

二零零九年十一月二十七日舉行的城市規劃委員會  
第 948 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
周達明先生

黃澤恩博士 副主席

陳華裕先生

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

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳旭明先生

方和先生

鄭心怡女士

林群聲教授

李慧琼議員

陳仲尼先生

李偉民先生

馬錦華先生

地政總署副署長(一般事務)

梁玉書先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

陳偉明先生

陳弘志先生

杜德俊教授

梁乃江教授

黃遠輝先生

陳曼琪女士

鄭恩基先生

劉志宏博士

梁剛銳先生

陳漢雲教授

鄧淑明博士

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

**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

朱慶然女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

錢敏儀女士

1. 主席歡迎委員出席會議。

## 議程項目 1

[公開會議]

通過二零零九年十一月十三日舉行的第 947 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

2. 秘書報告，第 947 次會議記錄初稿的修訂建議已於會上呈交委員考慮。有關修訂如下：

- i) 出席名單： 「謝展寰先生」應改為「黃耀錦先生」
  - ii) 第 97(f)段 首句應改為「有關檢討建議在不少於五年的時間內更新空氣質素指標，以確定... ..」
  - iii) 第 100(c)段 末句應改為「提早淘汰舊式或污染嚴重的車輛包括專利巴士，亦會令巴士票價上升約 15%... ..」
  - iv) 第 102 段 首句應改為「陳嘉信先生回答說，政府已取得資源推行一些建議措施，例如在啟德裝設區域供冷系統；將單車徑延伸；以及實施本地渡輪改用超低硫柴油的試驗計劃」
  - v) 第 103 段 第三句應改為「陳嘉信先生回應說，中央政策組獲委託就有關檢討的建議(包括分攤建議排放管制措施的成本)，與不同持份者及學者舉行數次小組研討會討論。」
- 第 124 段 末句應改為「環境保護署副署長黃耀錦先生說，他理解由於要解決東

涌居民所關注的事宜，港珠澳大橋工程計劃受到多種相互抵觸的要求和限制，故須運用判斷以訂定什麼限制屬優先考慮。」

3. 委員對擬議修訂沒有意見，上次會議記錄經上述修訂後獲得通過。

## **議程項目 2**

[公開會議]

### 續議事項

[會議以廣東話進行。]

4. 是次會議並無續議事項。

[陳華裕先生、簡松年先生、梁廣灝先生、邱小菲女士、方和先生及曾裕彤先生此時到席。]

## **議程項目 3**

[公開會議]

大珠江三角洲城鎮群協調發展規劃研究  
(城規會文件第 8450 號)

---

[會議以廣東話及普通話進行。]

5. 下列規劃署代表及研究顧問代表此時應邀出席會議：

陳俊鋒先生	規劃署總城市規劃師／策略規劃
李貴才教授	北京大學
曾輝教授	北京大學
李建平先生	廣東省城鄉規劃設計研究院

6. 主席歡迎上述代表出席會議，並請他們向委員簡介文件的內容。

7. 李貴才教授借助 Powerpoint 簡報軟件，提出下列要點：

- a) 這項研究是粵港澳三地政府首次聯合進行的策略規劃研究，亦是國內首個跨越不同制度的空間規劃協調研究。整項研究為期三年，在二零零六年三月展開，至二零零九年七月完成。

#### 總體目的

- b) 研究的目的是在「一國兩制」的框架下，以前瞻性的視野考慮「大珠三角」發展的機遇與限制，藉此制訂區域發展策略；通過更有效地善用資源、環境保護及交通基建發展的策略，促進區域環境改善，提高人居環境質量，確保區域的可持續發展，以及提升區域整體的競爭力；

#### 發展策略及計劃

- c) 研究提出三個主要發展策略，包括優化空間結構、構建高可達性交通網絡及優質環境策略；
- d) 優化空間結構策略及相關的空間總體布局協調計劃，主要就構建一個簡稱「一灣三區集聚、三軸四層拓展、三域多中心發展」的區域整體空間結構提出主要發展方向。當中主要的發展計劃包括：
  - 鞏固灣區及三大都市區(包括廣佛都市區、港深都市區及澳珠都市區)作為區域發展核心的地位，形成集聚效應，令大珠三角進一步發揮全球城市和全國經濟中心的功能；
  - 優化穗深港及穗珠澳發展軸，以及構建橫貫珠江口灣區的沿海發展軸，以加強核心城市之間的連繫；

- 促進大珠三角外圍地區的發展，使腹地範圍擴展至廣東省外圍地區及泛珠三角區域；以及
  - 通過推進東部、中部及西部次區域(即分別為港深莞惠、廣佛肇和澳珠中江三個次區域)的協調發展以及把某些城鎮提升為綜合／專業中心，促使大珠三角達至均衡及多中心發展；
- e) 構建高可達性交通網絡策略及交通合作發展計劃旨在提高大珠三角交通網絡的可達性，計劃包括構建以灣區作為樞紐的區域交通網絡系統；建立以鐵路為主的「城際一小時交通圈」；以及構建「無縫銜接」的跨界交通網絡，從而減低來往港澳與珠三角跨界交通所需的時間和成本。有關計劃的重點建議如下：
- 加強機場與港口之間的合作和協調；
  - 建設港珠澳大橋及其他跨越珠江的基建設施，並加強城際交通網絡與城內交通網絡的連繫；
  - 連接香港與深圳之間及澳門與珠海之間的鐵路和公路；
  - 加強口岸設施；
  - 採用創新的跨界交通管理方式；
- f) 優質環境策略及生態環境保護計劃提出改善大珠三角生態及環境質量水平的建議，其中包括綜合保護重要的區域生態用地；聯合防治環境污染；明確劃分相關城市保護生態環境的職責；以及就生態環境保護事宜進行聯合研究；
- g) 跨界地區合作發展計劃旨在提出特別需要粵港澳之間合作或具有合作潛力的地區和範疇，其中包括創新工業、物流、教育、旅遊、跨界運輸管理、醫療及衛生服務、社會福利及文化；

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

#### 協調機制

- h) 為促進粵港澳三地協調發展，研究建議三地政府設立協調及聯絡機制、建立規劃訊息平台，以及舉辦聯合論壇及進行聯合研究，以加強三地政府之間的溝通；

#### 近期重點工作

- i) 研究從跨界交通、跨界地區發展、生態／環境保護及協調機制方面，提出共 20 項應於近期開展的工作；以及
- j) 研究旨在提供綱領性的策略分析，作為粵港澳政府制訂區域合作及跨界政策的參考。由於三地的經濟及政治體制不同，各地政府在落實有關建議前，須作進一步研究、評估及公眾諮詢，並須審慎考慮各自的情況。

[陳炳煥先生此時返回會議席上，而梁廣灝先生此時暫時離席。]

#### 6. 委員就研究提出下列意見／問題：

- a) 由於愈來愈多香港人到廣東省居住和工作，研究建議就社會服務、醫療及衛生方面進行聯合研究。該等研究會就哪些具體事宜及附屬設施作進一步考慮；
- b) 是否有加強大珠三角的水路運輸網絡，以及粵港澳合作發展海陸空交通設施的建議，以應付三地之間日趨密切的聯繫；
- c) 粵港澳三地的經濟、政治及行政體系各有不同。即使研究提出的建議可於廣東省順利落實，但香港的



情況未必一樣。各地政府在落實有關建議前，須審慎考慮本身的情況；

- d) 如何通過鞏固珠江口灣區及三大都市區作為區域發展核心的地位為香港帶來更多發展機會；
- e) 研究建議的運輸網絡提升計劃，能否有助廣東省內部的「產業轉移」；
- f) 研究有否就個別城市建議特定的功能和角色，以促進大珠三角的發展；
- g) 研究有否建議設立機制，以解決各方之間可能出現的爭端；以及
- h) 在制訂區域發展策略時，是否已研究並考慮區域環境容量、水污染及自然保育等環境問題。

7. 李貴才教授作出以下回應：

- a) 鑑於近年到廣東省工作和居住的港人數目急劇上升，研究建議粵港澳進行聯合專題研究，就三地的社會服務和醫療衛生範疇制訂公共行政架構；

[ 梁廣灝先生此時返回會議席上，而梁玉書先生此時暫時離席。 ]

- b) 大珠三角現時的水路運輸以貨運為主，但隨着區域的康樂及旅遊設施日漸發展，預計將來水路運輸的乘客量會有所增加。為提升水路運輸網絡，研究建議加強區域港口之間的合作和協調，以建立「組合港系統」，亦建議促進各港口與主要運輸樞紐和發展區之間的聯繫。同時，與水路運輸相比，陸路運輸(包括道路及鐵路網絡)發展仍較為完善，在客運方面擔當着較重要的角色。至於航空運輸方面，研究建議加強粵港澳三地機場之間的協調和合作，以建立「多機場系統」。上述建議會涉及複雜的行政和經濟問題，須作進一步研究。為提高大珠三角交

通網絡的可達性，研究建議把灣區發展成爲區域交通樞紐；建立「城際一小時交通圈」；以及構建「無縫銜接」的跨界交通網絡；

- c) 研究已指出粵港澳三地的政治及經濟體系不同。因此，研究的成果應視作一份綱領性的策略分析，供三地政府制訂區域合作及跨界政策時作參考。各地政府在推展研究建議前，須審慎考慮本身的情況；

[梁玉書先生此時返回會議席上。]

- d) 香港和澳門在優化區域空間架構方面(特別是鞏固灣區及三大都市區(包括廣佛都市區、港深都市區及澳珠都市區)作爲區域發展核心的地位)，擔當着舉足輕重的角色。通過優化穗深港發展軸，將大大加強香港與區域其他主要城市之間的連繫，並會爲香港及相關城市帶來很多發展機會；
- e) 通過落實多中心模式的次區域發展策略，推進東部、中部及西部次區域的協調發展，以及把某些城鎮提升爲綜合或專業中心，將有助廣東省內部的「產業轉移」。研究提出的交通網絡合作發展及土地用途規劃建議，會配合落實這項策略；
- f) 研究重點在於加強粵港澳三地政府之間的合作和協調，以追求共同繁榮，而不是爲區域的個別城市劃定特定角色；以及
- g) 爲促進區域協調發展，研究提出多項建議，以促進粵港澳三地政府之間更緊密溝通和了解。建議包括定期舉行聯絡會議、建立規劃資訊平台，以及舉辦聯合論壇及進行聯合研究。

[林雲峰教授此時到席。]

10. 關於「產業轉移」的關注事宜，李建平先生補充說，有些城市(例如深圳及珠海)一直發展迅速，相比之下，中部、東部及西部次區域較內陸的地區仍未充分發展。上述發展不均衡

的情況有礙大珠三角進一步提升其整體的競爭力。為解決上述問題，研究建議應提升某些在未充分發展地區內的城鎮的發展策略。

11 至於環境方面的關注事宜，曾輝教授告知委員，他們就環境保護／保育方面進行了不同的專題研究，作為整項研究的一部分。有關研究包括一項涵蓋區域的生態環境質素和主要生態用地的策略基線檢討、過去的經濟／城市發展對環境造成的影響，以及就區域的自然保育和環境污染防治合作的策略性方向。研究亦有建議就特定的生態環境保護專題作進一步研究。

12. 由於委員並無提出其他問題，主席多謝規劃署代表及研究顧問代表出席會議。他們均於此時離席。

#### **議程項目 4**

[公開會議]

新界東北新發展區規劃及發展研究——第二階段公眾參與  
(城規會文件第 8437 號)

---

[會議以廣東話進行。]

13. 下列政府及研究顧問代表此時獲邀出席會議：

黃偉民先生	規劃署助理署長／全港
靳嘉燕女士	規劃署高級城市規劃師／新發展區
廖振新先生	土木工程拓展署總工程師／工程 2(新界西及北)
羅國權先生	土木工程拓展署工程師／1(新界西及北)
李達強先生	奧雅納工程顧問
馬正源先生	城市規劃顧問有限公司

14. 主席歡迎上述人士出席會議，並請各代表向委員簡介文件。

15. 黃偉民先生告知委員，研究的第一階段公眾參與活動在二零零八年十一月中展開，為期約三個月，目的是提供平台，方便公眾在計劃初期討論與新發展區有關的四個專題，即新發展區的策略性角色、以人為本的社區、可持續的生活環境及落實計劃的安排。當局已在二零零八年十一月十四日諮詢城規會。這次簡報屬於研究的第二階段公眾參與活動的一部分，旨在向委員簡介在第一階段公眾參與活動收集到的主要公眾意見，並就為新發展區擬備的初步發展大綱圖徵詢委員的意見。簡報將播放一段影片，並由顧問以 Powerpoint 簡報軟件，介紹新發展區的主要特色及情況。

16. 影片載述研究的背景及初步發展大綱圖，有關詳情載於第二階段公眾參與摘要：

#### 背景

- a) 研究的整體目的是為三個新發展區(古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺)制訂土地用途大綱及提供發展指引；
- b) 研究的第一階段公眾參與活動於二零零九年年初完成。當局已因應公眾的意見、對基線資料的分析及已進行的初步技術評估，為三個新發展區擬備初步發展大綱圖；

#### 整體規劃策略及發展概念

- c) 新發展區接近跨界交通設施，利用此地理優勢，除可以提供土地興建房屋外，亦可滿足其他重要的土地用途需求，為香港的整體社會及經濟發展，擔當非常重要的角色；

#### 初步發展大綱圖

- d) 三個新發展區可容納約 130 000 人口，並提供超過 40 000 個就業機會。由於每個新發展區的情況獨特，各自採用不同的發展主題，以發揮相輔相成的作用；

### 古洞北新發展區

- e) 古洞北新發展區的規劃主題是「多元化發展中心」，可容納人口約 65 000，並提供約 26 000 個就業機會。主要範疇包括：
- 位於擬議古洞鐵路站附近的市中心，將成為核心地帶，提供各類零售、娛樂、社區及休憩設施；
  - 住宅區將設於擬議鐵路站及市鎮公園附近；
  - 商業、研究及發展區為各類產業提供發展空間；
  - 塋原生態區劃為綜合發展及自然保育改善區；以及
  - 同時會預留土地提供設施，以支援日後落馬洲河套區的發展；
- f) 發展密度把最高地積比率限定為 5 倍，以締造優質生活環境。將採用梯級式建築物高度分佈，以保護山脊線及自然景觀；
- g) 古洞北新發展區所採用的設計原則，是讓大部分人口集中在擬議鐵路站 500 米範圍內居住，以善用集體運輸系統，並減低對道路交通的需求；

### 粉嶺北新發展區

- h) 粉嶺北新發展區毗鄰梧桐河，規劃主題是「河畔市鎮」，可容納人口約 48 000，並提供約 6 200 個就業機會；
- i) 現時馬屎埔一帶將會成為中心住宅區，提供公私營房屋，並有零售及社區設施；

- j) 梧桐河河畔會發展為次要住宅區，為與上水新市鎮的現有發展融而為一，發展密度以地積比率不超過 5 倍為上限，最高建築物高度不超過 35 層；
- k) 粉嶺北新發展區的設計特色是以梧桐河勾劃出新發展區的建築物輪廓，強調新舊發展融合；
- l) 沿梧桐河興建的河濱公園是該區最具特色的設計，河濱公園亦可作為觀景廊及通風廊；

#### 坪輦／打鼓嶺新發展區

- m) 坪輦／打鼓嶺新發展區以「優質產業區」作為主題，可容納人口 18 000，並提供約 13 000 個就業機會；
- n) 新發展區北部的特殊工業區將預留作高增值及無污染的工業發展，例如檢測和認證產業、創新科技產業、文化及創意產業、環保產業以及物流用途；
- o) 南部將發展為低至中密度住宅區，興建不同類型的房屋，提供另類優質生活空間；以及
- p) 發展密度把最高地積比率限定為 2.5 倍。採用梯級式建築物高度及密度設計，建築物高度及發展密度由市中心向外圍逐步遞減，以提升空間感。

17. 馬正源先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，陳述下列要點：

#### 主要公眾意見及指導原則

- a) 在第一階段公眾參與活動所收集的主要公眾意見撮錄如下：
  - 新發展區的策略性角色：新發展區應配合珠江三角洲的長遠發展，並與深圳市的發展融合；

- 以人為本的社區：建立緊密的社區，締造更佳的生活環境，並提供足夠的支援設施和就業機會；
  - 可持續的生活環境：應保護新發展區內的重要自然景觀、生態及歷史文化資源；以及
  - 落實計劃的安排：現有的收地賠償安排或未能切合受影響人士的期望，但市民大致上支持由私營機構參與發展的概念；
- b) 為應付住屋的需求，新發展區會提供合共約 150 公頃土地作住宅發展(提供約 46 000 個單位容納 130 000 人居住)。預計於二零一九年分階段入住；
- c) 新界東北新發展區毗鄰多個跨界交通設施，藉着地理上的優勢，新發展區在香港的整體社會及經濟發展，將擔當非常重要的角色。計劃在古洞北新發展區內關設的商業、研究與發展區，具有潛力發展成各類商業辦公室及酒店用途，亦提供發展空間，支援行政長官在二零零九至一零年施政報告內提及的六項優勢產業。此外，將會預留約 12 公頃土地，以配合日後落馬洲河套區的發展。坪輦／打鼓嶺新發展區的特殊工業區將用作土地備用區，為高增值的無污染行業／工業、港口後勤用途及物流業提供發展空間。新界東北新發展區將提供超過 40 000 個就業機會；
- d) 為提供優質生活環境而採用的「綠化設計」包括：
- 關設觀景廊及通風廊，以減少對視野造成影響，並為發展區提供風道；
  - 建築物採用梯級式設計，建築物高度及發展密度由市中心向外圍逐步遞減，以增加空間感，並保護山脊線及自然景觀；

- 採用以鐵路為主的發展模式。新發展區內將設有全面的行人路及單車徑網絡，鼓勵市民步行及騎單車。計劃在新發展區外圍興建主要道路，以盡量減少噪音及空氣污染；
- 建議在三個新發展區採取各類節省資源及節能措施，包括污水／雨水回收再用系統及使用可再生能源。將在古洞北及坪輦／打鼓嶺新發展區預留土地設置區域供冷系統。此外，並會鼓勵採用環保建築設計；

e) 促進社會融合，締造和諧社區：

- 為達到平衡的人口結構，約 41%住宅單位會分配作為租住公屋，其餘 59%為各類私人房屋，以便在住屋方面提供更多選擇；
- 計劃設立融合休憩用地網絡的核心活動區，鼓勵人際交往和社交活動，培養歸屬感，並促進新舊社區融合；以及
- 盡量將新的社區設施設於現有社區附近，使新舊社區的居民可共享設施。在研究的下一階段，當局將擬備發展時間表，以確保適時提供不同的社區設施，配合新發展區人口遷入的時間。

18. 委員就研究提出下列意見／問題：

整體規劃考慮因素

- a) 由於跨境活動日漸頻繁，支持發展新界北部；
- b) 在新發展區進行規劃及設計時，應避免天水圍新市鎮的問題重現；
- c) 第二階段公眾參與摘要僅載述整體發展主題及概括的土地用途建議，卻沒有提及三個新發展區的獨特



設計特色及詳細闡述土地用途建議。由於研究已進入第二階段的公眾參與活動，應提供這些資料，以進行公眾諮詢；

- d) 在新發展區計劃興建的主要道路會產生噪音及對景觀造成不良影響，這些問題應在規劃初期妥善處理；
- e) 支持採用綠化設計建議，以締造優質生活環境；

#### 發展規範

- f) 新發展區位於鄉郊，適宜根據建議進行低至中密度發展；
- g) 支持提供租住公屋及私營房屋組合的建議，以便在住屋方面提供更多選擇，促進社區融合；
- h) 會否考慮增加古洞北新發展區的發展密度，以應付在內地工作但有意在港居住的市民的住屋需求；

#### 土地用途建議

- i) 擬議新發展區應與逐步開放邊境禁區及落馬洲河套區的計劃配合；
- j) 應在新發展區提供足夠單車泊位。在進行規劃及提供支援設施時，應預留彈性安排(例如把空置停車場改裝為單車泊位)，以應付區內居民不斷轉變的需求；
- k) 把新發展區的發展只集中於梧桐河南部，是基於什麼理據；
- l) 坪輦／打鼓嶺新發展區內佔地 46 公頃的特殊工業區現時主要用作露天貯物，如何吸引特殊工業遷往新發展區；

- m) 三個新發展區非常接近跨界口岸，用作闢設特惠貨場或許佔有優勢；
- n) 有否計劃在新發展區興建私人醫院及高等教育機構；
- o) 有否計劃在這些地區預留土地作靈灰安置所用途；

#### 交通設施

- p) 委員備悉古洞北新發展區內超過 80% 的人口將在擬議鐵路站 500 米範圍內居住。粉嶺北新發展區是否亦設有鐵路運輸系統；
- q) 坪輦／打鼓嶺新發展區現時經坪輦路接駁沙頭角公路，這些道路能否配合新發展區的發展，以及會否建議興建其他道路網改善新發展區的交通；
- r) 會否改善三個新發展區內的道路網絡，以應付日後的發展；
- s) 會否在新發展區內提供其他環保交通工具，改善分區之間的交通；

#### 塋原

- t) 委員備悉塋原被劃為「塋原核心區」及「其他指定用途」註明「綜合發展及自然保育改善區」地帶，這兩種用途的劃分有何差異；
- u) 燕崗及河上鄉有兩個「鄉村式發展」地帶。倘這兩個「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付小型屋宇的需求，會否容許把「鄉村式發展」地帶擴展至塋原；

#### 河道

- v) 在梧桐河鋪上人工混凝土，而且水位偏低，已破壞原有的天然面貌。在規劃及設計新發展區時，應盡

量保留河道的天然面貌，配合毗鄰的自然綠化環境；

19. 黃偉民先生回應問題(b)及(c)時表示，當局曾就天水圍新市鎮進行研究，而有關研究結果及所作建議已在現時的新發展區研究審慎考慮。第二階段公眾參與活動的目的，主要是就初步發展大綱圖所載概括土地用途大綱諮詢公眾。在擬備初步發展大綱圖時，已採納各類城市設計原則，例如提供環保設施、通風廊及觀景廊。在下一階段為新發展區擬備建議發展大綱圖及發展藍圖時，將制訂詳細的城市設計特色。

20. 馬正源先生補充，第二階段公眾參與摘要所載說明僅屬初步構思。在下一階段為新發展區擬備發展藍圖時，將會根據第二階段公眾參與活動所接獲的公眾意見，制訂更詳細的土地用途建議、城市設計概念及特色。

21. 黃偉民先生回應委員其他問題時，提出下列要點：

#### 發展規範

- a) 擬議古洞北鐵路站附近的「住宅 1」及「綜合發展區」用地的擬議最高發展密度訂為地積比率 5 倍，已屬偏高，倘進一步增加發展密度，可能會對景觀造成不良影響。至於「住宅 3」用地，由於地積比率現時假定為 1 倍，則可研究可否略為調高；
- b) 當局已就禁區的土地用途規劃及落馬洲河套區發展分別進行研究。規劃署將確保三項研究(即新發展區、禁區及落馬洲河套區的研究)所提出的建議互相配合。除劃出商業、研究及發展區外，古洞北新發展區已預留土地興建支援設施，配合落馬洲河套區日後以高等教育設施為主導的發展。新發展區有完善交通，接駁跨界交通設施。建議興建新路接駁古洞北新發展區與落馬洲河套區，另外又興建道路連接坪輦／打鼓嶺新發展區與蓮塘／香園圍口岸；

#### 土地用途建議

- c) 新發展區內(特別是鐵路站及公共交通交匯處附近)將會提供足夠的單車泊位；
- d) 梧桐河北面是上水華山，山勢起伏對於在新發展區的發展造成限制；
- e) 在坪輦／打鼓嶺新發展區內闢設特殊工業區，用意是長遠來說，為高增值的無污染行業／工業、港口後勤用途及物流業提供發展用地；
- f) 邊境禁區土地規劃研究建議建立三條發展走廊連接口岸。由這些地區前往邊境相當便利，因此具有潛力，可發展作相關商業及零售用途(例如特惠貨場)；
- g) 古洞北新發展區東南部一塊「政府、機構或社區」用地已預留作興建醫院，以應付區內人士的需求。古洞北新發展區亦已預留約 12 公頃土地為落馬洲河套區(以高等教育設施為主導)興建支援設施。新發展區內將提供足夠學校，供區內居民就讀；
- h) 在進行基線及背景研究時，已研究是否有機會／是否可持續在新發展區興建靈灰安置所。由於闢設新發展區的主要目的是應付日益增加的人口對住屋的需求，以及提供就業機會進行長遠的經濟發展，擬議靈灰安置所用途與新發展區的主題不相協調。不過，邊境禁區的土地規劃研究已確定沙嶺適宜設置火葬場／靈灰安置所；

#### 交通設施

- i) 日後粉嶺北新發展區內的住宅區將接近現有粉嶺及上水鐵路站。此外，顧問將進一步研究能否提供高效率的公共交通設施，使新發展區的交通更暢達；
- j) 可以在綠化走廊內使用環保交通工具連接新發展區內各個分區。在研究的下一階段，將進一步研究此

課題(包括在技術上是否可行、有關政策方面的考慮因素及成本效益)；

- k) 將會興建道路連接坪輦／打鼓嶺新發展區與蓮塘／香園圍口岸，這樣可大大改善新發展區與其他地區的交通。行走打鼓嶺的重型貨車日後可直接經蓮塘／香園圍口岸前往其他地區，無需駛經坪輦／打鼓嶺新發展區南部的住宅區；

### 塋原

- l) 塋原的整體規劃意向是進行生態保育，但亦會透過規劃申請制度，經審慎考慮後，容許在適當位置進行一些有助保育的低密度發展。將核心區列為「塋原生態區」，旨在特別指出該區具重要保育價值；以及
- m) 在劃定相關「鄉村式發展」地帶的界線時，已考慮燕崗及河上鄉的預計小型屋宇需求。

22. 對於有關河道及坪輦／打鼓嶺新發展區擬議連接路的意見，廖振新先生陳述下列要點：

- a) 梧桐河治理計劃旨在紓緩北區的水浸問題。在進行河道治理工程時，已在治河計劃包括綠化措施，例如沿河堤栽種樹木。梧桐河下游部分已安裝橡皮壩，可把水位維持在適當水平覆蓋下游河床。雖然在上游採用此方法在技術上並不可行，但已採取其他改善措施(例如在河床舖上草磚)，以改善視覺效果；
- b) 坪輦有兩條河道位於新發展區範圍內。根據初步發展大綱圖，河堤將改建為連綿不斷的河畔走廊，以提供綠化空間。當局會盡力保持河流的自然面貌，在詳細設計階段將訂定有關細節；以及
- c) 蓮塘／香園圍口岸的道路會直駁粉嶺公路。除坪洋設有交匯處外，建議在沙頭角公路設置另一個交匯

處，配合坪輦／打鼓嶺新發展區的住宅發展。此外，在第二階段研究將進行詳細交通影響評估，屆時如有需要，會建議為沙頭角進行適當的道路改善工程。

23. 主席表示，在研究的下一階段，應按適當情況，考慮委員所提出的意見和看法。由於委員再無其他意見／問題，主席多謝政府代表及研究顧問出席會議。他們均於此時離席。

### 議程項目 5

24. 會議休會 20 分鐘，讓委員拍攝團體照片。

[黃澤恩博士、杜本文博士、陳家樂先生、陳旭明先生、方和先生、林群聲教授、李慧琼議員及馬錦華先生此時離席，陳華裕先生、伍謝淑瑩女士、梁玉書先生及曾裕彤先生此時暫時離席。]

### 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K14/590

擬把顯示為「道路」的觀塘觀塘道／開源道迴旋處近觀塘港鐵站部分作政府、機構或社區用途(美沙酮診所)

(城市規劃委員會文件第 8452 號)

---

[會議以廣東話進行。]

25. 秘書報告說，由於這宗申請是由市區重建局(下稱「市建局」)提交，下列委員已就此項目申報利益：

伍謝淑瑩女士	]
(以規劃署署長身分)	]
	]
梁玉書先生	]

- (以地政總署副署長／一 ] 市建局非執行董事  
般事務身分，身兼城規 ]  
會的候補委員，可代替 ]  
地政總署署長出席會議) ]  
 ]  
曾裕彤先生 ]  
(以民政事務總署助理署 ]  
長身分，身兼城規會的 ]  
候補委員，可代替民政 ]  
事務總署署長出席會議) ]  
 ]  
陳家樂先生 ]
- 李偉民先生 — 市建局前非執行董事，任  
期已於二零零八年十一月  
三十日屆滿
- 馬錦華先生 — 擁有月華街一個物業
- 陳炳煥先生 — 根據《市區重建局條例》  
所設的上訴委員團主席
- 劉志宏博士 — 根據《市區重建局條例》  
所設的上訴委員團成員
- 黃澤恩博士 — 近期與市建局有業務往  
來，身兼市建局規劃、拓  
展及文物保護委員會的增  
選委員
- 陳華裕先生 — 市建局觀塘分區諮詢委員  
會委員，曾在這宗申請的  
公布期內提交意見書
- 林雲峰教授 — 近期與市建局有業務往來
- 李慧琼議員 — 市建局九龍城分區諮詢委  
員會前任委員

員會前任委員

陳曼琪女士	]	自置居所津貼上訴委員會
陳旭明先生	]	成員
陳漢雲教授	]	

26. 委員備悉劉志宏博士、陳曼琪女士及陳漢雲教授已就無法出席會議致歉，而黃澤恩博士、陳家樂先生、李慧琼議員、馬錦華先生、林雲峰教授及陳旭明先生已離席。委員同意李偉民先生身為市建局前非執行董事並不涉及直接利益，他可以參加會上的討論。此外，委員同意由於上訴委員團是根據《市區重建局條例》設立並負責聆訊受發展項目影響的反對者所提出的上訴，陳炳煥先生身為上訴委員團主席，並不涉及直接利益，他可以留席。不過，陳先生決定不參與這項目的討論，並於此時離席。委員又備悉陳華裕先生、伍謝淑瑩女士、梁玉書先生及曾裕彤先生已暫時離席。

簡介和提問部分

27. 委員備悉觀塘區議員徐海山先生聯同一羣觀塘居民為反對擬議發展而提交了請願信。該信於會上呈閱，以供委員參考。

28. 規劃署及申請人的下列代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生	]	規劃署九龍規劃專員
李樹榮先生	]	
鄧以雄先生	]	申請人代表
關以輝先生	]	

29. 主席歡迎他們出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請余賜堅先生向委員簡介申請的背景。

30. 余賜堅先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介申請的背景，並提出下列要點：



- a) 申請人市建局擬申請規劃許可，以便在觀塘(南部)分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的用地興建一所獨立的美沙酮診所；
- b) 申請地點位於觀塘道／開源道迴旋處東北部，距離現有的觀塘美沙酮診所約 70 米，並與觀塘港鐵站入口 C 為鄰，但與月華街的住宅區則有一段距離。擬議美沙酮診所的入口接駁至高架行人道，可通往觀塘港鐵站入口 C 和觀塘道／協和街休憩花園；
- c) 申請於二零零九年八月七日獲都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮時，委員同意有必要重置觀塘美沙酮診所，但認為申請地點並不適合，既毗鄰觀塘道／協和街休憩花園，亦正正位於港鐵站入口。小組委員會要求申請人探討其他方案，包括擴充牛頭角美沙酮診所以收納觀塘美沙酮診所，或另行物色一個較不顯眼的地點。小組委員會基於下述理由決定拒絕申請：
- 申請地點的位置不適宜設置擬議美沙酮診所，因為有關地點位於人流甚高的觀塘港鐵站，亦接近觀塘道／協和街休憩花園；
  - 擬議美沙酮診所會對附近通往月華街住宅區和毗鄰學校的高架行人通道造成負面影響，亦可能對區內居民構成滋擾，增加該區的治安風險；以及
  - 分隔港鐵乘客和美沙酮診所使用者使用附近高架行人道的問題沒有充分解決，可能會對通往港鐵站的高架行人道的人流造成負面影響。
- d) 申請人並無提交支持覆核申請的書面申述；
- e) 政府部門的意見—— 相關政府部門的意見撮錄於文件第 4 段，重點載述如下：

- i) 保安局禁毒專員重申在政策上支持重置觀塘美沙酮診所的建議。他表示每天平均有 300 多名病人前往觀塘美沙酮診所就診。因此，這項服務顯然是有需求的，而當局亦必須提供服務以滿足需求。擴充現有的牛頭角美沙酮診所(現時每天只為 100 名使用者提供服務)，以便為觀塘美沙酮診所使用者提供美沙酮服務，其實並不可行，因為該診所的其他房間及設施已被佔用及指定作衛生署和醫院管理局的其他現有服務。美沙酮治療計劃能否成功推行，主要取決於鄰舍地區是否設有美沙酮服務。當局必須在觀塘重置觀塘美沙酮診所，以便為當地居民提供服務；
- ii) 衛生署署長從擬議美沙酮診所的地點和設施考慮，並不反對申請。他表示擬議美沙酮診所會設有一個 20 平方米的輪候區，以解決美沙酮診所使用者可能四處遊蕩的問題。現有牛頭角賽馬會診所的擴建會受用地因素限制。觀塘的美沙酮治療服務應獲保留，以便為當地居民提供服務。個別地區如設有美沙酮治療服務，將有助打擊區內的毒品、罪惡和傳染病問題，故這項服務對所屬地區來說是有利的；
- iii) 運輸署助理署長／市區原則上不反對申請。擬議美沙酮診所的運作時間(由下午六時至晚上十時)並非觀塘港鐵站的繁忙時間(由上午七時四十五分至上午九時十五分)。連接擬議美沙酮診所的現有高架行人天橋足以吸納擬議美沙酮診所每日的額外使用者。就此，他對是否需要為擬議美沙酮診所提供專用行人通道有所保留；
- iv) 民政事務總署觀塘民政事務專員表示，觀塘區議會在二零零七年五月十七日的會議上表示支持觀塘市中心重建計劃，包括把現有的觀塘美沙酮診所遷往申請地點的建議，但沒有就擬議美沙酮診所的詳情進行討論。在二零零九年四

月二十七日的會議上，一些觀塘區議員表示關注擬議發展可能對觀塘港鐵站使用者構成滋擾和不便。觀塘區議員亦關注到美沙酮診所使用者和港鐵站使用者共用通道，可能對港鐵站使用者構成滋擾和不便。觀塘區議會亦已要求市建局就如何處理人流問題提供補充資料；

- v) 地政總署九龍東區地政專員對申請及擬議發展參數沒有負面意見；
  - vi) 土木工程拓展署九龍拓展處處長表示，月華街附近的擬議升降機塔及行人天橋建成後，可以把觀塘港鐵站入口 C 部分人流分流至入口 D，但現階段未有分流的估計數字；
  - vii) 由於擬議設計及美化環境設施與現有觀塘港鐵站互相配合，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對申請；以及
  - viii) 其他有關政府部門不反對申請。
- f) 香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)原則上同意把擬議美沙酮診所設於觀塘港鐵站迴旋處，但擔心使用高架行人道的乘客和美沙酮診所使用者沒有被分隔。港鐵公司已要求市建局設法避免讓美沙酮診所使用者在美沙酮診所運作時間內於高架行人道一帶的公共地方排隊或遊蕩；
- g) 公眾意見——當局在第 16 條及第 17 條規劃申請階段的法定公布期內，分別接獲 1 623 份(其中 88.6%反對申請，11.4%則支持申請)及 734 份公眾意見(其中 92.2%反對申請，7.8%則支持申請)；
- i) 關於支持申請的公眾意見，所提出的主要理由包括：擬議選址鄰近現有的觀塘美沙酮診所，並非位於住宅區內，是最適合不過的。居民受到的滋擾會減少。港鐵站的人流頻繁，有助避

免美沙酮診所使用者在區內遊蕩。不應假設使用附近休憩花園的美沙酮診所使用者會對其他使用者構成滋擾。擬議美沙酮診所是必要的社區設施。把觀塘美沙酮診所及牛頭角美沙酮診所(非常接近住宅區及基顯小學)合併，會導致前往牛頭角美沙酮診所就診的使用者人數激增，附近的居民和學童會因此而受到嚴重影響；

- ii) 關於反對申請的公眾意見，所提出的主要理由包括：申請地點過於接近港鐵站、附近學校和住宅區。擬議美沙酮診所定會對居民、學生和港鐵乘客構成滋擾，令他們擔心治安問題會惡化。有九成公眾意見反對市建局的建議。該建議亦不獲現屆觀塘區議會支持。港鐵公司對於分隔港鐵乘客和美沙酮診所使用者的關注和憂慮並未獲處理。搬遷建議既不迫切亦非必要；
- h) 規劃考慮因素及評估——規劃考慮因素及評估詳載於文件第 7 段，重點載述如下：

#### 把牛頭角美沙酮診所及觀塘美沙酮診所合併

- 牛頭角美沙酮診所與牛頭角普通科門診診所共用牛頭角賽馬會診所地面一層，所提供的美沙酮診所服務(為約 100 名使用者提供)限於傍晚及晚間時段(由下午六時至晚上十時)。據禁毒專員和衛生署署長表示，擴充牛頭角賽馬會診所現有的設施以增加牛頭角美沙酮診所的服務，從而吸納觀塘美沙酮診所原有的個案，其實並不可行；
- 由於用地限制，為現有牛頭角賽馬會診所增建附屬大樓的可能性不大。在牛頭角賽馬會診所加建一個樓層的方案亦曾獲考慮，雖然加建樓層在技術上也許可行，但建造工程和重新安排現有用途會嚴重干擾牛頭角賽馬會診所日常的運作。此外，牛頭角賽馬會診所位於住宅區，附近有兩塊公眾休憩用地和一間小學。對於小

組委員會關注把擬議的觀塘美沙酮診所設於申請地點會對附近學校造成負面影響，亦可能對當地居民構成滋擾和為該區帶來治安風險，擴充牛頭角美沙酮診所亦會為牛頭角區帶來上述問題；

- 禁毒專員和衛生署署長已重申必須在鄰舍地區設有方便使用的美沙酮診所服務。把觀塘美沙酮診所遷往遠離觀塘區的牛頭角美沙酮診所(距離觀塘美沙酮診所約 1 000 米)，會影響當地的美沙酮診所服務。海洛英吸食者毒癮發作時或會透過不法途徑獲取海洛英，區內的治安情況可能因此而受到負面影響；

#### 在觀塘美沙酮診所附近的另一選址

- 就用地的撥供情況及方便程度而言，在現有觀塘美沙酮診所附近只有位於有信街的一塊未指定用途的政府、機構或社區用地(面積約 910 平方米)可供選擇。不過，預料麗港城的居民會提出強烈反對；

#### 在觀塘市中心重建地盤內重置觀塘美沙酮診所

- 市建局並無提交任何書面申述，以解釋可否在觀塘市中心重建計劃區內設置觀塘美沙酮診所；
  - i) 規劃署的意見——倘城規會在聆訊市建局的申述後信納申請地點是可供設置美沙酮診所的唯一地點，應訂定一項規劃許可附帶條件，要求市建局與港鐵公司研究如何解決在美沙酮診所門外輪候的使用者和附近高架行人道使用者爭用空間的問題。

31. 主席繼而請申請人代表闡述申請的內容。

32. 李樹榮先生借助投影片，提出下列要點：

- a) 考慮到小組委員會反對申請的理由，市建局已進一步研究可否擴充牛頭角美沙酮診所以收納觀塘美沙酮診所，以及區內有否其他地點可供選擇；

#### 為何不宜擴充牛頭角美沙酮診所

- b) 據禁毒專員和衛生署署長表示，擴充牛頭角賽馬會診所的美沙酮診所服務以吸納觀塘美沙酮診所的個案並不可行，因為牛頭角賽馬會診所的其他房間及設施已被佔用及指定作衛生署和醫院管理局的其他現有服務。由於用地限制，擴建牛頭角賽馬會診所大樓以增設專用美沙酮服務亦不可行；
- c) 牛頭角美沙酮診所位於住宅區，附近是花園大廈、牛頭角上邨及基顯小學。對於小組委員會關注擬議的觀塘美沙酮診所會對附近學校造成負面影響，亦可能對當地居民構成滋擾和為該區帶來治安風險，擴充牛頭角美沙酮診所亦會為牛頭角區帶來上述問題，而一名觀塘區議員已表示強烈反對有關建議；
- d) 在物色合適選址時，市建局認為重置地點應靠近現有的觀塘美沙酮診所，以便為使用者提供服務；

#### 其他選址

- e) 市建局曾考慮六個其他選址：
- i) 方案 D(在觀塘市中心計劃區內原址重置)：由於觀塘美沙酮診所搬遷計劃與觀塘市中心重建計劃在發展時間上並不配合，加上土地用途不相協調，有關發展區內的各塊用地並不適合；
- ii) 方案 A(位於迴旋處北部的用地)：這個方案與港鐵改善工程有衝突；
- iii) 方案 B(位於迴旋處西南部的用地)：這塊用地的面積太小(少於 60 平方米)，不足以容納該美沙酮診所；

- iv) 方案 C(位於迴旋處南部的用地)：這塊用地是通往觀塘港鐵站的最繁忙通道。現時的擠塞問題可能會因人流增加而加劇；
  - v) 方案 E(位於福塘道的用地)：這塊用地會用作臨時巴士總站。這塊用地因鄰近住宅區(例如觀塘大廈、翠屏邨)而被觀塘區議會反對；以及
  - vi) 方案 F(位於月華街的用地)：這塊用地與月華街住宅區過於接近，不獲觀塘區議會支持；
- f) 市建局認為申請地點最適宜興建擬議的美沙酮診所，因為：
- 觀塘港鐵站附近一帶四通八達，且有足夠的人流，有助避免美沙酮診所使用者四處遊蕩。預期治安情況不會受影響。為了解決有關美沙酮診所使用者四處遊蕩的問題，市建局建議把擬議觀塘美沙酮診所的排隊／輪候區由 29 平方米進一步擴大至 50 平方米；
  - 與方案 A、B 及 C 比較，申請地點在下午繁忙時段人流較少。當擬議升降機塔和行人天橋在二零一三／一四年建成後，入口 C 部分人流會分流至入口 D；
  - 擬議美沙酮診所的運作時間為下午六時至晚上十時，與附近學校的運作時間(由上午七時四十五分至下午三時五十分)不同，對該校造成的影響有限。警務處處長表示在二零零九年一月至五月期內，在觀塘賽馬會健康院(包括觀塘美沙酮診所)發生的事故有 19 宗，當中涉及滋擾的投訴只有三宗；
  - 觀塘區議會在二零零七年五月十七日的會議上表示支持把現有觀塘美沙酮診所遷往申請地點。市建局在二零零九年十一月二十四日諮詢

觀塘區議會時，該會仍表示支持把美沙酮診所遷往申請地點；

另闢通道並不可能

- g) 爲了處理擬議美沙酮診所對現有高架行人道的潛在影響，市建局已研究可否另闢通道前往美沙酮診所。然而，從交通工程的角度而言，在交通繁忙的迴旋處設置交通燈控制的行人過路處以在地面提供前往擬議美沙酮診所的通道，並不可以接受。由於附近一帶設有污水幹渠，闢設地下隧道亦不可能。此外，運輸署表示現有的高架行人道足以吸納擬議美沙酮診所每日的額外使用者。就此，運輸署對只爲擬議美沙酮診所提供行人通道，即專用隧道、擴闊現有高架行人道或增設一條專用戶外行人天橋的需要有所保留；
- h) 二零零九年十一月四日，市建局就於現有觀塘美沙酮診所門外輪候的美沙酮診所使用者人數進行實地調查，結果發現在下午六時的最高峰期，在排隊區或輪候區有 51 名使用者，而到了下午七時三十分，使用者人數已減至只有九名；
- i) 規劃署建議的有信街用地目前被路政署一所倉庫佔用。該用地附近有一塊供售賣的土地。政府產業署可能從土地使用的角度關注有關建議。由於麗港城位於該用地西南面約 164 米，預料麗港城居民會提出強烈反對。在二零零九年十一月二十四日的觀塘區議會會議上，代表麗港城選區的區議員已表示反對這方案；以及
- j) 基於以上所述，市建局認爲須重置觀塘美沙酮診所，而考慮到行人通道、港鐵站的設施、相關政府部門的要求及市民和其他持分者的意見，在申請地點重置美沙酮診所是最適合不過的。倘申請獲城規會批准，市建局願意接納就於美沙酮診所門外輪候的使用者和附近高架行人道的使用者爭用空間的問題所訂定的規劃許可附帶條件。



[梁廣灝先生此時離席。]

33. 委員就申請提出下列問題：

觀塘美沙酮診所使用者

- a) 根據市建局在二零零九年十一月四日進行調查的結果，在下午六時至六時三十分的時間內，在觀塘美沙酮診所門外排隊／輪候的使用者共有約 120 人。重置地點的擬議排隊／輪候區是否足以容納使用者；
- b) 美沙酮診所使用者是否屬意把擬議美沙酮診所設於一個較申請地點不顯眼的位置；
- c) 至於使用附近高架行人道的港鐵乘客和美沙酮診所使用者爭用空間的問題，市建局有否制定任何建議解決方法，以釋除小組委員會的疑慮；

月華街的擬議升降機塔系統

- d) 目前，月華街藉一道長長而陡斜的樓梯連接至觀塘道及觀塘港鐵站。日後的升降機塔系統在運作上能否改善月華街的行人通道；
- e) 對於市建局認為升降機塔系統建成後，經附近高架行人道前往觀塘港鐵站入口 C 的乘客會減少，規劃署是否認同；

位於有信街的另一塊「政府、機構或社區」用地

- f) 規劃署所確定位於有信街的另一塊用地緊連其他「政府、機構或社區」用地(見圖 A-1)，該等用地現時的用途為何；
- g) 有否任何行人通道把麗港城和有信街的「政府、機構或社區」用地直接連接起來？

34. 李樹榮先生在回應第 33(a)至(d)段所載委員的提問時提出以下要點：

- a) 市建局在二零零九年十一月四日進行調查的結果顯示，下午六時為最高峰期，有 51 位使用者；下午六時十五分有 38 位使用者；而下午六時三十分則有 25 位使用者。有關數字反映於上述特定時間在美沙酮診所排隊及輪候的使用者人數。使用者接受美沙酮代用治療後，便離開美沙酮診所；
- b) 很多現有的美沙酮診所(例如觀塘美沙酮診所)都位於顯眼位置；
- c) 在現有觀塘美沙酮診所輪候／排隊的使用者不多。擬議美沙酮診所會提供足夠的排隊／輪候區，鼓勵使用者在診所內輪候；
- d) 市建局建議把排隊／輪候區由 29 平方米擴大至 50 平方米，以避免美沙酮診所使用者在該區其他地方遊蕩。倘城規會批准申請，市建局會與港鐵公司再進行磋商，進一步擬定有關行人分隔建議的細節；
- e) 擬議升降機塔系統旨在提供一個連接設施，讓居民由月華街經觀塘港鐵站入口 D 前往觀塘道及觀塘港鐵站。土木工程拓展署將擬定有關升降機塔系統的細節；以及
- f) 對當地居民來說，規劃署所確定位於有信街的另一塊「政府、機構或社區」用地也許不能接受。觀塘區議會在二零零九年十一月二十四日的會議上已表示反對擬議地點。

35. 余賜堅先生在回應第 33(e)至(g)段所載委員的提問時提出以下要點：

- a) 土木工程拓展署表示，連接月華街與港鐵站入口 D 的升降機塔系統將於二零一二年年初動工，在二零一三／一四年建成。預期當上述工程完成後，使用觀塘港鐵站入口 C 的乘客會較少。然而，土木工程拓展署在現階段無法提供有關人流的估計數字；

- b) 觀塘美沙酮診所附近只有一塊位於有信街的政府用地尚未指定作任何特定用途。該用地劃為「政府、機構或社區」地帶，面積約 910 平方米，現有一所路政署倉庫。該用地所在的「政府、機構或社區」設施羣，為當地居民提供各類政府、機構或社區設施，以滿足他們的需要。該用地北鄰觀塘法院及東九龍政府合署，西南面是茶果嶺道變電站；以及
- c) 在有關地點西南面約 164 米(以直線距離計算)有一個大型住宅區(即麗港城)。該地點藉觀塘繞道與麗港城分隔，而在麗港城和該「政府、機構或社區」用地之間並無直接的行人通道。藍田港鐵站為麗港城提供服務，而有關地點則位於觀塘港鐵站的步程內(由觀塘道／鯉魚門道的入口 D4 徒步前往該地點，需時約 10 至 20 分鐘)。

36. 由於申請人代表沒有提出其他意見，而委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們覆核聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

37. 一名委員表示須重置觀塘美沙酮診所，以便為該區的美沙酮使用者提供服務。然而，申請地點毗鄰人流甚高的觀塘道／協和街休憩花園及港鐵站入口，因此並不適合。擬議美沙酮診所可能對途人構成不便。該名委員亦認為市建局未能解決小組委員會所關注的問題，因為市建局未有充分考慮可否在其他地點興建擬議的美沙酮診所，亦沒有制定任何措施以解決使用附近高架行人道的港鐵乘客及美沙酮診所使用者爭用空間的問題。該名委員表示，位於有信街的「政府、機構或社區」用地與毗連的「政府、機構或社區」用途(例如觀塘法院)互相協調，而且遠離住宅區，看來適合重置觀塘美沙酮診所，值得申請人進一步考慮。其他委員大多贊同該名委員的意見。

38. 然而，一名委員卻認為由於申請地點鄰近現有的觀塘美沙酮診所，把美沙酮診所重置於申請地點後對附近地區所造成

的潛在影響，不會與現有美沙酮診所對附近地區造成的影響有多大分別。只要擬議美沙酮診所的輪候／排隊區有足夠空間，能避免美沙酮診所使用者四處遊蕩而不致影響港鐵的客流，該名委員便不反對擬議選址。

39. 另一名委員亦支持申請，並表示若把觀塘美沙酮診所遷往遠離觀塘的地點，因而對該區的使用者構成不便，便會為該區帶來社會及治安問題。由於美沙酮診所普遍不受地區居民歡迎，位於有信街的另一地點很可能會受麗港城居民反對。然而，該名委員認同市建局未有制定任何紓緩影響／改善措施，以釋除小組委員會對申請的疑慮。

40. 一名委員指出，現有的觀塘美沙酮診所本為觀塘市中心舊區的使用者提供服務。然而，考慮到近年吸食軟性毒品的人數有所增加而美沙酮診所使用者的數目卻普遍下降，在市中心區重建後，該美沙酮診所是否仍須設於市中心區附近，實在令人懷疑。該名委員繼續表示，申請地點位於黃金地段，是區內最繁忙的地區之一，應保留作其他更加協調且有助促進觀塘市中心日後發展的用途，為市民大眾提供服務。申請人應就此課題進行檢討，以顧及該區不斷轉變的需要、美沙酮診所使用者的整體人數不斷下降及擬議觀塘美沙酮診所的目標使用者，而不應只把有關設施遷往原來地點附近。就此，覆核申請並無充分理由支持。

41. 一名委員認為由於月華街住宅區與港鐵站入口 D 之間的距離很遠，居民不大可能會經由入口 D 而非入口 C 前往港鐵站。因此，所設置的升降機塔系統可能無法有效地把港鐵站入口 C 的現有人流分流至入口 D。該名委員又備悉在法定公布期內就覆核申請接獲了 734 份公眾意見，其中 92.2% 反對申請。

42. 經商議後，主席總結說委員普遍同意須重置現有的觀塘美沙酮診所，以便為美沙酮診所使用者提供服務。不過，委員認為由於擬議發展與毗連的土地用途不相協調，加上申請地點的人流甚高，申請地點不宜興建擬議的美沙酮診所，申請人應另行物色一個較佳的地點。

43. 經進一步商議後，城規會基於下述理由決定拒絕覆核申請：

- a) 申請地點的位置不適宜設置擬議的美沙酮診所，因為有關地點位於人流甚高的觀塘港鐵站。倘若在申請地點重置美沙酮診所，從城市規劃的角度來說，該診所會與市建局的觀塘新發展不相協調；
- b) 擬議美沙酮診所會對附近通往月華街住宅區和毗鄰學校的高架行人通道造成負面影響，亦可能對區內居民構成滋擾，增加該區的治安風險；
- c) 使用附近高架行人道的港鐵乘客和美沙酮診所使用者爭用空間的問題沒有充分解決，可能會對通往港鐵站的高架行人的人流造成負面影響；以及
- d) 可能還有其他「政府、機構或社區」用地可供重置觀塘美沙酮診所。

[陳華裕先生、伍謝淑瑩女士、曾裕彤先生及梁玉書先生此時返回會議席上，鄭心怡女士及陳仲尼先生此時離席。]

### **議程項目 7**

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/283

擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 17 約

地段第 749 號 B 分段、第 750 號 A 分段及第 751 號 A 分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

---

### **議程項目 8**

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/284

擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 17 約

地段第 749 號餘段及第 750 號餘段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

**(城規會文件第 8453 號)**

---

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[ 聆訊以廣東話進行。 ]

44. 下列規劃署的代表及申請人的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

劉景邦先生 ] 申請人的代表

梁百賢先生 ]

梁國健先生 ]

45. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請許惠強先生向委員簡介申請的背景。

46. 許惠強先生借助投影片簡介申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- a) 兩名申請人申請規劃許可，擬在汀角分區計劃大綱核准圖上劃為「農業」地帶的申請地點各建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)。有關申請地點位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」以外。此外，有關地點位於擬作水療度假酒店發展的第 12A 條規劃申請(編號 Y/NE-TK/6)的用地界線內；
- b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零九年八月七日拒絕有關申請，理由是擬議發展不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》(下稱「臨時準則」)，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」以外；以及批准有關申請會為該區其他同類申請立下不良先例；
- c) 申請人為支持覆核申請而提出的主要理據撮載如下：
  - i) 在批准第 12A 條規劃申請編號 Y/NE-TK/6 後，兩個申請地點所屬的地帶已由「農業」地帶改為「其他指定用途」註明「水療度假酒

店」地帶。相關政府部門把有關地點視為「農業」地帶，提出的意見並不正確；

- ii) 小組委員會在眾多區內居民及毗鄰土地擁有人的反對下，仍批准第 12A 條申請，是漠視原居民的權益，並侵犯了申請人及毗鄰土地擁有人的合法權益；
  - iii) 現時在申請地點附近有三間村屋(225、226 及 227 號屋)。當局拒絕有關申請，但容許其他村民在該區興建小型屋宇，實有違自然公正原則；
  - iv) 申請人在回歸前已就申請地點提交小型屋宇申請。根據《基本法》第四十條，申請人在回歸前所享有的權益在回歸後應予以認可、保留及在無限制下落實。當局拒絕有關申請實有違《基本法》第四十條；
  - v) 評審規劃申請的「臨時準則」與申請無關，亦對申請無效，因為當局沒有就「臨時準則」通知或諮詢申請人。申請人的小型屋宇申請於一九七八年、一九九七年及二零零六年提交，遠較二零零七年九月七日所公布的臨時準則為早；
- (d) 政府部門的意見— 政府部門的意見撮載於文件第 5 段。地政總署大埔地政專員不支持申請，因為申請地點在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」以外。他也表示於二零零六年三月收到有關申請人的兩份小型屋宇申請，現正處理中。申請人先父於一九七八年提交的小型屋宇申請於一九七九年遭地政總署拒絕，理由是申請地點位於認可鄉村的「鄉村範圍」以外。其中一名申請人於一九九七年提交的小型屋宇申請不獲受理，理由是他當時並非相關地段的註冊擁有人。至於現有的 225、226 及 227 號屋宇，相關的小型屋宇申請已於上世紀七十年代初期及八十年代獲政府以行政方式批准。漁農

自然護理署署長不支持有關申請，因為申請地點位於「農業」地帶，附近有農業活動，而且有關地點具有很高的復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從園境規劃的角度反對有關申請，理由是擬議小型屋宇會涉及土地清理，可能須砍伐該處現有的所有樹木。運輸署助理署長／新界對有關申請有所保留，他認為新界豁免管制屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶，因為有關地帶內已規劃和提供所需交通和運輸設施。批准有關申請會立下不良先例，累積影響所及，可能對交通造成嚴重的負面影響；

- e) 規劃署的考慮因素／評估詳載於文件第 7 段，並撮載如下：
  - i) 擬議小型屋宇發展不符合「臨時準則」，因其覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外；
  - ii) 二零零九年二月二十七日，小組委員會批准第 12A 條申請(編號 Y/NE-TK/6)，把有關地點(面積約為 3.3 公頃)由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「水療度假酒店」地帶。有關申請已根據正常程序及按照《城市規劃條例》的條文處理。小組委員會在同意申請時，已考慮各個規劃因素(包括擬議發展的發展密度及其對交通、環境、視覺效果及景觀的影響)；以及政府部門的意見及公眾的意見。由於汀角分區計劃大綱圖仍有待修訂，兩個小型屋宇申請地點於現時的汀角分區計劃大綱圖上仍劃為「農業」地帶；
  - iii) 至於申請地點附近的 225、226 及 227 號三間村屋，在一九九零年九月七日汀角區首份法定規劃圖則生效前已存在，因此視為「現有用途」，不能當作同類或先前個案；



- iv) 有關第 16 條小型屋宇發展申請於二零零九年六月十日提交，而非在回歸前。當局已向律政司徵詢法律意見，證實城規會否決有關申請並沒有違反《基本法》第四十條；
  - v) 在擬備及修訂「臨時準則」時，當局已諮詢鄉議局。第一版於二零零零年十一月公布，其後進行修訂，最新版本於二零零七年九月七日公布；以及
- f) 規劃署的意見— 規劃署基於文件第 7 段所詳載的規劃評估及理由，不支持有關覆核申請。

47. 主席繼而邀請申請人的代表闡述申請。

48. 劉景邦先生陳述下列要點：

- a) 申請人劉景強先生和劉景堂先生為其弟弟，他們都是山寮村的原居民；
- b) 現時緊接申請地點有三間村屋(225、226 及 227 號屋)。相關第 17 約地段原本由其先父於一九七零年購入。申請人及其先父在有關 225、226 及 227 號屋宇提出申請前已申請在申請地點興建小型屋宇(追溯至一九七八年九月、一九九七年七月及二零零六年三月)。當局拒絕有關申請，但容許其他村民在該區興建小型屋宇，實有違自然公正原則。申請人有合理期望他們的申請獲得批准；

[李偉民先生此時暫時離席。]

- c) 申請地點由申請人擁有，位於申請編號 Y/NE-TK/6 用地的界線內。有關申請是在未經申請人的同意及協議下提出。申請人及眾多其他區內居民及土地擁有人已就擬議水療度假酒店發展提出強烈的反對。小組委員會批准該宗申請，明顯偏袒發展商的利益。當局批准申請編號 Y/NE-TK/6，已侵犯申請人及毗鄰土地擁有人的合法權益；

[李偉民先生此時返回會議席上。]

- d) 在區內興建設有逾 200 間屋宇的擬議水療度假酒店，造成的影響可能遠較所涉小型屋宇為大；以及
- e) 簡言之，小組委員會拒絕有關規劃申請實不合理，主要理由如下：
  - 區內有小型屋宇發展的先例，而所涉申請應按個別情況考慮；
  - 申請人在 225、226 及 227 號屋宇提出申請前已就申請地點提交小型屋宇申請。申請人有合理期望有關申請獲得批准；以及
  - 申請人於一九七八年已提交小型屋宇申請，遠早於當局公布「臨時準則」。「臨時準則」(d)段表示，倘個案情況特殊而有充分理由，例如申請地點屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，或批准小型屋宇的處理程序已處於後期階段，申請則或可從寬考慮。因此，城規會委員應從寬考慮有關申請。

49. 在回應一名委員詢問關於批准附近三間村屋(225、226 及 227 號屋)的發展時，許惠強先生告知城規會，該三間村屋是於上世紀七十年代初期及八十年代獲政府以行政方式批准，在一九九零年九月七日汀角區首份法定規劃圖則生效前已存在。至於申請人或其先父於一九七八年及一九九七年向地政總署提交的小型屋宇申請，地政總署大埔地政專員表示，有關申請是根據土地行政程序被拒絕或不獲受理。申請人並非根據《城市規劃條例》向城市規劃委員會提交這些申請。

50. 由於申請人的代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這些申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議，他們均於此時離席。

## 商議部分

51. 在回應一名委員的提問時，梁玉書先生表示，小型屋宇申請是按照在一九七二年推行的小型屋宇政策處理。地政總署大埔地政專員表示，附近現有的三間村屋於上世紀七十年代及八十年代獲政府批准。申請人先父於一九七八年提交的小型屋宇申請於一九七九年遭地政總署拒絕，理由是申請地點位於認可鄉村的「鄉村範圍」以外。其中一名申請人(A/NE/TK283)於一九九七年提交的小型屋宇申請不獲受理，理由是他當時並非相關地段的唯一註冊擁有人。就此，主席指出這些申請並非向城市規劃委員會提交。梁玉書先生也告知委員，由於申請地點並非位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」內，大埔地政專員根據現行小型屋宇政策，不支持有關申請。

52. 委員認為兩間擬議小型屋宇不符合《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》，而且沒有充分規劃理由支持有關申請。

53. 經進一步商議後，城規會決定拒絕有關覆核申請，理由如下：

- a) 擬議發展不符合《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》，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」以外；以及
- b) 批准有關申請會為該區其他同類申請立下不良先例。

## 議程項目 9

[公開會議]

有關考慮《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/23》的  
申述的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 8456 號)

---

[會議以廣東話進行。]

54. 下列委員已就此議項申報利益：

- 梁玉書先生 - 地政總署副署長(一般事務)，是地政總署署長的替代委員
- 陳偉偉先生 - 運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)，而運輸及房屋局局長則為香港鐵路有限公司的非執行董事
- 方和先生 - 民主建港協進聯盟成員，曾在都會規劃小組委員會考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂期間提交意見
- 李慧琼議員 - 民主建港協進聯盟成員，曾在都會規劃小組委員會考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂期間提交意見；她亦是立法會議員，負責處理公眾對申述地點的投訴

55. 委員備悉陳偉偉先生已就未能出席會議致歉，而方和先生及李慧琼議員已離席。雖然申述地點(廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段的西九龍總站)是可供售賣土地，但委員同意梁玉書先生並非涉及直接而重大的利益，因此他應獲准留席。

56. 秘書介紹文件。城規會於二零零九年十月十六日考慮關於《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/23》的 10 份申述及一份公眾意見書，並決定建議順應其中一份申述的部分內容而對圖則作出修訂，修訂「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向及「註釋」的「備註」。建議修訂是刪除「綜合發展區(1)」地帶就辦公室用途所訂最低地積比率為 4.5 倍的規定，而該地帶的 5 倍最高地積比率則保持不變，以便為「綜合發展區(1)」地帶內日後的發展組合提供更大的彈性。二零零九年十月二十三日，當局展示建議修訂，以供公眾查閱，並收到共四份進一步申述。所有進一步申述均反對建議修訂，以及有關用地的高發展密度及／或高鐵總站的選址。根據律政司的法律意見，四份申述均與對圖則作出的建議修訂內容並不相關。根據條例第 6D(3)(b)條，這些進一步申述屬於無效，並須視為不曾作出。

57. 經商議後，城規會同意這四份進一步申述無效，並須視為不曾作出。城市規劃委員會無須進行聆訊。

### **議程項目 10**

[公開會議]

#### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

58. 餘無別事，會議於下午一時四十五分結束。