

二零零九年五月二十九日舉行的城市規劃委員會
第 936 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	
陳偉明先生	
陳弘志先生	
杜德俊教授	
簡松年先生	
梁乃江教授	
吳祖南博士	
杜本文博士	
黃遠輝先生	
陳炳煥先生	
陳家樂先生	
陳旭明先生	
方和先生	
鄭心怡女士	
林群聲教授	
梁剛銳先生	
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)
陳偉偉先生

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

梁廣灝先生

林雲峰教授

葉天養先生

邱小菲女士

陳曼琪女士

鄭恩基先生

劉志宏博士

李慧琮女士

陳漢雲教授

劉月容博士

李偉民先生

鄧淑明博士

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

劉榮想先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

黎萬寬女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零九年五月十五日第 935 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零九年五月十五日舉行的第 935 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

(i) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2009 年第 5 號

擬在劃為「未決定用途」地帶和顯示為「道路」用地的元朗南生圍凹頭第 115 約地段第 999 號 E 分段、第 1001 號 A 分段餘段、第 1002 號 A 分段餘段和第 1327 號餘段以及毗連政府土地闢設加油站
(申請編號 A/YL-NSW/182)

2. 秘書報告說，上訴委員團（城市規劃）接獲一宗註明日期為二零零九年五月十五日的上訴，上訴人反對城市規劃委員會（下稱「城規會」）於二零零九年三月六日就一宗第 17 條覆核申請（申請編號 A/YL-NSW/182）所作的決定。該宗申請擬在《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》上劃為「未決定用途」地帶和顯示為「道路」的用地闢設加油站。

3. 上訴人根據《城市規劃條例》第 16 條，就擬議加油站申請永久規劃許可。二零零九年三月六日，城規會經覆核有關申請後批給為期十年的臨時許可，有效期至二零一九年三月六日止。上訴人於上訴通知書內表示，有關許可應屬永久性質，一如城規會先前於一九九七年六月二十七日所作的決定（有關上訴人先前曾提交申請（編號 A/YL-NSW/17），擬在一塊面

積較大的用地闢設加油站，該宗申請經城規會覆核後獲批給永久規劃許可）。

4. 上訴的聆訊日期尚未確定。秘書處會按照慣常做法，代表城規會處理有關上訴事宜。

(ii) 城市規劃上訴個案統計數字

5. 秘書報告說，截至二零零九年五月二十九日，上訴委員會（城市規劃）共有 25 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	24 宗
駁回	:	109 宗
放棄／撤回／無效	:	130 宗
有待聆訊	:	25 宗
有待裁決	:	0 宗
總數		288 宗

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/15》的申述和意見

(城規會文件第 8338 號)

[聆訊以廣東話及英語進行。]

6. 下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-----------------------|
| 杜本文博士 | - | 現任東區區議員，在筲箕灣東大街擁有一個物業 |
| 黃澤恩博士 |] | 與香港房屋協會(下稱「房 |
| 林雲峰教授 |] | 協」)(申述人編號 10)有業務往來 |

鄭恩基先生)
陳炳煥先生)
陳家樂先生)
馬錦華先生) 現任房協委員
伍謝淑瑩女士)
以規劃署署長身分
譚贛蘭女士)
以地政總署署長身分

7. 委員備悉林雲峰教授、鄭恩基先生及陳炳煥先生已就未能出席會議致歉。陳家樂先生及馬錦華先生此時離席，而伍謝淑瑩女士此時暫時離席。委員備悉杜本文博士、黃澤恩博士及譚贛蘭女士尚未到達參加會議。

8. 委員備悉城規會已向申述人及提意見人發給足夠的通知，邀請他們出席聆訊。除了下文應邀出席會議的申述人及提意見人外，其他申述人及提意見人不是表示不出席聆訊，便是沒有作覆。城規會同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

9. 此外，委員備悉文件的替代頁第 34 頁於會上呈閱。

簡介和提問部分

10. 下列規劃署代表、申述人代表和提意見人此時獲邀出席會議：

規劃署

區潔英女士 港島區規劃專員
郭主惠女士 城市規劃師／港島

申述人編號 3(R3)(創建香港)及
提意見人編號 3(C3)(司馬文先生)
司馬文先生

R4(公民黨)

章學峻先生
司馬文先生

R7(東區區議員梁兆新先生)

梁兆新先生

R8(香港地產建設商會)

李禮賢先生

黃愛珠女士

R10(房協；由 Urbis Ltd.代表)

Peter Cookson Smith 博士 Urbis Ltd.

彭卓恒先生 房協

洪定維先生 Urbis Ltd.

[簡松年先生此時到達參加會議。]

11. 主席歡迎他們出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而請港島區規劃專員區潔英女士向委員簡介申述及意見的背景。

12. 區潔英女士借助投影片，按文件詳載的內容提出下列要點：

(a) 擬議修訂載於文件第 1 段。當局共接獲 10 份申述及三份意見；

(b) 申述理由、申述人的建議及意見撮錄於文件第 2 段，而規劃署的回應則載於文件第 4.5 及 4.6 段，主要內容載述如下：

支持施加擬議發展限制的申述及反對項目 E(把「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶和項目 C4(把「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)1」地帶住宅地帶的申述—R1、R2 及 R9

i. R1、R2 及 R9 支持在筲箕灣區施加發展限制。R1 及 R2 反對根據修訂項目 E，把筲箕灣東大街一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，而 R2 亦反對根據修訂

項目 C4，把興東邨內一塊狹長的土地由「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)1」地帶。他們認為住宅發展已供過於求；

- ii. 規劃署的回應－規劃署備悉提出支持意見的申述。修訂項目 E 旨在反映有關用地上已落成的住宅發展。當局也無意收回所涉私人地段來闢設休憩用地。修訂項目 C4 旨在略為調整興東邨的界線；

[陳仲尼先生此時到達參加會議。]

有關建築物高度限制和要求收緊管制的申述－R3 至 R7 及 R9

- iii. R3 至 R5 認為施加建築物高度限制，必須相應減低地積比率，避免出現屏風式的建築物。他們建議應制定不准合併地段的推定，以及把土地劃為街道、小巷和休憩用地，以改善通風和觀景廊。與現有「鄉村」環境互相融合的街道環境應予保留。為補償因筲箕灣中部範圍發展潛力下降而造成的損失，應增加周圍物業(例如阿公岩道旁的物業)的建築物高度。此外，毗連筲箕灣道、筲箕灣東大街、工廠街、金華街、寶文街和望隆街的物業的建築物高度應限為現時的建築物高度；
- iv. R6 認為該區西部並沒有依循梯級式的建築物高度原則，而根據該項原則，建築物高度應朝海旁漸次下降。因此，當局應施加適當的建築物高度限制，以糾正失衡現象。考慮到須採用梯級式的建築物高度設計，R7 建議把海旁區的建築物高度降至主水平基準上 80 米至 90 米；在筲箕灣道、西灣河街、望隆街和筲箕灣東大街的範圍，維持現時主水平基準上 90 米至 100 米的建築物高度限制；以及把靠山一帶的建築物高度限制放寬至主水平基準上 120 米

至 130 米。R9 反對為鼓勵合併用地而放寬建築物高度限制。由於有關修訂未有規管建築物之間的間距，R9 建議收納預留建築物間距的規定。由於海旁的建築物偏高，R9 亦擔心在內陸區興建更多高樓大廈會引致屏風效應。C3 支持 R4 至 R7，而 C2 則支持 R9；

[陳偉明先生此時到達參加會議。]

v. 規劃署的回應 –

- 建築物高度限制是根據多項因素訂定，例如城市設計原則、規劃意向、該區的特色、地形、發展潛力及空氣流通評估的結果；
- 主水平基準上 100 米至 120 米的建築物高度限制對海旁區來說，實屬恰當，可以限制現有物業的建築物高度。更嚴格的管制會對發展造成不必要的限制。為內陸用地訂定兩級的建築物高度限制，旨在鼓勵用地合併以提供泊車位及上落客貨設施、改善樓面設計，以及增加高度級別內的高度變化。高度級別不應排除現有發展可進行翻新或復修。山麓區的高度級別已在不遮擋山脊線的前提下顧及重建項目的需要；
- 當局已就政府可發揮影響力的用地及須要施加特別和嚴格管制的範圍降低地積比率。合併用地可帶來裨益並提供機會以解決用地限制所帶來的問題。道路用途是經常准許的用途，而在分區計劃大綱圖上顯示次要街道並非慣常做法。不過，主要街道和道路已顯示為「道路」，一些更是通風廊／觀景廊，而「休憩用地」亦有利於提供氣道；
- 對於有申述人建議保留所謂「低層鄉村」環境，當局的規劃意向並不是保存沒有文物價值的現有唐樓。維持現時的建築物高度會抑制重

建意欲，做法並不恰當。另有申述人建議增加阿公岩旁物業的建築物高度，以補償中部範圍所蒙受的損失。就此，規劃署認為由於涉及不同土地擁有人之間轉移發展潛力，這建議既不可行也不合理；

- 規劃署認為無須收納預留建築物間距的規定，因為發展商若擬重建主要用地，必須進行詳細的空氣流通評估；

反對建築物高度、地積比率和非建築用地管制並要求放寬管制的申述 – R 8

- vi. R 8 認為建築物高度及非建築用地是概括規劃制度內不當的詳細發展管制，並無法律和技术依據。部分住宅、商貿和倉庫地帶的建築物高度低得不合理，形成屏風效應。當局事前並沒有諮詢公眾的意見，而在訂定管制措施時亦沒有考慮建築經濟和對重建所造成的影響。有關建築物高度如超過建築物高度限制不准略為放寬限制的推定，相當嚴苛和無必要。就此，R 8 建議當局檢討建築物的高度級別，以配合《城市設計指引研究》內的建議；進行適當的公眾諮詢和技术評估；撤銷各住宅、商貿和倉庫地帶的地積比率／總樓面面積限制；刪除劃設非建築用地的規定；以及撤銷有關現有發展高度超過高度限制不准略為放寬的推定。C 1 支持 R 8；

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

- vii. 規劃署的回應 –

- 施加建築物高度限制和劃設非建築用地的目的，在於避免過高或不相協調的高樓大廈相繼落成，以及改善空氣流通。發展建議如有特別的用地限制、設計或規劃優點，可根據略為放

寬建築物高度限制的條文處理。當局在特殊情況下亦容許略為放寬非建築用地的規定；

- 在展示分區計劃大綱圖的修訂項目前過早披露資料，可能會令有關方面蜂擁就受影響用地的重建計劃提交建築圖則，造成既成事實，以致失去施加建築物高度限制的作用。建築圖則一經核准，除非經大幅修訂，否則即使其後用途地帶有所改變，仍屬有效。《城市規劃條例》(下稱「條例」)有關提交申述和就申述提出意見的條文，屬法定公眾諮詢程序的一部分。為公眾提供法定途徑，就各項規劃建議向城市規劃委員會表達意見和進行對話。阿公岩商貿區只佔整項分區計劃大綱圖檢討工作中的一小部分，所採用的諮詢方法不宜與黃竹坑商貿區相若，特別是考慮到過早披露有關阿公岩商貿區的資料，可能正如上文所解釋，令有關方面蜂擁提交建議圖則，以造成既成事實；
- 分區計劃大綱圖上的建築物高度輪廓是根據上蓋面積、樓底高度、泊車位需求和豁免計算的總樓面面積等合理假設而訂定。施加建築物高度管制不會令建築物的體積更加龐大，亦不會造成屏風效應。對於申述人聲稱公眾只關注那些位處重要位置而樓高 60 層或以上的高廈，規劃署並不同意。申述人聲稱《城市設計指引研究》建議海旁發展為 30 至 40 層和內陸發展為 60 層的高度輪廓，也非完全正確，而且沒有收納在《城市設計指引研究》的最終建議內。在制訂建築物高度限制時，除了保存山脊線外，其他考慮因素如地區特色和歷史遺址的布局等同樣重要；
- 城規會所得的法律意見確定，只要城規會具備充分的規劃理據，便可根據條例規管發展項目。劃設非建築用地可發揮正面的規劃作用。在「綜合發展區」地帶內為明華大廈劃設非建

築用地，旨在確保柴灣道沿路設有氣道和保護樹木；

- 12 倍的地積比率實屬恰當，可以為阿公岩商貿區提供足夠的重建誘因。改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶是「提升分區用途」，以鼓勵重建及促使工業區轉型為商貿區。當局是經詳細評估後，按照契約所訂的准許建展密度，修訂地積比率和建築物高度限制；
- 用地現有建築物高度如超過高度限制不准略為放寬限制的推定，旨在防止已超逾建築物高度輪廓的建築物進一步損及整體的建築物高度概念。R8 有關檢討和放寬建築高度限制及撤銷地積比率限制的要求不獲支持；

有關明華大廈的申述 – R8 至 R10

- viii. R10 反對把該用地劃為「綜合發展區」地帶並施加地積比率限制。R10 建議把用地還原為「住宅(甲類)」地帶，以達致 6 倍以上的地積比率。R10 認為由於用地契約已訂有設計、規劃及高度條款，並規定須提交總平面圖，因此可達致規劃管制的目的。就「綜合發展區」地帶預先制定總綱發展藍圖，實屬困難，而全面的交通分析則須待重建計劃敲定後才能進行。R10 提交了按 6 倍、7 倍和 7.5 倍地積比率和主水平基準上 100 米及 120 米的建築高度限制所擬備的重建概念規劃圖；
- ix. R8 反對瞭望點、建築物高度輪廓和降低發展密度，因為公眾觀景點是隨意挑選的，而保存由軍營眺望的景觀亦毫無理據。由於軍營東面有視覺緩衝區，在阿公岩區周圍和該區的西面施加進一步的建築物高度管制既不合理也不必要。R8 建議撤銷該用地的地積比率及非建築用地限制；

x. R9 支持就明華大廈用地施加建築物高度限制，並建議把地積比率限制降至 4 倍，因為用地地盤面積大且呈長方形，重建後或會導致屏風效應；

xi. 規劃署的回應－

- 當局在擬定明華大廈用地的發展限制時，已在各項考慮因素之間取得平衡，包括市區稀有的土地資源、提供相宜住屋的需要，以及改善生活環境。用地日後重建時，須顧及該歷史遺址的低層特色。所選定的瞭望點並非隨意挑選的，因為軍營第 10 座是鯉魚門度假村的主要康樂大樓。劃為「綜合發展區」地帶，較透過契約管制更能公開而有效地規管用地日後的重建。R10 的概念規劃圖在城市設計方面不能接受。就此，R8 至 R10 的建議不獲支持；以及

(c) 規劃署的意見－規劃署備悉 R1、R2 及 R9 提出支持意見的申述。規劃署建議支持 R8 的部分內容，在「綜合發展區」地帶的「註釋」中加入容許略為放寬非建築用地限制的規定，並基於文件第 6 段所載的理由，建議不支持 R3 至 R7 和 R10，以及 R1、R2、R8 及 R9 的餘下部分。規劃署就《註釋》及《說明書》提出的建議修訂，分別載於文件的附件 VI-1 及 VI-2。

13. 主席繼而請申述人的代表和提意見人各自闡述他們的申述及意見。

R3(創建香港)和 C3(司馬文先生)

R4(公民黨)

R6(東區區議員陳啓遠先生)

14. R3、C3 和 R4 的代表司馬文先生表示，他將會在 R4 和 R6 的代表章學峻先生之後進行簡介。章先生陳述以下要點：

(a) 建議採納下列原則，以修訂分區計劃大綱圖：

- i. 施加建築物高度限制，必須相應減低地積比率，以免令屏風式建築物的負面影響惡化；
 - ii. 應制定不准合併地段的推定，並把土地劃為街道、小巷和休憩用地，以改善空氣流通和景觀，並保持與現有街道水平的「鄉村」環境互相融合的道路環境；
 - iii. 維持並進一步改善筲箕灣的整體城市發展模式（包括海旁和靠山一帶的大型發展項目和中部社區的低層建築），方法是毗連筲箕灣道、筲箕灣東大街、工廠街、金華街、寶文街和望隆街的物業的高度須加以限制，使之與現有高度相若，以及增加毗連阿公岩道的物業的准許高度；
 - iv. 採用梯級狀高度安排，建築物高度由海旁向山坡方向漸次上升。該區西部近太安街和愛德街之處並未有沿用這個原則。當局應施加適當的高度限制，長遠而言在這些過高建築物重建後改善這個情況；
- (b) 擬議原則會帶來效益，例如加強地區特色、社會網絡和基礎建設；鼓勵翻新「村落」，使之逐步復修；促進競爭及多元化和蓬勃發展，以及保障就業和中小企營商機會；
 - (c) 筲箕灣道和筲箕灣東大街可免於變為狹窄的「峽谷」而失去特色；以及
 - (d) 增加四周物業的建築物高度，可補償因中部範圍發展潛力下降而造成的部分損失，「村落」亦因而受惠，其物業價值會提升。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

15. 司馬文先生繼而補充以下要點：

- (a) 對於規劃署提出的論據，即當局為該區制訂的建築物高度限制，已在發展需要與符合公眾對改善生活環境的期望之間取得平衡，並未清楚說明政府已考慮哪些發展需要，以及這些需要是屬於本港、個別人士還是土地擁有人／發展商的需要；
- (b) 分區計劃大綱圖的修訂並沒有適當地衡量各項重要因素。他贊同保護山脊線、軍營的歷史價值和空氣流通是考慮修訂分區計劃大綱圖的重要因素，但當局在制訂發展限制時，忽略了其他主要因素，例如交通、行人環境質素、公共空間和對商業及就業機會的影響；
- (c) 合併用地會引致龐大平台出現，上蓋面積更高達100%。這些新發展會迫使街上小商店和其他中小企業務遷離。R3、R4和R6建議制訂不准合併用地的推定，在使該區多元化和蓬勃發展，並保障中小企業務和就業方面發揮更大作用；以及
- (d) 反對豁免建築物高度限制，除非有凌駕性的公眾需要或「不可抗力」。

R7(東區區議員梁兆新先生)

16. 梁兆新先生表示，除上述問題外，他亦關注把建築物高度限制訂為主水平基準上120米至130米對狹窄街道(例如西灣河街)的交通所造成的影響。重建這些用地可關設更多泊車位，使更多車輛行經該處，阻塞區內道路。

R8(香港地產建設商會)

17. 李禮賢先生提出以下要點：

- (a) 香港地產建設商會(下稱「建設商會」)認為所制訂的發展限制是不必要地嚴苛，以致難以因應社會對可持續發展的訴求而採用創新設計。建設商會已就數份已施加建築物高度限制的分區計劃大綱圖提交

書面申述，因為城規會在分區計劃大綱圖上加入條例不容許的詳細管制，並未完善履行其法定職責；

- (b) 建設商會亦關注城規會現正引入的修訂和程序。二零零九年四月，建設商會向行政長官會同行政會議提出呈請，該呈請涉及城規會就建設商會對半山區西部分區計劃大綱圖的申述所作的決定。該會提出呈請，理由是(i)方法和程序出錯；(ii)公眾關注到城規會的獨立性和規劃署的不當影響；(iii)保障受有關修訂所影響的土地擁有人、投資者和香港居民的利益；(iv)保障經濟發展；以及(v)保障法治。建設商會曾要求行政長官會同行政會議不要批准半山區西部分區計劃大綱圖，並將草圖發還城規會再作考慮。為此，建設商會亦建議城規會應就施加建築物高度限制在全港進行全面開放和廣泛的公眾諮詢，並在施加任何其他建築物高度限制前，必須在被剝奪的物業權、城市設計考慮因素和呈請所述的其他因素之間取得平衡；
- (c) 建設商會就筲箕灣分區計劃大綱圖所作的申述，進一步提出同樣的關注事項。建設商會反對在分區計劃大綱圖制訂建築物高度限制和劃設非建築用地，以及在住宅、商貿和倉庫地帶制訂建築物高度和地積比率／總樓面面積限制。有關重點如下：
 - i. 概括規劃－修訂項目(尤其是涉及劃設非建築用地的項目)已超出概括規劃的範圍，而概括規劃是法定規劃制度的基礎；
 - ii. 沒有進行公眾諮詢－公眾並沒有就如何在筲箕灣區施加高度限制達成共識，當局亦沒有提出另一些方案以供討論。此外，當局亦沒有提出制訂這些限制所帶來的影響。公眾除非得知如何獲取存放於規劃資料查詢處的資料，否則不能了解有關方案。文件所載的規劃署回應並非不進行公眾諮詢的有效理由。修訂分區計劃大綱圖後締造的建築物高度輪廓(圖 H-10b 所示)並未能證明公眾已就下述事宜達成共識：

- 放棄由海港到山丘的慣常梯級狀高度輪廓，取而代之在內陸舊區制訂較低的高度，使之形成一個峽谷；
 - 由軍營用地向西眺望的景色如此重要，以致土地擁有人的發展權大受影響；
 - 阿公岩區確實為香港的東面入口，因此必須受到如此嚴格的管制；
 - 整體高度限制必須低至只可建 30 層的住宅樓宇，而「其他指定用途」註明「商貿」地帶則只可建約 17 層的樓宇；
 - 沿海一帶必須締造由東至西的梯級狀高度輪廓。因此，在海旁的逸濤灣與其西面的嘉亨灣比較，並非不相協調，但重建時卻不得興建至現有建築物的高度；
- iii. 沒有進行全面的城市設計研究－必須通過城市設計研究全面探討如何改善環境，並通過美化公眾地方、利用契約作出管制和修訂建築物規例予以落實。不過，這些無一是城規會現時通過修訂分區計劃大綱圖以處理的事宜；
- iv. 整體高度限制－正如在建設商會書面申述(文件附件 IV-6) 第 3.3 段所述，高度限制如合理地訂得較高，將可達到所有改善環境的目標。建設商會質疑為何把劃為「住宅(甲類)2」和「住宅(甲類)3」地帶的內陸用地的高度分為兩級，並認為一些建築物如可比高度限制高出 20 米，則其他建築物也可比高度限制高出 20 米。整體建築物高度提高 20 米，不但不會對景觀造成影響，反而可讓建築物高度更多元化；

- v. 認許現有高度－建築物必須能夠重建至現有高度和體積，這是基本原則。除非已下定義，否則不能視一幢建築物為不相協調；

- vi. 東部地區－對該區所採用的做法對私人物業權造成破壞性的影響。建設商會反對當局考慮軍營和維多利亞港東面入口的因素後，對「其他指定用途」註明「商貿」地帶和明華大廈的「綜合發展區」地帶所訂定的高度限制。軍營用地佔地甚廣，軍營各座建築物大致朝向東方和北方(文件圖 H-6b)。當局任意選取了第 7 座和第 10 座的最低點，用以為東部地區的建築物輪廓進行視覺評估，而不選取擁有最佳景色的較高點。正如文件圖 H-11b 所示，軍營與「其他指定用途」註明「商貿」地帶之間是山脊，山脊連同毗鄰劃為「綠化地帶」的斜坡是軍營的緩衝區。此外，「其他指定用途」註明「商貿」用地並非海港入口，因為其臨海面的山脊能保護景觀。從圖 H-11b 的電腦合成照片所見，較諸容許地積比率達 15 倍的 100 米高度限制，80 米的高度限制並無明確理據。這些論據同樣適用於明華大廈用地；

- vii. 降低「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地積比率－把地積比率由 15 倍降至 12 倍，是在沒有充分理據的情況下剝奪物業權。當局因應就交通和基礎設施所進行的詳細研究，把九龍區「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地積比率訂為 12 倍，但並未在該區進行有關研究。黃竹坑是相若的例子，高度限制容許 15 倍的地積比率。阿公岩「其他指定用途」註明「商貿」地帶的 10 塊用地上，六塊(而非三塊)用地的地契並無任何建築物高度或地積比率限制。由於分區計劃大綱圖上的新限制會使物業價值降低，因此對重建誘因造成負面影響；

viii. 非建築用地 — 劃設非建築用地並無法律依據。非建築用地並非用途地帶，劃設非建築用地亦不屬概括的規劃做法。非建築用地並無就建築物的類型或形式下定義，最初是根據空氣流通評估而劃設，但柴灣道的非建築用地旨在保存現有樹木，而有關樹木的進一步資料卻不詳。建造商會認為應利用其他方式達到空氣流通評估的規定，例如在分區計劃大綱圖上確定通風廊的位置，而非劃設非建築用地。此外，分區計劃大綱圖《註釋》訂明，當局在「極為特殊的情況下」可考慮略為放寬的非建築用地規定，這個做法並不可取，應作出輕微修訂，即一如其他略為放寬發展限制的條文，訂明可按個別情況考慮。

- (d) 城規會應尊重發展權，以及(i)撤銷各個住宅、商貿和倉庫地帶的地積比率／總樓面面積限制，或在「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以 15 倍地積比率和主水平基準上 100 米的高度限制取代地積比率限制；(ii)舊區高度放寬 20 米；(iii)在分區計劃大綱圖上刪除非建築用地；(iv)撤銷不准超出所訂高度限制的現有建築物略為放寬高度的推定；以及(v)所有建築物的現有高度和體積在重建時可獲認許。

R10(房協)

18. Peter Cookson Smith 博士借助投影片提出以下要點：

- (a) 房協於上世紀六十年代初着手發展呈長形的明華大廈用地，並於一九七八年建成兩幢新樓宇。現有高度約為 6 至 20 層的租住屋邨共提供 3 169 個單位，面積介乎 13 平方米至 53.3 平方米。按約為 3.14 公頃的地盤淨面積計算，目前的地積比率約為 3.88 倍；

(b) 申述地點曾劃為「住宅(甲類)」地帶。根據《建築物(規劃)規例》，其地積比率訂為 8 至 10 倍，同時並無建築物高度限制。由於該用地南部即使長遠而言亦似乎不會進行重建，故此甚難預先制訂總綱發展藍圖。房協反對地積比率為 6 倍的「綜合發展區」地帶修訂，理由如下：

i. 房協是非牟利房屋機構，為市民提供廉價住屋。該用地的重建潛力會因地積比率降低而受損，影響房協重建計劃在財政上的可行性。再者，在改善平均單位面積／改善設施以提供合宜居所方面亦會有困難；

[黃遠輝先生此時離席，而鄭心怡女士則返回會議席上。]

ii. 「住宅(甲類)」地帶容許發展項目的地積比率高於 6 倍。房協可採用重建及局部修復策略以達致較原先高出甚多的地積比率，同時亦能符合環境、通風、交通和基建設施規定。契約亦就設計、規劃和高度作出管制，並規定須提交總平面圖。即使劃為「住宅(甲類)」地帶，亦可大致達致在規模、高度和密集程度方面作出規劃管制的意向；

iii. 正如概念圖則所顯示，在地積比率為 6 倍、7 倍、7.5 倍甚或 8 倍的情況下，建築物高度均可符合該用地北部主水平基準上 100 米以及南部主水平基準上 120 米的訂明建築物高度限制。規劃圖內可容納兩條闊 10 米的風道(非建築用地)，符合「綜合發展區」地帶的規定。此外，規劃圖內會提供通風廊；

iv. 房協擬分階段在該用地進行修復／重建。不過，由於在可見的將來似乎都不會有長遠的重建計劃，故此甚難預先制訂總綱發展藍圖；

v. 任何地積比率達 6 倍或以上的重建項目均會形成高聳的建築物，而根據「綜合發展區」地帶

劃分所建議的高度限制將導致建築物高度遠超鯉魚門軍營。任何建議美觀與否的問題將無可避免地變得極為主觀；

- vi. 根據現有高度限制訂定的發展輪廓，會對設計和建築形式、從西面觀景點經本區眺望的觀景廊或視野造成制肘。從海港眺望本區的視野不會因明華大廈的任何重建項目而受到干擾。正如文件的圖 H-12a 和 H-12b 所示，倘密集程度經悉心策劃，地積比率為 6 倍或 7.5 倍的發展項目在整體視覺上不會有差別；
- vii. 有關限制在概括的法定規劃制度內加入不當的詳細發展管制。就保護山脊線而言，從九龍眺望筲箕灣所見的山脊背景超過 20%。
- viii. 改劃為 6 倍地積比率的「綜合發展區」地帶，相當於削減發展權；以及

- (c) 房協反對該用地在重建時須受「綜合發展區」地帶在組合、規模設計和布局方面的規劃管制，要求把該用地還原為「住宅(甲類)」地帶，並撤銷分區計劃大綱圖上的地積比率限制。

19. 申述人的代表和提意見人已簡介完畢。主席請委員提出問題。

20. 在回應一名委員就非建築用地是否合法所作的提問時，區潔英女士表示，根據律政司的意見，條例第 3 和 4 條以及法律宏旨旨在賦與城規會廣泛的權力，以管制香港任何地方的發展。城規會如有所需和充分的規劃理據，非建築用地可成為規劃管制的一部分。在分區計劃大綱圖上劃設非建築用地，是可發揮正面作用的管制措施，可改善通風和行人環境。在「綜合發展區」地帶最南端劃設非建築用地，是空氣流通評估研究建議的緩解措施，可改善盛行風的滲透。保護樹木只屬次要考慮。

21. 主席詢問，重建後 6 倍的地積比率是否不足以改善明華大廈用地的平均單位面積。房協代表彭卓恒先生回答說，高於 6 倍的地積比率可令設計更有彈性。

22. 主席繼而提出下列問題：

- (a) 不准逸濤灣重建至現有建築物高度的理由(即使 R8 認為逸濤灣並非不相協調)；
- (b) 按 R3 所建議制定不准合併地段的推定是否可行和有需要；以及
- (c) 如 R7 所提出因較高建築物高度限制而對內陸街道造成的交通影響。

23. 區潔英女士作出以下回應：

- (a) 建築物一般可重建至現有建築物高度。只有在特殊情況下(例如海旁過高的建築物)，才不准重建至現有建築物高度。海旁一帶的建築物高度並非一致。根據分區計劃大綱圖，逸濤灣以東的海旁用地建築物高度限為主水平基準上 120 米。逸濤灣限為主水平基準上 140 米，而逸濤灣以西的海旁用地(即鰂魚涌分區計劃大綱圖上的嘉亨灣)則限為主水平基準上 160 米。不過，由於逸濤灣和嘉亨灣的現有建築物高度超逾限制，故此不准重建至現有建築物高度，以便長遠而言可達到規劃意向；
- (b) 市場決定利用地盤合併來促進市區重建，並藉此改善區內環境，例如提供場內泊車和上落客貨設施、避免出現鉛筆型建築物、有助改善樓面設計以及減少地盤限制。現時並無有力理由制定不准地盤合併的推定，而 R3 至 R6 就保持唐樓特色提出的理由並不充分；以及
- (c) 建築物高度限制不會令地積比率提高，因此不會產生額外的交通量。阿公岩區部分用地的地積比率目前已調低，其交通情況應相應得到改善。

24. R3、C3 和 R4 的代表司馬文先生對道路所受的影響持不同意見。他表示，如按分區計劃大綱圖上的地積比率進行全面重建，會產生更多住宅單位。他對街道水平所受的負面影響惡化表示關注。他要求港島區規劃專員利用立體漫游動畫顯示筲箕灣進行全面重建後的影像。

25. 區潔英女士借助立體漫游動畫，簡介筲箕灣的建築物高度輪廓建議。R10 的代表 Peter Cookson Smith 博士表示，立體漫游動畫就明華大廈用地所採用的 Y 型大廈並不真確。R8 的代表李禮賢先生補充說，立體漫游動畫並無顯示申述人所建議的替代建築物高度輪廓。雖然李禮賢先生承認他們未有擬備電腦合成照片以支持其建議，但他堅持規劃署向城規會提交的資料並不足夠。

26. 李禮賢先生進一步詢問公眾人士可否瀏覽立體漫游動畫。區潔英女士解釋說，立體漫游動畫是顯示建築物高度輪廓建議的方法之一，當中的主要片段已製成文件內的電腦合成照片(圖 H-10a 至 H-12b)，並送交所有申述人和可供公眾人士查閱。當局並於擬議修訂諮詢期間，在二零零八年十一月十九日向共建維港委員會轄下海港計劃檢討小組委員會展示立體漫游動畫。

27. 由於申述人、提意見人及他們的代表已完成簡介，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後商議申述和意見，稍後會把決定通知他們。主席多謝所有申述人代表、提意見人及規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

28. 主席邀請委員考慮有關申述和意見，並提醒委員須考慮所有書面意見、在會上和提問部分所作的口頭陳述，以及申述人／提意見人在會上呈交的所有資料。

有關建築物高度限制和要求收緊管制的申述—R3 至 R7 和 R9，以及

反對把「休憩用地」地帶、「綠化地帶」或「政府、機構或社區」地帶改劃為住宅用途的申述—R1 和 R2

29. 申述人建議保存筲箕灣的鄉村特色，反對合併用地，並建議保留街道和行人道。就此，部分委員並不同意該區仍有「鄉村特色」，認為不准合併用地的推定會令舊唐樓繼續留存，情況並不可取。保留街道和行人道的建議，對市區重建用途而言局限過多。就此方面，委員同意規劃署的回應。

30. 委員備悉 R3 至 R7 和 R9 提出的其他申述理由和建議，內容涉及其他有關住宅用途的地帶修訂和整體建築物輪廓，包括相應降低地積比率，以及須把建築物高度限為現有的建築物高度，並放寬毗連阿公岩的物業的建築物高度(概述於文件第 2.3.2 至 2.3.8 段)。委員亦同意規劃署的回應(載於文件第 4.5.2 至 4.5.4 段、4.5.9(d)段和 4.5.11 至 4.5.14 段)。

反對建築物高度、地積比率和非建築用地管制並要求放寬管制的申述—R8

31. 在略為放寬非建築用地和地積比率／建築物高度限制的條文中，分別有「特殊情況」和「個別情況」兩組用詞，一名委員就此詢問有關用詞的理由及含意。秘書解釋說，無論是申請略為放寬地積比率／建築物高度或非建築用地限制，均會按個別情況評估。然而，正如擴闊道路的情況，若有關道路的其中一個地段未能符合規定，便難以達到劃設非建築用地的目的。在少數特殊個案中，用地受到限制而未能劃設非建築用地，但仍可藉其他方式實踐規劃目標，便可放寬非建築用地限制。委員認為以「特殊情況」來考慮這些申請，做法恰當，並同意在《註釋》中保留有關用詞。

32. 一名委員指出，由於軍營內的建築物朝西而非朝東，因此從軍營建築物可望見明華大廈用地。這名委員認為，建設商會選取山頂觀景點的建議並不合理，因為該處並不是普及的公眾觀景點。

33. 委員備悉城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零八年十月二十五日考慮有關分區計劃大綱圖的修訂建議時，有關人士曾以立體漫遊動畫向小組委員會講解該區的建築物高度輪廓，而提交予城規會的資料亦充分。主要的片段已製成電腦合成照片，載於文件圖 H-10a 至 H-12b，供申述人、提意見人和公眾人士參閱。

34. 委員備悉建設商會提出的反對理由和建議，包括缺乏事先公眾諮詢、擬議刪除各個住宅及商貿／倉庫地帶的地積比率／總樓面面積限制，以及擬議刪除非建築用地的規定(概述於文件第 2.3.9 和 2.3.10 段)，並同意規劃署的回應(載於文件第 4.5.3、4.5.5、4.5.6 和 4.5.9 段)。

有關明華大廈的申述—R8 至 R10

35. 主席向委員提述 R8 至 R10 就明華大廈用地提出的申述理由和建議，以及規劃署的回應(載於文件第 2.3.11 至 2.3.14 和 4.5.7 至 4.5.9 段)，並詢問委員是否有任何其他問題或意見。委員同意規劃署的回應，而且沒有其他問題或意見。

36. 主席繼而請委員討論不接納 R1 至 R7、R9 和 R10，以及 R8 部分內容的理由是否合適，而所建議的理由是否需要修訂。委員商議後，認為不必作出修訂，並同意採納文件第 6 段所述的理由。

申述編號 R1 和 R2

37. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R1(部分)和 R2(部分)支持在筲箕灣區施加整體發展限制。

38. 城規會決定不接納申述編號 R1 和 R2 關於改劃地帶建議的其餘部分，理由如下：

R1 和 R2

- (a) 把筲箕灣東大街用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，旨在反映該處住宅發展的現有用途，因為即使長遠而言，當局也無意收回所涉私人地段來闢設休憩用地。

僅適用於 R2

- (b) 改劃興東邨內一塊狹長土地的用途地帶，旨在略為調整該邨及毗鄰用途的界線。改劃用途地帶不會令該區的綠蔭或建屋量減少。

申述編號 R3 至 R7 和 R9

39. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R9(部分)支持在筲箕灣區施加整體發展限制。

40. 城規會決定不接納要求收緊管制的申述編號 R3 至 R7，以及申述編號 R9 的其餘部分，理由如下：

- (a) 為該區訂定建築物高度和發展限制，是為對日後發展／重建計劃作出更妥善的規劃管制、避免出現過高或不協調的建築物、保存區內的特色及該區一些城市設計要素，以及符合公眾對改善生活環境的期望(R3 至 R7 和 R9)。
- (b) 當局在制定建築物高度輪廓時，已適當顧及多項因素，包括地形、目前的建築物高度輪廓、分區計劃大綱圖准許的發展潛力、私人發展權、保護山脊線、城市設計背景、為歷史遺址提供合適的環境、提供開揚景觀和視野的需要、毗鄰鯽魚涌分區計劃大綱圖所施加的建築物高度限制、在現有情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議(R3 至 R7 和 R9)。
- (c) 分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制，已在發展需要與符合公眾對改善生活環境的期望之間取得平衡。更為嚴謹的管制會引入不必要的限制，令私人發展權受到不適當的影響(R3 至 R7 和 R9)。
- (d) 對於單一業權而政府又可發揮影響力的特定大型住宅用地，或地處重要位置而應有特別規劃管制的用地，分區計劃大綱圖除了訂定建築物高度限制之外，還相應地降低地積比率(R3 至 R6 和 R9)。
- (e) 港島多個地區(特別是沿岸地區)的分區計劃大綱圖已經訂定建築物高度限制。當局現正因應其餘地區的緩急先後，例如是否有發展／重建壓力或特別的市區設計考慮因素，逐一檢討其餘地區的建築物高度(R3 至 R7)。

- (f) 制定在發展／重建過程中不得合併用地的推定並非明智之舉。合併用地有可取之處，能善用土地資源，提供機會改善區內情況，以解決各種問題，包括闢設場內泊車和上落客貨設施、避免鉛筆型建築物出現、有助改善樓面設計、減少地盤限制，更可透過合適的建築設計改善空氣流通(R3 至 R7)。
- (g) 當局已經採取緩解措施，以非建築用地的形式闢設通風廊，同時保留休憩用地和低層政府、機構或社區發展，以改善該區的空氣流通。對於把道路和街道改劃為氣道，或在建築物之間加入間距的建議，這份分區計劃大綱圖均無須採用(R3 至 R6)。

申述編號 R8

41. 經進一步商議後，城規會決定接納 R8 的部分內容，加入略為放寬的條文，容許申請略為放寬「綜合發展區」地帶非建築用地的限制，而對圖則的《註譯》和《說明書》所建議的修訂(載於文件附件 VI-1 和 VI-2)則適宜根據《城市規劃條例》第 6(C)2 條刊憲。

42. 城規會決定不接納申述編號 R8 關於反對訂定建築物高度和發展限制的其餘部分，理由如下：

- (a) 為該區訂定建築物高度限制，旨在對該區整體的建築物高度輪廓作出更妥善的規劃管制，避免在重建後出現過高或不協調的建築物，以及符合公眾對改善生活環境、使法定規劃制度更為明確和更具透明度的期望。
- (b) 當局在制定建築物高度輪廓時，已適當顧及多項因素，包括地形、目前的建築物高度輪廓、分區計劃大綱圖准許的發展潛力、私人發展權、保護山脊線、城市設計背景、為歷史遺址提供合適的環境、提供開揚景觀和視野的需要、毗鄰鯽魚涌分區計劃大綱圖所施加的建築物高度限制、在現有情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。

- (c) 所訂定的建築物高度限制已在符合公眾對改善生活環境的期望和私人發展利益之間取得平衡。當局無意製造峽谷效應，而建築物高度輪廓也非低得不合理。雖然整體建築物高度概念顯示，東部地區可作為過渡／緩衝區，高度應限為較低的級別，確保配合歷史遺址的環境，但該處的住宅用地仍可在所訂的建築物高度限制下，重建至《建築物(規劃)規例》或分區計劃大綱圖所准許的最高地積比率。
- (d) 建築物高度限制是按照合理假設來制定，容許設計上具有彈性，以配合分區計劃大綱圖所准許的發展潛力。分區計劃大綱圖的《註釋》訂有略為放寬建築物高度限制的條款，以配合個別情況和具有設計優點／規劃增益的發展／重建項目。由於建築物高度限制基本上不會影響分區計劃大綱圖准許的最高地積比率(但「住宅(甲類)1」地帶、「綜合發展區」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的用地除外，因為這些用地的規劃考慮因素和目標獨特，所訂的地積比率較低)，因此不會嚴重影響重建的誘因。
- (e) 建議當局在檢討各住宅地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度級別時，參考不協調的現有／已承諾興建建築物的高度並不恰當，因為會導致該區過高建築物林立，令該區的特色大為改變，同時亦會對景觀造成負面影響。
- (f) 申述人辯稱，筲箕灣並非位於《香港城市設計指引研究》維港兩岸七個確認瞭望點的視野範圍內，因此無須訂定建築物高度限制。這個論點誤解了《香港城市設計指引研究》的內容和訂定建築物高度限制的目的。《香港城市設計指引研究》所預視的城市輪廓，只是可保存七個策略性主要瞭望點的山脊線與維港景觀的概略建築物高度輪廓，但並沒有顧及個別用地的情況。具體來說，內陸發展為 60 層以上的建議，只是顧問公司在研究過程所提出的其中一項建議，並沒有收納在《香港規劃標準與準則》內。在制定該區的建築物高度限制時，除了保

護山脊線與海港的景觀外，其他城市設計因素和規劃考慮因素同樣重要。

- (g) 當局為展示筲箕灣區可能的建築物和發展輪廓所選的觀景點並非隨意挑選的。海港對面油塘區上炮台山公眾觀景處、大潭郊野公園縱覽該區的一段路徑，以及鯉魚門公園度假村的歷史遺址的景點，均是景致開揚的公眾地點，目前可遠眺筲箕灣區、山景及／或海港。
- (h) 《城市規劃條例》第 3 和 4 條及其立法宏旨是賦予城規會廣泛的權力，以規管香港任何地區的發展。在分區計劃大綱圖劃設非建築用地和加入建築物間距，可發揮正面的規劃作用和帶來正面的規劃增益，改善空氣流通和行人環境。此舉具有法律依據，因為屬城規會規劃管制的一部分，有所需及充分的理據支持。
- (i) 劃設非建築用地的規劃意向，是改善空氣流通和通透度，尤以明華大廈的重建用地為然；如沒有訂定這些特別管制，盛行風可能會受到遮擋。刪除非建築用地的建議，有違上述規劃意向。不過，分區計劃大綱圖會訂有機制，容許在特殊情況下申請略為放寬非建築用地的規定。
- (j) 在分區計劃大綱圖《說明書》訂明一般推定，不准現已超出該圖所訂建築物高度限制的現有建築物略為放寬高度，目的在於限制過高建築物的高度，避免令建築物高度輪廓進一步升高。除非理據非常充分，否則這些申請通常不會獲得支持，而每宗個案均會按個別情況作出考慮。
- (k) 政府所公布的政策，是逐步檢討各份分區計劃大綱圖，在具充分理據下訂定發展限制，以改善生活環境。降低「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地積比率和修改其建築物高度限制，以及為「其他指定用途」註明「貨倉」地帶訂定最大總樓面面積，

就整體建築物高度輪廓而言理據充分，並已充分顧及工業用地契約所訂權益和重建誘因。

- (1) 在展示分區計劃大綱圖的修訂項目前過早披露資料，可能會令有關方面蜂擁就受影響用地的發展／重建計劃提交建築圖則，造成既成事實，以致失去施加建築物高度限制的作用。小組委員會文件詳述在分區計劃大綱圖施加建築物高度限制和非建築用地限制的理據。這份文件和空氣流通評估報告，分別存放於規劃署的規劃資料查詢處和上載規劃署的網站，以供公眾查閱。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱，以及容許公眾提交申述及就申述提出意見的條文，均屬《城市規劃條例》下的法定公眾諮詢程序的一部分。

申述編號 R10

43. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R10 以改劃明華大廈用地的地帶，理由如下：

- (a) 為該區訂定建築物高度和發展限制，是為對日後發展／重建計劃作出更妥善的規劃管制、避免出現過高或不協調的建築物、保存區內的特色及該區一些城市設計要素，以及符合公眾對改善生活環境的期望。
- (b) 當局在制定建築物高度輪廓時，已適當顧及多項因素，包括地形、目前的建築物高度輪廓、分區計劃大綱圖准許的發展潛力、私人發展權、保護山脊線、城市設計背景、為歷史遺址提供合適的環境、提供開揚景觀和視野的需要、毗鄰鯽魚涌分區計劃大綱圖所施加的建築物高度限制、在現有情況下的通風表現，以及空氣流通評估的建議。
- (c) 有關用地位處易受影響的位置，非常接近前鯉魚門軍營歷史遺址，俯瞰海港東面門廊，並且面向盛行東風。「綜合發展區」地帶訂明發展限制和提交總綱發展藍圖及相關技術評估的規定，為需要特別管

制的重要位置提供更為完善的機制，以規管日後重建的發展規模、布局和配置。

- (d) 單憑行政措施或契約條款，並不足以塑造理想的都市面貌。在分區計劃大綱圖上訂定發展限制，是規管發展輪廓的有效方法。
- (e) 當局在制定發展限制時，已在相關因素之間取得平衡，包括發展權、建屋量、重建對歷史遺址和整體市景造成的視覺影響、空氣流通、城市設計背景和規劃考慮因素。
- (f) 明華大廈用地的重建項目倘地積比率高於 6 倍，很可能會令布局變得擠迫，產生屏風效應，使視野收窄和妨礙空氣流通，以致對附近一帶(特別是歷史遺址)造成負面影響。

44. 會議於早上十一時二十分休會五分鐘。

[陳弘志先生和黃耀錦先生此時離席，黃澤恩博士、陳炳煥先生、杜本文博士和譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《禾徑山分區計劃大綱草圖編號 S/NE-WKS/9》的申述
(城規會文件第 8339 號)

[聆訊以廣東話進行。]

45. 葉天養先生是蓮麻坑村鄉公所的名譽主席，由於與蓮麻坑村關係密切，因此已就此議項申報利益。簡松年先生是鄉議局的顧問，亦已就此議項申報利益。委員得悉葉先生已就未能出席會議致歉，並認為簡先生只涉及間接利益，可以留席。

46. 委員得悉已給予申述人充分通知出席會議。除下列將獲邀出席的申述人外，其餘申述人已表示不會出席聆訊或沒有回覆。委員會同意在他們缺席的情況下繼續聆訊。

47. 委員亦得悉在二零零九年五月二十九日接獲 R3 提交的呈請信已在會議上提交。

簡介和提問部分

48. 以下規劃署和環境保護署(下稱「環保署」)的代表及申述人的代表此時應邀出席會議：

規劃署

許惠強先生	規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
梁榮光先生	城市規劃師／北區

環保署

劉銘清先生	首席環境保護主任(廢物設施)
潘志衛先生	高級環境保護主任(廢物設施)

申述人編號 1(R1)(General Wide Ltd.、Global Sound Ltd.、Hero Star (HK) Ltd.及 Poly-Style Ltd.，由 PlansArch Consultants Ltd.(下稱「PlanArch」)代表

何小芳女士
施婉寧女士
陸卓敏女士
張詩敏女士
李冠城先生

R3(蓮麻坑村原居村民代表葉華清先生)

葉華清先生

R4(北區區議會轄下地區小型工程及環境改善委員會)

羅世恩先生
劉容壽先生

R4 及 R8(北區區議會議員)

鄧根年先生

R 5(打鼓嶺區鄉事委員會)

黃偉炎先生
林金貴先生
萬新財先生
杜樹海先生

R 5 及 R 6(坪洋三鄉鄉村委員會)

陳崇輝先生
陳華富先生

49. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生向委員簡介修訂項目和申述的背景。

50. 許惠強先生借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 擬議修訂的背景載於文件第 2 段。共接獲 11 份申述，反對把毗鄰新界東北堆填區的數塊土地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「堆填區」地帶；
- (b) 申述理由及申述人的建議詳載於文件第 3 段—
 - i. R 1 反對為興建滲濾污水處理廠而對一塊在西南面的土地作出修訂，主要理由是此設施不配合附近的鄉村及農業用途，以及諮詢過程欠缺透明度。R 1 建議繼續把申述地點劃為「綠化地帶」，並把處理廠北移至黃茅坑山的另一面；
 - ii. R 2 至 R 11 反對有關新界東北堆填區擴展部分的修訂，擔心修訂會對環境、景觀、生態及風水造成不良影響，令土地用途不相協調，並違反公眾的意見。他們認為應採用其他方法，包括以科學方式處理廢物。R 3 至 R 6 要求立即停止新界東北堆填區擴展計劃，並把堆填區遷往較偏遠的地區；

(c) 規劃署對申述理由作出的回應：

- i. 環境事宜－計劃須符合《環境影響評估條例》的規定。環境影響評估已審核計劃的各個階段(包括建築、運作及復修階段)，結論是只要落實擬議紓緩措施，有關計劃在環境方面可以接受。申述人就環境提出的關注事項已獲得處理；
- ii. 生活環境及生態事宜－堆填區擴展部分位於現有堆填區南面的山谷。該山谷被山脊線圍繞。當局廣泛諮詢相關人士及區內人士後，才釐訂堆填區擴展部分的布局和界線；
- iii. 新的滲濾污水處理設施－滲濾污水處理設施是堆填區設計的主要組成部分，對堆填區擴展部分的環境表現非常重要。設置重力滲濾污水收集系統的用地是基於地形的優勢而選取的。儲存滲濾污水的塘和缸將會遮蓋，並將異味抽出，輸往清除異味的過濾器。滲濾污水處理廠與該區農業活動之間的緩衝區距離，並非重要考慮因素，因為處理廠設有不滲水層和覆蓋系統，用作分隔滲濾污水和廢水；
- iv. 不配合附近土地用途－計劃是略為擴展現有堆填區，已與「鄉村式發展」地帶保持足夠距離；
- v. 違反公眾意見－在計劃的初步構思及環境影響評估過程中，已廣泛諮詢區內人士。在釐訂擴展用地的位置、布局方案及範圍時，已充分考慮區內人士的意見；

(d) 規劃署對申述人的建議作出的回應：

- i. 停止及另覓地點擴展堆填區－堆填區擴展部分是用作處理全港廢物的必要設施。就環境而言，計劃可以接受，而有關環境影響評估報告

亦已獲得通過。擴展用地位置偏遠，附近人口稀少。禾徑山的山脊可作為天然的視覺和噪音屏障；

ii. 遷移新的滲濾污水處理廠－當局審慎選擇用地，務求造成的影響減至最少。把處理廠遷往黃茅坑山的另一面在技術上並不可行；以及

(e) 規劃署的意見－不支持申述，理由載於文件第 6 段。

51. 首席環境保護主任劉銘清先生借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 香港廢物管理的優先工作是減少廢物和循環再造。《都市固體廢物管理政策大綱(2005-2014)》在二零零五年公布，闡述往後十年廢物管理的全面策略。就政策載述的措施和目標而言，當局現正落實相關措施，而有若干目標亦已達成。現正就綜合廢物管理設施進行可行性研究連環境影響評估，有關設施可大幅減少需要利用土地處置的廢物體積；

(b) 新界東北堆填區擴展部分

i. 堆填區擴展部分位於山谷內，涵蓋現有新界東北堆填區的存料堆及採泥區。當局已審慎選取人口稀少的地區；

ii. 用地已避開蓮麻坑河溪、其集水區及塘肚山考古遺址。在堆填區擴展部分整個運作期內，平原河的地下水位可下降 0.6 米。不過，毗鄰的集水區可補充下游的地下水位，因此不會造成重大影響。此外，已避免砍伐在擬議擴展用地內的樹木，堆填區運作期結束後亦會進行復修工程；

iii. 為紓緩異味造成的影響，將盡量縮小現用的廢物傾卸區，並以不透水的膠布遮蓋已停用的廢

物傾卸區。此外，堆填區氣體排放系統會繼續運作，儲存滲濾污水的塘和缸會全面安裝清除異味的過濾器；

- iv. 進行環境影響評估及工程可行性研究時，已舉辦公眾參與活動。當局亦曾就綜合廢物管理策略、擴展堆填區計劃建議及為處理公眾關注問題而採取的措施作出簡介。當局已安排北區區議會議員及區內居民參觀堆填區，讓他們監察有關堆填區運作時的環境表現；
- v. 環境影響評估的結論是只要落實擬議紓緩措施，計劃便不會對附近地區的環境造成不良影響；

(c) 現有新界東北堆填區的環境管理措施－

展示一幅發展藍圖，該圖顯示現代堆填區的設計及各種地下水和滲濾污水處理系統的照片。現有堆填區用地周圍設有一些監察站，用作監察環境參數，以確保不會對附近環境造成不良影響。為避免造成滋擾，已採取措施抑制一般塵屑、防治蟲鼠及用泥土掩蓋廢物；以及

- (d) 復修後的堆填區可用作康樂用途(例如船灣的哥爾夫球練習場)，而在牛池灣、佐敦谷及醉酒灣的堆填區復修用地亦正在興建數個康樂場地。

52. 主席繼而邀請申述人的代表闡釋申述。

R1(General Wide Ltd.、Global Sound Ltd.、Hero Star (HK) Ltd.及 Poly-Style Ltd.)

53. 何小芳女士借助 Powerpoint 簡報軟件，陳述下列要點，反對興建擬議滲濾污水處理廠：

- (a) 選址

- i. 當局指堆填區擴展部分被山脊包圍，但擬議滲濾污水處理廠設於面向禾徑山村的綠化山坡上。綠化山坡是分隔位於低地的農地及禾徑山村的重要緩衝區；
- ii. 文件指出，把擬議滲濾污水處理廠遷往黃茅坑山的另一面，是不切實際或不可行的，但並沒有提供詳細資料解釋；

(b) 反對理由

- i. 不相協調－擬議滲濾污水處理廠南鄰，與「農業」地帶距離 50 至 130 米，與禾徑山村則距離約 220 米。雖然建議設置不滲漏層及覆蓋層系統，但仍有污染農地和農作物的風險。農民要令顧客信服農作物沒有受到處理廠影響，會有困難；
- ii. 欠缺透明度－當局在二零零七年四月就堆填區擴展部分諮詢北區區議會時，載述環境影響評估初步結果的文件，並沒有提及擬議滲濾污水處理廠。申述人發現在二零零七年五月公布的环境影響評估報告，申述地點已收納為計劃的一部分；
- iii. 地區人士強烈反對－北區區議會、鄉事委員會及居民強烈反對擴展堆填區計劃；
- iv. 擬議滲濾污水處理廠附近有數個具發展潛力的地區；以及

(c) R1 建議把申述地點恢復劃作「綠化地帶」，並把處理廠向北移至黃茅坑山的另一面。

R3(蓮麻坑村原居村民代表葉華清先生)

54. 葉華清先生在會議上提交一份撮錄其申述的陳述書，供委員參閱。他向委員簡介香港電台的電視節目《山水傳奇》，

內容有關蓮麻坑。該電視節目概述蓮麻坑的鄉村環境、歷史、生態、植物及野生動物。他就該電視節目作出簡介後，提出下列要點：

- (a) 他強烈反對擴展新界東北堆填區，理由是擔心堆填區用地會滋生疾病及病毒，對環境造成不良影響，損害村民的健康、「風水」及生態。政府應保存蓮麻坑現時的環境；
- (b) 當局未有充分諮詢區內人士、諮詢過程不公平及欠缺透明度。區內人士沒有足夠渠道表達意見。他們未能取得有關計劃對環境影響的資料，剝削了村民徵詢獨立專業意見的權利；
- (c) 現有堆填區旁邊的用地似乎是擴展堆填區的便利選址，但選址並沒有顧及區內村民的福祉。政府(當時的政務專員)曾承諾現有堆填區的運作期為 15 年(即一九九三年至二零零八年)，但運作期已延長，而現有堆填區仍在作業。倘落實擴展堆填區計劃，一直忍受現有堆填區的蓮麻坑村民，便須對滋擾再容忍多 10 年或以上。政府應履行承諾，即時停止擴展堆填區，並復修現有的堆填區；
- (d) 蓮麻坑的位置十分適合作為深圳和香港的接駁點。不過，蓮麻坑村位於禁區內，發展受到限制。蓮麻坑接近擬議香園圍口岸，只要開放禁區，村民便可期望蓮麻坑提供發展及增長機會。有關地區應在土地用途方面擔任更重要的角色，不應用作傾卸場。村民十分擔心堆填區會對蓮麻坑的環境和地價造成不良影響，令遊客卻步；
- (e) 政府政策互相矛盾，一方面有意保存蓮麻坑村及其鄉村範圍；但另一方面則把附近地區劃定為堆填區擴展部分；以及
- (f) 區內人士一直反對有關建議。北區區議會在二零零七年四月的會議一致反對新界東北堆填區計劃。在二零零五年公布的《都市固體廢物管理政策大綱》，目標是在住戶層面推動廢物分類回收、廢物

循環再造、興建焚化爐及處理有機廢物，但進度有限。政府應參考國際經驗，採用新技術解決廢物管理問題，避免依賴堆填區。

[林群聲教授此時暫時離席。]

R 4(北區區議會轄下地區小型工程及環境改善委員會)

55. 羅世恩先生表示現有堆填區令該區產生異味及蒼蠅和蚊子滋生的問題。堆填區位於候鳥的遷移路線，因此擴展堆填區會引致嚴重的生態問題。此外，擬議擴展部分會令車輛流量增加，對區內居民造成不良影響。

56. 劉容壽先生補充下列要點：

- (a) 要堆填區不造成污染、不產生異味或不漏出滲濾污水，根本並不可能。現有堆填區影響該區的民生，令人無法忍受。當局不應擴展堆填區，影響下一代；

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

- (b) 任何人也不想堆填區設於住所附近。沒有類似經驗的人，無法明白區內人士忍受堆填區滋擾的苦況。委員應設身處地為區內村民著想，而不應從學術角度審核此個案；以及

- (c) 文件沒有提及北區區議會一致反對擴展堆填區。一連串諮詢活動似乎名不符實，因為當局沒有跟進收集到的意見。

[林群聲教授此時返回議席，方和先生則於此時暫時離席。]

R 4(北區區議會轄下地區小型工程及環境改善委員會)

R 8(區議員鄧根年先生)

57. 鄧根年先生(R 4 及 R 8 的代表)陳述下列要點：

- (a) 他自一九八八年起便當選為區議員，並記得北區區議會早於一九九三年便反對興建新界東北堆填區。政府說服他們堆填區屬必要設施，並承諾堆填區只會運作 15 年，以及會進行改善工程擴闊聯和墟至沙頭角的一段沙頭角公路。不過，新界東北堆填區已運作超過 15 年，而且只有約三分之一段沙頭角公路進行了擴闊工程；以及
- (b) 該區被「凍結」在禁區內已有 50 年，而所有不受欢迎的設施(例如屠房、污水處理廠及堆填區)均設於區內。政府應考慮把堆填區遷往其他遍遠地區(例如大嶼山)，或採用其他廢物管理措施(例如焚化爐)。

R5(打鼓嶺區鄉事委員會)

58. 黃偉炎先生(R5 的代表)表示，倘城規會不接納建議，環保署已沒有擴展堆填區的替代用地。這暗示城規會將接納並通過環保署的建議。他重申村民已全面履行社會責任，與堆填區共處 15 年，當局應停止擴展堆填區。

[方和先生此時返回議席。]

59. 林金貴先生(R5 的代表)補充，當局開放禁區及就該區進行各類發展研究，今村民對該區日後的發展抱有高度期望。不過，有關禁區的規劃研究建議把該區作保育和農業用途，對該區的好處有限，令村民感到失望。連接蓮塘／香園圍口岸的通道是高架路，在該區不設出口，未能促進區內經濟發展。擬議堆填區擴展部分令區內村民更感不滿。

[鄭心怡女士此時返回議席。]

60. 萬新財先生(R5 的代表)補充，就堆填區擴展計劃擬備的環境影響評估報告，並沒有涵蓋因禽鳥在堆填區覓食而出現禽流感大流行或其他疾病的潛在風險。此外，開放禁區及落實新發展區後，該區及鄰近深圳和新界北區的人口將會大幅增加，以致更多居民會受到堆填區擴展部分影響。

R5(打鼓嶺區鄉事委員會)

R 6 (坪洋三鄉鄉村委員會)

61. 陳崇輝先生(R 5 及 R 6 的代表)陳述下列要點：
- (a) 擬議堆填區擴展部分的位置並非偏遠，與深圳距離只有約 30 分鐘步程，而深圳是人口稠密的金融中心。選址的決定就有如在港島中環旁邊劃出堆填區。擴展堆填區將削弱深圳及新界北區的經濟發展；
 - (b) 擬議堆填區擴展部分可能會增加健康風險，後果堪虞，因為數以千計的境內外居民會受到影響；以及
 - (c) 區內人士強烈反對擴展堆填區。城規會應尊重及留意區內人士的意見。
62. 由於申述人的代表已簡介完畢，主席請委員提出問題。
63. 主席和委員提出以下問題：
- (a) 堆填區擴展部分是否位於山谷地區外；
 - (b) 香港電台的電視節目提及該區的生態，例如在棄置礦場生活的蝙蝠及淡水河溪內的魚類，環境影響評估有否評估堆填區擴展部分對有關生態造成的影響；
 - (c) 堆填區運作所造成的影響，例如產生異味、滲漏污水和污染地下水，以及有關紓緩措施；以及
 - (d) 環境影響評估有否評估禽鳥傳播堆填區病毒及細菌的風險，以及相關疾病爆發的可能性。
64. 首席環境保護主任劉銘清先生作出下列回應：
- (a) 堆填區擴展部分位於山谷內，在堆填區運作期內的大部分時間，村民不會看見擴展部分；

- (b) 堆填區擴展部分的選址已避開生態易受影響的地區，包括蓮麻坑河溪及礦場洞穴。環境影響評估報告的結論是擴展堆填區不會對生態造成影響；
- (c) 為盡量減少異味造成的影響，將會完全遮蓋儲存滲濾污水的塘和缸，並設置清除異味的過濾器。堆填區擴展用地將會設置堆填區氣體排放系統和不滲透層，以確保不會漏出氣體及污染水質。當局會設置監察站嚴密監察這些措施的成效；以及
- (d) 有關疾病控制方面，當局除定期防治蟲鼠外，食物及環境衛生署亦會定期巡視，並就處理及棄置堆填區內可能受污染廢物的事宜聯絡衛生署。現用廢物傾卸區的範圍會盡量縮小，並在每日停工前以泥土覆蓋廢物。特別的廢物會以特別方式處理。沒有證據顯示禽鳥會傳播堆填區的病毒和細菌。

65. 主席請委員參考有關環境影響評估的行政摘要的結果(載於文件附件 IV)。他繼而就申述人指現有堆填區產生異味作出提問。

66. 劉銘清先生表示，環保署及獨立顧問每日進行巡視，發現堆填區現時沒有造成異味方面的不良影響。環境影響評估的模型試驗結果顯示，在堆填區擴展部分的整個運作期內，排放的氣體並不會對空氣敏感受體造成不良影響。

67. 另一名委員提出下列問題：

- (a) 在現有堆填區受污染的水有否如部分申述人所指滲漏至區內地方；
- (b) 政府是否曾承諾新界東北堆填區只會運作 15 年；以及
- (c) R1 有關另覓用地興建滲濾污水處理廠的建議是否可行，以及其他申述人對 R1 的建議有何意見。

68. 劉銘清先生澄清說：

- (a) 接獲區內人士投訴水質受到污染後，當局已對事件進行調查，並收集及分析樣本。結果顯示大腸桿菌含量異常地高，顯示受污染的水與農業活動(例如飼養禽畜)有關。受污染的水並非源自堆填區；以及
- (b) 根據紀錄，政府沒有承諾現有堆填區只會運作 15 年。

69. 陳崇輝先生(R5 及 R6 的代表)此時打斷對話，表示既然政府不遵守堆填區只會運作 15 年的承諾，區內人士在會議已無話可說。R3 至 R6 及 R8 的代表離席表示不滿。

70. 主席表示應繼續進行提問部分。

71. 高級環境保護主任潘志衛先生表示，為滲濾污水處理廠選址時，兩項主要評審準則是地勢較低的土地有助重力流輸，以及接近現有污水渠的土地有利接駁工程，適宜興建擬議滲濾污水處理廠。與擬議新滲濾污水處理廠的選址比較，黃茅坑山的地勢較高，收集到的滲濾污水須用泵輸往附近的污水渠。擬議滲濾污水處理廠的選址比其他方案較好。

72. 何小芳女士(R1 的代表)詢問堆填區擴展部分為何不使用新界東北堆填區的現有滲濾污水處理設施。主席跟進詢問，根據政府的計劃，是否應優先使用現有處理設施，以及擬議滲濾污水處理廠的選址是否只屬後備用地。

73. 潘志衛先生解釋，使用現有處理廠有兩項考慮因素。首先，堆填區擴展部分涉及另一份承辦合約，而承辦商未必與現有新界東北堆填區的承辦商相同，會出現合約方面的問題。此外，現時可能已有新的處理技術，但要提升建於約 15 年前的現有滲濾污水處理廠，或許有困難，因此要在新的用地興建新的處理廠。不過，環保署將檢討情況，或會在擴展堆填區計劃的招標文件加入提升現有滲濾污水處理廠的方案。

74. 若干委員進一步提出下列問題：

- (a) 有否接獲區內人士有關該區出現異味和其他污染的投訴，以及如何跟進有關投訴，另有否接獲內地的投訴；

- (b) 倘堆填區的防漏層損壞，滲濾污水會流往何處；
- (c) 堆填區有否發現流浪動物；
- (d) 前往現有堆填區的貨車架次；以及
- (e) 擴展堆填區會否違反該區的規劃意向。

[杜本文博士此時離席。]

75. 劉銘清先生回應說：

- (a) 根據記錄沒有接獲內地的投訴。有關區內人士就污染提出的投訴，二零零四年及二零零五年沒有接獲投訴；二零零六年接獲三宗投訴；二零零七年接獲四宗投訴；以及二零零八年接獲一宗投訴。區內人士提出的投訴大部分關於異味或地下水污染。每逢接獲投訴，環保署均會進行調查，確定污染源頭，並將調查結果告知投訴人。環保署發現環境滋擾的污染源頭若非附近的化糞池，就是禽畜飼養場；
- (b) 倘防漏層損壞，滲濾污水會流往平原河及其集水區。蓮麻坑河溪及其集水區不會受到影響；
- (c) 除流浪狗外，堆填區內沒有發現其他動物。倘承辦商發現流浪狗，將會聯絡漁農自然護理署；以及
- (d) 每日約有 360 架次貨車經禾徑山路前往堆填區。

[簡松年先生此時離席。]

76. 許惠強先生補充，根據禁區的規劃研究，該區擬作保育及康樂用途。擴展堆填區對已規劃的土地用途影響輕微。堆填區經復修後，將與位於堆填區東面山脊的紅花嶺郊野公園擬議擴展部分互相協調。

77. 有關使用現有滲濾污水處理廠，何小芳女士(R1 的代表)表示，提升現有滲濾污水處理廠符合成本效益。此外，她指出

平原河低地有農業活動，以及 R1 非常關注滲濾污水因防漏層損壞而出現滲漏。倘擬議新處理廠可設於較遠位置，便可保護附近農地，免受可能出現的滲漏情況影響。

78. 一名委員指出，堆填區須從附近的採泥區採集泥土覆蓋現用的廢物傾卸區，而採泥區很可能用作擴展堆填區。這名委員詢問有關該區堆填區的長遠計劃，以及現有堆填區的復修計劃。

[陳偉明先生及杜德俊教授此時離席。]

79. 劉銘清先生回應，堆填區擴展部分分爲三個階段。堆填區擴展部分的挖填量平衡，即無須輸入或輸出物料。當現有堆填區堆滿最後一層後，便會立即進行復修工程。因此，堆填區擴展部分的運作期會與現有堆填區的復修期重疊。

80. 由於委員沒有其他問題，主席表示聆訊程序已經結束，城規會在申述人離席後會商議有關申述，稍後會把決定通知申述人。主席多謝申述人和政府的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

81. 雖然委員察悉有需要闢設堆填區，但亦同情區內人士就現有堆填區及擬議擴展部分所提出的關注。委員的提問有關現有堆填區的運作、接獲的投訴和補救措施，以及擴展部分日後的運作和潛在風險、滲濾污水處理廠的替代用地及復修現有堆填區。主席詢問委員對環保署的回應是否感到滿意。委員大致認為環保署已提供需要的解釋，並妥善回應委員的提問。

82. 一名委員表示，環保影響估評已處理擬議擴展堆填區計劃對環境造成的影響，並認為紓緩措施可減低擬議滲濾污水處理廠對視覺效果的影響。就此而言，委員得悉可以提升現有滲濾污水處理設施。委員亦認為現有堆填區停止運作後，便應盡快進行復修工程。

申述編號 R1 至 R11

83. 經商議後，城規會決定不支持申述編號 R1 至 R11，理由如下：

- (a) 擬議新界東北堆填區擴展部分連滲濾污水處理廠是管理香港廢物的必要設施，不能以其他廢物管理方法取代。在釐訂擬議堆填區擴展部分的位置、布局和用地範圍時，當局已依循全面的選址程序，並諮詢相關人士，以及建議採取適當的紓緩措施處理可能對附近地區造成的影響。有理據支持把堆填區擴展部分劃為「其他指定用途」註明「堆填區」地帶；以及
- (b) 環境影響評估報告已證明擬議新界東北堆填區擴展部分不會對附近地區造成不可接受的環境影響。因此，沒有必要根據建議把堆填區遷往其他偏遠地區及把新的滲濾污水處理廠遷往黃茅坑山的另一面。

84. 城規會亦同意告知環保署：

- (a) 現有堆填區停止運作後，便應盡快進行復修工程；
- (b) 就處理滲濾污水而言，日後的招標文件應訂明須優先考慮提升現有處理廠；以及
- (c) 倘決定興建擬議新的滲濾污水處理廠，須妥善紓緩對視覺效果造成的影響。

[梁乃江教授、吳祖南博士、鄭心怡女士、林群聲教授及陳仲尼先生此時離席。]

議程項目 5

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/453
擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔第 103 約
地段第 502 號餘段(部分)及第 507 號 A 分段餘段(部分)
進行填塘工程作准許的農業用途
(城規會文件第 8340 號)

[會議以廣東話進行。]

85. 秘書簡介文件的內容。城規會原訂於二零零九年五月二十九日考慮這宗覆核規劃申請。二零零九年五月十三日，申請人致函城規會秘書，要求延期兩個月考慮其覆核規劃申請，讓他有更多時間預備補充資料，以回應渠務處提出的意見。這項要求符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載有關延期考慮申請的準則。

86. 城規會 同意 應申請人的要求，延期 考慮這宗覆核規劃申請，以待申請人提交進一步資料。城規會並 同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。城規會亦 同意告知 申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期考慮這宗申請。

備註

87. 主席說，由於議程項目第 6 項涉及在《2004 年城市規劃(修訂)條例》生效前根據第 16 條提交的規劃申請的覆核，因此該項目不會公開予公眾觀看。

[黃澤恩博士、陳旭明先生及方和先生此時離席。]

議程項目 7

[公開會議]

有關考慮《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/1》的申述的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 8342 號)

[會議以廣東話進行。]

90. 其一份申述(R45)由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)旗下一家附屬公司提交。黃澤恩博士、葉天養先生、鄭恩基先生、陳旭明先生及方和先生近期與新鴻基有業務往來，已就此項目申報利益。委員備悉葉天養先生和鄭恩基先生已就無法出席會議致歉，而黃澤恩博士、陳旭明先生及方和先生則已離席。

91. 秘書簡介文件的內容。二零零九年一月二十三日，有關的分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。當局共接獲 45 份申述，但沒有接獲任何意見。由於深涌一帶極具保育價值，而有關申述所涉事項均互相關連，因此把所有申述納入同一組別，並由城規會全體委員一併聆訊，會較為恰當。

92. 經商議後，城規會同意按文件第 2.1 及 2.2 段所建議的方式，由城規會全體委員一併聆訊有關申述。

議程項目 8

[公開會議]

《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/23》－通過擬議修訂

(城規會文件第 8345 號)

[會議以廣東話進行。]

93. 方和先生及李慧琼女士是其中一名申述人(R1－民主建港協進聯盟)的成員，已就此項目申報利益。陳曼琪女士亦因身

為申述人(R2)，已就此項目申報利益。委員備悉李慧琼女士和陳曼琪女士已就無法出席會議致歉，而方和先生則已離席。

94. 秘書簡介文件的內容。當局於二零零九年三月二十日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6B(1)條考慮 29 份申述和三份意見，決定順應兩份申述的部分內容，建議修訂圖則的《註釋》，並建議修訂圖則以順應一份申述的內容。擬議修訂於二零零九年四月十七日根據條例第 6C(2)條公布，當局並無接獲進一步的申述。

95. 委員備悉，當局並無就修訂圖則的建議接獲進一步申述，根據條例第 6G 條，圖則須按照擬議修訂進行相關的修訂。經商議後，委員同意由城規會所作修訂(載於文件附件 I)，應成為《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/23》的一部分。根據條例第 6H 條，有關分區計劃大綱圖此後須理解為包括該等修訂的圖則。城規會須備存該等修訂供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據第 9 條就該草圖作出決定。當局會把城規會的決定告知建築事務監督及相關政府部門，並向該等部門提供有關修訂項目的副本。

議程項目 9

[公開會議]

《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖編號 S/H17/10A》－通過擬議修訂
(城規會文件第 8346 號)

96. 方和先生已就此項目申報利益，因他在淺水灣道有一項物業，亦是申述人(R400)和提意見人(C681－民主建港協進聯盟)的成員。李慧琼女士及陳曼琪女士是提意見人(C681)的成員，亦已就此項目申報利益。城規會備悉李慧琼女士及陳曼琪女士已就無法出席會議致歉，而方和先生則已離席。

97. 秘書簡介文件的內容。二零零九年三月二十日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6B(1)條考慮 1 022 份申述和 683 份意見，決定順應 77 份申述的內容和 945 份申

述的部分內容，建議修訂圖則。擬議修訂於二零零九年四月十七日根據條例第 6C(2)條公布，當局並無接獲進一步的申述。

98. 委員備悉當局並無接獲進一步申述。根據條例第 6G 條，圖則須按照擬議修訂修改。經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 II 和 III 的《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖編號 S/H17/10A》及其《註釋》，適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過文件附件 IV 的《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖編號 S/H17/10A》最新《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該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標；以及
- (c) 同意最新的《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。

議程項目 10 及 11

99. 上述議項以機密文件形式記錄。

議程項目 12

其他事項

[會議以廣東話進行。]

100. 餘無別事，會議於下午二時二十分結束。