

二零一五年六月二十六日
舉行的城市規劃委員會第 1088 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

陸觀豪先生

黃仕進教授

何培斌教授

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

陳祖楹女士

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

楊偉誠先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啟榮先生

秘書

因事缺席

劉智鵬博士

李律仁先生

鄒桂昌教授

李美辰女士

雷賢達先生

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
顧建康先生(上午)
王鳳兒女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
區晞凡先生(上午)
李建基先生(下午)

1. 因主席尚未到席，由副主席代為主持會議。

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一五年六月十二日第 1087 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

2. 二零一五年六月十二日第 1087 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[會議以廣東話進行。]

- (i) 上訴法庭就城市規劃委員會對城市規劃上訴委員會就在元朗南生圍進行擬議高爾夫球場和住宅發展的第 16 條申請履行規劃許可附帶條件所作決定提出司法覆核申請的上訴的判決(高院憲法及行政訴訟 2013 年第 26 號)

[公開會議]

3. 南生圍建業有限公司和金衡企業有限公司，是城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出司法覆核申請中有利害關係各方(下稱「發展商」)。由於發展商是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司，下列委員已就此議項申報利益：

林光祺先生] 現與恒基公司有業務往來

黎慧雯女士]

劉興達先生]

符展成先生]

何培斌教授] 香港中文大學(下稱「中大」)僱

鄒桂昌教授] 員，該校曾獲恒基公司主席一名家屬的捐獻

- | | | |
|-------|---|--------------------------------|
| 陸觀豪先生 | — | 中大校董會成員，該校曾獲恒基公司主席一名家屬的捐獻 |
| 黃仕進教授 |] | 香港大學(下稱「港大」)僱員， |
| 梁慶豐先生 |] | 該校曾獲恒基公司主席一名家屬 |
| 霍偉棟博士 |] | 的捐獻 |
| 梁宏正先生 |] | 非政府機構的董事，該機構曾獲 |
| 邱榮光博士 |] | 恒基公司主席一名家屬的捐獻 |
| 李美辰女士 | — | 香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲恒基公司的贊助 |
| 袁家達先生 | — | 香港藝術中心監督團成員，該中心曾獲恒基公司主席一名家屬的捐獻 |

4. 由於議項是報告上訴法庭就司法覆核申請上訴作出的判決，委員會同意上述委員可留在會議席上。委員會備悉黎慧雯女士、劉興達先生、符展成先生、何培斌教授、黃仕進教授、梁慶豐先生、霍偉棟博士、邱榮光博士、梁宏正先生及袁家達先生尚未到席，而鄒桂昌教授和李美辰女士因事未能出席會議。

5. 秘書報告，司法覆核涉及城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)就城規會對在南生圍進行擬議高爾夫球場及住宅發展的申請(編號 A/DPA/YL-NSW/12)履行規劃許可附帶條件的決定所作的裁決。

[馬詠璋女士、黎慧雯女士和符展成先生此時到席。]

背景

6. 有關司法覆核的背景如下：

- (a) 二零一零年九月二十日，發展商(即核准申請的申請人)提交經修訂的總綱發展藍圖、園境設計總圖和技

術報告，以履行就有關申請施加的相關規劃許可附帶條件；

- (b) 二零一零年十二月一日，規劃署署長告知發展商，經修訂總綱發展藍圖大幅偏離核准計劃，因此不能視作履行相關的條件。園境設計總圖和技術報告均以經修訂的總綱發展藍圖為根據，因此亦不能視作履行相關的條件。發展商不同意規劃署署長的意見，並要求把有關爭議轉交城規會考慮；
- (c) 二零一零年十二月十七日，城規會作出決定，認為發展商未有妥為履行就有關申請施加的相關規劃許可附帶條件。發展商要求根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17 條覆核城規會的決定；
- (d) 二零一一年四月八日，城規會認為根據條例第 17 條，並無條文訂明發展商可申請覆核城規會就其履行規劃許可附帶條件所作的決定。城規會議決本身無權覆核有關的決定，因為該項決定不涉及其行使條例第 16 條賦予的權力。發展商於是就城規會的決定向上訴委員會提出上訴；
- (e) 上訴委員會於二零一二年十月三十日判決上訴得直(於二零一二年十二月十一日以書面形式作出決定)。上訴委員會認為：
 - (i) 根據條例第 17(1)條，城規會就發展商是否履行規劃許可附帶條件所作的決定屬可覆核的決定；
 - (ii) 城規會認為根據條例第 17(1)條，本身無權覆核其裁定的決定，因此發展商可根據條例第 17B(1)條向上訴委員會提出上訴；以及
 - (iii) 城規會有權覆核其就履行規劃許可附帶條件所作的決定，因此城規會應根據條例第 17(1)條覆核這宗個案；以及

- (f) 二零一三年一月四日，城規會決定就上訴委員會的裁決申請司法覆核。二零一三年一月二十九日，城規會申請司法覆核許可，而法庭於二零一三年五月二十七日批給許可。

[袁家達先生和謝展寰先生此時到席。]

7. 原訟法庭於二零一三年十一月六日進行司法覆核聆訊。二零一四年一月十六日，法庭作出判決，裁定司法覆核申請得直，並撤銷上訴委員會的裁決。法庭裁定，根據條例的真正解釋，城規會就有關履行規劃許可附帶條件的決定並非第 17(1) 條所指的「城規會根據第 16 條所作的決定」；以及城規會因而無權根據第 17 條覆核有關決定。委員在二零一四年一月二十四日獲告知原訟法庭的判決。

8. 二零一四年四月十二日，發展商就原訟法庭的判決向上訴法庭提出上訴。上訴法庭在二零一五年五月十九日就上訴展開聆訊。二零一五年六月十八日，上訴法庭撤銷發展商的上訴，並要求向城規會支付訟費。判詞的副本已於會前送交委員傳閱。

[王明慧女士此時到席。]

判決摘要

9. 上訴法庭的辯論重點集中在城規會於二零一零年十二月十七日所作的決定是否條例第 17(1) 條所指的「城規會根據條例第 16 條所作的決定」。這視乎條例第 16 及第 17 條是否獲得適當詮釋。就此而言，上訴法庭認為可從檢視條例的立法歷史得知。

10. 上訴法庭認為，就條例第 17(1) 條的目的而言，「城規會根據第 16 條所作的決定」只涵蓋一個「主要決定」，即拒絕申請或有附帶條件下批給規劃許可。因此，這決定不包括城規會為履行第 16 條所訂明的職能而可能作出的任何附帶決定，不論作出附帶決定的權力是源於任何法定條文(無論是條例第 16(5) 條或是《釋義及通則條例》(第 1 章)第 40 條)，或源於普通法。就這案件的事實而言，主要決定不包括城規會為履行

第 16(5)條所訂明的職能而可能作出的附帶決定，以決定申請人是否已妥為履行所施加的規劃許可附帶條件。

11. 委員備悉法庭所作的判決，以及發展商可向上訴法庭申請許可，在法庭作出判決之日起計 28 日內(即在二零一五年七月十六日或之前)向終審法院提出上訴。委員同意秘書應如常代表城規會處理所有關於司法覆核及其後上訴(如有的話)的事宜。

[黃仕進教授此時到席。]

(ii) [閉門會議]

12. 此議項以機密形式記錄。

[在討論此議項前，林光祺先生、黎慧雯女士及符展成先生暫離會議。]

[在討論此議項時，主席、何培斌教授、邱榮光博士、梁慶豐先生及黃令衡先生到席。]

[劉興達先生此時到席，而林光祺先生、黎慧雯女士及符展成先生此時返回席上。]

13. 主席繼續主持會議。

(iii) 就元朗流浮山豐樂園擬進行綜合住宅發展並闢設濕地自然保育區、填塘及挖堤壘的第 16 條申請提出司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2014 年第 20 號)
[公開會議]

14. 這宗司法覆核申請所涉的第 16 條申請，由長江實業(集團)有限公司(下稱「長實公司」)、新鴻基有限公司(下稱「新鴻基公司」)及遠東發展有限公司(下稱「遠東公司」)所組成的一家附屬公司提交。雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為申請人的顧問。下列委員就此議項申報利益：

何培斌教授	—	現與長實公司有業務往來
符展成先生	—	現與長實公司、雅博奧頓公司、英環公司及弘達公司有業務往來
林光祺先生	—	現與雅博奧頓公司、英環公司及弘達公司有業務往來
劉文君女士	—	現與英環公司及弘達公司有業務往來
劉興達先生	—	現與長實公司及弘達公司有業務往來
黎慧雯女士	—	現與雅博奧頓公司及英環公司有業務往來

15. 由於議項是報告所涉司法覆核申請獲批許可，委員同意上述委員可留在席上。委員備悉劉文君女士尚未到席。

16. 秘書表示，城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零一三年十一月二十二日在有附帶條件下批准一宗第 16 條申請(編號 A/YL-LFS/224)，擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的元朗流浮山豐樂園進行綜合住宅發展並闢設濕地自然保育區、填塘及挖堤壘。

17. 二零一四年二月二十日及二零一四年二月二十一日，有兩名市民就城規會在二零一三年十一月二十二日批准申請的決定分別提出兩宗司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2014 年第 19 號——麥志杰和高院憲法及行政訴訟 2014 年第 20 號——譚凱邦)。兩名申請人向法院尋求濟助，要求推翻城規會的決定。委員於二零一四年五月二日獲告知兩宗司法覆核申請。

18. 二零一五年六月十八日，原訟法庭已就譚凱邦提出的司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2014 年第 20 號)批給許可。

19. 委員備悉，法庭已就司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2014 年第 20 號)批給許可，而法庭聆訊日期尚未落實。委員同意城規會秘書應如常代表城規會處理所有關於司法覆核的事宜。

(iv) 核准草圖
[公開會議]

20. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一五年六月十六日，核准下列草圖：

- (a) 古洞北分區計劃大綱圖(重新編號為 S/KTN/2)；
- (b) 粉嶺北分區計劃大綱圖(重新編號為 S/FLN/2)；
- (c) 粉嶺／上水分區計劃大綱圖(重新編號為 S/FSS/20)；
- (d) 虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖(重新編號為 S/NE-FTA/14)；
- (e) 恐龍坑分區計劃大綱圖(重新編號為 S/NE-HLH/9)；以及
- (f) 馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖(重新編號為 S/NE-MTL/3)；

21. 核准圖則一事已於二零一五年六月十九日在憲報公布。

[劉文君女士此時到席。]

一般事項

議程項目 3

[公開會議]

洪水橋新發展區規劃及工程研究——建議發展大綱圖及第三階段社區參與

(城市規劃委員會文件第 9954 號)

[此議項以英語進行。]

22. 許智文教授已就此議項申報利益，因為他獲規劃署署長邀請出任「洪水橋新發展區規劃及工程研究」(下稱「研究」)

的專家小組成員，就研究提供獨立意見。由於艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是研究的顧問，下列委員亦已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 黃仕進教授 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來，也是香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而該系曾獲艾奕康公司的贊助 |
| 林光祺先生 |] | 與艾奕康公司及雅邦公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 符展成先生 |] | |
| 劉興達先生 |] | 與艾奕康公司有業務往來 |
| 何培斌教授 |] | |
| 劉文君女士 |] | |

23. 由於此議項只是向委員簡介研究，作為社區參與活動的其中一環，與會者同意上述委員可繼續留席參與討論。

24. 下列政府代表及研究顧問此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|--------------------------------|
| 張綺薇女士 | — | 規劃署助理署長／全港 |
| 靳嘉燕女士 | — | 規劃署總城市規劃師／規劃研究 |
| 方學誠先生 | — | 土木工程拓展署(下稱「拓展署」)
總工程師／新界西 3 |
| 陳卓榮先生 | — | 拓展署高級工程師／新界西 5 |
| 何偉略先生 | — | 艾奕康公司 |
| 麥艾倫先生 | — | 雅邦公司 |

簡介部分

25. 主席表示歡迎上述各人到席，並請研究小組向委員簡介研究。

26. 助理署長／全港張綺薇女士表示，研究的第三階段社區參與已在二零一五年六月十七日展開，這次簡介的目的在於就為洪水橋新發展區(下稱「新發展區」)制訂的建議發展大綱草圖徵詢委員的意見。

27. 麥艾倫先生借助投影片簡介研究的背景及建議發展大綱圖的土地用途建議，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

背景

- (a) 洪水橋新發展區最初在「香港 2030：規劃遠景與策略」研究中提出，並為《二零零七至零八年施政報告》公布的十大基建項目之一；
- (b) 研究旨在為新發展區制訂可行的土地用途大綱，以應付香港在住屋及其他土地用途方面的長遠需要。為建立共識，研究採用三個階段的社區參與計劃。第一階段社區參與分兩輪進行，首輪於二零一一年十一月在研究展開前舉行，以及早就主要的有關課題推動公眾討論；次輪則在二零一一年十二月至二零一二年二月期間進行，目的是就關乎新發展區的策略性角色、建立以人為本的社區，以及提倡綠色生活與工作環境的主要議題，作進一步討論；
- (c) 第二階段社區參與於二零一三年七月十五日展開，就新發展區的初步發展大綱圖徵詢公眾的意見。其間舉行了一系列社區參與活動，包括公眾論壇、簡報會、專題小組會議及巡迴展覽，並諮詢了各法定及諮詢團體。此外，考慮了公眾表達的意見及願景，以及發展計劃對現有居民及營商者的影響後，在制訂建議發展大綱圖時，亦進一步修訂了土地用途建議；

- (d) 為期三個月的第三階段社區參與於二零一五年六月十七日展開。除城規會外，亦會就發展計劃諮詢其他相關的委員會，包括立法會發展事務委員會、屯門和元朗區議會及相關的鄉事委員會、鄉議局、環境諮詢委員會，以及主要的區內關注團體。此外，亦會為受影響的村民、港口後勤／露天貯物業務營運商、專業團體、環保組織及其他機構安排簡介會；並會安排於二零一五年八月舉行公眾論壇；
- (e) 新發展區的地理位置優越，毗鄰天水圍、屯門及元朗新市鎮，鄰近現有和已規劃的主要交通通道，南接市區和香港國際機場，北達深圳市。此外，亦建議在港鐵西鐵線增設洪水橋站。洪水橋地區將為香港的未來發展提供更多機會；
- (f) 新發展區將會是香港新一代的新市鎮。由於位處新界西北部的要衝，新發展區除了是香港中長期主要的房屋用地供應來源外，亦將成為新界西北的「區域經濟及文娛樞紐」。此外，研究的其中一個願景，是將現有的大片棕地改為更合適的用途，以善用土地並改善環境；

建議發展大綱圖

- (g) 在制訂建議發展大綱圖時，已進行各種技術評估，初步評估結果確認擬議發展計劃整體上可行，在規劃及工程方面不會引致無法解決的問題；
- (h) 新發展區的主要發展參數摘述如下：

新發展區總面積 (公頃)	714 (包括新發展面積 442 公頃)
總人口	215 000 (包括來自現有及 已落實發展的 42 000 人口 及新增的 173 000 人口)

新住宅單位數目	約 60 100 個
房屋組合	公共 51%：私人 49% 公共 69%：私人 31%(連同天水圍)
就業機會	約 150 000 個
地積比率	最高住用地積比率：6 倍 最高非住用地積比率：9.5 倍

- (i) 建議發展大綱圖的主要建議重點如下：

新發展區的定位

- (i) 根據建議發展大綱圖的土地用途建議，將會透過提供一籃子的商業、工業、社區及政府土地用地，提供大約 150 000 個就業機會。這將會有助紓緩商業活動及就業機會過於集中在市區的問題，亦可加強當地社區的活力、解決天水圍職位不足，以及減輕新界與市區之間的交通走廊的擠塞情況；

增加房屋用地供應

- (ii) 洪水橋新發展區約 87 公頃土地已規劃作房屋發展之用，可提供約 60 100 個新住宅單位，容納約 173 000 新增人口。新發展區的公共和私人房屋比例約為 51% 比 49%。建議的房屋組合，將有助糾正天水圍新市鎮現時公共和私人房屋不均衡的情況。若把天水圍新市鎮一同計算在內，公共和私人房屋比例將約為 69% 比 31%。房屋發展將會分期進行，首批住宅單位預計將於二零二四年落成；

促進經濟活力

- (iii) 區內將提供新發展空間予不同經濟用途，包括辦公室、零售、酒店及各類型產業發展(包

括現代化物流、創新科技及檢測認證)，將可提供 560 萬平方米總樓面面積，創造約 150 000 個新就業機會；

建設平衡共融社區

- (iv) 新發展區是按以人為本的原則作規劃。在規劃政府、機構及社區設施時，已顧及附近地區(包括天水圍)的需要。約 56 公頃土地已預留作發展不同類型的政府、機構及社區設施，包括醫院、診所、學校、安老院、體育中心和運動場。新發展區將會成為區域文娛樞紐，設有政府辦公室、社區會堂和裁判法院，服務新發展區及新界西北次區域。此外，新發展區亦會提供約 62 公頃休憩用地，包括區域市鎮公園及地區和鄰舍休憩用地；

優化運輸網絡改善易達程度

- (v) 為了新發展區得以持續發展，其中一個主要規劃概念是盡量減少交通流量。在新發展區內提供多元化的就業機會可促進區內就業，有助減少對外交通的需求；
- (vi) 擬建洪水橋鐵路站將有助促進新發展區的易達程度。未來數年，西鐵服務會透過提升訊號系統及增加車廂而逐步改善，大致可應付新發展區以至新界西北次區域其他新發展的需求；
- (vii) 計劃興建連接新發展區至屯門新市鎮及市區的新策略性公路，長遠配合新界西北次區域的預期交通增長；
- (viii) 新發展區將闢設分層環保運輸走廊，提供快速區域運輸服務。環保運輸走廊包括以軌道或道路為基礎的環保運輸服務、行人道及單

車徑，提供交通穿梭服務，把住宅羣連接到「物流、企業和科技區」、鐵路站及主要社區設施；

- (ix) 新發展區亦會興建新的主要幹路和地區幹路，以促進區內東西及南北方向來往的車流，便利新發展區的內部連繫。此外，亦會建造完善的區內道路網絡、單車徑、行人道和步行街，方便區內車輛和行人的往來；

締造綠色城市

- (x) 新發展區將提供一個健康舒適、人與大自然融合的環境，而且將會是一個綠色城市，在城市規劃、城市設計、運輸及環保基礎設施各方面採用可持續和節能策略，以推動節能環保、減少碳排放及可持續的生活模式；
- (xi) 新發展區會採納緊密發展及以鐵路為本的城市形態，主要的人口、經濟活動及社區設施將會集中在可步行前往集體運輸及公共運輸樞紐的範圍內。新發展區將設環保運輸走廊和完善的單車及行人網絡，以推廣環保交通；
- (xii) 會探討是否可在新發展區利用環保基礎設施以加強水務／排水／廢物管理及能源效益，以及在區內推動綠色社區／建築；以及
- (xiii) 會探討是否可設立資訊與通訊科技平台，協調不同的城市功能，以提升城市管理及利便居民與商業活動。

28. 總城市規劃師／規劃研究靳嘉燕女士借助投影片簡介新發展區發展計劃的實施安排及模式，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

補償及安置

- (i) 新發展區的規劃已盡可能減少對現有居民的影響。然而，無可避免會有部分現有構築物需要清拆，以實施新發展區的發展。估計有約 1 500 幢現有住用構築物(主要是臨時構築物和寮屋)會受影響；
- (ii) 政府會為所有受新發展區發展影響的居民制訂合適的安排。按照現有規劃，政府會為受影響並合資格的住戶提供原區安置，並已就此在建議發展大綱圖預留用地興建公共租住房屋。政府亦會參考古洞北及粉嶺北新發展區的補償及安置方案，考慮為受影響的清拆戶提供特設的補償及安置安排；

棕地作業和工業用地的安排

- (iii) 洪水橋現有的棕地作業，當中部分在經濟上仍然活躍，並提供區內就業機會，但其發展亦已在環境、交通、視覺、水浸及其他方面造成頗大問題。新發展區的其中一個規劃目標，是更善用這些棕地和改善整體環境。政府會探討透過在合適地點發展多層工業大廈或其他善用土地的方式，提供其他處所予部分受影響的棕地作業的可行性。為此，在新發展區北緣已預留約 24 公頃土地作港口後勤、貯物及工場用途。政府亦會探討合適的安排，以處理對現有工業樓宇的影響；

協助受影響農戶

- (iv) 約 7.6 公頃常耕農地會受新發展區計劃影響。為積極協助受影響的農戶，政府會採用古洞北／粉嶺北新發展區的特殊農地復耕計劃，積極和優先為農戶和農地業權人進行配對；

實施模式

- (v) 為確保適時及有序地發展新發展區計劃，政府會參考古洞北／粉嶺北新發展區計劃的實施模式，考慮

採用「加強版的傳統新市鎮發展」模式。根據該模式，政府會收回需要規劃作新發展區的土地，同時在換地申請符合相關準則及條件的情況下，容許處理土地業權人為個別規劃作私人發展的用地所提出的換地申請；

- (vi) 在考慮第三階段社區參與所蒐集的意見及提議後，政府會進一步為新發展區計劃的實施安排制訂細節；以及

暫定推展時間表

- (vii) 在總結研究前，政府會考慮在第三階段社區參與所接獲的公眾意見，以優化有關的發展建議。拓展署隨之會就所需的工地平整及基礎設施工程進行詳細的工程設計顧問研究工作。視乎完成所需法定及撥款審批程序的進展，第一階段工地平整及基礎設施工程計劃於二零二零年展開，目標是讓首批居民於二零二四年遷入。新發展區的發展預計在二零三七年全部完成。

提問及討論部分

29. 主席請委員就研究發表意見。委員提出的問題和意見如下：

規劃概念

- (a) 新發展區的規劃人口和就業職位是如何計算得出的？
- (b) 新發展區將提供機會，解決天水圍新市鎮現時房屋種類及人口／就業不均衡的情況。新發展區和天水圍之間應建立綜合交通運輸聯繫；
- (c) 由於研究範圍內大部分土地現時由棕地作業佔用，並有零星的住用構築物散布其間，要將新發展區發展成綠色市鎮並非易事。在落實綠色市鎮的構思

時，應仔細考慮所採用的規劃工具，並可參考新加坡落實「花園城市」和「花園中的城市」概念的經驗。此外，亦須就每幅住宅用地制訂規劃指引，以便提供更多綠化空間；

- (d) 在制訂土地用途建議時，應尊重現有村落內的現有歷史文物(包括屏山鄉的祠堂)，並應仔細規劃現有村落與新發展區的新住宅發展之間的鄰接；
- (e) 鑑於洪水橋新發展區地理位置優越，毗鄰屯門、元朗及天水圍新市鎮，因此應規劃為新界西北次區域未來的商業、文化和文娛中心。新發展區的設計應以此為目標；
- (f) 應在鐵路站附近規劃新發展區的高密度商業和住宅發展項目；
- (g) 市鎮公園應設於住宅區居民可容易到達的地點；
- (h) 區內現有的棕地作業是本港建造業的「貨倉」，用作存放建築機械、建築材料和預製建築組件。棕地作業如須搬遷及／或重置，對建造業將有深遠影響，並會影響業內人士的生計，故須審慎規劃和實行；
- (i) 除建造業外，棕地作業在物流業亦擔當重要的角色。就棕地作業對香港經濟的貢獻進行評估，可提供有用的參考資料。某些物流設施(例如貨櫃存放場)未必適合遷入多層大廈，故或有需要另覓替代地點；
- (j) 新發展區將會成為新一代新市鎮的楷模。新發展區可以發展成自給自足的市鎮，而不會加重本港現有基礎設施的負擔。應考慮在區內推行環保措施，包括自負盈虧的廢物處理和供水系統；監察熱島效應和碳排放的措施；以及創新的規劃和設計，把水道結合成範圍更廣的生態走廊，以連接鄰近地區的濕地和具重要生態價值的地方；

- (k) 可考慮闢設面積較細而對居民來說更方便易達的鄰舍休憩用地，代替擬議的市鎮公園；
- (l) 應鼓勵在新發展區發展本地工業和商貿，以盡量減少區內居民的跨區行程，以及盡量減輕發展計劃對現有和日後居民造成的社會影響；以及
- (m) 應進一步闡釋新發展區內擬設的環保交通系統。

30. 張綺薇女士、麥艾倫先生及方學誠先生回應時陳述以下要點：

- (a) 洪水橋新發展區除了是香港中長期主要的房屋用地供應來源外，亦定位為新界西北次區域的「區域經濟及文娛樞紐」，故此必須在房屋用地供應和就業機會之間取得適當平衡。在新發展區創造足夠的就業機會是研究的主要規劃目標之一，旨在減少區內居民跨區出行的需要，從而減輕對運輸系統造成的交通影響。為使新發展區能夠自給自足，區內會提供不同種類的職位，以配合新發展區和附近地區現有和未來人口的類別和技能；
- (b) 雖然無可避免會有部分現有住用構築物需要搬遷及／或重置，但在制訂建議發展大綱圖時，已盡量避開現有發展和民居的主要集中地。為此，青山公路南面的地方沒有納入新發展區的範圍。至於會受新發展區發展影響的現有住用構築物，政府會制訂合適的安排。政府會為受影響並合資格的住戶提供原區安置，並為此在建議發展大綱圖預留了一塊用地。另外，亦會參考古洞北／粉嶺北新發展區的補償及安置方案，考慮為受新發展區影響的清拆戶提供特設的補償及安置安排；

[梁宏正先生此時到席。]

- (c) 與初步發展大綱圖比較，建議發展大綱圖預留了約24公頃土地專門作港口後勤、貯物及工場用途，可容納部分受新發展區計劃影響的現有棕地作業。為

善用土地資源並盡量減少負面的環境影響，政府會探討發展多層工業大廈，以容納部分需要遷置的現有棕地作業的可行性。由於有部分棕地作業並不適合移入多層大廈，故該塊預留土地亦應容許作露天貯物用途，以容納棕地作業。此外，政府會就建造業的土地需求進行一項全港性的研究，而洪水橋新發展區發展計劃亦會將該項研究的結果納入考慮；

- (d) 洪水橋新發展區與天水圍新市鎮之間的連繫，是研究的其中一個重要課題。建議發展大綱圖提出闢建全面的交通運輸網絡(包括環保運輸系統、行人道和單車徑)，連接洪水橋新發展區和天水圍新市鎮，締造兩個緊密連繫、互惠互利的社區；
- (e) 在制訂建議發展大綱圖時，已仔細考慮洪水橋新發展區內的休憩用地和綠化區之間的連接。河道將會成為新發展區內綠化空間的主幹。除了傳統的設計特色(例如沿河道闢設長廊)外，亦會考慮將河道與生態資源融合，並與濕地公園連接起來；
- (f) 已進行詳細的生態評估，以識別區內重要生態資源，包括雀鳥飛行路線和覓食地。除了現有綠化地帶須予保存外，建議發展大綱圖亦提出增設綠化廊和綠化區，以推廣綠色市鎮概念，提升該區的生態價值；
- (g) 在進行研究時，已檢視並慎重考慮新發展區內所有歷史文物地點。在建議發展大綱圖上亦特意保留「風水」里；
- (h) 除現有的西鐵天水圍站外，擬建的洪水橋站亦會服務新發展區。另外，建議在新鐵路站四周發展全面的運輸網絡(包括環保運輸走廊的環保運輸服務)，以服務新發展區，並把新發展區與天水圍新市鎮連接起來；
- (i) 研究已仔細考慮現有村落與洪水橋新發展區的新發展項目之間的鄰接。現有村落周邊會設緩衝地帶，

以紓緩有關的鄰接問題，新發展項目的建築物高度與鄉村民居的高度輪廓亦會保持一致；

- (j) 為推動節能環保、減少碳排放及可持續的生活模式，建議採納一系列環保措施。城市規劃委員會文件夾附了研究的「第三階段社區參與摘要」，當中載有一系列環保措施和建議。研究亦會進一步探討採用環保系統和服務(例如部分委員提議的綠化鄰舍和碳審計系統)的可行性；以及
- (k) 在環保運輸方面，建議在新發展區闢設完善的單車徑系統，連接住宅區和就業區。主要的交通樞紐(例如港鐵站及／或環保運輸走廊沿途車站)會設有單車停泊處。

31. 主席多謝研究小組作出簡介，並期望他們在進行下一階段的研究時考慮委員的意見。主席多謝政府的代表及顧問出席會議。他們全部於此時離席。

[陸觀豪先生、張孝威先生、邱榮光博士及符展成先生此時暫時離席。]

九龍區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖
編號 S/K15/22》的申述及意見
(城規會文件第 9952 及 9953 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

32. 李律仁先生已就此議項申報利益，因其配偶的親屬擁有一家設於油塘的工廠。此外，由於第一組的聆聽會關乎的修訂項目 B 涉及一塊資助房屋發展用地，因此，以下委員已申報利

益，因他們與香港房屋委員會(下稱「房委會」)及／或香港房屋協會(下稱「房協」)有從屬關係及／或業務往來：

- | | | |
|------------------------------------|---|---|
| 黃遠輝先生 | — | 房委會委員、房委會策劃小組委員會委員、房委會資助房屋小組委員會主席和房協非官方委員 |
| 劉文君女士 | — | 房委會委員、房委會商業樓宇小組委員會委員及房委會投標小組委員會委員 |
| 何培斌教授 | — | 房委會建築小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生 | — | 房委會投標小組委員會委員 |
| 張孝威先生 | — | 房協建築工程特別小組委員 |
| 凌嘉勤先生
以規劃署署長身分 | — | 房委會策劃小組委員會委員、房委會建築小組委員會委員和房協監事會的當然委員 |
| 林潤棠先生
以地政總署副署長
(一般事務)身分 | — | 地政總署署長的代表，而該署長為房委會委員及房協監事會的當然委員 |
| 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)
身分 | — | 民政事務總署署長的代表，而該署長為房委會策劃小組委員會委員及房委會資助房屋小組委員 |
| 潘永祥博士 | — | 其妻是房屋署僱員，但不涉及規劃工作 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 劉興達先生 |] | 現與房委會有業務往來 |
| 符展成先生 |] | |

林光祺先生

— 現與房委會及房協有業務往來

33. 委員備悉，由於修訂項目 B 只關乎有關用地的用途地帶劃分及發展限制，而在有關土地上並無房委會或房協擬定進行的房屋計劃，因此不會產生直接利益衝突。與會人士同意上述委員應可留在會議席上和參與討論。與會人士亦備悉李律仁先生因事未能出席會議。

34. 主席扼要地解釋會議安排，並表示城規會將分兩組聆聽有關的申述及意見；第一組一併聆聽的申述及意見主要關乎改劃前茶果嶺高嶺土礦場用地(以下簡稱「高嶺土用地」)的用途地帶，而第二組一併聆聽的申述及意見則主要關乎改劃茶果嶺村的用途地帶。

第一組

申述編號 R1(部分)、R2(部分)至 R1100、R1102 至 R1562、R1564 至 R4251 和意見書編號 C1 至 C43

35. 以下政府代表、申述人及申述人代表此時獲邀到席上。

葉子季先生

— 規劃署九龍規劃專員

蘇月仙女士

— 規劃署高級城市規劃師／九龍(5)

賴潮豐先生

— 土木工程拓展署高級工程師／
8(九龍)

戴尚勤先生

— 運輸署工程師／房屋及策劃(1)(九龍)

R4-梁家傑立法會議員辦事處公民黨地區發展主任譚文豪

R11-Edwin Cheung

R25-Poon Lai King, Alise

R85-陳章浩

R223-Law Lok Wai

R224-Alex Law

R226-Law Lok Yin

R229-Lo Wai Yuk

R250 – Chan Ying Kit

R382 – Lau Chi Fat, Gilbert

R383 – Ling Sau Lai

R432 – 鄒富立

R496 – 卓富香

R565 – 趙小文

R800 – Chan Ho Tat

R1046 – Tsang Wai Yan

R1159 – Eddie Chan

R1543 – 程大雄

R2198 – 周潔珊

譚文豪先生 — 申述人及申述人代表

R6 鄧咏駿先生等 14 位立法會／區議員及另外 146 名
申述人

(已授權鄧咏駿先生為其代表的申述人名單載於附錄 A)

鄧咏駿先生 — 申述人及申述人代表

R8 – 麗港城(第 3 期)第十一屆業主委員會主席顧建德

顧建德先生 — 申述人

R9 – 麗港城(第 1、2 及 4 期)第十二屆業主委員會主席
郭桂明

郭桂明先生 — 申述人

R13 – 張順華

張順華先生 — 申述人

R14 – Lo Tze Shut

盧子實先生 — 申述人

R23 – 梁燕芬

梁燕芬女士 — 申述人

R33 – Yuen Kin Ning

阮健寧先生 — 申述人

R734 – 黃瑞儀

黃瑞儀女士 — 申述人

R862 – Samuel Wong

黃明偉先生 — 申述人

R1544 – David Wu

胡俊凱先生 — 申述人

R2257 – Ms Lee Lai Lan

李麗蘭女士 — 申述人

36. 主席表示歡迎，並解釋聆聽會的程序。由於眾多申述人及提意見人已表示會出席聆聽會，因此有需要限制口頭陳述的時間。城規會同意每名申述人／提意見人或其代表獲分配 10 分鐘發言時間作其口頭陳述。申述人／提意見人在聆聽會舉行前已獲告知有關安排。聆聽會的計時裝置會在 10 分鐘的分配時間完結前兩分鐘，以及在 10 分鐘的分配時間完結時鳴響，以提醒申述人／提意見人或其代表。他提醒與會人士，口頭陳述旨在補充而非重覆已提交的書面資料所載的內容，而有關的書面資料的副本已在聆聽會舉行前交予委員參考。口頭陳述結束後會設有答問環節。如有需要，聆聽會上午部分會設小休時間。城規會在簡介及答問環節完成後會就有關申述進行商議。

37. 由於城規會已給予申述人和提意見人足夠的通知，邀請他們出席會議，因此，儘管有申述人和提意見人已表示不出席或沒有作覆，城規會仍同意繼續聆聽有關的申述和意見。主席繼而邀請規劃署代表向委員簡介有關申述及意見。

38. 九龍規劃專員葉子季先生借助投影片，按城規會文件第 9952 號詳載的內容提出下列要點：

引言

- (a) 二零一四年十二月十九日，《茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/22》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。當局共接獲 4 851 份有效申述和 53 份意見書；

- (b) 二零一五年五月十五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意分兩組一併考慮各項申述及意見。第一組一併聆聽 R1 和 R2，以及關乎修訂項目 B、F2 及 G 而主要涉及改劃高嶺土用地的 4 247 份申述(R3 至 R1100、R1102 至 R1562 及 R1564 至 R4251)和 43 份意見書(C1 至 C43)；

第一組申述

- (c) R1 及 R2 分別由一名觀塘區議員及一名個別人士提交，就分區計劃大綱草圖提出反對，但無表明關乎哪個修訂項目。共有 4 247 份申述(R3 至 R1100、R1102 至 R1562 及 R1564 至 R4251)反對項目 B，包括三份來自立法會議員及／或觀塘區議員、兩份來自麗港城業主委員會，以及 4 242 份來自區內居民及個別人士。R3 亦反對項目 F2 及 G；

背景

- (d) 茶果嶺位處東九龍海旁，涵蓋茶果嶺道東面的一大塊土地(下稱「該區」)。該區包括兩個部分，位於較低高度水平緊鄰茶果嶺道及海濱的範圍是茶果嶺村，其東北鄰為高嶺土用地。該礦場用地先前用作採礦活動，而且地貌多樣化，包括已平整的平台、石坡及蓋有植物的斜坡，而高度介乎主水平基準上 18 米至 54 米。高嶺土礦場於一九九零年代停止運作；
- (e) 該區於一九五九年首次納入法定圖則，此後，該區的用途地帶曾經數度修訂，以配合最新的規劃意向及不斷轉變的情況。上世紀八十年代末期，該區的上坡部分在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，較低部分則劃為「工業」地帶和「政府、機構或社區」地帶，以進行與海事有關行業的發展及興建一個貨櫃裝卸站；

- (f) 一九九七年公布的「九龍中部及東部發展綱領」建議把該區作高密度住宅用途，以增加房屋供應。根據房屋署其後進行的建築設計可行性研究，該區於一九九八年在分區計劃大綱圖編號 S/K15/9 上改劃為「住宅甲類(4)」地帶及「政府、機構或社區」地帶，以作高密度公屋發展，興建 27 幢高層住宅樓宇，提供約 8 640 個單位，最大住用總樓面面積約為 610 000 平方米；以及興建四間小學和兩間中學。二零零八年，當局把「住宅甲類(4)」地帶的最大非住用總樓面面積限為 13 890 平方米。有關的用途地帶及發展限制一直維持不變，至分區計劃大綱圖編號 S/K15/22 於二零一四年十二月十九日公開展示為止；
- (g) 由於規劃情況有變，尤其是市民對更佳海濱規劃的期望越趨殷切，原擬的大型公屋項目與附近環境變得不相協調。該區位於顯眼的海旁位置，從維港及港島東眺望，其翠綠山丘形成自然背景。為此，有需要檢視該區的土地用途及發展規模，以配合其天然環境，以及符合當時的共建維港委員會於二零零七年頒布的海港規劃指引；
- (h) 規劃署於二零一一年委託顧問進行「前茶果嶺高嶺土礦場發展規劃檢討」(下稱「規劃檢討」)，目的是檢討該區的土地用途，以便早日釋出用地作房屋發展。規劃檢討已於二零一四年年中完成。考慮到地方特色、現時的发展密度、市民對改善海濱規劃的期望和保存天然景觀等因素，以及可能對交通、環境、視覺及通風造成的影響，規劃檢討建議利用先前在高嶺土用地進行採礦活動時形成的平台作中等密度房屋發展，但會維持平台四周現有翠綠山丘及天然斜坡，作為「綠化地帶」，使之免受干擾；
- (i) 土木工程拓展署其後進行「前茶果嶺高嶺土礦場發展計劃－可行性研究」(下稱「工程研究」)，以確定規劃檢討的發展建議的工程可行性。根據規劃檢討的初步交通評估及其後工程研究的交通影響評估，應在附近路口進行多項道路改善工程，以及加

強公共運輸服務。倘落實該等改善措施，擬議發展不會對附近地方造成無法克服的交通影響，而從交通工程角度而言，擬議發展是可行的；

[符展成先生此時返回席上。]

對分區計劃大綱圖作出的修訂

- (j) 現時對分區計劃大綱圖作出的修訂，旨在落實規劃檢討的建議。有關修訂載列於城規會文件第 9952 號第 2.6 段內；

公眾諮詢

觀塘區議會

- (k) 二零一三年一月八日，當局就規劃檢討的初步建議諮詢觀塘區議會。觀塘區議員大致上支持有關改劃土地用途地帶的建議，並要求相關部門與當區居民進一步溝通，以回應居民對預計交通影響及政府、機構或社區設施供應的關注事宜；
- (l) 二零一四年九月二日，當局就規劃檢討的主要改劃建議諮詢觀塘區議會。觀塘區議員原則上不反對位於高嶺土用地的擬議發展，但對社區設施的供應及交通影響事宜表示關注。觀塘區議會的意見及書面陳述，連同分區計劃大綱圖的擬議修訂，已於二零一四年十一月二十八日由城規會轄下的都會規劃小組委員會考慮；
- (m) 在分區計劃大綱圖的展示期內，當局於二零一五年一月六日進一步諮詢觀塘區議會。觀塘區議員大致上支持分區計劃大綱圖的修訂，但仍舊關注該項在觀塘區的新發展項目所產生的累積交通影響，並要求政府繼續與當區居民溝通。至於高嶺土用地，一名區議員表達麗港城第一、二及四期業主委員會對缺乏額外通道的關注；

- (n) 二零一四年十一月二十七日及二零一五年一月二十九日，當局就高嶺土用地的擬議地盤平整工程及基礎設施工程諮詢觀塘區議會轄下的交通及運輸委員會(下稱「交運會」)。交運會部分委員擔心，當局的交通影響評估低估了茜發道的交通擠塞問題，而擬議的交通改善措施亦不足夠。他們建議興建一條新的行人通道連接高嶺土用地與港鐵藍田站 D1 出口，並改善該出口的設施；
- (o) 上述會議的相關會議記錄摘要和書面陳述，已夾附於城規會文件第 9952 號內；

海濱事務委員會

- (p) 在規劃檢討進行期間，當局於二零一三年一月二十二日諮詢海濱事務委員會轄下的九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)。二零一五年一月十九日，當局就分區計劃大綱圖的修訂諮詢專責小組，而專責小組並無就茶果嶺村及高嶺土用地的修訂項目提出特別意見；

諮詢當區居民

- (q) 在二零一四年九月十七日的諮詢會上，有關的觀塘區議員、麗港城的業主委員會及管理處，以及土木工程拓展署、運輸署和規劃署的代表就高嶺土用地的道路及基礎設施工程進行商討。獲諮詢人士認為，為免對周邊地區(尤其是麗港城)帶來負面的交通影響，應另建一條道路以接達擬議的房屋發展項目；
- (r) 土木工程拓展署及運輸署的代表曾多次與有關的觀塘區議員和麗港城居民舉行會議(包括二零一四年十一月二十一日的地盤會議)，就相關道路交界處的擬議改善工程進行商討；
- (s) 在二零一四年十二月三十日的諮詢會上，出席者包括一名立法會議員、四名觀塘區議員、麗港城業主

委員會及居民，以及相關政府部門的代表。麗港城業主委員會及居民仍舊對交通影響表示關注，並且要求增闢一條道路。他們亦要求改善位於茜發道的港鐵藍田站 D1 出口，以應付預計增加的行人流量；

主要申述理由和申述人的建議

- (t) R1 及 R2 反對分區計劃大綱圖，理由是香港缺乏土地供應，因此房屋土地應用以進行發展，不應浪費；
- (u) 該 4 247 份反對項目 B 的申述(R3 至 R1100、R1102 至 R1562 及 R1564 至 R4251)的主要理由，會於下文概述。R3 亦反對項目 F2 及 G，但並無就該兩個反對項目提出具體理由；

交通影響及增闢道路

- (i) 茜發道及茶果嶺道現時交通嚴重擠塞。鑑於規劃總人口約 6 000 人，位於高嶺土用地的擬議發展會對附近道路網的交通造成負面影響，並加重現有交通設施的負荷，尤以麗港城既有的交通設施為然。實在懷疑當局所進行的交通影響評估是否已準確估算相關的交通影響；
- (ii) 高嶺土用地只有一條「掘頭路」連接茜發道；遇有火警或交通意外，便會構成危險。當局應增闢通道連接高嶺土用地和茶果嶺道，以免令區內的交通超出負荷。倘未能加建道路或欠缺全面規劃，政府不應貿然改變現狀，並應擱置計劃；
- (iii) 高嶺土用地擬議住宅發展項目的住用總樓面面積，已由先前劃為「住宅(甲類)4」地帶的 610 000 平方米(涵蓋高嶺土用地及茶果嶺村)，大幅削減至約 130 000 平方米(只涵

蓋高嶺土用地)。倘能增闊道路，高嶺土用地的發展潛力便得以提高；

公共交通

- (iv) 應就高嶺土用地的擬議發展提供交通配套設施，並探討開設行走至九龍灣、旺角和大角咀的巴士線；

行人接駁通道

- (v) 沿茜發道的行人路十分狹窄，只闊一至兩米，難以應付高嶺土用地新增人口的需要，因此須予以擴闊；

港鐵藍田站 D1 出口

- (vi) 現時港鐵藍田站 D1 出口的人流眾多，在繁忙時段(上午七時四十五分至八時四十五分及下午六時三十分至七時三十分)已非常擠擁，高嶺土用地的擬議發展勢必令情況惡化。該出口只有一對自動扶梯，並無另設樓梯可供在緊急事故時使用，對乘客尤其兒童及長者構成危險。因此，應新闢一個附設無障礙通道設施的出口，並採取適當措施以紓緩 D1 出口的擠迫情況；

提供停車位

- (vii) 為高嶺土用地的擬議發展所提供的 226 個停車位，不足以應付 6 100 名居民及 2 200 個單位的需要。因此，應增加停車位供應，並考慮把停車位設於平台。為應付擬議人口的需要，應提供合共 750 個停車位；

通風及建築物高度

- (viii) 空氣流通評估報告所採用的假設並不正確。該報告是以東北風為盛行風作假設，但事實卻不然，因為高嶺土用地及附近地區的地形會把風向轉為東南風。此外，九龍區的盛行風為東至東南風。麗港城二期和三期之間有一條通風廊(31座與33座之間及33座與34座之間の間距)，可通往高嶺土用地，但空氣流通評估並無把之納入研究。因此，應重新進行空氣流通評估；
- (ix) 高嶺土用地位於山上，其擬議建築物高度(主水平基準上87米至108米)較麗港城的建築物為高。因此，擬議建築物高度輪廓與麗港城不相協調；

房屋土地供應

- (x) 觀塘區議員和麗港城居民大致上贊同政府須積極增加房屋土地供應，以應付社會對房屋的迫切需要。然而，改劃土地用途建議應在交通、環境及社區設施供應等方面均持續可行；
- (xi) 高嶺土用地屬於優質用地，亦可作其他用途，包括興建酒店、療養院、學校及獨立屋。當局應考慮為用地增加商業總樓面面積，以便為日後居民提供服務；
- (xii) 極力反對在高嶺土用地興建公共房屋／資助房屋，因為觀塘區已有80%的人口居於公共屋邨。在用地南部興建兩幢盡享海景的居屋大廈，會對地價造成影響。只在高嶺土用地加建兩幢居屋大廈，對居屋單位的供應幫助不大；

政府、機構或社區設施及零售設施

- (xiii) 高嶺土用地的擬議發展會對麗港城的商場、食肆、幼稚園和補習社等現有設施構成壓力。當局應提供更多公園、康樂設施、球場及零售設施，以應付區內新增人口的需要；
- (xiv) 是否須於高嶺土用地興建小學，實屬疑問。對於小學的殷切需求，主要是基於 200 000 名新增「雙非兒童」的需要，而高峯期為二零零七年至二零一二年間。當擬議小學於二零一八年落成時，該些兒童已升讀中學，令小學學位變得過剩。教育局應重新評估需否興建該小學；

保育林地

- (xv) 高嶺土用地的現有林地應予保育。該林地是紅嘴藍鵲、褐翅鴉鵂及白胸翡翠等雀鳥的棲息地，並有助改善空氣質素、調節溫度和鞏固斜坡；以及

漠視區內居民的關注事宜

- (xvi) 區內居民曾於過去兩年的諮詢過程中提出多項關注事宜，包括擬議發展對交通造成的負面影響；政府、機構或社區設施的供應；增闢道路的要求；以及改善港鐵藍田站 D1 出口的需要。然而，政府未有顧及居民所提出的關注事宜；
- (v) 與修訂項目 B 有關的申述人建議，撮述如下：

增闢道路

(R8 至 R12、R15、R20 至 R1100、R1102 至 R1562 及 R1564 至 R4142)

- (i) 為配合高嶺土用地規劃人口的需要，應增闢道路以連接擬議發展至位於海旁的茶果嶺道、或至偉業街、觀塘道或油塘及觀塘區，

無須經過麗港城。政府應使用部分茶果嶺村的用地，以增闊該條道路；

行人接駁通道

(R3、R4、R8、R10 至 R12、R15、R20 至 R1100、R1102 至 R1562、R1564 至 R4142 及 R4150 至 R4151)

- (ii) 應擴闊茜發道現有的行人路，以應付高嶺土用地新增的人口，並符合安全及交通容量的規定。應為麗港城一期提供通往港鐵藍田站的新行人路線；
- (iii) 應提供連接高嶺土用地及油塘的新行人通道／行人天橋，以免現有的行人通道網絡負荷過重；

港鐵藍田站 D1 出口

(R3、R8、R10、R15、R20 至 R1100、R1102 至 R1562、R1564 至 R2879 及 R2881 至 R4151)

- (iv) 應擴闊港鐵藍田站 D1 出口，或新闢一個設有無障礙通道設施的車站出口。應考慮把行人疏導往港鐵油塘站；

通風及建築物高度

- (v) 應使兩條東南風道配合介乎麗港城 33 座與 34 座，以及 31 座與 33 座之間的現有建築物間距，並為「政府、機構或社區」用地上的學校修改設計，以免阻擋氣流穿過介乎 33 座與 34 座之間的建築物間距(R12)；
- (vi) 減低「住宅(乙類)1」地帶(主水平基準上 110 米)及「住宅(乙類)3」地帶(主水平基準上 95 米)的建築物高度上限，使之與麗港城現有的建築物高度一致(R14)；

- (vii) 把「住宅(乙類)1」地帶的建築物高度上限，由主水平基準上 110 米減至 94 米，並考慮可否增加每個樓層的單位數目，以維持單位的供應量(R13)；

替代房屋用地(R3)

- (viii) 新界東北可提供房屋用地，以便發展新市鎮。市區居住環境擠迫，通風欠佳。支持政府在現有公共屋邨增建公屋大廈的建議；

對申述的意見

- (w) 在第一組的 43 份意見書中(C1 至 C43)，C2 及 C43 與各份申述無關，只不過就項目 B 提出意見；C1 及 C4 至 C43 則與 R1、R2 及個別反對項目 B 的申述有關，C1 亦表示反對項目 F2 及 G。意見書(C1 至 C43)所提意見的主要理由，撮述如下：

交通影響

- (i) 隨着安達臣道石礦場和將軍澳的住宅發展逐步落成，進出觀塘的交通會進一步擠塞，而觀塘和藍田區須吸納這些地區更多的交通量。倘「環保連接系統」、中九龍幹線及新的港鐵東九龍線等配套設施不能如期落實，起動九龍東辦事處的各项計劃將會令觀塘商貿區和啟德區的交通情況進一步惡化；

土地行政

- (ii) 高嶺土用地的發展，會為擁有麗港城商業中心業權的發展商帶來大筆利潤。為防官商勾結，建議撤銷擬議發展項目，或禁止相關發展商及其附屬公司參與高嶺土用地的發展計劃；

通風及建築物高度

- (iii) 擬議發展會對德田邨的景觀及該邨望向五桂山的視野造成負面的視覺影響，因此建議把「住宅(乙類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限為主水平基準上 92 米，以免日後的發展項目會高過麗港城。現時不確定空氣流通評估有否考慮日後的觀塘仔灣(油塘灣)發展項目的因素；

茶果嶺村的發展

- (iv) 根據先前計劃，「住宅(甲類)4」地帶(涵蓋高嶺土用地及茶果嶺村)的最大住用總樓面面積達 610 000 平方米，可提供 12 000 個單位，而現時的高嶺土用地擬議發展，只提供約 2 000 個單位。這項發展涉及地盤平整工程、砍樹、清除植被和遷移墳墓，可能會影響用地的生態系統，不具成本效益。由於村民已等待重建多時，不發展茶果嶺村是不合理的；

公共康樂設施

- (v) 建議提供公共綠化／康樂設施(例如公園、草地、燒烤設施)，讓公眾受惠；以及

區內諮詢

- (vi) 政府應從市民的角度思考，在建議或實施未來計劃之前，與他們保持互動和溝通；
- (x) 申述地點及其附近地區的位置和特色詳載於城規會文件第 9952 號第 6.1 段，現撮述如下：
 - (i) 高嶺土用地位於東九龍海濱，包括數個先前因採礦活動而成的平台、翠綠山丘及天然斜坡，高度由主水平基準上 18 米至 54 米不等。該用地屬政府土地，現時部分用作臨時工地；

- (ii) 擬把高嶺土用地劃為「住宅(乙類)」地帶，作中等密度住宅發展，地積比率為 3.3 倍至 5 倍，建築物高度為主水平基準上 90 米至 110 米。預計有關發展可提供約 2 200 個單位，供 6 100 人居住。位處北面的一塊「政府、機構或社區」用地則預留興建一所設有 30 個課室的小學。擬議住宅平台以南一塊狹長土地將預留作休憩用地，供區內居民享用，而住宅平台後面稍遠處的翠綠山丘及天然斜坡則劃為「綠化地帶」，以保留其自然景觀特色；
- (iii) 當局擬闢設一條闊 7.3 米、長約 600 米的雙程雙線不分隔車輛通道，以連接申述地點及茜發道，並於擬建道路兩旁闢設最少闊兩米的行人徑及多個避車處。該車輛通道符合緊急車輛通道的標準，可作為擬議住宅發展的緊急車輛通道。另會劃設兩條闊 20 米西南至東北走向的非建築用地，作為觀景廊及通風廊，以助通風及令景觀更開揚。有關的地盤平整、道路及基礎設施工程會分兩期進行，預計分別於二零一八至一九年度及二零一九至二零年度竣工，最早一批居民可於二零二二年入伙；
- (iv) 高嶺土用地北鄰是私人住宅發展麗港城，其地積比率約 5 倍，建築物高度由主水平基準上 80 米至 92 米不等。高嶺土用地東北面約 400 米越過晒草灣遊樂場是另一私人住宅發展匯景花園，其地積比率約 7 倍，建築物高度由主水平基準上 124 米至 153 米不等；
- (v) 高嶺土用地西南鄰為茶果嶺村，村內有低矮的屋宇、寮屋及臨時構築物。該處劃為「未決定用途」地帶，有待當局就其長遠用途作進一步研究。西北面稍遠處茶果嶺村對面是繁華街及茶果嶺道的一些低矮住宅建築物，劃為「住宅(甲類)」地帶；以及

- (vi) 高嶺土用地備有完善的公共交通網絡，港鐵藍田站就在其北面約 380 米，其東南面則是東區海底隧道收費廣場。將軍澳—藍田隧道有部分將貫穿申述地點南部的地底；加上位於啟德的擬議 T2 幹道及中九龍幹線，便成為策略性主幹道網絡的六號幹線，為將軍澳至西九龍提供一條東至西走向的快線；

[張孝威先生此時返回席上。]

對申述理由及申述人建議的回應

- (y) 對申述理由及申述人建議的回應詳載於城規會文件第 9952 號第 6.3 段和 6.4 段，現撮述如下：

- (i) 有關 R1 及 R2 就發展房屋用地所提出的一般意見，須知政府的政策是盡量善用房屋土地，以應付社會對房屋的迫切需要。分區計劃大綱圖收納的修訂項目實屬恰當，會有助適當運用土地資源以配合社會的房屋及其他需要；

交通影響及增闊道路

- (ii) 根據規劃檢討的交通評估及工程研究的交通影響評估，預計高嶺土用地的擬議發展在繁忙時段所帶來的行車量約為每小時 300 架次。為緩解可能造成的交通影響，建議為五個毗鄰路口進行道路改善工程。在落實有關工程後，主要路口的預留容量可達至令人接受的水平。預計擬議住宅發展不會對附近地區的交通造成負面影響，而從交通角度而言，有關發展是持續可行的。運輸署署長對擬議發展不表反對；
- (iii) 當局亦擬擴建茜發道近港鐵藍田站 D1 出口的現有上落客貨停車灣，並加設綠色小巴(下稱「綠巴」)總站／候車站，方便營運一條新

的綠巴循環接駁線(直接行走高嶺土用地與港鐵藍田站之間)，以及擴闊通往港鐵藍田站的茜發道一段北面現有行人路面，使之增至約三至四米闊；

- (iv) 為擬議住宅發展而闢設的擬議通道闊 7.3 米，屬雙程雙線不分隔行車道，兩旁有行人路及多個避車處。消防處處長已確定，該擬議道路可作為擬議住宅發展的緊急車輛通道。倘發生交通事故，警方會在現場直接指揮交通，而路政署或相關政府部門亦會安排緊急維修／清理，以便消防處進行救援；

[馬詠璋女士此時離席]

- (v) 鑑於上述交通評估，為高嶺土用地的擬議住宅發展增闢額外通道的要求，沒有交通方面的理據支持。就其技術可行性而言，住宅項目的地台與茶果嶺道之間約有 27 米的落差，以及將軍澳至藍田的隧道會穿越申述地點的南部。根據土木工程拓展署的意見，增闢連接高嶺土用地及茶果嶺道的通道，在技術上並不可行，因為該通道的預計斜度約為 16%，較公共道路的設計標準會高出 8%，而其他以高架路或隧道形式闢建的通道，則須面對多項限制，例如須符合道路設計標準、與將軍澳至藍田隧道及其他已規劃用途毗鄰而立所產生的問題，以及環境及交通影響等；
- (vi) 雖然如此，警務處處長及運輸署署長會密切監察區內的交通情況，並在有需要時落實所需的交通管理／改善措施，例如對茜發道及茶果嶺道沿路的違例泊車及違例上落客貨活動採取執法行動，以及劃定 24 小時禁止停車區；

公共交通

- (vii) 根據所進行的交通影響評估，高嶺土用地發展項目主要會由綠巴提供服務。當局會增設一條新的綠巴循環接駁線，為高嶺土用地及港鐵藍田站提供直接服務，足以應付擬議住宅發展的需求。交通影響評估並未建議就高嶺土用地提供額外的巴士服務；

[霍偉棟博士此時到席。]

行人接駁通道

- (viii) 茜發道沿路的現有行人道，會成為高嶺土用地日後居民的主要行人路。正如交通影響評估所建議，茜發道的關鍵行人路段會予擴闊，以應付擬議住宅項目所產生的需求。經考慮茜發道沿路的擬議交通設施，以及麗港城居民的關注意見，茜發道一段北面行人路（由麗港城行人天橋接駁點至港鐵藍田站）會擴闊至約三至四米；
- (ix) 待擬議行人路擴闊完畢後，麗港城及港鐵藍田站之間的行人路可應付擬議住宅項目及區內人口增長所產生的行人流量，而無需興建行人天橋或其他行人道以應付額外的行人流量；

港鐵藍田站 D1 出口

- (x) 根據運輸署今年進行的繁忙時段行人流量調查，使用 D1 出口的進出人數約為每小時 5 300 人次。至二零三六年，預計進出人數會增加至每小時 8 000 人次。由於 D1 出口的規劃進出流量約為每小時 12 000 人次，當人口遷入高嶺土用地後，該出口足以應付繁忙時段的預計行人流量；
- (xi) 運輸署署長表示，港鐵定期維修保養各車站的扶手電梯，以確保運作安全。倘藍田站其

中一條扶手電梯失靈，港鐵會安排緊急維修，並暫停另一條扶手電梯的運作，以方便乘客以這條扶手電梯上落。在緊急情況下，港鐵會調派額外人手，以協助管理乘客人流及維持秩序。鑑於空間方面的限制，現有 D1 出口沒有空間可供闢設額外扶手電梯或樓梯；

- (xii) 現時，每個港鐵站都至少有一條無障礙通道，供行動不便人士使用。港鐵藍田站已在 C 出口闢設斜道，供有需要的乘客使用。鑑於空間方面的限制，要在 D1 出口附近進行工程以闢設輔助設施或無障礙通道甚為困難；

[邱榮光博士此時返回席上。]

提供停車位

- (xiii) 在交通影響評估中假設高嶺土用地的停車位數目為 226 個，是基於《香港規劃標準與準則》的要求，並且經考慮住宅單位的呎數和數目，以及可接達鐵路車站和公共交通的情況後定出。實際提供的停車位數量，將會視乎日後發展項目的住宅單位多少及面積而作修訂，以符合《香港規劃標準與準則》及運輸署的要求。鑑於《香港規劃標準與準則》所訂的標準及擬議發展項目與港鐵藍田站之間的擬設綠巴服務，倘提供 750 個停車位實屬過多；

[劉文君女士此時離席。]

通風及建築物高度

- (xiv) 規劃檢討中的概括空氣流通評估已確認高嶺土用地主要通風廊的位置，並選出有助達至更佳通風表現的設計方案。根據該項空氣流

通評估，全年盛行風主要來自東北方，而夏季盛行風則來自東南及西南方。由於該區地勢從東北和東面移往維多利亞港的方向遞降，來自東北方的風會掠過藍田的現有發展項目，繼而下降至位於斜坡的休憩用地及晒草灣遊樂場。鑑於該遊樂場及其四周一片空曠，東北風不大可能受阻而不能吹至高嶺土用地。在夏天，盛行東南風主要經茶果嶺道及偉業街滲進區內，有部分則經由茜發道及鯉魚門道。建議劃設兩條橫跨高嶺土用地的 20 米闊非建築用地(西南往東北走向)，以作為通風廊，讓盛行風及海風吹至用地中央及四周地區；

- (xv) 麗港城二期及三期之間的建築物間距及茜發道，大致同為西北往東南走向。由於全年盛行風並非來自北方及西北方，上述建築物間距不能視作通風廊。鑑於擬建學校屬低矮建築物(樓高八層)，以及擬議學校用地與麗港城三期之間約有 28 米的間距，風可掠過該擬議學校，繼而下降至麗港南街及茜發道現有球場周圍的行人道水平。因此，預計不會對麗港城二期及三期一帶的行人風表現造成重大的負面影響。就全年盛行風而言，麗港城位於高嶺土用地的西北面，不會受擬議發展影響；

[楊偉誠先生此時到席。]

- (xvi) 當局已為各「住宅(乙類)」用地採用梯級式建築物高度輪廓，以配合該處的海濱環境，並盡量減少會對四周造成的視覺影響。整體而言，最高建築物高度由海濱的主水平基準上 90 米遞增至內陸地區的主水平基準上 110 米，與北面／西北面的麗港城的建築物高度(主水平基準上 80 米至 92 米)，以及與東北面較遠處的匯景花園的建築物高度(主水平基準上 124 米至 153 米)互相協調。根據

電腦合成照片顯示由啟德跑道公園至鰂魚涌公園的整體概況，高嶺土用地的建築物高度與該處的海濱環境，以及附近發展(包括麗港城和匯景花園)的高度輪廓互相協調；

- (xvii) 從通風及視覺角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對改劃用途地帶的建議並無負面意見；

房屋土地供應

- (xviii) 政府採取了多管齊下的方法增加短期、中期和長期的土地供應。儘管政府也採取其他措施以增加房屋用地供應，但改劃高嶺土用地會有助善用市區可發展用地，以配合政府房屋土地政策；

- (xix) 一如《二零一五年施政報告》所述，政府須確保有充足的土地供應，以達至未來 10 年興建 480 000 個住宅單位的建屋目標。為應付房屋土地供應的迫切需求，高嶺土用地已獲確認宜作住宅發展，該用途會與四周已發展完善的住宅區互相協調。考慮到區內特色、現有發展密度、海濱環境、自然景觀及可能造成的影響，規劃檢討建議把用地的已平整平台用作中等密度的房屋發展。擬議發展在交通、環境、視覺及通風方面，均屬持續可行；

- (xx) 為提供更多資助自置居所的機會，當局認為宜在一部分的高嶺土用地興建資助房屋，該等房屋與區內的現有和擬議私人房屋並非不相協調。「住宅(乙類)4」地帶的面積為 3 020 平方米(約為「住宅(乙類)」地帶土地的 9%)，適宜用以興建資助房屋發展項目；

政府、機構或社區設施及零售設施

- (xxi) 在改劃高嶺土用地的用途地帶時，當局已評估分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的休憩用地及政府、機構或社區設施是否足夠。區內已規劃供應的休憩用地及主要的政府、機構或社區設施已大致足夠；中、小學課室的供應除外。教育局會從更廣泛的地區層面評估中、小學設施的供應，而所欠缺的課室可從鄰區的供應而得以解決。此外，為配合日後居民的日常需要，當局已把該「住宅(乙類)3」地帶的非住用地積比率訂為 0.5 倍(相等於約 3 500 平方米的總樓面面積)，以作特定的商業用途；
- (xxii) 教育局已確定，經考慮多項因素，包括該區中期及長期學位需求的最新推算數字、現行的教育政策，以及有需要重置一些校舍未能符合現行標準的學校，須在高嶺土用地預留地方興建一間設有 30 個課室的小學，以應付區內所需，從而滿足長遠的教育需要；

保育林地

- (xxiii) 現時圍繞住宅平台的翠綠山丘及天然山坡主要改劃為「綠化地帶」，以保留當區的天然景觀特色。漁農自然護理署署長已表示，申述人所提及的雀鳥品種在香港甚為普遍，而「綠化地帶」內的林地可繼續為包括該等雀鳥的野生物種提供棲息地。此外，亦會考慮盡量保留日後位於發展項目內的現有樹木；

漠視區內居民的關注事宜

- (xxiv) 在修訂有關分區計劃大綱圖的過程中，規劃署及相關政府部門已妥為遵照法定和行政程序，就有關修訂諮詢公眾，包括曾兩次就分區計劃大綱圖的修訂項目諮詢觀塘區議會、兩次就交通及基建建議諮詢觀塘區議會轄下的交運會，以及多次與麗港城居民及觀塘區

議員舉行諮詢會議。地區人士就道路和行人接駁通道提出的意見和建議，已獲土木工程拓展署、運輸署及相關政府部門在不同會議上予以評估及回應。相關會議記錄及持份者所提交的意見已轉交小組委員會考慮，並夾附於小組委員會的文件內；以及

- (xxv) 備悉區內人士就交通提出的關注事宜。在考慮交通影響評估及相關部門評估的結果後，所得結論是當局落實所建議的改善交通措施後，高嶺土用地的擬議住宅發展不會對附近地區的交通造成負面影響，而且沒有交通理據足以支持為高嶺土用地增闢道路和為港鐵藍田站加設出口；

對所提意見的回應

- (z) 由於提意見人的觀點與申述所載意見相若，因此，上文有關增闢道路、休憩用地供應和區內諮詢的回應與此有關。就有關意見作出的詳盡回應載於城規會文件第 9952 號附件 XIII。就提意見人所提其他要點作出的回應如下：

土地行政

- (i) 根據現行土地政策，可供出售的政府土地是透過公開拍賣／招標售予出價最高者。因此，禁止任何一方參與公開拍賣或招標是沒有理據的；

通風及建築物高度

- (ii) 根據城規會規劃指引編號 41「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」(下稱「城規會規劃指引編號 41」)，香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素。為照顧公眾利

益，保護公眾享有的景觀更為重要，特別是公眾或遊客易於前往的觀景點及受歡迎地點的景觀，就更須保護。德田邨位於五桂山的山腳，建築物高度為主水平基準上約 210 米，而地台高度為主水平基準上約 110 米。由於高嶺土用地距離德田邨西南面約 800 米，不大可能會影響五桂山的景觀，以及擬訂的主水平基準上 90 米至 110 米的建築物高度限制，應不會對德田邨造成負面的視覺影響；

- (iii) 就規劃檢討進行的空氣流通評估，已考慮到油塘灣的擬議綜合發展；

茶果嶺村的發展

- (iv) 當局認為位於高嶺土用地的擬議住宅發展在規劃及技術方面是持續可行的。就茶果嶺村的情況而言，由於認為該用地先前的「住宅(甲類)4」地帶不再恰當，因此把該用地改劃為「未決定用途」地帶，有待稍後就其長遠用途作進一步研究；以及

規劃署的意見

- (aa) 不支持 R1 至 R1100、R1102 至 R1562 及 R1564 至 R4251。

39. 主席繼而邀請申述人及申述人代表闡述他們的申述。

R4—梁家傑立法會議員辦事處公民黨地區發展主任譚文豪

R11—Edwin Cheung

R25—Poon Lai King, Alise

R85—陳章浩

R223—羅樂為

R224—Alex Law

R226—Law Lok Yin

R229—Lo Wai Yuk

R250 – Chan Ying Kit

R382 – Lau Chi Fat, Gilbert

R383 – Ling Sau Lai

R432 – 鄒 窩 立

R496 – 卓 富 香

R565 – 趙 小 文

R800 – Chan Ho Tat

R1046 – Tsang Wai Yan

R1159 – Eddie Chan

R1543 – 程 大 雄

R2198 – 周 潔 珊

40. 譚文豪先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 他反對分區計劃大綱圖有關高嶺土用地的修訂項目；
- (b) 他是公民黨一名地區發展主任。鑑於麗港城居民表示十分關注高嶺土用地的規劃及有關規劃對生活質素所造成的影響，他曾進行問卷調查以收集居民意見，有關意見撮述於投影片的資料內；

增闢道路

- (c) 不少居民關注位於高嶺土用地的擬議發展所造成的交通影響。茜發道及茶果嶺道現時交通嚴重擠塞，尤以上午及下午繁忙時段為然。鑑於總規劃人口約 6 000 人，位於高嶺土用地的擬議發展會對附近道路網的交通造成負面影響，並加重現有交通設施的負荷，尤以麗港城既有的交通設施為然；
- (d) 先前曾有一宗擬於永福街興建酒店的申請基於交通理由不獲運輸署支持，因為茶果嶺道沿路交通已相當繁忙。由於高嶺土用地亦接近茶果嶺道，從交通角度而言，在該用地進行擬議發展是否可以接受，實屬疑問；

- (e) 多年來，麗港城的居民一直要求政府改善區內的道路和交通，但毫無結果。他們質疑為高嶺土用地發展所進行的擬議路口改善工程的成效；
- (f) 為紓減居民所關注的交通問題，應考慮增闢道路以連接通往高嶺土用地的通道和茶果嶺道。儘管政府聲稱增闢道路在技術上並不可行，但由於住宅項目的地台與茶果嶺道之間只有約 27 米的落差，所預計該道路稍為陡峭的坡度或許可以接受，而配合不同的走線及弧度，也或許可行，因此應予以進一步研究。本港有不少發展項目均建於山上或谷地，而一些發展項目(如「禮頓山」)曾作出相若的通道安排。增闢有關道路的規定可納入賣地條款內，由日後的發展商予以落實；
- (g) 然而，已知悉茶果嶺村的居民反對增闢擬議道路及把茶果嶺村劃為「未決定用途」地帶，另有現任觀塘區議員已就此等事宜向立法會申訴。因此，對於增闢道路的建議，區內人士意見分歧；

為港鐵藍田站增設出口

- (h) 現時港鐵藍田站 D1 出口在繁忙時段已非常擠擁，高嶺土用地的擬議發展勢必令情況惡化。因此，應於高嶺土用地或其附近增設一個港鐵站出口，以紓緩擠迫情況。增設港鐵站出口的規定亦可納入賣地條款內，由日後的發展商予以落實，如此便無須為政府帶來前期費用。港鐵荔枝角站附近的住宅發展項目亦曾作出相若安排；
- (i) 對日後的發展商來說，增設港鐵站出口存在極大誘因，因為大為提升前往高嶺土用地發展項目的方便程度，有助提高用地本身及日後發展項目的價值；
- (j) 無障礙通道設施現只設於港鐵藍田站 C 出口，而該出口不但遠離高嶺土用地及麗港城，沿途亦須行經傾斜的茜發道。對殘疾人士來說，該出口極為不

便。因此，宜於高嶺土用地或其附近闢設新的港鐵站出口並附連無障礙通道設施，以解決有關問題；

- (k) 增設擬議港鐵站出口既可惠及麗港城的居民，亦可減少高嶺土用地／麗港城與港鐵藍田站 D1 出口之間的綠巴專線服務所產生的交通量；
- (l) 及早規劃並落實增設港鐵站出口的建議，會較日後在所有發展落成後才解決問題的做法為佳，並可長遠地確保茶果嶺區得以持續發展；

行人接駁通道

- (m) 目前，茜發道沿路有幼稚園及長者設施。然而，茜發道的現有行人路十分狹窄，最窄部分只闊一至兩米，未能符合交通工程的標準。麗港城的居民過去曾要求政府擴闊行人路，但不果。不管高嶺土用地的擬議發展是否落實，該行人路亦應加以擴闊；

提供停車位

- (n) 預計高嶺土用地日後的發展項目會包括豪宅項目。為用地的擬議 2 200 個單位只提供 226 個停車位，這比率(即每 10 個單位提供約一個停車位)並不合理；
- (o) 把港鐵站附近發展項目的停車位比率訂於較低水平的指引並不實際，這從港鐵九龍站停車位不足及新界較偏遠地區停車位空置率偏高的情況，可見一斑。當局應考慮日後人口的需要及增闢道路以連接高嶺土用地和茶果嶺道的需要，對停車位的供應予以檢討和使之合理化；
- (p) 倘高嶺土用地的停車位不敷應用，會導致麗港城停車位的價格和租金上升；

資助房屋比例

- (q) 在高嶺土用地南部興建兩幢盡享最美維港海景的居屋大廈，並無理據支持，因為該用地其他部分日後可能會興建豪宅。一方面，這會對高嶺土用地的地價造成負面影響；另一方面，附近一帶只發展豪宅，亦會推高居屋項目的樓價，令公眾難以負擔；
- (r) 居屋項目與私人房屋項目的居民需要有所不同，目前的規劃或未能照顧到他們的需要；
- (s) 只興建兩幢居屋大廈，對居屋單位的供應幫助不大。倘政府的目標是要增加資助房屋的土地供應，便應提高高嶺土用地內居屋發展的比例；
- (t) 整體而言，高嶺土用地內居屋發展的規劃並不合理，應重新檢討政府推行「見縫插針式」居屋發展的政策；

建築物高度及密度

- (u) 在提升土地發展潛力的同時，亦應盡量減低各級建築物高度對現有居民可能造成的負面影響。由於高嶺土用地位於山丘的上面部分，其擬議建築物高度(主水平基準上 87 米至 108 米)會較麗港城為高。因此，擬議建築物高度輪廓與麗港城不相協調；
- (v) 應就整塊高嶺土用地採用一致做法，把最高建築物高度維持在主水平基準上 92 米水平。按此方案進行設計，仍可締造梯級式的建築物高度輪廓；
- (w) 高嶺土用地位處山谷之中。雖然用地內約有 1.11 公頃的土地已預留作公眾休憩用地，但該等用地大部分為斜坡，公眾未能直接前往，而擬議發展內的休憩用地亦有限。應考慮在已規劃的小學用地提供休憩用地或綠化空間，以作為擬議發展及麗港城三期之間的緩衝區。這可降低各個發展項目的整體密度，以及增加高嶺土用地內實際休憩用地的供應；

空氣流通評估

- (x) 高嶺土用地內盛行風為東北風的假設並不正確，因為該用地位處山谷之中，毗鄰是相對較高的土地，即東北面的晒草灣遊樂場及西南面的小山丘。當東北風吹至高嶺土用地，該處及附近地區的地形會令風向變成東南風，但城規會文件未有提及處理高嶺土用地內盛行風風向可能轉變的情況；
- (y) 譚先生播放了一段顯示麗港城內茜發道上有旗幟飄揚的錄影帶，說明五月的盛行風來自東南方；
- (z) 應在高嶺土用地內增設通風廊，以促進通風。通風廊在炎熱的夏季尤為必需，因為可促進東南風吹入高嶺土用地和麗港城；
- (aa) 雖然當局已規劃在麗港城三期的東南面興建八層高的低層學校，以助通風，但事實上，東南風在吹進學校前已被東南面較遠處的高樓阻擋；
- (bb) 當局應按實地測量所得，提供每年風向及相對風速分項數字的詳細資料；

[邱榮光博士此時離席。]

興建小學的需要

- (cc) 是否須於高嶺土用地興建小學，實屬疑問。雖然觀塘區的小學學位不足，但對於小學的殷切需求，主要是基於 200 000 名新增「雙非兒童」的需要，而非本港自然人口增長所需。由於「雙非兒童」的需求高峯期為二零零七年至二零一二年間，當新的小學於二零一八年落成時，該些兒童已就讀中學，令區內小學學位出現過剩情況；

程序不當

- (dd) 行政長官會同行政會議在事先未有諮詢觀塘區議會的情況下，決定把分區計劃大綱圖發還城規會以作修訂。該決定是於二零一四年七月八日作出，但當

局其後於二零一四年九月二日才就最終發展方案諮詢觀塘區議會。這在程序上並不公平，因為當局在行政長官會同行政會議決定修訂分區計劃大綱圖之後，才就擬議發展徵詢觀塘區議會的意見；

- (ee) 一如相關會議記錄所載，在二零一四年九月二日及二零一五年一月六日的觀塘區議會會議上，以及在二零一四年十一月二十七日及二零一五年一月二十九日的觀塘區議會交通及運輸委員會(下稱「交運會」)會議上，區議員均未有就高嶺土地用的擬議發展投票。然而，兩個會的主席卻總結指觀塘區議會及其轄下的交運會支持擬議發展。觀塘區議會及交運會表示「支持」的決定，只是假象；
- (ff) 他曾去信觀塘區議會秘書處詢問上述事宜。秘書處回覆時解釋說，規劃署並無尋求觀塘區議會的批准，只就擬議發展徵詢意見。他認為整個諮詢區議會的程序混亂；
- (gg) 由於會議記錄草擬本在經確認前，已交給觀塘區議會及其轄下交運會的相關委員傳閱，以供提出意見，不明白為何沒有對涉及擬議發展如此重要的決定作出修訂；
- (hh) 他留意到一些申述人並無明確指出是支持還是反對擬議發展。交運會的主席在交運會會議上表示支持擬議發展，但其後卻參與反對有關發展的抗議行動；以及
- (ii) 他會堅持反對修訂分區計劃大綱圖，至當局為高嶺土地制訂技術上可行又獲區內人士接納的修訂方案為止。倘先同意修訂分區計劃大綱圖，期望政府會於稍後階段修訂有關發展計劃，以回應區內市民的關注意見，是不明智的。

[R4 的發言時間：52 分鐘]

R6 鄧咏駿等 14 位立法會議員／區議員及其他 146 名申述人
(申述人名單載於附錄 A)

41. 鄧咏駿先生借助投影片，陳述以下要點：

- (a) 他獲授權代表眾多的申述人表達意見；
- (b) 自二零一二年十二月起，他已就高嶺土用地的擬議發展積極參與聯繫相關政府部門、麗港城業主委員會、麗港城居民及其他持份者，並已組織／參與實地視察、觀塘區議會會議、相關政府部門與區內居民會面、收集簽名活動、示威，以及向觀塘區議會和城規會進行請願。在聯繫過程中，已向相關政府部門提出了切實可行的建議；

發展密度

- (c) 他不支持擬議發展(包括興建 13 幢私人住宅樓宇和兩幢居屋樓宇)。在先前的發展計劃中，擬議發展純粹作私人住宅用途。由於高嶺土用地南部其後發現一座墳墓，為免收回墳墓所佔用的土地時引起法律訴訟，當局在現時的发展計劃中建議興建兩幢居屋樓宇。然而，在擬議發展中資助房屋所佔的比例太低，對居屋單位的供應幫助不大，並會令該兩幢居屋樓宇日後的居民須繳交不合理地高昂的管理費。反之，該居屋用地可考慮作小學或其他政府、機構或社區用途；
- (d) 高嶺土用地應作低密度發展，擬議發展的密度應予適當地調低；

建築物高度限制

- (e) 高嶺土用地內擬議發展的建築物高度應降至主水平基準上不足 90 米，以配合麗港城的建築物高度，從而把視覺方面的負面影響減至最低；

休憩用地和林地

- (f) 雖然高嶺土用地內已預留了約 1.11 公頃的土地作公眾休憩用地用途，但當中大部分是斜坡，居民無法享用。當局應在擬議發展內適當地增加休憩用地和綠化區；

通風

- (g) 麗港城現時面向海港，景觀開揚，空氣流通。為加強通風，以及避免對麗港城造成視覺上的負面影響，高嶺土用地內擬議發展的密度及建築物高度應予調低；

小學

- (h) 支持在高嶺土用地興建一所小學的建議。近年，由於新住宅發展項目相繼落成，以及觀塘區有幾所學校關閉，因此對學位的需求大幅增加。二零一五年，觀塘區的學位短缺逾 1 000 個。鑑於預計人口會上升，需求會持續增加。預計觀塘區的人口在九年後會達至 691 100，屆時學位短缺的問題會更為嚴重；
- (i) 雖然政府已提供短期校舍以助緩解學位短缺問題，然而有關措施只能治標，亦無法吸引知名教育機構在當區辦學，從而提供優質教育服務；
- (j) 在興建擬議學校時，應納入適當的布局設計，以盡量減少對麗港城居民產生的滋擾，例如學校操場應較遠離民居；

提供停車位

- (k) 在交通影響評估中，高嶺土用地的停車位數目假定為 226 個，這個數字大大低估了該區對停車位的需求。鑑於申述地點可能作豪宅發展及觀乎申述地點的地形，日後會有更多居民利用車輛代步；

- (l) 麗港城及其附近的違例泊車問題，已惹來不少批評及投訴。在茜發道、偉業街及茶果嶺道沿路，有不少私家車和重型車輛非法停泊，情況尤以晚間為甚。鄧先生播放了一段錄影帶，以說明茜發道沿路的違例泊車問題；
- (m) 現時，在成業街及偉業街有兩個臨時露天公眾停車場，但當局已有計劃把它們改建作其他用途。鑑於停車位的供應減少，違例泊車的問題將會惡化；
- (n) 違例泊車對行車及行人的安全均構成嚴重威脅。他們曾多次去信政府要求改善情況，但警方的執法行動似乎成效不彰；
- (o) 違例泊車問題主要源自該區停車位的短缺情況，例如麗港城有 8 000 多個住宅單位，卻只有 1 300 個停車位(即停車位數目佔住宅單位數目的比率約為 16%)。高嶺土用地有 2 100 個單位，停車位卻只有 226 個(即停車位數目佔住宅單位數目的比率約為 10%)，較麗港城還要低，於理不合。由於擬提供的停車位未能滿足預期需求，違例泊車問題會進一步惡化；

[楊偉誠先生此時離席。]

交通問題

- (p) 擬議發展施工期間，每日會有不少重型及地盤車輛駛經麗港城，造成噪音、空氣和沙塵方面的負面環境影響；
- (q) 麗港城現有的道路網絡原本只規劃供屋苑本身使用，現在已經飽和。由於茶果嶺道及茜發道沿路有巴士、綠巴、的士和校巴上落乘客，亦有垃圾車收集垃圾，以及貨車在路旁起卸貨物，因此可使用路面空間進一步減小，導致麗港城多期樓宇的進出通道被堵塞。區內的道路網絡已沒有剩餘容量可吸納擬議發展所新增的交通量。鄧先生播放了三段顯示

茶果嶺道、茜發道及毗鄰道路交界交通情況的時間壓縮錄影帶，以說明該處的交通問題；

- (r) 警方在打擊違例泊車方面的執法行動，成效不彰；
- (s) 起動九龍東辦事處的項目已使觀塘商業區煥然一新，代之而起的是更多的商店、辦公室及餐廳。然而，當局卻未提出相應的交通改善措施。高嶺土用地的擬議發展會令該區的交通情況進一步惡化。鄧先生播放了一段有關茶果嶺道／偉發道／成業街交界交通情況的時間壓縮錄影帶，以說明該處的交通擠塞問題；

增闢道路

- (t) 已要求政府開闢新道路以連接高嶺土用地與茶果嶺道，但政府部門拒絕有關要求；
- (u) 雖然政府聲稱，實施擬議的路口改善工程並為高嶺土用地提供綠巴服務後，對區內的道路網不會造成負面的交通影響，但擬議的措施只可改善麗港城區目前的交通情況，不足以處理日後的交通情況，包括因高嶺土用地的擬議發展而新增的交通量。況且，交通問題是因道路容車量不足而造成，在重要路口實施交通影響評估所建議的交通管理措施，不能解決有關問題；
- (v) 有建議在賣地條件中納入擬建新增道路的規定。根據政府在二零一四年一月六日給觀塘區議會的回應，交通影響評估認為無需增闢公共道路；倘在賣地條件中規定興建該條私人道路，道路的建築成本會被扣除並在地價中反映，而實際上由政府支付費用。鑑於擬議發展會為政府帶來重大的賣地收入，上述回應並不合理，而且完全忽略居民的關注。當局忽略擬議發展可能產生的交通影響，亦會對高嶺土用地的未來居民不公平；

港鐵藍田站 D1 出口

- (w) 港鐵藍田站 D1 出口在繁忙時間內人流很多。麗港城的居民，以及校車和觀塘商業區接駁穿梭巴士的乘客，經常使用該出口。除港鐵藍田站 D1 出口外，在茜發道一帶的行人路有很多幼稚園、康復中心及長者設施的使用者，行人路因此常擠滿人，而在惡劣天氣下，情況更差；
- (x) 行人路十分狹窄，對與年幼兒童、長者及傷健人士同行的使用者造成困難。擬議行人路擴闊工程完成後，究竟能否應付由高嶺土用地擬議發展，以及就近港鐵藍田站 D1 出口的新綠巴總站所增加的人流，仍屬疑問。鄧先生播放了兩段時間壓縮錄影帶，以顯示茜發道一帶行人路的擠塞情況；
- (y) 政府基於成本和技術理由，曾多次拒絕居民要求擴闊沿茜發道行人路的相關路段。居民感到不公平，因為政府現提出把該段行人路面擴至四米闊，以落實在高嶺土用地進行擬議發展；
- (z) 政府聲稱港鐵站出口的規劃容量足以容納在繁忙時間內目前的行人流量，以及預計當高嶺土用地的居民入伙後的行人流量。然而，由於行人流量是以每小時平均值計算，所以數字不能真實反映擠塞問題。當局應考慮居民的回應意見；
- (aa) 港鐵藍田站連東區海底隧道，是由新香港隧道有限公司興建的。為節省成本，只興建了兩條自動扶梯，以連接車站大堂及 D 出口，並無另外提供樓梯等其他替代通道。倘遇上緊急事故，會對乘客(尤其是小孩和長者)構成危險。這項安排不理想，也不符合目前的防火安全規定；
- (bb) 在港鐵藍田站 D1 出口並無提供無障礙通道設施。鄧先生播放了一段錄影帶，顯示輪椅使用者不能由茜發道及車站大堂進出 D1 出口；

- (cc) 進出港鐵藍田站的無障礙通道設施只在 C 出口提供，並且以斜道形式連接鯉魚門道。不過，C 出口位於相對較偏遠的位置，會有安全問題和空氣污染。而且，並無行人設施連接鯉魚門道與麗港城；
- (dd) 鄧先生播放了一段錄影帶，顯示一名輪椅使用者由港鐵藍田站 C 出口前往高嶺土用地的遭遇。整段路程超過 30 分鐘，而且並不暢順，因為使用者須耗用莫大的體力，以克服有斜路、難行彎角及狹窄行人路的路段。況且，在某些過路處沒有無障礙通道設施，令輪椅使用者不能橫過道路；
- (ee) 港鐵藍田站的無障礙通道設施欠足夠，剝奪了有需要人士往返附近康復中心和使用長者設施的權利；
- (ff) 高嶺土用地的擬議發展提供了好機會，可以改善港鐵藍田站的無障礙通道設施。倘港鐵公司不改善該站的無障礙通道設施，以惠及用地日後的居民，便是不負責任。在提供無障礙通道方面，港鐵公司可能違反了《殘疾歧視條例》的規定；以及
- (gg) 鄧先生總括其發言，表示已提供實際資料以支持反對的論點，並已建議可行方案以改善高嶺土用地的規劃和發展，使麗港城及高嶺土用地居民的居住環境得以改善，以及使其他相關持份者受惠。他促請城規會審慎考慮修訂分區計劃大綱圖的建議。

[R 6 的發言時間：55 分鐘]

[會議小休五分鐘。]

[關偉昌先生此時離席。]

R 8 – 麗港城(第 3 期)第十一屆業主委員會主席顧建德

4.2. 顧建德先生陳述下列要點：

- (a) 先前兩名發言人的陳述，大致上已涵蓋麗港城居民的主要關注事項；
- (b) 由於估計高嶺土用地日後大部分居民會使用港鐵作為主要的交通工具，應興建新的港鐵站出口以連接該用地。否則，擬議發展會使麗港城的道路網和運輸設施負荷過重；以及
- (c) 倘政府未有可行方案以解決交通問題，居民會維持反對該項擬議發展。

[R8 的發言時間：三分鐘]

R9 – 麗港城(第 1、2 及 4 期)第十二屆業主委員會主席郭桂明

43. 郭桂明先生陳述下列要點：

- (a) 當局在落實政府的政策及規劃建議時，經常漠視區內人士的意見；
- (b) 麗港城是東九龍最大的私人屋邨之一，提供約 8 300 個單位，人口超過 30 000 人。邨內的茶果嶺道和茜發道，為私家車、公共交通設施、校車及服務車輛提供進出通道。就外圍道路連接而言，往返麗港城的車輛須駛經茶果嶺道／偉發道或茶果嶺道／偉業街的路口。然而，這兩個路口的容量均已飽和，經常出現交通擠塞的情況；
- (c) 麗港城現有設施僅足夠本身居民使用。倘高嶺土用地的擬議發展沒有任何支援設施，日後的居民便需要使用麗港城現有設施，因而影響麗港城居民的生活質素；
- (d) 在與觀塘區議會和相關政府部門及政策局的聯絡過程中，規劃署最初曾聽取居民的意見，為高嶺土用地提供一些政府、機構或社區用途及社區設施。不過，對於居民所提高嶺土用地地盤平整工程的影

響，以及建築及運作階段交通方面的意見，則有所忽略；

- (e) 高嶺土用地擬議發展的交通影響評估，採用了不正確的假設及方法。該項評估把重點放在麗港城和高嶺土用地所產生的交通量，卻沒有考慮到將會駛進麗港城的車輛數目，亦無顧及所增加的交通量可能對道路使用者引致交通意外的風險；
- (f) 有關麗港城(一、二和四期)居民對交通影響評估的意見，城規會應參考城規會文件第 9952 號附件 VII；以及
- (g) 建議增設一條連接通往高嶺土用地的通道與茶果嶺道的新道路，減少現時和預計日後出現的交通問題，以紓減麗港城居民在交通和安全方面的憂慮。由於認為擬建道路既可行又必要，而且擬議發展的物業價值預計超過 200 億元，興建道路所花的費用物有所值。

[R9 的發言時間：九分鐘]

R13 – 張順華

44. 張順華先生陳述下列要點：

- (a) 他是觀塘區議員，其選區為景田，當中包括位於高嶺土用地對面的匯景花園；
- (b) 政府人員在進行地區諮詢時常玩弄「數字遊戲」，破壞管治和造成不信任情況；
- (c) 根據規劃署交予觀塘區議會的資料，高嶺土用地擬議發展的建築物高度與麗港城相若。但是，擬議發展(最高建築物高度為主水平基準上 108 米)與麗港城(最高建築物高度為主水平基準上 92 米)之間的實際高度相差 16 米，較麗港城的建築物高出約五層或 20%。擬議發展的建築物高度應限制為主水平

基準上 92 米至 94 米，與麗港城的建築物高度相若；

- (d) 匯景花園和麗港城的泊車位所佔單位數目的比例約為 15%，但茜發道晚間仍常出現違例泊車，超過 100 架車輛停泊路上。倘高嶺土用地擬議發展採用約 10% 的比例，在區內尋找泊車位會更加困難，匯景花園和麗港城的泊車費用會因而上升。為紓緩區內的泊車位需求，他要求把高嶺土用地內發展項目的泊車位比例訂為不低於 15%，接近 20% 則更為理想；
- (e) 根據城規會文件第 9952 號第 6.3.10 段，港鐵站藍田 D1 出口的規劃容量為每小時 12 000 人，足以應付現時繁忙時間內每小時 5 300 人的行人流量，以及預計在二零三六年繁忙時間內每小時 8 000 人的行人流量。不過，D1 出口的扶手電梯為雙向(即一上一落)，繁忙時間的上落人流不會平均出現，因此城規會文件所述數字有所誤導；
- (f) 以二零三六年每小時 8 000 人的數字計算，倘上落方向的人流比例為 8 比 2，單向就有約 6 400 人，較單向每小時 6 000 人的規劃容量超出 6.7%。無論如何，現時每小時 5 300 人的行人流量已算頗高，並造成嚴重擠塞。相關數字會在二零三六年增至每小時 8 000 人，增幅為 51%，因此應增設一個港鐵站出口，以應付預計增加的人流；
- (g) 在高嶺土用地興建小學浪費公帑。他不明白，在九十年代興建匯景花園和麗港城合共 12 000 個單位時，區內並無設置小學；卻在約 30 年後人口老化時，為高嶺土用地新增的 2 200 個單位興建一所小學。雖然藍田有不少第一組別的小學，這些學校在二零三六年仍可能會面對收生不足的問題。他擔心屆時在高嶺土用地計劃興建的小學須要擱置；以及
- (h) 興建新小學應有數字支持，而不是諮詢教育局或得到政策上支持便可。規劃署應提供相關數據，包括

觀塘區的適齡小學生人數、小學學位數目及所欠缺學位的數目，以證明有需要興建新小學。他建議擱置在高嶺土用地興建小學，改以其他社區設施代替，務求更加善用土地資源。

[R13 的發言時間：10 分鐘]

R14 - Lo Tze Shut

45. 盧子實先生陳述下列要點：

- (a) 應修訂擬議發展的建築物高度限制(即主水平基準上 90 米至 110 米)，務求與麗港城的建築物高度(即不超過主水平基準上 94 米)看齊，以減少對通風和視覺的負面影響；以及
- (b) 高嶺土用地以北有多個屋邨，包括匯景花園、平田邨、德田邨和康雅苑。這些屋邨所有向海單位的景觀，均會被高嶺土用地的擬議發展項目遮擋。降低擬議發展的建築物高度至與麗港城相若的水平，可以普遍惠及這些受影響的單位，又不會大幅增加用地的發展成本。當局須在保護私人景觀和公眾利益之間取得適當平衡。

[R14 的發言時間：五分鐘]

R23 - 梁燕芬

46. 梁燕芬女士陳述下列要點：

- (a) 她是麗港城居民；
- (b) 她反對就高嶺土用地修訂分區計劃大綱圖；
- (c) 在高嶺土用地的豪宅羣中興建兩幢居屋並不合理。用地南部是眺望維港的最佳位置，在該處興建兩幢居屋不僅影響政府的收益，亦會浪費資源；

- (d) 應就高嶺土用地及茶果嶺村進行全盤規劃，以改善整體的交通安排及環境狀況；
- (e) 在高嶺土用地的擬議發展施工期間，會有較多建築車輛駛經茜發道的傾斜路面。車流增加會對麗港城居民及幼稚園學生構成額外風險。應闢設一條新道路，把通往高嶺土用地的道路直接與茶果嶺道連接起來，以便為建築車輛提供另一條通道；以及
- (f) 高嶺土用地位於山谷內；與附近的發展項目相比，該用地處於較高的平台上。擬在申述地點興建的高層樓宇，會對麗港城以至整個觀塘區的通風造成負面影響。應把擬議發展的建築物高度降至與麗港城的建築物高度看齊。

[R23 的發言時間：五分鐘]

R862 – Samuel Wong

47. 黃明偉先生陳述下列要點：

- (a) 他是麗港城居民；
- (b) 前往高嶺土用地的通道十分陡斜，因此該用地大部分居民出入都會依賴車輛交通，他質疑只提供一條綠巴專線服務是否足夠。如此則會增加對茜發道的交通影響，令該條狹窄陡斜的道路超出負荷；
- (c) 只有一對電動扶梯連接港鐵藍田站的大堂及 D 出口，而沒有提供另一通道作為緊急通道。電動扶梯約有 100 級，乘畢整段扶梯需時約一分鐘。電動扶梯在維修或修理期間已對現時麗港城居民造成極大不便，在高嶺土用地增建約 2 000 個單位後，會令情況惡化。此外，只有出口 C 提供無障礙通道設施，但該出口與麗港城相距甚遠。由此可見，當局並未有充分考慮居民的實際需要；

- (d) 當局主要是依據數字而非實際道路情況而進行擬議的改善道路及路口措施。擬議的改善措施，例如把雙黃線延長，未必可有效解決交通擠塞的問題；
- (e) 隨着觀塘商貿區不斷轉型，觀塘區的交通擠塞問題變得嚴重。然而，交通影響評估並沒有處理在麗港城較遠處，包括觀塘魚類批發市場附近及鯉魚門道一帶加油站地方的其他交通問題；以及
- (f) 雖然他對擬議發展不表反對，但當局應提供足夠的配套設施。

[R 862 的發言時間：五分鐘]

R1544 – David Wu

48. 胡俊凱先生陳述下列要點：

- (a) 他反對為高嶺土用地進行的規劃，並質疑當局所作的風險管理評估是否足夠；
- (b) 港鐵藍田站不僅為麗港城居民提供服務，亦為附近其他多個屋苑的居民服務。由於港鐵藍田站內現時已十分擠迫，應評估該站的容量是否足夠；
- (c) 闢設一條單一通道通往高嶺土用地，會令茜發道一帶的噪音及空氣污染問題惡化，對現有道路使用者包括兒童、長者及殘疾人士，均會造成負面影響；
- (d) 在高嶺土用地內擬建的高樓亦會對麗港城的通風造成負面影響，增加危及麗港城居民健康的風險。應增闢醫療設施及相關的社區設施，以配合患者人數增加的需要；以及
- (e) 由於城規會的文件尚未妥善處理多個問題，因此要求城規會審慎考慮對分區計劃大綱圖作出的修訂。任何不合理的決定或會遭到司法覆核，導致落實有關發展項目的計劃受阻。

[R1544 的發言時間：五分鐘]

49. 由於申述人及申述人代表已陳述完畢，主席請委員提問。

50. 因應副主席的提問，運輸署工程師／房屋及規劃 1(九龍)戴尚勤先生表示，根據交通影響評估，預計擬議發展在早上繁忙時段所帶來的行車量約為每小時 300 架次。有關數字已包括所有類別的車輛，例如私家車及綠巴。為紓減可能造成的交通影響，交通影響評估建議為五個毗鄰路口進行道路改善工程。在落實有關道路改善工程後，並考慮高嶺土用地的發展項目所帶來的額外行車量，主要路口的預留容量仍可達至令人接受的水平。九龍規劃專員葉子季先生補充說，主要路口的相關資料已載於城規會文件第 9952 號附件 XI；有關資料證實，隨着擬議路口改善工程落實進行，所有主要路口的預留容量在二零二六年、二零三一年及二零三六年的設計年份均會錄得正面數字。因此，預計擬議發展不會對附近地區的交通造成不可接受的負面影響。

51. 副主席再詢問在城規會文件第 9952 號提述的港鐵藍田站 D1 出口的容量及使用人數，是否已包括上落扶手電梯的人數，以及當局有否在現場進行研究調查以資證明。戴先生表示，在城規會文件引述有關港鐵藍田站 D1 出口的所有數字，均已包括進出人數在內。根據運輸署就繁忙時段現場行人進行的調查結果顯示，使用 D1 出口的人數約為每小時 5 300 人次，當中包括上行及下行方向的人數分別為每小時 2 200 人次及 3 100 人次。至二零三六年，預計進出人數會增加至每小時 8 000 人次，當中包括上行及下行方向的人數分別為每小時 2 800 人次及 5 200 人次。葉先生表示，由於 D1 出口的規劃進出流量約為每小時 12 000 人次，即每個方向的數字為每小時 6 000 人次，而上行及下行方向的人數比例則為 4:6。當人口遷入高嶺土用地後，D1 出口仍足以應付繁忙時段的預計行人流量。

52. 主席請九龍規劃專員闡述擬建小學的需要和所在位置。葉先生表示，按照《香港規劃標準與準則》所訂的標準，在分區計劃大綱圖範圍內的小學課室仍不足夠。教育局已確定，經考慮多項因素，包括該區中期及長期學位需求的最新推算數

字、現行的教育政策，以及重置一些校舍未能符合現行標準的學校的需要等，須在高嶺土用地預留地方興建一間設有 30 個課室的小學，以應付區內所需。葉先生請委員留意城規會文件第 9952 號圖 H-4，並指出該小學的建築物高度限為樓高 8 層，可擔當高嶺土用地的擬議發展與麗港城三期之間的視覺緩衝，亦可盡量減少對麗港城三期的通風造成的影響。晒草灣遊樂場的前址是堆填區，因此不適合作學校發展的選址。

53. 主席繼而請九龍規劃專員闡述高嶺土用地內擬議發展的建築物高度限制。葉先生請委員留意城規會文件第 9952 號圖 H-4，指出麗港城三期第 29 座至 38 座最接近高嶺土用地，建築物高度約為主水平基準上 92 米。「住宅(乙類)2」及「住宅(乙類)4」地帶內發展項目的建築物高度上限低於麗港城的建築物高度上限，而「住宅(乙類)1」及「住宅(乙類)3」地帶內發展項目的建築物高度上限分別為主水平基準上 110 米及 95 米。「住宅(乙類)」地帶已採納梯級式建築物輪廓，以配合海濱環境，並盡量減少對四周地區可能造成的視覺影響。葉先生續稱，應以全方位評估該區的建築物高度輪廓，而視覺影響則是從主要公眾觀景點進行評估。按城規會文件第 9952 號圖 H-6a 及 6b 的電腦合成照片顯示由啟德跑道公園至石礦公園的整體景觀，高嶺土用地的建築物高度與附近地區(包括麗港城)的高度輪廓互相協調。此外，高嶺土用地的擬議發展不會影響五桂山的景觀，也不會對德田邨造成不良的視覺影響。

54. 一名委員詢問是否需要增闢一條連接通往高嶺土用地及茶果嶺道的額外通道，以供未來發展項目使用。葉先生說，根據規劃檢討的各項交通評估及工程研究的交通影響評估，隨着擬議路口改善工程落實進行，擬議發展不會對四周地區的交通造成不可接受的負面影響，而且從交通角度而言，擬議發展是持續可行的。在此基礎上，為高嶺土用地的擬議發展增闢通道的要求沒有交通方面的理據支持。就其技術可行性而言，住宅項目的地台與茶果嶺道之間約有 27 米的落差，以及將軍澳至藍田的隧道會穿越高嶺土用地南面部分；因此，增闢連接高嶺土用地及茶果嶺道的通道，在技術上並不可行，因為該通道的預計斜度約為 16%，較公共道路的設計標準高出 8%。此外，增闢任何取道茶果嶺村的新道路，很可能會遭受茶果嶺村居民強烈反對。

55. 一名委員問及有否就晒草灣遊樂場的未來發展擬備方案。葉先生請委員留意城規會文件第 9952 號圖 H-4，指出該遊樂場在現時分區計劃大綱草圖上劃為「休憩用地」地帶，並主要包括一個運動場。當局並無計劃更改該遊樂場的用途及土地用途地帶。

56. 同一委員詢問規劃人口約有 6 000 人，是否只會增設一條綠巴接駁線以提供服務。戴先生表示，根據交通影響評估，擬議發展只會由綠巴提供服務。新增的綠巴循環線會為高嶺土用地與港鐵藍田站之間提供直接服務，而當局認為這項安排足以應付擬議住宅發展所需。有關的綠巴服務安排，會待招標程序完成後加以檢討；如有需要，亦會考慮另覓其他綠巴替代路線和增設小巴士。

57. 一名委員詢問，港鐵藍田站 D1 出口是否只以一對扶手電梯連接到車站大堂。葉先生回答是，並指該扶手電梯同時為 D1 和 D2 出口而設。D1 出口面向茜發道，D2 出口則連接至匯景花園。沒有樓梯從車站大堂連接至該兩個出口。

58. 另一委員詢問連接至高嶺土用地的擬議通道所採用的掘頭路設計是否恰當，以及是否足以應付擬議住宅發展所需。葉先生表示，採用掘頭路設計的住宅發展項目在香港十分普遍，如華景山莊及帝景峰便是例子。消防處處長已確定，接達高嶺土用地的擬議通道可作為擬議住宅發展的緊急車輛通道。倘發生交通事故，警方會在現場直接指揮交通，而路政署或相關政府部門亦會安排緊急維修／清理，以便消防處進行救援。擬議通道的設計實屬可行。

59. 同一委員詢問，可否把有關通道伸延，以接駁在東南面的食物環境衛生署(下稱「食環署」)車廠。葉先生提述城規會文件第 9952 號圖 H-2 a，表示有關通道與食環署車廠用地之間主要是陡峭斜坡。把通道伸延至車廠，會受到已根據《道路(工程、使用及補償)條例》刊憲的將軍澳至藍田隧道的走線所規限。另一委員詢問，倘興建斜道附連隧道構築物以連接該通道的盡頭和茶果嶺道，又是否可行。葉先生表示，交通影響評估未有研究如此的道路連接方法，但增設車輛通道並無交通方面的理據支持，而且有關工程或會涉及龐大的建築及保養費用。

[陸觀豪先生此時返回席上。]

60. 一名委員表示，為高嶺土用地 2 100 個單位提供 226 個停車位似乎太少，於是詢問麗港城及匯景花園的停車位供應量。葉先生表示，在交通影響評估中假設高嶺土用地的停車位數目，是基於《香港規劃標準與準則》的要求(即每六至九個單位設有一個停車位)，並且已考慮其他考慮因素，包括單位面積，以及該用地可接達鐵路車站和公共交通的情況。鑑於《香港規劃標準與準則》所訂的標準，以及擬議發展項目與港鐵藍田站之間的擬設綠巴服務，擬議停車位供應量實屬足夠。實際提供的停車位數量，將會視乎日後發展項目的住宅單位多少及面積而作修訂，以符合《香港規劃標準與準則》及運輸署的要求。葉先生亦表示，他手頭沒有麗港城及匯景花園停車位供應量的資料。然而，由於該兩個屋苑是於九零年代初落成，當時《香港規劃標準與準則》的要求並不相同，因此或未能將它們與高嶺土用地的擬議發展相比。

[霍偉棟先生和邱浩波先生此時離席。]

61. 另一委員要求九龍規劃專員詳述高嶺土用地發展項目對麗港城通風方面所造成的影響。葉先生表示，根據空氣流通評估，全年盛行風主要來自東北方，而夏季盛行風則來自東南及西南方。鑑於晒草灣遊樂場及其四周一片空曠，東北風不大可能受阻而不能吹至高嶺土用地。夏天的盛行風來自東南方，經茶果嶺道、偉業街、茜發道及鯉魚門道滲進區內及四周地區。當局已把擬議通道的其中一段改為東南至西北走向，以助促進通風。

62. 一名委員詢問，在高嶺土用地進行資助房屋發展是否恰當。葉先生表示，高嶺土用地的主要意向是作私人住宅發展。鑑於社會對增加資助房屋單位的期望日趨殷切，當局認為可在該塊「住宅(乙類)4」用地進行資助房屋發展，提供約 300 個單位。在上述「住宅(乙類)4」用地進行如此規模的資助房屋發展實屬恰當，因為該用地可與私人房屋用地的發展分開進行。儘管如此，把用地劃作「住宅(乙類)4」地帶，不會限制有關用地只作資助房屋發展的用途。

63. 由於委員沒有進一步提問，主席表示第一組的聆聽程序已完成。主席多謝申述人、申述人代表及政府代表出席會議，又表示城規會在他們離席後會進一步商議各份申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。各人均於此時離席。

[陸觀豪先生此時暫時離席。]

商議部分

64. 主席請委員根據有關的書面及口頭陳述，考慮第一組的申述及意見。

申述編號 R1 及 R2

65. 委員認為分區計劃大綱圖收納的修訂項目實屬恰當，會有助適當運用土地資源以配合社會的房屋及其他需要。

申述編號 R3 至 R1100、R1102 至 R1562 及 R1564 至 R4251

66. 委員備悉本港適宜作房屋發展的土地稀少，亦有需要善用所得土地，以應付社會對房屋用地的迫切需求。他們認為，在高嶺土用地進行擬議的中等密度房屋發展與附近環境互相協調，而且在交通、環境、通風及視覺方面均屬持續可行。在改劃高嶺土用地時，已充分考慮到區內特色、現有發展密度、海濱環境、自然景觀及對各方面可能造成的影響。劃作「住宅(乙類)4」地帶，不會限制有關用地作資助房屋發展的用途。

67. 委員認為，在落實交通影響評估所建議的道路改善工程建議及加強公共交通服務後，擬議住宅發展不會對附近地區的交通造成負面影響。警務處處長及運輸署署長會密切監察區內的交通情況，並在有需要時落實所需的交通管理／改善措施，例如對茜發道及茶果嶺道沿路的違例泊車及違例上落客貨活動採取執法行動，以及劃定 24 小時禁止停車區。

68. 委員普遍同意，就增闢通道以供擬議發展使用的要求，沒有交通方面的理據支持。委員亦備悉，增闢連接高嶺土用地及茶果嶺道的通道，在技術上並不可行，因為該通道的預計斜

度約為 16%，較公共道路的設計標準高出 8%，而其他以高架路或隧道形式闢建的通道，則須面對多項設計上的限制，例如須符合道路設計標準、與將軍澳至藍田隧道及其他已規劃用途毗鄰而立所產生的問題。

69. 委員備悉，當局會擴闊沿茜發道往港鐵藍田站的一段北面行人路，以應付區內人口增長所產生的行人流量，無需增建行人天橋或行人通道以連接油塘或其他地區。

70. 委員備悉港鐵藍田站 D1 出口有剩餘容量，足以應付繁忙時段的預計行人流量，亦已在 C 出口闢設斜道，以方便有需要的乘客進出。一名委員表示，由於現時 D1 出口只有一對扶手電梯，應要求港鐵考慮改善該出口的通道安排，並探討在該出口提供無障礙通道設施的可行性。另一委員表示，應要求港鐵定期維修保養該車站的扶手電梯，以確保運作安全。其他委員表示同意向港鐵轉達這些建議，但不會成為修訂相關圖則的條件。

71. 一名委員詢問，交通影響評估所假設的高嶺土用地停車位數目為 226 個，該數目會否在落實擬議發展時作出調整。規劃署署長凌嘉勤先生表示，實際提供的停車位數目將視乎日後發展項目住宅單位的數目及呎數而調整，以符合《香港規劃標準與準則》及運輸署的要求。

72. 就通風方面而言，委員認為鑑於晒草灣遊樂場及其四周一片空曠，東北風不大可能受阻而不能吹至高嶺土用地。委員亦備悉，夏天盛行的東南風主要經茶果嶺道及偉業街滲進區內，有部分則經由茜發道及鯉魚門道滲入，而擬議道路的其中一段亦訂為東南往西北走向，以加強通風。此外，當局已在高嶺土用地內預留兩條非建築用地，讓盛行風吹至該用地及其四周地區，因此，預計不會對附近地區的通風造成重大的負面影響。

73. 委員認為，當局應為各塊「住宅(乙類)」用地採用梯級式建築物高度輪廓，以配合該處的海濱環境，並盡量減少會對四周造成的視覺影響。為「住宅(乙類)1」至「住宅(乙類)4」地帶訂定主水平基準上 90 米至 110 米的建築物高度限制，與附近地區的現有發展(包括麗港城)互相協調。此外，位於高嶺

土用地的擬議發展不會影響五桂山的景觀，亦不會對北面的其他房屋發展項目造成負面的視覺影響。

74. 委員認為，根據《香港規劃標準與準則》的所訂的標準，規劃區內的休憩用地及政府、機構或社區設施供應，大致足夠應付已規劃人口的需要，而且已預留一塊政府、機構或社區用地作興建小學之用，以配合當區的需要。此外，現時圍繞住宅平台的翠綠山丘及天然山坡已改劃為「綠化地帶」，以保留當區的天然景觀特色，並為野生物種提供棲息地。

75. 委員備悉，當局已妥為遵照法定和行政程序，就用途地帶的修訂諮詢公眾。所接獲的意見和建議，已在諮詢期間獲相關政府部門加以考慮及回應。

76. 由於各提意見人的意見與申述書所載的相若，委員認為就申述人的申述和建議作出的回應，有大部分與就提意見人的意見作出的回應有關。委員亦備悉規劃署就提意見人所提其他論點作出的回應(載於城規會文件第 9952 號第 6.5.1 段)。

77. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R1(部分)、R2(部分)、R3 至 R1100、R1102 至 R1562 及 R1564 至 R4251，並認為不應修訂圖則以順應申述。委員繼而審視城規會文件第 9952 號第 8.1 段所載不接納申述的理由，並認為適當。該等理由如下：

- 「(a) 分區計劃大綱圖收納的修訂項目實屬恰當，會有助適當運用土地資源以配合社會的房屋及其他需要(R1 及 R2)；
- (b) 本港適宜作房屋發展的土地稀少，有需要善用可供使用的土地，以應付社會對房屋用地的迫切需求。在前茶果嶺高嶺土礦場用地(下稱「高嶺土用地」)進行擬議中等密度房屋發展與附近環境互相協調，而且在交通、環境、通風及視覺方面均屬持續可行。現有翠綠山丘及天然山坡已改劃為「綠化地帶」，以保留當區的天然景觀特色(所有申述，R1 及 R2 除外)；

- (c) 在把高嶺土用地改劃為「住宅(乙類)1」至「住宅(乙類)4」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」、「綠化地帶」的地帶及顯示為「道路」的地方時，已充分考慮到區內特色、現有發展密度、海濱環境、自然景觀及對各方面可能造成的影響(所有申述，R1及R2除外)；
- (d) 在落實道路改善工程建議及加強公共交通服務後，擬議住宅發展不會對附近地區的交通造成無法接受的負面影響。增闢通道以供擬議發展項目居民使用的要求，沒有交通方面的理據支持。相關政府部門會密切監察區內的交通情況，並在有需要時落實進一步的交通管理／改善措施(R4至R9、R11至R12、R15至R1100、R1102至R1562及R1564至R4251)；
- (e) 茜發道接駁至港鐵藍田站的一段北面行人道會擴闊，以應付區內人口增長所產生的行人流量，並無需要另建行人天橋或行人通道以接駁至油塘或其他地區(R3至R5、R8、R10至12、R15、R21至R1100、R1102至R1562、R1564至R4142及R4250至R4251)；
- (f) 港鐵藍田站D1出口有剩餘容量，足以應付繁忙時段的預計行人流量。鑑於空間方面的限制，難以在D1出口附近進行工程以增設扶手電梯／樓梯或無障礙通道設施(R3、R6至R8、R10、R12、R15、R21至R1100、R1102至R1562、R1564至R2879及R2881至R4151)；
- (g) 高嶺土用地擬議住宅發展的停車位數目，會按《香港規劃標準與準則》的要求而提供(R4及R11)；
- (h) 當局會在高嶺土用地內預留兩條非建築用地，讓盛行風吹至該用地及其四周地區，而預計不會對附近地區的通風造成重大的負面影響(R3至R5、R12至R14、R18及R23至R30)；

- (i) 當局已為各塊「住宅(乙類)」用地採用梯級式建築物高度輪廓，以配合該處的海濱環境，並盡量減少會對四周造成的視覺影響。為「住宅(乙類)1」至「住宅(乙類)4」地帶訂定主水平基準上 90 米至 110 米的建築物高度限制，與附近地區的現有發展(包括麗港城)互相協調(R3 至 R5、R12 至 R14、R18 及 R23 至 R30)；
- (j) 規劃區內的休憩用地及政府、機構或社區設施供應，大致足夠應付已規劃人口的需要，而且已預留一塊劃作「政府、機構或社區」地帶的用地作興建小學之用，以應付當區的需要(R3 至 R7、R12、R18 及 R28)；
- (k) 現時圍繞住宅平台的翠綠山丘及天然山坡已劃為「綠化地帶」，以保留當區的天然景觀特色，並為野生物種提供棲息地(R19)；以及
- (l) 當局已妥為遵照法定和行政程序，就用途地帶修訂諮詢公眾。所接獲的意見和建議，已在諮詢期間獲相關政府部門加以考慮及回應(R6 至 R9)。」

[會議於下午二時三十分午膳休會。]

78. 會議於下午三時十五分恢復進行。

79. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
陸觀豪先生	
黃仕進教授	
何培斌教授	
許智文教授	
陳祖楹女士	
張孝威先生	
符展成先生	
何立基先生	
黃令衡先生	
林光祺先生	
梁慶豐先生	
陳福祥先生	
袁家達先生	
簡兆麟先生	
潘永祥博士	

規劃署署長
凌嘉勤先生

九龍區

議程項目(續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖
編號 S/K15/22》的申述及意見
(城規會文件第 9953 號)

[會議以廣東話進行。]

第二組

申述編號 **R1(部分)**、**R2(部分)**及 **R4253 至 R4854** 和
意見書編號 **C1(部分)**、**C2(部分)**及 **C44 至 C53**

申報利益

80. 以下委員已就第二組的聆聽會申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 黃仕進教授 | — | 為奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)的交通顧問，而奧雅納公司是 R4853 的代表 |
| 林光祺先生 |] | 現與杜立基規劃顧問有限公司 |
| 劉興達先生 |] | 及奧雅納公司有業務往來，而杜立基規劃顧問有限公司是 R4854 的代表 |
| 何培斌教授 |] | 現與奧雅納公司有業務往來 |
| 符展成先生 |] | |
| 李律仁先生 | — | 其配偶的親屬擁有一家設於油塘的工廠 |

81. 由於黃仕進教授、林光祺先生、何培斌教授及符展成先生沒有直接參與此議項，委員同意他們可留在會議席上。委員亦備悉，李律仁先生因事未能出席會議，以及劉興達先生已離席。

簡介和提問部分

82. 以下政府代表、申述人及申述人代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|---------------------|
| 葉子季先生 | — | 規劃署九龍規劃專員 |
| 蘇月仙女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／九龍(5) |
| 賴潮豐先生 | — | 土木工程拓展署高級工程師／8(九龍) |
| 戴尚勤先生 | — | 運輸署工程師／房屋及策劃(1)(九龍) |

R2—林劉少珊

- | | | |
|--------|---|-----|
| 林劉少珊女士 | — | 申述人 |
|--------|---|-----|

R4253 — 觀塘區議員陳俊傑、陳耀雄、張琪騰、張順華、馮錦源、何啟明、徐海山、洪錦鉉、簡銘東、劉定安、呂東孩、馬軼超、麥富寧、柯創盛、蘇冠聰、姚柏良

- | | | |
|-------|---|-----|
| 劉定安先生 |] | 申述人 |
| 何啟明先生 |] | |

R4255—呂東孩區議員

- | | | |
|-------|---|-----|
| 呂東孩先生 | — | 申述人 |
|-------|---|-----|

R4259—Yip Fook Wah, Raymond

- | | | |
|-------|---|-----|
| 葉福華先生 | — | 申述人 |
|-------|---|-----|

R4258 – 茶果嶺原居民權益協進會

R4271 – 汪玉輝

R4272 – 關錫錚

R4273 – 羅細銀

R4274 – 李詠珊

R4276 – 蘇志成

R4277 – 邱蘇

邱蘇先生]	
汪玉輝先生]	
羅細銀女士]	申述人
李詠珊女士]	
蘇志成先生]	
關錫錚先生]	

R4853 – 茶果嶺村

奧雅納公司		
王家寶女士]	
楊詠珊女士]	申述人代表
梁銘茵女士]	
梁萃熹先生]	

R4854 – Kwong Shook Ling

杜立基規劃顧問有限公司：

杜立基先生]	
陸迎霜女士]	申述人代表
余文傑先生]	

83. 主席表示歡迎，並解釋聆聽會的程序。由於眾多申述人及提意見人已表示會出席聆聽會，因此有需要限制口頭陳述的時間。城規會同意每名申述人／提意見人或其代表獲分配 10 分鐘發言時間作其口頭陳述。申述人／提意見人在聆聽會舉行前已獲告知有關安排。聆聽會的計時裝置會在 10 分鐘的分配時間完結前兩分鐘，以及在 10 分鐘的分配時間完結時鳴響，以提醒申述人／提意見人或其代表。他提醒與會人士，口頭陳述旨在補充而非重覆已提交的書面資料所載的內容，而有關的書面資料的副本已在聆聽會舉行前交予委員參考。口頭陳述結束後會設有答問環節。如有需要，聆聽會上午部分會設小休時間。城規會在簡介及答問環節完成後會就有關申述進行商議。

84. 由於城規會已給予申述人和提意見人足夠的通知，邀請他們出席會議，因此，儘管有申述人和提意見人已表示不出席或沒有作覆，城規會仍同意繼續聆聽有關的申述和意見。主席繼而邀請規劃署代表向委員簡介有關申述及意見。

85. 九龍規劃專員葉子季先生借助投影片，按城規會文件第 9953 號詳載的內容提出下列要點：

引言

- (a) 二零一四年十二月十九日，《茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/22》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。當局共接獲 4 851 份有效申述和 53 份意見書；
- (b) 二零一五年五月十五日，城規會同意分兩組一併考慮各項申述及意見。第二組一併聆聽 R1(部分)和 R2(部分)，以及關乎修訂項目 C 而涉及改劃茶果嶺村用地的 602 份申述(R4253 至 R4854)和 12 份意見書(C1(部分)、C2(部分)及 C44 至 C53)；

第二組申述及意見

- (c) R1 及 R2 分別由一名觀塘區議員及一名個別人士提交，就分區計劃大綱草圖提出反對，但無表明關乎哪個修訂項目。共有 602 份申述反對項目 C，包括四份來自觀塘區議員、三份來自地區團體、一份來自土地擁有人(測量約份第 3 約地段第 622 號 A 分段第 4 小分段餘段及第 841 號)、11 份來自私人公司，以及 583 份來自茶果嶺村村民／個別人士；
- (d) 12 份意見書(C1、C2 及 C44 至 C53)表示反對項目 C。C1 關乎 R1 及 R2，C2 及 C44 則不關乎指定的申述。C45 至 C53 關乎反對修訂項目 C 的申述；

背景

- (e) 茶果嶺位處東九龍海旁，涵蓋茶果嶺道東面的一大塊土地(下稱「該區」)。該區包括兩個部分，位於較低高度水平緊鄰茶果嶺道及海濱的範圍是茶果嶺村，其東北鄰為前茶果嶺高嶺土礦場用地(下稱「高嶺土用地」)。該用地地貌多樣化，包括已平整的平台、石坡及蓋有植物的斜坡，而高度介乎主水平基準上 18 米至 54 米；
- (f) 該區於一九五九年首次納入法定圖則，此後，該區的用途地帶曾經數度修訂，以配合最新的規劃意向及不斷轉變的情況。上世紀八十年代末期，該區的上坡部分在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，較低部分則劃為「工業」地帶和「政府、機構或社區」地帶，以進行與海事有關行業的發展及興建一個貨櫃裝卸站；
- (g) 一九九七年公布的「九龍中部及東部發展綱領」建議把該區作高密度住宅用途，以增加房屋供應。根據房屋署其後進行的建築設計可行性研究，該區於一九九八年改劃為「住宅甲類(4)」地帶及「政府、機構或社區」地帶，以作高密度公屋發展，興建 27 幢高層住宅樓宇，提供約 8 640 個單位，最大住用總樓面面積約為 610 000 平方米；以及興建四間小學和兩間中學。二零零八年，當局把「住宅甲類(4)」地帶的最大非住用總樓面面積限為 13 890 平方米。有關的用途地帶及發展限制一直維持不變，至分區計劃大綱圖編號 S/K15/22 於二零一四年十二月十九日公開展示為止；
- (h) 由於規劃情況有變，尤其是市民對更佳海濱規劃的期望越趨殷切，原擬的大型公屋項目與附近環境變得不相協調。該區位於顯眼的海旁位置，從維港及港島東眺望，其翠綠山丘形成自然背景。為此，有需要檢視該區的土地用途及發展規模，以配合其天然環境，以及符合當時的共建維港委員會於二零零七年頒布的海港規劃指引；

- (i) 規劃署於二零一一年委託顧問進行「前茶果嶺高嶺土礦場發展規劃檢討」(下稱「規劃檢討」)，目的是檢討該區的土地用途，以便早日釋出用地作房屋發展。規劃檢討已於二零一四年年中完成。土木工程拓展署其後進行「前茶果嶺高嶺土礦場發展計劃－可行性研究」(下稱「工程研究」)，以確定規劃檢討的發展建議的工程可行性；

[張孝威先生此時返回席上。]

- (j) 考慮到地方特色、現時的发展密度、市民對改善海濱規劃的期望和保存天然景觀等因素，以及可能對交通、環境、視覺及通風造成的影響，規劃檢討建議利用先前在高嶺土用地進行採礦活動時形成的平台作中等密度房屋發展。先前劃設「住宅(甲類)4」地帶以作高密度發展的建議，未必適合茶果嶺村。由於改劃茶果嶺村涉及村民的利益，而且就改劃用途地帶提出建議前須進行詳細的影響評估，因此，規劃檢討建議另作進一步研究，以檢視茶果嶺村的用途地帶；

對分區計劃大綱圖作出的修訂

- (k) 現時對分區計劃大綱圖作出的修訂，旨在落實規劃檢討的建議。當局把茶果嶺村由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「未決定用途」地帶(納入項目 C 下)，有待另外進行研究以確定適用於該區的用途及發展密度。在「未決定用途」地帶內，所有用途或重建項目均須取得城規會的規劃許可(分區計劃大綱圖《註釋》說明頁所准許的除外)；

自願性發展計劃

- (1) 在二零一三年二月進行規劃檢討期間，鄉議局副主席代表茶果嶺村向政務司司長及發展局提交了一份題為「啟德郵輪碼頭毗鄰茶果嶺村改善發展建議」的計劃書。該項自願性發展計劃其後轉交規劃署參考。二零一四年十二月，茶果嶺村代表邱蘇先生

(R4277)向觀塘民政事務專員提交了同一份發展計劃；

- (m) 該項自願性發展計劃建議在「住宅(甲類)4」地帶先前涵蓋的地方，進行綜合的住宅、商業及酒店發展，包括在海旁附近一個零售／商業平台上興建 13 幢 30 至 65 層高的住宅樓宇，提供約 6 650 個單位，建築物高度超過主水平基準上 200 米；四幢 20 層高的村屋樓宇；一幢 63 層高並提供 900 間客房的酒店；以及一幢 42 層高的服務式住宅大樓。整個發展項目的整體總樓面面積超過 630 000 平方米。發展計劃的項目倡議人建議當局向與村民合作的發展商批出政府土地，而受影響村民可調遷至擬建的村屋樓宇。茶果嶺道對開的海旁地區則擬闢設多項旅遊景點設施；
- (n) 二零一五年五月，當局向邱蘇先生發出由相關決策局／部門共同作出的回應。政府的回應是，擬議的大型發展項目與海旁環境不相協調，亦不符合海港規劃指引；提交的技術報告內的道路建議及假設性交通數據已過時，而且有關建議或會涉及在維港填海，而填海工程必須符合《保護海港條例》的規定；

公眾諮詢

觀塘區議會

- (o) 二零一三年一月八日，當局就規劃檢討的初步建議諮詢觀塘區議會。觀塘區議員大致上支持有關改劃土地用途地帶的建議，並要求相關部門與當區居民進一步溝通，以回應居民對預計交通影響及政府、機構或社區設施供應的關注事宜；
- (p) 二零一四年九月二日，當局就規劃檢討的主要改劃建議，包括把茶果嶺村改劃為「未決定用途」地帶，諮詢觀塘區議會。觀塘區議員原則上不反對位於高嶺土用地的擬議發展，但對社區設施的供應及

交通影響事宜表示關注，而對把茶果嶺村改劃為「未決定用途」地帶，並無提出特別意見。在會上，共收到兩份書面陳述；一份由觀塘區議員呂東孩先生提交，表示反對擬在茶果嶺村闢設緊急車輛通道，以供高嶺土用地發展之用。另一份則由麗港城業主委員會提交，要求增闢一條道路連接高嶺土用地與茶果嶺道；

- (q) 在分區計劃大綱草圖的展示期內，當局於二零一五年一月六日進一步諮詢觀塘區議會。觀塘區議員大致上支持分區計劃大綱圖的修訂，但仍舊關注在觀塘區的新發展項目所產生的累積交通影響。至於茶果嶺村，一名區議員建議在規劃該區時，應尊重茶果嶺村的歷史，以及村民的合法權利；

海濱事務委員會

- (r) 在規劃檢討進行期間，當局於二零一三年一月二十二日諮詢海濱事務委員會轄下的九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)。二零一五年一月十九日，當局就分區計劃大綱圖的修訂諮詢專責小組，而專責小組並無就茶果嶺村及高嶺土用地的修訂項目提出特別意見；

諮詢當區居民

- (s) 在二零一四年九月二十三日的諮詢會上，呂東孩先生、茶果嶺村村民，以及規劃署和土木工程拓展署的代表，就高嶺土用地擬議發展進行商議。對於當局擬為高嶺土用地項目闢設緊急車輛通道及鋪築其他公用設施管道／渠道，其中會取道茶果嶺村，村民提出強烈反對。當局已解釋，無須為高嶺土用地增闢緊急車輛通道，而公用設施的管道可更改走線，無須取道茶果嶺村；
- (t) 在分區計劃大綱圖的展示期內，另一名觀塘區議員劉定安先生(R4254)、茶果嶺村村民，以及規劃署和觀塘民政事務處的代表，於二零一五年二月九日

舉行諮詢會議，商討改劃茶果嶺村用途地帶的事宜。在會上，村民反對把茶果嶺村改劃為「未決定用途」地帶，理由是政府並不尊重茶果嶺村的悠久歷史，而改劃用途地帶會剝奪村民的發展權利，以及施加不必要的程序，有礙該村適時進行重建工程以改善環境。村民要求當局撤回有關的用途地帶修訂，或把茶果嶺村改劃作原先的住宅用途；

立法會個案會議

- (u) 二零一五年四月十日，立法會舉行個案會議，商討茶果嶺原居民權益組就茶果嶺村改劃為「未決定用途」地帶所提出的申訴。申訴人認為，「未決定用途」地帶剝奪了村民的發展權利；當局未有就分區計劃大綱圖的修訂與村民進行足夠諮詢；以及茶果嶺村應回復為原先的「住宅(甲類)4」地帶。個案會議備悉當局的陳述，表示已向村民解釋根據最新的規劃情況，有關用地不再適宜劃為先前的「住宅(甲類)4」地帶；當局就分區計劃大綱圖的修訂曾兩度諮詢觀塘區議會；村民亦可根據《城市規劃條例》下的相關條文，向城規會作出申述以反對分區計劃大綱圖的修訂；
- (v) 部分立法會議員認為，改劃為「未決定用途」地帶或會被理解成倒退的行為，對村民的期盼造成衝擊。個案會議促請當局因應村民的發展訴求而對茶果嶺村的土地發展事宜另作考慮，並須檢視現行的寮屋政策以處理寮屋安全的事宜，以及適當分配工作及資源以便優先處理該村的衛生及蟲鼠問題；

申述地點

- (w) 該「未決定用途」地帶的面積約為 4.65 公頃(下稱「申述地點」)，鄰近毗連茶果嶺道的海濱，主要為茶果嶺村佔用，建有低矮的房屋、寮屋、臨時構築物及作一些臨時用途。據地政總署提供的資料，在申述地點內約有 400 間寮屋。申述地點約有 5% 為私人土地，屬 31 段舊批屋地，根據集體政府租契

批出，沒有總樓面面積或建築物高度限制。餘下 95% 是政府土地。申述地點內有兩座三級歷史建築，即天后古廟和位於茶果嶺道 50A 號、51 號和 51A 號的羅氏大屋。在村內也有一些休憩用地及公眾浴室／廁所。將軍澳至藍田隧道有部分將貫穿申述地點中部的地底；

主要申述理由和申述人的建議

- (x) R1 及 R2 反對分區計劃大綱圖，理由是香港缺乏土地供應，因此房屋土地應用以進行發展，不應浪費；
- (y) 該 602 份反對項目 C 的申述(R4253 至 R4854)的主要理由和建議，撮述如下：

維持茶果嶺村的現有生活方式(R4257)

- (i) 二零一二年由村民進行的一項調查顯示，92% 的茶果嶺村村民不支持拆村重建。村民珍惜已建立多年的社區關係，一旦改變現有的生活方式，定會破壞長久建立的社區網絡。改劃用途地帶而清拆茶果嶺村，並非改善村民生活質素的適當做法；
- (ii) 倘政府能改善村內的衛生情況、加建社區設施，以及提高村民的生活質素，定會有更多村民願意留下。當局應尊重村民的意願，並保留村民的現有生活方式；
- (iii) R4257 建議維持茶果嶺村的原先規劃，並投放適當的資源，以改善該村的居住環境、社區設施及村民的生活質素；

保育文化遺產(R4257)

- (iv) 茶果嶺村已有數百年歷史，是市區僅有及九龍區其中一條歷史最悠久的村落。村內有不

少歷史建築／構築物，例如天后古廟及羅氏大屋、四山公所、前四山公立學校、求子石、「合義龍」龍船等，並常舉行傳統節慶活動。應基於該村的獨有歷史和文物價值而保育該村；

劃設「未決定用途」地帶並不恰當

- (v) 從茶果嶺村的規劃歷史可見，政府的規劃意向明顯是把村落轉作房屋發展。鑑於高嶺土地已改劃作「住宅(乙類)」地帶，茶果嶺及油塘灣區已變為以住宅發展為主。該區的規劃意向多年來一直沒變，因此無須再進行土地用途檢討；
- (vi) 認為茶果嶺村先前劃為「住宅(甲類)4」地帶進行高密度發展實屬恰當。並無研究結果支持把有關用地改劃作「未決定用途」地帶，亦無檢討結果顯示根據一九九八年分區計劃大綱圖所訂定住宅用途和發展密度的相關技術和環境評估，已不再適用；
- (vii) 在市區劃設「未決定用途」地帶並不常見，而市區內並無任何「未決定用途」地帶涵蓋私人屋宇／屋地。把涵蓋私人屋地的用地由住宅用途降格為「未決定用途」的做法，實屬罕見。劃設「未決定用途」地帶會為土地擁有人及村民增添不明朗因素，令他們須花費更多資源聘請顧問進行技術評估；
- (viii) R4253 及 R4260 至 R4852 建議撤回茶果嶺村的「未決定用途」地帶，並回復為住宅用途或「住宅(甲類)4」地帶；

發展權及落實機制

- (ix) 茶果嶺村所處位置已劃作「住宅(甲類)4」地帶多年，而村內亦有多塊私人屋地。村民

有合理期望可進行發展。然而，把該村改劃為「未決定用途」地帶，會剝奪村民的發展權，並會令發展過程複雜化。日後城規會會否批准擬在「未決定用途」地帶內進行發展的規劃申請，亦屬疑問；

- (x) 由於先前的「住宅(甲類)4」地帶有既定落實機制，因此並無有力理據支持改劃用途地帶的建議。村民已向政府提交自願性發展計劃，並附連技術評估，以證明有關建議切實可行；
- (xi) 未能實現「住宅(甲類)4」地帶的規劃意向，主要是基於徵集土地、收地及安置受影響住戶的問題，而非由於用途地帶不合時宜；
- (xii) 當局一方面擬把高嶺土用地內的政府土地進行發展，另一方面卻凍結茶果嶺村內劃為「未決定用途」地帶的私人土地。此舉對茶果嶺村的土地擁有人並不公平；
- (xiii) R4854 認為，劃設「未決定用途」地帶會剝奪其在測量約份第 3 約地段第 622 號 A 分段第 4 小分段餘段及第 841 號進行住宅發展的權利。其屋地便於前往，並已闢建所需的基礎設施。此外，屋地位於私人地段區，可與其他私人地段合併而進行房屋發展；這做法與規劃檢討的目標不謀而合，即釋放房屋用地以加快房屋供應。把相關地段恢復為「住宅(甲類)4」地帶，不會對村落的主要部分造成影響，亦不會破壞村落的文化遺產；
- (xiv) R4854 建議擴展繁華街和茶果嶺道的「住宅(甲類)」地帶的界線至納入測量約份第 3 約地段第 841 號和毗連的政府土地，並把測量約份第 3 約地段第 622 號 A 分段第 4 小分

段餘段由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶；或把茶果嶺村由「未決定用途」地帶回復為「住宅(甲類)4」地帶，並採用原先 5.75 倍的住用地積比率，以及刪除分區計劃大綱圖說明頁所載「未決定用途」地帶的條款；

自願性發展計劃

- (xv) 村代表於二零一三年向政府提交了一份自願性發展計劃書，建議在茶果嶺村及高嶺土用地進行全面的大規模發展。該項計劃附有相關的技術評估予以支持，並已夾附於 R4853 的書面陳述內。然而，政府並無理會；
- (xvi) R4853 建議把茶果嶺村由「未決定用途」地帶回復為「住宅(甲類)4」地帶，並准許「住宅(甲類)4」地帶的最大住用和非住用總樓面面積，分別訂為 471 132 平方米和 10 303 平方米(根據先前的「住宅(甲類)4」地帶計算，減去高嶺土用地的擬議總樓面面積後餘下的准許總樓面面積)；

[陳福祥先生此時返回席上。]

房屋土地供應

- (xvii) 改劃用途地帶有違政府增加房屋土地供應的政策。該建議會大幅削減位於市區的可建住宅單位，並阻撓私人發起的重建計劃，浪費珍貴的房屋土地；
- (xviii) 茶果嶺村現為棕地，與蓋滿植被的「綠化地帶」用地相比，該棕地較適合用作住宅發展。先前的「住宅(甲類)4」地帶，與附近發展完善的住宅社區互相協調；

惡劣居住環境

- (xix) 茶果嶺村有大量寮屋，不但蚊患嚴重，而且衛生環境惡劣。該鄉村的現有環境與鄰近的發展項目不相協調，因此重建工作實在刻不容緩。劃設「未決定用途」地帶會令重建計劃被凍結，並令村民獲得公屋安置以改善居住環境的期望落空；以及

諮詢不足

- (xx) 政府漠視村民提出的發展建議及要求進行發展的強烈訴求。在欠缺有力理據和溝通渠道的情況下，茶果嶺村所在用地已被改劃為「未決定用途」地帶；

意見書的主要理由

- (z) 該 12 份反對項目 C 的意見書(C1、C2 及 C44 至 C53)所提的主要理由，撮述如下：
 - (i) 他們支持表示反對項目 C 的各份申述(涉及改劃茶果嶺村為「未決定用途」地帶)，理由與該等申述相若；
 - (ii) 政府在啟德已建設世界級的遊輪碼頭。不過，附近的茶果嶺村仍為衛生情況惡劣的寮屋佔用。茶果嶺村應重新發展為新的住宅區，藉此改善居住環境，並與九龍東的新發展融合；以及
 - (iii) 政府未曾就改劃土地用途與村民商討。改劃事宜會影響村民的私人土地，當局未有尊重土地擁有人的發展權利；

對申述理由及申述人建議的回應

- (aa) 有關 R1 及 R2 就發展房屋用地所提出的一般意見，須知政府的政策是盡量善用房屋土地，以應付社會對房屋的迫切需要。分區計劃大綱圖的修訂實屬恰當，會有助適當運用土地資源以配合社會的房屋及其他需要；
- (bb) 就該 602 份反對項目 C 的申述(R4253 至 R4854) 的理由作出的回應，撮述如下；

維持茶果嶺村的現有生活模式

- (i) 備悉 R4257 對維持現有生活模式及避免清拆茶果嶺村的意見。另一方面，其他申述人大致認為，重建有助改善該村的生活情況和環境。不過，該村的「未決定用途」地帶只屬臨時的地帶劃分，當局會另外進行研究，以審視適用於當區的用途地帶及發展密度。在進行研究時，會考慮村民的意見、該村現在的情況，以及其他相關考慮因素；
- (ii) 備悉村民期望茶果嶺村有更佳的居住環境。政府會繼續改善該村的環境和衛生情況；

保育文化遺產

- (iii) 在申述地點的進一步研究中，當局會考慮該村現有的歷史和文化建築／構築物。倘有任何可能影響當區兩座三級歷史建築(即天后古廟及羅氏大屋)的發展建議，則須事先諮詢康樂及文化事務署的古物古蹟辦事處。天后古廟位於「未決定用途」地帶南面的「政府、機構或社區」地帶內，目前並無影響該廟宇的發展建議；

劃設「未決定用途」地帶並不恰當

- (iv) 當局於一九九八年的分區計劃大綱圖收納了先前的「住宅(甲類)4」地帶連 610 000 平方米的最大住用總樓面面積，以反映當時的大型公營房屋暨學校村發展計劃。然而，要落實該項計劃，便須為茶果嶺村進行大規模地盤平整工程、大量清除自然植被，以及進行清拆行動；
- (v) 自一九九八年改劃土地用途以來，公眾愈趨期望更完善的海濱規劃。為回應公眾的期望，城規會於一九九九年公布了「維多利亞港理想宣言」。此外，當時的共建維港委員會於二零零七年確立了一套海濱規劃原則及指引，包括在海濱區須採納較低的發展密度，以及避免興建不透風的屏風樓。為滿足公眾對更佳通風環境的期望，政府於二零零六公布一份技術通告，規定所有大型政府項目均須進行空氣流通評估；
- (vi) 該區位於顯眼的海旁位置，從維港及港島東眺望，其翠綠山丘形成自然背景，而之前提議的大規模發展項目，被視為與海濱景致不相協調，而且會涉及大規模清除自然植被及地盤平整工程，亦與經確定的將軍澳至藍田隧道走線造成衝突。考慮到海濱的布局、天然景觀及技術方面的限制，二零一四年完成的規劃檢討建議利用高嶺土地的平台作中等密度房屋發展，並保持附近天然翠綠山丘的完整性，劃為「綠化地帶」。至於茶果嶺村，實有需要檢討適用於該村的土地用途和發展密度，因此，申述地點改劃作「未決定用途」地帶，以便當局有時間就其長遠用途作進一步的研究。由於先前劃定的「住宅(甲類)4」地帶已不再適用，亦有需要研究其日後用途，因此，把申述地點改劃為「未決定用途」地帶，實屬恰當；

- (vii) 「未決定用途」地帶屬過渡的土地用途劃分，做法並非罕見。土地擁有權並非劃設「未決定用途」地帶的首要考慮因素，而市區及鄉郊地區均有涵蓋私人土地的「未決定用途」地帶；

發展權及落實機制

- (viii) 考慮到最新的規劃情況及現行土地情況，實有需要檢討適用於申述地點的土地用途地帶及發展密度，因此，把該用地劃為「未決定用途」地帶，實屬恰當。待完成有關研究後，當局便會把申述地點改劃地帶，以反映合適的土地用途及發展密度。劃作「未決定用途」地帶，不會阻礙申述地點日後的永久發展；
- (ix) 在劃為「未決定用途」地帶過渡期間，除了分區計劃大綱圖《註釋》說明頁所涵蓋的經常准許用途之外，「未決定用途」地帶內的任何發展均需取得城規會的規劃許可。城規會將根據每宗個案的情況，以及相關的考慮因素而審批申請；
- (x) 申述地點只有約 5% 為私人土地。在落實有關計劃時，當局會根據進一步研究的結果加以考慮。至於改劃高嶺土用地，是根據規劃檢討的建議進行的，並已包括考慮當區特色、現時的发展密度、公眾對海濱規劃的期望、保育自然景觀，以及可能對交通、環境、景觀及通風造成的影響；
- (xi) R4854 建議把他擁有的兩個地段改劃作「住宅(甲類)」地帶。然而，在完成申述地點的進一步研究之前，片面零碎地改劃個別用地是不理想的做法。倘要進行地段發展，地段擁有人可提交規劃申請，供城規會考慮；

自願性發展計劃

- (xii) 鄉議局副主席於二零一三年進行規劃檢討期間，向當局提交了一份自願性發展計劃書，並已轉交規劃署參考。二零一四年十二月，該份計劃書亦提交予觀塘民政事務專員，而政府已於二零一五年五月就該項計劃發出詳盡的回應。雖然計劃書內包含一些技術評估作為支持理據，但未能證明擬議發展不會對附近地區的交通、景觀及通風造成負面影響。該項計劃亦可能違反《保護海港條例》；
- (xiii) 在該項計劃下，一些擬議建築物的高度會超過主水平基準上 200 米，與附近的現有及已規劃發展(包括主水平基準上 80 米至 92 米的麗港城)，以及高嶺土用地的擬議發展(主水平基準上 90 至 110 米)不相協調。擬於茶果嶺道沿路興建兩排高層住宅大樓，亦會導致出現長 300 米的建築群，對附近地區造成負面的視覺影響。擬議的高層高密度發展項目，與海濱布局不相協調，並不符合在海濱區須採納較低發展密度的海濱規劃指引。然而，計劃書未有包含視覺及空氣流通評估，以證明在這些方面達致令人接受水平；
- (xiv) 至於把佔了申述地點面積 95% 的政府土地批予相關發展商，地政總署表示，根據現行的土地政策，可供出售的政府土地通常會透過公開拍賣／招標，售予出價最高的買家；

房屋土地供應

- (xv) 為確保房屋土地供應充足，以應付社會迫切的需求，政府已多管齊下，增加短、中及長期的土地供應。然而，在這項一般政策的前提下，個別用地的擬議住宅發展仍須與其周圍地區互相協調，而在交通、環境、城市設

計及空氣流通方面，亦須具可持續性。鑑於先前的「住宅(甲類)4」地帶已不再適用，因此有需要研究申述地點的合適用途及發展密度。暫時劃定的「未決定用途」地帶，不排除申述地點經研究後，長遠可作房屋用途；

惡劣居住環境

- (xvi) 相關政府部門會採取措施，以改善茶果嶺村的環境及衛生情況，包括每日清理、定期防治蟲鼠、排水管維修保養及安排塗上蚊油；以及

諮詢不足

- (xvii) 規劃署已按既定的法定及行政程序，徵詢公眾對於改劃用途地帶修訂的意見，亦已就改劃用途地帶修訂徵詢觀塘區議會、觀塘區議員及村民的意見。根據《城市規劃條例》，展示分區計劃大綱圖供公眾查閱，並容許作出申述和就申述提出意見，屬於法定公眾諮詢程序的一部分；

對申述人建議的回應

(cc) 就申述人的建議作出的回應，撮述如下：

- (i) 就 R4257 要求維持茶果嶺村的原有規劃，以及投放合適的資源以改善生活環境／質素的建議，當局認為「未決定用途」地帶是合適的，讓當局有時間進一步研究該村的合適用途及發展密度，同時妥為顧及最新的規劃情況。相關政府部門亦會採取措施，以改善該村的環境及衛生狀況；
- (ii) 至於 R4253 及 R4260 至 R4852 提出撤回「未決定用途」地帶並把該村回復為「住宅

(甲類)4」地帶或住宅用途地帶的建議，當局認為先前的「住宅(甲類)4」用途地帶(連同其發展密度)並不適用於茶果嶺村；

(iii) 至於 R4853 及 R4854 要求就回復的「住宅(甲類)4」地帶訂定特定的地積比率及總樓面面積的具體建議，當局會在進一步研究「未決定用途」地帶時詳加考慮申述地點的合適發展密度，同時妥為考慮相關規劃及技術因素。為申述地點訂定特定的地積比率及總樓面面積，在現階段言之尚早；以及

(iv) 至於 R4854 另加建議把其私人地段改劃為「住宅(甲類)」地帶，當局認為片面零碎的改劃用途地帶並不適當；

就所提意見的理由作出的回應

(dd) 由於提意見人的觀點與申述所載意見相若，對各份申述作出的回應整體上與此有關；以及

規劃署的意見

(ee) 不支持 R1(部分)、R2(部分)、R4253 至 R4854。

86. 主席繼而邀請申述人及申述人代表闡述他們的申述。

R2 – 林劉少珊

87. 林劉少珊女士陳述下列要點：

(a) 《施政報告》經常倡議須物色更多合適土地進行房屋發展，但政府卻一直忽視位處中心地帶的茶果嶺村用地。茶果嶺村已作住宅用途逾 200 年，即使文件已載述把用地改劃的理由，但該村由住宅用途改劃為「未決定用途」地帶是不合理的。政府本身亦自相矛盾，因為一如文件所指，即使申述地點劃為

「未決定用途」地帶，亦不排除經進一步研究後，長遠可作房屋用途；

- (b) 對於接獲約 5 000 份表示反對劃設「未決定用途」地帶的申述書，有 14 個政府部門沒有意見(載於文件第 7.2 段)。反映了該等政府部門支持把申述地點恢復作住宅用途；
- (c) 現有的房屋土地不應浪費。城規會不應支持約有 5 000 名市民及 16 名觀塘區議員表示反對的改劃建議。部分立法會議員亦認為劃設「未決定用途」地帶，是倒退的做法；以及
- (d) 城規會應細心聆聽申述人及觀塘區議員的觀點和建議，以及村民的期望。對於申述人提交的發展計劃，關注點似乎在建築物高度及發展密度。村民樂意與城規會商討有關事宜。

[實際發言時間：四分鐘]

R 4 2 5 3 一 觀塘區議員陳俊傑、陳耀雄、張琪騰、張順華、馮錦源、何啟明、徐海山、洪錦鉉、簡銘東、劉定安、呂東孩、馬軼超、麥富寧、柯創盛、蘇冠聰、姚柏良

88. 劉定安先生陳述下列要點：

- (a) 他是觀塘區議會環境及衛生委員會主席；
- (b) 儘管九龍規劃專員提及規劃署曾就用途地帶的修訂事項三次諮詢觀塘區議會，但討論事宜主要是高嶺土用地的擬議房屋發展。很多觀塘區議員對茶果嶺村的改劃用途地帶建議並不知情。必須澄清的是，從相關的觀塘區議會會議記錄可見，並無觀塘區議員支持把茶果嶺村劃為「未決定用途」地帶。因此，在當局展示收納了該項用途地帶修訂的分區計劃大綱草圖供公眾查閱時，有 16 名觀塘區議員聯

署提交了一份申述書，表示反對把茶果嶺村劃為「未決定用途」地帶；

- (c) 茶果嶺村的環境衛生情況異常惡劣。儘管文件指政府會繼續採取適當措施以改善該村的環境衛生，但對那些夾於村屋羣內沿狹窄巷里鋪設的排水渠管，食物環境衛生署或觀塘民政事務處難以有效清理或維修保養；以及
- (d) 村民歡迎茶果嶺村進行發展，因為該村屬有損景觀的「刺眼」地區，而且居住情況惡劣。然而，對村民來說，劃設「未決定用途」地帶會增添不明朗因素。

89. 何啟明先生陳述下列要點：

- (a) 規劃署曾就用途地帶的修訂事項三次諮詢觀塘區議會，當中兩次是連同高嶺土用地的發展建議，另一次則連同把油塘「綜合發展區」地帶細分的事宜，其間並無清楚述明茶果嶺村會改劃為「未決定用途」地帶。因此，他贊同劉定安先生所言，規劃署是有點兒誤導城規會，以為當局已就茶果嶺村的用途地帶修訂諮詢觀塘區議會；
- (b) 觀塘區議會整體上支持政府為社區增建房屋的政策。鑑於高嶺土用地及油塘灣正規劃作住宅用途，而東九龍的其他規劃工作正予以落實，他不明白為何茶果嶺村須由原先規劃的住宅用途改為「未決定用途」地帶；
- (c) 對於文件所述位於堅尼地城的「未決定用途」地帶，須知該塊是政府土地，並已進行土地用途檢討，以期改作住宅用途。相反，茶果嶺村用地已劃作住宅用途。他不明白為何要改劃為「未決定用途」地帶，令用地的最終用途出現不明朗因素；以及

- (d) 這項有關茶果嶺村用途地帶的修訂應予撤回。當局應就茶果嶺村的任何發展方案，諮詢觀塘區議會及村民。倘城規會維持把茶果嶺村劃為「未決定用途」地帶，則須在分區計劃大綱圖內加入一項備註，釐清該用地是作住宅用途，讓觀塘區議會可監察該區的基礎或社區設施供應是否足夠。

[實際發言時間：八分鐘]

[許智文先生此時離席。]

R 4 2 5 5 – 呂東孩區議員

90. 呂東孩先生陳述下列要點：

- (a) 他贊同劉定安先生和何啟明先生的意見，即規劃署在諮詢觀塘區議會時，隱瞞了改劃茶果嶺村用途地帶一事。文件亦未有充分闡述茶果嶺村修訂用途地帶可能帶來的影響；
- (b) 在觀塘區議會諮詢過程中，他已向規劃署表示為茶果嶺村進行規劃時，應顧及該村的歷史，以及村民的期望及合法權利。茶果嶺村有數百年歷史，村民對該村有深厚感情，而且村內仍有很多村民居住。然而，大部分村民對現時的用途地帶修訂並不知情，因為規劃署並無與村民溝通。看來當局在進行規劃的過程中，沒有顧及村民的期望；
- (c) 當局展示分區計劃大綱圖後，村民及其他有關各方已就茶果嶺村的發展事宜，向政府提出不同意見。他希望政府及城規會尊重村民及區內人士的意見；
- (d) 倘政府在此刻未有發展茶果嶺村的具體計劃，城規會應維持該村原先的「住宅(甲類)4地帶」，而不是把該村改劃為「未決定用途」地帶。劃設「未決定用途」地帶會令村民對茶果嶺村的未來感到困惑，例如他們不能決定應否繼續花錢維修其屋宇，

土地擁有人亦不知如何才能發展其土地。此外，亦會影響政府對改善鄉村環境的資源分配；以及

- (e) 茶果嶺村鄰近的地區，包括啟德、麗港城、高嶺土用地及油塘灣已進行或規劃進行發展，加上香港的房屋土地嚴重短缺，政府應盡快把茶果嶺村用地規劃作住宅用途，並讓村民參與規劃過程。

[實際發言時間：七分鐘]

R4259 – Yip Fook Wah, Raymond

91. 葉福華先生陳述下列要點：

- (a) 他反對項目 C 把茶果嶺村由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「未決定用途」地帶，因為當局就有關的用途地帶修訂所進行的公眾諮詢不足，對備受改劃建議影響的 31 個私人地段的土地擁有人不公平；
- (b) 那些根據第 12A 條及第 16 條提交申請的申請人，必須履行城市規劃委員會規劃指引編號 31A 所訂「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的要求，但政府卻無須同樣地向受改劃事宜影響的土地擁有人發出通知，這對土地擁有人不公平；以及
- (c) 劃設「未決定用途」地帶會影響契約所賦予土地擁有人發展屋宇的權利。規劃署與地政總署應保持溝通，確保契約所賦予土地擁有人的權利不會因改劃用途地帶而受影響。根據原先的「住宅(甲類)4」地帶劃分，倘土地擁有人擬發展其土地，只須向地政總署及屋宇署提出申請便可。然而，在「未決定用途」地帶內進行發展前，亦須取得城規會的規劃許可，而且須進行公眾諮詢。

[實際發言時間：五分鐘]

R4258 – 茶果嶺原居民權益協進會

R4271 – 汪玉輝

R4272 – 關錫錚

R4273 – 羅細銀

R4274 – 李詠珊

R4276 – 蘇志成

R4277 – 邱蘇

92. 邱蘇先生陳述下列要點：

- (a) 他是茶果嶺村原居村民，而且熱愛茶果嶺村，因為他家族十代一直在該村居住；
- (b) 他見證了觀塘區在過去數十年的發展，亦目睹茶果嶺村如何變得破舊。上世紀五十至六十年代期間，在政府聯同土地擁有人的共同努力下，茶果嶺村有部分地方進行了重建，發展一些唐樓，以配合當時政府發展衛星城市的計劃。然而，自此以後，茶果嶺的發展計劃便停頓下來，已達數十年之久；以及
- (c) 村民已向政府提交自願性發展計劃，旨在以自願性質發展該區，而該項計劃獲得觀塘區議會支持。然而，當局突然把茶果嶺村的用途地帶修訂，由一處容許作住宅用途的地方改為禁止作住宅用途的地方。油塘工業區及麗港城前油庫的用地已由非住宅用途轉作住宅用途，他不明白為何茶果嶺村不准作住宅用途。

93. 汪玉輝先生陳述下列要點：

- (a) 他是茶果嶺村原居村民，他家族多代一直在該村居住；
- (b) 茶果嶺村有數百年的悠久歷史，但政府在市區化的過程中完全把該村置之不顧。他見證了鄰近地區，包括翠屏邨、晒草灣及油塘的發展，但政府一直忽視茶果嶺村；以及
- (c) 他希望政府容許發展茶果嶺村，以改善村民的居住環境。

94. 羅細銀女士陳述下列要點：

- (a) 她在茶果嶺村居住了超過 20 年；
- (b) 茶果嶺村有九成的屋宇沒有獨立洗手間，村內只有兩個公廁（設於村頭和村尾），對於村民，尤其是長者和殘疾人士的日常生活極為不便，亦構成嚴重的衛生問題；以及
- (c) 她希望可盡快發展茶果嶺村，以改善村民的居住環境。

95. 李詠珊女士陳述下列要點：

- (a) 她在茶果嶺村居住了數十年；
- (b) 茶果嶺村蟲鼠為患，村民日夜擔心寮屋會發生火警，以致整個寮屋區被焚毀。村內屋宇的屋頂弱不禁風，有暴風雨時容易被刮走，對村民構成危險；以及
- (c) 她希望政府立即採取行動，改善該村惡劣的生活環境。

96. 蘇志成先生陳述下列要點：

- (a) 他是茶果嶺村原居村民；
- (b) 他不明白為何茶果嶺村這麼多年仍未發展，以及為何茶果嶺村的原居民無法如新界的原居村民般享有興建小型屋宇的權利；以及
- (c) 他希望茶果嶺村可在和諧氣氛下進行發展。

97. 關錫錚先生陳述下列要點：

- (a) 他是茶果嶺鄉民聯誼會總理；

- (b) 茶果嶺村現時的「未決定用途」地帶有違政府增加房屋供應的政策。當局現正於全港多區改劃「綠化地帶」用地作住宅發展，以增加房屋供應。然而，茶果嶺村用地卻由住宅用途改劃為非住宅用途；
- (c) 規劃署解釋，改劃茶果嶺村的用途地帶是由於公眾愈趨期望更完善的海濱規劃。雖然茶果嶺村在一九九八年被劃為「住宅(甲類)4」地帶，以作公營房屋發展，但其後在二零零二年公布的分區計劃大綱圖上，該規劃意向已被刪除，顯示政府已改變在申述地點發展公營房屋的意向，轉而着眼於私人住宅發展。房屋土地是香港珍貴的資源，而社會對於房屋的需求，在二零一四年愈加殷切。把茶果嶺村由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「未決定用途」地帶，會導致政府稅收減少。對此，規劃署須負上責任；
- (d) 對維港而言，茶果嶺村屬有損景觀的「刺眼」地區。倘容許該村惡劣的生活環境持續下去，政府應感到羞愧。茶果嶺村迫切需要發展；
- (e) 倘城規會批予規劃許可，在「未決定用途」地帶內確仍可進行發展，但發展機會卻會受到不必要的阻礙。對於繞過規劃程序及推遲茶果嶺村發展的做法，村民無法接受；
- (f) 雖然規劃署表示已遵從既定的法定及行政程序，就茶果嶺村的用途地帶修訂諮詢公眾，但正如某些觀塘區議員在聆聽會上所澄清，當局對觀塘區議會的諮詢乃虛有其表。土木工程拓展署曾徵詢村民的意見，考慮鋪設穿越茶果嶺村的公用設施管道，從而為高嶺土用地提供服務。反之，規劃署卻未就該村的用途地帶修訂諮詢村民；
- (g) 文件提及，要確定某用地合適的土地用途地帶，須進行技術評估。然而，當規劃署把茶果嶺村由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「未決定用途」地帶時，該署並未進行技術評估。因此，「未決定用途」地

帶的劃設應予撤回，因其並未妥為遵從技術評估方面的程序；

[陸觀豪先生及何培斌教授此時離席。]

- (h) 就茶果嶺村由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「未決定用途」地帶，規劃署提出了三個主要理由，即歷史理由、缺乏長遠發展計劃及缺乏落實機制。然而，上述理由均不正確。關於歷史理由，茶果嶺的前人對香港貢獻巨大。茶果嶺是游擊隊基地，隊員保衛香港，抵抗日本侵略，但遺憾的是，茶果嶺村民卻一直備受政府壓迫。倘茶果嶺屬於西貢區鄉議局，則村民應享有新界其他原居民一樣的興建小型屋宇權利。然而，政府認為茶果嶺屬市區，拒絕給予村民興建小型屋宇的權利。縱然政府視茶果嶺為市區，但卻未對其開展任何發展。多年來，鄰近的觀塘和油塘區已勃然發展，但茶果嶺仍然沒有排污和排水等基本設施，而進出道路和學校也是一九七零年代才有；
- (i) 一九七零年代以前，由於茶果嶺沒有警察值勤，政府容許村民持槍自衛。從歷史角度而言，茶果嶺村民認為村內土地屬於他們，不屬政府。雖然政府表示，茶果嶺村九成以上土地是政府土地，但事實上，由於大部分土地被寮屋佔用，政府在該村能控制的土地少於兩成。考慮到一旦清拆，可能引發對抗，因此政府不敢發展茶果嶺；
- (j) 至於落實機制，該區在一九九八年由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶時，政府沒有為該區制訂落實進度表。政府不應以此為藉口，於二零一四年把該區由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「未決定用途」地帶。此外，進行規劃與落實應分開考慮；
- (k) 他重申表示，政府與村民在二零一四年九月二十三日舉行的諮詢會，實際上是土木工程拓展署所召開的會議，旨在徵詢村民的意見，以鋪設穿越茶果嶺

村的公用設施管道，從而為高嶺土用地提供服務。該會議並非規劃署就茶果嶺村由「住宅(甲類)4」地帶降格為「未決定用途」地帶而舉行的諮詢會；

- (1) 至於規劃署指茶果嶺村缺乏長遠發展計劃，村民已擬備一份自願性發展計劃，於二零一二年呈交政務司司長。該自願性發展計劃其後亦轉交規劃署，但村民一直等候，至二零一五年五月才接獲規劃署的否決回覆。該自願性發展計劃乃一個和諧的發展建議，因為村民會自願獻出土地作發展之用。該項計劃是根據先前的「住宅(甲類)4」用途地帶及當時的發展限制而擬備。村民願意修訂規劃署認為不能接受的發展參數，包括調低擬議建築物高度、提交所需的視覺及通風評估，以及在交通影響評估中採用更新的交通數據。從規劃署致村民的覆函可見，該署似乎接受茶果嶺村用地的住宅用途，但不同意擬議發展參數。因此，規劃署不應以該村未有長遠發展計劃為由而把茶果嶺村用地降格為「未決定用途」地帶；
- (m) 他澄清表示，村民並非如規劃署所指，要求政府批出政府土地予有關發展商。倘該自願性發展計劃獲採納，政府可按既定機制出售有關的政府土地；以及
- (n) 總括而言，把茶果嶺村用地降格於理不合。村民只求可和諧地發展茶果嶺村的機會。當局應設立機制，讓村民與政府直接對話，以便落實一個以該村的住宅用途地帶(而非「未決定用途」地帶)為基礎的發展計劃。

[實際發言時間：38分鐘]

R4853－茶果嶺村

98. 申述人代表楊詠珊女士借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 把茶果嶺村由「住宅(甲類)4」地帶降格為「未決定用途」地帶，有違政府現時致力在全港遍尋合適用地作房屋發展的政策；
- (b) 土地的用途地帶規劃與落實機制是兩碼子的事，一併在茶果嶺村用地現時的規劃中處理這兩件事，並不恰當；
- (c) 茶果嶺村是位於市區的鄉村，歷史悠久，村內約三分之二的地方是已建築區。該村自一九九八年起被劃為「住宅(甲類)4」地帶，已達 17 年之久；
- (d) 二零一三年，村民向政務司司長及發展局提交了一個自願性發展計劃，該項計劃其後獲轉交規劃署考慮。然而，村民未有收到規劃署的任何回覆，而當局卻突然於二零一四年十二月，在沒有提述自願性發展計劃的情況下，把茶果嶺村降格為「未決定用途」地帶；
- (e) 把茶果嶺村的用途地帶降格，並無理據足以支持。自該村於一九九八年劃為「住宅(甲類)4」地帶以來，除了在二零零二年公布的分區計劃大綱圖上刪除了在「住宅(甲類)4」地帶發展公屋的意向之外，規劃情況一直沒有改變。另一方面，二零零八年所公布分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)4」地帶內，加入了 13 890 平方米的非住用總樓面面積，更加鞏固該用地作住宅用途的意向。在提出把茶果嶺村降格為「未決定用途」地帶的現有修訂前，該村一直劃為「住宅(甲類)4」地帶。全港有 18 份分區計劃大綱圖包含「未決定用途」地帶，但沒有一個是由住宅地帶降格而成的；
- (f) 與原有的「住宅(甲類)4」地帶相比，把茶果嶺村改劃作「未決定用途」地帶，連同把高嶺土用地改劃作「住宅(乙類)」地帶，會令住用及非住用總樓面面積分別減少 471 132 平方米及 10 303 平方米，相等於約 9 422 個單位(可供 24 497 人居住)及 515 個就業機會；

- (g) 政府近日致力把「綠化地帶」改劃作住宅發展。然而，面積相對較小的「綠化地帶」用地可提供的單位數量有限，未能抵銷把茶果嶺村降格所失去的 9 422 個單位；
- (h) 與需要強制收地的其他計劃相比，由村民提出的自願性發展計劃所涉及的落實程序需時較短，可能引起的衝突亦會較少；以及
- (i) 政府不應摧毀村民改善生活環境的期望。應把茶果嶺村回復為「住宅(甲類)4」地帶，並調整總樓面面積的限制。

[實際發言時間：九分鐘]

[會議小休五分鐘。]

R4854 – Kwong Shook Ling

99. 申述人代表杜立基先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 他是兩塊私人地段(即測量約份第 3 約地段第 622 號 A 分段第 4 小分段餘段及第 841 號)擁有人的代表。測量約份第 3 約地段第 841 號位於茶果嶺村北面，毗鄰茶果嶺道及繁華街的一些唐樓，劃為「住宅(甲類)4」地帶；測量約份第 3 約地段第 622 號 A 分段第 4 小分段餘段則位於茶果嶺村的中間部分，緊鄰茶果嶺道，與其他私人地段組成一個地段群；
- (b) 在兩個地段當中，測量約份第 3 約地段第 841 號最先於一九五九年劃作住宅用途。雖然兩個地段曾於一九八零年代改劃為非住宅用途，但自一九九零年代起，至進行現有用途地帶修訂之前，均一直劃為住宅用途。兩個地段一直以來的意向，明顯是作住宅發展；

- (c) 兩個地段的契約均屬無限制屋地類別。現時把它們改劃為「未決定用途」地帶，會奪去私人土地擁有人的發展權，為他們帶來不明朗因素。城規會未能為改劃「未決定用途」地帶提供合理的理由；
- (d) 雖然規劃署強調把茶果嶺村劃為「未決定用途」地帶，只屬臨時性，以便有時間作進一步的規劃研究，才決定其日後的土地用途。然而，據他的調查結果，在本港有些「未決定用途」地帶已劃設幾乎或超過 20 年，有些也涵蓋私人土地。雖然相關土地擁有人可申請規劃許可，以發展其位於「未決定用途」地帶內的土地，但城規會不大可能會批准作永久用途／發展的規劃申請，因為批准有關申請，或會妨礙落實該區整體的土地用途規劃；
- (e) 雖然現時的「未決定用途」地帶劃分，是要讓當局有時間就茶果嶺村的合適用途進行獨立研究。然而，茶果嶺村過去長期以來的意向是作住宅用途，當局指現階段仍未知悉該用地的合適用途，實屬疑問；
- (f) 由於茶果嶺村涉及大量寮屋及村屋，規劃署認為有需要在研究中探討落實發展該村的機制。可是，相關土地擁有人擔心，政府需多年時間才能擬定一個可行的落實機制，窒礙其土地的發展機會；
- (g) 可以遞增的方式拆解落實茶果嶺村內私人地段發展的僵局。以測量約份第 3 約地段第 841 號為例，可把繁華街現有的「住宅(甲類)」地帶向南伸延，以涵蓋該地段及毗鄰的政府土地，釋放該地段的發展潛力。另一方面，藉著擴闊不合標準的繁華街及永福街，並把繁華街伸延以接駁茶果嶺道，現時的「住宅(甲類)」地帶便可向東面及南面伸延，以涵蓋約達 5 000 平方米的地方。倘採用 5.76 倍的住用地積比率(即原有「住宅(甲類)」地帶的地積比率)，便可提供約 480 個單位；

- (h) 至於測量約份第 3 約地段第 622 號 A 分段第 4 小分段餘段，由於該地段緊鄰茶果嶺道，可與毗鄰的私人地段合併，以作發展。倘政府需一段長時間才能決定「未決定用途」地帶日後的土地用途及發展密度，便應把當中隨時可用的私人地段改劃作住宅用途，以便盡早落實建屋計劃。由於「未決定用途」地帶內有 95% 的土地屬政府所有，改劃那些私人地段以作發展，不會妨礙落實該地帶的整體規劃；以及
- (i) 他向委員展示一份由同時擁有該兩個私人地段的土地擁有人所提交的陳述書，以補充其反對改劃地段用途地帶的理據。

[實際發言時間：13 分鐘]

100. 由於申述人及申述人代表已陳述完畢，主席請委員提問。

101. 副主席說，他對部分申述人的觀點有些疑問，不同意茶果嶺村由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「未決定用途」地帶是「降格」，因為每個用途地帶有其內在功能。他亦注意到關錫錚先生(R4272)認為，現時茶果嶺村「未決定用途」地帶的劃設，是政府推遲該村發展的拖延策略。他請九龍規劃專員向城規會解釋：(a)在過渡期內把茶果嶺村劃為「未決定用途」地帶或是維持該村的「住宅(甲類)4」地帶，當中利弊如何；以及(b)倘政府需要更多時間進一步研究申述地點的合適用途和發展密度，該項研究是否有完成時限。

102. 九龍規劃專員葉子季先生回應說，在一九九八年，包括高嶺土用地和茶果嶺村的地區被劃為「住宅(甲類)4」地帶，最大住用總樓面面積達 610 000 平方米，擬作全面的高密度公屋暨學校的鄉村發展，包括 27 幢高層住宅樓宇和六所學校。該項發展計劃沒有包括任何私人住宅發展，並涉及削低現有綠色山丘和大量地盤平整工程。此項大規模發展其後未有開展，而規劃情況也有改變，包括公眾愈趨期望更完善的海濱規劃，以及當局先後於二零零三年和二零零六年引進了都市設計及空氣流通的新指引。二零一一年，規劃署開始進行規劃檢討，以期高

嶺土用地平台地區可提前批放作房屋發展。由於規劃檢討的重點是高嶺土用地，茶果嶺村的規劃並沒有詳細研究。根據規劃檢討，高嶺土用地擬改劃為「住宅(乙類)」地帶，作中密度住宅發展；倘保留茶果嶺村原來的「住宅(甲類)4」地帶和610 000平方米的最大住用總樓面面積，實在不合時宜，因為會出現非常龐大和不協調的發展項目。為此，最佳的方案是作進一步和獨立的研究，以檢視茶果嶺村所適用的地帶劃分和發展密度，包括考慮最新的規劃情況，並計及視覺、通風、交通及環境考慮因素和村民的意向。茶果嶺村在過渡期內改劃為「未決定用途」地帶，是為了給予較多時間作進一步研究。視乎人力和資源的可用率和工作優先次序，規劃署有意在二零一六年開始研究，即在現有分區計劃大綱圖的法定制圖過程完成後進行。由於研究將涉及一系列事項，包括海濱規劃、環境考慮因素和與將軍澳至藍田隧道鄰接的問題，預計需要相當時間才能完成。

103. 葉先生回答規劃署署長凌嘉勤先生的問題，表示在一九九八年該區被劃為「住宅(甲類)4」以作大型公屋發展時，將軍澳至藍田隧道並非考慮因素。至二零一四年四月，行政長官會同行政會議批准進行將軍澳至藍田隧道的道路工程計劃，而道路工程會於不久展開，預計約於二零二零年竣工。將軍澳至藍田隧道道路計劃的走線將穿過茶果嶺村中間部分的地底，最小垂直分隔距離約13米，這可能會為茶果嶺村的土地用途和發展造成技術限制，因此需要詳細研究。

104. 主席請九龍規劃專員澄清，茶果嶺村目前的「未決定用途」地帶劃分，是否如某位申述人所認為，意味着茶果嶺村會禁止作住宅用途，以及「未決定用途」地帶內私人地段的土地擁有人，是否可以按分區計劃大綱圖申請規劃許可進行發展。葉先生回應表示，「未決定用途」地帶是茶果嶺村的臨時用途劃分，村內現有的用途可予繼續。根據分區計劃大綱圖的說明頁，倘土地擁有人擬發展「未決定用途」地帶內的私人地段，可以根據條例第16條向城規會申請規劃許可。

105. 主席問楊詠珊女士(R4853的代表)，自願性發展計劃如何得以實施，因為茶果嶺村有95%土地屬政府所有，而政府對批地程序有既定機制。他亦詢問，村民何解會支持自願性發展計劃，因為會需要清拆村內現有的寮屋。楊詠珊女士回應說，

兩年前提交的自願性發展計劃並非由她的公司擬備。據她了解，村民希望改善居住情況，期盼與政府談判落實自願性發展計劃，以獲安置入住適當的居所，而不是由政府強制清拆寮屋。

[梁慶豐先生此時離席。]

106. 關錫錚先生(R4272)補充說，茶果嶺村所有村民均想進行發展，因為這是改善他們居住情況的唯一方法。村民想獲得安置和補償。政府在前段時間奪去村民土地，虧欠村民很多。倘政府強制清拆茶果嶺村以進行發展，將有激烈衝突，而且會較彩園村及新界東北村民的衝突劇烈得多，因為茶果嶺村歷史長得多，政府過去虧欠茶果嶺村村民甚巨，包括剝奪了他們的丁權。提出自願性發展計劃，包括落實遷徙村民，乃村民自願發起的行動，與政府強制清拆行動不同。茶果嶺鄉民聯誼會將代表村民與政府就安置和補償安排進行談判，為村民爭取最佳利益，並要求原區安置村民。村民會就該等政府土地向法院申請逆權管有。

107. 有委員詢問，茶果嶺村內私人地段在原有的「住宅(甲類)4」地帶下獲賦予的當然發展權利，會否窒礙茶果嶺村的整體規劃。葉先生回應說，茶果嶺村內有31個私人地段，總面積約2220平方米，相當於「未決定用途」地帶總面積的5%；當中有八成私人地段的地盤面積少於100平方米，難以符合《建築物條例》的要求。因此，即使在原有的「住宅(甲類)4」地帶下，大部分私人地段不能單獨發展。至於其他較大面積的地段，倘其建議計劃能夠符合《建築物條例》的規定，或許能夠發展。然而，由於高嶺土用地改劃為「住宅(乙類)」地帶，以及近年來規劃情況有變，特別是公眾愈趨期望更完善的海濱規劃，高嶺土用地和茶果嶺村原來劃設的「住宅(甲類)4」地帶，以及作公屋暨學校的鄉村發展計劃，已不切合時宜。因此，有必要就茶果嶺村用地的合適用途、發展密度和建築物高度進行研究，並不排除可作長期的住宅用途。

108. 有委員詢問村民提出自願性發展計劃，是否假設他們集體擁有茶果嶺村整塊土地，因而有權落實該項計劃。楊詠珊女士回應說，雖然根據「住宅(甲類)4」地帶的劃分並以片面零碎方式發展個別私人地段，未必是理想的做法，但該區的「住宅

(甲類)4」地帶已劃設達 17 年之久。由於私人土地擁有人難以發展自己的地段，政府又未主動發展茶果嶺村，茶果嶺村維持破舊不堪的狀況。因此，村民發起以原有的「住宅(甲類)4」地帶為依據，與政府談判落實自願性發展計劃，以期引發茶果嶺村早日進行發展，並且改善他們的居住情況。

109. 由於委員沒有進一步提問，主席表示第二組的聆聽程序已完成。主席多謝申述人、申述人代表及政府代表出席會議，又表示城規會在他們離席後會商議各份申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。他們均於此時離席。

商議部分

110. 主席扼要複述，部分申述人擔心茶果嶺村由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「未決定用途」地帶後，會失去發展權或可用的房屋土地。然而，九龍規劃專員已指出，「未決定用途」地帶只是過渡性質的用途劃分，當局會進一步研究申述地點的長遠用途。委員備悉分區計劃大綱圖已訂明，「未決定用途」地帶內私人地段的擁有人可向城規會申請規劃許可，以進行發展。一些村民希望維持現時的生活模式，亦有其他村民希望進行發展。雖然有部分村民認為，發展茶果嶺村是他們改善居住情況的唯一方法；不過，倘村民符合資格，他們可申請入住公共房屋。九龍規劃專員亦已解釋茶果嶺村不宜維持劃為「住宅(甲類)4」地帶的原因。視乎規劃署的資源可用性和工作優先次序，茶果嶺村的研究會於二零一六年展開，當局尤其會考慮海濱的規劃原則、茶果嶺村文化遺產的保育，以及將軍澳至藍田隧道走線所構成的技術限制。

111. 一名委員支持把茶果嶺村劃為「未決定用途」地帶，以作為一項過渡措施，以待為該區另外完成規劃研究。鑑於有申述人擔心「未決定用途」地帶的劃設可能維持一段長時間，這名委員建議，城規會可考慮定期檢視劃為「未決定用途」地帶的用地，類似每年檢視「綜合發展區」用地一樣。凌嘉勤先生說，對於在各分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶的用地，規劃署會不時進行研究，以檢視其合適的土地用途。不過，不少「未決定用途」地帶所涉及的事宜本身錯綜複雜，未必容易在短時間內獲得解決。

112. 一名委員認為，必須為該區規劃並提供新道路及基礎設施服務，或把整塊申述地點分配給房屋署進行全面的公屋發展，才可實現茶果嶺村的發展計劃。因此，把茶果嶺村改劃為「未決定用途」地帶是適當的，可給予時間為該區進行詳細規劃，以便長遠而言作住宅用途。

113. 鑑於最新的海濱規劃原則，一名委員認為倘保留茶果嶺村原來的「住宅(甲類)4」地帶並不理想，因為可能會導致海濱出現不協調的高層、高密度發展項目。暫時把該村改劃為「未決定用途」地帶，可給予時間進行檢討，是適當的做法。

114. 委員備悉及同意對各份申述和意見的理由和建議作出的回應，有關回應詳載於文件第 6.3 至 6.5 段及附件 XI。

115. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R1(部分)、R2(部分)及 R4253 至 R4854，並認為不應修訂圖則以順應申述。委員繼而審視文件第 8.1 段所載不接納申述的理由，並認為理由恰當。該等理由如下：

- 「(a) 分區計劃大綱圖收納的修訂項目實屬恰當，會有助適當運用土地資源以配合社會的房屋及其他需要 (R1(部分)及 R2(部分))；
- (b) 由於先前為茶果嶺村訂定高發展密度的「住宅(甲類)4」地帶已不再適用，有需要根據最新的規劃因素及情況檢討適用於申述地點的用途及發展密度。因此，把申述地點改劃為「未決定用途」地帶實屬恰當 (R4253 至 R4254、R4271 及 R4278 至 R4852)；
- (c) 「未決定用途」地帶屬過渡性的土地用途地帶規劃。待完成進一步的研究後，當局便會把申述地點的用途地帶改劃，以反映其長遠土地用途及合適的發展密度。「未決定用途」地帶只是一個過渡性的用途地帶劃分，不會阻礙申述地點作合適的長遠發展(房屋或其他用途)。在過渡期間，可根據第 16 條規劃申請機制提出發展建議，供城規會考慮 (R4253 至 R4852)；

- (d) 村民提交的自願性發展計劃所涵蓋的全面發展建議未能證明擬議發展不會對附近地區的交通、景觀及通風造成負面影響，亦未能證明擬議發展符合《保護海港條例》(R4260 至 R4270、R4272 至 R4277 及 R4853)；
- (e) 當局會在「未決定用途」地帶日後的研究中，考慮村民對保育茶果嶺村及其文化遺產的期望(R4257)；
- (f) 當局已妥為遵照法定和行政程序，就擬議用途地帶修訂諮詢公眾。根據「《城市規劃條例》，展示分區計劃大綱圖供公眾查閱，並容許作出申述／就申述提出意見，屬於法定公眾諮詢程序的一部分(R4853)；
- (g) 當局會在「未決定用途」地帶日後的研究中考慮適用於申述地點的土地用途及發展密度。為申述地點訂定特定的地積比率及總樓面面積，在現階段言之尚早。申述人未能證明在申述書中建議的最大總樓面面積，在規劃及技術方面屬切實可行(R4853)；以及
- (h) 當局會在「未決定用途」地帶日後的研究中考慮適用於申述地點的土地用途及發展密度。為申述地點訂定特定的地積比率及總樓面面積，在現階段言之尚早。申述人未能證明所建議的 5.76 倍最高住用地積比率，在規劃及技術方面屬切實可行。片面零碎地把私人地段改劃作「住宅(甲類)」地帶，是不理想的做法(R4854)。」

[陳祖楹女士此時離席。]

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/YL-TT/346

在劃為「農業」地帶的元朗大棠大樹下西路
第118約地段第1427號(部分)

臨時露天存放建築材料，並闢設附屬辦公室(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 9955 號)

[會議以廣東話進行。]

116. 規劃署屯門及元朗西規劃專員林智文先生此時獲邀到席上。

117. 主席表示歡迎，並告知各委員申請人決定不出席聆聽會。他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。

118. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 申請人要求批給規劃許可，在申請地點臨時露天存放建築材料，並闢設附屬辦公室，為期三年。在《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/16》上，申請地點位於劃為「農業」地帶的範圍內；
- (b) 申請地點可由西面的大樹下西路經一條區內路徑前往，該用地現時在沒有有效規劃許可的情況下擬作申請的用途，不過，所存放的建築材料正被清理。其附近地區饒具鄉郊特色，夾雜休耕農地、果園、空置構築物／土地、荒地、一幢住宅構築物及停車場；
- (c) 二零一五年二月二十七日，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」)拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即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規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (b) 申請所涉的發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)，因為有關地點先前沒有獲批給規劃許可，而政府部門亦對申請提出負面意見；
 - (c) 申請人未能證明這項發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
 - (d) 倘申請獲得批准，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降；
- (d) 二零一五年四月一日，申請人提出申請，要求覆核小組委員會拒絕這宗申請的決定。申請人未有提交任何書面申述以支持其覆核申請。至於申請人在第 16 條申請階段提出支持這宗申請的理據，已撮錄於文件附件 A 第 2 段；
- (e) 先前申請——申請地點涉及九宗先前申請，除了一宗擬填塘和地盤平整以便植樹的申請(編號 A/YL-TT/38)於一九九八年獲小組委員會在有附帶條件下批給許可外，其餘八宗作各項臨時露天貯物及康樂用途的申請(編號 A/YL-TT/50、94、106、141、186、202、323 及 339)，均已在一九九九年至二零一四年期間，經小組委員會考慮後拒絕或城規會覆核後駁回；

- (f) 同類申請——有四宗同類申請(編號 A/YL-TT/234、256、292 及 336)要求在同一「農業」地帶內進行臨時露天貯物(附連或不附連貨倉用途)，均已在二零零九年至二零一五年期間，經小組委員會考慮後拒絕或城規會覆核後駁回；
- (g) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。其他相關政府部門對這宗覆核申請沒有進一步觀點／意見，並維持先前就第 16 條申請提出的意見。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為有關地點的復耕潛力頗高。環境保護署署長不支持這宗申請，因為有關地點附近有易受影響的用途(最接近的用途距離申請地點東南約 100 米)，預計擬議發展會對環境造成滋擾。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宗申請有保留，因為申請用途與附近富鄉郊特色的地區不相協調，批准這項發展或會立下不良先例，令露天貯物及工場用途擴散至「露天貯物」地帶以外的地方，破壞鄉郊景觀特色。此外，所提交的美化環境建議，未有為附近地區提供足夠的綠化緩衝區；
- (h) 公眾意見——在這宗覆核申請的法定公布期內，當局接獲一份來自創建香港的公眾意見書。創建香港曾在第 16 條申請階段提出反對意見，並在公眾意見書內重申反對這宗申請，主要理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應保持農地的供應量；不應批准新的露天貯物用途；以及批准和其後續批這宗申請會使有關地點難以作其他更合適用途；以及
- (i) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素和所作的評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關理由撮述如下：
- (i) 這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長表示維持其意見，不支持這宗申請；

- (ii) 這項發展與附近的土地用途不相協調，附近地區以鄉郊特色為主，夾雜休耕農地、果園、住用構築物及空置／荒廢的土地及構築物。露天貯物場和貯物及工場用途主要位於申請地點西北面的「露天貯物」地帶內，而有關地點南鄰的停車場屬涉嫌違例發展，有待規劃事務監督採取執管行動；
- (iii) 根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點坐落於第 3 類地區。這項發展不符合城規會規劃指引編號 13E，因為有關地點過往沒有露天貯物用途獲批給規劃許可，加上相關政府部門對這宗申請提出負面意見；
- (iv) 申請人未能證明這項發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；
- (v) 在有關地點的先前申請及同一「農業」地帶內作臨時露天貯物用途的同類申請，均被小組委員會拒絕或經城規會覆核後被駁回；以及
- (vi) 倘申請獲得批准，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令同類申請所涉用途在該「農業」地帶內擴散，導致附近的鄉郊環境質素下降。

119. 屯門及元朗西規劃專員已簡介完畢，主席邀請委員提問。由於委員並無提問，主席多謝林先生出席會議。林先生此時離席。

商議部分

120. 委員大致上備悉，自小組委員會拒絕這宗申請以來，有關個案的規劃情況並無重大改變。經討論後，委員同意駁回這宗覆核申請。

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

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即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規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請所涉的發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而政府部門亦對這宗申請提出負面意見；
- (c) 申請人未能證明這項發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 倘申請獲得批准，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，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 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TT/348
在劃為「農業」地帶的元朗崇山新村
第 118 約地段第 1922 號(部分)
臨時露天存放建築物料及雜物(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 9956 號)

[會議以廣東話進行]

122. 規劃署代表及申請人此時獲邀到席上：

林智文先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員

張樹強先生 — 申請人

123. 主席表示歡迎，並解釋覆核聆聽的程序。他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。

124. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 申請人要求批給規劃許可，在申請地點臨時露天存放建築物料及雜物，為期三年。在《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/16》上，申請地點位於劃為「農業」地帶的範圍內；
- (b) 申請地點可由東面的大樹下東路經一條區內路徑前往。該用地已鋪築地面及部分範圍已豎設圍欄，現時在沒有有效規劃許可的情況下作露天存放雜物用途。其附近地區饒富鄉郊特色，混合一些耕地及休耕農地、空置構築物／土地、荒地及建築地盤，並夾雜零散的住用構築物及一些存放場和露天貯物場；
- (c) 二零一五年二月二十七日，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」）拒絕這宗申請，理由如下：
 - (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即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規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (b) 申請所涉的發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城

市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而政府部門亦對申請提出負面意見；

- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
 - (d) 倘申請獲得批准，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降；
- (d) 二零一五年三月二十七日，申請人提出申請，要求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出的理據扼載於文件第 3 段，現撮述如下：
- (i) 申請地點已閒置多年，附近亦沒有水源作農業活動。崇山新村及附近的鄉村均沒有農業活動，強迫申請人保留申請地點以復耕或從事其他農業活動，並不合理；
 - (ii) 申請地點位於偏遠地方。由於申請人不會在申請地點進行工場活動，而所需存放的物品會妥善處理，因此，預計不會對附近居民造成噪音滋擾。此外，申請地點不會排出導致污染的排放物，預計擬議用途不會造成視覺影響。在申請地點運作期間，只會使用輕型貨車，預計不會對附近地區的交通造成負面影響；以及
 - (iii) 申請地點附近現正為各項貯物、商業或其他用途所佔用；
- (e) 先前申請——申請地點不涉及先前申請；

- (f) 同類申請——有六宗在同一「農業」地帶內擬作露天貯物並附連或不附連貨倉／附屬辦公室用途的同類申請(編號 A/YL-TT/234、256、292、323、336 和 339)，均已在二零零九年至二零一五年期間，經小組委員會考慮後拒絕或城規會覆核後駁回；
- (g) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。漁農自然護理署署長從農業角度而言，不支持這宗申請，因為在申請地點附近有活躍的農業活動，包括蔬菜農場及植物苗圃，而該地點備有完善的道路進出通道和已獲供水(例如附近有溪流)，並具復耕潛力，可改作溫室、設置植物苗圃或種植磨菇用途。其他相關政府部門對這宗覆核申請沒有進一步觀點／意見，並維持先前就第 16 條申請提出的意見。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途(最接近的用途距離申請地點西南面約 30 米)，預計擬議發展會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度而言，對這宗申請有保留。因為批准這項發展，或會立下不良先例，令「農業」地帶的不適當土地用途擴散，破壞鄉郊景觀特色；
- (h) 公眾意見——在這宗覆核申請的法定公布期內，當局接獲三份公眾意見書，分別來自世界自然(香港)基金會、元朗崇山新村居民協會有限公司及創建香港，全部亦曾在第 16 條申請階段提出反對意見。他們的主要反對理由是擬申請的用途與「農業」地帶的規劃意向不相符；有關發展會造成負面的交通影響；應保持農地的供應量；不應批准新的露天貯物用途；申請人在申請書內未有提供交通、環境及排水方面的影響評估；在未獲規劃許可前更改土地用途，不應予以容忍；以及批准和其後續批這宗申請會令申請地點難以作其他更合適用途；以及
- (i) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素和所作的評估，規劃署不支持這宗覆核申請，理由撮述如下：

- (i) 這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向。由於申請地點有復耕潛力，漁農自然護理署署長維持其不支持這宗申請的決定；
- (ii) 這項發展亦與附近的土地用途不相協調，附近地區饒富鄉郊特色，混合一些耕地及休耕農地、空置構築物／土地、荒地及建築地盤，並夾雜一些零散的住用構築物。雖然申請人聲稱申請地點附近有一些同類的貯物用途，該些在同一「農業」地帶內的露天貯物場及存放場，涉嫌屬違例發展，建築事務監督會對它們採取執管行動；
- (iii) 根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點坐落於第 3 類地區。這項發展不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點過往沒有露天貯物用途獲批給規劃許可，加上相關政府部門對這宗申請提出負面意見；
- (iv) 申請人未能證明這項發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；
- (v) 擬在同一「農業」地帶內作臨時露天貯物用途的同類申請，亦全部被小組委員會拒絕或經城規會覆核後被駁回；以及
- (vi) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令同類申請的數目在該「農業」地帶內激增，導致附近的鄉郊環境質素下降。

125. 然後，主席邀請申請人闡述這宗覆核申請。張樹強先生陳述下列要點：

- (a) 由於只會使用輕型貨車運送物料／雜物往返申請地點，這項發展所造成的交通影響輕微，而大致上，每月的行車架次會少於一次；

- (b) 在申請地點內不會進行拆除工作，並且只會在日間早上九時至下午五時作業，公眾假期休息；
- (c) 這項發展不會造成負面的視覺影響，因為貯存的物料／雜物不會堆疊過高，並且會有帆布覆蓋；
- (d) 鑑於申請地點的面積細小(即約 300 平方米)，復耕並不可行，尤其是有機耕種會需要優質的土壤和水；以及
- (e) 由於申請地點毗鄰一條溪流，倘將之閒置，地點內的土壤會容易被沖掉，土地擁有人須自費進行修復工程。

126. 由於屯門及元朗西規劃專員及申請人已完成簡介／陳述，主席邀請委員提問。

127. 副主席詢問貯存在申請地點的物料／雜物的種類，以及貯存的物料／雜物是否經常使用。張樹強先生回答說，在村內拆除一些金屬物品後，主要會貯存在申請地點，而運送這些雜物的車次並不頻密。當這些貯存物料／雜物累積到一定數量後，便會被運走。

128. 主席備悉申請地點毗鄰一條河溪，因此詢問申請人為何在覆核申請的理據中表示，在申請地點附近沒有水源作農業活動。張先生在回應時澄清說，他並非指在申請地點附近沒有水源，他只說毗鄰河溪的水質不宜作有機耕種。

129. 一名委員詢問申請人是否知道申請地點原本是一塊農地。張先生在回應時說，申請地點屬其祖堂所有，以前曾作耕種用途。不過，由於近年沒有村民願意參與耕種活動，申請地點已改作露天貯物，而非任由閒置。

130. 由於申請人並無提出其他意見，而委員再無其他提問，主席告知申請人，這宗覆核申請的聆聽程序已完成。城規會在他離席後會進行商議，並會在稍後告知他城規會的決定。主席多謝申請人和屯門及元朗西規劃專員出席會議。他們於此時離席。

商議

131. 委員大致上備悉，自小組委員會拒絕這宗申請以來，有關個案的規劃情況並無重大改變。經討論後，委員同意駁回這宗覆核申請。

132. 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 段所載駁回這宗覆核申請的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即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規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請所涉的發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而政府部門亦對這宗申請提出負面意見；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 倘申請獲得批准，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

港島區

議程項目 7

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H14/76-1

擬對劃為「住宅(丙類)3」地帶的山頂區普樂道 8 號

獲准略為放寬地積比率限制(由 0.5 倍放寬至 0.548 倍)

以進行擬議文物保育及屋宇發展的申請作出 B 類修訂

(城市規劃委員會文件第 9957 號)

[會議以廣東話進行。]

133. 規劃署署長凌嘉勤先生已就此議項申報利益，他正居於山頂區政府宿舍。

134. 由於申請人要求延期考慮申請，加上凌先生不涉直接利益，委員同意凌先生可留在會議席上。

135. 秘書報告，申請人代表於二零一五年六月五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對這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間回應政府部門就覆核申請提出的意見。這是申請人第一次要求延期考慮這宗覆核申請。

136. 委員備悉，有關延期理據符合「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，即申請人需要更多時間處理政府部門意見；申請人並非要求把日期無限期押後；以及延期不會影響其他所涉各方的利益。

137. 經商議後，小組委員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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，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。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，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 8

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《茅坪分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9958 號)

[會議以廣東話進行。]

138. 邱榮光博士及劉智鵬博士就此議項申報利益，表示他們都是新界鄉議局(R1)的增選執行委員。委員備悉劉智鵬博士因事未能出席會議，而邱榮光博士則已離席。

139. 秘書簡介文件的內容，表示二零一四年八月二十二日，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《茅坪分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/1》，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，城規會共收到 704 份有效的申述書。二零一四年十二月十二日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，結果收到兩份意見書。二零一五年五月二十九日，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修訂這份分區計劃大綱草圖。由於制訂圖則程序已完成，茅坪分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

140. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《茅坪分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/1A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 及 II)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《茅坪分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/1A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)，以說明城規會就該草圖各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》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 9

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《大埔分區計劃大綱草圖
編號 S/TP/25A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9960 號)

[會議以廣東話進行。]

141. 以下委員就此議項申報利益，表示與香港房屋委員會(下稱「房委會」)有關聯(修訂項目 A1 至 A5 與房屋署發展的公共房屋項目有關，而房屋署是房委會的執行機關)；與申述人〔包括 i)香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R2)的母公司恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)；ii)香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R3)；iii)泰洺有限公司(R1274)的母公司新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)；iv)大埔鄉事委員會(R1326)；以及 v)大埔區議會(R1633)〕有聯繫；以及在大埔區擁有物業：

- | | | |
|------------|---|---|
| 周達明先生(主席) | — | 親戚提交了一份申述書 |
| 黃遠輝先生(副主席) | — | 為房委會及房委會策劃小組委員會委員，亦是房委會資助房屋小組委員會主席；與配偶共同擁有大埔鹿茵山莊一個單位另加泊車位 |
| 何培斌教授 | — | 為房委會建築小組委員會委員，亦為香港中文大學(下稱「中大」)的僱員，中大以往曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻 |
| 劉文君女士 | — | 為房委會委員及房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員，並與新鴻基公司有業務往來 |

- 梁慶豐先生 — 為房委會投標小組委員會委員，並與房委會有業務往來；亦為香港大學(下稱「港大」)的僱員，港大以往曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻
- 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
- 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
- 關偉昌先生
(以民政事務總署總
工程師(工務)的身分) — 為擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的民政事務總署署長的代表
- 潘永祥博士 — 配偶是房屋署的僱員
- 林光祺先生]
黎慧雯女士] 與房委會、新鴻基公司、港鐵
劉興達先生] 公司及恒基公司有業務往來
- 符展成先生 — 與新鴻基公司、港鐵公司及恒基公司有業務往來
- 黃仕進教授 — 為港大土木工程系的講座教授兼系主任，該學系以往曾獲港鐵公司的贊助；亦是港大的僱員，港大以往曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻
- 霍偉棟博士 — 為港大的僱員，港大以往曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻

- 陸觀豪先生] 為中大的校董會成員(陸先生)及
鄒桂昌教授] 僱員(鄒教授)，中大以往曾接受
恒基公司主席一名家屬的捐獻
- 梁宏正先生 — 為一間非政府機構的董事，該
機構以往曾接受恒基公司主席
一名家屬的私人捐獻
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書
長，該會以往曾獲新鴻基公司
及恒基公司的贊助
- 邱榮光博士 — 為大埔鄉事委員會的執行委員
及大埔區議員；為一間非政府
機構的董事，該機構以往曾接
受恒基公司主席一名家屬的私
人捐獻；為鳳園蝴蝶保育區／
鳳園自然及文化教育中心管理
委員會主席(R17 表示有關的房
屋發展項目會影響「鳳園具特
殊科學價值地點」)；以及擁有
大埔廣福道一個單位和一個舖
位，以及樟樹灘一幢屋宇和土
地
- 張孝威先生 — 擁有大埔鄉事會街一個單位
- 楊偉誠先生 — 擁有大埔安慈路一個單位

142. 由於此議項屬於程序性質，委員同意上述委員可以留在席上。委員亦備悉周達明先生、黃遠輝先生、梁慶豐先生、凌嘉勤先生、潘永祥博士、林光祺先生、符展成先生、黃仕進教授及張孝威先生此時在席上，而其他委員則因事未能出席會議或已離席。

143. 秘書簡介文件的內容，表示二零一四年四月十一日，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《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》，

以供公眾查閱。這份分區計劃大綱草圖加入了一些修訂，包括把大埔新市鎮內的八塊用地改劃作發展住宅、把寶鄉街的一塊用地劃作宿舍暨青年中心用途，以及修改匡智松嶺村的一塊用地的建築物高度限制。在展示草圖的兩個月期間，城規會共收到 6 322 份申述書。二零一四年八月五日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，結果收到 439 份有效的意見書。二零一四年十一月二十七日、十二月十一日及十二月十八日和二零一五年一月十四日及二月十三日，城規會考慮有關申述及意見後，於二零一五年二月十三日決定接納 1 574 份申述書的內容／部分內容，把那打素醫院以西的一塊用地由「住宅(甲類)10」地帶還原為「綠化地帶」，以及把近鳳園的兩塊用地由「住宅(丙類)10」地帶還原為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」。

144. 二零一五年三月十三日，城規會展示建議對這份分區計劃大綱草圖所作的修訂，以供公眾查閱，結果收到三份有效的進一步申述書。城規會在二零一五年六月十二日考慮有關的進一步申述後，決定不接納進一步申述書的內容，並同意按建議修訂項目修訂草圖。根據條例第 6H 條，這份分區計劃大綱草圖須於其後作為包括該等修訂的圖則而理解。

145. 二零一五年三月八日，行政長官根據條例第 8(2)條同意把城規會將這份分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定期限由二零一五年三月十一日延長六個月至二零一五年九月十一日。由於考慮申述的程序已完成，大埔分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

146. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 及 II)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《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)，以說明城規會就這份分區計劃大綱草圖各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》適宜連同這份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 10

[機密事項。閉門會議]

147. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 11

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

(i)及(ii) [機密事項。閉門會議]

148. 這些議項以機密形式記錄。

(iii) 城市規劃委員會的海外訪問

149. 主席表示，待全部委員回覆後，海外訪問應該會安排在二零一六年舉行，目的地暫定是阿姆斯特丹和柏林，稍後會通知委員各項有關安排。委員備悉此事。

150. 餘無別事，會議在下午六時十五分結束。

已授權鄧咏駿先生為其代表的申述人名單

1.	R15	梁嘉沛，陳玉芝
2.	R18	Ms Ho
3.	R42	Ng Ching Man
4.	R96	潘婉媚
5.	R120	潘展鴻
6.	R124	Dacillo Amelita V
7.	R125	Wong Miu Chu
8.	R126	Jung Siu Ling
9.	R127	Tang Chak Kwong
10.	R128	Tang Man Kit
11.	R129	Tang Man Chuck
12.	R150	陳樂文
13.	R158	Wong Bang Man
14.	R166	張方震
15.	R173	余麗意
16.	R176	Choi Gin
17.	R179	羅偉賢
18.	R181	蘇麗芳
19.	R182	鄧凱程
20.	R183	鄧偉銘
21.	R184	Tang Hoi Man
22.	R185	盧少英
23.	R190	莊麗香
24.	R203	鍾志明
25.	R204	Yim Oi Kwan (嚴愛群)
26.	R208	范仲華
27.	R209	Yeung Mi Ling
28.	R215	Leung Siu Chi
29.	R239	Chan King Kai
30.	R262	Leung Hing Hei
31.	R280	Chu Po Keung (朱普強)
32.	R282	何慧儀
33.	R287	Rebecca Li

34.	R293	李兆基
35.	R309	陳富華
36.	R360	Lee Ho Sum
37.	R361	Sit Oi Man
38.	R362	Sit Tse Wing
39.	R363	Ken Sit Tse Wing
40.	R372	Wong Evelina
41.	R376	Chau Cheuk Fong
42.	R395	Tsang Ling Shan
43.	R396	吳志強
44.	R437	Chow Ka Wai (周嘉慧)
45.	R454	陳凱榆
46.	R458	陳凱齡
47.	R476	莫慶文
48.	R494	Chung Chi Man
49.	R497	陳紹文
50.	R498	劉錦華
51.	R499	劉松熹
52.	R501	劉錦輝
53.	R502	陳美鳳
54.	R503	劉志榮
55.	R504	Jerose
56.	R505	Lee Lai Fun (李麗芬)
57.	R506	Li Wai Lin
58.	R510	楊玉明
59.	R511	簡婉芬
60.	R522	黃穎詩
61.	R525	Fiona Wong
62.	R534	Ching Samantha
63.	R553	Li Wei
64.	R555	Chow Kar Man
65.	R561	Nemia Gabales
66.	R572	Xue William
67.	R574	Chung Amy
68.	R575	Guan Dah Joh
69.	R576	Chung K F
70.	R590	Liu Suet Yi
71.	R613	Wong Lam Kin, Raphael

72.	R623	孔小惠
73.	R651	羅起江
74.	R692	巫善澆
75.	R693	林振榮
76.	R735	Tsang Kin Keung
77.	R745	Ng Ching Hei (吳政熹)
78.	R746	Ng Ruby Ching Yan
79.	R751	Yu Lai Wan
80.	R753	Yuen Fat Sun
81.	R787	Shirley Cheung
82.	R926	陳俊民
83.	R1083	冼美鳳
84.	R1111	Tsang Wai Kit
85.	R1112	Tsang Ka Chu
86.	R1127	Tsang Ka Ling
87.	R1166	梁振聲
88.	R1244	Mr. C.H. Wong
89.	R1270	楊成遜
90.	R1303	高毅龍
91.	R1364	Lam Tai Fat
92.	R1391	Kwan Chi Wai (關志偉)
93.	R1392	C K Chan
94.	R1441	陳坤宜
95.	R1445	Yau Kwong Lai (邱光麗)
96.	R1530	譚容忠
97.	R1536	Au Sin Yee (區倩頤)
98.	R1600	Eric Che
99.	R1607	Cheung Man Chong
100.	R1615	Luk Woon Hoi Elina
101.	R1656	Chu Ho Man
102.	R1670	楊振達
103.	R1672	何詠初
104.	R1681	Elizabeth Bustamanta
105.	R1691	Sidney Mak
106.	R1693	Edwin Lui
107.	R1711	Wong Oi Ling
108.	R1715	李國輝
109.	R1739	Lee Wai Ping

110.	R1762	區潤崧
111.	R1787	李其成
112.	R1903	Wong Siu Mei
113.	R1908	Tang Man Ho
114.	R1928	張志強
115.	R1937	梁倩瑜
116.	R1941	陳玉芝
117.	R1953	C C Chung
118.	R1980	Fung Chi Chung
119.	R2016	鄧民健
120.	R2106	黃孝輝
121.	R2107	Ng Fung Yee
122.	R2120	郭玉成
123.	R2129	王建康
124.	R2153	王悅齡
125.	R2228	吳鳳儀
126.	R2235	梁瑋峯
127.	R2266	何慕芳
128.	R2279	Ng Yiu Kuen
129.	R2314	謝學深
130.	R2317	潘永濂
131.	R2331	Shek Po Lin
132.	R2332	董仲良
133.	R2364	黃蕙珍
134.	R2367	黃菊芬
135.	R2368	李應彪
136.	R2393	姚兆基
137.	R2419	洪明慧
138.	R2490	Ng Wai Man
139.	R2513	Wong Wai Hung
140.	R2539	王慧珍
141.	R3587	Pak Chi Wa
142.	R3896	Ho Suk Ha
143.	R4147	周卓賢
144.	R4155	Chow So Yu
145.	R4183	陳耀輝
146.	R4184	林佩蓮