

二零一二年七月十三日舉行的城市規劃委員會  
第 1015 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

黃仕進教授

陳仲尼先生

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

陳祖楹女士

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

運輸及房屋局首席助理秘書長

王明慧女士

環境保護署副署長

黃耀錦先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

地政總署署長

黃仲衡先生

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

馬錦華先生

陳漢雲教授

李偉民先生

何培斌教授

李律仁先生

邱榮光博士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會

謝建菁女士(署任)

總城市規劃師／城市規劃委員會

朱慶然女士(上午)

何盛田先生(署任)(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭韻瑩女士(上午)

鄧翠儀女士(下午)

## 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一二年六月二十二日第 1014 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一二年六月二十二日第 1014 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

續議事項

(i) 核准分區計劃大綱圖／發展審批地區圖

[公開會議][會議以廣東話進行。]

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一二年六月二十六日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准何文田分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K7/22)、荔枝窩、小灘及三楹村發展審批地區圖(將重新編號為 DPA/NE-LCW/2)、高流灣發展審批地區圖(將重新編號為 DPA/NE-KLW/2)、茅坪發展審批地區圖(將重新編號為 DPA/ST-MP/2)，以及東丫及北丫發展審批地區圖(將重新編號為 DPA/SK-TA/2)。核准上述圖則一事已於二零一二年七月十三日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

[公開會議][會議以廣東話進行。]

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一二年六月二十六日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，將《半山區西部分區計劃大綱圖編號 S/H11/15》、《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖 S/H15/27》，以及《尖沙咀分區計劃大綱圖編號 S/K1/26》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)，以作修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事已於二零一二年七月十三日在憲報公布。

(iii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

[公開會議]

城市規劃上訴個案編號：2010 年第 12 號

擬在劃為「農業」地帶的上水虎地坳第 51 約政府土地  
關設臨時汽車修理工場(為期三年)

(申請編號 A/NE-FTA/98)

[會議以廣東話進行。]

4. 秘書報告，城規會收到上訴委員團(城市規劃)就這宗上訴個案所作出的裁決。上訴委員團於二零一二年六月十五日駁回上訴。

5. 二零一零年一月二十九日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕這宗第 16 條申請。這宗申請提出在《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/11》的「農業」地帶內關設臨時汽車修理工場，為期三年。小組委員會拒絕這宗申請的理由是臨時汽車修理工場不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請地點附近有一些住用構築物和一些果樹，臨時汽車修理工場與該等土地用途不相協調，亦會對區內居民構成環境滋擾。二零一零年五月十四日，城規會以相同的理由拒絕申請人提出的覆核申請。

6. 上訴人於二零一零年八月三日提出這宗上訴，反對城規會覆核後駁回其規劃申請的決定。上訴委員團於二零一一年八月三十日就這宗上訴個案進行聆訊。二零一二年六月十五日，上訴委員團基於以下的主要考慮因素駁回上訴：

(i) 《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/12》上有劃為「露天貯物」地帶的土地，可用作車輛修理工場；

(ii) 據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)所述，上訴地點附近的農地屬優質土地，適合作農業用途，而且該處仍有農業活動。雖然上訴地點曾用作車輛修理工場，亦鋪築了地面，但仍適合作農業用途，其復耕潛力亦不會受到影響；

- (iii) 上訴委員團同意「農業」地帶的規劃意向，是要保護良好的農地，以及保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地；
- (iv) 上訴地點周邊的土地用途包括一些住用構築物和一些果樹，擬在上訴地點闢設的車輛修理工場與這些土地用途不相協調；以及
- (v) 上訴地點附近有涉嫌違例的發展，批准這宗上訴或會立下不良先例。

7. 基於上述考慮因素，上訴委員團決定上訴人未有提供充分的理據，以說服當局支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。上訴委員團亦確認，上訴委員團並非決定何者是「現有用途」的合適機關。對於規劃事務監督延遲就違例發展採取執管行動，上訴委員團表示關注，並認為當局應改善這種情況。對於有違例發展的經營者提交規劃申請以求把違例的用途納入規範，卻被拒絕，而沒有提交規劃申請的經營者反而獲當局容忍，可以繼續經營違例的發展，上訴委員團並不希望有這種情況出現。秘書表示，規劃事務監督會跟進上訴委員團關注的這個情況。

8. 上訴委員團的裁決和上訴摘要的副本於二零一二年七月九日送交各委員，以供參閱。

(iv) 放棄的城市規劃上訴個案  
[公開會議]

城市規劃上訴個案編號第 6/11 號  
在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
元朗廈村第 125 約多個地段和毗連政府土地  
臨時露天存放未有行車證的車輛(為期一年半)  
(申請編號 A/YL-HT/684)

---

[會議以廣東話進行。]

9. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一一年四月二十六日接獲這宗上訴個案。上訴人反對城規會覆核後駁回編號 A/YL-HT/684 的申請的決定。該宗申請提出在《廈村分區計

劃大綱圖核准圖編號 S/YL-HT/10》上劃為「政府、機構或社區」地帶的上訴地點臨時露天存放未有行車證的車輛(為期一年半)。上訴人於二零一二年六月二十二日自願放棄上訴。上訴委員團於二零一二年七月六日根據《城市規劃(上訴)規例》第7(1)條，正式確認上訴人已放棄上訴。

### 上訴個案統計數字

10. 秘書報告，截至二零一二年七月十三日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 28 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	28 宗
駁回	:	123 宗
放棄／撤回／無效	:	159 宗
尚未聆訊	:	23 宗
有待裁決	:	1 宗
<b>總數</b>	:	<b>334 宗</b>

### 一般事項

#### 議程項目 3

[公開會議]

新界東北新發展區規劃及工程研究第三階段公眾參與活動  
(城規會文件第 9128 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

11. 黃仕進教授、林光祺先生、劉興達先生及符展成先生就此議項申報利益，表示他們現時與「新界東北新發展區規劃及工程研究」的顧問奧雅納工程顧問香港有限公司有業務往來。黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示她現時與這項研究的另一顧問 AEC 有限公司有業務往來。由於此議項只是向委員作出這項研究的簡介，屬公眾參與活動的一部分，委員同意上述申報利益的委員可以留在會議席上參與討論。

12. 下列規劃署和土木工程拓展署及顧問小組的代表此時獲邀到席上：

張綺薇女士	規劃署總城市規劃師／規劃研究
李祖明先生	規劃署高級城市規劃師／新發展區
羅文添先生	土木工程拓展署新界西及北拓展處 總工程師／工程發展部(新界西及北)
洪日平先生	土木工程拓展署新界東拓展處 高級工程師
李達強先生	)奧雅納工程顧問香港有限公司
楊詠珊女士	)
李偉臨先生	)
梁彥彰先生	)
陳宗德先生	)
Geoff Carey 先生	AEC 有限公司

13. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請研究小組向委員簡介文件的內容。規劃署總城市規劃師／規劃研究張綺薇女士借助投影片陳述下列要點：

#### 目的

- (a) 「新界東北新發展區規劃及工程研究」為古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺三個新發展區擬備了「建議發展大綱圖」，這次簡介的目的是徵詢委員對這些大綱圖的意見；

#### 公眾參與

- (b) 為促進建立共識，這項研究分三個階段進行公眾參與活動。第一階段公眾參與活動於二零零九年年初完成，目的是徵詢公眾對新發展區的願景及期望；第二階段公眾參與活動則於二零一零年年初完成，旨在就新發展區的「初步發展大綱圖」諮詢公眾；
- (c) 第三階段公眾參與活動的時間為二零一二年六月至八月，現在仍在進行，會就「建議發展大綱圖」徵詢公眾意見。當局會考慮在第三階段公眾參與活動



所收集的公眾意見，以優化建議發展方案，然後為這項研究定稿；

「建議發展大綱圖」

(d) 「建議發展大綱圖」的概要列述如下：

*提供房屋用地*

- (i) 新發展區將會提供約 150 公頃房屋用地，可建合共 53 800 個新住宅單位，容納約 151 600 人口；

*促進經濟發展*

- (ii) 新發展區鄰近多個現有及新的邊境口岸(包括已規劃興建的蓮塘／香園圍邊境口岸)、落馬州河套區及深圳，憑此地利可配合不同的策略土地用途要求。新發展區內為切合區內需要而設的零售、服務及社區設施亦會提供就業機會，帶來超過 52 000 個職位；

*不同類型房屋比例和適時提供設施*

- (iii) 均衡的房屋類型比例，有助締造和諧共融的社會。有鑑於此，約 43% 新落成的住宅單位規劃作租住公屋，餘下的 57% 則用來興建各類型的私營房屋；
- (iv) 「建議發展大綱圖」亦預留了土地，作全面性的商業、零售、休憩用地及政府、機構或社區用途。當局會妥善協調實施時間表，適時提供足夠的政府、機構或社區設施，配合陸續增加的人口；

### *綠化生活環境及保育塋原*

- (v) 採用「綠色設計」規劃理念，打造綠色生活空間。當局已從城市規劃、都市設計、交通及綠色基礎建設等各方面為三個新發展區訂下一系列節能減碳策略；
- (vi) 塋原核心地帶約 37 公頃的土地普遍具高生態價值，被指定為一個「自然生態公園」，由政府落實作為新發展區項目的重要一環；

### 推行模式及計劃

#### *傳統新市鎮發展模式*

- (e) 當局會採用傳統新市鎮發展模式推展新發展區計劃，現時的新市鎮，如沙田、粉嶺／上水及將軍澳新市鎮以前也是以這種模式開發。根據這種模式，政府會負責收地和清拆所有規劃作公共工程、公共房屋和私人發展的私人土地，進行土地平整工程及提供基礎設施，然後再撥出土地作各種用途，包括把土地批出作私人發展之用。受影響人士會按照政府當時的政策獲得賠償及／或安置；
- (f) 這種模式可為各發展項目提供配套基建和公共設施，讓不同項目同步和互相配合，確保公私營房屋、商業用途、休憩用地，以至政府、機構或社區設施均衡、適量和有序地發展；

#### *安置方案*

- (g) 為保存現有社區的鄰舍關係，並提供更多可供選擇的安置方案，當局在古洞北新發展區的西南部預留了一幅約 3.2 公頃的用地，供發展公共房屋(視乎進一步研究，或會包括資助房屋)，以便同區安置受新發展區項目影響的合資格住戶；

- (h) 當局正檢討現有賠償及安置安排，以便在實施大型工程項目(如新發展區)時，能順利進行清拆行動；以及

*時間表*

- (i) 新發展區項目會分階段進行，預計在完成各項必要進行的法定及撥款程序後，建造工程會在二零一七年展開，到了二零二二年，便可讓首批人口遷入。整個新界東北新發展區項目預計在二零三一年完成。

14. 此時會上播放一段關於三個新發展區的影片，內容要點撮錄如下：

概要

- (a) 每個新發展區的發展主題、主要用途及主要發展規劃參數資料(詳情載於文件附件 2 的第三階段公眾參與摘要)撮錄如下：

	古洞北 新發展區	粉嶺北 新發展區	坪輦 / 打鼓嶺 新發展區	總數
發展主題	多元化 發展中心	河畔市鎮	優質產業區	—
主要土地用途	住宅、商 業、科研 發展、塱 原生態公 園	住宅、 政府設施	住宅、特殊 工業、政府 設施	—
總面積(公頃)	450	166	171	787
可發展土地面積 <sup>(a)</sup> (公頃)(%)	251 (56%)	129 (78%)	153 (90%)	533 (68%)
新增人口 <sup>(b)</sup>	81 900	52 100	17 600	151 600

	古洞北 新發展區	粉嶺北 新發展區	坪輦 / 打鼓嶺 新發展區	總數
新住宅單位	28 700	18 600	6 500	53 800
公私營房屋比例 (公營：私營)	55:45	39:61	0:100	43:57
地積比率	2 至 5	2 至 5	0.75 至 2.5	—
最高層數	35 層	35 層	10 層 特殊工業： 35 米	—
新增職位	35 400	6 000	10 700	52 100
<p>(a) 指「建議發展大綱圖」中有新發展項目的地方，但不包括「鄉村式發展」地帶、「自然保育區」地帶、「綠化地帶」、「農業」地帶和「河道」，亦不包括現有用途及已承諾發展而必須保留的地方。</p> <p>(b) 不包括原居村落和現有／已承諾的發展項目的人口。</p>				

### 古洞北新發展區

(b) 古洞北新發展區的主要特點是：

- (i) 古洞北新發展區會發展成爲一個「多元化發展中心」，集商、住、研發及生態保育於一體；
- (ii) 高密度的公共和私營房屋發展項目，以及社區、社會福利和休憩設施會集中在已規劃的古洞鐵路站和市鎮公園附近；
- (iii) 聚集於粉嶺公路沿路的一些「商業、研究及發展」用地有潛力發展爲各類寫字樓及研發用途，以及提供發展空間，支援本港具競爭

優勢的六項產業，即檢測認證、醫療、創新科技、文化及創意、環保和教育產業(下稱「六項優勢產業」)。新發展區的北部預留了兩幅土地作「研究及發展」用途，以支援落馬洲河套地區的發展；

- (iv) 新發展區內亦設多項康樂設施，例如運動場、游泳池、圖書館、學校及其他社區和社會福利設施；
- (v) 會把塋原劃為自然生態公園，保護該處具重要生態價值的環境。這個公園會成為「市肺」，為古洞北新發展區締造優質生活環境；以及
- (vi) 主要道路會建於新發展區的邊緣，市中心則設有完善的行人及單車徑網絡，締造無車生活環境；

#### 粉嶺北新發展區

(c) 粉嶺北新發展區的主要特點是：

- (i) 粉嶺北新發展區會發展成為一個「河畔市鎮」，提供舒適的生活空間和充裕的社區設施；
- (ii) 新發展區坐落於梧桐河畔，有優美的河畔及山巒景致。梧桐河兩岸將建造別具特色的河濱長廊，河畔的休憩用地會由四條綠化帶連繫起來，這些綠化帶亦是主要的觀景廊及通風廊；
- (iii) 建議在梧桐河北邊發展低密度住宅，以配合附近的鄉郊環境。新發展區東及西部兩個住宅區興建公私營房屋，並設有零售和社區設施及公共運輸交匯處；

- (iv) 該兩個住宅區之間會興建一個中心公園、一個室內康樂中心及各項社會福利設施，讓現有及新遷入的居民共同享用；
- (v) 基礎設施(例如污水處理廠的擴建部分)及警察訓練場地等會設於新發展區的西端，與住宅區之間有適度距離；
- (vi) 沿河濱長廊和休憩用地而設的完善行人及單車徑網絡，會貫通新發展區內各個主要活動場地；

#### 坪輦／打鼓嶺新發展區

(d) 坪輦／打鼓嶺新發展區的主要特點是：

- (i) 坪輦／打鼓嶺新發展區會發展成爲一個「優質產業區」，提供空間發展特殊工業及六項優勢產業，並配合中低密度住宅發展；
- (ii) 新發展區北部的土地預留作高增值、無污染特殊工業及六項優勢產業。污水處理廠和區域供冷系統設於新發展區北端；
- (iii) 南部爲中低密度住宅區，設有零售及社區設施；
- (iv) 中部爲休憩用地及文化區，除了現有的坪輦元下村和雲泉仙館外，還會有一個新的中心公園及一個設有公共運輸交匯處的商業發展項目；
- (v) 平原河和水口河兩岸將闢設河濱長廊，連接南部的商業步行街。中心公園可沿商店林立的步行街經河濱長廊到達；以及
- (vi) 在綠化走廊及主要道路旁會設有行人及單車徑，鼓勵居民步行及騎單車；

### 改善交通網絡及與內地更緊密連接

- (e) 三個新發展區會有完善的交通網絡，連繫香港各區及深圳，所包括的交通設施如下：
- (i) 計劃興建的落馬洲支線古洞站可使古洞一帶的交通更為方便，除了為新發展區的新居民服務外，亦方便附近地區的現有居民；
  - (ii) 在古洞北新發展區，擬建的外環路連接粉嶺公路東西兩端，另外亦預留了土地興建一條道路連接落馬洲河套發展區；
  - (iii) 在粉嶺北新發展區，擬建的粉嶺繞道(由粉嶺公路近和合石交匯處至文錦渡路)有助改善粉嶺和上水區的交通情況；
  - (iv) 在坪輦／打鼓嶺新發展區，將興建一條新路通往將來蓮塘／香園圍口岸的連接路，提供方便直接的通道前往深圳；以及
  - (v) 會有完善的行人及單車徑網絡連接三個新發展區、粉嶺／上水新市鎮及正在興建的新界北單車徑；

### 環保措施

- (f) 當局會適時闢設多項基礎建設及社區康樂設施，亦建議實施多項環保措施，例如把污水處理後再用作非飲用的用途，以及在非住宅發展項目採用區域供冷系統；以及

### 技術評估

- (g) 當局進行了詳細技術評估(包括環境、工程、可持續性及空氣流通評估)，以檢視「建議發展大綱圖」提出的方案的可行性。這些技術評估已確定新界東北

新發展區項目在技術上是可行的，而且符合《環境影響評估條例》的法定要求。

## 討論部分

15. 關於具體事項，主席和委員提出了以下意見和問題：

### 發展密度

- (a) 本港需要更多房屋用地，但三個新發展區的擬議地積比率卻似乎偏低。究竟所提出的地積比率是以什麼為依據？

### 安置方案

- (b) 委員贊成在新發展區內預留一幅土地以供原區安置之用，但受影響居民可能想繼續務農或住在鄉村式房屋，興建多層住宅未必能滿足他們的需要。當局有否考慮為受影響的居民提供不同種類的房屋？

### 就業機會及特殊工業區

- (c) 52 000 個職位中有多少來自計劃發展的特殊工業（即高增值及非污染性的工業）？這些職位又有多少將由新發展區的居民擔任？
- (d) 在新發展區預留土地發展「特殊工業」及進行「科研發展」，以什麼為根據？
- (e) 當年建設天水圍新市鎮，由於人口遷入時工商業尚未發展成熟，以致居民就業不足而抱怨。有鑑於此，能否先待新發展區設立了工商業務，然後才安排人口遷入？
- (f) 日後制定分區計劃大綱圖時，用途地帶的規劃必須有足夠的靈活性，方便發展特殊工業區；



- (g) 進行環境影響評估時，是基於什麼假設來評估特殊工業對環境的影響？

#### 對外交通

- (h) 由於大部分上班人士將不會是新發展區的居民，這項研究必須仔細規劃，以便及時闢設足夠的交通基礎設施，為每日往返工作和居住地點的上班人士提供服務；
- (i) 新發展區未來的居民很多日後上班都要南下前往市區或北上前往內地。當局有什麼交通計劃應付上班人士這方面的需要？

#### 個別的新發展區

- (j) 應把粉嶺北新發展區規劃為上水現有社區的擴展部分，而非另一個「獨立」的新市鎮；
- (k) 坪輦／打鼓嶺新發展區的特殊工業設於北部，住宅社區則設於南部，這個布局有什麼規劃理據？中心公園是否打算用來作為工業和住宅用途之間的緩衝？住宅社區應否闢設更多供居民享用的休憩用地？
- (l) 每個新發展區都有河流，應更加善用這些區內的天然資源來塑造各區的特色。粉嶺北新發展區沿河一帶的規劃用途是住宅或作休閒／康樂用途的海濱長廊，坪輦／打鼓嶺新發展區沿河一帶卻規劃作特殊工業和污水處理廠用途，這樣的安排背後有什麼規劃理據和概念？

#### 塋原和生態影響

- (m) 委員支持把塋原指定為「自然生態公園」。除塋原外，這項研究還評估了其他哪些生態方面的事宜？

- (n) 主席表示，根據環境局的新自然保育政策，塋原屬12個須優先加強保育的地點之一，會通過與私人土地擁有人簽訂管理協議或公私營界別合作方式兩項新措施來進行保育。現在這個在塋原發展自然生態公園的建議會透過收地來落實，至於其他優先地點，當局則會根據新自然保育政策繼續加強保育。把塋原指定為自然生態公園，是特殊情況，因為這是建議為補償受新發展區項目影響的濕地生境而採取的其中一項紓緩措施；
- (o) 主席表示，塋原的濕地具有生態價值，是由於該處的土地經常有濕耕活動。他詢問將來會採用什麼措施確保該處的濕耕活動可以繼續，從而維持塋原的生態價值；

#### 綠色基礎建設

- (p) 區域供冷系統、美化環境或以混凝土鋪築河道這些所謂綠色基礎建設其實只是「灰色基礎建設」，真正的綠色基礎建設應旨在透過逐步令土地或水體恢復天然狀態，從而提升生態價值；

#### 闢設社會福利及教育設施

- (q) 過去發展天水圍時，主要的社會問題源自居民未能適應新社區，因此新發展區必須提供社會福利設施以應付這方面的需要；
- (r) 在設置精神復康中心等較「不受社區歡迎」的社會福利設施方面，新發展區會採取什麼方針？
- (s) 北區由於有每日往返內地和香港的學童佔用學位，導致區內學生的學位供應不足，引起關注。當局會否與教育局討論在新發展區內開設更多學校，應付區內父母非港人的學童對學位的需求？

16. 規劃署總城市規劃師／規劃研究張綺薇女士及顧問楊詠珊女士、李達強先生和 Geoff Carey 先生對有關問題作出以下回應：

#### 發展密度

- (a) 在古洞北新發展區計劃興建的古洞鐵路站周圍，發展項目的最高地積比率為 5 倍，至於新發展區外圍的用地，「住宅發展密度第 2 區」和「住宅發展密度第 3 區」的地積比率則分別為 3.5 倍及 2 倍。在粉嶺北新發展區，兩個主要住宅區的最高地積比率為 5 倍。當局是考慮過各項規劃、工程和環境方面的因素後，才就新發展區建議這個發展密度，這個密度亦與目前沙田、粉嶺／上水和大埔新市鎮的發展密度相若；
- (b) 坪輦／打鼓嶺新發展區並沒有集體鐵路運輸系統，因此當局根據現已規劃的基建設施容量，就「鄉郊住宅發展密度第 2 區」及「鄉郊住宅發展密度第 3 區」建議較低的地積比率，由 0.75 倍至 2.1 倍。然而，若現正進行的《鐵路發展策略 2000》的檢討及修訂有結果，而建議延伸北環線的長遠計劃得以落實，該發展區的發展密度將有調升的空間；

#### 安置方案

- (c) 受新發展區項目影響的居民會根據現行的政府政策獲得補償及／或安置。古洞北新發展區的西南部已預留了一塊約 3.2 公頃的用地，以便興建高層公共租住房屋，原區安置受影響的合資格住戶。此外，在現有的原居民鄉村附近亦已預留土地發展低密度房屋，可用來重置符合搬村條件的受影響村屋／建屋地段；
- (d) 現時已有復耕政策支援希望繼續務農的住戶，在古洞北新發展區及粉嶺北新發展區亦已預留土地作農業用途；

### 就業機會及特殊工業區

- (e) 根據這項研究採用的假設數據，52 000 個計劃提供的職位約有一半將會來自古洞北新發展區及坪輦／打鼓嶺新發展區內計劃發展的特殊工業以及商業和研發用途，但這些計劃中的職位有多少會由新發展區內的居民擔任則無從估計。不過，商業用途（例如商店和食肆）及政府用途所提供的職位較大機會由區內居民擔任。當局已規劃了不同種類的房屋，吸引更多從事所規劃的那些特殊工業的上班人士入住新發展區；
- (f) 預留土地發展六大優勢產業，既符合政府的政策，也可推動香港的長遠發展。現有三個工業邨目前的佔用率高達九成以上，可見特殊工業需要更多樓面空間。坪輦／打鼓嶺新發展區因為位置接近已規劃的蓮塘／香園圍口岸，有地理上的優勢，適宜發展為特殊工業區；
- (g) 在沒有居民的新發展區設立工商業務，或安排人口遷入未有任何工商業務的新發展區，都不恰當。在新發展區設立工商業務和安排人口遷入，兩者應同步進行，否則會導致發展失衡；
- (h) 對於委員認為土地用途地帶的規劃必須有足夠的靈活性，方便發展特殊工業區，當局已備悉，日後制定分區計劃大綱圖時會予以考慮；
- (i) 當局進行環境影響評估時用以評估特殊工業對環境的潛在影響的假設數據是參照環境保護署的技術備忘錄的規定而設定的；
- (j) 在新發展區外及附近亦將會有就業機會，例如古洞北新發展區北面的落馬洲河套地區發展項目便計劃發展高等教育、高科技研究與發展，以及文化和創意產業。由於落馬洲河套地區發展項目會提供約 29 000 個職位，而該處並沒有住宅發展項目，在那裏的上班人士可能會選擇在新發展區居住；

## 對外交通

- (k) 計劃興建的落馬洲支線古洞鐵路站會為古洞北新發展區提供服務，而粉嶺北新發展區及坪輦／打鼓嶺新發展區則會有接駁交通通往現有的粉嶺和上水鐵路站。因此，新發展區與市區之間將有足夠的鐵路網絡連通，為需要往來其間的上班人士和居民提供交通服務；

## 個別的新發展區

### *粉嶺北新發展區*

- (1) 當局規劃粉嶺北新發展區時，是要該區成為上水新市鎮的擴展部分，區內會有行人和行車通道接駁現有的上水及粉嶺鐵路站。在現有新市鎮北鄰和新發展區兩個住宅區之間將會發展一個市鎮公園和各種社會福利和康樂設施，新社區和現有社區的居民均能享用。此外，市鎮公園亦會作為視覺走廊，讓人可眺望背後的山景，並改善該區的通風情況；

### *坪輦／打鼓嶺新發展區*

- (m) 至於坪輦／打鼓嶺新發展區的布局，特殊工業區會設於北部，令往返北面已規劃的蓮塘／香園圍口岸的交通更直接，減少特殊工業所帶來的車流進入新發展區南部的住宅社區；
- (n) 中心公園可作為特殊工業與住宅社區之間的緩衝，盡量減少兩者相鄰而可能引起的問題。同時，中心公園的位置對上班人士和居民而言均十分方便；
- (o) 除中心公園外，當局還會根據《香港規劃標準與準則》在住宅社區內闢設鄰舍遊憩用地供居民享用。當局亦把一些地方指定作綠化走廊，連接住宅社區和中心公園；

- (p) 在坪輦／打鼓嶺新發展區有兩條河，其中的水口河位於新發展區北部，所規劃的特殊工業區將沿該河而建，希望能為上班人士和訪客營造怡人的工作環境。另一條是平原河，位於新發展區南部，沿河一帶規劃作河畔長廊和住宅用地；

#### 塋原和生態影響

- (q) 當局的环境影響評估會全面評估新發展區項目對生態所造成的影響，其中現正就塋原進行的環境影響評估亦是整體評估的一部分。當局建議把塋原指定作「自然生態公園」，並定下三個相輔相成的目標，分別是加強生態價值，保存該區的文化和教育資源(特別是濕耕活動)，以及就新發展區項目導致濕地生境流失作出補償。此外，對於受新發展區影響的地區，當局亦會透過全面的林地種植計劃和其他紓減景觀影響的措施來補償；
- (r) 塋原的土地並非全都有高生態價值，這項研究建議把塋原核心區 37 公頃生態價值較高的土地指定作「自然生態公園」。透過適當的管理，塋原的生態價值(基於長期作濕耕用途)應可進一步加強。此外，自然生態公園南北兩面的一些地區亦劃為「農業」地帶，使現有的農耕用途(特別是濕耕活動)能夠繼續；
- (s) 市民出入塋原一向甚為方便，該處的生態應不會因此而受干擾。根據自然生態公園的概念圖則，公園各部分會按其生態價值，以不同的程度對外開放；

#### 綠色基礎建設

- (t) 當局建議加強新發展區內各河流的生態價值，在沿河一帶設綠化走廊，並以草面物料鋪砌河道；

### 關設社會福利及教育設施

- (u) 當局認同及時提供足夠的「政府、機構或社區」設施以配合人口遷入是非常重要的，故會作出妥善協調，定下時間表，確保這方面的時間能配合。社會福利署亦已就新發展區應提供哪類設施提出了意見；
- (v) 「政府、機構或社區」用地有不同的種類，一些是獨立的用地，一些則在住宅發展項目內。當局須小心考慮在哪些「政府、機構或社區」用地內設置較「不受社區歡迎」的社會福利設施；以及
- (w) 目前計劃在新發展區興建的學校數目是根據《香港規劃標準與準則》的要求而定的。教育局並無要求預留額外的學校用地。不過，該區尚有一些未指定用途的「政府、機構或社區」用地，倘日後有需求，可靈活運用，以興建更多學校。

17. 由於委員再沒有就這項研究提出問題／意見，副主席多謝研究小組作出簡介。規劃署和顧問公司的代表此時離席。

[在提問部分進行期間，盧偉國博士離席，主席和劉文君女士暫時離席。]

### 議程項目 4

[公開會議]

「安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究－可行性研究」  
建議發展大綱草圖  
(城規會文件第 9129 號)

---

[會議以廣東話進行。]

18. 黃仕進教授、林光祺先生、劉興達先生及符展成先生現與這項研究的顧問奧雅納工程顧問有業務往來，已就此議項申

報利益。由於此議項只是向委員作簡介，屬於社區參與活動的一部分，委員同意已申報利益的上述委員可留在會議席上，並可參加討論。

19. 規畫署以下代表和顧問小組以下成員此時獲邀出席會議：

余賜堅先生	規畫署總城市規畫師／ 房屋及辦公室用地供應
吳劍偉先生	規畫署高級城市規畫師／ 房屋及辦公室用地供應
梁錦誠博士	]奧雅納工程顧問
朱家敏女士	]
楊詠珊女士	]

20. 副主席歡迎他們出席會議，並請研究小組向委員簡介文件的內容。余賜堅先生作出簡介，並陳述下列要點：

- (a) 二零一一年一月，規畫署委託顧問進行「安達臣道石礦場未來土地用途規畫研究－可行性研究」(下稱「研究」)；
- (b) 二零一一年八月至十一月，規畫署就土地用途的初步方案進行了第一階段社區參與。研究小組於二零一一年九月向城市規畫委員會(下稱「城規會」)作出簡介；
- (c) 研究小組因應於第一階段社區參與收集所得的公眾意見，制定了選取土地用途的方案和建議發展大綱草圖。規畫署現正進行第二階段社區參與，而這一階段的社區參與會在二零一二年六月底至九月底進行；以及
- (d) 此次簡介的目的，在於告知委員於第一階段社區參與收集所得的公眾意見，並諮詢委員對建議發展大綱草圖的意見。

[主席此時返回會議席上。]



21. 梁錦誠博士借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

研究地點及安達臣道發展

- (a) 安達臣道石礦場用地(下稱「研究地點」)位於東九龍大上托西南面的山坡，佔地約 86 公頃，包括一個約 40 公頃的平台。作公共租住房屋的安達臣道發展主要位於研究地點西南面，規劃人口約為 48 300 人；

第一階段社區參與

- (b) 第一階段社區參與報告已上載研究網站，所收集得的主要公眾意見撮載如下：
- (i) 人口水平及房屋組合－受諮詢者普遍同意擬議人口水平介乎 22 000 至 30 000 人，以及私人與資助房屋比例為 80:20；
  - (ii) 發展規模－一些受諮詢團體建議把研究地點作中等規模發展，避免石礦場用地的獨特環境受損，並締造寬敞的綠化居住環境；
  - (iii) 土地用途－受諮詢者普遍同意除了房屋發展外，研究地點有潛力作其他用途，包括公眾休憩用地、體育／康樂設施及社區設施。擬議石礦公園廣受歡迎，亦有意見強烈要求設立石礦博物館；
  - (iv) 城市設計及美化環境－保留大上托山脊線、具創意地使用岩壁、提供攀石設施，以及將岩壁上的遠足徑接連西貢衛奕信徑的建議廣受支持。一些受諮詢者則建議就石礦公園及未來岩壁的處理舉辦概念設計比賽；

- (v) 岩洞－沒有就擬議岩洞發展收到強烈意見，但一些受諮詢者對建築成本可能高昂及相關的建築規例／要求表示關注；
- (vi) 交通影響－區內人士甚為關注研究地點未來發展及安達臣道發展所帶來的交通影響。有意見要求改善區內的道路網絡；
- (vii) 行人連接設施－建議以機械式輔助垂直行人流通設施連接安達臣道發展及觀塘市中心，以加強行人連接設施，獲普遍支持；以及
- (viii) 環境－一些受諮詢者關注未來發展在施工和運作階段可能造成空氣污染及噪音；

#### 建議發展大綱草圖

- (c) 研究小組因應收集所得的公眾意見及其他相關考慮因素，制定了包括房屋發展、石礦公園及岩壁相關景點的選取土地用途方案，作為制定建議發展大綱草圖的依據；

#### *規劃及設計概念*

- (d) 為達致締造可持續發展的綠色住宅社區的規劃目的，建議發展大綱草圖採用了下列規劃及設計概念：
  - (i) 具規模的石礦公園將成為綠化焦點；
  - (ii) 岩壁上將設置多個位處不同高度水平並與遠足徑連接的觀景台；
  - (iii) 中部的文娛核心區將成為研究地點及秀茂坪一帶的社區焦點；

- (iv) 在研究地點北部和南部將設立兩個主要作住宅發展的社區，並提供配套政府、機構及社區設施；
- (v) 利用綠化緩坡過渡位處不同高度水平的平台；
- (vi) 在文娛核心區以及北面和南面的住宅社區內闢設綠化行人走廊；
- (vii) 建築物高度輪廓會顧及大上托的山脊線及擬議石礦公園，保護現有的觀景廊，並締造鄰里特色；以及
- (viii) 可持續發展的用地規劃及建築設計；

*規劃人口、房屋組合及發展參數*

- (e) 規劃人口－考慮到不同土地用途的要求、城市設計因素，以及在研究較早期階段發現的技術及基建限制，最佳人口水平訂為 23 000 人；
- (f) 房屋組合－秀茂坪區主要有公營房屋，而毗連的安達臣道發展只會提供公共租住房屋。由於市民期望該區有較為均衡的房屋組合，擬議的私人與資助房屋比例(80:20)已予保留。資助房屋用地適合興建新居者有其屋計劃(下稱「居屋計劃」)的屋苑；
- (g) 單位供應量－估計可提供約 6 920 個私人房屋單位及約 1 730 個資助房屋單位，總供應量達 8 650 個單位；

(h) 建議發展大綱草圖採用的主要規劃參數撮載如下：

規劃總人口 (單位數量)*	約 23 000 人 (約 8 650 個單位)
私人房屋人口 (單位數量)*	約 18 400 人 (約 6 920 個單位)
資助房屋人口 (單位數量)*	約 4 600 人 (約 1 730 個單位)
私人與資助房屋比例	80:20
地積比率	
私人房屋	3.5 至 5.5 倍
資助房屋	6 倍
單位平均面積	
私人房屋	60 平方米
資助房屋	50 平方米

\* 假設每個私人及資助房屋單位有 2.66 人。

#### 主要土地用途建議

(i) 建議發展大綱草圖包括四個主要的土地用途建議，即：

#### 石礦公園

- (i) 石礦公園在建議發展大綱草圖上劃為「區域休憩用地」地帶，總面積約為 17 公頃，當中約 11 公頃位於平台上，約六公頃位於岩壁上；
- (ii) 平台內近研究地點北端的部分為公園核心區，沿西南邊是一條綠化走廊，而南面部分則設有康樂場地；

- (iii) 石礦公園將設計成地區公園，設置石礦博物館並提供不同類型的休閒、體育及康樂設施，例如露天劇場、園景湖、攀石中心及運動設施等；
- (iv) 石礦博物館擬為岩洞發展，館內將設有升降機及樓梯等行人連接設施，連接岩壁上的遠足徑；

### 文娛核心區

- (v) 文娛核心區主要作低層的商業及政府設施、休憩用地及廣場，供居民和遊人使用。核心區包括三塊合共約 1.2 公頃的「商業」用地、一塊約 0.8 公頃的「政府」用地及三塊合共約 1.7 公頃的「地區休憩用地」；
- (vi) 兩塊「商業」用地位於平台上，而另一塊位於岩壁坡台的「商業」用地，會在岩洞內作酒窖及水療設施等用途。「政府」用地擬興建一座室內體育館，主要供住在區內及秀茂坪一帶的居民使用；

### 住宅社區

- (vii) 建議在研究地點南部及北部設立兩個住宅社區，以南北走向的綠化行人走廊連繫；
- (viii) 南面社區包括四塊住宅用地和六塊政府、機構及社區用地。其中三塊住宅用地劃為「住宅用途地帶－2」，以作私人房屋發展(地積比率介乎 3.5 倍至 4 倍)，而另一塊住宅用地則劃為「住宅(資助房屋)」用途地帶，以作資助房屋發展(地積比率為 6.0 倍)，適宜興建新居屋計劃的屋苑；
- (ix) 北面社區包括六塊劃為「住宅用途地帶－2」以作私人房屋(地積比率介乎 3.5 倍至

5.5 倍)的用地、一塊主要為滿足區內居民需要而劃設的「商業」用地以及兩塊政府、機構及社區用地；

- (x) 住宅樓宇的建築物高度不一：
- 前臨石礦公園及沿北面綠化行人走廊的用地將興建樓高 30 至 45 米(8 至 13 層)的低層樓宇，以締造更符合人本比例的環境；
  - 樓高 78 至 98 米(24 至 31 層)的高層樓宇會在最靠近岩壁的用地上興建；以及
  - 樓高 50 至 73 米(15 至 22 層)的中層樓宇會興建在低層與高層樓宇之間，以締造梯級式的高度輪廓；

### 岩壁

- (xi) 岩壁主要劃為「綠化地帶」(約 38 公頃)。建議將岩壁坡台上的遠足徑網絡與西貢衛奕信徑第三段連接起來；
- (xii) 會在不同高度水平設置觀景台供市民享用，當中一些觀景台是飽覽東九龍及維多利亞港景致的最佳位置，而其中一個觀景台將劃作「商業」地帶，以便在岩洞內闢設商業設施；以及
- (xiii) 為使岩壁較方便可達(尤其對長者及殘疾人士而言)，當局會進一步研究可否設置垂直運輸系統(例如纜索鐵路)，連接岩壁與平台；

### 岩洞發展

- (j) 研究建議進行三項岩洞發展，其中一項是石礦公園內的石礦博物館，而餘下兩項是岩壁的商業設施；

- (k) 研究亦發現研究地點東北部面向區內主幹道的岩壁有潛力作岩洞發展；
- (l) 所有岩洞發展建議均須進行較詳細的工程評估，以進一步確定建議在技術上是否可行；

### 技術問題

#### *道路改善措施*

- (m) 為解決研究地點未來發展及安達臣道發展所帶來的累積交通影響，研究已進行了交通評估，結論指出除就安達臣道發展所採取的五項路口改善措施外，如能額外實施下列道路改善措施，建議發展大綱草圖所顯示的擬議發展將不會嚴重影響區內的交通情況；
  - (i) 更改連德道與秀茂坪道的路口設計，把現時的燈控路口取消，並在路口加建新行車天橋，使右轉的車輛可直接駛離該路口；
  - (ii) 擴闊連德道近康華苑一段，以增設新巴士站及行車道，從而解決現時在該路段上落客時阻塞其他車輛通過的問題；
  - (iii) 在安達臣道發展已訂立的改善措施外，進一步改善清水灣道與安達臣道的路口安排，在路口以東增設掉頭設施，以增加車輛轉線的距離；以及
  - (iv) 把新清水灣道近順利邨道一段的九龍方向車道，由單線行車擴闊至雙線行車，以解決現時該瓶頸路段出現車龍的情況；
- (n) 為進一步改善區內整體交通擠塞問題，長遠可能需要在彩虹交匯處進行改善工程；

### *內部道路系統及公共交通設施*

- (o) 研究地點的擬議車輛出入口將設於中部及南部，以配合主要土地用途建議。地點內的主幹道為四線不分隔車道；
- (p) 研究建議在用地北端毗鄰石礦公園的位置設立公共交通總站，亦建議在研究地點以外近文娛核心區中部出入口處設置附有掉頭設施的公共交通上落客處，主要服務安達臣道發展的居民。除港鐵觀塘站外，亦會提供來回港鐵藍田站及／或油塘站的接駁服務；

### *行人連接設施*

- (q) 研究地點內主要以行人走廊及石礦公園連接用地的不同部分。對外方面，研究地點已規劃四條經安達臣道發展的行人天橋連升降機塔，分別連接到順利邨、順天邨、秀茂坪邨及寶達邨。研究建議另外四條新行人天橋連升降機塔及自動電梯的路線，將上述行人通道網絡進一步伸延到觀塘市中心；

### *視覺影響*

- (r) 由香港會議展覽中心及佐敦谷眺望，大上托山脊線下最高 20% 的山景「不受建築物遮擋地帶」將得到保護，而大上托山峰與佐敦谷之間的現有觀景廊亦獲保留。而且望向研究地點擬議發展的大部分景觀將會被緊連研究地點的安達臣道發展所遮擋；

### *其他技術事項*

- (s) 研究亦已就污水系統、排水、環境、地質、供水、公用設施及可持續發展各方面進行技術評估。各項評估的結論均指出，建議發展大綱草圖所展示的擬議發展整體上可行，只要適當地實行改善及紓緩措施，並不會帶來不可解決的問題；



### 分期發展

- (t) 擬議發展將會分兩個階段實施。第一階段的發展將涵蓋南面社區及部分文娛核心區。預計在二零一九／二零年起開始提供發展用地。屆時會設置一個臨時公共交通總站，以配合入住人口的需要；
- (u) 涵蓋北面社區及文娛核心區餘下部分的第二階段發展，將在第一階段的發展完成後實施，但有關的實施時間亦會因應當時的市場情況而定；
- (v) 至於石礦公園及岩壁上擬議設施的實施時間表及執行機構，會作進一步考慮；

### 未來路向

- (w) 第二階段社區參與(二零一二年六月底至九月底)現正進行，以收集市民對就研究地點擬備的建議發展大綱草圖的意見。除了為有關機構和團體舉辦巡迴展覽及簡介會外，目前正就擬議石礦公園及未來岩壁的处理舉辦概念設計比賽；以及
- (x) 土木工程拓展署會在研究完成後進行工程可行性研究，接着會進行所需的地盤平整工程、道路工程及基建建設工程。

### 討論部分

22. 主席及委員就下列具體事宜提出意見和問題：

#### 岩壁

- (a) 就石礦公園及岩壁的处理舉辦概念設計比賽，以及在岩壁上設置觀景台和設置垂直運輸系統(例如纜索鐵路)連接岩壁的建議均獲支持；
- (b) 概念設計比賽不應局限於擬議石礦公園，也可探討就岩壁上進行房屋發展舉辦設計比賽；

- (c) 岩壁發展應與研究地點整體的發展相配合；
- (d) 在陡峭的岩壁上進行綠化存在不少問題，必須予以解決；
- (e) 經復修的岩壁上會有層次分明的園景層而非緩坡式園景範圍。在此方面，有否任何進一步改善的方法？

#### 岩洞發展

- (f) 關於研究地點的擬議岩洞發展與土木工程拓展署進行的「善用香港地下空間研究」的關係。就這提問，主席表示後者旨在探討可否把現有的全港公用設施(如污水處理廠)遷入岩洞，從而釋出位置優越的用地作其他類型的發展；

#### 遠足徑

- (g) 怎樣前往岩壁上的擬議遠足徑？
- (h) 岩壁上的遠足徑會否與衛奕信徑相連接？

#### 文娛核心區

- (i) 設立兩個住宅社區和一個低層的中央文娛核心區以保留觀景廊的建議獲普遍支持。不過，可考慮在兩個住宅社區內提供商業設施，方便居民徒步前往，而非把所有商業設施集中設於文娛核心區；

#### 景觀

- (j) 研究地點採用什麼建築物高度概念？
- (k) 研究的建議似乎集中在房屋發展方面。特別值得一提的，是擬議觀景台可能只可眺望區內的房屋發展，而非維多利亞港較遠的景致；

## 交通

- (l) 關於擬議發展對研究地點及安達臣道發展所造成的交通影響，主席表示應在住宅社區實際入伙前盡早實施所需的紓緩措施，如道路／路口改善措施。此外，亦應處理在施工階段對交通造成的影響。運輸及房屋局須仔細研究交通改善措施的實施和分期安排；
- (m) 在文娛核心區舉辦大型活動時會採取什麼交通安排？以及
- (n) 有關地點大有可能會成為新旅遊景點。建議發展大綱草圖有否為旅遊巴士預留足夠的泊車及上落客貨設施？

23. 余賜堅先生(規劃署總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應)及顧問(梁錦誠博士和朱家敏女士)就上述問題作出以下回應：

## 岩壁

- (a) 在研究的較早期階段曾探討可否在岩壁上作房屋發展。不過，研究地點的岩壁非常陡峭(傾斜度約為54度)，可能僅可興建數量非常有限的低層房屋(如六至八幢兩至三層的房屋)，並須提供造價高昂的基礎設施。此外，在岩壁上進行小規模的低層房屋發展，與該區以公營房屋為主的現有和已規劃發展項目並非協調一致，遂決定在平台上興建不同建築形式的房屋，並在岩壁上闢設公共空間，從而更有效地使用研究地點；
- (b) 在概念設計比賽中提交的建議不應把石礦公園和岩壁分開處理，而是須考慮石礦公園和岩壁與研究地點的其他發展是否融合協調；
- (c) 關於岩壁的綠化，石礦場公司已於二零零八年委託美化環境公司製備復修計劃。根據有關計劃，沿岩

壁每隔 20 米的範圍已預留有一定泥土深度的種植空間(約闊 8 至 20 米)而非花槽。此外，也會精心挑選植物品種。研究地點的美化環境建議是根據復修計劃擬備，並已加入更多用途和遠足徑，以善用岩壁的上層；

- (d) 岩壁上層次分明的園景層可成為研究地點的特色，並可通過加入特別設計及／或色彩設計的園景而獲改善；

### 岩洞發展

- (e) 研究地點自一九五六年開始作為石礦場，具悠長而獨特的歷史，並會在二零一六年完成復修工程。研究地點有獨特的地貌，正適合作岩洞發展。經初步評估後，研究建議進行三項岩洞發展，其中一項是石礦博物館，而另外兩項則為商業用途。土木工程拓展署會進行更詳細的工程評估，以確定擬議岩洞發展在技術上可行；
- (f) 建議發展大綱草圖已把一處直接通往主幹道的地方預留作「可作岩洞發展的範圍」，可供重置一些現有的公用設施或社區用途，從而善用土地資源；

### 步行徑

- (g) 初步園景設計總圖(文件的圖 3)顯示六條分別經由石礦公園、北面石礦博物館的升降機、通往文娛核心區的園景平台、垂直運輸系統(例如纜索鐵路)，以及兩條繞經綠化緩坡的綠化行人走廊連接平台區與岩壁上的遠足徑的行人路線；
- (h) 現正探討從兩處地點連接衛奕信徑第三段，其中一個地點是北面的觀景台，而另一地點是南面的大上托山峰(主水平基準上 395 米)，兩者均須進行進一步的工程可行性研究；

### 文娛核心區

- (i) 文娛核心區內的商業及政府設施可以從南面社區及北面社區徒步及／或騎自行車到達。文娛核心區內會有低層發展，以保留望向大上托山峰的觀景廊，以及由岩壁上的觀景台眺望東九龍和維多利亞港的景觀；

### 景觀

- (j) 研究建議在研究地點採用梯級式的建築物高度輪廓。前臨石礦公園及沿北面綠化行人走廊的用地將興建低層樓宇(8至13層)，以締造更符合人本比例的環境。高層樓宇(約24至31層)會在最靠近岩壁的用地上興建。中層樓宇(15至22層)會興建在低層與高層樓宇之間，以締造梯級式的建築物高度輪廓；
- (k) 建有高層樓宇的安達臣道發展主要位於研究地點西南面。研究地點的擬議觀景廊會與安達臣道發展所預留的觀景廊並排，並伸延至大上托的岩壁；
- (l) 從位於主水平基準上310米(即比安達臣道發展在約主水平基準上290米的建築物為高)的觀景台向南眺望，可以看見佐敦谷及維多利亞港。現正研究可否把岩壁上的遠足徑伸延至大上托山峰(主水平基準上390米)，而在這個較高的位置，則可眺望維多利亞港及東九龍較開揚的景致；

### 交通

- (m) 倘若在文娛核心區舉辦大型活動，其內及附近的廣場和露天地方會提供足夠的空間作等候區和人羣分散用途。在文娛核心區南鄰近主要通道處已預留大型停車處，既可容納大量公共交通車輛，亦容許在舉辦大型活動期間有足夠靈活性臨時調配公共交通服務。文娛核心區亦靠近連接下坡地區的擬議行人

天橋連升降機塔，而在進行工程可行性研究時會進一步研究該升降機塔的設計與容量；

- (n) 至於石礦公園北端的露天劇場，會有直接通道和公共交通總站應付舉辦大型活動期間的人羣分散安排及公共交通需要；以及
- (o) 研究地點內的通道和公共交通總站能容納前往研究地點的旅遊巴。此外，文娛核心區將設有供旅遊巴停泊的地下停車場。

24. 由於委員沒有就研究提出其他問題／意見，主席多謝研究小組的成員作出簡介，並請他們在為研究定稿時考慮委員的意見。規劃署的代表和顧問此時離席。

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖  
編號 DPA/NE-YTT/1》的  
進一步申述編號 F1、F2、F4 至 F110  
(城規會文件第 9130 號)

---

[會議以廣東話進行。]

25. 由於城規會已給予申述人、提意見人及進一步申述人足夠時間的通知，邀請他們出席會議，因此委員同意在那些已表示不會出席聆訊或未有回覆邀請的其他申述人、提意見人及進一步申述人缺席的情況下，就進一步申述進行聆訊。

26. 下列政府代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

盧惠明先生 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

27. 下列進一步申述人及申述人的代表此時獲邀到席上：

F1 – 劉志成

劉志成博士

進一步申述人

R12 – 大埔鄉事委員會

李永強先生

] 申述人的代表

石廣燕先生

]

28. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介將會在是次會議上考慮的進一步申述。

29. 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧惠明先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

背景

- (a) 二零一一年九月二日，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《鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號DPA/NE-YTT/1》(下稱「草圖」)。截至兩個月的展示期屆滿為止，共收到67份申述書及32份意見書；
- (b) 二零一二年四月十三日，城規會經考慮有關申述及意見後，決定接納申述編號R12至R67的部分內容。R12至R67原本反對劃設涵蓋三門仔新村、聯益漁村和附近地區的「住宅(丁類)」地帶，並建議把該區改劃為「鄉村式發展」地帶。城規會順應申述的部分內容，建議把劃為「住宅(丁類)」地帶的土地改劃為「非指定用途」地區，以及刪除「住宅(丁類)」地帶的《註釋》(下稱「建議修訂項目」)；

- (c) 二零一二年四月二十七日，城規會根據條例第 6C(2) 條公布建議修訂項目。截至三個星期的展示期屆滿為止，共收到 150 份進一步申述書；
- (d) 二零一二年六月八日，城規會根據條例第 6D(1) 條，決定由原來的申述人和提意見人作出的進一步申述編號 F3 及 F111 至 F150(即 41 份進一步申述書)屬無效，應視為不曾作出。此外，城規會亦基於進一步申述編號 F1、F2、F4 至 F110(即 109 份有效的進一步申述書)均與把有關土地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「非指定用途」地區的建議相關，決定把這些申述合為一組，一併進行聆訊；
- (e) 城規會已根據條例第 6F(3) 條，邀請原來的申述人編號 R12 至 R67、相關的提意見人編號 C1 至 C32 及進一步申述人編號 F1、F2、F4 至 F110 出席會議；

#### 進一步申述

- (f) 全部有效的進一步申述均反對把三門仔新村、聯益漁村和附近地區(下稱「進一步申述的地點」)由「住宅(丁類)」地帶改劃為「非指定用途」地區的建議(即建議修訂項目 A)；
- (g) 這些進一步申述書由大埔區議員、大埔鄉事委員會執行委員、大埔區一些村的代表及三門仔新村和聯益漁村的居民提交；

#### *進一步申述的理據和建議*

- (h) F1、F2、F4 至 F110 反對把進一步申述的地點劃作「非指定用途」地區，因為這樣會限制三門仔新村和聯益漁村的重建和未來發展。F1、F2、F4 至 F110 建議把進一步申述的地點改劃為「鄉村式發展」地帶，因為此區已劃設「鄉村範圍」，而且有一些原居村民居住；



- (i) F2、F4 至 F110 要求擴大其擬議的「鄉村式發展」地帶，把更多鄰近的「非指定用途」地區包括在內，方便日後擴展鄉村；

進一步申述的地點及周邊地區

- (j) 三門仔新村和聯益漁村建有一些村屋及臨時的住用構築物。毗鄰的地區有陡斜的山坡和土生的成齡樹木。該兩條村於六十年代由政府及慈善團體興建，以安置當時的漁民。現有村屋／樓宇構築物大部分領有政府牌照，面積限為 400 平方呎，高度為兩層 (5.18 米)；

*三門仔新村*

- (k) 據大埔地政專員表示，原先位於船灣淡水湖東北岸的舊有三門仔漁村並非認可鄉村，而是安置漁民的一個地方。一九六五年，舊有三門仔漁村的漁民因政府要興建船灣淡水湖而被安排遷往三門仔，遷村後，他們的村改稱為三門仔新村，並成為認可鄉村。三門仔新村的「鄉村範圍」於一九九九年劃定，涵蓋由位於第 27 約地段第 103 號的一幢鄉村式屋宇的邊緣起計方圓 300 呎的地方。該屋宇於六十年代(即一九七二年新界小型屋宇政策實施前)獲批建；
- (l) 三門仔新村並沒有原居民代表，亦沒有未來小型屋宇需求的預測數字，該村只有漁民代表和居民代表。根據大埔地政專員的記錄，三門仔新村目前並沒有小型屋宇申請。該村在九十年代曾有七宗小型屋宇申請，但由於申請人並非原居村民，所有這些申請都被大埔地政專員拒絕。至於居住在三門仔新村的居民是否原居村民，大埔地政專員表示大埔地政處沒有資料，也沒有備存這方面的記錄；

聯益漁村

- (m) 聯益漁村不是認可鄉村，亦沒有劃定「鄉村範圍」；

對進一步申述的理據和建議的回應

- (n) 在二零一二年四月十三日的申述聆訊中，城規會得知三門仔新村是認可鄉村，並有劃定「鄉村範圍」，認為把進一步申述的地點劃為「住宅(丁類)」地帶，並非最合適的做法。由於據大埔地政專員表示，三門仔新村並沒有原居民代表，亦沒有未來小型屋宇需求的預測數字，因此要在現階段考慮並因應情況為該村劃設合適的「鄉村式發展」地帶，並不可行。
- (o) 城規會建議順應申述編號 R12 至 R67 的部分內容，把劃作「住宅(丁類)」地帶的土地改劃為「非指定用途」地區。草圖在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。城規會認為，當局需要更多時間進行進一步的背景研究／評估和諮詢相關的政府部門及持份者，才能在擬備分區計劃大綱圖時為進一步申述的地點劃定合適的土地用途地帶。在過渡期間，倘擬在該「非指定用途」地區發展小型屋宇，可向城規會提出申請，以供考慮；
- (p) 進一步申述人建議把進一步申述的地點改劃為「鄉村式發展」地帶的建議，原先由申述人 R12 至 R67 提出，城規會先前進行申述聆訊時已經考慮，但不予接納；
- (q) 關於進一步申述人提議把毗鄰更多「非指定用途」地區改劃為「鄉村式發展」地帶，正如上文所作的解釋，當局須作進一步評估／研究和諮詢政府部門及持份者，在還未進行這些工作前，要在現階段考慮並因應情況為三門仔新村劃設合適的「鄉村式發展」地帶，並不可行。F1、F2、F4 至 F110 並沒有提供足夠的理據，令當局要把進一步申述的地點

及／或毗鄰更多「非指定用途」地區改劃為「鄉村式發展」地帶；

- (r) 由於這份草圖是臨時圖則，會在三年內由分區計劃大綱圖取代，當局會在擬備分區計劃大綱圖時考慮進一步申述人的建議；

#### 規劃署的意見

- (s) 根據載於文件第 3 段及撮錄於上文的規劃評估及考慮因素，規劃署不支持這些進一步申述，認為應按建議修訂項目修訂草圖；以及
- (t) 倘城規會決定按建議修訂項目或再作修改的建議修訂項目修訂草圖，該等修訂會成為《鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/1》的一部分。

30. 主席繼而請進一步申述人及申述人的代表作出陳述。

#### F1——劉志成(大埔區議員)

劉志成博士

31. 劉志成博士陳述以下要點：

- (a) 許多村民已反映他們關注城規會把三門仔新村、聯益漁村和附近地區改劃為「非指定用途」地區的建議。在「非指定用途」地區內進行任何發展，均須向城規會申請，對村民而言，這是一重障礙；
- (b) 部分村民在該區居住多年，他們如要在「鄉村範圍」內進行重建，理應只須向地政處申請；
- (c) 文件第 3.5 段清楚註明，三門仔新村是有劃定「鄉村範圍」的認可鄉村。大埔鄉事委員會亦證實，三門仔新村有原居村民居住。村民在該村已居住了三四十年，應有權在該村興建小型屋宇；

- (d) 他認為有原居民代表，並非把一條鄉村在法定規劃圖則上劃為「鄉村式發展」地帶的先決條件，並指出元朗就有一條沒有原居民代表的鄉村被劃為「鄉村式發展」地帶；以及
- (e) 他促請城規會把三門仔新村改劃為「鄉村式發展」地帶。

### R12——大埔鄉事委員會

李永強先生(申述人的代表)

32. 李永強先生陳述以下要點：

- (a) 大埔鄉事委員會反對把進一步申述的地點劃為「非指定用途」地區，因為所有在該處的發展項目均須提交城規會審批，對村民構成不便；
- (b) 當政府在一九九九年為三門仔新村劃定「鄉村範圍」時，理應已考慮區內的情況並認為該處是興建小型屋宇的合適地方。因此，三門仔新村適宜劃作「鄉村式發展」地帶；
- (c) 大埔地政專員指三門仔新村並沒有原居民代表，也沒有未來小型屋宇需求的預測數字。不過，城規會應釐清沒有原居民代表的鄉村，是否就不可劃為「鄉村式發展」地帶；
- (d) 據他了解，劃為「鄉村式發展」地帶的鄉村，不一定要有原居民代表，元朗崇正新村便是一例。若處理元朗與大埔的鄉村方法不同，便須有令人信服的理由；
- (e) 規劃署表示，在擬備分區計劃大綱圖時，須作進一步評估／研究和諮詢各相關持份者、大埔鄉事委員會及有關的政府部門，才確定應否把進一步申述的地點劃為「鄉村式發展」地帶。不過，政府劃定草圖上的「住宅(丁類)」地帶範圍時，理應已考慮各項相關因素。他質疑劃定「鄉村式發展」地帶的範

圍為何還多需數年。他要求把該區改劃為「鄉村式發展」地帶；以及

- (f) 關於他們提出把毗鄰更多「非指定用途」地區改劃為「鄉村式發展」地帶的建議，應注意的是，毗鄰那些地區除有陡斜山坡外，還有一些只有植物的土地或私人擁有的休耕農地。這些土地適合興建小型屋宇，以配合未來鄉村擴展的需要。至於在地勢陡峭的土地上發展，村民可委聘專業人士擬備支持其申請所需的評估報告。村民不會為興建小型屋宇而廣泛砍伐成齡樹木。

33. 由於進一步申述人及申述人的代表已陳述完畢，主席遂請委員提問。

34. 副主席詢問自一九六五年以來，三門仔新村是否有任何新發展項目或小型屋宇申請以配合人口增長的需求。沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士回應說，一九六五年，舊有三門仔漁村的漁民因政府要興建船灣淡水湖而被安排遷往三門仔。現有兩層高的屋宇是當時由政府或慈善團體興建，以安置漁民。三門仔新村近期並沒有新的發展項目。至於小型屋宇申請方面，胡女士說，該村在九十年代曾有七宗小型屋宇申請，但由於申請人並非原居村民，所有這些申請都被大埔地政專員拒絕。

35. 胡潔貞女士繼而解釋三門仔新村的獨特背景。她指出舊有的三門仔漁村並非認可鄉村，該村遷往現址和改稱為三門仔新村後，成為認可鄉村，至一九九九年才劃定「鄉村範圍」。現階段不把該區改劃為「鄉村式發展」地帶，主要原因是目前沒有足夠資料讓當局考慮並因應情況為該村劃設合適的「鄉村式發展」地帶。當局在擬備分區計劃大綱圖時，會收集更多背景資料，並進一步評估區內情況，然後才劃定合適的土地用途地帶。

36. 李永強先生說，三門仔新村有原居村民居住，當中包括席上的石廣燕先生。石廣燕先生表示，他是大埔鄉事委員會的委員，亦是原居村民。他的祖先在一八九八年之前已在舊有的三門仔漁村居住。該村其後遷往近海的現址，因為許多村民是

漁民。在舊有的三門仔漁村，屋宇面積由 400 至 1 000 平方呎不等，每戶有 9 至 30 人。當舊有的三門仔漁村遷往現址後，政府賠償給村民的，只是基本設施欠奉和面積不多於 300 平方呎的細小屋宇。政府應特別考慮三門仔新村村民的情況，因為他們為香港市民解決供水問題作出了不少犧牲。

37. 石廣燕先生回應主席的提問時說，該村沒有多少新發展項目。他解釋，他們遷往三門仔新村時，村內只有 36 戶，現時則有 160 戶，村民有 1 600 人。

38. 關於申述人提出有關「鄉村式發展」地帶是否只為原居村民興建小型屋宇而劃設這個疑問，主席請沙田、大埔及北區規劃專員說明有關情況。胡潔貞女士回應說，「鄉村式發展」地帶並非只為原居民鄉村興建小型屋宇而劃設，政府亦會因應其他鄉村的背景、特點和發展規模，為這些鄉村劃設「鄉村式發展」地帶。

39. 胡潔貞女士回應一名委員的提問時說，三門仔新村的「鄉村範圍」於一九九九年由地政專員劃定，涵蓋由當時一幢鄉村式屋宇的邊緣起計方圓 300 呎的地方。她表示地政專員的政策是，原居村民可申請在「鄉村範圍」內興建小型屋宇。

40. 由於進一步申述人及申述人的代表已陳述完畢，而委員亦再沒有其他問題要提出，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在進一步申述人及申述人的代表離席後商議有關的進一步申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝他們及政府的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

#### 商議部分

41. 主席請委員根據經提交的所有書面資料、在會議簡介部分所作的口頭闡述，以及在答問部分所作的說明，考慮進一步申述的內容。

42. 主席表示，在二零一二年四月十三日的申述聆訊上，城規會知道三門仔新村是一條有劃定「鄉村範圍」的認可鄉村，認同該村背景特殊。不過，三門仔新村並沒有原居民代表，亦沒有未來小型屋宇需求的預測數字，城規會認為資料不足，要

在現階段考慮並因應情況為該村劃定合適的「鄉村式發展」地帶，並不可行。因此，在該申述聆訊上，城規會同意把三門仔新村、聯益漁村和附近地區改劃為「非指定用途」地區，以便在擬備分區計劃大綱圖時才劃定合適的土地用途地帶。當局須進行進一步的背景研究／評估和諮詢相關的政府部門(包括民政事務處及地政專員)。他又表示，城規會明白村民的需要，但當局需要更多時間查證事實，才能為該區劃定合適的用途地帶。主席詢問委員是否同意不接納進一步申述，並仍然把三門仔新村、聯益漁村和附近地區劃為「非指定用途」地區。委員表示同意。

43. 一名委員表示，對於三門仔新村是否認可鄉村，有關的政府部門現階段應可確定。地政總署署長黃仲衡先生表示，根據自一九七二年起實施的新界小型屋宇政策，認可鄉村的原居村民可申請許可，在其本身的鄉村內的合適地點興建一幢小型屋宇。主席補充說，認可鄉村一般是指於一八九八年已經存在的鄉村。三門仔新村成為認可鄉村的背景，以及這個背景對日後小型屋宇需求的影響，仍有待有關的政府部門核實。

44. 經進一步商議後，委員同意不應接納進一步申述編號 F1、F2、F4 至 F110，並認為應按建議修訂項目修訂草圖，把進一步申述的地點劃為「非指定用途」地區。

45. 主席總結不接納進一步申述的主要理由是資料不足(特別是關於三門仔新村的小型屋宇需求資料)，要在現階段考慮並因應情況把進一步申述的地點改劃為「鄉村式發展」地帶，並不可行。把進一步申述的地點劃定為「非指定用途」地區，是恰當和審慎的做法，可讓當局在擬備分區計劃大綱圖時進行進一步的評估／研究和諮詢相關的持份者，然後才劃定合適的土地用途地帶，包括劃設合適的「鄉村式發展」地帶。委員表示同意。

#### 進一步申述編號 F1、F2 及 F4 至 F110

46. 經進一步商議後，城規會決定不接納進一步申述編號 F1、F2 及 F4 至 F110。委員繼而審閱載於文件第 5 部各項不接納這些進一步申述的理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 由於資料不足(特別是關於三門仔新村的小型屋宇需求資料)，要在現階段考慮並因應情況把三門仔新村、聯益漁村和附近地區改劃為「鄉村式發展」地帶，並不可行。把此區劃定為「非指定用途」地區，是恰當和審慎的做法，可讓當局在擬備分區計劃大綱圖時進行進一步的評估／研究和諮詢相關的持份者，然後才劃定合適的土地用途地帶，包括因應情況劃設合適的「鄉村式發展」地帶；以及
- (b) 這份草圖是臨時圖則，會在三年內由分區計劃大綱圖取代。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮有關交通、環境、排污、景觀、地質和土力等各方面的評估／研究結果，然後詳細規劃各土地用途地帶。現在建議把此區劃為「非指定用途」地區，做法恰當，既能在過渡期間保護自然環境，也顧及了村民的發展權利。

47. 會議於下午十二時三十分休會午膳。



48. 會議於下午二時十五分恢復進行。

49. 以下委員及秘書出席了下午的會議：

周達明先生

主席

黃遠輝先生

副主席

黃仕進教授

陳仲尼先生

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

許智文教授

林光祺先生

劉智鵬博士

劉興達先生

劉文君女士

梁宏正先生

梁慶豐先生

陸觀豪先生

邱浩波先生

環境保護署副署長  
黃耀錦先生

民政事務總署助理署長(2)  
許國新先生

地政總署署長  
黃仲衡先生

規劃署署長  
梁焯輝先生

屯門及元朗區

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/576

在劃為「住宅(丁類)」及「住宅(乙類)1」地帶的  
新界元朗唐人新村第 121 約地段第 591 號及第 592 號  
臨時露天存放廢舊汽車(客貨車及貨車)(為期三年)  
(城規會文件第 9136 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

50. 以下規劃署代表、申請人及其代表此時獲邀出席會議：

- |       |   |              |
|-------|---|--------------|
| 陳永榮先生 | — | 規劃署屯門及元朗規劃專員 |
| 張偉濃女士 | — | 申請人          |
| 楊甘露先生 | — | 申請人的代表       |

51. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。  
他繼而請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

52. 屯門及元朗規劃專員陳永榮先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點臨時露天存放廢舊汽車(客貨車及貨車)，為期三年。申請地點在《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》上劃為「住宅(丁類)」地帶(約佔 75.6%)及「住宅(乙類)1」地帶(約佔 24.4%)；
- (b) 申請地點面積約 400 平方米，會用作存放 10 輛廢舊汽車，包括客貨車及貨車。申請地點內亦會興建

一個樓面面積約為 1.5 平方米及高度約為兩米的電錶房；

(c) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一二年三月十六日拒絕這宗申請，理由如下：

(i) 申請用途不符合唐人新村分區計劃大綱圖上「住宅(乙類)1」及「住宅(丁類)」地帶的《註釋》就兩個土地用途地帶所述明的規劃意向。申請地點主要擬作住宅發展。申請書沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(ii) 這宗申請不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可作申請用途；申請書內並沒有附上相關技術評估，以證明申請用途不會對附近地區的環境及景觀造成負面影響；而且有政府部門對申請提出負面意見。申請用途亦與附近地區現有及已規劃的住宅用途不相協調；以及

(iii) 由於在有關「住宅(乙類)1」地帶內並無同類用途曾獲規劃許可，而自二零零二年起，在有關「住宅(丁類)」地帶內亦無同類用途曾獲規劃許可，因此批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令同類用途在「住宅(乙類)1」及「住宅(丁類)」地帶內擴散。倘此類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

[劉智鵬博士此時到達參加會議。]

(d) 申請人並無提出任何理據，以支持這宗覆核申請；

(e) 申請地點目前用作露天存放廢舊汽車。附近地區混雜着露天貯物場、住用構築物、空地及荒地。申請

地點西鄰是山丘，山丘上有一些墳墓，而申請地點北面、東面及南面有零星的住用構築物。鄰近的露天貯物場大部分屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些違例發展採取執行管制行動；

- (f) 城規會就「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」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)適用於這宗申請。根據該規劃指引，申請地點部分位於第 3 類地區內，部分則位於第 4 類地區內；
- (g) 政府部門的意見詳載於文件第 4 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及前往申請地點的通道沿途均有易受影響的住用構築物，預計會出現環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對這宗申請有所保留，因為露天貯物用途與附近的鄉郊環境及天然景觀不相協調；
- (h) 公眾意見——當局並無就這宗覆核申請接獲公眾意見；以及
- (i) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素及評估，不支持這宗覆核申請。有關規劃考慮因素及評估內容撮錄如下：
  - (i) 有關發展不符合「住宅(丁類)」及「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，即主要是在鄉郊地區作住宅發展。申請書沒有提出充分規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 有關發展與鄰近地區已規劃的住宅用途及現有的零星住用構築物不相協調。雖然申請地點附近有露天貯物場，但大部分貯物場均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些貯物場採取執行管制行動；

- (iii) 這宗申請並不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前並無獲批給許可，而且環保署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請提出負面意見；
- (iv) 申請人並沒有提交任何技術評估／建議，以證明有關發展不會對附近地區的環境及景觀造成負面影響；
- (v) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為其他同類申請立下不良先例；以及
- (vi) 由於規劃情況自小組委員會考慮第 16 條申請後並無改變，因此規劃署維持先前提出的意見，不支持這宗覆核申請。

53. 主席繼而邀請申請人闡述這宗覆核申請。

54. 申請人的代表楊甘露先生提出以下要點：

- (a) 他住在該區已有 20 多年；
- (b) 由於他及妻子(即申請人)年老且沒有收入，因此希望把土地租予他人臨時存放廢舊汽車，以維持生活；
- (c) 申請地點附近並無住宅用途。相反，區內情況已出現重大改變，因為不同類別的貯物用途在區內擴散，例如用作存放車輛及車輛零件、建築材料及雜物。批准這宗申請不會造成先例；以及
- (d) 這宗申請只涉及把申請地點作臨時用途，因此不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。

55. 主席詢問在該「住宅(丁類)」地帶內先前曾否獲批給許可作露天貯物用途。陳永榮先生在回應時表示，該等申請是在城規會採用處理露天貯物用途申請的現行指引(即城規會規劃指引編號 13A)前獲批准。自城規會於二零零二年頒布規劃指引編

號 13A 以來，有關「住宅(丁類)」地帶內並無獲批給規劃許可作露天貯物用途。

56. 副主席詢問申請地點用作露天貯物已有多久。楊甘露先生在回應時表示，申請地點先前曾涉及檢控行動，現已空置並長有野草。楊先生表示，由於有一名租客希望租用申請地點存放破爛車輛，因此提交這宗申請。

57. 一名委員詢問申請人是申請地點的擁有人抑或租客。申請人張偉濃女士表示，她是土地擁有人。

58. 一名委員就通往申請地點的通道以及申請用途對道路兩旁住宅發展的影響提問。主席備悉，由唐人新村路通往申請地點的通道以及有關通道沿途的現有用途顯示於文件的圖 R-3。楊甘露先生表示，有關通道不會經過民居，因為附近地區大部分已空置，只有一些露天貯物場。

59. 一名委員就申請地點附近的露天貯物場提問。陳永榮先生在回應時表示，附近的露天貯物場均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些貯物場採取執行管制行動。

60. 一名委員詢問毗鄰申請地點的「住宅(乙類)」、「住宅(丙類)」及「住宅(丁類)」地帶的落實情況。陳永榮先生在回應時表示，申請地點周圍有零星的臨時住用構築物，而「住宅(乙類)」地帶內已有一些住宅發展項目落成(例如采茵軒)。然而，楊甘露先生重申，除了地段第 613 號及第 614 號外，申請地點附近並無其他住宅發展。

61. 由於申請人及其代表沒有提出其他意見，而委員再無提出其他問題，主席告知申請人及其代表覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會會在他們離席後進一步商議覆核申請，並於稍後把決定通知申請人。主席多謝屯門及元朗規劃專員、申請人及其代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

62. 主席備悉這宗申請不符合「住宅(乙類)1」及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，亦不符合城規會規劃指引編號 13E 的

規定。此外，在有關「住宅(乙類)1」地帶內並無同類用途曾獲規劃許可，而自二零零二年起，在有關「住宅(丁類)」地帶內亦無同類用途曾獲規劃許可。委員同意應駁回這宗覆核申請。

63. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合唐人新村分區計劃大綱圖上「住宅(乙類)1」及「住宅(丁類)」地帶的《註釋》就兩個土地用途地帶所述明的規劃意向。申請地點主要擬作住宅發展。申請書沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可作擬議用途；申請書內並沒有附上相關技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的環境及景觀造成負面影響；而且有政府部門對申請提出負面意見。有關發展亦與附近地區現有及已規劃的住宅用途不相協調；以及
- (c) 由於在有關「住宅(乙類)1」地帶內並無同類用途曾獲規劃許可，而自二零零二年起，在有關「住宅(丁類)」地帶內亦無同類用途曾獲規劃許可，因此批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令同類用途在「住宅(乙類)1」及「住宅(丁類)」地帶內擴散。倘此類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

[陳仲尼先生此時到達參加會議。]



港島區

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/H3/402

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港上環些利街2至4號  
關設辦公室，以及經營食肆、商店及服務行業  
(城規會文件第 9137 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

64. 以下政府的代表和申請人的代表此時獲邀出席會議：

姜錦燕女士	—	規劃署港島規劃專員
靳嘉燕女士	—	規劃署高級城市規劃師／港島
林樹基先生	—	運輸署工程師／中西區
黃忠光先生	]	
陳昌傑先生	]	
李俊傑先生	]	
丘亦聰先生	]	申請人的代表
陳錦敏先生	]	
余鍊強先生	]	
梁偉光先生	]	
張仲宇先生	]	

65. 主席歡迎眾人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介有關覆核申請。

66. 高級城市規劃師／港島靳嘉燕女士借助投影片簡介有關覆核申請，並按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便興建一幢樓高 22 層(以主屋頂水平計為主水平基準上 119.63 米)的商業樓宇，地積比率為 12 倍，最低三層作食肆、商店及服務行業用途，上層則作辦公室。申請地點內不會關設泊車及上落客貨設施；
- (b) 申請地點的面積約為 310.79 平方米，在提交第 16 條規劃申請階段，位於《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/25》上劃為「住宅(甲類)」地帶的地區內。該區的最高建築物高度限為主水平基準上 130 米，並須從毗鄰奧卑利街的地段界線(由平均街道水平起計 15 米的位置)最少後移兩米。有關的用途地帶劃分和發展限制在現行的分區計劃大綱圖編號 S/H3/27 上維持不變；
- (c) 關於「擬在住宅(甲類)地帶發展辦公樓宇而按照《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(城規會規劃指引編號 5)適用於這宗申請；
- (d) 申請地點現時為兩幢樓高六層的綜合用途樓宇，分別建於一九七零年及一九七三年。地面一層和閣樓是食肆，上面的樓層則作住宅用途；
- (e) 周邊地區夾雜商業和住宅發展，該等建築物的地面一層主要是食肆；
- (f) 申請地點位於些利街，即蘇豪區荷李活道和史丹頓街之間。申請地點並無車輛通道直達，但毗鄰沿些利街而上的半山自動扶梯；
- (g) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年十月七日拒絕這宗申請，理由是：
  - (i) 申請人未能證明擬議發展，尤其是上落客貨活動、貨運及所引致的顧客人流不會對區內的交通情況造成負面影響及干擾半山自動扶梯的人流；以及

- (ii) 擬議辦公室發展不符合城規會規劃指引編號 5「擬在住宅(甲類)地帶發展辦公樓宇而按照《城市規劃條例》第16條提出的規劃申請」訂明的規劃準則，即上落客貨設施／安排未能令運輸署滿意，而擬議辦公室發展會引致當地交通及人流擠塞及混亂；
- (h) 申請人爲支持覆核申請而提出的理據載於文件第 3 段，現載述如下：
- (i) 現有發展和擬議發展作零售／商店及服務行業／食肆用途的總樓面面積相若，因此，現有發展和擬議發展相比之下，把低層用作以上用途不會對交通造成影響，這個結論實屬合理。至於獲准興建的住宅樓宇和擬議辦公室發展的行程產生率，後者在上午和下午的繁忙時間只會增加兩個載客車量單位，對交通的影響甚微，而各路口的容量亦足以容納所增加的交通流量；
  - (ii) 根據訪談及實地視察所得，大部分出入申請地點和附近建築物的送貨車輛會在奧卑利街上落貨，有時則使用史丹頓街。現有的路旁停車處／避車處足以應付擬議發展所帶來的上落客貨需要；
  - (iii) 擬議辦公室每天只會帶來 2.2 次的貨運行程，而且車輛日後送貨時會取道連接奧卑利街的天井(即南面一條後巷)，貨物不會堆疊在些利街一帶。因此，擬議辦公室對半人自動扶梯所造成的干擾和帶來的額外人流甚少；
  - (iv) 申請人會實施以下的額外措施，以免造成擠塞，以及影響車流和人流；

- 沿些利街的地下低層把建築物後移 1.75 米，以便把行人道擴闊至約三米；
  - 把面向後巷的擬議次要入口擴闊至 1.8 米，亦會在擬議發展的大堂關設送貨區，確保送貨活動只會在連接奧卑利街的后巷進行；
  - 在有關天井設置矮柱，以免車輛從些利街送貨到擬議發展，干擾半山自動扶梯的人流；以及
  - 加設告示牌，指導送貨活動，並會給予大廈的管理人員詳細的指引，確保不會在些利街上落貨；
- (i) 有關政府部門的意見載於文件第 5 段。運輸署署長對這宗覆核申請有保留，理由如下：
- (i) 士丹頓街、奧卑利街及荷李活道路旁的上落客貨空間有限，擬議發展會令這些街道路旁的上落客貨活動大增，導致這些道路的交通情況更加惡化；
  - (ii) 在陡斜的些利街臨時堆疊貨物並不理想；
  - (iii) 由些利街往擬議發展的貨運和顧客都會穿過半山自動扶梯的主要人流，因而可能令半山自動扶梯的正常運作受到干擾，這情況並不理想；
  - (iv) 若這宗申請獲得批准，會為區內的同類申請立下先例，對路旁上落客貨設施／交通設施／道路所造成的累積交通影響會加劇；
  - (v) 申請人須進行評估，調查與現時的情況相比，擬議發展(即辦公室兼食肆、商店及服務行業)會帶來多少交通流量，但申請人並無進行評估。由於申請地點四面均有樓宇，並無

車輛通道及內部交通設施，因此忽視這些申請用途對交通造成的影響並不恰當；

- (vi) 與《運輸策劃及設計手冊》的行程率相比，有關獨立調查所顯示的比率偏低，這個調查中用來計算行程產生率的方法和基本資料，不足以證明作辦公室及住宅發展的擬議行程產生率／行程引入量是恰當和屬實，特別是對於這類研究而言，有關調查的持續時間既短亦不充足；
- (vii) 申請人聲稱，與建業榮基中心相比，擬議發展每天會帶來2.2次的貨運行程(按擬議發展的總樓面面積計算)。鑑於支持有關理據的樣本數目少，資料亦不足，故他不肯定是否同意評估內容；
- (viii) 申請人聲稱史丹頓街的避車處有多餘的容量，並提交了一盒錄影帶並附輯錄照片，在各個位置記錄了史丹頓街避車處一天的使用率。不過，根據運輸署的觀察和經驗，史丹頓街避車處的使用率很高；
- (ix) 運輸署接獲投訴，指最近有貨物／物料經半山自動扶梯運送，這不但會對人流造成負面影響，亦會影響並非用作貨運的交通設施的功能和運作；以及
- (x) 若後移區是用作公眾通道，則運輸署對於申請人自願沿些利街後移建築物的建議並無意見。不過，須備悉些利街沿路的同類地方已用作飲食服務用途；
- (j) 民政事務總署中西區民政事務專員表示，中西區區議員普遍關注區內發展密度的問題，包括高樓大廈可能對交通流量、空氣流通及空氣質素造成影響。此外，擬議用途也可能增加附近地區的行人及交通流量；

- (k) 其他政府部門沒有對這宗覆核申請提出反對或意見；
- (l) 公眾的意見——當局在第 16 條規劃申請階段接獲 44 份公眾意見書，而在覆核申請階段則接獲四份公眾意見書。所有提意見人均反對申請，主要理由是土地用途不協調；導政交通擠塞，以及在景觀、健康和安全方面造成負面影響；以及
- (m) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素和評估，並不支持有關覆核申請。有關內容撮載如下：
- (i) 申請地點位於商業及住宅發展夾雜的地區，就土地用途而言，擬議辦公室、食肆和商店及服務行業用途與附近的發展並非不相協調；
- (ii) 就建築物高度而言，擬議建築物的高度（以主屋頂水平計為主水平基準上 119.63 米）沒有超出主水平基準上 130 米的法定高度限制。擬議的 12 倍地積比率與住宅發展（准許地積比率為 8 至 10 倍）及周邊的商業／辦公樓宇（地積比率由 9.1 倍至 15.8 倍不等）並非不相協調；
- (iii) 小組委員會主要以影響交通為理由，拒絕有關申請。雖然申請人已在覆核申請中提交進一步的資料，以解決交通方面的問題，但運輸署署長仍對覆核申請有保留，主要理由是申請人未能證明擬議發展不會對區內的交通及人流造成負面影響；擬議發展不符合城規會規劃指引編號 5 所訂明的規劃準則，即上落客貨設施並未令運輸署滿意；以及擬議發展會引致交通擠塞，以及干擾區內的交通和人流；以及

- (iv) 當局接獲44份反對有關第16條申請的公眾意見書和四份反對有關覆核申請的公眾意見書。

67. 主席繼而邀請申請人的代表詳述有關覆核申請。

68. 陳昌傑先生及陳錦敏先生提出以下要點：

- (a) 申請地點位於中環邊陲的蘇豪區；
- (b) 申請人擬把申請地點重建為一幢商業樓宇，最低三層作食肆、商店及服務行業用途(屬「住宅(甲類)」地帶的經常准許用途)。最低三層擬作零售用途的總樓面面積(574 平方米)少於准許的最大總樓面面積(632 平方米)。現時所關注的問題是上層的擬議辦公室用途；
- (c) 當局純粹以影響交通為理由而拒絕這宗申請，即申請地點內並無設置上落客貨設施，以及擬議發展會對交通及人流造成影響；

#### *土地用途的協調度*

- (d) 擬議的用途和發展密度與周邊的發展互相協調；

#### *對小型辦公室的需求*

- (e) 市場對中環商業中心區以外地區的小型辦公室的需求日增，但由於這些地區並無新的土地可發展小型辦公室，預計供應會出現短缺；
- (f) 擬議發展會提供約 177 平方米的樓面，並可細分為較小的單位。該等面積的單位最適合經營中小型企業。新的單位供應有助減慢辦公室(特別是小企業)租金的升勢；

[許國新先生此時到達參加會議。]

### *上落客貨設施*

- (g) 根據申請人的交通顧問所進行的獨立調查，擬議發展內沒有設置上落客貨設施亦不是問題，因為奧卑利街及史丹頓街的路旁停車處／避車處容量充足，足以應付有關建議的上落客貨需要；
- (h) 若比較獲准興建的住宅發展(作零售用途的總樓面面積為 632 平方米，有 42 個單位)、擬議辦公室發展(作零售用途的總樓面面積為 574 平方米，作辦公室用途的總樓面面積為 3 156 平方米，每層各有 10 人)，以及現有發展(作零售用途的總樓面面積為 492 平方米，有 9 個單位)對交通所造成的影響，擬議發展帶來的交通流量甚少；
- (i) 申請人會在面向連接奧卑利街的后巷關設另一個入口(闊 1.8 米)，並會在該入口的大堂關設送貨區，鼓勵經奧卑利街而非些利街送貨；

### *半山自動扶梯的人流*

- (j) 現時擬議發展附近的半山自動扶梯的服務水平屬 B 級(即每米每分鐘有 16 至 23 人行過)，屬可接受的水平，其實這比只要求 C 級服務水平(即每米每分鐘有 23 至 33 人行過)的設計標準還要理想<sup>1</sup>；

[梁宏正先生此時離席。]

### *通達度*

- (k) 申請地點備有完善的路面公共交通(例如巴士及小巴)，而步行往港鐵站及電車站亦只須五至八分鐘；

---

1 B 級服務水平是指該道路有足夠的空間讓行人自由選擇他們的步行速度；超越其他行人，以及避免與迎面而來的人發生衝突。在此等級的道路上，行人開始意識到有其他行人存在，並會以此選擇步行路線。C 級服務水平是指該路道有足夠的空間讓行人選擇正常的步行速度；讓他們單向超越其他行人。若有走回頭路或迎面行過的情況，會出現輕微的衝突，步行速度及步行量會降低。



### 交通影響評估

- (l) 運輸署建議比較現有住宅發展和擬議的辦公室用途(結果是在上午及下午的繁忙時間,後者會多六個載客車量單位(雙程)),採用這種方法並不恰當,因為佔用率低的現有住宅發展快將清拆,實應比較擬議辦公室和已獲准在該處興建的住宅發展會對交通造成的影響;
- (m) 根據已進行的交通影響評估,二零一九年各主要路口的表現證明,所有路口的容量均足以應付擬議辦公室日後會帶來的需求。有關結果與就前中區警署用地的擬議發展所進行的交通影響評估結果一致;
- (n) 採用由交通顧問進行的獨立調查所得出的行程產生率,比採用《運輸策劃及設計手冊》所提供的比率恰當,因為調查地點上的發展,不論是土地用途、規模還是特色,都與申請地點的擬議發展和附近的調查地點相似;
- (o) 《運輸策劃及設計手冊》的行程產生率主要是根據設有內部泊車位的大型辦公室發展而計算出來,而交通顧問所進行的獨立調查,則主要涵蓋在兩天內(上午及下午的繁忙時間)在申請地點 200 米範圍以內,總樓面面積為 3 000 至 4 000 平方米的辦公室發展,以及有 46 至 78 個單位的住宅發展;
- (p) 交通顧問亦額外進行了一項調查,記錄連續五個工作天由上午九時至下午六時,位於些利街申請地點對面的建業榮基中心的貨運行程。建業榮基中心(整體總樓面面積為 15 000 平方米)每天平均有 10.2 次貨運行程。以這個比率計算,預計擬議辦公室發展(總樓面面積為 3 186 平方米)每天會有 2.2 次貨運行程;
- (q) 須備悉根據與一些辦公室租戶進行的訪談,運送的貨物通常是蒸餾水(每週約一至兩次)、文具(每月約一至兩次)和雜項(每月約一次);

- (r) 根據與各蒸餾水供應商進行的訪談，即使沒有擬議辦公室，他們現時每週都會到些利街區送貨一至兩次；
- (s) 就奧卑利街及史丹頓街的避車處／路旁停車處所進行的調查顯示，其平均使用率約為 48% 至 60%。根據分別於二零一二年二月九日及二月十四日早上九時至晚上七時所拍攝的錄影帶，委員可見到在史丹頓街和荷李活道之間的奧卑利街路旁停車處(最接近擬議辦公室)有部分的平均使用率為 11%。要應付擬議辦公室帶來的貨運行程，有關避車處剩餘的容量足夠有餘；

#### *規劃增益*

- (t) 爲了減輕沿些利街可能出現的擠塞情況和對人流的干擾，申請人會沿些利街把建築物後移 1.75 米，藉此把擬議建築物和半山自動扶梯之間的行人道擴闊至三米(闊度跟毗鄰些利街 8 號莉景閣前面的現有行人徑相同)。這樣做可擴大擬議建築物和半山自動扶梯入口之間的面積，而行人流動的空間亦會大增。申請人的代表使用顯示後移情況的模型去說明行人的得益。倘這宗申請不獲批准，便會錯失改善該等情況的機會；

#### *其他改善措施*

- (u) 除了闢設擬議的次要入口和送貨區外，申請人亦建議採取以下改善措施，以免出現擠塞情況，以及干擾區內交通和人流：
  - (i) 在些利街旁的後巷設置矮柱，禁止車輛經些利街送貨到擬議發展。些利街沿路的貨運活動不會因擬議發展而增加；以及
  - (ii) 在當眼處加設告示牌，指導貨運活動；

#### *對同類申請造成的影響*

- (v) 申請人曾調查附近沒有臨街面的建屋地段。由於該等地段的地盤面積細小，業權分散，只有數個與申

請地點相似的地點具重建潛力。因此，批准這宗申請不大可能會立下不良先例；

*與皇后大道中的用地情況類似*

(w) 申請地點的情況跟皇后大道中沿路一些沒有提供上落客貨設施的用地相似。若說皇后大道中沿路的同類用地不適合作辦公室用途，實在不可思議；以及

(x) 申請人的代表以擬議發展的實物模型，向委員展示沿些利街把建築物後移的建議會造成的視覺效果。

69. 陳昌傑先生在回應主席的提問時證實，他在會議上簡介的擬議紓解措施已包括在申請書內，並已收納於文件。至於落實擬議紓解措施方面，陳先生表示，若城規會提出要求，申請人準備把擬從些利街後移的 1.75 米範圍用作公眾通道。他補充說，申請人會在相關的入口設置告示牌，日後發展項目的樓宇管理人員亦會協助監察指定區域的貨運活動的運作情況。

70. 林樹基先生在回應主席的提問時表示，運輸署主要關注上落客貨活動的問題和對半山自動扶梯的影響。雖然運輸署對建築物後移的建議並沒有很大的意見，但須備悉的是，些利街沿路的該等區域經常用作露天座位區，對改善人流沒有太大作用。至於設置告示牌，現階段並無詳細的資料。

71. 一如文件所載，運輸署對交通影響評估中計算行程率的方法提出了意見，一名委員備悉有關意見，並詢問採用《運輸策劃及設計手冊》的行程率，或是按申請人所建議，採用特定地盤調查所得的比率會較為恰當。林樹基先生回應說，就這宗申請而言，運輸署並未完全明白交通影響評估所採用的假設的詳情，而與《運輸策劃及設計手冊》採用的比率相比，交通影響評估中的行程率屬於低。然而，陳錦敏先生表示，交通影響評估中的交通數據是根據他們就申請地點附近的同類發展而進行的獨立調查所計算出來。在進行獨立調查時，他們參考了《二零零六年產生的交通量調查》(運輸署合約編號 05/2006) 所採用的方法。陳先生補充說，《運輸策劃及設計手冊》的行程產生率並不適用於現有申請的特殊情況。

72. 主席詢問申請地點附近的主要路口有沒有剩餘的運作容量。陳錦敏先生在回應時證實該等路口有剩餘的運作容量，並指為這宗申請所進行的交通影響評估，已參考為前中區警署用地的擬議發展進行的交通影響評估。

73. 一名委員詢問運輸署對覆核申請有保留，是否與交通影響評估所採用的方法，或擬議發展並無提供上落客貨設施有關。林樹基先生回應說，運輸署關注的是近申請地點的一段奧卑利街沿路會否有上落客貨設施。須備悉超過 5.5 公噸的中型或重型車輛禁止進入這段奧卑利街，這些車輛只可在史丹頓街上落貨。此外，由於須興建行人天橋，連接半山自動扶梯及前中區警署用地，奧卑利街西面一些現有泊車位須遷往東面或須取消。在此情況下，日後只可在奧卑利街的東面上落貨，從安全角度而言，這並不理想，因為送貨時須橫過該道路才可到達申請地點。林先生亦表示，申請人聲稱這段奧卑利街沿路的路旁停車處／避車處的使用率是 11%，這實在值得商榷，因為運輸署估計附近的使用率約為 80 至 90%。

74. 林樹基先生在回應主席的提問時表示，奧卑利街泊車位的擬議改變將會是一項永久性的安排。他亦證實所涉地區並非交通意外黑點。

75. 一名委員備悉荷李活商業大廈毗鄰申請地點，於是詢問該大廈的上落客貨安排。林樹基先生回應說，他相信超過 5.5 公噸的中型或重型車輛會在史丹頓街上落貨，而不超過 5.5 公噸的貨車則會在奧卑利街上落貨。陳錦敏先生表示，根據從該商業大廈的管理公司得來的資料，所有上落貨活動都在奧卑利街的路旁停車處／避車處進行。陳先生補充說，一如錄影帶所示，在調查期間，奧卑利街的路旁停車處大部分時間都有空間可讓送貨車輛上落貨。

76. 陳錦敏先生在回應主席的提問時表示，根據錄影帶中的交通標誌所示，這段奧卑利街准許不超過 5.5 公噸的貨車上落貨。

77. 由於申請人的代表沒有進一步的意見，而委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人的代表，覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議有關覆核申請，並在稍後

把城規會的決定通知申請人。主席多謝政府和申請人的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

### 商議部分

78. 鑑於申請地點的面積細小，一名委員認為擬議辦公室發展帶來的上落貨活動應該很少，運輸署似乎過於憂慮有關發展會對交通造成的影響。副主席補充說，對於申請地點應作住宅還是辦公室發展，他並無很大的意見，因為該區主要是一些綜合用途樓宇。一名委員表示，這區大部分樓宇的較低層一直用作餐廳，在這個位置發展辦公室會較為合適，因為餐廳在夜間造成的環境滋擾不會影響辦公室。另一名委員表示，很多公眾投訴這一區的餐廳晚上發出噪音，在申請地點發展辦公室會比住宅好。

79. 副主席支持沿些利街後移建築物的建議，因為這可改善人流，為擁擠的城市空間提供視覺上的調劑。他認為當局應考慮要求申請人把後移區作公眾用途。一名委員支持把建築物後移的建議，但卻認為無須把後移區作公眾用途，因為這樣做只可阻止餐廳經營者把餐桌置於公眾通道上，但卻不能阻止客人在公眾通道上聚集。主席指出，發展商可藉把後移區作公眾用途獲得額外的地積比率，或會導致建築物高度增加。然而，一名委員備悉除非政府為了擴闊行人徑而要求申請人把後移區作公眾用途，否則建築事務監督通常不會就此批給額外的地積比率。

80. 主席認為後移區的用途不屬城規會的職權範圍，而有關當局亦難以強制執行。委員普遍同意無須把擬議後移區作公眾通道。

81. 兩名委員關注到申請地點南面後巷的土地類別，以及有關類別會否影響採取擬議上落貨安排的可行性(因為須使用該後巷上落貨)。一名委員參考申請人所提交的規劃報告(載於文件附件 A 的附錄 1a)，備悉該後巷(內地段第 116 號(部分))屬於內地段第 116 號餘段的一部分，因此亦是申請地點的一部分。

82. 一名委員備悉區內很多商業大廈都沒有提供上落客貨設施，因此認為這宗申請並非不可接受。這名委員亦表示，因為

沒有提供上落客貨設施而拒絕申請並不合理。另一名委員持相同意見，並認為運輸署不支持申請的理由不夠充分。

83. 一名委員備悉雖然從技術角度而言，運輸署認為申請人所提交的交通影響評估的結果和建議不可接受，但申請地點面積細小，有關建議所造成的影響亦甚微，實可從寬考慮申請。主席詢問有何規劃指引適用於此等個案，秘書回應說，根據「擬在住宅(甲類)地帶發展辦公樓宇而按照《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(城規會規劃指引編號 5)，其中一項規劃準則訂明，須按照《香港規劃標準與準則》的規定，在地盤內提供足夠的泊車及上落客貨設施，而該等設施須達到運輸署的要求。如果地盤臨街面狹窄，未能符合在地盤內提供上落客貨設施的規定，申請人須證明該處有其他地點提供上落客貨設施，而情況令運輸署滿意。秘書補充說，雖然運輸署的責任是就交通事宜向城規會提供專業意見，但城規會可全權決定應批准還是拒絕申請。城規會亦可延期就申請作出決定並要求運輸署提供更多資料。即使運輸署對申請人所提交的交通影響評估有負面意見，城規會亦可批准申請。

84. 一名委員備悉運輸署未能就一些問題提供資料，故認為應先由運輸署作出澄清才作決定。

85. 一名委員認為申請人不採用《運輸策劃及設計手冊》中的行程率，反而進行獨立調查，特別為這宗申請計算行程率並非不合理。副主席及數名委員認為，由住宅改為辦公室用途的建議應該不會加重對交通的影響，甚至可能減輕有關的影響，因此，不在申請地點為擬議發展提供上落客貨設施應該不是問題。他們均認為即使運輸署持負面意見，城規會亦應批准申請。

[劉文君女士此時返回會議席上。]

86. 一名委員備悉根據《香港規劃標準與準則》，就辦公室用途而言，每 2 000 至 3 000 平方米總樓面面積須闢設一個貨車上落客貨處。擬議發展將提供約 3 700 平方米的總樓面面積作辦公室用途，因此須提供上落客貨設施。秘書回應說，根據

過往經驗，若一些辦公樓宇容易到達，即使沒有提供泊車位，運輸署都可能會接受，該署通常較關注上落客貨的規定。

87. 主席備悉運輸署對這宗申請只是有保留，而其關注的問題是上落客貨的規定。他表示擬議發展日後的上落客貨模式須視乎多個因素，例如是否設有上落客貨設施，警方會否採取執法行動，以及紓解措施是否有效等等。鑑於擬議發展的規模細小，主席認為所帶來的上落客貨活動不會多。一名委員持相同意見，並認為申請人所建議的紓解措施應足以解決有關問題。

88. 一名委員建議批准這宗申請，並加入規劃許可附帶條件，要求請人提交經修訂的交通影響評估，並落實報告內所確定的緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長的要求。秘書在回應時說，運輸署主要關注的是擬議發展的上落客貨安排，因此，申請人是否須提交經修訂的交通影響評估，仍須仔細考慮。主席補充說，運輸署並無質疑附近路口的容量調查結果，只是擔心有關的上落客貨安排是否切實可行。

89. 一名委員擔心現時區內的路旁上落客貨設施有限，批准申請會為其他同類申請立下不良先例，亦會帶來累積性的影響。然而，各委員備悉城規會應按個別情況考慮每宗申請。

90. 一名委員認為有關的地盤面積細小，而與已獲准興建的住宅發展相比，擬議辦公室額外帶來的上落客貨活動不多，故可批准這宗申請。其實住宅發展帶來的交通流量或會更多。有關發展因沒有提供上落客貨設施而對交通所造成的負面影響應該甚微。此外，由於有關發展每一層的面積細小，各委員認為運送文具、蒸餾水容器等貨物的次數應該不多。

91. 主席總結討論，表示委員備悉運輸署對申請有保留，但普遍認為應批准申請，理由是擬議發展的規模細小，所帶來的上落客貨活動相對不多；由已獲准興建的住宅發展改作擬議的辦公室發展而造成的行程率增長應該相對較少，甚至會減低，以及這宗申請對交通所造成的影響輕微。委員表示同意。

92. 經進一步商議後，城規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。有關規劃許可的有效期至二零一六年七月十三日止，除非在該日期前，現時所批准的發展已

經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。委員繼而審視載於文件第 8.2 段的規劃許可附帶條件及指引性質的條款，並同意應作出適當的修訂，以反映剛才的討論內容。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 落實排污影響評估所確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 一如申請人所建議，落實為上落客貨活動而採取的紓解措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 一如申請人所建議，沿些利街把有關建築物的較低部分後移不少於 1.75 米，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

93. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准擬議發展擬為符合《可持續建築設計指引》的規定而採用的建築設計元素，以及會就有關發展批准／批出擬議的額外地積比率及／或總樓面面積寬免安排。申請人須直接向屋宇署取得所須的許可。如建築事務監督不批准／批出有關的建築設計元素和總樓面面積寬免安排，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；



- (b) 向地政總署港島西及南區地政專員申請牌照，以取消所涉地段的厭惡性行業條款，並展開所須的勘查，確保地盤面積的數字準確；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須在有關建築物較低部分的後移區進行垂直綠化，並盡量在平台和分層單位屋頂栽種植物，美化環境；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，即消防處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定，而有關設置緊急車輛通道的安排，則須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂定的標準。

### 沙田、大埔及北區

#### 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/DPA/NE-STK/1  
擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的  
新界沙頭角山咀村第 40 約政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城規會文件第 9131 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

94. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士此時獲邀到席上。委員得悉，申請人已表明不會出席會議。城規會同意在申請人缺席的情況下進行覆核聆訊。主席繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

95. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點興建一幢屋宇（新界豁免管制屋宇－小型屋宇）。在申請人提交這宗第 16 條申請時，申請地點原先在《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1》上劃為「綠化地帶」，但現時在《沙頭角發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-STK/2》上，則劃為「綠化地帶」（約佔 85.3%）及「鄉村式發展」地帶（約佔 14.7%）；
- (b) 申請地點位於山咀村的「鄉村範圍」內，目前空置，長滿茂密高大的灌木，毗鄰是成齡樹羣。由山咀村路經一條路徑可到達該處；
- (c) 申請地點外圍有樹羣，東面過了盡頭路後是警崗，山咀村現有的村屋多數位於申請地點南面較遠處；

[許國新先生此時離席。]

- (d) 二零一零年七月三十日，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《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局接獲 14 份有效的申述書，其中一份表示反對該草圖所劃的「綠化地帶」（該地帶涵蓋申請地點），並建議把該「綠化地帶」內的私人土地改劃為「鄉村式發展」地帶，以供發展小型屋宇；
- (e) 二零一零年十一月九日，申請人提交現在這宗申請。根據有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引（城規會規劃指引編號 33），就第 16 條申請而言，倘若尚有就有關地點所劃定的地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該宗申請有關，城規會便會延期作出決定。二零一零年十二月二十三日，城規會同意延期至行政長官會同行政會議就《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1》和表

示反對的申述作出決定後，才就這宗申請作出決定；

- (f) 二零一一年二月二十五日，城規會考慮有關的申述和意見後，決定延期考慮該等申述和意見，以待規劃署考慮申述人和提意見人的觀點及任何其他相關的規劃考慮因素後，進一步檢討土地用途建議，尤其是涉及「鄉村式發展」地帶的建議；
- (g) 二零一一年九月八日，城規會進一步考慮有關的申述和意見，並決定順應申述的部分內容，建議修訂沙頭角發展審批地區草圖上的相關「鄉村式發展」地帶(包括山咀村東北面毗連申請地點的一塊土地)。二零一一年九月十六日，城規會公布草圖的擬議修訂項目，以供公眾查閱。截至三個星期的公眾查閱期屆滿為止，當局收到兩份進一步申述書。二零一一年十一月十一日，城規會考慮進一步申述書的內容，決定不接納這些申述。城規會亦決定根據條例第 6F(8)條，把擬議修訂項目加入沙頭角發展審批地區圖編號 DPA/NE-STK/1，成為該圖的一部分；
- (h) 二零一二年二月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准沙頭角發展審批地區草圖，該圖其後重新編號為 DPA/NE-STK/2。因此，當局重新處理這宗申請，並把申請提交城規會考慮；
- (i) 二零一二年三月十六日，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」)拒絕這宗申請，理由是：
  - (i) 擬議的發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

- (ii) 擬議的發展項目並不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《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(城規會規劃指引編號10)，亦不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為這項發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (iii) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會對周邊地區的景觀造成不良影響；
- (j) 申請人並無提交進一步資料以支持其覆核申請，但於二零一二年四月二十日提交了一封信。申請人在信中表示，對於小組委員會決定拒絕這宗申請，以及相關的政府部門和官員提出偏頗的意見和不確的資料，影響了城規會的決定，他感到十分沮喪；
- (k) 政府部門的意見詳載於文件第5段。相關的政府部門對這宗覆核申請沒有進一步觀點／意見，並維持先前對第16條申請提出的觀點。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示申請地點及附近地區長有植物，該處與山咀村的其他小型屋宇亦有一定距離，倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗覆核申請，因為擬建的小型屋宇與周邊現有的景觀特色並不協調，倘興建擬議的小型屋宇及進行相關的地盤平整工程，毗鄰地區現有的大量成齡樹會被砍伐，這樣會嚴重破壞景觀，令該區的景觀質素下降及破壞「綠化地帶」的完整。運輸署署長對這宗覆核申請有所保留，認為小型屋宇發展項目應盡可能局限於「鄉村式發展」地帶內。民政事務總署北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席、相關的北區區議員和一名相關的村代表沒有提出任何意見，但另一名相關村代表則反對這宗覆核申請，認為會影響風水林地；

- (1) 公眾意見——當局收到兩份關於這宗覆核申請的公眾意見書，其中一名提意見人表示支持申請，而另一名提意見人嘉道理農場暨植物園公司則表示反對這宗申請，所提出的理由主要涉及規劃意向和伐樹問題，以及批准申請會立下不良先例及對環境造成累積性的負面影響；以及
- (m) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關的考慮因素及評估撮述如下：
- (i) 「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
  - (ii) 漁護署署長對這宗申請有負面意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為批准這宗申請會令該區的景觀質素下降及破壞「綠化地帶」的完整；
  - (iii) 擬議的發展項目並不符合城規會規劃指引編號 10 和「臨時準則」的評審準則，因為該發展項目會對周邊地區造成不良影響，又會進一步影響現有的天然景觀，對周邊的景觀造成不良影響；
  - (iv) 山咀村和担水坑村的「鄉村式發展」地帶內的土地足以應付未來對村屋的需求；
  - (v) 倘批准這宗申請，會令該區的景觀質素下降及破壞「綠化地帶」的完整；
  - (vi) 倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及

- (vii) 自小組委員會考慮第 16 條申請以來，規劃情況並沒有改變。

96. 由於委員並無就這宗申請提出問題，主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。胡潔貞女士此時離席。

#### 商議部分

97. 委員備悉申請人並無提交任何進一步資料以支持其覆核申請。主席作出總結，表示委員認為應駁回這宗覆核申請，因為擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且這宗申請也不符合城規會規劃指引編號 10 及「臨時準則」。此外，倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。

98. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載各項駁回申請的理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 擬議的發展項目並不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《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(城規會規劃指引編號 10)，亦不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為這項發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會對周邊地區的景觀造成不良影響。

**議程項目 9**

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號A/NE-TK/383  
擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔蝦地下第26約補租地段第215號B分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(城規會文件第9132號)

---

**議程項目 10**

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號A/NE-TK/384  
擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔蝦地下第26約補租地段第215號C分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(城規會文件第9132號)

---

**議程項目 11**

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號A/NE-TK/385  
擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔蝦地下第26約補租地段第215號D分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(城規會文件第9132號)

---

**議程項目 12**

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號A/NE-TK/386  
擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的  
大埔蝦地下第26約補租地段第215號F分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(城規會文件第9132號)

---

[會議以廣東話進行。]

99. 委員得悉這四宗申請涉及同一用途，而且四個申請地點接近，因此可以一併考慮。秘書表示，申請人申請覆核鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕他們擬在各申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請的決定。

100. 秘書報告，申請人於二零一二年六月十三日及二零一二年六月十四日致函城市規劃規員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月就這四宗覆核申請作出決定，讓申請人回應政府部門提出的意見。委員備悉申請人要求延期的理由符合城市規劃委員會規劃指引「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，因為申請人需要更多時間準備覆核聆訊的補充資料，而且申請人並非要求無限期延期，而延期亦不會影響其他有關各方的利益。

101. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期考慮這四宗覆核申請。城規會亦同意，這四宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交城規會考慮，並要告知申請人有最多兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

### 程序事項

#### 議程項目 13

[公開會議]

有關考慮《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17》的申述及意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 9138 號)

---

[會議以廣東話進行。]

102. 秘書表示，林光祺先生就此議項申報利益，表示其配偶在迎濤灣擁有兩個單位。由於此議項屬於程序性質，委員無須商議，因此林先生可繼續留在席上。



103. 秘書報告，二零一二年二月二十四日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 1 079 份申述書。二零一二年五月十八日，當局公布申述書的內容，讓公眾提出意見，並接獲 62 份意見書。

104. 該 1 079 份申述書可分為兩組，第一組(R1 至 R5、R6(部分)及 R7(部分))是有關修訂項目 A1 至 A6，即改劃白石幾塊土地的用途地帶；第二組(R6(部分)、R7(部分)及 R8 至 R1079)則是有關鞍駿街用地的修訂項目 B1 至 B3。

105. 秘書續說，由於兩組申述的性質和理由有所不同，而且涉及的擬議修訂項目引起區內人士廣泛關注，建議這些申述及相關的意見應由城規會全體委員聆訊，並分為以下兩組進行：

- (a) 第一組：就有關改劃白石幾塊土地的用途地帶的申述(R1 至 R5、R6(部分)、R7(部分))及相關的意見一併進行聆訊；以及
- (b) 第二組：就有關改劃鞍駿街用地的用途地帶的申述(R6(部分)、R7(部分)、R8 至 R1079)及相關的意見一併進行聆訊。

106. 經商議後，城規會同意按文件第 3.2 段所建議的方式，把申述及意見分為兩組，由城規會一併進行聆訊。

#### **議程項目 14**

[公開會議]

有關考慮《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/29》的申述及意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 9139 號)

[會議以廣東話進行。]

107. 下述委員已就此議項申報利益：

陳仲尼先生 — 其父親的紡織公司設於大興花園第一期及第二期

劉智鵬博士 — 在管青路擁有一個單位

108. 由於此議項屬於程序性質，無須進行商議，因此委員同意上述委員可留在會議席上。

109. 秘書報告，二零一二年三月二十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/29》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共接獲 19 份申述。二零一二年六月一日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見，並接獲五份意見。

110. 該 19 份申述可分為兩組。第一組申述(R1 至 R7(a 部))有關改劃第 9 區工業用地的用途地帶。第二組申述(R7(b 部)至 R19)則有關改劃第 44 及第 56 區「政府、機構或社區」用地以及第 41 區「綠化地帶」用地的用途地帶。

111. 秘書續說，由於部分申述及意見的性質相似及互有關連，而且擬議修訂項目引起公眾人士廣泛關注，故建議這些申述及相關意見應由城規會全體委員聆訊，並分為以下兩組進行：

- (a) 第一組：就有關改劃第 9 區工業用地的用途地帶的七份申述(R1 至 R7(a 部))及一份意見(C5)進行集體聆訊；以及
- (b) 第二組：就有關改劃第 44 及第 56 區「政府、機構或社區」用地以及第 41 區「綠化地帶」用地的用途地帶的 13 份申述(R7(b 部)至 R19)及四份意見(C1 至 C4)進行集體聆訊。

112. 經商議後，城規會同意按文件第 2.4 段所建議的方式，把申述及意見分為兩組，由城規會進行集體聆訊。

## 議程項目 15

[公開會議]

有關考慮《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》的申述及意見的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 9140 號)

---

[會議以廣東話進行。]

113. 秘書報告，二零一二年二月二十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共接獲七份申述。二零一二年五月四日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見，並接獲 620 份意見。

114. 該七份申述均涉及訂定建築物高度限制。R1 反對為 10 塊變電站用地訂定建築物高度限制。R2 反對為全完堂用地訂定建築物高度限制。R3 至 R7 主要反對為多個發展地帶訂定建築物高度限制、劃設非建築用地及建築物間距。

115. 秘書續說，由於部分申述的性質相似或相關，而且擬議修訂項目引起公眾人士廣泛關注，故建議這些申述及相關意見應由城規會全體委員聆訊，並分為以下三組進行：

- (a) 第一組：就有關為 10 塊變電站用地訂定建築物高度限制的一份申述(R1)及五份相關意見(C616 至 C620)進行聆訊；
- (b) 第二組：就有關為全完堂用地訂定建築物高度限制的一份申述(R2)及 614 份相關意見(C1 至 C614)進行聆訊；以及
- (c) 第三組：就主要關於為多個發展地帶訂定建築物高度限制、劃設非建築用地及建築物間距的五份申述(R3 至 R7)及兩份相關意見(C614 及 C615)進行集體聆訊。

116. 經商議後，城規會同意按文件第 2.6 段所建議的方式，把申述及意見分為三組，由城規會進行聆訊。

## 議程項目 16

[公開會議]

通過《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/27》的  
擬議修訂

(城規會文件第 9141 號)

---

[會議以廣東話進行。]

117. 秘書簡介文件的內容。二零一一年十月十四日，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 7 條展示《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/27》(下稱「圖則」)，以供公眾查閱。截至展示期屆滿為止，共接獲 184 份申述及一份意見。二零一二年五月二十五日，城規會經考慮有關申述及意見後，同意根據條例第 6C(2) 條建議對圖則作出進一步修訂，把位於大業街的一塊狹長土地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃作顯示為「道路」的地方，以順應申述的部分內容。二零一二年六月十五日，城規會公布擬議的修訂項目，為期三個星期，讓公眾作出進一步申述，但並無接獲任何進一步申述。

118. 委員備悉當局並無接獲就該圖則的擬議修訂而作出的進一步申述，根據條例第 6G 條的規定，該圖則須按照擬議的修訂項目修改。經商議後，委員同意：

- (a) 城規會所提出的擬議修訂(載於文件附件 I)須成為《牛頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K13/27》的一部分。根據條例第 6H 條的規定，該圖則須於其後作為包括該項修訂的圖則而理解；
- (b) 有關修訂須供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就有關草圖作出決定為止；以及
- (c) 行政安排方面，城規會會把有關決定通知建築事務監督及相關政府部門，並向其提供有關修訂的副本。

議程項目 17

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

119. 餘無別事，會議於下午四時二十分結束。