

二零一二年九月二十八日舉行的城市規劃委員會
第 1020 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

馬錦華先生

陳仲尼先生

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

梁宏正先生

李律仁先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

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

地政總署署長

甯漢豪女士

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

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

陳漢雲教授

李偉民先生

劉文君女士

陳祖楹女士

邱浩波先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

盧惠明先生(上午)

朱慶然女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何盛田先生(上午)

鄭韻瑩女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一二年九月十四日第 1019 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一二年九月十四日第 1019 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 新接獲的城市規劃上訴個案

[公開會議]

城市規劃上訴個案編號：2012 年第 8 號(8/12)至 2012 年第 12 號(12/12)
擬在劃為「非指定用途」地帶的新界西貢北約北潭凹第 255 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(申請編號 A/DPA/NE-TKP/7、A/DPA/NE-TKP/8、

A/DPA/NE-TKP/9、A/DPA/NE-TKP/10 及 A/DPA/NE-TKP/13)

2. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一二年九月十日接獲五宗上訴個案，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後駁回上述五宗申請的決定。有關申請擬在《土瓜坪及北潭凹發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-TKP/2》上劃為「非指定用途」地帶的地方興建「新界豁免管制屋宇－小型屋宇」。城規會於二零一二年六月二十二日駁回這五宗申請，理由如下：

- (a) 擬議的發展項目並不符合「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」，因為申請地點位於上段間接集水區，該處沒有公共污水渠，而申請人亦未能證明有關的建議不會對該區的水質造成不良影響；以及

- (b) 倘批准申請，會為該區其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區的水質造成不良影響。

3. 秘書報告，上訴聆訊的日期待定。委員同意秘書按慣常做法，代表城規會處理上訴事宜。

(ii) 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：2011 年第 9 號(9/11)
為批給在劃為「綠化地帶」的大埔洞梓
第 14 約地段第 595 號 A 分段毗連的政府土地
關設臨時「新界豁免管制屋宇之附屬私人花園」的規劃許可續期三年
(申請編號 A/NE-TK/337)

4. 秘書報告，這宗上訴個案是反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-TK/337)的決定。有關申請擬在汀角分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的地方關設新界豁免管制屋宇之附屬私人花園。上訴委員會於二零一二年四月十八日進行聆訊，並於二零一二年九月二十一日駁回這宗上訴，主要基於以下考慮因素：

- (a) 上訴地點已劃為「綠化地帶」，理應在自然環境中予以保存。把上訴地點改作一個供上訴人及其家人享用的私人花園，與「綠化地帶」的規劃意向背道而馳；
- (b) 在上訴地點鋪築硬地面，做法並不恰當；
- (c) 私人花園坐落於政府土地，面積為 184 平方米，較新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍大兩倍以上。上訴人並沒有提出充分理據，以支持繼續侵佔「綠化地帶」的做法；

- (d) 若裁定上訴得直，可能會為其他同類申請立下不良先例；
- (e) 根據先前的臨時規劃許可，上訴人沒有權利或應有權益享有自動續期；
- (f) 有鄰居反對這宗申請；以及
- (g) 關於上訴人要求批給永久性質的規劃許可，上訴委員會指出根據相關的指引，就任何續期的規劃許可所批給的有效期不應超過臨時規劃許可原來的有效期，因此無法答允上訴人的要求。由於上訴人在犧牲公眾利益的情況下享用了私人花園，現在是適當時候把上訴地點交還。

5. 上訴摘要及上訴委員會的裁決書已送交委員參考。

上訴個案統計數字

6. 秘書報告，截至二零一二年九月二十八日，上訴委員會（城市規劃）尚未聆訊的個案共有 26 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	28
駁回	:	124
放棄／撤回／無效	:	161
尚未進行聆訊	:	26
有待裁決	:	1
總數	:	340

[黃仕進教授此時到席。]

(iii) [閉門會議]

7. 此議項以機密形式記錄。

(iv) 對黃泥涌分區計劃大綱圖編號 S/H7/15 的申述所作的決定
[公開會議]

8. 下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------------------|--|
| 黃仕進教授 |) 與奧雅納工程顧問有業務往來， |
| 林光祺先生 |) 該公司是養和醫院的顧問。養和 |
| 符展成先生 |) 醫院是申述人之一(R708)。 |
| 劉興達先生 | — 跑馬地居民協會(申述人之一)(R999)的主席，並與奧雅納工程顧問及香港弘達交通顧問有限公司有業務往來，該兩間公司是養和醫院(R708)的顧問。 |
| 陳祖楹女士 | — 其家人擁有跑馬地一個單位。 |
| 霍偉棟博士 | — 其家人擁有跑馬地藍塘道一個單位。 |
| 李偉民先生 | — 在連道及浣紗街各擁有一個單位。 |
| 甯漢豪女士
(地政總署署長) | — 擁有樂活道一個單位，其配偶為私家醫生，間中會使用養和醫院的設施。 |
| 黃婉霜女士
(秘書) | — 擁有樂活道一個單位。 |

9. 委員備悉黃仕進教授、林光祺先生及符展成先生沒有參與養和醫院計劃，而李偉民先生、甯漢豪女士、陳祖楹女士的家人及霍偉棟博士的家人所擁有的物業(可遠眺養和醫院)不會受到養和醫院計劃所影響。委員亦備悉甯女士的配偶並非養和醫院的僱員，而且沒有參與養和醫院計劃，因此認為所申報的利益屬間接性質。委員同意上述委員應可留在會議席上。委員備悉林光祺先生及符展成先生尚未到達參加會議，而李偉民先生及陳祖楹女士已就未能出席會議致歉。

10. 委員認為劉興達先生作為申述編號 R999 的代表所涉及的利益屬直接性質，因此應請他就此議項離席。

[劉興達先生此時暫時離席。]

11. 一如在先前討論養和醫院所提申述的城規會會議，委員同意秘書的角色是提供資料及就程序事宜提供意見，並不會參與決策，因此應可留在會議席上。

12. 秘書報告說，當局於二零一二年九月十三日接獲 Mr. William Cheung(張樹生先生)(R1000)的電郵，表示二零一二年八月十七日的城規會會議記錄的會後補註所載的運輸署回覆並不正確。張先生指出，山光道的北行車輛駛過交通燈位後，並沒有交通標誌或道路標記提醒該等車輛須讓路予黃泥涌道的西行車輛。根據運輸署的網頁所載，在山光道北行線豎設的交通標誌說明山光道與黃泥涌道的車輛有同等優先權。張先生要求運輸署就此事給予回覆，並要求城規會在會議上檢討有關情況。

13. 秘書繼續報告說，當局已就此事徵詢運輸署的意見。運輸署澄清，駕駛者在公共道路駕駛時，必須遵守交通標誌及道路標記的指示，並遵從有關的交通規則。有關的行車道上的道路標記顯示，山光道會在巴士站附近終止。按照有關道路的箭嘴所指示，沿山光道駕駛的人士如欲繼續前行，必須橫過一條行車線再駛入黃泥涌道。按照一般道路規則，從小路或通道駛出的車輛，須讓路給在大路上的車輛；右轉的車輛，則須讓路給迎面而來的車輛。就此，考慮到交通標誌及道路標記的指示，駕駛者若從山光道駛出，必須讓路予黃泥涌道的車輛。

14. 委員備悉運輸署的解釋，並認為交通燈號時間分配／交通標誌問題並非城規會在二零一二年八月十七日的會議上考慮申述的主要因素，也非足以令就養和醫院的建議所作的交通影響評估變得不可接受的重要因素。經進一步商議後，城規會決定無須覆核其先前的決定，因此不能接納張先生的要求。秘書處會相應地回覆張先生(R1000)。

[劉興達先生此時返回會議席上。]

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《蒲台群島發展審批地區草圖編號 DPA/I-PTI/1》
的申述和意見

(城規會文件第 9191 號)

[聆訊以廣東話進行。]

商議部分

15. 主席告知委員，在邀請政府的代表、申述人及提意見人到席上之前，城規會須先就如何處理其中一名申述人 R89(Splendid Resources Inc.)提出的延期要求進行商議。他請委員參閱以下在席上提交的文件：

- (a) 六封由 R89 提交而日期分別為二零一二年九月十八日、二零一二年九月二十一日、二零一二年九月二十三日、二零一二年九月二十四日、二零一二年九月二十五日及二零一二年九月二十六日的信；
- (b) 城規會秘書為回應 R89 二零一二年九月十八日及二零一二年九月二十一日兩封來信而於二零一二年九月二十四日發出的信；
- (c) 一封日期為二零一二年九月二十一日的信，內附 93 封由市民簽署的內容劃一的信，以及一封日期為二零一二年九月二十七日的信，內附 96 封由聲稱是申述人／提意見人簽署的內容劃一的信(附上該兩款內容劃一的信的樣本各一份)。

16. 秘書把申述人 R89 來信提到的主要事項撮述如下：

二零一二年九月十八日的信

- (a) 有為數很多的關於這份草圖的意見書是以傳真、便條、電郵及信件形式發出，而不是使用有關「根據《城市規劃條例》提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城規會規劃指引(城規會規劃指引編號 29A)所指明的 S6A 表格提交。根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6A(3)(b)條，這些意見書應視為不曾作出；

- (b) 有約 500 份表示支持香港觀鳥會(R4)所作申述的意見書，其提意見人都是響應該會網上的呼籲而提交意見書。R89 指稱此乃「合謀行動」，用意是在數量上壓倒支持蒲台群島發展的申述；

二零一二年九月二十一日的信

- (c) 城規會規劃指引編號 29A 清楚訂明，城規會要求作出申述及／或提出意見的人士提供詳盡的個人資料和身分。否則，存心不良的申述人及提意見人就可以利用多個譯名和別名作出申述和提出意見，企圖以量取勝，搞亂城規會就有關圖則所作的考慮；

- (d) 城規會表示收到 725 份由公眾提交的意見書，這些意見書包括以便條、文件、電郵及信件等不正規的形式提交的意見書，以及少量按城規會指引擬備的正規意見書；

二零一二年九月二十三日的信

- (e) 申述人 R89 有最少一名申述人／提意見人(Mr. L(譯名))的確認書，表示規劃署辦事處所備存的文件並不是由他發出或簽署，因此有關的申述書／意見書乃是偽造；

二零一二年九月二十四及二十五日的信

- (f) R89 要求與城規會秘書會面，讓其說明其個案。在別無進一步選擇的情況下，R89 希望在尋求司法解決方法之前，能循所有上訴途徑把此事弄個明白；以及

二零一二年九月二十六日的信

- (g) R89 詳細檢視及分析過全部 175 份申述書和 725 份意見書，結論是根據條例規定的程序，這些支持蒲台群島發展審批地區圖的申述書和意見書，100%皆有問題。隨信附上的摘要表顯示這些申述書和意見書明顯不符合城規會規劃指引編號 29A 的規定，即不符合 S6 表格的規定、未載有詳細的個人資料、沒有簽署、或是以電郵發出。

17. 秘書表示，R89 在其二零一二年九月十八日的信中要求城規會延期兩個月才進行聆訊，讓 R89 及其他人爲聆訊搜集更多技術資料，並且讓城規會有足夠的時間調查及妥善處理其投訴。秘書亦表示，城規會秘書處按 R89 的要求，在二零一二年九月二十七日派出兩名人員與 R89 及其代表會面，向他們解釋城規會聆訊申述的程序、做法和安排。

18. 秘書續稱已就 R89 提出的事項徵詢法律意見。律政司認爲，即使城規會規劃指引編號 29A 提到，提意見人提交意見書之餘，亦要提交 S6A 表格，條例第 6A(3)(b)條只訂明「並不符合根據第 6A(2)條作出的任何規定的意見，則可視爲不曾作出」。當中的「可」字表示城規會可酌情決定應否視有關的意見爲不曾作出。根據條例第 6(1)條，任何人皆可在草圖展示期內向城規會作出申述，另外，根據第 6A(1)條，任何人亦可就申述，在指定的公眾查閱期內向城規會提出意見。因此，律政司認爲，只要這些申述書和意見書是按條例的規定提交並且有效，則城規會便須按條例第 6B(1)條考慮這些申述和意見。至於「合謀行動」，由於此做法沒有違反任何法例，所以律政司並不覺得有何問題。至於申述書／意見書的實質內容，以及其會否令人產生「錯覺」或有「負面／造成偏見的影響」，則應由城規會考慮；而這些申述書／意見書究竟有多重要，亦應由城規會衡量。有關假冒申述人／提意見人的指控，律政司指出，條例沒有明文強制城規會必須核實申述人／提意見人的身分。城規會可就有關指控搜集證據，再決定是否無須理會被指爲偽造的申述書／意見書。

19. 秘書同時報告，該兩封日期分別爲二零一二年九月二十一日及二零一二年九月二十七日的信(分別內附 93 及 96 封內容劃一的信)是在法定期限過後才提交的，因此不能視爲有效的申述書和意見書。R89 在二零一二年九月二十七日與秘書處人員會面時已獲告知此點。

20. 主席表示，一如城規會規劃指引編號 29A 所訂明，提供 S6/S6A 表格是爲了方便處理申述書／意見書。條例並沒有強制使用這些表格。況且，城規會着重的是申述書／意見書的內容，因此並非必需要有這些表格，才能考慮申述／意見。此外，一如有關指引所提到，要申述人／提意見人提交個人資料，是爲了方便城規會秘書處／政府部門與他們聯絡，並不是

爲了予城規會考慮。一名委員同意這個觀點，表示法例定下可作出申述／提出意見的條文，是爲了讓公眾表達對分區計劃大綱圖的意見，而且城規會的既定做法，是不論申述書／意見書是否以 S6／S6A 表格提交，只要這些申述書／意見書是條例視爲有效的，便會考慮。一直以來，無論申述書／意見書以何種形式提交，包括以傳真、電郵或書面資料形式(不論是否附有這些表格)提交，城規會收到後都會予以考慮。這名委員亦同意該兩封附有內容劃一的信件的信是在條例指定的法定期限過後才提交的，因此應視爲無效。

21. 由於城規會的既定做法是考慮所有收到的申述書／意見書的內容，無論這些申述書／意見書是哪種形式亦然，副主席認爲城規會並沒有理由要接納延期要求。他認爲沒有必要爲了先行處理延期要求而把會議分爲兩部分。他建議一開始便拒絕延期要求，然後即開始進行申述／意見的聆訊。他亦擔心假如沒有充分的理據便接納延期要求，會立下不良先例，影響城規會日後的運作。有兩名委員認同這個觀點，表示城規會清楚了解 R89 在信上提出的延期理據，認爲沒有理由要接納有關要求。他們強調，城規會着重的應是申述書／意見書的實質內容，而不是其提交的形式或申述人／提意見人的個人資料。另一名委員表示，城規會聆聽過各方在聆訊上陳述的所有意見後，可以隨時決定就有關申述延期作出決定。

22. 爲了公平起見並符合城規會的做法，主席認爲委員應讓 R89 陳述其個案，並提出在其早前呈交城規會的信中未曾提出過的論點(如有者)。另一名委員表示贊同。

23. 一名委員建議告知 R89，城規會已根據其信件內容，就其要求延期的理由進行討論。主席同意這樣做，並表示會詢問 R89，他如不重複其信中的論點，會否還有其他論點要補充。主席亦會依照城規會的做法，按城規會規劃指引編號 33 有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的規定，邀請其他申述人／提意見人就這個延期要求提出意見。該指引訂明，除非取得其他所涉各方的同意，否則延期要求不會獲得受理。關於這方面，秘書告知委員，R89 剛在會議舉行前提交了另一份文件，內容主要是重申其信中的論點。該份文件已提交席上，供委員參閱。

24. 經進一步商議後，城規會同意依照既定的做法，在開始進行申述／意見的聆訊前，先處理延期的要求。

簡介和提問部分

25. 以下規劃署的代表、申述人及提意見人此時獲邀到席上：

規劃署

鍾文傑先生	西貢及離島規劃專員
馮天賢先生	高級城市規劃師／離島(1)
呂德成先生	城市規劃師／離島(6)

R1(創建香港)

譚家欣女士 — 申述人的代表

R2(嘉道里農場暨植物園公司)

胡明川女士 — 申述人的代表

R4(香港觀鳥會)

鄭諾銘先生 — 申述人的代表

R7(南丫南關注組)

黃俊邦先生 — 申述人的代表

R9(各界關注骨灰龕法案大聯盟)

謝世傑先生 — 申述人的代表

**R71、R94、R96 至 R106、R108 至 R112、R114
至 R121、R126、R128、R131 至 R133、R135 至
R160、R162 至 R169、R172 至 R175
C9 至 C25、C27 至 C45、C47 至 C77、C79、
C81 至 C93 及 C95 至 C105**

劉德先生 — 申述人及提意見人的代表

R88(香港新界東獅子會)

潘德明先生 — 申述人的代表

R89(Splendid Resources Inc.)

麥志揚先生) 申述人的代表

蘇力行先生)

R91

蘇笑顏女士 — 申述人

鄭婉儀女士) 申述人的代表

陳玲女士)

R124

李國新先生 — 申述人

C219

楊智聰先生 — 提意見人

C240

王學思女士 — 提意見人

C359

龐熙智先生 — 提意見人

C361

江彩萍女士 — 提意見人

C368

江貴華女士 — 提意見人的代表

C371(香港地貌岩石保護協會)

蔡慕貞女士 — 提意見人的代表

C434

黃智仁先生 — 提意見人

C708

梁俊文先生)
張偉明先生)
黎澤燊先生)
郭儀珠女士) 提意見人的代表
郭金麗女士)
羅成先生)
梁明基先生)

26. 主席歡迎上述各人出席會議。他告知與會者城規會收到申述人 R 89 六封信，要求城規會延期聆訊，並投訴城規會收到的部分申述書和意見書內容和有效性有問題。因此，城規會就申述和意見進行聆訊前，須先處理延期聆訊的要求。主席並告知申述人、提意見人及他們的代表，城規會已考慮 R 89 在其要求延期聆訊的文件中所提出的理由。主席繼而詢問 R 89 的代表麥志揚先生，除了文件中那些經城規會考慮的論點外，是否還有任何關於延期聆訊的新論點要提出。

27. 麥先生回應說，他要到二零一二年九月十八日才能檢視所有申述書和意見書，時間不足。另一方面，據他對法律的了解，雖然條例第 6(2)條沒有規定城規會要核實提交申述書和意見書的人的身分，但條例第 3(2)條訂明，在擬備法定圖則的過程中，城規會「須作出其認為……所需的查究及安排」。收取申述書和意見書這個制訂圖則的法定程序是莊嚴的，更會影響個別土地擁有人的利益。因此，核實申述人和提意見人身分是十分重要的。除此以外，根據條例第 6D 條，若城規會在申述聆訊後決定建議修訂有關的發展審批地區圖，則曾向城規會作出申述或提出意見的申述人或提意見人便不可提交進一步申述書。核實原來的申述人及提意見人的身分乃事關重大，因為城規會須區分進一步申述人與原來的申述人和提意見人。不過，據悉部分申述書／意見書沒有提供申述人／提意見人的任何個人資料，如身份證號碼、電話號碼或地址。此外，他其後聯絡的一名申述人／提意見人聲明他／她沒有提交過申述書／意見書，可見該有關的申述書／意見書是偽造。麥先生又說，他在二零一二年九月二十四日才收到這次聆訊的城規會文件，因此沒有足夠時間細閱文件。延期聆訊亦是公平的做法，讓他有時間為聆訊搜集更多技術資料。

28. 主席繼而詢問其他申述人及提意見人對延期聆訊的意見。鄭諾銘先生(R4)反對延期，他表示公布發展審批地區圖的目的，是要對蒲台群島作出臨時規劃管制，城規會應完成制訂圖則的程序，不得再拖延。他知道現時有既定機制查證進一步申述人的身分，因此 R89 要求延期聆訊所提出的理由並不成立。謝世傑先生(R9)亦反對延期聆訊，因為城規會是按照既定的做法和程序來處理這份草圖的申述和意見，城規會處理申述和意見的方法一直行之有效。謝先生表示，由城規會在聆訊中考慮核實申述人及提意見人身分的問題並不恰當，反而確保申述人及提意見人可暢所欲言，以及使所有申述書及意見書可展示予公眾查閱才更重要。他促請城規會盡快批准這份草圖。

29. 劉德先生(R71 等人)支持延期聆訊，表示城規會應取消不符合規定的申述人的資格，並確認哪些申述書有效。由於有人可能會對城規會的決定提出司法覆核申請，他要求城規會延期聆訊，表示這樣並不會影響對蒲台群島發展的規劃管制。潘德明先生(R88)亦支持延期聆訊，因為申述人的身分是重要的，城規會應確定申述人的身分是否有效。

30. 主席繼而要求各人舉手表態，並稱他要知道沒有發言的人對延期聆訊的立場，因為不是每人均要求發言。結果，城規會備悉四名申述人／提意見人支持延期聆訊，十名申述人／提意見人表示反對。

31. 麥志揚先生(R89)說，若城規會決定不接納延期要求而繼續聆訊，他會提出司法覆核申請，反對城規會的決定，這樣，核准這份草圖的法定程序便會拖延至少數年。

32. 主席多謝申述人及提意見人提出意見，並請他們暫時離開會議室，以便委員考慮延期聆訊的要求。

33. 申述人、提意見人及他們的代表此時離開會議室。

商議部分

34. 一名委員詢問有關申述人 R89 聲稱很遲才收到城規會文件一事。秘書回應說，這次聆訊的城規會文件先後於二零一二年九月二十一日及二十二日由速遞公司送往申述人提供的地

址，但當時無人接收文件。秘書處於二零一二年九月二十四日聯絡申述人，申述人於同日前來領取該份城規會文件。數名委員認為，設法送達城規會文件固然重要，但同樣重要的是，城規會應提防申述人／提意見人濫用權利，因為他們可選擇不應門，然後聲稱文件很遲才送到。同一名委員詢問有關 R89 聲稱有一份申述書／意見書是偽造文件一事，秘書回應說，要秘書處核實每名申述人／提意見人的身分並不可能，尤其當申述人／提意見人數目眾多；況且，部分申述書／意見書涉及簽名行動，收集的簽名無法全部核實，因為通常沒有個人資料提供。以前曾有先例，如有人表示他／她不會提交申述書／意見書，則有關的申述／意見會被視為不會作出。主席表示，署名「一群市民」的申述人／提意見人很常見，在這種情況下，要核實身分並不可能。提供個人資料的目的，是方便城規會秘書處與申述人／提意見人聯絡。城規會所着重的並非這些個人資料，而是申述書／意見書的實質內容。

35. 一名委員表示，有需要在進一步申述階段查證申述人／提意見人的身分，因為條例規定原來的申述人不得向城規會提交進一步申述書。秘書回應說，秘書處會用進一步申述人的姓名及／或聯絡地址與原來的申述人及提意見人互相對照，確保進一步申述人當中沒有原來的申述人或提意見人。她進一步解釋，根據條例，雖然原來的申述人及提意見人不得提交進一步申述書，但他們有權與進一步申述人一同出席進一步申述的聆訊。委員同意，只要城規會及秘書處行事合理，便已符合程序必須恰當這項要求。

36. 一名委員詢問有關舉手表態一事，秘書回應說，有關「根據《城市規劃條例》提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城規會規劃指引(城規會規劃指引編號 29A)訂明，除非延期聆訊的要求獲得其他申述人／提意見人同意，並有非常有力的理據要延期聆訊，否則城規會不會受理有關要求。主席解釋，他只是邀請所有人就延期聆訊表態，包括那些未要求發言的人。

37. 部分委員同意城規會無須核實每名申述人／提意見人的身分。

38. 經進一步商議後，主席作出結論，表示委員普遍認為由於任何人都可向城規會提交申述書／意見書，而城規會所關注的是申述人／提意見人所表達意見的實質內容；提供個人資料是方便聯絡而並非供城規會考慮；在任何情況下城規會都不能核實個人資料；條例沒有訂明須核實個人資料；以及申述人 R89 提出延期聆訊的要求並無充分理據支持，因此應予拒絕。委員同意城規會應繼續就申述和意見進行聆訊。

39. 申述人及提意見人此時獲邀返回會議室。

簡介和提問部分

40. 主席歡迎與會者返回會議席上，並告知他們城規會考慮他們的意見後，認為延期聆訊的要求並無理據支持，故決定不接納這個要求，並開始就有關申述及意見進行聆訊。

41. 主席表示，當局已給予申述人及提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，但除了席上的申述人及提意見人外，其餘申述人及提意見人都表示不會出席聆訊或沒有回覆是否出席聆訊。由於已給予申述人及提意見人合理時間的通知，委員同意在這些申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。主席繼而請規劃署的代表向委員簡介申述及意見的內容。

42. 此時，麥志揚先生(R89)及潘德明先生(R88)等數名與會者未等到他們陳述的時間便離席。

43. 馮天賢先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一二年二月二十日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(b)條，指示城規會擬備一份草圖，把蒲台群島指定為發展審批地區。擬備這份草圖是權宜措施，讓當局可以對該區實施規劃管制，以及採取執管行動，對付違例發展和不適當地改變用途的情況，以保護該區的自然鄉郊特色；

- (b) 由於急需擬備這份草圖，故除了劃為「鄉村式發展」地帶的地區外，其他地區都暫時劃為「非指定用途」地區，以待擬備分區計劃大綱圖時，才仔細進行分析及研究，為該區訂定適當的土地用途；
- (c) 二零一二年三月二日，城規會根據條例第 5 條展示《蒲台群島發展審批地區草圖編號 DPA/I-PTI/1》，以供公眾查閱；
- (d) 在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 175 份申述書，當中兩份(R130 和 R134)其後被撤回。二零一二年五月二十五日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，共收到 725 份公眾意見書；
- (e) 二零一二年八月十七日，城規會決定由全體委員一併考慮所有申述和意見；

申述

- (f) 有 15 份申述書由環保組織、關注團體及區內居民組織提交，其中包括創建香港(R1)、嘉道理農場暨植物園公司(R2)、長春社(R3)、香港觀鳥會(R4)、環保觸覺(R5)、世界自然基金會香港分會(R6)、南丫南關注組(R7)、各界關注骨灰龕法案大聯盟(R9)、群峰教育中心環境關注組(R11)、Friends of Hoi Ha (R53)、Sustainable Green Limited (R54)、綠色動物協會有限公司(R68)、南丫島南段鄉事委員會(R84)、蒲台島值理會(R85)及香港新界東獅子會(R88)。此外，有一份申述書(R8)來自離島區議員余麗芬女士，另有一份(R89)來自蒲台西南部的一名私人土地擁有人 Splendid Resources Inc.，而其餘的則是由個別人士提交的多款內容劃一的申述書；
- (g) 有 82 份申述書(R1 至 R7 及 R9 至 R83)表示支持草圖及對該區作出法定規劃管制，另有一份(R8)就

草圖提出意見，表示關注蒲台的旅遊業發展，並認為有需要在蒲台提供更多公用事業及基礎設施；

- (h) 其餘 90 份申述書(R84 至 R129、R131 至 R133 及 R135 至 R175)表示反對草圖，當中八份(R84 至 R86 及 R88 至 R92)反對整份草圖，一份(R87)反對草圖所劃的「鄉村式發展」地帶，而餘下的 81 份(R93 至 R129、R131 至 R133 及 R135 至 R175)則反對草圖劃設「非指定用途」地區；

[劉興達先生此時暫時離席。]

申述的理據

表示支持的申述(R1 至 R83)

- (i) 表示支持的申述人提出的主要理據撮述如下：

- (i) 該區的科學、生態、社會、康樂和文化價值高，值得保護。蒲台是各種珍貴物種的天然棲息地，亦是候鳥重要的補給站，過往曾發現超過 300 個雀鳥品種；此外，蒲台也是瀕危的盧氏小樹蛙的天然棲息地；(R1、R3 至 R6、R9、R11 至 R74、R76 至 R79 及 R82)
- (ii) 該區的地質價值高，有著名的岩組；(R53、R55 及 R59)
- (iii) 蒲台及橫瀾島附近的水域具高生態及保育價值；(R4)
- (iv) 對本港和外國遊客來說，蒲台有具特色的文化活動，是一個可讓他們進行康樂活動的特別地方；(R4 及 R83)

- (v) 「新界西南發展策略檢討」(二零零一年)報告已初步確定蒲台有潛力指定為郊野公園；(R3、R4、R6、R14、R53及R57)
- (vi) 近期有人在蒲台進行違例活動，涉嫌把蒲台的農地改作「靈灰安置所」用途，對農地造成破壞，同時亦破壞了該處的環境、景觀及生態，尤其是野生生物的生境；(R2、R4、R7、R9及R83)
- (vii) 蒲台的靈灰安置所發展屬「先破壞，後建設」個案；(R75及R80)
- (viii) 擔心一些用途被濫指為草圖所指的「現有用途」；(R1)

表示反對的申述(R84至R129、R131至R133及R135至R175)

(j) 表示反對的申述人提出的主要理據撮述如下：

- (i) 草圖應平衡並兼顧區內居民和社區的需要；(R94至R104、R106至R108、R111至R116、R119至R121、R126至R129、R131至R133、R135至R143及R158至R174)
- (ii) 應優先考慮居民的一般福利及便利，以及私人土地擁有人的產權，例如有沒有土地以供興建小型屋宇，然後才考慮潛在的負面視覺和環境影響；(R84、R88、R93至R104、R106至R108、R111至R116、R119至R121、R126至R129、R131至R133、R135至R143及R158至R174)
- (iii) 要村民根據條例第16條提出申請才能更改土地用途，會增添他們的財政負擔；(R85、R86及R89至R91)

- (iv) 「鄉村式發展」地帶(面積為 0.56 公頃)的界線與《村代表選舉條例》下村代表選舉的選區(面積為 0.88 公頃)的分界不同；(R87 及 R89)
- (v) 南丫島的「鄉村式發展」地帶沒有足夠土地可作鄉村式發展。由於南丫島南部和蒲台屬同一「鄉」，擴大蒲台的「鄉村式發展」地帶，有助紓援南丫島南部發展擠迫的情況；(R87)
- (vi) 劃設「非指定用途」地區，規限島上只准進行「農業」用途，對區內居民沒有好處(R155、R168、R169 及 R171 至 R175)，反而可能違反「現有用途」(R93)；
- (vii) 劃設「非指定用途」地區違反《基本法》第 40 及第 105 條；(R89 至 R91)
- (viii) 由於在「非指定用途」地區內進行其他用途／發展須提出規劃申請，令投資成本增加，劃設該地區會窒礙潛在投資者到蒲台投資；(R85、R86 及 R89 至 R91)
- (ix) 「紀念花園」用途不會對生態、環境、景觀和交通造成不良影響；(R104、R110 至 R112、R126 至 R129、R131 至 R133、R135 至 R139、R144 至 R147、R152、R154、R156、R157 及 R161 至 R165)
- (x) 現存的靈灰安置所／紀念花園不應受到管制或限制，理由包括該靈灰安置所／紀念花園可為社會提供必需的設施(R88、R92 及 R121 至 R127)；可解決本港靈灰安置所設施的供求問題(R126 至 R129、R131 至 R133、R135 至 R147、R151、R158 至 R160 及 R171 至 R175)；蒲台是離島，遠

離市區，即使發展靈灰安置所，亦不會對公眾造成心理影響(R94 至 R101、R105、R150、R161、R166 及 R167)；以及離島區議會反對在該處發展這類設施的可能性較低；(R150、R166 及 R167)

- (xi) 規限「非指定用途」地區內的土地只可作「農業」用途是不切實際的，因為蒲台的水電及基建等設施有限，不足以支持該區「農業」用途的發展；(R90、R91、R105 至 R110、R117、R118、R144 至 R158 及 R175)以及
- (xii) 該塊鋪了混凝土板的私人土地的擁有人反對劃設「非指定用途」地區，理由包括這樣會限制蒲台原居民的發展權，並違背《基本法》第 40 及第 105 條的精神；規限該區的土地只可作「農業」用途是不切實際的，因為蒲台缺乏水電及基建設施；以及在該私人土地上的現有用途可帶動蒲台未來的發展，並為社會提供相關的社區服務；(R89)

[符展成先生此時到席。]

與這份草圖沒有關係的理據

- (k) 蒲台現有的基建設施不足以應付當地的基本需要；
(R92)

申述人的建議

- (1) 下列建議由表示支持的申述人提出：

- (i) 在蒲台劃設保育地帶，例如「自然保育區」、「海岸保護區」及「具特殊科學價值地點」，最終更應把蒲台指定為郊野公園，以反映該處的科學、生態及康樂價值；(R4 至 R7、R9 至 R74、R76 至 R79 及 R82)

- (ii) 把整個區劃為「具特殊科學價值地點」或郊野公園；(R1至R3)
 - (iii) 加快為蒲台制訂分區計劃大綱圖；(R7)
 - (iv) 把規劃區範圍伸延至蒲台及橫瀾島附近的水域或把該兩處的水域指定為海岸公園；(R74及R79)
 - (v) 把大灣的沙灘剔出「鄉村式發展」地帶，因為該處是白鷺重要的覓食和棲息地；(R2)
 - (vi) 在「鄉村式發展」地帶內進行勘查，剔出生態易受影響的地區和自然生境，以確保具保育價值的物種都受到保護；(R3)
 - (vii) 檢討「現有用途」的定義；(R1)以及
 - (viii) 從速採取執管行動，阻止「先破壞，後建設」個案，以保護該區具有重要科學和保育價值的天然鄉郊特色；(R1、R9、R75、R80、R81及R83)
- (m) 下列建議由表示反對的申述人提出：
- (i) 擴大「鄉村式發展」地帶，以應付蒲台及南丫島南部的村民對小型屋宇的需求。此外，亦建議容許把新界豁免管制屋宇地面那一層用作經營與旅遊及康樂相關的行業；(R84至R87、R90及R91)
 - (ii) 把蒲台西南部近坤記士多的私人地段改劃作「政府、機構或社區」用途，准許那個根據草圖的規定應屬「現有用途」的「紀念花園」繼續運作；(R85、R86、R88至R93、R125至R129、R131至R133及R135至R175)

(iii) 在蒲台發展靈灰安置所／紀念花園是可行的(R94至R121)。可是，這些發展應有系統及漸進地進行(R118至R121)。應考慮如何保育島上的生態環境(R113至R117)，以及要以園藝美化擬議紀念花園四周，並設公共行人徑；(R102、R103、R109及R113至R117)

(n) 下列建議與這份草圖沒有直接關係：

(i) 城規會應恢復為所有准予興建小型屋宇的鄉村地帶和地區制訂鄉村發展藍圖，優先者為邊境禁區、郊野公園內和其毗鄰的「不包括的土地」，以及其他所有具特殊景觀、地質或生態價值的地方；(R1)

(ii) 城規會應為所有尚未涵蓋的地區制訂發展審批地區圖，確保能作出最大程度的規劃和發展管制；(R1)

(iii) 城規會應要求地政總署暫停處理根據新界豁免管制屋宇政策提出的批地申請，以免加重發展壓力，並令索償個案增加；(R1)以及

(iv) 應為蒲台的遊客及居民提供基建及公用事業設施，包括供水和供電設施；(R4至R8)

意見

(o) 在收到的 725 份意見書中，八份由環保組織、關注團體、私人土地擁有人和區內居民組織(即蒲台島值理會(C2)、香港新界東獅子會(C5)、Splendid Resources Inc.(C106)、自然協會(C324)、香港地貌岩石保育協會(C371)、疊茵庭業主立案法團(C455)、大澳環境及發展關注協會(C475)及香港螢火蟲研究協會(C608))提交，其餘 717 份則由個別人士提交，這些意見書有若干款劃一的內容，但意見大同小異；

- (p) 有 619 份意見書(C107 至 C725)表示支持草圖，這些意見書主要關注該區涉嫌違例的發展，以及該區的生態及科學價值，並提議把該區指定為「具特殊科學價值地點」或郊野公園；
- (q) 餘下的 106 份意見書(C1 至 C106)表示反對草圖，聲稱蒲台西南部涉及鋪設混凝土板及砍伐植物活動的用途乃「靈灰安置所」或「紀念花園」用途，由於是「現有用途」，故應受法律保障。

政府對申述及申述人的建議的回應

- (r) 政府對申述及申述人的建議的回應撮述如下：

蒲台群島的科學、康樂及保育價值和劃設保育地帶及郊野公園／海岸公園

(R1 至 R7、R9 至 R74、R76 至 R79、R82 及 R83)

- (i) 當局備悉有關在該區劃設保育地帶(包括「自然保育區」、「海岸保護區」及「具特殊科學價值地點」)的要求。雖然漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)支持在該區(特別是蒲台)劃設保育地帶，但詳情須留待擬備分區計劃大綱圖時才審慎研究，屆時會考慮有關生態、環境、地質、基礎設施、景觀及交通等各方面的評估／研究結果，並會與相關的政府部門商討；
- (ii) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)及《海岸公園條例》(第 476 章)，劃設郊野公園或海岸公園的工作是由郊野公園及海岸公園委員會負責，不由城規會管轄。漁護署署長表示，應否把某地方指定為郊野公園，須按照既定的原則和準則作出評估，包括該地方的保育價值、景觀和優美程度、發展康樂用途的潛力、面積、位置與現有的郊野公園有多接近、土地類別及現有用途。不過，目前則

尚未有任何確實計劃要把蒲台指定為新的郊野公園或海岸公園；

違例的發展及執管行動

(R1、R2、R4、R7、R9、R75、R80及R83)

- (iii) 關於「先破壞，後建設」的問題，城規會決心保護鄉郊及天然環境，不會容忍任何蓄意破壞鄉郊及天然環境以期城規會從寬考慮有關土地上的其後發展的行為。凡規劃申請可能涉及違例發展，城規會便會延期考慮，讓規劃署有時間進行全面調查，以確定申請地點是否有違例發展；
- (iv) 當局備悉有關應對該區的違例發展採取執管行動的要求。公布這份草圖的目的是要在制訂分區計劃大綱圖前，提供規劃指引及管制發展，並讓當局可以對該區的違例發展及不適當地改變用途的情況採取執管行動。另外，相關政府部門亦會在其管轄範圍內採取適當的執法行動。事實上，地政總署離島地政專員亦認為在有關的地段上進行的發展活動違反契約條款，並已對該些地段的擁有人採取執行契約條款行動；
- (v) 根據條例第 1A 條，就發展審批地區而言，「現有用途」指緊接發展審批地區的草圖的公告首次在憲報刊登前已存在的土地用途或建築物用途。指某用途為「現有用途」者，有舉證責任證明其說法。因此，土地擁有人如聲稱該靈灰安置所及／或紀念花園用途為「現有用途」，就須提出必要的證據，證明該用途在緊接這份草圖刊憲前已經存在。此外，即使有關的用途確定屬「現有用途」，也不一定代表會成為分區計劃大綱圖上的規劃用途及符合相關法例和政府部門的規定(包括相關的地契條款)；

「鄉村式發展」地帶的範圍(R2、R3、R84至R87及R89至R91)

- (vi) 關於在「鄉村式發展」地帶進行勘查，並剔出生態易受影響的地區(例如大灣的沙灘)的建議，須留意的是，現時所劃的「鄉村式發展」地帶範圍並不包括大灣的沙灘，並已考慮海岸線、現有的人工構築物所在、高上位線、「鄉村範圍」、當地地形和土地特點，並避免劃入生態易受影響的地點和河道；
- (vii) 申述 R84 至 R87、R90 及 R91 建議把「鄉村式發展」地帶擴展到的地區，都有一些環境限制。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，在建議的「鄉村式發展」地帶所擴展到的地區內或其附近，有幾個水質易受影響的地點，包括兩條流經大坑尾區及灣仔區的河流，前者流入大灣河口；大灣岸邊的一個沙灘；以及大灣一個半圍封的魚類養殖區；
- (viii) 要對「鄉村式發展」地帶作出任何修訂，必須作出詳細考慮和評估，這方面的工作可在擬備分區計劃大綱圖時進行；
- (ix) 關於蒲台「鄉村式發展」地帶的土地應用來應付蒲台本身和南丫島南部的原居村民對小型屋宇的需求的建議，地政總署離島地政專員表示，根據預測，蒲台和南丫島南部未來十年需求的小型屋宇數目分別為 20 幢和 523 幢。不過，根據規劃署的記錄，南丫島南部的「鄉村式發展」地帶內仍有空置土地(約 11.29 公頃，大概是興建 453 幢小型屋宇所需的土地)，可供興建小型屋宇。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，規劃署會考慮關於蒲台的小型屋宇需求、生態、環境、地質、基礎設施、景觀及交通等各方面的評

估／研究結果，再檢討草圖所劃的「鄉村式發展」地帶，然後再劃定有關界線；

劃設「非指定用途」地區及靈灰安置所／紀念花園發展(R85、R86、R88至R129、R131至R133及R135至R175)

- (x) 關於在劃作「非指定用途」的地區的私人土地擁有人的發展權會受到負面影響的問題，須留意的是，在「非指定用途」地區內，大部分私人地段的用途(即「農業」用途)，是草圖經常准許的。至於發展靈灰安置所／紀念花園的建議，須留意的是，有關發展必須取得城規會的規劃許可，城規會會依據每宗申請的個別情況作出考慮；
- (xi) 就《基本法》第 40 條而言，即使這份草圖會對在其所涵蓋的土地上的小型屋宇發展造成負面影響，只要在《基本法》生效前，條例已可以對有關的小型屋宇發展施加規劃管制，則當局通過發展審批地區草圖，對有關土地作出規劃管制，看來並無抵觸《基本法》第 40 條。就《基本法》第 105 條而言，即使這份草圖會影響有關土地的現有產權，亦不大可能會構成「徵用」財產而需要支付補償。此外，只要這份草圖是要達致作出更佳規劃管制這個合法目的，而在過程中又不會為有關的土地擁有人帶來不相稱的負擔，看來亦沒有違反《基本法》第 105 條的規定；
- (xii) 關於把蒲台西南部近坤記士多的地方由「非指定用途」地區改劃為「政府、機構或社區」地帶，使該處現有的「紀念花園」用途能繼續運作的建議，根本沒有任何證據或資料確定該處現有任何「靈灰安置所」或「紀念花園」用途。即使所指的「靈灰安置所」及／或「紀念花園」用途是條例所指的「現

有用途」，亦不代表該現有用途會成為規劃的用途及符合相關法例和政府部門的規定(包括相關的地契條款)；

該區的整體規劃考慮因素

(R84 至 R86、R88 至 R91、R93 至 104、R106 至 R108、R111 至 R116、R119 至 R121、R126 至 R129、R131 至 R133、R135 至 R143 及 R158 至 R174)

(xiii) 這份草圖就該區所訂的整體規劃意向，是保護該區具重要科學價值和保育價值的鄉郊自然景致，以免受到違例發展項目和不適當地改變用途的情況所侵擾，以及反映現有的認可鄉村和鄉郊民居的範圍。規劃署會在擬備分區計劃大綱圖時，仔細進行分析及研究，訂定適當的土地用途；

與這份草圖沒有直接關係的建議

(xiv) 當局備悉有關提供旅遊、基建及公用事業設施配合旅遊業及康樂用途的要求。究竟是否適宜在該區提供這些設施，必須與相關的政府部門商討，然後作出詳細考慮和評估。規劃署會在擬備分區計劃大綱圖的階段與相關的政府部門商討，進一步研究是否有需要在該區提供這些設施，以及如有需要劃設用途地帶，須劃設哪些地帶才合適；(R4 及 R8)

(xv) 關於恢复制訂鄉村發展藍圖的建議，是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備新的鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實發展藍圖的機會、規劃署的人手和工作的緩急優次。至於新發展審批地區圖所涵蓋的地區，優先進行的工作應是擬備分區計劃大綱圖以取代發展審批地區圖，而不是為鄉村擬備發展藍圖；(R1)

(xvi) 關於為尚未涵蓋的地區擬備法定圖則的建議，政府的長遠目標是為本港所有地區(郊野公園涵蓋或將會涵蓋的地區除外)擬備法定圖則。規劃署會視乎發展壓力、工作緩急優次及是否有所需資源而進行有關工作；(R1 及 R7)以及

(xvii) 關於暫停處理小型屋宇申請的建議，須留意的是，根據新界豁免管制屋宇政策提出的批地申請，並不是由城規會負責處理。(R1)

44. 主席繼而請申述人、提意見人及他們的代表闡述申述內容。

申述編號 R1

45. 譚家欣女士陳述下列要點：

- (a) 支持為蒲台群島制訂發展審批地區草圖；
- (b) 應詳細研究劃作「非指定用途」的地區，以便那些具歷史及文化價值的地點可適當地在分區計劃大綱圖上反映，而餘下的地區則應劃為「自然保育區」地帶或指定為郊野公園；
- (c) 由於蒲台那些生態易受影響的地區已受干擾，城規會處理「先破壞，後建設」個案的政策應適用於島上的違例發展；以及
- (d) 城規會應檢討「現有用途」的定義，以免出現濫用情況，以及防止發展商以「先破壞，後建設」的手法，聲稱未獲規劃許可而進行的發展屬「現有用途」。

申述編號 R2

46. 胡明川女士陳述下列要點：

- (a) 由於蒲台群島是候鳥、瀕危的盧氏小樹蛙及在香港其他地方找不到的蝴蝶的重要天然棲息地，她不支持不符合可持續發展原則的發展；
- (b) 在島上發現的其中一個植物品種，是一種具保育價值的蝴蝶的重要寄生植物，而島上的河流亦是盧氏小樹蛙重要的棲息地。如砍伐植物及改變該島的環境，會大大影響依賴島上天然生境生存的動植物；
- (c) 應把該區劃為「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶，以便長遠可把該區指定為郊野公園和海岸公園；以及
- (d) 香港特別行政區(下稱「香港特區」)是簽訂《生物多樣性公約》的國家／地區之一，根據該公約，香港特區政府有責任落實措施，使生物多樣性得到保護及可持續使用。

申述編號 R4

47. 鄭諾銘先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 香港觀鳥會曾於二零零七年為漁農自然護理署(下稱「漁護署」)進行一項有關候鳥的研究；
- (b) 蒲台群島整體的景觀價值高，因為島上山岩處處，遼遠壯闊，景色奇偉不凡。另外，每逢天后誕，島上都有文化活動進行，故蒲台群島的文化價值亦高；
- (c) 根據規劃署於二零零一年進行的「新界西南發展策略檢討」，蒲台群島有很大潛力指定為郊野公園；
- (d) 就保護生物多樣性而言，蒲台在國際上具重要地位。島上過往曾發現超過 300 個候鳥品種，有些更屬稀有的品種。此外，在蒲台發現的八個候鳥品種

在國際上列為「易危」品種，另有三個則列為「近危」品種。蒲台是候鳥重要的補給站，亦是研究候鳥的主要地點；

- (e) 申述人完全支持草圖的規劃意向，並對當局迅速公布草圖表示欣賞；
- (f) 蒲台島西南部對候鳥而言是一個重要的地理位置，該處應劃為「具特殊科學價值地點」。近碼頭和大灣區的現有林地生境，以及淡水湖(濕地)、灌木林和草地生境令生境多樣化，而生境多樣化與雀鳥多樣化互有關連。飛抵南方的雀鳥會飛入林地覓食。基於在劃為「具特殊科學價值地點」的土地進行的所有項目均須根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估，因此把該區劃為「具特殊科學價值地點」至為重要，這樣可提醒項目倡議者，亦可妥為保護該區；
- (g) 橫瀾島是知名的燕鷗繁殖地，從景觀保育的角度而言，其他島嶼亦應予以保育。這些其他地區應劃為「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶，以便這些島嶼長遠可指定為郊野公園；
- (h) 申述人不支持部分申述人建議把有關地區劃為「政府、機構或社區」地帶，因為這樣會對生態造成負面影響，包括帶來人類干擾、影響景觀、侵蝕泥土，以及造成候鳥覓食地及蝴蝶的寄生植物流失。若要防止有關的「政府、機構或社區」用地在雨季水浸，便得進行河道改道及其他排水工程，這樣會影響現有河流的水文環境和生境的特性，以致盧氏小樹蛙和候鳥受到不良影響。此外，落實改劃作「政府、機構或社區」地帶的建議後，亦要栽種植物美化環境，有關工程會令出現入侵植物品種的風險增加，以致現有的生態系統改變；
- (i) 與二零零七年錄得約 120 個候鳥品種相比，二零一二年的雀鳥多樣性較低，只錄得約 80 個候鳥品種；以及

- (j) 對於擴大「鄉村式發展」地帶的建議，必須審慎規劃，因為建議把「鄉村式發展」地帶擴展到的地區有多處曾發現數個稀有及瀕危的候鳥品種，其中部分地區的地勢亦很陡峭，會對居民構成危險。

[梁慶豐先生此時暫時離席。]

申述編號 R 7

48. 黃俊邦先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 他提到在島上幾個地點豎立的橫額，表示雖然只有一名原居村民提交了申述書，反對發展靈灰安置所，但事實上很多居民都不支持這項發展；
- (b) 他曾訪問七名居民，他們一致反對在蒲台島發展靈灰安置所；
- (c) 雖然有一名申述人聲稱島上缺乏基本設施，但他所知的情況卻相反，政府其實有定期為島上居民提供可飲用的食水，而且島上也有私人發電機供應電力；
- (d) 把該區指定為郊野公園將有利於區內居民，因為郊野公園可吸引更多遊客；以及
- (e) 發展和保育兩者不一定有矛盾，問題只在於是否找到一種最適合該地點而又可持續的發展模式。靈灰安置所並不是適合在該地點發展的用途。政府應依從「新界西南發展策略檢討」報告的建議，把蒲台群島指定為郊野公園。

申述編號 R 9

49. 謝世傑先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 申述人支持為蒲台群島所制訂的發展審批地區草圖；

- (b) 二零一二年，有人被發現在蒲台砍伐大量樹木，並在蒲台島西南部一個地點(下稱「該地點」)地上鋪設混凝土板。該項發展影響了斜坡的穩定，令發生山泥傾瀉的危機增加。原有的河流亦被改道，對生境造成不良影響；
- (c) 根據該地點的契約，該處的土地僅可作農業用途；
- (d) 根據離島區議會的會議記錄，似乎該地點的發展商(Splendid Resources Inc.)誤導離島區議會副主席，使他以為砍伐樹木主要是為了擬議的旅遊發展項目而進行土地測量。事實上，發展商是在進行違例的靈灰安置所發展；
- (e) 地政總署離島地政專員已要求土地擁有人停止有關發展，因為有關發展違反契約。根據契約，該地點屬新批地段，所作的用途並非無限制；
- (f) 區內居民不支持發展靈灰安置所，他們寧願把該區指定為郊野公園，亦歡迎在島上發展旅遊業。居民在島上豎立橫額，表達他們反對發展靈灰安置所的立場；
- (g) 申述人不支持有關把該地點改劃作「政府、機構或社區」地帶的建議，因為該處是新批地段，僅可作農業用途，不應發展為「紀念花園」。發展商的目的是在該處進行違例的用途，以期聲稱該用途是「現有用途」。此外，擬議的發展項目是靈灰安置所而並非所聲稱的「紀念花園」。若按發展商的建議在該處發展一個設有 20 000 個靈灰龕位的靈灰安置所，將會對生境和天然環境造成很大影響。該處應改劃作「具特殊科學價值地點」或「自然保育區」，而長遠來說應該指定為郊野公園；以及
- (h) 指蒲台和南丫島南部同屬一個「鄉」，有誤導之嫌，因為兩者由不同的鄉村組成，只是歸屬同一個鄉事委員會而已。蒲台現有的基礎設施不足以應付大幅增長的人口所需；

[盧偉國博士此時離席。]

申述編號 R71、R94、R96 至 R106、R108 至 R112、R114 至 R121、R126、R128、R131 至 R133、R135 至 R160、R162 至 R169、R172 至 R175 和意見編號 C9 至 C25、C27 至 C45、C47 至 C77、C79、C81 至 C93 及 C95 至 C105

50. 劉德先生借助一些圖則和照片陳述下列要點：

- (a) 他是蒲台數名村民、坤記士多、蒲台島值理會和南丫島南段鄉事委員會的代表；
- (b) 擬議為該村劃設的「鄉村式發展」地帶面積太小，應予擴大。該地帶只涵蓋現有的村屋，並沒有預留地方作擴展鄉村之用。雖然村民可以申請在「非指定用途」地區內發展小型屋宇，但須聘請顧問提交規劃申請，不單費用昂貴，而且不保證所提交的申請會獲批准；
- (c) 草圖把該區 99.9%的土地劃作「非指定用途」地區，規限只有「農業」用途為經常准許的用途，做法不切實際，因為島上現有的設施根本不是為農業活動而設計，而且此舉會剝奪土地擁有人的發展權；
- (d) 應把私人擁有的土地規劃成可作發展，以帶動島上的經濟活動。位於坤記士多附近的土地應劃作「政府、機構或社區」用途，以便在該處的「紀念花園」繼續運作；
- (e) 該「紀念花園」內不會搭建構築物，在夏天植物可以自然生長，遮蓋該處，不會對附近地區造成視覺影響；
- (f) 該「紀念花園」並非不協調的用途，因為附近有墓地。與現有頗為分散的墓地相比，該「紀念花園」在規劃及管理方面都較佳；

- (g) 區內居民支持擬議的發展，認為該項發展可帶動經濟活動和促進旅遊業發展；
- (h) 政府應尊重村民的私人產權，並應把有建屋權的土地劃入「鄉村式發展」地帶內，因為要這些土地擁有人申請規劃許可才可以發展小型屋宇，對他們並不公平；
- (i) 擬議在蒲台發展的靈灰安置所與政府提出在每個行政分區都發展靈灰安置所設施的建議一致；以及
- (j) 村民歡迎保育蒲台的建議，但保育之餘，也要作出平衡，讓一些不同形式的經濟活動也可引入蒲台。

[何培斌教授此時離席。]

意見編號 C219

51. 楊智聰先生陳述下列要點：

- (a) 劉德先生既指「紀念花園」在夏天會被自然生長的植物遮蓋，又指該處管理妥善，實是自相矛盾；以及
- (b) 現有的墓地沒有影響天然生境，主要是由於這些墓地位置分散，沒有人管理，但「紀念花園」把靈灰龕位集中在一處，又有正式的管理，這樣很可能會對現有動植物的天然生境造成不良影響。

意見編號 C240

52. 王學思女士陳述下列要點：

- (a) 候鳥一般會在岸邊落腳而不會飛往內陸，因此蒲台的擬議發展項目會嚴重影響以該處為補給站的候鳥。倘若候鳥的食物因天然生境受到影響而有所減少，牠們會因疲勞而無法繼續遷徙；
- (b) 候鳥並非任何食物都會食，牠們只食某些種類的動植物，這點值得留意；

- (c) 與發展靈灰安置所相比，把蒲台群島指定為郊野公園，每年會吸引更多遊客；以及
- (d) 不應令候鳥成為犧牲品。

[劉興達先生此時返回席上。]

意見編號 C371

53. 蔡慕貞女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) 蒲台群島是珍貴的天然地質遺產，有典型的受侵入花崗岩地形，地貌十分優美。有關地點最好用作生態和地質教育及保育；
- (b) 蒲台群島全島都是在 1 億 4 000 萬年前由火山爆發而形成的花崗岩；
- (c) 蒲台的典型花崗岩地形包括一大片高度不足 500 米的圓形陸地、受細粒花崗岩侵入的中粒花崗岩，以及經過片層剝落及整體崩解等侵蝕過程而產生的獨特突岩，其中較出名的岩組包括佛手岩、僧人石、靈龜上山和龜蛋石、嬰兒石、諾亞方舟和棺材石；
- (d) 以蒲台群島的地質而言，並非所有土地均適宜發展；
- (e) 提意見人支持這份草圖。蒲台群島的生態、地質、地貌、歷史和文化價值甚高，需要有一套全盤計劃保護該處；
- (f) 須嚴懲先破壞而後建設的行為，並制止濫用「現有用途」的概念；
- (g) 蒲台群島應指定為郊野公園；以及
- (h) 蒲台群島最好發展生態旅遊和地質旅遊，這樣能帶動可持續的經濟發展，滿足當地社區和所有其他持份者的需要。

意見編號 C708

54. 梁俊文先生和郭儀珠女士陳述下列要點：

- (a) 區內村民反對發展擬議的靈灰安置所，認為會影響他們鄉村的風水；以及
- (b) 郭女士是蒲台島值理會的會員，她質疑劉德先生指該會支持有關建議的說法，因為該會從未討論過有關事宜。

55. 由於申述人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

56. 副主席詢問擬議的「紀念花園」提供的靈灰龕位數目、那些龕位是為區內村民還是市民大眾而設，以及擬為前往該處的人提供什麼交通設施。劉德先生(R71 等人)回應說，他並不是代表「紀念花園」的發展商，但會盡他所知回答這些問題。他表示，有關地點鋪了約 3 000 塊混凝土板，雖然市民大眾也可購買擬設的靈灰龕位，但該等龕位主要為蒲台群島的居民而設。至於交通設施方面，現時赤柱有渡輪前往蒲台島，他們沒有計劃提供額外的交通工具，因此，前往「紀念花園」的人數會受渡輪的載客量所限。鍾文傑先生澄清說，有關的地點在進行凍結調查時(即蒲台群島發展審批地區草圖刊憲後一天)鋪了 2 750 塊混凝土板，而目前在固定日子有渡輪由香港仔及赤柱前往蒲台島。

57. 一名委員詢問現有「紀念花園」的位置是否在村民的墓地範圍內。劉德先生回答說，他沒有這方面的資料。

58. 由於有一些申述人／提意見人曾提出現有用途的問題，梁焯輝先生要求西貢及離島規劃專員根據條例解釋該詞。鍾文傑先生表示，城規會文件第 6.14 段載有條例對「現有用途」所下的定義。根據定義，「現有用途」必須在發展審批地區圖的公告首次在憲報刊登前已存在，而該用途由展開以來一直持續進行。在這個情況下，該用途會獲得「容忍」。不過，若改變或擴展該用途，則必須符合發展審批地區圖所載的規定。他亦解釋，即使有關的用途確定屬「現有用途」，也不一定代表會成為日後用來取代發展審批地區圖的分區計劃大綱圖上的規劃用途。鍾先生補充說，地政總署離島地政專員正跟進這宗個

案，因為擬議的「紀念花園」可能違反地契條款。至於城規會處理涉嫌「先破壞，後建設」個案的政策，鍾先生表示，城規會會延期考慮有關申請，讓規劃署進行調查，以確定這宗個案是否涉及任何違例發展。

59. 一名委員問及蒲台其他地方的發展。鍾文傑先生回應說，蒲台島的發展集中在西南部，該處約有 3.3 公頃私人土地，而其他地方則全是政府土地，並無任何發展。該等其他地方為候鳥、盧氏小樹蛙和蝴蝶的覓食和天然棲息地。規劃署會在擬備分區計劃大綱圖時研究該等地方的規劃用途。大灣村是認可鄉村，日後擬備分區計劃大綱圖時，必須小心平衡保育和鄉村發展的需要。

60. 謝世傑先生(R9)提到現有的「紀念花園」是否涉及「先破壞，後建設」的問題。主席請鍾文傑先生作出回應。鍾先生表示，規劃署沒有收到提出在有關地點發展靈灰安置所或「紀念花園」用途的規劃申請。不過，自公布蒲台群島發展審批地區圖以來，並沒有任何證據顯示有關地點有違例發展。規劃署會繼續密切監察有關情況。

61. 謝世傑先生(R9)表示，長洲正發展一個設有約 2 000 個靈灰龕位的新靈灰安置所，所以他不同意劉德先生(R71 等人)指其他島不歡迎發展靈灰安置所的說法。他認為只要靈灰安置所是公營的，市民亦會歡迎在其區內發展靈灰安置所。

62. 由於委員再無問題要提出，而申述人、提意見人及他們的代表亦沒有任何補充，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就申述的內容進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表及規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

63. 會議此時小休，讓規劃署人員及申述人／提意見人離開會議室。

商議部分

64. 主席指出，城規會在法律上並沒有責任要核證每名申述人／提意見人的身分，而在任何情況下，城規會所關注的都是

所收到的申述書／意見書的實質內容，而非申述人／提意見人的個人資料或申述書／意見書的數量。他又指出，秘書處已遵照城規會的做法和程序，盡力把城規會文件送交申述人 R89，申述人在二零一二年九月二十四日才收到該份城規會文件，並非秘書處的過失。城規會亦須提防申述人／提意見人濫用權利，故意不應門，拒絕接收城規會文件。至於申述人表示需要多些時間研究申述書／意見書的內容，主席指出，申述書及意見書的內容於兩個多月前公布，之後市民可到規劃署的規劃資料查詢處查閱。因此，申述人 R89 指沒有足夠時間檢視申述書及意見書的說法不能成立。委員表示同意。

65. 委員又認為，當局仍未對有關地區進行詳細的研究，故現階段並無資料可讓城規會據之決定應把個別地方仔細劃作哪個保育地帶，例如「自然保育區」或「海岸保護區」地帶。此外，城規會也無權決定某些地方是否適合指定為郊野公園或海岸公園。

66. 主席指出，城規會將繼續依照一貫做法，處理「先破壞，後建設」的個案。他亦指出，鋪了混凝土板的地方現時並未確定有「現有用途」，規劃署會繼續密切監察有關的情況。秘書回應一名委員的提問時表示，該處是否存在「現有用途」，舉證責任在於土地擁有人，土地擁有人亦可決定是否提出證據證明該「現有用途」是靈灰安置所用途。雖然該處已鋪上混凝土板，但規劃署在現階段不會認定該處是作任何特定的用途。

67. 至於擴展「鄉村式發展」地帶的建議，主席指出在擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會仔細檢視該區的小型屋宇需求，屆時便可重新檢討「鄉村式發展」地帶的範圍。關於劃作「非指定用途」的土地範圍的問題，也可留待那個階段才處理。委員表示同意。

[李美辰女士此時離席。]

68. 關於應在該區劃設哪些保育地帶，有委員詢問哪個政府部門會負責就這方面提出建議。主席回應說，規劃署會進行研究，並會諮詢各政府部門，待綜合所有相關政府部門的意見後，便會作出最終的建議。

69. 主席總結討論結果，表示委員同意備悉 R1 至 R83 表示支持草圖的意見，但不接納 R84 至 R129、R131 至 R133 及 R135 至 R175 表示反對的申述。委員繼而審閱詳載於文件第 8.2 及第 8.3 段有關建議對表示支持的申述提出的關注事項作出的回應及不接納表示反對的申述的理由，他們認為有關的回應及理由恰當。

申述編號 R1 至 R83

70. 經進一步商議後，城規會備悉上述支持草圖的意見，並同意告知這些申述人：

這份草圖是一份臨時圖則，可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，規劃署會更加仔細分析該區的土地用途模式、基礎設施是否足夠，環境和生態價值以及區內人士的需要，然後全面檢討該區的土地用途地帶的規劃。規劃署亦會諮詢相關的持份者，包括環保組織、有關的政府部門、離島區議會和南丫島南段鄉事委員會。

申述編號 R1、R2、R4、R7、R9、R75、R80 及 R83

71. 經進一步商議後，城規會亦同意告知上述申述人：

- (a) 對於「先破壞，後建設」的問題，城規會於二零一一年六月二十四日曾進行詳細討論。城規會決心保護鄉郊及天然環境，不會容忍任何蓄意破壞鄉郊及天然環境以期城規會從寬考慮有關土地上的其後發展的行為。自此之後，凡規劃申請可能涉及違例發展，城規會便會延期考慮，讓規劃署有時間進行全面調查，以確定申請地點是否有違例發展；以及
- (b) 擬備這份草圖，就是賦權規劃事務監督對該區的違例發展及不適當地改變用途的情況採取執管行動。若日後發現有違例發展，規劃事務監督必會根據條例採取執管行動。

申述編號 R84 至 R129、R131 至 R133 及 R135 至 R175

72. 經進一步商議後，城規會基於以下理由，決定不接納 R84 至 R129、R131 至 R133 及 R135 至 R175 的申述和不修訂這份草圖以順應這些申述提出的建議：

- (a) 為防止出現雜亂無章和未受規管的發展項目，影響該區的鄉郊自然特色，有必要擬備這份涵蓋該區的發展審批地區圖，讓規劃署在擬備分區計劃大綱圖前，能為該區日後的發展提供臨時規劃指引和規管各項發展，以及採取執管行動，對付違例發展和不適當地改變用途的情況，以保護該區具重要科學和保育價值的自然鄉郊特色；
- (b) 這份草圖是一份臨時圖則，可在三年內由分區計劃大綱圖取代。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，規劃署會考慮交通、環境、生態、景觀和地質等各方面的評估／研究結果，詳細規劃該區各土地用途地帶。在擬備分區計劃大綱圖時，規劃署會更加仔細分析該區的土地用途模式、基礎設施是否足夠，環境和生態價值以及區內人士的需要，然後全面檢討該區的土地用途地帶的規劃，並徵詢有關政府部門的意見。規劃署亦會諮詢相關的持份者，包括環保組織、離島區議會和南丫島南段鄉事委員會；

劃設保育地帶(R1 至 R7、R9 至 R74、R76 至 R79、R82 及 R83)

- (c) 雖然該區(特別是蒲台)有潛力劃設保育地帶，包括「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及／或「具特殊科學價值地點」地帶，但在該區劃設保育地帶的詳情須留待擬備分區計劃大綱圖時才進行仔細研究，確保能在維護蒲台原居村民的權益與自然保育兩者之間取得平衡，屆時會考慮生態、環境、景觀和地質等各方面的評估／研究結果，並會徵詢有關的政府部門的意見。規劃署在過程中亦會諮詢相關的持份者；

劃設郊野公園／海岸公園(R1 至 R7、R9 至 R74、R76 至 R79、R82 及 R83)

- (d) 劃設郊野公園及海岸公園，根據《郊野公園條例》(第 208 章)及《海岸公園條例》(第 476 章)，是由郊野公園及海岸公園委員會負責，不由城規會管轄；

「鄉村式發展」地帶的範圍(R2、R3、R84 至 R87、R90 及 R91)

- (e) 現時所劃的「鄉村式發展」地帶的界線主要反映現有村落聚集之處，並不包括大灣的沙灘，另外，亦已考慮海岸線、現有的人工構築物所在、高水位線、「鄉村範圍」、當地地形和土地特點，並避免劃入生態易受影響的地點和河道(R2 及 R3)；
- (f) 草圖所劃的「鄉村式發展」地帶的界線是暫時性的，主要反映現有村落聚集之處，並已考慮海岸線、現有的人工構築物所在、高水位線、「鄉村範圍」、當地地形和土地特點。到了擬備分區計劃大綱圖的階段，規劃署會考慮關於蒲台對小型屋宇的需求、生態、環境、地質、基礎設施、景觀及交通等各方面的評估／研究結果，再檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線(R84 至 R87、R90 及 R91)；

建議修訂「非指定用途」地區(R85、R86、R88 至 R129、R131 至 R133 及 R135 至 R175)

- (g) 沒有任何證據或資料確定蒲台西南部現有任何「靈灰安置所」／「紀念花園」用途。此外，即使所指的「靈灰安置所」及／或「紀念花園」用途是條例所指的「現有用途」，亦不代表該「現有用途」會成為規劃的用途及符合相關法例和政府部門的規定(包括相關的地契條款)。發展擬議的靈灰安置所／紀念花園，可能會對交通、基礎設施、景觀、生態、環境等方面有巨大的影響，更可能有違保護蒲

台的科學和保育價值的整體規劃意向。無論如何，到了擬備分區計劃大綱圖的階段，規劃署會考慮有關生態、環境、地質、基礎設施、景觀、交通等各方面的評估／研究結果，然後劃定適當的用途地帶，為該區的土地用途和發展提供指引；

發展擬議的靈灰安置所／紀念花園(R94至R121)

- (h) 根據草圖的《註釋》，發展擬議的靈灰安置所／紀念花園，必須取得城規會的規劃許可。城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮；

與這份草圖沒有直接關係的建議

在該區提供設施(R4及R8)

- (i) 究竟是否適宜在該區提供旅遊、基建及公用事業設施配合旅遊業及康樂用途，必須與相關的政府部門商討，然後作出詳細考慮和評估。因此，規劃署會在擬備分區計劃大綱圖的階段，進一步研究是否有需要在該區提供這些設施，以及如有需要劃設用途地帶，須劃設哪些地帶才合適；

恢復制訂鄉村發展藍圖(R1)

- (j) 是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備新的鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實鄉村發展藍圖的機會、規劃署的人手和工作的緩急優次。至於剛制訂的新發展審批地區圖(例如這份發展審批地區圖)，必須待日後擬備分區計劃大綱圖，劃定明確的土地用途地帶，然後才能考慮擬備發展藍圖。規劃署會在擬備分區計劃大綱圖的階段，進一步檢討和劃定「鄉村式發展」地帶的界線，屆時便會檢討是否有需要為分區計劃大綱圖所涵蓋的「鄉村式發展」地帶擬備新的鄉村發展藍圖；

75. 陳永榮先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，在唐人新村分區計劃大綱圖劃為「住宅(丁類)」地帶的用地經營臨時商店及服務行業(臨時交通工程道路維修分站及交通工程設備銷售辦公室連附屬展銷場)，為期三年；
- (b) 這宗申請於二零一二年一月二十日遭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：
 - (i) 擬議發展比較近似露天貯物場，而非服務附近住宅區的零售商店，因此不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請書中亦未有提供充分的規劃理據以支持偏離這個規劃意向，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規劃指引編號 13E；以及
 - (iii) 批准這宗申請，即使只是臨時性質，也會立下不良先例，令同類用途擴散至「住宅(丁類)」地帶。累積影響所及，會令該區鄉郊環境的質素下降；
- (c) 當局對申請地點的違例貯物用途採取執行規劃管制行動。規劃事務監督向有關人士發出強制執行通知書，要求他們中止違例發展。當局已採取檢控行動，有關人士已被定罪及罰款；
- (d) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據撮載於文件第 3 段，要點如下：
 - (i) 為了處理政府部門的意見，已經修訂場地布局，整個展銷場(220 平方米)會以開放式棚架覆蓋。美化環境建議也會相應作出修訂；以及

- (ii) 由於展銷活動會被覆蓋，因此不會有礙眼或嘈雜的活動影響附近用地；
- (e) 政府部門的意見——相關政府部門的意見撮載於文件第 5 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計會受到環境滋擾。渠務署總工程師／新界北表示，在第 16 條申請階段所提交的排水建議尚未獲渠務署接納，而且申請人並沒有在第 17 條覆核申請的階段提交任何經修訂的排水建議；
- (f) 公眾意見——當局在第 16 條及第 17 條申請階段的法定公布期內接獲五份對申請提出反對／關注的意見，主要理由是土地用途不相協調；違反該區的規劃意向；在環境、消防安全及噪音方面造成滋擾；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮載如下：
- (i) 儘管擬修訂場地布局，但擬議發展仍近似露天貯物場，而非服務附近住宅區的零售商店。為此，有關建議不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。申請書中亦未有提供充分的規劃理據支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境及排水造成負面影響。因此，環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會受到環境滋擾；
 - (iii) 有關申請不符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許

可，以作這類用途，而且有關的政府部門對這宗申請有負面意見，區內人士亦表示反對。這項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

- (iv) 自二零零二年以來，在有關的「住宅(丁類)」地帶內並沒有同類用途獲得批准，批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會立下不良先例，令同類用途擴散至「住宅(丁類)」地帶。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區鄉郊環境的整體質素下降。

76. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。

77. 劉德先生借助一些圖則及照片陳述下列要點：

- (a) 雖然申請地點及附近地區自一九九三年以來已劃為「住宅(丁類)」地帶，但是只有很少用地已發展作住宅用途，這主要是由於業權分散，地段由祖／堂持有，以及所准許的發展密度低，令有關發展沒有吸引力；
- (b) 申請地點不能進行農業用途，因為環境已不再適合務農。申請地點附近現時為倉庫、工場及露天貯物用途；
- (c) 附近的住用構築物主要被附近工場及倉庫的僱員佔用。預計未來數年該區都不會有新的住宅發展。即使現在提交住宅發展規劃申請並獲城規會批准，也須四至五年才可完成各項程序(包括換地、商議地價、提交建築圖則等)，並展開建造工程；
- (d) 由於申請地點已閒置超過 20 年，土地擁有人只希望更善用有關土地，因此建議作臨時露天貯物用途，務求不會影響環境或該用地的長遠規劃意向；

- (e) 申請人已提交經修訂布局，並建議以開放式棚架覆蓋展銷場，以期減低對附近地方的視覺及噪音影響；
- (f) 參照申請編號 A/YL-KTS/562 的個案，雖然城規會認為擬議臨時旅遊車裝配工場會對附近最近核准的住宅發展造成滋擾，但仍批給有效期為一年的規劃許可，以便有足夠時間把臨時旅遊車裝配工場遷往別處。申請人認為城規會也應批給這項建議臨時規劃許可。申請人願意遷往別處，讓附近日後可進行住宅發展；以及
- (g) 土地擁有人因規劃申請被拒絕感到受挫，因為有關用地不可作實益用途。

78. 主席詢問申請地點四周的露天貯物用途的狀況，陳永榮先生在回應時表示，附近的露天貯物用途是涉嫌違例發展，須採取執行管制行動。不過，劉德先生聲稱有一些用地是分區計劃大綱圖《註釋》所指的「現有用途」。

79. 一名委員詢問圖 R-1 所顯示的圖案有何意義，陳永榮先生在回應時表示，斜線及交叉線圖案主要是顯示涵蓋同一用地的不同申請的土地界線。

80. 一名委員詢問附近住宅用途的位置。陳永榮先生回應表示，住宅發展位於申請地點西北面的「住宅(乙類)1」地帶內，而申請地點南面一帶也有數個住用構築物。不過，劉德先生表示，「住宅(乙類)1」地帶的住宅發展距離申請地點頗遠。

81. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再沒有提出問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和屯門及元朗規劃專員出席會議。他們於此時離席。

商議部分

82. 主席備悉現有住宅發展距離申請地點只有 25 至 30 米。為此，委員同意擬議發展很可能對住宅用途造成滋擾。主席也備悉申請人提交的排水建議不獲渠務署接納。

83. 一名委員表示，申請人的修訂建議提出闢設棚架以覆蓋展銷場，以期緩減擬議發展可能產生的景觀及噪音問題，但這並非有效措施。

84. 總括而言，主席備悉委員認為不應支持這宗申請，理由是有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向；不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即先前不曾獲批給規劃許可，而且有關的政府部門對這項建議有負面意見，區內人士亦表示反對；以及批准這宗申請會為「住宅(丁類)」地帶的同類申請立下不良先例。申請人並無提供充分的理據說服城規會批准這宗覆核申請。

85. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所述的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。擬議的發展項目比較近似露天貯物場，而非服務附近住宅區的零售商店，因此並不符合這個規劃意向。申請書中亦未有提供充分的規劃理據支持偏離這個規劃意向，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，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可，以作這類用途，而且有關的政府部門對這宗申請有負面意見，區內人士亦表示反對。這項發展亦與附近地區現有及已規劃的住宅用途不相協調；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境及排水造成負面影響；以及

- (d) 自二零零二年以來，在有關的「住宅(丁類)」地帶內並沒有同類用途獲得批准，如果批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令同類用途擴散至「住宅(丁類)」地帶。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區鄉郊環境的整體質素下降。

86. 會議於下午一時二十分休會午膳。

87. 會議於下午二時三十分恢復進行。

88. 以下委員及秘書出席了下午時段的會議：

周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
馬錦華先生	
陳仲尼先生	
劉智鵬博士	
梁宏正先生	
李律仁先生	
陸觀豪先生	
馬詠璋女士	
邱榮光博士	
鄒桂昌教授	
張孝威先生	
霍偉棟博士	
符展成先生	
何立基先生	
林光祺先生	
劉興達先生	

梁慶豐先生

環境保護署副署長
黃耀錦先生

地政總署署長
甯漢豪女士

規劃署署長
梁焯輝先生

運輸及房屋局首席助理秘書長
王明慧女士

89. 由於議程項目 6 的與會者已到達，主席建議先行就議程項目 6 進行商議。委員表示同意。

荃灣及西九龍區

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《西九文化區發展圖則草圖編號 S/K20/WKCD/1》
的申述編號 R1 至 R10 和意見編號 C1 至 C3
(城規會文件第 9193 號)

[會議以廣東話進行。]

90. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 陸觀豪先生 |] | 與會德豐地產有限公司(下稱「會 |
| 劉興達先生 |] | 德豐公司」)有業務往來，該公司 |
| 符展成先生 |] | 是 Austin Property Management |
| |] | Limited 的成員之一，而 Austin |
| |] | Property Management Limited 已提交 |
| |] | R1。 |
| 林光祺先生 | - | 與會德豐公司及新世界發展有限公司有業務往來，該兩間公司是 Austin Property Management Limited 的成員，而 Austin Property Management Limited 已提交 R1。 |
| | - | 與擁有香港西區隧道有限公司(下稱「西隧公司」)的中信泰富有限公司有業務往來，而西隧公司已提交 R2。 |
| 霍偉棟博士 | - | 與張國斌先生(R4)共事，亦是一本有關西九文化區的書籍的編輯，該書載有摘錄自 R4 建議的資料。 |

91. 委員同意上述委員涉及直接的利益，因此應就此議項離席。委員備悉林光祺先生仍未到達參加會議。

[霍偉棟博士及劉興達先生此時離席，而陸觀豪先生及符展成先生此時暫時離席。]

92. 由於當局已給予申述人及提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席會議，因此委員同意在其他已表明不會出席聆訊或未有回覆的申述人及提意見人缺席的情況下，就有關申述及意見進行聆訊。

93. 下列政府代表此時獲邀出席會議：

陳偉信先生	規劃署荃灣及西九龍規劃專員
葉子季先生	規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍
麥仲恒先生	規劃署城市規劃師／荃灣及西九龍
尹萬良先生	民政事務局西九工程策劃組工程策劃總監
陳卓玲女士	民政事務局高級城市規劃師／西九工程策劃組

94. 下列申述人及提意見人此時獲邀出席聆訊：

R2(香港西區隧道有限公司)

江達昌先生]	申述人
彭嘉華先生]	
何偉良先生]	
唐信先生	—	申述人的代表

R3(中西區關注組)

Mr. John Batten]	申述人的代表
張嘉莉女士]	

R4(張國斌)

張國斌教授		申述人
陳維蔭先生		申述人的代表

R7(梁琛)

梁琛女士 申述人

R9(「香港更美好」)

韋基能博士] 申述人的代表
陸顧玉英女士]
戚永康先生]

C1(西九文化區管理局)

陳文偉博士]
孫知用先生]
吳應荃先生] 提意見人
龍欣翔女士]
林順杭先生]
Mr. Colin Ward)
程世雄先生)
文佩儀女士)
許澤鴻先生) 提意見人的代表
胡韻然女士)
包賢發先生)
何紹南先生)
李家豪先生)

95. 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申述。

96. 葉子季先生(規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍)借助投影片，按文件詳載的內容提出下列要點：

背景

- (a) 二零一二年三月三十日，《西九文化區發展圖則草圖編號 S/K20/WKCD/1》(下稱「發展圖則」)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，當局共接獲 10 份申述。二零一二年六月八日，當局公布所接獲的申述，為期三個星期，以便公眾提出意見。當局接獲三份意見；

- (b) 發展圖則的規劃歷史、為發展圖則進行公眾參與活動／諮詢，以及擬備發展圖則的基礎詳載於文件第2段，有關內容撮錄如下：
- (i) 二零零一年四月，政府舉行西九龍填海區概念規劃比賽；
 - (ii) 二零零三年至二零零六年期間，政府向私營機構發出「發展建議邀請書」(下稱「邀請書」)，以便發展西九文化區。經公眾諮詢及其後對發展參數作出修訂後，由於沒有發展商對推展西九文化區計劃表示有興趣，因此政府於二零零六年二月終止邀請建議書的程序；
 - (iii) 政府於二零零六年四月成立西九文化區管理局(下稱「管理局」)；
 - (iv) 管理局於二零零九年十月至二零一一年分三階段就西九文化區發展計劃進行公眾參與活動：
 - 第一階段公眾參與活動旨在了解社會對西九文化區規劃的期望；
 - 第二階段公眾參與活動旨在邀請公眾就三個概念圖則(由Foster+Partners、許李嚴建築師事務所及Office for Metropolitan Architecture提交)提出意見；以及
 - 第三階段公眾參與活動旨在邀請公眾就經修訂的概念方案(即管理局對由Foster+Partners擬備的獲選概念圖則加以優化，並把其餘兩份概念圖則可取的特點加入經修訂的概念圖則)提出意見；
 - (v) 該發展圖則草圖於二零一二年三月根據條例展示；以及
 - (vi) 二零一二年四月，當局諮詢油尖旺區議會及海濱事務委員會，而所接獲的意見及回應詳載於文件第2.12段；

西九文化區發展圖則

- (c) 西九文化區發展圖則的主要特點詳載於文件第 3 段，重點如下：

發展參數及發展組合

- (i) 西九文化區的發展面積約為 40.91 公頃，根據先前的諮詢和上一份西南九龍分區計劃大綱圖所訂的 1.81 倍最高地積比率計算，全區所准許的最大總樓面面積約為 740 350 平方米。住宅用途的整體總樓面面積不得超過 148 070 平方米或全區整體最大總樓面面積的 20%；
- (ii) 在發展圖則內，劃作「休憩用地」用途的土地面積為 17.23 公頃，包括位於岬角(「休憩用地(1)」地帶)的公園(下稱「公園」)，以及林蔭大道及廣場(「休憩用地(2)」地帶)。「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途」地帶的各個支區內供公眾使用的休憩用地總供應量將不少於 5.77 公頃。公眾休憩用地的總供應量將達 23 公頃，當中包括三公頃的廣場範圍和一條闊度不少於 20 米的連綿海濱長廊。整個西九文化區及公園的最低綠化比率分別訂為 30% 及 60%；
- (iii) 西九文化區具備均衡的發展組合，發展組合包含下列元素：

發展組合	佔整體總樓面面積的百分比
文化藝術設施	約 35 至 40%
零售／餐飲／娛樂	約 15 至 20%
酒店／辦公室	約 20 至 25%
住宅	不多於 20%
政府、機構或社區	不少於 1%

總計	100%
----	------

建築物高度限制

- (iv) 該圖上各土地用途地帶內的發展受該圖列明的最高建築物高度所限制，包括「休憩用地」地帶為一至三層，以及「其他指定用途」地帶的建築物高度輪廓為主水平基準上30米、33米、40米、50米、70米和100米；

非建築用地

- (v) 當局已在各地帶劃設合共五塊不同闊度(闊8米、12米及15米)的非建築用地，以主要用作行人道，亦有助加強通風及改善視野。當局因應空氣流通評估的結果而劃設非建築用地。該些南北向的非建築用地連接柯士甸道西與海旁。此外，闢設東西向的林蔭大道及在高鐵西九龍總站南面闢設中央廣場，均有助促進西九文化區的空氣流通；

規劃的實施－發展大綱圖

- (vi) 發展圖則提供一個概括的土地用途大綱，待日後諮詢有關政府部門後，管理局將根據這個大綱擬備更詳細的部門發展大綱圖；以及
- (vii) 發展大綱圖是非法定圖則，在規劃公共工程及用地時，都會以發展大綱圖為依據。發展大綱圖涵蓋各項資料，包括個別地盤的詳細土地用途、發展參數及界線、綠化覆蓋率、水務工程及排水管保護區、地盤平整水平、道路走向及尺寸、行人設施位置、公用設施，以及其他建築及工程要求。發展大綱圖可為土地買賣提供指引，並促進西九文化區的發展；

申述事項

(d) 當局共接獲 10 份申述(R1 至 R10)，當中兩份由私人公司(西隧公司)(R1)及 Austin Project Management Limited(R2)提交、兩份由關注組(中西區關注組(R3)及「香港更美好」(R9))提交，而其餘六份由個別人士(R4 至 R8 及 R10)提交；

(e) 所有申述均表示反對或關注發展圖則，特別是：

(i) R2與西隧出入口處附近的「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶及「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途(1)」地帶、西隧通風大樓所在的「其他指定用途」地帶和西隧所在的「休憩用地(1)」地帶有關；

(ii) R4就西九文化區及附近地區提出另一個建議，當中強調使用地下空間，而該建議獲得R5及R6的支持；以及

(iii) R1、R3及R7至R10的申述是關於發展圖則的設計及布局、休憩用地供應、發展組合、交通連繫及落實計劃；

提出申述的理由及有關回應

(f) 提出申述的主要理由及有關回應分別詳載於文件第4.2段及第4.8段，有關內容撮錄如下：

一般及整體概念

未能善用地底空間

(g) 與未能善用地底空間有關的主要申述理由及回應如下：

提出申述的理由

- (i) R 4 提交題為「香港：綠化之都，文化世寶之都，盛事之都」的建議。有關建議已於二零一一年十月提交管理局考慮；
- (ii) R 4 認為發展圖則沒有充分考慮西九文化區用地(地底及地面空間)及其周邊地方(包括中港客運碼頭附近的海域和油麻地避風塘)的全面發展潛力。R 4 至 R 9 認為當局未能善用地底空間；
- (iii) 此外，R 4 至 R 6 認為發展圖則沒有顧及廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)項目所產生的潛在協同效應，即對大型購物商場的需求會增加。R 4 的建議顯示，西九文化區用地可提供約 20 萬平方米的地下購物區；
- (iv) 至於油麻地以西填海所得的土地，可把所有道路重置往地底，以便把地面空間用作物業發展和興建大型「世寶公園」。此外，亦可在該處闢設地下購物商場(R 4 至 R 6)；
- (v) R 4 所建議的商業用途的租金收入可提供足夠資金興建和營運西九文化區項目，無需再尋求政府撥款(R 4 至 R 6)；

回應

- (vi) 公眾普遍支持把西九文化區發展為一個世界級的文化藝術綜合區，以及把西九文化區規劃作不同類型的零售、餐飲及娛樂用途和進行辦公室、酒店和住宅發展，俾能產生協同效應，為該區增添活力。為此，發展圖則採納了一個均衡的發展組合，這個發展組合是經審慎進行財務評估及公眾諮詢後而制定的(R 4 至 R 9)；

- (vii) 發展圖則所示的西九文化區地底空間已充分利用，以容納區內的車輛通道、泊車位及上落客貨區，以便在地面營造無車的舒適行人環境。根本不存在未善用地底空間的問題 (R 4至R 9)；以及
- (viii) 當局對 R 4 提出 (並獲 R 5 及 R 6 支持) 闢設大型地底空間的建議。所作的回應如下：
- 有關建議會令西九文化區的總地積比率大幅增加，而增加購物區用地會令發展圖則的均衡發展組合受影響，而且偏離把西九文化區發展為綜合文化藝術區的主題；
 - 申述人沒有進行詳細評估以證明其建議在技術上可行，例如交通及基礎設施容量是否可以容納額外的總樓面面積；在不影響高鐵地底車站、西隧隧道及現有多項地底公用設施的情況下，闢設大型及多層地底空間是否可行；
 - 至於高鐵乘客引致的購物需要，附近地方 (包括尖沙咀及九龍站和未來高鐵西九龍總站上蓋) 目前已有及已規劃多個購物區，足以應付他們的需要；加上西九文化區約 15% 至 20% 的總樓面面積會用作零售、餐飲及娛樂用途，應有足夠的購物設施應付遊客及本地居民的需要；以及
 - R 4 的建議涉及在西九文化區範圍以外的發展項目，包括一個位於油麻地的世寶公園以及兩個位於油麻地避風塘水域及西九文化區南面的海上世寶公園；兩條纜車／單車海底隧道；以及兩條連接西九文化區及尖沙咀文化中心的行人／單車

車天橋。考慮這些建議不屬於發展圖則的範圍；

發展組合

(h) 與發展組合有關的申述理由及回應如下：

- (i) 申述理由：根據發展圖則，約59%的總樓面面積會用作物業發展，即酒店、辦公室、住宅、零售及食肆用途，而只有41%會撥作文化設施用途。西九文化區用作物業發展的總樓面面積不合比例，因此違反公眾利益(R9)。R7認為不應把西九文化區的土地售予發展商；以及
- (ii) 回應：除了文化藝術設施(約佔整體總樓面面積35%至40%)外，西九文化區已規劃作不同類型的零售、餐飲及娛樂用途，以及辦公室、酒店和住宅發展，俾能產生協同效應，為該區增添活力。均衡發展組合對為西九文化區帶來蓬勃生機及使之變得多元化至為重要。西九文化區也會提供多樣化的文化藝術、居住、工作、康樂和娛樂空間。R9提出取消所有酒店、辦公室及住宅用途的建議不獲支持(R9)；

設計及布局

(i) 與設計及布局有關的主要理由及回應如下：

申述理由

- (i) 較闊的建築物間距及較低的建築物高度可確保該區的視覺及空氣通透度更佳，但擬議的非建築用地(闊8至15米)不足以做到這一點。有效的非建築用地應盡可能闊20米以上。除了非建築用地及建築物高度限制外，也應訂定建築物間距(R1及R10)；

- (ii) 劃為「休憩用地(2)」地帶的林蔭大道的設計應微曲及呈波浪形，而不是如發展圖則所建議成一直線，以便在林蔭大道沿路設計個別文化設施時，在設計上可具有彈性。發展圖則的格狀設計過於工整刻板，流於生硬(R3)；
- (iii) 發展圖則的設計工整刻板(R8)；
- (iv) 「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶的擬議酒店的最高建築物高度應由主水平基準上100米減至主水平基準上50米(R3)；

回應

較闊的建築物間距(R1及R10)

- (v) 發展圖則所建議劃設的五塊非建築用地，主要是在由北至南貫穿申述地點而把柯士甸道西與海旁連接的小巷旁邊。為進一步改善西九文化區的通風環境和視野，這些南北向的小巷(顯示於發展圖則)比經修訂概念圖則的原有設計擴闊了112%至121%；
- (vi) 根據管理局進行的空氣流通評估，西九文化區用地及附近用地的通風情況合理，而劃設這些非建築用地有助西南風及海風滲入西九文化區；
- (vii) 除了非建築用地外，在中央廣場提供的休憩用地也有助風從海旁區滲進連翔道，而東西向的林蔭大道則有助風從東面吹過西九文化區用地；
- (viii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，雖然一般人認為20米以上較寬闊的非建築用地有助改善通風及視覺通透度，但設定所須非建築用地的闊度時需有空氣流通評估

證明有此需要，並須衡量其他規劃及設計因素；

- (ix) 申述人沒有提供理據以支持為何有效的非建築用地應闊20米以上；

林蔭大道成一直線的設計

- (x) 至於R3關注到林蔭大道成一直線的設計，民政事務局轉達了管理局的意見，即林蔭大道的設計依循了Foster+Partners的概念圖則，該概念圖則在公眾參與活動期間得到最多市民支持。林蔭大道是休憩空間、公園及海濱的綜合網絡的一部分。由於公園及海濱長廊已採用曲線形設計，因此林蔭大道的直線設計會與西九文化區的休憩用地形成有趣的對比(R3)；以及

建築物高度(R3)

- (xi) 採納主水平基準上50米、70米和100米的連貫建築物高度輪廓，旨在為西九文化區營造有變化的建築物高度，同時也可顧及由港島瞭望點(例如中山紀念公園及中環海濱的天星碼頭)眺望的景觀。擬議酒店的最高建築物高度限制(主水平基準上100米)與附近地方並非不相協調(R3)；

休憩用地及景觀設計

- (j) 與休憩用地及景觀設計有關的主要理由及回應如下：

申述理由

- (i) Foster+Partners概念圖則的重點是興建「中央公園」。然而，休憩用地已由23公頃減至17公頃。除了廣場及平台花園外，應指明公眾

休憩用地的最小面積。城規會應指明海濱和公園的實用面積為23公頃(R3)；

- (ii) 公園應設計成綠草如茵及遍植樹木的地方，並提供最大靈活性，以便可進行不同形式的活動，包括球類活動。闊20米的海旁通道似乎過闊，但如闢設遍植樹木的彎曲小徑，則可以接受。必須禁止安裝發出強光的夜燈，因為維港夜景端賴柔和的燈光。發展圖則應包括景觀設計策略，以便提供指引，避免在西九文化區出現於香港隨處可見的「石屎公園」(R3)；
- (iii) 西九文化區用地已荒蕪逾15年之久。雖然用地建有臨時長廊，但交通不方便，訪客不易於前往，應盡快興建公園(R9)；
- (iv) 應審慎設計西九文化區的廣場，並提供舒適的休憩處。在以混凝土建成的平台上種植樹木可能有困難(R3)；
- (v) 香港已有大量土地劃作郊野公園，實無需在西九文化區不必要地種植樹木或作不必要的景觀設計，因為此舉可能會令蚊子滋生(R7)；

回應

提供公眾休憩用地

- (vi) 西九文化區發展維持提供不少於23公頃公眾休憩用地。正如發展圖則的《註釋》和《說明書》所述，西九文化區會提供面積不少於23公頃的休憩用地，包括在圖則上指定為「休憩用地(1)」及「休憩用地(2)」地帶的17.23公頃休憩用地，而不少於5.77公頃的休憩用地會成為多個「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途」支區的文

化及藝術場地的一部分。合共23公頃的休憩用地與上一份西南九龍分區計劃大綱圖所列明的法定規定相同。所有休憩用地均會開放予公眾，並可供使用(R3)；

- (vii) 雖然大部分休憩用地集中在公園，但管理局已計劃把部分休憩用地設於區內的東面及中央部分，以供沿林蔭大道而設的文化藝術設施的使用者使用。發展圖則上的公園面積與Foster+Partners擬備的概念圖則的公園面積相若(R3)；

公園的設計

- (viii) 管理局會負責公園的管理及運作事宜，尤其是：

- 園內會提供非正式座位區(有關設計旨在讓公眾觀賞戶外演出)及休憩區；
- 公園位處平緩斜坡，設有草坪及樹蔭，草坪可進行不同種類的活動；
- 闊20米的海濱長廊會種植樹羣，美化海濱，也會營造休閒的海濱環境；
- 沿海濱會闢設休憩區及每隔一段距離設置觀景點，讓公眾享用空間；以及
- 夜間照明會適當提供照明設施，以配合附近的環境。預計夜間照明不會造成重大的視覺影響(R3)；

- (ix) 西九文化區的景觀大綱及景觀設計原則重點已載述於發展圖則《說明書》的第7.2.3(a)段。西九文化區將成爲一個多層次的綠化景觀網絡，包括公園、林蔭大道、廣場及文娛廣場、海濱長廊，以及可用作綜合藝術、文

化、商業、康樂及娛樂活動的平台花園。在考慮所涉及的不同關注事項及使用者的要求後，休憩用地的設計會包括不同的設計特色及美化環境設施。平台層的泥土深度會足以種植樹木(R3)；

要求及早落實公園

- (x) 管理局會在政府批出土地後開展永久工程。公園部分範圍及相關的文化藝術設施已預定為第一期發展的首批設施。據民政事務局表示，公園會由二零一四至一五年度起分階段落成。管理局目前正着手規劃落實公園的苗圃。苗圃範圍佔地兩公頃，會種植1 000棵樹木和時花。西九文化區日後的公園範圍也會闢設草坪。苗圃會於二零一三年年初動工(R9)；以及

R7對無需種植樹木及作不必要的景觀設計的意見

- (xi) 西九文化區的景觀設計旨在締造一個綠化樞紐。休憩用地及景觀設計在公眾參與活動中普遍取得公眾的支持。管理局會適當地處理有關景觀管理及護理的事宜，以免出現衛生問題(R7)；

交通問題

- (k) 與交通問題有關的主要理由及回應如下：

申述理由

- (i) 在西隧出入口附近興建擬議的地面北環路，以供位於「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶的擬議酒店使用，並非好的規劃方案。應興建兩條橫跨西隧收費廣場的天橋，並在大型表演場地設置落客處。大型表

演場地涉及私人及公共運輸以及行人方便程度等問題。該區應提供更完善的交通及行人連接設施(R3)；

- (ii) 把高鐵地下車站強加在西九文化區用地並不公平。西九文化區有充分理據自行採納「以人為本」的設計(R3)；
- (iii) 應鼓勵提供海上的士、渡輪及私人船隻通道。管理局先前提議的兩個渡輪碼頭應納入發展圖則。在政府的支持下，須符合《保護海港條例》的問題可在施工期間解決(R3)；
- (iv) 應提供一條電車路線，把西九文化區與尖沙咀及油麻地連接起來(R3)；
- (v) 發展圖則上的行人天橋連接設施旨在惠及九龍站及柯士甸道的物業發展及避免對道路網作出干擾。這是很差劣的規劃，應採用「以人為本」的設計，並在發展圖則上劃定一條連接九龍公園及西九文化區的行人天橋(R3)；

回應

- (vi) 在「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶的擬議北環路－該道路位處「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶與主要行人通道水平不同的位置，不會影響公眾休憩用地的供應。該道路的設計旨在供「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶的擬議商業及酒店發展以及大型表演場地使用，目的是在西九文化區範圍內的行人水平營造無車環境(R3)；
- (vii) 高鐵車站發展－高鐵車站發展是根據《鐵路條例》刊憲及授權進行。雖然車站會佔用西九文化區部分地底空間，但在設計西九文化

區時已考慮到這一點。地底空間足以容納西九文化區的道路及交通和泊車設施(R3)；

- (viii) 海上設施－發展圖則沒有顯示碼頭、登岸梯級、藝術浮橋及觀景台等海上設施，因為這些設施或許屬於填海的定義範圍及須符合《保護海港條例》的規定。雖然這些設施獲得公眾支持，但管理局需在詳細設計階段與相關政府政策局／部門研究這些建議在技術上是否可行及在法律上有何影響。如這些建議獲確認在技術上可行或在法律方面可以接受，則可在較後階段納入發展圖則(R3)；
- (ix) R3建議提供一條電車路線以連接附近地區－分區計劃大綱圖的《說明書》第13.3段已述明在西九文化區可能興建環保運輸系統。環保運輸系統可涉及不同種類的公共交通工具，例如環保巴士、自動行人道和／或行人捷運系統。《說明書》圖5顯示就可能興建的環保運輸系統而預留的通道。管理局會在詳細設計階段，就該系統的類型、運作模式和路線進行技術及財務評估。管理局先前已在概念圖則階段探討以電車連接附近地區，發現並不可行，因為在尖沙咀及佐敦的現有已建設地區很難物色可容納電車路線的地方。然而，管理局會規劃以其他形式提供公共交通設施及行人設施，以便為西九文化區與附近地方提供足夠的連接設施(R3)；以及
- (x) 行人連接－管理局已根據所進行的行人需要研究建議關設行人連接網絡，包括地面行人道、景觀平台、行人天橋及隧道。《說明書》圖6顯示可能興建連接九龍公園的行人天橋。此外，運輸署負責的交通研究正研究與附近地區連接的行人道路系統。運輸署會諮詢管理局，在交通研究中進一步研究連接至九龍公園及油麻地區的行人天橋／隧道，

例如以行人隧道經寶靈街連接至港鐵佐敦站；

西區海底隧道(R2)

(1) 與西隧有關的主要理由及回應如下：

申述理由

- (i) 位於「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶內的西隧出入口上方及毗鄰的擬議酒店／商業發展不可接受，理由是會對隧道頂部帶來額外負荷，並會妨礙進出隧道頂部進行維修保養的工作。環保運輸系統位於隧道上方的已規劃路線存在同一問題。此外，若隧道發生火警，刺鼻的濃煙會排放到隧道出入口外，令擬議酒店／商業發展受到影響，而這些高層建築物亦會嚴重阻礙濃煙消散；
- (ii) 一些供西隧通風大樓使用的重要設施(例如電纜、滅火水管、控制／通訊電纜)設於緊貼隧道東面的位置。這些設施對隧道的通風及滅火十分重要，應全面受到保護，而西隧公司應可不受限制地進出，以便進行維修及改建工程；
- (iii) 西九文化區內的三個主要西隧雨水管排放口不應受到干擾。擬議大型表演場地正正位於西隧收費廣場的雨水管排放口之上，在保養及安全運作方面而言，實不可接受；
- (iv) 興建擬議重點行人天橋及柯士甸道行車橋(高架段)時，由於公路須長時間封路和進行交通改道，因此會對西隧範圍內的西九龍公路造成嚴重交通擠塞、對西隧使用者構成危險，以及對西隧的公用及其他設施帶來不明朗保

安問題。此外，也會令隧道的汽車流量大幅減少；

回應

在發展大綱圖階段處理的技術問題

- (v) R2有關西隧的申述主要屬技術性質，涉及保護和保養隧道區及相關設施，以及可能對隧道運作造成的影響。由於這些問題須在詳細設計階段加以研究，因此在發展圖則處理這些技術問題並不恰當。這些問題可在擬備較詳細的發展大綱圖時處理。相關的技術、工程及隧道和公用設施專用範圍的規定可在諮詢有關政府部門後納入發展大綱圖；
- (vi) 發展圖則的《說明書》清楚述明西九文化區的發展工程應考慮西隧的運作和保養及隧道使用者的安全。在充分顧及這個原則的情況下，管理局承諾就與西隧的安全及運作有關的設計和建造問題，與西隧公司及有關政府部門緊密合作；

對西隧的負荷以及不受限制地進出隧道頂部

- (vii) 路政署總工程師／九龍認為發展項目和構築物或會對隧道構築物的負荷量構成負面影響，因此應確保發展項目和設施不會對隧道構築物造成不必要的負荷，並須闢設非限制通道以便進行隧道構築物和設施的保養維修工程；
- (viii) 民政事務局表示，管理局已就隧道結構上蓋的範圍進行初步工程評估，並認為有關發展應不會增加隧道結構的負荷，理由如下：
- 擬議酒店會在西隧上方以中空形式興建，不會為隧道帶來額外負荷；

- 環保交通系統暫定會以環保巴士的形式運作。如以電車或其他交通工具模式運作，則會在不增加隧道負荷的情況下進行；以及
- 由於無須直接在隧道上方設置結構平板，因此可進出隧道頂部；

有關遇到火警時煙霧消散的問題

- (ix) 鄰近隧道出入口的擬議酒店會採用單方向大廈設計，隧道出入口旁不會設置入風口，而煙霧會向大範圍消散。消防處處長對管理局的回應沒有意見(見下文有關C1提出意見的理由)。此外，西隧的公用設施的結構會獲得保護，並原址保留有關設施；

重要設施

- (x) 日後如需更換或提升西隧設施的電纜，管理局會沿經西隧公司同意的其他路線提供管道，以便重置電纜；
- (xi) 相關的技術問題可在詳細設計階段處理，而在符合保護隧道及防火規定方面，則須受相關政府部門，包括消防處、路政署及屋宇署審核；以及

擬議重點行人天橋及柯士甸道行車橋

- (xii) 有關興建重點行人天橋及柯士甸道行車橋，有關橋樑在發展圖則的範圍以外，並於《說明書》的圖上顯示作參考之用。在落實兩條橋方面，管理局須諮詢西隧公司及相關政府部門，並進行進一步研究及可行性評估。如落實有關建議，管理局及相關政府部門會確保擬議建造工程不會對西隧的運作造成負面影響；

落實計劃及財務

(m) 與落實計劃及財務有關的主要理由及回應如下：

- (i) 申述理由－政府應探討其他可行方法，而不是依賴向發展商出售土地以資助興建文化設施，有關方法包括按R4所建議進行地下商業／零售發展項目，以增加總樓面面積、利用捐款設立文化公園信託／委員會，以規劃及監管文化設施，以及按R9所建議出售公園的命名權和文化設施的商標權；以及
- (ii) 回應－根據《西九文化區管理局條例》，管理局負責由規劃以至運作階段落實西九文化區計劃，以及確保計劃在財務上可持續發展(R7及R9)。財務安排(包括申述人建議的其他資金來源)不屬於發展圖則的考慮範圍，也不屬於城規會的職權範圍(R9)；

申述人的建議及回應

(n) 申述人的建議撮錄如下：

- (i) R1－有效的非建築用地應闊20米以上；
- (ii) R2的建議如下：
- 把「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶內的隧道及其兩側大概10米的範圍指定為非建築用地(與下方的隧道成一直線)(見文件圖H-1)，以期不會對隧道頂部帶來額外負荷，確保可24小時進出隧道頂部進行維修保養；
 - R2建議在「其他指定用途」註明「混合用途(1)」用地內劃設的非建築用地與海岸線之間隧道及其兩側大概10米的範圍(與隧道下方成一直線)劃定「隧道保護區」(見文件繪圖H-1)；

- 把現有的雨水管排放口劃為排水管保護區，而且不可進行建築工程，又或把排放口改道，但須確保有適當的排水量；
- 從發展圖則刪除擬議重點行人天橋及柯士甸道行車橋；以及
- 設立「西隧保護區」，而管理局應與持份者定期舉行會議，並委任獨立稽核工程師，就西隧與西九文化區工程的所有配合事宜，進行詳細的復審和檢查；

(iii) R4的建議如下：

- 根據R4題為「香港：綠化之都，文化世寶之都，盛事之都」的建議發展西九文化區用地及其周邊地區（見文件圖H-2）；
- 在西九文化區範圍闢設大型地底用地（整體總樓面面積為66萬平方米）作購物和其他用途，以配合高鐵通車後遊客的需要；
- 把所有道路及西隧收費廣場建於地底，以騰出地面空間發展兩個大型世寶公園，即位於西九文化區用地的「西九文化區世寶公園」（45公頃）和油麻地填海區的「油麻地世寶公園」（55公頃）；
- 在西九文化區內的高鐵總站南面興建佔地八公頃的「文化世寶奧運廣場」以舉辦國際盛事，例如亞運、世博及奧運等；
- 建議發展兩個「海上世寶公園」，即位於油麻地避風塘的「油麻地避風塘海上世寶公園」（60公頃）和西九文化區南面水域的「廣東道海上世寶公園」（16公頃）；
- 興建兩條行人／單車天橋，把九龍公園分別連接至西九文化區及尖沙咀文化中心／鐘樓區；

- 興建兩條纜車／單車隧道，分別連接西九文化區和中環海濱，以及尖沙咀文化中心／鐘樓區和灣仔金紫荊廣場；以及
 - 發展一條由中環海濱至太平山的無障礙行人單車登山綠徑；
- (iv) R 5 及 R 6 支持 R 4 的建議；
- (v) R 9 – 取消所有酒店、辦公室及住宅用途的物業發展、把零售／食肆／發展項目設於地底，以及保留所有地面空間作文化公園、藝術及文化活動，以及發展項目之用；以及
- (vi) R 10 – 因應空氣流通評估而劃設建築物間距及非建築用地；
- (o) 當局對申述人的建議所作的回應撮錄如下：
- (i) 當局對 R 1 及 R 10 的建議所作的回應撮錄於上文有關設計及布局的部分(第 96(i)段)；對 R 3 的建議所作的回應撮錄於上文有關設計及布局以及休憩用地及景觀設計的部分(第 96(i)及(j)段)；以及對 R 10 的建議所作的回應撮錄於上文有關交通問題的部分(第 96(k)段)；
- (ii) 對 R 2 的建議所作的回應如下：
- 有關在發展圖則劃設非建築用地及隧道保護區的建議，管理局在諮詢西隧公司及有關政府部門後，可在詳細設計階段處理相關的技術事宜，而相關規定可納入發展大綱圖，確保透過相關政府部門進行審核，有關方面會符合相關的規定；
 - 至於取消擬議柯士甸道行車橋及重點行人天橋的建議，有關橋樑於發展圖則《說明書》的圖上顯示，以作參考之

用。有關建議須由管理局作進一步研究；以及

- (iii) 對 R4 的建議所作的回應如下：
- 關設大型地底空間的建議會令西九文化區的地積比率大幅增加，而且會令發展組合變得較着重購物元素，這個概念與西九文化區的願景截然不同。有關願景是在多輪設計比賽、技術評估及公眾諮詢後訂定，明顯為公眾所接受；
 - 由於沒有提供詳細的技術評估，以證明建議在技術上可行，例如增加發展密度對附近地區的交通和基礎設施的影響；在西九文化區及油麻地以西的填海區關設大型地底空間，以及興建兩條纜車／單車海底隧道，在技術上是否可行。因此，有關建議不獲支持；以及
 - 有關建議也涉及多項在西九文化區以外的擬議發展，不可在發展圖則中處理；

就申述提出的意見

- (p) 當局接獲三份意見(C1 至 C3)，其中一份由管理局(C1)提交，一份由民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)油尖旺支部四名成員(C2)提交，一份由創建香港(C3)提交；
- (q) C1 就 10 份申述提出的反對意見和關注問題作出詳細回應。C3 支持 R3、R4 和 R9。C2 對交通問題表示關注並提出意見，但並沒有指明所涉的申述；

提出意見的理由

C1：西九文化區管理局

- (r) C1 提出意見的理由撮錄如下：

一般和整體規劃 – 未能善用地底空間

- (i) 管理局已分三階段進行公眾參與活動，以確保能有系統地收集市民和持份者的意見。管理局在為西九文化區制訂概念和發展圖則期間，已全面考慮所接獲的各項不同意見。第三階段公眾參與活動於二零一一年十月結束，結果顯示公眾非常支持擬議發展圖則的整體布局，並希望計劃盡早落實(R4至R9)；
- (ii) 發展圖則的概念與R4的建議的內在特點一致，例如靈活使用地底空間以騰出地面供市民享用；加入環保措施；以及盡量提供公共空間等。西九文化區的地底空間已善用作關設該區車輛通道、泊車位和上落客貨區。在進行個別設施的詳細設計時，管理局會探討如何進一步使用地底空間(R4至R9)；
- (iii) 管理局根據《西九文化區管理局條例》，按上一份《西南九龍分區計劃大綱草圖編號S/K20/26》就西九文化區的發展限制，訂定發展圖則草圖的發展密度和界線。按照R4的建議，總地積比率會提高至超過發展圖則的1.81倍上限(R4至R9)；

一般和整體規劃 – 發展組合

- (iv) 西九文化區將容納多個為表演和視覺藝術而設的文化藝術場地，也會規劃作不同類型的零售、餐飲及娛樂用途，以及進行辦公室、酒店和住宅發展，俾能產生協同效應，為該區增添活力。發展組合提供混合得宜的土地用途，包括縱向和橫向的文化藝術、生活、工作、消閒和娛樂空間，能給多元化的西九文化區帶來蓬勃生機(R9)；

設計及布局

- (v) 當局是因應空氣流通評估研究的結果和其他重要考慮因素(例如關建行人道和改善視野等)而在發展圖則劃設非建築用地。除非建築用地外，於中央廣場內所提供的休憩用地，亦促進風從海濱滲入連翔道，而東西向的林蔭大道能促進東風吹入西九文化區。此外，亦鼓勵於詳細設計階段採用具有通風設計的建築物。基於上述理由，發展圖則草圖現時劃設的非建築用地實屬足夠和合理(R1和R10)；

休憩用地及景觀設計

- (vi) 一如發展圖則草圖的《說明書》訂明，休憩用地將不少於23公頃，當中包括在發展圖則上指定為「休憩用地(1)」和「休憩用地(2)」地帶的休憩用地(佔地17.23公頃)。此外，在各個「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途」支區內會有不少於5.77公頃的休憩用地作為文化藝術場地的一部分，以供公眾享用(R3)；
- (vii) 發展圖則的《說明書》已加入景觀大綱和景觀設計原則。西九文化區內有一個多層次的綠化景觀網絡，包括公園、林蔭大道、廣場和文娛廣場、海濱長廊，以及可用作綜合藝術、文化、商業、康樂及娛樂活動的平台花園，並因應各項問題和所涉用途要求，在休憩用地範圍加入各項設計特色和設施(R3和R7)；
- (viii) 在落實關建擬議公園方面，管理局現正利用日後公園範圍的可用土地作臨時用途(例如苗圃、長廊和文化藝術活動)。待管理局獲正式批地後，便會進行永久工程(R3)；

交通問題

- (ix) 西隧出入口處的擬建北環路位於「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶，與主要行人通道並非在同一水平，不會影響為公眾提供的休憩用地數量。闢建北環路的目的是在西九文化區內提供無車環境(R3)；
- (x) 西九文化區的擬建項目包括碼頭、登岸梯級、藝術浮橋和觀景台等海上設施。由於發展圖則並不涵蓋水上設施，以及有關設施須符合《保護海港條例》的要求，因此在發展圖則上沒有加以標示，管理局需要展開進一步勘測和可行性研究。管理局會與相關政府政策局／部門合作推展計劃(R3)；
- (xi) 西九文化區已預留位置，以闢設可能興建的環保運輸系統。環保運輸系統的類型、運作模式和路線會視乎進一步研究而定。根據管理局所進行的行人需求研究結果，該處擬設行人連接網絡(包括地面行人道、景觀平台、行人天橋及隧道)。管理局會繼續致力進一步加強西九文化區區內和與區外的連繫(R3)；
- (xii) 一些道路改善工程將於二零一五年實施及完成。交通影響評估已經研究過交通設施的配套而確定是達到可以接受的水準(R8)；

西區海底隧道(R2)

- (xiii) 在擬備發展圖則時，管理局一直與西隧公司(R2)保持聯絡，並確切備悉技術問題。在西九文化區相關設施的詳細設計階段，這些問題將獲解決。一如發展圖則的《說明書》第16.4.4段闡釋，西九文化區的發展工程應考慮西隧的運作和保養及隧道使用者的安全，以避免對西隧的安全構成影響；避免或盡量

減低對西隧的交通干擾；保護西隧的結構；以及確保西隧的運作安全；

- (xiv) 至於R2提出指定非建築用地和隧道保護區的建議，指定非建築用地的目的是改善通風和保存所須的觀景廊而非考慮到結構問題，因為有關問題可透過技術方式解決。因此，並無需要指定擬議的非建築用地，亦無需要在發展圖則上指定隧道保護區。當局可在日後擬備的發展大綱圖上標示隧道範圍。排水設施的位置須視乎相關設施的詳細設計而定。把這些排水渠改道(如有必要)是較為直接的解決方法，而這問題不應提升至法定的規限；
- (xv) 發展圖則的《說明書》圖5所顯示的重點行人天橋只作指引之用，而是否落實關建有關天橋須視乎詳細的可行性研究而定。如按建議落實關建該天橋，將採取安全措施；以及
- (xvi) 《說明書》圖6所顯示的柯士甸道天橋只作指引之用，而是否落實關建有關天橋須視乎進一步研究而定。西隧原先在進行建造工程期間，已規劃並預留位置興建這條天橋，並在連接雅翔道的天橋接駁點建有樁帽。在建造天橋期間須採取安全措施，而有關措施可另作安排，以盡量減少對西隧的滋擾。管理局會就與西隧安全和運作相關的設計和建造事宜與西隧公司和相關政府部門緊密合作；

C2(由民建聯油尖旺支部四名成員提交)

(s) C2 提出意見的理由如下：

- (i) 西九文化區範圍會吸引大量市民和遊客到訪，使交通量大增，尤其是在大型表演結束後，龐大交通量會使該區道路網絡不勝負荷。政府必須在廣東道和柯士甸道／柯士甸

道西的重要路口採取適當的交通安排。連接雅翔道迴旋處的擬議道路或未能發揮分流作用。西九文化區應闢建連接路直達西隧北行線；

- (ii) 行人網絡應伸延至佐敦和油麻地區；以及
- (iii) 隨着該區興建多個車輛總站和交匯處，應將各條巴士線優化並研究接駁轉乘安排的可行性。另外，在雅翔道迴旋處和大型表演場地附近興建巴士路旁停車處的建議獲得支持；

C3 (創建香港)

(t) C3 提出意見的理由如下：

- (i) 為確保計劃協調一致和具有質素，以配合「文化區」的獨特地位，管理局應對實施發展圖則的所有事宜維持管制。管理局應擔當培育角色，並容許個別機構負責發展；
- (ii) 公眾應可就政府部門制訂的發展大綱圖所加入的詳細資料提出意見；
- (iii) 在發展用地劃設非建築用地作公眾通道會令通道擁有權和管理事宜產生不必要的問題。地段界線應後移以預留土地作公眾通道，讓行人和騎單車人士可容易前往；
- (iv) 由於該區欠缺高質素的商用空間，建議檢討發展組合；
- (v) 發展圖則應正式確認單車是西九龍的理想交通模式。此外，應確定和列出西九文化區與內陸地區(例如九龍公園、佐敦和油麻地等)的大型運輸和行人連接的特定解決方案，以供公眾提出意見；以及

- (vi) 發展圖則應加入現時用作滅火輪碼頭的前油麻地避風塘防波堤(即西九文化區以南的水域)，以及加入碼頭和浮橋；

對有關意見所作的回應

- (u) 當局備悉 C1 提出的意見，有關意見包括管理局對 10 份申述提出的反對意見和關注問題所作的詳細回應。有關意見大致上建基於發展圖則的《說明書》所列的規劃主題和設計原則；

- (v) 對 C2 提出的意見所作的回應如下：

- 該區道路網絡的負荷能力：運輸署署長表示根據運輸署和管理局進行的交通評估的結果，隨着當局落實所建議的各項道路改善工程，預計在西九文化區和高鐵西九龍總站發展項目落成後，該區所有主要道路路段和交界處(包括廣東道和柯士甸道／柯士甸道西的交界處)的交通容量均未達飽和；
- 通往佐敦和油麻地的行人通道－運輸署現正研究可行的行人接駁安排；
- 由大型表演場地直達西隧北行線的擬議道路－該道路會佔用現時公眾貨物裝卸區所在的土地，影響海濱長廊的規劃和設計；以及
- 優化巴士路線的建議－管理局會在詳細設計階段研究有關建議，並向相關政府部門提出可行的公共交通建議，以提高西九文化區來往附近地區的方便程度和連繫；

- (w) 對 C3 提出的意見所作的回應如下：

- 當局備悉有關意見，即管理局應對實施西九文化區計劃維持明確管制；
- 在私人地段劃設非建築用地－非建築用地是作公眾通道，並非發展地段的一部分。非建築用地除作為通道外，還可促進空氣流通，並改善視野；

- 擬檢討發展組合以提供更多高質素商用空間－考慮到西九文化區的既定規劃主題是作為綜合文化藝術區，現時的发展組合實屬恰當；
- 單車設施－公園會闢設單車路／單車徑，而是否把設施伸延至西九文化區的其他部分，則須視乎進一步研究而定；
- 把碼頭納入西九文化區－見上文對有關興建海上設施的理由所作的回應(載於第 96(k)段)；以及
- 要求就發展大綱圖諮詢公眾－民政事務局表示，管理局會在設計和發展過程中聽取各持份者和公眾的意見；以及

規劃署的意見

- (x) 規劃署基於文件第 4.8 段所載以及上文所撮錄有關對申述理由及提意見人的建議所作的回應，不支持有關申述。

97. 主席繼而邀請申述人、提意見人和其代表作出簡介。

R2－香港西區隧道有限公司

(唐信先生、江達昌先生、彭嘉華先生和何偉良先生)

98. 唐信先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 西隧公司支持發展西九文化區，並在擬訂西九文化區發展圖則的討論中積極參予。西隧公司提出申述，是為指出西九文化區發展圖則中會影響西隧安全運作和保養的各項事宜；
- (b) 西隧是香港基礎設施的重要元素，西隧受到干擾，也會令香港交通嚴重受阻。根據西隧的專利協議和《西區海底隧道條例》，西隧公司必須確保西隧的運作安全可靠；

- (c) 主要關注範圍包括對隧道、公用設施和排水管的影響，以及對擬議重點行人天橋和柯士甸道行車橋的影響；
- (d) 有關隧道範圍的關注問題如下：
 - (i) 大型的 U 型酒店擬在隧道出入口上蓋興建，隧道範圍上蓋擬闢設高層的美化環境設施和區內道路；
 - (ii) 上述發展／用途會使隧道頂層不勝負荷；影響通往隧道頂層的 24 小時維修保養及緊急事故通道；以及一旦發生火警，會影響毒煙消散，以致影響酒店住客、救援人員和隧道使用者；以及
 - (iii) 他們提出的擬議修訂是在隧道出入口上蓋劃設非建築用地和在隧道上蓋劃設隧道專用範圍(由隧道出入口伸延至海旁)；
- (e) 有關對隧道出入口與通風大樓之間的重要公用設施的影響的關注問題如下：
 - (i) 大型的 U 型酒店擬在隧道出入口上蓋興建，隧道範圍上蓋擬闢設高層的美化環境設施和區內道路；
 - (ii) 上述發展／用途會危害電力供應、消防喉管、隧道通風和滅火效能。重要公用設施受到干擾，或會迫使隧道關閉，導致交通癱瘓；以及
 - (iii) 他們提出的擬議修訂是在隧道上蓋劃設隧道專用範圍(由隧道出入口伸延至海旁)。如要在隧道專用範圍內進行活動，一律須事先取得許可，以及不得干擾重要公用設施；
- (f) 有關對三條排水管的影響的關注問題如下：

- (i) 北面和南面的兩條排水管是供收費廣場和通風大樓排水，或會被發展圖則的建築物、交通設施、公用設施和美化環境設施影響。中央的排水管會橫越擬興建大型表演場地的用地；
 - (ii) 排水管上蓋的擬議發展會干擾排水系統，以致有水浸危險，或會干擾隧道運作；以及
 - (iii) 擬議修訂旨在為全部三條排水管劃設排水專用範圍。至於或會影響大型表演場地的中央排水管，西隧公司擬考慮把排水管改道；
- (g) 有關擬議重點行人天橋的影響的關注問題如下：
- (i) 擬議行人天橋是大型的行人天橋，涉及在通往西隧收費廣場的引路上方進行建築工程，亦須在收費廣場範圍加設支柱；
 - (ii) 興建天橋將須封閉行車線，以及須採取大型和長期交通改道安排，嚴重干擾交通，而西隧行車量減少和進行掘路工程，會影響重要隧道公用設施；以及
 - (iii) 他們提出的擬議修訂是從發展圖則刪除重點行人天橋，或考慮採用另一種建築形式，例如無須在引路或收費廣場範圍設置橋墩／支柱的拉索橋；
- (h) 有關擬議柯士甸道行車橋的影響的關注問題如下：
- (i) 擬議天橋構築物將建於收費亭上方；
 - (ii) 興建天橋將須封閉輪候繳費行車線／收費亭，可能損害感應控制系統，令西隧交通嚴重受阻和令行車量減少；以及

(iii) 他們提出的擬議修訂是從發展圖則刪除柯士甸道行車橋，或考慮採用另一種建築形式(例如拉索橋)；

(i) 他總結簡介，並提出以下要點：

(i) 西九文化區的工程對西隧活動造成負面衝擊，以致西隧公司不能根據西隧專利協議的條件和《西區海底隧道條例》履行向政府所作的承諾；

(ii) 發展圖則有不足之處，不能提供所須的保護以維持西隧現有設施完整；

(iii) 已提出有用的建議解決所關注的問題，並應採納 R2 的建議，以維持現有基礎設施完整和公眾安全；

(iv) 應在發展圖則上預留「西隧」保護地帶，此地帶與通常劃作保護港鐵線的保護地帶相若；以及

(v) 管理局應委任一名獨立稽查工程師，以查核擬議設計和監督建築工程。

[王明慧女士此時返回會議席上。]

R3 – 中西區關注組

(Mr. John Batten 和張嘉莉女士)

99. Mr. John Batten 借助投影片提出以下要點：

(a) 他是中西區關注組的召集人，本身涉足文化藝術界；

(b) 中西區關注組關注市區規劃事宜。他們曾提出關注的事務包括拆卸中環天星碼頭、荷李活道已婚警察宿舍用地的規劃建議、市區重建局的卑利街／嘉咸

街發展，以及最近保育政府山和前中區政府合署西翼的行動；

- (c) 他預計西九文化區計劃會有一些問題，並擔心西九文化區不能符合市民大眾的期望；

關注事宜

- (d) 公園(位於「休憩用地(1)」地帶內)－當局並無就公園會興建哪些構築物提供明確資料。從第三階段公眾參與活動展示的圖解和模型可見，會有一些註明為「自由空間」和「涼亭」的構築物。這些構築物會使公園的綠化面積減少。城規會必須在發展圖則的《註釋》訂明公園內會興建哪些構築物。由於沒有訂明公園的最低草木覆蓋率，實難以確保公園不會變成石屎森林；
- (e) 長廊－發展圖則建議在公園外圍闢設 20 米的長廊。《註釋》應註明長廊最闊 20 米，以免長廊變成公園職員的行車道，一如在九龍公園和維多利亞公園的情況；
- (f) 西隧出入口附近的 U 型酒店(位於「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶內)－該酒店的最高建築物高度限制為主水平基準上 100 米。M+的意向書文件的圖解顯示該酒店是龐大構築物，若從公園眺望，該酒店會阻礙視線。相反地，第三階段公眾參與活動展示的模式顯示酒店構築物會分為數幢建築物，較 M+的意向書文件中最新圖解的建築物高度低得多；
- (g) 大型表演場地並無適當交通安排－如不興建柯士甸道行車橋，大型表演場地會有重大的進出通道和交通問題，因此管理局建議在 U 型酒店面向西隧出入口的一面闢建環路，如最終決定不興建柯士甸道行車橋，此環路則為後備方案。城規會不應批准沒有任何交通和行人連接設施的發展圖則。如沒有適當的道路前往大型表演場地，在大型活動結束後或會

有嚴重交通擠塞，參觀者或須長途跋涉前往巴士站。此外，根據一些政府文件，酒店四周的環路只預留供貴賓使用；

- (h) 林蔭大道－林蔭大道的設計應呈彎曲狀，而非如發展圖則所顯示成一直線；
- (i) 單車－發展圖則訂明單車設施，值得讚許。不過，管理局必須留意，如該區內有不同用途的使用者，或難以設置單車設施；
- (j) 區內交通設施－西九文化區長 1.2 至 1.8 公里，應建議闢設區內交通設施，方便遊人在西九文化區內活動；
- (k) 西隧出入口範圍－他同意 R4 的建議，即應更善用現時通往西隧的引路和收費廣場所在的範圍以進行發展，並把道路移往地底。不過，路政署可能會反對這個建議；

發展圖則的擬議修訂

(1) 他對發展圖則的擬議修訂撮載如下：

- (i) 「休憩用地(1)」地帶內的公園－在「休憩用地(1)」地帶的《註釋》訂明臨時構築物只可短期擺放(例如兩星期)；樹木和草地範圍的最小面積；海濱長廊最闊為 20 米；以及公園應為非建築用地；
- (ii) 「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶的酒店－應把這個地帶的建築物高度限制修訂為主水平基準上 50 米，並在擬建 U 型酒店構築物的用地上劃設通風廊；
- (iii) 海上設施－公眾和海濱事務委員會均極力支持在西九文化區闢設海上設施。發展圖則應

加入碼頭／登岸梯級，以改善西九文化區的海上通道；

- (iv) 交通問題解決方案－在城規會批准發展圖則前，運輸署和管理局應向城規會提出適當的道路基礎設施和交通管理計劃；
- (v) U 型酒店四周的環路－應刪除此環路，並考慮其他交通方案；
- (vi) 「休憩用地(2)」地帶－「休憩用地(2)」地帶內的林蔭大道應設計成彎曲狀。擬議的露天廣場(例如藝術廣場)或不適合香港的極端天氣；
- (vii) 大型表演場地－在運輸署和管理局提出適當的道路和交通基礎設施計劃之前，應從發展圖則刪除大型表演場地；以及
- (viii) 區內交通－在批准發展圖則前，應訂明區內的交通、電車、單車等計劃。

[馬錦華先生此時暫時離席，甯漢豪女士此時返回會議席上。]

R4－張國斌

(張國斌教授)

100. 張國斌教授借助投影片提出以下要點：

- (a) 他在簡介中提出「綠化之都，文化世寶之都，盛事之都」的替代建議，有關建議為西九龍和香港擬訂高瞻遠矚的長遠計劃；

地底空間

- (b) 發展圖則沒有顧及高鐵可帶來的發展潛力，而且只能發揮地底樓面空間約一半的發展潛力。在西九文

化區進行挖掘工程具成本效益，因為該用地位於是填海區，。闢建三個地庫層在土力上可行；

- (c) 西九文化區可興建地下購物中心，零售總樓面面積達 200 萬平方呎。財經分析員林奮強先生亦曾在報章文章中引述他提出的地下購物中心的建議。地下購物中心可應付高鐵旅客的需要。深圳、北京和澳門也在興建類似的地下購物中心；
- (d) 增加 50% 地下空間供闢設購物和文化設施，可騰出更多地面以上的空間闢設大型藝術裝置；
- (e) 高鐵促進與內地融合，可帶來大量發展潛力，因此西九文化區應擴充地底空間以充分發揮這種潛力；
- (f) 雖然發展圖則訂明總地積比率限制為 1.81 倍，但應容許發展密度超出限制，以增加地底空間。增加地底空間不會對照明和通風造成負面影響，亦不會影響景觀和公園空間的數量。他在建議中提出的交通設施(即過海隧道和地下高速鐵路)可支持擬建較多的樓面空間。擬議地下發展亦符合消防安全規定；
- (g) 購物中心的 200 萬平方呎樓面面積所賺取的收入足以支持西九文化區的發展和持續管理，政府無須再撥款；

廣場和世寶公園

- (h) 高鐵總站以南擬設佔地八公頃的世寶奧運廣場，以舉行國際盛事。該廣場將匯聚兩個由環球貿易廣場和鳳凰山的日影形成的日晷，成為香港的獨特地標。事實上，香港各處也可設日晷，而日晷建築在其他國家十分普遍；
- (i) 西九文化區用地(45 公頃)和油麻地填海區(55 公頃)擬設兩個大型世寶公園；

- (j) 油麻地避風塘(60 公頃)和廣東道海旁(16 公頃)擬設兩個海上世寶公園；

[馬錦華先生此時返回會議席上。]

交通計劃

- (k) 擬建以下交通設施：

- (i) 建議興建供行人和騎單車人士使用的天橋和隧道，以連接至油麻地、佐敦和尖沙咀港鐵站；
- (ii) 由於西隧公司的專利協議將於二零二三年屆滿，政府可藉此機會重新安排二零二三年後的道路範圍。他的建議包括把所有通往西隧的引路移往地下，以騰出地面以上空間興建世寶公園。這個構思與波士頓的「Big Dig Project」或芝加哥的千禧公園相近。地下購物中心可伸延至西九龍區；
- (iii) 建議在西九文化區內闢設單軌列車系統作為區內交通設施，並連接至北面的大西九龍地區。單軌列車可分兩層，現有道路的闊度足以容納該單軌列車系統；
- (iv) 興建兩條電動纜車－單車隧道，把西九文化區連接到中區海旁，以及把尖沙咀文化中心連接到灣仔金紫荊廣場；以及
- (v) 興建「登太平山無障礙綠徑」，包括一系列綠橋、樓梯和升降機塔，把中區海旁和山頂連接起來；

[劉智鵬博士此時到達參加會議。]

總結

- (l) 他建議在地面以上範圍進行的非文化和文化用途，符合立法會就西九文化區所定規格(二零零八年七月)，只須修訂發展圖則上部分文化建築物的位置即可；
- (m) 他的建議可增加地底文化設施、購物和美食廣場設施及交通設施；
- (n) 他的建議使西九文化區的財政穩健和交通便利，並闢設更多綠化空間和文化空間、舉辦盛事的地方、地下購物中心和旅遊景點；
- (o) 就計劃融資而言，基本撥款已經足夠。闢設地下購物中心可使管理局易於向銀行借貸。政府不應出售西九文化區的土地，亦不應參與公私營機構伙伴計劃。只要西九文化區土地用途組合得宜，便易於募集捐款；以及
- (p) 他的建議在經濟、社會和環境方面均可持續發展。

R9 – 「香港更美好」

(陸顧玉英女士、韋基能博士和黃偉光先生)

101. 陸顧玉英女士借助投影片提出以下要點：

- (a) 「香港更美好」提倡把西九文化區營造為 100% 的文化公園；
- (b) 在發展圖則上，總樓面面積的 59% 擬作物業發展 (包括酒店、辦公室、住宅和零售／餐飲／娛樂用途)，只有 41% 擬作文化設施；
- (c) Foster+Partner 的計劃強調複製「旺角」。從示意圖可見，音樂廳和展覽區埋藏在高樓大廈底部，林蔭大道亦過於狹窄；

西九文化區不應進行物業發展

- (d) 一如西九文化區的模型顯示，沿北面用地界線進行物業發展，會遮蔽文化設施。西九文化區屬於香港人，不應進行物業發展；
- (e) R9 曾委託香港大學就西九文化區進行民意調查，首次民意調查於二零零六年進行，結果顯示民意支持取消原訂的天蓬和單一發展商模式；
- (f) 另一次民意調查於二零一一年三月進行，結果顯示 69% 的受訪者認為香港市區的休憩用地和公園不足；88% 的受訪者希望香港成為綠化環保城市；54% 的受訪者不知道西九文化區原先規劃作文化公園；84% 的受訪者反對把西九文化區的土地售予發展商興建豪宅；以及 57% 的受訪者同意發展西九文化區的融資不應單靠出售區內土地的收入；
- (g) 西九文化區是香港最後一塊海旁用地，在西九文化區進行物業發展不能接受；

西九文化區的財務安排

- (h) 有指出售土地作私人物業發展，對在財務上持續支持西九文化區發展十分重要。不過，公開土地拍賣的收益不會直接撥給西九文化區，未必能用作西九文化區發展；
- (i) 立法會已批出 216 億元撥款，應足夠發展西九文化區的文化設施，因此唯一的財政需要只涉及維修保養西九文化區的文化設施。西九文化區可考慮成立集資委員會，透過公眾籌款、公司贊助、機構捐款等集資；
- (j) 張國斌教授建議闢設總樓面面積為 200 萬平方呎的地下購物中心，可帶來穩定的經常收入；

- (k) 與西隧公司的專利協議於二零二三年屆滿後，政府可考慮在現時西隧引路和收費廣場所在的範圍興建上蓋並進行發展。現時擬在西九文化區進行的所有物業發展(例如酒店、辦公室、住宅和商業發展)屆時可遷往西隧範圍的上蓋，以解決財政問題和為政府籌集大量資金；

R9 的建議

- (1) R9 要求城規會考慮取消在西九文化區進行酒店、辦公室和零售物業發展，使該用地得以發展為真正的文化公園。城規會可參考 R9 的融資建議，以替代物業發展。由於最近有一宗涉及西九文化區的廉政公署個案，他們要求城規會押後至法庭聆訊結束後才就發展圖則作出決定；以及
- (m) 城規會應確保西九文化區為沒有物業發展的 100% 文化公園，作為讓香港後代承傳的資產。

[黃耀錦先生此時離席。]

102. 韋基能博士繼續簡介，並提出以下要點：

- (a) 西九文化區位於人煙稠密的西九龍區，該區人口達 200 萬，在西九文化區內增加數千居民並無理據支持；
- (b) 「香港更美好」大致上同意張國斌教授(R4)所提建議內的原則；
- (c) R9 的建議如下：
 - (i) 地面以上空間全部專用作文化公園；
 - (ii) 地底空間(深 25 米)須發展為香港日後的中央交通和商業／購物中心，以及容納屋宇裝備；
 - (iii) 須興建兩條過海捷運隧道，以紓緩過海交通的擠塞情況；以及

- (iv) 地下商業／購物中心應可帶來穩定的經常收入；以及高鐵總站附近須有足夠空地以便有效疏導乘客；
- (d) 有關融資和財政安排，他提出以下要點：
- (i) 西九文化區無須透過物業發展集資；
 - (ii) 政府只撥出 215 億元發展西九文化區的文化藝術設施，此金額只佔政府龐大儲備的一小部分。該 215 億元應屬不可退回和非經常的種子基金；
 - (iii) 日後的管理局應為不受政府管制和干擾的非牟利機構，否則會影響其集資能力；
 - (iv) 管理局應一如芝加哥千禧公園、東華三院和保良局般在財政上自給自足；
 - (v) 日後的管理局應負責其土地、物業和知識產權在未來的財務管理工作；
 - (vi) 種子基金應足以讓管理局展開興建文化公園的工作。兩條過海捷運、地下商業／商貿中心和地下停車場可帶來經常收入；
- (e) Foster+Partner 的計劃是變相的物業發展計劃。先前擬備的三個概念計劃因須符合政府的規定(即總樓面面積的 20%作住宅發展，而用地建築範圍的 50%作住宅和商業用途)而加入物業發展，以致計劃變質；
- (f) 管理局主席和政府並未透露管理局會否保留西九文化區部分或全部物業的擁有權；

海外例子

- (g) 主要城市把地面以上的道路／鐵路移往地下是世界大勢所趨；
- (h) 在其他地區，屬重要城市地標的公園不會進行物業發展。這些公園包括紐約中央公園；倫敦的海德公

園、聖詹姆士公園和攝政公園；芝加哥千禧公園；以及新加坡的植物園和金沙綜合娛樂城；以及

總結

- (i) 西九文化區應是屬於香港人的文化公園。政府無權把香港人的土地出售作物業發展。

R7 – 梁琛

(梁琛女士)

103. 梁琛女士借助一些投影片陳述以下要點：

- (a) 香港是一個人煙稠密的已建設城市。現在的問題是：是否確實需要發展西九文化區而不是應如何發展。然而，如要發展申述地點，就應選取較佳的方案；
- (b) Foster+Partners 方案並不是理想的方案，必須作出修訂。她支持張國斌教授(R4)提出的方案、李景憲先生提出的「INCUBE」方案及「香港更美好」(R9)提出的建議。與 Foster+Partners 方案相比，後述的方案／建議更為環保、密度較低，而且有更多休憩空間及更為美觀；
- (c) 在市區種植樹木所費不菲，而且無需在西九文化區大規模種植樹木，以營造另一個海濱郊野公園。香港已有 70% 的土地劃作郊野公園[原意照錄]；
- (d) 促請城規會修訂發展圖則，讓更多人享用西九文化區；
- (e) 她說管理局應清楚了解公眾就西九文化區計劃有問題的地方所表達的意見，例如低估地底空間的潛力。然而，她曾收到管理局的電郵(就她的電郵作出

的回覆)，當中仍聲稱發展圖則建議的計劃有據可依；以及

- (f) 管理局耗用了大量資源以進行公眾參與活動，但有關活動未有妥善進行，例如倡議其他可行計劃的張國斌教授及李景憲先生沒有在第三輪公眾參與活動中獲邀出席介紹其建議及所關注的問題。

[馬詠璋女士此時到達參加會議，而黃遠輝先生此時離席。]

C1－西九文化區管理局(下稱「管理局」)

(陳文偉博士、Mr Colin Ward、程世雄先生、許澤鴻先生、包賢發先生、孫知用先生、吳應荃先生、龍欣翔女士、林順杭先生、文佩儀女士、胡韻然女士、何紹南先生、李家豪先生)

104. 小組借助投影片進行簡介。陳文偉博士陳述以下要點：

背景

- (a) 根據《西九文化區管理局條例》(第 601 章)，管理局負責為西九文化區擬備發展圖則。在擬備發展圖則時，管理局須顧及在公眾諮詢中接獲的意見；
- (b) 公眾參與活動於二零零九至二零一一年分三階段進行，以收集公眾的意見，作為制定發展圖則的基礎。香港理工大學公共政策研究所獲委聘在公眾參與活動期間收集公眾意見，而收集公眾意見的方法很多，包括安排公眾論壇、焦點小組、技術工作坊、巡迴展覽、學校展覽、到校演講，以及使用互聯網、facebook 及問卷。管理局也接獲書面意見；
- (c) 第一階段公眾參與活動於二零零九年十月至二零一零年十月舉行，目的是了解社會對西九文化區的規劃的期望。管理局其後委聘了三個規劃小組，按第一階段公眾參與活動所收集的意見制訂概念圖則；

- (d) 第二階段公眾參與活動於二零一零年八月至十一月舉行，期間展示由三個規劃小組（即 Foster+Partners、許李巖建築師事務所有限公司及 Office for Metropolitan Architecture) 擬備的概念圖則，以供公眾提出意見。評審小組選取了由 Foster+Partners 擬備的概念圖則，而管理局於二零一一年三月採納評審小組的建議。管理局其後對 Foster+Partners 擬備的概念圖則作出修訂，並把其餘兩份概念圖則可取的特點加入經修訂的概念圖則；
- (e) 管理局根據經修訂的概念圖則擬備了發展圖則，並於二零一一年十月在第三階段公眾參與活動期間展示，為期一個月。公眾及持份者獲邀就建議的發展圖則向管理局提交意見。在第三階段公眾參與活動所接獲的主流意見，基本上與在前兩次的公眾參與活動所接獲的意見一致；
- (f) 在分三階段進行的公眾參與活動期間，管理局曾在二零零九年十月三十日、二零一零年十月二十二日及二零一一年十月二十八日諮詢城規會；

最新進展

- (g) 有公眾要求及早在西九文化區落實一些土地用途。管理局已取得短期租約在申述地點的岬角範圍進行臨時活動；
- (h) 管理局於二零一一年十二月向城規會提交發展圖則後，已委聘顧問擬備發展大綱圖。戲曲中心設計比賽於二零一二年七月展開，五支設計團隊獲選參加比賽。管理局現正考慮就中央公園及附屬海濱長廊提交的意向書，並剛展開就 M+ 設計比賽邀請提交意向書的工作。西九文化區亦正在籌備各項活動；
- (i) 管理局正計劃落實在中央公園設置苗圃的工作，以便研究適合在公園栽種的樹木品種及花卉；

- (j) 曾在西九文化區舉辦多類活動，以加深公眾對西九文化區的認識，包括於西九龍海濱長廊舉行香港美酒佳餚巡禮、於二零一一年的農曆新年搭建戲曲大戲棚，而 M+ 的流動展覽會在西九文化區範圍以外舉行。管理局計劃於二零一二年年底舉辦更多活動；

項目實施時間表

- (k) 文化藝術設施會如發展圖則《說明書》圖 1 所顯示分兩期落實。公園部分範圍及一些文化藝術設施，包括戲曲中心、M+ 及可能包括的大型表演場地屬第一期的部分設施(至二零二零年)。不同顧問研究已在進行中，而多個場地，包括戲曲中心、M+、公園、演藝劇場及當代表演中心的設計工作取得更大進展；以及
- (l) 申述地點現時設有多項設施／公用設施，包括現有尖沙咀消防局大樓、二號海水抽水站、西隧的通風大樓、機鐵及其通風大樓、接駁至現有政府合署的冷卻喉管、一條雨水渠及一條箱形暗渠。與現有設施／公共設施互相配合的問題，會在詳細設計階段審慎處理，並會諮詢相關政府部門及持份者。

105. 許澤鴻先生繼續進行簡介並陳述以下要點：

發展圖則

- (a) 西九文化區發展圖則於二零一一年十二月提交政府，而發展圖則草圖於二零一二年三月三十日展示。發展圖則草圖的主要發展參數符合上一份分區計劃大綱圖為申述地點訂定的發展限制。申述地點的總面積為 40.91 公頃，最高准許地積比率為 1.81 倍，而住宅用途的總樓面面積不得超過整體總樓面面積的 20%。此外，西九文化區提供的休憩用地不應少於 23 公頃，而整體建築物高度輪廓的建築物高度限制為主水平基準上 50 米、主水平基準上 70 米及主水平基準上 100 米；

對申述／意見所作的回應及解釋

善用地底空間

- (b) 發展圖則會盡用地底空間。道路及相關的服務設施將設於地底，以便騰出地面空間供行人使用。此舉可在地面營造一個安全及充滿活力的環境；
- (c) 第一層地庫主要用以闢設道路，以及旅遊車和汽車泊車位。第二層地庫會提供泊車位，包括供西九文化區及高鐵使用的泊車位。地庫層也會提供一些文化設施；
- (d) 西九文化區各層的設施(例如核心文化藝術設施及零售、餐飲及娛樂用途)會與公共基礎設施和酒店、辦公室及住宅發展互相融合；

非建築用地

- (e) 發展圖則已加入五塊非建築用地(闊度介乎 8 至 15 米)。這五塊非建築用地主要是用作行人通道，亦有助促進西九文化區的通風及視覺通透度；
- (f) 除了非建築用地外，南北向的中央廣場的休憩用地(闊 40 米)及東西向的林蔭大道(20 米)對加強申述地點的空氣流通更為重要。此外，每塊發展用地上的建築物均會採用通透式建築設計；

環保運輸系統

- (g) 已訂明在西九文化區興建環保運輸系統，該系統或會以環保巴士、自動行人道或單軌鐵路的形式興建。環保運輸系統的類型、運作模式和路線會作進一步研究；以及
- (h) 西九文化區已預留環保巴士內部通道，而連接現有港鐵站的環保巴士外部通道正作進一步研究。

106. 程世雄先生繼續簡介發展圖則，並陳述以下要點：

對西區海底隧道造成的影響

- (a) 至於擬在西隧出入口附近興建 U 型酒店的問題，現代化建造方法可避免對隧道出入口造成負荷，而且可預留通道進出隧道頂部以進行維修保養；
- (b) 柯士甸道行車天橋的地基已興建，現只須加建車輛專用橋面。良好的建造方法不會在施工期間對西隧的運作造成影響；
- (c) 重點行人天橋旨在為行人提供直達九龍站平台的通道。同樣地，管理局會採用良好的建造方法以興建這條行人天橋，因此在施工期間不會對西隧的運作造成影響；以及
- (d) 管理局會在詳細設計階段進一步與西隧公司聯絡，以解決技術上的問題，而西隧的安全及暢順運作不會受影響。

107. 陳文偉博士總結簡介的內容，並說管理局日後會繼續與社會各界緊密合作。在西九文化區進行住宅發展及在公園內闢設零售／餐飲／娛樂設施均須向城規會提交規劃申請。公眾可根據《城市規劃條例》的條文提出意見。

108. 由於申述人及其代表已完成簡介，主席邀請委員提問。

答問部分

交通問題

道路網絡

109. 對於 R3 在簡介中認為支援西九文化區發展的交通基礎設施不足，荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應時表示，運輸署曾於二零零九年進行西九龍區交通研究，當中已考慮西九龍總站和西九文化區發展項目。研究建議進行道路改善工

程，有關工程現正進行。道路改善工程完成後，區內道路網絡便可支援西九龍區日後的交通需求。包賢發先生(管理局的交通顧問)補充說，運輸署就西九龍區進行交通研究後，管理局亦就西九文化區的概念圖則和發展圖則進行交通影響評估。最新的交通影響評估確認道路容車量足以配合西九文化區發展。

行人連接設施

110. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生續說，有關連接現有內陸地區(佐敦和油麻地)的行人連接設施，運輸署現正就該區進行行人連接研究，並會在持續進行的研究中探討可能興建的行人連接設施，包括經寶靈街行人隧道連接佐敦道港鐵站和前往九龍公園的通道。

111. 包賢發先生在回應一名委員的問題時補充說，建議提供完善的行人連接系統，以期在西九文化區內提供無車行人環境，並加強與附近地區的連繫。

112. 一名委員詢問會否闢建有蓋行人路或行人天橋以便連接各幢建築物；以及會否提供自動行人道等設施讓行人在區內往來更方便。Mr. Colin Ward(管理局的建築顧問)表示有關建築物的設計會加入柱廊和拱廊，讓行人在西九文化區內經常可選擇在有遮蔭的地方下行走。不過，管理局在設計時會審慎，以免在西九文化區興建商場式的發展，而設計會強調街頭生活和購物街。西九文化區將有長兩公里的地底落客區，所有大型表演場地亦有落客點。此外，環保運輸系統(或為環保巴士形式)可方便西九文化區的遊人在區內往來。

大型表演場地的交通設施

113. Mr. John Batten(R3)表示當局並無解釋行人由大型表演場地前往附近港鐵站的路線。此外，柯士甸道行車橋似乎是支援大型表演場地的重要道路基礎設施，但當局並無確認會否落實興建該行車橋。他認為當局在有足夠的道路基礎設施和訂定可行的交通管理計劃(包括行人連接設施)之前，不應同意發展圖則。主席因應 Mr. John Batten 的意見，要求管理局解釋為大型表演場地規劃的行人設施。

114. 包賢發先生在回應時表示，西九文化區會闢設通往九龍站的行人連接設施(包括擬議重點行人天橋)。大型表演場地會有巴士路旁停車處、的士站和上落客區。此外，該處將有 400 個泊車位。大型表演場地將設有可能以環保巴士形式運作的擬議環保運輸系統。電腦模擬系統已評估人羣分散情況，發現現有設計和擬議行人／交通設施可疏導從大型表演場地出來的人羣。

115. 包賢發先生亦就 R3 的意見(即柯士甸道行車橋只供貴賓使用)作出澄清。他表示柯士甸道行車橋擬在大部分時間供所有訪客使用，而在大型活動期間特定人士(例如表演者／比賽選手)可優先使用。該行車橋亦可讓警方更靈活推行臨時交通管理計劃。

港鐵站

116. 一名委員詢問可否在西九文化區加設港鐵站。包賢發先生在回應時表示，管理局已進行研究，但認為在西九文化區內加設港鐵站並不可行，主要理由是在海旁興建車站大致上並無經濟效益(因為有一半服務範圍位於沒有發展項目的海上)；西九文化區已十分接近柯士甸站，而該站連接西鐵，日後會連接啓德和馬鞍山；東涌線九龍站位於附近；以及加建鐵路接駁西九文化區與現有鐵路線會有技術困難，因為地盤水平和配置不一。

與西區海底隧道的配合問題

對現有排水管和公用設施的影響

117. 主席表示，西隧公司關注西九文化區對西隧及其相關公用設施和現有排水管造成負面影響，他詢問管理局如何解決有關問題。程世雄先生(管理局的工程顧問)表示已有標準程序，在建造工程期間對排水管和公用設施採取臨時改道或保護措施。在詳細設計階段，管理局會與西隧公司和相關政府部門聯絡，以解決配合上的問題。

擬議天橋的影響

118. 主席表示西隧公司關注興建擬議柯士甸道行車橋和重點行人天橋會嚴重滋擾西隧的交通和行車量。他詢問管理局在展開建造工程前須獲得哪些許可。程世雄先生表示必須擬備交通影響評估，以證明不會對任何道路使用者造成重大交通影響。管理局將與西隧公司繼續磋商，而管理局進行擬議天橋的工程前亦須獲得相關政府部門(包括運輸署和路政署)的許可。現行機制在批准建造工程方面已有足夠保障，確保相關人士關注的問題會全面解決，而且不會造成不可接受的影響。

119. 江達昌先生(R2)表示他們不贊同管理局的意見，即按管理局的簡介所顯示的擬議方法興建重點行人天橋和柯士甸道行車橋不會對西隧造成負面影響。西隧公司自第一階段公眾參與活動已一直與管理局磋商，並已闡明其意見和所關注的問題。管理局並未向西隧公司提供足夠技術細節，以證明他們認為兩條天橋不會對西隧造成影響的說法成立。據他了解，直到目前為止，即使地盤勘察也未進行，因此應從發展圖則刪除該兩條天橋。

西隧隧道出入口的酒店

120. 一名委員詢問西隧的空氣污染物和交通噪音會否影響隧道出入口的擬議 U 型酒店的酒店使用者。Mr. Colin Ward 表示酒店可採用單向設計，房間面向公園和港島，公用設施則設於面向隧道出入口的一面，但在詳細設計中仍或有機會加入面向隧道出入口的房間。程世雄先生補充說，現正根據《環境影響評估條例》擬備西九文化區的環境影響評估，如有任何環境影響，會根據環境影響評估解決。

121. 同一名委員詢問隧道出入口的擬議酒店的建築物高度，以及是否已評估其景觀影響。Mr. Colin Ward 表示酒店所在範圍的建築物高度限制訂為主水平基準上 50 米和 100 米。不過，擬議酒店不會過高，因為主要目的是在隧道出入口四周興建屏障以阻隔西隧污染物，以盡量減少對公園使用者的影響。程世雄先生補充說，正在擬備的環境影響評估會加入視覺影響評估；會確認景觀易受影響的設施，並全面評估視覺影響。在擬備視覺影響評估時會與規劃署緊密聯絡。

休憩用地和美化環境

122. 同一名委員詢問西九文化區的公園設計會加入哪些特別設施。陳文偉博士(管理局的代表)在回應時表示，他們並未展開公園的詳細景觀設計，但會在公園的詳細設計階段加入專業園境師和建築師參與設計。他們的初步構思是設計以文化藝術為主題的公園，而管理局會致力在西九文化區創造設計出眾的公園。

123. 同一名委員詢問公園內會否有一些構築物(例如通風大樓和文化設施)；以及如何掩藏有關構築物及使其與公園設計融合。陳文偉博士在回應時表示，公園內有西隧和港鐵的兩幢通風大樓。擬在公園西南面闢設的「自由空間」(文件的圖 H-5 所顯示)的設計會與公園融合，管理局的意向是盡量發揮公園的綠化效果，而設計會符合發展圖則所訂的綠化覆蓋率規定。

124. Mr. John Batten(R3)表示管理局似乎會在公園興建臨時涼亭構築物。由於涼亭會佔用公園的休憩用地，必須規定臨時構築物不得擺放超過兩個星期。Mr. John Batten 在回應主席的問題時指出，發展圖則的《註釋》可加入臨時用途只可為期兩星期的擬議規定。此外，他表示「自由空間」內是否有構築物並無標明，因為有些繪圖顯示「自由空間」內有構築物，有些繪圖則顯示沒有構築物。陳文偉博士在回應時表示，涼亭擬為進行視覺和文化活動／展覽的活動構築物，以便可在公園內不同地方擺放。涼亭擺放的時間不一，視乎展覽和活動性質而定。

125. Mr. Colin Ward 表示管理局致力在西九文化區創造和管理在香港獨一無二及卓越的公園。公園會加入文化特色，而活動涼亭會讓遊人在每次到訪公園也有新的體驗。

海濱長廊和林蔭大道

126. 主席請管理局就 R3 的建議提出意見，即海濱長廊最闊只應有 20 米，以及林蔭大道應呈彎曲狀而非成一直線。

127. Mr. Colin Ward 表示海濱長廊的闊度不應劃一，但同意最闊為 20 米。海濱長廊應方便香港人前往海旁並樂在其中。事實上，海濱長廊應包括一系列空間，而其設計應與附近土地用途

(例如涼亭、藝術、節慶、茶座和商店)融合。此外，海濱長廊的確實闊度應視詳細設計而定。

128. 至於林蔭大道應成一直線抑或呈彎曲狀，Mr. Colin Ward 表示這是主觀問題。建議林蔭大道成一直線的理由是提供固定形狀的土地，以便日後的設計師享有最大的設計彈性。林蔭大道成一直線，並連接大型廣場，可使遊人更容易理解各空間的關係。陳文偉博士表示在 Foster 的初步方案中，整條林蔭大道成一直線，闊度劃一。發展圖則是折衷方案，即林蔭大道仍成一直線，但兩端和大道中央也有一些交錯的廣場。

提供海上設施

129. 主席請管理局就申述人的建議提出意見，即應建議在西九文化區加設海上設施(例如碼頭和登岸梯級)。Mr. Colin Ward 在回應時表示，各種海上設施(包括登岸梯級、觀景平台、碼頭、觀景台、浮橋等)對提高西九文化區的效益十分重要。陳文偉博士補充說，管理局會設法在西九文化區關設海上設施，但會謹記必須遵守《保護海港條例》。管理局現正考慮是否可在西九文化區關設臨時碼頭。

R4 關設大型地底空間的建議

130. 主席請管理局就 R4 的建議提供意見。陳文偉博士說，西九文化區發展項目的地積比率限為 1.81 倍，R4 的建議會超出發展圖則所訂定的這個最高地積比率限制。許澤鴻先生(管理局的規劃顧問)表示，R4 主要建議關設大型地下購物中心。然而，附近地區已設有多個購物商場，包括海港城、圓方及日後高鐵西九龍總站的購物中心。因此，該區是否需要關設一如 R4 所建議規模的大型購物商場，實在值得商榷。西九文化區會在無車的行人環境，以購物街的形式提供購物設施。

131. 許澤鴻先生進一步表示，正如他作出簡介時所提及，西九文化區已有兩層地庫停車場、上落客貨設施及一些文化設施。如要發展更多購物樓面空間，便須加建一層地庫。鑑於購物設施很大機會設於地庫第一層，因此，其他運輸設施必須設於地庫較低層。然而，這樣的設計未必理想，也不環保。

132. 張國斌教授(R4)說，著名財經分析員林奮強先生同意他的說法，即西九文化區可增闢 200 萬平方呎零售樓面空間。就這方面而言，有關顧問在評論他的建議在財政上未必可行前，應先作進一步研究。此外，可讓地積比率超過現時 1.81 倍的限制，因為額外樓面空間會設於地底，不會對景觀或通風造成影響，而且從運輸的角度而言是可行的。張國斌教授在回應主席的提問時說，他沒有資源就自己的建議進行交通影響評估。然而，他提出的建議(以隧道連接至港島)原則上可行。相反，他認為發展圖則建議的交通安排不能為西九文化區提供足夠支援。

133. 一名委員詢問地庫第二層的樓面空間用作泊車及交通設施的百分比為何，以及該樓層可否作其他用途。陳文偉博士回應說，除了停車場外，地庫第二層會設置一些文化藝術設施及屋宇裝備。管理局正着手擬備地庫的大綱設計，並會研究可否擴大地庫範圍。

發展大綱圖

134. 一名委員問及有關確保西九文化區的工程不會影響西隧及其他公共用途的現有機制。主席在回應時請荃灣及西九龍規劃專員解釋，當局會擬備其他詳細圖則作為西九文化區日後發展項目的指引。陳偉信先生說，當局會擬備政府內部發展大綱圖，為西九文化區的發展項目提供指引。管理局已委託顧問擬備詳細的發展大綱圖。發展大綱圖會提供詳細資料，以解決一些申述人關注而尚待解決的問題，例如渠務專用範圍及個別地段的詳細設計規定等。規劃署及其他相關政府部門會在擬備發展大綱圖的過程中提供意見。規劃署會把發展大綱圖提交予規劃及土地發展委員會(政府內部的委員會)審批。在落實西九文化區計劃時，所有部門均會遵守經核准的發展大綱圖的規定。

135. 由於委員再沒有提出問題，政府代表，以及申述人、提意見人及他們的代表獲邀離席。他們均於此時離開會議室。

[梁宏正先生、梁慶豐先生、陳仲尼先生及何立基先生均於答問部分離席。]

[會議休會五分鐘。]

商議部分

136. 主席要求委員考慮申述時須考慮所有書面申述，以及申述人、提意見人及其代表在會上所作的口頭申述。委員也備悉 R3、R7 和 R9 在會上提交的文件。

R2 的申述(由西隧公司提交)

137. 委員備悉西隧公司主要關注西九文化區的建造工程及有關天橋可能會對西隧造成負面影響。然而，管理局作出簡介時已解釋西九文化區的建造工程及有關天橋須經相關政府部門(包括運輸署及路政署)同意，確保不會對西隧的安全及運作造成不可接受的影響。一名委員同意並表示西九文化區的建造工程須根據相關法定條文，例如《建築物條例》獲得批准，此舉可確保日後的建造工程不會影響西隧的安全。相關政府部門也會確保隧道的運作不會受到不能接受的影響。鑑於以上所述，委員同意不接納 R2。

R7 的申述(由梁琛提交)

138. 主席說 R7 曾表示申述地點應少點建築物，多些綠化區，但不一定要栽種樹木和美化環境以期在西九文化區闢設「郊野公園」，她的意見似乎前後矛盾。R7 只提出一般意見，不清楚她建議對發展圖則作出什麼修訂。經討論後，委員同意不接納 R7。

R9 的申述(由「香港更美好」提交)

139. 委員備悉 R9 的建議主要涉及西九文化區的財務安排、應否向私人發展商出售西九文化區的土地、廉政公署的個案及建議興建一條捷運隧道。財務事宜及所引述的廉政公署個案不屬於城規會的職權範圍，而建議興建的捷運隧道並非位於發展圖則的規劃區範圍內。經討論後，委員同意不接納 R9。

闢設地下購物中心的建議

140. 主席邀請委員就 R4 的西九文化區替代方案提供意見。該方案涉及興建大型地下購物中心及在西九龍區闢建大型公園

及廣場。委員認為發展圖則的主要發展參數是經過漫長而且深入的公眾參與活動而達成的共識。委員應考慮 R4 的建議是否符合把西九文化區發展為世界級文化藝術區的願景。

141. 對於一名委員詢問能否進一步研究地下購物中心的建議，其他委員認為應留意西九文化區的規劃歷史。委員備悉政府最初計劃在西九文化區用地發展甲級寫字樓。然而，公眾強烈反對政府出售西九文化區土地作純商業用途。經進行漫長的公眾參與活動後，政府同意保留該用地以發展西九文化區作文化藝術用途。R4 的建議涉及對發展圖則的建議作出重大修訂，因此須進行另一輪公眾參與活動。鑑於發展圖則上目前所顯示的社會共識，是當局下了很多工夫及進行多輪公眾參與活動後才可達成，因此，委員認為西九文化區計劃應按發展圖則繼續進行。由於尖沙咀區及西九龍區已設有多個大型購物商場，因此，委員亦認為應把申述地點優先發展為世界級的文化藝術樞紐。

142. 一名委員詢問只在地面之下增加樓面空間會否造成影響。秘書表示發展圖則訂明的土地用途、發展組合及發展限制是經過十多年討論和公眾參與活動後才達成的共識。發展圖則的建議也得到各方面的相關評估(例如就交通及環境影響等相關事項進行的評估)支持。大幅增加西九文化區的樓面空間(即使在地底增加)也會令車流和人流增加，已規劃的基建設施未必能夠配合。即使根據目前擬議的 1.81 倍整體地積比率，多個現有路口已需作出改善。委員應考慮城規會此刻應否把西九文化區的發展建議推倒重來。

143. 主席說，公眾的共識是在西九文化區發展一個世界級的文化區連同配套用途(包括零售、餐飲、娛樂、酒店及住宅)。管理局已解釋地庫層會用以容納泊車及交通設施，以及公用設施和屋宇裝備，讓行人可優先使用地面之上的空間。鑑於以上所述，委員同意發展圖則所建議的發展組合恰當，無需進一步探討 R4 的建議是否可行。

詳細設計事宜

144. 主席說，R3 的申述及建議都是關於公園內的構築物、海濱長廊及林蔭大道的設計、綠化覆蓋率及碼頭和登岸梯級等海

上設施。他續說，荃灣及西九龍規劃專員已解釋當局會擬備詳細的發展大綱圖，並把特定詳細資料納入圖則，確保發展西九文化區不會對交通及環境等方面造成負面影響。發展大綱圖會納入相關政府部門／政策局的意見，以供規劃及土地發展委員會審批。規劃及土地發展委員會由發展局局長擔任主席。秘書表示發展圖則屬概括土地用途圖則，不會顯示例如渠務專用範圍等細節。此外，《說明書》已表明當局會擬備發展大綱圖，為西九文化區的發展提供指引。委員同意不宜在概括的土地用途圖則內加入特定的設計細節。

145. 主席說荃灣及西九龍規劃專員已解釋在發展圖則劃設非建築用地時，已考慮為西九文化區進行的空氣流通評估的結果，而公園的設計也須在詳細設計階段考慮。秘書在回應一名委員的提問時說，為確保西九文化區綠樹成蔭，《說明書》指明西九文化區及公園的最低綠化比率分別為 30% 及 60%。一名委員說，發展圖則應特別規定提供更多草坪。秘書表示可把在西九文化區闢設更多草坪的建議提交管理局，以便在擬備發展大綱圖時加以考慮。

146. 經討論後，委員同意城規會不應接納任何申述 (R1 至 R10)。

R1 及 R10

147. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R1 及 R10 的申述。委員繼而審閱文件第 6 段所詳載不接納申述的建議理由，並同意理由恰當。有關理由如下：

- (a) 當局把西九文化區規劃為一個世界級的文化藝術綜合區。發展草圖所述的規劃主題、發展組合和密度及設計原則是經廣泛諮詢公眾後制定，可提供概括的土地用途大綱，以推展西九文化區計劃；以及
- (b) 發展圖則劃設的五塊非建築用地主要是作行人道，亦有助促進西九文化區的通風及視覺通透度。除了非建築用地外，發展圖則也訂明其他規定，例如在中央廣場闢設休憩用地、闢設東西向的林蔭大道及

採用透風的建築物設計，以便促進西九文化區的空氣流通。這些規定實屬足夠。

R 2

148. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R 2 的申述。委員繼而審閱文件第 6 段所詳載不接納申述的建議理由，並同意理由恰當。有關理由如下：

- (a) 當局把西九文化區規劃為一個世界級的文化藝術綜合區。發展草圖所述的規劃主題、發展組合和密度及設計原則是經廣泛諮詢公眾後制定，可提供概括的土地用途大綱，以推展西九文化區計劃；
- (b) 發展草圖列明西九文化區的概括土地用途大綱。在西隧和其設施上蓋及附近進行發展在技術上是否可行，須由管理局在詳細設計階段進行技術評估，現階段不宜劃設非建築用地及隧道保護區；以及
- (c) 擬議重點行人天橋及柯士甸道行車橋位於發展圖則的範圍以外，在《說明書》的圖 5 及圖 6 上顯示僅供參考之用。這兩條天橋的實施須作進一步研究。

R 3

149. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R 3 的申述。委員繼而審閱文件第 6 段所詳載不接納申述的建議理由，並同意理由恰當。有關理由如下：

- (a) 當局把西九文化區規劃為一個世界級的文化藝術綜合區。發展草圖所述的規劃主題、發展組合和密度及設計原則是經廣泛諮詢公眾後制定，可提供概括的土地用途大綱，以推展西九文化區計劃；
- (b) 正如發展圖則的《註釋》和《說明書》所述，西九文化區內會提供不少於 23 公頃的休憩用地，包括指定為「休憩用地(1)」及「休憩用地(2)」地帶的 17.23 公頃休憩用地，以及在各個「其他指定用

途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途」支區提供不少於 5.77 公頃的休憩用地。所有休憩用地均可供公眾享用；

- (c) 擬在西隧出入口興建的北環路旨在供「其他指定用途」註明「混合用途(1)」地帶的擬議商業和酒店發展，以及「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途(1)」地帶的大型表演場地和展覽中心使用。該道路與主要行人區位於不同水平的位置，因此不會影響休憩用地的供應；
- (d) 發展圖則沒有顯示碼頭、登岸梯級、藝術浮橋及觀景台等海上設施，因為這些設施須符合《保護海港條例》的規定，並須作進一步探討及進行可行性研究；
- (e) 西九文化區會締造一個地區性以至全港性的綠化樞紐。西九文化區將成爲一個多層次的綠化景觀網絡，包括公園、林蔭大道、各大小型廣場、海濱長廊及可用作綜合藝術、文化、商業、康樂及娛樂活動的平台休憩用地。在考慮所涉及的不同關注事項及使用者的要求後，休憩用地的設計會包括不同的設計特色及美化環境設施；
- (f) 已訂明在西九文化區興建環保運輸系統，該系統的類型、運作模式和路線會作進一步研究；以及
- (g) 當局已建議行人連接網絡，包括地面行人道、景觀平台、行人天橋及隧道，以連接西九文化區及周邊地區。

R4 至 R8

150. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R4 至 R8 的申述。委員繼而審閱文件第 6 段所詳載不接納申述的建議理由，並同意理由恰當。有關理由如下：

- (a) 當局把西九文化區規劃為一個世界級的文化藝術綜合區。發展草圖所述的規劃主題、發展組合和密度及設計原則是經廣泛諮詢公眾後制定，可提供概括的土地用途大綱，以推展西九文化區計劃(R4 至 R8)；
- (b) 發展圖則所示的西九文化區地底空間已充分利用，以容納區內的車輛通道、泊車位及上落客貨區，以便在地面營造無車的舒適行人環境。根本不存在未善用地底空間的問題(R4 至 R8)；
- (c) 在西九文化區地底增闢 66 萬平方米的總樓面面積，以作購物及其他用途的建議會令西九文化區的總地積比率大幅增加，而且會令發展組合變得較着重購物元素，偏離把西九文化區發展為一個綜合文化藝術區的既定規劃主題，而該主題獲公眾支持。由於沒有進行技術評估，申述人的建議在技術上未必可行。此外，有關建議的多個設施不屬西九文化區的考慮範圍，因此，不能在發展圖則中處理(R4 至 R6)；
- (d) 西九文化區會締造一個地區性以至全港性的綠化樞紐。發展圖則的休憩用地及綠化規定在先前進行的公眾諮詢中得到普遍支持。管理局會對綠化設施採取適當的管理和保養措施(R7)；以及
- (e) 發展圖則已制訂城市設計大綱，有關設計方面的事宜會在詳細設計階段處理(R8)。

R9

151. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R9 的申述。委員繼而審閱文件第 6 段所詳載不接納申述的建議理由，並同意理由恰當。有關理由如下：

- (a) 當局把西九文化區規劃為一個世界級的文化藝術綜合區。發展草圖所述的規劃主題、發展組合和密度

及設計原則是經廣泛諮詢公眾後制定，可提供概括的土地用途大綱，以推展西九文化區計劃；

- (b) 發展圖則所示的西九文化區地底空間已充分利用，以容納區內的車輛通道、泊車位及上落客貨區，以便在地面營造無車的舒適行人環境。根本不存在未善用地底空間的問題；
- (c) 發展圖則的整體發展組合均衡，而且有利於達至把西九文化區發展為一個綜合文化藝術區的願景。除了文化及藝術設施外，西九文化區亦規劃作不同類型的零售、餐飲及娛樂用途和進行辦公室、酒店和住宅發展，俾能產生協同效應，為該區增添活力；
- (d) 在有關的規劃程序完成及獲得正式批地後，管理局會落實發展圖則的各項建議。公園部分範圍及相關的文化藝術設施已預定為西九文化區發展第一期的首批設施；以及
- (e) 西九文化區發展的財務安排不屬於發展圖則的考慮範圍，也不屬於城規會的職權範圍。

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

152. 主席建議先行就議程項目 6 及程序事項進行商議。委員表示同意。

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/27》
的申述(編號 R1)和意見(編號 C1)
(城規會文件第 9192 號)

[會議以廣東話進行。]

153. 由於當局已給予申述人和提意見人充分通知，邀請他們出席會議，但他們已表明不會出席聆訊或未有作覆，因此委員同意在他們缺席的情況下就申述進行聆訊。

154. 下列政府部門代表此時獲邀出席會議：

陳偉信先生	規劃署荃灣及西九龍規劃專員
葉子季先生	規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍
麥仲恒先生	規劃署城市規劃師／荃灣及西九龍

155. 主席歡迎上述人士出席會議，繼而邀請規劃署的代表向委員簡介是次會議須考慮的申述。

156. 規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍葉子季先生借助投影片，按文件詳載的內容提出下列要點：

背景

- (a) 二零一二年三月三十日，《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/27》(下稱「圖則」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要用以反映現時和已規劃的道路；調整西九文化區及「其他指定用途」註明「西區海底隧道收費廣場」地帶的界線，以配合已刊憲的西區海底隧道的隧道區域圖則；以及把現有的海堤範圍納入顯示為西九文化區的地方內；
- (b) 在為期兩個月的展示期內，當局接獲一份申述。該份申述於二零一二年六月八日公布，以供公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見；

申述

- (c) 申述(R1)由一名市民提交，反對整份分區計劃大綱圖。申述人就分區計劃大綱圖的其他部分提出的反

對並不涉及分區計劃大綱圖所收納的修訂項目，因此視為無效；

(d) 申述人沒有就其申述提出任何理由或建議；

意見和提出意見的理由

(e) 意見(C1)由油尖旺區議員楊子熙先生提交。他提出意見的理由主要概述如下：

- (i) 城規會應致力把渡船街以西的填海土地(即西南九龍分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍)的發展項目的建築物高度限於 40 米以下，以容許新鮮空氣由西面吹進油尖旺區的核心；
- (ii) 油麻地水果蔬菜批發市場以西的填海土地應預留供區內現有小學擴建之用，並提供設有游泳池的低層室內運動場；
- (iii) 除作上述用途和興建新警署外，文華新邨與富榮花園之間的土地應預留作不得興建任何建築物的綠化區，以便保留眾坊街和窩打老道一帶的唯一海風通風廊，讓西風吹進彌敦道；以及
- (iv) 基於當區需求殷切，當局應提供更多土地，以興建新的學校及各類社區設施，包括室內運動場、圖書館、社區會堂、游泳池和自修室；

對申述和提意見人的理由所作的回應

(f) 對 R1 的回應如下：分區計劃大綱圖所收納的修訂項目屬技術性質，主要用以反映現時和已規劃的道路及西區海底隧道範圍的已刊憲界線，並把海堤範圍納入西九文化區內。由於 R1 沒有提出任何申述理據和建議，分區計劃大綱圖所收納的修訂項目屬於恰當。申述人就分區計劃大綱圖的其他部分提出

的反對並不涉及分區計劃大綱圖所收納的修訂項目，因此視為無效；

(g) 對 C1 的回應如下：有關意見涉及西南九龍地區的整體土地用途規劃，並非特別關於分區計劃大綱圖所收納的修訂項目或申述。然而，規劃署備悉申述人就限制區內建築物高度和提供更多綠化地方以便西風吹進油尖旺的核心區的意見，並會在進一步檢討分區計劃大綱圖以便為相關地帶加入建築物高度限制時予以考慮。此外，分區計劃大綱圖上已預留足夠土地以提供政府、機構或社區設施，供當地居民使用，並已顧及相關政府部門的要求；以及

(h) 規劃署的意見——不接納申述編號 R1。

[陸觀豪先生此時返回會議席上；邱榮光博士及林光祺先生此時到達參加會議。]

答問部分

157. 由於委員沒有提出問題，政府部門代表獲邀離席。他們全於此時離席。

商議部分

158. 主席請委員因應 R1 所提交的申述書，考慮有關申述。經商議後，委員決定不接納申述編號 R1，並同意就分區計劃大綱圖的其他部分提出的申述因不涉及分區計劃大綱圖所收納的修訂項目而視為無效。

R1

159. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R1。委員繼而審視文件第 7 段所載不支持申述的建議理由，並認為該等理由恰當：

- (a) 分區計劃大綱圖所收納的修訂項目屬技術性質，主要用以反映現時和已規劃的道路及西區海底隧道的已刊憲界線，並把現有海堤範圍納入顯示為西九文化區的地方內。由於申述人沒有就申述提出任何理據，相關修訂項目均屬恰當；以及
- (b) 由於有關分區計劃大綱圖其他部分的申述並不涉及分區計劃大綱圖所收納的修訂項目，因此屬於無效。

程序事項

議程項目 9

[公開會議]

有關《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/7》的資料文件

(城規會文件第 9189 號)

[此議項以廣東話進行。]

160. 秘書報告，二零一二年三月十六日，《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/7》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則收納的主要修訂項目，包括根據新修訂的《法定圖則註釋總表》對圖則的《註釋》作出修訂；以及為多個發展地帶加入略為放寬建築物高度限制的條文。當局在為期兩個月的展示期內並無接獲任何申述。

161. 規劃署已就修訂項目諮詢中西區區議會及海濱事務委員會轄下港島區海濱發展專責小組，並接獲兩者所提交的書面意見。

中西區區議會及海濱事務委員會轄下港島區海濱發展專責小組的書面意見

162. 中西區區議員及海濱事務委員會轄下港島區海濱發展專責小組委員對把新修訂的《法定圖則註釋總表》納入圖則的擬議修訂並無強烈意見。

163. 他們就收納略為放寬建築物高度限制的條款所提出的意見撮載如下：

- (a) 由於中環新海濱位處黃金海濱位置，收納略為放寬建築物高度限制的條款並無充分的理由支持。政府應清楚解釋收納該放寬限制條款的理念；
- (b) 當局並無明確界定「略為」放寬建築物高度限制的幅度，應明確訂定「其他指定用途」地帶內可放寬的建築物高度；
- (c) 把該等條款納入圖則或會鼓勵更多人申請略為放寬區內的建築物高度。收納該等略為放寬建築物高度限制的條款後，日後大部分海濱用地都會變成商業區；
- (d) 一律批准略為放寬區內的高度限制，可能並不恰當，應按個別情況考慮每宗略為放寬高度限制的申請；以及
- (e) 亦有意見表示支持，因為略為放寬建築物高度限制的條款會在進行創新設計方面提供更大彈性。

對中西區區議會及海濱事務委員會轄下港島區海濱發展專責小組的意見所作出的簡要回應

164. 規劃署對中西區區議會及海濱事務委員會轄下港島區海濱發展專責小組的意見所作出的簡要回應詳載於文件第 2 段，並撮載如下：

- (a) 城規會的做法，是為所有分區計劃大綱圖收納略為放寬建築物高度限制的條款，以便日後在設計上更具彈性，以顧及特定用地的情況。其實在先前的《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號

S/H24/6》上，「其他指定用途」註明「碼頭」地帶及「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」地帶《註釋》的「備註」已收納類似的略為放寬建築物高度限制條款。是次的分區計劃大綱圖修訂工作已包括為「商業」地帶、「綜合發展區」地帶、「政府、機構或社區」地帶，以及「其他指定用途」註明「與海旁有關之商業及休憩用途」地帶加入略為放寬限制條款，以便貫徹一致；

- (b) 「略為放寬限制」的幅度並無預設的百分比，須視乎用地的特有環境和情況而定。城規會按個別情況考慮每宗申請；
- (c) 城規會的既定做法是在考慮略為放寬建築物高度限制的申請時考慮多項因素，包括進行創新的建築設計；改善街景；建築物之間的距離足以改善通風及視覺滲透度；設有優質的街道水平公共城市空間；採取可解決特定用地限制的建築設計，從而符合圖則所准許的發展參數；以及其他因素，包括保護樹木、園境及景觀，以及可改善區內市景的規劃優點；以及
- (d) 單單在《註釋》加入略為放寬限制條款不會令海濱用地日後變成商業區，因為每塊用地在圖則上均劃為不同的地帶並受到規管。此外，每宗略為放寬建築物高度限制的申請必須有個別的規劃及設計優點支持，並須得到城規會批准。

165. 經進一步商議後，委員備悉中西區區議會及海濱事務委員會轄下港島區海濱發展專責小組的書面意見，以及規劃署對有關意見的回應。

議程項目 10

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/17/A》呈交行政長官會同行政會議核准(城規會文件第 9190 號)

[此議項以廣東話進行。]

166. 秘書表示，有關申述涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)於觀塘秀明道的一塊租住公屋(下稱「公屋」)用地。以下委員就此項目申報利益：

- | | | |
|----------------------------|---|--|
| 黃遠輝先生 | — | 房委會委員 |
| 劉文君女士 | — | 房委會委員，並於觀塘擁有一些泊車位 |
| 盧偉國博士 | — | 房委會建築小組委員會及投標小組委員會委員 |
| 規劃署署長
梁焯輝先生 | — | 房委會建築小組委員會及策劃小組委員會委員 |
| 地政總署署長
甯漢豪女士 | — | 房委會委員 |
| 民政事務總署
助理署長(2)
許國新先生 | — | 民政事務總署署長的候補委員，而該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 |
| 林光祺先生 |] | |
| 梁慶豐先生 |] | 與房委會有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 霍偉棟先生 | — | 房委會一項研究(於二零零九年完成)的顧問 |
| 馬錦華先生 | — | 於月華街擁有一個單位 |

167. 委員備悉除了梁焯輝先生、甯漢豪女士和林光祺先生外，所有其他已申報利益的委員已離席或已就未能出席會議致歉。由於此項目屬程序性質，委員同意上述有出席而已申報利益的委員可留在會議席上。

168. 秘書簡介有關文件。二零一二年二月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/16》發還城規會以作出修訂。二零一二年三月二十三日，《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/17》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，包括把秀明道一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶，以及對《註釋》作出其他技術修訂。

169. 在分區計劃大綱草圖為期兩個月的展示期內，當局共接獲四份申述。二零一二年六月一日，當局公布申述，為期三個星期，以便公眾提出意見，期間接獲兩份意見。城規會於二零一二年八月三十一日根據條例第 6B(1)條考慮有關申述後，備悉一份申述表示支持修訂，以及決定不接納其餘三份申述。

170. 由於考慮申述的程序已完成，分區計劃大綱草圖可根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。當局亦藉此機會更新草圖《說明書》的內容，以配合草圖最新的情況和區內最新的發展。

171. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和 II 的《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/17A》及其《註釋》適宜根據條例第 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《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/17A》的經修訂《說明書》，以說明城規會就草圖上各用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會名義發出該經修訂的《說明書》；以及
- (c) 同意該經修訂的《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 11

[公開會議]

有關考慮《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》的
申述和意見的經修訂聆訊安排
(城規會文件第 9198 號)

[此議項以廣東話進行。]

172. 以下委員就此項目申報利益：

黎慧雯女士	—	其配偶擁有區內華景山莊一個單位
梁宏正先生	—	其公司位於葵涌

173. 委員備悉黎慧雯女士和梁宏正先生已離席。

背景

174. 秘書報告，二零一二年四月二十日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》，以供公眾查閱。圖則收納的主要修訂項目，包括為多個發展地帶施加建築物高度限制；劃設非建築用地和建築物間距；以及建議作出其他用途地帶的修訂。

175. 在為期兩個月的展示期內，當局共收到 13 份有效的申述。二零一二年六月二十九日，城規會公布申述的內容，以供公眾提出意見，為期三個星期，至二零一二年七月二十日止，其間收到 1 926 份意見。一名提意見人(C166)其後去信城規會，表示他從沒有提交意見。因此，有效的意見共有 1 925 份。

二零一二年八月三十一日議定的聆訊安排

176. 二零一二年八月三十一日，城規會決定把有關申述和意見分為以下三組以作考慮：

第一組：就有關四個變電站的一份申述(R1)進行聆訊；

第二組：把有關在各發展地帶施加建築物高度限制及劃設非建築用地和建築物間距的六份申述(R2、R9至R13)及170份相關意見合併為一組，進行聆訊。當中有169份意見與R9有關；以及

第三組：把有關「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶的六份申述(R3至R8)及1756份相關意見合併為一組，進行聆訊。

建議修訂聆訊安排

177. 二零一二年九月十二日，當局根據條例第6B(3)條邀請相關申述人和提意見人出席聆訊。截至二零一二年九月二十七日止，共有71名意見與R9(涉及在昌榮路的「綜合發展區」用地施加建築物高度限制)有關的提意見人表示有興趣出席聆訊。預計聆訊他們的陳述將需時約10小時。

178. 有鑑於此，建議把R9及其相關意見從第二組分拆出來，歸納為新的第四組，令聆訊過程更有效率。建議修訂的組別為：

第二組(經修訂)：把有關在各發展地帶施加建築物高度限制及劃設非建築用地和建築物間距的五份申述(R2、R10至R13)及一份相關意見(C1)合併為一組，進行聆訊；以及

第四組：就有關在昌榮路的「綜合發展區」施加建築物高度限制的一份申述(R9)及169份相關意見(C1758至C1926)進行聆訊。

179. 經進一步商議後，城規會同意文件第2.1段所詳載的經修訂申述和意見聆訊安排(分拆為第二及第四組)。

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/K12/39

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」用地的九龍牛池灣村測量約份第 2 約地段第 1663 號(部分)興建屋宇(城規會文件第 9195 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

180. 以下規劃署的代表和申請人此時獲邀出席會議：

龍小玉女士	—	規劃署九龍規劃專員
廖官勝先生	—	申請人

181. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。委員備悉公眾意見編號 8、15 和 18(都會規劃小組委員會文件附件 A)的附件於會議席上提交。他繼而請九龍規劃專員向委員簡介有關申請。

182. 九龍規劃專員借助投影片簡介這宗申請，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，以便在申請地點(面積為 61.2 平方米)興建一幢三層(8.23 米)的屋宇，總樓面面積為 183.6 平方米。申請地點約有 62%位於《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K12/16》上的「政府、機構或社區」地帶，約 38%則坐落在顯示為「道路」的用地；
- (b) 申請地點位於牛池灣村，現時空置，可經現有臨時構築物之間的行人徑到達，接近但不可直達永定道；
- (c) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一二年六月一日拒絕這宗申請，理由如下：

- (i) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。這宗申請不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；
 - (ii) 申請不符合城規會就「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 16，因為以零碎方式批准申請，會窒礙為配合社區需要和區內其他機構的需要而提供的政府、機構或社區設施的規劃及發展；
 - (iii) 批准這宗申請會影響已規劃道路工程的施工；以及
 - (iv) 批准這宗申請會妨礙區內的土地用途規劃，並會為該區的其他同類申請立下不良先例。
- (d) 申請人於二零一二年七月五日申請覆核小組委員會的決定，並已提交書面申述以支持覆核申請，主要理據撮載於文件第 3 段，內容如下；
- (i) 申請地點屬私人舊屋地。政府在沒有通知申請人的情況下把該用地劃作政府用途；
 - (ii) 政府在 20 多年前已計劃收地，但至今仍未訂定工程的展開日期，亦尚未收地，令申請人蒙受損失；以及
 - (iii) 倘申請不獲批准，政府應根據《收回土地條例》(第 124 章)收地；或倘申請獲得批准，申請人樂意在有需要時讓政府使用有關土地。

- (e) 同類申請—在所涉「政府、機構或社區」地帶內有三宗擬建屋宇的申請(編號 A/K12/13、A/K12/20 及 A/K12/35)，涵蓋兩塊用地。該等申請分別於一九九四年六月三日、二零零零年十二月二十二日及二零零七年三月九日被小組委員會拒絕。編號 A/K12/35 的申請亦於二零零七年六月十五日經城規會覆核後被拒絕。批准這宗申請會為區內其他同類申請立下不良先例；
- (f) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 5 段，有關內容撮述如下：
- (i) 地政總署九龍東區地政專員不反對申請，並表示牛池灣村並非認可鄉村，該署在有需要作公共用途時才會考慮收地。不過他知道所涉地點現時並無收地需要，故不會考慮申請人的要求；
 - (ii) 運輸署署長對覆核申請有保留，因為當局已計劃擴建永定道以連接毗鄰的「政府、機構或社區」用地的發展項目，而擬建屋宇會影響該項工程。不過該通道尚未有落實計劃；
 - (iii) 黃大仙民政事務專員指牛池灣對社區會堂的需求殷切；
 - (iv) 社會福利署署長證實現階段仍有意在牛池灣村日後進行的政府工程計劃提供福利設施；以及
 - (v) 其他經諮詢的政府部門維持先前的意見，即對申請沒有負面意見或不表示反對；
- (g) 公眾的意見——當局共接獲五份公眾意見。其中一份意見書由牛池灣鄉公所理事長提出，表示不反對申請。其餘四份意見書(一份來自新牛池灣鄉公所、兩份來自牛池灣商戶聯合會，以及一份來自市民)均反對申請，主要理由包括擬議發展項目不符合申請地

點的規劃意向；該區沒有足夠的「政府、機構或社區」用地發展社區設施，擬議屋宇發展會剝削公眾使用各項公共服務和設施的機會；擬議發展項目會妨礙有關「政府、機構或社區」用地未來的綜合發展；把顯示為「道路」的地方發展作屋宇，會令行人和騎單車人士之間出現衝突，亦影響車流；當局應全面重建牛池灣村，改善現時的環境，而非零碎地讓個別屋宇發展；申請人沒有提供詳細資料，說明申請地點的停車、上落貨設施、消防車輛緊急通道、交通流量及美化環境建議等安排；以及擬建屋宇對鄰近民居的規模及特色造成負面影響，亦影響區內景觀；以及

(h) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素及評估，並不支持有關覆核申請。有關內容撮載如下：

(i) 自考慮有關第 16 條申請以來，該處的規劃情況一直沒有改變。雖然擬議屋宇發展與毗鄰地區並非不相協調，亦不會對環境造成嚴重的影響，但擬建屋宇在以下方面不符合城規會規劃指引編號 16：

- 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途；以及
- 正如分區計劃大綱圖的《說明書》所述，預留的「政府、機構或社區」用地旨在興建社區會堂及其他政府設施；

(ii) 黃大仙民政事務專員表示牛池灣對社區會堂的需求殷切。雖然有關「政府、機構或社區」用地內已計劃興建的社區會堂及其他政

府設施尙未有施工時間表，但零碎地批准申請會影響在區內長遠提供政府、機構或社區設施。此外，社會福利署署長已重申有意在牛池灣村日後的政府項目中加入多項福利設施；

- (iii) 在分區計劃大綱圖上，申請地點部分坐落在顯示為「道路」的地方，佔用了預留給日後進行永定道擴建工程的大部分範圍，而擬議屋宇會影響該道路工程的施工，因此運輸署署長繼續對這宗申請有保留；
- (iv) 有關「政府、機構或社區」地帶內的三宗同類申請全被小組委員會拒絕。批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例，亦會妨礙該區的土地用途規劃；
- (v) 申請人在覆核申請書中指出，申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶令他蒙受損失。倘申請地點須用作政府、機構或社區用途，政府便應收地。地政總署表示，待相關政府部門敲定有關政府、機構或社區設施和已規劃通道的落實時間表，地政總署便會根據相關條例收地，以便把有關土地用作公共用途；以及
- (vi) 大部分公眾意見均反對申請，並認為應把「政府、機構或社區」用地發展作社區及政府用途，令區內居民受惠。他們認為當局應全面重建牛池灣村，而非零碎地讓個別屋宇發展，以免窒礙有關「政府、機構或社區」用地未來的發展。

[馬詠璋女士此時返回會議席上。]

183. 主席繼而請申請人詳述有關覆核申請。廖官勝先生提出以下要點：

- (a) 先前位於申請地點上的屋宇於一八九七年建成。申請地點屬私人舊批屋地。一九八六年，該屋宇倒塌，他已按屋宇署的命令清理倒塌屋宇的瓦礫；
- (b) 他曾數次向城規會申請重建屋宇，但所有申請都被拒絕，主要理由是政府日後擬在有關土地上闢設公共設施。不過，政府 20 年來仍未就已規劃用途訂出時間表，令他蒙受損失；
- (c) 即使現有申請獲得批准，政府在有需要時仍可根據《收回土地條例》(第 124 章)收回其土地；
- (d) 面積 600 平方呎的小型屋宇不會對區內居民造成影響。他認為區內居民及牛池灣商戶聯合會沒有權反對其申請；以及
- (e) 他要求委員作出公平公正的決定。

184. 申請人陳述完畢，主席請委員發問。

185. 地政總署署長甯漢豪女士表示，須留意申請地點位於「政府、機構或社區」地帶的邊陲，而先前被拒絕的個案則位處所涉「政府、機構或社區」地帶較中央的位置。她詢問倘這宗在申請地點興建屋宇的申請獲得批准，而日後又要在該處發展社區中心，在技術上是否可行。九龍規劃專員龍小玉女士表示，在分區計劃大綱圖上，申請地點位於較大範圍的「政府、機構或社區」地帶內，約 38% 則坐落在顯示為「道路」的地方。與另外兩宗被拒絕的申請相比，申請地點比較遠離「鄉村式發展」地帶。她參考文件的圖 R-2 中的牛池灣發展大綱圖(九龍規劃區第 12 區)，並表示申請地點部分位於預留作社區中心／社區會堂的地區內，但當局現時尚未有落實有關發展的時問表。申請地點部分亦坐落在發展大綱圖上顯示為「道路」的地方，佔用了預留給日後進行永定道擴建工程的範圍，而擬議屋宇日後會影響該道路工程的施工。

186. 龍小玉女士在回應一名委員的提問時表示，現有的永定道並非與申請地點相連，該道路只伸延至申請地點以北的地區。她在簡介中提及的道路項目是沿永定道進行擴建，並沿已規劃興建的社區中心／社區會堂的西面界線闢設一條區內道路。當局現時尚未有該道路項目的時間表。

187. 一名委員詢問分區計劃大綱圖何時首次刊憲；已倒塌的有關屋宇在分區計劃大綱圖上是否屬於「現有用途」；以及為何在文件的圖 R-2 上標註第 1666 號地段。龍小玉女士回應說，第一版的《牛池灣分區計劃大綱圖編號 S/K12/1》於一九八五年刊憲，當時申請地點在圖上劃為「鄉村式發展」地帶。她解釋說，一九八零年代末期，政府計劃全面改善牛池灣村北部(主要被寮屋佔用)的破舊情況，其後於一九八八年擬備一份發展藍圖，並擬收回該區的土地，以便發展社區中心／社區會堂、休憩用地及進行道路改善工程，以期令區內居民受惠。當時亦曾就該發展藍圖諮詢相關區議會。申請地點所位處的地區大概於一九九零年根據一份發展藍圖而改劃為「政府、機構或社區」地帶。然而，現時尚未有擬議工程的時間表。在圖 R-2 上標註地段第 1666 號的目的，是因為其中一份反對的公眾意見表示這宗規劃申請會對地段第 1666 號的屋宇造成負面的通風及視覺影響。

188. 一名委員詢問申請人是否在申請地點先前的屋宇居住；倘規劃申請獲批准，他會否入住將會興建的屋宇；以及倘日後有需要在該處闢設社區中心／社區會堂及進行道路工程，他是否願意把土地歸還政府。廖官勝先生回應說，申請地點先前的屋宇是出租的。不過，他及其家人會入住擬在申請地點興建的屋宇。政府自一九八零年代起已計劃進行永定道擴建工程，但目前仍未有時間表，倘政府日後根據《收回土地條例》(第 124 章)收回其土地，他會同意。

189. 龍小玉女士在回應另一名委員的提問時表示，重置受港鐵彩虹站影響的牛池灣村居民的地點位於申請地點以南的龍池徑南面。申請地點並不位於該重置範圍內。申請地點所處地區內的發展項目並非井然有序，亦有一些非法構築物。

190. 由於委員再無提出其他問題，主席多謝九龍規劃專員和申請人出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

191. 主席表示，擬議屋宇不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向及城規會規劃指引編號 16。一名委員表示，根據文件圖 R-3 的實地照片，該處仍有已倒塌屋宇殘留的樓板。這名委員詢問已倒塌屋宇是否屬於現有屋宇／現有用途，以及申請人有否重建屋宇的權利。

192. 秘書應主席要求解釋說，任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。她根據《牛池灣分區計劃大綱圖編號 S/K12/16》的《註釋》說明頁解釋說，「現有建築物」和「現有用途」在分區計劃大綱圖上有特定的意思：

土地或建築物的現有用途(《註釋》說明頁第 3(c) 及第 4 段)

(a) 「任何土地或建築物的現有用途」指：

- (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
- (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的；
- (iii) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已

經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效；以及

現有建築物(《註釋》說明頁第 10 段)

- (b) 「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例、有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

193. 一名委員表示，根據秘書的解釋，現有個案並不屬於分區計劃大綱圖所界定的「現有用途」或「現有建築物」。秘書指現有個案是在申請土點上重建屋宇，根據分區計劃大綱圖，須遵守現行分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶的現有規定。

194. 主席詢問委員是否同意應拒絕申請，理由是擬議屋宇不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向及城規會規劃指引編號 16，以及申請人未有提出新的理據支持覆核申請。委員表示同意。

195. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所載拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。理由如下：

- (a) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及市民大眾的需要。這宗申請純粹作非政府、機構或社區用途，不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；
- (b) 申請不符合城規會就「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 16，因為以零碎方式批准申請，會窒礙為配合社區需要和區內其他機構的需要而提供的政府、機構或社區設施的規劃及發展；

- (c) 批准這宗申請會影響已規劃道路工程的施工；以及
- (d) 批准這宗申請會妨礙區內的土地用途規劃，並會為該區的其他同類申請立下不良先例。

屯門及元朗區

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮覆核規劃申請編號 A/TM/398

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的新界屯門青山村第 131 約地段第 759 號(部分)、第 791 號(部分)及第 830 號(部分)佛緣精舍內第 1、第 2 和第 3 幢樓宇(部分)闢設靈灰安置所
(城規會文件第 9194 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

196. 符展成先生現時與申請人的顧問 TMA Planning and Design Limited 有業務往來，他已就此項目申報利益，但表示自己並無涉及有關項目。委員備悉符先生已暫時離席，並同意他並無涉及直接利益，可留在會議席上，他返回會議席後可參與討論。

197. 政府和申請人的下列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 |
| 李興亞先生 | — | 香港警務處(下稱「警務處」)助理指揮官(青山分區) |
| 李家材先生 |] | 申請人代表 |
| 陳錦敏先生 |] | |
| 鄧國輝先生 |] | |
| 馬麗琪女士 |] | |

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

199. 屯門及元朗規劃專員借助投影片，按文件詳載的內容提出下列要點：

背景

- (a) 申請人申請規劃許可，擬把在屯門分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶的申請地點(佛緣精舍)作靈灰安置所用途(共有 9 160 個骨灰龕位，當中約 3 000 個已被使用)。擬議靈灰安置所位於佛緣精舍的三幢現有建築物內，總樓面面積為 299.3 平方米；
- (b) 申請處所位於一所現有廟宇大樓內。該處主要有政府、機構或社區設施，包括廟宇及其他宗教機構。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年五月二十日拒絕這宗申請，主要理由涉及結構安全和走火通道方面的問題；
- (c) 申請人在第 16 條階段曾建議採取人流及交通管理措施，以把清明節和重陽節前後及期間的訪客數量減至最低。有關措施包括預約到訪計劃，以控制節日期間的訪客數目；在附近的行人徑豎設指示牌，有關員工亦會沿行人路線駐守，指導訪客進出申請處所；申請處所東北面的露天停車場將為訪客提供泊車位；以及訂立廟宇守則，以管制骨灰龕位買家的行爲(包括清明節及重陽節期間的到訪時間)；
- (d) 在第 17 條覆核申請階段，警務處處長在檢討現有情況和考慮附近其他擬議靈灰安置所的累積影響後，對這宗申請有所保留。鑑於楊青路是一條雙線單程「掘頭車道」，盡頭連接唯一可用以通往屯門其他地區的興才街，因此他關注其他道路使用者的公共安全，因為如楊青路出現擠塞情況，將會妨礙緊急救援車輛迅速抵達申請地點。警務處處長亦質

疑申請人用以使前往申請地點的訪客人數平均分布的管理措施是否可行；

- (e) 城規會於二零一二年三月二十三日考慮有關覆核申請。雖然申請人在會上已解決申請處所先前涉及的結構安全和走火通道的問題，但城規會決定延期考慮申請，並要求申請人與警務處處長聯絡，以便擬備清明節和重陽節期間的交通和人羣管理計劃，以供城規會作進一步考慮；
- (f) 一如文件第 3 段所詳載，在所涉「政府、機構或社區」地帶內有數宗作靈灰安置所用途的同類規劃申請，現撮述如下：

規劃申請編號	處所名稱 (如適用)	骨灰龕位 數量	狀況 (城規會的 考慮日期)
A/TM/373 ^(a)	思親公園	5 000	批准 (2008 年 7 月 18 日)
A/TM/415	善果	8 000	拒絕 (2012 年 6 月 8 日)
A/TM/434	(不適用)	2 000	拒絕 (2012 年 5 月 18 日)
A/TM/437 ^(b)	善緣	5 000	批准 (2012 年 7 月 20 日)
註：			
(a) 所涉處所涉及規劃申請編號 S/TM/255、306 及 316。			
(b) 所涉處所涉及一宗被撤銷許可的規劃申請(編號 S/TM/387)。			

- (g) 二零一二年八月十日，申請人提交交通和人羣管理計劃，再次啓動第 17 條覆核申請程序；

申請人的擬議交通和人羣管理計劃

- (h) 申請人於二零一二年四月十六日跟警務處處長商討後，擬備了經修訂的交通和人羣管理計劃，擬議措施的內容撮載如下：

- (i) 於清明節及重陽節期間關閉露天停車場－確保對停車場進行嚴格管制(佔用第 131 約地段第 391 號 A 分段、B 分段及餘段)，並採取以下措施：
- 已跟第 131 約地段第 391 號 A 分段和 B 分段的擁有人簽訂協議，租用該兩個地段兩年，直至二零一四年四月三十日止；
 - 已跟第 131 約地段第 391 號餘段的停車場經營者簽訂協議，該地段在清明節及重陽節期間只作停車場用途；以及
 - 根據上述協議，該停車場在清明節及重陽節期間並無時租服務，但會用作私家車及的士的上落客貨處，以及停泊緊急車輛；
- (ii) 行人／人流管理及管制計劃－申請人的人流管理建議包括豎設指示牌、由員工在馬路旁提供協助、落實分流安排、以交通圓錐筒劃分行人區，以及在入口和進行儀式的地區／路線豎設清晰的告示牌；
- (iii) 定期檢討－申請人會在兩個節日之前定期向警務處處長提交交通和人羣管理計劃，以便進行檢討和監察；以及
- (iv) 顧客預約－詳情如下：

- 在清明節及重陽節前約一個月向顧客發出短訊及通知書，告知他們有特別安排，包括會在節日期間設立顧客預約制度，以便分散人流；以及
 - 建議及鼓勵顧客使用公共交通設施來往有關處所，並告知他們在清明節及重陽節期間不會提供泊車設施；
- (i) 據申請人所述，他們過去幾年已落實交通和人羣管理計劃建議中的同類措施，以改善秩序及加強管制。他們從沒有接獲投訴，證明擬議措施切實可行，並正順利採用；
- (j) 申請人亦建議，如有需要，城規會在批給許可時可附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交「節日前」的交通和人羣管理計劃，以待警務處處長考慮和批准。如未能履行有關條件，可(根據警務處處長的建議)撤銷有關規劃許可；
- (k) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，並撮述如下：
- (i) 警務處處長(屯門區)表示，楊青路是連接屯門其他地區的唯一道路，倘該路因為清明節及重陽節期間交通繁忙而受阻，他擔心沿路的居民及附近機構會受到影響。不過，倘申請人的經修訂交通和人羣管理計劃能夠落實，他便不反對申請；
- (ii) 屯門地政專員認為停車場和上落客貨區位處私人地段，但該等地段並非申請人所擁有，亦位於申請地點以外，倘申請人與第 131 約地段第 391 號 A 分段、B 分段，以及第 131 約地段第 391 號餘段的地段擁有人／停車場經營者之間的租約終止／期滿，或所涉地段／停車場的擁有權有變，申請人便未必有權關閉停車場及闢設上落客貨區。屯門地政專員認為在契約條款內加入人羣和交通管

制措施並不恰當／不能有效確保／監察妥善落實相關措施；以及

(iii) 其他獲諮詢的政府部門維持他們先前的意見，即對申請沒有負面意見或反對；

(1) 規劃署的意見——根據文件第 5 段所載的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，理由撮載如下：

(i) 申請人所提交的交通和人羣管理計劃須依賴只屬臨時性質的現有露天停車場，而該停車場亦只是從其他停車場經營者租來，其中一份租約將於二零一四年四月三十日屆滿，故現有停車場未必能支援日後靈灰安置所的運作。此外，在政府就靈灰安置所用途設立發牌制度前，並不能肯定能夠落實及執行交通和人羣管理計劃中的措施；

(ii) 倘申請人能落實經修訂的交通和人羣管理計劃，警務處處長便不反對申請。為釋除警務處處長的疑慮，申請人要求城規會考慮在落實交通和人羣管理計劃方面附加規劃許可附帶條件。不過，須備悉：

- 條例並無賦權予規劃事務監督在屯門分區計劃大綱圖所涵蓋的地區執行規劃管制；
- 一如屯門分區計劃大綱圖的《註釋》所述，倘有關用地已經進行發展或重建，則城規會就該地點所批給的許可即告失效。因此，即使申請人在靈灰安置所開始經營後未有履行有關規劃許可附帶條件，亦不能撤銷規劃許可；以及
- 雖然通常會以其他方法(例如《建築物條例》，契約及發牌規定)協助執行規劃許可附帶條件，但須備悉擬議交通和人羣管理計劃不會涉及須根據《建築物條例》取得許可的事宜。從土地行政方

面來看，屯門地政專員認為在契約條款內加入人羣和交通管制措施並不恰當／不能有效確保／監察妥善落實相關措施；

- (iii) 經營靈灰安置所而不會在節日期間對交通造成不可接受的影響，實非常依賴交通和人羣管理計劃。根據剛才所述，根本沒有有效的方法確保可持續落實交通和人羣管理計劃；
- (iv) 由於負責靈灰安置所發牌事宜的部門尚未成立，考慮在發牌條款內加入申請人所提出的人羣和交通管制措施是否可行和恰當，實屬言之過早。能否在所有骨灰龕位出售後執行人羣和交通管制措施，亦值得商榷；以及
- (v) 其他地區的同類規劃申請均被小組委員會或經城規會覆核後以相同的理由拒絕，即不肯定能否落實及執行申請人所建議的人羣和交通管制措施。

200. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。委員備悉申請人代表的講稿已於會上呈交。

201. 李家材先生提出下列要點：

- (a) 二零一二年四月十六日，申請人與警務處李興亞先生開會，討論清明節及重陽節期間的人羣和交通管制計劃。經過多輪討論，警務處認為申請人所建議的人羣和交通管制計劃實際可行。倘申請人的經修訂人羣和交通管制計劃得以落實，該處便不反對申請。申請人很有信心能有效地落實經修訂的人羣和交通管制計劃；
- (b) 他們建議的人羣和交通管制計劃是處理清明節及重陽節期間的訪客高峰期。申請人除會派更多職員管理人流外，更會透過會員通訊、網站和經手提電話發出短訊等其他方法發放最新資料。申請人亦已租

用申請地點附近的露天停車場，確保在該兩個節日不會提供時租泊車位，並把該處用作臨時的士上落客處。由於高峰期只有幾天，人羣和交通管制計劃不難落實；

- (c) 申請人已在申請地點落實人羣和交通管制計劃中所建議的同類措施，並每年進行檢討。經修訂人羣和交通管制計劃中的措施有助他們進行日常運作。城規會亦可放心，申請人將繼續落實人羣和交通管制計劃內的措施；
- (d) 規劃署認為由於該露天停車場是從有關土地擁有人／停車場經營者租來，其中一份租約更將於二零一四年屆滿，故只屬臨時性質。就此，實不肯定能否落實有關的人羣和交通管制計劃。申請人的回應是，不論停車場經營者誰屬，他亦會繼續租用該露天停車場，並會在清明節及重陽節之前跟停車場經營者簽定協議。即使該土地不再用作泊車，他們的人羣和交通管制計劃仍然可行，因為他們建議在該兩個節日關閉停車場，亦會提醒顧客在該段期間不要駕車前來。市民大眾普遍預期在該段期間會有較多人到訪靈灰安置所，因此應會多加忍讓；
- (e) 位於佛緣精舍內的擬議靈灰安置所符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。申請地點遠離易受影響的住宅用途，因為附近只有幾間學校。由於訪客主要在公眾假期才到訪，在土地用途方面，靈灰安置所與附近的發展應不會有任何衝突；以及
- (f) 除了是次會議討論的人羣和交通管制計劃尚待解決外，已沒有其他技術問題尚待解決，故城規會應批准這宗申請。

202. 由於申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員發問。李家材先生在回應一名委員的提問時表示，佛緣精舍在所涉「政府、機構或社區」地帶擁有約 5 000 平方呎的土地。他在回應另一名委員的提問時表示，所涉處所內的靈灰安置所被列入表

二(即地政總署及／或規劃署所知不符合土地契約的用途限制或法定城市規劃規定的私營靈灰安置所)。

203. 主席詢問楊青路現時的交通情況。警務處李興亞先生表示，楊青路只通往幾間學校，廉政公署訓練中心、屯門兒童及青少年院(下稱「青少年院」)、青山村和散石灣一些村屋。主席表示，由於附近的設施未必會在公眾假期作業，擬議靈灰安置所用途在清明節及重陽節期間所帶來的交通流量未必會對附近的土地用途造成重大影響。李興亞先生表示同意，並指楊青路現時的交通流量不多。不過，有關方面每天須運送被扣留的青少年出入青少年院，或會對青少年院造成一些影響。

204. 申請人的交通顧問陳錦敏先生補充說，楊青路現時的交通流量不多，亦經常有駕車學員在該處練習駕駛或泊車。他指楊青路沿路置有欄杆，避免違例泊車活動侵佔行人路。

205. 主席詢問楊青路有沒有違例泊車問題，特別是在掃墓時期楊小坑北端的迴旋處附近的情況。李興亞先生指出，楊青路現時沒有違例泊車問題，因為該處並不接近住宅發展。警務處主要是擔心清明節及重陽節期間的交通情況，因此須落實交通管制措施。該處或須暫時封路，即須一如申請人所建議關閉該露天停車場。至於乘坐輕鐵的訪客，最接近的車站是龍門站及青山村站。訪客下車後須橫過馬路，因此，擬議靈灰安置所或會在區內造成更多人車爭路情況。

206. 由於區內現時有一些靈灰安置所(有約一萬個已獲准的骨灰龕位)，一名委員詢問清明節及重陽節期間楊青路的現有交通情況。李興亞先生表示，思親公園的靈灰安置所將於明年使用，而善緣目前則有約 1 000 個骨灰龕位。過去的清明節及重陽節並無太多訪客。不過，倘所有已獲准的骨灰龕位全滿，便須落實交通管理及人流管制措施。

207. 由於委員再無提出其他問題，主席多謝屯門及元朗規劃專員和申請人的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

208. 一名委員表示，申請人未有提供新的資料以支持其申請。有待解決的問題是如何確保可妥善地落實清明節及重陽節期間的擬議交通和人羣管理計劃。就此個案而言，露天停車場是交通和人羣管理計劃的重要部分，但申請人並非該停車場的擁有人。交通和人羣管理計劃或要待日後設立靈灰安置所發牌制度後才可落實，以規劃許可附帶條件形式執行並不可能。這名委員認為申請人應待政府設立有關發牌制度後，才重新提交規劃申請予城規會考慮。

209. 主席表示，申請人在交通和人羣管理計劃中建議關閉區內的露天停車場。然而，該停車場並非申請人所擁有，故不肯定申請人能否保留停車場運作的控制權。

210. 另一名委員認為難以為靈灰安置所用途物色土地，而申請地點鄰近其他宗教機構及其他較不易受影響用途(例如學校和政府設施)，實適宜作靈灰安置所用途。現時楊青路的交通流量不多，亦無違例泊車問題。至於干擾出入青少年院的交通問題，可採取行政方法解決。雖然交通和人羣管理計劃是否有效值得商榷，但只在清明節及重陽節期間才出現的問題可予以容忍。無論如何，即使日後為靈灰安置所設立發牌制度，亦難以作出完全有效的管制，故這名委員認為可批給規劃許可。

[符展成先生此時返回會議席上。]

211. 主席表示，雖然申請地點上的靈灰安置所用途與附近的土地用途或非不相協調，但現階段仍須仔細考慮批給規劃許可會帶來的影響。倘政府日後設立發牌制度，當持牌人未能履行發牌條件，以致靈灰安置所須停業，亦將有適當的安排去管理骨灰龕位。然而，倘申請人未能履行作靈灰安置所用途的申請的規劃許可附帶條件，發牌制度又未設立，便缺乏現行機制以執行有關的規劃許可附帶條件。

212. 另一名委員亦支持批准這宗申請。他指警務處的代表先前於二零一二年三月二十三日的會議上強烈反對申請，但該處跟申請人討論經修訂的交通和人羣管理計劃後，現已不再反對申請。申請地點對附近的用途影響輕微，適合作靈灰安置所用

途。考慮到本港對該等設施的需求甚殷，城規會不應待設立發牌制度後才批准作靈灰安置所用途的規劃申請。

213. 主席指出，城規會近日拒絕了一些在申請地點附近作靈灰安置所用途的同類申請。前往該等擬議靈灰安置所須經過楊青路，而該等申請是因類似的理由(在清明節及重陽節期間並無有效的人羣和交通管制計劃)而被拒絕。城規會就同類申請作決定時須注意要保持一致。

214. 秘書在回應一名委員的提問時表示，所涉「政府、機構或社區」地帶主要包括一些類似佛緣精舍的廟宇和宗教機構。這名委員表示，倘所涉「政府、機構或社區」地帶被認定為適合作靈灰安置所用途，政府便應評估有關道路基礎設施的容量上限，以及該處可容納的骨灰龕位數目上限。此外，或可考慮採取改善交通措施，例如闢設巴士站或在楊青路進行道路改善工程。該等資料或計劃對城規會考慮這宗申請，以及所涉「政府、機構或社區」地帶內日後的任何申請均有用處。

215. 另一名委員指出，現時設有墳場的地區，在清明節及重陽節期間難免會出現交通擠塞。只要所造成的交通流量不會對非靈灰安置所訪客造成嚴重的負面影響，便應予以容忍。

216. 秘書在回應主席的提問時表示，善緣的靈灰安置所涉及一項曾被撤銷的規劃許可，該宗規劃申請(編號 A/TM/437)其後於二零一二年七月獲小組委員會批准。區內另一宗規劃申請(編號 A/TM/434)則於二零一二年五月被小組委員會拒絕，拒絕理由與這宗申請相似。其他地區亦有作靈灰安置所用途的申請被城規會拒絕，理由是不肯定能否落實及執行交通和人羣管理計劃。城規會在考慮先前的個案時，清楚知道不能根據契約執行有關交通和人羣管理計劃，亦沒有可行的方法確保可持續經營及管理有關靈灰安置所。

217. 一名委員表示，能否落實交通和人羣管理計劃是需要考慮的事宜。然而，即使有發牌制度，能否落實交通和人羣管理計劃的問題仍會存在。此外，即使未能在兩個節日期間有效地落實交通和人羣管理計劃，亦不會造成嚴重的負面影響，故該等情況可予以容忍。另一名委員持不同的意見，並表示確保能落實交通和人羣管理計劃，是日後靈灰安置所用途的發牌當局

而非城規會的責任，因為城規會就此方面附加的規劃許可附帶條件根本無法執行。先前發言的委員表示，即使未能執行涉及交通和人羣管理計劃的規劃許可附帶條件，在政府設立發牌制度之前，亦只須容忍所造成的影響幾年。

218. 一名委員指出，城規會應考慮所涉「政府、機構或社區」地帶可容納的骨灰龕位上限。現時楊青路是一條「掘頭路」，沒有掉頭設施，車輛須沿楊青路掉頭，干擾交通。然而，若當局有較長遠的計劃(例如把楊青路改爲一條直通道路)，該區可承受的交通容量便會大大改善。另一名委員在回應時根據圖 FR-4a 表示，楊青路並非很狹窄。

219. 另一名委員表示，能否透過附加規劃許可附帶條件執行交通和人羣管理計劃，實在值得商榷。然而，由於難以物色適合作靈灰安置用途的用地，對於清明節及重陽節期間的交通及人流管理規定，城規會應多加容忍。市民大眾對兩個節日期間交通擠塞的容忍度亦可能會較高。

220. 主席表示，就有關申請作決定時，城規會須顧及先前拒絕區內及其他地區的同類申請的決定。一名委員表示同意，並指城規會最近亦以類似的交通理由拒絕了一宗作靈灰安置用途的規劃申請。有關用地亦是接駁一條「掘頭路」，而當局亦同樣擔心申請人沒有實際可行的方案去解決清明節及重陽節期間的交通問題。由於兩塊用地的情況相似，故並無理據就這宗申請作出不同的決定。

221. 秘書在回應主席的提問時，提供一宗被拒絕的規劃申請(編號 A/TM/415)的資料，該宗申請位於申請地點附近，較接近楊青路，擬作靈灰安置用途(設有 8 000 個骨灰龕位)。委員在二零一二年一月六日的會議上就此個案進行了漫長討論，主要關注申請人所建議的交通和人羣管理措施能否執行。城規會拒絕了該宗申請，認為現時並無機制(不論是以法定城市規劃或執行契約的形式)確保可持續落實擬議的交通和人羣管理措施。從規劃角度而言，擬議項目一旦展開，規劃許可便告失效。

222. 一名委員表示，很多作靈灰安置用途的其他申請都因對交通造成影響而被拒絕，而警務處通常都會反對該等申請。

不過，就這宗申請而言，警務處並不反對這宗覆核申請及申請人所建議的交通和人羣管理計劃。既然申請地點適合作靈灰安置所用途，城規會或可批准這宗個案。此外，由於警務處不表示反對，證明這宗申請跟先前的個案不同。秘書指出，警務處不反對這宗規劃申請的前提是可落實擬議的交通和人羣管理計劃。她亦告知委員，警務處在覆核申請階段亦不反對編號為 S/TM/415 的規劃申請。

223. 規劃署署長梁焯輝先生表示，警務處在會上表示，楊青路現時並無擠塞問題。如有需要，可在該路落實臨時封路措施。倘警務處願意探討封閉楊青路其中一段(例如由楊青路／興才街的交界處至通往申請地點的通道)的方案，或可切實解決高峰期的交通問題。一名委員表示，封路未必實際可行，因為楊青路會因此而變成兩端都封閉。他進一步表示，除非落客區位於政府土地上(類似圓玄學院或在柴灣的墳場的情況)，否則交通管理措施不會有效。至於這宗個案，擬議落客區位於並非由申請人所擁有的露天停車場內，故擬議交通和人羣管理計劃並不可行。梁焯輝先生表示，他的建議只是多個替代方案之一，警務處或能建議另一個可行的楊青路封路計劃。

224. 主席表示備悉一些委員認為申請地點所處的地區適合作靈灰安置所用途。然而，他提醒委員，為這宗個案作決定時，須顧及城規會先前拒絕申請地點附近的同類申請的決定(例如編號 A/TM/415 的規劃申請)。梁焯輝先生表示，城規會曾拒絕位於申請地點附近而且較接近楊青路的同類申請，因此實難以批准這宗申請。一名委員認為現有靈灰安置所屬非法經營，實應拒絕這宗申請。另一名委員認為所涉「政府、機構或社區」地帶內的所有經營者應訂定全面的計劃，以處理該處所有靈灰安置所會造成的交通問題，才提交申請予城規會考慮。

225. 另一名委員重申他的意見，由於申請地點的位置適合作靈灰安置所用途，故應從寬考慮這宗申請，而清明節及重陽節期間的交通擠塞問題亦應予以容忍。甯漢豪女士表示，唯一尚待解決的技術問題是清明節及重陽節期間的交通安排。就此，警務處已表示可在有需要時考慮封路，故似乎並無充分的理據以交通問題為理由而拒絕這宗申請。

226. 秘書表示，城規會可考慮再延期就這宗申請作出決定，以便規劃署跟警務處討論其他作靈灰安置所用途的同類規劃申請(包括編號 S/TM/434 及 S/TM/415 的申請，兩宗申請分別擬闢設 2 000 及 8 000 個骨灰龕位)所造成的交通影響。警務處須確定楊青路是否有足夠的容量，以及是否能在清明節及重陽節期間落實可行的交通和人羣管理措施，以便訪客到訪附近地區的靈灰安置所。

227. 秘書在回應主席的提問時表示，可要求運輸署評估楊青路可容納的骨灰龕位上限。倘運輸署證實該路有足夠的容量容納這宗申請及上文第 227 段所述其他兩宗作靈灰安置所用途的規劃申請(共有約二萬個骨灰龕位)的骨灰龕位，則城規會可考慮批准這宗申請，而規劃署亦可告知先前被拒絕個案的申請人重新提交申請予城規會考慮。梁焯輝先生表示，倘該路沒有足夠的容量容納上述規劃申請的所有骨灰龕位，則可考慮由三宗申請攤分剩餘的容量。

228. 一名委員同意延期就這宗申請作出決定，因為可讓城規會概覽所涉「政府、機構或社區」地帶內的交通設施在容納靈灰安置所用途方面的容量。另一名委員建議相關部門應研究改善楊青路的可行性，例如在主要道路南面近青少年院的位置增闢一條通道。倘楊青路得以改善，便可大大增加所涉「政府、機構或社區」地帶容納靈灰安置所的容量。另一名委員認為申請地點距離輕鐵站不遠，輕鐵可為乘坐公共交通工具到所涉處所的市民提供多一個選擇。

229. 經進一步商議後，城規會決定延期對這宗申請作出決定，以待相關政府部門(包括運輸署及警務處)檢討楊青路的最大道路容量，以及清明節及重陽節期間的交通和人羣管理措施。

議程項目 12

其他事項

[公開會議]

230. 餘無別事，會議於晚上八時四十分結束。