

二零一三年五月三十一日舉行的城市規劃委員會
第 1034 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
陳松青先生

黃仕進教授

陳福祥先生

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

黎慧雯女士

林光祺先生

劉智鵬博士

劉文君女士

李美辰女士

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

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

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

黃遠輝先生

副主席

馬錦華先生

陳漢雲教授

陳祖楹女士

陳仲尼先生

何立基先生

何培斌教授

劉興達先生

李偉民先生

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

盧惠明先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

區晞凡先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一三年五月十日第 1033 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一三年五月十日第 1033 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[會議以廣東話進行。]

- (i) 城市規劃委員會提出司法覆核
反對城市規劃上訴委員會對在元朗南生圍進行
擬議高爾夫球場和住宅發展的申請
履行規劃許可附帶條件所作的決定
(高院憲法及行政訴訟 2013 年第 26 號)
[公開會議]

2. 由於南生圍建業有限公司及恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)旗下附屬公司金衡企業有限公司(上訴人)是在司法覆核中有利害關係的一方，下列委員已就此議項申報利益：

林光祺先生]	現與恒地有業務往來
劉興達先生]	
黎慧雯女士]	
符展成先生]	
梁宏正先生	—	一間非政府機構的董事，該機構最近曾接受恒地主席一名家屬的私人捐獻

- 陸觀豪先生 — 香港中文大學(下稱「中大」)校董會的成員，而中大曾接受恒地主席一名家屬的捐獻
- 何培斌教授 — 中大職員，而中大曾接受恒地主席一名家屬的捐獻
- 霍偉棟博士 — 香港大學(下稱「港大」)職員，而港大曾接受恒地主席一名家屬的捐獻

3. 由於此議項旨在匯報司法覆核許可申請的進度，委員同意上述委員可就此議項留席，但林光祺先生、劉興達先生、黎慧雯女士和符展成先生不應參與任何討論。委員備悉何培斌教授和劉興達先生已為未能出席會議致歉，以及黎慧雯女士和梁宏正先生尚未到席。

4. 秘書報告說，該宗司法覆核由城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出，反對城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)對在元朗南生圍進行高爾夫球場和住宅發展的申請(編號A/DPA/YL-NSW/12)履行規劃許可附帶條件所作的決定。有關上訴個案(編號8/2011)的背景扼要重述如下：

- (a) 有關申請於一九九二年十月九日遭鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕，並於一九九三年六月十一日經覆核後遭城規會駁回。上訴人就城規會的決定提出上訴。一九九四年八月二十六日，上訴委員會在附加 27 項條件的情況下判決上訴得直，有關條件包括提交並落實詳盡的總綱發展藍圖、園境設計總圖、環境評估(下稱「環評」)、保育計劃，以及場內和場外的消滅環境影響計劃等，而有關情況須符合相關政府部門或城規會的要求；
- (b) 城規會就上訴委員會的決定申請司法覆核許可。有關司法覆核於一九九五年四月二十八日被高等法院駁回，但城規會提出上訴，結果上訴法庭於一九九六年一月二十四日判決城規會上訴得直。上訴人其

後向樞密院提出上訴，樞密院於一九九六年十二月十六日維持上訴委員會的決定；

- (c) 上訴人在二零零零年至二零零七年間曾提交多份文件，包括總綱發展藍圖、園境設計總圖和環評等，以履行規劃許可附帶條件。不過，相關政府部門認為該等文件不可接受；
- (d) 上訴人於二零一零年九月二十日提交經修訂的總綱發展藍圖、園境設計總圖和技術報告，以履行就有關申請附加的規劃許可附帶條件。二零一零年十二月一日，規劃署署長告知上訴人，其提交的經修訂總綱發展藍圖大幅偏離核准計劃，因此不能視作履行相關的規劃許可附帶條件。園境設計總圖和技術報告均以經修訂的總綱發展藍圖為根據，因此亦不能視作履行相關的規劃許可附帶條件；
- (e) 上訴人不同意規劃署署長的意見，並把爭議提交城規會考慮。二零一零年十二月七日，城規會作出決定，認為上訴人未有妥為履行就有關申請附加的規劃許可附帶條件。上訴人要求根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17 條覆核城規會的決定；
- (f) 城規會於二零一一年四月八日考慮上訴人提出覆核其決定的要求，並於商議後認為，條例第 17 條並無條文訂明可申請覆核其就履行規劃許可附帶條件所作的決定。城規會議決並認為本身無權覆核有關的決定，因為該項決定不涉及其行使條例第 16 條賦予的權力。上訴人於是就城規會的決定向上訴委員會提出上訴；以及
- (g) 上訴委員會於二零一二年十月三十日判決上訴得直，並認為城規會有權覆核其就履行規劃許可附帶條件所作的決定。

5. 秘書續說，委員於二零一三年一月四日獲告知上訴委員會就上訴作出的決定，以及律政司和大律師的意見。城規會同意應提出司法覆核，就根據條例有關履行規劃許可附帶條件的

最終決定權向法院尋求明確的裁決。二零一三年一月二十九日，城規會申請司法覆核許可。在二零一三年五月二十日進行聆訊後，原訟法庭於二零一三年五月二十七日就司法覆核申請批出許可，而有關的聆訊日期尚未確定。

6. 委員備悉提出司法覆核的進度，並同意按照慣常的做法，由秘書代表城規會處理與司法覆核有關的一切事宜。

(ii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2012 年第 13 號
在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 113 約
地段第 299 號餘段(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放機械(為期三年)
(申請編號：A/YL-KTS/559)

[公開會議]

7. 秘書報告說，二零一二年十月二十九日，上訴人向上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)提出上訴，反對城規會於二零一二年八月二十七日經覆核後駁回一宗規劃申請(編號 A/YL-KTS/559)的決定。該宗申請的申請人擬臨時露天存放機械，為期三年。上訴涉及的地點在錦田南分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶。上訴人於二零一三年四月二十四日自願放棄上訴。二零一三年五月十四日，上訴委員團正式確認上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

上訴個案統計數字

8. 秘書報告，截至二零一三年五月三十一日，共有 18 宗上訴個案有待上訴委員團聆訊。上訴個案統計數字的詳情如下：

得直	:	29 宗
駁回	:	129 宗
放棄／撤回／無效	:	170 宗
有待聆訊	:	18 宗
有待裁決	:	1 宗
<u>合計</u>		<u>347 宗</u>

[黎慧雯女士此時到席。]

一般事項

議程項目 3

[公開會議]

九龍城市區更新計劃－第二階段公眾參與
(城規會文件第 9350 號)

[會議以廣東話進行。]

9. 秘書告知委員，由於市區重建局(下稱「市建局」)可能是有關重建項目的執行機構之一，下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------------------------------|---|
| 凌嘉勤先生
以規劃署
署長身分 | — 市建局董事局非執行董事 |
| 甯漢豪女士
以地政總署
署長身分 | — 市建局董事局非執行董事 |
| 李律仁先生 | — 市建局董事局非執行董事 |
| 許國新先生
以民政事務總署
助理署長(2)身分 | — 民政事務總署署長的代表，
而該署署長是市建局董事局
非執行董事 |
| 張孝威先生 | — 市建局規劃、拓展及文物保護
委員會的增選委員 |
| 許智文先生 | — 市建局財務委員會的增選委員 |
| 李偉民先生 | — 市建局董事局前非執行董事 |
| 邱浩波先生 | — 市建局灣仔分區諮詢委員會成員 |

- 馬錦華先生 — 市區更新地區諮詢平台(下稱「諮詢平台」)成員
- 何培斌教授 — 與市建局有業務往來，並曾參與「九龍城市區更新地區願景研究」
- 劉興達先生 — 與市建局有業務往來

10. 由於此議項旨在向委員簡介九龍城市區更新計劃，委員同意以上所有委員可留在會議席上，參加討論。委員備悉凌嘉勤先生、李偉民先生、馬錦華先生、何培斌教授及劉興達先生已就未能出席會議致歉。委員亦備悉甯漢豪女士及許國新先生尚未到席。

11. 以下規劃署的代表和顧問代表此時獲邀到席上：

- 任雅薇女士 — 規劃署總城市規劃師／市區更新地區諮詢平台
- 陳國欣先生 — 艾奕康有限公司
- 何榮宗博士 — 香港城市大學社會資本與影響評估研究組

簡介部分

12. 主席歡迎上述人士出席會議，並請研究小組向委員簡介九龍城的市區更新方案。

13. 總城市規劃師／市區更新地區諮詢平台任雅薇女士借助投影片簡介九龍城市區更新計劃的背景，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

背景

- (a) 根據二零一一年二月公布的《市區重建策略》，當局在進行市區更新工作時應採用「以人為先、地區為本和與民共議」的方針；

- (b) 設立諮詢平台是《市區重建策略》的新猷之一，目的是加強地區層面的市區更新規劃。首個諮詢平台於二零一一年六月在九龍城設立，負責就九龍城區在市區更新計劃(包括重建及復修的範圍，以及保育和活化項目)，向政府提供意見；

第一階段公眾參與

- (c) 九龍城諮詢平台於二零一二年五月聘請顧問展開規劃研究和社會影響評估，以便制訂九龍城市區更新計劃；
- (d) 在二零一二年八月至九月期間，當局進行了第一階段公眾參與活動，就九龍城市區更新初步方案(下稱「初步方案」)蒐集公眾意見，活動包括聚焦小組會議、導賞團暨工作坊、簡報會、公眾論壇和巡迴展覽。當局亦於二零一二年八月三十一日為城規會委員舉行了簡報會；
- (e) 此外，在第一階段公眾參與活動期間，從街頭調查中收集了 1 222 份問卷，並接獲共 301 份書面意見。調查結果及公眾意見經分析和整合後，已刊載於第一階段公眾參與報告；

第二階段公眾參與

- (f) 考慮到在第一階段公眾參與活動期間收到的公眾意見，以及社會影響評估的結果，當局已修訂初步方案，並把其整合為市區更新計劃初稿，以供在第二階段公眾參與活動期間進行公眾諮詢；
- (g) 涉及市區更新計劃初稿的第二階段公眾參與活動在二零一三年四月底至六月期間進行。為蒐集社區人士及各持份者的看法／意見而進行的參與活動包括：
 - 為各法定和諮詢組織(包括城規會、九龍城區議會、土地及建設諮詢委員會，以及海濱事

務委員會)、專業機構和非政府機構舉辦的簡報會；

- 為區內居民、商戶及地區關注團體舉辦社區工作坊，並與他們進行專題討論；
- 公眾論壇和巡迴展覽；以及

未來路向

- (h) 第二階段公眾參與活動完成後，蒐集所得的公眾意見會加以整理和分析。市區更新計劃初稿會因應所收到的公眾意見和第二階段社會影響評估的結果而予以修訂，以供擬備市區更新計劃定稿。待市區更新計劃定稿獲得九龍城諮詢平台通過後，便會提交政府考慮。

[劉文君女士於此時到席。]

14. 陳國欣先生借助投影片並按文件詳載的內容，陳述以下有關九龍城市區更新計劃初稿的要點：

- (a) 當局已在市區更新計劃初稿中確立區內適合推行不同市區更新方向的範圍，包括重建發展、樓宇復修、舊區活化和文物保育。此外，亦提出市區更新方案，以回應不同的地區議題。有關方案旨在配合九龍城區內具備獨有特色和功能的個別地區日後的定位；
- (b) 除了為營造個別地區的形象而實施的規劃及設計措施外，其他可進一步加快區內的市區更新過程的方案包括設立主題步行徑、優化海濱環境／地區連繫，以及善用土地資源；
- (c) 有關方案大致上分為短期、中期和長期措施以供落實；

為個別地區定位－加強地區特色

- (d) 根據建議的市區更新方向，有關地區已納入多套市區更新方案，以期為這些地區營造獨特形象，並實現九龍城市區更新計劃的願景，即「保育歷史文化、協同周邊發展、善用土地資源、締造優質生活環境」；

衙前圍道一帶(龍塘)

- (i) 該區為復修及活化優先範圍，透過保存小區的蓬勃街道活動氛圍及文化特色、改善行人路環境、改善與周邊的聯繫及優化社區設施供應，藉以活化小區及保留地區特色，並強化小區作為**啟德發展區**門廊的功能；

五街及十三街一帶(土瓜灣)

- (ii) 該區為重建優先範圍，透過推動小區重建發展，並改善與**啟德發展區**的聯繫，藉以改善區內生活環境，並將小區強化為**啟德發展區**門廊。此外，配合前馬頭角牲畜檢疫站(下稱「牛棚」)的擬議活化計劃，將小區及附近的其他康樂設施打造為文娛藝術生活區。當局亦已為小區內將受日後重建影響的汽車維修工場訂定搬遷方案；

[梁宏正先生及許國新先生於此時到席。]

土瓜灣中部

- (iii) 該區包括環字八街一帶及九龍城道／落山道一帶的重建優先範圍，以及上鄉道／貴州街／旭日街一帶與庇利街／春田街／新圍街／馬頭圍道的重建及復修混合範圍，透過為東九龍走廊旁邊的土地提出靈活的土地用途地帶建議，以便日後重建受交通噪音和廢

氣滋擾的舊樓，以及改善街道環境，藉以打造小區成爲多用途地區中心；以及

蕪湖街／溫思勞街／機利士南路(紅磡)

- (iv) 該區爲重建及復修混合範圍，由於附近新鐵路服務會帶來契機，當局擬透過改善小區行人路環境和連接性，以及解決與四周住宅區的殯儀和相關行業有關的焚燒冥鏹及停泊靈車問題，從而改善小區的生活環境及形象；

活化文物及設立主題步行徑

- (e) 九龍城地區歷史文化資源豐富，部分歷史建築更有潛力發展成爲文化地標，但有關資源散布於區內不同位置。建議活化區內文物，予以善用，同時設立主題步行徑整合現有地區資源，加設指示牌、資料展板及地圖等裝置，介紹有關景點的歷史和背景資料，並在沿途街道轉角處豎立方向標示牌及改善地磚設計，串連現有及已規劃且富有歷史、文化或建築特色的景點，藉以強化地區特色，建立鮮明的地區形象；
- (f) 步行徑分爲四段，即海濱休閒路段、社區藝術路段、小區文化路段和寨城歷史路段，以反映各段步行徑的元素／特色。由於牛棚將是主題步行徑的主要景點之一，建議合併更新方案，以加強牛棚與社區的互動。有關方案包括清楚闡述其規劃意向，以及優化其功能布局及與四周地區的連繫；

[王明慧女士於此時到席。]

優化海濱及地區連繫

- (g) 九龍城擁有重要的景觀資產，建議優化區內海濱地帶，藉發展海濱長廊貫通各海濱段落，以供公眾享用。沿海濱長廊設立了多個活動樞紐。海心公園擬打造成爲消閒康樂樞紐，而九龍城渡輪碼頭及青洲

英坭碼頭一帶則可發展為消閒及商業樞紐，並提供飲食服務。至於鄰近九龍城渡輪碼頭的公共運輸交匯處及毗鄰的工業大廈，則有潛力作綜合發展，並提供額外的私家車及旅遊巴士泊車位供該區使用。在東西向(特別是主要幹路與海濱地區)的連繫方面，建議加強綠化工作並增設方向標示牌，以改善區內的導向性及連繫；

善用土地資源

- (h) 為促進市區更新及保存社區網絡，建議善用區內的土地資源，為受重建項目影響的居民提供更多原址重置機會。市建局尤其可繼續推行「樓換樓」安排，並同時增加區內可作有關安排的單位供應。此外，亦可考慮重建區內老化及發展密度較低的公共屋邨，以善用發展潛力並增設社區設施，滿足地區的需要；以及

與土地用途有關的方案

- (i) 涉及改劃土地用途地帶及進一步檢討土地用途的方案撮述如下：

分拆十三街的「綜合發展區」用地

- (i) 該大型的「綜合發展區」用地涵蓋十三街。區內業權分散是該處重建步伐緩慢的主要原因，故此建議把該「綜合發展區」用地分拆為三塊較小的「綜合發展區」用地，以減少在集合足夠業權進行重建方面的困難，同時又可保留在《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/20》上現時該用途地帶所核准的整體發展潛力(相等於住宅用途及非住宅用途的最高地積比率分別為 7.5 倍及 1.5 倍)。當局亦建議為三塊分拆出來的用地擬備規劃大綱，以統一協調的方式為用地日後的發展提供指引。此外，建議重建時在十三街分拆出來的其中一塊用地，以及其北面毗連

宋皇臺道的「綜合發展區」用地內闢設公共通道，把啟德發展區與牛棚直接連繫起來；

分拆五街的「綜合發展區」用地

- (ii) 五街的「綜合發展區」用地包括工業大廈(北部)及住宅羣(南部)，建議把該用地分拆為兩塊「綜合發展區」用地，以協助有更迫切重建需要的住宅羣進行重建。為進一步提供誘因，建議為住宅部分(南面的「綜合發展區」用地)訂定較高的核准地積比率(由 5 倍增至 6.5 倍)，而工業部分(北面的「綜合發展區」用地)的地積比率(5 倍)則維持不變；

改劃牛棚為「其他指定用途」地帶

- (iii) 建議把牛棚用地由「休憩用地」及「政府、機構或社區」用途改劃為「其他指定用途」地帶，以清楚列出有關的規劃意向，即保存牛棚作藝術及相關用途，並提供公眾消閒和康樂設施。此舉既可就該用地日後的用途及發展密度實施適當的管制，又可保存用地的歷史文物，藉以加強該區的特色；

改劃東九龍走廊旁邊的土地為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶

- (iv) 為達致紓緩東九龍走廊對附近居民所造成的環境影響的目標，建議把天橋旁邊的土地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以便可更靈活地在該區進行住宅及／或非住宅發展。當局建議為非住宅部分訂定較高的地積比率，讓重建機構可靈活變通，因應市場需要及環境因素，並善用附近馬頭圍站發展所帶來的機遇，彈性決定適當的用途組合；

改劃青洲英坭碼頭及維港中心第二座作「綜合發展區」用地

- (v) 建議把現時青洲英坭碼頭及維港中心第二座由「未決定用途」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為一塊「綜合發展區」用地，並在重建時關設海濱長廊供公眾使用。當局會清楚列出該塊合併用地的規劃意向及核准總樓面面積，以及碼頭部分須作消閒和商業用途(例如店舖和食肆)，以便進行重建；

啟德道的擬議綜合發展項目

- (vi) 建議檢討啟德道東面地區的用途地帶，以進行具潛力實施的綜合發展項目，並為該區關設社區設施及公眾停車場。此項建議旨在藉着連接該區與啟德發展區擬建地下購物街的擬議隧道，加快發展通往啟德發展區的東面門廊；以及

在九龍城渡輪碼頭公共運輸交匯處及毗連工業大廈用地進行綜合發展的潛力

- (vii) 鑑於中九龍幹線項目包括九龍城渡輪碼頭公共運輸交匯處及毗連海濱地區的優化建議，而該公共運輸交匯處及毗連工業大廈用地已無須再作中九龍幹線項目的隧道通風塔用途，因此該範圍具潛力進行綜合發展。當局亦可探討為該區提供額外的私家車及旅遊巴士泊車位的機會。

15. 何榮宗博士借助投影片，就第一階段公眾參與活動的社會影響評估陳述下列要點：

- (a) 在擬備市區更新計劃初稿時，顧問已在第一階段公眾參與活動之後進行社會影響評估，以分析受市區

更新方案影響的地區的民生狀況概覽。顧問已通過個別面談、聚焦小組、實地視察、調查及／或簡報會，蒐集相關持份者對初步方案的意見，持份者包括居民(特別是新來港人士、少數族裔社羣及長者)、商戶(包括殯儀服務、車輛維修、珠寶批發及飲食業)、地區組織、專業人士及政府部門；

- (b) 市區更新方案對社區的潛在影響已加以評估。作為指導原則，擬議紓緩措施的方向主要包括設立「一站式支援及資訊中心」、推廣市區更新政策及進一步發展現行的支援計劃和服務，並連繫社區的組織和機構；以及
- (c) 在第二階段公眾參與活動中，會就社會影響及公眾對紓緩措施的意見蒐集進一步資料，以修訂第一階段的社會影響評估並優化擬議紓緩措施。

簡介和提問部分

16. 主席多謝研究小組作出簡介，並邀請委員就市區更新計劃初稿提出意見。委員提出以下問題和意見：

研究方向

- (a) 委員普遍支持市區更新方案的整體方向，但認為在研究過程中亦應顧及以下考慮因素：
 - (i) 就地區層面而言，實有需要改善交通情況、對外連繫、環境質素、通風情況、就業機會、市區景觀特色和人口密度；
 - (ii) 該研究不應只集中在研究區跟附近地區(包括啟德發展區、黃大仙及觀塘)的實質連繫，也要顧及與該等地區在功能上的融合，特別是對研究區進行改造，以配合啟德發展區日後的旅遊設施和發展項目；以及

- (iii) 九龍城市區更新方案不應只集中在地區層面，長遠而言，應有助推動香港作為「亞洲國際都會」的日後發展。舉例來說，如可訂立目標，透過市區更新增加九龍城的辦公室用地供應，從而提升本港的競爭力。鑑於市區更新計劃初稿的保育意向，當局應在保留地區特色和維護本港整體利益之間作出適當的平衡；

對社會的影響

- (b) 委員擔心有關市區更新方案為該社區帶來社會影響，並以大角咀為例，指出在落實市建局的市區更新項目後，該區的特色及形象全失。當局在規劃階段初期應明確地確認公眾參與活動的目標對象(特別是具特色的小型企業)，以便在研究中充分考慮他們的需要。當局可在公眾參與及社會影響評估程序中訂定新的方向，以免在落實市區更新方案後令該區的人口和技術流失，使地區喪失其特色；
- (c) 委員關注到擬把第五街及第十三街的現有汽車維修工場遷往其他地區的汽車維修專設大樓，會令社區內該行業建立已久的知識和技術全失。因此，實有需要改變思維，以尋求方法保存區內的特色和建立已久的行業技術；

公眾諮詢

- (d) 在公眾諮詢期間，應擬備更多圖像化的材料，以助持份者了解該區在市區更新方案的願景。根據市區更新「以人為先、地區為本和與民共議」的方針，當局應提供多個市區更新方案供公眾選擇，而非只是就市區更新的方法和方向收集意見；
- (e) 不應只在市區更新程序的規劃階段才邀請區內市民參與，亦應鼓勵他們參與落實市區更新方案，以便在重建後保留有關的社區網絡。否則，市區更新方

案(例如把第十三街的「綜合發展區」用地分拆為細小的用地)只會淪為發展商千篇一律的重建項目；

社會影響評估的結果

- (f) 第一階段公眾參與所採用的調查和抽樣方法為何，以及調查的回應是否符合學術界所用做法的標準；
- (g) 在第一階段公眾參與期間，區內居民及持份者所表達的意見主要為何，尤以對市區更新的需要為然，以及社會影響評估的相應結果和建議為何；
- (h) 擬議「一站式支援及資訊中心」將會提供的服務範疇為何，尤其是為少數族裔和較低學歷人士提供的服務，以及該中心的經營及撥款安排為何；

與法定圖則的銜接

- (i) 有否研究市區更新計劃初稿的方案，是否能與相關分區計劃大綱圖上所涵蓋該研究區的現有法定規劃管制和土地用途建議互相銜接；

規劃人口

- (j) 在研究區和啟德發展區落實有關市區更新方案、大型發展和基建項目後，預計研究區的人口將會大增。該研究應適當地處理人口增加對交通所造成的影響。長遠而言，亦應研究為第四條海底隧道闢設進出口是否需要和可行；

龍塘

- (k) 龍塘西面近衙前圍道現時有否任何由市建局或私營機構負責的重建項目；

青洲英坭碼頭及維港中心第二座

- (l) 委員備悉分區計劃大綱圖現時為青洲英坭碼頭及維港中心第二座所訂定的建築物高度限制分別為一層及主水平基準上 100 米。他們關注擬把有關用地改劃為「綜合發展區」地帶後，分區計劃大綱圖上的現有限制會否予以維持，以及改劃用途地帶建議有否考慮這兩塊用地的土地擁有權；

土瓜灣中部

- (m) 九龍城道兩旁的住宅樓宇受附近東九龍走廊天橋的車輛所造成的噪音和廢氣影響，居住環境惡劣。因此，須為東九龍走廊沿路範圍擬定綜合重建計劃，以解決環境問題及改善居住環境；

第五街及第十三街

- (n) 就第五街及第十三街的汽車維修工場之上的建築物而言，上層單位的用途及空置率為何；

牛棚

- (o) 鑑於當局擬把牛棚活化成文化及康樂樞紐，故應清楚說明擬議「其他指定用途」地帶的規劃意向，以及公眾對該用地日後規劃的期望；
- (p) 現時牛棚的開放時間設有限制，應要求有關的管理公司延長其開放時間，以便在落實有關市區更新方案後，可推動牛棚與附近活動作進一步的互動；以及
- (q) 應考慮建立一個綜合行人網絡，讓日後沙田至中環線(下稱「沙中線」)馬頭圍站接駁研究區的多個樞紐地點，包括牛棚、第五街／第十三街、碼頭及擬議「一站式支援及資訊中心」。另可闢設休憩用地和廣場，以作為完善行人網絡的一部分。

17. 任雅薇女士、陳國欣先生和何榮宗先生在回應時陳述下列要點：

研究方向

- (a) 九龍城市區更新計劃的主要目的，是確定適合進行重建及復修的優先範圍，並就保育和活化項目作出建議。因此，該研究的範圍亦集中在市區重建和更新的事宜上。市區更新計劃的其中一項主要原則，是收集區內居民及其他相關持份者的意見，以及根據他們對市區更新的需要和期望擬定各項建議；
- (b) 在要滿足區內居民對市區更新的迫切需要的前提下，當局已在研究過程及擬定市區更新方案期間分別考慮並適當地處理改善研究區內的交通情況、環境質素、就業機會和市區景觀的範疇；最理想的發展密度；以及適當地與毗鄰啟德發展區的融合等議題；
- (c) 考慮到現有及已規劃的區域及地區交通網絡，市區更新計劃初稿已顧及解決地區交通問題的需要，包括衙前圍道的交通擠塞和泊車問題，以及闢設旅遊巴士泊車設施的需要；
- (d) 建議把東九龍走廊沿路地區發展成多用途地區中心，以助改造土瓜灣中部及提供更多就業機會；
- (e) 為了改善公共空間和行人設施的景觀質素，市區更新計劃初稿建議了一籃子綠化措施，包括在民裕街天橋底闢設綠化及消閒設施，並沿該區的主要幹路進行綠化工程。根據市區更新計劃初稿，亦須為擬作「綜合發展區」地帶的用地擬定美化環境建議，包括制定園景設計總圖；
- (f) 建議沿海濱闢設主題步行徑和連貫的長廊，以改善研究區和毗鄰啟德發展區的連繫，從而推動旅遊業，並為該區帶來動感和生氣；

對社會的影響

- (g) 當局已在第一階段公眾參與期間充分收集區內居民及持份者的意見，並積極地透過不同渠道向持份者(包括居民組織、商業及福利機構)進行諮詢，以及鼓勵居民、商戶及相關持份者(特別是新來港人士、少數族裔人士和長者)透過其網絡參與有關的諮詢活動；
- (h) 根據第一階段公眾參與所得經驗，當局已調整第二階段公眾參與所採用的方法，以改善社會參與及公眾諮詢程序。另已委託香港郵政通函郵寄服務通知研究區內受影響的住戶；
- (i) 由於市區更新方案會影響第五街及第十三街區的汽車維修業務，故當局已跟有關業務的經營者商討，徵詢他們對業務重置和運作需要的意見。對於把受影響業務遷往其他地區的汽車維修專設大樓內，經營者認為可以接受；

公眾諮詢

- (j) 根據從公眾收集得來的意見，當局已進行社會影響評估，以評估初步方案對區內居民的影響，並就進一步改善市區更新方案提供意見。當局已在市區更新計劃初稿內擬備更聚焦和具體的建議，以供在第二階段公眾參與內進行公眾諮詢，從而取得有關社區對未來路向的共識；
- (k) 當局已清楚說明九龍城市區更新計劃的願景是「保育歷史文化、協同周邊發展、善用土地資源、締造優質生活環境」，並已在第二階段公眾參與的摘要小冊子內公布。區內居民可藉著就市區更新方案表達意見，為實現有關願景出一分力；

社會影響評估的結果

- (1) 第一階段公眾參與所進行的調查和數據收集工作既有系統，亦相當透徹，區內居民和持份者的意見和回應亦已整理作分析用途，並已確認業主、租戶、

長者、新來港人士、少數族裔和天台佔用人在重建和復修過程中所面對的困難。各方已就部分而非所有事宜達成共識；

- (m) 市區更新地區所涵蓋的範圍普遍廣為公眾接受。重建優先範圍的居民(尤其是第五街和第十三街的居民)對重建有強烈的訴求，以其改善生活環境。逾80%的回應者接受市建局作為落實有關方案的代理人，而他們主要關注賠償和重置居所的問題。新來港人士方面，他們亦關注在重建後學校設施是否足夠，而天台佔用人則對重置居所的安排有強烈訴求；
- (n) 由於與市區更新相關的事宜性質繁複而專業，故建議於九龍城設立「一站式支援及資訊中心」，為公眾尤其是少數族裔人士、新來港人士和長者提供公共教育、諮詢和支援服務。該中心亦可作為區內居民的溝通平台。第一階段公眾參與的結果顯示，該一站式服務中心的概念受區內居民歡迎。另會在該研究內以市建局在大角咀開設的「市建一站通」資源中心作藍本，進一步研究在九龍城開設該擬議中心的位置，以及其服務範疇和經營模式；

與法定圖則的銜接

- (o) 該研究區與三份分區計劃大綱圖(即紅磡、土瓜灣和啟德分區計劃大綱圖)銜接。當局在擬定市區更新方案時，已充分考慮該等分區計劃大綱圖的法定規劃背景和規劃意向。除了擬把土瓜灣中部由住宅區改造成多用途地區中心，以及突出牛棚作為樞紐的形象外，研究區現有的法定規劃框架並無重大的擬議改變；

規劃人口

- (p) 市區更新方案主要集中在土地用途管制和改劃用途地帶的措施上，並沒有建議大幅放寬地積比率限

制。因此，預計有關分區計劃大綱圖的規劃人口不會有很大的增長；

龍塘

- (q) 龍塘西部的衙前圍道區並無已知的市建局項目。區內有一些由私人主導的重建項目，但顧問並無該等項目的詳細資料；

青洲英坭碼頭及維港中心第二座

- (r) 當局曾與青洲英坭碼頭及維港中心第二座的擁有人進行討論，發現重建這兩塊用地的重大障礙主要源自土地用途和土地行政管制。市區更新計劃初稿建議把兩塊用地改劃作「綜合發展區」用地，以清楚說明在該處進行綜合重建的規劃意向。擬議「綜合發展區」地帶亦須在進行重建時闢設海濱長廊供公眾使用。有關方案並無建議修改兩塊用地的建築物高度限制；

土瓜灣中部

- (s) 該區位於土瓜灣的中心，鄰近主要幹路，交通方便，加上興建擬議沙中線馬頭圍站，將有助該區發展成地區中心。為了紓緩東九龍走廊對環境所造成的影響，建議把九龍城道沿途的土地改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以便根據環境因素、市場需求和重建的迫切需要，在重建後更靈活地決定住宅及非住宅用途的適當組合；

第十三街及第五街

- (t) 第十三街及第五街區有逾 200 個汽車維修工場，使九龍城成為汽車維修業的集中地。區內現有建築物的上層仍為住宅用途，而位於街道水平的工場所造成的噪音和空氣滋擾對上層的居民造成很大的負面影響。區內居民已強烈要求重建該區；

牛棚

- (u) 爲了配合發展局的措施，建議把牛棚活化成富藝術、文化和歷史特色的地區樞紐。藉著在分區計劃大綱圖上把該用地改劃爲「其他指定用途」地帶，可清楚說明把牛棚保存作藝術及相關用途並闢設公共消閒設施的規劃意向；
- (v) 建議改善前往牛棚的通道，並修訂其管理模式，從而進一步開放牛棚，以助牛棚在實質和功能上融入有關社區。延長其開放時間的建議會轉交發展局考慮；
- (w) 活化牛棚是九龍城區議會現時所作研究的主要議題。在第二階段公眾參與期間，當局會就牛棚日後用途和運作事宜收集九龍城區議會、區內居民和持份者的意見；以及
- (x) 爲了提高牛棚與毗鄰地區的連繫，市區更新計劃初稿已建議改善現有行人網絡和公共空間。此外，亦會美化東九龍走廊天橋底下的街景，爲連接牛棚和日後沙中線馬頭圍站的走廊營造「藝墟」的主題。

[甯漢豪女士此時到席。]

18. 一名委員重申，雖然市區更新計劃初稿聚焦在區內居民的需要上，但有關研究亦應顧及本港市民的整體需要和利益。任雅薇女士在回應時表示，該研究的主要目的，是擬定市區更新計劃，以應付九龍城的居民和持份者的需要，並在有合適的機會時從宏觀角度考慮各方的需要。

19. 主席表示，委員已就市區更新計劃初稿提出多方面的意見，包括研究方向、公眾參與的方法，以及特定地區的規劃和重建事宜。委員並要求研究小組在進行下一階段的研究時考慮他們的意見。主席多謝規劃署和顧問的代表出席會議，他們均於此時離席。

20. 由於涉及議項 5 的覆核聆訊的申請人代表已到席，主席建議先討論該議項。委員表示同意。

[會議小休五分鐘。]

[劉志鵬博士此時暫時離席。]

西貢及離島區

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/SK-TMT/38
擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的
西貢南丫村第 216 約地段第 11 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城規會文件第 9355 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

21. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生	—	規劃署西貢及離島規劃專員
許儀元先生]	申請人的代表
許儀陽先生]	

22. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

23. 西貢及離島規劃專員鍾文傑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) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建擬議的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。在根據第 16

條提出申請時，在《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TMT/4》上，申請地點所在的地方有部分劃為「鄉村式發展」地帶，有部分劃為「綠化地帶」。該分區計劃大綱圖至今仍然有效；

(b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年一月十一日拒絕了這宗申請，理由如下：

(i) 擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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。這宗申請並無特殊的情況，而申請書中亦沒有提出有力的規劃理據，足以要偏離這個規劃意向；

(ii) 擬議的發展不符合「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」)及有關「擬在『綠化地帶』進行發展」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「城規會規劃指引」)編號 10，因為申請地點位於上段間接集水區內，但附近一帶沒有渠務署的污水收集系統可供接駁，而申請書內並無資料證明集水區的水質不會受擬議的發展所影響；以及

(iii) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例，倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降，而對該區的景觀亦會有不良的影響；

(c) 申請地點位於南丫村北面邊陲，面積約 99 平方米，長滿了常見的草本植物和雜草。在有關的分區計劃大綱圖上，申請地點有部分劃為「鄉村式發展」地帶(60.3%)，有部分劃為「綠化地帶」

(39.7%)。申請地點完全位於南丫村的「鄉村範圍」及上段間接集水區內。申請地點的南面有一些民居和南丫村祠堂。現有的一條鄉村路徑，連接該村與南面的大網仔路；

- (d) 先前沒有申請涉及申請地點。在該區的另一「綠化地帶」內則有 12 宗有關小型屋宇發展的同類申請，但全部都被小組委員會拒絕，主要理由包括擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向／城規會規劃指引編號 10／「臨時準則」；在「鄉村式發展」地帶內已預留足夠土地應付小型屋宇發展的需求；這些申請的申請地點不能接駁至公共污水收集系統及／或位於集水區內；以及批准有關申請會立下不良先例；
- (e) 申請人為支持其覆核申請，提交了一份平面圖，顯示化糞池改設在「鄉村式發展」地帶內(文件附件 E)。除此之外，申請人沒有提出進一步理據；
- (f) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內，但附近一帶沒有渠務署的污水收集系統可供接駁。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)反對這宗申請，因為申請地點位於集水區內，但該處沒有公共污水渠，而且擬議的化糞池位置仍然在集水區內，未能釋除對食水質素的疑慮。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境仍維持他對這宗申請的保留態度，因為批准這宗申請，會導致該「綠化地帶」出現更多同類的鄉村式發展，累積影響所及，可能影響四周的景觀。其他經諮詢的政府部門對這宗覆核申請沒有負面意見或反對。地政總署西貢地政專員表示，南丫村尚未處理的小型屋宇申請數目和未來 10 年該村需求的小型屋宇數目分別是 11 宗及 30 幢，而後者的數字由有關的原居民代表提供，沒有佐證支持，亦未經核實；

- (g) 公眾的意見——當局在這宗申請的覆核階段收到三份公眾意見書，當中有兩份是來自嘉道理農場暨植物園公司和一份來自創建香港。嘉道理農場暨植物園公司反對這宗申請，主要理由是有關的發展會對景觀和生態造成不良的影響；倘這宗申請獲得批准，會造成累積影響；以及「綠化地帶」具有保育和緩衝的作用。嘉道理農場暨植物園公司亦懷疑該區有「先破壞，後建設」的行為(清理地盤及進行建築工程)，促請規劃事務監督或地政總署徹底調查。創建香港維持其在第 16 條申請階段對這宗申請所提出的反對意見，而且支持小組委員會拒絕這宗申請的決定；以及
- (h) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的考慮因素及評估撮錄如下：
- (i) 擬建的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶內是不准進行發展的；城規會只在特殊的情況下，才考慮新發展的申請，而有關申請必須具備有力的規劃理據支持。這宗申請並沒有特殊情況，申請書亦沒有有力的規劃理據，足以要偏離這個規劃意向；
- (ii) 雖然南丫村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 0.23 公頃(或相等於約 9 幅小型屋宇用地)，不足以應付未來興建小型屋宇的需求(即 41 幅小型屋宇用地)，但這宗申請不符合「臨時準則」和城規會規劃指引編號 10，因為申請地點位於上段間接集水區內，而申請地點附近亦沒有公共污水收集系統可供接駁。雖然申請人建議把擬議發展項目的化糞池遷移至「鄉村式發展」地帶內，但環保署署長表示擬議的化糞池仍然在集水區內，未能釋除對食水質素的疑慮。環保署署長和水務署總工程師／發展(2)依然維持他們反對這宗申請的立場，而申請書內並無

資料證明集水區的水質不會受擬議的發展所影響；

- (iii) 在該分區計劃大綱圖的「綠化地帶」內有 12 宗同類的小型屋宇發展申請，但已全部被小組委員會拒絕。批准這宗申請會為日後在該分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例，倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降，而對該區的景觀亦會有不良的影響。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留；以及
- (iv) 有三份公眾意見書反對這宗申請，提意見人主要認為這項發展會對景觀、生態、地下水的水質、健康及社會造成不良的影響；倘這宗申請獲得批准，會造成累積影響；以及該「綠化地帶」具有保育和緩衝的作用。

24. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

25. 申請人的代表許儀元先生陳述以下要點：

- (a) 這宗申請可視作有特殊情況，因為申請地點約有 60% 在「鄉村式發展」地帶內，而只有 40% 在「綠化地帶」內，故此這宗申請有別於先前被小組委員會拒絕的 12 宗申請，那些申請的申請地點全部位於「綠化地帶」內。批准這宗申請不會立下不良先例；
- (b) 在該「鄉村式發展」地帶內可供小型屋宇發展的土地有限，因此村民要在該「鄉村式發展」地帶內取得土地作小型屋宇發展的機會渺茫；
- (c) 申請人年近 70 歲，居於海外，而且健康有問題。倘這宗申請被拒絕，申請人或永不能行使其興建小型屋宇的權利；以及

- (d) 在申請地點附近及位於該「鄉村式發展」地帶內現有的村屋和化糞池亦會對集水區的水質造成影響，因此，以這宗申請地點並非完全位於「鄉村式發展」地帶內為理由而拒絕這宗申請，對申請人並不公平。

26. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

27. 一名委員問到，申請地點上的植物曾否被人清除，許儀元先生回應時，以文件的圖 R-4 作說明，表示申請地點沒有種植其他植物，只是長滿野草，而替申請人打理申請地點的鄰近村民亦會間中移除申請地點的野草。許儀陽先生補充說，據申請人所述，申請地點先前是耕地，沒有任何樹木。一名委員則提到，從文件的圖 R-3b 的航攝照片所見，申請地點長滿茂密的植物。鍾文傑先生回應說，並無在申請地點發現違例的發展。

28. 主席詢問，就申請人建議把化糞池遷移至「鄉村式發展」地帶內一事，相關的政府部門有何意見。鍾文傑先生說曾就申請人的建議再徵詢環保署署長和水務署總工程師／發展(2)的意見，他們都維持反對這宗申請的立場，因為申請地點和經修改位置的化糞池仍然位於集水區內。

29. 由於委員沒有再提出問題，主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們各人於此時離席。

[劉智鵬博士此時返回席上。]

商議部分

30. 主席回應一名委員的提問時說，申請人的個人情況不是這宗規劃申請的相關考慮因素。甯漢豪女士補充說，根據現行的小型屋宇政策，原居村民可授權一人代表他申請建造小型屋宇。在該小型屋宇建成後的首五年內，原居村民可把其小型屋宇賣給非原居村民，但須繳付地價。

31. 甯漢豪女士以文件的圖 R-4b 作說明，表示申請地點旁邊現有的屋宇很可能是未獲地政總署授權而發展的。雖然該幢屋宇位於「鄉村式發展」地帶內，擁有人無須向城規會取得規劃許可，但仍須就該屋宇發展項目取得地政總署的批准。因此，地政總署會就該幢屋宇作出跟進。

32. 主席回應一名委員的查詢時說，當局現正檢討小型屋宇政策。在檢討工作未完成前，城規會將會繼續根據既定的做法，並參照「臨時準則」的規定和相關的城規會規劃指引，考慮小型屋宇發展的規劃申請。至於目前這宗申請，擬議的發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合「臨時準則」的規定。

33. 主席總結說，擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合「臨時準則」。申請地點位於上段間接集水區內，而附近一帶沒有公共污水收集系統可供接駁；倘批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。雖然申請人建議把化糞池遷移至「鄉村式發展」地帶內，但環保署署長和水務署總工程師／發展(2)仍維持他們反對這宗申請的立場。這宗申請並無特殊的情況，而申請書中亦沒有提出有力的規劃理據，令城規會要偏離小組委員會先前的決定。

34. 經商議後，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) 擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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。這宗申請並無特殊的情況，而申請書中亦沒有提出有力的規劃理據，足以要偏離這個規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「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」及有關「擬在『綠化地帶』進行發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請地點位於上段間接集水區內，但附

近一帶沒有公共污水收集系統可供接駁，而申請書內並無資料證明集水區的水質不會受擬議的發展所影響；以及

- (c) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例，倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降，而對該區的景觀亦會有不良的影響。

[霍偉棟博士、黎慧雯女士和甯漢豪女士此時離席。]

議程項目 4

[公開會議]

東涌新市鎮擴展研究－第二階段公眾參與
(城規會文件第 9360 號)

[會議以廣東話進行。]

35. 以下委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------------------------------|
| 林光祺先生 |] | 與這項研究的顧問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 |
| 符展成先生 |] | |
| 李美辰女士 | — | 她的公司在馬灣涌村擁有土地／物業 |

36. 由於此議項主要是收集城市規劃委員會(下稱「城規會」)對為東涌新市鎮擴展計劃所制訂的初步土地用途方案的意見，委員同意上述委員可留在席上參與討論。

37. 以下政府的代表及顧問此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|--------------|
| 鍾文傑先生 | — | 規劃署西貢及離島規劃專員 |
|-------|---|--------------|

- 陳本標先生 — 土木工程拓展署港島及離島拓展處副處長
- 盧國中先生 — 土木工程拓展署總工程師／離島
- 林志強先生 — 土木工程拓展署高級工程師
- 楊詠珊女士]
- 李德明先生] 奧雅納公司
- 鄭頌儀女士]
- 賴志誠先生]

簡介部分

38. 主席歡迎上述人士出席會議，並請顧問團隊向委員簡介東涌新市鎮擴展研究的內容。

39. 鍾文傑先生借助投影片，陳述下列詳載於文件的各個關於這項研究的背景和第一階段公眾參與活動的結果的要點：

背景

- (a) 這項研究的整體目的，是探討把東涌擴展成有特色社區的發展潛力和機遇，以配合房屋、社會、經濟、環境及當區的需要。研究初步鑑定東涌東和東涌西有潛力進行擴展；
- (b) 這項研究的第一階段公眾參與活動於二零一二年六月至八月進行；

第一階段公眾參與活動收集所得的主要公眾意見摘要

- (c) 當局收到超過 2 300 份意見書，並在東涌進行問卷調查。公眾普遍同意東涌有潛力作進一步發展，並普遍認同東涌在發展密度、環境保護及社會需要方面應有均衡的發展。雖然公眾對於在東涌東填海沒有很大的反對意見，但他們大都寧願當局發展東涌

西的休耕農地而不在該區填海。公眾也普遍認為在進一步發展東涌西時，應盡量減低對東涌灣及東涌河生態及環境的影響；

- (d) 所收到的公眾意見有幾大主題，包括：要進一步發展東涌，必須平衡公私營房屋的數量；提供更多社區、交通及康樂設施；改善東涌與區外其他地區的交通連繫；改善東涌區內各處的交通連繫，並提供更多均勻分布的社區及康樂設施；以及為區內居民增加就業機會和商機；
- (e) 有意見提出在東涌發展酒店／度假中心及遊艇停泊處，以帶動商業活動和推廣旅遊。在文物及自然保育方面，有意見提出應保存有保育價值的古蹟和歷史建築，如合適的話，應把這些古蹟和歷史建築闢作教育及推廣旅遊之用。另外有建議表示應尊重鄉郊村落，並活化馬灣涌。此外，也有人建議應探討是否有機會在東涌西推廣生態旅遊及環保教育；
- (f) 考慮過相關的公眾意見及建議，以及規劃和工程等考慮因素(包括航空事宜、噪音影響、保存文化遺產和天然環境，以及填海範圍的限制等)後，當局制定了東涌東和東涌西初步土地用途方案，以供在第二階段公眾參與活動作進一步討論；以及

規劃原則

- (g) 作為制訂初步土地用途方案時的指引的規劃原則如下：
 - (i) 滿足房屋需求
 - 協助紓解本港的房屋需求；以及
 - 提供均衡的房屋類別組合；
 - (ii) 改善交通連繫
 - 提供充足的交通基礎設施；
 - 提供便捷的交通設施至現有的市中心；以及

- 推廣使用環保的交通工具；
- (iii) 均衡分配設施及休憩用地
 - 提供足夠並方便易達的社區設施；以及
 - 提供優質休憩空間；
- (iv) 推動經濟發展
 - 推動區域性商業活動及社區商業活動；以及
 - 提升東涌在旅遊方面的吸引力；
- (v) 採用可持續的城市設計
 - 與天然地理環境和現有的建築物形貌融合；
 - 盡量發揮海濱的發展潛力；以及
 - 促進綠色及可持續的生活環境；
- (vi) 保存文化遺產及生態
 - 保存文化遺產及東涌西高價值天然生態；
 - 盡量善用天然景觀；以及
 - 尊重當地村落。

40. 楊詠珊女士借助投影片，陳述下列各個詳載於文件的擬議初步土地用途方案的要點：

擬議初步土地用途方案

填海範圍

- (a) 東涌新市鎮的發展潛力可以通過向東、西兩面擴展而得以進一步發揮。擴展的方向是在東涌東填海造地，並在東涌西利用休耕農地和進行有限度填海，以作發展。如不填海，東涌進一步發展的潛力會受到極大局限，難有足夠空間依據規劃原則達到目標。將來東涌新市鎮擴展後，會有鐵路和不同道路網接達，使該區能與周邊地區和市區連接起來。考慮到研究範圍內有關工程、環境、交通及生態方面

的限制，建議在東涌東和東涌西進行的填海範圍分別是 120 公頃和 14 公頃；

主要規劃及城市設計元素

(b) 東涌東和東涌西各初步土地用途方案全都有以下一些共同的規劃及城市設計元素：

- (i) 東涌東和東涌西各設一個新的港鐵站，以配合新市鎮擴展範圍內未來人口的需要，以及改善新市鎮與本港其他地區的交通連繫；
- (ii) 採用運輸主導發展原則的概念，務求盡量增加新設的港鐵站 500 米步程內的項目的發展密度，方便日後居民步行至車站。大部分住用地積比率為五倍和六倍的地方都位於此 500 米步程內；
- (iii) 東涌東和東涌西會設海濱長廊(闊約 20 至 40 米)，為東涌沿岸增添特色。長廊亦是行人通道，使居民在研究範圍內往來更加方便；
- (iv) 東涌東貫穿南北的長形公園(闊約 20 至 30 米)有園景美化設施，可作為視覺緩衝帶／走廊，亦可加強通風，以及可讓行人舒舒服服地往來附近的住宅區、海濱長廊及集體運輸設施；
- (v) 在逸東邨以東會設市鎮公園(佔地約 18 公頃)，以提供一片既有優美園景又融合了古蹟及區內文化的休憩用地，並藉此改善通往山坡的現有行人徑，以及提供更多行人通道，方便居民由公園前往海邊及馬灣涌村；
- (vi) 建築物高度往海濱方向遞降，構成梯級狀輪廓，這樣，城市設計布局可以更佳，亦可盡

量保持所選定的觀景處(包括文化／文物遺址)可看到的海景；

- (vii) 整個東涌的公私營房屋組合均衡，與現時公私營房屋的比例相近，務求建立和諧共融的社會；
- (viii) 保護東涌灣及東涌河沿岸一帶具重要生態價值的地點，以作保育；以及
- (ix) 按照《香港規劃標準與準則》的規定，闢設政府、機構及社區設施和休憩用地，以配合規劃人口的需要。當局會視乎政府、機構及社區設施所提供的服務，以及由附近前往這些設施是否方便，決定這些設施應如何分布和設於何處。設於合適的地點的低矮政府、機構及社區設施，可在樓宇密集的地區中予人視覺和空間上的紓緩；

各初步土地用途方案的主要特點

東涌東

- (c) 考慮到將來屯門至赤鱸角連接路的噪音影響、大蠔灣的高生態價值及東涌航道這些因素，這項研究建議在東涌東填海約 120 公頃，並提出兩個初步土地用途方案，以配合不同的目標和發展需要：
 - (i) 主題一：「宜居城市」——建立「宜居城市」的目的是協助紓解本港的房屋需求。根據運輸主導發展原則的概念，在擬設東涌東站 500 米步程內的住宅區，住用地積比率會定為 5 倍和 6 倍。此外，亦計劃在該站周圍闢設商業用途，照顧日後東涌新市鎮居民的需要，並為他們提供就業機會和商機。東涌東站毗鄰一帶會發展為都會中心區，作住宅和商業混合用途。另外，建議住用地積比率分級降至北面的 4 倍及海濱附近的 3 倍。這

方案可為東涌東提供約 38 000 個住宅單位(規劃人口約為 111 000)，並預留足夠的土地闢設政府、機構及社區配套設施，包括在擬議填海區東面興建一個運動場；以及

- (ii) 主題二：「經濟活力」——東涌東既處於區內策略性的位置，加上北大嶼山現有及可能會進行的經濟／旅遊發展項目，應可輕易成為區內的商業樞紐。既以「經濟活力」為主題，都會中心區會預留較多土地作商業發展，非住用地積比率也會定得較高(2.5 倍至 3 倍)，以協助為本港居民創造更多就業機會和商機，尤以東涌居民為然。為建立區域性商業樞紐，東涌東會預留約 450 000 平方米的樓面面積規劃作辦公室／區域零售／酒店用途。此外，亦建議在東涌東的東南邊陲興建遊艇停泊處，並在相關的土地闢設商業用途，另在擬議填海區北面的另一塊土地闢設海濱餐飲和零售設施，使海濱一帶更添趣味和活力。這方案可為東涌東提供約 33 000 個住宅單位(規劃人口約為 95 000)，並預留足夠的土地闢設政府、機構及社區配套設施，包括一個運動場；

東涌西

- (d) 至於東涌西，建議以「發展保育平衡」為主題，僅會有限度填海約 14 公頃，為東涌西供應更多房屋用地，同時亦發展現有的一些鄉郊地區。東涌西的整體發展密度會較東涌東為低，務求在發展和保育兩者之間作出平衡。東涌西的南面背靠山嶺，北面是東涌河的河口區，新發展項目的建築物高度會配合此地形上的變化。興建擬議的東涌西站後，東涌西的交通更為方便，加上第 39 區會發展公屋項目，所以東涌西的南部沿東涌路一帶的擬議發展密度較高，住用地積比率達 5 倍和 6 倍。逸東邨毗連的地區則採用 3 倍住用地積比率，這樣，由內陸至東涌灣之間，建築物的高度便能構成梯級狀的輪

廓。接近村落聚集之處的發展項目的住用地積比率定為 1.5 倍，而東涌河河口附近一帶的住用地積比率則限為 0.75 倍；

- (e) 建議在東涌灣東面的馬灣涌附近填海造地 14 公頃，以提供更多土地作住宅用途及進行地區改善工程，從而保留東涌灣入水口作為永久港灣，增添馬灣涌村的海岸特色。另外，建議在填海區發展住用地積比率 3 倍和 5 倍的住宅項目，並闢設地區性商業區、海濱長廊和政府、機構及社區設施。填海範圍須避開泥灘和紅樹林，當局亦會小心考慮要採取何種緩解措施，盡量減輕對附近生態易受影響地區的影響。這方案可為東涌西提供約 15 000 個住宅單位(規劃人口約為 43 000)；
- (f) 海岸線、東涌河沿岸以及從北大嶼郊野公園延伸出來的林地等地方均會劃作保育相關地帶。當局會尊重東涌西現有的鄉郊村落，保留其鄉村特色。在東涌西興建海濱長廊，可把馬灣涌村、市鎮公園和自然保育區等不同的景點串連起來；

初步技術評估

- (g) 根據概括技術評估的結果，只要闢設合適的基礎設施並實施所需的紓減環境影響措施，各初步土地用途方案在技術上都可行。當局會在擬備發展大綱圖的階段，再作工程評估，以確定這些方案在技術上是否可行，並訂定在備有所需的基礎設施後詳細的人口及發展要求；

[李美辰女士此時離席。]

第二階段公眾參與

- (h) 第二階段公眾參與活動的主要目的，是向公眾介紹根據第一階段公眾參與活動所收到的意見而制訂的初步土地用途方案，讓持份者能明白方案的內容，比較各者利弊，同時就規劃方向、發展規模及範圍

尋求廣泛共識，以便在這項研究稍後階段訂出發展大綱圖。第二階段公眾參與活動在二零一三年五月二十一日至二零一三年七月二十一日舉行，有關的活動包括向相關的法定及諮詢組織作簡介、舉行專題小組會議、舉辦社區工作坊和公眾論壇，以及舉行巡迴展覽；以及

徵詢意見

- (i) 徵求委員對各項建議(包括擴展東涌新市鎮的規劃原則及就此計劃提出的土地用途方案)的意見。

簡介和提問部分

41. 主席多謝顧問團隊作出簡介，並請委員發表對這項研究的意見。委員提出的問題和意見如下：

一般事項

- (a) 與上次向城規會簡介的研究初步結果比較，這次的研究結果和建議有很大的改進。委員支持研究的方向和方法；
- (b) 這項研究應探討現時東涌新市鎮所遇到的問題，並借擴展東涌新市鎮的機會妥善解決那些問題。另應探討融合東涌新市鎮擴展範圍和現有東涌新市鎮，使該區成爲宜居城市的協同效應；
- (c) 應參考先前的研究所建議的東涌新市鎮規劃概念和規劃中該區可容納的人口數目；

東涌西的擬議填海範圍

- (d) 東涌西位處東涌河的河口，該處的擬議 14 公頃填海範圍會涉及生態價值高的地點。當局會否在稍後階段就擬議填海範圍進行環境影響評估；

- (e) 應保存東涌西的天然海岸線。在東涌西填海的建議雖能提供土地容納約 14 000 人口，但要犧牲天然環境和完整的天然海岸線，因此必須再作考慮。東涌西延綿的天然海岸線十分優美，這種景致對乘坐昂坪 360 纜車的遊客來說，極具吸引力。若按建議進行填海，可能不利於東涌旅遊業的發展；
- (f) 應考慮於東涌東一處填海，而不是建議同時於東涌東和東涌西兩處填海。這項研究應探討東涌東能否容納更多發展項目，務求不必在東涌西填海；
- (g) 在填海計劃中會否採用生態海岸的概念，於所填造的土地沿岸重建天然海洋生境；

東涌東的進一步發展

- (h) 應加強護存東涌河谷的天然特色，因此，應縮減計劃於該河谷進行的發展項目的規模和密度，但可相應增加東涌東擬議發展項目的規模和密度，以填補規劃中東涌河谷地區可容納人口所減去之數；
- (i) 根據建議，擬設的東涌東港鐵站以南的地方並沒有發展項目。既然該港鐵站位置方便易達，大可考慮在該港鐵站南面的地方進行發展，盡量發揮該處的發展潛力；

屯門至赤鱗角連接路

- (j) 東涌東填海範圍東北面由填海而成的那個連接屯門至赤鱗角連接路的島的計劃用途為何；

東涌東的運動場

- (k) 為何在東涌東兩個初步土地用途方案中，指定作擬議運動場用途的「政府、機構及社區」地帶的大小和布局有所不同；

- (l) 根據兩個初步土地用途方案，擬議的運動場將設於東涌東填海範圍東面的海旁附近，應考慮把該運動場改設於更接近內陸的那些規劃為高密度的發展項目中間，作為那些高密度發展項目中一種視覺空間上的紓緩；
- (m) 應考慮尋找其他可行的方法，減輕東涌東填海範圍東北面屯門至赤鱸角連接路的噪音所造成的影響。如果不再需要該運動場作為緩衝區，為住宅發展阻隔噪音，可把之改設於東涌東填海範圍內的其他地方，為高密度發展地區提供視覺和空間上的紓緩；

東涌東的遊艇停泊處

- (n) 「經濟活力」方案建議在東涌關設遊艇停泊處，箇中理據和該遊艇停泊處的規模為何。應說明該遊艇停泊處擬供什麼人士使用和營運方式為何；
- (o) 委員關注該擬設的遊艇停泊處對大蠔入水口水質的影響。大蠔入水口是生態價值高的大蠔灣的主要入水口；

東涌西的市鎮公園

- (p) 擬設於東涌西的市鎮公園會建於小山上，其擬議的設計概念為何；以及

東涌小炮台

- (q) 東涌小炮台以北的東涌西填海範圍已規劃作高密度發展，這些發展項目不應遮擋該炮台的座向和炮道。

[劉智鵬博士、梁宏正先生和梁慶豐先生此時離席。]

42. 鍾文傑先生、楊詠珊女士和賴志誠先生回應時陳述了下列要點：

一般事項

- (a) 根據在二零零七年發表的「經修訂的大嶼山發展概念計劃」，東涌是一個有全面規劃的新市鎮，設有社區及區域設施，可容納的總人口約為 220 000。除了東涌新市鎮之外，北大嶼山其他主要發展區都因為自然保育的需要、飛機噪音的影響，以及交通和基礎設施承受力有限，所以並無如此龐大規模的擴展計劃；
- (b) 東涌分階段發展，現有人口約為 80 000，規劃人口則約為 108 000。這項研究的主要目的是全面檢討東涌餘下部分的規劃和發展，從而鑑定東涌新市鎮的發展潛力和機遇，並作擴展；
- (c) 根據東涌居民和持份者在第一階段公眾參與活動所發表的意見，東涌新市鎮的規劃問題主要包括東涌的公私營房屋的組合與平衡；東涌與本港其他地區的交通連繫；東涌區內各處的交通連繫；提供更多均勻分布的社區及康樂設施，包括運動場；以及區內居民欠缺就業機會和商機。這項研究的目標是要把擬議的擴展範圍與現有的東涌新市鎮融合，以解決這些規劃問題。初步土地用途方案的主要建議包括在東涌東和東涌西各設一個新的港鐵站；闢設連續的海濱長廊連接東涌東和東涌西；提供數量和分布更均勻的公私營房屋和政府、機構及社區設施；以及在東涌東闢設運動場等；

東涌西的擬議填海範圍

- (d) 基於附近的自然環境具生態價值，擬議的東涌西填海範圍會局限在東涌灣東北部，該處主要是人造海堤和岩岸，生態價值較低。擬議的填海範圍會遠離生態價值高的地方，包括東涌灣南岸和西岸的紅樹林及泥灘。初步評估顯示，在東涌西進行擬議的填海工程，不會嚴重影響東涌灣海水的流動，亦不會對附近地區的生態造成負面影響。在稍後階段，會根據《環境影響評估條例》的規定，進行環境影響

評估，詳細評估擬議的填海工程對環境及生態的影響；

- (e) 東涌西的填海範圍為 14 公頃，規劃人口為 14 000，比先前的研究所建議的為少，原因是要平衡發展需要及公眾對自然保育的訴求。如不進行擬議的東涌西填海工程，東涌進一步發展的潛力會受到極大局限；
- (f) 關於採用生態海岸的概念，紓減填海對環境的影響，並改善海岸和海洋環境，可在進行環境影響評估的階段作進一步研究；

東涌東的進一步發展

- (g) 對於調整東涌西的東涌河谷及東涌東已規劃的發展項目的規模及發展密度的建議，當局會進一步研究。據初步觀察所見，再增加這些地區的建築物高度及發展密度可能對通風及景觀有影響；
- (h) 擬設的東涌東港鐵站的南面毗鄰郊野公園，主要是陡坡，可發展的地方有限。再者，該處可能會受到北大嶼山公路和日後興建的屯門至赤鱸角連接路的噪音影響，必須把發展項目大幅後移，才能減輕噪音問題；

[陳福祥先生和謝展寰先生此時離席。]

屯門至赤鱸角連接路

- (i) 東涌東填海範圍西北面由填海而成的島會設有港珠澳大橋的過境設施。日後屯門至赤鱸角連接路會北連屯門，南接北大嶼山公路；
- (j) 屯門至赤鱸角連接路是核准道路工程，這項研究已把該項工程視為一項相關的規劃因素考慮；

東涌東的運動場

- (k) 根據東涌東的兩個初步土地用途方案，當局按照《香港規劃標準與準則》的規定和康樂及文化事務署(下稱「康文署」)的要求，預留了三公頃的土地興建一個運動場。在兩個方案中，指定作運動場的「政府、機構或社區」用地的大小和布局有所不同，是因為在該「政府、機構或社區」地帶還規劃了其他類別的政府、機構及社區設施，而且兩個方案所提出的政府、機構及社區用途類別亦有所不同；
- (l) 在選定擬設運動場的位置時，已考慮下述因素：
- (i) 該運動場可作為一個緩衝區，為東涌東填海範圍東面易受噪音影響的用途(包括住宅發展項目)阻隔來自屯門至赤鱸角連接路的噪音；
 - (ii) 建議沿海旁發展的政府、機構及社區設施都是低矮的建築物，目的是使建築物的高度往海濱方向遞降，構成梯級狀輪廓，以盡量保持可看到的海景；
 - (iii) 委員建議的位置較接近擬設的東涌東港鐵站，由於由該處往返港鐵站十分方便，所以已預留作發展高密度住宅項目之用；以及
 - (iv) 在海旁闢設海濱長廊及公共設施，可更方便市民前往海旁，享受該處的環境；
- (m) 雖然情況如上所述，但在制訂發展大綱圖時，仍有空間對初步土地用途方案作出進一步修訂。關於是否可以利用該運動場及其他低矮政府、機構及社區發展項目作為東涌東樓宇密集地區中一種視覺和空間上的紓緩，會在這項研究的稍後階段作進一步探討；

東涌東的遊艇停泊處

- (n) 「經濟活力」的方案建議興建遊艇停泊處，是對區內居民和持份者在第一階段公眾參與活動提出的建議的回應，目的是推動東涌的商業和旅遊業發展。根據初步土地用途方案，該遊艇停泊處會設有 350 個泊位及相關的商業用途。當局會在這項研究的稍後階段進一步探討闢設這項設施的可行性和其運作事宜；
- (o) 倘建議落實興建該遊艇停泊處，當局會進行詳細的環境影響評估，評估該遊艇停泊處對環境的影響，包括對大蠔出水口水質的影響；

[馬詠璋女士及邱浩波先生此時離席。]

東涌西的市鎮公園

- (p) 建議利用現有的山丘建造有特色的市鎮公園，以提供更多休憩用地給市民享用。香港公園是其中一個在起伏不平的地方建造公園設施的例子。康文署不反對闢設市鎮公園的建議。至於該公園的詳細設計，有待進一步研究；以及

東涌小砲台

- (q) 在詳細規劃東涌小砲台以北的住宅發展項目時，會考慮該砲台的坐向及炮道，預留風道和景觀走廊。

43. 一名委員重申，在東涌西進行擬議的填海工程，可能對該區的天然海岸線及景觀質素有影響，故此必須審慎考慮在該處填海是否有必要。鍾文傑先生回應說，當局會在這項研究的下一階段再探討是否有需要在東涌西填海，屆時會考慮在第二階段公眾參與活動所收集到的公眾意見。

44. 主席表示，委員已就東涌新市鎮擴展研究提出的初步土地用途方案表達意見。他要求顧問團隊在這項研究的下一階段考慮委員所表達的意見。主席多謝規劃署的代表及顧問出席會議。他們各人於此時離席。

程序事項

議程項目 6

[公開會議]

《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/10》
有關考慮申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 9359 號)

[會議以廣東話進行。]

45. 秘書簡介文件的內容。二零一三年一月十八日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/10》，以供公眾查閱。有關修訂主要涉及把一個劃為不同用途地帶的地方改劃為「住宅(乙類)5」地帶、「其他指定用途」註明「科學園」地帶和「政府、機構或社區」地帶，以及於「住宅(乙類)5」地帶和「住宅(乙類)4」地帶加入非建築用地。在為期兩個月的展示期內，當局共收到 349 份申述書。二零一三年四月十二日，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 89 份意見書。由於所有申述都主要是關於改劃毗連白石角海濱長廊那塊用地的用途的建議，而擬議的修訂又受到區內人士廣泛關注，因此建議把這些申述和相關的意見合為一組，由城規會全體委員在例會上一併進行聆訊。

46. 經商議後，城規會同意文件第 2.3 段詳述的有關考慮申述及意見的擬議聆訊安排。

議程項目 7

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

47. 餘無別事，會議於下午十二時三十五分結束。