

二零零八年三月十四日舉行的城市規劃委員會
第 907 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
楊立門先生
賴錦璋先生
黃澤恩博士
陳嘉敏女士
譚鳳儀教授
陳華裕先生
陳偉明先生
陳弘志先生
杜德俊教授
姚思教授
簡松年先生
梁乃江教授
林雲峰教授
吳祖南博士
杜本文博士
黃遠輝先生
葉天養先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

李慧琮女士

梁剛銳先生

運輸及房屋局
首席助理秘書長(運輸)
趙慰芬女士

環境保護署副署長
趙德麟博士

地政總署署長
譚贛蘭女士

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

黃景強博士

副主席

蔣麗莉博士

梁廣灝先生

陳曼琪女士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生(上午)

謝建菁女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

龍小玉女士(上午)

劉寶儀女士(下午)

1. 主席表示這是城市規劃委員會(下稱「城規會」)二零零六年至零八年任期內最後一次會議，他多謝所有委員在過去兩年盡力支持城規會及服務市民。

[邱小菲女士此時到達參加會議。]

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零八年二月二十九日第 906 次會議的記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零八年二月二十九日第 906 次會議的記錄無須修改，獲得通過。

[陳華裕先生、林雲峰教授和杜本文博士此時到達參加會議。]

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 發還四份分區計劃大綱圖以作出修訂

3. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零零八年二月十九日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把以下四份分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂：

- (a) 馬鞍山分區計劃大綱圖編號 S/MOS/13；
- (b) 龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖編號 S/NE-LYT/12；
- (c) 坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖編號 S/NE-TKL/12；以及
- (d) 十四鄉分區計劃大綱圖編號 S/NE-SSH/7。

4. 秘書表示，把四份分區計劃大綱核准圖發還以作修訂一事已於二零零八年三月十四日的憲報內公布。

(ii) 放棄城市規劃上訴

城市規劃上訴個案編號：2007 年第 10 號
擬在於《西營盤及上環分區計劃大綱草圖
編號 S/H3/21》上劃為「住宅(甲類)」地帶的
西營盤第二街 110、112 和 114 號
興建酒店
(申請編號：A/H3/376)

5. 秘書報告說，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零七年十月三十日接獲標題上訴，內容是反對城規會就擬於標題地點作酒店發展的第 17 條覆核申請所作的決定。標題地點於《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/21》上劃為「住宅(甲類)」地帶。城規會於二零零七年八月十七日駁回覆核申請，理由是擬議發展被視為在建築物體積和發展密度方面與毗連的住宅發展不相協調，而且批准申請會為該住宅區內同類酒店發展立下不良先例。申請人於二零零八年二月二十七日致信上訴委員會撤回上訴。上訴委員會於二零零八年三月十一日確認上訴已撤回。

(iii) 上訴數據

6. 秘書報告說，截至二零零八年三月十四日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 11 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	21
駁回	:	106
放棄／撤回／無效	:	128
有待聆訊	:	11
有待裁決	:	4
合計	:	270

議程項目 3

[公開會議]

西九文化區管理局條例草案

(城規會文件第 8057 號)

[會議以廣東話進行。]

7. 秘書報告說，副主席黃景強博士是博物館諮詢小組成員，亦是藝術發展局的副主席，已就此項目申報利益。委員備悉黃博士已就無法出席會議致歉。

8. 主席表示，當局已於二零零七年十月五日向城規會簡介西九龍文娛藝術區(下稱「西九」)核心文化藝術設施諮詢委員會(下稱「諮詢委員會」)的建議、財政安排、公眾參與活動和與規劃相關的事宜。當局於二零零八年二月二十日在立法會提出西九文化區管理局條例草案。民政事務局的代表獲邀向委員簡介新條例草案和西九管理局的工作。

簡介和提問部分

9. 下列政府代表此時獲邀出席會議：

梁悅賢女士 民政事務局副秘書長(西九)(3)

劉錦泉先生 民政事務局首席助理秘書長(西九)2

林家樺先生 民政事務局二級行政主任(西九)2

關才貴先生 規劃署助理署長／都會區

10. 主席歡迎上述人士出席會議，並請民政事務局的梁悅賢女士向委員簡介有關文件。

11. 梁女士借助 PowerPoint 簡報軟件，按文件詳載的內容作出簡介，提出以下要點：

背景

- (a) 自邀請提交建議書的程序於二零零六年二月終止後，行政長官於二零零六年四月委託西九的核心文化藝術設施諮詢委員會（下稱「諮詢委員會」）及其三個諮詢小組重新研究並重新確定西九的核心文化藝術設施是否有其需要，以及發展並經營這些設施的財政影響。諮詢委員會於二零零七年六月三十日向行政長官提交了建議報告；

諮詢委員會的主要建議

- (b) 諮詢委員會的主要建議包括分兩個階段提供 15 個不同種類和規模的表演藝術場地，以及 3 公頃的廣場區作戶外表演用途，並且成立一個名為 M+ 的機構（連博物館功能）及一個展覽中心。有關設施會以適當的方式進行組合，並與商業設施融合在一起；
- (c) 西九會發展為一項有充裕休憩用地的低密度發展，環繞具活力的海濱地帶供公眾享用，並與鄰舍社區緊密連繫；
- (d) 資本成本來自一筆過撥款（216 億元），將發展零售、飲食及娛樂設施撥歸西九管理局，以期為該局提供穩定的經常收入來源，以填補核心文化藝術設施的營運虧損及西九管理局的營運成本。
- (e) 將會成立獨立的法定機構西九管理局，以發展並管理西九項目；

公眾參與活動

- (f) 由二零零七年九月至十二月進行了為期三個月的公眾參與活動，以取得公眾對諮詢委員會建議的意見，並委託香港理工大學公共政策研究所收集及分析所接獲的公眾意見；

- (g) 市民大力支持諮詢委員會的理想和建議，亦十分支持早日落實西九項目及擬議的管理架構。此外亦有強烈訴求在西九進行低密度發展及沿海濱闢設更多休憩用地；

[鄭心怡女士此時到達參加會議。]

下一步工作

- (h) 西九項目的未來安排，是着手進行設立西九管理局的立法工作，向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交收納了西九擬議發展參數的西南九龍分區計劃大綱圖的擬議修訂以供考慮、進行西九規劃的前期工作、指定西九用地的臨時用途，以及尋求立法會批准預先撥款；

西九管理局條例草案的主要條文

- (i) 西九管理局的主要職能包括由規劃階段至運作階段落實西九項目；就整個西九地盤擬備發展圖則，根據核准發展圖則發展土地(住宅、酒店和辦公室用地會由政府處理，不在此限)；經營、管理和保養藝術及文化設施，以及相關設施(包括零售、飲食和娛樂設施)和附屬設施；以及推廣、組織並贊助欣賞和參與藝術和文化活動的事宜；

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

- (j) 西九管理局的主要目的，包括促進香港的藝術和文化發展，以期長遠而言把香港發展為國際性藝術和文化中心；促進欣賞各類多元化的藝術；發展文化和創意工業；以及培養本地藝術家和藝術團體；
- (k) 西九管理局的權力包括發展和經營西九、管理資源和財政、發展藝術和文化、在西九管理局董事會之下設立委員會；以及擬備附例以執行職能；

- (1) 西九管理局董事局將會是西九管理局的管理和執行架構，成員具備不同範疇的專業知識、經驗和專長，人數不會多於 20 人，包括一名主席，一名行政總裁、15 名非公職人員和三名公職人員。除了行政總裁會由西九管理局事先取得行政長官批准後委任之外，所有成員均由行政長官委任；

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

- (m) 條例草案訂有條文以保障公眾權益；例如，西九管理局須向民政事務局局长提交企業計劃和業務計劃，並向財政司司長提交年報、賬目報告和核數師報告，由財政司司長呈交立法會省覽；主席和行政總裁須出席立法會會議及回答問題，西九管理局亦須就涉及發展和經營藝術及文化設施的事宜和其他相關事宜諮詢公眾；

[簡松年先生此時到達參加會議，劉志宏博士此時暫時離席。]

規劃事宜

- (n) 西九管理局須在徵詢民政事務局局长和市民的意見後擬備一份發展圖則，列出西九的布局及劃出土地作不同的用途。西九管理局須顧及在公眾諮詢中接獲的意見，確保符合民政事務局局长施加的要求和條件，並須符合西南九龍分區計劃大綱圖的相關發展限制；以及
- (o) 西九管理局須向城規會提交發展圖則，以供考慮。倘城規會認為發展圖則適宜公布，該發展圖會被視為城規會為施行《城市規劃條例》而擬備的草圖，而《城市規劃條例》的條文，特別是關於展示圖則、申述和意見、申述和意見的聆訊，以及把發展圖則提交予行政長官會同行政會議批准的條文，亦相應地適用於該圖。《城市規劃條例》的相關條文亦會適用於其後任何就核准發展圖則所作的修訂。

12. 主席請委員就文件提出問題或意見。

13. 一些委員提出了以下問題或意見：

設施的供應

- (a) 由於西九管理局的功能之一是促進欣賞各類多元化的藝術，西九內的設施是否方便所有人(包括殘疾人士)使用，能滿足社會各階層的需要；

組成部分

- (b) 組成西九管理局董事會的成員不應限於對藝術和文化有深入知識和經驗的人士，而須包括其他如財政、法律和管理方面的專業人士，以便他們就藝術及文化設施的管理和運作提供專業的意見和看法；

規劃事宜

- (c) 鑑於西九管理局會負責發展藝術及文化設施以及相關和附屬設施，但不會負責西九所涉的住宅、酒店和辦公室設施，有沒有管制機制以確保西九的各類設施得以綜合發展；
- (d) 擬備發展圖則的程序與市建局擬備發展計劃圖的程序類似，只是發展圖則以西九發展為焦點；
- (e) 城規會委員可如何在西九的規劃和發展程序方面提供協助；
- (f) 西九的總地積比率為 1.81 倍，估計藝術及文化設施所佔的總樓面面積比率為多少；
- (g) 在過去數年，有關西九的討論主要集中在藝術及文化設施的需求方面，而較少涉及規劃和設計的層面。有關場地規模達 40 公頃，從公眾利益的角度而言，有沒有任何機制(如規劃大綱)對西九管理局將來擬備發展圖則提供指引；
- (h) 西九管理局進行諮詢和獲得諮詢都十分重要；

財政可行性

- (i) 預計經營藝術及文化設施會出現損虧，有沒有任何措施以確保有關項目在財政方面的可持續性；

落實計劃

- (j) 假設西九管理局會於二零零九年成立，預計發展圖則要到二零一零年才可提交予城規會，而西九第一期的地盤平整工程會於二零一二年才展開。由於市民強烈支持早日落實西九項目，當局會採用甚麼措施以加快擬備發展圖則，以及能否安排規劃署現在開始擬備發展圖則，以供西九管理局在成立後通過；

目標觀眾

- (k) 透過露天表演推廣普及藝術，有助鼓勵社區更積極參與藝術和文化活動，並應致力吸引內地遊客使用西九內的設施；以及

監察機制

- (l) 有沒有任何有效機制，以監察西九管理局的工作。

14. 民政事務局的梁悅賢女士作出以下回應：

設施的供應

- (a) 西九管理局的目的之一是推廣各類多元化的藝術，在規劃並設計藝術及文化設施時，會妥為考慮殘疾人士的需要；

組成部分

- (b) 西九管理局董事會的成員，除了在藝術和文化方面有深入知識和經驗的人士以外，亦有不同範疇的專

業人士。西九的發展和運作，在不同階段須採用多方面的專業知識和專長；

- (c) 西九管理局董事會的成員不會超過 20 名，但可成立特別委員會，以處理規劃、財政、藝術及文化設施運作等問題。委員會成員可來自社會各界人士，以確保能反映不同階層的意見；

規劃事宜

- (d) 西九管理局擬備發展圖則時，會研究融合不同設施的事宜，亦會在擬備發展圖則的過程中，再徵詢城規會的意見；
- (e) 發展圖則的擬備程序主要是以《市區重建局條例》為藍本；
- (f) 由於西九佔用重要的海濱地帶，公眾非常關注項目的規劃和設計。城規會委員的意見和建議，對指引西九未來的規劃極為有用；
- (g) 為了順應公眾的訴求，西九只會作低密度發展，有充裕的休憩用地供公眾享用，與鄰里社區保持緊密連繫。整體總樓面面積約有 36% 會撥出作藝術及文化設施；
- (h) 西九管理局擬備發展圖時須諮詢公眾，預計會有廣泛的公眾參與，以取得對發展圖則的意見；
- (i) 城規會和西九管理局會保持緊密溝通；

財政可行性

- (j) 海外經驗確實顯示，僅經營藝術及文化設施在財政上並不可行。把藝術及文化設施與零售、飲食和娛樂設施結合，並發展文化和創意工業，有助補貼經營成本；

- (k) 根據財政評估，擬議的政府一次過撥款 216 億元，約相等於西九內住宅、酒店及辦公室發展的估計土地收益，令西九管理局能夠以財政可持續的方式提供並管理西九內的所有設施。零售、飲食和娛樂設施的收入及大型場館的租金，有助交叉補貼藝術及文化設施的運作成本；

落實計劃

- (1) 第一期藝術及文化設施會於二零一四年展開運作，第二期會在二零二零年投入運作。西九管理局會負責諮詢公眾及擬備發展圖則。政府內部已成立了新的西九小組，以負責西九項目。該小組會與規劃署緊密聯繫，以早日展開發展圖則的擬備工作；

目標觀眾

- (m) 當局會撥出超過三公頃的廣場範圍作戶外節目之用，露天表演亦可在公眾休憩用地的其他部分進行，公眾休憩用地的總面積不少於 23 公頃；
- (n) 現有藝術和文化表演場地的使用率已近飽和，亦有海外機構要求提供場地以進行長期表演。藝術和文化表演的參與率正在增加。香港與內地之間的運輸網絡獲得改善後，會有更多內地訪客使用西九的藝術及文化設施。當局亦會致力為本地居民提供藝術教育，以促進市民參與藝術和文化節目；

監察機制

- (o) 當局將會設置有效的監察和管制系統，以監察西九管理局的表現。西九管理局須就藝術及文化設施的發展和運作事宜及其他相關事宜徵詢公眾的意見，亦須擬備並向財政司司長提交年報、帳目報告和核數師報告以供立法會省覽，主席和行政總裁須應要求出席立法會會議。對於確保西九管理局的透明度和問責性的措施，當局歡迎提出其他建議。

15. 規劃署關才貴先生表示，政府完全明白有需要早日展開擬備發展圖則的工作。作為第一步，規劃署已就西南九龍分區計劃大綱圖提出擬議修訂，收納了地積比率、建築物高度和西九發展的其他發展參數，將會提交予城規會在下一個議項作出考慮。倘城規會同意，對分區計劃大綱圖的擬議修訂會根據《城市規劃條例》公布，以供公眾查閱及提出意見。發展參數獲批准後，當局便會展開與擬備發展圖則有關的工作，包括有關聘請顧問的工作。

16. 主席多謝政府代表出席會議，他們此時離席。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

議程項目 4

[公開會議]

《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/20》擬議修訂項目
(城規會文件第 8051 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

17. 秘書報告說，副主席黃景強博士是博物館諮詢小組成員，亦是藝術發展局的副主席，已就此項目申報利益。委員備悉黃博士已就無法出席會議致歉。

18. 會議備悉，鑑於西九項目的重要性，當局把為西九發展而對西南九龍分區計劃大綱圖所作的擬議修訂提交予城規會考慮。

19. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

陳月媚女士 荃灣及西九龍規劃專員

顧建康先生 高級城市規劃師／油尖旺

伍德華先生

高級城市規劃師／城市設計

20. 主席歡迎上述人士出席會議，並請規劃署代表向委員簡介文件。

21. 陳月媚女士借助 PowerPoint 簡報軟件，按文件詳載的內容提出以下要點：

背景

- (a) 都會規劃小組委員會及城規會分別於二零零二年六月十四日及二零零三年五月二日考慮了把一塊 40 公頃的用地由多個用途地帶改劃為「其他指定用途」註明「藝術、文化、商業及娛樂用途」地帶的擬議修訂。在城規會同意下，擬議修訂於二零零三年七月十一日公布，以供公眾查閱；
- (b) 當局在圖則展示期內接獲了 11 份反對，其中十份反對西九項目的多個規劃和發展事項，包括「其他指定用途」地帶的安排是否合適的問題；
- (c) 二零零三年十二月十二日，城規會進一步考慮有關的反對意見，並決定不就分區計劃大綱圖建議修訂。然而，城規會同意修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映城規會擬就西九的規劃採用「兩階段圖則制訂程序」。第一階段是透過分區計劃大綱圖的「其他指定用途」地帶區劃，反映有關地點作藝術、文化、商業和娛樂用途的規劃意向；在第二階段會進一步修訂分區計劃大綱圖，以收納發展參數；
- (d) 二零零四年三月二十六日，當局展示「其他指定用途」地帶「註釋」的進一步修訂，以供公眾查閱，同時亦修訂了《說明書》，以澄清城規會就西九發展採用「兩階段圖則制訂程序」的意向。當局並無就擬議修訂接獲反對；

- (e) 當局於二零零四年十二月二十日為城規會舉行了特別簡報會，內容是政府當時為落實西九項目採用的邀請提交建議書的程序，以及三個甄別建議。當局亦於二零零五年十月二十一日向城規會簡介西九的公眾諮詢，以及政府對今後發展提出的建議，即就西九引入額外發展參數，包括凌駕性的地積比率限制、住宅發展的最大總樓面面積百分比，以及核心文化藝術設施運作的最小淨樓面面積。當局於二零零七年十月五日進一步向城規會作出簡介，表示政府決定不繼續進行邀請提交建議書的程序，並告知城規會西九核心文化藝術設施諮詢委員會的建議；
- (f) 政府宣布了諮詢委員會的建議，並展開為期三個月的公眾參與活動，由二零零七年九月至十二月。公眾對西九土地用途規劃提出的主要意見撮錄於文件第 3.13 段，有關意見包括支持整體願景、綜合發展的概念和早日落實西九項目；
- (g) 二零零八年二月一日，政府把西九文化區管理局條例草案刊憲，有關草案已於這次會議提交予城規會，作為參考資料。根據條例草案的條文，西九管理局會就整個西九地盤擬備發展圖則以供城規會考慮，而發展圖則須符合分區計劃大綱圖則內所訂立的發展參數；
- (h) 因此，對西南九龍分區計劃大綱圖作出擬議修訂，以收納西九發展參數作為西九管理局擬備發展圖則的指引，是必須的；

分區計劃大綱圖的擬議修訂

- (i) 西九的擬議總地積比率為 1.81 倍，包括所有核心文化藝術設施、商業及住宅用途，以及必要的政府、機構或社區設施。然而，提供公共運輸和地下鐵路設施所需的樓面空間，可在計算總樓面面積時剔除；

- (j) 若向城規會提出申請，住宅發展或會獲得批准，但發展所佔西九總地積比率不得超過 20%。「註釋」第二欄會加入「屋宇」用途，以應付該區可能出現的低密度住宅發展；
- (k) 必需提供不少於 23 公頃的休憩用地，即按原本的規劃意向，在區內提供面積相若的休憩用地，另須提供闊度不少於 20 米的海濱長廊，以促進公眾前往及享用海濱的方便程度；
- (l) 根據文件第 5.1(d)段所列出的城市設計原則，建議在分區計劃大綱圖上就西九發展顯示支區 A、支區 B 和支區 C，並劃定相關的擬議建築物高度限制，即分別為主水平基準上 50 米、主水平基準上 100 米及主水平基準上 70 米；
- (m) 「其他指定用途」地帶的註明部分建議由「藝術、文化、商業及娛樂用途」改為「藝術、文化、娛樂、商業及其他用途」，以應付其他用途的需要，例如城規會按規劃申請制度而可能會准許的住宅用途。經徵詢民政事務局的意見後，圖則上無須註明「西九文化區」，故註明會被刪除；
- (n) 當局已徵詢相關決策局和部門的意見，他們大致上對擬議修訂沒有反對或負面意見；以及
- (o) 當局於二零零八年二月二十八日徵詢油尖旺區議會的意見，該區議會大致上對擬議修訂沒有意見。

22. 一名委員詢問分區計劃大綱圖內的擬議發展參數是否屬臨時性質，主要是用來為擬備發展圖則提出指引。陳月媚女士在答覆中予以確定，並表示發展圖則會顯示西九的詳細設計和布局，以供城規會考慮。

23. 就擬議地積比率 1.81 倍，一名委員對於三個支區內的擬議建築物高度限制會否導致過份龐大的建築物相鄰而立提出疑問。這名委員詢問當局有沒有藉測試假設計劃來確定擬議建築物高度限制的視覺影響。陳月媚女士回應說當局已測試了多

項假設計劃，從 PowerPoint 所顯示的圖則，可見擬議的建築物高度限制可以接受，足以容納擬議的地積比率；但當局尚未進行空氣流通評估。

24. 另一名委員詢問西九以北劃為「綜合發展區」地帶的地盤有沒有任何建築物高度限制。陳月媚女士表示，雖然該「綜合發展區」地帶的用地在分區計劃大綱圖並無建築物高度限制，但在「綜合發展區」地帶進行發展須申請規劃許可，因此擬議建築物高度須獲城規會批准。

25. 一名委員備悉城市設計原則之一，是保留由前九龍英童學校延伸，經九龍公園和西九海濱長廊通往維多利亞港的廣闊景觀和環保走廊。這名委員對有關觀景廊是否符合現實或可行存疑。伍德華先生承認有關的觀景廊會受到一定的阻擋；然而，如文件圖 5 所顯示，就支區 B 建議的 20 米闊海濱長廊和主水平基準上 100 米的建築物高度，會有助確保由香港天文台伸延的觀景廊可以保留，而有關限制應視為在擬備發展圖則時採用的設計概念。

26. 主席表示，此會議的重點應該是對分區計劃大綱圖的擬議修訂，至於西九的詳細設計和布局，會於發展圖則的範疇進一步研究，稍後會提交予城規會考慮。

27. 經進一步商議後，會議：

- (a) 同意文件第 6 和 7 段所提及，對《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/20》及其《註釋》作出的擬議修訂；
- (b) 同意載於文件附件 A 的《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/20A》（展示後將重新編號為 S/K20/21）及其載於文件附件 B 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採納載於文件附件 D 經修訂的《說明書》，作為城規會就西南九龍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的闡述；以及

- (d) 同意載於文件附件 D 經修訂的《說明書》適宜連同《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/21》一併展示，並以城規會名義公布。

[黃澤恩博士、林雲峰教授和陳家樂先生此時離席。陳華裕先生、譚贛蘭女士和伍謝淑瑩女士此時暫時離席。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關觀塘市中心(主地盤及月華街地盤)發展計劃圖
編號 S/K14S/URA1/1 及 2/1 的申述及意見
(城規會文件第 8042 號)

[聆訊以廣東話進行。]

28. 秘書報告說，意見編號 C2 由市區重建局(下稱「市建局」)提出，以下委員已就此項目申報利益：

- | | |
|------------------------|----------------------------|
| 伍謝淑瑩女士
規劃署署長 |) 市建局非執行董事 |
| 譚贛蘭女士
地政總署署長 |) |
| 陳家樂先生 |) |
| 夏鏊琪女士
民政事務總署助理署長(2) |) 市建局規劃、拓展及文物保護委員會增選委員 |
| 黃澤恩博士 |) 近期與市建局有業務往來 |
| 林雲峰教授 |) |
| 陳華裕先生 |) 身兼市建局觀塘分區諮詢委員會成員及觀塘區議會議員 |

葉天養先生

其配偶在裕民坊有土地利益

29. 委員備悉夏鎋琪女士已就未能出席會議致歉，葉天養先生尚未到席，而伍謝淑瑩女士、譚贛蘭女士、陳家樂先生、黃澤恩博士、林雲峰教授和陳華裕先生此時已離席。

30. 主席提醒委員，根據城市規劃委員會規劃指引編號29A，城規會在會議上對發展計劃圖的申述和意見作出決定後，有關決定將會保密三至四個星期，直至順應申述而對發展計劃圖所作的擬議修訂(如有的話)根據《城市規劃條例》第6C(1)條公布以供公眾查閱後，才會把決定予以宣布。秘書處會通知委員宣布城規會決定的日期。

31. 主席表示，城規會於二零零八年二月十五日決定全體會議一併考慮申述和意見。

32. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生 九龍規劃專員
蘇麗梅女士 高級城市規劃師／九龍

33. 以下申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀出席會議：

申述

申述編號 3	鄭瑞香	申述人
申述編號 17	李慧強	申述人
申述編號 19	馬愛蓮	申述人
申述編號 21	魏官育	申述人
申述編號 32	胡浩沛	申述人
申述編號 44	觀塘市中心區重建業主 立案法團大聯盟	
	黃慶江)申述人代表
	黃麗娟)
	巢偉強)
	陳廣仁)
	黎玲枝)

	陳廣雲)
	袁麗音)
	黃慶臨)
	黎寶珠)
	黃秀卿)
	張群英)
	鄭淮海)
	馮國清)
	何雲養)
	伍蕙芸)
	孟堅桃)
	鄧婉芬)
	劉文傑)
申述編號 47	周耀輝	申述人
申述編號 49	羅鴻金	申述人
申述編號 52	蘇昆然	申述人
申述編號 77	馮光偉	申述人
申述編號 84	黃賢祝	申述人
申述編號 126	陳少卿	申述人
申述編號 129	郭亞好	申述人
申述編號 134	陳金暖	申述人
申述編號 136	陳國榮	申述人
申述編號 149	陳錫桐	申述人
申述編號 153	陳怡	申述人
申述編號 156	陳儀檢	申述人
	王一民	申述人代表
申述編號 168	張翠玉	申述人
申述編號 170	陳偉成	申述人
申述編號 175	朱進介	申述人
申述編號 186	黃木輝)申述人
	戴巧嬌)
申述編號 197	郭利娟	申述人
申述編號 205	黎煥年	申述人
申述編號 221	林榮煌	申述人
申述編號 229	劉根	申述人
申述編號 241	李麗娥	申述人
申述編號 263	陸雲仙	申述人
申述編號 298	蔡紫燕	申述人

申述編號 303	黃彩馨	申述人
申述編號 304	黃洲	申述人
	何非池)申述人代表
	范偉光)
申述編號 320	黃雪徽	申述人
申述編號 338	楊錦雄	申述人
申述編號 351	翁安心	申述人
申述編號 380	蘇樂怡	申述人(陳允中) 代表
申述編號 387	陳學風	申述人
	屈有田)申述人代表
	黃潔貞)
申述編號 412	蘇樂怡	申述人
申述編號 423	袁智仁	申述人(黃健怡) 代表
申述編號 434	袁智仁	申述人
申述編號 436	H15 關注組	
	葉美容	申述人代表
申述編號 439	梁家傑	申述人
	繆耀強	申述人代表
申述編號 442	劉家英	申述人

意見

C2	市建局	
	譚小瑩)提意見人代表
	李樹榮)
	鄧文雄)
	關以輝)
C3	觀塘市中心區重建業主立案法團	
	大聯盟	
	徐瑋	提意見人代表

34. 主席歡迎上述人士出席會議。委員備悉當局已向其餘的申述人和提意見人給予充分通知，但他們若非表示不打算出席會議，便是沒有答覆或無法聯絡。城規會同意在其餘相關人士缺席的情況下進行會議。主席繼而簡略解釋聆訊的程序。

簡介和提問部分

35. 主席繼而請九龍規劃專員余賜堅先生向委員簡介申述和意見的背景。

36. 余賜堅先生借助 PowerPoint 簡報軟件，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 載於文件第 4 段，關於市建局觀塘市中心主地盤發展計劃圖和月華街地盤發展計劃圖的背景；摘要指出委員關注主地盤內地標建築物的擬議建築物高度為主水平基準上 280 米及城規會決定刪除主地盤建築物高度限制，並要求市建局在總綱發展藍圖的階段，就擬議建築物高度提出理據及以視覺影響評估作為支持。城規會亦通過了兩份規劃大綱，作為其後就兩個地盤內發展而提出規劃申請的指引基礎，並收納關於就主地盤略為放寬地積比率限制的條款及刪除建築物高度限制的決定；
- (b) 二零零七年十月五日，當局根據《城市規劃條例》第 5 條展示兩份發展計劃圖，以供公眾查閱，隨後共接獲 442 份有效申述和五份關於申述的有效意見書：380 份申述表示支持發展計劃圖，申述人主要是區內居民，區內店主和包括觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟，以及物華街臨時小販市場的小販在內的區內組織，其中由觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟提交的編號 44 申述，載有共 308 份表達支持意見的表格／信件；59 份申述表示反對發展計劃圖，申述人主要是區內居民，關注團體／組織，包括 H15 關注組和香港復康聯盟；另有三份申述對發展計劃圖表達意見，一份就發展計劃圖提出意見的申述(申述編號 38)其後撤回；
- (c) 申述人提出的主要理據撮錄於文件第 2 段；
- (d) 當局就申述接獲了五份意見書，包括由市建局和觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟發出的意見書，有關意見撮錄於文件第 3 段；

- (e) 對申述理由的回應撮錄於文件第 5.3 段，現簡略重述如下：
- 觀塘市中心有需要進行綜合重建是一向以來的共識：大部分建築物樓齡超過 40 年，狀況普遍為正在惡化或已經甚差。綜合重建後，生活環境會有所改善。市建局會根據既定政策，處理收購、補償和安置問題；
 - 要求市建局重新研究商業樓宇和其他樓宇的設計，以及在總綱發展藍圖的階段，根據全新的視覺影響評估，就建築物的擬議高度提出理據；
 - 由於有關項目規模龐大，落實時間相對較長(超過十年)，而市中心發展亦可容許較高水平的商業發展，擬議的發展密度(以發展計劃區計算，相等於 7.5 倍地積比率)是恰當而平衡的方案。在總綱發展藍圖的階段，發展密度需要有技術評估支持；
 - 受到關注的平台設計和公共交通交匯處設計的問題，可在總綱發展藍圖的階段處理。受觀塘市中心項目影響的小販市場、街舖和社區設施(例如健康院)會於發展計劃區內重置；
 - 市建局自二零零五年年初開始，進行了一系列廣泛的公眾諮詢；
- (f) 當局徵詢了相關政府部門的意見，載列於文件第 6.2 段，有關意見收納在文件內；
- (g) 當局於二零零八年五月十七日徵詢了觀塘區議會的意見，觀塘區議會表示支持發展計劃圖，並促請當局早日落實重建；以及
- (h) 規劃署備悉支持發展計劃圖和對發展計劃圖表達意見的申述，並認為反對申述不應獲得支持，理由撮錄於文件第 7.2 段。

37. 主席繼而請申述人或其代表闡述有關申述。

申述編號 44

38. 觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟代表黃慶江先生會上呈閱一些資料，並提出以下各點；

- (a) 由觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟提交的申述編號 44，代表了重建區 308 名業主支持觀塘市中心重建的意見；
- (b) 自一九九零年一月起，昔日土地發展公司(下稱「土發公司」)的顧問已就有關地區完成了可行性研究報告。一九九一年，觀塘市中心重建被收納在都會計劃之內。一九九七年十二月，昔日的土發公司就政府批准重建觀塘市中心向住戶進行了人口調查。二零零二年十一月，市建局在給予區內居民的回覆中，表示將於二零零三年完成關於觀塘市中心重建的顧問研究。然而多年以來，其他地區如深水埗卻可獲得優先重建；
- (c) 觀塘市中心是寶貴的土地資產，但區內的生活環境和交通甚差：區內建築物於一九六零年代興建，目前的狀況已無法修補；基礎建設未能符合現時標準，排水和排污系統的問題尤其嚴重。區內居民因衛生問題及包括毒品、盜竊和賣淫在內的治安惡化問題而備受困擾。重建建議會令居住環境得以改善，綠化地帶和社區設施得以增加，觀塘區和東九龍區的居民會更感自信和自豪；
- (d) 區內居民對重建表示支持；擬議的 7.5 倍地積比率，已在環境保護和經濟效益兩者作出適當的平衡。現時重建建議的整體總樓面面積為 4 320 000 平方呎(或 401 250 平方米)，相比當年土發公司建議的總樓面面積 6 240 000 平方呎(或約 579 600 平方米)而言，已減少達 30.8%；

- (e) 據二零零六年公布的一份報告，觀塘是全港最貧困的地區。觀塘市中心重建可帶來約 17 000 份新工作，令觀塘市中心重建後可成為東九龍一個新的經濟樞紐。觀塘市中心應具備潛力，重建後可如太古城和杏花邨般成為中產住宅區；
- (f) 收購和重建工作已不能再拖延。行政長官於二零零六年六月十四日巡視觀塘時，已指出觀塘市中心建築物殘破而衛生環境惡劣，急須重建。然而，現時已過了 20 個月，區內居民卻仍在迫切地等待觀塘市中心進行重建；
- (g) 市建局於二零零七年三月三十日進行凍結人口的登記後已達一年，但觀塘市中心重建仍在規劃階段。業主們陷於困境，他們的物業既不能繼續居住，亦不能出租或出售；以及
- (h) 區內居民已等待了 18 年，現促請市建局採用「先收購後規劃」的方式處理。倘市建局堅持「先規劃、後收購」的原則，只會延長區內居民的苦況。

申述編號 17

39. 李慧強女士促請當局盡快進行重建。

申述編號 52

40. 蘇昆然先生表示他在觀塘仁愛圍已居住了 56 年。由於大廈內有賣淫、賭博和與毒品有關的活動，仁愛圍居民深感苦惱，而他亦由於區內治安日漸惡化而擔心自己和家人的個人安全。觀塘市中心內的建築物是六十年代建成的鹹水樓，石屎剝落時有發生。他促請當局早日重建觀塘市中心。

申述編號 77

41. 馮光偉先生表示觀塘市中心內的建築物既舊亦危險，有天花石屎剝落的情況。大廈內沒有電梯，年長居民須步行上

樓。反對觀塘市中心重建的人士實別有用心。他完全支持早日重建觀塘市中心。

[劉志宏博士和陳炳煥先生此時返回會議席上，李慧琼女士此時離席。]

申述編號 126

42. 陳少卿女士表示她在物華街臨時小販市場工作，現時的工作環境惡劣，通風甚差而夏天的氣溫可高達攝氏 40 度。居住在高層單位的年長居民因舊大廈沒有電梯而難以出外。她支持市建局關於重置小販市場和街舖的建議，讓區內小販和商戶可在該區重設業務。

申述編號 156

43. 申述人代表王一民女士表示，先前已有超過 1 000 名區內居民表示支持觀塘市中心重建。擬議的 7.5 倍地積比率是合理的，擬議的高層地標建築物亦可以接受。觀塘市中心的土地價值應充分利用，擬議建築物高度則可進一步檢討。觀塘市中心重建的諮詢歷時已超過兩年，當局應盡快落實計劃。

申述編號 221

44. 林榮煌先生表示他代表觀塘興順大廈的其他居民發表意見。觀塘市中心重建已延遲達 10 年以上，居民都十分焦急，亦深感失望。行政長官在二零零六年的巡視和二零零七年進行的凍結人口的登記令居民抱有希望。大部分居民均支持觀塘市中心重建，因為可以令人車分隔及改善空氣質素。他促請當局早日重建觀塘市中心。

申述編號 229

45. 劉根先生表示，區內居民已等待了 20 年，建築物十分殘破，石屎剝落，水渠堵塞，偷竊問題嚴重。他促請當局早日重建觀塘市中心。

申述編號 263

46. 陸雲仙女士表示觀塘市中心的居住環境甚差，有排水問題，水喉和門鎖等物件被偷走，區內居民的安全受到威脅。反對重建的人並沒有考慮區內居民的利益。

申述編號 304

47. 申述人代表何非池先生表示大部分區內居民均支持觀塘市中心重建。

申述編號 380

48. 申述人代表蘇樂怡女士呈閱申述人陳允中先生的書面申述，並提出以下要點：

- (a) 必須先行澄清，申述人並非反對觀塘市中心重建；
- (b) 根據市建局提交的第二階段社會影響評估，46%的區內居民在該區已居住超過 11 年，其中 32% 已居住超過 20 年；社區網絡會受重建影響。市建局在對申述編號 436 提出的意見中，表示正研究不同方法，盡力協助居民保留社區網絡，例如為有關人士提供將來在新發展單位的認購意向安排，以及幫助長時間經營的商戶在原區重新營業；
- (c) 申述人就此提出了一些建議，以供城規會或市建局考慮。重建應分階段進行，令補償和重置安排更具彈性；在香港房屋委員會的牛頭角邨重建項目中，牛頭角上邨先行重建，讓牛頭角下邨受影響的居民可以選擇在牛頭角上邨重置，當局可參考此個案；
- (d) 同樣地，月華街地盤可以先行發展作公共屋邨，讓受影響的低收入居民可選擇原區重置，這有助保留社區網絡及減低收地成本；
- (e) 更新和重建應并重。觀塘市中心為 60 萬人的需要，提供較低廉消費產品和社區服務。商場和地舖

的比率(以總樓面面積計)在重建後是 10:1；爲了避免失去平衡，令提供高檔消費物品的商場佔有優勢，建議保留並重整現有街道和地舖；

- (f) 政府合署和賽馬會健康院應進行維修並加以保留，作爲該區的集體回憶地標；以及
- (g) 申述人要求當局就有關建議給予書面答覆。

申述編號 434

49. 袁智仁先生借助會上呈閱的一些 PowerPoint 投影片，提出以下要點：

- (a) 市區重建涉及重新分配資源，目的應該是改善區內居民的生活環境，讓他們可分享重建的成果，包括獲得合理賠償和安置；
- (b) 應盡量減低市區重建的財政風險和對區內居民構成影響，減少重建面積及避免大規模進行全面清拆；
- (c) 應鼓勵區內和附近地區的居民更多參與重建區的規劃和設計；
- (d) 政府合署及另一些建築物仍在運作，進行重建會浪費資源，影響現時向觀塘居民提供的服務；
- (e) 補償安排應更具彈性，例如採用「樓換樓，舖換舖」的方式處理，並容許原地安置；
- (f) 「綜合發展區」地帶不應成爲發展商用來建立「門禁社區」或佔用公共空間作私人用途的工具；以及
- (g) 建議保留能代表觀塘市中心地區特色的典型現有建築物和街景，如包豪斯式建築的政府合署，以促進對社區的歸屬感。觀塘市中心的一些建築物亦應更新，以安置受影響居民，協助保留社區網絡。

申述編號 387

50. 陳學風先生提出以下要點：

- (a) 諮詢應以全面性及由下至上的形式進行，亦應減低地積比率，採用「樓換樓，舖換舖」的方式處理，並保留政府合署和健康院；
- (b) 應徵詢小販的意見。商場與街舖的比率為 10:1，並不平衡，應擴大預留給小販市場的面積；
- (c) 可將月華街地盤作公共屋邨用途，令受影響居民可選擇原區安置。對於讓區內居民在翻新工程完成後得以繼續居於有關建築物內，灣仔藍屋項目是優良的例子；以及
- (d) 應縮短重建時間，並採用「先收購，後規劃」的處理方式。

[陳嘉敏女士、杜本文博士和陳旭明先生此時離席。]

申述編號 412

51. 蘇樂怡女士借助 PowerPoint 簡報軟件，提出以下要點：

- (a) 在觀塘市中心重建後，似乎很多公共空間會被「私有化」；例如，根據市建局所提交的假設方案，政府合署會在商場重置，而商場更成為前往政府合署的必經之路；
- (b) 現時的街道和行人流動情況，可讓區內居民與社區保持緊密連系。觀塘市中心重建後，擬議的平台式發展和取消地面街道的安排，會令公共空間消失；
- (c) 現有的醫療設施會於更遠並且不方便的地點重置；

- (d) 觀塘市中心重建後會放寬地積比率，「政府、機構或社區」設施所佔觀塘市中心整體總樓面面積的百分比，會由 8% 減低至 4%，泊車位則會由不足 10 個增加至約 2 028 個；以及
- (e) 建議不要把觀塘市中心指定為「綜合發展區」；保留現有街道、休憩用地、政府建築物、健康院和裕民坊；強制要求在總綱發展藍圖內安排提供公共空間用地；以及在新小販市場旁興建公屋。

申述編號 436

52. H15 關注組代表葉美容女士表示應尊重持份者的利益，政府合署不應包括在發展計劃圖的範圍內，居民應有權選擇原區安置。

申述編號 423

53. 申述人代表袁智仁先生呈閱申述人黃健怡女士的書面申述，並提出以下要點：

- (a) 應再徵詢觀塘市中心和附近地區的居民及觀塘市中心其他使用者的意見；
- (b) 主地盤刪除建築物高度限制，是否代表重建的建築物高度將不受法定規管；
- (c) 城規會是否已同意了商業區的範圍，以及是否有任何數據支持觀塘市中心興建酒店的需要；
- (d) 由於現有巴士總站將會重置，有沒有任何關於受影響使用者的評估，以及關於興建工程進行期間臨時交通安排的指引和監察系統；
- (e) 由於觀塘的居民包括不同種族，城規會或市建局有沒有把有關文件翻譯成不同語言，讓這些群體得悉重建的建議；

(f) 城規會會否在重建區舉行會議，以便區內居民和其他感興趣市民參與；以及

(g) 申述人要求城規會給予書面回應。

[劉志宏博士此時離席。]

申述編號 439

54. 梁家傑議員提出以下要點：

- (a) 他並不反對觀塘市中心重建項目本身，但希望進一步保障受影響居民的權利。市建局在回應中表示擬議發展密度是市建局基於可承受財政風險而提出的最高限制，很大程度是由於市建局所採用的兩個策略，即「先規劃，後收購」形式和「自負盈虧」原則。當局現時正檢討市區重建策略，但尚未公布；在市區重建策略未有改變前，市建局仍受現有策略所限制；
- (b) 他促請城規會扮演把關者的角色，在總綱發展藍圖的階段審議發展計劃，以確保區內居民所關注的問題獲得處理。然而，由於發展計劃圖獲核准後便會展開收地程序，城規會現在便須審議收地的安排；
- (c) 收地安排(包括區內居民關於「樓換樓，舖換舖」的要求)屬城規會的職權範圍。市區重建策略第 4(a)條列出背後原則，即須向物業被收購或收回以落實重建計劃的業主，提供公平而合理的補償。城規會須考慮提出一項條件，要求市建局一次過收回受影響物業，而非分階段收回；
- (d) 根據市區重建策略第 5(i)條，市區重建的主要目標之一，是保留當地社區的社交網絡。當局應給予更大彈性，讓市民參與重建過程；以及
- (e) 其他詳細意見載於申述書內。

申述編號 442

55. 劉家英女士表示她所居住的大廈有妓女的問題，大廈衛生情況甚差，治安惡化。街舖的推廣活動阻礙行人路，現時的單程交通並不理想。她促請當局早日重建觀塘市中心。

56. 主席繼而請提意見人或他們的代表闡述有關意見。

意見編號 C3

57. 提意見人 C3(觀塘市中心區重建業主立案法團大聯盟)的代表徐瑋先生提出以下要點：

- (a) 大聯盟收集區內居民信件的做法，是爲了方便可能未曾接受教育的街坊，保護環境並節省開支。申述編號 44 所載表示支持重建的 308 封信件，不應被視爲一份申述。如果所有支持信件均視爲個別申述，則有 92%的申述支持重建，只有 7.8%表示反對；
- (b) 觀塘市中心重建已拖延達 18 年，清楚顯示政府行政失當。爲期兩年的公眾諮詢實屬過長。市建局進行凍結人口的登記後又已經過了一年，業主們的物業既不能出售，亦不能出租。任由區內居民急切等待早日展開收購行動，但看來當局只會在製圖程序於二零零八年九月五日完成後，才採取行動；以及
- (c) 發展局或城規會應就重建頒布指引，讓市民可參與重建，並採用「樓換樓」的方式處理補償問題。

[黃遠輝先生此時離席。]

意見編號 2

58. 提意見人編號 C2 市建局的代表李樹榮先生提出以下要點：

- (a) 即使不考慮其中一份申述所載 308 封支持信件，仍有 86% 的申述支持綜合重建觀塘市中心；
- (b) 支持重建的申述，主要是由於該區舊建築物殘破，生活環境亦欠佳。重建可重整該區，重置小販市場和街舖，並在商業原則和環境改善方面取得適當平衡。他們認為擬議地積比率合理，設計現代化，建築物高度亦適中；
- (c) 至於反對的申述，則主要是關注建築物高度、發展密度、保留地區特色和諮詢不足的問題；以及
- (d) 在保護山脊線方面，觀塘市中心位於鰂魚涌公園瞭望點的視野範圍以外，高層大廈之間有一定距離，不會造成屏風效應，而且建築物會有後移安排，以提供更多休憩用地作為通風廊和觀景廊。空氣流通評估顯示，重建建議可令有關地盤和有關地域的平均風速比分別增加 43% 和 23%；
- (e) 擬議發展密度，是市建局過去兩年進行了四輪由下至上的公眾諮詢的結果。就財政風險而言，該發展密度是市建局可以承受的最高限制。重建區幾乎可達致人車完全分隔；
- (f) 市建局會重置小販市場和街舖，讓小販和商戶可重回本區繼續營運，亦會為社會企業預留適當的場所，以期保留並強化地區的社區網絡。市建局進行了社會影響評估，以研究令社區網絡得以保留的措施。此外，成立社工隊，亦是為了協助受影響居民。合資格的租客會獲安排公屋的安置單位。分階段重建發展的建議，可避免市中心失去活力，亦讓受影響居民有機會在較早的階段購置／租用新物業。市建局正研究方法，為居民提供在新發展單位的認購意向安排，並協助長時間經營的商戶在區內重新營業；
- (g) 自二零零五年以來，當局透過社區訴求意見調查、分區諮詢委員會和社區設計工作坊，進行了廣泛的

公眾諮詢，徵詢了所有持份者的意見，這些持份者包括附近地區的居民、觀塘市中心的使用者和種族團體。有關意見已收納在重建建議內；以及

(h) 當局支持通用設計的概念，將會加以採用。

[邱小菲女士和姚思教授此時離席。]

59. 主席表示，法例規定是在圖則展示期完結(即二零零八年九月五日)後的九個月內，把發展計劃圖提交行政長官會同行政會議，以供批准；然而，有關程序未必需時這樣長，市建局亦沒有需要先待總綱發展藍圖獲城規會通過，才根據《市區重建局條例》展開收地程序。此外，以協商形式收購物業亦可較早展開。至於附加條件，要求市建局一次過收回受影響物業，則由於補償安排和收購事宜不在《城市規劃條例》的涵蓋範圍內，亦非城規會的職權範圍，當局不能表示同意。

60. 一名委員表示觀塘市中心的政府合署並非包豪斯風格的建築物，要求澄清一名申述人提及關於包豪斯風格的建築物的位置。申述人編號 434 袁智仁先生作出澄清，表示他的主要目的是建議保留政府合署，這樣有助保留地區特色及促進對社區的歸屬感。

61. 另一名委員詢問，有關擬議地標建築物的經修訂視覺影響評估，是否已提交予城規會作出考慮，以及有沒有就擬議公共交通交匯處進行任何空氣流通影響評估。市建局代表譚小瑩女士和李樹榮先生提出以下要點：

(a) 綜合重建建議的詳情，包括經修訂的視覺影響評估，將於總綱發展藍圖的階段提交城規會，以供考慮；以及

(b) 有關方面正研究公共交通交匯處的空氣流通影響，亦將於總綱發展藍圖的階段提交空氣流通影響評估。

62. 一名委員留意到申述人編號 423 要求當局就其詢問給予書面答覆。由於城規會沒有就申述人所提出個別問題提供書面

回應的慣例，該名委員要求規劃署回應有關詢問，以便有關回應可載於會議記錄，讓申述人參考。九龍規劃專員余賜堅先生作出以下回應：

- (a) 城規會於二零零七年九月七日的會議上，考慮了地標建築物主水平基準上 280 米的擬議建築物高度。委員認為在沒有研究重建建議整體設計的情況下，難以就地標建築物指明降低建築物高度的幅度。因此，城規會決定在發展計劃圖中刪除建築物高度限制，但要求市建局在總綱發展藍圖的階段提出支持擬議建築物高度的理據，並向城規會提交新的視覺影響評估，以供考慮。雖然發展計劃圖沒有訂立建築物高度，但在總綱發展藍圖的階段，擬議的建築物高度必須獲得城規會的批准；
- (b) 酒店建議載於市建局的假設方案，市建局會評估酒店需求和土地用途的協調性，以供城規會在總綱發展藍圖的階段作出考慮；
- (c) 在總綱發展藍圖的階段，市建局會提交交通影響評估，內容涵蓋興建工程前後的情況；以及
- (d) 對於應如何徵詢地區團體的意見，由市建局決定會更為適宜。

63. 另一名委員留意到申述人編號 380 亦要求書面回覆，請市建局就申述人提出的詢問作出回應。市建局代表譚小瑩女士提出以下要點：

- (a) 為了達致最佳的土地用途，觀塘市中心重建會涉及一些重組安排；政府合署和健康院的設施均頗為殘舊，加以重置有助重新設計有關設施，以應付現時的標準和要求；
- (b) 行人連接系統改善後，區內居民可經商場和有上蓋行人道前往重置的「政府、機構或社區」設施，無須橫過馬路。該等設施會在重建的第一階段重置，以確保在整個重建過程中可持續提供服務；以及

(c) 「政府、機構或社區」設施的總樓面面積並無減少，該等設施所佔的百分比有所減少，是由於觀塘市中心的整體總樓面面積在重建後有所增加。

64. 由於申述人、提意見人和他們的代表完成了簡介，委員亦再無提出其他問題，主席告知申述人、提意見人和他們的代表，聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議有關申述和意見，並在稍後把城規會的決定通知他們。主席多謝申述人、提意見人和他們的代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

65. 商議部分以機密形式記錄。

66. 下午一時二十五分，午膳後繼續舉行會議。

[陳偉明先生此時到達參加會議。]

67. 會議於下午二時四十分繼續進行。

68. 下列委員出席下午舉行的會議：

楊立門先生

賴錦璋先生

譚鳳儀教授

陳華裕先生

陳偉明先生

杜德俊教授

簡松年先生

葉天養先生

陳炳煥先生

方和先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

梁剛銳先生

趙德麟博士

譚贛蘭女士

伍謝淑瑩女士

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/15》 -
申述編號 R1 至 R4 及意見編號 C1
(城規會文件第 8041 號)

[會議以廣東話進行。]

69. 下列委員就此議項申報利益：

伍謝淑瑩女士)
身分為規劃署署長

譚贛蘭女士) 市區重建局(下稱「市建局」)非執行董事，而意見
身分為地政總署署長 編號C1由市建局提交

陳家樂先生)

夏鎋琪女士 現為市建局規劃、拓展及文
身分為民政事務總署 物保護委員會增選委員
助理署長(2)

黃澤恩博士] 近期與市建局有業務往來

林雲峰教授]

陳華裕先生 現為市建局觀塘分區委員會
成員及觀塘區議員，亦在觀
塘擁有一項物業

葉天養先生

其配偶擁有裕民坊的土地權益

70. 委員知悉夏鎋琪女士已就未能出席會議致歉。陳家樂先生、黃澤恩博士及林雲峰教授已離席。葉天養先生尙未到達，譚贛蘭女士及陳華裕先生則未返回會議席上。伍謝淑瑩女士此時暫時離席。

71. 主席表示，當局已給予申述人及提意見人充分通知，但申述人編號 R2 至 R4 仍未回覆。委員同意在申述人編號 R2 至 R4 缺席的情況下繼續聆訊。

72. 下列規劃署代表、申述人編號 R1 及提意見人編號 C1 的代表應邀出席會議：

余賜堅先生
蘇麗梅女士

九龍規劃專員
高級城市規劃師／九龍

申述編號 R1

陳儀儉先生

申述人

意見編號 C1

鄧文雄先生)

提意見人(市建局)的代表

關以輝先生)

73. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊程序。他繼而邀請余賜堅先生向委員簡介申述及意見內容。余先生借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容提出下列要點：

背景

- (a) 二零零七年十月五日，當局展示《市區重建局觀塘市中心主地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA1/A》；爲此，觀塘(南部)分區計劃大綱圖亦須作技術修訂。修訂項目 A 項涉及把觀塘道及康寧道路旁的三塊狹長土地，由「商業」、「住宅(甲類)」及「休憩用地」地帶改劃爲「道路」用地。修訂項目 B 項則關於把毗鄰慶田街的兩

塊小學用地，由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映現時建成的情況；

申述與意見

- (b) 在接獲的四份有效申述中，申述編號 R1 至 R3 均表示支持修訂項目或觀塘市中心重建計劃，認為重建計劃可改善道路網絡、提供更多政府、機構或社區設施，並善用土地資源。然而，申述編號 R4 反對修訂項目 A 項，擔心房屋供應量減少，亦反對修訂項目 B 項，理由是當局應珍惜土地資源及土地收入；
- (c) 市建局已就所有申述提交意見書。市建局知悉有申述意見表示支持，並認為在重建項目竣工後，將提供約 2 000 個住宅單位，因此房屋供應量不會減少。此外，觀塘市中心重建項目可提供均衡的混合土地用途，包括商業、住宅及政府、機構或社區設施等用地；以及

規劃署的意見

- (d) 規劃署知悉申述編號 R1、R2 及 R3 表示支持。雖然相關政府部門對申述和意見並無任何意見，但規劃署不支持相逆申述(即申述編號 4)，因為把有關土地改劃為「道路」用地，是為反映現時的道路用途，不會對房屋供應量造成影響；而把土地改劃為「政府、機構或社區」地帶，亦是要反映現有的學校用途，不會減少建屋土地數量或影響庫務署的收入。

74. 主席邀請申述人編號 1 的陳儀儉先生發言。陳先生表示贊同規劃署及市建局提出的意見。

75. 主席繼而邀請提意見人編號 C1 的代表發言。鄧文雄先生表示市建局贊同規劃署的意見。

76. 委員並無提出問題。主席多謝規劃署代表、申述人編號

R1 及提意見人編號 C1 的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

77. 經商議後，城規會知悉申述編號 R1、R2 及 R3 支持《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/15》。

78. 經商議後，城規會決定不順應申述編號 R4 的建議，亦不建議對《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/15》作出任何修訂，理由如下：

- (a) 把觀塘道及康寧道路旁三塊狹長土地改劃為「道路」用地，是對用途地帶界線所作的技術修訂，以配合市區重建局觀塘市中心 - 主地盤發展計劃圖的界線。有關土地現時用作道路，因此改劃用途地帶不會對房屋供應量造成影響；以及
- (b) 毗鄰慶田街的兩塊土地已進行發展，並建有經特別設計且獨立興建的兩間小學。改劃用途地帶是爲了反映已建成的情況，不會導致建屋土地減少或影響庫務署的收入。

[伍謝淑瑩女士及譚贛蘭女士此時返回會議席上。]

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/11》的申述——申述編號 R1 至 R3
(城規會文件第 8045 和 8046 號)

[會議以廣東話進行。]

第一組：申述編號 R1[嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場」)]和 R2[世界自然(香港)基金會](文件編號第 8045 號)

79. 下列委員就此議項申報利益：

杜德俊教授	擔任世界自然(香港)基金會米埔管理委員會和環境保護項目委員會的成員，曾任該基金會理事，並且是申述編號 R1 代表梁士倫博士和申述編號 R2 代表黃倫昌先生的教授
譚鳳儀教授	過往是世界自然(香港)基金會管理委員會的成員
劉志宏博士	過往是為世界自然(香港)基金會管理委員會的成員，並且是贊助扶輪百周年紀念濕地研究院世界自然(香港)基金會事宜的發起人

80. 杜德俊教授和譚鳳儀教授此時離席，而劉志宏博士亦暫時離席。

81. 規劃署和申述編號 R1 和 R2 的下述代表此時獲邀出席會議：

蘇應亮先生 屯門及元朗規劃專員

申述編號 R1

黃倫昌先生)申述人代表
Mike Kilburn 先生)

申述編號 R2

李肇峰先生)申述人代表

82. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而請蘇應亮先生向委員簡介申述內容。蘇應亮先生借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容陳述下列要點：

申述

(a) 申述編號 R1 和 R2 反對把第 122 和 123 區由「綠化地帶」改劃為「休憩用地」。該兩塊「休憩用

地」是用以補償因香港濕地公園由「休憩用地」改劃為「郊野公園」後所損失的休憩用地；

- (b) 申述地點總面積為 6.88 公頃，現正空置。該處有草地和魚塘，魚塘佔地約 0.82 公頃；
- (c) 申述編號 R1 和 R2 反對改劃用途地帶，理由是多種雀鳥在第 122 和 123 區的荒廢魚塘覓食和棲息。這些魚塘具有高生態價值，並有助對內后海灣的生態功能提供支援。申述人擔心發展休憩用地會對現有魚塘造成不良影響，並直接導致濕地生境有所損失；

[葉天養先生此時到席。]

評估

- (d) 第 122 和 123 區只會用作靜態康樂用途。日後在設計休憩用地的發展時會顧及現有的魚塘，使魚塘與休憩用地融為一體，形成園景特色；
- (e) 漁農自然護理署署長認為有關魚塘具有若干的生態價值；若無須填平魚塘，而休憩用地會妥善予以管理和管制，他對劃作「休憩用地」地帶並無負面意見。對於保留現有魚塘作為該處的園景特色，他亦表示滿意；
- (f) 規劃署的城市設計及園景小組認為發展休憩用地與保留現有魚塘，並非互相排斥。現有魚塘也可作為園景特色。防止植物的自然更替及非法填塘，以及對人為干擾情況加以管理，規劃發展的休憩用地不但可提高景觀價值，更可維持濕地生境；
- (g) 雖然尚未有發展休憩用地的時間表，但康樂及文化事務署署長不反對「休憩用地」地帶；
- (h) 把這兩塊用地回復為「綠化地帶」，在先前分區計劃大綱圖提供的原有休憩用地水平便會減少。由於

天水圍的發展已大致完成，區內並無未承諾或規劃作某種用途的大型空地，可用作替代上述兩塊用地；以及

規劃署的意見

- (i) 規劃署建議順應申述編號 R1 和 R2 的部分內容，把這兩塊用地改劃為「休憩用地(1)」地帶，並清楚訂明規劃意向，規定有關用地只用作靜態康樂用途，並保留現有的魚塘作為該處的園景特色。

83. 主席繼而請申述編號 R1 的代表作出報告。黃倫昌先生借助 Powerpoint 簡報軟件陳述下列要點：

- (a) 把有關用地由「綠化地帶」改劃為「休憩用地」地帶，並不尋常；
- (b) 航攝照片顯示有關用地為濕地，並可能是荒廢的魚塘，而非空置土地；
- (c) 當局在改劃用途地帶前，並無充分了解有關用地的生態價值。嘉道理農場完成快速的生態調查，並研究了一系列的航攝照片。研究航攝照片後，發現第 122 和 123 區的魚塘曾經用作養殖；
- (d) 申述人在二零零七年十二月進行為期兩天的調查，在第 122 區的兩個大型魚塘記錄了 25 個雀鳥品種(包括 10 個依賴濕地生活的雀鳥品種)，在第 123 區的小型魚塘則記錄了七個雀鳥品種(包括一個依賴濕地生活的雀鳥品種)。調查結果顯示，第 122 區的荒廢魚塘有多種雀鳥，包括鴨、白鷺、釣魚翁和夜間活動的雀鳥棲息，第 123 區的小魚塘則是淡水濕地雀鳥黑水雞的重要棲息地。此外，調查發現蝙蝠也使用這些魚塘。發現常見的魚塘雀鳥和蝙蝠品種，可見這些魚塘具有一定的生態價值。漁農自然護理署署長所持意見相若；

- (e) 規劃署建議保留現有魚塘，申述人表示支持，但擬議的「休憩用地(1)」地帶會否限制填塘，仍屬未知之數。嘉道理農場擔心當局會填平大片地方，以便在擬議的公園提供涼亭和廁所等基本設施；
- (f) 正如文件第 4.6 段所述，有關地區包括荒廢的魚塘。申述人建議把文件第 4.1(a)段所載有關該用地的描述由「空置土地」相應修訂為「已荒廢的魚塘」；以及
- (g) 雖然現時就公園的設計提出詳細建議是言之過早，但當局應保留該區現有的特色，避免採用市區公園的設計形式。而且，申述人建議當局應就公園的設計諮詢漁農自然護理署和關注團體。

84. 申述編號 R2 的代表李肇峰先生借助 Powerpoint 簡報軟件陳述下列要點：

- (a) 一九七五年至二零零六年期間拍攝的航攝照片顯示，第 122 和 123 區的魚塘由用作養魚變為荒廢；
- (b) 根據城市規劃委員會規劃指引編號 12B「於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」，第 123 區位於濕地緩衝區內，與該地帶的意向相當配合，而第 122 區則鄰近內后海灣。第 122 和 123 區的魚塘有助對內后海灣的生態功能提供支援。劃作「休憩用地」地帶可能直接導致濕地有所損失，並對生態可能產生不良影響；以及
- (c) 雖然申述人歡迎規劃署把有關地區的用途地帶由「休憩用地」修訂為「休憩用地(1)」，但當局應對填塘施加限制。經修訂的改劃用途地帶建議能否確保保留魚塘的整體範圍，並禁止任何規模的填塘，仍屬未知之數。世界自然(香港)基金會擔心「休憩用地(1)」地帶第一欄的若干用途(鳥舍、郊野學習中心、公園及花園、涼亭、行人專區、公廁及休憩處)可能有需要進行填塘工程，但目前分區計劃大

綱圖的《註釋》並無對填塘施加限制。當局建議在《說明書》內加入「保留現有的魚塘，以盡量減少對濕地生境的不良影響」字句，只可用作參考，並無法律效力。因此，申述人建議在「休憩用地(1)」地帶的「註釋」加入備註，明確限制填塘。

85. 委員提出下列問題和意見：

- (a) 有否界定靜態康樂用途，以及公眾可否進入指定作此項用途的地區；
- (b) 一名委員詢問有關魚塘的面積，因為他留意到魚塘的面積在雨季／旱季可能不同；
- (c) 委員支持嘉道理農場的建議，把文件第 4.1(a)段的描述修訂為「已荒廢的魚塘」；以及
- (d) 雖然當局仍未制定發展休憩用地的時間表，但公眾期望一旦有關地點改劃為休憩用地用途後，便會有康樂設施享用。

86. 蘇應亮先生回應如下：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》，靜態康樂用途包括休憩處、公園和花園，市民可悠閒地享用這些地方；
- (b) 根據二零零七年七月拍攝的航攝照片(圖 H-3)，有關的魚塘佔地約 0.82 公頃；
- (c) 把文件第 4.1(a)段「空置土地」的描述修訂為「已荒廢的魚塘」，可以接受；
- (d) 考慮到其他鄉郊和新市鎮已預留用地作發展休憩用地用途，在有關地區進行休憩用地發展，須視乎康樂及文化事務署能否撥出資源。由於有關地區仍未發展作休憩用途，故公眾不能進入；以及

- (e) 在擬改劃為「休憩用地(1)」地帶的地區內，當局並無計劃進行填塘。為了解決申述編號 R1 和 R2 所關注的問題，當局可修訂《註釋》和說明書，清晰表明禁止填塘的意向。

87. 主席詢問申述編號 R1 和 R2 的代表，如城規會決定修訂《註釋》，禁止填塘，他們會否撤回申述。黃倫昌先生和李肇峰先生歡迎上述修訂，並會在研究會議記錄後考慮是否撤回申述。

88. 委員並無其他提問。主席多謝規劃署及申述編號 R1 和 R2 的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

89. 一名委員認為將有關地區劃為「休憩用地(1)」地帶，註明保留魚塘的規劃意向，會較為恰當，因為日後發展休憩用地後，有關地區會予以積極管理。該委員同時指出，當局日後在設計休憩用地時，應諮詢嘉道理農場和世界自然(香港)基金會。

90. 經商議後，城規會決定順應申述編號 R1 和 R2 的部分內容，把第 122 和 123 區由「休憩用地」地帶改劃為「休憩用地(1)」地帶(見文件附錄 III)。為了配合《天水圍分區計劃大綱草圖編號 S/TSW/11》的擬議修訂，《註釋》和《說明書》亦應按附錄 IV 和 V 的建議作出修訂，加入禁止填塘的規定。城規會亦同意根據《城市規劃條例》第 6C(2)條的規定，公布擬議修訂，為期三星期，以待公眾提出進一步申述。

91. 城規會也決定不順應申述編號 R1 和 R2 的其餘部分而作出修訂，理由如下：

- (a) 為符合《香港規劃標準與準則》所訂有關休憩用地的供應，並滿足天水圍居民對增設休憩用地的需求，第 122 和 123 區已預留作發展休憩用地，以補償第 114 區因香港濕地公園而損失預留的休憩用地；以及

- (b) 第 122 和 123 區的「休憩用地(1)」地帶只會用作發展靜態康樂用地。在為擬議的休憩用地發展項目進行設計時，當局會妥為考慮，以保留現時在有關地點的魚塘，作為園景特色，盡量減少對現有魚塘的濕地生境所造成的不良影響。

[方和先生於此時離席，劉志宏博士則返回席上。]

第二組：申述編號 R3[湛家雄先生](城規會文件編號第 8046 號)

92. 規劃署代表和申述編號 R3 的申述人此時獲邀出席會議：

蘇應亮先生

屯門及元朗規劃專員

申述編號 R3

湛家雄先生

申述人

93. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而請蘇應亮先生向委員簡介申述內容。蘇應亮先生借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容陳述下列要點：

申述

- (a) 申述編號 R3 支持把第 112 和 115 區「綜合發展區」用地的發展密度由約 2 倍降低至 1.5 倍；剔除 115 區的一間中學；以及把第 27、33A、108A、122 和 123 區改劃為「休憩用地」地帶；
- (b) 就第 112 和 115 區的「綜合發展區」用地而言，申述編號 R3 提出以下建議：訂明最大總樓面面積，以免出現申請額外地積比率的情況，並維持低層發展形式；把「綜合發展區」地帶改劃為旅遊業發展相關的「其他指定用途」地帶；以及要求教育局就預留第 112 區一塊用地興建小學暨中學一事，提供進一步理據；

- (c) 他亦要求規劃署委託顧問，就根據旅遊、文娛康樂和生態旅遊主題發展流浮山、天水圍北和廈村，進行規劃研究；

評估

訂明「綜合發展區」用地的最大總樓面面積

- (d) 訂明「綜合發展區」用地的最高地積比率(而非最大總樓面面積)，在進行詳細規劃時可更靈活，這樣可在作出詳細測量和加入其他技術要求後，按地盤面積計算出可准許的總樓面面積；
- (e) 不管是以地積比率抑或總樓面面積形式述明發展限制，分區計劃大綱圖的《註釋》已訂有條文，豁免計算某些設施的總樓面面積。在提交建築圖則階段，當局可根據《建築物條例》給予總樓面面積寬免；
- (f) 此外，在「綜合發展區」用地進行發展須受到最高建築物高度限制，即在一層停車場以上的層數不得超過 10 層。當局已就有關用地附加足夠的規劃管制，確保發展項目不會與香港濕地公園不相協調；

興建學校

- (g) 教育局表示有需要在第 112 區提供學校用地，以滿足天水圍(尤其是天水圍北區)未來對學額的需求。不過，當局會根據最新的學額供求推算情況和新的教育措施，不時檢討是否有需要預留該學校用地；

把「綜合發展區」用地改劃為用作旅遊相關用途的「其他指定用途」地帶

- (h) 先前進行的研究已證實有關「綜合發展區」用地發展為低密度住宅的潛力；

- (i) 相對於擬議的「其他指定用途」地帶，「綜合發展區」地帶會較為恰當，一方面可為發展建議提供必要的彈性，以滿足社區的需要；另一方面可確保對未來發展妥善加以管制。在「綜合發展區」地帶內，「娛樂場所」、「文娛康體場所」和「私人會所」的申請或會獲得批准；

委託顧問進行規劃研究

- (j) 政府會進行顧問研究，全面探討流浮山鄉鎮及周邊地區在旅遊發展、康樂和自然保育資源方面的豐富潛力。期間，該等地區現有的用途地帶(如屏山的「康樂」地帶)容許私人機構靈活發展康樂和旅遊／生態旅遊用途；以及

規劃署的意見

- (k) 基於上述原因，城規會不應順應申述編號 R3 而修訂天水圍分區計劃大綱圖。

94. 主席繼而請湛家雄先生作出陳述。湛先生在會上呈交元朗區中學校長會在二零零八年三月七日所發出信件副本，供委員考慮並陳述下列要點：

- (a) 當局應以社區的利益和改善生活質素，作為天水圍長遠規劃的主要原則；
- (c) 在二零零七至零八年度的《施政報告》中，行政長官承諾檢討各區的分區計劃大綱圖，並減低發展密度，為市民締造更佳的居住環境；
- (b) 他支持把「綜合發展區」用地的地積比率由約 2 倍降至 1.5 倍。不過，為免在水圍出現「嘉亨灣」事件，城規會應訂明「綜合發展區」用地的最大總樓面面積，一如分區計劃大綱圖先前的版本把第 112 和 115 區「綜合發展區」用地的最大總樓面面積分別限定為 173 000 平方米和 127 000 平方

米；否則日後發展項目的地積比率可能會高達 1.8 倍或甚至 1.9 倍；

- (d) 商貿及經濟發展局局長馬時亨先生曾主張把濕地公園毗連的大片土地發展作混合用途，包括特賣場、機動遊戲設施、食肆等。有關把「綜合發展區」用地改劃為「其他指定用途」地帶作旅遊相關用途的建議，與馬先生的主張的一致；
- (e) 在二零零八至零九年度財政預算案中，財政司司長提及有需要在天水圍創造更多就業機會，以便更妥善解決天水圍社區的問題。此外，發展局正考慮如何最有效地運用天水圍北濕地公園毗連兩塊總面積約為 14 公頃的用地，以便為該區注入新的經濟動力，並提供必需的設施；
- (f) 由於濕地公園是香港最受歡迎的公園之一，毗連的兩塊在第 112 和 115 區的「綜合發展區」用地的規劃意向，應計劃發展酒店、水療設施和其他支援旅遊業的用途。有關用地現時劃為「綜合發展區」地帶，發展商很可能選擇發展住宅。天水圍的人口已接近 30 萬，將來不宜再有增長。因此，他建議把有關的「綜合發展區」用地改劃為用作旅遊相關用途的「其他指定用途」地帶，以吸引更多遊人和旅客，從而創造更多就業機會；
- (g) 規劃署應委託顧問進行研究，檢討天水圍北和周邊地區(包括流浮山和廈村)的土地用途，以期根據旅遊和康樂的主題發展有關地區。為了進一步推動生態旅遊和自然保育，當局應考慮把豐樂園發展項目與濕地公園結合。后海灣幹線通車亦可促進有關地區的發展；
- (h) 元朗區中學校長會來信指出，該區有學額過剩的問題。因此，該會質疑是否有需要在第 112 區興建一所小學暨中學。申述人促請城規會考慮把上述地點用作其他用途，以便為該區制定更妥善的土地用途規劃；

- (i) 一九九七年進行的土地用途檢討的結論是，天水圍應規劃作住宅發展。雖然有關的規劃意向並無問題，但由於當局沒有指明在不同土地上應興建什麼類型的房屋，導致該新市鎮的公共房屋和私人房屋組合失衡。在水圍北的住宅發展中，公共房屋佔超過 90%。同樣地，如有關的「綜合發展區」用地不指定作旅遊相關用途，最終只會用作發展住宅；以及
- (j) 雖然嘉湖山莊的大廈之間仍有明顯的空隙，但天恒邨和俊宏軒的大廈緊密排列(見文件圖 H-4b)，形成屏風效應。濕地公園四周屬市郊地區，應規劃作低密度發展(如水療度假村)。

95. 委員提出以下問題：

- (a) 如在「綜合發展區」用地加入 1.5 倍的地積比率限制，未來發展項目的地積比率會否因此遠高於該地積比率；以及
- (b) 就是否需要為滿足未來可能出現的需求而預留學校用地，以及有關用地的其他用途，徵詢湛家雄先生的意見。

96. 湛家雄先生回應說，先前的分區計劃大綱圖曾訂明「綜合發展區」地帶的最大總樓面面積，而訂明有關限制，可避免批出額外的地積比率。在預留學校用地方面，他說元朗區各學校校長認為該區並沒有足夠的學生，故無須增建中學或小學。因此，把學校用地改劃為「綜合發展區」用地的一部分，或改劃作與旅遊用途相關的「其他指定用途」地帶，會較為恰當。

97. 蘇應亮先生回應說，在「綜合發展區」地帶內，訂明最大總樓面面積或最高地積比率作為發展限制，並無實質分別。把地盤面積乘以地積比率，便可得出總樓面面積。如以地積比率訂定發展限制，在按地盤面積計算可准許的總樓面面積時便可更靈活，因為在進行詳細測量後才可得知地盤面積。另一方面，在進行詳細規劃時，地盤面積可能為符合技術要求(如豁除渠務保留地的面積)而出現差異。不管是以最大總樓面面積

或最高地積比率訂定發展限制，分區計劃大綱圖的《註釋》已訂有條文，豁免計算某些附屬設施的總樓面面積。在提交建築圖則階段，建築事務監督可根據《建築物條例》批給其他總樓面面積寬免。

98. 由於委員再無提出其他問題，主席多謝規劃署代表和申述編號 R3 的申述人出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

99. 伍謝淑瑩女士告知委員，除了學校用途外，「政府、機構或社區」地帶也容許其他政府、機構或社區用途。她亦表示，有關的「政府、機構或社區」用地不但為天水圍區提供服務，甚至可為附近鄉郊地區的居民提供服務。主席指出，文件提及教育局會根據最新的學額供求推算數字和新的教育措施，不時檢討是否有需要預留有關用地。

100. 譚贛蘭女士告知委員，在勾地表上的 10 塊酒店用地中，其中一塊位於天水圍。

101. 總的來說，委員同意現時把第 112 和 115 區的兩塊用地劃為「綜合發展區」地帶以及把預留的學校用地劃為「政府、機構或社區」地帶是適當的，不但在使用土地方面有足夠彈性，也可滿足社區的需要。此外，委員支持為「綜合發展區」地帶訂定最高地積比率而非最大總樓面面積，因為在進行詳細規劃時，前者在按地盤面積計算可准許的總樓面面積時提供靈活性。

102. 經商議後，城規會決定不順應申述編號 R3 而作出修訂，理由如下：

- (a) 就第 112 和 115 區兩塊「綜合發展區」用地以最高地積比率方式(而非最大總樓面面積)，訂明發展限制，這樣可在進行詳細規劃時提供靈活性，以便按詳細地盤面積測量結果和其他技術要求計算可准許的總樓面面積。此外，提交的總綱發展藍圖亦可妥善管制該兩塊「綜合發展區」用地的發展，確保與香港濕地公園互相協調；

- (b) 當局有需要在第 112 區提供學校用地，以滿足天水圍(尤其是天水圍北區)未來對的學額的需求。不過，當局會根據最新的學額供求推算情況和新的教育措施，不時檢討是否有需要預留該學校用地；
- (c) 劃作「綜合發展區」地帶會較為恰當，一方面可為發展建議提供必要的靈活性，以滿足社區的需要；另一方面可確保對未來發展妥善加以管制；以及
- (d) 政府會進行顧問研究，全面探討流浮山鄉鎮及周邊地區在旅遊發展、康樂和自然保育資源方面的豐富潛力。

[賴錦璋先生此時離席，譚贛蘭女士和趙德麟博士此時暫時離席。]

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/16》的申述
(城市規劃委員會文件第 8047、8048 及 8049 號)

[會議以廣東話進行。]

103. 譚鳳儀教授就此議項申報利益，因為她擁有一個位於丹桂村路的單位。委員得悉她已經離席。

104. 主席邀請委員同意經修訂的聆訊安排，即在第 1 組聆訊集體考慮申述編號 R4 至 R6，內容是關於一些用地的發展密度和元朗新市鎮的空氣流通情況；以及在第 2 組聆訊集體考慮申述編號 R1 至 R3，內容是關於「政府、機構或社區(1)」用地的高度限制。委員同意。

第 1 組：申述編號 R4[黃偉賢先生]、R5[十八鄉鄉事委員會]及 R6[元朗區議會城鄉規劃及發展委員會](文件編號 8048 及 8049)

105. 主席表示已給予申述人足夠通知，而申述人編號 R5 將不會出席聆訊。委員同意在申述人編號 R5 缺席的情況下繼續聆訊。下列政府小組(包括規劃署的代表和其顧問)及申述人編號 R4 和 R6 的代表應邀出席會議：

蘇應亮先生	屯門及元朗規劃專員
林秀霞女士	高級城市規劃師／特別職務
袁康妮博士	顧問

申述編號 R4

黃偉賢先生	申述人
-------	-----

申述編號 R6

戴耀華先生	}
黃勝堂先生	} 申述人代表
麥業成先生	}

106. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而邀請蘇應亮先生向委員簡介申述的內容。蘇應亮先生以 Powerpoint 簡介軟件作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/16》(下稱「圖則」)收納的主要修訂項目包括將所有的「商業／住宅」用地改劃為「住宅(甲類)」地帶，並為不同發展區加入有關地積比率／總樓面面積及／或建築物高度的限制；
- (b) 圖則所採納的建築物高度概念載於圖 H-2，已參照城市設計指引，以及新市鎮現有和核准發展的建築物高度輪廓，並顧及保留現有市景和市中心的「政府、機構或社區」用地在視覺和空間上所產生的紓緩作用；
- (c) 主要而言，市中心的「住宅(甲類)」、「住宅(戊類)」及「其他指定用途」地帶的高度限制為 30

層。採用高度分級概念，建築物高度由市中心部分向邊緣地區遞減(由 25 層至一層不等)，以配合近郊的鄉郊特色。市中心的「政府、機構或社區」用地的最高高度限制一般為八層。毗鄰「鄉村式發展」地帶的「政府、機構或社區(1)」用地的高度限制為三層(但學校和醫院的高度可達八層)，以配合鄉村多為低層建築的環境；

申述

- (d) R4 關注第 13 區一塊劃為「住宅(甲類)1」用地的地帶劃分和發展限制。R5 則關注「住宅(甲類)」地帶的高度限制可能會對視覺效果和通風情況造成不良影響，以及《說明書》沒有把上攸田村列為歷史鄉村。R6 主要關注青山公路—元朗段沿線的「商業／住宅」用地改劃為「住宅(甲類)」地帶、多個地帶的地積比率和建築物高度限制，以及發展限制會否對通風情況造成不良影響；

[趙德麟博士此時返回議席。]

空氣流通評估

- (e) 對於申述人關注通風情況可能受到不良影響，規劃署已委聘顧問就元朗市進行空氣流通評估的專家評估研究，以評估對通風情況的影響。總括而言，圖則收納的發展限制不會對市鎮北部和南部的整體通風情況造成重大問題，而透過落實紓緩措施，更可改善某些地區的區內通風情況。文件編號 8049 的第 3.3(i)至(t)段重點載述有關元朗市個別部分的詳細研究結果及建議；

[陳華裕先生此時到達出席會議，陳炳煥先生則於此時離席。]

規劃署提出的擬議修訂項目

- (f) 規劃署參照空氣流通評估的專家評估所提出的建議，並就申述作出考慮後，建議對圖則作出數項修訂；

南部

- (g) 將第 13 區的擬議園景行人道由「住宅(甲類)1」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以便較妥善反映園景行人道作為通風廊的用途；
- (h) 將位於「住宅(甲類)1」地帶和「休憩用地」地帶的學校用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便較妥善反映已承諾進行的學校發展項目；

北部

- (i) 加入一項規定，要求在東頭劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的三塊用地，劃出五米闊的非建築用地，以便改善區內的通風情況；

中部和東面的擴展區

- (j) 把位於青山公路兩旁的擬議「住宅(甲類)2」和「住宅(甲類)3」用地的最大上蓋面積訂於 80%，並在《說明書》內訂明，青山公路毗鄰位置須劃出最少兩米闊的非建築用地。經重建後，青山公路北面 and 南面的建築物將距離約 35-40 米；
- (k) 將青山公路南面用地的最高建築物高度限制由 30 層收緊至 25 層(不包括地庫)(適用於「其他指定用途」註明「附設地面商舖之公眾停車場及加油站」地帶及擬議的「住宅(甲類)3」和「住宅(甲類)4」地帶)；
- (l) 規定為「綜合發展區」地帶進行定量空氣影響評估；

其他設計措施

- (m) 在《說明書》註明鼓勵日後的發展商在設計上採取多變的設計措施，包括採用「庭院」設計概念、降低平台高度、增加平台的景觀看透度，以及避免在面向東北風的位置興建平板式建築物，以盡量減低對通風情況造成不良影響；

對 R4 的評審

- (n) 有關「住宅(甲類)1」地帶自從首份《元朗分區計劃大綱圖編號 S/YL/1》於一九九一年頒布後便劃為「住宅(甲類)」地帶。在「住宅(甲類)」地帶可進行公共及私人高密度發展。雖然圖則先前沒有就「住宅(甲類)」地帶加入有關地積比率的法定限制，但自一九七零年代中期起，當局已就元朗新市鎮的地積比率加入行政規管，即 5 倍(住用)/9.5 倍(非住用)。該用地曾經擬用作興建公共屋邨，但房屋署並未落實有關建議。這塊用地的詳細規劃其後進一步改變，西部預留作學校及政府、機構或社區用途，東部則預留作私人住宅發展，其中包括供區內居民使用的零售中心及公眾停車場，並在中部關設園景行人道。經修訂的土地用途，連同住宅用途的最高地積比率限於 5 倍及最高高度限於 25 層的規定，已收納在有關部門內部發展藍圖。當局在二零零三年就發展藍圖徵詢元朗區議會城鄉規劃及發展委員會的意見，並無接獲反對意見；
- (o) 「住宅(甲類)1」地帶的發展密度和建築物高度限制維持不變，分別為訂於 5 倍的住用地積比率及 25 層，與部門內部發展藍圖的規定相同。此外，根據「住宅(甲類)1」地帶的規劃意向，除預留作興建學校和關設園景行人道的用地外，其餘土地用作政府、機構或社區、私人住宅、零售中心及公眾停車場用途。因此，將這塊土地改劃為「住宅(乙類)」地帶作純住宅發展並不恰當。「住宅(甲類)1」地帶能較妥善反映用地的預定用途；
- (p) 「住宅(甲類)1」地帶西部現正或將會興建合共五所學校，而教育局確認仍有需要保留已預留的兩塊

學校用地。因此，建議將已承諾及計劃用作學校發展的土地改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便較妥善反映預定用途；

- (q) 建議順應 R4 的部分，根據上文第(g)及(h)段的解釋，將「住宅(甲類)1」地帶西部的一塊土地和毗鄰一塊劃為「休憩用地」地帶的狹長土地改劃為「政府、機構或社區」地帶，並將中部一塊狹長土地改劃為「休憩用地」地帶；

對 R5 的評審

- (r) 規劃署建議順應 R5，根據上文第(g)、(h)、(j)、(k)段(適用於擬議「住宅(甲類)3」和「住宅(甲類)4」地帶)及第(m)段的解釋，對圖則作出修訂，並在《說明書》訂明把上攸田村列為歷史鄉村；

對 R6 的評審

- (s) 位於市中心的「住宅(甲類)」、「住宅(戊類)」及「其他指定用途」用地的地積比率限制，符合自一九七零年代中期起，當局就元朗新市鎮的地積比率加入的行政規管，即 5 倍(住用)／9.5 倍(非住用)。有關政府部門認為地積比率限制恰當。不過，規劃署經考慮空氣流通評估的專家評估結果後，建議根據上文第(k)段所述，對某些「住宅(甲類)」用地及一塊位於青山公路南面的「其他指定用途」用地的建築物高度限制作出修訂；
- (t) 將青山公路沿線 10 塊「商業／住宅」用地改劃為「住宅(甲類)」地帶，把最高住用地積比率訂為 5 倍，並不會增加進行重建以作住宅用途的情況，亦不會令人口大幅增長。運輸署認為就對區內道路和行人交通造成的影響而言，「住宅(甲類)」地帶受到較嚴格的規管，比「商業」地帶更為可取。此外，圖則已預留足夠土地，為已計劃進行的發展提供政府、機構或社區設施。有關改劃用途地帶會令市中心變成住宅區的關注，「住宅(甲類)」地帶不

會影響現時位於建築物低層的商業／零售用途，亦不會令青山公路兩旁地區失去活力；

- (u) 有關會令青山公路沿線行人道擠迫的關注，規劃署已建議把擬議「住宅(甲類)2」和「住宅(甲類)3」用地的最大上蓋面積限於 80%，以便在重建時提供空間擴闊行人道。此外，運輸署計劃將一段青山公路列作行人專用區；
- (v) 申述人對是否需要在第 16 區劃出兩塊「政府、機構或社區(1)」用地存疑，並建議將這兩塊用地改劃為「鄉村式發展」地帶。就此而言，須留意部門內部發展藍圖已將這兩塊用地預留作政府、機構或社區用途。此外，附近「鄉村式發展」地帶內仍有超過 30 公頃土地可供使用(可興建約 1 300 幢小型屋宇)。由於短期內應不會用盡已預留的「鄉村式發展」用地，並無迫切需要將額外土地劃為「鄉村式發展」地帶；
- (w) 申述人建議放寬第 14 區三塊「政府、機構或社區(1)」用地的建築物高度限制，由三層增至八層。現有的建築物高度限制恰當，因為附近地區主要為村屋和休憩用地，有關限制可確保新發展項目不會對附近地區的視覺效果造成不良影響。此外，當局已預留足夠土地作政府、機構或社區用途，而圖則已有條款訂明可向城規會申請略為放寬註明的限制；
- (x) R6 建議收緊「政府、機構或社區(4)」用地的建築物高度限制，由 25 層減至 15 層。註明的建築物高度是要反映位於用地內的已婚初級警務人員宿舍的現有建築物高度，亦與附近用地互相協調。R6 的建議將降低重建時的發展潛力，並會大幅減少宿舍的數量；
- (y) R6 建議收緊一些「其他指定用途」用地的最高地積比率及／或建築物高度限制，以及以實際建築物高度而非按層數限制「其他指定用途」註明「污水

處理廠」地帶的准許高度。就此，現建議將「其他指定用途」註明「附設地面商舖之公眾停車場及加油站」地帶的最高層數減至 25 層(不包括地庫)。倘將「其他指定用途」註明「污水處理廠」用地的建築物高度限於特定高度，未必能夠應付污水處理廠日後的運作需要。其餘「其他指定用途」用地的發展限制均已符合現行的密度規管和元朗市的建築物高度概念，或足以反映現有或已承諾的發展項目的密度；以及

- (z) 總括而言，建議順應 R6 的部分，根據上文第(g)至(m)段的解釋對圖則作出修訂；

107. 主席繼而邀請申述人編號 R4 作出簡介。黃偉賢先生陳述下列要點：

- (a) 眾所周知，元朗市中心的通風情況惡劣，道路擠塞。由於行人道狹窄，行人被迫要在車路上行走；
- (b) 雖然空氣流通評估的專家評估指出第 13 區的通風情況應該不會受到重大的不良影響，但日後在「住宅(甲類)1」地帶進行發展會導致人口及車輛流量增加，令第 13 區的空氣質素進一步惡化。有關通風的問題現已十分嚴峻；

[鄭心怡女士此時離席。]

- (c) 將「住宅(甲類)1」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶較為恰當，因為「住宅(乙類)」地帶與附近地區更加協調；
- (d) 規劃署建議把現正或將會興建五所學校的部分「住宅(甲類)1」用地改劃為「政府、機構或社區」地帶。不過，元朗及天水圍近年均有學校關閉，是否需要新學校成疑；以及
- (e) 該區的地面行人過路處經常十分擠迫。他先前建議興建行人天橋和隧道橫過青山公路，並未獲得落

實。倘將「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，便難以在私人住宅發展之間落實興建行人天橋。

108. 主席繼而邀請申述人編號 R6 的代表作出簡介。戴耀華先生陳述下列要點：

- (a) 城規會是否能夠規管建築物的布局，以減少對通風情況造成影響，令人存疑。只有在「綜合發展區」地帶進行發展，才須進行空氣流通評估研究。其他住宅區的發展並無限制；以及

[譚贛蘭女士此時返回議席。]

- (b) 某些「政府、機構或社區」用地空置多年，未能有效運用土地資源。

[吳祖南博士此時暫時離席。]

109. 申述人編號 R6 的另一名代表麥業成先生陳述下列要點：

- (a) 將青山公路旁的「商業／住宅」用地改劃為「住宅(甲類)」地帶並不恰當，因為該區是新市鎮的商業中心；
- (b) 計劃採用高度分級概念，建築物高度由市中心部分向南面和北面邊緣地區遞減，以改善通風。但此計劃難以落實，因為南面仍准許進行高層發展；以及
- (c) 計劃在元朗東進行的住宅發展高度超過 50 層，會造成牆壁效應。由於十八鄉路和鳳麒路附近的地區主要用作低層發展，不宜容許在這些地區進行高度達 25 或 30 層的發展。

110. 委員提出下列問題：

- (a) 詢問申述人代表有否就預留作學校用途的土地提出任何反建議；以及
- (b) 要求屯門及元朗規劃專員解釋規管住宅區大廈布局的機制。

[吳祖南博士此時返回議席。]

111. 黃偉賢先生回應問題(a)時表示，在元朗新市鎮內可保留一些「政府、機構或社區」用地，而改劃其他「政府、機構或社區」用地的用途地帶則須按個別個案的情況作出研究。先前一宗有關西鐵元朗站用地的改劃用途地帶申請，顯示元朗區的政府、機構或社區設施不足，因此建議在該用地興建綜合康樂體育大樓或政府辦公大樓。倘興建綜合康樂體育大樓，便可取代一些散布於四周的「政府、機構或社區」用地。規劃署有意將第13區的擬議「政府、機構或社區」用地預留作學校發展，但並無理據支持此意向，因為同時逐漸有其他學校關閉。

112. 戴耀華先生表示不反對劃出「政府、機構或社區」地帶，只反對某些「政府、機構或社區」用地並無落實計劃，例如位於唐人新村的用地。倘沒有發展計劃，便不宜預留土地作「政府、機構或社區」用途。

113. 蘇應亮先生就問題(b)表示，已在《說明書》加入適當字句，重點指出設計大廈時須顧及通風情況。例如《說明書》提及在位於第16區「住宅(乙類)1」用地(大昌行用地)的建築物，須避免阻擋東北面或東面的盛行風。主席詢問有關土地的業權，蘇先生回應說，有關土地屬於私人擁有。譚贛蘭女士指出，當需要修訂契約時，可以在契約就大廈的布局加入適當規管。主席表示，有機會時可將空氣影響評估研究的建議納入契約。

114. 戴耀華先生促請政府遵從並落實空氣影響評估研究的專家評估提出的建議。他補充說，容許在「住宅(乙類)1」地帶進行高度達25層的發展，與安樂新村的三層發展不相協調。

115. 麥業成先生建議，在青山公路沿線發展的契約加入提供行人天橋接駁點的規定。主席回應說，須進一步考慮這項建議。

116. 委員沒有進一步的提問。主席多謝政府小組及申述編號 R4 和 R6 的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

117. 譚贛蘭女士詢問，應將第 13 區的擬議園景行人道改劃為「休憩用地」地帶，抑或保留「住宅(甲類)1」的用途地帶劃分，但在契約內訂明該區為非建築用地。秘書回應時表示，倘行人道位於「住宅(甲類)1」地帶內，計算地積比率時便會包括有關土地，以致該區的整體發展密度增加。主席認為將行人道改劃為「休憩用地」地帶，以清楚反映該區的規劃意向，是較為恰當的做法。

118. 一名委員表示，適當地規管大廈的布局以盡量減低對通風情況的影響，至為重要。趙德麟博士根據處理使用大廈布局作為交通噪音紓緩措施的經驗，表示透過加入契約條款實施規管，較為有效。主席指出，當須修訂契約或批出土地契約時，可在契約加入相關規定。他進一步補充，屋宇署現正就綠化大廈進行研究，上述事宜能否根據《建築物條例》處理，是仍須考慮的問題。公眾能達至共識，亦是相當重要的。

119. 經商議後，城規會決定順應 R4 的部分，將「住宅(甲類)1」地帶西部的一塊土地和毗鄰一塊劃為「休憩用地」地帶的狹長土地改劃為「政府、機構或社區」地帶，並將中部一塊狹長土地改劃為「休憩用地」地帶(見文件編號 8048 的附錄 II 內的圖則)。《說明書》同時亦會根據同一份文件的附錄 III 作出修訂。城規會亦同意根據《城市規劃條例》第 6C(2)條公布擬議修訂項目，為期三星期，以便公眾提出進一步申述。

120. 經商議後，城規會決定不順應 R4 的其餘部分作出修訂，理由如下：

- (a) 其餘「住宅(甲類)1」用地自從一九九一年起已在元朗分區計劃大綱圖上被劃為「住宅(甲類)」地

帶。根據已納入相關發展藍圖的元朗新市鎮的行政密度規管，有關用地一直預留作高密度住宅發展；

- (b) 考慮到其餘「住宅(甲類)1」用地的已規劃用途(包括住宅發展連零售和公眾停車場設施及政府、機構或社區用途)，「住宅(甲類)1」的地帶劃分，連同加入的地積比率及建築物高度限制，均屬恰當，並能較妥善反映已規劃用途。此外，一個住宅發展項目的建築工程現正進行，而其發展參數符合「住宅(甲類)1」地帶的限制；以及
- (c) 其餘「住宅(甲類)1」用地的建築物高度限制為 25 層(不包括地庫的層數)，與附近「住宅(乙類)」地帶的限制相同。

121. 經商議後，城規會決定順應申述編號 R5，建議作出以下修訂：

《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/16》(下稱「圖則」)的修訂項目

- (a) 就第 13 區的「住宅(甲類)1」地帶而言，將擬議園景行人道由「住宅(甲類)1」地帶改劃為「休憩用地」地帶，並將學校用地由「住宅(甲類)1」地帶和「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(文件編號 8049 的附件 V)；
- (b) 就位於市中心青山公路—元朗段兩旁的地區而言，將三塊狹長土地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)4」地帶(文件編號 8049 的附件 VI)；

註釋的修訂項目(文件編號 8049 的附件 VII)

- (c) 將「住宅(甲類)2」和「住宅(甲類)3」地帶的最大上蓋面積限制於 80%；以及

- (d) 將「住宅(甲類)3」和「住宅(甲類)4」地帶的最高建築物高度限制由 30 層修訂為 25 層(不包括地庫的層數)。

122. 為配合圖則的擬議修訂項目，城規會亦同意根據文件附件 VIII 修訂《說明書》。此外，城規會同意根據《城市規劃條例》第 6C(2)條公布擬議修訂項目，為期三星期，以便公眾提出進一步申述。

123. 經商議後，城規會決定順應申述編號 R6 的部分，建議作出以下修訂：

《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/16》(下稱「圖則」)的修訂項目

- (a) 就位於市中心青山公路－元朗段兩旁的地區而言，將三塊狹長土地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)4」地帶(文件編號 8049 的附件 VI)；

註釋的修訂項目(文件編號 8049 的附件 VII)

- (b) 將「住宅(甲類)2」和「住宅(甲類)3」地帶的最大上蓋面積限制於 80%；
- (c) 將「住宅(甲類)3」和「住宅(甲類)4」地帶及「其他指定用途」註明「附設地面商舖之公眾停車場及加油站」地帶的最高建築物高度限制由 30 層(不包括地庫)改為 25 層(不包括地庫)；
- (d) 在東頭劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的三塊用地，規定劃出五米闊的非建築用地；以及
- (e) 加入為「綜合發展區」地帶進行定量空氣影響評估的規定。

124. 為配合圖則的擬議修訂項目，城規會亦同意根據文件附件 VIII 修訂《說明書》。此外，城規會同意根據《城市規劃條

例》第 6C(2)條公布擬議修訂項目，為期三星期，以便公眾提出進一步申述。

125. 經商議後，城規會決定不順應申述編號 R6 的其餘部分作出修訂，理由如下：

- (a) 加入的地積比率限制普遍符合元朗新市鎮的常見地積比率，或反映這些用地現有或已承諾發展項目的密度。發展密度並無增加。加入建築物高度限制不會對附近地區的視覺效果造成不良影響。沒有充分理據支持降低市中心「住宅(甲類)」、「住宅(戊類)」及「其他指定用途」用地的地積比率，亦沒有充分理據支持收緊這些用地的高度限制(位於市中心青山公路南面的用地除外)；
- (b) 將青山公路沿線 10 塊「商業／住宅」用地改劃為「住宅(甲類)」地帶，做法恰當，因為「住宅(甲類)」地帶可反映該區的主要土地用途，並不會對青山公路沿線的商業／零售活動造成影響，以致失去活力。「住宅(甲類)」地帶不大可能造成人口大幅增長，也不會對該區的交通，以及所基礎設施及政府、機構或社區設施的提供造成不良影響；
- (c) 在「住宅(甲類)」地帶內，新建築物最低三層或現有建築物特別設計的非住用部分，一般商業用途屬於經常准許用途。此外，可透過提出申請在「住宅(甲類)」用地發展多種商業及酒店用途；
- (d) 市中心毗鄰青山公路用地的最大上蓋面積建議限於 80%；除此之外，沒有需要為其他用地的上蓋面積加入限制，因為《建築物(規劃)規例》已就上蓋面積訂立限制；
- (e) 由於「鄉村式發展」地帶內仍有超過 30 公頃土地可供興建小型屋宇，沒有充分理據支持將第 16 區的兩塊「政府、機構或社區(1)」用地改劃為「鄉村式發展」地帶。規劃署會密切監察有關情況，並在有需要時就土地用途作出檢討；

- (f) 為第 14 區的「政府、機構或社區」用地加入建築物高度限制，旨在確保這些用地上的發展，不會對附近地區的村屋及休憩用地的視覺效果造成不良影響。取消建築物高度限制不可接受，而放寬建築物高度限制亦不符合有關用地原有的規劃管制。當局已預留足夠土地作「政府、機構或社區」用途，為市鎮的規劃人口提供服務。如有需要的話，可根據條款為日後的政府、機構或社區發展，申請略為放寬建築物高度限制；
- (g) 「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的地積比率及建築物高度限制反映這些用地的現有或已承諾進行的發展的密度。同樣，「政府、機構或社區(4)」用地的建築物高度限制，是用作反映現有發展的高度；以及
- (h) 將「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶的建築物高度限制訂為兩層，做法恰當。將用地的建築物高度限於特定高度，未必能夠應付有關設施日後的運作需要，因此並非合宜的做法。

[吳祖南博士此時返回議席。]

第 2 組：申述編號 R1[黃偉賢先生]、R2[Wong Tung-keung 先生]及 R3[Lung Cheung Development Ltd. Co.](文件編號 8047)

126. 主席表示已給予申述人足夠通知，但並無接獲申述人編號 R2 的回覆。委員同意在申述人編號 R2 缺席的情況下繼續聆訊。下列政府小組(包括規劃署的代表和其顧問)及申述人編號 R1 和 R3 的代表此時應邀出席會議：

蘇應亮先生	屯門及元朗規劃專員
林秀霞女士	高級城市規劃師／特別職務
袁康妮博士	顧問

申述編號 R1

黃偉賢先生 申述人

申述編號 R3

陳劍安先生 }
李家琪女士 } 申述人代表
孫國基先生 }

127. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而邀請蘇應亮先生向委員簡介申述的內容。蘇應亮先生以 Powerpoint 簡介軟件作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 概述詳載於上文第 106(a)及(b)段的《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/16》所收納的主要修訂項目及有關建築物高度限制的規劃概念；
- (b) 申述編號 R1 至 R3 反對就市中心南面毗鄰「鄉村式發展」地帶的三塊「政府、機構或社區(1)」用地所設的建築物高度限制(三層，但學校和醫院用途的高度可達八層)。這些「政府、機構或社區」用地東面的地區被一些建築材料公司及臨時構築物佔用。R1 建議將這三塊用地重劃為「政府、機構或社區」地帶，而 R2 及 R3 則建議取消或放寬高度限制；

申述編號 R1

- (c) R1 認為將三塊「政府、機構或社區(1)」用地(總面積 2.4 公頃)的限制訂於三層並無意義，因為附近「住宅(乙類)」用地的發展高度可達 25 層，而且設立嚴格的高度限制，會妨礙興建多層社區服務大樓(通常六層高)。他建議將這些用地重劃為「政府、機構或社區」地帶，把高度限制訂於八層；

申述編號 R2

- (d) 就涵蓋元朗浸信會現有會址、一幢空置屋宇及一個加油站的「政府、機構或社區(1)」用地(約 5 100 平

方米)， R2 反對其建築物高度限制。反對理由是設立高度限制會阻礙元朗浸信會重建會址及提供社區服務。他建議取消高度限制，或將有關用地改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶，高度限制訂為25層(不包括地庫)；

- (e) 須留意根據憲報編號 364 的規定，元朗浸信會會址的高度限制為兩層及 25 呎；

申述編號 R3

- (f) R3 反對就禮修村西北面的「政府、機構或社區(1)」用地(約 7 300 平方米)所設的建築物高度限制。這塊用地現時設有一個植物苗圃，而大部分農地均由申述人擁有；
- (g) 申述人曾申請換地，以落實興建一所安老院，並已在二零零二年獲取基本條款，但申請隨後撤回；
- (h) R3 表示設立高度限制，會妨礙在土地上進行擬議安老院、長者住宅大廈和私人住宅大廈混合式發展(地積比率為 3.5 倍和高度為 25 層)，並建議取消高度限制；

對 R1 的評審

- (i) 有關「政府、機構或社區(1)」用地，主要毗鄰「鄉村式發展」和「休憩用地」地帶，預備興建低層建築物，附近只有一塊「住宅(乙類)」用地。因此，將限制訂於三層與附近環境較為協調。「註釋」的條文已提供了彈性，容許略為放寬高度限制。此外，當局已預留足夠土地提供政府、機構或社區設施，以應付日後的需求。現階段沒有充分理據支持把建築物高度限制放寬至八層；

對 R2 的評審

- (j) 元朗浸信會並未提出具體重建計劃，現階段沒有充分理據支持放寬建築物高度限制；
- (k) 在元朗浸信會用地進行樓高 25 層的高層發展，與附近的鄉郊特色不相協調；
- (l) 取消或放寬高度限制並不符合擬就有關用地所附加的規劃管制；

對 R3 的評審

- (m) 擬議為長者而設的混合式發展樓高 25 層，與附近的鄉村和休憩用地不相協調。擬議發展的地積比率訂為 3.5 倍，而且對交通、環境及基礎設施方面的影響並未作充份評估。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零五年已拒絕為進行類似發展而將有關用地改劃為「綜合發展區」地帶的要求，理由包括可能對視覺效果和交通造成不良影響；以及

結論

- (n) 規劃署不支持申述編號 R1 至 R3，理由載於文件第 6 段。

128. 主席繼而邀請申述人編號 1 作出簡介。黃偉賢先生陳述下列要點：

- (a) 他同時以元朗浸信會會眾的身分代表 R2 發言；
- (b) 很多現有社區服務機構均須租用場地提供服務，這顯示政府、機構或社區場地不足；
- (c) 因為土地資源珍貴，政府在一九九一年認為有需要盡用政府、機構或社區用地的發展潛力。因此，便出現一些六層高的多用途政府、機構或社區大樓。現時訂立樓高三層的限制，違反政策指令；

- (d) 有論點指在「政府、機構或社區」用地進行八層高的發展，與附近三層高的村屋不相協調，其實並不合理，因為附近有六層高的村屋，而在「住宅(乙類)」地帶內亦容許進行樓高 25 層的住宅發展；
- (e) 日後在「住宅(乙類)」地帶進行的住宅發展將令人口增加，對社區服務的需求繼而亦會上升；以及
- (f) 雖然元朗浸信會在三年前才遷入現有會址，但由於信眾人數不斷上升，加上教會計劃在會址提供社區服務，以致空間不敷應用。因此有需要放寬建築物高度限制，以便重建元朗浸信會會址。

129. 主席繼而邀請 R3 的代表作出簡介。陳劍安先生以 Powerpoint 簡介軟件作為輔助工具，陳述下列要點：

- (a) 有關申述的用地位於元朗新市鎮的擴展區。新市鎮南面的住宅區可進行高度達 25 層的發展。如圖 H-2 所示，為新市鎮制訂建築物高度概念時，應以元朗公路作為劃分中、高層發展的界線。就此而言，市中心與元朗公路之間的地區，即「政府、機構或社區(1)」用地的位置，應位於中層發展區內；
- (b) 城規會應取消有關用地的高度限制，讓擬議用途類別更具彈性。無論如何，規劃署亦能通過規劃申請制度，維持對擬議發展的用途、規模及高度作出限制，在「註釋」加入高度限制並非必要；
- (c) 有關用地東面和西面的鄉村地區和休憩用地可作為緩衝區，闊度(分別為 160 米和 190 米)足以分隔附近的中層住宅發展。因此，在有關用地進行擬議發展不會對通風情況和視覺效果造成不良影響。擬議安老院用途與鄰近地區互相協調，亦能為附近的中層發展提供輔助社區設施；
- (d) 城規會在履行城市規劃的職責時，應考慮所有相關因素，包括環境及社會經濟方面的事宜，以及社區的需要，不應偏重單一因素；

- (e) 申述人自二零零二年起已得悉人口老化問題，並有意興建混合用途發展，包括特別設計的優質長者住宅大廈(30%)、安老院(30%)和供長者子女居住的私人住宅發展(40%)。此概念類似房屋協會計劃在筲箕灣興建的混合長者屋計劃(即在一般私人住宅發展旁興建一幢長者住宅大廈)。房屋協會已落實另外兩個在九龍灣和將軍澳的長者屋發展計劃，成效理想，顯示社會需要這類長者房屋或混合式長者房屋計劃。此外，城規會曾批准另外兩個在觀塘和薄扶林的長者屋發展計劃。這些長者房屋發展均位於「政府、機構或社區」地帶，而且建築物高度超過20層；
- (f) 這類長者房屋或混合式長者房屋計劃的位置，應在市鎮或市中心的合理距離內，附近應設有休憩用地。元朗是落實申述人建議的理想地區，因為有很多長者在此居住；
- (g) 市民對長者房屋有迫切需求。根據政府提出的人口推算，在二零三六年每四人便有一人超過65歲；以及
- (h) 雖然改劃用途地帶要求被拒絕的其中一項理由，是會對交通造成不良影響，但申述人一直有聯絡運輸署，以處理對交通問題的關注，並已達成共識。

130. 一名委員詢問三塊「政府、機構或社區(1)」用地的業權，並詢問有沒有任何政府項目計劃在這些用地進行。蘇應亮先生回覆說，這三塊用地主要是私人土地，而R3的用地內的私人土地限作農業用途。他進一步表示，現時沒有政府項目計劃在這些用地進行。

131. 委員沒有進一步的提問。主席多謝政府小組及申述編號R1和R3的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

132. 一名委員認為將「政府、機構或社區(1)」用地的發展限於三層，做法恰當，因為附近地區主要為三層高的村屋。主席認為，現階段沒有充分理據放寬建築物高度限制。倘申述人日後提出具體建議，並附有技術評估支持，城規會可進一步審核有關建議。委員同意以上意見。

133. 經商議後，城規會決定不順應申述編號 R1作出修訂，理由如下：

- (a) 訂定第 14 區三塊「政府、機構或社區(1)」用地的建築物高度限制，旨在確保在這些用地的發展不會對村屋及休憩用地附近地區的視覺效果造成不良影響。回復為「政府、機構或社區」地帶，即建築物限於 8 層高(不包括地庫的層數)，並不符合擬就有關用地所附加的規劃管制；
- (b) 由於當局已預留足夠土地提供政府、機構或社區設施，以應付元朗新市鎮日後的需求，而且考慮到第 14 區已有三塊「政府、機構或社區(1)」用地，現階段在沒有提出具體發展建議的情況下，為增加建築物的高度改劃這些用地的用途地帶，並沒有理據支持；
- (c) 附近的「住宅(乙類)」用地與這塊用地有一段距離。因此，在評估日後發展這塊用地對視覺效果造成的影響時，「住宅(乙類)」用地與附近低層村屋羣相比，關聯較小；以及
- (d) 「政府、機構或社區(1)」地帶的「註釋」已提供必要的彈性，可按個別發展／重建計劃情況向城規會申請略為放寬建築物高度的限制。

134. 經商議後，城規會決定不順應申述編號 R2作出修訂，理由如下：

- (a) 訂定第 14 區大棠路西面的「政府、機構或社區(1)」用地的建築物高度限制，旨在確保在這用地的發展不會對村屋及休憩用地附近地區的視覺效果

造成不良影響。取消建築物高度限制，並將土地改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶，容許建築物高度達 25 層，並不可接受，亦不符合擬就有關用地所附加的規劃管制；以及

- (b) 「政府、機構或社區(1)」地帶的「註釋」已提供必要的彈性，可按個別發展／重建計劃情況向城規會申請略為放寬建築物高度的限制。因此，現階段在沒有提出具體發展建議的情況下，建議取消或放寬建築物高度限制，並沒有理據支持。

135. 經商議後，城規會決定不順應 R3作出修訂，理由如下：

- (a) 訂定第 14 區禮修村西北面的「政府、機構或社區(1)」用地的建築物高度限制，旨在確保在這用地的發展不會對村屋及休憩用地附近地區的視覺效果造成不良影響。建議取消建築物高度限制，並不符合擬就有關用地所附加的規劃管制；
- (b) 附近地區主要劃為「鄉村式發展」和「休憩用地」地帶。擬議發展的高度約為 25 層，與附近地區低層低密度發展項目所具備的鄉郊特色不相協調；以及
- (c) 另外，擬議發展的地積比率訂為 3.5 倍，並無提供充分資料證明在交通、環境及基礎設施方面符合可持續發展原則。

[小休五分鐘。]

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PH/552

在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 108 約地段第 78 號 A 分段(部分)、第 93 號(部分)及第 94 號(部分)臨時露天存放可循環再造金屬(為期三年)
(城規會文件第 8044 號)

[聆訊以廣東話進行。]

136. 劉志宏博士與申請人的顧問才鴻顧問有限公司有業務往來，已就此項目申報利益。委員備悉劉博士已離席。

137. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和下列申請人代表此時獲邀出席會議：

梁業鴻先生)
林添杰先生) 申請人代表
李霧儀女士)

138. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請蘇應亮先生向委員簡介有關申請。

139. 蘇應亮先生借助一些圖則，按文件詳載的內容作出簡介，並提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在一塊位於八鄉分區計劃大綱核准圖上劃為「住宅(丁類)」地帶的用地臨時露天存放可循環再造金屬(為期三年)；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零七年十二月十四日拒絕申請，理由是(i)有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過低層、低密度的住宅發展，改善現有的臨時構築物；該發展與毗連的住宅土地用途亦不相協調；(ii)有關用途不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的城規會規劃指引編號 13D，因為先前沒有同類的露天貯物用途獲批給許可，區內人士提出反對，而政府部門亦提出負面意見；以及(iii)沒有足夠資料，以證明有關發展不會對環境造成不良影響；

- (c) 申請人並無就支持覆核申請而提供進一步的書面申述；
- (d) 根據城規會規劃指引編號 13D，有關地點位於第 3 類地區。雖然申請地點是先前一宗獲批給許可作臨時公眾停車場用途的申請所涉的地點，但這次申請的用途過往並無獲得批准。此外，區內人士對現時這宗申請提出反對，而政府部門亦提出負面意見；
- (e) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施(一如圖 R-2 所顯示，距離申請地點不足 20 米)，預計會對環境造成滋擾；
- (f) 公眾的意見——雖然當局在第 17 條覆核申請的階段沒有接獲公眾的意見，但在第 16 條申請的階段接獲區內一名村民的公眾意見書；該村民反對申請，因為該區的同類土地用途和相關活動已造成噪音和空氣污染；
- (g) 申請地點有金屬壓實活動；
- (h) 申請地點以北 50 米範圍內有一項核准住宅發展，涉及三幢獨立式房屋。規劃署維持先前意見，不支持申請。

140. 主席繼而請申請人代表作出陳述。梁業鴻先生借助 Powerpoint 簡報，提出以下要點：

對因不符合規劃意向而遭拒絕作出回應

- (a) 申請用途僅屬臨時性質，而申請地點曾獲批准作公眾停車場用途。先前申請的所有規劃許可附帶條件均已履行，而申請地點亦保持了整潔的狀況；
- (b) 附近的住宅發展的工程可能長達數年；

對因與附近住宅用途不相協調而遭拒絕作出回應

- (c) 申請地點以北有一個住宅構築物連貨倉，西面有一些木屋用作非住用用途，西面和東面分別是粉錦公路和休耕農地；

對因不符合城規會規劃指引編號 13D 而遭拒絕作出回應

- (d) 申請地點是先前一項作公眾停車場的規劃許可所涉的地點，該停車場有 104 輛私家車。車位需求下降，但貯物場仍有需求；
- (e) 申請人對先前獲批准的公眾停車場申請，與現時這宗申請的露天貯物用途作比較。相對於獲批准的用途，現時用途所產生的交通量較少，亦沒有政府部門表示關注交通問題。在兩宗個案中，周圍的噪音均高於運作噪音。環保署署長所擔憂的其實並非噪音問題，只是因附近有易受影響設施而不支持申請。在視覺、環境、排水和景觀的影響方面，該兩個用途的情況相同，但申請用途能帶來更多就業機會；
- (f) 除了環保署署長和規劃署外，並無政府部門反對申請。環保署署長於第 16 條申請所涉文件的第 10.1.4 段中，曾提及於二零零四年接獲關於環境方面的投訴，但投訴個案與此並不相關，因為公眾停車場亦只是於二零零五年才獲批給許可的。此外，環保署署長僅是基於經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》不支持申請，所提出的意見並無提及場內運作；
- (g) 至於區內人士的反對，須留意的是元朗民政事務專員既沒有接獲任何反對申請的意見，亦沒有對申請提出意見。雖然規劃署接獲了打石湖一名區內村民的反對書，但據申請人於會上呈交打石湖村代表的信件(日期為二零零八年三月十二日)所述，該村代表確認他本人對村民提出過任何反對和投訴，並不知情。該村代表表示，附近的騎術學校曾表示關注，是由於希望能改善該校附近的環境，以便吸引更多遊客。申請人認為該騎術學校本身就是對村民

構成滋擾的來源之一，該校對申請提出的反對並不相關；

- (h) 如圖 R-4 照片 6 所顯示，在工人人手拆除角子老虎機的塑膠部分後，有關的材料會立即運走；
- (i) 申請人呈交了一封日期為二零零八年三月十四日的信件，反駁有關區內村民所提出的反對理由。簡而言之，申請人指出環境保護署並沒有察覺任何噪音污染問題，使用輕型貨車上落貨不會產生噪音滋擾，申請地點不會有燃燒廢料的活動，清洗車輛不會使用高壓氣動喉，執法人員會察覺任何違例活動或環境滋擾，以及申請地點不會有任何以柴油發動的重型推土機。此外，該村民因騎術學校對面的源豐五金廢鐵產生滋擾，反對申請，是不合理的；
- (j) 香港汽車(機械、零件)商會有限公司主席在日期為二零零八年三月十二日的信件中亦表示支持申請，表示申請用途不會對環境造成任何不良影響。有關信件副本已在會上呈閱；

對因造成不良環境影響而遭拒絕作出回應

- (k) 環保署沒有就環境影響提出具體意見；
- (l) 在附近地區發現有工場和貯物用途，申請地點不會有金屬壓實活動；以及

先前沒有相同用途獲批給許可

- (m) 這宗申請唯一的問題是，申請地點先前未曾就相同的用途獲批給規劃許可，故申請在這方面不符合城規會規劃指引編號 13D；否則，倘城規會從寬考慮申請，並按個別情況作出評估，申請應是有足夠理據支持。

141. 有關一名委員就個別情況的提問，梁業鴻先生回應時表示，規劃指引概括指出，城規會會按個別情況考慮申請。

142. 委員亦關注到圖 R-4 照片 5 內的機器，以及該圖照片 4 所顯示的堆疊車輛情況。梁業鴻先生向委員保證申請地點沒有違例活動，堆疊的僅是先前停車場留下的車輛，而照片 5 內的機器，他相信是用作分門別類，並強調不會進行金屬壓實活動。

143. 另一名委員請屯門及元朗規劃專員講述場內情況。蘇應亮先生向委員提及圖 R-4 的照片，表示場內發現有壓縮車輛，他不排除照片 5 內的機器可能作壓實用途。

144. 梁業鴻先生表示，申請人已特意在申請書內清楚列出作貯物用途的特定範圍，這樣可避免物料將來散布整個申請地點。

145. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人代表覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和屯門及元朗規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

146. 趙德麟博士表示，有關機器是作壓實用途，他相信有關活動會對附近的易受影響設施構成噪音滋擾。

147. 一名委員留意到鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零七年十二月考慮申請時，明顯有拆車活動，而近期的實地視察則仍發現有壓縮汽車，故對申請地點僅作申請所指用途存疑。委員同意申請不符合城規會規劃指引編號 13D，因為標題地點先前未有相同露天貯物用途獲批給許可。

148. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是透過城市規劃委員會的規劃許可作低層、低密度的住宅發展。申請書內沒有提出有力

理據，足以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議發展與緊鄰的住宅土地用途不相協調；

(b) 有關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提出的規劃申請」所頒布的城規會規劃指引編號 13D，因為申請地點先前並無就同類的露天貯物用途獲批給許可，區內人士反對申請，而政府部門亦對申請提出負面意見；以及

(c) 申請書內沒有足夠資料／技術評估，以證明申請用途不會對附近地區的環境造成不良影響。

[趙德麟博士此時離席。]

議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/H3/377

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的中環士丹頓街 20 號至 26 號

(內地段第 118 號 A 分段餘段、第 119 號 M 分段、

第 119 號及第 119 號餘段)

經營辦公室、商店及服務行業和食肆

(城規會文件第 8050 號)

[聆訊以廣東話進行。]

149. 黃澤恩博士和陳旭明先生近期與信和置業有限公司有業務往來，而信和置業有限公司是 King Century Ltd.(申請人)和 Jade Line Ltd.(申請人的顧問)的母公司，兩人已就此項目申報利益。委員備悉他們均已離席。

150. 以下規劃署代表和申請人代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士

港島規劃專員

任雅薇女士

高級城市規劃師／港島

梁幗平女士

)

鄭紹民先生) 申請人代表
鄧仲瑤女士)

151. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請區潔英女士向委員簡介申請。

152. 區潔英女士借助 Powerpoint 簡報，按文件詳載的內容作出簡介，並提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在士丹頓街一塊位於西營盤及上環分區計劃大綱草圖上劃為「住宅(甲類)」地帶的用地興建一幢 25 層高的商業大廈，經營辦公室、商店及服務行業和食肆。申請地點的面積約為 390 平方米，擬議發展的非住用地積比率／總樓面面積分別約為 15 倍／5 844 平方米。有關建築物高 113.23 米(或主水平基準上 158 米)，包括一個供輕型貨車和客貨車上落貨的轉車台；
- (b) 都會規劃小組委員會於二零零七年十一月十六日拒絕申請，理由是(i)有關發展不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向；(ii)有關發展與該區的住宅性質及毗連住宅發展的樓宇體積和發展密度不相協調；(iii)車輛進出通道和轉車台安排不符合要求；以及(iv)會立下不良先例。
- (c) 標題地點有兩幢高五層和六層的住宅大廈，其中一幢大廈地下開設一間餐廳，另一幢大廈地下則空置。有關地點位於蘇豪區，而蘇豪區主要是住宅區，住宅大廈的地下有商業用途(主要為餐廳)。蘇豪區大部分建築物均為數層高，士丹頓街兩旁的建築物大部分為五至七層高。些利街兩旁有幾幢高層建築物(主水平基準上 109 米至主水平基準上 131 米)；
- (d) 政府部門的意見——運輸署並不支持申請，因為地下範圍的布局(牆壁／構築物接近擬議車輛進出通道)會影響駕駛人士的視線，擬議的轉車台太接近士丹頓街的行人路，以及未能證明該轉車台是否足以

應付擬議發展所帶來的交通。中西區民政事務專員認為公眾對交通影響提出的意見是有確鑿根據的。其他政府部門則不反對申請或對申請沒有意見；

- (e) 公眾的意見——在第 16 條申請的階段所接獲的 415 份公眾意見書中，398 份反對申請，14 份提出負面意見，兩份表示支持，一份並不反對。在第 17 條覆核申請的階段接獲了三份意見書，提意見人全部是區內居民，表示反對覆核申請。他們關注的問題主要是擬議商業用途對視覺、交通和環境(空氣和噪音)造成的不良影響；擬議發展與附近地區不相協調；蘇豪區的特色會有所破壞；商業用途與鄰里的住宅特色不相協調及不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向；會在住宅鄰里立下不良先例；以及對該處社區的規劃並無好處；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃情況並無改變，而申請亦沒有進一步的申述以支持覆核。規劃署維持先前意見，不支持申請。

153. 主席繼而請申請人代表作出陳述。鄭紹民先生借助 Powerpoint 簡報軟件，提出以下要點：

- (a) 按照目前的情況，士丹頓街可分為兩部分。靠近中環至半山自動扶梯的士丹頓東部是申請地點所在之處，較餘下部分(士丹頓西部)更為繁忙。士丹頓東部的行人路狹窄(闊 1.1 米)而長期擠塞，但狹窄的行人道有助營造夜間飲酒作樂的氣氛；
- (b) 士丹頓東部在晚間份外熱鬧，這類地方應否劃為「住宅(甲類)」地帶值得商榷。行人道狹窄而擠塞，會對居民構成危險，對嬰兒、小童、長者和殘疾人士的影響尤其嚴重。餐廳營業至深夜，居民亦要面對所產生的噪音滋擾；
- (c) 士丹頓東部並非理想的居住環境，但基於一些因素，該處十分適合作辦公室發展。首先，該處有扶梯系統直通商業中心區；其次，士丹頓街目前的情

況能吸引在中環上班的人士、遊客和外籍僱員前往進膳，共渡「歡樂時光」時段，在夜間聚會及耍樂；第三，基於其獨特的氣氛，可以預見士丹頓街將會有更多酒吧和餐廳開張，此地帶最終會演變為與雲咸街和蘭桂坊類似的地方；第四，住宅用途與士丹頓街現有的非住宅用途活動有所矛盾。另一方面，辦公室用途可令士丹頓街全日充滿生氣；

- (d) 士丹頓西部距離扶梯系統較遠，環境較清幽而街道和行人路較闊，更適宜作住宅發展；
- (e) 建業榮基中心是荷李活道一幢 27 層高的商業／辦公室建築物，於二零零二年獲城規會批准；由於行人道較寬闊，大廈內並無餐廳及酒吧；
- (f) 尚有其他理由支持擬議發展，商業中心區缺乏辦公地方是重要原因之一。根據「香港 2030 研究」，本港的商業中心區需要更多辦公地方，其中商業中心區內或附近對優質辦公地方的需求尤其迫切。然而，由於商業中心區向西擴展受西面地區現有的住宅發展所局限，唯一解決方法是向山上擴展。因此，有關建議有助應付這方面的迫切需求，符合長遠的規劃策略；
- (g) 香港賽馬會有關中區警署古蹟群的建議，涉及總樓面面積超過 25 000 平方米，其中 54% (即約 13 000 平方米) 會作商業用途；相對於現時這宗申請，所涉的商業樓面超出一倍；

[梁剛銳先生此時離席。]

- (h) 文件第 4.3.4 段載有運輸署近期對申請所提出的意見，表示該署並不反對申請地點的辦公室發展；以及
- (i) 須注意的是，儘管同意有關鄰里內的發展大多是五至六層高，但發展 25 層高的住宅在「住宅(甲

類)」地帶內是經常准許的用途，申請用途與「住宅(甲類)」地帶的規劃意向並無嚴重衝突。

154. 梁幗平女士回應區內人士的反對時提出以下要點：

- (a) 破壞蘇豪區特色——擬議發展不會破壞蘇豪區的特色，因為士丹頓街 20 至 24 號的現有建築物會保留，故街道層面的活動亦會保留；
- (b) 建築物高度——無論如何，「住宅(甲類)」地帶內是容許興建高 25 層的住宅建築物；
- (c) 噪音滋擾——辦公室用途所涉及的晚間活動最少，不會對附近居民造成噪音滋擾；
- (d) 與住宅鄰里不相協調——住宅鄰里正逐漸消失，該區的酒店式住宅單位屬商業性質。無論如何，在「住宅(甲類)」地帶內，在建築物最低三層作商業用途是經常准許的用途；以及
- (e) 規劃方面的好處——擬議發展可提供需求甚殷的優質辦公地方。此外，荷李活道周圍主要是古玩店和精品廊，為了配合這個文化特色，可把有關發展項目內的一些處所出租，用作經營與生活品味有關的非厭惡性企業。

155. 委員有以下問題：

- (a) 有關建議如何可改善環境，特別是從現時區內居民的角度出發；
- (b) 比較商業用途和住宅用途所產生的交通量；
- (c) 倘整個鄰里由住宅區變成商業區，該處的交通情況可否應付；以及
- (d) 申請人擬發展的辦公室種類。

156. 鄭紹民先生的主要回應如下：

- (a) 倘有關地點作住宅用途，居民須承受深宵的飲宴活動所產生的噪音滋擾；
- (b) 建議在有關發展內闢設上落貨的轉車台，盡量減少不良的交通影響，但住宅發展不會提供轉車台，故會產生交通影響；
- (c) 申請人已向運輸署提交交通影響評估。因此，在經修訂建議納入轉車台安排，足以應付擬議發展所需。運輸署並不反對商業發展，只要求略為更改轉車台的方位；以及
- (d) 由於申請地點面積細小，申請人擬提供乙級或丙級寫字樓，供中小型企業使用。

157. 區潔英女士提出以下要點：

- (a) 據文件第 4.3.4(c)段所述，除非關於車輛進出通道和轉車台的問題可以妥為解決，否則運輸署不支持申請；
- (b) 擬議商業大廈每個標準樓層為 4.5 米高，遠高於住宅發展的樓層；
- (c) 雖然商業／辦公室大廈和住宅大廈同樣可高達 25 層，但整體體積會有所不同。根據《建築物(規劃)規例》，商業／辦公室大廈可發展的地積比率為 15 倍，但住宅大廈的准許地積比率僅為 8 倍；
- (d) 申請人向運輸署提交的交通影響評估，旨在評估其發展的交通影響；
- (e) 倘把整個鄰里改作商業用途，而地積比率訂為 15 倍，雖然未有提供量化交通影響評估，但該區街道狹窄，可能會有交通問題；以及

- (f) 根據申請人的申請書，6樓至24樓會作辦公室、商店及服務行業和食肆用途，經營商店及服務行業和食肆所產成的交通影響，與純粹的辦公室用途並不相同。

158. 就港島規劃專員所補充的事項，鄭紹民先生有以下回應：

- (a) 運輸署已知悉有關發展內不同樓層的用途。交通影響評估在總結時指出，提供轉車台是有需要的，以應付發展項目所需。申請人會遷移轉車台以解決運輸署關注的問題。城規會可以提出一項條件，以監管提供轉車台的情況，而有關情況必須符合運輸署的要求；
- (b) 雖然非住用大廈可發展的地積比率較高，但住用大廈在計算總樓面面積時因會所和泊車位等附帶設施可獲豁免，其體積與非住用大廈相若；以及
- (c) 根據《建築物(規劃)規例》，住用大廈的最大准許上蓋面積只有33%，非住用大廈則有60%。由於兩類發展的最大准許上蓋面積有所不同，建築物的高度差別可能不會很大。

159. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人代表覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

160. 委員對申請有以下意見：

- (a) 批准申請會立下不良先例，累積影響所及，會對該區的交通狀況造成不良影響，值得關注。特別鑑於申請地點附近有一些重建項目(包括市區重建局的重建項目)，該區的土地用途及發展密度如有任何改

變，均須審慎進行全面規劃。此外，委員亦備悉運輸署對申請有所保留；

- (b) 附近地區仍然以住宅為主，擬議發展會在協調方面產生問題；
- (c) 申請人未有證明擬議發展會如何造福現有居民；以及
- (d) 把高層單位作餐廳用途，相對於純粹的辦公室用途，會帶來較多交通，令狹窄道路的擠塞情況加劇；

161. 譚贛蘭女士請委員留意，申請地點的租契實質上沒有設立限制。

162. 伍謝淑瑩女士考慮到委員關注累積的不良交通影響，建議倘城規會決定駁回申請，應把不良的交通影響收納在有關理由。

163. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，即主要是作住宅用途。申請書內並無有力理據，以支持偏離規劃意向；
- (b) 擬議發展被視為與附近地區的住宅性質用途不相協調；地積比率訂為 15 倍，在建築物體積和發展密度方面與毗連的住宅發展不相協調；
- (c) 擬議車輛進出通道和轉車台安排不符合要求，從交通安全和運作角度而言不能接受；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令同類辦公室／商業重建項目進佔住宅鄰里，累積影響所及，該區的整體市容和交通狀況會受到不良影響。

議程項目 11

[公開會議]

有關考慮《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號S/H7/13》的申述的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8052 號)

[會議以廣東話進行。]

164. 秘書報告說，《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號S/H7/13》於二零零七年十一月二日根據《城市規劃條例》第5條展示，以供公眾查閱。當局接獲了14份有效申述，但沒有就有關申述接獲任何意見。由於只接獲14份以兩封標準信件形式提交的申述，而內容亦大致相同，由城規會全體委員就申述進行聆訊，較為有效，無須委出申述聆訊小組委員會。聆訊可在城規會的常規會議進行，而無須另外舉行會議。由於申述的內容和理由大致相同，建議就申述集體進行聆訊。

165. 委員同意在城規會的常規會議就申述進行聆訊，而無須另外舉行會議，以及就申述集體進行聆訊。

議程項目 12

[公開會議]

有關考慮《北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/20》的申述的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8053 號)

[會議以廣東話進行。]

166. 黃澤恩博士、劉志宏博士、梁剛銳先生和陳炳煥先生各自在北角擁有一個單位，已就此項目申報利益。委員備悉他們已離席。

167. 秘書報告說，《北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/20》於二零零七年六月八日根據《城市規劃條例》第5條展示，以供公眾查閱。當局接獲了116份有效申述及兩份就申述提出的有效意見。由於有關修訂涉及就北角區的建築物高度和發展訂

定限制，備受公眾和區內人士關注，建議由城規會全體委員考慮有關申述和意見。聆訊可在城規會的常規會議進行，而無須另外舉行會議。另外亦建議分四組就申述和意見進行聆訊。有關安排詳載於文件第 2.2 段。

168. 委員同意在城規會的常規會議就申述進行聆訊，而無須另外舉行會議，並按文件第 2.2 段所述安排聆訊。

議程項目 13

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《長沙灣分區計劃大綱圖編號 S/K 5/30》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8055 號)

[會議以廣東話進行。]

169. 秘書報告說，自行政長官會同行政會議上次於二零零四年九月十四日核准長沙灣分區計劃大綱草圖(下稱「該圖」)後，該圖分別於二零零五年、二零零六年和二零零七年進行了三次修訂。城規會已考慮相關的申述。由於製圖程序已經完成，該圖現時可提交予行政長官會同行政會議以供核准。

170. 委員同意：

- (a) 文件附件 II 和附件 III 分別所載的《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K 5/30A》及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 文件附件 III 所載《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K 5/30A》的經修訂《說明書》闡述城規會就該分區計劃大綱草圖各土地用途地帶訂定的規劃意向和目標。該《說明書》將以城規會的名義發出；以及

(c) 經修訂的《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

171. 議程項目 14 和 15 以機密形式記錄。

議程項目 16

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

172. 餘無別事，會議於下午七時三十五分結束。