

二零一八年一月十九日舉行的城市規劃委員會  
第 1155 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
甯漢豪女士

黃仕進教授 副主席

張孝威先生

霍偉棟博士

何立基先生

李美辰女士

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

楊偉誠博士

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

何安誠先生

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署助理署長／區域 1

黃善永先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

伍志偉先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區

胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

黃令衡先生

鄒桂昌教授

符展成先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

梁慶豐先生

袁家達先生

黎庭康先生

廖迪生教授

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

袁承業先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何幹忠先生

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一七年十一月十五日及二零一七年十一月二十二日 第 1155 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一七年十一月十五日及二零一七年十一月二十二日舉行的第 1155 次會議的記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

[閉門會議]

考慮有關《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》  
的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10354 號和第 10355 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

## 商議部分

2. 與會者備悉，除了會議記錄外，二零一七年十一月十五日及二零一七年十一月二十二日舉行的聆聽會的錄影記錄，已於二零一七年十一月二十三日送交各委員。

3. 主席扼要重述有關《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》的申述／意見的背景，詳情如下：

- (a) 《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》在二零一七年四月十三日展示；
- (b) 展示期內共收到 8 457 份有效申述書及 63 份意見書。有關聆聽會在二零一七年十一月十五日及二零一七年十一月二十二日舉行；以及
- (c) 有關的申述和意見分兩組聆聽。第一組主要與修訂項目 A 的宏照道公共房屋用地、修訂項目 B 的宏照道學校用地及其他項目有關；第二組主要與修訂項目 C 的啟德大廈用地有關。

4. 主席表示，兩組的申述和意見會分開商議。由於第二組的申述和意見較少，故會先商議第二組的申述和意見。

### 第二組

5. 秘書表示，委員在二零一七年十一月十五日的聆聽會上就第二組申報的利益已予更新／整合，現顯示在實物投影機上。有關第二組的利益申報詳情如下：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 何安誠先生 | — | 其公司目前與雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)有業務往來，以及過往與蘇振顯測量行有限公司(下稱「蘇振顯公司」)有業務往來 |
| 符展成先生 | ] | 目前與英環香港有限公司及雅邦公司  |
| 黎慧雯女士 | ] | 有業務往來   |
| 余烽立先生 | — | 過往與雅邦公司有業務往來  |
| 黃幸怡女士 | — | 為香港浸會大學(下稱「浸大」)校董會及諮議會成員  |
| 張國傑先生 | ] | 其公司目前與浸大有業務往來，並不  |
| 黎庭康先生 | ] | 時以合約形式聘請 Mary Mulvihill   |
| 邱浩波先生 | — | 為浸大社會工作系的顧問委員會主席  |
| 李美辰女士 | — | 為浸大諮議會成員及兼讀制學生  |

6. 委員備悉，符展成先生、黎庭康先生及黎慧雯女士因事未能出席會議。由於何安誠先生、張國傑先生、邱浩波先生、黃幸怡女士及李美辰女士並無直接參與有關項目，他們可留在席上。余烽立先生涉及間接利益，與會者同意他可留在席上。

7. 為方便委員進行商議，秘書重述申述人及提意見人於書面及口頭陳述中提出的要點，以及相關政府部門的回應。

### 表示支持的申述及意見

8. 三名申述人(R1(部分)至 R3(部分))支持修訂項目 C，但沒有述明理由。相關政府部門備悉表示支持的意見。

### 表示反對的申述及意見

#### 負面影響

9. 與會者備悉，一些申述人／提意見人(R10/C62(部分))已就修訂項目 C 所造成的負面影響作出陳述，要點如下：

- (a) 對過度發展的地區會造成嚴重的空氣流通及文物影響；
- (b) 建議的緩解措施對紓緩視覺影響的成效不彰。應採取緩解措施，減輕對前皇家空軍基地建築羣的歷史氛圍所造成的視覺影響；以及
- (c) 對附近社區帶來空氣流通及交通問題，以及對飛鵝山山脊線造成視覺影響。

10. 與會者亦備悉相關政府部門已作出以下回應：

- (a) 主水平基準上 140 米的建築物高度在視覺上與周邊環境互相協調，與梯級式建築物高度輪廓一致，並有空間加入良好的設計措施；
- (b) 已提議採取設計措施，以緩解擬議發展對前皇家空軍基地建築羣的歷史氛圍造成的視覺影響；以及
- (c) 啟德大廈用地會從觀塘道後移，以便闢設路旁停車處供乘客上落，此舉有助紓緩觀塘道的交通擠塞情況。

## 建築物高度

11. 與會者備悉，一名申述人和一些提意見人(R8460/C40及C41至C49)已就主水平基準上140米的擬議建築物高度限制作出陳述，要點如下：

- (a) 一名是啟德大廈業主的申述人(R8460)反對主水平基準上140米的建築物高度限制，因為根據規劃署的概念計劃，為闢設一個較大的平台，須降低公共空間及犧牲通風。既然附近彩德邨的建築物高度限制已訂為主水平基準上160米，採用主水平基準上140米的建築物高度限制欠缺理據支持；
- (b) 申述人提出主水平基準上160米的替代計劃，在六層高用作酒店和零售用途的平台上興建兩幢樓高35層的住宅大樓，地積比率為9倍。申述人聲稱，該計劃會縮減上蓋面積，以期改善地面綠化面積和減少臨街面。倘採用較高的建築物高度，在建築設計方面會更有彈性，以制訂緩解措施和加強行人水平的氣流。建議的平台園景花園會令景觀更為開揚，提供更多公眾休憩用地。另會闢建一條通往鄰近歷史建築的行人道，以改善區內接駁通道。擬議計劃還會把建築物從觀塘道後移，以便闢設巴士停車處；
- (c) 根據替代計劃所進行的視覺影響評估，梯級式建築物高度輪廓和景觀大致得以維持。雖然規劃署並沒有為主水平基準上150米或160米的計劃進行視覺影響評估及空氣流通評估，但申述人認為替代計劃與周邊地區互相協調，並認為替代計劃難以藉着申請略為放寬建築物高度限制予以推行，因為略為放寬建築物高度限制的幅度，一般不會超過10%，換言之，就主水平基準上140米的建築物高度限制而言，建築物高度只可放寬至主水平基準上154米，未能達到申述人所建議主水平基準上160米的建築物高度；以及

- (d) 即使啟德大廈用地上的發展高度達主水平基準上 180 米，也不會構成負面的視覺影響。未來的發展與清水灣道 8 號的建築物高度相若，不會對梯級式建築物高度輪廓造成任何負面的視覺影響。

12. 與會者亦備悉相關政府部門已作出以下回應：

- (a) 主水平基準上 140 米的建築物高度限制是根據相關的考慮因素而定出的，與梯級式建築物高度的概念一致。當局進行的評估確定主水平基準上 140 米的建築物高度限制在視覺及空氣流通方面均可接受；
- (b) 彩德邨採用主水平基準上 160 米／170 米這個較高的建築物高度限制，原因是屋邨位於主水平基準上 41 米和 60.5 米的較高平台之上；
- (c) 申述人未能證明從規劃、建築和交通角度而言，替代計劃可以接受；以及
- (d) 規劃署的概念計劃顯示，主水平基準上 140 米的建築物高度限制可配合准許的發展密度，並預留空間採用設計措施以紓緩視覺和空氣流通方面的影響。此外，申述人可就略為放寬建築物高度限制提交規劃申請，以說明其方案的規劃和設計優點，以及方案是可以接受的。現時並無限定略為放寬建築物高度限制的幅度，當局會因應個別個案的規劃及設計優點作出考慮。若按照申述人建議的替代計劃把分區計劃大綱圖上建築物高度限制放寬至主水平基準上 160 米，目前並無機制確保替代計劃實際上會得到落實。

#### 運輸及其他設施

13. 與會者備悉，包括觀塘區議會在內的一些提意見人(C41 至 C49 及 C50 至 C60(部分))就運輸及其他設施提出意見。他們建議在啟德大廈的重建項目或其他地點闢設公共交通交匯處或巴士中轉站，以及其他設施，包括公共泊車位、有蓋上落客區、診療所、零售及／或康樂設施。

14. 與會者亦備悉，運輸署已就該區的交通情況進行評估，並提出加強新蒲崗現有巴士中轉站設施的建議。該區有多種公共交通服務可供選擇。根據《香港規劃標準與準則》的標準而言，雖然該區的社區設施(例如診療所)已屬足夠，但在涵蓋啟德大廈用地的「住宅(甲類)」地帶的最低三層，零售設施屬經常准許的用途。

15. 委員審閱主要的理由和事項後，普遍備悉申述人和提意人主要關注該區在景觀、空氣流通和交通方面所受到的影響，以及申述人提出了一個替代計劃。主席表示把上述事項歸納為以上幾大範疇，純粹作為參考備忘，方便討論。委員可自由提出他們認為合適的任何事項和範疇。她繼而邀請委員發表意見。

16. 一些委員認為，在分區計劃大綱圖上就啟德大廈用地設定較高的建築物高度限制沒有理據支持。雖然申述人的評估斷定，擬議重建不會對周邊地區的景觀和空氣流通造成負面影響，但主水平基準上 160 米的擬議建築物高度限制並不符合擬議的梯級式建築物高度輪廓，相對於周邊的住宅發展亦屬過高。

17. 有些委員欣賞申述人的替代計劃在設計上的優點和特色，包括採用較低的上蓋面積以達致更佳的視野及通風、採納梯級式建築物輪廓，以及為後面的前皇家空軍基地這幢一級歷史建築提供開揚景觀。然而，若當局順應申述把分區計劃大綱圖上的建築物高度限制放寬至主水平基準上 160 米，他們關注到目前沒有機制確保該替代計劃實際上會得到落實。倘申述人希望根據具體計劃採用更高的建築物高度，申述人可就略為放寬建築物高度限制向城規會提交第 16 條規劃申請，說明其建議方案在規劃和設計上的優點，以及方案整體上可以接受。委員普遍同意，主水平基準上 140 米的建築物高度限制可配合「住宅(甲類)」地帶的准許發展密度。城規會可於規劃申請階段考慮申述人根據具體計劃提出略為放寬建築物高度在規劃及設計上的優點。

18. 委員普遍認為，城市規劃委員會文件第 10354 號所詳載的政府部門回應，以及政府代表在會上所作的陳述和回應，已回應了申述和意見提出的主要理由。委員同意，修訂項目 C 的

「住宅(甲類)」用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 140 米實屬恰當，無須修訂。

19. 經進一步商議，城規會備悉申述編號 R1(部分)至 R3(部分)表示支持的意見。城規會亦決定不接納申述編號 R10(部分)及 R8460，並認為不應修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

「(a) 把用地的建築物高度限制定為主水平基準上 140 米，已妥為考慮「住宅(甲類)」地帶的准許發展密度、該區的擬議建築物高度輪廓，以及預留空間以便加入設計措施，藉以紓緩在景觀和空氣流通方面可能受到的影響。主水平基準上 140 米的建築物高度限制可以接受(R10 及 R8460)；以及

(b) 申述人建議的主水平基準上 160 米建築物高度限制並不符合擬議的梯級式建築物高度輪廓，以及相對於周邊地區的住宅發展亦屬過高(R8460)。倘申述人希望根據具體計劃採用更高的建築物高度，申述人可就略為放寬建築物高度限制向城規會提交第 16 條規劃申請。」

[潘永祥博士此時離席。]

### 第一組

20. 秘書表示，委員在二零一七年十一月十五日及二零一七年十一月二十二日舉行的兩節聆聽會上就第一組申報的利益，現顯示在實物投影機上。有關第一組的利益申報詳情如下：

李啟榮先生  
(以規劃署署長的身分) — 為香港房屋委員會(下稱「房委會」)策劃小組委員會及建築小組委員會委員

關偉昌先生  
(以民政事務總署  
總工程師(工程)的身分) — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員

梁慶豐先生	—	為房委會投標小組委員會委員
黎慧雯女士	]	目前與房委會有業務往來
劉興達先生	]	
侯智恒博士	]	
何安誠先生	]	
張國傑先生	]	其公司目前與房委會有業務
黎庭康先生	]	往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill
符展成先生	—	過往與房委會有業務往來； 以及目前與領賢規劃顧問有限公司有業務往來
余烽立先生	]	過往與房委會有業務往來
廖凌康先生	]	
潘永祥博士	—	其配偶為房屋署僱員，但並無參與規劃工作

21. 委員備悉符展成先生、梁慶豐先生、劉興達先生、黎庭康先生及黎慧雯女士因事未能出席會議，而潘永祥博士剛離席。由於侯智恒博士、何安誠先生、李啟榮先生及關偉昌先生涉及直接利益，與會者同意應請他們離席。委員亦認為其他已申報利益的委員只涉及間接利益，故同意他們可留在席上。

[侯智恒博士、何安誠先生、李啟榮先生及關偉昌先生此時離席。]

22. 為方便委員進行商議，秘書重述申述人及提意見人於書面及口頭陳述中提出的要點，以及相關政府部門的回應。

#### 表示支持的申述和意見

23. 與會者備悉一些申述人和一名提意見人(R1 至 R8、R9(部分)及 C1)支持修訂項目 A 及／或 B，即把宏照道三塊用

地改劃為「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶，有關修訂更能善用土地，以應付本港對房屋及學校的迫切需求。他們亦支持有關改劃用地的修訂項目 D1，以反映已發展用地的狀況。相關政府部門備悉他們表示支持的意見。

#### 表示反對的申述及意見

24. 與會者備悉，一些申述人／提意見人(R9(部分)至 R8459、C2 至 C39 及 C50 至 C63(部分))反對修訂項目 A、B、D1 及 D2。為方便討論，他們的意見已歸納為幾大範疇。

#### 原址保留／重置基督教勵行會(下稱「勵行會」)處所

25. 與會者備悉，一些申述人／提意見人已就保留／重置勵行會處所作出陳述，要點如下：

- (a) 新秀大廈在過往 30 多年來一直由勵行會所使用，以便勵行會提供多項社會服務和培訓。拆卸新秀大廈會影響勵行會的服務。原址保留／重置勵行會服務獲得廣泛支持；
- (b) 目前的《香港規劃標準與準則》有所不足，因為勵行會的服務並無全面反映在《香港規劃標準與準則》的要求內；
- (c) 當局只給予短時間的搬遷通知。擬用作重置的用地是一個小學處所，但學校環境及設施並不適合勵行會。勵行會之前曾提出在附近另覓用地的要求被拒，而他們希望在宏照道發展項目內重置部分服務的要求亦不獲回應；
- (d) 新秀大廈位置方便，為六個公共／資助屋邨提供服務。若勵行會遷至彩雲(二)邨，只可為附近兩個公共屋邨提供服務。位於彩雲(二)邨的重置處所對勵行會現時的服務對象而言實屬過遠；以及
- (e) 勵行會每年須就重置處所支付額外 400 萬元的租金／維修費，對該會構成沈重的財政負擔，對服務

使用者亦帶來負面影響。此外，把勵行會遷至彩雲(二)邨會令行政成本增加 40%。部分服務亦會因地方及經費不足而被迫中止。目前並無理據支持把勵行會服務遷至需要交租的處所。

26. 與會者亦備悉相關政府部門已作出以下回應：

- (a) 勵行會自一九九八年起一直臨時使用新秀大廈。該項臨時政府撥地的有效期已延長至二零一八年六月三十日；
- (b) 勵行會所提供的主要服務並非由社署監察及資助。儘管勞工及福利局(下稱「勞福局」)已就物色臨時重置用地提供協助，但不保證有關用地的面積會與新秀大廈用地一樣；
- (c) 當局已選定彩雲(二)邨一所即將空置的校舍作臨時重置之用，勵行會正在考慮中。擬議處所可大致容納勵行會的再培訓服務和總部辦公室；以及
- (d) 倘勵行會接受重置安排，彩雲(二)邨用地在二零一八年九月一日起可供使用。由於公營房屋項目第二期發展須視乎勵行會的搬遷而定，現時尚未有確實的發展計劃。當局已就宏照道公營房屋發展內所關設的設施諮詢相關部門。社會福利署(下稱「社署」)已擬備相關社福設施列表以供房屋署考慮。

### 保存建築

27. 與會者備悉，一些申述人／提意見人已就保存建築作出陳述，要點如下：

- (a) 新秀大廈建於一九七零年代，建築風格獨特。該建築也是前英國皇家空軍建築羣及越南難民營的一部分，值得保存；以及

- (b) 香港消防同樂會(下稱「消防同樂會」)應予以保留，因為該處具有歷史價值、為政府人員提供康樂設施及為該區保留開揚景觀。

28. 與會者亦備悉相關政府部門已作出以下回應：

- (a) 當局已諮詢康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)，他們表示由於現行的評估標準只適用於一九五零年前落成的歷史建築，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)已延遲為一九七零年後落成的建築(包括新秀大廈)進行評級評估；以及
- (b) 消防同樂會並非佔用歷史建築，會在佐敦一塊用地重置。

#### *配套基建、政府、機構或社區設施及零售設施*

29. 與會者備悉，一些申述人／提意見人已就配套基建、政府、機構或社區設施以及零售設施作出陳述，要點如下：

- (a) 該區現有的政府、機構或社區設施及零售設施不足，應提供更多設施；
- (b) 更高的人口密度會對該區的生活質素造成負面影響。公營房屋發展缺乏全面規劃；以及
- (c) 應闢設一幢市政大廈，以容納政府、機構或社區設施以及街市設施。

30. 與會者亦備悉，政府部門回應指該區已規劃提供的政府、機構或社區設施大致足夠。宏照道用地日後將發展一所學校、多項政府、機構或社區設施及零售設施。

#### *中學*

31. 與會者備悉，一些申述人／提意見人已就學校發展作出陳述，要點如下：

- (a) 該區有很多空置校舍。沒有需要在宏照道增設一所學校；
- (b) 觀塘道附近的擬議學校用地並不合適，因為須實施緩解措施以解決噪音和空氣流通的問題；以及
- (c) 教育局未有任何擬議中學的發展計劃，因此沒有迫切需要搬遷勵行會及拆卸新秀大廈。

32. 與會者亦備悉相關政府部門已作出以下回應：

- (a) 學校數目過多，這是純粹根據《香港規劃標準與準則》的標準而得出的，但教育局表示必須在該區預留一塊中學用地，以應付長遠的教育需要。教育局除考慮新增人口、對學位的需求及教育措施等因素外，還要特別考慮興建新校舍以容納現時在未達標準校舍營運的學校的需要；
- (b) 就擬議學校提出緩解措施，以符合法定環境要求；以及
- (c) 擬議學校的發展時間表取決於該用地是否可供使用。一項學校計劃由規劃至完成，通常需時約六年。假設有關用地可在二零二零年騰出使用，教育局短期內將會開展施工前的準備和規劃工作。若用地可如期使用，並獲批撥款，新校舍可在二零二三年或之前啓用。

#### *提供休憩用地和綠化環境*

33. 與會者備悉，一些申述人／提意見人已就提供休憩用地和綠化環境作出陳述，要點如下：

- (a) 區內的休憩用地及康樂設施不足；
- (b) 香港欖球總會關注減少「休憩用地」地帶會限制提供康樂設施的選擇。社會對欖球訓練場的需求很大；以及

- (c) 《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「香港 2030+研究」)包括多項措施，以推廣健康城市，藉着增加人均休憩用地的標準至每人 2.5 平方米，改善公共空間和設施。

34. 與會者亦備悉相關政府部門已作出以下回應：

- (a) 觀塘區和牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖的休憩用地供應仍有盈餘，並符合《香港規劃標準與準則》的規定及《香港 2030+研究》所提出增加休憩用地要求的措施；以及
- (b) 由於觀塘區的足球場可作打欖球之用，並無迫切需要在宏照道增建一個欖球場。康文署在規劃和發展未來的康體設施時，會考慮多項因素。

#### 交通及運輸

35. 與會者備悉，一些申述人／提意見人已就交通及運輸作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議發展會令周邊的道路網負荷過重。宏照道的交通有賴觀塘道及龍翔道疏導；即使進行路口改善工程，交通情況未必會改善；
- (b) 已規劃興建的 T2 主幹路和擬興建的中九龍幹線未必能及時落成，以紓緩新增人口所帶來的交通擠塞問題；
- (c) 交通影響評估假設大部分居民會使用公共交通工具或步行至港鐵站，有關評估大概沒有考慮居民對的士服務的需求。行人流量亦被低估。交通影響評估沒有評估將軍澳、啟德及九龍灣一帶發展的累計交通影響；
- (d) 隨着啟德區對公共交通服務的需求增加，目前的公共交通服務已不勝負荷。地鐵服務不足，或者未能應付新增人口的需求；以及

- (e) 在觀塘道沿路設置巴士站並不安全。應在宏照道用地闢設運輸樞紐(包括車輛落客區)、增加巴士／小巴班次／路線，以及加建地鐵出口。

[霍偉棟博士在秘書進行簡介期間離席。]

36. 與會者亦備悉相關政府部門已作出以下回應：

- (a) 獲運輸署接納的交通影響評估已顧及區內已規劃／已落實興建的發展項目。交通影響評估所得結論顯示，待落實擬議的路口改善工程後，最主要的路口會有足夠的容車量。擬議發展不會對交通造成負面影響；
- (b) T2 主幹路和中九龍幹線預計在二零二五年落成。進行改善工程後，即使中九龍幹線未能如期完工，區內道路網仍有足夠的容車量；
- (c) 交通影響評估預計日後的居民將會採用不同模式的交通服務，包括鐵路服務。運輸署和公共交通營辦商會密切監察和安排加強公共交通服務。隨着引入新的服務和提升現有服務，區內的公共交通服務足以應付新增人口；
- (d) 宏照道發展用地會向後移，以設置一個停車處方便乘客上落；以及
- (e) 巴士轉乘計劃適用於多條行經該區的巴士線。政府將會致力物色合適的地點設置新的巴士轉乘站，或提升現有巴士轉乘站的服務及設施。根據交通影響評估，無須增設一個公共交通交匯處以服務擬議的公營房屋發展。

#### 泊車設施

37. 與會者備悉，一些申述人／提意見人指稱區內缺乏泊車位，非法泊車問題危及行人安全。啟業邨內剩餘的車位，只預留給該邨居民使用。與會者亦備悉，政府部門已作出回應，表

示當局已根據《香港規劃標準與準則》的泊車位供應上限，為日後的居民提供足夠的泊車設施。妥善採取執法行動，可打擊非法泊車問題。

### 行人接駁通道

38. 與會者備悉，一些申述人／提意見人聲稱連接宏照道用地與坪石邨和港鐵彩虹站的行人隧道已十分擠迫，容量已達飽和，政府應改善該隧道，以應付日後的需要。政府亦應改善通往港鐵彩虹站和啟德站的接駁通道，在該處加建有蓋行人道。與會者亦備悉，政府部門已作出回應，表示區內設有行人接駁通道連接毗鄰的港鐵站，包括橫跨觀塘道連接港鐵彩虹站的隧道，以及通往港鐵啟德站的地面過路設施，這些設施可應付日後的需要。此外，待沙田至中環線(下稱「沙中線」)竣工後，日後的居民和附近的行人可直接步行至港鐵啟德站。房屋署亦會在發展項目內加建有蓋行人道，利便行人往來。

### 對環境、空氣流通和視覺的影響

39. 與會者備悉，一些申述人／提意見人指出擬議發展會對毗鄰的明愛向晴軒(下稱「向晴軒」)造成私隱和安全方面的負面影響，亦會對周邊的環境、空氣流通和視覺構成負面影響。與會者亦備悉，政府部門已作出回應，表示當局已進行全面評估(包括空氣流通評估和視覺評估)，以證明在宏照道發展公營房屋不會對視覺和空氣流通造成負面影響。當局會在詳細設計階段進行環境評估，以評估可能造成的噪音影響，並提出緩解措施。房屋署現正修訂公營房屋發展的詳細設計，以盡量減低對向晴軒可能造成的影響。

### 作房屋發展的替代用地

40. 與會者備悉，一些申述人／提意見人建議其他的房屋用地，例如可考慮在啟德發展區、麗晶花園附近的運動場、東九龍文化中心或粉嶺哥爾夫球場興建公營房屋。與會者亦備悉，政府部門已作出回應，表示政府會另行考慮是否適宜在其他用地進行房屋發展。東九龍文化中心現正興建中，而九龍灣運動場或足球場／單車場是供區內居民使用的主要體育設施，實在沒有理據把這些用地改劃作房屋發展。

## 公眾諮詢

41. 與會者備悉，一些申述人／提意見人批評公眾諮詢不足。與會者亦備悉，政府部門已作出回應，表示城規會已依循公眾諮詢的法定和行政程序，包括就分區計劃大綱圖的修訂諮詢觀塘區議會、展示分區計劃大綱草圖供公眾查閱，以及讓公眾提交申述和意見。公眾亦有機會在聆聽會上表達意見。

## 其他意見

42. 與會者備悉，一些申述人／提意見人已就其他方面的事宜作出陳述，要點如下：

- (a) 宏照道用地較適合用作發展私人房屋、資助出售單位或酒店；
- (b) 區內的社區農場「都市綠洲」應予保留；以及
- (c) 沒有就重置勵行會進行社會影響評估；該會現時為區內居民提供服務。

43. 與會者亦備悉相關政府部門已作出以下回應：

- (a) 宏照道用地適合用作發展房屋和學校，以應付社會的殷切需求。房屋署會考慮在第二期發展提供資助出售單位；
- (b) 「都市綠洲」只有小部分地方會受到公營房屋發展影響。待附近的臨時政府倉庫的租用期屆滿後，當局會探討擴展「都市綠洲」的可行性；以及
- (c) 雖然沒有進行社會影響評估，根據《香港規劃標準與準則》的規定，該區的政府、機構或社區設施大致上足以應付該區的規劃人口。社署會在興建新公營房屋或進行其他政府、機構或社區發展時規劃合適的設施，為該區居民提供服務。

*申述人／提意見人的建議*

44. 與會者備悉，一些申述人／提意見人曾提出下述建議：

- (a) 原址保留新秀大廈，或物色其他用地／處所，供勵行會使用；
- (b) 保留新秀大廈現址供勵行會使用，然後改劃宏照道餘下的用地：(i) 用作興建公營房屋，提供約 4 310 個單位；或(ii) 用作興建公營房屋和學校，提供約 2 920 個單位；
- (c) 把宏照道用地用作發展休憩用地；
- (d) 把宏照道用地東面部分改劃為「休憩用地」地帶，用作興建一個欖球場；以及
- (e) 宏照道用地的建築物高度限制應減低至不高於麗晶花園的建築物高度(即主水平基準上 100 米)。

45. 與會者亦備悉，政府部門已就申述人的建議作出回應，內容與政府部門就上文各事項作出的回應相若。

46. 委員審閱主要的理由和事項後，普遍備悉申述人和提意見人主要關注保留／重置勵行會的處所、建築物的保存、對中學用地的需要、提供政府、機構或社區設施及休憩用地、交通及運輸事宜，以及對環境、空氣流通和視覺的影響，而申述人／提意見人亦提出其他建議。主席表示把上述事項歸納為以上幾大範疇，純粹作為參考備忘，方便討論。委員可自由提出他們認為適合的任何事項和範疇。她繼而邀請委員發表意見。

*勵行會的貢獻和善用土地*

47. 與會者認同勵行會多年來所提供的服務和對社會作出的貢獻，但副主席和一些委員認為，勵行會就重置對其營運、發展計劃和財政影響所表達的關注與城規會考慮宏照道用地的土地用途地帶並不直接相關。另外，即使城規會決定把新秀大廈用地的土地用途地帶保留作「政府、機構或社區」用途，也不

表示在芸芸可以使用「政府、機構或社區」用地的使用者中，勵行會有權要求留在原址。況且，把勵行會安置在新秀大廈現址僅屬臨時性質，當宏照道用地永久用途的建議提出後，中止或重置臨時用途以求更好地利用土地資源，也不無道理。

#### *對房屋和學校發展與政府、機構或社區設施的需要*

48. 委員普遍支持發展擬議的學校和公營房屋，以及闢設政府、機構或社區設施。香港的公營房屋需求殷切，市區內適合的用地特別少。勵行會可在其他地方提供職業訓練服務，而宏照道用地鄰近港鐵站和公共交通設施，最適合發展公營房屋，應付社區的迫切需要。一些委員亦提議，在建議的公營房屋發展項目增設更多政府、機構或社區設施，特別是長者設施，配合社區需要。宏照道用地應作全面規劃，提供房屋、學校與政府、機構或社區設施。

49. 一些委員認為，雖然區內有一些空置的學校用地，但教育局已考慮一籃子因素，特別是有需要取締現時未達標準的學校，亦確認須在區內預留一幅學校用地，以應付長遠的教育需要。此外，觀塘區人口眾多，需要有足夠的校舍。那些未達標準的學校，普遍校舍殘舊，設施不足，可能對學生造成不良影響。當局應取締未達標準的學校，亦可檢討那些行將空置的用途的用途，屆時可考慮用作房屋發展，應付房屋需要。

50. 一些委員提議，由於土地資源匱乏，政府可為社區設施綜合大樓探討創新的建築設計，以能在校舍頂層設置一些政府、機構或社區設施。主席表示，正如二零一七年施政報告中的施政綱領提到，政府會在適當情況下，在政府用地落實「一地多用」的多層發展模式，整合及提供更多政府、機構或社區設施，以及善用有限的土地資源。

#### *保留／重置勵行會處所*

51. 委員普遍認為沒有理由堅持在新秀大廈原址保留勵行會的服務，但備悉位於彩雲(二)邨供重置勵行會的擬議處所的面積較新秀大廈細。一些委員認為勵行會可以把現有服務安置在不同地點，例如在其他地點重置再培訓服務，同時在重置用地為當地社區重新提供社會服務。宏照道用地的未來公營房屋發

展亦可預留部分樓面空間供勵行會重新提供現有社會服務，以及闢設政府、機構或社區設施，有關安排對勵行會及當地社區皆有裨益。

52. 一些委員關注發展／分期發展計劃能否讓勵行會在重置過程中繼續營運／提供服務。主席回應表示政府一直積極地與勵行會商討能夠無縫重置該會設施的適當安排。

### 保存大廈

53. 委員備悉新秀大廈有待古諮會評估，而古諮會已延遲為一九七零年後落成的建築(包括新秀大廈)進行等級評估。委員備悉新秀大廈的歷史，但一些委員不認為該大廈值得保存。另外，一些委員認為城規會在一般情況下應依循古諮會就歷史建築物評級作出的專業判斷。鑑於保存新秀大廈會令可建單位數目縮減約 600 個，保留該大廈的理由並不充分。不過，據悉新秀大廈是前皇家空軍基地和越南難民營的一部分，委員普遍支持古蹟辦的建議，在可行的情況下應在未來的發展項目中保留新秀大廈一些具代表性的建築特色。當局應請相關政府部門(包括房屋署和建築署)在詳細設計階段考慮委員的建議。

54. 總括而言，委員同意向相關政府決策局及部門表達以下意見，以供考慮：

- (a) 勞福局應就重置安排繼續與勵行會商討，並盡最大努力回應該會的訴求。有關安排應有助勵行會繼續提供服務，並把干擾減至最低；
- (b) 房委會應考慮在宏照道用地上的未來公營房屋發展項目中預留樓面空間供長期在區內提供社會服務的現有機構(包括勵行會)使用，並應闢設更多長者設施；以及
- (c) 房屋署和建築署應在可行的情況下，考慮在詳細設計階段於未來發展項目中保留和融入新秀大廈一些具代表性的建築特色。

55. 委員普遍認為，城市規劃委員會文件第 10355 號所詳載的政府部門回應，以及政府代表在會上所作的陳述和回應，已回應了申述和意見提出的主要理由。

56. 經進一步商議，城規會備悉申述編號 R1(部分)至 R3(部分)、R4 至 R8 及 R9(部分)表示支持的意見。城規會亦決定不接納申述編號 R9(部分)、R10(部分)至 R8459，並認為不應修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

#### 「項目 A 及 B

- (a) 本港適合作房屋發展的土地匱乏，並且有需要善用可供發展的土地以應付對房屋用地的迫切需求。在申述地點進行的擬議公營房屋發展與周邊環境互相協調，而從交通、環境、空氣流通及視覺的角度而言，亦屬可持續發展；
- (b) 考慮一籃子因素，尤其是提供新校舍以重置現有未達標準校舍的需要，加上新增人口、對學位的需求及教育措施等其他因素，確定應在區內預留一幅學校用地；
- (c) 新秀大廈不屬已評級或擬評級的歷史建築。目前並無有力的理據，以支持保留新秀大廈，因為此舉會妨礙宏照道地點進行擬議公營房屋及學校發展的整體規劃及設計。在可行的情況下，在詳細設計階段於未來發展項目中保留和融入新秀大廈一些具代表性的建築特色(**R9、R13 至 R1045、R1050 至 R1283、R1285 至 R8453**)；
- (d) 區內提供的休憩用地足以應付已規劃人口的需要。宏照道地點適宜改劃作公營房屋及學校發展，以應付社會需要(**R10 至 R831、R967、R971、R1001、R1071、R1077、R1085 至 R1086 及 R8455**)；
- (e) 區內提供的主要政府、機構或社區設施大致上足夠。部分宏照道地點預留發展一所中學，以應付社

會需要，而擬議公營房屋發展項目內會提供適當的政府、機構或社區設施，以服務區內居民(R9、R13 至 R1154、R1157 至 R1281、R1285 至 R1293、R1309 至 R1491、R1503 至 R1734、R1737 至 R1738、R1748 至 R1754、R1757、R1762 至 R1770、R1772 至 R1780、R1782 至 R1787、R1789 至 R1798、R1804 至 R1823、R1826 至 R1829、R1831 至 R1860、R1862 至 R1897、R1899 至 R1928、R1930 至 R1937、R1939 至 R1981、R1983 至 R2008、R2010 至 R2019、R2021 至 R2029、R2032 至 R2043、R2046 至 R2048、R2051 至 R2082、R2084 至 R2094、R2096 至 R2101、R2103 至 R2119、R2121、R8454 及 R8458)；

(f) 待落實建議的道路改善計劃及提升公共交通服務後，擬議公營房屋發展不會對周邊地區造成負面的交通影響(R10 至 R11、R13 至 R1156、R1158 至 R1281、R1285 至 R1287、R1898、R1915、R2090、R2106 至 R2111、R2115 至 R2116、R8454 及 R8456)；

(g) 當局已妥為遵照法定和行政程序，就有關用途地帶修訂諮詢公眾。政府相關政策局／部門在過程中已妥為考慮和回應所接獲的意見。根據《城市規劃條例》展示分區計劃大綱圖供公眾查閱，並容許作出申述及就申述提出意見的規定，屬於法定諮詢程序的一部分(R13 至 R831、R984、R996、R999、R1001、R1018、R1020、R1051、R1052、R1055 至 R1056、R1061、R1104 至 R1106、R1126 及 R1158 至 R1281)；以及

## 項目 D1 及 D2

(h) 修訂項目 D1 及 D2 旨在反映申述地點現有渠務設施及道路用途，而有關改劃不會對區內的休憩用地供應造成重大影響(R11)。」

57. 餘無別事，會議於上午十一時五十五分結束。