

二零一五年九月十一日舉行的城市規劃委員會
第 1093 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 黃偉綸先生	主席
黃遠輝先生	副主席
陸觀豪先生	
黃仕進教授	
許智文教授	
劉智鵬博士	
邱榮光博士	
霍偉棟博士	
符展成先生	
何立基先生	
黎慧雯女士	
李美辰女士	
梁慶豐先生	
邱浩波先生	
陳福祥先生	
雷賢達先生	

楊偉誠先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

環境保護署助理署長(環境評估)

鄧建輝先生(上午)

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

黃耀光先生(下午)

地政總署署長

甯漢豪女士

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

王明慧女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

胡潔貞女士

秘書

因事缺席

何培斌教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

馬詠璋女士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

黃令衡先生

林光祺先生

劉興達先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

任雅薇女士(上午會議)

顧建康先生(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

丁雪儀女士(上午會議)

李健成先生(下午會議)

歡迎辭

1. 主席說這是他首次主持會議，而委員對城市規劃委員會（下稱「城規會」）的工作予以貢獻和支持，他謹表謝意。他會與各委員繼續緊密合作。

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一五年八月二十八日第 1092 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零一五年八月二十八日第 1092 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

[此議項以廣東話進行。]

- (i) 有關反對城市規劃委員會就根據第 12A 條修訂
《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/29》的申請
(編號 Y/H3/6)所作決定提出的司法覆核申請
(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 130 號)
-

利益申報

3. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------|
| 劉興達先生 |] | 目前與申請人的顧問(即杜立基 |
| 林光祺先生 |] | 規劃顧問有限公司)有業務往來 |
| 何培斌教授 | — | 其配偶在第三街和居仁里各擁
有一個單位 |
| 梁宏正先生 | — | 其母在西營盤擁有一個單位 |

4. 委員備悉上述委員因事未能出席會議。

司法覆核申請

5. 秘書報告，二零一五年四月十七日，城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕了一宗第 12A 條申請(編號 Y/H3/6)，該宗申請擬修訂《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/29》，把位於西營盤德星里 1 至 7 號的申請地點，由「休憩用地」地帶及「行人專用區或街道」地帶改劃為「住宅(甲類)23」地帶，並訂明地帶內的建築物高度限為主水平基準上 120 米。

6. 二零一五年七月十六日，仲益國際有限公司提出司法覆核申請，反對小組委員會不批准該宗第 12A 條申請的決定。申請人是申請地點主要部分的擁有人。

7. 提出司法覆核申請的主要理由是：小組委員會採納了不相關的考慮因素；採用了不相關及／或非理性的推論；在事實上有重大錯誤及在程序上有所不當；以及抄錄規劃署不支持申請的理據。

8. 申請人向法庭尋求濟助，以(i)推翻城規會拒絕該宗規劃申請的決定；以及(ii)頒令城規會或其小組委員會須重新考慮該宗申請。二零一五年九月七日，原訟法庭就上述司法覆核申請批予許可。司法覆核的聆訊日期待定。

9. 委員備悉，法庭已就司法覆核批予許可，並同意按慣常做法，由秘書代表城規會處理有關這宗司法覆核的所有事宜。

(ii) 續議事項(ii)

[機密議項][閉門會議]

10. 此議項以機密形式記錄。

西貢及離島區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/21》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9989 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

11. 秘書報告，呂文光先生(C9)在會議前向城規會主席提交了一封信，重述他先前在意見書中提出的一些意見。

12. 主席表示已給予申述人及提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的申述人及提意見人外，其餘申述人及提意見人不是表示不出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人及提意見人合理時間的通知，委員同意在這些申述人及提意見人缺席的情況下聆聽申述和意見。

13. 以下政府的代表及申述人／提意見人或其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

鄭禮森女士 — 規劃署高級城市規劃師／將軍澳

- 黃伯昌先生 — 規劃署助理城市規劃師／將軍澳
- 麥之駒先生 — 政府資訊科技總監辦公室總系統
經理(產業促進)2
- 陳京華先生 — 政府資訊科技總監辦公室合約高
級項目經理

R 2 – 方國珊(西貢區議員)

R 47 – 湯錫嬌

R 135 – 趙平

R 141 – 楊耀智

R 170 – 潘卓邦

R 195 – 區美坤

R 206 – 樂燕明

R 320 – Yau Joyce

R 335 – 甘鴻基

方國珊女士 — 申述人及申述人的代表

R 3 – 黎少芝(日出康城首都業委會委員)

黎少芝女士 — 申述人

R 7 – 張美雄(專業動力)

R 40 – 陳順蓮

張美雄 — 申述人及申述人的代表

R 26 – 許迎迎

許祖澤先生 — 申述人的代表
(只是列席)

R 75 – 王少玲

何喜奉女士 — 申述人的代表

R 134 – 方裕政

方裕政先生 — 申述人

R171 – 陸秀貞

歐陽浩崑先生 – 申述人的代表

R217 – 陳妙珍

Rebecca Gan 女士 – 申述人的代表

R383 – 陳繼偉(西貢區議員)

R384 – 維景灣畔業主委員會

陳繼偉先生 – 申述人及申述人的代表

R385 – 張展鵬

張展鵬先生 – 申述人

C9 – 呂文光

呂文光先生 – 提意見人

14. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。他表示，為確保會議能有效率地進行，每名申述人／提意見人或其代表將獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。申述人及提意見人在會議前已獲通知此項安排。在申述人／提意見人及其代表獲分配的 10 分鐘完結前兩分鐘，以及在 10 分鐘發言時間完結時，會有計時器提醒申述人／提意見人及其代表。主席繼而請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。

15. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片簡介詳載於文件的內容，要點如下：

背景

- (a) 為締造條件，讓香港能發展數據中心，政府在將軍澳第 85 區預留了三塊用地(用地 1、2 及 3)作發展數據中心之用，而提出在劃為「政府、機構或社區(9)」地帶的用地 1 發展數據中心的規劃申請已於二零一二年十月十九日獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准；
- (b) 政府資訊科技總監辦公室於二零一四年委聘顧問進行的研究，確定用地 3 可用作發展數據中心；

(c) 二零一五年二月二十七日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/21》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。對草圖所作的主要修訂是為了發展建議的高端數據中心，並在分區計劃大綱圖加述獲授權進行而因此當作已根據條例獲得核准的將軍澳－藍田隧道及將軍澳跨灣連接路的道路工程計劃。有關的主要修訂列述如下：

(i) 修訂項目 A：把將軍澳第 85 區環保大道以東的一塊用地由「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「政府、機構或社區(9)」地帶；

(ii) 修訂項目 B1：把沿將軍澳－藍田隧道的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「通風大樓」地帶；

(iii) 修訂項目 B2：把沿 P2 路的兩塊土地由顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶；

(iv) 把「資訊科技及電訊業(只限設於「政府、機構或社區(9)」地帶內)」這個用途列入分區計劃大綱圖有關「政府、機構或社區」地帶的《註釋》的第一欄，使之成為「政府、機構或社區(9)」地帶內經常准許的用途；

(d) 當局共收到 385 份申述書及九份意見書，有一份申述書(R1(部分))支持修訂項目 A，而反對此修訂項目的申述書則有 382 份(R2 至 R383(部分))。R1(部分)、R383(部分)及另外兩份申述書(R384 及 R385)與各修訂項目沒有直接關係；

申述用地及周邊地區

(e) 修訂項目 A 所涉用地(用地 3 的主要部分)以前是將軍澳基本污水處理廠的一部分，現時空置，而南面

劃作「政府、機構或社區(9)」地帶的地方(用地 2) 目前有部分範圍用作臨時公眾停車場，部分獲批短期租約用作回收再造物料的露天存放場；

- (f) 用地 2 的南鄰位於同一「政府、機構或社區(9)」地帶內的是獲批規劃許可發展數據中心的用地 1。該用地已於二零一三年十月賣出。用地 1 的南面是一塊政府用地，預留作發展香港電台廣播大樓；

申述的主要理據、申述人的建議及當局的回應

- (g) 申述的主要理據、申述人的建議及當局對申述理據和申述人的建議的回應分別撮述於文件第 4.2、4.3、6.2 及 6.3 段，重點如下：

表示支持的申述

- (i) R 1(部分)支持修訂項目 A 和在第 85 區發展數據中心的建議，認為有助推動香港成為知識型社會，並杜絕有關用地的違例用途；

表示反對的申述(R 2 至 R 383(部分))

關設泊車設施

- (ii) 第 85 及第 86 區(日出康城)的泊車位不足，把環保大道現作公眾停車場的用地收回，改為發展數據中心，做法並不恰當；
- (iii) 建議——把環保大道現作公眾停車場的用地(即用地 2)剔出發展數據中心的範圍。擬發展數據中心的用地應改用來關設社區設施，包括公眾泊車設施；
- (iv) 對上述理據及建議的回應：

- 運輸署署長原則上不反對終止該臨時停車場的租約，使日後該用地可發展永久的用途；
- 第 85 及第 86 區的發展項目所設的泊車位數目合乎《香港規劃標準與準則》所訂的標準，可應付所需。區內一些私人發展項目亦會設有泊車位，供公眾使用；
- 運輸署會繼續監察將軍澳泊車位的供求情況；

發展數據中心的影響

- (v) 用地 2 和 3 的土地除污工程不會造成污染或滋擾附近居民；
- (vi) 對上述理據的回應：
- 政府資訊科技總監辦公室曾委聘顧問進行研究，探討在第 85 區發展數據中心是否可行。該項研究亦就視覺、空氣流通、環境(噪音、空氣質素和堆填氣體)、排水、排污、供水及交通方面進行了技術評估。研究結果及相關部門的意見都確定有關用地可發展數據中心，不會對周邊地方造成負面影響；
 - 渠務署已確定用地 3 並無污染，對此，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦無異議；
 - 環保署署長表示，相關各方／顧問必須就用地 2 進行土地污染評估及所需的補救工程；

- 政府資訊科技總監辦公室表示，如該用地須予除污，採用的方式和方法會符合環保署署長的要求，以確保所造成的污染和對附近居民的滋擾可減至最低；
- (vii) 擬設數據中心的位置貼近附近的住宅發展項目，必須進行環境輻射及交通影響評估，確定發展數據中心是否可行；
- (viii) 對上述理據的回應：

- 政府資訊科技總監辦公室指出，數據中心常見的電腦設備所產生的電磁場輻射屬非電離輻射。據美國國家環境衛生科學研究所所指，非電離電磁場輻射一般對人體無害；
- 香港已採用《國際非電離輻射防護委員會指引》所訂明的電磁場標準，提供足夠的保護，防範可能出現的急性健康影響，確保公眾安全；
- 機電工程署署長及衛生署署長不反對在將軍澳第 85 區發展數據中心的建議；
- 交通影響評估顯示，按建議發展數據中心所帶來的交通影響對有關用地附近道路網的交通不會有負面影響。運輸署原則上對交通影響評估的結果沒有異議；

闢設政府、機構或社區設施

- (ix) 區內食肆及社區設施供不應求；
- (x) 建議——預留第 85 區的政府土地(用地 2 和 3)，用作闢設社區設施，包括市政大廈、街市、酒樓餐廳、公眾泊車設施、室內體育中心等；

(xi) 對上述理據及建議的回應：

- 將軍澳的政府、機構或社區設施，又或地區及鄰舍休憩用地，均沒有明顯短缺的情況；
- 城規會在第 86 區所核准的商業及住宅綜合發展項目（日出康城）會有約 50 000 平方米的地方闢作商業用途和各類社區設施，供附近居民使用。此外，亦已在日出康城預留了土地，發展室內康樂中心；
- 食物環境衛生署現時並無計劃在將軍澳第 85 區興建永久或臨時公眾街市；
- 西貢區設有六個體育館。康樂及文化事務署（下稱「康文署」）正積極規劃其他工程項目（包括「將軍澳第 65 區體育館兼室內暖水游泳池及河畔公園」），供西貢區的居民享用，同時滿足將軍澳區內的需要；

申述人所提出與修訂項目沒有直接關係的其他意見及當局的回應（R 1（部分）、R 383（部分）、R 384 及 R 385）

(h) 申述人所提出與修訂項目沒有直接關係的意見及當局對這些意見的回應分別撮述於文件第 4.4 及 6.4 段，重點如下：

- (i) 保留石角路的停車場（有關用地北面的政府土地）；
- (ii) 盡快確定石角路的政府土地應用作發展哪類合適的社區設施；
- (iii) 不應因將軍澳－藍田隧道及跨灣連接路的工程計劃延誤而延遲落實興建第 72 區的公共

設施，例如警署、消防局、診療所及法院等；

- (iv) 通往將軍澳華人永遠墳場的行人道不可用作將軍澳－藍田隧道及將軍澳跨灣連接路工程計劃的建築車輛的出入通道，又或用以運送爆炸品，任何有關的物料或用品都應以海路運送；
 - (v) 維景灣畔的業主一直負責維修澳景路附近的斜坡，但該斜坡可能在進行爆破工程的 500 米範圍內，因此，政府應把該斜坡的維修工作復歸其負責，然後才展開工程；
 - (vi) 取消在第 72 區興建垃圾收集站的建議；
 - (vii) 調景嶺公園應在進行將軍澳－藍田隧道建造工程之前或同一時間興建；
- (i) 這些意見與分區計劃大綱圖的修訂沒有直接關係，已轉達相關的部門考慮。有關的詳細回應載於文件的附件 VIII；

對申述的意見及當局的回應

- (j) 收到的九份意見書(C1 至 C9)主要是和應申述書 R383(部分)、R384 及 R385 就落實興建第 72 區的公共設施和調景嶺公園的事宜及進行將軍澳－藍田隧道及跨灣連接路工程計劃的影響所提出的意見。對於這些意見，當局對相關申述的回應適用；
- (k) C1 至 C7 亦要求不要把將軍澳－藍田隧道近維景灣畔的園景區開放予公眾使用，以免造成噪音及其他影響。對上述意見的回應是，關於該休憩用地的管理問題，會由其他相關的部門另行處理；

規劃署的意見

- (l) 備悉 R1(部分)支持修訂項目 A；以及
- (m) 規劃署不支持 R1(部分)、R2 至 R385，並認為不應順應這些申述修訂草圖。

16. 主席繼而請申述人／提意見人及其代表闡述其申述／意見的內容。

R385 – 都會區住宅業主附屬委員會

17. 張展鵬先生作出陳述，要點如下：

- (a) 分區計劃大綱圖早在二零零一年已預留第 72 區那塊用地作調景嶺公園，但公園至今仍未興建；
- (b) 多年來，康文署一直向區內居民表示，基於銜接問題，調景嶺公園工程計劃落實的時間必須配合將軍澳－藍田隧道發展計劃。由於這項道路工程計劃的詳細設計仍未定實，因此未有明確落實興建調景嶺公園的時間表；
- (c) 其他政府部門亦聲稱將軍澳第 72 區的公共設施遲遲未興建，是將軍澳－藍田隧道工程計劃延誤之故。因此，他認為他們提出早日落實興建調景嶺公園的要求與將軍澳－藍田隧道工程計劃有關，而這項計劃正正是這份分區計劃大綱圖的其中一項修訂所涉及的工程計劃；
- (d) 為加快興建擬議的調景嶺公園，他促請城規會回覆都會區住宅業主附屬委員會，說明第 72 區的公共設施及調景嶺公園的興建時間與興建將軍澳－藍田隧道及進行相關道路工程的時間沒有直接關係，並把同樣的事情告知康文署署長；以及
- (e) 城規會作出澄清後，區內居民便可與康文署繼續磋商，敦促該署盡快興建調景嶺公園。

C9 – 呂文光

18. 呂文光先生作出陳述，要點如下：

修訂項目 B1

- (a) 如按修訂項目 B1 把「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「通風大樓」地帶，會使將軍澳區綠化地帶的整體面積減少。當局應考慮日後在通風大樓的設計中加入更多美化環境及綠化特色，正如翠嶺路現有的電力支站那樣，以盡量減低對環境可能造成的負面影響；

修訂項目 B2

- (b) 修訂項目 B2 建議把沿 P2 路的兩塊土地由顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶。日後這片休憩用地應妥為管理，務求盡量減低對附近居民的負面影響；
- (c) 由於 P2 路有部分地方會闢成休憩用地，當局應趁機全面檢討第 72 區內政府、機構或社區設施的提供，而有關在此區興建垃圾收集站的建議，雖已構思超過十年，但由於該垃圾收集站與周邊的住宅發展項目並不協調，而且對區內居民會有負面影響，因此應予取消；
- (d) 建議在 P2 路附近興建的調景嶺公園與建議在 P2 路關設的休憩用地極為相配，故應盡快興建該公園；以及
- (e) 何時關設 P2 路的擬議休憩用地，取決於將軍澳－藍田隧道工程計劃進行的時間。當局應設法盡早落實這項道路工程計劃，使第 72 區擬議的休憩用地及其他公共設施可盡快興建。

19. 主席表示，秘書處尚未完成核實方國珊女士(R2)在會議上出示的授權書，所以他請黎少芝女士(R3)先作口頭陳述。方女士不反對此安排。

R3 – 黎少芝

20. 黎少芝女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是日出康城一個住宅單位的業主，在那裏已住了六年；
- (b) 日出康城是個規模如太古城的綜合住宅發展項目，但欠缺基本配套設施，她對此感到不滿；
- (c) 她搬入該區時並不知道附近有堆填區，更糟的是，她不知道那裏沒有商業設施或街市以應付區內居民的基本需要。現時，該區居民不得不長途跋涉前往調景嶺、坑口及尚德邨的街市。另外，港鐵班次疏落，非繁忙時間每 12 分鐘才有一班，令該區居民更感不便。該區的泊車位亦不足，導致街上出現非法泊車的問題；
- (d) 該區居民並不反對在將軍澳發展數據中心，將軍澳工業邨已有 11 個數據中心，但在日出康城附近既沒有市政大廈，又沒有街市設施，且擬設在日出康城的商業設施最快也要到二零二零年才落成；
- (e) 政府應在第 85 區的其中一塊數據中心用地興建一幢設有街市、熟食中心、體育館、停車場及郵局等的政府綜合大樓，以滿足該區居民的基本需要；以及
- (f) 她認同經濟及社會兩方面的需要須予平衡，但優先照顧的應是社會需要，因為將軍澳已經有很多數據中心。她促請城規會把該區擬建數據中心的用地撥作興建政府綜合大樓，為該區居民提供服務。

R75 – 王少玲

21. 何喜奉女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她住在日出康城已超過六年，這些年來，她聯同其他居民不斷聯絡各政府部門，要求早日提供社區設施，滿足該區居民的基本需要；
- (b) 既然將軍澳工業邨已有 11 個數據中心，她不明白為何政府仍堅持要在第 85 區的用地發展更多數據中心，而不提供一些社區設施滿足該區居民的需要；
- (c) 香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)延誤日出康城的發展，導致社區配套設施缺乏，無法應付該區居民所需。政府應負責提供足夠的社區設施，應付該區居民的需求；
- (d) 日出康城的規劃人口比太古城多一倍，卻沒有食肆或街市，泊車位亦普遍不足，這是規劃不善。城規會有責任確保該區能夠及時提供配套及社區設施，配合住宅發展項目的人口遷入；以及
- (e) 多年來，該區居民一直因為附近缺乏基本及必需的設施滿足他們日常的需要而受苦。她促請城規會利用第 85 區的用地興建政府綜合大樓，提供街市、熟食中心、室內康樂中心、公眾停車場、郵局及圖書館等設施，滿足該區居民的需求。

R7 – 張美雄

R40 – 陳順蓮

22. 張美雄先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他不會盲目反對在將軍澳發展數據中心，但促請當局為當地社區作出周全的規劃；

數據中心的位置

- (b) 現有的住宅發展項目，加上正在施工的各個住宅發展項目(例如位於第 85 及第 86 區的峻滢二期、日出康城四期和緻藍天)，區內人口將達 100 000 左右。第 85 區擬設數據中心的用地貼近住宅羣，更適合用作發展社區設施；
- (c) 位於用地 1 的數據中心(新意網)現正施工，其南面的地方已預留作興建香港電台廣播大樓之用，故第 85 區無必要再增設數據中心。擬議的數據中心應較適合設於將軍澳工業邨內，因為該工業邨已建有／計劃設立 11 個數據中心；

區內人士的不滿情緒

- (d) 他多年來一直積極參與該區的社區工作，完全理解區內居民十分需要一些基本社區設施，例如街市、停車場及市政大廈。由於有這方面的需要，所以他們極力反對在第 85 區發展數據中心，並提交了數以百計反對改劃建議的申述書；
- (e) 當年政府修訂分區計劃大綱圖編號 S/TKO/18，以擴展堆填區，城規會雖收到區內人士表示強烈反對的意見，卻仍批准作出修訂，做法於理不合。多年來，區內居民一直飽受堆填區及其擴展部分所造成的不良影響。現時，每天有約 5 000 架次的垃圾車和泥頭車在環保大道穿梭。第 85 及第 86 區的住宅發展項目又被各種不協調相配的土地用途(例如污水處理廠、工業邨、數據中心及堆填區)所包圍，加上區內欠缺政府、機構或社區設施及泊車位供區內居民使用，區內居民提出意見，又未獲理會，於是他們逐漸對政府產生強烈的不滿情緒。雖然這大體上是關乎該區內民生的社會問題，城規會應該諒解，考慮區內居民的真正需要；

泊車位不足

- (f) 來往日出康城的港鐵列車班次疏落，區內居民確實需要自備汽車出入。若關閉用地 2 現有的停車場，

區內餘下的兩個臨時停車場將不足以應付 40 000 名居民的泊車需求；

- (g) 泊車位不足導致出現炒賣泊車位的投機活動。根據最新的交易記錄，都會駅和日出康城一個泊車位的售價分別高達 150 萬元和 140 萬元，月租平均約為 4,000 元；
- (h) 政府應考慮在有關的住宅發展項目附近預留一塊合適的用地興建多層停車場；

關注輻射影響的問題

- (i) 三個擬設的數據中心和日後擬興建的香港電台廣播大樓所在的位置都貼近日出康城和峻滢的現有住宅發展項目。區內居民十分關注發展這些數據中心設施累積產生的輻射影響；
- (j) 現有的堆填區錄得的微細懸浮粒子(PM2.5)水平超標，對區內居民的健康會造成不良影響，加上數據中心發展項目帶來的不良輻射影響，區內居民對政府的強烈不滿情緒或會進一步加劇，他們可能會示威，甚或訴諸暴力；

公眾諮詢不足

- (k) 當局就分區計劃大綱圖的各項修訂所作的公眾諮詢不足，聆聽會的安排亦欠善。由於聆聽會在平日舉行，而且聆聽會的文件很遲才收到，許多區內人士都無法親身出席聆聽會作出口頭陳述；
- (l) 二零一五年七月，區內居民就當局在第 85 區發展數據中心一事向立法會作出申訴。立法會秘書處會在短期內把申訴轉介發展局、規劃署和地政總署，要求他們回應。城規會應考慮區內人士在申訴書所提出的意見，然後才作出決定；

- (m) 關於在第 85 區發展數據中心的建議，規劃署諮詢西貢區議會，根本毫無意義，因為該區議會 29 名區議員當中，大多數對有關用地及周邊地區的情況無甚認識，而對區內居民的意見和所關注的問題亦不完全了解；
- (n) 規劃署沒有安排或出席任何簡介會或諮詢會議，以收集／聽取有關的住宅發展項目的業主委員會／業主立案法團或其他持份者對發展數據中心的建議的意見。城規會應考慮要求規劃署或政府資訊科技總監辦公室進行全面的公眾諮詢，收集區內人士的意見，然後才作出決定；
- (o) 區內居民是因為區內欠缺必需的配套設施，例如停車場、街市、商場、市政大廈、室內康樂中心、休憩用地，供區內居民使用，才極力反對在第 85 區餘下的「政府、機構或社區」用地發展數據中心的建議。他要求城規會否決在第 85 區的「政府、機構或社區」用地發展數據中心；以及
- (p) 雖然相關的政府部門目前未必有計劃在第 85 區那些用地闢設社區設施，但城規會亦不應輕易批放該些「政府、機構或社區」用地作發展數據中心之用。城規會應充分考慮區內居民在申述書和意見書中提出的意見；

23. 主席表示，經查核方國珊女士(R2)出示的授權書後，證實她除是申述人外，也是八名申述人(R47、R135、R141、R170、R195、R206、R320及R335)授權的代表，故應給她共 90 分鐘的陳述時間。因應方女士的要求，主席表示可按申述書編號依次安排申述人作口頭陳述。因此，方女士會分三段時間作口頭陳述。方女士和其他申述人對此安排並無異議。

R2 – 方國珊

R47 – 湯錫嬌

24. 方國珊女士作出陳述，要點如下：

- (a) 區內居民於二零零八年購入日出康城的單位時，並不知道擴建堆填區的建議。根據當時的分區計劃大綱核准圖，日出康城附近一帶是劃作深海工業用途的，及至二零一一年才改劃，以便擴建堆填區。當時遭到區內人士極力反對，城規會更收到數千份反對修訂分區計劃大綱圖的申述書，結果，聆聽會前所未有歷時六天。城規會面對區內人士強大的反對聲音，仍決定批准擴建堆填區的建議，區內居民對此極為失望。自此以後，區內居民一直承受着堆填區及其擴建部分對環境和交通的嚴重負面影響。現時每天穿梭於環保大道的泥頭車高逾 4 000 架次；

發展數據中心

- (b) 文件的圖 H-3 a 及圖 H-4 顯示的擬議數據中心用地及四周用途的狀況已經過時，圖上並無顯示擬建的香港電台廣播大樓和正在興建的新意網數據中心；
- (c) 擬議的數據中心用地是日出康城附近僅有的兩塊空置用地，其中一塊現時用作露天存放回收再造物料和收費錶停車場，而另一塊則空置，之前是毗鄰的渠務署污水處理廠的曝氣池所在。西貢區議會先前曾通過動議，要求地政總署提早終止該存放場的租約。至於該塊前污水處理廠用地，她曾與渠務署緊密聯絡，探討可否關閉該曝氣池，最終該設施於二零一一年拆卸，而該塊用地經除污後，現已可騰出作其他用途。這兩項不協調的用途移除後，這兩塊用地應用作闢設政府、機構或社區設施，供區內居民使用，不應興建擬議的數據中心；
- (d) 她不反對在將軍澳發展數據中心，但認為有關用地位於住宅羣中，應用來闢設政府、機構或社區設施。至於擬議的數據中心，集中設於工業邨內會更為合適；
- (e) 政府部門於二零一五年三月徵詢西貢區議會對在第 85 區發展擬議數據中心的意見。當時親政府的區議員雖表態支持發展數據中心，但對擬議數據中心用

地的確實位置卻一無所知。他們亦不知道有關用地對區內居民極為重要；

泊車位不足

- (f) 日出康城的泊車位數量是根據每 7 個單位設 1 個泊車位的比例而釐定的，於一九九七年由城規會通過，但不足以應付區內居民對泊車位的需求。《香港規劃標準與準則》已不合時宜，應予修訂。而且，來往該區的港鐵列車每 15 分鐘才有一班，服務不足，區內居民都寧願自備汽車出入；

欠缺配套設施

- (g) 港鐵公司未有妥善規劃和落實日出康城各期發展項目，未能適時提供一些基本及必需的配套設施，例如濕貨街市和食肆。日出康城也沒有關設正式的行車通道，供超級市場運貨之用。港鐵公司現時提供來往日出康城與將軍澳其他地方的穿梭巴士服務，都是她提出要求後才加設的；
- (h) 日出康城(第八期)發展項目落成後，該區由政府、機構或社區設施以至其他配套設施將更加短缺；
- (i) 要締造優質舒適的居住環境，必須妥善規劃土地用途。如果不加設配套設施，城規會就不應再批准該區作其他住宅發展；
- (j) 將軍澳市中心的人口約達 460 000，政府卻不在該處設濕貨街市，這是不能接受的。沒有街市，導致食品漲價，令區內的中等收入家庭百上加斤。即使食環署現時未有計劃在該區設街市，城規會也宜預留有關用地以應付該區社區的長遠需要；
- (k) 西貢區議會的房屋及環境衛生委員會在會議前一天已同意去信發展局，要求早日在該區關設政府、機構或社區設施，供區內居民使用；以及

- (1) 她要求委員認真考慮如何善用擬議的數據中心用地，因為這些用地對區內居民的日常生活有很大影響。

R 134—方裕政

25. 方裕政先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是日出康城的居民；
- (b) 他不滿公共交通及社區設施不足以應付區內居民的日常需要；
- (c) 日出康城只有一個臨時超級市場，不足以應付現時眾多居民所需。區內亦欠缺食肆、街市、購物設施或市政大廈，令居民生活非常不便；

[劉志鵬博士此時暫時離席。]

- (d) 區內欠缺基本和必需的配套設施，居民必須乘坐港鐵或小巴到將軍澳其他地方，例如君傲灣或厚德邨的街市購買食物；
- (e) 當局應對該住宅區作出周全的規劃，提供基本的基建和社區設施，並加設公共交通設施，使該區與將軍澳其他地方的連繫更緊密；以及
- (f) 既然其他地方有地可用，政府應考慮是否有必要在該區發展三個數據中心。該住宅區內的用地應預留作興建基本社區設施之用，例如街市和商場，以改善區內居民的生活環境。

R 171—陸秀貞

26. 歐陽浩崑先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是將軍澳中心業主委員會的委員；

- (b) 他同意其他申述人的觀點，認為城規會應考慮把聆聽會改在周末進行，讓更多申述人能親身出席會議。此外，申述人在聆聽會前數天才收到聆聽會文件，沒有充足時間準備回應資料。相比政府在二零零六／零七年進行的公眾諮詢，這次在地區層面發布資料的時間有所延誤；

將軍澳的整體規劃

- (c) 擬在第 72 區闢設的政府、機構或社區設施(例如診療所、警署及消防局)及調景嶺公園遲遲未見落實興建，令區內居民十分關注。這些設施應盡快落實興建，供將軍澳南現時約 200 000 人口使用；
- (d) 擬議的將軍澳－藍田隧道及將軍澳跨灣連接路工程計劃完工後，將軍澳中心旁邊的寶順路的車流會大幅增加。由於寶順路沿路沒有隔音屏障，該區的居民將要承受交通噪音及環境方面的不良影響。由於相關的政府部門沒有在這兩項道路工程計劃中加入適當的紓減環境影響措施，所以城規會不應批准這兩項工程計劃；

地區諮詢不足

- (e) 對於應否出席聆聽會，他感到矛盾，因為公眾一直認為城規會只是橡皮圖章，不會理會他們提出的意見；
- (f) 政府進行的公眾諮詢大體上不足，沒有恰當地徵詢區內居民的意見。以一宗涉及第 67 區的規劃申請為例，該宗申請建議略為放寬建築物高度限制，以作准許的政府辦公室發展。雖然將軍澳中心位於此區，有逾 4 500 個單位，居民是此區的主要持份者，但當局竟沒有就該宗申請諮詢他們；
- (g) 在現時的諮詢機制下，對於政府各項計劃及建議，當局只會諮詢西貢區議會，區內人士往往須依賴相

關的區議員提供有關這些建議的資料。這樣的諮詢方式有欠妥當，亦無實效；

- (h) 區內人士得不到足夠的資料，以了解附近地區的規劃建議。根據分區計劃大綱圖，毗鄰的第 67 區的政府用地的建築物高度上限為 75 米，十多年來一直沒變。如今當局建議把該用地的建築物高度上限調高至 100 米，卻沒有諮詢區內人士；以及
- (i) 當局應考慮增加公眾諮詢的透明度，並改善有關程序。

R 135 — 趙平

R 141 — 楊耀智

27. 方國珊女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她展示文件的圖 H-3 a 及 H4，指出擬設數據中心的用地位置及周邊土地的用途。她重申第 85 區只有擬設數據中心的用地可供日後發展政府、機構或社區設施，滿足區內的需要；

數據中心選址不當

- (b) 在當局於二零一四年九月就有關在第 85 區發展數據中心的建議諮詢西貢區議會時，她已清楚指出該塊於二零零九年由渠務署騰出的用地應預留作闢設社區設施之用，以令區內居民，甚或將軍澳整區的居民得益。在區內進行的一項意見調查收集了逾 1 000 名區內居民對有關用地日後的用途方案的意見。回覆者一致認為有關用地應用作闢設政府、機構或社區設施，因為毗鄰的用地(用地 1)已建議用來設立數據中心；
- (c) 將軍澳居民是理智的，他們沒有反對有關建議在用地 1 設立數據中心的規劃申請。該宗申請後來獲城規會批准，而該用地亦已售予新意網；

- (d) 擬設的數據中心不會帶來大量就業機會，故無充分理由要把之設於貼近住宅發展項目的地點，應把之設於將軍澳工業邨才是；
- (e) 擬議的數據中心發展項目及日後的香港電台廣播大樓的建築群，會對周邊地區造成不良的視覺影響；
- (f) 政府部門表示擬設的數據中心所產生的輻射影響不大，她對此存疑，擔心數據中心及設有大型無線電發射器及電子裝置的香港電台廣播大樓造成的累積影響，會有損區內居民的健康；

欠缺室內康樂中心及休憩用地

- (g) 據康文署表示，西貢區設有六個室內康樂中心，可應付區內需求，但這六個室內康樂中心都不在日出康城附近；
- (h) 第 85 及第 86 區的住宅發展項目日出康城及峻滢，人口估計共有約 100 000，但區內卻沒有規劃任何室內康樂中心或運動場，這樣實不合理。這些私人住宅發展項目的居民的生活質素，比公共房屋發展項目的居民還差，因為公共房屋一般規劃周全，設有必需的社區設施；
- (i) 根據最新的核准總綱發展藍圖，日出康城一塊位於環保大道旁邊的用地會設室內康樂中心。擬設的這個室內康樂中心連同環保大道沿路一帶的日出康城和峻滢其他現有／已規劃的高聳住宅發展項目(大部分樓高 70 層以上)，會產生不良的峽谷效應。因此，應把該擬用來興建室內康樂中心的用地闢作園景休憩用地，供區內居民享用；
- (j) 雖然日出康城會設休憩用地，提供動態康樂設施，但該休憩用地尚未有明確的落實時間表，目前只設有美化環境設施，加上區內欠缺其他康樂或運動設施，區內居民的健康及福祉可能會受影響，尤以兒童為然；以及

- (k) 區內居民已經因為政府批准擴建堆填區而對政府強烈不滿。政府應優先提供基本的社區設施，滿足區內居民的日常需要，藉此緩和他們部分不滿情緒。

[會議小休五分鐘。]

[霍偉棟博士此時離席。]

R 217 – 陳妙珍

28. Ms Rebecca Gan 作出陳述，要點如下：

- (a) 她是峻滢居民，希望告知城規會區內居民日常生活所遇到的問題；
- (b) 該區沒有完善的公共交通設施，由峻滢步行至港鐵日出康城站需要約 15 分鐘，居民亦可選乘小巴，車費 3.5 元；
- (c) 日出康城只設有小型超級市場，不足以應付大量居民日常所需，居民不得不乘搭小巴到厚德邨街市購買食物。昂貴的交通費令區內家庭收入每月平均約 30 000 元的中收入一羣百上加斤；以及
- (d) 在該區發展數據中心，區內居民不會得益，反而在有關用地興建市政大廈卻有好處，既可改善政府和區內居民的關係，又可減省居民的交通費開支，更可減輕發展商壟斷街市及商業設施所造成的負面影響。

R 383 – 陳繼偉

R 384 – 維景灣畔業主立案法團

29. 陳繼偉先生作出陳述，要點如下：

欠缺政府、機構或社區設施

- (a) 將軍澳新市鎮規劃不善，區內欠缺政府、機構或社區配套設施，珍貴的土地資源都用作發展住宅和工業，以應付本港住屋和經濟需要，却沒有土地預留作闢設必需的社區設施；
- (b) 將軍澳居民承擔了社會責任，容忍政府在區內興建堆填區和數據中心，但政府卻漠視他們對政府、機構或社區設施的基本需要，這樣並不公道；

將軍澳－藍田隧道及跨灣連接路工程計劃

- (c) 他反對使用通往將軍澳華人永遠墳場的行人道作為這項道路工程計劃的建築車輛的出入通道，又或用以運送爆炸品，這樣會產生噪音和塵埃，影響到附近居民，甚或危害他們的性命；
- (d) 據他了解，在將軍澳－藍田隧道及跨灣連接路工程計劃施工期間，該條原先計劃用作晨運徑的行人通道每年會有 10 個月局部封閉，而且會縮窄至兩米左右，不宜供每天逾 100 架次的重型車輛使用。為盡量減低路上發生交通意外的機會，建築物料應以海路運送；
- (e) 利用該行人通道運送爆炸品亦不妥當，因為周圍都有住宅發展項目。土木工程拓展署先前亦同意，如可行的話，相關部門應盡量安排以海路運送爆炸品；

第 72 區的調景嶺公園及其他公共設施

- (f) 雖然分區計劃大綱圖早於二零零一年已預留土地興建擬議的調景嶺公園，但康文署至今仍未定下明確的落實時間表。此外，在第 72 區興建公共設施(如警察設施、消防局、診療所及裁判法院)的計劃亦拖延已久；
- (g) 雖然文件指第 72 區的公共設施落實興建的時間與進行將軍澳－藍田隧道及相關的道路工程計劃沒有

直接關係，但相關部門曾非正式表示，基於擬議的調景嶺公園發展計劃和這項道路工程計劃的銜接問題，興建該公園的時間須待這項該道路工程計劃的詳細設計定實後才可確定；

- (h) 最近開設的將軍澳圖書館每天圖書的借閱率達創記錄的新高，可見區內對基本的政府、機構或社區設施需求甚殷；
- (i) 他促請城規會要求相關部門加快落實其負責關設的公共設施；

第 72 區的垃圾收集站

- (j) 應取消在第 72 區興建垃圾收集站的建議，因為此用途與附近的公園及住宅用途格格不入。由於大部分私人住宅發展項目均自設垃圾收集設施，因此無須再在有關用地興建垃圾收集站，應進一步檢討該用地的用途；

維修澳景路一帶的斜坡

- (k) 維景灣畔的業主一直負責維修澳景路附近的斜坡，但該等斜坡可能受爆破工程影響，因此，政府應把隧道入口 500 米範圍內的斜坡的維修工作復歸其負責，然後才展開工程；
- (l) 根據地契，維景灣畔須負責澳景路一帶斜坡的管理、維修及管控工作。澳景路長約兩公里，涉及的斜坡維修費用十分高昂；
- (m) 他展示維景灣畔業主委員會與相關政府部門幾封往來書信。雖然相關政府部門表示有關地點不會受這項道路工程影響，因此無須把斜坡收回，但令人十分關注的是，該條隧道正正位於澳景路的地底，上下淨距離為 100 米，因此，在地底進行隧道爆破工程，會損毀斜坡。如果斜坡受政府道路工程計劃影

響，仍要由維景灣畔的業主負責其維修工作，那實在於理不合；

- (n) 一旦斜坡受損，如仍要維景灣畔的業主證明損毀是由政府的地底爆破工程造成，亦有欠公允；
- (o) 他不明白政府何以拒絕把隧道入口 500 米範圍內的斜坡收回，因為這樣做根本無須向維景灣畔支付分毫。政府過往就曾收回私人發展項目內的斜坡，包括二零零六年為建造將軍澳華人永遠墳場行人通道，以及駿景園附近與建造鐵路設施有關的斜坡；
- (p) 他舉了一例，表示地政總署有一次曾要求維景灣畔的業主修葺澳景路一個並非由他們興建及管理的休憩處。由於過往有此經歷，所以他要一早提出他憂慮的事；
- (q) 他又舉述另一事，表示雖然地契把配水庫歸入維景灣畔的範圍內，但與水務署商議後，該署同意把配水庫區域的維修工作復歸該署負責；
- (r) 他們不反對興建將軍澳－藍田隧道及跨灣連接路，只是要求城規會加入一項條件，規定相關部門收回澳景路一帶受影響的斜坡，然後才展開道路工程；

P2 路的園景平台

- (s) P2 路近維景灣畔的一段的園景平台應保留作美化市容地帶，而且不應開放予公眾使用，以免帶來保安及環境衛生問題，影響附近居民。他們擔心政府會要求維景灣畔的業主日後負責管理及維修該公眾休憩用地；以及
- (t) 如城規會決定批准將軍澳－藍田隧道及跨灣連接路工程計劃，他促請城規會清楚述明該園景平台不應開放予公眾使用。

30. 鑑於所收到的申述書都是關於這次對分區計劃大綱圖所作的修訂項目 A，一名委員請秘書澄清陳先生口頭陳述的觀點是否與修訂項目 A 有關。秘書回應說，這次對分區計劃大綱圖所作的修訂包括 A 及 B 兩項，陳先生所陳述的觀點有部分關於修訂項目 B 涉及的道路工程計劃。

31. 主席提醒申述人，他們口頭陳述的內容必須集中在與修訂項目相關的理據及意見。

32. 主席請方國珊女士代表餘下五位申述人繼續作口頭陳述，陳述時間合共 50 分鐘。不過，方女士建議把她口頭陳述的時間分隔開，好讓她每次發言後可休息一會，並給委員足夠的時間消化她口頭陳述的意見及要求。

33. 為確保會議能夠有效率地進行，主席建議讓方女士先陳述合共 30 分鐘，稍後再發言 20 分鐘。如有需要，他或會考慮在第一部分的陳述環節結束後安排小休。

34. 一名委員注意到有些申述人的代表所作的口頭陳述並非闡述申述人的申述書內容，遂詢問這樣做是否符合程序。主席澄清說，如果申述人的代表是代表申述人作口頭陳述，則作口頭陳述時，必須是闡述所代表的申述人的申述書的內容。他提醒所有申述人的代表作口頭陳述時要留意這點。

R 170 – 潘卓邦

R 195 – 區美坤

R 206 – 樂燕明

35. 方國珊女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她獲其他申述人授權，從不同的角度講述他們的意見，未必會單單依據他們的申述書所言而作陳述。雖然區內很多居民只提交了一式一樣的信，反對分區計劃大綱圖作出有關的修訂，但他們還有其他意見沒有寫在信上；

環境輻射的影響

- (b) 她認為文件的附件 VIII 的摘要表中對 G2b 項的理據的回應欠說服力，當中有關非電離電磁場輻射一般對人體無害的結論並無根據，因為相關部門根本並未進行全面的環境影響評估或醫學評估；
- (c) 當局應先進行全面的環境影響評估及醫學評估，確保區內居民的健康不會受到負面影響，才把有關用地指定作發展數據中心之用；
- (d) 雖然先前就堆填區進行的技術評估證明堆填區預料不會對環境造成無法克服的負面影響，但結果堆填區在運作時卻對環境造成很大的負面影響。例如把電池直接棄置在堆填區引致漏出水銀和鉛。可是，政府並無有效的機制監察這種情況；
- (e) 相關政府部門引述的《國際非電離輻射防護委員會指引》所訂的電磁場標準無關重要，而且未必適用於香港的情況。她記得當政府提出堆填區擴建工程計劃時，她亦曾引用世界衛生組織的研究結果來支持她的反對意見，指出微細懸浮粒子 PM 2.5 是致癌的。可是，她的意見不獲理會，堆填區擴建工程計劃最終獲批准；
- (f) 由於沒有進行全面的環境影響評估，證明在有關地點發展數據中心可以接受，如果城規會貿然決定批准發展數據中心，公眾就會認為城規會不公正和偏頗；

室內康樂中心及園景區的數量

- (g) 該區沒有足夠的室內康樂中心及園景花園供區內居民享用。即使 10 年後擬在日出康城興建的室內康樂中心已興建，亦不會滿足到峻滢的居民對這類康樂設施的需求，因為該室內康樂中心不會給公眾使用。政府應在環保大道一帶興建室內康樂中心及闢設園景公眾休憩用地，加強綠化該區；

- (h) 對於民政事務處反對在環保大道加放盆栽植物以加強綠化該路的建議，她感到失望；

公共運輸服務不足

- (i) 日出康城這區的港鐵服務規劃欠佳，對區內的居民造成極大不便。現時繁忙時間的列車班次為每 7 至 8 分鐘一班，非繁忙時間則為每 15 分鐘一班，並不足夠，加上該區欠缺街市和幼稚園等基本設施，居民相當依賴港鐵來往區內其他地方，所以情況更為惡劣；
- (j) 現時雖有來往日出康城與將軍澳市中心的穿梭巴士服務，但該區需要的是更有效率的公共交通設施，穿梭巴士服務未能滿足所需；

泊車位不足

- (k) 住在日出康城的都是中等收入家庭，他們自購汽車方便日常出入或享受駕駛樂趣，實屬常情。不過，日出康城是每 7 個單位才設 1 個泊車位，此比例並不足以應付區內居民對泊車位的需求。首都共有 2 096 個單位，卻只有 300 個私家車泊車位和 67 個單車泊位。由於泊車位嚴重短缺，泊車位的月租增至約 4,000 元，導致經常有車輛通宵停泊在街上；

其他問題

- (l) 日出康城的幼稚園供不應求。城規會最近批准了一宗規劃申請，該宗申請提出在發展項目增加約 5 000 個單位，但卻只建議增設一間幼稚園。當局應檢討《香港規劃標準與準則》所定的幼稚園設施標準數量，由較大的整個將軍澳區改為以較小的分區計算，確保幼稚園的數目足夠；
- (m) 一九九七年，當政府決定在將軍澳發展環保城時，便不應把附近一帶規劃作厭惡性及會造成污染的用

途，例如堆填區。為解決廢物處置問題，新加坡採用有遠見的規劃概念，建造了一個名為「實馬高島」(Semaku Island)的離島，用來處置廢物；

結論

- (n) 其他由政府主導的新市鎮發展，包括上水、古洞及馬鞍山，都規劃周全，有足夠的基建及社區設施配合居民的需要。日出康城這區的規劃人口約為100 000，與新市鎮相若，但該區的規劃卻欠佳，政府、機構或社區設施未能配合人口遷入的時間而提供，各項基本的政府、機構或社區設施拖延了整整七年仍未落實興建，這種情況實在不能接受；
- (o) 港鐵公司遲遲未能在日出康城落實提供社區設施，對區內的居民造成極大不便。政府身為港鐵公司的最大股東，應為該公司規劃不善負上責任；以及
- (p) 城規會應擔當把關者的角色，糾正規劃上的失誤，在適當的地點預留「政府、機構或社區」用地，滿足區內居民的基本需要。

36. 主席請方女士休息一會，然後代表餘下兩位授權她的申述人繼續作口頭陳述。

37. 方女士就會議的安排及程序提出問題。主席回應說，當方女士口頭陳述完畢後，答問環節即會開始。這個環節是讓委員向政府的代表及申述人／提意見人或其代表提問，或請他們作說明，並不是讓申述人／提意見人或其代表向委員或政府的代表提問，或與他們辯論。

[劉智鵬博士此時返回席上。]

R 320 – Yau Joyce

R 335 – 甘鴻基

38. 方國珊女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她重申還有其他用地可發展數據中心，例如工業邨或第 137 區的土地，所以那些貼近住宅發展項目的用地應預留作闢設政府、機構或社區設施，供區內居民使用；
- (b) 她重申不同意政府部門對數據中心產生環境輻射影響的回應，因為當局並沒有進行全面的環境影響評估或醫學評估，證明擬發展的數據中心對附近居民的健康不會有負面影響；

興建行人天橋

- (c) 目前，峻滢的居民寧願乘搭小巴前往港鐵日出康城站，但這樣並不環保，不符可持續發展原則；
- (d) 根據核准的日出康城總綱發展藍圖的建議，日出康城會有兩條行人天橋，跨過環保大道連接東面其他用地。南面的一條會由環保大道以東的住宅發展項目日後的發展商興建，至於北面的一條則未定實由何方負責興建；
- (e) 政府應考慮在石角路目前用作臨時收費錶停車場的「政府、機構或社區」用地(方女士展示位置圖)興建一幢設有體育館、公眾停車場及其他政府、機構或社區設施的市政大樓。此外，政府亦應負責興建北面那條行人天橋，使該處有一個完善的行人天橋系統；
- (f) 興建行人天橋跨過環保大道，便可提供連續的行人天橋連接峻滢及港鐵站，為居民及工業邨的工人提供更方便的通道；
- (g) 根據一九九七年核准的日出康城發展計劃，港鐵公司須興建一條公共行人通道，穿過日出康城第一期連接港鐵站。地契訂明，第一期的業主須負責該公共行人通道(包括升降機及扶手電梯)97%的維修費用。不過，第一期的業主最近才知有此安排，故感到不滿，已向立法會作出申訴；

結論

- (h) 第 85 及第 86 區的居民一直飽受到現有堆填區對環境帶來的不良影響，再加上區內欠缺社區附屬及配套設施，包括街市、食肆、康樂設施及園景休憩用地，無法滿足居民基本需要，令他們的生活質素進一步下降；
- (i) 把第 85 區餘下的兩塊用地用來闢設政府、機構或社區設施以應付區內居民所需，應較發展數據中心優先。雖然有關的政府部門現時未必有計劃在區內闢設公共設施，但重要的是，應先預留合適的用地作政府、機構或社區用途。否則，在各種用途爭逐土地的情況下，這些用地可能會被奪去作其他用途，例如數據中心；以及
- (j) 她促請城規會要求相關的部門盡早規劃及落實其負責闢設的政府、機構或社區設施。

[王明慧女士此時離席。]

39. 申述人／提意見人或其代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

40. 副主席提出以下問題：

泊車位數量

- (a) 用地 2 的臨時停車場內有多少個泊車位；
- (b) 據文件所述，日出康城全面發展後會設有超過 5 000 個住宅泊車位及 300 個公眾泊車位，此資料是否正確。另外，現有的發展項目設有多少個泊車位，現有泊車位不足的原因為何；
- (c) 是否有具體規定日後發展的數據中心須闢設公眾泊車位，以解決區內泊車位短缺的問題；

發展數據中心

- (d) 香港的數據中心發展用地需求和供應預計為何；
- (e) 把數據中心集中設於將軍澳的理據為何，把擬議的數據中心設於第 85 區而非將軍澳工業邨的原因為何；
- (f) 是否有任何涉及數據中心所產生的非電離電磁場輻射損害人體的情況；以及
- (g) 是否有需要進行技術評估，以證明擬設的數據中心對人體健康不會造成不良影響；

41. 對於副主席就泊車位數量所提出的問題，西貢及離島規劃專員鍾文傑先生作出以下幾點回應：

- (a) 目前沒有關於該臨時停車場泊車位數目的資料；
- (b) 日出康城全面發展後泊車位數量的詳細資料載於文件的附件 XI。根據最新的經核准總綱發展藍圖，日出康城將設有 4 500 個住宅泊車位及 333 個訪客泊車位。日出康城佔地逾 30 公頃，是一個分多期進行的大型綜合發展項目。目前發展項目設有約 1 580 個泊車位；以及
- (c) 基於保安理由，日後發展的數據中心的泊車位開放給公眾使用的機會不大。

42. 對於副主席就發展數據中心所提出的問題，政府資訊科技總監辦公室總系統經理(產業促進)2 麥之駒先生作出以下回應：

- (a) 近年經濟發展迅速，特別是金融、資訊與通訊科技、電子商貿和傳媒業的發展，對數據中心的需求急劇增加。根據政府資訊科技總監辦公室在二零一一年委聘顧問進行的研究，預計二零一一至一五年，本港需要約 5 公頃的土地發展數據中心。不

過，過去數年，科技發展一日千里，對數據中心需求殷切。二零一一至一三年間，單是將軍澳工業邨內，就有 7 公頃的土地被市場吸納，而且需求繼續增加。根據上述顧問研究，預計本港對數據中心發展用地的需求平均每年的增幅達 10%；

- (b) 一般來說，高端數據中心需要較高規格的用地要求，包括要有可靠穩定的水電供應，而更重要的是，要有極高的保安標準。因此，數據中心發展項目內的泊車位不大可能會開放予公眾使用；
- (c) 將軍澳在地理位置上還有多一項優勢，就是工業邨旁邊有幾個主要的海底電纜登陸站，有利發展完善的電訊基建設施，而這些電訊基建設施正是發展數據中心所必需的。過去數年，規劃署一直在全港物色可供發展數據中心的用地，但至今僅在將軍澳找到三塊。目前，將軍澳工業邨匯集了 11 個現成／已規劃的高端數據中心，都是由香港科技園公司(下稱「科技園公司」)管理。據悉，科技園公司自最近就各工業邨的未來發展進行檢討後，不會再把工業邨的土地批租給個別企業作數據中心用途。此外，工業邨禁止分租這一限制，亦未能完全滿足很多數據中心的運作需要。因此，有必要在工業邨以外的地方提供適合發展數據中心的用地；以及
- (d) 輻射來源不同，在環境中自然存在。輻射對人體的影響視乎輻射的種類及強度而定。數據中心常見的電腦設備(即電腦伺服器)所產生的電磁場輻射屬非電離輻射，且強度非常低。據美國國家環境衛生科學研究所所指，非電離電磁場輻射一般對人體無害，而且距離增加，輻射水平會迅速下降，應該比我們攜帶着的手提電話的輻射還要低。此外，數據中心本身是密閉的構築物，輻射洩漏而影響外面環境的可能性極低。

43. 鑑於日出康城全面發展後總共會有約 5 000 個住宅泊車位，一名委員詢問這個數量是否按每 7 個單位設 1 個泊車位的

比例釐定，以及這個比例是否通用於所有公共及私人房屋發展項目。

44. 鍾文傑先生表示，根據日出康城最新的核准發展細節表，該發展項目的泊車位數量是按每 5 至 7 個單位設 1 個泊車位的比例釐定，而這個比例是經運輸署同意的。運輸署在考慮一個發展項目泊車位比例要怎樣才合適時，會考慮各項因素，例如該住宅發展項目的單位平均面積及該項目與港鐵站的距離。由於日出康城是位於港鐵站上蓋的物業發展項目，根據運輸署的政策，區內居民應以港鐵為主要交通工具，私家車只是輔助性質。

45. 同一名委員又問，政府部門有沒有計劃找個方便的地點闢設濕貨街市或其他基本設施，滿足區內現有及規劃人口的日常需要。鍾先生表示，根據最新的核准發展計劃，日出康城會有約 50 000 平方米的地方闢作商業區，其中 1 800 平方米會用作超級市場。至於濕貨街市，已諮詢食環署。該署表示興建新的公眾街市涉及土地和公帑問題，政府必須詳細評估市民對街市的需求。該署亦表示，現時並無計劃在第 85 區興建濕貨街市。

46. 一名委員詢問日出康城的商業設施何時落成。鍾先生回應時說，港鐵公司已就該發展項目的商業設施／商場發展權成功招標，但他沒有這些商業設施落實時間表的最新資料。

47. 一名委員詢問是否只有第 85 區那些用地才可發展數據中心，能否再找到其他用地。麥之駒先生表示，他們過去四五年一直與規劃署緊密合作，物色合適用地發展數據中心，但只在將軍澳找到那三塊用地適合發展數據中心，現時暫無其他選擇。

48. 一名委員理解到日出康城已規劃充足的附屬及配套設施，以供區內居民使用，問題主要是這些配套設施遲遲未有落實興建，配合不到區內居民目前的需要，遂詢問在發展數據中心這個長遠用途前，是否有可能在第 85 區那些用地發展一些臨時的社區用途。

49. 鍾先生表示，日出康城已規劃一些政府、機構或社區設施，包括一個室內康樂中心。這些設施會分期落實興建，以供區內居民使用。目前，該發展項目已設有一個社區會堂。由於在分區計劃大綱圖涵蓋的土地發展為期不超過五年的臨時用途是經常准許的，因此，如果政府相關各局及部門贊成，是可以在那些用地闢設一些臨時社區設施的。

50. 由於申述人／提意見人及申述人的代表陳述完畢，委員亦再沒有問題要提出，主席表示聆聽會程序已完成，城規會將會在他們離席後就有關申述進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝他們和政府的代表出席聆聽會。他們各人於此時離席。

商議部分

51. 委員備悉劉智鵬博士在申述人作出陳述期間曾暫時離席。經商議後，委員同意劉博士可留在席上，因為在他離席期間，申述人或其代表所提出的理據與其他申述人所提出的類似，而且其中有些理據已在答問環節中覆述。

52. 一名委員表示諒解申述人因設施不足以應付其基本需要而感到不滿，但亦表示得悉日出康城在全面發展後，長遠而言會有足夠的社區及泊車設施供區內居民使用。這名委員認為問題在於這些設施的落實時間，而非規劃方面，而落實時間的問題不屬城規會的職權範圍。正如政府資訊科技總監辦公室所解釋，發展數據中心有特定的要求，包括要有完善的電訊基建設施和海底電纜登陸站等，所以第 85 區的用地適合作發展數據中心之用。相關的政府部門應考慮暫時在該些用地闢設一些社區設施，供區內居民使用。

53. 委員知悉討論的焦點是第 85 區的用地是否適合發展數據中心，而要考慮的因素包括土地用途是否協調、所提供的交通及基礎設施是否配合，以及擬議的發展對周邊地區的潛在影響。至於落實闢設公共設施以供區內居民使用的問題，規劃署會把城規會的意見轉達有關部門考慮。

54. 規劃署署長凌嘉勤先生表示同意委員的意見，認為現時的問題在於落實時間，委員對早日落實闢設公共設施的關注意

見會轉達有關部門考慮。根據城規會核准的最新發展計劃，日出康城將設有足夠的政府、機構或社區設施和泊車位，數量經相關的政府部門同意。由於日出康城是一個分期發展的大型綜合住宅項目，各期發展的落實時間表不宜由城規會管控。他知道該發展項目的擬議商業設施／商場已招標批出。關於申述人(R2)提到沒有行人天橋連接環保大道東面的住宅發展項目與港鐵站的問題，經核准的總綱發展藍圖已顯示該處擬建兩條接駁行人天橋，落實的細節有待訂定。

55. 一名委員表示，申述人口頭及書面陳述的反對意見主要是源於港鐵公司遲遲未有落實關設配套設施。考慮到有關用地附近一帶現有／已規劃的土地用途，包括擬設的香港電台廣播大樓及用地南面的工業邨，這名委員認為第 85 區的用地實質上是工業邨的擴展部分，因此適合作發展數據中心之用。關於申述人擔心擬設的數據中心對區內居民的健康會有不良影響的問題，委員備悉，根據國際標準，數據中心所產生的非電離電磁場輻射一般對人體無害，而相關的政府部門也不反對在將軍澳第 85 區發展數據中心的建議。申述人並無提出有力理據證明上述評估結果不能接受。由於申述人關注的問題大部分是有關落實關設公共設施方面，與分區計劃大綱圖的修訂項目沒有直接關係，故應把他們這些意見轉達有關部門考慮。另一名委員的看法相同，認為不必修訂草圖。

56. 一名委員亦認同申述人提出的問題並非土地用途規劃的問題，而是未能及時關設政府、機構或社區設施配合現有的人口所需。既然日出康城已規劃足夠的政府、機構或社區設施供區內居民使用，那就沒有充分理據要把第 85 區的有關用地預留作關設政府、機構或社區設施之用。不過，這名委員表示諒解區內居民的處境，認為可建一條臨時行人天橋，改善該區對外的連繫，亦可在空置的用地關設臨時街市或停車場，以滿足區內居民的需求。雖然關設這些臨時設施的事宜不屬城規會的職權範圍，但可把城規會的意見轉達有關部門跟進。

57. 另一名委員認為，把第 85 區的有關用地用作發展數據中心，是可以接受的，並無有力理據要修訂草圖。不過，只是長遠而非短期內關設一些政府、機構或社區設施，會令區內居民對政府更加反感。為盡量緩和對抗情緒，應盡可能解決當地

社區的基本需要，故應要求相關的政府部門檢討其負責關設的政府、機構或社區設施的情況，加快落實已規劃的設施。

58. 主席把委員商議的主要各點扼要重述如下：

- (a) 關於泊車位不足的問題，委員備悉運輸署原則上不反對終止臨時停車場的租約。第 85 及第 86 區的住宅發展項目所設的泊車位數目合乎《香港規劃標準與準則》所訂的標準，亦將會加設更多公眾泊車位；
- (b) 關於土地污染的問題，委員備悉用地 3 並無污染。相關各方／顧問必須遵照有關法例，就用地 2 進行土地污染評估及所需的補救工程；
- (c) 關於環境輻射及交通的問題，委員備悉數據中心所產生的非電離電磁場輻射一般對人體無害，而且所進行的詳細交通影響評估顯示，擬設的數據中心不會對交通造成負面影響；
- (d) 關於關設政府、機構或社區設施的問題，委員備悉將軍澳不論是所規劃的政府、機構或社區設施，還是地區及鄰舍休憩用地，均沒有明顯短缺的情況。第 86 區的商業及住宅綜合發展項目(日出康城)會有約 50 000 平方米的地方闢作商業用途和各類社區設施，包括室內康樂中心，可應付區內居民的需要。港鐵公司就該等商業設施／商場已成功招標；
- (e) 委員亦備悉，申述人就石角路的政府土地、落實興建第 72 區的公共設施和調景嶺公園的事宜，以及進行將軍澳－藍田隧道及跨灣連接路工程計劃的影響所提出的意見，與分區計劃大綱圖的修訂項目沒有直接關係，已轉達相關部門考慮；以及
- (f) 委員普遍認為第 85 區的用地適合用作發展數據中心，但他們諒解申述人關注區內缺乏政府、機構或社區設施滿足他們即時的需要。雖然這是落實時間的問題，不屬城規會的職權範圍，但委員認為應要

求相關部門作出檢討，加快落實闢設政府、機構或社區設施，以應付區內居民的需要，並應考慮闢設這方面的臨時設施。

59. 委員繼而審閱詳載於文件第 8.2 段各項不接納申述的建議理由。

申述編號 R1 至 R385

60. 經商議後，城規會備悉申述編號 R1(部分)支持修訂項目 A，並決定不接納申述編號 R1(部分)、R2 至 R385，同時認為不應順應申述修訂草圖，理由是：

- 「(a) 把第 85 區的用地 2 和 3 預留作發展數據中心之用，是為了締造條件，使香港能發展數據中心，落實《施政報告》公布的措施。這兩塊用地無須用作闢設公眾泊車設施，因為第 85 及第 86 區的發展項目所設的泊車設施合乎《香港規劃標準與準則》所訂的標準(R1(部分)、R2 至 R382，以及 R383(部分))；
- (b) 就用地 2 和 3 所作的技術評估確定這兩塊用地可發展數據中心，不會對周邊地方的環境和交通造成負面影響。用地 3 並無污染，無須除污。至於用地 2，如有需要，會按照有關法例進行污染評估和除污(R1(部分)、R2 至 R171，以及 R383(部分))；
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》規定的標準，將軍澳現有或規劃的政府、機構或社區設施的數量已大致足以應付規劃人口所需。第 85 區預留作發展數據中心的用地(用地 2 和 3)無須用來發展其他政府、機構或社區設施(R2 至 R382，以及 R383(部分))；以及
- (d) R1(部分)、R383(部分)、R384 及 R385 就石角路的政府土地、落實興建第 72 區的公共設施和調景嶺公園的事宜，以及進行將軍澳－藍田隧道及跨灣

連接路工程計劃的影響所提出的其他意見，與修訂項目沒有直接關係，已轉達相關部門考慮。」

61. 委員亦同意，應要求規劃署向相關的政府部門轉達城規會的意見，表明城規會認為他們應在可行的情況下，盡快落實關設將軍澳第 72 區的公共設施及公眾休憩用地。另外，相關的政府部門應考慮在第 85 及第 86 區提供一些臨時設施，在該區其他永久的政府、機構或社區設施發展前，暫時應付區內居民的需要。

62. 會議於下午一時三十五分休會午膳。

63. 會議於下午二時四十五分恢復進行。

64. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

黃偉綸先生 主席

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

許智文教授

邱榮光博士

符展成先生

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

地政總署署長
甯漢豪女士

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
黃耀光先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

規劃署署長
凌嘉勤先生

港島區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/H5/402

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港灣仔道 209 至 219 號
經營酒店

(城市規劃委員會文件第 9991 號)

[會議以廣東話進行。]

65. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------|
| 劉興達先生 |] | 與宏基測量師行有限公司(申請人 |
| 林光祺先生 |] | 的顧問)有業務往來 |
| 劉文君女士 | — | 在星街擁有兩個單位 |
| 李律仁先生 | — | 與配偶在聖佛蘭士街附近共同擁
有一個單位 |
| 梁宏正先生 | — | 與配偶在皇后大道東共同擁有一
項物業 |
| 雷賢達先生 | — | 在星街擁有一個單位 |
| 王明慧女士 | — | 在灣仔堅尼地道擁有一個單位 |
| 凌嘉勤先生 | — | 在皇后大道東擁有一個單位 |
| 邱浩波先生 | — | 其辦公室位於修頓中心 |

66. 委員備悉王明慧女士及邱浩波先生已離席，而劉興達先生、林光祺先生、劉文君女士、李律仁先生及梁宏正先生因事未能出席會議。由於雷賢達先生及凌嘉勤先生的物業並非直接望向申請地點，委員同意他們可以留席。

簡介和提問部分

67. 以下規劃署的代表及申請人的代表獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|-----------------|
| 姜錦燕女士 | — | 規劃署港島規劃專員 |
| 盧玉敏女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／港島 3 |
| 張嘉偉先生 | — | 申請人的代表 |

[邱榮光博士此時到席。]

68. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽的程序。他繼而邀請規劃署港島規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

69. 規劃署港島規劃專員姜錦燕女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人要求批給規劃許可，在申請地點進行酒店發展，包括改建在三樓的機電設施房，並於現時 24 層高的酒店頂部加建三層，以增加酒店樓面面積。申請地點位於灣仔分區計劃大綱草圖上劃為「住宅(甲類)」地帶的用地內；
- (b) 二零一五年五月二十二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕這宗第 16 條申請。理由是擬議酒店發展的 14.997 倍地積比率過高，與「住宅(甲類)」地帶內的發展密度和樓宇體積不相協調，批准申請會為「住宅(甲類)」地帶內的同類酒店發展立下不良先例；

[關偉昌先生此時返回席上。]

- (c) 申請人沒有提交進一步書面理據，以支持這宗覆核申請；

- (d) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 4 段。運輸署表示，增加 58 間客房不會為鄰近的道路網帶來重大的交通影響，但須在施工階段進行產生交通量的評估。環境保護署(下稱「環保署」)表示因少量額外客房而新增的交通量，不太可能會引起空氣和交通噪音污染。倘申請獲批，環保署、渠務署及規劃署要求分別就排污影響、排水影響及環境美化施加相關規劃許可附帶條件。其他相關政府部門對這宗覆核申請不表反對或沒有意見；
- (e) 先前及同類申請的詳情，載於文件第 3.3 及 3.4 段；
- (f) 公眾意見——當局共接獲 2 份區內人士提出的反對意見書，理由是擬議酒店在交通方面會影響鄰近幼稚園，並且令區內交通情況惡化；申請地點附近一帶是傳統住宅區，因此申請地點不應發展作酒店用途；
- (g) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的規劃考慮及評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關內容撮載如下：
 - (i) 申請地點於二零一零年由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映該地區現時主要作住宅用途；
 - (ii) 就土地用途而言，擬議的酒店發展(包括增加一幢現有 24 層高酒店的酒店樓面面積)，與附近環境並非不相協調；
 - (iii) 自二零零七年年中起，城規會的觀點是港島「住宅(甲類)」地帶內的酒店，倘以約 12 倍地積比率發展大致上可以接受，因為與准許地積比率為 8 至 10 倍的住宅發展比較，這個發展密度較為協調；以及

- (iv) 就灣仔區而言，小組委員會從未批准「住宅(甲類)」地帶內擬議地積比率超過 12 倍的酒店項目申請(有三宗申請除外，但它們均涉及把現有商業／辦公大樓原址改建為酒店，而沒有增加現有建築物的地積比率、上蓋面積和建築物高度)。

70. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。張嘉偉先生陳述下列要點：

- (a) 由於政府部門沒有對這宗申請提出負面意見，擬議發展在技術上理應可行；以及
- (b) 酒店對面和附近有 15 倍地積比率的商業發展項目。就土地用途及發展密度而言，擬議發展與附近地區互相協調。批准這宗申請不會立下先例，因為只涉及一幢現有酒店的增建及改建項目，這會是一個獨特個案。由於契約限制及其他發展限制，日後申請在「住宅(甲類)」地帶內以超過 12 倍地積比率發展酒店的個案數量會很少。為了避免立下先例，可施加相關規劃許可附帶條件，指明許可只限該幢現有酒店的增建及改建項目，而不是重建項目。

71. 由於申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

72. 姜女士在回應一名委員的提問時表示，倘申請地點劃為「商業」地帶，則根據《建築物條例》的規定可以最高達 15 倍地積比率進行發展。

73. 由於委員沒有再提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成；在申請人的代表離席後，城規會將進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定告知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

74. 一名委員說，該地區的土地用途大致上以灣仔道為界，北面是商業區，南面是住宅區。有關酒店位於住宅區，發展密度一般而言限為地積比率 8 至 10 倍。小組委員會在第 16 條申請階段認為，准許申請地點以近 15 倍地積比率發展，會無異於沒有經過製圖程序而把申請地點改劃為「商業」地帶，並會為住宅區內的其他同類發展立下不良先例。另一名委員認為，申請人沒有就覆核申請提供新的理據，以支持偏離小組委員會的決定。

75. 委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的擬議拒絕理由。經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，所據理由如下：

「(a) 擬議酒店發展的 14.997 倍地積比率過高，與「住宅(甲類)」地帶內的發展密度和樓宇體積不相協調；以及

(b) 批准申請會為該「住宅(甲類)」地帶內的同類酒店發展立下不良先例。」

九龍區

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/K18/311

擬在劃為「住宅(丙類)3」地帶的九龍九龍塘打比道 4 號
關設學校(幼稚園及幼兒園)連附屬員工宿舍
(城市規劃委員會文件第 9992 號)

[會議以廣東話進行]

76. 下列委員已就此議項申報利益：

黃偉綸先生 一 有家人在九龍塘讀書

- 劉興達先生] 與杜立基規劃顧問有限公司(申請人
林光祺先生] 的顧問公司)有業務往來
- 劉文君女士 — 有家人住在九龍塘窩打老道，而她
擔任董事的一間公司在九龍塘擁有一項物業
- 梁宏正先生 — 住在喇沙利道
- 李美辰女士 — 在對衡道擁有兩座樓宇和六個停車
位，而她的近親在金巴倫道擁有一
項出租作幼稚園用途的物業
- 雷賢達先生 — 在又一村擁有一個住宅單位
- 黎慧雯女士 — 和配偶在伯爵街各自擁有一個住宅
單位
- 張孝威先生 — 在又一居擁有一個住宅單位
- 袁家達先生 — 和配偶在又一居共同擁有一個住宅
單位
- 潘永祥博士 — 住在九龍塘香港城市大學的宿舍

77. 由於主席和李美辰女士的近親涉及直接利益，委員認為他們須就此議項暫時離席。副主席此時代為主持會議。

[黃偉綸先生和李美辰女士此時暫時離席。]

78. 委員備悉黎慧雯女士已經離席，而劉文君女士、梁宏正先生、張孝威先生、劉興達先生和林光祺先生因事未能出席會議。由於雷賢達先生、袁家達先生的物業和潘永祥博士所居住的宿舍並非直接望向申請地點，委員同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

79. 下列政府部門的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

葉子季先生	—	規劃署九龍規劃專員
黃志華先生	—	香港警務處第一巡邏小隊(執法及管制組)(西九龍交通部)
黃翠詩女士	—	香港警務處巡邏小隊指揮官 3(九龍城分區)
吳傳銘先生	—	香港警務處九龍城區交通隊主管
張志華先生	—	運輸署工程師/九龍城
杜立基先生]	
吳詩雅女士]	申請人的代表
陳錦敏先生]	

80. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。他繼而請規劃署九龍規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

81. 規劃署九龍規劃專員葉子季先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人擬在申請地點開設有 13 班(8 班幼稚園及 5 班幼兒園)、容納 600 名學生(上下午班各 300 名)連附屬員工宿舍的學校(幼稚園及幼兒園)。申請地點現為一幢三層高的空置樓宇，在九龍塘分區計劃大綱草圖上劃為「住宅(丙類)3」地帶；
- (b) 二零一五年四月十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕申請，理由是申請人未能提交所需資料，讓當局就交通影響進行詳細評估；交通緩解措施是否可落實及執行，實屬疑問；該區的交通擠塞問題相當嚴重；以及倘批准這宗申請，將為同類申請立下不良先例；

[甯漢豪女士此時返回席上。]

- (c) 申請人所提出以支持這宗覆核申請的理據是：申請人會嚴謹遵行交通緩解政策；已在兩間幼稚園證明「落實及執行」有關的緩解措施，是切實可行的；敏感度測試報告總結認為，最高違規比率只有4%，預期不會帶來交通擠塞問題；以及申請人會接納有關的規劃許可附帶條件，提交季度監察報告以證明嚴格及有效落實交通緩解措施；
- (d) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第5段，現撮述如下：

運輸署

- (i) 路旁上落學童活動所造成的交通影響，會減低附近街道的有效容量；
- (ii) 倘能有效落實擬議緩解措施，應不會構成重大的交通影響；
- (iii) 申請人須向城規會解釋會如何有效落實緩解措施；
- (iv) 申請人須提交雙月監察報告；

香港警務處

- (v) 由於有校巴和私家車在路旁上落學童，打比道、窩打老道、牛津道和附近地區的交通非常繁忙；
- (vi) 學生有選擇交通工具的自由；
- (vii) 由於有關建議可能會對交通造成負面影響，他們維持對這宗申請有所保留；

教育局

(viii) 不支持施加可終止該幼稚園辦學的學校註冊條件；

(ix) 如規劃許可遭撤銷，以致在學年期間終止該幼稚園辦學，學生的利益會受到負面影響；

地政總署

(x) 如申請獲批准，可在契約修訂階段就交通緩解措施施加適當的條件，但不屬意設定度身訂造的條件；

(xi) 如違反契約，可採取契約執管行動，例如收回有關處所；

規劃署城市設計及園境組

(xii) 應考慮把地庫停車場後移，俾能沿志士達道和打比道植樹；

其他相關政府部門

(xiii) 他們對這宗申請原則上不表反對或沒有意見；

(e) 公眾意見——在第 16 條申請階段，當局收到 82 份表示反對的公眾意見書，而在第 17 條覆核階段，當局再收到 88 份表示反對的意見書。他們的主要意見撮述如下：

(i) 該區的學校供應已過剩；

(ii) 學校增多會令噪音和交通問題更趨惡化，令情況不受控制；

(iii) 申請地點只可經由火石道進入，而該段環道未必能應付新幼稚園所帶來的更多交通量；

- (iv) 這宗申請不能與約克國際幼稚園和德瑞國際學校相比，原因是擬闢設的學校在地理環境、辦學精神和學校質素方面均有所不同；
 - (v) 擬議交通緩解措施會難以落實和規管；
 - (vi) 申請人提交季度監察報告的建議，無助於解決區內的交通問題；以及
 - (vii) 鑑於所收集的數據和所作的假設，會令人質疑交通影響評估和敏感度測試的有效程度；
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素和評估，不支持這宗覆核申請。現撮述如下：

交通影響

- (i) 由於會否有重大的交通影響，要視乎能否有效地落實緩解措施，運輸署維持對有關建議有所保留；
- (ii) 警務處處長維持對有關建議有所保留，該建議會令申請地點附近本已飽和的交通情況更趨惡化；

落實及執行的問題

- (iii) 申請人未有妥善地回應警務處處長的關注。由於有關建議是擬闢設永久幼稚園，申請人應確實證明擬議發展的交通影響可以接受，而非僅僅寄望於有關規劃許可附帶條件得以履行；

不良先例

- (iv) 自二零零一年以來，窩打老道東面的九龍仔區只有一宗編號 A/K18/310 擬闢設臨時學

校(幼稚園)的同類申請，基於特殊情況而獲得批准。批准這宗申請而沒有妥善地解決交通問題，會為同類申請立下不良先例；以及

公眾意見

- (v) 所收到的 88 份公眾意見書，全部對這宗申請表示反對。他們關注到可能帶來的負面交通影響，以及擬議交通緩解措施是否有效和能否落實及執行。

82. 副主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。杜立基先生和陳錦敏先生借助投影片，提出下列要點：

- (a) 申請人永隆(中國)有限公司已在荃灣開辦「荃灣慧中(中英文)幼稚園暨國際幼兒園」達 26 年，並會於二零一五年年底開辦一間國際幼兒園。這宗擬闢設幼稚園的覆核申請所涉地點，乃申請人擁有的物業，會由申請人直接運作、管理和監察；
- (b) 申請地點位於窩打老道東面。與蘭開夏道以北主要為住宅發展項目的地區不同；坐落蘭開夏道南面的申請地點位處政府、機構或社區用地羣中。從二零一五年九月十一日(即城規會舉行會議當日)早上八時在打比道拍攝的照片可見，該處交通並非如想像中繁忙；
- (c) 鑑於申請地點附近有幼稚園、學校和教堂，在這宗個案第 16 條申請階段所擬備的小組委員會文件中，已載明擬議用途與周邊的土地用途並非不協調；
- (d) 申請人不是把現有建築物改建為幼稚園，而是把申請地點的建築物拆卸，興建一幢度身訂做的新建築物，內設地庫以供停放校巴；
- (e) 就當局否決第 16 條申請所據三項擬議交通緩解措施的落實及執行問題，申請人有以下回應：

交錯上課時間

- (i) 因應申請地點附近五間學校每天開始上課的時間，申請人已把該校上下午班每天開始上課的時間，分別定為上午八時和下午一時。擬闢設的幼稚園與附近學校的上下課時間未有重疊，而一項交通調查顯示，在該擬闢設的幼稚園的建議上下課時間，停泊於志士達道的車輛數目是最少的；

「學生必須乘搭校巴」的政策

- (ii) 三間學校即樂基幼兒學校、德瑞國際學校和約克幼稚園均已實施「學生必須乘搭校巴」的政策。樂基幼兒學校的宣傳單張已載明，學生除非步行往返學校，否則必須乘搭校巴；
- (iii) 樂基幼兒學校在二零一五年四月十五日的違規比率為 0.8%，而德瑞國際學校在二零一四年一月八日的違規比率為 0.7%。至於約克幼稚園，違規比率已由二零一二年的 4% 降至二零一三年的 0.2%。由此可見，「學生必須乘搭校巴」的政策可予落實，成功與否取決於申請人的決心；

在校園內上落車

- (iv) 除校內地層兩個的士停車位外，另有九個校巴停車位設於地庫；
- (v) 因應運輸署的要求，申請人進行了敏感度測試，以試驗擬議交通緩解措施的效能，以及如不遵從「學生必須乘搭校巴」的政策，志士達道的相關路段會否受到負面影響。申請人的代表在會上播放錄像片段，以說明二零一五年九月十日上午七時三十五分至上午八

時十分，沿志士達道相關路段的路邊活動情況；

- (f) 運輸署指出，倘能有效落實擬議緩解措施，而有關措施又能有效抑制可能產生的交通擠塞問題，則該校的運作應不會嚴重影響交通。批准這宗申請不會為同類申請立下不良先例；
- (g) 申請人會接納文件第 8.2 段所載的擬議規劃許可附帶條件(a)、(b)及(h)項，即落實交通緩解措施、提交雙月監察報告，以及在不履行規劃許可附帶條件(a)及(b)項的情況下被撤銷規劃許可；
- (h) 申請人已示明，透過落實特別的學校設計和緩解措施，便不會出現交通擠塞問題，而提交雙月報告可讓當局監察有關情況。敏感度測試亦證實最高容許的違規比率為 4%；
- (i) 因應規劃署所關注不履行相關規劃許可附帶條件會導致在學年期間撤銷規劃許可，應予注意的是，擬關設的學校是申請人的重大投資，他們會不惜一切代價避免因違反規劃許可條件而導致學校牌照遭撤銷。他們會嚴格執行「學生必須乘搭校巴」的政策，如家長拒絕簽訂「學生必須乘搭校巴」協議，學生的入學申請不會受理。

[關偉昌先生此時離席。]

83. 由於申請人的代表已陳述完畢，副主席請委員提問。

84. 副主席詢問，陳述中所指學校違規比率上限為 4%，是如何計算出來的；以及計算方法是只納入承諾乘搭校巴往返學校的學生，還是納入所有學生，包括步行往返學校的學生。由於該校擬於早上八時上課，而校巴通常會兜路以便在不同地區接載學生，家長可能會選擇駕車並在學校附近讓小孩下車，步行回學校，以便小孩無須太早起床趕搭校巴。這樣做便會繞過「學生必須乘搭校巴」的政策。副主席詢問是否有措施可防止這情況發生。陳錦敏先生在回應時表示，職員會站在學校入

口，點算上落校巴的學生人數，並會派人在距離學校約 50 至 100 米的通道沿路，點算步行回學校的學生人數。由於火石道是一條狹窄道路，不准泊車，陳先生提述投影片上的圖則，表示他們會在介乎北面打比道與南面火石道之間的志士達道路段，點算步行回學校的學生人數。

85. 一名委員詢問如何能應付九部校巴進出校園的流量。陳先生提述投影片的圖則，表示校巴是經志士達道的入口通道進入校園，然後經打比道的出口通道離開。該委員又詢問，鑑於會有地庫停車場和在地面之上另會興建三層高的建築物，包括一層供員工住宿，擬議發展的 1.5 倍地積比率是如何計算出來的。杜立基先生回應說，地庫停車場可獲豁免計算總樓面面積，但申請人會以屋宇署的意見為準。

86. 一名委員備悉建議方案包括為校長而設的大面積員工宿舍和游泳池，並詢問該校的校長只是負責照顧該校 600 名學生，還是須管理一些其他學校。杜先生在回應時說，他不能代申請人回答這問題。他表示，申請人並非就擬議幼稚園發展租用地方，而是選擇利用他/她所擁有的用地來闢設學校以及用作住所。該委員問及住在九龍塘與其他地區的學生的比例。杜先生回應說，申請人不會預設這樣的比例。

87. 由於委員再沒有其他問題，副主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。在申請人的代表離席後，城規會便會進一步商議這宗覆核申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。副主席多謝政府部門的代表及申請人的代表出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

88. 一名委員表示，申請人未有回應小組委員會的關注。即使申請地點是位於政府、機構或社區用地羣，也不足以支持把申請地點由住宅用途改為學校用途，否則窩打老道西面的交通問題便會在九龍塘這個範圍重演。據估計，九龍城區的幼稚園約有 50% 位於九龍塘。這些幼稚園大部分收取住在區外的學生。此外，幼稚園在九龍塘區內擴散，已改變了主要擬作住宅用途的九龍塘花園洋房區的特色。即使批准區內一間幼稚園的申請不致帶來重大的交通影響，但這宗覆核申請倘獲批准，累

積的影響和為同類申請立下不良先例的情況，仍會令人關注。由於城規會向來對審批窩打老道西面幼稚園的申請持較審慎態度，在考慮窩打老道東面幼稚園的申請時，亦應持相同的態度。

89. 副主席認為政府、機構或社區設施例如學校的提供，應與區內的人口配合。每個地區應關設足夠學校以應付區內需求。九龍塘的幼稚園供應遠超所需，而當局的規劃意向並非要把該區轉作幼稚園集中地。自備悉該區幼稚園胡亂擴散造成交通問題以來，九龍塘窩打老道西面新幼稚園的申請，從未獲得批准。只有在特殊情況下而適當的交通緩解措施齊備，臨時許可的續期申請才會獲考慮。以收取區外學生為主的九龍塘幼稚園的進一步擴散，應予遏止。

90. 一名委員認為，由界限街前往擬關設幼稚園的最直接路線，是經何東道和火石道。這些道路很狹窄，難以容納擬議九部校巴所帶來的交通量。此外，就一塊用地批准兩個車輛出入口的情況很罕見，而申請人亦未提供足夠資料以支持興建擬議的員工宿舍及說明如何能解決交通問題。另有四名委員同意，前往申請地點的通道太狹窄，不足以支持有關建議。現有道路沿線雙行泊車的問題本已非常嚴重，任何事故都足以妨礙校巴的順暢流動。另一名委員亦認為，在落實交錯上課時間政策方面會有困難；附近學校的上課時間有所改變，可能會令有關政策失效。副主席總結說，委員普遍認為，對容許會影響該區交通的土地用途有保留，亦對三項擬議交通緩解措施的成效有懷疑。

91. 委員繼而審視文件第 8.1 段所詳載的建議拒絕理由。經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。拒絕理由如下：

「(a) 擬議發展位於打比道／志士達道，該處道路狹窄，於學校繁忙時間交通相當繁忙。申請人未能證明擬議發展對該區的交通影響可以接受。此外，申請人所建議的交通緩解措施是否可落實及執行，實屬疑問；以及

(b) 該區在學校繁忙時間的交通擠塞問題本已相當嚴重。倘批准這宗申請，將為區內的同類申請立下不

良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區在學校繁忙時間的交通擠塞問題加劇。」

[會議小休五分鐘。]

[雷賢達先生、楊偉誠先生及梁慶豐先生此時離席，而黃偉綸先生及李美辰女士此時返回席上。]

沙田、大埔及北區

議程項目 6

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

考慮有關《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/31》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 9990 號)

[會議以廣東話進行。]

92. 下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| 梁宏正先生 | — | 配偶在火炭擁有一個單位 |
| 楊偉誠先生 | — | 與配偶在沙田穗禾路共同擁有一個單位 |
| 鄒桂昌教授 | — | 在駿景園擁有一個單位 |
| 許智文教授 | — | 在沙田第一城擁有一個單位 |
| 李美辰女士 | — | 配偶在大圍美田路擁有一個單位 |
| 潘永祥博士 | — | 父母和兄弟姊妹在沙田居住 |
| 黃耀光先生 | — | 配偶在九肚山麗坪路擁有物業 |

93. 由於黃耀光先生配偶的物業接近其中一幅申述用地，涉及直接利益，故委員同意他須在會議討論此議項時暫時離席。

委員備悉，楊偉誠先生已離席，而梁宏正先生及鄒桂昌教授則因事未能出席會議。至於許智文教授、李美辰女士的配偶及潘永祥博士的家人的物業，由於全都不能直接看到申述用地，故委員同意他們可留在席上。

[黃耀光先生於此時離席。]

簡介和提問部分

94. 主席表示已給予申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會。委員同意在其他表示不出席聆聽會或沒有回覆邀請的申述人和提意見人缺席的情況下聆聽申述。

95. 下列政府部門的代表及提意見人的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

曾炤基先生 — 規劃署高級城市規劃師／沙田

郭德泰先生 — 地政總署高級園境師／樹木組

C3－環保觸覺

譚凱邦先生 — 提意見人的代表

96. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序，然後請規劃署的代表向委員簡介申述的背景資料。

[簡兆麟先生此時離席。]

97. 規劃署高級城市規劃師／沙田曾炤基先生借助投影片簡介詳載於文件的內容，要點如下：

更正文件內容

(a) 文件第 8.1 段所述的「第 5 段」應改為「第 6 段」；

引言

(b) 二零一五年四月十七日，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《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/31》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱，當中所作的修訂包括：

- (i) 把坳背灣街的一幅用地由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 140 米(A1 項)；
- (ii) 把山尾街的一幅用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶(A2 項)；
- (iii) 把麗坪路的一幅用地(用地 B)由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)2」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 140 米(B 項)；
- (iv) 把多石配水庫以北的一幅用地(用地 C)由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)2」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 120 米(C 項)；
- (v) 把近大埔公路－沙田嶺段的一幅用地(用地 D)由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)3」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 160 米(D 項)；以及
- (vi) 修訂草圖的《註釋》；

申述及意見

(c) 收到一份由創建香港(R1)提交的申述書，以及三份由嘉道理農場暨植物園公司(C1)、一名個別人士(C2)及環保觸覺(C3)提交的意見書。該份申述書

表示反對修訂項目 B 至 D 把「綠化地帶」改劃作發展私人房屋，而該三份意見書則表示贊同該份申述書的內容；

申述(R1)的理據及當局的回應

- (d) 此申述的主要理據撮錄於文件第 2.2 段。規劃署曾就此申述及有關的意見諮詢政府相關政策局及部門，他們最新的評估撮錄於文件第 6.2 段的回應。此申述的主要理據及政府部門的回應列述如下：

政府政策及房屋土地供應

- (e) 把「綠化地帶」改劃作發展，有違「綠化地帶」的規劃意向；

- (f) 對上述理據的回應：

- (i) 香港適合發展的土地匱乏，必須善用現有的土地，才能應付不斷增加的房屋需求；
- (ii) 有關用地位於已發展區內或接近已發展區的邊緣，附近有基建和各項配套設施，緩衝作用較低，而且已平整／有部分已平整，適合興建房屋；

公眾諮詢及規劃程序

- (g) 當局應先就改劃「綠化地帶」的整體計劃進行公眾諮詢；

- (h) 對上述理據的回應：

- (i) 規劃署已依照既定的程序諮詢相關的政府部門及沙田區議會的發展及房屋委員會，並向鄉郊及新市鎮規劃小組委員會匯報了他們的意見，讓該小組委員會審議改劃建議時考慮；

- (ii) 分區計劃大綱草圖展示後，公眾可根據條例的規定作出申述和就有關申述提出意見，城規會亦邀請所有申述人／提意見人出席會議陳述意見，可見規劃署已依足法定和行政程序就修訂用途地帶的建議諮詢公眾；

保存「綠化地帶」、砍伐樹木的問題、對景觀的影響，以及淡化「綠化地帶」的生態價值

- (i) 把預留作保育的土地改劃作發展，會直接影響周邊地區。所涉及的那些地方，當中有部分長滿經自然演替而成的成齡植物及與綠化地帶的茂林相連。不應淡化「綠化地帶」的生態價值；

- (j) 對上述理據的回應：

- (i) 有關用地範圍內或附近並沒有地方具保育價值，而且漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不反對有關建議；

- (ii) 根據所進行的樹木調查，用地 B、C 和 D 分別有 58、278 及 100 棵樹，主要是外來或普通品種，並無已列入《古樹名木冊》或有機會列入《古樹名木冊》的樹木。用地 C 有兩棵具特別價值的樹，一棵是黏木，一棵是土沉香；以及

- (iii) 會考慮在三幅用地的批地文件加入適當的保護樹木條款；

欠缺技術評估及造成負面影響

- (k) 若未有進行包括環境、交通、噪音、空氣流通、土力和景觀等各方面的詳細評估，不應批准改劃；

- (l) 對上述理據的回應：

- (i) 相關的政府部門曾進行技術檢討，他們都確定發展擬議的私人房屋項目在交通、環境、排水、排污及供水方面不會產生無法克服的問題；

視覺及景觀方面

- (ii) 規劃署所作的視覺評估研究過擬議發展項目的規模和其在空間上與周邊環境的關係對視覺可能造成的影響，得出的結論是，擬議的中等密度私人房屋發展項目與周邊地方在視覺上並非不協調；

空氣流通方面

- (iii) 由於有關用地在高地，四周空曠，擬議的發展項目對空氣流通不會造成很大的負面影響；

風險評估

- (iv) 定量風險評估確定，在沙田濾水廠附近的用地 D 發展擬議的住宅項目，涉及的風險屬可接受的水平；

用地 B

- (m) 在該用地進行發展，涉及的斜坡和道路工程會影響改劃範圍外的斜坡，故對「綠化地帶」的影響會較預料的大得多；
- (n) 對上述理據的回應是，土木工程拓展署土力工程處處長確定擬議的發展不會引致土力問題。該用地有部分已平整，範圍內沒有具特別價值的樹木；

用地 C

- (o) 該用地位於配水庫旁邊，未必可以容納更多基礎設施，包括排水渠和污水渠；
- (p) 對上述理據的回應是，相關部門已進行技術檢討，得出的結論是，進行擬議的房屋發展項目，對基礎設施(包括排水和排污)不會構成無法克服的問題。該用地的出入通路沿路會鋪設排水管接駁排水系統；

用地 D

- (q) 該用地附近曾有一宗規劃申請(編號 A/ST/743)先前被拒絕，理由是所作的用途令人關注會對旁邊的「綠化地帶」構成負面影響。對於現在改劃該用地的建議，亦應考慮此一因素；
- (r) 對上述理據的回應是，該宗編號 A/ST/743 的申請，是要闢設一個附屬於毗連屋宇的私人花園，所涉的地點是政府土地，可作靜態康樂場地，供公眾前往享用。申請人沒有提出有力的理據支持闢設擬議的私人花園。該宗申請的情況和規劃考慮因素與用地 D 的完全不同；

對申述的意見

意見的理據和當局的回應

- (s) 提意見人 C1 及 C3 支持申述 R1，理據與申述書所提出的相近，故上述對申述的回應適用；
- (t) 此外，提意見人 C1 認為政府應絕對尊重《生物多樣性公約》的原則，包括保護和保育天然生境；
- (u) 對上述理據的回應是，漁護署署長表示，香港現行的自然保育政策及措施大體上符合《生物多樣性公約》的目標。任何發展／改劃建議，只要符合相關規定，就不算違背《生物多樣性公約》的目標；

- (v) 提意見人 C2 反對修訂項目 B、C 和 D，認為區內的醫療／保健設施不足；
- (w) 對上述理據的回應是，沙田有三間診療所／分科診療所，另外，大圍第 2B 及第 25 區亦已預留兩塊用地作興建診療所之用。這些設施已足以應付沙田規劃人口的需求。現時有計劃在香港中文大學興建一所教學醫院，以及擴建威爾斯親王醫院；

規劃署的意見

- (x) 規劃署的意見是不支持 R1，並認為不應修訂草圖，理由撮錄於文件第 8 段。

98. 主席繼而請提意見人的代表闡述其意見。

C3 – 環保觸覺

99. 譚凱邦先生借助投影片和實物投影機作出陳述，要點如下：

改劃「綠化地帶」用地

- (a) 環保觸覺反對在第二階段「綠化地帶」的檢討中大規模改劃「綠化地帶」用地作房屋用途。政府建議改劃 70 幅「綠化地帶」用地，當中半數用作發展公共房屋，另一半則用作發展私人豪宅；
- (b) 如此改劃「綠化地帶」，範圍更由屯門伸延至大埔，現在甚至擴展至沙田。即使環保組織一再要求，力邀行政長官及發展局局長就改劃工作與之商討，但他們卻一直未有回應，而當局亦沒有就改劃諮詢環保組織。規劃署只是徵詢區議會的意見，這種斬件式的諮詢無法令人接受；
- (c) 反觀其他發展計劃，例如東涌新市鎮擴展計劃，諮詢和規劃工作都較妥善，不單公眾諮詢分階段進行，而且有因應公眾的意見微調發展建議(包括保留

馬灣涌村)。同樣，維多利亞港以外填海研究亦分不同階段進行公眾諮詢，藉以定下行動的方向、物色具潛力發展的用地，以及選出用地作詳細研究；

- (d) 至於這次大規模改劃「綠化地帶」用地，行政長官並未諮詢公眾，便單方面公布此計劃。當局亦未有公布有關的 70 幅用地的技術評估報告，只是在後期才諮詢區議會。除大埔兩幅用地外，城規會同意所有用地的改劃建議。令人失望的是，城規會於上一次會議竟同意把赤柱一幅長滿樹木的用地改劃作住宅用途。根據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)所訂標準，只有具特殊價值的物種才會保存，這樣並不足以保護樹木免被砍伐；
- (e) 赤柱那塊用地及上述三幅位於沙田的申述用地均用作發展豪宅，可見把之改劃，並不符合公眾利益。環保觸覺不反對把荒廢及已平整的「綠化地帶」用地改劃，但認為若要在其他「綠化地帶」用地砍樹，則必須是關乎重大的公眾利益，才可考慮；

地政總署作業備考第 7/2007 號「申請保護及遷移樹木以進行私人工程項目」不切實際

- (f) 地政總署作業備考第 7/2007 號是為用地的發展提供一般指引，並不適用於有茂密植被的用地；
- (g) 地政總署作業備考第 7/2007 號不切實際，這點從何文田一宗涉及豪宅發展項目的個案可見一斑。政府的樹木專家在發展商的要求下讓步，讓其砍掉該用地全部 450 棵樹，只保留兩棵移植他處。既然該作業備考未能有效保護何文田那幅用地的樹木，那麼，對保護申述用地那些茂密的樹木也不會有用；
- (h) 《香港物業報告 2015》顯示，大型住宅單位的空置率為 7.9%。大型單位的空置率如此高，政府卻仍要發展赤柱那幅用地和沙田那三幅申述用地，這些用地長滿樹木，這樣做實在毫無道理，況且，所發展的是豪宅，根本並非為了公眾利益；

三幅申述用地

- (i) 三幅申述用地全部用作發展豪宅，應予反對；

用地 B

- (j) 由於該用地的植物並非十分茂密，故應考慮把該用地北面的界線後移大約 5 至 10 米，盡量減少受影響的樹木數量；

用地 C

- (k) 該用地接近水泉澳邨，若用作發展公共房屋，他不會反對。把該用地用作發展私人房屋，公眾並無得益；

- (l) 反對改劃該用地，因為當局沒有提供技術評估報告讓公眾查閱，而且該用地接近漁護署轄下的新界南動物管理中心及沙田植物檢疫站，該些設施可能會引來日後該用地的居民很多投訴。此外，文件第 6.2.2 段提到，該用地有兩棵具特別價值的樹，一棵是黏木，一棵是土沉香，即文件的圖 H-2B 上所示的 T18 及 T278。由於 T18 位於該用地的中部，故難逃被砍伐之劫，而 T278 雖然是在該用地的邊緣，但仍有很大機會被砍掉。他們認為，為發展私人房屋而砍伐數以百計的樹木，並不合理；

用地 D

- (m) 他們十分反對改劃該用地，因為用地上長滿樹木。把這片有植被的土地用作發展豪宅，公眾並無得益；

進一步的觀察所得

- (n) 由於城規會委員中，官方委員所佔比率不低，當城規會討論與政府政策相關的議項時，該些官方委員的身分會構成利益衝突；

- (o) 委員應有規劃遠見，須公正不偏地作出規劃決定。城規會同意改劃赤柱那幅用地，此決定並不合理，他會申請司法覆核推翻；
- (p) 如果市民反對，城規會仍批准作出改劃，然後市民申請司法覆核，反對城規會的決定，便會形成惡性循環。至今，已有七宗司法覆核個案，處理這些個案簡直是「集體浪費時間」；以及
- (q) 如果城規會以毫無實效的地政總署作業備考第 7/2007 號作為依據，批准把有關的用地改劃作發展私人住宅，以及不理會因此而可能失去用地 C 兩棵具特別價值的樹木，將是一個錯誤的規劃決定。

100. 關於 C3 的陳述完畢，主席於是請委員提問。由於委員沒有提問，主席表示聆聽會程序已經完成，城規會將會在提意見人的代表離席後就有關申述進行商議，稍後會把決定通知申述人及提意見人。主席多謝政府部門的代表和提意見人的代表出席聆聽會。他們各人於此時離席。

商議

101. 對於提意見人的代表建議調整用地 B 的範圍，以免侵進長滿樹木的地方，一名委員表示可在稍後階段劃定該幅將出售的用地的確實範圍時再作考慮。雖然改劃「綠化地帶」的目的完全可以理解，但有關提供更多關於受影響樹木資料的要求，當局也應正視。日後考慮改劃「綠化地帶」用地時，相關政府部門可考慮提供更多這方面的資料。

102. 副主席表示，若用地並非建議改劃作發展公共房屋，有些申述人或提意見人似乎會傾向反對。須注意的是，興建私人住宅也符合公眾利益。此外，他留意到三幅申述用地都大致符合第二階段「綠化地帶」檢討的評估準則。

103. 一名委員認為，把這三幅交通較不便的申述用地用來發展私人房屋，或有助把公共交通服務較完善的用地留作興建公共房屋。他贊同副主席的看法，認為把土地用來發展私人房屋，也符合公眾利益。

104. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，提供不同類型的房屋，是為了滿足不同人士的需要。各分區計劃大綱圖劃設的「綠化地帶」總共涵蓋約 15 000 公頃土地，其中僅一成植被較少、曾受干擾和鄰近現有道路和基礎設施的土地，物色作房屋發展。若發現這些用地有具特別保育價值的樹木，都會將之原址保留或移植他處。所物色的每幅用地均先經相關政府部門仔細評估，才交城規會考慮。雖然在賣地階段可能會調整用地範圍，但須注意的是，有些申述用地，如麗坪路旁的用地 B，以前曾進行斜坡鞏固工程，環境已受干擾，該處現有的樹木已不再是本地品種。

105. 兩名委員認為，為了滿足市民的住屋需要，砍樹建屋有時在所難免，但須權衡利害。若嚴禁砍樹，前身為林地的多石街麥當勞叔叔之家便永不能建成。即使是美國，有時也難免要在郊區建屋。不過，既然公眾極力反對把較小的用地改劃作發展私人房屋，或許值得考慮先行處理大的房屋用地，以示政府解決住屋問題的決心，待稍後階段才處理較小的用地。

106. 委員大致同意這三幅申述用地的改劃建議符合第二階段「綠化地帶」檢討的準則，而用地 B 的範圍可在賣地階段微調。主席指出，文件第 6 段已對申述及意見的理據作出充分回應，委員大致認同。

107. 委員繼而審閱詳載於文件第 8.1 段各項不接納申述的建議理由。

108. 經商議後，城規會決定不接納申述 R1，並認為不應順應申述內容修訂草圖，理由是：

「(a) 香港適合發展的土地匱乏，卻有迫切需要增加房屋供應。改劃「綠化地帶」用地是當局多管齊下物色土地以應付房屋及其他發展需要的其中一項措施。既然有關用地適合發展房屋，把之改劃作住宅用途，以應付市民的住屋需要，做法恰當；

(b) 物色到的用地雖有植被，但緩衝作用和保育價值較低，而且位置接近現有的市區發展項目及基礎設施。這些用地適合用來發展住宅以應付迫切的房屋

需求。倘要砍伐這些用地的樹木，日後的發展商須根據現有的指引及保護樹木機制進行樹木調查，並採取適當的紓減影響措施；

- (c) 當局已就修訂項目進行各方面的技術評估／檢討，以確定有關的房屋發展計劃可行。另外，相關的部門亦按照既定的機制評估過擬作的發展，確保修訂用途地帶，不會對周邊地區的交通、環境、基礎設施、空氣流通、風險、視覺及景觀方面造成不可接受的影響；
- (d) 這次提出修訂用途地帶的建議，已依足法定和行政程序諮詢公眾。公眾有機會就建議作出的修訂發表意見。根據《城市規劃條例》，展示分區計劃大綱圖予公眾查閱，以及讓公眾作出申述／提出意見，是法定的諮詢程序的一部分；

不接納關於個別用地的申述理據的其他理由

用地 B

- (e) 擬議的發展不會導致土力問題，而建築工程亦會符合相關部門和條例的規定；

用地 C

- (f) 擬議的發展對基礎設施(包括排水和排污)不會構成無法克服的問題。該用地的出入通路沿路會鋪設排水管接駁排水系統；以及

用地 D

- (g) 於二零一一年九月三十日經城規會覆核後遭駁回的那宗擬闢設私人花園的規劃申請(編號 A/ST/743)，其所涉地點的情況和規劃考慮因素與該用地的不同。修訂該用地的用途地帶是為了發展私人房屋，應付市民的住屋需要。」

程序事項

議程項目 7

[公開會議]

有關考慮《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖
編號 S/NE-LCW/1》的進一步申述的資料文件及聆聽會安排
(關於考慮《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖
編號 S/NE-LCW/1》的申述和意見後建議對該草圖作出的修訂)
(城市規劃委員會文件第 9993 號)

[會議以廣東話進行。]

109. 以下委員就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--------------------------------------|
| 黃仕進教授 | — 他擔任系主任的學系內一名同事有參與一項與非政府機構在荔枝窩進行的計劃 |
| 邱榮光博士 | — 為某一保育信託基金的董事，該基金涉及荔枝窩的復耕工程 |

110. 委員備悉，黃仕進教授與他的同事參與的計劃沒有關連，而且此議項屬於程序性質，因此同意黃教授及邱榮光博士可以留在席上。

111. 秘書說，文件附件 II 第 2 頁有替代頁，已在會議前發給委員，以供參考。她又報告，二零一四年八月二十二日，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《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱，結果共收到 114 份申述書和五份意見書。

112. 二零一五年五月十五日，城規會考慮有關申述及意見後，決定接納 108 份申述書(R1 至 R108)的部分內容，把荔枝窩村西南部和南部三片土地由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶(建議修訂項目 A)。二零一五年六月五日，城規會展示建議

對這份分區計劃大綱草圖所作的修訂，以供公眾查閱。直至三個星期的展示期屆滿，城規會共收到 815 份進一步申述書。

進一步申述書

113. 在所收到的 815 份進一步申述書中，有一名進一步申述人(F1)表示支持作出建議的修訂，812 份進一步申述書(F2 至 F813)則表示反對，另有兩份進一步申述書(F814 及 F815)沒有表明支持還是反對作出建議的修訂。

114. 其中有三份進一步申述書(F1、F812 及 F813)分別由香港鄉郊基金(R106)、梅子林村代表(R9)及一名個別人士(C1)提交，他們都是原來的申述人或提意見人，城規會在提出作出建議的修訂時已考慮過他們的申述及意見。另外，F815 與建議作出的修訂無關。因此，這四份進一步申述書均屬無效，應視為不曾作出。二零一五年八月十四日，一名個別人士(F410)向城規會發出電郵，表示沒有就草圖作出任何申述或進一步申述。因此，餘下來會提交城規會考慮的進一步申述書為 810 份(即 F2 至 F409、F411 至 F811 及 F814)。

會議安排

115. 由於二零一五年五月十五日是由城規會全體委員考慮有關的申述，所以由城規會全體委員聆聽這些進一步申述會較為恰當。聆聽會可安排在城規會的例會中進行，不必另外進行聆聽會。這項安排不會延遲完成考慮有關申述的程序。

116. 由於這些進一步申述全都是關於把這三片土地由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶的修訂建議，所以建議把之合為一組，一併考慮。根據條例第 6F 條，現暫定於二零一五年十月由城規會全體委員考慮這些進一步申述。所有原來的申述人和提意見人以及進一步申述人(F2 至 F409、F411 至 F811 及 F814)，全部會獲邀出席聆聽會。

117. 由於原來的申述書和意見書以及進一步申述書數量多，為確保聆聽會能有效率地進行，建議向每名原來的申述人和提意見人以及進一步申述人各分配最多 10 分鐘時間，讓其在聆聽環節作出陳述。

118. 經商議後，城規會同意：

- (a) 進一步申述 F1、F812、F813、F410 及 F815 均屬無效；
- (b) 有效的進一步申述應由城規會自行考慮；以及
- (c) 主席將與秘書商討，因應會出席聆聽會的申述人、提意見人及進一步申述人的數目，決定是否有需要把每名申述人、提意見人及進一步申述人的陳述時間限為 10 分鐘。

議程項目 8

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/18A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9994 號)

[會議以廣東話進行。]

119. 邱榮光博士申報與提交了申述書 R2 和 R3 的大埔鄉事委員會和一名大埔區議員有利益關係，表示他是大埔鄉事委員會的執行委員和大埔區議員。由於此議項屬程序性質，委員同意邱博士可留在席上。

120. 秘書簡介文件的內容，表示二零一五年一月九日，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《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/18》，以供公眾查閱。該圖加入了有關山寮一帶土地的修訂，結果城規會共收到 31 份申述書，但沒有收到對申述的意見書。二零一五年七月十日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮有關申述後，根據條例第 6B(8)條決定不建議順應申述的內容修訂這份分區計劃大綱草圖。由於考慮申述的程序已完成，這份分區計劃大綱草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

121. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/18A》及其《註釋》(分別載於文件的附件 I 及 II)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《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/18A》的最新《說明書》(載於文件的附件 III)，以說明城規會就這份分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意該最新的《說明書》適宜連同這份分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 9

其他事項

[公開會議][會議以廣東話進行。]

122. 餘無別事，會議於下午五時二十分結束。