

二零零七年十月二十六日舉行的城市規劃委員會
第 898 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
楊立門先生

賴錦璋先生

黃澤恩博士

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

姚思教授

簡松年先生

梁廣灝先生

林雲峰教授

吳祖南博士

杜本文博士

葉天養先生

陳家樂先生

方和先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

李慧琼女士

梁剛銳先生

規劃署署長

黃婉霜女士

環境保護署署長

王倩儀女士

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署副署長／地區

伍華強先生

秘書

因事缺席

黃景強博士

蔣麗莉博士

杜德俊教授

梁乃江教授

黃遠輝先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

林群聲教授

民政事務總署助理署長(2)

夏鎊琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

區潔英女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

劉榮想先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零七年十月五日和二零零七年十月十二日第 896 及 897 次會議的記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零七年十月五日和二零零七年十月十二日第 896 及 897 次的會議記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 批准分區計劃大綱圖／發展計劃圖

2. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零零七年十月二日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條批准了以下三份圖則：

(i) 市區重建局(下稱「市建局」)石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃圖(重新編號為 S/H5/URA2/2)

(ii) 市建局士丹頓街／永利街發展計劃圖(重新編號為 S/H3/URA1/2)

(iii) 渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱圖(重新編號為 S/H13/12)

批准發展計劃圖／分區計劃大綱圖一事於二零零七年十月十八日刊憲。

[賴錦璋先生此時到達參加會議。]

(ii) 發還分區計劃大綱圖

3. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零零七年十月二日根據條例第 12(1)(b)(ii)條把以下三份分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂：

(i) 《青衣分區計劃大綱圖編號 S/TY/22》

(ii) 《廈村分區計劃大綱圖編號 S/YL-HT/8》

(iii) 《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖編號 S/H1/14》

發還分區計劃大綱核准圖以作出修訂一事於二零零七年十月十八日在憲報上公布。

(iii) 放棄城市規劃上訴

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 12 號(12/06)

在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 769 號(部分)

關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場及露天存放建築材料(為期 12 個月)
(申請編號A/YL-ST/298)

4. 秘書報告說，標題上訴是反對城規會於二零零六年五月二十六日在覆核後駁回一宗申請(申請編號 A/YL-ST/298)的決定。有關申請涉及在《新田分區計劃大綱草圖編號 S/YL-ST/7》上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的一塊土地上關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場及露天存放建築材料(為期 12 個月)。上訴人於二零零七年九月二十一日自行放棄上訴。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零七年十月十二日根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條確認上訴人已放棄上訴。

(iv) 上訴數據

5. 秘書報告，截至二零零七年十月二十六日，上訴委員會尚未聆訊的個案有十三宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	20
駁回	:	103
放棄／撤回／無效	:	125
尚未進行聆訊	:	13
有待裁決	:	6
合計	:	267

議程項目 3

[公開會議]

「香港 2030：規劃遠景與策略」（下稱「香港 2030 研究」）
最後報告
(城規會文件第 7934 號)

[會議以廣東話和英語進行。]

6. 以下規劃署代表應邀出席會議：

劉耀光先生 總城市規劃師／策略規劃

張綺薇女士 高級城市規劃師／策略規劃

7. 主席歡迎他們出席會議，並邀請劉耀光先生向委員簡介文件內容。

[陳華裕先生、鄭心怡女士及吳祖南博士此時到席。]

簡介部分

8. 劉耀光先生介紹該研究的背景。張綺薇女士借助 Powerpoint 簡報軟件，簡介研究所得結果，並提出以下要點：

研究目的及過程

- (a) 該研究就全港發展策略進行檢討。全港發展策略提供策略性的規劃框架，作為未來 20 至 30 年土地發展和基礎建設的指引；
- (b) 研究分四個階段進行，在每個主要階段公眾也會被諮詢。在研究過程中也進行各種影響評估，以確定擬議策略可持續推行；
- (c) 此外，由非政府專家顧問組成小組，就該研究提供意見，從而促進政府與外間業界的夥伴關係；

關注範疇

- (d) 該研究確定四個關注範疇，即優質生活環境、與內地建立更緊密的聯繫、經濟轉型及人口趨勢；
- (e) 在人口趨勢方面，該研究作出以下估計：
 - (i) 人口增長會放緩。預計未來 30 年人口增長率為每十年增加約 50 萬，二十世紀下半葉則每十年增加人口約 100 萬；
 - (ii) 住戶人數會由二零零一年每戶有 3.1 人降至二零三一年的 2.6 人；
 - (iii) 中港兩地跨界旅客活動由一九九五年的 6 000 萬人次增至二零零六年的 16 000 萬人次；
 - (iv) 流動人口會由二零零一年的大約 20 萬增至二零三一年約 40 萬；以及

- (v) 六十五歲或以上人士所佔比例，會由現時的 12% 增至二零三六年的 26%；
- (f) 在經濟轉型方面，本港對服務業的依賴有所增加。一九八零年，服務業佔本地生產總值的 73%，到二零零五年上升至 91%。為確保本地經濟持續增長，二零三零年約需 400 萬個職位，但基於人口老化，工作人口會縮減至 330 萬左右；

[林雲峰教授此時到席。]

研究假設

- (g) 該研究假設工作人口不足情況主要透過市場機制得以紓緩(例如更多女性會投入勞動市場及延遲退休年齡)或由輸入勞工填補空缺；
- (h) 該研究亦假設二零三零年的情況如下：人口達 840 萬、工作人口為 390 萬、可提供 400 萬個職位、本地生產總值年增長率為 3%，以及累計房屋及優質辦公室需求高出二零零三年的基礎水平，須分別增加 924 000 個單位及 270 萬平方米；

[黃澤恩博士此時暫時離席。]

建議策略

- (i) 該研究採用嶄新的方針，促進可持續發展、強調應善用已發展的土地而非開發新土地，才是較可取的方法；以及以改善環境質素為重點；
- (j) 建議策略集中於以下三個整體方向，以便協助香港實現作為「亞洲國際都會」的遠景目標。有關方向如下：
 - (i) 提供優質的生活環境；
 - (ii) 提升經濟競爭力；以及

- (iii) 加強與內地的聯繫。

空間模式的概念

- (k) 有關概念包括：

- (i) 以更少資源滿足更多需要—在都會區及已開發的新市鎮尋求發展機會；
- (ii) 以鐵路為本的發展模式—充分利用三個發展軸(北發展軸、中發展軸及南發展軸)沿線的發展機會；
- (iii) 平衡發展與保育—盡量保留郊野地區；以及
- (iv) 暢達四方—進一步發展區域運輸網絡；

發展密度

- (l) 七成新增人口會住在現有的建設區(包括新市鎮)，其餘三成在新發展區及新界鄉郊地區居住。都會區及新界人口比例會出現變化，由現時的 60 比 40 轉為 55 比 45；
- (m) 都市化地區在整體土地面積所佔比例，會由現時的 20% 微升至二零二零年的 22%，郊野公園的土地面積亦由 44% 增至約 46%；
- (n) 主要市區地段目前的發展密度大致會予以保留。密集地區及海旁一帶個別地點的密度會予以檢討，以便降低發展密度；

新發展區

- (o) 建議兩個新發展區，即古洞北、粉嶺北和坪輦／打鼓嶺(三合一計劃)及洪水橋，可容納的人口分別為 100 000 至 200 000；

- (p) 除提供住屋用地，新發展區亦可應付其他特殊用地需求。可彈性地提供基礎設施及社區設施，配合區內人士的需求；

鄉郊復修

- (q) 透過闢設新發展區或提升分區用途，無法全面解決鄉郊問題。該研究建議採用復修方式，有效利用這些地區，例如用作發展生態旅遊及闢設有機農場；

[黃澤恩博士返回席上。]

地區改善計劃

- (r) 應推行進一步地區改善計劃，改善行人道環境及微氣候、綠化環境、為文化建築締造環境、活化舊區，以及促進本土經濟；

優質辦公室

- (s) 預計日後所需優質辦公室為每年約 10 萬平方米。有關發展優質辦公室的策略是在中環現有商業區(包括西九龍的未發展用地及現時政府使用的土地)物色新用地，並計劃把辦公樞紐移離中環商業區(方法是改劃用途地帶，提升鰂魚涌現有建築羣、改善地區，以及在啓德預留土地作長遠發展用途)；

[簡松年先生此時暫時離席。]

跨界基礎設施及邊境禁區發展

- (t) 為加強與內地的聯繫，有必要加快發展跨界基礎設施。建議興建港珠澳大橋，而有關增設連接蓮塘／香園圍新口岸的通道方案現正進行研究。除正籌劃興建的廣深港高速鐵路香港段外，亦建議探討長遠來說，可否在西面興建兩條鐵路；

- (u) 另外，發展邊境地區有助加強本港與內地(特別是深

圳)的聯繫。現正研究落馬洲河套區用途及縮減邊境禁區範圍所騰出的土地用途；

影響評估

- (v) 現已進行各種影響評估(環境、經濟／財務、土地用途規劃、社會及交通運輸)。我們指出在後期規劃階段須留意的若干問題，印證該研究所建議的措施可持續推行(例如長遠來說，受過量交通噪音影響的人數會增加)；

應變機制

- (w) 建議的應變機制就突發情況下須如何更改發展綱領及修訂落實時間表，提供指引。在「低人口增長及溫和經濟增長」及「高人口增長及高速經濟增長」情況下，應變措施會有分別。當局會監察並檢討發展策略情況，並在有關過程維持與公眾對話；

[簡松年先生此時返回席上。]

推行事宜

- (x) 發展局已發出行動綱領，概述與該研究所訂方向一致的持續推行及新措施，包括歷史文物保護、推行地區改善計劃及綠化計劃、增闢新發展區、檢討發展密度、改善鄉郊市鎮、物色更多優質辦公室發展用地，以及加快跨界基建及邊境地區的規劃發展工作(詳情載於文件附件 C)；以外
- (y) 規劃署會與有關局／部門合作，就該研究所提出的其他建議作出跟進。

商議部分

9. 委員所提出的意見／問題撮錄如下：

一般事宜

- (a) 該研究就未來 20 至 30 年的策略性規劃訂定綱領，委員對此表示歡迎及嘉許。研究範圍全面，並考慮到人口和經濟變化所涉及的主要問題及進行各種影響評估和風險分析，以確定建議策略可持續推行；
- (b) 該研究認同本地環境容量的限制，確定「禁止進入」地區，以便保護生態、其他自然資源及文物，委員表示支持；
- (c) 若干全球環保問題(例如氣候變化、能源危機及減少溫室氣體排放量)須予考慮，以便與其他國家看齊；
- (d) 儘管增加注資，本地鐵路運輸的佔有率依然維持在約 36% 的水平。私家車平均車程及行車時間會同樣輕微上升，而總車程會大幅上升達 34%。當局應更詳細考慮如何提高更符合環保原則的鐵路運輸使用量；
- (e) 人口老化問題未有充分論述。人口老化不僅對住屋造成影響，亦影響醫療、社會、交通及其他服務。應增設利便長者的設施(例如在火車站設置升降機)，以及盡早開始進行各種配合人口老化問題的規劃；
- (f) 由於人口假設概念具有關鍵作用，因此須盡量確保人口預測及人口結構資料準確無誤；

發展密度

- (g) 高密度發展可有效善用土地資源及基建設施，但如未能妥善規劃，可能導致生活質素下降。擬議市區用地在總土地面積中所佔比例由 20% 微升至 22%，可在發展與保育之間取得妥善平衡；
- (h) 考慮到郊野公園所佔土地比例會由 44% 增至 46%，而市區用地比例由 20% 增至 22%，一名委員問及額外土地的來源；

- (i) 在檢討個別地點的發展密度時，微氣候是重要的考慮因素，因此研究報告應進一步詳細說明。高度密集地區(包括公屋地區)應逐漸減少；

新發展區／新市鎮

- (j) 由於新界人口會由 40% 增至 45%，有必要汲取東涌和天水圍新市鎮的經驗，為新發展區提供足夠而適切的設施。在提供社區設施方面，應靈活應用《香港規劃標準與準則》；
- (k) 以新發展區而言，如何建立社區網絡，是至為重要的事項。天水圍問題的成因是缺乏有效社區網絡，未能為居民提供支援；
- (l) 新發展區的公營及私人房屋比例應均等，避免出現天水圍公屋比重過高的情況；
- (m) 應考慮為新發展區及新市鎮創造更多就業機會，並提供居民有能力負擔的交通工具，鼓勵他們前往市區工作；
- (n) 在增闢新發展區時應更果斷行事。應檢討地帶區劃的概念，而居住及工作地點可位於同一個混合用途地帶。在城市設計方面，亦應探索新的構想(包括採用建築物高度逐步改變的構想)；

鄉郊復修

- (o) 鄉郊規劃仍須改善。現時鄉郊地區有很多小型屋宇及露天貯物場；
- (p) 鄉郊復修情況未如理想。應制定適當的政策，提供經濟誘因，鼓勵修復受破壞地區(例如露天貯物地點)；
- (q) 許多新界土地劃作「農業」地帶，不少規劃申請往往因不符合規劃意向而被拒絕。土地用途區劃可能

有檢討必要；

改善舊區

- (r) 委員支持活化市區舊區的建議，除按照現時做法進行清拆及重建外，亦可透過地區改善計劃進行活化；
- (s) 除活化市區外，亦應制定政策及具體措施，改善市區舊區破舊建築物的維修保養及重建工作；

邊境地區規劃

- (t) 全力支持加強與內地的跨界聯繫；
- (u) 可考慮在邊境地區建立與深圳南山大學城類似的大學城，從而促進學術交流及加強香港作為教育中心的地位。市區校園空置後，可騰出用地作應付其他需求；

應變機制

- (v) 有關如何處理某些突發事件(例如可能發生難民潮)，並無明確說明；
- (w) 由現在至二零二零年間，可能面對若干次經濟周期，期間發展策略所受影響以及我們如何回應，這些問題均須予以考慮。確保提供足夠就業機會，亦至為重要；

推行事宜

- (x) 應將有關建議轉化為具體的實踐措施，並訂定推行時間表及基準，以監察進展情況。發展局所發出的行動綱領集中於中短期行動。該研究所提出的建議應結合為更具體的計劃。當局應定期向城規會匯報有關措施的執行進度；
- (y) 除發展局外，政府亦應考慮該研究所建議措施對其

他政策範圍(例如運輸)有何影響；

- (z) 落實有關建議不能一蹴而就，其間社會經濟可能出現變化而須修訂土地用途建議或導致社區配套設施未得依期提供。須更妥善作出協調，就這些變化謀求對策；

其他事項

- (aa) 該研究為人煙稠密城市得以持續發展樹立了典範，可供其他內地城市參考。規劃署應與內地對口單位聯絡，分享經驗；
- (bb) 該研究亦可納入通識教育課程範圍；以及
- (cc) 許多木屋建於具潛在危險的斜坡，因此應考慮改善這些木屋區的環境。

10. 劉耀光先生及張綺薇女士在回應時提出以下要點：

一般事宜

- (a) 在研究過程曾考慮過全球環保問題，但並無詳細論述。新成立的環境局最近就氣候變化進行研究，並會更緊密跟進環保的事宜；
- (b) 根據國際標準，本港在確保運輸系統可持續運作方面作出不少努力，表現卓越。本地鐵路運輸在交通系統所佔比例相當高，達 36%，而根據絕對數字計算，使用鐵路運輸工具的乘客會增多。須注意的是，採用公共交通工具的車程佔九成；
- (c) 人口推算及結構數據主要根據統計處提供的資料擬備，而相關事宜(例如人口老化問題)在該報告中已認真考慮；

發展密度

- (d) 在增加郊野公園及市區用地比例的同時，農地及新界鄉郊地區其他尚未開發的土地會相應減少；
- (e) 另外，透過逐步檢討分區計劃大綱圖減低發展密度，以及落實綠化總綱圖及地區改善計劃，有助改善人煙稠密的市區的微氣候；

新發展區／新市鎮

- (f) 在增闢新發展區時，須以靈活方式提供配套社區及基建設施，配合入伙人口數目；
- (g) 新發展區相信不會以公屋為主導模式，相對於公屋，私人樓宇的比例可能較高。有關房屋組合事宜會在新發展區規劃研究中進一步探討；

鄉郊復修

- (h) 鄉郊規劃及復修工作仍須進一步改善。有關問題繁複，涉及若干個政策局及不同利益相關者及土地擁有人(例如港口後勤經營人)的利益關係。規劃署會作出跟進；

改善舊區

- (i) 在市區推行地區改善計劃及綠化總綱圖，可改善環境及都市景致，亦有助推動活化舊區及改善本地經濟。儘管訂定改善綱領，但舊建築物會否及如何重建，須待市場機制決定；

應變機制

- (j) 該報告已就應付突發情況，建議多項措施。人口出現突變(例如「流動居民」的流動性可能提高，以及基於人口流出)及經濟急劇變化是兩個可能有變的主要項目，規劃署須進行監察及定期檢討；

推行事宜

- (k) 落實該研究所載建議，屬發展局的工作範疇，行動綱領已重點提述有關落實情況，包括保護文物、檢討發展密度、增闢新發展區、提供優質辦公室用地及跨界基建設施，以及改善地區。落實計劃各有不同，視乎有關措施的性質而定。政策局最近進行重組，工務部門歸屬發展局之下，因此可更易於統籌及落實有關措施。在擬備或修訂分區計劃大綱圖及地區改善計劃後，會提交城規會考慮。當局亦會定期向城規會匯報有關研究建議的推行進度；
- (1) 研究建議採取三個整體方向，即提供優質的生活環境、提升經濟競爭力，以及加強與內地的聯繫，已獲政府採納，並會納入多個政策範疇。在運輸規劃方面，運輸署及路政署會將該建議發展方案連同他們就整體運輸研究及鐵路發展策略進行檢討所得的其他相關資料，一併考慮；以及
- (m) 分區計劃大綱圖提供有關規管土地用途的規劃綱領，並會定期予以檢討。發展項目的種類主要由市場決定。

11. 關於香港對解決全球環境問題所須肩負的責任，王倩儀女士補充說，本港向亞太經濟合作組織承諾在二零三零年前把能源強度在二零零五年的基礎上降低 25%。由於大量能源耗於商業及運輸業而非工業，加強節約能源及提高效率，是政府的政策目標。一如行政長官在二零零七年的《施政報告》承諾，政府現正跟進有關強制性建築物能源守則及能源效益標籤擴展計劃的落實事宜。可再生能源及節約能源概念應納入建築及工程設計。另外，政府亦制定政策，鼓勵增加對鐵路運輸的依賴，以及提高公共交通工具載客量，以減少使用私家車。該研究所載發展策略只提供概念綱領，如將有關建議轉化為具體計劃，會加入可持續發展元素。

12. 至於可持續運作的交通工具，趙慰芬女士表示運輸政策以鐵路運輸為主導。相對於其他城市，香港擁有車輛的人數偏低。擬建的地鐵西港島線及南港島線會鼓勵使用私家車的模式

轉移至其他交通工具。落實各類措施，包括在新地鐵站設置更多扶手電梯的連接，亦有助增加市民使用鐵路交通。另外，為改善路旁的空氣質素，政府會作出跟進措施，要求駕駛人士停車熄匙。至於提供市民負擔得起的交通工具，涉及問題相當複雜。九鐵與地鐵合併，某程度上有助調低車費。不過，車費亦受市場機制規管，當局在處理公共交通營辦商的增加車費申請時，會仔細考慮市民的負擔能力。

[林雲峰教授、鄺心怡女士、簡松年先生、梁鋼銳先生、杜本文博士、方和先生、趙慰芬女士及陳家樂先生在討論上述問題時暫時離席。]

[陳弘志先生及譚贛蘭女士此時到席。]

13. 主席在回應委員的意見時提出以下各點：

- (a) 有關落實新發展區一事，已有具體明確計劃，稍後會進行詳細規劃及工程研究，並就建議細節徵詢公眾的意見。在新發展區提供社區配套設施方面，會靈活應用《香港規劃標準與準則》所訂定的規劃標準；
- (b) 鄉郊復修問題必須正視。規劃署會在短期內向城規會提交有關新界露天貯物用途的文件，以供考慮；
- (c) 政府高層人員會督導跨界基礎設施及措施規劃，以加強與深圳的聯繫。亦可考慮在邊境地區提供綜合教育設施；以及
- (d) 本地人口老化問題已由勞工及福利局接手處理。該局轄下的安老事務委員會會就長者福利事宜，向政府提供意見。

14. 主席在總結時指出，該研究所提出的建議需若干時日始可落實，他要求規劃署定期向城規會匯報有關建議的推行進度。

15. 主席多謝規劃署代表出席會議，他們於此時離席。

16. 會議在上午十一時十分暫停，休息五分鐘。

[陳嘉敏女士、姚思教授、杜本文博士、陳家樂先生及王倩儀女士此時離席。]

議程項目 4

[公開會議]

紅磡地區研究 - 第二階段公眾參與項目報告和地區設計草圖
(城規會文件第 7932 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

17. 以下委員就此項目申報利益：

李慧琼女士 - 九龍城區議會議員
(該區議會所涉地區涵蓋有關研究區)

林雲峰教授 - 其公司優環長學建築設計及研究中心
(下稱「優環」)是有關公眾參與項目的
獨立顧問公司

陳弘志先生 - 近期與優環有業務往來

18. 委員認為上述三名委員的利益屬間接性質，同意讓他們留席參與討論有關項目。

19. 以下規劃署及顧問公司代表此時獲邀出席會議。

李啓榮先生 規劃署總城市規劃師／次區域

方心儀女士 高級城市規劃師／次區域

麥艾倫先生) 雅邦規劃設計有限公司

裴瑋廉先生)

鄧思威先生 奧雅納工程顧問

張國勳先生 優環長學建築設計及研究中心

何小芳女士 建港規劃顧問有限公司

20. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請列位代表向委員簡介有關文件。

簡介部分

21. 李啓榮先生作出簡介，表示城規會於二零零七年九月七日獲告知根據有關研究所擬備地區設計草圖的建議及第二階段公眾參與項目的大綱。委員認為須有更多關於較理想的選擇的理據和交通評估方面的資料，以便提出更有建設性的意見，同時亦要求規劃署擬備有關建議的立體影像，以方便進行討論。

22. 麥艾倫先生借助 PowerPoint 簡報軟件提出下列要點：

九廣鐵路貨運場和國際郵件中心

(a) 假設兩塊用地長遠而言會遷往別處；

(b) 顧問公司已研究詳載於文件第 6 段，發展密度各有不同的三個方案(方案一 - 低層發展方案，方案二和三 - 混合商業用途)；

(c) 方案三被視為較理想的選擇，因為：

- 該方案可提供多元化發展，促進該區的活力；
- 近 50% 的範圍可預留作公眾休憩用地和海濱長廊；以及
- 建築形式配合該區的特色，而且仍可經由這地點眺望體育館；

「綜合發展區」及附近休憩用地

- (d) 顧問公司已研究詳載於文件第 9 段，發展密度各有不同的三個方案(方案一 - 有限的商業發展方案，方案二 - 中等密度混合發展和方案三 - 合適密度發展)；
- (e) 方案三被視為較理想的選擇，因為：
- 酒店和辦公室空間有所增加，可以支援更多不同的零售和消閒用途；
 - 發展密度與毗鄰中層海濱發展一致，但遠低於北面的高層發展；
 - 大樓安排創造觀景廊，加強透視度；以及
 - 把綜合發展區與附近地方結合，可以營造具活力的街景，促進周邊的街頭活動；

紅鸞道「住宅(甲類)2」用地

- (f) 顧問公司已考慮各不同方案，包括採用分區計劃大綱圖現時訂立的 9 倍地積比率方案，和採用較低的 6 倍地積比率方案(有兩座大樓的設計和三座大樓的設計)；
- (g) 建議採用的較理想的選擇是兩座大樓的發展設計，在兩層零售平台上加 33 層住用單位，整體地積比率 6 倍，因為：
- 採用現時地積比率 9 倍而設有三座大樓的設計，對該區而言太密集；
 - 降低地積比率可令上蓋面積減少而綠化面積增加；以及

- 縮減建築物規模兼採用兩座大樓的建築形式，可加強透視度和促進空氣流通的情況。

大環山公園

- (h) 顧問公司考慮了一些方案，涉及改善景觀及不同規模的混合零售和美化市容用途；
- (i) 這項研究建議把現有籃球場和遊樂場遷往別處，並把有關地點東部的地方重新指定作與海濱有關的商業和消閒用途，以加強海濱的活力；

交通影響評估

- (j) 有關方面進行了一般性的交通影響評估，以評估上述建議的交通影響。由於該等建議採用的發展密度低於分區計劃大綱圖現時訂立的水平，所產生的交通不會對毗鄰道路網的交通造成不良影響。擬議的沙中線和可能進行的地鐵擴展工程會有助紓緩現時交通擠塞的情況；以及
- (k) 改善紅磡海濱和內陸的連接是這項研究的一個主要目標，公眾亦十分接受改善行人流通的措施。

23. 李啓榮先生借助立體動畫顯示「綜合發展區」和「住宅(甲類)2」用地的發展情況。

24. 張國勳先生接著借助 PowerPoint 簡報軟件報告公眾參與項目的結果，並提出下列要點：

- (a) 公眾參與項目包括巡迴展覽、公眾論壇及諮詢區議會。截至二零零七年十月二十日，接獲了 450 份意見表和 10 份書面意見；
- (b) 對於改善該區的連接、加強公眾空間和街景、控制發展密度和遷移不相協調的土地用途，公眾回應基本上是正面的；

- (c) 市民對進一步減低發展密度及「綜合發展區」和「住宅(甲類)2」地帶的建築物高度大表支持，對遷移籃球場和在大環山公園開設小型露天茶座及零售用途則大表反對；以及
- (d) 會進一步分析所接獲的公眾意見，以便規劃顧問檢討有關建議。

商議部分

25. 一名委員就改善交通的建議提出詢問。麥艾倫先生回應時，表示鑑於通往發展地盤的車輛通道的重要性，建議就貨運場和國際郵件中心另設兩個出入口。現有道路對「綜合發展區」用地而言已經足夠。所進行的交通影響評估確定了發展建議的可達性和可接受性。這項研究的焦點之一，是改善行人可達性和流通性。就此而言，改善發展用地行人流通的措施，以及改善尖沙咀東和紅磡的連貫性，可以大大改善海濱與內陸和毗連地區的连接。

26. 另一名委員表示九廣鐵路貨運場和國際郵件中心及「綜合發展區」用地的擬議地積比率仍然偏高，有空間進一步減低擬議發展密度。該名委員認為一如立體動畫所顯示，在「住宅(甲類)2」地帶的兩座擬議大樓比它們後面的現有建築物更高，建議就城市設計採用漸進概念。該名委員進一步詢問有沒有就貨運場和國際郵件中心用地的兩間擬議酒店擬備立體動畫。

27. 李啓榮先生表示委員對上述建議的發展密度和建築物高度的意見，特別是有關「綜合發展區」和「住宅(甲類)2」地帶的意見，會與所接獲的公眾意見一併處理，對上述建議亦會予以進一步檢討。至於貨運場和國際郵件中心用地擬議發展的立體動畫，則由於該處的建議仍在十分初步的階段而尚未擬備。待對該處有具體建議時即會擬備立體動畫，屆時亦會徵詢城規會的意見。

28. 委員並沒有提出進一步問題。主席請規劃署在修訂地區設計草圖建議時考慮委員和市民的意見。主席多謝規劃署代表和研究顧問出席會議。他們均於此時離席。

[譚鳳儀教授此時離席。]

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/H17/118

在劃為「住宅(乙類)」地帶的

淺水灣道 101 和 109 號(鄉郊建屋地段第 167 號和第 142 號)

經營食肆、商店及服務行業、學校和娛樂場所(戲院)

(擬於淺水灣道 109 號的現有商業部分進行改建和加建)

(城規會文件第 7927 號)

[聆訊以英語及廣東話進行。]

29. 方和先生在淺水灣道擁有一個物業，劉志宏博士近期與申請人之一淺水灣有限公司有業務往來，就此項目申報利益。賴錦璋先生所服務的機構是巴馬丹拿建築及工程師有限公司的客戶之一，亦就此項目申報利益，但委員認為這個情況應不涉及利益衝突，賴先生可以留席參與討論此項目。

[方和先生和劉志宏博士此時離席。]

簡介和提問部分

30. 規劃署港島規劃專員謝建菁女士和下列申請人代表此時獲邀出席會議：

孫漫天先生

杜立基先生

黃艷梅女士

甄柏禮先生

黃香翹女士

周婉茜女士

鄭社章先生

黃沛茜女士

31. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請謝建菁女士向委員簡介申請的背景。

32. 謝建菁女士借助 PowerPoint 簡報軟件，按文件詳載的內容簡介申請背景，並提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬於劃為「住宅(乙類)」地帶的申請地點上發展的商業部分(淺水灣購物中心)進行改建和加建，以經營食肆、商店及服務行業、學校和娛樂場所(戲院)；
- (b) 都會規劃小組委員會於二零零七年七月十三日拒絕有關申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人並無就覆核申請提交進一步理據；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 3.1 段，摘要指出政府部門並無對申請提出負面意見；
- (e) 公眾的意見——就覆核申請接獲了 11 份公眾意見書，五名提意見人是淺水灣購物中心的現有租客和申請地點住宅發展的居民。他們支持這宗申請，理由是可以應付區內正在增加的需求，改善對居民和社區所提供的現有服務，減少車程及不會影響購物中心現有的殖民地特色。其餘六名提意見人主要是附近居民，表示反對這宗申請，理由是會增加交通量，附近和其他的地方已有足夠的相關服務，以及會影響該區的特色；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 5.1 段。擬議增加的商業樓面並不符合「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，亦沒有足夠資料支持

要提供擬議用途，特別是戲院用途。

33. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。

34. 孫漫天先生借助 PowerPoint 簡報軟件，以及展示的模式作解釋，提出以下要點：

- (a) 申請人一向致力保留該區的特色和氣氛，曾於一九八二年重建淺水灣酒店時重置著名的露台餐廳；
- (b) 有關的購物中心已有 20 年歷史，此時適宜進行翻新工程，以應付有所改變的居民需求。就擬議翻新而言，申請人會注意不影響殖民地式大樓的外觀，以及會保留現有特色；
- (c) 擬議的 2 153.7 平方米額外商業總樓面面積並非過大。淺水灣道 109 號的最終整體地積比率會低於分區計劃大綱圖所准許的 3 倍最高地積比率；
- (d) 相關政府部門未有提出負面意見。建築署表示建築物規模沒有顯著增加，建築物整體外觀沒有改變，而擬議的改建和加建工程並不會產生不良的視覺影響；
- (e) 總樓面面積有所增加，主要是為了提供地庫支援設施和擴建超級市場。地庫支援設施的面積是由停車場現時使用率不足的行人流通區改建而成，以提供空間作上落貨物和餐廳儲物室用途。地下的超級市場必須擴建，以提供更佳服務，應付顧客的需要；
- (f) 擬議的兩個高質迷你“Director’s cinemas”位於一樓，僅佔 383.3 平方米，分別有 28 個和 48 個座位。它們旨在令購物中心更多樣化。屋宇署已根據《建築物條例》接受戲院和學校用途並存的情況。有關的學前教育機構和幼稚園亦發信表示支持，有關信件包括在發給委員的材料之中，以供他們在簡介後作參考之用；以及

- (g) 擬議的改建和加建工程並不會影響建築物的特色，亦不會有視覺、美化市容和交通方面的不良影響。

35. 杜立基先生借助 PowerPoint 簡報軟件提出以下要點：

- (a) 擬議用途旨在服務區內居民，因此符合「住宅(乙類)」地帶的規劃意向；在該地帶內，服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准；
- (b) 淺水灣和附近地區的人口已大幅增加，為應付居民所需而擬增加的商業總樓面面積是適中的；以及
- (c) 闢設戲院是根據市場情況而提出的建議。僅可在大型商場而不得在住宅區闢設戲院的限制，並無規劃理據支持。兩間小型社區戲院與規劃意向是彼此協調的。

36. 委員提出的問題現撮錄如下：

- (a) 鑑於據圖 A-5 所顯示，有關戲院會佔用現有庭院，是否有辦法保留中式花園，包括縮減戲院規模；
- (b) 倘城規會不接受擬議戲院，有關計劃的其他部分會否繼續進行；
- (c) 假設不進行有關戲院的計劃，園景花園可否在超級市場區的擴展部分上面重設；
- (d) 地庫支援設施會否取代任何現有的泊車位而導致在戶外重置，泊車和上落貨設施供應共有多少；以及
- (e) 擬議戶外泊車位會否對交通造成任何不良影響。

37. 孫漫天先生和杜立基先生回應時提出以下要點：

- (a) 有關庭院是現有通道範圍，兩層之間有梯級連接，庭院採用中式風格，設有瀑布和魚塘，但並不屬於

淺水灣酒店原有的設計，而在任何情況下都會受到地下超級市場擴展部分所影響。擬議戲院位於一樓，戲院天台與住宅部分現有平台花園位於同一水平。天台會進行美化，並可讓居民進入。爲了補償市民無法進入景觀美化地方的損失，申請人會在露天草坪建設一個有水景設施的景觀美化地方；

- (b) 即使沒有戲院，申請人亦會擴建超級市場。理論上，中式花園可在超級市場擴建部分的天台重置，但重設的景觀美化地方則由於與毗連平台不在同一水平而無法供市民或居民前往；
- (c) 地庫支援設施僅佔用停車場內使用率不足的行人流通區，不會影響任何現有泊車位。戶外泊車位是加設的車位。在擬議計劃共提供 84 個泊車位，7 個上落貨位，2 個的士停車處和 5 個供學校使用的小巴停車處。與現有供應相比，共增加 5 個泊車位和 3 個上落貨位，停車處則是新設施；以及
- (d) 擬議的戶外泊車位不會增加交通負荷。他們進行了交通影響評估，確定交通不會受到不良影響。運輸署接受該交通影響評估。

[鄭心怡女士此時離席。]

38. 委員繼而用了一段時間檢查會上展示的發展模型。

39. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

40. 主席表示都會規劃小組委員會在考慮有關申請時，曾關注擬議戲院的問題。考慮過聆訊中的簡介後，一些委員認爲闢設戲院是商業決定；兩名委員表示由於戲院規模細小，服務對

象應該是所在社區。

41. 一名委員表示都會規劃小組委員會主要關注的是戲院佔用庭院範圍的問題，而申請人代表澄清，有關庭院會由於擴建超級市場而無法保留。該名委員接受申請人代表就擴建超級市場提出的理據，認為在天台重置可達而高質素的景觀美化地方十分重要。另一名委員表示有關庭院效果獨特，但考慮申請時須保持平衡。該名委員認為申請人會高度美化景觀，以配合現有發展的設計和建築風格。

42. 一名委員表示戲院和學校用途並存會產生衝突的事宜亦已獲得解決。除了屋宇署表示支持外，兩間相關學校亦支持有關申請。該名委員建議申請人在設於露天草坪的代償性景觀美化地方提供更多水景設施，但須避免中式花園設計。另一名委員同意擬議景觀美化地方的設計應配合建築物的殖民地色彩，中式花園可能並不適合。

43. 一名委員表示超級市場的擴建規模有限，而且有適合的交通安排和足夠的泊車供應，故申請是可以接受的。

44. 主席考慮到委員的意見，表示由於商業總樓面面積增幅不大，而且該區的交通、視覺效果和特色不會受到不良影響，有關申請是可以接受的。此外，申請人在建議中提出在戲院之上設置可供居民前往的天台花園，以及承諾在露天草坪範圍內重置高質而設有水景設施的景觀美化地方，亦有可取之處。

45. 黃婉霜女士表示規劃署在第 16 條申請的階段並不反對申請，但有兩個要點表示關注，一個是擔心擬議戲院用途可能與「住宅(乙類)」地帶的規劃意向不相協調，即主要作中等密度的住宅發展，附設服務住宅區一帶地方的商業用途；另一個關注是失去現有庭園的景觀美化地方。考慮到申請人代表在聆訊中提供的資料，規劃署不反對這宗申請。她補充說為了容許設計更具彈性，文件第 5.3(d)項的擬議條件應已足夠，而包括一項指引性質的條款，請申請人在設計景觀區時留意委員的意見，是較適當的做法。

46. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可的有效期至

二零一一年十月二十六日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 設計並提供擬議發展的內部交通設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實保護樹木計劃和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

47. 城規會亦議決通知申請人：

- (a) 留意城規會委員有關景觀美化地方的設計和質素的意見；
- (b) 向地政總署港島西及南區地政專員申請契約修訂；
- (c) 留意消防處處長關於符合《消防和救援進出途徑守則》的意見；以及
- (d) 留意渠務署總工程師／香港及離島有關要求把必要排水詳情納入渠務圖則，以提交建築事務監督供批准的意見。

議程項目 6

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官提出申請，
將《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/13》
呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長
(城規會文件第 7933 號)

[會議以廣東話進行。]

48. 秘書簡介有關文件。

49. 經商議後，城規會同意應根據《城市規劃條例》第 8(2)條尋求行政長官的同意，以便把將《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/13》呈交行政長官會同行政會議核准的期限再延長六個月，由二零零七年十二月十二日改為二零零八年六月十二日。

議程項目 7

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

50. 餘無別事，會議於下午一時結束。