

二零零八年五月十四日舉行的城市規劃委員會
第 910 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 | |
| 黃澤恩博士 | 副主席 |
| 陳華裕先生 | |
| 陳弘志先生 | |
| 杜德俊教授 | |
| 簡松年先生 | |
| 梁廣灝先生 | |
| 梁乃江教授 | |
| 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 | |
| 陳家樂先生 | |
| 鄭恩基先生 | |
| 鄭心怡女士 | |
| 劉志宏博士 | |
| 李慧琮女士 | |
| 梁剛銳先生 | |
| 陳漢雲教授 | |
| 馬錦華先生 | |
| 地政總署署長 | |
| 譚贛蘭女士 | |
| 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(1)

趙德麟博士

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

陳偉明先生

林雲峰教授

陳炳煥先生

陳曼琪女士

李偉民先生

陳旭明先生

方和先生

陳仲尼先生

林群聲教授

劉月容博士

鄧淑明博士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

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

謝建菁女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

胡明儀女士

議程項目 1

[公開會議]

1. 主席表示，這次會議是特別會議，無須通過上次會議記錄，也沒有續議事項。

議程項目 2

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/15》的申述和意見

(城規會文件第 8093 號)

[會議以廣東話和英語進行。]

2. 杜德俊教授和邱小菲女士就此議項申報利益，因為他們分別擁有位於摩星嶺和堅尼地城的物業。委員同意物業的位置與申述並無直接關係，他們因此獲准留席。

[譚贛蘭女士此時加入會議。]

3. 主席說，聆訊會以一組一併進行，申述人和提意見人已獲給與合理時間的通知。申述人編號 R1 和 R2 表明會出席會議，但其他提意見人則沒有回覆。委員同意在提意見人缺席的情況下進行聆訊。下列政府人員(包括規劃署、海事處和運輸及房屋局的代表)、申述人編號 R1、R2 及其代表獲邀出席會議：

| | |
|-------|-------------------|
| 區潔英女士 | 規劃署港島規劃專員 |
| 任雅薇女士 | 規劃署高級城市規劃師／港島 |
| 沈恩良先生 | 運輸及房屋局高級城市規劃師(運輸) |
| | 港口航運物流 |
| 劉志成先生 | 海事處高級海事主任／貨物裝卸 |

申述編號 R1

| | |
|-------|-----|
| 陳學峰先生 | 申述人 |
|-------|-----|

申述編號 R2

司馬文先生 }
李禮賢先生 } 申述人代表
Bill Baron 教授 }

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡介聆訊程序。他繼而請委員留意申述人編號 R2 的一封來信，信上註明日期為二零零八年五月七日。信件在會議開始之前傳閱給委員參閱，並於席上提交。信件提及城規會於二零零八年四月十一日所作決定，即把申述編號 R2 與七號幹線有關的部分內容及意見視為無效。申述人對此決定表示質疑，理據是擬議的修訂項目，即擴展分區計劃大綱圖的界線和在分區計劃大綱草圖新增的地帶，包括擬建七號幹線的擬議路線，本身已屬分區計劃大綱圖的修訂項目。城規會秘書處正就申述人的意見徵詢法律意見。主席建議，如所獲法律意見認為關於七號幹線的申述和意見有效，城規會會就有關申述和意見另行安排聆訊，並邀請有關申述人和提意見人出席。委員同意這項建議。主席在回應李禮賢先生的問題時表示，即使法律意見與城規會的意見吻合，認同申述無效，申述人編號 R2 亦定有機會向城規會提出意見。

[Bill Baron 教授此時離席。]

5. 主席繼而請區潔英女士向委員簡介申述。區潔英女士借助投影片作出簡報，按文件詳載的內容提出以下要點：

背景

- (a) 二零零七年十一月九日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/15》，以供公眾查閱。修訂項目包括把分區計劃大綱圖的界線擴至涵蓋卑路乍灣填海區，並在擴展範圍劃定合適的地帶，當中包括把公眾貨物裝卸區相當部分劃為「其他指定用途」註明「公眾貨物裝卸區」地帶(修訂項目 A)，以及把位於城西道西南端現為臨時巴士總站的一塊土地劃為「休憩用地」地帶(修訂項目 D2)。有關修訂項目於圖 H-1 上顯示；

- (b) 在展示期內，城規會收到兩份申述和九份意見書。二零零八年四月十一日，城規會決定，申述編號 R2 和意見編號 C1 至 C4 關於七號幹線的部分，以及純粹關於七號幹線的意見編號 C5 至 C9，均屬無效。正如主席所述，申述人編號 R2 已就此表明不贊同城規會的決定。城規會秘書處現正徵詢法律意見；
- (c) 聆訊部分考慮申述編號 R1，以及申述編號 R2 和意見編號 C1 至 C4 與七號幹線無關的部分；

申述

- (d) 申述編號 R1 由陳特楚先生、陳捷貴先生、陳財喜先生、李志恒先生及陳學峰先生提交，表示反對修訂項目 A，理由是維多利亞港海旁用地屬市民大眾所有，海旁應發展作公眾海濱長廊之用；隨着中港兩地物流業急速發展，公眾貨物裝卸區已非經常使用；以及若「其他指定用途」註明「公眾貨物裝卸區」地帶的區劃屬臨時性質，則可予容忍。海事處應盡早遷置公眾貨物裝卸區。申述人編號 R1 並沒有提出修訂建議；
- (e) 申述編號 R2 由創建香港提交，申述人支持將卑路乍灣填海區納入分區計劃大綱圖的界線內，認為卑路乍灣填海區的填海範圍超出法定圖則的規範，實屬歷史遺留下來的不合理現象。申述人認為，沿堅尼地城海旁一帶真正供公眾享用的休憩用地，不會因修訂項目 A 和 D2 而有所增加。公眾貨物裝卸區的範圍可予縮小，以提供更多公眾休憩用地，讓市民更容易前往海旁；
- (f) 申述人編號 R2 建議如圖 H-2 所示，把修訂項目 A 所涉的現有公眾貨物裝卸區部分範圍由「其他指定用途」註明「公眾貨物裝卸區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以擴展修訂項目 D2 所指「休憩用地」地帶的東部。申述人亦建議，在確定如何修改分區計劃大綱圖之前，應先由共建維港委員會進行

優化海濱研究；

意見

- (g) 提意見人編號 C1 至 C3 認為，公眾貨物裝卸區實際上有礙公眾前往欣賞海港景色。當局應考慮功能與美感兩者兼備並顧及區內居民需要的替代設計；
- (h) 提意見人編號 C4 支持申述編號 R2，包括改劃公眾貨物裝卸區以建造連綿不斷的海濱長廊；

[陳弘志教授和李慧琮女士此時加入會議。]

規劃署的回應

- (i) 「其他指定用途」註明「公眾貨物裝卸區」地帶旨在反映現有的公眾貨物裝卸區用途，這項用途至少在短至中期仍會繼續；
- (j) 運輸及房屋局局長表示，所涉公眾貨物裝卸區是港口運作的重要設施，難以找到合適的重置地點，目前也沒有計劃遷置該公眾貨物裝卸區。再者，茶果嶺和觀塘公眾貨物裝卸區將停止運作，屆時公眾貨物裝卸區的整體數目會顯著減少，而西區公眾貨物裝卸區將佔特許海旁區面積約 20.1%，佔餘下公眾貨物裝卸區總面積 16.8%。因此，西區公眾貨物裝卸區應予保留以應付需求；
- (k) 裝卸區不足的情況會進一步加劇，因為西區公眾貨物裝卸區部分範圍將用作臨時躉船碇泊處，以運走西港島線建造工程所產生的挖掘物料；

[陳漢雲教授此時加入會議。]

- (l) 認同公眾貨物裝卸區用途與周圍的住宅和康樂發展不相協調，當局應讓公眾有機會前往和享用海旁地區；

- (m) 鑑於運輸及房屋局局長提出須保留用地作公眾貨物裝卸區用途以應付運作需要，該處現有的地帶劃分可適當反映現有用途。無論如何，分區計劃大綱圖《說明書》已清楚註明，長遠來說，當公眾貨物裝卸區日後可遷往別處時，該塊土地的地帶劃分將再作檢討。因此，把該塊土地部分範圍改劃為「休憩用地」地帶的建議，實屬言之過早；
- (n) 把臨時巴士總站劃為「休憩用地」地帶，旨在反映在該處闢設海濱長廊的規劃意向以及紓緩西區公眾休憩用地短缺情況；
- (o) 申述人編號 R2 建議，在確定如何修改分區計劃大綱圖之前，先由共建維港委員會進行優化海濱研究。這項建議已轉交共建維港委員會秘書處跟進；以及
- (p) 總結而言，規劃署不支持申述編號 R1 和 R2，認為不應順應申述而對分區計劃大綱圖作出修訂，理由載於文件第 5 段。

6. 主席繼而請申述人編號 R1 作出陳述。陳學峰先生提出下列要點：

- (a) 西區海旁的規劃，應符合區內居民的期望與需要，並顧及共建維港委員會頒布的「海港規劃原則」，特別是當中兩項原則，即透過充裕而暢通無阻及便利行人的觀景廊及通道，把維港的海旁及其海旁地帶與離海旁較遠的地區聯繫起來，使維港四通八達；以及令公眾能夠盡量享用海港及其海旁地帶。現有公眾貨物裝卸區有礙公眾和區內人士使用海旁用地；
- (b) 堅尼地城尚欠五公頃休憩用地，而公眾貨物裝卸區的用地可用作休憩用地，供區內居民使用；

[簡松年先生此時加入會議。]

- (c) 由於物流業的運輸的模式已由海路改為陸路，西區公眾貨物裝卸區已非經常使用。現有公眾貨物裝卸區的大部分用地未盡其用，主要用作露天存放用途。公眾貨物裝卸區用途與周圍的住宅區不相協調，區內居民時常投訴公眾貨物裝卸區在裝卸貨物時產生噪音；
- (d) 留意到有人建議拆卸西區批發市場的碼頭，政府應把該碼頭用作貨物處理用途；
- (e) 西區很多用地將變為興建西港島線的工地，例如前焚化爐用地和科士街遊樂場。如再減少區內的休憩用地，會使目前休憩用地短缺的情況加劇；以及
- (f) 中西區區議會一直非常關注在區內闢設連綿不斷的海濱長廊，並已就多個海旁美化項目撥款。鄰近信德中心和中山紀念公園的海旁闢設休憩用地後，西區海旁的公眾貨物裝卸區地帶會有礙組成連綿不斷的海濱長廊。再者，把公眾貨物裝卸區的用地用作海濱長廊，便可與卑路乍灣公園和因西港島線建造工程而重置的擬建游泳池更為融合。

7. 主席繼而請申述人編號 R2 的代表作出陳述。李禮賢先生提出下列要點：

- (a) 申述人編號 R2 支持收納卑路乍灣填海區；以及
- (b) 根據分區計劃大綱圖《說明書》第 7.9.2 段，「休憩用地」地帶的規劃意向是提供海濱長廊，以解決區內嚴重缺乏休憩用地的問題。現為臨時巴士總站的用地，已預留作日後的公眾休憩用地或海濱長廊用途。不過，臨時巴士總站的搬遷時間表有待作實。此外，分區計劃大綱圖上並沒有顯示海濱長廊的構想。申述人編號 R2 建議把公眾貨物裝卸區西端部分範圍(長約 100 米)改劃為「休憩用地」地帶，以實現闢設海濱長廊的部分構想；

8. 司馬文先生提出下列要點：

- (a) 由於《保護海港條例》訂明不填海的推定，城規會為這塊維港最後一塊海旁用地作出規劃時，應更為審慎。當局應徵詢共建維港委員會對分區計劃大綱圖擬議修訂的意見；
- (b) 由於該區尚欠的休憩用地多於五公頃，而且區內沒有新的土地供應，因此公眾貨物裝卸區的用地，可有助紓解休憩用地短缺的問題。他亦關注西港島線項目部分工地的用途，會剝奪公眾使用這些用地的權利；以及
- (c) 公眾貨物裝卸區是切合指定地點的用途，因此茶果嶺和觀塘公眾貨物裝卸區停止運作後，也不宜把其運作轉移至西區公眾貨物裝卸區。

9. 委員提出下列問題：

- (a) 關於《說明書》第 7.10.1 段方面，檢討公眾貨物裝卸區用途是否屬長遠規劃意向；
- (b) 西區現時有多少休憩用地，西港島線項目的臨時工地會否影響休憩用地的設置；
- (c) 公眾貨物裝卸區目前和日後的需求和處理能力；
- (d) 香港港口貨運量預測研究何時進行，原來推算與實際數字有否出入，以及二零二零年剩餘處理能力遽減的理由何在；
- (e) 物流業近年經常利用陸上運輸，海上運輸和公眾貨物裝卸區的需求有否下降；
- (f) 能否物色用地重置西區公眾貨物裝卸區，曾否考慮因應二零二零年前剩餘的貨櫃處理能力而分期遷置該公眾貨物裝卸區；
- (g) 行政長官在《施政報告》表明政府興建十號貨櫃碼頭的意向，會否影響公眾貨物裝卸區的需求；

- (h) 西區貨物裝卸區目前的使用率和運作時間為何，是否所有停泊位均已租出，是否有經營者在約滿前終止合約；
- (i) 西港島線項目的臨時躉船碇泊處會使用多久；
- (j) 設置西區貨物裝卸區的理據和支持數據(貨品和貨物的海陸路運輸數據)，以及設置該公眾貨物裝卸區會否有助紓緩陸路交通；
- (k) 西區批發市場附近的現有碼頭，可否用作貨物處理用途；以及
- (l) 公眾貨物裝卸區是否主要為滿足區內需要的指定地點用途，表示有意遷往西區公眾貨物裝卸區的經營者為數多少。

10. 區潔英女士表示，「其他指定用途」註明「公眾貨物裝卸區」地帶旨在反映現有的公眾貨物裝卸區用途。根據運輸及房屋局局長所說，基於需求理由，短至中期內沒有計劃遷置公眾貨物裝卸區，但當局會每隔數年檢討港口貨運量預測一次。規劃署會繼續留意有關情況，長遠而言，當公眾貨物裝卸區可以遷置時，便會檢討公眾貨物裝卸區的地帶劃分。她表示，在現階段決定公眾貨物裝卸區用地日後的地帶，實在言之尚早。西區休憩用地的供應方面，她指根據《香港規劃標準與準則》，堅尼地城和摩星嶺區目前的鄰舍休憩用地尚缺約 3.8 公頃，而地區休憩用地則尚缺約 4.7 公頃。西港島線項目的臨時工地不會影響休憩用地的供應。陳學峰先生就此表示，雖然工地不會影響長遠的休憩用地供應，但現有休憩用地在施工期間會有所減少，因為科士街現有的足球場和休憩處會受到影響。

[邱小菲女士、馬錦華先生此時加入會議，杜本文博士則於此時暫時離席。]

11. 沈恩良先生作出下列回應：

- (a) 政府已經完成香港港口貨運量預測 2005-06 年度研究(下稱「研究」)。他引用研究報告表 2.19 所

述，茶果嶺和觀塘公眾貨物裝卸區於二零一一年停止運作後，餘下六個公眾貨物裝卸區的處理能力，只足以應付至二零二零年的需求，預料其後不足應付所需，到二零三零年約有 30 萬個 20 呎標準貨櫃單位不能處理。他進一步表示，所提及的兩個公眾貨物裝卸區停止運作後，西區公眾貨物裝卸區佔特許海旁區面積約 20.1%，佔餘下公眾貨物裝卸區總面積 16.8%。為免裝卸區不足的情況進一步加劇，而且西區公眾貨物裝卸區須應付離島的需要，因此須保留西區公眾貨物裝卸區以應付需求；

- (b) 研究於二零零五年展開，並以二零零五年的數據為基數。貨櫃吞吐量的估計，主要建基於躉船吊臂起重機使用率上升的假設；剩餘處理能力則主要建基於餘下六個公眾貨物裝卸區全部獲保留的假設。倘再減少公眾貨物裝卸區，公眾貨物裝卸區不敷應用的情況可能提前在二零一五年出現。至於二零三零年的剩餘處理能力有所減少，他解釋這是因為需求稍增而處理能力大降所致；
- (c) 雖然物流業的貨運以陸路運輸為主，但海路運輸貨品仍有需求，特別是珠江三角洲西部發展完成後，內河船的使用將會增加；
- (d) 根據上述研究和二零零四年完成的香港港口規劃總綱 2020 研究，政府曾為西區公眾貨物裝卸區另覓選址，但認為難以找到合適的遷置用地。政府會在茶果嶺和觀塘公眾貨物裝卸區停止運作後，研究能否提升其他公眾貨物裝卸區的處理能力；以及
- (e) 雖然擬建的十號貨櫃碼頭看來不會直接影響對公眾貨物裝卸區的需求，但正如葵青貨櫃碼頭的情況一樣，一些貨櫃碼頭經營者指貨櫃碼頭附近的停泊位不足，鄰近的公眾貨物裝卸區可協助處理一些貨櫃貨物。

[杜本文博士此時返回會議席上。]

12. 劉志成先生回應如下：

(a) 西區公眾貨物裝卸區現有的 26 個停泊位已全部以招標形式批給經營者使用，為期三年。最近一次招標的合約期為二零零五年八月至二零零八年七月。部分停泊位已預留供西港島線項目及遷置茶果嶺和觀塘公眾貨物裝卸區使用。其餘停泊位剛進行招標，合約期為二零零八年八月至二零一一年七月。市場反應熱烈，23 個停泊位共收到 30 份標書，反映市場對公眾貨物裝卸區的需求；以及

(b) 過去三年，只有一名經營者要求終止合約。

13. 區潔英女士補充說，為建造西港島線，由二零零八年年底／二零零九年年初起，三個停泊位將用作躉船碇泊處，為期約兩至三年。

14. 陳學峰先生表示，雖然西區曾是重要的港口運作地區，但隨着區內的米倉、倉庫和碼頭陸續關閉，已不復往日特色。據他所知，現時只有數個停泊位經常運作，通常只在午夜經營兩至三小時，對附近居民造成噪音滋擾。他指出，土木工程拓展署曾表示每區應設置一個躉船轉運站，但因區議會反對而最終同意取消在中山紀念公園附近的躉船轉運站。他更認為當局既然把臨時巴士總站用地改劃為「休憩用地」地帶以反映長遠的規劃意向，為何不考慮公眾貨物裝卸區的長遠用途。

15. 劉志成先生在回覆時提出下列重點：

(a) 這個公眾貨物裝卸區主要處理往來離島的一般貨物，亦為內河船／商船提供服務，經營時間通常為上午七時至晚上九時。經營者需要繳付停泊位費用（香港島的收費是每米每月約 350 元至 1,000 元），因此，他認為基於經濟理由，經營者不會任由他們的停泊位空置；

(b) 至於公眾貨物裝卸區在午夜發出噪音一事，由於西面海港是一條繁忙的航道，噪音可能來自經過西面海港的船隻；

- (c) 現時未能提供運往西區公眾貨物裝卸區的車輛貨運量，但若委員認為需要知悉有關數字，他可於會後提供；以及
- (d) 在西區批發市場附近的碼頭易受海浪沖擊，實際上不適宜進行躉船裝卸。西區公眾貨物裝卸區大部分地方均受到防波堤保護，海面較為平靜，適合船隻停泊。

16. 司馬文先生在回應劉先生提出的最後一點時表示，就受到防波堤保護而言，公眾貨物裝卸區西端也不是停泊船隻的理想地點，因此，他認為按其建議把該用地改劃為「休憩用地」地帶，實屬恰當。如把該處純粹用作臨時貨物存放場，便無法善用土地資源。劉志成先生回應時指出，雖然該部分的貨物裝卸區不是完全受到防波堤保護，但仍然適合用作公眾貨物裝卸區。

17. 司馬文先生知悉現時位於西區批發市場附近的碼頭將會拆卸後提醒當局，在《保護海港條例》規限下，政府要提出理據，支持進行填海以興建新碼頭，將會十分困難。他要求城規會促請政府檢討維港一帶的現有海事用途。

18. 司馬文先生繼續表示，他支持提供土地以支援海事業，亦沒有要求把公眾貨物裝卸區遷往別處。他只是建議把公眾貨物裝卸區的部分地方改劃為「休憩用地」地帶，與有關的規劃意向並無衝突。他補充說，事實上，附近長者每天早上都會前往公眾貨物裝卸區海旁一帶練習太極，可見區內休憩用地供應不足。

[鄭心怡女士此時離席；簡松年先生此時暫時離席。]

19. 對於公眾貨物裝卸區是否切合指定地點的用途，劉志成先生指出，茶果嶺公眾貨物裝卸區的一些經營者曾表示有意把業務遷往柴灣及屯門。由於西區公眾貨物裝卸區的招標工作剛結束，對於有多少茶果嶺和觀塘公眾貨物裝卸區的經營者。擬遷往西區公眾貨物裝卸區經營，目前尚未有資料。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

20. 委員沒有提出其他問題。主席多謝政府人員、申述人編號 R1 和申述人編號 R2 的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

21. 一些委員認為，保留西區公眾貨物裝卸區符合市場需求和運作需要，特別是在茶果嶺和觀塘公眾貨物裝卸區停止運作之後。一名委員留意到，申述人編號 R1 和申述人編號 R2 均同意市場對該公眾貨物裝卸區有短期需求。另一名委員指出，當局應在經濟需要和讓公眾享用維港之間取得平衡。維港西部現時為珠江三角洲的內河商船提供服務。這名委員認為有需要維持公眾貨物裝卸區用途。當局應邀請運輸及房屋局向城規會簡介物流業的情況，當中可涉及各個公眾貨物裝卸區日後的發展。委員普遍支持在短至中期維持公眾貨物裝卸區的用途地帶劃分，土地的長遠用途則視乎進一步檢討對公眾貨物裝卸區用途的需求而定。

22. 一名委員認為，政府既無意遷置公眾貨物裝卸區，亦沒有計劃在區內提供海濱長廊，對西區居民並不公平。這名委員促請政府定期檢討公眾貨物裝卸區的需求，並考慮如何逐步提供休憩用地，以造福居民。主席表示，運輸及房屋局會繼續檢討對公眾貨物裝卸區的需求。

23. 一名委員認為政府決策局／部門所提供的數字欠缺說服力。這名委員認為，由於區內休憩用地不足，若按照申述人編號 R2 所建議，把有關用地改劃為「休憩用地」地帶，有助回應區內居民的訴求。

24. 副主席指出，分區計劃大綱圖旨在反映用地的長遠規劃意向。由於現階段尚未能確定西區公眾貨物裝卸區並無長遠需要，因此，他認為現時把用地劃為「其他指定用途」註明「公眾貨物裝卸區」地帶的做法恰當。如公眾貨物裝卸區的需求日後有所改變，當局可檢討該用地的地帶劃分。

25. 伍謝淑瑩女士告知與會人士，共建維港委員會轄下海港計劃檢討小組委員會正按區逐一檢討海濱的發展，當中包括現有的臨時用途。共建維港委員會會監察有關情況。

26. 趙慰芬女士指出，公眾貨物裝卸區經營者對茶果嶺和觀塘公眾貨物裝卸區停止運作反應強烈，認為會影響他們的生計。既然西區公眾貨物裝卸區在短至中期仍會設於現址，而用地的未來發展尚待檢討，考慮到經營者的情緒，現階段似乎不宜把公眾貨物裝卸區部分用地改劃為「休憩用地」地帶。

27. 主席指出，根據康樂及文化事務署的正式數字，中西區的休憩用地供應其實沒有短缺。他說只有在運輸及房屋局確認公眾貨物裝卸區的需求預計會減少，而該公眾貨物裝卸區已沒有長遠需要後，當局才應考慮改劃公眾貨物裝卸區用地。因此，在進行長遠需求檢討前，不宜把該用地改劃為「休憩用地」地帶。不過，他會要求運輸及房屋局繼續監察有關事宜。

28. 經商議後，城規會備悉申述編號 R2 支持收納卑路乍灣填海區，並決定不支持申述編號 R1，也不支持申述編號 R2 的其餘部分，理由如下：

申述編號 R1

- (a) 把公眾貨物裝卸區用地劃為「其他指定用途」註明「公眾貨物裝卸區」地帶旨在反映該塊用地的公眾貨物裝卸區用途。長遠來說，當公眾貨物裝卸區日後可遷往別處時，該塊土地的地帶劃分將再作檢討；

申述編號 R2

- (b) 把公眾貨物裝卸區用地劃為「其他指定用途」註明「公眾貨物裝卸區」地帶旨在反映該塊用地的公眾貨物裝卸區用途。長遠來說，當公眾貨物裝卸區日後可遷往別處時，該塊土地的地帶劃分將再作檢討；以及
- (c) 由於公眾貨物裝卸區在短至中期仍會設於現址，加上用地日後的土地用途尚待檢討，因此，把該塊用地部分範圍由「其他指定用途」註明「公眾貨物裝卸區」地帶改劃為「休憩用地」地帶的建議，實屬言之過早。

[休會五分鐘。]

[杜本文博士此時離席。]

議程項目 3

[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》的進一步申述
(城規會文件第 8096 及 8097 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

29. 副主席、葉天養先生、鄭恩基先生、陳旭明先生及方和先生就此議項申報利益，因為他們與新鴻基地產發展有限公司有業務往來，而進一步申述編號 F1 是由新鴻基地產發展有限公司的附屬公司提交的。副主席再作出申報，表示申請地點有三所由建築署負責管理的學校，而其公司是這些學校的工程公司。陳旭明先生及方和先生已就未能出席會議致歉。由於副主席、葉天養先生及鄭恩基先生所牽涉的為間接利益，主席建議他們可留下繼續參加會議，但不准參與就有關 F1 的討論。委員同意。

[鄭恩基先生此時到達出席會議，而副主席、譚贛蘭女士及鄭心怡女士此時則暫時離席。]

30. 主席表示，聆訊涉及八份進一步申述(F1 至 F8)及三份申述(R4 至 R6)，可歸類為一組一併進行聆訊。原申述人及進一步申述人已獲給予足夠通知。申述人編號 F1 至 F4、F6 至 F8 及 R6 將會出席，而 F5 及 R5 則不會出席，R4 並沒有回覆。委員同意在 F5、R4 及 R5 缺席的情況下繼續聆訊。下列政府小組(包括規劃署的代表及顧問)、申述人編號 F1 至 F4、F6 至 F8 及 R6 和其代表應邀出席會議：

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

進一步申述編號 F1

李禮賢先生 } 進一步申述人的代表
趙家輝博士 }

進一步申述編號 F2

鍾沛佳先生 } 進一步申述人的代表
倪錫強先生 }

進一步申述編號 F3、F6 及申述編號 R6

梁福元先生 進一步申述人 / 申述人的代表

進一步申述編號 F4

曾國鳴先生 進一步申述人的代表

進一步申述編號 F6

黃東強先生 }
古呈祥先生 }
黃劍雄先生 }
鄧肇康先生 }
李栢偉先生 } 進一步申述人 / 進一步申述人的代表
何潤發先生 }
梁明堅先生 }
黃漢榮先生 }

進一步申述編號 F7 及 F8

劉德先生 } 進一步申述人的代表
張明麗女士 }

31. 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進一步申述的事項。蘇應亮先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，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》於二零零七年一月五日在憲報刊登，以收納多個修訂項目，

其中包括把「商業／住宅」地帶主要改劃為「住宅(甲類)」地帶，以及為不同發展區訂明發展限制。在為期兩個月的展示期內，共接獲六份有效的申述；

- (b) 有兩份申述(R5 及 R6)關注空氣流通情況會受到不良影響。為了回應有關申述，規劃署委聘顧問就元朗市進行空氣流通專家評估，以評估空氣流通情況所受到的影響，並建議紓緩措施。空氣流通評估的結果顯示，位於元朗新市鎮的東部擴展區(即西鐵元朗站和新時代廣場)的「綜合發展區」地帶的發展及大橋均屬須關注的地區。因此提出多項建議，包括街道和道路的走線應容許微風在春季和夏季從南面吹往市中心；元朗發展藍圖上的擬議園景行人道將作為北面「鄉村式發展」地帶和市中心的主要通風廊，因此不應進行發展；以及計劃在同一個「住宅(甲類)1」地帶西部進行的低層學校發展有助降低對空氣流通情況造成的影響；

[陳家樂先生此時暫時離席。]

- (c) 二零零八年三月十四日，城規會考慮該六份申述，並決定順應申述編號 R5 及順應申述編號 R4 及 R6 的部分內容，建議對《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/17》作出修訂，其中包括把擬議園景行人道由「住宅(甲類)1」地帶改劃為「休憩用地」地帶(修訂項目 D)及把學校用地由「住宅(甲類)1」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(修訂項目 E1)，以及修訂「綜合發展區」地帶的「註釋」以加入一項規定，要求進行定量空氣流通評估；
- (d) 擬議修訂項目於二零零八年三月二十日展示，以供公眾查閱。在三個星期的展示期內，接獲八份進一步申述；

進一步申述編號 F1

- (e) F1 由新時代廣場的業主和發展商提交，內容反對圖

則《註釋》的擬議修訂項目(a)，即修訂「綜合發展區」地帶的「註釋」以收納一項規定，要求進行定量空氣流通評估；

- (f) F1 認為就申述地點進行空氣流通評估的作用有限，而就「綜合發展區」地帶收納空氣流通評估作為法定要求，並非必要。此外，定量空氣流通評估亦沒有清楚的定義。加入這項規定可能對已獲核准的發展計劃有追溯效力；
- (g) F1 建議刪除要求進行定量空氣流通評估的規定；或收納「空氣流通建議」作為「綜合發展區」地帶「註釋」中美化環境建議和城市設計建議的一部分，並刪除要求進行定量空氣流通評估的規定；以及在《說明書》中關於「綜合發展區」地帶的部分內，說明空氣流通評估的要求並不適用於對已獲核准的計劃作出的修訂；

規劃署對 F1 的評審

- (h) 新時代廣場位於元朗新市鎮的東部擴展區，西面為西鐵元朗站，北面較遠處有些鄉村。新時代廣場第一期已竣工，第二期則仍在施工。第三期的總綱發展藍圖已獲核准，但現時仍然空置。空氣流通專家評估已確認位於新時代廣場的「綜合發展區」發展項目和西鐵元朗站，會對空氣流通情況造成不良影響。擬於大橋地盤進行的進一步發展亦值得關注。未來的發展商適宜在發展詳細落實階段妥善處理空氣流通問題，並建議紓緩影響的措施；
- (i) 有必要就「綜合發展區」地帶納入空氣流通評估作為法定要求。《香港規劃標準與準則》只提出了一般指引，就城規會在分區計劃大綱圖加入規劃限制的權力方面並不能加以約束。新時代廣場的地盤面積龐大，建築物高度屬於高。根據前房屋及規劃地政局有關空氣流通評估的技術通告第 1/06 號，這類規模的政府計劃亦須進行空氣流通評估。該技術通告內載述的《就香港發展項目進行空氣流通評估

技術指南》，已清楚列出定量空氣流通評估的測試方法；

- (j) 根據核准總綱發展藍圖進行的發展，不會受新規定影響。不過，倘獲核准的計劃須作出有關樓宇設計、布局及布置的重大修訂，以致可能會改變附近地區的空气流通環境，則須提交定量空氣流通評估。這項規定是爲了確保擬議發展不會對附近的空氣流通情況造成不良影響，或按情況實施適當的紓緩措施；
- (k) 規劃署不支持 F1，理由載於文件第 5 段；

進一步申述編號 F2 至 F8

- (l) F2 至 F8 全部反對擬議修訂項目 D 及 E1，即把「住宅(甲類)1」地帶的部分土地分別改劃爲「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶；
- (m) F2 建議把擬議「休憩用地」遷往西面較遠處的地盤 C1，把擬議「政府、機構或社區」用地的部分土地向東遷往地盤 C2，以及把「住宅(甲類)1」用地向東遷往地盤 C4(顯示於文件圖 FH-5)。F2 認爲改變「休憩用地」的地點，既可保留原本通風廊的功能，亦能爲學校發展提供綠色空間，以改善整體環境質素；經修訂的布局並不會令擬議學校用地實質減少；而改變「住宅(甲類)1」用地的位置，則可改善車輛通道的設計和盡量減少出入口數目，使學童在道路環境更爲安全。F2 在二零零八年五月九日提交的信件中提出替代土地用途建議，但提交時已逾期，不可視作根據《城市規劃條例》已曾提交；
- (n) F3 至 F8 由十八鄉區居民協會、相關祖堂及村代表提交。他們認爲已規劃但尚未發展作住宅用途的私人土地，不應改劃作其他公共用途，因爲此舉會剝削私人產業權。此外，當局在憲報刊登分區計劃大綱圖的修訂項目前，並沒有諮詢公眾。F3、F4 和 F7 要求城規會撤回擬議修訂，並把有關土地改回

「住宅(甲類)1」地帶或同類地帶；

[李慧琼女士於此時離席，而陳家樂先生則於此時返回議席。]

規劃署對 F2 至 F8 的評審

- (o) 有關用途地帶的擬議修訂符合《元朗新市鎮第 13 區發展藍圖草圖》(下稱「發展藍圖」)所收納的土地用途建議。二零零三年五月十四日，當局已向元朗區議會城鄉規劃及發展委員會(下稱「城鄉規劃及發展委員會」)簡介發展藍圖。城鄉規劃及發展委員會並沒有就土地用途建議提出反對。發展藍圖是一份詳細的非法定圖則，當政府部門預留土地和進行土地交易時，便會以發展藍圖作為依據。當局現正處理發展藍圖涵蓋的地區內的多項換地申請；
- (p) 「休憩用地」地帶反映發展藍圖上已計劃興建的園景行人道，該行人道亦會是市中心的大型觀景廊和主要通風廊。負責空氣流通影響評估的顧問指出，倘按 F2 的建議把「休憩用地」地帶往西移，便會削弱原有的功用及阻礙通風，因為北面有五幢 25 層高的住宅發展現正施工。改變「休憩用地」的地點將破壞觀景廊的作用，因為望向市中心的景觀會受住宅發展阻擋。此外，倘更改「休憩用地」的地點，有關土地便不能作為東面的學校與住宅發展之間的緩衝區；
- (q) 擬議「政府、機構或社區」地帶反映發展藍圖上的已規劃土地用途，包括兩所興建中的學校、一所已擬備建築圖則的學校及兩所在後期規劃階段的學校。教育局局長表示，F2 建議更改「政府、機構或社區」用地的地點後，面積較原有用地小，不足以容納兩所學校。此外，修改擬議「政府、機構或社區」用地的配置或地盤面積可能會影響學校發展計劃，並不適當；
- (r) F2 建議改變「住宅(甲類)1」用地的地點，以改善通道安排和道路安全。就此，須注意該區的道路系

統已載於發展藍圖上。通往原有「住宅(甲類)1」用地的車輛通道可使用該處以南的現有欖喜路，但或須擴闊該路。有關為個別發展闢設通道的詳情，可待有較實質發展建議時，在詳細設計階段才處理；

(s) 有關剝削發展權及產業權的指控，須注意擬議「休憩用地」及「政府、機構或社區」用地所處位置大部分為農地，並無建築發展權。當政府徵收土地進行發展時，會作出適當賠償；以及

(t) 規劃署不支持 F2 至 F8，理由載於文件第 5 段；

32. 主席繼而邀請 F1 的代表作出簡介。李禮賢先生陳述下列要點：

(a) 他不反對要求進行屬現今規劃工具的空氣流通評估，但關注有關評估適用於「綜合發展區」地帶的方式。他得悉並接納規劃署在文件第 3.13 段作出的回應，即對核准計劃作出載於城市規劃委員會就「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」而頒布的規劃指引編號 36 所指的輕微修訂，並不需要提交空氣流通評估；

(b) 當局首次將空氣流通評估納入為「綜合發展區」地帶的法定要求。依賴《就香港發展項目進行空氣流通評估技術指南》及《香港規劃標準與準則》決定是否須進行空氣流通評估已經足夠，因為這樣安排較具彈性；

(c) 空氣流通評估可以不同方式進行，包括定質或定量評估。他建議從分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的「註釋」刪除「定量」一詞，因為當進行發展時，規劃署及發展商會在後期階段就空氣流通評估的方式取得共識；以及

(d) 專家評估的結果和顧問提出的意見，應該已足以處理大部分有關空氣流通的事宜，並同樣能達至改善

該區通風情況的目標。進行既昂貴又費時的定量空氣流通評估，並無需要。

33. 另一名 F1 的代表趙家輝博士陳述下列要點：

- (a) 空氣流通評估技術指南已載列指引，要求工程倡議人進行空氣流通評估，其中包括專家評估、初步研究及詳細研究。根據技術指南，在初步階段進行專家評估，以便就整體布局及設計作出定質評估，確認問題及建議紓緩措施，既有用，又具成本效益。以初步研究及／或詳細研究的方式進行進一步定量評估並非必要。他亦指出，香港現時並沒有就通風表現的可接受水平訂立基準，所以認為進行定量空氣流通評估並無絕對需要。

34. 由於李禮賢先生及趙家輝博士因事需要離席，主席多謝 F1 的代表出席會議。主席繼而邀請 F2 的代表作出簡介。鍾沛佳先生陳述下列要點：

[鄭心怡女士此時返回議席。]

- (a) 他澄清原則上不反對修訂項目 D 及 E1 所載的用途地帶建議，但他仍希望就土地用途建議的布局提出改善方案。他請委員參考替代土地用途建議，有關建議載於他在二零零八年五月九日向城規會提交的信件，該信件亦已在會議上提交。他解釋進一步資料是在他接獲城規會文件編號 8097 後才擬備的，因為該文件載列了一些有用資料，並回應了政府部門就其先前建議提出的關注。就此，他要求委員考慮替代建議，因建議不會對已劃分的用途地帶及個別地帶的面積造成影響；
- (b) 根據規劃署的建議，通往「住宅(甲類)1」用地(夾在「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶之間)的車輛通道，只能途經欖喜路。該路只是渠務維修通道，可能需要擴闊。此外，有關土地用途安排並不適宜，因為源自住宅發展的交通流量，會對學童構成潛在的道路危險，危害安全。將「住宅(甲

類)」用地往東移並與另一塊「住宅(甲類)1」用地合併，便可減少出入口數目，而「住宅(甲類)」發展的交通流量亦可導往十八鄉路，避免與學校用途產生衝突。合併後的「住宅(甲類)1」用地可進行更全面的發展，提供最佳的布局和設計，並容納更多休憩空間；

- (c) 替代土地用途建議提出為園景行人道／通風廊重新定線，移向東北／西南走向，以配合元朗的盛行風向。與修訂項目 D 所建議的南北方向比較，上述通風廊亦能提供類似的空氣流通作用。園景行人道的面積維持不變；
- (d) 重新定線後的園景行人道，能更有效和有效率地連接欖口村和北面元朗市的其他地區，亦可為欖口村居民前往擬設於體育路的巴士站提供直接通道，並可作為學校及住宅發展的綠化緩衝區；以及
- (e) 經修訂的「政府、機構或社區」用地，面積與規劃署的建議相同，足夠容納一所小學和一所中學。

[梁乃江教授及梁剛銳先生此時暫時離席。]

35. 主席繼而邀請 F3、F6 及 R6 的代表作出簡介。梁福元先生陳述下列要點：

- (a) 在考慮把用地改劃為「休憩用地」地帶時，應顧及所有相關事宜，包括建築物設計及私人土地擁有權，而不應只依賴專家就空氣流通情況提出的意見；
- (b) 沒有理據證明需要增加三所學校，因為元朗很多鄉村學校已空置或關閉。政府應考慮使用這些空置學校，而並非興建新學校；以及
- (c) 政府不應凍結私人土地的發展權。在元朗公路沿線有連續不斷的「休憩用地」地帶成為 100 米闊的緩衝區，已能夠改善該區的通風情況。

36. 主席繼而邀請 F4 的代表作出簡介。曾國鳴先生陳述下列要點：

[黃遠輝先生此時暫時離席。]

- (a) 他建議把面積較細的「住宅(甲類)1」用地(夾在「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶之間)與北面「政府、機構或社區」用地的部分土地(涵蓋兩塊擬議學校用地)互換。根據規劃署的建議，前往「住宅(甲類)1」用地會出現問題，因為欖喜路的承受能力不足，而且不可能擴闊該路。倘按建議把土地互換，便可經欖口村路及十八鄉路通往「住宅(甲類)1」用地；

[梁乃江教授及梁剛銳先生此時返回議席。]

- (b) 要徵收原有「住宅(甲類)1」用地內的私人土地會有困難。由於申述人(鄧維新堂)擁有這部分「政府、機構或社區」用地內的大部分土地，倘按建議把土地互換，便可解決有關問題，加快落實計劃；以及
- (c) 按建議把土地互換，並非不符合規劃意向，而且更符合規劃署就元朗提出的高度分級建議，即元朗市的建築物高度由中部往南部逐漸遞減；

37. 主席繼而邀請 F7 及 F8 的代表作出簡介。劉德先生參考申述人在會議上提交的文件，並陳述下列要點：

[梁剛銳先生此時離席。]

- (a) 申述人不反對闢設擬議園景行人道，但反對把該區由「住宅(甲類)1」地帶改劃為「休憩用地」地帶，理由如下：
 - (i) 有關建議嚴重影響土地擁有人的權利，因為根據該用地原來的發展潛力，獲准的地積比率為 5 / 9.5 倍，建築物高度為 25 層。改

劃用途地帶會浪費寶貴的土地資源，因為元朗再沒有其他土地可作類似規模的發展；

- (ii) 把該區改劃為「休憩用地」地帶並不恰當，因為現時未有落實闢設擬議園景行人道的實質時間表。「休憩用地」地帶位於私人土地內，政府徵收土地的過程將很漫長；以及
 - (iii) 分區計劃大綱圖上的所有地帶均准許進行休憩用地用途。沒有需要為擬議園景行人道而把土地改劃為「休憩用地」地帶；
- (b) 他亦對擬議園景行人道的闊度(55 米闊)提出質疑，詢問倘擬議園景行人道及南面「休憩用地」地帶的落實計劃未能配合，對兩者的連接會造成什麼影響，以及詢問排水渠及欖喜路會否影響這些休憩用地的連接作用；
- (c) 指出規劃署城市設計及園境組同意把「住宅(甲類)1」用地合併，有助為綜合發展進行整體設計；而地政總署則同意把用地合併，在設計車輛通道安排方面可更具彈性；以及
- (d) 他建議把「休憩用地」地帶重劃為原來的「住宅(甲類)1」地帶，並在契約上把擬議園景行人道的位置指定為「非建築用地」，由發展商興建，開放予公眾使用。此舉一方面可保護發展商享有的發展權，另一方面亦能提早落實興建擬議園景行人道，並有助闢設通往發展項目的雙程車輛通道，連接元朗體育路和欖喜路，從而改善該區整體的交通暢達程度。

38. 委員提出下列問題：

- (a) 對於 F1 建議從分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶「註釋」內有關空氣流通評估的規定刪除「定量」一詞，以及 F2 在會議上提交的替代建議，規劃署有何意見；

- (b) 元朗的學校供求情況為何，因為得悉 F3 聲稱有一些空置的學校用地；以及
- (c) 「住宅(甲類)1」用地夾在「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶之間，通往該處會否構成問題。

[副主席此時返回議席。]

39. 蘇應亮先生回應問題(a)時表示，規劃署不支持從分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的「註釋」刪除進行「定量」空氣流通評估的規定。根據空氣流通評估的技術指南，初段進行的專家評估是要提供定質評估及確認問題範疇。規劃署已委聘專家就元朗市進行專家評估，以評估對空氣流通情況的影響及建議紓緩措施。專家評估的結果顯示位於元朗新市鎮東部擴展區的「綜合發展區」發展項目和大橋屬於令人關注的地區。因此，下一個步驟將由發展商或工程倡議人在初步研究或詳細研究階段，進行更詳細的定量空氣流通評估。

40. 有關 F2 在會議上提交的替代土地用途建議，蘇應亮先生表示已就建議諮詢政府各相關局／部門。雖然地盤 C2 的擬議「政府、機構或社區」地帶面積足夠容納兩所學校，但教育局局長經諮詢建築署後，認為該地盤呈三角形，而且設有溝渠，或會對學校發展的設計構成限制。就位於地盤 C1 的擬議「休憩用地」地帶而言，蘇應亮先生表示在新位置關設擬議園景行人道，便失去作為觀景廊的作用，因為景觀會被北面的住宅樓宇阻擋。此外，申述人並無提交資料，以證明新的走線可配合盛行風向，作為有效的通風廊。因此，他認為 F2 在會議上提交的替代建議並不比規劃署的建議優越。

41. 蘇應亮先生回應問題(b)時表示，擬議「政府、機構或社區」地帶將興建五所學校，其中兩所將於二零零八年九月啓用，其中一所已經擬備建築圖則，而其餘兩所涉及的土地則屬預留用地。他進一步表示，政府關閉的學校屬於小型鄉村學校，不符合現有標準。根據教育局局長的資料，元朗對新學校有需求，以配合新的教育政策，例如小班教育及縮減中學每班人數，以及應付跨區中學學位的需求。

[譚贛蘭女士此時返回議席，而趙慰芬女士則於此時暫時離席。]

42. 蘇應亮先生回應問題(c)時表示，欖喜路屬於供維修用的道路，闊度為 4.5 米，預定於二零零八年五月月底開放予公眾使用。未來的「住宅(甲類)1」用地(夾在「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶之間)可使用欖喜路，該路可進一步改善，或經毗鄰「政府、機構或社區」用地或擬議園景行人道直達該用地。日後發展商在詳細的設計階段，可諮詢相關政府部門，以作出詳細的通道安排。東面的「住宅(甲類)1」用地可經十八鄉路直達。詳細的通道及出入口安排將待換地階段才決定。

43. 由於委員並無提出進一步問題，主席多謝政府小組、申述人編號 F2 至 F4、F6 至 F8 及 R6 和他們的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

44. 一名委員表示，沒有充分理據支持按 F1 建議，從分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的「註釋」刪除進行「定量」空氣流通評估的規定。對於其他申述指出私人發展權被剝奪，這名委員並不同意。就此，主席表示有關私人土地擁有權的事宜，已超越城規會的職權範圍，各委員無須考慮。

[趙慰芬女士此時返回議席。]

45. 一名委員得悉，對於 F2 在會議上提交的替代土地用途建議，教育局局長並無提出強烈反對。該委員認為替代建議將住宅發展放在一邊，並將學校用途放在另一邊，亦有其優越之處。主席指出，規劃署的土地用途建議是根據空氣流通專家評估結果和建議而釐訂的，但 F2 並無提交類似評估，以支持其建議。

46. 有關就連接擬議「住宅(甲類)1」用地的通道而提出的關注，副主席表示，即使按 F4 的建議把「住宅(甲類)1」用地及「政府、機構或社區」用地的部分土地互換，仍然需要解決同樣的車輛通道問題。交通事宜可待詳細換地階段才解決。

[陳家樂先生此時離席。]

47. 經商議後，城規會決定不支持進一步申述編號 F1，理由如下：

- (a) 就整個元朗市進行的空氣流通專家評估顯示在東部擴展區(包括新時代廣場各期)和大橋的「綜合發展區」的發展值得關注。應就個別「綜合發展區」地盤的發展進行定量空氣流通評估，以評估擬議發展對附近地區的空氣流通影響，以及建議紓緩影響措施。收納有關要求，作為支持擬於「綜合發展區」地盤進行發展的申請的技術報告之一，是適當的；
- (b) 根據核准總綱發展藍圖進行的發展，不會受新規定影響。然而，對可能會影響附近地區空氣流通環境的重大修訂，則須提交定量空氣流通評估。這是為了確保擬議發展不會對附近的空氣流通造成不良影響，或按情況實施適當的紓緩措施；以及
- (c) 《就香港發展項目進行空氣流通評估技術指南》已清楚列出定量空氣流通評估的測試方法。

進一步申述編號 F2

48. 經商議後，城規會決定不支持進一步申述編號 F2，理由如下：

- (a) 擬議修訂旨在反映元朗新市鎮第 13 區發展藍圖草圖編號 L/YL 13/E(下稱「發展藍圖」)的土地用途建議。發展藍圖顯示更詳細土地用途建議旨在指引該區的發展，並會用作政府部門規劃公共工程和預留土地，以及政府進行土地交易(當政府可決定有關土地用途時)的基礎；
- (b) 擬議「休憩用地」地盤反映了發展藍圖上原本規劃的園景行人道，該通道連同元朗體育路形成了觀景廊和主要的通風廊，讓南風吹往市中心。通風廊不應有任何發展，將它遷往西面，會影響其原定功

能，以及阻礙風的流動；

- (c) 擬議「政府、機構或社區」用地亦反映了發展藍圖的規劃土地用途，包括正在興建中的兩所學校，一所在建築圖則擬備階段的學校及另外兩所在後期規劃階段的學校(一所小學和一所中學)。修改擬議「政府、機構或社區」用地的配置或地盤面積可能會影響學校發展計劃，並不適當；以及
- (d) 該區的道路系統已載於發展藍圖上。通往個別用地的車輛通道，可待有實質的發展建議時才處理。

進一步申述編號 F3

49. 經商議後，城規會決定不支持進一步申述編號 F3，理由如下：

- (a) 擬議修訂旨在反映元朗新市鎮第 13 區發展藍圖草圖編號 L/YL 13/E(下稱「發展藍圖」)的土地用途建議。發展藍圖顯示更詳細土地用途建議旨在指引該區的發展，並會用作政府部門規劃公共工程和預留土地，以及政府進行土地交易(當政府可決定有關土地用途時)的基礎；
- (b) 擬議「休憩用地」地盤反映了發展藍圖上原本規劃的園景行人道，該通道連同元朗體育路形成了觀景廊和主要的通風廊，讓南風吹往市中心。通風廊不應有任何發展，將它遷往西面，會影響其原定功能，以及阻礙風的流動；以及
- (c) 擬議「政府、機構或社區」用地亦反映了發展藍圖的規劃土地用途，包括正在興建中的兩所學校，一所在建築圖則擬備階段的學校及另外兩所在後期規劃階段的學校(一所小學和一所中學)。修改擬議「政府、機構或社區」用地的配置或地盤面積可能會影響學校發展計劃，並不適當。除兩所興建中的學校外，第 13 區仍有三所已規劃的學校，很難在元朗市其他位置尋找到面積足以容納該三所學校的

合適地盤。

進一步申述編號 F4

50. 經商議後，城規會決定不支持進一步申述編號 F4，理由如下：

- (a) 擬議修訂旨在反映元朗新市鎮第 13 區發展藍圖草圖編號 L/YL 13/E(下稱「發展藍圖」)的土地用途建議。發展藍圖顯示更詳細土地用途建議旨在指引該區的發展，並會用作政府部門規劃公共工程和預留土地，以及政府進行土地交易(當政府可決定有關土地用途時)的基礎；
- (b) 擬議「休憩用地」地盤反映了發展藍圖上原本規劃的園景行人道，該通道連同元朗體育路形成了觀景廊和主要的通風廊，讓南風吹往市中心。通風廊不應有任何發展，將它遷往西面，會影響其原定功能，以及阻礙風的流動；以及
- (c) 擬議「政府、機構或社區」用地亦反映了發展藍圖的規劃土地用途，包括正在興建中的兩所學校，一所在建築圖則擬備階段的學校及另外兩所在後期規劃階段的學校(一所小學和一所中學)。修改擬議「政府、機構或社區」用地的配置或地盤面積可能會影響學校發展計劃，並不適當。

進一步申述編號 F5

51. 經商議後，城規會決定不支持進一步申述編號 F5，理由如下：

- (a) 擬議修訂旨在反映元朗新市鎮第 13 區發展藍圖草圖編號 L/YL 13/E(下稱「發展藍圖」)的土地用途建議。發展藍圖顯示更詳細土地用途建議旨在指引該區的發展，並會用作政府部門規劃公共工程和預留土地，以及政府進行土地交易(當政府可決定有關土地用途時)的基礎；

- (b) 擬議「休憩用地」地盤反映了發展藍圖上原本規劃的園景行人道，該通道連同元朗體育路形成了觀景廊和主要的通風廊，讓南風吹往市中心。通風廊不應有任何發展，將它遷往西面，會影響其原定功能，以及阻礙風的流動；以及
- (c) 擬議「政府、機構或社區」用地亦反映了發展藍圖的規劃土地用途，包括正在興建中的兩所學校，一所在建築圖則擬備階段的學校及另外兩所在後期規劃階段的學校(一所小學和一所中學)。修改擬議「政府、機構或社區」用地的配置或地盤面積可能會影響學校發展計劃，並不適當。

進一步申述編號 F6

52. 經商議後，城規會決定不支持進一步申述編號 F6，理由如下：

- (a) 擬議修訂旨在反映元朗新市鎮第 13 區發展藍圖草圖編號 L/YL 13/E(下稱「發展藍圖」)的土地用途建議。發展藍圖顯示更詳細土地用途建議旨在指引該區的發展，並會用作政府部門規劃公共工程和預留土地，以及政府進行土地交易(當政府可決定有關土地用途時)的基礎；
- (b) 擬議「休憩用地」地盤反映了發展藍圖上原本規劃的園景行人道，該通道連同元朗體育路形成了觀景廊和主要的通風廊，讓南風吹往市中心。通風廊不應有任何發展，將它遷往西面，會影響其原定功能，以及阻礙風的流動；以及
- (c) 擬議「政府、機構或社區」用地亦反映了發展藍圖的規劃土地用途，包括正在興建中的兩所學校，一所在建築圖則擬備階段的學校及另外兩所在後期規劃階段的學校(一所小學和一所中學)。修改擬議「政府、機構或社區」用地的配置或地盤面積可能會影響學校發展計劃，並不適當。除兩所興建中的學校外，第 13 區仍有三所已規劃的學校，很難在

元朗市其他位置尋找到面積足以容納該三所學校的合適地盤。

進一步申述編號 F7

53. 經商議後，城規會決定不支持進一步申述編號 F7，理由如下：

- (a) 擬議修訂旨在反映元朗新市鎮第 13 區發展藍圖草圖編號 L/YL 13/E(下稱「發展藍圖」)的土地用途建議。發展藍圖顯示更詳細土地用途建議旨在指引該區的發展，並會用作政府部門規劃公共工程和預留土地，以及政府進行土地交易(當政府可決定有關土地用途時)的基礎；
- (b) 擬議「休憩用地」地盤反映了發展藍圖上原本規劃的園景行人道，該通道連同元朗體育路形成了觀景廊和主要的通風廊，讓南風吹往市中心。通風廊不應有任何發展，將它遷往西面，會影響其原定功能，以及阻礙風的流動；以及
- (c) 擬議「政府、機構或社區」用地亦反映了發展藍圖的規劃土地用途，包括正在興建中的兩所學校，一所在建築圖則擬備階段的學校及另外兩所在後期規劃階段的學校(一所小學和一所中學)。修改擬議「政府、機構或社區」用地的配置或地盤面積可能會影響學校發展計劃，並不適當。

進一步申述編號 F8

54. 經商議後，城規會決定不支持進一步申述編號 F8，理由如下：

- (a) 擬議修訂旨在反映元朗新市鎮第 13 區發展藍圖草圖編號 L/YL 13/E(下稱「發展藍圖」)的土地用途建議。發展藍圖顯示更詳細土地用途建議旨在指引該區的發展，並會用作政府部門規劃公共工程和預留土地，以及政府進行土地交易(當政府可決定有關

土地用途時)的基礎；

- (b) 擬議「休憩用地」地盤反映了發展藍圖上原本規劃的園景行人道，該通道連同元朗體育路形成了觀景廊和主要的通風廊，讓南風吹往市中心。通風廊不應有任何發展，將它遷往西面，會影響其原定功能，以及阻礙風的流動；以及
- (c) 擬議「政府、機構或社區」用地亦反映了發展藍圖的規劃土地用途，包括正在興建中的兩所學校，一所在建築圖則擬備階段的學校及另外兩所在後期規劃階段的學校(一所小學和一所中學)。修改擬議「政府、機構或社區」用地的配置或地盤面積可能會影響學校發展計劃，並不適當。

議程項目 4

[公開會議]

通過《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/17》的擬議修訂，並根據《城市規劃條例》第 8 條將草圖呈交行政長官會同行政會議核准(城規會文件第 8098 號)

[會議以廣東話進行。]

55. 秘書報告說，《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/16》於二零零七年一月五日根據條例第 5 條在憲報刊登。二零零八年三月二十日，順應三份申述／申述的部分的內容而對《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/17》作出的擬議修訂根據條例第 6C(1)條在憲報刊登。接獲進一步申述有八份，已由城規會在是次會議考慮。城規會決定不支持這些進一步申述。現請委員同意通過擬議修訂，並將分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准。

56. 委員同意：

- (a) 除修訂圖則編號 R/S/YL/16A1 的項目 D 和 E1 及圖則《註釋》的修訂項目(a)外，再沒有就圖則的其他擬議修訂而提出的進一步申述。根據條例第 6G 條，倘沒有進一步申述，則須按載於文件第 2.4 段

的擬議修訂而修訂有關圖則。

- (b) 有關項目 D 和 E1 及《註釋》的修訂項目(a)，經是次會議對進一步申述作出聆訊後，根據條例第 6F(8)條，則須按該三項擬議修訂而修訂有關圖則；
- (c) 《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/17A》及其《註釋》(分別載於附件 II 及 III)可根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (d) 文件附件 IV 所載《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/17A》的最新《說明書》闡明城規會擬備該份分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，並且以城規會的名義發出；以及
- (c) 有關最新《說明書》可連同該分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 5

其他事項

[會議以廣東話進行。]

57. 餘無別事，會議於下午十二時四十分結束。