

二零二四年十月十八日舉行的城市規劃委員會  
第 1326 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
何珮玲女士

劉竟成先生

蔡德昇先生

梁家永先生

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

何鉅業先生

馬錦華先生

陳遠秀女士

鄭楚明博士

鍾錦華先生

葉文祺先生

鄧寶善教授

黃傑龍教授

黃煜新先生

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
劉宗奇先生(上午)

運輸署總工程師／交通工程(九龍)  
張博先生(下午)

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
譚卓偉先生

地政總署署長  
羅淦華先生

規劃署署長  
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區  
譚燕萍女士

秘書

**因事缺席**

廖凌康先生

副主席

黃幸怡女士

呂守信先生

倫婉霞博士

徐詠璇教授

潘樂祺先生

葉頌文博士

列席者

規劃署助理署長／委員會

鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

李建基先生(上午)

梁美玲女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李佳足女士(上午)

劉振謙先生(下午)

## 議程項目1

[公開會議]

### 通過二零二四年九月十三日第 1325 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 第 1325 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，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) 核准分區計劃大綱草圖及發展計劃圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，於二零二四年九月十七日核准新田科技城分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/S TT/2)、米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/YL-MP/8)、牛潭尾分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/YL-NTM/14)、將軍澳分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/TKO/30)及市區重建局觀塘市中心一主地盤發展計劃草圖(重新編號為 S/K14S/URA1/4)，並於二零二四年九月二十四日核准半山區東部分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/H12/14)。核准上述首三份分區計劃大綱圖、將軍澳分區計劃大綱圖及發展計劃圖，以及半山區東部分區計劃大綱圖的事宜分別於二零二四年九月二十日、二零二四年九月二十七日及二零二四年十月十日在憲報公布。

#### (ii) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告，發展局局長於二零二四年九月十一日根據條例第 12(1A)(a)(ii)條，把《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/30》及《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/39》發還

城市規劃委員會以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事於二零二四年九月二十日在憲報公布。

(iii) 考慮有關分區計劃大綱草圖的申述的聆聽會安排

4. 秘書報告，有關考慮《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/21》的申述的聆聽會安排已於二零二四年九月十九日透過傳閱文件方式獲委員同意。秘書簡介，在二零二四年五月三十一日，古洞南分區計劃大綱草圖根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到九份有效的申述。由於所收到的申述性質相似，因此建議把所有有效的申述合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人在聆聽部分中最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於是日會議上由城規會全體委員考慮有關古洞南分區計劃大綱草圖的申述。

5. 此議項亦旨在就考慮《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/9》的申述的聆聽會安排，徵求委員的同意。秘書簡介，在二零二四年七月十二日，南生圍分區計劃大綱草圖根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到八份有效的申述。由於所收到的申述性質相似，因此建議把所有有效的申述合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人在聆聽部分中最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二四年十二月由城規會全體委員考慮有關南生圍分區計劃大綱草圖的申述。

6. 經商議後，城規會同意上文第 5 段的聆聽會安排。

(iv) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2024 年第 3 號  
擬在劃為「綠化地帶」的  
新界大埔龍尾第 28 約地段第 391 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
申請編號 A/NE-TK/793

---

7. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)在二零二四年九月十一日收到一份上訴通知書，就城規會在二零二四年七月十二日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-TK/793)的決定提出上訴。該宗申請擬在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19》上劃為「綠化地帶」的申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。

8. 城規會駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 龍尾及大美督的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，這些土地主要打算用作興建小型屋宇。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，會較為合適。

9. 委員備悉，這宗上訴個案的聆訊日期仍有待確定，並同意秘書會一如往常代表城規會處理這宗上訴。

[黃傑龍教授於報告這宗上訴個案期間到席。]

(v) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2023 年第 2 號  
擬在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾第 102 約  
地段第 2273 號、第 2277 號及第 2278 號  
臨時露天貯物(為期三年)，以及進行填土工程  
申請編號 A/YL-NTM/447

---

10. 秘書報告，這宗上訴旨在對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零二三年二月二十四日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-NTM/447)的決定提出反對。有關申請提出擬在元朗牛潭尾第 102 約地段第 2273 號、第 2277 號及第 2278 號(下稱「申請地點」)臨時露天貯物(為期三年)，以及進行填土工程。在第 16 條及第 17 條的申請期間，申請地點在當時仍然有效的《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》上劃為「綠化地帶」，在現行的《新田科技城分區計劃大綱核准圖編號 S/STT/2》上則已改劃為「住宅(甲類)1」地帶及「休憩用地」地帶。

11. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零二四年五月十七日就這宗上訴進行聆訊。在聆聽會議上，上訴人向上訴委員會明確表示，已決定不在地段第 2277 號及第 2278 號進行所申請的露天貯物用途，而只會在地段第 2273 號的構築物內存放辦公室物品及家居用品。上訴人聲稱有關用途屬「現有用途」。上訴委員會於二零二四年十月三日駁回上訴，理由撮述如下：

- (a) 上訴人聲稱在申請過程中對「現有用途」的詮釋不正確。上訴委員會認為，上訴人在聆聽會議期間曾對有關申請作出重大改動，而上訴委員會因無法認定有關事實，即該構築物內的貯物用途可否視為「現有用途」；
- (b) 上訴人辯稱，城規會未有考慮政府在該區的發展計劃，因為在現有的新田科技城分區計劃大綱圖上，申請地點已改劃為「住宅(甲類)1」地帶及「休憩用地」地帶，而在新的用途地帶下，上訴人的經修訂建議在土地用途方面應更為合理。上訴委員會認

為就此爭辯並無意義，因為城規會在作出決定時，並不知道上訴人會對其申請作出重大改動，以及不會進行填土工程。上訴委員會備悉，新的新田科技城分區計劃大綱圖是在城規會考慮有關第 16 條及第 17 條的申請後在憲報公布。雖然上訴委員會在作獨立判斷時，有權考慮最新情況，但若果上訴人只是在規劃上訴階段才對其建議作出重大改動，由上訴委員會擔任有關申請的原訟決策者並不恰當。最佳的做法是由上訴人提交新的申請，納入其經修訂建議，供城規會根據最新的規劃情況作出考慮；以及

- (c) 上訴人聲稱申請用途對環境所造成的影響極微。上訴委員會認為，申請用途會否對環境造成輕微影響，是一項事實的認定。無論如何，這並非上訴委員會在該階段應處理的問題。

12. 總括而言，上訴委員會認為城規會就上訴人原有的申請所作的決定並無犯錯，而上訴人應有機會根據最新的分區計劃大綱圖，向城規會提交已納入經修訂建議的新申請，以供考慮。

13. 委員備悉上訴委員會的裁決。

(vi) 上訴個案的統計數字

14. 秘書報告，截至二零二四年十月九日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有四宗。

15. 上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	45
駁回	179
放棄／撤回／無效	214
尚未聆訊	4
有待裁決	0
總數	442

## 程序事項

### 議程項目3

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(7) 及 8(8)(a) 條向發展局局長申請延長將《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/22》呈交行政長官會同行政會議核准的期限

(城市規劃委員會文件第 10985 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

16. 秘書報告，薄扶林分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)的主要修訂涉及把位於薄扶林道的一幅用地由「綠化地帶」、「住宅(丙類)6」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「國際創新中心」地帶，以便香港大學(下稱「港大」)發展國際創新中心，以進行深科技研究(下稱「修訂項目 A」)。港大(R1)、香港觀鳥會(R264)、嘉道理農場暨植物園(R265)、長春社(R3637)及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R3662)分別提交了申述。以下委員已就此議項申報利益：

- |                |   |                                |
|----------------|---|--------------------------------|
| 廖凌康先生<br>(副主席) | — | 與配偶在薄扶林共同擁有物業；                 |
| 黃幸怡女士          | — | 為港鐵公司的獨立非執行董事；                 |
| 梁家永先生          | — | 為香港觀鳥會執行委員會前委員和香港觀鳥會紅耳鴨俱樂部前主席； |
| 黃煥忠教授          | — | 有近親在薄扶林居住；                     |
| 陳振光教授          | — | 為港大城市規劃及設計系名譽副教授；              |

- 倫婉霞博士 — 為一個由港大及另外兩所大學經營的研發中心的特別項目總監，亦是港大一個課程的校外主考；
- 呂守信先生 — 與配偶在薄扶林共同擁有一個物業。其配偶在薄扶林擁有一個車位。其本人與配偶同時出任董事的公司在薄扶林擁有多個物業及車位；
- 徐詠璇教授 — 為港大社會工作及社會行政學系客席教授，並有近親在薄扶林居住；
- 葉頌文博士 — 為港大生物科學學院客席副教授，以及目前與長春社有業務往來；
- 葉文祺先生 — 為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而該基金會曾接受嘉道理家族的捐款，並且認識一些申述人；
- 鄧寶善教授 — 為港大城市規劃及設計系和房地產及建設系名譽教授；
- 黃傑龍教授 — 其配偶為港大統計學碩士課程的課程主任；
- 黃煜新先生 — 為一些申述人的近親；以及
- 葉少明先生 — 為一項足球聯賽的顧問，該足球聯賽可能將與港大合作；亦是港怡醫院顧問委員會的成員，而港怡醫院正與港大合作提供醫療服務。

17. 委員備悉，副主席、黃幸怡女士、呂守信先生、倫婉霞博士、徐詠璇教授和葉頌文博士因事未能出席會議。由於此議項屬程序性質，其他已就修訂項目及／或申述人申報利益的委員均可留在席上。

18. 秘書簡介城市規劃委員會(下稱「城規會」)文件第10985號。二零二四年三月二十二日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示有關的分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。城規會在分區計劃大綱草圖為期兩個月的展示期內，收到3678份有效申述。城規會暫定於二零二四年十一月考慮有關申述。根據條例第8(4)(a)條，除非發展局局長同意延長有關的指明期間，否則城規會須在為期兩個月的圖則展示期完結後的五個月內(即二零二四年十月二十二日或之前)，把分區計劃大綱草圖連同列出申述的附表呈交行政長官會同行政會議核准。條例訂明，發展局局長每次可將有關的五個月期間延長兩個月，上限為三次。由於城規會收到大量申述，而且就擬議國際创新中心提出的申述涉及複雜的議題，涵蓋選址、發展密度，以及對視覺、交通、景觀、環境、斜坡安全和公共衛生等造成的影響，相關各方需要更多時間檢討有關議題，因此要到二零二四年十一月初才可供城規會考慮這些申述，預計聆聽程序需時數天完成，故商議過程將於二零二四年十一月底或之前才可完成。因此，無論如何都未能按上述原定期限於二零二四年十月二十二日提交分區計劃大綱草圖。城規會考慮有關申述後，也需時準備文件以呈交行政長官會同行政會議。倘若只要求把指明期間延長一次共兩個月(即在二零二四年十二月二十二日或之前)，預計沒有足夠時間完成上述程序。因此，有需要徵求發展局局長同意，把法定期限延長兩次共四個月。

19. 經商議後，城規會同意根據條例第8(7)及第8(8)(a)條，徵求發展局局長同意，把呈交該分區計劃大綱草圖予行政長官會同行政會議核准的期限，由二零二四年十月二十二日延長四個月至二零二五年二月二十二日，合共四個月。

## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/21》的申述  
(城市規劃委員會文件第 10983 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

20. 秘書報告，恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R9)提交了一份申述。以下委員已就此議項申報利益：

何鉅業先生 一 目前與恒基公司有業務往來；以及

葉文祺先生 一 為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而該基金會曾接受恒基公司的捐款。

21. 委員備悉，何鉅業先生會在此議項之後加入會議。由於葉文祺先生所涉利益間接，因此委員同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

22. 主席表示已向申述人發出通知，邀請他們出席聆聽會議，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會議的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會議，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述。

23. 以下政府的代表、申述人和申述人的代表此時獲邀到席上：

### *政府的代表*

#### 規劃署

盧玉敏女士

一 粉嶺、上水及元朗東規劃專員

梁樂施女士 — 高級城市規劃師／粉嶺、  
上水及元朗東

**申述人及申述人的代表**

**R 1—Kyland Investments Limited**

杜立基先生 ]  
林芷筠女士 ] 申述人的代表  
麥子宏先生 ]

**R 2—Elmtree Worldwide Limited**

林芷筠女士 ]  
杜立基先生 ] 申述人的代表  
麥子宏先生 ]

**R 8—Mary Mulvihill**

Mary Mulvihill女士 — 申述人

**R 9—Towngas**

鄭樺先生 — 申述人的代表

24. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會議的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，然後請申述人和申述人的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人將獲分配 10 分鐘時間作陳述。在申述人和申述人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當有關的申述人和申述人的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表、申述人或申述人的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人和申述人的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

25. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁樂施女士借助投影片，向委員簡介各項申述的內容，包括古洞南分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)修訂項目的背景、申述人所提出的理

由／意見，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 10983 號(下稱「文件」)。分區計劃大綱草圖的修訂項目主要旨在反映兩宗已獲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」)同意的第 12A 條申請，當中包括：

- (a) 項目 A—把位於金坑路以南及坑頭路以東的一幅用地(下稱「項目 A 用地」)由「康樂」地帶及「農業」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，最高地積比率限為 2.4 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 72 米，以便落實小組委員會於二零二三年十月二十七日同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/17)的決定，以進行擬議私人住宅發展；以及
- (b) 項目 B—把位於金坑路以北的一幅用地(下稱「項目 B 用地」)由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，最高建築物高度限為 8 層(不包括地庫)，以便落實小組委員會於二零二三年十月二十七日同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/16)的決定，以興建擬議設有 150 個床位的私營安老院舍，並在地面一層設零售商店。

26. 主席繼而請申述人及申述人的代表闡述其申述。

#### R1—Kyland Investments Limited

27. 杜立基先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) R1 (Kyland Investments Limited)和 R2 (Elmtree Worldwide Limited)是項目 A 及 B 用地內私人地段的擁有人。他們亦是兩宗獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/17(關於項目 A)及 Y/NE-KTS/16(關於項目 B))的申請人；
- (b) 他代表 R1 作出陳述，而林芷筠女士則會代表 R2 作出陳述。麥子宏先生是 R1 和 R2 的物業發展顧問。他們支持項目 A 及 B，並希望分區計劃大綱草圖可獲核准。分區計劃大綱草圖獲核准後，R1 和

R2 會隨即着手辦理其後的換地申請，以便項目 A 用地的擬議私人住宅發展和項目 B 用地的擬議安老院舍早日落實；

- (c) 項目 A 旨在落實獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/17)，把項目 A 用地改劃為「住宅(乙類)」地帶，以進行擬議私人住宅發展。項目 A 用地的擬議私人住宅發展是為呼應政府根據《北部都會區發展策略》所訂的發展計劃，以及政府有關增加房屋供應的政策方向；
- (d) 古洞地區正在轉型。粉嶺公路對面北面較遠處是古洞北新發展區，該區將發展成一個發展中心，並興建中至高密度的住宅發展項目。古洞南的北部位於古洞北新發展區以南粉嶺公路的另一側，該處正逐步轉型為中等密度住宅區，而「綜合發展區(1)」地帶及「綜合發展區(2)」地帶的最高地積比率限為 3 倍。項目 A 用地位處緊鄰上述「綜合發展區」用地的南面。項目 A 用地的擬議住宅發展和附近那些中等密度的「綜合發展區」發展均可為市場提供另外的房屋選擇；
- (e) 項目 A 用地屬先前一宗第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/14)(由第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/17)的相同申請人提交)所涉範圍的一部分，有關申請旨在把項目 A 用地和位於該用地以北的一幅用地由主要劃為「康樂」地帶及「農業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，並訂明最高地積比率為 3 倍，最高建築物高度為主水平基準上 75 米，以便進行兩項擬議住宅發展。小組委員會在二零二零年局部同意該宗第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/14)，按申請人建議的發展參數，把有關申請用地北部(即現時的「綜合發展區(2)」用地)改劃為「綜合發展區」地帶。不過，小組委員會認為有關申請用地南部(即項目 A 用地)的發展密度須進一步檢討，因為考慮到用地與粉嶺公路的距離較遠，較低的發展密度更為合宜。二零二二年，相同申請人提交第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/17)，

旨在把項目 A 用地改劃為「住宅(乙類)」地帶，並把地積比率下調至 2.4 倍，建築物高度下調至主水平基準上 72 米。其後，小組委員會於二零二三年十月同意該宗第 12A 條申請（編號 Y/NE-KTS/17），並於二零二四年把用途地帶的修訂呈交城規會考慮。相關申請耗約四年時間來制訂和檢討發展建議、就發展參數與相關政府部門達成共識、回應政府部門對發展建議及技術評估所提出的意見，以及進行法定規劃程序。期望項目 A 用地的擬議發展能盡早落實；

- (f) 詳細設計包括環境美化措施／樹木保育措施，會在其後的換地階段進一步審視；
- (g) 對於有些申述人關注擬議發展會對古洞路、坑頭路和金坑路及沿路交匯處的交通造成影響，R1、R2 與「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」發展的項目倡議人將進行道路改善工程，包括改善金坑路／古洞路路口和金坑路／坑頭路路口、擴闊金坑路，以及在金坑路闢設巴士停車處，以改善該區的道路容量和提升公共交通服務。項目 A 用地和附近「綜合發展區」用地擬作中等密度發展，此發展規模讓有關項目倡議人可着力就區內的運輸基礎設施和排水及排污系統進行改善工程；以及
- (h) 項目倡議人已就景觀、交通、環境、排污、排水及供水方面，以及對高壓煤氣管道所構成的風險影響進行了多項技術評估。相關政府部門對已提交的技术評估並無負面意見。

## R2 — Elmtree Worldwide Limited

28. 林芷筠女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 項目 B 旨在落實已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/16)，把項目 B 用地改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以興建擬議安老院舍，並

在地面一層設零售商店。零售商店可配合安老院舍使用者／訪客及當區居民的日常購物需要；

- (b) 擬議安老院舍發展符合政府的政策，紓緩急增的安老院舍宿位需求，有助改善資助安老院舍宿位的輪候情況，並為長者提供優質生活環境。政府已推出「鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃」（下稱「該計劃」），鼓勵私人發展商在新的私人發展項目中提供安老院舍。該計劃容許發展商在進行各類土地交易時，豁免繳付合資格安老院舍的地價。政府近年進一步優化該計劃，把在計算整個項目的總樓面面積時可豁免計入的總樓面面積上限，由 5 400 平方米放寬至 12 000 平方米或地契准許總樓面面積的 10%，以較高者為準；
- (c) 項目 B 用地被中等密度住宅發展包圍，把擬議地積比率訂為約 3 倍，建築物高度訂為 8 層，符合發展密度及建築物高度輪廓由古洞北新發展區向古洞南遞降的情況；
- (d) 項目 B 用地的面積約 1 700 平方米。擬議安老院舍樓高 8 層，最大上蓋面積為 46%，地面一層提供配套設施，例如泊車位及零售商店。46% 的最大上蓋面積是指在單層非住用平台上的 7 層高建築物，計算方法符合《建築物(規劃)規例》附表 1 的規定；
- (e) 根據擬議安老院舍的概念發展計劃，私人休憩用地將設於 1 樓平台。安老院舍會採用梯級式建築物設計，5 樓及 7 樓亦設有花園平台，為入住的長者提供優質生活環境。宿舍部分將設於 7 樓，高度離地面 24 米。此設計符合法定規定。社會福利署(下稱「社署」)和消防處沒有對第 12A 條申請中提交的概念發展計劃提出反對。總而言之，日後擬議安老院舍的設計及施工須遵從所有相關的發牌及法定規定；

- (f) 項目倡議人會在項目 B 用地的東南面闢設新路口，作為通往金坑路的新增鄉村通道。此措施有助改善通往東面的住用構築物的交通連接；
- (g) 考慮到最接近的零售設施(即古洞街市購物中心)距離項目 B 用地超過 900 米，而且附近的「綜合發展區(1)」發展很可能只會提供有限的總樓面面積作零售用途，安老院舍地面一層的擬設零售商店可配合安老院舍使用者／訪客及區內步行可達範圍內的居民的日常購物需要；
- (h) 儘管古洞北新發展區已規劃興建可提供 2 000 個長者宿位的福利服務綜合大樓，但項目 B 用地的擬議私營安老院舍可使市場更多元化，為社區內的不同使用者提供替代選擇；
- (i) 項目倡議人已就景觀、交通、環境、排污、排水及供水方面，以及對高壓煤氣管道所構成的風險影響進行了多項技術評估。相關政府部門對已提交的技術評估並無負面意見；
- (j) 在修訂分區計劃大綱圖的階段完結後，便會進入涉及地區諮詢的換地程序；以及
- (k) 城規會應同意分區計劃大綱圖的修訂項目。

## R9—煤氣公司

29. 鄭樺先生作出陳述，要點如下：

- (a) 由於項目 A 及項目 B 用地的擬議發展十分靠近金坑路地底的高壓煤氣管道，項目倡議人須進行定量風險評估，根據預測的最終人口評估潛在風險，以及決定必須採取的緩解措施(倘有需要)；
- (b) 他從規劃署得悉，項目倡議人已進行定量風險評估，以支持分別關於項目 A 及項目 B 的兩宗第 12A 條申請，因此要求項目 A 及項目 B 的項目倡

議人向煤氣公司提供已提交的定量風險評估報告的副本，以作記錄用途；以及

- (c) 項目倡議人應在設計階段徵詢煤氣公司的意見，並在施工階段與該公司密切協調，以確保採取適當的保護措施。

### R 8 — Mary Mulvihill

30. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對項目 A 及 B，以及對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂項目；

#### 項目 A

- (b) 在考慮先前的第 12A 條申請(編號 Y/NE-KTS/14)時，委員對改劃用途地帶的建議有所保留，並表達意見指雖然擬議住宅發展與周邊用途並非完全不相協調，但擬議發展密度(地積比率為 3 倍，建築物高度為主水平基準上 75 米)或與金坑路南面緊鄰的周邊地區不相協調，並可能會造成視覺影響，原因是該區饒富鄉郊特色，有低層和低密度的住用構築物。她質疑，與先前的第 12A 條申請相比，現有建議的地積比率僅減少 0.6 倍，主水平基準上 75 米的建築物高度亦未有修訂，為何現有建議可予接受；
- (c) 文件指出項目倡議人建議砍伐 112 棵樹。然而，在小組委員會文件中，項目 A 用地內樹木的數目和位置詳情欠奉。雖然會採用 1:1 的樹木補償比例，但補種的樹木包括被歸類為「植物」而非「樹木」的棕櫚樹，而補種的樹木通常屬於觀賞性質；
- (d) 項目 A 用地的擬議住宅發展將建立新社區，有關設康樂設施的需要。原有的「康樂」地帶旨在應付有關需要。然而，沒有詳情說明把項目 A 用地由「康

樂」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶可如何應付該區的康樂需要；

- (e) 項目倡議人表示擬議住宅發展旨在回應迫切的住屋需求，此說法有誤導之嫌。市場上空置的住宅單位數目不斷增加，證明項目 A 用地的擬議住宅發展是物業投資舉措，而非為滿足真正的住屋需要；
- (f) 項目倡議人聲稱擬議住宅發展可提供高質素的居住環境。她質疑平均 66 平方米的單位面積可如何達至高質素的居住環境；

### 項目 B

- (g) 她備悉擬議的安老院舍會獨立而建，質疑為何獲豁免計入總樓面面積。此外，她反對把商場納入擬議安老院舍地面一層。批准這個把顯著百分比的總樓面面積專作商業用途的建議，會立下減少「政府、機構或社區」地帶內用作社區服務的總樓面面積的先例。特別是對於古洞南這類幼兒中心、學前康復服務、日間康復服務等各項政府、機構及社區設施均明顯不足的地區而言，這個做法不可接受。應把安老院舍建築物完全專作政府、機構及社區用途；
- (h) 項目 B 用地的擬議安老院舍發展彷彿是興建一個小型購物商場，地積比率和建築物高度均偏高。項目 B 用地位置較項目 A 用地遜色，因此，在項目 B 用地闢設安老院舍並不恰當。項目 B 用地的入住長者只能前往平台天台的休憩用地。反之，項目 A 用地有一大片地面休憩用地，四周均有樹木。在項目 A 用地闢設安老院舍，可讓入住的長者享用地面休憩用地；
- (i) 項目 B 用地的零售商店會引來車輛和路旁泊車，對安老院舍造成空氣污染和噪音滋擾的負面影響。地面一層的零售商店和食肆會產生鼠患等衛生問題；

- (j) 擬議的安老院舍上蓋面積為 46% 的說法令人存疑，理由是平台已涵蓋項目 B 用地大部分的地方；
- (k) 根據安老院舍「24 米高度」限制的規例，不會准予興建擬設於七樓的宿舍。項目倡議人提供的剖面圖顯示，安老院舍建築物的高度約有 37 米；
- (l) 容許安老院舍發展的建築物高度超逾 24 米，會鼓勵私人發展商興建多層的安老院舍建築物。舉例而言，一宗提交城規會的第 12A 條申請（編號 Y/K14S/3）擬在觀塘興建酒店和關設社會福利設施，當中安老院舍處所高至 20 樓。把安老院舍處所設於高層，會構成重大的安全問題。在發生火災或其他緊急情況時，消防救援人員需要花很長時間拯救或疏散入住的長者，使他們的安全受到威脅。與此相關的問題是，目前公眾並無權利就第 12A 條申請提出反對或意見，因而削弱了公眾諮詢程序；

#### 項目 A 及 B

- (m) 項目 A 和項目 B 用地中有相當比例的範圍屬政府土地（合計約 2 500 平方米）。目前並不清楚讓出政府土地作兩項擬議發展，社區如何受惠；

#### 分區計劃大綱圖《註釋》修訂項目

- (n) 根據最新的《法定圖則註釋總表》對項目 B「政府、機構或社區(1)」地帶及「鄉村式發展」地帶的《註釋》作出修訂（即把部分用途由第二欄移至第一欄，並在第二欄加入新用途），剝奪了公眾就有關設施（即「政府、機構或社區(1)」地帶內的「商店及服務行業」與「鄉村式發展」地帶的「政府垃圾收集站」、「公廁設施」及「郊野學習／教育／遊客中心」）的位置及設計提出意見的權利；
- (o) 刪除「休憩用地」地帶及「康樂」地帶《註釋》中有關填塘及／或挖土工程的限制條款，即容許在該等地帶不受約束地挖土。某些發展可能對土地和自

然資源造成嚴重破壞，倘若城規會批准刪除此類條款，形同卸下其監察該等發展的職能；以及

### 其他

- (p) 金錢村村務委員會及坑頭村(原居民)村務委員會的代表提交了申述，而城規會並沒有收到北區區議會和上水區鄉事委員會的申述，反映區議會／鄉事委員會不再致力了解其理應代表的社區之中的問題。

31. 主席釐清時表示，R8 提及的第 12A 條申請(編號 Y/K14S/3)尚未提交城規會考慮。雖然經修訂的《城市規劃條例》並無條文訂明公眾可就第 12A 條申請提出意見，但若第 12A 條申請獲城規會同意，有關建議最終會以修訂項目形式納入相關法定圖則，供城規會在圖則制訂程序中考慮。若城規會同意有關建議，城規會隨後會展示納入修訂建議的草圖，以供公眾查閱，為期兩個月。公眾可就草圖的修訂項目提出申述。城規會將舉行聆聽會議考慮有關申述。

32. 由於規劃署的代表、申述人及申述人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向申述人及申述人的代表及／或政府的代表提問。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

### 擬議安老院舍選址

33. 兩名委員向 R1／R2 的代表提出以下問題：

- (a) 把擬議安老院舍設於項目 B 用地的理據為何；以及申請人有否考慮把擬議安老院舍併入項目 A 用地的擬議住宅發展項目內；以及
- (b) 留意到項目 B 用地位於金坑路，遠離鐵路站／巴士站，可能不便家屬探訪居於安老院舍的長者，申請人有否考慮解決此問題。

34. R1／R2 的代表杜立基先生借助投影片提出以下各點：

- (a) 鑑於香港有人口老化問題，政府以多管齊下的方式增加安老院舍宿位。除提供資助安老院舍外，政府亦加強措施，鼓勵私人發展商在其發展項目內提供安老院舍。由於擬議安老院舍會由私營機構營運，而且自負盈虧，因此在制訂計劃期間已充分考慮選址問題。若要把擬議安老院舍併入項目 A 用地的擬議住宅發展內，有很多問題要仔細考量，例如安老院舍與私人住宅用途鄰接的問題、通往安老院舍和住宅部分的內部車輛通道的設計問題，以及安老院舍的管理和保養責任問題等。由於以上問題性質複雜，更合適的做法是在另一用地(即項目 B 用地)發展獨立的安老院舍大樓。項目 B 用地佔地約 1 700 平方米，加上 R1 及 R2 擁有私人地段，適合發展安老院舍；以及
- (b) 雖然位於金坑路的項目 B 用地現時相對而言較難前往，但在項目 A 及項目 B 用地和「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地的項目倡議人進行道路改善工程(即優化和擴闊金坑路，以及在金坑路關設巴士停車處)後，金坑路的道路容量會大大提升，由項目 B 用地往古洞站的公共交通服務(例如巴士和小巴服務)亦會大為改善。

#### 擬議安老院舍的高度規定

35. 一名委員留意到 R8 聲稱擬議安老院舍的高度不符合「24 米高度」的法定規定，詢問有關安老院舍「24 米高度」規定的詮釋。

36. R1/R2 的代表杜立基先生借助投影片回應說，有關安老院舍擬設於離地面不超過 24 米之處，而該高度是由安老院舍建築物的地面水平垂直量度至其所在的安老院舍處所的樓面(主水平基準上 33 米)計算。這完全符合法定規定，而項目倡議人亦無意違反法定規定。

37. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助投影片作出補充，表示根據《安老院規例》(第 459A 章)第 20 條，「安老院舍的任何部分所處高度，不得離地面超過 24 米，

而該高度是由建築物的地面垂直量度至安老院舍所在的處所的樓面計算」。建築物的地面水平為主水平基準上 9 米，而安老院舍處所最高樓層(即 7 樓)的水平為主水平基準上 33 米。因此，擬議安老院舍的高度為離地面 24 米。社署在第 12A 條申請及修訂分區計劃大綱圖階段對擬議安老院舍並無反對。總而言之，擬議安老院舍將來的設計及施工須遵從所有相關的發牌及法定規定。

38. 主席表示，安老院舍建築物的地面水平為主水平基準上 9 米，而安老院舍處所 7 樓的樓面水平為主水平基準上 33 米。根據第 459A 章，安老院舍的高度規定是指安老院舍所在處所的樓面水平，而非主水平基準上 36.7 米的 7 樓天台水平。針對這點，主水平基準上 33 米減去主水平基準上 9 米等於 24 米，因此安老院舍所處高度離地面不超過 24 米。

39. 一名委員進一步詢問，若用地並非位於平地，當局會如何量度地面水平。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應時表示，量度地面水平時會參考地盤平整／街道水平(目前這宗個案即為主水平基準上 9 米的街道水平)。

#### 擬議安老院舍地面一層的零售商店

40. 一名委員留意到，R8 聲稱設於擬議安老院舍地面一層的食肆可能會引起衛生問題，遂詢問擬議安老院舍地面一層是否准許關設食肆。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士在回應時表示，根據分區計劃大綱圖「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，「商店及服務行業(只限設於「政府、機構或社區(1)」範圍內地面一層)」屬第一欄用途，即經常准許的用途，而「食肆」則屬第二欄用途，須取得城規會的規劃許可。因此，如要在項目 B 用地關設食肆，須提出第 16 條申請。

41. 關於對安老院舍設零售商店的關注，同一名委員詢問在擬議安老院舍地面一層設零售商店的理據為何。R1/R2 的代表杜立基先生借助一些投影片作出回應，表示擬議安老院舍地面一層有部分樓面空間會撥作內部車輛通道、泊車位及上落客貨車位，而地面一層其餘的樓面空間則建議設約四間零售商店。建議在項目 B 用地設一些小型零售商店的原因，是為了滿足安老院舍使用者／訪客及區內居民的購物需要。零售商店的

臨街面會設計成面向金坑路，以盡量減少對入住安老院舍的長者造成滋擾。此外，1樓平台會用作為入住的長者提供私人休憩用地，以免休憩用地設於地面一層而受到道路交通及街道活動滋擾。

#### 擬議安老院舍的目標服務對象

42. 鑑於越來越多香港長者選擇到大灣區城市退休，加上本港私營安老院舍入住率較低，一名委員詢問 R1/R2 的代表，擬議安老院舍的服務對象為誰。R1/R2 的代表杜立基先生在回應時表示，本港私營安老院舍服務良莠不齊，一些私營安老院舍營辦者或會以較低價錢提供較低質素的服務。他相信項目倡議人的目標是提供質素較佳的安老服務，給予有能力負擔的人士選擇。

#### 區內各個擬議發展項目造成的累積影響

43. 有見於三個發展項目(即位於項目 A 用地的擬議住宅發展、位於項目 B 用地的擬議安老院舍發展，以及位於「綜合發展區(2)」用地的擬議綜合住宅發展)很可能會同時在區內落實進行，一名委員就這些擬議發展項目對當地社區造成的累積影響表示關注。該名委員詢問 R1/R2 的代表，三個發展項目的項目倡議人會否就有關的落實時間表互相協調，以及會否採取任何緩解措施，以盡量減少對當地社區造成滋擾。

44. R1/R2 的代表杜立基先生借助投影片回應說，「綜合發展區(2)」用地發展項目的項目倡議人與項目 A 及 B 的項目倡議人相同。三個發展項目的項目倡議人會制訂協調的施工時間表，更有效地管理和統籌金坑路道路擴闊工程及敷設地底設施管道的道路挖掘工程，從而降低重複進行道路挖掘工程的機會，盡量減少對當地社區造成滋擾。

#### 把政府土地納入擬議發展項目內

45. 一名申述人指稱，把一些政府土地納入發展用地內，會令有關的項目倡議人從中獲益。就此，R1/R2 的代表杜立基先生表示，換地若涉及把政府土地納入發展用地內，項目倡議人將須繳付土地補價。

### 風險方面

46. 有見於 R9(煤氣公司)就金坑路地底的高壓煤氣管道對項目 A 及 B 用地的擬議發展構成潛在風險提出關注，一名委員詢問 R1/R2 的代表會如何回應 R9 的關注。R1/R2 的代表杜立基先生回應說，為支持分別關於項目 A 及項目 B 的兩宗第 12A 條申請，項目倡議人已進行定量風險評估，而相關政府部門亦對其提交的定量風險評估沒有意見。項目倡議人會在擬議發展的詳細規劃、設計及施工階段，與煤氣公司協調。此外，擬議發展的發展詳情及其他技術方面的資料，會在其後的發展階段由相關政府部門審議。

47. 由於委員再無提問，主席表示陳述的聆聽程序和答問部分已經完成。城規會將閉門進一步商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。主席多謝申述人、申述人的代表和政府的代表出席會議。他們此時離席。

### 商議部分

48. 主席請委員表達意見。一些委員就項目 B 有以下的意見／建議：

- (a) 支持在項目 B 用地興建獨立安老院舍建築物的建議；
- (b) 擬議的安老院舍建築物在不同樓層設有私人休憩用地／平台花園，並在地面一層設有零售商店。委員對這個設計表示欣賞，因為這樣可為入住的長者提供更宜居的環境，並為安老院舍的使用者／訪客帶來便利；
- (c) 備悉「食肆」屬「政府、機構或社區」地帶的第二欄用途，須向城規會取得規劃許可。項目倡議人或可考慮向城規會申請，在擬議安老院舍的地面一層闢設茶樓。茶樓對入住的長者及其家人／訪客而言是聚會的理想地方；以及

- (d) 委員關注到把「商店及服務行業」列入「政府、機構或社區」地帶的第一欄用途，日後擬議安老院舍建築物較高的樓層便可改作「商店及服務行業」，而一些沒有吸引力的「商店及服務行業」用途(例如車輛維修工場)可能會獲准闢設於項目 B 用地。

49. 秘書應主席的邀請，作出以下澄清：

- (a) 根據分區計劃大綱草圖的「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，「商店及服務行業(只限設於「政府、機構或社區(1)」範圍內地面一層)」屬經常准許的第一欄用途，而「商店及服務行業(未另有列明者)」則屬第二欄用途，須向城規會取得規劃許可。這表示「商店及服務行業」只可設於項目 B 用地的地面一層；
- (b) 根據《詞彙釋義》，「商店及服務行業」是指向到臨的市民售賣貨品或提供服務的處所。有關用途包括多類商店及服務，例如零售商店、便利店、內科診療所、牙科診所等；以及
- (c) 委員所提及的「車輛維修工場」並非「商店及服務行業」用途，而是另一項未有在「政府、機構或社區」地帶訂明的用途。

50. 主席總結，委員普遍支持或不反對分區計劃大綱圖的修訂項目，以及同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱圖。文件所詳載的政府部門回應，以及政府的代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述所提出的所有論據。

51. 經商議後，城規會備悉 **R1** 就項目 A 和 **R2** 就項目 B 所提出的支持意見，以及 **R9** 就項目 A 及 B 所提出的意見，並決定不接納 R3 至 R8 的意見，以及同意不應順應申述而修訂古河南分區計劃大綱草圖，理由如下：

- 「(a) 項目 A 及 B 旨在落實兩宗已獲城市規劃委員會(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」)同意的第 12A 條申請，擬議

發展在土地用途和發展密度方面與周邊地區是否協調、相關技術評估的結果、相關政府決策局／部門的意見，以及所收到的所有公眾意見已予考慮。有關修訂實屬恰當**(R3 至 R8)**；

- (b) 申請人已在兩宗第 12A 條申請中就交通、環境、排水、排污、供水、景觀、視覺及定量風險方面進行相關技術評估。有關評估確定，倘若落實適當的緩解／改善措施，擬議發展不會在技術方面造成無法克服的影響。擬議發展的發展詳情及其他技術方面的資料，會在其後的換地申請及／或提交建築圖則的發展階段中，由相關政府部門審議**(R3 至 R8)**；
- (c) 除卻一些政府、機構及社區設施，在古洞南已規劃供應的政府、機構及社區設施，大致上足以應付已規劃人口的需求。相關政府決策局／部門會密切監察政府、機構及社區設施的供應情況。政府會繼續採取多管齊下的方式，進一步提供更多政府、機構及社區設施，以配合地區需求**(R8)**；
- (d) 對「政府、機構或社區」地帶《註釋》作出的修訂，旨在落實小組委員會同意一宗第 12A 條申請的決定，以興建擬議安老院舍，並在地面一層設零售商店。修訂「政府、機構或社區」地帶《註釋》是為反映城規會所同意的這個意向。有關修訂實屬恰當**(R8)**；
- (e) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，以及在第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，可精簡在鄉村地區設置這些常見必要設施的流程，而在設置這些設施時，亦須遵從相關的設計指引及／或取得城規會的規劃許可**(R8)**；以及
- (f) 「休憩用地」地帶和「康樂」地帶的規劃意向，主要是進行發展。由於「休憩用地」地帶內現時並無池塘，而渠務署從排水影響的角度亦不擔心「休憩用地」地帶和「康樂」地帶內的挖土活動，因此可

認為這些活動不會再對上述地帶的地區環境構成重大威脅。刪除有關條款有助精簡規劃管制(**R8**)。」

52. 城規會亦同意，整份分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第8(1)(a)條呈交行政長官會同行政會議核准。

[會議小休 10 分鐘。]

[蔡德昇先生在小休後到席。]

## 議程項目5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/YL-ST/648

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗新田洲頭村第96約地段第210號C分段興建屋宇

(城市規劃委員會文件第10986號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

53. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

盧玉敏女士 一 粉嶺、上水及元朗東規劃專員

趙柏謙先生 一 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

陳紀而女士 一 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東

54. 主席歡迎各人到席，並告知委員，申請人及其代表已表示不會出席會議。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

55. 規劃署城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳紀而女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第10986號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點及周邊地區、申請人的建議及理據、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」)的決定、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。由於自小組委員會考慮這宗第16條申請以來，規劃情況並無重大改變，因此規劃署維持先前意見，不支持這宗申請。

56. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

57. 一名委員留意到，根據地政總署的記錄，申請地點上的現有屋宇並非已登記寮屋。不過，申請人聲稱，在一九八零年代初進行的寮屋管制登記未有妥為登記／記錄在申請地點上的

現有屋宇。該名委員詢問，是否有機制核實該幢屋宇在一九八零年代當時已經存在。

58. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應說，申請人在所提交的文件中聲稱，在一九八零年代初進行的寮屋管制登記未有妥為登記／記錄申請地點上的現有屋宇。署方已就申請地點上現有構築物的狀況徵詢地政總署的意見。據地政總署所述，一九八二年的寮屋管制登記是由房屋署進行。此後，整項寮屋管制職責才轉交地政總署負責。然而，地政總署在一九八零年代當時的職權範圍並不包括登記／記錄任何現有發展。關於申請人聲稱申請地點上的現有構築物當時未有妥為登記的說法，地政總署實不宜評論。根據地政總署的記錄，申請地點上的現有構築物並非已登記寮屋。不論申請地點上的現有構築物是否為已登記寮屋，申請地點本身屬於根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂有限制，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。此外，現有構築物亦侵佔了政府土地。地政總署表示，地政總署會就有關地段上搭建的違例構築物及非法佔用政府土地一事，採取執管行動。

59. 由於委員再無提問，主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

60. 主席請委員提出意見。委員普遍同意小組委員會的決定，駁回這宗申請。

61. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「擬議發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。「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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。」

[會議於上午十一時五分休會午膳。]



運輸署總工程師／交通工程(九龍)  
張博先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
譚卓偉先生

地政總署署長  
羅淦華先生

規劃署署長  
鍾文傑先生

[余偉業先生及何鉅業先生此時到席。]

## 九龍區

### 議程項目6

[公開會議]

九龍東(茶果嶺)海濱發展  
(城市規劃委員會文件第 10984 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

64. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一八年考慮有關《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/5》的相關申述和意見後，同意在茶果嶺海濱劃設現有的「政府、機構或社區」地帶，以便進行擬議職業訓練局(下稱「職訓局」)校舍發展。在聆聽會上，有關人士(包括當地社區及附近居民)對擬議職訓局校舍帶來的視覺影響、毗鄰地區與海濱的連繫，以及已規劃的休憩用地有所減少表示關注，因此要求職訓局在發展計劃有定案前應就職訓局校舍的最新發展和設計，以及能否與毗鄰地區休憩用地融合，徵詢相關持份者(包括城規會)的意見，以回應區內人士的關注。職訓局在檢討設計的過程中，已考慮到所收到的意見／建議，並會按適當情況將之納入經修訂的計劃中。有關項目目前已進入後期階段，現正擬備詳細的設計圖和招標文件，以便向立法會申請撥款及完成批地條件的最後定案。

65. 秘書報告，有關項目由教育局、發展局和職訓局共同委託巴馬丹拿建築有限公司(下稱「巴馬丹拿公司」)、奧雅納工程顧問有限公司(下稱「奧雅納公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

葉頌文博士 — 目前與巴馬丹拿公司、奧雅納公司及艾奕康公司有業務往來；以及

何鉅業先生 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

66. 委員備悉，葉頌文博士因事未能出席會議。由於本議項旨在向委員簡介九龍東海濱發展的最新發展和詳細設計，何鉅業先生所申報的利益只須記錄在案，他可留在席上參與討論。

67. 以下政府的代表和項目倡議人及其顧問公司的代表獲邀到席上：

### **政府的代表**

#### 教育局

- 吳肇基先生 — 首席助理秘書長(延續教育)
- 林澤瑜先生 — 助理秘書長(延續教育)

#### 發展局

- 吳成杰先生 — 高級工程師(海港)

#### 規劃署

- 黎萬寬女士 — 九龍規劃專員
- 馮智文先生 — 高級城市規劃師／九龍
- 葉嘉泳女士 — 城市規劃師／九龍

### **項目倡議人**

#### 職訓局

- 廖世樂博士 — 副執行幹事
- 沈世榮先生 — 產業及校園發展處處長
- 何建威先生 — 產業及校園發展處副處長
- 周啟怡女士 — 產業及校園發展處項目經理

#### 巴馬丹拿公司

- 陳祖聲先生 — 集團董事

#### 奧雅納公司

- 李文傑先生 — 助理董事
- 陳昭延先生 — 高級項目經理

68. 主席歡迎各人出席會議，並請有關的項目團隊向委員簡介城規會文件第 10984 號(下稱「文件」)。

69. 教育局首席助理秘書長吳肇基先生簡介職訓局新校舍項目的背景及最新進展，要點如下：

- (a) 政府的政策一直是透過職業專才教育(下稱「職專教育」)，為不同志向和能力的年青人提供優質、多元化及多階進出的學習路徑。在《二零一四年施政報告》公布後，政府與職訓局一直合作推展項目，在茶果嶺興建職訓局新校舍。項目既可提供先進設施，滿足職訓局及職專教育學生的需要，亦有助改善職訓局現有校舍過度擠迫的情況；
- (b) 城規會於二零一八年就職訓局項目考慮有關啟德分區計劃大綱草圖的相關申述及意見後，決定不接納申述，並同意把在茶果嶺的擬議職訓局新校舍用地改劃為「政府、機構或社區」地帶。城規會亦認為擬議職訓局校舍服務香港年青人，符合提升海濱地區活力及多元化用途的目標；
- (c) 教育局與職訓局一直探討如何優化項目的設計，過程中亦有諮詢相關持份者。職訓局同意擔任設計和發展職訓局校舍與毗鄰公眾休憩用地，以及茶果嶺海濱相關公共設施的協調工作，以達致最佳的協同效應。在擬定設計的過程中，已徵詢相關政府部門的意見；
- (d) 鑑於工程的規模，項目將分兩階段落實，即施工前工程及主要工程。政府及職訓局經諮詢持份者(包括海濱事務委員會轄下的啟德海濱發展專責小組及觀塘區議會)後，於二零二二年七月諮詢立法會，並獲批撥款進行施工前工程，包括職訓局校舍及公眾休憩用地的設計、興建籃球場、重置臨時足球場及重置整條偉樂街。施工前工程現正進行中，而項目的主要工程則包括興建職訓局校舍、公眾休憩用地及相關公共設施。職訓局已就主要工程諮詢相關持份者，包括啟德海濱發展專責小組及觀塘區議會；以及
- (e) 項目的設計符合分區計劃大綱圖的規定，包括有關土地用途及建築物高度的限制。此外，項目倡議人已因應收到的意見，在不同階段作出多項改善措施。舉例來說，職訓局已調整校舍發展的規模，把

教學大樓的數目由三幢減至兩幢，並從原來的校舍用地中剔出一公頃土地作為公眾休憩用地。校舍將採用與周圍環境相配合的設計，包括梯級式的建築物高度、建築物向後移離住宅社區及改善行人連接通道，務求令校舍在通達程度、通風及景觀開揚度方面與海濱融合。在諮詢持份者的過程中，曾接獲支持項目設計的意見。

70. 職訓局的副執行幹事廖世樂博士提供了一些關於職訓局及其新校舍項目的背景資料，並作出陳述，要點如下：

- (a) 職訓局是香港最大的職專教育機構，提供各式各樣的全日制和兼讀制職專課程，頒授中三至學位程度的正規資歷，為學生提供多元的進階路徑及升學出路。為配合政府的政策，職訓局制訂了策略性校園發展計劃，以加強協同效應及提供先進設施，提升職業教育的形象及質素。此發展計劃可提供更多的實務訓練機會和支援，讓有志的年輕人探索新方向，並透過學習新技能提升競爭力和收入；
- (b) 位於茶果嶺海濱的職訓局新校舍主要用作重置其香港專業教育學院(黃克競)及香港專業教育學院(觀塘)校舍。新校舍落成後，除繼續開辦上述兩所院校現時提供的課程外，亦會因應不斷演變的行業和市場需要開辦其他課程。新校舍課程主要涵蓋六個學科，包括商業、設計、工程、健康及生命科學、酒店及旅遊，以及資訊科技，為中學畢業生及在職人士提供全日及兼讀制多元學科課程，助其考取相關文憑、高級文憑和專業文憑程度的資歷及其他專業資格；以及
- (c) 新校舍的擬議設施包括先進的培訓工作室及實驗室、具規模的訓練及教學場地、課室、展覽空間、戶外及室內學習空間和設施。此外，新校舍將實施智慧型校園管理系統，以營造更理想的學習環境，同時提升職專教育學生的跨專業技能，讓他們做好準備，迎接科技創新所帶來的挑戰。

71. 巴馬丹拿公司的集團董事陳祖聲先生借助投影片，向委員簡介該項目的整體布局、改善措施及詳細設計，並作出陳述，要點如下：

### 設計概念

- (a) 提出以「動態的水」這個概念為基礎，為職訓局校舍及公眾休憩用地打造獨一無二的品牌及個性，以實現協調一致的融合設計。設計靈感源自維多利亞港碧波蕩漾的水面和倒影，並以中國諺語「海納百川」所蘊含的智慧作為指引，公眾休憩用地的共融設計概念，充分體現在多種土地用途和諧共存這一點上。為回應公眾對建構方便暢達且設計得宜的海濱地區的期望，位處茶果嶺面臨維多利亞港當眼位置的職訓局校舍，將根據「海旁校舍」的主題，與毗鄰的公眾休憩用地相融合，以促進校園內外持份者的良性互動。建築物的弧形設計模式及景觀特色則反映了水和波浪的動態；

### 發展布局

- (b) 該項目位於茶果嶺海濱，包括六幅用地(即用地 1 至 6)，主要為啟德分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍。擬議的職訓局校舍位於用地 1，毗鄰用地 2 及 3 的公眾休憩用地，以及用地 4 的公眾運動場。公眾休憩用地包括用地 2(約 1 公頃)及用地 3(約 4.5 公頃)。用地 2 先前曾是校舍用地(劃為「政府、機構或社區」地帶)的一部分，但其後由職訓局分割出來，成為公眾休憩用地，而用地 3 則是職訓局應發展局邀請而闢設的海濱長廊。用地 4 則指定用作重置足球場(現時位於用地 1)及闢設籃球場。偉樂街(現時位於用地 1)將遷到用地 5，即用地 4 與現有觀塘污水泵房(位於項目用地以外)之間的位置。用地 6 已預留給政府重置石油氣加氣站(現時位於用地 1)；
- (c) 在用地 4 至 6 進行的施工前工程，於二零二二年獲立法會批准撥款後，已開展有關工程，預期於二零

二五年竣工。在重置足球場、偉樂街和石油氣加氣站(現時全部位於用地 1)後，會把用地 1 至 3 轉交職訓局進行主要工程，當中涉及興建職訓局校舍和公眾休憩用地。用地 1 的職訓局校舍發展項目地盤面積約為 3.2 公頃，整體總樓面面積約為 180 000 平方米(相當於約 5.6 倍的地積比率)，較先前建議的 230 000 平方米減少 22%。兩幢教學大樓的建築物高度會由主水平基準上 70 米下降至主水平基準上 60 米(從東南向西北遞降)。建造工程完成後，用地 2 及 3 的公眾休憩用地會轉交政府管理；

- (d) 項目用地的西北面是觀塘污水泵房上蓋園景平台公園和經活化的翠屏河，經跨河的橋樑通往西北更遠處的觀塘海濱花園。用地東面是香港房屋協會(下稱「房協」)將在茶果嶺村推行的擬議公營房屋發展項目。該項擬議公營房屋項目會保留兩幢三級歷史建築(即羅氏大屋和天后廟)，並會提供一些配套設施(例如消防局暨救護站、政府聯用綜合大樓及一所學校)，以配合該項擬議公營房屋發展項目；

#### 改善措施

- (e) 當局經考慮在諮詢持份者過程中收到的意見和建議後，改善了發展計劃，包括把職訓局校舍的總樓面面積減少 22%，從先前校舍用地中剔出一公頃土地用作公眾休憩用地，把校舍建築物由偉業街後移提供 40 米闊的空間，並把通往石油氣加氣站的通道(即偉樂街)遷至項目用地的西北邊緣，以便在用地 2 至 4 落實公眾休憩用地和公眾運動場的綜合設計。相對於樓宇較高的麗港城(建築物高度約為主水平基準上 80 米至主水平基準上 92 米)，以及茶果嶺村擬議公營房屋發展項目(建築物高度約為主水平基準上 110 米至主水平基準上 130 米)，較低矮的職訓局新校舍會採用兩層梯級式建築物高度輪廓，建築物高度分別設定為主水平基準上 60 米和主水平基準上 70 米，以盡量減低對視覺的影響；

- (f) 項目設計納入了加強與毗鄰地區和周邊發展項目(包括觀塘污水泵房上蓋園境平台公園和經活化的翠屏河)融合和連繫的元素。由原有職訓局校舍用地撥出而闢設的一公頃公眾休憩用地(用地 2)，會直接把毗鄰地區與海濱長廊連結起來。偉業街和茶果嶺道沿路會設有多個行人出入口，以期在實際通道和視覺通透度上，無論在地面和架空層面，均讓海濱一帶與毗鄰地區全面融合。在偉業街的職訓局校舍入口會設於行人過路設施附近，方便公眾經兩幢校舍建築物之間的園景平台，繼續前往海濱和公眾休憩用地；
- (g) 校舍建築物由偉業街後移，務使偉業街沿路的街景更開揚，自然通風更好，同時盡量減少對附近住宅發展項目的視覺影響。兩幢教學大樓之間會有 40 米闊的間距和一座連接橋，採用不設平台和圍欄的開放式設計，以期在兩幢大樓之間營造開闊的園林區，讓行人舒適步行，樂在其中。這些設計特點會改善街道環境中的空氣流通和觀景廊，加強視覺通透度，以及與周邊環境的協調。通過善用地庫層，有助實現弧形建築設計，並達至 30% 的綠化上蓋面積。至於綠化設施和美化環境設施方面，校舍建築物的設計強調綠化環境的通透度和可持續性。除了在地面進行大規模綠化外，校舍建築物外牆亦設有多層綠化平台和露台，進一步改善環境。校舍的發展以獲得「綠建環評」綠色建築認證的「鉑金」級評級為目標；
- (h) 用地 4 的高架籃球場下方會預留空間設置洗手間、更衣室和其他附屬設施，以善用土地。高架平台下的設施會設計成分隔開的小型建築物，以確保有自然通風和採光；
- (i) 公眾休憩用地擬採用多層階梯式設計，呈波浪式高低起伏的地形會與座位、戶外健身設施、健身區等融合一起。公眾休憩用地的不同層級能構成高架風景廊，讓室內／戶外使用者都可欣賞到優美景色。這些上蓋台階與毗鄰觀塘污水泵房園景平台公園的

多層式設計互相呼應，並與附近設有水景主題美化區的翠屏河互相配合，向附近地區展現開放好客的姿態；

- (j) 公眾休憩用地的種植主題為「百花齊放」。有關方面已審視開花樹木的花季和顏色，以提高視覺趣味，並建議在入口樞紐附近和主要主題區種植特色樹木和冠樹，營造朝氣蓬勃的海港。所種植的兩種開花樹木會有不同顏色，以提供拍照景點。為盡量減低用地 6 的重置石油氣加氣站和用地 2 的擬議滑板場對景觀所造成的影響，公眾休憩用地會以波浪式地形和園景裝置，巧妙地遮擋這兩項設施；
- (k) 海濱長廊會設有一個與職訓局校舍結合的高架園景平台，使校舍與公眾休憩用地之間產生協同效應，讓市民除可在海濱長廊的地面高度欣賞海港景色外，也可在升高水平眺望海景，加深體驗。高架園景平台也會設有相關設施，例如餐飲設施、面向開闊海景的有蓋座位區和桌子、廁所、育嬰室及配套設施，並會提供足夠的供電、供水和排污設施，以便在海濱舉行活動；
- (l) 海濱的設施多屬休憩性質，例如露天劇場、簡單健身設備、多用途活動空間、草地、小食亭和座椅家具，以供進行社交聚會，提升公眾享受。為建立公眾休憩用地和職訓局校舍的獨特形象，會探討在海濱範圍內合適的位置展示職訓局學生的設計作品。為配合已規劃的啟德發展區單車徑網絡，項目鼓勵市民以騎單車作為消閒及康樂活動，並會在闊 50 米的海濱長廊上闊設闊 10 米的單車徑及相關騎單車設施；
- (m) 為進一步提高設計的一致性，項目地點、連接職訓局校舍與海濱長廊的高架園景平台、運動場(用地 4)，以及可能會興建以通往日後茶果嶺村公營房屋發展項目的高架行人天橋(將由有關方面興建)的整體景觀設計，均會包含高低起伏的形態；

- (n) 海濱長廊東段的設計已顧及茶果嶺村附近現有的受保育文物。天后廟至海港方向的視野和開揚景致維持不變。在長廊的設計方面，會以茶果嶺村的石塊建造石景花園，並會預留位置擺放歷史悠久的龍舟（即「合義龍」），以及設置融入環境的座椅、桌子、花棚、花槽和遊樂區，將可提高市民對茶果嶺歷史的認識。迎賓花園及維多利亞港標誌在設計上會呼應茶果嶺橋台的歷史，公眾休憩用地的設計也會加入吉祥物「活力仔」和「思文喵」，藉以加強海濱範圍的香港品牌形象；以及
- (o) 自二零一八年起，項目團隊一直與相關持份者（包括啟德海濱發展專責小組和觀塘區議會）就整體布局、施工前工程及主要工程保持溝通。二零二四年九月，相關政府決策局／部門的代表、立法會和觀塘區議會的議員，以及地區代表進行實地視察，項目的現有設計備受好評。

[張博先生在簡介部分進行期間到席。]

72. 項目團隊簡介完畢，主席請委員提出問題和意見。

73. 項目團隊的簡介內容詳盡，委員表示讚賞，同時亦歡迎職訓局及其顧問就整個發展項目提出的改善設計。委員視擬議的職訓局校舍和周邊公眾休憩用地為地標發展，表示大致上支持目前的項目設計，亦稱讚公共空間的設計十分吸引，兼具不同景觀特色。

#### *可達性和連接度*

74. 一些委員留意到項目用地與毗鄰地區之間現時的行人連接通道，主要倚賴交通十分繁忙的茶果嶺道和偉業街的數個交通燈控制的地面過路處，表示擔心擬議發展的整體可達性和連接度，因而提出以下問題和建議：

- (a) 新校舍預計共有多少名職員和學生，他們如何前往校舍；

- (b) 現時用來橫過茶果嶺道和偉業街的地面行人過路處，未必能應付擬議發展帶來的額外行人交通量，當局曾否考慮闢設新的行人天橋／隧道，以應付新增的行人流量；
- (c) 觀塘污水泵房園景平台公園附設一個很受歡迎的兒童遊樂處，公園如何與已規劃的公眾休憩用地連接；
- (d) 公眾休憩用地園景平台上的行人通道是否有足夠的闊度；以及
- (e) 建議進行行人交通研究，以評估附近多個擬議發展項目落成後所造成的影響。

75. 教育局首席助理秘書長吳肇基先生、職訓局副執行幹事廖世樂博士和巴馬丹拿建築有限公司集團董事陳祖聲先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 職訓局新校舍可容納約 6 000 名學生和 800 名職員。附近港鐵站與職訓局新校舍之間現時有公共行人連接通道。視乎學生需要，職訓局會考慮安排穿梭巴士服務，往來校舍與全港指定上落客點。校舍的入口廣場除可提供場地舉辦活動外，還有大量空間讓穿梭巴士上落客。職訓局亦會與巴士和小巴營運商磋商，在新校舍日後啟用後為職員和學生提供額外服務；
- (b) 在先前的持份者諮詢中，啟德海濱發展專責小組曾表示關注已規劃公眾休憩用地的行人過路處不足的問題。關於這點，預計在附近的住宅發展項目和六號幹線（一條把交通由東九龍引往別處的繞道）落成後，長遠而言，在茶果嶺道和偉業街行走的車輛數目，特別是重型貨車和混凝土貨車的數目，將會有所下降。項目團隊連同發展局海港辦事處、運輸署和規劃署會監察發展進度和交通狀況。倘相關當局認為有必要建造新的行人天橋／隧道，擬議發展便會收納這些建議；

- (c) 公眾休憩用地的設計主題為「動態的水」，會和觀塘污水泵房園景平台公園的設計十分相配，兩者無論在設計和實際的连接方面均具備互連特性。目前，觀塘污水泵房園景平台公園可通過南面現有的臨時茶果嶺海濱公園連接海濱，在施工期間會保留這項安排；
- (d) 項目的設計十分注重提供連綿無間的行人連接，而且整個發展在視覺上要具備連貫性。有關公眾休憩用地園景平台的細節(包括行人通道的闊度)，會在詳細設計階段進一步審視；以及
- (e) 就茶果嶺村重建項目進行交通影響評估時，已把擬議發展考慮在內。據悉，為改善茶果嶺村未來公營房屋發展項目與公眾休憩用地東部之間的行人連接通道，相關政府部門會在該處採取一些改善措施，例如擬設置一個交通燈控制的行人過路處及可能會興建一條行人天橋。至於有關地區的整體交通狀況，相關政府部門亦正緊密地保持聯繫，以監察區內新發展項目的潛在影響和所需採取的緩解措施。

### 開放式校園

76. 一些委員對開放式校園的設計給予高度評價，並提出以下問題：

- (a) 由於擬議茶果嶺海濱與港鐵站相距甚遠，市民或會選擇駕車前往。因此，可否在職訓局新校舍為訪客預留一些泊車位；
- (b) 可否開放校舍設施(例如飯堂)予公眾使用；以及
- (c) 開放式校園會否出現保安方面的問題。

77. 教育局首席助理秘書長吳肇基先生和職訓局副執行董事廖世樂博士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在上課時間會優先考慮職員和學生的泊車需求。在非上課時間，職訓局亦會視乎運作需要，讓公眾進入校園，特別是涉及有公眾參與或與外部團體合辦特別活動的時候。另一方面，當局已規劃在區內多個發展項目關設額外的泊車設施。例如，茶果嶺村擬議公營房屋項目會在日後的政府聯用綜合大樓內關設一個公眾停車場連公共交通交匯處。運輸署會審視該區對泊車設施的整體需求，而警方亦會在有需要時針對違例泊車採取執法行動；
- (b) 已規劃的職訓局校舍會為學生及僱員提供日間及夜間課程和在職培訓，以及為網上課程的學生在夜間和週末提供校內實務培訓課程。職訓局新校舍的飯堂在設計上主要是為了配合上述運作模式，為職員、學生和來自專業界別的客席講師提供服務。讓公眾自由進入飯堂可能會令其不勝負荷；以及
- (c) 開放式校園的設計原意是方便公眾前往海濱，以及更加融入社區。職訓局容許公眾進入兩幢教學大樓的地下及一樓參與指定活動，並會在校舍大樓的出入口採取適當的保安措施。

78. 一名委員在了解到容許公眾使用職訓局校舍的飯堂和泊車設施的困難之處後，便建議在用地 2 及 4 關設地下停車場。

### 海濱長廊的設計

79. 一些委員提出以下問題：

- (a) 會否把握位處海濱的優勢推廣親水文化；
- (b) 海濱長廊會否採用寵物友善的設計；
- (c) 留意到公眾休憩用地的設計對茶果嶺村的一些文物古蹟作出致敬，當局會否在公眾休憩用地預留額外空間，以供舉辦文化活動(例如戲棚)；以及
- (d) 海濱長廊東端建築物的擬議用途。

80. 教育局首席助理秘書長吳肇基先生和巴馬丹拿建築有限公司集團董事陳祖聲先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 委員認為加強水域與陸地連接情況，以及改進海濱長廊的親水環境均非常重要，部分持份者亦有同感。項目團隊會與相關政府部門合作，酌情改進海濱長廊在這方面的設計；
- (b) 海濱長廊實際上是寵物共享公園，當中會裝設多項寵物設施，例如寵物排泄物收集箱和寵物飲水機，亦建議在海濱長廊東端附近地方闢設寵物公園，園內會裝設閘門和圍欄；
- (c) 設計因地制宜，貫徹茶果嶺村的歷史文化元素，加強公眾休憩用地與鄰近地區的文化連繫。擬議公營房屋發展項目的設計團隊到任後，會與該團隊進一步討論，評估是否需要在海濱長廊預留一些空間，以舉辦與茶果嶺村相關的傳統文化活動，例如天后誕慶祝活動。由於海濱長廊預計於二零二零年落成，因此尚有時間安排，協調工作可望更理想；以及
- (d) 海濱長廊東端的建築物為擬議公廁設施，設於寵物公園旁邊。當局將於詳細設計階段檢討擬議公廁的位置。

81. 主席補充說，茶果嶺村為寮屋區，將重建為公營房屋，總共供應約 4 000 個單位，並提供多項配套設施，例如附屬購物設施、政府部門聯用大樓、公共交通交匯處等。公營房屋用地內的羅氏大屋會獲保留和活化；毗鄰公營房屋用地的天后廟則會原址保留，而天后廟旁亦會預留地方放置一艘具歷史意義的龍舟。房協為重建項目的倡議人，而土木工程拓展署則負責監督地盤平整工程。至於該艘具歷史意義的龍舟會按照房協的建議在天后廟附近展示，抑或按照職訓局的建議在公眾休憩用地的海濱長廊東面部分展示，則尚待有關各方進一步商討。

## 綠化

82. 一名委員表示，海濱長廊的綠化園景會成為區內的樞紐地點，尤其是茶果嶺村經重建後將失去綠蔭，該綠化園景可取而代之。然而，因球場鋪設硬地面的緣故，以致用地 4 的綠化率偏低；用地 3 海濱長廊的綠化元素亦見疏落，並沒有大面積的草地。該名委員亦表示應盡量提高垂直綠化的程度，以緩解有關發展在視覺方面造成的影響。教育局首席助理秘書長吳肇基先生和巴馬丹拿建築有限公司集團董事陳祖聲先生作出回應，認同有需要平衡增加公共空間及綠化環境的需求。以闢設充足公共空間為前提善用該用地，確保公眾得以享用固然重要，但要達到更高的綠化比率屬一大挑戰。項目團隊將研究是否有既可進一步增加綠化環境，而又不影響闢設各種功能空間的方法，例如在足球場之間種植更多植物、在園景平台上加強綠化等。

83. 另一名委員提出，在夏季，公眾一般偏向於夜間而非日間到海濱長廊。同一委員亦建議項目團隊要留意沿海濱所種植的樹木是否可作遮蔭用途。

## 氣候變化

84. 一名委員提出以下問題：

- (a) 颱風「山竹」過後，一項研究的結果指出，將軍澳海濱的地盤平整水平應提高至主水平基準上 5 米。留意到公眾休憩用地的海濱長廊會設於主水平基準上 4.6 米，水平較低，當局有否進行水浸風險評估，以及採取任何措施防止水浸，特別是地庫水浸；以及
- (b) 留意到玻璃幕牆容易加劇溫室效應，擬議建築物會否裝設玻璃幕牆，以及如何避免雀鳥撞向玻璃表面。

85. 巴馬丹拿建築有限公司集團董事陳祖聲先生作出回應，要點如下：

- (a) 經諮詢渠務署後，項目的地面向陸地一面會平整至主水平基準上約 4.6 米，並向海濱稍為傾斜至主水平基準上 3.8 米，以形成坡度，有助把地面徑流排出大海。為緩解水浸造成的影響，項目會裝設花槽圍牆和配備升高的園景設計，以保護海堤，而建築物的地庫層亦會裝設自動液壓擋水板，並在出入口採用特別的防洪設計；以及
- (b) 校舍建築物不會安裝玻璃幕牆，而是裝設附有遮陽設施的可開啟窗戶。該等建築物屬環保建築。遮陽鱗片的深度和角度可在能源模型下調整。項目團隊會作進一步研究，以採用鳥類友善的設計。

### 石油氣加氣站

86. 一些委員留意到現時位於用地 1 的石油氣加氣站，在下午時段經常出現的士大排長龍的情況，因此對於在海濱長廊和球場旁邊的用地 6 重置石油氣加氣站的建議表示關注，因為這兩個地方均常有公眾到訪。他們提出以下問題：

- (a) 是否有空間把石油氣加氣站遷至項目用地以外的地方；以及
- (b) 有關在用地 6 重置的石油氣加氣站外可能出現的士排隊情況，是否有措施可盡量減少其所造成的影響。

87. 教育局首席助理秘書長吳肇基先生及規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士作出回應，要點如下：

- (a) 現時位於用地 1 的石油氣加氣站，的士和小巴均對其需求甚殷。由於除了項目用地外，再無其他用地可用作重置石油氣加氣站，所以擬議發展必須能容納重置的石油氣加氣站，並盡量減低其對職訓局校舍、公園遊人及附近住宅區造成的影響。位於用地 6 的石油氣加氣站距離最近的住宅 140 米，當局已就重置石油氣加氣站進行定量風險評估，確定符合相關的安全指引。在二零一八年的申述聆聽會中，

城規會經考慮到區內對石油氣加氣的需求、用地 6 作為該項目的重置地點，以及安全評估的結果後，認為在用地 6 重置石油氣加氣站是切實可行的；以及

- (b) 用地 1 現有的石油氣加氣站沒有正式的车辆停候處。新石油氣加氣站在用地 6 重置後，情況將會有所改善，站內會提供一個可容納約 40 至 50 部車輛的车辆停候處，避免排隊的車輛由重置的偉樂街倒灌至繁忙的偉業街。上述安排將由有關當局(即環境及生態局及環境保護署)進一步優化和落實。此外，當局會沿用地 6 的邊界種植樹木作緩衝，以緩解石油氣加氣站對已規劃公眾休憩用地在視覺及空氣質素方面的影響。

### *持份者諮詢*

88. 一名委員詢問當局採取了什麼措施回應地區持份者的關注。教育局首席助理秘書長吳肇基先生回應說，儘管當局在持份者諮詢期間從當地社區收集了不同意見，但項目團隊已作出多項改善措施，以回應當地社區的意見。已加入的主要改善措施包括：

- (a) 把教學大樓的數目由三幢減至兩幢，以縮減用地 1 的校舍發展規模；
- (b) 從先前面積較大的校舍用地中剔出一公頃土地，從而在用地 2 提供公眾休憩用地，以方便公眾前往海濱；
- (c) 對用地 4 的球場和重置的偉樂街路面採用綜合的設計和一致的色調；以及
- (d) 把用地 4 其中一個籃球場的高度提升，以便在下方加入更衣和衛生等附屬設施。

89. 教育局首席助理秘書長吳肇基先生進一步說，加入改善措施的整體設計亦已呈交觀塘區議會議員和地區代表，包括在二零二四年九月的聯合實地視察中呈交。

#### *實施和管理*

90. 一名委員詢問有關校舍發展和其他工程的建築費用，以及有關費用會否由職訓局承擔。教育局首席助理秘書長吳肇基先生回應說，整個項目的複雜之處，在於職訓局不但負責校舍發展，同時亦就公眾休憩用地的設計和發展，以及重置康樂設施事宜，承擔與相關政府部門協調的工作。為落實職訓局校舍和公眾休憩用地的建築工程，政府會向立法會申請撥款，這亦是有關職訓局校舍發展項目的標準做法。

91. 另一名委員詢問擬議發展的管理責任誰屬。教育局首席助理秘書長吳肇基先生回應說，校舍發展由職訓局管理，而位於用地 2 及 3 的一公頃公眾休憩用地和海濱長廊，以及於用地 4 重置的球場，則會移交相關政府部門作管理和維修。

92. 主席總結表示，委員普遍支持此項目，並對擬議設計方案表示滿意。城規會尤其讚揚職訓局透過縮減校舍發展的體積、提供額外一公頃的公眾休憩用地和採取開放式校園的設計，盡力回應各持份者的關注。預料職訓局的新校舍和 6 000 名學生最終能為海濱增添活力。主席亦邀請項目團隊在推展項目時，按情況考慮委員的意見和建議。

93. 由於委員再沒有提出進一步問題及意見，主席多謝政府部門的代表及項目倡議人的代表出席會議。他們此時離席。

[陳遠秀女士、葉文祺先生和葉少明先生在答問部分進行期間離席。]

議程項目7

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

94. 餘無別事，會議於下午三時四十分結束。