

二零二一年十一月五日舉行的城市規劃委員會
第 1258 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

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥博士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

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)

曾世榮先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

何安誠先生

羅淑君女士

黃元山先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄭韻瑩女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
陳雪盈女士

開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

[公開會議]

通過二零二一年十月二十二日第 1257 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二一年十月二十二日第 1257 次會議記錄草擬本於二零二一年十一月五日送交委員。如委員於二零二一年十一月八日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄無須修訂，於二零二一年十一月八日獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

- (i) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2021 年第 2 號

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 293 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 293 號 A 分段第 2 小分段(部分)、第 293 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 293 號 B 分段第 2 小分段(部分)作臨時貯物用途(為期三年)
(申請編號 A/YL-PS/611)

3. 秘書報告，上訴人已主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零二一年六月四日接獲這宗城市規劃上訴個案(編號 2021 年第 2 號)。上訴人反對城市規劃委

員會於二零二一年四月九日經覆核後駁回一宗申請作臨時貯物用途(為期三年)(申請編號 A/YL-PS/611)的決定。上訴地點位於當時《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/18》上劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內。

4. 二零二一年十月十九日，上訴人放棄上訴。二零二一年十月二十日，上訴委員團根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條，正式確認上訴人已放棄上訴。

5. 委員備悉上訴人放棄上訴。

(ii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2021 年第 6 號
擬在劃為「康樂」地帶的大埔蘆慈田村第 17 約地段第 1604
號 G 分段餘段闢設臨時私人停車場(為期三年)
(申請編號 A/NE-TK/699)

6. 秘書報告，上訴人已主動放棄上訴。上訴委員團於二零二一年九月六日接獲這宗城市規劃上訴個案(編號 2021 年第 6 號)。上訴人反對城市規劃委員會於二零二一年七月十六日經覆核後駁回一宗申請(申請編號 A/NE-TK/699)的決定。該申請要求刪除有關提交排水建議的規劃許可附帶條件(e)和刪除有關落實排水建議的規劃許可附帶條件(f)項，並維持鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零二一年三月十二日所作的決定，即就這宗申請批准在申請地點闢設臨時私人停車場，有效期為三年，至二零二四年三月十二日止，並附加相同的規劃許可附帶條件及指引性質的條款。申請地點位於《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19》上劃為「康樂」地帶的範圍內。

7. 二零二一年十月二十一日，上訴人放棄上訴。二零二一年十月二十七日，上訴委員團根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條，正式確認上訴人已放棄上訴。

8. 委員備悉上訴人放棄上訴。

(iii) 上訴個案的統計數字

9. 秘書報告，截至二零二一年十月二十九日，上訴委員團尚未聆訊的個案共有 10 宗，有待裁決的個案有三宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	37 宗
駁回	:	167 宗
放棄／撤回／無效	:	210 宗
尚未聆訊	:	10 宗
有待裁決	:	3 宗
總數		427 宗

九龍區

議程項目3

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

考慮有關《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/23》
的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10780 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

10. 秘書報告，有關《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/23》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂獲發展局起動九龍東辦事處委託進行的觀塘行動區規劃及工程可行性研究(下稱「該研究」)支持。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為申請人就該研究擔任顧問的其中一間公司。香港油蔴地小輪船有限公司(R13)(香港小輪(集團)有限公司(下稱「香港小輪公司」)的附屬公司)及 Mary Mulvihill 女士(R11/C3)已提交申述／意見。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 何安誠先生 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與香港小輪公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill； |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司目前與香港小輪公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill；以及 |
| 侯智恒博士 | — | 過往與艾奕康公司有業務往來。 |

11. 委員備悉，何安誠先生因事未能出席會議。由於侯智恒博士沒有參與該研究，以及張國傑先生和黎庭康先生沒有參與申述人和提意見人所提交的申述和意見，因此他們可留在席上。

12. 秘書亦報告，郭烈東先生已就此議項申報利益，因為他所任職的組織位於觀塘區。委員備悉，他所任職的組織在分區

計劃大綱草圖所涵蓋的區域內不涉物業方面的利益，因此同意他可留在席上。

簡介和提問部分

13. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽申述和意見。

14. 以下的政府代表、研究顧問，以及申述人／提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

關嘉佩女士 — 九龍規劃專員

發展局起動九龍東辦事處

景國祥先生 — 副專員

卓玉明女士 — 高級地方營造經理(規劃)

運輸署

馮偉仁先生 — 高級工程師

顧問的代表

艾奕康公司

黃岱暉先生 — 交通運輸顧問

阿特金斯顧問有限公司

楊仲其先生 — 高級副董事

申述人／提意見人和他們的代表

R10 – 創建香港

司馬文先生 — 申述人的代表

R9 – 莫蘭妮

R11/C3 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人的代表，申述人和
提意見人

R13 – 香港油蔴地小輪船有限公司

香港油蔴地小輪船有限公司]
張國偉先生]
李嘉豪先生]
弘域城市規劃顧問有限公司] 申述人的代表
陳劍安先生]
司徒慧思女士]

C4 – 港九電船拖輪商會有限公司

張國偉先生] 提意見人的代表
黃恩洪先生]

15. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後請申述人／提意見人和他們的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表將獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人／提意見人或他們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。當所有到席的申述人、提意見人或他們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、研究顧問或申述人、提意見人或他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、研究顧問，以及申述人、提意見人或他們的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議各項申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

16. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

17. 九龍規劃專員關嘉佩女士借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括有關修訂項目的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見所提的意見。有關詳情載於城規會文件第 10780 號（下稱「文件」）。

[伍穎梅女士及黃天祥博士在規劃署的代表進行簡介期間到席。]

18. 主席繼而請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述和意見。

R10—創建香港

19. 申述人的代表司馬文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他關注在地面層設置擬議公共交通交匯處的商業／辦公室樓宇與海濱的銜接問題。該「商業(2)」用地(下稱「用地」)別具潛力，所處位置有碼頭、商業發展及可帶動更多遊人前往海濱的公共交通交匯處。當局應提出具體的詳細建議，在地面關設零售商店連餐飲食肆，並劃設戶外座位區，以增添海濱地區的生氣和活力；
- (b) 以往有些發展項目曾向城規會提交示意圖，圖中的設計顯示商業發展在地面有零售設施連餐飲食肆區，而公共交通交匯處亦設在地面層。不過，計劃完成後，卻未有採納這些設計特色。北角的北角匯、筲箕灣的嘉亨灣及紅磡的嘉里酒店，均是在海濱關設公共交通交匯處的發展例子。在這些地方，公共交通交匯處外面的休憩空間各自被蒼白的牆擠壓，並欠缺餐飲食肆及座位區，公眾無法享用海濱，了無生氣；
- (c) 雖然政府現在已表示會在契約訂明須在地面層面向海濱的位置關設全長不少於 90 米的零售商店街，但城規會仍應進一步考慮是否要施加向城規會提交

總綱發展藍圖的規定，以供其評審，務求對發展的設計保留一定的控制權；

- (d) 至於小西灣的藍灣半島，雖然地面層設有零售商店／餐飲食肆，但緊急車輛通道卻緊貼建築物的正面外牆，以致沒有空間劃設戶外座位區。根據《建築物(規劃)規例》，假如一緊急車輛通道與建築物其中一個正面的部分的平距不超過 10 米，則該緊急通道則視作供該部分的建築物正面使用。因此，倘緊急車輛通道可從建築物正面外牆向後移 5 米，商業發展地面層的餐飲食肆便可在店前劃設戶外座位區，讓公眾享用，並增添活力。政府代表提及箱形暗渠會對劃設戶外座位區造成限制，但事實未必如此。不論結果如何，戶外座位區仍可設於地段範圍內；以及
- (e) 建議規定須就「商業(2)」地帶向城規會提交總綱發展藍圖，以供審批，並對《說明書》作出相關修訂：(i)規定地面層面向海濱的位置有 50% 須作零售及餐飲食肆用途；(ii)規定緊急車輛通道從建築物界線向後移最少 5 米，以便在餐飲食肆前面劃設戶外座位區；以及(iii)刪除公共交通交匯處的最低面積要求(7 050 平方米)，以便提供零售商店／餐飲食肆。

[余烽立先生在 R10 作簡介期間到席。]

R9—莫蘭妮

20. 申述人的代表 Mary Mulvihill 女士表示，莫蘭妮女士(R9)關注在「商業(2)」用地(下稱「用地」)重新種樹的問題。雖然用地範圍內並無發現《古樹名木冊》載列的樹木，而且根據文件所載，在擬議發展的地面和高架休憩用地補種足夠的樹木方面，沒有發現有無法克服的問題，以及契約亦會訂明園景設計總圖的要求。不過，文件中的承諾會否兌現，實在成疑。夏慤花園和尖沙咀休憩花園就是樹木保育和補償建議沒有實現的例子。再者，由於有多棵樹木會被砍伐，生態系統亦會受影響。

儘管會砍伐的樹木和補償種植比率為 1 : 1.76，但由於補種的樹木品種有限，未能維持生態系統中的生物多樣性。

R 11 / C 3 — Mary Mulvihill

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

- (a) 行人連接網絡應採納良好的設計，以方便行人往來，而非闢設只為方便車輛行駛而縱橫交錯的路口。有關設計不應使行人需要在不同樓層之間上落；
- (b) 應強制規定日後的發展商須在「商業(2)」用地面向海港的地面層增闢不少於 90 米的零售商店／餐飲食肆；
- (c) 根據文件所載，「商業(2)」用地主要部分的最高建築物高度限為主水平基準上 100 米，與觀塘商貿區內其他海濱用地現時所訂明的建築物高度限制一致，建築物高度由內陸地區向海濱一帶逐步遞減，以營造梯級式的建築物高度輪廓。不過，梯級式的建築物高度輪廓已不再存在，原因是自二零一八年起，城規會批准了觀塘區內約 20 宗涉及略為放寬地積比率及／或建築物高度限制以重建一九八七年前落成的工廈的申請，而九龍灣區則有更多宗申請獲批。日後或會有更多略為放寬建築物高度限制的申請，但當局並沒有就對該區累積的空氣流通和交通影響作出評估；
- (d) 難以理解社會福利署指該用地並不適合闢設幼兒中心及安老院舍的說法。該用地應適合長者和殘疾人士享用海濱。該用地曾被劃為「政府、機構或社區」地帶，因此，當局應增設更多政府、機構及社區設施。另外，儘管該用地未必適合闢設體育館，但可闢設球場或更多康樂空間(而非靜態空間)以應付該區的需求；

- (e) 把寵物公園融入公眾休憩用地，或會引起休憩用地的使用者之間的衝突。根據過往經驗，在私人發展項目內闢設公眾休憩空間(下稱「私人發展公眾休憩空間」)，會令該空間淪為商業發展項目中只作觀賞的附屬品，並會遭到過度管理，令公眾在使用該空間時受到限制；
- (f) 觀塘區有很多露宿者，應為有需要人士提供宿舍和庇護中心或公廁和淋浴設施；以及
- (g) R10 觀察到海濱設公共交通交匯處的設計欠佳，她表示同意，並支持在地面闢設全長 100 米的海濱和餐飲設施，以期為市民大眾帶來充滿活力的海濱體驗。零售設施不能為該處增添活力。應在該用地興建地標建築物和藝術館、餐廳、公共圖書館和公眾觀景區，為該區打造樞紐地點。當局推售該用地時可採用「雙信封制」。

R13-香港油蔴地小輪船有限公司

22. 申述人的代表張國偉先生、李嘉豪先生及陳劍安先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他們不反對分區計劃大綱草圖的修訂項目，但對危險品車輛等候處及危險品車輛渡輪碼頭附近的擬議土地用途提出關注；
- (b) 由於載有指定危險品的車輛不得使用海底隧道，因此觀塘危險品車輛渡輪服務對於運送往來九龍與香港之間的危險品車輛至為重要。所提供的服務旨在滿足社會日常生活所需，包括運送汽油／燃氣、供醫院使用的氧氣、製造消防栓、香水或汽水的物料等；
- (c) 繁忙時段拍攝的錄影片段顯示了等候處內危險品車輛目前的情況，車輛之間有實際距離，而有部分危險品車輛需要排隊至道路。鑑於目前這個情況，佔地 2 300 平方米供 20 輛危險品車輛使用的擬議等

候處根本無法應付需求。雖然現時並無法定規定要求等候處內的第二類與第五類危險品車輛之間須保持實際距離，但油公司已就危險品車輛之間的實際距離規定制訂一套安全指引，讓車輛在緊急情況下有足夠空間迴轉；

- (d) 政府進行的定量風險評估總結，危險品車輛碼頭的預計羣體風險屬可以接受。不過，在二零一九年的社會事件後，一些過往屬低安全風險的活動／行業現時被重新評定為中等／中至高風險。倘有關的定量風險評估是在二零一九年之前進行，便應予以檢討及更新。保安局已告知他們的公司，香港受到恐怖襲擊的風險仍高。對於開放觀塘避風塘的防波堤供公眾使用的建議，香港警務處的重要基礎設施保安協調中心亦有所保留；
- (e) 目前當局並沒有對危險品車輛渡輪碼頭附近的用途施加安全規定或條件，相關政府部門應重新探討有關公眾責任和安全方面的考慮因素。倘有關公司無法提高危險品車輛服務的安全性，也無法確定毗鄰用途可能會帶來的負面影響，或會影響他們為服務購買保險的能力；
- (f) 為提高擬議危險品車輛等候處的安全性，建議在觀塘(南部)及啟德分區計劃大綱圖加入若干安全規定，包括(i)觀塘汽車渡輪碼頭等候處的面積須維持最少 2 300 平方米，以及沿等候處、觀塘汽車渡輪碼頭的通道及觀塘汽車渡輪碼頭的界線闢設不少於 5 米的緩衝區；(ii)把觀塘(南部)分區計劃大綱圖的《說明書》中關於「政府、機構或社區(1)」地帶的第 8.4.3 段修訂為「... ..為免影響這些設施的運作，任何擬共用該處的新活動或設計建議，必須諮詢相關政府部門及觀塘汽車渡輪碼頭的營辦商，並事先取得他們的同意，方可進行上述活動及建議。」。啟德分區計劃大綱圖的《說明書》第 9.7.15 段亦應作出相同的修訂；(iii)修訂兩份分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁中有關顯示為「道路」的地方的部分、相關地帶(即觀塘(南部)分區計

劃大綱圖上的「其他指定用途」註明「排水設施及地面公眾休憩用地」地帶，以及啟德分區計劃大綱圖上的「休憩用地」地帶和所有用作各種特定目的及用途的「其他指定用途」地帶)《註釋》的「備註」，以訂明「應在觀塘汽車渡輪碼頭等候處及碼頭的界線旁邊闢設範圍清晰且不少於 5 米的非建築緩衝區」。此外，若情況許可，為安全及保安目的起見，應豎設適當的圍欄和警告指示牌。」

[楊偉誠博士在 R13 的代表進行陳述期間到席。]

C4—港九電船拖輪商會有限公司

23. 申述人的代表張國偉先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 港九電船拖輪商會有限公司成立於一九五四年。他們並不反對分區計劃大綱圖的修訂項目，但關注觀塘行動區內的發展項目可能會影響船隻進出觀塘避風塘時的航行安全。受觀塘避風塘的地形所限，船隻必須以「S」字形方式航行，導致船長無可避免會直接望向觀塘行動區的發展項目；以及
- (b) 擬議的海濱發展項目毗連觀塘避風塘，而很多船隻會使用觀塘避風塘。海濱沿岸設置的二極管(下稱「LED」)照明系統可能會造成光污染，影響船長在使用觀塘避風塘時的視野，增加意外風險。由於他們商會的會員全部皆為註冊客船和拖輪的擁有人，他們是該區的持份者之一。因此，當局應就有關事宜，尤其是有關海濱的設計建議，以及啟德和觀塘海濱範圍的水體內進行的活動建議，諮詢他們的商會、香港貨船業總商會、海事處轄下的本地船隻諮詢委員會，以及其他與海港用途有關的相關委員會。

[黎庭康先生在 C4 的代表陳述期間離席。]

24. 由於政府的代表、申述人和提意見人陳述完畢，會議進入答問環節。主席解釋，委員可提問，而政府的代表或申述人和提意見人會回答問題。出席者不應把答問環節視為向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

25. 主席、副主席及一些委員提出以下問題：

活力海濱

- (a) 觀塘行動區的願景和規劃，以及設計概念為何；
- (b) 有關的「商業(2)」地帶內面向海濱的地方會否闢設地面零售及餐飲設施；提供零售及餐飲設施是否屬強制規定；以及 R10 提出把有關規定納入《說明書》的建議是否可以接受；
- (c) 有關面向海濱的地面零售及餐飲設施的最低樓面面積的額外規定，應納入《說明書》抑或是契約所包含的設計對比圖則中；
- (d) 《說明書》內可否列明須把緊急車輛通道從商業／辦公室發展項目的建築物界線後移最少 5 米，以便在零售商店臨街面前方設置戶外座位區；
- (e) 觀塘行動區的休憩用地內可否提供更多設施以進行動態活動；

私人發展公眾休憩空間

- (f) 私人發展公眾休憩空間的面積和規模為何；以及其設計如何與有關的碼頭和海濱，以及觀塘行動區的願景和設計概念互相融合；
- (g) 有關的商業／辦公室發展項目和私人發展公眾休憩空間內的活動會否伸延至公眾休憩用地，影響公眾使用有關的公眾休憩用地；

行人通道連接事宜

- (h) 觀塘行動區如何連接周邊地區和港鐵站的行人通道；
- (i) 據悉面向危險品車輛等候處的海濱長廊路段會在危險品車輛登船期間關閉，當局有否提出任何促進行人流通的措施；
- (j) 基於安全考慮，當局可否為毗鄰觀塘危險品車輛渡輪碼頭的海濱長廊路段或危險品車輛等候處設置上蓋，以完全分隔有關用途；

交通影響

- (k) 考慮到觀塘商貿區一直有交通擠塞的問題，當局提出了哪些道路改善措施，以紓緩有關的交通影響；以及
- (l) 開源道／偉業街交界處在繁忙時間的車流數據為何。

26. 九龍規劃專員關嘉佩女士、起動九龍東副專員景國祥先生、運輸署高級工程師馮偉仁先生及交通運輸顧問黃岱暉先生作出回應，要點如下：

活力海濱

- (a) 觀塘行動區的規劃意向是為海濱帶來活力，並為該區的重建項目締造協同效應，以加快九龍東轉型成為另一個具吸引力的核心商業區。觀塘行動區建議採納了「飛躍啟德」比賽得獎方案的規劃及設計優點，例如「健康城市」主題和綠化設計元素。主要特色包括進行大範圍綠化、闢設多層的行人連接網絡及休憩用地網絡和大型景觀台階，從而把位於商業／辦公室發展項目平台層的私人發展公眾休憩空間連接至西面可用作表演區的地面公眾休憩用地，令休憩用地與海濱長廊連為一體；

- (b) 起動九龍東辦事處現正檢討位於「商業(2)」用地的公共交通交匯處的設計，以期在地面層面向海濱的位置增闊全長不少於 90 米的零售商店街。90 米長的零售商店街，將會超過沿着海旁的「商業(2)」用地面向海濱的正面外牆總長度的 50%。起動九龍東辦事處會與相關的決策局／部門協調，以期把零售商店街的最低長度加入契約，作為強制性規定。這項規定亦可加入《說明書》內；
- (c) 海濱正面的零售及餐飲設施的樓面面積未必須要作硬性規定。訂明零售商店街的最低長度已可達到目的，而且可讓設計更具彈性。根據《建築物(規劃)規例》及《消防和救援進出途徑守則》，緊急車輛通道必須能到達不少於建築物所有周邊外牆的總長度的四分之一。視乎詳細設計，「商業(2)」用地沿着通道的建築物臨街面有一部分地方仍可供用作與零售商店街相關的其他用途或活動；
- (d) 對於 R10 建議訂明緊急車輛通道須從建築物正面後移至少 5 米，由於無法確定有關建議可否符合相關的法定要求，因此，不應按申述人的建議修訂《說明書》；
- (e) 起動九龍東辦事處曾與非政府機構合作把動態活動帶到該區，例如在觀塘海濱花園的西面部分舉行陸上划艇和健體計劃等活動。觀塘行動區內的海濱範圍只是九龍東連接東面茶果嶺的延綿不斷海濱長廊的一部分。不同部分的設計會發揮不同功能，以配合不同使用者的需要。有關沿海濱闢設極限運動場的建議，可向相關的決策局／部門轉達，以供考慮。起動九龍東辦事處聯同相關政府部門會繼續物色適合不同活動／用途的地點，以便沿海濱一帶締造具活力的公共空間，供市民玩樂；

私人發展公眾休憩空間

- (f) 「商業(2)」用地的面積約 1.37 公頃。用地內須闢設面積不少於 6 500 平方米的私人發展公眾休憩空

間，其位置須設於地面或平台層面向海濱並可看到海景的地方，以及每日 24 小時向公眾開放。根據契約規定，日後的發展商須提交園景設計總圖，以說明擬議商業／辦公室發展項目及私人發展公眾休憩空間的設計及綠化概念。起動九龍東辦事處會擬備設計對比圖則，從而為日後的發展商和相關政府部門提供指引，以確保將由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理的擬議地面私人發展公眾休憩空間和毗連的公眾休憩用地會審慎顧及城市設計及園景／綠化概念、行人通道連接，以及有關發展與公共交通交匯處及零售商店街的銜接等因素，以全面綜合的形式進行設計。如獲得相關決策局／部門的同意，當局會在契約夾附設計對比圖則，並會在有關賣地文件定稿前先諮詢海濱事務委員會啟德海濱發展專責小組；

- (g) 零售商店街將設於「商業(2)」用地而非公眾休憩用地內。如擬把任何商業活動擴展至公眾休憩用地，必須取得相關政府部門的許可；

行人通道連接事宜

- (h) 東面路面進行行人路擴闊工程後，行人可從港鐵觀塘站沿開源道前往觀塘行動區。當局會在該用地的西北面附近，在開源道及偉業街關設新的地面行人過路處，以及興建一座橫跨偉業街的擬議公眾行人天橋，以進一步改善行人前往海濱的暢達程度。現時，連接宏利金融中心及觀塘客運渡輪碼頭、橫跨偉業街通往該用地東北面的行人天橋會進行修建，以直接通往有關的商業／辦公室發展項目，方便行人從東面經擬議茶果嶺海濱長廊前往用地。翠屏邨區的居民如欲前往海濱，可經由翠屏河沿岸的行人道(現正落實這項安排)通往觀塘海濱花園。港鐵牛頭角站附近亦將進行道路改善工程，以改善觀塘道的行人過路處。在九龍東多元組合模式的環保連接系統中，有建議沿偉業街關設一條附設有自動行人道的高架行人道，以連接觀塘行動區及九龍灣行動區，以及興建一座橫跨觀塘避風塘的行人及單車天

橋，並會設置自動行人道，以連接觀塘行動區和啟德前跑道區。當局將會進一步研究該兩項建議；

- (i) 根據服務營辦商及運輸署在二零一七年提供的意見，在最繁忙的時間內，在渡輪開出前，危險品車輛等候處約有 14 輛危險品車輛在輪候上船。雖然觀塘危險品車輛渡輪碼頭沿岸的海濱長廊將暫停開放，直到渡輪開出為止，當局也可實施行政措施，把海濱長廊的暫停開放時間盡量縮短。此外，當海濱長廊暫停開放時，位於危險品車輛等候處北面的基業里行人路將可作為另一條行人路線，這亦可進一步改善街道環境，令行人更為舒適；
- (j) 在海濱長廊其中一部分或危險品車輛等候處加建上蓋的建議或許在技術上可行，但仍有待研究。不過，該項建議並不能解決 R13 在聆聽會上提出的關注事項。當局認為應維持現時共用碼頭的安排；

交通影響

- (k) 該項研究曾就擬議的商業／辦公室發展項目進行交通及運輸影響評估。運輸署認為，在進行文件圖 H-6a 至 H-6d 所示的擬議道路改善工程後，有關發展所造成的交通影響可以接受。至於觀塘商貿區現時交通情況方面，現有道路網仍有容車餘量，而觀塘商貿區的交通擠塞通常是違例泊車／停車及違例路旁上落客貨活動所致。為了解決這個問題，運輸署已把主要道路(例如開源道及偉業街)「不准停車限制區」的時間延長，而警方亦已加強交通執法行動，以期保持交通暢順；以及
- (l) 偉業街／開源道的交界處將會由迴旋處改為交通燈控制的路口，加上擬闢設的新道路(即道路 L1 和 L2)連接基業街(如文件圖 H-6a 所示)，部分車輛會從偉業街分流至其他道路，這將有助紓緩交通擠塞問題。根據交通及運輸影響評估，在二零三一年，偉業街／開源道的交界處在上午和下午繁忙時間的剩餘容車量將分別為 11% 和 25%。

27. R10 的代表 Paul Zimmerman 先生回應一名委員的提問時表示，商業／辦公室發展項目最理想的設計是在毗連公共交通交匯處的地方關設零售商店／餐飲食肆、戶外座位及海濱長廊。為了增添活力，應在建築物旁邊面向海濱長廊的地面餐飲食肆提供一些戶外座位區。這些規定須納入契約中及／或由城規會訂定。他提出把建築物後移 5 米的建議符合《建築物(規劃)規例》的規定，即建築物正面外牆的 10 米範圍內必須設有緊急車輛通道。Mary Mulvihill 女士(R11/C3)補充說，當局必須規定最少的餐飲食肆數目，否則該條零售商店街便會由零售商店佔用，無法增添活力。

危險品車輛等候處及觀塘危險貨品車輛渡輪碼頭

28. 一些委員就危險品車輛服務的運作向 R13 的代表提出以下問題：

- (a) 都會區內現時有多少個危險貨品車輛渡輪碼頭；
- (b) 危險品車輛運送服務如何運作；
- (c) 可否為危險品車輛渡輪服務引入預約制度，以減少同一時間在危險品車輛等候處等候的危險品車輛數目；
- (d) R13 建議就危險品車輛等候處的邊界後移 5 米的要求有何理據；以及
- (e) R13 對擬議發展的風險和安全事宜，以及定量風險評估的真確性有何疑慮。

29. R13 的代表張國偉先生作出回應，要點如下：

- (a) 本港只有兩個危險貨品車輛渡輪碼頭，包括這個位於九龍觀塘的危險貨品車輛渡輪碼頭和另一個位於港島北角的危險貨品車輛渡輪碼頭；
- (b) 觀塘危險貨品車輛渡輪碼頭每日 24 小時不停運作。油公司的危險品車輛會由青衣出發，然後乘搭

提供危險品車輛運載服務的渡輪由觀塘前往香港島。業界對危險品車輛服務的需求殷切，而且有關的需求預計會進一步增加；

- (c) 儘管可考慮引入預約系統，令等候安排更為順暢，但此舉須得到主要客戶(包括油／燃氣公司、醫院等)同意。為應付繁忙時間的燃氣／油需求，油公司的危險品車輛司機在清晨已經開始工作。如需駕駛危險品車輛的司機在非慣常時間工作，亦涉及成本問題；
- (d) 後移 5 米所騰出的範圍可用作闢設緊急車輛通道。位於青衣的油庫和大埔的煤氣廠均採取類似的安全措施。5 米闊的後移範圍足以在緊急情況下作為通往基業里的出口。此外，亦可作為東面擬議寵物公園的緩衝區；以及
- (e) 現時的等候處比重置後的等候處為大，並採用完全圍封的設計，而危險品車輛則主要停泊在中間部分，遠離用地的邊界。他們主要關注的是，倘縮減等候處的面積，現時與鄰近地方之間的緩衝範圍和分隔距離便不能再維持。擬議地下蓄洪池的機房毗鄰等候處的邊界，機房所處的位置可能會令人關注到火警問題。已進行的定量風險評估未有考慮到觀塘汽車渡輪碼頭的作用是為危險品車輛提供渡輪服務，因此並未妥為評估相關風險。此外，有關的定量風險評估是在二零一九年社會事件發生之前進行，因而未有將危險品車輛服務受恐怖襲擊的風險因素計算在內。二零一七年進行定量風險評估時，當時的車輛流量架次與現時的情況有很大分別。現時的危險品車輛數目更多，車輛體積亦較大。警方在二零二零年十一月向他們提出忠告，指開放毗鄰觀塘汽車渡輪碼頭的防波堤的建議可能會危及公眾安全，因為此舉會令渡輪暴露於從防波堤空地投射的投射彈威脅當中。任何人均可以利用這個機會從該空地向日渡輪投擲危險品或易燃物品，而後果可以非常嚴重。

30. 關於危險品車輛等候處，一些委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 危險品車輛等候處及周邊用途的設計會否包含任何安全預防措施；
- (b) 危險品車輛渡輪服務的長遠計劃為何；
- (c) 在等候處內的危險品車輛與毗鄰公眾休憩用地暨寵物公園之間的緩衝距離為何；
- (d) 能否按 R 13 所建議，在分區計劃大綱圖訂明把等候處的界線向後移 5 米；
- (e) 已進行的定量風險評估是否如 R 13 所指，未有顧及危險品車輛在觀塘危險品車輛渡輪碼頭運作期間產生的風險；以及 R 13 指觀塘危險品車輛渡輪碼頭及相關等候處的風險水平高，而且具有安全隱憂，其關注是否成立；以及
- (f) R 13 指警務處及保安局是在二零一九年社會事件發生前已就觀塘行動區擬議發展提供意見，是否屬實。

31. 九龍規劃專員關嘉佩女士及起動九龍東副專員景國祥先生作出回應，要點如下：

- (a) 當局曾就擬議危險品車輛等候處的布局諮詢相關決策局／部門，而各方並沒有要求須採取預防設計措施。定量風險評估建議在等候處與毗鄰公眾休憩用地暨寵物公園之間設置 5 米高的實心混凝土牆，以將兩者分隔作為安全措施。此外，擬議地下蓄洪池的機房及泵房可設於毗鄰等候處的西面界線，作為額外的緩衝區；
- (b) 觀塘危險品車輛渡輪服務及現有危險品車輛等候處是以短期租約方式批予營辦商，為期 10 年，期滿後可以續期。現行租約將於二零二四年期滿。運送

危險品服務屬必需的服務，目前沒有計劃搬遷危險品車輛渡輪碼頭；

- (c) 根據擬議等候處的平面圖，等候處的東面界線有一些非危險品車輛泊車位。假設地下蓄洪池設施的機房會設於寵物公園西面界線的地面，則估計危險品車輛與毗鄰寵物公園使用者最接近的距離約為 10 米；
- (d) 所有相關各方，包括起動九龍東辦事處、相關政府部門及現時的營辦商(即 R13)已在二零一九年進行討論並同意危險品車輛等候處的布局。雖然沒有政府部門表示對危險品車輛等候處的設計有特定要求，而政府部門亦沒有提出如 R13 所建議第二類和第五類危險品車輛之間應保持 6 米距離的特別規定，但會採用上文第 31(a)段所載定量風險評估的建議。在危險品車輛等候處和寵物公園的詳細設計階段會進一步研究是否有需要採取更多預防措施。當局不贊成按 R13 的建議規定須作 5 米後移，因為此舉會令公眾無法享用延綿不斷的海濱長廊。此外，現有的危險品車輛等候處並無訂明後移規定。現時該海濱長廊如非作登船用途時，會開放給公眾作通道用途；
- (e) 有關定量風險評估審視了觀塘行動區的發展建議，包括觀塘危險品車輛渡輪碼頭內危險品車輛的運作、共用海濱長廊及緊連等候處的寵物公園的位置。觀塘危險品車輛渡輪碼頭的預計個人風險符合《香港規劃標準與準則》所訂明的《香港政府風險指引》。而經考慮觀塘行動區的擬議發展後，預計的羣體風險屬可以接受。定量風險評估的結論是，觀塘行動區的擬議發展不會對觀塘危險品車輛渡輪碼頭附近的整體人口造成不可接受的風險。相關決策局／部門對定量風險評估沒有負面意見；以及
- (f) 二零一九年就該等候處的布局諮詢了相關決策局／部門(包括警務處和保安局)，它們不認為有關布局會對保安構成威脅，並同意該布局。此外，R13 於

二零二一年提交的申述書已送交警務處和保安局以徵求意見。它們對 R13 聲稱可能出現的安全問題和保安威脅沒有特別意見。

其他事項

32. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 能否因應 R11/C3 提出的關注，為區內無家者提供政府、機構及社區設施或服務；
- (b) 據知觀塘區運動場的供應不足，能否在區內提供一些體育或文化設施；
- (c) 在觀塘避風塘旁邊闢設地下蓄洪池的原因為何；以及
- (d) 對於 C4 的意見所述，當局沒有諮詢船隻相關持份者，以及光污染影響船隻在觀塘避風塘內的航行安全等事宜有何回應。

33. 九龍規劃專員關嘉佩女士及起動九龍東副專員景國祥先生作出回應，要點如下：

- (a) 相關決策局／部門一直透過不同途徑為露宿者提供多元化服務，以解決他們的緊急需要，並提高他們的工作意欲和技能，以及提供短期住宿安排，藉此協助露宿者脫離露宿生活。基督教關懷無家者協會是一個服務該區的非政府機構，為觀塘區的露宿者提供服務，包括探訪、輔導、就業支援、緊急援助金和短期宿位支援服務；
- (b) 整幅觀塘行動區用地面積約 2.8 公頃，不足以符合《香港規劃標準與準則》就提供運動場所訂的地盤面積最低要求(約 3 公頃)。為增添該區的活力，當局鼓勵私人發展公眾休憩空間日後的發展商舉辦體育和文化活動，使該區更具活力；

- (c) 有關的蓄洪池是渠務署擬議興建，以防洪為目的，可暫存在暴雨期間收集的過量雨水；以及
- (d) 雖然觀塘避風塘和有關的渡輪碼頭並非位於觀塘(南部)分區計劃大綱圖的範圍內，也並非有關修訂的對象，但當局亦已把 C4 提出的意見送交相關政府部門(包括海事處)，以供提出意見。一般而言，當局會就海上安全事宜諮詢海事處的意見。此外，土木工程拓展署已確認觀塘避風塘的防波堤並無已規劃的工程。

34. 關於 C4 對光污染的關注，主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 觀塘避風塘使用者的具體關注事項為何；以及
- (b) 就避免影響在觀塘避風塘航行的船隻而言，有何建議措施。

35. C4 的代表張國偉先生作出回應，要點如下：

- (a) 當船隻以「S」字形航行方式進出觀塘避風塘並直接面向海濱的燈光時，船長的視線便會受到位於海濱的擬議商業／辦公室發展項目的燈光所影響。觀塘行動區的燈光編排所造成的眩光，會影響區內船隻的海上航行安全；以及
- (b) 有關的建議包括(i)應避免沿海濱裝設 LED 燈；(ii)任何燈光均不應直接射向海面；以及(iii)應仔細調整光源的照射角度，以顧及潮汐漲退之間的海平面落差。

36. 一名委員詢問能否在契約中限制在有關商業／辦公室樓宇的正面外牆裝設巨型LED顯示板，九龍規劃專員關嘉佩女士回應時表示，可把有關意見轉告相關政府部門，以供考慮。

[馮英偉先生、廖凌康先生、余烽立先生、蔡德昇先生、謝祥興先生、林兆康先生、楊偉誠博士、李國祥醫生、黃煥忠教授、

伍穎梅女士和黃幸怡女士於答問部分進行期間離席，而張國傑先生於答問部分進行期間暫時離席。]

37. 由於委員再無提問，主席表示答問部分已經完成。主席多謝政府部門的代表和申述人／提意見人及其代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述／意見，稍後會把決定通知申述人／提意見人。政府部門的代表和申述人／提意見人於此時離席。

商議部分

38. 主席扼述該等申述提出的主要關注事項。她並且表示，關於增添海濱用地的活力方面，該份文件指出，當局建議在契約上訂明相關規定，以期在「商業(2)」用地面向海港的地面層增闢全長不少於 90 米的零售商店街，以增添活力。在聆聽會上，正如 R10 所建議，政府代表已進一步表示可修訂《說明書》，以反映同一規劃意向，在海濱沿岸增闢全長 90 米的零售商店街。委員亦可考慮是否有需要訂明該條零售商店街應包括餐飲用途。

39. 關於危險品車輛服務營辦商(R13)所提出的關注，主席表示，現有危險品車輛等候處的東面部分已改劃作其他用途，但獲保留的危險品車輛等候處，除了面積有所減少外，並不涉及其他修訂。在聆聽會上，與會者獲告知，相關政府部門均明瞭營辦觀塘汽車渡輪碼頭是為了提供危險品車輛服務。因此，城規會可建議相關政府部門須確保公眾安全，並在該區的詳細設計中，在危險品車輛等候處與公眾之間闢設公眾休憩用地和海濱長廊，以便提供足夠的緩衝區。

40. C4 憂慮在海濱設置新照明系統，可能會造成光污染，並可能會影響船隻安全進出觀塘避風塘。主席表示，此事項與修訂項目無關。相關政府部門可根據相關法例另行作出管制。接着，她邀請委員就有關申述進行商議。

活力海濱

41. 委員普遍支持在地面層闢設一條商店街，提供零售及餐飲服務，以增添海濱的活力。因此，大部分委員均同意應相應

地修訂《說明書》。一名委員認為，除了訂明該條提供零售／餐飲食肆的商店街的長度外，也可能有需要列明最低的樓面面積。其他委員則認為應讓設計保持靈活，而訂明該條提供零售／餐飲食肆的商店街的長度應已足夠。

42. 一名委員表示支持在該條提供零售／餐飲食肆的商店街附近闢設戶外座位區。另外兩名委員認為可以在《說明書》中訂明零售商店街與緊急車輛通道之間的建築物須後移 5 米的規定。另一名委員指出，提供零售／餐飲食肆的商店街與緊急車輛通道之間的銜接安排可由起動九龍東辦事處分開處理。

與危險品車輛等候處的銜接

43. 部分委員關注到 R13 及政府代表對於把危險品車輛等候處設於公眾休憩用地旁邊所引起的公眾安全問題意見紛紜。他們認為不得損害公眾安全，而相關政府部門應繼續與危險品車輛服務營辦商聯絡磋商。

44. 鑑於政府一向致力活化海濱，日後將吸引更多遊人前來，委員普遍認為不宜把危險品車輛作業範圍設於海濱區的黃金地段。長遠而言，當局應研究是否可以將之遷往他處重置。同時，當局亦應研究在海濱長廊及危險品車輛等候處的部分加建上蓋是否可行，以便將公眾與危險品車輛作業範圍分隔。另一名委員表示，應改善基業里的行人暢達程度，以便提供另一路線連接觀塘海濱西面較遠處。

45. 一名委員表示，當政府設計毗鄰的公眾休憩用地時，應劃設適當的緩衝區，以便限制公眾進出危險品車輛等候處，避免在緊急情況下造成公眾安全問題。位於危險品車輛等候處東面界線的停車處不應視作緩衝區，因為在運作期間該等空間或會用作停泊危險品車輛。

46. 環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生補充說，政府明瞭觀塘危險品車輛渡輪碼頭是用作提供危險品車輛渡輪服務，因而就觀塘行動區進行定質風險評估。評估結果顯示，觀塘汽車渡輪碼頭及有關的危險品車輛等候處的預計個人和羣體風險均符合《香港規劃標準與準則》中「香港政府風險指引」的規定。

其他事宜

47. 一名委員表示，為回應無家者或在區內做運動人士的需要，可考慮在公眾休憩用地內提供淋浴設施。

48. 一名委員認為在緊鄰海邊之處建造蓄洪池的需要並不明確，以及應研究是否可以循環利用已儲存的雨水灌溉植物。另一名委員根據個人經驗指出，觀塘有水浸問題，規劃蓄洪設施可能是為了改善有關情況。

49. 委員察悉，光污染影響船隻安全進出觀塘避風塘所引起的關注屬執行方面的問題，與分區計劃大綱圖的修訂無關，但普遍認為應向海事處轉達相關的關注事項，並請該處就是否需要採取跟進行動提供意見。如有需要，政府可考慮在海濱一些指定用地的契約內訂明相關規定。有關海濱長廊的 LED 照明可能影響船隻航行安全的一般性問題，亦可向康文署轉達。

50. 主席總結表示，委員普遍讚同不應順應表示反對的申述而修訂分區計劃大綱圖，並大致同意文件詳載的政府部門意見及會議上所作的陳述及回應，已對有關的申述和意見所提出的理由作出回應。委員認為，應修訂說明書關於「商業(2)」地帶的部分，訂明(i)為使該地帶更添活力，須在地面層面向海濱的位置增闢全長不少於 90 米的零售商店街(當中可包括餐飲食肆)；(ii)「商業(2)」用地的緊急車輛通道應採用不會妨礙公眾享用海濱長廊的設計；以及(iii)擬備設計對比圖則，以提供指引確保擬議地面私人發展公眾休憩空間及毗連的公眾休憩用地會以全面綜合的形式設計。

51. 至於危險品車輛的作業範圍，主席表示，設立觀塘行動區的目的是為了活化海濱，而在危險品車輛的作業範圍長遠得以重置之前，觀塘行動區與危險品車輛作業範圍有需要在同一空間內共存。因此，委員認為，相關政府部門應充分知悉，隨着時間過去，區內的遊人必然與日俱增，故在設計毗鄰的公眾休憩用地和排水設施時必須更着重公眾安全和舒適，例如須提供足夠的緩衝距離。

52. 至於光污染影響船隻安全進出觀塘避風塘的問題，相關的政府部門應就是否需要採取跟進行動諮詢海事處，並應考慮

是否需要在海濱一些指定用地的契約條款內訂明緩解措施。日後就海濱的工程計劃進行規劃或批核建築圖則時，康文署及屋宇署亦須留意公眾就相關事宜所表達的關注。

53. 經商議後，城規會備悉 **R14 至 R16** 提出的一般意見，以及決定不接納 **R1 至 R13**，並認為不應順應有關申述而修訂《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖》(下稱「分區計劃大綱圖」)，理由如下：

「項目 A

發展建議

- (a) 觀塘行動區擬議發展包括商業用途、政府、機構及社區設施、公共交通交匯處和公眾休憩用地，改善行人連接設施，將可更好善用這幅海濱用地，並提高海濱的暢達程度及增添活力(**R10 及 R12**)；

在海濱沿岸地面進行更多商業活動

- (b) 有彈性可在詳細設計階段修訂公共交通交匯處的設計，以便在擬議商業／辦公室發展項目中面向海濱長廊沿岸的地面提供更多空間作零售用途。當局會在進一步檢討並諮詢相關決策局／部門後，考慮透過契約作出相關管制(**R10 及 R14**)；

建築物高度和視覺方面

- (c) 擬議商業／辦公室發展項目訂明的建築物高度限制與觀塘商貿區內其他海濱用地現時所訂明的建築物高度限制一致，建築物高度由內陸地區向海濱一帶逐步遞減，可營造梯級式的建築物高度輪廓。加入適當的緩解措施後，擬議商業／辦公室發展項目不會對周邊地區造成無可克服的視覺影響(**R1、R2、R5 至 R9 及 R11**)；

通風方面

- (d) 在加入良好的設計措施後，觀塘行動區的擬議發展將不會對通風造成負面影響(**R1**、**R2**、**R5**至**R9**、**R11**及**R15**)；

交通方面

- (e) 從交通角度而言，隨着擬議道路改善工程的落實，在所訂明的發展密度下，擬議商業／辦公室發展項目在技術上可行(**R1**至**R4**、**R15**及**R16**)；

景觀及環境方面

- (f) 在觀塘行動區用地範圍內並無發現《古樹名木冊》載列的樹木。有關在觀塘行動區的地面和高架休憩用地補種足夠的樹木方面，沒有發現有無法克服的問題。擬議商業／辦公室發展項目在補償種植、園景／綠化及私人發展公眾休憩空間方面的規定，可透過契約訂明須提交的園景設計總圖予以落實。任何樹木工程都會按照政府現行的技術通告進行(**R6**至**R9**、**R11**及**R15**)；
- (g) 預計不會出現與擬議觀塘行動區發展有關的負面環境影響(**R1**及**R2**)；

私人發展公眾休憩空間的設計及管理

- (h) 當局會為擬議地面私人發展公眾休憩空間和毗連的公眾休憩用地擬備設計對比圖則，以確保在設計上能達至全面綜合的效果。擬議商業／辦公室發展項目的契約會訂明私人發展公眾休憩空間的相關規定，並會根據《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》按既定機制實行有關規定(**R1**、**R11**及**R15**)；

政府、機構及社區設施的供應

- (i) 政府一直採取多管齊下的方式，物色合適用地或處所，以提供社會福利設施。擬議商業／辦公室發展項目會提供合適的社會福利設施(**R6 至 R9 及 R11**)；
- (j) 觀塘行動區用地的面積不足以符合《香港規劃標準與準則》就提供運動場／體育場館所訂的地盤面積最低要求(**R11**)；

項目 **B1**、**B2** 及 **B3**

重置寵物公園

- (k) 相關決策局／部門將攜手合作，為將會重置在觀塘行動區內的寵物公園擬訂詳細設計，而目標是要維持現時 1 200 平方米的面積。建議在附近闢設的臨時及永久性質的寵物共享休憩空間將有助在過渡期間應付相關需求(**R1**、**R2**、**R11**、**R15** 及 **R16**)；

重整危險品車輛等候處

- (1) 「觀塘行動區規劃及工程可行性研究」已審視危險品車輛等候處的面積，有關的「政府、機構或社區(1)」地帶的面積可應付危險品車輛等候處運作上的需要。擴大該等候處會影響已規劃闢建的公眾休憩用地／寵物公園，而有關的擴充建議並無有力理據支持(**R13**)；

項目 **C**

- (m) 項目 **C** 中顯示為「道路」的地方用以反映現有道路網絡，以及為觀塘行動區發展項目而預留作興建新道路的地方(**R10** 及 **R12**)；以及

公眾諮詢

(n) 規劃署曾於二零二一年五月四日就分區計劃大綱草圖諮詢現屆觀塘區議會，並已妥為遵從《城市規劃條例》下的法定諮詢程序(R11)。」

54. 城規會亦同意修訂《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/23》的《說明書》，以反映委員的上述意見和文件附件 VIII(a)和 VIII(b)所載的下列建議修訂：

《說明書》中關於「商業(2)」地帶的第 8.1.4 段及 8.1.5 段

「觀塘商貿區的海濱用地劃為「商業(2)」地帶，建議作混合商業發展，當中包括辦公室、商店、服務行業及／或食肆用途... 在該用地內須提供政府規定設於平台層內的地面公共交通交匯處(總樓面面積不少於 7 050 平方米)、社會福利設施及公眾停車場，以及另須在私人發展項目的地面層和露天平台面向水體的海濱並可看到海景的位置提供總面積至少達 6 500 平方米的公眾休憩空間，以及在商業發展項目的地面層面向海濱的位置增闢全長不少於 90 米的零售商店街(或會包括餐飲用途)。「商業(2)」用地的緊急車輛通道應採用不會影響市民享用海濱長廊的設計.....。」

「在「商業(2)」地帶內，私人發展項目公眾休憩空間的露天平台應設有拾級而下的海景觀景平台，... 另外，露天平台須設置景觀台階，並層遞而下以連接毗鄰的「其他指定用途」註明「排水設施及地面公眾休憩用地」地帶內的公眾休憩用地和海濱長廊。... 當局會擬備設計對比圖則，以提供指引確保擬議地面私人發展公眾休憩空間和毗連的公眾休憩用地會以全面綜合的形式進行設計。」

《說明書》中關於「政府、機構或社區(1)」地帶的第 8.4.3 段

「位於觀塘道南面觀塘商貿區的「政府、機構或社區(1)」地帶內的發展和重建計劃，最高建築物高度為該圖所指定的主水平基準上 15 米或 40 米。毗連基業街的「政府、機構或社區(1)」地帶現為觀塘汽車渡輪碼頭危險品車輛等候處，位於啟德分區計劃大綱圖的涵蓋範圍內。觀塘汽車渡輪碼頭及該危險品車輛等候處屬限制區域。為免影響該危險品車輛等候處的運作，任何擬共用該等候處的新活動或設計建議，必須諮詢相關政府部門及事先得得到部門的同意。」

55. 城規會亦同意該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 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

[余偉業先生、侯智恒博士、吳芷茵博士、陳振光博士和黃天祥博士在商議部分進行期間離席。]

[會議此時休會。]

[潘永祥博士、廖迪生教授、伍灼宜教授及曾世榮先生此時離席。]

[張國傑先生此時返回席上。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目4

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-SK/302

擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗第 112 約地段第 363 號 A 分段
闢設公用事業設施裝置(太陽能發電系統)
(城市規劃委員會文件第 10781 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

58. 下列規劃署代表及申請人代表此時獲邀到席上：

陸國安先生 一 粉嶺、上水及元朗東規劃專員

袁楚翎女士 一 申請人代表

59. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

60. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10781 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。規劃署維持先前的意見，不支持擬議發展。

61. 主席繼而請申請人代表闡述這宗覆核申請。

62. 申請人代表袁楚翎女士借助 PDF 投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 這宗申請由一間以瑞士為基地的投資公司瑞士魚子醬(亞洲)有限公司提交，該公司於二零一四年四月購入申請地點從事有機耕種。不過，在二零一八年颱風襲港後，申請地點內的植物、農用構築物及邊界的圍欄遭受破壞，耕種工作必須暫停。圍欄被毀後，發現有人在申請地點非法傾倒工業廢料，以致泥土受到污染，不宜在該處耕種。儘管申請人已盡力清理申請地點，但仍要休耕一段頗長時間，才能修復受污染的土地。為了善用申請地點，申請人向城規會提交這宗申請，希望闢設太陽能發電系統，以參與中電可再生能源上網電價計劃；
- (b) 申請地點可從西面經金水路直達，東面則可經南慶西路進入。從申請地點沒有通道通往石崗機場路，因此申請地點不算得上是位於石崗機場附近；
- (c) 申請地點附近最少有 10 幢住用構築物在天台設置了太陽能發電系統(總面積約 350 平方米)。此外，在南面較遠處的金錢圍亦設有一個較大型的工業用太陽能發電系統；
- (d) 從世界各地包括中國、澳洲、印度、馬來西亞、美國和香港的機場多個例子可見，在機場內安裝太陽能系統以加強運作已成趨勢，並不會引致負面影響。內地的中國人民解放軍和美國國防部也使用太陽能和可再生能源發電，供軍事基地使用。當局未有清楚說明太陽能發電系統會對石崗軍營造成什麼保安問題；
- (e) 申請人在向中電申請參與上網電價計劃時，亦同時在二零二零年七月向漁農自然護理署(下稱「漁護署」)為申請地點申請認證，以證明適合作為有機農場。二零二一年五月，漁護署對土壤進行化驗，並實地視察，評估該地點是否適合進行有機耕作。雖然漁護署尚未有正式結果，但已初步告知申請人申請地點的現有土壤不符合有機耕種的要求。自二零一八年以來，申請地點沒有活躍的農耕活動，且無復耕潛力；

- (f) 城規會曾批准一宗擬在新田一個「綠化地帶」範圍內安裝較大規模的太陽能系統的申請(申請編號 A/YL-ST/570)。此外，城規會亦曾批准一宗位於石崗、在毗鄰申請地點的空地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)並進行填土工程的申請(申請編號 A/YL-SK/314)；以及
- (g) 香港應支持國家政策，即在二零六零年前實現碳中和目標。劃為「農業」地帶的土地不應只用作農業用途，她促請城規會批准申請，以更善用申請地點發展太陽能發電場，以支持國家政策。

63. 由於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

64. 主席和一些委員向申請人提出以下問題：

- (a) 申請人代表先前提及一宗在新田的申請(編號 A/YL-ST/570)，城規會對該宗申請的決定為何；
- (b) 與石崗軍營相關的保安問題為何；
- (c) 這宗申請在哪方面不符合「根據《城市規劃條例》第 16 條提出安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則」(下稱「評審準則」)；以及
- (d) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)是否認為申請地點的泥土不適合耕種。

65. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出回應，要點如下：

- (a) 有關申請擬在新田的「綠化地帶」內闢設公用事業設施裝置(太陽能發電系統)(申請編號 A/YL-ST/570)，於二零二零年九月四日被城規會轄下小組委員會拒絕；

- (b) 保安局提供的意見載於文件第 4.1.4 段，除此以外沒有其他資料補充；
- (c) 評審準則第(i)項訂明，除非申請地點沒有活躍的農耕活動及復耕潛力低，否則在「農業」地帶內裝設屬「公用事業設施裝置」的獨立太陽能光伏系統一般不會獲得支持。漁護署署長表示，由於申請地點具有復耕潛力，因此從農業的角度而言，署方不支持這宗申請；以及
- (d) 雖然漁護署署長沒有特別提出意見，表明申請地點的泥土是否適合耕種，但該署會協助農民修復農地，並向他們提供基礎農業設施及技術支援。

66. 一名委員向申請人提出以下問題：

- (a) 申請地點原本預定作甚麼用途；
- (b) 倘這宗申請被城規會拒絕，會否考慮作其他農業用途；以及
- (c) 擬議太陽能發電系統的發電容量為何。

67. 申請人代表袁楚翎女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人已與廣東省農業協會合作種植沉香，以生產沈香油作醫療用途及製造香水；
- (b) 由於申請地點受到污染，未能用作種植安全優質的農產品，故申請地點較適宜用作闢設這宗申請所涉的太陽能發電場；以及
- (c) 太陽能發電場會裝有 100 多塊太陽能電池板，涵蓋申請地點約 30% 土地，發電容量約為 20 千瓦。

68. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人及其代表離席後就覆核申請作進一步

商議，並會在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝政府代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

69. 委員知悉文件第 4.1.4 段所述有關保安局對這宗申請的保安問題所提出的意見。他們對於小組委員會不支持這宗申請的決定大致上表示同意。

70. 主席回應一名委員提問時表示，雖然在「農業」地帶安裝太陽能電池板以便進行農業活動可被視作附屬用途，亦是經常准許的，但目前這宗申請是安裝獨立太陽能發電系統作「公用事業設施裝置」用途，必須獲批規劃許可。主席進一步表示，繼城規會考慮一宗涉及一幅在「綠化地帶」範圍內而景觀價值相對較低的用地所提出的類似規劃申請後，規劃署現正檢討是否有需要略為調整評審準則(j)有關不准在「綠化地帶」設立這種設施的一般推定。主席表示，若申請人想在其他合適的地點發展太陽能發電場，相關政府部門可另行向申請人提出意見。

71. 經商議後，城規會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 申請地點十分接近石崗軍營。批准這宗申請或會帶來保安方面的憂慮；以及
- (c) 擬議發展並不完全符合安裝太陽能光伏系統申請的評審準則，原因是除非申請地點沒有活躍的農耕活動及復耕潛力低，否則在「農業」地帶內裝設獨立太陽能光伏系統，一般不會獲得支持。」

程序事項

議程項目5

[公開會議]

有關考慮《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖編號 S/YL-LFS/10》(下稱「流浮山分區計劃大綱草圖」)和《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/15》(下稱「天水圍分區計劃大綱草圖」)的申述和意見的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 10782 號)

[此議項以廣東話進行。]

72. 秘書報告，修訂項目涉及一幅位於天水圍的香港房屋委員會(下稱「房委會」)公營房屋發展目項用地，而房屋署屬房委會的執行機關。上述修訂項目的工程可行性研究由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)進行，而博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)是有關研究的顧問。香港觀鳥會(下稱「觀鳥會」)(同時是流浮山分區計劃大綱草圖和天水圍分區計劃大綱草圖的 C3)和 Mary Mulvihill 女士(同時是流浮山分區計劃大綱草圖和天水圍分區計劃大綱草圖的 R2 / C4)提交了申述和意見。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 何安誠先生 | — | 目前與房委會有業務往來； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與房委會有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與房委會和博威公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士； |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司目前與房委會和博威公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士； |
| 余烽立先生 | — | 為房委會建築小組委員會和投標小組委員會的委員； |

- 黃元山先生 — 為房委會財務小組委員會屬下資金管理附屬小組委員會的委員；
- 侯智恒博士 — 目前與土拓署進行合約研究計劃，並為觀鳥會的會員；
- 梁家永先生 — 為觀鳥會執行委員會的委員和觀鳥會紅耳鸚俱樂部的主席；
- 潘永祥博士 — 其配偶為房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作；
- 郭烈東先生 — 他所服務的機構在房委會的協助下設立一隊社區服務隊(包括一個位於天晴邨的服務單位)，該機構曾公開向房委會申請撥款；
- 余偉業先生 — 其公司在天水圍有社會房屋發展項目；
- 黎志華先生 — 為房委會委員；以及
(以地政總署署長的身分)
- 區英傑先生 — 為民政事務總署署長的代表，
(以民政事務總署總工程師(工程)的身分) 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；

73. 委員備悉，何安誠先生和黃元山先生因事未能出席會議，而潘永祥博士、侯智恒博士、黃天祥博士、黎庭康先生、余烽立先生及余偉業先生已離席。由於此議項屬程序事項，委員同意上述所有已申報利益的其他委員均可留在席上。

74. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10782 號的內容。二零二一年五月七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城

市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖編號 S/YL-LFS/10》(下稱流浮山分區計劃大綱草圖)和《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/15》(下稱天水圍分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，城規會就每份分區計劃大綱草圖收到共三份有效的申述。另有一份就流浮山分區計劃大綱草圖提交的申述屬逾時提交，而另一份就天水圍分區計劃大綱草圖提交的申述身分資料有遺漏。根據條例第 6(3)(a)及第 6(3)(b)條，這兩份申述均屬無效，應視為不曾作出。城規會其後公布有效申述的內容，為期三星期，並就每份分區計劃大綱草圖收到共四份有效的意見。另有兩份就天水圍分區計劃大綱草圖提交的意見身分資料有遺漏，根據條例第 6A(3)(b)條，這兩份意見均屬無效，應視為不曾作出。

75. 由於就流浮山分區計劃大綱草圖和天水圍分區計劃大綱草圖所收到的申述／意見性質相似，因此建議把所有有關申述和意見合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽有效率地進行，每名申述人／提意見人在聆聽部分中最多會獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二一年十二月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

76. 經商議後，城規會備悉，如文件第 1.2 及 1.3 段所述，就兩份分區計劃大綱草圖提交而屬逾時提交的申述和／或所需身分資料有遺漏的申述／意見，應視為不曾作出，並同意：

- (a) 有效的申述和意見應合為一組，由城規會以集體形式考慮；以及
- (b) 每名申述人／提意見人會獲分配 10 分鐘的陳述時間。

議程項目 6

[公開會議]

其他事項

77. 餘無別事，會議於下午三時四十分結束。