

二零二零年一月十日舉行的城市規劃委員會
第 1216 次會議記錄

出席者

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

張孝威先生

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

余烽立先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

伍志偉先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署署長

陳松青先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區

龍小玉女士

秘書

因事缺席

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

符展成先生

楊偉誠博士

伍穎梅女士

黃幸怡女士

蔡德昇先生

余偉業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
靳嘉燕女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
招志揚先生

議程項目1

[公開會議]

通過二零一九年十二月二十日第 1215 次會議的會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 城市規劃委員會二零一九年十二月二十日第 1215 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

(i) 考慮有關《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》的申述後建議作出的修訂

2. 秘書報告，申述地點位於中環。下列委員在該區擁有物業，或與 Mary Mulvihill 女士(R29 及 C4)、香港外國記者會(R3)、城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」、廖宜康國際有限公司(下稱「廖宜康公司」)及楊道禮先生(申述人的代表)有關連／業務往來，已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 李國祥醫生 | — | 其擁有的物業直接望向申述地點 |
| 張國傑先生 |] | 他們的公司不時以合約形式 |
| 黎庭康先生 |] | 聘請 Mary Mulvihill 女士，以及目前與香港外國記者會有業務往來，而過往與城市規劃公司和廖宜康公司有業務往來 |
| 伍灼宜教授 | — | 本身認識楊道禮先生 |
| 何安誠先生 | — | 其公司過往與城市規劃公司有業務往來 |

3. 委員備悉，黎庭康先生及伍灼宜教授尚未到席。委員亦備悉，由於李國祥醫生擁有的物業直接望向申述地點，應請他就此議項暫時離席，以及由於張國傑先生及何安誠先生並無參與涉及申述地點的事宜，他們可留在席上。

[李國祥醫生此時暫時離席。]

4. 秘書簡介續議事項的文件內容。二零一九年十二月六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮有關《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》的申述和意見後，決定局部順應申述編號 R1 至 R30 而建議修訂該草圖，把香港聖公會建築羣北部的建築物高度限制由主水平基準上 135 米修訂為主水平基準上 80 米，以及修訂「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》，訂明任何新發展或現有建築物的重建，都必須取得規劃許可。

5. 建議對香港聖公會建築羣北部的建築物高度限制作出的修訂，載於文件附件 II。對「政府、機構或社區(1)」地帶《註釋》的「備註」作出的修訂，載於文件附件 III。分區計劃大綱圖《說明書》的相關段落亦已相應作出修訂，詳情載於文件附件 IV。

6. 委員同意，《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》的建議修訂(載於文件附件 II 及附件 III)適宜根據《城市規劃條例》第 6C(2)條公布，讓公眾提出進一步申述，而經修訂的《說明書》(載於文件附件 IV)適宜連同有關的建議修訂一併公布。

[李國祥醫生此時返回席上。]

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

7. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一九年十二月十七日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/22》及《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/26》發還城市規劃委員會以作出修訂。發還兩幅分區計劃大綱圖一事於二零一九年十二月二十七日在憲報公布。

[黎庭康先生及伍灼宜教授此時到席。]

沙田、大埔及北區

議程項目3及4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TP/665

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
大埔新屋家村第 21 約地段第 187 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

覆核規劃申請編號 A/TP/666

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
大埔新屋家村第 21 約地段第 187 號 C 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 10614 號)

[這兩個議項以廣東話進行。]

8. 委員備悉，這兩宗申請是由同一名代表作申述，申請的用途相同，性質相似，有關的申請地點亦十分接近，因此同意可一併考慮這兩宗申請。

9. 秘書報告，兩個申請地點位於大埔，下列委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 － 在大埔擁有一個單位

楊偉誠博士 － 其公司在大埔擁有一個單位

劉竟成先生 － 與配偶在大埔共同擁有一個單位

10. 委員備悉楊偉誠博士因事未能出席會議，而由於張孝威先生及劉竟成先生的物業並非直接望向兩個申請地點，因此同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

11. 以下規劃署和申請人的代表此時獲邀到席上：

- 朱霞芬女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

- 陳卓玲女士 — 規劃署高級城市規劃師／大埔

- 鄭嘉雯女士 — 申請人的代表

12. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這兩宗覆核申請。

13. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10614 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這兩宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這兩宗申請時的情況、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

14. 副主席繼而請申請人的代表闡述這兩宗覆核申請。申請人的代表鄭嘉雯女士借助投影片作出陳述，以支持兩宗覆核申請，要點如下：

- (a) 申請人是新屋家的原居村民。規劃署在估算可用的土地時，把上碗窰、下碗窰和張屋地的「鄉村式發展」地帶一併計算在內，做法並不合理，因為申請人不可能在上碗窰、下碗窰和張屋地的土地上發展擬議小型屋宇；

- (b) 規劃署在估算「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地時，沒有剔除不適合興建小型屋宇的土地，例如預留作緊急車輛通道的土地、現有區內道路、獲地政總署批准興建小型屋宇的用地，以及設有消火栓、燈柱、污水管、電纜、電話線及小巴士站的政府土地；

- (c) 根據高等法院對小型屋宇政策司法覆核案作出的裁決，地政總署不會審批於政府土地興建小型屋宇的申請。因此，「鄉村式發展」地帶內的政府土地不應當作具有潛力發展小型屋宇的用地；
- (d) 擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，而擬議發展亦符合「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」）的準則(b)；以及
- (e) 大部分相關政府部門(包括規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和土木工程拓展署土力工程處處長)對這兩宗申請沒有負面意見，因為申請地點內只有一些常見植物，而擬議小型屋宇亦不會對景觀或土力工程造成任何重大的負面影響。申請人有權利用他們的土地興建小型屋宇，以解決他們自身的房屋需求。

15. 由於規劃署及申請人的代表已陳述完畢，副主席請委員提問。

16. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 倘不計及政府土地，在「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地面積為何；
- (b) 申請地點是否坐落在「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」內，以及在估計可供使用土地時決定包括上碗窰、下碗窰和張屋地土地的理據為何；
- (c) 規劃署在估算可供使用土地時，是否已剔除被認為不適合作發展小型屋宇的土地；
- (d) 規劃署按臨時準則進行評審時，是否根據申請地點的比例，還是根據小型屋宇的覆蓋範圍有多少坐落在「鄉村式發展」地帶內而作出的；

- (e) 大埔河位於申請地點的東面，把申請地點的毗鄰範圍劃作「綠化地帶」的背景為何；在附近發展小型屋宇會否引起環境方面的關注，以及就此而言，會否造成任何限制；
- (f) 在城規會過往批准的同類申請中，有沒有一些的規劃情況與這兩宗申請類似；以及
- (g) 申請人可否向地政總署提交只涵蓋部分私人地段的建造小型屋宇申請，而地政總署在處理批建小型屋宇申請時，會否參考城規會已批准的發展計劃。

17. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 倘不計及政府土地，有關的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約相等於 67 幅小型屋宇用地，仍然足以應付尚未處理的 41 宗小型屋宇申請；
- (b) 該「鄉村式發展」地帶的邊界及新屋家、上碗窰、下碗窰和張屋地的「鄉村範圍」的界線在圖上分別以實線和虛線標示。雖然申請地點完全位於新屋家的「鄉村範圍」外，但擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶內。由於新屋家、上碗窰、下碗窰和張屋地位於同一「鄉村式發展」地帶內，因此估計可供發展小型屋宇的土地時會計及整個「鄉村式發展」地帶的土地；
- (c) 規劃署在估計「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地時，是採用一致的做法，並使用最新的資料。一般而言，由道路、現有及獲批准的村屋、陡峭斜坡、主要樹羣及河岸緩衝區佔用的土地不會計入可用作發展小型屋宇的土地。形狀不規則而無法合理容納整幢小型屋宇覆蓋範圍的土地，亦不會計算在內。此外，規劃署按每公頃可建 40 幢屋宇此劃一標準的假設來作出估計。考慮到一般小型屋宇的覆蓋範圍是 65.03 平方米，在面積為 250 平方米的土地上，小型屋宇的覆蓋範圍只有約 26%。

有關做法可預留足夠的緩衝空間，以應付闢設通道／緊急車輛通道、鄰舍休憩用地、通道及其他所需配套設施的需要。該「鄉村式發展」地帶內現時可供使用的土地足以應付尚未處理的小型屋宇申請；

- (d) 「臨時準則」中的評審準則着眼於擬建小型屋宇的覆蓋範圍。應注意，雖然現時這兩宗申請的擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶內，但有關申請被小組委員會拒絕，主要因為該「鄉村式發展」地帶內現時可供使用的土地足以應付尚未處理的小型屋宇申請；
- (e) 自首份大埔分區計劃大綱圖於一九八零年刊憲後，大埔河西面的土地便已劃為「綠化地帶」。關於對大埔河造成環境影響的問題，環境保護署署長對利用化糞池處理有關小型屋宇所產生污水的建議沒有負面意見，而漁農自然護理署署長對這兩宗申請亦無負面意見。化糞池須與大埔河相距最少 30 米；
- (f) 申請人向地政總署提出小型屋宇批建申請時，可自行決定把地段整個範圍或是部分範圍包括在內。倘所涉用地已獲批規劃許可，地政總署在審批相關小型屋宇批建申請時，會在適當的情況下，妥為考慮已獲城規會批准的發展計劃（包括已獲准的擬議小型屋宇覆蓋範圍）；以及
- (g) 申請地點附近同一「綠化地帶」內七宗獲批准的同類申請，是於二零零零年至二零一四年間獲城規會批准的，亦即在城規會以更為審慎的取態審批小型屋宇申請前獲批准的。之後，只有一宗申請（編號 A/TP/641）於二零一八年獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准。申請編號 A/TP/641 所涉用地四周是村屋羣，而北面和西面有已獲批的小型屋宇申請。獲批建的小型屋宇落成後，將成為區內新的村落，加上南鄰是長有植被的山坡，以令有關用地成為區內僅餘未有建屋的地段，故這兩宗申請獲從寬

考慮。現時這兩宗申請的規劃情況與申請編號 A/TP/641 的規劃情況並不相似。

18. 由於委員再無提問，副主席告知申請人的代表覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會進一步商議這兩宗覆核申請，並於稍後把城規會的決定通知申請人。副主席多謝申請人的代表和政府代表出席會議。他們於此時離席。

[余烽立先生於答問部分進行期間到席。]

商議部分

19. 一名委員表示，城規會近年在考慮小型屋宇申請方面取態審慎。「鄉村式發展」地帶內是否有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇批建申請，應是考慮這兩宗覆核申請的要點。申請人指規劃署對可供使用土地的估算應剔除政府土地。雖然這論點並非全無根據，但城規會應遵循既定做法，一致地根據「臨時準則」評審有關申請。由於有關的「鄉村式發展」地帶仍有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請，因此並無有力的規劃理由支持從寬考慮這兩宗申請。

20. 應副主席的要求，地政總署署長陳松青先生闡釋，「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶內的土地除了可供興建小型屋宇之外，亦可能會用於為鄉村提供重要的配套設施。地政總署因應高等法院對小型屋宇政策司法覆核案作出的裁決，暫緩處理涉及政府土地的小型屋宇批建申請，以待現正進行的司法程序的結果。在現階段說日後所有政府土地均不可用於興建小型屋宇，實在言之過早。

21. 一名委員察悉一宗同類申請(編號 A/TP/641)於二零一八年獲小組委員會從寬考慮和批准，遂詢問該次從寬考慮的主要準則為何。秘書解釋，一般而言，倘個案情況特殊而有充分理由，例如申請地點屬現有小型屋宇之間的騰空地盤並正形成村落、批建小型屋宇的處理程序已處於後期階段，或申請地點先前曾獲批給許可作興建小型屋宇之用，則有關申請可獲從寬考慮。委員普遍認為現在這兩宗申請不符合上述準則，亦無有力的規劃理據支持批准這兩宗申請。

22. 經商議後，城規會決定駁回這兩宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「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，此地帶內不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離該規劃意向；以及
- (b) 新屋家、張屋地、上碗窰和下碗窰的「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「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

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/NE-KLH/573

擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑九龍坑村第9約
地段第310號C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10616號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

23. 規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到席上：

朱霞芬女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

胡耀聰先生 — 規劃署高級城市規劃師/新圖規劃

李嘉威先生 — 申請人

馮浩奇先生]
] 申請人的代表
李友偉先生]

24. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

25. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，並按城市規劃委員會文件第 10616 號(下稱「文件」)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」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。

26. 副主席繼而請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。申請人的代表馮浩奇先生及李友偉先生借助實物投影機陳述下列要點，以支持這宗覆核申請：

- (a) 緊鄰現時這宗申請所涉地點北面、距離「鄉村式發展」地帶較遠處的一宗同類申請(編號 A/NE-KLH/572)於二零一九年九月六日獲小組委員會從寬考慮及批准，原因是該宗申請的所在地點涉及先前一宗於二零一一年獲小組委員會批准的申請(編號 A/NE-KLH/426)。現時這宗申請的申請人，比上述申請的申請人更早向地政總署提出小型屋宇批建申請。因此，現時這宗申請理應亦可獲得從寬考慮；
- (b) 申請人於二零零六年已向地政總署提出小型屋宇批建申請，並於二零零八年就另一地點的小型屋宇發展申請(編號 A/NE-KLH/372)取得城規會的規劃許可。然而，由於當局在憲報公布取消元嶺區的公共污水收集系統工程計劃，該項位於集水區的核准發展不能接駁至公共污水收集系統，因此無法展開。其後，有關的規劃許可有效期屆滿，申請人遂申請在現時的申請地點興建小型屋宇；以及

- (c) 儘管申請地點劃為「農業」地帶，但其周邊地方並無活躍的農業活動。九龍坑坐落於集水區，因此嚴重缺乏灌溉水源。儘管漁農自然護理署署長認為申請地點具有復耕潛力，但使用該區的土地作耕種用途有實際困難，而且大部分的農地已荒置多時。此外，申請地點的面積細小，用作農地並不可行。

27. 規劃署和申請人的代表已陳述完畢，副主席請委員提問。

28. 申請人的代表馮浩奇先生在回應兩名委員的提問時澄清，申請人於二零零六年已向地政總署申請批建小型屋宇，並於二零零八年就在另一地點發展小型屋宇（申請編號 A/NE-KLH/372）取得規劃許可。不過，由於元嶺區的公共污水收集系統工程計劃延遲落實，並於其後在憲報公布取消，因此申請人未能展開獲批准的小型屋宇發展。

29. 一名委員提述文件圖-2a，詢問周邊用地過往的規劃申請和小組委員會拒絕這宗申請的主要考慮因素。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應表示，緊鄰申請地點的第 A/NE-KLH/563、564 及 572 號申請於二零一九年獲小組委員會從寬考慮和批准，是因為該等申請地點先前已取得小型屋宇發展的規劃許可，但現時這宗申請所涉及的地點從未獲准進行小型屋宇發展。朱女士在回應規劃署署長李啟榮先生的跟進提問時表示，根據小組委員會二零一九年九月六日的會議記錄，雖然規劃署認為現時這宗申請（編號 A/NE-KLH/573）擬建的小型屋宇屬填空式發展，但小組委員會委員對此並不認同。他們認為申請地點四周並非完全被現有／獲批的小型屋宇發展包圍，不應視作騰空地盤處理。此外，申請地點從未獲准興建小型屋宇，因此不應與毗鄰的同類申請般可獲從寬考慮。

30. 由於委員再無提問，副主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將會進一步商議這宗覆核申請，並在稍後把城規會的決定通知申請人。副主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

31. 兩名委員參照文件圖 R-3 的航攝照片，表示有關的「農業」地帶仍大致保持鄉郊特色，而「農業」地帶內的零星核准小型屋宇發展大部分仍未展開。如從寬考慮和批准現時這宗申請，會立下不良先例，導致同類的小型屋宇發展在「農業」地帶內激增，令該區的特色改變。

32. 一名委員表示，申請地點坐落在三幅用地(分別位於北面及南面)之間，而該等用地上有獲准興建的小型屋宇，因此擬議的發展可被視作填空式發展，或有理由可從寬考慮這宗申請。然而，另外兩名委員認為，區內大部分的核准小型屋宇發展尚未展開，亦未能確定這些發展會否展開。由於申請地點附近的核准小型屋宇發展仍未展開，現階段可能不宜作出結論，認定申請地點擬興建的小型屋宇可視作填空式發展。

33. 秘書在回應一名委員的提問時表示，一般而言，在考慮一項發展是否可視作填空式發展時，雖然已核准的發展尚未展開，但仍可被納入考慮之列。一名委員表示，小組委員會已詳細考慮這宗申請，認為申請地點不應視作騰空地盤，原因是該地點並非完全被現有／獲批的發展包圍。現時並無具凌駕性的理據足以支持偏離小組委員會的觀點。

34. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 擬議發展並不符合「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。設立此地帶的目的，亦是要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) 元嶺和九龍坑的「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「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

起動九龍東辦事處

議程項目6

[公開會議]

啟德跑道末端發展的規劃及城市設計檢討
(城市規劃委員會文件第 10617 號)

[此議項以廣東話進行。]

35. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是「啟德跑道末端發展的規劃及城市設計檢討－可行性研究」的顧問，而下列委員已就此議項申報利益：

黃仕進教授 (副主席)	—	他本人目前與艾奕康公司有業務往來，並且是艾奕康公司的交通顧問／工程顧問
符展成先生]	
]	
侯智恒博士]	目前與艾奕康公司有業務往來
]	
何安誠先生]	
余烽立先生	—	過往與艾奕康公司有業務往來
張國傑先生]	他們的公司過往與艾奕康公司有業務往來
]	
黎庭康先生]	

36. 委員備悉，符展成先生因事未能出席會議。由於此議項只涉及簡介該研究的主要建議，上述其他已申報利益的委員均可留在席上及參與討論。

37. 下列起動九龍東辦事處及研究顧問的代表此時獲邀到席上：

區潔英女士	—	發展局起動九龍東專員
黃國揚先生	—	發展局起動九龍東副專員
陳巧賢女士	—	發展局起動九龍東辦事處 高級地方營造經理(規劃)
許嘉雯女士	—	艾奕康公司城市規劃總監
張敏兒女士	—	艾奕康公司城市規劃副總監

38. 副主席歡迎各與會者，並請起動九龍東辦事處及顧問的代表向委員簡介該研究。顧問的代表許嘉雯女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10617 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介該研究的背景、啟德跑道末端區的規劃目標和設計原則，以及研究的主要建議(包括跑道末端的規劃及設計框架、總綱發展藍圖及園景設計總圖；旅遊中樞的發展；以及有關的實施安排)。

39. 顧問簡介完畢，副主席請委員提出意見及提問。

40. 一些委員提出下列意見及問題：

連通問題

- (a) 會否建造環保連接系統，以連接跑道末端和觀塘；
- (b) 是否有計劃改善該區的易達程度，以方便來自觀塘、九龍東其他部分，甚至港島的人士；
- (c) 也許值得研究加強與觀塘區的實質連通及具象徵意義的連繫。應制訂全盤計劃，促使觀塘海濱的設計與跑道末端未來的設計互相融合；

填海

- (d) 是否需要填海。如填海並非可行方案，會否失去「飛躍啟德」城市規劃及設計概念國際比賽優勝作品原來的設計神髓；

跑道末端的設施

- (e) 鑑於已建議劃設不同主題的休憩用地，跑道末端會否另外劃出一些特別設計的地方，用以滿足遊客和區內居民的不同需要；
- (f) 跑道末端內是否需要提供某種形式的穿梭車輛服務，以方便遊人(特別是長者)往來；
- (g) 跑道末端會否提供足夠的配套設施(例如廁所及涼亭)。該等配套設施對於營造家庭友善和長者友善地方至關重要，但在大型發展項目中卻經常被忽略；
- (h) 跑道末端是否有可供舉辦大型體育活動(例如單車、跑步或龍舟賽事)的地方；

與啟德郵輪碼頭的協同效應

- (i) 鑑於郵輪碼頭的商業設施人流不足，在旅遊中樞再興建商業設施會否令情況惡化；
- (j) 郵輪碼頭的公共交通服務不足是個一直以來都存在的問題，是否有計劃改善該處的交通服務；

旅遊中樞用地的發展

- (k) 從目前的概念性方案可見，旅遊中樞的設計與典型的商業發展項目相似。就此，可否改善該設計；以及可否要求旅遊中樞用地的準發展商在遞交標書時一併提交初步設計，以便政府能更有效控制旅遊中樞用地未來發展項目的設計和營運模式；

- (l) 除目前已在啟德區運作的區域供冷系統外，政府應透過使用可再生能源，致力減低日後的發展項目對環境的影響，以及務求達到跑道末端零碳排放的目標。政府應考慮要求旅遊中樞用地日後的發展除最少須獲得綠建環評金級認證外，還須做到零碳排放；
- (m) 除建造低碳排放的建築物外，是否有計劃推廣低碳生活模式；
- (n) 跑道末端所提供的辦公室空間可能過多，似乎應把更多樓面空間撥作零售或酒店用途而非辦公室；
- (o) 可否擱置旅遊中樞用地的商業發展項目，以便整個跑道末端可劃作康樂用途供市民享用；

公眾休憩用地的設計

- (p) 休憩用地的設計必須能達到鼓勵市民與維多利亞港互動的目的，並應提供通道讓市民可接觸水體進行消閒活動。根據現行方案，跑道末端的河谷和水景僅在視角上與海港有連繫。更理想的設計是真正從海港「引入」海水，並讓水流貫穿跑道末端的公眾休憩用地。此外，亦可設小型觀光船，供進行康樂或觀光活動之用；
- (q) 至於水陸連接問題，如遊人擬到海上遊玩，是否有可供上落的地方；
- (r) 可否把該處發展為具獨特主題的露天博物館，以提高對遊客的吸引力；以及可否安排更多退役飛機在休憩用地上展覽，藉以加強有關的航空主題，或甚至讓公眾登上飛機參觀；
- (s) 休憩用地的設計必須能應對氣候變化和抵禦惡劣的天氣情況(例如風暴潮)；

實施安排

- (t) 跑道末端的休憩用地將會如何落實；以及 45 米闊的後移範圍是否屬旅遊中樞用地上私人發展項目的一部分；
- (u) 河谷私人發展項目所提供的公眾休憩空間(下稱「私人發展項目內的公眾休憩空間」)，其實施和運作安排為何；

其他

- (v) 鑑於啟德區是香港航空史上不可或缺的一部分，而且在許多人的集體回憶中具有非常重要的意義，會否制訂計劃，以展示這幅香港輔助空軍前基地用地的獨特歷史；
- (w) 可曾就利用跑道末端作復康用途與香港兒童醫院作出任何特別安排；
- (x) 會否提供配套設施(例如行李寄存服務)，以方便郵輪乘客享用跑道末端的設施；
- (y) 跑道末端的抽水站和配電站可採用地標式設計，以便這些設施融入整體環境；以及
- (z) 為凸顯這幅用地的航空歷史，可進一步考慮利用城市設計來呼應「起飛」和「回家」的概念。

41. 發展局起動九龍東專員區潔英女士及顧問的代表許嘉雯女士借助投影片作出回應，要點如下：

連通問題

- (a) 「飛躍啟德」比賽的優勝作品所展示的環保連接系統走線純粹是作說明之用。該系統的初步走線亦於相關的分區計劃大綱圖上展示，作參考用途。土木工程拓展署正就該環保連接系統進行詳細的可行性

研究，以探討擬議系統可行的模式和走線以及實施問題。雖然環保連接系統的研究尚未有結果，但若政府決定着手推展該系統，跑道末端的發展有足夠彈性可以容納這個系統；

- (b) 跑道末端可行性研究的其中一個最重要考慮因素，是跑道末端的連通問題。目前，市民可乘坐路面公共交通工具和渡輪前往啟德區。隨着該區逐漸發展，預計公共交通服務的需求會增加，因此可相應加強這方面的服務以配合需求。運輸署最近已就承辦「水上的士」持牌渡輪服務進行招標。「水上的士」暫定於二零二零年稍後時間投入服務；
- (c) 觀塘區面向跑道末端的部分和位於觀塘區與跑道末端之間的水體，是「飛躍啟德」的重要組成部分。起動九龍東辦事處已制訂全盤計劃，並會在環保連接系統研究中進一步探討改善連接跑道末端與觀塘的方法；

填海

- (d) 在「飛躍啟德」比賽中勝出的概念設計提出填海建議，目的是營造饒富趣味的海岸線設計和提供額外休憩用地。然而，根據《保護海港條例》，為開發更多休憩用地作康樂用途而填海，不大可能符合終審法院訂立的凌駕性公眾需要驗證準則。因此，現行方案並沒有建議填海，但已參照優勝作品進行設計，例如加入內陸水道，以營造有趣景觀供市民觀賞，以及加強水陸連接；

跑道末端的設施

- (e) 設計休憩用地時所採取的策略之一是推動多元化，目標是建構一個「為所有人而設的地方」，供區內居民、遊人和遊客享用。現行的設計採納了航空和水主題等元素，亦會加入一些商業元素(例如餐飲和露天食肆)，以提升該區的活力；

- (f) 跑道末端的地方具備易行的環境。由於跑道末端的設施均在步行可達範圍之內，現階段並無計劃提供內部穿梭運輸服務。此外，跑道末端主要會設計為「無車」地帶(緊急車輛和單車除外)，遊人可在該處輕鬆自在的四處溜躑；
- (g) 跑道末端的適當位置會設有足夠的配套設施(包括座椅、廁所和涼亭)，以確保該處對不同階層人士(包括長者)均具有吸引力和方便易達。相關的細節將在詳細設計階段再作研究；
- (h) 啟德跑道公園的面積約為八公頃，而旅遊中樞用地的面積約為六公頃。為推動大規模的綠化工作，建議啟德跑道公園的最低整體綠化比率訂為 50%，以便與打造為綠化樞紐的跑道末端在視覺上可以互相呼應。擬在跑道末端闢設的單車徑總長約 13 公里，將會與啟德發展區已規劃的「共融通道」網絡互相融合。跑道末端日後將有地方供舉辦大型體育活動；

與啟德郵輪碼頭的協同效應

- (i) 郵輪碼頭現時的商業設施規模太小，不足以形成羣聚效應。預計旅遊中樞用地上的發展將會帶來協同效應，可以彌補郵輪碼頭現有商業設施不足的情況；
- (j) 至於公共交通服務不足的問題，由於目前乘客不多，暫時難以增加服務。隨着前機場跑道沿途(包括跑道末端)有更多發展項目落成，預計這個情況將有改善。此外，由於旅遊中樞將會發展各類商業用途(例如零售、餐飲及寫字樓)，跑道末端在日間不同時段將會有持續不斷的客流，足以為日後的公共交通服務需求帶來支持；

旅遊中樞用地的發展

- (k) 跑道末端可行性研究中就旅遊中樞用地所擬備的方案僅用來展示在分區計劃大綱圖所訂的發展限制下，擬議發展在技術上可行。旅遊中樞的最終設計，很大程度會視乎未來發展商將採取何種設計方式而定。不過，由於在旅遊中樞用地上進行的發展必須取得城規會的規劃許可，城規會在規劃申請階段將會有機會審議詳細的設計。就旅遊中樞日後的發展提供指引的發展大綱會於稍後提交城規會考慮和審批；
- (l) 在環保表現方面，日後在旅遊中樞用地進行的發展，必須獲得綠建環評的金級或鉑金級認證。這是一項標準規定，一律適用於啟德發展區內所有發展用地。根據觀察所得，發展商一般會盡力達致最高的評級。旅遊中樞用地內必須使用區域供冷系統及其他形式的可再生能源；
- (m) 跑道末端的發展目標是推廣健康城市概念和低碳生活模式。鑑於啟德區內有龐大的單車徑網絡(即「共融通道」網絡)，預計有大量遊人會騎單車在區內到處遊覽；
- (n) 研究團隊已就旅遊中樞用地及私人發展項目內的公眾休憩空間進行商業可行性研究，然後提出現時的土地用途建議，提議闢設各類商業設施；
- (o) 旅遊中樞用地是根據分區計劃大綱圖上所指定的用途地帶規劃作旅遊相關用途及商業用途。如該用地未能按規劃進行發展而是改作其他用途，則分區計劃大綱圖便須作出修訂；

公眾休憩用地的設計

- (p) 研究團隊已探討是否可以從觀塘避風塘引入海水，以供在河谷進行水上康樂活動。然而，觀塘避風塘的水質未必能夠經常(例如在傾盆大雨之後)符合次

級接觸的標準。為確保公眾全年都能使用河谷作水上康樂用途，現時的設計不會從觀塘避風塘引入海水；

- (q) 遊人可從河谷附近的一個下水點及啟德跑道公園碼頭直接下水，而兩項擬建的水上活動設施均設有下水通道點；
- (r) 可否在跑道末端再擺放一架退役飛機作展覽用途須視乎是否有這類飛機可供使用。此外，亦須就公眾休憩用地的使用作出平衡，因為再擺放一架飛機(其大小足以容納市民登機參觀)會佔用大量可供進行其他活動的公眾休憩用地。至於有關的航空主題，目前建議的遊樂設施裝置(例如紙造模型飛機)純屬初步構思，這個構思將在詳細設計階段進一步制訂細節；
- (s) 顧問擬訂現行方案的地盤平整水平時，已詳細考慮氣候變化和惡劣天氣情況將會帶來的影響，而這是跑道末端可行性研究技術評估的一部分；

實施安排

- (t) 部分公眾休憩用地(即第 1、2A 及 2B 期)建造工程會以單一公共工程項目形式進行，並將分期完成，以便可盡快提供相關設施供公眾使用。至於私人發展項目內的公眾休憩空間(包括河谷)建造工程，則會由日後的發展商負責。由於在河谷發展餐飲用途須取得城規會的規劃許可，預計發展商會就旅遊中樞用地及河谷私人發展項目內的公眾休憩空間提交規劃申請，以便城規會作出考慮。發展商可從多方面全盤考慮旅遊中樞發展項目與私人發展項目內公眾休憩空間的融合問題。在旅遊中樞用地內劃設的 45 米後移範圍屬日後私人發展項目的一部分。該幅土地會用作私人發展項目內的公眾休憩空間，全時間對外開放；

- (u) 私人發展項目內的公眾休憩空間(包括河谷)在一段指定時間內會由旅遊中樞的發展商負責營運。在營運期結束後，政府會檢討發展商在管理和營運私人發展項目內的公眾休憩空間的表現，並就未來路向(包括續約的可能)作出決定；

其他

- (v) 鑑於跑道末端用地具有獨特的歷史背景，一些前機場遺留下來的文物可放在建於用地上的設施大樓(外型酷似前航空交通管制塔)作陳列用途，而這些文物亦可成為航空主題餐廳的組成元素。至於前機場消防局，該構築物短期而言會用作水上活動用途。該消防局用地總面積約 3 200 平方米，而總樓面面積約為 400 平方米，長遠而言可以發展為甚具規模的展覽館；
- (w) 香港兒童醫院院內已設有復康設施，而且緊接醫院外面便是海濱長廊。對病童而言，使用醫院外面的海濱長廊更為方便；
- (x) 至於有關便利郵輪乘客前往跑道末端的安排，由於此事主要屬商業運作問題，將會由郵輪碼頭和旅遊中樞發展項目的營運商決定有關的合適安排；
- (y) 跑道末端附近的抽水站和配電站是為郵輪碼頭而設的既有配套設施。日後會透過美化種植來構建環境美化屏障，以減低對視覺的侵擾程度；
- (z) 有關加入「起飛」和「回家」等主題的建議已經備悉，將會在跑道末端的詳細設計階段再作研究。

42. 委員普遍同意應考慮在跑道末端發展項目中加強航空的主題。跑道末端的發展必須能構建一個既可充分展現該用地的航空歷史而又能吸引公眾的地方。

43. 副主席表示，委員普遍支持旅遊中樞的發展計劃，並希望起動九龍東辦事處能詳細考慮委員就跑道末端的未來發展所表達的意見。

44. 由於委員再無提問，副主席多謝起動九龍東辦事處的代表出席會議。他們於此時離席。

[何立基先生、雷賢達先生、廖凌康先生、張國傑先生、黎庭康先生、李國祥醫生、何安誠先生、簡兆麟先生及吳芷茵博士於答問環節進行期間離席。]

程序事項

議程項目7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請把《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長

(城市規劃委員會文件第 10615 號)

[此議項以廣東話進行。]

45. 秘書報告，申述地點位於中環。下列委員在該區擁有物業，或與 Mary Mulvihill 女士(R29 及 C4)、香港外國記者會(R3)、城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)、廖宜康國際有限公司(下稱「廖宜康公司」)及楊道禮先生(申述人的代表)有關連／業務往來，已就此議項申報利益：

李國祥醫生	—	其擁有的物業直接望向申述地點
張國傑先生]	他們的公司不時以合約形式聘請
]	Mary Mulvihill 女士，以及目前與
黎庭康先生]	香港外國記者會有業務往來，而
		過往與城市規劃公司和廖宜康公
		司有業務往來

- 伍灼宜教授 — 本身認識楊道禮先生
- 何安誠先生 — 其公司過往與城市規劃公司有業務往來

46. 委員備悉李國祥醫生、黎庭康先生、張國傑先生及何安誠先生已經離席，並同意由於此議項屬程序性質，伍灼宜教授可留在席上。

47. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10615 號的內容。二零一九年五月二十四日，城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》，以供公眾查閱。在展示期內，城市規劃委員會共收到 33 份申述及 22 份意見。二零一九年十二月六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)聆聽有關的申述和意見，並決定局部順應申述編號 R1 至 R30 而建議修訂該草圖，對「政府、機構或社區(1)」地帶北部的建築物高度限制和相關的《註釋》作出修訂。城規會最早只能安排在二零二零年首季展示該草圖的建議修訂和考慮進一步的申述(如有)。

48. 根據法定期限，該草圖須於二零二零年四月二十四日或之前呈交行政長官會同行政會議核准。城規會有必要向行政長官申請把有關的法定期限延長六個月(即延長至二零二零年十月二十四日)，以便完成制訂圖則程序。

49. 經商議後，城規會同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官同意把呈交該草圖予行政長官會同行政會議的期限，由二零二零年四月二十四日延長六個月至二零二零年十月二十四日。

議程項目 8

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

50. 餘無別事，會議於下午十二時二十分結束。