿，並提出了以下意見：

##### *用途組合*

- (i) 是否有需要為擬議發展的酒店用途的最大總樓面面積設定上限；

##### *交通及行人連接*

- (ii) 擬議的 L11 路設計異常，將其路線重整或能更有效使用土地。增加出入口連接有關用地北面的弧形園景美化高架行人道與附近的道路，將有助增強區內的連繫；
- (iii) 公共交通總站會否設有上蓋，以及把有關用地毗鄰的「休憩用地」地帶劃為「行人專用」的目的為何；以及

##### *城市設計*

- (iv) 須就劃分兩個由東北向西南延伸的建築物高度支區，說明在城市設計方面的理據；

#### 對九龍城區議會、黃大仙區議會及專責小組的意見的回應

- (f) 地下購物街

- (i) 擬議地下購物街的目的是增加毗鄰地區與啟德發展區的連繫，以及為行人提供優美怡人的環境。地下購物街全長 1.5 公里，把啟德

發展區內的沙田至中環線(下稱「沙中線」)啟德站及土瓜灣站與新蒲崗及九龍城連接起來。擬議的規模合適；

- (ii) 地下購物街會設置八米闊的公共行人通道，其餘範圍則設有商店以及適當的配套設施，包括空氣調節及無障礙設施；
- (iii) 地下購物街及有關發展的地庫所提供的零售樓面面積，至少須達到 4 000 平方米，以營造熱鬧和吸引的購物環境；
- (iv) 通往九龍城及新蒲崗的兩段地下街會有妥善的設施連接。地下購物街沿途的樞紐會設置充足的出入口連接地庫與地面，確保地下購物街的步行環境舒適；
- (v) 在詳細設計中可考慮在適當路段設置自動行人道；以及
- (vi) 規劃大綱訂明發展商須負責建造、維修和管理在該用地範圍內的地下購物街，而地下購物街會二十四小時開放；

(g) 零售帶的柱廊設計

- (i) 採用柱廊設計的零售帶僅約 15 米闊，而柱廊的地面行人通道約 3.6 米闊；所佔的樓面空間不太多，規模合理。零售帶的設計能增添該區的活力和提升行人步行的體驗，以及保護行人免受日曬雨淋和惡劣天氣影響，並能夠重塑啟德昔日的舊九龍氣氛；
- (ii) 地契條款訂明柱廊的地面行人通道是供公眾使用的，如有違反，當局會採取執行契約條款行動；以及

(iii) 地契條款會訂明各項基本設計參數，例如地面行人通道的闊度、深度和淨空高度，以確保零售帶不同分段的設計一致，而同時又提供彈性，讓將來的發展商得以在分區計劃大綱圖及地契所訂的框架下，採用自己的設計；

(h) 社會福利設施

(i) 啟德分區計劃大綱圖已預留充足的「政府、機構或社區」用地，用作提供所需的社區設施，例如室內體育館、圖書館及社會福利設施。啟晴邨及德朗邨以南的一幅「政府、機構或社區」用地已預留用作提供社會福利設施，包括所要求的綜合家庭服務中心及圖書館；

(i) 用途組合

(i) 應容許發展商根據市場情況及商業考慮，彈性決定適當的零售用途組合；

(ii) 該用地旨在興建一幢多用途地標商業建築物，包羅辦公室、零售、食肆及酒店用途，令該區更具活力；以及

(iii) 啟德發展區已預留數幅酒店用地。為達致合理的平衡，建議該用地的酒店用途應為中等規模，總樓面面積不超過 15 000 平方米；

(j) 交通及行人連接

(i) 在「綜合發展區」的擬議發展項目，會根據《香港規劃標準與準則》的規定及交通影響評估的結果，設置足夠的附屬泊車設施；

(ii) 連接啟晴邨及德朗邨、擬議發展與附近地區的擬議高架行人道及隧道會加入適當設施；

- (iii) 如規劃大綱擬稿所訂明，建議為附近居民興建一個有上蓋的公共交通總站；
- (iv) 土木工程拓展署正就擬議的環保連接系統進行詳細的可行性研究，研究合適的運輸模式及路線。研究期間會進行公眾諮詢；
- (v) 關於擬議 L11 路及弧形園景美化高架行人道出入口的意見，已轉達相關政府部門考慮；以及
- (vi) 闢設該「行人專用地帶」的目的，是為了讓毗鄰的發展用地符合《建築物(規劃)規例》對天然照明、通風及逃生通道的規定；以及

#### (k) 城市設計

- (i) 為了令啟德河畔有更廣闊的視野，河道兩旁的發展(包括該用地的西部)的建築物高度會較低，以主水平基準上 40 米為限。建築物高度限制的分界是按照南面的休憩用地／啟德坊與北面的腹地及獅子山之間的東北至西南走向的觀景廊而劃定；以及

#### 規劃署的意見

- (1) 規劃大綱擬稿無須作出修訂。

#### *擬議地下購物街的文化 and 藝術元素*

75. 一名委員認為，該區的整體規劃應促進社區融合，而擬議地下購物街的設計應加入更多文化和藝術元素。

76. 九龍規劃專員葉子季先生回應說，規劃大綱擬稿為「綜合發展區(1)」用地的未來發展提供一個框架。在發展商進行有關發展的詳細設計時，可為擬議地下購物街加入文化和藝術元素。另外，擬議地下街各個分段會有不同的特色樞紐。龍津石橋保育長廊及位於該用地西南面在啟德河對岸的「其他指定用

途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶，擬設置更多與文化有關的用途或設施。地下購物街經過該兩個地點的部分，在用途和設計上會注入更多文化和藝術元素。

77. 一名委員注意到擬議地下購物街會經過不同的私人地段，而鑑於將來的發展商很可能會基於商業考慮(例如收取最多的租金)來決定擬議地下購物街的用途和設計，他關注怎可令不同地段的擁有人把擬議地下購物街的文化元素揉合起來。

78. 葉子季先生回應表示，部分發展用地的規劃和設計已加入文化及保育元素，而穿過該些用地的相關地下購物街部分的設計亦應加入該等元素。當局曾根據技術、財政及設計的考慮因素，就擬議地下購物街的運作模式進行研究。由於擬議地下購物街會穿過約十幅發展用地，因此最有效的做法，是由發展商負責興建位於其地盤內及與其地盤相連的該部分地下購物街，並把該部分地下購物街與其上的地面發展的設計揉合。為確保擬議地下購物街的設計統一，發展商須遵從基本的規定，包括公眾行人道的闊度和淨空高度以及消防安全規定等。

79. 一名委員注意到其他國家亦有地下購物街，例如日本和台灣，遂詢問啟德發展區的擬議地下購物街有何特色。主席表示，擬議地下購物街令啟德發展區與九龍城和新蒲崗有更佳的連接，亦為公眾提供另一條來往沙中線土瓜灣站和啟德站的行人通道。地下購物街項目是否成功很大程度上取決於商業和市場元素，例如與其他購物商場連接以吸引行人。擬議地下購物街有兩個重要的特色樞紐，分別為龍津石橋保育長廊及啟德河。穿過龍津石橋保育長廊的地下購物街的部分會注入文化和藝術元素，而穿過啟德河的部分則會與河道兩岸的美化環境措施融合。計劃的原意是避免過份規管，窒礙設計創意。

#### *零售帶的柱廊設計*

80. 一名委員表示，零售帶的長度約為 1 000 米，但擬議的柱廊設計的淨深度只有約 3 米，相對而言較窄，而且零售地帶毗連的車站廣場有休憩用地。該名委員詢問會否就柱廊的設計和規模作進一步研究。

81. 葉子季先生回應表示，零售帶為 15 米深，毗連商業及住宅地區，面向車站廣場及多用途體育館，其設計意念是鼓勵設置小型商店及建造傳統風格的構築物，以期重塑舊區小店的傳統氣氛。零售帶內的最高建築物高度為兩層。地面有一條 3.6 米闊的公眾行人道，淨空高度為 4.2 米，而淨深度約為 3 米(不包括磚柱的闊度)。由於柱廊之外擬闢設休憩用地，因此柱廊的設計與該區的整體設計協調。另外，柱廊的設計要求是根據啟德發展區的城市設計研究的結果而訂定。

82. 葉子季先生進一步表示，關於規劃大綱內「綜合發展區(1)」的零售帶，訂明呎吋規格的原意是要與其他土地用途地帶的零售帶規格保持一致。至於零售帶的建築物料和顏色則並無規定，讓設計有所變化。

83. 秘書補充說，申請人須提交總綱發展藍圖，以支持在分區計劃大綱圖上的「綜合發展區」地帶內進行擬議發展的規劃許可申請。「綜合發展區」地帶內個別用地的零售帶的詳細設計和規模，可於收到規劃許可申請後考慮。

84. 葉子季先生回應一名委員提問時表示，零售帶的地面會設置一條 3.6 米闊的行人道，而有關面積不會計入商用總樓面面積。

#### *提供社會福利及政府、機構或社區設施*

85. 一名委員詢問有關「綜合發展區(1)」地帶內的商業樓宇會否提供託兒設施。葉子季先生回答，有關用地的規劃意向是興建地標商業建築物，而啟德坊、啟晴邨及德朗邨內的住宅羣附近已規劃數幅「政府、機構或社區」用地，包括一幅預留作社會福利設施和圖書館的「政府、機構或社區」用地。

[黃幸怡女士於此時離席。]

86. 一名委員詢問有關「綜合發展區(1)」地帶內的商業樓宇能否預留空間用作政府用途或供社會企業使用，令該區能吸引更多人流。另一名委員支持有關建議，並認為該區必須吸引更多人流，才會令整個地區充滿生氣。

87. 主席回應說，當局已就區內提供政府、機構或社區設施徵詢社會福利署的意見。分區計劃大綱圖已預留「政府、機構或社區」用地，以應付區內人士需要。主席建議要求規劃署與社會福利署聯絡，商討是否有需要於該區預留適當空間作社會福利設施及供社會企業使用。委員表示同意。

#### 其他事項

88. 一名委員認同專責小組的意見，認為應提供立體繪圖，方便公眾人士明白擬議設計概念及理解有關發展／設計的要求。主席回應說，將來擬在該「綜合發展區(1)」地帶內進行發展的申請人，會提交立體繪圖以支持其規劃許可申請。

#### 商議部分

89. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 留意九龍城區議會、黃大仙區議會及海濱事務委員會轄下的啟德海濱發展專責小組的意見，以及文件第4段所撮述的政府部門的回應；以及
- (b) 通過文件附錄 I 所載的規劃大綱擬稿。

90. 小組委員會亦同意要求規劃署與社會福利署聯絡，商討是否有需要於該區預留適當空間作社會福利設施及供社會企業使用。

[主席多謝九龍規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

#### 議程項目 11

##### 其他事項

91. 餘無別事，會議於中午十二時三十分結束。