

二零零九年一月十六日舉行的城市規劃委員會
第 928 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)
楊立門先生

主席

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

吳祖南博士

杜本文博士

黃遠輝先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

陳仲尼先生

馬錦華先生

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

林植廷先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

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

陳偉明先生

梁乃江教授

梁廣灝先生

林雲峰教授

葉天養先生

林群聲教授

李慧琮女士

梁剛銳先生

陳漢雲教授

劉月容博士

李偉民先生

鄧淑明博士

列席者

署理規劃署助理署長／委員會

謝建菁女士

署理總城市規劃師／城市規劃委員會

鍾文傑先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

錢敏儀女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零九年一月二日第 927 次會議的記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零九年一月二日舉行的第 927 次會議記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

[會議以廣東話進行。]

核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告，二零零九年一月十三日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第(9)(1)(a)條核准下述分區計劃大綱草圖：

- 大埔分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/TP/21)
- 廈村分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/YL-HT/10)

3. 上述分區計劃大綱草圖獲核准一事將於二零零九年一月二十三日在憲報公布。

[陳華裕先生、譚贛蘭女士、陳曼琪女士、杜本文博士和杜德俊教授此時到席。]

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《馬灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWI/13》的申述及意見
(城規會文件第 8285 號)

[會議以廣東話進行。]

4. 秘書報告說，以下委員已就此議項申報利益：

黃澤恩博士]	
葉天養先生]	目前與新鴻基地產發展有限公司
鄭恩基先生]	(下稱「新鴻基」)有業務往來
陳旭明先生]	
方和先生]	
陳偉明先生		荃灣區議會交通及運輸委員會主席

5. 委員備悉葉天養先生及陳偉明先生已就不出席會議致歉。黃澤恩博士、鄭恩基先生、陳旭明先生及方和先生此時尚未到達參加會議。

6. 以下政府部門代表此時獲邀出席會議：

陳月媚女士	規劃署荃灣及西九龍規劃專員
林林惠蘭女士	運輸署首席運輸主任／新界
鍾華勳先生	運輸署高級工程師／荃灣
譚佩華女士	運輸署高級運輸主任／荃灣

7. 以下提意見人及提意見人代表獲邀出席會議：

C3、C4、C15、C16、C17 及 C19

林惠文先生 一 提意見人代表

C5

曾夏陽先生 一 提意見人代表

C6

劉藹宜女士 一 提意見人

C7

林寶泉先生 一提意見人及 C14 的代表

C13

李偉雄先生 一提意見人

C14

林寶泉先生 一提意見人代表
楊裕鴻先生

8. 委員備悉已給予申述人和餘下提意見人足夠通知，部分人士並沒有對通知作出回應，部分則未能聯絡上。至於有作出回應的人士，他們表示不會出席聆訊，亦不會有代表出席聆訊。委員同意在申述人和餘下提意見人缺席的情況下進行聆訊。

9. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而請荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士向委員簡介申述和意見的背景。

10. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士借助投影片，向委員簡介文件的內容，並提出以下各點：

(a) 對馬灣分區計劃大綱圖作出修訂的背景詳載於文件第 1 段，要點如下：

— 二零零八年八月一日，當局展示主要收納了以下兩項修訂的《馬灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWI/13》，以供公眾查閱：

i) 《說明書》第 9.2 段由「渡輪將會是往返馬灣的主要交通工具。在島上進行的新發展，應保持海路與陸路交通乘客量的百分比為 75%：25%，以免青嶼幹線的交通量負荷過重。」修訂為「在運載能力的角度上，渡輪在繁忙時段內為往來馬灣的主要交通工具。」；

ii) 把青嶼幹線以南的電力支站由「其他指

定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映竣工後的狀況(修訂項目 A 項)；

- 在為期兩個月的展示期和為期三星期的公布期內，當局分別接獲共 15 份申述和 20 份意見；

(b) 主要申述理由和申述人建議詳載於文件第 2.2 和 2.3 段，內容總結如下：

反對《說明書》第 9.2 段

- 大部分申述(R1 至 R6 及 R8 至 R15)以渡輪服務的重要性為理由反對第 9.2 段。申述人建議：

- i) 在運載能力的角度上，渡輪在日間時段內為往來馬灣的主要交通工具，或無須指明渡輪在繁忙時間內作為主要交通工具；

- ii) 馬灣的海路與陸路交通乘客量百分比(75%：25%)應維持不變，或更改為 55%：45%；

- iii) 應改善並維持渡輪服務；

- 大部分申述人(R5、R6、R8 至 R9、R11、R13 及 R15)亦認為巴士服務不足。他們建議解除及放寬對馬灣陸路交通所施加的限制，並准許其他交通工具自由進入馬灣；

- R14 表示修訂項目忽略了就馬灣公園規劃申請附加的一項規劃許可附帶條件，即要求申請人提交及落實綜合的交通及運輸計劃；

- R14 亦表示當局並無廣泛公布對《說明書》第 9.2 段所作的修訂；

反對馬灣分區計劃大綱草圖—對馬灣施加交通限制

- R7 反對政府在分區計劃大綱圖上對馬灣的交通加入限制；

反對圖則的修訂

- R14 反對修訂項目 A 項，因為當局並沒有廣泛公布有關事宜，亦沒有徹底研究有關影響，更沒有進行諮詢；

- (c) 規劃署對申述理由和申述人建議作出的回應詳載於文件第 4.2 段，內容總結如下：

《說明書》第 9.2 段

提供渡輪服務

- 政府在檢討有關交通服務規劃指引時，已考慮居民實際使用的交通工具、對調整陸路及海路交通服務的要求、預計日後對交通服務的需求、發展需要，以及有需要控制由馬灣發展所帶來使用青嶼幹線的陸路交通。渡輪在繁忙時間仍是主要交通工具；
 - 運輸署會監督馬灣的運輸營辦商有關設計及落實交通應變措施的工作，以便在青馬大橋封閉期間接載乘客。修訂交通服務的規劃指引亦不會豁免營辦商這項責任；
 - 擬議修訂交通服務的規劃指引，不會容許營辦商自行調整渡輪服務的時間表。營辦商必須獲運輸署批准才可更改服務(包括渡輪的服務時間和班次)；
 - 繁忙時間大致上指早上七時至早上十時及下

午四時至下午七時(星期一至五，公眾假期除外)。就馬灣而言，大部分居民在早上七時三十分至早上八時三十分由馬灣出發；並在下午七時三十分至下午八時三十分返回馬灣。由於交通模式會因時間和其他因素而有所改變，指引不宜對繁忙時間加以嚴格界定；

- 青嶼幹線足夠容納因修訂交通服務規劃指引而產生的交通量。不過，為顧及日後的發展，例如港珠澳大橋，有需要在繁忙時間對馬灣發展的陸路交通作出規管；

提供巴士服務

- 交通方面的規劃指引的擬議修訂可以讓運輸署更靈活地調整巴士服務，以應付可容納人口的改變及相關乘客的需求；
- 根據運輸署的調查結果，居民巴士服務大致上足以應付乘客的需求。運輸署會繼續監察交通的需求，並與運輸營辦商聯絡，以便在需要時調整服務；

交通和運輸計劃

- 馬灣公園的規劃申請已獲批准。就涉及馬灣綜合交通及運輸計劃的規劃許可附帶條件而言，規劃許可的有效期至二零一零年二月三日止，申請人必須履行該項規劃許可附帶條件；

所須進行的公眾諮詢

- 運輸署已於二零零八年三月十一日就馬灣的交通服務規劃指引的擬議修訂諮詢珀麗灣業主委員會和馬灣鄉事委員會，並於二零零八年三月二十五日諮詢荃灣區議會。運輸署亦

已於二零零八年五月十六日諮詢城規會。珀麗灣業主委員會已於二零零八年五月進行問卷調查，就擬議修訂項目收集居民的意見。當局在《馬灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWI/13》的展示期內進一步諮詢了荃灣區議會，但荃灣區議會並沒有提交申述；

須要對馬灣的交通施加限制

- 青嶼幹線原本是為應付機場和東涌的發展項目預計產生的交通需求而設。為顧及大嶼山的進一步發展及相關交通增長，必須規管馬灣發展的陸路交通，避免青嶼幹線的負荷過重；

修訂圖則一把一塊用地由「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶

- 修訂項目旨在反映竣工後的電力支站；
- (d) 所接獲的 20 份意見與涉及《說明書》第 9.2 段所述交通安排的多個申述人有關，但其中一份意見書 (C1) 的內容亦與圖則修訂項目有關。有關意見詳載於文件第 2.4 段；
- (e) 當局曾就申述／意見徵詢政府各局和部門的意見，所提意見已收納在文件內；以及
- (f) 規劃署根據文件第 4 段所詳載的評估，不支持反對《說明書》第 9.2 段的 14 份申述 (R1 至 R6 及 R8 至 R15)，亦不支持反對草圖的 R7 及反對圖則修訂目的 R14。

11. 主席繼而請提意見人和提意見人的代表按意見書編號的先後次序闡述他們的意見。劉藹宜女士表示大部分出席聆訊的提意見人都是珀麗灣業主委員會的代表。為了讓委員更深入了珀麗灣的實際情況，她要求城規會容許提意見人編號 C14 (珀麗

灣業主委員會)的代表林寶泉先生先行陳述向珀麗灣居民收集得的整體意見。由於其他提意見人沒有提出反對，主席同意所建議的陳述次序。

提意見人編號 C14(珀麗灣業主委員會)

12. 林寶泉先生借助於會上呈閱的一些補充資料(C14-R1 至 C14-R6)，提出以下要點：

- (a) 自珀麗灣於二零零二年年底／二零零三年年初入伙後，巴士乘客量持續有平穩的增長。根據馬灣運輸營辦商所提供的馬灣交通工具每日乘客量分析，渡輪與巴士的乘客量百分比在二零零三年一月約為 35%：65%，於二零零八年十二月改變為 28%：72%；
- (b) 在二零零七年一月進行的調查中，逾八成受訪者反對把渡輪與陸路交通乘客量的百分比限為 75%：25%。珀麗灣業主委員會因應運輸署的交通安排檢討，曾於二零零八年五月向居民進行了意見調查，結果顯示大部分居民都同意涉及交通服務規劃指引的擬議修訂。較長遠而言，他們亦要求所有對渡輪與巴士載客量百分比的強制性限制最終要放寬。有關意見載於 C14-R5 的信件內，並已於二零零八年七月提交運輸署考慮；
- (c) 他們同意 R7 的意見，即長遠而言必須撤銷馬灣所有的交通限制；
- (d) 運輸署已要求馬灣的運輸營辦商就青馬大橋封閉期間設計必要的交通應變措施。如 C14-6 所顯示，運輸營辦商已於二零零八年八月設計並落實了相關的交通應變措施，並就此知會了所有珀麗灣居民。申述人所關注的問題應已妥為解決；以及
- (e) 當局已充分徵詢了相關當事人對擬議修訂的意見，並沒有接獲任何負面意見。當局應盡快修訂交通服務的規劃指引，以應付珀麗灣居民的需要。僅因為

一些個別申述所關注的問題而進一步延遲修訂指引，做法並不合理。

提意見人編號 C3、C4、C15、C16、C17 及 C19

13. 林惠文先生提出以下要點：

- (a) 他並不同意申述人提出的申述理由，有關內容撮錄於文件第 2.2.1 段；
- (b) 就申述人關注青馬大橋封閉的問題，他同意林寶泉先生所言，即運輸營辦商已設計並落實有效的交通應變措施。二零零八年八月，青馬大馬曾在繁忙時間內封閉兩次。由於營辦商落實了有效的交通措施，封閉大橋事件並沒有對居民造成任何負面影響；
- (c) 雖然繁忙時間並無清晰定義，但他認為運輸署、馬灣鄉事委員會和珀麗灣業主委員會會監察運輸營辦商有否提供足夠的交通服務。申述人的憂慮是不必要的；
- (d) 為了應付陸路交通的實際需求，運輸署已酌情批准營辦商增加巴士服務。為了讓運輸署更能彈性地調整馬灣的交通服務，修訂交通服務的規劃指引是必要的；以及
- (e) 倘不修訂海路與陸路交通比例 75%：25%，運輸營辦商便會因渡輪乘客少而蒙受業務上的損失。在此情況下，運輸營辦商必須大幅調高交通票價，或放棄營運權。

提意見人編號 C13

14. 李偉雄先生提出以下要點：

- (a) 他支持 R7 的意見，即所有海路與陸路交通比例限制必須解除。當局僅在馬灣而不在香港其他地方施

加該等限制，這做法並不公平；

- (b) 運輸署就施加交通限制提出的理由是為免往來馬灣的陸路交通令青嶼幹線負荷過重，這個說法並沒有根據。青嶼幹線在運載能力上，仍可綽綽有餘地應付因大嶼山的未來發展所帶來的交通。馬灣的住宅發展已差不多落成，目前每日約有 23 000 客次往來馬灣，這個數字再不會有任何大幅的增長。馬灣在繁忙時間僅有 28 輛巴士提供服務，增加數輛巴士會否令青嶼幹線負荷過重，實屬疑問；
- (c) 限制各類交通工具乘客率的運輸政策已實施六年，但一直未能配合居民的實際交通模式。這個運輸政策已對馬灣居民造成很大不便，居民在繁忙時間必須輪候巴士服務；
- (d) 鑑於海路與陸路交通比例限制，巴士服務倘有任何增加，渡輪服務便須相應增加，而居民實際上並不使用該等渡輪服務，導致浪費資源，亦不符合環保原則；以及
- (e) 交通服務規劃指引必須盡快修訂，因為目前的巴士服務不足以應付居民的需要。

提意見人編號 C5

15. 曾夏陽先生提出以下要點：

- (a) 他支持 R7 的意見，即馬灣的所有交通限制必須解除；
- (b) 他不同意運輸署提出的論點，即必須限制馬灣發展所帶來的陸路交通，以免令青嶼幹線負荷過重。事實上，馬灣產生的交通量十分有限。該島現時只有 28 輛巴士提供服務，並非同時使用青嶼幹線的。增加數輛巴士所造成的交通影響會十分輕微；
- (c) 據運輸署資料，青嶼幹線現時按行車量／容量比例

0.5 運作，仍有剩餘容量可容納馬灣有限度的交通流量增長；

- (d) 限制馬灣居民的交通需要以預留青嶼幹線容量供東涌進一步發展和港珠澳大橋的使用，做法並不公平。馬灣居民的實際交通需要亦必須顧及；
- (e) 據他了解，政府正研究興建另一條策略性連接道路，即屯門至大嶼山連接路，以服務港珠澳大橋及其他連接大嶼山和市區的策略性連接道路。因此，青嶼幹線不應被視作連接大嶼山和市區的唯一連接道路；以及
- (f) 倘有必要，運輸署可以實施行政措施來限制交通，因此不應在分區計劃大綱圖上施加交通限制。在任何情況下，馬灣的交通模式應由居民決定。

提意見人編號 C6

16. 劉藹宜女士借助一些照片，提出以下各點：

- (a) 在居民多番投訴後，運輸署最終決定對海路與陸路交通比例的限制作出檢討。如多項已進行的居民意見調查所顯示，相關當事人和大部分居民已接納擬議的修訂；
- (b) 珀麗灣的居民是理性的。雖然他們認為最終須解除所有對各類交通工具乘客率的交通限制，但他們仍然同意採用循序漸進的方法，首先落實擬議的修訂，以改善交通服務；
- (c) 鑑於海路和陸路交通乘客率的限制，運輸營辦商不能增設巴士服務以應付實際需求。一如會上呈閱的照片所顯示，巴士站大排長龍，而巴士亦有超載的情況，導致很多公眾投訴。現行的交通限制必須盡快修訂；
- (d) 業主委員會已設法改善居民的交通服務，包括與運

輸營辦商就未來四年制定了一個交通營運計劃／模式。修訂交通方面的規劃限制，可提供更大空間調整交通計劃，應付實際需要；

- (e) 申述人(R1 至 R5、R7 至 R15)關注倘若解除所有渡輪與巴士的交通比例限制，可能會豁免發展商提供渡輪服務的責任。運輸署可透過其他行政措施來施加限制，藉以解決問題；以及
- (f) 倘城規會決定解除所有對各類交通工具乘客率的限制，居民將同意再等候九個月，以便進行必要的行政程序。倘不然，她促請委員盡快通過修訂。

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

17. 委員聆聽提意見人和提意見人代表的陳述後，提出以下問題：

- (a) 關於林寶泉先生提供的每日乘客量統計數字(即 C14-R1 至 C14-R6)，委員欲知道這些統計數字的來源；
- (b) 就提意見人提及在繁忙時間共有 28 輛巴士行走馬灣，委員欲知道馬灣的交通繁忙時間為何；
- (c) 提意見人／提意見人代表遷往馬灣時，是否知道馬灣設有交通限制？

18. 林寶泉先生表示，每日乘客量的統計數字由馬灣的運輸營辦商提供，有關資料亦已提交運輸署參考。至於馬灣的交通繁忙時間，林先生表示如運輸營辦商所述，交通高峯時段包括早上七時三十分至早上八時三十分(或至早上九時)及下午七時三十分至下午八時三十分。與其他平日比較，交通模式在星期一和星期五波動較大。

19. 林寶泉先生和劉藹宜女士均表示他們遷往馬灣時並不知道馬灣設有交通限制，直至在二零零六年，當他們就運輸營辦商建議增加居民服務和渡輪服務的票價一事與運輸署聯絡時，

才獲知有關限制。劉藹宜女士澄清指無意豁免運輸營辦商提供渡輪服務的責任。然而，城規會應考慮放寬海路與陸路交通比例限制，以便有更多空間讓居民和運輸營辦商為居民調整／制定交通計劃。擬議修訂獲大多數居民支持。如渡輪營辦商所表示，一程渡輪服務的耗油量約為一程巴士服務耗油量的 20 倍。以巴士服務替代乘客量低的渡輪服務，不但能節省資源，亦更符合環保原則。

20. 關於馬灣的交通流量和各類交通工具乘客率，一名委員詢問運輸署的代表是否同意提意見人的意見，即乘客量和各類交通工具乘客率(即海路與陸路交通比例為 28%：72%)均自二零零八年十二月開始穩定下來，乘客量不會進一步增加。運輸署的林林惠蘭女士答稱，她對提意見人所提交的每日乘客量統計數字並無異議。由於馬灣大部分住宅發展都已差不多落成，運輸乘客量應不會進一步大增，而海路和陸路交通的模式將會大致相同。

21. 另一名委員詢問馬灣的渡輪和巴士票價及遊客前往馬灣公園的交通安排。林林惠蘭女士表示，運輸署一直建議馬灣公園鼓勵遊客使用兩條現有渡輪航線往返馬灣公園。對旅遊車服務的需要，包括長者和年幼學童，會由馬灣公園統籌申請禁區許可證。運輸署在考慮馬灣公園提交的申請時，會充分考慮所有相關因素。林林惠蘭女士亦提供了以下關於現有巴士和渡輪票價的資料：

	居民(成人)	非居民(成人)
<u>渡輪</u>		
往返中環	15.2 元	20 元
往返荃灣	6.2 元	8 元
<u>巴士</u>		
往返青衣	5.1 元	9 元
往返荃灣	6.6 元	7.5 元
往返葵芳	6.1 元	9.5 元
往返機場	24 元	24 元

[兒童／長者使用渡輪服務可享有半票優惠。]

[吳祖南博士此時到達參加會議。]

22. 另一名委員表示，如乘客量統計數字所顯示，實際上海路與陸路交通工具的乘客率百分比約為 20%：80%，而非交通服務規劃指引所訂定的 75%：25%。看來運輸署已採用了彈性的安排，容許營辦商增設巴士服務，以應付居民的需要。運輸署林林惠蘭女士答稱，在海路和陸路交通安排上訂有規劃指引。經考慮居民現有的交通模式，運輸署採用彈性安排，以應付居民的真正交通需要。倘有需要改善居民服務，運輸營辦商必須就改變服務水平的建議與居民代表磋商，並且尋求他們的同意，然後向運輸署提交申請。運輸署會考慮所有相關因素，才按情況批准調整居民服務的建議。

23. 林寶泉先生澄清說，會上呈閱的統計數字是使用渡輪和巴士服務的實際乘客數字，而非所提供渡輪和巴士服務的載運量。由此可見，在某些情況下，一些渡輪服務的使用率偏低。他補充說，運輸署提供的巴士和渡輪票價資料僅反映目前的票價水平，而票價是會每年調整的。倘城規會不通過修訂，運輸營辦商便須增設渡輪服務，以便巴士服務能相應地增加。為了補償渡輪服務乘客量偏低所帶來的損失，提高交通票價的壓力會較高。

24. 曾夏陽先生表示，根據過去六年的經驗，運輸署在調整交通服務方面僅容許有限的靈活性。他認為應全面解除交通限制，以便讓運輸營辦商能真正地作出彈性安排。

25. 另一名委員詢問，倘運輸署已知道現有指引未能應付居民的實際需要，有沒有就修訂指引的工作制定時間表？運輸署林林惠蘭女士答稱，運輸署一直密切監察馬灣的交通情況。自珀麗灣於二零零二／零三年入伙後，運輸署已收集並分析了居民交通需求的相關資料，而運輸署亦有回應居民的需要，於二零零七年檢討了交通和運輸安排，其後對交通服務的規劃指引提出了擬議修訂。擬議修訂獲得通過後，運輸署會根據經修訂的規劃指引落實馬灣的交通和運輸安排，預計可以應付居民的需求。

26. 一名委員詢問運輸署有沒有就青嶼幹線目前的使用情況進行檢討。運輸署林林惠蘭女士表示，青嶼幹線原本是為應付機場和東涌發展所產生的交通需求而設。根據運輸署的最新檢討，青嶼幹線將可容納修訂交通服務規劃指引所產生的交通。

然而，運輸署仍須謹慎地監察由馬灣往青嶼幹線的陸路交通。為免對青嶼幹線的交通造成負面影響，運輸署建議以有秩序和漸進的方式修訂交通限制。

27. 另一名委員詢問有沒有足夠的泊車位和上落客貨設施應付增加的陸路交通。運輸署鍾華勳先生回應說，由於擬議修訂是要放寬非繁忙時間的交通限制，非繁忙時間的巴士數目不會高於繁忙時間。馬灣的泊車和上落客貨設施需求應該不會增加。

28. 劉藹宜女士指出運輸署一方面對居民交通服務實施限制，另一方面豁免馬灣公園旅遊車有關的交通限制，做法並不公平。對於運輸署表示採取了彈性的安排，在有必要時會應運輸營辦商的要求批准調整服務，她並不同意。馬灣鄉事委員會先前曾應居民要求，申請加密一條由馬灣至荃灣的居民路線的班次，但運輸署鑑於海路與陸路交通比例限制訂為 75%：25% 而拒絕了申請。

29. 運輸署林林惠蘭女士澄清說，馬灣公園為遊客統籌有關旅遊車進入馬灣公園的申請同樣地受馬灣的交通限制管制。至於馬灣鄉事委員會就增加馬灣至荃灣的居民路線班次所提交的申請，林林惠蘭女士表示運輸署留意到巴士營辦商已調動容量較大的巴士應付居民的需要，因此沒有需要增加服務班次。

30. 由於提意見人和提意見人代表已完成陳述，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議有關申述和意見，並在稍後把決定通知申述人和提意見人。主席多謝提意見人和提意見人代表以及政府部門的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

31. 對於一些提意見人建議全面解除對馬灣實施的所有交通限制，委員並不同意，因為這可能會豁免發展商為馬灣提供渡輪服務的責任。相對於現時的巴士路線和票價，渡輪提供了更便宜、更直接的交通服務，讓馬灣居民前往中環。一名委員提及提意見人編號 C14 的代表所提供的補充資料(C14-R3)，指出大部分受訪者亦要求維持馬灣的渡輪服務。委員普遍認為交

通服務的規劃指引是必要的，以便為馬灣的發展提供指引。一名委員談及為一些前往馬灣公園的長者安排旅遊車服務的經驗，指出運輸署已嚴格規管馬灣的陸路交通，並無提意見人所聲稱的雙重標準。另一名委員同意馬灣一些其他居民可能屬意設有較少／受規管陸路交通的居住環境，城規會檢討交通限制時須採取平衡的做法。至於提意見人關於進一步延期實施修訂指引的意見，主席指出倘分區計劃大綱草圖沒有進一步修訂，可以在適當時候，而非如一些提意見人所述再等待九個月，才把圖則提交予行政長官會同行政會議。

申述編號 R1 至 R13 及 R15

32. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

根據建議的經修訂交通服務的規劃指引，渡輪在繁忙時間內仍是主要交通工具。制定經修訂的指引時，已考慮馬灣居民實際使用的交通工具、他們對調整陸路及海路交通服務的要求、預計日後對交通服務的需求和馬灣整體的發展需要，以及有需要控制在繁忙時間由馬灣發展使用青嶼幹線的陸路交通。

申述編號 R14

33. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 根據建議的經修訂交通服務的規劃指引，渡輪在繁忙時間內仍是主要交通工具。制定經修訂的指引時，已考慮馬灣居民實際使用的交通工具、他們對調整陸路及海路交通服務的要求、預計日後對交通服務的需求和馬灣整體的發展需要，以及有需要控制在繁忙時間由馬灣發展使用青嶼幹線的陸路交通；以及
- (b) 把位於馬灣高架道路以南的一塊土地由「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，只屬於技術性質的修訂，旨在反映竣工後一個電力支站的狀況。

[黃澤恩博士、鄭恩基先生、方和先生和陳旭明先生此時到達參

加會議。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/374

擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第 9 約政府土地興建屋宇

(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

(城規會文件第 8288 號)

[聆訊以廣東話及英語進行。]

34. 簡松年先生就此議項申報利益，因為他在大埔寶馬山擁有一項物業。委員同意簡先生只涉及間接利益，應獲准留席。

35. 下列規劃署代表、申請人及其代表此時應邀出席會議：

許惠強先生 - 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
李超平先生) 申請人
李瑞民先生] 申請人代表
朱秀玲女士]

36. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

37. 許惠強先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零八年九月十九日拒絕這宗申請，理由是在申請地點興建擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)不符合「農業」地帶的規劃意向，以及擬議發展會對附近的成齡樹及一條具有重要生態價值的河流造成影響，從自然保育角度而言，這宗申請不獲支持；
- (b) 申請人沒有為支持其覆核申請而提交任何申述書；

- (c) 政府部門的意見——政府部門並沒有提出進一步意見，維持先前就第 16 條申請提出的意見。政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。地政總署大埔地政專員反對這宗申請。雖然申請地點位於大窩村的「鄉村範圍」內，但亦屬於政府土地牌照編號 T4668 涵蓋的範圍，只獲准作耕種用途。申請地點亦位於北區污水收集系統第 2 階段第 1 期計劃的禁區內。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留。有些樹木和成齡樹散布於申請地點，倘進行發展便須修剪兩棵成齡樹和砍伐／修剪其他樹木。申請地點接近九龍坑一段具重要生態價值的河流，但申請人並沒有提交資料述明可能對河流造成的影響。民政事務總署大埔民政事務專員表示沒有接獲由區內人士提出的新意見／反對。先前由區內人士提出的意見／反對(即原居民代表提出的反對)，指出申請地點是一塊農地，情況並無改變；
- (d) 公眾的意見——在法定公布期內，接獲三份公眾意見書，內容反對這宗申請，理由是擬議發展會對環境、排水、通風情況和風水造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 6 段的評審結果，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向。擬議發展會對該區的成齡樹及具重要生態價值的河流造成影響。申請書內並沒有提供資料，以便評估相關影響。從自然保育的角度而言，這宗申請不獲支持。

38. 主席繼而邀請申請人闡述這宗申請。

39. 李超平先生以兩張照片作為輔助工具，陳述下列要點：

- (a) 如照片所示，申請地點內並沒有任何耕種活動。申

請地點已空置超過 10 年，現時被用作傾倒廢料。
擬議發展可改善該區環境；

- (b) 申請地點面積頗大，足夠調整小型屋宇的覆蓋範圍，以避免影響現有樹木；
- (c) 漁護署署長就具有重要生態價值的河流受到影響表示關注，就此而言，須留意河流距離申請地點超過 40 呎，而且申請地點周圍及河流附近已有一些小型屋宇；以及
- (d) 區內人士就這宗申請濫發意見，內容荒謬，因為申請地點一直荒廢，並非作農業用途。

40. 主席提出下列問題：

- (a) 申請人表示申請地點遠離具有重要生態價值的河流，漁護署署長就此有何意見；
- (b) 申請地點會否接駁公共排污網絡；以及
- (c) 申請地點屬於什麼土地類別。

41. 委員提出下列問題：

- (a) 由渠務署總工程師／工程管理提出的意見指出，現有鄉村污水收集建議無須在有關地點徵收土地，與地政總署大埔地政專員提交的資料不同，後者指申請地點位於北區污水收集系統計劃的「禁區」內；以及
- (b) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和水務署總工程師／發展提及的「集水區」和「上段間接集水區」有何差異。

42. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生以一些圖則作為輔助工具，回應主席和委員提出的問題時陳述下列要點：

- (a) 漁護署署長對這宗申請有所保留，因為申請人沒有提交資料述明有關發展可能對具重要生態價值河流造成的潛在影響，亦沒有提出紓緩措施，以避免對河流造成滋擾；
- (b) 根據渠務署提交的資料，排污駁引設施將設於申請地點附近。雖然擬在申請地點進行的小型屋宇發展應該能夠接駁排污網絡，但申請人須自費進行接駁工程；
- (c) 申請地點是根據政府土地牌照持有的政府土地；
- (d) 如規劃申請夾附的圖則及渠務署總工程師／工程管理提交的圖則所示，雖然申請地點非常接近(約 5 米)排污網絡，但政府並不需要徵收土地以落實在該區提供排污網的建議。地政總署大埔地政專員已把排污計劃 30 米範圍內的土地劃為「禁區」，因為有關土地可能在工程計劃的落實階段用作工地。大埔地政專員不大可能批出有關「禁區」內的土地；
- (e) 集水區劃分為不同類別，包括上段／下段集水區及直接／間接集水區，根據易受污染程度而定。據他所知，下段集水區比上段集水區較敏感。有關申請地點分類為上段間接集水區；

43. 由於申請人及其代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表及申請人和其代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

44. 委員普遍認為申請人沒有提出有效理據，以支持批准這宗申請。一名委員指出有關申請並不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的準則。這名委員指出「農業」地帶內有一些同類申請曾被城規會駁回。倘批准現時這宗申請，會立下不良先例。另一名委員指出區內人士亦就這宗申請提出反對。主

席總結委員的意見，表示申請人沒有提出充分理據，以支持其申請。委員同意。

45. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 這宗申請並不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向；以及
- (b) 擬議發展會對該區的成齡樹及具重要生態價值的河流造成影響，從自然保育角度而言，這宗申請不獲支持。

46. 休會五分鐘。

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《市區重建局晏架街／福全街發展計劃草圖
編號 S/K3/URA1/1》的申述及意見
(城規會文件第 8284 號)

[會議以廣東話進行。]

47. 下列委員已就此議程項目申報利益：

伍謝淑瑩女士]
以規劃署署長身分

譚贛蘭女士] 市區重建局(下稱「市建局」)非執行
以地政總署署長身分 董事

陳家樂先生]

李偉民先生	市建局的前非執行董事
陳炳煥先生	上訴委員團(《市區重建局條例》)主席
劉志宏博士	上訴委員團(《市區重建局條例》)成員
曾裕彤先生 以民政事務總署 助理署長身分	市建局規劃、拓展及文物保護委員會 增選委員
黃澤恩博士 林雲峰教授] 近期與市建局有業務往來]
陳曼琪女士 陳旭明先生 陳漢雲教授] 自置居所津貼上訴委員會成員]]

48. 委員知悉林雲峰教授、李偉民先生和陳漢雲教授因未能出席會議而致歉，而曾裕彤先生尚未到達參加會議。就此議程項目，委員同意黃澤恩博士、陳炳煥先生、陳家樂先生、劉志宏博士、伍謝淑瑩女士和譚贛蘭女士均涉及直接利益，應請他們離席。委員亦同意，陳曼琪女士和陳旭明先生涉及的利益不屬直接性質，可繼續留在會議席上。

[黃澤恩博士、劉志宏博士、伍謝淑瑩女士和譚贛蘭女士此時暫時離席，而陳炳煥先生和陳家樂先生則此時離席。]

49. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

陳月媚女士 規劃署荃灣及西九龍規劃專員

50. 主席告知委員，申述人和提意見人表示不會出席聆訊或沒有作出回覆。由於申述人和提意見人已獲給予充分通知，城規會同意在申述人和提意見人缺席的情況下繼續進行聆訊。

51. 主席請荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士向委員簡介申述和意見的背景。

52. 陳月媚女士借助投影片，按文件詳載的內容講解下列要點：

- (a) 當局於二零零八年七月二十五日展示《市區重建局晏架街／福全街發展計劃草圖編號 S/K3/URA1/1》(下稱發展計劃圖)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共收到兩份申述；
- (b) 二零零八年十月三日，當局公布該等申述，為期三個星期，以供公眾提出意見，期間收到一份由市建局提交的意見；
- (c) 申述地點位於晏架街 2、2A 和 2B 號，以及福全街 1 至 15 號，佔地共 726 平方米，當中包括一條佔地 84 平方米的后巷；
- (d) 該發展計劃圖建議把申述地點改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶，地積比率為 9.0 倍，最高建築物高度為主水平基準上 105 米；
- (e) 主要申述理由詳載於文件第 2.2 段，現撮錄如下：
 - R1 支持酒店用途，因為大角咀區已有過多住宅發展，但欠缺酒店。申述人亦支持垂直綠化，因為此舉有助改善大角咀舊區的惡劣空氣質素。可是，申述人反對建築物高度，因為她是大角咀居民，備受屏風樓所影響；
 - R2 反對在申述地點進行重建，因為她希望以保育方式保留大角咀舊區的特色；
- (f) 申述的建議詳載於文件第 2.3 段，現撮錄如下：
 - R1 提出，擬議建築物高度應盡量降低，使現時的通風情況和景觀得以保持；

- R2 建議以保育方式保留大角咀舊區的特色；
- (g) 當局就有關申述接獲由市建局所提出的意見。意見詳情載於文件第 2.6 和 2.7 段；
- (h) 對申述理由和申述人建議的回應載於文件第 4.5 至 4.8 段。有關重點包括：
- 申述地點現有建築物樓齡已接近 50 年，而且日久失修。這些建築物並非獲評級的歷史建築物；
 - 當局認為擬議發展與附近發展並非不相協調，因為附近主要是住宅發展，地下低層附有商業用途。把申述地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店」地帶，不會令發展密度增加，因為最高地積比率會維持在 9.0 倍；
 - 落實發展計劃草圖，有助盡早重建整個計劃區，改善該區的環境；
 - 附近大部分現有建築物的高度為主水平基準上 25 米至 80 米，而舊建築物已開始進行重建。建議的最高建築物高度為主水平基準上 105 米，較附近大多數新落成或擬議／已核准的新發展(主水平基準上 100 米至 165 米)為低。當局認為擬議建築物高度不會過高，預料不會嚴重影響視覺和空氣流通；
- (i) 規劃署不支持該等申述，認為不應接納申述，理由如下：
- 考慮到區內現有和已作規劃的發展，建議把該「其他指定用途」註明「酒店」地帶的最高建築物高度訂為主水平基準上 105 米，實屬恰當，預料不會嚴重影響空氣流通和景

觀；以及

- 當局認為擬議酒店發展與附近以住宅和商業為主的用途並非不相協調。

53. 由於委員並沒有就申述和意見提出問題，主席多謝規劃署代表出席會議。陳月媚女士此時離席。

商議部分

54. 委員普遍認為申述人並沒有提出任何具說服力的論點，不應接納申述。

申述編號 1

55. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

考慮到區內現有和已作規劃的發展，建議把該「其他指定用途」註明「酒店」地帶的最高建築物高度訂為主水平基準上 105 米，實屬恰當，預料不會嚴重影響空氣流通和景觀。

申述編號 2

56. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

當局認為擬議酒店發展與附近以住宅和商業為主的用途並非不相協調。

[黃澤恩博士、劉志宏博士、伍謝淑瑩女士和譚贛蘭女士此時返回會議席上，而曾裕彤先生則於此時到達參加會議。]

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《東涌市中心地區分區計劃大綱圖編號 S/I-TCTC/15》的申述
(城規會文件第 8287 號)

[聆訊以廣東話進行。]

57. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

劉耀光先生 — 西貢及離島規劃專員
林葉蕙芬女士 — 高級城市規劃師／離島

58. 主席告知委員，申述人已表明不會出席聆訊。由於申述人已獲充分通知，城規會同意在申述人缺席的情況下進行聆訊。

59. 主席邀請林葉蕙芬女士向委員簡介申述的背景。

60. 林葉蕙芬女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 二零零八年八月八日，當局展示《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/15》，以供公眾查閱。該草圖收納了有關東涌第 22 和 25 區的一塊用地的土地用途地帶修訂，由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便落實興建擬議的北大嶼山醫院。在為期兩個月的展示期內，當局接獲一份申述；
- (b) 由二零零八年十月十七日起，當局把申述公布三個星期，以便公眾提出意見。當局並無接獲相關意見；
- (c) 申述人支持此項土地用途地帶的修訂，此舉可加快並合法地在東涌的擬議「政府、機構或社區」地帶內興建醫院；
- (d) 當局已諮詢政府政策局和部門的意見，他們對申述

並無意見；以及

- (e) 規劃署備悉就支持此項土地用途地帶修訂而作出的申述。

61. 由於委員並無就申述提出問題，主席多謝規劃署代表出席會議。劉耀光先生及林葉蕙芬女士此時離席。

商議部分

62. 經進一步商議後，城規會備悉就支持對東涌市中心地區分區計劃大綱圖所作修訂而作出的申述。

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

經考慮申述及意見後對《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/16》作出的擬議修訂
(城規會文件第 8286 號)

[會議以廣東話進行。]

[方和先生及陳曼琪女士此時離席。]

63. 下列委員就此議項申報利益：

方和先生]
李慧琼女士] 民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)的
陳曼琪女士] 會員，而民建聯是 R860 的申述人。

64. 委員備悉李慧琼女士已就未能出席會議致歉，方和先生及陳曼琪女士則已離席。

簡介和提問部分

65. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

劉耀光先生 — 西貢及離島規劃專員

鄭志豪先生 — 高級城市規劃師／將軍澳

66. 高級城市規劃師／將軍澳鄭志豪先生借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 二零零八年十一月二十八日，城規會考慮有關《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/16》(下稱「將軍澳分區計劃大綱草圖」)的申述及意見；
- (b) 城規會就有關申述及意見進行聆訊後，決定接納申述編號 R860 及 R863 的部分內容，並根據 R860 提出的休憩用地概念性改善計劃就該圖則擬議修訂內容，以及順應 R863 的建議保留兩個擬議突堤碼頭；
- (c) R860 提出的建議包括：
 - 於寶邑路以南第 66 區「中央大道」北面盡頭處及港鐵將軍澳站對面的位置增設一個半圓形「綠化廣場」；
 - 把「中央大道」擴闊至 50 米；
 - 把「中央大道」南面盡頭處的「市鎮廣場／海濱公園」的規模縮減；
 - 預留土地作住宅發展用途；
- (d) R863 提出的建議包括：
 - 保留擬於第 68 區海旁興建的兩個突堤碼頭，用以進行其他社交活動，例如供消閑船隻靠岸之用、作為瞭望處和約會地點，以及作為「中央大道」盡頭的標記；
- (e) 儘管城規會同意根據 R860 提出的計劃，修訂市中心南部的休憩用地布局，但規劃署會獲給予足夠彈

性，以便按情況作出適當調整和修訂。擬議的突堤碼頭可予保留，惟規模將會縮減。規劃署應與有關部門聯絡，以敲定經修訂的設計，並就日後的管理和保養維修問題尋求解決方案；

市中心南部的休憩用地

(f) 規劃署對市中心南部的休憩用地設計作出修訂時，已顧及下列考慮因素：

- R 8 6 0 提交的建議；
- 就擬議用地的布局和面積而言，有關修訂實屬可行；
- 貫徹將軍澳的「階梯式」高度發展概念；
- 把發展密度(指可提供的總樓面面積及建屋量)維持在原先計劃的水平；
- 城市設計的考慮因素；
- 減低對擬定的道路設計及基礎設施的建造所構成的影響；
- 維持大型「海濱公園」的完整性，此海濱公園被社區人士公認為該新市鎮的主要地區休憩用地；

(g) 根據文件附件 V 所載的資料，當局對 R 8 6 0 提出的改善計劃作出下列調整：

- 興建一個規模較細的半圓形「綠化廣場」，地盤面積約為一公頃(改善計劃建議的地盤面積為二公頃)；
- 興建一個規模較大的「市鎮廣場／海濱公園」，地盤面積約為 4.7 公頃(改善計劃建

議的地盤面積為 3.9 公頃)；

- 「住宅(甲類)2」地帶的住宅發展區總面積約為 6.6 公頃(改善計劃建議的總面積為 6.3 公頃)
- 「住宅(甲類)5」地帶的住宅發展區總面積約為 3.6 公頃(改善計劃建議的總面積為 4.0 公頃)；

突堤碼頭

(h) 為保留兩個擬議突堤碼頭，當局亦作出下列調整：

- 碼頭的長度已縮短至大約 45 米(《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/15》原先建議的長度為 87 米)；
- 碼頭的位置已稍向西移；

(i) 有關部門已舉行會議，就擬議突堤碼頭項目的功能、設計及實施計劃進行磋商，並同意：

- 突堤碼頭將保留作長遠康樂及旅遊用途；
- 碼頭的位置及布局／大小均為可以接受的；
- 為碼頭的未來設計提供足夠彈性；
- 碼頭項目的實施計劃(包括碼頭的興建、營運／管理及保養維修責任)會在當局有具體發展計劃後再行審定；

對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂

(j) 對圖則的土地用途地帶作出的擬議修訂已載於文件附件 I，有關資料撮錄如下：

- 修訂項目 A1：把寶邑路以南的兩塊土地連同第 66 區原定「中央大道」兩旁的兩塊狹長土地，由「住宅(甲類)2」地帶改劃為「休憩用地」地帶；
 - 修訂項目 A2：把原定「中央大道」兩旁的兩塊狹長土地由「住宅(甲類)5」地帶改劃為「休憩用地」地帶；
 - 修訂項目 A3：把第 66 區的兩塊土地，由「住宅(甲類)5」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶；
 - 修訂項目 A4：把第 66 及 68 區的兩塊土地，由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶；
 - 修訂項目 B：把第 68 區海旁的海域範圍，由顯示為「海域」的地方改劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶；
- (k) 就擬議「其他指定用途」註明「碼頭」地帶加入的一套新的「註釋」，已收納在圖則的《註釋》內，有關資料載於文件附件 II；
- (l) 圖則的《說明書》亦作出修訂，以反映擬議的修訂，並根據城規會的決定，加入指引以規管市中心地區發展項目的平台式發展，以及第 45 區室內單車場和體育館及第 74 區體育館和圖書館的建築物高度限制，並按情況更新各土地用途地帶的一般資料；
- (m) 請城規會同意：
- (i) 文件附件 I 及 II 所載有關將軍澳分區計劃大綱草圖及「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的「註釋」的擬議修訂，適宜根據《城市規劃條例》第 6(C)2 條公布，讓公眾提

出進一步申述；以及

- (ii) 文件附件 III 所載經修訂的《說明書》，適宜連同有關圖則一併公布。

67. 主席說，有關土地用途地帶的擬議修訂，基本上是根據 R860 提交的休憩用地改善計劃的概念而作出。跟 R860 的建議相比，擬議修訂提出闢設的「市鎮廣場／海濱公園」規模相對較大。委員認為有關分區計劃大綱圖的擬議修訂是可以接受的。

68. 一名委員參閱附件 I 所載的草圖後指出，「海濱公園」靠岸的弧形部分與兩個突堤碼頭跟第 66 及 68 區的「中央大道」並非成一直線。該委員詢問可否把弧形部分和突堤碼頭稍向東移，以達至較佳的城市設計及景致的效果。高級城市規劃師／將軍澳鄭志豪先生回答說，「中央大道」擴闊至 50 米後，即使弧形部分的位置稍為偏西，也不會對沿「中央大道」的景觀廊帶來重大影響。另一名委員表示，如把弧形部分向東移，可能會導致擬議突堤碼頭與登岸梯級之間距離不足的情況。該委員建議縮短兩個突堤碼頭之間的距離，以提供空間讓碼頭及弧形部分轉移位置，達至與「中央大道」成一直線。主席查詢，既然突堤碼頭會予保留，是否仍有需要提供登岸梯級。高級城市規劃師／將軍澳鄭志豪先生說，該處有需要提供登岸梯級，以應付消閒／康樂活動所帶來對海上交通的需求。秘書補充說，將軍澳分區計劃大綱草圖的原定意向，是以登岸梯級取代突堤碼頭，理由是就交通而言已沒有必要闢設突堤碼頭。不過，在二零零八年十一月二十八日就將軍澳分區計劃大綱草圖的申述進行聆訊時，城規會轉為順應 R863 的建議，保留興建兩個規模較細的突堤碼頭，供進行社交活動之用。儘管如此，有關碼頭項目的實施、管理／保養維修責任誰屬的細則，仍有待各有關決策局／部門商定。西貢及離島規劃專員劉耀光先生回應主席的提問時表示，土木工程拓展署已把擬議的登岸梯級興建工程刊憲。主席要求規劃署研究把突堤碼頭遷移，使「海濱公園」靠岸的弧形部分與「中央大道」成一直線的方案是否可行，他亦明白有關修訂可能涉及技術問題，考慮到此項修訂屬技術及輕微性質，主席認為如可行的話，西貢及離島規劃專員宜在會後補註報告此項修訂的進展，以供委員參考。委員同意此項安排。

69. 經進一步商議後，城規會同意文件附件 I 及 II 所載的擬議修訂適宜根據有關條例的規定公布，讓公眾提出進一步申述；並同意文件附件 III 所載經修訂的《說明書》適宜連同有關分區計劃大綱圖一併公布。

[會後補註：西貢及離島規劃專員報告，根據土木工程拓展署提供的最新資料，「海濱公園」的填土工程已經完成，其位於濱海區的弧形部分不能遷移。考慮到城規會提出的關注事宜及要求，西貢及離島規劃專員已進一步修訂「中央大道」的設計和突堤碼頭的位置，使其盡量與「海濱公園」靠岸的弧形部分成一直線。此項修訂屬輕微性質，不會對有關圖則概括的土地用途地帶造成影響。]

[黃澤恩博士、劉志宏博士及陳旭明先生此時離席。]

議程項目 9

[公開會議]

有關考慮《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/23》的申述及意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8289 號)

77. 秘書報告，當局於二零零八年八月二十二日根據《城市規劃條例》第 5 條展示《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/23》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內共接獲 25 份申述。二零零八年十月三十一日，該等申述公布三星期，以供市民提出意見。當局共接獲三份意見。由於圖則所收納的修訂項目主要與為慈雲山、鑽石山及新蒲崗地區訂定建築物高度有關，而且市民和區內人士對此事宜表示關注，因此，由城規會就申述和意見自行進行聆訊，而無須委出聆聽申述小組委員會的做法更為恰當。聆訊可於城規會定於二零零九年二月舉行的會議上分以下三組集體進行：

- (a) 第一組－該組有 6 份申述及兩份相關的意見，均與慈雲山、鑽石山及新蒲崗地區的整體建築物高度限制、非建築用地和建築物之間的距離及其他用途地帶修訂事宜有關；

- (b) 第二組－該組有 23 份申述及一份相關的意見，均與就特定的「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)2」用地訂定的建築物高度限制及一塊「住宅(戊類)」用地的用途地帶修訂事宜有關；以及
- (c) 第三組－該組有兩份申述，均與主要就「政府、機構或社區」地帶內的特定政府、機構或社區設施所訂定的建築物高度限制事宜有關。

78. 經商議後，城規會同意該等申述和意見應根據文件第 2.1 段及第 2.2 段所建議的方式考慮。

議程項目 10

[公開會議]

《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/21》 -
根據未修訂的《城市規劃條例》第 6(9)條通過草圖的擬議修訂
(城規會文件第 8290 號)

79. 下列委員已就此議項申報利益：

簡松年先生 在毗鄰西九龍文化區的港景峰擁有一項物業。西九龍文化區位於有關分區計劃大綱圖上的規劃區內

鄭心怡女士 曾與反對編號 1 的反對者討論有關個案

80. 由於此議項屬程序事宜，委員同意簡松年先生和鄭心怡女士可留席參加會議。

81. 秘書報告，《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/21》於二零零八年四月十八日根據未修訂的《城市規劃條例》(下稱「未修訂條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。在展示期內，共接獲四份反對。

82. 二零零八年十月三十一日，城規會根據未修訂條例第

6(6)條進一步考慮該等反對後，決定順應反對編號 1 至 3 的部分，建議對分區計劃大綱圖作出修訂，即修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，以容許城規會可按照個別發展計劃的優點，考慮放寬獨立建成的文化藝術設施的建築物高度限制。城規會亦決定不順應反對編號 1 至 3 的其餘部分及反對編號 4 而建議作出任何修訂。該四份反對沒有被撤銷。二零零八年十二月十九日，擬議修訂根據未修訂條例第 6(7)條刊登憲報。公布期於二零零九年一月二日屆滿，當局沒有接獲進一步反對。

83. 委員備悉，並無接獲就分區計劃大綱圖的擬議修訂所提出的進一步反對。經商議後，委員同意：

- (a) 西南九龍分區計劃大綱草圖的擬議修訂(載於文件附件 B)視作城規會根據未修訂條例第 6(9)條所作出的修訂，並為《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K 20/21》的一部分；
- (b) 規劃署須公布《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K 20/21》擬議修訂的記錄(載於附件 B)，以供市民查閱；以及
- (c) 建築事務監督和有關的政府部門應獲悉城規會根據未修訂條例第 6(9)條所作的決定，並獲發有關修訂的複本。

議程項目 11

[公開會議]

《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K 20/21A》 -
將草圖呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8291 號)

[會議以廣東話進行。]

84. 秘書說，下列委員已就此議項申報利益：

簡松年先生 在毗鄰西九龍文化區的港景峰擁有一項物業。西九龍文化區位於有關分區計劃大綱圖上的規劃區內

鄭心怡女士 曾與反對編號 1 的反對者討論有關個案

85. 由於此議項屬程序事宜，委員同意簡松年先生和鄭心怡女士可留席參加會議。

86. 秘書簡介文件。

87. 經商議後，委員同意：

(a) 《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/21A》及其《註釋》(分別載於文件附件 A 及 B)可根據未修訂《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；

(b) 通過《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/21A》的最新《說明書》(載於文件附件 C)。該《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) 同意有關最新《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 12

其他事項

[公開會議。會議以廣東話進行。]

88. 餘無別事，會議於下午十二時三十分結束。