

二零一三年六月十四日舉行的
城市規劃委員會第 1035 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

馬錦華先生

陳福祥先生

陳祖楹女士

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

許智文教授

黎慧雯女士

劉智鵬博士

劉興達先生

劉文君女士

李美辰女士

李偉民先生

陸觀豪先生

邱浩波先生

邱榮光博士

環境保護署助理署長(環境評估)

鄧健輝先生

地政總署署長

甯漢豪女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

蘇應亮先生

秘書

因事缺席

黃仕進教授

陳漢雲教授

陳仲尼先生

何培斌教授

林光祺先生

梁慶豐先生

梁宏正先生

李律仁先生

馬詠璋女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)
王明慧女士

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生

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
譚燕萍女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
丁雪儀女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一三年五月三十一日第 1034 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一三年五月三十一日第 1034 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

- (i) [閉門會議]

2. 此議項以機密形式記錄。

- (ii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2011 年第 10 號
在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地第 130 約
地段第 1981 號餘段(部分)和毗連政府土地
關設臨時停車場(油缸拖架車輛)及工場(為期一年)
(申請編號 A/TM-LTY Y/174)

3. 秘書報告，上訴人於二零零九年十二月十四日向上訴委員團(城市規劃)提出上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零九年九月二十五日駁回一宗覆核規劃申請(編號 A/TM-LTY Y/174)的決定。有關申請擬在《藍地及奕園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/6》劃為「鄉村式發展」地帶的地點關設臨時停車場(油缸拖架車輛)及工場，為期一年。上訴人於二零一三年五月十三日主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一三年五月二十八日根據《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

4. 秘書報告，截止二零一三年六月十四日，上訴委員團(城市規劃)尙未聆訊的上訴個案共有 18 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得值	:	29 宗
駁回	:	129 宗
放棄／撤回／無效	:	169 宗
尙未聆訊	:	18 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	346 宗

(iii) 核准分區計劃大綱草圖

5. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一三年六月四日，根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准觀塘(南部)分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K14S/18)及西貢市分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/SK-SKT/6)。核准上述圖則一事已於二零一三年六月十四日在憲報公布。

(iv) 發還分區計劃大綱核准圖

6. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一三年六月四日，根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條把中區分區計劃大綱圖編號 S/H4/14 及長洲分區計劃大綱圖編號 S/I-CC/5 發還城規會以作修訂。發還上述圖則一事已於二零一三年六月十四日在憲報公布。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/27》的
申述及意見

(城規會文件第 9361 號)

[聆訊以英語和廣東話進行。]

7. 李美辰女士就此議項申報利益，因為其公司在金巴利道擁有物業。由於有關物業並不就近申述地點，委員同意李女士只涉及間接利益，可以留在席上。

簡介和提問部分

8. 由於已給予申述人和提意見人合理的通知，邀請他們出席會議，委員同意在已表示不出席或沒有就聆訊邀請作覆的申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。

9. 以下政府代表和申述人、提意見人及其代表此時獲邀到席上：

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
楊勉先生	—	運輸署高級工程師
何小萍女士	—	油尖旺民政事務專員

R3－港九工團聯合總會

李國強先生 — 申述人代表

R5－油尖旺區議員關秀玲女士

R6－山林道 13 及 15 號業主立案法團

R7－金柏閣業主立案法團

R8－金德大廈業主立案法團

R9－柯士甸大廈業主立案法團

R11－金閣大廈業主立案法團

R 12 – 山林閣業主立案法團

R 14 – 集友大廈業主立案法團

R 15 – 嘉新大廈業主立案法團

R 16 – 多福大廈業主立案法團

R 17 – 豪華閣業主立案法團

R 18 – 金屋大廈業主立案法團

R 19 – 太平洋大廈業主立案法團

R 20 – 威華大廈業主立案法團

R 21 – 協和大廈業主立案法團

R 22 – 永利大樓業主立案法團

R 23 – 半島中心業主立案法團

R 24 – 夏蕙閣業主立案法團

R 25 – 豐樂大廈業主立案法團

R 26 – 松林大廈業主立案法團

R 27 – 環海大廈一期業主立案法團

R 28 – 環海大廈二期業主立案法團

R 30 – 華暉大廈業主立案法團

R 31 – 嘉寶大廈業主立案法團

關秀玲女士] 申述人及申述人代表

R 10 – 美麗都大廈業主立案法團

莫翁誠先生] 申述人代表

R 13 – 金巴利大廈 D、F、G、H 座業主立案法團

鄭桂林女士] 申述人代表

陳燕萍女士]

R 29 – 重慶大廈業主立案法團

林惠龍女士] 申述人代表

梁錦華先生]

R 33 – 創建香港有限公司(下稱「創建香港」)

陳嘉琳女士] 申述人代表

R 35 – 于文傑

于文傑先生] 申述人

R37 – Tsim Sha Tsui Residents Concern Group

R38 – Mary Mulvihill

C1 – Mary Mulvihill

C26 – Tsim Sha Tsui Residents Concern Group

Ms. Mary Mulvihill] 申述人、提意見人和申述人及
提意見人的代表

鄧茵文女士] 申述人及提意見人的代表

R40 – 立法會議員毛孟靜

陳冬敏女士] 申述人代表

C11 – 何頌晞

何頌晞先生] 提意見人

C18 – 李偉麒

李偉麒先生] 申述人代表

10. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介申述和意見。

11. 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，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一三年一月十一日，《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/27》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示。該圖所收納的修訂項目，主要包括把中間道多層停車場用地(下稱「申述地點」)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(11)」地帶(修訂項目 A)及顯示為「道路」的地方(修訂項目 B)。當局共接獲 573 份申述和 26 份意見，全部均涉及改劃申述地點的用途地帶；
- (b) 中間道多層停車場為樓高 11 層的公眾停車場大廈，地下及頂層是政府辦公室，並於地下設有公廁。該建築物有部分範圍橫跨中間道路段。中間道

多層停車場現有 785 個泊車位和 115 個電單車泊車位；

- (c) 為配合本港在房屋、社會和經濟方面的發展，當局曾考慮檢討有潛力作其他用途的「政府、機構或社區」用地。經檢討後，位於尖沙咀的申述地點獲確認為適宜作商業用途；
- (d) 規劃署已評估尖沙咀區內已規劃的政府、機構及社區設施是否足以應付規劃人口(41 000 人)的需要，而根據有關評估，該區除欠缺一間診療所／健康中心、一間綜合青少年服務中心、四個幼稚園／幼兒園課室及 52 個小學課室外，並不缺乏政府、機構及社區設施。相關政府部門已證實，申述地點無須作任何政府、機構及社區用途。具體而言，社會福利署署長(下稱「社署署長」)及衛生署署長無需使用申述地點以興建綜合青少年服務中心或診療所／健康中心。至於幼稚園／幼兒園，該區僅欠缺四個課室，可藉毗鄰地區的課室填補不足。由於申述地點的面積有限，因此不適宜興建小學；
- (e) 運輸署於二零一一年委託顧問進行交通影響評估，以評估申述地點的擬議商業重建項目對交通的影響，以及須在重建項目內重置的公眾泊車位數目。該項交通影響評估對泊車位需求所作的評估，已參考申述地點 300 米半徑範圍內的泊車位需求及泊車位供應量。考慮到上述地區的發展項目對泊車位的預計需求(截至二零二一年)(合共 775 個泊車位及 130 個電單車泊車位)，以及同一地區內現有和已計劃提供的泊車位數量(合共 430 個泊車位及 91 個電單車泊車位)，有關交通影響評估建議，除商業發展項目本身所需的附屬泊車位外，申述地點日後的商業重建項目應重置合共 345 個泊車位及 39 個電單車泊車位，以助應付該區的泊車需求。根據該項交通影響評估，在過渡期間，申述地點 300 米半徑範圍內會有欠缺公眾泊車位的情況。儘管如此，由於申述地點 500 米半徑範圍內有剩餘泊車位(供應量

為 1 782 個，需求量為 1 633 個)，將有助應付在過渡期內的預計泊車位需求；

分區計劃大綱圖的修訂項目

- (f) 修訂項目 A 旨在把申述地點的主要範圍由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(11)」地帶，以便把現有的中間道多層停車場大廈重建為設有公眾停車場的新商業發展項目。「商業(11)」地帶的最高地積比率限為 12 倍，與分區計劃大圖上其他「商業」地帶相若。該地帶的《註釋》另附加須提供不少於 345 個公眾泊車位及 39 個公眾電單車泊車位的規定。「商業(11)」用地的建築物高度限制為主水平基準上 90 米，與申述地點先前劃為「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制相同。修訂項目 B 旨在把申述地點涵蓋中間道的其餘範圍由「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」，以反映中間道已建成的路段；

公眾諮詢

- (g) 在該圖為期兩個月的展示期內，當局曾分別於二零一三年一月十七日及二月一日向油尖旺區議會轄下的交通及運輸委員會和社區建設委員會簡介有關修訂項目。在諮詢過程中，油尖旺區議會認為油尖旺區的社區會堂設施不足，並一致認為應保留申述地點以興建社區會堂，或至少保留停車場大廈的數個樓層作社區會堂及其他社區設施用途；
- (h) 油尖旺區現有由民政事務總署管轄的社區會堂和社區中心各一間，即位於油麻地眾坊街的梁顯利社區中心及位於上海街的旺角社區會堂。為回應油尖旺區議會的訴求並與規劃署進行商討後，油尖旺民政事務專員建議把社區會堂(總樓面面積不少於 937 平方米)納入旺角豉油街的擬議住宅發展項目。油尖旺民政事務專員在考慮油尖旺區的居住人口和現時的社區設施供應後，認為旺角較尖沙咀更需要新的社區會堂；

表示支持的申述(R1及R2)

- (i) 兩份由個別人士提交的申述支持修訂項目 A(把申述地點改劃為「商業(11)」地帶)或同時支持修訂項目 A 及 B(把申述地點改劃為「商業(11)」地帶及顯示為「道路」的地方)；

申述理由

- (j) R1 支持把申述地點的主要部分改劃為「商業(11)」地帶，理由是市民大眾很少使用該現有停車場，而改劃該地點的用途地帶可減少公眾泊車位的供應，鼓勵公眾使用公共交通工具；
- (k) R2 支持改劃申述地點的用途地帶，理由是改劃用途地帶可鼓勵公眾使用公共交通工具，從而改善環境和空氣質素；申述地點適合作商業發展；以及把部分申述地點改劃作顯示為「道路」的地方可改善區內的通風情況，促使污染物消散；

R2 的建議

- (l) R2 建議出售整幢中間道多層停車場大廈，把建築物改作其他用途，從而避免製造建築廢料；

就申述理由及申述人的建議所作的回應

- (m) 規劃署就表示支持的申述及 R2 的建議所作的回應撮錄如下：
 - (i) 備悉 R1 及 R2 支持分區計劃大綱圖的修訂項目；以及
 - (ii) 由於現有建築物的樓齡相當高而且受到局限，重建以落實「商業(11)」地帶的規劃意向更切實可行；

提出意見的申述(R3)

- (n) 由港九工團聯合總會提交的一份申述就上述兩個修訂項目提出意見；
- (o) R3 建議把「商業(11)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 90 米放寬至主水平基準上 120 米，以提供額外的空間作公眾展覽及會議廳，供旅客和市民大眾使用，並在申述地點東部闢設狗公園，以應付公眾的需求；
- (p) 關於城規會就 R3 的建議所作的回應，城規會是在二零零八年就申述地點施加主水平基準上 90 米的建築物高度限制，而現時對分區計劃大綱圖作出的修訂不會令「商業(11)」用地的建築物高度限制有所改變。訂定主水平基準上 90 米的建築物高度限制，旨在締造建築物高度從北面的高樓大廈(建築物高度限為主水平基準上 110 米)遞降至南面海濱的低矮發展項目的高度輪廓。申述人建議把該用地的建築物高度限制放寬為主水平基準上 120 米，與分區計劃大綱圖所訂明的梯級式建築物高度輪廓並不協調。關於在申述地點闢設狗公園的建議，康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)表示，渡船街及欣翔道交界現時設有寵物公園(即油尖旺寵物公園)，為油尖旺區的居民提供服務。從土地用途的角度而言，擬議的狗公園未必能與計劃在申述地點所作商業暨公眾停車場用途互相協調，倘康文署署長認為有足夠理據支持，狗公園應設於該區已規劃的休憩用地內；

表示反對的申述(R4 至 R573)

- (q) 餘下的 570 份申述(R4 至 R573)則反對修訂項目 A，其中 R35 亦反對修訂項目 B。表示反對的申述由尖沙咀多幢住宅樓宇的業主立案法團(R6 至 R31)、一名立法會議員(R40)、一名油尖旺區議員(R5)，油尖旺區議會屬下社區建設委員會(R32)、環保觸覺(R36)、創建香港(R33)、Tsim Sha

Tsui Residents Concern Group(R37)及個別人士(R4、R34、R35、R38、R39及R41至R573)提交；

申述理由

(r) 提出申述的主要理由撮錄如下：

闢設社區會堂和政府、機構及社區設施

- (i) 尖沙咀區人口稠密，一直以來都缺乏社區會堂及其他社區設施。申述地點是唯一可闢設公眾設施的「政府、機構或社區」用地，故應保留作「政府、機構或社區」用途(R4至R32)；
- (ii) 由於尖沙咀區未有社區會堂，區內多幢住宅樓宇的業主立案法團並無足夠地方可供舉行會議和康樂活動(R29)；

泊車位是否足夠及所造成的交通影響

- (iii) 公眾對尖沙咀區泊車位的需求殷切。申述地點的擬議泊車位數量大概只佔現時數量的一半，不足以應付公眾需求(R33至R35、R37至R573)；
- (iv) 申述地點的未來商業發展項目將需額外的泊車位(R36)；
- (v) 申述地點的泊車位減少，令毗鄰街道的交通擠塞、非法泊車和車輛廢氣造成空氣污染的問題加劇(R34至R36、R38至R573)；
- (vi) 在重建過程中進行的拆卸及建造工程會令香港喜來登酒店附近的一段彌敦道出現交通擠塞，亦會對毗鄰的酒店、郵政局和公廁的使用者帶來不便(R39)；

- (vii) 沒有足夠措施處理在重建過程中出現的臨時泊車位短缺問題(R 33 及 R 37)；
- (viii) 申述地點是提供泊車轉乘設施的理想地點(R 37)；

港珠澳大橋帶來的交通量

- (ix) 香港－珠海－澳門大橋(下稱「港珠澳大橋」)於二零一六年通車後，將吸引大量車輛從內地前往尖沙咀受歡迎的購物區，但交通影響評估並沒有考慮有關影響(R 33、R 34、R 37 及 R 38)；

對旅遊巴泊車位的需求

- (x) 尖沙咀缺乏永久和短期的旅遊巴泊車位。運輸署在交通影響評估中作出了錯誤的假設，認為尖沙咀區對增設旅遊巴停泊設施並無需求，亦未能識別有關長期及短期泊車位及上落客處的供求情況(R 33)；

泊車費

- (xi) 中間道多層停車場是區內唯一政府停車場，其泊車費是公眾負擔得來的。申述地點日後的停車場將由私人經營，收費較高，司機及普通市民都會負擔不來(R 38 至 R 573)；

與毗鄰休憩用地的連繫

- (xii) 現時未知重建項目將如何提供通道，以便行人前往毗鄰有蓋巴士總站上面的中間道兒童遊樂場和訊號山花園(R 33)；

對建築物高度的關注

- (xiii) 政府當局應釐清為「商業(11)」地帶訂定的建築物高度限制(主水平基準上 90 米)會否違反為海濱區制定的海港規劃原則及指引(R 4)；
- (xiv) 當局容許申述地點的擬議商業發展項目興建至主水平基準上 90 米。這會造成「屏風」效應和環境問題，亦會對區內居民、工人和旅客造成負面影響(R 40)；以及

對環境的關注

- (xv) 拆卸中間道多層停車場大廈會造成大量建築廢料，有違政府的減廢政策(R 36)；

申述人的建議

- (s) 申述人的建議撮錄如下：
 - (i) 保留申述地點作政府、機構及社區用途。即使申述地點須進行重建，亦應在日後的發展項目內預留一些樓面空間興建社區會堂及社區設施(R 5 至 R 32)；
 - (ii) 在申述地點的發展項目內提供旅遊巴上落客處及短期的旅遊巴泊車設施，並闢設行人通道，連接位於毗鄰巴士總站上面(即中間道兒童遊樂場)和訊號山花園的公眾休憩用地(R 33)；
 - (iii) 重新考慮或撤銷改劃用途地帶的建議(R 34 及 R 35)；
 - (iv) 保留現有的中間道多層停車場，並把該建築物的上層活化作實益用途，例如為少數族裔服務的機構辦事處(R 36)；以及

- (v) 保留現有的中間道多層停車場大廈作公眾泊車用途(R37至R573)。

就申述理由及申述人的建議所作的回應

- (t) 規劃署就申述理由所作的回應撮錄如下：

關設社區會堂和政府、機構及社區設施(R4至R32)

- (i) 本港的土地稀缺，因此必須善用現有土地，以應付與日俱增的發展需要。改劃申述地點的用途地帶，既可增加尖沙咀黃金商業旅遊區作商業發展的用地供應，更同時可為附近地區提供足夠的公眾泊車位；
- (ii) 根據《香港規劃標準與準則》，除少數不適宜／無須於申述地點關設的設施外，已計劃在該區提供的各類社區設施大致足以應付規劃人口的需要。相關政府部門已確認申述地點無須作政府、機構及社區用途。由於申述地點無須關設社區設施，把申述地點由「商業(11)」地帶改劃作商業發展附連公眾停車場用途實屬恰當；
- (iii) 根據《香港規劃標準與準則》，社區會堂設施是視乎需要而提供的；關於這方面的需要，會由民政事務總署作出評估及提供意見。油尖旺民政事務專員表示，該區現時設有由民政事務總署管轄的社區會堂和社區中心各一個(即位於油麻地的梁顯利社區中心和位於旺角的旺角社區會堂)，兩者的使用率均甚高。多年來，油尖旺區議會一直要求在油尖旺區增設社區會堂／社區中心。油尖旺民政事務專員在考慮油尖旺區的居住人口和現時的社區設施供應情況後，認為旺角較尖沙咀更需要關設新社區會堂。在旺角豉油街用地關設社區會堂有助紓緩對社區設施的需求，屆時油尖旺區會有三個社區會堂／社區

中心為該區人口提供服務。油尖旺民政事務專員進一步表示，考慮到民政事務總署正尋求撥款供在豉油街用地興建社區會堂，而且尚須審視擬議社區會堂的使用率。因此，目前未必爭取得足夠資源以興建多一個社區會堂；

泊車位是否足夠及所造成的交通影響

- (iv) 運輸署曾於二零一二年進行交通影響評估，有關評估已因應申述地點 300 米半徑範圍內的發展項目所帶來的泊車位需求(預測至二零二一年)，以及同區現有和已計劃提供的泊車位數量，建議應在日後的重建項目中重置共 345 個泊車位，以助應付該區的泊車需求 (R33 至 R35、R37 至 R573)；
- (v) 除了提供訂明的公眾泊車位之外，亦會根據《香港規劃標準與準則》所列明的供應標準，為申述地點的擬議商業發展項目提供附屬泊車位 (R36)；
- (vi) 根據交通影響評估，申述地點的擬議發展項目不會令附近路口的車量流量大增，只會對交通造成輕微影響。從交通角度而言，擬於申述地點進行的商業暨公眾停車場發展項目，分別至二零一六年和二零二一年規劃設計的評估年均可持續發展 (R34 至 R36、R38 至 R573)；
- (vii) 在申述地點進行重建的過渡期內，於該處 300 米範圍內會出現泊車位不足的情況。不過，運輸署署長表示，根據交通影響評估，在施工的階段，於申述地點 500 米範圍內會有足夠泊車位，不會對毗連道路的交通造成負面影響 (R33 及 R37)；

- (viii) 運輸署署長表示，日後闢設的公眾停車場將開放給市民使用，市民如認為把該公眾停車場用作泊車轉乘設施是可取的，可採用此做法(R37)；

港珠澳大橋帶來的交通量

- (ix) 交通影響評估在預測未來的泊車需求時，已顧及港珠澳大橋將於二零一六年通車(R33、R34、R37及R38)；

對旅遊巴泊車位的需求

- (x) 根據交通影響評估的觀察所得，在申述地點附近的旅遊巴主要是上落乘客而非停泊。運輸署署長表示，尖沙咀區的旅遊巴泊車位(約100個)及上落客處設施，總體上是足夠的。為解決區內有旅遊巴非法停泊的問題，運輸署一直與警方保持聯絡，以加強執法行動，並會就如何改善情況與旅遊事務署和旅遊業界保持溝通(R33)；

[甯漢豪女士此時到席。]

泊車費

- (xi) 申述地點未來公眾停車場的收費，不屬於城規會的管轄範圍。雖然尚未確定該停車場日後的收費架構，但預期收費應與市場水平相若，不大可能訂於不合理的水平(R38至R573)；

與毗鄰休憩用地的連繫

- (xii) 在項目重建後，申述地點內的中間道西面會闢設一條闊三米的行人徑，方便行人往來申述地點與中間道兒童遊樂場。至於在較遠處

的訊號山花園，行人通道須繞經現時連接至北面棉登徑的行人徑系統；

對建築物高度的關注

- (xiii) 申述地點的主水平基準上 90 米的建築物高度限制是於二零零八年施加的，而現時對分區計劃大綱圖作出的修訂，並不會令「商業(11)」用地的訂明建築物高度有所改變。不過，就該用地施加的建築物高度限制，與毗連建築物的高度限制是一致的，旨在締造建築物高度從北面的高樓大廈(建築物高度限為主水平基準上 110 米)遞降至南面海濱的低矮發展項目的高度輪廓。主水平基準上 90 米的建築物高度限制大致上符合「海港規劃指引」所載的梯級式高度概念(R4 及 R40)；
- (xiv) 一如文件圖 H-6 和 H-7 的電腦合成照片所顯示，申述地點的擬議發展項目在視覺上與附近一帶的中高層建築物並非不相協調。此外，現時的建築物高度限制容許建築物的設計具有彈性，以減低可能帶來的視覺影響，例如可為發展項目採納較低上蓋面積。由於日後的重建項目不得侵佔申述地點的「道路」部分(約 15 米闊)，中間道沿路可享較開揚的景觀(R40)；

對環境的關注

- (xv) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，可告知日後的發展商／承建商須遵行「建築合約的污染控制條款建議」。有關建議除了涵蓋可盡量減少對附近居民和其他易受影響用途造成不便及環境滋擾的良好工程作業方式外，亦包括廢物管理措施(R36)；以及

(xvi) 中間道多層停車場大廈於一九六五年建成，並特別設計作公眾停車場用途。該大廈的整體建築物高度只有主水平基準上 43 米，而一般泊車樓層樓底高度只有約 2.95 米。申述地點位處尖沙咀的優越位置，具潛力發展為甲級寫字樓或高級酒店。把現有建築物原址改作符合現代標準的商業發展項目可能會有困難(R 36)；

(u) 規劃署就申述人的建議所作的回應撮錄如下：

(i) 根據《香港規劃標準與準則》，尖沙咀區多項已規劃社區設施的供應，大致足以應付區內規劃人口的需求，而相關政府部門已確認申述地點無須作政府、機構及社區用途。油尖旺民政事務專員亦認為，在旺角關設社區會堂的需求較尖沙咀區為大(R 5 至 R 32)；

(ii) 運輸署署長表示，尖沙咀區內的旅遊巴泊車位及上落客處設施，總體上是足夠的。在申述地點重建後，當局會在申述地點內中間道一段的西面關設一條闊三米的行人徑，以便行人往來中間道兒童遊樂場(R 33)；

(iii) 當局在改劃用途地帶時，已就泊車位的需求、區內已規劃的政府、機構及社區設施供應，以及提供商業用地以配合經濟發展所需的各方面作出平衡。此外，預計改劃用途地帶不會對景觀、環境和交通造成負面影響(R 34 及 R 35)；

(iv) 申述地點無須作政府、機構及社區用途。由於現有中間道多層停車場大廈的樓齡相當高而且受到局限，把現有建築物原址改作符合現代標準的商業發展項目可能會有困難。重建以落實「商業(11)」地帶的規劃意向更切實可行(R 36)；以及

- (v) 重建中間道多層停車場可達致地盡其用的目的，以配合本港對商業用地的需求，同時不會影響區內公眾泊車位及已規劃政府、機構及社區設施的供應(R37至R573)；

就申述提出的意見

- (v) 26份意見書來自 Tsim Sha Tsui Residents Concern Group(C26)和個別人士。C1及C26分別由申述人R38及R37提交，涉及他們所作出的申述，而C16涉及R4的內容。至於其餘意見書(C2至C15及C17至C25)，並沒有指明涉及哪一份申述；

提出意見的理由及提意見人的建議

- (w) 八份意見書(C2至C9)支持把申述地點改劃為「商業(11)」地帶，理由是改劃用途地帶可增加政府收入；改善中間道一帶的行人環境；增加區內的酒店房間供應；與毗鄰的酒店產生協同效應；以及更善用政府資源；
- (x) 四份意見書(C1、C21、C23及C26)反對改劃申述地點的用途地帶，理由是認為應保留申述地點作「政府、機構或社區」用途；有需要闢設滑板公園；改劃用途地帶會令泊車位減少，對交通造成負面影響，以及可能對毗鄰的中間道兒童遊樂場造成屏風效應；
- (y) 其餘14份意見書(C10至C20、C22、C24及C25)認為應在申述地點或尖沙咀闢設滑板公園。

就提出意見的理由及提意見人的建議所作的回應

- (z) 規劃署就提出意見的理由及提意見人的建議所作的回應撮錄如下：

- (i) 備悉 C2 至 C9 支持分區計劃大綱圖的修訂項目；
- (ii) C1、C21、C23 及 C26 反對改劃用途地帶，理由與申述人提出的相似(除闢設滑板公園的事宜外)。上文第 11(t)段所載有關規劃署就申述理由所作的回應(ii)、(iv)、(xiii)及(xiv)與此有關；以及
- (iii) C10 至 C20、C22、C24 及 C25 認為應在申述地點闢設滑板公園。滑板公園通常設於現由康樂及文化事務署管理、地盤面積較大的休憩用地內，例如荔枝角公園和摩士公園。擬議滑板公園未必能與擬在申述地點發展的商業及公眾停車場用途互相協調。倘康文署署長認為理據充分，可在已規劃的休憩用地闢設滑板公園；

規劃署的意見

- (aa) 根據上文撮錄文件第 4 段所載的規劃考慮因素及評估，規劃署認為：
 - (i) 備悉 R1 及 R2 支持分區計劃大綱圖的修訂項目；
 - (ii) 備悉 R3 的意見。關於 R3 建議把「商業(11)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 90 米放寬至主水平基準上 120 米，以及於申述地點闢設狗公園，規劃署不支持有關建議，理由載於文件第 6.2 段；以及
 - (iii) 基於文件第 6.3 段所載的理由，規劃署不支持 R4 至 R573 表示反對的申述，並認為不應為順應申述而對圖則作出修訂。

12. 主席繼而邀請申述人、提意見人及他們的代表闡釋申述。

R3 – 港九工團聯合總會

13. 李國強先生陳述下列要點：

- (a) 申述地點的建築物高度限制應由主水平基準上 90 米放寬至 120 米，以增加樓面空間，應付區內對政府、機構及社區設施和旅遊設施的殷切需求；
- (b) 申述地點的擬議建築物高度(主水平基準上 120 米)與附近的發展項目並非不相協調，理由是申述地點附近現有／擬建多項高層發展項目，包括半島酒店(建築物高度為主水平基準上 120 米)、棉登徑的豪峰軒(建築物高度為主水平基準上 140 米)、「商業(1)」地帶內的海員俱樂部的擬議重建項目(建築物高度限為主水平基準上 175.5 米)，以及新世界發展有限公司位於梳士巴利道近海旁一邊的發展項目(建築物高度限為主水平基準上 100 米、230 米及 265 米)；
- (c) 儘管申述地點的建築物高度限制(主水平基準上 90 米)於二零零八年施加，但應考慮放寬有關的建築物高度限制，以配合不斷轉變的區內情況；
- (d) 區內的寵物公園現位於渡船街。考慮到油尖旺區的人口約有 30 萬人，以及預期寵物數量不斷增加，實有需要在區內闢設另一寵物公園，為區內居民提供服務。擬於申述地點闢設的寵物公園與附近地區並非不相協調，因為附近有數塊較大型的公眾休憩用地，包括中間道遊樂場、訊號山花園及尖沙咀海濱公園；以及
- (e) 要求城規會修訂圖則，以滿足市民的需要。

R5 – 油尖旺區議員關秀玲女士

R6 – 山林道 13 及 15 號業主立案法團

R7 – 金柏閣業主立案法團

R8 – 金德大廈業主立案法團

R9 – 柯士甸大廈業主立案法團

- R 10 – 美麗都大廈業主立案法團
- R 11 – 金閣大廈業主立案法團
- R 12 – 山林閣業主立案法團
- R 13 – 金巴利大廈 D、F、G、H 座業主立案法團
- R 14 – 集友大廈業主立案法團
- R 15 – 嘉新大廈業主立案法團
- R 16 – 多福大廈業主立案法團
- R 17 – 豪華閣業主立案法團
- R 18 – 金屋大廈業主立案法團
- R 19 – 太平洋大廈業主立案法團
- R 20 – 威華大廈業主立案法團
- R 21 – 協和大廈業主立案法團
- R 22 – 永利大樓業主立案法團
- R 23 – 半島中心業主立案法團
- R 24 – 夏蕙閣業主立案法團
- R 25 – 豐樂大廈業主立案法團
- R 26 – 松林大廈業主立案法團
- R 27 – 環海大廈一期業主立案法團
- R 28 – 環海大廈二期業主立案法團
- R 30 – 華暉大廈業主立案法團
- R 31 – 嘉寶大廈業主立案法團

14. 關秀玲女士陳述下列要點：

- (a) 她是油尖旺區議員，來自尖沙咀東選區。她代表 22 幢住宅／商業大廈的業主立案法團及她本人作出陳述；
- (b) 文件第 2.3 段指出，相關政府部門(包括社署署長及衛生署署長)證實申述地點無須作任何政府、機構及社區用途。然而，根據社署署長提供的資料，該署曾先後於二零零九年及二零一二年要求規劃署物色合適處所作精神康復中心和綜合青少年服務中心；
- (c) 尖沙咀區人口稠密，私人住宅樓宇林立，但卻欠缺會所和用以舉行會議和活動的設施。尖沙咀區的業主立案法團亟需社區設施以提供舉行會議／活動的

場地。她的辦公室已常用作會議場地，但因面積細小而難以容納大量的參加者。有些業主立案法團須支付多達 7,000 元，作為租用會議場地三個小時的費用；

- (d) 政府致力鼓勵成立業主立案法團，但卻沒有就業主立案法團的日常運作提供足夠支援，她對此表示失望；
- (e) 尖沙咀對各項社區設施(例如活動室、綜合青少年服務中心及社區會堂)需求甚殷，以便為區內居民提供服務。基於尖沙咀現有／擬建大量商業發展項目，加上申述地點是區內唯一可供使用的「政府、機構或社區」用地，申述地點應保留作政府、機構及社區用途。沒有充分理據支持把申述地點改劃作商業發展項目；以及
- (f) 她強烈要求城規會重新考慮這項把申述地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(11)」地帶的修訂，以顧及區內人士、業主立案法團及社會大眾對政府、機構及社區設施的殷切需要。

R 29 – 重慶大廈業主立案法團

15. 林惠龍女士陳述下列要點：

- (a) 她是重慶大廈業主立案法團的主席；
- (b) 政府推動成立業主立案法團，旨在通過法團來監管大廈的管理和維修，但這目標卻因區內欠缺足夠的會議場地供業主立案法團使用而受阻；
- (c) 對居民來說，前往位於油麻地的梁顯利社區中心十分不便，尤以對長者為然。租用會議場地的高昂費用已嚴重影響其業主立案法團的運作。為紓解尖沙咀區業主立案法團會議場地不足的問題，她促請城規會考慮把日後商業發展項目內的部分樓面空間撥作社區設施用途；以及

[劉文君女士此時暫時離席。]

- (d) 目前，由於重慶大廈不設停車場，因此中間道多層停車場有逾 100 個泊車位被該大廈的居民／租戶使用。日後在申述地點興建的發展項目會大幅減少泊車位的數目，對重慶大廈的佔用人影響甚深。

R35 – 于文傑先生

16. 于文傑先生陳述下列要點：

- (a) 他居於中間道多層停車場對面的大廈；
- (b) 尖沙咀是受歡迎的購物區，對泊車位有殷切需求。中間道多層停車場在傍晚繁忙時段的使用率超逾 70%，而在周末更經常有車龍沿中間道輪候該停車場的車位；
- (c) 交通影響評估建議在日後的發展項目內只重置約 345 個泊車位，以應付該區的泊車需求。然而，沒有資料顯示當局是按對泊車位的平均需求還是急增需求而進行評估。有關的泊車位數目是否足以應付急增的需求，實屬疑問，尤其在傍晚繁忙時段和周末期間，有不少市民會因各種緣故從其他地區前來尖沙咀，例如購物、用膳或往梳士巴利道的香港基督教青年會參加輔導班；
- (d) 就評估泊車位需求和泊車位供應量的方法而言，以申述地點「500 米半徑範圍內」的情況來彌補申述地點 300 米半徑範圍內車位不足的情況，實不合理；以及
- (e) 有關的交通影響評估是以二零一一年和二零一二年的交通數據來擬備，因此評估結果或已過時。當局應考慮使用二零一三年的最新交通數據來評估泊車位數目是否足夠。

R33 – 創建香港

17. 陳嘉琳女士借助投影片陳述下列要點：

街道以外的旅遊巴泊車位

- (a) 交通影響評估最後報告第 5.2.3 段提到，在確定旅遊巴泊車位的最高需求量時，曾參考由運輸署早前進行的「香港非專營巴士(遊覽服務)調查」。然而，運輸署其後在回覆創建香港的查詢時證實，該項調查的數據與旅遊巴泊車位需求的評估無關；

[馬錦華先生此時暫時離席。]

- (b) 尖沙咀區旅遊巴泊車問題主要涉及沒有足夠的停候處可供使用。旅遊巴一般在落客區等候，因而造成阻塞，令非法泊車和交通擠塞的問題加劇，甚至有時導致逆線行車的情況。此外，在停候期間，旅遊巴引擎空轉時所排放的廢氣造成空氣污染；

[劉文君女士此時返回席上。]

- (c) 創建香港曾於星期五晚上和星期六下午在尖沙咀多個旅遊巴停車和落客區進行實地調查。該等地點包括位於碧仙桃路的 K11、金馬倫道、加拿芬道、靖山街、加連威老道、香港體育館、漢口道、康達徑、金巴利道、漆咸道南及麼地道。調查發現，除靖山街會有空置的旅遊巴泊車位外，所有其他路旁旅遊巴泊車位不是停滿旅遊巴，便是被其他車輛佔用。調查亦發現經常有旅遊巴雙行泊車，阻塞街道和導致交通擠塞。另一方面，調查顯示在尖沙咀區街道以外的四個旅遊巴停車場中，有三個(分別為 K11(名鑄)、唯港薈及香港歷史博物館)是沒有旅遊巴使用的，而位於西九龍海濱長廊的一個則暫時關閉。當局並無於 K11 豎設指示牌，指示所提供的旅遊巴泊車位。位於香港歷史博物館的旅遊巴泊車位只預留供其訪客使用；

- (d) 二零一二年，本港約有 3 000 架旅遊巴為觀光旅行團提供服務，但尖沙咀卻只有 69 個旅遊巴泊車位。由於尖沙咀是受歡迎的旅遊點，這數目的泊車位實不足以應付旅遊巴對在區內停泊的殷切需求。申述地點位置適中，鄰近酒店、購物商場和旅遊點，是提供旅遊巴泊車和上落客設施的理想地點；

街道以外的泊車位

- (e) 由運輸署進行的交通影響評估確認，尖沙咀的交通繁忙時段每天為上午八時三十分至九時三十分及晚上六時至七時；這是辦公室地區的一般繁忙時段，但尖沙咀是商業和旅遊中心。由創建香港進行的實地調查顯示，尖沙咀的最繁忙時間為星期五晚上，以及星期六和星期日至日。尖沙咀的泊車位實不足以應付繁忙時段的需求；
- (f) 待新世界中心的重建工程完成後，尖沙咀的整體泊車位供應量會進一步緊絀，理由是新世界中心的私家車位在重建工程完成後會由原先的 1 666 個銳減至日後的 866 個；
- (g) 根據 2022 基金會所進行的一項研究，二零零八年平均每天的跨境交通量約為 42 000 架次。然而，當現有邊境通道的改善工程完成和新的邊境通道(例如港珠澳大橋)落成後，跨境交通的每日設計行車量會增至約 188 500 架次。隨着本港的運輸網絡與內地的接軌，加上邊境通道缺乏泊車轉乘設施，增加前往尖沙咀購物區的跨境交通量，會令該區的泊車問題和交通擠塞情況加劇。申述地點位置便利，可提供合適用地，有助紓解問題；

欠佳的行人網絡

- (h) 交通影響評估的總結指出，申述地點 500 米半徑範圍內有足夠泊車位，可滿足泊車需求，而駕駛者只須步行一段短路程。然而，尖沙咀的現有行人網絡並不完善，兼且步行環境欠佳；

- (i) 政府於二零零一年進行的行人專用區研究確認現有的行人設施存在多個問題，包括行人路過於狹窄擁擠、有障礙妨礙步行、人車爭路、過路設施欠佳、街景欠缺吸引力、缺乏遮陰設施、指示牌有欠清晰，以及不方便長者和殘疾人士使用。因此，該項行人專用區研究建議落實全面的綜合網絡，以提供安全、連貫、方便和舒適的通道，供行人使用。行政長官於二零一二年施政報告內亦提倡減少依賴交通設施，並鼓勵市民多加步行。儘管政府知悉有需要改善行人環境，但一直沒有對尖沙咀的現有行人環境加以改善；

[馬錦華先生此時返回席上。]

- (j) 規劃署與運輸署於二零零四年攜手展開的尖沙咀地區改善計劃，建議通過落實設立行人專用區、擴闊行人路及闢設悠閒式街道等措施來改善行人區，以及建議通過美化環境、重新鋪築地面及重新設計街燈和欄杆等街道設施來美化街景；
- (k) 在申述地點提供更多公共車輛和旅遊巴的泊車設施，有助減少尖沙咀的部分路旁泊車活動和改善行人環境；

[陳祖楹女士此時暫時離席。]

總結

- (l) 申述地點位置適中，是提供更多街道以外的旅遊巴和車輛泊車設施的理想地點，以滿足不斷增加的需求，包括日後跨境交通所帶來的需求。在申述地點提供足夠的旅遊巴和車輛泊車設施可紓緩道路擠塞、非法泊車及路邊空氣污染的問題，並可改善尖沙咀區行人環境；以及
- (m) 申述地點日後的商業發展項目的地積比率和建築物高度限制應予保留。

R38—Mary Mulvihill

C1—Mary Mulvihill

18. Ms. Mary Mulvihill 陳述下列要點：

- (a) 一如《城市規劃條例》第 3 條所載，城規會的主要職能，是透過有系統地擬備圖則，以促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。雖然有關政策指令已由可持續發展改為不惜一切進行發展，但城市規劃程序不應受當前政治所影響；
- (b) 港珠澳大橋將於二零一六年通車，交通影響評估並沒有考慮其對交通所造成的影響。隨著前往尖沙咀和中環擁有中港車牌的車輛增加，跨境交通的配額制似乎已放寬。現時並沒有最新資料說明每天來港的跨境車輛的預測數字；
- (c) 根據二零零八年原先的預測，到二零一六年，每天使用港珠澳大橋的車輛約有 9 200 至 14 000 架。其後政府於二零零九年作出修訂，把有關數字增加 40%，即是說港珠澳大橋通車後，在本港街道行駛的車輛將增加約 12 880 至 19 600 架；
- (d) 運輸署先前表示，發展東鐵及西鐵延線，以及連接兩鐵會令來往尖沙咀的車輛減少，但該區的交通擠塞問題尚未有改善；
- (e) 私家車的數量日益增多，跨境交通亦日益頻繁，運輸署建議在申述地點完成重建後減少泊車位供應實在不合理；
- (f) 中間道多層停車場是其中一個在商業中心區邊緣闢設的停車場，目的是避免尖沙咀核心區內狹窄街道的交通過於繁重，以及盡量減低對人流的影響。林士街和美利道亦有類似的停車場；

- (g) 她就交通影響評估報告提出以下意見：
- (i) 第 3.3.5 段——運輸署所確認的繁忙時段(早上七時半至九時半，以及下午五時至七時)並不反映真實情況，因為尖沙咀交通的繁忙時段為午膳時間前後、傍晚(下午七時半至九時半)及週末；
 - (ii) 第 3.3.6 至 3.3.8 段——國際廣場及 The One 是商場而非辦公室，由於該兩個商場的商店中午才營業，因此在平日的上述繁忙時段所進行的行車架次產生量調查未能反映該兩個發展項目真正的行車架次情況；
 - (iii) 第 4.1 段——有關的基準年模式，並未納入偏離現時情況的因素。交通影響評估並沒有估計廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)及港珠澳大橋的交通影響；
 - (iv) 第 5.1.4 段——所蒐集的資料沒有提及旅客人數及對外基礎設施的交通影響；
 - (v) 表 5.5——此表所顯示的調查結果是在進行調查期間在週末所觀察到的空置旅遊巴泊車位數字，此數字未能反映真實情況。旅遊巴雙行泊車在整個尖沙咀區比比皆是，尤其是在漆咸道南鐵路大廈外面；
 - (vi) 第 5.3.3 段——當局在計算泊車需求時應考慮遊覽尖沙咀的大批旅客。由於區內大部分發展項目均屬零售而非辦公室用途，在評估尖沙咀區的泊車需求時，不應以辦公室就業情況作為主要參數；
 - (vii) 第 5.3.10 段——新世界中心在重建後所提供的私家車泊車位將大減約 50%，日後的泊車需求將更殷切；

- (viii) 第 5.4.4 段——有關評估預計 2016 年至 2021 年的泊車需求將下降。這與擁有私家車人士逐漸增多，以及預計港珠澳大橋於二零一六年通車後會引致交通流量增加的情況相反；
 - (ix) 第 5.5.10 段——在施工期間缺乏臨時泊車位去應付泊車需求，這並不可接受；以及
 - (x) 圖表 5.1：她備悉申述地點 500 米半徑範圍內幾乎所有街道以外的公眾停車場均告全滿。雖然安達中心的停車場有多餘的容量，但它位處尖沙咀東漆咸道南的另一邊，遠離尖沙咀的核心區；
- (h) K11 的旅遊巴泊車設施原擬應付區內的一般需求，但現已被私有化，變成名鑄專用。運輸署應加緊監察行動，確保有關旅遊巴泊車位開放予公眾使用；

[陳祖楹女士於此時返回席上。]

- (i) 沒有資料說明港珠澳大橋所帶來旅客遊覽尖沙咀的預測數字。她擔心尖沙咀須面對上水「水貨客」增多的類似情況；
- (j) 她就其他申述和意見提出以下意見：
 - (i) 她支持 R1 及 R2 對提倡使用公共交通工具表示支持的意見；
 - (ii) 雖然油尖旺民政事務專員支持在豉油街興建擬議社區會堂，但豉油街並非合適的地點，因為該處遠離尖沙咀，實難以滿足該區居民的需要。豉油街用地應用作休憩用地，以解決旺角區公眾休憩用地嚴重短缺的問題。此外，既然豉油街的擬議會堂將由油尖旺區議會的社區重點項目撥款興建，油尖旺民政事

務專員應有資源在尖沙咀興建另一個社區會堂；

- (iii) 尖沙咀的政府、機構及社區設施不足以服務區內人口；
 - (iv) 她支持 R35 的意見，尖沙咀的泊車位需求殷切；
 - (v) 擬議商業發展項目的建築物高度為主水平基準上 90 米，會對附近地區造成負面的視覺影響；
 - (vi) 中間道多層停車場是尖沙咀唯一公眾負擔得來，而且容許各類型車輛選擇夜泊(通宵)或月租泊車的公眾停車場；以及
 - (vii) 她支持提意見人在申述地點闢設滑板公園的建議。此外，當局應提供不同類型的運動場所和康樂設施，以滿足區內人口(由不同的群體(包括難民及少數族裔人士)組成)的不同需要。提供更多政府、機構及社區設施有助鄰里融合及減低區內的罪案率；以及
- (k) 除了須提供土地作商業及住宅發展外，維持區內居民的生活質素亦同樣重要。

R37 – Tsim Sha Tsui Residents Concern Group

C26 – Tsim Sha Tsui Residents Concern Group

19. Ms. Mary Mulvihill 陳述下列要點：

- (a) 根據 Tsim Sha Tsui Residents Concern Group 就尖沙咀區內現有的「政府、機構或社區」用地所進行的調查，該等用地全部已發展作不同的政府、機構及社區設施。申述地點是尖沙咀內唯一可用的「政府、機構或社區」用地，可發展所需的社區會堂及其他社區設施；

- (b) 根據二零一一年人口普查的數據，預計在未來 20 年油尖旺區的長者人口會增加一倍，實在有需要提供更多社會及社區設施供高齡人口使用。然而，尖沙咀區的主要社區設施供應表(文件的附件 VI)並不包括所需的長者設施，例如長者社區中心、長者日間護理中心及長者多元服務中心；
- (c) 除灣仔外，油尖旺是香港 18 區當中擁有最少空置政府、機構及社區用地的地區，日後可作社區用途的空間甚少。因此，Tsim Sha Tsui Residents Concern Group 不支持任何把珍貴的「政府、機構或社區」用地改劃作商業發展的建議；
- (d) 任何發展項目的附屬泊車位均應根據《香港規劃標準與準則》的規定而關設，而在發展項目內關設作為商業設施營運的任何公眾泊車位均應計算總樓面面積；
- (e) 與其他傳統零售設施和辦公室發展項目相比，現代商場(尤其是設有食肆和娛樂設施的商場)會吸引更多車流。當局應適當地檢討此等商場發展項目的泊車標準；以及
- (f) 當局應密切監察在發展項目內的附屬泊車位、上落客貨設施和公眾停車場設施，以確保落實這些交通設施的原本規劃用途。K11 的現有旅遊巴泊車位原擬供公眾使用，但現時由名鑄專用，是不可接受的。

R40—立法會議員毛孟靜

20. 陳冬敏女士陳述下列要點：

- (a) 尖沙咀是受歡迎的旅遊及購物區，區內的泊車位需求殷切。預計在港珠澳大橋於二零一六年通車後，前往尖沙咀的跨境車輛會增加；

- (b) 交通影響評估提到中間道多層停車場的使用率為 70%，此數據屬於偏低，亦未能反映該處在週末真正繁忙時段的使用率。該停車場在週末經常有很長的車龍在外等候。在申述地點日後的發展項目內重置 345 個泊車位，實不足以應付殷切的泊車需求；
- (c) 兩個月前，議員辦事處在中間道設立了一個街站，希望就保留中間道多層停車場爭取公眾的支持。他們在兩小時內已收到逾 600 份反對拆卸該停車場的標準函件。這些函件分別來自區內居民、停車場使用者和附近的居民；
- (d) 中間道多層停車場是區內唯一一個泊車費是公眾負擔得來的政府停車場。日後由私人擁有的停車場將收取較高昂的費用，一般司機負擔不來；
- (e) 申述地點的泊車位減少，便會有更多車輛須在區內繞圈尋找泊車位，加劇交通擠塞、非法泊車和空氣污染的問題。就此，環保觸覺亦支持保留中間道多層停車場的運動；以及
- (f) 她懇切希望城規會考慮保留中間道多層停車場內的所有泊車位，以應付現有使用者和有關社區對泊車位的真正需求。

C11 – 何頌晞

21. 何頌晞先生陳述下列要點：

- (a) 油尖旺區已有太多商業零售活動；
- (b) 重建中間道多層停車場，會令現有泊車位供應減少逾半。港珠澳大橋落成後，經削減的泊車位供應並不足以應付尖沙咀區所增加的跨境交通流量；以及
- (c) 應把中間道多層停車場的上層預留作發展滑板公園。

C18 – 李偉麒

22. 李偉麒先生陳述下列要點：

- (a) 他是尖沙咀區居民；
- (b) 中間道多層停車場的位置十分方便，夜泊(通宵)泊車費便宜，只須 50 元，故十分受歡迎，使用率亦高；
- (c) 即使交通影響評估發現申述地點 500 米半徑範圍以內有足夠的泊車位暫時應付泊車需求，但司機通常寧願選擇在較方便及較接近其目的地的位置泊車，以節省來回的時間(一程約 10 至 15 分鐘)和泊車費。由於尖沙咀其他停車場收費較高，而且沒有那麼方便，因此他不支持拆卸中間道多層停車場；以及
- (d) 他根據載有滑板公園平面圖的圖則表示，現有中間道多層停車場的一些樓面面積可輕易改裝作滑板公園，以供區內居民使用。尖沙咀是香港滑板運動的發源地，於本港闢設更多滑板公園有助推廣這項奧林匹克運動。

C1 – Mary Mulvihill

23. Ms. Mary Mulvihill 陳述下列要點：

- (a) 由於沒有足夠的資料說明港珠澳大橋通車後所帶來的交通流量，以及其對各道路網和尖沙咀泊車需求所造成的交通影響，故目前應延期改劃申述地點的用途地帶。待政府和公眾有更多交通情況的資料，以及更好準備透過適當的補救設施(例如推行道路收費計劃及提供轉乘設施)，以應付本港越來越多跨境車輛的時候，當局可於 10 年內進一步檢討有關事宜；以及

(b) 城規會委員應該明白本港正面對的問題，故在考慮此個案時應運用他們專業的判斷力。

24. 由於政府代表、申述人和提意見人及其代表已完成簡介，主席邀請委員提問。

25. 一名委員表示，香港基督教服務中心屬於非政府機構，該機構位於加連威老道的建築物地庫有一個場地，可容納約 100 至 200 人，而收費亦算相宜。這名委員詢問關秀玲女士 (R5) 或其他業主立案法團曾否使用該場地舉行會議。關女士在回應時表示，業主立案法團並非基督教團體，較難租用該場地。此外，該場地的預訂時間較早，不配合業主立案法團的運作模式。

26. 另一名委員就下列事宜提問：

(a) 發展商須提供的 345 個泊車位是否已包括擬議商業發展項目的附屬泊車位；

(b) 申述地點的面積大小，以及現有地積比率是否足以配合日後的發展項目，包括公眾停車場；以及

(c) 香港浸會大學(下稱「浸大」)聯同尖沙咀街坊福利會(下稱「街坊福利會」)提出的街坊福利會重建方案的最新情況，以及街坊福利會設施的使用率。

27. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應上文(a)及(b)項提問時表示，在日後的發展項目內提供 345 個泊車位，旨在配合公眾的需要。日後的商業發展項目需按照《香港規劃標準與準則》的規定，自行提供附屬泊車位。陳先生引述文件的附件 VII，表示申述地點的面積約為 2 630 平方米，核准地積比率為 12 倍。除了需要闢設計入總樓面面積的公眾停車場外，發展商可靈活運用餘下的總樓面面積作酒店、辦公室或零售等各類商業用途。

28. 關於上文(c)項提問，油尖旺民政事務專員何小萍女士回答說，據她所得的最新資料，街坊福利會與浸大不會再考慮該重建方案，現時並無任何其他重建方案。她並無任何關於街坊

福利會(並非油尖旺民政事務處轄下組織)的社區設施使用率方面的資料；如有需要，她可要求街坊福利會提供有關資料。據她了解，街坊福利會場地的座位數目較多，可容納 400 至 500 人，一般用作舉辦大型活動。由於相關業主立案法團的會議只須使用小型會議室，因此通常在油麻地梁顯利社區中心舉行。

[劉智鵬博士於此時暫時離席。]

29. 一名委員詢問可否在申述地點興建地庫停車場，以及有關把地庫停車場延伸至毗連的中間道兒童遊樂場地底範圍的可行性。陳偉信先生在回應時表示，現時申述地點的建築物高度限制並無禁止發展地庫停車場。日後的發展項目會否闢設地庫停車場，須視乎日後發展商的詳細設計而定。不過，中間道兒童遊樂場的地底空間已被港鐵尖東站佔用，把地庫停車場延伸至遊樂場的做法並不可行。

30. 一名委員詢問有關尖沙咀路旁泊車位與街道以外的泊車位的分項數字，以及位於商業樓宇內的其他私人停車場有否提供月租泊車位。運輸署高級工程師楊勉先生在回應時展示文件的圖 H-8，當中顯示區內每一個路旁與街道以外的停車場的位置，以及泊車位的分項數字。他回答說，尖沙咀大部分泊車位設於街道以外的現有停車場內。月租泊車位設於部分現有停車場內，但他並無其確實位置的資料。

[許智文教授於此時離席。]

31. 楊勉先生應主席的要求，回應申述人就交通影響評估採用的假設及方法而提出的問題，並概述下列重點：

- (a) 泊車位需求是以繁忙時間的需求而非平均需求為基礎作出評估。根據交通影響評估，中間道多層停車場於繁忙時間的使用率約為 60% 至 70%，而該停車場的平均使用率只有約 30%。最近於二零一三年三月進行的調查亦確認，中間道多層停車場於繁忙時間的使用率約為 60%；
- (b) 交通影響評估已就以下兩種情況的泊車位需求及泊車位供應量作出評估：(i) 申述地點 300 米半徑範

圍內(下稱「300米的情況」)；以及(ii)申述地點500米半徑範圍內(下稱「500米的情況」)。這兩種情況只反映按照由停車場分別步行300米及500米的距離到達行程終點而言不同的服務供應水平。500米的步行距離相等於正常人步行六至七分鐘的時間，當局認為此距離屬於合理。如依據300米的情況來評估，日後的發展項目須重置345個泊車位。若採納500米的情況來評估，則無須重置泊車位。在評估日後的泊車位需求方面，交通影響評估採用了300米的情況，此做法可為駕駛者提供較高的服務供應水平，並容許評估工作有些偏差；

- (c) 雖然在施工期間申述地點300米半徑範圍內的公眾泊車位不足，但在申述地點500米半徑範圍內有剩餘泊車位。此服務供應水平被視為可以接受；
- (d) 交通影響評估採用了全方位的交通模式，並已充分考慮相關的因素，包括土地用途與規劃數據，以及已承諾進行和已規劃的交通基建項目(包括港珠澳大橋和高鐵)。交通影響評估在預測未來泊車需求時，亦已顧及港珠澳大橋將於二零一六年通車和高鐵快將通車。預期當局會實施某種形式的規管機制，以抑制跨境交通，而跨境車輛對交通造成的影響也許並不嚴重；

[陳福祥先生此時離席。]

- (e) 尖沙咀的旅遊巴泊車位大體上充足。區內有旅遊巴非法停泊，主要是由於一些旅遊巴司機選擇留在旅遊景點而不使用正式的旅遊巴泊車位。非法泊車問題可由警方通過執法行動處理；以及
- (f) 考慮到尖沙咀區整體的情況，交通影響評估所作有關上下午繁忙時段的假設並非不合理。

[李偉民先生此時到席。]

32. 一名委員問及規劃增益、泊車需求預測的設計年、於申述地點關設旅遊巴泊車位的可行性、廢物管理措施及擬議發展項目所造成的視覺影響，陳偉信先生在回應時答稱，改劃申述地點的用途地帶可更善用珍貴的土地資源，可提供商業發展用地以滿足本港的殷切需求，又可提供足夠的公眾泊車位以服務周圍一帶的地區。由於現時的中間道多層停車場侵佔了中間道的範圍，把申述地點當中部分改劃為「道路」用地可以令沿中間道的景觀更加開揚，並可改善該區的通風。在廢物管理方面，陳先生表示未來發展商在施工階段須符合環境保護署(下稱「環保署」)訂定的廢物分類規定。不過，至於未來發展商是否須實施廢物管理計劃及廢物管理計劃的實施細節，則是相關政策局／部門將要進一步考慮的政策事宜。陳先生提述文件的圖 H-6 和 H-7 所載的電腦合成照片，表示擬議發展項目的最高建築物高度為主水平基準上 90 米，與附近現有的發展項目相協調，因此不會對周圍一帶的地區造成重大的負面視覺影響。就該名委員問及文件中圖 H-6 和 H-7 所載的電腦合成照片顯示對視覺影響的程度，陳先生說會視乎在選定觀景點位置所拍攝照片的角度，對視覺影響的程度會有所不同。

[劉文君女士此時暫時離席。]

33. 楊勉先生表示，泊車需求是評估至二零二一設計年。至於旅遊巴停泊設施，他重申尖沙咀的旅遊巴泊車位整體上足夠。現有的旅遊巴泊車問題主要涉及旅遊巴司機的行為，因為旅遊巴司機屬意在旅遊點附近的落客區等候。此等交通管理問題須由警方通過執法行動解決。

34. 主席在回應一名委員的詢問時表示，申述人已就申述地點的用途提出不同建議。部分申述人建議在申述地點關設社區會堂及社區設施，其他申述人則建議保留申述地點作泊車用途。基於相關政策局及政府部門所提出的意見，委員或可考慮申述地點是否適合或必須作擬議用途。

35. 同一名委員詢問當局根據就業數據評估公眾對區內泊車位的需求是否切合尖沙咀區以購物為主的實際情況，以及交通影響評估是否已考慮司機駕駛模式。楊勉先生在回應時表示，交通影響評估已就不同的規劃數據進行相關分析，當中包括人口、本地工作人口、就業情況及在學人數的數據。在這些規劃

數據中，就業數據比其他規劃數據更為關切。尖沙咀無疑是受歡迎的購物區，但他認為旅客人數的影響已反映在就業數據中。他續稱，根據申述地點 500 米半徑範圍的情況評估區內泊車位需求大致可以接受。交通影響評估是按申述地點 300 米半徑範圍的情況進行評估，而有關評估已考慮司機屬意在較便利的地點泊車的駕駛模式。

36. 一名委員問及擬在豉油街關設社區會堂的詳情及進度。何小萍女士在回應時表示，擬議社區會堂設於豉油街擬建住宅發展項目的低層，內有一個提供 250 個座位的會堂及一間小型會議室。現時，油尖旺區有兩個社區會堂／社區中心，即位於旺角朗豪坊附近的社區會堂，規模與擬在豉油街關設的社區會堂相若；以及位於油麻地的梁顯利社區中心，規模較大，包括一個設有 400 個座位的會堂、室內外康樂設施和數間可供業主立案法團舉行會議的會議室。該兩個現有社區會堂／社區中心的平均使用率及繁忙時間使用率分別逾 80% 及 90%。考慮到油尖旺區的居住人口及現時社區會堂／社區設施的整體供應情況，油尖旺區北部對增建社區會堂的需求較為殷切。在豉油街的擬議社區會堂仍屬初步規劃階段，但有關建議已納入旺角分區計劃大綱圖的修訂項目，並於二零一三年五月刊憲，以供公眾查閱。待規劃程序完成後，有關在日後的住宅發展項目中關設社區會堂的規定將訂明於賣地條件內。何女士亦澄清，擬議社區會堂的建築費用會由民政事務總署承擔，因為有關費用超出社區重點項目的一億元撥款上限。

37. 一名委員詢問當局會否考慮在申述地點日後的重建項目內把部分樓面空間撥作社區會堂用途。陳偉信先生回應說，當局曾就改劃用途地帶的建議諮詢政府部門，得悉相關政府部門已確認無須在申述地點關設政府、機構及社區設施。

[劉文君女士此時返回席上。]

38. Ms Mary Mulvihill 在聽取政府部門代表的意見及回應後，陳述下列要點：

- (a) 街坊福利會大型房間的租金高昂，並不適宜供業主立案法團舉行會議；

- (b) 礙於尖沙咀區的岩層結構，在區內興建地下停車場的成本高昂，技術上亦存在困難。再者，挖掘工程的施工時間較長；
- (c) 由於尖沙咀區部分設有收費錶的路旁泊車位由黑社會操控，市民大眾未能使用；
- (d) 由於沒有具體資料顯示港珠澳大橋對交通的影響，有關改劃用途地帶的修訂應暫時擱置；以及
- (e) 申述地點應保留作不同組合的用途，包括闢設公眾停車場和社會、社區及／或體育設施，以應付業主立案法團、區內人士及長者的需要。這有助減低罪案率，並改善區內非法泊車及交通擠塞情況。

39. 陳嘉琳女士陳述下列要點：

- (a) 她曾於一個星期六下午進行實地調查，審視尖沙咀區所有路旁旅遊巴泊車位及落客區的情況。根據觀察所得，所有旅遊巴泊車位及上落客區均已被旅遊巴佔用；
- (b) 區內的行人通道網有欠完善，加上步行環境未如理想，因此在尖沙咀步行 500 米距離所需的時間遠比在其他地區所花的時間為長；以及
- (c) 尖沙咀將繼續是熱門的旅遊景點及購物區，因此當局須評估二零二一年以後的泊車位需求。

40. 林惠龍女士表示，在日後的商業發展項目闢設社區設施，以及為業主立案法團提供會議場地至為重要。

41. 由於申述人、提意見人及相關代表已完成申述，委員亦無提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議有關申述，稍後會把決定通知申述人。主席多謝申述人、提意見人及相關代表和政府部門代表出席聆訊。各人於此時離席。

42. 會議小休五分鐘。

[劉智鵬博士此時返回席上。]

商議部分

43. 主席請委員根據所有書面申述和意見，以及在會議上作出的口頭陳述，作出有關考慮。

泊車位供應

44. 副主席表示，他不知道要有多少泊車位才可完全滿足區內居民、遊客、工人或訪客的需要／期望。政府的政策是提倡使用公共交通工具。尖沙咀區公共運輸系統便捷完善，應鼓勵公眾多加使用，從而也可帶來環境效益。雖然申述地點在施工期間不會提供泊車位，而重置 345 個泊車位是否足以應付長遠需求也成疑問，但市民相當可能會考慮有關情況而改變前往尖沙咀時習慣使用的交通模式。從市民前往旺角及中環蘭桂坊的情況，便可充分反映這一點，因為他們會因應目的地的位置、交通情況及泊車位供應而選擇使用公共交通工具。

45. 副主席及另一名委員認為，在考慮過交通影響評估，並根據他們的經驗，中間道多層停車場的使用率不高。另一名委員察悉，申述地點日後的商業發展項目會重置約 345 個泊車位，足以應付尖沙咀區的泊車需求，因此認為改劃用途地帶的建議不會對該區的整體泊車位供應造成任何負面影響。

46. 另一名委員也表示，政府的政策是鼓勵使用公共交通工具，泊車位是否足夠並非主要問題。反之，鑑於尖沙咀區的交通擠塞問題及道路網容量有限，因此不應鼓勵駕車前往該區，以免再增加道路網的負荷。

旅遊巴泊車設施

47. 一名委員說，申述人關注尖沙咀旅遊巴泊車位不足的問題並不是主要考慮因素，因為現有的中間道多層停車場沒有提供旅遊巴泊車位。

48. 另一名委員對上述委員的意見表示贊同。然而，該名委員問及日後的商業發展項目會否提供一些旅遊巴泊車位，以配合尖沙咀的特定需要，因為尖沙咀在未來數十年仍會是熱門旅遊點。增設旅遊巴泊車位在某程度上或許有助解決現時旅遊巴在街上違例泊車的問題。

49. 由於尖沙咀的旅遊巴泊車位供應大致足夠，一名委員認為政府無需在旅遊熱點附近額外預留路旁旅遊巴泊車位，反而警方應加強執法，對付現時旅遊巴的違例泊車問題及落客活動。另一名委員亦同意，路旁雙行泊車屬交通管理問題，應以適當的執法行動解決。

社區會堂／政府、機構及社區設施的供應

50. 委員就社區會堂／政府、機構及社區設施方面提出的主要意見如下：

- (a) 鑑於尖沙咀區人口老化及業主立案法團對會議場地的需求殷切，因此應要求民政事務總署或油尖旺民政事務處進一步檢討尖沙咀區對社區會堂的需求。如有需要在尖沙咀增設社區會堂，則可規定日後的發展商在將來的發展項目提供這類設施；
- (b) 如有需要，可考慮在申述地點進行混合發展，包括作商業和政府、機構及社區用途(例如社區會堂)，以配合地區社羣的需要。其他地區也有類似的混合發展項目，例如朗豪坊發展項目及奧海城一期等；
- (c) 街坊福利會社區會堂的使用率頗高，加上收費十分昂貴，並不符合業主立案法團的需要，因為他們通常只需較小的場地舉行會議或籌辦活動。油尖旺民政事務處應認真檢討尖沙咀區對社區會堂的需求，並顧及業主立案法團在使用街坊福利會現有設施時確有實際困難；
- (d) 雖然現時位於油麻地的梁顯利社區中心可為業主立案法團提供所需的設施，但該社區中心與尖沙咀區

有一段距離。在豉油街的擬議社區會堂也不能符合為尖沙咀區居民提供服務的需求；

- (e) 待取得更多有關現時可供尖沙咀區業主立案法團使用的會議場地需求、供應及使用率方面的資料後，便可進一步檢討所需社區會堂設施的規模及具體規定；以及
- (f) 現有中間道多層停車場地下的公廁會在申述地點重建後遷移，因此也應考慮重置現有公廁的問題。

51. 主席提醒委員，荃灣及西九龍規劃專員曾表示當局就改劃用途地帶的修訂項目諮詢部門期間，民政事務總署表示無需於申述地點闢設社區會堂，有關政策局／部門也沒有要求在申述地點闢設政府、機構及社區設施。然而，當局可就需否在申述地點闢設政府、機構及社區設施(特別是社區會堂)再諮詢相關政策局／部門。有關需求，如獲確立，可按情況在賣地條款中訂明。委員同意這個做法，也同意無需修訂申述地點的「商業(11)」地帶的《註釋》。

規劃增益

52. 一名委員說，城規會應考慮改劃申述地點的用途地帶會否帶來規劃增益。這名委員備悉改劃用途地帶有助善用所得的土地，以應付本港與日俱增的發展需要。然而，也可考慮加設一些必需的社區設施(例如社區會堂)，為社羣提供更佳的服務。

53. 另一名委員表示，考慮到中間道多層停車場的使用率偏低及本港的發展需要，不論是否會在申述地點提供其他政府、機構及社區或社區會堂設施，把申述地點改劃作其他更有利的用途，可更善用寶貴的土地資源，實屬恰當。

其他

54. 一名委員說，港珠澳大橋通車後不會帶來重大的交通影響，因為當局會採取適當措施以規管進入香港的過境車輛數目。

55. 另一名委員補充說，鑑於香港現有道路網的容量有限，未能吸納額外的交通流量；因此，預期只有極少數的過境車輛獲准進入香港。

56. 一名委員認為申述地點現時的建築物高度限制恰當，既符合梯級式建築物高度概念，也與附近的發展項目互相協調，應予以保留。

57. 主席總結討論，並備悉下述事宜：

- (a) 訂定主水平基準上 90 米的建築物高度限制，旨在締造建築物高度從北面的高樓大廈遞降至南面海濱的低矮發展項目的高度輪廓。現時的建築物高度限制與梯級式建築物高度輪廓互相協調；
- (b) 相關政策局／部門已確認申述地點無需作政府、機構及社區用途。然而，由於委員普遍認為在日後的商業發展項目闢設社區會堂及／或其他政府、機構及社區設施是可取的做法；因此，會要求規劃署就需否在申述地點闢設政府、機構及社區設施(特別是社區會堂)，進一步諮詢有關政策局／部門。此外，應要求相關政策局／部門在考慮時顧及申述人、提意見人及委員的意見。無需修訂申述地點的「商業(11)」地帶的《註釋》。如有要求在新的發展項目內闢設合適的政府、機構及社區設施，當局應把有關要求轉告地政總署，以供在擬備賣地條款時加以考慮；
- (c) 就交通影響評估而預測日後的泊車需求時，已考慮港珠澳大橋在二零一六年通車後的情況；
- (d) 運輸署曾表示尖沙咀區內的旅遊巴泊車位及上落客處設施，整體上是足夠的。尖沙咀區現時的旅遊巴非法停泊問題，主要是因部分旅遊巴司機持續在旅遊點停泊，並無使用正式的旅遊巴泊車位所致。當局應加強執法，以解決這問題；

- (e) 申述地點日後的公眾停車場收費，不屬於城規會的管轄範圍。然而，預期日後的公眾停車場收費會按市場價格設定，不會訂於不合理的高水平；以及
- (f) 日後的發展商須根據現行的環保法例，採納適當的廢物管理措施。

58. 鑑於以上所述，委員同意備悉申述編號 R1 至 R2 表示支持的意見及 R3 的意見，但不同意 R3 的建議。委員也同意不接納申述編號 R4 至 R573，而且不會對圖則作出修訂。委員繼而審閱文件第 6.2 段詳載對 R3 的建議所作的回應，以及文件第 6.3 段詳載不接納申述的理由，並認為有關理由恰當。此外，委員也同意要求規劃署就申述地點日後的發展項目是否需要提供政府、機構及社區設施，特別是社區會堂，再諮詢相關政策局／部門。如有需要在申述地點關設政府、機構及社區設施或社區會堂設施，可把這項需求轉交地政總署處理，以納入申述地點的賣地條款。

申述編號 R1 及 R2

59. 經進一步商議後，城規會備悉 R1 及 R2 表示支持的意見。

申述編號 R3

60. 經進一步商議後，城規會備悉 R3 的意見，並決定不支持 R3 的建議，理由如下：

- (a) 當局是在二零零八就申述地點施加主水平基準上 90 米的建築物高度限制，而現時對分區計劃大綱圖作出的修訂不會令「商業(11)」用地的建築物高度限制有所改變。擬議主水平基準上 120 米的建築物高度限制與分區計劃大綱圖所訂明的梯級式建築物高度輪廓不相協調，而且「商業」地帶的《註釋》訂有條文，容許可向城規會申請略為放寬或放寬有關用地的建築物高度限制；以及

- (b) 油尖旺區現設有一個寵物公園。從土地用途的角度而言，擬議的狗公園未必能與計劃在申述地點所作的商業及公眾停車場用途互相協調。倘康文署署長認為有足夠理據支持，狗公園應設於該區已規劃的休憩用地內。

申述編號 R4 至 R573

61. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R4 至 R573，理由如下：

- (a) 本港適宜發展的土地稀缺，因此必須善用所得的土地，以應付與日俱增的發展需要。由於中間道多層停車場用地無須用作政府、機構及社區發展；因此，認為適宜改劃其用途地帶以進行附設公眾停車場的商業發展，達致更佳的土地使用(R4 至 R573)；
- (b) 中間道多層停車場用地位於尖沙咀的商業旅遊樞紐，把該用地的主要部分改劃為「商業(11)」地帶實屬恰當，而且不會對附近地區的景觀、交通和環境造成負面影響。把該用地的餘下部分改劃為「道路」用地，旨在反映現有的中間道路段(R4 至 R573)；
- (c) 當局已計劃在旺角豉油街關設新社區會堂，以助紓緩油尖旺區對社區會堂設施的需求(R4 至 R32)；
- (d) 「商業(11)」用地日後的發展項目會提供足夠的公眾泊車位，以應付附近一帶地區的需求。擬議的商業及公眾停車場發展項目不會對附近道路網的交通造成負面影響(R3 至 R573)；
- (e) 除了訂明的泊車位供應外，也會根據《香港規劃標準與準則》，為該用地的擬議商業發展項目關設附屬泊車位以供使用(R36)；

- (f) 就申述地點進行交通影響評估並預測未來的泊車需求時，已顧及港珠澳大橋於二零一六年通車後的情況(R 33、R 34、R 37 及 R 38)；
- (g) 在申述地點進行重建的過渡期內，可由附近地區的其他停車場應付有關的泊車需求(R 33 及 R 37)；
- (h) 申述地點日後的公眾停車場會開放給市民使用，也可供駕駛者作泊車轉乘用途(R 37)；
- (i) 根據運輸署的評估，尖沙咀區現有的旅遊巴泊車位及上落客處設施，總體上是足夠的。該署就申述地點進行的交通影響評估，並無建議於申述地點的發展項目內提供旅遊巴泊車位(R 33)；
- (j) 毗鄰的休憩用地(即中間道兒童遊樂場及訊號山花園)可經該區現有的行人徑系統及過路設施接達。在申述地點重建後，中間道西面會闢設一條闊三米的行人徑，方便行人往來該處(R 33)；
- (k) 分區計劃大綱圖於二零零八年就「商業(11)」用地施加的建築物高度限制(主水平基準上 90 米)，並不屬於分區計劃大綱圖現有修訂項目的一部分。有關限制與毗連「商業」地帶的限制是一致的，既符合分區計劃大綱圖所訂明的梯級式建築物高度輪廓，也符合海港規劃指引。此外，亦不會對附近地區的景觀造成負面影響(R 4 及 R 40)；以及
- (l) 由於現時中間道多層停車場大廈的樓齡相當高而且受到局限，重建以落實「商業(11)」地帶的規劃意向會更切實可行。況且，發展商須採納適當的廢物管理措施(R 36)。

[邱榮光博士此時到席，劉興達先生、符展成先生、劉智鵬博士及霍偉棟博士此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KTS/332
擬在劃為「農業」地帶的
新界上水蕉徑第 100 約地段第 420 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城規會文件第 9367 號)

[聆訊以廣東話進行。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KTS/333
擬在劃為「農業」地帶的
新界上水蕉徑第 100 約地段第 420 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 9367 號)

[聆訊以廣東話進行。]

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/NE-KTS/334
擬在劃為「農業」地帶的
新界上水蕉徑第 100 約地段第 420 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 9367 號)

[聆訊以廣東話進行。]

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/NE-KTS/335
擬在劃為「農業」地帶的
新界上水蕉徑第 100 約地段第 420 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 9367 號)

[聆訊以廣東話進行。]

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/NE-KTS/336
擬在劃為「農業」地帶的
新界上水蕉徑第 100 約地段第 420 號 E 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城規會文件第 9367 號)

[聆訊以廣東話進行。]

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KTS/337
擬在劃為「農業」地帶的
新界上水蕉徑第 100 約地段第 420 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 9367 號)

[聆訊以廣東話進行。]

62. 由於這六宗申請全涉及在各申請地點分別興建一幢新界豁免管制屋宇，而且各申請地點相鄰，委員同意一併考慮這六宗申請。

簡介和提問部分

63. 以下規劃署的代表和申請人的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

- 盧忠耀先生 — 申請人的代表

64. 主席歡迎他們出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這六宗申請的背景。

65. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士借助投影片，陳述下列詳載於文件的要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在各申請地點分別興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。在他們提交申請時，申請地點所在的地區在當時的《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/12》上劃為「農業」地帶，而在現時有效的《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/13》上也劃為此地帶；

- (b) 二零一三年一月二十五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕這六宗申請，理由是：
 - (i) 擬議發展項目不符合古洞南地區「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以要偏離此規劃意向；以及

 - (ii) 蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶的土地主要作發展小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運

用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適；

- (c) 申請地點位處綠化地區，而且是蕉徑村北面一大幅常耕農地的一部分；
- (d) 編號 A/NE-KTS/332 至 336 五宗申請所涉的五個地點現時是休耕農地，大部分地方長滿雜草，而編號 A/NE-KTS/337 的申請所涉的地點現時有部分是長滿雜草的休耕農地，有部分被填平作車輛通道；
- (e) 各申請地點的東鄰為常耕／休耕農地，南面夾雜常耕／休耕農地和蕉徑彭屋「鄉村式發展」地帶內的村屋，至於西面和北面則為常耕／休耕農地和住用構築物；
- (f) 在蕉徑村以北同一「農業」地帶內這六個申請地點附近曾有一宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的同類申請(編號 A/NE-KTS/132)。該宗申請所涉地點有部分(約 83%)在「農業」地帶內，有部分(約 17%)在「鄉村式發展」地帶內。此外，擬建小型屋宇的整個覆蓋範圍都位於蕉徑村的「鄉村範圍」內，其中約 50%更位於「鄉村式發展」地帶內。小組委員會考慮該宗申請時，該地點是空置的，而且長滿雜草。小組委員會於二零零一年十月十九日在有附帶條件下批准該宗申請，理由包括該宗申請大致符合「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」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於蕉徑村的「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可用的土地不能應付蕉徑村日後對小型屋宇的需求；擬議發展項目與附近的鄉郊及鄉村環境大致協調；以及擬建的小型屋宇對附近地區的環境、排水及交通不會造成嚴重的負面影響。此外，蕉徑村東面及東南面另有 17 宗小型屋宇申請，所涉的 11 個地點位於／有部分位於「農業」地帶內。這些申請

於二零零一年至二零一零年期間在有附帶條件下獲小組委員會批准，理由主要與編號 A/NE-KTS/132 的申請獲批准的理由相同，包括有關申請大致符合「臨時準則」，而且擬議發展項目與附近的環境並非不協調；

- (g) 申請人爲支持這六宗覆核申請而提出的理據撮錄如下：
- (i) 這六個申請地點都位於蕉徑村的「鄉村範圍」內；
 - (ii) 先前租用這六個申請地點種植劍蘭的農夫表示這六個申請地點的土壤不適合耕作；
 - (iii) 若城規會批准這六宗申請，申請人會提交符合規劃署總城市規劃師／城市設計及園境要求的美化環境建議；
 - (iv) 申請人是新界原居民，只有一次機會申請發展新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；以及
 - (v) 上水區鄉事委員會主席及蕉徑村原居民代表支持這六宗申請；
- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。從農業發展的立場而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這六宗申請，因爲休耕農地應予以保存，而且申請地點附近有活躍的農業活動。沒有資料證明申請地點不適合耕作。要改良申請地點的土壤，方法有很多(例如通過輪作或其他種植方法)，而除了劍蘭外，在申請地點種植其他農作物，可能種得很好。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這六宗申請有所保留。申請地點所在的地區主要是農地和村屋，一派鄉郊風貌，若批准擬議的小型屋宇申請，可能會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外，損及鄉郊景觀特色。運輸署署

長對這六宗申請有所保留，並表示小型屋宇發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。若批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通造成的負面影響可能會很大。地政總署北區地政專員表示編號 A/NE-KTS/333、334、336 及 337 四宗申請所涉的地點完全位於蕉徑村的「鄉村範圍」內，而編號 A/NE-KTS/332 及 335 兩宗申請所涉的地點則有部分位於該「鄉村範圍」內。蕉徑村尚未處理的小型屋宇申請共有 48 宗，而預測該村未來 10 年的小型屋宇需求量為 155 幢。其他相關的政府部門對這六宗申請沒有負面的意見；

- (i) 公眾的意見——在法定公眾查閱期內，關於這六宗覆核申請，當局各收到八份公眾意見書。由一名北區區議員、上水區鄉事委員會主席及蕉徑原居民代表提交的四份意見書支持這六宗覆核申請，理由是蕉徑村內沒有足夠的土地供原居民興建小型屋宇，而擬議的發展對該村的道路網、排水情況及風水亦不會有負面影響。有一份意見書由先前在這六個申請地點耕作的那名農夫提交，表示這六個申請地點的土壤不適合耕作。另外三份由嘉道理農場暨植物園公司及創建香港提交的意見書則反對這六宗申請，主要理由包括蕉徑彭屋的「農業」地帶仍然十分適合耕作；本港的農地面積不應進一步縮減；大部分申請地點距離蕉徑村甚遠，而且被農地包圍；沒有污水收集系統及排水設施，便發展小型屋宇，會破壞土地，影響現有的常耕農地；以及批准這六宗申請，會為同類申請立下不良先例；以及
- (j) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這六宗覆核申請。有關的考慮因素及評估撮述如下：
 - (i) 編號 A/NE-KTS/333、334、336 及 337 四宗申請提出興建的小型屋宇，其整個覆蓋範圍都在蕉徑村的「鄉村範圍」內，而編號 A/NE-KTS/332 及 335 兩宗申請提出興建

的小型屋宇，其覆蓋範圍亦有超過 50% 位於蕉徑村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付小型屋宇需求(即約 5.08 公頃的土地，約相等於 203 幅小型屋宇用地)；

- (ii) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。這六個申請地點位處的綠化地區與蕉徑村中心區及蕉徑路距離很遠，而且是蕉徑一大幅常耕農地的一部分。從農業發展的立場而言，漁護署署長不支持這六宗申請，並表示該農夫種劍蘭不成，並不表示申請地點不適合耕作。要改善申請地點的土壤，方法有很多(例如通過輪作或其他種植方法)，而在申請地點種植其他農作物，可能種得很好；
- (iii) 擬建的小型屋宇亦非完全符合「臨時準則」，因為這些屋宇會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向。由於蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有 2.41 公頃的土地(約 96 幅小型屋宇用地)可供發展小型屋宇，為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在該「鄉村式發展」地帶內靠近現有村落的地方，會較為合適；
- (iv) 批准這六宗擬建小型屋宇的申請，可能會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外，損及鄉郊景觀特色，而對交通亦可能會有很大的累積負面影響；
- (v) 雖然先前曾有所涉地點位於／有部分位於「農業」地帶內的同類小型屋宇申請獲批准，但現在這六宗覆核申請的情況不能與這些同類申請相提並論，因為現在這六宗申請所涉的地點完全位於「鄉村式發展」地帶

外，現時是休耕農地，而且是蕉徑村北面一大幅常耕農地的一部分，與蕉徑路亦相距較遠。倘批准現在這六宗申請，會產生鼓勵作用，導致鄉村式發展項目擴散至蕉徑村的「鄉村式發展」地帶北面的常耕農地；以及

- (vi) 雖然北區民政事務專員沒有收到區內人士的反對意見，但有公眾意見反對這六宗申請。

66. 主席繼而請申請人的代表闡述這六宗覆核申請。

67. 申請人的代表盧忠耀先生陳述以下要點：

- (a) 申請人只有一次機會申請發展小型屋宇。其中五名申請人是蕉徑原居村民，但由於村內大部分土地均由其他個別人士或公司所擁有，要在村內找到土地建屋，十分困難；
- (b) 這六個申請地點均位於「農業」地帶和蕉徑村的「鄉村範圍」內；
- (c) 這六宗申請均獲區議會、鄉事委員會及村代表支持，若予批准，對村民是好事；以及
- (d) 申請人樂意履行規劃許可附帶條件，提交並落實符合規劃署總城市規劃師／城市設計及園景和渠務署署長要求的美化環境及排水建議。

68. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

69. 一名委員問及小型屋宇需求的數字、尚未處理的小型屋宇申請的狀況，以及這些申請是否全部都在「鄉村式發展」地帶內。胡潔貞女士回答說，根據地政總署北區地政專員提供的最新資料，蕉徑村尚未處理的小型屋宇申請共有 48 宗，而根據相關的原居民代表提供的資料，預測該村未來 10 年的小型屋宇需求為 155 幢。胡女士表示沒有該 48 宗申請是否全部在「鄉村式發展」地帶內的資料，但估計蕉徑村的「鄉村式發

展」地帶內可供使用的土地約有 2.41 公頃(約相等於 96 幅小型屋宇用地)，足以應付尙未處理的小型屋宇申請的數目。倘「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求，規劃署會繼續按個別情況評審每宗小型屋宇申請。

[李偉民先生此時離席。]

70. 一名委員詢問為何申請地點附近的一宗同類申請(編號 A/NE-KTS/132)會獲批准。胡潔貞女士回應說，該宗申請所涉地點有部分(約 83%)在「農業」地帶內，有部分(約 17%)在「鄉村式發展」地帶內。此外，擬建小型屋宇的整個覆蓋範圍都位於蕉徑村的「鄉村範圍」內，其中約 50%位於「鄉村式發展」地帶內。考慮到該宗申請大致符合當時的「臨時準則」，小組委員會在二零零一年十月十九日在有附帶條件下批准該宗申請。擬建的小型屋宇現時正在興建。胡女士續說，現在這六宗申請所涉的地點完全位於「農業」地帶內。

71. 地政總署署長甯漢豪女士詢問現在這六宗申請和蕉徑村東面及東南面那些同類申請有沒有不同的考慮因素。胡潔貞女士回應說，蕉徑村東面及東南面有 17 宗小型屋宇申請獲批准，所涉的 11 個地點位於／有部分位於「農業」地帶內。小組委員會在二零零一年和二零零零年間在有附帶條件下批准這些申請，主要理由是這些申請大致符合當時的「臨時準則」。這 11 個申請地點中，有六個曾在二零零三年及二零零四年獲小組委員會批准作同一用途。在城規會考慮這些申請時，這些地點當中有些是長滿野草的休耕農地，有些被用作耕種。此外，除當中一個申請地點外，所有申請地點均接近直通蕉徑村的車輛通道蕉徑路。現在這六宗覆核申請的情況不能與那些獲批准的申請相提並論，因為現在這六個申請地點與蕉徑路相距較遠，而且是蕉徑村北面一大幅農地的一部分。從農業發展的立場而言，漁護署署長不支持這些申請。

72. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦沒有再提出問題，主席告知申請人的代表覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會將在他離席後進一步商議這六宗覆核申請，稍後會把決定告知申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員和申請人的代表出席會議。他們二人於此時離席。

商議部分

73. 委員認為自有關的規劃申請遭拒絕以來，申請地點及附近地區的規劃情況沒有重大改變令城規會要偏離小組委員會先前的決定。

74. 經進一步商議後，城規會決定駁回這六宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議發展項目不符合古洞南地區「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以要偏離此規劃意向；以及
- (b) 蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶的土地主要作發展小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。

議程項目 10

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-LT/471

擬在劃為「農業」地帶的大埔梧桐寨第 10 約地段

第 742 號 E 分段、第 742 號 G 分段及

第 742 號 H 分段興建三幢屋宇

(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城規會文件第 9365 號)

[會議以廣東話進行。]

75. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年五月二十日及二零一三年五月二十一日致函城規會秘書，要求城規會延期兩個

月才就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間預備園境設計圖，以回應政府部門就這宗申請所提出的意見。這是申請人首次要求延期進行覆核聆訊。

76. 委員備悉申請人要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)所載的準則，因為申請人需要更多時間回應政府部門所提出的意見，他們亦非要求無限期延期，而且延期不會影響所涉各方的利益。

77. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這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，由於已給其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。

議程項目 11

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/429

擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶及
一塊在分區計劃大綱圖涵蓋範圍外的土地的大埔山寮村
第 15 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 9366 號)

[聆訊以廣東話進行]

78. 主席告知委員，申請人表示不會出席是次覆核聆訊。以下規劃署的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

79. 主席歡迎沙田、大埔及北區規劃專員出席會議，並請她向委員簡介這宗覆核申請。

80. 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，並陳述下列詳載於文件的要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。申請地點所在的地區有部分在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「鄉村式發展」地帶(約 54%)，有部分劃為「農業」地帶(約 8%)，另有部分在該分區計劃大綱圖涵蓋範圍外(約 38%)；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年二月八日拒絕了這宗申請，理由如下：
 - (i) 擬議的發展不符合「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」，因為擬議的發展會涉及地盤平整和斜坡鞏固工程，因而要清除周邊地區的成齡樹及茂密的植物，損及八仙嶺郊野公園一帶的景致。申請人未能證明擬議的發展不會對附近地區的土力和景觀造成不良影響；以及
 - (ii) 倘申請獲得批准，會導致發展項目進一步侵佔郊野公園四周的林地，令該區整體的環境和景觀質素下降。
- (c) 申請地點是一塊政府土地，位於斜坡(最高高度為 8 米，長度為 60 米，平均角度為 55 度)，穩定程度不詳。申請地點在八仙嶺郊野公園的邊陲，位置在山寮村的「鄉村範圍」內，且在上段間接集水區內，不易到達。

[陳祖楹女士此時暫時離席。]

- (d) 有 45 宗發展小型屋宇的同類申請，其申請地點有部分／完全位於有關的「農業」地帶內，在這些申請當中，有 17 宗於二零零九年至二零一三年年間獲小組委員會在有附帶條件下批准，當時主要的考

慮因素包括申請地點位於「鄉村範圍」內；可發展小型屋宇的土地普遍供不應求；以及擬建的小型屋宇可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。餘下的 28 宗申請被小組委員會拒絕或被城規會覆核後駁回，主要理由為不符合「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」）因為擬建的小型屋宇位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外（其中六宗申請），申請地點不能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統；沒有足夠資料證明位於集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響；發展項目會對景觀造成不良影響；以及批准申請會為其他同類申請立下不良先例；

(e) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據載於文件第 3 段，現撮述如下：

- (i) 有關技術問題，城規會其實可原則上批給規劃許可，然後加入附帶條件，規定申請人必須履行。申請人會聘請認可的專業人士評估天然山坡災害及擬備地盤平整工程報告，並在有需要時進行斜坡鞏固工程。城規會要求申請人進行這類費用高昂的研究，但又不保證會批准申請，做法並不公平；
- (ii) 當局不應以這宗申請會造成累積影響而拒絕這宗申請，實應根據普通法處理這宗申請。城規會可定下所批准的申請數目上限，而不應一次過拒絕所有申請；
- (iii) 山寮的「鄉村範圍」內只有約 15%（即約 5 146 平方米）的地方劃為「鄉村式發展」地帶，遠遠不足以應付原居村民對小型屋宇的需求，故申請人別無選擇，只能申請在「鄉村式發展」地帶外其他地點建屋。由於規劃錯誤，現時劃為「鄉村式發展」地帶的都是山坡或林地，故可用作興建小型屋宇的土地

非常有限，要在這些地方發展，亦必須進行大規模的地盤平整工程；

- (iv) 大埔的山寮和林村同位於集水區，且在區內計劃建造的公共污水收集系統覆蓋範圍內。既然兩村的特點相似，規劃署應擴大山寮的「鄉村式發展」地帶，如同處理林村的情況一樣；以及
 - (v) 山寮的村代表曾建議擴大「鄉村式發展」地帶，劃入「鄉村範圍」外一些較平坦的土地，讓村民無須耗費大量金錢進行大規模的地盤平整工程，也可避免砍伐大量樹木；
- (f) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第6段。地政總署大埔地政專員不反對這宗申請。環境保護署署長及水務署總工程師／發展(2)也不反對這宗申請，但申請人須待已計劃鋪設的公共污水收集系統建成後，方可興建擬議的新界豁免管制屋宇／小型屋宇，以及申請人須自費把擬建小型屋宇的污水渠接駁至公共污水收集系統。土木工程拓展署土力工程處處長表示，擬建的小型屋宇所在的斜坡是因違例的地盤平整工程而形成的，穩定程度不詳。申請人須提交地盤平整工程資料，包括就擬議發展項目的範圍內或附近的人造斜坡／擋土牆及天然斜坡的穩定性進行勘測的結果，以及因應情況而須進行的合適斜坡鞏固工程的資料。從郊野公園的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留。申請地點橫跨八仙嶺郊野公園，作擬議的發展，可能要進行大規模的斜坡鞏固和地盤平整工程，因而要清除植物和砍伐樹木，令生境消失及景觀質素下降。此外，展開工程之前，必須取得郊野公園及海岸公園管理局總監的同意。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。由於附近地區的景觀質素高，倘這宗申請獲得批准，可能會導致鄉村發展擴展至遠遠超出現有「鄉村式發展」地帶

的範圍，令該區的景觀特色有所改變，並降低那些草木茂密的地區的環境質素；

- (g) 公眾的意見——在法定公眾查閱期內，當局收到兩份由嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交的意見書。提意見人反對這宗申請，理由主要是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；當局不應容忍任何「先破壞，後建設」的行為；他們關注有關屋宇的安全及其對林地生態潛在的影響；以及批准這宗申請會為同類申請立下先例，對該區造成累積的影響；以及
- (h) 規劃署的意見——根據載於文件第 8 段的評估，規劃署不支持這宗申請，有關的評估撮述如下：
 - (i) 申請地點完全位於山寮的「鄉村範圍」內，而該村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。雖然申請地點位於集水區內，但擬建小型屋宇的污水管可經私人地段接駁至該區的公共污水收集系統。申請人亦已取得有關的私人地段的擁有人的同意，讓污水管穿越他們的地段；
 - (ii) 不過，申請地點是位於斜坡的一塊政府土地，橫跨八仙嶺郊野公園，西北面的山坡頂長滿成齡樹及茂密的植物。土木工程拓展署土力工程處處長表示，該斜坡因違例的地盤平整工程而形成，穩定程度不詳。覆核申請書內並沒有資料證明有關的斜坡穩固，適合進行擬議的發展；
 - (iii) 擬議的發展項目位於一個不穩定的斜坡上，很可能會涉及地盤平整和斜坡鞏固工程，影響的面積較申請地點更大，而進行有關工程要清除周邊的成齡樹及茂密的植物，這樣會破壞八仙嶺郊野公園附近的景觀。從郊野公園的角度而言，漁護署署長對這宗申請有所

保留。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請；

- (iv) 擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇並不符合「臨時準則」，因為擬議的發展對周邊地區的景觀和土力會造成不良影響，而申請人在申請書內又沒有提供資料說明如何解決土力和景觀受到影響的問題；
- (v) 若然批准這宗申請，將會為該區的其他同類申請立下不良先例，倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境和景觀質素下降，亦會令發展侵進郊野公園四周的林地；
- (vi) 根據對山寮村的「鄉村式發展」地帶所進行的土地用途檢討的結果，規劃署建議把申請地點及附近一帶位於山坡及鄰近八仙嶺郊野公園的地方由「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶改劃為「綠化地帶」，以確保現有天然環境和土力安全所受到的影響能減至最少；以及
- (vii) 申請地點南鄰有一宗同類申請（編號A/NE-TK/347）於二零一一年十一月十一日被城規會覆核後駁回，當時同樣是考慮到土力和景觀方面的問題，以及該宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。申請人其後就城規會的決定提出上訴，但上訴委員團（城市規劃）於二零一三年一月十八日駁回上訴，主要理由包括申請地點位於兩個陡坡的邊緣，位置極不理想；申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區造成土力和景觀方面的不良影響；擬議的發展並不符合「臨時準則」；以及這宗上訴本身並沒有任何可取之處或特有的地點因素，可作為支持這宗上訴的理據。

81. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

82. 副主席問及山寮村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的小型屋宇用地的數目。胡潔貞女士回應說，根據規劃署最新的估計，山寮村的「鄉村式發展」地帶內可用來發展小型屋宇的土地約有 0.41 公頃(相等於約 16 幅小型屋宇用地)。胡女士以顯示山寮村附近獲批准的小型屋宇申請的地點的圖作說明，續指山寮的「鄉村式發展」地帶內現時沒有小型屋宇。雖然大埔地政專員批准了「鄉村式發展」地帶內一宗小型屋宇發展，但該獲批准的小型屋宇須待其能夠接駁公共污水收集系統時方可興建。規劃署已批准山寮村「鄉村範圍」內 30 個小型屋宇發展項目。根據最近對山寮的「鄉村式發展」地帶所進行的土地用途檢討的結果，規劃署建議把山寮的「鄉村式發展」地帶擴大至 1.43 公頃(相等於約 57 幅小型屋宇用地)。當「鄉村式發展」地帶擴大後，地帶內可供使用的土地應可應付其他小型屋宇需求。

83. 由於委員再無提出問題，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

84. 委員備悉申請地點橫跨八仙嶺郊野公園，位於一個不穩定的斜坡上。委員普遍同意這宗申請不符合「臨時準則」，因為擬議的發展對周邊地區的土力和景觀會造成不良影響，而且申請地點和周邊地區的規劃情況並沒有重大改變，而申請人亦沒有提出有力的理據，令城規會要偏離小組委員會原先的決定。

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 9.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展不符合「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」，因為擬議的發展會涉及地盤平整和斜坡鞏固工程，因而要清除周邊地區的成齡樹及茂密的植物，損及八仙嶺郊野公園

一帶的景致。申請人未能證明擬議的發展不會對附近地區的土力和景觀造成不良影響；以及

- (b) 倘申請獲得批准，會導致發展項目進一步侵佔郊野公園四周的林地，令該區整體的環境和景觀質素下降。

[此時，鄧建輝先生離席，陳祖楹女士返回席上。]

屯門及元朗區

議程項目 12

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTN/394

擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約地段

第 1750 號 A 分段第 4 小分段餘段、

第 1750 號 A 分段第 5 小分段餘段及

第 1750 號 A 分段第 6 小分段餘段(部分)

關設臨時郊野學習／教育中心及休閒農場(為期五年)

(城規會文件第 9363 號)

[聆訊以廣東話進行。]

86. 主席告知與會者，申請人表示不會出席覆核聆訊。規劃署以下代表此時獲邀到席上：

劉榮想先生 一 規劃署屯門及元朗規劃專員

87. 主席表示歡迎，並請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

88. 屯門及元朗規劃專員劉榮想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，擬在申請地點關設臨時郊野學習／教育中心及休閒農場，為期五年。在申請提

出時，申請地點於《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/7》上劃為「農業」地帶，而該圖現時仍然生效；

- (b) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年三月一日決定拒絕有關申請，理由如下：
- (i) 申請地點涉及違例填土工程。申請地點的填土物料包括沙、石頭、碎石及建築廢料，不適宜耕種。申請人沒有就擬議發展(特別是休閒農場、郊野學習／教育中心及辦公室連門廊)的設計及運作模式提供詳細資料；
 - (ii) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的景觀及排水造成負面影響；以及
 - (iii) 批准申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。
- (c) 申請地點(約 10 580 平方米)大部分已空置，西北面有小部分正用作露天存放建築材料(沙／泥土)。申請地點可經由西面距離約 1.1 公里的青山公路(潭尾段)分岔出來的區內道路到達；
- (d) 申請地點包括三個部分：A 部分(約 2 890 平方米)用作植樹，包括果樹；B 部分(約 4 690 平方米)用作種植生果、蔬菜及花卉；而 C 部分(約 3 000 平方米)已被沙／碎石鋪平，以搭建構築物(由貨櫃改裝而成的辦公室及由貨櫃改裝而成的貯物室(作農業用途))，並豎設門廊作遮蓋用途。構築物內會展示照片、種子及肥料，作教育用途。此外，C 部分內亦會闢設四個旅遊車車位及 10 個私家車車位。擬議發展的每日作業時間由上午八時至下午六時；

- (e) 申請地點的附近地區饒具鄉郊特色，主要有休耕及常耕農地、池塘、植物苗圃、數個露天貯物場及空置／荒置土地。所有露天貯物場均屬涉嫌違例發展，可由規劃事務監督採取執行管制行動；
- (f) 申請人爲支持覆核申請而提出的理據載於文件第 3 段，並撮述如下：
 - (i) 申請地點原先爲農地，現已荒廢，不但雜草叢生，土壤潮濕，而且滋生蚊子，對附近居民造成滋擾。現時在申請地點上的沙、碎石、石頭及建築廢料不會用作耕種。擬議發展會改善此荒地的情況以作耕種；
 - (ii) C 部分的貨櫃會用作辦公室及存放耕種工具、種子及肥料。申請人願意考慮減少貨櫃的數目，並擴大 B 部分的範圍作耕種之用；
 - (iii) 申請地點內有溝渠接駁至公共排水渠，以紓緩水浸情況。溝渠／排水渠的水會用作耕種，而過量的水會由泥土吸收；
 - (iv) 擬議發展旨在修復荒置農地，不會令環境質素下降；以及
 - (v) 雖然區內村民(包括祖堂的司理)表示作耕種用途無須提交規劃申請，但是申請人奉公守法，因此就擬議發展提出申請；
- (g) 申請地點先前並無涉及任何申請，而同一「農業」地帶內沒有同類申請；
- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見撮載於文件第 5 段。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，對這宗申請有些保留。申請地點於二零一一年是可耕農地，但於二零一二年被清除植被。申請地點的 C 部分(約 3 000 平方米或佔申請地點面積的三分之一)已被填平及鋪平，以搭建

構築物及闢設通道。然而，除用以闢設車位及設置貨櫃作辦公室／存放用途外，申請人沒有提供充分理據，以證明確實需要進行大規模的土地平整工程。雖然申請人表示，C 部分的範圍可以縮減並分配作農業用途，但是申請地點的布局設計仍未加以闡明，以及仍有意見關注申請地點是否適合作擬議農業／耕作用途。渠務署總工程師／新界北表示，申請人的申請書沒有提供足夠的相關資料，以證明擬議發展是否會對附近地區的排水造成負面影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業發展的角度而言，大致上支持農業活動。然而，有意見關注申請地點上的涉嫌違例填土工程，批准這宗申請或會對近年涉及填土活動的附近環境造成影響。倘加入／使用合適的泥土或肥料，A 部分的泥土狀況適宜植樹；至於 B 部分的填土物料，除非清除石頭或建築廢料，並使用有機肥料改善泥土質素，否則不宜用作耕種。此外，C 部分已用沙石壓實，不再適合露天耕作；

- (i) 公眾意見——在法定公眾查閱期內，當局接獲三份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及一名市民提交。所有提意見人均反對或表示關注這宗申請，理由是須依循「農業」地帶的規劃意向；申請地點被清除植被，以及須就違例填土工程展開調查；沒有提供對交通或現有農業活動所造成的影響的評估；以及擬議發展會對交通及排污造成負面影響，並會構成道路安全問題及影響現有農業活動；以及
- (j) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮載如下：
 - (i) 雖然申請用途沒有違反「農業」地帶的規劃意向，以及漁護署署長從農業發展的角度而言，大致上支持農業活動，但他關注申請地點的填土活動及批准申請或會對近年涉及填土活動的附近環境造成影響；

- (ii) 雖然申請人表示由貨櫃改裝而成的貯物室會用作郊野學習／教育中心，但並沒有就擬議郊野學習／教育中心(包括門廊)的設計及運作模式提供詳細資料，也沒有說明 C 部分涵蓋申請地點約為 28%的需要，以支持擬議發展。申請人亦沒有提供具體資料，以說明休閒農場的運作模式，以及如何利用／分割 A 部分及 C 部分，以支援農場運作。此外，漁護署署長表示，B 部分及 C 部分現時的泥土狀況不適宜耕種。雖然申請人聲稱申請地點上的沙／碎石及建築廢料不會用作耕種，但是沒有提供詳細資料，以證明如何改善泥土／申請地點的狀況作耕種用途；
- (iii) 申請人聲稱願意減少 C 部分的貨櫃數目，並擴大 B 部分的範圍作耕種之用。不過，申請人並沒有就該建議提供具體的計劃或布局設計，以及兩個部分均不適宜耕種；
- (iv) 違例填土工程或會對申請地點及毗鄰地區的排水造成影響。渠務署總工程師／新界北認為沒有足夠資料以證明擬議發展是否會對附近地區的排水造成負面影響。從景觀規劃的角度而言，當局對這宗申請有所保留，理由是 C 部分的地盤平整工程涉及大面積土地，以及有意見關注申請地點是否適合作擬議農業／耕種用途。申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的景觀及排水造成負面影響；
- (v) 申請人辯稱用作修復荒置農地的擬議發展不會令環境質素下降。不過，這宗申請是「先破壞，後建設」個案。分區計劃大綱圖上的「農業」地帶內沒有同類申請。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降；以及

- (vi) 擬議郊野學習／教育／訪客中心及休閒農場不視作農業用途，因此，在「農業」地帶內進行擬議發展須提出規劃申請。

89. 由於規劃署的代表已完成簡介，主席請委員提問。

90. 由於委員並無提出問題，主席多謝屯門及元朗規劃專員出席會議。他於此時離席。

商議部分

91. 委員普遍同意申請地點及附近地區的規劃情況並無重大改變，而申請人亦未有提交充分理據，以支持偏離小組委員會先前所作的決定。

92. 經進一步商議後，城規會在覆核後決定駁回這宗申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 申請地點涉及違例填土工程。申請地點的填土物料包括沙、石頭、碎石及建築廢料，不適宜耕種。申請人沒有就擬議發展(特別是休閒農場、郊野學習／教育中心及辦公室連門廊)的設計及運作模式提供詳細資料；
- (b) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的景觀及排水造成負面影響；以及
- (c) 批准申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

議程項目 13

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TM-SKW/81

在劃為「綜合發展區」地帶的

新界屯門大欖涌第 385 約地段第 183 號(部分)及第 184 號(部分)

經營臨時商店及服務行業(汽車清潔及打蠟服務)

並闢設附屬辦公室及貯物室(為期三年)

(城規會文件第 9364 號)

[會議以廣東話進行。]

93. 秘書報告，城規會於二零一三年三月二十二日應申請人的要求延期兩個月對這宗覆核申請作出決定，以便申請人有時間擬備進一步資料。申請人在二零一三年三月獲批延期申請，繼而在二零一三年五月六日根據《水污染管制條例》向環境保護署署長提交資料，申領牌照。

94. 二零一三年五月二十日，申請人的代表去信城規會秘書，要求城規會再延期兩個月對就這宗覆核申請作出決定，以便申請人有時間設法解決有關排污影響的問題，並根據《水污染管制條例》申領牌照。這是申請人第二次提出延期要求。

95. 委員備悉有關的延期理據符合城市規劃委員會規劃指引「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)所載的準則，因為申請人需要更多時間回應相關政府部門的意見；他們並非要求無限期延期；以及延期不會影響所涉各方的利益。

96. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期對這宗覆核申請作出決定，以及應在收到申請人提交進一步資料當日起計的三個月內，把覆核申請提交城規會考慮。城規會並同意告知申請人再有兩個月時間準備擬提交的進一步資料；由於已批准延期共四個月，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再延期。

九龍區

議程項目 14

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/K9/255

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的

九龍紅磡民裕街 41 號凱旋工商中心第一期 10 樓 F 單位

經營私人會所

(城規會文件第 9362 號)

[會議以廣東話進行。]

97. 秘書報告，李偉民先生已就此議項申報利益，因為他擁有一間位於紅磡商業中心的商舖，而紅磡商業中心鄰近申請處所所在的凱旋工商中心。

98. 由於此議項與延期申請有關，委員同意李先生可留席。委員備悉李先生已離席。

99. 秘書告知與會人士，都會規劃小組委員會在二零一三年二月八日拒絕這宗申請，理由是從消防安全角度而言，擬議私人會所開設於工業大廈是不可接受的。城規會原定於這次會議審議這宗覆核申請，但在二零一三年六月五日(即向申請人發出文件前兩日)收到申請人為支持這宗覆核申請而提交的進一步資料。該等進一步資料主要是有關擬議私人會所的會籍和活動資料，以及附加消防安全措施，包括為申請處所進行的擬議消防改善工程的詳情。當局現正徵詢相關政府部門(尤其消防處處長)的意見。由於消防處處長已表示需要更多時間審視進一步資料，因此規劃署建議把這宗覆核申請的聆訊延期至下次會議，即二零一三年六月二十八日，讓消防處處長有足夠時間審視該等進一步資料。

100. 委員備悉規劃署的延期理據符合城市規劃委員會規劃指引「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)所載的準則，因為該署需要更多時間諮詢相關政府部門，並解決懸而未決的問題；他們並非要求無限期延期；以及延期不會影響所涉各方的利益。

101. 經商議後，城規會同意按規劃署的要求，延期對這宗覆核申請作出決定。這宗覆核申請應於下次會議(即二零一三年六月二十八日)提交城規會考慮。

程序事項

議程項目 15

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/28A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 9369 號)

[會議以廣東話進行。]

102. 下述委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-----------------------|
| 梁宏正先生 | — | 其母擁有位於西營盤一個物業單位 |
| 陸觀豪先生 | — | 擔任區內聖保羅書院校董會成員 |
| 何培斌教授 | — | 其配偶在第三街及居仁里分別擁有一個物業單位 |
| 黃仕進教授 |] | 在位於區內的香港大學工作 |
| 霍偉棟博士 |] | |
| 梁慶豐先生 |] | |
| 陳福祥先生 |] | |

103. 由於此議項只涉及程序事項，而且無須進行討論，委員同意上述委員可留席。委員備悉梁宏正先生、何培斌教授、黃仕進教授和梁慶豐先生已就未能出席會議致歉，以及霍偉棟博士和陳福祥先生已離席。

104. 秘書簡介文件內容。當局在二零一二年十月十二日根據《城市規劃條例》第 5 條展示《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/28》，以供公眾查閱。該圖則主要收納多項修訂，即把台階及梯狀街道，包括裕林臺、老沙路街及樓梯街前的用地改劃作顯示為「道路」，以及把先前在《土地發展公司第一街／第二街發展計劃核准圖編號 S/H3/LDC5/2》涵蓋的一個落成發展項目(縉城峰)用地納入大綱圖內。當局在為期兩個月的展示期接獲 21 份申述，並在二零一二年十二月二十一日公布有關申述，為期三星期，以徵詢公眾意見，其間也接獲 12 份意見。二零一三年三月二十二日，經考慮有關申述及意見，城規會決定不支持申述，並且不建議順應申述對分區計劃大綱草圖作出任何修訂。由於申述審議過程已告完成，分區計劃大綱草圖現已備妥，以待呈交行政長官會同行政會議核准。

105. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/28A》及其《註釋》適合根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/28A》的經修訂說明書，以述明城規會就分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶的規劃意向及目標，並會以城規會名義發出；以及
- (c) 同意經修訂《說明書》適合連同分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 16

[公開會議]

有關考慮《白沙澳發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PSO/1》
的申述及意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 9370 號)

[會議以廣東話進行。]

106. 秘書簡介文件的內容。二零一二年十二月七日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示《白沙澳發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PSO/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局收到 41 份申述書。二零一三年三月一日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到 20 份意見書。

107. 41 份申述書當中有 36 份支持保護鄉郊景觀及具獨特歷史和文化價值的鄉村，以免這些景觀和鄉村受到不當發展和建築活動所影響。其餘五份申述書反對把白沙澳納入草圖，並指草圖所劃的「非指定用途」地區太大，而「鄉村式發展」地帶的面積則不足。至於意見書方面，基本上，全部 20 份意見書都支持保護鄉郊景觀及具獨特歷史和文化價值的鄉村，以免這些景觀和鄉村受到不當發展和建築活動所影響。

108. 由於該等申述及意見主要是關於保護白沙澳地區的自然環境和景觀及歷史和文化遺產、在該區所劃的「非指定用途」地區，以及「鄉村式發展」地帶的範圍，因此建議由城規會全體委員考慮該等申述及意見。聆訊可於城規會的例會上進行，無須另外召開聆訊。

109. 由於該等申述及相關的意見性質相似，而且互有密切的關連，因此建議把申述合為一組，由城規會一併考慮。由城規會全體委員考慮該等申述及意見的日期暫定為二零一三年七月十二日。

110. 經商議後，城規會同意按文件第 2.2 段所建議的方式把該等申述及意見合為一組，由城規會全體委員一併進行聆訊。

議程項目 17

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

111. 餘無別事，會議於下午一時三十五分結束。