

二零二四年五月十七日舉行的城市規劃委員會
第 1318 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 何珮玲女士	主席
廖凌康先生	副主席
黃幸怡女士	
劉竟成先生	
蔡德昇先生	
梁家永先生	
黃煥忠教授	
余偉業先生	
張李佳蕙女士	
何鉅業先生	
馬錦華先生	
徐詠璇教授	
鍾錦華先生	
葉頌文博士	
葉文祺先生	

潘樂祺先生

黃傑龍教授

黃煜新先生

葉少明先生

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

環境保護署首席環境保護主任(總區北)

余錦華女士

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

譚燕萍女士

秘書

因事缺席

陳振光教授

倫婉霞博士

呂守信先生

陳遠秀女士

鄭楚明博士

鄧寶善教授

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

劉振謙先生

議程項目1

[公開會議]

通過二零二四年四月二十六日第 1317 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 秘書報告，在委員傳閱第 1317 次會議的會議記錄草擬本後，有建議提出修訂第 2(o)段，以納入一名委員的意見(如屏幕所示)。委員同意，已納入上述修訂的會議記錄獲得通過。

[何鉅業先生此時到席。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 接獲的城市規劃上訴個案裁決(訟費裁決)

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

2. 秘書報告，二零二三年十一月二十二日，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)裁定這宗上訴得直，上訴的有關決定已於二零二四年二月二日向城市規劃委員會(下稱「城規會」)匯報。有關上訴是反對城規會經覆核後拒絕一宗第 16A 條申請(編號 A/TM LTY Y/337-1)的決定。該宗申請擬延長展開在申請地點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，至二零二三年六月二十三日。

3. 在上訴委員會對該宗上訴作出裁決後，上訴人於二零二三年十二月十三日就判給訟費提出申請。二零二四年四月二十四日，上訴委員會駁回上訴人提出判給訟費的申請，理由是上訴委員會不認為上訴人有履行其責任，證明有關申請屬於可作出訟費命令的例外情況。

4. 委員備悉上訴委員會有關這宗上訴個案的訟費裁決。

(ii) 接獲的兩宗新司法覆核個案

(1) 反對城市規劃委員會就第 12A 條申請編號 Y/SK-SKT/4 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 640 號)

5. 秘書報告，這宗司法覆核申請由慧采有限公司及 Salechoice Properties Limited (下稱「司法覆核申請人」)於二零二四年四月二十三日提出，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零二四年一月二十六日不同意一宗第 12A 條申請編號 Y/SK-SKT/4(下稱「第 12A 條申請」)的決定。該宗申請涉及把位於西貢沙下的一幅用地(下稱「申請地點」)由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶以作低密度發展，並把最高地積比率訂為 1.5 倍，最高建築物高度訂為 10 層。司法覆核申請人為該宗第 12A 條申請的申請人。

6. 根據司法覆核申請人在表格 86 所述，司法覆核申請的主要理由(已於二零二四年五月十四日向委員傳閱)如下：

(a) 城規會考慮了以下不相關的考慮因素，即這宗第 12A 條申請如獲同意，將會令可供「丁」(即合資格的原居村民)興建小型屋宇的土地減少。即使申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，在申請地點仍可興建小型屋宇；

(b) 城規會考慮了以下不相關的考慮因素，即這宗第 12A 條申請如獲同意，會令合資格的原居村民在申請地點或附近一帶覓地興建小型屋宇變得較昂貴或更加困難；

- (c) 城規會的決定涉及事實錯誤或並不合理，因為城規會是基于村民對申請地點或附近一帶的小型屋宇有殷切的實際或潛在需求而作出有關決定；而且城規會沒有就有關依據或結論說明原因；以及
- (d) 城規會的決定是基于小型屋宇需求而作出的，但沒有跡象顯示小型屋宇有迫切的需求，這全屬推斷，屬不相關的考慮因素。

7. 司法覆核申請人要求法庭全部推翻城規會的決定，或者指令城規會根據法律及／或在判案書中就有關決定所給予的理由，重新考慮這宗第 12A 條申請。二零二四年四月二十五日，法庭指令將在二零二四年七月三十日就司法覆核許可申請和司法覆核實質申請進行合併聆訊。

8. 委員備悉司法覆核申請的聆訊安排，並同意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。

[黃幸怡女士於秘書報告上述司法覆核申請期間到席。]

- (2) 反對城市規劃委員會就第 16 條申請編號 A/HSK/474 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 647 號)
-

9. 秘書報告，這宗司法覆核申請由一名個別人士 Tang So Shan (下稱「司法覆核申請人」) 於二零二四年四月二十三日提出，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零二四年一月二十六日批准一宗第 16 條申請編號 A/HSK/474(下稱「第 16 條申請」)的決定。該申請涉及略為放寬一幅劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，位於元朗橋頭圍用地(下稱「申請地點」)的住用地積比率限制。司法覆核申請人是第 16 條申請的提意見人。

10. 根據司法覆核申請人在表格 86 所述，司法覆核申請的主要理由(已於二零二四年五月十四日向委員傳閱)如下：

- (a) 第 16 條申請與申請地點的周邊環境不相協調，會令附近的景觀質素下降，也會對橋頭圍村民原本的生活造成負面影響；以及
- (b) 申請地點位於《建築物條例》附表 5 所列的附表所列地區第 2 號地區(含溶洞大理石的地方)範圍內。在申請地點進行擬議發展的建造工程很大可能對橋頭圍附近的村屋造成嚴重損壞。然而，規劃署並未在小組委員會文件的政府部門意見摘要中加入土木工程拓展署所提出的相關關注，或建議加入任何相關規劃許可附帶條件。

11. 司法覆核申請人要求法院推翻城規會於二零二四年一月二十六日就第 16 條申請所作決定，並在這宗司法覆核程序完成之前批出臨時禁制令，禁止展開任何與第 16 條申請相關的工程(包括拆卸、地盤平整、挖掘、打樁、基礎建設工程以及結構工程)。法院尚未就司法覆核申請批予許可。

12. 委員備悉法院尚未就司法覆核申請批予許可，並同意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。

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/29》的申述
(城市規劃委員會文件第 10969 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

13. 秘書報告，將軍澳分區計劃大綱草圖的修訂項目 A(下稱「項目 A」)與位於影業路的擬議電影製作室重建項目有關。修訂項目 B(下稱「項目 B」)是為了落實城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的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(編號 Y/TKO/5)作出的決定。該申請旨在改劃一塊位於坑口道的用地，以便進行擬議屋宇重建項目。以下委員已就此議項申報利益：

鄧寶善教授 — 在一九九二年受聘於電影製作室擁有人的顧問，反對首份將軍澳分區計劃大綱草圖就電影製作室用地所劃設的用途地帶；以及

鄭楚明博士 — 在將軍澳擁有一個單位。

14. 委員備悉，鄧寶善教授和鄭楚明博士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

15. 以下政府的代表和申述人此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

鄺弘毅先生 — 規劃專員／西貢及離島
李玉倩女士 — 高級城市規劃師／將軍澳
秦蘊妍女士 — 城市規劃師／將軍澳

申述人

R 1 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill女士 — 申述人

16. 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有關的申述，然後請申述人作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，申述人將獲分配 10 分鐘時間作陳述。在申述人獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒她。當有關的申述人完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表和申述人離席。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。

17. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。規劃署城市規劃師／將軍澳秦蘊妍女士借助投影片，向委員簡介申述的內容，包括修訂分區計劃大綱圖的背景、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意見。有關詳情載於城規會文件第 10969 號(下稱「文件」)。修訂項目包括：

- (a) 項目 A—把一塊位於影業路的用地(下稱「項目 A」用地)由「綜合發展區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「電影製作室及有關用途」地帶，以進行電影製作室重建項目(下稱「重建項目」)，並訂明建築物高度限制為 7 層；以及
- (b) 項目 B—把一塊位於坑口道的用地(下稱「項目 B」用地)由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶，以進行屋宇重建項目，並訂明地積比率限制為一倍，而建築物高度限制為一層開敞式停車間上加 4 層。

18. 主席繼而請申述人闡述其申述。

R 1—Mary Mulvihill

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

項目 A

- (a) 她強烈反對項目 A，特別是反對該項目沒有訂明地積比率限制，以及反對刪除《說明書》第 8.1.3 段關於限制總樓面面積的內容。此舉會導致重建項目的總樓面面積不受限制，亦無法保證重建項目最終會帶來什麼影響；
- (b) 重建項目的體積非常龐大，將嚴重影響後方的山脊線景觀。項目 A 用地並非興建如此大規模且體積龐

大的設施的合適地點，該設施與周圍環境不相協調。項目 A 用地應與新田科技城的用地對調，因為先進電影製作室將與科技城的已規劃發展相配；

- (c) 似乎跳過須就修訂分區計劃大綱圖提出第 12A 條申請的規定。委員應質疑這類加快重建的安排是否合法，以及是否只要是符合政府政策的項目，就可跳過城市規劃過程中的必要程序。省免第 12A 條申請的簡化措施不應被濫用；
- (d) 關於簡化發展程序，她記得城規會在批准市區重建局接管賈炳達道公園單車徑部分的圖則時，並沒有查究其合法性，因而導致地區休憩用地有所減少；
- (e) 另一宗涉及北角一幅「政府、機構或社區」用地重建的個案，亦顯示簡化發展程序的隱憂，有關個案因執行代理人有變而尚未落實；

項目 B

- (f) 她強烈反對項目 B；
- (g) 項目 B 用地的地積比率和建築物高度幾乎是原本的兩倍。擬議發展與周邊地區不相協調，會對景觀造成顯著影響，亦有礙大眾欣賞現有的翠綠景觀；
- (h) 將來居住於擬議發展邊陲的居民會投訴樹木遮擋景觀和受到蚊蟲滋擾，或會導致毗鄰「綠化地帶」內政府土地上的植物被清除；
- (i) 即使擬議發展不會侵佔毗鄰的「綠化地帶」，亦會削弱「綠化地帶」及其現有生態系統的完整性，更會鼓勵日後在該「綠化地帶」作同類發展的申請；
- (j) 急促發展令「綠化地帶」範圍逐漸減少，亦干擾該區的排水能力，最近的暴雨導致該區出現水浸和山泥傾瀉，正突顯與急促發展相關的風險；以及

其他

- (k) 與都會規劃小組委員會相比，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會需要處理的工作實在太多。她建議按次區域(例如港島東及港島西)重新分配工作量，使兩個小組委員會能夠更妥善地審視發展建議，令兩者的工作量更為平均。

20. 由於規劃署的代表及申述人陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向申述人及／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。

就項目 A 採用精簡城市規劃程序

21. 一些委員備悉，申述人關注當局採取精簡做法利便進行重建項目(即不經過第 12 A 條申請的程序，直接根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條修訂分區計劃大綱圖)。雖然採用上述精簡做法或會有利於本地電影業的適時發展，但此舉可能會引起公眾揣測及造成官商勾結的觀感。就此，委員提出以下問題：

- (a) 從項目倡議人的角度而言，與批准第 12 A 條申請後才修訂分區計劃大綱圖的一般做法相比，採用精簡做法如何能夠利便進行重建項目；當中所涉及的程序和時間為何；
- (b) 鑑於重建項目屬私人商業項目，當局採用精簡做法，有哪些考慮因素；是哪一方決定採用精簡做法；以及
- (c) 上述精簡做法會否套用在所有獲得政府政策上支持的項目上；又有否任何先例。

22. 規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 就私人項目而言，項目倡議人(通常為地段擁有人)會根據條例第 12A 條提交修訂圖則的申請。規劃署在收到申請後，會徵詢相關政府決策局／部門的意見。有關申請其後會在兩個月內提交城規會考慮。倘申請獲城規會批准，相關修訂會納入草圖，該草圖會根據條例第 5 條公布，以供公眾查閱，為期兩個月。倘城規會收到就草圖提出的申述，便會根據條例第 6 條進行聆聽程序。聆聽完成後，已納入修訂的草圖會呈交行政長官會同行政會議核准。採用精簡做法可免除準備及處理第 12A 條申請所需的時間(即兩個月法定期；如把處理申請過程中提交的進一步資料所需的時間計算在內，所涉的時間會更長)，而根據條例第 5 條及第 6 條分別進行公眾諮詢及聆聽程序的安排，會維持不變。根據現時生效的條例(自二零二三年九月一日起生效)，由於當局會根據條例第 5 條就改劃土地用途地帶的建議進行公眾諮詢，因此關於公眾就第 12A 條申請提出意見的條文已經刪除。就項目 A 用地的土地用途地帶修訂採用精簡做法，不會削減改劃土地用途地帶建議的公眾諮詢；
- (b) 由於相關決策局(即文化體育及旅遊局，下稱「文體旅局」)給予政策支持，儘管重建項目屬私人項目，當局採取了精簡做法，以便就重建項目展開改劃程序。為符合採用精簡安排的要求，非政府項目(包括私人項目)與政府項目的做法相若，必須有利於政府的政策措施，從而有助執行相關政策以及為社會整體帶來公共利益。關於重建項目，文體旅局確認擬議電影製作室有利於本地電影業發展和局方對香港藝術及文化發展的政策措施。除了文體旅局的政策支持外，規劃署在諮詢相關決策局／部門後，已確定有關項目在技術上可行和可以接受，以及在根據條例第 5 條展開分區計劃大綱圖修訂前已妥為進行所有必需的技術評估；以及
- (c) 近年，當局已在法定程序中採取精簡做法。例子包括由香港大學提出的校園擴建、由香港鐵路有限公司提出的與鐵路車站／設施相關的住宅及／或商業

發展項目、由私營機構提出的數碼港擴建，以及由非政府組織提出的社會福利設施重建。在相關決策局嚴格把關下，能夠取得政策支持以精簡做法處理的非政府項目大多數由非政府組織或非牟利組織發起。

23. 主席補充說，文體旅局的考慮是當局決定以精簡做法處理重建項目的關鍵。她強調，私營商業項目要取得政策支持並非易事。關於該重建項目，文體旅局就項目 A 用地重建為電影產業園批出政策支持前，應已充分考慮屬其職權範圍內電影業發展的政策。正如文件第 2.2 段所述，重建項目可活化項目 A 用地，從多方面促進香港電影製作的發展，例如為發展數碼電影拍攝及後期製作優化設施；提升本地製作質素；為鼓勵與其他地方共同製作電影，向製作團隊提供住宿，以及為培育香港年輕電影人才提供孕育空間。此外，採取精簡做法實際上節省的時間應多於兩個月，因為兩個月只是城規會在收到申請人所提交的第 12A 條申請後供其考慮的法定時限。準備和處理第 12A 條申請一般需要更多時間。根據精簡做法，不但可加快落實該重建項目，同時公眾在分區計劃大綱圖為期兩個月的展示期內以申述提出的公眾意見亦會得到考慮。主席亦澄清，R1 在口頭陳述所述，關於在無需經過第 12A 條申請程序的情況下修訂北角分區計劃大綱圖(即放寬建築物高度限制)以便重建位於「政府、機構或社區」地帶的用地的現有社會服務大樓一事，相關決策局(包括勞工及福利局)其實已給予政策支持。由於情況有變，有關重建計劃目前被擱置，但有關用地的建築物高度限制放寬，仍可為相關非政府組織提供機會，在日後尋求與其他機構合作，把用地用作更有效益的用途。

項目 A 重建項目的發展限制

24. 一名委員詢問，當局只在「其他指定用途」註明「電影製作室及有關用途」地帶施加 7 層的建築物高度限制，重建項目的最高地積比率或總樓面面積可如何受到管制；此外，若在項目 A 用地用盡上蓋面積發展，地積比率可否達至 7 倍。另一名委員表示，現階段或許難以就重建項目釐定地積比率或總樓面面積管制，理由是電影製作室並非傳統設計的設施。該委員詢問當局有否考慮以絕對高度管制(以主水平基準上多少米計算)而非以樓層數目管制建築物的體積。

25. 規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 項目 A 用地自一九五八年起已作電影製作室用途。當局先前把項目 A 用地劃為擬作低密度住宅發展的「綜合發展區」地帶，總樓面面積限為 15 700 平方米，建築物高度限為 6 層，其下有一層作敞開式停車間。有別於典型的低層住宅發展，擬議電影產業園涉及特殊用途建築物(例如電影拍攝製作室)，這些建築物可能會有特殊的建築設計及空間要求，以滿足營運需要，因此確實的總樓面面積／地積比率要在詳細設計階段才可以確認。舉例而言，電影拍攝製作室或許需要高達 24.5 米的樓底。由於在目前的階段並無詳細設計，未能確定總樓面面積，因此當局並未有就「其他指定用途」註明「電影製作室及有關用途」地帶施加地積比率／總樓面面積限制。擬議電影產業園的發展密度將在較後階段會由土地契約和建築圖則規管。根據《建築物(規劃)規例》現時的管制規定，一幅建築物高度限為 7 層的用地在正常情況下不會造成上蓋面積達 100% 的發展。此外，由於申請人表示需要如初步發展計劃所示闢設戶外拍攝場地，從技術上來看，上蓋面積因此不會達到 100% 而令電影產業園的地積比率達至 7 倍；以及

- (b) 根據項目 A 用地範圍地段第 368 號的現有土地契約，建築物高度限為 4 層，而最大有蓋面積則限為 30%，即大致上相等於約 1.2 倍的地積比率。在初步發展計劃中，電影產業園的擬議總樓面面積約為 20 512.8 平方米，這個面積是根據現有契約限制計算得出的。由於「其他指定用途」註明「電影製作室及有關用途」地帶的建築物高度限制基本上與先前劃設的「綜合發展區」地帶的建築物高度限制相同，因此，就「其他指定用途」註明「電影製作室及有關用途」地帶施加 7 層的建築物高度限制而非以絕對建築物高度(以主水平基準上多少米計算)進行管制是合適的，可為電影產業園的特殊建築設

計提供靈活性，並確保能與周邊地區(特別是南面坑口村和水邊村的低層民居)相協調。

26. 一名委員詢問當局如何決定「其他指定用途」註明「電影製作室及有關用途」地帶的第二欄用途。規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生在回應時表示，第二欄用途與電影產業園相關，然而此等用途或會對環境或其他範疇造成影響，而有關影響或須進一步評估。有關的規定亦可為重建項目提供靈活性，以應對未來發展計劃需作出的任何進一步改變。任何第二欄用途均須透過提出第 16 條申請，以取得城規會的規劃許可。城規會可在第 16 條申請階段審視發展建議和相關技術評估。

項目 A 電影產業園的擬議宿舍

27. 兩名委員備悉地段第 371 號現時建有員工宿舍，而地段第 368 號將會興建電影產業園的擬議宿舍，遂詢問如何防止電影產業園的擬議宿舍變成房地產項目；如何能夠規限宿舍內的住宅單位的銷售、租用期或員工租金寬減安排；以及「其他指定用途」註明「電影製作室及有關用途」地帶應否加入有關住用總樓面面積／地積比率的限制。規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生借助一些投影片作出回應，他引述電影產業園的初步發展計劃，表示項目 A 用地涵蓋兩個地段，分別為地段第 368 號及地段第 371 號。如發展計劃所示，設於地段第 371 號提供 60 個單位的現有員工宿舍會原址保留，並會繼續由現有土地契約規管，而設於地段第 368 號的擬議宿舍旨在為電影製作團隊或其他相關人才提供短暫住宿地方。根據重建計劃，項目倡議人承諾不會在公開市場向公眾出售或出租宿舍。由於地段第 368 號或須修訂契約，在修訂契約時，當局可考慮就地段第 368 號加入相關條款，施加與地段第 371 號相類似的現有限制，以確保擬議宿舍不會變相成為住宅發展項目。鑑於契約已對相關地段作出規管，同時為電影產業園採用特別設計提供彈性，沒有在「其他指定用途」註明「電影製作室及有關用途」地帶加入有關住用地積比率限制的做法恰當。

28. 地政總署署長黎志華先生表示，根據契約，員工宿舍有別於私人住宅發展，不得出售或出租予公眾。如有違反這類用途條款的情況，地政總署將進行調查，並會採取所需的執法行動。然而，向員工收取的租金水平通常不受契約規管。

29. 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。主席多謝申述人和政府部門的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

30. 委員普遍支持項目 A 及 B，並就項目 A 提出以下意見或觀點。

電影產業園所帶來的公眾利益

31. 一名委員對於項目倡議人決定把項目 A 用地發展為電影產業園，而非進行住宅發展表示欣賞，並認為電影產業園並非單純是一項商業項目，從更廣泛層面而言，這亦是一項有利本地電影業發展並可帶來公眾利益的項目。其他委員對此表示附和，並認同文體旅局對電影產業園所給予的政策支持，以及重視此項目(不論項目倡議人的性質為何)對本地電影業所作的貢獻。電影產業園的發展會提供本地電影業發展所需的基礎設施，為日後進行所需發展及投資項目鋪路。

32. 一名委員建議日後亦可考慮開放電影產業園作旅遊景點。就此，一些委員表示鑑於電影製作的運作安排，電影產業園難以開放予公眾參觀，但可考慮每年開放電影產業園一至兩次給公眾參觀。

精簡做法

33. 委員普遍支持採取精簡做法，以便早日落實電影產業園，但前提是有關項目須符合公共政策／公眾利益，而且會就有關項目進行客觀的規劃及技術評估，同時亦不會有損公眾諮詢程序。委員亦表示相關決策局在給予政策支持前，應謹慎審議及考慮發展計劃。一些委員考慮到準備提交第 12A 條申請所需的時間及資源，認為採取精簡做法的安排會令重建項目的推進加快兩個月以上。

34. 規劃署署長鍾文傑先生向委員闡述，第 12A 條申請的條文於二零零四年納入條例內。在二零零四年前，只有政府可就

技術上可行並獲相關政府決策局／部門支持／接納的項目(不論是公共項目還是私人項目)提出改劃用地的建議。自二零零四年起，當局有兩種處理項目的方式，一種是由申請人提出第 12A 條申請，然後根據條例第 5 條修訂分區計劃大綱圖；另一種是直接根據條例第 5 條修訂分區計劃大綱圖。此舉讓私營界別可提出改劃建議。根據現正生效的條例(即自二零二三年九月一日起)，項目倡議人如不是有關用地／處所的擁有人，不可提交第 12A 條申請，他們只可向規劃署提交其建議，以供考慮。預計仍會有個案採用與精簡做法相似的改劃程序。他亦強調，相關決策局只能夠在經過審慎考慮後，才給予政策支持。

35. 為了讓公眾更了解相關政策措施及當局給予個別項目政策支持之考慮因素，一名委員建議倘日後有相似的項目，應邀請相關政策局出席城規會會議闡述其政策。就此，主席在回應時另建議或可在相關文件中適當闡述有關的政策支持和採取精簡做法的理由，以供城規會參閱和考慮。

36. 另一名委員觀察到，規劃署諮詢相關政策局／政府部門後，一般都會在文件中或在會議上作出陳述時全面清晰地回應申述人關注的事宜，以避免引起公眾不必要的誤解或誤會。主席作出回應，同意可在相關文件中就申述所提出富爭議性的事宜，加入更具體更仔細的回應，以供城規會考慮。

「其他指定用途」註明「電影製作室及有關用途」地帶的發展限制

37. 委員備悉，目前尚未有電影產業園的詳細設計，而且初步發展計劃在詳細設計階段可能有變。由於日後的土地契約會訂有適當限制，加上考慮到項目 A 用地北鄰正在興建高層公營房屋發展項目，一些委員支持為電影產業園提供更多設計上的彈性，認為從規劃管制而言，把「其他指定用途」註明「電影製作室及有關用途」地帶的建築物高度限制訂為 7 層實屬恰當並足夠。

38. 一些委員留意到在電影產業園的初步發展計劃中，員工宿舍／宿舍約佔總樓面面積 40%，遂詢問可否加入限制條件，為擬議宿舍的住用總樓面面積設定上限。秘書解釋指項目 A 用地劃為「其他指定用途」註明「電影製作室及有關用途」地

帶，僅作電影製作室及有關用途，最高建築物高度限為 7 層，而分區計劃大綱圖的《註釋》已適當反映有關規劃意向。根據條例，分區計劃大綱圖內的這類規定具法定效力。

39. 其他委員認為電影製作過程可能會持續數天至數個月不等。攝製團隊、工作人員或相關專才，特別是來自海外的人員，在這個過程中確實需要可供休息或短期住宿的地方。委員亦認為，擬議宿舍是電影產業園的附屬設施，不可出售，亦不能轉作房地產項目，加上還沒有詳細設計，現階段難以為住用總樓面面積訂定上限。

40. 主席認為擬建宿舍在電影產業園所佔的比例合理，能配合規模不同的電影製作。在諮詢項目倡議人及相關政策局／政府部門後，當局可在修訂契約及提交建築圖則階段對住用總樓面面積作出適當管制。

結論

41. 主席總結說，委員普遍支持分區計劃大綱圖的所有修訂項目，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。

42. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定不接納 R1，並同意不應順應申述而修訂將軍澳分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A」

- (a) 「其他指定用途」註明「電影製作室及有關用途」地帶的規劃意向，主要是提供土地作電影製作室及有關用途。這些用途涉及特殊設計及空間要求，以滿足營運需要。劃設現有的土地用途地帶，並把最高建築物高度限制訂為 7 層，實屬合適的法定規劃管制。擬議發展與周邊的住宅區並非不相協調；
- (b) 鑑於擬議發展獲相關的政策支持，而且相關政府決策局／部門沒有提出負面意見或不表反對，直接根

據《城市規劃條例》第 5 條透過分區計劃大綱圖的擬議修訂進行改劃，以代替第 12A 條申請，可精簡法定程序，實屬恰當；以及

項目 B

- (c) 修訂項目 B 旨在反映一宗獲城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會部分同意的第 12A 條申請。擬議屋宇重建項目的最高地積比率為 1 倍，最高建築物高度為一層開敞式停車間上加 4 層，與周邊的市區邊緣環境並非不相協調。擬議屋宇重建項目不會對毗連的「綠化地帶」造成影響。

43. 城規會亦同意，將軍澳分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和已更新的《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。

議程項目 4

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

44. 餘無別事，會議於上午十一時零五分結束。