

二零一八年四月二十六日舉行的城市規劃委員會
第 1169 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

張孝威先生

邱浩波先生

陳福祥博士

袁家達先生

潘永祥博士

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

環境保護署助理署長(環境評估)

黃傳輝先生

地政總署助理署長(區域3)

陳永堅先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

何偉基先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區

胡潔貞女士

秘書

因事缺席

符展成先生

何立基先生

雷賢達先生

楊偉誠博士

簡兆麟先生

張國傑先生

何安誠先生

伍穎梅女士

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

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

靳嘉燕女士(上午)

吳曙斌先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

黃杏兒女士(上午)

何尉紅女士(下午)

沙田、大埔及北區

議程項目 1

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10402 號及第 10403 號)

[會議以廣東話和英語進行]

第一組(城市規劃委員會文件第10402號)

1. 秘書報告，《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》擬予修訂，修改安邦路的一塊「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制(修訂項目 C)，以興建擬議診所大樓(包括社區健康中心)，有關診所會由醫院管理局(下稱「醫管局」)營辦。地政總署助理署長(區域 3)陳永堅先生已就此議項申報利益，因為其配偶是醫管局的僱員。委員備悉陳先生的配偶並無參與此議項的計劃，並同意他可留在席上。

2. 主席表示，當局已通知申述人和提意見人，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的人士外，其餘的申述人／提意見人均已表示不會出席或沒有回覆。由於已給予申述人及提意見人合理的通知，委員同意在他們缺席下聆聽申述和意見。

簡介和提問部分

3. 以下的政府代表，以及申述人、提意見人及他們的代表於此時獲邀到席上：

政府代表

規劃署

朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

楊倩女士 — 高級城市規劃師／新圖規劃

運輸署

許錦年先生 — 高級工程師／工程項目及大埔

申述人／提意見人及他們的代表

R 2 / C 2 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人／提意見人

R 1 3 0 0 – 陳春燕

陳春燕女士 — 申述人

R 1 2 7 1 – 大埔中心業主委員會

林仲銘先生 — 申述人代表

4. 主席歡迎各人出席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會先請規劃署的代表向委員簡介申述和意見，然後再請申述人／提意見人或他們的代表根據其申述／意見編號，輪流作口頭陳述，接着由提意見人或他們的代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人／提意見人或他們的代表會獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人／提意見人或他們的代表獲分配 10 分鐘的時間完結前兩分鐘及完結之時，會有計時器提醒他們。當所有出席聆聽會的申述人／提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問環節。委員可直接向政府的代表、申述人／提意見人或他們的代表提問。答問環節結束後，聆聽會會休會，而申述人／提意見人或他們的代表便會離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)在聆聽出席第二組會議的餘下申述人／提意見人或他們代表的口頭陳述後，便會在閉門會議中審議申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

5. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介申述和意見。

6. 高級城市規劃師／新圖規劃楊倩女士借助投影片，並按城規會文件第 10402 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介申述和意見，包括修訂項目 C 的背景、申述人和提意見人的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對申述和意見的回應。

[黎庭康先生在高級城市規劃師／新圖規劃作出陳述時到達出席這節會議。]

7. 主席請申述人、提意見人及他們的代表闡述其申述和意見。

R 2 / C 2 – Mary Mulvihill

8. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會應確保為社區提供充足的政府、機構或社區設施，尤其是長者照顧設施；以及
- (b) 就城規會的成員組合而言，城規會的代表在性別、種族和專業領域等方面應更為多元化。

9. 主席表示，關於城規會成員組合的意見與分區大綱圖的修訂項目無關，因此不會在這次聆聽會上加以考慮和討論。

[余烽立先生於此時到達出席這節會議。]

R 130 – 陳春燕

10. 陳春燕女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是大埔中心的居民，反對把項目 C 用地的建築物高度由 3 層增至 8 層的建議，因為增加建築物高度會使由南北風道吹進安邦路一帶的通風受阻，亦會影響空氣流通，令附近食肆和道路車輛所排出的煙霧不易被吹散。根據文件第 6.3.4 段，空氣流通評估(專家評估)發現，沿南運路和安埔路的兩條主要風道會受到不良影響，而安邦路一帶將會有屏風效應；
- (b) 提高發展密度會增加該區的交通負荷和行人流量，令交通擠塞、違例泊車及上落客貨活動和交通噪音等問題更為嚴重；

- (c) 該區的訪客早已人山人海，尤以周末和假期期間為甚。推展擬議發展項目後，公共秩序問題會更為惡化；
- (d) 項目 C 用地先前設有游泳池，因此應保留該用地作體育或康樂設施，以促進公眾健康；
- (e) 該區的居住密度已經偏高，故有關用地的發展密度應予降低而不是增加，從而改善環境質素；
- (f) 根據政府所提供的資料，當局會在項目 C 用地興建擬議診所大樓，該大樓包括社區健康中心、母嬰健康院、長者健康中心、學生健康服務中心和健康評估中心。不過，根據大埔基層醫療服務的需求，除長者服務因人口老化而有殷切需求外，其他醫療衛生服務並無迫切需要。因此可調整將會提供的設施以配合長者服務的需求，而無須放寬項目 C 用地的建築物高度限制。此外，擬議發展項目的通道與現有住宅發展項目相距不足 20 米，可能引致區內居民與診所大樓的使用者之間出現爭執和衝突；
- (g) 根據文件第 6.3.5 段，當局進行的視覺評估把焦點集中在公眾觀景點，但沒有顧及對區內居民的視覺影響；
- (h) 在距離大埔中心 500 米的範圍內，已設有兩間提供基層醫療服務的診所，分別是大埔賽馬會診所和大埔王少清診所，實無必要在如此細小的社區提供同類設施；以及
- (i) 政府過去曾就擬議發展物色另一選址，由於這個選址所在之處從環境的角度來說更加適合作擬議發展，而且不必改劃用途地帶，因此政府應重新考慮。

R1271 – 大埔中心業主委員會

11. 大埔中心業主委員會主席林仲銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 林先生是大埔中心業主委員會主席，他曾於二零一七年九月十八日至二零一七年九月三十日期間進行問卷調查，向大埔中心六期共 22 幢住宅大廈派發共 4 080 份問卷。有關調查收集所得的意見紛紜。第一、二、三及四期居民支持在項目 C 用地上擬議進行的發展項目，以提供所需設施，但第五及六期居民則提出反對。第五及六期緊貼有關用地的南面；
- (b) 在項目 C 用地四周，北面設有單車徑及行人通道，東面是行人通道，而南面則為緊急車輛通道。因此，行人和車輛前往擬議發展項目，只能使用項目 C 用地西南角落緊連安邦路一條闊 18 米的通道。安泰路和安邦路交界非常繁忙，交通擠塞問題嚴重，尤其在周末，車輛會在公共道路排隊輪候大埔中心多層停車場(下稱「該多層停車場」)的泊車位。擬議的發展項目並無相應的交通管理措施充分配合，或會令現時的交通問題惡化；
- (c) 該多層停車場大廈有兩層會改建為戲院，預計改建後將產生大量人流和交通流量，使安邦路、安泰路、安埔路及南運路的交通擠塞問題更為嚴重；
- (d) 考慮到以上的交通問題，以及毗鄰擬議發展項目的現有行人通道狀況，應對相鄰道路及行人設施作出改善；
- (e) 有建議認為應把擬議發展項目的建築物高度由 8 層減少至 6 層，並且增加泊車位以應付停車場排隊和違例泊車的問題。此外，應在擬議發展項目中闢設兩層地庫停車場；以及

- (f) 考慮到現時醫療服務的供應情況，尤其是附近已有雅麗氏何妙齡那打素醫院提供服務，是否有需要按有關建議把診所大樓建為樓高 8 層，頓成疑問。醫護設施不應與其他政府、機構或社區設施(例如公共圖書館和自修室)設於同一幢大樓內，以免使用人士之間出現交叉感染。

12. 申述人／提意見人和他們的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

技術評估

13. 主席和部分委員提出以下問題：

- (a) 放寬項目 C 用地建築物高度的建議會否對四周地區的交通造成負面影響；
- (b) 為何必須由工程倡議人進行進一步的交通檢討；以及
- (c) 根據相關評估結果，從何得知沒有不可克服的視覺、交通和空氣流通影響。

14. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 雖然項目 C 用地仍會劃為「政府、機構或社區」地帶，但由於該用地位於大埔市中心巴士總站附近，位置方便，預計把建築物高度限制由 3 層放寬至 8 層，不會對周邊地區的交通造成無法克服的影響。運輸署不反對放寬建築物高度限制。至於公眾對提供泊車設施的關注，運輸署會在詳細設計階段與相關的用家部門聯繫，以探討在項目 C 用地闢設公眾停車場的機會。公眾停車場(貨櫃車除外)屬「政府、機構或社區」地帶的經常准許用途。運輸署亦會監察區內的交通情況，包括車輛出現排隊情況和違例泊車事宜；

- (b) 項目倡議者會在詳細設計階段進行交通檢討，屆時設施類別和運作及管理細節(包括運作時間)應已確定。此外，當局亦會建議採取適當的交通管制措施，以應付周邊地區可能出現的任何交通影響；
- (c) 根據規劃署委託進行的空氣流通評估(專家評估)，項目 C 用地緊連沿南運路和安埔路的兩條主要風道。把該用地的最高建築物高度由 3 層增至 8 層，不會影響兩條風道在盛行風向下的有效寬度，亦不會對整體的通風環境造成嚴重的空氣流通問題；以及
- (d) 規劃署進行的視覺評估結論是，擬議發展與周邊地區在視覺上並非不協調。診所大樓屬政府項目，其設計及建造會遵照相關的規例和指引，包括「可持續建築設計指引」。根據《建築物(規劃)規例》，在任何情況下，擬議診所大樓的最大上蓋面積不得超過 75%。

15. 一名委員追問，空氣流通評估是否包括微氣候評估，沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，空氣流通評估不包括微氣候評估，但該項空氣流通評估是根據相關政府技術通告所載的要求而進行的。把建築物高度限制由 3 層放寬至 8 層，應該不會對環境造成無法克服的影響。環境保護署(下稱「環保署」)不反對放寬建築物高度限制。一如文件第 6.3.7 段所述，項目倡議者須在詳細設計階段根據相關指引提交環境評估，以處理擬議發展所造成的任何環境影響。

大埔的「政府、機構或社區」設施，以及將會在項目 C 用地提供的「政府、機構或社區」設施類型

16. 主席和部分委員提出以下問題：

- (a) 兩間現有診所的位置及所提供的設施和使用率為何；
- (b) 雅麗氏何妙齡那打素醫院是否提供同類的醫療服務；

- (c) 大埔有哪些「政府、機構或社區」設施出現不足情況；
- (d) 大埔現時是否設有健康評估中心；
- (e) 相關政府部門在擬訂有關用地內應設有什麼設施時，是否已考慮到區內的現有設施；
- (f) 圖書館及長者設施與擬在診所大樓內關設的其他設施是否互相協調；以及
- (g) 大埔人口的年齡分布情況，以及區內已規劃的長者設施是否足夠。

17. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 文件的圖 H-1 顯示了大埔賽馬會診所及大埔王少清診所的位置。大埔賽馬會診所是一幢 3 層高的建築物，建於一九五七年，服務範圍包括普通科門診診所、胸肺科診所、美沙酮診所及學生健康服務中心。大埔王少清診所則是一幢兩層高的建築物，建於一九八五年，服務範圍包括普通科門診診所、母嬰健康院、牙科診所及長者健康中心。兩間診所都是多年前建成，其間大埔的人口不斷增長。大埔新市鎮應設有三間診所，才符合《香港規劃標準與準則》的規定；
- (b) 醫院與診所提供的醫療服務功能各異。醫院提供全面的專科及急症服務，而診所則主要提供普通科門診、覆診及藥劑服務；
- (c) 按照《香港規劃標準與準則》的規定，大埔新市鎮除欠缺 26 間小學課室和 64 張醫院病床外，各項政府、機構或社區設施大致足以應付該區規劃人口的需要。教育局將繼續留意最新預測和密切監察大埔學額的供求情況。至於醫院床位，醫管局以聯網為基礎規劃服務，而大埔屬於新界東聯網。此外，因

應規劃人口，大埔新市鎮應設有三間診所，才符合《香港規劃標準與準則》的規定。現時大埔新市鎮只有兩間診所，故項目 C 用地將會預留作興建擬議的診所大樓；

- (d) 食物及衛生局認為，除了醫管局營辦的社區健康中心外，項目 C 用地的擬議設施還應包括由衛生署營辦的母嬰健康院、長者健康中心、學生健康服務中心和健康評估中心。新界現時並沒有健康評估中心；
- (e) 食物及衛生局在擬訂有關發展項目應設有什麼設施時，已考慮到現有的設施和區內的需求；
- (f) 倘仍有可供使用的樓面面積作其他用途，項目倡議者會考慮諮詢其他相關政府部門，以便在詳細的設計階段加入其他合適和相互協調的設施。在項目 C 用地闢設其他的政府、機構或社區設施(例如圖書館及長者設施)，亦符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。隨着擬議發展繼續推展，當局會適時諮詢大埔區議會；
- (g) 根據政府統計處於二零一七年公布的資料，大埔現有人口約有 14.6% 年過 65 歲，較整體人口所佔 15.8% 的比例為低。關於長者設施方面，大埔現時設有一個長者地區中心、七個長者鄰舍中心、一個長者日間護理中心和七間安老院舍，而已計劃闢設的長者設施則包括一個長者鄰舍中心、一個長者日間護理中心和一間安老院舍。

18. 陳春燕女士(R1300)表示，由於區內人口老化，實有需要闢設長者設施。政府、機構或社區設施應於區內廣泛分布，而不應只集中在大埔的市中心。

交通方面

19. 主席和部分委員提出以下問題：

- (a) 現有交通問題的主要成因為何；
- (b) 在擬議發展項目關設兩層地庫停車場的建議怎樣可以解決現有的交通問題；以及
- (c) 擬議發展項目的通道安排詳情為何。

20. 林仲銘先生(R1271)借助投影片作出陳述，重點指出大埔中心附近有兩個路口，即大埔中心西面安邦路與安泰路的路口及安埔路與安慈路的路口。安邦路交通擠塞，主要原因是違例泊車，以及車輛在公共道路排隊輪候多層停車場的泊車位，以致車龍會延伸至安埔路與安泰路的路口。為解決交通問題，運輸署建議推行一項措施，把安邦路和安泰路由雙程行車改為單程行車，並已就此措施諮詢大埔區議會。去年大埔中心的百貨公司舉行周年減價期間，便試行了這項措施。把多層停車場大廈其中兩層改建為戲院，會令行人和車流增加，導致問題惡化。違例泊車及出現車龍是泊車位不足所致。建議在擬議發展項目關設地庫公眾停車場，某程度上可有助解決問題。

21. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應委員的提問，要點如下：

- (a) 現時交通問題，主要是由平日繁忙時段和假日期間的違例泊車及頻繁的上落客貨活動所致。考慮到擬建診所大樓的辦公時間，預計所產生的行人及交通流量不會與平日及假日的早晚繁忙時段有所衝突；以及
- (b) 當局會在安邦路為擬議發展項目提供通道，但須視乎詳細的設計而定。

22. 副主席和一名委員提出以下問題：

- (a) 安邦路的闊度為何；
- (b) 改變安邦路的行車方向，可如何改善交通情況，以及有關安排是否已經落實；以及

(c) 改善該區整體交通情況的策略為何。

23. 運輸署高級工程師／工程項目及大埔許錦年先生作出回應，要點如下：

(a) 安邦路是單線雙程道路，總闊度約為 8 米至 10 米，每條行車線約 4 米至 5 米闊，該道路的闊度實已足夠；

(b) 安邦路的擬議交通措施是把行車方向變成單向。車輛須經安泰路駛入安邦路，繞行一圈後才駛入多層停車場。這項措施現正研究當中；以及

(c) 運輸署知悉該區的違例泊車和路旁上落客貨活動。項目 C 用地附近已劃設了禁區。運輸署會繼續監察該區的交通情況。如有需要，會延長在主要路口或路段的禁止停車時段，以應付有關的交通問題。

用地和建築物設計

24. 主席和部分委員提出以下問題：

(a) 項目 C 用地的背景及歷史為何；

(b) 把擬議建築物高度定為 8 層的原因為何；以及

(c) 會否計劃在擬建診所大樓興建地庫停車場。

25. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

(a) 項目 C 用地在一九八七至二零零七年期間為賽馬會游泳池用地。自二零零七年游泳池清拆後，該用地即予空置；

(b) 考慮到項目倡議人建議的所需醫療設施及預計的樓面面積後，建築署為擬建診所大樓擬訂了初步的布局設計圖，當中的建築物高度定為 8 層。根據初步

布局設計圖，上蓋面積比例約為 60% 至 70%，而且不設地庫。上落客貨安排會視乎詳細的設計而定；以及

- (c) 根據分區計劃大綱圖《註釋》中的「政府、機構或社區」地帶規定，「公眾停車場」屬於「政府、機構或社區」地帶的經常准許用途。現時 8 層的建築物高度限制不包括地庫樓層。因此，在詳細設計階段可考慮在地庫關設公眾停車場。

多層停車場大廈的改建工程

26. 一些委員提出以下問題：

- (a) 多層停車場大廈改建工程的詳情，以及地契內有關設立停車場的規定為何；以及
- (b) 有否就項目 C 的擬議修訂考慮到這項改建工程。

27. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 有關的多層停車場大廈位於分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」的地方內。根據該分區計劃大綱圖的《註釋》，在「住宅(甲類)」地帶建築物的最低 3 層，「電影院」用途屬經常准許的用途。根據地契規定，多層停車場用地須提供 800 個私家車／小型客貨車泊車位及 100 個貨車泊車位。按照最近提交並獲批准的最新一般建築圖則，建議工程涉及把多層停車場大廈地下一層的餐廳改建成電影院，這項工程不會對地契規定的泊車位數目造成任何改變；以及
- (b) 關於項目 C 的擬議修訂，在多層停車場大廈設電影院的建議已予考慮。

28. 林仲銘先生(R1271)表示，根據地契，大埔中心的地庫停車場屬住宅用途的附屬用途。然而，商場的擁有人(亦即地庫

停車場擁有人)把泊車位改為公共時租停車場，以吸引訪客及增加商機。擬議電影院會造成更多泊車需求。

29. 由於委員沒有進一步提問，主席表示第一組的聆聽程序已經完成。城規會會在聆聽第二組其他申述人／提意見人的口頭陳述後，舉行閉門會議商議所有有關申述及意見，並會於稍後把城規會的決定通知他們。主席多謝政府的代表、申述人／提意見人及他們的代表出席會議。他們此時全部離席。

[會議暫停，休會 10 分鐘。]

[副主席此時暫時離席。]

第二組

30. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，表示與 Mary Mulvihill 女士(R2／C2)、領賢規劃顧問有限公司(R3)、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R29)、豐樂發展有限公司(R30)的母公司恒基兆業發展有限公司(下稱「恒基兆業公司」)、未來城市研究所(規劃署就項目 D 委託的空氣流通評估顧問)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)(運輸署就項目 A 及 D 委託的交通影響評估顧問)有關聯／有業務往來，或在大埔區擁有物業：

- | | | |
|-------|---|--|
| 符展成先生 | — | 目前與港鐵公司、恒基兆業公司及弘達公司有業務往來 |
| 何安誠先生 | — | 目前與港鐵公司及弘達公司有業務往來 |
| 張國傑先生 |] | 其公司目前與港鐵公司以及恒基兆業公司附屬公司香港中華煤氣有限公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士 |
| 黎庭康先生 |] | |
| 伍灼宜教授 | — | 未來城市研究所研究員 |

- | | | |
|----------------|---|---|
| 黃仕進教授 (副主席) | — | 香港大學(港大)僱員，港大過去曾接受恒基兆業公司主席家屬的捐獻，並出任港鐵學院經評審課程諮詢委員會委員 |
| 侯智恒博士 | — | 港大僱員，港大過去曾接受恒基兆業公司主席家屬的捐獻 |
| 李國祥醫生 | — | 香港理工大學司庫，該大學過去曾接受恒基兆業公司的贊助 |
| 袁家達先生 | — | 香港藝術中心監督團成員，藝術中心過去曾與港鐵公司在藝術項目上合作，亦曾接受恒基兆業公司一名執行董事的捐獻； |
| 馮英偉先生 | — | 香港商界會計師協會的董事，該會過去曾接受恒基兆業公司的贊助 |
| 余烽立先生 | — | 過往曾與港鐵公司、恒基兆業公司及弘達公司有業務往來 |
| 廖凌康先生 | — | 過往曾與港鐵公司及恒基兆業公司有業務往來 |
| 張孝威先生 | — | 在鄉事會街擁有一個單位 |
| 楊偉誠博士 | — | 其公司在安慈路擁有一個單位 |
| 劉竟成先生 | — | 在馬窩路與配偶共同擁有一個單位(在項目 D 用地附近) |

31. 符展成先生、何安誠先生、張國傑先生、楊偉誠博士及劉竟成先生因事未能出席會議，而廖凌康先生及李國祥醫生則尚未到席參與這節會議。由於黎庭康先生及伍灼宜教授沒有直接參與在申述地點的項目，而張孝威先生的物業並非直接望向

申述地點，委員同意他們可留在席上。此外，委員亦認為其他委員只涉及間接利益，故同意他們可留在席上。

32. 秘書報告，城規會收到由大埔區議員羅曉楓先生(R33)及關注馬窩路土地用途大聯盟(R39)提交的呈請書，並備悉他們會以申述者身分出席會議，闡述他們的申述內容。

簡介和提問部分

33. 以下政府代表、申述人／提意見人或他們的代表此時獲邀到席上：

政府代表

規劃署

朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

楊倩女士 — 高級城市規劃師／新圖規劃

運輸署

許錦年先生 — 高級工程師／工程項目及大埔

豐能顧問有限公司

甄少恒博士] 顧問

陳煥煒先生]

弘達交通顧問有限公司

朱以聞先生] 顧問

周穎豪先生]

申述人／提意見人或他們的代表

R2/C2 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人／提意見人

R 3 – Masterplan Ltd

Ian Brownlee 先生] 申述人的代表
林靜瑜女士]

R 7 – 大埔鄉事委員會

R 9 – 李少文(大埔尾原居民代表)

李少文先生 – 申述人及申述人的代表

R 24 – 邱亦聰

邱亦聰先生 – 申述人

R 28 – 丘華安(樟樹灘村代表)

丘華安 – 申述人

R 33 – 羅曉楓先生(大埔區議員)

R 307 – M Y Chung

R 309 – C W Chung

羅曉楓先生

– 申述人及申述人的代表

R 128 – 鍾玉英

R 306 – M H Chung

R 308 – Y K Yeung

R 39 – 關注馬窩路土地用途大聯盟

陳永昌先生 – 申述人的代表

R 40 – 香港天德聖教宗和精舍有限公司

劉一帆女士]

劉又權先生] 申述人的代表

Cordells Rompotis –]

Phillip Rompotis 先生]

R 122 – 蘇詠欣

蘇詠欣女士 – 申述人

R198 – Wu Sai Chun

R260 – 陳鳳清

R401 – 鄺潔茵

R446 – 張慧妍

R468 – Vera

R498 – Wong Man Ying

R199 – Ho Pong Ngai Max

R394 – Wong Hau Pong Vincent

R420 – Cheung Shun Ho

R467 – H K Pang

R497 – 張毓雅

R499 – 張凱容

- R504 – 梁沛強
R528 – 鍾玉貞
R539 – Yeung Sum Yiu Samantha
R562 – Leo Li
R593 – 麥惠兒
R603 – 陳玉琮
R612 – 廖麗容
R614 – 陳燕芳
R645 – 梁寶玲
R654 – 劉雅欣
R668 – 陳輝明
R674 – Leung Siu Mui
R682 – 劉美玲
R688 – Yeung Wai Ching
R732 – Ivan Yeung
R737 – 姓名不詳
R756 – 姓名不詳
R758 – 方建業
R765 – 裕德廣
R767 – Joe Leung
R781 – Alan Wong
R784 – Chen Yan Mei
R794 – Tsang Brian Wai Keung
R809 – 楊利梅
R824 蔡順榮
R829 – Aiden Li
R831 – 梁逸詩
R841 – 鍾惠華
R867 – Au Yeung Sui Lai
R907 – Fung Tsz Shun
R947 – 黃駿
R949 – 梁少梅
R981 – Billy Ma
R1222 – Kung Wai Fan
R1269 – 楊立文
新峰花園三期御峰苑]
業主委員會]
廖兆雯女士]
- R513 – 梁皓晴
R532 – 張子良
R540 – J Banico
R588 – 楊心榕
R596 – 林德玉
R604 – 龐輝
R613 – 陳麗雲
R616 – 崔綺文
R652 – 劉杏嬋
R665 – Samantha
R671 – Yeung Wai Chung David
R675 – 姓名不詳
R687 – Lai Kin Ho
R716 – 馮世耀
R736 – 姓名不詳
R746 – Chan Pak Yin
R757 – 方淑君
R764 – 裕廣華
R766 – Justin Leung
R773 – 梁錦荃
R782 – Wong Woon Wah
R792 – 黎綺華
R796 – 姓名不詳
R813 – 姓名不詳
R828 – Gerald Li
R830 – Kami Leung
R837 – 鍾志勤
R866 – Chan Pak Yin
R896 – Kau
R946 – 黃浩
R948 – 劉曉彤
R950 – 黃志偉
R1200 – Yam Yuk Yi
R1268 – Leung Fu Yin

| | | |
|-------|---|------------|
| 文斌武先生 |] | |
| 鍾玉貞女士 |] | 申述人及申述人的代表 |
| 梁逸詩女士 |] | |
| 楊立文先生 |] | |
| 林德玉先生 |] | |
| 麥惠兒女士 |] | |
| 黎綺華女士 |] | |
| 劉杏嬋女士 |] | |
| 蔡順榮女士 |] | |
| 方建業先生 |] | |
| 梁錦荃先生 |] | |
| 梁少梅女士 |] | |

R 203 – 余詠文

楊漱瑩女士 — 申述人的代表

R 209 – 湯聰各

湯聰各先生 — 申述人

R 220 – 梁鴻暉

梁鴻暉先生 — 申述人

R 272 – 新峰花園二期業主委員會

林富強先生 — 申述人的代表

R 599 – 劉停女

劉停女女士 — 申述人

R 786 – 蔡小麗

蔡小麗女士 — 申述人

R 832 – 林素華

林素華女士 — 申述人

R 1142 – 何玉棋

黎麗瑛女士 — 申述人的代表

R 1208 – 陳志光

御峰豪園業主委員會 – 申述人的代表
許振宇先生

R 1236 – 承峰業主委員會

R 1247 – 羅少青

R 1249 – 羅浩權

R 1257 – 羅加惠

R 1260 – 鄭玉貞

R 1238 – 楊楚健

楊楚健先生 – 申述人及申述人的代表

34. 主席歡迎上述各人出席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見，然後再請申述人／提意見人或他們的代表根據其申述／意見編號，輪流作出口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人／提意見人或他們的代表會獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人／提意見人或他們的代表獲分配 10 分鐘的時間完結前兩分鐘及完結之時，會有計時器提醒他們。當所有出席聆聽會的申述人／提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問環節。委員可直接向政府的代表、申述人／提意見人或他們的代表提問。答問環節結束後，聆聽會會休會，而申述人／提意見人或他們的代表便會離席。城規會會在閉門會議中審議有關的申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

35. 主席接着請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的背景。

36. 高級城市規劃師／新圖規劃楊倩女士借助投影片，向委員簡介詳載於城規會文件第 10403 號(下稱「文件」)的有關申述和意見，包括修訂項目 A、B 及 D 的背景、申述人和提意見人提出的理由／意見／建議、規劃評估，以及規劃署對有關申述和意見的看法。

37. 主席其後請申述人／提意見人和他們的代表闡述其申述／意見。

R3—領賢規劃顧問有限公司

38. 李禮賢先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他大致支持修訂項目 A、B 及 D，以發展住宅項目，但他對這 3 幅用地建議作低密度發展表示反對；
- (b) 吐露港公路沿路住宅項目的地積比率為 3.0 至 3.6 倍。考慮到這個發展密度，項目 A 用地及項目 B 用地的擬議最高地積比率，應由約 2.3 及 1.2 倍，分別增至約 3.6 及 3.0 倍。至於項目 D 用地，有關的地積比率應增至 3.6 倍；
- (c) 規劃署根據淨地盤面積計算項目 A 及項目 D 用地的面積，方法容易造成誤導。實無必要採用大型地盤拆減因素，用地面積減少會導致建屋量減少；
- (d) 為住宅發展用地訂定後移及非建築用地的規定是武斷的做法，應予取消。如欲盡量減低日後發展對周邊地區的影響，仍可按地契和「可持續發展建築指引」的規定，要求發展商提交技術評估，包括空氣流通評估；以及
- (e) 白石角沿海濱一帶用地的建築物高度限制為主水平基準上 52 米，而毗鄰吐露港公路的用地的建築物高度限制則為主水平基準上 65 米。根據「城市設計指引」所建議的梯級式建築物高度概念，沿山麓發展的建築物高度可保持在較高水平，並應向海濱一帶漸次下降。因此，項目 A 及項目 B 用地的建築物高度限制，應分別增加至主水平基準上 70 米，以及 75 和 90 米。

[侯智恒博士此時暫時離席。]

R7—大埔鄉事委員會

R9—李少文(大埔尾原居民代表)

39. 李少文先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是大埔鄉事委員會代表，亦是大埔尾村的村代表；
- (b) 由於香港房屋短缺，他原則上不反對興建新住宅。不過，項目 A 及項目 B 用地的擬議發展會對附近地方，尤其是樟樹灘和大埔尾村，造成負面影響。他對此深表關注；
- (c) 政府以低價收回土地作公共工程，卻把收回的土地售予發展商發展高價私人住宅，此舉並不公平；
- (d) 過去數年鄉村四周都有住宅項目落成，區內人口隨之不斷增加，導致泊車位和公共運輸服務不足。此外，吐露港公路近大學鐵路站的路段已非常繁忙，在項目 A、項目 B 及項目 D 用地進行擬議發展會使情況惡化；
- (e) 擬議發展會造成視覺、空氣流通和環境方面的負面影響，亦會破壞風水。視覺影響評估沒有考慮現有鄉村的屏風效應；
- (f) 應進行全面規劃，在項目 A 及項目 B 用地和其附近地方興建發展所需的公共基礎設施，特別是公共運輸服務。此外，亦應增設火車站。另外，有關鄉村並無公共污水渠，當局應加快為現有村民提供基本的基礎設施；
- (g) 項目 A 用地的河溪不應被覆蓋，並應在地契規定日後的發展商須進行河道美化工程；以及
- (h) 政府應尊重區內村民就修改土地用途建議所提出的意見。

R 24 — 邱亦聰

40. 邱亦聰先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是樟樹灘原居民，對項目 A 表示反對。項目 A 用地是由政府收回作公共工程的土地，現時卻改劃作住宅發展。項目 A 用地的擬議發展會對現有鄉村造成空氣流通、視覺及環境方面的負面影響；
- (b) 應在大埔滘興建鐵路站，並改善附近道路網絡的交通情況；以及
- (c) 應就鄉村附近的發展進行全面規劃，以提供足夠的政府、機構或社區設施。

[陳福祥博士此時到席參加這節會議，環保署助理署長(環境評估)黃傳輝先生此時暫離這節會議。]

R 28 — 丘華安

41. 丘華安先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是大埔樟樹灘鄉的代表，代表樟樹灘村及大埔尾村。他對項目 A 及項目 B 表示反對；
- (b) 政府漠視大埔區議會、大埔鄉事委員會、大埔樟樹灘鄉代表，以及樟樹灘和大埔尾村村代表提出的反對意見；
- (c) 樟樹灘在項目 A 用地西面及項目 B 用地南面，位處四面為山巒環繞的山谷內。大埔尾位於樟樹灘南面。項目 A 用地的擬議發展會造成屏風效應，因而對樟樹灘造成負面的通風影響；
- (d) 考慮到現有及已規劃的住宅發展，以及正於白石角施工的項目，該區的人口會有大幅增長。吐露港公路行車量已負荷甚重，交通基礎設施不足。當局應進行綜合規劃，把該區發展成新市鎮，並設置多項

設施，包括設於白石角的新鐵路站。早前完成的白石角發展區可行性研究中，已就這個新鐵路站進行研究；

- (e) 政府已收回村民的土地以進行公共工程。這些土地現劃為住宅用途，但鄉村發展卻僅限於在「鄉村式發展」地帶內進行，對村民而言並不公平，以及
- (f) 各鄉村內有樟樹灘鄉協天宮及四個祠堂。項目 A 用地的擬議發展會破壞風水。

R33－羅曉楓先生(大埔區議員)

R307－M Y Chung

R309－C W Chung

R128－鍾玉英

R306－M H Chung

R308－Y K Yeung

42. 羅曉楓先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是大埔區議員，並反對項目 D，即把馬窩路近新峰花園的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)10」地帶，並訂明建築物高度限制；
- (b) 由於政府漠視大埔區議會及區內居民對大綱草圖的擬議修訂提出的反對，相關的諮詢工作並無妥善進行。另外，收集所得的意見亦未有納入在提交予城規會的擬議修訂中，亦無在有關文件內予以反映；
- (c) 就分區計劃大綱圖的擬議修訂而提交的 1 300 份申述中，有 95% 表示反對項目 A、B 及 D，其中反對項目 D 的申述就有 1 200 份(92%)。城規會應考慮公眾的意見；
- (d) 有關諮詢並不公平，因為公眾沒有資源進行技術評估，以支持他們的反對意見，但政府卻可委託進行各項技術評估，以證明擬議發展不會造成無法克服的影響；

- (e) 項目 D 用地的擬議住宅發展將為較富有的一羣提供約 1 200 個單位，令區內的私家車數目及對公共運輸的需求大增，繼而導致馬窩路及附近交通網絡的交通容量不勝負荷。新峰花園的居民曾要求增設穿梭巴士服務，但於二零零二年遭運輸署拒絕。如無措施改善馬窩路的情況，項目 D 用地的擬議發展何以不會造成負面的交通影響，實在值得商榷；
- (f) 區內的公眾泊車位不足，兩個現有的臨時停車場將重建作休憩用地及體育館，令泊車位進一步減少；
- (g) 馬窩路是單線雙程路，常有違例泊車及非法上落客活動，在繁忙時段尤甚。此外，馬窩路現有盡頭路的設計，沒有足夠的空間供巴士迴轉，而該盡頭路會與項目 D 用地擬議發展項目的緊急車輛通道連接。預計車流增加加上泊車位不足，會導致緊急車輛通道出現受阻情況，並影響區內的交通安全，以及令現有交通問題惡化；
- (h) 「綠化地帶」的規劃意向應是保育自然環境，當局就是以類似的考慮因素拒絕先前忠和精舍的規劃申請，這項考慮因素亦應適用於項目 D 用地；以及
- (i) 擬議發展會造成空氣及噪音污染。

R 40 – 香港天德聖教忠和精舍有限公司

43. Phillip Rompotis 先生表示，他是馬窩路忠和精舍地段擁有人的代表。他們已於二零一七年九月三十日向城規會提交對項目 D 的反對意見。他要求城規會考慮他們的反對意見。

R 198 – Wu Sai Chun

R 260 – 陳鳳清

R 401 – 鄺潔茵

R 446 – 張慧妍

R 468 – Vera

R 498 – Wong Man Ying

R 504 – 梁沛強

R 199 – Ho Pong Ngai Max

R 394 – Wong Hau Pong Vincent

R 420 – Cheung Shun Ho

R 467 – H K Pang

R 497 – 張毓雅

R 499 – 張凱容

R 513 – 梁皓晴

| | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <u>R528 – 鍾玉貞</u> | <u>R532 – 張子良</u> |
| <u>R539 – Yeung Sum Yiu Samantha</u> | <u>R540 – J Banico</u> |
| <u>R562 – Leo Li</u> | <u>R588 – 楊心榕</u> |
| <u>R593 – 麥惠宜</u> | <u>R596 – 林德玉</u> |
| <u>R603 – 陳玉琮</u> | <u>R604 – 龐輝</u> |
| <u>R612 – 廖麗容</u> | <u>R613 – 陳麗雲</u> |
| <u>R614 – 陳燕芳</u> | <u>R616 – 崔綺文</u> |
| <u>R645 – 梁寶玲</u> | <u>R652 – 劉杏嬋</u> |
| <u>R654 – 劉雅欣</u> | <u>R665 – Samantha</u> |
| <u>R668 – 陳輝明</u> | <u>R671 – Yeung Wai Chung David</u> |
| <u>R674 – 梁少梅</u> | <u>R675 – 姓名不詳</u> |
| <u>R682 – 劉美玲</u> | <u>R687 – Lai Kin Ho</u> |
| <u>R688 – Yeung Wai Ching</u> | <u>R716 – 馮世耀</u> |
| <u>R732 – Ivan Yeung</u> | <u>R736 – 姓名不詳</u> |
| <u>R737 – 姓名不詳</u> | <u>R746 – Chan Pak Yin</u> |
| <u>R756 – 姓名不詳</u> | <u>R757 – 方淑君</u> |
| <u>R758 – 方建業</u> | <u>R764 – 裕廣華</u> |
| <u>R765 – 裕德廣</u> | <u>R766 – Justin Leung</u> |
| <u>R767 – Joe Leung</u> | <u>R773 – 梁錦荃</u> |
| <u>R781 – Alan Wong</u> | <u>R782 – Wong Woon Wah</u> |
| <u>R784 – Chen Yan Mei</u> | <u>R792 – 黎綺華</u> |
| <u>R794 – Tsang Brian Wai Keung</u> | <u>R796 – 姓名不詳</u> |
| <u>R809 – 楊利梅</u> | <u>R813 – 姓名不詳</u> |
| <u>R824 蔡順榮</u> | <u>R828 – Gerald Li</u> |
| <u>R829 – Aiden Li</u> | <u>R830 – Kami Leung</u> |
| <u>R831 – 梁逸詩</u> | <u>R837 – 鍾志勤</u> |
| <u>R841 – 鍾惠華</u> | <u>R866 – Chan Pak Yin</u> |
| <u>R867 – Au Yeung Sui Lai</u> | <u>R896 – Kau</u> |
| <u>R907 – Fung Tsz Shun</u> | <u>R946 – 黃浩</u> |
| <u>R947 – 黃駿</u> | <u>R948 – 劉曉彤</u> |
| <u>R949 – 梁少梅</u> | <u>R950 – 黃志偉</u> |
| <u>R981 – Billy Ma</u> | <u>R1200 – Yam Yuk Yi</u> |
| <u>R1222 – Kung Wai Fan</u> | <u>R1268 – Leung Fu Yin</u> |
| <u>R1269 – 楊立文</u> | |

44. 廖兆雯女士表示，她是新峰花園居民的代表。他們反對項目 D，因為擬議發展項目的發展密度及建築物高度與周邊地區不相協調，而且項目 D 用地的擬議住宅發展會對環境及社區

設施供應造成負面影響。她認為拒絕先前忠和精舍規劃申請的考慮因素亦應適用於項目 D 用地。

45. 會議於下午一時二十七分休會午膳。

[羅淑君女士此時暫時離席。]

[張孝威先生及黎庭康先生此時離席。]

46. 會議於二零一八年四月二十六日下午二時四十五分恢復進行。

47. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

| | |
|------------------------------|----|
| 發展局常任秘書長 (規劃及地政) 甯漢豪女士 | 主席 |
|------------------------------|----|

| | |
|-------|-----|
| 黃仕進教授 | 副主席 |
|-------|-----|

黃令衡先生

邱浩波先生

陳福祥博士

袁家達先生

潘永祥博士

馮英偉先生

侯智恒博士

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

環境保護署助理署長(環境評估)

黃傳輝先生

地政總署助理署長(區域 3)

陳永堅先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

何偉基先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

規劃署署長

李啟榮先生

[黃仕進教授及黃傳輝先生此時返回席上，出席這節會議。]

[李國祥醫生及廖凌康先生此時到席，出席這節會議。]

議程項目 1

簡介和提問部分(續)

[公開會議]

48. 以下政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

朱霞芬女士

— 沙田、大埔及北區規劃專員

楊倩女士

— 高級城市規劃師／新圖規劃

運輸署

許錦年先生 — 高級工程師／工程項目及
大埔

豐能顧問有限公司

甄少恒博士] 顧問
陳煥偉先生]

弘達交通顧問有限公司

朱以聞先生] 顧問
周穎豪先生]

申述人、提意見人及他們的代表

R2/C2 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人／提意見人

R3 – 領賢規劃顧問有限公司

Ian Brownlee 先生] 申述人的代表
林靜瑜女士]

R33 – 羅曉楓先生
(大埔區議員)

R307 – M Y Chung

R309 – C W Chung

羅曉楓先生

R128 – 鍾玉英

R306 – M H Chung

R308 – Y K Yeung

— 申述人及申述人的代表□

R39 – 關注馬窩路土地用途大聯盟

陳永昌先生 — 申述人的代表

R198 – Wu Sai Chun

R260 – 陳鳳清

R401 – 鄺潔茵

R446 – 張慧妍

R468 – Vera

R498 – Wong Man Ying

R504 – 梁沛強

R528 – 鍾玉貞

R199 – Ho Pong Ngai Max

R394 – Wong Hau Pong Vincent

R420 – Cheung Shun Ho

R467 – H K Pang

R497 – 張毓雅

R499 – 張凱容

R513 – 梁皓晴

R532 – 張子良

| | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <u>R539 – Yeung Sum Yiu Samantha</u> | <u>R540 – J Banico</u> |
| <u>R562 – Leo Li</u> | <u>R588 – 楊心搖</u> |
| <u>R593 – 麥惠兒</u> | <u>R596 – 林德玉</u> |
| <u>R603 – 陳玉琮</u> | <u>R604 – 龐輝</u> |
| <u>R612 – 廖麗容</u> | <u>R613 – 陳麗雲</u> |
| <u>R614 – 陳燕芳</u> | <u>R616 – 崔綺文</u> |
| <u>R645 – 梁寶玲</u> | <u>R652 – 劉杏嬋</u> |
| <u>R654 – 劉雅欣</u> | <u>R665 – Samantha</u> |
| <u>R668 – 陳輝明</u> | <u>R671 – Yeung Wai Chung David</u> |
| <u>R674 – 梁少梅</u> | <u>R675 – 姓名不詳</u> |
| <u>R682 – 劉美玲</u> | <u>R687 – Lai Kin Ho</u> |
| <u>R688 – Yeung Wai Ching</u> | <u>R716 – 馮世耀</u> |
| <u>R732 – Ivan Yeung</u> | <u>R736 – 姓名不詳</u> |
| <u>R737 – 姓名不詳</u> | <u>R746 – Chan Pak Yin</u> |
| <u>R756 – 姓名不詳</u> | <u>R757 – 方淑君</u> |
| <u>R758 – 方健業</u> | <u>R764 – 裕廣華</u> |
| <u>R765 – 裕德廣</u> | <u>R766 – Justin Leung</u> |
| <u>R767 – Joe Leung</u> | <u>R773 – 梁錦荃</u> |
| <u>R781 – Alan Wong</u> | <u>R782 – Wong Woon Wah</u> |
| <u>R784 – Chen Yan Mei</u> | <u>R792 – 黎綺華</u> |
| <u>R794 – Tsang Brian Wai Keung</u> | <u>R796 – 姓名不詳</u> |
| <u>R809 – 楊利梅</u> | <u>R813 – 姓名不詳</u> |
| <u>R824 – 蔡順榮</u> | <u>R828 – Gerald Li</u> |
| <u>R829 – Aiden Li</u> | <u>R830 – Kami Leung</u> |
| <u>R831 – 梁逸詩</u> | <u>R837 – 鍾志勤</u> |
| <u>R841 – 鍾惠華</u> | <u>R866 – Chan Pak Yin</u> |
| <u>R867 – Au Yeung Sui Lai</u> | <u>R896 – Kau</u> |
| <u>R907 – Fung Tsz Shun</u> | <u>R946 – 黃浩</u> |
| <u>R947 – 黃駿</u> | <u>R948 – 劉曉邢</u> |
| <u>R949 – 梁少梅</u> | <u>R950 – 黃志偉</u> |
| <u>R981 – Billy Ma</u> | <u>R1200 – Yam Yuk Yi</u> |
| <u>R1222 – Kung Wai Fan</u> | <u>R1268 – Leung Fu Yin</u> |
| <u>R1269 – 楊立文</u> | |
| 新峰花園 3 期御峰苑業主] | |
| 委員會] | |
| 廖兆雯女士] | |
| 鐘玉貞女士] | 申述人及申述人的代表 |
| 梁逸詩女士] | |

楊立文先生]
林德玉先生]
黎綺華女士]
劉杏嬋女士]
蔡順英女士]
梁錦荃先生]
梁少梅先生]

R203 – 余詠文

楊漱瑩女士 — 申述人的代表 □

R209 – 湯聰各

湯聰各先生 — 申述人

R220 – 梁鴻暉

梁鴻暉先生 — 申述人

R272 – 新峰花園 2 期業主委員會

林富強先生 — 申述人的代表

R1142 – 何玉棋

何玉棋女士 — 申述人

黎麗瑛女士 — 申述人的代表

R1208 – 陳志光

御峰豪園業主委員會 — 申述人的代表

許振宇先生

R1236 – 承峰業主委員會

R1247 – 羅少青

R1249 – 羅浩權

R1257 – 羅加惠

R1260 – 鄭玉貞

R1238 – 楊楚健

楊楚健先生 — 申述人及申述人的代表

C4 – Wong Sin Yee Olivia

保護茶果嶺海濱關注組 – 提意見人的代表
謝振華先生

49. 主席歡迎政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表到席。她接着請申述人、提意見人和他們的代表作口頭陳述。

R198 – Wu Sai Chun

R260 – 陳鳳清

R401 – 鄺潔茵

R446 – 張慧妍

R468 – Vera

R498 – Wong Man Ying

R504 – 梁沛強

R528 – 鍾玉貞

R539 – Yeung Sum Yiu Samantha

R562 – Leo Li

R593 – 麥惠兒

R603 – 陳玉琼

R612 – 廖麗容

R614 – 陳燕芳

R645 – 梁寶玲

R654 – 劉雅欣

R668 – 陳輝明

R674 – 梁少梅

R682 – 劉美玲

R688 – Yeung Wai Ching

R732 – Ivan Yeung

R737 – 姓名不詳

R756 – 姓名不詳

R758 – 方建業

R765 – 裕德廣

R767 – Joe Leung

R781 – Alan Wong

R784 – Chen Yan Mei

R794 – Tsang Brian Wai Keung

R809 – 楊利梅

R824 – 蔡順榮

R199 – Ho Pong Ngai Max

R394 – Wong Hau Pong Vincent

R420 – Cheung Shun Ho

R467 – H K Pang

R497 – 張毓雅

R499 – 張凱容

R513 – 梁皓晴

R532 – 張子良

R540 – J Banico

R588 – 楊心搖

R596 – 林德玉

R604 – 龐輝

R613 – 陳麗雲

R616 – 崔綺文

R652 – 劉杏嬋

R665 – Samantha

R671 – Yeung Wai Chung David

R675 – 姓名不詳

R687 – Lai Kin Ho

R716 – 馮世耀

R736 – 姓名不詳

R746 – Chan Pak Yin

R757 – 方淑君

R764 – 裕廣華

R766 – Justin Leung

R773 – 梁錦荃

R782 – Wong Woon Wah

R792 – 黎綺華

R796 – 姓名不詳

R813 – 姓名不詳

R828 – Gerald Li

R829 – Aiden Li

R831 – 梁逸詩

R841 – 鍾惠華

R867 – Au Yeung Sui Lai

R907 – Fung Tsz Shun

R947 – 黃駿

R949 – 梁少梅

R981 – Billy Ma

R1222 – Kung Wai Fan

R1269 – 楊立文

R1247 – 羅少青

R1257 – 羅加惠

R1238 – 楊楚健

R830 – Kami Leung

R837 – 鍾志勤

R866 – Chan Pak Yin

R896 – Kau

R946 – 黃浩

R948 – 劉曉彤

R950 – 黃志偉

R1200 – Yam Yuk Yi

R1268 – Leung Fu Yin

R1236 – 承峰業主委員會

R1249 – 羅浩權

R1260 – 鄭玉貞

R272 – 新峰花園 2 期業主委員會

50. 鍾玉貞女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是區內居民的代表，住在新峰花園 1 期逾 10 年；
- (b) 項目 D 用地位於山坡上，地盤平整需要爆破，可能會引致山泥傾瀉和水土流失，因而影響區內居民的安全。新峰花園 1 期第 17 座附近先前發生小型山泥傾瀉；以及
- (c) 附近的「綠化地帶」是雀鳥和小動物的棲息地，亦是區內居民的綠肺，能淨化吐露港公路及忠和精舍產生的污染物，有助維持該區的溫度穩定。建議的住宅發展項目會影響寧靜的環境，對該區住宅的景觀和居民的健康造成不良影響。

51. 楊立文先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他在新峰花園 1 期居住逾 20 年，非常熟悉區內情況；
- (b) 建議在項目 D 用地進行的住宅發展項目將提供約 1 300 個單位，規模與新峰花園 1 期相若。該用地位於山坡上，沒有任何基建配套設施，這樣的規劃

實屬行政失當。環境保護署(下稱「環保署」)在考慮項目 D 用地旁的忠和精舍提交的擴建建議時，表示區內的排污設施沒有餘量可處理額外的排放。運輸署亦表示，現時馬窩路的交通已達飽和，不能應付增加的車流。然而，規劃署把項目 D 用地改劃作住宅發展用途時，忽視了這些意見。

- (c) 如沒有足夠的公共交通和基建配套設施，人口增加會對該區造成不良影響。此外，在施工期間，區內重型車輛增加，會影響馬窩路的行人安全；以及
- (d) 政府應進行可行性研究，探討是否可以發展另一塊位於桃源洞的「綠化地帶」用地(達運道與吐露港公路交界處附近)。預期在該用地發展住宅不會引致交通及排污方面的問題，因此該用地比項目 D 用地更適合用來發展住宅。

52. 楊楚健先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是新峰花園 5 期承峰的業主委員會主席。馬窩路的現有建築發展大約 8 層高。在位於高處山坡的項目 D 用地興建 13 座住宅，每座 13 層高，會影響現有發展項目的通風和採光。根據資料，目前建議的建築物布局 and 高度與去年他們和規劃署商討時獲得的資訊不同。技術評估結果指建議的發展不會對通風和採光造成不良影響，這評估結果實屬不可接受；以及
- (b) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)先前拒絕忠和精舍的擴建建議，其中一個理由與其建議的建築物高度為 18.1 米有關。在這背景下，現建議在忠和精舍旁的項目 D 用地興建高度達主水平基準上 110 米的住宅，實在是自相矛盾。政府應妥為解釋為何建議的發展不會對區內居民造成不良影響。

53. 梁錦荃先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是新峰花園 3 期單位的業主；

- (b) 建議的發展會對現有基建設施帶來額外負擔，他不能理解為何規劃署認為建議的發展只會對區內居民造成輕微的影響；以及
- (c) 政府沒有提供令人信服的資料或建議，說明如何解決建議的發展將會令區內(尤其是沒有足夠空間擴闊的馬窩路)出現交通擠塞的問題。如交通問題不能解決，現有和日後的居民都會受到影響。請政府提供可行的解決方法，以回應區內居民的關注，然後才推展新的發展建議。

54. 林富強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表新峰花園 2 期業主委員會發言；
- (b) 馬窩路是一條單線雙程道路，是通往新峰花園 1 至 5 期以及區內一所中學和國際學校的唯一一條通路。現時，出入附近學校的校巴和私家車已對早上繁忙時間的交通造成負擔。由馬窩路經達運道可前往大埔墟鐵路站、大埔市中心和吐露港公路。建議的發展項目將提供約 1 300 個住宅單位，與新峰花園的規模相若，會衍生大量車流，超出馬窩路的容車量，在達運道形成樽頸地帶；以及
- (c) 自九十年代起，馬窩路一帶原本一直規劃作一個小社區。已規劃的排污設施能否應付發展密度增加，實在成疑。此外，如須局部封閉馬窩路和達運道，以進行排污設施改善工程，應付人口增長，相信屆時區內交通將大受影響。政府應先解決排污和交通問題，然後才向城規會提出改劃建議。

55. 梁逸詩女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是新峰花園 3 期的代表；
- (b) 她質疑附近有沒有足夠配套設施(包括街市和食肆)應付新增 1 300 個單位的居民的需要。政府不應以

解決全港住屋問題為名，忽視區內居民面對的問題；

- (c) 本港還有其他土地可興建房屋，例如高爾夫球場和棕地。政府的政策不應偏袒權貴；以及
- (d) 忠和精舍產生的空氣污染、噪音和衛生問題一直困擾區內居民。城規會應根據拒絕忠和精舍擴建建議的理由，拒絕項目 D 用地的改劃建議，避免該區環境進一步變差。

R 209 – 湯聰各

56. 湯聰各先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是新峰花園 2 期單位的業主；
- (b) 他認為聆聽會安排欠佳。他接獲通知要在上午九時三十分到達，但第二組申述的聆聽程序實質在上午十一時三十分才開始。規劃署的代表用了約 30 分鐘介紹城規會文件第 10403 號(下稱「文件」)的內容。城規會秘書處應告知申述人更確切的到場時間，並取消規劃署代表介紹文件內容的環節，以改善整個聆聽會的安排；

[余烽立先生此時離開這節會議。]

- (c) 區內居民沒有資源進行技術評估，以反駁政府部門提供的資料。由於不同方面進行的評估可能有不同的立場，為求客觀和可信，應考慮由區議會進行技術評估，將評估報告公布，讓公眾查閱。他詢問有關這項發展建議的技術評估報告有沒有上載到網站，供公眾查閱；
- (d) 不應只看技術方面的資料而漠視區內居民的意見。區內居民的個人經驗更為重要，有助城規會委員了解問題的嚴重性；以及

- (e) 區內人口增加會影響寧靜的環境，對周邊地區造成不良影響，因而影響現有物業的價格。

R 2 2 0 – 梁鴻輝

57. 梁鴻輝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他住在新峰花園 2 期 15 年；
- (b) 城規會先前拒絕忠和精舍提出擴建作靈灰安置所用途的建議，以及把新峰花園 2 期以東一幅「政府、機構或社區」用地(預留作興建體育中心之用)改劃作住宅用途的建議。相信城規會這次同樣會作出正確的決定；
- (c) 大埔區議會基於配套設施和交通設施不足的理由，反對項目 D 用地的發展建議。顯然，政府在改劃過程中，忽視大埔區議會的意見；以及
- (d) 政府推售項目 D 用地前，應要求日後的發展商提供所有必需的基礎設施，以免區內居民的生活質素下降。

R 1 1 4 2 – 何玉棋

58. 何玉棋女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她反對項目 D 用地的發展建議；
- (b) 由於區內車位不足，故經常有車輛非法停泊，阻塞馬窩路和馬聰路的交通。如區內人口增加，對車位需求會相應增加，並會令交通問題惡化；
- (c) 雖然有居民穿梭巴士來往該區與大埔墟鐵路站，但鐵路站的車位不足以應付大埔區現時的需求。人口增加會令鐵路站車位短缺的問題惡化；以及

- (d) 在「綠化地帶」內的天然山坡進行發展，會破壞天然環境，對該區的景觀造成不良影響。

R2/C2 – Mary Mulvihill

59. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

聆聽會安排

- (a) 鑑於城規會就法定圖則的具爭議性修訂項目收到的反對意見增加，城規會應適時檢討現有的聆聽會安排，讓委員在作出決定之前，有更多時間消化由申述人／提意見人提出的意見，並尋求相關政府部門的意見。法庭亦曾在司法覆核案的裁決中指出，城規會委員應查究申述人所提出的事項，並充分了解相關用地的細節；以及

項目 A 用地

- (b) 在城規會考慮項目 A 用地的改劃建議之前，該用地自去年起已納入賣地表內。因此，城規會委員會感到有壓力，覺得要批准該改劃建議。她留意到一些依靠政府賺取收入的委員經常違背社會意願支持政府。

60. 主席此時打斷 Mary Mulvihill 女士的發言，因為她的言論對城規會委員是一種侮辱。主席提醒她發言內容應純粹闡釋其提交的申述，不應作出不尊重城規會委員的言論。

61. Mary Mulvihill 女士繼續作出陳述，要點如下：

對「政府、機構或社區」用地的需要

- (a) 「政府、機構或社區」地帶不僅是用來滿足社區現時的需要，而且亦是要滿足日後居民的需要。政府未有提供有關該區政府、機構或社區設施供應的資料。她質疑該用地是否如政府聲稱已再無需要保留

作「政府、機構或社區」用途，以及改劃該用地不會影響政府、機構或社區設施的長遠供應。據悉，村民曾投訴政府以低價收回一些農地及屋地，以進行工務工程及發展政府、機構或社區用途，但村民其後發現政府把相關土地納入了賣地表；

- (b) 《香港規劃標準與準則》現時並無訂明有關安老設施的供應標準。她質疑為何規劃署表示已符合關於政府、機構或社區設施的規定。相反，本港需要更多「政府、機構或社區」用地，以應付長者人口增加而產生的需要。由於缺乏合適的「政府、機構或社區」用地，安老設施一般需要設於工業大廈或政府大樓，又或由發展商於新的發展用地提供，情況未如理想。《施政報告》及《安老服務計劃方案》訂出了改善安老服務的藍圖，並建議在《香港規劃標準與準則》內重新加入以人口為基礎的安老服務規劃標準。政府應貫徹該等目標；
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》，大埔區的醫院病床供應短缺。然而，有關數字未能真實反映醫院病床短缺問題的嚴重程度和現有醫院過於擁擠的情況；
- (d) 政府有責任在適當的獨立「政府、機構或社區」用地提供政府、機構或社區設施。在完全滿足對政府、機構或社區設施的需求之前，除非情況特殊而且理據充分，否則政府不應將可隨時發展「政府、機構或社區」用途以滿足社會需要的「政府、機構或社區」用地改劃作其他用途。政府以配合房屋發展為藉口，改劃該「政府、機構或社區」用地。然而，興建的是豪宅，而並非為滿足社會需要的公營房屋。即使該「政府、機構或社區」用地沒有指定的用途，該用地亦應預留作發展安老設施和其他社區設施之用；

其他用途

- (e) 項目 A 用地鄰近科學園，適合用於科技和實用學科方面的高等教育，從而產生協同效應。此外，該用

地位於香港中文大學(下稱「中大」)附近，可與中大共用體育設施；

- (f) 項目 A 用地亦適合興建原本擬在茶果嶺海濱發展的職業訓練局(下稱「職訓局」)校舍。目前，職訓局設施的地理分布失衡，大部分現有校舍位於九龍及香港島，只有少數設施位於新界。這並不符合《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》提出服務和設施應平均分布全港各區的建議。在新界提供新的職訓局設施比較明智，因為學生每日交通往返的方向將會與上班人士相反。此外，職訓局有責任為殘疾人士提供技能訓練，但現時新界東未有這類訓練機會；以及

項目 B 用地

- (g) 村民指出了流經該區的河溪的重要性。城規會委員應參考有關資料，查明情況，防止將來發生山泥傾瀉。

C4 – Wong Sin Yee, Olivia

62. 謝振華先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是保護茶果嶺海濱關注組的副召集人。他們就《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/5》的建議修訂提出申述，反對在茶果嶺海濱興建擬議的職訓局校舍。該發展項目的淨地盤面積為 3.2 公頃，會興建一座 60 至 70 米高的建築物；
- (b) 茶果嶺海濱並非興建擬議職訓局校舍的合適地點。根據先前的規劃，該處會發展海濱公園。觀塘區極需一個海濱公園。興建該職訓局校舍須重置石油氣加氣站，此舉會吸引更多的士在海濱區輪候，因而影響海濱的市容及區內居民的健康；
- (c) 由於職訓局已確認並非一定需要一幅海濱土地來興建校舍，項目 A 用地是另一適合興建擬議職訓局校

舍的用地。項目 A 用地佔地約 3.2 公頃，鄰近大學站(穿梭巴士約為 6 分鐘的路程)，設有公共交通服務，原本劃為「政府、機構或社區」地帶，預留作大專院校及相關用途。以地盤面積和形狀而言，項目 A 用地與茶果嶺用地相似。在項目 A 用地重置職訓局校舍，可達致雙贏局面；以及

- (d) 鑑於城規會尚未就《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/5》的建議修訂作出決定，因此促請城規會考慮預留項目 A 用地作興建擬議的職訓局校舍之用。

63. 由於政府的代表、申述人／提意見人和他們的代表已陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，在答問部分中，會由委員提問，然後由主席邀請申述人／提意見人、他們的代表及／或政府的代表回答。不應把答問部分視為讓與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

修訂項目 A

對「政府、機構或社區」用地的需要

64. 主席和一些委員向政府代表提出下列問題：

- (a) 規劃署在建議改劃「政府、機構或社區」地帶作住宅用途前，所採取的諮詢程序為何；
- (b) 項目 A 用地四周是「政府、機構或社區」地帶。建議在該用地發展住宅與四周的土地用途是否協調；
- (c) 該用地是否正如一些申述人／提意見人所述，是另一適合興建職訓局校舍的用地，可替代茶果嶺海濱用地；以及
- (d) 用地北面的運動中心是否以永久撥地形式批予香港教育大學(下稱「教大」)，以及校方為學生作出了什麼交通安排。

65. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 項目 A 用地原本劃為「政府、機構或社區」地帶，並預留作專上教育機構及相關用途。規劃署在物色項目 A 用地作住宅用途前，已諮詢相關的政府部門。由於沒有需要提供該用地予中大和教大使用或作其他教育發展，因此教育局不反對釋放該用地作其他較為優先的發展。其他政府部門亦不反對在該用地興建住宅的建議。雖然項目 A 用地改劃作住宅用途，但其東面的「政府、機構或社區」用地仍然預留供闢設已規劃的中大設施；
- (b) 項目 A 用地四周有不少設施，東面是現有和已規劃的中大設施，西南面是污水泵房、雨水泵房、公眾停車場及其他已預留作公眾停車場等用途的「政府、機構或社區」用地，而北面則是教大運動中心。就土地用途而言，「政府、機構或社區」設施與住宅發展互相協調；
- (c) 職訓局須在市區覓得 3 至 5 公頃用地，以重置現時兩個分別位於長沙灣和觀塘過度擠迫和殘舊的校舍。雖然項目 A 用地的地盤總面積約為 3.81 公頃，但在剔出公共道路及渠務專用範圍後，可供發展面積(即地盤淨面積)只有約 2.45 公頃。故此，就位置和地盤面積而言，項目 A 用地並不適合作闢建擬議職訓局校舍之用；以及
- (d) 她手頭上沒有有關教大運動中心的撥地資料。據悉，教大有為學生提供前往該運動中心的穿梭巴士服務。其他學校亦可透過申請預約使用該運動中心。

賣地表

66. 一名委員詢問在完成改劃程序前把項目 A 用地納入賣地表，做法是否恰當。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，項目 A 用地原已納入二零一七至一八年度的賣地計劃，

但因改劃建議未獲城規會通過而延遲推出。根據既定做法，用地在相關的城市規劃程序完成後才可出售。主席補充說，把用地納入賣地表是為了向市場提供有關可供發展土地的資料。過往曾有例子，倘若城規會不同意有關的改劃建議，用地會從賣地表剔出。故此，把用地納入賣地表，不會影響城規會的決定。

渠務專用範圍及非建築用地

67. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 項目 A 用地的擬議發展會否影響現有鄉村附近的河溪；
- (b) 沿博研路的渠務專用範圍可否進行發展；
- (c) 項目 A 用地的擬議發展會否如一些申述人／提意見人所稱，對鄰近的樟樹灘村造成屏風效應；以及
- (d) 在該用地進行擬議發展會否影響附近鄉村的風水。

68. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 現時有兩條主要河溪流經現有的鄉村，然後流向項目 A 用地的東南角。相信項目 A 用地外圍的渠務專用範圍引集兩條河溪的河水從內陸地區流至大海；
- (b) 根據渠務署的意見，渠務專用範圍用地上不得建有任何構築物；
- (c) 根據空氣流通評估結果，建議沿現有的渠務專用範圍劃設闊 15 米的非建築用地，以讓盛行風可從東北面吹到內陸地區。「可持續建築設計指引」亦有訂明，建築物須避免外牆過闊，如地盤面積較大，須確保綠化覆蓋率達到最少 30%，以利空氣流通。另外，假如該用地按原來計劃用作專上教育機構用途，擬議發展的建築物高度將會是主水平基準上 47

米。項目 A 用地的擬議建築物高度為主水平基準上 50 米，只較原本「政府、機構或社區」地帶的擬議建築物高度高出 3 米(約 1 層樓高)；以及

- (d) 地政總署表示，樟樹灘村有風水區，但大埔尾村則沒有風水區。項目 A 用地的擬議發展不屬於上述風水區的範圍。

69. Ian Brownlee 先生(R3 的代表)回應主席的提問說，鑑於渠務專用範圍不得進行任何發展，故此沒有必要沿渠務專用範圍劃設非建築用地。為回應附近村民的訴求，較明智的做法是從東北至西南方向劃設一幅橫跨該用地的非建築用地，以闢出一條從樟樹灘村村口向海望去的景觀廊。如此劃設非建築用地，將不會影響用地的發展潛力。

建築物高度及發展密度

70. 一名委員詢問項目 A 用地的梯級式建築物高度輪廓和發展密度是如何得出的。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片回應說，吐露港公路把該區分成內陸和海旁兩部分。就內陸部分而言，建築物高度由山頂的鹿茵山莊向山邊的項目 B 用地逐步遞減，然後再進一步向山腳的項目 A 用地下降，沿山坡形成梯級式的建築物高度輪廓。至於項目 A 用地的發展密度，則是根據地盤淨面積計算的，當中已按照《香港規劃標準與準則》剔出渠務專用範圍及公共道路。假若按地盤總面積計算並如 R3 所建議採用 3.6 倍的地積比率，則計算出來的總樓面面積將為 137 160 平方米，相等於按地盤淨面積計算採用了約 5.6 倍的地積比率。因此，就項目 A 用地而言，根據地盤淨面積及 3.6 倍地積比率計算出 88 200 平方米總樓面面積上限，實屬恰當。

71. Ian Brownlee 先生回應一些提問時說，制訂建築物高度限制時，吐露港公路不應是考慮因素。由於項目 A 用地東面的海旁用地的建築物高度限制由主水平基準上 52 米至 65 米不等，較明智的做法是把項目 A 用地的建築物高度限制增至主水平基準上 70 米，以營造由海旁地區逐步遞升至內陸地區的梯級式建築物高度輪廓，以及避免對用地施加不必要的發展管制。

72. Mary Mulvihill 女士補充表示，Ian Brownlee 先生建議為項目 A 用地設定的發展參數(即建築物高度訂為主水平基準上 70 米，以及劃設橫跨用地的非建築用地)，使該用地成為職訓局擬於茶果嶺興建的校舍的絕佳替代選址。

交通影響評估

73. 一名委員詢問當局有否為項目 A 用地的擬議發展進行交通影響評估。弘達交通顧問有限公司顧問朱以聞先生表示，他們已為擬議住宅發展項目進行交通影響評估。根據交通影響評估的結果，早上繁忙時段駛出和駛進的車輛流量分別為每小時 146 架次及每小時 59 架次，晚間繁忙時段分別為每小時 65 架次及每小時 88 架次。擬議發展不會對附近的路口造成不能克服的負面交通影響。為應付新增的交通需求，當局將須改善公共交通設施，例如加強專線小巴服務。

收回土地

74. 一名委員詢問是否如一些申述人所稱，政府曾為進行工務工程和作「政府、機構或社區」用途而向村民收回土地，但其後又建議出售有關土地作私人發展。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片回應說，正如有關申述所載，政府為進行「工務計劃項目第 713CL 號」而收回的土地是用來為樟樹灘村和大埔尾村興建道路、停車場及基礎設施。有關土地並不屬於項目 A 用地的範圍。然而，項目 A 用地內有 12 幅私人土地和項目 A 用地以外有其他數幅已收回的土地，是為進行其他工務工程以配合白石角發展。這些土地在道路工程完成後已全部交回地政總署。政府可按照其認為適當的方式使用所收回的土地。其他地區亦有政府推售為進行工務工程而收回的私人土地的例子。朱霞芬女士回應主席的提問時說，該 12 幅私人土地從來未曾劃為「鄉村式發展」地帶，亦不屬於鄰近兩條鄉村的「鄉村範圍」。

修訂項目 B

75. 一名委員詢問項目 B 用地的擬議發展會否阻擋鹿茵山莊的景觀。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，項目 B 用地的建築物高度限制大致較鹿茵山莊現時的地盤水平為

低。項目 B 用地北部和南部的建築物高度限制分別為主水平基準上 55 米及主水平基準上 65 米，而項目 B 用地附近的鹿茵山莊的現有地盤水平分別為主水平基準上 61.7 米及主水平基準上 68.2 米。

修訂項目 D

關於忠和精舍的問題

76. 主席及一些委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 忠和精舍提交的規劃申請擬進行的發展及被拒絕的原因；
- (b) 忠和精舍的現有發展和用途是否契約准許的；
- (c) 項目 D 用地的擬議發展會否阻塞現時通往忠和精舍的行人通道；以及
- (d) 忠和精舍北面「綠化地帶」的擬議住宅發展會否成為批准忠和精舍擴建計劃的藉口。

77. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 忠和精舍位於項目 D 用地的南面。雖然忠和精舍在大埔分區計劃大綱圖於一九八零年首次刊憲前已經存在，但有若干構築物是由一九九三年起才興建，當時清除了大量植被，但沒有向城規會申請規劃許可。過去十年，忠和精舍提交了多次規劃申請，要求城規會准許其宗教機構及靈灰安置所用途納入規範及／或擴建，但沒有一次獲得批准。最新的申請(編號 A/TP/624)於二零一七年四月七日被城規會的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕，理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬議的靈灰安置所用途與周邊地區現有的住宅發展項目不協調；申請人未能證明擬議的發展不會對交通和景觀造成負面影響；以及批准有關

申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，助長「先破壞，後建設」活動和廣泛清除植被；

- (b) 忠和精舍有些現有發展和用途並不符合契約條件。忠和精舍內有一些已知和懷疑違例構築物和建築工程，包括現有的靈灰安置所大樓和梯台式露天靈灰安置所；
- (c) 項目 D 用地是一幅政府土地，位於忠和精舍的範圍外。現時可經一條位於項目 D 用地內的小徑前往忠和精舍，亦有其他通道前往該處，包括另一條小徑和通往馬窩路的車輛通道。項目 D 用地的發展不會剝奪忠和精舍的出入權利；以及
- (d) 項目 D 用地的擬議住宅發展符合政府通過多管齊下的方法，在有基礎設施而且不會出現無法克服問題的市區邊緣物色「綠化地帶」用地，以便在短至中期應付殷切的住屋需要的政策。有關發展屬馬窩路沿路現有發展的延伸，與周邊環境協調。相關的技術評估(包括樹木調查)顯示擬議發展不會對周邊地區造成嚴重的影響。在《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》上，有大約 50% 的土地為「綠化地帶」(面積約 1 230 公頃)，因此擬議的改劃不會對大埔整體「綠化地帶」的完整性造成負面影響。然而，忠和精舍現時的靈灰安置所用途與周邊地區現時的住宅發展不協調。因此，忠和精舍先前提交的所有規劃申請都被城規會拒絕。忠和精舍現時仍然營運的私營靈灰安置所會透過《私營骨灰安置所條例》的發牌制度納入規範。據悉，忠和精舍已根據發牌制度申請豁免書。

排污設施

78. 一名委員詢問申述人／提意見人和他們的代表，關於區內污水處理容量不足問題的資料來源。楊立文先生(R1269)回應說，環保署在忠和精舍申請擴建其現有設施時提出意見，表示由於區內現有的污水渠是為新峰花園而規劃，因此沒有剩餘

容量可應付忠和精舍的額外排放。環保署要求忠和精舍使用化糞池處理排放的污水。廖兆雯女士(申述人的代表)補充說，忠和精舍先前申請在其用地範圍內興建兩個廁所。基於環保署的意見，指區內現有的污水渠已飽和，沒有剩餘容量可應付這些廁所的額外排放，這宗申請因而被城規會拒絕。

79. 主席詢問，環保署是否真的在忠和精舍先前申請時表示區內排污設施沒有剩餘容量。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助實物投影機顯示環保署對最新的申請(編號 A/TP/624)的意見。她指出，環保署沒有反對忠和精舍的最新申請，也沒有表示公共污水渠沒有剩餘容量可應付區內的新發展。

80. 廖兆雯女士進一步表示，不應只參考申請編號 A/TP/624。由於政府的立場是不批准忠和精舍的申請，相關部門可能沒有在最新的申請(編號 A/TP/624)重複他們先前所提出的反對意見。申述人保存了相關政府部門對忠和精舍先前申請的意見，並已把該些意見提交城規會考慮。

81. 主席及一些委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 根據編號 A/TP/624 的申請，忠和精舍建議把廢水收集到地下污水收集缸。收集缸的泵設有時間控制器，可在非繁忙時段把廢水排放到現有的公共污水渠。就此，區內公共污水渠是否有剩餘容量，以及相關的政府部門在賣地前是否已要求改善公共污水渠；
- (b) 排污問題可否透過賣地條件解決；以及
- (c) 是否備有關於現有公共污水渠承受能力的資料，以及該區先前規劃作住宅發展時，污水渠的設計是否已留有額外的容量。

82. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 規劃署建議改劃項目 D 用地之前，以及收到關於該分區計劃大綱草圖的建議修訂的申述／意見後，已徵詢相關政府部門(包括環保署)的意見。環保署並無表示區內公共污水渠沒有剩餘容量，也沒有表示擬議發展會在排污方面遇到無法克服的問題。根據既定做法，如果擬議發展會造成無法克服的排污問題，相關的政府部門會提出關注。就現在這宗個案而言，環保署沒有反對項目 D 用地的擬議發展，並已要求在批地階段於契約內加入須進行排污影響評估的規定；
- (b) 政府會推售項目 D 用地，並會在契約條件加入須提交排污影響評估的規定。根據既定做法，排污影響評估須評估現時的污水容量，並提出適當的緩解措施，以配合擬議發展。日後的發展商亦須落實排污影響評估所提出的緩解措施，而有關情況必須符合環保署的要求。分區計劃大綱草圖有條文容許進行排污設施的提升工程。分區計劃大綱草圖的《說明書》亦已清楚指出，如有需要，當局會在批地階段，在土地契約訂明發展商必須進行相關的技術評估，包括噪音影響評估、排污影響評估、排水影響評估、定量風險評估和天然山坡災害研究等。發展商必須進行技術評估，而有關情況必須符合相關政府部門的要求；以及
- (c) 雖然她手頭上沒有關於區內公共污水渠承受能力的資料，但據悉相關政府部門並沒有提出這方面的關注。馬窩路現時的住宅發展項目是於八十年代規劃，而有關的「住宅(乙類)」地帶是於一九八六年指定的。政府已興建適當的基建配套設施(包括排污設施)，配合有關發展。

83. 環保署助理署長(環境評估)黃傳輝先生回應主席的問題表示，根據環保署排污規劃的慣常做法，擬議發展項目會否造成無法克服的排污問題，視乎下游污水幹渠的容量。若污水幹渠有剩餘容量可應付新增的污水排放，環保署便不會反對。至於發展用地附近污水收集系統的容量，日後發展商須按規定進行排污影響評估，以評估現有的排污設施是否足夠，是否必須

採取緩解措施，例如進行小型改善工程。至於目前這個案，若環保署沒有表示排污設施會遇到無法克服的問題，即日後發展商可提交排污影響評估報告，並落實評估報告提出符合環保署要求的緩解措施，這樣便可處理排污問題。

對交通的影響

84. 主席和一些委員向政府的代表提出下列問題：

- (a) 馬窩路現有的公共交通設施；
- (b) 如何計算出擬議住宅發展項目提供的單位數目，而馬窩路現有的單位數目為何；以及
- (c) 為配合擬議發展帶來的新增需要，馬窩路將採取哪些交通改善措施。

85. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 馬窩路現有的公共交通服務主要是新峰花園的居民專用穿梭巴士服務，以及來往該區和大埔墟鐵路站的專線小巴路線第 20S 號；
- (b) 規劃署是根據地盤面積和建議的地積比率，估算項目 D 用地以總樓面面積計的最高發展密度。假設每個單位面積為 60 平方米，可推算出項目 D 用地合共可建約 1 200 個單位。交通影響評估據此數目來估算該區所需的車位數量，以及有關發展在該區產生的交通量。交通影響評估會研究擬議發展項目是否會對區內道路網造成無法克服的影響，如有需要，會建議緩解措施。新峰花園現時約有 1 520 個單位；以及
- (c) 技術評估(包括交通影響評估)的報告／行政摘要已收錄在小組委員會文件第 5/17 號。該文件闡釋《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26》的修訂建議，供公眾查閱。

86. 運輸署高級工程師／工程項目及大埔許錦年先生借助實物投影機作出回應。他表示，根據顧問所作的交通影響評估，擬議發展不會對周邊地區的交通造成無法克服的影響。路口評估結果顯示，沿馬窩路、達運道和大埔墟鐵路站附近的各個路口有足夠的備用容量應付車流。關於公共交通服務方面，建議改善現有公共交通服務或增加公共交通服務(例如專線小巴和專利巴士服務)，以應付因有關發展而增加的班次需求。馬窩路末端的盡頭路和馬窩路其中一段路面必須擴闊，讓巴士有足夠的轉動空間。另外，亦會闢設公共交通工具的避車處。

87. 主席和一名委員向申述人／提意見人及他們的代表提出下列問題：

- (a) 區內居民日常乘搭什麼交通工具出入，什麼時間出現交通擠塞；
- (b) 由馬窩路步行至大埔墟鐵路站需時多久；以及
- (c) 區內居民是否歡迎在馬窩路引入巴士服務。

88. 梁逸詩女士(R 831)回應表示，她有私家車，但礙於周末大埔墟和鐵路站附近的交通嚴重擠塞，所以周末不能駕車。她日常主要依賴居民專用穿梭巴士出入。不過，由於大埔市中心或吐露港公路交通擠塞，穿梭巴士服務在繁忙時段會有延誤。馬窩路的新增人口會令該區的交通問題進一步惡化。

89. 楊立文先生(R 1269)表示，區內居民擁有的私家車有好幾百輛，但由於大埔墟鐵路站附近交通擠塞，他們日常主要乘搭居民專用穿梭巴士出入。目前有四輛居民專用穿梭巴士在早上七時至午夜十二時往來大埔墟鐵路站。由於穿梭巴士在早上七時至九時和放學時間至晚上八點通常會滿座，居民未必可以登上第一輛到站的巴士。如果鐵路站附近交通擠塞，穿梭巴士服務便會延誤。鐵路站外通常會見到居民大排長龍等候穿梭巴士。專線小巴 20S 號在早上六時至晚上十時行駛，常會滿座，根本連現時居民的需要也應付不來。校巴亦影響馬窩路的交通。交通影響評估報告指馬窩路沒有嚴重交通問題，完全失實。

90. 關於步行時間和巴士服務的問題，出席者表示，從馬窩路步行到大埔墟鐵路站約需 20 分鐘。基於安全問題，區內居民不歡迎在馬窩路引入巴士服務。湯聰各先生(R209)補充說，由於馬窩路是單線雙程道路，加上現有發展項目都靠近路邊，區內居民受到現有交通的噪音滋擾。引入巴士服務會令交通噪音問題惡化。

91. 梁錦荃先生(R773)不同意運輸署所言，指擬議住宅發展項目不會對該區的交通造成不良影響。他詢問日後擬議的發展若造成不良影響，由哪個政府部門負責。

92. 廖兆雯女士(申述人的代表)表示，忠和精舍先前曾申請增設 27 個泊車位，但運輸署的意見指單線雙程行車的馬窩路已不勝負荷，無法應付新增的交通需求。城規會以此為由，拒絕了該宗申請。假設一個單位設一個泊車位，擬議發展項目會衍生出過千泊車位，超過馬窩路的承載力。她質疑交通影響評估所作的交通調查是否反映真實情況，以及賣地後，日後發展商能否處理各技術問題。

93. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應主席的問題，指出運輸署反對忠和精舍增設泊車位的申請，主要是基於關設靈灰安置所的建議。由於在春秋二祭期間交通流量會十分龐大，建議關設的泊車位和人潮管理措施未必能緩解馬窩路受到的不良影響。須注意的是，忠和精舍的申請在性質上與項目 D 用地的擬議住宅發展項目不同，所衍生的交通，不論是交通流量和模式，亦不盡相同。

94. 就着申述人／提意見人及他們的代表提出的交通問題，一名委員詢問(i)馬窩路是否有足夠空間落實交通改善措施，以應付新增的交通需求；以及(ii)是馬窩路還是大埔市中心出現交通擠塞問題。運輸署高級工程師／工程項目及大埔許錦年先生回應表示，根據交通影響評估，在項目 D 用地興建的大約 1 200 個單位需要 140 至 150 個泊車位，在早上繁忙時間(早上七時三十分至八時三十分)，產生的駛出和駛入車流分別為每小時大約 170 架次和 59 架次。雖然馬窩路是單線雙程道路，但闊達 10 米(每條行車線 5 米)，有容車餘量可應付擬議發展帶來的新增交通流量和上落客貨活動。為配合新增人口對公共交通的需求，有需要增加專線小巴服務班次，亦建議開辦來往大

埔墟鐵路站的雙層巴士服務(估計每小時 7 班)。許先生表示，大埔墟鐵路站上落客貨活動的需求很大。至於大埔墟鐵路站的交通擠塞問題，相信是由於上落客貨區內的違例泊車，阻礙了居民專用穿梭巴士上落客所致。只要加強對違例泊車採取執法行動，以及在鐵路站附近增加上落客貨區，就能解決問題。此外，吐露港公路發生交通意外令車輛大排長龍，亦可能會造成大埔交通擠塞。

通風與採光

95. 一名委員詢問怎樣避免日後的發展導致屏風效應。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，如有需要，會把《可持續建築設計指引》所訂的規定，例如樓宇間距的規定，納入契約內。她表示，根據空氣流通評估，項目 D 用地的擬議發展項目不會對現有發展項目的通風造成不良影響。至於現有發展項目的採光，項目 D 用地與現有發展項目之間有一定距離。

斜坡工程／安全問題

96. 一些委員向政府的代表提出下列問題：

- (a) 該區是否有山泥傾瀉的記錄；
- (b) 在一幅山坡用地上興建住宅會否有安全問題；以及
- (c) 鑑於該幅用地位於山坡上，日後的地盤平整工程會否延伸至用地範圍以外，對毗鄰的「綠化地帶」造成不良影響。

97. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 她手上沒有關於山泥傾瀉記錄的資料；
- (b) 該用地位於山坡上，地盤水平介乎主水平基準上 40 至 90 米。土木工程拓展署土力工程處沒有就有關住宅發展項目的建築工程在技術上是否可行提出任

何關注。日後發展商或須進行天然山坡災害研究，把研究報告提交土木工程拓展署土力工程處審批；以及

- (c) 項目 D 用地的地盤總面積為 2.28 公頃。在估算發展密度時，採用了 0.8 折扣系數，已為用地內進行的斜坡工程提供足夠的緩衝區。土木工程拓展署土力工程處沒有就項目 D 用地的地盤平整工程可能侵進毗鄰「綠化地帶」的範圍提出關注。

其他

98. 主席及一些委員向政府的代表提出以下問題：

- (a) 該用地的擬議發展項目是否須按《環境影響評估條例》進行環境影響評估；
- (b) 由於該用地鄰近吐露港公路，是否須進行噪音影響評估；
- (c) 政府會如何清拆墳墓，以進行擬議的發展；
- (d) 該用地會否較適合興建安老院，「住宅(乙類)10」地帶內可否提供這類設施；以及
- (e) 在桃源洞興建住宅是否可行。

99. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 該用地的擬議發展項目無須按《環境影響評估條例》進行環境影響評估；
- (b) 日後發展商或須進行噪音影響評估。吐露港公路的噪音滋擾問題可透過適當的樓宇座向和設計處理；
- (c) 倘因發展而須清拆受影響的墳墓，政府會按既定程序進行，包括張貼告示、聯絡相關後人作遷墳安

排，以及向合資格就墳墓／金塔提出申索的人士發放特惠津貼。清拆墳墓亦須取得民政事務總署的批准；

(d) 有關發展建議已向政府部門傳閱以徵詢意見。社會福利署並無提出有關闢設護老設施的要求。雖然如此，「社會福利設施」屬「住宅(乙類)10」地帶的第二欄用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。目前，大埔區不同地方有不少公私營護老設施；以及

(e) 政府擬在桃源洞用地發展公營房屋，並已告知大埔區議會這發展建議。擬議發展在技術上是否可行，須視乎研究結果而定。政府稍後會諮詢大埔區議會。

[羅淑君女士及侯智恒博士於答問環節期間返回席上，出席這節會議。]

[廖凌康先生、李國祥醫生、陳福祥博士及邱浩波先生於答問環節期間離開這節會議。]

100. 鑑於委員再沒有提問，主席表示答問環節已經完成。她感謝政府的代表、申述人／提意見人及他們的代表出席會議。城規會將進行閉門會議商議有關申述／意見，稍後會把其決定通知申述人／提意見人。政府的代表、申述人／提意見人及他們的代表此時離席。

商議部分

第一組

修訂項目 C

建築物高度和政府、機構或社區設施

101. 一些委員認為，把項目 C 用地的建築物高度限制由 3 層放寬至 8 層的建議，與四周環境互相協調，亦不會在空氣流通方面對周邊地區造成負面影響。一名委員表示，放寬建築物高

度限制的建議，是基於相關政府部門有需要闢設診所大樓，以應付區內診所服務短缺的情況。因此，該建議實屬合理，可以接受。

102. 一名委員備悉一些申述人關注項目 C 用地的建築物高度增加，可能會影響該區的空氣流通。該名委員指有關問題可在詳細設計階段處理。另一名委員表示，一些申述人關注空氣流通的問題，但該問題普遍存在，而非只出現在項目 C 用地。

103. 委員普遍同意把項目 C 用地的建築物高度限制由 3 層修訂為 8 層，以善用有限的土地資源，以及配合擬議診所的設施要求。擬議建築物高度定為 8 層，與周邊建築物高度輪廓互相協調，而根據相關技術評估又不會對空氣流通及視覺造成負面影響。

104. 對於一些申述人／提意見人要求提供其他政府、機構或社區設施，一名委員詢問放寬建築物高度限制的修訂可否附加條件，規定必須提供某些政府、機構或社區設施。規劃署署長李啟榮先生表示，這類規定須提供某些特定政府、機構或社區設施的條件，可能會涉及進一步修訂分區計劃大綱草圖。由於「政府、機構或社區」地帶在提供設施的種類方面已具備一定的彈性，因此，倘城規會對發展某項目有任何看法或意見，可把有關看法或意見轉交相關的政府部門考慮。

105. 委員備悉，分區計劃大綱圖主要是提供一個大綱以引導和管制土地的發展和用途。「政府、機構或社區」地帶具備彈性，可因應當地居民及／或該地區的需要闢設不同種類的政府、機構或社區設施。雖然可對某地帶施加發展限制，但亦須在施加發展管制和給予彈性兩者之間取得平衡。放寬項目 C 用地的建築物高度限制的建議，主要是為了配合相關政府部門為應付地區需要而興建診所的要求。儘管該用地解決不了所有短缺的政府、機構或社區設施，但倘仍有可供使用的樓面面積作其他用途，項目倡議者會諮詢相關的政府部門，以便在詳細設計的階段加入其他合適和相互協調的設施。隨着項目 C 用地的擬議發展繼續推展，項目倡議者會適時諮詢大埔區議會。

交通影響

106. 一名委員備悉一些申述人／提意見人關注項目 C 用地的建築物高度增加會對交通造成負面影響，以及要求在區內增設泊車位。該名委員詢問會否規定日後的項目倡議者在該用地闢設地庫停車場。

107. 運輸署總工程師／交通工程(新界東)何偉基先生表示，根據運輸署的初步評估，增加項目 C 用地的建築物高度的建議不會對區內交通造成無法克服的問題，因為與基線交通流量相比，擬議發展所產生的車流相對輕微。然而，項目倡議者會因應擬議發展的運作及管理措施和公眾泊車位的需求進行交通檢討，以處理對周邊地區造成的交通問題。若在該用地提供足夠的泊車位及上落客貨設施，會有助解決街頭上落客貨的問題。

108. 副主席和一些委員同意放寬項目 C 用地的建築物高度限制的建議不會對該區造成重大交通問題。

109. 主席表示，由於公眾泊車位需求殷切，政府會就新增的政府、機構或社區設施盡量探討可否在政府建築物地庫闢設公眾停車場。委員的意見可轉交相關的政府部門考慮。

110. 一些委員認為，闢設公眾停車場未必有助解決交通問題，因此舉或會招來更多前往該區的車流。提供足夠的公共交通服務(尤其是為政府、機構或社區用途)應更能應對交通需求。儘管如此，應提供足夠的泊車位及上落客貨設施供診所大樓的使用者使用。

111. 何偉基先生表示，根據交通運輸政策，公共交通工具仍是香港交通運輸的骨幹。運輸署會就在大埔中心附近闢設公眾停車場的問題進行全面檢討。運輸署亦正就改善行人設施的暢達度及推動香港成為「易行城市」的事宜進行研究。

112. 與會者備悉，日後的項目倡議者會進行交通檢討，以處理擬議發展對周邊地區造成的交通影響。區內現有的交通問題(例如違例泊車及上落客貨活動)可透過採取適當的交通管理措施及執法行動處理。副主席表示，有關方面就此用地進行交通檢討時，亦可探討可否提供公眾泊車位。

113. 委員大致認為，城規會文件第 10402 號詳載的政府部門回應，以及政府代表在會上作出的陳述和回應，已針對各項申述和意見所提出的主要理由給予回應。

114. 經商議後，城規會備悉申述編號 R1(部分)、R1270(部分)及 R1271(部分)表示支持的意見，以及申述編號 R1(部分)及 R2(部分)的其他意見，並同意告知他們下述事項：

- 「(a) 隨着項目 C 用地的擬議發展繼續推展，項目倡議者會適時徵詢大埔區議會對所需的政府、機構或社區設施的意見；以及
- (b) 當局已妥善遵循法定及行政程序徵詢公眾對修訂土地用途地帶的意見。此外，展示該分區計劃大綱圖供公眾查閱，以及讓公眾提交申述及意見亦屬《城市規劃條例》所訂的法定諮詢程序的一部分。」

115. 城規會亦決定不接納申述編號 R1270 及 R1271 餘下的意見和申述編號 R1272 至 R1304 的意見，並決定不應順應有關修訂項目 C 的申述而修訂該圖，理由如下：

「修訂項目 C

- (a) 修訂項目 C 用地被劃為「政府、機構或社區」地帶，並預留作興建擬議的診所大樓，以配合地區需要。把建築物高度限制由 3 層放寬至 8 層，與周邊建築物高度輪廓互相協調，既能善用該用地，又符合設施的需求，而根據相關技術評估又不會對空氣流通及視覺造成負面影響，因此實屬恰當 (R1270 至 R1304)；
- (b) 放寬建築物高度限制，可更靈活提供所需的政府、機構或社區設施 (R1271、R1300 及 R1301)；以及
- (c) 一如所有政府項目，項目倡議者須進行交通檢討及初步環境評審，以處理擬議發展所造成的任何交通及環境影響。公共秩序受到《公安條例》監管，而

當局亦會對擬議診所大樓採取適當的感染監控措施 (R1270 至 R1274、R1277 至 R1285、R1287 至 R1300 及 R1302 至 R1304)。」

第二組

修訂項目 A、B 及 D

116. 部分委員要求規劃署提供更多關於忠和精舍先前的申請的背景資料，以作參考。此外，他們認為需要更多時間作討論，但此時已是晚上七時三十分。有鑑於此，委員同意押後至另一天才商議關於修訂項目 A、B 及 D 的第二組申述，以便作更深入的討論。

[會議於晚上七時三十分休會。]