

二零二四年三月二十二日舉行的城市規劃委員會
第 1315 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

侯智恒博士

伍穎梅女士

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

黃煥忠教授

余偉業先生

倫婉霞博士

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
王國良先生

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

伍灼宜教授

陳振光教授

黃天祥博士

張李佳蕙女士

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

盧玉敏女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

梁美玲女士

議程項目1

[公開會議]

通過二零二四年三月八日第 1314 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二四年三月八日舉行的第 1314 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，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) 發還分區計劃大綱核准圖

2. 秘書報告，發展局局長於二零二四年三月八日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12(1A)(a)(ii)條，把《文錦渡分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MKT/4》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事於二零二四年三月十五日在憲報公布。

(ii) 就接獲的城市規劃上訴個案裁決作出的跟進行動

- (1) 城市規劃上訴個案編號：2022年第2號
擬延長展開在新界屯門藍地新慶路第130約地段第464號A分段第1小分段、第464號B分段、第465號、第472號A分段餘段及第472號B分段餘段進行獲批准住宅發展(分層住宅)及略為放寬建築物高度限制的期限兩年
(申請編號A/TM-LTY Y/337-1)
- (2) 城市規劃上訴個案編號：2021年第5號
在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門虎地屯富路屯安里第132約地段第2011號(部分)作靈灰安置所用途(極樂寺)
(申請編號A/TM/530)

3. 秘書報告，當局於二零二四年二月二日第 1312 次會議上向城規會簡述城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)就兩宗上訴個案所作的裁決(即關於上訴個案編號 2022 年第 2 號的裁決和關於上訴個案編號 2021 年第 5 號的訟費裁決)。委員同意，當局應以適當方式向上訴委員會轉達城規會的意見及處理有關個案所涉事宜的既定做法。作為跟進行動，城規會秘書處已於二零二四年三月十二日向上訴委員會秘書發出兩封信件，並夾附相關會議記錄，以供備考／辦理(視乎情況而定)。

(iii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2021 年第 9 號

擬在劃為「農業」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及顯示為「道路」的地方的上水第 51 約地段第 517 號餘段、第 518 號餘段、第 521 號餘段、第 522 號、第 523 號餘段、第 524 號餘段、第 525 號、第 526 號、第 527 號餘段、第 532 號餘段(部分)、第 533 號餘段(部分)、第 534 號餘段(部分)、第 539 號(部分)、第 540 號(部分)、第 541 號(部分)、第 542 號(部分)、第 543 號(部分)、第 544 號、第 545 號、第 547 號(部分)、第 548 號(部分)、第 551 號(部分)、第 552 號及第 553 號和毗連政府土地作臨時商店及服務行業和娛樂場所用途(為期三年)
(申請編號 A/FLN/22)

4. 秘書報告，上訴人已主動放棄上訴。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零二一年十一月十一日接獲這宗城市規劃上訴個案(編號 2021 年第 9 號)。上訴人反對城市規劃委員會於二零二一年九月三日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/FLN/22)的決定。該宗申請涉及在一幅用地作臨時商店及服務行業和娛樂場所用途，為期三年。有關用地有部分地方在當時的《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/2》上劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶、「其他指定用途」註明「美化

市容地帶」及顯示為「道路」，有部分則在當時的《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/16》上劃為「農業」地帶。

5. 上訴人於二零二三年六月十二日致函上訴委員會表示放棄上訴。二零二三年六月十六日，上訴委員會正式確認上訴人根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

6. 委員備悉上訴人放棄上訴。

(iv) 上訴個案的統計數字

7. 秘書報告，截至二零二四年三月十五日，城市規劃上訴委員會尚未聆訊的個案共有兩宗，而有待裁決的個案有三宗。

8. 上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	45
駁回	175
放棄／撤回／無效	214
尚未聆訊	2
有待裁決	3
總數	439

(v) 接獲的新司法覆核個案

反對城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)就兩宗城市規劃上訴個案(下稱「上訴個案」)所作決定而提出的司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2024 年第 393 號)(上訴個案涉及擬在劃為「綜合發展區」地帶的十四鄉峯下村興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，並略為放寬總樓面面積限制的規劃申請)

9. 秘書報告，這宗司法覆核申請由 Lee Keng Wai 先生和 Lee Keng Ying 先生(下稱「司法覆核申請人」)於二零二四年二月二十九日提出，反對上訴委員會於二零二三年十二月六日駁回上訴個案(2019 年第 8 號和 2019 年第 9 號)的決定(下稱「有關

決定」)。上訴個案涉及編號分別為 A/NE-SSH/127 和 A/NE-SSH/128 的第 16 條申請。該兩宗申請擬在十四鄉峯下主要劃為「綜合發展區」地帶的兩幅用地各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，並略為放寬總樓面面積限制。司法覆核申請人是上訴個案的上訴人，而城市規劃委員會(下稱「城規會」)則被指認為有利害關係的一方。

10. 提出司法覆核申請的五個理據載於司法覆核申請人所提交的表格 86 第 47 至 87 段，這些資料已於二零二四年三月二十日送交委員傳閱。在所提出的理由當中，四個涉及城規會頒布的「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)和城規會自二零一五年八月起就考慮小型屋宇發展規劃申請採取較審慎態度的做法(下稱「審慎做法」)，餘下的則涉及是否符合《基本法》的問題。有關理由扼要重述如下：

- (a) 上訴委員會未有遵從臨時準則和審慎做法行事；
- (b) 上訴委員會未有考慮相關的考慮因素，即臨時準則及／或審慎做法的所有考慮因素；
- (c) 司法覆核申請人對上訴委員會會遵從臨時準則及／或審慎做法就上訴個案作出裁決有合理期望；
- (d) 有關決定不理性／不合理，因為上訴委員會未有遵從臨時準則及／或審慎做法行事，亦沒有考慮相關的考慮因素；以及
- (e) 有關決定侵犯司法覆核申請人在其地段興建新界豁免管制屋宇的權利，違反《基本法》第 6 及第 105 條，同時又妨礙司法覆核申請人行使其根據小型屋宇政策所享有的權益，違反《基本法》第 40 條。

11. 司法覆核申請人要求法院指示上訴委員會裁定上訴得直，或指示上訴委員會在法院頒令該日起計的三個月內重新考慮上訴個案。二零二四年三月七日，法院作出指示，將於二零二四年六月五日就申請司法覆核許可的申請及實質的司法覆核申請進行合併聆訊。

12. 雖然上訴委員會被指認為答辯人，而城規會則僅被指認為有利害關係的一方，但律政司表示一般而言，由於上訴委員會或審裁處具有類似的司法職能，由他們在其所作決定受到挑戰的司法覆核聆訊中擔當其中一方，並不恰當。因此，應該由城規會而非上訴委員會參與這宗司法覆核個案的程序。

13. 委員同意城規會將作為有利害關係的一方，參與司法覆核程序，並備悉秘書會按慣常方式代表城規會處理所有關於這宗司法覆核申請的事宜。

[蔡德昇先生於上述議程項目進行期間到席。]

[徐詠璇教授此時到席。]

(vi) 檢討有關《法定圖則詞彙釋義》的建議修訂

14. 秘書報告，城規會於二零二四年三月八日考慮《法定圖則註釋總表》和《法定圖則詞彙釋義》(下稱「《詞彙釋義》」)的建議修訂。儘管委員普遍同意建議修訂的原則／方向，他們仍然就有關《詞彙釋義》的一些建議修訂提出意見及觀點。經商議後，城規會決定延期就建議修訂作出決定，以待規劃署因應委員的意見／觀點修改有關修訂。

15. 主席邀請規劃署的代表到席上，並向委員簡介《詞彙釋義》的修改建議。總城市規劃師／城市規劃委員會曾永強先生借助投影片，按二零二四年三月二十二日續議事項文件詳載的內容，向委員簡介《詞彙釋義》的修改建議。

[黃令衡先生在規劃署簡介進行期間到席。]

16. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問及發表意見。

「研究所、設計及發展中心」

17. 關於現時的中文版用途名稱(即「研究所、設計及發展中心」)，一些委員重申在二零二四年三月八日城規會會議上所建議的經修訂中文版名稱(即「研究、設計及發展中心」)，可更準確反映和符合英文版用途名稱的意思。經過一些討論後，主

席建議可保留現時的中文版名稱，與會者亦表示同意，原因如下：

- (a) 雖然認同建議修訂的好處，但保留現時的中文版名稱對理解《詞彙釋義》沒有重大分別，因為《詞彙釋義》的「釋義」和「備註」已簡潔地解釋有關名稱；以及
- (b) 應評估對《詞彙釋義》作出修訂的需要，並考慮各種因素和所引致的影響，包括任何可能對公眾造成的混亂、所涉及的額外工作量等。就委員提出有關經修訂中文版名稱的建議，可透過兩個方法落實。第一個方法是提出整體修訂相關的分區計劃大綱圖，一次過以經修訂的中文版名稱代替。不過，此舉或會涉及啟動制圖程序(包括展示分區計劃大綱圖的修訂兩個月，以供公眾查閱；就申述舉行聆聽會)，難免會帶來額外工作量。第二個方法是在擬備新圖則時採用經修訂的中文版名稱，或當時機合適，把經修訂的中文版名稱作為建議修訂的一部分，納入現有的分區計劃大綱圖內。在平衡各方面的考慮後，第二個方法會較可取。

18. 地政總署署長黎志華先生詢問，《詞彙釋義》的「釋義」提及試產，是否與研究和發展相關。如否，試產或會被視成一般工業用途。總城市規劃師／城市規劃委員會曾永強先生回應時表示，根據創新科技及工業局的意見，先進製造涉及的活動包括研究、設計、原型開發、試產等，因此擬定有關的《詞彙釋義》。大量生產通常涉及一般工業用途，並非上述用途名稱的《詞彙釋義》所涵蓋的範圍。

「公眾停車場(貨櫃車除外)」

19. 一名委員注意到，按照《詞彙釋義》的「釋義」，公眾停車場的服務車輛類型單指已獲發牌照的車輛，換言之，單車由於不屬領有牌照的車輛，故不包括在內，但《詞彙釋義》的「備註」卻包含了停放單車。該名委員認為這會在闡釋該用途名稱時造成不必要的混淆。總城市規劃師／城市規劃委員會曾永強先生作出回應，表示「釋義」雖然已經解釋該詞主要是作

停放已獲發牌照的車輛，但「備註」進一步闡釋該詞，把該詞的涵蓋範圍擴大至包括停放單車。他補充指，當局可進一步檢討「釋義」，讓人更容易理解。秘書建議把「公眾停車場」的「釋義」進一步修訂為「對於未獲發給牌照以准其在公眾道路上使用的車輛(單車除外)，運輸署署長可就停車位的空置率，在個別情況下考慮容許有關車輛於該處暫時停放」，以免混淆。城規會表示同意。

20. 一名委員問及，該用途名稱的涵蓋範圍會否包括停放電動可移動工具。總城市規劃師／城市規劃委員會曾永強先生回應時表示，一如二零二四年三月八日城規會會議上的討論所述，關於電動可移動工具應否歸類為車輛或單車(兩者皆為「公眾停車場」釋義所涵蓋)，將由運輸署按照相關條例及規例作出詮釋。運輸署總工程師／交通工程(新界東)王國良先生澄清，根據現行條例，電動可移動工具屬於機動車輛，但現時沒有車輛牌照准予在公共道路上使用電動可移動工具。政府有意修訂相關條例，把電動可移動工具歸類為單車。

「政府垃圾收集站」

21. 一名委員建議把「政府垃圾收集站」一詞重新命名為「公眾垃圾收集站」，以便更準確反映該設施是供公眾使用的。秘書表示，「政府垃圾收集站」一般指由政府設置供公眾使用的垃圾收集站(通常由食物環境衛生署提供)，而「公眾垃圾收集站」或會被解作由政府或私人提供及管理的設施，未能反映其原意。由於「政府垃圾收集站」一詞在分區計劃大綱圖的《註釋》沿用已久，倘對這一詞作出任何修訂，會牽涉到須對多份分區計劃大綱圖進行修訂，因此主席建議把上述一詞的命名留待下一輪檢討時再作考慮。

「電腦／數據處理中心」

22. 委員同意按續議事項文件所建議，把「電腦」的字眼從該用途名稱中刪除，因為「數據處理」一詞本身已經包括了「電腦處理」。基於同樣理據，秘書亦建議在「釋義」中，把「電腦」的字眼從「用於電腦或數據處理服務的處所」字句內刪除。城規會表示同意。

23. 城規會對於城規會文件第 10959 號所載的經修訂《註釋總表》、《詞彙釋義》和《概括用途名稱》連同續議事項文件所提出的進一步修改，以及在會議上同意的修訂(載於上文第 19 及 22 段)表示贊同。有關修訂一經頒布及上傳到城規會網站(即有關會議的會議記錄獲得通過之後)後，便會隨即生效。

24. 城規會亦同意，為作出跟進，規劃署應按需要進一步檢討現有《註釋總表》和《詞彙釋義》所採用的用途名稱(包括在上文第 17 及 21 段所討論的名稱)，以確保「釋義」與最新的規劃情況相符。視乎進一步檢討所得結果，如認為有需要，當局將提出修訂《註釋總表》和《詞彙釋義》，供城規會考慮。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/37》的申述
(城市規劃委員會文件第 10964 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

25. 秘書報告，《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/37》(下稱「分區計劃大綱圖」)的修訂項目 A(下稱「項目 A」)主要涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)將在火炭進行發展的擬議公營房屋發展項目，房屋署屬執行機關。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)進行的工程可行性研究支持該項目。修訂項目 B(下稱「項目 B」)涉及位於火炭的擬議聯用綜合大樓，建築署已就有關項目進行部分技術評估。修訂項目 C1、C2、D、E 及 F(下稱「項目 C1、C2、D、E 及 F」)涉及位於石門及小瀝源的擬議商業及私人住宅發展，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)已就有關項目進行部分技術評估。修訂項目 G(下稱「項目 G」)旨在反映已落成的酒店發展，該酒店由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司持有。修訂項目 H1 及 H2(下稱「項目 H1 及 H2」)是為了落實一宗已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/ST/58)的決定，艾奕康公司和第一太平戴維斯(香港)有限公司是這宗申請的顧問公司。修訂項目 J 及 K(下稱「項目 J 及 K」)涉及兩宗已獲同意的第 12A 條

申請(編號 Y/ST/49 及 Y/ST/53)，相關用地會作靈灰安置所用途。香港太古可口可樂(下稱「太古可樂」)(R41)和香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R43)已提交申述。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； |
| 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；以及其配偶為新鴻基公司的僱員； |
| 伍穎梅女士 | — | 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)和龍運巴士有限公司(下稱「龍運公司」)的董事，而新鴻基公司則在九巴和龍運公司持有股東權益； |
| 黃幸怡女士 | — | 為港鐵的獨立非執行董事； |
| 黃天祥博士 | — | 目前與房委會、建築署、新鴻基公司、艾奕康公司、第一太平戴維斯(香港)有限公司和港鐵公司有業務往來； |
| 何鉅業先生 | — | 目前與艾奕康公司和新鴻基公司有業務往來，以及與配偶在沙田共同擁有一個物業； |
| 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；為 |

土拓署新界北發展事宜的顧問；以及為港大生物科學學院首席講師，而其所屬部門曾接受太古基金的捐款；

- | | | |
|-------|---|---|
| 羅淑君女士 | — | 為香港小童群益會的前總幹事及委員會成員，而香港小童群益會曾獲新鴻基公司的贊助； |
| 黃令衡先生 |] | 為私營骨灰安置所上訴委員會的前成員；以及 |
| 馬錦華先生 |] | |
| 伍灼宜教授 |] | 在沙田擁有物業。 |
| 蔡德昇先生 |] | |

26. 委員備悉，伍灼宜教授和黃天祥博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。委員同意，由於黃令衡先生、馬錦華先生和羅淑君女士所涉利益間接；侯智恒博士就太古可樂所涉利益亦間接；而侯智恒博士和何鉅業先生沒有參與所涉的修訂項目及／或所提交的相關申述，以及蔡德昇先生所擁有的物業並非直接望向修訂項目涉及的用地，因此他們可留在席上。委員亦同意，由於黎志華先生、區英傑先生和伍穎梅女士涉及直接利益，須請他們就此議項暫時離席。

[黎志華先生和區英傑先生此時離席，伍穎梅女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

27. 主席表示已向申述人發出通知，邀請他們出席聆聽會議，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會議的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會議，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。

28. 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

- 陳巧賢女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員
- 易康年女士 — 高級城市規劃師／沙田
- 何倩凝女士 — 城市規劃師／沙田 1
- 吳智恩女士 — 城市規劃師／沙田 2

房屋署

- 余佩詩女士 — 高級規劃師
- 黃冠樺先生 — 高級建築師
- 鄧顥翹先生 — 規劃師

土拓署

- 洪永淇先生 — 總工程師／專責事務
- 黃國存先生 — 高級工程師／6
- 林振德先生 — 高級工程師／4
- 陳浩楷先生 — 工程項目統籌

顧問

- 蘇欣承先生] 科進顧問(亞洲)有限公司
- 吳國強先生]
- 賴志誠先生 — 生態系統顧問有限公司

申述人和申述人的代表

R 2 — Mary Mulvihill

- Mary Mulvihill 女士 — 申述人

R 41 — Swire Coca-Cola HK

- 張潔儀女士]
- 梁智媚女士]
- 周冠生先生]
- 香鎮強先生] 申述人的代表
- 梁世豪先生]
- 盧緯綸建築規劃有限公司]
- 許澤鴻先生]

R42—Wu Wan Yin Winnie

胡韻然女士

— 申述人

29. 主席歡迎各人出席聆聽會議，並簡單解釋聆聽會議的程序。她表示會先請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，然後會邀請申述人和申述人的代表作口頭陳述。為確保聆聽會議能有效率地進行，每名申述人和申述人的代表也會獲分配十分鐘作口頭陳述。在申述人和他們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。所有到席的申述人和申述人的代表完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人和申述人的代表發問。答問部分結束後，主席會請政府代表、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各項申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

30. 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／沙田、大埔及北區易康年女士借助投影片，向委員簡介申述的內容，包括分區計劃大綱圖的背景、申述人所提出的理由／意見，以及規劃署對申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 10964 號(下稱「文件」)。有關修訂項目如下：

- (a) 項目 A—把位於火炭的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)8」地帶，以進行擬議的公營房屋發展，有關的最高地積比率為 6.7 倍，最高建築物高度為主水平基準以上 240 米；
- (b) 項目 B—把位於火炭的一幅用地由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以進行擬議的聯用綜合大樓，有關的最高建築物高度為主水平基準以上 140 米；
- (c) 項目 C1 及 C2—把位於石門的兩幅用地由「政府、機構或社區」地帶(項目 C1)或「休憩用地」地帶(項目 C2)改劃為「商業(1)」地帶，以進行擬議的商業發展，兩幅用地的最高地積比率 9.5 倍，最高建築物高度主水平基準以上 130 米；

- (d) 項目 D 至 G 一改劃四幅位於小瀝源工業區的用地，詳情如下：
- (i) 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(1)」地帶，以進行擬議的商業發展，有關的最高地積比率為 9.5 倍，最高建築物高度為主水平基準以上 120 米(項目 D)；
 - (ii) 由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，以進行擬議的私人住宅發展，有關的最高地積比率為 5 倍，最高建築物高度為主水平基準以上 110 米(項目 E)；
 - (iii) 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)10」地帶，以進行擬議的私人住宅發展，有關的最高地積比率為 6 倍，最高建築物高度為主水平基準以上 120 米(項目 F)；以及
 - (iv) 由「工業(1)」地帶改劃為「商業(2)」地帶，以反映已落成的酒店發展，有關的最大總樓面面積為 32 000 平方米，最高建築物高度為主水平基準以上 120 米(項目 G)；
- (e) 項目 H1 及 H2 一把位於大圍的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)3」地帶，以進行擬議的私人住宅發展，有關的最高地積比率為 2.5 倍，最高建築物高度為主水平基準以上 140 米(項目 H1)；以及把一幅狹長的剩餘土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便理順附近一個較大幅的「政府、機構或社區」地帶的界線(項目 H2)，目的是為了落實一宗已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/ST/58)；
- (f) 項目 J 一把位於大圍的一幅用地由「住宅(乙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「宗教機構及靈灰安置所」地帶，以作靈灰安置所用途(龕位數目為最多 4 779 個)，目的是為了落實

一宗已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/ST/49)；
以及

- (g) 項目 K—把近赤泥坪的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(2)」地帶，以作靈灰安置所用途(龕位數目為最多 1 716 個，最高建築物高度為 3 層)，目的是為了落實一宗已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/ST/53)。

31. 主席繼而請申述人和申述人的代表闡述其申述。

R41—太古可樂

32. R41 的代表許澤鴻先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 太古可樂廠自一九九一年起已在小瀝源工業區營運。項目 E 用地緊鄰太古可樂廠，由一九九三年起由政府以短期租約批給太古可樂作臨時停車及汽車維修用途；以及
- (b) 由土拓署進行的初步環境評審支持把項目 E 用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，有關評審並未考慮到太古可樂廠的特殊工業運作。

33. R41 的代表張潔儀女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 太古可樂廠是全球最高的垂直食物製造廠，高度為 147 米，有 12 條生產線每天 24 小時運作，年中無休。項目 E 用地面向太古可樂廠的半開放式外牆。工廠的最低 3 層有供送貨貨車使用的半開放式車輛坡道，而上層有一個半開放式的貨櫃起重機，這些均為噪音來源。工廠運作亦主要涉及會產生噪音的機器，例如製冷機、冷卻水塔、空氣壓縮機等；

- (b) 項目 E 用地的擬議住宅大樓與太古可樂廠之間沒有緩衝距離，兩者相距 19 米，十分接近。此外，兩個地點之間並沒有高的圍牆隔開；
- (c) 太古可樂是對社會負責任的業務營運者，一直以來以負責的態度，減少對員工和附近居民造成不良影響。項目 E 用地的擬議住宅發展與太古可樂廠的營運可能產生工業與住宅用途為鄰的問題，太古可樂對此表示極度關注：
- (i) 土拓署的顧問既沒有向太古可樂索取以下資訊，初步環境評審亦未有評估以下影響：
- 太古可樂廠擁有約 200 輛貨車及私家車，每天約有 600 架次的極高行車量，並以夏季尤甚。如此頻繁的車輛操作預計會產生不良的噪音影響，例如用作提醒行人工廠入口處有重型車輛行駛的響亮警報聲、凌晨(如凌晨 12 時至 4 時)上落貨活動所產生的噪音、由早上 7 時開始的貨物運送至晚上 10 時才結束的貨櫃搬運(利用貨櫃起重機進行)所產生的噪音。源順圍需要不時短暫封閉，以便運輸重型機械；以及
 - 位於項目 E 用地的現有太古可樂臨時汽車維修場需要遷入本已狹窄的太古可樂廠房內，令廠房內的車輛迴轉更加困難，產生更多操作噪音。土拓署的技術評估未有考慮上述累積噪音的影響；以及
- (ii) 鍋爐和二氧化碳裝置直接面向項目 E 用地。鍋爐在日間排放大量熱蒸汽，而補充二氧化碳的工序會產生白煙和刺耳的噪音；以及

- (d) 項目 E 用地內有多個渠務預留地，限制了擬議發展的設計彈性，以及局限了可加入有效環境緩解措施的空間。

34. R 41 的代表許澤鴻先生借助一些投影片作出補充，要點如下：

- (a) 土拓署的初步環境評審沒有就太古可樂廠目前的運作、日後納入汽車維修場後的運作，以及將來可能進行原址擴建等方面的環境影響作出適當評估；以及
- (b) 考慮到上述情況，項目 E 用地應改劃為「住宅(戊類)」地帶，以解決工業與住宅用途為鄰的問題。

R 42 — 胡韻然

35. 胡韻然女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她不反對在項目 E 用地進行住宅發展，但目前的規劃管制並不適當；
- (b) 小瀝源工業區內有兩個活躍工業作業，包括位於項目 E 用地旁每天 24 小時運作，年中無休的太古可樂廠，以及位於小瀝源工業區中心的九巴巴士廠。多年來，規劃署已進行多次全港工業用地分區研究（下稱「分區研究」），而就小瀝源工業區所提出的建議包括：
 - (i) 根據二零零九年分區研究，當局建議「若可搬遷巴士廠，將提供機會改造及提升該區以作住宅用途，而該區可改劃為『住宅(戊類)』地帶以進行住宅發展」，從而解決工業與住宅用途為鄰的問題；
 - (ii) 根據二零一四年分區研究，當局則建議「由於巴士廠仍然運作及無任何搬遷計劃，考慮到工業與住宅用途為鄰的問題，沒有就先前

改劃作住宅用途的建議提進一步建議」；以及

- (iii) 根據二零二零年分區研究，當局建議「考慮到區內特色在不久將來可能有變，以及小瀝源工業區被住宅區包圍，可藉此機會將小瀝源工業區改劃為『住宅(戊類)』地帶」；
- (c) 對於文件聲稱(第 5.2.6.1(a)段)二零二零年分區研究提出把土地劃為「住宅(戊類)」地帶的建議只適用於「工業(1)」地帶，但不包括項目 E 用地(原本劃為「休憩用地」地帶)，她不表同意，原因如下：
- (i) 二零二零年分區研究是按地區進行的，因此不論個別用地的用途地帶(例如項目 E 用地原本劃為「休憩用地」地帶)為何，建議中所訂原則應適用於整個地區；以及
 - (ii) 項目 E 用地面對工業與住宅用途為鄰的問題。項目 E 用地雖然位於工業地帶的角落，但夾在兩幅工業用地之間，而其中一幅更是每日 24 小時無間斷運作；
- (d) 基於對工業與住宅用途為鄰的問題(例如九巴巴士廠及太古可樂廠)的關注，把項目 E 用地劃為「住宅(甲類)9」地帶並欠缺理據支持；
- (e) 由於當局把項目 E 用地劃為「住宅(甲類)9」地帶，申請人不再需要提交規劃申請，當局只依賴契約機制審議申請人提交的最新環境評估。因此，在現行管制機制下，公眾／持份者沒有渠道參與發展過程(例如就擬議發展項目提出意見、提供有關工業作業的資訊以便進行最新的環境評估等)。相反，若能引入規劃許可機制，公眾／持份者便可以參與；以及
- (f) 她建議把項目 E 劃為「住宅(戊類)」地帶，透過規劃許可制度審議擬議發展項目，並建立正式渠道讓

公眾／持份者參與發展過程。另外，可分別在分區計劃大綱圖及其說明書的規劃意向中明確指出需要解決工業與住宅用途為鄰的問題以及這個問題的性質，讓日後的發展商遵從及向公眾公布。

R 2 — Mary Mulvihill

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

項目 A

- (a) 她反對項目 A；
- (b) 「綠化地帶」內的擬議發展不但會進一步侵佔天然林地，而且亦涉及砍伐大量樹木(約 900 棵)。當局並無提供資料，說明各項發展項目累積損失的樹木，以及與在山坡進行大型挖土／填土工程相關的全球暖化和氣候變遷影響；
- (c) 項目 A 用地所處的山谷被陡峭的山坡包圍，可能會出現負面的空氣流通問題。儘管如此，文件的結論是，擬議公營房屋發展不會對整體空氣流通表現造成嚴重的負面影響。另一方面，擬議公營房屋發展會改變山上的現有景觀，僅把 10 米高的混凝土牆塗成綠色無法緩解上述的負面視覺影響；
- (d) 物業市場上的私人住宅單位供應已經過剩。倘若政府全力遏止濫用公屋單位的情況，並鼓勵年青一代向上流動，提升其社會階層的話，公營房屋的需求將會有所減少，亦不需要使用這個市區邊陲用地作公營房屋發展；

項目 B

- (e) 她不反對興建擬議聯用綜合大樓，但反對其選址，原因是項目 B 用地被工業發展包圍，需要使用公共

服務的人士(例如病人、長者及殘疾人士)難以前往該處；

項目 C1 及 C2

- (f) 根據文件夾附的政府、機構及社區設施供應表，政府、機構及社區設施(例如運動場、幼兒中心、社區照顧服務設施、安老院舍、日間康復服務設施、院舍照顧服務設施等)的供應嚴重不足。應把項目 C1 及項目 C2 用地(合共約 1.3 公頃)而非面積較小的項目 B 用地(約 0.77 公頃)預留作闢設政府、機構及社區設施；

項目 E 及 F

- (g) 她反對項目 E 及 F；
- (h) 已經不再需要額外的私人房屋用地。該兩幅用地鄰近巴士廠、港鐵屯馬線及繁道忙路，因此會受到嚴重的噪音及空氣污染影響。R41 及 R42 的申述人對環境問題有深入認識，城規會應認真考慮他們所提出的申述。由於小瀝源工業區轉型需時，因此這些環境問題會持續一段長時間；
- (i) 現有的受影響用途應予重置，以保障區內的就業機會；
- (j) 擬議的單一方向建築物設計會影響室內空氣流通；

項目 G

- (k) 她反對項目 G；
- (l) 項目 G 用地的酒店大樓和附近發展項目的建築物高度只是約為主水平基準上 100 米，項目 G 用地採用主水平基準上 120 米這個較為寬鬆的建築物高度限制，欠缺理據支持；

項目 H1 及 H2

- (m) 申請人聲稱他們會負起擬建通道的管理及維修保養責任，他們不會把這些責任轉嫁給個別業主。然而，一旦發展商破產，納稅人或需就一條只通往私人發展的道路承擔相關費用；

項目 J 及 K

- (n) 她反對項目 J 及 K，因為批准在「綠化地帶」進行靈灰安置用途會鼓勵進一步侵佔該地帶，尤其是在有關通道建成後；以及

其他事項

- (o) 她反對政府、機構及社區設施獲豁免計入總樓面面積。當局應就政府、機構及社區設施的總樓面面積設限，若面積超過上限則須取得規劃許可。此做法是為公眾利益着想。

[會議小休五分鐘。]

37. 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

生態方面

38. 一名委員提出以下問題：

- (a) 將被砍伐的 898 棵樹木的位置，以及這些樹木的位置是否與將損失的 1.4 公頃天然林地重疊；
- (b) 據文件的繪圖 H-4 顯示，擬作補種樹木的地方內只會種植 348 棵樹木，如何能達到比例為 1:1 的補償

種植；以及那些補種樹木的大細與受影響樹木的大細是否相若；以及

- (c) 選擇以人造斜坡作為林地補償的理據為何，以及是否有其他可作林地補償的地方。

39. 土木工程拓展署總工程師／專責事務洪永淇先生和顧問賴志誠先生，以及規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 建議砍除的 898 棵樹木有部分位於 1.4 公頃的天然林地內，主要受到擬議公營房屋發展用地南鄰的地盤平整和斜坡工程(全位於項目 A 用地內)所影響；
- (b) 工程可行性研究建議，由擬議公營房屋發展用地所造成的林地／樹木損失在可行的情況下應盡量按 1：1 的比例進行補種。用作補種樹木的地方包括在公營房屋發展用地以南的數個人造斜坡(在項目 A 用地內)進行原地樹木補種，樹木會種在人造斜坡上的梯狀平台(平台面積合共約 1.12 公頃)，以及在項目 A 用地東北面桂地新村附近的一個人造斜坡(編號 7SW-B/C14，面積約為 0.37 公頃)進行用地外的樹木補種。上述兩個林地補償種植區的總面積約為 1.49 公頃，略大於 1.4 公頃失去的林地面積。此外，在項目 A 用地以北現有溪流的 10 米闊緩衝區內亦會植樹，作為補種樹木的一部分；以及
- (c) 原則上，一般會首選在原地進行林地／樹木補償種植，因此，已確定會在項目 A 用地內的斜坡進行林地／樹木補種。工程可行性研究已就其他可作林地補償種植的地點(包括附近的灌木林)作出考慮，並在當中篩選了一些地點。當局會在詳細設計階段重新考慮所選定的林地／樹木補償種植地點或其他有可能進行補償種植的地點。

40. 同一名委員表示，最好應安排在灌木林而不是在人造斜坡進行林地／樹木補種，因為在人造斜坡植樹只可視為園境美化種植。根據土拓署的相關指引，不建議在坡度大於 45°的斜

坡上進行種植，而在村落附近的斜坡上植樹(尤其是大樹)，會造成樹木倒塌危及村民的風險。樹苗應以與斜坡坡面垂直的角度植入，並非如文件繪圖 H-4 所示般垂直種植。土木工程拓展署總工程師／專業事務洪永淇先生回應表示，土拓署會在詳細設計階段優化林地／樹木補償種植的建議，當中會考慮委員的意見。

項目 E 及 F

小瀝源工業區的規劃

41. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 小瀝源工業區是否已轉型為商業區，以及長遠來說巴士廠及太古可樂廠是否有計劃搬遷；
- (b) 有否考慮過把整個小瀝源工業區改劃為「住宅(戊類)」地帶，以作綜合住宅發展，或把項目 E 用地改劃作商業用途，而並非作住宅用途；以及
- (c) 政府須大費周章，為項目 E 及項目 F 用地改劃作住宅用途進行技術評估，改劃的理由為何。

42. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助一些投影片解釋說，根據二零二零年分區研究，小瀝源工業區正積極轉型作商業用途。由於附近有住宅社區，而當區特色亦可能會在不久的將來有所轉變，故可考慮把小瀝源工業區內合適的工業用地改劃為「住宅(戊類)」地帶，以鼓勵／協助現有工業大廈重建作住宅用途，同時解決工業與住宅用途為鄰的問題。根據「住宅(戊類)」地帶的機制，若要進行住宅用途，必須提交規劃申請，並輔以相關技術評估，以解決工業與住宅用途為鄰的問題(例如工業噪音)，並一併處理現有設施(如有的話)的搬遷。由於巴士廠及太古可樂廠屬私人擁有，搬遷設施一事須由私營機構提出。因此，會否把小瀝源工業區的私人土地改劃為「住宅(戊類)」地帶，仍須視乎進一步研究的結果而定。此外，二零二零年分區研究提及，政府正研究如何善用附近未盡其用的政府土地。當局根據初步環境評審的建議，物色了兩幅

合適的政府用地(即項目 E 及 F 用地)可作住宅用途；至於項目 D 用地，由於環境因素的緣故，已劃作商業用途。

43. 一名委員詢問 R42 為何以個別人士身分提出申述。胡韻然女士(R42)回應說，她本身是一名特許城市規劃師，就太古可樂的申述提供專業支援。同時，她亦在自己提交的申述中以城市規劃專業人員身分提出觀點，目的是重點講述小瀝源工業區的規劃歷史、規劃署以往進行的分區研究，以及城規會一貫以劃設「住宅(戊類)」地帶來解決工業與住宅用途為鄰的問題的慣常做法。

劃設用途地帶的考慮因素

44. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 據悉二零二零年分區研究建議把小瀝源工業區劃為「住宅(戊類)」地帶，現把項目 E 用地劃為「住宅(甲類)」地帶的理由為何；以及
- (b) 就人口密度而言，「住宅(甲類)9」地帶及「住宅(戊類)」地帶之間是否有分別。

45. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 就「住宅(戊類)」地帶而言，在大部分情況下，日後的地段擁有人／發展商須就住宅用途提交規劃申請，並輔以相關技術評估，以處理工業與住宅用途為鄰等技術問題。至於項目 E 用地的擬議住宅發展，土拓署已進行初步環境評審，證明有關發展在環境方面可以接受和在技術上可行，而有關評審已獲環保署接納，因此「住宅(戊類)」地帶的規定實際上已獲妥為遵從。此外，在土地契約的機制下，項目 E 用地日後的地段擁有人／發展商須就處理工業與住宅用途為鄰的問題，提交相關評估(特別是最後的噪音影響評估)，以符合相關政府部門的要求。基於以上各點，把項目 E 用地劃為「住宅(戊類)」地帶實屬合適；以及

- (b) 無論把項目 E 用地劃為「住宅(甲類)9」地帶還是「住宅(戊類)」地帶，擬議住宅發展項目的人口密度均相同。

46. 有關劃為「住宅(甲類)9」地帶與「住宅(戊類)」地帶的不同之處，主席作出補充，要點如下：

- (a) 無論把項目 E 用地劃為「住宅(甲類)9」地帶還是「住宅(戊類)」地帶，其發展密度均為 5 倍地積比率；
- (b) 由於項目 E 用地為賣地計劃內的用地，向市場釋出最大程度的確定性至為重要，務求不會影響土地收益。就「住宅(戊類)」地帶而言，項目 E 用地的發展規模在賣地時尚未確定，其發展規劃要在用地出售後，待日後的地段擁有人／發展商進行相關技術評估、完成規劃申請程序並取得城規會的批准後，才能確定。整個過程涉及一定程度的不確定性。為了排除不確定性，政府牽頭進行初步環境評審，確定有關住宅發展在技術上可行，並為項目 E 用地訂下合適的發展規模。同時，政府建議把項目 E 用地劃為「住宅(甲類)9」地帶，務求能在賣地前推展擬議住宅發展；
- (c) 雖然在詳細設計階段仍有若干技術問題尚未解決，但太古可樂及其代表似乎原則上並不反對項目 E 用地的住宅用途；以及
- (d) 為了處理尚未解決的技術問題，可在土地契約加入相關條款，要求日後的地段擁有人／發展商根據最新資料提交技術評估(例如噪音影響評估)，以符合相關政府部門的要求(例如環保署在噪音方面的要求)。

47. 一名委員詢問，當用地有工業與住宅用途為鄰的問題，將其劃為「住宅(甲類)」地帶而非「住宅(戊類)」地帶的做法有否先例。秘書回應時表示，四幢分別位於火炭、葵涌、九龍灣及長沙灣工業區的房委會分層工廠大廈，已由「工業」地

帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶或「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以作住宅發展。由於當局所進行的多項技術評估已確定擬議住宅發展初步可行，並證明擬議發展不會造成無法克服的工業與住宅用途為鄰的問題，將該四幅用地劃為「住宅(甲類)」地帶屬恰當。用地改劃後，房屋署會進行更詳細的技術研究，以確定發展項目的詳細設計及緩解措施(如有)，而有關的設計和措施須符合有關政府部門的要求，例如提交噪音影響評估及落實評估確認的噪音緩解措施(如有)，並由環保署審核。

環境方面

48. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 土拓署的顧問曾否就進行技術評估聯絡太古可樂蒐集資料，而所蒐集的資料為何；
- (b) 當局曾否及如何妥善評估和處理環境影響，例如太古可樂廠運作造成的影響、沙田圍路的交通噪音，另外有何環境緩解措施；以及
- (c) 項目 E 用地的地盤狀況(例如該處有渠務預留地及太古可樂廠的煙囪)如何對擬議住宅發展構成掣肘。

49. 土拓署高級工程師／6 黃國存先生及規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助一些投影片及實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 土拓署的顧問已於二零二三年年初與太古可樂聯絡。太古可樂提供了有關其廠房運作及可能發出噪音來源的資料，但由於保密理由，太古可樂未獲告知項目 E 的建議；
- (b) 土拓署的顧問除了向太古可樂索取有關噪音來源的資料外，亦於太古可樂廠附近進行實地測量，蒐集廠房運作及附近噪音來源的噪音數據。初步環境評審結果顯示，只要採取適當的環境緩解措施，噪音對擬議發展項目造成的影響屬可接受範圍。土拓署

的顧問收到太古可樂的書面申述(R41)後，考慮到廠房每天 24 小時全年無休的運作模式，遂在同一天不同時段(包括深夜和清晨時分)於廠房附近(包括太古可樂用地及項目 E 用地之間邊界附近的某個地點)進行額外實地測量，以確認廠房的噪音水平。結果顯示，新收集的數據與先前測量結果相若，因此顧問認為初步環境評審的結果屬有效。在採取緩解措施(例如安裝隔音窗、裝飾突簷，以及在面向太古可樂廠和九巴巴士廠的一側採用「單一方向建築物」設計等)後，預計項目 E 用地最高噪音水平會符合環保署所訂立的標準，即日間低於 70 分貝(A)；夜間低於 60 分貝(A)，預期不會造成無法克服的噪音影響。環保署對初步環境評審並無意見。此外，在土地行政階段，日後的地段擁有人／發展商須按契約規定提交噪音影響評估，而有關情況必須符合環保署的要求；以及

- (c) 項目 E 用地內的渠務預留地設有橫越該用地的兩水渠和箱形暗渠，而渠務署表示不得在該渠務預留地之上進行建築工程。由於太古可樂用地內有煙囪，根據《香港規劃標準與準則》，煙囪與擬建住宅樓宇之間應保持 40 米的垂直緩衝距離。鑑於上述的用地限制，項目 E 用地的發展密度將會較低，並且不設政府、機構及社區設施(地積比率為 5 倍，建築物高度為主水平基準上 110 米)，而相比之下，項目 F 用地的發展密度則會較高，並設有政府、機構及社區設施和公眾停車場(地積比率為 6 倍，建築物高度為主水平基準上 120 米)。為評估擬議發展的可行性，土拓署的技術評估已就布局設計示意圖(如文件的繪圖 H-5 所示)進行測試，證明在落實適當的緩解措施後，在可發展部分興建房屋樓宇屬技術上可行。

50. 一名委員詢問，太古可樂會否主動就項目 E 用地的擬議住宅發展作出回應(例如落實環境緩解措施、透過賣地方式收購項目 E 用地等)。R41 的代表張潔儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 她是合資格環境專業人士，擁有環境顧問的經驗；
- (b) 太古可樂是對社會負責任的業務經營者，一直與不同政府部門合作，促進香港繁榮；
- (c) 土拓署的顧問曾就項目 D 用地(即「商業(1)」用地)聯絡太古可樂，而太古可樂已就該用地向土拓署的顧問提供有關固定噪音源(例如製冷機和壓縮機等)的資料。如果太古可樂獲告知項目 E 用地是目標用地，便會提供有關流動噪音源(對項目 E 用地日後的居民造成更為不利的影響)的資料，以配合土拓署的需要。她建議設立適當的渠道，讓太古可樂可以清楚反映其特別的運作模式；
- (d) 有人曾看到土拓署的顧問在下午四時左右於太古可樂廠的道路對面(並非在項目 E 用地附近)收集實地數據，但當時太古可樂廠大部分的重型車輛已駛離工廠。根據她的經驗，固定的音量水平通常以 $L_{eq30min}$ 表示，變化的音量水平則最適合以 L_{90} 和 L_{max} 表示，而後兩者更能反映太古可樂廠重型車輛的高音警示聲響。她不肯定土拓署的技術評估採用哪一種指標；
- (e) 由於項目 E 在最近二零二三年年底才向公眾公布，他們尚未制訂任何環境緩解措施，但會在適當時候進行有關工作。初步來說，他們已探討把工廠大樓半開放式的部分完全圍封的方案，並估計最終落成的建築結構可能會超出原有的荷載能力。預計切實可行的環境緩解措施選擇有限，而且緩解程度亦會有所減低；以及
- (f) 太古可樂透過賣地方式收購項目 E 用地的方案涉及高昂成本，因此在現階段不會考慮。

51. R41 的代表周冠生先生補充指，太古可樂一直積極回應附近一帶居民的投訴。舉例而言，愉翠苑居民曾就工廠白色外牆所反射的刺眼光線，以及太古可樂停泊在愉翠苑內公眾停車場的重型車輛所產生的噪音作出投訴。為了回應這些投訴，太

太古可樂把相關外牆重新髹成灰白色，以及限制所有重型車輛只可停泊在工廠範圍內。另一例子是，工廠附近的牛皮沙村村民曾就工廠機械所產生的噪音滋擾作出投訴。就此，太古可樂已重新調整相關機械的噪音水平。然而，由於項目 E 用地非常接近太古可樂廠，以致落實緩解工程變得甚為困難，但他們會盡其所能。

52. 一名委員詢問，環境保護署(下稱「環保署」)是否認為就項目 E 用地預計的噪音水平對有關住宅發展而言可以接受。環保署助理署長(環境評估)曾世榮先生回應時解釋，土拓署所擬備的初步樓宇布局圖(如文件繪圖 H-5 所示)連擬議緩解措施，是其中一項已顧及用地限制的可行方案。採用「單一方向建築物」設計可避開直望太古可樂廠，是有效的噪音緩解措施。為利便應對賣地後出現的轉變情況(例如樓宇布局有所改變，以及日後地段擁有人／發展商提出噪音緩解措施)，慣常做法是會加入相關契約條款，要求申請人因應最新的資料提交噪音影響評估。

車輛出入口及行人連接

53. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 鑑於項目 E 用地的臨街面狹窄，擬議車輛出入口安排如何；以及
- (b) 項目 E 用地與其周邊地區之間有何行人連接。

54. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 建議車輛經由源順圍進出項目 E 用地，有關安排已獲運輸署同意，並會在地契內列明，供日後擁有人／發展商遵循；以及
- (b) 項目 E 用地位於附近港鐵第一城站的步行距離內，現時亦設有完善的行人設施。

項目 F

55. 一名委員詢問，改劃土地用途地帶後會否進行更詳細的鐵路噪音評估。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士回應時解釋，日後項目 F 用地的地段擁有人／發展商須按地契規定提交鐵路噪音影響評估，有關內容必須符合相關政府部門的要求。

項目 J 及 K

56. 一名委員詢問，關於擬在項目 J 及項目 K 用地進行的靈灰安置所發展，是否有任何機制監察其擴建計劃。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助投影片回應時指出，分區計劃大綱圖的《註釋》已限制位於該兩幅用地的靈灰安置所的龕位數目上限。倘要放寬龕位數目上限，必須透過提交規劃申請，或藉申請修訂分區計劃大綱圖以向城規會取得規劃許可。至於採用哪種途徑，則視乎放寬的程度。城規會可按有關申請(如有的話)的個別情況作出考慮。

提供政府、機構及社區設施和其他配套設施

57. 一名委員留意到項目 E 用地較項目 F 用地的地盤面積較大，遂詢問為何政府要求在項目 F 用地(地盤面積約為 0.28 公頃)而非項目 E 用地(地盤面積約為 0.56 公頃)闢設社會福利設施(下稱「社福設施」)。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士回應表示，一如之前討論所言，項目 E 用地面對較多發展限制，發展密度相對較低(地積比率為 5 倍，建築物高度為主水平基準上 110 米)。至於項目 F 用地，雖然地盤面積較小，但在闢設社福設施後，可容許的發展密度仍然較高(地積比率為 6 倍，建築物高度為主水平基準上 120 米)。關於在兩幅用地闢設社福設施一事，已諮詢社會福利署(下稱「社署」)。

58. 一名委員詢問，文件中政府、機構及社區設施的列表是否已反映各修訂項目下擬議發展項目所帶來的額外政府、機構及社區設施需求及供應。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士給予肯定的回覆，並借助一些投影片加以闡述，表示已藉是次修訂分區計劃大綱圖的機會，在各項修訂項目下增加政府、機構及社區設施。舉例說，根據相關政府部門的意見，

在項目 C1、C2 和 F 的發展項目中加設政府、機構及社區設施 (包括社福設施)。

59. 由於委員再無提問，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。

商議部分

項目 A

60. 一名委員表示不反對擬議的公營房屋發展項目，但認為項目 A 的補種樹木建議不理想，並提出以下的關注：

- (a) 目前這種只以樹木數量來補償天然林地而妄顧林地功能的做法不能接受。尤其是在人造斜坡上植樹以作為林地補償，並不能算作真正的補償，只是美化環境而已；以及
- (b) 項目 A 用地附近(500 米範圍以內)的政府土地上是茂密的天然林地，原應考慮用作林地補償區。政府應盡力改善林地和樹木補償種植的安排。

61. 關於補種樹木方面，主席表示(i)因應雙方的討論，相關政府部門已跟進該名委員所提出的樹庫概念(載於第 60 段)，在一項關於北部都會區的研究中，評估了在北區幾幅有潛質的用地設立樹庫的可行性；以及(ii)已把多個改善補種樹木方法的建議(例如在斜坡的台階上植樹)轉達土拓署跟進。

項目 E

62. 鑑於九巴巴士廠和太古可樂廠仍在運作中，不論項目 E 用地是劃作「住宅(甲類)」地帶還是「住宅(戊類)」地帶，一名委員對於把該用地劃為住宅用途有所保留。正如二零二零年分區研究所指，由於小瀝源工業區正積極轉型為非工業用途，該區的轉型可按本身的步伐逐步推進，或可透過施加適當的土地用途地帶機制，為私營機構提供誘因以加快該區轉型。因

此，當局其實無須拼命要把有問題的項目 E 用地改作住宅用途。此外，考慮到項目 E 用地的面積相對細小，在現階段容許在該用地進行住宅發展，在長遠而言或會對小瀝源工業區的整體轉型造成損害。副主席亦表示對項目 E 有保留，並認為應為整個地區進行全面的土地用途檢討。

63. 主席表示，進行二零二零年分區研究是為了尋求機會，把工業用地改劃為其他用途。小瀝源工業區鄰近第一城港鐵站和現有住宅區，因此符合作住宅發展的有利條件。在賣地方面，當局有必要提供各種不同用地滿足市場需要，因此面積較為細小的項目 E 和項目 F 用地亦包含在目前的賣地計劃當中。政府把項目 E 及項目 F 用地劃作住宅發展時，已妥為遵從既定程序。土拓署的技術評估已經確認該等用地的改劃建議切實可行，而且相關政府部門亦表示改劃建議不會造成無法克服的問題。為進一步推進，倘計劃詳情在賣地之後有任何改動，當局可根據契約機制要求日後的地段擁有人／發展商提交相關技術評估(例如噪音影響評估)，並提出符合相關政府部門要求的適當緩解措施，以便對該等改動作出監管。委員請留意上述關於項目 E 及項目 F 用地的背景及管制機制。

64. 秘書就過往把工業用地改劃作住宅用途的個案作出補充，表示除了在答問部分提及房委會的四幢分層工廠大廈之外，元朗工業區亦有一些其他用地(例如有完善的公共交通連接、位於住宅區附近或工業區邊緣等)已按個別情況改劃為「住宅(甲類)」地帶。至於改劃工業區內可能受環境問題所影響的用地，倘已進行相關技術評估，證明技術上可行，而且適合進行住宅發展，則未必須要劃作「住宅(戊類)」地帶。

65. 規劃署署長鍾文傑先生表示，政府一直採取多管齊下的策略以增加土地供應。除了大型新發展區外，當局在土地用途檢討中所物色到具潛力作住宅發展的用地，亦對房屋用地供應十分重要。有關的土地用途檢討涵蓋「綠化地帶」用地、「政府、機構或社區」用地、工業用地(即分區研究)等。過往的分區研究曾檢視工業用地的使用情況，並根據一套準則(例如是否鄰近集體運輸系統、與住宅社區的距離、面積是否合理等)，探討能否改劃合適的用地作住宅用途。項目 E 用地屬於這類個案，而相關技術評估已確認有關用地足以容納地積比率達 5 倍的住宅發展。因此，項目 E 用地可以改劃為「住宅(甲類)」地

帶。規劃署日後將繼續進行分區研究，並依據當時情況物色機會改劃小瀝源工業區及該區以外的其他工業用地。

66. 一名委員對項目 E 有所保留，理由如下：

- (a) 根據現行做法，為處理工業與住宅用途為鄰的問題，工業用地通常會改劃為不易受環境影響的「其他指定用途」註明「商貿」地帶或「政府、機構或社區」地帶，或改劃為相對嚴謹的「住宅(戊類)」地帶以作住宅用途(如要進行)；
- (b) 當局應努力留住大型製造商，並協助他們在香港擴大生產。太古可樂屬這類製造商之一，在香港設有廠房。住宅發展如設於太古可樂廠旁邊，或會阻礙其擴充，甚至會迫使太古可樂撤出香港。附近的金利來集團中心(下稱「金利來」)用地亦面對同樣處境；以及
- (c) 項目 E 用地會受到沙田圍路的交通噪音(70 分貝(A))影響，加上這幅用地因面積細小和設有渠務預留地而受到限制，導致建築成本增加。只為了增建約 500 個單位而要承受可能窒礙香港工業發展的風險，並不值得。

67. 另一名委員不支持項目 E，理由如下：

- (a) 認同有需要增加房屋用地，但這不代表可以作為進行擬議發展這類低於標準的發展的支持理據。儘管當局聲稱環境問題已獲解決，但日後居民的居住環境亦極不理想。附近的太古可樂全日運作，而大部分窗戶均望向交通繁忙的沙田圍路，日後的居民將受到約 70 分貝(A)的交通噪音影響，對於香港這類現代城市而言，不能視為優質生活。
- (b) 未來數年，本港會有更多房屋落成。為了土地收益及多建數百個單位等若干短期效益而強推項目 E，會犧牲日後居民的長遠福祉。城規會需要為他們的苦況負責；以及

- (c) 項目 E 用地最適宜改劃為在環境方面比較不易受影響的商業用途。

68. 規劃署署長鍾文傑先生作出回應並澄清說，項目 E 用地的擬議住宅發展須符合所有相關的法定及行政規定。環保署助理署長(環境評估)曾世榮先生解釋說，建議用作噪音緩解措施的隔音窗可以打開，在減少噪音之餘，同時可以維持自然空氣流通，而且亦符合屋宇署的規定。

69. 有較多委員普遍對項目 E 表示支持或不表反對，主要的理由如下：

- (a) 考慮到房屋嚴重短缺，政府已把物色合適的用地作房屋發展列作優先處理工作。由於小瀝源工業區轉型需時，而且項目 E 用地長時間未獲加以善用，因此把項目 E 用地用作其他有裨益的用途(即建議的住宅用途)，做法可取，可滿足社會的需要；
- (b) 小瀝源工業區正在轉型，區內只有數個仍然進行中的工業作業(包括太古可樂廠)，因此有空間可作更多非污染活動。小瀝源工業區位於鐵路站和住宅區旁邊，交通方便，較之商業發展更適宜用作住宅發展。數年前，曾有人提出在附近的金利來用地及項目 D 用地進行重建，以作住宅或非工業用途，但未成功。相信項目 E 用地的擬議發展可催化小瀝源工業區轉型，鄰近的用地其後可利用有關勢頭，跟隨發展；
- (c) 鑑於地盤有限制的緣故，當局應致力盡量減少及／或緩減項目 E 用地的擬議發展可能承受的環境影響。只要噪音影響可以緩減，並符合相關政府部門的要求，擬議發展便可予接受；
- (d) 項目 E 用地位處兩塊工業用地之間，即太古可樂廠及金利來。若金利來用地與項目 E 一起改劃作住宅用途，可以形成較大用地，為布局設計提供更大彈性，從而為處理有關的環境問題提供更多選擇；以及

- (e) 一般而言，任何橫越渠務預留地的構築物均須符合最少淨空高度約 5 米的規定，以作維修用途。不過，據渠務署表示，項目 E 用地的渠務預留地上方不得有任何構築物。如果可以消除這種限制(例如把渠務預留地改道或允許懸垂構築物)，擬議發展的設計便可更具彈性。

70. 主席詢問在項目 E 用地內興建住宅發展項目會否妨礙落實小瀝源工業區日後的規劃。規劃署署長鍾文傑先生表示不會，並解釋項目 E 用地位於小瀝源工業區邊陲，而且根據現時的發展情況，擬議住宅發展能夠與小瀝源工業區並存。預期轉型中的小瀝源工業區可容納更多非污染用途(例如商業及住宅)，日後的發展環境不會比現時為差。

其他一般事宜

71. 一名委員關注學額過剩及檢討使用空置校舍的需要。規劃署署長鍾文傑先生回應表示，規劃署已聯同教育局，就空置校舍用地及未撥用的預留學校用地定期進行檢討，有關空置校舍的檢討結果可於網上索閱。現時，當局已為一共 256 個空置校舍用地進行檢討，而當中 40 個已撥作住宅用途(包括公營房屋)。

結論

72. 主席表示，雖然委員對項目 E 的改劃建議提出不同意見，但是申請地點的擬議住宅發展在規劃及技術可行性上被視為可予接受，並獲大部分委員支持。當局可藉下一輪分區研究的機會，探討金利來用地可否作其他用途(如有)。

73. 主席總結說，委員普遍支持分區計劃大綱圖中所有項目的修訂，以及同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱圖，並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及答覆，已回應了有關申述所提出的所有理由。

74. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1(部分)**表示支持的意見和 **R43** 所提出的意見，以及決定

不接納 R1(部分)和 R2 至 R42，並同意不應順應申述而修訂沙田分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)，理由如下：

- 「(a) 修訂項目 A 用地位處火炭，有公共交通工具連接，適宜改劃為「住宅(甲類)8」地帶作公營房屋發展，以應付殷切的房屋需求。當局已在工程可行性研究中就交通、環境、生態、視覺、園境、空氣流通、排水、排污、供水及土力等方面進行相關技術評估，以確定擬議公營房屋發展不會造成無法克服的技術問題(**R1 和 R2**)；
- (b) 修訂項目 B 用地位於火炭的中心點，交通方便，適宜改劃為「政府、機構或社區」地帶作政府聯用綜合大樓，為該區的居住和就業人口提供需求殷切的康樂及社區設施(**R2**)；
- (c) 考慮到小瀝源工業區及石門商貿區已轉型，以及《2020 年全港工業用地分區研究報告》建議物色可供使用的政府土地並加以善用，修訂項目 C1、C2 及 D 的用地適宜改劃為「商業(1)」地帶，而修訂項目 E 及 F 的用地則分別適宜改劃為「住宅(甲類)9」和「住宅(甲類)10」地帶。當局已就環境、交通、視覺、園境及空氣流通等方面進行相關技術評估，以確定實施適當的緩解措施後，擬議發展不會造成無法克服的技術問題(**R2、R41 和 R42**)；
- (d) 修訂項目 E 用地的交通影響評估及初步環境評審已評估擬議發展對交通和環境可能造成的影響(包括香港太古可口可樂廠房所產生的交通和環境影響)，結論是實施適當的緩解措施後，預料擬議發展不會造成無法克服的影響。當局認為現時的「住宅(甲類)9」地帶屬恰當，因為住宅發展預計不會造成無法克服的影響。項目倡議人須在詳細設計階段進行進一步的詳細技術評估，以確保有關發展會受到妥善管制(**R41 和 R42**)；

- (e) 修訂項目 G 的建築物高度限制與該區的建築物高度輪廓互相協調，實屬恰當(**R2**)；
- (f) 修訂項目 H1、H2、J 及 K 旨在落實三宗獲城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意的第 12A 條申請，鄉郊及新市鎮規劃小組委員在過程中已考慮申請人提供的理據和相關技術評估、土地用途是否協調，以及所收到的公眾及政府部門意見。申請人已就有關申請進行技術評估，以證明實施適當的緩解措施及交通管理方案後，擬議發展不會造成無法克服的技術影響。在分區計劃大綱圖所加入的相關修訂屬恰當(**R2 至 R40**)；以及
- (g) 對《註釋》作出修訂，豁免政府規定設立的政府、機構及社區設施計入總樓面面積的做法恰當，有助關設政府、機構及社區設施(**R2**)。」

75. 城規會亦同意，沙田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。

[商議部分中止待續，因為會議於下午一時至下午二時三十分休會午膳。]

[馮英偉先生及蔡德昇先生於午膳期間離席。]

[余烽立先生及黃幸怡女士此時到席，而伍穎梅女士此時返回席上。]

粉嶺、上水及元朗東

議程項目4

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/YL-NSW/293

擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍第 103 約和第 115 約多個地段進行綜合住宅發展連商業用途及社會福利設施
(城市規劃委員會文件第 10965 號)

[此議項以廣東話進行。]

76. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和蘇龍律師事務所是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

黃幸怡女士 — 為蘇龍律師事務所的顧問；以及

余烽立先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來。

77. 由於黃幸怡女士及余烽立先生沒有參與這宗覆核申請，委員同意他們可留在席上。

78. 經商議後，城規會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期兩個月就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，這是申請人首次就這宗申請要求延期。

議程項目5

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

79. 主席表示，這是城市規劃委員會於二零二二至二四年度的最後一次會議，她感謝各委員過去兩年所作的貢獻。

80. 餘無別事，會議於下午三時十分結束。