

二零一二年六月八日舉行的城市規劃委員會
第 1013 次會議記錄

出席者

黃遠輝先生

副主席

黃仕進教授

馬錦華先生

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

黃令衡先生

許智文教授

林光祺先生

劉智鵬博士

劉興達先生

劉文君女士

李偉民先生

梁宏正先生

李律仁先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱浩波先生

邱榮光博士

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

地政總署署長
譚贛蘭女士

規劃署署長
梁焯輝先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

發展局常任秘書長(規劃及地政)
周達明先生

主席

陳漢雲教授

陳仲尼先生

何立基先生

何培斌教授

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

錢敏儀女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

譚燕萍女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一二年五月二十五日第 1012 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一二年五月二十五日第 1012 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

[會議以廣東話進行。]

2. 是次會議並無續議事項。

議程項目 3

[公開會議]

考慮就《啓德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》

提出的進一步申述

(城規會文件第 9099 號)

[會議以廣東話進行。]

3. 劉興達先生已就此議項申報利益，因為他是海濱事務委員會啓德海濱發展專責小組的成員。由於劉先生只涉及間接利益，而此議項屬於製圖程序的一部分，委員同意劉先生可以在討論此議項期間留在會議席上。

簡介和提問部分

4. 下列規劃署及土木工程拓展署的代表、申述人、進一步申述人及其代表此時獲邀出席會議：

龍小玉女士

規劃署九龍規劃專員

陳宗恩先生 規劃署高級城市規劃師／九龍

陳雪盈女士 規劃署城市規劃師／九龍

盧錦欣先生 土木工程拓展署總工程師／九龍

F7(徐小玲)

R1023(徐小玲)

徐小玲女士 進一步申述人／申述人

F9(一羣譽·港灣的居民)

R204(Augustine Lee)

李建華先生 進一步申述人的代表／申述人

R52(陳秀蓮)

R53(曾錦妹)

R54(陳秀珍)

R55(曾慶洪)

R56(胡蝶顏)

陳秀蓮女士 申述人／申述人的代表

R67(Lung Hon Lui)

R80(龍)

龍玉瑩女士 申述人的代表

R72(劉倩瑩)

劉倩瑩女士 申述人

R89(丁大傑)

陳雪慧女士 申述人的代表

R93(張天發)

R142(張天發及陳麗珊)

R653(Cheung Ka Fu)

R726(張明高)

R952(陳巧穗)

R1043(陳麗珊)

R1062(Cheung Tin Fat)

張天發先生 申述人／申述人的代表

R96(陳懿薇)

高悅昕女士 申述人的代表

R97(李詠兒)

李詠兒女士 申述人

R109(Lam Him Shing)

R208(林謙誠)

林謙誠先生 申述人

R110(Fung Wah Cheong)

R209(陳其德)

陳其德先生 申述人／申述人的代表

R207(黃偉志)

黃偉志先生 申述人

R813(Leung Chi Wang)

梁志宏先生 申述人

[劉文君女士此時到達參加會議。]

5. 副主席表示，當局已給予申述人、提意見人及進一步申述人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，但除了席上的人士外，其餘人士已表明不會出席聆訊或未有作出回覆。委員同意城規會應在這些申述人、提意見人及進一步申述人缺席的情況下進行聆訊。

6. 副主席歡迎上述人士出席會議，並邀請九龍規劃專員向委員簡介進一步申述的內容。

7. 九龍規劃專員龍小玉女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零一一年八月二十六日，《啓德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》(下稱「圖則」)根據《城市規劃

條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖收納的修訂項目涉及原址保留龍津石橋遺跡、把道路遷離跑道和南停機坪範圍的海濱、重訂地下購物街路線、城市設計優化建議，以及最新的發展建議。當局共接獲 1 117 份申述及 159 份意見；

- (b) 二零一二年二月十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮有關申述及意見後，決定順應 68 份涉及「綜合發展區(1)」地帶和「綜合發展區(2)」地帶的申述的部分內容，對「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(2)」、「綜合發展區(3)」及「商業(6)」地帶的建築物高度及地積比率限制作出修訂。此外，城規會亦決定順應一份申述的部分內容，對分區計劃大綱圖的《說明書》作出修訂；
- (c) 二零一二年三月九日，城規會根據條例第 6C(2)條公布對圖則作出的建議修訂，並接獲 10 份進一步申述。二零一二年四月二十七日，城規會決定其中一份進一步申述應視作無效，因為所提出的申述不涉及任何建議修訂項目。城規會會在是次會議考慮 F1 至 F9；

[梁宏正先生及陳祖楹女士此時到達參加會議。]

進一步申述

- (d) F1 支持並讚揚城規會制定《啓德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》的決定，但並沒有特別提及任何擬議修訂項目；
- (e) F2 反對把「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 175 米放寬至主水平基準上 200 米。F9 反對涉及「綜合發展區(1)」地帶(特別是訂定其建築物高度支區界線)的擬議修訂項目；

- (f) F3 至 F8 整體上反對在啓德興建高樓／屏風樓，但並沒有說明其進一步申述所指的是哪些擬議修訂項目；

進一步申述的理由

- (g) F1 支持《啓德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》；
- (h) F2 反對把「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度限制訂爲主水平基準上 200 米，原因是四周的發展項目大部分均低於主水平基準上 150 米；以及 F3 至 F8 反對在啓德興建高樓／屏風樓；
- (i) F3 至 F9 認爲把「綜合發展區(1)」地帶的擬議建築物高度限制訂爲主水平基準上 200 米及／或訂定其建築物高度支區界線會引致負面的環境／視覺影響，並製造屏風效應；
- (j) F9 認爲當局對就「啓德規劃檢討」而進行的特定地點研究的結果(顯示於空氣流通評估登記冊內的空氣流通評估編號 AVR/G/01)充耳不聞。興建較高大的建築物不會對譽·港灣的通風造成負面影響的結論，實屬錯誤和具誤導成分；
- (k) F9 認爲所提供的資料具有誤導成分，令人以爲「綜合發展區(1)」地帶的建築物只會較高而非較闊；

進一步申述人的建議

- (l) F2 至 F7 建議把「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度限制恢復爲大綱圖編號 S/K22/2 所載的主水平基準上 175 米，而 F3 建議降低建築物高度，以保存獅子山的景觀；
- (m) F9 建議保留「綜合發展區(1)」地帶在先前刊憲的大綱圖編號 S/K22/2 所載的建築物高度支區界

線；或盡可能／在切實可行的範圍內盡量把建築物高度支區界線靠向東面；

- (n) F4 建議城規會充分考慮對四周房屋發展項目的影響，並採用環保設計；而 F9 則建議當局確保通風情況及噪音影響不會因「綜合發展區(1)」地帶的地積比率和建築物高度／體積增加而惡化；

[李律仁先生此時到達參加會議。]

對進一步申述理由所作的回應

把「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 200 米(F2)；在啓德興建高樓／屏風樓(F3 至 F8)

- (o) 城規會是在詳細商議申述人及提意見人所提出的理由後，決定恢復採用單幢大廈設計概念；
- (p) 單幢地標式大廈與雙塔式大廈設計是兩種市景設計概念，各有不同的重點和優點。單幢大廈概念較為着重突出有關建築物是啓德河旁邊的地標；
- (q) 當局已考慮「啓德規劃檢討」所載列有關締造地標式發展項目的城市設計主要綱領、整區商業發展項目的建築物高度輪廓，以及維持啓德作商業樞紐發展的需要；
- (r) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為與先前主水平基準上 175 米的建築物高度限制比較，主水平基準上 200 米的擬議建築物高度可令建築物高度輪廓更為層次分明；

環境影響

- (s) 現時的擬議修訂涉及在不增加啓德城中心的整體商業總樓面面積供應量的情況下，在該區的三個「綜合發展區」地帶及一個「商業(6)」地帶之間重新分布商業總樓面面積；

- (t) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，這些地帶擬作辦公室／零售／酒店用途，預計不會對附近易受影響的發展造成負面的空氣質素及噪音影響；

視覺影響

- (u) 重訂建築物高度支區界線可令沿啓德觀景廊及保育長廊南面入口望向內陸地區和獅子山的景觀更為開揚，預計不會造成負面的視覺影響及令屏風效應加劇；
- (v) 由鱸魚涌公園的策略性瞭望點眺望，「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(2)」、「綜合發展區(3)」及「商業(6)」地帶的擬議建築物高度限制不會侵佔獅子山山脊線以下 20% 山景不受建築物遮擋地帶，也不會阻擋從多用途體育館旁的觀景廊望向獅子山的景觀，該觀景廊屬於啓德發展內的策略性瞭望點；

特定地點研究的結果(顯示於空氣流通評估研究)及對譽·港灣的通風造成的負面影響(F9)

- (w) 有關的空氣流通評估研究編號 AVR/G/01 是於二零零六至零七年在「啓德規劃檢討」中進行，旨在評估當時擬備的三份概念規劃大綱圖及初步發展大綱草圖的通風效能。在空氣流通評估研究提出建議後，當局已修訂初步發展大綱草圖，當中包括加入「不設平台」的設計概念，以及降低太子道東一帶多塊用地的建築物高度。由於啓德城中心的布局設計自二零零六年擬備初步發展大綱草圖以來曾數次作出修訂，空氣流通評估研究的部分結果已因情況不斷轉變而不再適用；
- (x) 根據二零一零年最新的空氣流通評估研究的結果，啓德發展不會對發展項目及附近內陸地區的通風情況造成整體上的重大負面影響；
- (y) 低座梯級式發展的設計會保持，而低座構築物的梯級式設計會修訂至朝內陸地區拾級而下，因此啓德

發展及附近內陸地區的通風情況與雙塔式大廈設計的情況相若；

- (z) 對特定地點造成的影響可在規劃申請階段處理。為此，發展商須向城規會提交總綱發展藍圖及相關的技術評估，包括視覺影響、通風影響、環境影響及交通影響評估；
- (aa) 當局會擬備規劃大綱，列明擬議發展的設計概念及規劃要求；

[盧偉國博士及陳偉偉先生此時到達參加會議。]

所提供的資料具有誤導成分，令人以為「綜合發展區(1)」地帶的建築物只會較高而非較闊(F9)

- (bb) 「綜合發展區(1)」地帶經修訂的建築物高度限制是根據多項考慮因素及假設而制定，已充分考慮採用建築設計特色，以盡量減低地面之上的建築物體積(例如不設平台及興建地庫停車場)，以及改善視野和市景設計(例如拾級而下的低矮構築物及分隔空間)；
- (cc) 與大綱圖編號 S/K22/2 比較，支區的界線已重訂，而建築物高度限制為主水平基準上 200 米的大廈部分的面積已擴展／擴大 0.1 公頃。有關改動可容許設計更具彈性，改善建築羣的排列，亦可加入建築物間距、分隔空間及可透性的部分，以締造優質及可持續的建築環境，並在啓德城中心構建獨特的地標式發展；
- (dd) 「綜合發展區(1)」地帶的上蓋面積限制維持在 65%；

對進一步申述人的建議所作的回應

把「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度限制恢復為先前的高度(F2 及 F7)；降低建築物高度，以保存獅子山的景觀(F3)；保留「綜合發展區(1)」地帶原來的建築物

高度支區界線；或盡可能／在切實可行的範圍內盡量把建築物高度支區界線靠向東面(F9)

- (ee) 只要已規劃商業／辦公室總樓面面積的供應量維持同一水平，單幢大廈設計概念屬可以接受；
- (ff) 把「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度訂為主水平基準上 200 米，是為了容許在啓德河旁邊興建地標式建築物，同時亦可保留「啓德規劃檢討」所載列的城市設計主要綱領；
- (gg) 發展局九龍東發展辦事處(籌備小組)專員表示，啓德辦公室發展的規模足以在該區構成一個辦公室核心，是日後供應東九龍辦公室用地的重要元素；
- (hh) 九龍東區地政專員認為任何須轉移的商業／辦公室總樓面面積均應轉往其他辦公室用地，以保留啓德發展的整體非住用總樓面面積；
- (ii) 調整建築物高度支區的界線，令發展大廈部分的地盤面積稍為擴大至 0.9 公頃，可容許設計具有彈性，從而更有效地締造優質及可持續的建築環境。「綜合發展區(1)」地帶的上蓋面積限制維持在 65%；

[馬詠璋女士此時到達參加會議。]

充分考慮對四周房屋發展項目的影響，並採用環保設計(F4)；確保通風情況及其他影響不會因「綜合發展區(1)」地帶的地積比率及建築物高度／體積增加而惡化(F9)

- (jj) 「綜合發展區(1)」地帶內擬議建築物高度為主水平基準上 200 米的商業發展項目不會引致負面的視覺、空氣流通、環境及交通影響；
- (kk) 啓德發展用地(包括「綜合發展區(1)」地帶)將採用一組更高的綠化率(即所有發展用地的最低綠化率應為地盤面積的 30%，行人專用區須有 20%綠化率；另外天台面積 20%作綠化用途)，以確保可在

行人專用區及天台層進行大量綠化景觀工程，以提升環境的美觀程度，並實踐把啓德發展為綠化樞紐的規劃願景；

- (ll) 日後的發展商須提交總綱發展藍圖及相關的技術評估，包括空氣流通評估和其他影響評估，以確保可解決對特定地點造成的影響；

規劃署的意見

(mm) 備悉 F1 支持擬議修訂；

(nn) 不應接納 F2 至 F9；以及

(oo) 建議城規會按照圖則的修訂項目 A 至 D、《註釋》的修訂項目(a)和(b)，以及《說明書》的修訂項目(見文件附件 III)，對啓德分區計劃大綱圖作出修訂。

8. 副主席繼而邀請申述人、進一步申述人及其代表闡述申述內容。

F9(一羣譽·港灣的居民)

R204(Augustine Lee)

9. F9 及 R204 的代表李建華先生陳述下列要點：

- (a) 從城規會文件的評估可見，申述人於二零一二年二月聆訊中表達的意見並未獲得處理。文件內的評估迴避了申述人所提出的具爭議性問題；
- (b) 他質疑為何發展項目須集中於「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地，而非啓德發展內的其他地方。當局應准許在九龍東區進行發展，因為連接九龍東的擬議單軌列車系統可改善該區的交通；

- (c) 即使啓德發展的商業總樓面面積因要保留所需的建築羣而不可降低，但須轉移的樓面面積可轉移至其他用地；
- (d) 龍津石橋遺跡位於九龍城。保留該遺跡使九龍城區更爲開揚，並提供空間作進一步發展。然而，九龍城區附近的「綜合發展區(3)」及「綜合發展區(4)」用地的建築物高度限制卻只是主水平基準上 80 米和 70 米，反而在新蒲崗的「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」用地補償因保留龍津石橋遺跡而須轉移的樓面面積，實不合理；
- (e) 現行建議只是把先前建議的雙塔式大廈合併爲「綜合發展區(1)」用地的單幢大廈。由於「綜合發展區(1)」支區供興建大廈(建築物高度限制爲主水平基準上 200 米)的面積有所增加，以致建築物體積不減反加。因此，下結論指日後的建築物更爲優質和可持續發展，並不正確；
- (f) 從規劃署的簡介可見，顧問已考慮多個方案。然而，該等方案有否從舊區居民的角度作出考慮，實屬疑問；
- (g) 儘管居民或會接受把「綜合發展區(1)」用地的建築物高度提高至主水平基準上 200 米，以容納因保留龍津石橋遺跡而須轉移的一些商業樓面面積，但居民不會接受建築物體積進一步增加及因調整支區界線的位置而把大廈西移；
- (h) 雖然譽•港灣距離「綜合發展區(1)」用地約 200 米，但兩者之間的範圍爲 10 線行車的太子道東及正動工興建的政府大樓(主水平基準上 100 米)。位於「綜合發展區(1)」用地的高層建築物會阻礙通風，並把更多噪音由繁忙的太子道東反射至譽•港灣；
- (i) 空氣流通評估(編號 AVR/G/01)的結論指出，譽•港灣用地最受啓德發展影響。文件指出，該份於二零

零六年進行的空氣流通評估現已不再適用，因為已採用「不設平台」的設計概念，以及降低太子道東多塊用地的建築物高度。然而，太子道東「綜合發展區(1)」用地的建築物的高度及體積現有所增加。當局應解釋為何該空氣流通評估的結論不再適用。當局並無明確指出，二零零六年空氣流通評估的哪些結果已如文件第 3.16 及 3.17 段所述，因情況不斷轉變而不再適用；

- (j) 對於二零一零年空氣流通評估研究的結果指啓德發展不會對發展項目及附近內陸地區的通風情況造成整體上的重大負面影響，F9 亦感到不滿，理由是「重大」及「整體上的負面影響」的意思並不明確；
- (k) 二零一零年空氣流通評估的重點，並不是啓德發展對鄰近舊區造成的影響。因此，引用該空氣流通評估研究的結果來下結論指位於譽•港灣正前方的擬議大型建築物(主水平基準上 200 米)不會對譽•港灣造成負面影響，實在不負責任、毫不專業和有違道德；以及
- (l) 城規會委員須從譽•港灣居民的角度作出考慮。他們是基於《啓德分區計劃大綱核准圖編號 S/K 22/2》所顯示的啓德發展規劃而動用大部分儲蓄置業。倘該區的規劃有所改變，他們將蒙受巨大損失。不過，政府的收入卻會因賣地作商業發展而增加。這無疑是剝削。

R 52(陳秀蓮)

R 53(陳錦妹)

R 54(陳秀珍)

R 55(曾慶洪)

R 56(胡蝶顏)

10. R 52 至 R 56 的代表陳秀蓮女士陳述下列要點：

- (a) 對於「綜合發展區(1)」用地的修訂(即把建築物高度由主水平基準上 175 米增至主水平基準上 200 米及把地積比率由 8 倍提高至 10 倍)，她感到非常失望；
- (b) 雖然文件指出譽•港灣與「綜合發展區(1)」用地相距 200 米，但並無提及兩者之間的範圍是一條道路及一幢政府大樓(主水平基準上 100 米)。譽•港灣第七和八座會被這兩幢高廈遮擋，令該區的開揚景觀及通風受到嚴重影響。這對譽•港灣的居民十分不公平；
- (c) 文件第 3.7 及 3.13 段指出，支區界線已重訂為「東北至西南向」，令從啓德觀景廊及保育長廊南面入口望向內陸地區和獅子山的景觀更為開揚。此舉亦容許設計更具彈性，以締造優質及可持續的建築環境。規劃署因而作出預計不會造成負面景觀影響及令屏風效應加劇的結論。有關評估實屬誤導；
- (d) 發展只會對新蒲崗舊區的居民而非啓德一帶的遊客造成景觀上的影響。有關評估只着眼於啓德觀景廊，並以此下結論指有關發展不會造成負面視覺影響或令屏風效應加劇，實不合理。譽•港灣第七和八座的開揚景觀會被政府大樓(主水平基準上 100 米)及地標式建築物(主水平基準上 200 米)阻擋。舊區居民的權益被漠視，而有關結論亦違反可持續發展的原則，以及毫不尊重市民的生活權利。當局應公平對待市民的生活權利，不應為商業利益而剝削市民；
- (e) 儘管文件第 3.19 及 3.28 段表示，日後的發展商須提交相關的技術評估供城規會考慮，但須備悉即使當局會就發展商的方案及技術評估諮詢公眾，屆時已沒有多大空間可改變發展方案；
- (f) 申述人曾於二零一二年二月進行的聆訊中遞交一份公正、公開的研究報告。報告的結論指出，新蒲崗區的溫度達攝氏 37 度；新蒲崗區的通風情況最受

啓德發展影響；譽•港灣是空氣污染黑點中情況最嚴重的一處；新蒲崗區의空氣質素最爲惡劣，而塵埃更是黑色；以及噪音達 96 分貝，高出正常水平三倍。爲改善該區的情況，當局應考慮以下建議：

- (i) 保留分區計劃大綱圖編號 S/K22/2 所示「綜合發展區(1)」用地的建築物高度和支區界線。此外，支區界線應盡量東移，因爲東面的發展主要是工業用途，較不受空氣質素的影響；
- (ii) 在新蒲崗區物色用地作商業發展；以及
- (iii) 改善「綜合發展區(1)」用地的建築物的外部設計；以及

(g) 規劃署只就現時建議的單幢大廈和雙塔式大廈建議的潛在負面影響進行比較。然而，當局應以分區計劃大綱圖編號 S/K22/2 所顯示的土地用途進行比較。公眾是基於分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/2 所顯示的土地用途而作出投資。在土地用途規劃方面突然作出顯著的改變會影響市民對政府的信心。一個負責任的政府不應只着眼於商業利益而罔顧普通市民的置業投資。

R93(張天發)

R142(張天發及陳麗珊)

R653(Cheung Ka Fu)

R726(張明高)

R952(陳巧穗)

R1043(陳麗珊)

R1062(Cheung Tin Fat)

11. R93、R142、R653、R726、R952、R1043 及 R1062 的代表張天發先生陳述下列要點：

- (a) 舊區居民希望城規會可修訂啓德分區計劃大綱圖，即恢復分區計劃大綱圖編號 S/K22/2 所顯示的土

地用途。然而，當局並無在現時的建議修訂中作出有關安排，令人失望；

- (b) 自政府大樓於本年四月動工以來，譽•港灣的居民一直備受噪音影響。這令居民感到不勝滋擾，尤以長者和兒童為然。在他們的居所前面興建一幢建築物高度為主水平基準上 200 米的大型高廈，施工期另要五至六年，實在令人非常頹喪；
- (c) 新的發展項目會影響當地居民的日常生活，並對該區的通風及交通造成負面影響；
- (d) 因此，申述人提出下列建議：
 - (i) 啓德分區計劃大綱圖應按照二零零七年十一月六日核准的版本所顯示的土地用途修訂；
 - (ii) 噪音和空氣質素影響應在規劃程序中處理，以便減少對當地居民造成的負面影響；
 - (iii) 「綜合發展區(1)」用地的建築物的外部設計不可影響通風，而且要美觀。建築物應避免採用反光或光面的設計；
 - (iv) 在附近地區及建築物天台增加綠化和環保元素；
 - (v) 在太子道東的中央分隔欄及兩旁種植更多樹木，以減少噪音影響；以及
 - (vi) 為啓德發展提供配套的交通基建，以減輕交通擠塞。

R207(黃偉志)

12. 黃偉志先生陳述下列要點：

- (a) 黃大仙的人口為 418 900 人；

- (b) 政府應致力解決交通和噪音污染問題，從而改善舊區的生活環境；以及
- (c) 新發展區的規劃須與舊區融合。

R 97(李詠兒)

13. 李詠兒女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) 地標式建築物不一定是高層發展；
- (b) 意見指「綜合發展區(1)」地帶的建築物只會較高而非較闊，實有誤導成分。「綜合發展區(1)」用地的支區面積由 0.8 公頃增至 0.9 公頃，升幅達 12.5%，以對譽•港灣的影響來說，升幅不算輕微，特別是建築物的高度及地積比率均有所增加。支區面積增加 0.1 公頃令設計更具彈性，但代價是居民的健康；
- (c) 據悉規劃署的顧問所得的結論，是現時建議的發展項目屬於「可接受的概念」。然而，譽•港灣的居民並非只要求一個「可接受」的生活環境。他們動用大部分儲蓄置業，是希望有理想居所；以及
- (d) 規劃署的顧問只選取譽•港灣西端的一個瞭望點，來評估「綜合發展區(1)」用地的發展項目對譽•港灣在景觀上的影響。譽•港灣最受影響的部分(即第七和八座)並無予以評估。

R 109(Lam Him Shing)

R 208(林謙誠)

14. 林謙誠先生陳述下列要點：

- (a) 儘管現有建議是把雙塔式大廈合併為單幢大廈，但建築物的體積卻因建築物高度和地積比率提高而有所增加；

- (b) 在「綜合發展區(1)」用地進行發展所造成的負面影響將由小部分人士(即譽•港灣居民)承受。把因保育建議而須轉移的總樓面面積平均分布於各用地，較集中於「綜合發展區(1)」用地公平；以及
- (c) 他建議把建築物高度限制為主水平基準上 80 米／40 米的用地的建築物高度增加 10 米。

R110(Fung Wah Cheong)

R209(陳其德)

15. R110 及 R209 的代表陳其德先生陳述下列要點：

- (a) 圖則並無顯示任何綠化建議，特別是地標式綠化建議；
- (b) 過去 20 年，九龍城區的交通情況並無任何改善；
- (c) 由於鄰近地區將會興建公屋，是否有興建地標式建築物的需要實屬疑問；以及
- (d) 期望啓德發展可謹慎規劃，並成為完善的發展區。發展落成後便不可推倒重來。

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

F7(徐小玲)

R1023(徐小玲)

16. F7 及 R1023 的代表徐小玲女士陳述下列要點：

- (a) 高層建築物未必一定被視為地標。若四周均為高層發展，則高層建築物也難脫穎而出，成為地標。該區無須興建一幢地標式建築物；
- (b) 據悉富豪酒店前面，其中一塊用地的經修訂建築物高度為主水平基準上 40 米，而其他用地則擬作文

化和表演用途。這些用地全作低層發展。此舉予人偏袒商界之嫌；

- (c) 擬議文化藝術用途與西九文化區的用途重疊。該等用地應用以容納因保留龍津石橋遺跡而須轉移的總樓面面積；
- (d) 據悉跑道一帶擬興建住宅發展。然而，並無資料顯示該等住宅發展的建築物高度。倘須在區內建造地標，該地標應位於跑道而非擠迫的舊住宅區；
- (e) 公園及多用途體育館應與「綜合發展區(1)」用地互換。該用地位於日後啓德港鐵站旁，較為方便；
- (f) 區內個別發展項目須遵守綠化面積達 30% 的規定。除擬議跑道公園外，該區並無任何「特色」公園；
- (g) 據悉啓德發展將發展成為辦公室樞紐。建議在辦公室樞紐內興建住宅發展，特別是豪宅發展項目實令人費解。其他用地(例如安達臣道石礦場旁的用地)更宜作住宅用途。新蒲崗及深水埗的舊區亦可進行重建，以改善居民的生活環境；
- (h) 應採用更具創意的方式保留龍津石橋遺跡；
- (i) 先前的分區計劃大綱圖編號 S/K22/2 是經廣泛諮詢的成果，因此是最佳方案；
- (j) 須闢設更多氣道；
- (k) 位於鑽石山采頤花園旁的一塊用地宜作政府辦公室用途，因為該處鄰近住宅區，方便市民前往；以及
- (l) 現有計劃並非最佳方案。舉例來說，擬作醫院用途的用地交通不便，不宜作有關用途。該等用地或可用以容納地標式建築物。啓德區亦不適宜進行水上活動，因為除有海水污染問題外，該處亦被高廈環繞。

[馬錦華先生此時離席。]

R 67 (Lung Hon Lui)

R 80 (龍)

17. R 67 及 R 80 的代表龍玉瑩女士陳述下列要點：

- (a) 她反對分區計劃大綱圖的建議修訂項目 A2 和 A3，即把「綜合發展區(1)」用地的建築物高度限制提高至主水平基準上 200 米，以及把地積比率提高至 10 倍；
- (b) 她是基於分區計劃大綱圖編號 S/K 22/2 所顯示的資料，決定購入譽•港灣的單位作為在香港的永久居所。這個決定似乎錯了；
- (c) 建議修訂嚴重影響譽•港灣第七和八座的居民，因為單位的開揚景致會被具相當闊度的建築物阻擋。此外，區內亦會有多幢建築物高度為主水平基準上 150 米、125 米及 100 米的高層建築物(包括政府大樓)。該等高層建築物位於譽•港灣前面，形同屏風，會妨礙通風和造成空氣及噪音污染，影響居民的健康；
- (d) 圖 FH-10 的電腦合成照片有誤導成分，因為拍攝位置的景觀最為開揚。電腦合成照片應於景觀較差的地方取景；
- (e) 居民在上次聆訊中所關注的空氣質素、噪音、通風及污染事宜並未解決；以及
- (f) 為了保留龍津石橋遺跡，譽•港灣第七和八座的居民深受其苦，對他們並不公平。雖然保留歷史遺址相當重要，但也不可罔顧公眾健康和私人財產。

R 72 (劉倩瑩)

18. 劉倩瑩女士認為城規會就雙塔式大廈及單幢大廈所作的修訂莫名其妙。李詠兒女士應劉倩瑩女士的要求補充說，雖然雙塔式大廈將由單幢大廈所取代，但有關建築物的體積現時變得更為龐大，實在不合情理。

19. 徐小玲女士表示，顯示獅子山景觀的電腦合成照片(圖 FH-11)具誤導成分，原因是文件指出只可看見獅子山 20% 的景觀。

20. 副主席表示，擬議修訂只涉及重新分布商業總樓面面積，而啓德發展的整體商業總樓面面積(45 萬平方米)則會維持不變。至於有關的「綜合發展區(1)」用地，雖然支區界線已作出修訂，但 65% 的整體上蓋面積限制會維持不變。

21. 由於申述人、進一步申述人及其代表已完成簡介，副主席請委員發問。

22. 一名委員詢問可否在不提高「綜合發展區(1)」用地的建築物高度及調整其支區界線的情況下，增加該用地內的商業總樓面面積。

23. 龍小玉女士在回應時表示，顧問已測試了多種情況，並發現有需要把建築物高度增至主水平基準上 200 米，以容納新增的總樓面面積，讓設計具有彈性。現有建議已假設在發展項目內會有兩層地庫。此外，並非所有因「綜合發展區(2)」用地的建築物高度減至主水平基準上 40 米而須轉移的總樓面面積，均會轉往「綜合發展區(1)」用地。部分總樓面面積會轉往「綜合發展區(3)」及「商業(6)」用地，從而令啓德發展的整體商業總樓面面積不會因恢復採用單幢大廈設計而有所減少。目前可降低「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度的空間不大。龍小玉女士表示，調整支區界線會令「綜合發展區(1)」用地內大廈部分的面積增加約 5.6%。有關修改旨在容許設計更具彈性，改善建築羣的排列，亦可加入建築物間距、分隔空間及可透性的部分，是締造優質及可持續建築環境的措施之一。龍小玉女士在回應副主席的詢問時表示，修訂支區界線是理想的做法，但並非絕對有需要。

24. 一名委員詢問譽•港灣與「綜合發展區(1)」用地之間是否有其他發展項目會影響譽•港灣的景觀。龍小玉女士回答說，譽•港灣與「綜合發展區(1)」用地相距約 200 米至 400 米。兩者之間的範圍會有一幢樓高主水平基準上 100 米的政府樓宇。譽•港灣的建築物高度約為主水平基準上 166 米。

25. 李建華先生表示，譽•港灣前面的範圍是一幢正在施工政府樓宇及設有 10 條行車線的太子道東，該道路的噪音很大。不論「綜合發展區(1)」用地的建築物高度為何，譽•港灣低層單位也會受到影響，但若把建築物高度增至主水平基準上 200 米，則譽•港灣高層單位的開揚景觀將會被「綜合發展區(1)」用地的發展項目所遮擋。

26. 一名委員詢問有關在啓德發展內物色地標用地的原則，龍小玉女士在回應時表示，根據啓德發展的城市設計綱領，建築物高度輪廓的最高點位於啓德河的地標式商業發展項目的位置，之後向體育館和都會公園伸延。在雙塔式大廈概念下，兩幢高度為主水平基準上 175 米的大廈將成為啓德河兩旁的門廊，這兩幢布局對稱的大廈將展示由弧形行人道至車站廣場之間的開揚景觀。雙塔式大廈、弧形行人道及經美化的啓德河將會凸顯有關地區的門廊效果。現時建議的修訂項目內的單幢大廈概念雖亦可發揮門廊作用，但較為着重突出有關建築物作為啓德河旁邊地標的特色。門廊概念亦可配合啓德發展的綠化大綱。在整個啓德發展區(面積約為 323 公頃)內，有 99.38 公頃的土地劃為「休憩用地」地帶。都會公園會成為區域休憩用地，滿足訪客及區內居民對康樂設施的需要。都會公園連接車站廣場和體育館用地附近的休憩用地，遍地綠野，實踐啓德發展內的「綠茵場館」概念。

27. 一名委員詢問申述人／進一步申述人寧願選擇「綜合發展區(1)」用地內發展項目的較佳設計，即支區範圍較大而設計更具彈性，抑或支區範圍較小而設計彈性較低。

28. 李詠兒女士在回應時表示，美觀的建築設計固然可取，但市民的健康和生活質素更為重要。相信設計師／建築師可制定優良的設計而無須擴大「綜合發展區(1)」用地內的支區範圍。陳秀蓮女士表示，若不調整支區界線，她仍可從其單位望見天邊一角。李建華先生亦寧願選擇較為狹長的建築物。

29. 一名委員提出下列問題：
- (a) 有關「綜合發展區(1)」地帶的支區界線所作的修改；
 - (b) 在不同版本的分區計劃大綱圖上「綜合發展區(2)」地帶的建築物高度所作的修改，以及有關修改有否改善對譽•港灣所造成的視覺影響；
 - (c) 北面建築物高度限制為主水平基準上 100 米的「政府、機構或社區」用地是否已納入於二零零七年核准的分區計劃大綱圖編號 S/K22/2 內；以及
 - (d) 譽•港灣發展項目的建築物高度為何，以及該發展項目於何時落成／出售。
30. 龍小玉女士根據文件的圖 FH-7 提出下列要點：
- (a) 在採用單幢大廈概念的分區計劃大綱圖編號 S/K22/2 上，「綜合發展區(2)」及「綜合發展區(1)」用地的建築物高度分別為主水平基準上 40 米及 175 米。兩塊用地的建築物高度根據分區計劃大綱圖編號 S/K22/3 所載的雙塔式大廈設計概念增至主水平基準上 175 米。不過，城規會在考慮有關分區計劃大綱圖編號 S/K22/3 的申述後，決定作出擬議修訂，把「綜合發展區(2)」地帶的建築物高度還原為主水平基準上 40 米，並把「綜合發展區(1)」地帶的大廈部分的建築物高度增至主水平基準上 200 米；
 - (b) 城規會在考慮有關分區計劃大綱圖編號 S/K22/3 的申述後，亦決定重訂「綜合發展區(1)」用地的支區界線，把其按「東北至西南」的方向西移，以提供稍大的地盤面積興建大廈部分(與分區計劃大綱圖編號 S/K22/2 上的支區範圍相比增加 0.1 公頃)；以及

- (c) 位於「綜合發展區(1)」用地北面而建築物高度限制為主水平基準上 100 米的相關「政府、機構或社區」地帶已納入分區計劃大綱圖編號 S/K22/2 內。

31. 李詠兒女士借助投影片提出下列要點：

- (a) 分區計劃大綱圖編號 S/K22/2 於二零零七年獲行政會議核准。譽•港灣的業主是根據分區計劃大綱核准圖所示的土地用途資料，於二零零八年年初購買其單位；以及
- (b) 有關單位自二零一一年年初開始移交業主。業主對啓德發展區的土地用途擬作出更改毫不知情，因為分區計劃大綱圖編號 S/K22/3 是於二零一一年八月至十月期間展示，當時業主正忙於裝修單位並開始入伙。此外，區議會在這段期間休會，當局並無徵詢區議會的意見。

32. 李建華先生表示，降低「綜合發展區(2)」用地的建築物高度，只是把建築物高度還原至譽•港灣的業主購買其單位時有效的分區計劃大綱圖編號 S/K22/2 所示的高度。雖然部分單位會因把「綜合發展區(2)」地帶的建築物高度還原為主水平基準上 40 米而受惠，但大部分單位將會因「綜合發展區(1)」用地的建築物體積增加而受到更大影響。李詠兒女士向委員展示一張投影片，並表示只有少數單位的景觀會在「綜合發展區(2)」用地的建築物高度降低後得到改善。

33. 一名委員詢問可否把都會公園與城中心的位置交換。

34. 總工程師／九龍盧錦欣先生向委員解釋，就啓德發展擬備的環評報告建議在跑道開鑿闊 600 米的缺口，作用是改善水流和沖洗效果，從而改善啓德明渠進口道的水質。龍小玉女士表示，由於須開鑿闊 600 米的缺口，有關範圍只能加設上蓋並用作休憩用地，因此建議把都會公園設於該處。

35. 龍小玉女士在回應一名委員就譽•港灣發展項目的背景所作的詢問時表示，譽•港灣用地之前是一幢政府樓宇。譽•港灣

的建築物高度為主水平基準上 166 米，但根據涵蓋譽•港灣用地的《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/25》，譽•港灣用地受到主水平基準上 100 米的最高建築物高度或現有建築物高度所限。譽•港灣用地北面的住宅發展項目的最高建築物高度亦限為主水平基準上 100 米。譽•港灣發展項目並無進行空氣流通評估。秘書補充說，有關空氣流通評估的技術通告在當局批出該用地時尚未生效。

36. 一名委員就雙塔式大廈與單幢大廈設計的城市設計概念提問，龍小玉女士在回應時表示，在上一份分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/2 所載的單幢地標式大廈，以及雙塔式大廈設計是兩種市景設計概念，各有不同的設計意念、建築形式和優點。在雙塔式大廈概念下，兩幢高度為主水平基準上 175 米的大廈將成為啓德河兩旁的門廊。單幢大廈概念雖亦可發揮門廊作用，但較為着重突出有關建築物作為啓德河旁邊地標的特色，從而在露天公園／車站廣場的環境中提供聚焦點。城規會於本年二月考慮有關分區計劃大綱圖編號 S/K22/3 的申述及意見期間，基於單幢大廈設計亦是在「啓德規劃檢討」的公眾諮詢階段中得出的可接受概念，因此決定只要可維持已規劃的商業／辦公室總樓面面積的供應量，便可恢復採用單幢大廈概念。

37. 陳其德先生表示，譽•港灣和黃大仙及新蒲崗區大部分居民均反對雙塔式大廈設計，因為這項設計會對該區造成負面的交通、通風及環境影響。雖然當局建議恢復採用單幢大廈設計，但有關建築物的高度及體積均有所增加，仍會對譽•港灣大部分單位造成負面影響。行政會議於二零零七年核准的分區計劃大綱圖編號 S/K22/2 所示的建議，是經廣泛諮詢公眾的意見後得出的結果，應該獲得尊重。

38. 兩名委員詢問先前與現行建議在「綜合發展區(1)」用地的的大廈部分的臨街面方面有何分別。龍小玉女士在回應時表示，與分區計劃大綱圖編號 S/K22/2 比較，有關的支區界線西移約 11 米。龍女士表示，雖然支區界線曾作出調整，但應按照實際的建築設計及座向而非支區界線評估有關影響。

39. 陳其德先生請委員留意文件的圖 FH-3，並表示綠化建議會在啓德發展區中央而非太子道東一帶實施，他因而要求沿

太子道東進行更多綠化工作。黃偉志先生表示，30%的綠化規定只適用於啓德區，但由采頤花園至整個九龍城的範圍內並沒有進行綠化工作，該處全為建築物。李建華先生表示，部分綠化工作會在建築物的天台進行。他認為在高度為主水平基準上200米的高樓大廈的天台進行綠化並無意義。李先生亦表示，於二零一零年進行的空氣流通評估建議在區內闢設建築物後移範圍，令該區更為開揚通風。然而，正在施工的政府樓宇似乎並無後移。他亦希望確定「綜合發展區(1)」用地的大廈部分與低矮部分的上蓋面積是否均限為65%。

40. 徐小玲女士重申下列要點：

- (a) 她是根據分區計劃大綱核准圖的資料作出投資；
- (b) 她認同保存歷史遺址十分重要，但應考慮其他可行方案；以及
- (c) 興建地標式建築物未必一定好。

[劉文君女士此時離席。]

41. 李詠兒女士重申／補充下列要點：

- (a) 分區計劃大綱圖編號 S/K22/2 上的「綜合發展區(2)」地帶的建築物高度為主水平基準上40米。現行修訂只是把建築物高度還原為分區計劃大綱核准圖所載的高度(主水平基準上40米)。建築物高度並無降低，有關修訂對譽•港灣而言不能視為增益；
- (b) 根據她從文件圖 FH-1 的觀察所得，面向譽•港灣的「綜合發展區(1)」用地的大廈部分臨街面增幅超過10%；
- (c) 當局沒有就《分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/2》的擬議更改進行充分的諮詢。修訂程序對譽•港灣的居民並不公平；以及

(d) 當局不應為新發展項目而犧牲舊區居民的權利。新發展區的規劃應與舊區互相融合。

42. 林謙誠先生表示，大廈部分的面積增加雖可在詳細設計階段作出更彈性的安排，但大廈部分的面積擴大後，便不可對日後的發展項目作出任何管制。

43. 陳秀蓮女士表示，政府樓宇的建造工程對譽•港灣的居民造成很大的滋擾。在「綜合發展區(1)」用地興建體積更龐大的建築物會令居民承受多五至六年的影響。

44. 由於委員再無提出其他問題，副主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人、進一步申述人及其代表離席後商議有關申述，並在稍後把決定通知申述人及進一步申述人。副主席多謝申述人、進一步申述人及其代表，以及規劃署和土木工程拓展署的代表出席會議。他們均於此時離席。

[張孝威先生及邱榮光博士此時離席。]

商議部分

45. 一名委員表示，保存私人景觀並非製圖程序中的相關考慮因素。不過，倘若調整支區界線只是為了在設計上提供更大的彈性而非絕對有需要，則在權衡輕重下，可考慮恢復採用分區計劃大綱圖編號 S/K 22/2 所示的支區界線。另一名委員支持此項意見。

[梁宏正先生此時離席。]

46. 一名委員表示，雖然申述人／進一步申述人關注到「綜合發展區(1)」發展項目對附近地區居民的健康有影響，但此事難以獲實證支持。這名委員認為應把「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度維持在主水平基準上 200 米。不過，鑑於調整支區界線並非絕對有需要，這名委員贊同可考慮還原支區界線的意見。

47. 秘書表示，根據九龍規劃處的意見，修訂「綜合發展區(1)」用地的支區界線旨在容許設計更具彈性，改善建築羣的排

列，並締造可持續的建築環境。然而，增加大廈部分的面積並非絕對有必要。秘書回應一名申述人較早前提出的問題，表示「綜合發展區(1)」地帶的最大上蓋面積限為 65%，而此項上蓋面積限制適用於整塊用地。

48. 一名委員關注到其他建築物會否受啓德區的高層發展項目影響。秘書在回應時表示，實難以在不影響現有發展項目景觀的情況下就新發展作出規劃。

49. 另一名委員認為，規劃是持續進行的工作，所有分區計劃大綱圖均須因應不斷轉變的情況而作出修訂。在考慮擬議修訂時，當局難以如申述人及進一步申述人所建議般，確保個別單位的開揚景觀和私人物業的樓價不受影響。

50. 一名委員表示，當局或須解決缺乏綠化的問題。

51. 副主席表示，申述人／進一步申述人所關注的問題主要是舊區缺乏綠化。秘書表示，申述人／進一步申述人所參照的是文件的圖 FH-3 所示的城市設計綱領，綱領內並沒有顯示詳細的綠化建議。美化環境及休憩用地建議詳載於啓德發展的園境設計總圖內。30%的綠化率規定適用於啓德發展的所有用地。

52. 一名委員備悉，當局已計劃就啓德發展進行大量綠化工作。然而，將提供的休憩用地集中於跑道的中部。這名委員認為應在較近擠迫舊區的範圍內提供更多休憩用地。這名委員亦表示，倘若當局計劃興建香港第四條過海隧道，啓德發展區適宜為新隧道提供着陸點。

53. 秘書表示，根據九龍規劃專員及總工程師／九龍提供的料，跑道會有一個闊 600 米的缺口，作用是改善水流和沖洗效果，從而改善啓德明渠進口道的水質。設有上蓋的缺口會對發展構成限制，而這亦是把都會公園設於該位置的其中一個原因。秘書表示，當局建議提供綜合休憩用地網絡，包括連接啓德發展與北面現有發展項目的大量狹長形休憩用地。

54. 關於在該區提供第四條過海隧道的着陸點是否可行的意見，首席助理秘書長(運輸)陳偉偉先生表示，政府對於在香港

增設過海隧道一事有長遠的規劃。目前政府正考慮是否需要加建過海鐵路。日後如有需要，政府會考慮加設過海道路的可行性及適當的路線。

55. 經進一步商議後，副主席總結委員的意見，表示就對附近地區的環境及視覺影響方面而言，單幢大廈設計較為可接受。有關建議的城市設計概念是在啓德城中心興建地標式建築物作為景觀重點，之後高度輪廓再向車站廣場兩旁伸延。由於區內的商業總樓面面積沒有增加，因此預計不會造成負面的環境及交通影響。關於「綜合發展區(1)」用地的支區界線，由於擬議修訂只是為了在設計上提供更大的彈性，因此在權衡輕重下，應再修改有關界線，把其還原為分區計劃大綱圖編號 S/K22/2 所示的界線，以回應申述人／進一步申述人所關注的問題。由於發展商須就「綜合發展區(1)」地帶日後的發展項目提交總綱發展藍圖，若其認為在達到核准總樓面面積方面有技術上的困難，可提交略為放寬支區界線的申請，以供城規會考慮。副主席在總結委員的意見時表示應備悉進一步申述 F1 的支持意見，並接納進一步申述 F2 至 F9 的部分內容，再修改「綜合發展區(1)」用地的建築物高度限制支區界線，以沿用分區計劃大綱圖編號 S/K22/2 所示的界線。

進一步申述編號 1

56. 經進一步商議後，城規會備悉 F1 的支持意見。

進一步申述編號 2 至 9

57. 經進一步商議後，城規會決定接納申述 F2 至 F9 的部分內容，修改「綜合發展區(1)」地帶的建築物高度限制支區界線，以沿用分區計劃大綱圖編號 S/K22/2 所示的界線。城規會亦決定不接納申述 F2 至 F9 的其餘部分。委員繼而審閱文件第 5.1 段所詳載不接納申述的建議理由，並同意應適當地予以修訂如下：

F2

- (a) 把「綜合發展區(1)」地帶的大廈部分的建築物高度限制訂為主水平基準上 200 米，已考慮到有關地

帶的核准發展密度，以及容許作出彈性安排的需要，以便在啓德城中心締造獨特地標式建築物作為景觀重點；以及

- (b) 降低建築物高度會令商業／辦公室總樓面面積減少，並妨礙闢設在啓德發展辦公室樞紐所需的建築羣；

F3 至 F8

- (c) 擬議修訂不會導致啓德城中心的整體市景出現重大改變，同時亦可保留已規劃的商業／辦公室總樓面面積供應量，以發展啓德的辦公室樞紐；
- (d) 降低建築物高度會令商業／辦公室總樓面面積減少，並妨礙闢設在啓德締造辦公室樞紐所需的建築羣；以及
- (e) 就「綜合發展區」地帶內的發展而言，發展商須向城規會提交總綱發展藍圖及相關的技術評估，包括視覺影響、通風影響、環境影響及交通影響評估，以供考慮。對特定地點造成的影響可在規劃申請階段處理；

F9

- (f) 在二零一零年完成的啓德發展空氣流通評估的結果顯示，啓德發展不會對發展項目內及附近內陸地區的整體通風情況造成重大負面影響；以及
- (g) 就「綜合發展區」地帶內的發展而言，發展商須向城規會提交總綱發展藍圖及相關的技術評估，包括視覺影響、通風影響、環境影響及交通影響評估，以供考慮。對特定地點造成的影響可在規劃申請階段處理。

58. 城規會亦決定：

- (a) 按照再作更改的擬議修訂，對《啓德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3》作出修改，而上述修訂會成爲分區計劃大綱草圖的一部分。根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6H 條的規定，該分區計劃大綱圖須於其後作爲包括該等修訂的圖則而理解；
- (b) 該等修訂須供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就分區計劃大綱草圖作出決定爲止；以及
- (c) 行政安排方面，城規會會把有關決定通知建築事務監督及相關政府部門，並向其提供該等修訂的副本。

[鄒桂昌教授、邱浩波先生及馬詠璋女士此時離席。]

屯門及元朗區

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/YL-HT/759

在劃爲「住宅(丁類)」地帶的元朗廈村第 124 約地段第 1270 號(部分)及第 1273 號和毗連政府土地臨時露天存放廢鐵(爲期三年)

(城規會文件第 9100 號)

[會議以廣東話進行。]

59. 黎慧雯女士的配偶在廈村擁有兩塊土地，已就此議項申報利益。委員同意由於有關土地距離相當遠，不會受申請地點影響，故黎女士並不涉及直接而重大的利益。委員又備悉黎女士已爲未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

- (iii) 為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降；
- (c) 申請人為支持其覆核申請而提交了陳述書，所提出的主要理由撮載如下：
- (i) 申請人需時遷走申請地點上的大量貨物，故請城規會從寬批給為期至少半年的許可；
 - (ii) 有關發展已經營一段長時間，但區內人士沒有作出投訴，證明發展不會對附近居民造成滋擾或不便；
 - (iii) 作業時間限於上午八時三十分至下午六時。進入申請地點的車輛以輕型貨車為主，且次數不多。申請地點周圍主要有空置的構築物及荒地，而且只有少數民居，在申請地點 50 米內只有一幢獨立的民居(位於申請地點北面)。因此，有關發展不會對整體環境造成重大影響；以及
 - (iv) 第 124 約地段第 1270 號已用作露天倉庫逾 10 年；
- (d) 在「住宅(丁類)」地帶內有 11 宗同類的申請，全部已遭城規會拒絕，主要理由是：有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向；有關發展不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並沒有獲准進行露天貯物用途；並無足夠資料證明發展不會對附近地區的環境／排水／交通造成負面影響；發展與附近的土地用途不相協調；在環境方面有政府部門提出負面意見／有區內人士提出反對；以及批准申請會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例；
- (e) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近(最

接近的位於約 25 米外)及通道(廈村路及新生村路)沿路有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面或反對意見；

- (f) 公眾意見——當局沒有就覆核申請接獲公眾的意見，但於第 16 條階段曾接獲一份反對申請的公眾意見；
- (g) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的評估，不支持這宗覆核申請。有關評估撮載如下：
 - (i) 所申請的用途有違「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即透過重建作低層和低密度的永久住宅建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物；
 - (ii) 雖然申請地點附近有其他露天貯物用途，但這些用途大都屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些發展採取執行管制行動；
 - (iii) 申請地點附近建有民居，最接近的在東北面相距約 25 米。就此，環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近及通道(廈村路及新生村路)沿路有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾；
 - (iv) 根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區。這宗申請不符合指引的規定，因為申請地點先前並無獲准作露天貯物用途，而且申請書內並無資料回應環保署署長的負面意見，也沒有顯示申請用途不會對附近地區的環境造成負面影響；
 - (v) 批准這宗申請會立下不良先例，使「住宅(丁類)」地帶的規劃意向(即透過重建作低層和低密度永久住宅樓宇，以改善現有的臨時構築物)因工業與住宅樓宇為鄰所產生的現有／潛在問題而難以落實；以及

- (vi) 對於申請人因申請地點上有大量貨物而要求給他半年時間遷移貯物用途，規劃署得悉申請地點涉及執行規劃管制行動，而申請用途(露天存放廢鐵)與申請地點現時的用途(有蓋存放再造塑膠)不同。

63. 副主席繼而請申請人闡述這宗申請。

64. 方文金先生提出以下要點：

- (a) 他已租用申請地點 10 年；

- (b) 規劃事務監督採取執行管制行動後，申請地點上存放的廢鐵及規劃署照片(城規會文件的圖 R-4 a)所顯示的塑膠部件已被清除；以及

- (c) 他希望知道可否使用有關土地作露天貯物用途。

65. 副主席詢問申請人，既然他已移除申請地點上存放的所有物料，何以仍須就露天貯物用途申請規劃許可。方文金先生在回應時表示，他仍使用申請地點毗連的用地，因此希望知道可否使用申請地點作貯物用途。

66. 陳永榮先生請委員參閱圖 R-4 b，並表示照片所顯示的臨時構築物位於申請地點內，而申請人已在規劃事務監督採取執行管制行動後，清除先前在臨時構築物前方空地上存放的物料。

67. 譚贛蘭女士說，雖然元朗地政專員表示有關地段在地政總署的測量圖上標註為「露天倉庫」，而這僅是地政總署外勤人員當時直接觀察地面情況後所作的描述，並不表示任何一方已批給許可，但她請委員注意申請地點是以集體政府租契持有的舊批農地，而有關租契並無限制土地用途。

68. 由於申請人沒有提出其他意見，而委員再無提出其他問題，副主席告知申請人覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他離席後進一步商議申請，並於稍後把決定通知他。副主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

69. 副主席表示申請地點劃為「住宅(丁類)」地帶，但申請用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請人沒有提供進一步資料，以支持有關申請，而自有關申請遭小組委員會拒絕後，與申請有關的情況並無改變。

70. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 所申請的用途有違「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即透過把現有的臨時構築物重建作低層和低密度的永久住宅建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。申請書內並無充分規劃理據支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 所申請的用途並不符合「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並沒有獲准進行露天貯物用途、在環境方面有政府部門提出負面意見及一名區內人士提出反對，以及有關發展會對附近地區的環境造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TM/415

擬把劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門楊青路第 131 約地段第 667 號作靈灰安置所用途

(城規會文件第 9101 號)

[會議以廣東話進行。]

71. 下述委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------|
| 陳仲尼先生 | — | 其父的紡織公司設於大興花園 |
| 劉智鵬博士 | — | 在屯門管青路擁有一個單位 |
| 劉文君女士 | — | 現時與申請人的顧問英環香港有限公司有業務往來 |
| 符展成先生 | — | 現時與申請人的顧問雅邦有限公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — | 現時與申請人的顧問有業務往來 |

72. 委員備悉由陳仲尼先生父親擁有的紡織公司及由劉智鵬博士擁有的單位遠離申請地點，因此不會受到影響。委員備悉陳仲尼先生已就未能出席會議致歉，並同意劉博士可在討論此議項期間留在會議席上。

73. 由於劉文君女士、符展成先生及林光祺先生的現有業務往來與這宗申請無關，委員同意他們只涉及間接利益，因此可在討論此議項期間留在會議席上。委員亦備悉劉文君女士已離席。

簡介和提問部分

74. 下述規劃署、運輸署及香港警務處(下稱「警務處」)的代表和申請人的代表此時獲邀出席會議：

陳永榮先生	屯門及元朗規劃專員
李興亞先生	警務處屯門區青山分區助理 指揮官(行動)
葉嘉鋒先生	運輸署工程師／屯門
吳恆廣先生)
宋梓華先生)
張明麗女士)
蘇振顯先生) 申請人代表
張量童先生)
陳錦敏先生)
李沅穎先生)
李霧儀女士)

75. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請陳永榮先生向委員簡介這宗覆核申請。

76. 屯門及元朗規劃專員陳永榮先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 城規會文件第 16 頁的替代頁已於會上呈交；
- (b) 申請人現申請規劃許可，擬把《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/27》上劃為「政府、機構或社區」地帶的申請地點作靈灰安置所用途；
- (c) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一二年一月六日拒絕這宗申請，理由如下：

由於該區已有一些靈灰安置所經由楊青路到達，擬議的發展項目將提供 8 000 個龕位，可能會對附近道路網絡的交通造成影響。申請人提出的交通管理措施是否可行，令人存疑。因此，申請人未能證明可妥善處理擬議的發展項目對交通可能造成不良影響的問題；

- (d) 申請人提交了書面資料，以支持這宗覆核申請。有關的主要理據概述如下：
- (i) 擬議發展不會對環境、供水、排水、山坡、規劃、美化環境及景觀方面造成任何負面影響；
 - (ii) 信奉天主教和基督教的拜祭人士一般不大重視在「正日」(清明節及重陽節)及「附近日子」(清明節及重陽節前後一或兩周)拜祭已故的親屬；
 - (iii) 申請人將採取下列管理措施：靈灰安置所將在清明節(「正日」)和清明節前後兩周的周末(星期六及星期日)及節日前後兩周內的公眾假期關閉；在重陽節(「正日」)和前後一周的周末(星期六及星期日)關閉；全年實施預約計劃，並向每名龕位購買人派發四張智能卡；在「附近日子」(除關閉日子外)前往靈灰安置所的訪客均須預約，每小時的訪客人數不多於 120 人；「附近日子」(除關閉日子外)的開放時間為每天 12 小時(由上午七時至晚上七時)，而平日則為上午九時至下午六時；以及在「正日」及「附近日子」安排電子拜祭及場外拜祭儀式；
 - (iv) 城規會可附加規劃許可附帶條件，以監察申請人落實擬議管理措施的情況；
 - (v) 申請人將提交並落實交通管理計劃，以回應警務處處長所關注的人羣和交通事宜；
 - (vi) 可在日後的私營靈灰安置所牌照中加入履約保證金(以現金或銀行擔保形式)；
 - (vii) 可在換地的契約條款中加入封路安排；

- (viii) 將在龕位的買賣協議內訂明預約安排及封路安排，而靈灰安置所會不斷提醒龕位擁有人有關的安排；
- (ix) 將在主要地點安裝閉路電視攝影機，以監察訪客的數量及位置；以及
- (x) 聘用註冊保安人員或獨立的保安公司來執行場地守則；

同類申請

- (e) 共有七份同類申請；
- (f) 編號 A/TM/255、A/TM/306、A/TM/316 及 A/TM/373 的申請涉及在大致相同的用地內作同一靈灰安置所用途(龍泉精舍)，並獲城規會批准，理由是擬議靈灰安置所位於用地的擬議廟宇內，屬於廟宇的一部分。編號 A/TM/387 的申請(善緣)於二零零九年八月二十一日獲城規會核准，但因申請人未能在靈灰安置所投入服務前履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷許可；
- (g) 編號 A/TM/398 的申請(在佛緣精舍闢設靈灰安置所)於二零一一年五月二十日被小組委員會拒絕，主要理由是申請人未能證明有關處所的結構安全，以及處所因欠缺足夠的走火通道及抗火結構而對訪客構成消防安全問題。編號 A/TM/434 的申請於二零一二年五月十八日被小組委員會拒絕，主要考慮因素包括前去擬議靈灰安置所的訪客與在靈灰安置所毗鄰居住的居民共用同一條通道；該靈灰安置所的活動會對附近居民造成滋擾；擬議靈灰安置所未能與毗鄰的發展項目互相協調；擬議的靈灰安置所設有 2 000 個龕位，可能會對附近道路網絡的行人和交通構成影響；以及申請人未能證明可妥善處理發展項目對行人和車輛交通可能造成的不良影響，亦未能證明擬議靈灰安置所不會對周邊地區的環境和景觀造成不良的影響；

政府部門的意見

- (h) 警務處處長認為擬議交通管理措施似乎有助減輕楊青路一帶地區因人羣和交通管制而可能造成的問題，尤其在清明節及重陽節期間。因此，倘能落實擬議管理措施及關閉場所的執行機制，警務處不反對這宗申請；
- (i) 然而，屯門地政專員不認為在契約條款內加入申請人的建議能有效確保／監察妥善落實相關措施和執行有關安排；
- (j) 食物及衛生局局長表示，在不影響將實施的法例的情況下，相信牌照委員會(若成立的話)日後在接獲此靈灰安置所所提交的申請時，會在考慮應否發牌和施加何種發牌條件時參考規劃條件；
- (k) 公眾意見書——當局共接獲 596 份公眾就這宗覆核申請和申請人所提交的進一步資料提出的意見書。有 590 份公眾意見書支持這宗申請，主要理由是擬議靈灰安置所有助紓緩龕位不足的問題，可應付公眾需要和紓緩附近的環境問題。有五份公眾意見書反對擬議靈灰安置所，因為擬議用途會增加該區現有交通設施的負荷，而靈灰安置所的運作亦對鄰近學校的學生的日常活動造成負面影響；靈灰安置所用途有違新界豁免管制屋宇政策和「政府、機構或社區」地帶原先的規劃意向；以及靈灰安置所會對鄰近民居造成交通影響及空氣和噪音滋擾；
- (l) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所作的評估，規劃署認為城規會應考慮申請人的建議在長遠而言是否可行。有關的評估概述如下：
 - (i) 擬議靈灰安置所大致沒有違反「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。預計擬議靈灰安置所不會對該區的基礎設施造成重大的負面影響，亦不會對附近地區的環境及景觀造成負面影響；

- (ii) 警務處處長認為擬議交通管理措施似乎有助減輕楊青路一帶地區因人羣和交通管制而可能造成的問題，尤其在清明節及重陽節期間。因此，倘能落實擬議管理措施及關閉場所的執行機制，警務處不反對這宗申請；
- (iii) 屯門地政專員表示，申請地點的契約不許經營擬議靈灰安置所，而地段擁有人須申請換地以作靈灰安置所用途。屯門地政專員亦表示，他不擬核准申請地點的任何新界豁免管制屋宇作靈灰安置所。因此，任何作擬議靈灰安置所用途的建築物(如獲批許可)，須受《建築物條例》的相關條文規管；
- (iv) 屯門地政專員不認為在契約條款內加入申請人的建議能有效確保／監察妥善落實相關措施。負責考慮在發牌條件內加入申請人的建議是否可行及可取的發牌機關亦仍未成立；以及
- (v) 倘申請獲批給許可，建議就擬議靈灰安置所日後的運作附加適當的規劃許可附帶條件，包括申請人建議在清明節和重陽節及相關附近日子實施的關閉和交通安排。儘管未能履行規劃許可附帶條件會導致規劃許可被撤銷，但可藉此機會在擬議靈灰安置所進行換地／契約修訂時於契約內加入適當的條款，以落實執行機制。

77. 副主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。

78. 蘇振顯先生代表申請人陳述下列要點：

- (a) 申請人曾就這宗申請與教會人士及教會職員進行討論，亦曾諮詢專業人士的意見；
- (b) 擬議靈灰安置所在設計、位置、環境影響、綠化、交通安排及管理方面均可接受；

- (c) 一如城規會就申請所接獲的支持意見顯示，有關建議獲當地村民、立法會議員、區議員、教會人士、慈善組織、不同宗教機構及安老團體支持；
- (d) 申請人擬闢設靈灰安置所，以切合市民的實際和精神需要；
- (e) 全港有超過 80 萬名天主教徒及基督徒，對靈灰安置所的服務需求甚殷；
- (f) 應專重中國傳統。然而，長者辭世的數字持續上升。靈灰安置所可採用較新的運作模式，以滿足對靈灰安置所服務日益增加的需求；以及
- (g) 申請人欣悉警務處處長接納在節日實施的擬議管理措施。申請人必定會嚴格執行所建議的管理措施，並接受政府所施加的監察措施。

79. 地政總署署長譚贛蘭女士提出下列問題：

- (a) 就申請地點的用途而言，規劃署是否有權執行管制；
- (b) 申請人是否知悉現有契約並不准許作擬議靈灰安置所用途，以及須向屯門地政專員申請契約修訂或換地，而屯門地政專員會以批租人的身分酌情決定批准或拒絕有關申請；
- (c) 申請人建議可於契約條款內為這宗申請的靈灰安置所用途加入擬議交通安排。申請人是否認為執行地契條款行動(最終或收回土地)可有效執行擬議交通安排；
- (d) 申請人將在日後的牌照內加入適當金額的履約保證金。在訂立靈灰安置所的發牌制度之前，這項安排如何運作。申請人所提交的履約保證金的金額有多少。有關數字與擬議靈灰安置所用途所帶來的總收入的比較如何；

- (e) 申請人是否知悉修訂後的土地契約並不准許興建新界豁免管制屋宇；以及
- (f) 如何確保龕位擁有人及其親屬充分知悉申請人所建議的管理安排，以及會否就該等安排訂立具約束力的合約。

80. 陳永榮先生表示，倘城規會決定批准這宗申請，建議附加的規劃許可附帶條件已載於在會上呈交的文件第 16 頁的替代頁。如申請人未能履行規劃許可附帶條件，建議城規會可撤銷該規劃許可。然而，陳永榮先生表示，屯門區先前並未指定為發展審批地區，因此屯門分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍並無任何規劃管制權。當局可適當地根據《建築物條例》、契約或相關牌照來執行規管。

[黃仕進教授此時離席。]

81. 吳恆廣先生陳述下列要點：

- (a) 申請人不擬於申請地點興建新界豁免管制屋宇，但會根據《建築物條例》為擬議靈灰安置所提交建築圖則，以供審批；
- (b) 儘管申請人不反對把有關管理安排的規定納入契約條款內，但同意不宜把靈灰安置所日常運作的詳細規定納入契約條款內；
- (c) 買賣合約將詳細列明有關的管理安排(包括關閉場所)，以便龕位擁有人充分知悉該等安排；
- (d) 靈灰安置所的經營者亦會在出售龕位前核實購買者是否天主教徒或基督徒；以及
- (e) 申請人願意提交履約保證金或銀行擔保，以確保履行有關的管理安排。履約保證金的金額為 500 萬港元，並可於靈灰安置所投入服務前開始運作。

82. 吳恆廣先生在回應副主席的提問時表示，合約具有約束力，倘龕位擁有人未能履行合約條款，將受到懲罰。

[李偉民先生此時離席。]

83. 一名委員表示，申請人所建議的管理措施具創意。然而，在「節日」和「附近日子」關閉靈灰安置所的擬議安排與中國傳統背道而馳。他詢問有關的關閉安排會否列明於合約內，抑或只在合約內聲明龕位擁有人須遵守契約／規劃條件；以及倘擁有人或其親屬未能履行有關安排，他們須承擔什麼後果。該名委員表示，申請書內並無資料顯示擬議靈灰安置所的經營者是否慈善組織，以及靈灰安置所是否以商業模式運作。因此，申請人宜就如何有效落實擬議管理措施和如何執行有關措施徵詢法律意見。

84. 吳恆廣先生和蘇振顯先生在回應時陳述下列要點：

- (a) 申請人將於靈灰安置所的當眼位置張貼告示，告知訪客有關的管理和關閉安排。該等安排亦會載於發給訪客的智能卡上，並於適當時候以短訊及電郵形式發送溫馨提示，提醒他們注意有關的場地守則；
- (b) 申請人已草擬銀行擔保的文件，並願意就落實擬議安排徵詢法律意見；以及
- (c) 經營者屬於商業機構，因此靈灰安置所是以商業形式運作。然而，經營者已設立慈善基金，會把靈灰安置所的部分收入撥入基金作慈善用途。

85. 譚贛蘭女士表示，以擬議靈灰安置所設有 8 000 個龕位的規模而言，500 萬港元的擬議履約保證金的金額不大。履約保證金是否能有效監察落實有關的管理安排，實屬疑問。譚女士亦詢問由誰負責監管履約保證金。

86. 吳恆廣先生在回應時表示，申請人並無屬意由誰來監管由其成立的履約保證金。500 萬港元只屬初步建議，有關金額可按需要調整。

87. 一名委員備悉擬議靈灰安置所擬供天主教徒和基督徒使用。他詢問申請人為何限制靈灰安置所只供天主教徒和基督徒使用，以及若擬只供天主教徒和基督徒使用，則為何建議在靈灰安置所內設置環保化寶爐。該名委員亦詢問建議的規劃許可附帶條件為何不包括一項規定，即一如申請人所建議，靈灰安置所只供天主教徒或基督徒使用。

88. 陳永榮先生在回應時表示，申請人並無表示不會為非天主教徒或基督徒提供服務。此外，在規劃條件內限制使用靈灰安置所人士的身分亦或不可行。更重要的是，使用靈灰安置所人士的宗教信仰並非相關的規劃考慮因素。

89. 吳恆廣先生表示，限制龕位售予天主教徒和基督徒是基於假定天主教徒和基督徒不大重視在傳統節日拜祭先人，並會接受在節日關閉靈灰安置所的安排。吳先生亦證實擬議靈灰安置所不會設置化寶爐。

90. 一名委員就以下方面提出問題：

- (a) 申請人公司的成員，以及該公司是否具有經營和管理靈灰安置所的經驗；
- (b) 有否就靈灰安置所的管理提供詳細資料；以及
- (c) 有否提供龕位的售價資料。

91. 張量童先生在回應時陳述下列要點：

- (a) 申請人的公司由個人擁有，但設有一個慈善基金。該公司擁有龐大的專業團隊，在物業管理及酒店管理方面具有豐富經驗；
- (b) 靈灰安置所的價格結構分為兩部分：永久管理費用及售賣龕位的款項。申請人考慮把 15% 的收入撥入償債基金，此舉符合食物及衛生局就私營靈灰安置所進行諮詢時所建議的運作模式；

- (c) 500 萬港元的履約保證金只屬初步建議，在出售龕位後可調整至合適水平；
- (d) 申請人是天主教徒，故相信天主教徒和基督徒不大重視在節日拜祭祖先。此外，教會亦可在靈灰安置所以外的地方舉行彌撒，藉以在節日拜祭祖先；
- (e) 訪客將獲發智能卡。倘前往靈灰安置所的訪客沒有預約或並無持有有效智能卡，將不獲准進入。靈灰安置所會讓準買家在購買龕位前充分知悉場地守則，並會在適當時候以短訊和電郵提醒龕位擁有人及其親屬有關的場地守則；以及
- (f) 靈灰安置所將聘用獨立的保安公司來執行場地守則。

92. 一名委員詢問設立履約保證金的目的是什麼。該名委員亦備悉靈灰安置所在「附近日子」的開放時間為每天 12 小時，而訪客人數將限於每小時 120 人。倘若 8 000 個龕位的訪客均前往靈灰安置所拜祭，將需最少 10 個周末的時間。

93. 宋梓華先生及吳恆廣先生表示，履約保證金屬於建議的額外措施，用以確保管理措施按建議推行。天主教徒和基督徒不大重視在節日拜祭先人。另一方面，在平日前往靈灰安置所的人數並不多。因此，申請人提出關閉措施的建議，而該等措施會全部納入龕位的買賣協議內。張量童先生補充說，不是所有龕位的訪客均會經常前往拜祭，而 8 000 個龕位亦不會在靈灰安置所投入服務後即悉數被佔用。據申請人的交通顧問表示，大部分靈灰安置所在平日的每日到訪率為 1%。因此，大部分訪客可於平日前往靈灰安置所拜祭。

94. 至於譚贛蘭女士問及其他天主教和基督教墳場及靈灰安置所在清明節和重陽節的情況，青山分區助理指揮官(行動)李興亞先生在回應時表示，他並無其他墳場及靈灰安置所的資料。李先生在回應副主席的提問時亦表示，運輸署會在節日及大型活動前公布交通管理和限制安排，以讓公眾備悉。倘若龕位擁有人及其親屬充分知悉靈灰安置所的場地守則，將有助落實該等守則。

95. 對於副主席問及其他個案因未能履行規劃許可附帶條件而涉及的執行管制行動，陳永榮先生在回應時表示，其他用途（例如露天貯物場、野戰中心及燒烤用地）大部分位於先前指定為發展審批地區的範圍，當局可根據《城市規劃條例》採取執行規劃管制行動。因此，該條例可對未能履行規劃許可附帶條件的情況作出規管。

96. 一名委員問及申請地點在節日出現的交通管制問題，李興亞先生在回應時表示，楊青路屬於一條「掘頭路」，並且沒有公共交通供申請地點使用。這宗申請的擬議靈灰安置所將提供 8 000 個龕位，同時區內已有其他已獲批給許可或正在提出申請的靈灰安置所。該區所提供的龕位合共超逾 20 000 個。若區內沒有提供適當的交通基礎設施，便非常難以管理節日的交通情況，並須投放大量資源。封路或不是合適的做法，因為這會影響當地居民的日常生活和前往靈灰安置所的訪客，尤以長者為然。

97. 蘇振顯先生表示，擬議管理措施是經過申請人的深思熟慮。申請人認為有關措施可通過城規會附加規劃許可附帶條件或把措施納入規管該私營靈灰安置所的契約及日後的牌照而予以執行。靈灰安置所的場地守則將會清楚列於由律師擬備的買賣合約內。不接受場地守則的人士不會購買靈灰安置所的龕位。

98. 張量童先生表示，預計管制私營靈灰安置所的法例將於二零一四年首季制定。考慮到興建靈灰安置所需時，預期管理規定可於擬議靈灰安置所投入服務前納入日後的牌照內。倘申請人在這段期間未能履行規劃許可附帶條件，城規會可撤銷有關的規劃許可。

99. 宋梓華先生表示，根據他管理寶福山靈灰安置所的經驗，靈灰安置所在售出龕位後仍存在價值。此外，擬議靈灰安置所將具優良質素和獲得妥善管理。由於使用者是具責任感的天主教徒和基督徒，他們會支付管理費以維持完善管理。區內亦有其他宗教機構，因此是闢設靈灰安置所的理想地點。

100. 秘書表示，儘管若城規會決定批准這宗申請，可用施加規劃許可附帶條件的形式落實有關的管理措施，但規劃事務監

督無權根據《城市規劃條例》對屯門分區計劃大綱圖所涵蓋範圍採取執行規劃管制行動。該區的規劃管制可通過《建築物條例》、契約或發牌規定來實施。此外，一如屯門分區計劃大綱圖的《註釋》所載，當發展或重建完成後，城規會所批給的規劃許可即告失效。由於規劃許可已告失效，擬議發展在落實後即不存在撤銷許可的問題。

[許智文教授此時離席。]

101. 由於申請人的代表沒有進一步意見，而委員亦再無提出其他問題，副主席告知申請人的代表這宗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覆核申請，並在稍後把決定通知申請人。副主席多謝申請人的代表及政府部門的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

102. 一名委員關注管理措施的執行。他亦認為從中國傳統的角度而言，有關的管理措施既不合理，亦不可接受。此外，考慮到所提供的龕位達 8 000 個，智能卡和預約安排是否可行，實屬疑問。該名委員不支持申請。

103. 一名委員同樣關注申請人所建議的管理措施難以執行。另一名委員補充說，規管私營靈灰安置所的發牌制度尚未訂立。

104. 譚贛蘭女士表示，屯門地政專員可用批租人的身分，考慮盡量加入城規會所建議的規定。然而，基於靈灰安置所的運作性質，她不確定能否通過契約的執行管制行動來有效執行有關規定。她不清楚該靈灰安置所用途是否曾就履約保證金的成效進行測試。她亦備悉當局仍未成立發牌機關。儘管擬議交通安排如妥善落實的話，或可解決香港靈灰安置所附近地區的交通問題，但申請人所提交的建議似乎不夠詳盡。

105. 秘書應副主席的要求解釋說，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，在核准發展完成後，進行永久發展的規劃許可即告失效。就此而言，即使申請人在靈灰安置所投入服務後不履行規劃許可附帶條件，也不存在撤銷許可的問題，而執行管制行

動亦不可通過規劃許可附帶條件予以實施。秘書亦請委員注意，擬作靈灰安置所用途的規劃申請日益增加。由於交通是靈灰安置所的主要關注事宜，靈灰安置所的申請人將提交相若的交通管理計劃，以支持申請。委員就這宗申請的擬議管理措施所作出的決定，將成為其他同類申請的先例。

106. 一名委員認為申請人在覆核聆訊中建議的管理措施未能解決擬議靈灰安置所所導致的交通問題。因此，不應批准這宗申請。

107. 一名委員表示，即使管理措施得以有效推行，前往靈灰安置所的訪客仍很可能在緊接「附近日子」前後的日子前往靈灰安置所。這亦會導致該等日子出現交通問題。申請人的管理措施是否有效，仍須交通影響研究證明。另一位委員認為由於發牌制度尚未訂立，申請人有責任提供詳情，以證明擬議管理措施實屬可行。

108. 一名委員表示，警務處的代表指出，該區有多個靈灰安置所，會對該區造成累積交通影響。這問題須予以處理。

109. 一名委員備悉有不少意見支持這宗申請，而除交通事宜外，相關政府部門對申請沒有提出負面意見。倘交通是該區靈灰安置所用途所涉及的唯一問題，相關政府部門應考慮改善交通基礎設施，例如在區內提供更多公眾停車場。

110. 副主席總結表示，擬議靈灰安置所大致與附近的土地用途並非不相協調。然而，有委員關注管理措施的成效，而該等措施須由相關的發牌機關負責。由於發牌機關尚未成立，申請人的建議是否可行及是否可予有效監察，實屬疑問。因此，申請人未能證明可妥善處理擬議靈灰安置所對交通可能造成不良影響的問題，因為申請人的擬議管理措施是否可行，令人存疑。

111. 經進一步商議後，副主席總結委員的意見，認為不應批准這宗申請。

112. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 8.3 段所載拒絕申請的理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

由於該區現有和擬議的靈灰安置所均經由楊青路到達，擬議的發展項目將提供 8 000 個龕位，可能會對附近道路網絡的交通造成影響。申請人提出的交通管理措施是否可行，令人存疑。因此，申請人未能證明可妥善處理擬議的發展項目對交通可能造成不良影響的問題。

[霍偉棟先生此時離席。]

議程項目 6

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/DPA/NE-TKP/3

擬在劃為「非指定用途」地帶的西貢北約土瓜坪第 293 約多個地段興建 19 幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 9103 號)

[會議以廣東話進行。]

113. 黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她的配偶在西貢擁有一個舖位。委員備悉黎女士已就未能出席會議致歉。

114. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年五月十六日致函城規會秘書，要求城規會延期兩個月就這宗覆核申請作出決定，因為申請人需要額外時間才能提供技術報告。申請人要求延期的理由符合城市規劃委員會規劃指引編號 33「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所載的延期準則，因為申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門提出的意見／關注的問題，而且申請人並非要求無限期延期，而延期亦不會影響其他有關各方的利益。

115. 經商議後，城規會同意延期兩個月就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間準備將要提交的進一步資料。城規會亦

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將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

議程項目 7

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號A/DPA/NE-TKP/5

擬在劃為「非指定用途」地帶的西貢北約土瓜坪第293約多個地段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第9104號)

[會議以廣東話進行。]

116. 黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她的配偶在西貢擁有一個舖位。委員備悉黎女士已就未能出席會議致歉。

117. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年五月十六日致函城規會秘書，要求城規會延期兩個月就這宗覆核申請作出決定，因為申請人需要額外時間才能提供技術報告。申請人要求延期的理由符合城市規劃委員會規劃指引編號 33「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所載的延期準則，因為申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門提出的意見／關注的問題，而且申請人並非要求無限期延期，而延期亦不會影響其他有關各方的利益。

118. 經商議後，城規會同意延期兩個月就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間準備將要提交的進一步資料。城規會亦同意，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將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

[劉興達先生此時離席。]

議程項目 8

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-LFS/216
擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗流浮山輞井村第 129 約地段第 1531 號 A 分段(部分)
及第 1531 號 B 分段(部分)
進行填塘(約兩米)，以作准許的新界豁免管制屋宇發展
(城規會文件第 9108 號)

119. 秘書報告說，申請人的代表於二零一二年五月十六日去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月就這宗覆核申請作出決定，以便漁農自然護理署(下稱「漁護署」)有足夠時間就申請人提交的生態評估報告作出評估，並讓申請人的顧問就漁護署的意見(如有的話)作出回應，以及在正式向城規會提交報告前修訂內容。有關要求延期的理據符合城規會就「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂的延期準則，即申請人需要更多時間擬備進一步資料，以回應政府部門的意見／關注的問題，而押後期限並非無限期，延期考慮覆核申請亦不會影響其他相關人士的利益。

120. 經商議後，城規會同意延期兩個月就這宗覆核申請作出決定，以便申請人有時間準備擬提交的進一步資料。城規會亦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擬提交的進一步資料。由於連同先前的延期，城規會已批准合共延期六個月，因此不會批准再次延期。

程序事項

議程項目 9

[公開會議]

有關考慮《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/20》的申述及意見的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 9107 號)

[會議以廣東話進行。]

121. 何立基先生與配偶在杏花邨共同擁有一個單位及一個泊車位，他已就此議項申報利益。委員備悉何先生已就未能出席會議致歉。

122. 秘書簡介文件的內容。二零一二年一月二十日，《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/20》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。當局在為期兩個月的展示期內共接獲 284 份申述。二零一二年四月十日，當局公布各份申述的內容，以供公眾提出意見，並接獲一份意見。圖則所收納的修訂項目主要涉及施加建築物高度及地積比率限制，以及提出改劃用途地帶的建議來反映現有發展的規劃意向，這些項目引起公眾廣泛關注，因此有關申述及意見應由城市規劃委員會(下稱「城規會」)全體委員考慮。此外，由於申述及意見的性質相關(主要涉及施加建築物高度限制)，因此建議把所有申述及意見編為一組，由城規會一併考慮。

123. 經商議後，城規會同意文件第 2.3 至 2.5 段所詳載考慮有關申述及意見的擬議聆訊安排。

[林光祺先生此時離席。]

議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排 (城規會文件第 9109 號)

[會議以廣東話進行。]

124. 秘書簡介文件的內容。二零一一年九月二日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/1》，以供公眾查閱，之後共收到 67 份申述書及 32 份意見書。二零一二年四月十三日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮這些申述及意見後，決定接納 56 份申述書的部分內容，把劃為「住宅(丁類)」地帶的土地改劃為「未指定用途」地區，並刪除「住宅(丁類)」地帶的《註釋》。二零一二年四月二十七日，城規會根據條例第 6C(1)條展示為順應申述的部分內容而作出的擬議修訂，以供公眾查閱。展示期於三星期後屆滿，共收到 150 份進一步申述書。

125. 秘書說，按照條例第 6D(1)條，任何人(但如擬議修訂是在考慮該人作出的任何申述或提出的任何意見後作出的，則該人除外)可就擬議修訂向城規會作出進一步申述。在 150 份進一步申述書中，編號 F3 及 F111 至 F150(共 41 份)是由大埔鄉事委員會及三門仔新村和聯益漁村的居民提交，他們都是原來的申述人及提意見人，因此，這些進一步申述應視為無效及不曾提出。

126. 秘書說，有效的進一步申述編號 F1、F2、F4 至 F110(共 109 份)都是關於把一塊土地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「未指定用途」地區。當局建議把所有這些進一步申述合為一組，由城規會全體委員一併考慮。

127. 經商議後，城規會同意進一步申述編號 F3 及 F111 至 F150(共 41 份)無效，應視為不曾提出。城規會亦同意有關考慮申述及意見的擬議聆訊安排(詳載於文件第 3.1 段及第 3.2 段)。

議程項目 11

[公開會議]

有關考慮《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖
編號 S/NE-LYT/15》的申述的資料文件
(城規會文件第 9110 號)

[會議以廣東話進行。]

128. 秘書簡介文件的內容。二零一二年三月十六日，《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/15》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。當局接獲一份申述書。申述人的土地(第 85 約地段第 494 及 498 號)位於龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖上的「綠化地帶」內，與該圖的修訂項目無關，因此其申述應視為無效，不會公布讓公眾提出意見。

129. 經商議後，城規會同意申述 R1 屬於無效。

議程項目 12

[閉門會議]

130. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目 13

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

131. 餘無別事，會議於下午二時三十五分結束。