

二零零八年十一月二十八日舉行的城市規劃委員會  
第 924 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

陳華裕先生

陳弘志先生

杜德俊教授

簡松年先生

梁廣灝先生

梁乃江教授

吳祖南博士

葉天養先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

梁剛銳先生

陳仲尼先生

鄧淑明博士

環境保護署副署長

黃耀錦先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

黃澤恩博士

陳偉明先生

林雲峰教授

杜本文博士

黃遠輝先生

林群聲教授

李慧琮女士

李偉民先生

馬錦華先生

陳漢雲教授

劉月容博士

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

林植廷先生

民政事務總署助理署長(2)  
曾裕彤先生

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  
劉榮想先生(上午)  
謝建菁女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
鍾文傑先生(上午)  
胡明儀女士(下午)

1. 主席歡迎委員出席會議。

### 議程項目 1

[公開會議]

通過二零零八年十一月十四日第 923 次會議的記錄

[會議以廣東話進行。]

2. 二零零八年十一月十四日舉行的第 923 次會議記錄無須修改，獲得通過。

### 議程項目 2

續議事項

3. 此議項另外以機密形式記錄。

### 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/16》的  
申述及意見

(城規會文件第 8254、8255、8256 及 8257 號)

[會議以廣東話和英語進行。]

#### 第一組

R1 至 R811、R813 至 R853、R860 至 R863  
C1 至 C19 及 C38 至 C57

#### 第二組

R854 至 R856 及 R866  
C4、C20 至 C51 及 C55

第三組

R 857 至 R 859、R 863 及 R 865  
C 4 及 C 55

第四組

R 864

第一組聆訊——申述編號 R 1 至 R 811、R 813 至 R 853 及 R 860 至 R 863，意見編號 C 1 至 C 19 及 C 38 至 C 57 (城規會文件第 8254 號)

簡介和提問部分

[譚贛蘭女士和陳華裕先生此時到達出席會議。]

4. 下列委員就此議項申報利益：

方和先生	]	
	]	
李慧琼女士	]	民主建港協進聯盟的會員，而民主建
	]	港協進聯盟是 R860 的申述人。
	]	
陳曼琪女士	]	

5. 委員得悉李慧琼女士已就未能出席會議致歉，而方和先生及陳曼琪女士則仍未到達出席會議。

6. 下列政府部門代表、申述人、提意見人及申述人／提意見人代表應邀出席會議：

規劃署

劉耀光先生	西貢及離島規劃專員
鄭志豪先生	高級城市規劃師／將軍澳

土木工程拓展署

黃重生先生	總工程師／沙田
-------	---------

李天生先生 高級工程師／將軍澳

房屋署

黎范小華女士 總規劃師

梁耀忠先生 總建築師

康樂及文化事務署

周志文先生 總康樂事務經理

簡達成先生 總行政主任(策劃事務)

建築署

羅永壽先生 工程策劃經理

宋衛輝先生 工程策劃經理

運輸署

崔振輝先生 總運輸主任

劉建國先生 高級運輸主任

黃志雄先生 高級工程師

申述人／提意見人及其代表

R345 李勇抗先生 - 申述人

R406 伍長球先生

(R406 的申述人，以及下列申述的代表：R1、3、7 至 10、12 至 13、15 至 17、20、25 至 29、31 至 33、37、40、42 至 43、45、49、52、56、58、60 至 61、64 至 65、67 至 69、72 至 74、78、83、86 至 88、90 至 91、94 至 95、97 至 100、102 至 106、108、110、118、120、122 至 123、127 至 129、131 至 132、134 至 136、139、141、146 至 147、150 至 151、153、155、157 至 163、165 至 166、168 至 171、173、175、177、179、181 至 185、187 至 191、193 至 194、197 至 198、200 至 202、204 至 205、209、216 至 217、220 至 221、224 至

225、229、231 至 234、236、238、240 至 243、  
245、249、252、255、257、261 至 263、265 至  
267、269 至 272、274、276、278 至 280、282、  
285 至 288、290 至 292、295 至 297、301、303 至  
305、309、314 至 317、319 至 320、323 至 327、  
329 至 330、335、340、342 至 343、345、347、  
352 至 353、355 至 356、370、372、374、378 至  
383、385、390、393 至 398、404、410 至 411、  
413、418、423、425、427 至 430、432 至 433、  
435 至 438、440、442、445、447 至 454、458、  
460 至 461、464、465、470 至 473、482、487 至  
489、491 至 492、498、502 至 505、507 至 509、  
512 至 513 及 516)

- R537 徐傑偉先生 - 申述人
- R565 傅志強先生 - 申述人
- R601 戚艷芳女士 - 申述人代表
- R796 關小鳳女士 - 申述人
- R860 民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)  
陳國旗先生 ] 申述人代表  
譚領律先生 ]  
梁秉洪先生 ]  
陳家俊先生 ]
- R863 創建香港  
(亦是 C7 的提意見人)  
司馬文先生 - 申述人代表及  
提意見人代表
- C4 張國強先生 - 提意見人

C42	寶盈花園業主立案法團	
	伍長球先生	] 提意見人代表
	陳香明先生	]
	關淑嫻女士	]
	陳建強先生	]
C47	將軍澳廣明苑業主立案法團	
	舒孝傑先生	- 提意見人代表
C49	維景灣畔業主委員會	
C54	陳繼偉先生	- C54 的提意見人 及 C49 的代表
	譚宇寧	- C49 的代表
C55	范國威先生	- 提意見人

7. 委員得悉已給予其餘申述人及提意見人足夠通知。部分沒有對通知給予回覆，部分則無法聯絡。已回覆的申述人及提意見人表示他們不會親身或派代表出席聆訊。委員同意在其餘申述人及提意見人缺席的情況下進行聆訊。

8. 委員得悉部分西貢區議會議員致函反對香港地產建設商會就放寬將軍澳建築物高度限制而提出的建議，有關信件在會議上提交。委員備悉信件內容。

9. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略介紹聆訊的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／將軍澳鄭志豪先生向委員簡介申述和意見的背景。

10. 鄭志豪先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述以下各點：

- (a) 修訂將軍澳分區計劃大綱圖的背景載於文件第 2 段；

申述

- (b) 第一組包括申述編號 R1 至 R811、R813 至 R853 及 R860 至 R863。R812 的申述人在發出文件後撤回申述；
- (c) 提出申述的理由及申述人的建議詳載於文件第 3.3 段，現撮錄如下：

*表示支持的申述*

- R860 支持鋪設擬議 P2 路及採用半沉降的設計，以及跨灣連接路橋樑採用擬議的別具特色的設計；

*對特定地點表示關注*

在第 65B 區興建公共房屋

- R1 至 R521 及 R861 反對在第 65B 區(「住宅(甲類)3」地帶)興建公共屋邨，並反對在寶邑路及翠嶺路以南進一步興建高樓大廈或住宅；
- R1 至 R521 人建議把第 65B 區改劃為「休憩用地」地帶，提供各類康樂設施；
- R522 至 R811 及 R813 至 R853 建議停止在將軍澳南區興建公共房屋；
- R506 及 R861 建議興建一幢三層高的社區會堂，而 R861 更要求在社區會堂旁邊興建運動場作靜態和動態運動用途；
- R489 表示須防止在公共房屋發展方面浪費公帑，並加快重建工作及以重稅嚴懲擁有多個公屋單位的人士；

在第 72 區闢設垃圾收集站

- R522 至 R811 及 R813 至 R853 以環境衛生為理由，反對在第 72 區(「政府、機構或社區(4)」地帶)闢設擬議垃圾收集站；

### 突堤碼頭

- R863 反對刪減第 68 區海旁的兩個突堤碼頭，應保留擬議的突堤碼頭；

### 水上活動中心

- 儘管 R863 支持修訂項目 C 及改劃有關土地用途地帶劃分，以便興建水上活動中心，但卻反對在第 77 區將軍澳第一期堆填區下端(「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶)的擬議水上活動中心的範圍和位置，理由是第 77 區的擬議水上活動中心並非與不當風的東面水道毗鄰，而東面水道可用作進行須避免風浪的水上活動；
- 當局在進行規劃前，須充分了解日後所作水上用途及在安全、船隻停泊、下水和登岸梯級設施方面的要求；

### 跨灣連接路

- R537 反對興建跨灣連接路、填海及破壞原有海岸線，但沒有提出任何申述理由；

### 一般關注事宜

#### 屏風效應／通風情況／日光滲透度

- R1 至 R811、R813 至 R853、R861 及 R862 擔心在市中心南部(R1 至 R521、R861 及 R862)及將軍澳南區(R522 至 R811 及 R813 至 R853)進一步興建高層高密度的住宅樓宇，會造成屏風效應；
- R1 至 R811 及 R813 至 R853 建議將寶邑路以南(即市中心南部(R1 至 R521，以及 R861 及 R862)及將軍澳南區(R522 至 R811 及 R813 至 R853)的建築物高度限制由 100 米下調至 50 米。R861 建議把市中心南部建築物的高度上限訂為二至五層；

#### 平台構築物

- R863 關注上蓋面積的限制，認為有關限制不足以阻止興建大型平台的構築物，並建議降低尚未發展用地的目標人口及上蓋面積；

#### 綠化／休憩用地及文娛康樂設施

- R1 至 R811、R813 至 R853 及 R860 至 R862 關注到將軍澳南區沒有足夠的休憩用地及／或文娛康樂設施；
- R522 至 R811、R813 至 R853 及 R860 至 R862 建議增加綠化／休憩用地，以解決將軍澳南區休憩用地嚴重不足的問題。R862 建議在市中心南部及將軍澳第一期堆填區用地增加綠化(休憩)用地的比例；
- R860 已提交一份有關改善市中心南部地區(即「中央大道」、市鎮廣場及海濱公園)擬議休憩用地發展的建議，並夾附繪圖(載於文件繪圖 H-1(a)至 H-1(e))作為支持；

#### 提供單車徑及行人道

- R863 認為該圖的《註釋》說明頁內容含糊，並未有承諾提供單車徑和行人道，因此提出反對；
- R494、R504、R521 及 R863 建議加建單車徑及行人道，建立貫通整個新市鎮的完善網絡，並在該圖確定有關位置；
- R486 建議興建行人天橋，連接將軍澳港鐵站、君傲灣及寶盈花園；

#### 重新規劃市中心南部

- R861 關注到將軍澳南區的規劃事宜，認為會對空氣質素、生活環境及居民的健康造成不良影響；

- R861 建議增設休憩用地，停止進行高層高密度發展，把將軍澳南區發展成為旅遊及康樂中心。申述人並提交一份草圖，要求城規會全面修訂及重新規劃市中心南區的土地用途，包括興建一個公園、一些私人樓宇(限於五層高)政府、機構及社區設施(限於五層高)及度假酒店(限於兩層高)；

#### 其他關注事宜及建議

##### 將軍澳海灣應受《保護海港條例》保護

- R1 至 R811 及 R813 至 R853 (R450 除外)要求將軍澳海灣的水體受《保護海港條例》保護；

##### 提供車輛通道連接將軍澳華人永遠墳場

- R522 至 R811 及 R813 至 R853 (R530、R710 及 R851 除外)建議設置車輛通道，連接將軍澳華人永遠墳場及將軍澳－藍田隧道；

##### 將軍澳的巴士服務

- R516 表示並無足夠交通配套設施，配合將軍澳的人口增長，並要求增加巴士服務；

##### 將軍澳第 86 區的商業發展

- R521 建議加快商業發展項目「夢幻之城」(位於第 86 區的綜合發展區)的工程；

#### 意見

(d) 就申述提出的意見詳載於文件第 4 段，現撮錄如下：

- C1、C2、C4 至 C6、C15、C38 至 C57 支持 R1 至 R811、R813 至 R853 及 R860 至 R862 有關第 65B 區公共房屋發展的具體事宜，或要求當局停止在將軍澳南區進一步進行公共房屋發展、支持把第 65B 區改劃為「休憩用地」地帶、反對在第 72 區興建垃圾收集站、要求增加休憩用地及文娛康樂設施、採納 R860 的建議重建市中心南區的休憩用地網絡、收緊建築

物高度限制、鋪設通往將軍澳華人永遠墳場的通道；以及根據《保護海港條例》保護將軍澳海灣；

- C3(香港地產建設商會)反對把寶邑路以南的建築物高度限制由 100 米下調至 50 米的建議。C3 建議「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 100 米上調至主水平基準上 140 米(約 40 層高)，並把「住宅(甲類)4」及「住宅(甲類)5」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 65 米上調至主水平基準上 100 米(約 30 層高)，以便可更靈活進行設計及擴大建築物周圍的空間；
- C7(創建香港)促請當局檢討已規劃興建的交匯處的設計及工程，縮減交匯處的規模並減低有關影響和佔用土地範圍。C7 認為不宜把《保護海港條例》的涵蓋範圍擴大，但同意有需要保護香港的天然海岸線；
- C16 至 C19 支持有關保留兩個計劃在將軍澳設置的公共碼頭的建議；

[吳祖南博士及鄧淑明博士此時到達出席會議。]

- (e) 規劃署的意見－規劃考慮及評估，以及對申述理據及就申述提出的意見所作出的回應詳載於文件第 5 段，現撮錄如下：

#### 位於第 65B 區的公共房屋發展

- 自從首份《將軍澳分區計劃大綱圖編號 S/TKO/1》於一九九二年十二月十一日在憲報刊登以來，第 65B 區一直劃為「住宅(甲類)」地帶，而《將軍澳進一步發展可行性研究》(下稱「將軍澳研究」)再次確定該區適合作住宅用途；

- 該圖的《說明書》並沒有訂明有關地點應用作私人還是公共房屋發展。該塊用地是否適合興建公共房屋，屬於政策的範疇；
- 有關密度、建築物高度、視覺效果、通風情況和日光滲透度的影響及基礎設施的供應，「住宅(甲類)3」地帶加入發展限制(即最大住用和非住用地積比率分別為 4 倍和 0.5 倍、最大上蓋面積為 50%及最高建築物高度為主水平基準上 100 米)，以確保日後在此地點進行的發展，與毗鄰發展互相協調；
- 有關地點已與南面至善街擬議鄰舍休憩用地(面積約 4 600 平方米)合併，屬於發展計劃的一部分；
- 對於在第 65B 區興建社區會堂的建議，將軍澳現有四個社區會堂，並已計劃增設兩個會堂。社區會堂數量已經足夠，符合《香港規劃標準與準則》(下稱「標準與準則」)的規定；
- 有關加快公屋重建，並嚴懲擁有多個公屋單位的人士，已超越城規會的權限；

#### 垃圾收集站

- 須闢設擬議垃圾收集站，以供第 67 及 72 區內的政府、機構或社區用途使用。就位置而言，擬議垃圾收集站位於政府、機構或社區用途設施羣中間，遠離附近的住宅發展(最近距離約 230 米)，而且有各類政府、機構或社區用途、休憩用地及道路作為緩衝區。從土地用途的協調性而言，垃圾收集站的位置合適；
- 擬議垃圾收集站將採用最先進的嶄新設計，並會提供適當設施，以紓緩潛在的不良影響；

#### 突堤碼頭

- 根據運輸署的資料，自從港鐵將軍澳線在二零零二年八月投入服務後，已沒有計劃或建議為

將軍澳設立渡輪航線，因此對海上交通的需求可能僅限於租賃服務(主要在週末)。由於大部分遊樂船隻的體積相對較細，應以登岸梯級取代擬議碼頭。運輸署不支持保留兩個渡輪碼頭；

- 申述人建議碼頭可作其他功用。根據將軍澳研究，擬議海濱公園及市鎮廣場已可發揮相同的功用；

#### 水上活動中心

- 將軍澳研究建議水上活動中心設於第 77 區將軍澳第一期堆填區下端，而有關團體及西貢區議會大致上亦同意有關建議。不宜在大浪環境進行的水上活動，則可在東面水道進行，由此地點從水路前往東面水道並不遙遠；

#### 跨灣連接路

- 跨灣連接路是道路網絡主要及不可或缺的部分之一，對支援及促進將軍澳進一步發展，至為重要。須就該路進行詳細的技術及環境影響評估，以及進一步諮詢公眾；

#### 單車徑及行人道

- 發展藍圖已註明詳細的土地用途建議(包括單車徑及行人道)。發展藍圖是大比例圖，可收納較多資料，例如單車徑及行人道；
- 將軍澳大部分已發展地區現已設有行人道及單車停泊區，足以應付將軍澳的現有需求。將會興建新的單車徑及行人道，以改善有關網絡。單車徑工程將與將軍澳新市鎮發展計劃下各基礎建設工程同步進行，預計會在二零零九年至二零一六年期間落實；
- 有關興建行人天橋連接將軍澳港鐵站、君傲灣及寶盈花園的建議，其實相關天橋已屬於計劃在將軍澳南區提供的高架行人道系統組成部分；

### 屏風效應／通風情況／日光滲透度

#### 發展密度

- 為配合將軍澳研究的發展概念，將軍澳的人口水平將由 480 000 人下調至 450 000 人。人口水平下降是由於將軍澳南區多個住宅發展用地的地積比率由約 6 至 7.5 倍下調為約 2 至 5 倍。「住宅(甲類)」地帶內住宅發展的最高上蓋面積全部限於 50%，以降低發展項目平台的規模；

#### 建築物高度限制

- 不支持申述人提出把將軍澳南區的建築物高度限制由 100 米下調至 50 米(或限於五層)的建議，亦不支持香港地產建設商會提出增加建築物高度的建議，因為將軍澳研究建議建立「梯級式」的高度輪廓，而梯級式的高度概念已進行各類影響評估，並為西貢區議會及區內人士廣為接納。申述人未有提供充分理據，以支持其放寬或收緊建築物高度的建議；

#### 通風廊

- 現有主要通風廊大致上設於於沿 P2 路及沿東面水道和市鎮公園的位置，在市中心南部中央部分南北軸上的街道亦設有額外的通風廊，有關修訂已顧及和保留有關通風廊。透過闢設綠化休憩用地走廊和主要通風走廊，以及規定海旁只可作中低密度發展，令景觀更開揚；

#### 平台式結構

- 該圖把「住宅(甲類)」地帶的最高上蓋面積限於 50%，以防止進行大型平台式發展，以及改善街道的環境；
- 減低屏風效應的措施屬於詳細的規劃事宜，為市中心南區進行詳細規劃時將制訂有關措施。將會對《說明書》作出修訂，加入下列內容，以規管建築物的設計：

「為盡量減低對通風情況造成不良影響，鼓勵日後的發展採取適當的設計措施，以盡量減低可能出現的不良影響。措施包括降低平台高度；增加平台的透風度；增加建築物之間的距離；劃出非建築用地，以闢設通風廊，改善通風情況；以及因應盛行風向調整建築物及平台的位置，以避免阻礙空氣流通。」

#### 提供休憩用地及文娛康樂設施

- 將軍澳南區以至整個將軍澳區會設有完善的休憩／綠化用地網絡；
- 根據「標準與準則」，須為將軍澳規劃人口提供地區休憩用地及鄰舍休憩用地各 45 公頃。現時已計劃在將軍澳提供共 50 公頃地區休憩用地及 66 公頃鄰舍休憩用地。休憩用地的總量已超過按規劃人口釐訂的規定；
- 對於有要求提供更多公園及文娛康樂設施，部分計劃現正進行，例如第 45 區的體育中心、單車場和市鎮公園、第 65 區的河畔公園和體育館、第 67 區的文娛館、第 68 區的市鎮廣場和海濱公園、市中心南部沿岸的海濱長廊和第 72 區調景嶺公園及第 74 區的休憩用地連室內體育館及圖書館；

#### *R860(民建聯)的建議*

- 並未就建議的影響進行妥善評估，R860 關注將軍澳港鐵站附近沒有足夠的休憩用地設施，須留意第 56 區將軍澳港鐵站上蓋的擬議綜合酒店、住宅、商業、消閑發展內外提供的休憩用地，其中包括在發展項目內約 6 000 平方米休憩用地，以及由發展商將在發展項目北面唐德街興建的大型地區休憩用地。這些計劃現正處於設計階段；

[陳弘志先生、簡松年先生及邱小菲女士此時到達出席會議。]

*把第 65B 區的房屋用地與第 45 區互換位置的建議*

- 不支持 R861 有關把第 65B 區的房屋用地與第 45 區的休憩用地發展互換位置的建議，理由如下：

- a) 第 45 區位於東面的通風廊，須顧及通風廊設於 30 米的高度限制。這項限制令有關用地不大可能容納第 65 區的擬議發展密度；
- b) 第 45 區的基礎設施容量無法支援房屋發展；
- c) 第 45 區的市鎮公園、單車場及體育中心計劃已提升為工務計劃乙類工程項目。遷移地點會對財政、資源及合約方面造成嚴重影響。同時，西貢區議會及區內人士均對這項計劃有極高期望，要求早日及加快落實計劃；

*重新規劃市中心南部*

- R861 有關全面修訂土地用途的建議不獲支持：

- a) 該圖上的擬議土地用途及布局已根據將軍澳研究進行詳細評審及評估，確保建議可行及可以接受；
- b) 申述人未能提供足夠資料／理據，以支持他們的建議，也沒有提供任何技術評估，以證明建議可行及可落實；

*其他關注事宜及建議*

將軍澳海灣應受《保護海港條例》保護

- 這項建議超越《城市規劃條例》的權限，而且與修訂項目無關；

### 連接將軍澳華人永遠墳場的車輛通道及行人道

- 道路、行人天橋及行人道根據該圖屬有當然權利進行的用途，可待詳細的規劃階段處理。就行人連接路而言，民政事務總署、土木工程拓展署及運輸署已制定行人道建議，連接將軍澳華人永遠墳場及調景嶺港鐵站，有關建議已在二零零八年三月十八日根據《道路(工程、使用及賠償)條例》獲得核准，現階段正進行詳細設計；
- 運輸及房屋局不支持車輛通道建議，因為沒有足夠理據支持有關建議。該通道可能對土力情況和視覺效果造成影響；

### 運輸配套設施及巴士服務

- 這屬於不同政府部門的職權範圍。運輸署會檢討將軍澳的巴士網絡，以應付新增乘客的需求；

### P2 路的設計

- R860(獲 C7 支持)歡迎 P2 路採用地下道路的設計方式，並建議日後其他在將軍澳的新建道路亦應盡量採用類似設計。C7 要求對計劃闢設的運輸交匯處的設計及工程作出檢討。土木工程拓展署承諾在日後計劃興建新路時(包括將軍澳－藍田隧道交匯處)，會考慮有關建議；以及

### 加速發展「夢幻之城」的商業設施

- 位於第 86 區的綜合發展區的「夢幻之城」，(現稱為「日出康城」)已經動工。日出康城是私人發展項目，發展速度視乎土地擁有人／發展商的取向及當時的市場情況。

規劃署建議城規會不接納申述。

11. 主席繼而邀請申述人、提意見人及其代表闡述相關申述及意見。

申述編號 R406(伍長球先生)

12. 伍長球先生是 R406 的申述人，並代表 C42 和 R1、3、7 至 10、12 至 13、15 至 17、20、25 至 29、31 至 33、37、40、42 至 43、45、49、52、56、58、60 至 61、64 至 65、67 至 69、72 至 74、78、83、86 至 88、90 至 91、94 至 95、97 至 100、102 至 106、108、110、118、120、122 至 123、127 至 129、131 至 132、134 至 136、139、141、146 至 147、150 至 151、153、155、157 至 163、165 至 166、168 至 171、173、175、177、179、181 至 185、187 至 191、193 至 194、197 至 198、200 至 202、204 至 205、209、216 至 217、220 至 221、224 至 225、229、231 至 234、236、238、240 至 243、245、249、252、255、257、261 至 263、265 至 267、269 至 272、274、276、278 至 280、282、285 至 288、290 至 292、295 至 297、301、303 至 305、309、314 至 317、319 至 320、323 至 327、329 至 330、335、340、342 至 343、345、347、352 至 353、355 至 356、370、372、374、378 至 383、385、390、393 至 398、404、410 至 411、413、418、423、425、427 至 430、432 至 433、435 至 438、440、442、445、447 至 454、458、460 至 461、464、465、470 至 473、482、487 至 489、491 至 492、498、502 至 505、507 至 509、512 至 513 及 516。伍先生陳述下列要點：

- (a) 支持西貢區議會房屋及環境衛生委員會於二零零八年四月十五日作出的決定，即反對在將軍澳第 65B 區興建公共房屋，並要求將有關土地改作公園；
- (b) 房屋署應持守先前向西貢區議會作出的承諾，即第 73 區是將軍澳最後一項公共房屋發展；
- (c) 由於將軍澳的發展密度高，而且將軍澳堆填區會發出異味，第 65B 區應繼續作為通風廊，改善新市鎮的通風情況；

- (d) 第 65B 區的海景優美，倘用作興建公共房屋，只會鼓勵長期佔用這些公屋單位，令合資格申請公屋人士的輪候時間增加；
- (e) 寶邑路以南地區的建築物高度限制應由 100 米下調至 50 米(約 15 層)，以減少屏風效應，防止將軍澳的空氣質素惡化；
- (f) 在第 65B 區興建公共房屋，會對將軍澳海灣的水體造成不良影響，而就海洋生態而言，將軍澳海灣屬於維多利亞港的主體部分；以及
- (g) 不應在第 65B 區興建公共房屋，犧牲將軍澳居民的權益。

[陳炳煥先生此時到達出席會議。]

申述編號 R537(徐傑偉先生)

13. 徐傑偉先生陳述下列要點：

- (a) 將軍澳新市鎮的居民現時受到將軍澳海灣水體發出的異味影響，曾作出多次投訴，但環境保護署(下稱「環保署」)仍未能找到異味的源頭；
- (b) 將軍澳的高層高密度發展對環境造成難以補救的破壞，令天然景觀及海岸線消失；
- (c) 進行高密度發展，便須發展輔助道路網絡，這會對環境造成不良影響。擬議跨灣連接路正是相關例子，因為該路會對將軍澳原本優美的海岸線造成破壞；以及
- (d) 為作出補救，城規會有責任降低將軍澳的發展密度，並保護天然環境。不應為增加收入及收益等經濟因素，放棄可持續發展及改善生活質素的原則。

申述編號 R860(民建聯)

14. 陳國旗先生(R860 的代表)在會議上提交一份小冊子。陳國旗先生以 Powerpoint 簡報軟件及一個在會議上展示的實物模型作為輔助工具，陳述下列要點：

(a) 申述人曾就將軍澳分區計劃大綱圖的修訂項目徵詢公眾的意見，現將區內居民的意見撮錄如下：

- 支持將軍澳分區計劃大綱圖的主要修訂項目、城市設計概念、擬議 P2 路及其半沉降設計，以及跨灣連接路橋樑採用擬議的別具特色的設計；
- 主要關注事項是涉及市中心南部的修訂項目 B1。區內居民支持建築物高度採用楷梯式設計向海旁逐步遞減，以及計劃在海旁闢設的 13 公頃休憩用地。不過，他們期望當局禁止在市中心南部進行「屏風式發展」，改為提供較闊的觀景廊及通風廊、易於前往的優化綠色休憩用地、各類文娛康樂設施和設計獨特的海濱；

(b) 申述人認為須因應公眾的期望，對將軍澳分區計劃大綱圖的部分內容作出下列修訂：

- 將軍澳港鐵站附近地區被高密度發展包圍；
- 就啓德發展進行規劃時，港鐵站附近設有 7 公頃的車站廣場，以應付約 100 000 規劃人口的需求。將軍澳新市鎮的規劃人口超過 400 000 人，但政府卻沒有在港鐵站附近提供任何休憩用地。當局應考慮在港鐵站附近闢設露天廣場，以改善擠迫的環境；
- 中央大道長 300 米，闊 30 米，用作通道的地方有限，通風亦會不足。中央大道是市中心北部的的主要連接路，但步程需要 15 至 20 分鐘，對區內居民而言並不方便；

(c) 申述人提出將軍澳南區的改善建議，包括在將軍澳港鐵站南面闢設露天廣場，並擴闊中央大道，建議詳情如下：

- 重新設計市中心南部的休憩用地網絡，設置更方便和多元化的設施，加強海旁地區的連繫；
- 將部分休憩用地由海旁遷往將軍澳港鐵站附近，因為該處人流最多，以便紓緩已建設區過於擠迫的問題。建議在將軍澳港鐵站南面闢設約 2 公頃的綠化廣場，收納各類消閑及文娛設施；
- 建議把中央大道由 30 米擴闊至 50 米，兩旁將開設商店及茶座，營造具活力動感的環境。還會闢設各類文娛康樂設施，包括供市民和遊人享用的綠化環境，為本地及外地的藝術家提供免費場地展示作品；
- 計劃興建的海濱公園應提供足夠的公共休憩用地，並闢設水景設施和不同活動的場地，為該處注入活力；

(d) 市中心南部的擬議改善計劃切實可行，因為計劃不會對現時在將軍澳分區計劃大綱圖預留作不同用途的土地造成影響，其中「住宅(甲類)2」(6.32 公頃)、「住宅(甲類)5」(3.95 公頃)和「休憩用地」(13.42 公頃)地帶均維持不變；

(e) 對於規劃署就申述人的改善計劃所提出的意見，申述人作出以下回應：

- 改善計劃主要是要求修訂不同土地用途的分布，但不會對預留作發展的土地造成影響。這些修訂切實可行，不會造成任何技術問題。此外，改善計劃可對市中心南部的觀景廊及通風情況作出改善，並將綠化地區融入區內居民的生活環境；

- 雖然位於第 56 區將軍澳港鐵站上蓋的擬議綜合發展內外已設有休憩用地，其中包括在發展項目北面唐德街的大型地區休憩用地，但改善計劃會在將軍澳港鐵站南面提供綠化休憩用地，改善市中心南部休憩用地網絡的整體設計，連繫計劃在將軍澳港鐵站北面提供的休憩用地；
  - 雖然當局先前在二零零二年進行將軍澳研究時已諮詢公眾，但仍有需要進一步改善將軍澳分區計劃大綱圖的現有建議，因為區內居民現時希望擁有優質生活環境；以及
- (f) 城規會應認真考慮申述人就市中心南部提出的擬議修訂項目，因為有關修訂項目是根據區內居民的意見而擬備的，可進一步改善將軍澳分區計劃大綱草圖的現有建議。

申述編號 R863(創建香港)

15. 司馬文先生是 R863 及 C7 的代表，他以 Powerpoint 簡報軟件及一些圖則作為輔助工具，陳述下列要點：

- (a) 他支持 R860 建議的市中心南部改善計劃，因為計劃能夠顯著改善將軍澳分區計劃大綱圖的現有建議；
- (b) 不宜把《保護海港條例》的涵蓋範圍擴大至包括市中心及核心海港地區以外範圍，但他支持減少在將軍澳進行填海，並同意有需要保護天然海岸線；
- (c) 計劃關設的將軍澳－藍田隧道交通交匯處佔用過多海域範圍，並會破壞天然海岸線。有需要對交匯處的設計及工程進行檢討，以及透過各種措施，包括降低該路的設計速度，縮減交匯處的規模並減低有關影響和佔用土地範圍。減少交匯處的佔用土地範圍有助保存將軍澳的現有海岸線；

- (d) 在將軍澳分區計劃大綱圖的《說明書》第 7.3 段，已述明規劃意向是透過推廣水上活動和康樂用途來充分發揮現有東面水道和將軍澳海灣的發展潛力。不過，擬設於將軍澳第一期堆填區下端的水上活動中心會受到風浪影響，小型船隻(包括龍舟和獨木舟)難以下水。水上活動中心並非與不當風的東面水道毗鄰，不當風的東面水道水面平靜，可進行須避免風浪的水上活動，例如划艇、獨木舟和龍舟活動。不過，當局並沒有計劃在東面水道關設供小型船隻下水及靠岸的設施；
- (e) 不支持刪減兩個突堤碼頭。將軍澳的發展計劃圖於一九八二年首先確認須關設碼頭，包括一個供公眾使用，以及兩個供渡輪使用。在一九九零年公布的修訂圖則，碼頭數目減至兩個，並以貫通南北的幹路連接將軍澳港鐵站。當將軍澳研究在二零零五年完成時，可取的發展方案仍是在海濱公園保留兩個突堤碼頭。現行的將軍澳分區計劃大綱圖刪減兩個碼頭，並以登岸梯級取代，令人驚訝；
- (f) 雖然興建港鐵將軍澳線後，就交通而言已沒有必要關設兩個突堤碼頭，但設於第 68 區海旁的碼頭仍可作消閑用途及發揮社交功能，例如供消閑船隻乘客上落之用、提供前往離島的非定期街渡服務、觀賞將軍澳海灣景色的瞭望處，以及作為約會或與朋友聚會地點。事實上，設於香港其他地區的碼頭，例如赤柱、中環及西貢的碼頭，現時亦是公眾經常前往的地點，作為與朋友聚會地點，發揮不同的社交功能。保留兩個在將軍澳的突堤碼頭，可補足 R860 提出的市中心南部改善計劃；以及
- (g) 騎單車在將軍澳十分普遍，而政府亦鼓勵市民在新市鎮使用單車。不過，新市鎮內的單車徑並不連貫，對居民造成不便，並會危害騎單車人士的安全。現有問題源自運輸署的政策，即把騎單車視作消閑活動，而並非運輸模式，道路則只預留給車輛使用。為避免涉及騎單車人士致命的意外，城規會務必確保會增設全面的單車徑，涵蓋整個新市鎮，

並在該圖註明單車徑，而不應該只在將軍澳分區計劃大綱圖隨便載述單車徑屬於經常准許的用途。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

意見編號 C4(張國強先生)

16. 張國強先生陳述下列要點：

- (a) 他支持 R494、805、855、857、858、862 及 863 的意見，即將寶邑路以南的建築物高度限制由 100 米下調至 50 米、鋪設通往將軍澳華人永遠墳場的車輛通道、把第 45 區改劃為「休憩用地」、在第 137 區興建永久巴士廠、把第 26 區改劃為「休憩用地」、增加綠化／休憩用地及保留突堤碼頭，並為小型船隻提供登岸設施，以及鋪設連貫的單車徑／行人路；
- (b) 支持 R860 提交的建議，重建市中心南部的休憩用地網絡(包括擴闊中央大道及加入更多商業元素)。同時建議在市中心南部興建更多辦公室大樓，為區內居民提供更多就業機會，繼而減少交通流量，紓緩交通網絡的負荷；以及
- (c) 他反對香港地產建設商會(C3)就放寬市中心南部建築物高度限制而提出的意見。

意見編號 C49(維景灣畔業主委員會)

意見編號 C54(陳繼偉先生)

17. 陳繼偉先生是 C54 的提意見人及 C49 的代表，他以一些圖則作為輔助工具，陳述下列要點：

- (a) 日後連接將軍澳－藍田隧道的 P2 路將會是主要的噪音來源。根據現有設計，P2 路接近維景灣畔的一段不設上蓋。維景灣畔業主委員會曾委託顧問進行獨立研究，發現 P2 路發出的交通噪音超過環保署訂立的標準。因此，需要在設計階段確保這段 P2

路會設有上蓋，以避免日後對居民造成任何不良影響；

- (b) 他們反對在第 72 區興建擬議垃圾收集站，有關計劃已是在超過 10 年前提出的。根據現行設計及標準，第 72 區附近每一個屋苑已自設垃圾收集站。因此，額外的垃圾收集站屬於多餘及沒有必要。附近的屋苑(包括將軍澳中心、維景灣畔、唐明苑及彩明苑)亦反對興建垃圾收集站；
- (c) 應設置車輛通道，連接將軍澳華人永遠墳場及將軍澳－藍田隧道，以便在清明節和重陽節時，人流可經藍田離開，而無須長途跋涉途經將軍澳。土木工程拓展署已在將軍澳－藍田隧道的設計預留駁口，以便設置此連接路，情況似乎與文件的內容相反，因文件指擬議車輛通道在技術上並不可行；以及
- (d) 除第 74 區的臨時單車公園外，將軍澳南區並沒有公共休憩用地。為處理此不足之處，應提供更多休憩用地，應付將軍澳南區居民的需求。

[梁廣灝先生此時到達出席會議。]

意見編號 C55(范國威先生)

18. 范國威先生陳述下列要點：

- (a) 自從二零零二年展開將軍澳研究以來，西貢區議會、區內居民及提意見人一直提出不同的建議和意見，不少已獲土木工程拓展署和規劃署採納，用作擬備現時收納在將軍澳分區計劃大綱圖的建議。不過，將軍澳分區計劃大綱圖仍有一些項目和事宜須進一步調整；
- (b) 提意見人於二零零八年四月亦曾提出類似 R860 的建議，以改善市中心南部的休憩用地網絡。提意見人的建議是以自給自足的花園城市作為基礎，此建議應該適用於將軍澳新市鎮。位於將軍澳港鐵站的

綜合發展是將軍澳新市鎮內唯一作酒店和辦公室用途的地點。為確保這些商業用途對日後的使用者具吸引力，重點是在港鐵站附近設置露天及綠化廣場，以增加商業用途的價值和吸引力。只要採用設計妥善的計劃，露天廣場可為該港鐵站日後酒店和辦公室的使用者和區內居民帶來益處，達至「雙贏」局面；

- (c) 政府現時以由南至北的角度考慮市中心南部的門廊景觀，即從將軍澳港鐵站開始。不過，根據市中心南部的現行設計，應從另一個角度考慮市鎮中心的門廊功能，把將軍澳港鐵站視作樞紐。從由北至南的角度考慮，在將軍澳港鐵站附近闢設休憩用地，可提升該處作為門廊的價值；以及
- (d) 計劃在第 67 區興建的文娛館／社區會堂，相當接近將軍澳港鐵站。倘在市中心南部的現行設計加入休憩用地，文娛館／社區會堂與將軍澳港鐵站將進一步加強連繫，鞏固在新市鎮的重要地位。

19. 經聆訊申述人、提意見人及申述人／提意見人代表的簡介後，委員提出下列問題：

#### 市中心南部的休憩用地

- (a) 政府就 R860 提交的市中心南部改善計劃的評審。如比較有關改善計劃與將軍澳研究的建議，預留作不同用途的土地劃分將維持不變；
- (b) 根據建議把中央大道由 30 米擴闊至 50 米，會否對毗鄰的「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)5」用地的日後設計和發展造成限制；
- (c) 現行的將軍澳分區計劃大綱圖闢設 7 公頃的海濱公園的理由為何，公園內計劃設置什麼設施，以及縮減現有規模會否對推行計劃造成問題；

- (d) 中央大道兩旁的「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)5」用地是否已有詳細的發展和設計指引；

垃圾收集站

- (e) 是否仍有需要保留第 72 區的垃圾收集站；以及

突堤碼頭

- (f) 保留的突堤碼頭供哪類船隻使用。

20. 西貢及離島規劃專員劉耀光先生作出以下回應：

市中心南部的休憩用地網絡

- (a) 得悉根據 R860 提交的改善計劃，預留作不同用途的土地劃分會維持不變。將軍澳分區計劃大綱圖的現行建議及 R860 的建議各有優越之處。前者的規劃意向是把中央大道設計成主要園景走廊，方便市民由將軍澳港鐵站前往海旁地區。根據將軍澳分區計劃大綱圖的現行建議，將會在第 68 區關設大型海濱公園，旨在提供位於海旁的地標式休憩用地，供公眾享用，而中央大道亦能維持合理的闊度。R860 的建議則會在中央大道兩端提供兩塊休憩用地；
- (b) 根據 R860 的建議，中央大道會由 30 米擴闊至 50 米，兩旁的「住宅(甲類)」用地便會呈較狹長狀態，可能會對日後住宅發展的設計造成限制。在將軍澳分區計劃大綱圖上，這類「住宅(甲類)」用地的最大上蓋面積限為 50%，此限制已足以避免平台的上蓋面積達 100%，並確保用地內設有露天地帶，沿線配合中央大道和海濱公園的發展；
- (c) 關設 7 公頃的海濱公園，主要旨在提供場地作靜態康樂用途，配合優質景觀設計，為新市鎮的海旁地區建立獨特的特色，但海濱公園的詳細設計和附帶

設施尚待決定。即使海濱公園的規模縮減，現階段預計不會對推行計劃造成問題；

- (d) 根據將軍澳分區計劃大綱圖的《註釋》，對中央大道兩旁的「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)5」用地的限制主要涉及地積比率、上蓋面積及建築物高度；以及

#### 垃圾收集站

- (e) 如文件第 5.4.2(a)段解釋，須關設垃圾收集站，以供第 67 及 72 區內的政府、機構或社區用途使用。就位置而言，擬議垃圾收集站位於政府、機構或社區用途設施羣中間，有關用途包括擬議警署、診所及擬議消防局。垃圾收集站的位置相當隔離，遠離附近的住宅發展(最近距離約 230 米)，而且有各類政府、機構或社區用途、休憩用地及道路作為緩衝區。從土地用途的協調性而言，垃圾收集站的位置合適。

[陳仲尼先生此時離席。]

21. 陳國旗先生(R860 的代表)表示，雖然中央大道兩旁的「住宅(甲類)」用地的闊度會減少 10 米，但應該仍有足夠彈性供發展商設計住宅發展。此外，把中央大道擴闊至 50 米，貫通市中心南部的觀景廊質素將大幅改善。

22. 張國強先生(C4 的提意見人)表示，考慮到將軍澳昔日的漁業發展及天然海岸線的位置，實在有需要保留突堤碼頭供小型消閑船隻靠岸，為新市鎮注入活力。

23. 一名委員表示，倘申述人及提意見人能夠取得共識，同意為關設突堤碼頭進行有限度填海，對各相關團體均有益處。

24. 主席詢問，從運輸及消閑的角度而言，是否需要保留突堤碼頭。運輸署的崔振輝先生回應說，自從港鐵將軍澳線啓用後，鐵路服務已妥善應付跨海運輸的需求。從交通規劃的角度而言，沒有需要關設碼頭。康文署的周志文先生表示，由於保

留突堤碼頭的目的是提供場地作社交和旅遊用途，而第 77 區已預留土地闢設由康文署管理的水上活動設施，對於申述人及提意見人保留兩個突堤碼頭的建議，康文署並沒有意見。

[譚贛蘭女士此時暫時離席。]

25. 司馬文先生(R863 及 C7 的代表)陳述下列要點：

- (a) 他們同意運輸署的意見，即從交通規劃的角度而言，沒有需要保留突堤碼頭。不過，可考慮保留碼頭作社交用途及其他功能，例如在週末提供街渡服務。此外，就功能及設計而言，突堤碼頭遠勝現時建議的登岸梯級；
- (b) 在第 77 區將軍澳第一期堆填區下端的擬議水上活動中心並非與不當風的東面水道毗鄰，而東面水道可用作進行須避免風浪的水上活動。有需要在東面水道提供水上活動設施，進行獨木舟、划艇及龍舟活動；
- (c) 在第 77 區的擬議水上活動中心適宜進行水上活動，包括須在深水進行的帆船活動。不過，該地點容易受風浪影響，有需要在活動中心對面興建防波堤，以便進行有關水上活動；
- (d) 他們支持 R860 提交的市中心南部改善計劃，該計劃會在將軍澳海灣旁邊興建 7 公頃的優質海濱公園，改善海旁和海灣的連繫。在此前提下，海灣亦可視作海濱公園旁邊的休憩用地，應付公眾的需要，提升海灣的價值。就赤柱和中環的例子而言，值得興建設計妥善的優質碼頭，配合市中心南部的海濱公園；以及
- (e) 興建上述的擬議碼頭及防波堤可能需要進行填海，但有充分理據支持填海，因為有關設施可以增加將軍澳海灣沿岸地區的價值。

26. 主席詢問康文署對第 77 區的水上活動中心位置有沒有意見。康文署的簡達成先生表示，擬議活動中心必須設於海旁，以便提供各類水上活動設施。考慮過西貢區議會的意見後，現有位置被視為理想選擇。一名委員指出，申述人曾就計劃提供的水上活動設施和水上活動中心位置提出關注和意見，有關資料應轉交康文署考慮。

27. 另一名委員提出下列問題：

- (a) 如何透過現行將軍澳分區計劃大綱圖，盡量善用將軍澳的天然海岸線，進行水上活動及旅遊用途；
- (b) 有沒有計劃連接新市鎮內不連貫的單車徑網絡；以及
- (c) 現時為闢設將軍澳－藍田隧道和跨灣連接路的收費廣場和相關設施而進行的填海計劃，規模過大，能否減少這些交通設施所佔土地。

28. 西貢及離島規劃專員劉耀光先生表示，將會善用將軍澳海灣的海旁，發展水上活動設施和旅遊景點。原本計劃興建突堤碼頭的位置會闢設登岸梯級，而登岸梯級仍可提供街渡服務和讓消閑船隻靠岸。將軍澳研究建議在第 77 區興建擬議水上活動中心，並獲相關團體及西貢區議會同意。水上活動中心預計會提供會所、下水及貯物設施，該位置適宜進行水上活動，包括滑水和潛水。不宜在大浪環境進行的活動，則可在東面水道進行，由活動中心經水路前往東面水道並不遙遠。將軍澳第一期堆填區沿岸會闢設單車徑及行人道，妥善接駁橫跨東面水道的南北橋樑，以及日後在第 77 區興建的水上活動中心和位於市中心南部的海濱長廊及河畔公園。計劃以第 65 區的康樂中心和東面水道的河畔公園，連同現有登岸梯級，配合附近的水上活動。

29. 就計劃在將軍澳新市鎮鋪設的單車徑而言，運輸署的黃志雄先生作出以下回應：

- (a) 騎單車主要旨在作消閑用途，但他亦留意到將軍澳居民以單車作為短途的交通工具；

- (b) 現時已設有單車徑網絡，連接新市鎮內的不同地區，包括寶琳、坑口和尚德。當局特別為樞紐地點，例如人流量高的港鐵站、公共交通交匯處及商業發展，提供足夠的單車停泊設施。現時在這些地區由運輸署管理的單車位約有 2 600 個。就個別屋邨而言，通常每 30 個住宅單位便設有一個單車位。在將軍澳新市鎮，比例增至每 10 至 15 個住宅單位便設有一個單車位，以確保單車停泊設施充足；
- (c) 運輸署非常關注將軍澳新市鎮最近發生涉及騎單車人士的致命意外。從交通安全的角度而言，不適宜在有斜坡的地形鋪設單車徑。不過，運輸署連同規劃署和土木工程拓展署一直有計劃在新市鎮地面和平坦的地區關設單車徑和相關設施，供市民享用。有關非法佔用單車位的問題，運輸署會繼續與相關部門緊密合作，採取執法行動；以及
- (d) 跨灣連接路採用特色橋樑設計，與將軍澳南部的擬議發展互相協調。稍後會委聘顧問為跨灣連接路進行詳細設計，在設計階段亦會充分考慮公眾就跨灣連接路提出的意見，以評估減少收費廣場和相關設施所佔土地是否可行。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

30. 司馬文先生(R863 及 C7 的代表)在回應運輸署的意見時指出，將軍澳新市鎮內外附近均有足夠平地，適宜關設單車徑和相關設施。現時將軍澳新市鎮內的單車徑不連貫是源於政策問題，加上城規會沒有提出指引和規管。只在該圖註明單車徑屬經常准許用途沒有約束力，並不足夠。相反，重點是由城規會在初步的規劃階段，於該圖列出全面的單車徑網絡，確保有關政府部門會執行規定。這有助避免涉及騎單車人士的致命意外出現。

31. 陳繼偉先生(C54 的提意見人及 C49 的代表)請委員留意西貢及離島規劃專員於二零零六年十一月二日發出的信件，內容提及計劃在第 72 區關設擬議的垃圾收集站，旨在收集調景嶺

及將軍澳南區的住宅廢物，與文件提出的解釋並不相同。西貢及離島規劃專員劉耀光先生回應時表示，擬議垃圾收集站的規劃意向有所改變，現時主要供第 67 及 72 區內的政府、機構或社區用途使用。

32. 徐傑偉先生(R537 的申述人)關注涉及跨灣連接路的填海計劃，土木工程拓展署的李天生先生回應時表示，填海計劃主要是提供土地闢設收費廣場、道路交匯處及跨灣連接路與將軍澳－藍田隧道之間的連接路。土木工程拓展署得悉公眾關注填海的範圍，該署將就將軍澳－藍田隧道和跨灣連接路的詳細設計及所需填海範圍進行檢討，目的是減少佔用土地，並盡量減低對現有海岸線造成的影響。李先生補充，跨灣連接路根據將軍澳研究的建議設計，先前已經過廣泛的公眾諮詢，決定橋樑方案比隧道方案更為可取。為盡量減少可能對視覺效果造成的影響，跨灣連接路將採用特色橋樑設計，以配合市中心南部的發展。

33. 由於申述人、提意見人及申述人／提意見人代表已完成簡介，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議申述和意見，稍後會把城規會的決定通知申述人及提意見人。主席多謝申述人、提意見人及申述人／提意見人代表和政府部門的代表出席會議，他們均於此時離席。

[會議於上午十一時二十五分休會五分鐘。]

### 商議部分

#### 市中心南部

34. 主席表示支持由 R860 提交的市中心南部改善計劃，因為有關計劃可提升將軍澳港鐵站作為門廊的功能，並改善市中心南區的休憩用地網絡，而且不會對預留作不同用途的土地造成影響。此外，建議在將軍澳港鐵站南面闢設的擬議露天廣場可與第 67 區的擬議文娛館／社區會堂融合，進一步提高港鐵站作為樞紐的價值。

[陳炳煥先生此時返回議席。]

35. 委員支持 R860 提出的改善計劃，並提出下列意見：
- (a) 此建議不會對市中心南部的發展規範及預留作不同用途的土地造成影響，建議值得落實，並應收納在將軍澳分區計劃大綱圖內；
  - (b) 感謝區內居民自行努力擬備可行建議，而且即使採納有關建議，亦不會對將軍澳分區計劃大綱圖造成重大影響。其他出席會議的申述人及提意見人亦表示支持 R860 提出的建議；
  - (c) 雖然支持在將軍澳港鐵站南面闢設擬議露天廣場，但仍須進一步考慮露天廣場的規模，以配合擴闊後的中央大道及海濱公園的設計；以及
  - (d) 就市中心南部的土地用途分布作出修訂時，應參考 R860 提出的建議，但亦須給予規劃署適當的彈性，以便在修訂將軍澳分區計劃大綱圖後，作出適當調整。

36. 秘書告知委員，將軍澳分區計劃大綱圖內有關市中心南部的現有建議是根據將軍澳研究的城市設計圖制定的。規劃意向是提供全面的休憩用地網絡，再配合額外的休憩／綠化用地及觀景廊。為防止出現大型平台式結構，並確保能夠提供更多露天場地，市中心南部的「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)5」用地的最高上蓋面積限於 50%。有關限制可確保建築物的位置會向後移，並可在這些住宅用地內提供露天場地，配合計劃在市中心南部闢設的公共休憩用地。因應委員的意見，R860 現時提出的建議可收納在將軍澳分區計劃大綱圖內。

37. 主席總結委員的意見，指出應該根據 R860 提交的改善計劃，修訂將軍澳分區計劃大綱圖內市中心南部的休憩用地布局。修訂項目須根據《城市規劃條例》展示，以供公眾查閱。規劃署在擬備該圖的擬議修訂項目時，應獲給予足夠彈性，以便按情況作出調整和修訂。委員表示同意。

#### 突堤碼頭

38. 一名委員表示，對於保留兩個突堤碼頭的建議，須就經

濟收益及對將軍澳旅遊業發展的益處，進行詳細及審慎的評估。這名委員參考 R863 及 C7 代表列舉在赤柱美利樓附近重置卜公碼頭的計劃，指出南區區議會當時考慮有關建議時亦相當審慎。將軍澳第 68 區的突堤碼頭位處不同地區，在作出決定前，必須審慎評估碼頭的需求及功能。

39. 其他委員就保留碼頭建議提出下列意見：

- (a) 從善用新市鎮海旁及增加對旅客的吸引力的角度而言，保留擬議突堤碼頭亦有好處，可喚起人們對將軍澳漁業的回憶；
- (b) 申述人及提意見人在會議上建議以碼頭配合海濱公園，提供場地作社交及其他用途，相對而言，登岸梯級未必能夠提供相同功能；
- (c) 保留突堤碼頭不單可增加將軍澳海灣的價值，更能夠配合計劃在東面水道設置的水上活動設施及計劃在第 77 區將軍澳第一期堆填區關設的水上活動中心；
- (d) 得悉運輸署的意見，即從交通的角度而言，無須關設擬議碼頭。不過，仍有空間關設兩個規模較細的突堤碼頭，以應付對小型遊樂船隻和街渡服務的需求；
- (e) 倘要關設兩個規模較細的突堤碼頭，而運輸署又未能負責日後的管理及保養工作，可邀請西貢區議會承擔碼頭日後的管理及保養責任；以及
- (f) 倘申述人及提意見人能夠取得共識，同意為關設兩個突堤碼頭進行有限度填海，便可達至雙贏局面。

40. 一名委員不反對保留規模較細的突堤碼頭，但表示規劃署在修訂將軍澳分區計劃大綱圖時，應考慮增加兩個突堤碼頭之間的距離，配合根據 R860 提出的建議擴闊的中央大道，以確保始於將軍澳港鐵站的觀景廊不受阻擋。

41. 主席總結說，委員已就保留兩個突堤碼頭取得共識。不過，碼頭的規模可以縮減，以便日後在有需要時可由西貢區議會負責保養及建築工程。規劃署須進一步聯絡有關政府部門(包括運輸署及旅遊事務署)，以處理經修訂的設計及日後的管理和保養事宜。委員表示同意。

42. 伍謝淑瑩女士表示，有關突堤碼頭經修訂的設計及日後的管理和保養事宜，未必能夠在短時間內解決，可是卻要在法定期限內向行政長官會同行政會議提交將軍澳分區計劃大綱圖。倘未能在短時間內制訂解決方法，另一方案是在較後階段由城規會或根據《城市規劃條例》第 7 條，處理有關突堤碼頭的修訂項目。由於得悉短期內未必能夠確定日後負責管理及保養碼頭的代理部門屬誰，主席認為就此個案而言，仍可對將軍澳分區計劃大綱圖作出修訂，以闢設兩個規模較細的突堤碼頭，無須等待下一輪修訂。他要求規劃署就保留突堤碼頭聯絡相關團體，並向城規會報告討論的結果，以供考慮。委員同意主席的建議。

#### 單車徑

43. 一名委員關注除計劃在不同屋邨設置的單車停泊設施外，會否為新市鎮提供足夠的相關設施。主席解釋說，政府已計劃在新市鎮發展單車徑及相關設施。只要實際情況及地形許可，土木工程拓展署及運輸署便會建議興建新單車徑，以改善單車徑網絡。這些單車徑工程將與新市鎮發展計劃下各基礎建設工程同步進行。此外，該圖採用小比例，只能概略顯示用途地帶的劃分及主要道路。詳細的土地用途建議(包括單車徑)可待擬備發展藍圖時處理。因此，無須修訂圖則以顯示單車徑網絡。委員表示同意。

#### 垃圾收集站

44. 主席表示有需要保留在第 72 區的擬議垃圾收集站，以應付第 67 及 72 區的政府、機構或社區用途的需要。就位置而言，擬議垃圾收集站位於政府、機構或社區用途設施羣中間，遠離住宅發展(最接近者距離約 230 米)，而且有各類政府、機構或社區用途、休憩用地及道路作為緩衝區。委員表示同意。

#### 水上活動設施

45. 主席表示，經考慮公眾(包括西貢區議會)提出的意見

後，康文署認為把擬議水上活動中心設於第 77 區將軍澳第一期堆填區下端可以接受。對於申述人及提意見人就運動設施提出的其他事宜，可待就水上活動中心進行詳細設計時，才由有關政府部門妥善處理。伍謝淑瑩女士補充，根據現行規劃意向，將會在將軍澳第一期堆填區沿岸闢設單車徑及行人道，妥善接駁橫跨東面水道的南北橋樑，以及日後在第 77 區興建的水上活動中心和位於市中心南部的海濱長廊及河畔公園。因此，東面水道東面並沒有空間設置其他設施供小型遊樂船隻使用。就東面水道另一面而言，將軍澳分區計劃大綱圖已建議在第 65 區興建消閑中心，以及沿東面水道闢設河畔公園，提供各類水上活動及靜態康樂設施和空間。擬議河畔公園旁邊亦有登岸梯級，供小型船隻的乘客登岸。申述人及提意見人就水上活動設施提出的關注事宜可待詳細設計的階段才處理。委員表示同意。

#### 其他事宜

46. 一名委員表示，跨灣連接路的設計所涉填海土地過多，並詢問可否透過實施交通管理措施，減少擬議公共交通交匯處所佔土地。主席表示有關事宜可待稍後聆訊另一組申述時才進一步考慮。

47. 另一名委員表示，由於 P2 路相當接近維景灣畔的住宅發展，在日後設計 P2 路時，應採取紓緩措施，以盡量減少對區內居民造成的不良影響。主席表示，就道路計劃進行的環境影響評估會妥善處理有關道路的噪音影響，並會按需要建議採取紓緩措施。

48. 對於其他事宜，包括反對在第 65B 區興建公共房屋及進一步收緊／放寬該圖對建築物高度的限制，委員考慮到載於文件由規劃署作出的評估，同意無須對該草圖作出修訂。

49. 委員亦同意載於文件第 5.4.8 段的建議，在該圖的《說明書》加入下列內容，以便為市中心南部進行詳細規劃時，規管建築物的設計，減少屏風效應：

「為盡量減低對通風情況造成不良影響，鼓勵日後的發展採取適當的設計措施，以盡量減低可能出現的不良影響。措施包括降低平台高度；增加平台的透風度；增加建築物之間的距離；劃出非建築用地，以闢設通風廊，

改善通風情況；以及因應盛行風向調整建築物及平台的位置，以避免阻礙空氣流通。」

申述編號 R1 至 493、495 至 503、505 至 515、517 至 520

50. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 《將軍澳進一步發展可行性研究》(下稱「將軍澳研究」)中已對該圖的土地用途建議在技術上的可行性及對環境造成的影響進行全面的評估，並證實建議可行及符合可持續發展原則。此外，自將軍澳研究在二零零二年七月展開以來，曾分三個階段廣泛進行公眾諮詢，建議是經諮詢後取得的共識。西貢區議會不反對修訂項目 A1、B1、B2 及 C 所載的擬議土地用途；
- (b) 很多由申述人提出的關注及建議屬於沒有根據及沒有足夠資料或理據支持的。特別是申述人沒有提出技術資料，以支持建議切實可行。此外，申述人未能證明他們的建議，可盡量善用寶貴的土地及財政資源，特別是在土地用途方面；

#### *第 65B 區的公共房屋發展*

- (c) 第 65B 區土地適合進行住宅發展，所以把土地劃為「住宅(甲類)3」地帶，實屬合適。「住宅(甲類)3」的區劃無意對房屋種類進行規管；
- (d) 此用地的發展密度與毗鄰發展互相配合，亦與市中心南部地區的發展概念特別是「階梯式」高度概念相符；
- (e) 在此用地進行的房屋發展，在屏風效應、通風，日光滲透和視覺效果等方面，預計不會對附近發展造成不良影響；
- (f) 初步技術可行性及影響評估指出，此用地的擬議發展密度可以接受；

### *建築物高度*

- (g) 申述人沒有提供足夠資料以便當局就降低或提高將軍澳南區的建築物高度限制概括建議作有意義的評審和評估。該圖所載的建議是在平衡各種因素如區內特色、設計彈性的需要、公眾對美好居住環境的訴求和私人發展權利等後作出的最佳建議；

### *將軍澳海灣應受《保護海港條例》保護*

- (h) 此建議超越《城市規劃條例》的權限；

### *在將軍澳南區的高密度發展*

- (i) 將軍澳南區各住宅發展用地的地積比率有所下降，因此將軍澳的人口已調低約 30 000 人。該圖建議的發展密度是經平衡各種因素如因應人口增長而對住屋的需求，基建容量，區內特色，公眾對美好居住環境的訴求和私人發展權利後所作的最佳建議；以及

### *休憩用地及文化和康樂設施*

- (j) 將軍澳市在全面發展後，將會有多於規劃人口所需的休憩用地及文化和康樂設施，而此等設施並沒有把將軍澳堆填區第一期主要作康樂用途的用地計算在內。

## 申述編號 R494 及 504

51. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 《將軍澳進一步發展可行性研究》(下稱「將軍澳研究」)中已對該圖的土地用途建議在技術上的可行性及對環境造成的影響進行全面的評估，證實建議可行及符合可持續發展原則。此外，自將軍澳研究在二零零二年七月展開以來，曾分三個階段廣泛進行公眾諮詢，建議是經諮詢後取得的共識。西貢區議會不反對修訂項目 A1、B1、B2 及 C 所載的擬議土地用途；

- (b) 很多由申述人提出的關注及建議屬於沒有根據及沒有足夠資料或理據支持的。特別是申述人沒有提出技術資料，以支持建議切實可行。此外，申述人未能證明他們的建議，可盡量善用寶貴的土地及財政資源，特別是在土地用途方面；

#### *第 65B 區的公共房屋發展*

- (c) 第 65B 區土地適合進行住宅發展，所以把土地劃為「住宅(甲類)3」地帶，實屬合適。「住宅(甲類)3」的區劃無意對房屋種類進行規管；
- (d) 此用地的發展密度與毗鄰發展互相配合，亦與市中心南部地區的發展概念特別是「階梯式」高度概念相符；
- (e) 在此用地進行的房屋發展，在屏風效應、通風，日光滲透和視覺效果等方面，預計不會對附近發展造成不良影響；
- (f) 初步技術可行性及影響評估指出，此用地的發展密度可以接受；

#### *建築物高度*

- (g) 申述人沒有提供足夠資料以便當局就降低或提高將軍澳南區的建築物高度限制概括建議作有意義的評審和評估。該圖所載的建議是在平衡各種因素如區內特色、設計彈性的需要、公眾對美好居住環境的訴求和私人發展權利等後作出的最佳建議；

#### *將軍澳海灣應受《保護海港條例》保護*

- (h) 此建議超越《城市規劃條例》的權限；

#### *在將軍澳南區的高密度發展*

- (i) 將軍澳南區各住宅發展用地的地積比率有所下降，因此將軍澳的人口已調低約 30 000 人。該圖建議的發展密度是經平衡各種因素如因應人口增長而對住屋的需求，基建容量，區內特色，公眾對美好居住環境的訴求和私人發展權利後所作的最佳建議；

*休憩用地及文化和康樂設施*

- (j) 將軍澳市在全面發展後，將會有多於規劃人口所需的休憩用地及文化和康樂設施，而此等設施並沒有把將軍澳堆填區第一期主要作康樂用途的用地計算在內；

*單車徑及行人道*

- (k) 根據該圖的《註釋》，在各個用途地帶，單車徑及行人道／天橋為經常准許的用途；
- (l) 詳細的土地用途建議包括單車徑和行人道，可於較大比例的藍圖中處理，同時，在詳細的規劃過程中，亦會諮詢公眾意見；以及

*行人天橋*

- (m) 建議連接港鐵將軍澳站、君傲灣和寶盈花園的行人天橋已納入將軍澳南區高架行人道網絡的規劃中。

申述編號 R521

52. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 《將軍澳進一步發展可行性研究》(下稱「將軍澳研究」)中已對該圖的土地用途建議在技術上的可行性及對環境造成的影響進行全面的評估，證實建議可行及符合可持續發展原則。此外，自將軍澳研究在二零零二年七月展開以來，曾分三個階段廣泛進行公眾諮詢，建議是經諮詢後取得的共識。西貢區議會不反對修訂項目 A1、B1、B2 及 C 所載的擬議土地用途；
- (b) 很多由申述人提出的關注及建議屬於沒有根據及沒有足夠資料或理據支持的。特別是申述人沒有提出技術資料，以支持建議切實可行。此外，申述人未能證明他們的建議，可盡量善用寶貴的土地及財政資源，特別是在土地用途方面；

*第 65B 區的公共房屋發展*

- (c) 第 65B 區土地適合進行住宅發展，所以把土地劃為「住宅(甲類)3」地帶，實屬合適。「住宅(甲類)3」的區劃無意對房屋種類進行規管；
- (d) 此用地的發展密度與毗鄰發展互相配合，亦與市中心南部地區的發展概念特別是「階梯式」高度概念相符；
- (e) 在此用地進行的房屋發展，在屏風效應、通風，日光滲透和視覺效果等方面，預計不會對附近發展造成不良影響；
- (f) 初步技術可行性及影響評估指出，此用地的擬議發展密度可以接受；

#### *建築物高度*

- (g) 申述人沒有提供足夠資料以便當局就降低或提高將軍澳南區的建築物高度限制概括建議作有意義的評審和評估。該圖所載的建議是在平衡各種因素如區內特色、設計彈性的需要、公眾對美好居住環境的訴求和私人發展權利等後作出的最佳建議；

#### *將軍澳海灣應受《保護海港條例》保護*

- (h) 此建議超越《城市規劃條例》的權限；

#### *在將軍澳南區的高密度發展*

- (i) 將軍澳南區各住宅發展用地的地積比率有所下降，因此將軍澳的人口已調低約 30 000 人。該圖建議的發展密度是經平衡各種因素如因應人口增長而對住屋的需求，基建容量，區內特色，公眾對美好居住環境的訴求和私人發展權利後所作的最佳建議；

#### *休憩用地及文化和康樂設施*

- (j) 將軍澳市在全面發展後，將會有多於規劃人口所需的休憩用地及文化和康樂設施，而此等設施並沒有把將軍澳堆填區第一期主要作康樂用途的用地計算在內；

*單車徑及行人道*

- (k) 根據該圖的《註釋》，在各個用途地帶，單車徑及行人道／天橋為經常准許的用途；
- (l) 詳細的土地用途建議包括單車徑和行人道，可於較大比例的藍圖中處理，同時，在詳細的規劃過程中，亦會諮詢公眾意見；

*行人天橋*

- (m) 建議連接港鐵將軍澳站、君傲灣和寶盈花園的行人天橋已納入現時高架行人道網絡的規劃中；以及

*加速發展「夢幻之城」的商業設施*

- (n) 「日出康城」為私人發展項目，其發展計劃須視乎土地擁有人／發展商的取向及市場情況而定。申述人所關注的事宜可轉達香港鐵路有限公司。

申述編號 R516

53. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 《將軍澳進一步發展可行性研究》(下稱「將軍澳研究」)中已對該圖的土地用途建議在技術上的可行性及對環境造成的影響進行全面的評估，證實建議可行及符合可持續發展原則。此外，自將軍澳研究在二零零二年七月展開以來，曾分三個階段廣泛進行公眾諮詢，建議是經諮詢後取得的共識。西貢區議會不反對修訂項目 A1、B1、B2 及 C 所載的擬議土地用途；
- (b) 很多由申述人提出的關注及建議屬於沒有根據及沒有足夠資料或理據支持的。特別是申述人沒有提出技術資料，以支持建議切實可行。此外，申述人未能證明他們的建議，可盡量善用寶貴的土地及財政資源，特別是在土地用途方面；

#### *第 65B 區的公共房屋發展*

- (c) 第 65B 區土地適合進行住宅發展，所以把土地劃為「住宅(甲類)3」地帶，實屬合適。「住宅(甲類)3」的區劃無意對房屋種類進行規管；
- (d) 此用地的發展密度與毗鄰發展互相配合，亦與市中心南部地區的發展概念特別是「階梯式」高度概念相符；
- (e) 在此用地進行的房屋發展，在屏風效應、通風，日光滲透和視覺效果等方面，預計不會對附近發展造成不良影響；
- (f) 初步技術可行性及影響評估指出，此用地的發展密度可以接受；

#### *建築物高度*

- (g) 申述人沒有提供足夠資料以便當局就降低或提高將軍澳南區的建築物高度限制概括建議作有意義的評審和評估。該圖所載的建議是在平衡各種因素如區內特色、設計彈性的需要、公眾對美好居住環境的訴求和私人發展權利等後作出的最佳建議；

#### *將軍澳海灣應受《保護海港條例》保護*

- (h) 此建議超越《城市規劃條例》的權限；

#### *在將軍澳南區的高密度發展*

- (i) 將軍澳南區各住宅發展用地的地積比率有所下降，因此將軍澳的人口已調低約 30 000 人。該圖建議的發展密度是經平衡各種因素如因應人口增長而對住屋的需求，基建容量，區內特色，公眾對美好居住環境的訴求和私人發展權利後所作的最佳建議；

#### *休憩用地及文化和康樂設施*

- (j) 將軍澳市在全面發展後，將會有多於規劃人口所需的休憩用地及文化和康樂設施，而此等設施並沒有把將軍澳堆填區第一期主要作康樂用途的用地計算在內；以及

*將軍澳巴士服務*

- (k) 巴士服務屬於運輸署的職權範圍。該署將會密切監察將軍澳可容納人口計劃，以及相應檢討將軍澳巴士網絡，以應付新增乘客的需求。

申述編號 R522 至 R536、R538 至 R811 及 R813 至 R853

54. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 《將軍澳進一步發展可行性研究》(下稱「將軍澳研究」)中已對該圖的土地用途建議在技術上的可行性及對環境造成的影響進行全面的評估，證實建議可行及符合可持續發展原則。此外，自將軍澳研究在二零零二年七月展開以來，曾分三個階段廣泛進行公眾諮詢，建議是經諮詢後取得的共識。西貢區議會不反對修訂項目 A1、B1、B2 及 C 所載的擬議土地用途；
- (b) 很多由申述人提出的關注及建議屬於沒有根據及沒有足夠資料或理據支持的。特別是申述人沒有提出技術資料，以支持建議切實可行。此外，申述人未能證明他們的建議，可盡量善用寶貴的土地及財政資源，特別是在土地用途方面；

*第 65B 區的公共房屋發展*

- (c) 第 65B 區土地適合進行住宅發展，所以把土地劃為「住宅(甲類)3」地帶，實屬合適。「住宅(甲類)3」的區劃無意對房屋種類進行規管；
- (d) 此用地的發展密度與毗鄰發展互相配合，亦與市中心南部地區的發展概念特別是「階梯式」高度概念相符；
- (e) 在此用地進行的房屋發展，在屏風效應、通風，日光滲透和視覺效果等方面，預計不會對附近發展造成不良影響；

- (f) 初步技術可行性及影響評估指出，此用地的發展密度可以接受；

#### *建築物高度*

- (g) 申述人沒有提供足夠資料以便當局就降低或提高將軍澳南區的建築物高度限制概括建議作有意義的評審和評估。該圖所載的建議是在平衡各種因素如區內特色、設計彈性的需要、公眾對美好居住環境的訴求和私人發展權利等後作出的最佳建議；

#### *將軍澳海灣應受《保護海港條例》保護*

- (h) 此建議超越《城市規劃條例》的權限；

#### *連接華人永遠墳場的車輛及行人通道*

- (i) 根據該圖的《註釋》，道路、行人天橋和行人路屬有當然權利進行的用途。同時，此等用途可於詳細規劃階段處理；
- (j) 除了土力工程方面具有難度外，此車道的交通需求視季節而定，主要集中在清明和重陽節附近日子，故從交通和運輸的角度而言，沒有足夠理據支持提供此車道；

#### *在將軍澳南區的高密度發展*

- (k) 將軍澳南區各住宅發展用地的地積比率有所下降，因此將軍澳的人口已調低約 30 000 人。該圖建議的發展密度是經平衡各種因素如因應人口增長而對住屋的需求，基建容量，區內特色，公眾對美好居住環境的訴求和私人發展權利後所作的最佳建議；

#### *休憩用地及文化和康樂設施*

- (l) 將軍澳市在全面發展後，將會有多於規劃人口所需的休憩用地及文化和康樂設施，而此等設施並沒有把將軍澳堆填區第一期主要作康樂用途的用地計算在內；

#### *第 72 區的擬議垃圾收集站*

- (m) 須設置垃圾收集站，以服務附近的政府、機構或社區發展；
- (n) 從土地用途互相協調的角度而言，該垃圾收集站的選址合適。當局在審慎考慮後，把收集站設於第 72 區的政府、機構或社區設施羣中，同時遠離住宅發展；以及
- (o) 擬議垃圾收集站將採用最先進的嶄新設計，並會提供適當設施，以紓緩其潛在的不良影響。

申述編號 R537

55. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 《將軍澳進一步發展可行性研究》(下稱「將軍澳研究」)中已對該圖的土地用途建議在技術上的可行性及對環境造成的影響進行全面的評估，證實建議可行及符合可持續發展原則。此外，自將軍澳研究在二零零二年七月展開以來，曾分三個階段廣泛進行公眾諮詢，建議是經諮詢後取得的共識。西貢區議會不反對修訂項目 A1、B1、B2 及 C 所載的擬議土地用途；
- (b) 很多由申述人提出的關注及建議屬於沒有根據及沒有足夠資料或理據支持的。特別是申述人沒有提出技術資料，以支持建議切實可行。此外，申述人未能證明他們的建議，可盡量善用寶貴的土地及財政資源，特別是在土地用途方面；

*第 65B 區的公共房屋發展*

- (c) 第 65B 區土地適合進行住宅發展，所以把土地劃為「住宅(甲類)3」地帶，實屬合適。「住宅(甲類)3」的區劃無意對房屋種類進行規管；
- (d) 此用地的發展密度與毗鄰發展互相配合，亦與市中心南部地區的發展概念特別是「階梯式」高度概念相符；

- (e) 在此用地進行的房屋發展，在屏風效應、通風，日光滲透和視覺效果等方面，預計不會對附近發展造成不良影響；
- (f) 初步技術可行性及影響評估指出，此用地的發展密度可以接受；

#### *建築物高度*

- (g) 申述人沒有提供足夠資料以便當局就降低或提高將軍澳南區的建築物高度限制概括建議作有意義的評審和評估。該圖所載的建議是在平衡各種因素如區內特色、設計彈性的需要、公眾對美好居住環境的訴求和私人發展權利等後作出的最佳建議；

#### *將軍澳海灣應受《保護海港條例》保護*

- (h) 此建議超越《城市規劃條例》的權限；

#### *連接華人永遠墳場的車輛及行人通道*

- (i) 根據該圖的《註釋》，道路、行人天橋和行人路屬有當然權利進行的用途。同時，此等用途可於詳細規劃階段處理；
- (j) 除了土力工程方面具有難度外，此車道的交通需求視季節而定，主要集中在清明和重陽節附近日子，故從交通和運輸的角度而言，沒有足夠理據支持提供此車道；

#### *在將軍澳南區的高密度發展*

- (k) 將軍澳南區各住宅發展用地的地積比率有所下降，因此將軍澳的人口已調低約 30 000 人。該圖建議的發展密度是經平衡各種因素如因應人口增長而對住屋的需求，基建容量，區內特色，公眾對美好居住環境的訴求和私人發展權利後所作的最佳建議；

#### *休憩用地及文化和康樂設施*

- (l) 將軍澳市在全面發展後，將會有多於規劃人口所需的休憩用地及文化和康樂設施，而此等設施並沒有

把將軍澳堆填區第一期主要作康樂用途的用地計算在內；

*第 72 區的擬議垃圾收集站*

- (m) 須設置垃圾收集站，以服務附近的政府、機構或社區發展；
- (n) 從土地用途互相協調的角度而言，該垃圾收集站的選址合適。當局在審慎考慮後，把收集站設於第 72 區的政府、機構或社區設施羣中，同時遠離住宅發展；
- (o) 擬議垃圾收集站將採用最先進的嶄新設計，並會提供適當設施，以紓緩其潛在的不良影響；以及

*跨灣連接路*

- (p) 跨灣連接路是道路網絡主要和不可或缺的部分，對支援和促進將軍澳進一步發展至為重要。在落成後，可紓緩現時將軍澳隧道、環保大道和市中心其他道路預計會出現的擠塞情況，所以沒有理由要將它刪除。

申述編號 R860

56. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分內容，根據申述人提交的建議，修訂市中心南部的休憩用地設計。

57. 城規會決定不接納申述的其餘內容，理由如下：

- (a) 《將軍澳進一步發展可行性研究》(下稱「將軍澳研究」)中已對該圖的土地用途建議在技術上的可行性及對環境造成的影響進行全面的評估，證實建議可行及符合可持續發展原則。此外，自將軍澳研究在二零零二年七月展開以來，曾分三個階段廣泛進行公眾諮詢，建議是經諮詢後取得的共識。西貢區議會不反對修訂項目 A1、B1、B2 及 C 所載的擬議土地用途；以及

- (b) 很多由申述人提出的關注及建議屬於沒有根據及沒有足夠資料或理據支持的。特別是申述人沒有提出技術資料，以支持建議切實可行。此外，申述人未能證明他們的建議，可盡量善用寶貴的土地及財政資源，特別是在土地用途方面。

#### 申述編號 R861

58. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 《將軍澳進一步發展可行性研究》(下稱「將軍澳研究」)中已對該圖的土地用途建議在技術上的可行性及對環境造成的影響進行全面的評估，證實建議可行及符合可持續發展原則。此外，自將軍澳研究在二零零二年七月展開以來，曾分三個階段廣泛進行公眾諮詢，建議是經諮詢後取得的共識。西貢區議會不反對修訂項目 A1、B1、B2 及 C 所載的擬議土地用途；
- (b) 很多由申述人提出的關注及建議屬於沒有根據及沒有足夠資料或理據支持的。特別是申述人沒有提出技術資料，以支持建議切實可行。此外，申述人未能證明他們的建議，可盡量善用寶貴的土地及財政資源，特別是在土地用途方面；

#### *第 65B 區的公共房屋發展*

- (c) 第 65B 區土地適合進行住宅發展，所以把土地劃為「住宅(甲類)3」地帶，實屬合適。「住宅(甲類)3」的區劃無意對房屋種類進行規管；
- (d) 此用地的發展密度與毗鄰發展互相配合，亦與市中心南部地區的發展概念特別是「階梯式」高度概念相符；
- (e) 在此用地進行的房屋發展，在屏風效應、通風，日光滲透和視覺效果等方面，預計不會對附近發展造成不良影響；

- (f) 初步技術可行性及影響評估指出，此用地的發展密度可以接受；

*建築物高度*

- (g) 申述人沒有提供足夠資料以便當局就降低或提高將軍澳南區的建築物高度限制概括建議作有意義的評審和評估。該圖所載的建議是在平衡各種因素如區內特色、設計彈性的需要、公眾對美好居住環境的訴求和私人發展權利等後作出的最佳建議；

*將軍澳海灣應受《保護海港條例》保護*

- (h) 此建議超越《城市規劃條例》的權限；

*在將軍澳南區的高密度發展*

- (i) 將軍澳南區各住宅發展用地的地積比率有所下降，因此將軍澳的人口已調低約 30 000 人。該圖建議的發展密度是經平衡各種因素如因應人口增長而對住屋的需求，基建容量，區內特色，公眾對美好居住環境的訴求和私人發展權利後所作的最佳建議；

*休憩用地及文化和康樂設施*

- (j) 將軍澳市在全面發展後，將會有多於規劃人口所需的休憩用地及文化和康樂設施，而此等設施並沒有把將軍澳堆填區第一期主要作康樂用途的用地計算在內；以及

*市中心南部土地用途的重新規劃*

- (k) 申述人未能證明建議用途能把稀有的土地資源及其可行性發揮最佳效用。

申述編號 R862

59. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 《將軍澳進一步發展可行性研究》(下稱「將軍澳研究」)中已對該圖的土地用途建議在技術上的可行性及對環境造成的影響進行全面的評估，證實建議可行及符合可持續發展原則。此外，自將軍澳研究在

二零零二年七月展開以來，曾分三個階段廣泛進行公眾諮詢，建議是經諮詢後取得的共識。西貢區議會不反對修訂項目 A1、B1、B2 及 C 所載的擬議土地用途；

- (b) 很多由申述人提出的關注及建議屬於沒有根據及沒有足夠資料或理據支持的。特別是申述人沒有提出技術資料，以支持建議切實可行。此外，申述人未能證明他們的建議，可盡量善用寶貴的土地及財政資源，特別是在土地用途方面；

#### *在將軍澳南區的高密度發展*

- (c) 將軍澳南區各住宅發展用地的地積比率有所下降，因此將軍澳的人口已調低約 30 000 人。該圖建議的發展密度是經平衡各種因素如因應人口增長而對住屋的需求，基建容量，區內特色，公眾對美好居住環境的訴求和私人發展權利後所作的最佳建議；以及

#### *休憩用地及文化和康樂設施*

- (d) 將軍澳市在全面發展後，將會有多於規劃人口所需的休憩用地及文化和康樂設施，而此等設施並沒有把將軍澳堆填區第一期主要作康樂用途的用地計算在內。

#### 申述編號 R863

60. 經進一步商議後，城規會決定順應申述的部分內容，保留兩個規模較細的擬議突堤碼頭。

61. 城規會決定不接納申述的其餘內容，理由如下：

- (a) 《將軍澳進一步發展可行性研究》(下稱「將軍澳研究」)中已對該圖的土地用途建議在技術上的可行性及對環境造成的影響進行全面的評估，證實建議可行及符合可持續發展原則。此外，自將軍澳研究在二零零二年七月展開以來，曾分三個階段廣泛進行公眾諮詢，建議是經諮詢後取得的共識。西貢區議

會不反對修訂項目 A1、B1、B2 及 C 所載的擬議土地用途；

- (b) 很多由申述人提出的關注及建議屬於沒有根據及沒有足夠資料或理據支持的。特別是申述人沒有提出技術資料，以支持建議切實可行。此外，申述人未能證明他們的建議，可盡量善用寶貴的土地及財政資源，特別是在土地用途方面；

#### *水上活動中心*

- (c) 在沒有更佳選址的情況下，在第 77 區海岸的擬議用地實屬合適和可以接受；
- (d) 至於就有關海陸交通配合和其他設施而提出的關注事宜，可在詳細設計階段處理；

#### *單車徑及行人道*

- (e) 根據該圖的《註釋》，在各個用途地帶，單車徑及行人道／天橋為經常准許的用途；以及
- (f) 詳細的土地用途建議包括單車徑和行人道，可於較大比例的藍圖中處理，同時，在詳細的規劃過程中，亦會諮詢公眾意見。

[鄧淑明博士此時離席，而陳曼琪女士和鄭心怡女士則於此時到達出席會議。]

### **就第 2 組進行聆訊——申述編號 R854 至 R856 及 R866，以及意見編號 C4、C20 至 C51 及 C55** **(城規會文件第 8255 號)**

#### 簡介和提問部分

62. 以下政府部門代表、申述人、提意見人及申述人／提意見人代表應邀出席會議：

規劃署

劉耀光先生 西貢及離島規劃專員

鄭志豪先生 高級城市規劃師／將軍澳

土木工程拓展署

李天生先生 高級工程師／將軍澳

康樂及文化事務署

周志文先生 總康樂事務經理

簡達成先生 總行政主任(策劃事務)

運輸署

崔振輝先生 總運輸主任

劉建國先生 高級運輸主任

黃志雄先生 高級工程師

建築署

羅永壽先生 工程策劃經理

宋衛輝先生 工程策劃經理

申述人／提意見人及代表

R 855 南豐廣場業主委員會  
吳美球先生 - 申述人代表

R 866 彩明苑業主立案法團  
(亦是提意見人 C 43)

C 24 何民傑先生 - 提意見人及 R 866  
及 C 43 的代表

C 4 張國強先生 - 提意見人

C 29 吳健華先生 - 提意見人

- C32 黃炳雄先生 - 提意見人
- C47 將軍澳廣明苑業主立案法團  
舒孝傑先生 - 提意見人的代表
- C50 南豐廣場業主委員會  
楊滿輝先生 ] 提意見人的代表  
梁建民先生 ]

63. 委員知悉其餘申述人及提意見人均已獲得充分通知，但當中有些人並無就通知書作出回應，另一些人則無法聯絡。另外作出回應的人士則表示不會出席聆訊或由其他人代表出席。委員同意在其餘申述人及提意見人缺席的情況下進行聆訊。

64. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他隨即請高級城市規劃師／將軍澳鄭志豪先生向委員簡介有關提出申述及意見的背景。

65. 高級城市規劃師／將軍澳鄭志豪先生在作出簡介前，告知委員，該文件發出後，當局在二零零八年十一月二十七日收到陳穎存先生(R854 的申述人)的進一步意見。有關意見已在會上提交。委員亦注意到將軍澳新市鎮一些屋邨的業主立案法團已提交信件，表達對第 45 區及 74 區的未來發展的意見。有關意見已在會上提交。

66. 高級城市規劃師／將軍澳鄭志豪先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，向委員簡介文件內容及提出以下各點：

- (a) 就將軍澳分區計劃大綱圖作出修訂的背景(有關詳情載於文件第 2 段)；

申述

- (b) 第 2 組包括申述編號 R854 至 R856 及 R866(有關詳情載於文件第 3 段)。申述理由及申述人提出的建議撮錄如下：

*分區計劃大綱圖的「註釋」*

- R854 反對就「休憩用地」地帶的「註釋」所作的修訂，在新增的「休憩用地(1)」地帶第一欄加入「圖書館」及「文娛康體場所」用途。申述人建議：
  - a) 把「圖書館」及「文娛康體場所」用途從新增的「休憩用地(1)」地帶的第一欄移往第二欄；
  - b) 在新增的「休憩用地(1)」地帶的「註釋」的「備註」納入「不得超過 10 米」的建築物高度限制；

#### 第 45 區

- R855 反對把第 45 區的一塊土地由「休憩用地及「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地(1)」地帶。R856 不反對在第 45 區興建多個運動場，但對於區內康樂發展對建築物高度及視覺效果造成的問題，表示關注；
- R855 建議把第 45 區改劃為「休憩用地」，以便提供園景休憩處。R856 並無提出任何修訂；

#### 第 74 區

- R866 並無表示反對或支持把第 74 區的一些地方由「商業／住宅」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地(1)」。R866 就日後興建職業訓練局設計學院連李惠利大樓(下稱「設計學院連李惠利大樓」)及興建體育中心及圖書館，提出若干建議：
  - a) 提供空調行人天橋，連接擬議設計學院連李惠利大樓與都會駅及彩明苑，以及休憩用地連體育中心及圖書館，與將軍澳中心連接起來；

- b) 應沿翠嶺路連接通往設計學院連李惠利大樓、休憩用地連體育中心及圖書館的車道，並在彩明街的設計學院連李惠利大樓設置的士站；
- c) 開放設計學院連李惠利大樓內的室內泳池、籃球場及園景平台，供公眾享用，並提供通道連接附近的休憩用地連體育中心及圖書館；
- d) 體育中心及圖書館應設於兩座建築物，而非單一建築物，以免造成屏風效應，並改善通風情況；
- e) 應就體育中心及圖書館設定高度限制(例如與寶覺中學的高度相同，即 32 米高)；

### 意見

- (c) 文件第 4 段詳載有關對申述提出的意見，現撮錄如下：

#### *第 45 區*

- C4、C38 至 C50 及 C55 對 R855 表示支持。他們關注第 45 區的擬議發展項目可能對附近居民造成噪音滋擾，並建議把第 45 區由「休憩用地(1)」改劃為「休憩用地」；

#### *第 74 區*

- C20 至 C37 支持 R866，認為應在第 74 區的「休憩用地(1)」地帶加入建築物高度限制，並贊同降低第 74 區的地積比率、有需要興建一個全面的行人天橋系統、單車徑及單車停放處、預留足夠空間栽種花圃及樹木、增加綠化地區，以及其他有關設計學院的詳細設計事宜；

- (d) 規劃署的意見——文件第 5 段詳載規劃考慮因素、評估及對申述理由的回應和所提意見，現撮錄如下：

*分區計劃大綱圖的「註釋」*

- 儘管第 45 區的擬議室內單車場和體育館，以及第 74 區的擬議體育中心及圖書館在先前的「政府、機構或社區」地帶及「商業／住宅」地帶是經常准許的用途，修訂「休憩用地」的「註釋」，在新增的「休憩用地(1)」地帶第一欄加入「圖書館」及「文娛康體場所」用途，旨在確保有關設施可靈活設計，與第 45 區的擬議市鎮公園更加融為一體；
- 把「圖書館」及「文娛康體場所」用途納入第一欄，以便早日落實這些設施，而西貢區議會及區內人士已表示支持；
- 儘管無須提交第 16 條申請，但仍會根據相關部門的既定公眾諮詢程序，就這些設施的設計事宜諮詢公眾；
- 區內人士對第 45 區及 74 區的擬議計劃期望殷切，並促請當局早日落實該等計劃；

*訂定建築物高度限制*

- 第 45 區及 74 區的一些地方位於主要通風廊範圍。一如《將軍澳進一步發展可行性研究》(下稱「將軍澳研究」)建議，任何在通風廊進行的發展項目不得超過 30 米的建築物高度限制。第 45 區的擬議室內單車場和體育館，以及第 74 區的擬議體育中心及圖書館不會超過 30 米高。當局亦會進行空氣流通評估；
- 如第 45 區的擬議室內單車場和體育館，以及第 74 區的擬議體育中心及圖書館須遵守不得超過 10 米的建築物高度限制，在技術上並不可行；

### 第 45 區

#### 噪音事宜

- 環境保護署(下稱「環保署」)表示在第 45 區推行的計劃對環境造成不良影響的可能性極低，但會考慮採取紓緩噪音措施，減低對附近居民可能造成的噪音滋擾；

#### 視覺效果影響

- 由於擬議的室內單車場和體育館坐落第 45 區劃為休憩用地的大幅土地，加上建築物不得超過 30 米高，擬議發展項目的高度不大可能會對視覺效果造成不良影響；

### 第 74 區

#### 設計事宜

- 擬議體育中心及圖書館採用由兩座建築物組成的設計形式，建築物高度少於 30 米，而非由單一建築物容納所有設施。擬議體育中心及圖書館與附近環境協調，不會對視覺效果造成不良影響；
- 空氣流通專家評估報告已經完成及定稿。擬議體育中心及圖書館的設計對通風廊的影響甚微；

#### 連接行人天橋

- 有關是否需要增建行人天橋，連接將軍澳中心及第 74 區的擬建休憩用地連體育中心及圖書館，土木工程拓展署在即將進行的將軍澳－藍田隧道計劃顧問勘測研究，會連同 P2/D4 路的擬議分層單車徑及行人天橋一併檢討。當局已計劃在擬議休憩用地連體育中心及圖書館興建行人路，連接設計學院連李惠利大樓；

#### 車道及的士站

- 設計學院連李惠利大樓的車道出入口分別設於翠嶺路及景嶺路，而緊急車輛通道則設於彩明苑。休憩用地連體育中心及圖書館的車道設於

翠嶺路。設計學院連李惠利大樓會在彩明街前面設有一般客貨上落處，方便車輛(包括的士)上落客貨；以及

*開放康樂設施供公眾使用*

- 根據設計學院連李惠利大樓地段所訂的特殊條件，承批人須按教育局常任秘書長的規定，在所指明的時間以有關方式收取指明的費用後，允許有關地段的某部分及該處所提供的康體設施開放供公眾使用。

規劃署建議城規會不應接納有關申述。

[黃耀錦先生此時暫時離席。]

67. 主席隨即請提意見人及申述人／提意見人的代表就申述及意見加以闡釋。

申述編號 R855(南豐廣場業主委員會)

68. 吳美球先生(R855 的代表)提出以下各點：

- (a) 現時在第 45 區計劃興建的擬議市鎮公園附近的住宅樓宇(包括南豐廣場)因環保大道的交通，以及第 45 區的運動場工程而受到噪音滋擾；
- (b) 環保署進行噪音測試，有關結果顯示環保大道的交通噪音量不超過「香港規劃標準與準則」所訂標準(參考文件附件 I-B 的環保署信件)，申述人對此不表贊同；
- (c) 區內居民渴望第 45 區的市鎮公園會提供靜態娛樂設施，並設有廣闊的綠化地區及園景區。然而，在第 45 區興建運動場、室內單車場和體育館，已佔用第 45 區用地約三分之二的面積，只剩下三分之一的土地供公眾使用；

- (d) 經大幅縮減公園的範圍及面積後，第 45 區的市鎮公園等同公眾通道。另外，計劃在市鎮公園設置的多用途表演場地、戶外攀石場及戶外滑板場會進一步縮減居民所渴望擁有的綠化地區及園景區面積；
- (e) 在市鎮公園計劃興建的運動場、室內單車場、體育館及多用途表演場地，將會是對附近居民構成噪音滋擾的主要來源。現時第 45 區附近的住宅樓宇面對的噪音問題，將會更加嚴重；以及
- (f) 鑑於上述各點，申述人反對現時改劃第 45 區的土地用途。

申述編號 R866 及意見編號 C43(彩明苑業主立案法團)

意見編號 C24(何民傑議員辦事處)

69. 根據在會上提交的陳述，何民傑先生(C24 的提意見人、R866 和 C43 的代表)提出以下各點：

- (a) 第 74 區原本在先前的將軍澳分區計劃大綱圖劃作住宅發展用途，但行政會議同意教育局的建議，在該處興建設計學院連李惠利大樓，並已將第 74 區內的一塊用地交予職業訓練局作興建設計學院連李惠利大樓用途。儘管在將軍澳分區計劃大綱圖就該用地所作的法定修訂尚未完成，但有關工程已經開展，這使根據《城市規劃條例》進行的公眾諮詢變得形同虛設；
- (b) 土木工程拓展署先前在二零零三年就將軍澳研究進行公眾諮詢時，公眾建議將第 74 區的八成土地預留作休憩用地，其餘兩成土地則用作興建中學；但現時的將軍澳分區計劃大綱圖完全漠視先前的將軍澳研究的建議；
- (c) 在將軍澳分區計劃大綱圖，不少「政府、機構或社區」用地的未來用途有欠清晰，亦未有加以註明。舉例來說，報章曾報道第 73B 區的「政府、機構或社區(3)」用地會用作興建香港科技大學宿舍。儘管

多番查詢科大及大學教育資助委員會，但並無就科大會否在將軍澳興建大學宿舍一事，收到明確的答覆及意見。由於大學宿舍與住宅樓宇並無分別，在「政府、機構或社區」地帶提供該用途並不恰當。為求清晰起見，分區計劃大綱圖的《說明書》應清楚述明不會在將軍澳新市鎮興建大學宿舍；

- (d) 區內居民擔心灣仔北政府合署辦公大樓可能會遷往將軍澳新市鎮。根據目前的將軍澳分區計劃大綱圖，區內居民並未察覺有任何選址可供容納這些政府合署辦公大樓。由於這些政府合署辦公大樓會對將軍澳的規劃有重大影響，城規會在修訂分區計劃大綱圖之前，詳細徵詢區內居民的意見，至為重要；以及
- (e) 將軍澳為公眾所提供的單車徑網絡有欠完善。運輸署及康文署指出，騎單車只作消閒用途，而非交通工具。申述人不認同此觀點，因單車是環保的交通工具，而區內居民已接納單車作為新市鎮內的交通工具。現時的問題是新市鎮缺乏全面的單車徑網絡，並且沒有足夠的單車停放處及相關設施，大大減低單車在將軍澳的使用量。相對於沙田新市鎮，沙田新市鎮設有全面而設計完善的單車徑網絡，但政府卻從未就將軍澳的單車徑網絡規劃訂定清晰的政策。舉例說，健明邨有超過兩萬人口，但政府並無計劃興建單車徑。為協助改善將軍澳的單車徑網絡起見，應修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，清楚述明騎單車不單是消閒活動，並且是新市鎮的交通工具。

意見編號 C4(張國強先生)

70. 張國強先生支持把第 45 區由「休憩用地(1)」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以便提供園景休憩用地，並解決將軍澳南部休憩用地不足的問題。

意見編號 C29(吳健華先生)

71. 吳健華先生提出以下各點：

- (a) 現時在彩明苑出入口停泊的車輛(包括的士)阻礙校車往返該處兩所學校。為改善目前情況，擬在彩明街設置的一般客貨上落處須供的士使用，這是相當重要的；
- (b) 應在設計學院連李惠利大樓提供全日開放的通道，以便通往計劃在第 74 區發展的休憩用地，否則由第 73 區前往該休憩用地的居民，便須繞過景嶺路及彩明街；以及
- (c) 當局早已計劃在健明邨附近地區設置公共運輸交匯處，但事隔多年，該處仍然空置。

意見編號 C32(黃炳雄先生)

72. 黃炳雄先生提出以下各點：

- (a) 是否計劃提供行人路，連接設計學院連李惠利大樓、都會駅、健明邨及將軍澳中心；以及
- (b) 現時健明邨周圍共有七所學校，居民不時投訴被學校發出的噪音滋擾。在學校設計方面，政府有否訂有規劃標準，盡量減低噪音所造成的影響。

意見編號 C47(將軍澳廣明苑業主立案法團)

73. 舒孝傑先生(C47 的代表)根據在會上提交的陳述，並以一些圖則作為輔助工具，提出以下各點：

- (a) 第 45 區原本計劃用作興建市鎮公園，為將軍澳居民提供休憩用地。但在興建運動場及單車場和體育館後，現時該處只有三分之一的用地留作興建市鎮公園。由於規模及範圍有所縮減，第 45 區的餘下土地可否仍然稱作市鎮公園，令人存疑；

- (b) 根據目前的市鎮公園發展計劃，該處會提供一系列的戶外動態康樂設施(包括多用途表演場地、戶外攀石場及戶外滑板場)。如扣除這些戶外動態康樂設施後，實質用作公園及可供區內居民享用的地方，將會進一步縮減；
- (c) 由於位於中央位置及與住宅樓宇接近，第 45 區的運動場、室內單車場和體育館將會是對附近居民構成噪音滋擾的主要來源；
- (d) 當局在二零零八年六月就擬議市鎮公園提供的設施諮詢西貢區議會時，區內居民表示主要以年青人為對象的戶外滑板場及越野自行車訓練場未能滿足年青人的期望。另外，擬議的戶外攀石場設於市鎮公園盡頭，其功用較似隔音屏障，不大可能引起使用者的興趣；以及
- (e) 他們要求城規會剔除市鎮公園的動態康樂設施，確保騰出更多空間發展為真正的休憩用地，供區內居民使用。

意見編號 C50(南豐廣場業主委員會)

74. 楊滿輝先生(C50 的代表)提出以下各點：

- (a) 在未有事先諮詢公眾的情況下，西貢區議會同意有關建議，在市鎮公園設置多用途表演場地。提意見人對此不表贊同。由於位於中央位置及接近住宅樓宇，在市鎮公園設置戶外表演場地，會對附近居民造成噪音滋擾；
- (b) 提意見人不同意建築署及康文署指擬議室內單車場和體育館不會對附近地區造成不良影響。由於靠近住宅樓宇，加上擬議室內單車場和體育館高 30 米，這些住宅樓宇的景觀會被遮擋。舉例說，南豐廣場平台只有 18.3 米高，室內單車場和體育館遠遠超出其高度。政府部門應考慮降低室內單車場和體育館的高度；

- (c) 區內居民不時向環保署投訴環保大道造成噪音滋擾。第 45 區的運動場工程施工前，噪音測試錄得噪音水平介乎 68.5 至 69.5 分貝，而在工程展開後，噪音水平達 71 分貝。如在第 45 區興建多個動態體育設施，附近住宅所承受的噪音水平必然會超出《香港規劃標準與準則》所訂的噪音標準；以及
- (d) 基於第 45 區所面對的種種限制，以及將軍澳新市鎮已有多塊休憩用地，城規會應考慮把第 45 區的動態康樂設施移往其他地區，例如山坡或郊野公園一帶。

75. 在聽取所有提意見人及申述人／提意見人的代表的陳述後，主席請政府部門代表回答提意見人及申述人／提意見人的代表的問題。

76. 西貢及離島規劃專員劉耀光先生表示，有關方面會就新市鎮的建校事宜諮詢政府部門，所有問題(包括噪音滋擾)會在規劃及設計階段妥為處理。現時計劃在百勝角增建的兩所學校，與住宅樓宇保持足夠的距離。

77. 運輸署的黃志雄先生表示，根據設計學院連李惠利大樓的發展計劃，在彩明街會設置一般客貨上落處，以便車輛(包括的士)上落客貨。運輸署會就日後設計學院連李惠利大樓的設計及與附近樓宇接鄰問題，保持聯絡。

78. 主席查詢設計學院連李惠利大樓及第 74 區休憩用地的連繫問題。建築署的羅永壽先生在回應時表示，當局已計劃在擬議休憩用地興建行人通道，連接設計學院連李惠利大樓，但至於該行人通道會否全日開放，並非由建築署決定。

79. 一如與會者提出，主席亦關注第 45 區的運動設施可能造成噪音滋擾問題。西貢及離島規劃專員劉耀光先生表示，二零零八年十一月十八日，康文署就日後市鎮公園及第 45 區的室內單車場和體育館的設計諮詢西貢區議會。關於可能造成的噪音滋擾，須注意的是，第 45 區的多個動態運動設施並非與住宅樓宇接近。此外，建築署建議市鎮公園的多用途表演場地採用半沈降式設計，盡量減低噪音滋擾。在可行情況下，建築署亦

會利用恰當設計，確保盡量減低室內單車場、體育館及各戶外設施所發出的噪音。

80. 楊滿輝先生(C50 的代表)詢問擬議的多用途表演場地是否在所有地方加設上蓋。建築署的宋衛輝先生指出，當局曾在不同場合收集西貢區議會及區內居民的意見，並在修訂市鎮公園的設計(包括提供的多用途表演場地)時，詳細考慮有關意見。現時把多用途表演場地設在市鎮公園北端，採用這個設計，是因應區內居民擔心表演場地與住宅樓宇之間的距離，估計最近的住宅樓宇與表演場地相距約 280 米。該表演場地會採用半沉降式設計，並在觀眾席加設上蓋。建築署在進行詳細的設計工作時，會考慮可用什麼物料有助減低表演活動所產生的噪音。楊滿輝先生對於只在觀眾席加設上蓋表示不滿，理由是這無助減低表演活動的噪音。他要求在該場地的所有地方加設上蓋。

81. 何民傑先生(C24 的提意見人，亦是 R866 及 C43 的代表)表示原意是提供全面的行人天橋網絡，連接第 56 區、57 區、59 區、73 區及 74 區的所有住宅樓宇；但將第 74 區計劃發展的所有住宅樓宇改建為設計學院連李惠利大樓，行人天橋網絡便欠缺其中一環。儘管他們曾多次接觸教育局及職業訓練局，但並無獲保證會在設計學院連李惠利大樓提供一條行人天橋，連接第 74 區的休憩用地，再連接將軍澳中心。

82. 黃炳雄先生(C32 的提意見人)表示健明邨目前與現有學校的距離少於 30 米。他詢問有否訂有規劃標準，規管學校與住宅用途之間的合適距離。西貢及離島規劃專員劉耀光先生回應表示「香港規劃標準與準則」並無訂定任何標準。

83. 委員提出以下問題：

- (a) 騎單車人士如何前往第 45 區的市鎮公園；該處計劃提供何種單車設施；以及市鎮公園的入口是否相連；
- (b) 西貢區議會是否已就有關市鎮公園、室內單車場和體育館的設計細節進行商議；

- (c) 有關在第 73B 區提供大學宿舍一事，現時情況如何；
- (d) 有關灣仔北政府合署辦公大樓遷往將軍澳一事，最新進展情況如何；以及
- (e) 在第 73 區興建設計學院連李惠利大樓，會否導致第 74 區與將軍澳中心之間的行人天橋連接系統缺少重要的一環。

84. 西貢及離島規劃專員劉耀光先生作出以下回應：

- (a) 有關第 73B 區是否興建大學宿舍一事，規劃署並無收到決策局的指示；
- (b) 寶邑路以南第 67 區的「政府、機構或社區(1)」用地已指定作文娛館／大會堂及政府辦公大樓等用途。現時並無計劃把灣仔北政府合署辦公大樓遷往將軍澳；
- (c) 當局已計劃興建橫跨景嶺路的行人天橋，連接都會駅與第 74 區的設計學院連李惠利大樓。土木工程拓展署亦會進一步研究興建橫跨寶順路的行人天橋是否可行，以便連接將軍澳中心與第 74 區計劃發展的休憩用地。須注意的是，現時已有一條行人隧道連接將軍澳中心與第 74 區；以及
- (d) 當局曾在不同場合就修訂將軍澳分區計劃大綱圖，以及市鎮公園、室內單車場和體育館的設計徵詢西貢區議會的意見。康文署已在二零零八年十一月十八日提交市鎮公園、室內單車場和體育館的詳細設計，以便徵詢西貢區議會的意見。在這幾次場合，西貢區議會均沒有就擬議市鎮公園、室內單車場和體育館，提出反對。

85. 建築署的宋衛輝先生借助一些圖則，就市鎮公園、室內單車場和體育館設計方面的問題作出以下回應：

- (a) 第 45 區日後與建的室內單車場、體育館及市鎮公園會採用綜合設計。在第 45 區各處會設置單車徑及行人路。市鎮公園的四個入口全日開放，方便行人出入，環保大道及寶康路各設有兩個入口。所有四個入口在公園內是互通的。不過，由於公園內不得騎單車，在該四個入口提供單車停放處，讓市民在進入市鎮公園前停放單車；以及
- (b) 戶外滑板場有另一個入口，不會對市鎮公園的使用者構成滋擾。騎單車人士亦可由另一個入口，直接往室內單車場和體育館。

86. 張國強先生(C4 的提意見人)表示，先前諮詢西貢區議會時，政府已表明會提供橫跨寶順路的行人天橋，連接將軍澳中心與第 74 區計劃發展的休憩用地，並為此進行了若干工程。運輸署代表黃志雄先生回應表示，由於日後會興建將軍澳－藍田隧道及 P2 路，估計寶順路的車輛會有所增加。因此，土木工程拓展署在進行研究時，會探討是否有需要提供橫跨寶順路的行人天橋。至於橫跨景嶺路的行人天橋，則正由職業訓練局落實進行。

87. 一名委員問及「香港規劃標準與準則」有否訂定標準，規管學校與住宅用途的距離，並詢問現有小學與南豐廣場之間現時的距離。楊滿輝先生(C50 的代表)表示南豐廣場現時與現有小學距離約 30 米。主席補充說，「香港規劃標準與準則」並無就學校與住宅用途之間的距離訂定任何標準。

88. 舒孝傑先生(C47 的代表)表示，儘管第 45 區的多用途表演場地與最近的住宅樓宇(即廣明苑)相距約 200 米，但由於在廣明苑對街，噪音滋擾是該處居民無可避免面對的問題。既然當局已計劃發展第 77 區作動態康樂用途，城規會應考慮把第 45 區的戶外康樂設施移往第 77 區。

89. 梁建民先生(C50 的代表)要求建築署就擬議室內單車場和體育館會否遮擋南豐廣場的景觀，作出解釋。建築署的宋衛輝先生在回應時，以一份圖則作為輔助工具，指出室內單車場和體育館的設計與附近樓宇協調一致。根據目前的設計，擬議室內單車場和體育館與南豐廣場相距約 86 米，其屋頂結構構架

最高處約為 30 米，並會向兩旁遞減至 17 米左右，與南豐廣場平台的高度相等。

90. 吳健華先生(C29 的提意見人)對於西貢及離島規劃專員回應指西貢區議會並無就修訂將軍澳分區計劃大綱圖提出負面意見，不表同意。他指出，西貢區議會議員何民傑先生在上一屆西貢區議會，曾反對動工興建擬議設計學院連李惠利大樓。主席解釋，在多次諮詢場合，西貢區議會對將軍澳分區計劃大綱圖的主要修訂，整體上並無提出反對，儘管個別議會可能曾就有關修訂提出異議及意見。

91. 張國強先生(C4 的提意見人)擔心灣仔北政府合署辦公大樓會遷往第 67 區劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的用地。主席回應說，雖然曾建議將軍澳為重置灣仔北政府合署辦公大樓的可行選址之一，但至當日為止，仍未有計劃將這些政府合署辦公大樓遷往將軍澳。有關建議仍有待詳細評估及研究。

92. 何民傑先生(C24 的提意見人，亦是 R866 及 C43 的代表)指出，根據將軍澳中心的相關批地條件，將軍澳中心已預留地方興建行人天橋，連接第 74 區計劃發展的休憩用地。政府應確保按原定計劃推行有關項目。同樣，亦須確保連接設計學院連李惠利大樓及第 74 區計劃發展的休憩用地的內部通道，與整體行人天橋網絡配合，並向公眾開放。

93. 黃炳雄先生(C32 的提意見人)指出，將軍澳一些屋邨與最近的學校距離只有 5 米，這是根據住宅樓宇及校舍外牆的距離計算出來的。

94. 由於提意見人及申述人／提意見人的代表已作出簡介，委員亦沒有提出其他問題，主席告知他們聆訊程序已經結束。城規會會在他們離席後商議有關申述和意見，並在稍後把決定通知申述人和提意見人。主席多謝提意見人、申述人／提意見人的代表及政府部門代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

95. 委員普遍認為並無充分理據支持城規會接納該等申述。委員同意文件第 5 段及第 7 段所載有關規劃署的評估及建議。

至於申述人及提意見人關注第 45 區的噪音滋擾，委員知悉環保署曾表示第 45 區的計劃對環境造成負面影響的機會甚微。另外，建築署及康文署就第 45 區的計劃進行設計時，會考慮採取紓緩噪音措施，例如物色適當選址、舞台座向、透過設計提供隔音屏障等，減輕對附近居民可能造成的噪音滋擾。委員同意無須為接納有關申述而修訂第 45 區的土地用途區劃。

96. 委員注意到現時有行人天橋連接都會駅、健明邨及彩明苑，而職業訓練局亦已計劃加建一條行人天橋，連接都會駅與設計學院連李惠利大樓，作為設計學院連李惠利大樓發展項目的一部分。土木工程拓展署在進行將軍澳－藍田隧道計劃時，亦會檢討是否有需要加建一條行人天橋，連接將軍澳中心與第 74 區計劃發展的休憩用地連體育中心及圖書館。鑑於申述人及提意見人所關注事項，委員同意有需要確保提供行人通道，連接設計學院連李惠利大樓與第 74 區計劃發展的休憩用地，並可與將軍澳新市鎮整體的行人天橋網絡配合。主席指出，有關設計學院連李惠利大樓與第 74 區計劃發展的休憩用地的行人通道，應在詳細設計階段處理。他建議在着手處理設計學院連李惠利大樓的詳細設計事宜時，將有關問題轉告教育局及職業訓練局，而無須修訂分區計劃大綱圖。委員表示同意。

#### 申述編號 R854

97. 經進一步商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

- (a) 在新增的「休憩用地(1)」地帶第一欄加入「圖書館」及「文娛康體場所」用途，作為經常准許的用途，旨在讓擬議室內單車場和體育館，以及擬議體育中心及圖書館可靈活設計，與第 45 區的擬議市鎮公園及第 74 區的休憩用地更加融為一體，並協助早日落實有關計劃；以及
- (b) 如限定第 45 區的擬議室內單車場和體育館，以及第 74 區的擬議體育中心及圖書館的最高建築物高度僅為 10 米，在技術上並不可行。為針對申述人所關注問題提出解決方法，分區計劃大綱圖的《說明書》會訂明第 45 區的擬議室內單車場和體育

館，以及第 74 區的擬議體育中心及圖書館不得超出地面 30 米。

申述編號 R855 及 R856

98. 經進一步商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

- (a) 環保署表示，第 45 區的計劃對環境造成不良影響的機會甚微。有關部門在有需要時，會採取紓緩措施，確保不會對附近居民造成噪音滋擾；以及
- (b) 基於地理環境及建築物的高度，擬議的室內單車場和體育館不可能會對視覺效果造成不良影響。

申述編號 R866

99. 經進一步商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

- (a) 設計學院連李惠利大樓和體育中心及圖書館的行人天橋、車輛出入通路處及的士站，基本上屬設計方面的細節，現正在不同階段進行規劃或檢討。有關推行事宜須在詳細的規劃階段(而非擬備分區計劃大綱圖階段)審議；以及
- (b) 有關准許設計學院連李惠利大樓內的康樂設施供公眾使用，主要是土地行政及教育局的政策事宜，並非《城市規劃條例》的管轄範圍。

[陳家樂先生此時離席，而鄭心怡女士亦暫時離席。]

第三組聆訊——申述編號 R857 至 R859、R863、R865、C4 及 C55  
(城規會文件第 8256 號)

簡介和提問部分

100. 委員得悉下列委員已就此議項申報利益：

林植廷先生	運輸及房屋局副秘書長(運輸)的候補
運輸及房屋局	委員。運輸及房屋局副秘書長(運輸)
首席助理秘書長(運輸)	是香港鐵路有限公司(編號 R865 申
	述人)董事局的候補成員。

101. 委員得悉林先生已就未能出席會議致歉。

102. 下列政府代表、申述人、提意見人及申述人代表此時應邀出席會議：

規劃署

劉耀光先生 西貢及離島規劃專員

鄭志豪先生 高級城市規劃師／將軍澳

土木工程拓展署

李天生先生 高級工程師／將軍澳

運輸署

黃志雄先生 高級工程師

申述人／提意見人及其代表

R857 西貢區議會

R858 柯耀林先生 — R858 的申述人  
及 R857 的代表



- R865 建議恢復興建市中心連接路，並提早落實工程；

#### 清水灣道改善工程

- R857 及 R859 反對刪除第 111 區清水灣道改善工程的可行路線，理由是只擴闊部分清水灣道(由大埔仔至清水灣道北行線)，而不擴闊由大埔仔至坑口道的一段，可能不足以應付日後的交通流量。R857 及 R859 要求第 111 區為清水灣道改善工程的擬議路線預留的土地應予保留；
- R863 支持刪除清水灣道改善工程的路線；

#### 巴士廠

- R857 及 R858 反對保留第 26 區的巴士廠，理由如下：
  - a) 關注巴士廠作業可能會對環境造成影響，以及巴士廠可能會對東北面的現有將軍澳調壓站造成火警風險；
  - b) 廣明苑的居民提出強烈反對；
  - c) 有關地點未能容納兩個巴士廠，供兩間營運商使用；
  - d) 巴士廠會對「新市鎮門廊」的視覺效果造成不良影響；以及
  - e) 該區不適宜興建巴士廠。該區設有靈實醫院，是用作治療及靜養的地方。巴士廠亦會破壞附近住宅區(即廣明苑及尚德邨)的寧靜環境，並對附近居民構成道路安全風險；
- R857 建議在第 87 區的將軍澳工業邨或第 137 區的工業區興建永久巴士廠。R858 建議把第 26 區改劃為「休憩用地」地帶；

意見

- (c) 就申述提出的意見詳載於文件第 4 段，現撮錄如下：

*清水灣道改善工程*

- C4 及 C55 就申述編號 R857 及 R859 提出意見，並支持保留路線，方便進行清水灣道擴闊道路工程；

*巴士廠*

- C4 及 C55 就申述編號 R857 及 R858 提出意見，並支持在第 137 區興建巴士廠，並把第 26 區改劃為「休憩用地」地帶；

- (d) 規劃署的意見——規劃考慮及評估、就申述理由提出的回應，以及就申述提出的意見詳載於文件第 5 段，並撮錄如下：

*將軍澳第一期堆填區*

- 將軍澳進一步發展可行性研究(下稱「將軍澳研究」)的概念計劃建議把第 77 區將軍澳第一期堆填區的西面海岸線及水道作動態康樂用途，而市中心南部的海旁地區則提供用地闢設海濱公園、河畔公園及海濱長廊。刪除市中心連接路，旨在落實將軍澳研究所建議的有關沿海岸線提供康樂用途的規劃概念；
- 基於將軍澳的人口會降低至 450 000 人這個假設，即使不興建市中心連接路，未來的道路網絡亦足以應付將軍澳東南部所產生的交通需求。鑑於第 86 區的港鐵將軍澳南站會於二零零九年年中左右落成，因此鼓勵使用集體公眾運輸系統。此外，當局已對第 86 區的發展附加規劃及契約條件，以便在跨灣連接路及將軍澳－藍田隧道竣工前，在相關的路口進行改善工程。該連接路及隧道將於二零一六年年年底竣工；

- 爲了應付在跨灣連接路運作前環保大道出現的緊急情況，例如阻塞情況，當局已規劃沿將軍澳第一期堆填區路堤興建一條闊六米的單車徑。這條單車徑在有需要時，會作爲通往市中心南部的通道；

#### 清水灣道改善工程

- 從交通工程的角度而言，分區計劃大綱圖先前版本所示於第 111 區關設的「清水灣道改善工程的可能走線」或交通繞道已無需要。即使必須進行清水灣道改善工程，亦會按照地區性道路擴闊工程方式進行。根據將軍澳研究，無須爲大埔仔附近的清水灣道進行改善工程；
- 關於改善清水灣道路段至坑口區的連接路，運輸署會繼續監察交通情況，並在有需要時，落實改善措施，以改善區內的交通流量；

#### 巴士廠

- 建議把第 26 區的一塊用地由「其他指定用途」註明「巴士廠」和「政府、機構或社區」地帶改劃爲顯示爲「道路」的地方，主要目的是反映有關道路計劃的敲定及已落成走線。該項計劃於二零零零年二月三日及二月十一日根據《道路(工程、使用及補償)條例》刊登憲報，並於二零零一年一月三日獲授權進行。該道路計劃根據《城市規劃條例》第 13A 條視作已獲核准。鑑於對該道路走線作出技術修訂，有關巴士廠用地的界線須略爲調整；
- 自一九九二年起，第 26 區用地的規劃意向是保留作巴士廠用途，在所有先前核准分區計劃大綱圖的版本內，這個規劃意向均沒有改變。第 26 區用地是該新市鎮內唯一適合作巴士廠的用地，特別是該區位置較爲偏遠，位於將軍澳的邊緣。該用地距離廣明苑約 220 米、安寧花園約 260 米，頌明苑約 360 米。擬議巴士廠四周爲休憩用地／美化市容地帶、「政府、

機構或社區」發展及高架道路，這些用地是巴士廠及住宅發展的緩衝區。巴士廠不會對附近地區的視覺效果造成嚴重的影響；

- 當局會對擬議巴士廠實施適當的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能對附近發展所造成的不良影響；
- 擬議巴士廠與現有調壓站距離 100 米，因此須設有恰當的消防安全裝置，以符合消防安全規例及標準。有關的政府部門沒有就擬議巴士廠及調壓站的位置提出反對；
- 巴士廠似乎未能配合將軍澳工業邨的願景，即主要是進行製造及服務業，以助擴闊工業基礎及提升科技水平，從而為香港整體經濟帶來裨益；
- 第 137 區現時劃為「其他指定用途」註明「深水海旁工業用地」地帶，預留供須以海路進出、深水泊位及靠泊海岸線的特別工業之用。在該區重置巴士廠用途，或會妨礙該區的規劃意向，因此不宜在該區重置巴士廠；以及
- 將軍澳的規劃人口總數是 450 000 人。根據《香港規劃標準與準則》，倘規劃人口為 450 000 人，必須提供 45 公頃的地區休憩用地及 45 公頃的鄰舍休憩用地。當局計劃為這個新市鎮提供總共 50 公頃的地區休憩用地及 66 公頃鄰舍休憩用地。因此，休憩用地的整體供應會超過按照規劃人口所規定的數目。

規劃署建議城規會不接納該等申述。

[黃耀錦先生及鄭心怡女士此時返回議席。]

106. 主席繼而請申述人、提意見人及申述人代表闡述申述及意見。

申述編號 R857(西貢區議會)

申述編號 R858(柯耀林先生)

107. 申述人編號 R858 和 R857 的代表柯耀林先生提出以下各點：

- (a) 市民最初得悉該區的巴士廠是臨時用途，後來獲政府部門告知該巴士廠會是位於第 26 區的永久用途；
- (b) 第 26 區不適宜興建巴士廠，因為該區四周是用作治療及靜養的地方(設有靈實醫院)。興建巴士廠會破壞附近住宅區(即廣明苑及尙德邨)的寧靜環境，並對附近居民構成道路安全風險；
- (c) 當人們經將軍澳隧道進入將軍澳新市鎮時，寶康公園連附近的其他社區設施發揮門廊的功能，而將軍澳隧道道路網絡亦充當景觀廊。然而，在第 26 區興建巴士廠會破壞門廊的視覺效果；
- (d) 第 45 區將會興建市鎮公園，對面越過寶順路之處是巴士廠。市鎮公園將會是將軍澳新市鎮的地標，把巴士廠設於市鎮公園附近，並不協調；
- (e) 得悉當局多年前已計劃在第 26 區興建巴士廠。儘管這樣，西貢區議會和區內居民在將軍澳分區計劃大綱圖進行公眾諮詢階段時已提出現時的訴求，城規會應適當地尊重公眾意見，並相應修訂分區計劃大綱圖；
- (f) 公眾關注巴士廠在運作期間對附近屋邨的環境造成不良影響，例如產生噪音及漏油；以及
- (g) 請城規會在第 87 區或第 137 區重置巴士廠。該兩區遠離住宅用途，是較佳的選址，特別是據知政府仍未敲定第 137 區的土地用途。該區應有大片土地容納巴士廠。

申述編號 R865(港鐵)

108. R865 的代表姚展先生借助 Powerpoint 簡報軟件，提出以下各點：

- (a) 市中心連接路是組成道路網絡的主要部分，配合環保大道及日後的跨灣連接路，能有效地把將軍澳東南部的交通疏導往外部地區，以應付將軍澳該部分的人口增長；
- (b) 現時環保大道是唯一連接將軍澳東南部及其他地區的道路。先前計劃興建三條對外的連接路，包括環保大道、跨灣連接路及市中心連接路實屬必要，才能維持道路網絡在運作方面所需的可靠性。此外，在跨灣連接路於二零一六年建成前，為應付將軍澳東南部急速的人口增長，並鑑於第 86 區日出康城居民快將於二零零九年年中左右入伙，以及將軍澳工業邨持續發展，市中心連接路尤為重要；
- (c) 刪除市中心連接路，會對將軍澳該部分的居民及／或工人使用的通道造成重大風險，在過渡期內尤甚。因為市中心連接路是通往將軍澳東南部地區的另一必需通道。過往曾發生有關環保大道阻塞導致將軍澳東南部的交通出現擠塞的事故。至於發展規模相若的太古城則有三條不同的道路連接該發展；以及
- (d) 申述人建議恢復興建市中心連接路，並提早落實工程，以提供另一條道路連接將軍澳東南部及新市鎮其餘部分。可通過審慎設計，令市中心連接路實現人車完全分道的目標，同時提供通道，應付日後使用康體設施使用者的需要。

意見編號 C4(張國強先生)

109. 張國強先生支持把第 26 區改劃為「休憩用地」地帶。在第 26 區興建的巴士廠，與附近發展包括休憩用地及政府、機

構或社區用途不相協調。巴士進出巴士廠會產生交通安全問題，在第 137 區重置巴士廠，會符合公眾的利益。

110. 主席在聽聆所有申述人、提意見人及申述人代表的陳詞後，詢問在第 26 區設置巴士廠的規劃事宜。西貢及離島規劃專員劉耀光先生回答，自一九九二年起，第 26 區用地的規劃意向是保留作巴士廠用途，在所有先前核准分區計劃大綱圖的版本內，這個規劃意向均沒有改變。在諮詢有關的政府部門包括環保署後，第 26 區用地是該新市鎮內唯一適合作巴士廠的用地。市民關注環境方面的問題，但當局會對擬議巴士廠發展項目採取適當的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能對附近發展所造成的不良影響。

111. C4 提意見人張國強先生告知委員，第 26 區的巴士廠尚未興建，有關地點現時作臨時停車場。

112. 一名委員提出下列問題：

(a) 日出康城會提供的停車場數目；以及

(b) 由於已取消市中心連接路，將軍澳東南部已規劃的發展項目會否令環保大道負荷過重。

113. 運輸署的黃志雄先生說，該署得悉第 86 區的日出康城發展項目會對環保大道造成影響，因此一直與相關的政府部門緊密合作，以確定採取適當措施以應付預期交通流量的需要。日出康城首批居民會於二零零九年入伙，運輸署為此已要求港鐵就環保大道兩個道路口進行改善工程，以應付跨灣連接路在竣工(於二零一六年年年底)前過渡期內的交通流量。土木工程拓展署的李天生先生補充說，交通影響評估是將軍澳研究的一部分，當局已進行該評估，以評審將軍澳新市鎮在全面發展，包括將軍澳東南部已規劃的住宅發展落成後所產生的整體交通流量。評估結果顯示，即使不興建市中心連接路，未來的道路網絡包括跨灣連接路足以應付現有及擬議發展所產生的交通。

114. R865 的代表姚展先生說，按照每 5 至 7 個單位設有一個停車位的比例，日出康城會設置約 2 857 至 4 300 個車位。

115. 一名委員表示，日出康城提供這麼多車位，看來違反港鐵發展以鐵路為主要交通工具的物業的政策。日出康城住戶使用私家車次數偏低，可能會導致如房屋委員會轄下一些新界屋邨情況般，車位空置率出現偏高的情況。R865 的代表姚展先生回應說，港鐵在鐵路沿線進行物業發展時，一直奉行以鐵路作為物業發展基礎的原則。為日出康城而進行的交通評估一直採用鐵路作為居民的主要交通工具。在此前提下，現時為發展項目內每 5 至 7 個單位提供一個停車位，車位供應低於《香港規劃標準與準則》所訂的要求。

116. 一名委員詢問，規劃署有沒有計劃把第 26 區的臨時巴士廠重置在其他地方。西貢及離島規劃專員劉耀光先生回應說，在將軍澳分區計劃大綱圖上，第 26 區的有關土地多年來一直劃為「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶，並無計劃重置該巴士廠。影響巴士廠選址的現有修訂項目主要屬於技術修訂，以反映已經刊憲的一項道路計劃的敲定及已完成走線。主席補充說，按照分區計劃大綱圖有關用地的現有區劃，計劃在第 26 區興建的巴士廠並非擬作臨時用途。

117. 關於在第 26 區設置巴士廠，R858 申述人及 R857 的代表柯耀林先生提出下列意見：

- (a) 當局先前曾諮詢西貢區議會。政府部門表示擬在第 26 區設置的巴士廠屬於臨時用途。由於巴士廠屬臨時性質，該用地不會興建高樓大廈。區內居民現時對在有關用地興建永久巴士廠感到驚訝；
- (b) 由於有關用地不足以容納兩個巴士廠供兩個營辦商使用，營辦商須進行高樓大廈的發展，以容納其設施。該區及附近地區位於新市鎮的門廊位置，這些大廈會對該區及附近地區的視覺效果造成不良影響；以及
- (c) 第 26 區附近有多個屋邨，例如寶明邨、廣明邨、尚德邨、新都城中心、疊翠邨。巴士在進出巴士廠時，會對這些屋邨造成噪音滋擾。此外，由於這些屋邨已發展完成，並沒有空間可提供紓緩噪音影響措施，以解決巴士廠所產生的噪音滋擾問題。

118. C4 提意見人張國強先生請委員留意美孚一宗個案，該區的一個巴士廠因接近住宅大廈而重置於別處。

119. 由於申述人、提意見人及申述人代表陳詞完畢，而委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後商議申述和意見，稍後會把決定通知申述人及提意見人。主席多謝申述人、提意見人、申述人代表及政府部門代表出席聆訊。他們均於此時離席。

### 商議部分

120. 關於第 26 區的巴士廠，一名委員得悉由於毗鄰用地已規劃作休憩用地及政府、機構或社區用途，而擬議巴士廠並不靠近現有屋邨，可能會出現毗鄰地帶問題，但日後巴士廠的運作相信不會帶來噪音，亦不會對區內居民造成滋擾。這名委員不支持申述人有關重置巴士廠的建議，因為在將軍澳分區計劃大綱圖上，有關「其他指定用途」註明「巴士廠」的區劃若干年來均維持不變，有關用地的區劃亦非現行將軍澳分區計劃大綱圖的修訂項目。其他委員表示同意，並認為無須修訂第 26 區的用途地帶區劃。

121. 黃耀錦先生告知委員，根據《環境影響評估條例》，嚴格來說，第 26 區的巴士廠並非指定工程項目，因為最接近的住宅發展位於超過 200 米範圍外。然而，鑑於巴士廠用地附近有一些包括小教堂及職員宿舍的用途，環保署仍未決定是否須就第 26 區興建巴士廠進行環境影響評估。委員知悉此事。

122. 關於申述人及提見人所提出的其他事宜，委員同意規劃署的評估及建議(載於文件第 5 及 7 段)，並認為無須修訂將軍澳分區計劃大綱圖。

### 申述編號 R857

123. 經進一步商議後，城規會決定不接納這項申述，理由如下：

### 清水灣道改善工程

- (a) 由於政府已採用清水灣道擴闊工程方案，而非繞道方案，已無需要為繞道方案採用的可能走線而預留道路用地。在採用有關方案後，刪除清水灣道繞道的原有定線，可因避免進行大量伐木及陡峭切割斜坡工程而令現有景觀及視覺景象得以保存；
- (b) 運輸署會繼續監察交通情況，並在有需要時，落實改善措施，以改善大埔仔至坑口區連接路的交通流量；

### 巴士廠

- (c) 修訂項目 P 是一項技術修訂，主要目的是反映 T1/P1/P2 分層道路交匯處(位於將軍澳隧道公路／環保大道及寶順路交界處)道路計劃的敲定及已落成走線；
- (d) 自一九九二年起，預留第 26 區用地作巴士廠用途的規劃意向沒有改變。巴士廠位於將軍澳的邊緣，位置較為偏遠，附近並無主要住宅發展。此外，該用地四周為休憩用地／美化市容地帶、「政府、機構或社區」發展及高架道路，是巴士廠及住宅發展的緩衝區。鑑於該地的環境，預料巴士廠不會對附近地區的視覺效果造成嚴重影響；以及
- (e) 須為擬議巴士廠發展提供適當的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能對附近發展所造成的不良影響，並須設有適當的消防安全裝置，以符合消防安全規例及標準。

### 申述編號 R858

124. 經進一步商議後，城規會決定不接納這項申述，理由如下：

- (a) 修訂項目 P 是一項技術修訂，主要目的是反映 T1/P1/P2 分層道路交匯處(位於將軍澳隧道公路／

環保大道及寶順路交界處)道路計劃的敲定及已落成走線；

- (b) 自一九九二年起，預留第 26 區用地作巴士廠用途的規劃意向沒有改變。巴士廠位於將軍澳的邊緣，位置較為偏遠，附近並無主要住宅發展。此外，該用地四周為休憩用地／美化市容地帶、「政府、機構或社區」發展及高架道路，是巴士廠及住宅發展的緩衝區。鑑於該地的環境，預料巴士廠不會對附近地區的視覺效果造成嚴重影響；以及
- (c) 須為擬議巴士廠發展提供適當的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能對附近發展所造成的不良影響，並須設有適當的消防安全裝置，以符合消防安全規例及標準。

#### 申述編號 R859

125. 經進一步商議後，城規會決定不接納這項申述，理由如下：

- (a) 由於政府已採用清水灣道擴闊工程方案，而非繞道方案，已無需要為繞道方案採用的可能走線而預留道路用地。在採用有關方案後，刪除清水灣道繞道的原有定線，可因避免進行大量伐木及陡峭切割斜坡工程而令現有景觀及視覺景象得以保存；以及
- (b) 運輸署會繼續監察交通情況，並在有需要時，落實改善措施，以改善大埔仔至坑口區連接路的交通流量。

#### 申述編號 R863

126. 經進一步商議後，城規會備悉支持修訂項目 J 的申述，即把第 111 區「清水灣道改善工程的可行路線」由顯示為「道路」的地方改劃為「綠化地帶」。

申述編號 R865

127. 經進一步商議後，城規會決定不接納這項申述，理由如下：

- (a) 即使不興建市中心連接路，未來的道路網絡亦足以應付現有及擬議發展所產生的交通需求；
- (b) 堆填區和市中心南部的海旁地區規劃作水上活動康樂用途，興建海濱公園、河畔公園及海濱長廊。恢復興建市中心連接路會妨礙落實將軍澳進一步發展可行性研究所建議有關提供這些康樂設施的規劃概念；以及
- (c) 爲了應付在跨灣連接路運作前環保大道出現的緊急情況，例如道路阻塞，當局已規劃沿堆填區路堤興建一條闊六米的單車徑，作爲通道，以紓緩往返市中心南部的交通。

第四組聆訊——申述編號 R864  
(城規會文件第 8257 號)

簡介和提問部分

[邱小菲女士此時暫時離席。]

128. 委員得悉下列委員已就此議申報利益：

- 杜德俊教授 - 世界自然基金香港分會轄下米埔管理及發展委員會委員。世界自然基金香港分會是 R864 的申述人
- 劉志宏博士 - 前世界自然基金香港分會委員。世界自然基金香港分會是 R864 的申述人

129. 委員得悉，杜教授尚未到達參加會議，而劉博士則尚未返回議席。

130. 下列政府部門代表和申述人此時應邀出席會議：

規劃署

劉耀光先生 西貢及離島規劃專員

鄭志豪先生 高級城市規劃師／將軍澳

土木工程拓展署

李天生先生 高級工程師／將軍澳

申述人

R864 世界自然基金香港分會

李肇峰先生 - 申述人代表

131. 主席歡迎上述人士參加會議，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而請高級城市規劃師／將軍澳鄭志豪先生向委員簡介申述的背景。

132. 高級城市規劃師／將軍澳鄭志豪先生借助 Powerpoint 簡報軟件向委員簡介文件的內容，並提出下列要點：

- (a) 修訂將軍澳分區計劃大綱圖的背景詳載於文件第 2 段；
- (b) 第四組包括申述編號 R864，內容詳載於文件第 3 段。並無就申述接獲意見；
- (c) 規劃署的意見—— 規劃考慮及評估，以及就申述理由提出的回應詳載於文件第 5 段，並撮錄如下：
  - 將軍澳進一步發展可行性研究(下稱「將軍澳研究」)結果顯示，填海範圍已減至最少。填海範圍及平整土地的不同設計方案(包括採用樁柱承托設計方案)會在為將軍澳－藍田隧道

項目而進行的下一項研究及初步設計顧問研究內予以進一步審核及探討；以及

- 與「其他指定用途」註明「收費廣場、通風大樓及相關設施」地帶現有的用途地帶界線相比，申述人並無提供技術支援，亦無就填海範圍提出建議，以支持其把用途地帶界線進一步北移的建議，以及證明採用天橋設計會減少對菲律賓枝牙鰕虎魚的生存造成影響，並會提供足夠地方容納收費廣場、行政大樓、通風大樓、將軍澳交通交匯處、P2 路及將軍澳－藍田隧道的相關設施。

規劃署建議城規會不接納這項申述。

133. 主席繼而請申述人代表闡釋申述。

申述編號 R864(世界自然基金會香港分會)

134. R864 的代表李肇峰先生借助 Powerpoint 簡報軟件，提出以下各點：

- (a) 菲律賓枝牙鰕虎魚在香港屬於罕有魚類，在區域以至全球的數目均不斷下降，因此具有重要的保育價值；
- (b) 在「其他指定用途」註明「收費廣場、通風大樓及相關設施」用途地帶界線內的擬議發展會嚴重危害菲律賓枝牙鰕虎魚的生存。將軍澳研究內的環境影響評估報告建議闢設包括一條 2.5 米的永久下水道，以增加菲律賓枝牙鰕虎魚的繁殖機會。該項措施並不足夠，因為下水道不是一條天然河口，菲律賓枝牙鰕虎魚不大可能會在下水道繁殖；
- (c) 文件第 5.3.4 段及 5.4.1 段分別指出，就菲律賓枝牙鰕虎魚所採取的擬議紓緩影響措施會於為將軍澳－藍田隧道項目而進行的研究及初步設計顧問研究予以進一步審核及探究(第 5.3.4 段)，以及填海範

圍及平整土地的不同設計方案(包括採用樁柱承托設計方案)會在為將軍澳－藍田隧道項目而進行的下一項研究及初步設計顧問研究內予以進一步審核及探究(第 5.4.1 段)。申述人對這些回應表示歡迎；

- (d) 儘管上文所述，請城規會在《說明書》第 8.11.1(m)段及 9.1.3 段進一步註明，有關河流的河口須盡量予以保留，並減少「其他指定用途」註明「收費廣場、通風大樓及相關設施」用途地帶界線內擬議發展對菲律賓枝牙鰕虎魚所造成的影響；以及
- (e) 倘最後採用闢設永久下水道，作為紓緩影響措施，則土木工程拓展署須承諾提供科學驗證以顯示該下水道確實有效。除樁柱承托設計外，土木工程拓展署須承諾探討其他方案，例如把工地範圍向東移，以保存現有的海岸線。

135. 一名委員聆聽申述人的陳詞後，提出下列問題：

- (a) 菲律賓枝牙鰕虎魚棲息的河口在哪裏，以及為將軍澳－藍田隧道收費廣場而進行填海工程所涉用地的水平為何；以及
- (b) 是否可通過其他設計(例如使用回旋處)和交通管理措施(例如較低的速度限制)減少「其他指定用途」註明「收費廣場、通風大樓及相關設施」地帶的面積。

136. 土木工程拓展署的李天生先生借助圖則回應如下：

- (a) 有關河口位於將軍澳－藍田隧道出口附近。按照現行的設計，填海土地的平整面水平會是主水平基準上約 10 米；以及
- (b) 填海範圍已減至最少，以提供足夠土地容納收費廣場、行政大樓、通風大樓、將軍澳交通交匯處、P2 路及將軍澳－藍田隧道的相關設施。填海範圍及平

整土地的不同設計方案(包括採用樁柱承托設計方案)會在為將軍澳－藍田隧道項目而進行的下一項研究及初步設計顧問研究內予以進一步審核及探討。由於已規劃的道路網絡會根據高速公路標準(車速70 千米至 80 千米)建造，使用回旋處或許並不合適。

137 一名委員詢問在香港的菲律賓枝牙鰕虎魚數目。李肇峰先生回應說，他手頭上並無有關資料，但文獻顯示，菲律賓枝牙鰕虎魚在香港的數目不斷下降。

138. 由於申述人代表陳詞完畢，而委員亦沒有進一步的提問，主席告知他聆訊程序已經結束，城規會會在他離席後商議申述，稍後會把決定通知申述人。主席多謝申述人代表及政府部門代表出席聆訊。他們均於此時離席。

#### 商議部分

139. 一名委員表示，有關事宜已於將軍澳研究的環境影響評估階段充分考慮。在顧及受影響的菲律賓枝牙鰕虎魚數目及河口的重要生態價值後，將軍澳研究內的環境影響評估報告所建議的現有紓緩影響措施可以接受。然而，這名委員關注為闢設大型收費廣場及相關設施而佔用大片土地範圍對視覺效果造成的影響，並認為土木工程拓展署應就收費廣場及將軍澳－藍田隧道的連接路考慮採用其他設計，以減少填海範圍，從而減低對海岸線所造成的不良影響。主席備悉委員所關注的問題，並表示土木工程拓展署在即將委聘進行的顧問研究內，會進一步研究填海範圍及將軍澳－藍田隧道項目的相關設計。該名委員所關注的問題會轉達土木工程拓展署考慮。其他委員表示同意。

#### 申述編號 R864

140. 經進一步商議後，城規會決定不接納這項申述，理由如下：

- (a) 如文件第 5.4.1 段所示，分區計劃大綱圖上所顯示的填海範圍是容納所有已確定興建設施的最低面

積。須重申，不管填海範圍多少，由於須進行挖泥及填海工程，對海岸生物生境所造成的滋擾將無可避免；

- (b) 申述人關注保育菲律賓枝牙鰕虎魚事宜，有關問題已於將軍澳進一步發展可行性研究的環境影響評估處理。該評估建議採取紓緩影響措施，以解決在填海項目施工及運作階段擬議填海對這些魚類品種可能造成的影響。就已知的限制來說，擬議紓緩影響措施是最有效的保護菲律賓枝牙鰕虎魚的方法；
- (c) 為紓緩對菲律賓枝牙鰕虎魚的不良影響而採取的擬議措施，以及填海範圍及平整土地的不同設計方案(包括採用樁柱承托設計方案)會在為將軍澳－藍田隧道項目而進行的下一項研究及初步設計顧問研究內予以進一步審核及探究；以及
- (d) 與「其他指定用途」註明「收費廣場、通風大樓及相關設施」現有用途地帶界線相比，申述人並無提供技術支援，亦無就填海範圍提出建議，以支持其把用途地帶界線進一步北移的建議，以及採用天橋設計會減少對菲律賓枝牙鰕虎魚的生存造成影響，並會提供足夠地方容納將軍澳－藍田隧道項目一切所需設施。

141. 會議於下午二時四十分小休以便午膳。

142. 會議於下午三時二十分繼續進行。

143. 下列委員和秘書在午膳後出席會議：

楊立門先生

主席

陳華裕先生

杜德俊教授

簡松年先生

吳祖南博士

葉天養先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

梁剛銳先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

地政總署署長

譚憇蘭女士

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

#### **議程項目 4**

[公開會議]

《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/B》

對新圖則作初步考慮

(城規會文件第 8230 號)

[會議以廣東話進行。]

144. 委員知悉，新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基地產」)是深涌的主要發展商，黃澤恩先生、葉天養先生、陳旭明先生、鄭恩基先生和方和先生近期與新鴻基地產有業務往來，因此就此議項申報利益。委員同意，由於該議項屬制定圖則的程序，葉天養先生、鄭恩基先生和方和先生可留席參加會議。委員得悉，黃博士和陳先生已就未能出席會議致歉。

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

145. 下列政府代表此時應邀出席會議：

鄭禮森女士            規劃署高級城市規劃師／大埔

李潔德女士            規劃署城市規劃師／大埔

146. 主席歡迎上述人士參加會議，並邀請鄭禮森女士向委員簡介文件。

147. 鄭禮森女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容向委員簡介新圖則的背景，並提出下列要點：

(a) 有關背景載於文件第 2 段。《深涌發展審批地區圖編號 DPA/NE-SC/1》於二零零六年二月三日根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。由於發展審批地區圖的有效期限只有三年，當局須在發展審批地區圖有效期屆滿前，擬備分區計劃大綱圖，取代發展審批地區圖；

(b) 有關規劃區的詳情載於文件第 4 段。自從發展審批地區圖刊憲以來，該區的地盤環境並沒有改變；

(c) 就擬備分區計劃大綱圖而言，土地用途規劃考慮因素載於文件第 6 段，有關因素現撮錄如下：

- 該區的保育及景觀價值甚高，根據二零零四年新自然保育政策，該區是具潛力進行公私營界別合作計劃的 12 個優先地點之一；
- 二零零八年，有兩宗由有關土地擁有人提交的規劃申請，擬進行生態改善及生態旅遊發展。應申請人的要求，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會延期考慮這兩宗申請；
- 中央部分的平坦土地包括荒廢農地，部分已變成人造草坪及水池。自從公布發展審批地區圖以來，環保團體建議把中央部分的大部分土地劃為「自然保育區」地帶。然而，漁農自然護理署對把整個中央部分劃為「自然保育區」是否合適有所保留，因為一般而言，當局的意向是把具有較特別的天然景觀、生態或地形特徵的土地劃為「自然保育區」地帶。規劃署認為「農業」地帶可更有效地反映原來的用途及契約權益，同時亦可容許靈活進行協調的康樂用途，在保育價值及發展需要兩者之間取得平衡。當局已把易受影響的景觀特徵、河流及林地劃為「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」；以及
- 原居村民要求擴展「鄉村式發展」地帶，但規劃署認為現時有關地區已劃為「鄉村式發展」地帶，加上圖則內載列有關就「農業」及「綠化地帶」內提出小型屋宇規劃申請的條文，因此應可足以應付小型屋宇的需求；

(d) 發展審批地區圖自核准以來，該地區的情況維持不變，因此分區計劃大綱草圖的土地用途地帶區劃基本上適宜按照現行的發展審批地區圖制定。該區的整體規劃意向是保育具高生態價值的地區；保存鄉

郊特色；維持該區獨有的景觀及文化傳統，以及預留土地以供原居村民進行小型屋宇發展之用。分區計劃大綱圖的土地用途規劃詳情載於文件第 8 段；以及

- (e) 政府部門沒有就分區計劃大綱草圖提出負面意見。待徵得城規會的同意後，該草圖會提交大埔區議會及西貢北約鄉事委員會，以徵詢意見，稍後便會向城規會匯報諮詢結果。

### 鄉村式屋宇發展

148. 一名委員詢問，北面和南面兩塊狹長土地建有傳統村屋，為何這些土地劃為「綠化地帶」，而非「鄉村式發展」地帶。鄭禮森女士回答說，這些村屋已空置。由於兩塊土地均位於長有草木的斜坡附近，公眾關注土力工程安全事宜。規劃署認為有關用地不適合進行屋宇發展。「綠化地帶」南面的一塊平坦土地劃為「鄉村式發展」地帶，以提供土地進行村屋發展。鄭女士表示，當局曾舉行會議，與村民進行討論，而在「鄉村式發展」地帶內預留的土地可供發展約 80 幢小型屋宇，應付未來小型屋宇的需求。其他兩名委員關注把有關土地劃為「綠化地帶」，會剝奪村民現有的發展權利，因為「綠化地帶」通常不准興建村屋。鄭女士澄清，根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，在所有地帶包括「綠化地帶」內，重建新界豁免管制屋宇是經常准許的用途，無須為進行重建而取得規劃許可。秘書亦補充說，該圖載有條文，容許就在「綠化地帶」內進行小型屋宇發展提交規劃申請，而每宗個案均會獲城規會根據城規會所頒布的「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」考慮。

### 自然保育

149. 兩名委員質疑，中央部分現時有濕地及溪澗，是稀有植物和野生植物的重要生境及繁殖地區，具有很高的保育價值，把中央部分劃為「農業」地帶是否合適。中央部分尤其河道應劃為「自然保育區」地帶，以保育天然生境及稀有品種。一名委員認為由於根據新自然保育政策，深涌已確定為具潛力進行公私營界別合作計劃的 12 個優先地點之一，因此把該區劃為

「自然保育區」地帶，會令該區的保育價值更加受到肯定。另一名委員亦指出，中央部分先前是具有生態價值的濕地，但其後被土地擁有人填平及改變用途。因此當局應小心謹慎，把該區劃為「自然保育區」地帶，從而使該區恢復為濕地。

150. 鄭禮森女士回答說，在分區計劃大綱圖上，規劃區西部長有紅樹林的濕地地區已劃為「自然保育區」及「海岸保護區」地帶。中央部分包括空置農地，部分已變成人造草坪及人工池塘，因此並無充分理據劃為「自然保育區」地帶。漁農自然護理署不同意把整個中央部分劃為「自然保育區」地帶，因為一般而言，當局的意向是把具有較特別的天然景觀、生態或地形特徵的土地劃為「自然保育區」地帶。她補充說，在「農業」地帶內，任何河道改道或填土／填塘工程須向城規會取得批准。主席留意到中央部分曾改作草坪，詢問該處是否有任何值得保育的特徵。一名委員表示，先前進行的研究顯示，中央部分的濕地具有高度價值，因此起碼河流兩岸的地區應劃為「自然保育區」地帶。

151. 一名委員表示，倘單純因為有關地區被土地擁有人非法改作高爾夫球場，而把中央部分改劃為「農業」地帶，並不合理。秘書表示，城規會在審議發展審批地區草圖時，曾就中央部分的土地用途規劃，及該區是否非法改作高爾夫球場進行詳細討論。城規會得悉，該高爾夫球場並非違例發展，因為在發展審批地區圖刊登憲報前，有關發展已經存在，而城規會同意，該區在發展審批地區圖上劃為「農業」地帶。地政總署署長當時亦確定，高爾夫球場用途沒有違反租契。由於在發展審批地區圖公布後規劃情況沒有改變，亦沒有新建議獲得接納，深涌分區計劃大綱圖上的土地用途區劃基本上參照審批發展地區圖制定。

152. 主席詢問，把「農業」地帶改劃為「自然保育區」地帶，會否對土地擁有人所提交的規劃申請造成影響。鄭禮森女士回答說，中央部分的土地屬私人擁有，而土地擁有人正積極擬備生態改善及生態旅遊發展的建議。由於有技術事宜尚待解決，因此申請獲延期考慮。在城規會未考慮該建議時，較佳的做法是保留發展審批地區圖訂定的土地用途區劃。倘城規會認為土地擁有人的建議可獲接納，會對土地用途區劃作進一步修訂。

153. 由於委員並無進一步的提問，主席多謝規劃署的代表出席會議。鄭禮森女士及李潔德女士均於此時離席。

### 商議部分

154. 兩名委員對中央部分劃為「農業」地帶有保留，並認為該區生態和保育價值甚高，劃為「自然保育區」地帶更為恰當。其中一名委員亦指出，漁農自然護理署和環保團體就保育事宜時常持不同的意見。這名委員表示，香港大學於一九九六年進行生態研究。有關研究已證明該區的生態及保育價值很高。

155. 另一名委員表示，應把中央部分劃為「自然保育區」地帶，確定其具有保育的價值，以支持該區具潛力進行公私營界別合作計劃。主席說，深涌已鑑定為 12 個優先地點之一，自從發展審批地區圖於三年前公布後，該區一直劃為「農業」地帶。此後，規劃情況沒有改變，亦沒有理據支持改變用途地帶的區劃。由於得悉漁農自然護理署對「自然保育區」的用途區劃有所保留，以及沒有進行研究以支持該區具生態價值，委員會實在沒有有力或科學的理據支持把該區劃為「自然保育區」地帶。

156. 然而，另一名委員認為把該區劃為「自然保育區」地帶，不單會剝奪土地擁有人現時的發展權利，亦會削弱私人發展商發展該土地的意欲。這名委員指出，鄉議局一直強烈反對政府把鄉郊土地改劃為「綠化地帶」、「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶，犧牲區內村民的發展權。他認為應在保育及發展兩者求取平衡。

[梁剛銳先生此時返回議席。]

157. 主席說，他同意保育深涌鄉郊環境的整體規劃意向。他留意到一些地區已適當劃為「海岸保護區」及「自然保育區」地帶，以反映其生態價值。然而，他指出須容許若干類型的發展，以便公私營界別合作計劃得以切實進行，確保更有效地保育有關地點生態易受影響的部分，以及發展生態較不易受影響的部分。他留意到就保育及發展方面，有兩派意見，得悉漁農自然護理署的意見，以及有關事宜亦已在審議發展審批地區草

圖時經城規會詳細討論，大部分委員同意暫時維持中央部分「農業」地帶的區劃，做法恰當。經過若干討論後，委員大致上同意自公布發展審批地區圖以來，規劃情況並無改變，分區計劃大綱草圖上的土地用途區劃基本上應依照發展審批地區圖而制定。

[邱小菲女士此時離席，鄭恩基先生此時返回議席。]

158. 經進一步商議後，城規會同意《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/B》連同其《註譯》及《說明書》適宜提交大埔區議會和西貢北約鄉事委員會進行諮詢。

159. 主席建議，由於討論此議項超出預計的時間，城規會會在考慮議程項目 11 後才考慮議程項目 5。委員表示同意。

[簡松年先生此時離席，葉天養先生此時暫時離席。]

## **議程項目 7**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核第 16A 條申請編號 A/H5/372

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的灣仔軒尼詩道 24 至 34 號  
關設辦公室

(城規會文件第 8237 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

160. 這宗申請由太古有限公司(下稱「太古」)的一家附屬公司提交，陳旭明先生近期與太古有業務往來，已就此議項申報利益。委員備悉，陳先生已就因事缺席會議致歉。

161. 主席知會委員，這宗申請擬在灣仔分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶的一塊用地關設商業／辦公樓宇，地積比率為 15 倍。都市規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零零八年八月一日拒絕這宗申請，理由是批准申請會為「住宅

(甲類)」地帶內地積比率較高的同類發展立下不良先例，以及未對有關發展所造成的累積影響進行評估。

162. 主席續說，在拒絕上述申請後，小組委員會在二零零八年十一月七日考慮軒尼詩道和莊士敦道交界處西南面地區（包括申請地點）的土地用途檢討。小組委員會同意，就土地用途而言，在區內進行重建以作商業發展，可與該區主要作商業發展的模式互相協調。然而，基於交通方面的考慮，把整個地區改劃為商業用途的做法並不恰當。在區內進行商業發展的做法可以接受，但有關方面須提交詳細的交通影響評估，以確保不會對交通造成不良影響。小組委員會也在二零零八年十一月七日批准一宗申請（申請編號 A/H5/377），該申請擬在現有地點和該地點以南的唐樓進行商業發展。

163. 主席說，如文件第 8.2 段所述，申請人已提交修訂的交通影響評估，以支持覆核申請。運輸署助理署長／市區原則上不反對這宗申請。委員根據規劃署載於文件第 8 和 9 段的評審結果，同意批准這宗申請。

164. 下列的政府代表和申請人代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士	規劃署港島規劃專員
李禮賢先生	)
李偉堅先生	) 申請人代表

165. 主席歡迎上述人士出席會議，並告訴申請人代表城規會已決定在附加條件的情況下批准這宗申請。他詢問申請人代表想不想就這宗申請加以闡釋。李禮賢先生知悉城規會會向這宗申請批給許可後，同意規劃署載於文件的意見，對這宗申請亦再無其他意見。

166. 鑑於申請人代表並無提出其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經結束，城規會稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署代表和申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

167. 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二零一二年十一月二十八日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在擬議發展四周設置行人徑和斜角，而有關設施必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提供滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 提交經修訂的排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 就上述條件(c)項，落實經修訂的排污影響評估所指定的必要地區排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (e) 提交經修訂的排水影響評估，並落實該評估所指定的排水改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求。

168. 委員亦同意告知申請人：

- (a) 根據《建築物條例》，申請所涉及的計劃或許未能達到擬議的建築樓面面積和覆蓋率。申請人須聯絡屋宇署，以取得必需的許可。如現有計劃須作出重大改動，申請人或須向城規會提出新的申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東有關擬議發展內各用途通行高度過高的意見，並在提交建築圖則階段處理有關問題；

- (c) 就有關發展的所有細節徵詢香港鐵路有限公司的意見，並遵守該公司在鐵路運作、維修保養和安全方面的要求；
- (d) 緊急車輛通道的安排必須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及
- (e) 由於所需的排污工程落實需時，申請人應盡快擬備和提交經修訂的排污影響評估。

[鄭心怡女士此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

### **議程項目 8**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-CWBN/8

在劃為「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶的西貢白水碗第 227 約地段第 137 號 A 分段、第 137 號餘段、第 138 號、第 139 號 A 分段、第 139 號餘段、第 140 號至 149 號、第 151 號、第 152 號、第 158 號至 160 號及第 161 號和毗連政府土地進行填土工程和挖土工程，以作農業用途  
(城規會文件第 8235 號)

---

[會議以廣東話和英語進行。]

#### **簡介和提問部分**

169. 委員得悉世界自然基金會香港分會就這宗申請提交了意見。杜德俊教授是米埔管理及發展委員會委員，劉志宏博士和林群聲教授是世界自然基金會香港分會前會員，三人均已申報利益。委員備悉，林教授因未能出席會議致歉，而杜德俊教授和劉志宏博士則已離席。

170. 委員備悉申請人於席上提交一宗法庭案件(上訴庭民事上訴 2006 年第 356 宗——Fine Tower Associates Ltd. 訴城市規劃委員會(下稱「城規會」))的摘要、城規會詞彙釋義摘錄和

Halsbury's Laws of Hong Kong 摘錄。下列政府和申請人代表此時獲邀出席會議：

劉耀光先生	-	規劃署西貢及離島規劃專員
王愛儀女士	-	規劃署高級城市規劃師／西貢
馬思豪先生	-	規劃署測量主任／西貢
Menachem Hasofer 先生	)	
何小芳女士	)	申請人代表
陳柏園先生	)	
陳佩琪女士	)	
劉紀良先生	-	申請人
莫少霞女士	-	申請人

171. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請王愛儀女士向委員簡介申請的背景。

172. 王愛儀女士借助投影片和錄像簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，在《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖》上主要劃為「自然保育區」地帶(約 99%)和小部分劃為「海岸保護區」地帶(約 1%)的土地進行填土工程和挖土工程，以作農業用途(有機農場)；
- (b) 二零零八年四月十八日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕這宗申請，理由是根據一般推定，「自然保育區」和「海岸保護區」這兩個地帶均不宜進行發展。申請書並無提供足夠資料，以證明有理由就擬議有機農場用途進行會破壞自然景觀造成及影響環境和附近海岸景色的大規模填土及挖土工程。批准這宗申請會立下不良先例；
- (c) 申請人提交了進一步書面申述以支持覆核申請，詳情撮錄於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。西貢地政專員不反對就有機農場進行擬議的填

土及挖土工程，但表示根據契約，受申請地點影響的私人地段並無通往海邊的通行權，亦不保證可獲得通過政府土地的通行權。運輸署助理署長／新界對通往有機農場的擬議車道有保留。環境保護署署長表示，建築工程的施工範圍如部分或全部位於保育區，則工程屬指定工程項目，須取得環境許可證。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)署長支持在適當地點進行有機耕種等農業活動，但清理和預備工程的方式不應違反任何有關條例。土木工程拓展署土力工程處表示，由於填土和挖土工程的性質和幅度仍未確定，故此無法判定申請地點的工程是否屬大規模。海事處處長表示，申請人應闡釋農產品的裝載作業是否安全；

- (e) 公眾意見——在法定公布期內收到 14 份公眾意見書。有兩份意見書由鄉事委員會主席和包括村代表在內的若干大埔仔村民提出，對申請表示支持，因為可創造就業和活化休耕農地。有一份意見由一群大埔仔村民提出，反對填土和挖土，因為會影響附近的溪流和公眾泳灘。餘下的 12 份意見對申請表示反對，包括三個環保團體(嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會和綠色力量)、一群大埔仔村民及七名市民、主要的理由是填土和挖土會對申請地點及其附近地區造成無法彌補的破壞；車輛駛入會導致林地喪失；農場運作欠缺監察；污染水質；負面景觀影響以及立下不良先例；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7 段的評估，不支持這宗申請。申請地點涉及強制執行規劃管制行動，而是否有違例填土和挖土則會由法庭作出決定。目前的評估應集中於涉及填土和挖土的擬議有機農場是否適合設於「自然保育區」和「海岸保護區」地帶內。根據一般推定，「自然保育區」和「海岸保護區」這兩個地帶均不宜進行發展。申請書並無提供足夠資料，以證明擬議的有機農場不會對自然環境和海岸景色造成負面影響。批准申請會為「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶的同類申請立下不良先例。倘該類申請獲得批准，累積影響所及，會導致區內天然環境質素下降。

173. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。

174. 何小芳女士借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「農業用途」是「自然保育區」和「海岸保護區」地帶內有當然權利進行的用途。任何河道改道或挖土均須取得城規會的許可。根據城規會詞彙釋義，「農業用途」指任何耕種及／或畜牧用途的土地，並包括任何附屬於及直接與農業活動有關的構築物或處所。為進行耕種，可在土地上放置或堆放泥土。所放置或堆放泥土的厚度不可超過原地面之上 1.2 米；
- (b) 有關地段根據集體政府租契批租作農業用途。西貢地政專員不反對申請，但申請人必須就搭建構築物申請許可；
- (c) 擬議的有機農場旨在活化荒棄農地，只涉及耕作頂層 30 厘米的泥土和加添六至八厘米的有機物質。這樣並非「填土」或「挖土」，而是耕作和在土地上放置／堆放少於 1.2 米的泥土以作耕種之用。申請人是出於善意而按規劃署的要求循公開和透明的形式提交申請；
- (d) 由於農業用途屬「自然保育區」和「海岸保護區」地帶經常准許的用途，故此文件第 7.1 段指現時的評估應集中於擬議農場是否適合設於這些地帶，有誤導之嫌。焦點應放在擬議的耕作和在土地上放置泥土(少於 1.2 米)作耕種之用，在經常准許的農業用途的背景下是否合理；
- (e) 清除申請地點上的雜草是為耕種作準備。漁護署同意為耕種有必要這樣做，而耕作和填土是基本的準備工程。斜坡和梯田並無削割，而地形亦不會受到破壞。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計和園境規劃角度來看不表反對；
- (f) 現擬建八間高度介乎 2.5 米至 4.5 米的農地構築物，用作農舍、肥料和殺蟲劑倉、加工場、農作物倉、更寮等。這些是有當然權利進行農業用途的一部分。鋪設混凝土只限於構築物範圍，露天地方不會鋪設混凝土；以及
- (g) 海運計劃、污水處理和排放建議、排水建議、美化環境和保護樹木建議，補救土力工程將根據規劃許可附帶條件按需要提交予有關政府部門。

175. Menachem Hasofer 先生表示而委員備悉，曾參與有關申請農業活動的陳柏園先生準備於會上就農業事宜回答委員的問題。

176. 在回應主席就申請目的所作的提問時，Menachem Hasofer 先生表示申請人的基本立場是有關建議不涉及挖土和填土(只耕作達 30 厘米)，而且無須在「自然保育區」地帶下申請規劃許可。不過，土地擁有人已接獲規劃署的強制執行通知。據規劃署人員表示，只有申請規劃許可才可解決問題。因此，申請人是出於善意而按規劃署的要求循公開和透明的形式提交申請。

177. 主席詢問城規會是否仍要就挖土和填土是否需要取得規劃許可進行聆訊。Menachem Hasofer 先生回覆說，這個基本上是法律問題，並提述其第 17 條申請書(文件附件 D 第 8.1 和 8.2 段)。申請書中表明申請人一直認為其擬議活動不同於挖土或填土。擬議活動不會把有關土地改作農業用途而是使其農業用途得以延續。倘若這些陳述得到接納，則擬議活動便不屬分區計劃大綱圖備註(b)和(c)段的管轄範圍，因而無須根據條例第 16 條提出申請。城規會如接納上述申請書，並決定擬議的有機農場無須挖土或填土，則城規會應確定無權批准或拒絕第 16 條申請，因為城規會不可行使未獲賦與的權力。事實上，城規會必然有權力決定擬議有機農場是否需要取得規劃許可此基本事宜。因此，他認為城規會應在了解所有事實後，根據分區計劃大綱圖的意義決定有關建議是否涉及挖土和填土。如是，城規會便可決定是否批准或拒絕申請。

178. Menachem Hasofer 先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 文件第 8.1 段所列不支持申請的理由有誤解之嫌；
- (b) 城規會詞彙釋義中有關「農業用途」的描述適用於分區計劃大綱圖《註釋》的第一欄用途。「農業用途」被界定為包括放置／堆放厚度達 1.2 米的泥土及搭建附屬構築物。漁護署承認清除植物是有關程序的第一步；
- (c) 由於「農業用途」屬經常准許的用途，而擬議的耕作和混合表層泥土(少於 1.2 米)並非「挖土」或「填土」，故此無須取得規劃許可。擬議鋪設的混凝土是在地面水平以上，不涉及「挖土」。不宜進

行發展的一般推定不適用於第一欄下經常准許的用途。現有／先前的農業用途並無轉變；

- (d) 如需要申請規劃許可，所調查的事項必須限於擬議的「挖土」或「填土」。對擬議有機農場各方面進行廣泛調查並無法理依據；
- (e) 不贊同擬議的「挖土」和「填土」並無道理，因為規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對對景觀只有輕微影響及可保存現有地形特徵的申請，而漁護署亦同意耕作和填土是基本準備工作，並支持有機農場；
- (f) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕第 16 條申請的理由有誤，而且在假定大規模「挖土」或「填土」方面與事實不符，因為規劃署已不再以此作依據(載於文件第 7.1、7.3 和 7.4 段)。此外，規劃許可附帶條件規定須委聘註冊土力工程師確認違例的土力工程，如有必要，須提交修補工程圖則供屋宇署批准；
- (g) 禁止經濟上可行的農業用途等同於剝奪可獲補償的財產(例如 Fine Tower 訴訟案件)。移除任何有意義的用途或所有經濟上可行的用途，會產生補償權益的問題；
- (h) 規劃署接納是否有違例發展的問題應由法庭決定。在考慮第 17 條覆核申請時顧及指稱的「違例發展」並不恰當。
- (i) 規劃許可附帶條件已足以釋除所有主要的疑慮，而指引性質條款(a)可釋除對擬議有機農場以外發展的疑慮；
- (j) 申請人有合法權利經政府土地前往申請地點(必要的地役權)。現建議把規劃許可附帶條件(a)修訂為「除根據獲地政總署署長批准的陸上運輸建議外，不得闢設通往有機農場的車道」；
- (k) 城規會請就下列事宜作出決定：

- (i) 決定耕作和混合少於 1.2 米有機物料或搭建附屬構築物無須申請規劃許可；以及
- (ii) 反之，可根據按上文條件(a)作出修訂的擬議規劃許可附帶條件和指引性質條款批給許可。

[黃耀錦先生此時離席。]

179. 主席表示，視乎委員的意見，他原則上不反對在「自然保育區」和「海岸保護區」地帶內進行農耕活動。他表示，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「自然保育區」和「海岸保護區」地帶內任何填土和挖土均須向城規會申請規劃許可。分區計劃大綱圖的《註釋》並無說明准許填土或挖土的幅度。由於有關申請涉及若干挖土和填土(雖然申請人聲稱以淺耕方式進行)，故此城規會對申請應有裁決權。他進一步澄清申請即使獲批准，亦不是因為申請人所聲稱「自然保育區」和「海岸保護區」地帶內作農業用途少於 1.2 米的填土和挖土無須取得規劃許可。他繼而詢問 Menachem Hasofer 先生會否同意撤回此申請理由，以免立下不良先例，即「自然保育區」和「海岸保護區」地帶內任何填土或挖土無須申請規劃許可。

180. Menachem Hasofer 先生回答說，現時申請所提的建議只涉及移除現有植物和耕作 30 厘米的泥土。申請人支持現受檢控的土地擁有人的立場，並會採用與土地擁有人相同的觀點，即申請地點上並無填土和挖土。他表示，耕作 30 厘米泥土是否構成挖土是一個技術性問題。法庭將於二零零九年一月／二月就此問題作出決定。就有關申請而言，申請人的立場建基於兩個基礎。第一，現有建議無須申請規劃許可。第二，如獲批給許可，申請人會接納所有擬議的規劃許可附帶條件(視乎修訂條件(a)而定)以及指引性質條款。

181. 對於 Hasofer 先生所要求作出的兩項決定(上文第 178(k)段)，主席詢問 Hasofer 先生城規會在該兩個項目上是否有選擇。Hasofer 先生回答說，由於主席已表明不同意第一個項目因耕作和混合少於 1.2 米有機物料或搭建附屬構築物須規劃許可，故此申請人樂意接納第二個項目，即根據擬議的規劃許可附帶條件和指引性質條款批給規劃許可。

182. 對於 Hasofer 先生建議修訂規劃許可附帶條件(a)，地政總署署長譚贛蘭女士表示，申請人不應假定必然會獲批通行權，但她同意在收到申請人的申請書後加以考慮。Hasofer 先

生澄清申請人並無就此事作出任何假定，並會按一貫方式根據規劃許可附帶條件提交申請和建議，供政府部門考慮。

183. 鑑於申請人的代表並無提出其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經結束。城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署代表和申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

184. 一名委員表示申請人如恢復原先的農業用途，便不應有任何規劃問題。就通行權而言，譚贛蘭女士指出，她不保證會批給通行權，而申請人亦申明他並不假定會獲批給通行權。

185. 經討論後，委員大體上同意耕作表層 30 厘米的泥土和加添六至八厘米的有機物料對擬議的有機農場來說屬合理的幅度，並認為應批准申請，不過，委員表明給予批准，並非因為如申請人所聲稱擬議少於 1.2 米的填土和挖土無須申請規劃許可。城規會並確定「農業」地帶的「註釋」訂明，在「農業」地帶內鋪設厚度不超過 1.2 米的泥土，無須取得規劃許可。不過，「自然保育區」和「海岸保護區」地帶並無這方面的規定。這些地帶關乎保育，因此宜施加更嚴格的管制。在「自然保育區」和「海岸保護區」地帶內，任何填土和挖土，即使屬農業用途等第一欄的用途，仍須向城規會申請規劃許可。這些地帶「註釋」內的各組備註已反映此情況。

186. 經進一步商議後，城規會決定批准這宗覆核申請。規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，直至二零一一年十一月二十八日止，以便密切監察申請情況，並須附加下列條件：

- (a) 任何活動均不應影響潛在的考古地點；
- (b) 不得闢設通往有機農場的車道；
- (c) 在擬議發展施工和運作期間控制徑流，以防止附近的水道受污染，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年五月二十八日或之前)，提交海運建議，而有關建議必須符合海事處處長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年八月二十八日或之前)，落實海運建議，而有關情況必須符合海事處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年五月二十八日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年八月二十八日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年五月二十八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年八月二十八日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年五月二十八日或之前)，委聘註冊土力工程師視察申請地點並確定所有違例土力工程的範圍。如有需要，提交修補工程圖則供屋宇署審批，以及把更寮(在申請地點南端附近)移離山邊，以盡量降低潛在的山泥傾瀉風險，而有關情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零零九年五月二十八日或之前)，提交場內污水處理及排放設施建議，而有關建議必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零零九年八月二十八日或之前)提供場內污水處理及排放設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (m) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(1)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在有機農場停業後，把申請地點恢復原狀，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

187. 委員亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 當局批出規劃許可給申請發展，並不代表容忍申請地點上現有而該宗申請並未涵蓋的任何其他用途／發展。申請人應馬上採取行動終止並非在規劃許可涵蓋範圍內的該等用途／發展；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 就申請搭建任何構築物和通往海邊權利的許可與西貢地政專員聯絡；
- (d) 就消防裝置和滅火水源規定與消防處處長聯絡；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)對區內供水規定的意見；以及
- (f) 就根據《環境影響評估條例》申請環境許可證一事徵詢環境保護署署長的意見。

## **議程項目 9**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-HC/163

擬在劃為「自然保育區」地帶的

西貢蠔涌牛背窩第 247 約地段第 604 號及毗連政府土地

重建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)  
(城規會文件第 8236 號)

---

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

188. 委員得悉世界自然基金會香港分會就這宗申請提交了意見。杜德俊教授現為米埔管理及發展委員會的成員，劉志宏博士和林群聲教授則為世界自然基金會的前任成員，他們均已申報利益。委員亦得悉，林教授已就未能出席會議致歉，杜教授和劉博士則已離席。

189. 下列政府代表及申請人此時獲邀出席會議：

劉耀光先生	-	規劃署西貢及離島規劃專員
王愛儀女士	-	規劃署高級城市規劃師／西貢
陳可拯先生	-	申請人

190. 主席歡迎上述人士出席聆訊，並簡略解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請王愛儀女士向委員簡介這宗申請的背景。

191. 王愛儀女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在蠔涌分區計劃大綱圖上劃為「自然保育區」地帶的範圍內重建兩幢新界豁免管制屋宇；
- (b) 二零零八年八月十五日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕有關申請，理由是擬議發展並不符合該「自然保育區」地帶的規劃意向；申請書內並無提供資料，以證明擬議兩幢新界豁免管制屋宇會按照現有發展密度進行重建，而該兩幢屋宇和擬議通道亦不會對景觀造成重大影響；以及批准有關申請，會立下不良先例；

- (c) 申請人爲支持其覆核申請提交了進一步的書面申述及理據，有關內容撮錄於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。西貢地政專員並不支持覆核申請，因爲擬議覆蓋面積(約 123.3 平方米)超出了有關地段的註冊面積(約 80.9 平方米)。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)及環境保護署署長(下稱「環保署署長」)得知擬議通道項目已從覆核申請中刪去，因此對覆核申請沒有強烈的看法或沒有任何意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則反對覆核申請，理由是有關地區整體上長有低矮的天然植物，與附近林地和毗鄰的郊野公園十分協調。運輸署助理署長／新界對擬議重建發展有所保留，因爲它會對該區道路網的交通造成累積的影響；
- (e) 公眾的意見——在法定公布期內，共接獲五份公眾的意見。該等意見分別由兩名西貢區議員、兩個環保團體(嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會香港分會)及一名區內附近鄉村的代表提交，他們均反對覆核申請。提意見人指出，申請地點位處偏遠地區，申請人不得不闢設通道，這會對該區的景觀及生態環境造成不良影響；批准有關申請，會立下不良先例以及損害該區的自然環境；
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗覆核申請，理由詳載於文件第 8 段。這宗申請不符合該「自然保育區」地帶的規劃意向；申請書內並無提供足夠理據，以支持爲該兩幢新界豁免管制屋宇擬定大大超出契約權益所限的覆蓋面積；以及批准這宗申請會爲該「自然保育區」地帶內的其他同類申請立下不良先例，倘該等申請均獲得批准，累積影響所及，會對景觀造成不良影響。

192. 主席繼而請申請人闡述有關申請。

193. 陳可拯先生指出，申請項目的覆蓋面積是根據一名認可土地測量師最近進行的土地測量結果而擬定。地政總署過去爲

新界地段進行土地用途調查時曾採用以「分」計(即百分一英畝)的量度單位，有關記錄或會包含約數。因此，這宗申請應以認可土地測量師最近量度所得的土地測量結果為依據。

194. 一名委員得悉，西貢地政處量度所得的註冊面積為二「分」(即百分二英畝)，而該認可土地測量師所得的面積則為三「分」(即百分三英畝)。該委員詢問後者所得的結果是否根據建築物的實際覆蓋範圍而量度出來。陳可拯先生回應說，有關量度結果是根據規劃署的過往記錄而得出的。

195. 由於申請人沒有進一步的意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核申請聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署代表和申請人出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

196. 一名委員對申請人表示同情，並認為有關地點被劃為「自然保育區」地帶及「綠化」地帶後，該處的私人發展權即受影響。他說，城規會通常都會拒絕在該等地帶內進行發展的申請。秘書澄清說，上述地點的部分地方其實涉及一宗先前獲批給規劃許可獲准重建新界豁免管制屋宇的申請範圍。這宗申請涉及的地盤面積較大，因申請人表示根據他最近進行的土地測量，所涉及的土地應佔有較大的面積(123.3平方米)。不過，西貢地政專員說，建屋地段的註冊面積應為百分二英畝(約80.9平方米)。

197. 譚贛蘭女士表示，有關現有覆蓋面積量度結果的爭議，乃涉及地政總署與申請人之間就申索建屋權事宜的磋商，在考慮這宗申請時應分開處理。她認為，倘擬議發展具有規劃優點，城規會仍可批准申請。秘書則指出，根據有關分區計劃大綱圖所載有關「自然保育區」地帶的「註譯」，任何現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關中期發展審批地區圖首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。據此，在釐定現有建築物的可容許發展密度時，城規會須以地政總署提供的法律文件所載的註冊面積為依據。一名委員指出，過去由政府土地測量師擬備的土地用途調查數據未必一

定準確。主席向譚女士詢問，地政總署是否同意重新量度有關地點的面積，以確定該認可土地測量師所提供的數據是否準確。鑑於這宗申請的問題主要涉及註冊覆蓋面積的量度結果，地政總署亦正就有關重建範圍進行調查，譚女士建議而委員同意批准這宗申請，但須得到地政總署同意申請人所提出的現有覆蓋面積。

198. 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應至二零一二年十一月二十八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或獲批給許可，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 有關發展的覆蓋面積上限不得超過 123.3 平方米，並須得到地政總署署長同意；
- (b) 提供消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

199. 委員亦同意告知申請人：

- (a) 留意機電工程署署長的意見，申請人須取得中華電力有限公司的同意，改變 132 千伏架空電纜的路線；以及申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
  - (i) 地盤平整工程和建築工程所產生的所有廢土須加以覆蓋，並採取保護措施，以免任何附近水道受污染或被污泥堵塞；

- (ii) 化糞池和滲水井系統必須位於距離任何現有水道不少於 30 米的地方。整個系統須妥為保養，定期吸糞。所有糞物必須移走，排往集水區以外的地方；
  - (iii) 當局鋪設公共污水渠後，申請人必須把整個污水系統接駁該等污水渠；以及
  - (iv) 申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即如申請人日後擬在「自然保育區」地帶內建造新的通道，須遵照《環境影響評估條例》的法定程序，在擬議通道施工和運作前就該通道申請環境許可證；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須提交一份土力規劃檢討報告，按照土力工程處就根據《城市規劃條例》(第 131 章)所提出規劃申請發出的指引評估天然山坡災害，該份指引載列了土力規劃檢討報告的基本內容；以及
- (e) 就契約修訂事宜向地政總署西貢地政專員提出申請。

## **議程項目 10**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TKL/306

擬在劃為「農業」地帶的

粉嶺坪輦第 82 約地段第 1356 號餘段(部分)及第 1357 號

(部分)，以及第 84 約地段第 4 號 A 分段、B 分段及 C 分段

(部分)、第 5 號、第 6 號 A 分段及 B 分段、第 7 號(部分)

及第 8 號 A 分段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放金屬物品

及器材(為期三年)  
(城規會文件第 8240 號)  
[會議以廣東話進行。]

---

簡介和提問部分

200. 下列政府代表及申請人代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生	-	規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
陳佰勤先生	)	
李怡妹先生	)	
陸紹傳先生	)	申請人代表
羅濟全先生	)	
梁鴻年先生	)	

201. 主席歡迎上述人士出席聆訊，並簡略解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

202. 許惠強先生借助圖則及照片，按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的範圍內臨時露天存放金屬物品及器材，為期三年；
- (b) 二零零八年三月七日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕有關申請，理由是有關申請並不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，即申請地點先前未曾獲批給規劃許可，而政府部門亦對申請有負面意見；申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對環境、交通及景觀造成不良影響；

- (c) 申請人爲支持其覆核申請提交了進一步的書面申述及理據，有關內容撮錄於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見－政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因爲申請地點的復耕潛力高。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因爲申請地點附近有住用構築物，預期擬議發展會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請，因爲申請人所提交的美化環境建議未足以彌補所失去的原有景觀，亦不能改變有關發展與附近環境不相協調的狀況。從交通工程及道路安全角度而言，運輸署助理署長／新界不支持這宗申請；
- (e) 公眾的意見－在法定公布期內，共接獲三份公眾意見。其中兩份意見註明「沒有意見」，一份則支持申請，理由是申請地點的附近地區都有許多獲批給許可／予以容忍的露天貯物場，它們均帶來經濟效益，但沒有爲附近居民帶來任何不便或不良影響。北區民政事務專員已諮詢李屋居民代表，他們對這宗申請表示支持，但沒有給予理由。現任北區區議員、打鼓嶺區鄉事委員會主席、李屋原居民代表、大埔田原居民代表及居民代表則對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗覆核申請，理由詳載於文件第 8 段。這宗申請並不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，即申請地點先前未曾獲批給規劃許可，而政府部門亦對申請有負面意見；申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議用途不會對附近地區的環境、交通及景觀造成不良影響。

203. 主席繼而請申請人代表闡述有關申請。

204. 陳佰勤先生借助 powerpoint 簡報軟件，提出下列要點：

- (a) 以往曾有一宗先例個案，當中城規會就第三類地區未曾獲批給任何規劃許可的地點批給規劃許可，以作臨時露天貯物用途（即申請編號 A/YL-KTS/407）；
- (b) 航攝照片顯示，自一九八七年起，申請地點四周已受露天貯物用途包圍。該等用途現時為可予容忍的用途，並不存在土地用途不協調的問題。此外，為解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的事宜，申請人願意提交詳細的美化環境建議，為申請地點種植更多樹木，以緩減對景觀造成的任何不良影響；
- (c) 儘管申請地點附近有易受影響用途，環保署署長亦預期擬議發展會對環境造成滋擾，但過去三年內，當局並無接獲有關申請地點的環境污染投訴；以及
- (d) 李屋居民代表亦支持這宗申請。在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲對申請提出的反對。除漁護署署長及運輸署助理署長／新界之外，其他有關部門都不反對這宗申請。

205. 李怡妹先生借助 powerpoint 簡報軟件，提出下列要點：

- (a) 他現任坪輦鄉事委員會委員、坪輦村代表及坪輦菜田站理事；
- (b) 他對有關地盤的情況及該區的發展非常熟悉，並具有 30 年農耕經驗；
- (c) 漁護署署長表示該區的復耕潛力高，李先生則指出，該區的農業活動自一九八九年起已日漸息微，因為從事農業活動的成本增加，並會對附近居民構

成環境上的滋擾以及與鄰近露天貯物用途不相協調；

(d) 至於運輸署助理署長／新界所關注的車輛通道事宜，李先生表示現有通道闊 5 至 10 米，而申請地點與坪輦路之間相隔只有 100 米。該通道現時為中型及重型貨車所使用，以進入鄰近露天貯物用地；以及

(e) 申請地點位於坪輦／打鼓嶺新發展區內，擬議臨時用途不會影響新發展區的規劃意向。

206. 伍謝淑瑩女士詢問有關申請人所提及的先例個案(申請編號 A/YL-KTS/407)的詳情。陳佰勤先生回答說，該宗申請涉及在錦田南的一塊用作臨時露天存放和停泊私家車的用地。

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

#### 商議部分

208. 委員一般認為這宗申請不符合城規會規劃指引，即申請地點先前未曾獲批給規劃許可，而政府部門就環境、交通及景觀方面對申請均有負面意見。申請人所引用的先例個案涉及的地區不同，而地盤的情況亦不相同，故城規會無須對這宗申請予以相同考慮。委員亦認為，批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會令該區環境及景觀特色的整體質素下降。

209. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

這宗申請並不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，即申請地點先前未曾獲批給規劃許可，而政府部門亦對申請有負面意見；申請書內並無提供足夠資料，以證明

擬議用途不會對附近地區的環境、交通及景觀造成不良影響。

### **議程項目 11**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TM-LTY Y/171

在劃為「鄉村式發展」地帶的新界屯門藍地第 130 約地段第 525 號 B 分段、第 525 號餘段、第 526 號餘段(部分)、第 528 號(部分)、第 529 號 B 分段(部分)、第 529 號餘段(部分)及第 530 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型／中型／重型貨車及旅遊巴士)(為期三年)

(城規會文件第 8239 號)

---

[會議以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

210. 委員注意到新慶村村代表表示支持的信件已在會上提交。以下政府及申請人代表此時應邀出席會議：

蘇應亮先生                    - 規劃署屯門及元朗規劃專員

劉德先生                    )

陳志鴻先生                ) 申請人的代表

劉崢先生                    )

211. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。他隨即請蘇應亮先生向委員簡介申請的背景。

212. 蘇應亮先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人就藍地及亦園分區計劃大綱圖劃為「鄉村式發展」地帶的地方申請規劃許可，以便闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型／中型／重型貨車及旅遊巴士)，為期三年；

- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在二零零八年八月一日拒絕該申請，理由是該發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，以及與附近地區的民居不協調。申請人並無提供足夠資料證明擬議發展項目不會對環境、交通及排水造成負面影響。當局並無就同類申請批給許可，批准該申請會立下不良先例；
- (c) 申請人並無就支持覆核申請提交進一步的陳述書；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。屯門地政專員指出，當局現正處理該地點的小型屋宇申請。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持該申請，原因是該地點附近有易受影響用途，預計有關申請會造成環境滋擾。運輸署助理署長／新界不贊同擬議出入口安排。渠務署總工程師／新界北表示申請人應證明擬議發展項目不會令附近地區的水浸問題加劇；
- (e) 公眾意見——在法定公布期內收到一名人士提交的公眾意見，因該地點用作違例泊車，對行人及車輛構成危險而提出反對；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7 段詳述的理由，不支持該申請。該發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，以及與附近地區的民居不協調。申請人並無提供足夠資料證明擬議發展項目不會對環境、交通及排水造成負面影響。同一及附近的「鄉村式發展」地帶並無同類申請獲批給許可，批准該申請會立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然，並導致區內環境質素普遍下降；

213. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

214. 劉德先生借助投影片講解下列各點：

- (a) 申請人已把申請用途修訂作臨時停車場(不包括重逾 24 公噸的車輛和貨櫃車)，亦縮短規劃許可期限至一年；
- (b) 一九九三年六月十九日所拍的航攝照片顯示(藍地及亦園發展審批地區草圖於一九九三年六月十八日首次展示)，申請地點北部由重型貨車所佔用。目前那是根據《城市規劃條例》可予容忍的現有用途，而這宗申請只涉及停泊私家車和輕型／中型貨車，故此有助改善附近的環境；
- (c) 自一九九八年起，申請地點大部分地方已用作露天存放建築物料，而該地點先前亦涉及五宗獲批准的申請，用作臨時露天貯存建築物料。與擬議用途相比，該等用途的作業會造成更多噪音影響。有關建議可逐步取締厭惡性用途，帶來規劃增益；
- (d) 申請地點與區內其他易受影響的用途分隔，其位置鄰近西鐵路軌，西面有一條主要公路為界，東面有一條區內道路和一條明渠，而北面則有一個露天貯物場及一個貨櫃車停車場。申請地點靠近西鐵，亦可用作泊車轉乘用途；
- (e) 該區現時沒有泊車用地，不能應付鄰近三條村落的需求，而且旅遊車和中型貨車的泊車位亦不足夠。就此，新慶村村代表表示支持這宗申請，一封支持信已於會上提交；以及
- (f) 儘管當局現正處理該申請地點的小型屋宇申請，但小型屋宇的申請人表示，這些小型屋宇需要五至十年才可建成，他們並不反對申請地點的擬議臨時用途。

215. 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，主席告知申請人代表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。主席多謝規劃署和申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

## 商議部分

216. 委員知悉申請人已修訂申請用途，不會停泊重型貨車和貨櫃車，亦縮短規劃許可期限至一年。在這方面，委員大致認為有關建議不會影響申請地點內小型屋宇的發展計劃，並同意就臨時停車場（不包括重逾 24 公噸的車輛和貨櫃車）批給為期一年的規劃許可。

217. 經進一步商議後，城規會決定批准這宗覆核申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，即有效至二零零九年十一月二十八日，以便監察有關情況，亦建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，而須附加的條件如下：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內晚上七時至翌日早上八時，不得在申請地點進行晚間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點內停泊／存放重逾 24 公噸的車輛，以及貨櫃車和貨櫃拖架；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，所有起卸貨物活動須在申請地點內進行；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內（即二零零九年二月二十八日或之前）提交美化環境和保護樹木的建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內（即二零零九年五月二十八日或之前）落實美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內（即二零零九年二月二十八日或之前）提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內（即二零零九年五月二十八日或之前）闢設排水建議中所確定的排水設施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內（即二零零九年二月二十八日或之前）於申請地點的每個辦公室構築物內提供 9 公升裝水式滅火筒／3 公斤裝乾粉滅火筒，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內（即二零零九年二月二十八日或之前）在申請地點設置車輛進出口，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會立即撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

218. 委員亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途之前，必須先取得規劃許可；

- (b) 批給較短的規劃許可期限（為期一年）和較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察申請地點的狀況和規劃許可附帶條件的履行情況；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (d) 留意屯門地政專員的意見，即須向屯門地政處申請短期租約，將非法佔用政府土地的情況納入法定管制內，以及申請短期豁免書，以便在申請地點搭建臨時構築物；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即在申請地點進行任何新的建築物工程，均須根據《建築物條例》正式提出申請。當局批給這項規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》和有關規例對申請地點的任何現有構築物作出追究。如發現違例情況，當局可能根據《建築物條例》和其他成文法則採取適當的行動。申請人須特別留意《建築物（規劃）規例》第 41D 條的規定，為有關發展提供緊急車輛通道。
- (f) 遵守環境保護署最新頒布的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」；
- (g) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂定的「有關在供電電纜附近工作的實務守則」，以及在搭建任何構築物前，諮詢中華電力有限公司；
- (h) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請人須查核並確保申請地點內有充足的空間，以供擬議貨車轉動而不須在車輛通道倒車；以及
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須負責為申請地點提供合適的車輛通道，並遵照路政署的標準圖則，以配合現有行人路的狀況。

## **議程項目 5**

[公開會議]

屯門東可發展房屋用地的規劃及工程檢討－可行性研究——  
第二階段的公眾諮詢  
(城規會文件第 8238 號)

---

[會議以廣東話進行]

219. 下列政府部門代表及顧問此時獲邀出席會議：

- |       |                               |
|-------|-------------------------------|
| 蘇應亮先生 | - 規劃署屯門及元朗規劃專員                |
| 林秀霞女士 | - 規劃署高級城市規劃師／特別職務             |
| 蕭壽澄先生 | - 土木工程拓展署<br>總工程師／新界 2(新界西及北) |
| 陳浩榮先生 | - 顧問(偉信顧問集團有限公司)              |

220. 主席歡迎上述人士出席會議，並請政府代表向委員簡述這份文件。

221. 蘇應亮先生借助投影片，向委員簡述文件所詳載的研究背景，並講解下列要點：

- (a) 土木工程拓展署與規劃署共同委託進行這項研究。研究於二零零七年九月展開，旨在探究屯門東 14 幅研究用地的發展潛力，以及擬議發展對區內的規劃、交通、基礎設施和環境的影響(六幅用地劃為「政府、機構或社區」地帶，而八幅用地則劃為住宅用途地帶)，並檢討研究地區內的整體發展密度和政府、機構和社區設施的供應情況；
- (b) 第一階段的公眾諮詢由二零零八年一月至三月，主要的公眾意見撮載於文件第 3.3 段。當局經考慮公眾意見和作進一步檢討後，已制訂了修訂發展方案。

222. 陳浩榮先生借助投影片和一套電腦動畫講解下列要點：

- (a) 已提出經修訂的發展方案，以作第二階段的公眾諮詢。經修訂發展方案的詳情載於文件第 4 段，現概述如下：
  - 擬將第 14 號用地作私人房屋發展
  - 保留五幅用地作政府、機構和社區用途(包括教育機構、學校及政府、機構和社區的備用設施)(第 1 號、2 號、4A 號、3 號和 8 號用地)
  - 中低密度房屋發展，地積比率由 0.4 倍至 1.3 倍不等
- (b) 建議該區將來的發展設計須顧及城市設計原則(與附近一帶環境相協調，以及提供私人休憩用地、美化環境措施和通風設計)；
- (c) 交通影響評估顯示，有需要擴闊青山公路青山灣路段(由海榮路至香港黃金海岸)，以應付現時區內已規劃／已承諾的房屋發展，以及日後可能重建的項目所帶來的人口增長；以及
- (d) 第二階段的公眾諮詢已經展開，預定於二零零八年十二月六日舉行公眾諮詢論壇，區內居民、屯門區議員、屯門鄉事委員會委員和有關環保團體等均獲邀出席。當局會進一步修訂發展規範、布局、設計和技術評估等方面，以完成有關研究。

223. 委員知悉研究用地的修訂發展方案，對文件並沒有意見。

## **議程項目 12**

[公開會議]

有關考慮《市區重建局晏架街／福全街發展計劃草圖編號 S/K3/URA1/1》的申述及意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8252 號)

---

[會議以廣東話進行]

224. 秘書報告，黃澤恩博士、林雲峰教授、陳家樂先生、李偉文先生、曾裕彤先生(民政事務總署助理署長)、伍謝淑瑩女士(規劃署署長)和譚贛蘭女士(地政總署署長)已就此議程項目申報利益。黃博士和林教授均與市區重建局(下稱「市建局」)有業務往來。陳先生和李先生是市建局非執行董事，而曾先生、伍女士和譚女士則是市建局官方成員。委員知悉黃博士、林教授、陳先生、李先生和曾先生因未能出席會議而致歉。由於此議程項目屬程序性質，委員同意伍女士和譚女士可留在會議席上。

225. 秘書簡介這份文件。當局於二零零八年七月二十五日展示《市區重建局晏架街／福全街發展計劃草圖編號 S/K3/URA1/1》，以供公眾查閱。展示期間共接獲兩份申述書和一份意見書。由於所有申述均與同一地點的地帶劃分有關，建議由城規會全體委員進行集體聆訊，而聆訊可於城規會暫定於二零零九年一月十六日舉行的定期會議進行。

226. 城規會決定自行考慮有關申述和意見，並就該等申述和意見進行集體聆訊。

## **議程項目 13**

其他事項

[公開會議。會議以廣東話進行。]

227. 議事完畢，會議於晚上九時四十五分結束。