

二零一七年五月十九日舉行的城市規劃委員會
第 1141 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
黃偉綸先生

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

劉興達先生

梁慶豐先生

陳福祥博士

雷賢達先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

馮英偉先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖凌康先生

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

地政總署助理署長／區域 3

陳永堅先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區

胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

林光祺先生

李美辰女士

邱浩波先生

張國傑先生

李國祥醫生

廖迪生教授

列席者

規劃署助理署長／委員會
方心儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
吳曙斌先生(上午)
丁雪儀女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
黎惠儀女士(上午)
何尉紅女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一七年五月五日第 1140 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一七年五月五日第 1140 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 1A

[公開會議]

通過二零一七年五月十一日第 1134 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零一七年五月十一日第 1134 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 要求延期考慮分區計劃大綱圖

3. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到大埔區議會環境、房屋及工程委員會主席一封日期為二零一七年四月二十日的來信。環境、房屋及工程委員會表示反對大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/1 和嶂上分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CS/1，並要求城規會延期考慮這些分區計劃大綱草圖的申述和意見。

4. 秘書表示，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，考慮分區計劃大綱草圖的工作須於法定的時限內進行，因此不能

答允大埔區議會環境、房屋及工程委員會的要求。會議備悉環境、房屋及工程委員會的要求，並同意秘書處會向他們作出相應的回覆。

(ii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號2016年第6號
擬在劃為「農業」地帶的大埔林村新村
第19約地段第1257號餘段及第1258號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號A/NE-LT/552)

5. 秘書報告，上訴人主動放棄上訴。二零一六年六月二十九日，上訴委員團(城市規劃)接獲這宗城市規劃上訴個案(編號2016年第6號)，上訴人反對城規會於二零一六年四月十五日經覆核後駁回一宗申請(編號A/NE-LT/552)的決定。該宗申請是關於擬在《林村分區計劃大綱核准圖編號S/NE-LT/11》上一幅劃為「農業」地帶的用地發展小型屋宇。

6. 二零一七年五月五日，上訴人放棄上訴。二零一七年五月八日，上訴委員團(城市規劃)正式確定上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第7(1)條放棄上訴。

(iii) 上訴個案統計數字

7. 秘書報告，截止二零一七年五月十五日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆聽的上訴個案共有12宗，另有一宗個案有待裁決。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	35
駁回	:	148
放棄／撤回／無效	:	198
尚未聆聽	:	12
有待裁決	:	1
總數	:	394

(iv) [機密項目][閉門會議]

8. 此議項以機密形式記錄。

港島區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22》的申述
(城市規劃委員會文件第 10278 號)

[此議項以廣東話和英語進行。]

9. 秘書報告，就《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22》所作的修訂項目 A 關乎香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署(下稱「房署」)所負責進行的擬議公營房屋發展。下列委員已就此議項申報利益，因為他們與房委會／房署或申述人(Mary Mulvihill 女士)(R4)有關連／有業務往來：

- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| 李啟榮先生
(以規劃署署長身分) | — | 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會的委員，以及與配偶在柴灣區共同擁有一個單位，而配偶在該區亦擁有一項物業 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)身分) | — | 為民政事務總署署長的代表，而該署署長為房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員 |
| 梁慶豐先生 | — | 為房委會轄下投標小組委員會委員 |

侯智恒博士]	
劉興達先生]	現與房委會有業務往來
黎慧雯女士]	
何安誠先生]	
張國傑先生]	他們的公司現與房委會有業務
黎庭康先生]	往來，並不時以合約形式僱用
]	Mary Mulvihill 女士
符展成先生]	
廖凌康先生]	曾與房委會有業務往來
余烽立先生]	
林光祺先生	—	所擔任董事的公司在柴灣區擁 有一個物業，以及曾與房委會 有業務往來
何立基先生	—	在柴灣區擁有一個單位及一個 泊車位，以及與配偶共同擁有 另一個單位
潘永祥博士	—	其配偶為房署僱員，但不涉及 規劃工作

10. 委員備悉，林光祺先生及張國傑先生因事未能出席會議。由於李啟榮先生、關偉昌先生及侯智恒博士涉及直接利益，請他們在此議項進行期間暫時離席。委員同意符展成先生、廖凌康先生、黎庭康先生及何立基先生可以留在席上，因為他們沒有直接參與此項目或他們的物業並非直接望向申述地點。委員亦備悉，梁慶豐先生、劉興達先生、何安誠先生、余烽立先生、黎慧雯女士及潘永祥博士尚未到席，而潘博士及余先生涉及的是間接利益。

[李啟榮先生、關偉昌先生及侯智恒博士此時暫時離席。]

11. 主席說已給予申述人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的申述人外，其餘不

是表示不出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人合理時間的通知，委員同意在其他申述人缺席的情況下進行申述聆聽會。

簡介和提問部分

12. 下列規劃署的代表及申述人此時獲邀到席上：

政府的代表

顧建康先生 — 規劃署港島規劃專員

何盛田先生 — 規劃署高級城市規劃師／港島 4

申述人

R 4 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人

13. 主席表示歡迎，並簡單解釋聆聽會的程序。他表示會邀請規劃署的代表向委員簡介各項申述，繼而會邀請申述人作出口頭陳述。為確保聆聽會有效率地進行，申述人會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。申述人在獲分配 10 分鐘的時段完結前兩分鐘，以及在獲分配 10 分鐘的時段完結時，均會有計時器提醒。在申述人完成口頭陳述後，會舉行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人發問。答問部分結束後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在申述人及政府的代表離席後就申述進行商議，稍後會把城規會的決定通知申述人。

14. 主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見。

15. 高級城市規劃師／港島 4 何盛田先生借助投影片，並按城市規劃委員會文件第 10278 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介有關申述，包括擬議修訂的背景、表示支持及反對的申述理由、申述人的建議、規劃評估，以及規劃署就申述所提的意見。

[黃令衡先生及伍穎梅女士在高級城市規劃師／港島 4 進行簡介期間到席。]

16. 主席繼而邀請 Mary Mulvihill 女士(R4)闡述其申述。

17. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機提出以下要點：

- (a) 考慮到申述地點毗鄰現有學校，而附近住宅發展的地積比率約為 7 至 9 倍，擬議公營房屋發展的 10 倍地積比率實在過高。擬議高層高密度發展或會對附近地區的視覺及通風造成嚴重的負面影響。此外，她質疑當局在評估擬議公營房屋發展的影響時，有關通風及休憩用地規定等的技術事宜，有否顧及對面位於中華汽車有限公司前巴士廠(下稱「前中華汽車車廠」)的擬議綜合住宅發展；
- (b) 不同意港島對公營房屋有確切的需要。劏房問題主要集中在九龍及較北面的地方。根據二零一六年中期人口統計，近年本港人口有所下降。對於是否仍須增加房屋土地供應，值得商榷；
- (c) 申述地點現時屬已規劃的鄰舍休憩用地，交通四通八達。雖然房屋署表示會在擬議發展關設公共休憩用地連兒童遊樂場，但休憩用地會設於平台層，不便公眾前往，尤其是長者。此外，日後的居民或會反對把有關設施開放予外人使用；
- (d) 鄰舍休憩用地屬基本設施，特別是在人口和長者人口同時增加的情況下尤然。休憩用地的供應不但講求數量，質素(包括方便程度、可達程度及將會提供的設施種類)亦十分重要，這一點對於長者及兒童尤甚。設於平台層的休憩用地多是因為難以前往，故不受歡迎；
- (e) 應提供足夠的休憩用地及「政府、機構或社區」用地，因為這些用地可作為擠迫市區的歇息空間，藉以締造更佳的生活環境。休憩用地一旦已發展作其他用途，便不能改回原來用途。區內的休憩用地供

應未達《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》所倡議的每人 2.5 平方米標準。此外，在申述地點進行的擬議房屋發展及其他新發展會令人口增加，而他們對休憩用地的需求或會被低估，因為他們的家庭傭工或沒有包括在已規劃人口內。

[霍偉棟博士和林兆康先生此時到席。]

- (f) 有關用地及其周邊範圍會有樹木被斬除，擬議補種的植物只會在平台層而非地面層種植，而基於泥土深度有限，補種的植物只屬盆栽；
- (g) 空氣流通評估所得的結論是，擬議發展會產生一些局部影響。周邊低層校舍的氣流無可避免會受到高層房屋發展阻擋，造成負面的通風影響。雖然用地附近的現有學校未必屬第一組別的學校，學生應有良好的學習環境；以及
- (h) 鑑於可能產生的負面影響和公眾休憩用地會減少，擬議公營房屋發展會降低區內的生活質素。

18. 由於政府代表和申述人陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋委員可提問，而主席應會邀請申述人及／或政府代表回答。答問部分不應視為出席者直接向城規會提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

修訂項目 A

休憩用地及綠化設施的供應

19. 主席和一些委員就休憩用地及綠化設施的供應提出以下問題／意見：

- (a) 留意到該區現時的休憩用地供應約為每人 2.23 平方米，而《香港 2030+》所倡議的標準是每人 2.5 平方米；政府目前在規劃休憩用地時採取的標準，以及《香港 2030+》的目標在現有市區範圍內如何達致；

- (b) 區內現有休憩用地的分布情況和位置，特別是在擬議發展附近的休憩用地，是否設於地面或平台層；
- (c) 毗鄰中華汽車車廠用地的擬議住宅發展項目會否設有康樂設施，包括會所和休憩用地；

[余烽立先生和楊偉誠博士此時到席。]

- (d) 因為花槽的泥土深度不足，在平台層成功植樹的情況罕見；在用地範圍內所設置的綠化設施和花槽的泥土深度；
- (e) 房屋署會否考慮把地面層的設施遷至地庫，並騰出地面層的空間作地面休憩用地；以及平台休憩用地是否方便易達；
- (f) 以 1:1 比例進行補償種植，是指樹木數目還是樹幹直徑相同的樹木；以及
- (g) 附近學校的組別是否規劃考慮因素。

20. 港島規劃專員顧建康先生借助實物投影機／一些投影片作出回應，並陳述以下要點：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》，休憩用地的供應標準是每人最少 2 平方米，當中包括地區休憩用地及鄰舍休憩用地；
- (b) 根據文件圖 H-1，區內最近的地區休憩用地是柴灣公園，申述用地附近亦有多個鄰舍休憩用地。此外，現有公共屋邨內亦有向公眾開放的鄰舍休憩用地。東區整體的休憩用地供應是每人 2.23 平方米。《香港 2030+》所倡議的每人 2.5 平方米公眾休憩用地供應目標仍在諮詢中；倘獲通過，或未能即時達標。這個休憩用地供應目標會採用於新發展區，而當局亦會於重建時，在切實可行的情況下，盡量把握機會在現有已發展的地區提供更多的休憩用地；

- (c) 無論是整個東區或該柴灣規劃區，現有和已規劃的公眾休憩用地供應均較《香港規劃標準與準則》就當區已規劃人口所訂定的要求充裕。就東區而言，雖然鄰舍休憩用地短缺 0.52 公頃，但地區休憩用地卻有 13.15 公頃的餘額供應。至於在柴灣分區計劃大綱圖界線內的土地範圍，雖然鄰舍休憩用地短缺 1.56 公頃，但地區休憩用地則有 8.23 公頃的餘額供應。根據擬議綜合住宅發展的核准總綱發展藍圖，前中華汽車車廠旁邊亦會有 4 000 平方米的公眾休憩用地；
- (d) 柴灣區有設於地面和平台休憩用地。就設於平台層的公眾休憩用地而言，附近的環翠邨是一個例子。該公眾休憩用地設有完善的高架行人道，附近居民可輕易到達。房屋署表示，擬議公營房屋發展會設置扶手電梯，以連接地面和平台層(如文件圖 H-9 及 H-10 所示)，從而改善休憩用地和兒童遊樂場的暢達程度；
- (e) 根據發展局技術通告(工務)第 7/2015 號的規定，會盡量以 1：1 比例(就數量而言)進行補償種植。然而，現階段沒有關於園景和綠化的詳細設計。根據房屋署所提供的平台樓層布局設計示意圖(文件圖 H-10)，最少會提供 20% 的綠化範圍，當中包括平台層的園景區；以及
- (f) 在為某區進行土地用途規劃時，學校組別並非考慮因素。

發展密度

21. 一些委員就擬議公營房屋發展的發展密度提出以下問題：

- (a) 毗鄰前中華汽車車廠用地的擬議發展有否納入擬議公營房屋的技術評估內；

- (b) 據悉有關用地的地積比率為 10 倍，加上文件圖 H-10 顯示擬建高層大廈的覆蓋範圍甚廣，擬議公營房屋發展的上蓋面積會否超過《建築物(規劃)規例》所准許的上蓋面積，以及若有關用地的用途地帶獲城規會同意，所提交的方案可否在較後階段予以改善；以及
- (c) 有關單位組合及指定作長者單位的數目的資料。

22. 顧建康先生在回應時，借助實物投影機／一些投影片陳述以下要點：

- (a) 城規會在二零一三年八月二十三日批准在毗鄰前中華汽車車廠進行擬議綜合住宅發展，擬議公營房屋發展的技術評估已顧及這項發展；
- (b) 沒有擬議公營房屋發展上蓋面積方面的資料。不過，擬議發展會符合《建築物(規劃)規例》中有關准許上蓋面積的規定；
- (c) 根據房屋署的建議，擬議公營房屋發展會提供約 800 個單位，但單位組合尚未確定。在現階段，尚未有為長者而設的單位數目資料；以及
- (d) 倘城規會同意劃設「住宅(甲類)」地帶，有關用地可發展作住宅用途，最高建築物高度為主水平基準上 120 米，而最高地積比率和上蓋面積則受《建築物(規劃)規例》規管。目前的計劃只是房屋署提交的初步設計，有關設計會在詳細設計階段再作修訂／改善。

其他方面

23. 一名委員詢問所進行的空氣流通評估是否已涵蓋對周邊學校造成的通風影響。顧建康先生回應說，房屋署所進行的空氣流通評估的結論是，在全年的風況下，擬議公營房屋發展對柴灣道的主要通風廊的通風表現不會有嚴重影響。根據全年情況，有關學校用地會受到一些局部通風影響，而根據夏天情

況，柴灣道及在前中華汽車車廠已規劃的綜合住宅發展也會受局部影響。不過，建築物從柴灣道後移七米、從毗鄰的學校後移 18 米，以及在平台層設置闊 10 米的空間後，預計通風環境可得到舒緩。

24. 顧建康先生在回應主席的問題時，確認擬議公營房屋發展會採納「通用設計」和提供無障礙通道。

修訂項目 B

25. 一名委員就擬議的靈灰安置所發展提出以下問題：

- (a) 擬議的靈灰安置所發展會否提供泊車位；地面層會否設置上落客區；以及
- (b) 地庫層和地面層的規劃用途，以及可否調整布局設計及擴大用地範圍，以便在地面層為訪客提供更多空間。

26. 顧建康先生在回應時借助實物投影機陳述以下要點：

- (a) 由於申述地點離港鐵柴灣站不遠，預期大部分訪客會使用公共交通，申述地點不會提供訪客停車場。為改善行人接駁通道，相關的政府部門已計劃興建一條由新廈街接駁至申述地點的電動扶梯；以及
- (b) 參照擬議靈灰安置所發展初步計劃的平面圖，地面較低層用作設置支援設施及機電用途，而在地面層會設置園景區和一些附屬泊車位。地面層會有足夠休憩用地作聚集和通道之用。

27. 由於委員再沒有提出問題，主席表示聆聽程序已經完成，城規會會在申述人離席後就申述的內容進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人及政府的代表出席聆聽會。他們各人此時離席。

商議部分

修訂項目 A

28. 委員提出的主要意見如下：

- (a) 擬議公營房屋發展的樓宇體積似乎很大，地積比率達 10 倍，令人質疑房屋署是否要遵從《建築物(規劃)規例》有關上蓋面積限制的規定。儘管當局承認房屋土地供應須予增加，但仍須兼顧整體城市設計、視覺效果和景觀影響等同樣重要的事宜；
- (b) 從暢達程度、使用率及植樹方面而言，在地面層闢設休憩用地比在平台闢設休憩用地更為可取。房屋署在進行有關公營房屋發展時，應考慮在地面層闢設休憩用地；
- (c) 儘管把有關用地劃為「住宅(甲類)」地帶屬恰當的做法，但房屋署應檢討建築物布局，以期縮減建築物／平台覆蓋範圍和優化整體設計；以及
- (d) 同意學校組別並非土地用途規劃的考慮因素。

29. 主席及一名委員備悉，雖然房屋署無須向屋宇署提交其公營房屋發展項目的建築圖則以供審批，但實際上房屋署通常會遵循《建築物(規劃)規例》／《建築物條例》的規定，並按照《香港規劃標準與準則》或相關技術通告的要求，提供休憩用地／綠化設施，即使不會超過所要求的。屋宇署的一隊專業屋宇測量師已借調至屋宇署，就有關《建築物條例》的事宜提供專業意見。

30. 主席續說，推廣良好的城市設計是政府在土地用途規劃方面的主要目標之一，尤以值得特別留意的地區為然。舉例來說，當局在規劃中環海濱第三號用地及其新發展區時，亦高度重視城市設計。一名委員指出，採納良好的城市設計，特別是在市區較舊地區，可有助落實可持續發展和改善生活環境。

31. 經進一步討論後，委員普遍認為該用地適宜劃作「住宅(甲類)」地帶，並應建議房屋署在詳細設計階段優化擬議房屋發展的設計，以期降低建築物體積，以及增加地面層的綠化和休憩用地的供應。

修訂項目B

32. 一名委員支持興建自動梯，方便掃墓人士前往已規劃興建的靈灰安置所，並認為修訂項目 B 所涉的申述地點適合作靈灰安置所發展，以及可考慮在該區進一步擴展。

33. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R1、R2 及 R3(部分)表示支持的意見。城規會亦決定不接納申述編號 R4 及 R3 的餘下部分，並認為不應修改《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22》以順應申述，理由如下：

- 「(a) 把申述地點改劃作公營房屋發展，以應付對房屋的迫切需求是恰當的，因為申述地點適宜作住宅發展；
- (b) 申述地點的擬議住宅發展不會對附近地區的視覺、交通、通風、園境及基建造成無法克服的問題；以及
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，該區的休憩用地並無不足。」

[會議小休五分鐘。]

[潘永祥博士、梁慶豐先生、劉興達先生及何安誠先生此時到席，而關偉昌先生及侯智恒博士亦返回席上。]

九龍區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10279 號)

[此議項以廣東話和英文進行。]

34. 秘書報告，此修訂項目 A 關乎改劃紅磡一幅申述地點，以供香港房屋協會(下稱「房協」)進行長者安居樂(下稱「安居樂」)項目。下列委員已就此議項申報利益，因為他們與房協或其代表雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)及其顧問公司周余石(香港)有限公司(下稱「周余石公司」)有關連／有業務往來，或在紅磡擁有物業：

- | | | |
|---------------------|-----|-----------------------|
| 李啟榮先生
(以規劃署署長身分) |]] | 為房協監事會的當然委員 |
| 黎慧雯女士 | — | 現與房協和雅邦公司有業務往來 |
| 張國傑先生
黎庭康先生 |]] | 他們的公司現時與房協有業務往來 |
| 廖凌康先生 | — | 曾與房協和周余石公司有業務往來 |
| 何安誠先生 | — | 現與雅邦公司有業務往來，曾與房協有業務往來 |
| 符展成先生 | — | 現與雅邦公司有業務往來 |
| 余烽立先生 | — | 曾與雅邦公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 曾與周余石公司有業務往來 |
| 潘永祥博士 | — | 為房協的前僱員 |

李美辰女士 — 與配偶在紅磡共同擁有一個單位

陳福祥博士 — 在紅磡擁有一個單位

35. 委員備悉，李美辰女士和張國傑先生因事未能出席會議，李啟榮先生暫時離席，而黎慧雯女士尚未到席。委員同意黎庭康先生、廖凌康先生、何安誠先生、符展成先生、劉興達先生、余烽立先生和陳福祥博士可以留在席上，因為他們沒有直接參與此項目或他們的物業並非直接望向申述地點。委員也同意潘永祥博士涉及的是間接利益，他可以留在席上。

36. 主席說，已給予申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的申述人和提意見人外，其餘的不是表示不出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理時間的通知，委員同意在其他申述人和提意見人缺席的情況下進行申述及意見聆聽會。

簡介和提問部分

37. 下列規劃署的代表、申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

葉子季先生 — 規劃署九龍規劃專員

申述人／提意見人及他們的代表

R1 — 香港房屋協會

香港房屋協會 — 申述人

(由曾德明先生、楊嘉康先生、李志昌先生、廖俊傑先生、Alan MacDonald先生(雅邦公司)、葉倩雯女士(雅邦公司)代表)

R16 – 雷天柏

雷天柏先生 — 申述人

R32 – 王白燕

王白燕女士 — 申述人

R44/C9 – 呂亦孚

呂亦孚先生 — 申述人／提意見人(只列席)

C16 – 吳君龍

吳君龍先生 — 提意見人(只列席)

C17 – 溫婉彤

溫婉彤女士 — 提意見人

C34 – 李紹銘

李紹銘先生 — 提意見人

38. 主席表示歡迎，並簡單解釋聆聽會的程序。他表示會邀請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見，繼而會邀請申述人、提意見人或他們的代表輪流作出口頭陳述。為確保會議有效率地進行，各名申述人、提意見人或其代表會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。申述人、提意見人或他們的代表在獲分配的時段完結前兩分鐘，以及在獲分配的時段完結時，均會有計時器提醒。在所有到席的申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，會舉行答問部分。委員可直接向政府的代表、申述人、提意見人或他們的代表發問。答問部分結束後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在申述人、提意見人、他們的代表及政府的代表離席後就申述及意見進行商議，稍後會把城規會的決定通知申述人及提意見人。

39. 主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見。

40. 九龍規劃專員葉子季先生借助投影片，並按城市規劃委員會文件第 10279 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介申述和意見，包括擬議修訂的背景、申述人及提意見人的理

由／意見／建議、規劃評估，以及規劃署就申述和意見所提的意見。

41. 主席繼而邀請申述人、提意見人及他們的代表闡述其申述和意見。

R16 – 雷天柏

42. 雷天柏先生借助實物投影機和該區的模型陳述以下要點：

- (a) 反對把申述地點改劃為住宅用途並增加地積比率，以及把建築物高度限制由 11 層放寬為主水平基準上 110 米的建議。申述地點應保留作「政府、機構或社區」用途，以配合日後的需要；
- (b) 技術評估認為擬議發展不會對區內地方造成重大影響的結論，令人存疑。擬議發展四周均是高層發展項目，包括紅磡消防局、青州街海關人員宿舍、悅目、家維邨及一個主水平基準上 100 米的擬議住宅發展項目。技術評估應把這些周邊發展考慮在內。申述人未獲提供技術報告，一些局部影響亦無法量化；
- (c) 擬議高層住宅發展只是為了達到政府的房屋目標，並會損害周邊環境及現有居民的生活質素。把建築物高度限制由 11 層放寬為主水平基準上 110 米，會阻擋毗鄰住宅樓宇的景觀。正如文件附件 XI 繪圖 13 至 15 內的合成照片所反映，擬議發展會對該區造成負面的視覺影響，而有關樓宇會阻礙通風，並減少附近住宅發展項目的採光。製作合成照片所採用的角度不當，令視覺影響被低估；
- (d) 利工街和青州街等的周邊道路非常狹窄，路邊泊滿車輛。當緊急車輛要為申述地點提供服務時，進入這些街道可能會有困難。擬在有關發展設置的七個泊車位，不足以服務為數 300 個的長者單位，因為

這些單位可能會吸引大量的家庭訪客。訪客在申述地點外面泊車會令狹窄街道沿路的交通情況惡化；

- (e) 參考該區的模型，擬議發展與毗鄰的青州街海關人員宿舍僅相隔約 12 至 15 米，預期對採光會有負面影響。雖不反對長者房屋，但申述地點不適合作高密度發展，而擬議把建築物高度訂為主水平基準上 110 米，屬不可接受；
- (f) 房協在北角推出的最新長者住屋項目（即「雋悅」）反應欠佳，很多長期租約單位已改為短期租約單位，以賺取收入。這反映安居樂住屋的需求低。擬議地點是否適合作資助長者房屋亦成疑；以及
- (g) 要求城規會重新考慮興建插針式安居樂項目的建議，並應通過權衡發展需要和對區內居民造成的負面影響，才作出決定。

R1 – 香港房屋協會

43. 雅邦公司 Alan MacDonald 先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 人口老化已成為本港迫切的社會問題。社會對長者房屋有殷切需求，因為在未來數十年，將有逾 30% 的人口屬於年滿 65 歲或以上的長者年齡組羣；
- (b) 申述地點位於住宅區，附近有政府、機構或社區及休憩用地用途，亦配備完善的道路網及公共交通，港鐵觀塘延線（東行）的何文田站可步行前往申述地點；佛光街沿路亦有多條接駁各鐵路站的巴士／小巴路線。根據已進行的交通影響評估，擬議發展所產生／引致的交通量不大，不會對附近道路網的交通造成負面影響；
- (c) 主水平基準上 110 米的擬議建築物高度，與附近現有／已規劃的住宅發展互相協調，因為附近發展受

到相似的建築物高度限制(主水平基準上 100 米至主水平基準上 120 米不等)；

- (d) 擬議安居樂項目佔地約 1 680 平方米，擬議地積比率為 8.49 倍(住用部分為 7.44 倍，非住用部分為 1.05 倍)，建築物高度為主水平基準上 110 米。發展項目包括一幢 34 層高的樓宇，將提供 305 個安居樂單位及一間設有 58 個床位的安老院舍連配套設施；
- (e) 安居樂項目的目的，不但是提供房屋支援，更為長者提供社區照顧及護理支援，以達至「居家安老」。為達致這個目標，在安居樂項目中，除了為長者提供居住單位外，亦設置附屬設施，例如康復中心及分科診療所；
- (f) 為緩解視覺影響，一如擬議園景設計總圖所示，房協會納入設計緩解設施，並在平台的南面部分闢設園景美化區及種植植物；
- (g) 根據政府統計處所公布的《香港人口推算 2015-2064》，年滿 60 歲或以上人口會由二零一四年的 21% 上升至二零六四年約 38%。本港急需一項規劃及房屋政策，以處理人口老化的問題。現時兩個現有安居樂項目的輪候名單上有逾 720 名申請人，平均輪候時間為五年以上。紅磡的擬議安居樂項目將釋放公營房屋資源，推動公營房屋的流動性，因為擬議項目會鼓勵年長而經濟能力已有改善的公營房屋租戶騰出他們的公營房屋單位；
- (h) 擬設的醫療、護理及住宅設施並非只為安居樂的住戶而設，亦會服務區內社羣，為公眾提供長者護理及醫療支援資源；
- (i) 擬議安居樂項目得到多項技術評估，包括視覺、景觀、空氣流通，交通、環境、排污及供水方面的評估的支持。只要採取建議的緩解措施，擬議安居樂項目不會對當區造成重大的影響，反之，擬議項目

會令資助房屋供應更多樣化，以迎合社會上不同年齡及收入層市民的需要；以及

- (j) 支持修訂分區計劃大綱圖，以進行安居樂項目，因為有關項目說明規劃可如何協助市民在社區安老，以及已建設環境如何為長者提供支援。

[簡兆麟先生此時到席。]

R 32 – 王白燕

44. 王白燕女士提出以下要點：

- (a) 她住在擬議安居樂項目附近的悅目。申述地點不宜作高層高密度發展，因為狹窄的利工街難以應付新增人口所帶來的額外交通量。擬議發展亦會遮擋其單位的開揚景觀。有關發展所造成的屏風效應會對通風及景觀造成負面影響，也會令區內的空氣質素惡化；以及
- (b) 促請政府在審視申述地點的擬議安居樂項目時，在達至房屋目標及為區內居民提供優質生活環境兩者之間取得平衡。

C 17 – 溫婉彤

45. 溫婉彤女士借助投影片陳述以下要點：

- (a) 根據《2011 人口普查》，九龍城總人口超過 370 000 人，而介乎 45 歲至 64 歲的人口比例約為 30%，年滿 65 歲和以上的人口只約為 16%，而兒童的數目(年齡介乎 0 至 14 歲)為區內人口第三高的組別。按照經濟特性而言，超過 180 000 人是非工作人口，他們會經常使用區內的康樂設施；
- (b) 以家維邨的人口特徵為例，年滿 45 歲和以上的人口約為 59%，而年滿 65 歲和以上的人口約為 25%，對長者康樂設施的需求很大。兒童數目眾

多，對兒童遊玩設施的需求也很大。該區也有多個新增和已規劃的住宅地點，包括市區重建局的重建計劃，政府、機構或社區設施不足以應付日益增加的人口；

- (c) 根據《2011 人口普查》，只有約 12.7% 的長者獨居，統計數字顯示香港的長者傾向與家人同住 (53%)。這個家庭特點在九龍城最為明顯，因此對該區安居樂的需求不大。由於約有 43% 的長者住在新界區，因此較適宜在空氣質素和居住環境較佳的新界發展安居樂；
- (d) 關於康樂設施的提供，九龍城現時有五個體育館，分別是紅磡市政大廈體育館、佛光街體育館、何文田體育館、九龍城體育館和土瓜灣體育館。不過，只有兩個體育館設有兒童遊玩設施，沒有一個體育館為長者提供文娛和康樂設施。由於最近的體育館設於紅磡市政大廈內，因此需要為該區另設體育館；
- (e) 附近的鄰舍休憩用地包括位於佛光街的花園、遊樂場和休憩處、青州街遊樂場和差館里休憩處。只有這三處的休憩用地設有兒童遊樂／長者健身設施，但面積十分細小，而設施也不足。該區沒有大型的公園和戶外康樂設施。最近的地區休憩用地是和黃公園，該處只設有數個長者健身區，而公園幾乎不可步行前往；以及
- (f) 該區不斷有新的發展／重建項目，屬兒童年齡組羣的人數會有所增加，繼而進一步推高對政府、機構或社區設施的需求。申述地點應保留作政府、機構或社區設施或休憩用地用途，以提供體育、文化和康樂設施，而建築物高度限制應維持在 11 層。

C34 – 李紹銘

46. 李紹銘先生借助實物投影機陳述以下要點：

- (a) 利工街是一條十分狹窄的街道，交通繁忙，而路邊非法泊車嚴重。從多張在一個星期內不同時間拍攝的照片，可見日夜都有非法泊車的情況，而悅目的車輛入口處有時會被阻。隨着擬議發展項目落成，該區的交通情況很可能會轉壞。就擬議長者安居樂項目進行的交通影響評估，是否已顧及新入伙的悅目及其他新的／已規劃的發展，令人存疑；
- (b) 高層高密度長者安居樂項目所產生的交通，會影響消防車及其他緊急車輛進出紅磡消防局和利工街，並對該區居民和長者安居樂項目日後居民的安全構成影響；以及
- (c) 房協應進行技術評估以支持擬議發展，並修改計劃以避免帶來潛在的負面影響。尤其是應評估利工街的交通情況，原因是需要為額外 300 個長者安居樂單位所產生的新增人口提供配套設施。就申述地點而言，按先前 11 層的建築物高度限制進行發展會較為合適，因為所造成的影響會較小。

47. 由於政府代表、申述人、提意見人及其代表已陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋委員可提問，而主席會邀請申述人、提意見人、他們的代表及／或政府代表回答。答問部分不應視為出席者直接向城規會提問，或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

長者住屋發展

48. 副主席和一些委員就擬議安居樂和長者住屋發展提出以下問題：

- (a) 雋悅和安居樂項目的分別，以及有關項目現時的人住率；

- (b) 經濟狀況審查的基礎；安居樂申請人的資產限制會否包括其家人的資產，以及是否有措施防止計劃被濫用；
- (c) 安居樂項目的目標申請人；以及是否只限九龍城的申請人申請；以及
- (d) 安居樂項目最具效益的規模；以及倘安居樂項目保留先前 11 層高的建築物高度限制，是否可達致合理的發展規模？

49. 房協的李志昌先生及楊嘉康先生在回應時作出以下陳述：

- (a) 雋悅是房協自負盈虧的「雋逸生活計劃」下的發展項目，對象是高入息長者，不設資產限制。安居樂項目是資助房屋，與雋悅項目不同，前者旨在服務中等入息的長者，而且須接受經濟狀況審查。總資產限制只包括申請人的收入和資產；
- (b) 兩項現有安居樂項目的入住率皆為 100%，而雋悅項目現時入住率約為 76%。雋悅項目提供兩類租住期，即長期和短期租約，就住用總樓面面積分配而言，各佔有關項目約 50%。現時，所有短期租約的單位均有人入住，亦有輪候名單。至於長期租約的單位，仍有一些空置，主要是較大面積的單位；
- (c) 安居樂是資助房屋計劃的一種，為全港長者提供另類的房屋選擇，並不限於當區的現有居民入住。申請安居樂單位的兩項主要資格準則是，申請人須年滿 60 歲或以上，以及必須符合資產限制。公屋租戶在遷入安居樂單位時，須從公屋登記住戶名冊上除名，或向香港房屋委員會交還其公屋單位，視乎何者適用而定。對於其他的入住人士，例如提供照顧者，當局亦有規例監管，以防止計劃被濫用；

- (d) 根據房協的經驗，基於需要提供配套設施及 24 小時護理服務的考慮，提供 200 至 300 個單位左右的發展項目最具效益；
- (e) 由於毗鄰佛光街天橋所造成的噪音和空氣影響，有關發展項目的第一樓住宅層須提升至主水平基準上 31.4 米的水平。因此，若把擬議安居樂項目的建築物高度限為 11 層，則只可提供一層住宅樓層，有關發展項目將無法實行。

技術方面

50. 主席和一些委員就擬議發展的技術評估提出以下問題：

- (a) 利工街似乎非常狹窄，交通繁忙；擬議發展會否對該區的交通造成負面影響；
- (b) 所進行的技術評估有否顧及申述人／提意見人提出的關注事宜，技術評估報告可否供公眾查閱；
- (c) 緊急車輛可否停泊在佛光街沿路，以接達申述地點；
- (d) 相對擬議發展，港鐵沙田至中環線（下稱「沙中線」）何文田站的位置；以及
- (e) 擬議發展會否影響周邊住宅發展項目的天然採光；有關關注指發展項目內的擬議安老院舍位處毗鄰天橋高度水平之下，會令該院舍的空氣及噪音受到影響，此項關注可否得到解決。

51. 葉子季先生回應時借助實物投影機／一些投影片提出以下各點：

- (a) 房協已就安居樂項目進行各方面的技術評估，包括視覺、景觀、空氣流通、交通、環境、排污及供水的評估。二零一六年九月十四日，城規會轄下的都會規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）同意分區

計劃大綱圖的修訂。整套技術評估夾附於相關的小組委員會文件內，並存放於規劃署的規劃資料查詢處和上載城規會網站，以供公眾查閱。

- (b) 房協所進行的交通影響評估於二零一六年九月完成，評估已考慮到周邊地區的所有新／已規劃的發展項目。擬議發展的交通流量數據，已參考現有兩項安居樂項目的調查數字；
- (c) 根據交通影響評估，利工街的發展用地所產生／引致的交通量不多，對附近道路網不會構成負面的交通影響。參照房協所提交的交通影響評估第 4.10.3 段及表-7(小組委員會文件第 15/16 號附件 V)，擬議發展只會產生少量的交通流量，上午和下午繁忙時段的載客車量單位分別為 14 和 16；區內八個主要道路交界處的表現評估顯示，在計劃年份這些道路交界處一律運作良好；
- (d) 利工街交通阻塞主要源自路邊非法泊車，屬於交通管制的事宜。倘有緊急情況，可經佛光街通往申述地點；
- (e) 文件圖 H-2 a 顯示，港鐵沙中線何文田站與申述地點相距僅 300 米左右；
- (f) 為減少可能產生的視覺影響，房協會納入設計緩解措施，包括把大樓從佛光街和利工街後移，並闢設園景美化區和進行綠化。計及申述地點從利工街の後移範圍，安居樂項目的住宅樓宇與北面的政府宿舍發展相距約 30 米。現有紅磡消防局緊鄰悅目住宅大樓南面，而擬議發展與周邊住宅建築物至少相隔 20 米；以及
- (g) 《建築物(規劃)規例》有規定管制可居住的房間所需配備的天然照明。擬議安居樂項目須符合《建築物(規劃)規例》這方面的規定，亦不會對毗鄰現有發展造成負面影響。

52. 李志昌先生在回應時作出以下補充：

- (a) 由於申述地點現時用作臨時公眾停車場，等候泊車位的車輛往往會在利工街一帶非法泊車；
- (b) 房協會繼續就擬議發展與相關政府部門商議車輛入口處的合適位置；以及
- (c) 開設安老院舍須獲得社會福利署發牌，並須符合包括天然照明的規定。安老院舍設有中央空調系統，以助緩解來自毗鄰佛光街天橋所造成的噪音和空氣污染影響。

提供附屬設施

53. 一些委員就擬議發展所提供的設施提出以下問題：

- (a) 在安居樂項目中，有否為長者提供康樂及健身設施；
- (b) 擬議發展的園景美化區會否開放給公眾；會否提供通道連接附近的公眾休憩用地；以及
- (c) 擬議的泊車位會否供訪客或職員使用。

54. 葉子季先生在回應時借助實物投影機／一些投影片作出以下陳述：

- (a) 根據房協提供的初步布局，項目內會設置一個會所和園景平台花園；以及
- (b) 現時有地面行人通道連接附近休憩用地。

55. 李志昌先生和楊嘉康先生在回應時作出以下陳述：

- (a) 園景平台區只計劃為日後的長者安居樂項目的居民提供服務，而安老院舍以及康復和醫療中心則會為

市民提供服務。兩個現有的安居樂項目和雋悅項目亦有類似的安排；以及

- (b) 安居樂項目的擬議泊車位主要供該項目的訪客使用。根據兩項現有安居樂項目所收集到的交通數據，住客的泊車需求頗低。

其他事宜

56. 一名委員詢問有否考慮保留該申述地點作其他政府、機構或社區用途，葉子季先生回應說該區的主要政府、機構或社區設施大致足夠，而相關的政府部門無要求保留該申述地點作政府、機構或社區用途及康樂／體育用途。

57. 一名委員詢問房協有否任何計劃發展資助青年房屋計劃，而該申述地點是否適合作該用途。楊嘉康先生說，青年宿舍計劃是一項政府計劃，協助非政府機構利用撥給其的部分政府、機構或社區用地設置青年宿舍。目前，在房協擁有的土地中，並無合適的土地可作此用途。由於申述地點位置方便，便利家人探訪長者，而長者亦可續留在發展完備的社區中，因此適合發展安居樂項目。發展項目為長者提供社區照顧和護理服務，也有助長者居家安老。

58. 雷天柏先生(R16)補充說，申述地點是否合適、道路容車量和發展密度，是重要的規劃考慮因素。他表示城規會應參考先前展出的模型，考慮修改申述地點的發展參數，減少發展密度和建築物高度。

59. 由於委員再沒有提出問題，主席表示聆聽程序已經完成，城規會會在申述人和提意見人離席後就申述和意見的內容進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人、提意見人、其代表及政府的代表出席聆聽會。他們各人此時離席。

[鄒桂昌教授和符展成先生在進行答問部分期間離席。]

[林兆康先生此時離席。]

商議部分

60. 委員普遍支持「居家安老」的概念，並認為申述地點適合作長者房屋發展，因為申述地點位於市區較舊地區，附近有足夠的休憩用地，而且毗鄰港鐵站，並設有完善公共交通服務，年長居民可以維持社交及家庭聯繫。擬議發展密度與附近發展項目並非不相協調。就申述人及提意見人對建築物高度及其他技術事宜所提出的關注，已透過相關評估予以處理。

[何安誠先生此時離席。]

61. 一些委員提出以下建議：

- (a) 房協應考慮訂立優先制度，讓有特別需要的長者可先行獲編配單位；
- (b) 房協應考慮就違反租約訂立罰款制度，防止資助房屋被濫用；
- (c) 政府應考慮容許在附近休憩用地進行休閒農耕活動，以便為居於該區的長者開拓更多進行康樂活動的機會；以及
- (d) 房協應考慮開放發展項目內的園景美化區，供附近居民使用。

62. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R1 表示支持的意見及申述編號 R41 至 R44 所提的意見／觀點。城規會亦決定不接納申述編號 R2 至 R40，並認為不應修改《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》以順應申述，理由如下：

- 「(a) 香港適合作房屋發展的土地匱乏，並且有需要善用可供發展的土地以配合不同的房屋需要，而申述地點適合改劃為「住宅(甲類)」地帶，以配合「長者安居樂住屋計劃」(下稱「安居樂」)的發展需要；
- (b) 由於申述地點的擬議安居樂項目會配合適當的建築物高度限制和合適的緩解措施，因此不會對周邊地

區的交通、環境、視覺、通風及基礎設施等造成不可接受的負面影響(R3 至 R9、R12 至 R31、R33 至 R40)；

(c) 申述地點的擬議發展可經由利工街前往，不會影響消防車經佛光街進出毗鄰的消防局(R14、R20 及 R30)；以及

(d) 為當區居民提供的休憩用地及政府、機構或社區設施足夠，而申述地點無須預留作政府、機構或社區、休憩用地或停車場用途(R5 至 R11、R13 至 R16)。」

[霍偉棟博士、楊偉誠博士、雷賢達先生、黎庭康先生、廖凌康先生、關偉昌先生及黃幸怡女士此時離席。]

[會議於下午一時零五分休會午膳。]

63. 會議於下午二時三十分恢復進行。

64. 下列委員及秘書出席了下午的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 黃偉綸先生	主席
--------------------------	----

黃仕進教授	副主席
-------	-----

黃令衡先生

何立基先生

黎慧雯女士

劉興達先生

梁慶豐先生

陳福祥博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

馮英偉先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

余烽立先生

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署署長
李啟榮先生

[黎慧雯女士和馮英偉先生此時到席。]

65. 由於會就議程項目 5 出席會議的申請人的代表仍未到達，委員同意先審議議程項目 6。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KTS/443

擬在劃為「農業」地帶的新界上水坑頭村第 100 約地段第 911 號
A 分段第 4 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城市規劃委員會文件第 10282 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

66. 秘書報告，申請人表明不會出席會議，但提交了進一步資料以支持其覆核申請。有關的進一步資料在二零一七年五月十二日收悉，已提交席上，供委員參閱。

67. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士此時獲邀到席上。

68. 主席表示歡迎粉嶺、上水及元朗東規劃專員到席，並解釋聆聽會的程序。他接着請專員向委員簡介這宗覆核申請。

69. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10282 號詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)的

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這宗申請時的情況、政府部門和公眾的意見，以及相關的規劃考慮因素及評估。

70. 規劃署的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

71. 由於委員沒有提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將進一步商議這宗覆核申請。主席多謝規劃署的代表出席會議。錢敏儀女士於此時離席。

商議部分

72. 委員備悉，擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且坑頭村的「鄉村式發展」地帶仍有土地可用作發展小型屋宇。自有關的申請被小組委員會拒絕以來，規劃情況並無重大改變，足以要偏離小組委員會先前的決定。

73. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 擬議發展並不符合坑頭村「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 坑頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，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，把擬議小型屋宇發展集中在靠近現有鄉村的地方，會較為合適。」

[會議小休五分鐘。]

[陳永堅先生此時返回席上。]

九龍區

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K14/734

在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘鴻圖道 79 號嘉士亞洲工業大廈 1 樓
關設康體文娛場所(體育訓練場)

(城市規劃委員會文件第 10280 號)

[此議項以廣東話進行。]

74. 秘書報告，侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他認識申請人的代表何小芳女士，而他們都是長春社理事會的理事。委員同意侯智恒博士可以留在席上，因他沒有直接參與有關項目。

簡介和提問部分

75. 下列政府的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

葉子季先生	—	規劃署九龍規劃專員
繆汝強先生	—	消防處消防區長／新建設課
呂君銓先生	—	消防隊長／新建設課
何錢每豐女士]	申請人的代表
何小芳女士]	
馬鳳儀女士]	
陳緻霖女士]	

76. 主席歡迎各與會者，並解釋覆核聆聽的程序。他繼而請九龍規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

77. 九龍規劃專員葉子季先生借助投影片，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城規會文件第 10280 號(下稱「文件」)詳載有關城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組

委員會(下稱「小組委員會」)對申請所作的考慮、政府部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

78. 主席繼而請申請人的代表闡述覆核申請的詳情。何小芳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人沒有提交書面申述以支持其覆核申請，是因為在第 16 條申請階段已建議採取各項消防安全措施。加設消防裝置(例如水箱)的建議在技術上並不可行；
- (b) 規劃署認為所申請的用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，而且除了消防處外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；
- (c) 所申請的用途在規模方面已由兩層(即先前申請編號 A/K14/722 的 1 樓及 2 樓)減至一層(即現時這宗申請的 1 樓)。由於體育訓練場需符合特定要求(例如高樓底)，有關處所適合作所申請的用途；
- (d) 鑑於職員及訪客可通過樓梯直達地下，而且地下並沒有工業用途，因此申請用途的潛在風險低。此外，會設置消防裝置及落實其他消防管理措施，例如採用「預約入場」制，以及事先向所有參加者簡介走火通道及疏散程序；
- (e) 所申請的用途連同其他康樂及文化用途已為觀塘注入新的協同作用，使觀塘成為一個朝氣蓬勃的獨特商業區，並提供充滿動感的混合用途，符合政府把九龍東轉型為另一個核心商業區的計劃。然而，在嚴格的消防安全規例下，現時大部分設於工業樓宇的用途都不獲容許，倘政府因應投訴而採取執法行動，該等用途便會消失；
- (f) 政府鼓勵整幢改裝工廈的措施，因沒有對其他政策範疇作出相應修改而未能有效落實。根據規劃署進行的《2014 年全港工業用地分區研究》，在觀塘「其他指定用途」註明「商貿」地帶的 291 幢建築

物／塊用地當中，有 247 幢建築物屬於工業樓宇。根據地政總署的資料，自二零一二年以來，只有 35 幢工業樓宇獲准整幢改裝，而基於不同理由，大部分建築物仍然保留為工業樓宇；以及

- (g) 申請人明白到消防處會根據消防處通函第 4/96 號所訂的嚴格規定而不支持這宗申請，但據悉消防安全規定並非不可修改，例如當局已放寬緊急車輛通道的規定，為小型屋宇的發展提供方便。申請人懇請政府進一步檢討及放寬有關工業樓宇的消防安全規定，透過納入合理的消防安全措施(例如設置消防裝置)，讓工業樓宇可提供更多元化的混合用途，並把觀塘轉型為一個朝氣蓬勃的商業區。

79. 申請人的配偶何錢每豐女士讀出申請人的一封信件，並作出陳述，要點如下：

- (a) 作為執業腦神經科醫生兼嘉諾撒醫院腦科中心醫務總監，申請人明白具活力的生活模式，在身心方面會為社會帶來長遠益處。申請人以提倡「愛生活，愛運動」為使命，以及為香港弱勢社羣兒童和市民建立愛體育的生活模式，於二零一一年在所涉工業樓宇 1 樓及 2 樓設立棒球／壘球及滑雪／滑雪板訓練及康樂中心。然而，要求把上述用途納入規範的申請其後於二零一五年被城規會拒絕；
- (b) 為回應消防處所關注的問題，以保留同一工業樓宇 1 樓作滑雪／滑雪板訓練及康樂中心，申請人已建議採取各種措施加強中心的消防安全；
- (c) 空置工廠不僅樓底高，而且樓面板寬敞，是用作全天候體育訓練場的理想地點，為政府「起動九龍東」計劃發揮積極貢獻；
- (d) 該中心已成為一個體育熱點，為弱勢社羣及殘疾青少年帶來希望和滿足感。然而，這些希望和滿足感或會因城規會的決定而幻滅；以及

(e) 城規會拒絕現時這宗申請會令對香港有心的市民的期望落空，因而浪費龐大資源。申請人懇請城規會推翻消防處的決定，並從優考慮這宗申請。

80. 該信件已在席上提交，供委員參閱。

81. 規劃署的代表簡介完畢，而申請人的代表亦已陳述完畢，主席遂請委員提問。

82. 一名委員問申請人曾否就消防安全問題諮詢消防處。何小芳女士回應說，他們沒有諮詢消防處，但規劃署已在第 16 條申請階段告知他們消防處的意見。他們已竭盡所能採取各項消防安全措施，以期解決消防處所關注的事宜。何錢每豐女士補充說，她從受僱於消防處的朋友得知，根據現行規例，當局不大可能會容許在工業樓宇進行商業用途。

83. 一名委員詢問，倘商業用途與樓上的工業部分由一層緩衝樓層分隔開，則當局會否容許有關用途在工業樓宇內進行，以及申請人會否考慮在二樓闢設緩衝樓層。消防處消防區長(新建設課)繆汝強先生回應說，設於現有工業樓宇低層特別設計的非工業部分的商業用途是經常准許的，條件是這些用途與樓上的工業用途由一層緩衝樓層分隔開，而且非工業部分不得有工業用途。何小芳女士說，自先前的申請被拒絕，申請人已遷出該工業樓宇的 2 樓。

84. 由於委員再沒有問題要提出，主席告知申請人的代表，覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把城規會的決定告知申請人。主席多謝申請人的代表和政府的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

85. 一些委員表示明白申請人以提倡運動的生活模式為使命，但基於對消防安全的關注而拒絕這宗申請是個令人信服的理由，而且不能作出妥協。由於有關處所與上層的工業用途並沒有由一層緩衝樓層分隔開，申請人很清楚在現行規例下，申請用途是不會獲接受的。由於覆核申請沒有提供額外的資料及

消防安全措施以解決消防處所關注的事宜，因此並無有力理據支持偏離小組委員會的決定。

86. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「從消防安全角度而言，在工業樓宇內闢設體育訓練場是不可接受的。」

[黃令衡先生此時離席。]

議程項目 7

[公開會議]

考慮新的落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖
(城規會文件第 10283 號)

[此議項以廣東話進行。]

87. 秘書報告，落馬洲河套地區的擬議港深創新及科技園(下稱「創新及科技園」)會由香港科技園公司發展和管理，下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生] 其公司目前與香港科技園公司有業
黎庭康先生] 務往來

88. 委員備悉，張國傑先生因事未能出席會議，以及黎庭康先生已離席。

簡介和提問部分

89. 以下政府代表獲邀到席上：

錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員

鄧永強先生 — 規劃署高級城市規劃師／北區

- 歐陽允文 — 規劃署城市規劃師／元朗(2)
- 黃宗殷先生 — 創新科技署副署長
- 陳志剛先生 — 創新科技署高級經理(基本工程)
- 陳健信先生 — 土木工程拓展署高級工程師／9(新界西)
- 張國偉先生 — 漁農自然護理署高級自然護理主任(北區)
- 陳羽嵐女士 — 漁農自然護理署自然護理主任(元朗)

90. 主席歡迎各與會者，並請粉嶺、上水及元朗東規劃專員向會員簡介有關文件。錢敏儀女士借助投影片並按城規會文件第 10283 號的內容，向委員簡介新的落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖，包括其背景、政策方向、位置環境、交通及運輸接駁、主要特點、土地用途建議及施工情況。

91. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員已完成簡介，主席遂請委員提出問題及意見。

港深合作

92. 副主席及一些委員提出以下的問題及意見：

- (a) 在創新及科技發展方面，落馬洲河套地區的發展與毗鄰深圳地區可如何產生協同效應；
- (b) 深圳河北面及毗鄰落馬洲河套地區的地方的發展，會對落馬洲河套地區的發展有很大影響。在這方面，有否任何機制可確保深圳河兩岸的發展能夠優勢互補；以及
- (c) 香港與深圳兩地有關當局有否任何計劃以改善深圳河的水質。

93. 創新科技署副署長黃宗殷先生及土木工程拓展署高級工程師／9(新界西)陳健信先生作出以下回應：

- (a) 近年，深圳在創科領域上有顯著的發展。深圳的戰略性新興產業增加值在二零一五年已達 7,000 億人民幣。深圳在生產及製造業方面表現強勁，而香港在高等教育和科研方面仍具優勢，加上有以法治為基礎的健全法律制度，為知識產權提供強大的法律保障。落馬洲河套地區的發展享有優越的地理位置，會為加強兩地合作提供極佳的機會。根據香港及深圳雙方政府簽署的《關於港深推進落馬洲河套地區共同發展的合作備忘錄》（下稱「合作備忘錄」），深圳計劃把深圳河以北及毗鄰落馬洲河套地區的用地發展成一個科創園區，連同落馬洲河套地區的創新及科技園，可共同構建「深港科技創新合作區」，互補兩地優勢，發揮協同效應；
- (b) 港深雙方根據合作備忘錄已成立「河套區港深創新及科技園發展聯合專責小組」（下稱「聯合專責小組」）。聯合專責小組由港深雙方有關當局和人員組成，並由創新科技局局長擔任主席，負責研究和統籌落馬洲河套地區發展的重大事項。香港特區政府會通過聯合專責小組與深圳有關當局聯繫，確保深圳河兩邊的科創園區和創新及科技園的發展會優勢互補；以及
- (c) 港深兩地有關當局在另一項聯合研究中已提出中、長期改善措施，以改善深圳河的水質。此外，亦會在創新及科技園啟用前進行生物除污工程，以紓減近落馬洲河套地區的深圳河造成的氣味影響。

發展組合／密度

94. 副主席及一些委員提出以下問題及意見：

- (a) 鑑於充足的房屋／員工宿舍及配套設施對吸引優質研發公司和招募海外及內地人才進駐創新及科技園十分重要，有關方面會否在創新及科技園提供必要的設施，包括員工宿舍／旅舍及其他配套設施，例如國際學校，藉以吸納海外及內地人才；

- (b) 備悉本港多所大學已在內地興建其校舍，為此，是否有需要在落馬洲河套地區預留多幅土地作教育用途；
- (c) 在落馬洲河套地區進行較低密度的發展，實屬恰當。不過，為配合創新及科技園日後的擴建，當局會否考慮研究提高整體發展密度的可能，以便在生態較不易受影響的地點進行較密集的發展；
- (d) 是否已研究地下發展的可行性，使能更善用落馬洲河套地區的土地資源；以及
- (e) 在創新及科技園的目標學生人口數目為何，當局是否已預留足夠土地供興建宿舍以應付學生的需要。

95. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士及黃宗殷先生作出以下回應：

- (a) 大綱圖訂明一個法定的土地用途框架以促進落馬洲河套地區發展。大綱圖已在提供所需配套設施方面給予彈性。根據合作備忘錄，應用技術研發是創新及科技園的主要宗旨，並為高等教育和文化創意產業提供輔助設施。負責落實興建創新及科技園的香港科技園公司／其附屬公司會就該園的定位、營運模式及上蓋規劃作進一步研究，並為落馬洲河套地區發展擬備總綱計劃。據進一步研究所建議，可計劃在合適地點興建員工宿舍／住宅機構及其他配套設施，以應付工作人口／學生人口的需要；
- (b) 為使落馬洲河套地區的未來土地用途具彈性，當局已把約 38.6 公頃土地(37%)劃為「其他指定用途」註明「研究與發展、教育及文化與創意產業」地帶，其意向是容許靈活的發展組合，結合研究、設計及發展中心、創意產業、教學及研究設施和辦公室等，以應付高新科技研發、高等教育和文化創意產業等三大主要用途的發展需要；

- (c) 根據落馬洲河套地區發展規劃及工程研究(下稱「規劃及工程研究」)所建議的落馬洲河套地區發展密度，其總樓面面積為 120 萬平方米，並提供已規劃的基礎設施／配套設施。當局已進行技術評估，例如運輸及交通影響評估和環境影響評估。二零一三年十一月，環境保護署(下稱「環保署」)批准了環境影響評估，並批出環境許可證。倘香港科技園公司／其附屬公司認為日後有需要增加發展密度，應按相關條例的規定作進一步技術評估，以確定增加發展密度是否可行；
- (d) 規劃及工程研究建議在落馬洲河套地區西南和東北端的兩個交通運輸總站闢設地下停車場。待香港科技園公司／其附屬公司作進一步研究後，便可探討地下發展並進行技術評估以作支持，配合創新及科技園的發展需要；以及
- (e) 由於創新及科技園的發展旨在為港深兩地在技術研發及文化創意產業的共同合作建立一個重要基地，因此，高等教育部分會集中於研究生研究而不是本科生教育。研發的主題應聚焦於應用研究而非基礎研究。待香港科技園公司／其附屬公司作進一步研究後，大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「研究與發展、教育及文化與創意產業」地帶內屬經常准許的「學生宿舍」用途便可納入更詳細的總綱計劃內，以配合預計的需要；

96. 關於在落馬洲河套地區提供土地以配合高等教育用途的問題，副主席認為有需要就未來的土地用途給予彈性，以配合本港大學的擴建計劃，尤以高新科技研發領域為然；

97. 主席注意到一些委員認為有需要就落馬洲河套地區的擬議發展的建築物高度限制給予彈性，遂請委員留意文件第 4.3 及 4.4 段，當中指建築物高度輪廓是獲批准的環境影響評估所載的生態影響緩解措施的一部分。儘管或可容許未來發展的設計具有彈性，但建築物高度輪廓連同其他生態影響緩解措施，應納入須提交的生態緩解／生境創造及管理計劃內一併提交，

以符合環境許可證的要求。至於對圖則的建議改動，環境許可證持有人應向環保署提交經修訂的圖則，以供審批。

交通及運輸接駁

98. 副主席及一些委員提出以下問題及意見：

- (a) 進一步闡述落馬洲河套地區與深圳地區／香港市區的接駁設施；
- (b) 有關通往港鐵落馬洲站的專用直接通道的設計，以及是否已計劃在直接通道關設行人道；以及
- (c) 是否會為落馬洲河套地區對內及對外的運輸提供環保交通運輸系統，例如單車徑及分隔道路系統。

99. 錢敏儀女士及陳健信先生作出以下回應：

- (a) 在規劃及工程研究中，已進行了一項運輸及交通影響評估。道路運輸方面，落馬洲河套地區會藉西面連接路和東面連接路這兩條主要道路，與香港不同部分及其周邊地區連接起來。西面連接路會把落馬洲河套地區連接至新田公路，而東面連接路則擬連接至古洞北新發展區的擬議道路網，惟須作進一步研究。至於鐵路運輸，落馬洲河套地區使用者可選擇經直接通道使用港鐵落馬洲站或使用古洞北新發展區的擬議港鐵古洞站；
- (b) 建議在落馬洲河套地區的西南部與港鐵落馬洲站之間興建一座高架橋作專用直接通道，供沿現有落馬洲支線高架橋的新深路之上的環保交通運輸設施使用，惟有關建議須經詳細設計。根據現行的保安政策及落馬洲支線管制站的限制，落馬洲河套地區與港鐵落馬洲站／落馬洲支線管制站之間不容許行人進出。倘日後政策有變，可研究在該直接通道關設行人道，以減少路面的交通；以及

- (c) 根據規劃及工程研究，當局可能會引入路面環保交通工具，為區內循環公共交通路線提供服務，並已計劃沿區內道路及西面連接路闢設單車徑，以接駁落馬洲河套地區以外的單車徑網絡。土木工程拓展署會就該區對內及對外交通接駁道路及設施(包括泊車轉乘設施、單車徑及連接現有及擬設火車站及古洞北新發展區的道路)作進一步研究。

建築設計／環保措施

100. 副主席及一些委員提出以下問題及意見：

- (a) 應在創新及科技園採用環保建築設計和環保措施，以展示平衡發展需要與生態保育的可持續發展；
- (b) 應進行一項有關日後研發公司運作需要的研究。創新及科技園內未來發展的建築設計和高度應具足夠彈性，以應付該些公司的運作需要；以及
- (c) 是否已就區域供冷系統和中央垃圾收集系統作出考慮，以及再生能源產生的電力可否連接至電力公司的電力網絡；

101. 黃宗殷先生、錢敏儀女士及陳健信先生作出以下回應：

- (a) 當局鼓勵在創新及科技園的未來發展採取環保建築設計及環保措施，以締造一個智慧和環保社區。當局會作進一步的研究，審視環保及具抗禦力的基礎設施(包括可再生能源和水源裝置及循環再用經處理的污水等)是否可行；
- (b) 為增加建築物設計的彈性，白石角的香港科學園已為辦公室和實驗室用途提供可互換的樓面空間，以應付研發公司的運作需要。鑑於香港科技園公司在經營和管理香港科學園方面具有經驗，當局已委託該公司就創新及科技園的詳細規劃及設計作進一步研究，以期提高未來發展的運作效率；以及

- (c) 區域供冷系統和中央垃圾收集系統是規劃及工程研究所建議的部分環保措施，落實建議與否，須待日後作詳細研究。當局已計劃在創新及科技園關設兩座電力支站，而日後再生能源產生的的電力可接駁至電力公司的電力網絡；

通風廊／景觀廊

102. 一名委員備悉，落馬洲河套地區的布局與建議大綱發展圖所載的布局有異，並詢問建議大綱發展圖所建議的通風廊／景觀廊是否已予保留。錢敏儀女士表示，參照文件圖 1 及圖 8，建議大綱發展圖上落馬洲河套地區中心部分的主要東西向美化地帶／活動走廊，會在大綱草圖上劃為休憩用地，以便提供戶外露天公共地方作康樂用途。該休憩用地亦會與保留下來的蘆葦叢和生態區連接和併合。建議大綱發展圖上的主要東北／西南向通風廊擬作行人大道，用作主要的活動走廊，惟須作進一步研究。建議大綱發展圖上的另一東西向景觀廊／通風廊可用作鄰舍休憩用地，惟須由香港科技園公司／其附屬公司作進一步研究。大綱圖的《說明書》已訂明通風廊／景觀廊的城市設計和園景布局及建築物高度輪廓，而這是基於在詳細設計階段就可採取有效加強通風措施進行的進一步研究。其他區內通風廊／風道亦可作鄰舍休憩用地、道路、綠化行人路、行人街道、林蔭大道及林蔭通道而予以收納。

過境設施／安排

103. 副主席及一些委員提出以下問題及意見：

- (a) 是否已在落馬洲河套地區預留土地供日後關設往深圳的直接通道；
- (b) 預期未來創新及科技園的一些工作人口／學生人口會在深圳居住，為此，有否訂下任何方便他們日常往返的措施；
- (c) 私家車可否使用專用直接通道，以及來自深圳的車輛可如何進入創新及科技園；以及

- (d) 現時在大綱圖上劃為「休憩用地」地帶的邊界巡邏路會否開放給公眾使用。

104. 錢敏儀女士及陳健信先生作出以下回應：

- (a) 已在落馬洲河套地區東北部為可能闢設的過境設施預留土地，以促進兩地間的人流及互動，惟須作進一步研究；
- (b) 由於落馬洲河套地區位於香港，因此往返香港與深圳的市民須遵循兩地現行的邊界管制安排及相關法例。創新及科技園員工的來源地會取決於進駐創新及科技園的公司所訂的招聘要求及公司背景。就目前白石角的香港科學園而言，估計逾七成工作人口來自香港，約 10% 來自內地，其餘則來自海外；
- (c) 私家車不得使用專用直接通道來往落馬洲河套地區與港鐵落馬洲站／落馬洲支線管制站。來自深圳的車輛可經已規劃的西面連接路進出創新及科技園；以及
- (d) 邊界巡邏路是沿深圳河畔的現有道路，主要作巡邏用途，日後不會開放給公眾使用。

施工時間表

105. 一名委員詢問創新及科技園的施工時間表，黃宗殷先生表示平整地盤和興建基礎設施的工程會分期進行。預計首幅用地約會在二零二一年交予香港科技園公司／其附屬公司。落馬洲河套地區發展的施工時間表仍待確定，但可以香港科學園(面積約 22 公頃)作為參考，有關發展分三期進行，歷時約十年。主席補充說，鑑於建造工程通常需時三至四年，首批公司可望在二零二四／二五年度進駐創新及科技園。根據分期進行的計劃，創新及科技園的西部會先開發，因為該處接近港鐵落馬洲站。

106. 規劃署署長李啟榮先生表示，香港與深圳政府多年來一直討論落馬洲河套地區的發展。二零零八年，「港深邊界區發

展聯合專責小組」同意，雙方會就落馬洲河套地區的發展共同進行規劃、環境和工程可行性研究，並在香港和深圳就落馬洲河套地區的未來土地用途進行了廣泛的公眾參與活動。二零零九年，有關當局委託顧問進行規劃及工程研究。根據規劃及工程研究的建議大綱發展圖，落馬洲河套地區的已規劃基礎建設及設施可支援高等教育、高新科技研發和文化創意產業的發展，最大總樓面面積達 120 萬平方米。根據香港與深圳雙方在今年一月簽訂的合作備忘錄，落馬洲河套地區會發展為創新及科技園。香港科技園公司會委託顧問就創新及科技園的詳細規劃和設計作進一步研究，當局亦擬備大綱圖，訂明法定的規劃框架，以便早日開展有關發展的基礎設施工程。根據規劃及工程研究的建議而擬備的大綱圖，目的是為土地用途地帶區劃及發展組合提供彈性，以及在大綱圖的《說明書》（而非《註釋》）載列發展參數。在進一步研究詳細的發展組合和建築設計時，香港科技園公司會顧及《說明書》所訂的發展參數和城市設計框架，以應付未來的市場需求。

107. 一名委員認為，現時的大綱草圖恰當，因為大綱圖訂明概括的土地用途框架，並透過須提交契約所訂的總綱圖則來監控創新及科技園的詳細設計。

108. 委員備悉，創新及科技園的發展對香港的未來經濟發展至為重要。鑑於發展規模龐大及發展期長，應為未來發展項目提供彈性，以配合不斷改變的情況。

[何立基先生、梁慶豐先生及謝展寰先生在進行提問部分時離席。]

109. 經商議後，委員同意：

- (a) 《落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖編號 S/LMCL/E(會重新編號為 S/LMCL/1)》及其《註釋》(城規會文件第 10283 號附錄 A 附件 I 及 II) 適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 有關《說明書》(城規會文件第 10283 號附錄 A 附件 III) 適宜用作說明城規會在擬備落馬洲河套地區

分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並應以城規會的名義發出及與大綱草圖一併公布。

110. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視大綱草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

111. 主席多謝政府的代表出席會議。他們此時離席。

議程項目 8

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

112. 餘無別事，會議於下午四時五十分結束。