

二零二一年十月二十二日舉行的城市規劃委員會
第 1257 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
黃令衡先生	副主席
馮英偉先生	
廖凌康先生	
楊偉誠博士	
袁家達先生	
簡兆麟先生	
潘永祥博士	
張國傑先生	
侯智恒博士	
黎庭康先生	
李國祥醫生	
廖迪生教授	
伍穎梅女士	
黃幸怡女士	
余烽立先生	

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

葉冠強先生(上午)

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

王志恒先生(下午)

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

劉志輝先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

何安誠先生

郭烈東先生

黃天祥博士

黃元山先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
招志揚先生(上午)
鄭韻瑩女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
呂榮祖先生(上午)
林樹竹女士(下午)

開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

[公開會議]

通過二零二一年十月八日第 1256 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二一年十月八日第 1256 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

- (i) 仲英有限公司就原訟法庭駁回有關反對城市規劃委員會就一宗第 12A 條申請(編號 Y/TM-LTTY/8)所作決定而提出的司法覆核申請所作的裁決提出上訴(民事上訴案件 2021 年第 470 號)

3. 秘書報告，仲英有限公司(申請人)對原訟法庭就司法覆核案件 HCAL 1549/2020 所作的裁決提出上訴。有關的司法覆核是因應城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定不同意一宗改劃屯門藍地一幅用地(下稱「申請地點」)供進行高密度私人住宅發展的第 12A 條規劃申請(編號 Y/TM-LTTY/8)而提出。申請人是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及呂元祥建築師事務所有限公司(下稱「呂元祥公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)及龍運巴士有限公司(下稱「龍運」)董事，而新鴻基公司在九巴及龍運有股份利益；
- 余烽立先生 — 其配偶為新鴻基公司僱員；
- 袁家達先生 — 其親戚為新鴻基公司的獨立非執行董事；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司、艾奕康公司及呂元祥公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與新鴻基公司、艾奕康公司及呂元祥公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 目前與新鴻基公司、艾奕康公司及呂元祥公司有業務往來；
- 黃天祥博士 — 目前與新鴻基公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來；以及
- 羅淑君女士 — 為香港小童群益會的前總幹事及委員會成員，而該會曾獲新鴻基公司贊助。

4. 由於此議項只是如實匯報與這宗司法覆核相關的上訴事宜，會議同意上述委員可留在席上。

有關的司法覆核申請

5. 秘書報告，繼先前於二零二一年九月十七日匯報原訟法庭裁定駁回申請人的司法覆核申請後，申請人在二零二一年十月十二日已就有關的裁決提出上訴。

6. 申請人在上訴通知書提出以下論點：

(a) 小組委員會並未適當地就這宗第 12A 條申請的個別情況作出考慮。相反，小組委員會的決定主要是基於政府或會在未來的日子建議改劃更大範圍的地方供興建公營房屋，而有關的地方可能與申請地點重疊而作出。對此，原訟法庭未有裁定，法庭無責任就城規會把政府的改劃建議視作有「迫切性」是否並非不合理作出裁決；

(b) 小組委員會認為，批准有關的第 12A 條申請會對該地區的綜合規劃「造成負面影響」，並會「妨礙」落實擬議公營房屋發展計劃，但小組委員會在得出有關的結論前，未有充分履行其查考職責，例如：

(i) 政府的研究所涵蓋的研究範圍較申請地點大許多，申請人的建議與政府的建議可能出現矛盾的範圍有多大；

(ii) 政府能否削減公營房屋的單位數目，或可否在研究範圍的其餘地方興建同一數目的單位；以及

(iii) 容許公私營房屋在上述研究範圍內並存是否理想的做法；

(c) 水務署署長肩負供水的法定責任。把證明擬議發展不會對供水造成負面影響的舉證責任加諸申請人並不恰當；以及

(d) 小組委員會並沒有考慮相關的技術問題。

7. 申請人要求上訴法庭將原訟法庭的判決作廢、撤銷小組委員會的決定和命令小組委員會重新考慮有關的第 12A 條申請。有關的上訴日期仍有待確定。

8. 委員備悉這宗上訴，並同意秘書會繼續按慣常方式代表城規會處理所有關於這宗上訴的事宜。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

9. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二一年十月五日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把《赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/14》發還城市規劃委員會以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事已於二零二一年十月十五日在憲報公布。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/34》的申述
和意見

(城市規劃委員會文件第 10775 號)

[此議項以英語及廣東話進行。]

10. 秘書報告，《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/34》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂項目涉及公營和私人房屋用地以及其他技術修訂。項目 A 及 B 涉及兩幅私人房屋用地，路政署已就有關項目進行可行性研究，而澳昱冠(香港)有限公司(下稱「澳昱冠公司」)為該可行性研究的其中一個顧問公司。項目 C 及 D 涉及兩幅公營房屋發展用地，有關的發展項目由香港房屋委員會(下稱「房委會」)負責發展，而房屋署屬房委會的執行機關。土木工程拓展署已就這些用地進行工程可行性研究，這兩項工程可行性研究分別由博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)及科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)擔任研究顧問。項目 E 涉及另一幅私人房屋用地，旨在落實城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會

(下稱「小組委員會」)就第 12A 條申請編號 Y/TW/13 所作的決定，該宗申請由安寧控股有限公司(下稱「安寧公司」)提交，而杜立基規劃顧問有限公司(現稱「KTA 規劃顧問有限公司」)(下稱「KTA 公司」)、王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)為擔任申請人顧問的其中四間公司。長春社(R2/C2)、嘉道理農場暨植物園(下稱「嘉道理農場」)(R3)、安寧公司(C3)及 Mary Mulvihill 女士(R84/C27)就這宗申請提交了申述/意見。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 黎志華先生
(以地政總署署長
身分) | — 為房委會委員； |
| 區英傑先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)身
分) | — 為民政事務總署署長的代
表，而民政事務總署署長是
房委會策劃小組委員會及資
助房屋小組委員會委員； |
| 潘永祥博士 | — 其配偶為房屋署(房委會的執
行機關)僱員，但沒有參與規
劃工作； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與澳昱冠公司、
房委會、博威公司、科進公
司、安寧公司、王歐陽公
司、莫特麥克唐納公司及嘉
道理農場有業務往來，以往
則與長春社有業務往來，並
不時以合約形式聘請 Mary
Mulvihill 女士； |
| 黎庭康先生 | — 其前公司目前與澳昱冠公
司、房委會、博威公司、科
進公司、安寧公司、王歐陽
公司、莫特麥克唐納公司及
嘉道理農場有業務往來，以 |

往則與長春社有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；

- | | | |
|-------|---|--|
| 侯智恒博士 | — | 目前與土木工程拓展署進行合約研究計劃；為長春社的終身會員，而其配偶為長春社理事會副主席，以及在荃灣擁有一個單位； |
| 何安誠先生 | — | 目前與房委會有業務往來； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與路政署及房委會有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 為房委會建築小組委員會委員，而且目前與王歐陽公司有業務往來； |
| 郭烈東先生 | — | 他所服務的機構在房委會的協助下設立一隊社區服務隊，該機構曾公開向房委會申請撥款； |
| 黃元山先生 | — | 為房委會資金管理附屬小組委員會委員； |
| 伍灼宜教授 | — | 其配偶在荃灣擁有一個單位；以及 |
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶出任董事的公司在荃灣擁有物業。 |

11. 委員備悉，郭烈東先生、黃元山先生、何安誠先生及黃天祥博士因事未能出席會議，而余烽立先生尚未到席。由於黎志華先生及區英傑先生涉及直接利益，應請他們暫時離席。由於潘永祥博士所涉利益間接，而張國傑先生、黎庭康先生及侯智恒博士與有關修訂項目及申述人／提意見人提交的申述／意

見無關，侯智恒博士、伍灼宜教授的配偶及蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業不能直接望向申述用地，因此他們均可留在席上。

[黎志華先生及區英傑先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

12. 主席表示，已給予申述人和提意見人通知，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申述人和提意見人外，其他的不是表示不出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理的通知，委員同意在他們缺席的情況下，聆聽相關申述和意見。

13. 以下的政府代表和申述人／提意見人或申述人／提意見人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

謝佩強先生] 荃灣及西九龍規劃專員

伍家恕先生] 高級城市規劃師／荃灣

楊曉嵐女士]
謝佩霖女士] 城市規劃師／荃灣

土木工程拓展署

梁池歡先生] 總工程師／專責事務(工程)

司徒雪雯女士] 高級工程師／4

李桂榮先生] 高級工程師／5

路政署

彭達榮先生] 高級區域工程師

運輸署

- 周啓鏗先生] 高級工程師
- 劉永鏗先生] 高級運輸主任

漁農自然護理署

- 黃勇慶先生] 高級自然護理主任

萬利仕(亞洲)顧問有限公司]

- 施志恒先生] 顧問

]

澳昱冠(香港)有限公司]

- 劉肇基先生]

申述人／提意見人

R 1—環保觸覺

- 劉加揚先生] 申述人的代表

R 5—楊桂財

- 楊桂財先生] 申述人

R 6—周明慧

C 6—溫慧儀

C 7—溫志威

C 8—譚漢花

C 9—溫鳳儀

C 10—溫有桂

C 14—陳偉明

C 15—羅秀榮

C 17—溫家威

- 周明慧女士] 申述人及提意見人的代表
- 譚漢花女士] 申述人的代表及提意見人
- 溫有桂先生] 申述人的代表及提意見人
- 陳偉明先生] 申述人的代表及提意見人

R 32 — 謝旻澤

謝旻澤先生] 申述人

R 73 — 朱鎮球

朱鎮球先生] 申述人

R 79 — 易承聰

易承聰先生] 申述人

R 84 / C 27 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士] 申述人及提意見人

R 93 — Top Merchant Investments Ltd

盧緯綸建築規劃有限公司

胡韻然女士] 申述人的代表

C 3 — 安寧控股有限公司

David Charles Parker 先生] 提意見人的代表

杜立基先生]

14. 主席歡迎各人出席聆聽會，並簡單解釋聆聽程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見，然後邀請有關申述人和提意見人作口頭陳述。為確保聆聽會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表將獲分配 10 分鐘的時間作陳述。在申述人、提意見人和他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當申述人、提意見人和他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人或他們的代表發問。答問部分結束後，主席會請政府的代表及申述人、提意見人和他們的代表離席。城規會會在他們離席後商議各項申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

15. 主席請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

16. 高級城市規劃師／荃灣伍家恕先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對有關申

述和意見的意見。有關詳情載於城規會文件第 10775 號(下稱「文件」)。

[潘永祥博士離席，而吳芷茵博士則在規劃署的代表陳述期間到席。]

17. 主席繼而請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述／意見。

R1—環保觸覺

18. 劉加揚先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對項目 A 及 B，而且對項目 C1、C2、C3、D 及 E 有所保留。項目 A 及 B 所涉用地(下稱「用地 A 及 B」)的次生林地育有不同的動植物物種。根據地政總署於一九六四年拍攝的航攝照片，有關的林地當時已經存在；
- (b) 在二零一八年至二零二一年間，有關的林地發現有一種名為赤麂的本地受保護野生動物出沒。雖然漁護署表示沒有記錄顯示該區有赤麂出沒，但漁護署的資料準確與否，令人存疑；
- (c) 項目 C1 所涉用地(下稱「用地 C」)的發展時間，最好能配合象山邨及梨木樹邨重建項目，以便提供單位安置受影響的居民；
- (d) 有關項目 D 所涉用地(下稱「用地 D」)的擬議發展，當局在開展擬議的房屋發展之前，應優先解決交通問題。此外，最近有報告指出，在有關用地近青山公路的範圍長有土沉香。在發展有關用地之前，相關政府部門應進行樹木調查，以保護稀有的樹木品種；
- (e) 根據古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)進行的全港歷史建築普查，在所記錄的 8 800 幢歷史建築當中，有 49 幢位於老圍一帶，鄰近項目 E 所涉用地

(下稱「用地 E」)。當局應待完成審視有關歷史建築的評級後，才考慮改劃該用地；以及

- (f) 現時葵涌及青衣一帶有多個交通樽頸，尤其是在主要的運輸交匯處。有見及此，當局應先解決荃灣區的交通問題，才在區內進行擬議的房屋發展項目。最近，有多宗輕微的交通事故發生，導致荃灣西整個地區出現交通擠塞。

R5 — 楊桂財

19. 楊桂財先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是油柑頭村的村代表；
- (b) 用地 A 及 B 的擬議發展會影響油柑頭村的祠堂及部分村屋。通往鄰近發展項目的擬議通路，距離有關的祠堂及村屋分別只有大約 3 米和 7 米。隨着將來車輛交通有所增加，附近屋宇的安全問題令人關注；
- (c) 擬議發展會對周邊地區的交通造成負面影響。現有的寶豐路陡峭多彎，考慮到該現有道路的設計不符合標準，假若該道路成為通往用地 A 及 B 發展項目的主要道路的話，有關的交通安全問題令人關注。當局應考慮闢建另一條直接連接屯門公路的通路，以便進行擬議發展；以及
- (d) 現時油柑頭村並無煤氣供應，擬議發展項目將會面對同一問題。此外，油柑頭村的電視訊號接收情況欠佳。擬建的高層住宅樓宇會令訊號傳送變差。

R 6—周明慧

C 6—溫慧儀

C 7—溫志威

C 8—譚漢花

C 9—溫鳳儀

C 10—溫有桂

C 14—陳偉明

C 15—羅秀榮

C 17—溫家威

20. 周明慧女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是漢民上村關注組的成員。她們一家已在漢民上村居住了超過 50 年。她憶述昔日村民在田地種植不同種類的果樹和蔬菜。她的父親當年亦曾以經營蜂場謀生。雖然她們過往家境貧困，但他們享有平靜的鄉郊環境和村民之間的融洽關係；
- (b) 村民之間守望相助，這種深厚情誼是彌足珍貴的；
- (c) 拆村會影響村民的生活方式，對長者的影響尤甚，因為他們將難以適應公共屋邨的新環境；以及
- (d) 應維持把用地 A 劃為「綠化地帶」，以保護青蔥的鄉郊環境。保留「綠化地帶」符合政府保護環境的政策目標，亦與減少碳排放的全球趨勢一致。

21. 譚漢花女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是漢民上村關注組成員。該關注組的成員和遠足人士均反對把用地 A 及 B 由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)」地帶；
- (b) 她在木棉下村出生。木棉下村位於香港鐵路(下稱「港鐵」)荃灣站附近。她的父親在一九六零年代經常帶她到漢民上村，當時該處有螢火蟲，其後因城市發展，螢火蟲在一九七零年代開始消失；

- (c) 她婚後自一九七零代起一直在漢民上村居住。當時村內並無電力或食水供應，村民通常抽取地下水以滿足基本需要。她的子女亦在村內長大，也珍惜在鄉郊環境居住的童年回憶；以及
- (d) 現有的鄉郊環境應予保留，該「綠化地帶」亦應維持。

22. 溫有桂先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是漢民上村關注組成員。他在村內長大，而當年該村相當偏僻，而且沒有食水或電力供應，居住環境惡劣；
- (b) 他憶述在他童年時候，田野間有螢火蟲出沒，但後來因生態環境改變，該處不再見到螢火蟲的蹤影。政府應優先保護自然環境；
- (c) 村內有一棵成齡的白蘭樹，該樹是由他的父親在大約 50 年前種植。他對該村和周邊環境有深厚的感情；
- (d) 用地 A 的擬議私人房屋發展會對現有樹木造成負面影響，而補償種植亦不理想。除樹木外，自然生境也會受到擬議發展和相關工程影響；以及
- (e) 現有的通道狹窄而且陡峭多彎，不足以配合擬議發展。

23. 陳偉明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是漢民上村關注組成員。他在十多年前遷入漢民上村，居於其親屬擁有的房屋。該房屋鄰近寶豐路（距離少於 10 米），可能受日後為用地 A 的擬議住宅發展項目而進行的相關道路改善工程影響；
- (b) 他對漢民上村有強烈的歸屬感，也喜歡在平靜的鄉郊環境生活。他不合資格入住公營房屋，加上年事

已高，希望留在村內，因此他反對擬議發展項目；
以及

- (c) 對於該村可能遭清拆，他感到難過。若無可避免必須清拆該村，他想盡快得知清拆的時間表。

R 32 — 謝旻澤

24. 謝旻澤先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他的主要關注是交通方面。他對於由政府擬備的交通影響評估的結果有所保留，有關結果顯示二零一九年至二零二六年的交通流量並無改變。麗城花園的交通問題嚴重，早上繁忙時間情況尤甚。青山公路—荃灣段麗城花園一帶經常出現交通擠塞，因為此雙線道路無法應付周邊社區大約 40 000 人的人口。用地 A 及 B 的擬議發展項目大約 5 000 人的新增人口，以及服務未來政府、機構及社區設施的車輛所產生的交通，對寶豐路的交通會造成負面影響；
- (b) 寶豐路陡峭而且有急彎，即使在進行道路擴闊工程，仍不適合救急車輛使用。該道路一旦發生交通意外，即會完全癱瘓來往擬議發展項目的交通；
- (c) 關於開設零售及社區設施方面，麗城花園一帶的一些購物中心已經空置，政府無法控制該等屬私人擁有的商業處所的營運。區內的現有零售設施不足以應付新增 5 000 人口所產生的需求；
- (d) 根據二零二零年年底由一些荃灣區議員進行的調查，逾千名麗城花園的居民反對擬議發展項目；以及
- (e) 擬議發展項目位於陡峭斜坡之上，即使在技術上可行，日後仍可能出現維修保養的問題。

R73 — 朱鎮球

25. 朱鎮球先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他居於麗城花園，反對擬在用地 A 及 B 進行的發展。為配合相關修訂項目而進行的可行性研究忽略了青山公路—荃灣段的實際道路容量。該路段沒有剩餘容車量應付擬議發展項目所帶來的額外交通。由於周邊一帶的主要交匯處已經飽和，在早上和下午的繁忙時間經常出現交通擠塞；
- (b) 過去 10 年，青山公路及寶豐路沿路有多個住宅發展項目落成，例如金麗苑和恒麗園。這些住宅發展項目令青山公路—荃灣段交通流量增加，導致主要交匯處出現樽頸。此外，由於柴灣角交匯處附近的工業發展，該處的重型貨車上落貨活動令交通問題惡化；
- (c) 寶豐路不但陡峭狹窄，而且有多個急彎，不宜作為擬議住宅發展的唯一通道；
- (d) 除沿青山公路—荃灣段的兩間現有小學外，亦建議在住宅發展項目內闢設社會福利設施。預計會對現有的道路網絡造成負面的交通影響；
- (e) 隨着日後單車徑由荃灣延伸至屯門及元朗後，或會吸引更多遊人到訪荃灣西區，令交通問題惡化；以及
- (f) 關於用地 A，當局可考慮在荃威花園附近興建一條通道，把車輛分流到其他地方。

R79 — 易承聰

26. 易承聰先生作出陳述，要點如下：

- (a) 政府預計用地 A 及 B 的人口為 5 000 人。不過，考慮到用地 A 及 B 會推出 1 900 個的新增單位，

加上用地 A 的擬議建築物高度(主水平基準上 180 米)相當高，這兩幅用地極有可能帶來更多人口。政府的預算並不切實際。根據二零二一年的《施政報告》，發展重點會轉到新界西北，房屋土地供應亦不會迎刃而解；

- (b) 政府進行的可行性研究只考慮麗順路及麗志路沿路的交通流量，有關評估沒有顧及附近交匯處的交通數據；
- (c) 為鼓勵市民使用集體運輸工具，應考慮新增一個出口以連接麗城花園與港鐵荃灣西站，以紓緩道路容量的問題；
- (d) 關於泊車位的供應，政府應釐清擬議發展項目會採用較高還是較低的泊車標準；
- (e) 寶豐路不宜作緊急車輛用途。提供小巴服務以配合擬議發展項目，並不可行。政府應澄清將提供什麼公共交通工具，供擬議發展項目日後的居民使用；
- (f) 用地 A 的擬議建築物高度為主水平基準上 180 米，比梨木樹邨的(主水平基準上 170 / 190 米)還要高。新增人口只會有 5 000 人此說法令人生疑；
- (g) 規劃署的代表早前曾提及該區將會進行道路擴闊工程。他應澄清工程範圍會否包括項目編號 TW/18/02058 有關擴闊麗志路附近的青山公路路段；以及
- (h) 政府應確保寶豐路日後不會變為私家路，以便相關政府部門可實施交通管理和道路工程，包括道路擴闊工程，讓巴士和大型車輛有充足的空間掉頭。

R 84 / C 27 — Mary Mulvihill

27. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 修訂項目遭到強烈反對，尤以用地 A 和 B 所作的修訂為然。不過，委員偏向忽視社區的情緒；
- (b) 她反對用地 A 的擬議發展，因為該幅用地大部分地方長滿植物。進行擬議發展需要廣泛清理地盤，剷除半天然林地和 1 280 棵樹。位於用地 A 的寮屋亦有需要清拆，這正正顯示了該處並不適宜發展；
- (c) 香港不缺私營房屋，目前約有 250 000 個空置單位。政府應只集中供應土地作興建公營和資助房屋之用；
- (d) 她亦強烈反對劃設用地 B。該幅用地主要是長滿植物的斜坡，在高廈發展項目林立的地帶，能發揮調劑視覺的作用。她不同意有關的評估報告指有關發展完成後不會對該區造成負面影響；
- (e) 至於用地 C，空氣流通專家評估的結論認為，在吹不同方向的盛行風時，擬議發展會對其順風區(行人風環境)有一些影響。此外，損失 860 棵樹會對景觀造成影響。有關發展會令區內動植物大幅減少。該處日後的住宅發展項目所產生的噪音和燈光亦會阻嚇大量野生生物重臨該區。建議加設的隔音窗會令住宅樓房沒有天然通風，生活環境亦有欠理想；
- (f) 至於用地 D，所有發展應局限在學校用地範圍內。該幅用地亦不宜用作住宅發展，因為用地周邊是工業區，而車輛廢氣、工業煙囪排放的廢氣和噪音所造成的影響有可能導致因工業和住宅鄰接而產生的問題。此外，該幅用地會受到青山公路—葵涌段的交通噪音和車輛廢氣影響；

- (g) 至於項目 E 所涉用地(下稱「用地 E」)，屏風建築會影響山頂的景觀，令社區失去一望無際的翠綠景色。該幅用地應只容許興建低層建築物；以及
- (h) 至於項目 F 所涉用地(下稱「用地 F」)，倘必要的政府、機構或社區設施供應未如理想，便不應改劃相關的「綜合發展區」用地。

R 93 — Top Merchant Investments Ltd

28. 胡韻然女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 楊屋道沿路有數幅劃為「綜合發展區」地帶的用地。這些用地主要建有舊式工業大廈。自二零一零年當局改劃這些用地後，只有一幅劃為「綜合發展區(2)」地帶的用地進行重建，因為該幅用地為政府土地，指定用作發展「居者有其屋」(下稱「居屋」)項目(即尚翠苑)之用。區內工業大廈業權分散是出現樽頸的主因；
- (b) 區內的工業大廈目前用作工業用途或闢作臨時數據中心。近年向城規會提交的規劃申請主要涉及非住用發展項目。不過，這些申請均被城規會拒絕，因為「綜合發展區」地帶的規劃意向是作綜合的住宅發展；
- (c) 申述人支持對分區計劃大綱圖「綜合發展區(3)」地帶至「綜合發展區(6)」地帶《註釋》所作的修訂，因為有關修訂可為在上述地帶的用地內進行改裝和加建工程，以及大規模改建提供彈性。不過，現時仍缺乏誘因鼓勵重整整個地區的土地用途。有關修訂未能促進把現有的舊式工業大廈重建作非住宅用途，當中包括需求極高的數據中心。最高住用地積比率限為 5 倍亦未免過低，難以鼓勵重建；
- (d) 她建議，應當提高「綜合發展區」用地的發展潛力，把「綜合發展區(3)」地帶至「綜合發展區(6)」地帶的最高住用地積比率由 5 倍放寬至 6

倍，為鼓勵重建提供誘因。此外，申述人所擁有的第 443 約地段 746 號，應由「綜合發展區(5)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，並把最高非住用地積比率訂為 9.5 倍，以便利發展數據中心。放寬住用地積比率的建議符合二零一四年《施政報告》中有關通過提高地積比率 20% 來增加房屋供應的方向，而發展數據中心的建議亦與二零二一年《施政報告》提出發展智慧城市的方向相符；以及

- (e) 荃灣位處與內地連通的主要通訊幹線走廊的沿線，因此是發展數據中心的理想地點。該區是光纖網絡和電訊服務供應商的集中地。

[黎庭康先生在胡韻然女士陳述期間離席。]

C3—安寧控股有限公司

29. 杜立基先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 提意見人是涉及顯達路擬議住宅發展的第 12A 條申請(編號 Y/TW/13)的項目倡議人，該宗申請於二零二零年九月獲城規會局部同意；
- (b) 有關用地 E 的負面申述，主要涉及對交通影響和建築物高度的關注。這些問題已在城規會考慮第 12A 條申請時獲得徹底處理，而該用地的擬議發展亦有技術評估作支持。反對項目 E 的申述人並沒有就修訂用地 E 的用途地帶提供理據；以及
- (c) 一名申述人表示該用地有赤麂出沒，但顯達鄉村俱樂部營辦商在過去幾十年都沒有關於發現赤麂的記錄。一些申述人提及的赤麂，主要生活在較接近郊野公園的範圍／郊野公園內，而有關地方並非位於用地 E 的範圍內。

30. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人及其代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀

請申述人、提意見人、其代表及／或政府的代表回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

用地 A 及 B

31. 主席及委員提出下列有關用地 A 及／或 B 的問題：

發展建議

- (a) 目前，荃灣區內嚴重弱智人士宿舍的供應短缺。這類設施的供應是否能透過提高用地 A 及 B 的地積比率來增加；
- (b) 請澄清用地 A 及 B 的房屋發展項目每單位人口數字，以及有否低估未來人口；
- (c) 會議文件繪圖 H-1a 所顯示貫穿用地 A 的 60 米闊「隧道保護區」是否對用地 A 的發展有任何影響，以及該處可容納的建築物類型；
- (d) 鑑於用地 A 北面邊界外有一段引水道，是否需要採取任何保護措施，以防止住宅發展項目對該引水道造成負面影響；
- (e) 是否有行人天橋直接連接用地 A 與鄰近社區，以利便物資和服務的供應；

交通方面及道路設計

- (f) 請澄清有關寶豐路的擬議擴闊工程和寶豐路行經屯門公路下方一段隧道的交通安排，以及該路段在擬議住宅發展項目完成後會否成為私家路；
- (g) 在該通道與有關用地的邊界之間是否訂有最低淨空高度要求，以及寶豐路的擴闊工程會否影響油柑頭村內的居民和構築物；

- (h) 寶豐路在擬議的擴闊工程完成後，能否容納重型車輛／長車；
- (i) 擴闊後的寶豐路是否符合運輸署載列的所有相關設計標準，而有關標準能否應付區內車流，尤其在繁忙時間或發生交通意外時的車流；
- (j) 用地 A 的擬議泊車位數目為何；
- (k) 是否有公共運輸服務供使用者／工人／訪客前往用地 A 內的擬議政府、機構及社區設施；
- (l) 主席及委員備悉用地 A 和用地 B 附近現時的交通情況。當局有否計劃在荃灣西一帶進行其他道路及交通改善工程；

景觀及生態方面

- (m) 用地 A 和用地 B 由「綠化地帶」改劃作住宅發展用途後，當局有否提出任何補種樹木的建議，以及採取了什麼措施以盡量保存最多的現有樹木；
- (n) 項目 A 及 B 的改劃會否對赤麂構成影響；
- (o) 有否為用地 A 和用地 B 進行生態調查和樹木調查，而相關報告是否已包括在文件中。據悉城規會在考慮馬鞍山分區計劃大綱圖的擬議修訂時，收到整份詳細的生態評估和樹木調查報告，以作參閱。倘這份文件沒有夾附整份詳細的評估報告，此安排是否偏離了一貫的做法；
- (p) 用地 A 和 B 的發展項目是否屬《環境影響評估條例》下的指定工程項目；
- (q) 根據現行的既定機制，城規會日後是否有機會審議用地 A 和 B 的樹木移除及補種建議；

其他事項

- (r) 用地 A 日後的發展項目會否提供機會，把公用事業設施(例如煤氣)的覆蓋範圍擴展至用地 A 和附近的油柑頭村；
- (s) 油柑頭村是否位於用地 A 的範圍內；以及
- (t) 有否就有關發展項目可能對漢民上村受影響居民構成的社會影響，進行調查或評估。

32. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生、路政署高級區域工程師彭達榮先生、土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)梁池歡先生及漁護署高級自然護理主任黃勇慶先生借助一些投影片及實物投影機作出回應，要點如下：

發展建議

- (a) 建議在用地 A 闢設一間嚴重弱智人士宿舍(50 個宿位)暨日間護理單位(50 個名額)，以及在用地 B 闢設一間弱智人士輔助宿舍(30 個宿位)。此等設施並非屬於以人口為基礎的政府、機構及社區設施，設施的供應會視乎社署所提出的全港需求而定，而社署也會為闢設這類設施物色合適選址。就該兩幅用地進行的交通影響評估已計及該等擬議政府、機構及社區設施所產生的交通量。若進一步增加該等設施的規模，或會對用地 A 及 B 的擬議發展造成不良影響；
- (b) 用地 A 及 B 假設的每單位人口分別為 2.7 及 3.2。這些數字是根據二零一六年中期人口統計有關屯門公路／青山道—荃灣段北面現有住宅發展(約 2.5 至 2.9)和南面現有住宅發展(約 3.2 至 3.5)的人口資料而得出的。換言之，假設所採用的數字與附近現有住宅發展的情況相符；
- (c) 現時有一條橫跨用地 A 的地下雨水排放隧道，該雨水排放隧道由渠務署管理，而在擬訂該用地的概念

設計時已考慮這一點。日後的發展商須在詳細設計階段，就有關「隧道保護區」的事宜諮詢渠務署，並按需要加入適當的緩解措施；

- (d) 位於用地 A 北面的引水道粗略界定了位於北面山上較高處的「綠化地帶」範圍。雖然用地 A 的東北面邊界靠近引水道，但水務署表示，由於引水道所處水平較用地 A 為高，日後在用地 A 進行發展不大可能會對該引水道造成污染，故無須採取緩解措施；
- (e) 現時有一條行人天橋可經由一處通稱「漢民下村」的地方貫通用地 A 和麗城花園，方便市民前往青山公路—荃灣段地區一帶的各項零售及社區設施。用地 A 的擬議發展不會對該行人天橋造成負面影響。當局亦會考慮在日後的契約中加入相關條款，要求為用地 A 提供通往天橋的接駁通道，並闢設通道連接天橋和北面引水道沿路的行人徑；

交通方面及道路設計

- (f) 路政署和運輸署關注現時寶豐路的交通／道路情況，因為寶豐路現有闊度平均僅約 6.5 米，重型／長車難以在路上迴轉。此外，現時寶豐路其中一些路段地勢陡峭。路政署已把可行性研究的建議送交相關政府部門傳閱，以徵求部門的意見，當中運輸署同意寶豐路改善及擴闊工程的擬議設計。待完成道路改善及擴闊工程，並進行斜坡切削或把凹凸不平的泥面鋪平後，不同地點的路面闊度會由 6.5 米增至 7.9 米或 12.6 米。某些路段的坡度可予削減／拉平，而路彎半徑亦會擴大，讓車長最多 10 米的車輛在轉入路彎時可雙程行車。鑑於用地現有的限制和狀況，擬議道路工程不能完全符合相關設計標準。不過，道路容量增加後，道路及交通情況、路面闊度及在某些轉角處／彎位的視野／視線將較現時情況大為改善。現時寶豐路近油柑頭村的一段隧道約 4.4 米高和 6.7 米闊，難以讓兩部大型／重型車輛從相反方向同時穿越。日後會加設交通燈號管制，只容許朝單一方向的車輛隧道行駛，

以改善交通安全。現階段當局只進行了可行性研究，以確定擬議道路改善及擴闊工程是否可行。日後的發展商會進行詳細設計，然後把有關設計提交相關政府部門，以徵求這些部門的意見及批准。日後的發展商會進行擬議的寶豐路改善及擴闊工程，其後道路會交還政府管理及維修保養；

- (g) 寶豐路的道路擴闊工程不涉及私人土地，擬議的擴展部分不會向油柑頭村伸延。從工程角度而言，一般會在現有構築物與道路之間預留至少 1 米緩衝空間。擴闊工程完成後，寶豐路兩旁會闢設每條闊兩米的行人路。寶豐路與油柑頭的祖祠及屋宇的距離將分別由 3 米增至 8 米及由 5 米增至 7 米。與現時情況相比，有關工程不會令道路安全情況變差，亦不會削減寶豐路與油柑頭村現有構築物之間的距離；
- (h) 據觀察所見，現時已有私家車和小巴在寶豐路上行駛。現時的寶豐路不容許車長超過 10 米的長車在同一時間以雙向行車的方式繞過彎位。雖然道路擴闊工程可改善現時的情況，但由於地盤限制的關係，即使在有關工程完工後，寶豐路仍有部分路段十分陡峭。因此，當局建議採取適當的交通管理安排，日後不准大型車輛使用寶豐路，以保障道路安全。當局會豎設相關的道路標誌，而警務處亦會採取適當的執法行動；
- (i) 寶豐路屬地區幹路。路政署經考慮運輸署所公布的相關道路設計標準、用地 A 及 B 的發展項目性質，以及現時的地盤限制及局限後，制訂了有關的道路擴闊計劃。有關的擴闊工程亦會把寶豐路的部分現有彎位拉直，而整體的交通容量也會大為提升。由於用地 A 會發展作住宅用途，預計只有極少車長超過 10 米的車輛會使用該道路。倘出現緊急情況或交通意外，相關政府部門會制訂適當的緊急應變計劃。如有需要，緊急車輛在迴轉時會佔用整條寶豐路的路面闊度(即兩條行車線)。寶豐路雖然未必

能夠符合運輸署訂下的最佳設計標準，但仍足以應付用地 A 及 B 的發展項目所產生的車流；

- (j) 當局進行的交通影響評估已參照《香港規劃標準與準則》有關泊車位供應的規定。至於用地 A 日後的發展項目所提供的實際泊車位數目，將會按照《香港規劃標準與準則》的現行規定和運輸署的建議而釐定。未來的發展商須按照契約的規定，提交經修訂的交通影響評估。當局會因應經修訂的交通影響評估的結果以及發展計劃的實際設計，在相關契約中訂明泊車位供應的規定；
- (k) 預計用地 A 擬議政府、機構及社區設施的使用者／工作人員／訪客會使用公共交通工具往返該處。已進行的交通影響評估已把該處的政府、機構及社區設施每天會帶來兩程私家小巴的車程考慮在內；
- (l) 當局正就荃灣西的多個道路及交通改善工程進行規劃／研究，當中包括荃灣路的擴闊工程和附近路口的改善工程；荃青交匯處的改善工程；以及青山公路－荃灣段、海興路、海安路及麗順路的交通燈改善工程。青山公路－荃灣段近麗城花園的道路擴闊工程已經展開，並會涵蓋其他改善工程，當中包括在青山公路－荃灣段近麗城花園的路段增加上落客貨車位的數目。青山公路－荃灣段的交通狀況預計會在改善工程完工後大幅改善。不過，現時未能就整體交通容量提供定量數字；

景觀及生態方面

- (m) 日後的發展商在擬備樹木保育和補償建議時，應遵照發展局發出的相關技術指引和通告。樹木移除和保育條款一般會納入契約中；
- (n) 當局已為用地 A 及 B 進行樹木調查，而生態影響調查亦涵蓋該兩幅用地。受影響的樹木屬於常見或外來品種，而且該兩幅用地均沒有發現稀有／受保護／瀕危植物品種或古樹名木的記錄。另外，赤麂

屬於常見的獨居動物品種，廣泛分布在香港的偏遠地區，在不同生境均可找到牠們的蹤影。預計擬議發展對此物種所造成的間接影響不大；

- (o) 為從生態和保育樹木的角度證明擬在用地 A 及 B 進行的發展可以接受，路政署就寶豐路擴闊工程進行了可行性研究，其中包括一項生態影響評估，涵蓋寶豐路沿路 500 米的範圍。地政總署亦為用地 A 及 B 進行樹木調查。二零二一年二月五日，小組委員會考慮分區計劃大綱圖的建議修訂時，當局提交了項目 A 及 B 擬議道路計劃(改劃土地用途)可行性的中期報告及景觀評估(載於都會規劃小組委員會文件第 1/21 號附件 Va 及 Vc)，供城規會考慮。該份都會規劃小組委員會文件及附件已上載到城規會網站，供公眾查閱。關於透過賣地作私人住宅發展，當局一貫的做法是在相關的規劃小組委員會文件中夾附一份由地政總署進行的樹木調查的簡報或摘要，以便委員得悉整體情況。荃灣分區計劃大綱圖的現行安排與一貫做法相符。公眾人士如對任何一份技術報告全文感興趣，亦可向相關政府部門索閱有關報告。至於修訂分區計劃大綱圖的第 12A 條申請，相關文件將包括申請人提交的所有陳述；
- (p) 擬在用地 A 及 B 進行的私人住宅發展項目並非《環境影響評估條例》下的指定工程項目；
- (q) 用地 A 及 B 已改劃為「住宅(乙類)」地帶，由於「分層住宅」發展屬於該地帶的第一欄用途，只要有關發展符合該地帶《註釋》訂明的發展限制，日後的發展商便無須再提交規劃申請。根據契約規定，申請人須向地政總署提交砍伐樹木的申請，以供批准；

其他事項

- (r) 在用地 A 設置公用設施的計劃尚未制訂。如要把公用設施的覆蓋範圍擴大至周邊地區，便須視乎相關公用事業機構的服務供應而定；

- (s) 油柑頭村在分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶，並非坐落在用地 A 的範圍內；以及
- (t) 當局沒有為漢民上村進行社區調查或類似社會影響評估的調查。

33. 關於保育賣地計劃用地內的現有樹木，主席補充說，契約中會包括一項砍伐和保育樹木的條款。日後的發展商須遵從有關砍伐樹木的技術須知及指引，以及就任何砍伐樹木建議諮詢相關政府部門。

34. 主席和兩名委員就漢民上村提問。申述人的代表和提意見人周明慧女士和溫有桂先生作出回應，要點如下：

- (a) 稱為漢民上村的地方大約坐落於油柑頭村和用地 A 西北面的引水道之間；
- (b) 所提及的成齡白蘭樹就在用地 A 外；
- (c) 漢民村的上村和下村一九五零年代起已經存在。不過他們並沒有資料顯示為何該村落會命名為漢民村；
- (d) 他們沒有資料顯示漢民上村總共有多少居民居住；以及
- (e) 以往漢民上村無水無電，直至一九八六年十二月，房屋署才開展工程，為該區闢設基本的公用設施及設備(例如電力和食水供應、排水系統和垃圾收集站、斜坡工程、滅火設施等)。許多漢民上村的村民早在一九五零年代已居於該村，當時村內約有 100 戶。

35. 一名委員留意到漢民上村的告示板上有房屋署的標誌，遂詢問房屋署在漢民上村的發展所擔當的角色。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應時表示，據他理解，寮屋管制小組以往隸屬房屋署，這可能是為何房屋署的標誌會顯示在告示板上，以誌房屋署曾為漢民上村進行改善工程。

用地 C1

36. 主席和委員提出以下問題：

- (a) 可否提高用地 C1 內房屋發展項目的地積比率，以增加房屋供應；
- (b) 是否會因應教育局的要求，在用地 C1 內興建一間設有 30 個課室的小學；以及
- (c) 是否有計劃保育用地 C1 內具歷史價值的機槍堡。

37. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生、土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)梁池歡先生及土木工程拓展署高級工程師／4 司徒雪雯女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段會穿過用地 C1 的地底，而用地 C1 的擬議公營房屋發展項目已顧及這點帶來的設計限制。由於有必要確保不會對高鐵隧道造成過重荷載，擬議公營房屋發展項目現時的布局，採納了向高鐵鐵路保護區方向層層遞減的建築物高度輪廓。換言之，較高的建築物只會建於遠離高鐵隧道的位置。根據概念方案，在該保護區內只建議興建一間學校(10 層或以下)及一幢低層住宅。基於上述設計限制，相比同樣計劃作公營房屋發展的用地 D 的擬議地積比率(6.7 倍)，建議把用地 C1 的地積比率訂為較低的 5.15 倍。進一步提高地積比率或會對高鐵隧道造成過多荷載，未能符合保護鐵路的要求。當局對隧道上挖土和建造工程所造成的荷載轉變訂有嚴格的限制，不得超過 20 千帕斯卡。擬議 5.15 倍的地積比率，已在應付房屋需求和符合保護鐵路的要求之間取得最佳平衡。再者，考慮到附近發展的建築物高度為主水平基準上 150 米(即西北面的象山邨)和主水平基準上 170 米及主水平基準上 190 米(即東面的梨木樹邨)，從景觀影響角度而言，由主水平基準上 230 米進一步提高用地 C1 的建築高度並不可取；

- (b) 在用地 C1 興建一間設有 30 個課室的小學為教育局要求，旨在服務日後用地 C1 及 D 的擬議房屋發展帶來的人口；以及
- (c) 古蹟辦表示，用地 C1 內的機槍堡可能具有文物價值，並會對有關機槍堡構築物進行評級。待古物諮詢委員會的評級程序完成後，土木工程拓展署會在稍後階段就用地 C1 進行文物影響評估，以評估擬議發展可能會對有關構築物造成的影響，以及建議必要的緩解措施。房屋署會因應文物影響評估的建議，適當地檢討擬議房屋發展的布局。

用地 D

38. 由於荃灣區的居民很多都曾就讀於前葵涌公立學校，委員詢問當局是否有計劃諮詢區內的持份者(例如鄉事委員會或村民)，以及有何策略以保存該校的歷史和與昆才學校有關的構築物。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生及土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)梁池寬先生借助一些投影片作出回應時表示，根據古蹟辦的資料，儘管前葵涌公立學校用地並非昆才學校的舊址，但在用地 D 發現碑文記錄了當地歷史，顯示昆才學校曾向前葵涌公立學校作出大筆捐款。當局已諮詢區內的持份者(包括荃灣鄉事委員會)，並備悉昆才學校／前葵涌公立學校對他們而言具有重要的文化和歷史回憶。土木工程拓展署有意先對該荒棄建築和重要部分(例如照片和記錄)進行詳細的調查和記錄，然後才展開下一階段發展的清拆工程。待諮詢荃灣鄉事委員會和相關各方(包括古蹟辦和教育局)後，土木工程拓展署在用地 D 進行地盤清理工程時，會識別並保留該用地上具有高度文化價值的部分。獲保留的特色部分會盡可能納入日後的公營房屋發展項目之內。

位於橫窩仔街的「綜合發展區」地帶

39. 主席及一些委員提出下列問題：

- (a) 請說明各「綜合發展區」用地現時的狀況和發展進度；

- (b) R93 提交的交通及排污敏感度測試的內容是否充分足夠；以及 R93 建議增加橫窩仔街「綜合發展區」地帶的地積比率和把第 443 約地段第 476 號(下稱「相關用地」)由「綜合發展區(5)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶(下稱「R93 建議」)，其建議是否有充分理據支持；
- (c) 倘 R93 或「綜合發展區」地帶用地的其他地段擁有人日後能解決有關的技術可行性問題，是否有空間可讓他們落實所建議的數據中心或其他發展項目；
- (d) 如 R93 建議獲得接納，會否對同一地帶羣內其他「綜合發展區」地帶用地的發展有任何影響；
- (e) 如部分「綜合發展區」地帶用地會重建作非住宅用途，會否與重建作住宅用途的「綜合發展區」地帶用地有任何協調問題；以及
- (f) 就「綜合發展區」地帶用地進行下一輪檢討的時間表為何。

40. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 先前的「綜合發展區(2)」地帶已發展為名為尚翠苑的居屋發展項目和公眾休憩用地，並在現時這輪分區計劃大綱圖修訂中改劃為「住宅(甲類)19」地帶及「休憩用地」地帶。「綜合發展區(3)」地帶內的綜合住宅發展項目已獲批給規劃許可，而申請人已向城規會另行提交規劃許可申請，尋求把該用地的地積比率限制由 5 倍放寬至 6 倍；
- (b) 申述人已提交交通及排污敏感度測試報告，以支持 R93 建議。不過，運輸署及環境保護署(下稱「環保署」)表示，有關的資料不足以證明該建議在技術上可行。運輸署表示，經常有公眾投訴，指橫窩仔街附近一帶的路旁有違例活動，而在早上及下午的繁忙時間，違例的情況尤其嚴重。由於 R93 進行的

交通敏感度測試未有充分顯示最壞的情況，運輸署認為所提交的文件不可接受。環保署亦認為，R93進行的排污敏感度測試未能反映有關地區放寬整體地積比率和相關用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶後會出現的最壞情況。排污影響評估須根據實際擬議用途進行，除評估對現有／已規劃的污水收集系統會造成的影響外，還要評估個別建議可能造成的影響。現階段沒有足夠資料支持 R93 建議，特別是有關改劃「綜合發展區(5)」地帶用地的建議；

- (c) 「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶的規劃意向主要是作綜合住宅發展，並提供商業設施和休憩用地，以便加快重整荃灣東部的土地用途和改善環境。如進行適當的技術評估後證明有關的發展建議切實可行，R93／日後的發展商便可根據擬議發展的性質及規模向城規會提交第 16 條或第 12A 條申請(視乎何者適用而定)，以待審批。根據「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶的註釋，「數據中心」屬「資訊科技及電訊業」用途項下的用途，而「資訊科技及電訊業」用途則屬向城規會提出申請而可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的第二欄用途；
- (d) 這些「綜合發展區」地帶的規劃意向主要是綜合發展有關用地作住宅用途／綜合重建有關用地作住宅用途，並提供商業設施和休憩用地。由於相關的技術評估(例如就位於數據中心屋頂的冷卻塔進行的噪音影響評估)不支持該用地由「綜合發展區(5)」用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」用地的建議，如接納有關的改劃建議，可能會對這地帶羣內其他「綜合發展區」用地日後的綜合住宅發展項目造成技術上的制肘；
- (e) 「綜合發展區」地帶內的所有重建項目均須申請規劃許可。申請人如能為與周邊用途相協調的非住宅用途建議提交適當的技術評估以證明有關建議可行，則城規會會考慮有關申請。城規會會按每項建

議的情況作出考慮。如有需要，當局可訂明適當的緩解措施，以免擬議用途與附近其他住宅發展可能出現土地用途鄰接的問題；以及

- (f) 「綜合發展區」地帶的檢討工作每兩年進行一次，而最近一次是在二零二一年五月進行。

41. 部分委員向 R93 的代表胡韻然女士提出以下問題：

- (a) 擬議的數據中心用途與位於毗鄰的「綜合發展區」用地的擬議住宅發展項目及商業設施是否互相協調；以及
- (b) 胡女士指稱「綜合發展區」用地的其他地段擁有人對於把其用地重建作住宅用途不感興趣，其所持理據為何；以及有何合適的誘因可促進「綜合發展區」地帶羣內的地段擁有人推展綜合住宅發展項目，從而實現「綜合發展區」地帶的規劃意向。

42. R93 的代表胡韻然女士作出以下回應：

- (a) R93 於二零一七年提出第 12A 條申請（編號 Y/TW/11），擬把有關用地重建為數據中心。申請人已提交詳細的技術文件（包括一份環境評估），以支持該宗申請。該份環境評估的結論是，擬議的數據中心用途不會對周邊地區（包括擬作綜合住宅發展的地方）的環境造成負面影響，而從技術角度而言，環保署當時對該宗申請不表反對。該宗第 12A 條申請在二零一七年被城規會拒絕，理由是該地點劃為「綜合發展區(5)」地帶是恰當的；批准該宗申請會導致永久喪失可用作住宅發展的土地；以及批准該宗申請會為同類申請立下不良先例，倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會有違綜合發展／重建涵蓋荃灣東工業區北部的「綜合發展區」地帶的規劃意向。附近的「綜合發展區」用地內大多為現有運作中的工業大廈，該些工廈的擁有人普遍無意把用地重建作住宅用途。我們在等候有關用地落實綜合發展方面已浪費不少時間；以及

- (b) 據 R93 觀察所得，「綜合發展區」用地的其他擁有人對於把有關用地重建作綜合住宅發展並不感興趣。雖然 R93 沒有進行調查或訪問，但所述情況顯而易見，因為區內除有一宗涉及「綜合發展區(3)」地帶部分範圍的申請外，自尚翠苑居屋發展項目落成以來，已有很長時間沒有人提交擬作此等重建用途的規劃申請。該宗申請涉及四個地段，全屬單一業權。「綜合發展區(3)」地帶內餘下的土地並非由該申請人擁有，而只有該土地被納入相關的總綱發展藍圖作說明用途。關於誘因的問題，要在荃灣東工業區的「綜合發展區」用地實現作住宅發展用途的規劃意向，主要問題是該些「綜合發展區」用地內的土地擁有權分散。在有關的「綜合發展區」地帶內，有很多現有的工業大廈現時是用作工業、物流或數據中心等用途，由於難以徵集土地，大部分土地擁有人不想為了推行綜合發展而擾亂其運作中的業務。結果，重建幾乎停滯不前。就「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶作出的擬議技術修訂，會為現有工業大廈提供更大彈性，以便為配合其運作需要和大廈升級進行所需的加建及改動或改裝工程，但有關修訂不能促使「綜合發展區」地帶內的重建。

43. 委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 請闡釋文件附件 VIII 所示 112 個剩餘的小學課室；
- (b) 由於現時荃灣區的幼兒中心不足，擬議的住宅發展項目會否提供此類設施；以及
- (c) 香港私人住宅單位的整體空置率為何。

44. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》，現有和已計劃提供的小學有剩餘供應，足以應付荃灣區整體規劃人

口。計劃在永順街興建的小學是為了重置荃灣區的一間現有小學；

- (b) 當局已藉此機會在用地 C1 及 D 內的擬議公營房屋發展項目內闢設幼兒照顧設施；以及
- (c) 手頭上沒有有關香港私人住宅單位整體空置率的資料。

45. 一名委員問及漢民上村受影響居民的收地及安置安排。主席回應說，受政府發展計劃影響的合資格居民(例如漢民上村的居民)，在通過經濟狀況審查後可獲安置到公共租住屋邨，或可在無須通過經濟狀況審查的情況下入住現由香港房屋協會在啟德和粉嶺興建的專用安置屋邨。當局會盡量在可行情況下應居民的要求安排原區安置。

[張國傑先生和廖凌康先生暫時離席，而伍穎梅女士、蔡德昇先生和伍灼宜教授在答問部分進行期間離席。]

46. 由於委員再無提問，主席表示答問環節已經完成。她多謝政府部門的代表，以及申述人／提意見人及他們的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述／意見，稍後會把決定通知申述人／提意見人。政府部門的代表，以及申述人／提意見人及他們的代表此時離席。

[伍灼宜教授和黃煥忠教授此時離席。]

商議部分

47. 主席扼要重述申述人和提意見人所提出的要點，並提出以下意見：

- (a) 在五幅預留作房屋發展的申述用地當中，用地 A、B 及 E 是作私人住宅發展，用地 C 及 D 則是作公營房屋發展。大部分申述及意見與位於油柑頭的用地 A 及 B 的私營房屋發展有關。一些申述人和提意見人認為，政府不應優先提供土地作私營房屋發展，尤其是先前劃為「綠化地帶」的用地。就此，

政府不鼓勵將反對私營房屋發展或反對使用「綠化地帶」作發展這片面的觀點視為理所當然。社會對公私營房屋均有殷切的需求，對於分區計劃大綱圖的每項修訂，城規會應按個別情況作出考慮。就目前這宗個案而言，根據已進行的技術評估和相關政府部門的代表在會議上提供的資料／解釋，在用地 A 及 B 進行的私營房屋發展項目似乎不會造成無法克服的技術問題。儘管如此，當局仍有空間在擬議發展項目的落實階段，進一步改善項目的詳細設計。至於一些申述人和提意見人所述的砍伐及保護樹木的機制，這不屬於城規會的職權範圍。然而，主席建議提醒相關部門在項目的詳細設計和落實階段探討如何改善補種樹木的方案；

- (b) 關於申述用地 D，雖然前葵涌公立學校未獲得評級，但校內與昆才學校相關的構築物可能具歷史意味，土木工程拓展處在發展過程中仍有空間探討有何合適方法以保存一些重要的組成部分；以及
- (c) 關於有申述建議把位於橫窩仔街的「綜合發展區(5)」地帶的一部分改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以便發展數據中心，相關部門認為申述人所提交的技術評估不足以證明其建議可行。不過，倘申述人欲進一步進行有關計劃，則可遵循現行的規劃機制，提交規劃許可申請，或申請修訂分區計劃大綱圖，以供城規會考慮。

項目 A 及 B

48. 副主席和一些委員認為項目 A 及 B 大致上可以接受。然而，通道安排(尤其是關於寶豐路通往用地 A 的隧道的交通改善／管理措施)有改善空間。另一方面，可考慮降低用地 A 的地積比率，以減少新居民人數，從而減輕相關交通流量以及區內道路網絡的負擔。就此，一些委員表示，降低該兩幅用地的地積比率，會對可供應的單位數目造成負面影響。反之，政府或可考慮把泊車位供應限於較低水平，以減少私家車的車流，此外，也可考慮在用地 A 東面闢設一條新行人徑通往麗城花園，作為另一通道，以及改善位於用地 A 南面邊界外橫跨屯門公路

的現有行人天橋，以提升用地 A 的連接性。關於發展密度，規劃署署長鍾文傑先生補充說，現時把用地 A 及 B 劃為「住宅(乙類)」地帶，並把地積比率訂為 4 倍，其主要目的是作中密度住宅發展，而用地 C 及 D 則劃為「住宅(甲類)」地帶，地積比率分別訂為 5 倍及 6 倍以上，擬作公營房屋發展。相比之下，用地 A 及 B 的擬議地積比率已顧及用地的特徵和限制。

49. 一名委員表示亦可考慮採用靈活交通管理措施，例如根據主要交通情況在早上和下午的繁忙時間調整隧道的交通燈號。另一名委員表示，雖然對於用地 A 的通道安排有所保留，但鑑於建屋土地嚴重短缺，在衡量各項因素後，仍認為值得在用地 A 發展住宅。一些委員表示贊同，並表示雖然用地 A 及 B 先前被劃為「綠化地帶」，但這兩副用地位處現有市區發展附近，交通方便，而作為綠化緩衝區的價值相對為低，生態價值也不高。鑑於預期不會出現無法克服的技術問題，在這兩幅用地發展住宅項目是可以接受的。

50. 運輸署總工程師／交通工程(新界東)葉冠強先生澄清，指寶豐路現時的情況未如理想，擬議的道路擴闊工程肯定能改善區內的交通情況。一般而言，可容納大型車輛雙程行車的道路最少須有 5.5 米闊。由於用地 A 是供住宅發展之用，經擴闊的寶豐路會有 7.3 米闊，配合 2 米闊的行人路，應可應付預計的交通流量。寶豐路近寶豐台有急轉彎的路段亦會擴闊，以讓長達 10 米的長車通過。至於隧道方面，會裝設交通燈以管制交通，確保在隧道內不論何時都只會有單向車流。這個管理方法，通常是在道路其中一條行車線封閉以進行道路工程的情況下採用。鑑於用地 A 產生的交通流量預期不高，從交通角度而言，擬議的通道安排可以接受。此外，改善工程完成後，寶豐路將會由政府管理和保養，因此相關部門有空間在其後階段研究採用智能交通管理方案，例如按一名委員所提出的建議，在繁忙時間調節交通燈號。

51. 一名委員表示，待用地 A 及 B 的發展項目完成後，漢民上村附近一帶將會有重大改變，漢民上村實際上會被高層住宅大廈包圍。雖然漢民上村並非認可鄉村，但很久以前已有人定居，值得保存，特別是其社會結構和居民之間的聯繫。當地居民應得到適當協助，以應付居住環境的劇變。

52. 一名委員表示，根據最近公布的《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「《香港 2030+》」)，建屋土地的供應將會有所增加，故未必有迫切需要將用地 A 及 B 用作發展私營房屋。主席表示，《香港 2030+》作出的估算，以及在二零二一年《施政報告》內公布關於未來 10 年供應 10 萬個私營住宅單位的目標，已涵蓋「綠化地帶」檢討工作所物色的合適建屋用地，包括用地 A 及 B。雖然政府已採取多管齊下的策略，透過發展北部都會區等不同措施來提供建屋土地，但每幅適合建屋的用地，對政府增加建屋土地供應的工作都極其重要。

53. 委員普遍認為用地 A 及 B 適合發展房屋，因為這兩幅用地符合「綠化地帶」檢討工作所訂的條件，而現時的土地用途區劃及發展限制是可以接受的，預期不會出現無法克服的技術問題。目前沒有規劃理據足以支持任意降低這兩幅用地的地積比率。至於一些委員就用地 A 所建議的其他交通方案，主席表示規劃署可把委員的建議轉達相關政府部門，以供考慮。

用地 D

54. 一名委員表示，位於用地 D 的前葵涌公立學校代表着重要的地區歷史，該用地內的歷史元素應以適當的方式予以保存。日後在用地 D 進行發展，應在發展與保育之間取得平衡，尤應注重保育人文／地區歷史。主席表示，雖然前葵涌公立學校不屬於已評級歷史建築，但土木工程拓展署仍會致力採取適當措施，盡量在日後的房屋發展項目加入歷史文化元素。

位於橫窩仔街的「綜合發展區」地帶

55. 委員普遍同意 R93 所提交的技術評估未能充分證明增加「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶的地積比率，以及把有關用地由「綜合發展區(5)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶以進行數據中心發展在技術上可行；另外，申述人沒有提出充分理據，說明為何在該用地闢設數據中心比用作綜合住宅發展更為合適。

56. 一名委員表示，區內有些地方被指定為「綜合發展區」地帶已超過 10 年，而且除兩幅用地外，其餘地方的發展進度仍

然十分緩慢。政府應繼續密切監察有關情況，並在有需要時檢視「綜合發展區」的地帶劃分。另一名委員補充說，有關「綜合發展區」用地的業權分散，很可能是發展進度緩慢的主要原因。不過，由於「綜合發展區」地帶羣內及周邊地區已有一些住宅發展，如要把用地改劃為其他用途地帶，須妥為評估可能對居民造成的影響。

57. 副主席表示，「綜合發展區(5)」地帶已足以提供誘因，讓擁有人將業權分散的私人地段集合發展。視乎個別發展建議的情況，申請人如向城規會申請略為放寬地積比率限制，或會獲得批准。倘日後的改劃建議有合適的技術評估支持，城規會亦可考慮把有關「綜合發展區(5)」地帶改劃為其他合適的地帶，以作住宅以外的用途。

提供技術評估報告以供委員參閱

58. 兩名委員表示，文件所載有關用地 A、B 及 E 內樹木的資料有限，或有礙他們評估相關發展建議是否可以接受。他們建議日後如有改劃用途地帶建議涉及草木茂盛的地區或生態易受影響的用地，有關文件便應夾附完整的樹木及生態環境的評估報告，以供委員參閱。秘書澄清說，根據慣常做法，將擬議修訂項目提交規劃小組委員會考慮時，會在文件夾附技術評估的行政摘要或濃縮版本，協助委員掌握技術評估的整體結果。當局亦備存整套相關技術評估(包括個別評估報告)，如有需要可供委員及公眾查閱。至於一名委員較早前在會上提及的馬鞍山分區計劃大綱圖個案，亦是採用同樣的方式，由於當時有若干規劃小組委員會委員在進一步考慮該分區計劃大綱圖的修訂項目時提出索取整套有關修訂所涉用地的樹木調查、景觀評估及環境評估。當局遂應委員要求把有關評估的 DVD 唯讀光碟給他們參閱。

59. 主席表示，一般而言，城規會不應關注發展建議的各項細節(例如每棵補種樹木的位置)，但就若干個案向委員提供相關詳細資料以供參閱，仍有作用。就此，規劃署可考慮在合適情況下加入一些有關樹木調查及生態評估的附加資料。秘書處亦可進行檢視，如情況合適，可在委員考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂時，安排為委員提供整套評估報告，以供他們查閱。

其他

60. 委員普遍同意規劃署就項目 C1 至 C3、E、F1 至 F9 作出的回應，並同意修訂分區計劃大綱圖「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶的《註釋》；以及無須對分區計劃大綱圖及其《註釋》作進一步修訂。

61. 經商議後，城規會備悉 R93(部分)表示支持的意見及 R84(部分)、R91 及 R92 提出的意見。城規會決定不接納 R1 至 R83、R84(部分)、R85 至 R90 及 R93(部分)，並認為不應順應有關申述而修訂荃灣分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)，理由如下：

「項目 A 及 B 的申述用地

- (a) 政府一直採用多管齊下的方式增加房屋土地供應，包括持續檢討各項土地用途。建議用作私營房屋發展的兩幅「綠化地帶」用地位於荃灣新市鎮西面現有的已建設區邊陲，鄰近現有基建設施。由於擬議私營房屋發展不會造成無法克服的技術問題，因此適宜在分區計劃大綱圖修訂為「住宅(乙類)6」地帶及「住宅(乙類)7」地帶，以增加房屋土地供應。雖然政府已加快公營房屋的供應，但繼續增加私營房屋土地的供應亦同樣重要，以維持私營住宅物業市場的穩健發展(R2、R66、R84(部分)及 R86)；
- (b) 考慮到該區的規劃環境及相關技術評估的結果，擬議發展的發展密度和建築物高度恰當(R1、R2、R7 至 R30、R34、R36、R38、R39、R47、R55、R56、R64、R76、R79、R87 至 R89)；
- (c) 根據相關技術評估的結果，申述用地的擬議私營房屋發展在技術上可行，而且在交通、生態、環境、視覺、空氣流通、景觀、基建及土力方面不會造成無法克服的技術問題。建議進行相關的道路改善工程及緩解措施，以盡量減少擬議發展可能造成的影響。此外，當局會視乎情況透過加入相關的賣地條

款，要求有關用地日後的發展商進行噪音影響評估和天然山坡危險評估、提交樹木保育／移除建議，並落實當中所提出的緩解措施(**R1、R2、R4 至 R56、R58 至 R60、R63 至 R83、R84(部分)及 R85 至 R89**)；

- (d) 政府、機構及社區設施的整體供應足以應付荃灣區內人口的需求。至於安老服務及設施和幼兒中心，社會福利署會因應情況在規劃與發展過程中考慮該等設施的供應，長遠目標是要滿足有關需求(**R7 至 R48、R50 至 R52、R55、R56、R60、R66、R67、R71、R74、R76、R78、R80、R81、R88 及 R89**)；
- (e) 補償及安置事宜不屬於分區計劃大綱圖的範圍。政府會遵循既定程序，按現行政策為受清拆行動影響的合資格居民處理特惠津貼及／或安置安排方面的事宜(**R6、R55、R56、R79 及 R89**)；

項目 C1 至 C3 的申述用地

- (f) 根據相關技術評估的結果，在項目 C1 用地的擬議公營房屋發展在技術上可行，而且在交通、生態、環境、視覺及景觀方面不會造成無可克服的技術問題。建議進行相關的設計措施及緩解措施，以盡量減少擬議發展可能造成的影響。項目 C2 及 C3 涉及改劃用途地帶，旨在重整現有土地用途的界線(**R1、R82、R83、R84(部分)、R85 及 R86**)；

項目 D 的申述用地

- (g) 根據相關技術評估的結果，擬議公營房屋發展在技術上可行，而且在交通、通風和文物保育方面不會造成無可克服的技術問題。建議進行相關的設計措施、道路改善工程及緩解措施，以盡量減少擬議發展可能造成的影響。房屋署亦將在擬議發展的詳細設計階段進行定量空氣流通評估(**R1、R82、R83、R84(部分)、R85 及 R90**)；

- (h) 相關政府部門將在詳細設計階段對前葵涌公立學校用地的荒棄建築結構和組成部分進行進一步的詳細調查和研究，務求適當地保留具有高文化價值的重要組成部分(R1)；

項目 E 的申述用地

- (i) 預料分區計劃大綱圖的擬議修訂(涉及一宗獲批准的第 12A 條規劃申請)在視覺、生態和文物保育方面不會造成負面技術影響(R1、R82、R83、R84(部分)及 R85)；以及

與分區計劃大綱圖「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶《註釋》的修訂有關的申述用地

- (j) 這些地帶的規劃意向，是作綜合住宅發展，並提供商業設施和休憩用地。這些地帶的最高地積比率限為 5.0 倍，其中住宅用途的最低地積比率訂為 4.5 倍。城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬地積比率／建築物高度限制。關於放寬「綜合發展區(3)」至「綜合發展區(6)」地帶地積比率限制以及把「綜合發展區(5)」地帶內一塊用地(即第 443 約地段第 476 號)改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶並放寬其地積比率限制的建議，由於其技術可行性尚有待確定，有關建議並無有力理據支持(R93(部分))。」

62. 城規會亦同意，荃灣分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

[會議此時休會。]

[葉冠強先生此時離席。]

63. 會議於下午三時四十分恢復進行。

64. 下列委員和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

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

王志恒先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

劉志輝先生

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

荃灣及西九龍區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《市區重建局山東街／地士道街發展計劃草圖編號 S/K3/URA4/1》和《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/33》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10778 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

65. 秘書報告，《市區重建局山東街／地士道街發展計劃草圖編號 S/K3/URA4/1》(下稱「發展計劃圖」)和《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/33》(下稱「分區計劃大綱圖」)所涉地點位於旺角區。以下委員已就此議項申報利益，因為他們在區內擁有物業；以及／或與市區重建局(下稱「市建局」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、阿特金斯顧問有限公司(下稱「阿特金斯公司」)及漢臻顧問有限公司(下稱「漢臻顧問公司」)(市建局的其中三間顧問公司)或 Mary Mulvihill 女士(發展計劃圖的 R2/C2 及分區計劃大綱圖的 R1/C2)相關／有業務往來：

- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| 鍾文傑先生
(以規劃署署長的身分) | — 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員； |
| 黎志華先生
(以地政總署署長的身分) | — 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員； |
| 黃令衡先生
(副主席) | — 為市建局上訴委員會副主席； |
| 黃元山先生 | — 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員； |
| 何安誠先生 | — 目前與市建局和艾奕康公司有業務往來； |

- 黃天祥博士
- 目前與市建局有業務往來，以及其配偶在旺角太子道西擁有一個單位；
- 張國傑先生
- 其公司目前與市建局和艾奕康公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 **Mary Mulvihill** 女士；
- 黎庭康先生
- 其之前任職的公司目前與市建局和艾奕康公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 **Mary Mulvihill** 女士；
- 余偉業先生
- 為市建局市區更新基金董事會成員及「要有光」(社會地產)有限公司董事及行政總裁，該公司是市建局上環多個住宅單位的特許營運機構；
- 馮英偉先生
- 為市建局市區更新基金董事會前成員；
- 羅淑君女士
- 為市建局市區更新基金董事會前成員；
- 潘永祥博士
- 為市建局董事會前非執行董事、市建局委員會前主席／委員，以及市建局市區更新基金董事會前成員；

- | | |
|-------|---------------------------------------|
| 劉竟成先生 | — 為香港房屋協會成員，而香港房屋協會目前與市建局就房屋發展問題進行商討； |
| 郭烈東先生 | — 其任職的機構曾接受市建局贊助； |
| 侯智恒博士 | — 過往曾與艾奕康公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — 與配偶在旺角深旺道共同擁有一個單位，其公司在該處亦擁有另一個單位； |
| 蔡德昇先生 | — 其配偶為一家公司的董事，而該公司在旺角彌敦道擁有一個物業；以及 |
| 謝祥興先生 | — 在旺角廣東道擁有一個單位。 |

66. 委員備悉，黃元山先生、何安誠先生、郭烈東先生及黃天祥博士因事未能出席會議，黎庭康先生及蔡德昇先生已經離席，而廖凌康先生和黎志華先生仍未返回席上。由於鍾文傑先生及黃令衡先生涉及該議項的直接利益，委員同意他們應就此議項暫時離席。委員同意，由於羅淑君女士、余偉業先生、馮英偉先生、劉竟成先生、潘永祥博士及侯智恒博士所涉利益間接，張國傑先生沒有參與發展計劃圖及有關的申述／意見，謝祥興先生所申報的物業不能直接望向發展計劃圖範圍及分區計劃大綱圖修訂項目內的用地，他們可留在席上。

[鍾文傑先生此時暫時離席，而黃令衡先生亦於此時離席。]

67. 袁家達先生告知與會者，市建局市區更新基金最近向香港藝術中心(下稱「藝術中心」)提供資助，而他是藝術中心監督團的成員。委員同意，由於所涉利益間接，他可留在席上。

簡介和提問部分

68. 以下規劃署的代表和申述人、提意見人及其代表此時獲邀到席上：

規劃署

謝佩強先生 — 荃灣及西九龍規劃專員

繆志汶先生 — 高級城市規劃師／油尖旺

申述人、提意見人及其代表

發展計劃圖的 R2／C2 及分區計劃大綱圖的 R1／C2 —

Mary Mulvihill 女士

Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

發展計劃圖的 C1 及分區計劃大綱圖的 C1 — 市建局

關以輝先生] 提意見人的代表

關美寶女士]

李懿婷女士]

69. 主席歡迎各人到席，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的內容，然後請申述人、提意見人和他們的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表將獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人、提意見人和他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當所有到席的申述人、提意見人和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，主席會請申述人、提意見人或他們的代表及規劃署的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議各項申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

70. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

71. 規劃署高級城市規劃師／油尖旺繆志汶先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括發展計劃圖及分區計劃大綱圖修訂項目的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的回應。有關詳情載於城規會文件第 10778 號(下稱「文件」)。

[廖凌康先生在規劃署進行簡介期間返回席上。]

72. 主席繼而請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述和意見。

發展計劃圖的 R2 / C2 及分區計劃大綱圖的 R1 / C2 - Mary Mulvihill 女士

73. Mary Mulvihill 女士借助一些圖則／相片及一段影片作出陳述，要點如下：

分區計劃大綱圖

- (a) 市建局更改歷史建築物的結構，有損建築物的特色和完整。這情況在 618 上海街項目尤其明顯，建築物內部間隔全遭拆去，在露台裝上閃亮反光的玻璃窗，再加上閃爍的霓虹燈，使歷史氛圍蕩然無存。城規會不應容許市建局在日後的文物保育項目再採用此等設計；

發展計劃圖

- (b) 旺角的休憩用地嚴重不足，如文件繪圖 H-1a 所示，前往擬議公眾休憩用地並不方便，在該處北部和東南部均有狹窄的樽頸地帶。擬議公眾休憩用地是一片混凝土空地，其內的景觀特色極少，令人難以接受。以市建局利東街項目為例，該處的公眾休憩用地已被私有化，不准公眾進入。至於發展計劃圖上的相關用地(下稱「該用地」)，所涉的公眾休憩用地亦有可能變成另一私人花園。該用地日後的居民可能會就公眾休憩用地使用者所造成的滋擾作

出投訴。現時沒有關於重置現有兒童遊樂場的資料；

- (c) 有關市建局在九龍城的重建項目，擬議的地下廣場不能當作鄰舍休憩用地，只能用作隧道平台。至於有關發展項目，如文件繪圖 H-2 所示，地下廣場內的坡度會較為陡斜，而且由於與路面所存在差距，可能有礙於公眾使用。該地下廣場的設計，會對市民前往公眾休憩用地構成阻礙，亦會遮擋望向公眾休憩用地的景觀，比地士道街現時寬闊的開放式通道還要較差；
- (d) 市建局洗衣街項目的照片顯示，重置的休憩用地只能用作連接商場的通道，並設置了一些座位，但公眾仍須坐在樓梯上歇息。至於市建局其他位於中環的項目，休憩用地的分布零散，只能用作通道；
- (e) 另一問題是關於重置現有的公廁。現有的公廁位於山東街，位置顯眼，能切合很多使用者(包括露宿者、街市工人，以及商用車輛司機)的需要。重置後公廁的擬議位置未有顯示於概念計劃中，因此難以確定公廁位置是否方便和顯眼，而這兩個因素可影響其使用率；
- (f) 擬議提供不少於 2 850 平方米的非住用總樓面面積作政府、機構及社區設施用途，實不足以彌補社區失去的一大幅公眾休憩用地；
- (g) 該用地應用作提供市民可負擔的房屋，而非發展私營房屋。規劃署應提供關於本港的空置房屋單位數目的資料，以證明有增建私營房屋單位的需求。現有的空置房屋單位總存量超過 20 萬個，而當局不乏作私營房屋發展的用地；
- (h) 關於市建局在房屋供應方面的角色，根據《市區重建策略》，市區更新的主要目標是提供更多休憩用地；保存地方特色、區內居民的社區網絡；以及減少居住在惡劣環境人士的數目。因此，市建局的角

色並非純粹興建私營房屋。事實上，市建局過去亦曾發展「首次置業」項目。有政黨近期亦提倡有需要在市區提供更多市民可負擔的房屋。既然市建局在油旺地區規劃研究中提出重建渡船街和佐敦一帶的大片範圍，該用地應用作興建市民可負擔的房屋，以安置受市建局日後重建項目影響的市民；

- (i) 由於油尖旺區議會暫停運作，有意見質疑市建局究竟向哪些人士進行諮詢以收集當區意見；以及
- (j) 一段影片顯示現有用地的情況，包括連接該公眾休憩用地與周邊街道的開放式通道，另有兒童遊樂場、長者設施、羽毛球場，以及設有遮蔭花棚的長椅。現時這個公園是供所有市民使用。

發展計劃圖和分區計劃大綱圖的 C1—市建局

74. 關以輝先生和關美寶女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 市建局在 618 上海街的保育項目於二零一四年獲城規會批准，並於二零一九年完成。在獲得保存的唐樓當中，有兩幢相對較新的建築物設有升降機和輪椅通道，供活化後的單位使用。市建局已致力在保育文物與遵守建築物規例之間取得平衡；
- (b) 發展計劃範圍面積約 2 796 平方米，包括來自現有休憩用地的 780 平方米。重置後公眾休憩用地 (780 平方米) 不會計入總樓面面積。扣除休憩用地和行人路面積後的地盤淨面積，約為 1 660 平方米。由於地盤面積細小，該發展項目內不會有大型購物商場，只會作小規模的商業用途 (不多於 2 490 平方米)；
- (c) 現有的公眾休憩用地 (即地士道街休憩花園) 四周都被樓宇包圍，並不顯眼。從地士道街通往該處的現有通道，經常被停泊的貨車和路旁的上落客貨活動阻塞。根據概念設計，地士道街休憩花園會予以重

整，而花園的部分地方會開通至通往山東街／地士道街的街角，使花園更易達，亦更容易讓市民看見。交錯排列的建築物高度設計，以及把建築物後移，可進一步提升該處的開揚度和通風程度；

- (d) 除了重置相同面積的公眾休憩用地外，亦會闢設一個面積約 200 平方米(相當於地盤淨面積 10% 以上)的地下廣場。位於地面的重置後公眾休憩用地將交回康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理及維修保養。地下廣場則會由市建局管理，旨在營造地方特色，並會連接至公眾休憩用地和低座樓宇的低層商店，為使用者提供小食／飲品，以及作區內零售用途，使該區增添活力；
- (e) 關於公廁方面，市建局會繼續與康文署聯絡，探討能否在拆卸現有公廁前先重置新公廁；
- (f) 不少於 2 850 平方米的總樓面面積會預留作提供政府、機構及社區設施。可能的用途包括一間可提供 100 個名額的幼兒中心、長者鄰舍中心(分處)和家居照顧服務(體弱長者個案)。當局會與相關政府部門(包括社會福利署)和持份者聯絡後，在詳細設計階段才決定實際上會闢設哪些政府、機構及社區設施；
- (g) 發展計劃中的現有樓宇有 143 個狀況惡劣的房屋單位，按現今標準計算，該些樓宇可重建為大約 300 個私人住宅單位，而現有住戶將按照市建局的現行政策獲得賠償及安置。市建局自成立以來一直擔當提供私營房屋的角色，而香港房屋委員會和香港房屋協會則會提供市民可負擔的房屋。擬議發展將用作提供私營房屋，以填補私人物業市場的住宅單位數目，並有助維持公私營房屋供應的平衡；
- (h) 儘管該用地並非規劃作興建市民可負擔的房屋，但市建局會在其他重建項目(包括土瓜灣(項目編號 KC-008A))提供「首次置業」單位，以及在大坑西

邨重建項目中提供約 2 000 個「首次置業」單位；
以及

- (i) 油尖旺區議會於二零二零年因疫情而暫停舉行會議。有見及此，發展計劃圖的資料文件已於二零二零年十二月送交油尖旺區議員傳閱，以供他們提出意見。市建局亦已安排與部分油尖旺區議員舉行會議以徵詢他們的意見，他們普遍支持擬議發展。

75. 由於政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表陳述完畢，會議進入答問環節。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人、提意見人、他們的代表及／或政府的代表回答問題。出席者不應把答問環節視為向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

76. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 能否盡量減少地下廣場內的梯級數目，以及擴闊山東街沿路的臨街闊度，使前往地士道街休憩花園內部位置更為暢達方便。另外，提供避雨處及重置現有的羽毛球場是否可行；
- (b) 有沒有關於地士道街休憩花園開放時間的資料；
- (c) 公眾休憩用地會否 24 小時開放，而地下廣場的開放時間會否與公眾休憩用地的開放時間一致，以促進兩者融合及締造協同效應；
- (d) 非住用總樓面面積會否計入政府、機構及社區設施的總樓面面積；
- (e) 地下廣場會否設有方便所有人前往的通道；
- (f) 公眾休憩用地和地下廣場會否分階段進行發展；
- (g) 有關發展項目的車輛出入口的位置；

- (h) 能否在拆卸現有公廁前先重置新公廁。此外，在公廁的擬議位置方面有何考慮因素，又會否把公廁設於地面，以方便使用者前往；
- (i) 在油尖旺區及旺角分區計劃大綱圖規劃區範圍內的休憩用地供應是屬於過剩還是不足；以及
- (j) 有沒有有關未來 10 年私營房屋土地供求情況的數據。

77. 關以輝先生(發展計劃圖的 C1 及分區計劃大綱圖的 C1) 作出以下回應：

- (a) 公眾休憩用地和地下廣場的設計在現階段只屬概念性質。市建局會與康文署聯絡，以提升公眾休憩用地的開揚及通達程度，並改善其他運作上的安排。康文署會在詳細設計階段，考慮是否在公眾休憩用地內闢設遮陽擋雨的設施。此外，公眾休憩用地的使用者亦可前往低座樓宇和地下廣場遮陽避雨。現有羽毛球場無須預約，市建局會就是否有需要重置羽毛球場一事徵詢持份者的意見；
- (b) 公眾休憩用地的開放時間會交由康文署決定。康文署在顧及附近的住宅發展後，初步對公眾休憩用地 24 小時開放的建議有所保留。地下廣場的面積為 200 平方米，會在合理時段向公眾開放，以免對周邊發展的居民造成滋擾；
- (c) 非住用總樓面面積約 2 490 平方米，當中包括商店，將設於地下廣場下方地庫樓層的部分範圍及低座樓宇內。非住用總樓面面積並不包括政府、機構及社區設施的總樓面面積(2 850 平方米)，因為有關面積擬豁免作地積比率計算之用；
- (d) 根據地下廣場和低座樓宇的設計，設有可供所有人使用的通道連扶手電梯，市民或可經由低座樓宇內的升降機前往地下廣場；

- (e) 由於地盤面積細小，重置公眾休憩用地和地下廣場的工程會於該用地內一次過進行；
- (f) 該發展項目的擬議車輛出入口位於山東街。在地士道街設置出入口並不可行，因為該處的現有單程交通流量需要以奶路臣街作為出口，而奶路臣街街上的活動非常頻繁，以致路面擠迫；以及
- (g) 市建局可考慮在拆卸現有公廁前以前期工程的方式興建新公廁。關於繪圖 H-1b 內概念計劃所顯示的新公廁位置，市建局已考慮在較接近現有公廁但不過於接近周邊住宅發展的位置闢設新公廁。與康文署達成的初步理解是新公廁會設於地面。然而，關於位置和設計的詳情，仍須視乎與康文署達成的協議而定。

78. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出以下回應：

- (a) 旺角分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍缺乏 7.45 公頃的鄰舍休憩用地和 9.29 公頃的地區休憩用地。然而，在渡船街另一邊的櫻桃街公園接近舊區和該用地。至於油尖旺區整體則多出 2.29 公頃的鄰舍休憩用地和 40.98 公頃的地區休憩用地；
- (b) 發展計劃圖的 2 490 平方米非住用樓面面積上限並不包括政府、機構及社區設施的總樓面面積。根據發展計劃圖的《說明書》，建議在該區預留不少於 2 850 平方米的總樓面面積作政府、機構及社區設施用途，而根據發展計劃圖的《註釋》，這些總樓面面積可豁免作地積比率計算，以便闢設更多政府、機構及社區設施；
- (c) 現時地士道街休憩花園 24 小時開放；以及
- (d) 根據《二零二一年施政報告》，政府已物色土地，以便在未來 10 年興建約 100 000 個私營房屋單

位，而此數字並未計及市建局項目和其他私人土地發展項目。

79. 主席補充說，根據「十年長遠房屋策略」，未來 10 年的需求為 430 000 個房屋單位。按私營與公營房屋 30：70 這個比例計算，私營房屋需求約為 129 000 個。正如規劃署荃灣及西九龍規劃專員指出，政府已在《二零二一年施政報告》中表明，已物色土地可供未來 10 年興建約 100 000 個私營房屋單位。根據過去的數據，市建局和私人土地發展項目會每年提供約 3 000 個單位，即 10 年提供約 30 000 個單位。市建局及私人項目的這個預計供應量，加上上述的 100 000 個單位，應可滿足 129 000 個私營房屋單位這個 10 年需求。

80. Mary Muvihill 女士(發展計劃圖的 R2/C2 和分區計劃大綱圖的 R1/C2)表示，重置後的公廁應 24 小時開放，而公眾休憩用地亦不應被私有化。

81. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。城規會將進一步閉門商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

82. 商議部分以機密文件形式記錄。

[李國祥醫生在答問部分進行期間到席，而侯智恒博士則於此時離席。]

[鍾文傑先生和黎志華先生此時返回席上。]

沙田、大埔及北區

議程項目5

[公開會議]

在考慮《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/23》的申述和意見後考慮進一步申述

(城市規劃委員會文件第 10779 號)

[此議項以廣東話進行。]

83. 秘書報告，就《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/23》(下稱「分區計劃大綱圖」)作出的建議修訂涉及把位於馬鞍山村路上段西側的一幅土地由「住宅(乙類)6」地帶改劃為「綠化地帶」，以順應／局部順應就該分區計劃大綱草圖所提出的一些申述。以下委員已就此議項申報利益，因為他們在馬鞍山區擁有／租用物業，以及／或與土木工程拓展署就分區計劃大綱圖的修訂項目所進行的工程可行性研究的顧問(包括博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」))、嘉道理農場暨植物園(R44)、世界自然基金會香港分會(下稱「世界自然基金會」)(R46)、香港觀鳥會(R47／C3)、長春社(R49／C5)、香港中文大學(下稱「中大」)未來城市研究所社區及地方管治中心(R52)或 Mary Mulvihill 女士(R92／C16)有聯繫：

- | | | |
|-------|---|---|
| 潘永祥博士 | — | 目前正租用馬鞍山一個住宅單位，並擁有馬鞍山一個住宅單位； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與博威公司和嘉道理農場暨植物園有業務往來，而過往曾與長春社有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士； |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司與博威公司和嘉道理農場暨植物園有業務往來，而過往 |

曾與長春社有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；

- 侯智恒博士 — 目前與土木工程拓展署進行合約研究計劃；為香港觀鳥會的會員；為長春社的終身會員，而其配偶為長春社理事會副主席及世界自然基金會保育顧問委員會的前成員；
- 何安誠先生 — 目前與弘達公司和雅邦公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 目前與中大有業務往來；
- 梁家永先生 — 為香港觀鳥會執行委員會委員和香港觀鳥會紅耳鸛俱樂部主席；
- 伍灼宜教授 — 為中大未來城市研究所研究員；以及
- 黃天祥博士 — 目前與中大有業務往來。

84. 委員備悉，何安誠先生及黃天祥博士因事未能出席會議，而黎庭康先生、侯智恒博士及伍灼宜教授則已離席。委員同意，由於余烽立先生所涉利益間接、張國傑先生及梁家永先生並無參與提交進一步申述及意見的事宜，而潘永祥博士所擁有／租住的物業並非直接望向建議修訂涵蓋的用地，他們均可留在席上。

85. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10779 號(下稱「文件」)。二零二一年八月十八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮過有關分區計劃大綱圖的申述和意見後，決定接納／局部接納 5 287 份申述，把位於馬鞍山村路上段西側的土地由「住宅(乙類)6」地帶還原為「綠化地帶」。

86. 二零二一年九月十日，該分區計劃大綱草圖的上述建議修訂根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6C(2)條展示，以供公眾查閱。在為期三個星期的展示期內，城規會收到五份進一步申述。當中三份(F1 至 F3)由原申述人提交。城規會在二零二一年八月十八日聆聽其他原申述時已考慮他們的申述，並決定順應／局部順應其申述而建議修訂該分區計劃大綱草圖。根據條例第 6D(1)條，F1 至 F3 因此當作無效，並視為不曾作出。

87. 餘下的兩份進一步申述均屬有效。F4 及 F5 雖然對其他事宜提出一些反對意見，但並非反對有關建議修訂。F4 認為除有關建議修訂所涉用地外，所有其他修訂項目所涉的馬鞍山村路沿路用地亦應還原為「綠化地帶」。F4 亦就城規會會議記錄提出意見，以便考慮有關申述及意見。F4 並表示關注沙田區其他房屋工程對交通造成的影響。F4 的意見不是反對建議修訂／與建議修訂無關。因此，除了不反對建議修訂的部分外，根據條例第 6D(3)條，F4 的其餘部分當作無效，並視為不曾作出。F5 則認為，在有關用地上進行的任何發展只會對環境造成負面影響。由於建議修訂是把用地由「住宅(乙類)6」地帶還原為原本的「綠化地帶」，F5 的意見並非反對建議修訂。

88. 在為期三星期的展示期屆滿後，城規會收到另一份進一步申述。根據條例第 6D(3)(a)條，在為期三星期的展示期屆滿後才向城規會提交的進一步申述，應視為不曾作出。

89. 經商議後，城規會：

- (a) 備悉逾期提出的進一步申述，應根據條例第 6D(3)(a)條視作不曾作出；
- (b) 把 F1 至 F3(由原申述人提交)和 F4(部分)(提出與建議修訂項目無關的觀點／意見)視為無效，並應分別根據條例第 6D(1)及 6D(3)條視作不曾作出；
- (c) 認為進一步申述 F4(部分)及 F5 不反對建議修訂，以及同意根據條例第 6F(9)條，按建議修訂而修訂該分區計劃大綱草圖；以及

- (d) 同意文件附件 IV 所載的分區計劃大綱草圖(按建議修訂而修訂)連同其《註釋》及《說明書》，適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

其他事項

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

90. 餘無別事，會議於下午五時二十分結束。