

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉志弘博士

李慧琮女士

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

環境保護署副署長

趙德麟博士

地政總署署長

劉勵超先生

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂鋸女士

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

黃景強博士

副主席

杜德俊教授

梁乃江教授

方和先生

林群聲教授

梁剛銳先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生(議程項目 4)

區潔英女士(議程項目 1 至 3 及 5 至 15)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鍾文傑先生(議程項目 4)

城市規劃師／城市規劃委員會

胡耀聰先生(議程項目 1 至 3 及 5 至 15)

1. 主席歡迎委員出席會議。

議程項目 1

[公開會議。會議以廣東話進行。]

通過二零零七年四月二十日第 883 次會議記錄

2. 二零零七年四月二十日第 883 次會議記錄無須修改，獲得通過。

[劉勵超先生和邱小菲女士此時到場參加會議。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議。會議以廣東話進行。]

(i) 接獲的城市規劃上訴委員會裁決

城市規劃上訴個案編號：2005 年第 13 號

在《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/9》上劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾竹攸路

第 104 約地段第 1711 號(部分)、第 1712 號(部分)、第 1716 號 A 分段(部分)、第 1717 號(部分)、第 1718 號、第 1719 號(部分)、第 1720 號(部分)、第 1721 號(部分)、第 1722 號、第 1723 號(部分)、第 1724 號(部分)、第 1725 號餘段(部分)、第 1726 號(部分)、第 1728 號餘段(部分)、第 1729 號(部分)、第 1731 號 A 分段(部分)和第 1732 號 A 分段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)
(申請編號 A/YL-NTM/174)

3. 秘書說，標題上訴的內容為反對城規會駁回一宗覆核申請的決定。有關申請擬在劃為「綜合發展區」地帶的土地臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)。城市規劃上訴委員會

(下稱「上訴委員會」)於二零零七年四月二十三日駁回上訴，理由如下：

- (a) 根據有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《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 13C，上訴地點位於第 3 類地區，該指引清楚列明城規會所訂定的意向是取締露天貯物和港口後勤用途，以及在特殊情況下容忍這些用途。上訴地點並無特殊情況，令當局可容忍該類用途，理由是上訴地點先前並無獲批給規劃許可。此外，上訴人並無提供足夠資料，以證明有關發展既不會對環境造成嚴重的不良影響，也不會引起區內人士／政府部門強烈關注；
- (b) 上訴委員會不同意只有附近地區的居民才可提出反對。此外，上訴地點附近有很多土地使用人使用竹攸路，但該道路的設計並非供重型車輛使用，而竹攸路的使用率亦已到達容車量上限。城規會所考慮的問題不僅是上訴地點所產生的交通，還有其他用途所造成的累積影響。城規會認為有關發展會對附近地區造成不良影響，上訴委員會完全贊同此點；以及
- (c) 毗鄰上訴地點的地區，有大部分土地作違例露天貯物及有關用途。當局已對當中不少地區和上訴地點採取執行管制行動。在此情況下，除非情況非常特殊，而且申請書內提供的理據充分，可供當局根據城規會規劃指引編號 13C 的規定從寬考慮，否則有關上訴不會獲得支持。可是，上訴人並無提出充分理據。

(ii) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2007 年第 7 號

在《廈村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/8》上劃為「住宅(丁類)」地帶及「康樂」地帶的元朗廈村第 124 約地段第 4 號(部分)、第 5 號(部分)、第 6 號(部分)及第 7 號(部分)和第 125 約地段第 1498 號 B

分段餘段(部分)、第 1527 號餘段、第 1528 號餘段及第 1529 號餘段和毗連政府土地闢設臨時新車檢查中心及辦公室(為期三年)
(申請編號 A/YL-HT/469)

4. 秘書說，上訴委員會於二零零七年四月十九日接獲標題上訴。上訴人反對城規會於二零零七年三月十六日駁回一宗覆核申請的決定。有關申請擬闢設臨時新車檢查中心及辦公室，為期三年。城規會駁回這宗申請，理由是有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，以及不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13D 的規定，即有政府部門提出負面意見，以及申請書並無提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、交通及排水造成不良影響。秘書處會如常代表城規會處理這宗上訴個案。

(iii) 放棄城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案 2006 年第 14 號
擬在《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/14》上劃為「鄉村式發展」地帶的元朗馬棠路第 120 約地段第 1371 號 C 分段(部分)、1371 號餘段及 1372 號 D 分段至 1372 號 H 分段興建屋宇
(申請編號 A/YL/126)

5. 秘書報告，上訴委員會於二零零六年七月十九日接獲這宗上訴，上訴人反對城規會於二零零六年五月十二日駁回一宗覆核申請的決定。這宗申請擬在劃為「鄉村式發展」地帶的用途上興建屋宇。二零零七年四月二十三日，上訴人自願放棄上訴。上訴委員會於二零零七年四月三十日，確認上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

(iv) 城市規劃上訴個案統計數字

6. 秘書報告，截至二零零七年五月四日，城市規劃上訴委員會共有 23 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字的資料現開列如下：

9. 主席歡迎上述人士出席會議，並請規劃署代表及顧問向委員簡介研究的內容。

10. 李志苗女士借助 PowerPoint 投影片，提出下列要點：

研究

- (a) 城規會在二零零五及二零零六年考慮針對中區(擴展部分)分區計劃大綱圖的數項改劃地帶要求／申請時，已重新確定現行圖則上土地用途的區劃，並拒絕了有關要求／申請。二零零五年八月，城規會考慮有關改劃地帶要求後，要求規劃署優化目前的城市設計大綱及擬備規劃／設計綱領，為中環海濱主要發展用地的未來發展提供指引；
- (b) 規劃署在二零零七年三月底委託顧問進行研究。研究主要工作是評審規劃及設計背景、優化城市設計大綱及擬備景觀策略圖、評估並優化主要發展用地的設計概念、擬備規劃／設計綱領或概念性園景設計指引，以及確定設計監管機制；
- (c) 研究結果將為擬備總綱發展藍圖及中環海濱日後的發展提供指引。研究將擬備可持續設計評估大綱、就經優化的城市設計大綱進行可持續評估、為渡輪碼頭周圍的主要發展用地進行通風評估，以及評審重建舊天星鐘樓及重組皇后碼頭的選址和設計概念；

公眾參與

- (d) 公眾參與計劃包括兩個階段：
 - i. 第一階段公眾參與於二零零七年五月三日正式展開，為期約兩個月，有關計劃旨在邀請公眾就城市設計目標、城市設計課題及中環海濱可持續設計原則發表意見，並與公眾共同探討有關重建舊天星鐘樓及重組皇后碼頭的選址和設計概念；

- ii. 第一階段計劃展開的公眾參與活動，包括二零零七年五月五日主要為專業和學術團體而設的專題小組工作坊；二零零七年五月十二日旨在讓公眾參加的公眾參與論壇；徵詢共建維港委員會、有關區議會及相關諮詢組織的意見；以及在規劃署網址設立有關研究的網頁，以便發放資訊及邀請有興趣人士在網頁發表意見。有關第一階段公眾參與的雙語小冊子夾附於文件附件 B；
- iii. 第一階段所收集的公眾意見，將為研究其後的階段提供資料；以及
- iv. 第二階段公眾參與將會集中徵詢公眾就經優化的整體城市設計大綱、設計概念及主要發展用地規劃／設計綱領的意見，以及就鐘樓及皇后碼頭的擬議選址及設計概念的意見。

[林雲峰教授、蔣麗莉博士及鄭心怡女士此時到達參加會議。]

11. 施家殷先生借助 Powerpoint 投影片，就研究內容提出下列要點：

研究範圍與目標

- (a) 中環新海濱主要包括港外線碼附近填海得來的土地、中環填海計劃第三期工程範圍及灣仔發展計劃第二期工程範圍的小部分土地；
- (b) 八塊主要發展用地分別為中環 4 號至 6 號碼頭的「綜合發展區」用地(1 號用地)、國際金融中心二期附近的「商業」用地(2 號用地)、設有園景平台及商場的「綜合發展區」用地(3 號用地)、與海旁有關的三塊商業及休憩用地(4、6 及 8 號用地)、中信大廈以北的「政府、機構或社區」用地(5 號用地)，以及中環填海計劃第三期的海濱長廊(7 號用地)；

- (c) 研究會顧及城市設計的背景，包括法定及行政指引、現有的城市設計大綱、於二零零六年提出的中環新海濱設計構思及設計的限制；
- (d) 研究的規劃理想是把中環新海濱建造成朝氣蓬勃、富吸引力、交通暢達和象徵香港的世界級海濱；
- (e) 城市設計目標、城市設計重點及城市設計的主要事項載於文件第 5 段；
- (f) 小冊子所訂的可持續設計評估大綱載於文件附件 B；

重建舊天星鐘樓及重組皇后碼頭的建議

- (g) 當局基於空間及歷史關係、形象獨特性、實用性、通達性、突出的視覺效果及規劃的靈活性等考慮因素，提出了重建舊天星鐘樓和重組皇后碼頭的四個備選概念，以便公眾進行討論。有關概念載於文件第 6 段及附件 B；以及
- (h) 重建後的舊天星鐘樓將成為中環新海濱及行人走廊的焦點。舊鐘樓所保留的鐘面、銅鐘及機械部分將重新裝嵌於重建後的鐘樓內。重建後的鐘樓旁可能會興建展覽廊，展出舊天星碼頭的保存組件。

[劉志宏博士此時到達參加會議。]

12. 梁以德教授就公眾參與提出下列要點：

- (a) 進行第一階段公眾參與計劃，主要是了解公眾對海濱的期望，即公眾希望日後在海濱會或不會出現甚麼東西；
- (b) 第一階段公眾參與計劃的活動包括工作坊、公眾論壇、展覽及向多個團體進行諮詢。收集公眾意見時會採用意見卡，並透過電話及互聯網進行意見調查；以及

- (c) 有關的公眾參與過程將會是公開、透明及容納多方參與的。

13. 李志苗女士續說，第一階段公眾參與計劃旨在與公眾共同設計新海濱，是研究的起步點。當局擬定了重建舊天星鐘樓及重組皇后碼頭的四個備選概念，方便公眾進行討論。李女士強調，有關概念的內涵並非鉅細無遺，當局也不是要求公眾在四個概念中選擇其一，反而是歡迎公眾提出意見及其他概念的建議。部分委員已同意在舉辦工作坊及論壇時帶領討論。當局會依據第一階段所接獲的意見和提議，優化整體城市設計大綱及為主要發展用地擬備規劃／設計綱領，並在第二階段諮詢公眾。

14. 委員支持研究所採用的諮詢方式及在規劃海濱的過程中讓公眾參與。他們的意見及提問撮錄如下：

公眾參與

- (a) 為了方便公眾提出意見和建議，應舉辦巡迴展覽；
- (b) 應鼓勵公眾發表意見，提出他們的構思和建議，而不受任何既定的設計概念所限制；
- (c) 如何整理互相牴觸的公眾意見和建議；
- (d) 小冊子內有關鐘樓及皇后碼頭的部分用語及備選概念頗為抽象，公眾未必能充分理解其含意及背後的影響。備選概念所造成的影響，例如施工須延長的時間及中環填海第三期計劃所涉及的費用，亦未有詳述，因此當局應就「考慮因素」提供更多詳解及補充資料。
- (e) 進行第二階段公眾參與計劃時應採用實體模型，展示詳細的設計概念及建議；
- (f) 應提供更多 3 號用地(即劃為「綜合發展區」地帶的「摩地大廈」用地)的發展規範的資料，因為有關用地對海濱影響重大；

研究方法與範圍

- (g) 城規會先前要求優化新海濱的城市設計大綱，涵蓋範圍是包括研究內全部主要發展用地。雖然天星鐘樓及皇后碼頭備受公眾及傳媒注視，但研究不可忽略整體情況及其他海旁用地；
- (h) 研究應確定哪些是可把中環新海濱建造成世界級海濱的元素，並探討實現這目標的方法。香港的海濱以高樓大廈及城市景觀而舉世馳名，但除此之外，維多利亞港的水質及空氣質素亦是須改善的主要範疇；
- (i) 在各項城市設計目標、城市設計課題及主要發展用地中，是否有優先處理次序；

城市設計事項

- (j) 維港兩岸的城市設計應一併考慮，並須互相補足。公眾從九龍望向中環海濱的廣闊景觀應予保存；
- (k) 研究應提出城市設計方法，把中環海濱與東西兩面及南面的腹地連接起來；
- (l) 當局可參考波士頓的查理士河，採用海洋主題設計及發展中環海濱，興建露天劇場及戶外表演場地，以配合大型多媒體燈光匯演，從而增添海濱的姿彩和活力；
- (m) 在設計綠化及休憩用地時，研究應顧及香港夏天既炎熱又潮濕的氣候；
- (n) 添馬艦用地會否及如何納入經優化的城市設計大綱；
- (o) 研究應處理市民往來海旁的交通問題，方便公眾享受維港；

鐘樓和皇后碼頭

- (p) 皇后碼頭的多項重組建議，只可視為部分可行的方案。皇后碼頭的未來仍有待公眾討論，古物諮詢委員會將於下次會議(即二零零七年五月九日)決定皇后碼頭的評級。城規會的討論不應被視作影響古物諮詢委員會的商議；
- (q) 皇后碼頭的建築設計未必出眾，但它是大會堂、愛丁堡廣場及皇后碼頭建築羣的一部分，具有很高的文化、歷史及社會價值；
- (r) 一個地方的設計，應適當顧及整體的歷史及文化背景，但皇后碼頭的地理環境已隨時代變遷。當局考慮皇后碼頭的未來時，須在歷史情感和發展需要兩者間取得平衡，以達至可持續發展的目標，例如宋皇臺石便曾數度搬遷。城規會應以持平公正的態度研究這項事宜；
- (s) 可把鐘樓融入「摩地大廈」用地的發展；
- (t) 是否有在原址重建鐘樓的建議；
- (u) 愛丁堡廣場會否受重建鐘樓和重組皇后碼頭的擬議發展所影響；

「摩地大廈」用地

- (v) 「摩地大廈」用地的建築物是否有任何高度限制，以免出現發展與附近環境不協調的情況；以及

軍事碼頭

- (w) 150 米的軍事碼頭會否及在何種程度上影響該區的城市設計及妨礙公眾享用維港，以及政府有否就這塊非常重要的海旁用地的用途作出明確決定。

15. 主席表示應落實在天星碼頭附近豎立展示板及放置意見卡的建議。研究小組應致力制定城市設計大綱，善用本港的地標，例如會議展覽中心、建築物的輪廓線及山脊線，令公眾擁有世界級海濱的目標得以實現。委員就重組皇后碼頭所提出的意見不會影響公眾進行討論及古物諮詢委員會就皇后碼頭的評級的討論和商議。

16. 李志苗女士、施家殷先生及葉敏翹女士就委員的意見和提問作出回應時提出下列要點：

公眾參與

- (a) 在研究過程中，公眾可透過不同方式參與，例如在即將舉辦的專題小組工作坊及公眾參與論壇，由召集人帶領的小組討論中，參加者可以口頭方式或透過繪圖提出他們的構思和建議，範圍不只限於就重建舊天星鐘樓及重組皇后碼頭所提出的四項備選概念；
- (b) 在第一階段公眾參與活動所議定的可持續設計原則，作為一套指引以協助公眾就優化城市設計大綱達成共識，以及協助當局評估公眾提出的各項建議及意見和為主要發展用地擬備規劃／設計綱領；
- (c) 雙語小冊子內載有若干新海濱的立體透視圖。當局會向公眾發放有關設計概念及建議的圖解說明資料及補充資料；

研究方法與範圍

- (d) 展開第一階段公眾參與活動，只是研究的起步點。現階段進行的公眾諮詢主要是概念性的事項，關乎為主要發展用地擬備城市設計大綱及規劃／設計綱領所採用的原則。當局會在第二階段公眾諮詢時就詳細的建議及設計大綱，進一步諮詢公眾；
- (e) 研究會採用綜合而全面的方法，探討及優化中環海濱的城市設計大綱，並在研究城市設計目標及城市

設計事項後，才會為八塊主要發展用地擬備詳細的規劃／設計綱領，以及探討天星鐘樓及皇后碼頭的設計方法；

- (f) 維多利亞港、山脊線及都市輪廓線是香港海濱的重要資產，當局會在建造成世界級海濱的同時顧及這點。研究會擬備詳細的規劃／設計綱領，並制定主要的發展規範，包括建築物高度的限制。研究結果會為擬備總綱發展藍圖及本港這個重要地區的未來發展提供指引；
- (g) 顧問已就海濱發展的成功因素進行研究。當局在設計中環海濱時，會適當參考海外的經驗及考慮本地人士就改善海濱提出的意見；
- (h) 當局會採用自一九九九年頒布的「城市規劃委員會就維多利亞港定立的理想和目標」，作為研究的指引，以期把研究範圍建造成朝氣蓬勃及交通暢達的世界級海濱；
- (i) 政府已有一套全面的污水處理及改善海港水質的政策。研究將採用可持續城市設計原則，改善城市氣候，例如會提供通風廊、風道、優質公共空間及行人環境，令景觀更開揚、環境更綠化；
- (j) 研究涵蓋整個海濱，強調要達到綜合城市設計大綱的目標，鐘樓及皇后碼頭只是海濱的一部分；

城市設計事項

- (k) 擬備城市設計大綱及園景策略圖時，會盡量擴闊從各瞭望點可看到的中環海濱景觀；
- (l) 研究小組已為八塊主要發展用地展開擬備規劃／設計綱領的工作，以確保未來發展優質實用，多元化卻互相協調，朝氣活現及交通暢達；

- (m) 研究會探討就城市設計而言，如何加強中環海濱與毗鄰地區的連繫。東面的 6 號用地跨越中環填海計劃第三期及灣仔發展計劃第二期工程的範圍，是中環海濱與灣仔之間的重要連繫。為有關用地擬備設計綱領時，會在沿海濱地帶的城市設計及行人連接路方面特別多花功夫。研究會探討海濱的設計如何與腹地融合，該處將興建綜合行人連接系統，盡量提高往來維港及海旁一帶的便利程度；
- (n) 6 號用地是香港演藝學院擬議擴建工程的擴展部分，亦甚具潛質發展成為設有戶外場地的海濱藝術文娛區；
- (o) 研究探討的部分內容，是關於海濱擬採用海洋或合適的主題來設計，提供各種休憩用地及戶外表演場地，以期營造「匯聚空間」，讓市民聚集一起參與不同的活動；
- (p) 由於正值投標階段，添馬艦用地並無納入研究所涵蓋的八塊主要發展用地內，但添馬艦選定的發展計劃將融入研究的新海濱設計中；

鐘樓與皇后碼頭

- (q) 顧問提出的其他建議，建基於把大會堂、愛丁堡廣場及鐘樓三者盡量靠近，構成軸線關係的設計目標。研究小組在研究過程會持開放態度，探討原址重建的方案；
- (r) 皇后碼頭的價值表現於其與大會堂及愛丁堡廣場毗鄰而立，概念系列 A(維持皇后碼頭與大會堂羣組的關係)便體現了這種關係。另一方面，概念系列 B(皇后碼頭靠近海濱)則可更好地反映皇后碼頭一向位於海濱的歷史；
- (s) 愛丁堡廣場不但不會受重建鐘樓及重組皇后碼頭的擬議工程所影響，廣場的環境更會因擴闊公眾休憩用地而改善；

「摩地大廈」用地

- (t) 小冊子內載有「摩地大廈」用地的初步設計概念。雖然尚未制定設計方法，但當局充分知悉公眾關注未來發展的體積。建築物高度管制是擬備有關用地的設計綱領時須處理的最重要課題之一；
- (u) 透過規劃審批制度，城規會在詳細審查第 16 條申請階段所提交的總綱發展藍圖時，可就有關發展的建築形式及體積作出適當管制；以及

軍事碼頭

- (v) 中環軍事碼頭的選址很久前已經敲定。碼頭的設計靈活，海軍不使用碼頭時，便可開放予公眾使用。

17. 主席表示，研究小組應仔細考慮委員的寶貴意見和建議。研究旨在優化整個海濱的城市設計大綱，並為八塊主要發展用地擬備詳細的規劃／設計綱領，為擬備總綱發展藍圖及日後的發展提供指引。研究小組應澄清，研究不會只集中在重建舊天星鐘樓及重組皇后碼頭的事宜上。

18. 主席續說，與公眾一起規劃是重要的。當局應盡力妥善安排公眾參與活動，以便公眾發表意見。公眾諮詢期不宜過度延長，但有需要時則應可靈活處理，延長有關期限。在《保護海港條例》下，中環海濱是中環商業區內最後一塊填海土地，因此當局須盡量考慮公眾的意見，確保有關設計達到高水平。

19. 委員再無提出其他問題，主席多謝規劃署代表及顧問出席會議。他們均於此時離席。

20. 休會五分鐘，會議於早上十時四十五分恢復進行。

議程項目 4

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

就《啓德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/1》的
申述及意見作出考慮
(城規會文件第 7815 號、7816 號、7817 號及城規會文件第
7815 號的補充註釋)

[聆訊以廣東話及英語進行。]

21. 主席指出，《啓德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/1》
(下稱「分區計劃大綱圖」)於二零零六年十一月二十四日根據
《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱，共接獲 47 項
申述及 10 項意見。二零零七年三月十六日，城規會決定考慮該
等申述和意見，並同意把 47 項申述及 10 項意見分為三組進行
聆訊：

- (a) 第 1 組：有關啓德的土地用途建議及規劃事宜的
43 項申述(編號 1 至 42 及 45)及 10 項意見(編號
C1 至 C10)，聆訊以集體方式進行；
- (b) 第 2 組：有關《註釋》內位於南停機坪的「商業
(2)」地帶劃分及發展管制的兩項申述(編號 43 及
44)(由個別私人土地擁有人提交)及一項意見(編
號 C7)，聆訊以集體方式進行；以及
- (c) 第 3 組：有關在啓德設置公用事業基礎設施的兩項
申述(編號 46 及 47)及三項意見(編號 C7 至
C9)，聆訊以集體方式進行。

簡介和提問部分

第 1 組(申述編號 1 至 42 及 45 和意見編號 C1 至 C10)

22. 秘書指出，下列委員就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 黃澤恩博士 | - 擔任提交申述編號 45 的九鐵基建工程委員會委員 |
| 葉天養先生 |] - 近期與提交申述編號 42 的恒基 |
| 陳旭明先生 |] 兆業地產有限公司有業務上的往 |
| |] 來 |
| 陳華裕先生 | - 身為提交意見編號 1 的觀塘區議會議員 |
| 方和先生 |] - 身為提交申述編號 1 的民主建港 |
| 陳曼琪女士 |] 協進聯盟會員 |
| 李慧琼女士 | - 身為提交申述編號 1 的民主建港協進聯盟會員 |
| | - 身為九龍城區議會議員，該區議會其中一位議員提交申述編號 6 |
| 趙慰芬女士 | - 身為環境運輸及工務局副秘書長(運輸)1(即提交申述編號 45 的地鐵有限公司及九廣鐵路公司董事局的候補成員)的候補委員 |
| | - 身為提交意見編號 6 的陳美嬋女士的親戚 |

23. 秘書告知委員，方和先生已就此議項申報利益，並為未能出席會議致歉。委員亦得悉黃澤恩博士、陳華裕先生、陳曼

琪女士、李慧琼女士及趙慰芬女士已經離席。陳旭明先生及葉天養先生則仍未到達出席會議。

24. 下列政府各決策局／部門的代表、研究顧問、申述人／申述人代表和提意見人／提意見人代表應邀出席會議：

鄭港涌先生 經濟發展及勞工局首席助理秘書長(經濟發展)

蘇貝茜女士 旅遊事務助理專員

盧錦欣先生 旅遊事務署高級經理

冼柏榮先生 民政事務局助理秘書長(康樂及體育)

麥志標先生 土木工程拓展署署理總工程師／九龍

余賜堅先生 規劃署九龍規劃專員

陳國榮先生 規劃署高級城市規劃師／九龍

馬紹祥先生 都市規劃 - 茂盛(亞洲)聯營顧問的項目總監

孫知用先生 都市規劃 - 茂盛(亞洲)聯營顧問的研究經理

申述

R1 民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)

- 陳鑑林議員]
許晉賢先生] 申述人代表
- R 3 高寶齡女士] 申述人代表
(同時擔任意見編號 1 的代表)
- R 4 鄧永駿先生] 申述人代表
- R 6 九龍城區議會議員李健勤先生辦事處
李健勤先生] 申述人代表
- R 7 保護海港協會
李傑偉先生] 申述人代表
- R 8 海港之友
徐嘉慎先生] 申述人代表
- R 9 共創我們的海港區及歷豐諮詢集團有限公司
司馬文先生] 申述人代表
- R 10 城市規劃關注組
李桂芳女士] 申述人代表
林志強先生]
唐文標先生]
潘木麟先生]
- R 11 啓德發展民間聯席
陳婉嫻議員] 申述人代表
梁淑貞女士]
林文輝先生]
張志勝先生]

- 楊師義先生]
劉榮添先生]
- R12 九龍城關注啓德發展居民組(同時提交意見編號
7)
徐家訓先生] 申述人代表
高木春先生]
嚴渭榆女士]
黃小桃女士]
王卓然先生]
陳美嬋女士]
(同時提交意見編號 6)
- R13 土瓜灣(舊區)居民組(同時提交意見編號 8)
黃百源先生] 申述人代表
張志鑫先生]
聶占漢先生]
(同時提交意見編號 5)]
顏春蘭女士]
張翠蓮女士]
(同時提交申述編號 30)]
姚淑珍女士]
甘瑞燕女士]
- R41 香港地產建設商會
龍漢標先生] 申述人代表
黃秀銓先生]
Ian Brownlee 先生]

R45 地鐵有限公司(下稱「地鐵」)及九廣鐵路公司
(下稱「九鐵」)

Malcolm Gibson 先生] 申述人代表

姚展先生]

姜廣榮先生]

謝啓賢先生]

R30 張翠蓮女士
(出席會議，但沒有作出陳述)

意見

C1 觀塘區議會

高寶齡女士 提意見人代表

C6 陳美嬋女士

C10 康泰源有限公司(同時提交申述編號 44)

杜立基先生 提意見人代表

25. 委員得悉，其餘申述人及提意見人已獲給予充分通知，但他們曾表示不會親身或派代表出席聆訊，部分則沒有就通知作出回應，或者未能聯絡上。委員同意在其餘申述人及提意見人缺席的情況下繼續進行聆訊。

26. 主席簡略解釋聆訊的程序，並表示會邀請九龍規劃專員向委員簡介申述及意見的背景。在九龍規劃專員作出簡介後，便會按申述編號的次序邀請申述人及其代表作出陳述，繼而再邀請提意見人及其代表發表他們就申述提出的意見。

27. 余賜堅先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，根據文件第 7815 號詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 啓德規劃檢討及擬備新《啓德分區計劃大綱草圖》的背景，詳載於文件第 2 段；
- (b) 申述和意見—— 第 1 組涵蓋社會各界人士提出的申述和意見，包括立法會議員／政黨、區議會議員、關注團體、鐵路公司、發展商、區內人士和個別市民；
- (c) 申述和意見的內容—— 申述和意見提及有關啓德土地用途建議和規劃的事宜，撮錄於文件第 3.2 段。一些申述人對該圖表示支持，並讚揚當局舉辦公眾參與活動。一些申述人則提出修訂建議，改善該圖內有關部分的建議。幾項申述提出反對，並對該圖某些內容表示關注，包括地標建築物的建築物高度、興建直升機場、郵輪碼頭和多用途體育館的位置；
- (d) 申述的理據及申述人和提意見人的建議摘要載於文件第 3.3 至 3.19 段，詳載於文件的附件 II-1 至 II-43；
- (e) 規劃署的意見—— 規劃考慮及評估因素載於文件第 3 及 5 段，涵蓋下列要點：

整體

- 現正進行的啓德發展工程研究會就該圖所收納的發展及基礎設施建議進行詳細的可行性研究及環境影響評估。顧問將會進一步研究為改善該圖而提出的建議；

填海

- 為要符合《保護海港條例》的規定，已從先前的啓德分區計劃大綱核准圖中刪除填海工程建議；

啓德明渠進口道

- 啓德發展是《環境影響評估條例》的指定工程項目，須進行法定的環境影響評估，作為啓德發展工程研究的一部分；

發展規模和土地用途組合

- 維持現時土地用途組合和發展程度是審慎的做法，因為建議的辦公室發展須應付對辦公室的長遠需求，而住宅發展的規劃是為在這個新發展區締造理想的鄰舍環境；

啓德城中心設計

- 民建聯的建議為啓德城中心規劃採用了不同的設計概念。該圖所載的啓德城中心布局和民建聯所建議的布局，載於文件圖 H-4。兩個設計概念的比較表載於文件附件 V。值得指出，每個設計概念各有優勝之處。啓德城中心的設計概念，是在經過公眾參與活動的廣泛討論，以及「啓德規劃檢討」的初步技術評估進行後，才納入該圖。因此，應保留目前的設計，但在啓德發展工程研究進行進一步城市設計研究時，按適當情況改善該圖有關部分來加入民建聯建議的可取之處；
- 民建聯建議的計劃，設計概念可取，特別是令佔地更廣的公眾公園成為啓德城中心的重點部分。在進一步城市設計研究中，我們將會研究下列項

目：取消闢設「其他指定用途」註明「混合用途(1)」用地，重新把住用和非住用總樓面面積分配給毗鄰「商業(1)」地帶、「其他指定用途」註明「混合用途(2)」地帶和「其他指定用途」註明「混合用途(3)」地帶，以便騰出這部分的土地；為闢設優質辦公室樞紐而強化商業／辦公室／零售元素、改善與沙中線啓德站的連接、改進車站廣場的行人設施，方便行人往來車站與附近發展，以及提出把啓德站發展為啓德城中心的地標的設計概念。為對民建聯另一布局的建議作出回應，我們建議為連接政府合署和毗鄰「商業(1)」用地一段園景美化高架行人道加設零售設施，締造一條附設零售設施的直通走廊和更具活力的行人環境，以連接現有和日後的社區。

多用途體育館

- 啓德是最為合適的體育館選址，因為該址現已可供使用，位置方便，鄰近擬建的沙中線車站。在啓德發展大型體育館，符合政府推廣香港舉辦主要國際體育賽事的政策。為體現「混合體育館和公園」概念的規劃意向，當局已釐訂用地計劃，讓體育館可設於公園內，而公眾亦可隨意前往體育館內的休憩用地；

郵輪碼頭

- 及時闢建新郵輪碼頭，對確立香港亞洲郵輪中心的地位至為重要。擬議的郵輪碼頭用地位處跑道末端，這個方案已是最後的折衷方案，既可解決已確定的技術問題，亦符合郵輪市場的需要，也可充分利用連綿的海旁地帶。西九龍／尖沙咀並

非合適的地點，因為現有海岸線缺乏擴建空間，前濱範圍供大型郵輪航行及／或靠泊的水深不足，而且會對現有海事設施造成影響，以及現有道路網絡、公共交通系統和附屬設施均不足以應付郵輪碼頭的發展；

- 當局計劃在海旁地區劃設酒店帶，配合附近旅遊中心和郵輪碼頭的發展。這樣的土地用途布局，在因應需求而須闢建第三個泊位時，日後可配合郵輪碼頭的擴建。舊跑道發展的時限，可在有需要闢建第三個泊位時，容許有土地用途更改的彈性。為符合公眾的需要，日後郵輪碼頭大樓的上蓋會闢建為園景平台，以供公眾享用；

直升機場

- 計劃闢建的啓德直升機場，旨在應付跨境直升機服務長遠的預測需求。啓德被確定為市區唯一可供進行跨境直升機場發展的海旁用地。噪音和廢氣造成的影響將會減至最低。把直升機場設於郵輪碼頭上蓋並不可行；

旅遊中心的公眾觀景廊

- 為消除申述人的疑慮，城規會可修訂該圖的《註釋》，刪除最高建築物高度為主水平基準上 200 米的條文，但保留在該地帶內闢設公眾觀景廊的條文；以及訂明如果設有公眾觀景廊的建築物／構築物的高度超過訂為主水平基準上 100 米的最高建築物高度，則須取得城規會的批准；

用地 1A 和 1B 的公屋發展

- 「啓德規劃檢討」建議在「住宅(甲類)」用地進行既定的公屋發展。如果兩塊有關用地不用作既定的公屋發展，便會影響公屋的發展計劃和政府對輪候公屋許下約三年時限的承諾；

建築物高度輪廓

- 啓德發展工程研究將會作出進一步城市設計研究，以改善城市設計的要求，作為日後修訂啓德分區計劃大綱圖的依據。公眾對未來在毗鄰九龍城一帶所進行的發展存有疑慮，該區的建築物高度已調低至主水平基準上 60 米至 70 米。有關用地的發展密度亦已調低，地積比率由 9.5 倍減低至 4.5 倍。當局並在有關用地實施上蓋面積限制。為改善九龍城及土瓜灣區的通風環境，該圖已採納啓德規劃檢討中初步空氣流通評估的相關建議；

沙田至中環線的车站及相關設施

- 啓德車站移近九龍城一事並不可行，因為把沙中線的路線向北遷移，將會影響新蒲崗、九龍城和土瓜灣區的現有建築物和基礎設施，亦會影響啓德已規劃的發展。該圖已規劃了多種行人設施，包括地下購物街及園景美化高架行人道，以便九龍城的居民前往沙中線啓德站。以現時的規劃人口而言，闢設土瓜灣站一事並無理據支持。然而，當局在獲得更多有關沙中線計劃的資料後，將會進一步考慮是否應該增設一個車站；

連接觀塘的天橋

- 啓德發展工程研究將會作進一步評估，以確定該天橋是否可行及實用；

以鐵路爲本的環保運輸系統

- 以鐵路爲本的環保運輸系統路線的概念建議須在啓德發展工程研究中作進一步研究；

交通基建設施

- 根據規劃，大部分的主要道路(包括中九龍幹線及 T2 路)均爲隧道或地底道路，但它們的連接道路及一些地區幹路仍須設於地面，以連接現有的道路系統，爲四周的地區提供服務和改善新舊社區的連繫；
- T2 主幹路的交匯處把中九龍幹線／T2 路與九龍灣的區內道路連接起來，在啓德發展計劃中十分重要。位於海濱一面的 L13 路，主要是用以連接擬議的酒店用地，以及作爲郵輪碼頭的第二條通道。把 L13 路改爲途經中央的休憩用地走廊，將會使該道路貫穿有關的住宅區。啓德發展工程研究將會作出詳細的交通影響評估，而其中一項工作將會是進一步詳細探討道路網絡在工程上的可行性；

啓德內部及與區外的連接

- 該圖已收納一個全面的行人系統，包括地下購物街、園景美化高架行人道、行人天橋及經改善的地面行人過路處，以方便行人來往啓德發展區及

附近地區。啓德發展工程研究將會把這些規劃建議轉化爲更詳細和可行的建議；以及

發展管制機制

- 已訂明最大的住用及非住用地積比率，以確保有關發展規模適中。不過，「住宅(乙類)」地帶的「註釋」可根據申述人的建議略爲修訂。

規劃署建議順應以下申述的部分而對該圖作出修訂：

- 申述編號 1：把位於「政府、機構或社區」地帶及「商業(1)」地帶之間的「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及 D1 路的「道路」用地改劃爲「其他指定用途」註明「附設商業設施的園景美化高架行人道」地帶；
- 申述編號 5、9、11、17 及 18：修訂「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶的「註釋」，刪除容許設有公眾觀景廊的建築物的最高建築物高度達主水平基準上 200 米的備註，並且訂明如果設有公眾觀景廊的建築物或構築物的高度超過該圖所指定的最高建築物高度限制，必須取得城規會的批准；以及
- 申述編號 41：修訂「住宅(乙類)」地帶的「註釋」，把「備註」第(3)段內「屋宇」一詞改爲「住宅建築物」，並且在第(4)段之首加入「儘管上文第(3)段有所規定」。

除以上的修訂外，規劃署並不建議該圖順應申述編號 1、5、9、11、17、18 及 41 的餘下部分及其他申述（編號 2、4、6 至 8、10、12 至 16、19 至 40 及 45）而作出修訂。

28. 余賜堅先生補充說，兩封有關申述編號 8 及 17 的信件已在會議上提交，以供委員考慮。委員得悉兩封信的內容。

29. 主席繼而邀請申述人及其代表闡述他們的申述。

申述編號 1(民建聯)

30. 陳鑑林議員以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，陳述下列要點：

- (a) 良好的城市規劃關乎香港的整體形象，應以創新及前瞻性的方式為啓德進行規劃，並須顧及其獨特的位置，與舊區相當接近；
- (b) 應以下列方式改善啓德城中心的布局：
 - (i) 改善啓德車站廣場、多用途體育館及都會公園的連繫；
 - (ii) 讓公眾可方便地經車站廣場前往都會公園；
 - (iii) 將政府、機構或社區設施與車站廣場融合；
 - (iv) 避免興建高樓大廈把啓德與舊區分隔；
 - 以及(v) 將沙中線啓德車站規劃為交通樞紐，可直接通往香港各區；
- (c) 即使不增加現已規劃的總樓面面積及建築物高度，仍可進一步改善啓德城中心，方法包括重新設計及調配建議在沙中線啓德車站上蓋興建的商業／辦公室發展，以容許混合用途發展、加強車站發展與不

同用途的融合、改善沙中線在財政上的可行性、避免舊區與新的啓德城中心分隔以及在車站周圍為公眾提供更多休憩用地。該圖現時的概念是在車站周圍計劃興建商業和零售設施，已經不合時宜；

- (d) 提供綜合休憩用地網絡，車站廣場的面積可進一步擴大，既方便舊區的居民前往，亦可改善該區的通風情況。對比現有分區計劃大綱圖只在車站附近提供約七公頃的休憩用地，民建聯的建議可把休憩用地面積增加至 20 公頃。啓德車站附近的休憩用地亦可發展成新的文娛樞紐，闢設藝術廊、演講廳及展覽區等設施；
- (e) 新啓德政府合署、擬議沙中線啓德站及車站廣場可以綜合的方式發展。擬議政府合署應採用低層梯階式設計，配合園景美化平台，方便公眾前往。政府合署內應提供更多社區設施（例如圖書館及演講廳），以吸引公眾；
- (f) 建議在啓德興建以鐵路為本的環保運輸系統應接駁沙中線，以直接連繫啓德區內各類政府、機構或社區設施、商業／辦公室及住宅發展。以鐵路為本的環保運輸系統應伸延至觀塘地鐵站；
- (g) 分區計劃大綱圖內應加入全天候的園景美化行人道，闢設零售、消閒及社區設施，作為舊區和新啓德城中心的連繫；
- (h) 支持興建啓德連接觀塘的天橋，以促進觀塘區的重整；以及

- (i) 有關啓德城中心的設計和布局的大幅修改及輕微修訂，適宜於擬備法定圖則的階段在城規會的監察下進行，比留待啓德發展工程研究才處理更為可取。

31. 由於高寶齡女士(申述編號 3 及意見編號 1 的代表)需要更多時間調校電腦，故要求更改陳述的次序。主席表示同意。

申述編號 4(觀塘區議會議員劉定安先生)

32. 鄧永駿先生陳述下列要點：

- (a) 現位於茶果嶺及觀塘的公眾貨物裝卸區對附近地區造成環境滋擾，裝卸區繼續運作將與位於啓德的擬議郵輪碼頭不相協調；以及
- (b) 為興建啓德連接觀塘的天橋，應該關閉公眾貨物裝卸區。

申述編號 6(九龍城區議會議員李健勤先生辦事處)

33. 李健勤先生陳述下列要點：

- (a) 啓德的規劃應避免造成任何屏障，或令新啓德城中心與毗連舊區分隔。現時計劃興建的 D1 路，連同現有的太子道東，將會令舊區與新啓德城中心的分隔情況惡化；
- (b) 支持把沙中線鐵路車廠遷離啓德；
- (c) 計劃在太子道東沿線進行的商業及辦公室發展，其擬議建築物高度過高，會造成牆壁效應，以及對九龍城的空氣流通造成影響；

- (d) 啓德車站與九龍城之間應設直接行人通道，方便區內居民往來；
- (e) 啓德與舊區之間應興建天橋及隧道，方便車輛往來；
- (f) 支持在九龍城附近預留用地設置政府、機構或社區設施。不過，當局亦應預留土地興建社區會堂，因為該區現有的相關設施不足；以及
- (g) 郵輪碼頭及直升機場同設於舊機場跑道末端，會令公眾難於前往海旁地區。

34. 由於有其他要務在身，陳婉嫻議員(申述編號 11 的代表)要求提前作出陳述，主席得悉高寶齡女士(申述編號 3 的代表)並不反對，便同意上述要求。

申述編號 11(啓德發展民間聯席)

35. 林文輝先生及陳婉嫻議員陳述下列要點：

- (a) 擬議體育館應採用半沉降式設計，方便車輛往來體育館；
- (b) T2 主幹路交匯處的現有設計佔用啓德大量位置，應考慮刪除連接啓福道的支路；
- (c) 位於跑道連接郵輪碼頭的 L13 路會對視覺效果及景觀造成不良影響，並會阻礙市民前往海旁。該路只應作為緊急車輛通道，前往海旁的車輛應使用另一條接近啓德明渠的道路；

- (d) 政府已改善啓德明渠的水質，繼而應設法把啓德明渠接駁上遊地區(例如新蒲崗及黃大仙)。明渠的水質進一步淨化後，將會成爲九龍的一條綠化水道；
- (e) 不反對關閉茶果嶺公眾貨物裝卸區，但應保留觀塘公眾貨物裝卸區，因後者並非毗連任何住宅區，而且現時作爲廢紙回收中心。根據外國的經驗，政府應設法改善現有觀塘公眾貨物裝卸區的外觀，配合啓德發展；
- (f) 不支持擬議直升機場的選址，因爲該處是跑道最重要的位置，應留給公眾享用。直升機場應設於郵輪碼頭的露天平台；
- (g) 對於在跑道末端的地標建築物，支持刪除主水平基準上 200 米的高度限制。爲顧及與附近用途的協調程度及對空氣流通的影響，地標建築物的高度限制應訂於主水平基準上 100 米，地積比率則爲三至四倍；以及
- (h) 啓德與舊區的連繫應該加強，政府應繼續爲啓德及社區一併進行規劃和發展。

申述編號 3(觀塘區議會主席陳振彬先生)

36. 申述編號 3 及意見編號 1 的代表高寶齡女士以 Powerpoint 簡報軟件作爲輔助工具，陳述下列要點：

- (a) 觀塘區議會提交的意見編號 1 支持申述編號 3，即支持現行的分區計劃大綱圖；

- (b) 政府一方面應把啓德規劃成繁榮及充滿活力的市中心，另一方面應讓公眾欣賞其獨特的景致；
- (c) 有關啓德及其附近地方交通的連接，應興建一條行車通道和行人天橋，連接觀塘和舊啓德跑道末端，以及興建環保運輸系統，連接觀塘和啓德附近各區。啓德與觀塘之間的連接，對觀塘區以至整個東九龍地區的發展均有幫助；
- (d) 政府應徹底解決啓德明渠進口道的污染問題，以符合環境政策。有關部門應該就解決啓德明渠進口道污染問題的各個方案，研究對環境造成的影響、成效和成本效益，盡快公布研究結果，向公眾和觀塘區議會提供足夠的資料，以供進行深入的討論；
- (e) 海濱長廊應延展至油塘和鯉魚門，而目前接近茶果嶺海旁的循環再造業工場則應遷置。觀塘區議會反對在觀塘關設公眾填土躉船轉運站、垃圾轉運站和海上垃圾收集站；
- (f) 觀塘區議會反對在機場跑道末端關設直升機場，但建議在該處興建觀光塔；以及
- (g) 跑道區內發展的最高建築物高度應限為 35 米。

[蔣麗莉博士和林雲峰教授此時暫時離席。]

申述編號 7(保護海港協會)

37. 李傑偉先生介紹重點如下：

- (a) 高興得悉分區計劃大綱圖採用「不填海」發展方案，但分區計劃大綱圖似乎暗示日後或須進一步填海。如果日後有需要檢討分區計劃大綱圖的土地用途，以配合郵輪碼頭的擴展，會被視為缺乏遵行《保護海港條例》的良好意向；以及
- (b) 日後考慮填海的理據時，必須視乎當局是否已盡力避免填海的需要。

[蔣麗莉博士和林雲峰教授此時返回會議席上。]

申述編號 8(海港之友)

38. 徐嘉慎先生根據書面文件陳述下列要點：

- (a) 啓德提供難得機會，讓本港可興建全球其中一個最優良郵輪碼頭，這個機會不容錯過；
- (b) 根據牛津字典，「harbour」一字的定義為「遮蔽船隻的地方」，因此，港口首要的用途是作航運之用，也是海濱唯一應有的用途，其他用途例如房屋、辦公室、商店及公園，可在內陸興建，無須在海濱地帶；
- (c) 機場跑道區無須急於發展商業及住宅用途，啓德有大量的土地供應；

(d) 香港製造業的優勢已不及內地，因此旅遊業對香港尤為重要；

(e) 為了吸引郵輪公司以本港作為基地港口，本港應提供所需的基建設施(包括海關、出入境及檢疫)及足夠的停泊位置。全球經營航運業的港口，均提供至少六至 10 個泊位，分區計劃大綱圖擬議二至四個泊位，並不足夠；

[吳祖南博士和劉勵超先生此時暫時離席。]

(f) 海港內沒有其他地點的水深，足以讓現代郵輪停泊。啓德跑道是唯一可提供足夠用地的地方，所以現時應預留地方，以供日後擴展之用；

(g) 《保護海港條例》不准進一步填海。如目前可供應用的土地規劃作其他用途，則日後若須填海，便是違反《保護海港條例》或終審法院的判決；

(h) 就郵輪碼頭預留空間供未來擴展之用不會導致任何損失。如果日後無須擴展，所保留的土地隨時可改劃為其他用途；以及

(i) 如果啓德順利成為「國際水準郵輪中心」，會為香港帶來巨大的經濟利益及提供大量就業機會。

申述編號 9(共創我們的海港區及歷豐諮詢集團)

39. 司馬文先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，陳述下列要點：

- (a) 支持現時分區計劃大綱圖採用不填海方案以提供用地；
- (b) 重要的是避免作出一些決定，以致日後須以填海方式提供土地或基建設施（例如與觀塘連接的天橋項目）；
- (c) 在啓德的規劃內納入數條道路，會阻礙公眾通往海濱；
- (d) 應擬備整體海上用途規劃，優先考慮海上使用者；
- (e) 海事處根據本地生產總值、人口及貨櫃增長來進行現時的海上用途預測，並沒有考慮一些結構性轉變，例如：模式及居民期望的改變、餘暇增加、把海濱物業改建為房屋／商業用途、旅遊業增長及更完善的海濱；
- (f) 小型船隻的增長，致令需要遮蔽水域及保留土地，以支援水上活動及依賴水進行的用途；
- (g) 郵輪碼頭應改劃為「其他指定用途」註明「運動場」地帶，而直升機場則改劃為「休憩用地」地帶、毗鄰啓德明渠進口道的「休憩用地(2)」地帶劃為「道路」用地，觀光塔遷至跑道公園，把高度減低至主水平基準上 100 米，並擴大土瓜灣避風塘的面積，加設防波堤，毗鄰跑道的遮蔽水域應保留作水上用途，並在所有海濱土地加設支援海上用途；以及
- (h) 有需要就海濱土地進行城市設計管制。

[陳偉明先生、陳弘志先生、黃遠輝先生及姚思教授此時離席。]

[吳祖南博士和劉勵超先生此時返回會議席上。]

申述編號 10(城市規劃關注組)

40. 李桂芳先生和林志強先生以 Powerpoint 簡報軟件及一些模型作為輔助工具，陳述下列要點：

- (a) 舊機場跑道末端為興建觀光塔(即龍珠塔)的絕佳地點。該塔可作為香港的標記，凸顯香港的特色和提升香港的吸引力。然而，把觀景廊設於摩天大廈內，只會令這計劃淪為地產項目，不會獲得支持；以及
- (b) 「龍珠塔」的龍珠可由世界最大的球形電視熒幕組成，發出不同顏色的光線，以及播放電視節目和歡迎遊客及宣傳香港的動畫信息。該顆龍珠同時也可成為「幻彩詠香江」匯演的一部分，以提升該節目的吸引力。龍珠塔內可興建旋轉餐廳及觀景廊，供公眾觀賞維港的景色。

[劉志宏博士此時離席，而邱小菲女士此時則暫時離席。]

申述編號 12(九龍城關注啓德發展居民組)

41. 徐家訓先生、高木春先生及嚴渭榆女士陳述下列要點：

- (a) 啓德的規劃應以人及與環境保持和諧關係為規劃原則；

- (b) 支持管制毗鄰九龍城和土瓜灣一帶啓德地點的建築物密度和高度，以免影響九龍城的通風情況及空氣質素，以及把新的市中心和舊市區分割；
- (c) 九龍城居民(尤其長者)一直以來都沒有鐵路服務，有欠公平。目前規劃的啓德站應設置在九龍城附近或在九龍城加設鐵路車站；以及
- (d) 由於九龍城缺乏社區設施，現建議在城南道對面的D1路提供政府、機構或社區綜合大樓，包括社區會堂、長者中心及兒童中心，方便九龍城居民前往使用。

申述編號 13(土瓜灣(舊區)居民組)

42. 黃百源先生、張志鑫先生及顏春蘭女士陳述下列要點：

- (a) 根據啓德擬議建築物高度限制，所興建的會是高層屏風式樓宇，影響鄰近舊區(包括「十三街」)的陽光照射和通風。該區居民為長者。建築物高度不應超過30層；
- (b) 土瓜灣缺乏長者及社區設施。政府可通過啓德發展，改善土瓜灣的生活環境；
- (c) 在機電工程署工場舊址提供社區設施、長者鄰舍中心、休憩用地和政府部門辦事處；以及
- (d) 支持啓德發展內有關海濱長廊的建議。

[邱小菲女士此時返回會議席上。]

申述編號 41 (香港地產建設商會)

43. 龍漢標先生、黃秀銓先生及 Ian Brownlee 先生利用一些圖則和數據，陳述下列要點：

- (a) 啓德的規劃應盡量利用其獨特位置，為香港居民帶來最大利益。由於該處景致優美，啓德是難得機會在本港發展花園城市，提供優質住宅，供居民享用；
- (b) 根據估計，至二零一零年，在各非傳統地區會有額外約 850 萬平方呎(淨面積)的甲級寫字樓供應，其中九龍東佔 54%，九龍西佔 21%，港島東佔 16%，其餘則位於新界。在九龍東，至二零一零年，觀塘所佔的甲級寫字樓面積最多，約為 300 萬平方呎。此外，根據差餉物業估價署的統計數字，目前九龍東有超過 5 000 萬平方呎的工業樓面空間，可通過重建提供商業／寫字樓樓面空間；
- (c) 鑑於九龍東有足夠辦公室及酒店樓面空間供應，無須在啓德額外提供辦公室或酒店用途。政府應盡量在該地段發展優質住宅，而辦公室及酒店用途可通過規劃申請，彈性處理；
- (d) 把沿 L8 路和 L16 路近九龍城的擬議「商業(3)」和「商業(5)」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以使用作發展住宅區。該地盤面積寬廣，可實施紓緩措施，以確保該地盤可用作發展優質住宅，也可通過規劃申請機制，彈性處理辦公室和酒店發展；

- (e) 把毗鄰九龍灣和觀塘的啓興道和臨澤街「商業(2)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶，以便該地段的用途以住宅為主，並在緩衝地帶興建辦公室及酒店，以紓緩觀塘繞道發出的交通噪音；
- (f) 在跑道區劃設「商業(4)」地帶的擬議酒店帶，是傾向把景致最佳的位置留給遊客(遊客可入住其他地區的酒店)，反而本港市民在地點選擇方面，不獲優先考慮。擬規劃作「住宅(丙類)」地帶面向明渠，不能欣賞優美的維港景致。這個優先次序是錯誤的，因此政府應把「商業(4)」地帶改劃為住宅用途。酒店及其他與旅遊業有關的用途可設置在近郵輪碼頭「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶；
- (g) L13 路的位置會把啓德發展內的海旁公眾休憩用地分割出來，並造成障礙，阻止行人到公眾海濱。目前的設計會把酒店及郵輪碼頭部分的交通帶到海濱地帶，因此 L13 路應遷往兩列發展的中心點；
- (h) 建議把行車天橋進一步西移，以避免車輛穿過公園，並提供直接通道連接至觀塘勵業街。舊跑道末端應興建行人天橋，因此在分區計劃大綱圖擬議註明為擬議天橋項目應改為「擬議行人天橋」；以及
- (i) 應把直升機場遷至郵輪碼頭地盤，並把直升機場地盤改劃為「休憩用地」地帶。

[夏鎂琪女士此時離席。]

申述編號 45(地鐵和九鐵)

44. Malcolm Gibson 先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，陳述下列要點：

- (a) 沙中線沒有物盡其用以協助可持續的城市發展。高容量鐵路旁的人口和發展密度降低，不能使沙中線物盡其用，並在財政上對沙中線有不良影響。在啓德站 500 米的步行範圍內應預留更多土地作發展用途和訂立較高的地積比率；
- (b) 啓德站與附近土地用途融合不足。車站設於公園內，上蓋有小型發展(地積比率 0.5 倍)，最近的發展距離車站約 40 至 60 米。與車站無縫連接的價值不會體現於任何發展地盤。沙中線的吸引力會因車站與發展之間的連接不便而減少；以及
- (c) 土瓜灣站應重設以便為啓德提供更佳的鐵路服務。若不興建土瓜灣站，啓德站與馬頭圍站之間的距離將約為 1.6 公里(地鐵站之間的距離一般為 800 米)，有一大片地區將沒有鐵路服務。同時，啓德體育館使用者必須長途跋涉前往沙中線車站。體育館等多用途場地必須與集體運輸系統融合才能成功。土瓜灣站應重設以便有兩個車站為體育館服務。

[趙德麟博士此時離席。]

45. 主席接着請提意見人及其代表闡釋其就申述提出的意見。

46. 由於意見編號 6 的陳美嬋女士已暫時離席，故此委員同意意見編號 10 的代表可先行提出其意見。

意見編號 10(康泰源有限公司(同時提交申述編號 44))

47. 杜立基先生提出下列要點：

- (a) 就回應申述編號 41 而言，對申述人提出把啓興道「商業(2)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶的建議並無強烈反對；以及
- (b) 擬議的「其他指定用途」區劃會容許有關地點日後的發展有更大彈性，相較之下，「商業(2)」區劃的限制會較大。在申述編號 44 於第 2 組申述下進行聆訊時，會就「商業(2)」區劃提出更詳細的意見。

意見編號 6

48. 陳美嬋女士陳述下列要點：

- (a) 支持限制九龍城附近建築物高度和建築物密度，因為有助控制該處日後的人口；
- (b) 為啓德進行規劃時應顧及九龍城舊區；
- (c) 沙中線車站應設於九龍城附近以方便居民，尤其是長者。九龍城的食肆亦十分著名，在該處設置沙中線車站會增加對遊客的吸引力；以及
- (d) 當局應利用沿跑道海旁地區的優越位置，發展成旅遊景點。

49. 一名委員詢問申述編號 41 的代表能否提供有關香港私人屋宇空置率的數字。龍漢標先生表示手頭上沒有該等數字，但可依據差餉物業估價署的統計數字加以擬定，並交予秘書處供各委員參閱。他補充說，地產建設商會建議把跑道的商業用地改劃為住宅用途，是因為啓德是市區內進行住宅發展的理想地點。觀塘、新蒲崗和其他舊工業區可藉由重建提供大量辦公室用地。

[會後註：地產建設商會提供的私人屋宇空置率的數字於二零零七年五月七日收到，並送交委員參閱。]

50. 在回應部分委員對政府有關郵輪碼頭額外泊位的需求預測所表示的關注時，蘇貝茜女士解釋根據研究和調查的結果，在二零零九至二零一五年期間，除海運大廈現有的兩個泊位外，郵輪業界尚需多一個泊位。二零一五年以後，需要多一至兩個泊位。她表示，分區計劃大綱草圖已提供兩個泊位以及提供第三個泊位的彈性，應可滿足顧問研究預測的需求。

51. 一名委員對在市區闢設直升機場的策略需要和重要性表示關注，並詢問把直升機場設於郵輪碼頭上蓋是否可行。鄭港涌先生在回應時提出下列要點：

- (a) 根據政府的研究，啓德直升機場須配合跨境直升機服務，尤其是珠江三角洲地區預計的長遠需求；
- (b) 政府經廣泛選址工作後，認為啓德是海港內唯一適合作直升機場發展的市區地點。可行的跨境直升機服務必須在設有海關、入境和衛生檢疫設施的地點提供，以便旅客直接前往市中心。擬議毗連郵輪碼頭的直升機場是市區內唯一符合要求的地點；

- (c) 由於商營直升機服務通常會採用成本效益較高的單引擎直升機，基於安全理由，直升機場必須設於地面而非建築物上蓋；以及
- (d) 至於噪音影響，住宅樓宇和直升機可能航線的最近距離約為 550 米，遠較信德中心現有直升機場的 300 米為長。

52. 一名委員會對下列問題表示關注：

- (a) 把 L13 路移離海旁並和通往觀塘的擬建橋樑連接是否可行；
- (b) 土瓜灣站可否重設；以及
- (c) 如何落實關閉現有公眾貨物裝卸區的建議。

53. 馬紹祥先生對(a)及(b)問題有下列回應：

- (a) L13 路屬雙線不分隔車路，擬為跑道上的酒店地點服務以及作為通往郵輪碼頭的第二條通道，並非一條幹路。把 L13 路改線至中央休憩用地走廊，會令道路穿越至啟德明渠進口道對面的住宅地點；
- (b) 分區計劃大綱圖上連接橋的現有位置屬初步建議，當局會根據持續進行的啟德發展工程研究作進一步評估。但連接橋的位置將受制於觀塘的可行上落處以及須克服現有觀塘繞道所造成的實質局限。L13 路能否重新定線以便和通往觀塘的擬議橋樑連接，將視乎工程研究而定。這項研究將探討連接橋的可行性以及填海造成的任何影響；以及

- (c) 據路政署理解，擬建的沙中線啓德站將可應付啓德發展日後帶來的需求。土瓜灣站重設的建議將取決於日後相關決策局／部門和鐵路公司之間的商議。

54. 至於公眾貨物裝卸區的問題，余賜堅先生作出下列回應：

- (a) 茶果嶺和觀塘現有的公眾貨物裝卸區已在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，以方便日後闢設海濱長廊；
- (b) 長廊建議的施行將取決於 T2 主幹道的詳細研究、茶果嶺廢物回收中轉站的位置、觀塘重建的步伐以及茶果嶺和觀塘公眾貨物裝卸區日後解除運作的情況；以及
- (c) 由於關閉公眾貨物裝卸區會影響業界及工人的就業機會，故此相關決策局／部門與有關人士須從長計議。

55. 一名委員詢問就申述編號 1 申述人所提的意見而言，啓德城中心是否有任何改善空間。余賜堅先生作出下列回應：

- (a) 根據民建聯的啓德城中心代替布局，擬議的重新配置主要限於城中心區的北部扇形區，商業／辦公室、混合用途發展、啓德政府合署和政府、機構或社區設施均位於該處。這項設計概念與倡議圍繞車站廣場公園規劃城中心發展的《啓德分區計劃大綱圖》有異。在分區計劃大綱圖上，沙中線啓德站位於公園中央，為從車站進入啓德的乘客營造怡人和

歡愉的氣氛。車站本身及外圍地區會設有 2 層高的零售商店，為公園區增添生氣；

(b) 由於啓德城中心的設計概念是根據啓德規劃檢討進行廣泛公眾諮詢和初步技術評估後而採納的，故此較審慎的做法是維持現有的布局，但適當地採納民建聯方案內的可取部分（有關方案並無任何技術評估支持），以改善分區計劃大綱圖的有關部分；以及

(c) 當局注意到民建聯替代方案內有若干優秀的設計要素，特別是闢設更多休憩公園以構成城中心的焦點，因此考慮刪除「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶，並把住宅和非住宅總樓面面積重新分配給毗鄰的「商業(1)」、「其他指定用途」註明「混合用途(2)」和「其他指定用途」註明「混合用途(3)」地帶。上述建議可納入啓德發展工程研究的進一步城市設計研究內。此外，亦建議在連接政府合署和毗鄰「商業(1)」地帶的園景高架行人道上增加零售設施，營造連貫的零售走廊和更有生氣的行人環境，連接現有和新的社區。

56. 主席詢問啓德發展工程研究的計劃可否作出調整，以便根據民建聯建議而進行有關改善啓德城中心的研究得以加快。麥志標先生回應說，啓德發展工程研究於二零零七年一月展開，預定於二零零九年完成。一項法定環境影響評估研究已納入為研究的一部分。至於有關民建聯建議的評估，顧問應能在二零零八年得出初步結果。

57. 由於申述人和提意見人及其代表已闡述完畢，而委員亦再無其他問題，主席告知他們聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後就申述和意見進行商議，並會於稍後通知申述人和提意見人城規會的決定。主席多謝申述人和提意見人及其代表及政府各決策局／部門和研究顧問代表出席會議。他們均於此時離席。

58. 主席建議而委員同意應待第 2 組和第 3 組申述人闡述其申述後，才一併考慮所有申述。

59. 下午 2 時 45 分休會，午飯後繼續舉行會議。

60. 會議於下午三時四十分繼續。

61. 下列委員和秘書出席了下午時段的會議：

劉吳惠蘭女士

黃澤恩博士

賴錦璋先生

譚鳳儀教授

陳華裕先生

梁廣灝先生

林雲峰教授

陳炳煥先生

陳旭明先生

杜本文博士

鄭心怡女士

蔣麗莉博士

簡松年先生

葉天養先生

鄭恩基先生

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

地政總署署長

劉勵超先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

議程項目 4

[續議]

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

就《啓德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/1》的

申述及意見作出考慮

(城規會文件第 7815 號、7816 號和 7817 號及城規會文件第 7815 號的補充註釋)

[聆訊以廣東話進行。]

第二組 (申述編號 43 和 44 及意見編號 C7)

簡介和提問部分

62. 秘書說，以下委員已就此議項申報利益：

黃澤恩博士 - 與提交申述編號 44 的九龍倉置業有限公司近期有業務往來

63. 委員備悉黃澤恩博士已經離席。

64. 下列政府部門、研究顧問及申述人／申述人代表此時獲邀出席會議：

麥志標先生 土木工程拓展署署理總工程師／九龍

余賜堅先生 規劃署九龍規劃專員

陳國榮先生 規劃署高級城市規劃師／九龍

馬紹祥先生 都市規劃 - 茂盛(亞洲)聯營顧問的項目總監

孫知用先生 都市規劃 - 茂盛(亞洲)聯營顧問的研究經理

申述

R 43 嘉里危險品倉(九龍灣)有限公司
杜立基先生] 申述人代表
霍志偉先生] (亦為申述編號 44
] 的代表)
梁依婷女士] 申述人代表

R 44 康泰源有限公司

溫文儀先生] 申述人代表
林美寶女士]

65. 委員備悉意見編號 7 的代表出席了上午有關第一組申述的聆訊，並提出對分區計劃大綱圖的意見；當局已給予充分通知，但他們沒有出席下午的聆訊。委員同意在提意見人缺席的情況下繼續進行聆訊。

66. 主席簡略解釋聆訊的程序，並表示會請九龍規劃專員向委員簡介申述和意見的背景。在九龍規劃專員作出簡介後，便會按申述編號的次序邀請申述人代表作出陳述，然後委員可提出意見／問題。政府部門的代表、研究顧問和申述人會回答委員的問題。

67. 余賜堅先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，根據文件第 7816 號詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 文件第 2 段和第 5 段詳載「啓德規劃檢討」的背景和新啓德分區計劃大綱草圖的擬備；
- (b) 申述事項—— 第二組包括南停機坪劃為「商業(2)」地帶的海旁用地地段擁有人所提出的申述。兩名申述人均反對(i)把「商業(2)」地帶內住用建築物或住用及非住用各佔部分的建築物訂明最高地積比率 5.0 倍；(ii)把「商業(2)」地帶訂明最高建築物高度限制在主水平基準上 100 米；以及(iii)「商業」地帶的「註釋」第一欄並無收納「碼頭」用途。申述編號 43 亦反對建議興建的環保鐵路運輸系統的擬議路線經過申述地點的海旁；
- (c) 申述理據和申述人建議的總結載於文件第 3 段；

(d) 申述編號 44 的意見摘要載於文件第 4 段；

[劉勵超先生和林峰雲教授此時重返會議席上。]

(e) 規劃署的意見—— 文件第 6 段和第 8 段所載的規劃考慮因素和評估包括下列要點：

發展規範

- 啓德是新發展區，必須作綜合規劃和設計。放寬最高地積比率的修訂建議不符合整體規劃大綱和城市設計考慮因素，而且亦不配合現時公眾對較低密度發展的訴求；
- 考慮到該區的環境問題，住宅用途在「商業(2)」地帶的「註釋」列為第二欄用途，使發展必須取得城規會的規劃許可。目前的限制已容許進行混合用途發展。當局不支持申述編號 44 的修訂建議，即收納把住用和非住用用途的地積比率綜合為 5.0 / 9.5 倍，原因是這樣會為發展帶來不明朗因素；

高度限制

- 就申述地點訂明最高建築物高度不得超過主水平基準上 100 米，是為配合觀塘海旁區相同高度級別的建築物高度限制。把申述地點的高度訂為主水平基準上 120 至主水平基準上 140 米的建議，無法配合九龍灣商貿區的其餘部分；

海上通道權

- 申述地點的土地契約容許貨倉或工業發展有海上通道權權利，但並不容許進行「碼頭」用途。待

重建這些用地以配合「商業(2)」的地帶劃分，當局宜審慎考慮可能提供的適當泊位設施。由於這些海旁設施可能會影響《保護海港條例》，因此申述人提出把「碼頭」用途列為「註釋」第一欄用途的要求並不恰當，相反「碼頭」應列為第二欄用途。

環保鐵路運輸系統的路線

- 擬議的環保鐵路運輸系統只屬構思，當局會作進一步研究，識別可採納的模式及探討各項模式在技術、財務可行性和環境方面的影響。

規劃署建議順應申述的部分而對圖則作出修訂，在「商業」地帶的「註釋」第二欄加入「碼頭」用途。

68. 主席隨即請申述人代表闡述他們的申述。

申述編號 43 和 44

69. 杜立基先生說，他獲申述編號 43 和 44 的申述人同意，在簡介包括這兩份申述。杜立基先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，陳述下列要點：

- (a) 申述地點曾是過去十年有關啓德發展的討論事項之一；
- (b) 經過若干考慮反對的程序，申述地點在先前的《啓德(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K21/3》上劃為「綜合發展區(2)」地帶，最高住用地積比率不得超過 6.0 倍，最高非住用地積比率不得超過

0.5 倍，而最高建築物高度則由有關地點北面不得超過主水平基準上 140 米至南面不得超過主水平基準上 120 米，以營造梯級式高度輪廓。不過，這些規劃決定在沒有理據下被忽略了；

- (c) 這些用地有別於分區計劃大綱草圖所涵蓋大部分屬政府土地的用地，屬於有現有發展存在已久的私人土地，應予尊重；
- (d) 如按分區計劃大綱圖的建議，把住用及非住用各佔部分的建築物的地積比率訂為 5.0 倍，會影響混合用途發展。「分層樓宇」用途在這些用地上不應被妨礙。相反，當局應採納綜合住用／非住用地積比率，即 5.0 倍和 9.5 倍，以鼓勵混合用途發展；
- (e) 就有關用地訂明擬議的建築物高度，即主水平基準上 120 米至主水平基準上 140，已證明有助保留九龍山脊線，而同時能達致向着九龍灣內陸地區的高度層次分明。整個九龍灣和觀塘海旁的建築物高度輪廓劃一地訂於主水平基準上 100 米，有違良好的城市設計原則。此外，擬在機場跑道末端興建的地標建築物實際上會較申述地點的建築物高；
- (f) 應尊重有關用地現有的海事權利；
- (g) 關於環保鐵路運輸系統的路線，在海旁豎設高架構築物會違反海濱長廊必須作為公眾享用的設施的目的。在初步規劃階段不應計劃在海旁興建環保鐵路運輸系統；以及

(h) 因此，城規會必須：(i) 把有關用地上住用及非住用各佔部分的建築物的地積比率維持在 6.0 和 0.5 倍；或採納綜合地積比率 5.0 倍(住用)／9.5 倍(非住用)(申述編號 44)；(ii) 把建築物高度維持在主水平基準上 120 米至主水平基準上 140 米；(iii) 在第一欄加入「碼頭」用途；以及(iv) 把擬議的環保鐵路運輸系統的路線移離海濱長廊(申述編號 43)。

70. 由於申述人代表已簡介完畢，而委員再無其他問題，主席告知申述人代表聆訊程序已經完成，城規會會於他們離席後商議申述和意見，並會於稍後通知申述人城規會的決定。主席多謝申述人代表和政府部門代表及研究顧問出席聆訊。他們均於此時離席。

[黃澤恩博士此時重返會議席上。]

第三組(申述編號 46 和 47 及意見編號 C7)

71. 秘書報告，以下委員曾就此議項申報利益：

葉天養先生] - 與恆基北兆業地產有限公司近期
陳旭明先生] 有業務往來，而提交申述編號 46
] 的是該公司的子公司，即香港中
] 華煤氣有限公司

72. 委員備悉葉天養先生和陳旭明先生仍未到達出席會議。

簡介和提問部分

73. 下列政府部門的代表、研究顧問和申述人／申述人代表此時獲邀出席會議：

麥志標先生	土木工程拓展署署理總工程師／九龍
何漢英先生	機電工程署總工程師／氣體應用
何世景先生	機電工程署總工程師／能源效益 B
余賜堅先生	規劃署九龍規劃專員
陳國榮先生	規劃署高級城市規劃師／九龍
馬紹祥先生	都市規劃 - 茂盛(亞洲)聯營顧問 項目董事
孫知用先生	都市規劃 - 茂盛(亞洲)聯營顧問 研究經理

申述

R 47	中華電力有限公司	
	周偉健先生] 申述人代表
	李治平先生]
	鄧勝波先生]
	梁國基先生]
	鄭德昌先生]
	林國榮先生]
	賴祖兒女士]
	陳碧筠女士]
	葉偉良先生]

74. 委員備悉申述編號 46 的申述人已獲充分通知，但他們已表示不會出席聆訊。委員又備悉意見編號 7 和 8 的代表出席了上午有關第一組申述的聆訊，並提出對分區計劃大綱圖的意見。當局已給予這兩名提意見人連同提意見人編號 9 充分通知，但他們並無出席下午的聆訊。委員同意在申述編號 46 申述人及提意見人不在場的情況下，繼續進行聆訊。

75. 主席簡略解釋聆訊程序，並表示會請九龍規劃專員向委員簡介申述和意見的背景。在九龍規劃專員作出簡介後，城規會會請申述人代表作出申述，然後委員可提出意見／問題。政府部門的代表、研究顧問和申述人會回答委員的問題。

76. 余賜堅先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，根據文件第 7817 號詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 文件第 2 段詳載「啓德規劃檢討」的背景和新啓德分區計劃大綱草圖的擬備；

- (b) 申述事項—— 第三組包括文件第 3 段詳載由中華煤氣有限公司及中華電力有限公司分別提交的申述，均與在啓德興建公用事業的基礎設施有關；
- (c) 申述理據和申述人建議的總結載於文件附件 I 和 II 第 1 段；
- (d) 申述編號 46 的意見摘要載於文件附件 I 第 2 段；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署不建議順應申述而對圖則作出修訂。文件附件 I 第 3 段和第 5 段和附件 II 第 2 段和第 4 段所載的規劃考慮因素和評估包括下列要點：

申述編號 46 及意見編號 7 至 9

- 在二零零一年完成的《東南九龍發展修訂計劃的整體可行性研究》已評估啓德發展與煤氣廠同時存在會帶來的風險，證實風險水平屬可接受程度；

沙中線馬頭角站

- 關於沙中線馬頭角站的風險影響，為沙中線項目進行風險評估時會考慮煤氣廠；如有需要，有關評估會尋求／落實紓解措施，以確保在馬頭角煤氣廠附近興建沙中線車站及其運作的風險水平屬可接受程度；

「綜合發展區」用地

- 規劃意向是把「綜合發展區」用地綜合重建作住宅用途附設零售設施。「綜合發展區」用地的發展規模已由總地積比率 8.75 倍減低至 5.0 倍；

中九龍幹線隧道通風塔

- 就中九龍幹線進行的研究會包括危險評估，評估中九龍幹線項目及有關的隧道通風塔潛在的危險；

海底煤氣管及有關設施

- 為進行啓德的主要基建工程，九龍灣兩條海底煤氣主喉必須改道。當局會找出煤氣主喉可改道的路線，以及適宜興建煤氣檢管站的用地；

海濱長廊的現有煤氣設施

- 海濱長廊旨在作為在東九龍區建造連綿不斷的海濱長廊的長遠計劃一部分，而落實建造海濱長廊，會視乎將來煤氣廠和所涉煤氣設施遷離的情況而定；

申述編號 47

為電力支站劃設的「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制

- 分區計劃大綱圖已訂明高度級別，以便啓德的政府、機構或社區建築物保持低至中層的高度輪廓。為配合這些高度級別，當局已訂明現有和計劃的電力支站的最高建築物高度為主水平基準上 15 米和主水平基準上 30 米。關於高度限制，高

度是量度至建築物的主天台水平，但不包括天台構築物，例如梯屋、水箱及矮牆；

SEK “B”、“C”和“D”電力支站

- 根據擬議的 SEK “B”、SEK “C”和 SEK “D”電力支站的標準設計布局，如天台構築物不計在內，這些電力支站的建築物高度大致上符合目前的分區計劃大綱圖所訂明的高度限制；

SEK “A”和400千伏電力支站

- SEK “A”和“D”電力支站及400千伏電力支站位於啓德發展主要門廊的重要用地。城規會宜在訂定電力支站詳細設計後，透過規劃許可審批制度，把這些建議作為略為放寬訂明的高度來評估；

旭日街和啓德電力支站

- 分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁已訂明任何土地或建築物的現有用途，即使不符合分區計劃大綱圖的規定，也無須更正，而就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的。為配合部分政府、機構或社區設施的特定要求而檢討建築物高度限制的需要，可根據條例第16條向城規會提出規劃申請以略為放寬建築物高度，或根據條例第12A條對分區計劃大綱圖作出修訂而達到；

電力支站用地的適當地帶劃分

- 在目前的規劃結構下，分區計劃大綱圖顯示概括的土地用途地帶，而特定的政府、機構或社區設施已於啓德發展工程研究中擬備的初步大綱發展圖和建議發展大綱圖上指明。這些圖則會公布予公眾使用，包括存放於規劃署規劃資料查詢處作一般查閱用途；

電力支站的詳細設計

- 電力支站、網絡路線和電纜隧道的詳細設計是在相關項目的詳細設計階段會探討的技術規定；

SEK “C” 和 “D” 電力支站的位置

- 興建污水抽水站是爲了把毗連宋皇臺道沿途排水暗渠的低流分流至污水渠，因此污水抽水站不能設於遠離暗渠的地點。就技術而言，把污水抽水站與 SEK “C” 電力支站的地點對調是非常困難的；以及
- SEK “D” 電力支站的擬議重置地點太接近郵輪碼頭地盤，會令旅遊中心地盤的形狀變得難看，對旅遊中心造成不必要的設計限制。啓德發展工程研究會探討這個問題。

77. 余賜堅先生補充說，已於會上提交當局剛收到的申述編號 46 申述人來信，以供委員考慮。有關信函列出以下要求：

- (a) 把城規會文件第 7817 號附件 I 第 3 段和第 6 段列載的所有要求和意見，納入分區計劃大綱圖的《說明書》；

- (b) 加入第 6.2(a) 段列載的一項條件，即當局必須就煤氣廠附近的任何重建計劃諮詢申述人，亦必須進行風險評估，以確定該計劃的項目與馬頭角煤氣廠同時存在的可接受程度；以及
- (c) 若落實興建 20 米闊海濱長廊的建議，則必須配合馬頭角煤氣廠的重建，以及從 20 米闊的海旁區拆除有關的氣體供應設施。

委員備悉有關信函的內容。

78. 主席繼而請申述人代表闡述他們的申述。

79. 周偉健先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，陳述下列要點：

- (a) 在分區計劃大綱草圖上，為五個擬議電力支站及兩個現有電力支站而劃設的七個「政府、機構或社區」地帶的准許建築物高度遠低於所要求；
- (b) 如屋宇署規定獲豁免的構築物／特色在分區計劃大綱圖上亦獲給予豁免，SEK “B”、SEK “C” 和 SEK “D” 的高度限制便屬可以接受；
- (c) 就其他擬議的電力支站，即 SEK “A” 和 SEK 400 千伏電力支站訂明的高度，未能符合標準。為符合高度限制，SEK “A” 電力支站必須有特別設計，而且建築成本和時間亦較大較長。至於 SEK 400 千伏電力支站，沒有新設計和技術可縮減設施的面積，因此需要一塊較大的土地（約擴大 21%）；

- (d) 在高度限制下，兩塊現有用地的高度過低至不合理水平，亦遠低於現有建築物高度。這個限制會影響發展靈活性，同時妨害申述人的私有產權。旭日街電力支站和啓德電力支站的最高建築物高度限制必須提高至主水平基準上 45 米和主水平基準上 90 米；
- (e) 建議把電力支站用地劃為「其他指定用途」註明「電力支站」地帶，取代「政府、機構或社區」的地帶劃分；
- (f) 「公用事業設施裝置」必須加入「道路」用地、「休憩用地」地帶和「其他指定用途」註明「體育館」地帶的第一欄用途，以便為電力支站建造電纜隧道提供規劃靈活性；以及
- (g) 鑑於地盤限制，SEK “C” 電力支站必須與毗鄰的污水抽水站對調地點，而 SEK “D” 電力支站則與毗連劃為「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途」的用地對調。

80. 委員就申述編號 46 提出下列問題：

- (a) 就文件附件 II 第 3.2 段所載，若煤氣廠對煤氣廠諮詢區內人口造成的風險屬可接受程度，是否便可視之為符合安全規定；以及
- (b) 政府是否已評估在煤氣廠附近發展住宅用途的影響，以及有否計劃把馬頭角煤氣廠關閉或停止運作。

81. 余賜堅先生有以下回應：

(a) 根據政府的風險限度指引，任何具有潛在危險的裝置的風險水平會被評為可接受或不可接受。因此，馬頭角煤氣廠的風險影響既屬可接受程度，應已符合安全規定；以及

(b) 現有的馬頭角煤氣廠自一九九八年起已劃為「住宅」地帶，規劃意向是把土地重建作住宅用途，但目前未有重建計劃的資料可作參考。在進行重建前的過渡期內，煤氣廠這個具有潛在危險的裝置附近的發展須進行風險評估，以確定其可接受程度。

82. 何漢英先生補充說，現有的煤氣廠受機電工程署所監管，確保其運作安全。

[劉勵超先生此時暫時離席。]

83. 委員對申述編號 47 有以下關注：

(a) 目前為電力支站劃設的用地面積非常廣闊，是否有任何標準監管它們的面積；如有的話，在電力支站地盤面積超出標準規定時，有沒有縮減面積的空間；以及

(b) 政府在批地時須仔細研究是否須劃出面積這麼廣闊的用地給予公用事業公司。

84. 何世景先生有以下回應：

- (a) 《香港規劃標準與準則》第七章已列明各類電力支站的標準面積，而 400 千伏電力支站的標準面積應是 100 米 × 65 米，與分區計劃大綱草圖目前預留的 105 米 × 65 米相若；以及
- (b) 電力支站會否佔用整塊用地，視乎個別地盤的特色及各支站的容量。

[劉勵超先生此時重返會議席上。]

85. 余賜堅先生利用一個用途表，把分區計劃大綱圖上為電力支站預留的土地與《香港規劃標準與準則》訂明的標準作出比較。他補充說，就申述人對建築物高度限制的關注，申述人應說明這些支站的設計和布局，並與有關部門合作，以符合分區計劃大綱圖訂明的規定。如有需要，申述人可透過規劃審批制度，提出略為放寬建築物高度限制的申請。

86. 梁國基先生有以下回應：

- (a) 電力支站目前的高度要求是按各現有電力支站的多層設計而訂定的；以及
- (b) 如為符合高度要求而把電力支站的機器和設備設於地面一層，地盤面積會因此而須擴大。

87. 在回應主席的問題時，梁國基先生說，在過去十年市場上機器和設備甚少改進。因此，縮減電力支站面積的空間不大。

88. 由於申述人代表已闡述完畢，而委員亦再無其他問題，主席告知申述人代表聆訊程序已經完成，城規會會於他們離席

後就申述和意見進行商議，並會於稍後通知申述人城規會的決定。主席多謝申述人代表和政府部門及研究顧問代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

[黃澤恩博士和趙慰芬女士此時暫時離席。]

第一組(申述編號 1 至 42 和 45 及意見編號 C1 至 C10)

89. 主席說，第一組包括社會各界人士就多方面提出的意見，反映了公眾對啓德日後發展的訴求和期望。他們在會上提出的關注可總結如下。

啓德城中心

90. 主席備悉申述編號 1 的申述人提交了的另一個啓德城中心布局，並同意這個布局具有若干優點：啓德城中心北面有較大的公眾公園，讓現有社區能更方便地享用有關設施；沙中線啓德站附近的商業用地可經連綿的綠化平台和平台花園網絡連接至其他用途；各種政府、機構或社區用途會採用梯階建築形式附連綠化天台，設於行人平台或地面，以提供最便利的通道；以及休憩用地網絡會連接園景美化高架行人道。不過，正如政府代表指出，申述人建議的布局未有任何技術評估(如空氣流通評估)支持，在現階段只能視作概念建議。

91. 委員認同主席的意見，並同意在進行中的啓德發展工程研究仔細考慮申述編號 1 的建議所包含的優點和可取意念；啓德發展工程研究旨在展開進一步城市設計研究等的有關研究，以及為改良分區計劃大綱圖的地帶劃分建議提供基礎。

92. 一名委員認為，若把商業用地遷往啓德站南面與住宅用地並排而立，會令布局變得十分擠迫，因此不支持申述人這個建議。

93. 主席提議，由於啓德城中心的設計概念經過廣泛公眾參與後已納入分區計劃大綱圖，而當局亦進行了初步技術評估，因此保留目前的布局，但在適當時採納民建聯建議內的可取部分以修訂分區計劃大綱圖的相關部分是審慎的做法。委員對此表示同意。主席說，政府會展開詳細的城市設計研究，作為進行中的啓德發展工程研究一部分，探討是否可以刪除「其他指定用途」註明「混合用途(1)」用地及重新分配毗連用地的住用及非住用總樓面面積，以期建造更空曠的公眾公園，成為啓德城中心的重點部分。由於連接 D1 路兩旁擬議發展的行人設施尚有改善空間，因此城規會同意在政府合署伸延至毗連「商業(1)」用地的園景美化高架行人道加設零售設施，從而創造連綿的零售走廊及更具活力的行人環境，把現有和日後的社區連接起來。

公眾貨物裝卸區

94. 主席說，申述編號 11 對關閉茶果嶺公眾貨物裝卸區並無反對，但要求保留觀塘公眾貨物裝卸區。此外，所有其他申述人和提意見人(包括申述編號 1、3(觀塘區議會)和 42 及意見編號 1(觀塘區議會))均支持海濱長廊建議，並促請盡早停止公眾貨物裝卸區的運作，以便實行長廊建議。考慮到公眾意見大多傾向改善觀塘的環境，以及期望以海濱長廊取代現有的公眾貨物裝卸區，委員同意不修訂沿觀塘和茶果嶺海旁區的「休憩用地」地帶。

直升機場

95. 主席指出，建議的啓德直升機場旨在應付跨境直升機服務的預計長遠需求，而經廣泛選址工作後，只有位於啓德的現有地盤是沿海濱的市區用地當中，可受惠於毗連郵輪碼頭發展的海關、入境和衛生檢疫設施的用地。從技術角度考慮，在郵輪碼頭天台興建直升機場涉及安全問題，並非可行的做法。至於直升機場的環境和安全事宜，日後就直升機場進行的可行性研究會確保該項設施符合國際標準和有關法例在直升機噪音和運作安全方面的規定。日後的設計和布局亦會盡可能減低對啓德遊客的視覺影響。委員對此表示同意。

建築物高度輪廓

96. 主席指出部分申述人和提意見人要求把面向啓德城中心及位於跑道的發展的建築物高度降低，而他們主要是關注到這些發展對空氣流通和視覺的影響。她解釋，為確定啓德分區計劃大綱圖的土地用途建議就技術而言大致上可以接受，「啓德規劃檢討」已進行初步技術評估(包括空氣流通評估)。分區計劃大綱圖已收納空氣流通評估的相關建議，包括訂明上蓋面積以進行不設平台的發展，以及提供行人街道和綠化走廊作為通風廊，從而解決九龍城區風環境的問題。這些措施可促進啓德地盤與九龍城區之間的空氣流動。

97. 關於跑道發展的建築物高度，部分委員提出下列意見：

- (a) 沿跑道面向維多利亞港的商業用地的高度輪廓，目前限制在主水平基準上 45 米至主水平基準上 55 米；這個限制已預防高層建築物的發展；
- (b) 目前的梯級式高度管制會為啓德發展創造變化多端的輪廓線；

- (c) 跑道區日後的發展會否對空氣流通造成不良影響，將取決於該區日後建築物的設計和布局；
- (d) 擬於跑道旅遊中心興建的地標建築物的最高建築物高度不得超過主水平基準上 100 米，任何超出限制的發展必須取得城規會的許可；以及
- (e) 跑道現有高度限制訂於適當水平，不宜把該處發展的建築物高度進一步降低。

98. 主席認同委員的意見，並表示啓德發展工程研究會進一步展開城市設計研究，以及擬備詳細的平面圖，務求改良分區計劃大綱圖目前的建議和概括的城市設計大綱。待工程研究完成後，日後修訂啓德分區計劃大綱圖時，如有需要會改善目前的建築物高度輪廓和上蓋面積規定。

郵輪碼頭

99. 主席說，為保持香港發展區域郵輪中心的地位，劃設擬議的郵輪碼頭地盤是必須的，而位於跑道末端的擬議地點是最佳選址，能解決技術困難、應付郵輪市場需要、避免浪費連綿的海旁區，以及擴建設施應付長遠的市場需求。旅遊事務署的代表較早前已解釋兩個擬議的郵輪泊位加上可能興建的第三個泊位，應該足以應付香港長遠的需求。此外，建議中的酒店帶沿海旁區發展，會作為支援附近郵輪碼頭和旅遊中心發展的設施。

100. 一名委員關注到郵輪碼頭的遊客是否足以讓跑道商業用地維持運作。主席回應說，待跑道各旅遊點的發展完成後，跑道各項發展會吸引本地和海外遊客，使建議的商業用地有更高的使用率。此外，為這些商業用地訂明發展時限，在有實際需

要時便能靈活地更改土地用途。就申述人建議把商業用地改作住宅用地一事，主席認為這項改劃地帶建議不單有違跑道這一部分的規劃概念，同時亦會妨礙靈活處理土地用途作應付第三個泊位的需要之用。委員對此表示同意。

101. 部分申述人關注到 L13 路的路線。主席回應說，建造這條道路是爲了服務該區規劃的酒店用地，以及作爲前往郵輪碼頭的第二條通道。把位於中央休憩用地走廊的 L13 路改道會使這條道路穿過住宅區；這樣會帶來不良的噪音和空氣問題。委員對此表示同意。

公眾觀景廊

102. 公眾觀景廊日後的位置和設計引起關注。主席回應時表示，興建一幢地標建築物連公眾觀景廊較建造一個獨立的觀景台更爲適當，原因是同一幢建築物可融合商業、酒店和娛樂設施，確保有足夠吸引力和使用率，從而提高財務可行性。觀景台不宜設於直升機場或跑道公園，因爲這樣會對興建直升機場造成限制，亦會影響公園的整體設計概念。

103. 爲釋除申述人的疑慮，主席提議採納規劃署的建議，對「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶的「註釋」作出修訂，把最高建築物高度不得超過主水平基準上 200 米的規定刪除，但保留在地帶內興建公眾觀景廊。委員同意此建議。公眾觀景廊所在的建築物／構築物如超過主水平基準上 100 米的最高建築物高度，發展者須向城規會取得許可。

沙田至中環線

104. 主席說，當局已研究把啓德站遷往九龍城的可行性，但發現基於各項技術和工程理由，此建議並不可行。然而，爲了釋除公眾對於連接九龍城與新車站通道的憂慮，分區計劃大綱圖已訂明會建造各種行人設施，包括地下購物街和園景美化高架行人道，方便九龍城的居民前往啓德站。至於是否在土瓜灣加設一個車站，她認爲環境運輸及工務局、路政署及鐵路公司須進一步討論有關車站的交通需要。委員對此表示同意。

連接觀塘的天橋

105. 鑑於公眾強烈要求興建天橋連接至觀塘，主席說這個問題須視乎天橋在觀塘落點的位置。根據初步調查的結果，興建有關天橋的成本高昂，而且須爲樁帽和減輕船隻撞力的設施進行填海。不過，分區計劃大綱圖已預留土地以建造日後連接觀塘海旁與啓德角之間的擬議天橋，但有關天橋尙未有詳細設計。若要落實此項建議，城規會同意啓德發展工程研究可探討這條天橋在工程上的可行性，以及任何填海影響。

沙中線啓德站附近土地用地的發展密度

106. 地鐵和九鐵提交的申述(申述編號 45)建議把擬議沙中線啓德站附近住宅地區的地積比率提高。主席回應說，把啓德發展的密度降低是有意識的決定，目的是提供優質生活環境、改善市容和滿足公眾訴求。因此，委員同意兩間鐵路公司提出把發展規模提高的建議，不符合啓德的整體規劃意向。

申述編號 1

107. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分，一如文件第 7815 號附件 VI 和 VIII 所示，把該圖位於「政府、機構或社區」地帶和「商業(1)」地帶之間的「其他指定用途」註

明「園景美化高架行人道」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及 D1 道路的「道路」用地，改劃為「其他指定用途」註明「附設商業設施的園景美化高架行人道」地帶。

108. 城規會決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 該圖是根據「啓德規劃檢討」的結果和建議而擬備，而該檢討的結果和建議是經廣泛的公眾諮詢和討論及初步的技術評估而得出的。雖然該圖將會提供法定的規劃大綱以落實啓德發展計劃，但當局仍會就該圖所收納的發展及基礎設施建議進行詳細的可行性研究及環境影響評估。現正進行的啓德發展工程研究已涵蓋這些研究（包括進一步的城市設計研究），為改善該圖的用途地帶建議提供基礎。在有需要時，當局將會就這些建議諮詢公眾；
- (b) 由於該圖僅就啓德區以鐵路為本的環保運輸系統展示了概念上的建議，當局將會在現正進行的啓德發展工程研究中作進一步可行性研究，以評估該系統可採用的模式、在技術及財政上是否可行，以及對環境的影響；
- (c) 計劃關建的啓德直升機場，旨在應付跨境直升機服務長遠的預測需求。政府進行廣泛選址工作後，確定啓德是市區內唯一可供進行跨境直升機場發展的海旁用地；
- (d) 該圖建築物高度限制的分布，已適當地考慮了梯級狀高度概念的原則，使建築物高度由海旁向內陸上升，營造出多姿多采的天空輪廓線，並會在啓德發

展區內興建多幢地標建築物。當局將會在現時進行的啓德發展工程研究中，作出進一步的城市設計研究，以改善發展用地及建築物布局在城市設計上的要求；以及

- (e) 該圖包含一份就啓德發展區而制訂的整體園境設計總圖，其內有一個綜合的休憩用地網絡，為未來的啓德居民服務，並可供本地及海外的遊客使用。

申述編號 2

109. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 當局須劃出擬議的郵輪碼頭用地，令香港繼續發展為區域郵輪中心，而擬議的跑道末端位置已是最佳的方案，既可解決技術問題，亦符合郵輪市場的需要，也可充分利用連綿的海旁地帶及擁有擴建的空間以應付市場長期的需要。設於未來郵輪碼頭大樓上蓋的園景平台將會是啓德區內連貫的休憩用地系統的一部分，以供公眾欣賞海旁景致；
- (b) 啓德內的擬議體育館用地是最合適的選址，因為該處目前已可供發展、位置方便、鄰近擬建的沙中線車站。體育館用地在設計上，不會在舉行活動時對附近住宅和商業發展造成滋擾。此外，體育館的發展可與鄰區發展產生協作效應，為區內經濟注入活力，為附近地區帶來具體的經濟效益；以及
- (c) 計劃闢建的啓德直升機場，旨在應付跨境直升機服務長遠的預測需求。政府進行廣泛選址工作後，確

定啓德是市區內唯一可供進行跨境直升機場發展的海旁用地。

申述編號 3

110. 經進一步商議後，城規會備悉該申述是支持興建觀塘海濱長廊和連接觀塘的天橋，亦備悉無須建議順應申述而對該圖作出修訂。

111. 城規會亦同意告知申述人留意以下各點：

- (a) 觀塘的海旁用地在該圖中劃為「休憩用地」地帶。
「休憩用地」地帶的規劃意向，是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。海濱長廊建議實施與否，須取決於多項因素，包括 T2 主幹路的詳細研究和茶果嶺垃圾轉運站的位置，並且須配合觀塘區重建的步伐和茶果嶺及觀塘的公眾貨物裝卸區停止運作的時間。由於關閉該等公眾貨物裝卸區將會影響工業運作和工人的就業機會，有關的決策局／部門須仔細加以研究。如果上述的公眾貨物裝卸區受到未來的發展影響而須關閉或搬遷，當局將會就適當的安排諮詢相關組織／人士；以及
- (b) 連接觀塘的天橋只是概念路線，其可行性有待現正進行的啓德發展工程研究再作探討。

申述編號 4

112. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 「啓德規劃檢討」進行的初步環境評估建議作出緩解措施，來解決啓德明渠進口道的環境問題。由於啓德發展是《環境影響評估條例》的指定工程項目，須根據《環境影響評估條例》進行法定的環境影響評估以決定環保方面是否可以接受和取得批准。現正進行的啓德發展工程研究，當中包括為啓德發展進行的環境影響評估研究，將會檢討、評估和確認緩解措施的成效以解決啓德明渠進口道的環境問題；以及
- (b) 連接觀塘的天橋只是概念路線，其可行性有待現正進行的啓德發展工程研究再作探討。

申述編號 5

113. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分，一如文件第 7815 號附件 VII 和 VIII 所示，修訂「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶的「註釋」。

114. 城規會決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

該圖已在跑道區末端預留土地作商業／酒店及公眾觀景廊的綜合發展，為該區締造地標和為啓德創建門廊。該圖已設有相關的發展管制規範，即建築物高度及總樓面面積限制。根據規劃許可機制，旅遊中心用地的整個發展計劃須由城規會審批。該圖的《註釋》已列明，有關建築物高度及視覺影響的評估須作為發展計劃的一部分提交予城規會考慮。該建築物如果對鄰近地區有任何影響，當局將會作出適當評估。

申述編號 6

115. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 當局須劃出擬議的郵輪碼頭用地，令香港繼續發展為區域郵輪中心，而擬議的跑道末端位置已是最佳的方案，既可解決技術問題，亦符合郵輪市場的需要，也可充分利用連綿的海旁地帶及擁有擴建的空間以應付市場長期的需要。設於未來郵輪碼頭大樓上蓋的園景平台將會是啓德區內連貫的休憩用地系統的一部分，以供公眾欣賞海旁景致；
- (b) 計劃關建的啓德直升機場，旨在應付跨境直升機服務長遠的預測需求。政府進行廣泛選址工作後，確定啓德是市區內唯一可供進行跨境直升機場發展的海旁用地；
- (c) 「啓德規劃檢討」已進行各項初步技術評估，包括空氣流通影響評估，以確定啓德分區計劃大綱圖的土地用途建議在技術上大致的可行性。為釋除有關人士對九龍城區風環境的憂慮，該圖已收納空氣流通影響評估的相關建議，包括附加上蓋面積限制以進行不設平台的發展，以及闢設行人街道和綠化走廊作為通風廊。這些措施有助促進啓德與九龍城區的空氣流通；
- (d) 該圖制定了全面的行人系統，包括地下購物街、園景美化高架行人道、行人天橋及經改善的地面行人過路處，以方便行人來往啓德發展區及附近地區。

現時進行的啓德發展工程研究，將會把這些規劃建議轉化為更詳細和可行的建議，以供落實；以及

- (e) 擬議的沙中線路線和車站位置已顧及鑽石山、九龍城和土瓜灣區的限制以及啓德的規劃，這是最佳方案，可盡量減少收回私人土地，以及在社區利益和鐵路運作之間取得平衡。

申述編號 7

116. 經進一步商議後，城規會備悉該申述，並同意告知申述人，該圖是以「不填海」的發展方案為基礎擬備。任何建議如涉及在維港進行填海，政府會考慮《保護海港條例》中有關不准填海的推定，而此類填海工程均會全面符合《保護海港條例》的規定。

申述編號 8

117. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 當局須劃出擬議的郵輪碼頭用地，令香港繼續發展為區域郵輪中心，而擬議的跑道末端位置已是最佳的方案，既可解決技術問題，亦符合郵輪市場的需要，也可充分利用連綿的海旁地帶及擁有擴建的空間以應付市場長期的需要；
- (b) 由於跑道全長 2.5 公里，當局建議在舊機場跑道中間部分闢設一個跑道休閒區，附有住宅／酒店／零售／文化等混合用途，以維持該區的吸引力，確保該區具有足夠的景點和人流。當局可檢討這部分跑

道的土地用途建議，以配合郵輪碼頭未來擴展的需要；以及

- (c) 當局在訂定跑道中間部分的建築物高度時，已考慮到其重要的海旁位置、跑道區獨特的地理環境，以及由海濱地區較低建築物伸延至內陸較高建築物（包括九龍灣及觀塘的建築物）的梯級狀高度概念。採取梯級狀高度概念，不單可令望向九龍羣山的視野更佳，空氣亦更加流通。

申述編號 9

118. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分，一如文件第 7815 號附件 VII 和 VIII 所示，修訂「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶的「註釋」。

119. 城規會決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 當局須劃出擬議的郵輪碼頭用地，令香港繼續發展為區域郵輪中心，而擬議的跑道末端位置已是最佳的方案，既可解決技術問題，亦符合郵輪市場的需要，也可充分利用連綿的海旁地帶及擁有擴建的空間以應付市場長期的需要。設於未來郵輪碼頭大樓上蓋的園景平台將會是啓德區內連貫的休憩用地系統的一部分，以供公眾欣賞海旁景致；
- (b) 西九龍／尖沙咀並不適宜闢設新的郵輪碼頭設施，因為現有海岸線缺乏擴建空間，前濱範圍供大型郵輪航行及／或靠泊的水深不足，而且會對現有海事

設施造成影響，以及現有道路網絡、公共交通系統和附屬設施均不足以應付郵輪碼頭的發展；

- (c) 計劃闢建的啓德直升機場，旨在應付跨境直升機服務長遠的預測需求。政府進行廣泛選址工作後，確定啓德是市區內唯一可供進行跨境直升機場發展的海旁用地；
- (d) 把觀光塔設於跑道公園並不適合，因為觀光塔主要用作促進旅遊業發展，與跑道公園擬議的航空主題不相協調；
- (e) 沿跑道休閒區「住宅(丙類)」地帶而建的 D3 道路擬闢建園景平台，以減輕交通噪音對鄰近發展的影響。園景平台亦可用作連接都會公園和跑道末端、並作為連貫的海濱長廊，供公眾觀望九龍灣、觀塘及啓德明渠進口道；
- (f) 現時沒有充分而具說明力的資料，以證明築建防波堤的填海建議符合「有凌駕性的公眾需要」的測試準則；
- (g) 現時進行的環境改善措施未能把啓德明渠進口道的水質改善至符合次級接觸康樂活動的標準。倘若日後啓德明渠進口道的水質得到改善，當局會在該處提供有關的水上康樂活動設施。此外，容許遊艇使用避風塘部分地方會令維港內對避風塘空間的需求更為殷切，遊艇和作業船隻共用避風塘不單造成不相協調的問題，亦會影響避風塘的海事運作；

- (h) 築建開合吊橋的建議會影響 D4 道路滑行道橋樑的交通容量，而在啓德發展計劃落實初期，D4 道路是進出郵輪碼頭的主要通道。至於拆卸滑行道橋樑在技術上是否可行，則視乎結構完整性研究的結果而定；以及
- (i) 當局會在發展大綱圖和發展藍圖中擬備更加詳細的土地用途建議，當中會探討提供相關地面海事設施事宜。在現行的分區計劃大綱圖中，分別位於馬頭角海旁和「其他指定用途」註明「體育館」地帶附近的兩塊土地，劃為「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業、文化及休憩用途」地帶，以便在海旁地方提供商業、文化及休憩用途，藉以發展一處食肆林立的小海灣區及創造更具活力的環境。

申述編號 10

120. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 把觀光塔設於直升機場用地並不合適，因為這會對關設直升機場造成限制，減少選址上的靈活性。把觀光塔設於跑道公園，會對公園以航空為主題的整體設計概念造成限制，以及觀光塔主要是用作促進旅遊業發展，與跑道公園擬議的航空主題不相協調；
- (b) 計劃關建的啓德直升機場，旨在應付跨境直升機服務長遠的預測需求。政府進行多次選址工作後，確定啓德是市區內唯一可供進行跨境直升機場發展的海旁用地；

- (c) 由於現時進行的環境改善措施未能把啓德明渠進口道的水質改善至符合次級接觸康樂活動的標準，故此當局在現階段不建議在該處舉行水上康樂活動。倘若未來啓德明渠進口道的水質得到改善，該圖可作修訂，以容納水上康樂活動設施；
- (d) 由於受到地理上的限制（包括穿越跑道的寬闊水道，以及位於地底的中九龍幹線及機場隧道），興建大型地下城並不可行；以及
- (e) 由於該圖並未包括任何填海建議，舊啓德機場跑道的原有形態已獲保留。

申述編號 11

121. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分，一如文件第 7815 號附件 VII 和 VIII 所示，修訂「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶的「註釋」。

122. 城規會決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 該圖是根據「啓德規劃檢討」的結果和建議而擬備，而該檢討的結果和建議是經廣泛的公眾諮詢和討論及初步的技術評估而得出的。雖然該圖將會提供法定的規劃大綱以落實啓德發展計劃，但當局仍會就該圖所收納的發展及基礎設施建議進行詳細的可行性研究及環境影響評估。現正進行的啓德發展工程研究已涵蓋這些研究（包括進一步的城市設計

研究)，為改善該圖的用途地帶建議提供基礎。在有需要時，當局將會就這些建議諮詢公眾；

- (b) 計劃關建的啓德直升機場，旨在應付跨境直升機服務長遠的預測需求。政府進行廣泛選址工作後，確定啓德是市區內唯一可供進行跨境直升機場發展的海旁用地；
- (c) 對於公眾認為應縮減道路範圍和在啓德內關設低於路面的道路或隧道，當局已致力在該圖上縮減道路所佔的空間。T2 主幹路的交匯處是必須的，目的是把中九龍幹線／T2 主幹路與九龍灣的區內道路連接起來。現正進行的啓德發展工程研究，會進行詳細的交通影響評估，以進一步研究擬議的道路網；
- (d) 公眾貨物裝卸區屬工業性質，與擬採取改善措施作旅遊和消閑活動會有鄰接的問題；
- (e) 啓德明渠下游屬於啓德範圍的部分規劃作休憩用地 - 北停機坪公園，以供在啓德城中心內商業及住宅發展使用。該公園及其水景設施的建議，須視乎在落實階段的詳細設計而定；以及
- (f) 為了加強新、舊社區的融合，該圖建議設立綜合行人連接系統，包括地下購物街形式的公共走廊、園景美化高架行人道(如合適的話，附設零售設施)、行人天橋及經改善的地面行人過路處。

申述編號 12

123. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 「啓德規劃檢討」已進行各項初步技術評估，包括空氣流通影響評估，以確定該圖的土地用途建議在技術上大致的可行性。為釋除有關人士對九龍城區風環境的憂慮，該圖已收納空氣流通影響評估的相關建議，包括附加上蓋面積限制以進行不設平台的發展，以及闢設行人街道和綠化走廊作為通風廊。這些措施有助促進啓德與九龍城區的空氣流通；
- (b) 擬議的沙中線路線和車站位置已顧及鑽石山、九龍城和土瓜灣區的限制以及啓德的規劃，這是最佳方案，可盡量減少收回私人土地，以及在社區利益和鐵路運作之間取得平衡。該圖已收納多項改進行人設施的建議，以促進行人來往九龍城與日後啓德站；以及
- (c) 該圖已預留足夠的政府、機構或社區用地，以配合啓德發展的居民日後的需要。這些用地所提供的有關政府、機構或社區設施，會在施行階段加以更新，以應付居民實際需要。當局在進行評估時，會顧及毗鄰地區的需要。

申述編號 13

124. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 顧及城市設計和空氣流通的規劃因素，當局認為馬頭角海旁「綜合發展區」地帶的建築物高度及地積

比率限制是恰當的。為改善空氣流通，鼓勵社區互融合一，「綜合發展區」地帶內不鼓勵進行設有平台的發展，並訂定最大上蓋面積限制。此外，依據《城市規劃條例》第 4A 條，申請人如欲在「綜合發展區」地帶進行任何發展，必須根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請，並取得城規會的批准，以便對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制；

- (b) 該圖已預留足夠的政府、機構或社區用地，以配合啓德發展的居民日後的需要。這些用地所提供的有關政府、機構或社區設施，會在施行階段加以更新，以應付居民實際需要。當局在進行評估時，會顧及毗鄰地區的需要；以及
- (c) 機電工程署工場舊址在該圖中規劃作政府、機構或社區用途、與海旁有關的商業、文化及休憩用途，以及休憩用地，規劃意向是發展一處食肆林立的小海灣區及創造更具活力的環境。當局亦會提供適當的行人設施，加強休憩用地與現有已建設地區的連接。在落實這些土地用途建議後，所提供的設施將會為九龍城現有社區以及日後的啓德人口，提供休閒康樂場地。

申述編號 14

125. 經進一步商議後，城規會備悉支持擬議以鐵路為本的環保運輸系統的申述，並決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 該圖已訂下概括的土地用途地帶，包括住宅用途地帶。而這些住宅用地並沒有註明特定的房屋發展類別；以及
- (b) 「啓德規劃檢討」建議保留申述地點作公共房屋發展，因房屋計劃的打樁工程已完成。如沒有這些項目，公共房屋發展計劃以及政府對輪候公屋許下約三年時限的承諾亦會受到影響。

申述編號 15

126. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 擬議的直升機場用地旨在應付跨境直升機服務長遠的預測需求。政府進行廣泛選址工作後，確定啓德是市區內唯一可供進行跨境直升機場發展的海旁用地；
- (b) 申述人建議在擬議直升機場用地闢建公眾觀景廊，當局認為並不合適，因為這會對闢設直升機場造成限制，減少選址上的靈活性；以及
- (c) 根據「啓德規劃檢討」所建議的初步發展大綱圖，建議沿舊跑道闢設一條雙程單車徑，連接體育館用地和旅遊中心用地。這項單車徑建議的可行性和實施與否，有待進一步研究。

申述編號 16

127. 經進一步商議後，城規會備悉有關促請當局盡快展開郵輪碼頭和沙中線工程項目的申述，並決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

當局已進行初步技術評估，包括視覺和空氣流通影響評估，以確定該圖的土地用途建議在技術方面大致上是否可行。該圖已收納多項改善措施，務求盡量減低對空氣流通和視覺可能造成的影響。採取梯級狀建築高度的設計，以便內陸地方可觀望海港景色；在海旁用地設置平台的發展普遍不予鼓勵，以加強行人道／低層的通風。此外，當局亦實施多項措施，例如劃出面積較為細小的土地及建造較寬闊的行人道和綠化走廊作通風廊，以加強空氣流通。

申述編號 17

128. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分，一如文件第 7815 號附件 VII 和 VIII 所示，修訂「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶的「註釋」。

129. 城規會決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

(a) 該圖已在跑道區末端預留土地作商業／酒店及公眾觀景廊的綜合發展，為該區締造地標和為啓德創建門廊。該圖已設有相關的發展管制規範，即建築物高度及總樓面面積限制。根據規劃許可機制，旅遊中心用地的整個發展計劃須由城規會審批。分區計劃大綱圖的《註釋》已列明，有關建築物高度及視覺影響的評估須作為發展計劃的一部分提交予城規

會考慮。該建築物如果對鄰近地區有任何影響，當局將會作出適當評估；

(b) 輕微放寬限制的條文適宜加入在《註釋》中，以便可以靈活處理，鼓勵採用具創意的建築物設計。在鼓勵具創意的建築物設計之餘，當局也須確保對擬議發展施加適當的規劃管制。城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條所提出的申請，可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬發展密度和建築物高度限制；以及

(c) 連接觀塘的天橋只是概念路線，其可行性有待現正進行的啓德發展工程研究再作探討。申述人對天橋高度和視覺影響方面的關注，也會在工程研究中加以考慮。

申述編號 18

130. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分，一如文件第 7815 號附件 VII 和 VIII 所示，修訂「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶的「註釋」。

131. 城規會決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

該圖已在跑道區末端預留土地作商業／酒店及公眾觀景廊的綜合發展，為該區締造地標和為啓德創建門廊。該圖已設有相關的發展管制規範，即建築物高度及總樓面面積限制。根據規劃許可機制，旅遊中心用地的整個發展計劃須由城規會審批。分區計劃大綱圖的《註釋》已

列明，有關建築物高度及視覺影響的評估須作為發展計劃的一部分提交予城規會考慮。該建築物如果對鄰近地區有任何影響，當局將會作出適當評估。

申述編號 19

132. 經進一步商議後，城規會備悉支持公共房屋發展的申述，並決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

所有酒店發展均訂明建築物高度限制，以配合啓德發展的整體發展模式。現正進行的啓德發展工程研究亦會包括進一步的城市設計評估，以及擬備詳細的發展藍圖以改善該圖目前的建議及概括的城市設計大綱。待工程研究完成後，當局會在日後修訂啓德分區計劃大綱圖時，因應需要而改善現有的建築物高度輪廓和上蓋面積規定。

申述編號 20

133. 經進一步商議後，城規會備悉支持闢建地下購物街的申述，並決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

(a) 「啓德規劃檢討」已進行各項初步技術評估，包括空氣流通影響評估，以確定該圖的土地用途建議在技術上大致的可行性。為釋除有關人士對九龍城區風環境的憂慮，該圖已收納空氣流通影響評估的相關建議，包括附加上蓋面積限制以進行不設平台的發展，以及闢設行人街道和綠化走廊作為通風廊。這些措施有助促進啓德與九龍城區的空氣流通；

- (b) 擬議的沙中線路線和車站位置已顧及鑽石山、九龍城和土瓜灣區的限制以及啓德的規劃，這是最佳方案，可盡量減少收回私人土地，以及在社區利益和鐵路運作之間取得平衡。該圖已收納多項改善行人設施的建議，以促進行人來往九龍城與日後啓德站；以及
- (c) 由於該圖僅就啓德區以鐵路為本的環保運輸系統展示了概念上的建議，當局將會在現正進行的啓德發展工程研究中作進一步可行性研究，以評估該系統可採用的模式、在技術及財政上是否可行，以及對環境的影響。

申述編號 21 和 22

134. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出修訂，理由如下：

「啓德規劃檢討」已進行各項初步技術評估，包括空氣流通影響評估，以確定該圖的土地用途建議在技術上大致的可行性。為釋除有關人士對九龍城區風環境的憂慮，該圖已收納空氣流通影響評估的相關建議，包括附加上蓋面積限制以進行不設平台的發展，以及闢設行人街道和綠化走廊作為通風廊。這些措施有助促進啓德與九龍城區的空氣流通。

申述編號 23 至 25 和 27

135. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出修訂，理由如下：

當局已進行初步技術評估，包括視覺和空氣流通影響評估，以確定該圖的土地用途建議在技術方面大致上是否可行。該圖已收納多項改善措施，務求盡量減低對空氣流通和視覺可能造成的影響。採取梯級狀建築高度的設計，以便內陸地方可觀望海港景色；在海旁用地進行平台式發展普遍不予鼓勵，以加強行人道／低層的通風。此外，當局亦實施多項措施，例如劃出面積較細小的土地及建造較寬闊的行人道和綠化走廊作通風廊，以加強空氣流通。

申述編號 26

136. 經進一步商議後，城規會備悉支持提供休憩用地的申述，並決定不建議順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

當局已進行初步技術評估，包括視覺和空氣流通影響評估，以確定該圖的土地用途建議在技術方面大致上是否可行。該圖已收納多項改善措施，務求盡量減低對空氣流通和視覺可能造成的影響。採取梯級狀建築高度的設計，以便內陸地方可觀望海港景色；在海旁用地進行平台式發展普遍不予鼓勵，以加強行人道／低層的通風。此外，當局亦實施多項措施，例如劃出面積較細小的土地及建造較寬闊的行人道和綠化走廊作通風廊，以加強空氣流通。

申述編號 28 至 30

137. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 當局已進行初步技術評估，包括視覺和空氣流通影響評估，以確定該圖的土地用途建議在技術方面大致上是否可行。該圖已收納多項改善措施，務求盡量減低對空氣流通和視覺可能造成的影響。採取梯級狀建築高度的設計，以便內陸地方可觀望海港景色；在海旁用地進行平台式發展普遍不予鼓勵，以加強行人道／低層的通風。此外，當局亦實施多項措施，例如劃出面積較細小的土地及建造較寬闊的行人道和綠化走廊作通風廊，以加強空氣流通；以及

- (b) 在馬頭角海旁的擬議土地用途區劃可作為催化劑，促進現時鬧市舊區，包括「十三街」的重建步伐。

申述編號 31

138. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 擬議的沙中線路線和車站位置已顧及鑽石山、九龍城和土瓜灣區的限制以及啓德的規劃，這是最佳方案，可盡量減少收回私人土地，以及在社區利益和鐵路運作之間取得平衡；以及

- (b) 在馬頭角海旁的擬議土地用途區劃可作為催化劑，促進現時鬧市舊區，包括「十三街」的重建步伐。

申述編號 32 至 38

139. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出修訂，理由如下：

擬議的沙中線路線和車站位置已顧及鑽石山、九龍城和土瓜灣區的限制以及啓德的規劃，這是最佳方案，可盡量減少收回私人土地，以及在社區利益和鐵路運作之間取得平衡。

申述編號 39

140. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出修訂，理由如下：

(a) 擬議的沙中線的定線和車站位置，已顧及鑽石山、九龍城和土瓜灣區的限制以及啓德的規劃，這是最佳方案，可盡量減少收回私人土地，以及在社區利益和鐵路運作之間取得平衡；

(b) 「啓德規劃檢討」已進行各項初步技術評估，包括空氣流通影響評估，以確定啓德分區計劃大綱圖的土地用途建議在技術上大致的可行性。為釋除有關人士對九龍城區風環境的憂慮，該圖已收納空氣流通影響評估的相關建議，包括附加上蓋面積限制以進行不設平台的發展，以及闢設行人街道和綠化走廊作為通風廊。這些措施有助促進啓德與九龍城區的空氣流通；以及

(c) 由政府提供的室內暖水游泳池和健身室在該圖的「政府、機構或社區」地帶內屬經常准許的用途。根據「啓德規劃檢討」的初步發展大綱圖，啓德城中心已有兩處地點預留作室內康樂中心之用，可配

合申述人建議的用途。有關部門將於詳細施行階段進一步研究每個康樂中心的組成部分。

申述編號 40

141. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 休憩用地和政府、機構或社區設施的供應，是以《香港規劃標準與準則》所訂立的標準和準則為依據，倘若所訂立的標準並不適用，則會徵詢有關政府決策局／部門的意見。政府、機構或社區設施的整體供應，應足夠為規劃區內的規劃人口服務；以及
- (b) 機電工程署工場舊址在該圖中規劃作政府、機構或社區用途、與海旁有關的商業、文化及休憩用途，以及休憩用地用途，規劃意向是發展一處食肆林立的小海灣區及創造更具活力的環境。當局亦會提供適當的行人設施，加強休憩用地與現有已建設地區的連接。在落實這些土地用途建議後，所提供的設施將會為九龍城現有社區及日後的啓德人口，提供休閒康樂場地。

申述編號 41

142. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分，一如文件第 7815 號附件 VII 和 VIII 所示，對「住宅(乙類)」地帶的「註釋」作出修訂。

143. 城規會 決定不建議 順應申述的其餘部分而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 該圖是根據「啓德規劃檢討」的結果和建議而擬備，而該檢討的結果和建議是經廣泛的公眾諮詢程序及初步的技術評估而得出的。雖然該圖將會提供法定的規劃大綱以落實啓德發展計劃，但當局仍會就該圖所收納的發展及基礎設施建議進行詳細的可行性研究及環境影響評估。現正進行的啓德發展工程研究已涵蓋這些研究（包括進一步的城市設計研究），為改善該圖的用途地帶建議提供基礎。在有需要時，當局將會就這些建議諮詢公眾；
- (b) 啓德於「香港 2030 研究」中已確定為現有商業中心區一帶餘下的其中一塊土地，可發展成為規劃完善的主要辦公室樞紐。位於啓德的擬議辦公室用地會預留土地應付長遠可能出現的需求。現時還有其他用地可進行優質的住宅發展，而啓德卻可在都會區提供佔地較廣的土地來關設優質辦公室樞紐。如果減少商業用地面積，便會影響關設辦公室樞紐的羣聚效應；
- (c) 當局須劃出擬議的郵輪碼頭用地，令香港繼續發展為地區郵輪中心的發展，而擬議的跑道末端位置已是最佳的方案，既可解決技術問題，亦符合郵輪市場的需要，也可充分利用連綿的海旁地帶及擁有擴建的空間以應付市場長期的需要。設於未來郵輪碼頭大樓上蓋的園景平台將會是啓德區內連貫的休憩用地系統的一部分，以供公眾欣賞海旁景致；

- (d) 計劃關建的啓德直升機場，旨在應付跨境直升機服務長遠的預測需求。政府進行廣泛選址工作後，確定啓德是市區內唯一可供進行跨境直升機場發展的海旁用地；
- (e) 啓德分區計劃大綱圖所收納連接天橋的建議只是概念路線，其可行性有待現正進行的啓德發展工程研究再作探討；以及
- (f) 該圖在「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的「註釋」已訂明最高住用及非住用地積比率，以確保該等用地內的發展規模適中。同時，亦已考慮到該區道路網絡所帶來的噪音影響。

申述編號 42

144. 經進一步商議後，城規會備悉這份申述是支持興建觀塘海濱長廊和以鐵路為本的環保運輸系統，亦備悉無須建議順應申述而對該圖作出修訂。

145. 城規會亦同意告知申述人留意以下各點：

- (a) 觀塘的海旁用地在該圖中劃為「休憩用地」地帶。「休憩用地」地帶的規劃意向，是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。海濱長廊建議實施與否，須取決於多項因素，包括 T2 主幹路的詳細研究和茶果嶺垃圾轉運站的位置，並且須配合觀塘區重建的步伐和茶果嶺及觀塘的公眾貨物裝卸區停止運作的時間。由於關閉該等公眾貨物裝卸區將會影響工業運作和工人的就業機會，有關的決策局／部門須仔

細加以研究。如果上述的公眾貨物裝卸區受到未來的發展影響而須關閉或搬遷，當局將會就適當的安排諮詢相關組織／人士；以及

- (b) 由於該圖僅就啓德區以鐵路為本的環保運輸系統展示了概念上的建議，當局將會在現正進行的啓德發展工程研究中作進一步可行性研究，以評估該系統可採用的模式、在技術及財政上是否可行，以及對環境的影響。

申述編號 45

146. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出任何修訂，理由如下：

- (a) 啓德發展是以整體設計模式為基礎，並考慮了城市設計方面的因素而釐訂，目的是在這個新發展區關建發展樞紐，締造理想的鄰舍環境。為鼓勵市民使用公共交通工具，減少對道路車輛的需求，啓德站附近一帶的發展，地積比率較高，亦已引入混合用途的發展；
- (b) 由於啓德站的規劃有別於傳統車站設計，在車站上蓋作混合用途發展及提高車站廣場地積比率的建議並不合適。沙中線啓德站設於車站廣場內，是該分區計劃大綱圖的其中一項主要特色。有關的規劃概念，是營造怡人的環境，歡迎經由該站到達啓德的旅客，並且在啓德市中心的公園四周，規劃便利來往啓德站的商業及住宅發展。車站廣場同時可為前往多用途體育館的訪客提供閒適的環境和零售設

施。在沙中線啓德站四周所規劃的休憩用地爲啓德發展計劃的設計特色，故此須予以保留；

- (c) 在考慮該圖所載的發展規範後，有關方面建議在啓德及附近地區爲沙中線闢設兩個車站，即啓德站及馬頭角站。當局在獲得更多有關沙中線計劃的資料後，將會進一步研究是否應該增設一個車站，並會在過程中考慮到擬建的體育館的交通需要，以及鐵路上的其他技術問題；
- (d) 關於提供沙中線相關設施(例如通風大樓及緊急出入口等)的事宜，可在爲沙中線計劃進行詳細設計時研究，而附近地區的擬議土地用途亦會納入考慮範圍。該等設施經確定後，可根據《鐵路條例》的規定落實；
- (e) 爲便利行人來往啓德與附近地區，當局建議闢設地下購物街以連接沙中線啓德站和九龍城衙前圍道及新蒲崗的分層工廠大廈舊址。沙中線啓德站周圍將會設有大型的休憩用地網絡，行人來往沙中線啓德站與附近的發展並不會有任何問題。有關公園內可闢設適當的行人設施，例如避雨亭，以照顧行人在惡劣天氣時的需要；
- (f) 在「啓德規劃檢討」的公眾參與計劃中，當局接獲的公眾意見顯示，當地人士對於在啓德設置地面的火車車廠感到十分關注，因爲此舉會進一步分隔九龍城的社區與未來的新發展，並且可能會影響空氣流通。經與兩間鐵路公司初步接觸後，當局在鑽石山找到一塊可供闢設車廠的土地。政府的決策局／

部門將會與鐵路公司緊密合作，繼續進行研究，並會在適當時候諮詢區內人士的意見；

(g) 當局會在詳細設計階段再行探討多用途體育館的實際設計。然而，初步技術評估顯示，對調場館一事受到用地地形方面的限制，同時會對附近地區的環境造成影響；以及

(h) 由於該圖僅就啓德區以鐵路為本的環保運輸系統展示了概念上的建議，當局將會在現正進行的啓德發展工程研究中作進一步可行性研究，以評估該系統可採用的模式、在技術及財政上是否可行，以及對環境的影響。

第二組(申述編號 43 和 44 及意見編號 C7)

[趙慰芬女士此時返回會議席上。]

147. 一名委員對於「商業」用地的地積比率較先前的分區計劃大綱核准圖所載的為低表示關注。伍謝淑瑩女士表示，在現行的分區計劃大綱圖中加入地積比率及高度方面的管制，是為反映最新的規劃情況，包括公眾的訴求，尤其是有關啓德整體設計中就建築物高度及空氣流通方面的規劃，以及附近地區的相關建築物高度限制。在決定啓德的土地用途及發展密度時，當局須在多項考慮因素上取得平衡，包括土地運用、城市設計、環境質素、公共用地／設施、城市活力、技術及財政上是否可行，以及必須確保啓德長遠上的可持續發展潛力。當局亦已適當地顧及申述地點的發展權利。

148. 主席認為必須在分區計劃大綱圖內加入有關限制，以反映公眾日漸改變的訴求，尤其是有關建築物密度和高度方面的

訴求。申述人就放寬地積比率所提出的建議，並不符合啓德的整體規劃大綱及城市設計考慮因素。至於申述人提出以混合計算公式來計算住宅與非住宅用途的建議，將會影響住宅與商業發展之間的平衡，而擬議的建築物高度亦與當局就毗鄰土地所規劃的高度輪廓不符。擬議的環保運輸系統在現階段僅屬概念，當局須作進一步研究，以評估該系統可採用的模式、在技術及財政上是否可行，以及對環境的影響。委員表示同意。

149. 至於對海上通道權的疑慮，主席建議在「商業」地帶「註釋」第二欄內加入「碼頭」用途。此舉既可維護申述地點在土地契約中所享有的海上通道權，亦可確保城規會可繼續管制海旁設施的發展，因為有關設施可能會違反《保護海港條例》。委員表示同意。

申述編號 43 及 44

150. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分而作出修訂，即如文件第 7816 號的附件 III 所示，在「商業」地帶「註釋」第二欄內加入「碼頭」用途。

151. 城規會決定不建議順應申述的餘下部分而對該圖作出任何修訂，理由如下：

- (a) 啓德分區計劃大綱圖就舊機場用地提供了最新的法定規劃大綱，以締造高質素的生活環境。為改善市景，分區計劃大綱圖採用了《香港規劃標準與準則》就新發展區所建議的發展密度。擬議的較高住用地積比率，並不符合整體規劃大綱和城市設計方面的考慮因素；

- (b) 爲了保留望向九龍山脊線的景觀，以達到城市設計指引的要求，當局有必要採用就申述地點所定的建築物高度限制。有關限制既符合啓德的城市設計大綱，亦符合沿九龍灣及觀塘海濱的建築物高度限制。申述人建議的建築物高度限制，並不符合分區計劃大綱圖中的城市設計大綱；以及
- (c) 由於該圖僅就啓德區以鐵路爲本的環保運輸系統展示了概念上的建議，當局將會在現正進行的啓德發展工程研究中作進一步可行性研究，以評估該系統可採用的模式、在技術及財政上是否可行，以及對環境的影響。車站位置、路線、車廠位置及與未來發展的連接等細節，將會在詳細設計階段再作探討。當局將會在進一步研究中，考慮申述人編號 43 就這個問題提出的建議。

第三組 (申述編號 46 和 47 及意見編號 C7-C9)

[黃澤恩博士此時返回會議席上。]

152. 主席表示，申述編號 47 提及的電力支站、電力網絡路線及電纜隧道的詳細設計，均屬於技術上的事宜，通常在有關計劃的詳細設計階段才會予以處理。申述人提出的問題須在詳細設計階段由申述人與有關政府部門共同解決。此外，基於有關用地的特徵和分區計劃大綱圖所載的限制，申述人應就個別電力支站採用創新的設計，而非墨守現時的標準。申述人在提交的文件中，並未有提供充足和使人信服的理據以支持其申述。主席補充說，對該等電力支站用地設定建築物高度限制，是爲了反映啓德發展區的城市設計大綱，而且從城市設計的角度而言，亦須對該等用地作出適當的建築物高度管制。

申述編號 46

153. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出任何修訂，理由如下：

- (a) 馬頭角煤氣廠(北廠)在馬頭角分區計劃大綱圖內被劃為「住宅(甲類)」地帶，規劃意向是淘汰現有工業用途及重新發展該地盤為高密度住宅。這亦成為該區法定規劃大綱的基礎。由於馬頭角煤氣廠是有潛在危險的設施，在馬頭角煤氣廠重建前，附近的發展必須進行風險評估，以確定有關風險程度是否可以接受；
- (b) 在舊機場重建研究中所作的風險評估，是假設馬頭角煤氣廠和相關設施與啓德發展共存而進行的。此外，中九龍幹線及沙中線發展項目亦會進行風險評估，以確保這些基建項目在興建和運作時所涉及的風險屬可接受水平；
- (c) 為方便興建中九龍幹線及郵輪碼頭，九龍灣海底輸氣管道必須改道。相關決策局／政府部門會在輸氣管道改道計劃上與香港中華煤氣有限公司緊密合作；以及
- (d) 根據長遠的規劃意向，擬在翔龍灣用地闢設的海濱長廊，是東九龍區海濱長廊的其中一部分。由於該塊土地現時為馬頭角煤氣廠(北廠)的支援設施所使用，因此落實海濱長廊一事須與煤氣廠的重建計劃配合。

申述編號 47

154. 經進一步商議後，城規會決定不建議順應申述而對該圖作出任何修訂，理由如下：

- (a) 有關的電力支站用地位於北停機坪的入口位置。任何超出分區計劃大綱圖所載高度限制的發展，均須小心予以研究。分區計劃大綱圖已載有規定，有關人士可提出規劃申請，要求略為放寬建築物高度限制，城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮；
- (b) 分區計劃大綱圖已訂明，現有的旭日街及啓德電力支站均無須作出任何更正，以符合分區計劃大綱圖的規定。就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的；
- (c) 分區計劃大綱圖只顯示了概括的土地用途地帶區劃，更為詳細的初步發展大綱圖及推薦採用的發展大綱圖會顯示具體的政府、機構或社區設施。這些圖則均是供公眾使用和查閱的；
- (d) 電力支站、電力網絡路線及電纜隧道的詳細設計，均屬於技術上的事宜，將會在有關計劃的詳細設計階段予以處理；
- (e) 由於擬在土瓜灣興建的電力支站及污水泵房位於啓德分區計劃大綱圖中同一「政府、機構或社區」地帶內，有關該等設施的位置的技術事宜，可在擬議的電力支站布局確定後，再在詳細設計階段解決；以及

(f) 根據啓德分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，由政府統籌或落實的公用設施管道及道路工程，是經常准許的。

155. 經商議三組的所有申述和意見後，一名委員認為申述人和提意見人所提出的意見，大部分是與改善啓德規劃區各項技術問題有關，並不涉及啓德規劃區的規劃目標和原則等基本事宜。這正是城規會在過去兩年來聽取社會上不同意見的成果。主席贊同該名委員的意見，並且認為從收到的眾多申述和意見中並無任何有關基本問題的反對可見，城規會已在履行其法定規劃職能的過程中，成功促使公眾一起參與。啓德規劃過程將會在香港規劃歷史中，成為與公眾共同規劃的一個好例子。

議程項目 5

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

就《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/19》的申述及意見作出考慮

(城規會文件第 7818 號和 7819 號)

[會議以廣東話進行。]

156. 秘書說，葉天養先生和陳旭明先生就此議項申報利益，因為他們目前與恒基兆業地產有限公司(申述人編號 1 香港中華煤氣有限公司的母公司)有業務往來。委員知悉葉先生和陳先生仍未到席。

第 1 組 —— 申述編號 1

簡介和提問部分

157. 秘書說，申述人已表示不會出席聆訊或由其他人士代表出席。由於申述人已獲合理通知，委員同意在其缺席的情況下進行聆訊。

158. 規劃署九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／九龍劉長正先生此時應邀出席會議。

159. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請余賜堅先生向委員簡介申述的背景。

160. 余賜堅先生說，申述人在其二零零七年五月三日表示不會出席聆訊的信件中提供了進一步資料以支持其申述，該信件已在會上呈交。余先生隨即借助 Powerpoint 簡報軟件簡介有關個案，並按文件詳載的內容講解下列要點：

- (a) 載於文件第 1 段的背景資料；
- (b) 申述事項 —— 申述人支持把申述地點劃為「政府、機構或社區」地帶，並建議在其中一塊用地設置煤氣檢管站；
- (c) 申述所持理據 —— 為配合郵輪碼頭和中九龍幹線的建造，有需要更改馬頭角至北角現有的主要海底管道的路線。為方便進行更改管道路線工程，須物色一塊用地以作煤氣檢管站；
- (d) 有關政府部門對申述的回應詳載於文件第 4.6 至 4.10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 —— 規劃署備悉申述人支持把申述地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，但不贊同申述人所提出在該兩塊用地中選擇一處設置煤氣檢管站的建議，理由詳載於文件第 6.2 段，即擬議煤氣檢管站與擬設於有關用地的學校用途並不協調；該兩塊用地地方有限，不能同時容納一所中學和一個煤氣檢管站；設置擬議煤氣檢管站對附近發展所構成的安全問題和噪音影響未經評估；有關政府部門仍在考慮更改管道路線事宜和煤氣檢管站的地點；以及申述人並沒有提供資料，證明並無其他地點可供設置擬議煤氣檢管站。

[簡松年先生此時暫時離席。]

161. 一名委員擔心，如在學校旁邊設置擬議煤氣檢管站，會構成安全問題。余賜堅先生回應說，教育統籌局局長亦曾指出不宜在學校旁邊設置擬議煤氣檢管站。機電工程署署長也認為，申述人須對擬議煤氣檢管站進行定量風險評估，以確定風險水平是否可以接受。由於申述人未有提供安全方面的資料，規劃署不支持申述所提出，在兩個申述地點選擇其中一處設置擬議煤氣檢管站的建議。有關政府部門現正物色一個合適地點，設置擬議煤氣檢管站。

[簡松年先生和鄭恩基先生此時返回席上。]

第 2 組 —— 申述編號 2 和意見編號 1 至 7

162. 委員沒有就申述編號 1 提出其他問題，主席此時邀請申述編號 2 的下列代表出席會議：

陳劍安先生
李家琪女士
游裕仁先生
劉漢文先生

163. 秘書說，提意見人已獲合理通知，部分提意見人表示不會出席會議，其餘的沒有回覆。委員同意在提意見人缺席的情況下進行聆訊。

164. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。她隨即邀請余賜堅先生向委員簡介有關申述和意見的背景。

165. 余賜堅先生說，會上呈交了一張文件附錄 Va 的替代頁，該替代頁修訂了規劃署為順應部分申述而作出的建議。余先生隨即借助 Powerpoint 簡報軟件簡介有關個案，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 載於文件第 1 段的背景資料；

(b) 申述事項 —— 申述人敦豪國際速遞(香港)有限公司不同意「其他指定用途」註明「碼頭」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註

釋」，並建議分別在「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「註釋」第二欄和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」第一欄加入「貨運代理服務中心」用途，以及從「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」第二欄刪除「貨物裝卸和貨運設施」；

- (c) 申述所持理據和申述人的建議詳載於文件第 2.4 和 2.5 段；
- (d) 就申述意見所接獲的七份意見書均支持申述人所提出，在「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「註釋」第二欄加入「貨運代理服務中心」用途的建議，理由詳載於文件第 2.4(c) 段；
- (e) 有關政府部門對申述和意見的回應詳載於文件第 4.7 和 4.8 段；以及
- (f) 規劃署的意見 —— 規劃署建議順應部分申述而對該圖作出修訂，把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「碼頭(1)」地帶，並加入「貨物裝卸和貨運設施」作為第二欄用途，理由詳載於文件第 6.1 段。擬對該圖所作的修訂載於文件附錄 V，而擬對「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「註釋」所作的修訂則載於在會上呈交的附錄 Va 替代頁。規劃署不建議順應該申述的其餘部分對該圖作出修訂，因為基於交通理由，須將「貨物裝卸和貨運設施」用途保留在「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」第二欄，以維持規劃方面的管制。

166. 主席繼而請申述人的代表闡述有關申述。

167. 陳劍安先生說，鑑於城規會已在二零零七年三月二十三日批給規劃許可，批准在維港中心第 2 座地下 1 號工場設立擬議貨物處理及運送設施(分銷中心)(申請編號 A/K9/216)，申述人決定撤回該申述有關「其他指定用途」註明「商貿」地帶的部分。

168. 至於申述內有關「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的部分，陳劍安先生說，申述人接納規劃署建議對該圖和「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「註釋」所作的修訂。倘城規會同意擬議的修訂，申述人亦會撤回有關部分的申述。

169. 陳劍安先生借助 Powerpoint 簡報軟件，繼續講述申述中有關「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的部分，並提出下列要點：

- (a) 有關碼頭只可從維港中心第 2 座地下 1 號工場到達。碼頭極為偏僻，不能供公眾使用。「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「註釋」現有第二欄用途對公眾碼頭而言或許可行，但對該碼頭則不然；
- (b) 在「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「註釋」第二欄加入「貨物裝卸和貨運送設施」用途，有助申述人落實在維港中心第 2 座設立本地分銷中心的計劃，並可促進香港經濟發展；以及
- (c) 申述人提出的建議可確保碼頭得以妥善運用和維修保養。該建議大致上符合「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的規劃意向，亦不會對環境造成不良影響。

170. 委員並無就申述提出問題。

171. 鑑於申述人代表已作出陳述，委員也沒有其他問題，主席告知申述人代表有關申述和意見的聆訓程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議有關申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。主席多謝規劃署代表和申述人代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

申述編號 1

172. 委員認為，申述人並未提供足夠資料，說明如何處理把擬議煤氣檢管站設於學校用途附近所引起的安全和環境問題。

此外，委員也知悉當局仍在研究設置擬議煤氣檢管站的位置，而有關事宜會由相關政府部門跟進。

173. 經商議後，城規會決定不建議對該圖作出修訂來順應這項申述。

申述編號 2

174. 主席指出，申述人已表示願意接納規劃署為順應部分申述而建議作出的修訂，並撤回申述中有關「其他指定用途」註明「商貿」地帶的部分。

175. 經商議後，城規會決定為順應部分申述而建議對該圖作出修訂，把有關用地由「其他指定用途」註明「碼頭」地帶改劃為「其他指定用途」註明「碼頭(1)」地帶，並加入「貨物裝卸和貨運設施」作為第二欄用途。有關詳情載於文件附錄 V 和在會上呈交的附錄 Va 替代頁。城規會亦同意擬對該圖說明書所作的修訂，有關詳情載於文件附錄 VI。

176. 由於申述人已撤回申述中有關「其他指定用途」註明「商貿」地帶的部分，委員同意不需順應該部分的申述而對該圖作出修訂。

[梁廣灝先生此時離席，而葉天養先生和陳旭明先生則在此時到席。]

議程項目 6

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

第 16 條申請編號 A/H3/375

擬在香港上環卑利街／嘉咸街市區重建局發展計劃的三個地盤進行綜合住宅及商業發展附設政府、機構或社區設施及公眾休憩用地

(城規會文件第 7784 號)

[會議以廣東話進行。]

177. 秘書說，由於這宗申請是由市區重建局(下稱「市建局」)提交，下列委員就此議項申報利益：

- 伍謝淑瑩女士)
以規劃署署長身分
- 劉勵超先生) 現為市建局非執行董事
以地政總署署長身分
- 陳家樂先生)
- 夏鎡琪女士 - 現為市建局規劃、拓展及
以民政事務總署 文物保護委員會增選委員
助理署長(2)身分
- 林雲峰教授)
目前與市建局有業務往來
- 黃澤恩博士)

178. 委員知悉陳家樂先生、劉勵超先生和夏鎡琪女士已經離席。

[伍謝淑瑩女士、林雲峰教授和黃澤恩博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

179. 規劃署港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島任雅薇女士此時應邀出席會議。

180. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請謝建菁女士向委員簡介申請的背景。

181. 謝建菁女士借助 Powerpoint 簡報軟件簡介這項申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請地點和《卑利街／嘉咸街發展計劃核准圖編號 S/H3/LDC4/2》的規劃歷史，有關內容載於文件第3段；

- (b) 載於文件第 1 段的擬議發展詳情和夾附於文件的繪圖。申請人亦提交了擬議發展的模型，有關模型已在會上展示；
- (c) 政府部門的意見—— 有關政府部門不反對這宗申請。關於文件第 9.1.15(b)段所述有關空氣質素影響的意見，環境保護署署長在二零零七年五月三日確認，申請人提交的進一步申述已就其關注的問題提出解決方法；
- (d) 在法定公布期內接獲 182 份公眾意見書，其中 75 份支持這宗申請，97 份反對這宗申請，10 份則對擬議發展提出意見和建議。這些意見撮錄於文件第 10.4 段。反對者所提出的問題主要是市建局並無就這宗申請充分徵詢公眾的意見，以及擬議發展可能對該區的歷史、傳統特色和地區色彩、現有商舖、環境、交通和視覺造成影響。主要的支持意見則認為，擬議發展可改善該區的環境及行人流通情況，並可增加社區設施，而現有商舖只會受到輕微影響。部分提意見人建議把更多地區納入該發展計劃；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11.1 段。擬議發展符合有關「綜合發展區」地帶的規劃意向，即透過綜合重建和提供公眾休憩用地以改善環境，也大致符合核准規劃大綱所列的要求。關於公眾因這宗申請諮詢不足而表示關注，應注意的是，市建局已按法定程序諮詢公眾，並舉行了一連串諮詢活動。至於擬議發展可能造成不良影響的問題，申請人已建議多項措施保留該區的歷史、傳統特色和地區色彩，而有關政府部門對這宗申請也沒有負面意見。有關擬議發展可能對現有商舖造成不良影響的問題，市建局應根據現行政策和既定程序解決。規劃署不支持有關擴展該計劃範圍的建議，因為城規會已在一九九九年詳細考慮有關發展計劃圖則界線，有關界線亦於同年獲行政長官會同行政會議批准。其餘問題主要涉及執行或技術事宜，可通過附加文件第 11.3 段所建議

的規劃許可附帶條件解決。由於環境保護署署長所關注的空氣質素影響問題已獲得解決，因此可刪除文件第 11.3(i) 段建議有關提交修訂空氣質素影響評估的附帶條件。

182. 秘書通知委員，中西區重建區居民關注組和兩名中西區區議員會在下午進行請願，要求當局盡快落實發展計劃。該請願信已在會上呈交，供委員參閱。

183. 委員提出下述問題：

- (a) 擬議發展計劃能否令行人更容易前往結志街 34 號和 38 號建築物背後的百子里；該處與孫中山先生有密切關係，具重大歷史價值；以及
- (b) 申請人會採取何種措施，確保區內現有小販攤檔可繼續營業，從而保留該區的地區特色。

184. 謝建菁女士在回應委員的問題時提出下列各點：

- (a) 在該計劃內地點 A 擬設的多用途活動場館和地面公眾休憩用地不但可成為公眾焦點，更可由南至北連結士他花利街和結志街，方便行人前往鄰近百子里的結志街路段。市建局可在落實計劃時，考慮加入委員的建議；以及
- (b) 至於現有的小販攤檔，市建局一直以來與食物環境衛生署緊密合作，並諮詢中西區區議會，務求找出可行途徑，協助受影響的小販。市建局會考慮在該計劃完成後，讓小販在該處繼續擺賣。

185. 主席說，有關政府部門應採取靈活措施，確保受影響的小販得到適當援助，並保留該區的地區特色。

186. 委員沒有其他問題，主席多謝謝建菁女士和任雅薇女士出席會議。謝女士和任女士均於此時離席。

商議部分

187. 主席說，爲了改善環境，有需要盡早落實申請地點的綜合重建計劃。她說，申請人已就擬議計劃充分諮詢公眾，並解決政府部門和公眾關注的所有主要問題。其他仍未解決的問題主要涉及技術或執行事宜，前者可通過附加適當的規劃許可附帶條件解決，後者應由申請人與有關政府部門共同解決。

188. 一名委員關注到擬議公眾休憩用地可能會被高樓大廈包圍，以致造成狹谷效應。該委員說，申請人應致力改善空氣流通情況，以免該區的空氣質素受到不良影響。主席說，申請人根據規劃許可附帶條件提交修訂的空氣流通評估和公眾休憩用地設計時，須一併解決這些問題。另一名委員說，當局應提醒申請人，確保擬在地庫設置的停車場和上落客貨區通風情況良好。

189. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一一年五月四日止。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，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 根據下述(b)至(h)項所訂規劃許可附帶條件，提交和落實經修訂的總綱發展藍圖（視何者適用而定），而有關情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 爲擬議發展設計和提供停車場設施、上落客貨處、車輛通道和行人天橋／接駁天橋，而有關情況須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 如可行的話，提供闊度最少爲 2.75 米的行人徑，而有關情況須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 按申請人建議，落實路口改善措施，而有關情況須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；

- (e) 提交修訂的空氣流通評估和落實評估所建議的紓緩措施，而有關情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 按申請人建議，提供多用途活動場館，而有關情況須符合民政事務總署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 設計和提供公眾休憩用地，而有關情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 提交和落實園境設計總圖，而有關情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 提交排水及排污影響評估和落實評估所建議的排水改善工程，而有關情況須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (j) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。

190. 城規會亦同意告知申請人：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3) 條，核准總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城市規劃委員會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人應盡量把有關的規劃許可附帶條件收納在經修訂的總綱發展藍圖，以便在切實可行範圍內，盡早把藍圖存放於土地註冊處；
- (b) 留意港島西區及南區地政專員就有關土地和封路事宜提出的意見；
- (c) 留意運輸署助理署長／市區的意見，即申請人須在提交建築圖則階段，就擬在提供威靈頓街車輛進出通道事宜，提交威靈頓街的交通管理措施／建議詳情。申請人亦須支付落實擬議路口改善措施的費用；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人須按照規定，提供擬議發展所需的水務專用範圍和進行水管改道工程；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境有關提供公眾休憩用地、在地面空中花園及天台植樹，以及進行卑利街、嘉咸街和吉士笠街重建工程的安排的意見；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西有關擬議發展在建築方面的意見；
- (g) 留意港島西區及南區地政專員、民政事務總署署長和中西區民政事務處就多用途活動場館的經費、管理和保養責任所提供的意見。申請人亦須與有關政府部門（包括港島西區及南區地政專員和民政事務總署）緊密聯絡；以及
- (h) 確保擬在地庫設置的停車場和上落客貨區通風情況良好。

[陳炳煥先生此時離席，而伍謝淑瑩女士、林雲峰教授和黃澤恩博士則返回席上。]

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/K14/521

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘成業街 11-13 號地下工場單位 1 號和 2 號 (部分) 經營商店及服務行業 (城規會文件第 7820 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

191. 以下政府部門及申請人的代表此時應邀出席會議：

- | | |
|-------|-----------------------|
| 余賜堅先生 | - 規劃署九龍規劃專員 |
| 楊鍾孝先生 | - 消防處高級消防區長(新
建設課) |
| 樂健壯先生 | - 消防處高級消防隊長(新
建設課) |
| 林建寧先生 |) |
| 林好珈女士 |) 申請人代表 |
| 李富傳先生 |) |
| 李偉雄先生 |) |

192. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊程序。她接着請余賜堅先生向委員簡述該申請的背景。

193. 余賜堅先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零零七年一月五日拒絕該宗申請。小組委員會是以消防安全的理由，不支持有關申請；
- (b) 申請人為支持該覆核申請而提交的進一步申述書撮錄於文件第3段；
- (c) 政府部門的意見——消防處不支持該申請，理由是申請處所的整體面積達1 256平方米，超出城市規劃委員會規劃指引編號22C(「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」)所訂460平方米的商業樓面面積上限，而申請人亦沒有就該建築物擬議非工業部分提供獨立走火通道；以及

- (d) 規劃署的意見—— 規劃署基於文件第 7.1 段詳述的理由，不支持該申請。規劃署從消防安全角度，認為擬議用途不可接受。

194. 主席接着請申請人的代表闡釋該宗申請。

195. 林建寧先生借助 PowerPoint 簡報軟件提出以下各點：

- (a) 申請處所位於觀塘工業區，該處有很多工業單位已改作商業用途；
- (b) 申請人建議把申請處所分為多種不同用途，其中 416 平方米用作經營商店及服務行業、173 平方米為銀行／快餐店櫃位／零售商店／電器鋪（城規會規劃指引編號 22C 所訂的商業樓面面積上限對此並不適用）、566 平方米為通道／通道地方，另有 101 平方米用作廁所；
- (c) 申請人早前提交申請，要求在申請處所經營商店及服務行業（申請編號 A/K14/513），但在二零零六年十月二十日被小組委員會拒絕。消防處因該申請的擬議用途超出所訂 460 平方米的商業樓面面積上限而提出反對。不過，該部門並無指出通道／通道地方亦須當作商業樓面面積計算，以及擬建的走火通道不可接受。消防處現時就這宗申請提出的反對理由似乎過於隨意，並與先前所提意見不一致；
- (d) 城規會在二零零五年十月二十八日批准一宗同類申請，所涉地點位於觀塘道 396 號毅力工業中心地下的處所（申請編號 A/K14/479）。有關面積同樣超出所訂 460 平方米的商業樓面面積上限，而通道／通道地方並無當作商業樓面面積計算。與該宗申請相比，目前的覆核申請所提出的建議從消防安全角度而言，具備數項優點，即申請處所屬單一擁有物業，這樣較能有效作出控制及管理；商店及服務行業和建築物內其餘工場有不同的走火通道；以及通道／通道地方與工業製品上落貨區分隔開。因此，該覆核申請應獲從優考慮；

- (e) 為確保申請處所不得用作違例用途，申請人擬向土地註冊處提交保證書進行註冊，證明不會用作違例用途。另外，城規會亦可附加規劃許可附帶條件，規定申請人須在一、兩年內開展擬議用途，確保處所真正用作核准用途；以及
- (f) 基於上述理由，申請人認為該申請符合城規會規劃指引編號 22C 的規定，應獲批給許可。

196. 申請人代表李富傳先生續稱，申請處所已空置多時，原因是申請人不願在未有向政府部門取得所需批准的情況下，展開任何用途。自二零零六年以來，申請人曾三次提出規劃申請，但因消防處反對而全部遭到拒絕。消防處每次提出的反對理由各有不同。他希望消防處就擬議用途的消防安全規定，詳細作出解釋。

197. 委員提出以下問題：

- (a) 根據城規會規劃指引編號 22C，通道／通道地方是否應當作商業樓面總面積計算；
- (b) 如無須把擬議通道／通道地方計算在內，該處所的商業樓面面積為何；
- (c) 根據公契，擬議通道／通道地方是否屬公用地方；以及
- (d) 可否附加規劃許可附帶條件，禁止把擬議通道／通道地方改作其他用途。

198. 余賜堅先生在回應委員的提問時，提出以下各點：

- (a) 根據城規會規劃指引編號 22C 第 4.6 段的註腳，公用通道地方可無須當作商業樓面面積計算。然而，由於申請處所的入伙許可證述明擬議通道／通道地方是供工場使用，消防處表示有關通道／通道地方不得不計算在內；

- (b) 在扣除通道／通道地方後，擬議商店及服務行業用途所佔範圍為 416 平方米；以及
- (c) 規劃許可是基於申請人所提交的申請內容而批給的，標示作擬議通道／通道地方必須保留作所述用途。不過，在執行方面其實有一定困難。

199. 楊鍾孝先生補充說，如擬議通道／通道地方不計入作為商店及服務行業用途的一部分，則不能保證申請人會提供獨立走火通道，這從消防安全角度而言是不可以接受的。由於先前的申請並無涉及欠缺獨立走火通道的情況，因此當時向申請人轉達消防處的意見，並無附加規定，指明通道地方須計入作為商業樓面面積。

200. 因應委員提出的問題以及余賜堅先生及和楊鍾孝先生的回覆，林建寧先生作出回應，並提出以下各點：

- (a) 儘管入伙許可證述明擬議通道／通道地方只可供工場使用，但申請人建議把通道／通道地方改為走廊。如獲城規會批准，申請人會向建築事務監督申請，以便把申請處所分隔開及增設一條走廊。由於工場的結構要求與商店及服務行業用途不同，申請人就商業及服務行業用途取得規劃許可，才向建築事務監督提出申請進行建築工程，會較符合成本效益；
- (b) 另一個做法是，申請人先向建築事務監督提出申請，把該處所分隔開，用作第一欄的一些用途（例如「辦公室」及「陳列室」），以符合消防處的規定，然後才申請規劃許可。根據這個做法，申請人在取得規劃許可後，仍須再次就商店及服務行業用途向建築事務監督提出申請，因此這做法亦非合理；
- (c) 申請人承諾向土地註冊處提交保證書，並接納城規會附加適當的規劃條件，這應足以解決擬議通道／通道地方可能被改作其他用途的問題；以及

- (d) 消防處就消防安全規定所提出的意見有欠清晰，這對申請人來說，並不公平。當局多次拒絕申請人的申請，令他陷入困難。

201. 主席表示，考慮覆核申請是城規會的職責，而解決有關政府部門所關注的問題的責任則在於申請人。

202. 申請人代表並無其他意見，而委員亦沒有進一步提問，主席告知他們覆核聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議有關申請，稍後會通知申請人城規會所作的決定。主席多謝申請人及政府部門的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

203. 一名委員表示，該宗申請的擬議通道／通道地方不可不當作商業樓面面積計算，原因是這些地方並非城規會規劃指引編號 22C 所規定的「公共」通道地方。須緊記的是，根據入伙許可證，這些地方只供工場使用，並由申請人單獨擁有。如須接納為公共通道地方，必須與個別單位之間預留足夠防火分隔空間。就此而言，申請人的建議不符合要求。另一名委員表示，如建築圖則指明擬議通道／通道地方為公用通道地方，而公契亦把該部分處所包括在內，則擬議通道／通道地方可真正視為公用通道地方。

204. 經商議後，城規會決定駁回覆核申請。城規會從消防安全角度而言，不支持該申請。

[黃澤恩博士及陳旭明先生此時離席。]

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/YL-KTN/262

在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗第 107 約地段第 433 號 C 分段、第 1736 號 C 分段及第 1738 號設臨時貨櫃車停車場及露天存放汽車零件連附屬貨倉

(為期三年)

(城規會文件第 7823 號)

[會議以廣東話進行。]

205. 秘書報告，劉志宏博士近期與申請人的代理人才鴻顧問有限公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。劉博士已離席。

簡介和提問部分

206. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和以下申請人代表此時應邀出席會議：

梁業鴻先生

梁兆邦先生

李霧儀女士

馮石華先生

鄭源先生

鄭維廣先生

207. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊程序。她接着請蘇應亮先生向委員簡述該申請的背景。

208. 蘇應亮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在二零零六年十一月十七日拒絕有關申請的理由載於文件第 1.2 段；

(b) 申請人為支持該覆核申請而提交的進一步申述書撮錄於文件第 3 段；

- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)維持原先的看法，反對該申請，原因是申請地點附近有易受影響用途(包括民居)，加上申請人所提交的進一步申述書未能證明他已按照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》(下稱「作業指引」)辦理。渠務署總工程師／新界北認為申請人的排水建議仍未能符合要求。他原則上不反對該申請，但表示須附加有關提交排水建議及落實妥善排水設施的規定。考慮到申請人提交的經修訂平面圖顯示申請地點有足夠空間供貨櫃車轉動，運輸署助理署長／新界不再提出反對。總城市規劃師／城市設計及園境原則上不反對該申請，但擬議車位與植樹場地重疊，令樹木不能成功種植，這情況並不理想；
- (d) 接獲逢吉鄉村代表的一份公眾意見書。該村代表維持原先的看法，反對該申請，理由是落實擬議用途會影響該村的居住環境及嚴重破壞鄉郊環境；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 6.2 段詳載的理由，不支持該申請。擬議用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D(「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的申請」)的規定，即政府部門基於環境及排水理由，提出負面意見，而區內人士亦反對有關申請。城規會在二零零七年三月二日進行覆核後批准的一宗有關露天存放建築材料的申請(申請編號 A/YL-KTN/258)的考慮因素並不適用於目前這宗申請。兩宗申請的擬議用途性質並不相同，而有關政府部門並無反對早前的申請。目前這宗申請與南面毗連用地設置臨時物流拆轉用途連附帶貨櫃車停泊處的申請(申請編號 A/YL-KTN/261)則較為相似。就該申請，渠務署署長、運輸署助理署長／新界及區內人士均提出反對。二零零七年三月二日，該宗申請在城規會覆核後予以駁回。

209. 主席隨即請申請人代表闡釋有關申請。

210. 梁業鴻先生借助 PowerPoint 簡報軟件提出以下各點：

- (a) 由於地方有限，申請地點只可提供七個貨櫃車拖頭／拖架車位，而該處只會由申請人單獨使用，不會開放予其他營運人。獲城規會批准的編號 A/YT-KTN/258 的露天貯物申請所涉地點的面積遠遠超過目前這宗申請，並存放大型物料及有較多重型車輛出入。相比之下，目前這宗申請所提出的建議對該區會造成較少影響；
- (b) 現時申請地點南面有一些民居，由寮屋組成，主要位於「工業(丁類)」地帶，而「工業(丁類)」地帶的目的是容納不能設於普通分層工廠大廈的工業用途。現時存放了貨櫃的露天貯物場及一幢兩層高的空置屋宇，把民居與申請地點隔開。鄰近有一間食品製造廠、一些露天貯物場及停車場。這宗申請的擬議用途不會對這些民居造成嚴重滋擾。事實上，有關居民並無對該申請提出反對；
- (c) 運輸署助理署長／新界並無維持對該申請的反對。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，可透過修訂美化環境建議輕易解決。渠務署總工程師／新界就排水建議所提出的意見，只涉及技術事宜，而並非負面的意見；
- (d) 環保署署長大致上根據作業指引第 1.2 段內容而提出反對。有關指引主要反映申訴專員的意見，指出「維護公眾利益，保持合理的清潔美觀而舒適的居住環境，至為重要，不能因經濟因素而隨便損害或凌駕」。城規會固然須尊重申訴專員的意見，但在作出有關規劃申請的決定時，仍須以規劃考慮因素為依歸；
- (e) 至於逢吉鄉村代表所提出的反對，須注意的是，逢吉鄉與申請地點距離甚遠，加上該村有另一條通道通達，不會因擬議用途而受到影響；
- (f) 由於政府部門及區內人士所反對事項已如上解決，規劃署並無理由認為擬議用途不符合城規會規劃指引編號 13D 的規定；以及

- (g) 由於北環線／廣深港高速鐵路最快可在二零零九年動工，申請人接納文件第 6.5 段所載規劃署的建議，即批出較短的規劃許可期，至二零零八年十二月三十一日止，而並非所申請的三年許可期。

211. 申請人代表馮石華先生提出以下各點：

- (a) 申請人經新潭路沿車道前往申請地點，與逢吉鄉的通道分開。逢吉鄉村代表基於環境理由反對該申請，並不合理；以及
- (b) 擬議用途每日產生的交通流量極少，在晚間亦不會進行活動。申請地點遠離民居，四周是一些工業用途及露天貯物用途，對該區只會造成輕微影響。

212. 鑑於該「工業(丁類)」地帶涵蓋民居一帶地方，一名委員詢問該地帶的背景及目前的土地應用情況。蘇應亮先生藉一些圖則指出，《錦田分區計劃大綱圖》是在一九九四年起劃定該「工業(丁類)」地帶的。在先前的《錦田發展審批地區圖》上，有關地方部分位於「露天貯物」地帶，部分則顯示為「未指定用途」。一九九九年，部分「工業(丁類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶，以預留土地為當時擬議的西鐵(第 II 期)路線作出安排，該「工業(丁類)」地帶餘下鄰近申請地點的地方目前主要仍是用作住宅用途。

213. 由於申請人代表並無提出其他意見，而委員亦沒有進一步提問，主席告知他們覆核聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議有關申請，稍後會通知申請人城規會所作的決定。主席多謝蘇應亮先生及申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

214. 秘書在回應主席的詢問時表示，城規會批准編號 A/YL-KTN/258 的申請，原因是申請人應允落實多項紓緩環境影響措施，包括限定作業時間、剔除工業活動，以及不在申請地點使用重型貨車，而有關政府部門及村民亦撤回反對。

215. 委員注意到，申請人已解釋該處只用作停放其貨櫃車拖頭／拖架，不會開放予其他營運人。另外，申請地點與逢吉鄉使用不同通道。在此情況下，擬議用途相信不會對該區造成重大影響。至於政府部門所關注的其他問題，可透過附加適當的規劃許可附帶條件解決。

216. 經商議後，城規會決定按照申請人提交的覆核申請內容，批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，有效期至二零零八年十二月三十一日止，並須附加以下條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點只可用作停放申請人的貨櫃車拖頭／拖架，不得開放予其他營運人；
- (b) 在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上七時不得在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期的任何時間內，不得在申請地點進行清洗、拆卸、工業及工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，九廣鐵路公司有權隨時進入申請地點進行土地勘測工程；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年十一月四日或之前)提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，排水建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年二月四日或之前)落實，而有關情況須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年十一月四日或之前)提交美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年二月四日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零七年十一月四日或之前)，在地盤辦公室提供一個九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關情況須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

217. 城規會同意提醒申請人該規劃許可只批給核准用途／發展項目。當局不會容忍申請地點內進行規劃許可並未涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即中止規劃許可並未涵蓋的用途／發展項目。

218. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 當局批給較短的規劃許可期，即至二零零八年十二月三十一日止，是為免影響擬議的北環線／廣深港高速鐵路施工計劃；
- (b) 與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的土地問題；

- (c) 留意文件附件 A 第 10.1.1 段所載元朗地政專員的意見，即特別提醒申請人申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點的違例構築物納入規管範圍。如未有收到短期豁免書及短期租約申請、有關申請不獲批准或申請地點的違例情況仍然持續，元朗地政處會考慮對註冊擁有人／佔用人採取適當的強制執行批約條款行動／土地管制行動；
- (d) 留意文件第 4.1.1 段所載運輸署助理署長／新界的意見，即未必保證賦予申請人由新潭路通往申請地點的地役權；
- (e) 留意文件第 4.1.2 段所載路政署總工程師／新界西的意見，即現時連接申請地點與新潭路的車道的維修保養，並非由新界西辦事處負責；
- (f) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》中建議的紓緩環境影響措施，以便盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意文件第 4.1.5(b) 段所載規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即擬議車位與植樹場地重疊的情況並不理想，因會令樹木不能成功種植及對培植樹木造成影響。應就這點提交陳述書，述明有關保護新種林木的措施，以免因申請地點日常的運作而影響其生長。在狹窄的地方(例如在東面界線及與擬議車位毗連的北面部分界線)，建議種植花眉竹等品種，這些品種至少有兩顆枝葉及 2.75 米高，而所需間距充其量為 500 毫米；
- (h) 留意文件第 4.1.6(a) 段所載渠務署總工程師／新界北的意見，即須顯示擬興建的 450 毫米的排水道下段末端水位。亦須提交有關擬在地盤界線進行的所有工程(包括築建圍牆)的資料，顯示鄰近地區地面徑流暢通無阻。如擬在地段界線或申請人管轄範圍外進行排水工程，應徵詢元朗地政專員或有關土地擁有人意見；

- (i) 留意文件附件 A 第 10.1.10 段所載屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可不應視為屋宇署不會根據《建築物條例》及相關規例對現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。用作辦公室及貯物室的貨櫃可視為臨時建築物，須根據《建築物(規劃)規例》第 VII 部予以規管。根據《建築物條例》，如擬進行任何新工程(包括搭建構築物)，須正式提出申請，以待批准。如申請地點並非與一條至少 4.5 米闊的道路連接，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (j) 留意文件附件 A 第 10.1.12 段所載機電工程署署長的意見，即申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵照根據《供電電纜(保護)規例》制訂的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」行事，並在申請地點搭建構築物前，應與中華電力有限公司聯絡，以便把現有低壓架空電纜移離擬議發展項目附近範圍。

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/332

擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 670 號(部分)、第 768 號(部分)、第 769 號(部分)及第 785 號(部分)和毗連政府土地設置臨時貨倉以存放磁磚及廣告板
(為期五年)

(城規會文件第 7826 號)

[聆訊以廣東話進行。]

219. 秘書報告，劉志弘博士由於近期與申請人代表才鴻顧問有限公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。劉博士已離席。

220. 委員察悉有關申請於二零零六年十一月三日被鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕，理由是申請

書內沒有提供充分資料，以證明擬議發展不會對附近地區的景觀、排水和消防安全造成不良影響。申請人就該等拒絕理由，提交了美化環境建議和排水建議，並承諾會符合消防處的要求。有關部門在考慮申請人提交的文件後，不反對該宗覆核申請。

221. 由於小組委員會拒絕這宗申請的理由所涉的問題已獲解決，委員同意該擬議發展可予暫時容忍，為期三年，但申請人必須遵守文件第 6.4 段所載的附帶條件。

簡介及提問部分

222. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及下列申請人代表此時應邀出席會議：

梁業鴻先生

梁兆邦先生

李霧儀女士

223. 主席歡迎上述人士出席會議，並告知申請人代表城規會已經考慮申請人所提交的進一步申述和有關政府部門的意見，並同意就有關申請批給臨時性質的規劃許可，為期三年，而並非申請人所申請的五年，惟申請人必須遵守文件第 6.4 段所建議的附帶條件。主席詢問申請人代表是否有任何意見。申請人代表確認同意建議的規劃許可有效期及規劃許可附帶條件。

224. 申請人代表沒有意見，委員亦沒有提問，主席告知他們覆核聆訊已經完畢。主席多謝蘇應亮先生及申請人代表參加會議。他們均於此時離席。

商議部分

225. 經商議後，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，這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一零年五月四日止。這項許可附加下列附帶條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，有關地點夜間(即晚上七時至翌日早上七時)不得作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，有關地點在星期日及公眾假期不得作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內不得露天貯物和進行維修、拆卸及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期的任何時間內，申請地點不得操作重型車輛(即超過 24 公噸)；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零七年八月四日或之前提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，申請人必須在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年十一月四日或之前落實美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零七年八月四日或之前提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，申請人必須在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年十一月四日或之前落實排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的三個月內，即在二零零七年八月四日或之前提交緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，申請人必須在批給規劃許可之日起計的六個月內，即在二零零七年十一月四日或之前落實緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置

的建議，並在距離申請地點 500 米內安裝一條消防栓，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；

- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

226. 城規會同意提醒申請人該規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍申請地點內進行該宗申請並未涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展。

227. 城規會亦同意告知申請人：

- (a) 當局給予為期三年較短的有效期及較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察申請地點的情況，以及規劃許可附帶條件的履行情況；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 留意文件第 4.1.1 段所載運輸署助理署長／新界的意見，即須向地政當局查核通往有關地點的道路／通道／路徑的土地類別，亦須澄清同一段道路／通道／路徑在管理及維修保養方面的責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；
- (d) 留意文件第 4.1.3 段所載消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (e) 留意文件附件 A 第 9.1.3 段所載路政署總工程師／新界西的意見，即有關地點與公庵路之間的通道並非由新界西辦事處負責維修保養；
- (f) 留意文件第 9.1.6 段附件 A 所載屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定，並須委任認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》，申請地點上的違例構築物視作可以接納。當局日後可採取管制行動，以拆除所有違例工程；以及
- (g) 遵守由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本辦理。

議程項目 10

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/310
擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段
第 2131 號興建住宅及輕微放寬地積比率限制
(城規會文件第 7827 號)

[會議以廣東話進行。]

228. 秘書說，一份修訂文件第 2.2 段一項手民之誤的取代頁 3，已於會上呈交委員省覽。她說申請人得悉有關地點另一宗申請(申請編號 A/YL-TYST/343)的結果後，要求進一步延期考慮目前這宗覆核申請，把日期押後三個月，以便給予申請人時間擬備進一步資料。延期考慮申請的要求符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 的規定，理由如下：申請人需要更多時間，以解決有關政府部門提出的主要技術問題，會議日期並非無限期押後，以及延期考慮有關申請不會影響其他人士的利益。

229. 經商議後，城規會決定同意該項進一步延期考慮申請的要求，以及有關申請應在收到申請人進一步提交的文件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已給予兩個月時間準備和提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 11

[公開會議]

《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/16》
關於考慮申述及意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 7828 號)

[會議以廣東話進行。]

230. 秘書簡介文件的內容。《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/16》於二零零七年一月五日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局一共收到八份申述。二零零七年三月二十日，當局公布該等申述，為期三星期，以供公眾提出意見，其間接獲關於申述編號 7 的一份意見書。

231. 秘書續說，編號 7 和 8 的申述與圖則所示的修訂項目或《註釋》收納的修訂項目並無任何關係。秘書處曾要求申述人作出澄清，但編號 7 的申述人並無作出回應，而編號 8 的申述人仍未表示申述與哪一項修訂有關。根據條例第 6(3)(b)和 12(3)(b)(i)條，該兩份申述連同一份與編號 7 申述有關的公眾意見書應列為無效，並視作未曾作出。

232. 秘書說，由於只有六份有效申述，而且性質相若，內容主要關於個別地帶的發展限制；因此，城規會可在同一會議上集體進行聆訊，而無須委出申述聆訊小組委員會，此舉會更具效益。有關聆訊可納入定於二零零七年六月一日舉行的城規會例行會議內。

233. 經商議後，城規會同意：

- (a) 編號 7 和 8 的申述與就編號 7 申述所提出的意見須根據條例第 6(3)(b)和 12(3)(b)(i)條視作無效；以及
- (b) 編號 1 至 6 的申述須根據文件第 2.2 段所載方式考慮。

議程項目 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/10A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 7824 號)

[會議以廣東話進行。]

234. 秘書簡介文件的內容。

235. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/10A》及其分別載於文件附件 A 和附件 B 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過載於文件附件 C 的《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/10A》最新的《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/10A》最新的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 13

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱草圖編號 S/H13/11A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 7822 號)

[會議以廣東話進行。]

236. 秘書簡介文件的內容。

237. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱草圖編號 S/H13/11A》及其分別載於文件附件 I 和附件 II 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過載於文件附件 III 的《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱草圖編號 S/H13/11A》最新的《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱草圖編號 S/H13/11A》最新的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 14

[公開會議]

《市區重建局石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃草圖編號 S/H5/URA2/1A》

將有關草圖呈交行政長官會同行政會議核准

(城規會文件第 7821 號)

[會議以廣東話進行。]

238. 秘書簡介文件的內容。

239. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《市區重建局石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃草圖編號 S/H5/URA2/1A》及其分別載於文件附件 I 和附件 II 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；

- (b) 通過載於文件附件 III 的《市區重建局石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃草圖編號 S/H5/URA2/1A》最新的《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該發展計劃草圖的土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及

- (c) 《市區重建局石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃草圖編號 S/H5/URA2/1A》最新的《說明書》適宜連同該發展計劃草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 15

[公開會議]

其他事項

240. 議事完畢，會議於下午七時五十分結束。