

二零一零年六月四日舉行的城市規劃委員會  
第 959 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
梁剛銳先生	
陳家樂先生	
陳炳煥先生	
陳曼琪女士	
鄭恩基先生	
方和先生	
鄭心怡女士	
劉志宏博士	
陳漢雲教授	
陳仲尼先生	
李偉民先生	
鄧淑明博士	
何培斌教授	
許智文教授	
劉智鵬博士	
劉文君女士	
李律仁先生	

盧偉國博士

陸觀豪先生

黃仕進教授

邱麗萍女士

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

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

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**

陳旭明先生

林群聲教授

馬錦華先生

李行偉教授

梁宏正先生

馬詠璋女士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

謝建菁女士(上午)

朱慶然女士(下午)

城市規劃師／城市規劃委員會

鄭韻瑩女士(上午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

錢敏儀女士(下午)

### 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一零年五月十四日第 958 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一零年五月十四日舉行的第 958 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告說並無續議事項。

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/1》的申述  
(申述編號 R1 至 R44)

(城規會文件第 8555 號)

---

[會議以廣東話進行。]

3. 深涌分區計劃大綱圖所涵蓋的私人土地，大部分屬新鴻基地產發展有限公司的附屬公司(隆耀發展有限公司和朗忠發展有限公司)所擁有。以下委員已申報利益：

陳旭明先生 ) 近期與新鴻基地產發展有限公司有業務往來

鄭恩基先生 )

劉文君女士 : 曾是新鴻基地產發展有限公司的員工

4. 委員得悉陳旭明先生已就無法出席會議致歉，而劉文君女士和鄭恩基先生尚未到席。

## 簡介和提問部分

5. 由於當局已給予申述人足夠通知，邀請他們出席會議，故委員同意在已表明不出席或沒有給予回覆的其他申述人缺席的情況下進行聆訊。委員亦得悉會上呈閱了文件的一張替代頁。

6. 以下規劃署代表、漁農自然護理署(下稱「漁護署」)代表、申述人及其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 |
| 鄭禮森女士 | - | 規劃署高級城市規劃師／大埔   |
| 楊嘉儀女士 | - | 漁護署高級自然護理主任(南)  |
| 蕭劍光先生 | - | 漁護署高級農林督察(推廣)   |

### 申述編號 R2

- |           |        |
|-----------|--------|
| 嘉道理農場暨植物園 | 申述人    |
| 黃倫昌先生     | )申述人代表 |
| 鄒詠珊女士     | )      |

### 申述編號 R6 和 R7

- |       |         |
|-------|---------|
| 李俊輝先生 | 申述人(R6) |
| 李國安先生 | 申述人(R7) |
| 鄧光榮先生 | )申述人代表  |
| 許茂生先生 | )       |

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而請規劃署代表向委員簡介有關申述。

8. 鄭禮森女士借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 二零零九年一月二十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/1》(下稱「圖則」)，以供公眾查閱。當局共收到 45 份反對申述(R45 其後被申述人撤回)。當局展示有關申述後並沒有接獲意見書；
- (b) 深涌分區計劃大綱圖的整體規劃意向，旨在從保育與鄉村發展之間取得平衡。大致上，現已長滿植物的土地劃為「綠化地帶」，在海岸有紅樹林的地區劃為「海岸保護區」地帶，現有的村落羣和一些適宜發展小型屋宇的土地則劃為「鄉村式發展」地帶，圖則中部的平地劃為「農業」地帶；
- (c) 有關申述可分為兩個類別：
  - (i) R1 至 R5——由環保團體(綠色力量、嘉道理農場暨植物園公司、西貢之友、黃鳴和綠色大嶼山協會)提出；以及
  - (ii) R6 至 R44——由區內村民提出，包括兩名原居民代表(R6 和 R7)及村民(R8 至 R44)；
- (d) R1 至 R5 的主要申述理據撮錄於文件第 2.2(a)至(f)段，摘要如下：
  - (i) 深涌人口正在下降，並沒有必要預留這樣多的土地作鄉村發展。此外，亦有人擔心鄉村發展涉及的填土、伐樹、更改河道及棄置廢物等潛在問題(R1 至 R5)；
  - (ii) 應加強保護「海岸保護區」地帶東鄰的範圍(R1 至 R5)；

- (iii) 應在深涌河道兩邊闢設緩衝區(R2 至 R4)；以及
  - (iv) 圖則中部的平地(包括已受破壞的濕地)具甚高的生態價值，應加強保護、保育或重置(R1 至 R5)；
- (e) 環保團體的建議(R1 至 R5)詳載於文件第 2.2(a)至(f)段，有關建議包括：
- (i) 把全部或部分劃作「鄉村式發展」地帶的地方改劃為「綠化地帶」(R2 至 R4)；
  - (ii) 把「海岸保護區」地帶以東的地方由「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶改劃為「海岸保護區」地帶／「自然保育區」地帶／「綠化地帶」(R1 至 R5)；
  - (iii) 加強保護河道及／或在河道兩岸闢設劃為「綠化地帶」或「自然保育區」地帶的緩衝區，(R1 至 R4)；以及
  - (iv) 把圖則中部的平地由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」／「自然保育區」地帶(R1 至 R5)；
- (f) 村民所持的主要申述理據(R6 至 R44)撮錄於文件第 2.2(g)段，摘要如下：
- (i) 反對舊村落區的「農業」地帶、「綠化地帶」和「自然保育區」地帶，因為這樣會剝削村民在祖先曾居住的地方興建小型屋宇的權利；
  - (ii) 地上的「鄉村式發展」地帶屬低地，具水浸風險，不適宜作小型屋宇發展；以及
  - (iii) 反對把行人徑，即通往碼頭的唯一通道，劃為「自然保育區」地帶；

(g) R6 至 R44 的建議撮錄於文件第 2.2(g)段，摘錄如下：

- (i) 把舊村落區由「農業」地帶、「綠化地帶」和「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，並擴闊行人徑；以及
- (ii) 把「鄉村式發展」地帶往東北面擴展至深涌學校後面劃為「農業」地帶的土地；

(h) 規劃署對申述理據和申述人建議的回應詳載於文件第 4.14 至 4.34 段及第 5 部分，要點如下：

#### 對 R1 至 R5 申述理據和建議的回應

##### *具保育價值的地區*

- (i) 申述人的意見是應加強保護「海岸保護區」地帶東鄰的土地，就這方面，當局留意到該區的特色因海水滲入而正在轉變，濕地向東伸延。漁護署署長指出，雖然該處仍是發展可持續農業的理想地點，但他支持擴展建議，因為該區有潛力成為鹹淡水濕地的生態環境。建議把「海岸保護區」地帶的界線向東擴展至現有破堤(R1 至 R5)；
- (ii) 對於申述人建議加強保護河道及／或為現時劃為「鄉村式發展」地帶、「農業」地帶、「綠化地帶」和「自然保育區」地帶的河道設置緩衝區，漁護署署長有所保留，因為河道的緩衝區會限制農業活動。現時的土地用途地帶已提供了足夠的法定規劃管制以保護河道，因為在該等土地用途地帶進行任何河道改道或填土工程必須向城規會取得規劃許可(R1 至 R4)；以及
- (iii) 對於圖則中部現時劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的平地，當局考慮到有關情況和



漁護署署長的意見，認為把土地劃為「農業」地帶比申述人建議的「綠化地帶」或「自然保育區」地帶更為合適，因為劃為「農業」地帶可反映現時情況和土地契約（根據集體政府租契持有的農地）的權利。「農業」地帶亦容許靈活處理跟該處環境協調並附有修復建議和可行管理計劃的康樂用途建議，實足以有效規管發展。當局認為改劃作「綠化地帶」也不適合，因「綠化地帶」一般是利用天然地理環境作為發展區的界限(R1至R5)；

#### *預留土地作鄉村發展*

- (iv) 經平衡保育深涌區和提供小型屋宇發展用地兩方面的需要後，當局認為把 2.64 公頃土地劃為「鄉村式發展」地帶是恰當的做法(R1至R5)；

#### 對 R6 至 R44 申述理由和建議的回應

##### *「鄉村式發展」地帶的位置*

- (v) 對於申述人建議把現時劃為「農業」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶的舊村落區改劃為「鄉村式發展」地帶，因潛在的天然山坡風險，土木工程拓展署土力工程處處長原則上反對在有關地區進行鄉村發展。考慮到區內村民渴望在舊村落區內進行小型屋宇發展，並經平衡土木工程拓展署土力工程處擔心的斜坡安全問題，建議把現有「綠化地帶」內的一些地區和「海岸保護區」地帶和「自然保育區」地帶內的小部分地區改劃為「鄉村式發展(1)」地帶。而在「鄉村式發展(1)」地帶內進行小型屋宇發展，須向城規會取得規劃許可(R6至R44)；
- (vi) 對於規劃區西南部目前劃為「綠化地帶」的小塊舊村落區，環境保護署署長(下稱「環保署

署長」)擔心鄉村發展會對東鄰具有重要生態價值的河道造成不良影響。有鑑於此，該區繼續劃為「綠化地帶」較適當(R6至R44)；

- (vii) 鑑於天然山坡風險引起的關注，在「農業」地帶及「綠化地帶」重建住用構築物，必須先向城規會取得規劃許可(R6至R44)；
- (viii) 對於把「鄉村式發展」地帶擴展至深涌學校後面地區的建議，漁護署署長沒有強烈意見，因為該處是一片草地。建議透過改劃一些現時劃為「農業」地帶的土地，把「鄉村式發展」地帶的界線向東北面擴展。至於建議劃為「鄉村式發展」地帶(包括「鄉村式發展(1)」地帶)的土地面積，則會維持與現有分區計劃大綱圖相同(R6至R44)；以及
- (ix) 對於反對把現有行人徑劃為「自然保育區」地帶，須留意道路工程在「自然保育區」地帶內是經常准許的用途；
- (i) 規劃署的意見——如文件第7.1段所詳載，規劃署建議城規會順應全部申述的部分內容而對圖則作出修訂；
- (j) 圖則的擬議修訂詳載於文件第5.2段，建議城規會同意：
  - (i) 載於文件附件II和III的對《深涌分區計劃大綱草圖編號S/NE-SC/2》及其《註釋》的擬議修訂適宜根據條例第6(C)1條公布，以供公眾查閱；以及
  - (ii) 載於文件附件IV的經修訂《說明書》適宜連同圖則一併公布。

9. 主席繼而請申述人及他們的代表闡述有關申述。

申述編號 2(嘉道理農場暨植物園公司)

10. 代表嘉道理農場暨植物園公司的黃倫昌先生表示他們並沒有特別的負面意見，他們大致同意對圖則的擬議修訂。黃倫昌先生亦提出以下要點：

- (a) 評估深涌的生態價值，應根據大學研究所確立的一九九六年前後的生態基線情況，而非其於一九九七年被人為破壞後的情況。因此，深涌的低地應該劃為與保育相關的土地用途地帶，例如「自然保育區」地帶或「綠化地帶」；
- (b) 他支持把「海岸保護區」地帶向東伸延以涵蓋圖則中部平地的修訂(項目 E1 至 E4)，並要求城規會加以批准。該區是海水淹浸區，低於漲潮水位，因水浸風險而不適宜作小型屋宇發展和農業活動；
- (c) 由於深涌是新自然保育政策中 12 個須優先加強保育的地點之一，故建議修訂《說明書》內「農業」地帶的規劃意向，加入一項說明，即保育是深涌低地的優先事項；以及
- (d) 為了恢復受破壞的濕地，建議政府帶頭在劃為「海岸保護區」地帶範圍內的政府土地種植紅樹林。另外亦希望私人發展商與濕地專家和環保團體合作，復修私人土地上的淡水沼澤區。

申述編號 6 和 7(李俊輝、李國安)

11. 深涌村原居民代表之一李俊輝先生提出以下要點：

- (a) 深涌村建村數百年，他們的祖先興建了兩條堤壩和就兩條河道修建堤圍，防止海水沖往低窪平地，以便在土地進行農業活動。因此，深涌的濕地是人造濕地而非天然濕地；
- (b) 雖然有村民遷出深涌，但本地及海外仍有超過 1 000 名原居村民，並約有 270 名原居村民有興建

小型屋宇的權利。R2 提出的意見指深涌村人口不多並不正確。事實上，深涌是西貢北地區最大的鄉村之一，因此有兩名原居民代表。為了應付該村的小型屋宇需求，至少應把 2.6 公頃土地劃為「鄉村式發展」地帶，而現時已有一些小型屋宇申請正在處理；

- (c) 村民反對把舊村落區在圖則上劃為「綠化地帶」、「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶。規劃署現時建議把該等地區改劃為「鄉村式發展(1)」地帶並不獲村民支持，因為不應要求村民在舊村落區興建小型屋宇時要先取得規劃許可。這樣做會浪費城規會處理申請的時間，同時亦在發展時間和成本方面增加了村民的負擔。此外，政府部門近期就一些危險斜坡完成了斜坡工程；
- (d) 他們反對把通往碼頭的行人徑劃為「自然保育區」地帶。該條已破舊的行人徑在漲潮時會出現水浸，這樣通往鄉村的唯一通道便會被阻塞。民政事務處曾反對他們提出重建行人徑的要求，理由是行人徑位於保育區，進行工程前必須先進行環境影響評估。重建行人徑應是政府的責任，以缺乏資源擬備環境影響評估作為理由拒絕重建行人徑實屬失當；以及
- (e) 簡而言之，深涌的低地過往只是生態價值並不高的休耕土地。大學研究中確定具高生態價值的魚類和蘭花品種，其實是該區十分常見的品種。深涌濕地作為人造濕地，一名發展商在一九九七年／一九九八年進行的工程曾有助恢復該區的生態價值。他希望 R2 能在考慮保育需要之餘作出平衡，尊重村民的權利。

12. 西貢北約鄉事委員會主席鄧光榮先生提出以下要點：

- (a) 當局沒有就新建議的「鄉村式發展(1)」地帶一事徵詢鄉議局的意見，實屬不當，尤其是有關建議會

影響村民的權利。他留意到一些城規會委員亦是鄉議局成員；

- (b) 在西貢北的 46 條鄉村中，深涌村屬第五大村，人口眾多，有多於 100 戶。李俊輝先生表示深涌有約 1 000 人口是正確的說法；
- (c) 深涌濕地是人造濕地而非天然濕地。村民從祖先承繼了該等土地資源，禁止村民在自己的土地進行發展並不公平。倘該區確定有保育價值，政府應收回他們的土地並重新安置該村；
- (d) 村民曾要求政府以鄉郊小工程項目重建行人徑而遭拒絕，這會影響該村的通達程度；以及
- (e) 有關建議應在原居村民發展權和保育需要之間保持平衡。

[曾裕彤先生此時離席。]

13. 深涌村另一名原居民代表李國安先生提出以下要點：

- (a) 行人徑劃為「自然保育區」地帶限制了擴闊或重建該行人徑的安排，在此情況下，政府應為該村另建一條道路；以及
- (b) 他們的土地原本於一九九六年賣給一名私人發展商，但其後環保團體主張為該區進行保育，令村民毫無選擇，既不能留在該村亦不能在該村發展。

14. 主席在提問部分開始前指出，城規會的所有非官方委員均是按其個人身分獲委任，並不代表任何個別機構或公共團體。主席進一步表示，當局已展示圖則以供公眾查閱，而所有公眾，包括鄉議局在內，均可以提出申述。主席繼而請委員發問。

15. 許惠強先生回應一名委員的問題時確認，就順應申述的部分內容而提出的擬議修訂中，劃為「鄉村式發展」地帶的土

地維持在 2.64 公頃，與發展審批地區圖和現行圖則的面積相同。雖然村民曾指出小型屋宇需求有所增加，但經考慮深涌區的保育需要及現時未處理的小型屋宇申請數目並不多的情況，「鄉村式發展」地帶維持相同的土地數量實屬恰當。

16. 同一名委員詢問「鄉村式發展(1)」地帶是否新設的地帶，以及劃為「鄉村式發展(1)」地帶的土地在「鄉村式發展」地帶所佔的百分比。許惠強先生表示，「鄉村式發展(1)」地帶的規劃意向是作村屋發展。發展審批地區圖和現行圖則中部的低地原本指定作「鄉村式發展」地帶，但村民認為不適當，並要求把舊村落區劃為「鄉村式發展」地帶。然而，土木工程拓展署土力工程處原則上反對把舊村落區劃為「鄉村式發展」地帶，因為有關範圍位於有不穩定記錄的陡削天然斜坡之下。為了回應村民渴望在舊村落區興建小型屋宇的要求，當局提出設定「鄉村式發展(1)」地帶，使村民將來倘欲興建小型屋宇，須向城規會取得許可，並提交文件闡述可如何解決土力問題。劃為「鄉村式發展(1)」地帶的土地量，約佔在圖則上劃為「鄉村式發展」地帶土地總面積的 25%至 30%。「鄉村式發展(1)」地帶在深涌分區計劃大綱圖是新設的地帶，但在土地用途地帶之下另設支區而各支區有個別的限制，這並非罕見，「政府、機構或社區」地帶是一個例子。

17. 因應主席要求，秘書向委員解釋，深涌分區計劃大綱圖上既有「鄉村式發展」地帶，亦有「鄉村式發展(1)」地帶。兩個地帶的唯一分別，是新界豁免管制屋宇在「鄉村式發展」地帶是經常准許的用途，在「鄉村式發展(1)」地帶則是第二欄用途，須獲城規會批准。在大浪灣分區計劃大綱圖內亦引入了類似的限制（雖然那是為自然保育和新舊區協調而設定的），把「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」列為「鄉村式發展」地帶的第二欄用途。因此，這次在「鄉村式發展」地帶內興建新界豁免管制屋宇須提出規劃申請的規定，並非新設的規定。

18. 一名委員詢問在原居村民、規劃署和環保團體之間有否討論擬議的「鄉村式發展(1)」地帶。許惠強先生表示曾分別與村民和土木工程拓展署進行討論。而「鄉村式發展(1)」地帶主要旨在處理土力安全問題，並非環保團體關注的問題。土木工程拓展署認為雖然已進行若干斜坡鞏固工程，但並不能確立整個斜坡區的安全，因此應採取較審慎的做法。

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

19. 李俊輝先生重申「鄉村式發展(1)」地帶是不必要的，因為涵蓋的主要是舊村落區。在地政總署可藉處理小型屋宇申請實施相關限制的情況下，要城規會考慮該等規劃申請實屬浪費時間，這樣亦會增加村民的負擔，因為準備規劃申請需要較高的成本。

20. 一名委員表示，根據現時的做法，向地政總署提出的小型屋宇發展申請會發給政府部門傳閱，以便部門提出意見，當中包括土木工程拓展署。看來城規會沒有必要透過規劃申請程序檢查該等發展的土力安全。許惠強先生表示，據他了解，申請小型屋宇發展的豁免證明書亦可包括評估斜坡安全和地盤平整要求。

21. 許惠強先生回應一名委員的問題時解釋，在深涌分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展(1)」地帶的地區現時已有村屋。在南部「鄉村式發展(1)」地帶的屋宇狀況較佳，在北部「鄉村式發展(1)」地帶的屋宇(包括西面十分狹窄的土地)則甚為破舊。許惠強先生亦指出，村民渴望把位於北部山麓的舊村落區保留作小型屋宇發展。當局考慮到土木工程拓展署關注的問題和村民的意見，把該等地區擬劃為「鄉村式發展(1)」地帶，規定須就新界豁免管制屋宇提出規劃申請，並一併提交土力評估報告，以供城規會考慮。城規會批准規劃申請時可訂定相關條件，確保申請人會落實斜坡工程。許惠強先生回應同一名委員的問題時表示，土力問題是建議「鄉村式發展(1)」地帶的主要理由。

22. 一名委員詢問土木工程拓展署有沒有計劃在該區進行改善斜坡工程。許惠強先生表示該署已在一些斜坡區進行了改善斜坡工程。

23. 李俊輝先生表示，他們強烈要求把舊村落區劃為「鄉村式發展」地帶，因為翻建舊屋宇應是經常准許的。他重申沒有必要規定進行新界豁免管制屋宇發展須向城規會取得許可，這樣做只會增加村民的負擔，對村民亦不公平。他要求把「鄉村式發展(1)」地帶修訂為「鄉村式發展」地帶。李俊輝先生進一步指出，倘要維持「鄉村式發展(1)」地帶，他們會屬意把舊村

落區前面的土地劃為「鄉村式發展」地帶。鄧光榮先生表示，城規會並沒有權力引入新的「鄉村式發展(1)」地帶，因為批准小型屋宇申請應屬地政總署而非城規會的權責範圍。他們的祖先在有關地區建屋多年，並未出現任何山泥傾瀉問題。因此，他認為斜坡並不危險。

24. 一名委員詢問「自然保育區」地帶是否准許重建行人徑，因為申述人先前表示民政事務處持不同意見。許惠強先生解釋，根據圖則的《註釋》說明頁所述，道路工程在圖則的所有地帶均是經常准許的用途，而申述人較早前提出的問題可能與環境影響評估條例的規定有關。

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

25. 對於 R2 建議修復已破壞濕地，同一名委員詢問技術上是否可行，以及有沒有具體的修復計劃。黃倫昌先生表示，由於濕地只是因傾倒泥土而被破壞，在技術上藉翻填土地來修復濕地是可行的。他們沒有具體的修復計劃，但認為可透過土地擁有人和專家合作來解決。他亦強調，雖然深涌與米埔同屬人造濕地，但它們均具重要的生態價值。事實上，香港並沒有天然濕地。

26. 由於申述人和申述人代表已完成簡介，而委員並無其他提問，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議有關申述，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申述人、申述人代表和政府代表出席會議。他們均於此時離席。

### 商議部分

27. 主席表示，由於鄉議局沒有就深涌分區計劃大綱圖提交申述，故身兼鄉議局成員的委員沒有需要就此項目申報利益。

28. 一名委員考慮到土力問題可透過地政總署處理小型屋宇申請的現有機制來解決，詢問「鄉村式發展(1)」地帶能否改回「鄉村式發展」地帶。因應主席的要求，譚贛蘭女士解釋指根據現時的做法，地政總署會把小型屋宇申請發給相關政府部門傳閱，以便部門提出意見，其中包括土木工程拓展署、規劃署、運輸署和渠務署。倘申請看來可以接受，當局可就小型屋



字的批准訂定相關的條件。就「鄉村式發展(1)」地帶事宜，委員須考慮擬劃為「鄉村式發展(1)」地帶的範圍是否適宜作小型屋宇發展。至於土力問題，由於土木工程拓展署是提出技術意見的監督，故透過土地行政還是規劃申請制度來處理並無分別。

[陳曼琪女士和李偉民先生此時到達參加會議。]

29. 秘書提供一些背景資料，表示當局擬備深涌的發展審批地區圖和分區計劃大綱圖時，土木工程拓展署認為現時建議劃為「鄉村式發展(1)」地帶的斜坡底部的一些地方並不適宜進行屋宇發展，因此該處先前劃為「綠化地帶」。一名私人發展商先前曾就深涌擬備了發展計劃。然而，計劃有所改變，涉及發展建議的第 12A 條規劃申請及就圖則提出的申述已被撤回。規劃署諮詢區內村民時，村民表示他們屬意在舊村落區進行小型屋宇發展，因為圖則中部在現行分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶的平地有水浸問題，亦不屬村民所有。擬議「鄉村式發展(1)」地帶旨在平衡村民的要求和土木工程拓展署關注的問題，因為倘土力問題可以解決，小型屋宇發展便會獲得批准。最主要的問題在於有關土地從規劃的角度而言是否適宜作小型屋宇發展用途，秘書表示從土地用途方面可以視作適宜，因該處是舊村落區。然而，土木工程拓展署的看法是倘不能解決土力問題，便不適宜作該用途。

30. 數名委員同意「鄉村式發展(1)」地帶並無必要，因為由地政總署現時處理的小型屋宇申請亦會傳閱給土木工程拓展署徵詢其意見。一名委員亦認為在北部「鄉村式發展(1)」地帶西部十分狹窄的土地並不適當，應改劃其地帶，但要在其他地方補回等量劃為「鄉村式發展」地帶的地方。

31. 秘書回應一名委員的問題時表示，這次是第一次以土力問題為唯一理由而要求進行小型屋宇發展須取得規劃許可，因為一般而言，有天然山坡風險的地區不會劃為可供進行發展的地帶。就較早前提及的大浪灣分區計劃大綱圖，自然保育和新舊區的協調問題，是要求新界豁免管制屋宇須取得規劃許可的理由。

32. 一名委員表示，根據規劃申請制度，城規會可訂定規劃許可附帶條件，而倘申請人未能履行有關條件，規劃許可可被撤銷。因此，透過規劃申請制度或能對落實土力改善工程實施較佳的管制。

33. 另一名委員詢問，在處理涉及潛在土力問題的小型屋宇申請方面，「鄉村式發展」地帶和「鄉村式發展(1)」地帶有何分別。秘書解釋，在「鄉村式發展(1)」地帶，土力評估報告須在向地政總署提出申請前，於規劃申請的階段提交，土力事宜的監督仍然是土木工程拓展署。

34. 一名委員表示，既然土木工程拓展署因天然山坡風險而提出強烈反對，城規會原則上應考慮該處是否適宜作鄉村式發展。另一名委員認為該處可以劃為「鄉村式發展」地帶，因為透過地政總署處理小型屋宇申請的程序，土木工程拓展署仍可確保土力問題獲得解決。

35. 主席總結關於「鄉村式發展(1)」地帶的討論，表示委員大致同意改回「鄉村式發展」地帶，令小型屋宇發展成為經常准許的用途，而地政總署會根據一般程序處理申請。有關土力問題可在小型屋宇的批准時處理，委員表示同意。

[陳仲尼先生此時到達參加會議。]

36. 城規會亦考慮 R2 於會上提出修訂《說明書》內「農業」地帶的規劃意向的建議。秘書向委員解釋，委員會已在先前考慮發展審批地區圖的申述及分區計劃大綱圖時，小心擬定現時有關規劃意向的描述。委員認為沒有必要修訂《說明書》，因為規劃意向現時的描述對深涌的「農業」地帶而言份屬恰當。伍謝淑瑩女士提出在「鄉村式發展」地帶的《說明書》加入土木工程拓展署擔心的土力問題及需要為小型屋宇發展進行土力評估的內容。委員表示同意。圖則、《註釋》和《說明書》的相關修訂應盡快提交予城規會以供考慮。

37. 主席繼而審視順應申述的部分內容而提出的擬議修訂(詳載於文件第 5.1 段)，而委員同意下述事宜：

- (a) 把「海岸保護區」地帶東面的土地由「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶改劃為「海岸保護區」地帶(R1和R5)；
- (b) 把「鄉村式發展」地帶向分區計劃大綱圖東北面擴展，把有關土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(R6至R44)；以及
- (c) 把北面和東南面位於山麓的舊村落區由「農業」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(R6至R44)。

38. 委員繼而審視詳載於第7.2和7.3段，就不接納申述其餘部分所建議的理由，認為有關理由恰當。

#### 申述編號1至4

39. 經商議後，城規會決定接納申述R1至R4的部分內容，把「海岸保護區」地帶東面的土地由「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶改劃為「海岸保護區」地帶。城規會決定不接納申述的其餘部分，理由如下：

- (a) 把深涌中部的草地劃為「農業」地帶，較把土地劃為「綠化地帶」、「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶，更為恰當，因為「農業」地帶可反映有關土地的契約權利及該區的現有情況。「農業」地帶的規劃意向已訂明有需要鼓勵修復生態環境，並反映該區的濕地特色；
- (b) 經平衡保育深涌區及預留土地作鄉村式發展的需要後，在分區計劃大綱圖上預留作「鄉村式發展」地帶的土地數量份屬恰當；以及
- (c) 為保護河道，現時在毗鄰地區的「農業」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶是恰當的，因為在這些土地用途地帶內進行河道改道或填土工程必須向城規會取得規劃許可。

申述編號 5

40. 經商議後，城規會決定接納申述 R5 的部分內容，把「海岸保護區」地帶東面的土地由「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶改劃為「海岸保護區」地帶。城規會決定不接納申述的其餘部分，理由如下：

- (a) 把深涌中部的草地劃為「農業」地帶，較把土地劃為「綠化地帶」、「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶更為恰當，因為「農業」地帶可反映有關土地的契約權利及該區的現有情況。「農業」地帶的規劃意向已訂明有需要鼓勵修復生態環境，並反映該區的濕地特色；以及
- (b) 經平衡保育深涌區及預留土地作鄉村式發展的需要後，在分區計劃大綱圖上預留作「鄉村式發展」地帶的土地數量份屬恰當。

申述編號 6 至 44

41. 經商議後，城規會決定接納申述 R6 至 R44 的部分內容，把「鄉村式發展」地帶向分區計劃大綱圖東北面擴展，並把舊村落區位處的北面和東南面的土地改劃為「鄉村式發展」地帶。城規會決定不接納申述的其餘部分，理由如下：

- (a) 分區計劃大綱圖的土地用途建議，旨在從保育需要與鄉村發展之間取得平衡。分區計劃大綱圖西南部舊村落用地適宜劃為「綠化地帶」，因為附近地區的現有景觀饒富鄉郊特色，具生態價值，而且非常接近生態易受影響的河道；以及
- (b) 通往碼頭和榕樹澳的現有行人徑的主要部分，並非位於分區計劃大綱圖的涵蓋範圍內。對於「自然保育區」地帶所涵蓋的小部分範圍，道路工程是經常准許的用途。

[劉文君女士及鄭恩基先生於此時到席，而陳家樂先生則於此時暫時離席。]

#### 議程項目 4

[公開會議]

因應考慮有關《尖沙咀分區計劃大綱圖編號S/K1/23》的申述和意見而對《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號S/K1/25》作出的擬議修訂

(城規會文件第 8557 號)

---

[會議以廣東話進行。]

42. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

伍謝淑瑩女士 ] 市區重建局(下稱「市建局」)  
以規劃署署長身分 非執行董事

譚贛蘭女士 ] 市建局非執行董事  
以地政總署署長身分

陳家樂先生 ]

李偉民先生 ) 前任市建局非執行董事，任期  
於二零零八年十一月三十日屆  
滿

葉滿華先生 )

陳炳煥先生 : 根據《市區重建局條例》成立  
的上訴委員團主席

劉志宏博士 : 根據《市區重建局條例》成立  
的上訴委員團成員

曾裕彤先生 : 擔任市建局非執行董事的民政  
以民政事務總署助理署長身分 事務總署署長的助理

- 陳漢雲教授 ] 自置居所津貼上訴委員會成員
- 陳曼琪女士 ]
- 陳旭明先生 : 自置居所津貼上訴委員會成員，並在山林道擁有一個物業
- 鄭心怡女士 : 在加連威老道擁有一個物業
- 劉志宏博士 : 其配偶在柯士甸道擁有一個物業

43. 秘書說，根據城規會的辦事程序和方法，凡與市建局工程地盤有關的委員，必須申報利益。不過，由於有關工程已經完成，該等委員可留席。委員同意讓只是與市建局有關的委員留席，參與此議項的討論和商議部分。不過，由於陳旭明先生、鄭心怡女士及劉志宏博士於尖沙咀區擁有物業，涉及直接的利益，故請他們在此議項的討論和商議部分暫時離席。委員備悉陳旭明先生已就缺席會議致歉，鄭心怡女士仍未到席，而劉志宏博士則於此時暫時離席。

#### 簡介和提問部分

44. 下列規劃署代表於此時獲邀出席會議：

- 陳偉信先生 - 荃灣及西九龍規劃專員
- 趙潔儀女士 - 高級城市規劃師／荃灣及西九龍
- 姜錦燕女士 - 總城市規劃師／城市設計及園境

45. 陳偉信先生借助投影片，按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 二零零八年四月二十五日，《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/23》(下稱「該圖」)根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖主要收納了就各用途地帶訂定的新建築物高度限制及其他有關用途地帶

的修訂。在為期兩個月的展示期內，共接獲 305 份有效的申述；

- (b) 二零零八年十二月三日，城規會就有關申述及意見進行聆訊，決定接納申述編號 R289 的內容和接納申述編號 R59 至 R288 及 R290 至 R294 的部分內容，並同意把根據該條例第 6B(8)條順應上述申述的全部或部分內容而對該圖作出的擬議修訂提交城規會，作進一步考慮；
- (c) 城規會在二零零八年十二月三日會議上同意下列修訂：
  - (i) 順應申述編號 R289 的內容而建議作出修訂—修訂《註釋》，以闡明「商業(1)」、「商業(2)」及「商業(6)」支區「註釋」的「備註」第(11)段(即當時分區計劃大綱草圖編號 S/K1/23 上的「備註」第(10)段)內非建築用地規定所適用的公共道路，是指分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的範圍(較闊且具通風功能的彌敦道和漆咸道南則除外)；
  - (ii) 順應申述編號 R59 及 R290 至 294 的部分內容而建議作出修訂—就「商業(1)」、「商業(2)」及「商業(6)」支區納入條款，訂明可根據該條例第 16 條向城規會申請略為放寬 1.5 米闊非建築用地的限制；
  - (iii) 順應申述編號 R62 的部分內容而建議作出修訂—就「商業(8)」支區納入條款，以准許略為放寬建築物高度為主水平基準上 15 米的規定；
  - (iv) 順應申述編號 R63 至 R288 的部分內容而建議作出修訂—就尖沙咀東部而言，把麼地道東南面劃為「商業」地帶的海濱用地的建築物高度限制，由主水平基準上 60 米修訂為主水平基準上 80 米；以及把麼地道西北面劃為「商

業」、「商業(3)」及「商業(5)」地帶的用地的建築物高度限制，由主水平基準上 60 米修訂為主水平基準上 95 米；以及

- (v) 順應申述編號 R59、R60 至 R62 及 R63 至 R288 的部分內容而實施「放寬限制方案」— 城規會同意納入「放寬限制方案」條款(即二零零八年進行申述聆訊時提及的「鼓勵計劃」)，准許具有一定面積的「商業」用地申請放寬建築物高度限制。此方案的目的，是鼓勵把小地盤合併成為較大的地盤，作甲級寫字樓發展，但須符合若干準則。規劃署須修訂有關準則，然後再考慮如何將「放寬限制方案」納入分區計劃大綱圖內；
- (d) 經考慮委員於二零零八年十二月三日會議上發表的意見、業界的意見及其他技術事宜後，規劃署已修訂「放寬限制方案」，有關詳情載於文件第 4 節，並撮錄如下：
  - (i) 所需地盤面積及覆蓋範圍的準則— 擬把「放寬限制方案」申請的最低地盤面積要求由 2 000 平方米降低至 1 800 平方米；
  - (ii) 建築物布局及座向的準則— 擬修訂為「*建築物的布局和座向必須適當，避免阻擋盛行風，特別是夏季的盛行風，以改善空氣流通*」。為使內容清晰，故在此項準則加入「建築物的布局」字眼；
  - (iii) 綠化覆蓋面積的準則— 擬修訂為「*在街道水平或地面之上的最低三層提供無遮蓋綠化面積，所佔範圍至少為地盤總面積的 20%，以改善微氣候和整體市容*」。為使內容清晰，把「地盤面積」改為「地盤總面積」，而「可以讓行人看到的綠化覆蓋面積」則改為「在街道水平或地面之上的最低三層提供無遮蓋綠化面積」；



- (iv) 把經美化的地面一層後移的準則－擬修訂為「*經美化的地面一層須從面向大街、休憩用地、海濱或公眾長廊的地盤界線後移至少三米*」。為使內容清晰，把擬議後移區由「後移三至五米或後移用地深度的十分之一，兩者中以數目較大者為準」改為「三米」，而「公眾休憩用地」則改為「休憩用地、海濱或公眾長廊」；
- (v) 建築物間距的準則－擬修訂為「*地盤臨街面的長度如超過 100 米，且面向大街、休憩用地、海濱或公眾長廊，建築物之間應預留一些距離，合計間距不應少於建築物整體寬度的一半，以促進通風和令景觀更加開揚*」。為使內容清晰，此項準則的字眼已予修訂；
- (vi) 優化街景的準則－擬修訂為「*以適當的景觀設計來優化街景、行人徑和公共空間，藉以改善行人區環境*」。經修訂準則以涵義較廣的「公共空間」取代「公眾通道」；
- (vii) 地下停車場的準則－擬訂新的準則，內容是「*關設完全建於地下的停車場，以鼓勵減少地面以上建築物的體積*」；
- (viii) 涉及其他因素的準則－擬修訂為「*有充分理據支持放寬該圖所訂建築物高度限制的其他相關因素或設計優點*」。由於業界認為「獨特的建築設計」一詞難以界定，故把此字眼刪除；以及
- (ix) 至於「*設計方面有充分理據支持放寬建築物高度限制*」及「*應特別留意建築物的布局 and 高度，以免造成視覺上的障礙，遮擋現有山景、輪廓線、海港、海濱長廊和主要公眾休憩用地的景觀*」的原定準則，由於是所有放寬建築物高度限制申請的基本要求，因此擬納入分區計劃大綱圖的《說明書》內，作為一般說明；

(e) 擬把「放寬限制方案」納入尖沙咀分區計劃大綱圖的詳情如下：

(i) 此方案只適用於尖沙咀的「商業」地帶，但其中三幅「商業」用地除外，因為該等用地的准許建築物高度比該區整體的建築物高度水平高出很多(即「商業(7)」支區內建築物高度上限為主水平基準上 265 米的新世界中心、「商業(8)」支區內建築物高度限為主水平基準上 386.7 米的海洋中心及「商業(10)」支區內建築物高度限為主水平基準上 250 米的名鑄及 K11 商場)；

(ii) 在「商業」地帶的「註釋」納入條款，訂明在《建築物(規劃)規例》第 22(1)條或(2)條所訂的情況下，有關發展可能會超過所訂的 12 倍最高地積比率。因此，發展商可決定是否把分區計劃大綱圖所訂的非建築用地及「放寬限制方案」建議的後移區開放予公眾使用。至於會否批給額外的地盤覆蓋面積及地積比率，則屬於建築事務監督的管轄範圍，須按照《建築物(規劃)規例》處理；以及

(iii) 在《說明書》及「商業」地帶的「註釋」納入「放寬限制方案」條款；以及

(f) 請城規會同意：

(i) 文件附件 I 及 II 所載有關尖沙咀分區計劃大綱草圖及《註釋》的擬議修訂，適宜根據條例第 6(C)1 條公布，以供公眾查閱；以及

(ii) 文件附件 III 所載經修訂的《說明書》，適宜連同有關圖則一併公布。

46. 一名委員詢問就尖沙咀東部的建築物高度限制作出擬議修訂的理據為何。陳偉信先生解釋，城規會於二零零八年十二月三日的會議上，為順應申述編號 R63 至 R288 的內容而同意

作出擬議修訂。城規會同意沿用梯級式的建築物高度輪廓概念，把尖沙咀東部「商業」用地的建築物高度由主水平基準上 60 米修訂為主水平基準上 80 米及 95 米。

47. 另一名委員要求當局解釋就綠化覆蓋面積準則建議作出的修訂。姜錦燕女士解釋，訂定綠化覆蓋面積的要求是為改善街景，因此原定準則訂明擬議的綠化範圍可以讓行人看到。在諮詢業界後，為使內容更明確清晰，有關準則的字眼現修訂為「在街道水平或地面之上的最低三層提供無遮蓋綠化面積」。經修訂的準則大致涵蓋了地面層及低層的平台樓層，將能更有效地改善整體市容，為行人提供較佳的道路環境。

48. 該名委員並詢問是否可以在準則表納入提供街頭術的規定。陳偉信先生表示，街頭藝術可歸納入「其他因素」準則內考慮。但如委員認為恰當，可在準則內清楚列明有關規定。經討論後，委員認為街頭藝術的涵義難以清楚界定，故無須就此修訂準則。

49. 由於委員沒有進一步的提問，主席總結說，城規會同意文件附件 I 及 II 所載有關《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K 1/25》的擬議修訂，適宜根據條例第 6(C)1 條公布，以供公眾查閱；以及文件附件 III 所載經修訂的《說明書》，適宜連同有關圖則一併公布。委員對此表示同意。

[劉志宏博士及陳家樂先生於此時返回會議席上。]

## **議程項目 5**

[公開會議]

**啟德發展計劃—龍津石橋遺跡保育公眾參與活動**  
**(城規會文件第 8550 號)**

[此議項以廣東話進行]

50. 下列研究小組的代表此時獲邀出席會議：

- 朱霞芬女士 - 規劃署高級城市規劃師／九龍
- 鄧文彬先生 - 土木工程拓展署**啟德**辦事處專員
- 徐仕基先生 - 土木工程拓展署高級工程師／九龍
- 孫德榮先生 - 古物古蹟辦事處館長(考古)
- 何偉略先生 - 艾奕康有限公司

51. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請鄧文彬先生向委員簡介有關文件。

52. 鄧文彬先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 簡介的目的——向委員提供龍津石橋遺跡保育的公眾參與活動資料，並徵詢委員對保育安排和公眾參與活動的意見；
- (b) 背景——龍津石橋(下稱「石橋」)遺跡在土木工程拓展署為**啟德**發展計劃進行考古調查時於二零零八年至二零零九年期間掘出。由於石橋具有重要的歷史意義，於二零零九年三月獲核准的**啟德**發展環境影響評估遂建議原址保留石橋遺跡。由古物古蹟辦事處制訂並於二零零九年十二月四日經古物諮詢委員會考慮的保育管理計劃所載的文物評估，把原有的石橋和亭的遺址納入高重要性級別；
- (c) 歷史——石橋始建於一八七三年至一八七五年期間，總長度約 200 米。在石橋靠岸的一端有一個高兩層的亭，稱為「接官亭」。石橋在一八九二年加建了約 80 米的木製伸延部分，樂善堂主力為興建伸延部分籌集資金。石橋的木製伸延部分在一九一零年由混凝土構築物所取代。石橋的靠岸部分，包括接官亭，在上世紀二十年代進行**啟德**填海工程時被埋。而靠海尚存的部分仍繼續使用，為香港島、紅

礮和九龍城之間提供渡輪服務，直至三十年代為止。其後，在第二次世界大戰日據時期，石橋和碼頭的混凝土伸延部分均於一九四二年遭拆毀，埋於啟德機場的新填海區之下；

(d) 保育石橋遺跡的原則：

- (i) 石橋遺跡必須原址保存為獨特的文化遺產；
- (ii) 石橋遺址應方便易達，並設有合適的布局，以配合石橋原本為運輸樞紐，而附近地區亦為活動中心的歷史背景，以及
- (iii) 啟德應與其附近一帶的文化／文物資源(文件附件 3 內所重點指出)，尤其是九龍寨城公園建立聯繫，以加深公眾對香港本地歷史的認識；

(e) 展覽方式——有關實例列舉如下：

- (i) 用玻璃頂篷保護文物——在澳門大三巴牌坊和廣州北京路宋代遺址的實例；
- (ii) 以圍欄隔開並可從高處向下觀賞——在西安秦始皇兵馬俑博物館的實例；
- (iii) 以圍欄隔開並可在近距離觀賞——在成都金沙遺址博物館和雅典新衛城博物館的實例；

(f) 公眾參與活動：

- (i) 第一階段：理解關注的事宜及展望未來——加深公眾對有關項目的理解；確定並認同保育石橋的指導性原則和整體方向，以及相關的規劃影響。有關活動包括分別於二零一零年五月十一日、十三日和十七日為黃大仙區議會、九龍城區議會和古物諮詢委員會舉行簡報會，以及於二零一零年六月十九日和二十六日舉行兩場

地區展望工作坊並實地視察。有關當局會透過書信、電話和網頁蒐集公眾意見，所接獲的意見會撮載於有關網頁上，供公眾參閱。在未來數周亦會刊登廣告和召開傳媒簡介會。

- (ii) 第二階段：凝聚共識，向前邁進——為保育和詮釋方案凝聚共識。第一階段所蒐集的意見會加以整理、檢討和分析，以制訂可取的方案。有關當局會安排於二零二零年年底之前舉行論壇或更多工作坊，簡介諮詢結果和未來路向。在制訂可取的保育方案時，公眾參與活動中所蒐集的公眾意見和所表達的期望會予以考慮，以期適當地兼顧啟德的保育和發展。

53. 委員多謝研究小組作出簡介。個別委員就具體事項反映以下意見：

#### *展覽方式*

- (a) 不屬意用玻璃頂篷保護石橋的做法，因為訪客無法近距離接觸文物，而地面上的玻璃頂篷亦很容易破損及變舊；
- (b) 應探討讓訪客可與石橋建立更直接關係，並可在較近距離觀看石橋的展覽方式，例如簡介中所示在雅典和成都的實例；
- (c) 有委員建議採用把訪客直接帶進地底，並可在近距離觀看文物的展覽方式。西安附近的漢陽陵便是一個例子。就此類地底展覽方式而言，在地面範圍必須加入各項活動和別具特色的商業元素，例如開設商店出售獨特的土產，為該處增添活力；
- (d) 石橋附近應開設博物館，以展示石橋的歷史和九龍城豐富的文化和歷史資源。這做法與澳門大三巴牌坊毗鄰的天主教藝術博物館和盧溝橋附近的中國人民抗日戰爭紀念館相若；

- (e) 有委員建議採用可讓訪客體驗步行過橋的展覽方式。石橋兩端可利用石製複製品向外伸延，而遺址部分若採取適當的保護措施，亦可讓訪客步行走過。同類的方法已應用於泉州的洛陽橋，該橋樑已損壞，部分石塊隨年月亦已被更換，但其歷史價值並未受到影響。其他具有文物價值而訪客亦可步行過橋的橋樑實例包括盧溝橋和潮州的湘子橋；

#### *保育計劃的重點*

- (f) 計劃重點旨在創造融合旅遊、教育和歷史特色的景點；
- (g) 石橋本身的建築、藝術和文物價值並不高，因此較重要的是必須強調其歷史價值，以及把石橋連繫到該區或香港豐富的文化和文物資源；
- (h) 保育計劃可採用時光隧道為主題，把區內過去、現在和未來的文化和歷史資源互相連接。計劃特色可以凸顯**啟**德作為交通樞紐-過去是清兵上岸的主要碼頭和**啟**德機場，而日後是將落成的郵輪碼頭；
- (i) 有關計劃應展示香港的歷史。當局應基於文件附件3所確定的文化和歷史資源，在**啟**德及其附近一帶發掘更多資源，令保育計劃的內容更為豐富。何**啟**爵士和區德先生的歷史可包括在內，這兩位前輩最初建議在**啟**德興建花園式屋苑；

#### *對分區計劃大綱圖的影響*

- (j) 石橋遺址周邊的土地現劃為商業或住宅用途。分區計劃大綱圖有必要加以檢討，把合適的土地用途更有效地融入保育計劃；

其他

- (k) 研究小組應對保育石橋進行更詳細的比較研究，例如泉州石橋，從而更深入了解龍津石橋的獨特之處。外國的實例，特別是展覽橋樑的方式，亦應加以研究；
- (l) 有委員建議保育計劃應以人物造型(例如裝扮成清兵)為特色，演譯歷史場景。北京的頤和園和圓明園有類似的例子，演員成功重塑了歷史場景和當時的環境氣氛；以及
- (m) 應提出建議，令往來啟德與九龍城之間(特別是橫過太子道東)更為便利。

54. 關於分區計劃大綱圖現時的用途地帶，鄧文彬先生表示在公眾參與活動結束後，當局或須要求城規會修訂用途地帶，以配合整個保育計劃。他多謝委員提出寶貴意見，並表示有關意見會獲詳細考慮。主席多謝研究小組向委員簡介有關事宜。

## 議程項目 6

[公開會議]

### 市區重建策略檢討——「建立共識」階段 (城規會文件第 8549 號)

[會議以廣東話進行。]

55. 以下委員已就此議項申報利益：

- |                    |   |                         |
|--------------------|---|-------------------------|
| 伍謝淑瑩女士<br>以規劃署署長身分 | ] | 市區重建局(下稱「市建局」)非<br>執行董事 |
| 譚贛蘭女士<br>以地政總署署長身分 | ] |                         |
| 陳家樂先生              | ] |                         |



- 李偉民先生 ) 前任市建局非執行董事，任期於  
二零零八年十一月三十日屆滿
- 葉滿華先生 )
- 陳炳煥先生 : 根據《市區重建局條例》成立的  
上訴委員會主席
- 劉志宏博士 : 根據《市區重建局條例》成立的  
上訴委員會成員
- 陳旭明先生 ] 自置居所津貼上訴委員會委員
- 陳漢雲教授 ]
- 陳曼琪女士 ]
- 曾裕彤先生 : 擔任市建局非執行董事的民政事  
(以民政事務總署 務總署署長的助理  
助理署長身分)

56. 由於此議項旨在簡介《市區重建策略》的檢討工作，委員無須作出決定，故與會者同意上述委員可繼續留下參與討論。

57. 以下人員獲邀出席會議：

- 林鄭月娥女士 — 發展局局長
- 張文韜先生 — 發展局局長政治助理
- 關慧玲女士 — 發展局助理秘書長(市區更新)4
- 庾志偉先生 — 發展局局長新聞秘書

58. 林鄭月娥女士向所有委員問好，並歡迎新委員加入城規會。她表示，在去年十月舉行的會議上，她曾向委員簡介政府活化舊工業大廈的政策。她告知委員，自二零一零年四月新措施正式推行以來，一直得到積極的回應。截至五月底，地政總署已接獲 14 宗申請。其中一宗申請涉及重建事宜，而另一宗則

未能進一步處理，因為該宗申請不符合有關準則。其餘 12 宗申請則全部要求改裝整幢樓宇(全部屬單一業權)，以作不同用途，包括辦公室、零售商舖、酒店和食肆。當局希望，在城規會過往工作的基礎上，再加以現時通過土地管理過程進行的各項工作，能協助釋放工業大廈的潛力，從而活化工業區。

[黃耀錦先生此時暫時離席。]

59. 林鄭月娥女士繼而向委員簡介《市區重建策略》檢討，並陳述下列要點：

- (a) 現行的《市區重建策略》在二零零一年頒布，旨在為市建局的工作訂下整體的政策指引。市建局自成立以來，已完成多項計劃，包括進行約 40 項重建、復修和保育項目，但是，這些項目亦同時引起了不少爭議和批評。二零零八年，政府決定全面檢討《市區重建策略》，以確保有關策略可繼續反映社會各界在市區更新課題上的訴求和須優先處理的事項，以及配合政府在文物保育和樓宇復修方面的新政策；
- (b) 《市區重建策略》的檢討工作在二零零八年七月展開，需時兩年完成，而整個個程共分三個階段進行，分別是「構想階段」(公眾在沒有預設的框架下，參與訂立檢討工作的議程及各項須深入討論的課題和事宜)；「公眾參與」階段(公眾參與討論在構想階段訂立有關市區更新的七大課題)；以及「建立共識階段」(公眾參與重點討論十項初步建議)。「建立共識階段」將於二零一零年六月結束。然後，當局會綜合所得意見，修訂《市區重建策略》，以便在二零一零年年底／二零一一年年初頒布有關修訂；
- (c) 在《市區重建策略》檢討過程中，當局共進行了七項專題研究，包括屬比較性質的「六個亞洲城市(首爾、東京、新加坡、台北、上海和廣州)市區更新政策研究」(下稱「政策研究」)，以及市建局重建項

目追蹤研究，以追蹤市建局重建項目對遷置的居民和商戶的影響)；

- (d) 檢討過程公開並具透明度，公眾獲邀參加所有公眾參與活動，而督導委員會的會議記錄亦上載於《市區重建策略》檢討的網頁；
- (e) 十項初步建議詳載於「建立共識」階段——公眾意見總結及展望文件小冊子(下稱「小冊子」)，當中有部分是有關落實建議的細節，包括補償和安置事宜、社區服務隊及其職能，以及政府與市建局之間的財務安排。與城規會工作較為相關的建議是採取「由下而上」及「以地區為本」的方針，進行市區更新工作，包括設立擬議的「市區更新諮詢平台」(下稱「諮詢平台」)；
- (f) 「政策研究」發現，另外六個亞洲城市在規劃階段已指定優先重建的地區，但香港則不然。雖然市建局有重建的目標區名單，但該等目標區內的具體樓宇羣或社區的位置，均列為敏感及高度機密的資料。由於重建項目須動用公帑及可能涉及財務利益，保密的主要考慮因素是避免及減少濫用和投機。基於保密需要，在重建項目的早期規劃過程中，無法諮詢及讓當區居民參與其事，因此保密原則成為業主參與重建策略討論的一大障礙。倘當局日後採取「由下而上」及「以地區為本」的方針，實有需要檢討這項保密原則；
- (g) 根據小冊子所概述的首項初步建議，當局會在地區層面規劃市區更新工作，緊遵「以人為本」的原則，並落實「由下而上」及「以地區為本」的模式。為實踐該等目標，具體建議是在市建局重建區設立「諮詢平台」。小冊子已詳載「諮詢平台」的職能、擬議的組成架構和運作模式。設立「諮詢平台」應有助城規會的工作而不會影響其法定職能。「諮詢平台」會因應「市區更新地區願景研究」(地區願景研究)的結果，在地區層面加強市區更新規劃工作；

- (h) 地區願景研究在《市區重建策略》檢討期間進行。在九個市建局目標區內的七個區議會獲邀就其所屬的地區進行研究，以便在地區層面確定這些地區在市區更新方面的願景。地區願景研究由專業顧問機構進行，包括香港大學和香港中文大學；
- (i) 另一項專題研究是仍在進行中的樓宇狀況調查，此調查旨在更新市建局目標區內約 18 000 幢樓齡達 30 年或以上的私人樓宇的結構狀況數據庫；
- (j) 「諮詢平台」會參考樓宇狀況調查的結果，並通過地區規劃工作，向政府提出有關市區重建的意見，包括區內人士就市區更新、更新範圍、重建地點／羣組／街道、保育目標和方法及有利本土經濟和社區網絡的重要因素提出的願景和意見；
- (k) 根據建議設立「諮詢平台」的計劃，應先在一兩個市建局重建區內試行，然後才推展至其他市建局重建區。「諮詢平台」將會是一個諮詢團體而非法定組織，不應視為城規會的地區分支。城規會將根據《城市規劃條例》繼續執行其法定職能。「諮詢平台」與市建局亦無直接關係。「諮詢平台」會在規劃署轄下地區規劃處的工作基礎上展開工作。規劃署在資源配合下可為「諮詢平台」提供秘書處服務及規劃方面的專業支援（包括進行規劃研究）。市建局可作為執行機構，並為某些研究提供經費；
- (l) 「諮詢平台」將會以公開並具透明度的模式運作，並會鼓勵公眾參與，這種運作模式與共建維港委員會的運作模式相似。「諮詢平台」會由專業人士主管，而其工作絕對不應被政治化。「諮詢平台」主席的理想人選應為熟悉市區重建事務的專業人士；至於成員，建議包括區議員、分區委員會成員、專業人士、社福機構、居民組織和區內的商業團體。

60. 委員感謝林鄭月娥女士作出簡介。對於一些事項，個別委員表達了下列意見：

### 一般原則

- (a) 在鑑定優先重建地區方面，支持採用較公開的方式，並贊成披露更多資料，以提高透明度。隨着過程公開，當局應按情況所需，公開過往一直保密的目標重建區的資料，以利便「諮詢平台」的工作。只要資料是向所有人公開，無人會得佔先機，有關問題應不難克服。
- (b) 支持通過地區願景研究以鑑定當區特色和地區願景的方式，因為這樣一來，市區更新工作便能以整體形式進行，而非通過重建個別樓宇而局部進行；

### 「諮詢平台」及其他架構事宜

- (c) 支持設立「諮詢平台」，以及採取「以地區為本」和「以民為本」的方針進行市區更新工作。此方針將有助在早期為市區更新計劃建立共識，而城規會亦可着力執行其法定職能，專注規劃工作。
- (d) 支持擬設的「諮詢平台」作為獨立於區議會的地區平台，以及由專業人士擔任成員。該平台亦有需要廣納社會各界的不同意見；
- (e) 應考慮調配資源，實現地區願景，並落實經「諮詢平台」所鑑定的地區改善工程和環境美化工程；
- (f) 政策研究結果指出採用綜合方式推行市區重建項目的好處。以新加坡為例，當地的市區重建項目由市區重建局一個機關推行。該局的職能包括規劃、文物保育和市區重建。當局應考慮在香港現行的架構下，可否採用同類的綜合和統籌方式；
- (g) 社區服務隊沒有足夠資源，其工作現時只局限於為現有租戶提供協助。當局有需要為受影響的業主提供地產代理形式的服務；

- (h) 反對市區重建項目的主要是商舖業主。由於「鋪換鋪」方案並不可行，或有需要設立商務隊，為商舖營辦者提供協助；

#### *市區更新事宜*

- (i) 樓宇復修亦是市區更新過程的重要一環，這種方式比使用推土機夷平進行重建的方式更為環保。市建局和香港房屋協會(下稱「房協」)在樓宇復修方面所擔當的工作應予以釐清，例如可要求市建局集中負責更新工作，而房協則專責復修工作；
- (j) 應加強活化工作，為此，當局或需要設立專責小組，負責改良有關項目的硬件和軟件。此外如果市建局日後能持有一些物業(現行的《市區重建局條例》並不容許此做法)，將有利於活化工作，因為屆時可更有效地控制租戶的組合，令推廣活化工作有更多機會成事；
- (k) 改善綠化工作至為重要，應在市區重建項目的規劃／發展大綱中訂明綠化覆蓋率；
- (l) 應在市區重建項目中訂明提供街頭藝術的規定，因為街頭藝術是改善居住環境質素的重要一環。在其他國家，項目成本中有若干百分比是指定用作提供街頭藝術的；

#### *調解工作和恩恤考慮*

- (m) 應在市區重建過程中，強制實施多方調解措施，以便各有關方面就計劃進行諮詢、磋商及達成協議，從而減少爭拗；
- (n) 在這個過程中，有些問題，例如向非法住戶作出補償的問題，現時是通過行政手段，按每宗個案的個別情況處理。當局或有需要設立一個專責審裁處，審理有恩恤理據的困難戶個案。另一名委員則不同

意另設委員會，因為有關問題可通過調解方法解決；

*其他事項*

- (o) 近年，對於市建局的重建計劃，城規會抱持的一般原則是，減低發展項目的密度和建築物的高度，並要求闢設公眾休憩用地及美化街景。不過，由業主自動提出的重建計劃，有關業主或會向當局爭取最高的發展密度，以求獲取最大利潤。城規會有責任平衡社會的期望和個別業主的權益；
- (p) 至於公眾參與活動，可參考西九文化區的公眾參與模式。在有關過程中，當局分別與不同界別的人士舉行討論會，避免有關討論由某些團體主導。此外，可舉辦一些論壇，以綜合不同界別人士的意見。

61. 林鄭月娥女士就上述意見和問題回應如下：

*一般原則*

- (a) 她對委員支持市區更新過程採用更公開並更具透明度的方式，表示歡迎；

*「諮詢平台」及其他架構事宜*

- (b) 對於委員認同「諮詢平台」有利城規會的工作，她表示歡迎，因為爭拗可及早平息，城規會便可集中執行其法定職能，專注制定法定圖則的工作。對於委員明白「諮詢平台」不會影響城規會的法定和獨立地位，她亦表示歡迎。她指出，「諮詢平台」其實能與城規會的工作相輔相成，因為地區問題已在地區層面詳細商議，城規會工作時便可參考有關意見；

- (c) 政府的政策有緩急先後之分，要實行「諮詢平台」的建議，必須與其他建議競逐資源，但「諮詢平台」提出的建議值得獲優先處理；
- (d) 她同意「諮詢平台」應吸納更廣泛地區層面的人士的意見，特別是有關文物保育項目的意見，因為這些項目對整個香港具有重大意義；
- (e) 羅致光博士現正詳細研究有關社區服務隊的事宜，稍後會提出具體的建議。普遍的意見都認為社區服務隊如要擔當更加全面的角色，將需要更多資源；
- (f) 當局認為，「鋪換鋪」補償方案並不可行，因為就某些個案而言，舊有的業務未必適合在重建區的新布局中營運。設立「諮詢平台」後，便可及早鑑定出對本土經濟發揮重要作用的零售羣組，並研究更佳的安排。當局會要求市建局協助商舖店主在附近一帶物色合適地方，遷鋪繼續經營；

#### *市區更新事宜*

- (g) 樓宇維修／復修很重要，當局將會處理。在馬頭圍的舊樓倒塌後，發展局已覆檢 4 000 幢樓齡達 50 年或以上的樓宇，並進行有關「劏房」的研究。發展局亦正覆檢涉及樓宇安全的所有工作程序，包括清拆違例建築物、監管「劏房」和樓宇滲水情況。同時，該局亦正着手推行強制驗樓及驗窗計劃和小型工程監管制度。根據現行計劃，當局會一併公布全面檢討結果及經修訂的《市區重建策略》。屆時，亦會更加明確界定市建局、房協和屋宇署在樓宇復修方面的職責；
- (h) 活化市區舊區是宏觀目標，而有效的市區更新工作需要多方參與，並非只是市建局的事情。其他活化方式包括美化海濱、建立地標式建築物和優化公眾休憩用地。市建局可作為其中一個執行者，協助政府回應地區活化的訴求。市建局參與荃灣眾安街的美化環境工程，就是一例；



- (i) 現行《市區重建局條例》施加了實質限制，以致市建局不能長期持有物業。不過，市建局可持有具文物價值的物業，例如中環街市和上海街項目的騎樓式唐樓。她同意在某些情況下，倘要實現有關項目的願景，市建局有需要持續管控某些物業。對於須否為此而修訂《市區重建局條例》，當局持開放態度；
- (j) 她同意綠化工作和文化／街頭藝術在市區重建項目中，是重要的一環；而在應付氣候轉變和改善街景訴求方面的整體策略中，那方面的工作也同樣重要。

#### *調解和恩恤考慮*

- (k) 她同意調解工作至為重要，發展局現正研究在發展過程中，如何引入有效的調解機制；
- (l) 有關設立審裁處處理恩恤安置事宜的建議，她認為目前未必需要設新的委員會。不過，她同意在某些情況下需要從恩恤角度考慮。事實上，十項初步建議的其中，有一項正是倡議為非自住長者業主作出更好的補償安排，因為這些長者依靠從物業收取的租金過活；

#### *其他事項*

- (m) 有需要區分兩個重建模式，其中一個由市建局推行，屬社會性，旨在為社區謀求福祉。根據這個模式，市建局將會向業主提供標準補償。倘市建局未能收回物業的業權，可由政府出面收回。另一個模式則屬投資性質，重建是由業主主動提出，市建局只會擔當「促進者」，提供服務。市建局的補償方案和政府收地的權力不適用於這類重建項目；以及
- (n) 至於改善公眾參與過程的建議，她同意西九文化區的公眾參與過程值得參考。

62. 林鄭月娥女士感謝委員的意見，並請委員在二零一零年六月「建立共識」階段結束前，向發展局提出其他意見。倘委員認為需要進一步討論，她樂意參加另一次城規會會議。

63. 會議於下午一時休會午膳。

64. 會議於下午二時十五分復會。
65. 下列委員和秘書出席午膳後的會議：
- 周達明先生
  - 黃遠輝先生
  - 梁剛銳先生
  - 陳家樂先生
  - 劉志宏博士
  - 陳漢雲教授
  - 何培斌教授
  - 許智文教授
  - 劉智鵬博士
  - 劉文君女士
  - 陸觀豪先生
  - 黃仕進教授
  - 邱麗萍女士
  - 邱榮光博士
  - 葉滿華先生
  - 運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)
  - 陳偉偉先生
  - 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

**議程項目 7**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《屯門分區計劃大綱草圖編號S/TM/26》的申述和意見

(城規會文件第8551、8552、8553和8554D號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

**第一組 (R6)**

(城規會文件第 8551 號)

簡介和提問部分

66. 下列委員已就此議項申報利益：

陳仲尼先生 - 一名家人在屯門擁有物業

劉智鵬博士 - 在屯門擁有物業

葉滿華先生 - 就青衣油庫的應課差餉租值擔任埃克森美孚的顧問。屯門設有埃克森美孚加油站。

67. 委員備悉陳仲尼先生已就未能出席下午的會議致歉。至於劉智鵬博士，委員認為他在此議項中涉及直接而重大的利益，應該離席。劉智鵬博士此時離席。委員認為葉滿華先生在此議項中並不涉及直接利益，可留在會議席上。

68. 下列規劃署代表和申述人代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士 - 規劃署屯門及元朗規劃專員

劉長正先生 - 規劃署高級城市規劃師／西部

關嘉佩女士 - 規劃署城市規劃師／新界總辦事處

**R6(地產建設商會)**

李禮賢先生 ] 申述人代表

黃愛珠女士 ]

69. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介有關申述的背景。

[譚贛蘭女士此時暫時離席。]

70. 劉長正先生借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/26》收納的擬議修訂的背景，內容載於文件第 1 段。城規會已決定把申述編號 R6 納入第一組考慮；
- (b) R6 反對訂定建築物高度限制；劃設非建築用地沒有法定基礎；推定不批准略為放寬建築物高度限制；指定了太多各有不同限制的支區；以及事前並無進行公眾諮詢。R6 亦表示其申述涉及一般原則而非個別用地；
- (c) R6 提出的申述理由撮錄於文件第 2.3 段；
- (d) R6 的建議：
  - (i) 實施較寬鬆的建築物高度限制：檢討建築物高度限制，使建築物高度限制不會低於任何現有建築物的高度，而所設定的高度限制，必須高於現有建築物至少 10 米，以容許設計上有彈性；
  - (ii) 取消非建築用地的規定：取消關於非建築用地的規定，並以休憩用地等較適合的地帶區劃實現擬闢設的間隙。倘當局決定保留非建築用地，便應把「情況特殊」的字眼從「住宅(甲類)」地帶和「工業」地帶關於略為放寬限制的「註釋」中刪除，並從《說明書》第 8.3 段中刪除；
  - (iii) 倘現有建築物超過了所訂的建築物高度限制，應刪除關於不應批准略為放寬限制的推定：《說明書》第 7.8 段應刪除，並按照一般程序，「根據個別情況」考慮申請；
  - (iv) 減少指定設有不同限制的支區：劃定地帶應採用較理性的做法，並以廣義為原則，要檢討「住

宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶和「工業」地帶內的大量「支區」，把它們合併，形成若干覆蓋面較廣的地帶，並對建築物高度和發展潛力實施類似的管制；

- (e) 對申述的規劃考慮因素和評估詳載於文件第 4.1 至 4.3 段；
- (f) 對 R6 申述理由作出的回應詳載於文件第 4.4 段，現撮錄如下：

建築物高度限制過低

- (i) 屯門分區計劃大綱草圖上訂定的建築物高度限制，從城市設計的角度而言理據充分，提供了合理的條件，可切實地落實分區計劃大綱圖內指明的地積比率／總樓面面積，同時容許設計具備充分彈性。屯門新市鎮核心區大致有三個主要的高度級別，即主水平基準上 85 米、主水平基準上 100 米和主水平基準上 120 米(大致相應的高度類別為約 25 層至 35 層)；外圍地區的高度級別為主水平基準上 70 米至主水平基準上 100 米(20 層至 30 層)。對新市鎮而言，這些高度級別實屬恰當。至於以低至中密度發展為主的屯門東地區，高度級別是三層至 10 層。這些高度級別反映了現有的高度輪廓，並已參考「屯門東可發展房屋用地的規劃及工程檢討」(下稱「屯門東研究」)的結果。該區過高的建築物應視為特殊例子，在制定建築物高度輪廓時不應作為參考資料；
- (ii) 管制建築物高度未必會令建築物體積更加龐大。在考慮建築物規模時，除了建築物的大小和體積外，亦應考慮(a)建築物的形狀和形式；(b)建築物相對於用地界線和毗鄰建築物的位置；以及(c)建築物相對於附近特色的位置；

- (iii) 限制建築物高度不會導致龐大或巨型的建築。建築物設計傾向盡量擴大特定方向最佳的景觀(尤以海景為然)，並設計《建築物(規劃)規例》所准許上蓋面積達 100%(最高為 15 米)的商業平台，以增加低層的土地價值。因此，發展即使沒有建築物高度管制，在行人路水平仍會予人「巨型」之感；
- (iv) 對於已超出建築物高度限制的現有建築物，分區計劃大綱圖會顧及其重建至現有高度的權利。因此，建築物高度限制並不會影響該等用地根據分區計劃大綱圖獲准的發展密度。為了容許作出彈性設計，當局會透過規劃許可制度，根據個別情況考慮略為放寬建築物高度限制；

#### 非建築用地沒有法定基礎

- (i) 根據法律意見，《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3 和第 4 條賦予城規會廣泛權力管制發展。城規會倘有必要而充分的規劃理據，應有權在分區計劃大綱圖訂定非建築用地的規定。指定非建築用地可發揮正面的規劃作用，會產生正面的規劃效益；
- (ii) 在分區計劃大綱圖劃設非建築用地，根據的是空氣流通評估研究的建議。空氣流通評估研究所建議的紓緩影響措施之一，是透過劃設非建築用地，改善人煙稠密的已建設地區的空氣流通和視野，並改善屯門新市鎮的視覺效果；
- (iii) 非建築用地(主要以後移建築物的形式劃設)設於氣道或觀景廊一帶。該等用地的發展權和潛力會獲得保留。倘該等地區按申述人所建議改劃為「休憩用地」地帶，便會涉及收地，而相關地段餘下部分的發展潛力便會受到影響；
- (iv) 非建築用地的規定並不適用於地面以下的發展，這與土地契約所訂的非建築用地有所不同

同，後者不容許非建築用地內有任何構築物，不論在地面以上或地面以下亦然；

- (v) 在分區計劃大綱圖上指定非建築用地，是基於通風或城市設計方面的考慮因素，而每塊非建築用地的目標已在《說明書》第 8 段描述。倘倡議者有其他理據充分的方法可達到相同的效果，可申請略為放寬非建築用地限制。每宗申請會按個別情況考慮；

不應批准略為放寬限制的推定過份嚴苛

- (i) 與附近發展和最高高度限制相比，很多現有的高層建築物已略為過高。放寬該等建築物的重建高度會令不相協調的問題進一步惡化，並會破壞分區計劃大綱圖的整體建築物高度概念。有鑑於此，對於現有建築物高度已超出高度限制的發展，當局只會在特殊的情況下，才會就具備特別規劃和設計優點的建議批准略為放寬限制。為了向公眾清楚表達當局並不鼓勵該等申請的信息，故採用了「情況特殊」的字眼；

指定了太多設有不同限制的支區

- (i) 修訂項目 B1 至 B9、B12 至 B23、D1 至 D8、E1 及 E3 主要涉及改劃有關用地的地帶，以便就「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「工業」地帶和「住宅(戊類)」地帶的支區訂定地積比率／總樓面面積限制，以配合大型規劃區內不同的用地情況。訂定地積比率／總樓面面積限制的目的，是就發展／重建項目的建築物規模實施較妥善的規劃管制。然而，鑑於該區涵蓋範圍極大，包括具有不同特色的地區，故必須對同一地帶訂定不同的地積比率／總樓面面積限制，以管制發展／重建的規模；

事前並無進行公眾諮詢

- (i) 當局在展示分區計劃大綱圖的修訂後才進行公眾諮詢，是為避免過早披露資料。分區計劃



大綱圖的兩個月展示期及提交申述和意見的安排，是公眾諮詢程序的一部分；

- (ii) 施加建築物高度和地積比率／總樓面面積限制及非建築用地規定的背景和理據，詳載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)文件第 15/09 號，由小組委員會於二零零九年九月十八日考慮。上述小組委員會文件包括空氣流通評估報告，亦包括顯示已規劃發展在實施建築物高度管制後情況的電腦合成照片，公眾可於規劃署的規劃資料查詢處查閱。公眾亦可在規劃署網頁查看空氣流通評估報告。當局借助電腦合成照片和模擬飛行鳥瞰圖，顯示了實施建築物高度和地積比率／總樓面面積限制後的最終發展／重建情況，從而就分區計劃大綱圖的建築物高度級別進行視覺分析。當局已向小組委員會委員簡介有關資料，以便他們考慮建築物高度和地積比率／總樓面面積限制；
- (iii) 分區計劃大綱圖的修訂安排符合條例所訂的所有法定規定，而在製圖過程中，當局亦已根據既定做法充分諮詢公眾並向公眾提供資料；
- (iv) R6 的建議不獲支持，詳情載於文件第 4.5 段；以及
- (v) 規劃署的意見——規劃署並不支持 R6，並認為不應接納申述，理由詳載於文件第 6 段。

71. 主席繼而請申述人代表闡述申述。

#### 申述編號 R6

72. 李禮賢先生借助一些於會上呈閱的圖則和照片闡述 R6，並提出以下要點：

- (a) R6 提交的申述涉及原則問題而非屯門的個別用地。R6 擔心土地擁有權會因規劃限制而受到影響，例如屯門分區計劃大綱圖所收納的限制；

[陳偉偉先生此時到達參加會議。]

- (b) 所涉問題大體上有三個：

- i) 香港的發展制度日趨複雜和難以掌握，地政、建築和規劃制度愈益不明朗，令發展成本增加，落實時間加長，對發展商而言，在其他地方進行發展及進行較優質的發展更為便利。訂定建築物高度限制、地積比率管制和非建築用地規定的理由並不充分，有關限制亦與其他管制有所重複；
- ii) 城規會訂定新管制時，應考慮以下問題(問題清單於會上呈閱)：
- 管制是否真正必要，或者有沒有任何其他方法可以達到或已經達到管制的效果；
  - 倘管制是必要的，實施管制的方法是否廣泛、公平而合理；
  - 就地面現時的情況而言，管制和實施管制的方法是否實際；
  - 有關管制是否旨在達成未來的願景；
  - 相對於清楚確定的公眾需要或利益，干擾私人土地擁有權的程度是否具備充分理據；
  - 實施管制有否容許彈性；
  - 有沒有提出其他方法或方案以供妥善考慮；

- iii) 條例要求城規會把規劃特色類似的廣泛地區歸納成概括性的地帶，這點亦反映在分區計劃大綱圖的《說明書》內，即圖則的目標是僅標明概括的發展原則。屯門分區計劃大綱圖的擬議修訂並不符合條例的目標和意向；

#### 屯門

- (c) 屯門是第一代新市鎮，根據《香港規劃標準與準則》發展，地積比率管制是住用發展地積比率為 5 倍，非住用發展地積比率為 9.5 倍。該等管制已差不多收納在屯門所有地段的契約條件中，特別是「住宅(甲類)」地帶；
- (d) 由於該等概括規劃管制已收納在契約條件內，新市鎮各處發展的形式甚為一致。一如現時新市鎮的兩張照片所顯示，該區基本上並無不協調或過高過大的建築物。這與市區的情況並不相同，規劃署提出修訂建議時應已知悉這點；

#### 事前並無進行公眾諮詢

- (e) 分區計劃大綱圖的擬議修訂對屯門區的規劃而言是最重大的改變，但當局事前卻沒有進行諮詢，亦沒有提出任何方案，沒有詢問公眾他們認為甚麼是必要的；
- (f) 提出管制的理由之一是回應公眾訴求，但當局並沒有與公眾討論他們對屯門的訴求及擬議管制是否符合他們的訴求；
- (g) 實施管制的另一個理由是令規劃更為明確和更具透明度，但整個修訂程序卻暗中進行，在管制已具法律效力後才向公眾公開。當局並無嘗試聯絡任何物業業主以釐清有關事實或收集建議。大部分業主也許並不知道有關的改變及改變帶來的影響；
- (h) 鑑於屯門區現時根據契約實施的管制甚為嚴格，當局沒有理由事前不安排公眾參與。城規會文件第 20 頁第 4.1(e)段的標準回應，是公開資料會導致建築

圖則提交潮，這並非不讓屯門市民參與諮詢的充分理由；

#### 建築物高度限制

- (i) 把建築物高度限制定在這樣低的水平，會不必要地限制為香港市民提供優質發展的機會。要達到為香港市民提供優質樓宇的目標，最好的方法是容許設計具備彈性。發展項目的設計理應能因應市民的生活和工作，提供良好的內部空間，同時內部要有足夠的淨空高度。另外亦要容許作出彈性安排，以應付隨時日轉變的有關規定和市民期望；
- (j) 此外，還需要確保建築物不會受制於低得不合理的高度，因為這會導致龐大的建築物形成有如牆壁的障礙，阻擋氣流、光線和景觀。較高較修長的建築物能讓建築物周圍(無論在地面水平還是地面以上)均有較多空間；
- (k) 城規會文件繪圖 H-18 顯示了屯門新市鎮中部地區內現有建築物高度已超過建築物高度限制的發展項目。超出限制的現有建築物極多，令建築物高度限制變得不合理；
- (l) 根據摘自小組委員會文件第 15/09 號的列表並在投影機所顯示，西南海濱區和北部邊緣區有大量建築物的高度超過了建築物高度限制。該等建築物仍會留存約 50 年，重建時可達現時的高度。因此，擬議的梯級式高度概念和高度限制不切實際。設立較低高度限制的真正目標永遠無法實現；
- (m) R6 建議檢討建築物高度限制。R6 提出的建議是 i) 任何建築物高度限制均不應低於現有建築物的高度；以及 ii) 所設定的高度限制必須高於現有建築物至少 10 米，以容許設計上有彈性；

[黃耀錦先生此時到達參加會議。]

- (n) 鑑於規劃署的回應，R6 修訂了建議，內容是：
- i) 屯門新市鎮主要山谷的建築物高度限制為主水平基準上 130 米，這樣可確保沒有「不協調的建築物」，而高度水平亦會略高於大多數現有建築物的高度；
  - ii) 屯門新市鎮核心區的建築物高度限制為主水平基準上 160 米；
  - iii) 屯門東部地區的一般高度限制為主水平基準上 80 米或 15 層(對建築物高度限制以樓層數目計算的地區而言)；
- (o) 這個做法採用的是一般的限制水平，讓建築物高度與目前的發展形式得以實際地配合，並容許將來的發展有一定靈活性，無須向城規會申請略為放寬限制。這樣亦能避免出現低矮而龐大的建築物，容許作出較佳的建築設計。這個安排令建築物高度可以多樣化，視乎地點而言，最高高度會約為 35 層至 40 層；

[何培斌教授此時離席。]

地積比率和總樓面面積限制：多個地帶

- (p) 長期以來，對分區計劃大綱圖的理解是該圖為小比例圖則，目的是訂立概括的規劃參數和用途，這點已被屯門分區計劃大綱圖的擬議修訂嚴重破壞；
- (q) 《香港規劃標準與準則》對新市鎮實施的地積比率管制是 5 倍／9.5 倍，在該區妥善實施，而屯門區的發展項目基本上是以契約條件規管，制度無須改變；
- (r) 倘有需要在分區計劃大綱圖訂定法定管制，城規會應僅就整個新市鎮採用 5 倍／9.5 倍的地積比率限制。這個做法已在九龍區成功實行；

- (s) 地積比率／總樓面面積限制反映的是現有契約條件或已建設的情況。城規會已完全偏離了概括規劃地帶的概念，而限制與契約管制亦有所重複。屯門分區計劃大綱圖的擬議修訂在規劃方面不會造益公眾；
- (t) 根據「住宅(甲類)」地帶的「註釋」，地帶內有 20 個支區，各自反映已建設的情況。有關管制會把發展固定於現有形式，沒有提供任何靈活性以便在將來作出改變和改善。有 12 個支區的「住宅(乙類)」地帶亦用了這個做法；

#### 與建築物高度有關的擬議修訂

- (u) R6 提出的問題之一是定點管制，即規劃特色類似的用地涉及不同的發展限制，此舉導致不公平和不一致的問題。為了解決該等問題並保留用途地帶制度的完整性，R6 建議：
  - i) 對整份分區計劃大綱圖，特別是對「住宅(甲類)」地帶，實施整體地積比率限制 5 倍／9.5 倍；以及
  - ii) 就「住宅(乙類)」地帶的相關範圍實施整體地積比率管制 1.3 倍和 3.3 倍；

這樣能概括地加強先前實施的管制，並大大減少支區數目；

#### 非建築用地

- (v) 條例是否容許城規會在分區計劃大綱圖訂定非建築用地規定，是重要的問題。非建築用地亦被視為細節問題，會嚴重影響土地擁有人在土地重建建築物；
- (w) 根據文件圖 H-7，河田街好景工業大廈須劃設闊 26 米的非建築用地，這會嚴重影響該用地的用途。收地作公共通道用途必須具備極充分的理據，並須支付補償金；以及

- (x) 屯門分區計劃大綱圖的現行修訂可能是最差的實例，顯示了「管制」哲學如何凌駕於「促進」哲學。所訂定的限制只會妨礙屯門未來進行重建和作出改善。申述人要求城規會認真考慮所建議的其他方案，該等方案能以較合理而實際的方法達致相同的規劃目標。

73. 由於 R6 的簡介已完成，主席請委員提問。

74. 一名委員詢問 R6 的申述是涉及原則問題還是針對屯門分區計劃大綱圖的修訂項目。李禮賢先生答稱 R6 的申述涉及的是修訂分區計劃大綱圖的一般做法而非任何屯門的個別用地。就該名委員的進一步詢問，李禮賢先生澄清指 R6 曾就多份分區計劃大綱圖的修訂提交類似的申述。雖然 R6 關注的是原則問題，但一如文件附錄 III 所載的申述文件表明，申述亦與屯門分區計劃大綱圖的具體修訂項目有關。

75. 由於申述人代表已完成簡介，委員亦再無提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議這項申述，並在稍後把決定通知申述人。主席多謝李禮賢先生、黃愛珠女士和規劃署代表出席聆訊。他們均於此時離席。

### 商議部分

#### 建築物高度限制

76. 主席表示，在屯門訂定建築物高度限制，目的是對屯門新市鎮發展／重建時的建築物高度輪廓實施較妥善的規劃管制，以及回應社會對較佳生活環境方面日益增加的訴求。

77. 委員討論了李禮賢先生的意見，即擬議建築物高度限制過於嚴格，而且由於一些現有建築物(包括屯門西南海濱一帶的建築物)的高度已超出建築物高度限制，令限制變得不切實際。伍謝淑瑩女士表示，相關的小組委員會文件已闡述了訂定建築物高度限制的概念和一般原則，該文件並於二零零九年九月十八日獲小組委員會通過。其中一點是為中部海濱區締造梯級式高度輪廓，建築物高度由南面海濱逐漸向北面內陸區遞增，以盡量加強可能出現的海風效應，並使不同地區的建築物高度和體積有所不同。雖然有些現有建築物已超過擬議建築物高度限

制，但目前必須提出高度限制，以免再出現超出限制的情況。此外，屯門新市鎮經過超過 20 年的發展，會有重建壓力，審慎的做法是為該等現有建築物訂定建築物高度限制，作為屯門區整體框架和高度輪廓的一部分。

78. 一名委員詢問，現有建築物倘已超過分區計劃大綱圖的建築物高度限制，重建時是否須符合建築物高度限制的規定。秘書回應指一般而言，對於已超過建築物高度限制的該等現有建築物，分區計劃大綱圖會顧及其重建至現有高度的權利，但亦有例外情況。例如，倘有關建築物位於重要山脊線的觀景廊，或關鍵氣道或風口，或位於海濱範圍，城規會可能會要求重建時要符合建築物高度限制。這類個案數目極少，而城規會作出相關的分區計劃大綱圖修訂時已全部充分考慮。屯門分區計劃大綱圖並沒有這類特殊個案。

79. 同一名委員詢問，發展計劃的建築圖則倘在訂定建築物高度限制前已獲批准，而其建築物高度超過分區計劃大綱圖上的建築物高度限制，則該發展計劃能否進行。秘書回應指根據現行的規劃和建築管制制度，發展建議的建築圖則倘已核准，只要許可仍然有效，便不會受分區計劃大綱圖上新的建築物高度限制影響。

80. 對於李禮賢先生表示有關方面沒有提出其他方法或方案以便妥為考慮，秘書請委員留意文件第 4.2.4 段，即建築物高度輪廓是根據所有相關考慮因素和合理假設制定的，其中包括用地的准許地積比率／總樓面面積、合理的樓底高度、現有地勢和用地水平、區內特色、現有的市景和建築物高度輪廓、當地風環境和改善通風的措施建議，以及概括的城市設計原則。

81. 對於 R6 表示所設的建築物高度限制水平太低，會導致體積龐大的建築物形成有如牆壁的發展群，秘書在回應時請委員留意文件第 4.4.1 段，內容提及建築物高度管制未必導致建築體積增加。在考慮建築規模時，除了建築物的大小和體積，還要考慮建築物的配置和形式；建築物相對於用地界線和毗鄰建築物的覆蓋範圍；以及建築物與附近特色的關係。她表示建築物高度限制不一定導致龐大或巨型的建築物。由於作出設計時會有傾向盡量擴大特定方向最佳的景觀，並且要設計上蓋面



積甚大的平台以提高低層物業的價值，因此即使沒有建築物高度管制，發展項目在行人水平仍可予人「巨型」之感。

82. 一名委員認為屯門分區計劃大綱圖所訂定的建築物高度限制實屬合理。R6 提出關於放寬建築物高度限制的建議，會破壞實施建築物高度管制的規劃意向，不應予以支持。至於李禮賢先生建議所設定的高度限制必須高於現有建築物至少 10 米，或把屯門新市鎮核心區和屯門新市鎮主要山谷的建築物高度限制分別訂為主水平基準上 160 米和主水平基準上 130 米，該名委員表示 R6 並沒有提供足夠的資料去支持其建議。建築物高度限制並非過低，而是在回應公眾對更佳生活環境的訴求和私人發展權之間取得了平衡，所產生的高度輪廓並非低得不合理。其他委員表示同意。

#### 與契約管制重複

83. 對於李禮賢先生在簡介部分表示香港的發展制度日趨複雜，地政、建築和規劃制度愈益不明朗，以及分區計劃大綱圖內訂定的擬議限制與契約管制有所重複，伍謝淑瑩女士表示不同意。伍謝淑瑩女士指出，香港的土地發展受三個體制規管，即契約條件、《建築物條例》和法定分區計劃大綱圖。分區計劃大綱圖除了提供法定規劃機制以管制發展／重建的高度和發展密度外，亦會列出土地用途地帶的規劃意向和相關的發展限制，令它們更具透明度，更為明確及更公開，以便公眾查閱。機制容許對擬議發展限制提出申述和意見，並根據條例載列的程序，對申述和意見進行聆訊及作出考慮。機制會確保所有持份者均有機會對擬議發展限制表達意見。分區計劃大綱圖亦提供法律基礎，讓屋宇署和地政總署根據相關的發展限制行事，令這個範疇明確清晰，促進香港的發展／重建。委員表示同意。

#### 需要在屯門分區計劃大綱圖訂定發展限制

84. 對於李禮賢先生表示由於屯門並無不協調或過高過大的建築物，因此並沒有需要在分區計劃大綱圖訂定發展限制，伍謝淑瑩女士表示不能接受。她表示城規會一直逐步在所有分區計劃大綱圖內訂定明確的發展限制，以回應社會訴求及改善生活環境的質素。一名委員同意應在分區計劃大綱圖內收納明確的發展限制，為未來的發展提供指引，並避免過高或不協調的建築物在該區激增。這個原則同樣適用於屯門。

「住宅(甲類)」地帶和「住宅(乙類)」地帶的支區

85. 一名委員留意到「住宅(甲類)」地帶和「住宅(乙類)」地帶有頗多支區，詢問指定該等支區的理據。秘書在回應時表示，一如文件第 4.2.11 段所述，訂定地積比率／總樓面面積限制的目標，是就發展／重建項目的建築體積實施較妥善的規劃管制。然而，鑑於屯門區涵蓋的土地極廣，包括具有不同特色的地區，故必須指定設有不同地積比率／總樓面面積和建築物高度限制的支區，以處理不同的用地情況，從而管制發展／重建的規模。例如，指定「住宅(甲類)1」地帶支區是為配合「兩級的建築物高度限制」，容許面積 400 平方米或以上的用地有較高的建築物高度，以鼓勵更全面的發展。

86. 一名委員留意到雖然「住宅(甲類)」地帶的住用和非住用地積比率限制一般分別訂為 5 倍和 9.5 倍，但一些「住宅(甲類)」地帶支區卻有特定的總樓面面積限制。對於訂定發展密度限制時做法並不一致，這名委員問及所涉的理據。秘書解釋，屯門新市鎮的發展與其他第一代新市鎮的情況一樣，大致是按照行政管制進行規劃，最大住用和非住用地積比率分別為 5 倍和 9.5 倍。當局過往是透過契約條件，以行政手法管制地積比率。有特殊特色或情況的用地可能涉及不同的規劃考慮因素／情況(例如獲城規會批准的第 16 條規劃申請和為應付當時特定房屋目標的私人機構參建居屋計劃／居者有其屋計劃)，導致在契約內訂定了發展密度或特定的總樓面面積。為了反映當時的規劃考慮因素，當局不能訂定 5／9.5 倍的地積比率，而是必須在分區計劃大綱圖上為該等用地訂定發展密度或特定的總樓面面積限制。在提交擬議修訂以供城規會考慮時，小組委員會文件第 15/09 號已載述就每個支區訂定發展限制的詳細資料。伍謝淑瑩女士補充，一些用地的契約可能沒有把斜坡或不擬作建築發展用途的狹長土地計算在地積比率之中，亦有一些個案，是特定的總樓面面積限制是根據城規會所批准的發展計劃或總綱發展藍圖訂定。因此，分區計劃大綱圖收納的並非一般的地積比率，而是有權發展的總樓面面積。委員備悉這點。

非建築用地

87. 一名委員問及劃設非建築用地的根據，秘書在回應時請委員參閱文件第 4.4.1 段，答稱在屯門分區計劃大綱圖劃設非建築用地，是以空氣流通評估研究的建議為基礎，並已從城市設計的角度作出評估。空氣流通評估研究所建議的紓緩影響措

施之一，是透過在分區計劃大綱圖劃設非建築用地，改善建築密集工業區的空氣流通，建築密集環境的視覺滲透度和屯門新市鎮的視覺效果。對於 R6 的申述提及非建築用地的合法性，秘書表示根據法律意見，條例第 3 和第 4 條以及立法宏旨旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地區的發展。只要城規會具備必要而充分的規劃理據，劃設非建築用地可以是規管制的一部分。在屯門分區計劃大綱圖上指定非建築用地是作出正面的管制，旨在改善空氣流通和加強行人連接設施。

#### 略為放寬限制條款

88. 一名委員詢問不應批准略為放寬建築物高度限制的推定是否亦應用於其他分區計劃大綱圖。秘書澄清指這個原則大致上應用於所有訂有建築物高度限制的分區計劃大綱圖。一名委員表示支持在屯門分區計劃大綱圖訂定發展限制，而擬議發展限制是合理而適當的。然而，為了促進屯門新市鎮的未來發展，該名委員認為應提供彈性，容許具設計優點和規劃增益的發展／重建項目略為放寬發展限制。

[陳漢雲教授此時離席。]

89. 主席作出總結，表示委員同意在屯門分區計劃大綱圖訂定限制，有關限制是根據合理的假設和評估制定的。建築物高度限制實屬合理，未必會導致龐大的發展。對於已超過建築物高度限制的建築物，應該保留不應批准略為放寬建築物高度限制的推定。空氣流通評估研究內提出的非建築用地安排可發揮正面的規劃作用，而且可改善空氣流通和行人環境從而帶來規劃增益。在「住宅(甲類)」地帶和「住宅(乙類)」地帶指定多個支區是必要的，用以配合涵蓋巨大面積的屯門新市鎮內的不同情況。事先就分區計劃大綱圖的修訂進行公眾諮詢並不恰當，因為在展示分區計劃大綱圖的修訂前過早披露任何資料，可能會令發展商／土地擁有人加快提交建築圖則，以致失去訂定發展限制的效用。無論如何，展示分區計劃大綱圖以供公眾查閱，以及有關提出申述及就申述提出意見的規定，是《城市規劃條例》中法定公眾諮詢程序的一部分。一名委員補充，在屯門分區計劃大綱圖訂定清晰明確的發展限制這個一般做法，與在其他分區計劃大綱圖採用的做法一致，故予以支持。其他委員表示同意。

申述編號 R6

90. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R6，理由如下：

- (a) 不論契約有何管制，在分區計劃大綱圖訂定發展限制是必要的，以便提供法定程序，讓公眾對有關限制提出意見，這個過程具透明度，讓公眾公開審議。有關機制容許對擬議發展限制提出申述和意見，並根據《城市規劃條例》載列的程序對申述和意見進行聆訊及作出考慮。機制會確保所有持份者均有機會對擬議發展限制表達意見；
- (b) 在區內施加建築物高度限制是爲了在發展／重建時對建築物高度限制作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更爲明確和更具透明度，並防止出現過高或不協調的建築物，以及對區內的整體建築物高度輪廓作出管制；
- (c) 根據現行的規劃和建築管制制度，發展建議的建築圖則倘已核准，只要許可仍然有效，便不會受分區計劃大綱圖上的建築物高度限制影響；
- (d) 對於已超出建築物高度限制的現有建築物，分區計劃大綱圖會顧及其重建至現有高度的權利；
- (e) 當局爲該區訂定建築物高度限制時，已適當地考慮所有有關因素，包括區內整體的高度輪廓、《香港規劃標準與準則》所描述的城市設計指引(如適用)、天然地勢、現有情況的通風表現以及空氣流通評估的建議。建築物高度限制已在公眾追求更理想生活環境的期望與私人發展權之間取得平衡，所產生的高度輪廓並非低得不合理；
- (f) 建築物高度限制是根據合理的假設制定的，能容許採用彈性設計，配合分區計劃大綱圖准許的發展潛力；

- (g) 訂定地積比率／總樓面面積限制的目標，是就發展／重建項目的建築體積實施較妥善的規劃管制。鑑於屯門區涵蓋土地極廣，包括具有不同特色的地區，必須設有地積比率／總樓面面積和建築物高度限制不同的支區，為未來發展／重建提供指引；
- (h) 條例第 3 和第 4 條以及立法宏旨旨在賦予城規會廣泛的權力，以管制香港任何地區的發展。在分區計劃大綱圖上指定非建築用地可發揮正面的規劃作用，而且可改善空氣流通和行人環境，從而帶來規劃增益。城規會具備必要而充分的理據，非建築用地會成為城規會規劃管制的一部分，具有法律基礎。
- (i) 指定非建築用地的規劃意向，是改善屯門新市鎮人煙稠密的已建設地區的空气流通和視覺滲透度，而該等相關用地的發展潛力會得以保留。刪除非建築用地或使用休憩用地等其他安排的建議，會破壞上述規劃意向；
- (j) 對於已超過分區計劃大綱圖所訂建築物高度限制的現有建築物，圖則《說明書》內述及略為放寬建築物高度限制的安排，是為了控制過高建築物的高度，並避免整體建築物高度輪廓進一步上升；以及
- (k) 在展示分區計劃大綱圖的修訂前過早披露任何資料，可能會令發展商／土地擁有人加快提交建築圖則，以致失去訂定建築物高度限制的效用。支持在分區計劃大綱圖上訂定建築物高度、地積比率／總樓面面積和非建築用地限制的所有資料，包括空氣流通評估報告和視覺分析，均可於規劃署的規劃資料查詢處查閱。此外，為期兩個月的法定展示期及提交申述和意見的安排，亦是公眾諮詢程序的一部分。

[陳家樂先生此時離席。]

**第二組 (R3、R4、R7 和 R9)**

(城規會文件第 8552 號)

簡介和提問部分

91. 下列委員已就此議項申報利益：

- 陳仲尼先生 - 一名家人在屯門擁有物業
- 劉智鵬博士 - 在屯門擁有物業
- 葉滿華先生 - 就青衣油庫的應課差餉租值擔任埃克森美孚的顧問。屯門設有埃克森美孚加油站。
- 黃耀錦先生 - 是環境保護署副署長，而該署負責中央焚化設施事宜。

92. 委員備悉陳仲尼先生已就未能出席下午的會議致歉，而劉智鵬博士已離席。委員認為葉滿華先生在此議項中並不涉及直接利益，可留在會議席上。委員考慮到這組申述涉及眾多修訂項目和其他建議，同意黃耀錦先生可留在會議席上，但不得參與有關中央焚化設施的討論。

93. 下列規劃署的代表、申述人和提意見人的代表此時獲邀出席會議：

- 張綺薇女士 - 規劃署屯門及元朗規劃專員
- 劉長正先生 - 規劃署高級城市規劃師／西部
- 關嘉佩女士 - 規劃署城市規劃師／新界總辦事處

**R3**

- 郭明志先生 - 申述人

**R4**

- 邱少良先生 - 申述人
- 劉德先生 ] 申述人代表

呂榮祖先生 ]

**R7**

陳少成先生 - 申述人

**R9**

李桂芳女士 - 申述人

韋應佳先生 - 申述人代表

94. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介有關申述的背景。

95. 劉長正先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/26》收納的擬議修訂的背景載於文件第 1 段。城規會決定在第二組一併考慮申述編號 R3、R4、R7 和 R9；

申述事項

*表示支持的申述*

(b) R3(部分)和 R9(部分)支持在屯門東地區作出以下改劃地帶修訂：

- *修訂項目 D12 和 D13*——把第 27 區面向三聖灣的現有防波堤及毗連海旁由「商業／住宅」地帶改劃為「未決定用途」地帶；
- *修訂項目 F1*——把第 55 區愛琴海岸西北面的一塊用地由「住宅(乙類)2」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- *修訂項目 F2 和 F3*——把第 56 區一塊緊連掃管笏路的用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，以及把周邊的山坡地改劃為「綠化地帶」；

- 修訂項目 F9——把第 59 區樂安排海水化淡廠舊址內海旁範圍的一塊狹長土地由「綜合發展區」地帶改劃為「休憩用地」地帶；以及
- 修訂項目 F15——把第 48 區內兩塊天然山坡地由「住宅(乙類)」地帶及「住宅(乙類)1」地帶改劃為「綠化地帶」；

表示反對的申述

(c)

R3(部分) ]反對修訂項目 F10，即把第 54 區的一  
R7(部分) ]塊「政府、機構或社區」用地改劃為  
R9(部分) ]「住宅(甲類)」地帶；

R3(部分) ]反對修訂項目 E4，即把第 50 區的一塊  
R4 ]土地由「休憩用地」地帶改劃為「綠化  
R9(部分) ]地帶」；

R3(部分) -反對修訂項目 F14，即把第 55 區的一  
塊用地由「其他指定用途」註明「輕便  
鐵路總站」地帶改劃為「政府、機構或  
社區」地帶；

-反對修訂項目 A2，即在第 56 區的  
「政府、機構或社區」用地施加過於嚴  
格的建築物高度限制(三至四層)；以及

R7(部分) -反對修訂項目 D11，即把第 37 區的一  
塊用地由「商業／住宅」地帶改劃為  
「其他指定用途」註明「加油站」地  
帶。

申述理由

(d) R3、R4、R7 和 R9 所提出的申述理由撮錄於文件  
第 2.3 段；

建議

(e) R3、R4、R7 和 R9 提出以下擬議修訂(詳載於文件  
第 2.4 段)：



(i) R3 建議：

- 把修訂項目 F14 所涉的第 55 區申述地點由「其他指定用途」註明「輕便鐵路總站」地帶改劃為「休憩用地」地帶；以及
- 檢討修訂項目 A2 所涉的第 56 區五塊「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制；

(ii) R4 建議：

- 把修訂項目 E4 所涉的第 131 約地段第 319 號、第 320 號 A 分段、第 320 號餘段及第 321 號和毗鄰的政府土地上的申述地點改劃為「鄉村式發展」地帶；

(iii) R3、R7 和 R9 亦提出一些不涉及分區計劃大綱圖任何改劃地帶修訂的發展建議(詳載於文件第 2.4.3 段)：

(f) 有關申述的規劃考慮因素和評估詳載於文件第 4.1 和 4.2 段；

對申述的回應

(g) 對 R3、R4、R7 和 R9 的申述理由的回應詳載於文件第 4.4 段，現撮錄如下：

*對表示支持的申述的回應*

(i) 備悉 R3 和 R9 支持在屯門東地區作出改劃地帶修訂；

*對表示反對的申述的回應*

**修訂項目 F10——把第 54 區的「政府、機構或社區」用地改劃為「住宅(甲類)」地帶(R3(部分)、R7(部分)及 R9(部分))**

(ii) 申述地點原劃為「政府、機構或社區」地帶，以進行學校發展。不過，由於教育局局長證實

該用地無須再作學校用途，房屋署建議在該政府、機構或社區用地興建公屋；

- (iii) 房屋署署長表示必須如期興建足夠公屋，以維持政府提出一般公屋申請人平均輪候時間大約為三年的承諾；
- (iv) 食物及衛生局局長和衛生署署長認為有關用地既因實際地形而不宜作醫院用途，亦因交通較為不便而不宜作診所用途。當局並無計劃在該用地關設醫療或相關設施；

**修訂項目 E4 - 把第 50 區一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「綠化地帶」(R3(部分)、R4 及 R9(部分))**

R3 和 R9：

- (v) 屯門區已根據《香港規劃標準與準則》的規定提供足夠的公眾休憩用地設施。即使在長遠而言，當局亦沒有計劃落實先前提出在有關「休憩用地」地帶關設植物園的建議，亦無意收回有關私人土地以提供額外的休憩用地。這塊土地地位處市區邊緣，現為樹木茂盛的斜坡，故改劃為「綠化地帶」；

R4：

- (vi) 修訂項目 E4 涉及的申述地點(即第 131 約地段第 319 號、第 320 號 A 分段、第 320 號餘段和第 321 號及毗連政府土地)不適合進行新界豁免管制屋宇發展。據土木工程拓展署土力工程處處長表示，申述地點附近有人造斜坡，其穩定性尚未確定。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦表示申述地點現有一些大型果樹，可能會受到新界豁免管制屋宇發展影響。把該用地劃為「綠化地帶」較為恰當；

**修訂項目 F14 – 把第 55 區一塊用地由「其他指定用途」註明「輕便鐵路總站」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(R3(部分))**

- (vii) 有關用地無須再作先前規劃的輕便鐵路總站。當局為符合屯門區議會對進行更多綠化的要求，並為迎合區內人士對在屯門東交通便利地區闢設體育／文化設施的需要，建議把該用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，以期應付對進行政府、機構或社區發展的土地的長遠需要。目前，有關用地並沒有指定作任何特定用途；
- (viii) 對於 R3 認為該用地較適宜作休憩用地發展，屯門區已根據《香港規劃標準與準則》的規定，提供足夠的公眾休憩用地設施。目前沒有計劃把該用地發展為休憩用地。此外，申述地點東鄰橫過掃管笏路已規劃為「休憩用地」地帶，佔地約 4.3 公頃；

**修訂項目 A2 – 為屯門東地區第 56 區五塊「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制(R3(部分))**

- (ix) 當局基於下列考慮因素，為第 56 區五塊「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制：
- 地盤 A 現有一家小學，最高建築物高度限為八層(不包括地庫)，以反映該小學現時的高度；
  - 地盤 B 是一塊大型擬議中學用地的一部分。屯門東研究建議有關用地的最高建築物高度為四層，以配合附近地區的低層鄉郊特色。由於用地面積龐大，建築物的覆蓋範圍可以較大。教育局局長和其他獲諮詢的政府部門均不反對擬議建築物高度；
  - 其他三塊用地現時並未有指定的政府、機構或社區用途，但會保留以應付未來的需求。訂定三層建築物高度限制的建議可使

高度錯落有致和構成梯級式建築物高度輪廓，與附近一帶的低矮發展更為協調。從城市設計角度而言亦屬恰當；

- (x) 有關方面隨時可提出略為放寬建築物高度的規劃申請供城規會考慮，以便日後進行任何具特別設計和規劃優點的計劃；

**修訂項目 D11 – 把第 37 區一塊用地由「商業 / 住宅」地帶改劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶(R7(部分))**

- (xi) 該用地涉及一九八八年一宗擬作加油站用途並且獲批給許可的規劃申請。該加油站於一九八九年建成和開始運作。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，當局於過去十年期間，並無接獲任何針對現有加油站所作的投訴。運輸署助理署長／新界亦表示並無接獲任何有關現有加油站的交通投訴。是次改劃用途地帶的修訂主要反映現有用途和獲批准規劃申請的計劃；

- (h) 規劃署考慮到上文(g)段所述的理由，並不支持申述人所提出涉及改劃地帶修訂項目的建議。

[譚贛蘭女士此時返回會議席上。]

- (i) 規劃署不支持申述人所提出與改劃地帶修訂項目無關的建議(詳載於文件第 4.6 段)，有關重點撮錄如下：

**把屯門東地區第 48 區的「住宅(乙類)1」用地改劃為「政府、機構或社區」地帶(R3及R9)**

- (i) 屯門東研究建議保留該用地的住宅用途，地積比率為 1.3 倍，建築物高度限制則為主水平基準上 70 米／85 米。屯門東研究所進行的技術評估顯示，該用地的擬議住宅發展並沒有無法

克服的環境或工程問題。當局有需要保留該「住宅(乙類)」用地，以應付房屋需求；

- (ii) 食物及衛生局局長認為新界西聯網於二零二六年博愛醫院和天水圍醫院全面啓用後，將有充足醫院床位供應。屯門和洪水橋亦已預留足夠用地，以應付區內醫療服務的需求。屯門的醫院和社區健康中心目前並無擴建計劃。

把屯門東地區第 55 區最東面的「住宅(乙類)」用地改劃為「綠化地帶」(R3 及 R9)

- (iii) 根據屯門東研究所示，有關用地的生態價值很低。屯門東研究所進行的技術評估顯示，有關用地的擬議住宅發展並沒有無法克服的環境或工程問題。若實施噪音緩解措施，來自屯門公路及青山公路的噪音滋擾便可以充分獲得紓緩；

關閉第 16 區的公眾貨物裝卸區或將其搬遷並把該處由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區」地帶改劃為「休憩用地」地帶(R3 及 R9)

- (iv) 從港口、航運和物流發展角度而言，運輸及房屋局局長和海事處處長均確定有需要保留屯門公眾貨物裝卸區，亦沒有計劃將其關閉或搬遷；
- (v) 海事處處長認為申述人建議的兩個可行遷置地點的面積不足以容納屯門公眾貨物裝卸區(碼頭長 660 米)的現有運作；
- (vi) 路政署港珠澳大橋香港工程管理處處長和海事處處長對使用屯門至赤鱸角連接路北面堆填區填海範圍一事表示關注，因為該處並無船隻停泊位供公眾貨物裝卸區運作；
- (vii) 對於申述人關注把位於觀塘及茶果嶺的公眾貨物裝卸區遷往第 16 區的屯門公眾貨物裝卸區，海事處處長表示當局鼓勵現時在觀塘及茶

果嶺的公眾貨物裝卸區的營運者自願遷往其他地區的公眾貨物裝卸區(包括屯門公眾貨物裝卸區)。此舉與政府長遠政策相符，並不會增加現有公眾貨物裝卸區的規模；

把第 16 區和第 44 區的「工業」用地改劃為「綜合發展區」地帶(R3 及 R9)

(viii)由於有關用地的工業活動十分頻繁，故把該土地保留為「工業」地帶實屬恰當。環保署署長認為把有關「工業」用地改劃為「綜合發展區」地帶以作住宅用途，從環境規劃角度而言並不可取。工業貿易署署長認為沒有充分理據支持改劃用途地帶的建議；

把第 9 區的「工業」用地改劃為「商業」地帶(R3 及 R9)

(ix) 屯門第 9 區的工業區是新界西北部的的主要工業區，至於可否騰出工業土地作其他用途，必須由當局在全港層面進行全面檢討。工業貿易署署長認為沒有充分理據支持改劃用途地帶的建議；

在屯門西地區「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶的「註釋」第一欄加入「巴士廠」用途(R3 及 R9)

(x) 當局目前並沒有興建新巴士廠或把現有設施遷至第 38 區的建議。倘日後有需要把巴士廠遷至屯門西地區，工程項目倡議者可根據條例第 12A 條申請修訂土地用途表，以便把此項用途納入分區計劃大綱圖的《註釋》；

把「中央焚化設施」用途從「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶的「註釋」第一欄用途中刪除(R3 及 R9)

(xi) 雖然當局沒有在第 38 區興建任何中央焚化設施的時間表，但環保署署長認為宜把「中央焚化設施」保留為有關地帶「註釋」的第一欄用途；

把毗連修訂項目 F10 的用地，以及毗連政府農場和青山醫院的一大塊土地改劃為「政府、機構或社區」地帶(R7)

(xii) 據房屋署所述，屯門區議會並無就第 54 區擬議公屋發展提出任何負面意見。當局必須如期興建足夠的公屋，以維持政府提出一般公屋申請人平均輪候時間約為三年的承諾；

(xiii) 至於 R7 建議保留這些用地作醫療用途，食物及衛生局局長和衛生署署長表示，新界西聯網於二零二六年博愛醫院和天水圍醫院全面啓用後，將有充足醫院床位供應。目前屯門的醫院和社區健康中心並無擴建計劃；以及

(j) 規劃署的意見——規劃署備悉 R3 和 R9 表示支持的申述。基於文件所詳載的評估和考慮因素，規劃署不支持 R3、R4、R7 和 R9 表示反對的申述，以及其他不涉及分區計劃大綱圖改劃地帶修訂的建議。

96. 主席繼而邀請申述人和申述人的代表闡釋申述。

#### 申述編號 3 和 9

97. 郭明志先生(R3)和李桂芳女士(R9)表示希望一同闡釋申述，委員表示同意。

98. 郭明志先生借助投影片，陳述以下要點：

(a) 政府已在屯門規劃一些不受歡迎的厭惡性設施(例如飛機燃料庫)，對屯門居民極不公平。政府應檢討屯門日後的規劃，以解決問題和減低居民的不滿；

(b) 屯門是悲情城市，由於缺乏就業機會，屯門的失業率很高；

(c) 中原城市指數顯示，新界西與香港其他地區的物業價格差距很大。屯門的物業價格偏低，是由於城市規劃差劣和建有一些不受歡迎的設施；

- (d) 二零零一年十一月，有關方面曾向政府提交一些建議，以供考慮。部分建議(例如把第 56 區的公屋用地改劃作低至中密度私人房屋發展，以及保留第 27 區的海港中心作康樂用途)已在有關的分區計劃大綱圖修訂項目中反映；
- (e) 由於屯門位處西部通道門廊，設有集體運輸鐵路，因此應發展為商業中心。不過，政府並沒有這項計劃；
- (f) 一些房屋用地(例如屯門東第 54 區)於上世紀九十年代規劃。時移世易，政府應藉此機會檢討該區的適當土地用途和發展密度；

#### 屯門東

- (g) 屯門東遠離市區，並無集體運輸鐵路系統連接市區。因此，屯門東不宜進行高密度發展；

[梁剛銳先生此時到達參加會議。]

- (h) 屯門東地區以下的改劃用途地帶修訂項目獲得支持：
  - 項目 D12 和 D13 – 把第 27 區的「商業／住宅」用地改劃為「未決定用途」地帶；
  - 項目 F1 – 把第 55 區的「住宅(乙類)」用地改劃為「政府、機構或社區」地帶；
  - 項目 F2 和 F3 – 把第 56 區的「住宅(甲類)」用地改劃為「住宅(乙類)」地帶和「綠化地帶」；
  - 項目 F9 – 把第 59 區一塊狹長土地改劃為「綜合發展區」和「休憩用地」地帶；以及
  - 項目 F15 – 把第 48 區的「住宅(乙類)」地帶和「住宅(乙類)1」地帶改劃為「綠化地帶」；
- (i) 行政長官在二零零九至一零年《施政報告》宣布發展六項優勢產業，由於屯門東環境寧靜，因此該區適宜發展教育服務及／或醫療服務；



- (j) 屯門東研究提出多項建議，其中包括在屯門東進行低密度發展。這些建議已在屯門分區計劃大綱圖現行修訂反映，並獲支持。不過，把第 5 幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃作住宅用途，不獲支持。除非政府可在屯門物色另一塊用地發展醫療服務，否則有關的第 5 幅用地應保留作醫療用途；

[陳偉偉先生此時暫時離席。]

#### 優質教育城

- (k) 建議把屯門東地區第 48 區一幅用地由「住宅(乙類)1」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。該用地連同第 48 區已預留作興建國際學校和珠海書院的其他「政府、機構或社區」地帶，可使整個第 48 區發展為「優質教育城」；

99. 李桂芳女士陳述以下要點：

- (a) 一份有關屯門「優質教育城」的文件於二零零七年十一月提交城規會和行政長官考慮。擬議的「優質教育城」可提高香港的教育質素，並吸引更多人才來港。此舉可使屯門成為其他地區的模範，以便日後在其他地區設立「優質教育城」；
- (b) 屯門有需要提供服務該區的公立或私家醫院。屯門東研究提出把用地 5 改劃作住宅用途的建議不獲支持。該用地應保留作醫院用途；
- (c) 城規會必須制訂屯門未來 50 或 100 年的長遠規劃藍圖。在分區計劃大綱圖的修訂項目加入草率和零碎的改變，不會獲得當地社區支持；
- (d) 由於曾咀將興建中央焚化爐，在屯門興建另一個焚化爐既不恰當也不公平。屯門西第 38 區的用地不應用作中央焚化爐，而有關用途應從「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶「註釋」的第一欄中刪除；以及

[黃耀錦先生此時暫時離席。]

- (e) 屯門已建有很多公屋發展。在該區增建任何高密度公屋發展，會使現有的交通問題惡化。

100. R9 的代表韋應佳先生根據郭明志先生的第 31 和 32 幅投影片，就擬議的「優質教育城」提出下列各點：

- (a) 政府應對整個香港日後的發展有遠見和長遠規劃；
- (b) 擬議的「優質教育城」會提供小學、中學和大專院校，以及多元化的支援和文化設施，例如體育館、診所、世界文化藝術博物館、中央圖書館等。此地不僅是教育中心，也是可提高社會文化風氣的文化教育城；
- (c) 在屯門設立的首個「優質教育城」可成為模範，讓其他地區借鏡；

101. 郭明志先生繼續陳述以下要點：

- (a) 第 55 區草木茂生的「住宅(乙類)」用地應改劃為「綠化地帶」；

#### 屯門第 16 區

- (b) 屯門中部的海旁用地應發展作消閒康樂用途。關閉第 16 區的公眾貨物裝卸區，並把該範圍改劃作休憩用地用途，蝴蝶灣至黃金海岸便有一條長約 5 公里的連綿長廊，所有屯門區的居民，以至新界西北的居民均可得益；

[許智文教授此時離席。]

- (c) 屯門西海旁設有多個不受歡迎的厭惡性設施。因此，不再在屯門東關建不受歡迎的厭惡性設施，並預留該地區作康樂用途，實屬合理；

- (d) 長遠而言，第 16 區的公眾貨物裝卸區應關閉或遷至第 38 區及／或屯門至赤鱸角連接路將平整的土地。短期而言，政府不應搬遷或鼓勵營辦商搬遷其他公眾貨物裝卸區的作業(包括觀塘和茶果嶺公眾貨物裝卸區)至屯門公眾貨物裝卸區；
- (e) 屯門公眾貨物裝卸區與最接近的住宅發展相距只有 100 米左右，而觀塘和茶果嶺公眾貨物裝卸區與最接近的住宅發展則相距超過 200 米。然而，政府卻要關閉觀塘和茶果嶺公眾貨物裝卸區，並計劃把有關作業遷至屯門公眾貨物裝卸區，此舉對屯門居民極不公平；
- (f) 為配合改劃公眾貨物裝卸區，第 16 區的「工業」用地應改劃為「綜合發展區」地帶，以提供優質住宅、辦公室和酒店。長遠而言，此舉可為屯門居民提供就業機會；

[黃耀錦先生和陳偉偉先生此時返回會議席上。]

#### 屯門市中心

- (g) 為解決屯門欠缺就業機會的問題，屯門市中心的工業區應改劃作「商業」發展，不過也應保留若干數量的工業土地，以支持經濟發展。有見及此，建議把杯渡路以北的工業區改劃為「商業」地帶，以鼓勵重建，而杯渡路以南的工業區則予以保留。這項建議可分階段落實，第一階段是改劃建業街一帶的工業區(即整個工業區的四分之一範圍)；

#### 第 38 區的屯門特殊工業區

- (h) 第 38 區已闢建多項厭惡性和不受歡迎的設施，例如回收場和飛機燃料庫。因此，佔地約 20 公頃的回收場不應進一步擴建。如政府需要提供更多回收設施，則應在其他地方物色適合的用地，例如將軍澳第 137 區；
- (i) 第 38 區餘下的範圍應用作支援屯門的可持續發展。由於第 9 區非常接近屯門站，適宜作商業用

途，建議把第 9 區的現有巴士廠遷至第 38 區，並把巴士廠用地作商業用途。此外，屯門第 38 區較接近住宅地帶，不應用作闢建中央焚化爐。由於曾咀將興建中央焚化爐，因此同一地區內不應有兩個中央焚化爐。環保署署長要求把有關設施保留在「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶第一欄並不合理。他並提出以下建議：

- 把「巴士廠」用途納入「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶的第一欄；以及
- 把「中央焚化設施」由「其他指定用途」註明「特殊工業區」地帶的第一欄中刪除；

#### 屯門其他地區

(j) 反對項目 F10：即反對把第 54 區的「政府、機構或社區」用地改劃為「住宅(甲類)」地帶，因為不應輕率地把「政府、機構或社區」用地改作其他用途。屯門規劃作住宅發展的土地仍然充足。根據屯門分區計劃大綱圖的擬議修訂，部分用地將由住宅用途改劃為「政府、機構或社區」地帶，部分則由「政府、機構或社區」地帶改劃作住宅用途，而在屯門分區計劃大綱圖上，「政府、機構或社區」用地的總面積將維持相同。不過，如把將會修訂的掃管笏分區計劃大綱圖計算在內，「政府、機構或社區」土地則會淨減約 20 公頃。然而，如政府同意保留第 48 區的「政府、機構或社區」用地，對 F10 的反對便會撤回；

(k) 反對項目 E4 — 即反對把第 50 區的一塊土地由「休憩用地」地帶改劃為「綠化地帶」。把該用地改劃為「綠化地帶」，便會減少日後重新推展發展植物園的機會；以及

(l) 屯門東研究提出減低住宅發展密度的建議獲得支持，而相關的改劃用途地帶修訂項目應盡快進行。至於有關公眾貨物裝卸區和第 16 區「工業」地帶的建議，如城規會決定在這階段不作任何決定，並繼續檢討建議，則可接受；但如建議遭否決，則絕對不可接受。

102. 韋應佳先生表示，政府必須檢討屯門的定位和角色。屯門是第一代新市鎮，自上世紀七十年代開始發展，原來的規劃意向是在市鎮內為居民提供就業機會，以期成為自給自足的新市鎮，但這個意向現已不能實現。過去數年，大部分工廠已遷往內地，屯門許多工業大廈已經空置或轉作其他用途。政府必須藉此機會檢討土地用途，並活化工業區以配合屯門居民的需要。

[韋應佳先生此時暫時離席而李桂芳女士此時離席。]

#### 申述編號 4

103. R4 的代表劉德先生借助投影片，提出下列要點：

##### *修訂項目 E4*

- (a) 反對修訂項目 E4，即把第 50 區的一塊土地由「休憩用地」改劃為「綠化地帶」；
- (b) 申述地點是一塊私人土地，不具「綠化地帶」特色，有關土地已經鋪築地面並正用作與「綠化地帶」無關的活動。該處沒有植物和自然景觀，亦沒有景觀價值和生態價值。把申述地點改劃為「綠化地帶」根本不能達致所訂的目的。申述地點位處楊小坑村的鄉村範圍內，和毗鄰的「鄉村式發展」地帶有相同的區內特色；
- (c) 申述地點面積 1 074 平方米，只佔「綠化地帶」約 0.7%。擬議小規模發展不會影響高度輪廓，亦不會對附近居民和潛在視覺受體造成視覺影響。新界豁免管制屋宇的發展須符合渠務、運輸和消防等政府部門的不同規定。因此，即使申述地點改劃為「鄉村式發展」地帶，該處的新界豁免管制屋宇仍會受到管制；

[郭明志先生此時暫時離席。]

- (d) 在先前的屯門分區計劃大綱草圖上，申述地點原本劃為「休憩用地」地帶。申述人提交的小型屋宇發展

申請於二零零六年九月遭屯門地政專員拒絕，由屯門地政專員發出的拒絕信在圖文投射器顯示。如果申述地點改劃為「綠化地帶」，小型屋宇發展便須向城規會申請規劃許可。此舉會進一步限制申述地點上的小型屋宇發展；

(e) 關於土木工程拓展署土力工程處處長表示「申述地點附近有已登記的人造斜坡，其穩定性會否影響擬議發展，或受擬議發展影響尙待確定」，申述人回應如下：

- 人造斜坡是政府為興建楊青路下面的行人通道而建造。在興建行人通道時，通道兩旁的土地的水平提高至三米，以進行美化環境工程；
- 所謂「斜坡」其實是一堆用以栽種樹木／植物的泥土。土木工程拓展署土力工程處處長必須確定斜坡的穩定性；
- 斜坡並非毗連申述地點，而是距離 15 米；

[黃仕進教授於此時離席。]

(f) 關於漁農自然護理署表示「申述地點現有一些大型果樹，可能因為空間有限而受新界豁免管制屋宇發展影響。因此，較適宜把該用地劃為「綠化地帶」。若日後有需要，申請人可向城規會申請在該地點上進行新界豁免管制屋宇發展」，申述人回應如下：

- 果樹是申述人很久以前所栽種，並非很大。該用地有貯物用途，並沒有為果樹提供良好的生長環境；
- 如果有關用地改劃為「鄉村式發展」地帶以進行新界豁免管制屋宇發展，土地擁有人會清理該地方，並把果樹移植到更適當的位置；
- 漁農自然護理署的意見（「若日後有需要，申請人可向城規會申請在該地點上進行新界豁免管制屋宇發展」）違反「綠化地帶」的規劃意向，因為根據一般推定，此地帶內不宜進行發展；

[郭明志先生此時返回會議席上。]

- (g) 分區計劃大綱圖的修訂項目旨在修訂分區計劃大綱圖，以配合現行的規劃方法和發展建議，並反映現有用途。因此，把申述地點改劃為「綠化地帶」並不恰當，因為申述地點超過九成已經鋪築地面，並正用作車輛維修工場及露天貯物用地；
- (h) 「綠化地帶」的規劃意向「主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限……」。基於用地的現況和用途，以及其坐落在楊小坑村的「鄉村範圍」內，把用地改劃為「綠化地帶」的擬議修訂項目既不合理，也沒有充分理據支持；

[郭明志先生此時暫時離席。]

- (i) 有關用地坐落在准許進行小型屋宇發展的「鄉村範圍」內。因此，用地應改劃為「鄉村式發展」地帶而非「綠化地帶」；以及
- (j) 屯門鄉事委員會主席及楊小坑村村代表已表示支持把用地改劃為「鄉村式發展」地帶的建議。有關支持由屯門鄉事委員會主席發出的信件可見，有關信件於圖文投射器顯示，供委員參閱。

104. 楊小坑村村代表邱少良先生（R4）表示，基於用地現況，把申述地點改劃為「綠化地帶」根本不能達致所訂的目的。楊小坑村內幾乎沒有任何私人土地可滿足對小型屋宇的需求。村民促請城規會從優考慮申述，把申述地點改劃為「鄉村式發展」地帶。

[郭明志先生此時返回會議席上。]

#### 申述編號 7

105. 陳少成先生提出下列要點：

#### *修訂項目 D11*

- (a) 反對修訂項目 D11，即把第 37 區的一塊用地改劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶；
- (b) 用地位於人口稠密的市中心。加油站對區內居民造成潛在危險及負面的心理影響；
- (c) 屯門已有多個加油站。政府應盡量減少加油站的數目；
- (d) 文件第 4.4.5(b)段表示，並無接獲任何有關現有加油站的環境及交通投訴。不過，「並無投訴」並不表示修訂項目獲公眾支持；

*修訂項目 F10*

- (e) 第 54 區毗鄰政府農場和青山醫院(兩塊土地目前劃為「住宅(甲類)」地帶)的一大塊土地應改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (f) 屯門現時並無私營醫院。有關用地非常適當，應保留作醫院或醫療用途；
- (g) 食物及衛生局局長和衛生署署長均提出負面意見，認為有關用地因地形和位置較為不便而不宜作醫院用途，此問題可以解決。該用地也可用作公園，供精神病患者康復之用；以及
- (h) 擬議「住宅(甲類)」地帶作公屋發展會令屯門的交通問題進一步惡化。在屯門至東涌的海底隧道於二零一六年通車令現有交通問題得以解決之前，屯門的人口不應再增加。

[韋應佳先生此時返回會議席上。]

106. 由於 R3、R4、R7 及 R9 已完成簡介，委員亦沒有任何提問，主席表示聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後商議申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。主席多謝申述人、申述人代表及規劃署代表出席聆訊，他們均於此時離席。



## 商議部分

107. 委員備悉支持屯門東地區改劃地帶修訂(即修訂項目 D12、D13、F1、F2、F3、F9 和 F15)的申述。

108 委員接着討論表示反對的申述。委員認為由於市民對政府、機構或社區用途的需要，特別是對醫院用途的需要未能得以證實，因此反對修訂項目 F10 的申述並無理據支持，不應接納。關於 R4 就修訂項目 E4 所提交的申述，委員備悉土木工程拓展署土力工程處處長關注申述地點附近人造斜坡的穩定性會否影響擬議發展，或受擬議發展影響，而有關評估尚待提交城規會考慮。在回應一名委員的詢問時，秘書回答說，在「綠化地帶」進行「新界豁免管制屋宇」發展可提交規劃申請，供城規會考慮。委員不同意 R3 及 R9 就修訂項目 E4 提出的申述，認為把植物茂生的用地劃為「綠化地帶」實屬恰當。至於有關修訂項目 F14、A2 及 D11 的申述，委員認為擬議修訂項目合理，並無理據支持接納申述。

109. 委員備悉 R3、R7 及 R9 所提交的部分建議與分區計劃大綱圖上的修訂項目無關，而規劃署已在文件內詳述對這些建議的回應。主席表示儘管這些建議與修訂項目無關，仍請規劃署從地區規劃的角度向有關申述人作出回應。委員同意。

[邱榮光博士於此時離席。]

## 申述編號 R3 及 R9

110. 經進一步商議後，城規會備悉支持修訂項目的申述編號 R3 及 R9。

## 申述編號 3

111. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 3 的反對申述，理由如下：

修訂項目 F10-把第 54 區的「政府、機構或社區」用地改劃為「住宅(甲類)」地帶

- (a) 把有關用地改劃為「住宅(甲類)」地帶是爲了進行公屋發展，以維持政府提出一般公屋申請人平均輪候時間約爲三年的承諾。房屋署已就使用該用地興建公屋的建議諮詢屯門區議會；
- (b) 有關用地的擬議公屋發展並沒有無法克服的環境或工程問題；
- (c) 食物及衛生局局長和衛生署署長證實無須預留有關用地作醫院或診所用途；

修訂項目 E4-把第 50 區的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃爲「綠化地帶」

- (d) 康樂及文化事務署署長證實，屯門區已根據《香港規劃標準與準則》的規定，提供足夠的公眾休憩用地設施；
- (e) 這塊土地位處青山山麓，並長有茂盛的植物，劃爲「綠化地帶」實屬恰當；

修訂項目 F14-把第 55 區的一塊用地由「其他指定用途」註明「輕便鐵路總站」地帶改劃爲「政府、機構或社區」地帶

- (f) 爲符合屯門區議會對進行更多綠化的要求，以及迎合區內人士對在屯門東地區一些交通便利的地方闢設體育／文化設施的訴求，當局建議把該用地改劃作「政府、機構或社區」用途，以應付對政府、機構或社區用地的長遠需求；
- (g) 屯門區已根據《香港規劃標準與準則》的規定，提供足夠的公眾休憩用地設施；

修訂項目 A2-屯門東地區第 56 區的「政府、機構或社區」用地施加建築物高度限制

- (h) 用地現有的建築物高度限制與附近環境協調，從城市設計角度而言，實屬恰當。有關高度限制亦足以應付現有發展的運作需要，並獲相關政策局／部門同意；

- (i) 有關方面可提出略為放寬建築物高度的規劃申請供城規會考慮，以便日後進行任何具特別設計和規劃優點的計劃。

#### 申述編號 4

112. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 4，理由如下：

修訂項目 E4-把第 50 區的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「綠化地帶」

- (a) 基於用地特色和限制(包括人造斜坡和果樹)，仍未有充分理據證明適合把申述地點劃作「鄉村式發展」地帶。把該用地劃為「綠化地帶」更為恰當，因為可讓當局按規劃申請制度考慮新界豁免管制屋宇發展。

#### 申述編號 7

113. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 7，理由如下：

修訂項目 F10-把第 54 區的「政府、機構或社區」用地改劃為「住宅(甲類)」地帶

- (a) 把有關用地改劃為「住宅(甲類)」地帶是為了進行公屋發展，以維持政府提出一般公屋申請人平均輪候時間約為三年的承諾。房屋署已就使用該用地興建公屋的建議諮詢屯門區議會；
- (b) 有關用地的擬議公屋發展並沒有無法克服的環境或工程問題；
- (c) 食物及衛生局局長和衛生署署長證實無須預留有關用地作醫院或診所用途；

修訂項目 D11-把第 37 區的一塊用地由「商業／住宅」地帶改劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶

- (d) 改劃用途地帶的修訂項目，主要在於反映現有加油站用途和核准規劃申請的計劃；以及
- (e) 自現有加油站開始運作以來，當局並無接獲任何有關環境和交通問題的投訴。

申述編號 9

114. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 9 的反對申述，理由如下：

修訂項目 F10—把第 54 區的「政府、機構或社區」用地改劃為「住宅(甲類)」地帶

- (a) 把有關用地改劃為「住宅(甲類)」地帶是為了進行公屋發展，以維持政府提出一般公屋申請人平均輪候時間約為三年的承諾。房屋署已就使用該用地興建公屋的建議諮詢屯門區議會；
- (b) 有關用地的擬議公屋發展並沒有無法克服的環境或工程問題；
- (c) 食物及衛生局局長和衛生署署長證實無須預留有關用地作醫院或診所用途；

修訂項目 E4—把第 50 區的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「綠化地帶」

- (d) 康樂及文化事務署署長證實，屯門區已根據《香港規劃標準與準則》的規定，提供足夠的公眾休憩用地設施；以及
- (e) 這塊土地位處青山山麓，並長有茂盛的植物，劃為「綠化地帶」實屬恰當。

[黃耀錦先生、黃遠輝先生及譚贛蘭女士於此時離席。]

**第三組 (R1、R5 和 C1)**

(城規會文件第 8553 號)

簡介和提問部分

115. 下列委員已就此議項申報利益：

- 陳仲尼先生 - 一名家人在屯門擁有物業
- 劉智鵬博士 - 在屯門擁有物業
- 葉滿華先生 - 就青衣油庫的應課差餉租值擔任埃克森美孚的顧問。屯門設有埃克森美孚加油站。

116. 委員備悉陳仲尼先生已就未能出席下午的會議致歉，而劉智鵬博士已離席。委員認為葉滿華先生在此議項中並不涉及直接利益，可留在會議席上。

117. 下列規劃署的代表、申述人代表和提意見人此時獲邀出席會議：

- 張綺薇女士 - 規劃署屯門及元朗規劃專員
- 劉長正先生 - 規劃署高級城市規劃師／西部
- 關嘉佩女士 - 規劃署城市規劃師／新界總辦事處

**R1 堅基有限公司**

- 鄧湛強先生 - 申述人代表及提意見人
- 陳容枝女士 - 申述人代表

**R5 青園有限公司和帝邦有限公司**

- 陳詠茵女士 ]
- 何小芳女士 ] 申述人代表
- 鄭沛勤先生 ]

118. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介有關申述的背景。

119. 劉長正先生借助投影片，提出下列要點：

- (a) 《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/26》收納的擬議修訂的背景載於文件第 1 段。城規會決定把申述編號 R1、R5 及相關意見編號 1(C1)歸入第三組一併考慮；

#### 申述事項

- (b) R1 及 R5 反對把位於屯門第 52 區的申述地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，以及訂明三層(不包括地庫)的建築物高度限制和 0.4 倍的地積比率限制。R1 及 R5 所涉及的地盤面積分別約為 2 800 平方米及 2 100 平方米。兩個申述地點有一些地方重疊，其土地類別及土地用途特色相似。R1 及 R5 提出的部分申述理由亦相若；
- (c) 鄧湛強先生所提交的 C1 支持 R5 就把屯門第 52 區由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶所提出的反對，以及支持 R5 關於就申述地點批給 5 倍地積比率的建議；

#### 申述理由及建議

- (d) R1 及 R5 提出的申述理由概述於文件第 2.2 段；
- (e) R1 建議把申述地點的地積比率訂為 5 倍，而 R5 則建議把申述地點恢復劃為「住宅(乙類)」地帶，或改劃為「綜合發展區」地帶，兩者的地積比率均為 5 倍；
- (f) 規劃考慮因素和對申述的評估詳載於文件第 4 段；

#### 對申述理由的回應

- (g) 對 R1 和 R5 的申述理由的回應詳載於文件第 4.5 段，現撮錄如下：

(h) 把申述地點的「住宅(乙類)」用途地帶降級缺乏理據支持

(i) 根據當局於一九九三年九月二十九日採納的屯門第 52 區發展藍圖編號 L/TM 52/1，申述地點劃為「住宅 4」地帶，最高地積比率為 0.4 倍及兩層。鑑於有關用地位於新市鎮邊緣且毗連低矮的政府、機構或社區用地，故發展藍圖所列明的地積比率及建築物高度限制與該區的整體環境布局互相協調；

(ii) 一九九四年四月二十二日，當局在《屯門分區計劃大綱圖編號 S/TM/8》上把申述地點劃為「住宅(乙類)」地帶，但沒有為該地帶訂明地積比率及建築物高度限制。該圖的《說明書》註明「住宅(乙類)」地帶的意向主要是作較低密度住宅發展。按照當年的規劃做法，發展項目的地積比率及建築物高度管制基本上是透過行政手段實施，在進行契約修訂時把發展藍圖所列明的限制反映於地契上。因應現時公眾對更具透明度及更明確的發展管制的訴求和意向，地積比率／總樓面面積與建築物高度限制已在有關的法定分區計劃大綱圖上反映。

(iii) 按土地用途規劃方面而言，「住宅(丙類)」地帶在土地用途方面較「住宅(乙類)」地帶有更多限制。「辦公室、娛樂場所和街市」等商業用途在「住宅(丙類)」地帶內並非第一欄或第二欄用途，但在「住宅(乙類)」地帶內則列為第二欄用途。有關用地位於不擬作該等商業用途的新市鎮邊緣，因此把申述地點劃作「住宅(丙類)」地帶更為合適；

(iv) 把申述地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶不應視作把有關土地用途地帶降級，原因是分區計劃大綱圖所訂明的地積比率限制與自一九九三年起生效的發展藍圖上顯示的相同。把申述地點由「住宅(乙類)」地帶

改劃為「住宅(丙類)」地帶更能反映有關用地一直作低矮及低密度住宅發展的規劃意向；

(i) 減少改善區內環境的誘因

(i) 申述地點的總面積約為 3 833 平方米(R1 及 R5)，以地積比率 0.4 倍計算，可興建總樓面面積 1 533 平方米的發展項目，因此應有足夠的誘因以改善現有建築物或提供噪音緩解措施；

(j) 中密度發展與環境互相協調

(i) 地積比率 0.4 倍的住宅發展與區內整體環境布局的特點互相協調，該區北面為低矮、低密度的住宅群，南面則作政府、機構或社區用地限為一層高的運動場；

(ii) 自北向南吹的風主要沿屯門河道、屯門公路及青山公路這些主要氣道吹入並經過該區，然後進入位於南面的屯門新市鎮中部地區。因此，在這塊位於主要氣道交匯處的有關土地上興建低層及低密度樓宇有助促進空氣流通；

(iii) 因應有關用地毗鄰的主要道路可能造成的交通噪音，環境保護署署長認為從環境規劃的角度而言，把地積比率訂為 5 倍並不可取。相反，把有關用地劃為「住宅(丙類)」地帶並訂明 0.4 倍地積比率更為恰當；

(k) 進行中密度發展以滿足日益增加的房屋需求

(i) 現時對分區計劃大綱圖作出的修訂並沒有影響有關用地擬作的住宅用途。再者，地積比率限為 0.4 倍即相等於總樓面面積 1 533 平方米，與申述地點根據有關的建築許可證所獲准提供的總樓面面積 1 078 平方米相比已高出 42%；

(l) 減低進行發展的吸引力



- (i) 申述人以毗鄰的出售用地為例，說明地積比率偏低會減少發展誘因並不恰當。當局知悉，有其他地積比率偏低的用地亦成功通過拍賣方式出售。此外，毗鄰的出售用地並非唯一一塊列入「供申請售賣土地一覽表」（下稱「勾地表」）八年的用地。有關情況可能是由涉及本地及全球經濟情況和其他方面的多項複雜因素所造成，而非由出售用地本身的發展限制所造成；

(m) 遏抑創新的建築設計

- (i) 申述地點附近的「住宅(甲類)」地帶內的高層公共屋邨(例如富泰邨及兆康苑)均遠離主要公路，並有「綠化地帶」、屯門河道、休憩用地及／或政府、機構或社區設施作為緩衝區。兩項劃為「住宅(乙類)10」地帶的發展(即疊茵庭及名賢居)並非十分接近屯門公路／元朗公路或藍地交匯處等主要公路／主幹道路，而分區計劃大綱圖就上述兩項發展所施加的 3.3 倍地積比率限制大致反映發展完成後的情況。這些發展所處的位置不同，其用地環境亦有分別；
- (ii) 環保署署長並不同意申述人的論據，即有關用地須有足夠的發展密度，以便採用顧及環境的建築物設計及布局，從而紓解噪音影響及對空氣質素的憂慮。有關的發展藍圖《說明書》訂明，該等用地日後若進行發展，必須提交噪音影響評估研究報告。為減輕噪音及空氣污染而採用的創新設計未必使住用總樓面面積增加。有關人士可根據條例第 16 條，向城規會提交略為放寬地積比率限制的申請，以供考慮；

(n) 公平對待土地業權人

- (i) R1 及 R5 的申述地點均屬根據集體政府租契持有的農地，其中六個分段的建築許可證所准許的總樓面面積分別為 883.56 平方米和 749.74 平方米。建築許可證就該兩個申述地

點所訂明的高度限制由兩層半至三層不等。用途地帶區劃及相關的發展限制不會侵犯地段業權人根據契約規定所享有的發展權；

- (o) 當局不支持 R1 及 R5 的建議，詳情載於文件第 4.6 段；以及
- (p) 規劃署的意見——規劃署不支持 R1 及 R5，並認為不應接納有關申述，理由詳載於文件第 6 段。

120. 主席繼而請申述人及其代表闡釋申述內容。

#### 申述編號 R1 及提意見人

121. 鄧湛強先生提出下列要點：

- (a) 自一九九四年起，R1 的申述地點在屯門分區計劃大綱圖上一直劃為「住宅(乙類)」地帶。在屯門分區計劃大綱圖上並無任何土地劃為「住宅(丙類)」地帶，作低密度發展；
- (b) 申述地點是一塊私人土地。有關的土地業權人一直與毗鄰地段的擁有人商討合作在該區進行綜合發展；
- (c) 根據產業測量師的專業意見，分區計劃大綱圖如沒有訂明地積比率限制，則一般做法是就屯門的「住宅(乙類)」用地採用 5 倍地積比率。因此，預期申述地點的地積比率應為 5 倍是合理的期望；
- (d) 申述地點的總土地面積只有約 3 000 平方米，就算施加 5 倍的地積比率，相關的住宅發展的規模細小，約為一至兩座 20 層住宅樓宇，上蓋面積約為 20%。發展規模如此細小，不會對附近地區的景觀及空氣流通造成負面影響。此外，申述地點毗鄰有一大塊面積約 5 000 至 6 000 平方米的政府土地。城規會可減低該政府土地的發展密度，或把有

關土地改劃為「休憩用地」地帶，以解決任何可能出現的環境及空氣流通問題；

- (e) 在紫田村附近的土地，最近被改作高密度的公共房屋發展用地。有關的土地與申述地點的地盤特色相似，因此在申述地點施加如此低的地積比率並不合理；
- (f) 以申述地點由根據集體政府租契持有的農地組成為理由，把申述地點的地積比率限制訂為 0.4 倍並不合理。就此，差不多所有新界土地均是根據集體政府租契持有的農地，而一些地段已被收回作新市鎮發展；
- (g) 現時該區較為破舊，被一個車輛維修工場及一個回收工場所佔用。擬議的 0.4 倍地積比率過低，不足以提供重建的誘因；以及
- (h) 申述地點毗鄰接近 20 年前興建的富泰邨及兆康苑。近年，這兩個大型屋苑產生大量的分枝家庭，對房屋的需求日益增加。有關方面應在申述地點興建中密度的多層住宅發展，提供居民負擔能力範圍內的房屋以滿足社區的殷切需要。若把有關用地改劃為「住宅(丙類)」地帶並訂定 0.4 倍的地積比率，則只能在有關土地上提供低密度豪宅，而不能達致為社區提供負擔能力範圍內的房屋的目標。

#### 申述編號 R5

122. 何小芳女士借助投影片，提出下列要點：

- (a) 申述人反對修訂項目 B10，即反對把申述地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為地積比率 0.4 倍的「住宅(丙類)」地帶，以及訂明三層的建築物高度限制；

#### 申述地點

- (b) 申述地點包括第 130 約地段第 555 號 D 分段、第 555 號 E 分段、第 555 號餘段、第 559 號 A 分段餘段、第 559 號 B 分段第 1 小分段餘段、第 559 號餘段、第 560 號 A 分段、第 560 號 B 分段及第 560 號餘段。該地點為一九八三年首次展示的屯門分區計劃大綱圖所涵蓋；
- (c) 申述地點並非如文件所載位於屯門新市鎮邊緣，而是位於屯門市中心北面兩公里的地方，即類似尖沙咀天星碼頭與黃埔花園或中環置地廣場與灣仔海底隧道入口之間的距離；

#### 區劃背景

- (d) 一九九四年前，申述地點在《屯門分區計劃大綱圖編號 S/TM/7》上劃為「未決定用途」地帶。「未決定用途」地帶指當局需要作進一步詳細規劃研究的地區；
- (e) 一九九四年，當局在《屯門分區計劃大綱圖編號 S/TM/8》上把申述地點由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶。「住宅(乙類)」地帶的規劃意向主要是作較低密度住宅發展，這些發展不設地積比率或建築物高度限制；
- (f) 二零零九年，當局把有關用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，最高地積比率為 0.4 倍，高度限為三層；

#### 現有及毗鄰土地用途

- (g) 申述地點有一間私人復康院舍及一個荒廢加油站，該區現時的环境惡劣；
- (h) 有關用地位處住宅區，而兆康西鐵站及輕鐵站則位於用地以西 500 米的範圍內；
- (i) 毗鄰地方亦有多個中密度及高密度的住宅發展，包括富泰邨(地積比率為 5 倍)、疊茵庭及名賢居(地積比率為 3.3 倍)等；

對規劃署理據的回應：以發展藍圖為依據

- (j) 根據一九九三年採納的一份非法定部門內部圖則—屯門新市鎮第 52 區發展藍圖 (編號 L/TM/52/1B)，申述地點及毗鄰地段劃作「住宅 4」地帶，地積比率為 0.4 倍；
- (k) 儘管有關用地自一九九三年起在發展藍圖上劃作「住宅 4」地帶，但當局在修訂屯門分區計劃大綱圖時並沒有依循此項用途地帶區劃。一九九四年，當局在《屯門分區計劃大綱圖編號 S/TM/8》上把該用地改劃為「住宅(乙類)」地帶，其規劃意向是作較低密度發展；
- (l) 根據文件第 4.5.1 段所述，按照當年的規劃做法，發展項目的地積比率及高度管制基本上是透過行政手段實施，把發展藍圖所列明的限制反映於地契上。規劃署應可於一九九四年輕易地在分區計劃大綱圖上把有關用地改劃為「住宅(丙類)」地帶。該署把該用地改劃為「住宅(乙類)」地帶可能是基於某些原因，其中一個原因可能是當局須待元朗公路落成或考慮其他規劃方面的理由後，才能確定該用地的適當發展密度；
- (m) 申述地點接近兆康西鐵及輕鐵站，位置方便易達，適合作以轉車為本的高密度發展；
- (n) 根據文件圖 H-6，有關用地並非位於氣道內，在用地上的發展不會妨礙主要氣道把自北向南吹的風引入屯門新市鎮；
- (o) 該區有數個高密度住宅發展位於主要道路旁，並設有噪音緩解措施，例如洪天路近天水圍西交通交匯處一帶、地積比率為 3 至 5 倍的住宅發展，以及皇珠路和屯門公路一帶的住宅發展。這些發展均是好例子，說明應容許申述地點有足夠的發展密度以提供所需的噪音緩解措施；

- (p) 該區頗為破舊，設有露天存放場及工場用途，並有荒廢屋宇及加油站。把有關用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為地積比率 0.4 倍的「住宅(丙類)」地帶並不能提供為改善該區而進行發展的誘因；
- (q) 雖然地政總署已就申述地點所涵蓋的部份地段發出建築許可證，但在有關土地上並無進行任何發展。擬議的 0.4 倍地積比率對土地業權人而言完全沒有吸引力；
- (r) 毗鄰地段屯門市地段第 430 號已納入勾地表超過八年，但仍未有發展商申請拍賣，顯示在這個位置發展低密度房屋並不吸引。這個不合理的 0.4 倍地積比率限制會浪費寶貴的土地資源，只會損害該區的發展(重建)潛力，而現有的荒廢及破舊構築物則仍會存在；
- (s) 沿青山公路－嶺南段及屯門公路的前消防處已婚職員宿舍用地(下稱「宿舍用地」)最近劃為「住宅(戊類)」地帶，地積比率為 2.91 倍，建築物高度約為 20 層(建築物高度限制為主水平基準上 70 米)。這塊宿舍用地的地盤環境與申述地點相似，當局為申述地點釐定適當的發展密度時可以此作為參考；

#### 申述人的建議

- (t) 申述人建議：
- 把申述地點恢復劃為原先的「住宅(乙類)」地帶，地積比率為 5 倍；或
  - 把申述地點改劃為「住宅(乙類)14」地帶，地積比率為 3.3 倍；或
  - 與宿舍用地的處理方法相類似，把有關用地改劃為「住宅(戊類)」地帶，地積比率為 3.3 倍。在「住宅(戊類)」的用途地帶區劃下，由技術評估支持的住宅發展建議須提交城規會考慮。
  - 如地積比率定為 3.3 倍，則建築物高度限制將為不高於主水平基準上 60 米。

123. R1、R5及C1已簡介完畢，主席遂請委員提出問題。

124. 對於一名委員關注申述地點可能受到的交通噪音影響，張綺薇女士回答說，有關的發展藍圖《說明書》訂明，申述地點若擬進行住宅發展，必須提交噪音影響評估研究報告。由於申述地點屬根據政府租契持有的農地，在有關土地上興建住宅發展項目必須進行契約修訂。提交噪音影響評估的規定將會相應地納入契約條件內。

125. 由於申述人的代表及提意見人已完成簡介，委員亦沒有進一步的提問，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議申述，稍後會把決定通知申述人。主席多謝他們及規劃署的代表出席聆訊，他們均於此時離席。

#### 商議部分

126. 一名委員表示，考慮到毗鄰道路所造成的潛在交通噪音影響，增加申述地點的發展密度並不恰當。這名委員關注是否應該把有關用地保留作住宅發展。另一名委員亦同樣關注毗鄰道路在交通噪音方面所造成的負面影響，並認為進行低層住宅發展較為恰當。就此，委員支持把有關用地劃為0.4倍地積比率的「住宅(丙類)」地帶。

127. 主席總結說，考慮到屯門第52區發展藍圖所顯示的0.4倍地積比率的發展密度、地盤限制、獲准建築面積及其他相關的規劃考慮因素，R1及R5的申述地點宜作低層及低密度發展，而把有關用地劃為0.4倍地積比率的「住宅(丙類)」地帶是恰當的做法。委員對此表示同意。

#### 申述編號 1 及 5

128. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 1 及 5，理由如下：

- (a) 把申述地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶是要如實反映自一九九三年已採納的屯門第 52 區發展藍圖上有關用地的發展密度；

- (b) 經考慮有關用地位處屯門新市鎮邊緣低層發展的特色、發展藍圖上的限制、當局就有關用地的部分地段所批出的建築許可證訂明的可建面積，以及地盤限制(包括有架空電纜存在、現時的通風情況及交通噪音滋擾)後，把有關用地的地積比率訂為 0.4 倍，較申述人所建議的 5 倍更為恰當；
- (c) R1 及 R5 申述地點的總面積約為 3 833 平方米，以地積比率 0.4 倍計算，可興建總樓面面積 1 533 平方米的發展項目，因此應有足夠的誘因以改善有關用地上現有的建築物；以及
- (d) 就申述地點以 0.4 倍的法定地積比率發展，其可建總樓面面積較當局就有關用地的部分地段批出的建築許可證所容許的總樓面面積為高。這樣可提供誘因以改善有關用地上現有的建築物／構築物，而且不影響申述地點的發展權。

[邱麗萍女士此時離席。]

#### **第四組(R2 和 R8)**

(城規會文件第 8554 號)

166. 下列委員已就此議項申報利益：

- 陳仲尼先生 - 一名家人在屯門擁有物業
- 劉智鵬博士 - 在屯門擁有物業
- 葉滿華先生 - 就青衣油庫的應課差餉租值擔任埃克森美孚的顧問。屯門設有埃克森美孚加油站。

167. 由於此議項涉及延期考慮第四組聆訊的申述，與會者同意上述委員可留在會議席上。委員備悉陳仲尼先生已就未能出席會議致歉，而劉智鵬博士已離席。



168. 秘書向委員簡介文件第 1 段所載的個案背景。環境局局長於二零一零年五月二十八日提供了關於 R8 的進一步資料。爲了讓規劃署有時間考慮環境局局長的進一步資料，現建議押聆訊第四組申述。第四組會一併聆訊 R8 和 R2，而兩份申述均涉及供電設施。R2(由中華電力香港有限公司提交)已獲諮詢，並表示不反對延期考慮申述。

169. 按照城規會根據《城市規劃條例》就「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載，最多只可延期四星期(即兩次會議)考慮申述。不過，這宗個案可獲特別考慮，因爲環境局局長在最後階段提供了須適當考慮的重要資料，情況極爲特殊。押後聆訊第四組申述不會影響城規會對另外三組申述作出聆訊和考慮。

170. 經進一步考慮後，城規會決定延期聆訊第四組申述，當中涉及申述編號 R8 和 R2。

## **議程項目 8**

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/NE-KTN/131  
擬在劃爲「綜合發展區」地帶及顯示爲「道路」的地方的  
上水古洞北第 92 約地段第 684 號餘段、  
第 705 號餘段(部分)、第 706 號餘段(部分)、  
第 709 號(部分)、第 711 號(部分)、第 712 號、  
第 713 號餘段、第 715 號、第 716 號、第 717 號、  
第 718 號餘段(部分)、第 719 號、第 721 號餘段(部分)、  
第 2158 號餘段(部分)及毗連政府土地  
進行綜合住宅發展及略爲放寬地積比率及上蓋面積的限制  
(城規會文件第 5488 號)

---

[會議以廣東話進行。]

171. 秘書向委員簡介覆核申請(編號 A/NE-KTN/131)的背景(載於文件第 1 段)。申請人申請覆核鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零九年十一月六日所作的決定，即在附加規劃許可附帶條件的情況下批准有關申請，而其中一項條件是申請人

每星期最少須開放恩慈之家一日予公眾使用。該建築物現擬評為二級歷史建築物，擬用作會所設施。有關覆核原訂於二零一零年二月二十六日由城規會作出考慮。申請人於二零一零年五月十九日要求城規會再延期兩個月考慮這宗覆核申請，理由是申請人正積極與相關政府部門進行商討，以期解決開放恩慈之家予公眾使用所涉的事宜。申請人仍在等候有關政府部門的回覆。延期理由符合城規會根據《城市規劃條例》就「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)的準則，因為申請人需要更多時間諮詢相關的政府部門及準備進一步的回應；覆核日期並非無限期押後；以及延期考慮申請不會影響其他相關人士的利益。

172. 經商議後，城規會同意延期兩個月才考慮這宗覆核申請，以便申請人有時間準備擬提交的進一步資料。城規會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已容許申請人最多有兩個月，即合共四個月時間，準備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

## 議程項目 9

[公開會議]

### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

173. 餘無別事，會議於下午六時三十五分結束。