

二零二四年三月八日舉行的城市規劃委員會
第 1314 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
何珮玲女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

余偉業先生

陳振光教授

倫婉霞博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
梁嘉誼女士

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

地政總署署長
黎志華先生

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

候智恒博士

伍穎梅女士

伍灼宜教授

黃煥忠教授

黃天祥博士

呂守信先生

黃傑龍先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
何尉紅女士(上午)
曾永強先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
楊志成先生(上午)
黃可怡女士(下午)

議程項目1

[公開會議]

通過二零二四年二月二十三日第 1313 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 秘書報告，在委員傳閱會議記錄草擬本後，有建議修訂第 49 段納入一名委員的意見(如實物投影機所示)。委員同意，已納入上述修訂的二零二四年二月二十三日第 1313 次會議的會議記錄獲得通過。

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

有關考慮發展計劃草圖的申述的聆聽會安排

2. 秘書報告，此議項旨在就考慮《市區重建局觀塘市中心一主地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA1/3》(下稱「發展計劃草圖」)的申述的聆聽會安排，徵求委員的同意。

3. 秘書簡介，在二零二三年十二月八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示發展計劃草圖，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到 60 份有效的申述。由於所收到的申述性質相似，因此建議把所有申述合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人在聆聽部分中最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二四年四月由城規會全體委員考慮有關申述。

4. 經商議後，城規會同意上文第 3 段的聆聽會安排。

屯門及元朗西區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/38》的申述
(城市規劃委員會文件第 10960 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

5. 秘書報告，《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/38》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂項目主要涉及為位於新慶路及康寶路的公營房屋發展項目的配套設施改劃土地用途地帶，這個發展項目將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)推展，而房屋署為項目的執行機關。該發展項目已獲土木工程拓展署(下稱「土拓署」)進行的工程可行性研究支持；而另一修訂項目是為了推展就一宗已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/TM/28)所作的決定。該宗申請由九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)及 TM Properties Investment Limited 提出，這兩間公司部分由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)擁有。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的其中一間顧問公司。仲英有限公司(R3)(新鴻基公司的附屬公司)及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R4)均提交了申述。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 黎志華先生
(以地政總署署長的身分) | — 為房委會委員； |
| 區英傑先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)的身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 黃天祥博士 | — 目前與房委會、新鴻基公司、艾奕康公司及港鐵公司有業務往來； |

- | | |
|-------|--|
| 余烽立先生 | — 為房委會建築小組委員會和投標小組委員會委員；以及其配偶曾是新鴻基公司的僱員； |
| 侯智恒博士 | — 目前與土拓署進行合約研究計劃；為土拓署交椅洲人工島研究的聚焦小組成員；以及為土拓署新界北發展事宜的顧問； |
| 伍穎梅女士 | — 為九巴和龍運巴士有限公司(下稱「龍運公司」)的董事，而新鴻基公司持有九巴和龍運公司的股東權益； |
| 羅淑君女士 | — 為香港小童群益會的前總幹事及委員會成員，而香港小童群益會先前曾獲新鴻基公司的贊助； |
| 何鉅業先生 | — 目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來；以及 |
| 黃幸怡女士 | — 為港鐵的獨立非執行董事。 |

6. 委員備悉，黃天祥博士、侯智恒博士和伍穎梅女士因事未能出席會議；而余烽立先生和黃幸怡女士尚未到席。由於黎志華先生和區英傑先生涉及直接利益，因此委員請他們就此議項暫時離席。由於羅淑君女士所涉利益間接，而何鉅業先生並沒有參與分區計劃大綱圖所涉的修訂項目，因此委員同意他們均可留在席上。

[黎志華先生和區英傑先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

7. 主席表示已向申述人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽申述。

8. 以下政府的代表、申述人和申述人的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

- | | |
|-------|------------------|
| 區晞凡先生 | — 屯門及元朗西規劃專員 |
| 張齡芝女士 | — 高級城市規劃師／屯門及元朗西 |
| 黃綽雯女士 | — 城市規劃師／屯門及元朗西 |

土拓署

- | | |
|-------|-------------|
| 陳偉杰先生 | — 總工程師／房屋工程 |
| 梁淑芳女士 | — 高級工程師 |

房屋署

- | | |
|-------|---------|
| 林德強先生 | — 高級規劃師 |
| 陳興文先生 | — 高級建築師 |

申述人和申述人的代表

R 2 — Mary Mulvihill

- | | |
|-------------------|-------|
| Mary Mulvihill 女士 | — 申述人 |
|-------------------|-------|

R 3 — Join Smart Limited

- | | |
|-------|----------|
| 李禮賢先生 |] 申述人的代表 |
| 潘富傑先生 |] |

9. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，然後請申述人和申述人的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人和他們的代表將獲分配 10 分鐘時間作陳述。在申述人和申述人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當有關的申述人和申述人的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人和申述人的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人和申述人的代表離席。城市規劃委員會（下稱「城規會」）會在他們離席後商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

10. 主席請規劃處的代表向委員簡介申述的內容。規劃署高級城市規劃師／屯門及元朗西張齡芝女士借助投影片，向委員簡介各項申述的內容，包括分區計劃大綱草圖修訂項目的背景、申述人所提出的理由／意見、規劃評估，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10960 號（下稱「文件」）。有關的修訂項目如下：

- (a) 項目 A1、A2 及 B—把位於康寶路上半段和位於康寶路／青麟路與五柳路交界處的兩塊用地由「綠化地帶」、「住宅(戊類)1」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)28」地帶，成為已規劃的新慶路及康寶路公營房屋發展的一部分；以及把位於五柳路以西的一塊用地由「住宅(戊類)1」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以作污水泵房；
- (b) 項目 C1 及 C2—把位於屯門第 9 區的一塊用地由「綜合發展區(1)」地帶、「綜合發展區(2)」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「商業(2)」地帶，以落實城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）就一宗第 12A 條申請所作的決定；以及把毗鄰輕鐵河田站的一塊用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映已建公廁連附屬設施及已規劃的寵物公園用途；以及

- (c) 項目D及E一把位於興富街以西的兩塊用地由「綠化地帶」分別改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶及「政府、機構或社區(4)」地帶，以落實小組委員會就兩宗第 12A條申請所作的決定，把有關用地的現有靈灰安置用途納入規範。

11. 主席繼而請申述人及申述人的代表闡述其申述。

R3 — Join Smart Limited

12. R3 的代表李禮賢先生及潘富傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 反對項目A2，因為「住宅(甲類)28」地帶的規劃意向只包括公營房屋，忽略與私人房屋發展共融的優點。R3 自二零一四年起便多次向政府提交申請，希望在其擁有的用地(下稱「R3 用地」)(包括位於項目A2 用地(下稱「申述用地」)的一幅狹長土地，以及屬藍地及亦園分區計劃大綱圖範圍的一大幅土地)進行私人房屋發展。關於在R3 用地進行私人房屋發展一事，雖然相關的第 16 條申請及建築圖則均獲批准，但核准計劃卻因政府拒絕處理換地程序而遲遲無法落實。私人土地擁有人的發展權利一直不獲尊重，因為政府的可行性研究或概念令私人房屋發展有所延誤或未能付諸實行，導致公營及私人房屋的供應均出現延滯；
- (b) 區內有太多公營房屋，社會人口組合並不理想。在R3 用地 500 米半徑範圍內，有 27 200 個公營房屋單位和 670 個私人房屋單位，公營房屋單位與私人房屋單位數目的比例為 98：2，高於政府所訂的目標比例 70：30。在該區興建私人房屋有助建構較均衡的社會組合，促進社區長遠持續發展，並令社區維持活力，避免出現天水圍新市鎮在規劃和發展方面的社會經濟問題，最終淪為「悲情城市」；
- (c) 有關公營房屋發展項目應具彈性，以容納私人房屋。與二零二零年根據《環境影響評估條例》獲核

准的方案比較，目前方案剔除四幅學校用地，新增一間體育館和一個足球場，因而減少 1 200 個公營房屋單位。只要將足球場分拆為多項較小型的多用途體育設施，便可把現時計劃在 R3 用地興建的 650 個公營房屋單位和一間學校遷至足球場用地，使 R3 用地可供應 1 998 個私人房屋單位；

- (d) 社會對私人房屋的需求殷切。團結香港基金及仲量聯行的報告顯示，私人房屋供應將會減少，無法達到房屋供應目標。區內現時只有一個新的私人房屋發展項目，名為 NOVO LAND，惟此項目遠離申述用地。在可見將來都不會有其他私人房屋供應；
- (e) 由於項目 A2 限制該區只能作公營房屋發展，因而剝奪了社會對在「住宅(甲類)」地帶興建私人房屋寄予的合理期望。當局不但沒有考慮替代方案，也沒有比較興建公營及私人房屋兩者的好處。有委員建議應修訂《說明書》，訂明兩幅位於新慶路及康寶路劃為「住宅(甲類)28」地帶的用地旨在用作公私營房屋發展；以及
- (f) 目前已有兩宗司法覆核針對城規會的不公平決定，分別有關城規會拒絕就私人房屋發展提出的改劃用途地帶申請，以及認為當局就公營房屋發展進行的環境影響評估過程有不當之處。經由法院處理的覆核程序尚未完成，而 R3 一直反對收地。容許進行換地，不但可解決該等問題，並可在 R3 的用地提供 1 998 個私人房屋單位。

R2 — Mary Mulvihill

13. Mary Mulvill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她表示支持 R3，因為太多公營房屋發展項目集中在一起，會導致社會人口組合並不理想。當局應從規劃和發展天水圍新市鎮的不良經驗中汲取教訓；

項目 A1、A2 及 B

- (b) 她強烈反對取消有關的「綠化地帶」，因為該「綠化地帶」對康寶路沿路的公營房屋發展項目具有緩衝作用。文件已確認交通所產生的噪音和空氣污染物造成嚴重問題；
- (c) 約 1 300 棵樹會因公營房屋發展項目而砍掉，其中 69 棵位於項目 A1、A2 及 B 用地的範圍內。成齡樹應予保留，並應融入公營房屋發展項目的設計。在公營房屋發展項目的平台上補種的樹木，所帶來的好處並不一樣，無法和現有的植物相比。沿路的樹木應予保留；
- (d) 關於規劃署在會上展示的投影片所顯示的擬議污水抽水站設計，相關資料應提前公布，以供公眾提出意見；

項目 C1 及 C2

- (e) 原本劃設的「綜合發展區」地帶亦可達到「商業」地帶的規劃意向，而且更妥善地提供社區設施。在用地關設一間小型長者社會福利外展中心，以及一間以商業形式營運的幼稚園，很難算得上是為社會帶來增益。此外，鑑於出生率的趨勢持續下降，加上多間幼稚園關閉，可見這類設施的需求不大；
- (f) 「綜合發展區」地帶的概念，旨在為居住環境提供全面規劃，當中包括各種服務和設施。然而，除了一個公眾停車場外，並無其他社區服務，而且該停車場細小，無法解決區內的泊車問題。雖然有建議提出關設一間小型長者社會福利外展中心，但根據《香港規劃標準與準則》的標準，區內的社區和幼兒設施仍然嚴重不足。此外，根據需求，殘疾人士地區支援中心(按照有關標準應為每 280 000 人設有一間，而屯門的規劃人口約為 576 000 人)應該是兩間，而不是一間。「綜合發展區」地帶應予保留，直至用地的擬議發展詳情公布為止；

- (g) 擬議行人天橋會令區內街道變得非常昏暗，而且除了連接港鐵站的一條行人天橋外，沒有資料顯示將會興建多少條行人天橋；
- (h) 應向市民大眾提供已獲批准的第 12 A 條申請的全部詳情，因為一般市民他們並不熟悉城市規劃程序，亦不知道如何取得原本申請的資料；
- (i) 項目 C2 的擬議寵物公園實際上是寵物廁所，對改善街景毫無幫助。這並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向；

項目 D 及 E

- (j) 她強烈反對這兩個項目。現時並無找到相關記錄，顯示有關用地曾用作宗教用途。申請人的最終意圖十分明顯，他們的目的是逐步把整個地區變為一個大型靈灰安置所。全部四宗同類申請（編號 Y/TM/23、24、25 及 26）的格式和用字相同，而且發展時間表亦相若。委員應評估所有申請的累計影響，亦不應忽視申請人旨在擴展該區業務的明確意圖；以及
- (k) 網上拜祭明顯是不可行，因為倘若無人能前往該處拜祭，購買龕位的意義何在。該四宗申請的累計影響會令節日期間的交通出現混亂。有關申請表示毗鄰用地的停車場可提供泊車位，然而那些停車場未必是已獲准作此用途，或可能屬非法經營。運輸署從未處理有關那些停車場是否合法的問題。

14. 由於規劃署的代表、申述人和申述人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向申述人和申述人的代表及／或政府的代表提問。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

項目 A1、A2及 B—有關公營房屋發展的配套設施

有關公營房屋發展及私人房屋發展的建議

15. 一些委員向政府的代表提出以下問題：

- (a) 項目 A2 用地、R3 用地及申述用地之間的關係為何；
- (b) 是否備有較 R3 所提供的範圍更大地區的公私營房屋比例的數字可供參考；
- (c) 有關足球場是否可以如 R3 所建議般分拆為較小型的多功能運動設施，以及該區對這類設施的需求為何；
- (d) 有關公營房屋發展及擬議私人房屋發展的時間表為何；
- (e) 有關公營房屋發展的選址準則為何；
- (f) 留意到 R3 曾就藍地及亦園分區計劃大綱圖有關公營房屋發展的擬議修訂提交表示反對的申述，不接納有關申述的理由是什麼；以及
- (g) 留意到有關公營房屋發展用地現正接受司法覆核，司法覆核的結果會對目前的修訂有什麼影響。

16. 規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 位於新慶路及康寶路的公營房屋發展項目主要坐落在藍地及亦園分區計劃大綱圖的範圍內，另有一小部分位於屯門分區計劃大綱圖的範圍內。項目 A2 用地屬公營房屋發展項目的一小部分，主要預留作闢設擬議公共運輸交匯處。同樣地，R3 的用地主要坐落在藍地及亦園分區計劃大綱圖的範圍內(約 91.4%)，另有一小部分位於屯門分區計劃大綱圖

的範圍內。如文件圖 H-6 所示，申述用地是 R3 用地與項目 A2 用地重疊的地方(即以紅色斜線標示的範圍)；

- (b) 根據二零二一年人口普查，屯門區內公私營房屋單位的比例約為 53：47，尚未達到《長遠房屋策略》所公布的 70：30 目標。一般而言，公私營房屋供應比例通常是就較大的地區範圍(例如是新發展區或地區層面)計算。現時署方手上沒有就較小地區範圍計算的數據資料；
- (c) 鑑於有關部門最新的要求，當局釋出四幅原本已規劃的學校用地，並藉此機會把其他所需的政府、機構或社區設施納入公營房屋發展項目。因此，有關項目包括興建一間體育館和一個 11 人足球場。按照《香港規劃標準與準則》所訂明每 10 萬人應設有一個 11 人足球場的標準，須在已規劃人口約為 70 萬人的屯門地區內關設七個足球場。然而，該區現時只有三個足球場(即屯門鄧肇堅運動場、湖山遊樂場和兆麟運動場)，以及一個已規劃設於屯門第 16 區的足球場。全部足球場均位於屯門南部或中部。因此，建議在公營房屋發展項目內關設的足球場可有助應付屯門北部的需求；
- (d) 公營房屋發展用地大部分範圍先前在藍地及亦園分區計劃大綱圖上劃為「住宅(戊類)」地帶，最高地積比率為 1.0 倍。三宗擬在公營房屋發展項目的發展區內進行私人房屋發展的第 16 條申請已獲批准，當中兩宗申請(編號 A/TM-LTY Y/273 及 381)由 R3 提交，其餘一宗申請(編號 A/TM-LTY Y/337)由另一方提交。另一方面，一宗由 R3 提交的第 12A 條申請(編號 Y/TM-LTY Y/8)則被拒絕，所涉地點橫跨藍地及亦園分區計劃大綱圖與屯門分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍。其後於二零二二年，相關範圍在藍地及亦園分區計劃大綱圖上改劃為「住宅(甲類)」地帶，最高地積比率訂為 6.5 倍，以配合公營房屋發展項目；

- (e) 公營房屋發展項目用地主要被棕地作業佔用，土地使用效益很低，並對附近地區的環境造成負面影響。此外，由於用地位於屯門新市鎮北面邊陲，交通設施妥善，因此有關用地適合進行公營房屋發展項目；
- (f) 根據工程可行性研究，相關用地適合作公營房屋發展，有關發展亦得到技術評估支持。R3 就藍地及亦園分區計劃大綱圖表示反對的申述不獲接納，因為進行公營房屋發展項目的規劃意向整體來說十分清晰。把 R3 用地從公營房屋用地範圍剔除，會影響發展項目布局設計的完整程度及發展時間表；以及
- (g) R3 就城規會在二零二零年七月不同意有關第 12A 條申請(編號 Y/TM-LTY Y/8)的決定，向原訟法庭提出司法覆核申請。二零二一年九月十五日，原訟法庭駁回這宗司法覆核申請。二零二一年十月十二日，R3 就原訟法庭的決定提交上訴通知書。R3 亦就原訟法庭決定駁回其對有關公營房屋發展的環境影響評估獲得批准所提出的司法覆核，提交上訴通知書。這兩宗上訴將於二零二四年九月由高等法院上訴法庭一併審理。若上訴得直，上訴法庭可能會把有關的第 12A 條申請發還城規會重新考慮。

17. 一些委員向 R3 的代表提出以下問題：

- (a) 他們留意到申述用地面積細小，倘把該部分從私人房屋發展中剔除，有什麼影響；
- (b) 以私人房屋發展取代公營房屋發展的理據為何，可帶來什麼好處；以及
- (c) 有沒有就搬遷學校和公營房屋單位以進行私人房屋發展的可行性進行任何研究。

18. R3 的代表李禮賢先生和潘富傑先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) R3 有意在其用地進行私人房屋發展，地積比率為 6.5 倍。把申述用地從發展計劃剔除會對整個發展項目的完整和設計造成影響；
- (b) 把私人房屋發展融入該區的公營房屋發展當中，有助改善社會人口組合，以及為區內居民提供更多多元化的設施，例如中央廣場、日間護理中心，以及零售設施；以及
- (c) 考慮到公營房屋發展項目的設計、布局和單位供應量均有所改變，發現有機會把私人房屋發展融入經修訂的計劃中。尤其是，原先計劃在 R3 用地上，興建能提供 650 個單位的大廈和一間學校，可輕易改為在足球場用地興建。擬議私人房屋發展不會對該區的整體承受能力造成負面影響。此外，由於建築圖則已獲建築事務監督核准，只要政府批准換地，擬議私人房屋發展便能馬上展開。

19. 一名委員就私人房屋計劃中的私人休憩用地會否開放予公眾使用一事跟進提問，R3 的代表潘富傑先生作出回應時表示，位於地下一層的中央廣場可作為連接周邊地區的通道，會開放予公眾使用。然而，他手頭上沒有關於中央廣場會否 24 小時開放方面的資料。

20. 一名委員詢問，能否修訂公營房屋發展計劃，以剔除 R3 用地。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應時表示，若把 R3 用地從公營房屋發展項目用地剔除以作擬議的私人房屋發展，必須再檢討布局和進行技術評估，此舉難免會對公營房屋發展項目的發展時間表造成影響。另外，R3 未有提供任何技術評估支持其建議。

21. 主席問及「十年建屋計劃」提出問題，規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應時表示，該公營房屋發展項目屬「十年建屋計劃」的一部分，目標是在二零三一／三二年及二零三三／三四年分階段落成。倘公營房屋發展項目延期，會對未來十年的公營房屋供應造成影響。

樹木保育

22. 一名委員就在項目 A1、A2 及 B 用地發現的樹木提問，規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應時表示，根據經核准的環境影響評估，整個公營房屋發展項目範圍內約有 1 300 棵樹木，其中項目 A1、A2 及 B 用地內約有 69 棵樹木會妨礙公營房屋發展項目，因此建議將之砍伐。為補償所失去的綠化地方，建議在切實可行的情況下，在公營房屋發展項目內及附近範圍落實 1：1 的補償種植比率。此外，當中所錄得的大部分品種屬香港常見的品種，並未有發現已登記的古樹名木。當局會在詳細設計階段進一步考慮詳細的樹木保育、移除和補償種植事宜。

房屋組合

23. 主席表示，公營房屋項目一般會把租住公屋單位與資助出售單位(例如居屋計劃)的比例訂為 7：3，遂詢問有關公營房屋發展項目是否沿用此既定做法。房屋署高級規劃師林德強先生回應時表示，租住公屋單位與資助出售單位的比例將在詳細設計階段由房委會決定。

社區設施不足

24. 一名委員詢問如何應付社區設施(例如幼兒中心)不足的情況。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應時表示，社會福利署(下稱「社署」)已採取多管齊下的方式，在新建的公營及／或私人房屋發展項目內物色合適的用地／處所設置社會福利設施。據悉社署要求提供的安老院舍外展專業服務將設於項目 C1 用地內。待進一步諮詢社署後，或會在修訂契約階段加入更多社會福利設施。

25. 規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應主席的提問時表示，當局將在日後的公營房屋項目撥出 5% 的住用總樓面面積闢設社會福利設施。至於這個公營房屋發展項目，則將設有提供長者服務、幼兒服務、青年服務及康復服務的社會福利設施。

項目 D 及 E — 靈灰安置所用地

26. 兩名委員詢問有否評估在該區作靈灰安置所用途所造成的累計影響。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應時表示，該區有四宗有關靈灰安置所用途的第 12A 條申請，其中三宗獲小組委員會同意，另有一宗正在處理。申請人須遵守發牌規定，向城規會提交第 12A 條申請，以規範各用地內的靈灰安置所用途。就該兩個靈灰安置所而言，申請人已建議採取交通和人流管理措施，包括在節日當天及前後的 14 個曆日關閉靈灰安置所，並採取到訪前須預約的安排。此外，現場不設為訪客提供的泊車位(有需要且事先獲得許可者除外)。申請人亦建議設立電子平台，提供網上拜祭、追思及紀念活動，以進一步減少前往靈灰安置所的人數。申請人已評估因在區內興建靈灰安置所而帶來的累積交通影響。如推行擬議的交通和人流管理措施，預計不會造成不良的交通影響。就這些申請所作的相關技術評估顯示有關建議可行，而相關政府部門亦對這些申請沒有任何方面的負面意見／不表反對。

27. 由於委員沒有提問，主席表示陳述的聆聽程序和答問部分已經完成。城規會將閉門進一步商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。主席多謝申述人、申述人的代表和政府部門的代表出席會議。他們此時離席。

[會議小休 15 分鐘。]

商議部分

28. 委員備悉，副主席和馬錦華先生均為私營骨灰安置所上訴委員會前成員。由於他們所涉利益間接，委員同意他們可留在席上，並參與討論。

29. 委員普遍同意，項目 A1、A2 及 B 可以接受，因為同屬一個大型公營房屋發展項目的組成部分，並涵蓋屯門分區計劃大綱圖上兩個擬議公共運輸交匯處和一個污水泵房的部分。主席及一些委員提出以下的意見和觀察所得：

- (a) 備悉屯門的房屋組合並非以公營房屋發展為主。倘當局能就不同地區的公私營房屋單位比例，提供更多數字以作參考，將會有所幫助；
- (b) 把擬議私人房屋發展項目建於公營房屋發展項目內，或會造成屏風效應，未必可取。雖然 R3 的代表聲稱中央廣場會開放給市民使用，但可否進入私人休憩用地一事，通常構成問題。此外，R3 並無在技術方面提供足夠理據，以支持其建議；
- (c) 雖然聆聽會議上使用了「社會人口組合」一詞，但在描述提供不同房屋類型以配合區內居民的房屋需要時，「房屋組合」一詞或會較為準確。舉例來說，一個好的「房屋組合」可提供完善的房屋階梯，讓社會有更多選擇；以及
- (d) 雖然不應輕視規劃和發展天水圍新市鎮所汲取的教訓，但擬議公營房屋發展項目與天水圍公營房屋發展項目並不相同，因為現時的交通設施已大大改善，居民較容易獲得工作機會。進行大型公營房屋發展項目時，是否方便就業應是主要考慮因素，尤其是在早期規劃階段。

30. 主席表示，有關公營房屋發展項目附近的洪水橋／厦村新發展區將會提供新的就業機會，包括約 150 000 個職位，工作性質包括辦公室工種、日常服務，以至物流工作等。

31. 一名委員詢問，位於 R3 用地的私人房屋發展項目的建築圖則把地積比率訂為 6.5 倍，為什麼會獲批准。秘書回應時澄清，R3 是在所涉地方於藍地及亦園分區計劃大綱圖上改劃為「住宅(甲類)」地帶及訂有 6.5 倍的最高地積比率後，才提交有關的建築圖則。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「分層住宅」用途是「住宅(甲類)」地帶內經常准許的用途，而公營房屋發展的意向是加入《說明書》內，但《說明書》不屬於法定分區計劃大綱圖的一部分。由於擬議私人房屋發展符合藍地及亦園分區計劃大綱圖上有關法定土地用途地帶及發展限制的規定，因此從法定規劃的角度而言，規劃署不能就建築圖則提出反對。不過，擬議私人房屋發展並不符合在有關地區作公營房

屋發展的規劃意向，故地政總署其後拒絕 R3 提交的換地申請。

32. 一名委員建議加快收地程序，主席回應時表示，就建議收地作公營房屋發展項目一事已於二零二四年一月在憲報刊登。

33. 一名委員詢問，R3 在申述中指出公營房屋發展項目提供的單位數目減少但其地積比率卻維持不變，原因為何。秘書回應時表示，單位數目改變是因為假設的單位面積出現變動，而公營房屋發展項目的整體地積比率／總樓面面積維持不變。

34. 委員亦同意項目 C1、C2、D 及 E，這些修訂旨在反映已獲批准第 12A 條申請，以促進商業發展，以及在得到技術評估支持下規範現有的靈灰安置所。

35. 主席總結說，委員普遍支持對分區計劃大綱圖所作的修訂，並同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱圖。文件所詳載的政府部門回應，以及政府部門代表在會議上所作出的陳述及回應，已回應了有關申述所提出的所有理由。

36. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 R1 表示支持的意見和 R4 提出的意見，並決定不接納 R2 及 R3，以及同意不應順應該等申述而修訂屯門分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A1 及 A2

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式，循序漸進地提供足夠的房屋用地，以滿足市民對房屋的殷切需求。相關措施包括持續進行多項土地用途檢討工作。這些申述用地位於屯門新市鎮的邊陲，成為新慶路和康寶路公營房屋發展項目的一部分，現時有道路可達，亦設有相關基礎設施。改劃這些申述用地的土地用途地帶作住宅用途，以便增加房屋土地供應，做法恰當(R2)；

- (b) 當局已進行工程可行性研究、《環境影響評估條例》訂明的環境影響評估，以及就可能造成的影響進行的其他技術評估，確定在申述用地興建公營房屋並無任何無法克服的技術問題。當局會在詳細設計階段進一步考慮詳細的樹木保育、移除和補償種植建議**(R2)**；
- (c) 新慶路和康寶路公營房屋用地的主要部分位於藍地及亦園分區計劃大綱圖的範圍內，有關的法定圖則製圖程序已經完成，藍地及亦園分區計劃大綱核准圖亦已於二零二二年公布**(R2 及 R3)**；
- (d) 劃設「住宅(甲類)」地帶是為了實行綜合公營房屋發展，以回應社會對公營房屋的迫切需求。此舉與政府現行的房屋政策一致。有建議提出使用項目A2 用地進行私營房屋發展。落實此建議須大幅檢討有關發展的布局設計及相關的技術評估，導致擬議公營房屋發展項目的推行時間表有所延誤。現時並無有力的規劃理據支持應順應申述人的建議而修訂分區計劃大綱圖的《說明書》**(R3)**；

項目 B

- (e) 當局已進行工程可行性研究，確定在申述用地興建污水泵房並無任何無法克服的技術問題。改劃申述用地的土地用途地帶以興建作為已規劃公營房屋發展的配套設施的污水泵房，做法恰當。當局會在詳細設計階段進一步考慮擬議污水泵房的設計**(R2)**；

項目 C1

- (f) 項目 C1 旨在落實鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意第 12A 條申請編號 Y/TM/28 的決定，以作商業發展連公眾停車場、社會福利設施、行人天橋及休憩用地。申請人進行的技術評估顯示，有關發展建議在技術及基礎設施方面屬可行及可持續發展，而且在視覺上亦與周邊的發展項目互相協調。把該用

地劃為「商業(2)」地帶，以便早日把用地重建作商業用途，以及逐步活化該區，實屬合適**(R2)**；

- (g) 本港幼稚園的經營情況是由市場主導。開設幼稚園一事會在詳細設計階段作進一步檢視**(R2)**；
- (h) 在審議第 12A 條申請，以及公布屯門分區計劃大綱草圖時，已按照既定的法定及行政程序進行公眾諮詢**(R2)**；

項目 C2

- (i) 「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。把用地劃為「休憩用地」地帶，以反映已規劃的寵物公園用途及已建狀況，實屬恰當**(R2)**；以及

項目 D 及 E

- (j) 項目 D 及 E 旨在落實小組委員會同意兩宗第 12A 條申請編號 Y/TM/25 及 26 的決定，以規範化於有關用地的現有靈灰安置所。申請人進行的技術評估顯示，在落實擬議的交通及人流管理措施後，靈灰安置所用途不會對周邊地區的交通造成重大影響。靈灰安置所日後的營運須遵守《私營骨灰安置所條例》的發牌規定**(R2)**。」

37. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8(1)(a)條呈交行政長官會同行政會議核准。

九龍區

議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/25》的申述
(城市規劃委員會文件第 10961 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

38. 秘書報告，《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/25》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂項目主要涉及改劃勵業街以西的一幅土地用途地帶，並已得到由發展局轄下起動九龍東辦事處委託進行的「九龍東勵業街用地技術研究」(下稱「該研究」)支持。何顯毅建築工程師樓地產發展顧問有限公司(下稱「何顯毅公司」)是該研究的顧問之一。主席及以下委員已就此議項申報利益：

何珮玲女士 — 該研究由其政策局轄下工
(以發展局常任秘書長
(規劃及地政)的身分) 務科委託進行；以及

黃天祥博士 — 過往與何顯毅公司有業務
往來。

39. 委員備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。由於何珮玲女士並無參與管理該研究，委員同意她可繼續主持此議項的會議。

[余烽立先生此時到席。]

簡介和提問部分

40. 以下政府的代表、申述人和申述人的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

- | | | |
|-------|---|------------|
| 黎萬寬女士 | — | 九龍規劃專員 |
| 蕭亦豪先生 | — | 高級城市規劃師／九龍 |
| 吳佩珊女士 | — | 城市規劃師／九龍 |

起動九龍東辦事處

- | | | |
|-------|---|----------|
| 關婉玲女士 | — | 高級地方營造經理 |
| 李偉傑先生 | — | 地方營造經理 |

申述人和申述人的代表

R 1—Worldwide Cruise Terminals (Hong Kong) Limited

- | | | |
|-------|---|--------|
| 班智榮先生 | — | 申述人的代表 |
|-------|---|--------|

R 2—Mary Mulvihill

- | | | |
|-------------------|---|-----|
| Mary Mulvihill 女士 | — | 申述人 |
|-------------------|---|-----|

41. 主席歡迎各人到席，繼而扼要解釋聆聽會議的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，然後請申述人和申述人的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人和其代表將獲分配 10 分鐘時間作陳述。在申述人和申述人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當有關的申述人和申述人的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人和申述人的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人和申述人的代表離席。城市規劃委員會（下稱「城規會」）會在他們離席後商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

42. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。規劃署高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生借助投影片，向委員簡介各項申述的內容，包括修訂分區計劃大綱草圖的背景、申述人所提出的理由／意見、規劃評估及規劃署對有關申述的看法。有關

詳情載於城規會文件第 10961 號(下稱「文件」)。主要修訂項目包括：

- (a) 項目 A1 及 A2 — 把位於勵業街以西的一幅土地(下稱「勵業街用地」)由「政府、機構或社區(1)」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業(1)」地帶，以作商業用途(包括給予彈性作藝術、文化及創意產業用途)，以及把位於海濱道以北餘下的一塊狹長土地由「政府、機構或社區(1)」地帶及「商業(1)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；以及
- (b) 項目 B、C1、C2 及 D — 把三個已落成的發展項目(分別為巧明街 98 號 The Millennity、月華街 8 號觀月•樺峯及觀塘社區健康中心大樓，以及宜安街街市)改劃為合適的用途地帶，以反映用地已發展的狀況。

[黎志華先生和區英傑先生在規劃署進行簡介期間返回席上。]

43. 主席繼而請申述人及申述人的代表闡述其申述。

R1 — Worldwide Cruise Terminals (Hong Kong) Limited

44. R1 的代表班智榮先生作出陳述，要點如下：

- (a) 對於在勵業街用地預留空間闢設連接啟德和觀塘商貿區的行人通道，他表示歡迎，並希望可早日闢設有關通道；以及
- (b) 假如當局需要很長時間才能落實經勵業街用地的通道，街渡小輪服務營辦商可在這段過渡期內提供橫渡避風塘的相同接駁服務。只要當局在勵業街用地附近的觀塘海濱花園闢設登岸梯級，營辦商便可立即開始提供街渡小輪服務，而且所涉成本甚低。街渡小輪服務不一定與日後闢設的行人通道有抵觸。

R 2 — Mary Mulvihill

45. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

項目 A 1 及 A 2

- (a) 擬議發展的高層建築物會取代現有的低矮發展，此舉不但令樓宇變得千篇一律，而且亦會產生屏風效應，令偶爾能看到的天空景觀消失，而街道大部分時間亦會被陰影遮蔽。當局聲稱擬議發展與現有的城市結構相協調，所指的協調是屏風效應，而不是為該區單一乏味的發展帶來一些變化，以營造更有趣吸引的景觀和加強該區的地區特色。這與《城市設計指引》背道而馳；
- (b) 「政府、機構或社區」用地不只為區內稠密的環境提供重要的歇息空間和視覺調劑，亦預留了土地作日後闢設政府、機構及社區設施之用，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。不過，在用途地帶修訂中刪除「政府、機構或社區」用地，將會影響社區服務的供應，以應付該區的新需求；
- (c) 在擬議發展中加入藝術及文化元素，僅是為了支持改變用途地帶，轉移社會的焦點。這些設施最終會否提供，並沒有保證。雖然文件訂明，這些用途可透過不同形式(包括零售及餐飲)予以落實，但與現有的熟食小販市場相比，日後的餐飲並非普羅大眾能夠負擔的；
- (d) 當局並無提供關於勵業街用地有多少棵現有樹木會受到影響的資料，亦沒有建議在後移範圍進行補償種植；
- (e) 雖然當局聲稱沿海濱道闢設零售／餐飲商店可提升海濱的朝氣和活力，但區內已有太多商店。此外，

擬議的斜角設計藉詞不同理由而不予落實的情況屢見不鮮；

- (f) 雖然當局以附近的海濱道公園作為支持這次改劃用途地帶的理據，但應注意的是，渠務署會在短期內於公園大部分範圍進行工程。此外，該區的地區休憩用地供應亦不足；

項目 B

- (g) 把這個項目納入分區計劃大綱圖的修訂屬言之過早。商業發展現時尚未開放啟用，根本就不知道承諾興建的設施會否兌現。應撤回這個項目，直至有關發展完全落成為止；以及

項目 D

- (h) 反對有關修訂，因為當局並無加入建築物高度限制。「休憩用地」地帶不應作出修訂，「休憩用地」地帶可為用地的環境提供一些保障，同時亦能確保公眾可以就用地作高層發展的建議表達意見。

46. 由於規劃署的代表、申述人及申述人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向申述人、申述人的代表及／或政府的代表提問。然而，在答問部分，出席者不應向城規會直接提問，而有關各方亦不應互相盤問。

項目 A 1 及 A 2—勵業街用地的擬議商業／辦公室發展

藝術、文化及創意產業(下稱「藝文創意」)及相關用途

47. 一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到擬議商業／辦公室發展須有最少 3 600 平方米總樓面面積用作提供藝文創意／零售／餐飲用途，藝文創意用途的詳情為何，以及會否訂明藝文創意用途的比例；以及

(b) 如何定義藝文創意用途。

48. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

(a) 根據研究，藝文創意用途可以是藝術中心、美術館、文娛中心、表演和戲劇場地等。有關規劃意向旨在與附近「反轉天橋底」用地的藝文創意用途產生協同效應，並提升海濱的活力。分區計劃大綱草圖的《說明書》訂明，勵業街用地須提供不少於3 600平方米的總樓面面積作藝文創意／零售／餐飲用途。該總樓面面積沒有再細分為專作藝文創意、零售或餐飲用途，以讓市場靈活發揮協同效應，為有關地點增添活力。雖然在勵業街用地提供藝文創意用途的意向會納入地契，但應給予市場更大彈性，因為藝文創意用途可與零售／餐飲設施互相結合。有關地契條款的細節會視乎相關政府決策局／部門的意見及市場情況而定；以及

(b) 鑑於這是一項把藝文創意用途融入商業／辦公室發展的先導計劃，有關用途的詳細規定會交由相關決策局／部門在擬備賣地文件時討論和決定。當局可能會參考現有的活化工業大廈計劃(即新一輪活化工廈計劃)的其中一個方案，規定土地擁有人須預留若干百分比的樓面面積作指定用途，包括與藝術及文化有關的用途。

49. 一名委員詢問有關在商業用地進行藝術文化用途的契約限制，地政總署署長黎志華先生回應時表示，根據既定做法，商業用地的用途條款列明作「非住宅」或「非工業(住宅除外)」用途，以容許較大彈性。倘若相關決策局／部門規定商業用地須提供某些用途(例如藝術文化用途)，當局會在契約中加入所需提供設施的最低總樓面面積，以確保用地會設有該等設施。大部分商業用地的契約一般不會對商業樓面面積內的商業活動(例如展覽或市集活動)作出限制。只有在涉及公共空間的地方舉行此等活動，才須申請豁免。

內部公眾行人通道及行人連接通道

50. 一些委員提出以下問題：

- (a) 貫通啟德及觀塘商貿區的行人連接詳情及對勵業街用地內的道路連接有何要求；
- (b) 對勵業街用地的內部公眾行人通道闊度有何要求，以及該闊度是否足以配合行人來往；
- (c) 鑑於勵業街用地將成為擬議自動行人道網絡的主要連接通道，勵業街用地的行人設施(包括行人過路處、內部公眾行人通道及行人路)設計如何應付日後大量的人流；
- (d) 當局對內部公眾行人通道的要求會否納入契約，而內部公眾行人通道範圍是否容許作其他用途；以及
- (e) 貫通啟德及觀塘商貿區的自動行人道網絡的發展計劃為何。

51. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士和規劃署高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據土拓署的九龍東環保連接系統詳細可行性研究，當局建議設置「多元組合」模式環保連接系統，包括發展自動行人道網絡，以串連啟德前跑道區、九龍灣行動區與觀塘行動區。有見及此，當局需要在勵業街用地預留行人天橋接駁口，以連接擬議自動行人道網絡。擬議商業／辦公室發展項目的1樓須設兩個接駁口，以便在勵業街用地闢設無障礙內部公眾行人通道；
- (b) 由於擬議行人天橋會穿過觀塘繞道下方，一如圖則所示，勵業街用地的接駁口會設於1樓，而內部公眾行人通道的闊度為5.5米。雖然當局在現階段認為此闊度合適，足以提供可接受的服務水平，但該闊度仍可因應日後更詳細的研究(如有)作出調整；

- (c) 根據該研究，勵業街用地將設有 24 小時開放的內部公眾行人通道和無障礙通道供通往地面。海濱道、勵業街和偉業街的建築物會後移，以擴闊行人路，從而營造舒適的步行環境；
- (d) 當局對內部公眾行人通道的詳細要求(例如位置、闊度、樓層)會根據現行政策及按照部門規定納入契約。一般而言，指定用於闢設內部公眾行人通道的範圍不得作其他用途；以及
- (e) 土拓署於二零二二年開展「多元組合」模式環保連接系統研究，而該研究尚在進行中。當局會在稍後就自動行人道網絡的設計諮詢各持份者及公眾的意見。除自動行人道網絡外，起動九龍東辦事處亦正進行其他研究，以期改善觀塘商貿區的行人環境。

52. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士就主席的提問作出回應，表示根據二零二三年《施政報告》所述，東九龍及啟德會建造新的智慧綠色運輸系統。啟德的運輸系統會由啟德港鐵站通往北停機坪／郵輪碼頭，並設有中轉站通往自動行人道網絡。規劃署會適當考慮自動行人道的設計，為行人提供無障礙的步行環境。

其他

53. 一些委員提出以下問題：

- (a) 從海濱事務委員會轄下的啟德海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)收到什麼意見，當局會如何把他們的意見納入勵業街用地的設計內；
- (b) 考慮到供車輛進出的兩個出入口會設於街角，加上必須在細小的建築物範圍內為地下停車場闢設車輛迴轉空間，車輛出入口的設計是否可行；以及
- (c) 鑑於勵業街熟食小販市場不會重置，請提供觀塘食肆供求的資料。

54. 規劃署高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 鑑於勵業街用地位處策略性位置，專責小組建議檢討用地的行人連接通道。此外，建議將車輛入口由海濱道遷至勵業街，以加強海濱的活力；
- (b) 根據交通影響評估中的行車路線分析，在勵業街設置地下停車場的車輛出入口在技術上可行。儘管如此，目前的建議為初步方案，日後的發展商仍有空間可調整設計；以及
- (c) 根據食物環境衛生署的統計，勵業街熟食小販市場在二零二三年九月關閉前的佔用率僅約 30%。在觀塘商貿區轉型過程中，商業發展項目內關設了大量不同的餐飲設施，以配合區內在職人士的需要。由於餐飲設施的供應是由市場主導的，當局不會對日後勵業街用地的發展項目施加關乎這類設施的具體規定(例如最大總樓面面積)。

55. 由於委員再無提問，主席表示聆聽申述的程序及答問部分已經完成，城規會將閉門商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。主席多謝申述人和申述人的代表，以及政府部門的代表出席會議。他們此時離席。

[黃幸怡女士在答問部分進行期間到席，而劉竟成先生則在此期間離席。]

商議部分

56. 秘書報告，一名委員在離席前表示支持規劃署的建議。

57. 委員普遍支持改劃勵業街用地的土地用途地帶(項目 A1 及 A2)，並提出以下意見／建議：

- (a) 支持當局試圖把藝文創意用途納入商業發展項目的做法。在商業發展項目中加入藝文創意元素，有助提供更多景點，尤其是位於旅遊樞紐的用地。契約

應就藝文創意用途給予更大彈性，不應對有關設施的種類及位置作出過度規定。由於藝文創意用途的範圍廣泛，戲院和電影院亦有助藝文創意發展，當局應檢視應否把戲院和電影院從准許藝文創意用途列表中剔除；

- (b) 支持以更具效益的用途(例如商業用途)取代未被充分利用的政府、機構及社區用途。應在觀塘商貿區提供各種各樣的餐飲設施，以配合該區工作人員的不同需要；
- (c) 關於連接啟德與觀塘商貿區之間的自動行人道網絡的內部公眾行人通道，契約應在設計方面(例如走線以及與藝文創意用途的融合)給予較大彈性。公眾行人通道應有足夠闊度，以確保有舒適的步行環境，配合預計在日後出現的龐大行人流量；
- (d) 由於勵業街用地面積細小，形狀狹長，因此應在設計車輛出入口方面審慎處理，既要顧及海濱道一帶舒適的步行環境，亦要為車輛提供足夠的迴轉空間；以及
- (e) 當局應加快落實啟德與觀塘商貿區之間的自動行人道網絡，以改善啟德郵輪碼頭的暢達程度。當局應考慮採取臨時措施，例如為街渡渡輪服務提供登岸梯級。

58. 委員亦同意其他修訂(項目 B、C1、C2 及 D)，以反映現時用地的發展狀況。

59. 主席總結說，委員普遍支持對分區計劃大綱圖所作的修訂，並同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱圖，亦同意文件所詳載的政府部門回應，以及政府部門代表在會議上所作出的陳述，已回應了有關申述所提出的所有理由及建議。委員的意見及建議會載述於會議記錄內，並由規劃署向相關決策局／部門轉達，以供考慮。

60. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1** 表示支持的意見，以及 **R2(部分)**的意見，並決定不接納 **R2(部分)**，以及同意不應順應該申述而修訂觀塘(南部)分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A1 及 A2」

位於勵業街用地的擬議商業發展

- (a) 把勵業街用地作商業用途，有助把觀塘商貿區轉型為第二個核心商業區，並與附近地區新興的藝術、文化及創意產業特色產生協同效應，同時為海濱範圍注入活力，因此把該用地劃為「商業(1)」地帶，實屬恰當；
- (b) 根據《香港規劃標準與準則》的規定及相關政府決策局／部門的評估，區內已規劃的政府、機構或社區設施和休憩用地設施大致上足以應付 **K14S** 規劃區規劃人口的需求。政府會繼續採取多管齊下的方式，進一步增加政府、機構或社區設施的供應，以配合地區需要；

建築物高度、視覺及空氣流通方面

- (c) 把建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米，與觀塘商貿區內其他海旁用地現時所訂明的建築物高度限制一致，建築物高度由內陸地區向海濱一帶逐步遞減，可營造梯級式的建築物高度輪廓。當局已在有關「九龍東勵業街用地技術研究」下進行各項技術評估，確認擬議商業／辦公室發展項目不會在視覺和空氣流通方面造成無法克服的影響；

園景美化方面

- (d) 勵業街用地並無古樹名木／具特別價值的樹木。當局會在日後的賣地條件中適當地加入規定，要求按照現行的指引／技術通告就擬議商業／辦公室發展項目進行路旁美化種植及園境／綠化；以及

項目 B 及 D

(e) 修訂土地用途地帶，純粹為了反映已落成的項目／目前的用地狀況。」

61. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8(1)(a)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

[會議於下午十二時四十分休會午膳。]

[馬錦華先生此時離席。]

62. 會議於下午二時恢復進行。

63. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
何珮玲女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

羅淑君女士

梁家永先生

余偉業先生

陳振光教授

倫婉霞博士

張李佳蕙女士

何鉅業先生

徐詠璇教授

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
梁嘉誼女士

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

地政總署署長
黎志華先生

規劃署署長
鍾文傑先生

議程項目5

[公開會議]

流浮山／尖鼻咀／白泥一帶的發展建議
(城市規劃委員會文件第 10963 號)

[此議項以廣東話進行。]

64. 以下政府的代表及流浮山、尖鼻咀及白泥地區的土地用途檢討—可行性研究(下稱「研究」)的顧問此時獲邀到席上：

發展局

翁佩雲女士 — 北部都會區統籌辦事處副主任

土木工程拓展署(下稱「土拓署」)

劉曉欣女士 — 拓展處處長

鍾樂展先生 — 總工程師

規劃署

姜錦燕女士 — 規劃署副署長／全港

鄭韻瑩女士 — 規劃署助理署長／專業事務

吳曙斌先生 — 總城市規劃師／專業事務

奧雅納工程顧問有限公司

陳禮仁先生]

梁錦誠博士]

張維女士] 顧問

趙祖強先生]

謝文思女士]

羅兵威永道

程汶楓先生 — 顧問

澳昱冠(香港)有限公司

David Stanton 先生] 顧問

陳麗瑩女士]

65. 主席歡迎各人到席，並邀請研究團隊向委員簡介城規會文件第 10963 號(下稱「文件」)的內容。

66. 發展局北部都會區統籌辦事處副主任翁佩雲女士作出介紹，並表示流浮山／尖鼻咀／白泥一帶(統稱「流浮山」)會成為洪水橋／厦村新發展區的擴展部分。元朗南新發展區的發展與天水圍和元朗現時的新市鎮，連同洪水橋／厦村新發展區，將組成北部都會區的高端專業服務及物流樞紐。由於流浮山的地理位置優越，靠近內地前海，數碼科技樞紐將會是流浮山其中一個發展主題。在洪水橋／厦村新發展區發展高端專業服務，可為前海的現代服務業中心提供跨境聯繫。尖鼻咀和白泥的自然資源豐富，生態旅遊將會是流浮山的另一個發展主題。基於「東進東出，西進西出」的跨境貨運政策，洪水橋／厦村新發展區亦同時會規劃作為現代物流樞紐。

67. 規劃署助理署長／專業事務鄭韻瑩女士借助投影片及錄像，向委員簡介流浮山的規劃願景和定位、主要的規劃及城市設計概念、土地用途預算、主要規劃參數及其他主要規劃特色。有關詳情載於文件。

[蔡德昇先生於規劃署進行簡介期間到席。]

68. 規劃署的代表簡介後，主席請委員提問並發表意見。

69. 委員普遍認為當局提出的流浮山發展建議吸引，將為該區帶來難得的發展機遇，因此對建議表示支持。

數碼科技樞紐

70. 一些委員提出以下意見和問題：

- (a) 雖然流浮山是發展數碼科技樞紐的合適選址，但該區是否有空間可供日後擴展之用；
- (b) 數碼科技樞紐有何定位和規模為何；與前海、深圳和新田科技城如何發揮協同效應；以及與新田科技城又有何不同；
- (c) 參照本地和海外經驗，科技樞紐通常鄰近大學以創造協同效應，流浮山的數碼科技樞紐會如何與本地大學合作；

- (d) 「數碼科技樞紐」這個名稱是否已是定案；
- (e) 數碼科技樞紐會以何種模式營運，並會設有何種業務；
- (f) 數碼科技發展日新月異，流浮山發展建議可怎樣回應未來不斷變化的數碼科技發展；以及
- (g) 當局是否有意把現時位於薄扶林的數碼港公司遷至流浮山；香港數碼港公司管理有限公司(下稱「數碼港公司公司」)研究在流浮山建立數碼科技樞紐的理由為何；以及香港科技園公司會否亦獲邀提交建議。

71. 發展局北部都會區統籌辦事處副主任翁佩雲女士及規劃署副署長／全港姜錦燕女士作出回應，要點如下：

- (a) 流浮山數碼科技樞紐將設於港深西部鐵路(洪水橋至前海段)(下稱「西部鐵路」)的流浮山站旁，往返前海方便。當局已初步預留 15 公頃土地，以發展數碼科技樞紐。數碼港公司將展開進一步研究，以確定發展計劃的細節，包括土地要求。數碼科技樞紐設於海濱，位置合適，可為創科人員提供切合他們需要的獨特工作環境；
- (b) 新田科技城已預留 300 公頃創科用地，而當局初步僅預留 15 公頃土地用作發展流浮山數碼科技樞紐。流浮山數碼科技樞紐主要發展應用科技的解決方案，有別於新田科技城。新田科技城定位為創科發展集羣的樞紐，可容納完整的創科生態系統，從研發、原型開發以至量產，而發展有關系統需要大量土地。由於流浮山地理位處策略性位置，數碼科技樞紐可支持洪水橋／厦村現代服務業樞紐的金融及其他專業服務的技術轉型，同時亦提供立足點，加強我們的數碼社區與前海的合作。此外，流浮山數碼科技樞紐可利用金融科技、智能生活和數碼娛樂等領域的先進科技，協助傳統經濟走向高增值發

展，以及推動新經濟與傳統經濟融合。數碼科技樞紐亦將成為孕育青年人才和初創企業的搖籃；

- (c) 政府已在洪水橋／厦村、牛潭尾及新界北新市鎮預留土地，以打造北都大學教育城，由流浮山一帶前往北都大學教育城交通十分方便，特別是北都大學教育城有一部分會設於牛潭尾，由於該部分的大學教育城位處北環綫範圍，靠近新田科技城，或可更專注於科學研究，配合新田科技城的創科發展，推動「產學研」合作。另一方面，在洪水橋／厦村及新界北新市鎮開設專上院校，亦可支持區內的工業發展；
- (d) 「數碼科技樞紐」僅是在研究階段用作介紹該區發展概念的的名稱；
- (e) 在創新科技及工業局的支持下，數碼港公司獲邀研究在流浮山設立數碼科技樞紐。數碼港公司將進行一項研究，以確定擬議發展的細節，尤其是發展規模、用途類別及相關要求、布局設計、推行計劃等；
- (f) 由於流浮山數碼科技樞紐的規劃和發展歷時頗長，政府深明現今科技發展一日千里，故數碼港公司日後進行研究時會檢視擬議發展的細節，並會顧及預計的未來發展；以及
- (g) 當局沒有計劃把數碼港從薄扶林的現址遷往流浮山擬議數碼科技樞紐。考慮到流浮山地區的定位與數碼科技有關，加上數碼港公司是香港資訊及通訊科技龍頭，擁有培育最大數碼社羣的經驗，當中的初創企業及公司有 2 000 家，包括一些金融科技、智能生活及相關專業服務的獨角獸企業，政府認為邀請數碼港公司研究在流浮山設立數碼科技樞紐，十分恰當。另一方面，科學園的重點是放在科學研究及發展範疇。由於數碼港公司現時與前海已有合作項目，因此最具條件在流浮山為高增值及數碼科技公司規劃另一個立足點。

72. 主席補充說，獨角獸公司是指估值超過 10 億美元的初創公司。GoGoX、Animoca 和 Klook 等都是數碼港公司培育出來的獨角獸公司。

物流設施

73. 一些委員提出以下問題：

- (a) 根據「東進東出、西進西出」政策，蓮塘／香園圍邊境管制站是否仍然是供跨境貨車使用的東面口岸，以及有何措施提高其處理量；以及
- (b) 現代物流樞紐擴建部分位於流浮山擬議住宅社區與洪水橋／厦村新發展區的現代物流樞紐之間，有關擴建部分的詳情為何。

74. 發展局北部都會區統籌辦事處副主任翁佩雲女士作出回應，要點如下：

- (a) 蓮塘／香園圍邊境管制站將繼續是供跨境貨車使用的東面口岸，而文錦渡邊境管制站現有的新鮮食品及食用牲口過境及檢查設施則會遷至香園圍邊境管制站，文錦渡將轉為只處理客運的邊境管制站；以及
- (b) 位於流浮山的現代物流樞紐擴建部分佔地約 10 公頃，是洪水橋／厦村新發展區現代物流樞紐的擴展區，能促進物流業發展，並提供土地興建多層現代產業大樓，以容納受新發展項目影響的棕地作業者。

75. 一名委員關注多層現代產業大樓的落實情況。主席回應補充說，本年三月中旬元朗將有一幅作物流及／或汽車維修用途的用地(佔地 3 公頃，總樓面面積約 16 萬平方米)進行招標。賣地條件之一是總樓面面積至少 30% 須交予政府管理，讓政府在初期以可負擔的租金出租給棕地作業者。此外，當局將採用「雙信封制」方式，會比較看重非價格建議的部分，例如引入新技術和設計以促進產業發展。

76. 主席回應一名委員的提問時表示，鑑於流浮山的沿岸地區具有生態價值，未必適合發展海運物流。當局目前正進行研究，探討在龍鼓灘發展海路運輸產業(包括物流用途)的可行性。龍鼓灘鄰近機場及前臨海岸，往返廣東省西部和珠海地區十分方便，佔有地利優勢，因此認為較適合作海運物流發展。

運輸基礎設施

77. 一些委員提出以下問題：

- (a) 究竟流浮山地區的概括土地用途概念圖所顯示的西部鐵路，擬用作客運通道還是貨運通道，以及西部鐵路是否流浮山和數碼科技樞紐發展所必須興建的基礎設施之一；
- (b) 尖鼻咀與天水圍之間有何交通連接；以及
- (c) 港深西部公路是否直接連接洪水橋／廈村新發展區，以及該區的擬議道路基礎設施為何。

78. 發展局北部都會區統籌辦事處副主任翁佩雲女士、土拓署拓展處處長劉曉欣女士和顧問公司的代表梁錦誠博士作出回應，要點如下：

- (a) 西部鐵路擬作客運鐵路。港深兩地已共同委託顧問就西部鐵路進行研究，研究確立了鐵路的策略價值和必要性。政府現正探討擬議西部鐵路的工程是否可行以及其推展安排；
- (b) 為加強尖鼻咀與天水圍的連接，研究建議藉闢設公共交通、道路網、單車和行人設施，改善沿天月路的連接。西部鐵路日後的流浮山站會成為連接洪水橋／廈村新發展區的擬議智慧綠色集體運輸系統的主要交匯處；以及
- (c) 港深西部公路可經由已規劃的 P1 公路直接通往洪水橋／廈村新發展區。當局會就洪水橋／廈村新發展區第二期發展的工程(包括 P1 公路的建造工程)

尋求撥款批准。此外，受惠於洪水橋／厦村新發展區的完善道路網，流浮山的交通會進一步改善。待已規劃的十一號幹線完工，以及洪水橋／厦村新發展區的區內交通網絡優化後，道路的交通容量將足以支援流浮山發展。此外，為配合北部都會區發展，路政署正計劃興建北都公路。這些基礎設施的落實推行情況會配合流浮山的發展。

79. 一名委員表示，鄰近西部鐵路未來流浮山站和厦村站的土地可規劃作興建發展密度較高的混合用途發展項目。一名委員留意到流浮山十分靠近內地，遂詢問當局會否考慮在流浮山發展低空經濟。主席回應指有空間可以進一步研究在北部都會區和交椅洲這些新發展區發展低空經濟，土拓署亦會就此另作研究。

住宅發展

80. 一些委員提出以下意見及問題：

- (a) 據悉流浮山會發展為數碼科技樞紐，該區的公私營房屋組合比例會否與現行 70：30 的比例有所不同；
- (b) 「流浮山優質社區」的設計概念為何；
- (c) 流浮山認可殯葬區的位置為何；以及
- (d) 興建擬議人才公寓的理由為何；以及該公寓是否只供在流浮山數碼科技樞紐內工作的人員入住。

81. 發展局北部都會區統籌辦事處副主任翁佩雲女士和顧問代表梁錦誠博士作出回應，要點如下：

- (a) 雖然當局會在稍後階段研究不同的房屋組合方案，但考慮到在水圍新市鎮現時的房屋組合中公營房屋所佔比例較大，因此有空間可考慮在流浮山增加私營房屋供應；

- (b) 考慮到流浮山數碼科技樞紐工作人口的房屋需要，當局已把該樞紐北面較遠處的海濱地方規劃為住宅區，並在徒步範圍內提供例如商店、社區設施及學校等配套設施。有關住宅區可規劃為無車行人專用社區；
- (c) 流浮山內有一些認可殯葬區，其中一個位於該區的南部，分隔開休閒生態旅遊一風景節點。儘管認可殯葬區的歷史和當區文化應受到尊重，視乎在公眾參與活動期間收到的意見，政府於下一階段進行勘測研究時，會考慮將部分認可殯葬區納入發展範圍，以理順有關的規劃布局和善用土地；以及
- (d) 計劃在流浮山數碼科技樞紐內興建人才公寓，提供約 1 800 個單位。有關目標住戶、入住資格、營運模式等詳情，將會作進一步研究。

82. 一名委員建議，由於流浮山的集體運輸基礎設施完善，或有空間進一步增加該區的人口。兩名委員認為，應審視「流浮山優質社區」這個名稱，並應在進行社區規劃時考慮提升社羣組合。

就業

83. 委員詢問如何確保流浮山數碼科技樞紐所創造的就業職位能惠及當區居民(尤其是天水圍居民)。發展局北部都會區統籌辦事處副主任翁佩雲女士回應表示，數碼科技樞紐和洪水橋／廈村新發展區能提供超過 18 萬個就業機會，而所創造的職位有不同的技能要求。新增的工作機會(包括擬於流浮山提供的 12 000 個創科職位)亦能吸引人們(包括來自內地和海外的人才)到流浮山居住和工作。流浮山數碼科技樞紐提供的就業機會有助北部都會區(包括天水圍)達致「職住平衡」。

84. 一名委員認為香港缺乏創科人才，因此需要制訂相關政策吸引這類人才。主席表示，人才對流浮山數碼科技樞紐的發展尤為重要，政府已推出多項措施吸引海外和內地人才到香港工作和居住，例如高端人才通行證計劃，該項計劃已吸引大量內地和海外人才到港。此外，數碼港公司將進行研究，探討如

何加強與前海和南山在數碼科技方面的合作，以及研究有何措施有利吸引公司在流浮山數碼科技樞紐設立業務和引入人才。發展局北部都會區統籌辦事處副主任翁佩雲女士補充說，政府已經成立人才服務辦公室，就招攬人才、便利入境以及相關支援提供一站式服務。

生態旅遊

85. 委員普遍同意流浮山擁有豐富的天然資源，而且景色怡人，例如白泥，認為擬議的生態旅遊節點合適。兩名委員提出以下問題：

- (a) 流浮山臨海一帶的海岸線會否保留其天然面貌，還是會變成人工海岸線；以及
- (b) 為何只有約 14% 的土地用途預算擬作自然保育用途，當局會否檢視相關比例。

86. 規劃署副署長／全港姜錦燕女士作出回應，要點如下：

- (a) 流浮山臨海一帶的現有自然海岸線會予以保留；以及
- (b) 根據土地用途預算，發展區有 14% 的土地(即 411 公頃)已規劃作休憩用地。發展區並不包含具備生態保育價值的地方。尖鼻咀和白泥沿海地區將劃為海岸保護公園。至於其細節及覆蓋範圍，則視乎漁農自然護理署進行進一步研究的結果而定。

文化與古蹟

87. 一些委員提出以下問題：

- (a) 流浮山的發展建議會否影響厦村現有的鄉村和文物古蹟；
- (b) 擬議海濱表演場地的位置和詳情如何；以及

- (c) 由於流浮山及其附近地區有悠久的歷史，當局如何保育該區的文化、歷史和文物古蹟(例如下白泥碉堡)，並使之與新發展共融。

88. 發展局北部都會區統籌辦事處副主任翁佩雲女士、規劃署副署長／全港姜錦燕女士及顧問的代表梁錦誠博士作出陳述，要點如下：

- (a) 流浮山是洪水橋／厦村新發展區的擴展部分，而厦村並不在研究範圍內。當局在規劃洪水橋／厦村新發展區的發展時，已將保育厦村一事納入考慮，包括厦村如何受惠於洪水橋的城市設計及優化後的基礎設施。流浮山現有的五條原居鄉村將會保留，而勘查研究則會進一步檢視區內的布局及基礎設施，務求新發展可惠及現有鄉村，實現更理想的城鄉共融；
- (b) 當局建議將表演場地設於數碼科技樞紐前方的海濱休憩用地內，並會在諮詢康樂及文化事務署後，進一步研究建議的細節；以及
- (c) 研究小組已為流浮山一帶的文化古蹟進行初步評估，區內文化古蹟擬將予以保留，與生態旅遊節點相結合。

89. 一名委員表示，當局應界定和保留「鄉村式發展」地帶內任何具歷史價值的村屋。

90. 一些委員認為，流浮山現有海鮮市場和養蠔場是珍貴的文化資產，屬該區的地標，應原址保留，海鮮市場和養蠔場優化後可與擬議發展更為融合。數名委員關注當局會如何活化現有的流浮山海鮮市場，以及活化工程會否影響現有商戶。發展局北部都會區統籌辦事處副主任翁佩雲女士回應時表示，流浮山海鮮市場的整體狀況較為殘舊，當局擬原址保留海鮮市場並進行改善工程。海鮮市場的保育及原址改善工程牽涉土地擁有權、現有商戶等複雜的問題，當局須作進一步研究。在相關政府決策局和部門的支援下，旅遊事務署會牽頭並在適當時候開

展研究，以評估流浮山海鮮市場的旅遊潛力。當局會在研究過程中充分諮詢海鮮市場現有商戶和流浮山的蠔場養殖戶。

落實情況

91. 有委員詢問計劃的落實時間表，發展局北部都會區統籌辦事處副主任翁佩雲女士回應表示，流浮山是洪水橋／廈村新發展區的擴展部分，屬該新發展區較後期的發展。另一方面，洪水橋／廈村新發展區第一期發展的地盤平整及基礎設施工程已於二零二零年展開，首批人口預計於二零二四年入伙，而第二期發展則預計於二零二四年上半年展開，目標是在二零三零年開始入伙。流浮山的勘測研究將於二零二四年上半年展開，而政府主導的工程預計會於二零三零年左右展開。政府會探討擴大私營界別參與程度的可能性，並透過「片區開發」等發展模式，提早落實流浮山選定地區(尤其是用作發展數碼科技樞紐和生態旅遊的地區)的發展方案。考慮到推行時間表及數碼科技發展的急速增長，一些委員認為流浮山的規劃需要留有彈性，以便應付日後的轉變，並應預留足夠土地作發展之用。

92. 一名委員表示，研究將會為當地社羣帶來新願景，並詢問會如何讓地區持份者參與。規劃署助理署長／專業服務鄭韻瑩女士回應表示，公眾參與活動為期兩個月，將於二零二四年三月六日開始。當局會舉行一連串宣傳活動，包括巡迴展覽，以及為持份者(即區議會、鄉事委員會、法定組織、業務經營者等)舉行簡介會。至於地區持份者，當局會在區內的社區中心為村民和棕地經營者舉行參與活動，並會在多個地點(包括流浮山海鮮市場)設置流動展覽中心，展示流浮山的發展建議，讓當區居民和業務經營者知悉研究結果，並收集他們的意見。

[在提問及提出意見期間，黎志華先生返回席上，羅淑君女士離席。]

93. 城規會備悉流浮山的發展建議。主席亦請研究團隊在推展研究時適當考慮委員的意見和建議。

94. 主席多謝政府的代表和顧問的代表出席會議。他們此時離席。

[會議休會 10 分鐘。]

[余偉業先生在休會期間離席。]

議程項目 6

[公開會議]

建議修訂《法定圖則註釋總表》及《法定圖則詞彙釋義》
(城市規劃委員會文件第 10959 號)

[此議項以廣東話進行。]

95. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

曾永強先生 — 規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會

林樹竹女士 — 規劃署高級城市規劃師／城市規劃委員會

96. 主席歡迎各人到席，並邀請規劃署的代表向委員簡介文件的內容。規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會曾永強先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10959 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介有關背景，以及《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)及《法定圖則詞彙釋義》的建議修訂。

97. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問和發表意見。

「公廁設施」及「政府垃圾收集站」

98. 一名委員注意到有關「鄉村式發展」地帶的註釋總表建議修訂，當中「公廁設施」及「政府垃圾收集站」列為第一欄用途，而非第二欄用途，因此不再須要申請規劃許可。該名委員關注如何就在鄉村地區提供有關設施收集公眾意見。規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會曾永強先生回應指，如有提供

該等設施的建議，食物環境衛生署會按情況諮詢當地居民／區議會／鄉事委員會。

「公眾停車場(貨櫃車除外)」

99. 由於綠色生活日趨流行，愈來愈多人以單車代步，因而有停放單車的需要。有鑑於此，一些委員要求當局闡釋把單車停放處從「公眾停車場(貨櫃車除外)」詞彙釋義的備註中剔除的建議。一名委員指，把單車停放處從備註中剔除，或會令市民以為公眾停車場內不可闢設單車停放處。另一名委員對該詞彙的經修訂詞彙釋義可否容許闢設大型的單車停放處表示關注。規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會曾永強先生表示，一方面，「公眾停車場(貨櫃車除外)」是各土地用途地帶的第二欄用途，須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)取得規劃許可。另一方面，單車停放處一般視作一些發展項目(例如屋邨)的附屬用途，或是政府推展單車徑項目的基本組成部分，無須向城規會取得規劃許可。把單車停放處從公眾停車場剔出，主要為了避免混淆，以及反映現況，即闢設單車停放處一般為附屬用途，而非公眾停車場本身的主要用途。運輸署總工程師／交通工程(新界西)梁嘉誼女士補充說，由於香港車位整體不足，公眾停車場主要擬用以應付私家車和商業車輛的需求，單車停放處則通常歸類為發展項目的附屬設施，而由政府推展的單車徑，在闢設時亦會一併提供路旁單車設施。與會者知悉當局建議修訂此用途名稱的理據，但他們備悉仍有空間慮及委員的意見，與相關政府部門(尤其是運輸署)探討是否適合修訂此詞彙的定義。

100. 一名委員詢問電動單車可否視作車輛，規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會曾永強先生回應指，此問題交由運輸署按照相關條例及規例詮釋。運輸署總工程師／交通工程(新界西)梁嘉誼女士補充說，香港目前禁止在道路上使用電動可移動工具(例如電動滑板車及電動單車)，但運輸署正就香港的電動可移動工具使用及相關泊位研究規管安排。

「公用事業設施裝置」及「公用事業設施管道」

101. 一名委員支持對「公用事業設施管道」的詞彙釋義作出的擬議修訂，使該詞彙除地下管道外，亦涵蓋相關的小型地面

構築物。該名委員詢問是否需要區別「公用事業設施管道」與「公用事業設施裝置」，以及公用事業設施隧道會同樣視作「公用事業設施管道」抑或視作「公用事業設施裝置」。規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會曾永強先生解釋，「公用事業設施管道」主要指排水、排污、供水、輸送燃氣、供電及設置電話線的走線，而「公用事業設施裝置」則指泵房等較大型的地面構築物。公用事業設施隧道會歸類為「公用事業設施管道」。秘書補充說，「公用事業設施管道」是分區計劃大綱圖《註釋》說明頁所訂明的經常准許的用途，而「公用事業設施裝置」則普遍涉及較大型的地面構築物，或會對城市設計和景觀造成影響，因此在許多地帶中屬第二欄用途，須向城規會取得規劃許可。

「研究所、設計及發展中心」及「實驗室、檢查測試中心」

102. 一名委員認為，「研究所、設計及發展中心」的詞彙釋義備註項下的「先進製造業」的定義未必十分清晰，尤其是其定義所採納的「數碼科技及連接」的涵義，以及把「高科技產品工場」歸入其下所包含的用途。規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會曾永強先生回應指，「先進製造業」的定義是以創新科技及工業局(下稱「創科局」)的意見為基礎，而「連接」一詞泛指數碼連接，而並非電纜等實物接駁。當局會就有關定義進一步諮詢創科局。

103. 考慮到實驗室一般不僅要對產品進行檢測，亦要對物料進行檢測，一名委員建議，應把「實驗室、檢查及測試中心」的定義訂得更加概括，避免限制詮釋的範圍。

「農業用途」及檢討「動物園」用途

104. 一名委員同意對「農業用途」的詞彙釋義的備註作出擬議修訂，以加入與商業作物生產和水產養殖附屬活動直接相關的附屬活動。該名委員表示支持「動物園」用途的檢討結果，並認為由於動物園內的動物均受相關法例妥善保護，因此維持註釋總表和詞彙釋義現時所訂的「動物園」用途，做法恰當。

詞彙釋義內的中譯本

105. 一些委員認為，部分用途名稱的中譯本，包括「公廁設施」、「實驗室、檢查及測試中心」、「研究所、設計及發展中心」、「加油站／潔淨能源站」、「政府垃圾轉運站」和「採礦場及採石場」或未完全與英文本相符，並可予簡化／統一，讓市民更易作出理解。秘書表示，由於詞彙釋義內的部分詞彙與相關法例或條例互相參考，而且大部分用途名稱現時由多份現有法定分區計劃大綱圖的《註釋》所採用，因此處理詞彙釋義的擬議修訂時應當謹慎。雖然對詞彙釋義內的用途名稱作出修訂時要審慎行事，但仍有空間可以對詞彙釋義內的定義和備註的用字作出微調。

106. 一名委員認為，「電腦」這個字眼可從「電腦／數據處理中心」一詞中刪除，因為「數據處理中心」這一詞本身已包括電腦運算。規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會曾永強先生回應一名委員的詢問時確認，「加油站／潔淨能源站」的定義容許闢設電動車充電設施。

[倫婉霞博士在答問部分進行期間離席。]

107. 委員普遍同意註釋總表和詞彙釋義的擬議修訂的原則／方向，以跟上最新的規劃情況，滿足社會所需；並認為數個用途名稱，包括其用字及／或中譯本可在適當時候進一步檢討。主席總結說，規劃署應考慮委員的建議／意見，以便對詞彙釋義內的相關用途名稱作出微調，以供城規會進一步考慮。

108. 城規會決定延期就註釋總表和詞彙釋義的擬議修訂作出決定，以待規劃署作出微調。

109. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

議程項目7

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

其他事項

110. 餘無別事，會議於下午五時三十五分結束。