

二零一一年十月二十八日舉行的城市規劃委員會
第 995 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

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

陳仲尼先生

鄭恩基先生

許智文教授

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

劉文君女士

李偉民先生

李律仁先生

陸觀豪先生

馬錦華先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

邱榮光博士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

卓巧坤女士

環境保護署副署長

黃耀錦先生

民政事務總署助理署長(2)

曹榮平先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

黃遠輝先生

副主席

陳漢雲教授

方和先生

何培斌教授

劉智鵬博士

梁宏正先生

盧偉國博士

鄧淑明博士

邱麗萍女士

葉滿華先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
朱慶然女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
何盛田先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會
鄧翠儀女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一一年十月十四日第 994 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一一年十月十四日第 994 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) [閉門會議]

2. 此議項以機密文件形式記錄。

(ii) 修訂已通過的城市規劃委員會二零一一年九月三十日第 993 次會議記錄

[公開會議]

3. 秘書報告，已通過的城市規劃委員會二零一一年九月三十日第 993 次會議記錄有打字錯誤，涉及編號 A/I-CC/10 的覆核申請，這些錯誤主要是關於申請人的代表所提及的骨灰龕位的售價。她建議修訂已通過的會議記錄修正錯誤，擬作的修訂亦已呈交會上供委員考慮。委員並不反對擬議的修訂，並得悉有關的修訂將會視作已通過會議記錄的補充資料來記錄，當局亦會通知相關申請人所作的修訂。

一般事宜

議程項目 3

[公開會議]

西九文化區：第三階段公眾參與
(城規會文件第 8935 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

4. 以下西九文化區管理局的代表和顧問此時獲邀到席上：

夏佳理議員]	
張仁良教授]	
陳文偉博士]	西九文化區管理局
孫知用先生]	
龍欣翔女士]	
陳禮璋先生]	
Colin Ward 先生]	Foster+Partners
陳霖緯先生]	
Stephen Bingham 先生]	莫特麥克唐納香港有限
Eugen Dreyer 先生]	公司
許澤鴻先生]	盧緯倫建築規劃有限
盧星桓先生]	公司
羅天昇博士	-	公共政策研究所
域美女士	-	TFP Farrells

[陳旭明先生、陳曼琪女士及邱榮光博士此時到席。]

簡介部分

5. 主席歡迎上述人士出席會議，並請西九文化區管理局發展委員會主席夏佳理議員向城市規劃委員會(下稱「城規會」)簡介有關的建議。

6. 夏佳理議員向主席致謝後，表示工作團隊要向委員簡介的是當局在第三階段公眾參與活動中展示的西九文化區經修訂的概念圖則方案和擬議發展圖則，其中經修訂的概念圖則方案除了以 Fosters+Partners 所提出的「城市中的公園」概念為主要框架外，當局在第二階段公眾參與活動中，得悉另外兩個方案亦有些特色受市民歡迎，因此概念圖則方案把這些特色亦收納在內。

7. Colin Ward 先生借助投影片簡介西九文化區經修訂的概念圖則方案，並陳述下列要點：

主要特色

- (a) 西九文化區將充溢着多元的文化、教育、休閒、住宅和商業活動，為都市生活交織出動感活力；
- (b) 西九文化區內會有 17 個核心文化藝術演藝設施，包括自由空間、當代表演中心、音樂中心、戲曲中心、中型劇場、演藝劇場、大劇院、音樂劇院、M+、大型表演場地和展覽中心等，不但能提供場地進行各式各樣和規模不一的演藝活動，還設有博物館和展覽館設施，以及其他藝術和文化設施；
- (c) 在西九文化區建設中央公園，猶如把翠綠郊野遷往市中心，讓人人都能欣賞自然風光。這裏不但是戶外活動和娛樂飲食的理想地點，還可以用來進行戶外表演、雕塑展覽和藝術活動；

[鄭心怡女士此時到席。]

- (d) 香港是兼容豐富東西方文化的都市，西九文化區將會反映這個基本特色，保留這個城市的傳統往事，同時讓人探索本地的靈感之源和夢想訴求；
- (e) 西九文化區的文化設施會融入區內各個角落，視藝設施、表演設施和教育設施彼此四通八達，在香港提供了一番全新的體驗；

[林群聲教授此時到席。]

- (f) 林蔭大道為西九文化區的主動脈，兩旁綠樹成蔭，一直延綿至整個文化區的中心，可以遮蔭擋雨。遊客可直達地面多座新式文化建築，以及商店、餐廳、咖啡室、畫室、工作室和教育設施。此外，在西九文化區還有便於行人使用的街道連接南北兩部分；
- (g) 西九文化區內將興建三個主要的廣場，分別為戲曲廣場、中央廣場和藝術廣場，既是訪客休憩的地方，亦方便他們前往不同的文藝設施；

[黃耀錦先生此時到席，鄭心怡女士此時暫時離席。]

- (h) 在主要的文化場地之間還有規模較小的廣場、空間、用地和街道。在這些內部的地方可以進行非正式的表演，提供文化平台，讓不同的表演藝術交融整合，從而優化文化交流、街頭表演和一般的公眾消閒活動；

[李律仁先生此時到席。]

- (i) 西九文化區除了在海濱區和公園區設有零售和餐飲設施外，區內也會建設一個小型的市區街市，讓人重新體驗舊香港的城市風貌。此外，為了讓海濱區更添活力朝氣，當局建議／正在考慮加入多項設施／活動，例如觀景台、藝術浮橋、讓人能接觸水面的登岸梯級、讓人與水更親近的碼頭、涼亭、小食亭、藝術展品和平台餐廳等；
- (j) 由於維港是香港一個重要的地標，因此，建議在西九文化區的綠化休憩用地安排一些以水為題的活動，加深人與海港的聯繫；
- (k) 九龍公園和中央公園會以公園大橋和海濱長廊連接；

連接和交通系統

- (l) 西九文化區有網絡四通八達的交通配套，前往該處十分方便，當局亦會考慮闢設海上通道；
- (m) 西九文化區與周邊地區有完善的連接安排，可通往之處包括廣東道、九龍公園、廟街-油麻地-佐敦區、港鐵站(包括九龍站、西九龍總站、柯士甸站、佐敦站及尖沙咀站)及巴士站(例如過海巴士站和公共交通交匯處)，不但在地面有行人連接設施，還會設置一些行人隧道和行人天橋；
- (n) 西九文化區會採用環保運輸系統，運輸設施可能包括環保巴士、自動行人道和行人輸送帶；
- (o) 交通設施會建於地底，令西九文化區真正做到以人為本；

分階段發展

第一階段(二零一四年至二零二零年)

- (p) 西九文化區的發展會分階段進行，於二零一五年左右落成啓用的第一批設施包括部分中央公園、自由空間及戲曲中心。其他會在第一階段落成啓用的設施還有音樂中心、當代表演中心、演藝劇場、中型劇場 I、音樂劇院、大型表演場地連展覽中心及 M+ 第一期。此外，在這個階段還會興建一些其他附屬設施，包括駐區藝團中心、文學藝術空間、其他創意教育設施和一些藝術展館；

第二階段(二零二零年後)

- (q) 在第二階段落成啓用的設施包括大劇院、戲曲小型劇場、中型劇院 II 和 M+ 第二期；以及

臨時用途

- (r) 西九文化區的發展進程歷時很長，因此不少用地都會闢作臨時用途，如臨時劇場、臨時街市和採用藝術設計的圍板等；以及

8. 許澤鴻先生借助投影片簡介西九文化區的擬議發展圖則，並陳述以下要點：

- (a) 擬議發展圖則大致符合《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K 20/26》所訂定的發展參數，這些參數包括最高地積比率為 1.81 倍(用作發展住宅的地積比率不超過總地積比率的 20%)；闢設面積不少於 23 公頃的休憩用地；以及三個支區的建築物高度限制為主水平基準上 50 米、主水平基準上 70 米和主水平基準上 100 米；
- (b) 中央公園和海濱長廊會劃為「休憩用地(1)」地帶，而包含多個廣場的林蔭大道則會劃為「休憩用地(2)」地帶。「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地，以提供一個包含西九中央公園、海濱長廊、廣場及附屬綠化連接系統的區域休憩用地，供市民享用。這個區域休憩用地除提供動態及／或靜態康樂設施外，還設有附屬的藝術、文化、零售、餐飲和娛樂的用途，以營造更具動感氣氛的西九文化區。因應這個規劃意向，「休憩用地」地帶的最大整體總樓面面積為 13 300 平方米；
- (c) 在海濱的主要文化和藝術場地會劃為「其他指定用途」註明「藝術、文化、娛樂及商業」地帶，內陸地區則主要劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，這樣既能促成西九文化區的發展，亦能令其更添生氣；
- (d) 擬議發展圖則不會預留「道路」用地，因為根據有關的方案，所有道路都會建於地底；
- (e) 每個地帶都會糅合很多不同種類的用途，為西九文化區增添活力；
- (f) 建築物高度將會符合分區計劃大綱圖所訂定的高度限制；

- (g) 發展圖則會附有一套包含「土地用途表」的《註釋》和《說明書》，以及一些為西九文化區的未來發展作出補充和提供指引的圖則，這些圖則包括擬議主要藝術及文化場館圖、擬議城市設計大綱、擬議景觀設計圖、擬議休憩用地圖、擬議行車出入口以及擬議行人及連接系統圖；以及

[鄭心怡女士此時返回席上，譚贛蘭女士此時到席。]

- (h) 為了收集公眾對西九文化區發展的意見，當局由二零一一年九月三十日至二零一一年十月三十日，進行了為期一個月的第三階段公眾參與活動，活動包括在九月舉行記者招待會，在九龍公園舉辦為期一個月的展覽和導賞團，向油尖旺區議會簡介及舉辦專業會議和論壇。當局為發展圖則定稿時，會考慮所收集的公眾意見。發展圖則定稿後，會於二零一一年年底前提交城規會考慮，另預計分區計劃大綱草圖會於二零一二年年底前提獲行政長官會同行政會議核准。

提問和討論部分

9. 主席多謝西九文化區的工作團隊作出簡介，並請委員對有關建議提出意見。委員提出了下列意見：

規劃和設計

- (a) 必須確保西九文化區北部的住宅發展項目的設計和外觀能融入區內的世界級文藝場館；
- (b) 西九文化區應興建將來可成為香港及／或維港地標的地標建築物；
- (c) 必須妥善處理西九文化區內文化場地／展覽中心的照明安排，以免周邊地區遭受光污染；

- (d) 碼頭和渡輪的運作受政府規例規管，有委員擔心這些規例會造成限制，以致海濱的渡輪碼頭和登岸梯級無法採用具特色的設計；
- (e) 西九文化區要有栽種植物方面的規劃，要小心揀選植物品種，確保區內一年四季都有花卉盛放；
- (f) 西九文化區的內陸地區要設置多些水景設施；

用途／設施建議

- (g) 西九文化區管理局應考慮在海濱沿岸興建流動劇場和游泳池，以及在文化區內闢設能讓市民飽覽維港水底景觀的設施和塗鴉藝術家專用場地；

連接和運輸系統

- (h) 由於會有大量訪客於差不多同一時間前往西九文化區參加文化活動，交通遂成爲這個發展項目的主要難題之一，因此，區內必須有足夠的泊車位供應，同時要鼓勵人們使用公共交通工具，並要發展高效的內部運輸系統；
- (i) 必須建設行人天橋和行人隧道，把西九文化區與鄰近的地區連通起來，這些設施不但要實用，還要美觀；

分階段發展和落實的安排

- (j) 必須妥爲管理和保養中央公園；
- (k) 西九文化區預算造價 216 億元，有委員認爲是低估，亦有委員擔心，在第一階段便興建地下道路系統，會對將於較後階段興建的文化場館的設計造成限制。在建造工程如何分階段進行及西九文化區的發展時間表方面，當局須向公眾披露更多細節；

- (1) 必須提供充裕的資金支持西九文化區的發展，以保成功；以及

推廣

- (m) 應舉辦公開比賽，為西九文化區挑選一個更簡潔吸引的名稱。

10. 夏佳理議員、Colon Ward 先生和許澤鴻先生回應時陳述了下列要點：

規劃和設計

- (a) 在住宅發展項目的設計和外觀方面，西九文化區管理局已與地政總署商討在批地時按情況訂定相關的條件，管理局亦會發出一套關於西九文化區住宅發展項目的設計指引。此外，若擬在西九文化區內發展住宅，必須向城規會申請規劃許可；
- (b) 西九文化區會興建多幢地標建築物，包括 M+、大型表演場地、戲曲中心、大劇院和音樂劇院。這些建築物全部都會採用公開比賽優勝作品的設計，其中一些相信將來會成為維港的新地標；
- (c) 當局會在詳細設計的階段考慮渡輪碼頭的照明安排和設計；
- (d) 當局制定景觀設計的細節時，會深入研究栽種植物的規劃，務求從感官、色彩和香味着手，讓西九文化區的園林造景能隨四季更替而變化有致。此外，美化環境建議還會加入以水為主題的特色；

用途／設施建議

- (e) 當局會在詳細設計的階段考慮城規會提出的新設施／新概念；

連接和運輸系統

- (f) 西九文化區交通方便，連通全港的鐵路和公共運輸網絡，文化區本身亦會發展高效的內部交通網絡，方便人們往來不同的區域。管理局認同有必要興建足夠的運輸設施，方便全港各區的人前往西九文化區；
- (g) 交通顧問已進行全面的交通研究，評估西九文化區的潛在交通影響，涵蓋年期達 50 年。根據有關研究，西九文化區除有港鐵線外，還有共 2 000 個泊車位、長度超過 1 500 米的落客點和其他公共交通設施。至於內部運輸，除了計劃發展的地下道路系統外，西九文化區北面邊界亦會建造自動行人道，方便觀眾從各場地離開；
- (h) 行人天橋和行人隧道這些連接設施的設計，將會在詳細設計階段一併考慮；

分階段發展和落實的安排

- (i) 西九文化區管理局可能會把管理和保養公園的工作外判予外間的承辦商，但會制訂一套規章守則，以便繼續作出全面監管。當局明白，要讓人們得以享用公園設施之餘，又要把維修保養的支出減至最低，是艱鉅的挑戰，他們絕不會掉以輕心。不過，這畢竟是公眾教育及自律問題；
- (j) 西九文化區管理局將會在較後的階段決定分階段發展西九文化區和發展時間表的細節。該局一直有與政府密切磋商財政安排，並已就西九文化區的地下道路系統和其他基礎設施進行了詳細的研究，確定發展這些交通設施，並不會影響在日後才發展的文化場地的設計；以及

推廣

- (k) 建立西九文化區的形象並非一朝一夕的事，西九文化區管理局已委聘顧問優化推廣西九文化區的工作。

11. 對於城規會委員普遍支持西九文化區的方案，夏佳理議員向委員致謝。他表示，西九文化區管理局會按照既定的時間表，展開西九文化區的發展計劃，並會把西九文化區打造成具備可持續發展能力兼能應用尖端資訊科技的先驅。

12. 主席作出總結，表示委員普遍認為西九文化區的工作團隊表現良好，並對此表示讚賞。他提醒委員，委員倘對西九文化區的發展有進一步意見，可在第三階段公眾參與活動進行時，直接向西九文化區管理局提出。主席多謝西九文化區管理局的代表和顧問出席會議。他們各人於此時離席。

[陳家樂先生和陳仲尼先生此時離席。]

[會議小休三分鐘。]

屯門及元朗區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/15》的申述
(城規會文件第 8937 號)

[聆訊以廣東話進行。]

13. 委員備悉有關申述涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)於凹頭的一塊租住公屋用地。以下委員已就此項目申報利益：

規劃署署長
梁焯輝先生

— 房委會轄下建築小組委員會及策

劃小組委員會委員

民政事務總署 助理署長(2) 曹榮平先生	—	民政事務總署署長的代表，該署署長是房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員
地政總署署長 譚贛蘭女士	—	房委會委員
黃遠輝先生	—	房委會委員
陳漢雲教授	—	房委會轄下建築小組委員會委員
盧偉國博士	—	房委會轄下建築小組委員會委員
葉滿華先生	—	房委會前委員
鄭恩基先生	—	其配偶為房屋署助理署長(發展及採購)

14. 委員備悉黃遠輝先生、陳漢雲教授、盧偉國博士及葉滿華先生已就未能出席會議致歉。由於梁焯輝先生、曹榮平先生、譚贛蘭女士及鄭恩基先生涉及直接利益，委員同意應請他們就此項目暫時離席。

[梁焯輝先生、曹榮平先生、譚贛蘭女士及鄭恩基先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

15. 主席表示當局已給予所有申述人足夠通知，邀請他們出席聆訊，但他們不是表示不會出席聆訊，就是未有回覆。由於當局已給予申述人足夠通知，委員同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

16. 以下規劃署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

袁承業先生 — 規劃署高級城市規劃師／屯門及元朗

17. 主席歡迎規劃署的代表出席會議，並邀請他們向委員簡介有關申述。

18. 袁承業先生借助投影片，按文件所詳載的內容提出以下要點：

背景

- (a) 二零一一年四月八日，《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/15》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 有關修訂項目涉及把前凹頭政府職員宿舍用地(下稱「申述地點」)由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，以作租住公屋發展，最大總樓面面積為 52 000 平方米。為了保留申述地點的梯級式建築物高度輪廓，當局訂定兩個高度級別(即主水平基準上 75 米和主水平基準上 85 米)，而用地北部的最高建築物高度則訂為三層，以容納一座低矮的商業中心。為了劃定發展區的界線，以及保護現時在申述地點東部和南部的已平整斜坡和天然斜坡，該「住宅(甲類)」地帶內指定了兩個分區(區(a)和(b))。申述地點的西部(即區(a))會用作發展，東部及南部(即區(b))則成為設有園景平台、小徑、休憩處和涼亭的美化環境區，由房屋署負責維修保養；
- (c) 當局在法定展示期內接獲三份申述。二零一一年六月十七日，當局公布所接獲的三份申述，以便公眾提出意見。當局其後沒有接獲任何意見；
- (d) 二零一一年九月三十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定一併考慮所有申述；

申述

- (e) R1 至 R3 分別由十八鄉鄉事委員會、創建香港及吳偉君先生(石塘村街坊福利會代表)提交。R1 及 R3 反對把申述地點改劃為「住宅(甲類)」地帶，以進行租住公屋發展，R2 則支持擬議租住公屋發展；

申述理由

反對

- (f) R1 及 R3 所提出的申述理由主要涉及以下幾方面：
- (i) 屏風效應及通風情況——在楊屋村及石塘村前興建三幢樓高 20 層的建築物會阻擋景觀及陽光，又會阻礙通風，造成屏風效應；
 - (ii) 交通影響、環境影響及治安問題——擬議發展會造成額外的交通流量，造成交通擠塞及令空氣質素進一步惡化。人口增加會影響附近村落的寧靜環境和治安；
 - (iii) 康樂設施不足——現時區內嚴重缺乏康樂設施；以及
 - (iv) 資訊缺乏——石塘村的村民沒有任何興建公屋的資訊，村民的反對聲音亦被忽視；

支持

- (g) R2 支持有關租住公屋發展，但沒有提供任何理由；

申述人的建議

- (h) 申述人的建議撮載如下：

- (i) R1 沒有提出任何建議，但要求城規會確保能把區內居民所受到的影響減至最低；
- (ii) R2 沒有提出任何建議；以及
- (iii) R3 建議相關政府部門應備悉村民所關注的事宜及放棄有關公屋計劃；

與修訂項目無關的申述

(i) 申述人亦提出以下與修訂項目無關的關注事項：

- (i) R1 對在「鄉村式發展」地帶內闢設小型電力支站須取得規劃許可的規定表示關注。他們認為處理規劃申請需時甚久，附加的規劃許可附帶條件亦非常苛刻。R1 要求城規會把供電給新界豁免管制屋宇的「私人發展計劃的公用設施裝置」納入「鄉村式發展」地帶的「註釋」的第一欄，讓該等用途成為經常准許用途；以及
- (ii) R2 促請城規會對露天貯物用途實施嚴格的規劃管制，以及鼓勵復耕及農耕，以改善毗鄰土地(包括大棠)的景觀；

規劃署對申述及申述人的建議所作的回應

屏風效應及通風情況

- (j) 規劃署就申述地點建議合適的建築物高度限制時，已充分考慮視覺及通風方面的情況，並已採取各項措施以減低有關影響，包括(i)在住宅大樓採用交錯式高度設計，以營造一個梯級式建築物高度輪廓；(ii)避免在申述地點的東部及南部進行建築發展，以保護及保留申述地點內的現有山坡；以及(iii)擬議公屋大樓的位置經精心規劃，確保毗鄰村落所受到的視覺影響可減至最低。一如有關視覺評估的電

腦合成照片所示，已規劃的租住公屋發展不會對四周地區造成負面的視覺影響；

- (k) 與申述地點清拆前的前凹頭政府職員宿舍相比，有關空氣流通評估顯示，由於已規劃的租住公屋發展會採用地下高架大樓設計；劃設寬闊的建築物間距；以及闢設通風廊而不設平台，預計即使在已規劃的租住公屋發展完成後，整體的通風表現亦會改善；

交通影響、環境影響及治安問題

- (l) 已進行的技術評估顯示，已規劃的租住公屋發展不會在交通及環境方面對四周地區造成負面影響；
- (m) 已規劃的租住公屋發展不會造成噪音污染問題，而施工階段所造成的噪音影響會受到相關的法例規管；
- (n) 警務處處長證實已規劃的租住公屋發展不大可能會在該區造成治安問題；

康樂設施不足

- (o) 當局已就大棠分區計劃大綱圖所涵蓋範圍的現有及已規劃休憩用地及康樂設施進行評估，發現即使把已規劃租住公屋發展的預計人口增長計算在內，有關設施仍符合《香港規劃標準與準則》的規定。此外，已規劃租住公屋發展內將提供康樂設施(包括籃球場、乒乓球桌及園景平台)，附近的村民亦可享用該等設施。

資訊缺乏

- (p) 房屋署在二零零九年三月至二零一零年一月期間曾多次諮詢元朗區議會的城鄉規劃及發展委員會，他們表示大致支持擬議租住公屋發展。二零一一年六月二十九日，房屋署署長致函 R3，詳細解釋已規

劃的租住公屋發展方案，並就村民所關注的事宜作出回應；

申述人的建議

- (q) R3 建議放棄已規劃的租住公屋計劃，當局對此不
予以支持，因為申述地點適合作已規劃的租住公屋
發展，而相關的技術評估亦已證明，已規劃的租住
公屋計劃不會對四周地區造成負面影響；

與修訂項目無關的申述事項(R1)

- (r) 規定電力支站須取得城規會的規劃許可實屬恰當，
從而確保該等發展不會對四周地區造成嚴重的負面
影響；
- (s) 在兩個月的法定時限內(包括各部門傳閱的時間和展
示申請以供公眾查閱的時間)處理規劃申請實屬合
理，亦有需要附加規劃許可附帶條件，以減低有關
影響及確保有關村落的消防安全；

與修訂項目無關的申述事項(R2)

- (t) 至於劃設「露天貯物」地帶，須備悉當局已在法定
規劃圖則上的適當地區劃設「露天貯物」地帶，而
規劃申請審批制度亦提供一個機制，對其他用途地
帶內的露天貯物用途實施規劃管制。至於違例的露
天貯物用途，規劃事務監督或會採取執行管制行
動；以及
- (u) 至於鼓勵復耕，須備悉復耕政策並非城規會的職權
範圍。

19. 由於委員沒有提出問題，主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

20. 主席表示，有關改劃用途地帶的修訂項目涉及一項切合社會房屋需要的租住公屋發展。由於各項影響評估已證明有關租住公屋發展不會對四周地區造成嚴重的影響，因此把申述地點改劃為「住宅(甲類)」地帶實屬恰當。委員對此表示同意。委員繼而審閱文件第 6.2 段及附件 III 所載不接納 R1 及 R3 的理由，並認為有關理由恰當。

申述編號 R2

21. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R2 支持有關修訂。

申述編號 R1

22. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R1，理由如下：

- (a) 一如有關視覺評估所顯示，擬議公屋大樓的設計及位置經精心規劃，確保毗鄰村落所受到的視覺影響可減至最低。已規劃的租住公屋發展不會對四周地區造成不可接受的負面視覺影響；
- (b) 與申述地點清拆前的先前發展相比，有關空氣流通評估顯示已規劃的租住公屋發展會採用地下高架大樓設計；劃設寬闊的建築物間距；以及闢設通風廊而不設平台，預計有關措施將改善整體的通風表現，已規劃的租住公屋發展不會對區內的通風造成負面影響；
- (c) 有關交通影響評估已證明，已規劃的租住公屋發展對交通所造成的累積影響不會在交通方面造成負面影響；
- (d) 已規劃的租住公屋發展不會造成噪音污染問題。施工階段所造成的噪音影響會受到相關的法例規管。已規劃的租住公屋發展亦不會造成治安問題；以及

- (e) 即使把已規劃租住公屋發展的預計人口增長計算在內，大棠分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍內現有及已規劃的休憩用地及康樂設施仍可符合《香港規劃標準與準則》的規定。

申述編號 R3

23. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R3，理由如下：

- (a) 一如有關視覺評估所顯示，擬議公屋大樓的設計及位置經精心規劃，確保毗鄰村落所受到的視覺影響可減至最低。已規劃的租住公屋發展不會對四周地區造成不可接受的負面視覺影響；
- (b) 與申述地點清拆前的先前發展相比，有關空氣流通評估顯示已規劃的租住公屋發展會採用地下高架大樓設計；劃設寬闊的建築物間距；以及闢設通風廊而不設平台，預計有關措施將改善整體的通風表現，已規劃的租住公屋發展不會對區內的通風造成負面影響；以及
- (c) 已規劃的租住公屋發展不會造成噪音污染問題。施工階段所造成的噪音影響會受到相關的法例規管。已規劃的租住公屋發展亦不會造成治安問題。

[梁焯輝先生、曹榮平先生、譚贛蘭女士及鄭恩基先生此時返回會議席上。]

一般事項

議程項目 5

[公開會議]

修訂有關指定「其他指定用途」註明「混合用途」地帶及擬在「其他指定用途」註明「混合用途」地帶進行發展而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請的城市規劃委員會規劃指引擬稿

(城規會文件第 8936 號)

[會議以廣東話進行。]

24. 主席請規劃署以下代表向委員簡介城市規劃委員會(下稱「城規會」)就指定「其他指定用途」註明「混合用途」地帶及擬在「其他指定用途」註明「混合用途」地帶進行發展而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請頒布的規劃指引(下稱「城規會規劃指引」)擬稿修訂本：

何盛田先生 一 規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會

25. 何盛田先生借助投影片，按文件詳載的內容，提出以下要點：

背景

- (a) 該城規會規劃指引旨在列出「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的規劃意向和地帶內不同類型建築物的准許用途、指定「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的主要規劃準則、主要發展限制和設計要求，以及評審規劃申請的考慮因素；
- (b) 二零一零年十月二十二日，城規會考慮了該城規會規劃指引擬稿，並同意在輕微修訂有關「其他指定用途」註明「混合用途」地帶附表 III 的解釋後，應諮詢相關持分者的意見；

- (c) 為解決城規會所關注的問題，該城規會規劃指引擬稿第 3.2 和 6.3 段已予修訂，以說明「其他指定用途」註明「混合用途」地帶附表 I 和 II 適用於用地在分區計劃大綱圖上改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶後，就用地上的新發展或重建／建築物的整幢改建而接獲的所有發展計劃(提交建築圖則或修改契約申請)。建築物進行發展／重建／整幢改建後，進一步局部改建該建築物或改變其用途必須符合附表 I 和 II 的規定。另一方面，附表 III 適用於在用地改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶後建築物沒有進行重建／整幢改建的情況；
- (d) 二零一一年一月二十四日，城規會向土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會(成員包括專業學會、地產建設商會及相關政府部門代表)簡介該城規會規劃指引擬稿；
- (e) 經收納於簡介會上從規劃小組委員會收集得來的相關意見後，城規會在二零一一年六月十五日再向規劃小組委員會的委員傳閱該城規會規劃指引擬稿修訂本，以供進一步考慮；

對城規會規劃指引擬稿的意見

- (f) 獲諮詢意見的人士／團體普遍支持劃設「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，所提出的主要意見如下：
- (i) 一些持分者擔心建築設計方面的管制要求訂得過於詳細，但一些持分者卻認為應盡量避免混合用途發展內的用途對環境造成潛在滋擾；
- (ii) 一些持分者認為不應只把先前劃為「商業／住宅」地帶的用地改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶；以及

- (iii) 一些持分者認為三個土地用途表的第一欄用途應予擴大，但一些持分者卻認為第一欄用途應經審慎考慮，以免造成潛在環境滋擾；

規劃署的回應

(g) 規劃署作出以下回應：

- (i) 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶旨在為混合用途發展提供彈性，同時又維持適當的規劃管制；
- (ii) 建築設計要求會提供框架，確保地帶內不相協調的用途會實際分隔，以期盡量減少對易受影響用途所造成的滋擾；以及
- (iii) 當局會因應地區情況而在適當地點劃設「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，不會只是把「商業／住宅」用地改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶；

(h) 地產建設商會就「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的第一欄和第二欄用途提出一些詳盡意見及建議。就有關意見及建議，規劃署作出了以下回應：

- (i) 關於應經常可以在混合用途發展項目的天台進行農業用途的建議，規劃署認為在任何發展項目的天台栽種植物均視為綠化措施，而推行綠化措施已是經常准許的用途；
- (ii) 關於把錄播室、居所－辦公室用途和診所納入附表 I(適用於非住宅樓宇或樓宇的非住宅部分)第一欄的建議，規劃署備悉診所已列為附表 I 的第一欄用途，並認為較宜把屬住宅性質的錄播室和居所－辦公室用途列為附表 I 的第二欄用途；

- (iii) 關於把較多商業用途(例如成人娛樂、殯儀設施和創作藝術)納入附表 II(適用於住宅樓宇或樓宇的住宅部分)第一欄的建議，規劃署認為該等用途與住宅用途不相協調，不宜列為第一欄用途；以及
 - (iv) 關於減少停車位供應量以鼓勵降低汽車使用率的建議，規劃署認為停車位供應量應根據《香港規劃標準與準則》訂定，而任何發展的特定需求需經運輸署署長同意；
- (i) 為回應一些持分者提出的意見，規劃署建議對該城規會規劃指引擬稿作出以下修訂：
- (i) 在第 5.6 段中「最不利情況」前面加上「正常情況下的」；以及
 - (ii) 在第 8.1 段中加插一句句子，提醒申請人須證明擬議的混合用途發展不會對環境造成污染或滋擾；以及
- (j) 又建議在所涉分區計劃大綱圖的《說明書》內加上有關「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的備註，解釋該地帶「註釋」的附表 III 所載「重建／改建前的現有建築物」的定義。

26. 一名委員就該城規會規劃指引擬稿修訂本(文件附件 I)附錄 II 所顯示的繪圖提出問題，並詢問現實中是否確有這樣的縱向混合用途發展，何盛田先生在回應時表示該繪圖僅說明「縱向」混合用途發展的概念。

27. 經商議後，委員同意該城規會規劃指引擬稿修訂本適宜公布。

28. 主席多謝規劃署的代表作出簡介。

議程項目 6

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

29. 餘無別事，會議在上午十一時三十分結束。