

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會
二零一四年一月十七日上午九時舉行的
第 504 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

李偉民先生

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

李律仁先生

陸觀豪先生

陳祖楹女士

張孝威先生

何立基先生

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

運輸署助理署長(市區)

李偉彬先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

黃耀光先生

議項 1 至 16

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃漢明先生

議項 17

地政總署助理署長(九龍)

蔣翠雲女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

梁宏正先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

區潔英女士

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

梁偉翔先生

議程項目 1

通過都會規劃小組委員會二零一四年一月三日第 503 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會二零一四年一月三日第 503 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(限於簡介和提問部分)]

Y/K22/2 申請修訂《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/4》，以改劃啟德發展區北停機坪及前啟德跑道的政府土地的用途地帶，即把啟德發展區北停機坪的「其他指定用途」註明「體育館」地帶、「休憩用地」地帶、「休憩用地(2)」地帶、「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業、文化及休憩用途」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(乙類)4」地帶、「住宅(乙類)5」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「體育館」地帶及「休憩用地」地帶；並把啟德發展區前啟德跑道的「商業(4)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「升高綠化空間及底層用作商業／社區用途」地帶及「休憩用地」地帶
(都會規劃小組委員會文件
第 Y/K22/2 號)

3. 秘書報告，凌嘉勤先生和劉興達先生是海濱事務委員會的成員，因此他們已就此議項申報利益，而申請人曾就改劃用途地帶的建議諮詢該委員會。由於海濱事務委員會並沒有就改劃用途地帶的建議通過任何動議，委員同意凌先生和劉先生可留在席上。

簡介和提問部分

4. 九龍規劃專員葉子季先生、高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生、土木工程拓展署總工程師／九龍盧錦欣先生、民政事務局副秘書長(2)麥敬年先生、民政事務局助理秘書長(康樂及體育)羅荔丹女士、建築署總工程策劃經理／303 黃立輝先生、建築署高級工程策劃經理／332 劉念文先生，以及申請人的下列代表此時獲邀到席上：

吳永輝先生
林芷筠女士
李禮賢先生 (Mr Ian Brownlee)
黎廣德先生
徐卓華女士
李月華女士

5. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生向委員簡介這宗申請的背景。陳先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

對啟德發展區北停機坪的建議修訂

- (a) 申請人建議把啟德發展區北停機坪的「其他指定用途」註明「體育館」地帶、「休憩用地」地帶、「休憩用地(2)」地帶、「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業、文化及休憩用途」地帶及顯示為「道路」的地方，改劃為「住宅(乙類)4」地帶、「住宅(乙類)5」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「體育館」地帶及「休憩用地」地帶；

- (b) 申請人建議為體育園區設計替代布局，以便騰出更多用地以發展租住公屋(下稱「公屋」)、居者有其屋計劃(下稱「居屋」)及學校。根據體育園區的替代布局，副場館會由「其他指定用途」註明「體育館」地帶的西北部重置在主場館的南面，該用地現時劃為「休憩用地」地帶，是都會公園的一部分。申請人建議把室內體育館向東南移，重置在 D2 道路上，該用地在分區計劃大綱圖上主要劃為「休憩用地(2)」地帶，而部分為顯示作「道路」的地方。由於體育園區的替代布局，「休憩用地」地帶的面積會縮小 4.6 公頃；
- (c) 體育園區的替代布局會在主場館北面騰出約 9.3 公頃土地，建議把有關土地改劃為「住宅(乙類)4」地帶(約 4.13 公頃)、「住宅(乙類)5」地帶(約 3.93 公頃)及「政府、機構或社區」地帶(約 1.3 公頃)，以分別作公屋、居屋及學校發展。為配合「其他指定用途」註明「體育館」地帶西北鄰的現有住宅發展的建築物高度及地積比率，擬議「住宅(乙類)4」地帶及「住宅(乙類)5」地帶的最高建築物高度會限為主水平基準上 85 米，而最大地積比率分別為 5 倍及 4.8 倍。這兩個地帶的住宅發展會提供合共 9 879 個住宅單位，可容納 29 547 人；

對前跑道西南部的建議修訂

- (d) 申請人也建議把位於前啟德跑道西南部的地方由「商業(4)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「升高綠化空間及底層用作商業／社區用途」地帶及「休憩用地」地帶。有關建議是把前啟德跑道西南部預留作酒店帶發展的商業區改建作都會公園的延伸部分，包括一層的升高綠化空間及底層用作商業／社區用途。有關商業／社區發展的最高地積比率限為 0.2 倍。也建議把毗連郵輪碼頭的酒店帶末端的狹長土地由「商業(4)」地帶改劃為「休憩用地」地帶；

土地用途改變的比較

- (e) 與分區計劃大綱圖所顯示的布局比較，改劃用途地帶的建議主要會導致失去 6.35 公頃的「商業」地帶、1.9 公頃的「其他指定用途」註明「體育館」地帶及 4.91 公頃的「休憩用地」地帶。不過，改劃用途地帶的建議亦會令「住宅(乙類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶的面積有所增加，分別增加 8.06 公頃及 1.24 公頃。此外，有新的「其他指定用途」註明「升高綠化空間及底層用作商業／社區用途」地帶，面積為 6.54 公頃；

申請人所提供的理據

- (f) 申請人所提供的理據包括：(i)改劃用途地帶的建議旨在回應在都會區內公眾對可負擔房屋單位所不斷增加的需求，並會提供更多調遷房屋，以加快土瓜灣／馬頭圍的重建；(ii)改劃用途地帶的建議不會令其他住宅地帶的地積比率及發展密度有所增加，而梯級式高度輪廓及主要風道可予以保留；(iii)改劃用途地帶的建議可促進社區、學校及室內體育館之間的融合；(iv)冀能增加公營／私營房屋組合的比例；(v)改劃用途地帶的建議符合政府的規劃指引；(vi)擬議都會公園的伸延部分會供遊客及區內居民使用；以及(vii)改劃用途地帶的建議屬概念層面，大部分相關的技術事宜須進行詳細研究及設計；

啟德的規劃歷史

- (g) 啟德的規劃歷史長達逾 20 年。當局分別於一九九二年及一九九五年委聘顧問進行《東南九龍發展研究》及《東南九龍發展可行性研究》。根據這兩份研究，當局於一九九八年九月公布該區的首份法定分區計劃大綱圖(即《啟德(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K19/1》及《啟德(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K21/1》)，但接獲市民的強烈反對，主要理由是填海所涉的範圍。為了回應這些反對意見，當局於二零零一年制訂經修訂的發展計劃，縮減填

海的規模。經修訂的分區計劃大綱圖其後於二零零二年六月獲核准；

- (h) 終審法院於二零零四年就灣仔北分區計劃大綱草圖作出裁決，該裁決指不准在維港進行填海的推定，只能在填海計劃符合「有凌駕性的公眾需要」的規定時，才可以推翻。由於法院作出的裁決，啟德的規劃須作出修訂。政府於二零零四年委聘顧問進行《啟德規劃檢討》，為啟德制訂新的發展計劃，以「零填海」為起點；
- (i) 《啟德規劃檢討》由二零零四年至二零零六年經過三輪的廣泛公眾參與活動，而各份土地用途方案的可行性研究，均獲相關技術評估支持。根據《啟德規劃檢討》的結果，當局制訂新的《啟德分區計劃大綱圖編號 S/K22/1》，主要涵蓋前啟德機場的停機坪及跑道。啟德發展區的落實階段已展開，而公眾亦促請當局盡快落實闢設啟德發展區；

啟德發展區的規劃願景及規劃意向

- (j) 啟德的規劃願景是把該區發展為「彙集歷史文化、綠茵、體育及旅遊特色的焦點」。具體來說，「商業(4)」地帶旨在沿跑道休閒區海旁形成酒店帶，以配合附近的郵輪碼頭發展及其他與旅遊業有關的設施。「休憩用地(2)」地帶旨在以園景平台的方式來提供休憩用地。「其他指定用途」註明「體育館」地帶主要是闢設體育園區。「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業、文化及休憩用途」地帶主要是把海旁範圍樓高一層的發展項目作商業、文化及休憩用途，並闢設小海灣區。顯示為「道路」的地方，則主要闢建 D2 道路、中九龍幹線及 L12A 道路；

政府各局及部門提出的意見

- (k) 對於擬議體育設施的變更，政府一些局及部門(包括民政事務局、康樂及文化事務署、建築署、土木工程

程拓展署和香港警務處)表示關注，由於「其他指定用途」註明「體育館」地帶的面積會縮減 9%，在該地帶關設的設施也會較一般的為小，令技術上及設計上的靈活性有所限制。「其他指定用途」註明「體育館」地帶的面積縮減，亦會削弱綜合體育專區所產生的協同效應。重置副場館專區亦引起人潮疏散的關注。再者，由都會公園眺望獅子山的景觀會被重置的副場館阻擋。接近重置副場館的海濱長廊的闊度亦會縮窄。擬在 D2 道路上蓋興建的室內體育館，會令設計須作出大幅改動，而地下公用設施亦須進行改道工程。擬議改劃用途地帶會影響體育園區的施工及延誤有關設施的落成；

- (1) 對於都會公園的變更，相關政府部門(包括土木工程拓展署、建築署和康樂及文化事務署)表示，經修訂的設計不能容納擬為都會公園關設的設施。在沿前跑道一帶的商業用地上蓋關設休憩用地，既不可取也不切實際，因為會削弱公園的美化市容價值。經修訂的公園設計會影響在前跑道沿 D3 道路的行人街道，並會影響毗連海濱長廊的設計，以及位於都會公園擬設環保連接系統的車站位置。經修訂的設計亦會影響都會公園的施工；

- (m) 至於刪除旨在作酒店發展的「商業(4)」地帶，發展局及旅遊事務署均認為，刪去六塊酒店用地會導致失去 3 600 個酒店房間，影響把啟德發展為旅遊焦點的意向；

- (n) 至於擬議公屋及居屋發展，房屋署支持增加房屋供應的建議，以應付公屋用地緊絀的情況。雖然發展局原則上歡迎申請人主動增加房屋供應，但亦表示擬增加的房屋土地，即使認為可行，仍須衡量遷置副場館的利弊，因為會對擬議設施造成限制，特別是主場館。不過，申請人並沒有處理這項關注事宜。再者，環境保護署(下稱「環保署」)表示，靠近主場館及 D2 道路擬作住宅和學校發展的環境會受到負面影響。環保署連同土木工程拓展署、運輸署及水務署均認為，有關發展對基建的額外需求及

由於交通量增加而對交通噪音和車輛廢氣造成的影響，未能確定；

- (o) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，主水平基準上 85 米的擬議建築物高度與「其他指定用途」註明「體育館」地帶北面的一列「住宅(乙類)1」地帶的高度一樣，令該區的建築物高度輪廓流於單調。而眺望獅子山山脊線的景觀亦會有部分被阻擋。以兩個高層住宅發展羣替代體育園區，或會對通風情況造成影響。再者，擬議天台休憩用地較諸地面休憩用地，就提供綠化設施及營造方便行人環境而言，其效能未必相若；

[劉興達先生於此時到席。]

公眾意見

- (p) 就這項改劃用途地帶的申請，當局接獲 1 949 份公眾意見書，其中有 181 份表示支持這宗申請。支持申請的意見主要認為體育園區可以作出調整，以便在啟德提供更多可負擔房屋單位及作其他土地用途。本港吸納遊客的能力有限，無須在郵輪碼頭側興建酒店。改劃用途地帶建議亦可加快附近地區進行重建，而有關建議預期不會對交通及環境造成負面影響。此外，一名提意見人(創建香港)支持略為遷置體育館，重新考慮啟德的密度，並建議進一步增加地台面積大的商用地方，以及沿啟德明渠進口道發展一系列商業或零售設施，以打造好像新加坡濱海灣及澳洲達令港的地方。劃設作道路及支援設施的土地亦應減小，並應促進幹路作多用途使用；
- (q) 1 757 名市民提出意見反對這宗申請。這些意見書主要由啟德關注組及附近住宅項目的居民提交。他們關注有關建議可能超出基礎設施容量的負荷，以及對附近地區造成各種負面影響。他們亦認為在啟德的黃金地段興建公屋及居屋是浪費土地資源，而啟德是國際地標，必須妥為規劃。不過，改劃用途地帶的建議違反了分區計劃大綱圖的規劃意向，以

及先前在公眾參與過程中所達成的共識。申請人亦低估了工程的複雜程度，而有關申請並沒有技術評估支持。為此，他們認為體育園區的原本布局及擬議都會公園的現時位置應予以保留。另有 10 份公眾意見書並無就這宗申請表明立場；

[李偉彬先生於此時暫時離席。]

海濱事務委員會轄下啟德海濱發展專責小組的意見

(r) 二零一三年五月十二日，申請人向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」)簡介其建議。專責小組的成員對這宗申請的主要意見如下：

(i) 專責小組同意，該小組不宜就現時建議對社會有否益處或能否配合需求表示意見；

(ii) 專責小組認為，由於從改善海濱的角度而言所述的資料不多，因此就這方面，專責小組不宜表示支持或反對有關建議；

(iii) 專責小組的成員備悉現時的啟德計劃是多年來逐步擬訂而成，並且是公眾所達成的共識，他們質疑有關建議是否有可取之處，以支持進行新一輪的漫長規劃過程，亦關注對該等已完成或進行中的基建項目所造成的影響。

[林光祺先生於此時到席。]

(s) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請，現概述如下：

對啟德土地用途布局作出的基本改變

(i) 啟德區的規劃歷史漫長，曾進行多輪的公眾諮詢及擬備分區計劃大綱圖，尤其在二零零

四至二零零六年期間已進行廣泛的公眾諮詢／參與活動，包括在「啟德規劃檢討」中為期三階段的公眾參與計劃。為落實把啟德發展為「彙集歷史文化、綠茵、體育及旅遊特色的焦點」的規劃意向，在擬備分區計劃大綱圖時，所有相關的規劃事宜已予顧及；

- (ii) 然而，申請人建議把體育園區的位置、大小、布局及形式作出重大改變。體育園區的替代布局未如理想，未能落實現有分區計劃大綱圖預期的「綠茵場館」概念。「其他指定用途」註明「體育館」地帶的面積會縮減1.9公頃。擬議體育園區距離已規劃的港鐵車站較遠，以及由於體育園區西南面的長廊的闊度會縮窄，因此改劃用途地帶的建議或會令人流形成樽頸地帶，尤以完場後觀眾離開時為然。擬議布局經相關政府部門考慮，認為技術上不可行，以及未能符合使用者的需求；

- (iii) 申請人擬以升高綠化空間的形式重置都會公園，會偏離為整個啟德採納的地面綠化網絡概念。把地面休憩用地重置為升高休憩用地，並非對等的安排，亦會影響海濱長廊的設計及接達，以及阻擋沿前啟德跑道一帶的維港景致。根據《香港規劃標準與準則》，休憩用地應設於交通方便的地點，切合需求，並且在功能上配合有關用途，而不是僅僅為了符合指定的標準才提供休憩用地。擬把都會公園重置於商業／社區發展項目的天台，並不符合《香港規劃標準與準則》的要求。申請人的建議也會局限都會公園就容納已規劃的運動及康樂設施所作的設計。擬把「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業、文化及休憩用途」地帶改劃為「休憩用地」地帶，亦會削弱在馬頭角海濱發展小海灣區的規劃意向；

- (iv) 在旅遊中心刪除整個酒店帶，既不符合把啟德發展為本港旅遊樞紐的規劃意向，亦會無可避免地減少可用作酒店發展的用地數目。這樣會對本港整體的旅遊業發展造成負面影響；

缺乏技術可行性的評估

- (v) 雖然申請人表示，改劃用途地帶的建議屬概念層面，相關的技術事宜有待進行詳細研究及設計，但是有關建議的可行性存在基本問題。申請人並沒有處理可能造成的影響／接鄰的問題。啟德發展區的基建規劃已接近完成階段或已完成，而一些基建的建造工程亦會於短期內展開；
- (vi) 申請書並沒有提供詳細資料及技術評估，以確定交通流量增加會否對交通噪音／車輛廢氣造成負面影響，以及污水增加會否對排污造成負面影響；
- (vii) 擬在「住宅(乙類)4」地帶及「住宅(乙類)5」用地進行的發展靠近擬議體育設施(包括主場館)，可能會受噪音及空氣滋擾。一如申請人所建議，擴建 D2 道路的上蓋以興建室內體育館，亦會帶來與機械通風裝置相關的環境問題。再者，由於原本讓氣流透進內陸地方並規劃作露天運動場的範圍會由高層的住宅發展羣所取代，因此擬議住宅用地可能會對通風造成影響，而申請書並沒有包括空氣流通評估；

對景觀的影響

- (viii) 住宅發展的擬議建築物高度會導致出現單調乏味的建築物高度輪廓。此外，把副場館遷置往前啟德跑道的北部後，眺望獅子山的景觀會有部分被阻擋；

可能延誤啟德發展區的落成

- (ix) 對該區作出任何重新規劃／大型土地用途改變，所需時間很長。改劃用途地帶的建議會影響啟德發展區的如期落成及施工。

6. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。吳永輝先生陳述下列要點：

- (a) 改劃用途地帶的建議已擬備多時。他們已多次聯絡政府各局及部門，並根據政府提出的意見修訂有關建議。他們已取得運輸及房屋局的支持，而雖然發展局就有關建議的某些方面表示關注，但該局歡迎他們主動提出改劃用途地帶的建議，以期增加房屋土地供應；
- (b) 鑑於體育園區的擬議發展，啟德發展區的計劃人口由超逾 200 000 人減至少於 100 000 人。由於房屋短缺問題，加上啟德大多是經平整的土地，可為市區新房屋發展提供罕有機會，因此認為應騰出更多啟德的用地作房屋發展，以容納更多居民；
- (c) 改劃用途地帶的建議會全盤保留政府所建議的擬議體育設施，這些設施會令市區的居民生活方式多樣化；
- (d) 增加啟德的人口會提高擬議高架鐵路環保連接系統的可行性。有關系統會貫通九龍東，包括啟德；
- (e) 改劃用途地帶的建議只提供概念大綱，供城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮。如有需要，有關建議的詳情(例如擬議房屋組合)可作調整；
- (f) 由於對非政府機構的申請人來說，進行相關技術性評估的費用過於高昂，希望城規會在考慮改劃用途地帶的申請時，會着重改劃用途地帶建議的概念而不是技術詳情，例如欠缺空氣流通評估。倘城規會

同意改劃用途地帶建議的概念，相關政府部門應跟進有關建議，並進行相關評估；

- (g) 規劃署不支持改劃用途地帶申請的其中一個理由，是因為改劃用途地帶的建議會為啟德的規劃帶來基本改變，有關規劃是經多年的廣泛公眾參與後才制訂。不過，得悉政府已打算增加啟德的住宅項目的發展密度，而城規會不論是否同意他們改劃用途地帶的申請，政府仍會重新啟動規劃過程；
- (h) 改劃用途地帶的建議其中一個優點是刪除擬議酒店帶，用以擴闊位於前啟德跑道的休憩用地。在擬議休憩用地可進行的活動，較諸政府所建議的休憩用地(較像海濱長廊)可更為多樣化。擬議升高綠化空間及底層用作商業／社區用途，亦會令休憩用地的景觀更添姿采；以及
- (i) 申請人就啟德提交另類布局建議，實在很有誠意，而海濱事務委員會並無反對改劃用途地帶建議。期望城規會從優考慮有關建議。

[李偉彬先生於此時返回席上。]

7. 林芷筠女士借助投影片，陳述下列要點：

主要事宜

- (a) 雖然啟德的發展已經過漫長的規劃過程，而一些設施的建造工程亦快將展開，但這不表示無法進一步改善啟德的規劃，以更好應付今日社會所面對的挑戰。考慮到只有約 36 公頃的土地(佔啟德面積的 11%)擬作住宅發展，而只有約 9.25 公頃的土地(佔所有住宅用地的 25%)擬作公屋，因此或許有空間在啟德進一步增加可負擔房屋單位的比例；
- (b) 至於擬議體育設施，相關政府部門已表示，可能沒有足夠空間把副場館遷往主場館的南面。不過，倘

有關運動場的覆蓋面積可略為縮小，遷置副場館是可行的；

- (c) 啟德發展區並沒有令九龍城的舊區受惠，該區有很多人居於劏房。很多該等劏房的業主已加租，以待九龍城市區更新地區諮詢平台公布所擬訂的「九龍城市區更新計劃」。很多租客受影響，他們期待可搬遷到這宗改劃用途地帶申請擬議的公屋項目居住。改劃用途地帶的申請收集到超過 1 000 個簽名表示支持，內容見文件的附件 Ie；

規劃原則

- (d) 上述改劃用途地帶建議的一般原則包括：(i)在不影響環境質素的情況下增加房屋供應；(ii)維持原本的發展主題及地區功能；(iii)保持改劃用途地帶建議的體育園區和都會公園；以及(iv)增加主要作藝術及社區用途的室內空間，而這些用途會與都會公園融合；

擬議修訂項目的要點

- (e) 就改劃用途地帶的建議，約有 9.3 公頃的土地會發展為資助房屋及兩所學校。擬議公屋及居屋發展的地積比率及建築物高度的上限，應可予接受，並與附近的住宅發展協調。倘有意見關注擬議公屋及居屋發展會導致建築物輪廓流於單調，可採納一系列高度範圍內的建築物高度上限(例如主水平基準上 85 至 100 米不等)，以引入更別緻的建築物輪廓。擬議建築物高度可予接受，尤以較諸位於九龍城樓高約 50 層的傲雲峰為然。公屋及居屋發展的布局亦可重新安排，使通風廊得以保留；
- (f) 體育園區的各項已規劃設施的面積會保持不變，而體育園區的輪廓、完整性及景觀也保持完整。即使對於在 D2 道路的上方興建室內體育館的技術可行性有所質疑，有關方面就有關建議的技術可行性作出結論前，必須進行更多的技術研究。再者，副場

館遷往主場館的南面後，仍有足夠行人通道把副場館接達至附近的港鐵車站，以疏散人羣；

- (g) 都會公園會延伸至前啟德跑道的西南部，以取代擬議酒店帶。部分休憩用地(例如在底層的展覽館或公用藝術空間)的範圍可升高，以容納膳食或社區設施。升高的休憩用地會位於前跑道的內陸部分，以便接近海濱的大部分休憩用地可設置在地面；
- (h) 根據擬議修訂項目，在啟德興建的公屋及居屋單位數目會增加約 5 000 個，而人口可增加超逾 30 000 人。資助房屋相對私人房屋的比例，亦會由 4:6 提升至 6:4。即使作出這些改變，體育園區和都會公園的完整性仍可保留。再者，可在前啟德跑道的西南部引進更多社區設施及藝術空間；以及
- (i) 至於政府各局及部門的意見，須注意路政署支持改劃用途地帶的建議，但認為應進行規劃及工程檢討，以確定技術的可行性。期望城規會亦先會考慮改劃用途地帶建議的可取之處，然後把建議的技術可行性留待相關政府部門作進一步研究。

8. 李禮賢先生 (Mr Ian Brownlee) 借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 申請人團隊是在業餘時間擬備改劃用途地帶的建議，希望可更妥善地規劃啟德。他們為本港居民謀福祉的心意值得支持。改劃用途地帶的建議擬達到的目標與政府的計劃相同，但是土地用途的擬訂分布及比例則有別。雖然政府有些決策局及部門基於改劃用途地帶建議缺乏技術評估而不予支持，但是不應期望向城規會提交改劃用途地帶建議的社團可進行昂貴的技術評估。規劃過程應有足夠靈活性，以容納政府或社區所建議的修訂項目，即使有關修訂是在發展過程的後期才提出；
- (b) 他想談及啟德發展區的旅遊業組成部分，以及旅遊業的文化對區內人士造成的影響。在前啟德跑道的

南部，很大面積的土地劃為「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶及擬作酒店發展的「商業(4)」地帶。這些擬議用途缺乏活力，而且為遊客而設，服務對象並非本港市民。申請人提出的改劃用途地帶建議，是以包括商業及社區用途的休憩用地取代酒店帶，使休憩用地可為本港市民提供活力及樂趣；

- (c) 在啟德發展郵輪碼頭並非公眾參與活動中所達成的共識，而是政府作出的決定。在分區計劃大綱草圖的聆聽過程中，他是旅遊經營商及發展商的代表，營商者認為郵輪碼頭不應位於啟德，因為該區缺乏旅遊景點。就啟德興建郵輪碼頭作出決定後，當局加入酒店帶，以便為遊客提供更多設施，而且認為單靠位於「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶的擬議「飛躍啟德」設施，已足以發揮啟德為旅遊中心的作用；
- (d) 香港今年會接待約 5 000 萬名遊客，但是旅遊業只能為 200 000 人提供就業。旅遊事務專員就這宗申請提出意見時，並沒有談及承載文化的能力及可持續發展的旅遊業的原則，似乎認為旅遊業的增長總是對香港有利。遊客人數進一步增加，會令旅遊業不再有利經營。梳士巴利道、纜車總站及淺水灣的交通擠塞情況，在在顯示基礎設施已達飽和。倘遊客人數增至一億，情況會變得更加惡劣；
- (e) 他就申請提出的意見(載於文件附件 IIc)，包括可持續發展的旅遊業的事宜。倘每年的遊客約為 5 000 萬，香港每日平均須應付 100 萬名遊客的需要。在此方面，遊客訪港的比例相對本港整體人口而言，遠較全球其他主要城市為高，致令服務、住宿及物業的價格上漲，因此在職貧窮人士並沒有受惠於旅遊業的增長。儘管旅遊業只佔全港本地生產總值約 5%，它造成的負面影響可以很大。反之，倘政府集中發展創意產業或許更佳，而創意產業對本港作出的經濟貢獻相若；

- (f) 旅遊業的可持續發展有四個組成部分，包括：經濟的可持續發展、生態的可持續發展、文化的可持續發展及當區的可持續發展。由於香港面積細小，以及區內居民不能真正逃避旅遊業造成的負面影響，因此可持續發展的旅遊業對香港尤為重要；
- (g) 政府須自行興建郵輪碼頭，因為私營機構對於這個項目不感興趣。私營機構認為在啟德設置郵輪碼頭，經濟效益小。因此，當局並無理由把毗鄰郵輪碼頭的 land 用作酒店發展，應把該塊 land 作更適當的用途，例如作休憩用地發展。反之，政府亦可考慮把一些「商業(4)」用地改劃作住宅發展，以應付逼切的房屋需求；以及
- (h) 雖然旅遊事務專員認為有需要配合旅遊業的每項發展，二零一四年《施政報告》卻提出了一些政策上的改變，因為政府表示要適時、有力地確保市民的生活不受影響。因此，城規會宜重新審視應否把「商業(4)」用地改劃作更適當的用途，以配合本港現時的需要。

9. 吳永輝先生表示，二零一四年《施政報告》推出的措施並沒有在文件內反映。他認為改劃用途地帶建議的目標，與《施政報告》部分的主題相若。

10. 徐卓華女士陳述下列要點：

- (a) 政府一些局及部門表示關注，倘「其他指定用途」註明「體育館」地帶的面積縮小，便不能落實「綠茵場館」的概念。不過，改劃用途地帶建議的概念應予全面考慮。改劃用途地帶建議並非放棄「綠茵場館」的概念，而實際上是建議把有關概念擴展至前啟德跑道的西南部。改劃用途地帶的建議令啟德的北部及南部的 land 用途更為融合；以及
- (b) 倘落實政府的啟德計劃，本港一般居民便不能通往沿前啟德跑道西南部的海濱，因為該範圍有大部分被擬議酒店及其相關高尚購物商場所佔用。現時改

劃用途地帶的建議，所着重的是為本港一般居民提供房屋單位及休憩用地。改劃用途地帶的建議值得支持，因為該建議會有助香港處理現時房屋及公眾休憩用地短缺的問題。

11. 李月華女士表示，她是明愛九龍社區中心的社工，主要負責幫助九龍城及土瓜灣舊區的居民。這些地區很多居民的居住環境惡劣，並已輪候公屋單位五年或甚至七年。一些受市區重建影響的居民已遷離觀塘或深水埗，並希望在土瓜灣定居。不過，隨着「九龍城市區更新計劃」第二階段公眾參與活動展開，很多業主恐怕如果把其物業出租，他們所獲的賠償會較少。在很多個案中，租客被迫遷離其劏房。這個問題非常嚴重，甚至社會福利署亦不能應付大量的求助個案；在一些其他個案，劏房租金增加的幅度，甚至令租客不再符合申請關愛基金資助的資格。至於其他一些有房舍居住的市民，他們的居住情況非常惡劣，例如他們曾被從天花剝落的混凝土塊所傷。這羣人士中有些是年長的業主，不能負擔其單位的維修費用。這些居民知道他們或許不能直接受惠於批准改劃用途地帶的建議，但他們仍然支持申請，因為他們認為在啟德興建更多資助房屋，是正確的方向。因此，有關方面於短時間內收集到超過 1 000 個簽名支持這宗申請。期望城規會可多為貧窮人士着想，幫助他們改善生活。

12. 吳永輝先生表示，他們與政府相關的局及部門的討論並非完全成功，因為政府各局及部門都有其自行制訂的政策。由於城規會獨立於政府的架構，因此期望城規會可批准這宗改劃用途地帶的申請，並指示政府進行相關研究，以幫助貧窮人士。

13. 黎廣德先生陳述下列要點：

- (a) 申請人已花了約 15 個月的時間擬備這宗申請，並已就擬議修訂項目與政府多個相關的局及部門進行討論，而改劃用途地帶的建議亦已修訂數次，以納入相關的意見。提交這宗申請是為社會服務，倘申請獲准，申請人也不會受惠；

- (b) 這宗申請已獲得運輸及房屋局和路政署在政策上予以支持，以及市民的支持。期望城規會從優考慮改劃用途地帶的建議；
- (c) 申請人明白並尊重啟德的規劃歷史，因此政府的計劃的主要部分(包括體育園區及都會公園)均保留在改劃用途地帶的建議內。改劃用途地帶的建議不大會對啟德的推行時間表造成重大的延誤，因為政府仍未就體育館向立法會申請撥款，亦未就體育園區的設計及運作進行招標工作；
- (d) 政府相關的局及部門大多是對改劃用途地帶的申請表示關注而非提出反對，而關注事宜可以通過進行詳細研究得以解決。例如，水務署關注啟德的供水設施未必可以應付額外的用水需求，是可輕易解決的。至於對交通的關注事宜，連接啟德的兩個港鐵站有足夠的載客容量以配合改劃用途地帶申請所建議增加的人口對交通的需求。不過，申請人未能從政府或香港鐵路公司取得相關數據，以回應他們的關注事宜。由於申請人未能取得相關數據，倘改劃用途地帶的申請被拒絕純粹是因為沒有向城規會提交這些數據，實在於理不合。要求申請人擬備費用高昂的評估以支持這宗申請，也是不切實際。相關政府部門可在稍後階段擬備該等費用高昂的評估；
- (e) 由於體育館的覆蓋面積佔「其他指定用途」註明「體育館」地帶的整體面積少於 40%，因此有空間調整政府就體育園區所作的建議。由於改劃用途地帶的申請只建議把「其他指定用途」註明「體育館」地帶的面積縮減 9%，所需體育設施可通過更具創意的設計，全部保留在經修訂的「其他指定用途」註明「體育館」地帶內；以及
- (f) 改劃用途地帶的申請涉及重大的公眾利益，因為增建的資助房屋單位不單會為約 30 000 名居民提供居所，也會作為「調遷地點」，以加快九龍城、土瓜灣及較舊的公共屋邨(例如彩虹邨)的重建。有鑑於此，期望城規會同意改劃用途地帶的申請。

14. 葉子季先生在回應主席的提問時表示，雖然當局歡迎改劃用途地帶的申請，因為該申請旨在增加啟德的房屋供應，但是他認為啟德的規劃須予全面考慮。啟德的規劃歷史悠長，而在分區計劃大綱圖所顯示的布局是經廣泛的公眾參與活動後才得出來。在現階段修訂啟德的規劃，必須提供有力的理據，而經修訂的計劃亦須顯著優於原本的計劃才可。規劃署不支持這宗申請的主要理由並非因為申請人並無提交相關技術評估，而是申請人的建議所展現的布局較差，未能達到原本計劃所擬的目標。就原本的計劃，所採納的是「綠茵場館」概念，三個體育館位於相對靠近的地方，以便為體育設施及支援服務營造協同效應。不過，在改劃用途地帶的建議內，「其他指定用途」註明「體育館」地帶的西北部擬作住宅用途，而副場館則遷往原本規劃為都會公園的地方。擬議的布局有三大主要問題。首先，室內體育館會太接近住宅發展項目，「綠茵場館」的概念不再可行。第二，由於都會公園會有很大部分被副場館取代，都會公園不能再為訪客由較寬廣的前停機坪走向狹長的前啟德跑道時提供視覺紓緩。再者，遷徙副場館亦會大大縮窄海濱長廊的闊度，干擾在都會公園內由東向西的行人通道。第三，雖然把「商業(4)」地帶改劃為「休憩用地」地帶，足以抵償都會公園所失的地方，但是擬議都會公園的延伸部分狹長，會對都會公園的整體設計構成限制。

[陳祖楹女士於此時到席。]

15. 民政事務局副秘書長(2)麥敬年先生在回應主席的問題時表示，民政事務局的意見已記錄在文件內。體育園區是由政府資助的社區基礎設施，而園區的整體概念，旨在為本港整體社會打造一個充滿活力及交通暢達的體育園。預期體育園區會在重振及起動九龍東方面，肩負重任。為此，在體育專用區域內會關設大量的免費休憩用地，而從「其他指定用途」註明「體育館」地帶剔出 1.9 公頃，會對落實體育園區的整體概念造成負面影響，導致關設一些擬議設施(例如單車徑、緩跑徑、兒童遊樂場、為長者而設的設施及郊遊地區)，或許不再切實可行。最重要的是，改劃用途地帶的建議把三個龐大的體育館排成直線，大大偏離了預期體育園區的設計。

16. 建築署總工程策劃經理／303 黃立輝先生在回應主席的提問時表示，副場館除了是主場館的輔助設施外，也是公眾可

使用的社區設施。根據改劃用途地帶的建議，副場館與擬議土瓜灣港鐵站的距離長達一公里，與擬議啟德站相距更遠。對於學童(他們是副場館的其中一些特定使用者)來說，步行距離實在太遠。關於人潮疏散，政府已就事宜委託進行數個顧問研究，結論是體育園區的現有布局可讓 50 000 名觀眾在約 20 分鐘的時間內離開主場館。至於擬議行人通道，改劃用途地帶建議所訂的闊度較現有布局的為窄，倘同意改劃用途地帶的建議，則可否同樣有效地疏散觀眾，實在成疑。

17. 一名委員表示，改劃用途地帶申請的質素很高，較私營機構提交的一些其他申請為佳。改劃用途地帶建議的某些方面較原本的布局為佳。這名委員認為，在考慮改劃用途地帶的申請時，城規會所作的決定，不應受制於啟德的規劃歷史。這名委員詢問，倘城規會同意改劃用途地帶的申請，對於啟德發展區的施工會否有任何影響。葉子季先生表示，倘城規會同意改劃用途地帶的申請，則分區計劃大綱圖便要作出修訂。再者，由於改劃用途地帶的建議涉及對體育園區及都會公園作出重大改動，因此或須進行與先前相若的廣泛公眾參與活動。此外，由於政府已就啟德發展區的不同部分委託顧問進行多項可行性研究和技術評估，倘小組委員會同意改劃用途地帶的申請，則表示該等研究和評估須重新展開。預計會導致啟德發展區的施工延誤數年。此舉不符合整體公眾的期望，他們大多認為經過多年的規劃及諮詢，正是開展啟德發展區施工的適當時間。在現階段對啟德發展區的計劃作進一步修訂，或會影響已動工興建的道路和發展項目。

18. 同一名委員詢問，政府是否有任何意向修訂啟德的規劃，以便增加區內的發展密度。葉子季先生表示，根據二零一三年及二零一四年的《施政報告》，九龍東的轉型會有空間增加啟德的住宅及商業發展的發展密度。為此，土木工程拓展署及規劃署已委託顧問進行研究，以探討相關事宜。與申請人的建議有所不同，該研究的目標是在無須大幅改變現有的布局及該區的規劃原則下，增加區內的發展密度。該研究也確定擬增加的發展密度不會令現有或已規劃的基礎設施超出負荷，或對環境造成任何負面影響。根據這方針，不會延誤啟德已規劃設施的施工。

19. 李禮賢先生表示，公眾並沒有獲告知政府所進行的研究依據何在，但倘若該區的發展密度會增加，便須修訂分區計劃大綱圖。倘政府就增加發展密度提出的建議並不令人滿意，城規會應要求政府研究其他可更妥為達到規劃目標的建議。城規會也可要求政府在其研究內包括就改劃用途地帶建議的某些方面進行調查，評估是否可行，例如遷置副場館、對都會公園作出變更及刪除酒店帶。

20. 土木工程拓展署總工程師／九龍盧錦欣先生在回應一名委員的提問時表示，啟德的道路及其他基礎設施是根據現時分區計劃大綱圖顯示的布局而進行規劃及設計。由於部分基礎設施已動工興建，倘對計劃人口作出重大改變會影響建造工程，並會延誤推行時間表。再者，啟德發展區是《環境影響評估條例》下的指定工程項目，因此已為啟德發展區進行環境影響評估。倘對計劃人口及擬議基礎設施作出重大改變，或須進行新的環境影響評估。

21. 盧錦欣先生在回應兩名委員的提問時表示，在擬備分區計劃大綱圖時，沙田至中環線的港鐵路線仍未有定案，因此分區計劃大綱圖所顯示的路線只供參閱。自此以後，路線已作出修訂，並獲行政長官會同行政會議批准。新的港鐵土瓜灣站會位於宋皇臺公園附近。須注意，申請人的改劃用途地帶建議不會對港鐵的路線有任何影響。不過，有關建議或會對啟德隧道造成影響，因為在設計該隧道時，是假設上面沒有建築物。倘改劃用途地帶申請獲同意，便須進行更多研究，以決定對啟德隧道的影響範圍。

22. 吳永輝先生陳述下列要點：

- (a) 由於體育園區的範圍寬廣，相對狹窄的行人通道不會對人流疏導造成重大的問題。如有需要，體育館的位置可作出調整，以確保有足夠的行人通道疏散人羣。再者，擬建的高架鐵路環保連接系統有助把觀眾接送到港鐵車站；
- (b) 申請人已經非常審慎，以確保改劃用途地帶的建議不會導致賣地計劃有任何延誤；

- (c) 建議重新啟動啟德的規劃過程並非只有申請人。政府亦擬增加啟德的住宅及商業項目的發展密度。改劃用途地帶的建議較政府的計劃為佳，因為擬建都會公園延伸部分會沿海濱闢設更寬闊的休憩用地。政府應考慮把改劃用途地帶的建議納入其研究；以及
- (d) 改劃用途地帶的建議不會對港鐵的路線造成任何影響。

23. 李禮賢先生表示，在啟德用地的所有擬議用途中，就應付本港居民需要的優先次序而言，酒店帶位列最低。西九龍、香港迪士尼樂園及海洋公園均有擬議酒店發展，亦有其他擬議酒店發展可為遊客提供另類住宿選擇。因此，海旁區不應用作興建酒店，但應改劃作其他更適當的用途。

24. 黎廣德先生表示，似乎規劃署的投影片所顯示運動場的圖則有誤導之嫌，因為在改劃用途地帶的建議內，主場館的覆蓋面積形狀不規則，較政府的計劃所顯示的為大。葉子季先生表示，當局是根據申請人提交的繪圖來擬備圖則，有關繪圖載於文件的圖 Z-1。

25. 黎廣德先生表示，改劃用途地帶建議的技術問題可在詳細設計階段解決。關於體育園區的人流疏導問題，副場館距離港鐵站較遠實際上有助疏散人羣，因為觀眾的步伐不同，不會同一時間蜂湧至港鐵站。至於關注延誤啟德發展區的施工，倘小組委員會同意改劃用途地帶的申請，明顯會增加政府的工作，但倘額外的工作並非計劃程序的重點工序，則可能不會延誤啟德發展區的施工。政府在現階段似乎不肯定會延誤啟德發展區的施工多久。為此，城規會應考慮，同意改劃用途地帶的建議所得的公眾利益，是否較增加政府工作的關注更為重要。

26. 吳永輝先生在回應副主席的提問時表示，如有需要，啟德發展區的住宅及旅遊業部分可進一步加以平衡。例如，倘同意改劃用途地帶的申請，則位於前啟德跑道的東北部的一些住宅用地，在有需要進行更多酒店發展時，可改劃為「商業」地帶。不過，考慮到郵輪碼頭未盡其用，因此無須在啟德進行更多酒店發展。

27. 一名委員詢問，就啟德進行公眾參與活動期間，申請人有否向政府提交他們的建議。吳永輝先生表示，改劃用途地帶的申請是因應現時公屋及居屋發展的土地短缺，以及公眾對在海濱興建優質公園的需求而提交。改劃用途地帶的建議對啟德發展區的施工所造成的影響程度，會與政府最近建議增加啟德的發展密度所造成的相若。

28. 由於申請人的代表並無進一步提出要點，委員也沒有其他提問，主席告知他們這宗申請的聆聽程序已經完成。小組委員會在他們離席後會商議這宗申請，並在稍後把小組委員會的決定通知申請人的代表。主席多謝申請人的代表及政府的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

[劉文君女士於此時到席。]

29. 一名委員表示，難以肯定政府擬在啟德增加的人口數目是否與申請人所建議的相若。倘兩項計劃的擬議人口增加大致相若，則應優先考慮政府的方案，因為對現有布局所作出的改變較少。從城市設計的角度而言，運動場排成直線的擬議安排並不理想。擬在體育園區以北增加住宅用地也不獲支持，因為缺乏相關技術評估數據。不過，擬對酒店帶作出的變更有可取之處，可進一步研究是否可行。

30. 一名委員不支持這宗申請，因為落實啟德發展區已用了很長時間。不過，改劃用途地帶的建議有可取之處；儘管政府各局及部門大多數不支持這宗申請，他們的意見主要屬技術性質，可在進一步評估後處理。這名委員希望就政府增加啟德的計劃人口所進行的研究獲得更多資料。

31. 一名委員表示，郵輪碼頭仍未完全發展，因為郵輪公司要花數年時間才調配其船隻到香港。不過，停泊在郵輪碼頭的郵輪數目已見增加，而且郵輪旅遊的需求有明顯上升的趨勢。啟德郵輪碼頭面對的主要問題是毗鄰地方沒有足夠的支援設施。很多郵輪乘客須前往九龍其他地方尋找旅遊景點，因此不宜在現階段剔除啟德發展區的旅遊配套設施。

[李偉民先生於此時到席。]

32. 一名委員不支持這宗申請，並表示雖然申請人就酒店帶所提的建議有可取之處，但是改劃用途地帶的建議大致屬零碎片面。現時的「綠茵場館」概念是經過深思熟慮而制訂的，倘在現階段修改體育園區的布局，可能會造成無法預見的影響。香港大球場的例子顯示大型體育設施對交通造成的影響，所遍及的範圍可以很廣泛。因此，既未有詳細分析擬修改體育園區的布局 and 增加北鄰地方居住人口達 30 000 人可能造成的影響，小組委員會不應支持改劃用途地帶的申請。

33. 一名委員不支持這宗申請，並表示把啟德作為體育和旅遊焦點是經多年研究及公眾參與後作出的建議，因此不宜同意改劃用途地帶的申請，因為方案性質零碎，而且缺乏相關技術評估的支持。再者，倘把「其他指定用途」註明「體育館」地帶的北部改劃為住宅用途，便無法突出啟德作為體育和旅遊焦點的規劃概念，而該區會與附近例如土瓜灣及九龍城等住宅區沒有分別。

34. 一名委員同意在上一段所記述委員的意見，並表示申請人的申請書優點不足，難以令小組委員會同意改劃用途地帶的申請。

35. 主席表示，改劃用途地帶建議的其中一個問題是，倘把副場館遷往都會公園原擬所佔用的地方，都會公園便不能作為前停機坪及前啟德跑道的連接點。再者，刪除酒店帶會令郵輪碼頭與附近地區難以產生協同效應。

36. 秘書表示，「綠茵場館」概念是宏大概念的一部分。該宏大概念是建設連接整個啟德區的綠化網絡。訪客可由北面的擬建啟德站步行，途經位於啟德中央的體育園區及都會公園，到達南面的旅遊中心，整個環境都是翠綠一片。就改劃用途地帶的建議，申請人擬把副場館遷往前啟德跑道的北部，以騰出地方進行擬議住宅發展。不過，前啟德跑道的闊度僅可容納副場館，訪客須通過很狹窄的海濱長廊，才可到達前啟德跑道的南面。

37. 秘書續說，政府現正進行研究，以探討在無須對該區的現有布局及城市設計架構作出大幅改變的情況下，增加啟德發展區的發展密度是否可行。該研究會探討增加現時住宅地帶的發展密度的可行性，也會考慮把南停機坪改劃作商業用途，以配合起動九龍東的規劃概念。至於前啟德跑道的南部，當局或會用作擴建郵輪碼頭，以包括第三個泊位。為向郵輪碼頭及旅遊中心提供最佳的支援，會保留海濱的酒店帶，但會在研究內探討增加其最高發展密度的可行性。以時限而言，預計研究所建議的修訂項目不會令啟德發展區的施工有任何重大延誤。該研究預計於二零一四年年中完成，並會於稍後向城規會提交，以供考慮。小組委員會先前亦已核准數份要求略為放寬啟德的擬議住宅及商業項目的發展密度的規劃申請。這宗改劃用途地帶申請的目標大致上符合政府計劃的目標，儘管申請人所採用的方法與政府不同。

38. 一名委員表示，當局可考慮把混合用途發展的概念納入啟德發展區內，方法是例如在單幢建築物內通過縱向而非慣常的橫向整合，納入住宅用途及酒店用途。秘書表示，啟德分區計劃大綱圖是首份採納「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的分區計劃大綱圖，預期土地用途可以縱向進行混合發展。「其他指定用途」註明「混合用途」地帶也載於其他分區計劃大綱圖，例如西南九龍分區計劃大綱圖。城規會在適當時會繼續在其他分區計劃大綱圖採納「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。

39. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 啟德分區計劃大綱圖已訂明有關的規劃、土地用途及城市設計架構，為該區的發展提供指引。就分區計劃大綱圖的土地用途達成公眾共識之前，當局已進行廣泛的規劃過程及公眾參與活動。對啟德的規劃作出的擬議變更並不可取，因為有違體育園區、都會公園及酒店帶的原本規劃概念。申請人未能證明在仍可達到相同規劃目標的情況下，其建議會較現時分區計劃大綱圖的計劃更為優越；

- (b) 擬議體育園區的修訂布局並不理想，因未能達到分區計劃大綱圖所預期的「綠茵場館」概念。擬把副場館遷往前啟德跑道北部規劃作都會公園的位置，或會令人流造成樽頸地帶，尤以體育園區人羣疏散的時候為然。擬縮小體育園區的地盤面積及遷往體育設施使之排成直線後，會引致嚴重的物流及保安問題，更會對公眾享用擬議體育設施造成負面的影響；
- (c) 擬在前啟德跑道的西南部闢設一層的升高綠化空間及把底層作商業／社區用途，作為取代受影響都會公園的方案，這安排並不可取，因為會與地面的綠化網絡分隔開來，以致影響海濱長廊的設計及接達，並阻擋沿前啟德跑道的維港景致。此外，闢設升高的休憩用地並非重置都會公園地面休憩用地的對等安排；
- (d) 擬把原本預留作酒店帶的用地改劃為「商業(4)」地帶會減少有潛質用作酒店發展的用地供應，有礙應付對酒店房間日漸增加的需求，並且對發展啟德為本港旅遊樞紐的規劃意向和本港的整體旅遊業發展造成負面的影響；
- (e) 申請書並沒有提供任何評估，以評定擬議修訂對該區的交通、噪音、空氣質素、排污、供水、通風及基礎設施容量整體所造成的影響。擬議住宅發展可能會受道路交通噪音、廢氣及遷移體育設施所帶來的滋擾所影響，而申請書也沒有提供評估或緩解措施以確定環境是否令人接受，以及回應相關的環境關注事宜；以及
- (f) 擬議用途地帶修訂會影響啟德發展區的如期落成及施工，不符合公眾對盡快落實啟德發展區的期望。」

[李律仁先生及許智文教授於此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

港島區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/H8/6 申請修訂《北角分區計劃大綱核准圖
編號 S/H8/24》，把位於北角寶馬山校園徑的
申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為
「休憩用地」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H8/6 號)

40. 秘書報告，李律仁先生已就此議項申報利益，因為他有近親在申請地點附近居住。委員備悉他已離席。邱浩波先生亦就此議項申報利益，因為他在申請地點附近擁有物業。由於從他的物業不能直接眺望申請地點，委員同意他可留在席上。

簡介和提問部分

41. 主席報告，申請人當天早上提交了一份關於體育場地使用情況的文件。該份文件已在會上呈閱，以供委員參閱。

42. 港島規劃專員姜錦燕女士及高級城市規劃師／港島黎惠珊女士，以及申請人的下列代表此時獲邀到席上：

李禮賢先生 (Mr Ian Brownlee)

陳慕然女士

張連棣女士

Mrs Kellie Alexander

Ms Tonya Porter

Mr Kashimura Fujio

佐藤亨先生

蔡小煦女士

Mr Niall Bennie

李華愛女士

Mr Zan Anastovski

黃耀斌先生
呂蓓卡女士
陳欣茵女士
蔡冠偉先生
張群羊先生
莊麗華女士
黃緯能先生

43. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請高級城市規劃師／港島黎惠珊女士向委員簡介這宗申請的背景。黎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要點：

建議修訂項目

- (a) 申請人建議在北角分區計劃大綱核准圖上把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以便把申請地點涵蓋的臨時體育場地變為永久發展項目；

申請人提出的理據

- (b) 校園徑及寶馬山道的學校羣已實際上組成了學校村。該體育場地由學校村融資、維修保養及管理，為各學校及公眾提供服務。自二零零七年以來，眾多學生、個別人士及第三者團體均曾使用該體育場地。學校村及市民大眾共用體育場地符合《香港規劃標準與準則》第三及第四章關於學校羣、與社區共用設施及提供康樂設施和休憩用地的規定。該區沒有其他體育場地適合供學校村使用；
- (c) 申請人已種植超過 9 000 棵樹及植物，以美化該地方。在申請地點關設永久體育場地可保存視覺景觀，並會對附近環境的通風造成正面的影響；
- (d) 根據申請地點所在的「政府、機構或社區」地帶劃分，容許的最高建築物高度為八層，日後發展項目會對附近環境的景觀、通風及交通造成負面影響。

擬議「休憩用地」地帶視為更恰當，因為可保留該地方的開揚特色；

- (e) 體育場地已成為漢基國際學校(下稱「漢基」)及學校村其他學校營運的基本組成部分。擬議的永久體育場地有利於學校進行長遠財政預算及課程設計；
- (f) 申請人於二零零七年投放了大量成本(超過 2 000 萬元)發展申請地點，因此合理地預期學校村可繼續享用該體育場地；
- (g) 申請地點鄰近的「休憩用地」(包括賽西湖公園、沿賽西湖大廈南面界線的「休憩用地」地帶、位於寶馬山道與慧翠道交匯處的「休憩用地」地帶、寶馬山道遊樂場及位於校園徑東邊的狹長「休憩用地」)，均由於其尺寸及／或地形，難以發展為大型的休憩用地；

政府各局及部門提出的意見

- (h) 教育局局長表示，所涉用地原本預留作學校用地，以興建小學。當局於一九九八年展開初步工程(包括工程可行性研究)，但由於東區區議會議員、相關分區委員會委員及位於寶馬山的學校校長表示反對，當時的教育署最終於二零零一年暫時擱置有關發展。二零零二年，當時的教育統籌局原則上在政策上支持以短期租約形式批出該用地供漢基作體育場地，是基於一項理解，就是申請地點的用途屬臨時性質，而體育場地對申請人及附近學校提供體育課是必需的。就這宗申請而言，教育局局長對於申請沒有意見，只要可維持現有的運作模式，即提供合理面積、可供學校上體育課的體育場地；根據短期租約把用地批租；以及由租戶／用戶自費進行維修保養。現時的「政府、機構或社區」地帶劃分，似乎可達至該教育用途。由於申請地點的長遠用途須予檢討，因此他認為倘在政策上支持以私人協約方式把申請地點批給漢基或申請人，並不恰當；

- (i) 發展局局長及土木工程拓展署港島及離島拓展處處長對這宗申請不表支持，認為申請地點的現有用途只是根據短期租約進行的短期用途，而政府目前正檢視申請地點的長遠用途；
- (j) 地政總署地政專員／港島東表示，申請地點是根據短期租約批予申請人，限作設有附屬設施的學校體育場地用途，而有關體育場地是與附近學校共用的。申請地點亦須於每日上午及周末的指定時間(視乎需要而定)開放給公眾使用。二零一二年，申請地點的現時租戶漢基曾要求當局以私人協約方式批地，以便在申請地點作永久學校體育場地用途，但由於缺乏教育局政策上的支持，該宗申請被拒絕；
- (k) 康樂及文化事務署署長對於改劃用途地帶建議沒有意見，但表示根據《香港規劃標準與準則》，該區目前或預測未來均沒有休憩用地短缺的情況。倘當局同意改劃用途地帶的建議，會令該區的休憩用地有額外的供應；
- (l) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀的角度而言，原則上不反對這宗申請。擬議的休憩用地與現有體育場地及附近的園景特色並非不相協調，預期不會對現有的園景資源及特色造成重大干擾；

公眾意見

- (m) 當局就這宗改劃用途地帶申請接獲 558 份公眾意見書，由附近住宅項目的業主立案法團、香港足球會 **Junior Soccer Programme** 的主席、附近學校的學生及家長、區內居民及市民大眾提交。除了兩名提意見人沒有表示意見外，所有提交意見書的公眾人士均同意申請人的意見。他們認為應該保留申請地點的體育設施及休憩用地。體育場地是該區寶貴的歇息空間。共用的安排是成功的管理模式，而申請地點是舉行體育活動的熱門場地。一個永久的體育場地既可讓附近學校作長遠投資，也可促進不同學校之間的學生交流活動。他們認為擬議改劃用途地帶可

確保體育場地繼續令市民受惠。該區沒有其他適合的休憩用地，供公眾及學校使用。倘申請地點發展作其他用途，會對區內人士造成干擾，導致交通擠塞。提意見人亦建議體育場地的開放時間應予延長，使公眾人士可更善用休憩用地；

(n) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不支持這宗申請。現概述有關評估如下：

(i) 申請地點是一塊政府土地，自二零零七年起由漢基以短期租約形式租用作為臨時學校體育場地。漢基曾向地政總署申請以私人協約方式批地，把申請地點永久作體育場地之用，但教育局並沒有在政策上支持把申請地點以私人協約方式批出；

(ii) 申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶，有關地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當區或(在適當情況下)鄰近地區居民的需要。根據現時「政府、機構或社區」地帶劃分，作為學校附屬用途的臨時體育場地是准許的用途。雖然現時的臨時體育場地於某些時段是開放給公眾使用，但它主要是作為鄰近學校的臨時學校設施。擬議的「休憩用地」地帶劃分不宜作學校設施用途；以及

(iii) 北角區的休憩用地整體供應有 3.8 公頃的剩餘，而寶馬山區現時也有數個動態及靜態休憩用地。因此沒有有力理據支持擬議的改劃用途地帶。

44. 主席繼而請申請人的代表闡述有關申請。李禮賢先生陳述下列要點：

(a) 漢基、香港日本人學校、鰂魚涌學校、聖貞德學校、樹仁大學、蘇浙公學、香港欖球總會、Little Tigers Football Club、Braemar Hill Heights Residents'

Association 及 Morning Tai Chi Group，均有派代表出席會議；

- (b) 自二零一二年十一月以來，申請地點是根據短期租約批予申請人使用，有效期為一年，此後每季續期。政府只要給予申請人三個月的通知，便可停止租約，並須騰空申請地點。為此，有關學校經常恐怕被迫放棄體育場地，而這是申請人要求把臨時體育場地轉為永久的理由之一；以及
- (c) 規劃署似乎誤會了這宗申請的目的。這宗申請實際上是要求把申請地點改劃為公眾休憩用地作公眾康樂用途，而不是要求把臨時體育場地改為永久的學校設施。此點在規劃綱領第 6 段已清楚說明；因此，文件第 11.1(a)及(b)段所載不支持申請的理由並不相關。

45. 陳慕然女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) 現時的「政府、機構或社區」地帶劃分准許作廣泛類別的發展及建築物用途，樓高可達至八層。相反，擬議的「休憩用地」地帶劃分會優先考慮在申請地點發展擬議永久體育場地；
- (b) 位於申請地點的體育場地實際上是作休憩用地用途，由學校村、相關機構及區內居民有效率地共用。從規劃的角度而言，體育場地為附近地區帶來視覺調劑，對於通風及交通情況也有正面的影響。因此，臨時體育場地應改為永久發展。短期租約及有關土地行政事宜，不應是城規會的相關考慮因素；
- (c) 申請人已在申請地點就基礎設施及種植樹林投放大量金錢(超過 2 000 萬元)。他們不曾預計體育場地只會用六年。目前，申請人負責管理體育場地由各個使用者訂用的時段，他們準備繼續管理及維修保養體育場地，直至康樂及文化事務署(下稱「康文署」)接管為止；

- (d) 該體育場地有真正需求。有關場地不單是學校村使用，其他相距申請地點較遠的學校(例如蘇浙公學及樹仁大學)也有使用。須注意，蘇浙公學校舍毗連由康文署管理的足球場及籃球場；不過，蘇浙公學寧願使用申請地點的體育場地，顯示並非任何休憩用地均可作體育場地之用或替代申請地點的體育場地；
- (e) 在過去六年，體育場地已令很多學生、區內居民及機構使用者受惠。很多市民均支持這宗申請；
- (f) 教育局支持在申請地點設置體育場地，並認為體育場地是相關學校的運作所需。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦認為，在申請地點的擬議休憩用地用途可予接受；
- (g) 至於康文署表示倘同意擬議改劃用途地帶，則區內的休憩用地有額外的供應，申請人認為改劃用途地帶的建議會令區內休憩用地的整體面積得以維持。根據《香港規劃標準與準則》，休憩用地在功能上必須配合有關用途及位於方便服務對象前往的地點；亦須考慮斜坡坡度及闢設在適當的位置；最重要的是，不應純粹因為要符合有關地區的休憩用地需求而把某個地方當作休憩用地。在規劃休憩用地時，應恪守《香港規劃標準與準則》的嚴格準則；
- (h) 不過，在申請地點周圍有很多休憩用地，並不符合《香港規劃標準與準則》的準則。這些休憩用地各自的問題描述如下：
 - (i) 賽西湖公園有很大部分並無開放給市民使用。開放給市民使用的只是已鋪築地面作靜態康樂活動的部分，或是種有植被的陡峭山坡；
 - (ii) 位於賽西湖大廈後面的狹長「休憩用地」地帶大部分用作苗圃、行車道、人造斜坡及大

溝渠，並非作公眾康樂活動，而是作私人用途；

- (iii) 申請地點東鄰的「休憩用地」有一個極其陡峭的山坡；
- (iv) 位於申請地點南面較遠處的「休憩用地」是一塊較像美化市容地帶的狹窄土地；以及

- (i) 申請地點是附近地區其中一塊非常罕有的合適休憩用地。此外，注意到申請地點的球場、足球／欖球場和緩跑徑是《香港規劃標準與準則》所識別作「主流康樂活動」的設施，因此認為申請地點是區內唯一可為居民提供合適體育場地的休憩用地。

[林光祺先生於此時離席。]

46. 佐藤亨先生表示他是香港日本人學校中學部的校長。該校是國際學校，為香港的任何國籍人士提供教育，但大部分學生屬日本籍。該校沒有對區內人士作出很大貢獻，但是很感謝香港特區政府及區內人士的整體支持。對學校而言，與漢基聯營體育場地是回饋區內人士的一個方法。通過提供財政資助以建造及營運體育場地，使區內眾多學校、體育會所及區內人士得以享用體育設施。他認為該體育場地對區內人士是必需的，而該校日後會繼續與漢基合作。

[張孝威先生於此時暫時離席。]

47. Mrs Kellie Alexander 表示她是漢基的體育及活動總監及運動場地經理。她陳述下列要點：

- (a) 會上呈閱的文件提供有關體育場地使用率的詳盡數據，可見在二零一三年內，有關學校(不包括漢基及香港日本人學校)使用體育場地的時間合共為 19 650 分鐘，即這些其他學校平均每個上學日都花大約 1 小時 25 分鐘在體育場地。這個數字顯示，使用率在二零零九至二零一三年的五年期間增加了 10 倍；

- (b) 體育場地 in 周末的使用率亦有大幅增長。二零零九年，體育場地只在星期六開放。至二零一三年，體育場地在星期六及星期日均開放。在二零一三年的周末期間，社團已使用體育場地達 182 次，相比二零零九年周末期間只使用體育場地六次。這個數字顯示體育場地的使用需求正在增長。倘體育場地不能供市民使用，他們須另覓地方以舉辦賽事，對康文署其他設施會造成額外壓力；以及
- (c) 文件第 10.4 段述及，「休憩用地」地帶並非作學校設施的適當地帶劃分。不過，倘沒有體育場地，則學校村的 9 140 名學生及區內居民便沒有適當的休憩用地進行體育課及社區活動。學生須乘搭巴士往維多利亞公園或跑馬地上體育課。如此便會引起或遇到三個主要問題。第一，康文署的設施通常很難預訂；第二，步程會引起污染及增加交通擠塞；第三，學生在前往體育設施途中會浪費寶貴的時間。有見及此，申請人認為「休憩用地」地帶是申請地點的合適地帶劃分；

48. Ms Tonya Porter 是漢基小學部的校長。她陳述下列要點：

- (a) 體育場地可就有固定形式的運動為學生提供練習及比賽的機會，以及接待其他學校的隊伍。這些有固定形式的運動令學生終生受惠，並協助他們培養廿一世紀的技巧，包括彼此協作、團隊精神、解難能力及同理心。體育場地亦提供機會讓學生進行無固定形式的遊戲，學生在上下午都可樂在其中；
- (b) 雖然很多香港人熱衷於運動，但是根據最近一份報章特稿，香港兒童的體能較西方的同齡兒童遜色。此外，現今的兒童一般比不上 30 年前青少年的體格健康，而亞洲的倒退情況較諸其他地方嚴重兩倍。須注意，恒常運動令學生更健康，亦有助改善他們的專注力及學術表現。此外，當學生玩耍時，他們可透過獨立思考及互相協作，發揮創意。申請人認為該體育場地可為香港人提供機會進行有固定

形式及無固定形式的遊戲，兩者都令他們終生受用；以及

- (c) 漢基的另一關注事項是安全。經多年使用後，該體育場地有需要重鋪地面；不過，倘有關學校不獲承諾可繼續長期使用該體育場地，要進一步注資實有困難。此外，學校通常會在一年之前計劃其課程及時間表。在沒有肯定體育場地可繼續供使用的情況下，實難以就體育堂、運動賽事及無固定形式的遊戲剪裁一個安全、計劃周全的課程。希望城規會考慮這宗申請時，會顧及體育場地所進行的有固定形式及無固定形式遊戲，會為學生及市民帶來裨益，因為可培養對他們終生受用的健康習慣。

49. 李禮賢先生陳述下列要點：

- (a) 申請地點的體育設施需求極大，並且是永久及持續的需求。永久保留體育場地對公眾有莫大裨益。問題是如何能好好滿足需求；
- (b) 至於規劃署不支持申請的理由(a)，雖然教育局並沒有在政策上支持以私人協約方式批出申請地點，但曾提述體育場地對漢基及附近學校至為重要。須注意的是，這宗申請要求把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以發展公眾休憩用地，而有關事宜並非教育局的責任，而是民政事務局。不過，民政事務局並沒有從政策的角度，就這宗申請提供任何意見；
- (c) 至於現正由發展局及土木工程拓展署就申請地點進行的長遠用途檢討，須注意，申請人並沒有獲告知檢討的目的，雖然或許這正是當局拒絕永久批地申請及不能批給申請人較長批租期的理由。政府正進行的檢討，亦顯示當局正考慮把申請地點改作政府、機構或社區設施以外的其他用途。由於檢討仍在進行，以私人協約方式批地的申請不獲從優考慮，而教育局也未能就永久的體育場地給予政策上的支持。這樣已導致出現循環論據，而唯一解決方

法是把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映在申請地點闢設公眾休憩用地的永久需要；

- (d) 擬議「休憩用地」地帶符合《香港規劃標準與準則》第三章關於與其他學校及社區共用學校設施的準則，也與《城市規劃條例》弁言的理念一致，因為可促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。有關改劃用地的建議也在完善體育設施及體育普及化方面，分別配合二零一四年《施政報告》第 180 及 184 段所述；
- (e) 把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶的建議，更能反映申請地點目前的用途及公眾對永久體育場地的長遠需要。該區並沒有其他用地可作申請地點的同一用途。申請地點東鄰及南面較遠處有兩塊其他「休憩用地」，但不適合作休憩用地發展，而康文署亦無意把它們發展成永久休憩用地。如有需要，城規會可考慮把該兩塊用地改劃為「政府、機構或社區」地帶或一些其他更合適的用途地帶，以交換把申請地點改劃為「休憩用地」地帶，供市民作動態康樂用途；
- (f) 至於規劃署不支持這宗申請的理由(c)，須注意在某個區闢設休憩用地不應只根據現有及已規劃的休憩用地的面積，而是遵守《香港規劃標準與準則》第四章關於闢設休憩用地的嚴格規定。例如：《香港規劃標準與準則》訂明，康樂活動對整個社會的裨益至為重要，須批地作有關用途。這亦是城市設計不可或缺的土地用途元素。《香港規劃標準與準則》也述及，在規劃休憩用地時，須顧及主流康樂活動所需的數量、休憩用地的質素、有關典範和理想／願景。倘只是計算休憩用地的面積而沒有留意實際情況(例如現有設施的水平及其用途)，並不符合真正的理想／願景；
- (g) 在北角分區計劃大綱圖上，有很多「休憩用地」並不符合《香港規劃標準與準則》所訂的嚴格準則。

例如賽西湖公園的面積應折減約 60%，因為公園約一半的面積是作私人用途，而且公園有陡峭的山坡。維多利亞公園距離寶馬山區太遠；此外，它是區域公園，經常用作非康樂活動，例如作市集和聚會場地。銅鑼灣工程項目所建造的填海地方亦距離學校太遠，而且位置接近主要道路，因此不適合作動態康樂活動。經仔細分析後，認為北角區的休憩用地實際上短缺了約 10 公頃。位於申請地點的擬議休憩用地(面積為 0.726 公頃)，是附近唯一的平坦及可用的公眾休憩用地；

- (h) 至於規劃署不支持這宗申請的理由(b)，規劃署在文件第 10.5 段表示，在「休憩用地」地帶關設的休憩用地類別，應由康文署決定。不過，此看法並不正確。通過審視「休憩用地」地帶的用地特色及區內環境，以決定擬議休憩用地是否符合規劃準則及主流康樂活動的設計規定，乃屬規劃事宜。從這角度而言，所涉體育場地符合主流康樂活動的規劃準則及設計規定。因此，改劃用途地帶的建議具有力理據支持；
- (i) 有關學校已表明，只要康文署不須使用該用地，它們會繼續管理及維修保養擬議「休憩用地」地帶的體育場地。在這方面，京士柏運動場已有一個同類的先例，該「休憩用地」由香港欖球總會負責管理。這項安排容許香港欖球總會以靈活創新的方法管理京士柏運動場，為期七年。也有嚴格規則要求共用設施，讓公眾可使用有關設施。就這宗申請的體育場地而言，可採納同一方法，直至康文署決定接手管理該用地為止。這樣，有關學校及市民可通過康文署的預約系統，享用該體育場地的設施；
- (j) 這宗申請獲公眾的支持。倘建議作其他土地用途(例如住宅發展)，預期很多市民會提出反對；以及
- (k) 總括而言，他引述南華早報最近一篇特稿，談及「最近的研究顯示，年青人的體能非常不合標準，理由是缺乏設施，而家長迷信書本學習，並且害怕

運動會令子女受傷。當局並無興建可作典範的運動場，以應付公眾的需要……儘管政府不斷表示憂慮醫護服務的成本，只是空談及虛偽的說法，除非當局着手投資在預防疾病方面，從提供清新空氣及培養體能活動的機會做起」。至於這宗申請，申請人並沒有要求增加政府開支，只是要求改劃正確用途地帶，以確保可保留公眾康樂設施，使數以千計的學生及成年人日後可長期使用該體育場地。

50. 李禮賢先生在回應主席的提問時表示，申請地點是北角區內唯一可供設置該類體育場地的地方，而可予公眾使用該場地的程度，視乎政府所訂定的要求而定。

51. 一名委員考慮到申請人應向地政總署而非城規會申請永久撥地，因此詢問這宗改劃用途地帶的申請是否交予不適當的當局處理。李禮賢先生表示，當五年租約即將屆滿時，有關學校很震驚地得悉政府只會按月續租。經與政府進一步磋商後，有關租約獲續期多一年，其後按季續期。由於學校對於體育場地有長期需要，他們於是申請永久撥地；不過，有關申請被地政總署拒絕。雖然康文署有責任提供體育場地供市民使用，但不能應付需求，而康文署也不大會在申請地點附近劃為「休憩用地」的地帶另闢體育場地。為此，有關學校提議興建及管理該體育場地，作為公眾休憩用地，並表示願意接受類似京士柏運動場提供予香港欖球總會使用的短期租約條款，按政府所規定，容許公眾使用該體育場地。倘短期租約屆滿後，政府欲接手管理有關設施，有關學校亦願意把體育場地交還政府。不過，為確保學校及市民可以長期使用體育場地，實有需要把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，使之成為永久的公眾休憩用地。因此，這宗申請並非向不適當的當局提交，而是期盼藉此有助學校較為確定體育場地的日後用途。

[陸觀豪先生於此時暫時離席。]

52. Ms Kellie Alexander 在回應一名委員的提問時表示，於周末期間，體育場地會由區內人士而非漢基及香港日本人學校使用。根據短期租約的條款，就公眾使用該體育場地而言，應優先考慮東區的社團。不過，他們亦接獲本港很多其他地區的團

體提出的要求；因此，體育場地一直以來均是供全港社羣使用。至於使用室內體育設施的可行性，須注意該體育場地的大部分使用者是要求進行足球及欖球的戶外活動，因此實有需要為學校及市民提供戶外體育場地。

53. 港島規劃專員姜錦燕女士表示，由於北角是已發展良久的地區，休憩用地的分布並不如新發展區一樣平均。不過，政府已嘗試在海旁一帶及前北角邨用地盡量加入休憩用地。

54. 姜錦燕女士在回應一名委員的提問時表示，北角的居民會否使用寶馬山區的休憩用地設施，視乎其個人喜好。當局注意到有區內居民寧願使用在鰂魚涌或銅鑼灣的休憩用地。

55. 李禮賢先生在回應一名委員的提問時表示，當局已為短期租約續期一年，其後按季續期。該一年期限已於二零一三年十一月屆滿。政府現時可隨時向申請人發出通知，租約便會於三個月內終止。這對於學校及市民是一個重大問題。

56. 由於申請人的代表並無進一步意見，委員也沒有提出其他問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成。小組委員會在他們離席後會商議這宗申請，並會在稍後把小組委員會的決定通知申請人的代表。主席多謝申請人的代表及政府的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

57. 一名委員表示，該體育場地既然主要由學校而非市民使用，申請地點現時的「政府、機構或社區」用途地帶是合適的。雖然申請人真正需要一個永久的體育場地，而北角區整體上欠缺體育設施；但是在申請地點闢設公眾休憩用地，只有相對較少的區內居民受惠。

58. 一名委員表示，現時的「政府、機構或社區」用途地帶適用於申請地點。申請人應就其私人協約方式批地的申請，繼續與地政總署聯絡。

59. 一名委員表示，雖然在申請地點附近的一些已規劃休憩用地並非立即可用，但把申請地點改劃為「休憩用地」地帶作

主要是學校而非市民使用的永久體育場地，或許不大合適。申請地點劃作「政府、機構或社區」用途地帶更為恰當，因為可讓學校優先使用作體育場地。

60. 秘書在回應一名委員的提問時表示，倘獲教育局在政策上的支持，申請地點或會批予學校使用。不過，由於沒有政策支持以私人協約方式把用地批給申請人，因此申請地點改為以短期租約批租。倘申請地點改劃為「休憩用地」地帶，便會由康文署發展作公眾休憩用地，以供市民使用。

61. 主席在回應一名委員的提問時表示，跑馬地馬場中央的休憩用地劃為「休憩用地」地帶，開放給市民使用。根據申請人的意向，這宗申請所涉的體育場地與上述休憩用地有所不同，因為該體育場地主要由各學校使用，只在學校不使用時才開放給公眾使用。

62. 主席續說，申請人在簡介中並無提述寶馬山區有兩個備有動態康樂設施的大型康樂場地，即劃入「休憩用地」地帶的天后廟道北角配水庫遊樂場，以及劃入「政府、機構或社區」地帶的雲景道配水庫遊樂場。兩個遊樂場均設有七人小型足球場及籃球場各一。

63. 一名委員建議請港島規劃專員向申請人解釋，告知可繼續就土地事宜與地政總署聯絡。主席亦建議請港島規劃專員向申請人解釋，告知旨在用作公眾休憩用地的「休憩用地」地帶，與主要用作學校設施的「政府、機構或社區」地帶的不同之處。委員同意有關建議。

64. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 並沒有政策支持在申請地點闢設永久體育場地，以作為學校設施；
- (b) 使用申請地點作體育場地(主要是學校設施)屬「政府、機構或社區」地帶的經常准許用途。擬議的「休憩用地」地帶劃分，並不宜作學校設施用途；以及

- (c) 根據《香港規劃標準與準則》的標準，該區的休憩用地供應並沒有短缺，而且申請地點附近有現有／已規劃的休憩用地，服務區內居民。擬把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，並沒有有力的理據支持。」

[陳祖楹女士於此時離席。]

[港島規劃專員姜錦燕女士及高級城市規劃師／港島姚昱女士此時獲邀到席上。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

就履行申請編號 A/H15/232-2 的規劃許可附帶條件(a)及(b)項的部分規定而提交資料－擬在劃為「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶的海洋公園興建酒店
(都會規劃小組委員會文件第 2/14 號)

65. 秘書報告，旅遊事務署由海洋公園公司代為提交資料，以示部分履行規劃許可附帶條件(a)及(b)項。林光祺先生現時與海洋公園公司有業務往來，他已就此議項申報利益。委員備悉，林光祺先生已離席。

簡介和提問部分

66. 秘書報告，文件第 13 頁的替代頁已在會上提交，供委員參閱。

67. 高級城市規劃師／港島姚昱女士借助投影片介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

背景

- (a) 就申請編號 A/H15/232，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零零八年十二月十九日批准

在海洋公園內興建三間擬議酒店(即「海洋酒店」、「漁人碼頭酒店」和「高峰水療度假酒店」)；

- (b) 鑑於擬議「海洋酒店」位處海洋廣場的顯要位置，委員對其設計表示關注，尤以其與海洋廣場的融合、視覺滲透度，以及對壽臣山住宅區的負面景觀影響為然。委員亦認為，擬議「海洋酒店」的建築物高度應予調低。小組委員會普遍認為，該計劃有改善餘地，以及其最終設計應受小組委員會監察。當局已施加規劃許可附帶條件，當中包括以下兩項：

(i) 規劃許可附帶條件(a)

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小組委員會或城規會的要求；

(ii) 規劃許可附帶條件(b)

提交經修訂的視覺影響評估，把上述規劃許可附帶條件(a)項收納在內，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (c) 申請人其後提交申請編號 A/H15/232-1，要求修訂只涉及擬議「海洋酒店」的核准發展參數。擬議修訂主要關乎減少總樓面面積、建築物高度及客房數量，從而整體降低酒店的結集程度，並增加客房的平均尺寸。二零一零年三月九日，規劃署署長運用城規會轉授的權力，批准有關申請，並施加與原先規劃許可相同的規劃許可附帶條件；

- (d) 二零一二年，申請人要求再延期四年才展開申請編號 A/H15/232-1 所涉及的發展。二零一二年十一月三十日，規劃署署長運用城規會轉授的權力，批准該申請編號 A/H15/232-2，並施加與原先規劃許可相同的規劃許可附帶條件；

- (e) 海洋公園公司在二零一三年初就擬議「海洋酒店」進行招標。為履行規劃許可附帶條件(a)及(b)項的

部分規定，申請人已提交了擬議「海洋酒店」經修訂的總綱發展藍圖和視覺影響評估；

提交與規劃許可附帶條件(a)有關的資料

- (f) 經修訂的總綱發展藍圖的發展參數，與申請編號 A/H15/232-1 的核准計劃的發展參數大致相同。不過，與申請編號 A/H15/232 的核准計劃相比，最新計劃的總樓面面積由 40 000 平方米減至 34 000 平方米，建築物高度由主水平基準上 53 米降至主水平基準上 45 米，或由八層減至六層(不包括地庫停車場)，客房數目亦由 660 間減至 495 間；
- (g) 經修訂的總綱發展藍圖中的計劃，與核准計劃有以下不同之處：(i)建築物座數由一座增至三座；(ii)建築形式原本為單獨一座，當中有一個圍封的庭院；現改為三座建築物，分別坐落在申請地點的周邊，當中建有一個人工湖；(iii)原先構思是在申請地點西部興建單獨一座建築物，現更改為在申請地點周邊興建三座建築物。鑑於這項改動，建築物的座向亦有所更改；(iv)內部布局、處所配置和擬議用途的分布有所更改；(v)出入口由原本申請地點的東部改為申請地點的北部(鄰近海洋公園入口)；以及(vi)樹木保護計劃、園景建築設計及園境設計總圖有所更改；
- (h) 申請人稱，更改經修訂的總綱發展藍圖中的建築形式，是為了符合最新的建築物分隔要求。根據經修訂的計劃，三座酒店建築物會盡可能分隔開。面向壽臣山和海洋廣場的分隔介乎 24 至 27 米，較最低的分隔要求(15 米)為多，從而增加申請地點的視覺滲透度。最矮的一座酒店建築物會建在靠近黃竹坑道的前緣，從而盡量減少對壽臣山住宅區造成的景觀影響；

提交與規劃許可附帶條件(b)有關的資料

- (i) 申請人已大致根據《環境影響評估條例》所規定的技術備忘錄和《〈環境影響評估條例〉指南》第 8/2002 號，進行視覺影響評估。就擬議「海洋酒店」，申請人挑選了五個觀測點(即「文麗雙築」的居民、葛量洪醫院的病人、訪客及員工、布力徑的居民及訪客，以及海洋廣場的旅客)，作為視覺上最易受影響的設施的代表；
- (j) 視覺影響評估結果顯示，倘在酒店項目的運作階段沒有採取緩解措施，影響會由不明顯增至中度；倘屆時會採取緩解措施，則影響會由不明顯減至輕微；

部門意見

- (k) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，在建建築物高度、樓宇體積及滲透度方面，擬議計劃較之前的計劃(編號 A/H15/232)有所改善。倘從東北及東南面眺望，雖然擬議建築物的配置或會令發展項目的體積看來較大，但擬議酒店的東北面會獲黃竹坑道沿路現有的樹木大幅遮蔽，而擬議酒店的東南面則鄰近海洋公園纜車總站的後面。因此，預計有關計劃不會產生重大景觀影響，視覺影響評估亦可接受；
- (l) 包括建築署及運輸署在內的其他相關部門對所提交的資料沒有負面意見或反對；以及

規劃署的意見

- (m) 申請人為履行規劃許可附帶條件(a)及(b)項的部分規定，提交了有關擬議「海洋酒店」的經修訂總綱發展藍圖。對於當中的建築形式、布局、設計、配置和建築物高度，以及視覺影響評估，規劃署根據文件第 7 段所作的評估不表反對。根據城市規劃委員會規劃指引編號 36A，除非原有核准計劃出現顯著改變；否則，倘因履行城規會所指定的規劃許可附帶條件而對核准計劃作出修訂，則無須另行提出規劃申請。請留意，小組委員會在批准原本申請時

施加了規劃許可附帶條件(a)，當時小組委員會認為計劃仍有進一步改善的餘地，並期望申請人就建築物設計及配置作出改動。申請人藉着減少總樓面面積和擬議「海洋酒店」的建築物高度，設法減低酒店的整體結集程度。面向海洋廣場及壽臣山會有兩個更為寬闊的建築物分隔空間，景觀會因此更為通透。在視覺上，降低酒店建築物的高度，亦與周邊層數較少的發展項目更為配合。是次提交資料，旨在跟進回應小組委員會的關注，並履行小組委員會施加的附帶條件。擬議「海洋酒店」的關鍵發展參數仍保持不變。整體而言，擬議修訂計劃較核准計劃有所改善。

68. 在回應一名委員的提問時，姜錦燕女士表示，由於核准計劃與目前的計劃的布局不同，難以比較各計劃之間的景觀影響。根據規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，目前的計劃的景觀影響可以接受。

69. 在回應一名委員的提問時，姜錦燕女士表示，海洋公園周邊地區大致由層數較少的政府、機構或社區設施和住宅發展所佔用。在較遠處的黃竹坑區，則有較高密度的發展。希望海洋公園內擬議酒店的設計，能與主題公園的氛圍互相配合。

商議部分

70. 經商議後，小組委員會同意所提交的資料已妥善地履行擬議「海洋酒店」的規劃許可附帶條件(a)及(b)項的部分規定。小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

「(a) 申請人須履行規劃許可附帶條件(a)及(b)項就其他兩間酒店的餘下要求，以及其他的規劃許可附帶條件。上述規劃許可附帶條件夾附於規劃申請編號A/H15/232-2的核准信內；以及

(b) 留意運輸署署長在文件第6.1.4段的意見，須要提交建築期間的交通影響評估報告。」

[主席多謝港島規劃專員姜錦燕女士及高級城市規劃師／港島姚昱女士出席會議，解答委員的詢問。她們此時離席。]

[黃仕進教授此時離席。]

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生及高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生此時獲邀到席上。]

荃灣及西九龍區

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

荃灣荃灣市地段第 393 號的「綜合發展區(7)」用地的
規劃大綱擬稿
(都會規劃小組委員會文件第 1/14 號)

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介荃灣市地段第 393 號的「綜合發展區(7)」用地的規劃大綱擬稿：

背景

- (a) 該用地的面積約為 14 160 平方米，位於荃灣楊屋道和馬頭壩道交界的西面；
- (b) 該用地原先在《荃灣分區計劃大綱圖編號 S/TW/19》上劃為「商業」地帶，最高地積比率為 9.5 倍。規劃署自二零零八年開始曾先後數次就該用地擬議發展的發展參數諮詢荃灣區議會。為回應荃灣區議會的意見，該用地的用途地帶及擬議發展的發展參數已作修訂；

- (c) 考慮到該用地位置適中及荃灣區議會就通風情況、發展密度及闢設休憩用地所提出的意見，規劃署建議把該用地改劃為「綜合發展區(7)」地帶。此外，分區計劃大綱圖的《註釋》亦訂明建築物高度限制、總樓面面積限制及劃設非建築用地的規定；
- (d) 二零一三年五月十六日，《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/30》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示。該圖已收納相關的用途地帶修訂。二零一四年一月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准荃灣分區計劃大綱草圖，而《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/31》獲核准一事已於二零一四年一月十七日根據條例第 9(5)條在憲報公布；

擬議發展

- (e) 「綜合發展區(7)」地帶的規劃意向，主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅暨商業用途，並提供公眾休憩用地和其他配套設施；
- (f) 該用地東部擬作商業發展，以阻隔交通噪音及廢氣排放的負面影響，並解決工業與住宅用途鄰接的問題。該用地西部擬作住宅發展；

發展參數

- (g) 就該用地的發展項目而言，最大總樓面面積為 99 120 平方米(相等於 7 倍的整體地積比率)，其中不少於 39 365 平方米的總樓面面積須作住宅用途，以及不少於 59 755 平方米的總樓面面積須作非住宅用途。假設每個單位的平均面積為 50 平方米，預計該用地可提供約 788 個單位；
- (h) 該用地實施兩級制的建築物高度限制。位於用地東部和西部的發展項目的最高建築物高度分別為主水平基準上 150 米和 100 米；

城市設計和劃設非建築用地的規定

- (i) 該用地的擬議發展須顧及多項城市設計考慮因素，包括錯落有致的建築物高度輪廓、「無平台」設計，以及採用切合需要的建築物布局及設計，以達致更佳通風效果和避免造成「屏風效應」；
- (j) 須在該用地的東西部之間劃設闊 38 米的園景非建築用地，並與眾安街並排，以改善通風情況。該非建築用地不應計入公眾休憩用地，並應由發展商提供，以及由發展項目商業部分的擁有人自費管理和維修保養。此外，該非建築用地應在合理時間內免費開放予公眾使用；
- (k) 須在該用地南部近荃灣公園以非建築用地形式闢設闊 25 米的通風廊。此外，不得在該處搭建任何構築物。然而，通風廊的實際走向及闊度或會有變，因須視乎準發展商所進行的空氣流通評估的結果及城規會是否在提交總綱發展藍圖階段接納有關評估；
- (l) 須沿楊屋道和馬頭壩道後移 5 米，並沿毗連御凱(荃灣市地段第 394 號)的西北面用地界線後移 10 米，以改善通風情況；
- (m) 所提交的總綱發展藍圖須收納視覺影響評估及空氣流通評估，以確保有更佳的視野及通風效果；

闢設休憩用地及景觀方面的規定

- (n) 須在該用地的商業部分提供不少於 1 300 平方米的地面公眾休憩用地。公眾休憩用地應由發展商提供，並由發展項目商業部分的擁有人自費管理和維修保養。此外，公眾休憩用地應在合理時間內免費開放予公眾使用；
- (o) 擬議住宅發展的每名居民須獲提供 1 平方米的私人休憩用地。此外，至少 30% 的用地面積須為綠化地

方，而其中至少一半的綠化地方須位於地面或行人易於到達的樓層；

- (p) 所提交的總綱發展藍圖須收納已訂明多項美化環境規定的園境設計總圖。日後的發展商須注意擬議發展與闊 38 米非建築用地及公眾休憩用地的鄰接問題；

行人通道及交通方面的規定

- (q) 日後的發展商須自費興建、管理及維修保養經該用地連接位於楊屋道／馬頭壩道交界的現有行人天橋與御凱(荃灣市地段第 394 號)的行人天橋。有關行人天橋須時刻開放予公眾使用。此外，須提供直接和無障礙的行人通道，以便經由該用地的商業部分連接天橋／行人通道系統及沿楊屋道的公共行人路；
- (r) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，所有泊車及上落客貨設施須設於地庫，而有關設施須符合運輸署署長的要求。此外，申請人須提交全面的交通影響評估，而有關情況須符合運輸署署長的要求；

其他技術評估規定

- (s) 申請人亦須提交環境影響評估和排水及排污影響評估；以及

未來路向

- (t) 倘小組委員會同意，規劃署會就規劃大綱擬稿諮詢荃灣區議會。所收集得的意見連同已適當收納相關意見的經修訂規劃大綱，會提交小組委員會進一步考慮及通過。

72. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應一名委員的提問時表示，因應荃灣區議會的意見，規劃大綱擬稿已收納有關設公眾休憩用地的規定。荃灣區議會關注倘擬議公眾休憩用

地全日 24 小時向公眾開放，會吸引露宿者聚集，因此建議只應在合理時間內開放擬議公眾休憩用地。

73. 陳偉信先生在回應一名委員的提問時表示，於二零零八年進行的空氣流通評估研究建議在用地南部闢設一條風道，以改善通風情況。因此，規劃大綱擬稿已收納在用地南部以非建築用地形式闢設一條闊 25 米通風廊的規定。發展商須在提交總綱發展藍圖階段一併提交空氣流通評估，以供小組委員會考慮。通風廊的實際走向及闊度或因空氣流通評估的結果而改變。

74. 陳偉信先生在回應一名委員的提問時表示，該用地原先劃為「商業」地帶，以進行酒店發展。然而，因應荃灣區議會的意見，該用地其後改劃為「未決定用途」地帶，以待檢討其土地用途及發展參數。經進一步評估及考慮荃灣區議會的意見後，該用地改劃為「綜合發展區(7)」地帶，主要作住宅暨商業用途。他又表示，住宅發展與商業發展的比例是根據《建築物(規劃)規例》的綜合用途計算程式而釐定，並已考慮普遍適用於荃灣區的最高住用及非住用地積比率。

商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定同意規劃大綱擬稿適宜用以諮詢荃灣區議會。所收集得的意見連同已適當收納相關意見的經修訂規劃大綱，會提交小組委員會進一步考慮及通過。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生和高級城市規劃師／荃灣及西九龍吳國添先生出席會議解答委員的提問。他們此時離席。]

[邱浩波先生、劉興達先生及何培斌教授此時離席。]

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TW/6 申請修訂《荃灣分區計劃大綱草圖
編號 S/TW/29》，把位於荃灣老圍
第 453 約地段第 613 號餘段(部分)、
第 614 號、第 1229 號及毗連的政府土地由
「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」
註明「靈灰安置所」地帶
(都會規劃小組委員會文件
第 Y/TW/6B 號)

76. 秘書報告，這宗申請由長興(香港)有限公司提交，彼安托亞太顧問有限公司及陳錦敏亞洲有限公司是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------------------|
| 黃仕進教授 | — | 香港大學交通運輸研究所所長，而陳錦敏亞洲有限公司曾贊助研究所的一些活動 |
| 何培斌教授 | — | 現時與陳錦敏亞洲有限公司有業務往來 |
| 劉興達先生 |) | 現時與彼安托亞太顧問有限公司有 |
| 林光祺先生 |) | 業務往來 |

77. 委員備悉黃仕進教授、何培斌教授、劉興達先生和林光祺先生已離席。

78. 秘書進一步報告，這宗申請已應申請人的要求兩度延期共三個月。申請人於二零一三年十二月十二日要求城規會再延期兩個月考慮這宗申請，因為申請人需更多時間進一步回應運輸署的意見。申請人須在節日以外日子進行進一步的交通調查，以評估在節日以外日子延長營業時間可能對交通造成的影響，並須在顧及進一步交通調查結果的情況下擬備全面的交通影響評估；以及與其土地顧問及法律顧問聯絡，就落實擬議關館及預約的安排擬備可行的機制。

79. 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。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。由於這是第三次延期，申請人須留意，城規會已給其合共五個月以準備所要提交的進一步資料。因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/TW/452

擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的荃灣
荃灣市地段第 126、137、160 及 363 號及
毗連的政府土地進行綜合住宅發展
(都會規劃小組委員會文件
第 A/TW/452B 號)

80. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)旗下一家附屬公司，Tippon Investment Enterprises Limited 提交，而香港盧緯綸建築規劃有限公司、艾奕康有限公司及英環香港有限公司是這宗申請的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------------------|
| 劉興達先生 | — | 現時與新鴻基公司、香港盧緯綸建築規劃有限公司及艾奕康有限公司有業務往來 |
| 林光祺先生 |) | 現時與新鴻基公司、艾奕康有限公司 |
| 劉文君女士 |) | 及英環香港有限公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 現時與艾奕康有限公司有業務往來 |
| | — | 香港大學交通運輸研究所所長，而艾奕康有限公司曾贊助研究所的一些活動 |

81. 委員備悉黃仕進教授、劉興達先生和林光祺先生已離席。由於申請人要求延期考慮申請，因此委員同意劉文君女士可留在席上，但不應參與討論。

82. 秘書進一步報告，這宗申請已應申請人的要求兩度延期共四個月。申請人於二零一四年一月二日要求城規會再延期兩個月考慮這宗申請，因為申請人需更多時間收集及核實相關資料(例如噪音、空氣質素和交通數據)，以及相應更新相關的技術評估(包括環境評估、交通影響評估及排污影響評估)，以回應各政府部門的意見。

83. 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。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。由於這是第三次延期，申請人須留意，城規會已給其合共六個月以準備所要提交的進一步資料。因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[李偉彬先生此時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/K1/242 擬略為放寬劃為「商業」地帶的九龍尖沙咀山林道 38、38A、40 及 40A 號的建築物高度限制，以經營准許的商店及服務行業／食肆，以及作酒店用途
(都會規劃小組委員會文件
第 A/K1/242A 號)

84. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恆基公司」)旗下的附屬公司提交，而杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)及 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是這宗申請的顧問。林光祺先生和劉興達先生現時與恆基公司、杜立基公司及 LLA 公司有業務往來，他們兩人已就此議項申報利益。委員備悉林光祺先生和劉興達先生已離席。

85. 秘書進一步報告，這宗申請已應申請人的要求延期一次共兩個月。申請人於二零一三年十二月三十日要求城規會再延

期兩個月考慮這宗申請，因為申請人需更多時間擬備視覺材料，以回應香港天文台及古物古蹟辦事處的意見。

86. 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。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。由於這是第二次延期，申請人須留意，城規會已給其合共四個月以準備所要提交的進一步資料。因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/K3/556

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
旺角廣東道 1166 至 1168 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件
第 A/K3/556A 號)

87. 秘書報告，這宗申請已應申請人的要求延期一次共兩個月。申請人於二零一四年一月七日要求再延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間就有關建議與古物古蹟辦事處聯絡，以及擬備結構工程報告，以支持須予保育的建築物部分。

88. 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。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。由於這是第二次延期，申請人須留意，城規會已給其合共四個月以準備所要提交的進一步資料。因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/K5/741 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的九龍長沙灣青山道 489 至 491 號
香港工業中心 A 座地下 A5 和 A6 工場
經營商店及服務行業(陳列室)
(都會規劃小組委員會文件
第 A/K5/741A 號)

89. 秘書報告，這宗申請由富泓國際有限公司及信暉(香港)有限公司提交，而羅迅測計師行有限公司是這宗申請的顧問。陳祖楹女士現時與羅迅測計師行有限公司有業務往來，她已就此議項申報利益。委員備悉陳女士已離席。

90. 秘書進一步報告，這宗申請已應申請人的要求延期一次共兩個月。申請人於二零一四年一月二日要求再延期兩個月考慮這宗申請，因為申請人需更多時間回應消防處的進一步意見。

91. 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。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。由於這是第二次延期，申請人須留意，城規會已給其合共四個月以準備所要提交的進一步資料。因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

港島區

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/H8/421 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
香港北角渣華道 1 號及 1A 號闢設辦公室，
以及經營商店及服務行業
(都會規劃小組委員會文件
第 A/H8/421 號)

92. 秘書報告，這宗申請由旅港福建商會教育基金有限公司提交，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是這宗申請的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- 林光祺先生 — 現時與英環公司及 LLA 公司有業務往來
- 劉興達先生 — 現時與 LLA 公司有業務往來
- 劉文君女士 — 現時與英環公司有業務往來

93. 委員備悉林光祺先生和劉興達先生已離席。由於申請人要求延期考慮申請，而劉文君女士沒有直接參與這宗申請，委員同意劉女士可留在席上。

94. 秘書進一步報告，申請人於二零一四年一月六日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有充足的時間回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

95. 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。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 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/H21/137 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港鰂魚涌民新街 21 至 39 號及英皇道 852 至 858 號關設辦公室，以及經營食肆、商店及服務行業(都會規劃小組委員會文件第 A/H21/137A 號)

96. 秘書報告，這宗申請由與恆基兆業地產有限公司(下稱「恆基公司」)有關的仲光有限公司提交，而 LLA 顧問有限公司(下稱「LLA 公司」)是這宗申請的顧問之一。林光祺先生和劉興達先生現時與恆基公司及 LLA 公司有業務往來，他們兩人已就此議項申報利益。委員備悉林先生和劉先生已離席。

97. 秘書進一步報告，這宗申請已應申請人的要求延期一次共兩個月。申請人於二零一四年一月十五日要求再延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有充足的時間就空氣流通評估作進一步輕微的修訂。

98. 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。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。由於這是第二次延期，申請人須留意，城規會已給其合共四個月以準備所要提交的進一步資料。因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 14 第 16 條申請

[公開會議]

A/H15/259 擬在劃為「住宅(甲類)3」地帶的香港香港仔香港仔大道 150 號經營酒店(都會規劃小組委員會文件第 A/H15/259 號)

99. 秘書報告，申請人於二零一四年一月二日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有更多時間預備電腦合成照片，以回應建築署的意見。這是申請人首次要求延期。

100. 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。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 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/H20/179

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的香港柴灣祥利街 18 號祥達中心地下 2B 號舖經營商店及服務行業(外幣兌換店)
(都會規劃小組委員會文件
第 A/H20/179A 號)

101. 秘書報告，這宗申請已應申請人的要求延期一次共兩個月。申請人於二零一三年十二月二十三日要求再延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有更多時間設置消防裝置。申請人表示已安裝所需的消防設備，但須更多時間就有關裝置是否可接受而與消防處聯絡。

102. 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。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。由於這是第二次延期，申請人須留意，城規會已給其合共四個月以準備所要提交的進一步資料。因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/H25/14 擬在劃為「休憩用地」地帶的香港灣仔港灣道 1 號香港會議展覽中心(第一期)停車場地庫 B1 層經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)(為期三年)(都會規劃小組委員會文件第 A/H25/14 號)

103. 秘書報告，這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)旗下一間附屬公司壹號車場有限公司提交，而杜立基規劃顧問有限公司是這宗申請的顧問之一。林光祺先生現時與新世界公司及杜立基規劃顧問有限公司有業務往來，他已就此議項申報利益。劉興達先生現時與杜立基規劃顧問有限公司有業務往來，亦已就此議項申報利益。委員備悉林先生和劉先生已離席。

簡介和提問部分

104. 秘書報告已修正文件第三頁一些事實資料的替代頁已在會上呈閱。

105. 高級城市規劃師／港島盧玉敏女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——運輸署助理署長／市區原則上不反對這宗申請。然而，由於申請處所四周正進行發展(例如沙中線)，他認為倘申請獲得批准，許可有效期應限為兩年，以便彈性檢討附近的泊車位供應。他留意到灣仔區議會轄下的發展、規劃及交通委員會(下稱「該委員會」)已就這宗申請表達意見，並關注到金紫荊廣場和香港會議展覽中心(下稱「會展」)附近的旅遊巴違例泊車問題。他已回應該委員會秘書處，並一直與該委員會共同跟進這事宜。商務及經濟發展局局長原則上不反對這宗申請。由於泊車需求或會隨着時間改變，加上申請處

所附近正進行發展，因此他同意運輸署助理署長所說，倘申請獲得批准，許可有效期應限為兩年；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲四份公眾意見書。一份由兩名灣仔區議員聯合提交的意見書表示關注毗鄰會展的金紫荊廣場附近的惡劣交通情況。他們接獲公眾的投訴，指有旅遊巴在區內道路違例泊車，造成交通擠塞和空氣污染。為了解決有關的交通問題，他們認為會展應提供足夠的泊車位，以支援會議及展覽設施，並應考慮把現有停車場改裝作旅遊巴停車場而非擬議的汽車陳列室。餘下三份意見書由兩名立法會議員及一名灣仔區議員提交。他們支持這宗申請，理由是臨時汽車陳列室一直為顧客提供優質的服務；創造就業機會；可善用該停車場內使用率偏低的泊車位；以及不會對灣仔北區的交通造成負面影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。至於由兩名灣仔區議員所提交的負面意見，當局建議就申請批給為期一年的規劃許可，而非申請人所申請的三年，以便監察及更有效管制日後會展及附近地區泊車位的供求情況。另也可要求運輸署密切監察區內泊車位的供求情況。至於金紫荊廣場和會展附近的整體交通擠塞問題，運輸署助理署長表示，他們一直與灣仔區議會跟進這問題。在指明泊車範圍以外泊車均屬違法，警方會採取執法行動。至於空氣污染問題方面，由於申請處所車輛只作展示用途，不會經常進出該處，擬議用途不會對附近地區的環境造成負面影響。至於把會展的泊車位改作旅遊巴泊車位的建議，申請人已證實會展第一及第二期停車場的淨空高度分別限為兩米及 2.2 米。然而，《香港規劃標準與準則》所訂旅遊巴／巴士及小巴的淨空高度要求分別為 3.8 米及 3.3 米。因此，會展的停車場未能容納旅遊巴。

106. 委員沒有對這宗申請提出問題。

商議部分

107. 一名委員關注區內的泊車位不足。秘書表示，一如文件所建議，可要求運輸署密切監察區內泊車位的供求情況。委員表示同意。

108. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一五年一月十七日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 不得在申請處所舉辦汽車展覽、汽車展銷或任何相關活動；
- (b) 停泊於申請處所泊車區車輛數目在任何時間均不得超過 345 輛；
- (c) 進入申請處所泊車區的訪客人數在任何時間均不得超過 300 人；
- (d) 申請人須聘請一名獨立專業人士監察有關的機械式監察系統，以控制進入申請處所泊車區的訪客人數，並每月擬備監察報告；
- (e) 申請人須聘請一名認可人士每兩個月審查有關監察系統及就進入申請處所泊車區的訪客人數擬備的監察報告；
- (f) 就上文(e)項條件而言，申請人須每兩個月提交審核報告，特別指出進入申請處所泊車區的訪客人數有否出現違規情況，而有關報告必須符合屋宇署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年四月十七日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)至(f)項的任何一項，獲批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

109. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- 「(a) 留意消防處處長的意見，待收到正式提交的建築圖則後，消防處便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (b) 留意環境保護署署長的意見，經營者應在有需要時才啟動車輛引擎，並應在使用後隨即關掉引擎，以盡量減少擬議汽車陳列室內的空氣污染物。另須參考「管制停車場的空氣污染」守則(專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第2/96號)。」

[主席多謝高級城市規劃師／港島盧玉敏女士出席會議解答委員的詢問。盧女士於此時離席。]

[李偉民先生、何立基先生、蔣翠雲女士及黃耀光先生於此時離席。]

[休會午膳，會議於下午二時三十分復會。]

九龍區

[高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士此時獲邀到席上。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/K14/692 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶
的九龍觀塘敬業街 69 至 71 號經營酒店
(都會規劃小組委員會文件第 A/K14/692 號)

簡介和提問部分

110. 高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士借助投影片介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的酒店(把現有工業樓宇整幢改裝)；
- (c) 政府部門的意見——旅遊事務專員支持這宗申請，因為擬議發展會增加酒店房間的數目、增加旅客住宿的選擇，以及支援急速發展的會議及展覽、旅遊和酒店行業。運輸署署長不反對這宗申請。他備悉私家車停車位的數目超逾《香港規劃標準與準則》所訂。此外，他滿意申請人提交的理據，不反對申請人擬就這項酒店發展提供更多附屬停車位。
- (d) 當局在法定公布期內收到七份公眾意見書。觀塘中分區委員會主席支持這宗申請，但沒有表明理由。另一名人士亦支持申請，但認為擬議用途不應影響區內現有交通設施及運輸網絡。其餘五名提意見人(包括四名個別人士及創建香港)反對／關注這宗申請，主要理由是(i)交通流量的增加、街上的上落客貨活動，以及擬議酒店的顧客進出會加劇區內的交通擠塞情況。此外，人車爭路的情況會惡化，導致出現安全問題；(ii)擬議用途所產生的交通會進一步加劇區內的空氣和噪音污染；以及(iii)應在區內提供更多公眾停車位，以紓緩交通擠塞及停車位不足的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署並不反對這宗申請。就交通的影響方面，運輸署署長對這宗申請不表反對，對於交通影響評估也沒有負面意見。雖然擬提供的 13 個附屬停車位超

逾《香港規劃標準與準則》所訂的三個停車位的準則，但該 13 個停車位乃源自舊有樓宇。申請人認為，有需要提供充足的附屬停車位，以吸引高消費的顧客，尤其是吸引他們在酒店內舉行飲宴及喜慶宴會活動。因此，運輸署署長並不反對申請人的建議，即擬在這項酒店發展中提供更多的附屬停車位，以應付預期之中對於停車位的殷切需求。建議施加規劃許可附帶條件，以確保擬議發展將會提供的停車設施、上落客貨區、路旁停車處、車輛通道及內部車道，均符合運輸署署長的要求。至於公眾對交通、噪音和空氣污染問題的關注，申請人所提交的交通影響評估顯示，擬議酒店發展所造成的交通負荷可由周圍的道路網絡分擔應付。就交通方面，擬議發展可以接受。此外，根據申請人所提交的環境評估，擬議用途不大可能對環境造成重大負面影響。相關政府部門首長(包括運輸署署長和環境保護署署長)並不反對這宗申請。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

112. 王鳳兒女士在回應秘書的詢問時表示，擬提供的 13 個附屬停車位超逾《香港規劃標準與準則》所訂。申請人已解釋，他們有需要提供充足的附屬停車位，以吸引高消費的顧客，尤其是吸引他們在擬議酒店發展內舉行飲宴及喜慶宴會活動。經考慮申請人所提交的理據後，運輸署署長認為，該 13 個停車位可視為附屬於擬議酒店發展。王女士確認，運輸署明白倘擬議停車位被視為附屬於酒店發展，則該等停車位將不會計算入總樓面面積內。

113. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零一八年一月十七日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加以下條件：

- 「(a) 就擬議發展提供停車設施、上落客貨區、路旁停車處、車輛通道及內部車道，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提供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；
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。」

114. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議建築設計元素符合《可持續建築設計指引》和租契的相關規定，以及建築事務監督會就擬議發展批准／批予所建議的總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署和地政總署提出申請，以取得所需的批准。倘建築事務監督和地政監督不批准／批予有關建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修訂，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，酒店項目一般設有中央空調系統。申請人／認可人士應可在設計階段找出適合作鮮風入氣口的位置，從而避免住客日後受到不能接受的環境滋擾／影響；
- (c) 向地政總署九龍東區地政專員申請修訂租契或批予特別豁免，以落實整幢改裝的建議；
- (d) 留意消防處處長的意見，確保緊急車輛通道的安排符合屋宇署所執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6條的要求；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人須應委聘認可人士在提交建築圖則階段，就擬議的用途變更及／或改動及加建工程提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，尤其是關乎提供天然照明與通風、逃生途徑、緊急車輛通道及殘疾人

士通道和設施方面的規定；利用隔火屏障把入口大堂(包括男女廁所)與停車場及上落客貨區分隔；在27樓的任何一道規定的樓梯的使用者應可在任何時間通往至少另一道規定的樓梯，而無須穿過其他人的私人處所；建築事務監督不獲賦權就任何違例建築工程批給具追溯力的許可或同意書；在決定可免計算入總樓面面積的停車位數目時，建築事務監督會參考《香港規劃標準與準則》所訂及運輸署署長的意見；對於在私人樓宇／已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，並予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，有關地點的任何違例建築工程亦獲許可。當局會在提交建築圖則的階段根據《建築物條例》的規定提出詳細的意見；以及

- (f) 徵詢民政事務總署總主任(牌照)關於酒店的發牌規定的意見。」

[主席多謝高級城市規劃師／九龍王鳳兒女士出席會議解答委員的詢問。王女士此時離席。]

115. 餘無別事，會議於中午十二時四十五分結束。