

二零一四年六月二十日舉行的城市規劃委員會
第 1061 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

陸觀豪先生

黃仕進教授

許智文教授

梁宏正先生

李律仁先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

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

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

邱浩波先生

陳福祥先生

陳建強醫生

葉德江先生

雷賢達先生

袁家達先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署副署長

林潤棠先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啓榮先生

秘書

因事缺席

黃遠輝先生

何培斌教授

劉文君女士

黎慧雯女士

梁慶豐先生

楊偉誠先生

劉智鵬博士

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

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

何盛田先生(上午)

顧建康先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭達昌先生(上午)

丁雪儀女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一四年六月六日第 1060 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一四年六月六日第 1060 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。]

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一四年六月三日，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准以下草圖：

(a) 沙頭角分區計劃大綱圖(重新編號為 S/NE-STK/2)；

(b) 文錦渡分區計劃大綱圖(重新編號為 S/NE-MKT/2)；以及

(c) 蓮麻坑分區計劃大綱圖(重新編號為 S/NE-LMH/2)。

3. 核准上述圖則一事已於二零一四年六月十三日在憲報公布。

議程項目 3

[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/K20/29》的
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9664 號)

[聆訊以廣東話及英語進行。]

第一組的聆訊(申述編號 **R1(部分)、R2 至 R687、R689 至 R2920(部分)、R2921 至 R3002、R3004 至 R3006(部分)、R3007 至 R3068 及 R3070 至 R3100**，以及意見編號 **C2 至 C4、C15 至 C23、C25、C26、C28(部分)、C29 及 C31 至 C35)**)

申報利益

4. 由於申述關乎香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行部門(即房屋署)的擬議「居者有其屋計劃」(下稱「居屋」)，下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|------------------|-----|--------------------------|
| 黃遠輝先生 | — | 房委會委員及房委會轄下資助房屋小組委員會主席 |
| 何培斌教授 | — | 房委會轄下建築小組委員會委員 |
| 劉文君女士 | — | 房委會轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員 |
| 黎慧雯女士 |]] | |
| 林光祺先生 |]] | 現時與房委會有業務往來 |
| 梁慶豐先生 |]] | |
| 凌嘉勤先生
(規劃署署長) | — | 房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會委員 |

- | | | |
|--------------------------------------|---|---|
| 林潤棠先生
(地政總署副署長) | — | 作為地政總署署長(房委會委員)的候補委員 |
| 曹榮平先生
(民政事務總署
總工程師(工程)) | — | 作為民政事務總署署長(房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員)的後補委員 |
| 王明慧女士
(運輸及房屋局
首席助理秘書長
(運輸)) | — | 作為運輸及房屋局局長(房委會轄下策劃小組委員會委員)的代表 |

5. 由於上述委員涉及直接及實質的利益，委員同意他們應離席。委員得悉，黃遠輝先生、何培斌教授、劉文君女士、黎慧雯女士、梁慶豐先生及王明慧女士已就未能出席會議致歉，而林光祺先生仍未到席。

[此時，凌嘉勤先生及林潤棠先生暫時離席，而曹榮平先生則離席。]

簡介及提問部分

6. 主席表示，當局已給予申述人及提意見人合理時間的通知，以邀請他們出席會議。就那些已表示不會出席會議，或未對出席聆訊的邀請作出回覆的申述人及提意見人，委員同意在他們缺席的情況下聆訊有關申述。

7. 以下的政府代表、申述人／提意見人或其代表，在此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| 陳偉信先生 | — | 規劃署荃灣及西九龍規劃專員 |
| 沈恩良先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍 |

- | | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| 劉秀儀女士 | — 規劃署城市規劃師／深水埗(1) |
| 區佩妍女士 | — 康樂及文化事務署高級行政主任(策劃事務)4 |
| 黎范小華女士 | — 房屋署總規劃師(1) |
| 黃至中先生 | — 房屋署高級建築師(35) |
| 李潤祥先生 | — 房屋署高級土木工程師(3) |
| 張志南先生 | — 房屋署建築師(39) |
| 賴志堅先生 | — 房屋署土力工程師(2) |
| 盧星桓先生 | — 房屋署規劃師(26) |
| 梁雪霞博士 | — 奧雅納工程顧問(香港)有限公司(下稱「奧雅納」) |
|
<u>R 2 – 林恒捷</u> | |
| 關偉華先生 | — 申述人的代表 |
|
<u>R 48 – 李洛殷</u> | |
| 李洛殷女士 | — 申述人 |
|
<u>R 77 – 溫嘉樂</u> | |
| 溫嘉樂先生 | — 申述人 |
|
<u>R 127 – James Kwan</u> | |
| Mr James Kwan | — 申述人 |
|
<u>R 207 – 伍佩煌</u> | |
| 伍佩煌女士 | — 申述人 |
|
<u>R 213 – 李蘭苑</u> | |
| 李蘭苑女士 | — 申述人 |

王汶滄先生 — 申述人的代表

R 271 – 陳成浩

陳成浩先生 — 申述人

R 339 – 何兆盈女士

何兆盈女士 — 申述人

R 411 – 鍾浩軒

鍾浩軒先生 — 申述人

R 473 – 鄧樂傑

鄧樂傑先生 — 申述人

R 649 – Ringo Lee

Ms Joyce Lau — 申述人的代表

R 654 – 高學漁

高學漁先生 — 申述人

R 677 – 馬錫欽

馬錫欽先生 — 申述人

R 748 – 吳肇庭

吳肇庭先生 — 申述人

R 991 – 江雅詠

江雅詠女士 — 申述人

謝晉霆先生 — 申述人的代表

R 1022 – 張楚姬

張楚姬女士 — 申述人

R 1143 – 鄭炳鴻

鄭炳鴻先生 — 申述人

R 1 2 5 8 – 陳穎晴

陳嘉禮先生 — 申述人的代表

R 1 3 1 0 – 陳嘉禮

陳嘉禮先生 — 申述人

R 1 3 1 6 – 張朝星

張朝星先生 — 申述人

R 1 5 3 0 – 黃浩霖

黃浩霖先生 — 申述人

黃偉元先生 — 申述人的代表

R 1 5 9 4 – 鄧巧彤

何小美女士 — 申述人的代表

R 1 6 6 2 – Mohamed Jubir Sahabudeen

Mr Mohamed Jubir — 申述人

Sahabudeen

R 2 0 6 6 – 陳穎琪

李信恆先生 — 申述人及申述人的代表

R 2 1 2 9 – 李珮瑛

李珮瑛女士 — 申述人

R 2 1 8 5 – 文浩輝

文浩輝先生 — 申述人

R 2 4 2 8 – 李信恆

李信恆先生 — 申述人

R 2 5 8 7 – 葉滿怡及 Paul Lee Evans

葉滿怡女士) 申述人

Mr Paul Lee Evans)

R 2 7 5 2 – Andrik Fernandes

Mr Andrik Fernandes	—	申述人
<u>R 2762 — 黃熙嵐</u>		
黃熙嵐先生	—	申述人
<u>R 2858 — 羅慶標</u>		
羅慶標先生	—	申述人
<u>R 2925 — 李紫慧</u>		
關偉華先生	—	申述人的代表
<u>R 2939 — 馬翠華</u>		
馬翠華女士	—	申述人
<u>R 2964 — 楊穎彬</u>		
楊穎彬先生	—	申述人
<u>R 3006 — 謝智豪</u>		
謝智豪先生	—	申述人
<u>R 3013 — 劉興業</u>		
劉興業先生	—	申述人
<u>R 3031 — 盧小燕</u>		
盧小燕女士	—	申述人
李植芝女士	—	申述人的代表
<u>R 3045 — 吳家豪</u>		
吳家豪先生	—	申述人
<u>R 3054 — 席嘉健</u>		
席嘉健先生	—	申述人
<u>R 3065 — Anthony Adames</u>		
Mr Anthony Adames	—	申述人
Ms Kelly Chiu	—	申述人的代表

R 3070 – 聖馬加利男女英文中小學

譚張潔凝女士) 申述人的代表
陳怡德女士)

C 2 – 李偉雄

李偉雄先生 – 提意見人

C 3 – 謝鑑洺

關偉華先生 – 提意見人的代表

C 16 – 李旨悠

Mr Anthony Adames – 提意見人的代表

C 20 – Chan Ida

Mr Anthony Adames – 提意見人的代表

C 21 – 陳曼華

陳曼華女士 – 提意見人

C 23 – 韓燕華

韓燕華女士 – 提意見人

C 25 – 聖馬加利男女英文中小學家長教師會

曾偉業先生) 提意見人的代表
Mr Eddie Lei)

C 26 – 關偉華

關偉華先生 – 提意見人
陳子鳴先生 – 提意見人的代表

C 33 – 魯淑明

魯淑明女士) 提意見人
Mr Mok Loy Yuen) 提意見人的代表

C 34 – 盧詠詩

關偉華先生) 提意見人的代表

R 500 – 鍾暉暘

鍾暉暘先生 — 申述人

R 575 – 吳柏鑿

吳柏鑿先生 — 申述人

R 580 – 麥朗賢

麥朗賢先生 — 申述人

R 741 – 黃驛婷

黃驛婷女士 — 申述人

R 760 – 廖蔚霖

廖蔚霖先生 — 申述人

R 762 – 李明蕸

李明蕸女士 — 申述人

R 785 – 陳穎希

陳穎希女士 — 申述人

R 822 – 敖嘉恩

敖嘉恩女士 — 申述人

R 844 – 曹雅霖

曹雅霖先生 — 申述人

R 846 – 李沅榛

李沅榛先生 — 申述人

R 1104 – 溫善彤

溫善彤先生 — 申述人

R 1269 – 曾凱琳

曾凱琳女士 — 申述人

R 1308 – 杜世永

杜世永先生 — 申述人

R 1653 – 趙汝穎

趙汝穎女士 — 申述人

R 1921 – 李昕羲

李昕羲先生 — 申述人

R 1991 – Kam Wong

Mr Kam Wong — 申述人

R 1992 – May Kwan

Ms May Kwan — 申述人

R 2062 – 鄧天愉

鄧天愉先生 — 申述人

R 2168 – 羅兆榮

羅兆榮先生 — 申述人

R 2271 – 朱杏琮

朱杏琮女士 — 申述人

R 2406 – Ningoo Darpan Siddhant

Mr Ningoo Darpan
Siddhant — 申述人

R 2407 – 甄穎嘉

甄穎嘉先生 — 申述人

R 2591 – 蕭欣迪

蕭欣迪女士 — 申述人

R 2780 – 曾凱欣

曾凱欣女士 — 申述人

R 2888 – 陳沅喬

陳沅喬先生 — 申述人

R 2897 – 英穎晞

英穎晞女士 — 申述人

R 2909 – 杜恩盈

杜恩盈女士 — 申述人

杜世永先生 — 申述人的代表

R 2941 – 陳偉諾

陳偉諾先生 — 申述人

周美女士 — 申述人的代表

9. 主席歡迎上述人士，並解釋聆訊的程序。之後，他邀請規劃署的代表向委員簡介申述的背景。

[劉興達先生此時到席。]

10. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍沈恩良先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一三年十二月十三日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K 20/29》(下稱「分區計劃大綱圖」)，以供公眾查閱。分區計劃大綱圖的修訂主要包括：把位於發祥街西的一塊用地(下稱「申述地點」)由「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)11」地帶(修訂項目 A)；以及把位於連翔道的一塊用地由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業－辦公室」地帶、「其他指定用途」註明「批發市場」地帶、「其他指定用途」註明「碼頭」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)12」地帶、「綜合發展區」地帶、「綜合發展區(2)」地帶、「政府、機構或社區」

地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方(修訂項目 B 至 J)；

- (b) 在為期兩個月的展示期內，當局收到共 3 099 份有效申述。二零一四年二月二十八日，當局公布該等申述，為期三個星期，以供公眾提出意見，其間接獲共 34 份有效意見書；
- (c) 二零一四年五月二日，城規會同意分兩組考慮所有申述。第一組(申述編號 R1(部分)、R2 至 R687、R689 至 R2920(部分)、R2921 至 R3002、R3004 至 R3006(部分)、R3007 至 R3068 及 R3070 至 R3100，以及意見編號 C2 至 C4、C15 至 C23、C25、C26、C28(部分)、C29 及 C31 至 C35)與修訂項目 A 有關；

用途地帶修訂

- (d) 申述地點面積約 0.62 公頃，屬於當局認為宜改劃作住宅用途的「政府、機構或社區」用地或政府用地之一，以增加短期及中期的單位供應。把申述地點由「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)11」地帶，並訂明最高住用地積比率為 6.5 倍、最高非住用地積比率為 1.5 倍和最高建築物高度為主水平基準上 120 米，以便發展居者有其屋計劃(下稱「居屋」)，預計可提供約 700 個居屋單位；
- (e) 為確保深水埗區的休憩用地和擬提供的政府、機構或社區設施不會出現淨減少，當局會在鄰近的西北九龍填海區第六號地盤重置受影響的現有五人足球場和擬建的地區圖書館及室內運動中心，以符合康樂及文化事務署(下稱「康文署」)的要求。房屋署亦會在西北九龍填海區第六號地盤設置一個濕貨及／或乾貨市場，提供至少 80 個檔位，配合擬議租住公屋發展及附近社區居民的需要。相關政府部門表示，從土地用途是否協調，以及視覺、交通、

環境及基建的角度而言，把申述地點改劃作居屋發展不會出現無法克服的問題；

公眾諮詢

- (f) 在分區計劃大綱草圖公布之前，當局曾於二零一三年三月五日就改劃申述地點的土地用途諮詢深水埗區議會，在會上沒有人提出反對。深水埗區議會促請相關政府部門盡快就擬建居屋的詳細設計及各項技術評估結果提供資料。當局於二零一三年三月至十一月期間，接獲公眾就擬建居屋提出的意見。對於發展項目與該區的土地用途是否協調，提意見人表示關切，並擔心會對附近地區的通風、環境及交通造成負面影響。此外，房屋署曾於二零一三年七月九日舉辦社區參與工作坊，就擬建居屋收集區內人士和各持份者的意見；
- (g) 當局在制定擬建居屋的設計布局 and 分區計劃大綱圖的修訂項目時，已顧及所收集到的公眾意見。二零一三年十一月二十二日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在考慮所收集到的公眾意見後，審議並同意對用途地帶作出修訂。二零一四年一月七日，深水埗民政事務處安排聖瑪加利男女英文中小學(下稱「聖瑪加利學校」)的代表，與毛孟靜議員、深水埗區議會主席及相關政府部門(包括規劃署及房屋署)的代表會面，以回應該校就擬建居屋提出的問題；
- (h) 二零一四年一月十四日，當局就《西南九龍分區計劃大綱草圖》徵詢深水埗區議會的意見。對於政府部門致力改善擬建居屋的設計，深水埗區議員表示讚揚，但促請部門繼續努力加深聖瑪加利學校及其學生對情況的了解，使他們明白有需要盡快興建更多公共房屋，以解決本港的房屋問題；當局亦須盡量紓減擬建居屋對該校可能造成的影響；

申述

- (i) 在收到共 3 097 份申述中，八份由個別人士提交的申述表示支持改劃用途地帶，而兩份就改劃用途地帶提出意見。其餘 3 087 份申述均反對改劃用途地帶，分別來自一名立法會議員（毛孟靜議員 (R3005)）、一名深水埗區議員（李祺逢先生 (R3053)）、聖瑪加利學校 (R3070) 及 3 084 名個別人士；

表示支持的申述

- (j) 表示支持的申述所提的理由概述如下：
- (i) 香港缺乏房屋土地。把申述地點作住宅發展有助紓緩對房屋土地的迫切需要。當局亦應考慮擬議發展的建築物高度及發展密度的影響，並增設社區設施；
 - (ii) 反對申述所提關於噪音、通風和陽光受阻的憂慮並不成立；以及
 - (iii) 擬議居屋發展會令聖瑪加利學校附近的人口增加，有助提升學校的知名度；

表示反對的申述

- (k) 表示反對的申述所提的主要理由概述如下：
- (i) 規劃意向——申述地點原先規劃作政府、機構或社區用途及休憩用地用途，用以興建提供相關設施的低層建築物，供附近居民使用。改劃用途地帶以興建高層建築物，有違原先的規劃意向。聖瑪加利學校校方、家長及學生曾期待當局在申述地點興建政府綜合大樓附連康文署設施；

- (ii) 土地用途的協調性——日後居屋的住戶會受到聖瑪加利學校所產生的噪音影響，亦會產生噪音影響該校。由於擬建居屋與聖瑪加利學校過於接近，會引發侵擾對方私隱的問題。擬建居屋施工期間，聖瑪加利學校亦會受到負面影響；
- (iii) 安全事宜——擬議高層居屋發展項目令聖瑪加利學校須承受高空墮物及火警的威脅，人口增加也可能導致有更多陌生人於該校附近徘徊，危害學生的安全。發祥街西近英華街一帶在晚上頗為幽靜，或會對日後擬議居屋發展項目的居民構成安全問題；
- (iv) 通風——房屋署曾於二零一三年就《西南九龍分區計劃大綱圖》的建議修訂進行空氣流通評估。有關評估顯示，居屋發展不會影響通風的表現。該評估的結果與規劃署於二零一零年就長沙灣分區計劃大綱圖建議修訂所進行的空氣流通評估並不相符，因規劃署的評估顯示，應保留沿興華街西、英華街及欽州街西的開揚環境，以及不應在英華街興建高層建築物。在毗連聖瑪加利學校的地方興建擬議高層建築物會造成屏風效應，影響學校的通風和空氣質素，以致危害師生的健康；
- (v) 交通影響——擬議居屋發展項目會增加區內的交通量，定會導致出現交通擠塞的情況，影響道路安全。擬議居屋發展項目日後的住戶會因進出對面潤發倉庫的重型貨車而受到影響，並承受交通噪音的滋擾；
- (vi) 環境影響——擬議居屋發展項目會增加樓宇和人口的密度，因而令居住環境質素下降。擬建居屋的地庫停車場會排放大量汽車廢氣，嚴重影響聖瑪加利學校的空氣質素；

- (vii) 視覺影響——申述地點原先劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶，提供低層的社區設施及休憩用地。把申述地點改劃作高層住宅發展，會對附近地區構成視覺上的負面影響，阻擋照射聖瑪加利學校的陽光和現有的開揚景觀；
- (viii) 輔助設施不足——改劃用途地帶會減少休憩用地，令每人可享康樂設施／休憩用地的比率降低。可供日後擬議居屋發展項目的居民使用的社區設施亦不足够；
- (ix) 欠缺技術評估——政府部門低估了改劃用途地帶對該區造成的影響，而部門認為改劃用途地帶不會帶來無法克服的交通、環境和基建問題，所得結論沒有具體證據支持；
- (x) 公眾諮詢——政府在建議改劃用途地帶前，沒有諮詢包括聖瑪加利學校在內的主要持份者。在改劃用途地帶建議仍於諮詢階段時，政府已就五人足球場進行岩土工程勘察，漠視持份者的權益。臨時封閉五人足球場的安排，令公眾感覺政府並非進行真正的諮詢；
- (xi) 互換地點建議——聖瑪加利學校建議把擬議居屋發展與位於連翔道用地的擬建小學發展項目互換地點。政府不接納該建議，但卻沒有給予任何解釋；以及
- (xii) 資源運用——現有的五人足球場建造成本為900萬元，只供使用三年。拆卸及重置該足球場會浪費逾2,000萬元公帑；

申述人的建議

- (1) 申述人的建議概述如下：

- (i) 應保留申述地點以興建低層建築物，例如學校／社區用途、娛樂及體育設施或商業設施；
- (ii) 把在申述地點的擬議居屋發展項目與位於連翔道的擬建小學或擬議社會福利設施大樓互換地點；
- (iii) 在其他地點興建擬議居屋發展項目，可透過提高附近其他已規劃公共房屋用地的地積比率，補回所失的居屋單位建屋量；以及
- (iv) 應妥為諮詢主要持份者；

提供意見的申述

- (m) 提供意見的兩份申述指出，在申述地點的擬議住宅發展或會增加交通及行人流量，但輔助設施或不足以應付額外需求。他們建議當局延長公眾諮詢期，並改善輔助設施；

就申述提出的意見

- (n) 規劃署收到就改劃申述地點用途地帶的申述提交的 21 份意見書，當中有一份由個別人士提交的意見書表示，支持把申述地點改劃作住宅用途，以紓緩本港的房屋問題。其餘 20 份意見書由個別人士和聖瑪加利學校家長教師會提交，均反對改劃用途地帶及／或支持 R3070 的反對意見。他們重申表示反對的申述所提的論點，並另外提出以下各點：
 - (i) 根據房屋署就西北九龍填海區第六號地盤進行的微氣候研究，聖瑪加利學校的通風會因擬議發展項目而減弱，尤以夏季的東南風為甚；
 - (ii) 擬議居屋發展項目會造成屏風效應，影響長沙灣區的通風情況。在進行諮詢期間，公眾

未獲提供空氣流通評估報告中關於擬建居屋前後的比較資料，當局把相關資料隱瞞；以及

- (iii) 深水埗區議會並無就分區計劃大綱圖的修訂項目進行有效的公眾諮詢，以徵詢聖瑪加利學校、英華書院及英華小學的意見。政府因而未能深入了解擬議改劃用途地帶對鄰近學校會造成的負面影響；

就表示支持的申述理由作出的回應

- (o) 備悉 R78、R671、R837、R842、R1204、R1445、R1720 及 R2283 表示支持申述地點的擬議修訂項目。在進行詳細設計階段，房屋署會再微調擬議居屋發展項目的建築物高度、發展密度、建築物布局及建築物間距，以回應申述人提出的關注。規劃署已評估深水埗區的政府、機構或社區設施及休憩用地是否足夠。該區大致不欠缺政府、機構或社區設施及休憩用地，郵政局、醫院病床及小學課室除外。由於可另在商業處所闢設郵政局，而增設醫院病床要視乎整區的情況考慮，因此政府部門無必要在申述地點提供這些設施。此外，當局已按教育局的要求，在連翔道用地東部預留了一塊可提供 30 個課室的小學用地，以應付需求；

就表示反對的申述／意見所持理由作出的回應

- (p) 政府就表示反對的申述／意見作出的回應概述如下：

規劃意向

- (i) 申述地點是評為適宜作住宅用途以助應付對房屋土地殷切需求的 36 塊「政府、機構或社區」用地或政府用地的其中一塊。房屋署會在西北九龍填海區第六號地盤重置受影響

的現有休憩用地和擬建的政府綜合大樓附連康文署設施；

土地用途的協調性

- (ii) 從土地用途規劃角度而言，住宅用途和學校用途並非不相協調，而「學校(只限設於特別設計的獨立校舍)」用途，在「住宅(甲類)」地帶內屬經常准許的用途。根據《香港規劃標準與準則》，學校並非視為噪音源頭，而學校與住宅發展項目鄰接亦為常見；
- (iii) 申述地點附近有多個現有及擬建的高層住宅發展項目，住用地積比率約為 6 倍至 6.5 倍，非住用地積比率則約為 1.5 倍。因此，政府認為擬議居屋發展項目與附近發展項目的情況一致，與附近的土地用途特色和城市環境互相協調；
- (iv) 房屋署表示，該署會於施工階段落實嚴格的地盤管理措施，以盡量減少對鄰近學校造成的滋擾，包括安裝防護網及限制使用塔式起重機，而施工通路會在切實可行範圍內設在盡量遠離聖瑪加利學校的地方，並設定建築物之間間距，以盡量減少噪音滋擾；

安全事宜

- (v) 根據房屋署的最新初步設計，在聖瑪加利學校與擬議居屋樓宇側翼之間，會設定不少於 33 米闊的間距。為回應聖瑪加利學校對高空墮物問題的憂慮，當局會在適當位置裝設建築鰭片，使面向該校的最接近居屋樓宇窗戶與該校最少相距 19 米(即超逾房屋署設計指引所要求的六米安全距離的三倍)。此外，房屋署亦會加強屋邨管理和保安措施，以回應對安全問題的關注；

通風

- (vi) 規劃署曾於二零一零年進行空氣流通評估，該項評估屬定質評估，主要焦點為長沙灣區，並顧及毗連地區的現有／已承諾的發展項目。另外，房屋署於二零一三年就申述地點擬議居屋發展及連翔道用地的私人住宅發展進行定量空氣流通評估，以評估該等發展項目的通風表現。該項二零一三年空氣流通評估顯示，基本方案與擬議計劃方案的整體空氣流通表現相若；
- (vii) 由兩幢改為單幢式的設計後，能盡量擴闊擬議居屋發展與聖瑪加利學校之間的距離。房屋署會於居屋樓宇(向深旺道的一面)的地面及一樓設置空位，以加強通風；

交通影響

- (viii) 房屋署已進行交通影響評估，該項評估的結果顯示，擬議居屋發展項目不會對深水埗區的交通情況構成可察覺的影響，因此預計申述地點不會出現無法克服的交通問題。運輸署對交通影響評估沒有負面意見。另外，擬議行人天橋連接申述地點與西北九龍填海區第六號地盤，而將由土木工程拓展署興建的行人天橋亦會連接港鐵南昌站與現有及已規劃的住宅發展項目，可加強道路安全；

環境影響

- (ix) 環境保護署(下稱「環保署」)表示，從環境規劃的角度而言，改劃用途地帶預計不會帶來無法克服的問題。房屋署正根據最新的初步設計進行環境評估研究，並會落實紓緩措施，以減少可能造成的影響，以達致符合環保署的要求。此外，房屋署亦會於施工階段實行嚴格的地盤管理措施，以盡量減少對鄰

近學校造成的滋擾。地庫停車場亦會依據建築物規例而設計，盡量減少對公眾可能造成的影響；

視覺影響

- (x) 從城規會文件內的圖 H-10a 至圖 H-10d 所載電腦合成照片可見，兩幢樓宇計劃及單幢樓宇計劃均不會對視覺造成明顯的影響。由於擬議居屋發展項目接近現有及已規劃的高層住宅發展項目，而且各建築物的高度相若，因此可與附近高層發展項目的背景融為一體。單幢樓宇計劃會令更多自然光線可照射到申述地點；與已規劃的政府綜合大樓比較，單幢樓宇上蓋面積較少，可擴闊與聖瑪加利學校之間的建築物間距；

輔助設施不足

- (xi) 受影響的五人足球場及已規劃的地區圖書館／室內運動中心，會在西北九龍填海區第六號地盤重置，以符合康文署的要求。深水埗區其他政府、機構或社區設施及休憩用地供應大致充足；

欠缺技術評估

- (xii) 相關政府部門表示，改劃申述地點用途地帶不會引致無法克服的技術問題。由房屋署進行的交通影響評估、空氣流通評估及視覺影響評估均顯示，擬議居屋發展項目不會對附近地區造成任何負面影響。房屋署現正進行環境評估研究，倘發現環境問題，該署會採取緩解措施，以符合環保署的要求；

公眾諮詢

- (xiii) 當局在公布用途地帶修訂之前，曾於二零一三年三月五日就建議修訂項目諮詢深水埗區議會。房屋署曾於二零一三年七月九日舉辦社區參與工作坊，收集區內居民和各持份者的意見。與此同時，房屋署與聖瑪加利學校及鄰近學校的代表舉行會議，以回應他們的關注事宜。當局在憲報刊登分區計劃大綱圖後，曾於二零一四年一月十四日再次諮詢深水埗區議會。至於就分區計劃大綱圖的修訂項目進行的公眾諮詢，已根據既定程序進行。深水埗民政事務專員表示，深水埗區議會於二零一三年年內及二零一四年年初曾討論改劃用途地帶的建議，其間並無聽聞英華書院及英華小學提出反對；以及
- (xiv) 房屋署解述有需要在五人足球場進行地盤勘測工程，以便就可行性研究取得初步的岩土工程資料。房屋署已於二零一三年八月至十月期間，就足球場的臨時封閉安排與聖瑪加利學校進行溝通。二零一三年十一月十四日，康文署在諮詢深水埗區議會轄下的地區設施委員會後，表示不反對臨時封閉足球場的安排。房屋署定會就日後申述地點擬建居屋的任何工程，與持份者保持緊密溝通；

互換地點建議

- (xv) 聖瑪加利學校所提的互換地點建議並不可行。在二零一四年一月七日的交流會上，當局已向該校解釋理由。深水埗民政事務處在二零一四年一月二十一日給予該校的信件中亦述明有關理由，包括以下各點：
- 一 鑑於須劃設非建築用地，並為減低西九龍公路的交通噪音而要符合後移的規定，位於連翔道東部的擬建小學實際可

供發展面積相當細小，難以提供與申述地點擬議發展相若的單位數目；

- 一 實在有需要保留連翔道用地的低層建築物狀況，以便海風可吹進深水埗的內陸地區，並確保建築物高度錯落有致，為海濱一帶營造悅目的視覺效果；以及
- 一 該用地十分接近現時的長沙灣副食品批發市場，而批發市場的營業時間由午夜至清晨。儘管批發市場在運作時產生的噪音只會對擬議小學造成輕微影響，但倘在該校用地興建居屋，便會對日後居民造成嚴重影響，產生工業區與住宅區接鄰的問題；
- 一 有必要於連翔道西部闢建擬議社會福利設施大樓，以作擬議住宅用途與西面鄰近船廠之間的緩衝區。此外，由於興華街西是區內主要的通風廊，約三分之一的地方會劃設為非建築用地，以提高視覺通透度，並促進海風吹向內陸。此外，來自附近船廠運作的噪音會對用地產生影響，而且可能會產生工業區與住宅區接鄰的問題；為此以擬議社會福利設施大樓用作住宅發展的互換建議並不可行；

資源運用

- (xvi) 規劃署經檢討後認為申述地點適合作住宅用途，以助應付對房屋土地的殷切需求。房屋署會在西北九龍填海區第六號地盤重置受影響的五人足球場和政府、機構或社區設施，並為市民提供更多輔助設施和完善服務。房屋署指出，無須安排臨時重置五人足球場，因為該足球場在擬議居屋發展項目的後期施工階段才須予以拆卸；屆時，足球場已使用

約九年。在施工期間，房屋署會為足球場的使用人士提供足夠的安全和保護措施。

[梁宏正先生此時到席。]

11. 主席繼而請申述人及其他申述人的代表闡述申述內容，並提醒與會人士，他們應根據已提交的申述書中的要點作出陳述，城規會不會考慮新的資料。由於 R 3065 及 R 213 表示他們另有急事要處理，主席詢問，其他申述人會否反對由他們先作出陳述。由於其他申述人沒有反對，主席請 R 3065 及 R 213 作出陳述。

R 3065 – Anthony Adames

12. 聖瑪加利學校副校長 Mr Anthony Adames 提出以下要點：

- (a) 政府並無就改劃土地用途的建議通知校方，公眾諮詢程序並不透明。此外，政府在為期兩個月的法定公眾查閱期結束後，才提供所需資料。毗鄰的英華書院沒有提交申述，或是因為政府並無就擬議居屋發展通知該校；
- (b) 由於擬議居屋發展會影響聖瑪加利學校，政府應就有關建議會造成的所有可預見問題肩負全責；
- (c) 14 年前，聖瑪加利的校舍是根據毗鄰用地將會闢設社區設施大樓的假定而設計和興建的。倘在該用地進行擬議居屋發展，該校的現有運作便須作出很大的改動，以盡量減低對日後居屋居民的影響。然而，該校並非資助學校，政府表示不會動用公帑進行所需的改建工程。就此而言，為緩解噪音滋擾而須進行的改建工程(例如安裝玻璃屋簷，以阻隔該校操場上學生所造成的噪音)，便須由家長及校方支付，這並不公平；
- (d) 他提及曾有人因為噪音滋擾而從高處扔下一盒椰子奶並因而傷人的事件。倘日後的居屋發展有類似事件發生，對該校及其學生而言是悲劇。當局擬在擬

議居屋與該校之間闢設 19 至 33 米的建築物間距，幫助不大，因為每天早上有逾 300 名小學學生在學校操場集會，容易成為相關事件當事人的目標；

- (e) 二零一三年的空氣流通評估研究顯示，該校及附近地區的空气質素不會受擬議居屋發展所影響。然而，二零一零年的空氣流通評估研究則指出，不應在英華街興建高樓。儘管如此，政府現正在英華街興建樓高 25 層的法院大樓。法院大樓和擬議居屋發展將涵蓋英華街總長度的四分之三。港鐵現正在發祥街西興建廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)的廢氣通風井。擬議居屋發展會把由通風井排出的廢氣導向該校，影響該校的空气質素。此外，該校的籃球場位於深旺道的路面水平三米以下的地方，加上 3.5 米至 5 米高的圍牆，從南面經海濱附近擬建住宅發展的建築物間距所流入的空氣，將不能吹送至籃球場。他質疑有關空氣流通評估研究有否顧及該校的用地情況，因為有關方面從沒有為有關研究在該校抽取空氣樣本或進行測量；
- (f) 該校以教育局的撥款闢設了一個溫室，作為推動環保教育計劃的一部分。然而，擬議居屋發展及附屬行人天橋從下午十二時半開始便會阻擋陽光照射，令溫室毫無用處；
- (g) 清拆並重置五人足球場只會浪費公帑。該筆款項可用作提供更多體育及康樂設施，供普遍屬低收入家庭的深水埗居民使用。把免費開放予公眾使用的足球場改以須予繳費的場地代替，亦非恰當的做法。要求鄰近的學校學生使用其他位於葵涌的設施，而不使用可步行前往的現有足球場，亦不公平；
- (h) 深水埗小學班房短缺，而有關情況可能會因為小學學生數目繼續增加而惡化。政府在「政府、機構或社區」用地發展房屋以解決短期問題，卻漠視本港的長遠需要，並不恰當；

[李美辰女士於此時到席。]

- (i) 除了提供公營房屋以改善市民的生活環境外，為日後的居民提供充足的體育或康樂設施亦同樣重要，以免年輕一代受到歪風(如吸毒或其他非法勾當)的影響。由於聖瑪加利學校及毗鄰的英華書院只設有籃球場，兩校的學生經常使用該五人足球場；以及
- (j) 與其降低西北九龍填海區第六號地盤的房屋發展的建築物高度，房屋署不如考慮保留原有的建築物高度並提供更多單位，以及放棄在申述地點發展居屋，或減少將要發展的居屋單位數目，以原址保留該足球場。

13. 聖瑪加利學校學生會主席 Ms Kelly Chiu (R 3065 的代表) 提出以下要點：

- (a) 雖然政府已嘗試修訂有關居屋的設計，以解決該校所關注的問題，但問題仍未解決，日後的居民很可能會作出投訴。這是重蹈愛民邨附近迦密中學及聖公會聖三一堂中學的覆轍。愛民邨(與該校距離 50 米)的居民經常投訴學校早上的鐘聲造成噪音。況且聖瑪加利學校和英華書院與擬建居屋的距離接近得多，這種衝突情況很可能更甚；以及
- (b) 鑑於出現噪音滋擾，她質疑申述地點是否適合發展居屋，並認為住宅用途與該校未必互相協調。

R 213 – 李蘭苑

14. 聖瑪加利學校老師李蘭苑女士借助投影片陳述以下要點：

- (a) 擬議居屋樓宇會阻擋該校操場的景觀；
- (b) 在申述地點興建低矮建築物的原意，是要讓海風滲進深水埗的內陸地區，並為景觀締造錯落有致的輪廓線，但擬議居屋發展會妨礙落實有關意向；

- (c) 學生擔心擬議樓高 38 層的居屋發展會對該校的開揚景觀造成負面影響及阻擋陽光，亦會令學生喪失私隱；
- (d) 她引述學生被不滿的居民用氣槍射擊，或被從高層建築物擲下的物品擊傷的新聞報導，認為在該校旁擬建居屋會令居民與學校之間發生衝突，危害學生的安全；
- (e) 教職員和學生的身心健康會在居屋樓宇施工期間受到負面影響；
- (f) 由於現時申述地點附近有工業大廈和倉庫，區內的道路經常為建築車輛、貨櫃車及中型貨車使用。由於該區交通繁忙，過去幾個月已發生兩宗交通意外，涉及未有使用適當過路設施的該校學生。擬議居屋發展會令交通情況惡化，對學生造成直接影響。擬建的行人天橋不能解決有關的交通問題，亦不能保證行人安全。當局聲稱擬議居屋發展不會對道路網造成無法克服的影響，實在值得商榷；以及
- (g) 改劃土地用途的修訂倉卒而缺乏全面規劃，學生對政府處理房屋問題缺乏遠見的做法感到失望。

15. 聖瑪加利學校學生王汶偉先生(R213 的代表)陳述以下要點：

- (a) 政府或會認為要應付社會對房屋的需求而興建居屋比較重要，但學生卻認為保留該足球場供社羣使用更為重要。聖瑪加利學校和英華書院的學生，以及區內居民在日間一直使用該足球場。既然足球場有數以千計的人使用，為了 700 個居屋住戶的利益而犧牲使用者的福祉，並不公平；
- (b) 雖然該足球場可多保留一段時間，但使用年期仍屬短暫，而在擬建居屋施工期間，足球場的空氣質素將會欠佳，不適宜在該處進行體育運動。由於獲重

置的足球場並非位於地面，使用率可能偏低，因而進一步浪費資源和公帑；

- (c) 擬議居屋發展會令該區的人口增加，產生家居廢物，廢物收集車輛定須增加往來申述地點的次數；以及
- (d) 政府應考慮更改有關的土地用途地帶修訂，以達至雙贏局面，並應考慮把有關居屋發展的地點與連翔道預留作小學發展的地點進行互換。

16. 李蘭苑女士繼續作出陳述，並指申述地點的已規劃用途已多次改變。該用地於二零零二年前擬建休憩處，但有關建議於二零零三年因經濟不景而擱置。在二零零四至零五年度，政府建議在申述地點興建社區會堂及足球場，其後則改為預留作圖書館及室內運動場，以應付區內居民的需求。直到目前，只有足球場得以落實。政府現在把申述地點改劃作居屋發展，市民等候多時的設施將成泡影。

[劉興達先生於此時離席。]

R2 – 林恆捷

17. 聖瑪加利學校老師關偉華先生(R2 的代表)陳述以下要點：

- (a) 支持在西北九龍填海區第六號地盤發展住宅，因為該建議不會阻擋從林先生屋宇眺望的景觀，但反對在聖瑪加利學校旁發展擬議居屋，因為該校的師生會受到負面影響；
- (b) 獲重置的足球場位於八樓，位置並不理想，不會受足球員歡迎；以及
- (c) 即使足球場在擬議居屋發展施工期間會獲保留，但建築工程會對空氣質素造成負面影響，令足球場不宜進行體育活動。

R 48 – 李洛殷

18. 李洛殷女士陳述以下要點：

- (a) 雖然擬議居屋發展距離聖瑪加利學校約 19 至 30 米，但行經該發展的學生或會被從高層樓宇掉下的物品擊中；以及
- (b) 即使足球場在清拆前可多保留幾年，其使用年期仍屬短暫。此外，在擬議居屋發展施工期間，足球場的使用人士會受到申述地點的建築工程影響。在足球場清拆後，區內將缺乏供學校使用的設施。有關居屋發展的地點應與連翔道擬議小學的地點互換。

R 77 – 溫嘉樂

19. 聖瑪加利學校學生溫嘉樂先生表示，附近學校師生的健康在擬議居屋施工期間會受到負面影響。

20. 主席指雖然 R106 未能出席會議，但陳述其意見的電郵已在會上呈閱，供委員參考。

R 127 – James Kwan

21. Mr James Kwan 批評一些委員並無集中聆聽申述人的陳述，並質疑他們有否認真地考慮申述人的意見。主席表示，委員正在聆聽他們的申述，而委員在聆聽時可自行決定所喜歡的坐姿。主席要求 Mr James Kwan 把申述內容集中在會上所討論的修訂項目上。Mr James Kwan 陳述以下要點：

- (a) 擬議居屋發展會對毗鄰申述地點的聖瑪加利學校的環境造成負面影響；以及
- (b) 由於擬建居屋鄰近學校，他質疑政府有否充分考慮有關發展所造成的影響並建議採取緩解措施。

R 207 – 伍佩煌

22. 伍佩煌女士陳述以下要點：

- (a) 擬建居屋過於接近聖瑪加利學校。學校活動的噪音會令日後的居屋居民與該校發生磨擦；
- (b) 家長主要是擔心子女的安全。須時刻擔憂居屋的高層住戶高空擲物，擊傷在學校操場玩耍的學生，實在令人難以忍受。在該等環境學習的學生，身心均會受到影響；以及
- (c) 最新方案是修訂有關居屋發展的設計，把它改為單幢發展。這項建議雖然正面，但只能證明原有設計和規劃一直是錯的。

R 271 – 陳成浩

23. 陳成浩先生陳述以下要點：

- (a) 他主要關注高空擲物的事宜、擬建居屋過於接近聖瑪加利學校，以及擬建居屋會令空氣質素變差；以及
- (b) 雖然他支持政府致力提供更多房屋用地，但相關政府部門在處理有需要物色更多土地興建房屋所涉的事宜上，互相推卸責任。

R 411 – 鍾浩軒

24. 聖瑪加利學校學生鍾浩軒先生表示，由於存在高空擲物的風險，在該校旁興建高層發展實是危險。日後的居民可俯瞰學校，令學生失去私隱。由於足球場將拆卸，以騰出空間發展居屋，倘該校發生火警，便沒有任何集合處，令學生無路可逃。

[霍偉棟先生於此時到席。]

R 649 – Ringo Lee

25. Ms Joyce Lau (R 649 的代表)陳述以下要點：

- (a) 很多重型貨車在等待上落貨時會在擬建居屋的申述地點對面停泊。擬建居屋地盤會有不同用途的車輛前往，令該處的交通情況惡化；以及
- (b) 當局聲稱有關居屋發展不會對附近地區的交通造成負面影響，實在欠缺說服力。申述地點四周街道的容量不足以應付這麼繁忙的交通。

R 654 – 高學漁

26. 高學漁先生陳述以下要點：

- (a) 他支持先前各申述人所提出的要點；
- (b) 英華街不但非常狹窄，而且交通繁忙。即使是因上落客而稍稍延遲行車，亦會導致交通擠塞，車龍伸延至整個街區。擬議居屋發展會令交通情況惡化；
- (c) 由於附近的街道頗為狹窄，聖瑪加利學校又接近擬議居屋發展，日後的居民和該校學生／校方難免會發生磨擦，恐怕令居民高空擲物的機會大增。雖然過去學校與居民為鄰的情況常見，但時代已改變，土地用途規劃應有更高的標準；
- (d) 既然申述地點可容納提供 700 個單位的居屋發展，其面積應足以容納一所小學。擬建居屋的申述地點應與擬建小學的地點互換，使學校集中在一起，以便進行更理想的規劃。這樣便可更妥善管理學校地帶，而與居民的磨擦亦會減少；以及
- (e) 即使須落實進行擬議居屋發展，有關的時間表亦應押後，以免該校三面均被建築地盤包圍，嚴重影響其空氣質素。

R 677 – 馬錫欽

27. 馬錫欽先生陳述以下要點：

- (a) 他反對就擬議居屋發展進行的假規劃及公眾諮詢程序；
- (b) 他們真的擔心擬議居屋發展的居民高空墮物，擊傷聖瑪加利學校的學生；以及
- (c) 政府應維護程序公義。

R748 – 吳肇庭

28. 吳肇庭先生陳述以下要點：

- (a) 他反對在聖瑪加利學校旁進行擬議居屋發展；
- (b) 他居於一所小學隔壁，從經驗所知，居民備受學校鐘聲及各項學校活動所造成的噪音所影響和滋擾；
- (c) 居屋單位準買家會因為學校所造成的噪音滋擾而卻步，倘單位因此而空置，便會浪費公帑；
- (d) 在校旁的擬建居屋會增加學生被高空墮物所傷的風險。該校慣常在體育課時會讓學生沿圍繞學校的街道緩步跑。由於有高空墮物的風險，該校難以再作有關安排；
- (e) 當局聲稱由於批發市場造成噪音滋擾，擬建小學的地點跟擬建居屋的地點不能互換，實在欠缺理據支持。他的祖父母在油麻地鮮果批發市場上面的單位居住，而根據他們的經驗，居民會逐漸適應市場在晚上所產生的噪音；以及
- (f) 規劃署指在海濱附近興建高層建築物會影響通風，而在學校附近興建擬議居屋卻不會，實在欠缺說服力。

[李律仁先生於此時到席。]

R991 – 江雅詠

29. 江雅詠女士陳述以下要點：

- (a) 當局應考慮其他方案，以免在毗鄰聖瑪加利學校的用地僅發展 700 個居屋單位，可考慮在申述地點興建社區設施或學校，而該 700 個居屋單位則納入其他正規劃作公營房屋或居屋發展的用地；
- (b) 現有足球場的建築成本約為 900 萬，但只使用了三至四年，實不應遷移。重置足球場的成本會更高；
- (c) 應在申述地點興建社區設施或學校，以取得協同效應。樓高 30 至 40 層的高層居屋樓宇，與毗鄰的低矮校舍不相協調；
- (d) 擬建居屋會對毗鄰學校和居民造成長遠的影響。該項發展一旦動工，便不能回頭；以及
- (e) 雖然他支持發展居屋的目標，但須就發展項目的配套設施作全面規劃。政府不應倉促行事，反之應顧及各項發展所造成的長遠影響。

30. 謝晉霆先生(R991 的代表)陳述以下要點：

- (a) 他提述數年前有學生被氣槍擊中的事件，指日後居屋的住戶或會對學生作出類似的攻擊。雖然把擬議居屋樓宇後移，或可減低高空墮物的風險，但無助減低日後居屋的住戶用氣槍攻擊學生的風險；
- (b) 學生放學後會經常使用足球場。由於深水埗區缺乏康樂設施，申述地點應用作闢設更多康樂設施，而非作居屋發展；
- (c) 區內的交通問題不能以行人天橋解決。英華街和發祥街西交通繁忙，違例泊車情況甚為普遍。來自西九龍公路的車輛會高速經英華街駛進工業區，對日後居屋住戶的安全構成危險；

- (d) 土地用途規劃不應只求達至應付房屋需求的目標，亦應顧及附近環境；以及
- (e) 倘當局在擬備分區計劃大綱圖時妥為徵詢聖瑪加利學校的意見，申述的數目很可能大幅減少。

31. 會議小休五分鐘。

R1022 – 張楚姬

32. 張楚姬女士陳述以下要點：

- (a) 她指丈夫少時曾目睹公屋居民把水樽擲出窗外，掉到下面的學校。因此，家長擔心其子女被居屋住戶高空擲物所傷是可以理解的；
- (b) 房屋署聲稱會就學校可能造成噪音滋擾提醒準居屋買家，但此舉作用不大，因為大部分住戶會難以接受該等噪音。根據她曾住近一所學校的經驗，在上課期間、下課後及星期六早上，學校活動的噪音都十分擾人。由於擬議居屋發展仍在規劃階段，政府應避免重蹈覆轍；
- (c) 近日有新聞報導，指大埔富亨邨附近聖公會阮鄭夢芹銀禧小學的校長經常接獲公屋居民對該校噪音的投訴，而該校更被拋擲水樽和雞蛋；
- (d) 雖然擬建居屋與聖瑪加利校舍之間的建築物間距已擴闊，但噪音滋擾及學校／居民的磨擦問題仍未解決。因噪音滋擾會導致高空擲物而釀成的致命意外，一次都不能接受；以及
- (e) 待西九龍法院大樓(西九大樓)落成後，區內的交通量將增加，尤其是傳媒的車輛。區內的違例泊車問題，加上重型車輛的上落客貨活動，會阻擋過路學童的視線，很可能會引致更多交通意外。

33. 主席提醒申述人不要重複已由其他申述人陳述的論點，使會議能更有效率地進行。R2185 表示須較早離席；由於主席備悉其他申述人沒有提出反對，因此邀請相關申述人提前作出陳述。

R2185 – 文浩輝

34. 文浩輝先生陳述下列要點：

- (a) 他反對政府操控規劃程序，以達至提供土地以作房屋發展的目標；
- (b) 足球場的土地勘測工程已於為期兩個月的展示期內進行，這顯示不論公眾諮詢結果如何，政府決意把有關用地用作發展居屋；
- (c) 於二零一三年七月舉行的社區參與工作坊，是因應聖瑪加利學校投訴未就發展居屋的建議獲得諮詢而安排的。原先獲准出席工作坊的人數限制相當嚴格，當局是在聖瑪加利學校作出投訴後才容許更多人參與工作坊。絕大部分出席工作坊的人士均提出反對意見，但城規會文件並無提及這一點；
- (d) 深水埗區議會只原則上支持動議，要求房屋署就香港持續提供房屋土地的需要，以及社會及當區居民的需求作出平衡。然而，規劃署把支持動議詮釋為支持擬議居屋發展；
- (e) 雖然二零一零年的空氣流通評估結果指出應把興華街、英華街及欽州街西一帶的地方保留作低層發展，以用作歇息空間，但政府卻聲稱於二零一三年進行的另一項空氣流通評估，顯示擬議居屋發展不會對通風造成負面影響。然而，城規會文件並沒有提供任何空氣質素的數據，以供參考。評估的結論認為在海旁分兩行興建 11 幢住宅建築物不會對空氣質素造成負面影響，他對此存疑。然而，當局在公眾諮詢過程中並沒有向社羣及區議員提供二零一三年空氣流通評估報告的相關資料；

- (f) 當局沒有向公眾提供有關交通影響評估的詳細數據及假設的資料；以及
- (g) 由於當局沒有向公眾提供重要資料，他質疑增加房屋土地供應的整個過程是否已符合程序公義。

R 1143 – 鄭炳鴻

35. 英華小學學生家長代表鄭炳鴻先生陳述下列要點：

- (a) 香港的規劃工作存在問題，包括忽視毗鄰項目的關係，令發展互不相干，而且發展模式千遍一律、每有空間見縫插針，造成屏風效應。擬議居屋發展犯上以上所有規劃失誤，因此應把建議撤回；
- (b) 有關用地一帶街道的交通十分繁忙，英華街經常出現交通擠塞。該區在規劃上已存在問題，西九大樓落成後，交通情況會變得更差；
- (c) 應撤銷發展居屋的建議，因為擬議居屋發展會令情況進一步惡化，並且會對周邊地區，尤其是附近學校的學生造成負面影響。簡言之，在有關用地進行居屋發展實不合理。

36. 在沒有其他申述人提出反對的情況下，主席邀請表示稍後須離席的 R 2752 及 R 2762 首先作出陳述。

R 2752 – Andrik Fernandes

37. 聖瑪加利學校學生 Mr Andrik Fernandes 陳述下列要點：

- (a) 擬議居屋發展會對英華街的通風造成負面影響；
- (b) 雖然擬建居屋樓宇已盡量從聖瑪加利學校後移，但由港鐵站徒步返校的學生仍有被高空墮物所傷的風險；

- (c) 足球場只使用了三年，加上學生及居民經常使用，把足球場遷拆不僅浪費公帑，還會對使用者造成不便；
- (d) 把居屋發展的用地與海旁附近擬議小學的用地互換是較佳的做法，因為可以把英華街一帶的學校集中在一起，亦可解決通風及高空墮物的問題；
- (e) 擬建居屋會阻擋陽光照射聖瑪加利學校。此外，日後的居屋住戶可俯視學校，對校方及學生造成私隱及安全問題。

R 2762 – 黃熙嵐

38. 聖瑪加利學校學生黃熙嵐先生表示，擬建居屋會造成空氣污染及交通擠塞的問題，亦會增加高空墮物的風險。這些問題會影響聖瑪加利學校及英華書院的學生。

R 1258 – 陳穎晴

R 1310 – 陳嘉禮

39. 陳嘉禮先生(R 1258 的代表)亦是申述人之一，他陳述下列要點：

- (a) 除了提供房屋以應需求外，亦須提供配套設施，例如購物中心及街市，以滿足日後居民的各項需要。然而，擬議居屋發展並沒有提供配套設施；
- (b) 現時學校所發出的聲浪會影響日後擬建居屋的居民，居民或須時刻關閉窗戶，以致不能呼吸新鮮空氣；
- (c) 應保留足球場，或把居屋發展的用地與海旁附近擬議小學的用地互換，因為把位於海旁用地的擬議小學用作噪音緩衝區並不公平。由於擬議小學屬於低層發展項目，因此不能有效地發揮噪音緩衝區的作用。

用。此外，批發市場日間亦會運作，因而對學生造成影響；

- (d) 二零一零的空氣流通評估報告建議不應在長沙灣區興建高樓大廈，因此，政府應考慮在粉嶺高爾夫球場等其他合適地點進行房屋發展，以及放棄在申述地點興建居屋。

R1316 – 張朝星

40. 張朝星先生陳述下列要點：

- (a) 各申述人一直重複部分問題，主要是因為該等問題十分重要；
- (b) 欣賞政府在物色合適地點以進行房屋發展，以及房屋署在優化擬建居屋的規劃設計方面所作的努力；
- (c) 擬議居屋發展會帶來長遠影響，當局應仔細研究，並加以考慮其他方案而不應草率作出決定，以免另有問題出現；
- (d) 政府不應因需要提供更多房屋土地而盲目行事，而是應按社羣的需要進行周詳規劃；以及
- (e) 在別處進行高層發展可避免高空墮物的風險。日後的居屋住戶亦須忍受該區交通擠塞及缺乏配套設施的情況。

R1530 – 黃浩霖

41. 聖瑪加利學校學生黃浩霖先生陳述下列要點：

- (a) 在擬建居屋施工期間，聖瑪加利學校會遭受噪音滋擾、環境影響和空氣質素變差的問題，令學生不能專注學習；

- (b) 該區的交通已十分擠塞，尤以英華街為然。擬建居屋會在施工期間及落成後令交通情況惡化；
- (c) 交通嚴重擠塞亦會導致空氣質素的問題出現；
- (d) 該區人口增加會吸引陌生人前往該區，對學生構成安全問題；以及
- (e) 遷拆僅用了三年的足球場會浪費公帑。應撤銷發展居屋的建議，並保留足球場以供學校及社羣使用。

R 1594 – 鄧巧彤

42. Ms Miriam Ho(R 1594 的代表)陳述下列要點：

- (a) 城規會文件把申述人提出的全部問題掩飾了事；以及
- (b) 聖瑪加利學校的環境已大受破壞。西九大樓落成後，車流及人流均會增加，而且交通問題會在擬建居屋施工期間及落成後惡化。聖瑪加利學校的情況會與愛秩序灣的聖馬可中學相似，因為聖馬可中學四周亦有住宅建築物，阻擋陽光照射學校。如此的學習環境，對學生來說並不理想。

R 1662 – Mohamed Jubir Sahabudeen

43. Mr Mohamed Jubir Sahabudeen 陳述下列要點：

- (a) 聖瑪加利學校會對日後的居屋住戶造成噪音滋擾。日後的居民須關閉窗戶及依賴空調以緩解噪音的問題，從而導致高耗電量及加速全球暖化。缺乏新鮮空氣亦會影響健康。由於發展項目不相協調，因此不應在聖瑪加利學校旁興建居屋；
- (b) 應闢設更多康體設施，供學生使用；以及

- (c) 居屋發展會阻擋通風及陽光照射聖瑪加利學校，對學生的心理造成負面影響。

R 2066 – 陳穎琪

R 2428 – 李信恆

44. 聖瑪加利學校教師李信恆先生(R 2428 的申述人，亦代表 R 2066)陳述下列要點：

- (a) 擬議樓高 120 米的居屋發展與聖瑪加利學校相距約 19 至 33 米。根據物理定律，日後居屋住戶拋擲的物件有機會墜落聖瑪加利學校。即使出現這情況的機會或許輕微，但有關風險不可接受；
- (b) 倘真的出現這類意外，學校承保學生安全的保費會大幅增加。要由聖瑪加利學校負責承保毗鄰擬建居屋所造成的風險並不公平。

R 2129 – 李珮瑛

45. 李珮瑛女士陳述下列要點：

- (a) 擬建居屋在施工期間會有建造車輛、重型貨車及垃圾收集車等出入，當局應考慮此交通情況。由於道路狹窄，加上沒有泊車位，這些車輛會導致區內交通擠塞；
- (b) 學生需要橫過經常有重型車輛行駛的道路，令發生交通意外的機會增加；
- (c) 居屋單位進行裝修或改動工程會產生建築廢料，因而需要使用廢物斗，但廢物斗通常置於路旁，令交通受阻，並且造成交通安全問題；以及
- (d) 政府應以「新思維」考慮申述人所提出的互換用地建議。

[梁宏正先生此時離席。]

R 2 5 8 7 – 葉滿怡及 Paul Lee Evans

46. 葉滿怡女士陳述下列要點：

- (a) 在有關用地進行擬議居屋發展，違反可持續發展的原則；
- (b) 為興建單幢居屋而遷移於三年前落成的足球場並不恰當。拆卸現有足球場及重置足球場共需耗資 4,000 萬元；
- (c) 發展居屋會對該區帶來負面影響，包括造成屏風效應、空氣質素變差，以及學生上落車加上日後居屋發展所產生的交通會造成交通問題；
- (d) 參與修訂用途地帶的各方，包括政府(接獲超過 3 000 份表示反對的申述)、聖瑪加利學校(包括職員、學生及家長)及日後居屋發展的住戶均會成為輸家，因為學校的學習環境會受負面影響，日後的居屋住戶亦會受噪音滋擾；
- (e) 政府應認真考慮申述人所提出的互換用地建議。

R 2 8 5 8 – 羅慶標

47. 羅慶標先生陳述下列要點：

- (a) 當局聲稱會提醒擬購居屋的人士毗鄰學校會發出噪音，但此舉不會解決問題，因為住戶遷入居屋後仍會對學校作出投訴；
- (b) 雖然也有學校位於住宅發展旁的類似情況，但該等學校不時會遭受投訴。當局應修正過錯，不應重蹈覆轍；

- (c) 當局聲稱通風情況是以電腦模型進行評估，但並沒有提供量度位置的資料。按常理，在低層學校旁興建高樓大廈定會影響學校的通風。事實上，在城規會文件提供的電腦合成照片上找不到聖瑪加利學校，因為學校完全被擬建居屋遮蔽；
- (d) 重置的足球場與區內學校相距頗遠；以及
- (e) 申述人既已提出互換用地的方案，政府也應尋找其他辦法，以解決申述人所關注的問題。

R 2925 – 李紫慧

48. 聖瑪加利學校教師關偉華先生(R 2925 的代表)陳述下列要點：

- (a) 當局聲稱擬建居屋不會造成「無法克服」的交通問題，這說法表示有關發展只能達致最起碼要求；以及
- (b) 興建單幢居屋樓宇表示日後的居民須支付較高昂的管理費，因為有關發展不會帶來規模經濟效益。

R 2939 – 馬翠華

49. 馬翠華女士陳述下列要點：

- (a) 擬議居屋發展會令聖瑪加利學校現有的開揚視野受阻。政府採取相重標準，一方面保護主要公眾觀景廊，另一方面卻忽視私人發展項目的景觀；
- (b) 聖瑪加利學校確實面對高空墮物的風險，因為報章曾報導多宗事故。把學生留在室內並遠離操場的做法，是不切實際的；
- (c) 深水埗的空氣質素指標顯示該區的空氣質素甚差，政府應透過規劃加以改善而不應滿足於現狀。空氣

流通評估報告指出擬議發展不會對通風表現造成負面影響，這結論不可接受；

- (d) 政府不應為提供 700 個居屋單位而犧牲聖瑪加利學校的環境。

R 2964 – 楊穎彬

50. 楊穎彬先生表示，學生在校內發笑、呼喊和喊叫是很自然的事，但毗鄰樓宇的居民會因此而投訴。噪音滋擾的問題顯示學校用途與住宅用途完全不相協調。政府沒有從以往過錯中汲取教訓，着實令人遺憾。

R 3006 – 謝智豪

51. 謝智豪先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 規劃署已於二零一零年完成空氣流通評估報告，該報告提到須於興華街、英華街及欽州街一帶闢設休憩用地，為已建設地區提供歇息空間。當局不應輕易推翻這建議。由於潤發倉庫的用地會重建為高層住宅樓宇，加上有數塊其他用地亦會作住宅用途，因此，該區會成為人煙稠密的地區。擬在有關用地見縫插針進行發展是不切實際的；

[黃仕進教授此時到席。]

- (b) 在有關用地進行擬議居屋發展，有違把該用地劃作「政府、機構或社區」地帶的原意；
- (c) 西九大樓施工的工時須受環境許可證所限制，在同一地區的擬議居屋發展很大機會亦會受到類似規限，令建築期因此延長至約六年。把有關用地改劃作住宅發展無助解決迫切的房屋問題，但會對當區學校造成不利影響。

R 3031 – 盧小燕

52. 盧小燕女士陳述下列要點：

- (a) 她反對修訂用途地帶，因為有關修訂不符合低層發展的原意，即為社區及學校羣提供配套設施；
- (b) 當局先前已規劃在有關用地興建法院、街市及圖書館，並為學校羣提供配套設施，但這些規劃建議無一得以落實；
- (c) 擬議居屋發展與該區的現有特色不相協調；以及
- (d) 在早上及下午的上、下課時間，英華街的交通十分擠塞。同區學校一直合作，藉委派交通督導員把交通分流，以解決有關問題。當西九大樓及擬建居屋落成後，該區的交通流量會增加，令交通情況惡化。交通影響評估認為擬建居屋不會對交通造成重大負面影響，如此結論沒有說服力。

53. Ms Lee Chik Chi (R3031 的代表)認為當局應顧及人的因素，因為聖瑪加利學校的學生、家長及員工均希望保留現時的足球場和校舍旁的已規劃低層發展，而擬建居屋會引致交通意外及高空墮物的風險，是校方真正關注的問題，當局應加以考慮。

R3054 – 席嘉健

54. 席嘉健先生陳述下列要點：

- (a) 長沙灣近年一直進行多項新發展，加上深水埗內陸區四周建有高層發展項目，令該區的空氣質素大受影響。然而，二零一三年的空氣流通評估卻指出擬建居屋不會影響通風，但並無輔以任何數據支持。二零一三年空氣流通評估的結論令人存疑；
- (b) 鑑於社羣對居住環境及生活質素的期望有所提高，當局應檢視向來認為學校用途與住宅用途互相協調的規劃原則；

- (c) 從長沙灣高爾夫球練習場的個案可見，房屋署並不在乎區內居民的意見。即使重建有關用地作住宅用途的建議得到區議會支持，但區內大部分居民卻提出反對。儘管反對意見甚多，房屋署卻變本加厲，把有關用地的建築物高度、地積比率和單位數目增加；以及
- (d) 市區重建局主席曾表示，見縫插針興建「牙籤」樓而不相應地提供配套設施，對社會沒有好處。因此，政府應全面進行重建工作，以及放棄擬建單幢居屋樓宇。

55. 主席表示上午的會議已完結，並繼而解釋下午會議的程序。下午的會議將由 R3013 開始陳述，接着由 R3045 及 R3070 陳述，繼而是答問部分，之後會邀請提意見人作出陳述。會議將於下午二時恢復進行。

56. 會議於下午一時十分休會午膳。

57. 會議於下午二時恢復進行。

58. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

周達明先生 主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

霍偉棟先生

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

林光祺先生

陳福祥先生

葉德江先生

雷賢達先生

袁家達先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署副署長

林潤棠先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

[凌嘉勤先生及林潤棠先生已就此議項申報利益，並已暫時離席。林光祺先生及何立基先生尚未到席。]

議程項目 3(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

R 3013 – 劉興業先生

59. 劉興業先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 應保留申述地點為「政府、機構或社區」地帶，因為政府應着眼於居民的需要而非建屋目標；
- (b) 在擬建居屋落成後，空氣質素會轉差，而交通擠塞問題亦會更為嚴重；
- (c) 在海旁附近興建高層住宅樓宇對改善內陸的通風情況幫助不大，但增加高廈發展的數目，反而會對該區的通風情況造成負面影響；
- (d) 政府建議利用擬議小學作為批發市場與毗鄰住宅發展之間的噪音緩衝區，實不可接受。把學校作為緩衝區的成效亦成疑；
- (e) 在長沙灣區興建更多住宅發展的同時，兩條主要道路(長沙灣道及荔枝角道)並無相應擴闊，以容納所增加的交通量；
- (f) 發祥街西遊樂場在日間及晚間的使用率均極高，政府不應漠視足球場使用者的需要；
- (g) 發祥街西交通繁忙，有不少重型車輛行駛。由於區內有不少發展用地正在動工，道路容量是否足以應付所增加的交通量實屬疑問。

R 3045 – 吳家豪先生

60. 吳家豪先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 行政長官於《二零一四年施政報告》表示，須為港人提供更多房屋和改善生活環境。基於空氣質素欠佳及可能造成的交通擠塞問題，位於發祥街西的擬建居屋不能為日後居民提供舒適的居住環境；
- (b) 發祥街西交通繁忙，經常出現違例泊車和交通擠塞的情況。擬議居屋發展會令人口增加，因而增加交通量，令情況惡化。除須面對早上繁忙時間所出現的人車爭路問題外，日後居民亦會受交通噪音和學校噪音影響。因此，申述地點不宜作居屋發展；
- (c) 交通影響評估的結論指擬建居屋不會對深水埗的交通造成重大負面影響，實屬疑問。過路行人增加，很可能導致該區發出更多交通意外；
- (d) 政府應提供更多資料，以支持擬議地庫停車場不會造成負面影響的說法；以及
- (e) 擬議行人天橋會影響發祥街西和東京街西通風廊的通風表現。由於天橋的設計須顧及風荷載，建造天橋會影響通風廊的空氣移動情況。由於現時已有數幢構築物橫越通風廊，加建行人天橋定會進一步影響該區的通風情況。

[何立基先生此時到席。]

R3070－聖瑪加利男女英文中小學(下稱「聖瑪加利學校」)

61. 聖瑪加利學校校長譚張潔凝女士(R3070 的代表)問及會議的程序事宜。主席在回應時表示，在商議時段仍在席上的委員會參與討論，而只要符合最少有五名委員出席會議的法定人數，城規會將繼續進行會議。

62. 聖瑪加利學校校監陳怡德女士(R3070 的代表)陳述下列要點：

- (a) 在建有數間學校的地區興建只提供 700 個單位的單幢式居屋樓宇，不但無助解決房屋問題，反會產生不少其他問題；
- (b) 除為家庭提供居所外，擬建居屋亦須為居民提供舒適的生活環境，從而協助他們融入社區。只有在配套設施完備、空氣質素良好及與附近居民維持和睦關係的情況下，住戶才可安居；
- (c) 深水埗本已空氣質素欠佳和環境非常擠迫。由於已計劃在區內多處地方興建合共 17 幢私人及公共住宅樓宇，政府實無需於該校旁加建一幢居屋樓宇。此舉會導致區內的三所學校被「石屎森林」包圍，嚴重影響學生的學習環境。因此，足球場應予以保留，為該區提供歇息空間；
- (d) 政府不應以房屋需求作為藉口，在深水埗進行更多「見縫插針」發展項目，因深水埗區已履行責任，提供數塊住宅用地。日後亦會有更多房屋用地，因為有地產商已建議捐出一塊位於石硤尾的土地，可提供約 5 000 個單位；
- (e) 儘管房屋署建議安裝安全網，以免該校須承受高空墮物的風險，但問題的癥結，即噪音滋擾及學校與住宅用途不相協調的事宜仍未解決，而且不能保證行經居屋樓宇的學生不受高空墮物威脅；
- (f) 互換地點建議是切實可行的解決方案，因學校理應集於一處。舉例來說，在溫哥華，學校經常位於一起，而該等學校地帶會豎設要求車輛慢駛以顧及學生安全的告示牌；
- (g) 除在深水埗增加住宅發展外，政府應慎重考慮其他方案，以解決本港的房屋問題。該等方案包括填海、更新／重建舊區、拓展離島、活化舊工業樓宇、把貨櫃碼頭遷往較遠水域以作重建，以及提高多個地區(例如九龍塘)的發展密度；

- (h) 較諸進行擬議居屋發展，保留現有足球場肯定會利多於弊。

63. 聖瑪加利學校校長譚張潔凝女士陳述下列要點：

- (a) 自該校得悉擬議居屋發展後，學校的運作已大受影響。倘擬議計劃付諸實行，校方定須花更多資源來處理投訴和緩解與居民的糾紛。居屋在施工期間對學校所造成的滋擾，亦會令學生分心；
- (b) 除校旁的擬建居屋外，第六號地盤將建四幢公屋樓宇、第三及第五號地盤將建兩幢公屋和五幢居屋樓宇，以及前高爾夫球練習場用地將另有六幢公屋樓宇，合共提供 11 000 個單位。由於第六號地盤的公屋樓宇數目是由五幢減為四幢的，她懷疑當局是把第六號地盤所撤銷的一幢居屋樓宇重置於校旁的申述地點；
- (c) 多個互換地點建議可予考慮，包括西北九龍填海區第六號地盤擬議多用途社區會堂／室內康樂中心的地點，以及連翔道擬議小學或社會服務大樓的地點，所有地點均符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；
- (d) 一如由該校一位教師所製作的模型顯示，擬議高層居屋樓宇與毗連低層學校建築物不相協調。住宅樓宇會於下午時份遮擋所有照射學校的陽光；
- (e) 申述地點的規劃用途多次更改。申述地點於二零零一年之前擬作休憩用地用途，其後於二零零二年更改為法院大樓，並於二零零七年更改為足球場及市政大廈。只有佔申述地點三分之一面積的足球場於二零一零年落成，而申述地點的其餘部分曾被地政總署用作臨時辦公室。當時，政府表示有關的臨時用途不會影響長遠作市政大廈的發展。等候多時的社區設施最終未能落實，實在令人失望；

- (f) 目前，該校與足球場之間有七米間距，房屋署為擬建居屋制訂布局設計時須顧及七米的後移範圍；
- (g) 日後的居屋住戶會備受該校噪音的影響，而由於該幢居屋樓宇自成一隅，當局不會提供配套設施。即使居屋的居民已事先知悉情況，日間的噪音仍會是居民的主要投訴源頭；
- (h) 倘有學生因高空墮物受傷而導致保險費用增加，該校的運作會大受影響。家長對高空墮物的擔憂值得關注，不容忽視，而只要該校與住宅樓宇為鄰，有關問題會一直是家長的關切事宜；
- (i) 儘管有住宅樓宇與學校為鄰的個案，但所產生的問題足以顯示，把這兩種用途置於毗鄰並非理想規劃；
- (j) 感謝房屋署致力完善居屋的布局設計，但噪音滋擾及安全問題並非可透過更改布局設計而得以解決。此外，該校還須在施工期間面對空氣和噪音污染的問題；
- (k) 由於申述地點有需要用作提供政府、機構或社區設施，加上擬建居屋會對附近地區造成負面影響，申述地點應保留作「政府、機構或社區」用途；以及
- (l) 在申述地點興建 700 個居屋單位會對該校及學生造成長遠的負面影響。

64. 由於申述人及其代表已完成簡介，主席邀請委員提問。

提供／重置足球場

65. 一名委員詢問，位於申述地點西南部的擬建居屋會否影響位於申述地點東北部的足球場，以及擬建居屋是否可以避免拆卸該足球場。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應時表示，該足球場會成為發祥街用地的居屋發展的一部分。儘管在足球場的位置不會興建任何建築物，但會納入用地面積以計算

總樓面面積，並發展為私人休憩用地，以供擬建居屋的居民使用。

66. 至於重置足球場，陳偉信先生表示現時的計劃是於西北九龍填海區第六號地盤重置該足球場。房屋署正與康文署商討重置足球場的合適位置。西北九龍填海區第六號地盤的規劃大綱已訂明須把足球場重置於方便市民使用的位置。康文署亦已就足球場的位置提出相若要求。

67. 房屋署總規劃師(1)黎范小華女士補充說，房屋署現仍考慮足球場的最佳位置。由於原先把足球場設於擬議市政大廈天台的建議或不可行，現正考慮把其設於平台樓層的可行性。

土地勘測工程

68. 一名委員詢問在修訂分區計劃大綱圖之前進行土地勘測工程的理由。黎范小華女士在回應時表示，房屋署實須進行初步的土地勘測工程，以便取得岩土數據，從而就申述地點展開更詳細的研究。倘須展開進一步的土地勘測工程，她同意與持份者保持更緊密聯絡，以盡量減少對足球場使用者的滋擾。陳偉信先生補充說，在完成改劃用途地帶程序之前進行土地勘測工程是慣常做法。房屋署土力工程師(2)賴志堅先生亦補充說，該署須於可行性研究的早期取得相關的岩土數據，以確保落實可行的設計以進行公眾諮詢。岩土數據有助在早期識別重大的設計失誤或用地的岩土情況，避免浪費資源。

學校與住宅發展的協調問題

69. 一名委員問及學校與住宅發展的協調問題。陳偉信先生在回應時表示，根據《香港規劃標準與準則》，住宅用途與學校用途並非不相協調，而學校與鄰近住宅樓宇之間亦沒有最小建築物間距的限制。

70. 主席詢問由校鐘所造成的噪音滋擾，以及可否把大部分校鐘設於課室內，以期把影響日後居屋(如落成的話)住戶的噪音水平盡量降低。譚張潔凝女士(R3070)在回應時表示，有些校鐘須設於室外，以確保在操場的學生亦聽到鐘聲；有些校鐘則已設於室內，並早於學校落成時已設置。

高空墮物的風險

71. 對於有申述人擔憂高空墮物的問題，黎范小華女士在回應時表示，擬建居屋的主牆與該校相距 33 米，而最接近該校的居屋樓宇的窗戶，與該校相距 19 米。此外，這些窗戶並非直接面向學校，並會以建築簷片遮擋，防止雜物由窗戶擲向學校操場。根據房屋署的設計指引，住宅樓宇與兒童遊樂場的安全距離為六米。擬議 19 米的間距已超逾設計指引所訂的安全距離的三倍。再者，房屋署會確保落實適當的管理及安全措施，以盡量減少擬建居屋對該校的影響。

72. 一名委員跟進高空墮物風險的問題，並詢問更改居屋樓宇的座向是否可降低風險。房屋署高級建築師(35)黃至中先生在回應時解釋，該署已把居屋樓宇數目由兩幢減為一幢，並同時維持 6.5 倍的相同住用地積比率，以充分利用申述地點的發展潛力。調整部分單位的座向可以避免來自潤發倉庫的固定噪音源頭。倘把居屋樓宇改為與該校的建築物並排，不但該校的景觀會受阻，還會使兩者的天然照明構成問題。現時居屋樓宇的座向已是在平衡各方因素(包括源自擬建居屋的高空墮物風險)之後所訂定的最理想設計。這個設計亦有助保留現有足球場至施工的後期才予拆卸。

73. 譚張潔凝女士(R3070)在回應主席有關高空墮物的提問時表示，家長的憂慮並非因為申述地點擬作居屋發展，而是因為有關項目屬於高廈。她承認意外會隨處發生，但在該校旁邊興建高廈會增加該校承受不必要的風險，而有關風險是可避免的。

74. 一名委員詢問是否有具體例子，證實在附近學校的學生曾被鄰近住宅樓宇的高空墮物所傷。Mr Anthony Adames (R3065)在回應時表示，不能硬性地把現時位於附近的學校與該校相比，因為不是其他學校與鄰近住宅樓宇之間有道路分隔，便是住宅樓宇經過特別設計，只有浴室的窗戶面向學校。就此而言，該校的情況並不相同。

空氣流通評估

75. 對於有委員詢問於二零一零年及二零一三年進行的空氣流通評估的報告，陳偉信先生表示，於二零一零年進行的空氣流通評估研究旨在評估長沙灣區(九龍規劃區第 5 區(下稱「K5」))的整體通風情況，以便為該區施加建築物高度限制。申述地點(即擬建居屋的用地)位於 K5 南面的九龍規劃區第 20 區(下稱「K20」)。由於長沙灣區位於內陸位置，二零一零年的空氣流通評估研究須就 K20 的通風情況訂立基本方案。該基本方案收納所有位於 K20 的已承諾和已規劃發展，而其餘地區則假設維持不變。就此而言，二零一零年的空氣流通評估研究是假設在所涉用地的低層發展及足球場維持不變。

76. 然而，由於申述地點及批發市場第二期計劃有新的發展方案，當局須就該等發展的影響進行空氣流通評估。二零一零年的空氣流通評估研究是以專家評估的方式進行，是根據現有資料而作出的定質評估；二零一三年的空氣流通評估研究則是採用電腦液體動力學模擬技術進行的。二零一三年空氣流通評估的結論指出，擬建居屋不會對該區的通風造成重大影響。一如圖 H-9 所示，藍色箭咀標示二零一零年空氣流通評估研究所建議沿興華街西、發祥街西及東京街關設的三條指定通風廊，以便讓風滲進內陸，而所涉的非建築用地分別闊 45 米、22 米及 30 米。二零一三年的空氣流通評估研究報告已載於都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年十一月就西南九龍分區計劃大綱圖的建議修訂項目所擬備的文件第 16/13 號。有關報告可於城市規劃委員會的網頁瀏覽和下載。

視覺影響

77. 對於有委員詢問高層居屋發展對附近學校的影響，陳偉信先生在回應時表示，樓高 38 層的居屋樓宇或會對樓高八層的學校建築物造成若干視覺影響。然而，由於潤發倉庫的所在用地劃為「綜合發展區」地帶，該用地亦會重建作高層住宅樓宇。從地區層面的角度而言，考慮到該區的整體建築物高度，擬建居屋所造成的視覺影響可予接受。

交通事宜

78. 對於主席詢問申述人所提及的兩宗交通意外，李蘭苑女士(R213)證實其中一宗交通意外於二零一四年六月一日發生，而另一宗意外於二零一四年一月／二月發生。當中一宗意外涉及學生沒有使用適當過路設施，另一宗意外則涉及一名學生在兩部巴士之間走出而被一輛行經車輛撞倒。

79. 對於主席詢問交通影響評估，黎范小華女士表示，由於擬建居屋所在位置公共交通完善，並鄰近設有大型公共交通交匯處的港鐵南昌站，該項評估指出擬議居屋發展不會對車流及人流造成負面影響。

對聖瑪加利學校造成的負面影響

80. 主席備悉，即使申述地點用以興建市政大廈，該校亦會在施工期間面對相同的空氣、噪音及交通問題。譚張潔凝女士(R3070)在回應時表示，她同意市政大廈及居屋發展在施工期間所造成的滋擾相若，但預期該校可受惠於市政大廈的設施，所以會對滋擾加以容忍。在申述地點興建居屋則會令學校及日後居屋住戶受苦。

81. 對於主席詢問擬議居屋發展會產生的廢物收集車輛架次，黎范小華女士表示，預期廢物收集車輛每天只會為居屋地盤收集廢物一次。廢物收集車輛不會駛經該校，因車輛會從深旺道進入發祥街西，繼而駛入居屋地盤，並沿相同路線離開申述地點。

82. 譚張潔凝女士(R3070)在回應一名委員的提問時表示，區內學校仍期望申述地點會用以興建市政大廈。規劃署應具專業知識考慮是否還有其他可行方案來吸納提供 700 個居屋單位。日後的擬議居屋發展對該校所造成的負面影響，較諸在申述地點提供 700 個單位所帶來的裨益，定會弊遠大於利。為能更妥善管理居屋發展，另一方案是把這座單幢居屋置於道路另一旁的其他居屋發展的附近。

[霍偉棟先生此時離席。]

83. 對於有委員詢問建屋目標，陳偉信先生表示，長遠房屋策略督導委員會已把 10 年的建屋目標訂為 470 000 個單位，其中 60% 為公共房屋。規劃署一直致力物色合適的房屋土地以達到建屋目標。在把合適用地改劃作房屋發展後，仍需四至五年的籌建時間以進行地盤平整及建築工程，方有單位落成。

政府、機構或社區設施的供應

84. 對於有委員詢問申述地點的規劃歷史，陳偉信先生表示，申述地點的北部原先擬建五人足球場，而南部則擬建綜合市政大廈，內設地區圖書館、室內運動中心和街市。然而，擬建的街市其後被撤銷，但擬建的市政大廈卻予保留以應付現有和日後居民的需要。由於擬議居屋發展會佔用擬建市政大廈所在的用地，房屋署承諾會把受影響的市政大廈連同足球場重置於西北九龍填海區第六號地盤。

85. 對於主席詢問政府、機構或社區設施是否足夠，陳偉信先生在回應時表示，根據《香港規劃標準與準則》所需提供的政府、機構或社區設施，已列載於城規會文件附錄 VIII。他強調，有關數字是根據深水埗區在全面發展後的整體情況而計算的。簡言之，該區欠缺 76 個小學課室及八間郵政局。儘管每 30 000 人須關設一間郵政局，但郵政署署長表示無須在申述地點關設郵政局。至於所欠缺的小學課室，陳偉信先生表示，所欠缺的 76 個課室已考慮現有人口，以及區內所有發展用地(包括擬建居屋的申述地點)、蘇屋邨重建及海旁附近擬議住宅發展所新增的人口。對小學的需求會視乎學校網絡及每班學生人數。教育局表示，該區只需要一間小學，並已於海旁附近預留一塊用地進行興建。

諮詢深水埗區議會

86. 一名委員詢問擬建居屋是否已獲深水埗區議會接納，陳偉信先生在回應時表示，當局曾於二零一三年三月就改劃發祥街西用地，以及在西北九龍填海區第六號地盤的房屋用地興建住宅發展諮詢深水埗區議會。深水埗區議會原則上不反對建議的用途地帶修訂。此外，房屋署人員已與聖瑪加利學校相關人士會面五次，並已微調居屋的建築／布局設計，以盡量回應該

校的關注事宜。根據慣常做法，房屋署已於二零一三年七月舉辦社區參與工作坊。

互換地點建議

87. 陳偉信先生在回應一名委員的提問時表示，在推行擬議各項房屋計劃後，區內人口會有所增加，因此須加建一間小學，以應付當區內所有住宅發展落成後所增加人口的需求。

88. 主席要求再解釋是否可接納一些申述人所提出的建議，把擬建居屋的地點與海旁附近擬建小學的地點互換。陳偉信先生在回應時表示，儘管預留的小學用地與申述地點的面積相若，但該塊小學用地須受限制，包括須闢設非建築用地作通風廊，以及須沿連翔道後移 20 米以緩解交通噪音問題；因此，可建淨面積(約 0.32 公頃)只及申述地點面積的一半，而可提供的單位數目亦會大幅減少。此外，由於該塊小學用地毗連長沙灣副食品批發市場，故此不宜作住宅用途，因會受批發市場晚間運作的噪音所影響。

89. 一名委員詢問與擬建社會服務大樓地點互換的建議是否可以接受。陳偉信先生在回應時表示，在預留興建社會福利大樓的用地亦須劃設非建築用地，加上用地的面積只有約 4 200 平方米，不足以作擬議居屋發展或興建學校。此外，預留興建社會福利大樓的用地鄰近船廠，會受噪音滋擾。基於工業區與住宅區為鄰所產生的問題，從規劃角度而言，該塊用地不宜作住宅發展。

90. 主席詢問房屋署是否可增加西北九龍填海區第六號地盤的單位供應，以吸納擬在申述地點興建的居屋單位數目。黎范小華女士在回應時表示，西北九龍填海區第六號地盤已發展至 6.5 倍的最高住用地積比率，因此用地的單位數目不可能進一步增加。

91. 一名委員詢問是否可加設隔音屏障以阻擋來自食品批發市場的噪音，致使在海旁附近預留興建小學的地點可與擬建居屋的地點互換。陳偉信先生在回應時表示，位於發祥街西的申述地點的面積約 6 200 平方米，而預留興建小學的用地的可建淨面積只有約 3 200 平方米。因此，該塊預留興建小學的用地

所能提供的單位數目會大幅減少。由於食品批發市場的運作時間為上午一時至四時，而且批發活動是在露天環境下進行，倘建隔音屏障便須包圍整個居屋發展，並且須建得很高，會對視覺造成負面影響。這些用地限制令互換地點建議不可行。

92. 對於該名委員詢問是否可把擬建 700 個居屋單位的地點與西北九龍填海區第六號地盤擬議市政大廈的地點互換，陳偉信先生在回應時表示，西北九龍填海區第六號地盤所在的分區計劃大綱圖既訂的最高地積比率，已悉數用以興建四幢住宅樓宇。倘於西北九龍填海區第六號地盤加建一幢居屋樓宇，便會令最高地積比率超出上限，而最終的地積比率會與附近項目的發展密度不相協調。

93. 由於委員沒有其他問題，主席表示涉及申述人部分的聆訊程序已經完成，而涉及提意見人部分的簡介則會於小休後展開。

94. 會議小休五分鐘。

[符展成先生於此時離席。]

C2 – 李偉雄

95. 李偉雄先生陳述以下要點：

- (a) 支持申述 R3070；
- (b) 政府認為 38 層的高廈不會對周圍環境構成景觀影響的想法欠妥；
- (c) 由於潤發倉庫的重建計劃未曾提交，在進行技術評估時，不宜考慮該地點日後的建築物高度；
- (d) 二零一零年進行的空氣流通評估報告指出，在申述地點興建樓宇，會影響附近學校的空氣流通；
- (e) 政府曾表示，根據多個技術評估，擬議居屋發展不會產生無法克服的問題，本人對此存疑。以馬灣為

例，政府從不承認該地點受飛機噪音滋擾，因此政府今次就擬議居屋發展所進行的技術評估的準確性令人存疑；以及

- (f) 長遠而言，深水埗區缺乏 76 個小學課室(相等於約三所小學)。倘把可得的「政府、機構或社區」用地改為發展房屋，則該區日後難以提供所需的小學。當局應貯備一些「政府、機構或社區」用地，以應付社區日後的需求。

C3 – 謝鎧洺

C26 – 關偉華

C34 – 盧詠詩

96. 關偉華先生是 C3 及 C34 的代表，本身也是提意見人。他把一套資料在會上呈閱，並代表謝鎧洺女士(C3)陳述以下要點：

- (a) 謝鎧洺女士是該校的員工，她支持 R3070；以及
- (b) 根據南華早報二零一四年一月二十六日的報道，深水埗區的空氣質素甚差，居民的呼吸系統健康會受到影響，尤以孩童為甚。鑑於該區空氣質素欠佳，城規會審慎考慮是否進行擬議房屋發展。

97. 關偉華先生繼而代表盧詠詩女士(C34)陳述以下要點：

- (a) 盧詠詩女士是該校學生的家長；
- (b) 政府部門不惜一切落實當局就房屋土地供應所訂下的目標似乎困難重重。因此，他們須把原已規劃的「政府、機構或社區」用地倉卒改劃作住宅用途，而且忽視所有反對意見；
- (c) 申述地點不適合作房屋發展。由於政府在無合理理由的情況下拒絕換地建議，因此造成了不必要的官民對抗；

- (d) 家長尤其擔心高層住宅構成的高空墮物風險；以及
- (e) 雖然二零一零年進行的空氣流通評估結果指出，在申述地點不宜興建高層樓宇，因為空氣質素會受到負面影響。但是，二零一三年進行的另一項空氣流通評估則指出，申述地點適合發展居屋。因此，令人對技術評估的可信性存疑。

98. 關偉華先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 對於多個政府部門的努力，他表示讚賞；
- (b) 政府未有主動徵詢區內社羣對有關用途地帶修訂的意見。當擬議用途地帶修訂呈上深水埗區議會時，該校並不知悉有關建議。在深水埗區議會會議上，某些議員認為，在深水埗進行任何公共房屋計劃之前，當局應徵詢公眾的意見。但是，另一些議員則認為，諮詢期間所收集的不同意見或會拖慢公共房屋的發展進度。最終，深水埗區議會並未要求政府首先進行公眾諮詢；
- (c) 房屋署在二零一三年七月九日舉辦了社區參與工作坊，超過 90% 的出席者均反對擬議改劃申述地點的用途地帶。雖然當局從社區參與工作坊收集了反對意見，並在城規會文件第 16/13 號加以概述，但是規劃署唯一的回應是反對意見沒有根據，但卻未作任何說明。直至該校提出要求，當局才在二零一四年一月七日為該校、規劃署及房屋署舉辦意見交流會。倘政府在一開始便諮詢持份者，則申述人所提出的很多根本問題應已獲得處理；
- (d) 深水埗區的空氣質素已經甚差，有關建議不會為空氣質素帶來任何改善，因為二零一三年的空氣流通評估指出，不管有否居屋發展，整體的通風表現也會差不多；
- (e) 政府所指擬建居屋「不會產生無法克服的技術問題」的回應含糊不清。事實上，所進行的空氣流通

評估並不全面，而處理交通及環境事項的建議亦不實際；

- (f) 把民居與學校併置會產生不少衝突。政府不應以迫切的住屋需求為藉口，漠視申述人及提意見人所提出的合理關注，例如偏離原有的規劃意向、倉卒地改劃地帶、擬建單幢居屋不符合成本效益、負面的交通、景觀及採光影響、該發展與周圍環境並不協調，以及對受影響的學校缺乏補償；以及
- (g) 政府應認真考慮申述人所提出的換地建議。

C 21 – 陳曼華

99. 陳曼華女士借助投影片陳述以下要點：

- (a) 區內人口的增加或會導致更多閒雜人等在學校附近徘徊，以致影響學生的安全。雖然房屋署表明會實施足夠的屋邨管理及保安措施，但該署沒有進一步說明會提供的措施，以及該等措施如何緩解有關的問題；
- (b) 居民與學校之間的磨擦不時見諸新聞報道。受學校噪音滋擾的居民或會向學校擲物，或侵犯學生私隱，以作出報復。此等規劃方面的失誤，會令居民與學校兩者都受害，政府不應重蹈覆轍；以及
- (c) 根據最新的計劃，足球場只須在擬議居屋發展的後期建築階段才清拆。政府應進一步考慮是否仍要遷移該足球場，因為申述地點的北部只會用作擬建居屋的私人休憩用地。

C 23 – 韓燕華

100. 韓燕華女士陳述以下要點：

- (a) 支持申述 R 3070；

- (b) 高層樓宇會對毗鄰學校構成長遠影響。政府應考慮在其他地點興建房屋，例如在啟德發展區，因該區現時只有約 3% 的土地用作公共房屋發展；以及
- (c) 鑑於在二零一零年及二零一三年先後進行的空氣流通評估所得結果互相矛盾，政府應作更深入的評估，然後才決定申述地點是否適合作居屋發展。

C25 – 聖馬加利男女英文中小學家長教師會

101. 曾偉業先生是 C25 的代表，也是聖馬加利男女英文中小學家長教師會主席，他借助投影片陳述以下要點：

- (a) 申述地點的擬建居屋會阻擋該校的開揚景觀，並妨礙空氣流通；
- (b) 有關建議會導致交通擠塞，人車爭路。運輸署所指預計沒有無法克服的交通問題的說法含糊不清；
- (c) 學校活動所發出的噪音，以及日後居屋住戶與學校持續不斷的磨擦，會增加高空墮物的風險，影響學生的安全；
- (d) 把現有足球場搬至另一地點的做法不可取，因為遷移費用約 2,000 萬元，實屬浪費公帑；
- (e) 該校的家長教師會同人普遍支持房屋發展，但他們不理解為何該 700 個居屋單位一定要建於申述地點，以及該等單位為何未能被區內其他的發展用地所吸納；以及
- (f) 為回應該校就樓宇分隔的關注，房屋署曾修改擬建居屋的布局設計。對此，本人予以讚賞。政府應進一步考慮由校長提出的換地建議。

102. Mr Eddie Lei 是 C25 的代表，亦是該校校董會主席。他陳述以下要點：

- (a) 反對政府近期的不理性覓地作房屋發展的行動。就房屋供應方面，政府應堅持其長遠規劃；
- (b) 鑑於在發祥街的前臨時高爾夫球練習場用地會興建六幢居屋樓宇、該學校以北的嘉里鴻基貨倉用地會重建為私人住宅，以及該校以南的深旺道用地會發展成 11 幢居屋樓宇，因此在這個建設林立的擁擠地區，現有的足球場是重要的康樂設施和歇息空間。為實現良好的都市規劃，這個足球場應予保留，以提升附近居民的生活質素；
- (c) 當局就擬議居屋發展與持份者進行的公眾諮詢並不足夠，亦不主動；以及
- (d) 政府應考慮由申述人提出就擬建居屋進行換地的建議。

C 33 – 魯淑明

103. Mr Mok Loy Yuen 是 C 33 的代表，他陳述以下要點：

- (a) 就用途地帶的修訂，當局安排了聆訊以聽取申述及意見。對此，他表示讚賞，但是公眾諮詢辦得太遲，未能達到任何有意義的目的；
- (b) 現時的改劃用途地帶建議不為公眾所接受，因為有關建議並非基於公眾意見。該項修訂應予拒絕，當局應重新就此事諮詢公眾。遲一些作決定，總勝過作出錯誤的決定；以及
- (c) 應在申述地點興建低層政府大樓，而非高層居屋樓宇，此舉可縮短建造期，亦可減少建造時產生的負面影響。

104. 魯淑明女士是該校的員工，她借助實物投影機陳述以下要點：

- (a) 在當局所接獲約 3 100 份申述中，大部分反對用途地帶的修訂；
- (b) 實物投影機顯示了一些小學生提交的申述。從中可見，學生所要的是陽光充足、空氣清新、寧靜怡人的良好校園環境。學生不喜歡高層樓宇，他們亦想保留足球場；以及
- (c) 犧牲學生的學習環境，換來 700 個居屋單位，此舉並不划算。政府不應只顧發展房屋，也有責任為學生提供免受惡劣規劃所破壞的良好學習環境。理應還有其他的方案，可悉數提供擬建的單位。

105. 鑑於提意見人及其代表已申述完畢，主席邀請委員提問。

106. 有提意見人建議借助附近其他房屋用地提供該 700 個擬議居屋單位。主席問此舉是否可行，以及就擬議居屋發展所進行的空氣流通評估是否只評估風向，而沒有評估風速。黎范小華女士在回應時表示，附近其他房屋用地的可發展地積比率已達上限；況且，在這些用地上加建 700 個單位亦不可行，因為它們缺乏額外的休憩用地，以符合《香港規劃標準與準則》因應加建 700 個單位而對休憩用地所訂的額外需求。鑑於現時在公屋輪候冊上有超過 20 萬個申請家庭，很多人也正居於不合標準的居所，因此每一塊具房屋發展潛力的土地都很珍貴，應妥為善用。申述地點所提供的 700 個居屋單位，對紓緩香港迫切的住屋需求甚為重要，因為公屋租戶在購買這些居屋單位後，可騰出其單位，供有需要的人入住。此外，原先計劃的政府大樓設施及申述地點現有的足球場，會遷至西北九龍填海區第六號地盤。至於空氣流通評估研究，奧雅納的梁雪霞博士表示，該項評估涵蓋風向與風速，但由於空氣流通評估旨在研究通風表現，所以未能評估空氣質素。

107. 由於委員沒有其他問題，主席感謝申述人、提意見人、他們的代表及政府代表出席會議。各人均於此時離席。

[會議小休三分鐘。]

[陸觀豪先生此時離席。]

議程項目 3(續)

[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/K20/29》的
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9665 號)

[聆訊以廣東話進行。]

第二組的聆訊(申述編號 **R1**(部分)、**R2920**(部分)、**R3003**、**R3006**(部分)及 **R3069** 和意見編號 **C5** 至 **C14**、**C24**、**C27**、**C28**(部分)及 **C30**)

申報利益

108. 由於申述關乎香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行部門(即房屋署)的一項擬議公屋計劃，下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|------------------|---|--------------------------|
| 黃遠輝先生 | — | 房委會委員及房委會轄下資助房屋小組委員會主席 |
| 何培斌教授 | — | 房委會轄下建築小組委員會委員 |
| 劉文君女士 | — | 房委會轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 林光祺先生 |] | 現時與房委會有業務往來 |
| 梁慶豐先生 |] | |
| 凌嘉勤先生
(規劃署署長) | — | 房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會委員 |

- | | | |
|--------------------------------------|---|---|
| 林潤棠先生
(地政總署副署長) | — | 作為地政總署署長(房委會委員)的候補委員 |
| 曹榮平先生
(民政事務總署
總工程師(工程)) | — | 作為民政事務總署署長(房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員)的後補委員 |
| 王明慧女士
(運輸及房屋局
首席助理秘書長
(運輸)) | — | 作為運輸及房屋局局長(房委會轄下策劃小組委員會委員)的代表 |

109. 由於上述委員涉及直接及實質的利益，委員同意他們應離席。委員得悉，黃遠輝先生、何培斌教授、劉文君女士、黎慧雯女士、梁慶豐先生及王明慧女士已就未能出席會議致歉；凌嘉勤先生及林潤棠先生暫時離席；曹榮平先生已離席，而林光祺先生仍未到席。

簡介及提問部分

110. 主席表示，當局已給予申述人及提意見人合理時間的通知，以邀請他們出席會議。就那些已表示不會出席會議，或未對出席聆訊的邀請作出回覆的申述人及提意見人，委員同意在他們缺席的情況下聆訊有關申述。

111. 以下的政府代表、申述人／提意見人或其代表，在此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|-----------------------|
| 陳偉信先生 | — | 規劃署荃灣及西九龍規劃專員 |
| 沈恩良先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／
荃灣及西九龍 |
| 劉秀儀女士 | — | 規劃署城市規劃師／
深水埗(1) |

區佩妍女士	—	康樂及文化事務署 高級行政主任(策劃事務)4
黎范小華女士	—	房屋署總規劃師(1)
黃至中先生	—	房屋署高級建築師(35)
李潤祥先生	—	房屋署高級土木工程師(3)
張志南先生	—	房屋署建築師(39)
盧星桓先生	—	房屋署規劃師(26)
梁雪霞博士	—	奧雅納工程顧問(香港)有限 公司(下稱「奧雅納」)

R 3006 – 謝智豪

謝智豪先生	—	申述人
-------	---	-----

R 3069 – 創建香港

Miss Chan Ka Lam		申述人的代表
------------------	--	--------

112. 主席歡迎上述人士，並解釋聆訊的程序。之後，他邀請規劃署的代表向委員簡介申述的背景。

113. 沈恩良先生借助投影片，按照文件詳載的內容陳述以下要點：

背景

- (a) 二零一三年十二月十三日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K 20/29》(下稱「分區計劃大綱圖」)，以供公眾查閱。所涉修訂主要包括把位於發祥街西的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)11」地帶(修訂項目 A)；以及把位於連翔道的一塊用地(下稱「申述地點」)由「其他指

定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業－辦公室」地帶、「其他指定用途」註明「批發市場」地帶、「其他指定用途」註明「碼頭」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)12」地帶、「綜合發展區」地帶、「綜合發展區(2)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方(修訂項目 B 至 J)；

- (b) 在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 3 099 份有效申述。二零一四年二月二十八日，當局公布該等申述，以供公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，當局共接獲 34 份有效意見書；
- (c) 二零一四年五月二日，城規會同意分兩組考慮申述。第二組(申述編號 R1(部分)、R2920(部分)、R3003、R3006(部分)及 R3069 和意見編號 C5 至 C14、C27、C28(部分)及 C30) 與修訂項目 B 至 J 有關；

用途地帶修訂

- (d) 申述地點(約 9.65 公頃)是一塊政府土地，原先擬作長沙灣副食品批發市場第二期發展及相關的工業和貨物裝卸用途。目前，申述地點的內陸部分以短期租約形式(只須給予三個月的終止通知)用作臨時的收費公眾停車場及貨物存放場，而申述地點臨海部分則暫時撥予路政署(至二零一五年八月三十一日止)作廣深港高速鐵路項目的躉船起卸處；
- (e) 申述地點位於西南九龍海旁，與鄰近東面的港鐵南昌站接駁方便。申述地點無須再預留作批發市場用途。當局會按照相關土地和地點要求評估其他合適地點作批發市場用途；
- (f) 申述地點位處優越的海旁位置，因此適合作住宅及公眾休憩用地發展。當局建議把申述地點改劃作住宅用途，以助應付對房屋土地的迫切需求，以及房屋署在深水埗區這個範圍內撥地作公屋用途的要

求。現擬在申述地點的北部和南部分別興建公營房屋及私營房屋／酒店。此外，亦建議在申述地點的東部及西部分別興建一所標準小學校舍及一幢社會福利設施大樓，前者是用以應付因住宅發展而產生的額外需求，而後者則是照顧地區需要。在申述地點的海濱部分擬闢設闊 20 米的海濱長廊，並包括現有長沙灣副食品批發市場已停用的碼頭所在地；

公眾諮詢

- (g) 該分區計劃大綱草圖刊憲前，當局已在二零一三年六月十八日就改劃申述地點的用途地帶建議諮詢深水埗區議會。深水埗區議會支持在區內增建房屋之餘，也要求政府要顧及平衡社區的發展和海濱長廊的交通暢達程度，以期善用土地資源，為該區促進經濟及增添活力，以及諮詢當區居民。關於這一點，房屋署在二零一三年七月十六日舉行了一個社區參與工作坊，以收集區內居民和各持份者就擬在申述地點興建公共房屋所表達的意見。當局於二零一四年一月十四日及二零一四年二月十二日就該分區計劃大綱草圖，分別諮詢深水埗區議會及海濱事務委員會轄下九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組（專責小組）。

深水埗區議會

- (i) 深水埗區議會支持在區內增建房屋之餘，也要求政府要顧及平衡社區的發展和海濱長廊的交通暢達及發展程度，以期善用土地資源，為該區促進經濟和增添活力，以及諮詢當區居民；
- (ii) 申述地點的擬議發展或會對通風情況造成不良的影響。應在擬議發展的設計中加入闊度適中的通風廊；以及
- (iii) 當局應提供更多行人設施，以連接申述地點與深水埗內區，冀能改善夜間的行人安全。

專責小組

- (i) 為方便市民享用海濱長廊，當局應加以檢視和優化連接深水埗內區至申述地點西部的行人天橋；
- (ii) 由於申述地點接近海旁現有的工業及商業用地，把工業用途改作主要為住宅用途的修訂，或會使日後居民與現時工業及商業用地的租客或用戶產生磨擦。以該處海旁的環境而言，擬議住宅發展的規模稍嫌過大；以及
- (iii) 為使設計更為整全，申述地點的海旁部分應劃為一塊「綜合發展區」用地，以確保擬議私人住宅及酒店發展(修訂項目 B 及 C)與海濱長廊(修訂項目 G)達致融和。

申述

- (h) 第二組的五份申述由香港鐵路有限公司、創建香港及三名個別人士提交。當中四份申述反對擬改劃申述地點的用途地帶。香港鐵路有限公司提交的申述，則就改劃申述地點的用途地帶提出意見。

申述理由及申述人的建議

- (i) 申述理由撮錄如下：
 - (i) 規劃意向——原先的規劃意向是遷移長沙灣副食品批發市場、長沙灣蔬菜批發市場及油麻地果欄。由於政府尚未物色到合適地點重置這些批發市場，因此，改劃申述地點的用途地帶會進一步延誤遷移批發市場的工作，以及為附近居民帶來噪音、光污染及交通問題。這些修訂項目會影響公眾利益和破壞規劃的原意；
 - (ii) 土地用途不相協調——申述地點擬作長沙灣副食品批發市場第二期發展，從地域、交

通、環境、宜居及可持續發展的角度而言，並不適合作住宅發展。申述地點是那些須依靠海上通道運作的商業、物流及工業用途的理想作業地點。房屋需求並非屬凌駕性的公眾利益而可罔顧城市的可持續發展；把申述地點作非依靠海上通道運作的用途，所涉的機會成本很高。

- (iii) 通風及都市氣候圖——申述地點的建築物高度限制(分別限為主水平基準上 100 米及主水平基準上 120 米)，與作居屋發展的發祥街西用地及西北九龍填海區第六號地盤的限制相若。儘管有關建議會包括劃設一條狹長的通風廊，但仍會對長沙灣區的通風造成不良的影響。倘申述地點用作住宅發展，應沿興華街／興華街西劃設一塊闊 220 米的非建築用地作為海旁至內區的通風廊。修訂項目 B 至 J，會不符規劃署委託進行的顧問研究報告(即《都市氣候圖及風環境評估標準可行性研究報告》(下稱「都市氣候圖研究」))所載的建議。根據都市氣候圖研究，修訂項目 D 所涉地點位於都市氣候規劃區 2，而這區應劃為「綜合發展區」地帶，而非「住宅(甲類)」地帶。因此，房屋署須提交總綱發展藍圖予城規會批准；
- (iv) 環境影響——就近申述地點的船塢、巴士車廠、垃圾轉運站、排水設施、長沙灣副食品批發市場、公路和鐵路會影響擬議住宅發展的環境及空氣質素，並帶來噪音。這會導致社區問題，令社會須承受經濟負擔；
- (v) 視覺影響——日後在申述地點矗立的高樓大廈(建築物高度介乎主水平基準上 100 米至 120 米)會遮擋公眾從海面位置望向內陸的視野；以及

- (vi) 其他——把申述地點的一部分改劃為「住宅(甲類)」地帶(項目 D)而非「綜合發展區」地帶，會容許日後發展繞過規劃申請程序。城規會在考慮略為放寬總樓面面積／建築物高度／非建築用地限制的申請時，應聽取區內持份者的意見。

申述人的建議

(j) 申述人的建議概述如下：

- (i) 在申述地點西部(修訂項目 E)應顯示為「道路」的地方，應闢設一個公共運輸交匯處及相關泊車設施，以方便市民進出海濱長廊；
- (ii) 把修訂項目 B 至 D 所涉用地局部改劃為「休憩用地」地帶，以重置在發祥街西用地(受修訂項目 A 改劃用途地帶影響的用地)現有的五人足球場，或在申述地點東部(修訂項目 F)重置該足球場。此外，當局應闢建一個標準足球場，以符合規劃標準；
- (iii) 收窄海濱長廊的闊度(修訂項目 G)，由 25 米減至 15 米；
- (iv) 闢設一塊闊 220 米的休憩用地，以作為連接興華街西及海濱長廊的通風廊(修訂項目 G)；
- (v) 收窄行人通道的闊度(修訂項目 H)，以騰出更多空間作發展用途；以及
- (vi) 保留申述地點的現有用途及／或擴展申述地點的用途，以包括依靠海上通道運作及／或作支援海事用途的商業、物流及工業用途；

提供意見的申述

- (k) **R3003** 表示，申述地點的位置接近港鐵東涌綫及港鐵機場快綫，日後的住戶或會關注到鐵路運作所產生的噪音。項目倡議人應徹底解決潛在的噪音滋擾問題，並確保會自費為申述地點採取妥善的噪音緩減措施。為解決這些問題，應通過規劃大綱、總綱發展藍圖、規劃許可附帶條件及／或相關的批地條款訂明有關發展要求，並規定項目倡議人須予遵從。

就申述提出的意見

- (1) 與第二組有關的意見書共 14 份，分別由香港貨船業總商會有限公司、裝卸區同業聯會和 12 名個別人士提交。九份意見書支持 **R3069** 反對修訂項目的意見，四份意見書表示不支持修訂項目 B 至 J，而一份意見書則表示不支持修訂項目 D。

- (m) 提出意見的主要理由如下：

- (i) 以地理位置而言，申述地點位於海事工業／商業船廠區，由於缺乏公共交通設施，因此不宜作住宅發展。原先已規劃的用途(包括貨物裝卸區用途)應予保留；
- (ii) 商業、物流業及海事工業的運作須依靠海上通道。由於維港四周並無其他政府土地適合作商業、物流及海事用途，因此有需要保留申述地點作該等用途。申述地點應劃作永久的貨物裝卸用途，以穩定本港中小型物流公司的發展。改劃用途地帶會影響與海事相關工業的生存空間，因為它們的運作倚賴貨物裝卸區；
- (iii) 支持為海旁發展項目施加建築物高度限制，但建築物應不高於 10 層；以及

- (iv) 有關擬改劃申述地點用途地帶的修訂項目 B 至 D 應予撤銷，並且應在申述地點興建低矮的政府、機構或社區設施，例如市政大廈、體育中心、公園及學校；

就表示反對的申述／意見所持理由作出的回應

- (n) 政府就表示反對的申述／意見作出的回應概述如下：

規劃意向

- (i) 申述地點原先預留作長沙灣副食品批發市場第二期發展及相關的工業和貨物裝卸用途。由於當局正研究在本港其他地方物色合適的替代地點，因此申述地點無須再用作長沙灣副食品批發市場第二期發展。既然不作已規劃的批發市場用途，也無須保留相關的工業、貨物裝卸及物流用途。由於申述地點位處優越的海旁位置，加上交通方便，可乘搭各種公共交通工具前往，而且與附近地區的特色互相協調，因此宜作住宅發展、海濱長廊及「政府、機構或社區」用途，以滿足地區需要和區內人士的訴求，以及為海旁增添活力；

土地用途不相協調

- (ii) 隨着申述地點的已規劃土地用途有變，原先預留作與批發市場有關的用途，包括貨物裝卸用途，與附近(特別是北面)的現有／已規劃的住宅發展項目不再互相協調；

空氣流通

- (iii) 根據房屋署於二零一三年進行的空氣流通評估，基本方案(低矮的批發市場構築物)與申述地點的模擬發展方案(修訂項目 B 至 J)的

整體通風表現相近。三條與興華街西、發祥街西及東京街西並排的通風廊(闊度分別為45米、22米和30米)會劃作非建築用地，讓風滲入長沙灣的內區。申述地點中間的非建築用地會發展為大型公眾休憩用地，擬議東西走向的公共道路(修訂項目 H)位於申述地點的中部，會進一步促使風滲入擬議發展項目的下游。房屋署亦會在擬議的公營房屋之間維持最少15米的樓宇分隔距離，以進一步改善長沙灣區的通風；

- (iv) 由於都市氣候圖研究旨在全面評估香港不同地區的都市氣候特徵，並制訂整全的規劃行動及設計措施，以改善都市氣候，因此都市氣候圖所載的建議屬概括性質。為個別用地釐定適當的發展參數時，應參照相關的策略因素及地區規劃因素，以及個別用地的情況。擬議發展項目已納入適當的發展密度及設計措施，包括盡量提高綠化覆蓋率和增加樓宇分隔距離，以改善區內的通風環境；

環境影響

- (v) 當局會擬備規劃大綱，為擬議公屋發展(修訂項目 D)及「綜合發展區」用地(修訂項目 B)的發展提供指引。房屋署及日後的項目倡議人為擬議發展項目制訂詳細設計時，須遵從規劃大綱的規定，並進行相關的技術評估，以證明申述地點日後的發展項目不會對附近地區的環境、交通、景觀及通風造成負面影響。此外，房屋署已進行初步的環境評估研究，顯示申述地點北部(修訂項目 D)的擬議公屋發展項目不會造成無法克服的環境問題。關於申述地點的「綜合發展區」用地，日後的項目倡議人須擬備並提交總綱發展藍圖和相關的技術評估報告予城規會審批。環境保護署預計改劃申述地點的用途地帶不會造成無法克服的環境問題；

視覺影響

- (vi) 就申述地點施加向海旁遞減的建築物高度限制，即主水平基準上 120 米及主水平基準上 100 米，在視覺上與附近的高樓大廈互相協調。附近建築物普遍為高樓大廈，高度由主水平基準上 120 米至 181.7 米不等。當局亦會採用不同的建築物高度，以免產生屏風效應，並為海旁景觀締造錯落有致的輪廓線；

規劃大綱

- (vii) 至於修訂項目 D 的「住宅(甲類)12」用地，當局會擬備規劃大綱，為擬議公屋發展提供指引。房屋署須遵從規劃大綱的規定為擬議公屋發展項目制訂詳細設計，並進行相關的技術評估。申述地點改劃為「住宅(甲類)12」地帶是恰當的；

政府、機構或社區設施

- (viii) 海麗邨公共交通交匯處及深水埗(東京街西)巴士總站均就近申述地點，而深水埗巴士總站將予升格，成為西北九龍填海區第六號地盤內的公共交通交匯處。據運輸署的意見，在申述地點增設公共交通交匯處的建議缺乏理據支持。當局會在西北九龍填海區第六號地盤的擬議租住公屋發展項目內重置位於發祥街西用地的受影響政府、機構或社區設施及五人足球場(修訂項目 A)。深水埗區已規劃的社區及休憩用地設施足以應付修訂項目 B 至 J 所帶來的人口增長。闢設闊 220 米的休憩用地作為連接興華街西的通風廊的建議，是不必要和不切實可行的；

海濱長廊

- (ix) 至於通往海濱長廊的通道，市民可使用興華街西的現有行人天橋，以及申述地點東部的擬議行人通道。房屋署亦正研究可否興建連接西北九龍填海區第六號地盤與申述地點的長跨距橋樑，以改善通往海濱長廊的行人通道。已規劃的闊 25 米海濱長廊可媲美附近地區其他現有的海濱長廊，例如港鐵奧運站以西的海濱長廊。把海濱長廊的闊度縮窄至 15 米的建議，會減少可供公眾享用的休憩用地面積、局限海濱長廊的設計，以及妨礙與附近發展項目互相融合；

行人通道

- (x) 修訂項目 H 所涉及的行人通道是由深水埗其他地方通往申述地點的兩條主要行人通道之一，縮窄其闊度的建議會影響該區的連繫。在擬議的公屋發展項目落成之前，房屋署及運輸署會密切監察該區的公共交通服務需求，並與區內的公共交通營辦商商討，確保為該區居民提供足夠的公共交通服務；

114. 主席繼而邀請申述人及其代表闡明申述的內容。

R3006 – 謝智豪

115. 謝智豪先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 反對修訂項目 B 至 J。儘管他同意當局或有需要興建更多單位，但亦須就影響區內社羣方面取得平衡；

改劃申述地點有違先前研究的建議

- (b) 申述地點原先擬作長沙灣副食品批發市場第二期發展，有關發展只包括樓高三至四層的建築物。把申

述地點改劃作建築物高度由主水平基準上 100 米至 120 米的高密度發展，會嚴重影響長沙灣區的通風。如此改劃用途地帶，有違規劃署先前委託顧問進行兩項研究所得的建議，即海旁用地不應作高密度發展；

- (i) 根據二零一零年九月的「長沙灣分區計劃大綱圖的建議修訂—專家評估及顧問報告」，位於海旁「其他指定用途」註明批發市場第一及第二期的用地須留作低矮發展，因為這些用地對深水埗區的通風很重要；
 - (ii) 根據都市氣候圖研究的最終報告，申述地點位於都市氣候圖區 2 的範圍，只適合作密度低及建築物體積小的發展；
- (c) 該最終報告亦指出，「在市區的休憩用地，可讓來自天台的風吹進用地內，有利行人層面的通風。一般而言，休憩用地的闊度不應少於周圍建築物平均高度的兩倍」。以此標準計算，應在興華街西預留一條闊 220 米的通風廊(等同擬議建築物高度 110 米的兩倍)；

深水埗區的空氣污染嚴重

- (d) 根據「健康空氣行動」於二零一零年進行的調查，78% 的受訪者認為深水埗區空氣污染情況嚴重或非常嚴重，66% 的受訪者不滿意區內的空氣質素，而 32.3% 的受訪者表示希望遷離深水埗；
- (e) 二零一三年一月二十六日，東方日報亦有一篇關於空氣污染問題的專題報道。根據環保團體的記錄所得，深水埗區有 12 個地點的 PM_{2.5} 水平全部超出世界衛生組織的標準，其污染程度就如旺角般嚴重。深水埗區空氣污染的主要源頭，是區內的巴士(全港約有四分之一的巴士路線行經深水埗／長沙灣)及工廠；

- (f) 在長沙灣廣場一帶錄得最差的污染情況。這可能是由於附近有工廠及極高而密集的屋邨羣所致(泓景臺、昇悅居、宇晴軒及碧海藍天)。在申述地點的發展不應阻礙該區的通風；
- (g) PM_{2.5} 水平已知可引致血管問題及心臟病。空氣污染所造成的健康問題，會令住院及醫療方面的公共開支增加，而當局可通過改善規劃工作以避免如斯情況；

沿興華街西劃設的通風廊

- (h) 根據現時的分區計劃大綱圖，沿興華街西已預留地方劃設一條寬闊的通風廊，當中包括道路及道路兩旁作低層「政府、機構或社區」用途的發展項目或學校發展項目、休憩用地，以及元州邨的低矮建築物。闊度約 200 米的通風廊對該區的通風很重要，並有助海旁與內區之間的空氣流動。倘在申述地點興建高樓，便會阻擋該條通風廊並導致熱島效應加劇；
- (i) 闢設通風廊符合《香港規劃標準與準則》第十一章的要求，當中述明「在高密度而又炎熱潮濕的城市，為改善空氣流通的情況，應沿主要盛行風的方向闢設通風廊，以及增設與通風廊交接的風道，使空氣能夠有效地流入市區範圍，從而驅散熱氣、廢氣和微塵」。通風廊可藉道路、相連的休憩用地及低矮樓宇而連成；
- (j) 《香港規劃標準與準則》第十一章亦建議提供觀景廊及錯落有致的建築物高度輪廓，以改善市景。較高的建築物應置於內區，而較低矮的建築物則在海旁地區，以避免海旁充斥高樓大廈，並同時增加從市區眺望維港的可觀度。海旁建築物的規模和設計必須適當，以免在沿岸形成「牆壁效應」。倘適合的話，應在沿岸發展出一個高低有致的建築設計；

[黃仕進教授於此時返回席上。]

- (k) 為申述地點進行規劃時應提供地方，把沿興華街西的現有通風廊(闊度約 200 米)延伸至海旁。預留地方闢設寬闊的通風廊，有助驅散空氣污染物；

四周的用途不相協調

- (l) 附近有多項用途與申述地點的住宅用途不相協調，包括西面的西九龍廢物轉運站的氣味滋擾、船塢運作的噪音和巴士車廠的噪音滋擾，以及東面與副食品和魚類批發市場運作有關的重型貨車所產生的噪音滋擾。在申述地點西部提供一塊「政府、機構或社區」用地，不足以作為紓減船塢噪音的緩衝區，因為噪音是來自水上的修理船隻活動；

分區計劃大綱圖的建議修訂

- (m) 建議海濱長廊的闊度由 25 米減至 15 米。這可讓原先規劃作海濱長廊的一些地方合併為兩塊較大型的休憩用地緊連興華街西和申述地點西部，而這些休憩用地可讓現時興華街西的通風廊延伸至海旁，用以提供更暢達及顯眼的休憩用地，而休憩用地又可作為與四周船塢和巴士車廠更佳分隔的緩衝區；以及
- (n) 沒有需要在有關用地興建酒店。建議把擬作酒店發展的「綜合發展區」用地改為「政府、機構或社區」地帶，以便供學校佔用，以作為分隔副食品和魚類批發市場的緩衝區；

結論

- (o) 當局須在發展需求與對區內居民造成負面影響之間取得平衡。在分區計劃大綱圖上的用途地帶是在未作空氣污染評估的情況下擬訂，不符合規劃署先前進行研究所得的結論。倘依照現時分區計劃大綱圖上的用途地帶進行發展，會令該區面對困難。

R3069 – 創建香港

116. Miss Chan Ka Lam (R3069 的代表)表示，司馬文先生未能親身出席會議，但他已預備了投影片及錄音，涵蓋下列要點：

- (a) 反對把申述地點由工業改劃作住宅用途，原因是與該用地四周的用途不相協調，以致會產生衝突。申述地點應保留作依靠海上通道運作的用途；

申述地點附近不相協調的用途

- (b) 二零零零年，城規會同意把鴨脷洲海旁道一塊用地由工業改劃作住宅用途，儘管用地附近船塢的經營者表示反對。其後該用地已發展為住宅項目南灣。項目落成及入伙後，船塢經營者與居民之間產生不少衝突，而項目的單位設有不可開關的窗戶作為噪音緩解措施，但從居民的角度而言，這項措施並不理想。現時討論的申述地點倘發展作住宅用途，亦會出現同樣情況；
- (c) 政府聲稱申述地點的住宅用途與附近地區的特色互相協調，而且預計改劃申述地點的用途地帶不會造成無法克服的環境問題，但有關理據並不清晰；
- (d) 城規會文件指出，「批發市場相關用途(包括貨物裝卸用途)與附近(特別是北面)的現有／已規劃的住宅發展項目不再協調」，儘管如此，卻沒有提及附近與申述地點的住宅用途不相協調的其他用途，包括食環署車房、副食品批發市場、船塢、廢物轉運站、污水處理廠、政府船塢、人民解放軍海軍基地、貨櫃碼頭及緊連的公路；

保留申述地點作依靠海上通道運作的用途

- (e) 政府應規劃多元化的海濱，以提供各類用途，就如西九文化區及尖沙咀的文化活動、鯉景灣的酒吧食

肆、中環的海事博物館、銅鑼灣的遊艇活動、啟德的體育活動、紅磡的綠化長廊，以及上環的公園；

- (f) 現時依靠海上通道運作的用途集中於青衣、葵青、昂船洲及油麻地。改劃申述地點作住宅用途會妨礙該區匯聚依靠海上通道運作的用途，以及影響有關作業的營運潛力及協同效應；
- (g) 自二零零零年起，可供作依靠海上通道運作用途的土地已大幅減少。不少貨物裝卸區已關閉，僅餘藍巴勒海峽及油麻地的貨物裝卸區仍然運作。在海港東部的貨物裝卸設施關閉後，貨物裝卸成本已由每米 900 元急升至 5,000 元。當局並無就改劃申述地點的用途地帶諮詢海事行業經營者或依靠海上通道提供服務的人士。港口行動事務委員會及本地船隻諮詢委員會並無開會討論把申述地點改作住宅用途的事宜，而申述地點並未招標作與海事有關的工業。雖然申述地點無須再作批發市場發展，但有許多其他依靠海上通道運作的用途(包括貨物裝卸和物流用途)仍須使用有關用地；以及
- (h) 城規會文件指出，當局正研究在本港其他地方物色合適的替代地點，重置副食品批發市場。然而，有關用途需要很多土地，難免會與覓得替代地點附近的用途有潛在衝突。把批發市場遷離申述地點並無充分理據支持，因為現時該批發市場與附近的用途互相協調。

[陳祖楹女士於此時離席。]

117. 主席繼而邀請委員提問。

118. 一名委員詢問申述地點的規劃事宜。荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生在回應時表示，申述地點原先預留作長沙灣副食品批發市場第二期發展及物流用途。由於食環署認為可騰出申述地點作其他用途，因此當局在過去兩年一直探求適當的改劃用途地帶方案。申述地點是一塊珍貴的維港海旁用地，倘把該用地改劃作影響環境的用途(例如貨物裝卸設施)，區內居民

定會強烈反對。此外，在諮詢政府部門期間，並無部門表示申述地點應保留作貨物裝卸區／物流用途。當局考慮到殷切的房屋需求，遂建議把申述地點改劃作住宅用途。由於深水埗居民一直要求闢設通往海旁的通道，因此亦建議設置海濱長廊供區內居民使用。至於通風方面，在申述地點劃設了非建築用地，作為三條與興華街西、發祥街西及東京街西並排的通風廊(闊度各有不同)。此外，申述地點中間已預留一塊約 4 000 平方米的休憩用地(也指定作非建築用地)。申述地點西部闊 45 米的非建築用地及低矮的社會福利設施大樓，讓沿興華街西闢設的通風廊可延伸至海旁。房屋署已進行空氣流通評估，證明擬議發展不會對通風造成負面影響。

119. 主席詢問 R3006 所建議的分區計劃大綱圖修訂是否可行。陳偉信先生在回應時表示，R3006 建議作住宅用途的申述地點，其中部是渠務專用範圍，不可作建築發展之用。就此而言，R3006 的擬議規劃設計並不可行。

120. 陳偉信先生在回應主席就氣味滋擾作出的詢問時表示，申述人注意到，現時污水處理廠和廢物轉運站(與申述地點分別相距 600 米及 700 米)會產生氣味滋擾。儘管如此，根據「淨化海港計劃第二期甲」工程，昂船洲污水處理廠會設有上蓋，並安裝除味設施。這些改善工程完成後，污水處理廠的氣味滋擾應可消除。至於廢物轉運站，環保署已要求其營辦商加強有關設施的氣味滋擾管制。房屋署總規劃師黎范小華女士補充，立法會於二零一一年批准撥款進行廢物轉運站的改善工程，以減低氣味滋擾。有關改善工程已展開，待工程完成後，廢物轉運站的氣味滋擾可予消除。

121. 一名委員詢問會否建議把申述地點作其他土地用途，為用地增添活力或帶來更多經濟活動。陳偉信先生在回應時表示，曾考慮有關海濱廣場的主題和活動，以助增添該區的活力，而擬於綜合發展區興建的酒店可帶來商業活動，亦有空間可把更多商業用途納入綜合發展區內。

[鄒桂昌教授於此時離席。]

122. 一名委員詢問附近船塢運作會否對住宅用途構成噪音滋擾，以及副食品批發市場會否產生噪音滋擾須予緩解。陳偉信

先生在回應時表示，申述地點的私人住宅及酒店發展用地劃為「綜合發展區」地帶，會以規劃大綱指引其發展，並須提交用作支持總綱發展藍圖的技術評估(包括噪音影響評估)，以供城規會考慮。環保署屆時須考慮採取適當措施，以緩解因附近用途而產生的噪音滋擾。此外，已在申述地點西部預留一塊「政府、機構或社區」用地，作為與船塢分隔的緩衝區。南灣的情況不可與這宗個案相提並論，因為影響南灣的船塢位於該住宅項目對面。

123. 由於委員再無提問，主席表示聆訊程序已完成，城規會在申述人離席後會商議有關申述，並於稍後把決定通知申述人。主席感謝申述人、其代表及政府部門的代表出席聆訊。各人均於此時離席。

商議部分

124. 主席表示，由於不少聆聽申述的委員已離席，而原訂在會上討論其他議項的出席者已等候多時，因此主席建議把申述的商議部分押後至下次會議討論，委員表示贊同。

屯門及元朗西區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/YL-LFS/255

在劃為「住宅(戊類)」地帶及「康樂」地帶的
元朗流浮山第 129 約地段第 2219 號餘段(部分)、
第 2226 號(部分)及毗連政府土地

臨時露天存放雲石、建築材料、鋁罐及鋁架、小型機械、
待出口私家車和貨車及迷你升降台，並闢設附屬工場及
上落客貨車位(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 9570 號)

[聆訊以廣東話進行。]

[凌嘉勤先生及林潤棠先生此時返回席上，而林光祺先生此時到席。]

簡介和提問部分

125. 規劃署下列代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

劉榮想先生 一 規劃署屯門及元朗西規劃專員

卓妙芬女士 一 申請人的代表

126. 主席歡迎各與會者，並表示因上一個議程項目討論超時，感謝屯門及元朗西規劃專員和申請人的代表耐心等待。他繼而解釋覆核聆訊的程序，並邀請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

127. 屯門及元朗西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，擬把申請地點用作臨時露天存放雲石、建築材料、鋁罐及鋁架、小型機械、待出口私家車和貨車及迷你升降台，並闢設附屬工場及上落客貨車位，為期三年。申請地點位於《流浮

山及尖鼻嘴分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/7 》上劃為「住宅(戊類)」地帶(約 68%)和「康樂」地帶(約 32%)的用地；

- (b) 二零一三年十二月十三日，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」)在有附帶條件的情況下批准申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一四年十二月十三日止。申請人已履行全部有時限的規劃許可附帶條件；
- (c) 二零一四年一月二十一日，申請人申請覆核小組委員會在規劃許可加入附帶條件(c)項的決定，該項條件訂明在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場及修理活動；
- (d) 二零一四年三月二十日，申請人提交書面申述，當中包括噪音及空氣質素測量報告，以支持其覆核申請。二零一四年五月二十八日，申請人提交一封信件，澄清在申請地點進行的工場活動詳情；
- (e) 申請人為支持這宗覆核申請而提出的理據已在文件第 3 段重點闡述，並撮錄如下：
 - (i) 申請人在模擬運作情況下測量噪音和空氣質素，結果顯示所得的數據符合本港的測試標準；
 - (ii) 擬設的附屬工場位於分區 B 的開敞式有蓋遮蔽處內，只用作修理及保養迷你升降台(包括更換零件及重髹油漆)，不會進行切割、拆卸、清洗、鎔解及壓縮活動。工場活動亦不會排放油污；
 - (iii) 擬設的附屬工場只會按需要運作。遮蔽處一般會用作存放迷你升降台和鋁架，擬設的附屬工場產生的影響輕微。工場的作業時間是上午九時至下午七時；

- (iv) 隔音簾幕、兩側的圍板和經改裝的貨櫃會用作隔音和防塵屏障。此外，申請人會負責維修保養現有的排水設施和圍欄、護理樹木，並會定時灑水，以盡量減低對附近地區造成的噪音滋擾和塵埃污染；
 - (v) 擬設的附屬工場距離最接近的民居約 20 米。申請人於最接近的毗連民居定點進行噪音測量，結果令人滿意；以及
 - (vi) 申請人認為擬在申請地點經營的附屬工場可以接受，並要求城規會考慮先前提交的噪音和空氣質素測量報告，以及批准在申請地點進行工場活動；
- (f) 申請地點設有圍欄，並再細分為兩個分區。申請地點北部現時用作露天存放車輛，並有一個經改裝的貨櫃；南部則用作露天存放鏟車和建築材料，並有一個兩層高的經改裝貨櫃。此外，申請地點的南面邊界搭建了一個開敞式 6.5 米的有蓋遮蔽處；
- (g) 申請地點附近主要是露天貯物場。有三幢住用構築物鄰近申請地點，最接近的僅距離約三米；
- (h) 先前的申請——申請地點涉及 12 宗先前申請，擬作不同的臨時露天貯物用途。小組委員會於一九九六年至二零一三年期間批准該等申請。鑑於申請地點與附近民居十分接近及／或涉及環境保護署(下稱「環保署」)曾收到並證明屬實的噪音滋擾投訴，小組委員會在批准先前五宗規劃申請(編號 A/YL-LFS/168、186、211、232 及 250)時，亦已加入一項規劃許可附帶條件，禁止在申請地點進行工場及修理活動，以及批給為期一年的較短規劃許可有效期，以便密切監察申請地點的情況；
- (i) 同類申請——在同一「住宅(戊類)」地帶及「康樂」地帶內有 12 宗作露天貯物用途的同類申請獲小組委員會批准，當中只有四宗涉及兩個地點的申

請(編號 A/YL-LFS/197、213、225 及 260)獲批准作工場用途；

- (j) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，現撮錄如下：
- (i) 環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近(最接近的民居約在三米外)及沿車輛通道(深灣路)均有易受影響用途(民居)，預計會造成環境滋擾。申請人所提交關於噪音和空氣質素測量的進一步資料並非恰當的環境評估資料。環境評估應包括評估基準、易受影響用途的位置、排放源頭、作業詳情及所用機械和設備等詳細資料，以及根據相關指引及法例要求而進行的累積影響評估及影響量化評估，並建議緩解措施；以及
 - (ii) 經諮詢的其他政府部門對這宗覆核申請沒有特別意見，並維持先前的意見；
- (k) 公眾意見——當局在這宗覆核申請的法定公布期內並無接獲任何公眾意見，而在第 16 條申請階段曾接獲兩份反對申請的公眾意見書，主要的反對理由是擬議用途可能會造成噪音滋擾及塵埃問題，以及深灣路的設計並非供重型車輛使用；以及
- (l) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所載的評估，規劃署並不支持這宗覆核申請，有關內容撮錄如下：
- (i) 小組委員會批准這宗第 16 條申請，主要的考慮因素是申請用途與規劃意向並無牴觸；發展項目與附近地區並非不相協調，以及申請用途大致上符合城規會規劃指引編號 13E。然而，小組委員會在規劃許可加入附帶條件(c)項，禁止進行切割、拆卸、清洗、鎔解、修理、壓縮及工場活動。此外，亦批給為期一年的較短規劃許可有效期(而非

申請人要求的三年)，以便密切監察申請地點的情況；

- (ii) 鑑於申請地點與附近民居十分接近及／或涉及環保署曾收到並證明屬實的噪音滋擾投訴，小組委員會在批准先前五宗規劃申請(編號 A/YL-LFS/168、186、211、232 及 250)時，亦已加入規劃許可附帶條件，其中包括禁止在申請地點進行工場及修理活動，以及批給為期一年的較短規劃許可有效期(而非申請人要求的三年)，以便密切監察申請地點的情況；
- (iii) 環保署署長認為申請人所提交關於噪音和空氣質素測量的進一步資料並非恰當的環境評估資料。根據《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，就擬議露天貯物用途而言，倘「有關地點的邊界在最近的住宅樓宇 100 米範圍內」或「預計部分或所有行經有關地點的重型車輛會在最近的住宅樓宇 50 米範圍內任何通路上行駛」，則環保署署長不會支持申請，因為預計會造成塵埃和噪音等環境滋擾，尤其這宗申請涉及存放雲石、建築材料、鋁罐及鋁架、小型機械、待出口私家車和貨車，並闢設附屬工場及上落客貨車位。此外，由於申請地點附近(最接近的民居約在三米外)及沿車輛通道(深灣路)均有易受影響用途(民居)，因此環保署署長維持先前的意見，不支持這宗申請；
- (iv) 在同一「康樂」地帶及「住宅(戊類)」地帶內有 12 宗作臨時露天貯物用途的同類申請獲小組委員會批准。小組委員會考慮到其中八宗申請的地點與民居十分接近，以及環保署署長和區內人士的關切和意見，因此加入規劃許可附帶條件，禁止進行工場活動，以盡量減低對附近地區造成的環境滋擾。其中只有四宗涉及兩個地點的申請(編號

A/YL-LFS/225 及 260 涉及同一地點；編號 A/YL-LFS/197 及 213 則涉及另一地點)獲批准作工場用途。小組委員會在考慮編號 A/YL-LFS/225 及 260 的規劃申請時，已顧及兩宗申請擬設的工場與最接近的易受影響用途分別距離約 55 米及 40 米。同樣地，就編號 A/YL-LFS/197 及 213 的規劃申請而言，擬議工場用途均遠離民居，而工場用途與最接近的易受影響用途分別距離約 50 米及 60 米。然而，這宗覆核申請的地點因十分接近三個易受影響用途(最接近的易受影響用途與申請地點邊界及擬議工場用途分別只相距約 3 米及 20 米)，預計會造成更嚴重的環境滋擾。申請人未能證明擬設的附屬修理及保養工場不會對附近地區的環境造成負面影響；以及

- (v) 與第 16 條申請階段相比，這宗覆核申請的規劃情況並無重大改變。

128. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。卓妙芬女士陳述以下要點：

- (a) 規劃許可附帶條件(c)項訂明「不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、鎔解、修理、壓縮及工場活動」，這些限制過度嚴格，實際上禁止在申請地點進行任何工場活動；
- (b) 擬設工場不會涉及切割、拆卸、清洗、鎔解及壓縮活動，但申請地點偶爾也會進行一些小型維修及保養工程，一般會每隔六至九個月在租賃合約期滿後而迷你升降台交還申請地點存放時才進行；
- (c) 在模擬運作情況下進行的噪音和空氣質素測量由一家合資格公司負責，以確定申請地點內的附屬工場是否會對區內居民造成環境滋擾。由於測量結果令人滿意，因此，申請人決定提交這宗覆核申請；

- (d) 自申請地點試行運作以來，申請人已履行所有規劃許可附帶條件，而就這宗覆核申請而言，當局並無接獲區內人士提出的反對或公眾的反對意見，大部分政府部門亦沒有提出負面意見；
- (e) 倘申請獲批准，附屬工場會關設於備有隔音簾幕及隔音板的有蓋地方，以紓減可能對環境造成的影響。毗鄰經改裝的貨櫃亦會作隔音及防塵屏障之用。此外，申請地點已鋪築混泥土地面，並會安排定時灑水，以盡量減少噪音和塵埃對四周地區造成的影響。申請地點一直時刻保持整潔。
- (f) 自一九九一年以來，申請地點一直獲准作不同的露天存放用途，而從未接獲針對申請地點內業務運作的投訴。
- (g) 參照實物投影機所示的圖則，申請地點附近建有民居，毗鄰設有露天存放場。卓女士表示，過去七年的投訴全由同一名居民提出，而該名居民自二零零七年起一直居於最接近申請地點的民居。小組委員會已因應這些投訴，就申請地點所涉的最近五宗先前申請各批給有效期較短(即為期一年)的規劃許可；
- (h) 申請地點的營辦商表示，該名投訴人聲稱申請地點的日間作業干擾其兒子的睡眠作息。不過，該名投訴人倘獲給予彌償，則會考慮不再作出投訴。為此，申請人決定使用申請地點營辦一些相對較為靜態的業務，例如露天存放迷你升降台，藉以盡量減少對投訴人造成的滋擾；
- (i) 小組委員會處理這宗申請的方法，有別於批准的另一宗涉及申請地點以南較遠處的同類申請，實在有欠公平。該宗申請擬在面積較大(約 6 萬平方呎)的用地臨時露天存放貨櫃並關設附屬辦公室及附屬貨櫃維修工場，而在該塊用地內亦有一處民居。此外，所涉申請地點的北面及西面建有零星住用構築物，南面是新慶村鄉村羣。與該宗獲准的申請相

比，現時申請地點內小型工場所造成的環境滋擾不大；以及

- (j) 申請人進行的噪音及空氣質素測量，已證明申請地點在環境方面是可以接受的。城規會純粹因有區內人士提出噪音投訴而禁止申請地點內的附屬工場用途，實在言不成理。申請人不應因沒有對投訴人的無理要求讓步而受罰。

129. 主席詢問，既然申請地點可能不是營辦現有業務的合適地方，申請人有否計劃在二零一四年年底規劃許可有效期屆滿後把申請地點的現有用途遷移。卓妙芬女士回應說，申請地點內的露天存放用途在一九九零年以前已存在，而由一九九一年起申請地點一直獲准作該用途。一直以來，當局並無接獲由鄰近三幢住用構築物的居民作出的投訴，自二零零七年起，所有投訴全由同一名居民提出；該名居民居於最接近申請地點的民居。申請人無意把申請地點的用途遷往別處，除非有確實證據證明申請地點並不適合經營該業務。

130. 就主席問及申請地點進行何種性質的維修工程，卓女士回答說，申請地點只會進行小型維修保養工程，包括更換零件，以及與例行檢查迷你升降台有關的簡單維修工程。雖然迷你升降台是電子操作的，但例行檢查一般不需要使用電動機械。不過，在模擬運作情況下進行噪音和空氣質素測量時，也會使用大型機器及器材，以模擬工場運作時最惡劣的情況。

131. 一名委員詢問，申請人是否只因不得在申請地點進行工場活動的規劃許可附帶條件而感到受屈，以及就申請地點先前獲准的申請有否涉及同類的例行檢查或小型維修工程。卓女士證實，申請人只對禁止在申請地點進行工場活動的規劃許可附帶條件感到不滿。她亦澄清，附屬工場用途只在這宗申請，而非在其他先前申請提出。

132. 該名委員繼續詢問，申請地點的露天存放用途是否屬「現有用途」，以及環保署署長有否進行實地噪音測量。

133. 劉榮想先生表示，露天存放用途並非「現有用途」，即並非在首次公布涵蓋該區的法定圖則之前已經存在，因此，須

就露天存放用途申請批給規劃許可。申請地點涉及 12 宗獲批准作露天存放用途的申請。小組委員會在審批自二零零七年以來的最近五宗先前申請時，已施加禁止在申請地點進行工場活動的規劃許可附帶條件。據他所知，環保署署長並無進行實地噪音測量，原因是進入申請地點須事先作好安排，加上工場運作細節的資料不足。此外，環保署署長認為，申請人提交的進一步資料及測量報告並非妥善的環境評估。劉先生繼而澄清，按申請人的代表所引述，該宗擬在申請地點南面較遠處的一塊較大用地作露天存放用途的申請，小組委員會已在有附帶條件的情況下批給規劃許可，而附帶條件之一是禁止在申請地點進行工場活動。

[陳福祥先生於此時離席。]

134. 主席詢問申請地點內曾否進行維修活動。劉榮想先生回應說，五宗先前申請都不容許工場作業，包括維修活動，為此，小組委員會已就當中每宗申請施加相關的規劃許可附帶條件。在申請地點所作的附屬工場用途在這宗申請首次提出，但小組委員會考慮到申請地點十分接近附近居民而不給予批准。因此，小組委員會才施加禁止工場活動的規劃許可附帶條件。

135. 卓妙芬女士表示，由於申請人約在四個月前向環保署署長提交噪音及空氣質素測量報告，環保署署長未有在申請地點進行實地視察，以核實測量結果是否可以接受。此外，環保署署長未有提供任何協助或告知申請人在進行所需技術評估時應採用的適當方法及評估準則。倘有政府部門提出專業意見，指出環境問題無法克服，申請人可能不會提出覆核申請。申請人備悉，申請地點附近有另一個面積更大且對四周地區造成更多環境滋擾的露天存放場也獲批給規劃許可。因此，申請人認為提出覆核申請是有理據支持的。

136. 環境保護署副署長(1)謝展寰先生請委員留意文件第 5.2.2(d)段。該段述明當局在二零一一年接獲一宗針對申請地點的噪音滋擾投訴，並查明屬實，這是證明申請地點先前涉及噪音投訴的證據。謝先生在回應主席的提問時續稱，工場用途會否對環境造成過大的影響，要視乎維修工程或其他工場活動的性質及規模而定。倘批准在申請地點作工場用途，當局便難

以規管所進行的工場活動種類，這或會對四周地區的環境造成負面影響。

137. 主席詢問屯門及元朗西規劃專員，當局就申請地點附近地方的同類申請批給許可，是否也同樣施加禁止工場活動的規劃許可附帶條件。劉榮想先生回覆說，申請地點附近涉及 12 宗同類獲批准作露天存放用途的申請，當中八宗申請也同樣施加了禁止在申請地點進行工場活動的規劃許可附帶條件。在審批涉及兩塊用地的其餘四宗擬作工場用途的申請時，小組委員會已考慮及該兩塊用地的工場與最接近的民居之間的距離(分別約為 40 米及 60 米)。

138. 另一名委員詢問工場用途是否這宗申請的新增用途，以及施加禁止工場活動的規劃許可附帶條件是否可解決潛在的環境問題。劉榮想先生作出了肯定的回應。

139. 一名委員詢問申請人是否會研究把工場用途遷往申請地點的其他部分，遠離最接近的民居。卓妙芬女士表示，申請人難以遷移工場用途，原因是此安排涉及修改現有租契。此外，她認為，即使把工場遷移，遠離民居，但該名居民仍會繼續投訴申請地點的業務運作。她明白到，該名居民已針對該區的不同露天存放場作出投訴，不管其屋宇與存放場的距離有多少。

140. 由於申請人代表沒有其他意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知卓女士，覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會在她離席後會進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和屯門及元朗西規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

141. 委員備悉，當局就其他獲准在申請地點附近作露天存放用途的申請，也同樣施加禁止工場活動的規劃許可附帶條件，而規管申請地點進行何種工場活動也有實際困難。委員普遍認為城規會不應批准這宗覆核申請。

142. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

「申請人未能證明擬設的附屬修理及保養工場不會對附近地區造成負面的環境影響，因此沒有有力的理據修訂規劃許可附帶條件(c)項，容許在申請地點進行工場及修理活動。」

143. 主席備悉，就議程項目 5 提出覆核申請的申請人不會出席聆訊。由於議程項目 6 及 7 兩宗覆核申請的申請人及其代表已等候多時，主席建議而委員同意提前考慮這兩宗申請。

沙田、大埔及北區

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/ST/835

擬在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 27 至 31 號

協興工業中心地下 A 舖闢設臨時康體文娛場所(健身、舞蹈及泰拳中心)(為期五年)

(城市規劃委員會文件第 9632 號)

[聆訊以廣東話進行。]

144. 以下委員就此議項申報利益：

梁宏正先生 — 配偶在火炭擁有一個單位

楊偉誠先生 — 與配偶在穗禾路擁有一個單位

鄒桂昌教授 — 擁有駿景園一個單位

許志文教授 — 擁有沙田第一城一個單位

李美辰女士 — 配偶在大圍擁有一個單位

145. 委員備悉上述委員或其配偶的物業並非在申請處所附近，認為他們並不涉及直接利益，故可留在席上。委員亦備悉梁宏正先生和楊偉誠先生已表示抱歉未能出席會議，而鄒桂昌教授、許志文教授和李美辰女士則已離席。

簡介和提問部分

146. 以下政府部門的代表和申請人此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

陳錦輝先生 — 消防處高級消防區長(新建設課)

馬鴻盛先生 — 申請人

147. 主席表示歡迎上述三人到席，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宗覆核申請。

148. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗覆核申請，要點如下：

(a) 二零一四年二月二十一日，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」)決定拒絕有關申請，理由如下：

(i) 擬議的發展與有關的工業樓宇內主要屬工業性質的現有用途並不協調；

(ii) 擬議的發展不符合城規會規劃指引編號25D，因為申請人沒有向消防處處長證明這宗申請提出的用途不會引起或增加火警危險，從消防安全的角度而言，擬議的發展不可接受；以及

- (iii) 批准這宗申請，會為擬在工業樓宇內作「康體文娛場所」用途的其他同類申請立下不良先例，從消防安全的角度而言，在工業樓宇作這類用途是不可接受的。
- (b) 二零一四年三月二十六日，申請人根據條例第17(1)條，申請覆核小組委員會拒絕有關申請的決定。申請人為支持其覆核申請而提出的理據載於文件第3段，撮錄如下：
- (i) 申請人已在申請處所(下稱「有關處所」)採取必要及適當而且符合消防處處長要求的消防安全措施。另外，也關設了足夠的消防出口；
 - (ii) 有關處所對上一層是作為緩衝樓層的停車場，可把有關處所與有關樓宇的工業用途分隔開。因此，根據城規會規劃指引編號 25D 第 4.4 段，擬議的用途與有關樓宇及附近現有的用途並無衝突。申請人會考慮能否盡量縮減有關處所的總樓面面積至 230 平方米；
 - (iii) 申請人準備在有關處所採取各項措施，包括限制前來中心的人的年齡(18 歲以上)、中心的營業時間(星期一至星期六早上十時至晚上八時)、前來中心的人數(最多 15 人)和他們逗留的時限(最長 1.5 小時)，以及要求前來中心的人必須預約。因此，前來中心的人將不會承受火警風險；
 - (iv) 申請人曾嘗試在沙田商業中心物色地方，但找不到合適者，附近也沒有另一個合適的地方可作擬議的用途。此外，有關處所已空置一段長時間，現時由申請人所擁有；
 - (v) 火炭區欠缺可供居民使用的文娛康樂設施，在有關處所關設擬議的用途，可惠及該區的居民；以及

- (vi) 其他地區也有三幢不同的工業樓宇，其地面一層准許有其他與擬議用途性質相近的店舖，其中一間是投注站，另外兩間是超級市場。這些店舖亦有市民前來，並長時間逗留。不過，消防處處長卻沒有提出這些個案有任何問題；
- (c) 有關處所位於火炭工業區的協興工業中心地面一層，面積約為 265 平方米，可直通坳背灣街和麵房街。該處所分間成三個單位，其中一個空置，另外兩個現時開設了回收中心和單車店；
- (d) 該工業中心地面一層現時用作鑄車維修工場、電單車維修工場、食品速遞店、單車店，有些處所則空置及上鎖。一樓是停車場和業主立案法團辦公室，而樓上各層大多是辦公室、貨倉、工場以及空置及上鎖的處所；
- (e) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，撮錄如下：
 - (i) 消防處處長對申請人就這宗覆核申請提交的資料沒有特別意見，但表示從消防安全的角度而言，他反對這宗申請；
 - (ii) 地政總署沙田地政專員表示，這宗申請提出的用途不是有關契約所訂明的准許用途；倘這宗申請獲批准，申請人須申請修訂契約或短期豁免書；以及
 - (iii) 其他相關的政府部門(包括屋宇署和運輸署)表示不反對這宗覆核申請；
- (f) 先前及同類的申請——先前沒有任何申請涉及有關處所，也沒有同類申請涉及同一幢工業樓宇地面一層；

- (g) 公眾的意見——在這宗覆核申請的法定公布期內，當局收到 11 份由個別人士提交的公眾意見書。其中一份表示反對這宗更改用途的申請，並要求維持現狀。其餘的意見書全部表示支持這宗申請，因為有關處所位置方便，可作為區內工人和居民的康體中心，而火炭區並無這類設施；以及
- (h) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關的考慮因素和評估撮錄如下：
- (i) 根據有關工業樓宇的佔用許可證，地面一層是設計作工業用途(並非特別設計的非工業部分)，因此，即使有關處所對上有一層緩衝樓層，在該處所關設擬議的用途也不符合城規會規劃指引編號 25D 的規定。把該處所的總樓面面積縮減至 230 平方米的建議，也不是審議這宗申請時要考慮的相關因素。城規會規劃指引編號 25D 訂明，現有工業樓宇的地面一層，如設有噴灑系統者，其合計商用樓面面積不得超過 460 平方米，而沒有噴灑系統者，合計商用樓面面積則不得超過 230 平方米。由於申請的用途屬「康體文娛場所」，所以上述的合計商用樓面面積規限並不適用，應從土地用途是否協調和消防安全方面來評估這宗申請；
- (ii) 有關樓宇位於火炭工業區中央，附近現時都是一些工業樓宇。有關樓宇的地面一層現作工業用途，包括工場，亦有空置／上鎖的處所，樓上各層則是貨倉、工場、辦公室和空置／上鎖的處所。現有的工業工場和其他空置處所有當然權利用作或還原作工業用途；
- (iii) 關於土地用途協調的問題，有關工業樓宇現有的用途以工業性質為主，擬設的健身、舞蹈和泰拳中心與這些用途並不協調；

- (iv) 擬議的發展不符合城規會規劃指引編號 25D 的規定，因為根據該指引，申請人須向消防處證明其申請提出的用途不會引起或增加火警危險。消防處處長表示，從消防安全的角度而言，他反對這宗申請，因為擬設的健身、舞蹈和泰拳中心會有市民前來，並長時間逗留，而這些人對該中心所在的樓宇並不熟悉，可能要承受與現有工業活動有關的風險，而這些風險是他們未有察覺或未有準備要面對的；
- (v) 申請人舉述了一些性質相近的店舖作為例子（包括一個投注站和兩間超級市場），指其他地區的工業樓宇地面一層都容許作擬議的用途。不過，這些用途不是已獲批給規劃許可，就是有當然權利而獲批准。這些例子的性質與這宗申請提出的「康體文娛場所」用途並不相同，不能直接比較；以及
- (vi) 雖然收到公眾意見書，表示支持這宗申請，但申請把工業用途改作非工業用途，必須證明作出建議的改動，從消防安全、土地用途、交通和環境方面考慮，都符合要求。可是，這宗申請提出的用途與附近的用途並不協調，消防安全方面亦有問題令人關注。

149. 主席繼而請申請人闡述這宗申請。馬鴻盛先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是有關處所的擁有人，希望獲批給規劃許可，把該處所用作健身、舞蹈和泰拳中心，此用途是其他工業樓宇上層常見的用途；
- (b) 位於有關工業樓宇一樓的停車場可作為該樓宇地面一層與樓上各層工業用途之間的緩衝樓層。申請處所與地面一層另一個單位分隔開，而且該工業樓宇可作商業用途，而這些商業用途亦會引來不少人。

此外，其他地區的工業樓宇亦准許闢設超級市場；
以及

- (c) 有關處所設有足夠且直通坳背灣街和麵房街的出口，亦有必需的消防裝置，這些裝置都符合消防處處長的規定。因此，他認為以擬議的用途會引來不少人為理由而拒絕這宗申請，卻又批准其他性質相近的商業用途，做法有欠公道。

150. 主席問到擬議用途的營運模式。馬鴻盛先生回應說，有關處所只會開放給年滿 18 歲的成年會員使用。另外，他會規定前來中心的人必須預約，並會向會員作出簡介，確保他們熟悉該處所的布局。

151. 主席及一名委員詢問是否只能從街上進出有關處所。馬先生展示圖則說明該處所的布局，表示可由面向坳背灣街和麵房街的兩個主要入口進出該處所。此外，坳背灣街的主要入口對面亦設有兩個可供前來中心的人使用的消防出口，可見該處所有足夠的消防出口。

152. 消防處高級消防區長(新建設課)陳錦輝先生應主席的要求，解釋有關這宗申請的消防安全問題。首先，有關處所設置的消防裝置僅僅符合工業樓宇的基本規定。其次，城規會規劃指引編號 25D 並無條文訂明其他解決方法可消除不可接受的風警危險。再者，停車場樓層不能作為有關處所與工業用途之間的有效緩衝，因為這些工業用途位處地面一層。

153. 關於申請人所舉述的那些在有關樓宇地面一層的其他商業用途的性質，蘇震國先生以文件的圖 R-3 作說明，表示該樓宇地面一層 B 舖的兩間單車店和一間食品速遞店獲批准作「商店及服務行業」用途，但 A 舖的單車店則並未涉及任何規劃申請。

154. 一名委員詢問消防處的代表，倘現在這宗申請提出的用途是「商店及服務行業」，消防處會否有不同的考慮，以及該設有噴灑系統的工業樓宇的准許商用總樓面面積(460 平方米)是否已用盡。

155. 陳錦輝先生回應說，倘申請的是「商店及服務行業」用途，消防處對這宗申請或有不同的考慮。蘇震國先生補充說，雖然他沒有該工業樓宇地面一層獲批准的商業用途的合計總樓面面積的確實資料，但按照有關的樓面平面圖的比例所示，他估計該樓宇地面一層的商業用途的合計總樓面面積已達 460 平方米。

156. 一名委員表示不明白為何有關處所已有兩個向街的主要出口，但消防處處長仍擔心逃生途徑有問題，未能供眾多前來中心的人及時逃生。陳錦輝先生回應說，該工業樓宇可能存有危險品，發生火警的風險和在火警中傷亡的人數通常會遠高於其他處所。關於這宗申請，要關注的問題主要是擬議的用途會引來不少人，而這些人對有關樓宇並不熟悉，可能會承受與現有工業活動相關的火警風險，而這些風險是他們未有察覺或未有準備要面對的。

157. 這名委員詢問，既然消防處處長關注的主要是申請的用途會引來不少人前往該工業樓宇，為何又准許在該工業樓宇同一樓層闢設單車店等商業用途。陳錦輝先生表示，根據現有的機制，有條文訂明，只要工業樓宇內商業用途的合計總樓面面積不超出規限(沒有噴灑系統者為 230 平方米，設有噴灑系統者為 460 平方米)，則當局可通過規劃許可審批制度，批准在工業樓宇闢設有限的商業用途。擬議的用途不算是商業用途，所以合計總樓面面積的規限並不適用。

158. 一名委員問到消防處評估規劃申請時主要考慮什麼因素。陳錦輝先生回應說，消防處評估申請的用途在所涉工業樓宇的火警風險時，會全盤考慮所有相關的因素。由於現在這宗申請提出的「康體文娛場所」用途在性質上有別於「商店及服務行業」等商業用途，所以合計商用總樓面面積的規限(沒有噴灑系統者為 230 平方米，設有噴灑系統者為 460 平方米)，不適用於現在這宗申請。

159. 一名委員詢問擬議用途的具體性質，以及規劃署會否把此用途列入「商店及服務行業」類別。馬鴻盛先生澄清說，他打算把總樓面面積為 265 平方米的有關處所用來開設健身、舞蹈及泰拳中心，所以前來中心的只會是特定的一班人。超級市場或其他商店及服務行業用途會引來更多市民，包括殘疾人士

和兒童，相比之下，申請的用途所涉及的火警風險低得多，所以他不明白為何消防處處署長不反對其他商業用途，卻又拒絕現在這宗申請，何況有關處所已有足夠的消防出口。

160. 陳錦輝先生回應時澄清，即使現在這宗申請提出的用途改作「商店及服務行業」，消防處也是按每宗申請的個別情況作出考慮。蘇震國先生補充說，經營「商店及服務行業」的處所是向前來的市民出售貨品或為他們提供服務的地方，而這些人通常只會在處所內逗留一段短時間。不過，擬設的健身、舞蹈及泰拳中心算是康樂設施，到來的一班人通常會在處所內逗留較長的時間，所以不能算是其中一類「商店及服務行業」用途。至於申請人所舉述的超級市場，蘇先生澄清說，該超級市場位於馬頭角區，在有關的分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶，在該地帶內，「商店及服務行業」是經常准許的。因此，不能把該超級市場用來直接比較。

161. 主席提到申請人在實物投影機上展示的平面圖，詢問在有關處所進行的加建和改建工程是否已獲建築事務監督批准，以及該處所內會否設置淋浴設施。馬鴻盛先生表示已委聘認可人士向屋宇署提交建築圖則。據屋宇署表示，擬議建築工程屬小型工程，可免提交建築圖則。他又表示，從現在這張平面圖來看，該處所將不設淋浴設施。

162. 馬先生表示，他花了很多時間和精神才提交這宗規劃申請，而申請闢設的「康體文娛場所」用途在有關的分區計劃大綱圖的「工業」地帶內屬第二欄用途。不過，當他知道消防處處長只接受在工業樓宇地面一層經營「商店及服務行業」，並認為批准擬議的康樂用途會為其他同類申請立下不良先例時，他很失望。這個立場有違政府要活化空置工業處所的政策。

163. 主席表示，城規會會按每宗規劃申請的個別情況作出考慮，目前仍未就這宗覆核申請作出決定。

164. 由於申請人再沒有意見要提出，而委員也再沒有提問，主席告知申請人這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他離席後就這宗申請進行進一步商議，稍後會把決定通知他。主席多謝申請人和政府的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議

165. 主席請委員審議這宗覆核申請時要考慮有關處所可直通兩條街道這個特有情況，以及城規會規劃指引編號 25D 所訂的評審準則。

166. 一名委員認為擬議的「康體文娛場所」用途在性質上有別於「商店及服務行業」，因為前來有關場所的人通常會在處所內逗留較長的時間。由於消防安全是現在這宗規劃申請的主要考慮因素，故應聽從消防處處長的專家意見。因此，這名委員認為不能支持這宗申請。另一名委員贊同這個觀點，但提出一個問題，那就是消防處處長對在工業樓宇闢設「康體文娛場所」這類用途有所保留，既然如此，這類用途是否應繼續列為「工業」地帶的第二欄用途。

167. 一名委員表示，對於每宗申請，都應按其個別情況作出考慮。倘擬議的「康體文娛場所」用途設於一幢工業樓宇特別設計的非工業部分，並有緩衝樓層分隔開此用途與樓上各層的其他工業用途，則相關的政府部門或會有不同的考慮。

168. 秘書表示，根據沙田、大埔及北區規劃專員所提供的資料，在有關處所或其所在的同一幢工業樓宇內，先前並無有關闢設「康體文娛場所」用途的申請或同類申請。至於在「工業」地帶的《註釋》中，「康體文娛場所」是否適宜繼續列為第二欄用途，這個問題應另行處理。倘委員認為有需要，當局可就其他地區的同類申請進行研究。

169. 一名委員表示，雖然在消防裝置方面施加更嚴格的規定，可有效減低擬議的用途所涉及的火警風險，但由於獲批准開設的單車店和食品速遞店的合計總樓面面積可能已達該工業樓宇的商用總樓面面積規限(460 平方米)，消防處處長可能難以從優考慮現在這宗覆核申請。

170. 另一名委員認為擬議的用途設於工業樓宇地面一層，前來的人承受的火警風險未必很高。雖然消防處處長基於消防安全理由而反對這宗申請，但這名委員想知道，對於現在這宗申請，城規會是否必須跟從消防處處長的立場。

171. 主席解釋，城規會評審這宗規劃申請時，應考慮所有相關的規劃因素，包括政府部門的意見和相關的城規會規劃指引。當局制訂城規會規劃指引編號 25D 時，已適當地在指引中加入相關政府部門(包括消防處)的意見。現在這宗申請並不符合相關的城規會規劃指引，因為消防處處長提出反對，認為這宗申請提出的用途可能會引起或增加火警危險。

172. 鑑於以上所述，委員普遍認為不應批准這宗覆核申請。他們亦同意日後如有機會，城規會秘書處應就有關在「工業」地帶內闢設「康體文娛場所」用途的規劃申請，進行全港性的研究，所得資料交委員參考。

173. 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 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展與有關的工業樓宇內主要屬工業性質的現有用途並不協調；
- (b) 擬議的發展不符合城規會規劃指引編號 25D，因為申請人沒有向消防處處長證明這宗申請提出的用途不會引起或增加火警危險，從消防安全的角度而言，擬議的發展不可接受；以及
- (c) 批准這宗申請，會為擬在工業樓宇內作「康體文娛場所」用途的其他同類申請立下不良先例，從消防安全的角度而言，在工業樓宇作這類用途是不可接受的。」

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-TKL/465

擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦路第 82 約

地段第 1113 號 A 分段興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇)

(城市規劃委員會文件第 9630 號)

簡介和提問部分

174. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

薛國強先生 — 申請人的代表

175. 主席表示歡迎他們二人到席，並請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

176. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗覆核申請，要點如下：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇)。申請地點所在之處在《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/14》上劃為「農業」地帶；
- (b) 二零一四年三月七日，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」)決定拒絕有關申請，理由是：
 - (i) 擬議的發展不符合打鼓嶺地區「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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的理據，以支持偏離此規劃意向；以及
 - (ii) 批准這宗申請，會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會使該區整體的環境質素下降；

- (c) 二零一四年三月二十八日，申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17(1)條申請覆核小組委員會拒絕這宗申請的決定。申請人為支持其覆核申請而提交的理據載於文件第 3 段，撮錄如下：
- (i) 興建擬議的三幢新界豁免管制屋宇是為了向農夫提供住宿，方便他們在申請地點復耕，符合分區計劃大綱圖「農業」地帶的規劃意向。該些升高了的屋宇底下的地方會用來種植蘑菇或溫室農作物；
 - (ii) 申請人在第 16 條申請階段提交的資料應已回應了地政總署北區地政專員有關《建築物條例(新界適用)條例》第 121 章的意見；
 - (iii) 就擬議的農業用途，渠務署總工程師／新界北要求申請人提交並落實排水建議，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則要求申請人提交並落實美化環境建議，這是前所未有的；以及
 - (iv) 申請所涉的發展計劃可把休耕農地變成有規劃的農業用途，而且可創造就業機會，亦不會因這些職位而帶來交通，環保組織提出的意見並無足夠的資料支持；
- (d) 申請地點分為兩部分，地勢平坦，已平整並設有圍欄，現時空置，有部分長滿雜草，由坪輦路經一條鄉村小徑可達；
- (e) 申請地點附近一帶一派鄉郊風貌，主要有露天貯物用途、農地、樹羣、零散的村屋及住用構築物；
- (f) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，撮述如下：
- (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，覆核申請書表示擬建的新界豁免管制

屋宇的地下一層會用來種植蘑菇或溫室農作物，除此之外，發展計劃並沒有重大改變。如果沒有更多營運方面的資料，難以從農業發展的角度評估此做法技術上是否可行。因此，漁護署署長維持他先前的觀點，不支持這宗申請，理由是申請地點附近一帶有活躍的農業活動，而申請地點的復耕潛力亦高。由於擬議的農業活動會在地面一層進行，或要安裝人工照明設備，令生產成本增加。如果只種植普通農作物，從成本和收益來看，根本不切實際；

- (ii) 運輸署署長對這宗申請有所保留，認為新界豁免管制屋宇應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內發展。雖然預料擬議的發展不會令交通量大增，但若批准在「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，對交通的負面影響可以很大。不過，若沒有其他拒絕理由，他認為這宗申請可予容忍；
- (iii) 地政總署北區地政專員表示，申請地點是以集體政府租契持有的舊批農地。未得政府批准而進行擬議的發展會違反租契條款。若這宗申請獲批准，申請人須向北區地政處申請換地，才能落實有關計劃。不過，她不保證北區地政處會批准有關申請；
- (iv) 渠務署總工程師／新界北澄清，規劃許可附帶條件中有關排水方面的要求是針對擬建的新界豁免管制屋宇而非所涉的農地。他維持先前對這宗申請的觀點，包括必須訂明這項要求，作為規劃許可附帶條件；
- (v) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，規劃許可附帶條件中有關美化環境的要求是針對這宗申請所涉的擬議新界豁免管制屋宇。他維持先前對這宗申請的觀點，包括

必須訂明這項要求，作為規劃許可附帶條件；以及

- (vi) 其他相關的部門(包括屋宇署)對這宗覆核申請沒有負面意見；
- (g) 先前的申請——申請地點(部分或全部)先前曾涉及三宗申請：
 - (i) 其中編號 A/NE-TKL/346 的申請提出在申請地點臨時露天存放半製成品，為期三年。該宗申請於二零一一年一月二十八日遭小組委員會拒絕，理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；擬議的用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定；以及沒有資料說明擬在申請地點存放的半製成品的性質和詳情，無法評估擬議的露天貯物用途會否對附近地區造成不良影響；
 - (ii) 另一宗為編號 A/NE-TKL/347 的申請，該宗申請提出在申請地點興建一幢單層農業屋宇／生態屋宇，建築物高度為 7.83 米，有蓋面積合共 58.5 平方米。小組委員會於二零一一年七月二十二日考慮該宗申請，由於擬議發展的建築物高度及整體的有蓋面積與「農地住用構築物」的定義不符，加上申請人未有就擬建的構築物提交有關技術規定的資料，所以小組委員會認為擬議的發展既不是「農地住用構築物」，亦不是「新界豁免管制屋宇」。小組委員會遂告知申請人，條例第 16 條並無相關條文可讓小組委員會據之考慮該宗申請；以及
 - (iii) 編號 A/NE-TKL/422 的申請，提出在申請地點興建三幢類似現在這宗申請提出興建的屋宇(新界豁免管制屋宇)。該宗申請於二零一三年五月十日經城規會覆核後遭駁回，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的

規劃意向，以及批准該宗申請會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例；

- (h) 同類申請——在分區計劃大綱圖上該「農業」地帶內並無涉及興建新界豁免管制屋宇的同類申請；
- (i) 公眾意見——在這宗覆核申請的法定公布期內，當局收到三份公眾意見書。其中一份由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，因為可利便村民，而另外兩份則由創建香港及嘉道理農場暨植物園公司提交，表示反對這宗申請，主要的理由包括擬建的新界豁免管制屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，會令農地減少；在「農業」地帶內，農地住用構築物才是經常准許的用途，新界豁免管制屋宇只應在「鄉村式發展」地帶內興建；以及申請書內沒有任何評估資料說明這項發展對附近地區的交通或環境會有何潛在影響；以及
- (j) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關的規劃考慮因素及評估撮述如下：
 - (i) 申請地點完全位於「農業」地帶內。設立此地帶，主要是要保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。擬建的新界豁免管制屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請地點附近一帶有活躍的農業活動，而申請地點的復耕潛力亦高。從農業發展的角度而言，漁護署署長仍維持其先前的觀點，不支持這宗申請；
 - (ii) 申請人未能證明擬建的新界豁免管制屋宇如何利便申請地點發展農業用途，亦未有在覆核申請書中提出具說服力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向；

- (iii) 申請人辯說，提出申請是要興建農舍供在復耕農地上工作的農夫居住。不過，如果是農地住用構築物，只要符合指定的發展參數並取得漁護署署長的批准，在申請地點其實是經常准許的；
- (iv) 申請人在申請書中表示，有關的新界豁免管制屋宇底下的地方會用來種植蘑菇或溫室農作物。根據申請人提交的資料來判斷，漁護署署長認為難以評估此建議在技術上是否可行。不過，只要是農業用途，無論是種植蘑菇還是溫室農作物，在申請地點都是經常准許的；
- (v) 訂明排水及美化環境方面的要求，作為規劃許可附帶條件，對擬建的新界豁免管制屋宇（不是農業用途）是必要的。倘批准這宗申請，就必須附加此等規劃許可附帶條件；以及
- (vi) 自有關的申請遭拒絕後，申請地點及附近地區的規劃情況並沒有重大改變，故無必要偏離小組委員會先前的決定。

177. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。薛國強先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人曾於二零一三年十二月申請略為放寬擬在申請地點興建的農地住用構築物的建築物高度限制，但申請書遭城規會秘書處退回，理由是在「農業」地帶內，農地住用構築物屬經常准許的用途，無須提出規劃申請；
- (b) 農地住用構築物的高度限制為 5.18 米，這樣的高度根本不足夠興建兩層高的建築物，因為《建築物（規劃）規例》訂明，住用建築物每層的最低淨空高度要有 2.5 米。為了興建一幢兩層高而整體建築物高度高於規限的農地住用構築物，申請人必須申請

興建一幢兩層高的新界豁免管制屋宇，因為「屋宇（只限新界豁免管制屋宇）」屬「農業」地帶第二欄用途；

- (c) 現在這宗申請提出在申請地點發展的用途應是三幢農地住用構築物，並不是文件第 7.1 段所述的三幢新界豁免管制屋宇；
- (d) 如文件第 7.2 段所述，提出這宗申請的目的是要為農夫提供住宿，方便他們把申請地點恢復作農業用途。申請人較早前曾嘗試在申請地點的土地上耕作，但由於天氣太熱，所以數天後被迫放棄。由此可見，如要進行復耕，就必須提供農地住用構築物；以及
- (e) 文件第 7.3 段指擬建的新界豁免管制屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，實為誤導的說法。這宗申請是要興建「農業」地帶內經常准許的農地住用構築物，所以符合此地帶的規劃意向。

178. 主席要求薛國強先生澄清現在這宗申請是要發展甚麼用途，若是農地住用構築物，由於此用途在「農業」地帶是經常准許的，城規會便無須考慮這宗申請。薛國強先生表示，現在這宗申請是要發展屋宇，而提出申請，是因為如要符合《建築物(規劃)規例》有關最低淨空高度的規定，便須解決 5.18 米這個規限的高度不足夠興建兩層高的農地住用構築物的問題。

179. 主席提醒薛國強先生其陳述內容要集中在這宗規劃申請被拒絕的理由方面，不要提出新論點。

180. 薛國強先生借助實物投影機繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 廣義而言，即使擬建屋宇的建築物高度高於《法定圖則詞彙釋義》所訂明的農地住用構築物的高度，其性質仍符合農地住用構築物的定義，因為該屋宇是供農夫居住的農舍，方便他們進行農業活動；

- (b) 擬議發展的屋宇上蓋面積約為 400 平方呎，只佔申請地點六分一的地方，與用作農地的地方的面積相稱，可方便進行農業活動；
- (c) 兩層高構築物的高度為 6 米(即每層高 3 米)，這樣的高度符合《城市設計指引》，該指引建議住宅每層應有 3 至 4 米高；
- (d) 擬議的這項發展現時設計成每幢擬建屋宇有六條支柱，可方便在有關土地進行復耕，是推動耕作的誘因，亦可盡量減少農地流失；以及
- (e) 擬議的這項發展的最高建築物高度為 8 米(包括兩米的中空部分)，與鄉郊地區那些三層高的新界豁免管制屋宇的建築物高度(8.23 米)協調配合。

181. 委員並無就這宗申請提出問題。

182. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，委員亦沒有提出其他問題，主席告知申請人的代表覆核聆訊程序已經完成，城規會將在他離席後再商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們二人於此時離席。

商議部分

183. 一名委員鑑於現在這宗申請的情況與先前在二零一三年五月經城規會覆核後遭駁回的一宗涉及同一用途的申請(編號 A/NE-TKL/422)類似，而這宗申請的申請人又沒有提出新的理據支持其申請，故認為不應批准這宗申請。

184. 由於自這宗申請遭拒絕後，規劃情況沒有改變，委員普遍認為並無有力的理據要偏離小組委員會先前的決定。

185. 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) 擬議的發展不符合打鼓嶺地區「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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請，會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會使該區整體的環境質素下降。」

屯門及元朗西區

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/TM-LTY Y/268

在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地順達街第 124 約地段第 3727 號餘段經營臨時商店及服務行業(地產代理)

(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 9631 號)

簡介和提問部分

186. 規劃署屯門及元朗西規劃專員劉榮想先生於此時獲邀到席上。

187. 主席歡迎劉先生出席會議，並說申請人已表示不會出席。由於當局已就邀請申請人出席會議發出足夠的通知，委員同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。主席繼而邀請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

188. 屯門及元朗西規劃專員劉榮想先生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) 申請人要求批給規劃許可，把申請地點用作經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年。申請地點位於《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/6》上劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內；
- (b) 二零一四年三月七日，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」)決定拒絕有關申請，理由是在申請地點泊車會涉及倒車進出申請地點，而從交通安全的角度而言，這是不能接受的；
- (c) 二零一四年四月二日，申請人根據《城市規劃條例》第 17(1)條提出申請，要求覆核小組委員會拒絕有關申請的決定；
- (d) 申請人為支持覆核申請而提出的理據詳載於申請人的書面申述(文件的附件 D)。為解決影響交通安全的問題，申請人建議取消申請地點內的泊車位，而擬議發展的其他方面與第 16 條申請階段所提出的相同。為顯示誠意，申請人於二零一四年六月十二日提交進一步資料，表示已基於其取消泊車位的建議而在申請地點安裝矮柱；
- (e) 申請地點可經由順達街接達。附近地區主要為村屋，並有一些零散的露天貯物用途；
- (f) 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) 運輸署助理署長／新界表示，倘申請地點不涉及車輛進出及泊車，他並不反對這宗申請；以及
 - (ii) 其他相關部門(包括環境保護署署長、渠務署總工程師／新界北、消防處處長，以及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)均對這宗覆核申請沒有負面意見；

- (g) 先前申請——申請地點涉及一宗擬在較大的範圍內作同一用途的先前申請(編號 A/TM-LTY Y/210)。小組委員會於二零一一年三月四日在有附帶條件下批准該宗申請，主要考慮因素是擬議發展並非與附近土地用途不相協調；批給三年的臨時許可不會有礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向；以及有關發展不大可能會對附近地區的環境、交通、排水及景觀帶來重大的負面影響。不過，有關規劃許可於二零一三年六月四日因未有履行落實排水建議的附帶條件而被撤銷；
- (h) 同類申請——在同一「鄉村式發展」地帶有兩宗同類申請(編號 A/TM-LTY Y/245 及 264)。申請編號 A/TM-LTY Y/245 擬經營臨時商店及服務行業(便利店及地產代理)，為期三年。小組委員會於二零一二年十二月二十一日在有附帶條件下批准該宗申請，主要考慮因素是擬議用途並非與附近土地用途不相協調，以及不會有礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請編號 A/TM-LTY Y/264 則擬經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年。小組委員會於二零一三年十一月八日在有附帶條件下批准該宗申請，考慮因素與申請編號 A/TM-LTY Y/245 相若；
- (i) 公眾意見——在法定公眾查閱期內，當局接獲三份支持這宗申請的公眾意見書，其中一份來自一名屯門區議員；以及
- (j) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素和評估，規劃署不反對這宗覆核申請。相關的規劃考慮因素和評估撮述如下：
- (i) 有關申請在第 16 條申請階段被拒，理由是在申請地點泊車會涉及倒車進出申請地點。從交通安全的角度而言，這是不能接受的。為解決有關問題，申請人現時在覆核申請中建議取消申請地點內的泊車位。運輸署助理署長／新界表示，倘申請地點不涉及車輛進

出及泊車，他不反對覆核申請。倘城規會批准覆核申請，建議施加規劃許可附帶條件，訂明不得有車輛進出申請地點及在申請地點停泊；

- (ii) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。不過，申請地點並無涉及興建小型屋宇的申請。就這宗申請批給為期三年的臨時許可，不會有礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向；
- (iii) 有關發展能滿足當區村民對地產代理服務的部分需求，而且與四周主要屬鄉郊及住宅發展的土地用途並非不相協調；
- (iv) 其他相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，而排水問題可透過施加規劃許可附帶條件處理；
- (v) 在同一「鄉村式發展」地帶有兩宗獲批准的同類申請（編號 A/TM-LTY Y/245 及 264），擬經營臨時商店及服務行業（只作地產代理，或作便利店及地產代理）。批准這宗申請符合城規會的先前決定；以及
- (vi) 就先前申請（編號 A/TM-LTY Y/210）的同一發展而批給的規劃許可被撤銷，是由於申請人沒有履行落實排水建議的規劃許可附帶條件。倘這宗申請獲得批准，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便密切監察履行該等附帶條件的進度。此外，亦會告知申請人，倘他再次未能履行任何規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其後的任何申請均未必會獲得從寬考慮。

189. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂邀請委員提問。由於委員並無提問，主席多謝屯門及元朗西規劃專員出席會議。劉先生於此時離席。

商議部分

190. 經商議後，城規會決定按照申請人向其提交的申請內容，批准這宗覆核申請。有關許可屬臨時性質，為期三年，至二零一七年六月二十日止。委員繼而審視文件第 8.2 段所載的規劃許可附帶條件及指引性質的條款，並認為該等條件及條款恰當。有關的規劃許可附帶條件如下：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，由下午八時至上午十時三十分不得在申請地點內營業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請人須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木及灌木；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛進出申請地點及於申請地點停泊；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年九月二十日或之前)提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月二十日或之前)落實排水建議，而有關情況須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。」

191. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開發展之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 規劃許可只批予申請所涵蓋的構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非申請所涵蓋的任何其他構築物。申請人須立即行動，把規劃許可沒有涵蓋的構築物拆除；
- (c) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察履行該等附帶條件的進度；
- (d) 倘申請人再次未能履行任何規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其後的任何申請均未必會獲得從寬考慮；
- (e) 留意地政總署屯門地政專員的意見，有關地段屬根據集體政府租契持有的舊批農地。當局已收到短期豁免書申請，藉以在申請地點內的有關地段搭建現有構築物。地政專員不保證短期豁免書申請會獲得批准，並保留對申請的意見。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘有關豁免書申請獲得批准，申請人仍須遵行政府認為適當的條款及條件，包括繳付豁免書費用、按金和行政費。當局注意到發展方案的第 7 部已作出修訂，所建議的洗手間覆蓋面積約為 1.28 平方米，與夾附的圖 2 展示的尺寸不符。事先未取得屯門地政處的批准／同意，不得在政府土地上進行排水工程。當屯門地政處考慮是否批准／同意在政府土地上進行排水工程時，會視乎渠務署是否已接納有關排水建議，以及地政處會否批准所收到的短期豁免書申請；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未獲屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(不包括新界豁免管制屋宇)乃屬違例構築物，不應指定作申請所批准的任何用途。倘擬在申請地點進行任何新建築工程(包括搭建貨櫃／鐵皮室作臨時構築物)，必須先取得屋宇署的

批准及同意，否則屬違例建築工程。根據《建築物條例》，申請人須委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署可按需要而根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道接達該地點的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；

- (g) 遵從環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近地區的環境造成潛在影響；
- (h) 留意環境保護署署長的意見，申請地點可接駁使用公共污水渠。申請人須將污水由申請地點排放至公共污水渠；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須在繪圖或簡圖上顯示申請地點的邊界，並且闡明如何收集落在或流向該地點的雨水，並將雨水輸送及排放至該處的適當排放點。繪圖或簡圖上亦須清楚顯示申請地點內的擬議及／或現有的排水系統(例如設有渠閘的明渠、集水井等)，包括其尺寸及斜度。申請人須指出該地點內的擬議及／或現有的排水系統如何能妥當地連接位於順達街或沿該路段鋪設的現有公共排水道。該地點內的排水系統的最後集水井須設有隔沙池。申請人須為在政府土地上鋪設的擬議直徑闊 225 毫米的喉管取得地政總署屯門地政專員的同意／發出的牌照。由於申請人建議將排水系統接駁至由渠務署維修保養的現有 525 毫米公共 U 形排水渠，他須取得渠務署的同意。申請人須依照有關連接排水系統的既定程序及要求，向渠務署提交排水系統接駁建議，以供該署提出意見及核准。

接駁工程須由署方作技術審核，並須收取審核費。
詳細指引及申請表格可於渠務署的網頁下載；

- (j) 留意消防處處長的意見，倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，必須提出理據，讓消防處考慮。申請人須注意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，才會訂定詳細的消防要求；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則／架空電纜準線位置圖，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜及／或架空電纜。倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須與供電商聯絡。倘有需要，應要求供電商遷移地下電纜（及／或架空電纜），使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜（保護）規例》所訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

沙田、大埔及北區

議程項目 8

[公開會議]

初步考慮《鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YTT/B》
(城市規劃委員會文件第 9615 號)

[此議項以廣東話進行。]

192. 以下政府的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 一 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

- 劉志庭先生 — 規劃署高級城市規劃師／大埔
- 廖碧強先生 — 地政總署總地政主任(大埔地政處)
- 張家盛先生 — 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)
郊野公園主任／特別職務
- 袁輝明先生 — 漁護署自然護理主任／科學價值

193. 主席表示歡迎上述各人到席，並請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介文件的背景資料。委員備悉文件附錄 IV 規劃報告圖 6b 的替代頁已提交席上。

194. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 二零一一年九月二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/1》，以供公眾查閱，結果共收到 67 份申述書及 32 份意見書；
- (b) 二零一二年九月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-YTT/2；
- (c) 依據條例第 20(5)條，鹽田仔及馬屎洲發展審批地區圖的有效期僅為三年，至二零一四年九月二日為止。當局因此須擬備分區計劃大綱圖取代這份發展審批地區圖，以便在這份發展審批地區圖的有效期屆滿後，維持對該區的法定規劃管制；

規劃區(下稱「該區」)

- (d) 鹽田仔及馬屎洲位於吐露港，是船灣海南面邊緣的一部分。該處包括四個島，分別是鹽田仔、馬屎洲、洋洲及鹽田仔東北面一個小島，涵蓋的總面積約為 107.95 公頃；
- (e) 由汀角路經三門仔路可到達鹽田仔。馬屎洲與鹽田仔之間有連島沙洲，但只在潮退時，兩島才會連通。洋洲及鹽田仔東北面的小島只可乘船前往；
- (f) 鹽田仔及馬屎洲地區大都是有植被的地方，只有鹽田仔的北部才有有限度的發展。根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口約為 1 200。該區約有 97.56% 的土地是政府土地；

整體規劃意向

- (g) 該區的整體規劃意向，是保育該區具有高景觀及地質價值的地方、保護該區獨特的景貌，以及保持該區的鄉郊自然特色。該區另一規劃意向是對低層、低密度的住宅發展實施適當的規劃管制，以及透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善現有的臨時構築物；

訂定土地用途時所考慮的規劃因素

保育及地質特色

- (h) 馬屎洲、洋洲和鹽田仔東北面的一個小島有豐富多樣的地質特徵，於一九九九年四月九日指定為「馬屎洲特別地區」(約 57.84 公頃)。鹽田仔東北面的小島上三塊主要屬私人所有的土地、馬屎洲水茫田的一塊土地及水茫田東北面的一個細小的圓形地區則不屬此「特別地區」的範圍。
- (i) 馬屎洲全島、鹽田仔東端的地方，包括連通這兩地的連島沙洲於一九八二年九月二十四日獲指定為「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」。該「具特殊科學價值地點」亦涵蓋部分「馬屎洲特別地區」及部分許可墓地；

- (j) 馬屎洲有香港不常見的外露二疊系沉積岩。馬屎洲的南部和東部都有不同的二疊系化石羣，包括海洋動物和一些植物碎片化石。馬屎洲海岸區有各種具代表性的地質及景觀特徵，例如摺曲、斷層、連島沙洲、不整合面和海蝕平台等地貌；
- (k) 馬屎洲自然教育徑位於馬屎洲的東南岸，讓遊客可觀賞到該區地質和景觀的多樣性。二零一一年，馬屎洲和洋洲更納入中國香港世界地質公園的赤門景區範圍；
- (l) 鹽田仔及周邊地區有最清楚展露且最密集的岩脈羣，闊度由 3 至 20 米不等，特別是鹽田仔東岸沿岸一帶。鹽田仔亦可看到「大埔海組」與「鹽田仔組」的火山凝灰岩之間的不整合現象。
- (m) 「鹽田仔具考古研究價值地點」位於鹽田仔南部，該處曾發現史前文物。

供鄉村發展的土地

- (n) 該區有兩條鄉村，分別是三門仔新村及聯益漁村。村內主要是一些兩層高唐樓。聯益漁村(107 個建築物單位)於一九七五年落成，為政府土地牌照涵蓋。三門仔新村(163 個建築物單位)於一九六五年落成，以安置因興建船灣淡水湖而受影響的村民。三門仔新村是該區唯一的認可鄉村，該處有多種建築物，包括唐樓、村屋及臨時住用構築物；
- (o) 發展審批地區草圖於二零一一年九月二日首次公布，草圖建議把涵蓋三門仔新村及聯益漁村的地區劃為「住宅(丁類)」地帶，最高地積比率定為 0.4 倍，最高建築物高度定為兩層。不過，大埔鄉事委員會反對為三門仔新村及聯益漁村劃設「住宅(丁類)」地帶，主要理由是他們認為當地居民是原居村民，在「住宅(丁類)」地帶訂明的限制下，他們不能重建屋宇。因此，大埔鄉事委員會建議把該處改劃為「鄉村式發展」地帶。二零一二年四月十三日，城規會決定接納一些申述書的部分內容，把劃

為「住宅(丁類)」地帶的土地改劃作「非指定用途」地區，以及刪除「住宅(丁類)」地帶的《註釋》，讓當局可以在擬備分區計劃大綱圖的階段，才劃定合適的土地用途地帶；

- (p) 三門仔內的 163 個建築物單位大多為政府土地牌照及短期租約涵蓋，部分則以私人協約方式批地而建。一般而言，為政府土地牌照及短期租約涵蓋的屋宇都屬臨時性質，持牌人或承租人並沒有所有權重建屋宇；
- (q) 聯益漁村並非認可鄉村，至於三門仔新村，雖然是劃有「鄉村範圍」的認可鄉村，但卻沒有原居民代表及原居村民，也沒有小型屋宇需求或尚未處理的小型屋宇申請。此外，沒有資料可確定現有居民是否現行小型屋宇政策下合資格獲批准建小型屋宇的三門仔新村原居村民；
- (r) 考慮到此兩村的情況，該處現有的鄉村民居、環境狀況及天然地勢，規劃署認為把涵蓋聯益漁村、三門仔新村和附近主要有住用及臨時構築物的地區劃為「住宅(丁類)」地帶，做法更為合適；
- (s) 「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。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可；
- (t) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，翻建新界豁免管制屋宇及以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物(即在有關發展審批地區草圖首次刊登該日已經存在的住用建築物)屬「住宅(丁類)」地帶經常准許的用途；
- (u) 倘若大埔鄉其他鄉村有原居村民提出小型屋宇申請，分區計劃大綱圖的《註釋》訂明可就「住宅(丁類)」地帶內發展「屋宇」(包括新界豁免管制屋

宇／小型屋宇)提交規劃申請，這樣應可妥善解決大埔鄉事委員會所關注的問題；

土地用途地帶

「郊野公園」：總面積 57.84 公頃

- (v) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。此地帶涵蓋洋洲全島、鹽田仔東北面的一個小島(「綠化地帶」內的三塊土地除外)、馬屎洲全島(在水茫田的一塊土地及水茫田東北面一個劃為「具特殊科學價值地點」地帶的圓形地區除外)。這些地方在一九九九年四月九日指定為「馬屎洲特別地區」。「馬屎洲特別地區」內所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城規會批准；

「具特殊科學價值地點」：總面積 7.24 公頃

- (w) 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (x) 此地帶主要涵蓋鹽田仔東端的地方、馬屎洲的水茫田、連接這兩地的連島沙洲及水茫田東北面一個細小的圓形地區，這些地方屬「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」的一部分，但不在「馬屎洲特別地區」的範圍內。在此地帶內，墳墓是不准許的；
- (y) 然而，由於原居村民及本地漁民墓地乃現有用途，而「具特殊科學價值地點」內主要的地質特色是在墓地範圍外的沿海地區，因此建議把鹽田仔東部那個組成指定「墓地」的地方劃為「具特殊科學價值地點(1)」地帶，並把「墳墓(只限在墓地範圍內)」列為此地帶的第一欄用途；

「海岸保護區」：總面積 9.01 公頃

- (z) 此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (aa) 此地帶涵蓋鹽田仔南部、西部及東北部一帶的海岸區，大部分地方都是圍繞着鹽田仔的海濱植被及石岸。此地帶亦涵蓋「鹽田仔具考古研究價值地點」；

「綠化地帶」：總面積 28.67 公頃

- (bb) 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (cc) 此地帶主要涵蓋鹽田仔中部和南部有植被的山坡、鹽田仔東北部沿海的地區，以及鹽田仔東北面的小島上三塊土地。此外，亦涵蓋鹽田仔南部兩片傳統墓地；

「其他指定用途」：總面積 0.03 公頃

- (dd) 此地帶的規劃意向，是作特定的發展及／或用途。分區計劃大綱圖上只有一個「其他指定用途」地帶，註明「碼頭」，涵蓋鹽田仔北面和南面現時用作碼頭的兩塊用地；

「休憩用地」：總面積 0.42 公頃

- (ee) 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。「休憩用地」地帶涵蓋三門仔兒童遊樂場及聯益漁村設有避雨處的空地；

「政府、機構或社區」：總面積 0.72 公頃

- (ff) 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及該地區、區域，以至全港的需要。為反映教堂的用途、鹽田仔一所空置鄉村學校，及聯益漁村一塊擬建村公所的土地，建議把

有關地方劃為「政府、機構或社區」地帶。此外，鹽田仔北端亦預留了一個地方作政府、機構或社區用途；

「住宅(丙類)」：總面積 0.29 公頃

(gg) 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。此地帶內唯一的發展項目是在鹽田仔北端的暉曜花園。該項目屬低層、低密度住宅；

「住宅(丁類)」：總面積 3.73 公頃

(hh) 此地帶的規劃意向，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。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。所作的住宅發展(包括重建作「分層住宅」和「屋宇」(新界豁免管制屋宇除外)用途)，不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.4 倍及最高建築物高度超過三層(9 米)；

(ii) 建議把三門仔新村、聯益漁村和附近建有一些村屋及臨時住用構築物的地方劃為「住宅(丁類)」地帶；以及

諮詢

(jj) 倘城規會同意，規劃署會把分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YTT/C 提交大埔區議會及大埔鄉事委員會，以作諮詢，然後把兩會的意見提交城規會作進一步考慮後，才會根據條例第 5 條公布分區計劃大綱草圖。

195. 規劃署的代表陳述完畢，主席於是請委員提問並提出意見。

「住宅(丁類)」地帶的發展限制

196. 一名委員詢問，原居村民提交規劃申請，要求在「住宅(丁類)」地帶發展新界豁免管制屋宇，是否須因應擬建的新界豁免管制屋宇申請略為放寬建築物高度限制。

197. 蘇震國先生在實物投影機展示「住宅(丁類)」地帶的《註釋》的摘錄以作說明，表示根據《註釋》的備註(a)項，現有臨時構築物或現有建築物的加建、改動及／或修改，或原地重建(作「新界豁免管制屋宇」除外)，不得引致整個發展及／重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層(6 米)；而備註(b)項亦述明，任何發展(「新界豁免管制屋宇」除外)的最高地積比率不得超過 0.4 倍及最高建築物高度不得超過三層(9 米)。上述備註所訂明的發展限制均不適用於新界豁免管制屋宇，因為新界豁免管制屋宇本身有特定的尺寸規定，樓高不得超過三層，有蓋面積不得超過 65.03 平方米(約 700 平方尺)。

198. 一名委員詢問，在「住宅(丁類)」地帶內，是否准許把現有的臨時構築物發展為新界豁免管制屋宇。這名委員亦想當局說明分區計劃大綱圖上現時劃為「郊野公園」的地方，是否《郊野公園條例》所指定的郊野公園部分地方，而城規會是否有權對「郊野公園」地帶內日後的發展施加管制。

199. 蘇先生說，在「住宅(丁類)」地帶內進行任何新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展，均須先取得城規會的規劃許可。若經核實後證明申請人是原居村民，而申請地點又在認可鄉村的「鄉村範圍」內，申請人向城規會取得所需的規劃許可後，便可向地政總署申請批建小型屋宇。雖然小型屋宇／新界豁免管制屋宇可獲准許興建符合特定尺寸的，但其他屋宇發展或原地重建現有的臨時構築物，則須符合「住宅(丁類)」地帶的發展限制。「郊野公園」地帶只涵蓋那些根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定為郊野公園或特別地區的地方。為免兩個法定機構對同一地方施加雙重管制，「郊野公園」地帶的《註釋》會清楚訂明，所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城規會批准。其他劃有「郊野公園」地帶的分區計劃大綱圖，例如天水圍分區計劃大綱圖，亦有相同的《註釋》。

「住宅(丁類)」地帶內的小型屋宇發展

200. 林潤棠先生請沙田、大埔及北區規劃專員說明，根據「住宅(丁類)」地帶現有的規定，那些非原居村民是否亦可申請在該地帶興建新界豁免管制屋宇。蘇先生說，「住宅(丁類)」地帶的《註釋》有條文訂明可提出規劃申請，要求在此地帶發展「屋宇」用途(包括新界豁免管制屋宇／小型屋宇)。申請的具體用途視乎申請人是否符合現行小型屋宇政策下獲批准小型屋宇的資格而定。

201. 由於在「住宅(丁類)」地帶發展小型屋宇／新界豁免管制屋宇，發展密度的限制較發展其他屋宇(最高地積比率限為0.4倍及最高建築物高度限為三層)寬鬆，一名委員關注把現有的兩條鄉村劃為「住宅(丁類)」地帶後，可能會引來大量涉及該區的跨村興建小型屋宇申請，這樣可能不符該區的整體規劃意向。

202. 蘇先生回應說，關於這名委員所關注的問題，規劃署為現有鄉村劃設合適的用途地帶時已作充分考慮。由於現行的小型屋宇政策下，同一鄉的原居村民可提出跨村興建小型屋宇的申請，所以把有關地區劃為「住宅(丁類)」地帶而非「鄉村式發展」地帶，會較為合適，可以透過規劃申請制度，繼續對各種屋宇的發展密度施加所需的規劃管制。倘大埔鄉事委員會建議把該處劃為「鄉村式發展」地帶，發展小型屋宇便會變成當然權利，這樣可能會對具有高景觀及地質價值的地方造成負面影響。

203. 規劃署署長凌嘉勤先生說，「住宅(丁類)」地帶現有的規定，已盡量兼顧在發展與保育兩者之間作出平衡，因為有機制讓該區村民透過規劃申請發展小型屋宇／新界豁免管制屋宇，同時亦可讓城規會實施適當的規劃管制，確保擬議的發展符合該區的規劃意向。

204. 蘇先生回應一名委員的問題說，若有關申請涉及發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇，現行的「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」便適用。

三門仔新村

205. 一名委員詢問三門仔新村的情況和該區是否有原居村民。地政總署副署長(一般事務)林潤棠先生說，該區興建三門仔新村，是要安置受政府工程計劃影響的村民。當局其後把該村列為一八九八年後落成的認可鄉村，並為該村劃設「鄉村範圍」。根據現行政策，三門仔新村的男丁即使並非原居村民，也合資格向地政總署申領建屋牌照興建小型屋宇，但申請地點須在「鄉村範圍」的私人土地。倘申請人是合資格獲批准小型屋宇的非原居村民，便須就批予建屋牌照補地價。不過，若申請人是原居村民，便無須為建屋牌照補地價。

206. 由於三門仔新村的村民只可申請在「鄉村範圍」內的私人土地興建小型屋宇，而該區私人擁有的土地所佔的比例很少，這名委員擔心在現行政策下，該區村民可獲批准小型屋宇的機會極微。凌嘉勤先生說，分區計劃大綱圖的《註釋》訂明該區村民可申請在「住宅(丁類)」地帶興建小型屋宇／新界豁免管制屋宇。在取得城規會有關發展小型屋宇／新界豁免管制屋宇所需的規劃許可後，村民可向地政總署申請批准小型屋宇，獲批與否會由地政總署決定。

207. 林潤棠先生澄清，三門仔新村內的非原居村民不會獲批政府土地興建小型屋宇，因為在現行政策下，他們並不合資格以私人協約的方式獲批地。不過，他們可繼續居住在三門仔新村有政府土地牌照涵蓋的現有建築物單位內。

208. 這名委員擔心三門仔新村的村民會有不滿情緒，詢問若現有的唐樓或臨時構築物變得殘破，政府會否向村民提供任何援助。林潤棠先生回應說，為村民翻建那些唐樓或臨時構築物並非政府的政策。持牌人／承租人有責任維修保養他們的樓宇／構築物。他們可向地政總署申請按牌照條款所准許的標準翻建現有的樓宇／構築物。地政總署會按每宗申請的個別情況作出考慮。

209. 另一名委員認為，雖然三門仔新村的村民並非該區的原居村民，但他們的祖先曾經是新界其他地方的原居村民。該區村民很可能會因為劃設「住宅(丁類)」地帶而感到受屈，認為他們興建小型屋宇的傳統權利被剝奪。

210. 凌嘉勤先生說，關於這些委員所關注的問題，規劃署為該區制訂土地用途地帶建議時已作考慮。關於規劃的問題，擬議的「住宅(丁類)」地帶已為發展小型屋宇／新界豁免管制屋宇提供足夠的彈性，以回應鄉事界所關注的問題。

211. 考慮到收到相關的區議會及鄉事委員會的意見後，分區計劃大綱草圖或須作進一步檢討，主席建議原則上同意所提交的分區計劃大綱草圖，讓規劃署可進行下一階段的諮詢。城規會在進一步考慮這份分區計劃大綱草圖時，會仔細審議被諮詢者的意見。委員表示同意。

212. 經商議後，城規會同意《鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YTT/C》連同《註釋》及《說明書》適宜提交大埔區議會及大埔鄉事委員會以作諮詢。經諮詢後，兩會的意見會提交城規會考慮，然後分區計劃大綱草圖會根據條例第 5 條公布。

213. 主席多謝政府的代表出席會議，他們於此時離席。

西貢及離島區

議程項目 9

[公開會議]

進一步考慮《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/F》
(城市規劃委員會文件第 9659 號)

[會議以廣東話進行。]

214. 由於在大澳市中心分區計劃大綱圖刊憲以供公眾查閱前，需要更多時間詳細討論此議項，所以主席建議把此議項推延至二零一四年七月四日下次會議才考慮。委員表示同意。

議程項目 10

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/SK-CWBN/25

擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣五塊田第 238 約地段第 416 號 A 分段第 1 小分段、第 416 號 B 分段、第 416 號 C 分段第 1 小分段、第 416 號 C 分段餘段、第 416 號餘段、第 417 號 A 分段餘段、第 417 號 A 分段第 1 小分段、第 417 號 A 分段第 2 小分段餘段及 417 號 B 分段和毗連政府土地興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城市規劃委員會文件第 9633 號)

[會議以廣東話進行。]

215. 下列委員就此議項申報利益：

雷賢達先生 — 在清水灣地區擁有兩幢房屋

黎慧雯女士 — 配偶在西貢擁有一個舖位

216. 委員備悉由雷賢達先生及黎慧雯女士的配偶所擁有的物業並非在申請地點附近，因此認為他們沒有涉及直接利益，而且這是申請人要求延期的申請，所以委員同意上述委員可留在席上。委員備悉黎慧雯女士已表示抱歉未能出席會議，而雷賢達先生則已離席。

217. 秘書表示，申請人的代表於二零一四年六月三日致函城市規劃委員會(下稱「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，讓申請人有更多時間準備書面資料回應申請被拒絕的理由。這是申請人首次要求把覆核聆訊延期。

218. 委員備悉，申請人要求延期的理據符合有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載的延期準則，因為申請人需要更多時間準備書面資料回應申請被拒絕的理由，而且他們亦非要求無限延期，而其他相關各方的權益亦不會受影響。

219. 經商議後，城規會同意按這申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待他們提交書面資料。城規會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人的書面資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘他們所提交的書面資料不包含重要的內容及可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。另外，須告知申請人，城規會已給他們兩個月時間準備所要提交的書面資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

程序事項

議程項目 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/29A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9671 號)

[會議以廣東話進行。]

220. 由於有關申述是關於房屋署擬進行的一個租住公屋發展項目，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關，故此以下委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------|
| 黃遠輝先生 | — | 為房委會委員及房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 劉文君女士 | — | 為房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員 |
| 何培斌教授 | — | 為房委會建築小組委員會委員 |
| 林光祺先生 |] | |
| 梁慶豐先生 |] | 與房委會有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |

- | | | |
|----------------------------------|---|-----------------------------|
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長的身分) | — | 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 林潤棠先生
(以地政總署副署長(一般事務)的身分) | — | 為擔任房委會委員的地政總署署長的代表 |
| 王明慧女士
(以運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)的身分) | — | 為擔任房委會策劃小組委員會委員的運輸及房屋局局長的代表 |
| 曹榮平先生
(以民政事務總署總工程師／工程的身分) | — | 為擔任房委會策劃小組委員會委員的民政事務總署署長的代表 |
| 梁宏正先生 | — | 配偶在火炭擁有一個單位 |
| 楊偉誠先生 | — | 與配偶在穗禾路擁有一個單位 |
| 鄒桂昌教授 | — | 擁有駿景園一個單位 |
| 許智文教授 | — | 擁有沙田第一城一個單位 |
| 李美辰女士 | — | 配偶在大圍擁有一個單位 |

221. 由於此議項只屬於程序事項及無須進行討論，委員同意上述委員可留在席上。委員備悉黃遠輝先生、劉文君女士、何培斌教授、黎慧雯女士、王明慧女士、梁宏正先生及楊偉誠先生已表示抱歉未能出席會議，而梁慶豐先生、鄒桂昌教授、許智文教授和李美辰女士則已離席。

222. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年十一月十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條展示《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/29》以供公眾查閱。該分區計劃大綱草圖加入了修訂，把劃為「住宅(甲類)」地帶的碩門邨連同一塊劃為「休憩用地」地帶的狹長

土地改劃為「住宅(甲類)4」地帶，以便發展租住公屋項目。城規會共收到 1 371 份申述書和 11 份意見書。

223. 二零一四年五月十六日，城規會考慮有關申述及意見後，決定不建議順應申述的內容對該分區計劃大綱草圖作出修訂。由於考慮申述的程序已完成，現可根據條例第 8 條把該分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准。

224. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/29A》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《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/29A》的最新《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱草圖的各個土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意該最新《說明書》適宜連同該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 12

[閉門會議]

225. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 13

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

城市規劃委員會及兩個規劃小組委員會的會議記錄

226. 秘書向委員簡介有關發出城市規劃委員會(下稱「城規會」)及兩個規劃小組委員會的會議記錄的擬議新安排。城規會及兩個規劃小組委員會的會議記錄草擬本的硬複本會繼續發給委員審閱，但為節省紙張及人手，建議不再把已通過的會議記錄硬複本發給委員。委員如有需要，可登入城規會網頁查閱有關會議已通過的會議記錄。不過，如委員有要求，秘書處也會提供已通過的會議記錄硬複本。

227. 由於預料城規會秘書處的工作量會因分區計劃大綱圖的修訂及相關的申述聆訊而有所增加，主席表示擬議的新安排或能減輕文書人員沉重的工作量及改善日常運作效率。他繼而請委員就新安排提出意見，並請他們建議一些可使秘書處運作更暢順而又環保的措施。

228. 一名委員問到，載於城規會網頁的已通過會議記錄可否下載以作參考，以及可否用電郵把會議記錄的軟複本發給委員。秘書表示，如委員有需要，秘書處可向他們提供已通過的會議記錄硬複本；如委員提出要求，也可用電郵把會議記錄的軟複本發給他們。至於已通過的會議記錄中以機密形式記錄的部分，秘書處會再研究處理方法。

229. 餘無別事，會議在下午九時四十分結束。