

1. 會議於二零一八年五月八日下午二時三十分恢復進行。

2. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)  
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

張孝威先生

陳福祥博士

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

侯智恒博士

何安誠先生

馮英偉先生

黎庭康先生

李國祥醫生

黃幸怡女士

運輸署總工程師／交通工程(九龍)  
李志成先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)  
張偉雄先生

地政總署助理署長／區域 1  
黃善永先生

規劃署署長  
李啟榮先生

## 九龍區

### 議程項目 2(續)

[閉門會議(商議部分)]

考慮有關《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/5》的申述及意見  
(城規會文件第 10364 及 10365 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 商議部分(續)

3. 秘書表示，委員的利益申報已於二零一八年四月二十日的商議部分報告。其後沒有收到委員的進一步利益申報。委員備悉，符展成先生、張國傑先生、廖凌康先生、余烽立先生及伍穎梅女士因事未能出席本節會議。

4. 主席表示，二零一八年四月二十日已就兩組申述和意見進行詳盡的商議，有關該商議部分的會議記錄草擬本已於二零一八年五月五日發給各委員，並已請委員於二零一八年五月八日或之前向秘書處提出對會議記錄草擬本的意見(如有者)。收納了委員意見的經修訂會議記錄草擬本以及本節會議的會議記錄草擬本，會於下次會議提交以便通過。

5. 為便利進一步商議，主席扼要重述二零一八年四月二十日舉行的商議部分的討論要點，當時城規會普遍同意，就第一組表達反對的申述而言，無須作出修訂。至於第二組，委員原則上同意《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/5》有關茶果嶺海濱的項目 W1 至 W7 可以接受，但希望在秘書處擬備分區計劃大綱草圖《說明書》的相關修訂以及闡述城規會商議結果的新聞稿草擬本後，在進一步舉行的會議再檢視這個立場。

### 建議對《說明書》作出的修訂

6. 如實物投影機所顯示，秘書引述分區計劃大綱草圖《說明書》第 9.5.5 段的建議修訂，表示有關修訂旨在清楚訂明對職訓局的要求，即須闢設不少於 1 公頃的公眾休憩用地供公眾享用，並在落成後將該公眾休憩用地交回政府管理及進行維修保養，以及校舍發展項目須採納特別的設計考慮因素，例如把

建築物後移、保持建築物間距、闢設綠化及園景美化設施，以及與毗連的已規劃休憩用地和海濱長廊融合。《說明書》亦建議在批地／撥地條件訂明上述要求。

[侯智恒博士及黃幸怡女士此時到席參加這節會議。]

7. 秘書借助一些投影片，解釋啟德分區計劃大綱圖《說明書》夾附的圖 1 至 5 主要是用作說明啟德發展的城市設計概念。由於職訓局校舍發展及毗鄰休憩用地的布局及設計尚須作詳細設計，因此建議修訂該些圖，便不再顯示擬議「政府、機構或社區」用地或刪除職訓局校舍的發展計劃。主席隨即請委員提出意見。

8. 一名委員詢問有關程序的問題。秘書回應表示，由於就《城市規劃條例》而言，《說明書》並非分區計劃大綱圖的一部分，因此如城規會同意，經修訂的《說明書》將會連同分區計劃大綱草圖一併提交予行政長官會同行政會議審批。待行政長官會同行政會議批准後，經修訂的《說明書》將會刊憲，並連同分區計劃大綱核准圖一併公布。規劃署署長李啟榮先生補充表示，經修訂的《說明書》亦會夾附於規劃署就提交分區計劃大綱草圖予行政長官會同行政會議而擬備的城規會文件，並由城規會於下次會議審閱。

9. 一些委員詢問，關於長遠而言宜把石油氣加氣站須搬遷以及要求職訓局在敲定發展計劃前諮詢有關持份者的意見，在《說明書》加入城規會的意見是否恰當。主席表示，城規會對有關石油氣加氣站長遠安排的意見和期望已載於會議記錄內。至於城規會對作出諮詢的期望亦會載入會議記錄，並會於新聞稿明確表述以反映城規會的期望。規劃署署長李啟榮先生補充表示，《說明書》主要是解釋不同土地用途地帶的規劃意向，以及就發展項目的詳細規劃和設計提供指引。

10. 副主席及一些委員對《說明書》有關茶果嶺海濱的「政府、機構或社區」用地的建議修訂有下列意見：

- (a) 為了更準確反映城規會對整體發展過程的意見，適當的做法是在《說明書》內訂明，批地／撥地條件須訂明適當的要求，以反映城規會對職訓局校舍的

城市設計考慮因素以及公眾休憩用地與毗鄰劃為「休憩用地」地帶的地區在設計上融合的意向；

- (b) 職訓局校舍的設計應尊重海濱環境、確保視覺上與四周的發展協調、改善通風和視覺通透性，以及方便公眾前往和享用海濱。
- (c) 由於該「政府、機構或社區」用地面積龐大，因此《說明書》應容許職訓局校舍及職訓局擬闢設的公眾休憩用地在設計上有靈活性；以及
- (d) 鑑於《說明書》及新聞公報將會明確轉達城規會對職訓局的期望，即進一步改善校舍發展的設計和布局以及考慮加強該公眾休憩用地與毗鄰劃為「休憩用地」地帶的地區融合的空間，因此適宜對《說明書》圖 1 至 5 作出適當的修訂，使之僅顯示茶果嶺海濱用地的現時狀況。

11. 經商議後，城規會同意進一步修訂《說明書》，以反映委員的上述意見。

#### 新聞稿草擬本

12. 主席引述已於會議席上提交並於實物投影機顯示的新聞公報草擬本，表示新聞公報旨在向公眾解釋城規會所作決定的主要考慮因素。城規會商議時的詳細討論及決定的理據將載於會議記錄內。她隨即請委員就新聞公報草擬本提出意見。

13. 除了對草擬事項提出意見外，副主席及一些委員對新聞公報草擬本有下列觀點和意見：

- (a) 新聞公報的重點應集中於有關回應公眾期望的主要考慮因素，包括城規會的決定指職訓局校舍的「政府、機構或社區」地帶區劃和發展範圍合適，符合職訓局的重建需要；以及應促請政府就城規會對職訓局校舍發展及有關公眾休憩用地的設計和布局的建議與職訓局進一步聯繫，並諮詢相關持份者的意見。新聞公報無需提及程序事項及技術詳情；

- (b) 委員普遍認為，適宜在新聞公報中提及城規會建議的其中一項可能改善措施作為例子，即把通道重新定線，並把職訓局闢設的公眾休憩用地與毗連的休憩用地融合；以及
- (c) 為了完整起見，新聞公報應簡述城規會對第一組申述的主要考慮因素。

14. 一名委員關注到如何確保職訓局在校舍發展計劃敲定前會考慮城規會的意見。主席表示，由於該塊用地是政府土地，而職訓局發展項目需要政府的撥款，因此倘職訓局不採取合理步驟處理城規會的要求和關注事宜，政府不大可能會展開有關程序。

15. 經進一步商議後，城規會同意下列事項：

#### 第一組

- (a) 備悉申述編號 R3(部分)表達支持的意見及申述編號 R12144 至 R12146、R12148 至 R12151 及 R12153 至 R12158 的一般意見、決定不接納申述編號 R3(部分)的其餘意見及申述編號 R4 至 R11、R12(部分)、R13、R14(部分)至 R39(部分)、R40 至 R270、R433(部分)、R12084 至 R12143 及 R12147 的意見，並同意不應順應這些申述修訂該分區計劃大綱草圖，理由如下：

#### 「整體而言

- (i) 自分區計劃大綱圖上次於二零一二年獲核准後，確實有需要因應不斷轉變的規劃環境和社會出現的期望而改良啟德分區計劃大綱圖的土地用途建議。修訂分區計劃大綱圖不僅可盡用市區稀有土地的發展密度，以應付對房屋及商業用地的迫切需求；亦可優化土地用途建議，以進行文物保護，並可趁機會在休憩用地範圍發展水上康樂活動；

### 改劃個別用地的用途地帶

- (ii) 由於用地 1D2(項目 E)並無指定作「政府、機構或社區」用途，當局認為適宜把該用地改劃為「商業(8)」地帶，以優化啟德城中心的商業羣；
- (iii) 由於南面停機坪的用地 3A6(項目 H1)和 3B1 至 3B4(項目 H2)並無指定作「政府、機構或社區」用途，因此適宜把該等用地改劃為「商業(1)」地帶及「商業(8)」地帶，從而與九龍灣商貿區產生協同效應，以轉型為第二個核心商業區，增加重要地段優質商業樓面空間的供應；
- (iv) 適宜把用地 3E1 及 3E2(項目 N1)改劃為「住宅(乙類)2」地帶，因為住宅用途與周邊發展及海濱環境大致相互協調，亦不會妨礙毗鄰休憩用地的發展；
- (v) 改劃跑道區內多塊用地的用途地帶，既可增加房屋土地供應以回應社會需求，亦可容許發展更多元化的用途，同時加強匯聚力和與跑道區末端發展旅遊及休閒中心的協同效應；

### 發展密度

- (vi) 為分區計劃大綱草圖修訂項目所涉的發展用地制訂發展密度時，當局已充分顧及啟德發展區既定的規劃主題和城市設計概念，盡用發展密度，與九龍區整體發展密度相協調，以及根據基礎設施容量及技術限制所帶來的發展限度；
- (vii) 分區計劃大綱圖的修訂項目不會妨礙落實啟德分區計劃大綱圖所涵蓋啟德發展各支區的原本規劃意向和城市設計概念。概括而言，

土地用途布局／模式、休憩用地網絡、非建築用地、景觀廊／通風廊，以及城市設計原則(保護山脊線)可大致維持不變。至於跑道區，將可締造更別致和不一的建築物高度輪廓；

### 技術評估

- (viii) 檢討研究進行的技術評估已證明，分區計劃大綱圖的發展建議不會對交通容量、供水、雨水排放、排污基建造成重大影響，也不會產生不可接受的噪音、空氣質素、視覺及通風影響；

### 休憩用地和水上活動

- (ix) 在修訂分區計劃大綱圖後，啟德發展區的已規劃休憩用地總面積雖稍微減少，但仍會有約 98 公頃休憩用地，當中包括一個佔地 20 公頃的都會公園，供市民使用。該區的休憩用地和主要政府、機構或社區設施大致足夠，可應付區內規劃人口的需求；
- (x) 把 D3 道路的部分路段由「道路」改劃為「休憩用地(2)」地帶，有利於在地底路段上方闢設一個園景平台，以便在海濱和未來的都會公園之間提供行人接駁設施。將 D3 道路遷往在更中央位置的建議，會把都會公園分割，影響公園設計的靈活性，該建議因而不獲支持；以及
- (xi) 把「水上活動／水上康樂」用途納入分區計劃大綱草圖「休憩用地」地帶的經常准許用途，可提供彈性以便在啟德明渠進口道和觀塘避風塘兩旁的「休憩用地」地帶進行水上活動及康樂活動；但須先解決水質及技術問題。鑑於啟德明渠進口道的水質仍未達到可接受水平作次級接觸康樂用途，當局現正研

究有關在啟德明渠進口道推廣水上活動的建議。當局認為，預留特定地方(尤其是毗鄰啟德明渠進口道的地方)作水上活動及康樂活動，實屬過早。」

## 第二組

(b) R1 及 R2 表示支持的意見、決定不接納 R12(部分)、R14(部分)至 R39(部分)、R271 至 R432、R433(部分)、R434 至 R12083 及 R12152，並同意不應順應這些申述修訂該分區計劃大綱草圖，理由如下：

- 「(i) 改劃申述地點旨在重整茶果嶺海濱地區的土地用途；有關範圍足以容納一項發展面積為 3.2 公頃的政府、機構或社區設施及休憩用地，所佔的總面積為 5.2 公頃；
- (ii) 隨着採用適當的建築物高度和城市設計措施，在海旁用地闢設政府、機構或社區設施不會與海濱環境和周邊的發展不相協調。一間服務香港青少年的校舍符合提升海濱地區活力及多元化用途的目標。擬議的職業訓練局(下稱「職訓局」)校舍發展不會有無法克服的技術問題。從交通、視覺、空氣流通和環境的角度考慮，在落實適當的緩解措施後，擬議發展項目可以接受；
- (iii) 改劃有關用地不會令區內已規劃的休憩用地減少。擬議的職訓局校舍發展項目將促進部分已規劃的休憩用地(約 1.7 公頃)早日落實發展，包括闢設 1 公頃的公眾休憩用地及一個永久足球場，供當地社區使用。批地／撥地條件可訂明有關設計元素的適當要求；
- (iv) 規劃區內大致有足夠的休憩用地和主要「政府、機構或社區」設施應付已規劃人口的需求；

- (v) 在落實擬議來往港鐵油塘站及校舍的直達穿梭巴士服務後，擬議的職訓局校舍發展項目既不會對周邊地區的交通造成嚴重不良影響，也不會對區內的行人環境有不良影響；
- (vi) 由於區域內缺乏替代用地，因此有必要在茶果嶺區重置現有的石油氣加氣站，以應付東九龍對該服務的需求。儘管當局已促請政府探討長遠而言把該石油氣加氣站遷離海濱區的可能，但經考慮相關的交通和技術因素後，當局認為位於茶果嶺區的擬議地點可以接受；
- (vii) 擬議的職訓局發展的發展密度和高度能配合周邊環境，並能善用有限的市區土地資源，以配合社會的教育需要。並沒有充分的理由減低規模和高度限制；
- (viii) 職訓局擬提供的公眾休憩用地的布局以及與毗鄰地區的休憩用地的融合有優化的空間，而擬議職訓局校舍發展項目的建築物設計及布局亦可予優化。若證實有關優化措施可行，分區計劃大綱草圖並不會排除落實該等措施；以及
- (ix) 政府已適當地遵循法定和行政程序，諮詢公眾對修訂土地用途地帶的意見。在過程中，有關的政府決策局／部門適當地考慮和回應了所收到的意見。展示該分區計劃大綱圖以供公眾查閱，以及讓公眾提交申述和意見，屬於《城市規劃條例》所訂的法定諮詢程序的一部分。」

對《說明書》作出的修訂

- (c) 同意對分區計劃大綱圖的《說明書》作出有關茶果嶺海濱的「政府、機構或社區」用地的建議修訂，以回應城規會在二零一八年四月二十日的商議部分

所提出的關注。有關修訂會按本會議的討論作出適當的修改；以及

新聞公報

- (d) 同意就城規會對考慮《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K 22/5》的申述和意見所作的決定發出新聞公報。有關新聞公報會按照本會議的討論作出適當的修改。

16. 主席表示，經修訂的新聞公報將於會議後公布，副本將會發給委員參考。委員備悉，按照一般做法，在公布《說明書》的建議修訂和發出新聞公報之前，城規會秘書處會進一步檢視和作出微調。

17. 餘無別事，會議於下午四時二十五分結束。