

二零一二年十二月十四日舉行的
城市規劃委員會第 1025 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)

主席

周達明先生

黃遠輝先生

副主席

黃仕進教授

馬錦華先生

陳漢雲教授

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

陳仲尼先生

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

許智文教授

黎慧雯女士

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

梁慶豐先生

梁宏正先生

李律仁先生

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)

王明慧女士

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生(上午)

地政總署署長

甯漢豪女士(下午)

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

何培斌教授

李美辰女士

盧偉國博士

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

謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

譚燕萍女士(上午)

盧惠明先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

譚燕萍女士(上午)

鄧翠儀女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一二年十一月三十日第 1024 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一二年十一月三十日第 1024 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。]

(i) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一二年十二月四日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准荃灣西部分區計劃大綱草圖(將重新編號為 S/TWW/19)，而核准該分區計劃大綱圖一事會於二零一二年十二月十四日在憲報公布。

[黃遠輝先生此時到席。]

一般事項

議程項目 3

[公開會議]

南丫島索罟灣前南丫石礦場地未來土地用途發展
規劃及工程研究－可行性研究(第一階段社區參與)
(城規會文件第 9242 號)

[會議以廣東話進行。]

3. 規劃署、土木工程拓展署和研究顧問的以下代表此時獲邀出席會議：

卓巧坤女士	規劃署總城市規劃師／特別職務
盧國中先生	土木工程拓展署總工程師／離島
何小芳女士	PlanArch 社區參與團隊隊長
梁錦誠先生	奧雅納城市設計師
李偉臨先生	奧雅納城市規劃師
梁彥彰先生	奧雅納助理城市規劃師
劉思航女士	奧雅納助理城市規劃師

4. 主席歡迎他們出席會議，並請總城市規劃師／特別職務向委員簡介文件的內容。

5. 總城市規劃師／特別職務卓巧坤女士向委員簡介南丫島索罟灣前南丫石礦場地區未來土地用途發展規劃及工程研究－可行性研究(第一階段社區參與)的背景，並提出下列要點：

- (a) 二零一二年一月，規劃署和土木工程拓展署委託顧問進行研究；
- (b) 研究的整體目的，是探討前南丫石礦場(下稱「研究地點」)未來的土地用途及發展潛力，包括可否進行住宅發展及其他兼容的用途；
- (c) 前南丫石礦場(「研究地點」)位於南丫島索罟灣北岸，在《南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/9》上劃為「未決定用途」地帶(34.3 公頃)；
- (d) 研究會於較後階段進行技術評估，以確定所選取的土地用途方案是否可行。得出的結果和建議會作為

修訂相關規劃圖則的參考資料，從而為研究地點未來的發展提供指引。

6. 研究顧問梁錦誠先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介研究的內容：

研究範圍

- (a) 研究範圍(59.9 公頃)涵蓋有關的「未決定用途」地帶(34.3 公頃)(研究地點)(包括 20 公頃平地)、毗連的「綜合發展區」地帶(前水泥廠)、天然山坡及海岸線；
- (b) 研究範圍有以下特色：經復修的山坡為「翠綠背景」；建有人工湖；地形陡峭；海堤、海岸線和湖濱地帶狹長；以及毗鄰魚類養殖區和索罟灣海鮮街；

願景和規劃考慮因素

- (c) 研究的整體願景，是將南丫島塑造成一個綠化和可持續生活的海濱社區，在滿足土地需求的同時，亦能融合地區特色。研究並以發展需要、地區人士的期望、環境及基礎建設為指導原則；
- (d) 研究地點有下列主要的規劃考慮因素：
 - 應顧及南丫島現有的特色和豐富景觀資源；
 - 應設法緩減對生態造成的重大干擾；
 - 應改善研究地點的連繫設施；
 - 應提供基礎和公用設施；
 - 應盡量減少對現有的魚類養殖區造成干擾；
 - 20 公頃平地具有發展住宅、旅遊、休閒康樂及其他兼容用途的潛力，可滿足土地用途需要；以及
 - 研究地點具潛力發展為旅遊目的地和度假勝地，也可作為周末時遠離塵囂的好去處；

[馬詠璋女士此時到達參加會議。]

初步收集得的公眾意見

- (e) 二零一二年三月／四月，研究顧問曾與當地人士、環保組織、專業機構及其他關注組織進行非正式討論，所收集得的意見如下：
- 應保存南丫島的自然景觀、鄉郊特色和「無車」環境；
 - 應保留面積五公頃的人工湖，供市民享用；
 - 儘管可探討興建公營房屋，但不支持大規模建屋；
 - 應考慮興建公私營房屋；以及
 - 有關建議應考慮把研究地點與毗連的「綜合發展區」地帶相融合；

初步土地用途方案

- (f) 擬備了兩個初步土地用途方案，包括以房屋為主的「海灣居庭」和以旅遊及房屋為主的「海濱樂園」。房屋單位面積預計由 50 至 100 平方米不等，估計人口分別約為 5 000 至 7 000 人(方案一)及 2 800 人(方案二)；
- (g) 方案一涵蓋兩個不同的方案，即方案 1a 和 1b(「海灣居庭」－綠色社區)，均以房屋發展為主要的土地用途。特色設施包括入口廣場、生態旅遊中心和社區廣場；
- (h) 就方案 1a 而言，只須稍為提升現有的食水供應系統；至於方案 1b，則須加建一條連接港島的海底食水管和其他配套基建設施，以支援計劃人口的需要；

[張孝威先生此時到達參加會議。]

- (i) 方案二(「海濱樂園」－供所有人共享的旅遊樂園)旨在提升研究地點在旅遊業方面的吸引力，並提供多元化的旅遊康樂設施，包括設有 250 個房間的湖畔度假酒店和山林度假酒店、設有涼亭式低層建築羣的「南丫中心」(低密度商業用途，是該區的主要

出入口)和水上活動中心。此外，亦會進行房屋發展項目：

(j) 各初步方案比較如下：

	方案 1a 「海灣居庭」	方案 1b 「海灣居庭」	方案二 「海濱樂園」
人口			
估計人口	5 000 人	7 000 人	2 800 人
房屋			
單位數目	2 000 個	2 800 個	1 000 個
地積比率	0.6-1.8 倍	0.75-2.0 倍	0.6-1.5 倍
建築物高度			
建築物高度	最高 10 層	最高 12 層	最高 8 層
主要土地用途			
房屋	低至中等 密度房屋		低至中等 密度房屋
公用空間	林木公園		林木公園
	湖畔公園		湖畔公園
	入口廣場、社區廣場		南丫中心
休閒康樂設施	遊艇停泊設施		遊艇停泊設施
	生態旅遊中心		度假酒店 湖畔：220 個房間 山林：30 個房間
	入口廣場		水上活動中心

暢達程度與連繫設施

(k) 兩個方案均採用相若的連繫策略，以加強研究地點的連通程度：

- 建議在研究地點中部興建新碼頭，開辦前往中環／香港仔的渡輪服務；
- 建議闢設連接南丫島其他地區的遠足徑；
- 會規劃興建貫穿研究地點的單車徑和行人徑；以及
- 建議闢設連接研究地點內不同地方的中央林蔭大道；

第一階段社區參與

(1) 建議分兩個階段進行社區參與活動；以及

(m) 第一階段社區參與於二零一二年十二月七日開始進行，並會於二零一三年二月初結束，旨在通過舉辦社區工作坊、社區論壇、公眾論壇和巡迴展覽，收集市民對就研究地點提出的初步土地用途方案的意見。離島區議會、南區區議會、南丫島(北段)鄉事委員會、南丫島(南段)鄉事委員會、城市規劃委員會和立法會亦會獲諮詢。

7. 主席請委員就研究提出意見。

8. 副主席備悉南丫島現有人口約 5 900 人，當中約 400 人居於索罟灣。他詢問研究地點的擬議住宅發展項目是為南丫島現有人口抑或外來居民而設，以及如何應付擬議發展產生的交通需要。

9. 研究顧問李偉臨先生在回應時提出以下要點：

(a) 最初進行非正式討論時，索罟灣一些居民表示希望把研究地點的部分房屋單位預留給南丫島居民，理由是島上可供興建房屋的土地有限；

(b) 另一方面，本港對房屋供應有迫切需求。由於南丫島鄰近市區，而研究地點內有 20 公頃已平整的土地，故有空間進行房屋發展，以應付本港的房屋需求；以及

(c) 因此，建議長遠而言可於研究範圍內提供房屋用地，以應付南丫島和全港的需求。

10. 梁錦誠先生補充說，在初步研究階段進行的交通影響評估建議於研究地點加建渡輪碼頭，以應付日後的需要。

11. 一名委員提出下列問題／意見：

- (a) 就研究提出有關康樂、旅遊和住宅用途的建議，研究地點內不同土地用途的優先次序為何？
- (b) 研究地點的建議人口比南丫島現時的總人口(僅5 900人)為多。當地人士也許會擔心外來人湧入南丫島；
- (c) 第一階段社區參與摘要所顯示並已於會上簡介的發展方案，與愉景灣現有的發展項目相若。未來的擬議發展項目與南丫島現有的特色似乎沒有關連；以及
- (d) 南丫島已設有一些度假營，未必需要於該區關設兩所度假酒店。度假酒店發展計劃也可能對南丫島的地區特色造成影響。

12. 李偉臨先生和梁錦誠先生在回應時提出以下要點：

- (a) 提出兩個擬議土地用途方案，旨在收集公眾對該區所選取的土地用途的意見。雖然研究地點有空間進行房屋發展以應付房屋需求，但須確保未來發展與南丫島現有的地區特色和氛圍相協調；
- (b) 先前的研究已證實可在本港發展水療和度假用途，而南丫島風景優美，交通方便，正是發展這些用途的合適地點之一；以及
- (c) 未來發展會包括多個各自設有社區中心的小規模發展羣組，而不是由個別發展商進行的單一大規模發展項目(如同愉景灣發展項目)。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

13. 一些委員就研究和發展方案提出下列問題和意見：

- (a) 並無提及該區日後進行發展的時間表，也沒有說明南丫島現有的特色和發展研究地點時如何保存該等特色，以及如何落實擬議的小規模發展概念。建

議研究小組考慮如何改變南丫島現有的特色，使其與新發展項目共融；

- (b) 應製備顯示擬議發展密度的立體模型；
- (c) 南丫島現有的住宅發展集中於免受強勁東風吹襲的西部地區。至於是否適宜於島上東部進行擬議的住宅發展，則須作進一步研究；
- (d) 研究地點因風景優美和具有特色而適宜作休閒康樂用途。擬議建築物高度(12層)對該區來說實屬過高；
- (e) 本港缺乏具吸引力的旅遊景點。研究地點位處風景秀麗的地區，有潛力作旅遊和康樂用途。當局應考慮增設生態旅舍和酒店等旅遊設施。由於該區沒有天然泳灘，可考慮在現有人工湖的位置建設人工泳灘。此外，也應提供展示南丫島的歷史文化與特色的設施；
- (f) 公眾參與活動應以未來發展的主要目的為焦點，並應就該區應否主要作房屋或旅遊發展諮詢公眾的意見。此外，應凸顯一些主要的考慮因素，例如計劃人口、交通影響，以及提供政府、機構或社區設施等，以便於公眾參與過程中進行討論；
- (g) 研究小組應考慮日後開辦的渡輪服務的收費和班次頻密程度，以及未來居民能否負擔收費。此外，亦應考慮以該區的計劃人口而言，擬議渡輪服務是否可持續發展。擬設碼頭鄰近索罟灣現有的碼頭，可能對海上交通造成危險。渡輪交通也會對該區西南面現有的魚類養殖區造成負面影響。因此，應考慮把新碼頭遷往該區東北部；
- (h) 在作為研究地點背景的石礦場採掘面的林地上，只有一種壽命很短的物種。生態系統可通過在發展過程中引進更多品種的樹木和增加生物多樣性而改善；以及

- (i) 應就建築流程，以及建築工程可能產生的負面影響提供更多資料。

[梁宏正先生此時到達參加會議。]

14. 卓巧坤女士就委員的問題和意見作出回應，重點如下：

- (a) 南丫島風景優美，甚具潛力發展為供遊客和市民遊玩的旅遊景點。另一方面，研究地點內已平整的土地為房屋發展提供上佳機會，以應付本港迫切的房屋需求。擬議方案是基於這兩個大前提制定，而研究會對這兩個大前提作出考慮；
- (b) 預算區內日後所有發展項目均為低至中層發展，與南丫島現有的特色和環境相融合；
- (c) 基於所涉及的交通費用和當地人士期望於區內興建公營房屋，可考慮同時興建公私營房屋；
- (d) 在方案二之下，亦有空間引進遊艇停泊處和水上活動設施等新元素，使該區可發展為旅遊景點。擬議設施預算供公眾使用；
- (e) 根據就研究進行的交通影響評估，擬議發展產生的額外交通需求可通過增加現時服務該區的渡輪服務的班次吸納。在研究的稍後階段亦會進行技術評估，以探討擬設碼頭的位置，以及該碼頭對現有海上交通和魚類養殖區可能造成的影響，從而確定所選取的土地用途方案是否可行；以及
- (f) 會於詳細研究階段探討擬議小規模發展概念的實施機制。

15. 一名委員認為應因應南丫島的地區特色考慮研究地點是否適宜作房屋發展。另一名委員認同，並表示公眾諮詢文件應提供更多有關擬議發展如何連接現有發展和顧及南丫島特色的資料。

16. 一名委員認為就該區的主要發展目標提供更多資料較為重要，而詳細的設計元素可於研究的較後階段才考慮。

17. 主席請研究小組於研究的下一階段制訂選取方案時考慮委員的意見。

18. 由於委員沒有其他問題，主席多謝規劃署、土木工程拓展署和研究顧問的代表出席會議。他們均於此時離席。

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-TK/370

擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔船灣李屋村第 26 約地段第 518 號 A 分段第 15 小分段(部分)、第 16 小分段、第 17 小分段及餘段(部分)及毗連政府土地興建兩幢屋宇
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(城規會文件第 9244 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

19. 以下規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

倪錫強先生] 申請人的代表

吳慧敏女士]

20. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

21. 胡潔貞女士借助投影片，按文件詳載的內容，陳述以下有關這宗覆核申請的要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。申請地點在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「鄉村式發展」地帶(38%)及「綠化地帶」(62%)；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一二年六月一日拒絕了有關申請，理由是：
- (i) 擬議的發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為這項發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
 - (ii) 擬議的發展項目並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 關於擬在「綠化地帶」進行發展而提出規劃申請的規定，因為進行這項發展，要清除現有的天然植物，這樣會影響四周現有的天然景致；
- (c) 申請人提交了書面文件，以支持其覆核申請，其主要理據撮錄如下：
- (i) 擬議的地盤平整水平純粹由天然地形決定，在新界其他地方及附近的小型屋宇發展項目都有同類情況。申請人建議把護土牆的高度由 9.5 米降至 5 米，故須進行適度的切削和填土工程；
 - (ii) 申請人擬備了一份景觀立視圖，以展示整個小型屋宇發展項目全面落成後的形貌，並提出美化環境措施，以紓減護土牆在視覺上所造成的影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對經修訂的護土牆及美化環境建議；

- (iii) 有關的鄉村可用作鄉村發展的土地極不足，因為那些鄉村位於一個地形崎嶇不平的細小半島上。有關的「綠化地帶」主要是政府土地及一些只能興建不多於四幢小型屋宇的私人地段，因此，就算所發展的小型屋宇侵佔了該「綠化地帶」，所造成的累積影響應不會很大；
 - (iv) 申請地點所在的山坡已受干擾，山坡上的也只是一般的次生林地。申請地點只有九棵小樹(胸徑少於 95 毫米)。這些樹狀況差，移植後生存率低，所以申請人建議砍掉這些小樹，然後在申請地點種植五棵胸徑 100 毫米的重標準類別樹木，以作補償；以及
 - (v) 申請人略為修訂了園景設計總圖，在申請地點南部增設園景美化區，使種有樹木及灌木的地方的總面積達 57.5 平方米(或佔申請地點 19.49%)。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」)對這宗申請也沒有很大意見；
- (d) 有關的「綠化地帶」內有四宗同類申請，其中編號 A/NE-TK/195、201 及 223 三宗申請各提出興建兩幢小型屋宇，編號 A/NE-TK/277 的申請則提出興建一幢小型屋宇。這四宗申請分別於二零零五年十一月十一日、二零零六年一月十三日、二零零七年一月十九日及二零零七年三月九日在有附帶條件下獲小組委員會批准。這些申請獲得批准，主要原因是符合「臨時準則」，因為各申請地點都完全位於相關的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付發展小型屋宇的需求，以及各申請地點都在有關的鄉村邊緣。總城市規劃師／城市設計及園境不反對該些申請。編號 A/NE-TK/195、201 及 227 三宗申請的規劃許可都加入了有關美化環境建議的附帶條件，而編號 A/NE-TK/223 的申請的規劃許可則加入了有關美化環境和保護樹木建議的附帶條件；

- (e) 政府部門的意見——就土力方面而言，土木工程拓展署土力工程處處長不反對這宗申請，但他指出擬議發展項目的擬議地台水平為主水平基準上 10 米（高出現時地面水平約 5 米），這個水平在新界豁免管制屋宇中並不常見。總城市規劃師／城市設計及園境則反對這宗申請。申請地點周圍一派鄉郊風貌，有一羣羣的村屋和一所學校。申請地點位處斜坡上，該斜坡滿布雜草、灌木和一些小樹，而申請地點的樹木都是本地品種。擬建的屋宇的覆蓋範圍似乎無可避免會與申請地點現有至少兩棵山黃麻的位置有衝突，而進行相關的地盤平整工程，更可能要移除更多樹木或損及這些樹木的根部。因此，預料現有的景觀資源會受到負面影響。由於有關的「綠化地帶」是「鄉村式發展」地帶和毗鄰的「政府、機構或社區」地帶之間的唯一緩衝區，因此，擬議的發展項目會損及該區珍貴的景觀資源和景觀質素；
- (f) 公眾意見——當局收到一份來自嘉道理農場暨植物園公司的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由包括擬議的發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向；申請地點懷疑可能曾進行一些地盤平整工程；當局不應容忍任何「先破壞，後建設」的行為；倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。城規會應考慮批准這宗申請可能造成的累積影響；
- (g) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關的評估撮錄如下：
- (i) 擬議的發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

- (ii) 根據地政總署大埔地政專員的記錄，船灣陳屋、李屋、詹屋和沙欄未處理的小型屋宇申請合共有 314 宗，而預計未來 10 年這些鄉村需求的小型屋宇數目則為 361 幢。根據規劃署最新的估計，這四條村的「鄉村式發展」地帶可用的土地約有 3.35 公頃(相等於約 133 幅小型屋宇用地)，但未來興建小型屋宇需要約 16.88 公頃的土地(相等於約 675 幅小型屋宇用地)，因此，這四條村的「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付所需；
- (iii) 申請地點包括私人地段(180 平方米，佔 61%)及政府土地(115 平方米，佔 39%)，其中有部分位於長滿灌木和幼樹的斜坡上。該斜坡的斜度約 45 度，高度由水平為主水平基準上 14.5 米下降至主水平基準上 5 米。申請人擬在水平為主水平基準上 10 米的加高地台上興建兩幢小型屋宇，地台有 5 米高的護土牆支撐，以配合申請地點的天然地形和毗連的一些在主水平基準上 6.5 米及 15.0 米的發展項目；
- (iv) 申請人提出覆核申請時，進一步修訂園景設計總圖，提出在申請地點南部增設園景美化區，使預留作種植樹木及灌木的地方的總面積達 57.5 平方米(或佔申請地點 19.49%)。不過，即使增設園景美化區，進行擬議的發展及相關的地盤平整工程，始終要清除樹木和茂密的植物，對周邊地區的景觀資源和特色造成不能彌補的破壞；
- (v) 雖然申請地點位於「鄉村範圍」內，而且可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議的發展項目並不符合「臨時準則」，因為這項發展會對周邊地區的景觀造成不良影響。擬議的發展項目也不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 關於擬在「綠化地帶」

進行發展的規定，因為進行這項發展，要清除現有的天然植物，這樣會影響四周現有的天然景致。從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境維持他先前的觀點，反對這宗申請；以及

- (vi) 該四宗同類申請(編號 A/NE-TK/195、201、223 及 227)，其申請人都沒有提供地盤平整工程圖則，所以當年城規會批准該些申請時，並沒有考慮所需進行的地盤平整工程。不過，如今城規會會要求申請人提交相關的平面圖／剖面圖，顯示所建議的發展項目，包括建築地台及相關的護土牆，以確保有關發展不會對周邊地區造成視覺或景觀上的不良影響。因此，對於現在這宗申請，城規會要考慮的因素與該些同類申請並不一樣。

22. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。

23. 倪錫強先生借助一些圖則、照片及簡介資料，陳述以下要點：

- (a) 申請地點有 38% 位於「鄉村式發展」地帶，而且 100% 位於船灣陳屋、李屋、詹屋和沙欄四條鄉村的「鄉村範圍」內；
- (b) 該區的地形崎嶇不平，這四條鄉村可用作發展的土極少；
- (c) 該區近申請地點的地方有超過 10 幢小型屋宇正在興建，部分取得城規會的規劃許可；
- (d) 擬建的小型屋宇經小心設計，申請人更建議把擬建小型屋宇位置的高度降低，令護土牆的高度可由 9.5 米降至 5 米，以回應相關政府部門所關注的負面視覺影響問題；

- (e) 現時的建議所涉及的削坡工程是在原地削填，因此無須在堆填區傾倒泥石。不過，若再降低擬建小型屋宇位置的高度，多增的泥石便須在堆填區傾倒；
- (f) 根據申請人進行的樹木勘查，申請地點只有九棵胸徑少於 95 毫米的小樹，申請人建議砍掉這些小樹，把申請地點 20% 的地方闢成園景美化區，並種植五棵胸徑 100 毫米的重標準類別樹木，以作補償。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對此美化環境建議沒有意見；
- (g) 從毗鄰正在興建的小型屋宇的照片可見，建造工程並沒有對周邊地區的景觀造成負面影響。預料這宗申請所涉的擬議小型屋宇也不會對周邊地區的景觀造成負面影響，所以沒有違反「臨時準則」；
- (h) 除了砍掉申請地點九棵小樹外，興建擬議小型屋宇並不需要清除大量植物，所以也不違反城市規劃委員會規劃指引編號 10；
- (i) 雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境因有關發展會涉及伐樹而反對這宗申請，但漁護署署長則認為受影響的植物都是常見的品種，所以對這宗申請沒有很大意見；以及
- (j) 雖然在「綠化地帶」進行任何發展都難免要清除植物，但對該地帶內的景觀所造成的任何影響都只局限在申請地點範圍內。

24. 倪錫強先生回應兩名委員的問題時說，申請人分別來自兩條不同的鄉村，互無關係。他們各自擁有申請地點的部分土地，其餘的是政府土地。申請人會根據現行的土地政策向地政總署交出他們的土地，並向該署申請換地，以發展擬議的小型屋宇。申請人已向該署申請批建小型屋宇多年。

25. 倪錫強先生回應另一名委員的問題時澄清，雖然申請地點 100% 位於「鄉村範圍」內，但只有 38% 位於「鄉村式發展」地帶內。「臨時準則」訂明，倘小型屋宇的覆蓋範圍不少

於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」內，便無須申請規劃許可。因此，此準則不適用於這宗申請。

26. 一名委員問到擬建的小型屋宇對景觀和視覺的影響。胡潔貞女士回應說，從自然保育的角度而言，由於受影響的樹木都是常見的品種，漁護署署長對砍伐那些樹木以進行擬議發展沒有很大意見。不過，從景觀的角度而言，由於進行擬議發展涉及清除「綠化地帶」內的現有植物，因此會影響整體「綠化地帶」的完整，不符合「綠化地帶」的規劃意向。從申請地點附近正在興建的小型屋宇的一些照片可見，那些小型屋宇 9.5 米高的護土牆對周邊地區造成嚴重的視覺影響。

[李偉民先生此時到席。]

27. 胡潔貞女士續稱，圖 R-2 顯示毗鄰的六幢小型屋宇大部分位於「綠化地帶」內。這些屋宇涉及三宗先前由小組委員會分別於二零零五年、二零零六年及二零零七年批准的申請。胡女士回應主席的問題時說，若再降低擬議小型屋宇的地台水平，或須削切更多斜坡。

28. 倪錫強先生說，毗鄰的小型屋宇興建時並沒有削切斜坡，所以要以高的護土牆支撐。申請人已把擬議小型屋宇的地台水平降至 5 米，方法是在現有斜坡上原地削填。若再降低地台水平，就要削切更多斜坡，所產生的泥石便須在堆填區傾倒。申請人曾與相關的政府部門相議此事，得知從城市設計和視覺的角度來說，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有進一步意見。

29. 胡潔貞女士回應一名委員的問題時表示，申請人提出了各項美化環境措施，以減輕護土牆在視覺上所造成的影響。從視覺影響的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有進一步的意見；但從景觀的角度而言，他卻反對這宗申請，因為有關發展涉及清除現有植物，預料對現有景觀資源會有不良影響。擬議的發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向。

30. 胡潔貞女士在回應一名委員的問題時，請各委員參看圖 R-2，該圖顯示申請地點的土地業權。胡女士說，在政府土地

上的那部分斜坡由路政署負責維修保養。地政總署副署長林潤棠先生說，若城規會批給規劃許可，地政總署或會批准申請人換地以興建擬議的小型屋宇。這樣，申請地點內的斜坡便會由申請人負責維修保養。

31. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員也沒有其他問題，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。城規會將在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們各人於此時離席。

[劉智鵬博士、陳仲尼先生及梁宏正先生此時離席。]

商議部分

32. 一名委員表示不應支持這宗申請。這名委員認為有關的「綠化地帶」的完整已遭先前獲批准興建的小型屋宇所影響，而與這些小型屋宇相關的高護土牆對周邊地區也造成極大的視覺影響。這宗申請提出興建的小型屋宇還涉及削切政府土地上現有的斜坡，更是不能接受。另一名委員不支持申請人，並指該護土牆是高的構築物。

33. 一名委員表示，申請地點涵蓋了一些在擬議小型屋宇覆蓋範圍外的土地，這是不能接受的，因為那些土地是政府土地。

34. 另一名委員認為應緊守保護「綠化地帶」的規劃意向。擬議的發展項目對「綠化地帶」以至周邊地區的景觀都會造成負面影響。

35. 秘書應主席的要求作出說明，表示根據「臨時準則」，倘擬建的小型屋宇的覆蓋範圍 100% 坐落在認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且有關鄉村內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，則或可從寬考慮有關的申請。不過，現在這宗申請並不符合「臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響。秘書解釋，城規會考慮先前的申請時，申請人是無須提交地盤平整工程圖則的。因此，城規會批准那些申請時，並沒有考慮地盤平整工程的問題。不過，如今城規會會要

求申請人提交相關的平面圖／剖面圖，顯示所建議的發展項目，包括建築地台及相關的護土牆，以確保有關發展不會對周邊地區造成視覺或景觀上的不良影響。對於現在這宗申請，雖然申請人把護土牆的高度由 9.5 米降至 5 米，但興建擬議的小型屋宇及進行相關的地盤平整工程會涉及清除現有天然植物和影響現有天然景觀。申請人提出覆核申請時並沒有提交進一步資料，以回應有關部門關注擬議發展項目對景觀造成不良影響的問題。

36. 一名委員不支持這宗申請，認為申請人仍有空間修改擬議發展項目的布局設計，盡量減低對景觀造成的負面影響。另一名委員亦表贊同，指申請人提出覆核申請時並沒有提交任何進一步的理據，以支持擬議的發展。

37. 一名委員說，進行擬議的發展須削切毗鄰的政府土地上的斜坡，影響「綠化地帶」的完整，而且斜坡日後維修保養責任誰屬的問題也令人關注。

38. 一名委員說，從毗鄰正在興建的小型屋宇的照片可見，那道高高的護土牆在視覺上對周邊地區造成很大的負面影響。

39. 另一名委員說，這宗申請不應獲批准，因為擬議的發展會對「綠化地帶」的景觀造成負面影響，不符合「臨時準則」。

40. 主席總結委員的意見，表示不應支持這宗申請，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成負面影響。

41. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為這項發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (b) 擬議的發展項目並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 關於「擬在『綠化地帶』進行發展而按照

《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規定，因為進行這項發展，要清除的現有天然植物，這樣會影響四周現有的天然景致。

議程項目 5

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/ST/786

擬在新界沙田安平街 8 號偉達中心 11 樓 10、11 及 12 號貨倉
關設康體文娛場所(藝術工作室及表演藝術採排室)(為期五年)
(城規會文件第 9245 號)

[會議以廣東話進行。]

42. 李偉民先生就此議項申報利益，表示申請人的代表是他相熟的朋友，現時與他亦有業務往來。委員同意李先生涉及直接而重大的利益，不應參與討論和審議此議項。李偉民先生此時暫時離席。

簡介和提問部分

43. 以下規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士	規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
黎家聯先生)
羅沛權先生) 申請人的代表
李敬章先生)
曹志翔先生)

44. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

45. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士借助投影片，並按文件詳載的內容陳述下列有關這宗覆核申請的要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請處所關設臨時康體文娛場所(藝術工作室及表演藝術採排室)，為期五年。該處所所在的地點在《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/26》上劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶；
- (b) 二零一二年八月二十四日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕了有關的申請，理由是擬議的發展並不符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 22D 的規定，因為這項發展會引來不應有的大量人流，他們可能要承受火警風險。從消防安全的角度而言，擬議的藝術工作室及表演藝術採排室不能接受；
- (c) 申請人提交了書面資料以支持其覆核申請，其主要理據撮錄如下：
 - (i) 擬議的藝術工作室及表演藝術採排室正好配合政府提倡在工業樓宇內提供藝術發展空間的政策；
 - (ii) 附近土地主要作零售、辦公室及商業用途，擬議的用途與這些用途協調；
 - (iii) 擬議的用途不會對環境及交通造成不良影響；
 - (iv) 申請處所就在 ST5 號及 ST6 號樓梯旁邊，這些樓梯亦是由申請處所通往其所在工業樓宇地面的逃生通道。申請人會為申請處所加設消防出口通往上述樓梯的防煙廊，無須跟其他處所佔用人一同使用共用走廊，使訪客可能要面對的火警風險減至最少；以及
 - (v) 該兩間藝術工作室每次分別只會容納五至六名訪客。訪客須預約才可使用，亦須遵守申請人就有關處所定下的指引及管理措施；

- (d) 先前及同類的申請——未曾有任何先前和同類的申請涉及申請處所及該工業樓宇；
- (e) 政府部門的意見——消防處處長認為這宗申請不能接受，因為擬在該工業樓宇內闢設的藝術工作室涉及向公眾直接提供顧客服務或貨品，會引來不應有的大量人流，這些人可能要承受他們所不知或未有準備要面對的火警風險。因此，消防處處長反對這宗覆核申請。其他相關的部門則對這宗覆核申請沒有意見；
- (f) 公眾的意見——當局收到一份公眾意見書，提意見人表示對這宗申請沒有意見；
- (g) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的評估撮錄如下：
 - (i) 「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的規劃意向是提供用地主要作資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室和其他商業用途。不過，若要把此帶內的工業樓宇用作「康體文娛場所」，也可向城規會提出申請，城規會將按每宗申請的個別情況及城規會規劃指引編號 22D 所載的規劃評估準則作出考慮；
 - (ii) 根據城規會規劃指引編號 22D 的規定，申請人應向消防處證明申請的藝術工作室用途不會引起或增加火警危險。在任何情況下，申請處所都須有獨立的逃生通道；以及
 - (iii) 雖然申請人承諾會加設兩個消防出口，由申請處所經 ST05 號及 ST06 號樓梯通往該工業樓宇的地面，但消防處處長仍認為這宗申請不能接受，因為擬在該工業樓宇內闢設的藝術工作室涉及直接向公眾提供顧客服務或貨品，會引來不應有的大量人流，這些人可能要承受他們所不知或未有準備要面對的火

警風險。因此，消防處處長反對這宗覆核申請。

46. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。

47. 黎家聯先生借助一些簡介資料，陳述以下要點：

- (a) 申請處所位於一幢頗具規模的現代化樓宇的 11 樓；
- (b) 該樓宇的入伙紙於一九九六年批出。根據該入伙紙的資料，該樓宇 3 至 9 樓及 10 至 22 樓的單位全是貨倉。不過，據城規會文件所載，這些樓層現時已大部分用作辦公室、貨倉及其他用途。香港城市大學的圖書館亦設於 21 樓；
- (c) 據該樓宇的橫切面圖所示，用作載客升降機的消防升降機設於地面一層，可通往樓上各層，包括 11 樓的申請處所及 21 樓的圖書館。此外，11 樓亦設有防煙廊。由於該樓宇大部分的處所已改作辦公室用途，所以走廊的設計與傳統的工業樓宇走廊的設計已不再一樣；
- (d) 申請人會為申請處所闢設直接出口通往走火通道的防煙廊。整幢樓宇亦安裝了商業樓宇所需的消防裝置（即只須在商業樓宇裝設的聲音／視像警報系統）；
- (e) 根據該樓宇於一九九六年獲核准的建築圖則，該樓宇的逃生通道的疏散數值與辦公室樓宇所須符合的疏散數值相同；
- (f) 擬議的藝術工作室內會設一個辦公室，方便管理工作室的使用情況，確保只有已經預約的會員才能使用工作室；

- (g) 該兩間工作室每次分別最多可容納 6 人和 15 人，並須預約才可使用。因此，擬議的藝術工作室不會如消防處處長所說，會引來不應有的大量人流；
- (h) 現時設於 21 樓的圖書館引來的訪客更多；
- (i) 該樓宇及其他工業樓宇內也有其他用途(例如迷你貨倉及室內足球場)，這些用途會比申請闢設的藝術工作室引來更多訪客；
- (j) 消防處通函第 4／96 號訂明，工業樓宇可作辦公室用途，前提是有關辦公室不會引來不應有的大量人流，因為這些人可能要承受他們所不知或未有準備要面對的火警風險。儘管如此，要留意的是，該樓宇大部分的單位已改作辦公室用途；
- (k) 根據城規會規劃指引編號 22D 的規定，申請人應向消防處證明申請的商業用途不會引起或增加火警風險。以擬議的藝術工作室的用途性質及預定的訪客人數而言，應不會造成火警風險；以及
- (l) 擬議的藝術工作室正好配合政府的政策，能活化工業樓宇，以應付社會不斷轉變的需要。

48. 李敬章先生陳述以下要點：

- (a) 申請人多年來在香港從事音樂文化發展工作，其業務主要是發展音樂表演藝術和提供相關的配套設施；
- (b) 擬議的藝術工作室不會開放給公眾使用，只有已經預約的會員才可使用；以及
- (c) 申請人負擔不起中區商業樓宇的高昂租金。申請人公司的總部亦設於同一樓宇內。

49. 胡潔貞女士回應主席的提問時表示，根據城規會規劃指引編號 22D 的規定，凡涉及現有工業樓宇的規劃申請，申請人

都須向消防處證明擬議的用途不會引起或增加火警風險。倘城規會決定批准這宗申請，建議委員參考文件第 8.2 段所載的規劃許可附帶條件。申請人須在提交建築圖則的階段，把根據該項規劃許可附帶條件而提出的消防安全措施建議一併提交消防處考慮。

50. 胡潔貞女士回應主席的另一問題時解釋，有關地點是一幢工業樓宇，根據「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》的附表 II(適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇)的規定，圖書館並不是該工業樓宇的准許用途，除非該圖書館設在現有建築物低層經特別設計的非工業部分，並設有一層緩衝樓層把圖書館用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在同一的非工業部分內。香港城市大學的圖書館設於該樓宇的 21 樓，但沒有人曾就該用途提出規劃申請。

51. 主席表示，相關的政府部門須跟進該樓宇 21 樓用作圖書館的情況，如有需要，應採取執行契約條款行動。

52. 一名委員詢問申請處所的疏散數值。黎家聯先生回應說，該處所每次只會容納 21 名訪客，疏散數值約為每人 17 平方米。根據已核准的建築圖則，該樓宇的疏散數值符合有關設置逃生通道的規定，即使作為辦公室樓宇亦然。黎先生強調，申請的用途並不是公眾娛樂場所，不會引來大量顧客前來有關處所。

53. 一名委員詢問申請用途的「概括用途名稱」。胡潔貞女士回應說，根據「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》，擬議的藝術工作室屬附表 II 第二欄用途所列的「康體文娛場所」。根據消防處的意見，該《註釋》所列的第一欄用途(例如辦公室用途)只限作不涉及直接提供顧客服務或貨品的用途，若其他用途不會引來不應有的大量人流，也可根據《城市規劃條例》第 16 條向城規會提出申請，城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮。根據消防處通函第 4/96 號，工業樓宇只准作九類用途。若用作辦公室，該辦公室不能引來不應有的大量人流，因為這些人可能要承受他們所不知或未有準備要面對的火警風險。

54. 黎家聯先生表示，申請人已遵守所有消防安全規定，而擬設置的逃生通道亦符合相關的規定。

55. 一名委員追問如何計算該樓宇的疏散數值。黎家聯先生回應說，辦公室發展項目的疏散數值須為每人九平方米。該樓宇雖然是工業樓宇，但所設置的逃生通道及消防裝置亦符合作辦公室樓宇的規定。

56. 李敬章先生回應副主席的提問時表示，擬議的藝術工作室會提供音樂表演場地，讓業餘音樂愛好者進行表演。表演過程會通過互聯網播放給觀眾觀賞，故表演期間不會有現場觀眾。設置影音設備須投放大量資金，但申請人仍希望提供一個配以嶄新科技的音樂藝術表演平台。

[劉文君女士此時離席。]

57. 李敬章先生回應一名委員的提問時表示，申請處所設有足夠走火通道，而且工作室內不會有觀眾，因此不會有火警風險。消防處處長沒有因應申請處所及其所在的樓宇實施的消防安全措施，對該處的消防風險作出準確的評估。黎家聯先生表示，相關政府部門已清楚列明有關的消防安全規定，申請人亦與消防處商議過所擬備的消防安全建議。在這宗個案中，申請人已採取一切所需的消防安全措施。羅沛權先生補充說，他曾在電話上與消防處人員商議過他們所提出的意見，明白到根據消防處的指引，該處不會支持任何擬在工業樓宇內直接提供顧客服務的商業用途，即使該用途的顧客數目少亦然。

58. 黎家聯先生回應另一名委員的提問時表示，申請人會採取消防處所規定的所有消防安全措施。若這宗申請獲得批准，申請人會履行城規會在規劃許可附加的相關條件。

59. 李敬章先生回應同一名委員的提問時表示，雖然擬議的藝術工作室旨在提供服務，但並非擬作影音錄製室用途。該工作室會用作表演場地，表演過程會通過互聯網播放給觀眾觀賞。

60. 李敬章先生回應兩名委員的提問時表示，藝術工作室大部分使用者的年齡介乎 20 至 40 歲，會員總數約為 100 至 200 人，服務對象是業餘音樂藝術愛好者，而非小童。

61. 李敬章先生回應一名委員的提問時表示，藝術工作室的預約時段每次為兩小時，營業時間由每天早上九時至晚上十時。

62. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人的代表，覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將會在他們離席後進一步商議有關的申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

63. 一名委員表示，鑑於擬議用途的作業模式及每次服務的顧客人數少，因此可考慮批給這宗申請規劃許可。

64. 一名委員備悉該樓宇內其實有許多處所已非法改裝作其他用途，但只有申請人嘗試就擬議的用途提交申請予城規會考慮。改裝工業樓宇單位作其他用途，乃符合政府要活化工業樓宇的政策。這名委員亦備悉消防處關注到該處所潛在的火警風險，故詢問若在規劃許可附加條件，規定申請人須採取消防安全措施，是否可以批准這宗申請。

65. 主席表示，雖然政府的政策是鼓勵活化工業樓宇，但這是把工業樓宇全幢改裝而言，因為這樣的話，就不會出現用途改變後互不協調的情況，亦不會造成消防安全問題。就這宗個案而言，消防處處長基於消防安全問題表示反對。委員應小心考慮是否應批准這宗申請。

66. 一名委員表示消防處已表示反對這宗申請，故不支持在附有申請人須採取符合消防處要求的消防安全措施的條件下批准這宗申請。

67. 一名委員備悉消防處非常關注把現有工業樓宇的部分改裝作非工業用途的情況，因為此做法會造成潛在的火警風險，

而且在人流管制方面亦有困難，尤以那些會引來大量訪客前來處所的用途為然。雖然申請人表示已根據相關的規定採取消防安全措施，但消防處仍反對這宗申請。消防處所關注的問題必須得到解決。關於這方面，這名委員詢問消防處是否可對這宗個案再作評估，然後提供更多詳細資料予城規會考慮。

68. 另一名委員認為消防處就這宗申請表示關注的問題是合理的，因為擬議的用途所引來的訪客可能不熟悉該工業樓宇的環境。雖然有關的工作室每次都會限定使用者的人數，但每天在營業時間內進入有關處所的整體訪客人數仍會很多，同時亦難以確保使用者中不會包括青少年。這名委員表示，在消防安全問題上，並無妥協餘地，故不應支持這宗申請。另一名委員也支持這個觀點，認為沒有理由否定消防處提出的合理專業意見。

69. 秘書回應一名委員的提問時解釋申請的用途乃列作康體文娛場所。根據「詞彙釋義」，影音錄製室列為「辦公室」用途，若此用途涉及直接提供顧客服務或貨品，須向城規會申請規劃許可。

70. 主席繼而詢問委員的意見，以決定城規會應延期就這宗申請作出決定，並要求消防處就其所關注的消防安全問題提供更多詳細資料予城規會考慮，還是城規會應基於消防安全問題駁回這宗申請。秘書補充說，消防處對於改變現有工業樓宇用途的立場十分清晰和堅定。消防處不支持把現有工業樓宇的部分改裝作涉及直接提供顧客服務或貨品的用途。

71. 三名委員表示支持基於消防處所關注的消防安全問題駁回這宗申請。

72. 經進一步商議後，主席表示委員大部分認為應駁回這宗申請，因為有關的用途不符合城規會規劃指引的規定，即申請人應向消防處證明申請的用途不會引起或增加火警風險。

73. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所述的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

擬議的發展項目不符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)的規定，因為有關發展會引來不應有的大量人流，他們可能要承受火警風險。從消防安全的角度而言，擬議的藝術工作室及表演藝術採排室不能接受。

[李偉民先生、霍偉棟博士、李律仁先生及陳祖楹女士此時離席。]

屯門及元朗區

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TM-LTY Y/221

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界藍地新慶路第 130 約地段第 464 號 A 分段第 1 小分段、第 464 號 B 分段、第 465 號、第 472 號 A 分段餘段及第 472 號 B 分段餘段進行分層樓宇發展(城規會文件第 9246 號)

[會議以廣東話進行。]

74. 符展成先生已就此議項申報利益，因為他現與申請人的代表有業務往來，但有關業務並不涉及這宗申請。由於符先生沒有涉及直接利益，委員同意符先生可以留在會議席上參與此議項。

簡介和提問部分

75. 下列規劃署代表及申請人代表此時獲邀出席會議：

劉榮想先生	規劃署屯門及元朗規劃專員
劉寶憲先生)
劉穎麟先生)申請人的代表
許永渡先生)
陳嘉豪先生)

76. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

77. 屯門及元朗規劃專員劉榮想先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列有關覆核申請的要點：

- (a) 申請人現申請規劃許可，擬於《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/6》上劃為「住宅(戊類)」地帶的申請地點進行分層樓宇發展；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一二年八月十日拒絕有關申請，理由如下：
 - (i) 高 12.6 米、長約 6 米至 57 米的擬議隔音屏障與鄉郊環境不相協調，並會對附近地區造成負面的視覺影響；以及
 - (ii) 申請人未能就擬議發展提供令人滿意的設計及布局，而擬議發展在設計及布局方面均有改善空間；
- (c) 申請人提交了書面資料，以支持這宗覆核申請，所提出的主要理據摘錄如下：
 - (i) 隔音屏障的設計只擬把分布於四個區域而樓高 15 米的住宅樓宇連接起來。每座樓宇的臨街面均劃設觀景廊。隔音屏障既非龐然巨物，亦沒有造成過大壓迫感，因為屏障是以輕金屬構架建造，內嵌透明板，而且頂部不設水平構件以減少圍封效應；
 - (ii) 當區內的工業活動逐步減少後，住宅發展項目將會增加，屆時可移除該用地上的隔音屏障，從而減少視覺影響；

- (iii) 建築物的布局擬減少整體體積。沿地界線分散興建樓宇會增加隔音屏障的長度，造成屏風效應；
 - (iv) 批准這宗申請會鼓勵其他地段擁有人提交申請或合併用地進行發展，從而加快取締工業用途；以及
 - (v) 申請人強烈反對基於負面視覺影響而拒絕這宗申請，因為當局正考慮於該「住宅(戊類)」地帶興建公屋發展項目。更龐大和更高的公屋大廈會對附近地區造成更嚴重的負面視覺影響，並與毗連「鄉村式發展」地帶內的鄉郊環境不相協調；
- (d) 先前申請——申請地點沒有涉及任何先前申請；
- (e) 同類申請——在同一「住宅(戊類)」地帶有兩宗擬建低密度住宅發展的同類申請。編號 A/TM-LTY Y/89 的申請於二零零二年七月十九日經城規會覆核後被駁回，理由是沒有充分資料證明可妥善解決工業／住宅用途為鄰所產生的問題，以及擬議發展不會受由附近工業用途(包括兩間分別位於發展項目南鄰和西鄰的漂染工廠)造成的負面環境、氣味及噪音影響。編號 A/TM-LTY Y/97 的申請於二零零二年八月九日被城規會拒絕，理由是沒有資料證明可妥善解決工業／住宅用途為鄰所產生的問題，以及擬議發展不會受由附近工業用途造成的負面環境、氣味及噪音影響；
- (f) 政府部門的意見——總城市規劃師／城市設計及園境關注擬議隔音屏障或會造成視覺影響。儘管申請人已說明現行計劃的優點(包括在邊緣栽種植物)，但有關計劃應予以檢討，藉以減少如此高聳的隔音屏障的規模和對其的需要，以期減低對附近地區所造成的負面視覺影響。房屋署署長強烈反對這宗申請，理由是申請地點所位處的「住宅(戊類)」地帶已確認為可用作公屋發展。擬議用途會對樓宇供

應、布局以及政府現正進行的相關工程研究造成負面影響；

- (g) 公眾意見——當局接獲兩份公眾意見書。一名新慶村的原居民代表反對這宗覆核申請，理由是樓高 15 米的住宅樓宇毗鄰該村的拱門，嚴重影響該村的風水；施工期間所增加的交通流量及擬議發展所產生的車流，會提高交通意外的風險並導致交通擠塞；新居民或訪客會佔用現有的停車場，對原居村民造成不便；以及建築工程或會造成環境滋擾，包括對現有居民造成噪音和空氣污染。一名新慶村的居民代表反對這宗覆核申請，理由是擬議發展會對交通造成負面影響和產生空氣及噪音污染；
- (h) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7 段所載的評估，不支持這宗覆核申請。有關評估內容撮錄如下：
 - (i) 該「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，主要是透過向城規會申請重建作住宅用途而逐步取締現有的工業用途，前提是工業／住宅用途為鄰所產生的問題獲得妥善解決。擬議發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向。然而，擬議發展的設計和布局未如理想，因為擬用以消減工業／住宅用途為鄰問題的隔音屏障高 12.6 米、長約 6 米至 57 米，會對附近地區造成負面的視覺影響，並與區內以村屋羣為主的鄉郊環境不相協調；
 - (ii) 隔音屏障既高且長，加上住宅樓宇，會形成「屏風」構築物，圍封整個發展項目，而且建築物的布局設計並不理想。在覆核申請內，申請人只是闡釋隔音屏障的詳細設計及物料，並無嘗試修改擬議計劃的布局設計，以回應小組委員會所關注的事宜；
 - (iii) 儘管申請人表示現行計劃具有在邊緣栽種植物的優點，但總城市規劃師／城市設計及園

境認為有關計劃須予以檢討，藉以減少如此高聳的隔音屏障的規模和對其的需要，以期減低對附近地區所造成的負面視覺影響。構築物的布局設計及隔音屏障的高度均有改善空間；

- (iv) 由於申請地點四周是貯物場／貨倉、汽車修理工場及工廠，因此面對工業／住宅用途為鄰所產生的問題，必須予以妥善處理。由於未必可同時淘汰所有工業用途，因此申請人在處理工業／住宅用途為鄰問題時必須確保擬議住宅發展不僅在環境方面可以接受，還要透過可持續建築設計為日後的住戶及區內的其他居民提供舒適的生活環境。因此，擬議發展採用內望的庭院設計，有六幢各樓高五層的密集式建築物沿內部車輛通道及行人路興建。為解決工業／住宅用途為鄰所產生的問題，申請人建議採取噪音紓緩措施，包括興建高達 12.6 米的隔音屏障。然而，隔音屏障既高且體積龐大，會對附近地區造成負面的視覺影響。申請人應研究擬議發展是否可採用其他布局設計，藉以減少如此高聳的隔音屏障的規模和對其的需要。

78. 主席繼而邀請申請人的代表闡述申請。

79. 許永渡先生借助投影片提出下列要點：

- (a) 申請人沒有修改擬議發展的布局，因為他認為擬議布局並非未如理想。此外，倘修改擬議布局，申請人須為支持申請而再次進行各項技術評估，包括環境影響評估；
- (b) 「住宅(戊類)」地帶的規劃意向是提供誘因子土地擁有人改善和發展其土地，以改善整體環境。申請人的建議符合此規劃意向；

- (c) 申請地點位於道路交界處，並毗連現有村屋。批准擬議住宅發展可加快重建該區作住宅用途，以便逐步取締區內現有的工業用途；
- (d) 申請人已研究其他布局設計，但發現並不理想。現時把樓宇後移的設計可提供更多空間，以便沿用地的邊緣進行綠化，用以解決擬議發展所產生的屏風效應問題；
- (e) 該區已有其他發展項目的建築物位於用地界線，確實產生屏風效應；
- (f) 擬沿用地東南界線豎設的 L 型隔音屏障不會對附近地區造成負面的視覺影響，因為該隔音屏障會被用地附近的現有汽車修理工場遮擋，因而不會從附近地區看到；
- (g) 高 12.6 米的擬議隔音屏障是環境影響評估就擬議發展所規定的噪音紓緩措施。擬議隔音屏障將進行垂直綠化，因此不會對地區造成負面的視覺影響。申請人所預備的電腦合成照片及影片顯示，擬議發展和隔音屏障不會造成屏風效應。於邊緣栽種植物會為用地提供屏障，並可作為該發展與附近日後其他發展之間的緩衝區；
- (h) 擬議隔音屏障只屬臨時裝置。倘鄰近用地日後重建作住宅用途，隔音屏障的上半部將會移除，而已進行垂直綠化的下半部則會保留作為一般的邊界圍牆；
- (i) 發展項目擬劃設觀景廊及通風廊，而住宅樓宇亦會提供綠化平台及露台，讓居民可從住宅單位內享受綠化景觀；
- (j) 申請人備悉該區計劃進行公屋發展，並認為高聳的公屋大廈對附近環境所造成的景觀影響遠較申請人的擬議隔音屏障為大；以及

(k) 為支持擬議發展，申請人已進行多項評估，而有關評估已獲相關政府部門接納。

80. 許永渡先生在回應一名委員的提問時表示，高 12.6 米的擬議隔音屏障是環境影響評估所規定的噪音紓緩措施。倘鄰近用地是重建作住宅用途及不再需要實施噪音紓緩措施，隔音屏障將被移除。他明白鄰近用地是否重建須視乎私營發展計劃，但批准擬議發展會鼓勵區內其他用地進行重建。

81. 許永渡先生在回應副主席的提問時表示，該發展項目的擬議屋宇樓高 15 米。因此，只有頂層是高於 12.6 米的擬議隔音屏障。然而，從住宅單位眺望的景觀不會受影響。

82. 劉榮想先生在回應一名委員的提問時表示，擬議隔音屏障擬為用地提供屏障，以阻隔鄰近用地的現有工業用途所製造的噪音。高 12.6 米、長約 6 米至 57 米(總長 106 米)的擬議隔音屏障不僅對附近地區造成負面的視覺影響，亦對日後居於發展項目的居民造成視覺影響。雖然申請人已建議使用透明板，但隔音屏障仍會對居民造成圍封效應，因而並不可取。

83. 許永渡先生在回應一名委員的提問時表示，擬議發展將劃設足夠的觀景廊和通風廊，因此並不存在任何通風問題。

84. 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，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申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和屯門及元朗規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

85. 一名委員表示，由於申請地點附近現已有發展項目，因此擬議隔音屏障或不會對從擬議發展眺望的景觀及對附近地區造成嚴重的視覺影響，尤其是申請人已建議於邊緣栽種植物，以減少可能造成的視覺影響。

86. 另一名委員表示，儘管申請人建議隔音屏障採用透明物料，但在住宅樓宇外圍豎設如此高和龐大的隔音屏障，會令環境非常擠迫，影響發展項目內的通風。

87. 一名委員表示，「住宅(戊類)」地帶的規劃意向是透過重建作住宅用途以逐步取締現有的工業用途。然而，擬議發展只屬零碎項目，未能解決工業／住宅用途為鄰所產生的問題。

88. 主席表示，附近現有的工業用途未知會否於短期內進行重建。經進一步討論後，他作出總結，表示委員認為不應批准這宗申請，因為擬議隔音屏障與鄉郊環境不相協調，並對附近地區造成負面的視覺影響，而且申請人未能提供令人滿意的布局設計以解決工業／住宅用途為鄰所產生的問題。委員表示同意。

89. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的拒絕理由，並同意該等理由恰當。有關理由如下：

- (a) 高 12.6 米、長約 6 米至 57 米的擬議隔音屏障與鄉郊環境不相協調，並會對附近地區造成負面的視覺影響；以及
- (b) 申請人未能就擬議發展提供令人滿意的設計及布局，而擬議發展在設計及布局方面均有改善空間。

90. 主席建議把議程項目 7 至 10 移至項目 11 後。委員表示同意。

91. 會議於下午一時四十五分休會午膳。

92. 會議於下午三時恢復舉行。

93. 以下委員和秘書出席了下午時段的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

黃仕進教授

馬錦華先生

陳漢雲教授

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉智鵬博士

陸觀豪先生

邱榮光博士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

港島區

議程項目 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》的進一步申述
(城規會文件第 9243 號)

[聆訊以廣東話及英語進行。]

94. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 黃仕進教授 | — | 與奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)有業務往來，該公司是養和醫院的顧問，而養和醫院是申述人之一(R708)。此外，他是香港大學交通運輸研究所主管，而該研究所的一些活動由奧雅納公司贊助。 |
| 林光祺先生 |] | 與奧雅納公司有業務往來，該公司是養和醫院的顧問。養和醫院是申述人之一(R708)。 |
| 符展成先生 |] | |
| 劉興達先生 | — | 跑馬地居民協會(申述人之一)(R999)的主席，並與奧雅納公司及弘達交通顧問有限公司有業務往來，該兩間公司是養和醫院的顧問。養和醫院是申述人之一(R708)。 |
| 陳祖楹女士 | — | 其家人在跑馬地擁有一個單位 |
| 霍偉棟博士 | — | 其家人在藍塘道擁有一個單位 |
| 李偉民先生 | — | 在連道及浣紗街各擁有一個單位 |

甯漢豪女士 (地政總署署長) — 在樂活道擁有一個單位，其配偶為私家醫生，間中會使用養和醫院的設施。

黃婉霜女士 (秘書) — 在樂活道擁有一個單位

95. 委員備悉黃仕進教授、林光祺先生及符展成先生沒有參與養和醫院計劃，而李偉民先生和甯漢豪女士所擁有的物業，以及陳祖楹女士和霍偉棟博士的家人所擁有的物業(後者的物業只可遠眺養和醫院)不會受到養和醫院計劃所影響。委員認為黃教授以香港大學交通運輸研究所主管的身分所申報的利益屬間接性質。委員亦備悉甯女士的配偶並非養和醫院的僱員，而且沒有參與養和醫院計劃，因此認為甯女士所申報的利益屬間接性質。委員同意上述委員可留在會議席上並參與討論。委員亦備悉符先生已暫時離席，而陳女士、霍博士及李先生已表示不會出席下午時段的會議。

96. 委員認為劉興達先生作為 R999 的代表所涉及的利益屬直接性質，因此應請他就此議項離席。委員備悉劉先生已表示不會出席下午時段的會議。

97. 一如在先前討論養和醫院所提申述的城市規劃委員會(下稱「城規會」)會議，委員同意秘書的角色是提供資料及就程序事宜提供意見，並不會參與決策，因此可留在會議席上。

簡介和提問部分

98. 主席表示，當局已給予進一步申述人、申述人及提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，但除了席上的人士外，其餘人士均表示不會出席聆訊或沒有回覆是否出席聆訊。由於已給予進一步申述人、申述人及提意見人足夠時間的通知，委員同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

99. 以下政府代表此時獲邀出席會議：

- | | | |
|-------|---|------------------------|
| 姜錦燕女士 | — | 規劃署港島規劃專員 |
| 顧健康先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／
港島 |
| 陳振平先生 | — | 運輸署交通工程(港島)部
工程師／灣仔 |

100. 以下進一步申述人、申述人及其代表此時亦獲邀出席會議：

F96 – 遲瑞芬

- | | | |
|-------|---|--------|
| 遲瑞芬女士 | — | 進一步申述人 |
|-------|---|--------|

F101 – Lee Yuen Yee, Helen

- | | | |
|--------|---|-----------|
| 張黎秀姬女士 | — | 進一步申述人的代表 |
|--------|---|-----------|

F493 – 黃潔兒

- | | | |
|-------|---|--------|
| 黃潔兒女士 | — | 進一步申述人 |
|-------|---|--------|

F596 – 李瑞芝

- | | | |
|-------|---|--------|
| 李瑞芝女士 | — | 進一步申述人 |
|-------|---|--------|

F654 – 袁孟峰

- | | | |
|-------|---|--------|
| 袁孟峰醫生 | — | 進一步申述人 |
|-------|---|--------|

F871 – 黃國才

F872 – Cameron MacDonald

F874 – Wong Yeuk Yin, Jacqueline

R836 – Ho Kit Wai, Margaret

R971 – David John Forshaw

- | | | |
|------------------------|---|--------------------------|
| Mr. David John Forshaw | — | 進一步申述人的代表、申述人
及申述人的代表 |
|------------------------|---|--------------------------|

R708 – 養和醫院

李禮賢先生]
陳煥堂醫生]
潘富傑先生]
李雅婷女士]
葉嘉偉先生]
陳建強先生]
李玉娟女士] 申述人的代表
林澤仁先生]
余兆基先生]
郭瑞儀女士]
馮小雯女士]
葉耀江先生]
潘偉麟先生]

R751 – 劉靜芳

R752 – 黃志妍

R753 – 黃麗萍

R754 – 廖綺玲

R828 – Chiu Kin Man

R882 – Hung Yiu Kwong

R928 – 陳漢明

R948 – Lee Wing Sum, Wendy

廖綺玲女士 – 申述人及申述人的代表

R763 – 逸怡有限公司

白韻槩女士 – 申述人的代表

R764 – Lin Sau Har, Peggie

R1000 – 張樹生

張樹生先生 – 申述人及申述人的代表

R810 – 汪斐文

汪斐文女士 – 申述人

R823 – 衛富有限公司

R866 – 茂新投資有限公司

林孝成先生 – 申述人的代表

R958 – 金山花園業主立案法團

何業初先生]
何來女士] 申述人的代表
鄭曉雲先生]

R969 – Tse, Joseph

R977 – Mr. Wong

R978 – Fum Ying

R979 – Mrs. Ng

R980 – Kellogg W. Ltd. Miss Young

R981 – 姜定佩

R1005 – 黃敏瑜

R1006 – 龍怡方

R1007 – Lai, Cindy

R1019 – Mrs. Chu

R1023 – Miss Wan

R1048 – Mr. Lui

R1049 – Chan Shiu Tong

R1050 – Mrs. Tung

R1051 – Kwan Tai Yuen

R1052 – Tse, Joseph

R1053 – Chan K.

R1054 – Mr. Poon

R1055 – To Ming Fai

R1056 – Wong K.H.

R1057 – 陳玉蘭

R1058 – Lau, Alex

R1059 – Fung King Cheong

R1060 – Ng, Ivan

岑傑衡先生 – 申述人的代表

R951 – Lam Shiu Toi

R1022 – 吳錦津

吳錦津先生 – 申述人及申述人的代表

R972 – 楊林美

R999 – 跑馬地居民協會

楊林美女士	—	申述人及申述人的代表
王玉珏女士]	
譚婉玲女士]	申述人的代表
林玉英女士]	

R991 – Robert Allender

Mr. Robert Allender — 申述人

101. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。岑傑衡先生(R969 及其他申述人的代表)表示他要提早退席，因此要求先作出陳述。吳錦津先生(R1022)及袁孟峰醫生(F654)其後提出相同要求。秘書表示，根據聆訊程序，港島規劃專員應先作出陳述，然後再由進一步申述人、申述人及提意見人輪流作出陳述。由於與會者並無異議，主席批准岑先生、吳先生及袁醫生在港島規劃專員作出簡介後根據所屬組別先作出陳述。

102. 主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介進一步申述的背景。高級城市規劃師／港島顧建康先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

背景

- (a) 二零一零年九月三十日，《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，包括為養和醫院用地施加建築物高度限制(即分別把用地西北部、西部及東北部的建築物高度限制修訂為主水平基準上 89 米、主水平基準上 115 米及兩層)。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 1 068 份申述，當中 702 份申述支持修訂，362 份申述反對修訂(包括由養和醫院(即 R708)提交的申述)，其餘四份申述則就修訂提出意見。二零一零年十二月二十四日，當局公布有關申述，為期三個星期，以便公眾提出意見，期間共接獲九份意見；

[林光祺先生此時返回會議席上。]

- (b) 二零一一年四月八日，城規會備悉申述 R794 及 R1047 已被撤回。城規會認為 R1024 及 R1025 涉及閩南堂的部分申述無效，並決定不接納這兩份申述的餘下內容。城規會亦決定延期就餘下 1064 份申述作出決定，以待養和醫院提交進一步的資料以支持其交通影響評估，以及待相關政府政策局／部門就申述地點的土力限制及質子治療機的空間需求提供意見；
- (c) 二零一二年五月十一日，城規會開會聆訊有關申述和意見，並考慮由養和醫院提交的進一步資料，以及相關政府政策局／部門就土力限制和質子治療機提供的意見。由於一些委員、申述人／提意見人對養和醫院所提交的交通影響評估提出問題，城規會決定延期就該 1064 份申述作出決定，以待運輸署釐清有關交通影響評估所採用的假設；
- (d) 二零一二年八月十七日，城規會開會聆訊有關申述和意見，並考慮由運輸署提交的進一步資料，有關資料涉及養和醫院提交的交通影響評估所採用的假設，以及按前往醫院的不同行車路線所作的測試性評估。經商議後，城規會決定順應申述編號 R708，但不接納其餘的申述。二零一二年八月三十一日，城規會同意有關的建議修訂適宜公布，以供公眾提出進一步申述。有關的建議修訂包括把申述地點位於「政府、機構或社區」地帶東北部的用地的最高建築物高度由兩層修改為主水平基準上 89 米；把申述地點位於「政府、機構或社區」地帶中部的用地的最高建築物高度由主水平基準上 89 米修改為主水平基準上 115 米，以及把申述地點位於「政府、機構或社區」地帶的其中一小部分用地的最高建築物高度由主水平基準上 89 米修改為主水平基準上 148 米及 37 層。另外亦修訂申述地點所在的「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，以訂明醫院病床總數的上限為 800 張，以及作診所用途

的總樓面面積佔整體非住用總樓面面積的上限為 15%；

- (e) 當局於二零一二年九月十四日根據條例第 6(C)2 條公布有關建議修訂，共接獲 876 份進一步申述；
- (f) 城規會於二零一二年十一月十六日決定兩份進一步申述(即 F875 及 F876)屬於無效，理由是有關申述由兩名原來的申述人(即 R1000 及 R875)所提交；

進一步申述

- (g) 當局接獲 874 份有效的進一步申述，當中 870 份(F1 至 F870)(由養和醫院的員工和市民提交)大致支持建議的修訂(有 413 份是以標準形式提交)，而餘下四份(F871 至 F874)(由市民提交)則反對建議修訂。表示支持及反對的進一步申述的理由以及規劃署對進一步申述的回應分別載於文件第 2.4 段、第 2.5 段以及第 3.7 至 3.26 段，現撮錄如下：

表示支持的進一步申述

提供更多優質醫療及健康護理服務和設施

- (h) 關於提供更多優質醫療服務的進一步申述理由如下：
 - (i) 現時養和醫院須進行擴建。重建養和醫院將提供更多病床，增加就業機會，並促進醫療和經濟發展；
 - (ii) 重建養和醫院可令臨床服務有更好的規劃，並可擴建一些專科中心；
 - (iii) 有關的醫院重建項目可令社會和公眾受惠，對養和醫院的發展前景亦有所裨益；

- (iv) 可為員工提供更多設施，亦可為病人提供更多休憩空間；以及
- (v) 把質子治療引進香港，可令兒科癌症病人受惠。此外，在私營醫療機構環境下可提供更多研究和培訓的機會；

改善交通

- (i) 關於改善交通的進一步申述理由如下：
 - (i) 現時車輛轉動空間不足，車輛難以進出醫院，間接導致交通擠塞。重建養和醫院或有助紓緩區內的交通擠塞；以及
 - (ii) 須闢設新的泊車位，以改善區內的交通情況；
- (j) 規劃署的回應——備悉基於提供更多優質醫療及健康護理服務和改善區內交通的理由而表示支持的進一步申述；

[黃仕進教授此時暫時離席。]

表示反對的進一步申述

視覺影響

- (k) 關於視覺影響的進一步申述理由如下：
 - (i) 一如電腦合成照片所顯示，該兩幢擬議建築物不論從跑馬地任何地點觀看，均會對景觀造成嚴重的影響，並會遮擋背面的翠綠山巒景觀；
 - (ii) 把建築物後移範圍由 27 米減至 16 米，明顯令擬議發展項目造成更大的影響，並進一步降低黃泥涌道沿路的景觀開揚度；以及

(iii) 有關建築物並不符合分區計劃大綱草圖的意向，即避免興建與環境不相協調的高樓大廈；

(1) 規劃署對關於視覺影響的申述理由所作的回應：

(i) 養和醫院用地採用梯級式建築物高度，面向黃泥涌道的第 4 期建築物較矮，位置較入的第 3A 期建築物(部分被現有第 1 期暨第 3 期建築物遮擋)較高，與分區計劃大綱圖就山谷區所訂明的現有建築物高度級別(建築物高度限制由主水平基準上 85 米至 115 米)並非不相協調；

(ii) 當局根據城規會規劃指引編號 41，確定區內三個主要公眾瞭望點(即跑馬地遊樂場、寶雲道及黃泥涌道電車總站)，該等瞭望點既易於前往，也甚受市民和遊客歡迎。根據視覺評估，養和醫院重建項目的建議最高建築物高度(即主水平基準上 115 米和 89 米)不會對從跑馬地遊樂場眺望黃泥涌峽的景觀造成重大負面影響，但卻會遮擋從寶雲道眺望馬場的部分景觀。從黃泥涌道電車總站眺望的景觀則有所改善。在衡量視覺評估及其他相關因素(包括申述地點根據《建築物條例》及契約獲准許的發展密度、申述地點的技術限制、建築物高度是否與該區整體的高度級別和諧協調、醫院的功能和運作需要，以及擬議發展項目在提升醫療服務以配合市民需要方面的貢獻)後，城規會同意主水平基準上 115 米及 89 米的建築物高度屬可接受；以及

(iii) 至於把黃泥涌道一帶的建築物後移範圍由 27 米減至 16 米，若在黃泥涌道電車總站眺望，養和醫院重建項目明顯對該區造成更大影響，也令黃泥涌道沿路的景觀開揚度降低，但對從跑馬地遊樂場及寶雲道眺望的較

遠景觀則並無重大影響。在衡量剛才所述的視覺影響及其他相關因素後，城規會同意把黃泥涌道一帶的建築物後移範圍由 27 米減至 16 米的建議屬可接受；

[謝展寰先生此時返回會議席上。]

空氣流通影響

- (m) 關於空氣流通影響的進一步申述理由——擬議發展項目的屏風式結構會阻擋盛行風，令僅餘的通風廊亦失去。位於鳳輝臺的低層發展項目的通風環境將會變差；
- (n) 規劃署對關於空氣流通影響的申述理由所作的回應——根據規劃署的顧問於二零零八年就黃泥涌規劃區進行的空氣流通專家評估，山光道是該區的主要通風廊之一。在分區計劃大綱圖上訂定兩層的建築物高度限制，可確保醫院大樓能夠沿山光道／黃泥涌道後移 16 米，而且遠離通風廊。該區全年的盛行風為東北風，夏季的盛行風則為南風。就全年的盛行風而言，養和醫院正正位於山坡前方，在夏季時，風一般會從西南面經地勢較高的司徒拔道兩旁發展吹向黃泥涌。有見及此，為申述地點訂定的建築物高度限制不應對區內的通風造成重大的負面影響；

[符展成先生此時返回會議席上。]

交通影響

- (o) 關於交通影響的進一步申述理由如下：
 - (i) 放寬建築物高度限制會造成交通擠塞，為跑馬地區的交通／行人環境帶來不利影響；以及

[黃仕進教授此時返回會議席上。]

- (ii) 交通影響評估及交通情況說明書均未有適當評估有關的交通影響，特別是對行人的影響；有關方面只評估了兩個路口在主要的周末繁忙時間內的情況，以及有關醫院出口的假設(即所有駛出醫院的北行車輛均會行經新出入口)並未獲得充分查證；

[劉智鵬博士此時返回會議席上。]

- (p) 規劃署對關於交通影響的申述理由所作的回應：

- (i) 根據養和醫院提交的交通影響評估，在黃泥涌道增設出入口後，即使養和醫院進行重建而令交通流量增加，鄰近地區所有主要路口的容車量在二零二一年的研究年仍未達致飽和。運輸署署長認為交通影響評估所採用的假設有理據支持，而交通影響評估也可接受。從交通的角度而言，運輸署署長不反對養和醫院重建項目，但必須有機制確保診所的比例會與養和醫院所述的相同(即佔醫院發展項目的整體非住用總樓面面積的 15%)。對此，城規會已同意修訂申述地點所在的「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，把有關醫院發展項目作診所用途所佔的整體非住用總樓面面積上限訂為 15%。由於黃泥涌道的新出入口可把部分車輛分流至該區的道路網絡以外，因此養和醫院重建項目不大可能會令該區現時的交通情況惡化；
- (ii) 關於行人影響評估，運輸署的代表曾在城規會二零一二年八月十七日會議上闡釋需要在交通影響評估中審視的特定事項，取決於發展項目的性質及規模，並非所有交通影響評估均須進行行人評估。就養和醫院重建項目而言，行人評估並非必要；
- (iii) 根據養和醫院所提交的交通影響評估，有關方面已沿用標準的交通影響評估方法(即只使

用平日早上及下午繁忙時間的數據)，評估了 12 個主要路口的容車量。運輸署署長不反對交通影響評估所採用的方法。養和醫院的交通顧問在測試性評估報告中評估兩個交界處(即位於山光道／山村道及黃泥涌道／山光道的交界處)的情況，是為回應城規會及部分申述人的詢問，即養和醫院外面的新交通燈號投入運作後的效用，其中對周末繁忙時間所作的評估是測試性評估的一部分，並非交通影響評估的規定；以及

- (iv) 至於有關駛出醫院的車輛流量的假設，須注意的是，根據養和醫院所提交的交通影響評估，就駛出醫院的車輛總流量而言，在平日早上及下午的繁忙時間內，分別有 81% 及 88% 的車輛會經黃泥涌道的新出入口向北行，而經山村道的現有出口向北行的車輛則有 7% 及 2%。因此，並非所有駛出醫院的北行車輛均會行經新出入口。養和醫院的交通顧問也曾於城規會二零一二年八月十七日會議上解釋，若使用新出口，駕駛者可避免因山光道及黃泥涌道的交通燈號而可能造成延誤。北行車輛顯然會作出這個選擇；

環境影響

- (q) 關於環境影響的進一步申述理由如下：
 - (i) 重建項目長達 10 年的施工期會造成環境影響，亦會影響空氣質素。當局單靠法定管制並不恰當，必須進行深入的環境研究；以及
 - (ii) 質子治療機所造成的環境及安全問題未獲處理；

(r) 規劃署對關於環境影響的申述理由所作的回應：

- (i) 關於養和醫院重建項目在施工期間的環境影響，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)重申，在興建及運作方面所帶來的環境影響須受多條污染管制條例(包括《空氣污染管制條例》和《噪音管制條例》等)的管制。為盡量減低在施工期間對附近居民所造成的滋擾，承建商須實施適當的污染管制措施；
- (ii) 環保署署長表示，由於「醫院」並非指定工程項目，因此無須根據《環境影響評估條例》進行環境影響評估。一般而言，進行醫院用途須考慮的環境因素會依循《香港規劃標準與準則》第九章的規定，有關規定訂明概括的環保指引，並列出對各類主要土地用途的要求，以保障環境質素。此外，環保署署長亦表示「醫院」並不屬於污染用途類別，不會為附近地區帶來無法克服的環境影響，因此無須進行深入的環境研究；以及
- (iii) 至於質子治療機所造成的環境及安全問題，衛生署署長表示，使用質子治療機須受到多項規例的管制。這些規例包括訂明醫院須向輻射管理局申請輻照儀器牌照及放射性物質許可證，以便管有並使用質子治療機，以及收集、管理和處理所產生的放射性物質。醫院須採取結構性防護措施，以符合《輻射條例》的規定，特別是關於隔離輻射及管理放射性物質的規定。環保署署長亦表示，由於質子治療機須安裝於密封式的環境內，因此預計不會對空氣及水質造成影響；

提供醫療服務

(s) 關於提供醫療服務的進一步申述理由如下：

- (i) 政府推動私人醫療服務的政策並不妥善；

- (ii) 當局應鼓勵把養和醫院重建項目遷往新界東北而不是在已經超出負荷的市區進行；以及
 - (iii) 養和醫院 37 樓的豪華套房每日收費為港幣 19,900 元(不包括提供醫療服務)，這項服務並非為社區而設；
- (t) 規劃署對關於提供醫療服務的申述理由所作的回應：
- (i) 食物及衛生局局長表示，他們為改善醫療系統的長遠可持續發展而推行的醫療改革措施之一，是推動並利便私營醫院的發展，以解決公私營醫院服務失衡的情況，以及人口老化令服務需求上升的問題。這亦可為市民提供更多選擇，包括可負擔而高質素的私營醫院服務，並促進香港醫療業的發展。此外，政府亦已成立督導委員會進行檢討，目的是加強私營醫院的規管；提升私營醫療服務的安全和質素，以及更妥善地保障消費者的權益；
 - (ii) 至於應把養和醫院重建項目遷往新界東北的建議，須注意的是，養和醫院考慮到其運作及功能上的需要，已表示十分希望在現有用地進行重建。食物及衛生局局長和衛生署署長不反對養和醫院原址重建的方案；以及
 - (iii) 關於有意見認為養和醫院並非為社區提供服務，食物及衛生局局長指出，私營醫院一般不單為醫院所在地區的居民提供服務，亦照顧到本港其他地區的病人。除了跑馬地居民外，養和醫院亦為跑馬地區外的居民及病人提供住院和門診服務。衛生署署長亦表示，除了按服務收費外，養和醫院亦就某些服務提供套餐式收費。此外，須注意的是，就規劃意向而言，「政府、機構或社區」地帶主

要是提供政府、機構或社區用途，以配合當地居民及該地區、區域，以至全港的需要；

立下不良先例

- (u) 關於立下不良先例的進一步申述理由——過度放寬建築物高度限制(由兩層放寬至主水平基準上 89 米，以及由主水平基準上 89 米放寬至主水平基準上 115 米)會立下不良先例，導致不適當的發展在區內擴散，並破壞該區日後的質素；
- (v) 規劃署對關於立下不良先例的申述理由所作的回應——在考慮放寬建築物高度限制時，城規會會按個別情況評估每項建議。城規會已全面評估養和醫院所提交的具體發展方案和技術評估，並衡量各項相關因素，包括「政府、機構或社區」地帶的規劃意向、四周的土地用途、醫院的發展及運作需要、申述地點在技術上的限制、申述地點根據契約及《建築物條例》獲准許的總樓面面積、其他發展方案、建築物高度是否與該區的整體建築物高度級別及四周發展和諧協調、擬議發展對區內主要公眾瞭望點所造成的視覺影響，以及有關發展在交通及基建方面是否可以接受，才同意把申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 89 米、主水平基準上 115 米及兩層。因此，放寬申述地點的建築物高度限制不會立下不良先例，導致不適當的發展在跑馬地擴散；

其他(建築物高度限制方面的考慮因素)

- (w) 關於建築物高度限制的考慮因素的進一步申述理由如下：
 - (i) 在城規會第 979 次及第 1017 次會議上，均沒有討論把建築物高度限制由主水平基準上 89 米放寬至主水平基準上 148 米及 37 層。這涉及原則問題，建築物高度限制不能放寬；以及

- (ii) 城規會在二零零八年八月八日第 917 次會議上，已指出現時高度為主水平基準上 148 米的第 3 期建築物有礙觀瞻，不會獲城規會批准。委員亦不支持再興建會破壞「跑馬地中層至低層的獨有特色」的高層發展項目，並決定不接納養和醫院的申述，但認為施加 12 層的建築物高度限制實屬恰當，並與附近發展互相協調；
- (x) 規劃署對申述理由(即建築物高度限制方面的考慮因素)所作的回應：
- (i) 須留意的是，城規會於二零零八年八月八日舉行第 917 次會議是為考慮就先前的分區計劃大綱圖編號 S/H7/14 提出的申述(包括由養和醫院提出的申述)。養和醫院當時建議進行樓高 37 層(主水平基準上 148 米)的第 4 期重建項目，該高度與申述地點上的第 1 期暨第 3 期建築物的高度相若。經進行聆訊後，城規會不同意高度為主水平基準上 148 米的建議。城規會其後在考慮視覺影響及其他相關因素後，為養和醫院用地訂定現時的建築物高度限制。該等建築物高度限制與附近的發展在分區計劃大綱圖上的梯級狀高度輪廓(建築物高度限制為主水平基準上 85 米至 115 米)並非不相協調；以及
 - (ii) 先前的建築物高度管制支區界線是根據中院的布局設計而制定，而把申述地點一小部分範圍的建築物高度限制由主水平基準上 89 米放寬至主水平基準上 148 米及 37 層，是為反映現已落成的第 1 期暨第 3 期建築物，而分區計劃大綱圖的《註釋》亦容許此做法；

獨立顧問

- (y) 關於獨立顧問的進一步申述理由——規劃署與養和醫院先前曾就涉及同一用地的一宗司法覆核進行商討，以期達成和解建議，這顯然涉及利益衝突。因此，城規會須就擬議發展項目的規劃影響徵詢獨立的專業意見；
- (z) 規劃署對關於獨立顧問的申述理由所作的回應：
 - (i) 城規會秘書獲授權代表城規會與養和醫院商討，以期達成和解建議。城規會於二零一零年九月三日考慮並接納養和醫院所提交的和解建議。分區計劃大綱圖的修訂項目(與和解建議一致)一經提交城規會轄下的都會規劃小組委員會通過及展示予公眾查閱，和解建議便告失效。展示修訂項目是進行公眾諮詢的法定渠道。根據條例，公眾可就分區計劃大綱圖的修訂項目提出申述。在考慮這些申述時，城規會須決定應否為順應申述而修訂分區計劃大綱圖，並不受和解建議約束。規劃署只是根據既定做法協助進行法定的規劃程序，並不存在任何利益衝突的問題；以及
 - (ii) 根據現行做法，發展方案的倡議人須提交相關的技術評估報告(例如交通、土力工程、環境、視覺及空氣流通影響)，以證明擬議發展項目不會對附近地區造成負面影響。規劃署並非審批方案的唯一部門，相關的政府政策局／部門亦會獲得諮詢，並會就擬議發展項目提供獨立的專業建議／意見。在養和醫院進行重建一事上，相關的政府政策局／部門已提供意見供城規會考慮，並在會議上回應和解答詢問。城規會顯然沒有特別理由須向專業規劃師徵詢獨立意見；

公眾諮詢

- (aa) 關於公眾諮詢的進一步申述理由如下：
- (i) 當局沒有就有關個案進行公眾諮詢，並濫用規劃程序；以及
 - (ii) 政府在進行公眾諮詢前，已於二零一零年九月三日與養和醫院達成協議，容許在申述地點興建高樓，但直到二零一零年十一月二十四日才進行公眾諮詢。公眾人士一致同意不應接納養和醫院的方案；
- (bb) 規劃署對關於公眾諮詢的申述理由所作的回應——分區計劃大綱圖的修訂項目於二零一零年九月三十日根據條例的條文展示，以供公眾查閱，為期兩個月。展示修訂項目是進行公眾諮詢的法定渠道。任何人均有權向城規會提出申述。除了進一步申述人所提及的地區諮詢論壇外，規劃署亦分別於二零一零年十月十九日及十一月十九日諮詢灣仔區議會和灣仔南分區委員會，而他們的意見亦已轉達城規會考慮。這些法定及行政諮詢程序已經足夠；以及

規劃署的意見

- (cc) 根據文件第 3 段所載的規劃考慮因素及評估，規劃署的意見如下：
- (i) 備悉 F1 至 F870 支持申述；以及
 - (ii) 不接納 F871 至 F874 的申述。

103. 委員備悉 R752 及 R971 的書面陳述已於會上呈交。

104. 主席接着邀請進一步申述人及申述人闡述他們的申述書。主席請與會者在作出陳述時保持精簡，因為他們的申述書均已於會前送交委員，並提醒他們不要重覆其他與會者已陳述的論點。

F654 – 袁孟峰

(袁孟峰醫生一進一步申述人)

105. 袁孟峰醫生陳述以下要點：

- (a) 他是香港大學(下稱「港大」)醫學院的教授，他支持養和醫院的重建項目；
- (b) 養和醫院是一間重要的私家醫院，也為醫科學生提供訓練。自一九九八年起，養和醫院已與港大醫學院合作培訓醫科學生。就五年制的課程而言，訓練計劃由為期約一個星期延長至每年兩個星期，接受培訓的學生人數由每年合共 120 人增加至 250 人。有關訓練涵蓋門診運作及一些公立醫院未能提供的專科治療方法，令醫科學生在公私營醫院服務互相配合方面有更多體驗。重建項目會提供更多醫療訓練和研究機會，以及醫療設施，令醫生及病人均可受惠；以及
- (c) 身為養和醫院的醫生，他讚揚養和醫院致力為全港市民提供優質醫療服務。養和醫院投放很多資源進行研究，購買新儀器及為醫生和護士提供訓練。

F96 – 遲瑞芬

(遲瑞芬女士一進一步申述人)

106. 遲瑞芬女士陳述以下要點：

- (a) 她是養和醫院門診部的護士主管；
- (b) 養和醫院不單只為跑馬地的區內人士，也為全港居民提供醫療服務；
- (c) 有一些情況是病人在養和醫院接受初步的治療後，便因醫院病床短缺而無法留院接受所需的進一步治療，有時須轉往公立醫院接受治療。就以最近一宗急症為例，由於醫院當時沒有病床可供使用，她須把一名高血壓的病人轉送到律敦治醫院接受治療。

不過，此舉或令病人延誤接受治療，也會令公立醫院的服務需求增加，以致佔用為廣大市民提供的部分醫護資源；以及

- (d) 她希望養和醫院可以重建，以便為市民提供更快捷有效的服務，使上述情況不會再發生。事實上，有購買醫療保險的病人可負擔私家醫院的費用，也可能寧願在私家醫院接受治療。倘公私營醫療服務失衡，公立醫院及私家醫院均會受影響。

F101-Lee Yuen Yee, Helen

(張黎秀姬女士—進一步申述人)

107. 張黎秀姬女士陳述以下要點：

- (a) 她曾經是「黃絲帶」運動的成員，反對養和醫院的重建項目；
- (b) 她住在跑馬地山村道，在景觀及交通方面最受養和醫院的重建項目影響。她曾因擬議建築物過高及過於龐大而反對醫院的擴建計劃；
- (c) 自她於二零一二年四月患上乳癌並在養和醫院接受手術後，她改變立場，由反對變為支持養和醫院的重建項目。在整個過程中，她明白到接受優質醫療服務的重要性及醫院病床短缺的問題。因此，她認為養和醫院的重建項目會提供最佳的醫療設施及服務，可令全港的病人受惠。由於重建方案已作出改善，她希望有關工程可以盡快落實；以及
- (d) 她感謝一羣區內人士及一些區議員反對養和醫院提交的方案。在他們的努力下，養和醫院已進一步改良其重建計劃。

F493 – 黃潔兒

(黃潔兒女士一進一步申述人)

108. 黃潔兒女士陳述以下要點：

- (a) 她是養和醫院的護士學校的校長；
- (b) 護士學校始創於一九二七年。至今約有 3 000 名護士從該校畢業。該校每年培訓超過 200 名護士學生(包括註冊護士及登記護士)。該校的畢業生會在養和醫院或其他醫療機構工作。該校也協助為其他護理機構(例如港大、香港理工大學及香港公開大學)提供訓練課程；以及
- (c) 她欣悉養和醫院的重建計劃已獲城規會批准。養和醫院重建後會提供更多先進的設施，以改善護理訓練，也會為護士學生提供更多訓練機會，長遠有助解決護士人手短缺問題，對整體社會有利。

F596 – 李瑞芝

(李瑞芝女士一進一步申述人)

109. 李瑞芝女士陳述以下要點：

- (a) 她是養和醫院的副護士長，也是手術室的主管；
- (b) 她欣悉養和醫院的重建計劃已獲城規會批准。養和醫院共有約 500 張病床，但只有 10 個手術室，不足以應付醫院的服務需求。有些情況是所有手術室均已預約，以致他們未能為病人提供適時的服務；
- (c) 有一些個案是由於病床不足，病人未能在接受手術後留院接受所需的醫療護理。每次當她要把病人拒諸門外時，她心裏都不好受。醫生在未能為他們的病人預留病床以進行所需的治療時，也很失望；以及

- (d) 養和醫院迫切需要通過重建以獲得更多空間來設置更先進的儀器。她希望重建項目可以很快落實，使養和醫院可為市民提供更多和更優質的醫療服務。

F871 - 黃國才

F872 - Cameron MacDonald

F874 - Wong Yeuk Yin, Jacqueline

R836 - Ho Kit Wai, Margaret

R971 - David John Forshaw

(Mr. David John Forshaw - 進一步申述人的代表、申述人及申述人的代表)

110. Mr. David John Forshaw 提出下列要點：

交通影響

- (a) 理由——在二零一二年八月十七日的會議上，城規會未能回應一名專業交通工程師所提出的各點，即新醫院不會改善該區的交通情況；沒有進行行人影響評估；只評估了兩個路口在主要的周末繁忙時間內的情況；以及沒有證據支持所有駛出醫院的北行車輛均會行經新出入口；
- (b) 規劃署的回應——交通影響評估所採用的假設有理據支持，而運輸署署長亦認為交通影響評估可以接受。當局認為行人影響評估並非必要。交通影響評估並無規定必須評估位於山光道／山村道及黃泥涌道／山光道的兩個交界處的情況。駛出醫院的北行車輛顯然會選擇行經新出入口，以免因山光道及黃泥涌道的交通燈號而可能受到延誤；
- (c) 關於規劃署就交通影響方面所作的回應，他認為：
- (i) 養和醫院所提交的交通影響評估的結論指附近地區的交通流通情況會有所改善，實屬錯誤及具誤導成分。現時沒有證據顯示若作診所用途的總樓面面積上限為 15%，而新出入

口又可把部分車輛分流至該區的道路網絡以外，則養和醫院重建項目不大可能會令交通情況惡化；

- (ii) 根據運輸署的交通影響評估研究指引(部門通告第 1/2011 號)，有關方面應就最壞情況進行交通分析。測試性評估顯示，山光道南行線與山村道北行線的交界處在星期日繁忙時間的交通流量，較平日繁忙時間的交通流量高出 74% 及 80%。因此，有關方面應為全部 12 個路口進行測試性評估；
- (iii) 鑑於養和醫院重建項目的規模龐大，在施工期間及重建項目落成後必須設有行人通道系統，以確保行人安全；以及
- (iv) 使用醫院現有出口的車輛不會全部均右轉再向南或東行(而沒有任何車輛左轉入黃泥涌道北行線)，原因是很多停車場較接近現有出口；

視覺影響

- (d) 理由——擬議重建項目會對跑馬地造成嚴重的視覺影響。規劃署在此個案中涉及利益衝突。縮減建築物後移範圍明顯令擬議重建項目所造成的影響更大，並降低黃泥涌道沿路的景觀開揚度；
- (e) 規劃署的回應——擬議建築物高度與跑馬地的現有建築物高度級別並非不相協調。養和醫院重建項目不會對從跑馬地遊樂場眺望的景觀造成重大負面影響，但卻會遮擋從寶雲道眺望的部分景觀。城規會已衡量視覺評估及其他相關因素。縮減建築物後移範圍不會對從跑馬地遊樂場及寶雲道眺望的景觀造成重大影響。城規會已衡量相關因素，並認為縮減建築物後移範圍屬可接受；

- (f) 關於規劃署就視覺影響方面所作的回應，他有以下的意見：
- (i) 第 3 期建築物違反了訂定建築物高度管制以免該區高廈林立的規劃意向。在申述地點興建多兩幢高樓大廈，會加劇對四周地區所造成的負面視覺影響；
 - (ii) 城規會不應考慮醫院在功能和運作方面的需要；
 - (iii) 規劃署承認把黃泥涌道一帶的建築物後移範圍由 27 米減至 16 米，會令擬議重建項目所造成的影響更大；以及
 - (iv) 規劃署就先前的司法覆核與養和醫院進行和解協商，並向城規會提供有關法定規劃程序的意見，這顯然涉及利益衝突。城規會須徵詢獨立的規劃意見；

規劃考慮因素及評估

- (g) 理由——城規會未能妥善評估擬議發展項目的規劃影響。養和醫院的第 3 期發展已造成負面的環境、交通、視覺、噪音及通風影響。城規會批准擬議重建項目的決定，不符合其於二零零八年八月八日所作的決定，即再興建高層發展項目會破壞跑馬地中層至低層的獨有特色；
- (h) 規劃署的回應——城規會會按個別情況評估每項建議。城規會在評估養和醫院的方案時，已衡量各項相關因素，包括規劃意向、附近的土地用途、醫院的運作需要、技術限制、申述地點根據契約及《建築物條例》獲准許的總樓面面積、其他發展方案、視覺影響，以及有關發展在交通及基建方面是否可以接受。放寬建築物高度限制不會立下不良先例；

- (i) 關於規劃署就規劃考慮因素及評估方面所作的回應，他表示「政府、機構或社區」地帶的規劃意向是提供社區設施以配合社區需要。養和醫院重建項目所涉及的單人豪華病房不符合該項規劃意向。批准擬議重建項目會對該區中層至低層的獨有特色造成負面影響；

通風影響

- (j) 理由——擬議重建項目的屏風式結構會阻擋盛行風，令僅餘的通風廊亦失去。鳳輝臺的通風環境將會變差；
- (k) 規劃署的回應——在夏季時，風一般會從西南面吹來，建築物高度限制不應對區內的通風造成重大的負面影響；
- (l) 關於規劃署就通風影響方面所作的回應，他表示盛行風為東北風，擬議重建項目會阻擋吹向鳳輝臺的氣流。空氣流通評估研究應把一幢 12 層發展項目與擬議重建項目作出比較，而不是比較把高層大廈後移 27 米與 17 米的安排；

環境影響

- (m) 理由——城規會在考慮污染和環境問題時不應單靠《香港規劃標準與準則》第九章的規定。質子治療機對環境及安全的影響，以及施工期間所造成的負面環境影響均須獲得處理。養和醫院有拒絕維修其對私家街所造成的損毀之處的記錄；
- (n) 規劃署的回應——環境影響須受多條污染管制條例的管制。「醫院」並非須進行環境影響評估的指定工程項目，而且並不屬於污染用途。使用質子治療機須受到多項規例的管制。安裝於密封式環境內的質子治療機不會對空氣質素及水質造成影響；

- (o) 關於規劃署就環境影響方面所作的回應，他認為在住宅區內進行大規模重建的方案會對附近環境造成重大影響。有關方面須從速進行環境影響評估。另一方面，在住宅區處理放射性廢物事宜必須先作出深入研究，然後才可予以批准；

提供醫療服務

- (p) 理由——政府推動私人醫療服務的政策並不妥善。養和醫院的服務並非為社區而設，其豪華套房每日收費高達港幣 19,900 元；
- (q) 規劃署的回應——食物及衛生局局長表示，他們推動及利便私營醫院的發展，以解決公私營醫院服務失衡的情況，特別是預計需求會因人口老化而上升的問題；
- (r) 關於規劃署就提供醫療服務方面所作的回應，他有以下的意見：
 - (i) 當局批地予私營醫院的條件是，醫院須免費或以低價提供最少 20% 的床位。養和醫院的契約似乎不設任何限制，並無加入上述規定。食物及衛生局局長須確保養和醫院免費或以低價提供 160 個床位，並應讓市民知悉，否則便不應批准擬議計劃；
 - (ii) 基於地盤的限制，申述地點不宜進行擬議重建；以及
 - (iii) 考慮到公立醫院床位不足的問題，養和醫院提供單人豪華病房並不符合公眾利益；

[劉智鵬博士此時離席。]

公眾諮詢

- (s) 理由——當局沒有進行公眾諮詢，並濫用規劃程序。政府於二零一零年九月三日與養和醫院達成協議，容許興建兩幢高樓，但直到二零一零年十一月二十四日才進行所謂的公眾諮詢，而公眾人士亦一致反對養和醫院的方案；
- (t) 規劃署的回應——諮詢程序已經足夠。當局已諮詢灣仔區議會和灣仔南分區委員會，並舉辦了地區諮詢論壇；
- (u) 關於規劃署就公眾諮詢方面所作的回應，他認為有關的法定程序明顯不足。即使擬議重建項目對銅鑼灣的交通會造成重大影響，當局也沒有諮詢東區區議會。在二零一二年五月十一日的城規會會議及二零一零年十一月二十四日的地區諮詢論壇上，灣仔區區議員及公眾人士均強烈反對擬議重建項目；以及

結論

- (v) Mr. Forshaw 表示，城規會必須承擔其決定所帶來的責任和後果。

R969 – Tse, Joseph

R977 – Mr. Wong

R978 – Fum Ying

R979 – Mrs. Ng

R980 – Kellogg W. Ltd., Miss Young

R981 – 姜定佩

R1005 – 黃敏瑜

R1006 – 龍怡方

R1007 – Lai, Cindy

R1019 – Mrs. Chu

R1023 – Miss Wan

R1048 – Mr. Lui

R1049 – Chan Shiu Tong

R1050 – Mrs. Tung

R1051 – Kwan Tai Yuen

R1052 – Tse, Joseph

R1053 – Chan K.

R1054 – Mr. Poon

R1055 – To Ming Fai

R1056 – Wong K.H.

R1057 – 陳玉蘭

R1058 – Lau, Alex

R1059 – Fung King Cheong

R1060 – Ng, Ivan

(岑傑衡先生 – 申述人的代表)

111. 岑傑衡先生(24名申述人的代表)提出以下要點：

- (a) 他代表為黃泥涌一項住宅發展(蔚雲閣)提供管理服務的公司；以及
- (b) 該公司曾徵詢有關居民對養和醫院重建方案的意見。一些居民關注到重建養和醫院所帶來的負面視覺影響，以及山光道和山村道沿路的交通擠塞問題。由於養和醫院在重建後會提供合共 800 張病床，交通問題或會加劇。一些居民認為有關的交通影響評估不切實際，日後會出現交通擠塞問題，行人安全亦會受到影響。其中一名居民關注到是否有足夠的附屬設施支援養和醫院的重建項目。

R951 – Lam Shiu Toi

R1022 – 吳錦津

(吳錦津先生 – 申述人及申述人的代表)

112. 吳錦津先生提出以下要點：

- (a) 他在跑馬地出生、居住和工作。他指三名灣仔區區議員，包括白韻瑛女士、黃宏泰先生和他本人並沒有出席先前於二零一二年八月十七日舉行的城規會會議，因為他們當中有兩人是立法會選舉的候選人，有關方面提醒他們不要在選舉期間出席會議，

而且他們以為該次會議只討論交通問題。不過，他表示他們缺席該次會議不代表他們不反對養和醫院的重建項目；

- (b) 為二零一二年八月十七日的會議而擬備的文件是英文版，一些申述人難以了解文件的內容。一些居民亦不明白當中的技術資料，特別是交通影響評估，但城規會秘書告知他們該份交通影響評估並無中文譯本；
- (c) 居民主要關注的問題已在先前的會議上陳述，主要涵蓋交通影響、土力方面的風險、高層醫院大樓的消防安全問題，以及質子治療機的安全問題；
- (d) 醫院現時的出入口設於山光道和山村道，該處已非常擠塞，特別是繁忙時間及／或星期五和星期六。至於在黃泥涌道關設新的出入口以應付養和醫院 800 張病床所造成的交通流量，從而解決交通擠塞的問題，他對此表示質疑；
- (e) 幾年前的一宗事件證明跑馬地的居民既奉公守法又愛和平。二零零八年，港鐵拒絕了該區居民提出在跑馬地興建港鐵站的要求，理由是跑馬地的人口只有約 39 000 人，在財政上並不可行。雖然一些居民感到不滿，但沒有對有關的決定表示強烈抗議。不過，二零一二年五月二十七日，數以百計的跑馬地居民(包括老幼和外籍人士)聯合抗議養和醫院的重建方案，反映出區內居民強烈反對養和醫院的方案；
- (f) 一些私營醫院在申請批地時註冊成為非牟利組織。居民擔心這些私營醫院獲批地後便不會按照批地條款所規定，以低價或免費為公眾提供所規定數量的床位，反而收取高昂的費用，令市民大眾未能受惠於他們的服務；以及
- (g) 提供醫療服務對社會十分重要。跑馬地的居民普遍認為養和醫院提供優質的服務，故並不反對院方擴

充其服務。然而，重建方案不應在院方與區內居民之間製造對立和衝突的局面。他們希望重建養和醫院不會令區內的交通擠塞問題惡化。重建養和醫院涉及大量增加病床，難免會令交通流量大增。養和醫院應考慮物色另一地點(例如黃竹坑)進行擴建，而非在跑馬地進行重建。

R708 – 養和醫院

(李禮賢先生 – 申述人的代表)

(陳煥堂醫生 – 申述人的代表)

113. 李禮賢先生提出以下要點：

進一步申述

- (a) 進一步申述應與根據條例第 6(C)2 條而提出的擬議修訂有關，而非與二零一零年九月所施加的原有建築物高度限制有關；
- (b) 擬議修訂只涉及略為改變原有的建築物高度限制，以便進行更實際可行的設計。此外，城規會已施加限制，把病床數目上限定為 800 張，以解決交通方面的問題；
- (c) 進一步申述並沒有包含城規會在先前的申述聆訊中未曾考慮的任何新資料；
- (d) 沒有新的理由支持進一步改變有關的建築物高度限制；

視覺影響評估

- (e) 視覺影響應只與略為調整後移範圍有關，這已在先前的城規會會議上討論。就視覺影響而言，原有的建築物高度限制和現正考慮的經修訂建築物高度限制之間應該沒有很大的分別。城規會在考慮視覺影響時已小心衡量。進一步申述並沒有提出充分的理由支持城規會改變其觀點；

交通影響評估

- (f) 城規會在先前的會議上已充分考慮對交通的影響，包括對行人的影響；
- (g) 擬議新行人通道，以及讓行人改為取道另一個更合適的過路處，已在先前的會議上闡釋；
- (h) 養和醫院已為兩個相關路口週末期間的交通流量進行評估；

符合有關標準

- (i) 符合有關的環境及安全標準(例如《香港規劃標準與準則》、環境影響評估、質子治療機的發牌規定、衛生政策、醫院病床比例等)事宜，已在先前的會議上討論過；
- (j) 城規會應遵從已公布的標準和其他相關團體制定的政策，不應自訂標準和政策；
- (k) 城規會應根據管轄範圍擔當法定角色；

公眾諮詢

- (l) 養和醫院最新的方案跟原有的建議(建築物高度為37層，並提供1 000張病床)不同；
- (m) 已在養和醫院的發展需要和城規會的規定／公眾的期望之間作出妥協；
- (n) 考慮到有關的建築物高度限制和對病床的管制，養和醫院的重建項目將符合有關的規劃意向；
- (o) 當局已適當地進行公眾諮詢和聆訊，相關的資料亦可供公眾查閱；
- (p) 養和醫院的最新方案獲公眾支持，進一步申述書當中有870份表示支持，只有四份表示反對；

- (q) 雖然在公眾諮詢過程中有一些負面意見，但公眾並非一面倒地認為應拒絕有關方案，這點並非如一名進一步申述人所指；

立下先例

- (r) 養和醫院的重建項目性質獨特，而當局會按個別情況考慮每項建議。因此，養和醫院的方案不會為其他個案立下不良先例。根據高等法院對 Smart Gain 案的裁決，只有在多項規劃和位置上的特色均相同的情況下才可作為先例；
- (s) 這宗個案不會為其他個案立下先例，因為跑馬地只有一所醫院，而養和醫院個案中的所有理據均不應應用在屬不同用途地帶和具不同規劃情況的用途上；以及

總結

- (t) 因此，養和醫院支持規劃署的意見，並要求城規會確認有關的修訂，因為表示反對的進一步申述並無充分理由支持。

[邱榮光博士此時離席。]

114. 陳煥堂醫生提出以下要點：

- (a) 他是養和醫院的副院長；
- (b) 他欣悉城規會接納養和醫院的方案及建議對分區計劃大綱圖作出修訂；
- (c) 養和醫院現時提供不同類型的病房，即普通病房(66%)，半私家病房(18%)和私家病房(14.5%)，以切合不同人士的需要。該院現時有約 500 張病床，只有 79 個私家病房。為了提供更多選擇和更能迎合病人的需要，有必要提供私家病房；
- (d) 根據過去幾年處理本港傳染病(即「沙士」、禽流感和豬流感)的經驗，院方將在重建項目中提供單人病

房，以便更有效地控制傳染病。雖然這樣做需要更多的樓面空間，但更能保障病人的安全，院方認為值得這樣做。設計提供單人病房的醫院與全球的趨勢一致；

- (e) 至於鳳輝臺附近的私家路，自第 3 期大樓落成後，養和醫院已就所須的道路維修工程盡力與鳳輝臺的居民商討。然而，由於院方未能取得所有相關物業擁有人的同意以進行維修工程，故有關工程尚未展開。下一次的居民會議訂於二零一三年舉行，他希望餘下的物業擁有人會表示同意。養和醫院願意承擔維修工程的費用；以及
- (f) 他澄清契約並無規定養和醫院須免費或以低價向公眾提供病床，故他們並無違反契約條件。

R751 – 劉靜芳

R752 – 黃志妍

R753 – 黃麗萍

R754 – 廖綺玲

R828 – Chiu Kin Man

R882 – Hung Yiu Kwong

R928 – 陳漢明

R948 – Lee Wing Sum, Wendy

(廖綺玲女士 – 申述人及申述人的代表)

R763 – 逸怡有限公司

(白韻槩女士 – 申述人的代表)

115. 白韻槩女士應廖綺玲女士的要求，代表廖女士提出下列要點：

- (a) 作為灣仔區區議員，她反映跑馬地居民及在這區工作的人士的意見；
- (b) 吳錦津先生(R1022)已解釋她為何沒有出席二零一二年八月十七日的會議。雖然她沒有出席會議，但這並不表示她支持養和醫院的重建項目。她認同

Mr. David John Forshaw(R971)提出的各點，因其意見可充分反映跑馬地居民的意見；

- (c) 提供更多醫療服務或會有利於區內居民。然而，養和醫院重建項目是弊多於利。跑馬地有重大交通問題，現有道路網不足以應付在申述地點進行重建，特別是黃泥涌道的出入口屬於樽頸地帶，情況更為嚴重。該區亦定期舉行賽馬及體育活動。另一方面，擬議的屏風樓與區內發展項目的規模不成比例，會對附近環境造成負面的視覺和通風影響；
- (d) 跑馬地居民收入較高，但仍要透過上街抗議表達不滿，問題實在是非常嚴重。區內居民決心阻止養和醫院在申述地點作進一步擴建；
- (e) 養和醫院提供額外的醫療服務誠屬好事，但可選擇在其他地點進行擴建，而不要增添跑馬地區居民的負擔；以及
- (f) 社區必須保持和諧，她促請城規會認真考慮居民反對在申述地點重建養和醫院的意見。

116. 廖綺玲女士認為白女士未有提及 R752 在會上提交的書面陳述中的部分論點。廖女士繼續陳述下列要點：

- (a) 跑馬地過往的居住環境舒適。自養和醫院的第 3 期高樓落成後，跑馬地已成為本港其中一個高溫地區，特別是山村臺因被養和醫院的高樓大廈所遮擋而十分潮濕。山村臺的通風情況亦甚差。她不明白為何醫院大樓可建得如此高，而山村臺的發展則須維持在四至五層的高度。由於跑馬地位處山谷，興建更多高樓大廈會令整區的通風情況變差；
- (b) 同樣地，鳳輝臺亦受到遮擋，部分單位不能望見天空。城規會須慎重考慮對低層發展造成的影響；以及

- (c) 既然養和醫院為全港市民提供醫療服務，可選擇跑馬地區外的其他地點(例如黃竹坑)進行擴建。

R764 – Lin Sai Har, Peggie

R1000 – 張樹生

(張樹生先生 – 申述人及申述人的代表)

117. 張樹生先生借助投影片提出下列要點：

- (a) 養和醫院可考慮提高其醫院床位預約制度的效率，以解決醫院床位不足的問題；
- (b) 在上午的會議，城規會考慮兩宗規劃申請(編號 A/H7/160 及 A/YL-PS/377)。這些略為放寬建築物高度限制(由四層放寬至五層，以及由 13 米放寬至 17 米)的申請屬於合理。然而，在養和醫院的個案中，把建築物高度限制由 12 層放寬至主水平基準上 89 米(20 層)及主水平基準上 115 米(27 層)則屬於不合比例，完全不可接受；
- (c) 正如在二零一二年八月十七日的先前會議所述，與會者同意養和醫院有意提升其優質醫療服務的方向正確。然而，即使是為了達致良好的意願，把建築物高度限制放寬至這個程度亦缺乏理據支持；
- (d) 立法會政府帳目委員會就審計署署長有關仁安醫院的報告書所作的調查已在報章中報道。仁安醫院用地涉及更改用途(由醫院改作住宅)。先前多宗改劃用途地帶的申請均遭拒絕，但經修訂的計劃其後於二零零零年獲城規會批准。批准申請的其中一個考慮因素是醫院會在現有大樓加建三層，提供多 200 個醫院床位。若採用同一假設，則在養和醫院的個案中，加建六層應足以容納多 400 個醫院床位(以合共提供 800 個醫院床位)；
- (e) 城規會於二零零八年拒絕養和醫院的方案時，其中一個理由是需要保存山脊線。城規會亦表示即使養和醫院就第 3 期建築物提交計劃，亦不會獲得批

准。因此，他不明白為何擬建兩幢高樓的發展項目會獲得城規會接納。在發展與保育之間取得平衡十分重要，而灣仔區議會亦不支持養和醫院重建項目。有見及此，當局應就養和醫院的方案進行全面檢討。他不明白為何規劃署支持養和醫院所提出設置 800 個床位及縮減建築物後移範圍的方案；

- (f) 政府最近公布不會容許私營醫院修改地契的條款及條件。考慮到政府在政府帳目委員會事件中所公布的安排，規劃署應撤銷其對養和醫院重建項目的支持，並就養和醫院的方案進行全面檢討，包括徵詢衛生署署長和食物及衛生局局長的意見。在未獲得衛生署署長和食物及衛生局局長給予政策上支持的情況下，養和醫院的方案不應獲准實施；以及
- (g) 為香港的利益起見，養和醫院應制定妥協的方案，以應付其發展需要及解決區內人士所關注的問題。

R 810 – 汪斐文

(汪斐文女士 – 申述人)

118. 汪斐文女士提出下列要點：

- (a) 她居於鳳輝臺多年，反映鳳輝臺居民的意見；
- (b) 她不明白為何鳳輝臺的高度只有約七層，而養和醫院卻獲准興建至約 40 層。養和醫院同意維修通往鳳輝臺的私家路，該道路因醫院第 3 期發展項目的工程車輛行駛而受損，但養和醫院尚未實踐其承諾；
- (c) 鳳輝臺的通風情況在養和醫院第 3 期發展項目落成後變差。部分居民曾就空氣質素問題向環境保護署(下稱「環保署」)作出投訴。此外，單位望向天空的景觀亦被養和醫院的高樓所阻擋。部分居民亦受到養和醫院所產生的低頻噪音滋擾；以及

- (d) 養和醫院若再進行任何發展，將會令情況惡化，區內所有居民均會身受其害。

[陳漢雲教授此時返回會議席上。]

R 8 2 3 – 衛富有限公司

R 8 6 6 – 茂新投資有限公司

(林孝成先生 – 申述人的代表)

119. 林孝成先生提出下列要點：

- (a) 他反映部分未能出席會議的跑馬地居民的意見；
- (b) 他讀出由一羣基督徒所提交的信件。他們讚賞城規會多年來在研究養和醫院的重建方案上所作出的努力，但促請城規會確保此個案的商議過程公平及公正。由於跑馬地是一個環境優美舒適的社區，當局不應忽視地區人士對保存其特色及市容的訴求。現時情況似乎愈來愈差，當局不應批准養和醫院實施其重建計劃；
- (c) 他繼而讀出另一封由一羣居於跑馬地多年的長者所提交的信件。養和醫院過去曾經是一間好醫院，但現已變成金錢掛帥，為富者服務。他們認為這樣實在難以忍受，因此竭盡所能引起公眾的關注。他們採取所有相關行動，因為他們關心居住環境不斷惡化、交通擠塞及生活質素下降的問題；並準備採取進一步的抗議行動。在養和醫院個案的商議過程中，城規會必須充分考慮保持社區和諧的重要性；以及
- (d) 他再讀出第三封由一羣母親及其子女所提交的信件。這些母親表示，她們與子女上街抗議，原因是她們認為養和醫院應該是良心企業，應更關顧社區。她們會教導子女不要以養和醫院為榜樣，即只顧謀取最高利潤而罔顧對市民造成的負面影響。

- (e) 據他了解，養和醫院為申請批地及豁免繳交利得稅而註冊成為非牟利機構。養和醫院獲政府批地，並獲准在該用地上興建一幢高樓，但養和醫院仍不滿足，並就城規會二零零八年的決定提出司法覆核。養和醫院作為非牟利機構，應為全港市民而非富者服務。公眾根本不能負擔高昂的醫療費用。雖然他居於養和醫院附近，但最近也選擇在區內另一間私營醫院而非養和醫院留醫；
- (f) 為約 200 名見習醫生提供醫療訓練不應影響跑馬地約 40 000 人的生活質素。養和醫院不應以醫院床位不足作為支持其擴建的理由。同區及其他地區亦有其他私營醫院可滿足服務需求；
- (g) 跑馬地居民難以負擔聘請顧問進行技術評估以質疑養和醫院方案的費用。他們利用工餘時間研究相關文件，並安排會議討論有關事宜；
- (h) 根據他向約 20 名的士司機所進行的調查，超過 70% 的司機認為跑馬地的交通擠塞問題主要源自養和醫院。交通擠塞問題會對救護車服務造成延誤。曾出現一個真實情況是沿山村道行駛的兩分鐘車程因交通擠塞而變成 15 分鐘車程；以及
- (i) 區內居民希望擁有舒適的居住環境，但他們沒有能力抗衡養和醫院。他們懇求城規會在考慮養和醫院的重建項目時保障區內居民的生活質素。

R958—金山花園業主立案法團

(何業初先生—申述人的代表)

(何來女士—申述人的代表)

120. 何業初先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 他是金山花園業主立案法團的主席，代表該屋苑的居民發表意見；

- (b) 他得悉一名進一步申述人因在養和醫院尋找病床時遇到困難而改為支持養和醫院的重建項目。他兩個星期前為兒子尋找醫院病床時也有相若經歷，他最終把兒子送到律敦治醫院接受治療。不過，他仍然認為不應支持養和醫院原址重建，院方應另覓地點進行擴建；

交通考慮因素

- (c) 跑馬地是一個舊區，交通擠塞時有發生。交通基建項目早已飽和，實無法承擔養和醫院重建項目所產生的額外交流量。他質疑養和醫院闢設新的出入口可否有助解決該區的交通擠塞問題；
- (d) 交通影響評估並沒有就關鍵性的周末交通情況進行評估。周末交通情況須再行研究，而在批准分區計劃大綱圖的修訂建議前應考慮相關的進一步資料；

增加就業機會

- (e) 辯稱養和醫院重建項目會增加就業機會實屬誤導。事實上，私營醫院擴建會導致公立醫院人才流失，令可供市民大眾享用的資源減少；

泊車位

- (f) 養和醫院聲稱，跑馬地的交通情況會在該院重建後有所改善。以百分比而言，養和醫院的泊車位似乎大增，但以數目而言，重建後只增加約 100 個泊車位，預計不足以應付養和醫院的員工、病人及訪客的需求；

進一步申述的數目

- (g) 與 870 份表示支持的進一步申述相比，城規會只接獲四份表示反對的進一步申述，原因是城規會秘書處告知他們，根據《城市規劃條例》，原來的申述人(例如他們)不得提交進一步申述。他其實代表金山花園合共 160 個住宅單位或超過 700 名居民，全部均反對養和醫院的重建項目，理由是對跑馬地的交通情況造成負面影響。據他所知，差不多所有

區內居民均反對養和醫院的重建方案。灣仔區議會也表示區內人士強烈反對養和醫院的重建項目；

鳳輝臺的私家路

- (h) 養和醫院是非牟利機構，並佔用「政府、機構或社區」土地，理應多做一些惠及社區的事。不過，養和醫院仍未維修該院對鳳輝臺私家路所造成的損毀。養和醫院一經取得大部分的業主同意後便應展開維修工程。此外，養和醫院產生的低頻噪音多年來一直對區內區民造成滋擾；

醫院病床

- (i) 以盡量減少交叉感染為理由把全部 400 張病床設於單人房並無理據支持，因為公立醫院並無此情況。此舉或許不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。他促請城規會施加限制，要求闢設更多普通病房，使市民大眾受惠；
- (j) 由於養和醫院用地劃為「政府、機構或社區」地帶，而醫院則註冊為非牟利機構，養和醫院重建後應為市民大眾提供最少兩成的廉價病床；以及

質子治療機的安全問題

- (k) 區內人士非常關注醫院所設的質子治療機的安全問題。養和醫院應就該機的安全程度提供詳細資料。

121. 何來女士陳述以下要點：

- (a) 她代表 R958，也是以一名市民及持份者身分發言；

擴展醫療服務

- (b) 單單擴展醫療服務未必令區內人士受惠。加強預防疾病，並投放更多資源保障公眾衛生及改善生活質素，更為重要；
- (c) 養和醫院增設醫院病床會吸引跑馬地以外的人士前來，在交通擠塞、使用公共空間、令通風變差等方

面對區內居民的生活質素造成影響。所造成的負面影響應妥為補償。因此，城規會不應為准許養和醫院盡量賺取商業利潤而犧牲跑馬地居民的福祉和生活質素。城規會須充分考慮保護山脊線，為醫院施加適當的建築物高度限制。養和醫院的重建項目會破壞山脊線，城規會須就放寬建築物高度限制提出支持理據；

私營醫療服務壟斷市場

- (d) 私營醫療服務持續擴展會導致私營醫療服務壟斷市場。在公立醫院工作的資深員工及專才會被私營醫院挖角，以配合私營醫院擴充服務的需求。公立醫院醫務人員的高流失率已影響公立醫療的服務質素，導致輪候時間很長。此舉實在是為私營機構佔用公共資源立下不良先例；

景觀影響

- (e) 養和醫院的重建項目會對景觀造成影響。過去 30 年，設計差劣的新發展項目(包括養和醫院)在已建設環境中頗為礙眼。新建築物的建築設計應着眼於改善區內的通風及天然照明和日照。養和醫院重建項目的設計應締造悅目的市景。此外，當局在保育歷史建築物方面所做的工作太少。城規會及相關政府部門有責任把關，以確保公眾利益獲得保障；

補償

- (f) 有需要進行量化評估，以確保有關方案在噪音、空氣質素、交通等方面只會為區內居民帶來正面影響而非負面影響。否則便須要作出補償。在考慮養和醫院的方案時，政府應就可能造成的負面影響進行相關研究，並建議採取適當的紓緩措施。跑馬地約 40 000 人口的生活質素不應受不妥善的土地用途規劃所影響；

司法覆核

- (g) 二零零八年八月八日，城規會在沒有經過正常程序下同意養和醫院的方案，違反城規會的既定做法和程序，因此她促請城規會撤銷於二零零八年八月八

日所作的決定。她已就城規會的決定提出司法覆核，理由是城規會在批准養和醫院的方案時，沒有依照法定程序；

全面檢討

- (h) 養和醫院的交通顧問及運輸署聲稱，跑馬地的交通容量在二零三零年才飽和。事實上，該區的交通容量早已飽和，因為區內經常交通擠塞。道路沒有額外的空間應付新增的交通量。有關方面應就整個地區進行全面檢討，而非只集中檢討單一間醫院的情況；以及
- (i) 城規會應為這宗個案的決定負責，市民會密切留意此事。

R 972—楊林美

R 999—跑馬地居民協會

(楊林美女士—申述人及申述人的代表)

122. 楊林美女士陳述以下要點：

- (a) 她代表跑馬地居民協會；
- (b) 作為市民，她不反對養和醫院擴展服務，因為重建醫院可惠及有能力支付有關服務的人士。不過，養和醫院應考慮把醫療服務分散到其他地方，例如內地、將軍澳及新界東北，而非在跑馬地落實重建方案。此舉可避免跑馬地的交通基建更加不勝負荷，令交通擠塞問題惡化；
- (c) 近年她已不能負擔養和醫院所提供的高昂服務，只可以使用公立醫院(例如律敦治醫院)所提供的醫療服務；
- (d) 跑馬地是一個細小的地區。在有關用地上重建一幢38層的建築物實在不相協調。如果把高層建築物改建為兩幢較低層的建築物，情況會更為理想；

- (e) 跑馬地現時的交通已非常擠塞，並非只限於繁忙時間。養和醫院的重建項目會令醫院病床數目大增，使該區的交通擠塞情況進一步惡化；
- (f) 跑馬地的居民都是理智、通情達理及奉公守法的市民。即使港鐵公司拒絕他們在跑馬地興建港鐵車站的要求，他們也沒有作出任何強烈的抗議；以及
- (g) 對於區內居民就養和醫院重建項目造成的負面影響深表關注及強烈反對，養和醫院及城規會應慎重考慮。

[馬錦華先生此時離席。]

123. 由於進一步申述人、申述人和他們的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。張樹生先生(R1000)、林孝成先生(R823兼R866的代表)和陳煥堂醫生(R708的代表)要求就他們的陳述作出補充。

124. 張樹生先生(R1000)表示，在二零一二年八月十七日的申述聆訊上，規劃署已指明擬議重建項目的視覺影響評估屬正面。他進一步指出在同一會議上，一名委員擔心山光道(北行)與養和醫院附近的黃泥涌道(西行)之間的交通會發生衝突，而城規會亦獲悉該處是優先通行路口。他在會後向城規會提交了在現場拍攝的錄影帶和照片，顯示該處的交通的確有衝突。他知道運輸署其後確認他所觀察到的情況屬實。因此，該名委員所關注的問題(即該兩條路交通會發生衝突)是成立的。秘書在回應主席的問題時表示，有關路口的交通情況已獲運輸署澄清，並已向城規會報告，亦記錄了在先前會議的相關會議記錄內。

125. 林孝成先生(R823兼R866的代表)補充以下要點：

- (a) 養和醫院指他們會為鳳輝臺的私家路進行維修工程，但卻以未取得所有相關擁有人的同意而未能展開工程為藉口，避免進行有關工程。由於只有一或兩名物業擁有人尚未表示同意，一些居民已建議共同分擔該少數人士的費用。其實養和醫院利用該道

路進行建築工程時亦沒有取得所有物業擁有人的同意。區內居民認為現時的情況不可接受，往往需要報警並通知傳媒以解決問題。區內居民於二零一二年九月四日接獲養和醫院的最後回覆，此後便沒有收到院方的消息。他們希望有關維修工程可於二零一三年落實，不再延期；以及

- (b) 他上一份申述書中有逾 2 000 個簽名及 27 個業主立案法團表示反對重建養和醫院，他們希望養和醫院可以做一個負責任的好鄰居。

126. 對於林先生關注到鳳輝臺的道路維修工程，主席表示該私家路的維修工程是居民與養和醫院之間的事，與分區計劃大綱圖的擬議修訂無關，亦不屬城規會的職權範圍。他相信養和醫院在會上已知悉居民對此事的意見。

127. 陳煥堂醫生(R708 的代表)同意鳳輝臺的私家路維修工程與是次會議所考慮的擬議修訂無關。他要求有關物業擁有人協助聯絡院方未能聯絡上的少數物業擁有人，令維修工程可盡快展開。陳醫生亦澄清，養和醫院用地屬私人地段，有關契約條件並沒有包括提供廉價病床的規定。此外，養和醫院並非慈善組織，須為其盈利納稅，但其純利會用在醫院的發展上。醫院的病房大部分是普通病房，而約 90% 的病人都是香港人。此外，他們並無計劃在該用地上興建 38 層的大樓。

128. 由於委員沒有提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成。城規會會在進一步申述人和申述人離席後商議有關申述，並在稍後把城規會的決定通知進一步申述人、申述人和提意見人。主席多謝進一步申述人、申述人、他們的代表和政府的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

[會議此時小休五分鐘。]

商議部分

129. 主席請委員根據所有書面申述，以及會上的口頭陳述和資料考慮有關的進一步申述。

130. 主席表示而委員亦同意，所有涉及養和醫院個案的事宜已在先前的城規會會議上詳細討論，而是次會議上並無提出特別的新要點或事宜。

131. 至於交通問題，一名委員詢問表示反對的申述人／進一步申述人有沒有擬備並提交任何交通影響評估。秘書指其中一名申述人的代表(Mr. Cameron McDonald，一名交通顧問)曾就養和醫院的交通顧問所進行的交通影響評估表達意見，而養和醫院的交通顧問和運輸署已在上一次的聆訊上回應他的意見，故委員認為有關的交通影響評估可以接受。

132. 地政總署署長甯漢豪女士表示，食物及衛生局局長近日曾就批給私營醫院的新用地的土地用途限制事宜表達意見，但有關意見與養和醫院個案無關，因為養和醫院的方案既不涉及新批土地，亦無須改變現有契約所准許的土地用途。

133. 經過一些討論後，主席把委員的意見總結為以下幾方面：

視覺影響

- (a) 申述地點的建築物高度限制與分區計劃大綱圖所訂明的梯級狀建築物高度輪廓(建築物高度限制由主水平基準上 85 米至 115 米)並非不相協調。根據視覺評估的結果，申述地點的建築物高度限制(主水平基準上 89 米、主水平基準上 115 米及兩層)不會對從區內多數的主要公眾瞭望點眺望的景觀造成重大的影響。當局亦已衡量視覺影響及其他相關因素，包括申述地點根據《建築物條例》及契約獲准許的發展密度、申述地點的技術限制，以及醫院大樓的綜合設計如何配合醫院的功能和運作需要；

空氣流通影響

- (b) 根據就分區計劃大綱圖的範圍所進行的空氣流通評估，山光道是該區的主要通風廊之一。在分區計劃大綱圖上訂定兩層的建築物高度限制，可確保醫院大樓能夠沿山光道／黃泥涌道後移 16 米，而且遠離通風廊。以全年和夏天的盛行風而言，為養和醫

院用地訂定的建築物高度限制應該不會對區內的通風造成重大的負面影響；

交通影響

- (c) 根據有關養和醫院用地的擬議重建項目的交通影響評估、交通情況說明書及進一步交通情況說明書，重建項目在經修訂的建築物高度限制下不會對附近地區的交通造成不可接受的交通影響。運輸署署長認為交通影響評估所採用的假設有理據支持，而交通影響評估也可接受；

環境影響

- (d) 「醫院」並不屬於污染用途類別，不會為附近地區帶來無法克服的環境影響。醫院重建項目在興建及運作階段所帶來的環境影響須受多條污染管制條例的法定管制；
- (e) 至於質子治療機所造成的環境及安全問題，衛生署署長表示，使用質子治療機須受到多項規例的管制。環保署署長亦表示，由於質子治療機須安裝於密封式的環境內，因此預計不會對空氣及水質造成影響；

提供醫療服務

- (f) 食物及衛生局局長和衛生署署長不反對養和醫院原址重建的方案。根據經修訂的建築物高度限制在申述地點進行擬議的醫院重建項目，可改善和提升醫療服務及容量，以應付社區的需要，以及為公眾提供更多選擇；以及

公眾諮詢

- (g) 當局已就分區計劃大綱圖的修訂項目進行正式的法定及行政諮詢程序。

134. 經商議後，委員備悉 F1 至 F870 支持就申述地點所作出的擬議修訂，並同意不接納 F871 至 F874，並認為應按建議修訂項目 A1 至 A3 修訂分區計劃大綱圖。委員繼而審視文件

第 5 段所載不接納 F871 至 F874 的理由，並同意應適當地作出修改。

申述編號 F1 至 F870

135. 經進一步商議後，城規會備悉 F1 至 F870 表示支持的意見。

申述編號 F871 至 F874

136. 經進一步商議後，城規會決定不接納 F871 至 F874，理由如下：

視覺影響

- (a) 申述地點的建築物高度限制與分區計劃大綱圖所訂明的梯級狀建築物高度輪廓(建築物高度限制由主水平基準上 85 米至 115 米)並非不相協調。根據視覺評估的結果，申述地點的建築物高度限制(主水平基準上 89 米、主水平基準上 115 米及兩層)不會對從區內多數的主要公眾瞭望點眺望的景觀造成重大的影響。當局亦已衡量視覺影響及其他相關因素，包括申述地點根據《建築物條例》及契約獲准許的發展密度、申述地點的技術限制，以及醫院大樓的綜合設計如何配合醫院的功能和運作需要(F871、F873 及 F874)；

空氣流通影響

- (b) 根據就分區計劃大綱圖的範圍所進行的空氣流通評估，山光道是該區的主要通風廊之一。在分區計劃大綱圖上訂定兩層的建築物高度限制，可確保醫院大樓能夠沿山光道／黃泥涌道後移 16 米，而且遠離通風廊。以全年和夏季的盛行風而言，為養和醫院用地訂定的建築物高度限制不應對區內的空氣流通造成重大的負面影響(F874)；

交通影響

- (c) 根據有關養和醫院用地的擬議重建項目的交通影響評估、交通情況說明書及進一步交通情況說明書，

重建項目在經修訂的建築物高度限制下不會對附近地區的交通造成不可接受的交通影響(**F871**、**F872**及**F874**)；

環境影響

- (d) 「醫院」並不屬於污染用途類別，不會為附近地區帶來無法克服的環境影響。醫院重建項目在興建及運作階段所帶來的環境影響須受多條污染管制條例的法定管制(**F871**、**F873**及**F874**)；

提供醫療服務

- (e) 食物及衛生局局長和衛生署署長不反對養和醫院原址重建的方案。根據經修訂的建築物高度限制在申述地點進行擬議的醫院重建項目，可改善和提升醫療服務及容量，以應付社區的需要，以及為公眾提供更多選擇(**F871**及**F874**)；

立下不良先例

- (f) 在考慮放寬建築物高度限制時，城市規劃委員會(下稱「城規會」)已按養和醫院的重建項目進行評估，並已權衡所有相關的因素。申述地點的建築物高度限制(主水平基準上 89 米、主水平基準上 115 米及兩層)與分區計劃大綱圖所訂明的梯級狀建築物高度輪廓(建築物高度限制由主水平基準上 85 米至 115 米)並非不相協調。放寬申述地點的建築物高度限制不會立下不良先例，導致不適當的發展在跑馬地擴散(**F871**及**F873**)；

其他(建築物高度限制的考慮因素)

- (g) 建議把申述地點一小部分範圍的建築物高度限制由主水平基準上 89 米修訂為主水平基準上 148 米及 37 層，是為了反映第 1 期暨第 3 期建築物竣工後的情況(**F871**)；

獨立顧問

- (h) 城規會似乎沒有特別理由須向專業規劃師徵詢獨立意見(**F874**)；以及

公眾諮詢

- (i) 分區計劃大綱圖的修訂項目於二零一零年九月三十日根據條例的條文展示，以供公眾查閱，為期兩個月。展示有關修訂是進行公眾諮詢的法定渠道，任何人均有權向城規會提出申述。此外，規劃署曾諮詢灣仔區議會和灣仔南分區委員會，並舉行地區諮詢論壇以收集區內人士的意見。這些法定及行政諮詢程序已經足夠(F874)。

137. 城規會亦同意：

- (a) 《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/16》須按擬議修訂來修訂，而該等修訂將會成為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，該圖則須於其後作為包括該等修訂的草圖而理解；
- (b) 當局須展示有關修訂，以供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就該分區計劃大綱草圖作出決定為止；以及
- (c) 在行政方面，當局會把城規會的決定知會建築事務監督及相關政府部門，並向他們提供有關修訂的複本。

議程項目 7

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H7/160

擬在劃為「住宅(乙類)2」地帶的香港跑馬地山村臺 7 號

略為放寬現有住宅樓宇的建築物高度限制(由連開敞式

停車間在內可建四層略為放寬至連開敞式停車間在內可建五層)

(城規會文件第 9247 號)

[會議以廣東話進行。]

138. 秘書報告，申請人於二零一二年十一月二十二日致函城市規劃委員會(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，以便有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。要求延期的理據符合城規會就「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」頒布的城規會規劃指引編號 33 所訂明的延期準則，即申請人需要更多時間準備覆核聆訊、並非要求無限期延期，以及延期不會影響其他相關人士的利益。

139. 經商議後，城規會同意延期兩個月就覆核申請作出決定，讓申請人有時間準備擬提交的進一步資料。城規會也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。此外，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。除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

屯門及元朗區

議程項目 8

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-PS/377

擬在劃為「工業(丁類)」地帶的新界元朗屏山第 124 約地段第 843 號 A 分段、第 843 號 B 分段及第 843 號餘段和第 127 約地段第 233 號餘段、第 235 號及第 236 號關設混凝土配料廠及略為放寬建築物高度限制
(城規會文件第 9248 號)

[會議以廣東話進行。]

140. 秘書報告，申請人於二零一二年十一月十五日致函城市規劃委員會(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，以便有時間擬備交通影響評估及環境評估，以支持這宗覆核申請。要求延期的理據符合城規會就「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」頒布的城規會規劃指引編號 33 所訂明的延期準則，即申請人需要更多時間與相關政府部門解決技術上的問題、並非要求無限期延期，以及延期不會影響其他相關人士的利益。

141. 經商議後，城規會同意延期兩個月就覆核申請作出決定，讓申請人有時間準備擬提交的進一步資料。城規會也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。此外，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。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 9

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-NSW/204
擬在劃為「未決定用途」及「政府、機構或社區」地帶的
新界元朗南生圍凹頭第 115 約地段第 879 號、
第 880 號 A 分段第 1 小分段、第 880 號 B 分段第 1 小分段至
第 885 號、第 889 號餘段(部分)、第 891 號(部分)、
第 1318 號、第 1326 號、第 1344 號(部分)及毗連政府土地
闢設靈灰安置所
(城規會文件第 9249 號)

[會議以廣東話進行。]

142. 秘書報告，申請人於二零一二年十一月二十日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期一個月就這宗覆核申請作出決定，以便有時間回應公眾及政府部門的意見。要求延期的理據符合城規會就「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」頒布的城規會規劃指引編號 33 所訂明的延期準則，即申請人需要更多時間以回應公眾及政府部門的意見，尤其是醫院管理局行政總裁的意見、並非要求無限期延期，以及延期不會影響其他相關人士的利益。

143. 經商議後，城規會同意延期一個月就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間準備擬提交的進一步資料。城規會也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。此外，城規會亦同意告知申請人有一個月時間準備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

沙田、大埔及北區

議程項目 10

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/FSS/210

擬把劃為「商業／住宅(3)」地帶的新界粉嶺馬適路及沙頭角公路交界處(粉嶺上水市地段第 177 號)的非住用地積比率限制略為放寬，以作准許的商業／住宅發展(城規會文件第 9250 號)

[會議以廣東話進行。]

144. 秘書報告，二零一二年十一月二十日，申請人致函城規會秘書，要求城規會延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓其有更多時間檢討該 24 小時開放的公眾行人通道的設計。申請人要求延期的理據符合有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載的延期準則，因為申請人需要更多時間提供重要的補充資料，而且申請人也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

145. 經商議後，城規會同意延期兩個月才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，城規會已給予兩個月時間讓其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。

程序事項

議程項目 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官提出申請，將《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17》呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長(城規會文件第 9251 號)

[會議以廣東話進行。]

146. 秘書表示其中一份申述書(R5)是由緊貼申述地點的落禾沙「綜合發展區(1)」用地的主要土地擁有人提交。以下委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 梁宏正先生 | — | 現為一非政府機構的董事，該機構曾接受恆基兆業地產有限公司(下稱「恆基公司」)主席家屬的私人捐獻，而該公司是該落禾沙「綜合發展區(1)」用地的發展商 |
| 林光祺先生 | — | 曾與該落禾沙「綜合發展區(1)」用地的發展商恆基公司及新世界發展有限公司有業務往來。他的配偶在馬鞍山迎濤灣擁有兩個單位 |
| 劉興達先生 |] | 曾與該落禾沙「綜合發展區(1)」 |
| 黎慧雯女士 |] | 用地的發展商恆基公司有業務往 |
| 符展成先生 |] | 來 |
| 邱榮光博士 | — | 曾就會議正要考慮的事宜向馬鞍山居民提供意見 |
| 劉智鵬博士 | — | 是其中一名申述人的近親 |

147. 委員備悉邱博士和劉博士已離席，而梁先生和劉先生亦已表示不會出席下午的會議。由於此議項屬程序性質，無須進行商議，其他已申報利益的委員可在會議討論此議項時留在席上。

148. 秘書簡說文件的內容。二零一二年二月二十四日，《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條刊憲，以供公眾查閱。該草圖加入了一些修訂，以便在白石進行擬議的住宅及康樂發展項目，以及在鞍駿街對開一塊用地發展住宅。在展示草圖的兩個月內，當局收到 1 079 份申述書。二零一二年五月十八日，城市規劃

委員會(下稱「城規會」)公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到 61 份意見書。城規會把所收到的申述書和意見書分為兩組考慮。第一組(包括 7 份申述書及 42 份意見書)是關於改劃白石一些用地的用途，而第二組(包括 1 074 份申述書及 59 份意見書)則是關於改劃鞍駿街用地的用途。在二零一二年八月三十一日的聆訊上，城規會決定不採納第一組的申述。不過，城規會考慮第二組的申述及意見時，得知一些申述人及提意見人建議把另一塊「政府、機構或社區」用地用作發展住宅。城規會考慮過申述的理由後，決定延期就申述作出決定，先待當局檢討馬鞍山所有未發展的「政府、機構或社區」用地，看看當中是否有些也可能適合用來發展住宅。

149. 秘書續說，當局正在檢討馬鞍山的「政府、機構或社區」用地，並就此徵詢相關政府部門，待檢討完成後，便會把結果提交城規會考慮。城規會將會視乎進一步聆訊申述的結果，才決定建議或不建議修訂馬鞍山分區計劃大綱圖，以順應申述／申述的部分內容。考慮到完成檢討工作所需的時間，以及隨後要根據城規會的決定公布擬議的修訂(如有者)，故應該不大可能可以在九個月的法定期限內(即在二零一三年一月二十四日之前)完成考慮申述的程序，並把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。有見及此，秘書表示會要求將呈交該分區計劃大綱圖的九個月法定期限延長，以便有充足的時間完成有關該草圖的考慮申述程序，然後才把草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

150. 經商議後，城規會同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官同意，將呈交《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17》予行政長官會同行政會議的期限，由二零一三年一月二十四日再延長六個月至二零一三年七月二十四日。

議程項目 13

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請
將《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》呈交行政長官會同
行政會議核准的期限延長
(城規會文件第 9253 號)

[會議以廣東話進行。]

151. 下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|-----|---|
| 黃遠輝先生
(副主席) | — | 現為環境局能源諮詢委員會委員，該委員會屬非法定委員會，負責就能源政策向政府提出意見 |
| 符展成先生 | — | 與擁有 Starrylight Ltd.(R4)的新鴻基地產發展有限公司和 R4 的顧問領賢規劃顧問有限公司有業務往來 |
| 林光祺先生
劉興達先生 |]] | 與擁有 Starrylight Ltd.(R4)的新鴻基地產發展有限公司和 R7 的顧問杜立基規劃顧問有限公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 與擁有 Starrylight Ltd.(R4)的新鴻基地產發展有限公司有業務往來；現為環境局能源諮詢委員會委員，該委員會屬非法定委員會，負責就能源政策向政府提出意見 |

152. 委員備悉能源諮詢委員會並無直接參與中華電力有限公司(R1)的運作和發展計劃。委員又備悉劉先生已表明不會出席下午時段的會議。由於此議項涉及程序事宜，無需進行討論，其他已申報利益的委員可就此議項留在會議席上。

153. 秘書簡介文件的內容。二零一二年二月二十四日，《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條刊憲，以供公眾查閱。該圖收納的修訂項目，主要包括為各個發展地帶訂定建築物高度限制、建議改劃一些用途地帶、劃設小區以收納適當的發展限制，以及劃定非建築用地和建築物間距。在為期兩個月的展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲七份申述。該等申述於二零一二年五月四日公布，為期三個星期，以供公眾提出意見，並接獲 620 份意見。二零一二年九月十四日，城規會在考慮申述和意見後，決定為順應一份申述而建議對分區計劃大綱圖作出修訂，即修訂一塊「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制。二零一二年十月十二日，建議修訂根據條例第 6C(2)條公布，但並無接獲進一步申述。

154. 秘書繼續表示，荃灣市地段第 393 號(下稱「該地盤」)原劃為「商業」地帶，最高地積比率為 9.5 倍，曾納入二零零八至零九年度賣地計劃勾地表(下稱「勾地表」)，以作酒店發展。當局備悉荃灣區議會關注擬議發展密度，並在經考慮酒店用地的整體供求情況後，決定從勾地表中剔除該地盤。該地盤因而改劃為「未決定用途」地帶，以待進行土地用途檢討。二零一二年三月二十七日，規劃署就《荃灣分區計劃大綱圖編號 S/TW/29》諮詢荃灣區議會時，區議員表示歡迎把該地盤改劃為「未決定用途」地帶，並要求規劃署在決定該地盤未來的土地用途時考慮他們的意見。規劃署現正根據最新情況，就該地盤探討數個訂有不同發展參數的土地用途方案。由於規劃署須就擬議發展方案進一步諮詢相關政策局／部門和荃灣區議會，檢討工作不大可能在法例訂明須呈交分區計劃大綱草圖給行政長官會同行政會議核准的九個月期限內(即在二零一三年一月二十四日前)完成。就此，秘書表示須申請將呈交有關分區計劃大綱圖的九個月法定期限延長，以便有足夠時間完成荃灣市地段第 393 號用地的土地用途檢討，然後才可於呈交分區計劃大綱草圖給行政長官會同行政會議核准前，把適當的用途地帶修訂收納在分區計劃大綱草圖內。

155. 經商議後，城規會同意根據條例第 8(2)條，徵求行政長官批准把呈交《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》給行政長官會同行政會議的期限延長六個月，即由二零一三年一月二十四日延至二零一三年七月二十四日。

議程項目 14

[公開會議]

有關考慮《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/27》的申述及
意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 9252 號)

[會議以廣東話進行。]

156. 下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|------------------|---------------------------|
| 李律仁先生 | — 與其配偶在聖佛蘭士街附近共同擁有一個單位 |
| 陳仲尼先生 | — 其公司在星街擁有一個單位和在駱克道擁有一些物業 |
| 劉文君女士 | — 在星街擁有兩個單位 |
| 凌嘉勤先生
(規劃署署長) | — 在灣仔擁有一些物業 |

157. 委員備悉李先生、陳先生和劉女士已表明不會出席下午時段的會議。由於此議項涉及程序事宜，無需進行討論，其他已申報利益的委員可就此議項留在會議席上。

158. 秘書簡介文件的內容。二零一二年八月三日，《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/27》根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲 223 份申述。該等申述於二零一二年十月二十六日公布，為期三個星期，以供公眾提出意見，並接獲兩份意見。

159. 秘書繼續表示，該等申述涉及為「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制、把一塊擬出售的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，以及為秀華坊一帶的台階和梯狀街道改劃用途地帶。由於部分申述的性質相若

或有關連，加上一些申述地點非常接近，而建議修訂亦引起公眾廣泛關注，故建議把申述和相關意見分為三組，由城規會全體委員進行聆訊，詳情如下：

- (a) 第一組：集體聆訊 221 份申述(R1 至 R13、R15 至 R23 及 R25 至 R223)和一份意見(C2)，有關申述和意見涉及皇后大道東 271 號和軒尼詩道 15 號所在「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，以及為毗連皇后大道東 269 號的擬出售用地和堅尼地道 99 號改劃用途地帶(即修訂項目 A、B 和 D)；
- (b) 第二組：集體聆訊 16 份申述(R1、R2、R10 至 R13 及 R15 至 R24)和兩份意見(C1 及 C2)，有關申述和意見涉及春園街 77 號所在「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制(即修訂項目 C)；以及
- (c) 第三組：集體聆訊兩份申述(R13 及 R14)，有關申述涉及在分區計劃大綱圖上把秀華坊一帶的台階和梯狀街道，以及把聖佛蘭士街、進教圍和光明街由「住宅(甲類)」、「住宅(丙類)」、「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶改劃作顯示為「道路」的地方(即修訂項目 E)。

160. 經商議後，城規會同意按文件第 2.4 段所建議的形式，分三組集體聆訊申述和意見。

議程項目 15

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將
《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/15A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 9254 號)

[會議以廣東話進行。]

161. 秘書簡介文件的內容。二零一二年三月十六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/15》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內收到一份申述書，內容與草圖的修訂項目無關。二零一二年六月八日，城規會決定，由於該份申述書所作的申述與擬議修訂項目無關，故屬無效，並可視為不曾作出。由於圖則制訂程序已完成，草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

162. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/15A》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《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/15A》的最新《說明書》，以說明城規會就草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意最新的《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 16

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

163. 餘無別事，會議於下午六時十五分結束。