

二零一四年三月十四日舉行的城市規劃委員會  
第 1054 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

李偉民先生

許智文教授

劉文君女士

梁宏正先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

李美辰女士

邱浩波先生

陳福祥先生

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

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**

馬錦華先生

陳漢雲教授

陳仲尼先生

何培斌教授

劉智鵬博士

李律仁先生

陳祖楹女士

霍偉棟博士

劉興達先生

梁慶豐先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

任雅薇女士

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]

通過二零一四年二月二十八日第 1052 次會議記錄

---

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一四年二月二十八日第 1052 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) 考慮《大埔滘發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TPK/B》  
和《嶂上發展審批地區草圖編號 DPA/NE-CS/B》
- 

[公開會議]

2. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一四年二月二十八日考慮《大埔滘發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TPK/B》和《嶂上發展審批地區草圖編號 DPA/NE-CS/B》，同意這兩份發展審批地區草圖及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，讓公眾查閱。經詳細查核後，這兩份發展審批地區草圖的《註釋》須作出以下修訂：

- (a) 刪去這兩份發展審批地區草圖的《註釋》第 6 段中「及各個地帶的界線」一句；
- (b) 刪去這兩份發展審批地區草圖的《註釋》第 8 段中「在同一地帶內」一句；
- (c) 更新嶂上發展審批地區草圖的《註釋》第 7 段的內容；
- (d) 刪去嶂上發展審批地區草圖的《註釋》第 7(h)和(i)段；以及

(e) 刪去嶂上發展審批地區草圖的《說明書》第 8.4 段中「或在「鄉村式發展」地帶內進行河道改道或填塘工程」。

3. 建議作出的修訂已於修訂頁上標示，並已呈交席上，以供委員考慮。委員備悉並同意建議作出的這些修訂。

(i) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2014 年第 1 號

擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘根德道 15 號

開設學校(就小學擴建計劃關設支援活動室)

(申請編號 A/K18/301)

---

[公開會議]

4. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一四年二月二十五日收到一宗上訴，反對城規會於二零一四年一月二十四日覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請擬在九龍塘根德道 15 號開設學校(就小學擴建計劃關設支援活動室)。上訴地點在《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18》上劃為「住宅(丙類)1」地帶。城規會駁回該宗申請的理由如下：

(a) 擬議發展鄰近交通繁忙的根德道與森麻實道交界及港鐵九龍塘站。申請地點擬設的活動室會促使九龍塘耀中國際學校(小學部)就其毗連校舍增收學生，所帶來的相關車輛上落客貨活動和乘客人數增加，會令該區的交通擠塞情況加劇。申請人建議的交通紓緩措施可否落實和執行，也難以預料；以及

(b) 該區的交通擠塞問題已十分嚴重。倘並無妥善有效的措施以解決對交通造成的影響而批准這宗申請，會為該區同類的申請立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區的交通擠塞問題惡化。

5. 上訴聆訊的日期待定。秘書會按慣常做法，代表城規會處理有關上訴委員團(城市規劃)程序的所有事宜。

### 上訴個案統計數字

6. 秘書報告，截至二零一四年三月十四日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的上訴個案共有 15 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	31 宗
駁回	:	131 宗
放棄／撤回／無效	:	177 宗
尚未聆訊	:	15 宗
有待裁決	:	1 宗
總數	:	355 宗

[李美辰女士、符展成先生和陳福祥先生此時到席。]

## 西九文化區管理局

### 議程項目 3

[公開會議]

西九文化區戲曲中心和 M+ 的設計概念  
(城規會文件第 9558 號)

---

[會議以英語和廣東話進行。]

7. 下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                 |
|-------|---|-----------------|
| 黃仕進教授 | — | 西九文化區管理局發展委員會成員 |
| 邱榮光博士 | — | 西九文化區管理局諮詢會成員   |

8. 由於此議項是向委員簡介西九文化區的兩個發展項目，委員同意上述委員可以留在席上，並參與討論。委員備悉邱榮光博士尚未到席。

9. 下列西九文化區管理局的代表及戲曲中心和 M+ 的設計團隊此時獲邀到席上：

西九文化區管理局

- |       |   |                      |
|-------|---|----------------------|
| 陳文偉博士 | — | 西九文化區管理局項目推展<br>行政總監 |
| 孫知用先生 | — | 西九文化區管理局規劃及發展<br>主管  |
| 林婉梅女士 | — | 西九文化區管理局傳訊及推廣<br>主管  |
| 陳祖達先生 | — | 西九文化區管理局高級建築師        |
| 劉敏詩女士 | — | 西九文化區管理局景區發展經<br>理   |
| 傅義明先生 | — | 西九文化區管理局規劃師          |

戲曲中心設計團隊

- |       |   |           |
|-------|---|-----------|
| 譚秉榮先生 | — | 譚秉榮建築事務所  |
| 程玉宇先生 | — | 呂元祥建築師事務所 |

M+設計團隊

- |                   |   |                    |
|-------------------|---|--------------------|
| 蔡培祥先生             | — | Herzog & de Meuron |
| 李國興先生             | — | TFP Farrells       |
| Mr. Gavin Erasmus | — | TFP Farrells       |

簡介部分

10. 主席歡迎西九文化區管理局的代表及設計團隊出席會議，並邀請他們向委員簡介戲曲中心和 M+ 的設計及發展。

11. 陳文偉博士簡介戲曲中心及 M+。根據西九文化區發展圖則，該兩個場地被選定為城市地標，並指定作地標式設計。程玉宇先生及譚秉榮先生借助投影片，陳述有關戲曲中心的下列要點：

### 用地規劃

- (a) 戲曲中心位於西九文化區東面、廣東道與柯士甸道西交界，位置優越，將會成為通往西九文化區的門廊；
- (b) 戲曲中心用地落在《西九文化區發展圖則核准圖編號 S/K20/WKCD/2》(下稱「發展圖則」)上的「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途(5)」支區內。在該支區的發展，最大總樓面面積限於 29 900 平方米，而最高建築物高度限於主水平基準上 70 米；
- (c) 由於現有的尖沙咀消防局在戲曲中心落成後尚未搬遷，屆時通往南面的林蔭大道的通道仍未可供使用。因此，建議為戲曲中心提供一條連接柯士甸道西的獨立車路及一個臨時停車場；

[劉文君女士此時到席。]

### 設計概念

- (d) 戲曲中心是專為戲曲表演而建的表演藝術場地，亦是戲曲製作、教育及研究的中心；
- (e) 戲曲中心的核心設計理念主要源自戲曲哲學及中國文化，即花園／城市、庭院／市集、大門／亭臺及過渡／流動的概念。戲曲中心的設計體現了戲曲的精髓，並把劇院、藝術教育和公共空間結合在一起；
- (f) 戲曲中心將會為香港乃至其他地區提供一個平台，令粵劇及中國傳統戲曲得以傳承及創新，並為不同

劇種提供表演場地，培育新演員，以及為戲曲這種藝術形式開拓新的觀眾羣。因此，建築設計的挑戰在於既要保存戲曲的核心傳統價值，亦要有利於這種藝術形式將來的發展；

- (g) 戲曲中心大樓外牆的設計深受轉變、過渡及朦朧的概念影響。帷幕狀外牆的設計是要表達演出及表演的概念，並營造戲曲中心的節慶氣氛。防風雨的簾幕則為戲曲中心大樓增添柔和、輕盈的感覺；

#### 城市設計及景觀美化

- (h) 作為通往西九文化區的門廊，戲曲中心與其他地區的連繫是其主要功能之一。由於戲曲中心用地附近會進行多項新、舊基建工程，戲曲中心大樓的設計將提供重組和改善該區行人及車輛流通情況的機會；
- (i) 戲曲中心會在不同樓層設置通道，以應付來自柯士甸道西、廣東道及毗鄰地點的人流；
- (j) 戲曲中心的設計把人流和車流分隔，在交通繁忙的廣東道旁的行人路以外，為行人提供安全穩妥的過路設施；
- (k) 為戲曲中心提供的花卉樹木及園景建築，會切合香港的本土環境，而設計將會採取整齊有序的直線排列方式；
- (l) 景觀美化工程會配合往來戲曲中心與鄰近街道的人流模式，另會提供觸覺引路帶，並把有關引路帶結合在園景地台的設計中；
- (m) 在戲曲中心用地四周會設置花槽，作為噪音及視覺緩衝區，以分隔鄰近道路和建築物。景觀美化工程會採用本土植物品種；

#### 建築設計概念

- (n) 戲曲中心將會發揮多項功能，包括主辦表演項目以至參與合作計劃、提供培訓及教育設施，以及作為公共休憩空間，供公眾享用；
- (o) 根據現時的設計，戲曲中心將設置一個提供 1 100 個座位的主劇院及一個提供 200 個座位連舞台的茶館。另外，戲曲中心大樓亦設有藝術教育設施、綵排室、後勤設施、辦公室、咖啡廳／餐館及零售設施；
- (p) 訪客可從戲曲中心大樓的各個無門角落進入。大門和亭臺的概念不但體現在大樓的選址上，亦於開放式的設計顯現出來；
- (q) 在地面層會闢設一個廣闊的有蓋廣場，該處可作為一個都市舞台，供非正式及即興表演之用，而曲面、流線門洞及流暢通道的運用則可表達「氣」的概念；
- (r) 售票處、零售設施、咖啡廳／餐館及露天劇場將會設於地面高層及地面低層，並會提供充足的通道地方和休息區，供路過的行人或訪客使用；
- (s) 主劇院、茶館、藝術教育設施、綵排室及後勤設施將設於戲曲中心大樓上層。茶館的設計會採取傳統中國庭院的風格，而主劇院則採用流線型設計，以反映戲曲與時並進的一面；

#### 可持續發展的措施

- (t) 戲曲中心的可持續發展措施，主要包括在有蓋廣場、公用通道地方及劇院大堂採用自然通風設計，藉此減少對空調的依賴，並會引入雨水循環系統，以減少用水量；

#### 符合發展圖則

- (u) 戲曲中心的建築物覆蓋範圍完全落在發展圖則上的「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途(5)」支區內；
- (v) 戲曲中心的擬議整體總樓面面積約為 28 250 平方米，略低於「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途(5)」支區所准許的 29 900 平方米的最大總樓面面積，因此將來尚有擴建的空間；
- (w) 戲曲中心的擬議建築物高度是主水平基準上約 65 米，沒有超出「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途(5)」支區所准許的主水平基準上 70 米的最高建築物高度；以及
- (x) 戲曲中心大樓會從南面的林蔭大道後移，而戲曲中心用地西面則會闢設非建築用地。

12. 蔡培祥先生及李國興先生借助投影片，陳述有關 M+ 的下列要點：

### 背景

- (a) 重點展示二十及二十一世紀視覺文化的 M+ 博物館，將會提供展覽場地，並促進視覺藝術及表演藝術在西九文化區進行跨藝術形式的交流。M+ 將提供及展示多個可隨時轉換的平台，以便舉辦跨藝術形式的節目，以及探討藝術、設計、建築及活動影像；
- (b) M+ 用地落在發展圖則上的「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業用途(2)」支區內。擬議的 M+ 博物館大樓符合發展圖則上的所有規劃要求和發展參數及西九文化區的城市設計大綱；
- (c) 位於西九文化區公園東面的 M+，將會是一個坐擁維多利亞港景致的地標式建築物。除了本身是訪客的目的地外，M+ 亦是通往西九文化區內及附近其

他地點的連接點，包括公園、中央大道及海濱長廊；

### 用地環境

- (d) 在設計比賽階段，M+的設計團隊曾就面積、功能及圍合感方面，建議改善位於M+東北面的藝術廣場設計。結果，圍繞藝術廣場的建築羣曾作出重組，令前臨廣場的建築物數目增加，而該等建築物會在地面後移，以增加廣場的空間，有利於廣場的使用。藝術廣場與M+之間路段的斜度將會減少，以便訪客更容易前往博物館；
- (e) 經重組後的藝術廣場，面積與巴黎龐比度中心的廣場相若，並且是香港時代廣場前方的活動場地約兩倍；

### 建築設計

- (f) M+的設計概念是圍繞該博物館的核心價值而建構，目的是在M+採用簡單而令人印象深刻的建築形式，讓普羅大眾更易理解其建築構思；
- (g) M+的大綱設計包括一幢狹長、半透明的豎向板樓，矗立在設有多個展館和展覽場地的平台展廳上，形成倒轉的「T」字形態；
- (h) 建築設計的主要特色，是利用現時機場快綫列車隧道旁的空間，在M+的地庫層開闢出一個名為「Found Space」的展區。這個沿隧道闢設的展區將提供別具特色的展覽場地，供藝術家、策展人、設計師及建築師展示其藝術作品、設計及藝術裝置；
- (i) M+的主要行人入口設於地面，由該處可通往公園、藝術廣場及西九文化區的其他設施。訪客如由藝術廣場進入，即可看見M+博物館大樓開闊的簷篷和透明的主入口；

- (j) M+的中庭大堂是該大樓的主要焦點，並為大樓提供定位功能。它為地庫的展區與之上的豎向板樓提供一個視覺的聯繫；
- (k) 平台展廳各層的展館以靈活的方式分布，用作不同類型的展示和展覽；
- (l) 在平台展廳結構的頂部，會設置一個與其他活動及展覽場地連結在一起的平台花園。矗立在平台展廳上的豎向板樓會從平台架高，令平台花園的南北部可無間斷地連接起來。平台花園與展廳結構的較低樓層會透過自動梯及花園展覽廳連接在一起；
- (m) 豎向板樓內會設置藝術教育設施和博物館辦公室，而咖啡廳／餐館則設於較高樓層。豎向板樓的垂直牆身會有結合在遮光系統內的發光二極管(LED)裝置，用作媒體屏幕，播放 M+內的藝術作品及展覽供大樓外的市民欣賞；以及
- (n) M+的車流和人流將會完全分隔。經重新安排車路後，車輛會在地庫層到達大樓的後方。沿車路會設置落客區，車路安排亦會符合其他交通規定。

### 提問和討論部分

13. 主席邀請委員就戲曲中心及 M+的發展發表意見。委員提出下列問題及意見：

#### 一般事項

##### *可持續發展措施*

- (a) 這兩個發展項目將會採取哪些節能和廢物回收的可持續發展措施？

##### *景觀美化*

- (b) 有否考慮環境影響評估報告有關景觀美化的要求，尤其是草種選用方面；

### 戲曲中心

#### *大樓設計*

- (c) 大樓的外觀令人難以聯想到戲曲或中國文化。應把戲曲的特色，例如色彩、熱鬧、竹棚的使用和戲曲的氛圍，融入及反映在大樓的設計；
- (d) 會否把博物館的元素融入大樓的設計，例如展示有關戲曲傳統的展品；

#### *方便使用者*

- (e) 應考慮大樓是否方便使用者，尤其是女士和年長的觀眾。座位之間應有足夠空間，並應提供充足的休息區、輪椅平台及廁所設施；

### *景觀美化*

- (f) 在戲曲中心大樓四周種植高樹的理由為何？

### M+

#### *大樓設計*

- (g) 大樓外形似乎過於單調、嚴肅及欠吸引力。有關當局應確保建築物的設計是香港人可接受的；
- (h) 由於 M+ 附近摩天大廈林立，因此在大樓平台及頂層設置觀景台，意義不大；
- (i) 照明及濕度控制對博物館的設計而言十分重要，應在大樓的設計上充分處理；
- (j) M+ 的主入口應配合大樓的規模；

- (k) 應在大樓內提供足夠空間，供展示作為本土藝術重要一環的戶外藝術裝置，及用作組裝展品的工作坊；
- (l) 大樓內應提供足夠的咖啡廳／餐館設施，供訪客使用；

#### *豎向板樓*

- (m) 豎向板樓的標準樓面空間有多大？其用途及所提供的設施為何？
- (n) 豎向板樓的透明設計概念及玻璃嵌板的使用，有別於傳統的博物館建築設計。使用的材料應與環境協調，並能減少太陽光線及反射；

#### *媒體屏幕*

- (o) 豎向板樓上的媒體屏幕的作用並不清晰，且似乎與透明的設計概念互相矛盾；
- (p) 維修和保養該屏幕可能所費不菲；
- (q) 發光二極管屏幕只可用於播放電腦衍生的媒體資訊，並不適用於投影媒體；
- (r) 播放可能造成滋擾，並在夜間構成光污染；

#### *通道及上落客貨安排*

- (s) 應提供連接博物館大樓的車輛通道安排詳情；
- (t) 把藝術品及手工藝品運送至博物館，以及在博物館上落貨的過程，應在訪客的視線範圍以外進行；以及

#### *供冷設施*

- (u) M+的發展計劃如何與預計於二零一七年年底完工的區域供冷系統工程配合？

14. 陳文偉博士、譚秉榮先生、程玉宇先生、蔡培祥先生及李國興先生在回應時，陳述下列要點：

一般事項

*可持續發展措施*

- (a) 西九文化區內的所有藝術及文化建築物，須達至綠建環評新建建築的金級 (BEAM Plus Gold) 或以上認證。戲曲中心和 M+ 的設計都是以可持續發展的建築物設計為基礎；
- (b) 戲曲中心採用的可持續發展措施包括：
- (i) 為方便公眾前往戲曲中心，戲曲中心的三個角落均為開放式設計，因此，有蓋廣場主要靠自然通風，無須使用空調；以及
  - (ii) 大樓設計已作出空間和結構上的安排，以便設置雨水循環系統、太陽能熱水系統及廢物回收系統；
- (c) M+採用的可持續發展措施包括：
- (i) 大樓的形式和座向的設計是以節能為目標。豎向板樓的南北座向，可減少東西方向的熱能吸收；
  - (ii) 豎向板樓矗立於平台展廳上，有利於通過展廳各層及周邊地區達致自然通風；
  - (iii) 大樓外牆將安裝百葉窗及遮光裝置，以減低熱能吸收，特別是在夏季。在冬季則可考慮透過暖氣系統，保持辦公室環境的舒適度；

- (iv) 將在地庫層及為保護和存儲設備安裝水冷系統；
- (v) 在天台層的綠化區及景觀美化工程，將起緩衝作用，以免大樓吸收過多太陽熱力；以及
- (vi) 豎向板樓將會安裝隔熱玻璃嵌板，並會遵從機電工程署有關能源效益的規定；

### 園景設計

- (d) 就整個西九文化區而言，有關環境影響評估報告的景觀美化要求已向顧問公司反映，以作跟進；
- (e) M+的園景設計尚在初步階段。在設計過程中，會考慮適合香港的景觀美化工程，並使用本地品種；

### 戲曲中心

#### 大樓設計

- (f) 設計目標之一是吸引年輕一代參與及欣賞戲曲，以便這種藝術形式可以持續發展。因此，大樓的設計包含了當代元素；
- (g) 戲曲中心的建築設計概念獨特，透過一層可配合轉變的帷幕，把戲曲中心的永久大樓裝飾起來，而流動或「氣」這個中國元素，則在大樓、廣場及園景花園的設計整體表現出來；
- (h) 戲曲中心本身可界定為博物館或藝廊。在大樓內將會展覽有關戲曲表演的手工藝品及展品，例如照片及戲服；

#### 方便使用者

- (i) 戲曲中心設計團隊與表演者／持份者，一直就使用者對大樓的要求進行討論。大樓的設計亦會充分顧及未來觀眾的需要和要求；

#### *園景設計*

- (j) 在戲曲中心四周種植高樹，目的是加強戲曲中心大樓宏偉的感覺，特別是對於由鄰近道路及行人路前來的訪客而言；

#### M+

#### *大樓設計*

- (k) M+的設計團隊在世界各地的博物館建築設計方面有豐富的經驗。設計團隊在制訂大綱設計時，與M+的策展團隊保持緊密聯繫，以確保能滿足策展團隊、未來使用者及訪客的所有需要及要求。而共同目標是為M+營造歡迎訪客的氣氛，令訪客有愉快的體驗；
- (l) M+被選定為西九文化區內的地標式建築物。地標式建築物的外型及建築形式，通常在初時都會較具爭議性，最著名的例子有悉尼歌劇院和巴黎的艾菲爾鐵塔；
- (m) M+博物館大樓是供公眾使用的建築物。大樓的主要設計概念是採用簡單的幾何圖形及座向，讓普羅大眾可從容地使用、進入及遊覽大樓及其空間。此外，亦會盡量把整個建築物，包括天台各層，開放給公眾使用；
- (n) 大樓的平台展廳將提供合共約 14 000 平方米的展覽場地，並會設置各種不同的照明方案及天花高度，以配合不同類型及體積的手工藝品及藝術品的展覽；

- (o) 咖啡廳／餐館設施會設於 M+ 的不同地點，包括在入口層、平台花園及臨近海濱長廊的位置，為訪客及公眾人士提供服務；

#### *豎向板樓*

- (p) 豎向板樓的標準樓面空間是 30 米乘 110 米，主要提供三種用途及設施，即設於較低層的藝術教育設施，包括視藝中心、課室及演講室；設於中層的博物館辦公室；以及設於高層的零售、餐飲及娛樂設施；
- (q) 豎向板樓將會安裝玻璃嵌板，以便為使用者及訪客提供最佳的景觀和自然光；會選用特別適用於文化發展項目的玻璃嵌板；
- (r) 豎向板樓的遮光裝置會減少陽光直接反射。另會採用低反射度的玻璃材料，增加大樓的透明度；

#### *媒體屏幕*

- (s) 豎向板樓的媒體屏幕有別於其他現時在維多利亞港一帶的辦公室及商業大廈所採用的標準廣告屏幕。播放內容及次數將視乎藝術及文化考慮而定；

#### *通道及上落客貨安排*

- (t) 在規劃及設計 M+ 時，已透過諮詢 M+ 的策展團隊，充分考慮博物館的上落客貨及物流需求，並會安排獨立的通道，供運送藝術品及訪客使用；以及

#### *供冷設施*

- (u) 由於 M+ 接近區域供冷系統的進水口，預計 M+ 的供冷系統將於二零一七年年底前完工。

15. 主席多謝委員就西九文化區的戲曲中心及 M+ 的設計發表意見，並要求西九文化區管理局及設計團隊在設計過程中，

參考委員所提的意見。主席多謝西九文化區管理局的代表及設計團隊出席會議。他們於此時離席。

[會議小休五分鐘。]

[邱榮光博士及林光祺先生此席到席。]

### 特別職務組

#### 議程項目 4

[公開會議]

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：第二階段社區參與和建議發展大綱草圖  
(城規會文件第 9589 號)

---

[會議以廣東話進行。]

16. 由於黃仕進教授與奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)有業務往來，而奧雅納公司是有關研究的顧問，他已就此議項申報利益。

17. 由於此議項主要是就前南丫石礦場用地的建議發展大綱草圖，徵詢城市規劃委員會(下稱「城規會」)的意見，委員同意黃仕進教授可以留在席上，並參與討論。

18. 下列政府及顧問的代表此時獲邀到席上：

- |       |   |                |
|-------|---|----------------|
| 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 |
| 楊詠珊女士 | ] |                |
| 莫雯妍女士 | ] | 奧雅納公司          |

黃楚婷女士	]	
梁彥彰先生	]	
李偉臨先生	]	
何小芳女士	-	建港規劃顧問有限公司

### 簡介部分

19. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請研究團隊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(下稱「研究」)。

20. 楊詠珊女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

#### 背景

- (a) 研究由規劃署及土木工程拓展署於二零一二年一月委聘顧問進行；
- (b) 研究的主要目的是探討前南丫石礦場用地(下稱「研究地點」)未來的土地用途及發展潛力，包括住宅發展及其他兼容的用途。研究亦會進行技術評估，以確定所選取的土地用途方案是否可行；
- (c) 研究地點位於南丫島北部、索罟灣以北，佔地約 34.3 公頃，包括 20 公頃平地、九公頃林地、一公里長的海岸線及一個五公頃的人工湖，研究地點現於《南丫島分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LI/9》上被劃為「未指定用途」地帶；
- (d) 研究範圍涵蓋的地方更廣，包括毗鄰的「綜合發展區」地帶、「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶，總面積共約 60 公頃，並被西北面的山坡和東南面的海岸線包圍；

- (e) 研究的結果和建議，將作為日後修訂南丫島分區計劃大綱圖的參考，為未來發展提供指引；
- (f) 研究包括兩階段的社區參與活動。第一階段社區參與於二零一二年十二月七日至二零一三年二月六日進行，旨在收集公眾對研究所提出的初步土地用途方案的意見。在第一階段社區參與期間舉辦了一系列活動，包括社區工作坊、社區論壇及公眾論壇，有超過 250 人參與；並為法定／諮詢團體舉辦簡介會，當中包括城規會、立法會發展事務委員會、土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會、離島區議會、南區區議會、南丫島北段鄉事委員會及南丫島南段鄉事委員會。此外，我們亦為專業學會、環保團體、地區關注組織及旅遊業界舉辦專題小組工作坊，並在社區參與期間於不同地點舉辦巡迴展覽；
- (g) 在第一階段社區參與期間，已制訂三個初步土地用途方案作公眾諮詢，分別為以「房屋」為主題的方案 1a 和方案 1b 及以「房屋及旅遊」為主題的方案 2；

#### 第一階段社區參與的主要公眾意見

- (h) 在第一階段社區參與期間合共收到超過 500 份書面意見。所收集到的主要公眾意見撮述如下：

##### *發展需要*

- (i) 應發展研究地點，以惠及索罟灣的本地經濟及社區，並增加其經濟活力；

##### *對政府、機構或社區設施的需求*

- (ii) 應提供必要的政府、機構或社區設施，以支援社區需要；

##### *城市設計*

- (iii) 南丫島的無車環境應予以保留，而未來的各項發展亦應在步行距離之內。人工湖應全面保留，以加強前南丫石礦場的本土特色。研究地點的景觀、視覺特徵及自然資源也應予以保存；

#### 發展主題

- (iv) 「房屋及旅遊」主題有助滿足香港迫切的房屋需求，以及提升本土經濟及活力。此外，發展亦應包括多樣化的土地用途；

#### 發展規模／密度

- (v) 人口密度可適切地增加，但高密度發展與南丫島的本土和鄉郊特色不相協調；

#### 土地用途

- (vi) 除了住宅及旅遊用途外，亦應提供康樂及休閒用途。有意見認為遊艇停泊處可能會影響水質及毗鄰的魚類養殖區，因此不支持該擬議發展；

#### 環境影響

- (vii) 應顧及對自然環境及毗鄰的魚類養殖區帶來的潛在環境和生態影響；

#### 連繫性

- (viii) 應考慮研究地點與現有本地社區的連繫，並改善現有及未來居民對外及內部的交通連接。應加強渡輪服務以應付索罟灣現有及未來社區交通需求的增加；以及

#### 實施

- (ix) 公眾殷切期望研究地點能盡早發展，而未來的設施應為可負擔和方便易達；

#### 建議發展大綱草圖

- (i) 考慮到第一階段社區參與所收集的公眾意見，已按「房屋及旅遊」為主題的初步方案 2，制訂建議發展大綱草圖；
- (j) 考慮了規劃目標和指導原則，例如保留海岸保護區和山脊線、技術評估的結果及現有基建和環境限制，從而制訂選取方案，以增加住宅單位和康樂用地，進一步優化研究地點的發展潛力；

#### *規劃及設計概念*

- (k) 建議發展大綱草圖是根據以下的規劃及設計概念而制訂：
  - (i) 有關發展只會在現有的三幅平地進行，以避免對該區造成滋擾。住宅發展會集中在中部和西部的平地進行，而北部的平地則會留作旅遊及康樂用途。人工湖及樹林將會全面保留；
  - (ii) 主要的政府、機構或社區配套設施，包括污水處理廠、廢物轉運設施及其碼頭、垃圾收集站和消防局，將會設於研究地點的東北端，以盡量減低可能對研究地點南部住宅區造成的滋擾；
  - (iii) 在「南丫中心」內提供的低密度商業區位於擬議渡輪碼頭前方，將會成為研究地點的焦點，並為未來居民和訪客營造賓至如歸的感覺；

- (iv) 必要的政府、機構或社區設施，如圖書館、社會福利設施、社區健康中心及警崗等，計劃設於中部平地的便利位置；
- (v) 除度假酒店和戶外康樂中心外，亦建議在湖邊興建一個水上活動中心，以善用人工湖及增加南丫島作為休閒旅遊景點的康樂活動機會；
- (vi) 住宅區採用梯級式建築，建築物高度由山坡向海濱逐步遞減，以保護周圍的自然環境，而加入高度限制亦可保留山脊線和天然環境；以及
- (vii) 研究地點內將設行人道及完整的單車徑網絡，以提倡步行和單車作為主要交通模式；

#### *土地用途預算*

- (1) 就土地用途而言，建議發展大綱草圖主要包括綠化地帶(約九公頃)、康樂地帶(約七公頃)、住宅地帶(約六公頃)及休憩用地地帶(約四公頃)；

#### *要點*

- (m) 建議發展大綱草圖的要點如下：

#### *善用發展潛力以滿足長遠房屋需求*

- (i) 在中部和西南部的平地有四幅住宅用地。選取方案內住宅發展的整體地積比率，已由初步方案 2 的 0.84 倍增加至 1.92 倍；
- (ii) 研究地點提供約 1 900 個住宅單位，包括 1 200 個私人住宅單位和 700 個資助房屋單位，可容納約 5 000 人；

- (iii) 隨人口增加，提供新的政府、機構或社區服務亦較合理，提升交通服務亦更為可行；
- (iv) 考慮到研究地點的鄉郊環境，已優化擬議發展參數，且無須填平人工湖及從港島接駁新的海底食水管；

#### 提升康樂及旅遊潛力

- (v) 酒店用地的擬議建築物高度為六層，地積比率為 1 倍，可提供約 260 個酒店房間；
- (vi) 在北部的平地將建設一個「旅遊及康樂中心」。除擬議酒店外，亦會興建一個佔地約兩公頃的戶外康樂中心，提供各式各樣的設施，包括生態旅遊、有機耕種、體育及康樂、露營場地等。在人工湖的東北面將闢設一個水上活動中心，該中心是戶外康樂中心的一部分；
- (vii) 擬在新渡輪碼頭附近設立一個旅遊資訊中心；
- (viii) 「南丫中心」將會是研究地點的焦點。南丫中心的地積比率為 0.5 倍，可提供約 6 000 平方米的商業總樓面面積，包括一個用作舉辦節慶活動的露天入口廣場；

#### 保留現有樹林及人工湖

- (ix) 發展項目只會在現有的三幅平地進行，不會影響毗鄰的樹林和人工湖。該樹林將會保留作綠化地帶，而現有的樹木亦會盡量保留；

#### 營造綠色和可持續發展的社區

- (x) 選取方案提供不同的土地用途，包括房屋、康樂／旅遊設施、湖畔休憩用地及海濱長廊，可加強該區的特色；
- (xi) 提倡以單車和步行作為主要的交通模式，並提供環保交通模式作為輔助服務。研究地點內的所有發展項目都在步行距離之內；
- (xii) 新住宅區內亦可推行其他可持續發展措施，例如綠色建築設計、節約能源和用水，以及設置廢物回收設施；

#### 顧及現有特色及城市設計原則

- (xiii) 將會採用梯級式建築物高度輪廓設計。私人住宅樓宇的建築物高度會由海濱的四層增至內陸的 11 層，而資助房屋的最高建築物高度則為 13 層；
- (xiv) 為確保能遠眺綠化背景和其他天然景色的景觀，計劃關設多個觀景廊；

#### 加強交通網絡

- (xv) 新的渡輪碼頭設於研究地點中心位置，可配合將來延伸現時連接索罟灣和研究地點的持牌渡輪服務的需要。登岸梯級將會保留，分別供公眾和酒店使用；以及
- (xvi) 擬提供完善的行人和單車徑網絡及輔助設施；

[馬詠璋女士此時到席；甯漢豪女士此時暫時離席。]

- (n) 建議發展大綱草圖中的各項擬議發展大致上可行，只要採取適當的改善和紓減措施，應不會有無法克服的規劃和工程問題；

### 落實計劃

- (o) 待這項研究完成後，會進行詳細的工程設計研究；
- (p) 規劃署在完成建議發展大綱草圖後，便會對分區計劃大綱圖作出所需修訂，並提交城規會審議；
- (q) 在完成必需的法定及撥款程序和地盤平整及基建工程後，首批居民大約會於二零二一年遷入；

### 第二階段社區參與活動

- (r) 第二階段社區參與於二零一四年三月十四日展開，至二零一四年五月十七日結束，以收集公眾對建議發展大綱草圖的意見。此外，亦會諮詢有關的法定／諮詢團體，包括離島區議會、南區區議會及有關的鄉事委員會、立法會發展事務委員會及地區關注組織，以及於二零一四年四月二十三日及二零一四年五月三日分別舉辦專題小組會議及公眾論壇；以及
- (s) 在第二階段社區參與收集到的公眾意見，會在修訂有關發展建議時予以考慮。

### 提問和討論部分

21. 主席多謝研究團隊的簡介，並邀請委員就研究發表意見。委員提出下列問題及意見：

#### 規劃概念

- (a) 由於研究地點被規劃為設備齊全的社區，加上其獨特環境，可考慮採用較具前瞻性的可持續發展模式，並把它納入整體規劃意向內，以規管該區日後的發展；例如可用「環保城」的概念推動擬議發展，並就減低碳排放、減廢及節能等方面定下目標；

- (b) 鑑於擬議發展規模較小，規劃人口約為 5 000 人，可採用新方法為研究地點進行規劃。另外，亦應探討能否就環保及可持續發展方面引入實驗計劃；
- (c) 應以香港整體的經濟發展作為考慮。鑑於研究地點位於離島，加上其獨特環境，因此較適合全面作旅遊相關用途的發展；

#### 交通安排

- (d) 為研究地點的未來人口所建議的對外交通安排(特別是在繁忙時間)為何？
- (e) 由於擬在研究地點興建資助房屋，未來居民會關注是否有可負擔的交通服務。研究有否就交通費水平進行評估；
- (f) 研究有否考慮為研究地點提供渡輪服務的營辦商的經營能力及意向；
- (g) 鑑於港鐵南港島綫(東段)落成後，港島南區的交通將得以改善，因此應考慮加強研究地點／索罟灣與香港仔／鴨脷洲之間的渡輪服務；

#### 對魚類養殖區的影響

- (h) 研究地點日後的渡輪服務，會否對索罟灣的魚類養殖區造成負面影響；

#### 提供政府、機構或社區設施

- (i) 為研究地點的未來人口提供的政府、機構或社區設施為何？
- (j) 研究地點的規劃及設計有否考慮長者的需要；
- (k) 應考慮在研究地點提供教育設施；

[甯漢豪女士此時返回會議席上。]

### 旅遊設施

- (l) 香港缺乏旅遊及康樂景點。應把握機會善用研究地點，為海外及國內訪客提供旅遊設施，例如酒店及具本土特色的景點；
- (m) 研究地點提供闢設旅遊及康樂設施的良機，包括以時花為主題的園景花園、單車徑連輔助設施及緩跑徑；
- (n) 應善用索罟灣附近現有旅遊景點的發展潛力，例如海鮮食肆及神風洞；

### 房屋組合

- (o) 研究地點的規劃及設計概念與愉景灣及馬灣相若，均以私人住宅發展為主。由於研究地點未必能為未來的資助房屋居民提供足夠職位，而對外交通費用高昂亦會加重他們的經濟負擔，故應再加考慮建議發展大綱草圖的房屋組合；以及
- (p) 建議發展大綱草圖的資助房屋發展比例恰當，因為居民正好為研究地點所創造的職位提供勞動力。

22. 卓巧坤女士及楊詠珊女士在回應時，陳述下列要點：

### 規劃概念

- (a) 為提升研究地點的生活質素，在制訂建議發展大綱草圖時，已採納多項可持續發展及設計原則，包括保留自然及景觀資源；保留「無車」環境，闢設單車徑及景緻宜人的林蔭步道；以及有關發展只會在現有的平地進行，並採納中／低密度發展。其他環保措施，如闢設高效能供水裝置和全新的廢物回收、壓縮及轉運系統，亦會在研究的下一階段予以考慮；

- (b) 在第二階段社區參與結束後，會就以「環保城」模式或其他可持續發展主題發展研究地點的可行性，諮詢相關政府政策局和部門；
- (c) 由於「房屋及旅遊」主題既有助滿足香港迫切的房屋需求，亦能提升本地經濟及活力，因此在第一階段社區參與期間得到較多被諮詢者支持。有必要在不同發展需要之間取得平衡；

### 交通安排

- (d) 就研究進行的初步交通評估顯示，渡輪是最適合研究地點的未來人口的交通模式；
- (e) 初步交通建議是把現時索罟灣與中環之間的渡輪服務延伸，即在研究地點的新渡輪碼頭增設一個靠泊點；
- (f) 位於南丫島西北部的榕樹灣，人口約 5 500 人，大約相等於研究地點的設計人口加上索罟灣的人口。按現時榕樹灣與中環之間的渡輪服務，預計就服務研究地點的未來人口及索罟灣居民而言，在每日繁忙時間內約每 30 分鐘提供一班及其他時間約每小時提供一班前往中環的渡輪屬可行。初步交通評估結果已獲相關政府部門接納；
- (g) 現時往來索罟灣與中環的渡輪航班較疏。待擬議發展完成後，把該渡輪航線延伸至研究地點並加密班次，將可增加載客量，從而有助推動提升渡輪服務；
- (h) 按在離島居住及工作的人士的經驗，使用月票或有助未來的居住及工作人口減輕船費負擔；
- (i) 考慮為研究地點的未來人口提供合適的渡輪服務時，會徵詢相關政府部門及渡輪營辦商的意見；

### 對魚類養殖區的影響

- (j) 魚類養殖區並非在往返索罟灣的渡輪航道上。由於研究地點的擬議新渡輪碼頭位於現有航道上，因此把渡輪服務延伸至研究地點，不會對魚類養殖區造成負面影響；

### 提供政府、機構或社區設施

- (k) 研究地點的政府、機構或社區設施是根據《香港規劃標準與準則》進行規劃；
- (l) 根據建議發展大綱草圖，將在新渡輪碼頭附近的平地闢設社區健康中心、圖書館、社會福利設施及警崗。此外，亦已預留土地提供其他政府、機構或社區設施，如社會福利設施及幼稚園，以滿足地區人士未來的需要；
- (m) 由於南丫島已有足夠的學校設施，以及考慮到在第一階段社區參與收集到南丫島居民傾向到港島南區就學的意見，建議發展大綱草圖並無有關教育設施的建議；

### 旅遊設施

- (n) 根據建議發展大綱草圖，除度假酒店外，亦建議在湖邊興建一個包括水上活動中心的戶外康樂中心，以善用人工湖及增加南丫島作為休閒旅遊景點的康樂活動機會。此外，亦會有行人徑連接研究地點及南丫島其他旅遊景點，如榕樹灣。此外，在研究的下一階段亦會探討進一步發揮研究地點的旅遊潛力的機會；

### 房屋組合

- (o) 在第一階段社區參與期間，得悉南丫島居民期望研究地點所提供的房屋是在他們的可負擔範圍內。為

回應他們的期望，在建議發展大綱草圖上已預留土地提供約 700 個資助房屋單位；以及

- (p) 擬議資助房屋單位將透過居者有其屋計劃提供。資助房屋與私人房屋發展的建議比例，對研究地點而言屬合適。

23. 主席多謝委員就研究地點的選取方案及建議發展大綱草圖發表意見，並要求研究團隊在研究的下一階段，參考委員所提的意見。主席亦多謝政府及顧問的代表出席會議。他們於此時離席。

[邱榮光博士此時離席。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目 5

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/616

在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗八鄉錦上路第 106 約地段第 560 號(部分)、第 563 號(部分)、第 564 號(部分)、第 565 號(部分)、第 618 號 C 分段(部分)及第 618 號餘段(部分)臨時露天存放新旅遊車及新汽車零件，並闢設附屬工場(為期一年)  
(城市規劃委員會文件第9557號)

[會議以廣東話進行。]

24. 秘書報告，申請人於二零一四年二月二十七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，讓申請人有時間擬備消防裝置建議，以回應消防處所提出的意見。這是申請人首次要求把覆核聆訊延期。

25. 委員備悉其延期理據符合城規會就「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所頒布的規劃指引(城規會規

劃指引編號 33)所載的延期準則，即申請人需更多時間準備進一步資料，以回應相關政府部門對這宗覆核申請提出的意見；申請人並非要求無限期押後；以及延期不會影響其他所涉各方的利益。

26. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意，這宗覆核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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。申請人亦須留意，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料；除非情況極為特殊，城規會不會批准再次延期。

[梁宏正先生和許國新先生此時離席。]

### **議程項目 6 至 9**

[閉門會議]

27. 此議項以機密文件形式記錄。

### **議程項目 10**

[公開會議]

### **其他事項**

28. 餘無別事，會議於下午十二時五分結束。