

二零一二年二月十七日舉行的城市規劃委員會
第 1005 次會議記錄

出席者

周達明先生

主席

黃遠輝先生

副主席

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳漢雲教授

陳旭明先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

馬錦華先生

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

梁宏正先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

邱麗萍女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)
陳偉偉先生

環境保護署副署長
黃耀錦先生

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生

地政總署署長
譚贛蘭女士

規劃署署長
梁焯輝先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

林群聲教授

陳曼琪女士

陳仲尼先生

方和先生

劉志宏博士

劉文君女士

李偉民先生

李律仁先生

鄧淑明博士

邱榮光博士

葉滿華先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

朱慶然女士(上午)

謝建菁女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

錢敏儀女士(上午)

胡明儀女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一二年二月三日第 1004 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一二年二月三日第 1004 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[會議以廣東話進行。]

- (i) 接獲的城市規劃上訴個案裁決
[公開會議。會議以廣東話進行。]

城市規劃上訴個案編號：2011 年第 1 號

在劃為「休憩用地」地帶的元朗廈村第 125 約
地段第 908 號餘段臨時露天存放建築材料(為期兩年)
(申請編號 A/YL-HT/674)

2. 秘書報告，上訴人於二零一一年一月十七日提出有關上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-HT/674)的決定。有關申請涉及在《廈村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/10》上劃為「休憩用地」地帶的一塊用地臨時露天存放建築材料，為期兩年。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一二年二月十日駁回上訴，上訴人則沒有出席聆訊。上訴委員會認為上訴人有責任說服上訴委員會應判上訴得直。由於上訴人沒有出席聆訊，因此沒有任何人陳述上訴的內容。上訴委員會所作裁決的副本已於二零一二年二月十五日發送給委員參考。

[何培斌教授此時到達參加會議。]

(ii) 考慮有關《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》的申述和意見

3. 環境保護署副署長黃耀錦先生就此議項申報利益，因為《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》的擬議修訂與環境保護署(下稱「環保署」)管轄的新界東南堆填區及其擴建部分有關。由於此議項是環保署向城市規劃委員會(下稱「城規會」)匯報該署就新界東南堆填區所採取的跟進行動，委員同意黃先生可留在席上。委員備悉黃先生此時仍未到席。

4. 以下環保署的代表獲邀到席上：

陳英儂博士 — 環保署助理署長(環境基建)

劉銘清先生 — 環保署首席環境保護主任(廢物設施)

5. 主席歡迎大家出席會議，並表示城規會聆訊有關《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》的申述和意見後，要求環保署日後要向城規會匯報就新界東南堆填區所進行的跟進工作。主席遂邀請環保署的代表向委員簡介這方面的工作。委員備悉有關文件已在會議前交予他們傳閱。

6. 環保署助理署長(環境基建)陳英儂博士陳述以下各點：

(a) 環保署感謝城規會，並接納委員在二零一一年十二月十三日會議上所提出的意見及建議，同時已積極跟進這些建議。環保署在二零一二年二月十四日給城規會的信件中詳述跟進工作的進展，該信夾附在有關文件，以供委員參閱；

(b) 為回應城規會關注的問題，環保署特別加強兩個主要範疇的工作，即堆填區管理及巡查／執法；

加強堆填區管理

(c) 環保署在五年前已實施氣味控制綜合改善計劃，一直定期向西貢區議會、有關小組委員會及工作小組

匯報計劃進展。至今涉及的建設成本總額約為 8 000 萬元。計劃主要包括以下項目：

- (i) 縮減廢物傾卸區；
 - (ii) 每日接收廢物的工作完成後，用泥土覆蓋廢物傾卸區，稍後再鋪上「Posi-Shell Cover」物料；
 - (iii) 加裝堆填氣體抽取管道；
 - (iv) 增設流動和固定的氣味中和器；
 - (v) 覆蓋暫時不用的範圍(堆填區現時約有 90% 的地方被遮蓋)；以及
 - (vi) 二零一一年十一月把輪胎洗滌設施提升為全車身洗滌設施。新設施效用更佳，受業界歡迎，而且洗滌過程需時少於一分鐘；
- (d) 為對付將軍澳區的環境問題，一個跨部門工作小組已經成立。工作小組在二零一一年十二月十五日舉行會議，討論如何對付環保大道及其附近地方的環境滋擾問題。相關政府部門已加強在環保大道的清潔工作，有關工作撮述如下：
- (i) 環保署及食物環境衛生署(下稱「食環署」)一直共同負責日常的道路清潔工作。堆填區入口至坑口迴旋處之間的一段環保大道每日清洗八次，日出康城對開的路段每日另多清洗兩次；
 - (ii) 食環署已加強沿環保大道的行人路的清洗工作，特別是日出康城附近的路段，並已增加巡查和清潔附近公眾停車場的次數；
 - (iii) 土木工程拓展署負責清潔將軍澳第 137 區填料庫入口至將軍澳消防局的範圍；以及
 - (iv) 路政署亦已增加清潔路標的次數；
- (e) 二零一二年一月九日與廢物收集業界舉行了一次特別會議，環保署在會上提醒業界良好作業和維修保養的重要性，以及政府會加強執法。環保署亦已就此發信給業界和相關組織；

加強巡查及執法

- (f) 由二零一一年十二月中至二零一二年二月初，環保署在某幾段時間加強巡查三個堆填區，發現泥頭車未有蓋好的個案有 135 宗。這些個案已轉交環保署環保法規管理科跟進。因應這 135 宗及由土木工程拓展署轉介環保署環保法規管理科的其他個案，環保法規管理科已巡查建築地盤共 296 次，發出勸諭／警告信共 104 封，並正處理七宗可能違法個案；
- (g) 二零一一年十二月三十日及二零一二年二月九日，警務處處長、食環署、環保署及西貢民政事務處在環保大道展開聯合突擊行動，對付車輛超速、超載、載貨不穩及漏出廢水的問題。在為期兩日每日兩小時的行動中，警務處處長發出 20 張超速告票、食環署發現有六架垃圾收集車漏出滲濾污水，環保署則發現有 19 架泥頭車未有蓋好；
- (h) 由警務處處長、路政署、運輸署、地政總署、食環署及西貢民政事務處合作為移走非法擺放的環保斗所進行的部門聯合行動，次數由現時每月一次增至每月兩至三次；
- (i) 關於成立一個區內聯絡小組，環保署已發信給日出康城、清水灣半島和將軍澳工業村的有關業主委員會及管理處，開始籌備與區內居民的初次會議。首次會議定於二零一二年二月底舉行；
- (j) 由二零零八年起，環保署已展開聯絡區內居民的大規模外展計劃，邀請屋苑居民、學生及將軍澳區其他有關各方參觀新界東南堆填區，向他們簡介政府的整體廢物管理策略、堆填區的運作及擴建堆填區的需要。由二零零八年一月至二零一二年一月，曾參觀新界東南堆填區的總人數超過 11 000，當中有 43% (約 4 700 人) 來自將軍澳區超過 23 個屋苑和 42 所學校；以及

(k) 環保署會繼續檢討和加強聯絡平台，確保與區內居民有效溝通。

7. 主席繼而請委員提問。委員提出以下問題：

(a) 為回應區內居民對堆填區承辦商不當行為的投訴，有沒有任何證據證明承辦商在每日接收廢物的程序完成後，會妥善覆蓋廢物傾卸區？

(b) 記錄顯示泥頭車未有蓋好的個案有 135 宗，這個數字佔在環保大道上行駛的泥頭車總數的百分之幾？

(c) 政府會否考慮對違規的廢物收集商加重刑罰和增加罰款以起阻嚇作用？

(d) 鑑於針對環保大道的環境衛生及道路安全問題所進行的聯合突擊行動有成效，有關政府部門日後會否繼續這些行動？由於車輛超速亦會造成噪音滋擾，政府會否在環保大道加裝攝錄機以對付這些問題？

(e) 政府部門現時採取甚麼行動，防止停放在公眾停車場的環保斗和未蓋好的泥頭車對環境造成滋擾？

8. 環保署的陳英儂博士及劉銘清先生對委員的提問有以下回應：

(a) 堆填區承辦商須根據合約在每日接收廢物的程序完成後，用泥土及「Posi-Shell Cover」物料覆蓋廢物傾卸區，若未有遵從這項規定，可能會被警告或罰款。環保署已派員駐守堆填區，確保堆填區承辦商的員工離開堆填區前已完成所需程序；

(b) 135 宗泥頭車未有蓋好的個案，約佔在環保大道上行駛的泥頭車總數的 20%。通過與業界及承辦商緊密聯繫，這方面的情況可進一步改善。政府部門亦會繼續監察有關情況，並加強所需的執法行動；

- (c) 除加強執法外，政府準備檢討相關的法例和規例，考慮是否須規管違規的廢物收集商。舉例來說，倘日後發現有不當行爲及其他違規個案，違規的廢物收集商將不准使用政府的廢物處理設施；
- (d) 政府會繼續採取聯合突擊行動，給業界及市民一個清楚的訊息，那就是政府已加強執法打擊違規行爲。至於是否須在環保大道裝設攝錄機以對付車輛超速問題，環保署會與運輸署及警務處處長在跨部門工作小組處理此事。跨部門工作小組亦正檢討是否可在堆填區入口裝設閉路電視；以及
- (e) 有關在公眾停車場及街上非法擺放環保斗的問題，警務處處長、路政署、運輸署、地政總署、食環署及西貢民政事務處這些相關部門已進行部門聯合行動，移走非法擺放的環保斗。若這些環保斗引致環境及衛生問題，食環署亦會加強清潔工作。

9. 主席表示，在聆訊有關《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》的申述和意見時，委員大致上同意新界東南堆填區及其擴展部分適合作堆填區用途，但他們認為應繼續改善堆填區及附近地方的管理。因此，主席建議而委員亦同意環保署應定期每 3 至 6 個月向城規會匯報如何加強和改善這方面的工作。由於委員並無其他問題和意見，主席多謝環保署的代表出席會議。

[黃耀錦先生此時到席。]

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《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》
的申述和意見
(城規會文件第 9014 及 9015 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

**第二組：申述編號 R35 至 R40、R1109(部分)、R1111 至
R1114 及意見編號 C1(部分)和 C3 至 C159**

(城規會文件第 9015 號)

10. 秘書表示，民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)(R1109)已就《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》提交了一份申述。陳曼琪女士及方和先生是民建聯的成員，已就此議項申報利益。委員備悉陳女士及方先生已就未能出席會議致歉。

11. 由於當局已給予申述人及提意見人足夠通知，邀請他們出席聆訊，但一些申述人及提意見人已表示不會出席聆訊，一些則未有就獲邀出席會議作出回覆，因此委員同意在該等申述人及提意見人缺席的情況下進行申述聆訊。

12. 以下政府部門的代表、申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生 — 規劃署九龍規劃專員

盧錦欣先生 — 土木工程拓展署總工程師／九龍

陳宗恩先生 — 規劃署高級城市規劃師／九龍

王鳳兒女士 — 規劃署城市規劃師／九龍

R1109：民建聯

陳百里先生 — R1109 的代表

R1111：領賢規劃顧問有限公司

李禮賢先生 — R1111 的代表

R1112 及 C2：創建香港有限公司

司馬文先生]
譚家欣女士] R1112 及 C2 的代表
Mr. Stephen Bradley]

R1113：陳華裕

陳華裕先生 — 申述人

R1114：金堅

金堅女士 — 申述人

C3：香港龍舟協會

廖志強先生] C3 的代表
陳雪君女士]

C4：Asian Australasian & Oceanian Confederation Incorporating
the Asian Waterski & Wakeboard Federation

C7：香港滑水總會

Mr. Christopher D. Howarth — C4 及 C7 的代表

張崇基先生]
鍾慧德女士] C7 的代表
李展濤先生]
熊祖耀先生]

C5：中國香港賽艇協會

韋力先生] C5 的代表
Mr. Michael Tanner]

C8：香港三項鐵人總會有限公司

黃瑋瑤女士] C8 的代表
陳傑斌先生]

C41：麥漢權

麥漢權先生 — 申述人

C136：Allan Watt

Mr. Mark Bovaird — C136 的代表

13. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／九龍向委員簡介有關申述。

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

14. 委員備悉城規會文件第 9015 號第 7、8、15 及 16 頁的替代頁(英文版)，以及文件中譯本的第 9、10、17 及 18 頁已於會上呈交供委員參閱。高級城市規劃師／九龍陳宗恩先生借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 二零一一年八月二十六日，《**啟**德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》(下稱「分區計劃大綱圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示。該圖收納的修訂項目涉及原址保留龍津石橋遺跡(下稱「石橋遺跡」)、把道路遷離跑道和南停機坪範圍的海濱、重訂地下購物街路線，以及提出城市設計優化建議及最新的發展建議；
- (b) 在為期兩個月的展示期內，共接獲 1 117 份申述。有關申述於二零一一年十一月十八日起公布，為期三星期，讓公眾提出意見，而在公布期內共接獲 159 份意見。一名申述人(R303)其後寫信給城規會，表示並無提交申述；
- (c) 二零一二年一月十三日，城規會決定把申述和相關意見分為兩組進行聆訊。第一組包括 1 106 份申述和兩份相關的意見，與**啟**德發展北停機坪的修訂項

目有關。除了 R1110、R1115 及 R1116 外，所有申述均與沿啟德河「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」地帶興建雙塔式大廈的建議有關。第二組包括 11 份申述和 158 份意見，與啟德發展南停機坪及跑道範圍的擬議修訂項目有關；

公眾諮詢

- (d) 當局在《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》刊憲前，已就該圖的建議修訂諮詢公眾意見。關於城市設計優化建議，包括把道路遷離海濱，以及重新劃定／增闊連接南停機坪與九龍灣的高架行人道，公眾諮詢工作已於二零一一年五月至七月進行，而有關建議亦已提交黃大仙區議會、九龍城區議會、觀塘區議會、古物諮詢委員會、海濱事務委員會及城規會；
- (e) 《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》於二零一一年八月二十六日公布後，當局已把有關建議修訂提交黃大仙區議會、觀塘區議會及海濱事務委員會。諮詢文件亦已送交九龍城區議會傳閱，而九龍城區議會對建議修訂沒有意見。此外，當局於二零一一年十一月十六日及二十五日與一組申述人會面，相關申述人於會上主要重申他們在申述書中對啟德城中心雙塔式大廈概念表達的意見。觀塘區議會主要關注環保運輸系統的落實情況。黃大仙區議會及海濱事務委員會於有關會議上提出的意見以及規劃署的回應撮載於文件第 2.7 段；

第二組的申述和意見

- (f) 申述的主要理由及建議撮載於文件第 4.3 段，重點如下：

南停機坪及跑道區的土地用途修改

表示支持的申述

- (g) R1109 支持把道路遷離海濱，使海濱更方便易達，並優化其行人環境，以及提供空間作動態康樂活動。R39 及 R40 支持重新劃定／增闊連接南停機坪的**啟興道**和九龍灣鴻業街的高架行人道；
- (h) R1111 支持把位於南停機坪／跑道區的海濱長廊和中央長廊分別改劃為「休憩用地」地帶及「休憩用地(2)」地帶。R1112 支持把道路遷離海濱區；

表示反對的申述

- (i) R1111 反對把南停機坪內多塊狹長的土地改劃為「道路」用地、「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶，並反對增闊西端橫越 L10 道路、有關的「政府、機構或社區」用地及**啟德**明渠進口道的高架行人道，以及反對 D3 道路部分路段設於都會公園內。提出申述的理由撮載如下：
 - i. 三大水上體育總會現正就**啟德**水域的水上活動用途與相關政府部門／政策局進行磋商。《二零一一至一二年施政報告》亦指出，政府倡議包括文化、休閒及水上活動的多元化發展，為有關商貿區注入動力。不過，分區計劃大綱圖的修訂並未包括提供水上活動設施；
 - ii. 分區計劃大綱圖的《說明書》忽略了在**啟德**水域進行水上活動的機會；
 - iii. 《**啟德**水上活動初步概念圖則》(下稱「初步概念圖則」)要求在都會公園的海濱闢設與水上活動相關的各類設施，以及把 D3 道路遷離都會公園的海濱；
 - iv. 休憩用地應提供與水上活動相關的陸地設施，而水上活動應列為這些用地的設計主題之一；

v. 應把適當的用途地帶指定作水上活動設施；

- (j) R1112 就下列事宜提出反對：「住宅(丙類)」用地地面一層欠缺商業用途；預留作道路用途的土地量；預留作支援水上活動及相關設施的土地並不足夠；以及港鐵車站周圍預留作商業辦公地方的土地不足。反對理由撮載於文件第 3.2.4 段；

申述人的建議

- (k) R1111 建議：

- i. 重新評估啟德所需的道路用地；
- ii. 把南停機坪內一塊「政府、機構或社區」用地改劃為「其他指定用途」註明「水上活動中心」地帶；或把該「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制由主水平基準上 45 米放寬至主水平基準上 55 米，以容納所需的水上活動設施；
- iii. 調整西端高架行人道的路線，以配合初步概念圖則所顯示的比賽終點線；
- iv. 重訂 D3 道路的路線，使之遠離海濱，而騰出的地方會用作水上活動設施；
- v. 在都會公園海濱範圍內預留用地作帆船中心；
- vi. 修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以收納在啟德發展水上活動的擬議規劃意向；

- (l) R1112 建議：

- i. 修訂「住宅(丙類)」地帶的《註釋》，容許在面向海濱的發展項目地面層進行「商店及服務行業」和「食肆」用途；或把上述用途收納為該地帶經常准許的用途；

- ii. 把所有預留作道路的闊度最少收窄 20%；
- iii. 物色作「其他指定用途」註明「水上活動支援用途」地帶的用地，並把休閒、運動及商業水上活動以及其他水上支援設施列為該地帶經常准許的用途；或在毗連屏蔽水域的用途地帶內，把上述用途列為經常准許的用途；
- iv. 在港鐵車站周圍一帶增加商業總樓面面積，以滿足對妥為連結的甲級寫字樓和辦公室土地的需求；

增闢由啟興道伸延至鴻業街的高架行人道

表示支持的申述

- (m) R35 至 R40 及 R1109 支持增闢由位於南停機坪的啟興道伸延至鴻業街的高架行人道。R1113 及 R1114 支持闢設該高架行人道的規劃意向；

表示反對的申述

- (n) R1113 及 R1114 反對該擬議高架行人道的位置，因為該行人道無法把九龍灣及觀塘的商貿區、牛頭角的住宅區及港鐵車站與海濱區連繫起來；

申述人的建議

- (o) R36 至 R38 建議沿海濱道進一步延伸鴻業街行人天橋，以組成一個高架行人系統或組成於海濱長廊及海濱道公園設有上落處的怡人行人通道。R1113 及 R1114 建議把該行人道南移至順業街，然後沿海濱道將其延伸至鴻業街現有的行人道；
- (p) 除上述建議外，R36 至 R38、R1113 及 R1114 連同 R35、R40 及 R1109 亦建議闢設多條連接觀塘內陸區(特別是港鐵牛頭角站)與海濱道公園和海濱區的行人通道；

- (q) R39 建議在觀塘海濱及商貿區舉辦地區活動和提供零售／餐飲設施，以增加人流和活化該商貿區；

就申述提出的意見

- (r) 與第二組涵蓋的申述相關的意見共有 158 份。在 157 份支持在啟德興建水上活動中心的意見中，五份(C3 至 C7)由水上體育總會提交，餘下的意見則由個別人士提交。提出相關意見的理由撮載如下：

- i. 須提供足夠用地以應付對增設水上活動設施日益增加的需要和舉辦國際盛事；
- ii. 水上活動設施應成為啟德未來規劃的主要部分；
- iii. 啟德提供難得的地方以提供多項水上活動設施；
- iv. 應在啟德預留合適的土地作水上活動設施，並使水質得以改善；

- (s) C4、C14、C15、C16 及 C33 至 C91 亦支持在啟德關設纜繩滑水／滑水公園。C99 特別支持關設獨木舟場地，而 C20 建議當局投放多些資源於城門河的現有活動設施。C91 至 C97 促請政府盡快落實水上活動建議。C98 建議加入更多體育／休閒設施。

對申述理由及申述人的建議所作回應

南停機坪及跑道範圍

- (t) 當局備悉 R1109、R1111 及 R1112 的支持意見。當局就 R1111 及 R1112 的餘下部分及申述人的建議作出以下回應：

在啟德整區進行水上活動用途

- i. 啟德明渠進口道及觀塘避風塘的擬議水上活動用途符合把啟德發展為「香港文化體育和旅遊綠茵樞紐」的規劃願景。《二零一一至一二年施政報告》公布的「起動九龍東」策略亦肯定了水上活動和娛樂設施對提升海濱活力十分重要。當局已接獲 R1111 及 R1112 就水上活動中心提交的建議。土木工程拓展署啟德辦事處一直與相關申述人／提意見人就擬議水上活動中心的優點、技術可行性，以及所需的配套設施進行討論；
- ii. 雖然於啟德關設擬議水上活動設施的好處已得到確認，但水上活動用途的種類及其在土地／位置方面的需求仍未確定，而目前仍有一些問題尚未解決，包括水質、營運／管理責任、對海上交通的影響、行人可達性，以及對觀塘避風塘的影響等，而這些問題必須得到解決／處理。環境保護署(下稱「環保署」)進行監測的數據並沒有顯示啟德水體的水質適宜作擬議水上活動用途。雖然當局正着手改善水質，但有關措施旨在改善啟德明渠進口道的水質，以作康樂用途，而是否適宜作涉及直接或次級接觸的擬議水上活動，則需要研究。此外，當局亦須諮詢相關區議會及區內其他相關人士的意見；
- iii. 善用海濱長廊／海濱區的臨時構築物有助舉辦國際體育盛事。於沙田(即沙田賽艇中心)的同類水上活動僅佔地 2 500 平方米。由於都會公園主要是供市民享用，因此於都會公園內預留用地作帆船中心／賽艇中心及有關的用途並不恰當。如該用途最終被認定為可行，區內應有足夠的土地(如啟德明渠進口道前端的休憩用地)可供使用；

- iv. D3 道路(都會公園段)及都會公園的建造工程將分別在二零一五年及二零一七年動工，而南停機坪內各「政府、機構或社區」用地的地盤平整工程則要到二零二一年才完成。當局應有足夠時間擬定在啟德發展水上活動用途的全盤長遠計劃；
- v. R1111 建議的水上活動用途仍處於初步概念階段，而多項規劃／技術問題仍須獲得解決及處理。當局仍未諮詢相關區議會及區內其他持分者的意見。在現階段把擬議水上活動用途納入分區計劃大綱圖實屬過早；

具體建議

減少所需的道路用地(R1111 及 R1112)

- vi. 把道路遷離海濱後，啟德發展預留作道路用途的整體土地面積由 72 公頃減至 70 公頃。根據街景概念，會沿路旁提供環境舒適並種有植物的行人徑，以營造開揚休閒氣氛。進一步減少道路用地並不可行。

放寬「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，或把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「水上活動中心」地帶(R1111)，以及物色土地作「其他指定用途」註明「水上活動支援用途」地帶(R1112)

- vii. 「政府、機構或社區」地帶的《註釋》訂明，「康體文娛場所」在該地帶內是經常准許的用途，而城規會在接獲申請後可批准略為放寬建築物高度限制。此條文已可提供彈性，容許在地帶內闢設擬議水上活動中心。雖然為水上活動中心用途劃設特定地帶更能反映規劃意向，但在現階段把有關修訂納入分區計劃大綱圖實屬過早，要在評估和確定水上活動用途的種類、土地需求及技術可行性後才較為合適。

准許在「住宅(丙類)」地帶內進行「商店及服務行業」及「食肆」用途和在「休憩用地」地帶內進行水上活動支援用途(R1112)

viii. 「住宅(丙類)」地帶的《註釋》訂明，「商店及服務行業」及「食肆」用途屬於第二欄用途，如向城規會提出申請，可能獲得批准。在「休憩用地」地帶內，可支援水上活動用途的「康體文娛場所」及「私人會所」屬於《註釋》內第二欄用途，如向城規會提出申請，可能獲得批准。就此，「住宅(丙類)」地帶及「休憩用地」地帶的《註釋》已訂有條文，容許通過規劃申請機制進行擬議用途。此外，由於水上活動用途的類別、土地需求及技術可行性仍未確定，如接納R1112建議，在有關地帶的《註釋》中把有關用途收納為經常准許的用途以放寬規劃管制實屬過早；

修訂《說明書》以反映**啟德**的水上活動用途(R1111)

ix. 把**啟德**發展為體育及其他用途樞紐的規劃主題已載於分區計劃大綱圖的《說明書》。有關建議獲確定為可行並可納入分區計劃大綱圖後，《說明書》的相關部分便會作出適當的修訂；

其他建議

x. 遷移 D3 道路的建議會令都會公園被分割，而擬議的帆船中心及其他與水上活動相關的陸上設施會令都會公園的面積減少。都會公園的規劃意向，主要是供市民大眾享用。康樂及文化事務署表示，把 D3 道路北段遷往都會公園中部，將大大影響都會公園的發展潛力／完整性。此外，橫越**啟德**明渠進口道的高架行人道路段及 D3 道路北段不涉及分區計劃大綱圖的任何建議修訂項目；

- x i. R 1 1 1 2 建議在港鐵車站周圍一帶增加商業總樓面面積。建議的沙田至中環線啟德站包括零售設施，位於車站廣場的中央位置，是在啟德規劃檢討中的一項特色。啟德商業地帶亦特別設於沿太子道東及啟德河兩岸的啟德城中心。在啟德發展的規劃中，已小心考慮維持甲級寫字樓所需的建築羣的供應，使啟德繼續成爲香港未來的商業樞紐；

在啟興道增闢園景美化高架行人道

對申述理由及申述人的建議所作回應

- i. 擬議高架行人道由南停機坪內的啟興道橫越海濱道至鴻業街，然後與九龍灣偉業街現有的行人天橋相連接。闢設該高架行人道旨在加強連接九龍灣與南停機坪海濱區的行人通道。行人到達啟興道的落腳處後，可繼續沿經美化的海濱長廊前往海濱各處，因此實無須按 R 3 6 至 R 3 8 所建議，再沿海濱道延長擬議高架行人道；
- ii. 土木工程拓展署表示，該高架行人道現時的路線是九龍灣現有行人天橋系統的伸延部分，而該系統是與南停機坪連接的最直接路線。R 1 1 1 3 及 R 1 1 1 4 提出把擬議行人道南移的建議，涉及進一步延伸現有行人天橋，而行人天橋的行人在橫過海濱道前亦須步行較長路程，故從行人連繫角度而言，是較爲不方便。此外，多個由觀塘海濱長廊橫過海濱道的地面過路處將會獲改善，讓行人往來觀塘海濱與內陸區時更加方便；
- iii. R 3 5 至 R 3 8 、 R 4 0 、 R 1 1 0 9 、 R 1 1 1 3 及 R 1 1 1 4 建議闢設若干行人道／行人過路處，把港鐵牛頭角站或九龍灣不同內陸部分與啟德海濱區相連接。有關行人通道建議涉及觀

塘區，即在啟德分區計劃大綱圖涵蓋的範圍外。多個由觀塘海濱長廊橫過海濱道的地面過路處將會獲改善。申述人的有關建議會提交快將成立的九龍東發展辦事處，以作討論「起動九龍東」的政策之用；

- iv. R39 建議在觀塘海濱及商貿區舉辦地區活動和提供零售餐飲設施。有關建議不涉及分區計劃大綱圖的任何修訂項目。申述人的建議會提交快將成立的九龍東發展辦事處，以作討論「起動九龍東」的政策之用；

(u) 規劃署的意見－

- － 規劃署備悉 R35 至 R40 及 R1109 支持重新劃定／增闊園景美化高架行人道，R1109 及 R1112 支持把道路遷離海濱，以及 R1111 支持把海濱區及跑道區的中央長廊改劃為「休憩用地」／「休憩用地(2)」地帶；以及
- － 規劃署根據文件第 4 段所載的評估，不支持申述編號 R1111 至 R1114 以及 R35、R38 及 R1109(部分)提出的建議。

15. 主席繼而請申述人和提意見人及他們的代表闡述其申述書和意見書的內容。

申述編號 1109：民建聯

16. R1109 的代表陳百里先生要求城規會考慮以下兩項建議在技術上是否可行：

- (a) 從勵業街闢設一條連接港鐵牛頭角站與啟德遊輪碼頭的高架行人道；以及
- (b) 把擬議地下購物街伸延至毗連的公共屋邨。

17. 陳先生表示會在第一組的聆訊中，就**啟德**分區計劃大綱圖有關保存石橋遺跡的修訂項目進一步闡釋其意見。

[梁剛銳先生此時到達參加會議。]

申述編號 1111：領賢規劃顧問有限公司

18. R1111 的代表李禮賢先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 過去六年，相關政策局／部門一直就**啟德**發展加入水上活動用途與三個水上活動體育總會(即中國香港賽艇協會(下稱「賽艇協會」)、香港獨木舟總會及香港龍舟協會)進行討論。雖然相關政府部門大體上同意並支持建議，但**啟德**分區計劃大綱圖現時的修訂項目仍未收納有關提供水上活動設施用地的建議；
- (b) 假設**啟德**周圍水體的水質會有所改善，實屬合理。民政事務局和**啟德**辦事處表示，在**啟德**進行水上活動在技術上切實可行。由於當局早已規劃基礎設施，闢設擬議水上活動設施所涉及的邊際成本不高。擬議水上活動設施具多種功能，可用以舉辦體育及其他類別的活動；
- (c) 《二零一一至一二年施政報告》提出當局在政策上支持在九龍東(具體範圍涵蓋**啟德**區)闢設水上活動設施。二零一一年八月，海濱事務委員會轄下的**啟德**海濱發展專責小組審議了在**啟德**興建國際水上活動中心的建議。提建議者特別指出該建議的優點在於普及體育、具教育意義且能促進健康，以供專責小組考慮。專責小組大部分成員都支持建議，但明白須解決多項技術問題；

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (d) 《香港規劃標準與準則》第四章(第 1.14.18 和 1.14.19 段)述明：「政府現行的政策是鼓勵發展各

種水上活動設施」。把**啟德**明渠進口道附近的地方預留作擬議水上活動中心，並將之劃為「其他指定用途」註明「水上活動中心」地帶，做法恰當；

- (e) 《水上活動初步概念圖則》(下稱「初步概念圖則」)已提交城規會考慮，當中涵蓋四大活動區：
- i) 土瓜灣避風塘－該處因水域屏蔽而適宜舉行船艇活動(即帆船中心及遊艇停泊處)，而毗連的休憩用地地帶可關設陸上配套設施；
 - ii) **啟德**明渠進口道－進口道可提供足夠長度(2 000 米)，符合國際賽道的要求，宜用作國際級的賽艇、獨木舟和龍舟訓練及比賽賽道。賽艇中心、活動管理設施及觀眾設施均設於毗連的陸地範圍；
 - iii) 跑道公園－跑道公園毗連水域可進行水上活動，例如渡海泳及三項鐵人賽等。園內也可關設陸上配套設施；
 - iv) 觀塘海濱長廊－全長 1 000 米的海濱長廊已經建成，毗連水體適合進行滑水活動。
- (f) 各體育總會獲得的經費支援有限，當中大部分體育總會每年的經費僅為 400 萬元。提供設施和設備，是最主要的投資項目之一。沙田賽艇中心及石門賽艇、獨木舟和龍舟中心現時的情況顯示，並無足夠空間作賽艇儲存庫、運作及擴建之用；
- (g) **啟德**明渠進口道的擬議賽道需設於水流靜止的優質水域，以符合國際標準。因此，**啟德**明渠進口道入口須安裝閘門，閘門每年會因舉行水上運動賽事而關閉兩至三星期，而在餘下的時間，閘門會開啓，讓本地團體和市民使用**啟德**明渠進口道。土木工程拓展署同意擬議工程在技術上可行；

- (h) 會上展示了日本奧林匹克運動會水上運動場館 Toda Tokyo 內的浮橋、斜岸、賽艇中心及觀眾席的照片，以說明水上活動中心所需提供的設施；
- (i) 啟德是早已建成且具有特色的排水渠，容易改建為主要的國際水上活動場地。啟德發展應採納以下設計方向：
 - i) 監控啟德明渠進口道的水流情況，方便進行體育賽事；
 - ii) 把海濱區設計為陸上與水上活動設施互動的地方；
 - iii) 提高水質標準，確保有關水域適宜舉辦水上活動；
 - iv) 水上活動應列為區內休憩用地的設計主題之一；
- (j) 擬議啟德水上活動中心的概念設計已經備妥。中心將提供多項主要的配套設施，包括鄰近擬議跑道終點線而所需用地約為 60 000 平方米(即 300 米×200 米)的看台和終點塔等。賽艇協會表示，該處應設計為水上活動場地。水上活動中心不僅用作舉辦國際賽事，也可用作本地訓練用途和供市民享用；
- (k) ‘Canoe Slalom Course’是國際獨木舟賽事的重要部份，而獨木舟亦將成為亞洲運動會其中一個體育項目。會上展示了悉尼 Penrith White Water Stadium 的‘Canoe Slalom Course’的照片，以顯示該項體育設施的實況。目前，香港並無此類訓練或比賽設施，而這項設施將成為擬議水上活動中心的一大設施；
- (l) 行人天橋的位置非常接近比賽終點線，這會嚴重妨礙觀眾觀看選手衝刺的精彩一刻。因此，該高架行

人天橋的位置須稍作調整，確保不會對水上活動設施造成負面影響；

- (m) 啟德分區計劃大綱圖應予修訂，以採納下列規劃發展原則：
- i) 水上活動設施是啟德發展不可或缺的部分；
 - ii) 海濱區的設計應方便進行水上運動及其他水上活動；
 - iii) 應在休憩用地範圍內闢設水上活動設施；

對規劃署的意見所作的回應

- (n) 規劃署明白擬議水上活動用途配合啟德的規劃願景。不過，啟德分區計劃大綱圖沒有訂明會落實有關建議；
- (o) 規劃署聲稱技術及土地問題仍未解決。不過，申述人已提交詳細的設計大綱，以及相關持份者提出的水上活動設施要求、概念設計圖則和專家意見。土木工程拓展署同意有關建議在技術上可行。水質問題仍有待解決，但不應妨礙落實有關建議。近年水質已有所改善，而政府應致力把水質改善至適宜進行水上活動。至於諮詢有關區議會及其他本地持份者，須注意現正諮詢各團體的意見。根據黃大仙區議會二零一一年九月六日會議的記錄，區議員大體支持在啟德進行水上活動。不接納有關的水上活動建議並不合理；
- (p) 初步概念圖則列出空間需求，即水上活動設施及 Slalom Course 所需用地分別約為 1.5 公頃和 1.8 公頃。參考沙田水上活動設施並不恰當，因為其規模和要求截然不同。規劃署表示，個案研究顯示海濱長廊／海濱區的臨時構築物也可利便舉行體育活動，但並無提供有關個案研究的資料。繼續使用臨時設施並不恰當。在都會公園內闢設的水上活動相

關設施，也可供市民享用。擴建公園以增闢 1.5 至 3 公頃用地，可使毗連海濱區的土地更地盡其用；

- (q) 文件第 4.9 段指出，繞經擬議體育館的 D3 道路會在三年內建成。倘若建造 D3 道路，則海濱區便完全不可能用作康樂水上活動用途。D3 道路的路線應予檢討。政府應把有關的「政府、機構或社區」用地預留作水上活動中心；
- (r) 於現階段已有政策上支持及充分規劃理由在分區計劃大綱圖內收納擬議水上活動用途。倘若在詳細設計階段證實此建議在技術上不可行，可對分區計劃大綱圖的用途地帶劃分再作修訂；

建議對分區計劃大綱圖作出的修訂

(s) R1111 提出以下修訂：

- i) 把一塊「政府、機構或社區」用地改劃為「其他指定用途」註明「水上活動中心」地帶；
- ii) 調整西端高架行人道的路線，以配合水上活動初步概念圖則所顯示的比賽終點線；
- iii) 重訂 D3 道路的路線，使之遠離海濱，而騰出的地方會用作水上活動設施；以及
- iv) 在都會公園內預留用地作帆船中心；

建議對《說明書》作出的修訂

(t) 又建議修訂《說明書》第 7.1.1 段，以收納在**啟德**發展水上活動的擬議規劃意向。投影片顯示的修訂建議如下：

「體育為主—**啟德**會成為體育和消閒活動中心，焦點在於一個現代化的多用途體育館(下稱「體育館」)。一個符合國際標準的水上活動中心會沿**啟德**

明渠進口道興建，並且冠名爲香港國際水上活動中心，以舉辦獨木舟、龍舟、賽艇及其他水上活動與盛事。區內其他合適地點則會設有休憩用地、海濱長廊，爲其他類別的競賽體育運動提供設施，以善用海旁用地。」

- (u) 水上活動配套設施所需的陸地總面積約爲 4.7 公頃，當中包括佔 30 000 平方米的主體育館(賽艇中心、看台及終點塔)、約佔 15 000 平方米的 Slalom Course，以及約佔 2 500 平方米的帆船中心，少於都會公園(42 公頃)和多用途體育館(21 公頃)所佔的土地。

申述編號 1112 及意見編號 1：創建香港有限公司

19. R1112 及 C1 的代表司馬文先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 當局把分區計劃大綱草圖刊憲前，應就該圖的建議修訂諮詢公眾意見。規劃署須徵詢公眾對各項相關問題的意見；
- (b) 他支持有關把道路遷離海濱的修訂項目；

[許國新先生此時暫時離席。]

- (c) 海濱一帶的「住宅(丙類)」用地地面一層欠缺商業用途。政府應主動鼓勵在毗連海濱長廊的發展項目的地面層提供商業用途，例如經營商店、服務行業及食肆。這有助提升海濱長廊的活力及改善其用途。就此，他建議修訂「住宅(丙類)」地帶的《註釋》，以容許在面向海濱的發展項目地面層進行「商店及服務行業」和「食肆」用途；或把上述用途收納爲該地帶經常准許的用途；
- (d) 根據一九九零年的「將軍澳進一步發展機會可行性研究」以及二零零五年的「將軍澳進一步發展可行性研究」，當局建議利用海濱地區作休閒、康樂及

水上活動用途。此外，將軍澳分區計劃大綱圖的《說明書》亦強調沿東面水道及將軍澳灣興建新的河畔公園及水上活動設施。然而，海濱地區設有圍欄，以便闢設海濱長廊及單車徑。這不便利公眾上落海濱或進行水上活動。沙田城門河海濱一帶亦有類似問題。為避免出現將軍澳及沙田區的情況，並善用海濱地區，政府須在**啟德**分區計劃大綱圖清楚訂明發展水上活動用途的規劃主題；

- (e) 政府須預留用地作「其他指定用途」註明「水上活動支援用途」地帶，並把休閒、體育及商業水上活動以及其他水上支援設施列為該地帶經常准許的用途。遊艇會／遊艇停泊區須向公眾提供海上船隻泊位、岸上船隻泊位及陸上支援設施(如保安、燃油、泊車設施及船隻修理廠等)；
- (f) 當局須進一步檢討預留作道路用途的土地，以免出現寬闊的分隔通道。現時的交通規劃及設計會導致道路的設計過於複雜。城規會應要求相關政府部門審慎檢討預留作道路用途的土地。此外，委員應前往西九文化區了解最新的城市設計概念；
- (g) 為保持香港在金融及商貿方面的競爭力，當局有迫切需要在港鐵車站周圍一帶增加商業總樓面面積，以滿足對妥為相連的甲級寫字樓和辦公室土地的需求；以及
- (h) 區內缺乏用作停泊貨車及巴士的車位。現時**啟德**部分地方用作貨車及巴士的臨時泊車區。**啟德**地區進行發展後，當局應另覓地方作停泊貨車及巴士之用。

申述編號 1113：陳華裕

20. 陳華裕先生表示他會闡述在申述中提交的兩項建議：

- (a) 申述人建議在觀塘道闢設經偉業街的高架行人道，以便行人可直接到達海濱長廊。擬議行人道亦可接

駁至九龍灣未來的行人道網絡。這有助增加九龍灣商貿區的人流，並符合政府推行的「起動九龍東」政策；以及

- (b) 港鐵牛頭角站的隧道應延長或改建為地下購物街，以配合該區未來的發展。擬議行人道網絡應把偉業街與**啟**德海濱長廊連接。為促進九龍東未來的發展，應准許在行人道網絡一帶進行商業用途。

意見編號 C5：中國香港賽艇協會

21. C5 的代表韋力先生提出以下要點：

- (a) 協會已於二零零六年一月向規劃署建議在**啟**德發展國際水上活動中心。有關建議獲社區人士廣泛支持。行政長官亦於《二零一一至一二年施政報告》提及在**啟**德提供水上活動設施；
- (b) 賽艇及獨木舟屬於奧運會比賽項目，因此亦成為亞運會的指定比賽項目。倘若香港沒有達國際標準的國際賽艇及獨木舟比賽場地，便沒有機會主辦亞運會。亞運會的賽艇及獨木舟比賽所需的設施與奧運會及世界錦標賽所需的設施相同；
- (c) 擬議水上活動中心應達到國際標準，符合世界賽艇、獨木舟及龍舟體育總會所訂的技術準則。擬議場地可用作舉辦國際船賽、亞洲錦標賽、世界錦標賽及亞運會船賽；
- (d) 現時沒有政府部門負責發展水上活動。規劃署只關注土地用途規劃事宜，而海事處則關注海事服務的範疇。這兩個部門並非負責發展水上活動設施，或把水上活動設施發展至達到國際標準；
- (e) 申述人已向規劃署提供闢設水上活動設施所需的技術詳情。然而，規劃署在**啟**德地區的規劃過程中顯然並沒有考慮這些要求；

- (f) 城規會文件(見第 4.7 段)說明於**啟**德關設擬議水上活動設施有利於在精英和社區兩個層面上推廣體育發展這一點已得到確認，但該文件並沒有提供相關技術的資料；
- (g) 城規會文件(見第 4.8 段)說明善用海濱長廊／海濱區的臨時構築物對於成功舉辦國際體育盛事有利。然而，規劃署不了解舉辦水上活動賽事的要求。臨時構築物顯然不會被接納為舉辦主要國際賽事的場地。倘若當局不審慎規劃擬議水上活動中心的基建設施，或沒有在初步規劃階段將有關設施納入**啟**德整體規劃內，將難以發展符合國際標準的設施；
- (h) 香港(尤其是主要市區)缺乏體育設施，理由是大部分體育項目均在陸上進行，而大部分土地已劃作其他用途。在主要市區內，面積最大的康樂用地是維多利亞公園，佔地約 19 公頃。已規劃的**啟**德都會公園佔地約 24 公頃。擬議水上活動中心可善用毗鄰地區的水域(相等於 88 公頃的面積)作康樂用途，讓社區人士有機會享受康樂活動；以及
- (i) 規劃署認為在現階段把擬議水上活動用途納入分區計劃大綱圖實屬過早，並認為有足夠時間擬定全盤計劃。然而，有關想法並不正確。當局會錯失在**啟**德發展世界級設施的機會。當局應優先發展擬議水上活動中心，並於現階段把有關用途納入分區計劃大綱圖內。

[陳炳煥先生及許國新先生此時返回會議席上。]

22. C5 的代表 Mr. Michael Tanner 提出以下要點：

- (a) 他對國際賽艇場地及賽事素有認識及經驗。他在過去 20 年曾以不同身分參加世界賽艇錦標賽、奧運會及亞運會。用作賽艇的場地亦經常用作獨木舟及龍舟比賽的場地，理由是該等水上活動的要求非常

相近，而且互相兼容。有關場地亦可用作舉辦其他活動；

- (b) 啟德明渠進口道提供獨一無二的機會善用現有水域，為相關的體育賽事提供高質素的國際訓練及比賽場地，並為香港市民提供社區體育設施；
- (c) 很多國家需闢設人工水道，以提供水上活動設施，例如北京奧運會的順義水道(Shunyi Course)及倫敦奧運會的多尼水道(Dorney Course)。啟德有潛力以相對較低的成本提供一條符合國際標準的水道，而且肯定適合用作主辦亞運會賽事，理由是該水道現已存在；
- (d) 有關場地以維港作背景，對舉辦及推廣主要國際賽事極具價值；
- (e) 就香港主辦亞運會的潛力而言，亞洲奧林匹克理事會決定自二零一九年亞運會開始，所有奧運會比賽項目均會強制成為亞運會比賽項目。香港將來在申辦這些賽事時，均須加入賽艇及獨木舟比賽項目。現時，香港並沒有設施可符合舉辦這些國際體育賽事的標準。城門河只可勉強成為東亞運動會賽艇項目的比賽場地，但遠低於舉辦亞運會及世界錦標賽所需的標準。啟德正好為發展所需的水道提供最佳機會；
- (f) 要舉辦亞運會或世界錦標賽等國際賽事，當局須提供永久的水上活動設施以及額外土地以支援有關賽事。相關水上活動組織需要永久的設施作發展之用。規劃署提出使用臨時設施的建議不切實際。這個方法會使相關的場地降級，不能達到認可的國際標準。此外，亦未能妥善地滿足區內人士在體育方面的需求；

- (g) 改善啟德明渠進口道的水質在技術上可行。政府應以此為改善水質的目標，使啟德適合用作進行水上活動；以及

[馬詠璋女士及梁宏正先生此時離席。]

- (h) 這是為香港及社區人士提供極具價值的體育場地的難得機會。

C4 : Asian Australasian & Oceanian Confederation Incorporating the Asian Waterski & Wakeboard Federation

C7 : 香港滑水總會

23. C4 及 C7 的代表 Mr. Christopher Howarth 提出以下要點：

- (a) 香港滑水總會的使命是透過在本地及區域推廣滑水及花式滑水運動，宣揚健康的生活模式，其前身是香港汽艇及滑水會 (Hong Kong Motor Boat and Waterski Club)，於上世紀五十年代成立；
- (b) 國際滑水暨花式滑水總會 (International Waterski & Wakeboard Federation Ltd.) 是規管滑水及花式滑水運動的國際組織，並負責舉辦各項國際賽事。現時有 95 個地區聯會共 3 000 萬名活躍參與者；
- (c) 錦標賽水平的滑水比賽需要至少約 400 米×100 米面積的水域，而花式滑水所需的水域面積較細(約 200 米×100 米)。舉辦有關賽事所需的投資不高於其他很多類別的體育活動；
- (d) 啟德甚有潛力發展纜繩滑水及花式滑水項目。闢設水上纜道有不同好處，例如不會造成環境污染、參與率高並吸引觀眾，以及低能源成本等。水上纜道可利用水域範圍作多項用途；
- (e) 申述人簡介纜繩滑水的歷史及詳情，以供委員參考。興建纜繩公園可為個別人士、團體及家庭提供玩樂、體育及康樂設施；

- (f) 纜繩滑水是一項受歡迎的運動。全球約有 400 000 名纜繩滑水人士及駕駛員。每年的全國官方賽事及錦標賽於 25 個國家舉行。國際賽艇場地亦可用作進行滑水及花式滑水活動，例如位於悉尼的 Penrith 以及位於 Idroscalo 的米蘭賽艇中心 (Milan Rowing Centre) 等；以及
- (g) 申述人建議於觀塘海濱長廊興建纜繩公園。有關建議只需細小的土地面積提供陸上支援設施。把纜繩公園納入規劃符合把啟德發展為「香港文化體育和旅遊綠茵樞紐」的規劃願景，亦有助推行「起動九龍東」政策。

24. C7 的代表張崇基先生表示香港缺乏場地進行水上活動賽事及訓練。他支持在啟德發展水上活動中心，理由是有助香港發展滑水運動。滑水及花式滑水運動屬於觀賞性運動。在亞洲及歐洲國家(如新加坡、台灣及泰國)，一些纜繩公園已成為主要旅遊景點。有關方面一直就於香港興建纜繩公園一事與香港旅遊發展局進行磋商。

[譚贛蘭女士及盧偉國博士此時到達參加會議。]

意見編號 8：香港三項鐵人總會

25. C8 的代表黃瑋瑤女士提出以下要點：

- (a) 三項鐵人賽是一項集游泳、單車及跑步於一身的運動項目。申述人於會上簡介有關體育項目，以說明所需的設施，包括就游泳項目關設浮台起跳台或深水起跳台、就游泳／單車／跑步項目關設轉項區，以及就單車項目關設車道等；
- (b) 參與三項鐵人運動的人數不斷上升。香港三項鐵人總會的會員人數由二零零二年的 700 人上升至二零一一年的一年的 2 280 人。屬會數目亦由二零零七年的 23 個上升至二零一一年的一年的 30 個。三項鐵人賽的參加總人數由二零零七年的 5 550 人急升至二零一一年的一年的

年的 7 750 人。然而，增長幅度在過去三年放緩，理由是可用作比賽的場地有限；

- (c) 香港三項鐵人總會在物色合適的比賽場地及永久的賽事選址時困難重重。總會舉行的所有賽事很快便額滿，而且礙於場地所限不能擴充賽事規模。現時並沒有合適的永久場地可用作舉行國際性賽事或亞運會賽事。倘若現時位於香港迪士尼樂園渡假區的賽事場地用作發展酒店，便不可用作舉辦三項鐵人賽；
- (d) 國際三項鐵人聯盟 (International Triathlon Union) 希望國際三項鐵人賽可於香港舉行，以推廣三項鐵人運動及主辦城市的體育風氣。倘若當局能於啟德提供達國際標準的三項鐵人賽場地，國際三項鐵人錦標賽便很有可能在香港舉行。三項鐵人賽亦有助吸引遊客訪港；以及
- (e) 倘若當局能於啟德提供三項鐵人賽場地，有關場地可用作訓練及比賽用途。有關設施亦適合舉行其他水上活動。三項鐵人賽可與其他水上活動互相兼容。

[黃遠輝先生及許國新先生此時離席。]

意見編號 41：麥漢權

26. 麥漢權先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 現時有 35 個國家共設有 160 個纜繩水上活動公園。纜繩公園的面積與一個足球場的面積相近。參加者無需利用船隻，便可享受滑水運動的樂趣。纜繩公園支援花式滑水、衝浪滑水、滑水及跪板滑水等。這項運動適合所有年齡的人士參與；
- (b) 纜繩系統以電動機操作，不會發出噪音。因此，纜繩水上活動公園不會對環境造成任何負面影響；

(c) 滑水運動在美國是涉及 10 億元的生意。3.2% 的美國總人口享受滑水運動。二零零七年，花式滑水是美國其中一項發展最迅速的運動；以及

(d) 現時不同國家均設有纜繩水上活動公園，如新加坡。纜繩水上活動公園除可用作體育設施外，亦可吸引遊客，為有關國家帶來活力及可觀收入。

27. C7 的代表李展濤先生表示土地在香港是珍貴的資源，而不同持份者對**啟**德地區的有限土地競爭激烈。要求城規會預留土地予相關體育總會成立會址或作為賽事場地可能並不合理。然而，有需要在海濱預留合適用地連支援設施(如上落海濱斜路)，這對將來在區內發展水上活動用途非常重要。此外，有關用地亦可用作舉辦臨時戶外節目或體育活動。

28. 由於申述人和申述人及提意見人的代表已完成簡介，主席請委員提出問題。

29. 一名委員備悉，一如文件第 4.6 段所載，相關政府部門一直就擬議水上活動中心與申述人／提意見人進行討論。該名委員詢問民政事務局是否已就有關建議給予政策上的支持，以及建議的最新進程為何。

30. 九龍規劃專員余賜堅先生答稱，民政事務局支持提供精英與普及水上活動設施。申述人的建議仍處於初步階段，而在落實建議前，還有許多問題需要解決，尤以水質問題為然。此外，也須平衡**啟**德區內不同的擬議設施，尤其一些擬議水上活動用途會佔用都會公園，故必須審慎考慮如何適當平衡不同設施使用者的利益，或對設施作出調整，設法滿足不同使用者的需要。就此，民政事務局表示需要時間進一步研究各項問題，而在現階段就建議提出具體意見，實屬言之尚早。不過，民政事務局會繼續就此事與相關持份者磋商。

31. 李禮賢先生表示，申述人／提意見人一直就有關建議與民政事務局進行討論。民政事務局表示支持建議，並建議申述人／提意見人擬備擬議水上活動設施進一步資料及概念圖則，

以供考慮。擬議水上活動中心所需的用地面積約為三公頃，僅佔有關「政府、機構或社區」用地的一部分。

32. 同一委員備悉經過多年維多利亞海港的水質已見改善，並詢問在未來三至四年內，**啟德**明渠進口道及觀塘避風塘的水質是否宜進行擬議水上活動。該名委員詢問，倘若最終發現**啟德**周圍的水體宜進行水上活動，則現有的「政府、機構或社區」地帶是否訂有規定，容許發展擬議水上活動中心。該名委員又備悉規劃署參考沙田佔地約 2 500 平方米的賽艇中心、多用途區及賽艇儲存庫的空間使用情況，認為**啟德**有足夠空間作水上活動用途。該名委員認為沙田的水上活動設施也許不能與**啟德**的擬議國際級水上活動中心相比。

33. 九龍規劃專員余賜堅先生表示，當局已在**啟德**明渠進口道及觀塘避風塘進行生化處理工程，以清除沉積物，從而改善水質，而有關工程預計在二零一四年完成。主席詢問處理工程於二零一四年完成後，**啟德**周圍的水域是否宜進行申述人和提意見人所提及的各類水上活動。盧錦欣先生澄清，生化處理工程是為解決現有臭味問題及其他環境問題而採取的其中一項緩解措施。監控數據顯示，雖然該區整體的水質已不斷改善，但仍未達到就水上活動用途相關的次級接觸所訂標準。

34. 九龍規劃專員余賜堅先生表示，「政府、機構或社區」地帶的《註釋》訂明「康體文娛場所」是經常准許的用途，而就「私人會所」用途而言，如向城規會提出申請，也可能獲得批准。此項條文已提供彈性，容許在「政府、機構或社區」地帶內闢設水上活動中心。為了更準確地反映規劃意向，較宜把私人水上活動中心所在地劃為特定用途地帶。不過，除非**啟德**水上活動用途的種類、土地需求與技術可行性已獲評估和確定，否則在現階段修訂分區計劃大綱圖是言之尚早。《香港規劃標準與準則》並無訂明闢設水上活動中心的土地需求。根據土木工程拓展署顧問進行的個案研究，沙田賽艇中心的水上活動設施佔地約 2 500 平方米。就此，如按申述人所建議把南停機坪範圍內的「政府、機構或社區」用地(佔地 2.3 公頃)改劃為「其他指定用途」註明「水上活動中心」地帶，需要有充分理據支持。

35. Mr. Robert Wilson 表示，賽艇協會於一九八二年開始使用城門河作划艇用途，當時該河流被嚴重污染，充斥着來自豬場雞場的污染物、人類廢物、污水和污泥。多年來，城門河的水質已大有改善，賽艇協會已在河道另一邊增闢一所賽艇中心。全長四公里、闊 200 米的城門河較啟德明渠進口道大。他有信心當局能清理好啟德明渠進口道。李禮賢先生引述另一個例子，就是啟德明渠的水質在改善及提升工程完成後已大有改善。該明渠已易名為啟德河，作美化市容用途。當局會不斷致力改善啟德明渠進口道的水質。據悉沙田污水處理廠已計劃遷往岩洞。倘政府藉機提升污水處理廠的處理水平，由污水處理廠排入啟德明渠的污水可獲進一步改善。再者，擬議水上活動無需極高標準水質來配合。

36. 另一委員詢問，啟德周圍的水域是否適宜進行與水有直接接觸的滑水及游泳活動。盧錦欣先生答稱，與涉及次級接觸的活動比較，涉及直接接觸的水上活動在水質要求方面嚴格得多。就此，李禮賢先生表示，啟德明渠進口道會主要用作涉及次級接觸的水上活動。至於游泳及滑水活動，則會在靠近跑道公園的水域內進行。今年舉辦的渡海泳已證實水質適宜游泳。

37. 一名委員詢問申述人／提意見人，擬議水上活動中心是否會用作供相關水上體育總會共用的訓練場地，還是用作比賽場地。李禮賢先生表示，一如初步概念圖則所載，中心會提供可供 20 個私人會所使用的水上活動設施。擬議船艇中心樓高兩層，上層設有更衣室、會議室等配套設施，而地面一層則會用作存放船艇。啟德明渠進口道會用作訓練用途和舉辦國際賽事的場地。一如城門河的使用情況，各體育總會會就共用擬議水上活動設施作出協調。黃瑋瑤女士表示，目前各體育總會亦有就體育場地的使用作出協調。為發展三項鐵人賽，必須為體育活動提供永久場地。有關用地如果適合舉行國際盛事，也應適合作訓練用途。由於提供配套設施要有足夠地方，必須把建議納入啟德規劃。Mr. Michael Tanner 表示，賽艇協會及其他體育總會正着手成立代表各水上體育總會的水上體育聯會 (Water Sports Council)，以便落實有關建議和管理擬議水上活動中心，並已就設立水上體育聯會一事與民政事務局進行初步討論。Mr.

Christopher Howarth 表示並無適合場地舉行國際滑水活動。現在是把擬議水上活動設施納入啟德發展規劃的良機。滑水總會支持採用協調運作方式，並且樂意成為水上體育聯會的成員。

38. 一名委員詢問是否訂有成立水上體育聯會的時間表。Mr. Michael Tanner 答稱，賽艇協會及其他體育總會議定了關於成立水上體育聯會的備忘錄擬稿，以便提交公司註冊處，成立水上體育聯會。他表示水上體育聯會在闢設擬議水上活動設施方面可擔當協調角色，最終可負責管理水上活動中心。

39. 一名委員備悉規劃署在文件第 4.15 段所作的回應，即遷移 D3 道路的建議會把都會公園一分為二。該名委員詢問可否在地底或以半地下形式建造該道路的相關部分。盧錦欣先生表示，啟德發展的環評報告已訂出多項緩解措施，以減輕與啟德明渠進口道有關的環境影響，包括臭味問題，有關措施包括在跑道北部(即日後的都會公園地下)開鑿闊 600 米的缺口，以改善啟德明渠進口道的水流情況。土木工程拓展署已承諾在該區減少污染和完成生化處理工程後檢討開鑿缺口的需要。由於仍未進行最後環境影響檢討，在現階段同意有關建議是言之尚早。李禮賢先生表示早已就此事與土木工程拓展署展開討論。擬議缺口會在啟德明渠進口道造成水流，因而對水上活動造成負面影響。土木工程拓展署應審視在技術上能否把 D3 道路遷離海濱，並且在檢討有關情況後才作出最後決定。Mr. Michael Tanner 表示水上活動需在水流靜止的水域內進行。擬議的 600 米缺口會對啟德作水上活動用途的適合程度造成影響，尤以舉辦國際水上活動為然。

40. 李禮賢先生表示，除了運輸路線圖、城市設計圖及景觀設計圖等，也應為啟德發展擬備「體育藍圖」。基於把啟德發展為「香港文化體育和旅遊綠茵樞紐」的規劃願景，必須在詳細發展階段制定總綱計劃，列出該區的不同用途，例如道路、休憩用地和水上活動設施等。

41. 由於委員沒有其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人和提意見人離席後商議申述，稍後會把決定

告知他們。主席多謝申述人和提意見人及他們的代表與規劃署和土木工程拓展署的代表出席聆訊，他們均於此時離席。

[會議小休五分鐘。]

商議部分

42. 主席表示擬議水上活動用途符合**啟德**的規劃願景，而申述人和提意見人建議的水上活動中心選址現時劃作「政府、機構或社區」用途。「政府、機構或社區」地帶已提供彈性，容許發展水上活動中心。申述人提出的意見大多關乎管理事務，包括需要提供永久水上活動場地作訓練和比賽用途、協調使用水上活動設施及成立體育聯會等。

43. 一名委員備悉在**啟德**關設水上活動設施可帶來增益，但仍有多項技術問題有待解決，特別是水質問題。在現階段把有關用地改劃為特定用途地帶以作水上活動中心，並無充分理據支持。另一名委員指出，申述人和提意見人的代表大多是水上體育總會的代表，他們均從水上活動角度提出意見及需求。不過，城規會亦須考慮其他市民就關設和使用**啟德**海濱長廊及都會公園提出的訴求，尤以該區居民為然。關設水上活動設施或會對日後開放海濱長廊給公眾使用造成局限。由於一些規劃及技術問題(包括如何與海濱長廊互相配合)仍未解決，按申述人和提意見人所建議把有關「政府、機構或社區」用地改劃為「其他指定用途」註明「水上活動中心」地帶的做法不獲支持。

44. 另一委員有不同的看法。該名委員認為沿海濱的水體可規劃作多種用途。香港是國際都會，而主辦國際體育盛事如「國際七人欖球邀請賽」等可吸引各地旅客到訪。就大尾督海濱長廊而言，在海濱區盡頭關設水上活動中心並不妨礙公眾使用海濱長廊。訂明在**啟德**發展水上活動設施的規劃主題或有可取之處。

45. 環保署副署長黃耀錦先生表示，維多利亞港的水質自10年前開始有所改善。預期淨化海港計劃第二期甲於二零一四年完成後，水質會進一步改善。不過，須注意**啟德**明渠進口道三

面被陸地環繞，而觀塘避風塘的唯一通道被兩個防波堤阻隔。因此，**啟德**明渠進口道的潮汐交替被局限。就**啟德**發展擬備的環評報告建議在跑道開鑿闊 600 米的缺口，作用是改善水流和沖洗效果，從而改善水質。雖然開鑿 600 米的缺口可改善水質，但會造成水流，不利於進行水上活動。土木工程拓展署已承諾在生化處理工程完成後監控水質並檢討開鑿缺口的需要。根據「次級接觸康樂活動區」現行的水質標準(生物含量)，每百毫升水所含的大腸桿菌量不得超過 610 個(年均含量)。為方便對照起見，他以城門河為例，指出政府已用了近 20 年時間把水質改善至目前水平，但仍無法持續達到以上標準。委員須平衡市民對**啟德**發展的不同需要與訴求。一名委員認為由於仍未確定水質何時能改善至適合進行水上活動，以及是否需要在原來跑道開鑿 600 米的缺口，故不宜在現階段把有關用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「水上活動中心」地帶。

46. 一名委員表示，關於**啟德**明渠進口道日後的用途，仍有多項問題未獲解決，例如水質問題，以及是否需要在跑道北部開鑿 600 米的缺口等。擬議水上活動中心經詳細技術評估後或可興建。有見及此，較恰當的做法是在《說明書》中訂明規劃意向，而不是按申述人所建議把有關用地改劃為特定用途地帶。另一名委員有相同的看法，並表示**啟德**明渠進口道因其位置和特色而提供機會容納水上活動用途。此外，市民亦普遍支持把**啟德**區作水上活動用途。不過，水質是重大問題，必須在落實有關建議前解決。由於情況並不明朗，在現階段改劃有關用地的用途地帶並不切實際。該用地現時劃為「政府、機構或社區」地帶實屬恰當。該名委員表示也許宜對《說明書》作出修訂，以反映使用海濱作水上活動用途的長遠意向。

47. 一名委員表示，城門河、**啟德**河及**啟德**明渠進口道的水質問題不同。黃耀錦先生表示，政府自一九八七年起落實了多項措施，以改善城門河的水質，包括清除污染源頭。此外，城門河道的潮汐交替頻繁得多，能較容易清除剩餘的污染物。至於**啟德**河，除雨水外，流經該河流的水主要是經大埔及沙田污水處理廠處理的污水。上述污水處理廠在設計操作上達到二級處理標準，所排出的污水質素符合標準。再者，當局正持續清

除啟德河上游的污染源頭，令啟德河的水質大有改善。啟德明渠進口道的情況卻不同，該處周圍一帶的污染源頭尚未清除，其底部邊緣充斥着源自以往所排放工業污水遺下的嚴重污染沉積物。由於啟德明渠進口道的潮汐交替不頻繁，處理水質問題是重大挑戰，而土木工程拓展署現正採取多項緩解措施。

48. 委員備悉把 D3 道路遷離海濱的建議會把都會公園一分為二。不過，兩名委員認為遷移／在地底建造 D3 道路的建議可善用海濱區。土木工程拓展署表示，由於可能須在都會公園地下關設 600 米的缺口，也許無法在地底或以半地下形式建造 D3 道路都會公園段。該兩名委員提議促請相關政府部門進一步審視有關建議在技術上是否可行。其他委員表示贊成。

49. 經商議後，主席總結委員的意見，表示擬議水上活動用途符合啟德的規劃願景，但由於須進一步研究多項規劃／技術問題(包括水上活動用途的種類及在位置／土地方面的需求、水質問題)，並須諮詢有關區議會及持份者的意見，在現階段把建議納入分區計劃大綱圖及其《註釋》是言之尚早且不恰當。委員同意分區計劃大綱圖《說明書》中關於啟德區規劃主題的部分可予修訂，以列明在解決其他技術運作問題(特別是水質問題)後，可在啟德明渠進口道及毗連水體進行多項水上／康樂活動，以進一步加強啟德的康樂體育樞紐角色。至於水上活動／康樂用途的種類、空間需求及陸上設施，以及如何與海濱長廊互相配合，則可進一步探討。

50. 主席亦總結委員的意見，表示把有關道路遷離海濱後，為啟德發展預留作道路用途的整體面積會由 72 公頃減至 70 公頃，因此進一步減少道路用地並不切實可行。「住宅(丙類)」地帶的《註釋》已訂明可通過規劃申請機制，就「商店及服務行業」和「食肆」用途提出申請。關於增加港鐵車站周圍一帶商業總樓面面積的建議，須注意車站廣場中央附零售設施的擬議沙田至中環線啟德站是「啟德規劃檢討」的特色。當局在啟德發展的規劃過程中，已審慎確保啟德區會有提供甲級寫字樓所需的建築羣，讓啟德繼續成為本港未來的商業樞紐。根據土地用途修訂建議，啟德城中心已規劃的商業／辦公室總樓面面

積會維持不變，以保持**啟**德作為本港未來商業樞紐的地位。關設擬議的**啟**興道高架行人道旨在方便行人橫過海濱道前往南停機坪。行人抵達**啟**興道後可繼續經開揚的園景美化海濱長廊前往海濱各處，故無須進一步延長高架行人道。至於連接觀塘內陸區至海濱道公園和海濱區(主要位於**啟**德分區計劃大綱圖涵蓋範圍外)的擬議行人通道，當局會改善多個由觀塘海濱長廊橫越海濱道的路面過路處，讓行人往來觀塘海濱與內陸區之間更加方便。

51. 委員繼而審視文件第 6.2 段所詳載不接納申述的建議理由，並同意應對有關理由作出適當修訂，以反映委員於會上提出的意見。

申述編號 35 至 40 和 1109(部分)

52. 經一步商議後，城規會備悉 R35 至 R40 和 R1109(部分)支持分區計劃大綱圖的修訂項目及所提出的意見，並決定告知申述人 R35、R36、R37、R38、R40 和 R1109(部分)下述事宜：

- (a) 連接觀塘內陸區至海濱道公園和海濱區的擬議行人通道主要位於**啟**德分區計劃大綱圖涵蓋範圍外。一如分區計劃大綱圖《說明書》的圖 5 所顯示，當局會改善多個由觀塘海濱長廊橫越海濱道的路面過路處，讓行人往來觀塘海濱與內陸區之間更加方便(R35、R36、R37、R38、R40 和 R1109(部分))；以及
- (b) 關設高架行人道旨在方便行人橫過海濱道前往南停機坪。行人抵達**啟**興道後可繼續經開揚的園景美化海濱長廊前往海濱各處，故高架行人道橫越海濱道後無須進一步延長(R36、R37 和 R38)。

申述編號 1111

53. 經一步商議後，城規會備悉 R1111 支持分區計劃大綱圖的修訂項目，並決定局部接納申述 R1111 的部分內容，對**啟**

德分區計劃大綱草圖的《說明書》作出修訂，以訂明在解決各項技術運作問題(特別是**啟德**毗連水體的水質問題)後，可在**啟德**進行多項水上活動／康樂用途，從而反映**啟德**以體育為主的規劃主題。有關方面會進一步探討水上活動／康樂用途的種類、空間需求及陸上設施，以及如何與海濱長廊互相配合的問題。

54. 城規會基於下述理由，亦決定不接納申述 R1111 餘下的部分：

- (a) 雖然**啟德**明渠進口道和觀塘避風塘的擬議水上活動用途符合**啟德**的規劃願景，但由於須進一步研究多項規劃／技術問題，包括水上活動用途的種類、位置／土地需求和水質，並須諮詢有關區議會及持份者的意見，在現階段為收納有關建議而修訂分區計劃大綱圖及其《註釋》是言之尚早；以及
- (b) 把有關道路遷離海濱後，為**啟德**發展預留作道路用途的整體陸地面積會由 72 公頃減至 70 公頃，因此進一步減少道路用地並不切實可行。

申述編號 1112

55. 經一步商議後，城規會備悉 R1112 支持分區計劃大綱圖的修訂項目，並決定不接納申述 R1112 餘下的部分，理由如下：

- (a) 雖然**啟德**明渠進口道和觀塘避風塘的擬議水上活動用途符合**啟德**的規劃願景，但由於須進一步研究多項規劃／技術問題，包括水上活動用途的種類、位置／土地需求和水質，並須諮詢有關區議會及持份者的意見，在現階段為收納有關建議而修訂分區計劃大綱圖及其《註釋》是言之尚早；以及
- (b) 把有關道路遷離海濱後，為**啟德**發展預留作道路用途的整體陸地面積會由 72 公頃減至 70 公頃，因此進一步減少道路用地並不切實可行；

- (c) 「住宅(丙類)」地帶的《註釋》已訂明可通過規劃申請機制，就「商店及服務行業」和「食肆」用途提出申請；以及
- (d) 根據土地用途修訂建議，啟德城中心已規劃的商業／辦公室總樓面面積會維持不變，以保持啟德作為本港未來商業樞紐的地位。

申述編號 1113 和 1114

56. 經進一步商議，城規會備悉 R1113 和 R1114 支持分區計劃大綱圖的修訂項目，並決定不接納申述 R1113 和 R1114 餘下的部分，理由如下：

- (a) 有關行人道現時的路線其實是九龍灣現有行人天橋系統的伸延部分，而該系統是與南停機坪連接的最直接路線。倘若按建議把行人道南移至順業街，行人在橫過海濱道前須步行較長路程，故從行人連繫角度而言，是較為不方便；以及
- (b) 連接觀塘內陸區至海濱道公園和海濱區的擬議行人通道主要位於啟德分區計劃大綱圖涵蓋範圍外。一如分區計劃大綱圖《說明書》的圖 5 所顯示，當局會改善多個由觀塘海濱長廊橫越海濱道的路面過路處，讓行人往來觀塘海濱與內陸區之間更加方便。

[會議於下午一時午膳小休 30 分鐘。]

[邱麗萍女士、陳偉偉先生、陳旭明先生、陳家樂先生及何培斌教授此時離席，譚贛蘭女士此時暫時離席。]

第一組：(申述編號 R1 至 R34、R41 至 R302、R304 至 R1109(部分)、R1110 及 R1115 至 R1117 和 C1(部分)及 C2

(城規會文件第 9014 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

57. 秘書表示，民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)(R1109)已就《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》提交了一份申述。陳曼琪女士及方和先生是民建聯的成員，已就此議項申報利益。委員備悉陳女士及方先生已就未能出席會議致歉。

58. 由於當局已給予申述人及提意見人足夠通知，邀請他們出席聆訊，但一些申述人已表示不會出席聆訊，一些則未有就獲邀出席會議作出回覆，因此委員同意在該等申述人缺席的情況下進行申述聆訊。

59. 以下政府部門的代表、申述人及其代表和提意見人此時獲邀出席會議：

余賜堅先生	—	規劃署九龍規劃專員
盧錦欣先生	—	土木工程拓展署總工程師／九龍
陳宗恩先生	—	規劃署高級城市規劃師／九龍
王鳳兒女士	—	規劃署城市規劃師／九龍

譽·港灣申述小組(有 893 名申述人授權)

陳其德先生	—	申述編號 100 及 209
陳秀群女士	—	申述編號 648
陳秀蓮女士	—	申述編號 52
張天發先生	—	申述編號 93 及 142
Mr Fabio Brassesco	—	申述編號 986 及 1104
Ms Paula Parodi	—	申述編號 987 及 1104
賴卓勇先生	—	申述編號 41

林子良先生	—	申述編號 85
林謙誠先生	—	申述編號 109
林力群女士	—	申述編號 88
劉瑞新女士	—	R1104 的代表
李建華先生	—	申述編號 960
李詠兒女士	—	申述編號 97 及 103
吳蔚奇先生	—	申述編號 241
黃偉志先生	—	申述編號 207
龍玉瑩女士	—	R67 的代表
劉倩瑩女士	—	申述編號 72
黃偉明先生	—	R72 的代表
陳嘉恩女士	—	申述編號 95 及 652
林子音女士	—	R265 的代表
黃紅花女士	—	申述編號 668
許團年女士	—	R965 的代表
徐小玲女士	—	申述編號 1023
陳麗珊女士	—	申述編號 1043

R61：李德康(東九龍居民委員會主席)

李德康先生]	申述人
陳婉嫻女士]	
鄭炳鴻教授]	申述人的代表
劉榮添先生]	

R1109：民建聯

陳百里先生	—	申述人的代表
-------	---	--------

R1115：屈奇安(新民黨)

屈奇安先生	—	申述人
-------	---	-----

60. 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／九龍向委員簡介申述的內容。

61. 委員備悉以下各頁的替代頁已在會議上呈交：城規會文件第 9014 號(英文版)主文件第 19、20、23、24、29 及 30 頁；附件 V 第 28 頁；圖 R/S/K22/3-A1；附件 VI-C 第 8、12、13 及 14 頁和圖 1 至 3；以及城規會文件第 9014 號(中文

版)主文件第 25 至 34 頁、第 37 及 38 頁；附件 V 第 35 頁；圖 R/S/K22/3-A1；附件 VI-C 第 10、14 及 15 頁和圖 1 至 3。陳宗恩先生借助投影片作出簡介，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零一一年八月二十六日，《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示。該圖收納的修訂項目涉及原址保留龍津石橋遺跡(下稱「石橋遺跡」)、把道路遷離跑道和南停機坪範圍的海濱、重訂地下購物街路線，以及提出城市設計優化建議和最新的發展建議；
- (b) 當局在為期兩個月的展示期共接獲 1 117 份申述。有關申述於二零一一年十一月十八日起公布，為期三星期，讓公眾提出意見，當局在公布期內合共接獲 159 份意見。其後一名申述人(R303)寫信給城市規劃委員會(下稱「城規會」)，表示並無提交申述；
- (c) 二零一二年一月十三日，城規會決定把申述和相關意見分為兩組進行聆訊。第一組(包括 1 106 份申述和兩份相關的意見)與啟德發展北停機坪的修訂項目有關。所有申述(R1110、R1115 及 R1116 除外)均與啟德河沿岸的「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」地帶的擬議雙塔式大廈發展有關。第二組(包括 11 份申述和 158 份相關的意見)與啟德南停機坪及跑道範圍發展的建議修訂項目有關；

公眾諮詢

- (d) 在《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》刊憲前，當局已就有關的建議修訂進行公眾諮詢。當局已於二零一一年五月至七月就城市設計優化建議，包括把道路遷離海濱及重訂／加建南停機坪及九龍灣之間的高架行人道進行公眾諮詢。城市設計優化建議已提交黃大仙區議會、九龍城區議會、觀塘區

議會、古物諮詢委員會(下稱「古諮會」、海濱事務委員會及城規會；

- (e) 《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》於二零一一年八月二十六日公布後，當局已把建議修訂提交黃大仙區議會、觀塘區議會及海濱事務委員會，而諮詢文件亦已送交九龍城區議會傳閱，而九龍城區議會沒有就建議修訂提出意見。此外，當局於二零一一年十一月十六日及二十五日與一組申述人會面，相關申述人於會上主要重申其在申述書中表達有關啟德城中心的雙塔式大廈概念的意見。觀塘區議會主要關注環保運輸系統的落實情況。黃大仙區議會及海濱事務委員會於有關會議上提出的意見，以及規劃署的回應撮要載於文件第 2.7 段；

申述

- (f) 在第一組所涵蓋的 1 106 份申述中，1 104 份申述(R1 至 R34、R41 至 R302、R304 至 R1109(部分)及 R1117)主要涉及啟德城中心附近的「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地的雙塔式大廈概念。R1110 涉及修改「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」用地與「其他指定用途」註明「混合用途(2)」及「其他指定用途」註明「混合用途(3)」地帶的地積比率，以及加入多塊非建築用地。R1116 涉及地下購物街和整份圖則的細節。R1115 就采頤花園至海濱一帶地區的建築物高度及土地用途提供意見；
- (g) 大部分申述(共 1 096 份)由譽·港灣個別業主／居民／佔用人提交。七份申述由區內持份者／關注小組提交，分別為新蒲崗居民聯會、東九龍居民委員會與東頭邨居民聯會、康業服務有限公司、譽·港灣關注小組、譽·港灣業主委員會及新民黨(采頤花園區)。R1109 由民建聯提交，R1116 及 R1110 則由市民提交；

申述理由及申述人的建議

保留石橋遺跡

支持修訂的申述

(h) R94 及 R1110 支持保留石橋遺跡。R1109 支持保育方案的原則及方向；對附近用地的發展藍圖作出規劃管制；以及保留一塊用地作文化及藝術用途；

反對修訂的申述

(i) R1109 反對整體的保育計劃和用作與藝術及演藝有關用途的用地的位置，理由如下：

- i) 闊 30 米的保育長廊太窄；
- ii) 把用地劃作「休憩用地」地帶並非最佳的保育方法；以及
- iii) 藝術及文化設施應與石橋遺跡保育長廊融為一體，以達致協同效應並提升整體的吸引力；

(j) R1109 建議：

- i) 把「綜合發展區(3)」地帶的土地納入石橋遺跡保育區的範圍內；
- ii) 把保育區劃為「其他指定用途」註明「龍津石橋保育及有關的商業、文化及休憩用途」地帶，並把建築物高度限為三層；
- iii) 調整「綜合發展區(4)」及「綜合發展區(5)」地帶的界線，以納入一塊指定作「商店及服務行業」和「食肆」用途的闊 15 米狹長土地；以及

- iv) 把「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶還原為「商業(5)」地帶；

「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」地帶的雙塔式大廈概念

支持修訂的申述

- (k) 在 36 份支持修訂的申述 (R1 至 R34 和 R94 及 R719) 中，11 份申述沒有說明支持的理由。其餘 25 份支持修訂的申述理由大致相若，有關理由摘述於文件第 3.2.3 段：

反對修訂的申述(R41 至 R302、R304 至 R718、R720 至 R1110 及 R1117)

- (l) R1109 反對有關的修訂建議，因為當局在先前的啟德分區計劃大綱圖編號 S/K22/1 中已採用類似的雙塔式概念。「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」地帶當時的最高建築物高度分別限為主水平基準上 175 米及 150 米。在考慮涉及先前的分區計劃大綱圖的申述後，城規會同意把「綜合發展區(2)」地帶的建築物高度由主水平基準上 150 米減至主水平基準上 40 米；
- (m) R1110 反對修訂兩塊「綜合發展區」用地的地積比率，因為此舉會增加建築密度，令環境與規劃意向不符。更改地積比率違反公眾意願，而且現時的公眾諮詢工作並不足夠，因為先前的分區計劃大綱圖是經過長時間的公眾參與而制訂出來；
- (n) 其餘提出反對的申述由譽·港灣的業主／佔用人或相關關注團體提交。反對修訂的申述的理由大致相若，現撮述如下：

偏離原先的規劃意向

- i) 擬議的雙塔式發展，特別是「綜合發展區(2)」地帶的建築物高度，偏離《啟德分區

計劃大綱核准圖編號 S/K22/2》原來的規劃意向。譽·港灣的業主是基於當時生效的這份分區計劃大綱圖購入物業；

負面的空氣、噪音、視覺及交通影響

- ii) 雙塔式大廈會令更多因繁忙交通而產生的廢氣及空氣中的懸浮粒子難以消散，令空氣質素惡化及市民健康變差；
- iii) 雙塔式大廈的位置太接近譽·港灣，在施工期間會造成噪音及塵埃影響；
- iv) 雙塔式大廈會令噪音反射，加劇太子道東的交通噪音問題；
- v) 雙塔式大廈會造成負面的通風影響；
- vi) 雙塔式大廈會令陽光無法照射到譽·港灣；造成光／眩光污染；構成「屏風樓」效應；影響從譽·港灣眺望啟德的景觀及破壞獅子山的山脊線；
- vii) 雙塔式大廈會令譽·港灣附近的交通擠塞情況惡化及阻塞鄰近道路；

公眾諮詢不足

- viii) 公眾諮詢工作在程序及時間安排上並不足夠，也不公平。譽·港灣居民從沒有適當機會陳述其意見，因為譽·港灣大部分業主尚未遷入屋苑或成立業主立案法團，亦未了解會嚴重影響他們的規劃問題；

其他問題

- ix) 會影響譽·港灣的樓價；
- x) 擬議建築物高度與附近地區不相協調；

xi) 綠化區／休憩用地減少；

R41 至 R302 和 R304 至 R718、R720 至 R1110 及 R1117 建議：

- i) 根據分區計劃大綱核准圖所載，恢復採用「綜合發展區(2)」地帶原先的建築物高度限制及／或地積比率或單幢大廈概念(68份申述)；
- ii) 把「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」地帶所限定的建築物高度降低／修改(39份申述)；
- iii) 保留作低矮／中層發展的概念，或發展作密度較低的商業用途(23份申述)；
- iv) 把雙塔式大廈遷往其他地區，包括跑道區或東九龍(42份申述)；
- v) 闢設更多綠化區(51份申述)；
- vi) 提供更多文化／消閒／康樂／旅遊設施(27份申述)；
- vii) 把有關用地發展作其他用途(七份申述)；
- viii) 調整兩塊「其他指定用途」註明「混合用途」用地和「商業(6)」用地的地積比率，並擴大「商業(6)」用地的範圍，藉以補償所損失的非住用總樓面面積。另一建議是把「其他指定用途」註明「混合用途(2)」用地改劃作純商業用途，並將損失的住用總樓面面積重新平均分布於啟德的住宅用地(R1109)；
- ix) 把發展密度轉移至「商業(6)」用地，並容許興建300米以上的建築物；把附近的建築

物普遍劃分為三組高度(100米、60米及40米)；以及把這些建築物的天台連接成爲一個廣闊的空中花園網絡(R204)；

- x) 再進行公眾諮詢並與譽·港灣居民進一步商討(R145及R654)；或再舉辦公眾參與計劃而非以目前方式進行簡單的公眾諮詢(R1110)；

「其他指定用途」註明「混合用途」地帶

反對修訂的申述(R1110)

(o) R1110 反對爲「其他指定用途」註明「混合用途」地帶施加地積比率限制，理由如下：

- i) 經修訂的地積比率會提高建築密度，使環境不符合「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的規劃意向；
- ii) 修改地積比率違反公眾意願，而且現時公眾諮詢不足，因爲上一份分區計劃大綱圖是在公眾長期參與後而設計的；
- iii) R1110 建議再推行公眾參與計劃而非現時簡單的公眾諮詢。

地下購物街

支持修訂的申述

(p) R1109 支持重訂地下購物街的路線，因爲此舉可使設計和落實計劃具有彈性，但建議把路線進一步伸延；

反對修訂的申述(R1116)

(q) R1116 反對在分區計劃大綱圖上顯示地下購物街，並質疑該購物街是否爲土地用途地帶、在法定規劃管制機制下如何落實、會否對日後的發展造成不必

要的限制，以及更改路線是否需要提交規劃或改劃用途地帶的申請；

- (r) R1109 建議把地下購物街進一步伸延至公屋發展和啟德坊。R1116 建議在分區計劃大綱圖上刪除地下購物街；

非建築用地

- (s) R1110 反對劃設非建築用地。他認為這是以定點方式劃分用途地帶，這個問題須由法院作出裁決。R1110 建議等待法院就以定點方式劃分用途地帶的問題作出裁決。

整份圖則

- (t) R1116 反對整份圖則，因為分區計劃大綱圖本應是提出已規劃用途的「概要」，但圖則有過多不必要的細節。R1116 建議刪除所有非建築用地、地下購物街等；

提出意見的申述

- (u) R1115 建議締造由采頤花園向海旁遞減的梯級式建築物高度輪廓，建築物高度不高於 60 米。此外，建議把「其他指定用途」註明「混合用途(3)」用地改劃為休憩用地，以及把采頤花園附近的擬議高架行人道改建為行人隧道，並連接地下購物街；

對申述的意見

- (v) C1 就 R41 至 R1108 和 R1109 提出以下意見：

- i) 反對 R41 至 R1108，因為啟德為香港提供最後一個機會興建結構完善的優質商業／辦公室樓面。香港是國際金融貿易中心，而啟德可作為另一個商業中心區，支援香港的核心經濟；
- ii) 支持 R1109 提出增加商業活動的機會；

- iii) 提出單車適宜在啟德區內行駛，不僅可作消閒活動，也可作交通工具；
- (w) C2 是就 R193 提出意見，並建議提供環保運輸系統及在啟德興建具有香港特色的主題公園；

規劃考慮因素及評估

龍津石橋保育長廊

- (x) 備悉 R94、R1109 及 R1110 表示支持的意見；
- (y) 對反對修訂的申述理由及 R1109 餘下部分的建議所作的回應如下：

保育長廊的闊度及把「綜合發展區(3)」地帶納入保育區

- i) 蒐集所得的主流民意認為，闊 25 米的走廊將足以容納闊四米的石橋遺跡及所需的展示設施。然而，為使規劃更具彈性，當局建議闢設闊 30 米的保育長廊。文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)對於闊 30 米的保育長廊沒有負面意見。由於闊 30 米的保育長廊已經足夠，因此當局認為沒有需要把「綜合發展區(3)」地帶納入保育區；

石橋遺跡保育長廊所屬的用途地帶

- ii) 現行土地用途安排符合申述人提出適當的商業元素可為保育長廊增添生氣的意見；
- iii) 把保育長廊劃作「休憩用地(3)」地帶的建議，可界定一個更清晰的範圍供市民觀賞石橋遺跡，而毗鄰的「綜合發展區」地帶則可營造時刻充滿生氣的氛圍；

「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶的位置及把其還原為「商業(5)」地帶

- iv) 「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶可闢設一個約 5 000 平方米的平台，以供公眾觀賞及戶外藝術／文化表演之用。有關位置亦可闢設階梯，拾級而下至通往保育長廊南面入口與體育館的休憩用地。修改該用地的建築物高度及把用途地帶還原為「商業(5)」用途會違反上述規劃意向；

重新調整「綜合發展區(4)」及「綜合發展區(5)」地帶的界線以納入零售地帶

- v) 「綜合發展區(4)」地帶擬作商業用途，而「綜合發展區(5)」地帶雖擬作住宅用途，但亦可進行零售發展。「綜合發展區(4)」地帶(0.6 公頃)及「綜合發展區(5)」地帶(1.4 公頃)的面積足以容納零售地帶，有關要求可在兩個「綜合發展區」地帶的規劃大綱列出，故此無須擴大兩個「綜合發展區」地帶。

對提意見人的理由所作的回應

- (z) C1 支持 R1109，即把一塊闊 15 米的狹長土地指定作商店及服務行業和食肆用途；
- (aa) 關於 C1 有關單車徑的意見，初步的單車徑網絡已在分區計劃大綱圖《說明書》圖 5 上顯示。土木工程拓展署現正研究有關網絡的範圍及可行性；

「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」地帶的雙塔式大廈

對主要申述理由及申述人的建議所作的回應

- (ab) 備悉 R1 至 R34、R94 及 R719 表示支持的意見；

- (ac) 對其他反對修訂的申述(R41 至 R302、R304 至 R718、R720 至 R1110 及 R1117)所作的回應如下：

偏離原先的規劃意向

- i) 土地用途是因應原址保留石橋遺跡的需要而重新安排，石橋遺跡於二零零八年進行考古勘察期間出土；
- ii) 在先前的「商業(5)」地帶中提供與藝術及演藝有關的用途，會導致原先計劃為啟德城中心提供的商業／辦公室總樓面面積減少約 42 000 平方米。社會對提供規劃得宜的甲級寫字樓的要求相當強烈，藉以配合香港經濟的發展，使香港繼續發展為地區商業樞紐。啟德在「香港 2030 研究」中獲確定為可發展作規劃得宜的優質新辦公室樞紐，協助配合部分傳統商業中心區用家的需要。在《二零一一至一二年施政報告》中，當局亦認同為了充分利用內地迅速發展的機遇，並維持香港的地位和長遠發展，穩定而充足的優質辦公室供應極為重要。根據《二零一一至一二年施政報告》內的「起動九龍東」概念，九龍東(包括啟德、觀塘及九龍灣)擬發展為另一個具吸引力的商業中心區，以維持香港的經濟發展；
- iii) 締造辦公室樞紐需要 50 萬平方米的總樓面面積。分區計劃大綱圖已在啟德城中心劃設約 45 萬平方米的私人辦公室總樓面面積。減少商業／辦公室總樓面面積會大大削弱在啟德城中心闢設成功的辦公室樞紐及起動九龍東區的成效；
- iv) 設於先前的「商業(5)」用地內的商業／辦公室總樓面面積應予以補償，而「綜合發展

區(2)」用地位於商業地帶的正中顯眼處，交通便利，因此是合適的地點；

- v) 當局在制定雙塔式大廈概念時，已充分考慮「啟德規劃檢討」及啟德分區計劃大綱核准圖所載列的建築物高度輪廓和城市設計主要綱領。根據城市設計綱領，建築物高度輪廓的最高點位於啟德河的地標式商業發展項目的位置，之後向體育館和都會公園伸延。因此，議定的建築物高度輪廓及城市設計綱領大致獲得依循；

恢復採用單幢大廈概念

- vi) 單幢地標式大廈，以及雙塔式大廈是兩種市景設計概念，各有不同的設計意念、建築形式和優點。在雙塔式大廈概念下，兩幢高度為主水平基準上 175 米的大廈將成為啟德河兩旁的門廊，該對布局對稱的大廈將展示由弧形行人道至車站廣場之間的開揚景觀。雙塔式大廈、弧形行人道及經美化的啟德河將會凸顯有關地區的門廊效果。單幢地標式大廈概念雖亦可發揮門廊的作用，但較為着重突出有關建築物作為啟德河旁邊地標的特色；
- vii) 只要可維持同一水平的已規劃商業／辦公室總樓面面積，以滿足闢設甲級寫字樓所需的建築羣來維持啟德的商業樞紐地位的需要，規劃署並不反對恢復採用單幢大廈設計。當局建議把「綜合發展區(1)」地帶內大廈部分的建築物高度由主水平基準上 175 米提升至主水平基準上 200 米，地積比率則由 8.0 倍增至 10.0 倍，以興建地標式大廈作為啟德城中心的景觀重點。「綜合發展區(2)」地帶的建築物高度可還原為主水平基準上 40 米，地積比率則由 8.0 倍減至 4.5 倍，「綜

合發展區(1)」地帶的高度限制支區界線亦會修訂，令由**啟德**觀景廊及保育長廊南面入口望向內陸地區和獅子山的景觀更為開揚。「綜合發展區(3)」地帶的建築物高度可由主水平基準上 70 米稍微增至主水平基準上 80 米，地積比率由 4.0 倍增至 5.0 倍；而在另一邊的商業地帶邊緣的「商業(6)」地帶，建築物高度可由主水平基準上 80 米增至主水平基準上 100 米，地積比率由 5.0 倍增至 6.0 倍，從而締造由「綜合發展區(1)」地帶的大廈向車站廣場兩旁伸延的梯級狀高度輪廓(城規會文件第 9014 號圖-H3A)；

視覺影響

- viii) **啟德**分區計劃大綱圖範圍位於由**鰂魚涌**公園的策略性瞭望點望向獅子山山脊線的視線範圍內。為「綜合發展區(1)」／「綜合發展區(2)」地帶訂定主水平基準上 175 米或為「綜合發展區(1)」地帶訂定主水平基準上 200 米的擬議建築物高度不會侵佔獅子山山脊線以下 20% 山景不受建築物遮擋地帶。在「**啟德**規劃檢討」中議定的區內瞭望點(位於體育館旁)擬備的電腦合成照片顯示，雙塔式大廈或單幢大廈設計不會阻擋獅子山的景觀。因此，保存公眾眺望山脊線的景觀的意向不會受到影響；
- ix) 「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」地帶位於**譽·港灣**東南面約 200 米至 400 米之處，因此不會導致陽光無法照射到**譽·港灣**。眩光影響亦可通過選擇適當的外牆物料而減輕。有關發展項目擬作辦公室／酒店／零售用途，燈光強度為一般商廈的正常光度；

通風影響

- x) **啟德發展項目**已納入多條主要氣道，讓風滲進區內。闊約 50 米的**啟德河**是讓盛行風滲進九龍城和新蒲崗的主要氣道之一；
- xi) 當局於二零一零年年初進行地區層面的詳細空氣流通評估研究。根據詳細空氣流通評估研究，**啟德發展**不會對**啟德發展項目**及附近內陸地區的通風情況造成整體上(即地區層面)的重大負面影響。至於在修訂的單幢大廈概念下，「綜合發展區(1)」地帶的擬議建築物高度為主水平基準上 200 米，由於低座梯級式發展的設計會保持，以及梯級式發展的低座構建物將往下風內陸地區方向修訂，因此通風情況與雙塔式大廈設計的情況相若；

噪音及空氣質素影響

- xii) 整項**啟德發展**的環境影響評估所得的結論是，**啟德發展**在環境方面可以接受，預計不會產生不可接受的剩餘影響。環境保護署署長表示，「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地的發展項目擬作辦公室／零售／酒店用途，不大可能會對附近易受影響的發展造成負面的空氣質素及噪音影響；
- xiii) 「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地的建築發展並非緊連太子道東，而是被兩個「政府、機構或社區」發展項目隔開 100 米至 150 米；
- xiv) **啟德發展**的土地用途安排已加入寬闊的主要氣道，讓盛行風由海旁滲進內陸地區。由於兩塊「綜合發展區」用地距離太子道東 100 米至 150 米，因此預計有關用地的建築發展不會令太子道東的車輛廢氣難以消散；

交通影響

- xv) **啟**德發展將會連接策略性交通網絡。有關的交通影響評估亦確認，已規劃的道路網絡將可配合分區計劃大綱圖所規劃的發展，而地區道路網絡(包括太子道東)在繁忙時間內的交通流量不會超出設計的行車量。由於擬議修訂不會增加該區整體的商業總樓面面積，因此預計有關地區的交通問題不會惡化；

公眾諮詢

- xvi) 在把收納在分區計劃大綱圖的修訂項目刊憲前，當局已於二零一一年五月至七月就有關的建議修訂進行公眾諮詢。**啟**德發展的城市設計優化建議(包括擬議的雙塔式大廈概念)已提交三個地區區議會、古諮會、海濱事務委員會及城規會；
- xvii) 當局把收納在分區計劃大綱圖的修訂項目公布後已在為期兩個月的展示期內就有關的建議修訂諮詢公眾意見。展示修訂項目屬於法定的公眾諮詢渠道。此外，三個地區區議會及海濱事務委員會已獲得諮詢。

樓價影響／不公平對待

- xviii) 樓價受多項市場因素之間複雜的相互作用影響。「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地的雙塔式大廈概念旨在改善市景設計。這些雙塔式大廈加上**啟**德河及弧形行人道，將會凸顯有關地區的門廊效果，並提升該區的整體形象。雙塔式大廈亦可保留該區已規劃的商業／辦公室總樓面面積，以便締造一個優質的辦公室樞紐，並為該區增添生氣。優化城市設計及提供商業／辦公室總樓面面積可造福市民，符合社會利益。

把「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地改劃作其他用途／降低「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」地帶的建築物高度

- xix) 「啟德規劃檢討」建議採用協調而均衡的土地用途組合，以滿足市民的需要及訴求，並維持香港的發展。社會對提供規劃得宜的甲級寫字樓的需求相當強烈。把兩塊「綜合發展區」用地改劃作其他用途或降低該兩塊用地的建築物高度及發展密度的建議會導致損失大量商業／辦公室總樓面面積，並大大影響在啟德關設成功的辦公室樞紐所需的建築羣；

把雙塔式大廈遷往其他地區

- xx) 把「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地的商業發展遷往啟德城中心以外，將大大削弱在啟德城中心關設次要辦公室樞紐所需的建築羣。「綜合發展區(1)」地帶的地標式發展坐落於優美的河岸，加上弧形的高架行人道，能凸顯該地點的重要形象；

- xxi) R204 建議把「商業(6)」地帶的建築物高度由主水平基準上 80 米增至 300 米以上。該項建議大大偏離啟德城中心的城市設計綱領。從城市設計角度而言，「商業(6)」地帶內主水平基準上 300 米的擬議建築物高度不可接受，因為這會大幅侵佔獅子山山脊線的 20% 山景不受建築物遮擋地帶。土木工程拓展署表示，通往「商業(6)」用地的通路設計亦須作出審慎檢討，特別是用地東部只有一條區內道路可使用；

- xxii) R1109 建議以佔用車站廣場的方式擴大「商業(6)」地帶。康樂文化事務署署長對建議有所保留，因為這會令車站廣場的面積減

少，並對設計構成進一步限制。土木工程拓展署表示，擴大「商業(6)」地帶的安排受現有的渠務專用範圍所限。R1109亦建議調整兩塊「其他指定用途」註明「混合用途」用地和「商業(6)」地帶的地積比率，或把「其他指定用途」註明「混合用途(2)」用地改劃作純商業用途，並將損失的住用總樓面面積重新分布於其他住宅用地。應留意的是，「商業(6)」地帶的地積比率及建築物高度已輕微調整，從而締造由「綜合發展區(1)」地帶的大廈向外伸延的梯級狀高度輪廓；

對提意見人的理由所作的回應

- (ad) C1 反對按 R41 至 R1108 的建議減少啟德的商業總樓面面積。現時的建議修訂旨在維持啟德城中心的已規劃商業／辦公室總樓面面積供應量，以期發展為次要甲級寫字樓樞紐。

「其他指定用途」註明「混合用途」地帶

對申述理由和申述人建議所作的回應

- (ae) R1110 反對修訂「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的地積比率，因為此舉會提高建築密度。應留意的是，建議對該地帶的地積比率作出修訂，是為重新調整住用地積比率與非住用地積比率的比例。有關地帶的整體地積比率和建築物高度維持不變，而建築密度亦沒有提高；

地下購物街

- (af) R1109 表示支持的意見備悉；

(ag) 對反對修訂的申述(R1116)、R1109 的其餘部分和申述所提建議的回應如下：

- i) 把地下購物街伸延至**啟**德坊和公屋用地的可行性尚未確立，而且與現有渠務預留地有衝突。當局規劃地下購物街，主要擬把**啟**德毗鄰地區連接至沙中線**啟**德站。在**啟**德區內將闢設綜合休憩用地網絡，使沙中線**啟**德站與附近發展之間有足夠地方供行人流通。因此，伸延地下購物街的建議並無需要，而且會與現有渠務預留地有衝突；
- ii) 分區計劃大綱圖《註釋》說明頁第(9)段訂明，在圖上顯示為「地下購物街」的地方，除在所有地帶均經常准許的「商店及服務行業用途、食肆和政府用途」外，所有其他用途或發展必須向城規會申請許可。由於重訂地下購物街路線的建議已令推行地下購物街和發展用地的計劃更具彈性，預計路線不會作重大修改；
- iii) 當局進行「**啟**德規劃檢討」期間曾推行廣泛公眾參與計劃，而地下購物街是公眾參與計劃所提出的主要土地用途特點之一，獲區內公眾人士廣泛支持，而將地下購物街納入分區計劃大綱圖，可確保該建議得以推行，因此不應刪除。

非建築用地

(ah) 根據法律意見，條例第 3 及 4 條和法例的方針擬賦予城規會廣泛權力，以便管制香港任何地方的發展。從規劃角度而言，指定非建築用地可發揮多個作用，包括加強空氣流通、提高開揚度和推廣城市設計概念。由於非建築用地可發揮正面的規劃作

用，並帶來正面的規劃增益，因此指定非建築用地是合理的做法；

整份圖則

- (ai) 分區計劃大綱圖是經過三階段的廣泛公眾參與工作而制定，並得到廣大市民支持。分區計劃大綱圖應載列足夠的細節，以確保發展得以落實。當局已通過規劃許可審批制度提供彈性，以配合具創意的新穎設計；

提出意見的申述(R1115)

- (aj) R1115 建議訂定由采頤花園向海旁遞減的梯級式建築物高度輪廓，建築物高度不高於 60 米。此外，建議把「其他指定用途」註明「混合用途(3)」用地改劃為休憩用地，以及把采頤花園附近的擬議高架行人道改建為行人隧道，並連接地下購物街；
- (ak) 當局在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限制時，已顧及「啟德規劃檢討」所建議的城市設計考慮因素，以及考慮到有需要提供比例均衡的各種土地用途。啟德坊範圍內的住宅發展項目會包括不設平台的多層住宅大廈及低矮樓宇，令建築羣／建築形式趨向多元化；
- (al) 由於加入城市設計優化建議，「休憩用地」地帶的面積由 98 公頃增至 100 公頃(約佔啟德總面積三分之一)。由於啟德的休憩用地數量足夠，而且對房屋和商業／辦公室發展的需求很大，實不宜為進一步增加休憩用地的面積而影響其他已規劃的發展；
- (am) 采頤花園附近的擬議高架行人道旁現有一條行人隧道，當局現正就該行人隧道進行改善工程。分

區計劃大綱圖上已規劃的高架行人道是橫跨太子道東的新增過路處，以進一步加強行人連接，因此不宜以行人隧道取代此高架行人道。當局亦已在新蒲崗規劃了地下購物街入口；

對提意見人的理由所作的回應

(an) C2 對關設環保運輸系統的支持，以及在**啟德**興建主題公園的建議備悉；

(ao) 規劃署的意見－

- － R1 至 R34、R94、R719、R1109 及 R1110 表示支持的意見備悉；
- － 根據城規會文件第 4 段所載的評估，規劃署不反對恢復採用單幢大廈設計，也不反對順應 68 份申述的部分內容，按文件第 6.2 段所載，修訂「綜合發展區(1)」地帶、「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶所訂的地積比率及建築物高度限制；以及
- － 根據城規會文件第 4 段所載的評估，規劃署不支持餘下的申述，理由載於文件第 6.3 至 6.6.5 段。

62. 主席繼而請申述人和申述人的代表闡釋其申述。

R61：東九龍居民委員會

63. R61 的代表鄭炳鴻教授提出以下要點：

- (a) **啟德**發展是市中心的重要新發展區，其規劃必須高瞻遠矚，亦須採納以人為本的規劃方針。他備悉當局為有關發展制訂整體規劃時已考慮到須保留石橋遺跡和**啟德**河，他對此表示支持；

- (b) 公眾的普遍共識是**啟德**發展須與現有市區(例如新蒲崗和九龍城)互相連結。不過，由於太子道西把**啟德**發展與市區內陸地區分隔，因此必須有足夠設施(例如園景美化行人道)連接這兩個地區；
- (c) 他備悉譽·港灣的居民已提交多份申述。對於採用雙塔式大廈概念還是單幢大樓設計的爭論，他認為地標必須為高層奪目的建築物實屬錯誤觀念。事實上，政府須先考慮為何有需要在**啟德**這個特定位置興建地標。所興建的地標未必一定是限作私人商業用途的高層發展，也可是供公眾享用的綠化公共空間；以及
- (d) 他備悉譽·港灣的居民所提交的申述包括各方面的詳細資料和數據。申述人並非只代表自己發表意見，亦是為下一代謀福祉。

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

64. 林力群女士表示，在分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3 刊憲以供公眾查閱後，譽·港灣的居民已提交共約 1 070 份申述。在這些申述中，有 893 名申述人授權一組代表(即譽·港灣申述小組)出席聆訊以表達意見。譽·港灣申述小組會就各方面作出集體申述，包括以人為本的規劃方針、**啟德**的可持續發展和民生需求。她表示申述人感謝規劃署為回應其意見所作的努力和同意恢復單幢大樓的設計，把「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度修訂為主水平基準上 200 米，而「綜合發展區(2)」地帶則修訂為主水平基準上 40 米，但她認為尚有修改的空間。申述小組並非只因身為譽·港灣居民而就個人利益表達意見，亦為總人口達 140 萬的新蒲崗、黃大仙和觀塘區的社區整體利益表達訴求。

R61：東九龍居民委員會

65. R61 的代表陳婉嫻女士提出以下要點：

- (a) 她參與區內發展事宜已達 20 年。她欣悉他們就**啟德**區所建議的發展概念獲城規會前委員支持。城規

會採納**啟德**區的規劃和發展原則後，讓**啟德**有更大的發展空間。今天，當局已把**啟德**和九龍東規劃為香港的第二個商業中心區；

- (b) 她備悉規劃署已同意不採納雙塔式大廈概念，而恢復採用單幢大樓發展，以回應申述人關注的問題。譽·港灣的居民會在簡介時進一步闡釋其意見；以及
- (c) 在規劃**啟德**的日後發展時，空氣流通是必須妥善處理的重要問題。根據香港天文台的資料，黃大仙是香港最炎熱的地方。海風被高層發展(例如譽·港灣)所阻擋，不能吹進內陸地區。位於海旁範圍的**啟德**是重要氣道，其發展會對內陸地區的風環境造成重大影響，因此在規劃該區時必須考慮空氣流通問題。

譽·港灣申述小組

66. 賴卓勇先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 他歡迎規劃署提出恢復單幢大樓設計的建議。不過，由於城規會尚未就此事作出決定，他擬闡釋其反對雙塔式大廈概念的理由。由於雙塔式大廈概念造成負面影響，他希望規劃署日后不會再提出這個發展概念；

*二零零七年「**啟德**規劃檢討」的規劃原則*

- (b) 分區計劃大綱圖編號 S/K22/3 所收納的修訂違反二零零七年「**啟德**規劃檢討」列出的規劃原則，包括讓公眾參與**啟德**的規劃和發展、把**啟德**規劃為可持續發展和具環保效益的地方、把**啟德**與附近市區融合、改善區內環境等；

欠缺公眾參與

- (c) 在制訂二零零七年的原先發展計劃前，政府已在二零零四年至二零零六年間分三個階段推行全面的公眾參與工作和諮詢計劃。由於有需要原址保留石橋遺跡和補償所損失的商業／辦公室總樓面面積，相關政府部門建議採用雙塔式概念，以及隨意提高有關「綜合發展區」地帶的建築物高度和發展密度。公眾和當地社區並未參與規劃程序，有關擬議修訂既不公平亦不合理。先前納入分區計劃大綱圖編號S/K 22/1 的雙塔式城市設計概念(即二零零六年發展計劃)被公眾和當地社區反對，如政府堅持採納雙塔式的概念，便是漠視先前所收集的公眾意見；

負面的景觀和空氣流通影響

- (d) 根據《**啟德**規劃檢討－行政摘要》，政府十分重視保護望向山巒(即獅子山、飛鵝山和柏架山)、海港(即維多利亞港和鯉魚門)及**啟德**城以外和由該等地方眺望的景觀。已規劃的觀景廊和通風廊可讓內陸地區(包括九龍城、牛頭角和新蒲崗)坐擁眺望**啟德**發展的開揚景色；
- (e) 譽·港灣受到毗連幹道引致的嚴重噪音和空氣污染問題影響。擬議的龐大雙子塔會進一步阻擋風從**啟德**和海旁滲入，使環境問題惡化，觀景廊亦會因而嚴重受阻；

分隔社區

- (f) 沿太子道東(東南部)所規劃的雙塔式大廈和高層發展猶如一道巨牆，把**啟德**發展與現有市區分隔，有違「**啟德**發展檢討」所載的規劃原則，即加強舊區與**啟德**發展的社會融合；
- (g) 該兩塊「綜合發展區」用地的位置不適宜作地標發展，而且雙塔式設計不能彰顯該區的門廊形象；

以人為本的規劃方針

- (h) 雙塔式發展會破壞**啟德**的開揚綠化環境，對區內居民造成負面環境影響。政府不應只顧如何容納因保留石橋遺跡而損失的商業／辦公室總樓面面積，反而應更着重為社區提供高質素的居住環境。人才／人力資源對維持香港的競爭力非常重要；
- (i) 政府應沿太子道東提供更多園景美化地方，使**啟德**發展與毗連市區更為融合。據悉當局將在譽·港灣以南的「政府、機構或社區」用地發展政府辦公室「貿易工業大樓」。他理解有關用地將不設園景美化或綠化地方以紓緩景觀影響，此舉會為毗連地區的發展立下不良先例；
- (j) 他支持民建聯(R1109)的建議和就兩塊「綜合發展區」用地及其毗連用地的擬議梯級式建築物高度(100米、60米和40米)，以及把這些建築物的天台連接起來，以締造廣闊的天台花園網絡；
- (k) 他要求城規會刪除有關「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」用地的修訂，並恢復採用收納在分區計劃大綱圖編號 S/K22/2 的二零零七年發展計劃。他亦要求盡早展開**啟德**發展。

R1109：民建聯

67. 陳百里先生表示他代表民建聯的陳鑑林議員出席申述聆訊。陳百里先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 民建聯大體支持提高海濱長廊可達性的規劃意向，以及加設由現有市區通往**啟德**發展的高架行人道。他歡迎政府為釋除公眾憂慮而放棄雙塔式概念和恢復採用單幢大樓設計的建議；

保留龍津石橋遺跡

- (b) 應修訂石橋遺跡和附近一帶的土地用途建議。分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3 的發展建議擬闢設闊

30 米的長廊(保育長廊)，以保留石橋遺跡。不過，緊連保育長廊的發展用地則改劃為「綜合發展區」地帶，而建築物高度為主水平基準上 70 米至 110 米，以致保育長廊猶如兩組高層發展之間的狹窄縫隙。有關建議未能體現石橋遺跡的文物價值；

- (c) 石橋遺跡和附近一帶應規劃作綜合保育、休閒和文化區。在海濱公園內加入石橋遺跡可凸顯龍津石橋的歷史意義。應把面向保育長廊的狹長地方劃為緩衝地帶，建築物高度限為兩層，並指定作「商店及服務行業」和「食肆」用途。該保育／休閒區將會成為啟德發展的地標；以及

其他建議

- (d) 他建議把地下購物街進一步向東面和南面伸延至啟德坊和公屋發展。相關政府部門應詳加研究建議細節，以確保伸延地下購物街的建議不會受地底基礎設施(例如渠務專用範圍)影響。

[黃仕進教授此時到達參加會議。]

譽·港灣申述小組

68. 李詠兒女士表示，根據聆訊前日的經濟日報報道，規劃署建議不接納反對雙塔式大廈概念的申述，但這與城規會文件第 9014 號所提供的資料有所不同。主席解釋申述人應參考規劃署就有關聆訊發出的城規會文件第 9014 號。李女士備悉有關解釋。

69. 李詠兒女士借助投影片提出下列要點：

- (a) 她強烈反對就雙塔式大廈概念而對「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」地帶作出的修訂；

缺乏公眾參與

- (b) 在制定上一份分區計劃大綱圖編號 S/K22/2 所收納的先前發展方案時，政府曾分三階段推行全面的公眾參與及諮詢計劃，並以公眾論壇、社區工作坊、簡報會及會議的形式舉辦公眾參與活動。當局

共接獲 630 份公眾意見，而很多地區團體亦已提交意見。此外，政府也通過互聯網蒐集市民的看法／意見，並就啟德發展的建議及整體規劃事宜定期向相關的區議會和立法會發展事務委員會作出諮詢／匯報。二零零七年十一月六日，收納發展方案(即二零零七年發展方案)的分區計劃大綱草圖編號 S/K 22/2 獲行政長官會同行政會議核准；

- (c) 就保留石橋遺跡而言，政府亦曾在二零一零年至二零一一年間分兩階段推行公眾參與及諮詢計劃。公眾參與活動包括公眾工作坊及諮詢區議會、古諮會、城規會和其他相關持份者；
- (d) 當局就分區計劃大綱圖內有關雙塔式大廈概念的修訂項目而進行的公眾諮詢工作不足。有關啟德發展的城市設計優化建議(包括雙塔式大廈概念)的公眾諮詢工作只進行了三個月(由二零一一年五月至七月)。當局只是把建議「提交」黃大仙區議會、九龍城區議會、觀塘區議會、古諮會、海濱事務委員會及城規會而非徵詢他們的意見。此外，當局亦未有就雙塔式大廈概念通過互聯網進行公眾諮詢，因此公眾諮詢工作的成效成疑。很多地區團體、學校及附近屋苑居民對擬議的雙塔式大廈概念一無所知。在分區計劃大綱圖編號 S/K 22/3 刊憲後，不少區議員、地區團體及居民均在公布期內提出反對；

諮詢程序有欠公允

- (e) 政府在制定二零零七年發展方案及保留石橋遺跡建議時曾廣泛諮詢公眾。在展開製圖程序前，當局提出了初步發展建議(即二零零七年發展方案)以進行公眾諮詢，包括向區議會及立法會作出簡報和諮詢。然而，就現時分區計劃大綱圖內有關雙塔式大廈概念的修訂項目而言，政府只向區議會匯報有關建議。政府採取兩種不同的諮詢方式並不合理；
- (f) 規劃署於二零一一年三月向黃大仙區議會及九龍城區議會匯報保留石橋遺跡建議時，並沒有提及雙塔

式大廈概念。二零一一年五月，規劃署向各有關區議會提交分區計劃大綱圖的擬議修訂。該署代表只略為提及主水平基準上 175 米的地標式發展項目，而沒有指出其可能構成的負面影響，以便區議會提出意見。有關代表亦未有回應區議員提出的關注事項／詢問；

- (g) 在分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3 刊憲前，多名區議員已就雙塔式大廈概念、發展項目的擬議建築物高度，以及可能對該區的通風和交通造成的影響表示關注並提出詢問。不過，該署沒有回應區議員的關注事項／詢問，並在區議會休會期間把修訂項目倉促刊憲；
- (h) 立法會議員對**啟**德發展的環境影響表示關注，而有關部門卻沒有提供任何正面回應。部分區內居民已就擬議的地標式建築物可能造成的負面影響提交意見，但有關部門未有作出任何回應。市民的意見／看法受到忽視，而公眾亦未能參與修訂發展方案的程序；

時間安排不當

- (i) 二零一一年八月，當局展示分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3 所收納的修訂項目，以供公眾查閱，為期三個月，直至二零一一年十月。然而，相關的區議會在二零一一年九月至十二月期間休會，而譽·港灣業主立案法團只於二零一一年十月八日才成立。政府把分區計劃大綱圖的擬議修訂項目倉促刊憲，是否為了避免受影響居民及區議員提出強烈反對？
- (j) 分區計劃大綱圖內有關雙塔式發展項目的擬議修訂推翻了兩塊「綜合發展區」用地的建築物高度及地積比率限制，而該等限制已收納於行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條核准的分區計劃大綱草圖編號 S/K22/2 內；

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

- (k) 有關申述的摘要過於簡單，並未涵蓋申述人的所有意見／看法；

電腦合成照片有誤導成分

- (l) 規劃署擬備的電腦合成照片有誤導成分。有關的電腦合成照片顯示從譽·港灣空中花園眺望的景觀，但譽·港灣只有 40 多個單位(總數約為 1 200 個單位)擁有類似景觀。至於其餘的單位，主水平基準上 175 米的雙塔式大廈會阻擋其望向海濱的景觀；

- (m) 「2007 年啟德規劃檢討」載列多項規劃原則，例如使啟德與腹地地區互相融合；提供活化附近地區的機會；與民規劃，採用以人為本的規劃方式；保留內陸地區的觀景廊及通風廊等。然而，分區計劃大綱圖編號 S/K22/3 所收納的城市設計優化建議並不符合可持續發展的城市規劃及環境保護原則。擬議發展項目會把啟德發展與現有市區分隔。政府會在損害優質生活環境的情況下獲得商業利益。擬議的雙塔式發展項目會對附近居民造成極嚴重的負面環境影響；以及

- (n) 她要求城規會不要採用雙塔式大廈概念，並恢復採用單幢大廈設計，即「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度限為主水平基準上 175 米，而「綜合發展區(2)」地帶的建築物高度則限為主水平基準上 40 米，地積比率保留為 8 倍。

譽·港灣申述小組

70. 李建華先生借助投影片提出下列要點：

- (a) 他對於規劃署把雙塔式發展項目恢復為單幢式發展項目表示讚賞。這正正反映規劃署是「與民規劃」。當局應以大綱圖編號 S/K22/2 的發展建議作為討論基礎。然而，啟德發展的規劃可進一步加以改善；

- (b) 他同意有需要提供優質辦公室用地以維持本港的發展，同時亦希望見到**啟德**發展盡早展開；
- (c) 規劃署表示，為補償因保留石橋遺跡而損失的商業／辦公室總樓面面積，「綜合發展區(1)」用地的建築物高度須由主水平基準上 175 米放寬至主水平基準上 200 米，而地積比率則由 8.0 倍增至 10.0 倍。不過，增加建築物高度及地積比率的建議會導致出現更高及體積更龐大的建築物。與分區計劃大綱圖編號 S/K22/2 內建築物高度為主水平基準上 175 米的單幢式發展項目比較，有關建議對景觀造成的破壞更大。通過增加地積比率及建築物高度，有關用地可多提供約 20 000 平方米的商業／辦公室總樓面面積以作補償。不過，這只相當於「起動九龍東」計劃下在第二商業中心區所提供的整體商業／辦公室總樓面面積的 0.4%。鑑於第二商業中心區會闢設新地方作商業／辦公室發展，因此應在第二商業中心區而非**啟德**發展提供 20 000 平方米的商業／辦公室總樓面面積以作補償；
- (d) 有關的「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地位於譽·港灣前面，該處的發展項目會對居民造成重大的影響。當局可在**啟德**發展的其他地方(例如**啟德**河西面的休憩用地)提供 20 000 平方米的商業／辦公室總樓面面積以作補償；
- (e) 黃大仙是本港唯一一個被陸地包圍的地區。位於海濱的**啟德**是一條重要的氣道，其發展會對內陸地區的風環境造成重大影響。**啟德**的規劃及發展如有欠妥善，將會造成負面的通風影響；
- (f) 譽·港灣四周為主要道路及天橋。太子道東的繁忙交通已造成嚴重的噪音及空氣污染。此外，區內亦缺乏休憩用地及綠化空間。沿太子道東發展更多高樓大廈會令上述問題惡化；

- (g) 政府及可持續發展委員會認同空氣流通、空氣質素及可持續建築環境的重要性。規劃署已在土地用途規劃方面進行空氣流通評估。規劃署進行的《都市氣候圖及風環境評估標準 - 可行性研究》把全港劃分成不同組別。就屬於都市氣候規劃分區 4 和都市氣候規劃分區 5 的發展稠密地區而言，該研究建議提供更多綠化空間；保留氣道／通風廊等。兩塊「綜合發展區」用地的擬議高層發展項目會阻擋盛行風吹向譽·港灣，造成通風問題；
- (h) 根據「啟德發展全面規劃和工程第一階段檢討」（二零零七年一月），「位於東南九龍海濱的啟德發展落成後，或會對四周的風環境構成潛在的重大影響，因而影響區內居民的身心健康。考慮到其優越的地理位置及發展規模，在現時的規劃階段為通風而作出有效的城市規劃對有關計劃來說至為重要。」從報告中得悉，譽·港灣是地區及用地通風評估的其中一個試點。詳細的風洞測試結果確定譽·港灣會受到啟德發展的負面影響。通風情況甚至會較內陸的新蒲崗區更差，採取紓緩措施亦於事無補。然而，城規會文件第 9014 號只指出：「啟德發展不會對通風情況造成整體上(即地區層面)的重大負面影響...」。規劃署應避免令已經欠佳的通風情況惡化，並應建議採取適當的紓緩措施以解決有關問題；
- (i) 據悉政府拒絕譽·港灣一名居民提出索閱啟德發展最新環評結果的要求。政府似乎是故意把分區計劃大綱圖的擬議修訂項目倉促刊憲；
- (j) 規劃署表示，由於雙塔式大廈位於 100 至 150 米外的地方，因此不會造成任何負面的噪音、空氣質素及眩光影響，但請注意，譽·港灣已受到太子道東的噪音及空氣污染。「綜合發展區」用地上的雙塔式大廈會令噪音及空氣反射，加深負面影響；

- (k) 鑑於主要的基建計劃(例如沙田至中環線及中九龍幹線)需要頗長的時間才能完成，因此實施啟德發展將難免造成交通擠塞及環境問題，政府應制定適當的紓緩措施；
- (l) 城規會文件第 9014 號所載的電腦合成照片顯示擬議的雙塔式發展項目對譽·港灣的視覺影響。由於這些照片只顯示從有關發展項目最高層的空中花園眺望雙塔式發展項目所產生的影響，因此具有誤導成分。規劃署在評估雙塔式發展項目所造成的負面視覺影響時應以最差的情況為基礎，即評估其對譽·港灣低層所造成的視覺影響；

[許智文教授此時離席。]

- (m) 社會人士有普遍共識，認為有需要保障一手樓買家免被誤導性資料所影響。很多譽·港灣業主在作出置業決定時均倚賴分區計劃大綱圖編號 S/K22/2 所提供的資料；
- (n) 與單幢大廈設計(載於分區計劃大綱圖編號 S/K22/2)比較，政府可通過准許在「綜合發展區」用地上興建地積比率較高的雙塔式發展項目(收納於分區計劃大綱圖編號 S/K22/3)來增加土地收益。不過，由於雙塔式發展項目會阻擋譽·港灣單位的開揚景觀，這些單位的樓價將會大跌。政府是在損害小業主利益的情況下獲利。這構成未經適當程序及補償而徵用，違反了香港尊重合約精神及保障私人業權的核心價值；
- (o) 他要求城規會考慮把所需的商業／辦公室總樓面面積遷往第二商業中心區或其他地點。任何降低「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」地帶的發展密度的措施均可讓譽·港灣的居民及業主受惠；
- (p) 基於通風的理由，東九龍居民委員會、東頭邨居民委員會、新蒲崗居民委員會及黃大仙區議會全部要

求把**啟德**發展的建築物高度維持在 130 米以下。採用較低的建築物高度可更有效地配合**啟德**的地標，即郵輪碼頭、石橋遺跡和**啟德**河；以及

- (q) 他同意陳鑑林議員所提交的建議，即把「其他指定用途」註明「混合用途(2)」用地改劃作純商業用途，並將損失的住用總樓面面積重新平均分布於**啟德**的住宅用地。

譽·港灣申述小組

71. 陳其德先生借助投影片提出下列要點：

- (a) 他是譽·港灣**啟德**發展關注小組的主席。太子道東為東九龍區的主要幹路，目前行車量已達致飽和。擬議的雙塔式發展項目會增加交通流量，令太子道東不勝負荷；
- (b) 與單幢大廈設計比較，雙塔式發展項目會令進出**啟德**發展區的工程車增加一倍，使毗鄰地區的空气及噪音污染情況更趨嚴重；
- (c) 根據世界衛生組織就空气中微細懸浮粒子(即氣動直徑 2.5 微米以下的粒子)(PM2.5)數值的城市排名，在 566 個城市中，香港位列第 559 位(即倒數第八位)；
- (d) 二零一一年觀塘的空氣質素較二零一零年為差。據悉當局已在黃大仙李求恩紀念中學設立空氣監測站，但並沒有公布蒐集得來的資料供市民參閱。市民應有權查閱有關資料；以及
- (e) 太子道東一帶的空氣污染問題十分嚴重。分區計劃大綱圖編號 S/K22/3 所收納的擬議雙塔式發展項目會令問題惡化。政府不應繼續實施會對區內居民的生活環境造成負面影響的雙塔式大廈概念。

譽·港灣申述小組

72. 張天發先生提出以下要點：

- (a) 他欣悉政府回應公眾的意見，並建議把兩幢主水平基準上 175 米的大樓還原為主水平基準上 200 米的單幢大樓；
- (b) 譽·港灣的居民受太子道東的嚴重交通噪音影響，該道路有 10 條行車線，交通非常繁忙。他們已有一些面向太子道東的單位量度交通噪音水平。單位窗戶關閉時錄得的噪音水平是 30 分貝(A)，窗戶打開時錄得的噪音水平為 52 分貝(A)，最高達 70 分貝(A)。根據世界衛生組織的指引，噪音水平在 25 分貝(A)以下的地方適宜作住宅用途；噪音水平在 25 分貝(A)至 35 分貝(A)的地方適宜作辦公室用途；噪音水平在 35 分貝(A)至 50 分貝(A)的地方適宜作購物中心和公共空間；而噪音水平在 50 分貝(A)以上的地方則不宜長期逗留；
- (c) 政府在規劃**啟德**時，已考慮太子道東的交通噪音影響，並建議沿太子道東興建政府大樓，作為**啟德**內部地區的噪音緩衝區。不過，當主水平基準上 200 米的商業建築物和四幢政府大樓建成後，會令太子道東的交通量和交通噪音增加，令居於毗鄰地區的居民的生活質素進一步下降；
- (d) 他建議恢復採用先前於二零零七年刊憲的《**啟德**分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/2》上「綜合發展區(1)」用地的發展密度。先前和新近擬議發展的不同之處只會使總樓面面積稍微增加，估計只佔九龍東提供的整體總樓面面積約 0.4%；
- (e) **啟德**的整體發展概念值得讚賞。政府已承諾在為本地社區制訂圖則時讓公眾參與，以確保新發展區與現有市區互相融合。他表示政府應設法進一步改善**啟德**發展，例如在太子道東的中央分隔欄和在毗連

已規劃的政府建築物的行人徑種植更多樹木，以紓緩交通噪音。建築物外牆應採用環保物料，以減少整體的碳排放和減少眩光效應，亦應在主要建築物外牆採用建築美化設施，在視覺上減輕建築物的密集程度，從而避免屏風效應；以及

- (f) 如恰當規劃和落實**啟**德發展，應可配合現有市區的重建發展，並有助新發展區與毗鄰地區互相融合。

譽·港灣申述小組

73. 林力群女士提出下列要點：

- (a) 政府在規劃**啟**德發展時，只着重其經濟效益。政府應檢討**啟**德發展的整體規劃，以確保**啟**德與腹地地區(包括黃大仙、九龍城及新蒲崗)互相融合；
- (b) 擬議的雙塔式大廈及其毗鄰的高層發展項目會構成一道城牆，把現有市區與**啟**德分隔。區內居民須經高架或地下行人道步行約 1 500 米才可到達**啟**德的休憩用地；
- (c) 因保留石橋遺跡而損失的 20 000 平方米商業／辦公室總樓面面積可設於兩塊「綜合發展區」用地以外的其他地點。要維持香港的經濟發展及競爭力，並非單靠提供甲級商業／辦公室樓面空間。人才及經濟發展策略對維持本港競爭力而言至為重要；以及
- (d) 她要求城規會藉此機會檢討**啟**德的規劃，以確保可持續發展。

譽·港灣申述小組

74. 陳秀蓮女士借助投影片提出以下要點：

- (a) 「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」地帶的修訂違反可持續發展和以人為本的規劃原則；

可持續發展和平等原則

- (b) 世界環境與發展委員會於一九八七年所頒布的報告書對可持續發展的定義是「既能滿足我們現今的需求，又不損害子孫後代能滿足他們的需求的發展模式」。在達到經濟發展目標的同時，必須保育人類賴以生存的天然資源和環境，以確保子孫後代能持續發展和安居樂業。可持續利用天然資源是經濟和社會發展的首要考慮因素。進行可持續發展時，必須着眼於人類的需要；
- (c) 可持續發展包含「以人為本」的概念，當中包括尊重和保護人權(即每個公民的生存權和發展權)。可持續發展並非只是用作發展指引的新概念或現代概念，而是道德標準；
- (d) 平等原則是指人人有平等機會作出選擇，包括同代人可平等作出選擇；以及當代人與後代人可平等作出選擇。當代人在發展時應讓後代人有同樣的發展機會。同一代中部分人的發展不應影響另一些人的利益；

違反平等原則

- (e) 「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」地帶的修訂違反平等原則。當局規劃啟德作重要辦公室樞紐，以應付商界對甲級辦公室空間的強大需求。修訂兩個「綜合發展區」地帶的發展參數，旨在補償有關用地因保留石橋遺跡所損失的商業／辦公室總樓面面積。不過，把所損失的總樓面面積全部重置於譽·港灣附近的兩塊「綜合發展區」用地(無論是一幢主水平基準上 200 米的建築物或兩幢主水平基準上 175 米的建築物)，會使新蒲崗區高廈林立，以致進一步損害譽·港灣單位的景觀。空氣和噪音污染也會影響新蒲崗居民的健康；
- (f) 譽·港灣的住宅大廈與「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」地帶兩幢主水平基準上 175 米的擬建建築物相距約 200 米和 400 米。不過，當局已

在兩個「綜合發展區」地帶以北規劃興建一些建築物高度為主水平基準上 100 米的政府大樓。雖然現時的修訂只涉及「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」地帶，當局亦須考慮這些政府大樓的影響；

- (g) 她詢問從「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」用地的修訂所得的商業利益與居民的健康和福祉如何平衡。可持續發展要求同一代中部分人的發展不應影響另一些人的利益；
- (h) 規劃署強調有需要保護啟德內住宅發展的景觀。不過，政府在對「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」地帶作出修訂時，並未考慮對譽·港灣景觀的影響。此外，把綠化概念推及新蒲崗亦符合平等原則；

違反可持續發展原則

- (i) 對「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」地帶的修訂違反可持續發展原則。可持續發展是指可持續利用資源和保育天然生態系統；
- (j) 夏季期間，新蒲崗天氣炎熱，氣溫高達攝氏 37 至 38 度。該區的空氣污染達危險水平，而噪音水平達 96 分貝(A)的極高水平；
- (k) 可持續發展應該滿足所有人的基本需求和讓所有人獲得理想的生活環境，而非迎合市場需要。可持續發展是否有成效不應只以經濟增長率來衡量，更重要的是應以人類需求得以滿足的程度來衡量；以及
- (l) 她總結說，不應犧牲後代人的利益以滿足當代人的利益。她促請委員讓新蒲崗的居民和其後代有平等機會享有美好的生活環境。

譽·港灣申述小組

75. 林謙誠先生提出以下要點：

- (a) 兩塊「綜合發展區」用地的擬議雙塔式大廈非常接近，他質疑能否有效為**啟德**締造地標式的門廊形象。他表示國際金融中心雖然位處商業中心區內黃金位置，而有關用地較為開揚且附近沒有高樓大廈，但在興建該中心時並沒有採用雙塔式大廈概念。在興建環球貿易廣場時亦沒有採用雙塔式大廈概念。不過，國際金融中心和環球貿易廣場已在維多利亞港兩岸造成門廊。當旅客經海路到達香港時，他們會途經維多利亞港上顯眼的國際金融中心／環球貿易廣場門廊。當局實無須在香港闢建如此多門廊，**啟德**的擬議細小內陸門廊實在毫無意義；
- (b) **啟德**的規劃意向是締造低密度的綠化環境。因此，政府建議在**啟德**進行大量綠化，以及原址保留石橋遺跡。政府亦致力清理高度污染的**啟德**明渠，並將之變成**啟德**河。這些規劃概念可為**啟德**締造獨特的地標形象；
- (c) 規劃署最近建議不採納在「綜合發展區」用地興建雙塔式大廈的概念。不過，「綜合發展區(1)」用地的建築物高度須提高至主水平基準上 200 米，但在「綜合發展區」用地興建高樓大廈(無論是一幢還是兩幢)有違**啟德**原來的規劃意向，即締造低密度的綠化環境。從**啟德**日後的郵輪碼頭眺望時，高樓大廈會阻擋獅子山的景觀；
- (d) 當局把**啟德**發展規劃為地標，並進行低層發展。政府不應容許在**啟德**進行高層發展，而是可透過其他方法賺取土地收益，不應犧牲**啟德**的獨特城市景觀；
- (e) 譽·港灣的部分居民已提及現有的噪音和空氣污染問題，以及所面對的交通問題。他要求委員體恤這些居民的情況，不同意在「綜合發展區(1)」用地

興建主水平基準上 200 米的擬議建築物，或至少恢復採用二零零七年刊憲的分區計劃大綱核准圖所收納的發展參數[即先前「綜合發展區(1)」地帶限為主水平基準上 175 米的建築物高度]。如城規會同意禁止在這兩塊「綜合發展區」用地上進行高層發展，便可進一步改善環境。如需要在啟德提供更多商業樓面面積，則須在其他用地平均分布；以及

- (f) 譽·港灣的居民不擬挑戰政府或延誤啟德發展，他們只希望努力爭取改善生活環境。他們亦希望啟德發展盡快展開，並按規劃和所訂時間完成。如長時間空置啟德發展用地，便會浪費土地資源。他們促請委員不應因經濟考慮因素而作出破壞啟德整體城市景觀完整性的決定。啟德應根據其原來規劃意向發展，使日後到訪該處的人士可沿啟德河漫步，眺望獅子山的美景。他們亦可欣賞雀鳥飛越獲保留的石橋遺跡和郵輪碼頭四周的綠化空間。倘委員作出正確決定才可實現啟德發展的理念。

譽·港灣申述小組

76. Ms. Paula Parodi Brassesco 借助投影片提出以下要點：

- (a) 她的家庭視香港為永久家園，而譽·港灣的單位是他們在香港首次購置的物業。他們相信香港有法治，而且交易是公平進行；
- (b) 他們在置業前已研究多份文件和圖則，包括供公眾查閱的法定城市圖則。雖然譽·港灣有一些噪音和交通問題，但他們喜愛其位置和望向啟德的開揚景觀。他們的單位現享有海景；
- (c) 政府建議在「綜合發展區」地帶興建兩幢商業大樓並不公平，因為此舉會阻擋其單位的海景。擬議商業大樓會引致太子道東的交通更加擠塞，並造成塵埃飛揚和噪音滋擾問題，影響他們的生活；

- (d) 政府現修改譽·港灣一帶的規劃，使她覺得被騙。政府違反對該區作出長遠計劃的承諾，失信於民；以及
- (e) 她促請政府公平處事、重新考慮興建兩幢商業大樓的計劃，以及維持啟德的原先規劃意向，使他們可繼續享有開揚海景，以及使附近地區較不稠密。

譽·港灣申述小組

77. 林子良先生提出以下要點：

- (a) 他促請政府為他和譽·港灣其他居民提供綠化生活環境；
- (b) 空氣質素是備受所有國家重視的問題。第二次世界大戰後，洛杉磯許多人染上肺病。自一九六三年起，美國政府通過一系列法例，以管制空氣污染(尤其是 PM2.5 的空氣質素標準)。空氣中 PM2.5 的水平上升會危害健康，引致呼吸道問題和癌症。許多其他國家亦就 PM2.5 制訂嚴格的空氣質素標準。PM2.5 主要由汽車廢氣引致；
- (c) 空氣污染問題會對香港的經濟發展造成負面影響。擬議雙塔式大廈會使交通非常繁忙的太子道東所增加的廢氣和空氣粒子更難消散；
- (d) 對於規劃署聲稱建立辦公室樞紐須有 50 萬平方米面積，他表示質疑。由於譽·港灣前的「綜合發展區」用地背靠獅子山，他認為其建築物高度不應超過主水平基準上 100 米。事實上，黃大仙、新蒲崗和九龍城等地區必須進行整體規劃。當局應採納梯級狀建築物高度，鄰近海旁的用地進行低層發展，而內陸地區則進行中層／高層發展；以及
- (e) 他促請城規會考慮他的申述，並為下一代預留綠化生活環境。

譽·港灣申述小組

78. 吳蔚奇先生提出以下要點：

- (a) 他感謝譽·港灣其他居民努力進行研究和收集詳細資料，以證明擬議雙塔式大廈會造成負面影響；
- (b) 分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3 所收納的修訂是權宜及隨意訂定，而刊登憲報亦是倉促行事；
- (c) 保留石橋遺跡屬良好規劃。不過，因保留石橋遺跡建議所提出的擬議修訂引致重大的負面影響。城規會文件載列分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3 所收納的修訂的優點／理據。政府以公眾利益作為侵犯私人業權辯護理由，實有違香港尊重合約精神和保護私人業權的核心價值；以及
- (d) 委員應考慮所有相關人士的利益，以作出持平的決定。他要求城規會恢復採用分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/2 的發展計劃。

譽·港灣申述小組

79. 徐小玲女士提出下列要點：

- (a) 在最近一個有關城規會角色的電視節目中提到，城規會所關注的問題仍停留在地積比率及綜合發展的層面。不過，在其他國家，城市規劃涵蓋更宏觀的環境保護、空氣流通及可持續發展問題；
- (b) 她就城規會文件第 9014 號附件 V(中文版)所涵蓋的規劃署回應提出多項詢問：
 - i) 第 4 頁－「社會人士強烈要求提供規劃得宜的甲級寫字樓，以配合香港的發展……」。徐女士詢問哪一經濟行業有此要求，以及是否需要任何特定地點；

- ii) 第 6 頁－「為『綜合發展區(1)』及『綜合發展區(2)』用地訂定主水平基準上 175 米或為『綜合發展區(1)』用地訂定主水平基準上 200 米的擬議建築物高度，不會侵佔獅子山山脊線以下 20% 山景不受建築物遮擋地帶」。徐女士詢問瞭望點的位置及 20% 的山景是否由山頂起計算；
 - iii) 第 8 頁－「『綜合發展區(1)』及『綜合發展區(2)』用地的建築發展並非緊連太子道東，而是被兩個『政府、機構或社區』發展項目隔開 100 米至 150 米」。徐女士詢問太子道東是否由 100 米擴闊至 150 米；
 - iv) 第 15 頁－「當局已規劃在跑道末端興建以航空為主題的公園，以反映**啟**德的歷史角色」。徐女士認為**啟**德機場是香港人的集體回憶一部分，應興建博物館展示香港的歷史角色；
 - v) 第 22 頁－「太子道東是九龍一條主要的幹路……關於設置隔音屏障一事，環保署署長表示，太子道東的有關路段並不包括在現時實施交通噪音緩解措施的計劃內。」徐女士表示，有關部門並未就不把太子道東的有關路段包括在相關計劃內提供理由；
 - vi) 第 39 頁－「分區計劃大綱圖是經過三階段的廣泛公眾參與工作而制定出來，並得到廣大市民的支持……」徐女士表示並無有關「廣大市民的支持」的詳情。據悉部分區議員已提交反對修訂的申述；
- (c) **啟**德發展的理想是營造「維港畔一個富有特色、朝氣蓬勃、優美動人、與民共享的**啟**德」。然而，發

展方案以高樓大廈為主。雙塔式大廈的門廊概念成爲笑柄；

- (d) 原址保留石橋遺跡是文物保存工作的重要成果及香港人的驕傲。不過，政府只關注到有需要就損失的商業／辦公室總樓面面積作出補償。在設計啟德發展的地標時，政府應考慮區內發現的文物遺跡。地標不需要是奪目的高樓大廈。遊客抵達啟德郵輪碼頭時，感興趣的會是啟德的文化及文物特色而絕非高樓大廈發展；
- (e) 政府沒有說明誰需要使用甲級商業／辦公室樓面空間，以及爲何這些樓面空間須設於綜合發展區用地。商業／辦公室樓面空間可設於洪水橋及天水圍這些具備完善交通網絡的新發展區；以及
- (f) 她在購買譽·港灣的單位前曾研究多份文件，包括法定的分區計劃大綱圖編號 S/K22/2。因保留石橋遺跡而擬興建的雙塔式發展項目會對她造成重大的負面影響。她希望委員明白譽·港灣居民的苦況。

R 61：東九龍居民委員會主席李德康

80. 李德康先生提出下列要點：

- (a) 他是黃大仙區議會主席、東九龍居民委員會主席及東頭邨居民聯會總幹事；
- (b) 譽·港灣居民以負面的視覺影響爲理由反對雙塔式大廈概念是合理的。除了視覺影響外，很多其他的申述人亦就不同方面的事宜提交意見。他主要是從通風的角度反對雙塔式大廈發展，以及經修訂的單幢大廈設計提高地積比率及建築物高度；
- (c) 政府是因黃大仙區議會提出強烈要求而決定不爲啟德明渠加設上蓋，並把其變成美化市容地帶供市民使用；

- (d) 黃大仙區議會致力保存並改善該區的空氣流通及風環境。**啟德**是三條主要風道之一，讓盛行風由海港滲入內陸地區。黃大仙區議會曾要求有關部門提交風洞測試結果，以證明發展東匯邨(前東頭邨的部分範圍)不會造成負面的通風影響。他反對擬議的雙塔式發展項目，因為會造成負面的通風影響；
- (e) 繁忙的太子道東已造成嚴重的噪音及空氣污染問題。在制定**啟德**發展方案時，政府嘗試解決有關問題，把「太子道東(西行線)」一帶的用地劃作商業用途，以發揮緩衝作用。不過，政府未有評估擬議發展項目會否令環境問題惡化，並定出任何紓緩措施，例如在中央分隔欄種植更多樹木，或在面向太子道東沿路闢設園景美化地方；
- (f) 政府特別着重把**啟德**設計為展示本港的良好城市設計及綠化的櫥窗。然而，**啟德**區不應作獨立發展。發展項目應與附近的地區互相融合，成為發展群組，例如擬議的地下購物街應伸延至連接大磡村先前建議的沙中線車廠，甚至九龍灣區。**啟德**發展可提供發展機會，把九龍灣轉型為商貿區。

[譚贛蘭女士此時返回會議席上，而陸觀豪先生則於此時離席。]

R 1115：新民黨屈奇安

81. 屈奇安先生提出下列要點：

- (a) 他以新民黨社區幹事的身分出席聆訊；
- (b) 政府計劃把東九龍(包括**啟德**)發展為第二商業中心區，但這並不表示**啟德**發展要打造成第二個中區。「2007年**啟德**規劃檢討」訂明，**啟德**發展的理想是營造「維港畔一個富有特色、朝氣蓬勃、優美動人、與民共享的**啟德**」；

- (c) 申述人不反對保留石橋遺跡，但不應以損害區內居民利益為代價。政府建議實施雙塔式大廈概念的理據是因保留石橋遺跡而令甲級商業／辦公室總樓面面積減少，將會大大影響香港的可持續經濟發展，故應就損失的總樓面面積作出補償。不過，甲級商業／辦公室大樓無須高達 80 至 100 層。
- (d) 他對雙塔式發展項目的負面通風影響深表關注。東頭邨、采頤花園及新蒲崗的風環境已受到譽·港灣的負面影響。啟德發展應採用梯級狀建築物高度。
- (e) 城規會文件指出，該區主要的盛行風是東風及東南風，而夏季的主要盛行風則為東南風及西南風。這表示向海一方的高層雙塔式發展項目每年約有九個月的時間會阻擋夏季的盛行風滲入腹地。政府應檢討雙塔式大廈概念；
- (f) 他曾嘗試與環保署及有關部門定出紓緩措施，以盡量減低並解決太子道東的交通噪音影響。不過，由於太子道東(東行線)一帶的用地已是樓宇密集，因此可實施紓緩措施的空間有限。據悉太子道東(西行線)一帶的用地亦已規劃作高密度發展，他對此感到非常失望。這會製造峽谷效應，令現時的交通噪音及空氣污染問題惡化。他促請城規會重新考慮發展建議；
- (g) 新蒲崗缺乏休憩用地。在啟德闢設的休憩用地主要位於發展區中部。舊區與啟德之間應該更妥善地融合起來；以及
- (h) 啟德應規劃為可持續及環保發展項目。城規會應在經濟發展的需要與優質生活環境之間取得平衡。他要求城規會不要採用雙塔式大廈概念，並恢復實施分區計劃大綱圖編號 S/K 22/2 所收納的發展方案。

82. 由於申述人及申述人的代表已完成簡介，主席請委員提出問題。

83. 主席詢問現有發展方案與二零零七年的方案有何分別。九龍規劃專員余賜堅先生在回應時表示，二零零七年發展方案是指於二零零七年獲行政長官會同行政會議核准的分區計劃大綱圖編號 S/K22/2 所收納的發展建議。由於需要保留於二零零八年出土的石橋遺跡，當局須修訂二零零七年方案。原址保留石橋遺跡和闢設與藝術及演藝有關的用途，導致原先計劃為啟德城中心提供的商業／辦公室總樓面面積減少。為補償所損失的商業／辦公室總樓面面積，並為啟德發展營造一道門廊，當局在現有的分區計劃大綱圖編號 S/K22/3 內收納雙塔式大廈概念。考慮到所接獲的公眾意見，規劃署不反對恢復採用單幢大廈設計。然而，為滿足闢設甲級寫字樓所需的建築羣來維持啟德的商業樞紐地位的需要，當局須就所損失的商業／辦公室總樓面面積作出補償。因此，規劃署建議把「綜合發展區(1)」用地的地積比率由 8.0 倍增至 10.0 倍，並把用地內大廈部分的建築物高度由主水平基準上 175 米提升至主水平基準上 200 米，但該用地的上蓋面積限制(即 65%)則與二零零七年發展建議所訂的限制相同。但即使建築物高度及地積比率有所增加，但「綜合發展區(1)」用地亦不足以補償所有損失的商業／辦公室總樓面面積，其餘所損失的總樓面面積須重新分布於「商業(6)」及「綜合發展區(3)」地帶，該等地帶的地積比率及建築物高度會相應增加。考慮到相關的因素，包括公眾意見、維持已規劃的優質商業／辦公室空間的需要，以及空氣流通、視覺與環境影響評估(載於城規會文件第 9014 號)，規劃署認為把「綜合發展區(1)」用地的建築物高度訂為主水平基準上 200 米屬於恰當的做法。

84. 九龍規劃專員余賜堅先生續說，「綜合發展區(1)」地帶內的任何發展均須通過規劃申請獲得城規會批准。為支持規劃申請，日後的發展商須就擬議發展項目提交總綱發展藍圖及相關技術評估(包括視覺影響、空氣流通影響、環境影響和交通影響評估)予城規會考慮。規劃署會擬備一份規劃大綱，列明「綜合發展區(1)」用地上的擬議發展項目的設計概念及規劃要求。就此，規劃署在擬備規劃大綱時會考慮居民所關注的問題，並會把規劃大綱提交城規會審批。如委員同意，規劃署亦會就

「綜合發展區(1)」用地的規劃大綱諮詢相關區議會。余先生表示目前有機制規管「綜合發展區」用地的發展項目。

85. 鑑於很多申述人關注到「綜合發展區(1)」用地的擬議發展項目所造成的視覺及通風影響，一名委員詢問有關該用地所提供的整體總樓面面積。九龍規劃專員余賜堅先生回答說，「綜合發展區(1)」用地的最高地積比率限為 10.0 倍，建築物高度限為主水平基準上 200 米。他估計「綜合發展區(1)」用地可提供合共約 177 000 平方米的總樓面面積。與先前 8.0 倍的最高地積比率比較，該用地的建築物高度由主水平基準上 175 米放寬至主水平基準上 200 米(即增加 25 米)後，現時建議的 10.0 倍最高地積比率可額外提供 35 400 平方米的總樓面面積。

86. 另一名委員詢問有否調整「綜合發展區(1)」用地的發展項目坐向的空間。九龍規劃專員余賜堅先生表示，「綜合發展區(1)」用地由兩部分組成。建築物高度限為主水平基準上 40 米的部分用地計劃作低矮發展，建築物輪廓呈梯級狀，以配合毗鄰的啟德河；而該用地餘下部分的建築物高度則限為主水平基準上 200 米，以便興建一幢地標式建築物。有關的設計概念與大阪難波站發展項目的設計相似。一如較早前所述，「綜合發展區(1)」用地的最大上蓋面積限為 65%。發展商須提交顯示發展項目的坐向和布局的總綱發展藍圖供城規會審批。

87. 陳其德先生表示歡迎城規會委員到譽·港灣進行實地視察，以便加深了解他們所關注的問題。委員備悉其意見。

88. 林力群女士就余賜堅先生的解釋提出下列兩項要點：

- (a) 雖然發展商須提交總綱發展藍圖供城規會審批，但「綜合發展區」用地的發展參數已收納在屬於法定規劃圖則的分區計劃大綱圖內。居民所關注的問題可如何解決及可否通過提交總綱發展藍圖加以管制方面存在不明朗因素。這些不明朗因素或會導致進一步的爭拗或法律程序；
- (b) 把建築物高度增加25米(即由主水平基準上175米增

至主水平基準上200米)後，只可提供額外的35 400平方米商業／辦公室總樓面面積。然而，增加建築物高度將會造成重大的空氣質素及環境問題，影響區內居民的健康。從醫療費用所涉及的社會成本來看，增加建築物高度的建議並不合乎成本效益。城規會應恢復採用「二零零七年發展方案」。雖然保留石橋遺跡會對提供商業／辦公室總樓面面積造成影響，但其無形效益可抵銷所損失的總樓面面積。城規會應從保育及以人為本的規劃角度作出決定。

89. 李建華先生表示，除了「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地外，政府應考慮可否在**啟德**發展或東九龍的其他地方容納所損失的商業／辦公室總樓面面積。

90. 徐小玲女士提出下列要點：

- (a) 擬議的地標式建築物應展現香港獨有的歷史。複製其他國家的地標式建築物並非恰當的做法。香港有很多著名的建築師，政府可舉辦一個**啟德**地標式發展項目的設計比賽；
- (b) 雖然「綜合發展區」用地設有建築物高度及地積比率限制，但發展商亦可通過各種方法增加樓面面積及建築物高度，因而導致出現「發水樓」；以及
- (c) **啟德**獨有的歷史是香港人生活及文化的重要部分，當局在規劃及發展**啟德**時應加以考慮。

91. 李詠兒女士表示，地標不一定是高層發展。她認為不應以建築物高度來界定是否屬於地標。舉例說，康樂大廈曾被視為地標，因為它是香港當時最高的建築物。其後康樂大廈被合和中心、國際金融中心及環球貿易廣場所取代。高層發展項目會造成負面的通風影響，而這亦是居民非常關注的問題。分區計劃大綱圖所載的建築物高度限制屬於法定的規劃管制，發展商必須遵從。然而，若政府在沒有充分理據的情況下不斷修訂

建築物高度限制，便會立下非常壞的榜樣，而私人發展商亦可能會提交申請，要求進一步放寬建築物高度限制。

92. 由於委員再無提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人及其代表離席後商議申述，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申述人及其代表和規劃署及土木工程拓展署的代表出席會議。他們均於此時離席。

[馬錦華先生此時離席。]

商議部分

93. 委員同意備悉 R94、R1109 及 R1110 支持保留石橋遺跡。他們亦備悉 R1109 有關反對修訂的申述，當中包括保育長廊太窄，以及應闢設一塊面向保育長廊的闊 15 米狹長土地作「商店及服務行業」和「食肆」用途，藉以提升長廊的活力及吸引力，以供市民使用。委員同意規劃署在文件第 4.3 段載列並在簡介中闡明的保育長廊闊度評估，並認為保育長廊闊 30 米是恰當的。委員亦備悉擬議的零售及商業用途可設於毗鄰的「綜合發展區」地帶，而有關要求會載於規劃署所擬備的規劃大綱內。委員認為把保育長廊劃為「休憩用地(3)」地帶的建議可界定一個清晰的範圍供公眾觀賞石橋遺跡，屬於恰當的做法。

94. 委員認為「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶的擬議位置恰當，因該處可闢設一個與弧形行人道橋面合併的特大平台，以供公眾觀賞及戶外藝術／文化表演之用。

95. 一名委員表示備悉申述人對雙塔式大廈概念表示關注。根據就其他發展計劃進行的空氣流通評估研究，建築物間距是評估通風影響的重要考慮因素。由於雙塔式大廈之間有足夠的間距，雙塔式大廈設計不會對啟德發展及腹地內的通風情況造成重大的負面影響。雖然如此，但規劃署亦不反對恢復採用單幢大廈設計，故申述人所關注的問題可以解決。這名委員亦認為，在考慮兩塊「綜合發展區」用地的規劃時，城規會須在配合保存文物遺跡的需要、提供優質生活環境與維持香港的經濟發展之間取得平衡。經衡量各項因素後，「綜合發展區(1)」地

帶的擬議發展(即地積比率為 10.0 倍而高度為主水平基準上 200 米的單幢大廈)屬於恰當。

96. 另一名委員表示，城規會在處理分區計劃大綱圖的修訂時已遵從法定程序。對於居民關注「綜合發展區」用地的發展項目所造成的通風及視覺影響，現時在「綜合發展區」地帶下設有機制，確保可就發展項目的詳細設計作出規劃管制。由於有需要保留石橋遺跡及維持已規劃的商業／辦公室總樓面面積，原先計劃在有關用地提供的部分商業／辦公室總樓面面積需要轉移。在「起動九龍東」計劃下，九龍東部(包括啟德發展)會發展成商業中心區，以維持香港的經濟發展。現時確有需要把所損失的商業／辦公室總樓面面積設於「綜合發展區(1)」用地以作補償。從通風的角度而言，這名委員認為單幢大廈設計可能會較雙塔式大廈概念為佳，而設計獨特的單幢高層發展項目亦可在啟德提供富吸引力的城市設計，是否屬於地標式建築物並非至關重要。

97. 主席總結委員的意見，即備悉 R1 至 R34 及 R719 支持雙塔式發展／概念；R1109 支持保留石橋遺跡、對附近發展用地的布局設計作出規劃管制和重訂地下購物街的路線；以及 R94 和 R1110 支持保留石橋遺跡。由於單幢大廈設計與雙塔式大廈設計是兩種市景設計概念，各有不同的重點／優點，而單幢大廈設計概念又已收納於分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/2，委員同意接納 68 份申述的部分內容，恢復採用單幢大廈設計，並把「綜合發展區(2)」地帶的地積比率及建築物高度限制分別由 8.0 倍及主水平基準上 175 米修訂為 4.5 倍及主水平基準上 40 米。為維持啟德發展已規劃的商業／辦公室總樓面面積，當局把「綜合發展區(1)」地帶的地積比率限制由 8.0 倍修訂為 10.0 倍，並把大廈部分支區的建築物高度由主水平基準上 175 米增至主水平基準上 200 米，以及重訂該支區的界線。此外，當局把「綜合發展區(3)」地帶的地積比率及建築物高度限制分別由 4.0 倍及主水平基準上 70 米修訂為 5.0 倍及主水平基準上 80 米，並把「商業(6)」地帶的地積比率及建築物高度限制分別由 5.0 倍及主水平基準上 80 米修訂為 6.0 倍及主水平基準上 100 米。

98. 委員亦決定不接納申述的餘下內容。根據城規會文件第 9014 號所載的空氣流通、視覺、交通、噪音及空氣質素影響評估，「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地的擬議商業發展不會造成重大的負面影響。降低「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度會導致損失商業／辦公室總樓面面積，而且不利於在啟德城中心闢設可行的辦公室樞紐。原先計劃為啟德城中心提供的商業／辦公室總樓面面積應予保留。把有關用地劃為「綜合發展區」地帶，可透過有關方面在規劃申請程序中提交總綱發展藍圖及各項詳細的技術評估，讓城規會審批有關發展項目的設計。在規劃申請階段，公眾也可就「綜合發展區」用地的總綱發展藍圖提交意見。在分區計劃大綱圖編號 S/K22/3 所收納的建議修訂刊憲前，當局已進行公眾諮詢。分區計劃大綱圖公布後，當局已按照既定的做法，在為期兩個月的展示期內諮詢公眾意見。這些法定及行政諮詢程序已經足夠。樓價受多項市場因素之間複雜的相互作用影響。優化城市設計及提供商業／辦公室總樓面面積可造福市民，符合社會利益。委員備悉就「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的地積比率作出建議修訂，是為重新調整住用地積比率與非住用地積比率的比例。與上一份分區計劃大綱圖比較，有關地帶的整體地積比率和建築物高度維持不變，而建築物密度亦沒有提高。委員亦同意分區計劃大綱圖編號 S/K22/3 所收納的地下購物街實屬恰當。

申述編號 1 至 34 及 719

99. 經進一步商議後，城規會備悉 R1 至 R34 及 R719 支持修訂，並同意告知申述人 R12、R13、R34 和 R719 以下事宜：

把「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地的商業發展遷移至啟德城中心以外，將削弱在啟德闢設甲級寫字樓的成效。「綜合發展區(1)」地帶的地標式發展位於優美的河岸位置，加上弧形的高架行人道，能凸顯該地點的重要形象。

申述編號 41 至 72、75 至 82、85、93、112、119 至 123、132、142、143、148、160、162、183、186、187、

196、204、216、527、666、844、847、849、909 和 1011

100. 經進一步商議後，城規會決定接納申述 R41 至 R72、R75 至 R82、R85、R93、R112、R119 至 R123、R132、R142、R143、R148、R160、R162、R183、R186、R187、R196、R204、R216、R527、R666、R844、R847、R849、R909 和 R1011 的部分內容，把「綜合發展區(2)」地帶所訂定的地積比率及建築物高度限制由 8.0 倍及主水平基準上 175 米分別修訂為 4.5 倍及主水平基準上 40 米。為保留已規劃的商業／辦公室總樓面面積，「綜合發展區(1)」地帶所訂定的地積比率應由 8.0 倍修訂為 10.0 倍，而支區的建築物高度限制則由主水平基準上 175 米修訂為主水平基準上 200 米，並重新劃定建築物高度支區界線。「綜合發展區(3)」地帶的地積比率及建築物高度限制則由 4.0 倍及主水平基準上 70 米分別修訂為 5.0 倍及主水平基準上 80 米，「商業(6)」地帶的地積比率及建築物高度限制則由 5.0 倍和主水平基準上 80 米分別修訂為 6.0 倍及主水平基準上 100 米。

101. 城規會亦決定不接納申述 R41 至 R72、R75 至 R82、R85、R93、R112、R119 至 R123、R132、R142、R143、R148、R160、R162、R183、R186、R187、R196、R204、R216、R527、R666、R844、R847、R849、R909 及 R1011 的其餘部分。委員繼而審閱文件第 6.3 至 6.5 段及附件 V 所詳載不接納申述的擬議理由，並同意應適當地予以修訂如下：

- (a) 啟德城中心的土地用途是因應原址保留石橋遺跡的需要而重新安排，石橋遺跡是上一份啟德分區計劃大綱圖在二零零七年獲得核准後，於二零零八年進行考古勘察期間出土。根據土地用途的新安排，把先前的「商業(5)」地帶用作與藝術及演藝有關的用途，實屬恰當的做法。然而，此舉會導致原先計劃為啟德城中心提供的商業／辦公室總樓面面積減少。「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地

位於**啟德**城中心商業地帶的正中顯眼處，交通便利，因此是容納經轉移的總樓面面積的合適地點；

- (b) 「**啟德**規劃檢討」已建議採用協調而均衡的土地用途組合，以滿足市民的需要及訴求，並維持香港的發展。提供規劃得宜的甲級寫字樓的要求相當強烈，以配合香港經濟的發展，並維持香港作為地區商業樞紐的地位。降低「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度會令商業／辦公室總樓面面積減少，並削弱在**啟德**城中心闢設辦公室樞紐的成效。**啟德**城中心原先計劃提供的商業／辦公室總樓面面積應繼續保留；
- (c) 當局在制定城市設計建議時，已充分考慮「**啟德**規劃檢討」及**啟德**分區計劃大綱核准圖所載列的建築物高度輪廓和概括城市設計綱領。《香港規劃標準與準則》的「城市設計指引」所建議的保護山脊線意向不會受到影響；
- (d) 「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」用地的商業發展項目不會造成負面的視覺、空氣流通、環境和交通影響；
- (e) 當局已按照既定的做法，在公布分區計劃大綱圖的修訂項目前進行公眾諮詢，並在公布修訂項目後進行法定諮詢程序，因此諮詢工作已經足夠；
- (f) 把「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地的商業發展遷移至**啟德**城中心以外，將削弱在**啟德**闢設甲級寫字樓的成效。在其中一塊「綜合發展區」用地進行地標式發展，由於其優美的河岸位置，加上弧形的高架行人道，能凸顯該地點的重要形象(R52 至 R56、R77、R93、R112、R142 及 R187)；

- (g) 樓價受多項市場因素之間複雜的相互作用影響。優化城市設計的建議及提供商業／辦公室總樓面面積可造福市民，符合社會利益(R41、R85、R112、R142、R187、R204及R909)；
- (h) 從城市設計角度而言，「商業(6)」地帶內主水平基準上300米的擬議建築物高度不可接受，因為這會大幅侵佔獅子山的20%山景不受建築物遮擋地帶，妨礙保護獅子山山脊線。通往「商業(6)」用地的通路設計亦須作出審慎檢討，特別是用地東部只有一條區內道路作上落客貨之用(R204)；
- (i) 啟德發展用地將採用更高的綠化率，可容許在行人專用區及天台層進行大量綠化景觀工程，以加強啟德的綠化，並實踐把啟德發展為綠化樞紐的規劃願景(R204)；
- (j) 城市設計優化建議已使劃為「休憩用地」地帶的地方的面積由98公頃增至100公頃，約佔啟德總面積的三分之一，實屬足夠(R41、R68、R93、R112、R119、R132、R142、R160、R162、R204、R847及R1011)；以及
- (k) 「啟德規劃檢討」已建議採用協調而均衡的土地用途組合，以滿足市民的需要／訴求，並維持香港的長遠發展，包括在跑道發展旅遊及消閒中心、在北停機坪範圍西面興建體育中心和在啟德城中心進行商業／住宅發展(R68、R119、R187及R196)。

申述編號 94

102. 經進一步商議後，城規會備悉R94支持修訂，並決定不接納申述 R94 的其餘部分。委員繼而審閱文件第 6.4 及 6.5 段所詳載不接納有關申述的擬議理由，並認為有關理由恰當：

- (a) 啟德城中心的土地用途是因應原址保留石橋遺跡的需要而重新安排，石橋遺跡是上一份啟德分區計劃大綱圖在二零零七年獲得核准後，於二零零八年進行考古勘察期間出土。根據土地用途的新安排，把先前的「商業(5)」地帶用作與藝術及演藝有關的用途，實屬恰當的做法。然而，此舉會導致原先計劃為啟德城中心提供的商業／辦公室總樓面面積減少。「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地位於啟德城中心商業地帶的正中顯眼處，交通便利，因此是容納經轉移的總樓面面積的合適地點；
- (b) 在制定城市設計建議時，已充分考慮「啟德規劃檢討」及啟德分區計劃大綱核准圖所載列的建築物高度輪廓和概括城市設計綱領。《香港規劃標準與準則》的「城市設計指引」所建議的保護山脊線意向不會受到影響；
- (c) 「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」用地的商業發展項目不會造成負面的視覺、空氣流通、環境和交通影響；以及
- (d) 當局已按照既定的做法，在公布分區計劃大綱圖的修訂項目前進行公眾諮詢，並在公布修訂項目後進行法定諮詢程序，因此諮詢工作已經足夠。

申述編號 1109(部分)

103. 經進一步商議後，城規會備悉R1109(部分)支持修訂，並決定接納申述 R1109(部分)的部分內容，把「綜合發展區(2)」地帶所訂定的地積比率及建築物高度限制由 8.0 倍及主水平基準上 175 米分別修訂為 4.5 倍及主水平基準上 40 米，「商業(6)」地帶的地積比率及建築物高度限制則由 5.0 倍及主水平基準上 80 米分別修訂為 6.0 倍及主水平基準上 100 米。為保留已規劃的商業／辦公室總樓面面積，「綜合發展區(1)」地帶所訂定的地積比率由 8.0 倍修訂為 10.0 倍，而支區的建築物高度限制則由主水平基準上 175 米修訂為主水平基準上

200 米，並重新劃定建築物高度支區界線。「綜合發展區(3)」地帶的地積比率及建築物高度限制亦由 4.0 倍及主水平基準上 70 米分別修訂為 5.0 倍及主水平基準上 80 米。

104. 城規會亦決定不接納申述 R1109(部分)的其餘部分。委員繼而審閱文件第 6.3 至 6.5 段所詳載不接納有關申述的擬議理由，並同意應適當地予以修訂如下：

- (a) 啟德城中心的土地用途是因應原址保留石橋遺跡的需要而重新安排，石橋遺跡是上一份啟德分區計劃大綱圖在二零零七年獲得核准後，於二零零八年進行考古勘察期間出土。根據土地用途的新安排，把先前的「商業(5)」地帶用作與藝術及演藝有關的用途，實屬恰當的做法。然而，此舉會導致原先計劃為啟德城中心提供的商業／辦公室總樓面面積減少。「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地位於啟德城中心商業地帶的正中顯眼處，交通便利，因此是容納經轉移的總樓面面積的合適地點；
- (b) 「啟德規劃檢討」已建議採用協調而均衡的土地用途組合，以滿足市民的需要及訴求，並維持香港的發展。提供規劃得宜的甲級寫字樓的要求相當強烈，以配合香港經濟的發展，並維持香港作為地區商業樞紐的地位。降低「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度會令商業／辦公室總樓面面積減少，並削弱在啟德城中心闢設可行的辦公室樞紐的成效。啟德城中心原先計劃提供的商業／辦公室總樓面面積應繼續保留；
- (c) 在分區計劃大綱圖中加入闊 30 米的保育長廊，足以容納闊四米的石橋及所需的公眾展示設施，而且符合在公眾參與活動中蒐集所得的主流民意；
- (d) 把保育長廊劃作「休憩用地(3)」地帶的建議，可界定一個清晰的範圍供市民觀賞石橋遺跡，而毗鄰的「綜合發展區」地帶(作商業及住宅用途)則可

營造時刻充滿生氣的氛圍。擬議的土地用途安排實屬恰當；

- (e) 「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶的擬議位置實屬恰當，因該位置可闢設一個與弧形行人道橋面合併的特大平台，以供公眾觀賞及戶外藝術／文化表演之用；
- (f) 現時保育長廊四周的「綜合發展區」地帶的面積足以容納零售地帶，故此無須擴大「綜合發展區」地帶的範圍；以及
- (g) 地下購物街主要規劃作連接**啟**德內陸地區與沙田至中環線**啟**德站之用。**啟**德區內將設有全面的休憩用地網絡，行人在沙中線**啟**德站與附近發展之間往來應不成問題。把地下購物街伸延至**啟**德坊和公屋用地的可行性尚未確立，此舉亦會與現有渠務預留地有衝突。

申述編號 1110

105. 經進一步商議後，城規會備悉 R1110 支持修訂，並決定不接納申述 R1110 的其餘部分。委員繼而審閱文件第 6.5 段所詳載不接納有關申述的擬議理由，並認為有關理由恰當：

- (a) 劃設非建築用地可發揮多種作用，包括加強空氣流通、改善視野，以及推廣城市設計概念。由於非建築用地可發揮正面的規劃作用，並帶來正面的規劃增益，因此指定非建築用地是合理的做法；
- (b) 修訂「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的地積比率的建議，旨在重新調整住用地積比率與非住用地積比率的比例。與上一份分區計劃大綱圖比較，有關地帶的整體地積比率及建築物高度維持不變，發展密度亦沒有增加；

- (c) 修訂「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」地帶的地積比率的建議，旨在容納由先前的「商業(5)」用地轉移過來的商業／辦公室總樓面面積，以作為因原址保留龍津石橋而實施的土地用途新安排的一部分。這三塊用地計劃提供的整體商業／辦公室總樓面面積並沒有增加；以及
- (d) 當局已按照既定的做法，在公布分區計劃大綱圖的修訂項目前進行公眾諮詢，並在公布修訂項目後進行法定諮詢程序，因此諮詢工作已經足夠。

申述編號 73、74、83、84、86 至 92、95 至 111、113 至 118、124 至 131、133 至 141、144 至 147、149 至 159、161、163 至 182、184、185、188 至 195、197 至 203、205 至 215、217 至 302、304 至 526、528 至 665、667 至 718、720 至 843、845、846、848、850 至 908、910 至 1010、1012 至 1108、1115 至 1117

106. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R73、R74、R83、R84、R86 至 R92、R95 至 R111、R113 至 R118、R124 至 R131、R133 至 R141、R144 至 R147、R149 至 R159、R161、R163 至 R182、R184、R185、R188 至 R195、R197 至 R203、R205 至 R215、R217 至 R302、R304 至 R526、R528 至 R665、R667 至 R718、R720 至 R843、R845、R846、R848、R850 至 R908、R910 至 R1010、R1012 至 R1108、R1115 至 R1117。委員繼而審閱文件第 6.4 段、第 6.5 段及附件 V 所詳載不接納有關申述的擬議理由，並同意應適當地予以修訂如下：

- (a) 啟德城中心的土地用途是因應原址保留石橋遺跡的需要而重新安排，石橋遺跡是上一份啟德分區計劃大綱圖在二零零七年獲得核准後，於二零零八年進行考古勘察期間出土。根據土地用途的新安排，把先前的「商業(5)」地帶用作與藝術及演藝有關的用途，實屬恰當的做法。然而，此舉會導致原先計劃為啟德城中心提供的商業／辦公室總樓面面積減少。「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地

位於**啟德**城中心商業地帶的正中顯眼處，交通便利，因此是容納經轉移的總樓面面積的合適地點；

- (b) 當局在制定城市設計建議時，已充分考慮「**啟德**規劃檢討」及**啟德**分區計劃大綱核准圖所載列的建築物高度輪廓和概括城市設計綱領。《香港規劃標準與準則》的「城市設計指引」所建議的保護山脊線意向不會受到影響；
- (c) 「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」用地的商業發展項目不會造成負面的視覺、空氣流通、環境和交通影響；
- (d) 當局已按照既定的做法，在公布分區計劃大綱圖的修訂項目前進行公眾諮詢，並在公布修訂項目後進行法定諮詢程序，因此諮詢工作已經足夠；
- (e) 提供規劃得宜的甲級寫字樓的要求相當強烈，以配合香港經濟的發展。進一步降低兩塊「綜合發展區」用地的建築物高度會導致商業／辦公室總樓面面積減少，並大大削弱在**啟德**闢設可行的辦公室樞紐的成效 (R84、R86、R87、R88、R89、R111、R115、R118、R133、R136、R140、R161、R169、R170、R171、R175、R178、R181、R188、R189、R190、R192、R197、R227、R508、R747、R935、R1010、R1014、R1065、R1069及R1083)；
- (f) 把「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地的商業發展遷移至**啟德**城中心以外，將削弱在**啟德**闢設甲級寫字樓的成效。在其中一塊「綜合發展區」用地進行地標式發展，由於其優美的河岸位置，加上弧形的高架行人道，能凸顯該地點的重要形象。(R88、R92、R95至R110、R147、R159、R180、R211、R223、R461、R652、R747、

R756、R821、R935、R1063、R1077、R1106)；

- (g) 樓價受多項市場因素之間複雜的相互作用影響。優化城市設計的建議及提供商業／辦公室總樓面面積可造福市民，符合社會利益(R91、R97、R115、R116、R136、R157、R158、R176、R215、R510、R512、R515、R567、R618、R678、R923、R964、R969、R1018、R1061、R1062、R1080、R1084、R1100)；
- (h) 城市設計優化建議已使劃為「休憩用地」地帶的地方的面積由 98 公頃增至 100 公頃，約佔啟德總面積的三分之一，實屬足夠(R97、R129 至 R131、R134 至 R137、R146、R149、R151、R154 至 R158、R161、R164、R169、R170、R173、R174、R179、R185、R191、R194、R195、R198、R199、R248、R515、R631、R845、R935、R1010、R1015、R1023、R1091、R1096)；
- (i) 「啟德規劃檢討」已建議採用協調而均衡的土地用途組合，以滿足市民的需要／訴求，並維持香港的長遠發展，包括在跑道發展旅遊及消閒中心、在北停機坪範圍西面建立體育中心和在啟德城中心進行商業／住宅發展(R99、R104、R124 至 R128、R138、R141、R144、R149、R152、R157、R158、R163 至 R167、R170、R171、R174、R182、R193、R248、R207 及 R634)；
- (j) 擬議修訂並不涉及保留作政府合署羣組的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度。分區計劃大綱圖已納入連接啟德及其內陸地區的擬議行人天橋和地下購物街(R111)；

- (k) 政府合署羣組的位置可方便現有和日後居民使用政府服務(R146)；
- (l) 分區計劃大綱圖已納入多條連接**啟德**及其內陸地區的擬議高架行人道／隧道和地下購物街(R90 及 R168)；
- (m) 把所選的重要用地劃為「綜合發展區」地帶將會確保城規會可通過申請人須提交總綱發展藍圖的規劃申請程序，審核這些重要地區的設計(R99 及 R116)；
- (n) 在**啟德**分區計劃大綱圖中加入闊 30 米的保育長廊以保留石橋遺跡，是在公眾參與工作中市民就遺跡所達成的共識。緊連保育長廊的三塊發展用地已劃為「綜合發展區」地帶，讓城規會可通過提交總綱發展藍圖的規劃申請程序，審核這些重要地區的設計(R821)；
- (o) 當局在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度限制時，已顧及「**啟德**規劃檢討」所建議的城市設計考慮因素，以及考慮到有需要提供比例均衡的各種土地用途。**啟德**坊範圍內的住宅發展項目會包括不設平台的多層住宅大廈及低矮樓宇，令建築羣／建築形式趨向多元化，從而為該區締造更別致的建築物高度輪廓(R1115)；
- (p) 在**啟德**發展加入城市設計優化建議後，「休憩用地」地帶的面積由 98 公頃增至 100 公頃，約為**啟德**總面積的三分之一。鑑於對房屋及商業／辦公室發展項目的需求亦甚為殷切，若為進一步增加休憩用地而影響其他已規劃的發展項目，做法並不可取(R1115)；
- (q) 現時有一條隧道位於采頤花園至**啟德**之間已規劃的高架行人道旁邊，當局現正進行該隧道的改善工

程。在分區計劃大綱圖上已規劃的行人道是另一橫跨太子道東的通道，藉以進一步加強行人接駁系統，因此無須把高架行人道改為隧道。當局亦正計劃在新蒲崗關設地下購物街入口，讓采頤花園的居民可步行而至(R1115)；以及

- (r) 地下購物街是啟德行人網絡的重要組成部分，也是當局在二零零四年至二零零七年間進行「啟德規劃檢討」的大規模公眾參與計劃後提出的主要土地用途規劃特色之一，並且獲得區內市民廣泛支持。在各地帶劃設非建築用地可發揮多種作用，包括加強空氣流通、改善視野，以及推廣城市設計概念。在分區計劃大綱圖中加入非建築用地及地下購物街，可確保這些重要特色得以在法定的規劃管制機制下落實(R1116)。

[陳漢雲教授及盧偉國博士此時離席。]

107. 上午時段的會議於下午五時四十五分休會。

108. 會議於下午五時四十五分恢復進行。

109. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

周達明先生 主席

梁剛銳先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉智鵬博士

黃仕進教授

環境保護署副署長

黃耀錦先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

梁焯輝先生

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《黃泥涌分區計劃大綱圖編號 S/H7/16》
的申述和意見

(城規會文件第 9016 號)

[聆訊以廣東話進行。]

R1 至 R11 及 C1

110. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------------|---|--|
| 鄭恩基先生 | — | 與配偶共同擁有位於雲地利道金山花園的一個單位，而有關業主立案法團已提交申述(R11) |
| 李偉民先生 | — | 分別於連道和浣紗街擁有一個單位 |
| 譚贛蘭女士
(以地政總署署長身分) | — | 於樂活道擁有一個單位，而有關業主立案法團已提交申述 |
| 黃婉霜女士
(以秘書身分) | — | 於樂活道擁有一個單位，而有關物業管理公司已提交申述 |

111. 委員備悉李偉民先生已就未能出席會議致歉，而鄭恩基先生尚未到席。委員亦備悉譚贛蘭女士已就此議項暫時離席。至於秘書所涉的利益，委員同意秘書的角色主要是提供資料及就程序事項提供意見，並不會參與決策，因此可留在會議席上。

簡介和提問部分

112. 主席表示，當局已給予申述人和提意見人充分通知，邀請他們出席聆訊，但除了出席會議的人士外，其餘人士不是已表明不會出席聆訊，便是未有作覆。由於申述人和提意見人已獲充分通知，委員同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

113. 下列政府代表、申述人、申述人代表及提意見人代表此時獲邀出席會議：

- | | | |
|-------|---|---------------|
| 區潔英女士 | — | 規劃署港島規劃專員 |
| 顧建康先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／港島 |
| 龍有唐先生 | — | 運輸署高級工程師／灣仔 |

R8－樂陶苑業主立案法團

- | | | |
|-------|---|--------|
| 李家傑先生 |] | 申述人的代表 |
| 郭泳珊女士 |] | |

R9－程偉雄

- | | | |
|-------|---|-----|
| 程偉雄先生 | — | 申述人 |
|-------|---|-----|

C1－基督復臨安息日會港澳區會

- | | | |
|--------|---|---------|
| 陳聚文先生 |] | |
| 李黃倩儂女士 |] | |
| 劉月明先生 |] | 提意見人的代表 |
| 馬正源先生 |] | |
| 梁佩芝女士 |] | |
| 鄭志明先生 |] | |
| 郭正謙先生 |] | |

114. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請政府部門代表向委員簡介申述的背景。

115. 港島規劃專員區潔英女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出下列要點：

背景

- (a) 二零一一年八月二十六日，《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/16》(下稱「圖則」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂項目包括改劃雲地利道 17 號 A 用地的用途地帶，以放寬建築物高度限制。修

訂項目包括把上述用地北部由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並把建築物高度限制由兩層修訂為五層(修訂項目 A1)；以及把用地南部由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並把建築物高度限制由八層修訂為主水平基準上 90 米(修訂項目 A2)；

- (b) 在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 11 份申述。二零一一年十一月四日，當局公布所接獲的申述，以便公眾提出意見，在為期三個星期的公布期內，接獲一份意見。有關申述全涉及雲地利道 17 號 A 的用地(下稱「申述地點」)；

申述地點

- (c) 申述地點(約 2 659 平方米，高度水平約主水平基準上 20 米)現為樓高兩層的教堂(即先導紀念堂)及空置校舍(即前香港三育中學)。部分校舍現為 Autism Partnership School 所使用。根據契約，該用地可用作教堂、非牟利學校、附屬辦公室和宿舍，以及遊樂場／多用途體育館。申述地點四周主要是住宅發展和聖保祿小學及中學；
- (d) 基督復臨安息日會港澳區會(下稱「倡議人」)擬把用地重建為一幢設有教會設施、安老院舍和長者宿舍的新綜合大樓。用地北部建議重建為一幢樓高五層(不包括地庫，高約主水平基準上 45 米)的教會大樓，而南部則興建一幢樓高 20 層的綜合大樓(即約主水平基準上 90 米)，設有長者宿舍、教會設施和安老院舍。民政事務局局長和勞工及福利局局長已原則上分別就教堂和安老院舍給予政策上的支持。土地及建設諮詢委員會亦支持有關計劃；

分區計劃大綱圖的修訂項目和限制

- (e) 基於相關政府部門給予政策上的支持和表示接納計劃，當局於是修訂建築物高度限制以便進行擬議重

建。都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年八月五日考慮對分區計劃大綱圖作出的修訂，並於二零一一年八月十九日同意具體的發展限制。在涵蓋申述地點的「政府、機構或社區(1)」地帶內，北部和南部的發展的最高建築物高度分別為五層(不包括地庫)和主水平基準上 90 米、最高地積比率則為 5 倍，而最大上蓋面積為 62%(不高於地面以上 15 米)和 46%(高於地面以上 15 米)。此外，須分別於地帶北部和南部的教會建築物與長者設施之間在主水平基準上 25 米以上的位(不高於兩米的圍牆除外)關設一道至少闊四米的東西向建築物間距，以加強申述地點的通風情況和提供視覺調劑；

公眾諮詢

- (f) 當局於二零一一年九月一日向灣仔區議會轄下發展、規劃及交通委員會簡介分區計劃大綱圖的修訂項目，並於二零一一年十月六日假跑馬地禮頓山社區會堂舉行地區諮詢論壇。地區人士所關注的主要事宜概述於文件第 2.9 段，當中包括申述地點的擬議重建會對景觀和通風造成負面影響，並加重跑馬地的交通負荷；

申述和意見的理據及申述人／提意見人的建議

- (g) 在接獲的 11 份申述中，兩份申述(**R1** 和 **R2**，由公眾人士提交)支持修訂項目 A2。**R3** 至 **R11** 來自區內居民、公眾人士、一間物業管理公司及附近三個住宅發展項目的業主立案法團(包括比華利山(物業管理)有限公司(**R6**)、樂翠台(**R7**)、樂陶苑(**R8**)及金山花園(**R11**))。**R3** 反對修訂項目 A2，但支持修訂項目 A1。**R4** 至 **R6** 反對放寬申述地點重建項目的建築物高度限制(涉及兩個修訂項目)。**R7** 至 **R11**(**R8** 夾附 160 個區內居民的簽署)反對所有修訂項目；

- (h) 當局只接獲一份由基督復臨安息日會港澳區會提交的意見書(C1)，就 R3 至 R11 所提出的事宜作出回應；
- (i) 申述和意見的主要理由及申述人和提意見人的建議詳載於文件第 3 及 4 段，現概述如下：

支持修訂的申述

- (i) R1 和 R2 支持提供長者宿舍和安老院舍(修訂項目 A2)，因為擬議重建項目可滿足區內長者的龐大需要和響應《施政報告》內有關為長者提供社區和家居照顧服務的措施；
- (ii) R3(部分)支持修訂項目 A1，理由是教會大樓樓高五層的建築物高度可以接受；

反對修訂的申述

交通影響(R3、R4、R6 至 R9 及 R11)

- (iii) 擬議重建項目會令區內人口增加，嚴重影響雲地利道及鄰近街道的交通情況；
- (iv) 雲地利道出現交通擠塞，或會危及須送院接受緊急治療或搶救的長者。由於雲地利道只准許單線行車，而兩旁均有車輛停泊，因此並非興建長者設施的理想地點；

視覺影響(R3、R4 及 R8 至 R11)

- (v) 擬議重建項目將影響樂活道和雲地利道的發展的景觀，並會對從馬場眺望的景觀造成屏風效應。因此，對跑馬地一帶造成的景觀影響實在難以容忍；

通風和環境(R4、R8 和 R9)

- (vi) 樓高 20 層的建築物高度會影響通風和採光，並造成屏風效應。擬議重建項目會嚴重影響黃泥涌峽道和樂活道一帶的空氣質素；

規劃意向和多項用途

- (vii) 政府的意向是不鼓勵把政府、機構或社區用地改作其他用途，以免作牟利的發展項目，擬議重建項目看來有違政府的意向(R10)；
- (viii) 改劃用途地帶的建議或提供機會發展動物寄養所、動物檢疫中心、靈灰安置所、懲教所、火葬場、殯儀設施、加油站或動物園等用途。這些用途會嚴重影響該區的環境、治安和衛生(R6)；

人口密度

- (ix) 因發展迅速關係，該區的現有人口密度已遠高於可接受水平(R8)；

申述人的建議

- (x) 建議通過其他方式推行擬議重建項目，例如通過換地和原址擴大學校範圍以降低擬議重建項目的高度(R9)；
- (xi) 刪除修訂項目或把最高建築物高度降至原先水平(R10)；

意見

- (xii) C1 就 R3 至 R11 所提出的反對理由作出回應，指出申述地點的擬議重建項目可地盡其用，以提供設有綜合教會和社會設施的綜合大樓，為當地居民(特別是長者)提供服務。為擬議重建項目進行的初步視覺影響評估和初步交通影響評估證明，提高建築物高度限制對附近地區造成的視覺影響極微，而重建項目亦不會造成負面影響；

規劃署的回應

(j) 規劃署的回應詳載於文件第 5.4 段，現概述如下：

支持修訂的申述

- (i) 規劃署備悉 R1 及 R2 支持把申述地點南部的建築物高度限制修訂為主水平基準上 90 米，以便重建作長者設施，並備悉 R3 支持把用地北部的建築物高度限制訂為五層；

反對修訂的申述

交通影響

- (ii) 由倡議人進行的初步交通影響評估證明，擬議重建項目不會對交通造成負面影響。運輸署原則上接納該項評估；
- (iii) 根據交通影響評估，擬議重建項目會輕微增加平日下午繁忙時間和星期六上午的交通流量，以及為平日上午繁忙時間的交通流量帶來負增長。因此，擬議重建項目與現有用途在交通流量上所產生的淨差額實在相對輕微，不會令該區現時於繁忙時間的交通情況惡化。雲地利道路口及鄰近道路網絡的行車容量仍未達致飽和；
- (iv) 由於擬議重建項目將於地面一層提供上落客貨設施，預計雲地利道不會出現導致擠塞的路旁上落客貨活動；
- (v) 於申述地點提供長者住屋須向城規會申請規劃許可。申請人須在規劃申請階段提交詳盡的交通影響評估，以供城規會考慮；
- (vi) 就對擬議長者設施位置的關注，消防處處長並無就擬議計劃提出反對；

景觀影響

- (vii) 位於申述地點北部的教會大樓只較現有的教會大樓高五米，因為現時樓高兩層的先導紀念堂(約為主水平基準上 40 米)建於約主水平基準上 25 米的高架平台上。該高架平台在興建新教會大樓時將被拆除，以便在兩層地庫上興建樓高五層的新教會大樓，其建築物高度約為主水平基準上 45 米；

- (viii) 至於申述地點南部所訂的主水平基準上 90 米的建築物高度限制，則低於鄰近雲地利道一帶的「住宅(甲類)」地帶(主水平基準上 100 米)、「住宅(乙類)6」地帶(主水平基準上 115 米)及「住宅(乙類)9」地帶(主水平基準上 115 米)，以及低於樂活道(最接近申述地點的一段)的「住宅(丙類)1」地帶(由主水平基準上 170 米至 240 米不等)。此舉可讓樓高五層的教會大樓在高度上過渡至鄰近雲地利道一帶的「住宅(乙類)6」發展。有關建築物高度限制與鄰近地區的現有發展互相協調，在視覺上可以接受；

- (ix) 一如電腦合成照片(文件的圖 H-5)所顯示，從馬場眺望的景觀不會受到重大影響，並可維持梯級式建築物高度輪廓。此外，緊連黃泥涌道並位於申述地點前面的「住宅(甲類)」用地在分區計劃大綱圖上的建築物高度限制為主水平基準上 100 米。這些用地日後進行重建時，申述地點上的擬議重建項目將與四周住宅發展的建築物高度相若；

- (x) 保護私人景觀並非城規會主要的規劃考慮因素。但因應附近住宅發展(包括樂翠台、樂陶苑及金山花園)的居民提出的景觀問題，當局亦已評估有關的潛在影響。主水平基準上 90 米的建築物高度限制與位於樂活道的樂翠台(約為主水平基準上 85 米)和樂陶苑(主水平基準上 90 米至 92 米)的平台水平相若，而

有關擬議重建造成的視覺影響已載於文件的圖 H-6 和 H-7 的電腦合成照片。由於最接近的樂翠台 B 座和樂陶苑 D 座的主牆分別面向西面和西南面(文件的圖 H-2)，任何對私人景觀的影響均屬輕微。至於金山花園，由屋苑望向擬議發展的景觀將被其他現有發展遮擋；

通風和環境

- (xi) 由於擬議教會大樓只較現有教堂高五米，現時教堂上的間距仍可維持。此外，申請人須於教會大樓與綜合大樓之間闢設最少闊四米的建築物間距以提供視覺調劑，並容許東北下坡盛行風經樂活道吹向聖保祿中學，從而滲入跑馬地山谷。因此，經修訂的建築物高度限制不會對附近地區的通風造成重大影響；

規劃意向和多項用途

- (xii) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。申述地點(由 C1 擁有)的擬議重建項目(興建教會和長者設施)可切合教堂的需要和為社區提供更多服務，符合有關的規劃意向；
- (xiii) 申述地點已由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，此舉主要旨在訂定發展限制。適用於分區計劃大綱圖內所有「政府、機構或社區」用地的土地用途表並無更改。城規會對該等「政府、機構或社區」地帶(包括「政府、機構或社區(1)地帶」)的第二欄用途有充分的規劃管制，因為有關用途須向城規會申請規劃許可；

人口密度

- (xiv) 擬議重建項目只容納約 300 名院友，不足該區現有人口(即約 32 700 人)的 1%，預計影響輕微；

申述人的建議

- (xv) 對於 R9 建議佔用背後山坡以擴大申述地點南部的範圍，土木工程拓展署土力工程處處長表示，此舉會影響有關的人造斜坡／護土牆和現有山坡。此外，斜坡範圍在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」，根據一般的推定，該地帶不宜進行發展。港島東區地政專員亦表示，由於該斜坡範圍屬政府土地，如向地段擁有人批給額外土地，必須取得相關政策局在政策上的支持及／或行政會議的許可；
- (xvi) 至於 R9 提出的換地建議，在申述地點闢設擬議教會和長者設施實屬恰當，並獲所有政府門部接納；
- (xvii) R10 的建議(即刪除分區計劃大綱圖的修訂項目或把申述地點的最高建築物高度降至原先水平)不獲支持。
- (k) 規劃署的意見－
- (i) 備悉 R1、R2 及 R3(部分)支持修訂；以及
- (ii) 不支持 R3(部分)及 R4 至 R11 的申述，並認為基於文件第 7.2 段所載的理由，不應接納該等申述。

116. 主席繼而邀請申述人及其代表和提意見人的代表闡釋有關的申述和意見。

R9 – 程偉雄

117. 程偉雄先生借助一些照片提出下列要點：

- (a) 他是樂陶苑的居民，要求城規會尊重其欣賞現有馬場景觀的權利。當他購入樂陶苑的單位時，他期望並接受位於申述地點的香港三育中學的重建項目不會高於鄰近的柏莉園。然而，現有重建方案的建築物高度甚高，完全違反其期望。儘管重建項目聲稱符合政府政策，但卻對居民的權利造成負面影響；
- (b) 規劃署所展示的電腦合成照片未能如實反映申述地點日後的重建項目所造成的景觀影響。擬議綜合大樓只較高聳的雲地利台低兩至三層，會對樂陶苑造成嚴重的屏風效應。因此，他不同意規劃署指對樂陶苑的景觀影響甚微。此外，樂陶苑的其中一幢住宅大廈正正面向馬場；
- (c) 為顧及附近居民的權益，政府應連同非政府機構研究他所建議的另一方法，即把用地擴展至背後山坡，藉以降低新建築物的高度。儘管這方案會佔用「綠化地帶」，但他認為灣仔一帶已經有充裕的「綠化地帶」用地。城規會應要求政府部門考慮有關方案；
- (d) 儘管興建安老院舍已取得政策上的支持，但政府應全面衡量地區人士的利益(例如在通風和交通方面對該區的影響)，以審慎研究申述地點是否適宜提供有關設施；
- (e) 鑑於雲地利道的現有交通擠塞情況，申述地點不宜用以提供安老院舍。雖然消防處處長不反對擬議重建項目，但緊急車輛通道在交通擠塞時很可能會被阻塞。這會對須接受緊急服務的長者構成危險。由倡議人進行的交通影響評估未能解決此問題；
- (f) 一如他於二零一二年二月九日所拍攝的 11 張照片所示，雲地利道的交通擠塞情況十分嚴重，而且兩

旁泊滿車輛，只有一條行車線可供車輛使用。此外，雲地利道經常出現私家車、小巴及校巴的車龍，等候轉入樂活道和連道。鄰近的道路網絡如加路連山道和禮頓道亦出現交通擠塞情況。居於跑馬地的居民只可經黃泥涌道(經常出現交通擠塞)或經雲地利道出樂活道往銅鑼灣。申述地點的擬議重建項目會導致現有的交通擠塞問題加劇；

- (g) 跑馬地一帶屬於舊區，面對重大的重建壓力。申述地點附近有多項住宅重建工程正在進行，預計日後亦有重建項目進行。儘管因市場需求的緣故而難免須在這些私人住宅用地進行重建，但政府應審慎考慮「政府、機構或社區」用地的重建需要，並顧及該區的累積交通影響；以及
- (h) 雖然他未能提供任何有關通風方面的數據，但他注意到雲地利道的主要範圍已因兩旁的高聳住宅大廈而成爲陰暗狹窄的走廊。現有的低矮學校和教堂是該區僅餘的視覺調劑和歇息空間。倘若把該等用途亦重建爲高層建築物，實在令人失望。

[鄭心怡女士及劉智鵬博士此時離席。]

R 8 – 樂陶苑業主立案法團

118. 李家傑先生提出以下要點：

- (a) 他是樂陶苑業主立案法團的代表，並不同意規劃署指樂陶苑大部分的住宅大廈並非面向馬場以及申述地點的擬議重建項目對樂陶苑的景觀影響甚微。他澄清表示，樂陶苑 B、C 和 D 座的大部分單位正正面向馬場，現時可欣賞馬場的開揚景觀。申述地點的擬議重建項目的建議建築物高度限制會阻擋所述的開揚景觀。政府應尊重當地居民的需要；
- (b) 當局不能保證申述地點的擬議重建項目不會對附近地區(例如鄰近學校)的通風造成重大影響。有關影響仍須作進一步研究；

- (c) 政府應慎重考慮擬議安老院舍和長者宿舍(容納約300名院友)對交通所造成的負面影響。雲地利道十分狹窄，兩旁亦有車輛停泊。救護車是否可在緊急情況下抵達申述地點實屬疑問，嚴重危及長者的安全。此外，雲地利道亦有交通擠塞問題。由於長者於雲地利道一帶上落需時，將對跑馬地的居民造成更大滋擾。此外，重建方案未有述明申述地點的擬議地庫停車場是否供教堂和長者服務使用；以及
- (d) 基於上述理由，申述地點實不宜用以提供長者設施。政府應考慮在交通擠塞並不嚴重和較偏遠的地區另覓選址。

C1 – 基督復臨安息日會港澳區會

119. 李黃倩儂女士借助投影片提出以下要點：

- (a) 她代表范藍興牧師簡介基督復臨安息日會(下稱「該會」)的歷史和申述地點的背景。該會屬國際教會，總部設於美國。該會自一八八八年起於香港展開傳道工作，而基督復臨安息日會港澳區會(即提意見人)於一九八三年正式註冊成為非牟利組織。組織現於香港營辦兩所醫院、四間中學／專上學院及七間長者中心，宗旨是服務香港市民；以及
- (b) 提意見人於一九三七年通過政府拍賣購入申述地點，以興建先導紀念堂。一九四八年，香港三育中學於申述地點落成。由於教育政策的改變和學生需求下降，學校於二零零八年停辦。鑑於對長者設施的需求日益殷切，提意見人決定把用地重建為一幢設有教會設施、安老院舍和長者宿舍的新綜合大樓，以服務市民。

120. 陳聚文先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 他是基督復臨安息日會港澳區會的建築師，現解釋申述地點重建方案的設計。用地北部將由現時樓高兩層的教堂重建為四層半高的教堂(主水平基準上

45 米)，以配合教堂的運作需要。用地南部(現為香港三育中學)將重建為樓高 20 層的綜合大樓(主水平基準上 89.9 米)，低層為安老院舍，而高層則為長者宿舍；

- (b) 他預備了三組電腦合成照片(取景地點為兩個設於雲地利道的瞭望點及一個設於樂活道的瞭望點)，用以比較現有情況和重建後的情況。照片顯示擬議重建項目對附近地區所造成的景觀影響甚微，而擬議重建項目的高度(主水平基準上 90 米)亦與鄰近現有發展(例如雲地利台(約主水平基準上 130 米)及柏莉園(約主水平基準上 74 米))互相協調；
- (c) 申述地點的建築物高度限制(主水平基準上 90 米)符合，甚至低於申述地點前的「住宅(甲類)」用地(主水平基準上 100 米，亦即雅谷大廈和金鞍大廈所在之處)，以及申述地點以北的「住宅(乙類)9」用地(主水平基準上 115 米，即柏莉園所在之處)所訂定的建築物高度限制。一如電腦模擬模型所示，當這些用地日後進行重建時，位於申述地點的擬議新綜合大樓將與附近的發展項目互相協調，對該區的景觀影響甚微；以及
- (d) 重建項目擬於雲地利道後移，以闢設供長者上落的停車處，避免阻塞雲地利道。有關建議將於詳細的建築設計階段作進一步研究。

121. 由於申述人及其代表和提意見人的代表已完成簡介，主席請委員發問。

122. 委員提出以下問題：

- (a) 鑑於申述人關注雲地利道的交通擠塞情況(因會危及須緊急送院的長者)，重建方案是否有任何安排可解決問題？

(b) 建築師曾否考慮於申述地點日後的重建項目內加入綠化天台，以便為附近的住宅發展提供更優美的景觀並供居於該處的長者使用？

(c) 擬議重建項目會否設有 24 小時的醫護服務？

123. 李黃倩儂女士(C1)在回應委員的(a)項問題(有關交通影響和緊急情況安排)時表示，香港港安醫院位於申述地點附近，可為擬議安老院舍提供緊急支援。此外，日後重建項目所提供的上落客處亦可供救護車和其他緊急車輛使用。然而，她預計長者需緊急送院的情況並不常見。日後的安老院舍會有醫生和註冊護士為長者提供日常的醫療服務。她表示擬議安老院舍和長者宿舍主要用以切合年滿 60 歲的長者的需要，讓他們退休後可在原區生活。

124. C1 的交通顧問郭正謙先生表示，申述地點適宜用以提供長者設施，因為用地的兩公里範圍內有三所私人／公立醫院，包括港安醫院、養和醫院及律敦治醫院。至於申述人所關注的交通擠塞問題，他表示緊急車輛在緊急情況時可使用擠塞情況並不嚴重的黃泥涌道前往所屬醫院，而非使用樂活道、連道和加路連山道。有關對雲地利道的交通影響，他表示日後的重建項目將提供上落客處和停車位。因此，部分現時被教友使用的路旁停車位可在重建後騰出。他預計雲地利道不會因長者上落和路旁活動(例如泊車)增加而出現阻塞問題。

125. 程偉雄先生(R9)表示，一如他於二零一二年二月九日拍攝的照片所示，雲地利道經常出現交通擠塞。因此，救護車和緊急車輛在交通擠塞時實難以駛進位於雲地利道中央的申述地點。基督復臨安息日會港澳區會的方案有違為長者提供舒適居所的宗旨，因為擬議重建項目會危及長者。至於路旁泊車位，程先生表示該等泊車位不能取消，因為有關車位主要用以切合鄰近並無提供停車場的住宅發展的需要。

126. 李家傑先生(R8)表示，由於跑馬地一帶沒有公共交通設施(例如港鐵或巴士)，擬議新綜合大樓會加重該區的交通負荷，因為訪客大多會乘坐的士前往。他不同意 C1 的交通顧問指緊急車輛只會使用黃泥涌道，並表示如出現交通擠塞情況，雲地利道的車龍經常伸延至藍塘道。

127. 陳聚文先生在回應委員的(b)項問題(有關提供綠化天台)時表示，擬議重建項目將按照屋宇署的《可持續建築設計指引》的新規定而設計，即須提供 20%的綠化範圍。此外，根據概念設計方案，面向雲地利道的平台頂部將進行綠化，以改善行人的景觀。這須於建築設計階段再作詳細設計。

128. 李黃倩儂女士(C1)在回應委員的(c)項問題(有關提供醫療服務)時表示，重建項目將依法訂定註冊護士的數目和服務時間。此外，安老院舍在上午九時至下午五時駐有兩名醫生(分別屬長者服務和普通科)，而其餘時間則提供候召服務。港安醫院亦會全力支援擬議安老院舍。

129. 由於申述人及其代表和提意見人的代表已完成簡介，而委員亦沒有提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成。城規會會在他們離席後商議有關申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝他們及政府部門的代表出席會議。他們全於此時離席。

商議部分

130. 主席請委員根據所有書面申述，以及在會上作出的口頭申述和提交的資料考慮有關申述。

131. 規劃署署長梁焯輝先生指出，根據文件的繪圖 H-2 所示的擬議重建計劃，重建項目將於地面一層及地庫分別提供上落客處和停車位。提供該等離街設施應已回應申述人就路旁泊車和上落乘客及對雲地利道造成負面影響所關注的事宜。

132. 一名委員不同意申述人指稱擬議發展會嚴重危及長者，因為擬議安老院舍有足夠的護士和醫生。此外，雖然雲地利道往樂活道和連道有時會出現交通擠塞，但從雲地利道左轉入黃泥涌道的交通情況卻好得多。擬議安老院舍不大可能令現有的交通擠塞問題加劇。再者，儘管保障私人景觀並非城規會的主要規劃考慮因素，但這名委員備悉擬議重建項目只對附近地區產生甚微的景觀影響。這是因為樂活道的住宅發展的平台水平約為主水平基準上 85 米至 90 米，與申述地點的建築物高度限制(主水平基準上 90 米)相若。日後重建項目的高度亦會遠低於現有的雲地利台(約主水平基準上 130 米)。因此，這名委員不支持有關申述。

133. 委員備悉申述人主要關注申述地點擬議重建項目在景觀、通風和交通方面的影響。他們亦備悉位於申述地點北部的教會大樓只較現有的教會大樓高五米，而申述地點南部綜合大樓所訂的擬議建築物高度限制(主水平基準上 90 米)，亦低於鄰近「住宅(甲類)」地帶(主水平基準上 100 米)、「住宅(乙類)6」地帶及「住宅(乙類)9」地帶(主水平基準上 115 米)及「住宅(丙類)1」地帶(由主水平基準上 170 米至 240 米不等)。因此，委員同意有關的建築物高度限制與鄰近地區的現有發展互相協調，在視覺上可以接受。委員普遍同意現時教堂上的現有間距及於教會大樓與綜合大樓之間闢設最少闊四米的建築物間距有助下坡風的流動，以及擬議建築物高度限制不會對附近地區的通風造成重大影響。委員亦同意重建項目不會對雲地利道和鄰近道路網絡的交通造成負面影響，並備悉提供長者住屋須向城規會取得規劃許可，申請人須提交詳細的交通影響評估，以供城規會考慮。委員認為並無充分理據接納有關申述。

134. 經商議後，委員備悉 R1、R2 及 R3(部分)表示支持修訂，以及 C1 所提出的意見。委員同意不接納 R3 的其餘申述內容及 R4 至 R11 的申述。委員繼而審視文件第 7.2 段所載不接納申述的理由，並認為該等理由恰當。

申述編號 R1 及 R2

135. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R1 及 R2 表示支持修訂。

申述編號 R3

136. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R3(部分)表示支持修訂，但決定不接納R3 的其餘申述內容，理由如下：

- (a) 城規會在修訂申述地點的建築物高度限制時，已充分考慮用地的擬議重建計劃及相關因素，包括「政府、機構或社區」地帶的規劃意向、教堂的需要、附近土地用途、與附近發展是否和諧協調，以及視覺、通風和交通方面的考慮因素；

- (b) 申述地點的建築物高度限制與附近發展並非不相協調，而且不會對景觀造成重大影響；以及
- (c) 根據就申述地點擬議重建項目所進行的初步交通影響評估，重建項目不會對雲地利道及鄰近道路網絡的交通造成不可接受的負面影響。

申述編號 R4

137. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R4，理由如下：

- (a) 城規會在修訂申述地點的建築物高度限制時，已充分考慮用地的擬議重建計劃及相關因素，包括「政府、機構或社區」地帶的規劃意向、教堂的需要、附近土地用途、與附近發展是否和諧協調，以及視覺、通風和交通方面的考慮因素；
- (b) 申述地點的建築物高度限制與附近發展並非不相協調，而且不會對景觀造成重大影響；
- (c) 根據就申述地點擬議重建項目所進行的初步交通影響評估，重建項目不會對雲地利道及鄰近道路網絡的交通造成不可接受的負面影響；以及
- (d) 在施加建築物高度、上蓋面積和建築物間距方面的具體發展限制後，有關發展不會對該區的通風和採光造成重大影響。

申述編號 R5

138. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R5，理由如下：

- (a) 城規會在修訂申述地點的建築物高度限制時，已充分考慮用地的擬議重建計劃及相關因素，包括「政府、機構或社區」地帶的規劃意向、教堂的需要、

附近土地用途、與附近發展是否和諧協調，以及視覺、通風和交通方面的考慮因素。

申述編號 R6

139. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R6，理由如下：

- (a) 城規會在修訂申述地點的建築物高度限制時，已充分考慮用地的擬議重建計劃及相關因素，包括「政府、機構或社區」地帶的規劃意向、教堂的需要、附近土地用途、與附近發展是否和諧協調，以及視覺、通風和交通方面的考慮因素；
- (b) 根據就申述地點擬議重建項目所進行的初步交通影響評估，重建項目不會對雲地利道及鄰近道路網絡的交通造成不可接受的負面影響；以及
- (c) 儘管申述地點已由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，但「政府、機構或社區」地帶的土地用途表並無改變。所關注的可能用途屬於該地帶《註釋》的第二欄用途，須向城規會取得規劃許可。當局已就該等用途施加規劃管制。

申述編號 R7

140. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R7，理由如下：

- (a) 城規會在修訂申述地點的建築物高度限制時，已充分考慮用地的擬議重建計劃及相關因素，包括「政府、機構或社區」地帶的規劃意向、教堂的需要、附近土地用途、與附近發展是否和諧協調，以及視覺、通風和交通方面的考慮因素；以及

- (b) 根據就申述地點擬議重建項目所進行的初步交通影響評估，重建項目不會對雲地利道及鄰近道路網絡的交通造成不可接受的負面影響。

申述編號 R8

141. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R8，理由如下：

- (a) 城規會在修訂申述地點的建築物高度限制時，已充分考慮用地的擬議重建計劃及相關因素，包括「政府、機構或社區」地帶的規劃意向、教堂的需要、附近土地用途、與附近發展是否和諧協調，以及視覺、通風和交通方面的考慮因素；
- (b) 申述地點的建築物高度限制與附近發展並非不相協調，而且不會對景觀造成重大影響；
- (c) 根據就申述地點擬議重建項目所進行的初步交通影響評估，重建項目不會對雲地利道及鄰近道路網絡的交通造成不可接受的負面影響；
- (d) 在施加建築物高度、上蓋面積和建築物間距方面的具體發展限制後，有關發展不會對該區的通風和採光造成重大影響；以及
- (e) 基於擬議重建項目的規模，其對該區的人口密度影響甚微。

申述編號 R9

142. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R9，理由如下：

- (a) 城規會在修訂申述地點的建築物高度限制時，已充分考慮用地的擬議重建計劃及相關因素，包括「政府、機構或社區」地帶的規劃意向、教堂的需要、

附近土地用途、與附近發展是否和諧協調，以及視覺、通風和交通方面的考慮因素；

- (b) 申述地點的建築物高度限制與附近發展並非不相協調，而且不會對景觀造成重大影響；
- (c) 根據就申述地點擬議重建項目所進行的初步交通影響評估，重建項目不會對雲地利道及鄰近道路網絡的交通造成不可接受的負面影響；以及
- (d) 在施加建築物高度、上蓋面積和建築物間距方面的具體發展限制後，有關發展不會對該區的通風和採光造成重大影響。

申述編號 R10

143. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R10，理由如下：

- (a) 城規會在修訂申述地點的建築物高度限制時，已充分考慮用地的擬議重建計劃及相關因素，包括「政府、機構或社區」地帶的規劃意向、教堂的需要、附近土地用途、與附近發展是否和諧協調，以及視覺、通風和交通方面的考慮因素；
- (b) 申述地點的建築物高度限制與附近發展並非不相協調，而且不會對景觀造成重大影響；以及
- (c) 有關擬議重建項目於申述地點的建築物高度限制屬可接受水平。撤銷分區計劃大綱圖的修訂項目或把最高建築物高度限制降至原先水平會妨礙落實擬議重建項目。

申述編號 R11

144. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R11，理由如下：

- (a) 城規會在修訂申述地點的建築物高度限制時，已充分考慮用地的擬議重建計劃及相關因素，包括「政府、機構或社區」地帶的規劃意向、教堂的需要、附近土地用途、與附近發展是否和諧協調，以及視覺、通風和交通方面的考慮因素；
- (b) 申述地點的建築物高度限制與附近發展並非不相協調，而且不會對景觀造成重大影響；以及
- (c) 根據就申述地點擬議重建項目所進行的初步交通影響評估，重建項目不會對雲地利道及鄰近道路網絡的交通造成不可接受的負面影響。

145. 委員備悉沒有申述人及申請人出席議程項目 5 和 7 的聆訊。由於會議的進程與預期有出入，加上議程項目 6、8 和 9 的覆核聆訊的申請人已等候多時，委員同意先進行該等覆核聆訊。

議程項目 6

[公開會議(只限簡介及提問部分)]

覆核申請編號 A/SK-HC/193

把劃為「綠化地帶」的西貢蠔涌第 247 約地段第 228 號(部分)、第 229 號(部分)、第 231 號、第 232 號(部分)、第 233 號(部分)、第 234 號、第 235 號、第 237 號至第 240 號、第 241 號(部分)、第 243 號、第 244 號、第 245 號(部分)、第 246 號至第 250 號、第 252 號、第 253 號(部分)、第 254 號、第 255 號、第 256 號(部分)、第 257 號、第 258 號(部分)、第 259 號(部分)、第 261 號(部分)、第 262 號至第 273 號、第 275 號(部分)、第 276 號(部分)、第 277 號、第 278 號(部分)、第 279 號(部分)、第 283 號(部分)和第 284 號(部分)及毗連政府土地
作臨時農業用途、燒烤地點及教育用途(為期三年)
(城規會文件第 9018 號)

[會議以廣東話進行]

146. 鄭心怡女士就此議項申報利益，因為她與申請人的其中一名顧問有業務交往。委員備悉鄭女士已離席。

[鄭恩基先生此時到席。]

147. 以下政府的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生 — 規劃署西貢及離島規劃專員

任志輝先生 — 規劃署高級城市規劃師／西貢

陳漢輝先生)

林郁婷女士) 申請人的代表

簡美霞女士)

148. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

149. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按覆核文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，准許其以申請地點作臨時農業用途、燒烤地點及教育用途，為期三年。申請地點在《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/9》上劃為「綠化地帶」；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零一一年九月二日拒絕這宗申請，理由包括：發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬議發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的規定，因為這宗申請會影響周邊地區現有的天然景觀，並會對景觀造成不良影響及產生噪音；擬議發展項目會增加集水區水質受到污染的風險；申請書未能證明擬議發展項目不會對交通造成不良影響；以及倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例；

- (c) 申請人就這宗覆核申請而提出的理據載於文件第 3 段，現撮錄如下：
- (i) 擬議的教育及有機耕種用途符合「綠化地帶」的規劃意向，而燒烤地點則是支援年青人實踐環保生活模式的附屬設施；
 - (ii) 一些受到集水區護牆影響的樹木原本狀況已經欠佳，建議把這些樹砍下，然後再植樹以作補償。有關正式的美化環境及保護樹木建議，會在申請獲批准後提交；
 - (iii) 申請人會監控在申請地點所產生的噪音滋擾，並且禁止在晚上八時後進行任何活動。約 200 人所產生的噪音會低於可接受的噪音聲級；
 - (iv) 會提供四個流動化糞式廁所。排放的污水不會影響集水區。建議建造一米高的護牆，保護集水區免受地面徑流污染。禁止在申請地點使用清潔劑或化學品。洗滌水會經薄膜生物反應器處理後，循環再用於堆肥坑、灌溉和洗地用途；
 - (v) 由於申請地點沒有任何車輛出入口，因此發展建議亦無須進行交通影響評估。申請人會實施管制措施，管理在申請地點外違例泊車的情況。營辦者不會提供泊車位，並鼓勵訪客使用公共交通工具；
 - (vi) 在獲得城規會批准後，申請人會提交相關資料，以符合消防處的規定；
- (d) 申請地點(約 80% 屬私人土地，餘下 20% 屬政府土地)位於蠔涌河東岸上段間接集水區內，大致上是平地，部分地方已鋪築地面，另有部分則為草地。周邊地區富鄉郊特色，南、北及西面草木茂盛。東南面接連屬臨時用途的成豐片場；

- (e) 申請人提交的擬議申請地點平面圖(文件的圖 R-1)顯示，擬議發展項目包括有機農地(約 1 300 平方米)、堆肥坑(約 140 平方米)、供休憩、用膳及社交用途的屋棚、農耕工場、工藝室及設有燒烤爐的露天場地。申請人亦建議沿申請地點西南部分建造一米高的護牆；
- (f) 申請地點是先前兩宗有關臨時哥爾夫球練習場和臨時園藝及燒烤場的規劃申請(編號 A/SK-HC/110 及 157)所涉地點。兩宗申請均遭小組委員會／城規會拒絕。申請編號 A/SK-HC/110 的申請人曾就城規會的決定提出上訴，但被城市規劃上訴委員會駁回；
- (g) 「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 10 適用於這宗申請；
- (h) 政府部門的意見——各政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境仍然反對這宗申請，因為申請人沒有就一些現有樹木受到的影響提交任何資料，而美化環境建議和保護樹木的意向亦並非支持在「綠化地帶」進行擬議發展項目的有力理據。倘批准這宗申請，會為區內其他同類申請立下不良先例。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為擬議的用途為農業、燒烤地點及教育用途，而燒烤地點產生的徑流、垃圾、食物殘渣及廢物會增加集水區水質受到污染的風險。申請人沒有提出方法解決在燒烤地點處理食物所產生的污水問題。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申請人沒有就水質問題提出解決方法。地面徑流或會把堆肥中的細菌或其他病原體帶到供水系統，引致食水水源受到生物性污染。擬議建造的矮牆不能提供足夠的保護以消除上述風險。

關於擬議的薄膜生物反應器及在申請地點循環使用洗滌水的建議，申請人應研究並確定其建議是否受到《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)規管。運輸署署長對這宗申請有所保留，並認為應進行交通影響評估，以評估擬議發展項目對附近道路網的交通影響，包括提供泊車位的要求；

- (i) 公眾的意見——在覆核申請的法定公布期內，共收到 33 份由兩名西貢區議員及其他市民提交的公眾意見書。其中一名區議員對這宗覆核申請持開放態度，但其餘的提意見人則表示反對，理由是這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且會引起交通、環境、消防安全、衛生及保安等問題。在進一步資料公布期內，共收到 15 份由兩名西貢區議員及其他市民提交的公眾意見書。除一名對這宗申請抱持開放態度的區議員外，其餘提意見人均基於相似的理據提出反對；以及
- (j) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關考慮因素及評估撮錄如下：
 - (i) 只有農業用途屬「綠化地帶」內准許的用途。擬議的教育中心和燒烤地點均非附屬用途，亦不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並沒有提出有力的理據，令當局要偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 擬議的發展項目不符合城規會規劃指引編號 10 有關「在『綠化地帶』進行的發展申請」的規定，因為這宗申請會影響周邊地區現有的天然景觀，並會破壞景觀。總城市規劃師／城市設計及園境仍然反對這宗覆核申

請，因為未能完全確定貼近申請地點邊界的現有樹羣所受到的影響；

- (iii) 擬議的發展項目會增加集水區水質受到污染的風險。申請書沒有提供足夠資料，證明集水區不會受到擬議的發展項目影響。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，理由是擬議的用途為農業、燒烤地點及教育用途，而燒烤地點產生的徑流、垃圾、食物殘渣及廢物會增加集水區水質受到污染的風險。環保署署長表示，擬議的護牆未能提供足夠的保護，防止水質受到污染，特別是在下雨的日子。此外，擬議的薄膜生物反應器系統是否可行以及是否受到環評條例規管，仍有待確定；
- (iv) 申請人未能證明擬議的發展項目不會引致不良的交通影響，而申請書亦沒有夾附交通影響評估報告。運輸署署長對這宗申請有所保留；以及
- (v) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令整體天然環境的質素下降。

150. 主席繼而請申請人的代表闡釋這宗覆核申請。陳漢輝先生借助投影片陳述以下要點：

現有的範圍及營運情況

- (a) 申請地點大部分是未開發的土地，四周林木環繞，附近有幾幢民房(兩幢在 100 至 150 米範圍內，另一幢則相距超過 300 米)，並與成豐片場相鄰。該地點曾作園藝用途，設有少量供休憩用途的燒烤設施和涼亭；

土地業權

- (b) 申請地點總面積約 8 890 平方米，而申請人已取得土地擁有人同意，可使用申請地點大部分的土地(約 4 778 平方米)。有部分地段(約 2 402 平方米)的業權未明，另有部分土地(約 1 710 平方米)則為政府土地；

建議

- (c) 鑑於申請地點位於「綠化地帶」內，申請人知道不能在該處進行大規模的發展，因此只申請進行小規模發展，把申請地點用作臨時的農業、燒烤地點和教育用途，以加強公眾的環保意識。申請地點最多可容納 200 名訪客。營業時間將由中午十二時至晚上八時。在申請地點進行的活動包括有機耕種、堆肥、生態工作坊、工藝活動及燒烤活動，目的是教育年輕一代尊重及保護環境。申請地點可提供方便的場地，舉辦社交、農耕體驗及工藝班活動；
- (d) 申請地點約有 1 334 平方米的土地會作有機耕種用途。這項設施旨在教育訪客，讓他們認識可顧及環境及生態系統的耕種方法。訪客可親身體驗犁土、撒種、施肥及收割等農耕活動；
- (e) 申請地點約有 142 平方米的土地會闢作堆肥坑。這項設施旨在教育訪客，讓他們認識把有機廢物循環再造成為營養豐富的土壤改良劑的原理及方法，包括如何培育非病原性的共生細菌以分解有機物質，再將它們轉化為促進植物生長的養分；
- (f) 會在涼亭內舉辦工作坊，以環保及本地生態系統等事項為主題；
- (g) 會在涼亭內舉辦傳統繪畫及陶瓷製作等工藝活動，教導訪客如何循環再用在申請地點收集所得的廢物來創作工藝品，然後捐贈予慈善團體；

- (h) 會提供大約 20 至 30 個燒烤爐，而有關設施佔申請地點的面積少於 2%。這樣可鼓勵訪客食用在申請地點內的農場種植的農產品，又或從外面自携食物。只有少量飲品(例如汽水)會在申請地點內供應。與在郊野公園內的公眾燒烤爐相比，申請地點內的燒烤爐會獲得更妥善的管理，亦會對周邊地區產生較少的環境影響；

景觀緩解措施

- (i) 申請地點約有 68%的土地會保留作露天場地，只有 15%的土地會改作「綠化地帶」內經常准許的農地用途。此外，申請地點有超過 80%的土地仍然會被天然泥土覆蓋，另有 10%的土地則會搭建一些屋棚。由於申請地點沒有成齡樹，該處無須大規模清除現有的天然植物，對周圍環境的景觀影響可減至最少；
- (j) 雖然擬議的護牆建造工程會對第九組樹(大蕉)部分樹木有所影響，但這些樹位於申請地點邊界範圍以外，只有樹根部分或會伸延至申請地點。至於貼近第九組樹的其他植物，根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 3/2006 號，該些植物並未符合資格列作「樹木」；
- (k) 在未取得相關政府部門批准前，不會砍伐任何樹木。申請人會提交正式的美化環境和保護樹木建議。申請人提出按照質量及數量均不低於 1:1 的比率在申請地點內植樹以作補償；

噪音緩解措施

- (l) 申請地點內禁止使用揚聲器，晚上八時後亦禁止進行任何活動。至於對噪音感應強的地方，最接近的地點距離申請地點活動範圍約 100 米。在沒有儀器輔助的情況下，200 人所產生的人聲噪音不會超過 56 分貝(A)，遠低於適用於鄉郊地區在早上七時至晚上十一時期間的一般可接受噪音聲級(《噪音管制

條例》所訂的 60 分貝(A))。申請人知道，假如干犯有關《噪音管制條例》的罪行，便須負法律責任，而所獲批給的規劃許可或會提前終止；

排水及水污染緩解措施

- (m) 申請人建議沿申請地點西邊建造一米高的護牆，以保護集水區免受地面徑流污染。水務署已批准屬同一集水區並與申請地點毗鄰的成豐片場採取相似的措施。此外，申請人會建造一道 300 毫米闊、550 毫米深的 U 形排水渠，以改變地面徑流流向。由於申請地點有 80% 的土地被天然泥土覆蓋，預期地面徑流應相對較少，而蠔涌河應不會受到不良影響；
- (n) 會在申請地點闢設四個流動化糞式廁所，並聘請持牌收集商定期收集污水；
- (o) 鑑於申請地點的供水量非常有限，因此產生的洗滌水亦相對很少。倘有需要，會提供薄膜生物反應器以處理洗滌水，以便把洗滌水循環再用於堆肥坑、灌溉和洗地用途。應注意的是，在申請地點使用薄膜生物反應器並非環評條例的指定工程項目。根據環評條例，每日產生超逾 15 000 公噸洗滌水的工程項目會列作指定工程項目，而擬議的發展項目不可能每天產生如此大量的洗滌水；
- (p) 申請人會向訪客發出嚴格的指引以保護集水區，並在申請地點採取預防措施，當中會特別監察農地及堆肥坑使用有機肥料的情況；

交通緩解措施

- (q) 申請地點不會提供泊車位，也沒有車輛通道通往申請地點。申請人會鼓勵訪客乘搭公共交通工具前往申請地點，而公共小巴總站距離申請地點只有不足 10 分鐘的步程。申請人認為無須就這項建議進行交通影響評估；

結論

- (r) 擬在申請地點闢設的教育中心和有機農場，符合「綠化地帶」的規劃意向和政府推廣可持續生活模式的政策。至於燒烤場這類附屬設施，亦可支援年輕人實踐環保生活模式。目前，同類的教育場地在香港為數極少，而公眾對這類設施有一定的需求。長遠而言，推廣可持續的生活模式有助保育自然環境和保護天然資源；以及
- (s) 申請人收到四封分別由蠓涌村村代表、一名西貢區議員、西貢區議會副主席及主席發出的信函，表示支持在申請地點進行擬議的發展項目。

151. 主席及委員提出以下問題：

公眾燒烤地點

- (a) 是否有妥善措施管理郊野公園內公眾燒烤地點的使用情況？此外，在揀選和指定這些地點時，政府部門有否考慮這些地點對郊野公園的環境(例如水質、污水及地面徑流方面)所造成的影響？
- (b) 郊野公園內的公眾燒烤地點是否屬「綠化地帶」範圍？

申請地點的營運情況

- (c) 燒烤設施對申請地點擬設的有機農場和教育中心的營運是否屬於必要？
- (d) 耕種活動和有關環境教育及保護的工作坊會由誰人擔任導師？
- (e) 申請人聲稱會有若干類別的訪客到訪申請地點，那麼，申請人會否限制到訪擬議發展項目的訪客類別？會否向訪客提供食物？

(f) 申請人聲稱申請地點會在晚上八時關閉，這樣的安排能否切合年輕人的需要？

(g) 委員備悉申請地點涉及規劃管制行動。違例發展現在是否仍在運作？已運作了多久？

對水質的影響

(h) 申請人提交的資料顯示，申請地點內的用水量甚低。那麼申請人會否向訪客提供洗手和清洗燒烤叉的用水？

(i) 假如這項建議不屬於環評條例指定的工程項目，城規會在考慮這宗申請時是否須要顧及這宗申請對集水區的影響？

(j) 申請人估計每天產生的洗滌水只有 0.4 公噸。申請人會否基於這項估算而考慮設置薄膜生物反應器系統？

(k) 申請人聲稱會聘用持牌收集商收集四個流動化糞式廁所的污水，那麼洗滌水會如何收集、處理和移離申請地點？

(l) 申請地點毗鄰的成豐片場現時如何處理污水？

交通影響

(m) 申請人聲稱不會在申請地點提供泊車位，也無須就擬議的用途而進行交通影響評估。那麼申請人有否考慮訪客把汽車停泊在附近道路再徒步前往申請地點的潛在交通影響，以及對公共小巴服務需求增加的問題？

公眾燒烤地點

152. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生在回應委員的提出的(a)項問題時表示，郊野公園內的公眾燒烤地點由漁農自然護理署

(下稱「漁護署」)管理。漁護署會確保燒烤地點的使用不會引致任何不良的污水及環境影響。在營運和管理模式上，公眾燒烤地點和私人燒烤地點並不相同，因此亦無從比較。陳漢輝先生表示，私人燒烤地點的管理工作不會遜於由政府管理的公眾燒烤地點。事實上，他甚少在公眾燒烤地點遇見漁護署人員。關於這宗個案，申請人會聘請員工審慎管理申請地點的營運情況，確保不會引起不良的環境或污水影響。申請人清楚知道，假如未能妥善管理申請地點，有關的規劃許可會被撤銷。

153. 關於如何在郊野公園內物色燒烤地點，鍾文傑先生表示，有關的政府部門在選定燒烤地點前，會仔細考慮該燒烤地點日後對周邊地區的環境(包括水質及污水等各方面)所造成的影響。主席表示，根據《郊野公園條例》，燒烤活動只可在指定的燒烤地點進行。揀選燒烤地點的要求相當嚴格，而有關的政府部門會確保獲選定的地點適合闢設燒烤設施。陳漢輝先生表示，一如他較早前所述，申請人也可以採取多項紓解環境影響措施，以確保擬議的發展項目不會對周邊地區造成任何不良的影響。關於水質問題，他指申請地點大部分土地都被天然泥土覆蓋，申請地點的地面徑流應相對較少。一米高的擬議護牆會為蠓涌河提供足夠的保護，不會因燒烤地點的徑流和廢物而令水質受到污染的風險。

154. 鍾文傑先生在回應委員提出的(b)項問題時表示，所有郊野公園均按照《郊野公園條例》的規定劃設，而這類公園在分區計劃大綱圖上不會劃為「綠化地帶」。關於這點，陳漢輝先生認為，在郊野公園內進行的發展項目應較在「綠化地帶」進行的發展項目受到更嚴格的規管，因為在郊野公園內的所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局的同意。因此，他不明白何以當局准許在郊野公園範圍內劃設燒烤地點而禁止在「綠化地帶」闢設同類設施。

申請地點的營運情況

155. 陳漢輝先生在回應委員提出的(c)項問題時表示，燒烤設施雖非必需，卻是營運擬議的有機農場的附屬用途。申請人打算為訪客提供不同類型的設施，而燒烤場可提供地方，讓訪客完成耕種活動後進行社交聚會和用膳。

156. 簡美霞女士在回應(d)項問題時表示，申請人會邀請經驗豐富的農民教導訪客傳統的耕種及堆肥方法。此外，老師和家長亦可在工藝班教導他們的學生和兒女。她認為擬議的發展項目可為家庭和學校團體提供一個社交聚會的場地。

157. 陳漢輝先生在回應(e)項問題時表示，擬議發展項目的使命是透過提供有機耕種、燒烤及其他教育設施，教導年輕一代尊重和保護環境，並為市民大眾提供一個社交聚會的地點。如果訪客不尊重環境，他們會要求訪客離開申請地點。他表示，訪客須自備食物，營辦者不會為訪客提供任何食物。

158. 陳漢輝先生在回應(f)項問題時表示，申請地點會在晚上八時關閉，以免對周圍的住宅區構成滋擾。他們認為關閉的時間恰當，因為申請地點偏遠，訪客太夜離開會有困難。

159. 簡美霞女士在回應委員提出的(g)項問題時指出，規劃署中央執行管制及檢控組最近曾巡查申請地點，並沒有發現擬議的發展項目正在營運。現時在申請地點的員工只負責護理該處的植物。她承認申請地點從前曾有違例發展，因此希望在落實擬議的發展項目前先取得規劃許可。她希望城規會批准這宗申請，並表示樂意接受城規會在規劃許可附加條件。

對水質的影響

160. 陳漢輝先生在回應委員提出的(h)項問題時表示，為保護蠔涌河免受污染，只會提供少量用水供訪客洗手和清洗燒烤叉。他表示，假設每人為上述目的每日使用兩公升的水，則200名訪客每日在申請地點產生的洗滌水合共400公升(0.4公噸)，遠低於環評條例指定的工程項目的基準，即每日超逾15 000公噸。

161. 鍾文傑先生在回應委員提出的(i)項問題時表示，環保署署長指出，根據環評條例，「對從處理廠流出並經處理的污水進行再使用的活動」屬指定工程項目。他要求申請人研究並確定擬議的薄膜生物反應器系統是否受環評條例規管。鑑於申請人沒有提交擬議系統的任何資料，故此，該系統是否可行及是否受環評條例規管，仍有待確定。因此，擬議的薄膜生物反應器系統是否屬於環評條例指定的工程項目，仍未有定論。儘管

如此，他強調這宗申請對集水區的不良影響是主要關注的問題。文件清楚指出，水務署反對這宗申請，因為燒烤地點會產生徑流、垃圾、食物殘渣及廢物，以致擬議的用途會增加集水區水質受到污染的風險。

162. 陳漢輝先生在回應委員提出的(j)項問題時表示，薄膜生物反應器系統本質上並非環評條例指定的工程項目。再使用經處理的污水，才應列作指定的工程項目。就這宗申請而言，申請人建議使用化糞式廁所，並沒有再使用經處理的污水。申請人只計劃再使用經簡單處理的洗滌水(約 0.4 公噸)，而薄膜生物反應器系統只屬後備設施。不過，倘城規會認為有需要，申請人不會反對使用薄膜生物反應器系統或加入設置薄膜生物反應器系統作為規劃許可附帶條件。

163. 陳漢輝先生在回應委員提出的(k)項問題時表示，流動化糞式廁所內會有水供訪客洗手，而洗滌水會貯存在廁所的水盆內。申請地點會設有水龍頭，為燒烤地點及有機農場的訪客提供用水，而洗滌水會貯存在水缸內，經處理後會供申請地點的其他活動(例如灌溉)再使用。申請人會提交有關處理洗滌水的建議詳情，供有關的政府部門審批。他表示，水龍頭會設於遠離蠔涌河的地方，以保護河水的水質。

164. 鍾文傑先生在回應(1)項問題時表示，對上一次就成豐片場用作臨時片場而提出的規劃申請，已於二零一零年六月十一日獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准。其中一項附帶條件是要求有關申請人提交詳細的建議，確保不會對集水區造成任何污染，而有關情況必須符合水務署署長的要求。根據規劃署的紀錄，有關申請人提出的措施已獲水務署署長批准，包括建造一米高的護牆以保護集水區水質，以及維修保養現有的排水系統。不過，現時這宗申請的情況與成豐片場的個案並不相同。如文件第 5.2.2(b)段所述，水務署反對這宗申請，因為燒烤地點會產生徑流、垃圾、食物殘渣及廢物，以致擬議的農業、燒烤及教育用途會增加集水區水質受到污染的風險。此外，申請人亦沒有提出方法，解決在燒烤地點處理食物時所產生的污水問題。

交通影響

165. 陳漢輝先生在回應委員提出的(m)項問題時表示，由於沒有車輛通道通往申請地點，甚少訪客會駕車前往該處。現有的公共小巴服務應足以應付擬議發展項目所帶來的交通需求。簡美霞女士表示，申請地點不會提供泊車位，他們也不鼓勵訪客駕車前往申請地點。為加強市民的環保意識，營辦者會鼓勵訪客乘搭公共交通工具，然後從公路步行 10 至 15 分鐘至申請地點。她指出訪客須經過成豐片場才抵達申請地點，而成豐片場亦沒有為外來訪客提供泊車位。此外，訪客亦不可能在申請地點附近泊車，因為只有蠔涌村入口附近設有公眾泊車位，而那些車位已被村民使用，其他地方甚至連違例泊車的空位亦沒有。陳漢輝先生補充說，申請地點附近有一些著名的遠足徑，擬議的發展項目正好為遠足人士提供舒適的歇息之所。遠足人士亦不需要任何泊車設施。

[譚慧蘭女士此時返回席上。]

166. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

167. 一名委員不支持這宗申請，理由是擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，而擬議的燒烤設施亦會對集水區造成不良影響。

168. 環境保護署副署長黃耀錦先生表示，除燒烤設施外，申請人也沒有提供充分的理據，證明他打算在申請地點提供有機耕種、堆肥設施及環保教育活動。黃先生亦質疑是否有需要設置擬議的薄膜生物反應器系統，因為擬議的發展項目所產生的洗滌水非常有限，與該系統高昂的成本或不相稱。

169. 委員大致上同意駁回這宗申請，理由是擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，而申請人亦沒有提供足夠資料，證明集水區不會受到擬議的發展項目影響。

170. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱載於覆核文件第 8.1 段的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，令當局要偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展不符合城規會規劃指引編號 10 有關「在『綠化地帶』進行的發展申請」的指引，因為這宗申請會影響周邊地區現有的天然景觀，並會對景觀造成不良影響；
- (c) 擬議發展會增加集水區水質受到污染的風險。申請書內並無提供足夠資料，證明擬議發展不會對集水區造成影響；
- (d) 申請書未能證明擬議發展不會對交通造成不良影響，而且並未附有交通影響評估報告；以及
- (e) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令整體天然環境的質素下降。

[會議小休五分鐘。]

議程項目 9

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/H18/67

擬在劃為「住宅(丙類)4」地帶的香港大潭道 45 號略為放寬地積比率及上蓋面積限制，以作准許的屋宇發展
(城規會文件第 9024 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

171. 以下政府部門的代表及申請人的代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士	—	規劃署港島規劃專員
李禮賢先生]	
陳韻明女士]	申請人的代表
林佳美女士]	
吳穎婷女士]	

172. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請港島規劃專員簡介覆核申請的內容。

173. 港島規劃專員區潔英女士借助投影片簡介這宗覆核申請，並按覆核文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把在《大潭及石澳分區計劃大綱核准圖編號 S/H18/10》上劃為「住宅(丙類)4」地帶的申請地點的地積比率及上蓋面積限制分別略為放寬至不多於 0.9 倍及 30.7%，以作准許的屋宇發展。申請地點是一個平台，位處毗連大潭道山坡半山長滿樹木的斜坡之上，可俯瞰大潭灣；
- (b) 申請地點劃為「住宅(丙類)4」地帶，最高建築物高度限為四層，包括開敞式停車間，發展項目如把三層作住宅用途，最大地積比率相應為 0.75 倍，最大上蓋面積為 25%。如把四層樓層用作住宅用

途，則最大地積比率及最大上蓋面積分別為 0.9 倍及 22.5%。這宗申請要求把分區計劃大綱圖上 0.75 倍的地積比率及 25% 的上蓋面積限制(適用於有三層住宅樓層的發展)分別略為放寬至 0.9 倍及 30.7%，以便進行七幢屋宇的擬議發展(一層地庫停車場及機房上加三層住宅樓層)；

- (c) 都會規劃小組委員會於二零一一年九月二日拒絕申請，理由是沒有充分的規劃及設計優點支持放寬擬議發展的擬議地積比率及上蓋面積限制，而且位於地庫的擬議機房和升降機及相關大堂的面積過大；
- (d) 文件第 3.2 段載有先前獲核准的計劃(編號 A/H18/65)、符合有關分區計劃大綱圖的計劃及這宗申請(在第 16 條及 17 條申請階段)的比較，有關比較撮述如下；

	獲核准的計劃 (編號A/H18/65) (二零一一年三月四日)	符合有關分區計劃大綱圖的計劃 (建築圖則於二零一一年五月三十日獲批准)	A/H18/67 (第16條階段)	A/H18/67 (覆核階段)
地盤面積 (平方米) (約數)	3 009	3 009	3 009	相同
地積比率	0.9倍	0.9倍	0.9倍	相同
上蓋面積	34.1%	22.5%	30.7%	相同
層數	一層地庫停車場 上加三層住宅樓層	地面以上四層住宅樓層	一層地庫停車場 上加三層住宅樓層	相同
建築物高度 整體(米) (包括地庫)	16.4	15.1	16.3	相同
地面以上 (米)	11.5	15.1	11.5	相同
主水平基準 上	60.35	63.35	61.05	相同

獲豁免的總樓面面積(平方米)(約數)	491 (機房：245平方米；開敞式停車間：246平方米) (約佔整體總樓面面積的18.13%)	不適用	1 383 (機房及警衛室等：399平方米；開敞式停車間：984平方米) (約佔整體總樓面面積的51.07%)	1 319.78 (機房及警衛室等：306.08平方米；開敞式停車間：1 013.7平方米) (約佔整體總樓面面積的48.74%)
座數	2	7	7	相同
泊車位	4	14	14	相同

(e) 申請人爲支持覆核申請而提出的理據載於文件第3.1段，現撮述如下：

- (i) *建築物高度*：與符合有關分區計劃大綱圖的計劃(地面以上四層住宅樓層)相比，建築物高度減少了一層(地面以上)，而且採用古典建築設計，包括改動外牆形式、把建築物上層後移及在二樓闢設台階；
- (ii) *地庫設計*：與第16條申請的計劃比較，透過修訂一些機房及停車場的布局，地庫層由1 911平方米再減至1 839平方米。與核准的整體建築圖則比較(符合有關分區計劃大綱圖的計劃)，經修訂的地庫機房面積相約，並非過大；
- (iii) *獲豁免的總樓面面積*：與第16條申請的計劃比較，擬議發展獲豁免的總樓面面積已由1 383平方米(機房及警衛室等：399平方米；開敞式停車間：984平方米)減至1 319.78平方米(機房及警衛室等：306.08平方米；開敞式停車間：1 013.7平方米)；

- (iv) *園景設計*：與先前獲核准的計劃及符合有關分區計劃大綱圖的計劃相比，目前的計劃較為優勝，因為園景區的整體面積已分別由 1 086 平方米(不包括面積約 190 平方米採用噴漿混凝土護面的斜坡)及 1 135 平方米增至 1 147 平方米；
- (v) *採用噴漿混凝土護面的斜坡*：為美化採用噴漿混凝土護面的斜坡的外觀，已在地面層興建垂直護土牆及平台，而新的護土牆底部可栽種植物，斜坡頂部則可種植攀藤類植物；以及
- (vi) *屋宇之間的距離*：屋宇之間的距離由 2 米擴闊至 2.4 米，並會種植適合該地點的植物品種。為進一步改善景觀，建議考慮另一個屋宇布局，即把屋宇 3 及屋宇 4 之間的距離由 2 米增至不少於 5 米，其餘屋宇之間原本 2 米的距離則維持不變。擴闊屋宇 3 及屋宇 4 之間的距離可把長型的建築羣分拆，可增設園景空間之餘，亦可在申請地點種植更多樹木；
- (f) 政府部門的意見——政府部門的意見撮述於文件第 5 段。地政總署港島西及南區地政專員表示，按兩幢屋宇形式發展的設計而提出的砍伐樹木及補種樹木以美化環境的申請，於二零一一年十月三日根據現有契約有關保護樹木的條款獲批准，條件是須落實補種樹木的計劃。運輸署署長表示應把擬議發展對現時道路網造成的交通影響減至最少。根據《建築物條例》，屋宇署總屋宇測量師／港島西原則上不反對這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，與屋宇署批准的計劃(符合有關分區計劃大綱圖的計劃)比較，擬議計劃把地面以上的建築物高度由四層減至三層，可把景觀影響減至最少。然而，儘管建築物間距由 2 米增至 2.4 米，擬興建七幢屋宇的方案會令建築羣變得更長更龐大。由於園景區分散，因此她對興建七幢屋宇計劃的美化環境

建議的景觀質素有保留。其後，申請人根據二零一二年二月十日提交的另一個屋宇布局方案，建議擴闊屋宇 3 及屋宇 4 之間的距離(闊 5 米)並栽種適合的植物。此舉有助把建築羣分拆及改善計劃的景觀質素，亦有助解決她先前對景觀及美化環境方面所關注的問題；

- (g) 公眾意見——當局在法定公布期的首三個星期接獲九份公眾意見，分別由浪琴園業主立案法團、啓勝管理服務有限公司、創建香港及公眾人士提交。該等意見主要是基於交通、視覺、景觀及環境理由而反對覆核申請；以及
- (h) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7 段所載的規劃考慮因素及評估，並不反對這宗覆核申請，有關考慮因素及評估撮述如下：
 - (i) 與符合有關分區計劃大綱圖的計劃比較，擬議計劃透過減少一層的高度而把對景觀造成的影響減至最少。由於這是重要的規劃優點之一，因此建議加入規劃許可附帶條件，以規定擬議建築物高度的上限(即主水平基準上 61.05 米)，確保建築物高度不會增加；
 - (ii) 放寬上蓋面積限制的建議並未超過城規會所採納的一般指引(即城規會就位於都會區及新市鎮地區的住宅發展密度第 3 區採用的 50% 最大上蓋面積)，而且略為放寬上蓋面積的建議主要是使設計更具靈活性。有關建議大致符合上述指引；
 - (iii) 有關七幢屋宇的另一個布局方案，即在申請地點中央部分增加闊度不少於 5 米的園景空間，可令間距擴闊，有助把長長的建築羣分隔，亦可提供機會提高景觀設計的質素；以及

- (iv) 目前的計劃具有一些設計優點，即減少屋宇的整體上蓋面積及增加園景區的整體面積。為確保有關發展的布局及園景設計得以優化，建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人須提交和落實擬議發展的修訂布局，以修訂屋宇的位置，使申請地點中央部分的屋宇 3 及屋宇 4 之間的距離不少於 5 米，其餘屋宇則至少相距 2 米；並須提交和落實保護樹木及美化環境的建議。

174. 主席繼而邀請申請人的代表闡述覆核申請。李禮賢先生表示在過去數月，申請人及其顧問小組一直與有關部門緊密合作，以改善這宗申請的發展計劃。覆核申請提交的修訂計劃已作出重大改善，應可解決都會規劃小組委員會及政府部門所關注的問題。他說在地庫以上加三層住宅樓層的擬議建築物高度，較分區計劃大綱圖所准許的四層住宅樓層為低，而且申請要求放寬上蓋面積的建議也符合城規會就同類申請所採用的一般指引。申請人認為，把擬議發展的最高建築物高度訂為主水平基準上 61.05 米，以及須提交和落實經修訂的布局，使屋宇 3 和屋宇 4 的距離至少闊 5 米，其餘屋宇至少相距 2 米的規劃許可附帶條件可以接受。申請人會繼續在提交和落實美化環境及保護樹木建議的過程中優化有關建議。他說擬議計劃屬高質素及高級發展項目，希望城規會接受規劃署的建議。

175. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再沒有提出問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

176. 委員普遍備悉，覆核申請目前提交的計劃已優化屋宇的設計、分布及布局，以及種植更多樹木，已回應委員先前在第 16 條階段所關注的問題。因此，委員同意批准這宗申請，但須附加適合的規劃許可附帶條件，確保發展的布局及園境設計得以改善，以及建築物高度不會進一步增加。

177. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年二月十七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 擬議發展的建築物高度不得高於主水平基準上 61.05 米；
- (b) 提交和落實擬議發展經修訂的布局，以修訂屋宇的位置，使申請地點中央部分的屋宇 3 及屋宇 4 之間的距離不少於 5 米，其餘屋宇至少相距 2 米，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；
- (c) 提交及落實保護樹木及美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (d) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

178. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這宗申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准擬議發展為符合「可持續建築設計指引」的規定而提出的建築設計元素建議，或有關發展項目的總樓面面積寬免建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得所需的許可。倘建築事務監督不批准建築設計元素及總樓面面積寬免，以致目前的計劃須大幅修訂，申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (b) 向地政總署港島西及南區地政專員申請修改契約；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境載於文件第 5.2.5 段有關景觀質素的意見；

- (d) 留意環境保護署署長載於文件第 5.2.7 段有關需符合相關的污染管制條例的意見；
- (e) 留意渠務署總工程師／香港及離島載於文件第 5.3.1 段有關維修現有污水渠和雨水渠規定，以及向建築事務監督提交排水設計圖以供批核的意見；以及
- (f) 留意消防處處長載於文件第 5.3.2 段的意見，即須符合《消防和救援進出途徑守則》。

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TKL/375

擬在劃為「綠化地帶」的新界粉嶺大塘湖第 46 約地段
第 26 號 B 分段(部分)興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城規會文件第 9020 號)

[會議以廣東話進行。]

179. 以下政府和申請人的代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生	規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
薛國強先生)申請人的代表
鄧水秤先生)

180. 主席歡迎眾人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

181. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生借助一些圖則，按覆核文件所詳載的內容簡介這宗覆核申請，並提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。申請地點在《坪輦及

打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/14》上劃為「綠化地帶」；

- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年十一月十八日拒絕這宗申請，理由是擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向、有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，以及「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」，因為申請地點附近的成齡樹很可能會受影響，以致破壞周邊地區的景致。批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例；
- (c) 申請人為支持覆核申請而提出的理據載於文件第 3 段，現撮錄如下：
 - (i) 申請地點完全位於「綠化地帶」內，故申請人才提出規劃申請；
 - (ii) 城規會並非裁判法庭，而漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦非檢控官。申請人從沒有因進行地盤預備工程(即鋪築地面)以興建小型屋宇而被控告。當局不應再指責申請人進行無可挽回的「不當行爲」(先破壞、後建設)，特別是當局在先前三宗申請都屢次指控申請人，這違反了《基本法》的原則；
 - (iii) 北區地政專員表示，在修剪樹枝的同時避免侵佔別人的土地，是有關土地擁有人的責任，因此，不應把其他土地擁有人修剪樹枝的責任視為不利這宗申請的負面因素；
 - (iv) 現時這宗申請及另一宗申請(編號 A/TP/509)均涉及在「綠化地帶」興建小型屋宇，這兩宗申請於二零一一年十一月十八

日的同一次小組委員會會議上獲考慮，但有較多負面意見的申請(編號 A/TP/509)反而獲小組委員會批准；

- (v) 申請人真正打算在申請地點興建自己的小型屋宇，故才提早鋪築申請地點的地面；
- (d) 自小組委員會考慮這宗申請以來，申請地點及其周邊地區的情況並無重大改變；
- (e) 規劃署的意見——有關政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。漁護署署長表示，申請地點於二零零八年時樹木茂密，到了二零零九年卻有大量植物被清除，地面亦鋪上瀝青，受影響的範圍於二零一一年更進一步擴大。批准這宗申請或會進一步鼓勵這種不當行爲。此外，倘落實興建小型屋宇，難免要把鄰近申請地點的成齡樹移除或大幅修剪。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。與二零零九年的情況相比，申請地點內一些現有樹木已被砍伐，已對現有的景觀資源造成嚴重干擾。此外，小型屋宇的建造工程亦可能會影響申請地點附近現有的大棵成齡樹，但申請人未有評估可能造成的影響及提供紓減影響措施。北區民政事務專員表示，在諮詢期間，大塘湖的一名村代表表示支持這宗申請，而沙頭角區鄉事委員會主席則沒有表示任何意見；
- (f) 公眾的意見——在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自一名北區區議員的公眾意見書，表示支持這宗申請；以及
- (g) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素和評估結果，規劃署並不支持這宗覆核申請。有關評估撮載如下：
 - (i) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。設立該地帶的目的，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，

以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地；

- (ii) 由於擬議的新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍有約 99.8%位於大塘湖村的「鄉村範圍」內，而且該村的「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，或可從寬考慮這宗申請。不過，擬議的發展項目不符合「臨時準則」，因為興建擬議的新界豁免管制屋宇／小型屋宇會影響附近現有的成齡樹，破壞周邊地區的景致；
- (iii) 申請地點於二零零八年時樹木茂密，但該地點的植物現已被移除，並已鋪築地面。申請人已承認曾清理及平整申請地點，準備興建小型屋宇。申請人似乎採取了不值得鼓勵的「先破壞、後建設」手法，亦沒有清楚表明申請地點是否已回復原狀；
- (iv) 漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境分別對這宗申請表示關注／反對，因為擬議的發展項目會影響申請地點附近的成齡樹。這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第16條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引的評估準則，因為擬議的發展項目會進一步破壞現有的自然景致，對周邊地區的景觀造成不良影響；
- (v) 申請地點涉及先前三宗擬興建小型屋宇的申請，該等申請由同一名申請人提交，並且全遭小組委員會拒絕／遭城規會經覆核後駁回。自先前的申請遭拒絕以來，申請地點的狀況及規劃情況都沒有重大改變，而申請人亦沒有提交任何規劃理由以解決小組委員會所擔心的問題，令小組委員會要偏離先前的決定；

- (vi) 對於申請人認為在「綠化地帶」內興建小型屋宇的另一宗同類申請(編號 A/TP/509)比現時這宗申請有更多負面意見的問題，小組委員會是考慮到有關的技術問題可藉着加入相關的附帶條件得以解決才批准該宗申請的。然而，就現時這宗覆核申請而言，有關的發展建議會對附近的成齡樹及周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (vii) 至於申請人提出有關《基本法》原則的法律爭辯，當局所取得的法律意見指城規會是一個行政委員會而非法庭，有關的法律原則並不適用於這宗個案。

182. 主席繼而邀請申請人的代表闡釋這宗覆核申請。薛國強先生借助一些圖則和照片，陳述以下要點：

- (a) 在第 16 條規劃申請階段，規劃署已按照 13 項評估準則評估這宗申請，當中只有三項負面因素不利這宗申請，包括申請地點並非位於「鄉村式發展」地帶；申請地點與「綠化地帶」的規劃意向不相協調；以及發展項目會對景觀造成不良影響；
- (b) 正是因為申請地點位於「綠化地帶」的範圍內，申請人才向城規會提出規劃申請。倘申請地點位於「鄉村式發展」地帶，便無須提出規劃申請，因此，申請地點與「綠化地帶」的規劃意向是否協調這項準則令人誤導，不應包括在評估內；
- (c) 申請地點自二零零九年年初已平整，而政府部門聲稱受影響範圍於二零一一年進一步擴大，導致大量植物被移除。既然申請人打算平整該處以便興建小型屋宇，便沒有理由還要移除已鋪築的地面以把申請地點回復原狀，亦無須採取規劃署所要求的紓減影響措施。根據規劃署預備的地盤照片(文件的圖 R-4)所示，申請地點已被青草覆蓋；

- (d) 申請人並無在申請地點採取「先破壞、後建設」的手法。一如照片所示，申請人並無破壞申請地點，只是以瀝青鋪築地面。申請地點是一塊荒廢農地，申請人並沒有把該處用作車輛維修工場，亦從沒有收到政府部門的警告或控告。申請人過去兩年並沒有在未取得規劃許可的情況下在該處興建任何建築物，因此，指控申請人採取「先破壞、後建設」的手法，實屬錯誤；
- (e) 擬建的小型屋宇不會影響位於後方的成齡樹，而申請地點旁的樹木情況不佳，其樹枝不大可能會伸延至申請地點。此外，如有需要，該樹所在土地的擁有人應有責任修剪樹枝，北區地政專員在二零一一年十月七日發給申請人的信中已提過這一點；
- (f) 申請人無意為興建擬議的小型屋宇而砍伐樹木。由於有市民投訴，申請人曾收到北區地政專員於二零一一年八月一日發出的信，要求他清理申請地點上的雜草，以解決蚊蟲滋生的問題。用瀝青鋪築申請地點的地面有助解決因雜草叢生而帶來的衛生及蚊患問題，從而改善環境；
- (g) 總城市規劃師／城市設計及園境單是因為申請地點位於「綠化地帶」便反對這宗申請，實屬錯誤。負責人員應仔細評估土地用途是否協調及擬建的小型屋宇對景觀造成的影響。一如透視繪圖所示，擬建的小型屋宇是相當不錯的發展項目，不會與周邊地區不相協調；
- (h) 另一宗在大埔的「綠化地帶」內興建小型屋宇的同類申請，雖然收到的負面意見比現時這宗申請為多（在 13 項評估準則中有六項是負面意見），但在二零一一年十一月十八日的同一次會議上仍獲小組委員會批准。特別是總城市規劃師／城市設計及園境反對該宗同類申請，因為興建擬議的小型屋宇可能需要削切山坡、建造擋土牆、移除植物和平整地盤。反對現時這宗申請實在不公平，因為申請地點

屬於荒廢農地，樹木沒有位於大埔的用地那麼茂密；以及

- (i) 就算城規會拒絕這宗申請，申請人亦有權繼續申請規劃許可，以在申請地點興建擬議的小型屋宇。城規會不應因為這宗個案涉及「先破壞、後建設」的手法便拒絕批給規劃許可。

183. 委員提出以下問題：

- (a) 他們留意到北區地政專員曾要求申請人清理申請地點上的雜草，遂詢問以瀝青平整申請地點是否一項可接受的措施？
- (b) 日後為擬議小型屋宇進行地盤平整工程會否影響鄰近的成齡樹(特別是其根部)？
- (c) 哪個部門認為擬議的發展項目會影響申請地點附近的成齡樹？
- (d) 申請人於何時鋪築申請地點的地面？北區地政專員又於何時要求申請人清理申請地點上的雜草？

184. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生在回應委員第(a)項問題時表示，清理申請地點的雜草不會違反「綠化地帶」的規劃意向。然而，以瀝青鋪築申請地點的地面與某類地盤平整工程相類似，會破壞周邊地區的景致，因此並不符合「綠化地帶」的規劃意向。主席指出，一如北區地政專員的信所指，當局只要求申請人清理雜草，而非以瀝青鋪築該處的地面。就此，薛國強先生表示，倘不鋪築申請地點的地面而任由它空置，會造成環境及衛生問題。因此，即使不符合有關的規劃意向，申請人仍鋪築申請地點的地面以改善環境，這樣做是出於好意。

185. 薛國強先生在回應委員第(b)項問題時表示，根據他的觀察，擬建的小型屋宇與毗鄰樹木之間有三至四米的緩衝區。由於該樹的狀況不理想，其根部或樹冠不大可能會伸延至申請地

點。他雖然未能提供實質的證據，但認為擬議小型屋宇的地盤平整工程對毗鄰樹木所造成的影響輕微。

186. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生在回應委員第(c)項問題時表示，漁護署署長認為申請地點附近的一些成齡樹有可能會受到擬議的發展項目影響。此外，許先生比較於二零一零年和二零一一年拍攝的照片(已在會上呈交)後表示，被移除植物的範圍(受影響的範圍)已進一步擴展至申請地點北面的邊界。因此，倘這宗申請獲得批准，可能會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例，從而損害該地帶的完整。薛國強先生根據該兩張照片表示，所謂受影響的範圍只是被約兩呎長的雜草覆蓋，不大可能會受到日後的發展所影響，他質疑是否應以此為理由拒絕這宗申請。

187. 薛國強先生在回應委員第(d)項問題時表示，申請地點在二零零九年以瀝青鋪築地面，而北區地政專員則在二零一一年八月一日去信申請人，要求他清理申請地點內的雜草，以控制蚊蟲滋生的情況。

188. 由於申請人的代表沒有進一步的意見，而委員再無提出其他問題，主席告知申請人的代表覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

189. 委員留意到北區地政專員在二零一一年八月一日去信申請人要求他清理申請地點內的雜草前，申請地點已於二零零九年鋪築地面。因此，申請人指鋪築地面是回應北區地政專員的信上要求，以解決蚊患和改善環境，這個理由並無根據。

190. 主席留意到申請人曾採取「先破壞、後建設」的手法鋪築申請地點的地面，以便興建這宗申請的擬議小型屋宇，遂要求秘書提醒委員城規會先前所同意處理「先破壞、後建設」個案的方針。秘書表示，根據先前就此問題所取得的法律意見，城規會應延期對改劃用途地帶的申請或規劃申請作出決定，以便對有表面證據顯示有關的違例發展可能濫用規劃申請程序的情況進行調查，從而決定是否以此理由拒絕該宗申請。此外，

倘當局對申請地點採取執行管制行動，並已送達恢復原狀通知書，而執行恢復原狀通知書會影響該用地的實質狀況或個別特色，則城規會須根據申請地點按恢復原狀通知書的規定回復原狀後的情況，考慮是否有足夠的優點或規劃增益支持這宗申請。秘書表示，申請地點並不涉及任何執行管制行動或恢復原狀通知書。秘書處將要求規劃署的中央執行管制及檢控組按情況需要跟進這宗個案。

191. 一名委員表示，擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦會破壞周邊地區的景致。這名委員留意到漁護署署長的專業意見，並不相信附近的成齡樹不會受到擬議發展項目影響，而且申請人亦未有就這方面提供任何證據。

192. 委員備悉並同意擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向、有關的城市規劃委員會指引及「臨時準則」，因為申請地點附近的成齡樹很可能會受影響，以致破壞周邊地區的景致。此外，批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例，而申請人所採取的「先破壞、後建設」手法實不應鼓勵，因此，委員同意駁回這宗申請。

193. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱覆核文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展；
- (b) 擬議的發展項目不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 及「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點附近的成齡樹很可能會受影響，以致破壞周邊地區的景致；以及

- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會損及「綠化地帶」的完整，並會對周邊地區的景觀造成不良影響。

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《東丫及北丫發展審批地區草圖編號
S/DPA/SK-TA/1》的申述
(城規會文件第 9017 號)

[聆訊以廣東話進行。]

R1 至 R4

簡介和提問部分

194. 主席表示，當局已給予申述人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，但他們不是表明不出席聆訊就是沒有回覆。由於當局已給予他們足夠時間的通知，委員同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

195. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生	—	規劃署西貢及離島規劃專員
任志輝先生	—	規劃署高級城市規劃師／西貢

196. 主席歡迎上述人士出席會議，並請規劃署的代表向委員簡介申述的背景。

197. 高級城市規劃師／西貢任志輝先生借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

背景

- (a) 二零一一年八月十九日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《東丫及北丫發展

審批地區草圖編號 DPA/SK-TA/1》(下稱「草圖」)，為期兩個月，以供公眾查閱；

- (b) 在展示期內，共接獲四份申述書，分別由世界自然基金會香港分會(R1)、創建香港(R2)、北丫村的村代表黃福凌先生(R3)及東丫村的村代表江世英先生(R4)提交。在申述的展示期內，並無接獲意見書；

申述地點

- (c) 申述地點涵蓋草圖的整個範圍。由於急需擬備一份發展審批地區圖，故此，暫把規劃區(下稱「該區」)劃為「非指定用途」地區及「鄉村式發展」地帶，待擬備分區計劃大綱圖時，進行仔細的分析及研究，再劃定適當的土地用途。「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益；

公眾諮詢

- (d) 在為期兩個月的展示期內，規劃署曾於二零一一年八月三十日在西貢區議會的會議上徵詢該區議會的意見。西貢區議員表示，規劃署應積極主動聽取原居村民的意見，以便日後制訂的分區計劃大綱圖能符合村民的需要。他們亦表示該區的「鄉村式發展」地帶的面積太小，不足以應付該區未來對小型屋宇的需求。西貢區議會主席總結說，西貢區議員普遍不支持這份草圖；
- (e) 規劃署亦在西貢鄉事委員會(下稱「西貢鄉委會」)二零一一年十月十日的會議上向該鄉委會講述草圖的內容。東丫村及北丫村的村代表均認為，以草圖所劃的「鄉村式發展」地帶的面積而言，將來可用作興建小型屋宇的土地並不足夠；

申述的理據

(f) 主要的申述理據詳載於文件第 4 段，有關理據撮述如下：

表示支持的申述(R1 及 R2)

(i) R1 及 R2 支持這份草圖，認為需要保存自然環境及防止不協調的發展造成損害；

表示反對的申述(R3 及 R4)

(ii) R3 及 R4 反對這份草圖，因為這份草圖會影響東丫村及北丫村的未來的發展，而且劃為「非指定用途」的地區將不能進行發展，影響原居村民的權益。

申述人的建議

(g) 申述人的建議詳載於文件第 5 段，有關建議撮述如下：

表示支持的申述(R1 及 R2)

(i) 在生態易受影響的地區及鄰近河道和海岸的地區劃設「自然保育區」等保育地帶，防止天然河道及海洋生態受到可能進行的發展項目所影響(R1)；

(ii) 把生態易受影響的地區納入西貢東郊野公園範圍(R1)；

(iii) 為所有未涵蓋的地區擬備發展審批地區圖(R2)；

(iv) 暫緩處理根據新界豁免管制屋宇政策提出的批地申請，以免增加發展壓力及索償要求(R2)；

- (v) 恢復為所有鄉村擬備鄉村發展藍圖，優先者為邊境禁區、郊野公園內和其毗鄰的「不包括的土地」，以及具有特別景觀、地質或生態價值的所有其他地方。應擬備和落實詳細藍圖，以確保有符合可持續發展原則的藍圖，才批准作進一步的發展(R2)；

表示反對的申述(R3及R4)

- (vi) 擴大涵蓋東丫村和北丫村的「鄉村式發展」地帶，以滿足該兩村在本港及海外的村民未來對小型屋宇的需求。北丫村有44戶原居村民，當中約有36名男村民在本港居住，另外約有112人在海外居住，他們全都計劃日後在北丫村建屋；

規劃署的回應

- (h) 規劃署對申述的理據及申述人的建議的回應詳載於文件第6段，有關回應撮述如下：

表示支持的申述

- (i) 規劃署備悉 R1 及 R2 支持擬備這份草圖以保護該區；

劃設保育地帶

- (ii) 這份草圖是臨時圖則，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。在制訂分區計劃大綱圖時，當局會考慮發展需要、保育價值、環境、基建設施、景觀特色等各方面的評估／研究結果，然後詳細規劃該區各土地用途地帶；

把該區納入西貢東郊野公園範圍

- (iii) 根據《郊野公園條例》，把該區納入西貢東郊野公園範圍屬於郊野公園及海岸公園委員會的職權範圍，不由城規會負責。至於是否

有理據要把該區納入為西貢東郊野公園的一部分，須由漁農自然理署署長(下稱「漁護署署長」)和郊野公園及海岸公園委員會作進一步考慮；

擬備發展審批地區圖涵蓋其他地區

- (iv) 政府的長遠目標是為本港所有地區(郊野公園涵蓋的地區除外)擬備分區計劃大綱圖。《二零一零至二零一一年度施政報告》亦表示，政府會將餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立合適用途，以照顧保育和發展需要；

暫緩處理批地申請

- (v) 根據新界豁免管制屋宇政策提出的批地申請，並不是由城規會負責處理。就這份草圖而言，除了「鄉村式發展」地帶外，若在「非指定用途」地區內發展小型屋宇，必須取得城規會的許可；

恢復擬備鄉村發展藍圖

- (vi) 規劃署已制訂多份涵蓋全港不同認可鄉村的鄉村發展藍圖。該署會繼續監察情況，如有需要，會更新現有的鄉村發展藍圖。至於是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備新的鄉村發展藍圖，則要視乎若干因素而定，例如是否具備落實工作所需的資源和人力，以及規劃署工作的優先次序；
- (vii) 至於發展審批地區圖，必須待日後擬備分區計劃大綱圖，劃定明確的土地用途地帶，然後才能考慮擬備發展藍圖，而在此之前，發展審批地區圖已能對該區的發展作出足夠的管制；

表示反對的申述

影響東丫及北丫的未來發展

- (viii) 在「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇是經常准許的。在「非指定用途」地區內，「農業用途」及草圖《註釋》說明頁所述的一些准許的用途，屬經常准許的用途。劃設「非指定用途」地區並非禁止進行發展，亦不會影響原居村民發展小型屋宇的權利。草圖亦訂有條文，可向城規會申請在該區進行發展。這個機制可處理發展項目的潛在影響，兼顧發展及環境保育，在兩者之間作出平衡；

擴大「鄉村式發展」地帶

- (ix) 據漁護署署長表示，R3 和 R4 建議用來擴展「鄉村式發展」地帶的地方大都長滿樹木，其中部分更發現有具保育價值的植物。土木工程拓展署土力工程處處長也表示，R3 和 R4 建議劃為「鄉村式發展」地帶的地方均位於陡峭的天然山坡之下，可能會受到天然山坡災害影響。在擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會進行關於小型屋宇的需求和發展、保育價值、環境、基建設施、景觀特色等各方面的評估／研究，屆時須作進一步評估，以決定建議的地方是否適合日後用來興建小型屋宇；
- (i) 規劃署的意見—
- (i) 規劃署備悉 R1(部分)及 R2(部分)支持這份草圖；以及
- (ii) 規劃署不支持 R1(部分)、R2(部分)、R3 及 R4，認為不應接納這些申述，理由載於文件第 8.2 段。

198. 由於規劃署的代表已陳述完畢，主席請委員提問。委員並無提出問題。

199. 由於政府的代表已陳述完畢，委員亦無問題要提出，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在申述人缺席的情況下商議申述的內容，稍後會把決定通知申述人。主席多謝政府的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

商議部分

200. 主席請委員根據所有的書面申述，考慮申述事項。

201. 主席表示，這份草圖是臨時圖則，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。委員普遍同意應待擬備分區計劃大綱圖時，考慮發展需要、保育價值、環境、基建設施、景觀特色等各方面的評估／研究結果，然後才詳細規劃該區各土地用途地帶，包括 R1 提出在該區劃設保育地帶的建議。關於 R1 提出把該區納入西貢東郊野公園範圍的建議，委員同意，根據《郊野公園條例》，有關事宜屬於郊野公園及海岸公園委員會的職權範圍，不由城規會負責。至於是否有理據要把東丫及北丫納入為西貢東郊野公園的一部分，須由漁護署署長和郊野公園及海岸公園委員會作進一步考慮。主席表示，關於 R2 建議暫緩處理根據小型屋宇政策提出的批地申請，有關工作也並不屬城規會的職權範圍。

202. 委員考慮了 R2 有關恢復擬備鄉村發展藍圖的建議，同意是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備新的鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如是否具備落實工作所需的資源和人力，以及規劃署工作的優先次序。此外，必須先擬備分區計劃大綱圖，劃定明確的土地用途地帶，然後才能考慮擬備發展藍圖，而在此之前，發展審批地區圖所劃的「鄉村式發展」地帶會暫時對鄉村發展作出管制。在擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會諮詢有關各方，然後因應小型屋宇的需求和發展、保育價值、環境、基建設施、景觀特色等各方面的情況，再檢討「鄉村式發展」地帶的界線，屆時亦會按情況所需檢討是否有需要為分區計劃大綱圖所涵蓋的「鄉村式發展」地帶擬備新的鄉村發展藍圖。

203. 經商議後，委員備悉 R1(部分)及 R2(部分)支持這份草圖，並同意不接納 R1(部分)、R2(部分)、R3 及 R4 的申述。

委員繼而審閱文件第 8.2 段所載各項不接納申述的理由，並認為應適當地修訂這些理由。

申述編號 R1

204. 經進一步商議後，城規會備悉 R1(部分)表示支持的申述，但決定不接納申述編號 R1 其餘部分，理由如下：

劃設保育地帶

- (a) 城規會備悉有關劃設「自然保育區」等保育地帶以防附近河道及海洋生態質素下降這項建議。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮發展需要、保育價值、環境、基建設施、景觀特色等各方面的評估／研究結果，然後才詳細規劃該區各土地用途地帶；以及

把該區納入西貢東郊野公園範圍

- (b) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把該區納入為西貢東郊野公園的一部分屬於郊野公園及海岸公園委員會的職權範圍，不由城規會負責。至於是否有理據要把該區納入為西貢東郊野公園的一部分，須由漁護署署長和郊野公園及海岸公園委員會作進一步考慮。

申述編號 R2

205. 經進一步商議後，城規會備悉 R2(部分)表示支持的申述，並同意告知 R2 下列事宜：

擬備發展審批地區圖涵蓋其他地區

- (a) 政府的長遠目標是視乎資源而為本港所有地區(郊野公園涵蓋的地區除外)擬備分區計劃大綱圖。有關保護郊野公園「不包括的土地」方面，《二零一零至二零一一年度施政報告》亦表示，政府會將餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或

透過法定規劃程序確立合適用途，以照顧保育和社會發展需要；

暫緩處理批地申請

- (b) 根據小型屋宇政策提出的批地申請，並不是由城規會負責處理；以及

恢復擬備鄉村發展藍圖

- (c) 關於是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備新的鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如是否具備落實工作所需的資源和人力，以及規劃署工作的優先次序。此外，必須先擬備分區計劃大綱圖，劃定明確的土地用途地帶，然後才能考慮擬備發展藍圖，而在此之前，發展審批地區圖所劃的「鄉村式發展」地帶會暫時對鄉村發展作出管制。在擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會諮詢有關各方，然後因應小型屋宇的需求和發展、保育價值、環境、基建設施、景觀特色等各方面的情況，再檢討「鄉村式發展」地帶的界線，屆時亦會按情況所需檢討是否有需要為分區計劃大綱圖所涵蓋的「鄉村式發展」地帶擬備新的鄉村發展藍圖。

申述編號 R3 及 R4

206. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R3 及 R4，理由如下：

影響東丫及北丫的未來發展

- (a) 為了提供規劃指引及管制發展，並讓當局可以執行規劃管制行動對付違例發展，必須把東丫及北丫指定為發展審批地區，以作出法定規劃管制。在「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇是經常准許的。此外，劃設「非指定用途」地區並非禁止進行發展，亦不會影響原居村民發展小型屋宇的權利。草圖亦訂有條文，可向城規會申請在草圖範圍內進行發

展。這個機制可兼顧發展及環境保育，在兩者之間作出平衡；以及

擴大「鄉村式發展」地帶

- (b) 建議用來擴展「鄉村式發展」地帶的地方大都長滿樹木，並位於陡峭的天然山坡之下。部分地方更發現有具保育價值的植物。在擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會進行關於小型屋宇的需求和發展、保育價值、環境、基建設施、景觀特色等各方面的評估／研究，屆時須作進一步評估，以決定建議的地方是否適合日後用來興建小型屋宇。

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LYT/444

在劃為「農業」及「住宅(丙類)」地帶的
新界粉嶺凱榮路 36A 號第 83 約地段第 869 號 F 分段、
第 870 號餘段(部分)、第 871 號及第 2141 號餘段(部分)
闢設臨時私人旅遊巴停車場連附屬員工休息室及旅遊巴維修
工具和雜物存放處(為期三年)
(城規會文件第 9019 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

207. 主席告知委員，申請人已表明不會出席聆訊。以下政府的代表此時獲邀到席上：

許惠強先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

208. 主席歡迎上述人士出席會議，並請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

209. 沙田、大埔及北區規劃專員借助一些圖則簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點闢設臨時私人旅遊巴停車場連附屬員工休息室及旅遊巴維修工具和雜物存放處，為期三年。在申請人提交申請時，申請地點於《龍躍頭和軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/14》上有部分劃為「農業」地帶(約 53.2%)，有部分則劃為「住宅(丙類)」地帶(約 46.8%)，該核准圖目前仍然有效；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年十一月四日拒絕這宗申請，理由是有關發展不符合龍躍頭及軍地南地區的「農業」地帶及「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，前者主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘以作農業用途，並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；後者則作低層、低密度的住宅發展。此外，申請人未能證明發展項目不會對周邊地區的環境及交通造成不良影響；
- (c) 申請人沒有提交申述書以支持其覆核申請；
- (d) 自上次小組委員會考慮這宗申請以來，申請地點及其周邊地區的情況並無重大改變；
- (e) 政府部門的意見——政府部門提出的意見撮錄於文件第 4 段。運輸署署長表示，申請人並沒有提交符合比例的圖則以說明申請地點內車輛通道、泊車位和上落客貨區及車輛迴轉空間安排的資料，所以現階段他無法支持這宗申請。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近和通道沿路均有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾。不過，根據記錄，過去三年並沒有關於污染的投訴涉及申請地點。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點劃為「農業」地帶，屬於「良好」級別的農地，復耕潛力高，而且附近地區

的農業活動亦活躍。北區民政事務專員表示，馬料水新村的原居民代表及居民代表基於交通、環境和土地用途協調問題反對這宗申請；

- (f) 公眾的意見——在法定公布期內，當局收到一名北區區議員的一份意見書，表示當局應考慮申請地點的交通情況，並認為徵求附近村民的意見十分重要；以及
- (g) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的因素和評估撮錄如下：
 - (i) 發展項目不符合「農業」及「住宅(丙類)」地帶的規劃意向。漁護署署長從農業發展的角度而言，不支持這宗申請；
 - (ii) 發展項目與周邊以鄉郊特色為主的環境不相協調，因為其四周主要是常耕和休耕農地及住宅用途。環保署署長不支持這宗申請，因為發展項目可能會對周邊地區的環境造成滋擾；
 - (iii) 申請人未能證明擬議發展項目不會對周邊地區的交通造成不良影響。申請地點須經凱榮路才能到達，但該路狹窄，供「住宅(丙類)」地帶內的住宅發展項目及毗鄰的馬料水新村的村落使用。運輸署署長表示，申請人並無提交符合比例的圖則以說明申請地點內車輛通道、泊車位和上落客貨區及車輛迴轉空間安排的資料，所以現階段他無法支持這宗申請；
 - (iv) 雖然在同一「住宅(丙類)」地帶曾經有三宗涉及在一個地點設置臨時停車場及上落客貨區的同類申請(編號 A/NE-LYT/196、308 及 396)，但對於現在這宗申請，要考慮的因素與該三宗申請不同。小組委員會從寬考

慮並在有條件下批准該三宗申請，理由是發展項目是為毗鄰一個先前於一九九一年四月十一日獲規劃署署長批准闢設的工場設置停車場及上落客貨區，因為政府要收回該工場原有停車場及上落客貨區的土地擴闊公路。此外，有關的發展項目規模細小，不會對周邊地區的交通／環境／排水／景觀造成重大影響，而且相關的政府部門亦不反對該三宗申請；以及

- (v) 自上次小組委員會拒絕這宗申請以來，申請地點及其周邊地區的規劃情況並無重大改變足以要偏離小組委員會原先的決定。此外，申請人亦沒有提供任何規劃理據或評估資料，以回應小組委員會先前提出的各項其所關注的問題。

210. 由於委員再無提出問題，主席多謝規劃署的代表出席會議。許惠強先生此時離席。

商議部分

211. 委員備悉申請人並沒有提供進一步資料，以回應小組委員會先前提出的各項其所關注的問題。自上次小組委員會拒絕這宗申請以來，申請地點及其周邊地區的情況並無重大改變足以要偏離小組委員會原先的決定。此外，申請人沒有出席聆訊陳述其個案。

212. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所述的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 有關發展不符合龍躍頭及軍地南地區的「農業」地帶及「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，前者主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘以作農業用途，並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；後者則作低層、低密度的住宅發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離這

兩個地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境及交通造成不良影響。

議程項目 10

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-HT/756

在劃為「綠化地帶」的元朗廈村第 125 約地段第 1369 號及第 1370 號進行填土工程(1.2 米)，以作准許的農業用途
(城規會文件第 9023 號)

[會議以廣東話進行。]

213. 秘書報告說，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年十一月四日拒絕一宗申請，有關申請擬在《廈村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/10》劃為「綠化地帶」的申請地點填土約 1.2 米，以作准許的農業用途。申請人的代表於二零一二年一月十七日去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月考慮覆核申請，以便有時間處理相關政府部門的意見。有關要求延期的理據符合城市規劃委員會就「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見及進一步申述及申請作出決定」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則。

214. 經商議後，城規會同意延期就這宗覆核申請作出決定。這宗覆核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城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給予他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，否則不會批准再次延期。

議程項目 11

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/DPA/NE-TKP/4
擬在劃為「非指定用途」地區的
西貢北約土瓜坪第 293 約多個地段
興建 16 幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(城規會文件第 9029 號)

[會議以廣東話進行。]

215. 鄭心怡女士就此議項申報利益，表示她是負責這個項目的認可人士。委員備悉鄭女士已離席。

216. 秘書報告，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零一一年七月二十二日拒絕了這宗擬在《土瓜坪及北潭凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKP/1》(提交申請時的有效圖則)所劃的「非指定用途」地區內的一個地點興建 16 幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請。二零一一年十一月二十五日，城規會決定按申請人的要求，延期考慮他們的覆核申請，讓他們有更多時間準備進一步的資料，回應政府部門的意見／關注的事宜。不過，城規會一直沒有收到申請人的進一步資料。二零一二年一月十八日申請人致函城規會秘書，要求城規會再延期兩個月才考慮他們的覆核申請，讓他們有更多時間探討有何可行方案回應漁農自然護理署、環境保護署及規劃署園景小組關注的問題。申請人要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)所訂明的延期準則。

217. 經商議後，城規會同意延期就這宗覆核申請作出決定，而且這宗覆核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城規會考慮。城規會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於這是第二次申請延期，而且計及上次延期，城規會已批准延期合共四個月，因此，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

議程項目 12

[公開會議]

有關考慮《荔枝窩、小灘及三楹村發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LCW/1》的申述的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 9025 號)

[會議以廣東話進行。]

218. 秘書簡介有關文件的內容。二零一一年八月二十六日，《荔枝窩、小灘及三楹村發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LCW/1》(下稱「草圖」)根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。當局共接獲六份申述書，包括四份表示支持或認同這份草圖的申述書(R3、R4、R5 及 R6)、一份表示反對這份草圖的申述書(R2)，以及一份表達對這份草圖的意見的申述書(R1)。由於只收到六份申述書，而且所有申述的性質類似，有密切關連，故建議把所有申述合為一組，由城規會全體委員一併進行聆訊。

219. 經商議後，城規會同意載於文件第 2 段有關考慮申述的擬議聆訊安排。

議程項目 13

[公開會議]

有關考慮《茅坪發展審批地區草圖編號 DPA/ST-MP/1》的申述的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 9026 號)

[會議以廣東話進行。]

220. 秘書簡介有關文件的內容。二零一一年八月二十六日，《茅坪發展審批地區草圖編號 DPA/ST-MP/1》(下稱「草圖」)根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。當局共接獲六份申述書，包括五份表示支持這份草圖的申述書(R1 至 R5)及一份表達對這份草圖的意見的申述書(R6)。由於只收到六份申述書，而且申述所指的地區類似或非常接近，為持平起見，建議把所有申述合為一組，由城規會全體委員一併進行聆訊。

221. 經商議後，城規會同意載於文件第 2 段有關考慮申述的擬議聆訊安排。

議程項目 14

[公開會議]

有關考慮《高流灣發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KLW/1》的申述的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 9027 號)

[會議以廣東話進行。]

222. 秘書簡介有關文件的內容。二零一一年八月二十六日，《高流灣發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KLW/1》(下稱「草圖」)根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。當局共接獲三份申述書，包括一份表示支持這份草圖的申述書(R1)及兩份表示反對這份草圖的申述書(R2 及 R3)。由於只收到三份申述書，而且所有申述的性質類似，又有密切關連，故建議把所有申述合為一組，由城規會全體委員一併進行聆訊。

223. 經商議後，城規會同意載於文件第 2 段有關考慮申述的擬議聆訊安排。

議程項目 15

[公開會議]

有關考慮《鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 9028 號)

[會議以廣東話進行。]

224. 秘書簡介有關文件的內容。二零一一年九月二日，《鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/1》(下稱「草圖」)根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。當局共接獲 67 份申述書及 32 份意見書。由於鹽田仔及馬屎洲地區具重要地質價值和特殊科學價值，而有關的申述和意見又有密切關

連，故建議把所有申述和意見合為一組，由城規會全體委員一併進行聆訊。

225. 經商議後，城規會同意載於文件第 2 段有關考慮申述的擬議聆訊安排。

議程項目 16

[公開會議]

通過將軍澳分區計劃大綱草圖的擬議修訂及
根據《城市規劃條例》第 8 條將草圖呈交行政長官
會同行政會議核准
(城規會文件第 9030 號)

[會議以廣東話進行。]

226. 委員備悉環境保護署(下稱「環保署」)副署長黃耀錦先生就此議項申報利益，因為《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》的擬議修訂是關於新界東南堆填區及其擬議的擴展部分，而該堆填區及其擴展部分屬於環保署的職權管轄範圍。由於此議項屬程序事宜，委員同意黃先生可以留在席上。

227. 秘書簡介文件的內容。二零一零年五月七日，城規會根據條例第 5 條展示《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》，以供公眾查閱。該草圖加入修訂項目，把第 78 區(百勝角)的兩幅土地改劃作「政府、機構或社區」用途，以及把現有的新界東南堆填區、第 137 區的一幅土地及擬議從清水灣郊野公園刪除的一塊土地改劃／劃為「休憩用地(2)」地帶，暫時用作堆填區。當局共收到 2 479 份申述書和 205 份意見書。二零一一年五月十三日，城規會根據條例第 7 條展示《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/19》，以供公眾查閱。該草圖及其《註釋》加入修訂項目，涉及把第 85 區將軍澳污水處理廠以南的一幅土地改劃為「政府、機構或社區(9)」地帶，以作擬議的香港電台新廣播大樓和未指定的「政府、機構或社區」用途。當局共收到 4 095 份申述書和 18 份意見書。

228. 秘書報告，城規會於二零一一年十一月十六日、二零一一年十一月三十日、二零一一年十二月一日、二零一一年十二月二日、二零一一年十二月三日、二零一一年十二月七日、二零一一年十二月九日及二零一一年十二月十三日考慮有關該兩份草圖的申述和意見。城規會在考慮過有關《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》的申述和意見後，於二零一一年十二月十六日建議對草圖作出修訂，把第 137 區毗鄰的一幅劃為「休憩用地(2)」地帶的土地剔出分區計劃大綱圖的規劃區範圍及把第 137 區的一幅土地由「休憩用地(2)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「深水海旁工業」地帶，並把這些擬議的修訂連同草圖的《註釋》(當中「休憩用地(2)」地帶的第一欄用途中刪去「郊野公園」一項)及最新的《說明書》，根據條例第 6C(2)條作出公布，為期三個星期，讓公眾作出進一步申述。當局收到兩份進一步申述書，但城規會於二零一二年二月三日認為該兩份進一步申述書作出的申述無效。

229. 在為期三個星期的展示期屆滿後，由於並無有效的進一步申述，根據條例第 6G 條，草圖須按照擬議的修訂項目修改，而擬議的修訂並非關於任何進一步申述。由於制訂圖則的程序已經完成，現時可把將軍澳分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

230. 經商議後，城規會：

- (a) 同意草圖須根據條例第 6G 條，按照擬議的修訂項目修改；
- (b) 同意分別載於文件附件 II 及 III 的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/19A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (c) 通過載於文件附件 IV 的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/19A》最新的《說明書》，以說明城規會就草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (d) 同意最新的《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 17

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

231. 秘書提醒委員，城規會將於二零一二年二月二十三日進行實地視察。

232. 餘無別事，會議於晚上九時三十分結束。