

二零一五年二月十三日舉行的城市規劃委員會
第 1079 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

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

馬詠璋女士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

邱浩波先生

雷賢達先生

袁家達先生

地政總署署長

甯漢豪女士

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

黃耀光先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啓榮先生

秘書

因事缺席

梁宏正先生

李律仁先生

邱榮光博士

梁慶豐先生

陳福祥先生

楊偉誠先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

王明慧女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生(上午)

何盛田先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

丁雪儀女士(上午)

鄭達昌先生(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一五年一月二十三日第 1078 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一五年一月二十三日第 1078 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

- (i) 反對城市規劃委員會就西鐵元朗站及相關的公共運輸交匯處的規劃申請所作決定的兩宗司法覆核申請
(高院憲法及行政訴訟2014年第168號及2014年第171號)

申報利益

2. 這兩宗司法覆核申請涉及由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)代表九廣鐵路公司提出的第 16 條規劃申請。英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和澧信工程顧問有限公司(下稱「澧信公司」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與港鐵公司、英環公司、雅博奧頓公司、奧雅納公司和澧信公司有業務往來

黎慧雯女士 — 目前與港鐵公司有業務往來

- 林光祺先生 — 目前與英環公司、雅博奧頓公司、奧雅納公司和澧信公司有業務往來
- 劉興達先生 — 目前與奧雅納公司和澧信公司有業務往來
- 劉文君女士 — 目前與英環公司有業務往來

3. 由於此議項只是報告接獲有關的司法覆核申請，委員同意上述委員可留在席上。此外，委員備悉劉文君女士尚未到席。

[張孝威先生此時到席。]

司法覆核申請

4. 秘書報告，兩名市民分別於二零一四年十二月十九日和二零一四年十二月二十四日提出司法覆核(高院憲法及行政訴訟 2014 年第 168 號—譚凱邦，以及高院憲法及行政訴訟 2014 年第 171 號—許善衡)，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一四年九月二十六日批准規劃申請(編號 A/YL/209)的決定。該宗申請擬在《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/21》上主要劃為「綜合發展區」地帶、部分劃為「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶和顯示為「道路」的地方，即現時由西鐵元朗站及相關的公共運輸交匯處佔用的政府土地進行綜合住宅及商業發展，並闢設政府、機構或社區設施及公共交通設施。

5. 申請人向法院尋求濟助，要求推翻城規會批准有關規劃申請的決定，以及下令城規會改善關於規劃申請的會議程序；但他們沒有就司法覆核申請提供理據。

6. 兩名申請人分別於二零一五年一月二十六日和二零一五年一月十二日申請法律援助。法律援助署現正處理有關申請，而法院尚未就司法覆核申請批給許可。

7. 委員備悉有關司法覆核，並同意秘書會如常代表城規會處理所有關於司法覆核的事宜。

- (ii) 就《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》所提出反對城市規劃委員會和地政總署的司法覆核申請
(高院憲法及行政訴訟2015年第23號)
-

申報利益

8. 以下委員已就此議項申報利益，因他們與香港房屋委員會(下稱「房委會」)(由於位於屯門北的四個申述地點是供房委會作公營房屋發展)；及／或香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)；及／或香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)的母公司恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)；及／或 Wascott Property Limited 的母公司會德豐地產有限公司(下稱「會德豐公司」)；及／或達協投資有限公司、文智有限公司和僑宜有限公司的母公司新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)有業務往來／從屬關係，或擁有一個位於屯門的物業：

- | | |
|-------|--|
| 黃遠輝先生 | — 房委會委員及房委會轄下資助房屋小組委員會主席 |
| 何培斌教授 | — 房委會轄下建築小組委員會委員；亦是香港中文大學(下稱「中大」)僱員，而中大曾接受恒基公司主席一名家庭成員的捐款；他亦是中大建築學院文物建築保育與設計碩士課程主任，而該學院曾獲會德豐公司資助 |
| 梁慶豐先生 | — 房委會轄下投標小組委員會委員，並與房委會有業務往來；亦是香港大學(下稱「港大」)僱員，而港大曾接受恒基公司主席一名家庭成員的捐款 |

- | | |
|------------------------------|---|
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長身分) | — 房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 甯漢豪女士
(以地政總署署長身分) | — 房委會委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署總工程師(工程)身分) | — 民政事務總署署長的代表，而該署長為房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員 |
| 劉文君女士 | — 房委會委員、房委會轄下商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員，並與新鴻基公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — 現與房委會、港鐵公司、恒基公司及新鴻基公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — 現與房委會、港鐵公司、恒基公司、新鴻基公司、會德豐公司及其顧問有業務往來 |
| 符展成先生 | — 現與房委會、港鐵公司、恒基公司、新鴻基公司、會德豐公司及其顧問有業務往來 |
| 劉興達先生 | — 現與恒基公司、新鴻基公司、會德豐公司及其顧問有業務往來 |
| 李美辰女士 | — 香港活力都會協會秘書長，而該協會曾獲恒基公司及新鴻基公司贊助 |

黃仕進教授]	港大僱員，而港大曾接受
霍偉棟博士]	恒基公司主席一名家庭成員的捐款
陸觀豪先生]	陸先生為中大校董會成
鄒桂昌教授]	員，鄒教授為中大僱員，而中大曾接受恒基公司主席一名家庭成員的捐款
梁宏正先生]	非政府機構董事，而有關
邱榮光博士]	機構曾接受恒基公司主席一名家庭成員的私人捐款
劉智鵬博士	-	擁有一個位於掃管笏管青路的單位

9. 由於此議項旨在報告接獲有關的司法覆核申請，因此委員同意上述委員可以留在席上。此外，委員備悉梁慶豐先生、梁宏正先生及邱榮光博士因事未能出席會議，而何培斌教授、劉文君女士、霍偉棟博士及甯漢豪女士尚未到席。

司法覆核申請

10. 秘書報告，一名市民於二零一五年二月六日提出司法覆核(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 23 號—韓禮賢)，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)和地政總署，分別針對(i)城規會於二零一四年十一月七日關於《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》的決定，以及(ii)地政總署作業備考第 7/2007 號「申請保護及遷移樹木以進行私人工程項目的建築發展」的法律效力。

11. 申請人向法院尋求濟助，要求(i)推翻城規會就屯門分區計劃大綱草圖所作的決定；(ii)下令城規會改善會議程序；以及(iii)下令政府修訂上述作業備考第 7/2007 號。申請人沒有就司法覆核申請提供任何理據，而法院尚未就司法覆核申請批給許可。

12. 委員備悉有關司法覆核，並同意秘書會如常代表城規會處理所有關於司法覆核的事宜。

(iii) 新接獲的城市規劃上訴個案

(a) 城市規劃上訴個案編號：2015 年第 1 號

擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣五塊田第 238 約地段第 416 號 A 分段第 1 小分段、第 416 號 B 分段、第 416 號 C 分段第 1 小分段、第 416 號 C 分段餘段、第 416 號餘段、第 417 號 A 分段餘段、第 417 號 A 分段第 1 小分段、第 417 號 A 分段第 2 小分段 A 分段、第 417 號 A 分段第 2 小分段餘段、第 417 號 B 分段和毗連政府土地興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(申請編號 A/SK - CWBN/25)

13. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一五年一月十六日接獲一宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一四年十一月七日經覆核後駁回一宗申請的決定。該申請擬興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。在申請提出時，申請地點在《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/5》上劃為「綠化地帶」用地；現時則屬有效的《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/6》上劃為「綠化地帶」的用地。城規會駁回該宗申請的理由如下：

(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未有在申請書提供有力的理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；

(b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 及「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」，因為擬議發展妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向；以及

- (c) 批准這宗申請，會為涉及這份分區計劃大綱圖的「綠化地帶」的同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境的質素下降。

14. 上訴個案的聆訊日期待定。委員同意，秘書會如常代表城規會處理這宗上訴。

- (b) 城市規劃上訴個案編號：2015 年第 2 號
擬在劃為「綠化地帶」的大埔元墩下第 20 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/TP/557)

- (c) 城市規劃上訴個案編號：2015 年第 3 號
擬在劃為「綠化地帶」的大埔元墩下第 20 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/TP/558)

15. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一五年一月二十日接獲兩宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一四年十一月七日經覆核後駁回有關申請的決定。有關申請擬在《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》上劃為「綠化地帶」的兩塊用地各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。城規會以下列相同的理由駁回這兩宗申請：

- (a) 擬議發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向是利用天然地理環境作為市區發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 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」，因為擬議發展位於集水區內，又不能接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統，而且擬議發展會對周邊地區現有的景觀特色造成影響。申請人亦未能證明擬議發展不會對該區的水質及景觀特色造成不良影響；

- (c) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《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，因為擬議發展涉及大量清理植物，會對周邊環境的現有自然景觀造成影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，若這些申請都獲批准，累積影響所及，該區整體的天然環境將會變差。

16. 上訴個案的聆訊日期待定。委員同意，秘書會如常代表城規會處理這兩宗上訴。

- (d) 城市規劃上訴個案編號：2015 年第 4 號
擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約地段第 672 號 H 分段、第 673 號餘段及第 674 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/NE-TK/509)

17. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一五年一月二十日接獲一宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一四年十一月七日經覆核後駁回有關申請的決定。有關申請擬在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「農業」地帶的用地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。城規會駁回這宗申請的理由是，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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍少於 50% 位於「鄉村範圍」內。

18. 上訴個案的聆訊日期待定。委員同意，秘書會如常代表城規會處理這宗上訴。

(iv) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2013 年第 11 號(11/13)
在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第
125 號 C 分段餘段(部分)、第 220 號餘段(部分)、第
231 號餘段(部分)、第 306 號餘段(部分)及毗連政府土
地經營臨時二手私家車零售業務(為期一年)
(申請編號 A/YL-ST/431)

19. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)接獲一宗上訴個案裁決。上訴人提出上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請擬經營臨時二手私家車零售業務，為期一年。上訴地點在《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》上劃為「鄉村式發展」地帶。

20. 上訴委員團(城市規劃)在二零一四年十月二十二日就這宗上訴進行聆訊，並在二零一五年一月三十日駁回上訴，主要理由如下：

- (a) 上訴地點作臨時二手私家車零售的用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且有關發展與附近的土地用途不相協調，因為附近地區主要有民居、休憩用地、廟宇及學校，並富有鄉郊特色；
- (b) 有關申請不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E；
- (c) 上訴地點涉及先前獲批作同一用途的申請(編號 A/YL-ST/385)，讓上訴人有兩年時間遷移有關用途至另一個合適地點。上訴人並沒有提供資料，證明在此期間及其後的日子已盡力另覓合適用地，遷移有關的二手私家車買賣業務，亦沒有計劃把有關業務遷離上訴地點。

21. 上訴摘要和裁決書的副本，會送交各委員參考。

(v) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2010 年第 14 號(14/10)
擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍東成里第
115 約地段第 757 號興建屋宇(四幢新界豁免管制屋宇)
(申請編號 A/YL-NSW/188)

22. 秘書報告，上訴人已主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零一零年九月七日接獲城市規劃上訴個案編號 2010 年第 14 號。上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一零年六月十八日駁回一宗覆核規劃申請的決定。有關申請擬在《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》上劃為「未決定用途」地帶的用地興建屋宇(四幢新界豁免管制屋宇)。上訴人於二零一五年二月二日放棄上訴。上訴委員團於二零一五年二月四日根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條，正式確認上訴人已放棄上訴。

(vi) 上訴個案統計數字

23. 秘書報告，截至二零一五年二月十三日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有 19 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	32
駁回	:	136
放棄／撤回／無效	:	186
尚未聆訊	:	19
有待裁決	:	0
總數	:	373

(vii) 核准草圖

24. 秘書報告，行政長官會同行政會議先後在二零一五年二月三日和二零一五年二月十日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准下列草圖，而核准圖則一事已於二零一五年二月十三日在憲報公布：

- (a) 海下分區計劃大綱圖(重新編號為 S/NE-HH/2)(於二零一五年二月三日核准)；
- (b) 鎖羅盆分區計劃大綱圖(重新編號為 S/NE-SLP/2)(於二零一五年二月三日核准)；
- (c) 白腊分區計劃大綱圖(重新編號為 S/SK-PL/2)(於二零一五年二月三日核准)；以及
- (d) 屯門分區計劃大綱圖(重新編號為 S/TM/33)(於二零一五年二月十日核准)。

(viii) 發還核准圖

25. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一五年二月三日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/20》發還城市規劃委員會，以作出修訂，而發還該核准圖一事於二零一五年二月十三日在憲報公布。

[馬詠璋女士此時到席。]

(ix) [閉門會議]

26. 此議項以機密形式記錄。

[在討論此議項期間，袁家達先生、霍偉棟博士和陳祖楹女士到席，而劉文君女士在此議項討論完畢後到席。]

西貢及離島區

議程項目 3

[公開會議]

《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/D》— 進一步考慮新圖則
(城市規劃委員會文件第 9845 號)

[此議項以廣東話進行。]

27. 規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生此時獲邀到席上。

28. 主席表示歡迎，然後請西貢及離島規劃專員向委員簡介文件的內容。鍾文傑先生借助投影片，簡介詳載於文件有關《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/D》的以下各點內容：

背景

- (a) 二零一四年十二月五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)初步考慮《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/C》(城市規劃委員會文件第 9800 號)，並同意這份草圖適宜提交離島區議會(下稱「區議會」)及南丫島南段鄉事委員會(下稱「鄉事委員會」)，以作諮詢；
- (b) 規劃署分別於二零一四年十二月十二日及十二月十五日舉行的鄉事委員會及區議會的會議上徵詢兩者有關分區計劃大綱草圖的意見，並於二零一五年一月二十三日與該鄉事委員會舉行另一次會議，以及於二零一五年一月三十日與區內居民會面；
- (c) 另一方面，一些環保／關注組織，包括香港觀鳥會、創建香港、綠色力量、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、香港地貌岩石保育協會及各界關注骨灰龕法案大聯盟於二零一四年十二月十九日提交了聯署信，表達他們對這份分區計劃大綱草圖的關注。規劃署於是在二零一五年一月五日與相關的環保／關注組織舉行會議。其後，數個環保組織提交了其對這份分區計劃大綱草圖的進一步意見；

區議會、鄉事委員會及區內居民的意見

- (d) 進行諮詢期間，區議會、鄉事委員會及區內居民提出的主要意見撮述於文件第 3.1 段，要點如下：

擴大「鄉村式發展」地帶

- (i) 鄉事委員會認為現時「鄉村式發展」地帶的範圍只能反映蒲台群島(下稱「該區」)現有的村落所在，實應顧及同一「鄉」的南丫島南部的原居村民對小型屋宇的需求。只要不影響現有的住用建築物，區內居民對擴大「鄉村式發展」地帶沒有負面意見；
- (ii) 有些區議員及鄉事委員會的委員對於把「鄉村式發展」地帶向北擴展的做法表示關注。此區地形陡斜，又有成齡樹，難以發展小型屋宇。他們建議把「鄉村式發展」地帶伸延至蒲台大灣東南面較為平坦的地方；

對私人土地及現有屋宇的規劃管制

- (iii) 有些區議員及鄉事委員會的委員認為不應對私人土地施加規劃管制，尤其不應把私人土地納入規劃管制較嚴格的保育地帶，例如「綠化地帶」及「自然保育區」地帶；有些還提出建議，表示政府如要把私人土地劃作保育，應就受影響的私人土地作出補償，或把這些土地收回；
- (iv) 區內居民擔心這份分區計劃大綱草圖會影響領有政府土地牌照的現有屋宇／住用建築物或寮屋的重建，尤以不在「鄉村式發展」地帶內者為然。劃設「住宅(丁類)」地帶會助長私營機構購地發展新住宅，作投機用途；

擬議「海岸保護區」地帶的執管問題

- (v) 鄉事委員會及區內居民擔心劃為的「海岸保護區」地帶的地方會受到《海岸公園及海岸

保護區規例》(第 476A 章)所規管，禁止蒲台的漁民／村民進行關乎他們生計的活動。根據該規例，劃設「海岸保護區」地帶後會隨之設置海岸保護區，禁止漁民／村民現時賴以謀生的各項活動。

反對在蒲台發展靈灰安置所／紀念花園

- (vi) 二零一一年年底／二零一二年年初，蒲台灣仔發現有人鋪設混凝土板，區內居民擔心有人會隨之在蒲台發展靈灰安置所／紀念花園。他們清楚表明反對在蒲台發展任何靈灰安置所／紀念花園，並支持把相關的地方劃為「自然保育區」地帶，保護蒲台的自然鄉郊環境；

墓地的位置

- (vii) 區內居民認為其中一片位於蒲台昂裝的許可墓地不宜建墳。另一位於大灣的許可墓地則已近飽和，他們要求把之擴大，而無須把南角咀的用地劃為「綠化地帶」，以便闢設墓地；

[甯漢豪女士此時到席。]

闢設基建及社區設施

- (viii) 蒲台人口不多，區內甚少或沒有供水、電力、排水及排污基礎設施，亦缺乏社區設施。這份分區計劃大綱草圖應規劃這些基建／設施，為蒲台的小型屋宇提供配套，同時改善住用建築物，促進旅遊業；

環保／關注組織的意見

- (e) 進行諮詢期間，環保／關注組織提出的主要意見撮錄於文件第 3.2 段，要點如下：

擴大「鄉村式發展」地帶造成的影響

- (i) 這些組織擔心把「鄉村式發展」地帶向北面擴展，日後於該處發展小型屋宇，可能會砍伐大量樹木，對周邊地方的生態造成負面影響，因為該處是候鳥的重要繁殖地；

「住宅(丁類)」地帶的生態及保育價值

- (ii) 擬議的「住宅(丁類)」地帶長有成齡樹，是候鳥的重要棲息地。在此地帶發展新住宅／進行重建，可能會對生態造成負面影響。擬議「住宅(丁類)」地帶內一大部分的地方都是政府土地，而且主要是頹垣破屋，屋地不多，發展壓力不大。因此，應把這些地方改劃為「自然保育區」地帶；
- (iii) 擬議的「住宅(丁類)」地帶位於「鄉村範圍」之外，根據現行的小型屋宇政策，在此地帶申請發展小型屋宇，不會獲批准，故令人懷疑是否有需要在此地帶發展／重建屋宇；

「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶的保護樹木措施

- (iv) 應探討可能的保護樹木措施，並把之納入分區計劃大綱草圖上擬議的「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶內及周邊一帶的地區，因為這些地方是候鳥和蝴蝶的重要棲息地；

該區的風水、地質及文化遺產價值

- (v) 蒲台村及蒲台的大灣碼頭四周的林地內有風水樹及灌木林生境，研究／調查顯示該等林地的生物多樣性(就雀鳥品種的數目而言)是蒲台其餘地方的灌木叢和草地生境所錄得的

雙倍。區內的風水林應劃為「具特殊科學價值地點」地帶；

- (vi) 環保／關注組織亦認為該區集合了多種花崗岩地貌，地質價值高，而且蒲台有引人入勝的文化遺產，包括列為法定古蹟的石刻；

建議指定為「具特殊科學價值地點」／郊野公園

- (vii) 環保／關注組織認為該區(特別是蒲台)既有獨特且珍貴的地貌，兼具景觀、生態及文化價值，應有資格指定為「具特殊科學價值地點」，最終更應劃為郊野公園；

[雷賢達先生此時到席。]

規劃署的回應

- (f) 規劃署對上述意見／建議的回應撮錄於文件第 4 段，要點如下：

擴大「鄉村式發展」地帶及所造成的影響

- (i) 「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過多項因素才劃定，小型屋宇需求只是其中之一。相關的政府部門對「鄉村式發展」地帶的界線並無負面意見；
- (ii) 由於有區內人士及環保組織對於把「鄉村式發展」地帶向北擴展的建議表示關注，故提議對「鄉村式發展」地帶的界線作合理調整，稍向南移，剔除有斜坡及成齡樹的地方(約 0.12 公頃)。為保留原先預留作小型屋宇發展的土地，建議把「鄉村式發展」地帶向東擴展至原先在分區計劃大綱草圖上劃為「綠化地帶」的那條河一帶的空置土地(約 0.15 公頃)。至於「鄉村式發展」地帶旁邊現時村民在節慶活動中用作中國戲曲表演場

地及在緊急時用作直升機升降坪的那塊劃為「休憩用地」地帶的土地(0.04公頃)，亦會納入「鄉村式發展」地帶，以適當地反映該處現時的用途而不會用作小型屋宇發展；

- (iii) 雖然納入「鄉村式發展」地帶的那些土地靠近河流，但為小型屋宇而設的化糞池及滲水井系統必須符合相關的標準和規定；
- (iv) 雖然擬議「鄉村式發展」地帶的面積會由0.71公頃增至0.74公頃，但其範圍經合理調整後，可作小型屋宇發展的可發展土地面積會由0.23公頃(約9塊小型屋宇用地)增至0.25公頃(約10塊小型屋宇用地)，能應付該區未來十年的預測小型屋宇需求(20幢小型屋宇)約一半的數量(10幢小型屋宇)；
- (v) 關於鄉事委員會建議把「鄉村式發展」地帶擴展至蒲台大灣的東南面，由於該處位於「鄉村範圍」外，而且地形嶇崎，又或被河溪分隔，故不宜發展小型屋宇；
- (vi) 至於該鄉事委員會要求在劃定蒲台「鄉村式發展」地帶的界線時應考慮南丫島南部的小型屋宇需求，當局已預留足夠土地，供南丫島南部發展小型屋宇。此外，根據現行的土地政策，南丫島南部的原居民代表必須取得合適的私人土地，才可申請在蒲台興建小型屋宇，而且提出興建的小型屋宇必須建於申請所述的地段界線範圍內。地政總署會根據小型屋宇政策處理有關申請；

對私人土地及現有屋宇的規劃管制

- (vii) 政府的政策是要把那些未納入法定圖則的地方納入法定規劃管制範圍。城規會是根據發展局局長的指示，擬備這份分區計劃大綱草

圖，提供法定規劃大綱，對該區的長遠發展作出指引；

- (viii) 在《蒲台群島發展審批地區草圖編號 DPA/I-PTI/1》公布前已存在的所有用途／建築物，包括對現有用途／建築物所作的小規模加建、改動及／或修改，根據這份分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁所說，都是經常准許的，除非該現有用途／建築物有實質改變則例外。此外，這份分區計劃大綱草圖亦有條文訂明，重建現有住用構築物，在「住宅(丁類)」地帶內是經常准許的，而在「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶內，則必須向城規會提出規劃申請。對於涉及重建現有屋宇的申請，城規會將會按個別情況考慮。

「住宅(丁類)」地帶的生態及保育價值

- (ix) 在劃定「住宅(丁類)」地帶的界線時，已考慮多項因素，包括土地類別、保存該區的生態價值的問題，以及現有住用構築物／寮屋的位置，另曾進一步諮詢相關的政府部門，包括漁農自然護理署(下稱「漁護署」)及環境保護署(下稱「環保署」)，他們不反對擬議的「住宅(丁類)」地帶的範圍；
- (x) 對於在「住宅(丁類)」地帶內發展低層、低密度的住宅的申請，城規會在決定是否批予許可時，考慮多項因素，包括有關申請對生態的影響；

「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶的保護樹木措施

- (xi) 現時設有機制管制砍樹活動，例如針對政府土地的發展局技術通告(工務)第 10/2013 號，而私人土地方面，則可在地契加入有關

條款。關於這方面，曾進一步諮詢相關政府部門，包括漁護署及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境，他們對這兩個地帶沒有負面意見；

該區的風水、地質及文化遺產價值

- (xii) 政府不便評論該區的風水價值，至於，該區的地質及文化遺產價值，已在分區計劃大綱草圖的《說明書》內充分反映；

劃設「具特殊科學價值地點」／郊野公園的建議

- (xiii) 蒲台的大部分地方已劃為「自然保育區」地帶，充分反映保護自然鄉郊環境的規劃意向。如要把蒲台大部分地方劃為「具特殊科學價值地點」，須先詳細研究其範圍。至於把該地方指定為郊野公園／海岸公園，這方面的工作不屬城規會的職權範圍，究竟該區是否適宜納入郊野公園範圍，應按既定的原則和準則及其他相關的考慮因素作出評估；

擬議「海岸保護區」地帶的執管問題

- (xiv) 劃設「海岸保護區」地帶不會影響根據《海岸公園及海岸保護區規例》(第 476A 章)所進行的執管工作，有關的工作屬漁護署的職權範圍。這份分區計劃大綱草圖只規管該區的土地用途，任何人士如在該區進行如捕魚及採海苔等活動，必須遵守政府其他法例；

反對在蒲台發展靈灰安置所／紀念花園

- (xv) 建議把鋪設了混凝土板的相關地方劃為「自然保育區」地帶，是要保護此等地方珍貴的天然資源。「靈灰安置所」用途未有列入此地帶的《註釋》第一欄或第二欄。在此等地方進行任何發展都可能涉及大規模的清除植

被及建築活動，對該區的自然環境、鄉郊風貌及獨有的生態及景觀資源造成影響，因此應避免進行發展；

墓地的位置

- (xvi) 在這份分區計劃大綱草圖上劃設「綠化地帶」，主要是為了確認蒲台的許可墓地的位置，讓合資格人士能在許可墓地內建墳而不受干擾。負責管理該等墓地的是民政事務總署離島民政事務處，該處不反對把該等墓地劃作「綠化地帶」的建議；以及

提供基建及社區設施

- (xvii) 提供基建及社區設施，一般被視為由政府負責統籌及落實的工程，有關工程是分區計劃大綱草圖經常准許的，而在該區闢設這些設施是否適合，須作出詳細考慮和評估。現時區內提供的基建及社區設施數量符合相關的標準及規定，包括《香港規劃標準與準則》；

修訂分區計劃大綱草圖

- (g) 這份分區計劃大綱草圖內有一些具建屋權的私人地段劃為「自然保育區」地帶。雖然申請在「自然保育區」地帶重建現有屋宇可能會獲城規會批准，但在此地帶興建新屋宇不會獲准許。須留意的是，有關土地是根據新批租契持有的空置土地，沒有建築物。不過，這份分區計劃大綱草圖是據詳細的規劃報告及經諮詢政府相關各局／部門後制訂的。漁護署表示，劃為「自然保育區」地帶的地方生態價值高，應予全面保護；
- (h) 與先前編號 S/I-PTI/C 的分區計劃大綱草圖相比，現時編號 S/I-PTI/D 的草圖的土地用途建議作出了以下修訂：

- (i) 擬議「鄉村式發展」地帶的面積由 0.71 公頃增至 0.74 公頃；
 - (ii) 擬議「休憩用地」地帶的面積由 0.1 公頃相應縮減至 0.06 公頃，而擬議「綠化地帶」的面積則由 150.47 公頃相應縮減至 150.2 公頃；以及
 - (iii) 擬議的「自然保育區」地帶的面積由 367.17 公頃增至 367.45 公頃；
- (i) 在《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/D》已加入上述擬議的修訂，亦藉此機會就《註釋》及《說明書》作出修訂，以反映該區最新的規劃情況及修正排印錯誤；

諮詢

- (j) 待城規會同意根據《城市規劃條例》第 5 條公布《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/D》，規劃署會於展示這份草圖期間諮詢區議會及鄉事委員會。

29. 鍾文傑先生在回應一名委員的提問時澄清，擬議「鄉村式發展」地帶東南面角落旁邊一小塊三角形的土地屬水域範圍，不在這份分區計劃大綱草圖涵蓋的範圍內。

30. 有建議把現時村民在節慶活動中用作中國戲曲表演場地及在緊急時用作直升機升降坪的地方由「休憩用地」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。同一委員詢問當局是否有措施確保該處不會用作發展小型屋宇，因為分區計劃大綱草圖的《註釋》和《說明書》都未有訂明此規限。

31. 鍾文傑先生回答說，擬議的「鄉村式發展」地帶的劃分屬概括性質，地帶內可能有不同的用途，例如休憩用地及其他社區配套服務，都是此地帶內經常准許的。由於有關地方屬政府土地，地政總署會在審理小型屋宇申請時施加適當管制。

32. 這名委員繼續詢問，既然不打算把有關地方用作發展小型屋宇，為何要把之改劃為「鄉村式發展」地帶。鍾先生表示，這份分區計劃大綱圖是一小比例圖，旨在顯示該區概括的土地用途地帶。「鄉村式發展」地帶的界線一般是經考慮現有鄉村鄰近地區的現有土地用途而劃定的。由於該條鄉村旁邊的休憩用地主要為村民在節慶活動中用作中國戲曲表演場地，把該處納入「鄉村式發展」地帶並非不合理。這樣劃定「鄉村式發展」地帶界線的做法亦不罕見，而且與離島及鄉郊地區的其他分區計劃大綱圖的做法一致。

33. 經商議後，委員同意備悉區議會、鄉事委員會及其他各方對《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/C》的意見及規劃署對這些意見的回應。委員亦同意：

- (a) 《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/D》(刊憲後將重新編號為 S/I-PTI/1)及其《註釋》(分別載於文件的附件 I 及 II)適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採用《說明書》(載於文件的附件 III)以說明城規會在擬備《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/D》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖展示予公眾查閱並以城規會的名義發出。

34. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布發展審批地區草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

議程項目 4

[閉門會議]

35. 此議項以機密形式記錄。

36. 會議於上午十時三十分休會，於午膳後恢復進行。

37. 會議於下午二時四十五分恢復進行。

38. 下列委員及秘書出席恢復進行的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

何培斌教授

鄒桂昌教授

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

林光祺先生

邱浩波先生

袁家達先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

黃耀光先生

地政總署署長

甯漢豪女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

議程項目 5

[公開會議(簡介和提問部分)]

考慮有關《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/19》
的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9844 號)

[會議以廣東話進行。]

39. 由於觀塘(南部)分區計劃大綱草圖已收納有關修訂，以助香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署進行擬議公共租住房屋發展(下稱「公屋發展」)，下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------------|-------------------------------------|
| 黃遠輝先生 | — 為房委會委員，以及房委會轄下資助房屋小組委員會主席 |
| 何培斌教授 | — 為房委會轄下建築小組委員會委員 |
| 劉文君女士 | — 為房委會委員，以及房委會轄下商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員 |
| 黎慧雯女士 |] |
| 林光祺先生 |] |
| 劉興達先生 |] |
| 梁慶豐先生 | — 為房委會轄下投標小組委員會委員，並與房委會有業務往來 |
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長身分) | — 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 甯漢豪女士
(以地政總署署長身分) | — 為房委會委員 |

關偉昌先生 (以民政事務總署 總工程師(工程))	— 作為民政事務總署署長代表，替補擔任房委會轄下策劃小組委員會委員
--------------------------------	-----------------------------------

40. 由於上述委員涉及直接而實質的利益，委員同意他們應該避席。委員備悉梁慶豐先生因事未能出席會議，而劉文君女士、黎慧雯女士、劉興達先生及關偉昌先生已離席，以及甯漢豪女士尚未返回席上。

[黃遠輝先生、何培斌教授、林光祺先生及凌嘉勤先生此時暫離會議。]

簡介和提問部分

41. 主席表示已給予申述人及提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席會議。委員同意在其他表示不會出席會議或沒有回覆的申述人和提意見人缺席的情況下，就有關申述進行聆訊。

42. 以下政府部門的代表、申述人及其代表此時獲邀到席上：

葉子季先生	— 規劃署九龍規劃專員
黃玉玲女士	— 房屋署高級規劃師／8
許炳照先生	— 房屋署高級建築師／18
李景昇先生	— 房屋署土力工程師／25

R3 – 鄭景陽

鄭景陽先生	— 申述人
-------	-------

R32 – 葉信德

葉信德先生	— 申述人
-------	-------

R 51 – 余永祥

余永祥先生 — 申述人
馮潤林先生) 申述人的代表
談喜蓮女士)

R 57 – 梁天明

梁天明博士 — 申述人

R 58 – 陳繼宇

陳繼宇博士 — 申述人

R 1076 – 鄺健欽

鄺健欽先生 — 申述人

R 1253 – 敖美蘭

敖美蘭女士 申述人

43. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介各項申述的背景。

44. 九龍規劃專員葉子季先生借助投影片，陳述下列詳載於文件的要點：

背景

(a) 二零一四年七月十八日，《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/19》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。有關修訂主要涉及改劃曉明街和曉光街之間的一塊政府用地，以作公屋發展(項目 A)；

(b) 在為期兩個月的展示期內，共收到 1 473 份申述。其後，一名申述人撤回其申述(R 818)。二零一四年十月二十八日，當局公布所有的申述，讓公眾提出意見，在公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書；

用途地帶修訂

- (c) 一如《2015 年施政報告》所述，政府會確保有足夠的土地供應，以達到未來 10 年提供共 48 萬個房屋單位的目標。因此，一塊於上觀塘佔地約 1.14 公頃的政府土地(下稱「申述地點」)已獲識別可作公屋發展。申述地點有兩個分別緊連曉明街及曉光街的平台(標高差距約為 30 米)，以及兩街之間的一個山坡。申述地點所佔位置，現時為曉明街平台上的三個網球場，以及曉光街草坪公園平台上的一個籃球場和園景休憩處；
- (d) 申述地點會由「休憩用地」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，住用建築物的最高地積比率限為 7.5 倍，綜合發展的整體地積比率則限為 9.0 倍。上層平台及其毗鄰山坡上的建築物高度限制為主水平基準上 80 米，而下層平台則為 150 米；
- (e) 房屋署建議在曉明街的下層平台興建一幢高座公屋大樓(最低一層為商店)，並在曉光街的上層平台興建一幢低座大樓，以闢設停車場及社福設施。兩幢公屋大樓將由跨越山坡的內部園景行人天橋連接，可提供約 1 100 個公屋單位；
- (f) 位於申述地點受影響的網球場及籃球場將遷往南面現時的曉明街遊樂場，與毗鄰的籃球場合併發展，以便成為體育運動場地集中點。低座大樓將闢設一個天台花園連兒童遊樂場，其設計可連接毗連的曉光街草坪公園；

[張孝威先生此時返回席上。]

- (g) 現有的下層平台網球場及上層平台籃球場會繼續提供服務，直至新的球場落成為止。在新球場施工期間，曉明街遊樂場原有的籃球場會停用，兒童遊樂場則會永久關閉，並以新的球場取代；

- (h) 申述地點位於已建設地區，三面由中至高層建築物圍繞，包括以西的翠屏(北)邨、以東的秀茂坪邨及以北的富華閣和曉華大廈。四所學校(中華基督教會蒙民偉書院(下稱「蒙民偉書院」)、基督教聖約教會堅樂中學(下稱「堅樂中學」)、聖公會梁季彝中學及香港專業教育學院(觀塘分校))，則位處申述地點南面的曉明街沿路；

公眾諮詢

- (i) 在展示該分區計劃大綱草圖前，當局於二零一四年三月十八日就用途地帶修訂的建議諮詢觀塘區議會。觀塘區議會原則上不反對擬議發展，但關注到交通基建的承載力、社區設施不足、受影響康樂設施的重置安排，以及對鄰近學校和住宅發展的影響。觀塘區議會又要求提供更多社區／社福設施。曉明街沿路的幾所學校亦透過觀塘區議會，主要表達對擬議公屋發展所造成的交通影響，以及其在土地用途方面是否協調的關注；
- (j) 在展示該分區計劃大綱草圖後，當局於二零一四年七月二十四日諮詢觀塘區議會轄下房屋事務委員會。觀塘區議員普遍支持有關的改劃用途地帶建議，但關注到擬議公屋發展的泊車位供應不足，以及曉明街沿路交通及行人網絡的情況；
- (k) 房屋署及規劃署亦為富華閣及曉華大廈(位於申述地點北鄰的私人住宅建築物)的居民，以及曉明街沿路的受影響學校舉行了數場諮詢會，以商討對擬議公屋發展的意見；

申述

表示支持的申述

- (1) R1 支持興建公屋的建議，因為可藉此改善該區的行人連接設施；

表示反對的申述

- (m) R 2 至 R 817 及 R 819 至 R 1474 反對擬議公屋發展，文件詳載的主要理由如下：

房屋土地供應

- (i) 政府沒有充分利用現有土地資源，應在空置的鄉郊土地和政府、機構或社區用地，以及使用率低的建築物／用地進行房屋發展／重建；
- (ii) 插針式的公屋發展並不符合成本效益，亦難以持續發展。在這塊細小的用地發展公屋，無助紓緩公屋不足的情況，反而會令區內人士的生活質素受影響；
- (iii) 未有作出全盤規劃便加快興建公屋計劃，以及為此而犧牲社羣的社會需要，是不可接受的。區內居民及鄰近學校學生的福祉應獲得保障；
- (iv) 應平衡各方的利益，以及房屋署應重新評估是否適宜落實該項公屋發展計劃；

休憩用地及景觀

- (v) 位於市區的綠化地帶及休憩用地供應已十分有限。改劃申述地點的用途地帶會減少可供學生及附近居民使用的休憩用地，又會破壞翠綠的環境，而且令戶外動態及靜態康樂用地的供應減少；
- (vi) 該綠化地帶、曉明街遊樂場及網球場應予以保留，以供觀塘居民享用。改劃申述地點作住宅用途的做法有違民意；

- (vii) 改劃用途地帶以進行住宅發展會涉及大規模的清除大樹行動，並不符合可持續發展的原則；

土地用途的協調

- (viii) 有關的公屋發展與該區的學校羣及休憩用地不相協調；
- (ix) 學校與日後的居民的衝突或會增加，因為日後的居民或會就學校日常運作所產生的噪音(包括學校鐘聲、學生活動等)作出投訴，而日後的公屋居民所產生的噪音也會影響學生學習。此外，由於擬議公屋項目會與學校相互對望，因此亦會產生私隱方面的問題；
- (x) 人口增加會導致更多陌生人在學校附近徘徊，造成治安及衛生問題；

缺乏公眾諮詢

- (xi) 當局在改劃用途地帶前並無諮詢受影響範圍內的相關持份者；
- (xii) 有關擬議公屋發展的資訊不足，諮詢期亦過短。對於反對意見，當局沒有正式／直接回應；

社區、康樂及商業設施不足

- (xiii) 多年來，該區面對社區及康樂設施不足的問題。把現有康樂設施／場地拆遷，會令區內居民及學生受影響。此外，擬議公屋發展所提供的設施只包括少數零售商店及一項社福設施，未能應付學生對食肆的需求；
- (xiv) 雖然受影響的球場會獲得重置，但人口的增加會帶來額外的需求，加劇康樂及零售設施

不足的問題。政府應改善整體的環境，並為社區提供足夠的配套設施；

視覺及空氣流通方面

- (xv) 擬議公屋發展會造成屏風效應，令區內的通風及空氣質素惡化，影響學生、教師及居民的健康；
- (xvi) 擬建的高聳公屋大樓會影響開揚的景觀，亦會對周圍地區構成視覺侵擾；

交通影響及行人流通情況

- (xvii) 現有的公共交通服務已難以滿足區內人士的需求。擬議公屋發展會令人口增加，帶來額外需求，令問題惡化；
- (xviii) 附近的道路不只狹窄擠逼，更受到曉明街沿路的重型／輕型貨車違例停泊問題困擾。在公屋發展施工期間及完工之後，交通及行人流量會增加，導致嚴重的交通擠塞及人車爭路情況；
- (xix) 除了闢設升降機及一條行人天橋，旨在接駁曉明街及曉光街以便疏導人流外，再無其他相應的運輸基建／設施會予提供；

施工期間對學校的環境影響

- (xx) 施工期間的噪音滋擾會破壞鄰近學校的寧靜學習環境，所產生的塵埃亦會令空氣受到嚴重污染，危害區內人士的健康。學生、教師及附近居民的身心健康均會受影響；
- (xxi) 鑑於申述地點與學校相距甚近，申述地點的建造工程或會對學生的安全構成威脅；

- (xxii) 由於現有課室並無裝置隔音窗戶，倘學校因應擬議公屋發展而須提供空調或裝置隔音設備，則校方及學生家長均須面對沉重的財政負擔；

斜坡安全及維修保養

- (xxiii) 過去 40 年，毗鄰申述地點的斜坡曾發生多宗山泥傾瀉。建造工程所產生的震盪或會影響附近地區的地形情況及鄰近學校的建築物結構，增加山泥傾瀉的風險；
- (xxiv) 擬議發展須進行大規模的斜坡鞏固工程，招致高昂的發展成本。由於只能興建少量的單位，發展申述地點的做法不具成本效益。此外，物業管理費會較其他屋苑為高；

替代用地

- (xxv) 曾有建議主張把擬議公屋發展移至南面的另一用地，使其遠離蒙民偉書院及私人住宅發展。然而，房屋署及規劃署對這個建議置之不理；

申述人的建議

- (n) 申述人的建議載於文件第 3.2.2 段，現概述如下：
- (i) 應把擬議公屋發展移至南鄰蒙民偉書院與堅樂中學之間的一塊公眾休憩用地；
 - (ii) 應擱置擬議公屋發展，並保留原有的規劃土地用途及現有設施；
 - (iii) 應在其他地點進行擬議公屋發展，例如舊區、空置鄉郊土地或政府、機構或社區用地，亦應更好地善用現有公共屋邨的空置單位，以及重建現有公共屋邨；

- (iv) 應研究增加巴士路線以改善翠屏道巴士總站，紓減對公共交通服務造成的壓力；
- (v) 應加建扶手電梯，以連接曉光街及翠屏邨；

就申述提出的意見

- (o) 與 R2 有關的意見書 C1 認為，鑑於該區面對交通擠塞的問題，當局應考慮為該區的交通作妥善安排；

對表示反對的申述的理由作出的回應

- (p) 對表示反對的申述作出的回應載於文件第 5.5.2 段至第 5.5.29 段，並撮述如下：

房屋土地供應

- (i) 為確保有足夠的房屋土地供應以達至建屋目標，政府已採取多管齊下的策略增加短、中及長期的土地供應。現時市區內已提供基礎設施的可發展土地，需要加以善用。不計算山坡面積，申述地點可作發展的土地約有 0.66 公頃，提供約 1 100 個公屋單位。這做法不但符合成本效益，亦符合可持續發展的模式，不影響公眾繼續享用現有康樂設施；
- (ii) 當局已就改劃用途地帶建議諮詢相關政府部門。區內已規劃提供的政府、機構及社區設施及休憩用地大致足夠。受影響的康樂設施將重置於毗鄰的休憩用地，以確保區內居民得以繼續享用有關設施。除位於曉明街遊樂場的籃球場須在施工期間暫時停用外，公眾不會因改劃用途地帶而難以享用球場設施；
- (iii) 在衡量相關考慮因素後，當局認為擬議公屋發展在技術上可行。這些考慮因素包括政

府、機構、社區設施及休憩用地的供應；與四周環境是否協調；為受影響設施的重置安排；以及對包括視覺、景觀、通風、休憩用地供應、交通及基礎設施方面的技術評估；

休憩用地及景觀

- (iv) 在分區計劃大綱圖所涵蓋範圍內，已規劃的休憩用地供應多出 27.33 公頃。受影響的球場將於毗連的休憩用地重置，以確保區內居民得以繼續享用有關設施。而曉明街現有兒童遊樂場則於擬議房屋發展低座的天台花園重置；
- (v) 在上層平台的北緣有兩棵半成齡的細葉榕，不大可能會受擬議公屋發展影響，因為相關位置不會進行建築及地盤平整工程。在申述地點的「綠化地帶」部分的其他樹木，主要為常見的種植品種。當局會制訂規劃大綱，以規定須進行樹木勘察，並採取適當的緩解措施，包括保留或重置成齡樹或具景觀價值的樹木；

土地用途的協調

- (vi) 申述地點的擬議公屋發展與鄰近的學校以及四周的住宅樓宇互相協調，而在公共屋邨旁興建學校亦屬常見。住宅項目及學校均不屬於噪音滋擾的源頭。此外，任何噪音滋擾均須受《噪音管制條例》(第 400 章)的規管；
- (vii) 擬議公屋發展應不會對鄰近學校構成保安問題。當局亦會妥善安排擬議公屋發展的布局和座向，以盡量減少可從樓宇眺望學校的機會。日後的公屋發展會採取適當和足夠的屋邨管理和保安措施，以減少任何衝突；

缺乏公眾諮詢

- (viii) 當局在提交分區計劃大綱圖的擬議修訂供小組委員會考慮前，曾就擬議修訂諮詢觀塘區議會。亦在區內舉行諮詢會，出席人士包括附近私人住宅大廈的居民、蒙民偉書院的代表、一名立法會議員及附近學校的代表。所接獲的意見及政府的回應已收納於小組委員會文件第 14/14 號，並於二零一四年六月二十七日獲小組委員會考慮；
- (ix) 分區計劃大綱圖已於二零一四年七月十八日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)的規定展示，以供公眾查閱。在公眾展示期內，當局曾諮詢觀塘區議會轄下房屋事務委員會。房屋署亦曾與受影響學校會面，就擬議公屋發展項目，以及如何修訂公屋方案的設計以回應關注交流意見；
- (x) 根據條例，展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及容許提交申述／意見的規定，屬於法定公眾諮詢程序的一部分。當局已妥為遵照法定和行政程序，諮詢公眾；

社區、康樂及商業設施不足

- (xi) 區內已規劃供應的主要政府、機構及社區設施大致充足，而分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的休憩用地供應仍然高於所需。此外，房屋署現正與社會福利署署長商討適宜納入擬議發展的社福設施，以服務區內居民；
- (xii) 附近的主要商場(例如秀茂坪商場和翠屏商場)可滿足區內居民的需要。按照房屋署的建議，擬建公屋大樓的地面一層也會設有零售商店，以配合附近學校的學生和區內居民的需要；

視覺及空氣流通方面

- (xiii) 擬議建築物高度能與秀茂坪邨、翠屏(北)邨、富華閣和曉華大廈互相協調；
- (xiv) 根據房屋署進行的視覺評估，擬議的公屋發展不會對該區的現有特色造成重大的視覺影響。位於下層平台的公屋大樓，亦將盡可能遠離最近的富華閣，從而提供更為廣闊的視覺緩衝區。此外，就有關發展擬備的規劃大綱將會訂明，房屋署須要研究更多設計方法包括最適當的樓宇布局及座向，減少對周邊地區的視覺影響；
- (xv) 根據房屋署進行的空氣流通評估，倘加入設計元素，例如維持分隔距離，並在公屋大樓適當的樓層闢設大面積的中空空隙，讓風滲透，擬議公屋發展不會對周邊地區現時的風環境造成重大負面影響。有關規劃大綱會載列空氣流通評估所建議的設計要求，並規定須探討更多改善擬議發展項目通風表現的措施；

交通影響及行人流通情況

- (xvi) 申述地點位於發展完備的地區，道路網絡和公共交通服務完善，距離港鐵觀塘站約 550 米；並有多條巴士／小巴路線沿曉光街和翠屏道行駛，提供前往各港鐵站及交通樞紐地區的服務。在上學和放學時間，還有一條紅色小巴線沿曉明街行駛，提供前往港鐵觀塘站的服務。運輸署會與交通服務營辦商密切監察需求，在有需要時加強／改善服務；
- (xvii) 根據房屋署進行的交通影響評估，所有附近路口皆有可接受的備用承受能力，可容納現時和日後的交通流量，因此擬議公屋發展不

會為該區帶來無法克服的交通流量及交通問題；

- (xviii) 土木工程拓展署建議在申述地點北面闢設公共行人通道系統，而該系統由行人路、行人天橋及升降機塔組成，作為全面改善秀茂坪山坡地區與港鐵觀塘站周圍山下地區之間連接網絡的一部分。此外，在擬議公屋項目內連接上下層平台的園景平台，亦可更便利來往曉明街和曉光街的行人；

施工期間對學校的環境影響

- (xix) 建造工程產生的塵埃須受《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》管制。至於建築噪音方面，當局會實施符合環保署署長要求的標準噪音管制措施；
- (xx) 房屋署會實施嚴謹的地盤管理措施和交通管制措施，盡量減少建築車輛對附近學校造成滋擾和減少對道路使用者的干擾；

斜坡安全及維修保養

- (xxi) 土木工程拓展署轄下土力工程處處長正進行研究和鞏固工程，減低「長遠防治山泥傾瀉計劃」所涵蓋範圍內的山泥傾瀉風險。政府會檢討相關斜坡的穩固程度，按需要進行穩固改善工程；
- (xxii) 房屋署會評估潛在的斜坡鞏固或改善工程的成本，並優化設計，務求訂定最具成本效益的發展計劃；

替代用地

- (xxiii) 替代用地不及申述地點可取，因為難以重置受影響的休憩處、籃球場和足球場。倘要保

留足球場的部分，在整個休憩用地中央興建公屋大樓則會把曉明街的康樂設施實際上分隔為兩部分，令公眾不能便利地使用設施，亦令管理不能有效執行；

- (xxiv) 替代用地貼近天然斜坡和通往排水暗渠的水道，在足球場下面有闊五米的渠務專用範圍，對擬議公屋發展造成技術上的限制。況且，在替代用地進行地盤平整工程，會導致成本高昂和更長的發展時間，更會延長對附近學校及居民的滋擾；
- (xxv) 替代用地的車輛出入口須遷至曉明街，該處是盡頭路，交通繁忙；
- (xxvi) 替代用地較接近南面沿曉明街的其他學校。在先前的區內人士諮詢期間，聖公會梁季彝中學對在替代用地進行公屋發展表示反對；

對申述人建議的回應

- (q) 對申述人建議的回應載於文件第 5.5.30 至 5.5.34 段，並撮述如下：

替代用地

- (i) 當局認為擬議替代用地較不可取；

保留原有土地用途

- (ii) 政府的首要政策目標是增加房屋土地供應，改劃申述地點作住宅用途可盡用有限的土地資源，有助應付本港迫切的住屋需求；

在其他地點或以其他途徑進行發展

- (iii) 當局備悉有建議促請政府使用其他地區作房屋發展。政府會繼續多管齊下及努力不懈，以解決房屋需求；

改善公共交通服務

- (iv) 運輸署會與交通服務營辦商密切監察公共交通服務的需求，並在有需要時加強／改善服務；

增設扶手電梯以接駁曉光街及翠屏邨

- (v) 土木工程拓展署建議在申述地點北面關設公共行人通道系統，以加強秀茂坪和港鐵觀塘站的連繫。至於申述地點內連接上下層平台的園景平台，亦有利行人往來曉光街及位於曉明街的翠屏邨。此外，相關政府部門在考慮行人流量預算等多項因素後，會另行檢討是否需要關設更多的扶手電梯，以接駁曉光街及翠屏邨；

對所提意見的理由作出回應

- (r) 房屋署進行的交通影響評估結果確認，擬議公屋發展不會為該區帶來無法克服的交通及運輸問題；以及

規劃署的意見

- (s) 規劃署備悉 R1 的支持意見，但認為不應接納 R2 至 R817 及 R819 至 R1474 表示反對的申述。

45. 主席繼而邀請申述人及申述人代表闡述他們的申述。主席提醒各位出席者，應就關乎與分區計劃大綱圖的修訂，以及已提交的申述書中的要點作出陳述。

R 3 – 鄭景陽

46. 民主黨社區主任鄭景陽先生陳述下列要點：

- (a) 他曾陪同胡志偉議員出席政府部門就擬議公屋發展為學校和附近樓宇居民舉行的諮詢會。他希望相關各方可達成妥協；
- (b) 位於南面的替代用地引起公眾關注的事項可能較少，是擬議公屋發展的更理想用地。在替代用地興建公屋的技術限制並非無法克服；
- (c) 預計擬議公屋項目可另外容納 3 000 居民，但現有行人徑狹窄。他留意到擬議行人接駁改善工程涉及私人土地，因而未能確定可落實改善措施，擔心連接公共交通樞紐的行人通道不足够；以及
- (d) 由於日後的居民須要負責毗鄰斜坡的維修保養，因此關注到他們要負擔高昂管理費的問題。

[R 3 的實際發言時間：4 分鐘]

R 32 – 葉信德

47. 蒙民偉書院校長葉信德先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 蒙民偉書院非常關注位於學校對面的擬議公屋發展，因該項發展與學校大門相隔不足 20 米。雖然學校是這宗個案主要持份者之一，但除學校主動要求與房屋署進行的會議外，學校沒有獲邀出席任何其他會議(包括區議會會議)，以表達意見。他對此表示遺憾；
- (b) 學校不反對在區內興建公屋，但該兩幢公屋大樓的位置與學校十分接近，會引起不少問題；

- (c) 城規會文件所述的替代用地與學校所建議的不同。學校建議的替代用地包括曉明街遊樂場的北部，但不包括遊樂場南端的足球場。由於不包括足球場，堅樂中學不會就替代用地提出反對。在替代用地興建公屋對富華閣和曉華大廈居民的影響較少，因為擬建公屋大樓與這些樓宇的距離較遠。此外，還建議在沿曉明街的替代用地闢設扶手電梯，連接公屋發展與曉光街的上層平台，另應擴闊曉明街近堅樂中學的行人徑；
- (d) 公屋項目施工期間，曉明街的寧靜環境會遭破壞。由於曉明街已很擠塞，並出現違例泊車的情況，擬議公屋發展會令交通擠塞情況更為嚴重。附近整體環境受到負面影響，會減少蒙民偉書院對家長的吸引力，收生質素亦會因而下降；
- (e) 即使蒙民偉書院現時與鄰近的翠屏邨相距約 30 米，仍接獲該邨居民對學校活動發出噪音的投訴。擬議公屋發展與學校僅相距 15 米，預期日後的居民會提出更多投訴和造成更多衝突；以及
- (f) 兩幢高層公屋大樓與學校過於接近，對學校教職員及學生的身心健康均有負面影響。

[R32 的實際發言時間：10 分鐘]

R51 – 余永祥

48. 就余永祥先生要求讓並非申述人的馮潤林先生作口頭陳述，主席回應說，在聆訊中只可讓申述人或其授權代表作口頭陳述。余先生表示，馮先生不是其授權代表，而是蒙民偉書院的學生；馮先生希望從學生的角度表達其意見。主席因應這特殊情況，同意讓余先生及馮先生兩人作口頭陳述。

49. 余永祥先生是一名老師，代表蒙民偉書院各位老師陳述以下要點：

- (a) 他在該校任教逾 35 年，熟悉四周地區的變化；

- (b) 由於翠屏邨翠桃樓與蒙民偉書院西面相距僅約 30 米，學生現已受到大廈住宅單位的收音機及電視機廣播聲浪所影響。幸而面向翠桃樓的課室主要是實驗室，問題還不至於十分嚴重。學校以東曉明街對開的擬議公屋發展會引致更嚴重的問題，因為位於該處的公屋大廈會更接近學校(相距僅 15 米)，以及大廈住宅單位會直接面向學校課室；
- (c) 翠桃樓居民曾對學校活動的噪音作出投訴。位於東面的擬議公屋發展與學校相距更近，亦會衍生類似的噪音投訴，並引起學校與日後居民之間的衝突；
- (d) 蒙民偉書院建議的替代用地以一個雙平台發展項目為基礎，但不包括曉明街遊樂場南末端的足球場，其位置與文件圖 H-8 所示的不同。因此，該足球場、該足球場下面闊五米的渠務專用範圍、天然山坡及溪流，均不會受擬議發展影響。再者，曉明街亦不會設置車輛通道；以及
- (e) 房屋署指替代用地會引致康樂設施管理問題。但剛好相反，從康文署方面得知，該署不反對負責管理日後設於替代用地公屋項目兩末端的各個球場。康文署表示，即使沿曉明街關建的康樂設施會分成兩部分，亦不會對市民享用設施有重大影響，這是因為網球場、籃球場及足球場的目標使用者各不相同。

[R51 的實際發言時間：11 分鐘]

[鄒桂昌教授此時暫離會議。]

50. 蒙民偉書院學生會主席馮潤林先生陳述以下要點：

- (a) 曉明街是一條雙程雙線不分隔道路，主要是小巴、的士及私家車使用。由於沿曉明街違例泊車的情況相當普遍，他質疑曉明街的交通容量可否承受擬議公屋發展產生的額外交流量；

- (b) 蒙民偉書院學生會已聯絡小巴營辦商，就改善沿曉明街的小巴服務進行磋商，但獲悉小巴服務班次未能進一步增加，原因是增加服務班次會令交通擠塞問題加劇；
- (c) 考慮到早上繁忙時段約有 3 000 名學生往曉明街的學校上課，他質疑該處道路的容車量可否應付擬議公屋發展的新增人口。他對道路安全表示關注；
- (d) 儘管擬議公屋發展會提升曉明街與秀茂坪區的行人通道網絡，但仍有需要改善曉明街與港鐵觀塘站之間的行人道連接問題，但有關問題懸而未決，原因是現有行人路不能擴闊；
- (e) 當局未有提出實際的緩解措施可解決施工期間所造成的塵埃及噪音問題。考慮到擬議公屋在學校附近，有關問題會相當嚴重；
- (f) 學校與日後公屋發展的居民在噪音及私隱方面會存有衝突，尤以學校舉行大型活動期間為甚；以及
- (g) 儘管政府有需要興建公屋以應付住屋需求，但仍要顧及擬議公屋用地的位置及基礎設施配套問題。當局應慎重考慮學校所建議的替代用地，因為該處是進行公屋發展的更佳地點。

[馮先生的實際發言時間：7 分鐘]

51. 主席應梁天明博士(R57)的要求，同意讓陳繼宇博士(R58)先行作口頭陳述。

R58 – 陳繼宇

52. 蒙民偉書院校董會成員陳繼宇博士陳述以下要點：

- (a) 政府拒絕該校所建議的替代用地，卻未提供任何實質資料以作理據。雖然文件提到天然山坡的保護措施及地盤平整工程所需的成本高昂且發展需時較

長，但並無提供所涉實際費用或所需額外時間的資料；

- (b) 他認為房屋署行政失當，或會向申訴專員作出投訴；
- (c) 蒙民偉書院所建議的替代用地並未涵蓋曉明街遊樂場南端的足球場或毗鄰的天然斜坡。該校所建議的是雙平台的發展方案，當中保留曉光街的行車通道。這個替代方案與文件所描述的有所不同；以及
- (d) 文件有所偏頗，因為只提及聖公會梁季彝中學反對替代用地的意見，而蒙民偉書院較接近替代用地，其支持意見卻略而不提。

[R58 的實際發言時間：3 分鐘]

[黃仕進教授此時離席。]

R57 – 梁天明

53. 蒙民偉書院署理校監梁天明博士陳述以下要點：

- (a) 由於房屋短缺問題關乎香港市民的福祉，因此他並不反對政府發展公屋的建議。然而，倘擬議公屋發展會導致其他問題，影響區內居民的安康，則有關建議不應獲得批准，尤以當相關決定乃源自不確及誤導資料時為然；以及
- (b) 諮詢程序有欠妥當，令人失望。雖然房屋署告知蒙民偉書院，表示康文署反對使用替代用地，因為會難以管理坐落於替代用地兩端的體育設施。然而，該校其後得知，康文署其實對事宜並無表示關注。

[R57 的實際發言時間：2 分鐘]

R 1253 – 敖美蘭

54. 蒙民偉書院的學生家長敖美蘭女士陳述以下要點：

- (a) 雖然她並不反對增建公屋，但是問題是要物色合適的用地，以作擬議公屋發展；
- (b) 數年前，其女兒就讀的小學附近有一個建築地盤，當時沙塵滾滾，嘈吵不堪，不勝其擾，所實行的各項緩解措施均未見成效。最終，不得不關上所有窗戶。就現時這宗個案而言，由於擬議公屋發展與學校相距甚近，其負面影響會嚴重得多；
- (c) 由於噪音問題，加上三所現有的學校、香港專業教育學院及擬議公屋發展日後的居民會共用一條狹窄的行人路，以及公共交通服務上的你爭我奪，學校與日後的居民之間難免有所衝突；
- (d) 該狹窄的行人路會構成安全方面的隱憂，因為學生要被迫走出馬路，而該馬路上的汽車及地盤車輛卻是絡繹不絕；
- (e) 當局並未就擬議公屋發展徵詢家長的意見，家長們是通過學校才知悉有關的建議；以及
- (f) 蒙民偉書院所建議的替代用地較為遠離毗鄰的住宅樓宇和該幾所學校，是一個較佳的方案。

[R 1253 的實際發言時間：5 分鐘]

R 1076 – 鄺健欽

55. 蒙民偉書院的學生家長鄺健欽先生陳述以下要點：

- (a) 擬議公屋發展極接近蒙民偉書院，施工期間的地盤車輛出入及重型機器運作，會為附近的學生帶來壓力；以及

- (b) 噪音及沙塵問題會對學校生活及學習環境造成負面影響，對蒙民偉書院的學生不公平，因為學生要回校上課，別無選擇。政府應顧及對該校現有學生的教育及學習環境所造成的影響。

[R1076 的實際發言時間：3 分鐘]

56. 由於各申述人已陳述完畢，主席邀請委員提問。

57. 由於公共屋邨內闢設學校在本港十分常見，主席詢問擬議公屋發展會如何對學校造成負面影響。葉信德先生(R32)回應說，位於公共屋邨內的大多數學校是在屋邨落成後才興建的，但他沒有在屋邨大廈落成前興建學校的個案統計數字。無論如何，他未聞有任何住宅發展是與這宗個案相同，即是在貼近學校的位置興建屋邨大廈。學校造成的噪音會為那些輪班工作並需在日間休息的居民帶來滋擾，因此應盡量避免出現這種可能產生的衝突。當局應物色另一處可進行擬議公屋發展的用地。

58. 馮潤林先生(R51)在回應主席的提問時表示，學校的上課時間通常是早上八時十五分至下午三時四十分，午膳時間是中午十二時三十五分至下午一時三十五分。留校進行課後活動的學生，通常最遲於下午五時半前離校。

59. 就主席詢問擬議替代用地的事宜，九龍規劃專員葉子季先生回應說，圖 H-8 展示的替代用地方案，是根據在分區計劃大綱圖為期兩個月的展示期內接獲申述人的書面申述而擬訂的。該份申述沒有提供替代用地的準確界線，只提及該用地現時作康樂用途，並位於修訂項目 A 所涉用地南面。申述人可能在與房屋署商討期間，就替代用地提出其他布局設計。由於曉明街遊樂場內的兒童遊樂場、籃球場及足球場是供該區居民享用，倘在替代用地進行擬議公屋發展，便須在區內重置該些設施。然而，實在難以物色一塊合適的用地進行重置。即使把足球場剔出有關地盤界線，該替代用地在土力及交通方面的問題仍懸而未決。此外，從康樂設施管理角度而言，替代用地沒有原擬用地那麼理想，因為各個球場會被分隔。

60. 主席繼而詢問在早上及傍晚繁忙時間的交通情況。葉子季先生回應說，根據房屋署提交的交通影響評估，早上的繁忙時間是由早上七時半至八時半，傍晚則是晚上六時半至七時半。在早上的繁忙時間，大多數居民會下山工作，學生則上山上學。由於在兩個繁忙時段居民和學生分別造成的交通流量有所不同，有關交通影響評估的結論是，擬議公屋發展不會對交通造成重大的負面影響；另一結論是，計及現有行人徑的闊度，有關的人流數目屬可接受水平。

61. 房屋署高級建築師／18許炳照先生補充說，在與申述人就替代用地進行討論期間，他們提出了多個地盤布局設計，包括一個附有足球場的建議，以及一個把曉光街公園納為上層平台的建議。倘足球場不計入地盤範圍內，可發展的土地便會顯著減少。由於替代用地的上層平台較原擬的平台狹窄，把停車場置於上層平台不符成本效益，而車輛通道將須設於曉明街，從交通角度而言亦不理想。此外，替代用地位於曉明街遠處的盡頭，來往擬議公屋發展便需經過長長的曉明街，情況並不理想。許先生更表示，替代用地的岩石層位於地下較深處，因此，打樁工程將需延長，對鄰近的居民及學校造成更大滋擾，整個建築期會延長最少一年半，建築成本亦會增加。雖然申述地點的擬議公屋發展鄰近蒙民偉書院，但有關空氣流通評估的結論指出，通風情況是可接受的。

62. 主席詢問康文署對設施管理方面的意見。許先生表示，康文署不反對在區內重置受影響的設施。從管理角度而言，根據原有計劃而擬訂的綜合設計，可令康樂設施管理有所改善。

63. 許先生在回應主席的進一步提問時表示，倘把公屋置於曉明街遠處的盡頭，車輛便要經過長長的曉明街，令曉明街上段的車流增加。規劃署九龍規劃專員葉子季先生表示，根據房屋署的建議，停車場將置於上層平台，而通往申述地點的車輛通道則會置於曉光街而非曉明街。

64. 房屋署土力工程師／25李景昇先生補充說，替代用地的上層平台呈狹長形狀，又位處石山的頂部，進行地盤平整工程時，將需切割石面，造成更大的噪音滋擾，亦需較長的施工期。替代用地下層平台的岩石層位於地底更深處，需進行打樁工程，所造成的噪音亦會更大。比較而言，原擬用地下層平台

的岩石層相對較淺，因此，所需使用的樁較短，所造成的噪音及塵埃滋擾亦少得多。此外，替代用地十分接近一個天然斜坡，將需進行斜坡保護工程，這或會影響替代用地的可發展面積，令發展的成本及時間增加。

65. 主席詢問建築車輛通道的事宜。許先生表示，倘使用替代用地，建築車輛便須以曉明街作為主要通道；倘在原擬用地進行公屋發展，建築車輛將可同時使用曉明街及曉光街分別前往下層及上層平台。

66. 有指房屋署所提供的資料具誤導性。許先生表示，房屋署曾多次在不同場合與蒙民偉書院會面，商討替代用地的多項建議，並已諮詢替代用地對面的學校。房屋署已把收集得來的主要意見反映。

67. 一名委員留意到，翠屏邨在幾年前進行的大型重建項目對學校所造成的滋擾，應較現時擬議公屋發展所造成的更大，因此詢問為何該校對現時擬議計劃有那麼大的反應。余永祥先生(R51)回應說，雖然翠屏邨重建項目對該校造成很大滋擾，但兩者的情況不同，因為重建項目的建築活動遠離該校(最接近的翠桃樓位於該校 30 米範圍以外)，但現時的擬議公屋發展距離該校少於 20 米。此外，翠桃樓面向該校西翼的實驗室，有助減低對學生的滋擾；相反，擬建公屋大廈會直接面向該校課室，會對學生造成更大滋擾。余先生在回應主席的提問時表示，該校只會在別無選擇的情況下才接納擬議公屋發展計劃，但由於已物色到問題較少的替代用地，便應探討該項方案。雖然替代用地或會面對各種限制，但都是一些可解決的技術問題。余先生在回應主席的進一步提問時表示，在進行翠屏邨重建項目時，建築車輛並無使用曉明街作通道。

68. 余先生(R51)在回應一名委員的提問時表示，擬建公屋大廈將直接面向蒙民偉書院的課室，直接影響該校，而該校亦會影響該幢公屋大廈。倘改為在替代用地進行擬議公屋項目發展，不但該校與公屋項目之間的建築物間距得以擴闊，公屋大廈亦不會直接面向該校。雖然翠屏邨各幢大廈與該校有一段距離，但校方仍接獲該邨居民對學校活動造成噪音的投訴。

69. 一名委員詢問房屋署曾否考慮把擬議公屋項目稍向南移，使項目的一部分位於原擬用地最南面部分的網球場上，而另一部分則位於替代用地的北部。該名委員表示，鑑於曉明街出現的交通問題，因此又建議在上層平台闢設停車場及車輛通道。房屋署高級建築師／18 許炳照先生回應說，建議的方案會出現類似替代用地所遇到的交通及土力限制問題。此外，替代用地上層平台的闊度不能容納一幢停車場大樓，亦不能在曉光街為替代用地提供車輛通道。

70. 主席問及有否考慮過採用混合解決方案，即在原擬用地的上層平台興建停車場，在替代用地的下層平台興建公屋大廈，並在停車場與公屋大廈之間闢設行人連接設施。許先生回應說，在原擬用地上層平台興建停車場及在替代用地下層平台興建公屋均須進行斜坡鞏固工程，因此有關建議會令受影響的斜坡範圍變得更大，亦會增加建造成本、加長工程所需的時間，以及增加對環境的影響。房屋署土力工程師／25 李景昇先生補充說，位於替代用地的公屋發展須進行打樁工程，而斜坡鞏固工程會涉及切割岩石面，因此會在一段較長時間內出現噪音滋擾。

71. 一名委員留意到替代用地上層平台的闊度超過 20 米，應足以容納一幢闊 16 米的停車場大樓。他問及房屋署可否提供任何數據，證明在該位置闢設一幢停車場大樓並不切實可行。他又要求提供原擬用地及替代用地各自低層平台岩石層的岩土數據。

[邱浩波先生此時離席。]

72. 房屋署高級建築師／18 許炳照先生回應說，雖然替代用地的上層平台闊約 20 米，但並不是整個平台的闊度可用於闢設停車場，因為通道斜路會佔去用地一部分範圍。他續說，倘上下層平台並非互相平排，則有關的斜坡鞏固工程所牽涉的範圍會更大。有關岩土數據方面，房屋署土力工程師／25 李景昇先生解釋，根據土力工程處的記錄，替代用地的岩石層約在地底 10 米處，因此須打樁至 13 至 15 米深，亦須設置挖掘和樁帽工程的裝置。因此，與在原擬用地發展公屋比較，在替代用地發展公屋的施工期會較長，因為原擬用地的岩石層位於地底 1 至 3 米深，只須淺層打樁，並可節省成本及時間。

73. 主席查詢有關在原擬用地及替代用地進行公屋發展對費用及時間的影響。房屋署土力工程師／25 李景昇先生回應說，房屋署並無任何有關對成本影響方面的資料，因為擬議公屋發展只在初步計劃階段。至於對時間的影響，由於發展替代用地的工序較為複雜，因此在替代用地進行公屋發展預計需多花約年半的時間。

74. 一名委員詢問在施工期間採取的緩解影響措施。九龍規劃專員葉子季先生說，施工期間會根據《空氣污染管制條例》落實緩解措施，包括所有建造物料必須覆蓋並定期灑水；駛離用地的建造車輛會用水喉沖洗，以杜絕塵埃排放，又會豎設隔音屏障及闢設合適的噪音緩衝區，以減少建造機械及打樁工程所發出的噪音，而且涉及爆破的工程不會在夜間及假期進行。此外，房屋署會與有關的學校保持緊密聯繫，避免在考試期間進行會產生聲浪的工程。

75. 一名委員問及位於原擬用地及替代用地的上、下層平台之間的斜坡屬於天然斜坡還是人造斜坡。房屋署土力工程師／25 李景昇先生回應說，原擬用地內的斜坡及替代用地的上、下層平台之間的斜坡屬於人造斜坡。然而，替代用地東南面有一個相當大而且伸延至香港道教聯合會青松中學的天然斜坡。根據土力工程處的指引，所有天然斜坡均須予以保護，以防止山泥傾瀉。至於發展替代用地會遇到困難，李先生表示，位於有關用地中央部分的 5 米渠務專用範圍會限制公屋的發展，因為渠務專用範圍上方不可興建建築物，而且渠務專用範圍兩邊須闢設一些緩衝區。

76. 根據葉信德先生(R32)在投影片所顯示的替代用地，主席要求提供有關在該用地發展公屋所涉額外成本及時間的估算資料。房屋署高級建築師／18 許炳照先生說，在替代用地發展公屋的施工時間須額外增加約年半至兩年。鑑於工程造价上升，因此他不能預計有關工程所需的額外建造成本。他表示，所需的額外成本可能相當高，因為有關發展須進行額外的打樁工程。

77. 由於委員並無進一步問題，而申述人及申述人代表亦沒有補充，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在申述人離席後商議各項申述及意見，並於稍後把城規會的決定通知他們。

主席多謝申述人、申述人代表及政府部門代表出席聆訊。各人均於此時離席。

商議部分

78. 一名委員認為在替代用地進行公屋發展，即包括在上層平台興建停車場及在下層平台(不包括足球場及渠務專用範圍)興建公屋大廈，是一個可行的方案，應予以適當考慮。房屋署應較詳細探討在替代用地發展公屋的可行性。該名委員留意到蒙民偉書院本身並非反對發展公屋，只是要求改而在替代用地進行公屋發展。由於替代用地毗連原擬用地，地質出現重大差異的機會或許不大；因此，不應倉促抹殺在替代用地進行公屋發展的可能性。

79. 一名委員認為即使在替代用地進行公屋發展會令工程成本增加，但長遠來說既可減少公屋居民與學校之間可能出現的衝突，則值得考慮這方案。一名委員認為有關的天然斜坡位於替代用地邊界範圍以外，因此應一如政府用地內的斜坡，納入政府的斜坡鞏固工程計劃之內。主席認為在沒有關乎在擬議替代用地進行公屋發展所引致額外費用及施工時間的資料的情況下，城規會難以決定應否考慮使用該替代用地。

80. 主席建議而委員同意城規會應延期就這份大綱圖的申述作出決定，以待房屋署進一步評估發展該替代用地所需的費用、時間及技術細節。房屋署亦應研究可否在替代用地的上層平台興建停車場大樓。

81. 會議小休五分鐘。

[黃遠輝先生、何培斌教授、林光祺先生、凌嘉勤先生及甯漢豪女士此時返回席上。]

議程項目 6

[公開會議(簡介和提問部分)]

考慮有關《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/25》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9842 號)

[會議以廣東話進行。]

第一組聆訊

(申述 R1(部分)、R2、R3(部分)、R4(部分)、R5 至 R642、R650(部分)及意見 C1(部分))

簡介和提問部分

82. 主席表示已給予申述人及提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席會議。委員同意在其他表示不會出席會議或沒有回覆的申述人和提意見人缺席的情況下，就有關申述進行聆訊。

83. 以下政府部門的代表、申述人及其代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|--------------------------------|
| 周日昌先生 | — | 規劃署荃灣及西九龍規劃專員 |
| 洪鳳玲女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／葵青 |
| 阮康誠先生 | — | 運輸署總運輸主任／新界西南 |
| 張競思女士 | — | 運輸署工程師／青衣 |
| 黃家愉博士 | — | 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)
自然護理主任(荃灣) |

R3－環保觸覺

- 譚凱邦先生 — 申述人的代表

R17－許炳昌

R39－黃依雯

R90－陳小姐

R19－黎帶娣

R48－胡詠詩

R188－梁樹偉

R35－林立志

R88－吳信華

R211－蘇泉

R394 – 姚流養 R458 – 蘇小燕 R532 – 陳潔薇
R533 – 邱蘭仙 R547 – 林珠妹 R570 – 陳群娣
R581 – 王鳴湊 R640 – 曾南順

林立志 一 申述人及申述人的代表
(葵青區議員)

R75 – 黃中柱
黃中柱先生 一 申述人

84. 秘書報告，由於香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交了一份申述書(R2)，下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生]	
黎慧雯女士]	現與港鐵公司(R2)有業務往來
林光祺先生]	
劉興達先生]	

85. 委員備悉，符展成先生、黎慧雯女士、林光祺先生及劉興達先生涉及直接利益，因此應請他們避席。委員備悉黎慧雯女士及劉興達先生已離席。

[符展成先生及林光祺先生此時暫離會議。]

86. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆訊的程序。他續說，每名申述人會獲分配 10 分鐘發言時間。然而，他備悉申述 R3 的獲授權申述人(環保觸覺)表示需要一小時的陳述時間，主席就所要求的發言時間詢問原因。

87. 譚凱邦先生(R3)回應說，他已就有關申述準備大量資料，因此需要所述的發言時間。他亦投訴聆訊的安排，認為沒有預留足夠時間供審議先前的議程項目，以致會議超時。他有權利向城規會作出適當的口頭陳述，並應予以尊重；他亦無須因時間不足而要縮短其口頭陳述。

88. 主席表示，城規會就每個議程項目所預定的時間僅屬指示性，因為要對每宗個案作個別和徹底考慮。由於譚先生的口頭陳述內容未明，主席表示同意按他的要求延長陳述時間，但其陳述要與該分區計劃大綱圖的修訂項目有直接關係，而且內

容不可重複；然而，為免阻延在席上的其他申述人，他們會先獲邀作口頭陳述。譚先生同意這項安排。

89. 主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介各項申述的背景。

90. 高級城市規劃師／葵青洪鳳玲女士借助投影片，簡介詳載於文件的要點如下：

背景

- (a) 二零一四年六月十三日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，把《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/25》(下稱「圖則」)予以展示，以供公眾查閱。有關修訂主要涉及把毗鄰長宏邨的兩塊用地由「綠化地帶」及「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶(修訂項目 A1 及 A2)，以及把毗鄰美景花園的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)4」地帶(修訂項目 B)，以作私人住宅發展；
- (b) 在為期兩個月的展示期內，共收到 706 份申述。二零一四年九月五日，城規會公布各份申述，讓公眾提出意見，在公布期的首三個星期內，城規會收到一份公眾意見書；
- (c) 二零一四年十二月五日，城規會同意分兩組一併考慮各項申述及意見。第一組包括申述 R1(部分)、R2、R3(部分)、R4(部分)、R5 至 R642 及 R650(部分)，以及意見書 C1(部分)，關乎修訂項目 A1 及 A2，把毗鄰長宏邨的兩塊用地由「綠化地帶」及「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶；

用途地帶修訂

- (d) 建議改劃土地用途地帶的地點(下稱「申述地點」)面積約 0.14 公頃，最高住用及非住用的地積比率

分別為 6 倍及 9.5 倍，或以綜合用途計算程式(6／9.5)作混合住宅和商業發展，而最高建築物高度限制為主水平基準上 200 米。當局規定須在申述地點設置公共交通總站。預計可提供約 153 個單位；

- (e) 申述地點以寮肚路及亨美街為界，有多種公共交通工具可經亨美街／寮肚路接達。申述地點的大部分範圍已平整和鋪築地面，現用作綠色專線小巴(下稱「綠巴」)409 號線及 409K 號線的總站。申述地點的地底有七米闊渠務專用範圍；
- (f) 改劃土地用途地帶符合《二零一三年施政報告》及《二零一四年施政報告》的方針。政府已宣布會多管齊下，建立土地儲備，以滿足房屋及其他發展需求。在第一階段的「綠化地帶」檢討，會集中考慮沒有植被、荒廢及已平整的「綠化地帶」用地。在第二階段的「綠化地帶」檢討，則會考慮改劃一些有植被但具相對較低的緩衝或保育價值，且毗鄰現有交通及基建設施的「綠化地帶」用地，作為房屋發展的土地用途地帶。改劃土地用途地帶亦符合《二零一五年施政報告》所公布在未來 10 年興建 48 萬個公私營住宅單位的建屋目標；

公眾諮詢

- (g) 當局把擬議修訂提交予城規會都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮前，曾先後在二零一四年三月十三日及二零一四年五月八日，就改劃申述地點的土地用途地帶建議諮詢葵青區議會。葵青區議會強烈反對該項改劃用地建議，理由是擬議發展規模細小。他們認為當局並沒有就葵青區的整體情況作出全面的規劃，以改善社區設施及加強交通配套，因此他們反對把葵青區內的 13 幅用地改劃作住宅用途。整體而言，有意見關注到提供的交通設施及服務不足，未能應付當區居民及將遷入擬議房屋發展項目的居民的需求。把綠巴總站遷往毗鄰的長宏邨公共運輸交匯處，會令該交匯處及附近道路網的交通情況惡化。他們亦認為，當局須相應增加

政府、機構及社區設施和休憩用地的供應。葵青區議員就改劃申述地點土地用途地帶所提的意見已收納在小組委員會文件第 12/14 號，該文件已由小組委員會考慮；

- (h) 在公眾展示期內，當局於二零一四年七月三日就圖則的修訂進一步諮詢葵青區議會。葵青區議員認為，在對上兩次葵青區議會會議上已就圖則的擬議修訂進行討論，因而決定終止討論。其後，有部分葵青區議員在為期兩個月的公眾查閱期內提交了申述；

申述

- (i) 第一組共有 643 份有效的申述書，包括一份表示支持的申述(R1(部分))，一份對噪音影響表達關注的申述(R2)，以及 641 份表示反對的申述(R3(部分)、R4(部分)、R5 至 R642 及 R650(部分))。申述的詳情載於文件第 4.2.1 段至第 4.2.3 段，並撮述如下：

表示支持的申述

- (j) R1(部分)支持項目 A1 及 A2，理由是位於青衣可供住宅發展的土地資源稀有，而居於青衣的家庭的人口正在增加，以及居於其他地區的市民，均需要更多房屋單位；新的房屋發展可為青衣社區注入新動力；亦可通過採用適當的密度、地積比率及城市設計指引，以平衡發展密度。R1(部分)建議把申述地點未來住宅發展的地積比率降低，使之與環境更一致和協調；

提供意見的申述

- (k) R2 認為，鑑於擬議發展鄰近地下鐵路走線，經地面傳送的噪音可能成為關注。擬議發展也可能受到源自青衣隧道入口和鐵路露天車軌並經空氣傳送的噪音所影響。當局應要求計劃倡議人進行鐵路噪音

影響評估，並且施加規劃許可附帶條件及／或相關地契條款，着其提供適當的緩解措施；

表示反對的申述

- (1) R4(部分)反對項目 A1，而 R3(部分)、R5 至 R642 及 R650(部分)反對項目 A1 及 A2：

缺乏公眾諮詢

- (i) 大規模改劃 70 塊「綠化地帶」用地以作住宅發展，是香港土地使用規劃政策上的重大轉變。當局應向公眾提供全港所有受影響的「綠化地帶」用地的整體情況資料，以供諮詢，而非就個別用地進行「斬件式」的諮詢。當局應提供改劃「綠化地帶」用地以作住宅發展的理據，並證明此事有凌駕性的公眾需要；

政府政策和房屋供應

- (ii) 缺乏全面土地用途規劃的「見縫插針」式建屋，無助應付房屋需要。城規會批准在劃作住宅用途的地區進行酒店發展的申請，卻又改劃「綠化地帶」用地作住宅發展，是不合理的做法；
- (iii) 應保留申述地點，以作公共房屋發展，而非作私人房屋用途。在改劃「綠化地帶」用地作住宅發展前，應先發展「棕地」和軍事用地；

規劃意向

- (iv) 在可持續城市規劃的過程中，劃為「綠化地帶」的地區擔當着緩衝區的重要角色。改劃「綠化地帶」用地的土地用途，會加速市區擴展，違反「綠化地帶」的規劃意向。現有

「綠化地帶」的景觀和社會價值不應被忽略。批准圖則是對所有「綠化地帶」地區及所有劃定保育區的威脅；

技術評估不足及造成負面影響

一般情況

- (v) 應就任何擬作發展的用地進行環境、交通、噪音、通風、景觀和岩土影響評估，並找出足夠的替代地點以供考慮和選擇；

[符展成先生於此時返回席上。]

交通影響及公共交通服務

- (vi) 擬議發展連同曉峰園毗鄰可能進行房屋發展的用地(已獲物色為具房屋發展潛力的地區)，會嚴重影響道路容車量和公共交通服務／設施。申述地點日後的住宅發展所產生的額外交通流量會造成寮肚路沿路交通擠塞及非法泊車問題；
- (vii) 在申述地點施工期間，把綠巴總站臨時遷往長宏邨公共運輸交匯處的做法並不可行，因為現有長宏邨公共運輸交匯處已十分擠塞，擬議安排會影響該等綠巴的營運及乘客的安全；
- (viii) 應保留現有的綠巴總站，並在總站旁邊設置公廁；

景觀、視覺及通風影響

- (ix) 擬議的住宅發展會對其周圍環境造成負面的通風和視覺影響。除非進行徹底的評估，否則不應批予許可；

- (x) 在申述地點的任何工程獲批許可前，應向城規會提交保護樹木的建議；
- (xi) 亨業樓旁有一棵大榕樹，有倒下的危險，相關方面應進行加固工程；

環境和生態影響

- (xii) 在「綠化地帶」用地內有多種植物，對平衡微氣候有重要作用。有些「綠化地帶」用地亦被天然植被覆蓋。當局並無就改劃用途地帶進行生態評估。「綠化地帶」用地的生態價值不應被低估；
- (xiii) 施工期間產生的噪音和空氣污染，會影響就近的小學和幼稚園；

政府、機構及社區設施和商業設施配套不足

- (xiv) 沒有足夠的社區和商業設施（如銀行和食肆），為現有和日後的人口提供服務。人口增加會加重現有設施的負荷；

申述人的建議

- (xv) 擱置申述地點的擬議改劃用途地帶及毗鄰曉峰園可能進行的房屋發展；
- (xvi) 「分層住宅」、「屋宇」和「住宿機構」應從《註釋》中「住宅(甲類)」地帶的第一欄移至第二欄用途，以確保城規會可通過規劃許可機制評估擬議發展；

就申述提出的意見

- (m) 對於申述 R3 至 R34 表示反對項目 A1 和 A2，一份意見書(C1(部分))予以支持，理由是政府在考慮

改劃土地用途以作房屋發展前，應先檢討現行的房屋政策；

就表示支持的申述的理由所作的回應

- (n) 備悉 R1(部分)支持項目 A1 及 A2。擬議的建築物高度限制及地積比率，是經考慮附近現有發展項目的情況而訂定的。至於申述地點的發展密度，當局認為，把申述地點的住用地積比率提高至 6 倍是適當的做法，以助應付對房屋的迫切需要。相關政府部門表示，從土地用途協調、交通、基礎設施、環境、生態、視覺、景觀及通風的角度而言，把申述地點作住宅發展不會造成無法克服的問題；

就表示反對的申述／意見書的理由所作的回應

- (o) 對表示反對的申述／意見書所作的回應載於文件第 6.4.3 至 6.4.30 段，以及第 6.5 段，有關內容撮錄如下：

公眾諮詢不足

- (i) 葵青區內有 13 幅潛在房屋用地，當局已於二零一四年五月八日諮詢葵青區議會。當局在提交涉及申述地點的擬議修訂予小組委員會考慮前，曾先後兩次諮詢葵青區議會，所蒐集的意見已收納於都會規劃小組委員會文件第 12/14 號，以供小組委員會考慮。當局已按既定程序就分區計劃大綱圖的修訂進行公眾諮詢。根據條例，展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及容許作出申述和就申述提出意見的規定，屬於法定公眾諮詢程序的一部分；

政府政策及房屋供應

- (ii) 政府已推展多管齊下的策略，大力增加土地供應及建立土地儲備，以應付短、中及長期

的需求，從而達至未來 10 年興建 48 萬個公私營住宅單位的建屋目標。改劃合適的「綠化地帶」用地作住宅發展是多管齊下的其中一項措施，而用途地帶修訂將有助達到所訂的建屋目標；

- (iii) 在主要為住宅用途的地區作非住宅用途(包括酒店)的申請，一般不會獲得支持，除非有十分有力的理據支持，以及有關用地非常適合發展酒店則例外；
- (iv) 由於公共房屋發展一般需要較大的用地，而申述地點面積相對較小(約 0.14 公頃)，因此更宜用作私人房屋發展。鑑於社會對不同類型的房屋均有需求，因此在土地供應方面須作平衡，以切合不同的房屋需要；
- (v) 就具潛力的新發展區而進行的多項可行性研究，已包括了「棕地」。香港的軍事用地現時用作防務用途，未有計劃改變其土地用途；

規劃意向

- (vi) 申述地點的大部分範圍已平整和鋪築地面，現用作綠巴總站。雖然在路旁的山坡發現一些常見的樹木品種，但是原先的「綠化地帶」已沒有植物，並無景觀和視覺價值。當局認為，把「綠化地帶」用地改劃作住宅發展的做法恰當，不會導致市區範圍擴展；

技術評估不足及造成負面影響

一般情況

- (vii) 相關政府部門表示，把申述地點改劃作私人住宅發展不會有無法克服的技術問題；

交通影響及公共交通服務

- (viii) 運輸署署長指出，由擬議住宅發展增加的額外交通量只會稍為增加附近最繁忙交界處的使用量，由 83% 增至 84%，而對附近道路網所造成的交通影響不大。當局會根據《香港規劃標準與準則》，在申述地點提供泊車位，以容納因擬議住宅發展而新增的私家車；
- (ix) 運輸署署長也指出，當局會密切監察乘客對附近公共交通服務的需求。運輸署連同專營巴士公司，會制訂「巴士路線發展計劃」，旨在更善用資源，和更切合乘客的需求；
- (x) 在二零一四至一五年度的「巴士路線發展計劃」中，九龍巴士有限公司建議，調整葵青區的服務，包括削減一些需求量較低的路線和增加其他需求量較高的路線的服務。當局已就巴士路線發展計劃諮詢葵青區議會，並按所接獲的意見修改計劃。運輸署署長和專營巴士公司會檢討因申述地點住宅發展而造成新增乘客需求，並會考慮相應地加強公共交通服務；
- (xi) 現有的綠巴總站將於申述地點內重置。為方便臨時遷移現有的綠巴總站，長宏邨公共運輸交匯處(下稱「該交匯處」)將作改動，以增設泊車位供綠巴 409 號線及其附屬路線 409K 號線使用。該交匯處的乘客月台亦會作改動，以容納因該等綠巴路線而新增的乘客量，並且改善行人過路處；
- (xii) 食物環境衛生署署長表示，由於附近已有公廁設施，所以無需在申述地點設置擬議的公廁；

景觀、視覺及通風影響

- (xiii) 申述地點現已平整及鋪築地面，路旁斜坡長有植被，即常見的次生林地樹木品種。申述地點的景觀質素不高，其緩衝效用和保育價值均較低，適宜作住宅發展，以應付社會對住屋的殷切需求。當局會根據發展局所公布的技術通告(工務)第 10/2013 號(適用於政府工程項目)及地政總署地政處作業備考編號 7/2007(適用於私人發展計劃)，規定日後的發展項目加入保護樹木及補償植樹的建議。此外，提交保護樹木建議及美化環境建議／園境設計總圖的要求，會按需要納入地契條款內；
- (xiv) 當局已擬備電腦合成照片，以評估申述地點的擬議住宅發展可能造成的視覺影響。當局認為擬把申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 200 米，可與長宏邨及長亨邨整體的建築物高度輪廓達致相若，該高度約為主水平基準上 156 米至 196 米不等(樓高 25 至 39 層)，儘管該區的視覺開揚度會稍微降低，仍與附近的視覺環境互相協調；
- (xv) 申述地點並非位於任何主要風道內。根據每年盛行風的情況，東北風會沿亨美街吹往長宏邨。申述地點日後發展或會對其西南鄰的現有長宏邨綠巴及巴士總站(主水平基準上 88.1 米)的通風造成輕微的負面影響。夏季期間，由於主要吹東南至南風，而擬議發展的下游並無易受影響的用途，因此預計不會在通風方面造成負面影響；
- (xvi) 至於擬為亨業樓旁的榕樹進行加固工程，這與擬議修訂項目無關。不過，當局已把有關事宜轉交發展局樹木管理辦事處跟進。

環境和生態影響

- (xvii) 申述地點毗鄰城市邊陲的現有住宅發展，加上現時已平整及鋪築地面，雖然路旁山坡長有常見的樹木品種，但申述地點的發展不大可能會造成重大的生態影響；
- (xviii) 鑑於東涌線及機場快線的露天車軌與申述地點相距約 500 米，而兩條鐵路線的隧道車軌均位於申述地點北鄰的山丘底下，預計鐵路運作不會引致對噪音的關注；
- (xix) 至於在擬議發展施工階段所造成的噪音及空氣污染影響，須知有關影響須受相關污染管制條例的規管；
- (xx) 可在相關的的賣地／地契地款內訂明提交噪音影響評估及落實在評估中獲確認所需緩解噪音措施的規定；

政府、機構及社區設施和商業設施配套不足

- (xxi) 根據青衣區已規劃人口約 200 350 人計算，除醫院病床外，區內已規劃的主要政府、機構及社區設施大致充足。由於醫院病床是按區域計算的，因此沒有需要使用申述地點以解決醫院病床不足的情況；
- (xxii) 預計已規劃的休憩用地大致可應付日後人口的需求，以及其他新房屋用地所帶來的額外需求。雖然青衣區的地區休憩用地稍為短缺(約欠 0.44 公頃)，但情況輕微，在某程度上可以該區多出的鄰舍休憩用地(多出 30.75 公頃)抵補；
- (xxiii) 住宅單位總數擬增加約 893 個(申述地點提供 153 個單位，修訂項目 B 的另一塊用地提供 740 個單位)；因此，改劃用途地帶的建議不會對區內整體已規劃的政府、機構及社區設施和休憩用地供應造成重大負面影響；

(xxiv) 長宏邨有一間超級市場，長亨邨另有一個商場，內設銀行及餐廳(位於申述地點以南約290米)，以滿足日後居民的商業需要。此外，商業用途在「住宅(甲類)3」地帶內的建築物的最低三層，為經常准許用途；

就申述人的建議所作的回應

(p) 由於申述地點已平整，且毗鄰現有交通設施及住宅發展，故適宜作住宅用途，而且與四周環境協調。政府的首要工作是提供足夠的房屋單位，以應付公眾殷切的需求；

(q) 由於「分層住宅」、「屋宇」和「住宿機構」的用途，與擬議的「住宅(甲類)3」地帶的規劃意向一致，因此適合納入分區計劃大綱圖《註釋》中的第一欄用途。相關政府部門已檢討和研究擬議發展及其可能造成的影響，認為不會造成無法克服的問題；

就意見書的理由所作的回應

(r) 由於意見書 C1 支持表示反對修訂項目 A1 和 A2 的申述，載於文件第 6.4.3 段至 6.4.30 段(並摘錄於上文)的回應與此有關。

91. 主席其後邀請申述人和申述人代表闡釋他們的申述。主席提醒各位出席者，應根據已提交的申述要點作出陳述。

R17 – 許炳昌

R19 – 黎帶娣

R35 – 林立志

R39 – 黃依雯

R48 – 胡詠詩

R88 – 吳信華

R90 – 陳小姐

R188 – 梁樹偉

R211 – 蘇泉

R394 – 姚流養

R458 – 蘇小燕

R532 – 陳潔薇

R533 – 邱蘭仙

R547 – 林珠妹

R570 – 陳群娣

R581 – 王鳴逖

R640 – 曾南順

92. 身兼申述人和申述人代表的葵青區議員林立志先生(R35)陳述下列要點：

- (a) 葵青區議會收到 533 封來自區內居民的信件，表達對用途地帶修訂的意見。區議會接着進行了問卷調查，收到超過 200 份回覆，大部分均反對擬議的私人住宅發展，亦反對在申述地點進行任何類別的私人住宅發展；
- (b) 申述地點現用作綠巴 409 號線和 409K 號線的總站，在總站附近的交通已十分繁忙。雖然毗鄰綠巴總站的一片土地曾識別為適合供停泊電單車之用，鑑於有發生交通意外的風險，有關建議遭運輸署拒絕；
- (c) 每天平均約有 950 綠巴架次來往該總站，為長亨邨、長宏邨和曉峰園的居民提供服務。在早上繁忙時間等候綠巴的乘客人龍很長，龍尾伸展至馬路旁。當局目前所提供的公共交通服務已不足夠；
- (d) 雖然綠巴總站只會暫時遷移，最終會在住宅項目落成後在申述地點重置，但綠巴服務會在建築期間受到影響。由於長宏邨現有的公共運輸交匯處已很繁忙，他質疑何以把綠巴總站暫時遷往該公共運輸交匯處而不會令該交匯處超出負荷；
- (e) 附近道路的交通繁忙，違例泊車情況經常發生。他質疑道路網絡能否應付擬議私人住宅發展所帶來的額外交通量；
- (f) 擬議私人住宅項目落成後，估計單位每平方呎的平均售價高達 1 萬元，這類豪宅發展對區內居民不會有任何好處；
- (g) 長宏邨和長亨邨目前提供的零售設施不足，食肆及其他商店數目有限，而服務的居民人數逾萬。由於租金價格高企，很多商舖已空置。申述人擔心擬議私人住宅發展會進一步推高商業處所的租金水平；
- (h) 葵青區所提供的鄰舍休憩用地和學額已經不足夠，擬議住宅發展會令人口增加，因而帶來對鄰舍休憩

用地的需求。此外，區內缺乏學額和工作機會，學生和僱員均須跨區上學和上班，為葵青區的公共運輸服務帶來沉重負擔。擬增加的人口只會令情況惡化；

- (i) 在葵青區擬改劃作住宅發展的 13 塊用地中，有一個奇怪的現象值得留意，就是當局擬把位於公共屋邨羣中的用地作私人住宅發展，卻擬把位於私人房屋項目羣中的用地作公共房屋用途，造成公私營房屋發展的居民之間不必要的衝突；
- (j) 葵青區的巴士服務不足，班次又不可靠。雖然巴士路線已根據二零一四年「巴士路線發展計劃」削減和合併，但這些措施並未促使巴士服務有任何改善。擬議住宅發展所帶來的額外人口會令公共運輸服務的需求有所增加，但該等服務現時已不足以應付需求；以及
- (k) 改劃如此細小的用地作私人住宅發展用途不會協助解決迫切的房屋需求，卻會導致現有交通問題惡化，且令休憩用地、零售設施及公共運輸服務不足的情況更為嚴重。

[R35 的實際發言時間：15 分鐘]

R75 – 黃中柱

93. 黃中柱先生是長宏邨的居民，他提出下列要點：

- (a) 綠巴服務不足問題嚴重；
- (b) 區內食肆和購物設施不足。擬議住宅發展會進一步推高租金，令區內商店結業，最終影響到區內居民；
- (c) 在項目施工期間，區內的空氣質素會受到影響。建築活動也會對區內居民造成噪音滋擾。進出申述地點的建築車輛增加，會令交通情況惡化；以及

- (d) 區內居民須忍受施工期間的不便和滋擾，他們卻不會從私人住宅發展中得益，也不會獲得任何補償。

[R75 的實際發言時間：1 分鐘]

R3 – 環保觸覺

94. 譚凱邦先生投訴說，他就分區計劃大綱圖的口頭陳述擬備了一份陳詞，卻很遲才獲告知申述會分兩組考慮，因而影響其陳述。不過，他會嘗試先把陳述集中在第一組的用地，他提出下列要點：

- (a) 由於在第一階段的「綠化地帶」檢討下，申述地點屬於沒有植被的「綠化地帶」用地之一，他不反對該項可更加善用土地的建議；以及
- (b) 但他不同意申述地點作私人住宅發展的擬議用途。由於該用地擁有無阻擋的藍巴勒海峽景觀，定會發展為一般市民難以負擔的高級豪宅物業。因此，把申述地點改劃用途地帶不能讓最有房屋需要的人受惠。他只會支持把申述地點改劃作資助或公共房屋發展的用途；

[R3 的實際發言時間：3 分鐘]

95. 由於各申述人及他們的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

96. 主席詢問區內提供的公共運輸服務。運輸署總運輸主任／新界西南阮康誠先生在回應時表示，居民對綠巴 409 號線及 409K 號線的需求殷切。在早上繁忙時段，等候 409 號線及 409K 號線的乘客超過 500 人；不過，綠巴班次每小時約有 40 架次，服務能夠滿足需求。409 號線的平均等候時間約為 1 至 2 分鐘，409K 號線則約為 4 分鐘。至於九巴服務不可靠的問題，須知當局每年都會檢討「巴士路線發展計劃」以應付需求上的轉變，因此會顧及擬議私人住宅發展日後居民的實際需求。運輸署先要確定有真正需要增設公共運輸服務，才能要求營辦商提供額外服務。

97. 主席詢問區內提供的休憩用地和學額，以及公私營房屋的分布情況。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生在回應時提述城規會文件附件 VII 所載青衣主要的社區設施供應，並表示以 19 萬人口為計算基準，青衣區的地區休憩用地稍為短缺(約欠 0.44 公頃)，而鄰舍休憩用地則多出 30.75 公頃。鄰舍休憩用地包括公共屋邨、公園及花園所提供的有關用地。

98. 關於公私營房屋的分布情況，周先生表示在青衣區內，這兩類房屋的分布均衡。他借助投影片，指出區內各個公私營房屋項目的位置。基於申述地點面積較小(約 0.14 公頃)，他認為更宜用作私人房屋發展。

99. 林立志先生(R35)表示，綠巴的平均等候時間比當局聲稱的時間長得多。由於綠巴座位有限，綠巴離開總站時已滿座，沿途乘客根本無法上車。因此，長亨邨第一及二期居民如想乘搭綠巴，便須徒步上山，在總站排隊等候。巴士服務的情況亦相同。巴士不依時開出班次，而返往該區的巴士均很擠迫，居民難以上車。他繼而表示，青衣的泊車設施不足，擬議私人住宅發展日後的居民及訪客會較難在附近找得泊車位。這會導致違例泊車情況，令交通擠塞問題更加嚴重。有鑑於此，當局不應考慮在申述地點興建住宅。

100. 主席問及應如何解決交通問題，運輸署總運輸主任／新界西南阮康誠先生在回應時表示，營辦商可招聘更多司機和增加有關路線的巴士及綠巴數目，以提升巴士及綠巴服務。因應綠巴 409 號線及 409K 號線暫時遷至長宏邨總站，當局會在該總站增闢綠巴停車處。在擬議住宅項目落成後，綠巴總站會在申述地點重置，屆時該總站的容量將會提升。當局會根據日後發展所帶來的實際乘客需求而修訂「巴士路線發展計劃」。

101. 一名委員要求荃灣及西九龍規劃專員指明區內有哪些公私營住宅發展項目。周日昌先生借助投影片，指出區內各個私人住宅項目的位置，包括位於寮肚路的曉峰園、青衣東北角的灝景灣及盈翠半島和青衣東面的美景花園及藍澄灣。公共屋邨則包括分別位於改劃用途地帶用地東面及西面的長宏邨及長亨邨、青衣北面的長安邨和青衣中部的青衣邨、長康邨及長青邨。

102. 一名委員問及該私人住宅項目施工期間會否有特別交通安排。運輸署總運輸主任／新界西南阮康誠先生在回應時表示，綠巴 409 號線及 409K 號線的總站會暫時遷至長宏邨巴士總站，而該總站原已容納四條巴士路線及兩條綠巴路線(包括只在繁忙時段行駛的一條綠巴路線)，因此會改建其中一個巴士停車處，為遷至該總站的綠巴 409 號線及 409K 號線提供額外空間。

103. 由於委員沒有再提出其他問題，主席表示第一組的聆訊程序已經完成，城規會將在申述人離席後進一步商議有關申述及意見，稍後會把城規會的決定通知他們。主席多謝申述人和規劃署代表出席會議。譚凱邦先生(R3 代表)反對這項安排，他認為應容許他立即繼續第二組申述的陳詞，其後城規會才商議第一組的申述。主席備悉譚先生的意見，並表示城規會將商討會否在第二組申述的口頭陳詞完成後才商議第一組的申述。他要求申述人先行離開會議室，以便委員考慮譚先生的要求。譚先生重申不同意有關安排。各申述人及他們的代表和政府代表均於此時離席，而譚先生此時高呼不同意要他離開會議室。

商議

104. 主席詢問，有待第二組申述的陳詞及提問部分完成後才考慮第一組的申述是否恰當。經商議後，委員同意應譚先生的要求，押後考慮第一組的申述。

[符展成先生和林光祺先生此時返回席上。]

第二組聆訊

(申述編號 R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)及 R643 至 R649、R650(部分)、R651 至 R706 及 C1(部分))

(城規會文件第 9843 號)

簡介和提問部分

105. 主席告知譚先生，委員已商討並同意答應其要求。他又表示，當局已給予各申述人和提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，由於其餘的申述人和提意見人不是表明不出席

聆訊，就是沒有回覆，委員同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

106. 下列政府部門的代表、申述人及其代表此時獲邀到席上：

周日昌先生	—	規劃署荃灣及西九龍規劃專員
洪鳳玲女士	—	規劃署高級城市規劃師／葵青
阮康誠先生	—	運輸署總運輸主任／新界西南
張競思女士	—	運輸署工程師／青衣
黃家愉博士	—	漁農自然護理署(下稱「漁護署」) 自然護理主任(荃灣)

R3－環保觸覺

譚凱邦先生	—	申述人代表
-------	---	-------

107. 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第二組申述的背景。

108. 高級城市規劃師／葵青洪鳳玲女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

背景

- (a) 二零一四年六月十三日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/25》(下稱「圖則」)，以供公眾查閱。主要的修訂包括把毗鄰長宏邨的用地由「綠化地帶」及「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶(修訂項目 A1 及 A2)，以及把毗鄰美景花園的用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)4」地帶(修訂項目 B)，以作私人住宅發展。

- (b) 在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 706 份申述。二零一四年九月五日，當局公布該等申述，為期三個星期，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，當局接獲一份意見書；
- (c) 二零一四年十二月五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意分兩組一併自行考慮各份申述及意見書。第二組(申述 R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)及 R643 至 R649、R650(部分)、R651 至 R706 及意見書 C1(部分))與修訂項目 B 有關；

用途地帶修訂

- (d) 申述地點位於山腳一個長滿植被的斜坡，佔地約 0.62 公頃，擬由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)4」地帶，最高住用及非住用的地積比率分別為 6 倍及 9.5 倍，或以綜合用途計算程式(6/9.5)作混合住宅和商業發展，而最高建築物高度限制為主水平基準上 140 米。預計會提供約 740 個住宅單位；
- (e) 申請地點東鄰為「住宅(甲類)」地帶內屬於高樓層和高密度的住宅項目美景花園，其樓宇高度約為主水平基準上 122 米至 136 米(樓高 29 至 33 層)。南鄰為「政府、機構或社區」地帶內的香港專業教育學院(青衣分校)，建有低至中層建築物，高度約為主水平基準上 53.3 米至 80.1 米(樓高 2 至 11 層)。申述地點可經細山路前往；
- (f) 根據二零一三及二零一四年的施政報告，政府會多管齊下，建立土地儲備，以滿足房屋及其他發展需求，有關改劃用地建議符合這兩份施政報告的方針。在第一階段的「綠化地帶」檢討，會集中考慮沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地；在第二階段的「綠化地帶」檢討，則會考慮改劃一些有植被但具相對較低的緩衝或保育價值，且毗鄰現有交通及基建設施的「綠化地帶」用地。有關改劃用地的建議，亦符合《二零一五年施政報告》公布

在未來 10 年興建 48 萬個公私營住宅單位的建屋目標；

公眾諮詢

- (g) 當局把擬議修訂提交予城規會都會規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）考慮前，曾先後在二零一四年三月十三日及二零一四年五月八日，就改劃申請地點的土地用途地帶建議諮詢葵青區議會。葵青區議會反對該項改劃用地建議，理由是擬議發展規模細小，沒有顧及交通容量和社區設施的供應情況。葵青區議會提出以下關注事宜：
- (i) 提供的交通設施及服務不足，未能配合擬議房屋發展項目。擬議住宅發展會增加交通流量，會對細山路及青康路的交通造成負面的影響；
 - (ii) 當局應相應增加政府、機構及社區設施和休憩用地的供應；
 - (iii) 申述地點可能受九號貨櫃碼頭產生的噪音及光線所影響，因此申述地點不適合作住宅發展；
 - (iv) 由於擬議住宅發展需要砍伐約 300 棵樹木，因此，當區的景觀及天然環境會受到嚴重影響；
- (h) 葵青區議員的意見已收納在小組委員會文件第 12/14 號供小組委員考慮。當局在二零一四年七月三日的葵青區議會會議上，就已刊登憲報的修訂諮詢葵青區議會。葵青區議員認為，在對上兩次葵青區議會會議上已就該分區計劃大綱草圖的擬議修訂進行討論，因此決定終止討論。為期兩個月的公眾查閱期屬法定公眾諮詢過程的一部分，其間有葵青區議員根據該條例提交了申述。

申述

- (i) 共有 67 份有效的申述關乎把毗鄰美景花園的用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)4」地帶(修訂項目 B)。包括一份表示支持的申述(R1(部分))，以及 66 份表示反對的申述(R3(部分)、R4(部分)、R643 至 R649、R650(部分)及 R651 至 R706)；

表示支持的申述

- (j) R1(部分)支持擬改劃用地的修訂，理由是位於青衣可供住宅發展的土地資源稀有，而在青衣的擴展中家庭，以及其他地方的居民實在需要更多房屋單位。新的房屋發展可為青衣社區注入新動力，亦可通過採用適當的密度、地積比率及城市設計指引，以平衡發展密度。R1(部分)建議把申述地點日後住宅發展的地積比率降低，以便與環境更趨一致和協調；

表示反對的申述

- (k) R3(部分)、R4(部分)、R643 至 R649、R650(部分)及 R651 至 R706 反對有關用途地帶修訂，主要申述理由載於文件第 4.2.2 段，並撮述如下：

缺乏公眾諮詢

- (i) 當局擬大規模改劃約 70 塊「綠化地帶」用地以作住宅發展，是規劃政策上的重大轉變，理應就全港所有受影響「綠化地帶」用地的情況作出全面全民諮詢而非「斬件式」諮詢。政府應提供改劃「綠化地帶」作住宅發展的理據，以證明是否有凌駕性的公眾需要；

政府政策和房屋供應

- (ii) 缺乏全面土地用途規劃的「見縫插針」式建屋無助解決土地供應不足的問題。城規會批准把位於市區劃作住宅用途的地區改作酒店用途的申請，卻又容許改劃「綠化地帶」用地作住宅發展用途，是不適當的做法；
- (iii) 根據《二零一四年施政報告》，政府計劃把沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地改劃用途。然而，申述地點有茂密植被覆蓋，不符政府公布的準則；
- (iv) 高爾夫球場用地的範圍廣闊，卻只供非常少數人享用。政府應考慮先把高爾夫球場用地發展作住宅用途；
- (v) 應在改劃「綠化地帶」用地以作住宅發展前，發展「棕地」和軍事用地；

規劃意向

- (vi) 在可持續城市規劃的過程中，「綠化地帶」地區擔當着緩衝區的重要角色。改劃「綠化地帶」用地的土地用途，會加速市區擴展，違反「綠化地帶」用地的規劃意向。現有「綠化地帶」用地的景觀和社會價值不應被忽略。批准圖則是對所有「綠化地帶」地區的威脅，更甚者是對所有劃定保育區的威脅；
- (vii) 「綠化地帶」用地的規劃意向，是增加提供靜態康樂場地。申述地點內已設有涼亭和遠足徑，是附近的區內居民唯一的休憩用地。現有康樂用途與劃設的「綠化地帶」和用地周圍環境互相協調。把可供當區人士享用的現有康樂設施和樹木移除，是不合理的；

技術評估不足及造成負面影響

一般情況

- (viii) 任何用地如需作發展，應進行包括對環境、交通、噪音、通風、景觀和岩土影響的評估，並找出足夠的替代地點以供考慮和選擇；

交通影響及公共交通服務

- (ix) 毗鄰美景花園的巴士站和行人路十分擠迫，不能再容納由擬議發展引致的新增人口。由於道路的容車量所限，巴士服務也不能進一步提升以服務新增的人口；
- (x) 未增闢道路設施和加強巴士服務前，不應改劃土地用途。

環境、生態、景觀、視覺及通風影響

- (xi) 在「綠化地帶」用地內有各類物種，對平衡當區的微氣候有重要作用。有些「綠化地帶」用地被天然植被覆蓋，而申述地點有原木林植物覆蓋，極有潛力可通過天然植被的接續而發展為茂密林地。倘一旦因房屋發展而被移除，這些植被便不能補種或修復。破壞天然環境會帶來全球暖化等負面的環境影響，而整個社會都要為此而付出代價。「綠化地帶」的生態價值不應被低估。當局並無就改劃用途地帶進行生態評估。目前未有詳細的生態評估和樹木調查資料，可供公眾查閱；
- (xii) 有一條自然溪流貫穿申述地點的中間部分，應避免影響該溪流；
- (xiii) 當局只選擇了兩個瞭望點來進行視覺影響評估。其中一個瞭望點位於細山，另一個位於細山路的行人過路處。倘改從細山的基地和

就近香港專業教育學院(青衣分校)處的兩個瞭望點觀望，便可察看到重大的視覺影響。當局應選擇更多的瞭望點來評估申述地點擬議發展所造成的視覺影響；

- (xiv) 擬議住宅發展會對空氣質素造成負面影響，而日後的發展會受貨櫃碼頭的噪音影響；因此，申述地點不宜作住宅發展；
- (xv) 沒有詳細的評估前，不應改劃用途；
- (xvi) 批准在用地進行任何工程前，應向城規會提交保護樹木建議；

不符葵青區議會二零一四年五月的決定

- (xvii) 葵青區議會已表明反對有關改劃用地建議，因此擬議修訂不應提交予城規會考慮；

政府、機構及社區設施和商業設施配套不足

- (xviii) 人口增加會加重社區設施的負荷；
- (xix) 政府未為申述地點提供社區設施前，不應改劃土地用途；

申述人的建議

- (xx) 「分層住宅」、「屋宇」和「住宿機構」的用途，應從第一欄移至第二欄用途，以確保城規會通過規劃申請機制以查核究竟擬議發展有否履行所有規定；

就申述提出的意見

- (1) 對於申述 R3 及 R4 表示反對有關用途地帶的修訂，一份意見書(C1(部分))予以支持。理由是政府

應先檢討現行的房屋政策，然後才考慮改劃土地用途以作房屋發展。

就表示支持的申述的理由所作的回應

- (m) 備悉 R1 支持修訂的意見。擬議的建築物高度限制及地積比率，是經考慮附近現有發展項目的情況而訂定的。對於降低擬議地積比率的建議，當局認為把申述地點的住用地積比率提高至 6 倍是可行的做法，以應付對房屋的迫切需求。相關政府部門表示從土地用途協調、交通、基礎設施、環境、生態、視覺影響、景觀及通風的角度而言，把申述地點改劃作住宅發展不會造成無法克服的問題；

就表示反對的申述的理由所作的回應

- (n) 對表示反對的申述所作的回應載於文件第 6.4.3 段至 6.4.30 段，有關內容撮錄如下：

公眾諮詢不足

- (i) 當局於二零一四年五月八日就葵青區的 13 幅潛在發展用地諮詢葵青區議會。在提交涉及申述地點的擬議修訂予小組委員會考慮前，也曾就擬議修訂兩度諮詢葵青區議會，並把接獲的意見收納於小組委員會文件第 12/14 號，供小組委員會考慮。當局已按既定程序就分區計劃大綱圖的修訂項目進行公眾諮詢。根據條例，展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及容許作出申述和就申述提出意見的規定，屬於法定公眾諮詢程序的一部分；

政府政策及房屋供應

- (ii) 政府已推展多管齊下的策略，大力增加土地供應及建立土地儲備，以應付短、中及長期的需求，從而達至未來 10 年興建 48 萬公私營住宅單位的建屋目標。改劃合適的「綠化

地帶」作住宅發展是多管齊下的其中一項措施，而用途地帶修訂將有助達到所訂的建屋目標；

- (iii) 在主要為住宅用途的地區作非住宅用途(包括酒店)的申請，一般不會獲得支持，除非有十分有力的理據支持，以及有關用地非常適合發展酒店則例外；
- (iv) 就具潛力的新發展區而進行的多項可行性研究，已包括了「棕地」。香港的軍事用地現時用作防務用途，未有計劃改變其土地用途；
- (v) 至於發展高爾夫球場用地的意見，須知二零一四年一月所展開的「發展新界北部地區初步可行性研究」正探討一些康樂用地(例如粉嶺高爾夫球場及粉嶺別墅)的發展機會及限制。然而，該等用地可否進行房屋發展尚待確定。事實上，在完成可行性研究後，土地需要進行長時間的平整和發展。該等用地不能取代如申述地點這種可供即時使用的房屋用地。由於規劃是一項持續的過程，政府會多管齊下來建立土地儲備，並繼續檢討各種土地用途，以及改劃合適用地作住宅用途；
- (vi) 「綠化地帶」檢討分兩階段進行。第二階段的「綠化地帶」檢討會考慮有植被的「綠化地帶」用地。該些用地具相對較低的緩衝或保育價值，且毗鄰現有的交通及基礎設施。考慮到申述地點並沒有高的保育價值和毗連現有道路，擬議發展符合政府的政策；

規劃意向

- (vii) 儘管申述地點蓋有植被，但相對保育價值較低，並且接達車輛通道和十分接近現有的都市發展和基礎設施。因此，申述地點宜作住

宅發展，以應付迫切的房屋需求。倘與青衣分區計劃大綱圖上所有「綠化地帶」的總面積(423 公頃)相比，申述地點只佔約 0.62 公頃或 0.15%；

- (viii) 申述地點內的遠足設施(包括涼亭、避雨亭及行人徑)現由葵青民政事務專員負責管理。葵青民政事務專員正研究在附近覓地重置這些設施，而遷移現有的遠足設施不會影響到通往細山的遠足路線；

技術評估不足及造成負面影響

一般情況

- (ix) 相關政府部門表示，把申述地點改劃作私人住宅發展不會有無法克服的技術問題；

交通影響及公共交通服務

- (x) 運輸署署長指出，擬議發展經細山路連接青衣路。細山路是一條雙程、雙線的不分隔行車道，其交通容量(雙程)為每小時 2 000 架次。在繁忙時間，擬議發展的新增行車流量(雙程)約為每小時 84 架次，而相關的行車架次產生量及引入量，不會對現有的道路網造成重大影響，因此無須進行道路改善工程或採取交通措施；
- (xi) 就公共交通服務而言，運輸署表示會密切監察附近一帶乘客的需求。運輸署會因應乘客需求的轉變而聯同專營巴士公司制訂每年的「巴士路線發展計劃」；有關計劃旨在更善用資源和更切合乘客的需求；
- (xii) 就二零一四至一五年度的「巴士路線發展計劃」，九龍巴士有限公司(下稱「九巴」)建議調整葵青區的服務，包括削減一些需求量

較低的路線和加強其他需求量較高的路線服務。當局已就巴士路線發展計劃諮詢葵青區議會，並按所接獲的意見修訂該項計劃；

- (xiii) 美景花園的居民可乘坐綠巴 88C 號線及九巴 243M 號線(分別由美景花園／細山路前往葵芳港鐵站及荃灣地區)。此外，美景花園的居民及日後細山路的居民可乘坐行經的九巴 41 號線、42 號線、43 號線、43A 號線、43C 號線、43M 號線、242X 號線、249M 號線、249X 號線、948 號線、948P 號線、A31 號線及 N241 號線(共 13 條線)，以及設於青康路的綠巴 88A 號線、88D 號線及 88F 號線，前往各處目的地，包括青衣港鐵站、葵芳、石籬、荃灣、九龍城、順利、大角咀、油尖旺、沙田及銅鑼灣。倘各種公共交通服務班次充足，以及細山路和青康路的行人路有足夠空間，擬議發展對在巴士及小巴士輪候的乘客所造成的影響不大；
- (xiv) 鑑於附近的公共交通服務完善，當局認為申述地點的擬議發展只會對公共交通服務及交通設施造成輕微影響。運輸署會密切監察乘客對上述服務及設施的需求，並在需要時予以加強／改善；

環境影響

- (xv) 環境保護署署長表示，可在相關的賣地／地契條款內訂明提交噪音影響評估及落實在評估中獲確認所需紓解噪音措施的規定。

景觀及保育

- (xvi) 荃灣葵青地政專員所委聘的顧問進行了一項賣地前樹木調查，發現申述地點內約有 300 棵樹木，主要品種為台灣相思 (*Acacia confusa*) 及龍眼 (*Dimocarpus longan*)，但沒有

「古樹名木冊」內所列的樹木，而且現存樹木中沒有具特別保留價值的樹木；

- (xvii) 申述地點草木茂盛，除了觀賞性質的樹木外，還有果樹、本地及外來樹木品種。不過，由於申述地點位處城市邊陲，當局可規管移除樹木的情況，規定在發展後期階段適當地補種樹木。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對改劃用途地帶的建議沒有強烈意見。在申述地點的現有樹木難免會受到擬議發展所影響，須予砍伐。當局會根據發展局所公布的技術通告(工務)第 10/2013 號(適用於政府工程項目)或地政總署地政處作業備考編號 7/2007(適用於私人發展計劃)，就日後的房屋發展項目加入保護樹木及補償植樹的建議。此外，提交保護樹木建議及美化環境建議／園境設計總圖的規定，會按需要納入用地的地契條款內。
- (xviii) 申述地點內有一條細小自然溪流貫穿其中間部分。部分溪流是天然的，部分則發現有被石屎構築物改動過。該溪流未有納入漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)所鑑定「具重要生態價值河溪」名單內。漁護署署長派員在二零一三年九月二十五日實地視察時，亦無發現申述地點具特殊的生態價值。

視覺及通風考慮因素

- (xix) 高層的美景花園與屬於中層的香港專業教育學院(青衣分校)的位置相連，建築物高度輪廓由北至南遞降，並以山巒、山脊線和蔚藍的天空襯托為背景。申述地點的擬議房屋發展高達主水平基準上 140 米，會阻擋部分輪廓線及鄰近美景花園現有行人過路處的開揚視野。然而，就建築物高度而言，擬議發展與美景花園互相協調，在視覺上有助與香港

專業教育學院(青衣分校)接軌。此外，亦可令建築物高度錯落有致，為景觀增添姿彩，而不會在現有高樓住宅的環境中顯得格格不入；

- (xx) 在挑選瞭望點以評估擬議發展的視覺影響時，當局須參考《香港規劃標準與準則》第十一章有關「城市設計指引」及城市規劃委員會規劃指引編號 41 有關「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」，並選定了原本的兩個瞭望點(一個位於細山的遠足徑，另一個位於美景花園旁的區內通道)；
- (xxi) 對於有意見認為應揀選更多瞭望點以評估擬議發展所造成的視覺影響，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，所建議增加的瞭望點位於香港專業教育學院(青衣分校)附近的斜坡及細山的墓地，在公眾暢達度及／或受歡迎程度而言，未必具代表性。然而，在原本選定的瞭望點拍得的電腦合成照片顯示，儘管失去部分景觀的情況在所難免，但毗鄰美景花園的擬議發展不會與附近發展環境不相協調；
- (xxii) 申述地點並非位於每年盛行風及夏季盛行風的任何主要風道內，因此不會對附近發展項目的通風造成負面影響。來自東南至南面的夏季盛行風，會沿細山路經現有休憩用地吹進申述地點；

不符葵青區議會二零一四年五月的決定

- (xxiii) 葵青區議會的意見已納入都會規劃小組委員會文件第 12/14 號所載有關修訂青衣分區計劃大綱圖的文本內。有葵青區議員在為期兩個月的公眾查閱期內提交了申述，而有關申述亦載於城規會文件內。在考慮擬議用途地

帶修訂時，城規會考慮了多項因素，包括葵青區議會的意見、對房屋用地的迫切需求，以及對視覺、通風、交通、基礎設施、環境及生態等各方面可能造成的影響；

社區及商業設施不足

(xxiv) 根據青衣區已規劃人口 200 350 人計算(包括修訂項目 A1、A2 及 B 的擬議住宅發展的新增人口)，區內已規劃的主要政府、機構及社區設施大致充足。雖然區內會欠缺 1 102 張醫院病床，但醫院病床是按區域計算的，因此沒有需要在申述地點關設上述政府、機構及社區設施；

(xxv) 預計已規劃的休憩用地大致可應付日後人口的需求，以及新房屋用地所帶來的額外需求。雖然青衣區的地區休憩用地稍欠 0.44 公頃，但短缺情況輕微，可以由青衣區多出的 30.75 公頃鄰舍休憩用地抵補。規劃署會密切監察額外的需求情況，並確保休憩用地的整體供應足以應付人口的需要；

(xxvi) 擬議住宅發展會增加單位總數約 893 個(申述地點提供 740 個單位，修訂項目 A 的另一塊用地提供 153 個單位)；因此，改劃用途地帶的建議不會對區內整體已規劃的政府、機構及社區設施和休憩用地供應造成重大負面影響。

申述人的建議

(xxvii) 至於建議把《註釋》中「住宅(甲類)4」地帶內的「分層住宅」、「屋宇」及「住宿機構」由第一欄移至第二欄用途，由於這些用途與「住宅(甲類)4」地帶的規劃意向一致，因此適宜納入分區計劃大綱圖《註釋》

中的第一欄用途。相關的技術性要求，倘認為有需要，將會在賣地／地契條款內訂明；

就意見書的理由所作的回應

- (o) 由於意見書 C1 支持表示反對修訂項目 B 的申述，載於文件第 6.4.3 至 6.4.30 段(並摘錄於上文)的回應與此相關。

109. 主席謹此向譚凱邦先生(R3)解釋，城規會需邀請政府部門的代表，以及申述人及其代表先行離席，委員才可商討考慮他的要求；即有待兩組完成口頭陳述後，城規會才一併商議兩組的申述。主席告知譚先生，城規會已商討並同意答應他的要求。

110. 主席繼而邀請申述人及申述人代表闡述他們的申述。主席提醒各位出席者，應就關乎分區計劃大綱圖的修訂，以及已提交的申述書中的要點作出陳述。

R3 – 環保觸覺

111. 譚凱邦先生投訴城規會討論先前的議項時超時，致令第一組其中一名申述人(R22)未能等及作出陳述便須離席。譚先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 改劃「綠化地帶」用地以興建豪宅並不恰當。大規模改劃「綠化地帶」用地等同大幅度更改規劃政策，因此應進行廣泛公眾諮詢。約有 70 塊涉及屯門、大埔、葵青、深水埗及南區等的「綠化地帶」用地會改劃作住宅發展，但政府只就個別用地諮詢公眾，企圖低調處理有關問題，在程序上並不恰當。當局並無提供這 70 塊「綠化地帶」用地的技術評估資料，而且只在選定有關用地後才諮詢受影響人士(即區內居民及相關區議會)。政府通常不會接納申述人所建議的替代地點，亦不會提供實質理由；

- (b) 倘沒有廣為接納的選址準則，城規會在改劃「綠化地帶」用地的事宜上會難以作出決定。雖然第一階段的「綠化地帶」檢討限於沒有植被、荒廢或已平整的用地，但第二階段的「綠化地帶」檢討涉及一些長滿植物的用地。改劃這些用地不可接受。當局並無就建議改劃作其他用途的用地進行全面的樹木調查，亦未有就累積的環境影響進行評估；

[袁家達先生此時暫離會議。]

- (c) 「地政處作業備考編號 7/2007 - 「私人項目發展建築物的樹木保育和移除申請」不足以保護樹木，因為發展商會紛陳理由砍伐有關用地內的樹木，冀能盡用每寸土地。何文田常盛街的出售用地有超過 450 棵樹木被砍伐，只有三棵獲移植，這是個典型例子，正好證明有關的作業備考不能保護由私營機構擁有的發展用地內的樹木；

[陸觀豪先生此時暫離會議。]

- (d) 由於「綠化地帶」有助改善空氣質素、保持天然環境和生態，減少熱島效應，以及為郊野公園提供緩衝區，因此不適宜把具備這些功能的「綠化地帶」用地改劃作其他用途；
- (e) 當局一方面准許在劃作住宅用途的土地興建酒店，另一方面又把「綠化地帶」用地改劃作房屋發展，這做法並不恰當；
- (f) 不應把原本劃為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」的騰空地盤作高級房屋發展，而應預留作資助房屋或「夾心階層」房屋發展。當局目前沒有預防措施，可防止在這些經改劃的用途上興建不能真正幫助有需要人士的住宅單位；

[陸觀豪先生及袁家達先生此時返回席上。]

- (g) 美景花園附近經改劃的「綠化地帶」用地草木茂生。由於載述保育樹木規定的地政處作業備考編號 7/2007 是政府唯一可供參照的文件，因此有關用地內的樹木很大機會最終會全部被砍掉；

[何培斌教授此時暫離會議。]

- (h) 即使流經申請地點的溪流生態價值低，但並不代表可把溪流填平。現有樹木及溪流為前往晨運的長者提供怡人環境。委員就有關的用途地帶修訂作出決定之前，應前往申述地點感受一下現有的怡人環境。雖然有需要滿足社會對房屋的需求，但除非有凌駕性公眾需要發展這些用地，否則應把「綠化地帶」用地保留；
- (i) 改劃「綠化地帶」用地作其他用途會造成累積的負面影響，因此應仔細考慮。政府應積極邀請市民參與有關改劃用地的的工作，以找出彼此可接受的方法，減少市民的不滿；

[何培斌教授此時返回席上。]

- (j) 第二階段的「綠化地帶」檢討涉及一些植物茂生的用地，政府應暫停進行檢討工作，就是否有需要改劃「綠化地帶」用地廣泛諮詢公眾，並擬訂選址準則。政府應就已選定作房屋發展的用地是否可以接受，與環保團體及學界聯絡；以及
- (k) 應制訂人口政策，以紓緩對房屋需求的壓力。

[R3 的實際發言時間：30 分鐘]

112. 由於申述人已陳述完畢，主席邀請委員提問。

[陸觀豪先生此時離席。]

113. 副主席就申述地點地形奇特作出查詢。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生回應表示，用地的邊界大致是依照等高線及

避開陡峭山坡而劃定的。副主席又詢問揀選申述地點以改劃作其他用途的理由。周先生回應說，選取申述地點是因為申述地點的緩衝價值較低。漁護署黃家愉博士闡述有關用地的緩衝價值，並指出根據漁護署實地視察及地政總署顧問擬備的初步樹木調查所得，有關用地內的大部分樹木屬於外來品種，不值得保育。至於溪流方面，並無發現具生態價值的品種，而且溪流的一部分已被敷設渠道。此外，該溪流並非在「具重要生態價值河溪」登記名單內。由於溪流貫穿申述地點中間部分，因此，在技術上而言，保育該溪流並不切實可行。

[陸觀豪先生此時返回席上。]

114. 副主席留意到申述人關注申述地點會發展作豪宅，因此詢問可否建議任何措施以防止這類情況出現。譚凱邦先生(R3)說，應把有關用地批予願意以最低價出售落成單位的投標者，而不是把有關用地售予出價最高的投標者。他認為用地的特色及申述地點的位置是發展商決定是否把申述地點發展作豪宅的主要考慮因素。當局應把該用地指定作資助房屋或「夾心階層」房屋發展。

115. 由於委員並無進一步問題，而申述人亦沒有補充，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在申述人離席後商議各項申述及意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人及提意見人。主席多謝申述人和政府部門代表出席聆訊。他們均於此時離席。

116. 由於討論先前的議項超出預定時間，而下一個議項的申請人已到達並等候了一段長時間，主席建議而委員亦同意就青衣分區計劃大綱圖進行商議前，先考慮下一個議項。

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K3/561

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的旺角大南街 11 至 25 號

經營酒店

(城市規劃委員會文件第 9848 號)

[會議以廣東話進行]

簡介和提問部分

117. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------|
| 林光祺先生 |] | 現時與申請人的顧問奧雅納工程 |
| 劉興達先生 |] | 顧問香港有限公司(下稱「奧雅納 |
| 符展成先生 |] | 公司」)有業務往來 |
| 李美辰女士 | — | 擁有旺角彌敦道一個物業 |
| 陳祖楹女士 | — | 其父與他人在大角咀槐樹街共同
擁有物業 |
| 黎慧雯女士 | — | 其配偶擁有大角咀一間店舖 |

118. 由於林光祺先生和符展成先生表示他們並無參與這宗申請，委員同意他們可以留在席上。由於李美辰女士、陳祖楹女士的父親和黎慧雯女士的配偶擁有的物業不接近申請地點，她們亦可以留在席上。委員備悉李美辰女士因事未能出席會議，而劉興達先生、陳祖楹女士和黎慧雯女士則已離席。

119. 下列規劃署的代表、申請人和申請人的代表此時獲邀出席會議：

- | | | |
|-------|---|----------------|
| 周日昌先生 | — | 規劃署荃灣及西九龍規劃專員 |
| 阮文倩女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／油尖旺 |
| 楊詠珊女士 |) | |
| 梁若谷先生 |) | 申請人的代表 |
| 鄭輝懷先生 |) | |
| 劉慧璋女士 |) | |

120. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請的背景。

121. 高級城市規劃師／油尖旺阮文倩女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出下列要點：

申請

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在旺角大南街 11 至 25 號 (申述地點)經營酒店；
- (b) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一四年九月二十六日拒絕該宗申請，理由如下：
 - (i) 申請地點所處地區主要為住宅區。考慮到現時房屋供應短缺，申述地點應發展作有關地帶所指定的用途。擬議酒店發展會令住宅發展用地減少，因而影響房屋用地供應，以致難以應付本港對房屋的殷切需求；以及
 - (ii) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良例。倘該等申請均獲得批准，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的情況加劇；

背景

- (c) 申述地點部分範圍(大南街 11 至 21 號)涉及一宗獲批准的酒店發展，該發展樓高 20 層，地積比率為 9 倍(4 696.86 平方米)，上蓋面積為 60%，建築物高度為主水平基準上 78.73 米，可容納 123 個客房。小組委員會於二零一二年十二月二十一日批准該宗申請(編號 A/K3/544)。現時的申請擬把大南街 23 至 25 號納入申述地點以作酒店發展，地積比率為 9 倍，上蓋面積為 53.49%，而建築物高度為 21 層(主水平基準上 82.73 米)，可容納 190 個客房；

申述地點及附近地方

- (d) 申述地點東面部分(大南街 11 至 21 號)現正施工，西面部分(大南街 23 至 25 號)現有一幢九層高並於一九六五年落成的樓宇，樓宇地面一層現時用作餐廳，高層則作住宅用途；
- (e) 申述地點位於住宅區，當中夾雜一些商業和酒店發展。申述地點西北鄰是一幢 28 層高的住宅樓宇(富威閣)，於二零零九年落成，低層作商業用途。申述地點西南鄰是一幢商業樓宇(荔枝角道 56 至 58 號)；
- (f) 東南面較遠處太子道西對面是旺角維景酒店，西北面柏樹街對面是 C2 Hotel(樓宇地下至四樓)，東方泛達酒店位於申述地點西面塘尾道。該區有完善的公共交通設施，包括港鐵、巴士、小巴和的士。港鐵太子站在東面距離不足 200 米；

規劃意向

- (g) 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。自申請被拒絕以來，《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/30》上有關「住宅(甲類)」地帶的規劃意向沒有改變；

申請人的理據

- (h) 申請人就覆核申請提交了書面意見，要點如下：

- (i) 小組委員會於二零一二年十二月二十一日批准大南街 11 至 21 號的擬議酒店發展。現時的申請所涉的額外地方(即大南街 23 至 25 號)只佔 189.622 平方米。根據《建築物條例》，大南街 23 至 25 號屬甲級地盤，住用用途的最大准許上蓋面積為 33.33%，只可興建 18 個非常細小的住宅單位，每個單位的面積約 19 平方米，建築實用率低，進行

重建的市場誘因不大。因此，申述地點不大可能重建作住宅用途；

- (ii) 二零一四年九月三十日公布的私人住宅一手市場供應數字顯示未來三至四年約會提供 74 000 個私人住宅單位，有助紓緩對房屋供應的需求；
- (iii) 大南街 23 至 25 號的現有住宅樓宇已適合重建。不過，這幢樓宇位於已批准的酒店發展項目與於二零零九年落成的 28 層高新住宅樓宇之間，會成為殘舊的剩餘樓宇，在不久將來，不大可能重建為單幢發展。把這塊用地納入毗連已獲批准的酒店發展項目，既可發揮用地的最佳效益，亦可改善土地用途；
- (iv) 申請人先前提交的交通影響評估報告顯示，申述地點不會受到負面的交通影響，也不會對區內交通造成負面影響。此外，申述地點不會受到周邊地區的負面環境影響。因此，擬議發展不會立下不良先例；

政府部門的意見

- (i) 雖然地政總署九龍西區地政專員不反對這宗申請，但表示申請人須申請撤銷有關禁止酒店用途的厭惡性行業條款的契約規限，並且申請開放申述地點樓梯的通行權。環境保護署署長表示，申請人須提交符合他要求的排污影響評估，並且落實排污影響評估所確定的地區排污接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長的要求。其他相關政府部門對申請不表反對／沒有意見；

公眾意見

- (j) 當局在公眾查閱期內收到三份公眾意見書。一份由個別人士提交，表示支持擬議發展，因為有關發展可改善大南街一帶的整體環境，並提供貿易商機，

又可吸引遊客和創造就業機會。另外兩份意見書由尖沙咀居民關注組和創建香港提交，表示反對這宗申請，主要理由是擬議發展對住宅土地供應有負面影響，並可能對行人安全和交通造成不良影響；

- (k) 在申請人提交的進一步資料的公眾查閱期內，當局收到三份意見書。一份意見書關注申述地點的建築工程會對其樓宇造成負面影響，其餘兩份意見書由尖沙咀居民關注組和創建香港提交，他們維持先前反對的意見；

規劃署的意見

- (1) 基於文件第 7 段所載的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的考慮因素和評估綜述如下：

- (i) 自小組委員會於二零一四年九月二十六日拒絕申請以來，規劃情況沒有重大改變。申述地點所在之處主要是住宅區，住宅樓宇的地面一層有商業用途，區內有一些商業和酒店發展。儘管擬議酒店發展在土地用途上與附近的發展並非不相協調，以及該區現時亦有酒店發展項目，但現時房屋發展土地短缺的問題，應是考慮這宗申請的一個重要因素。除非有關地點有利於發展酒店和有非常充分的理據，否則在主要是住宅區的地方進行酒店和辦公室等非住宅用途的申請，一般不會獲得支持；

- (ii) 雖然規劃署同意把大南街 23 至 25 號的用地重建為獨立的住宅大廈所帶來的效益偏低，但注意到油尖旺區有地盤面積少於 200 平方米的擬議住宅發展項目可達至合理的密度，並提供面積合理的住宅單位。因此，大南街 23 至 25 號可單獨重建作住宅用途，提供 18 個住宅單位；以及

- (iii) 鑑於面積不足 200 平方米的發展用地並非罕見，倘在「住宅(甲類)」地帶擬作這類酒店用途的申請獲得批准，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的問題加劇。雖然在申述地點部分範圍擬作酒店發展的申請(編號 A/K 3/544)已獲批准，但當局在評估這宗申請時，應參照最新的規劃情況和社會現時對房屋用地的需要。

122. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。楊詠珊女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述地點包括大南街 11 至 25 號，小組委員會於二零一二年批准在大南街 11 至 21 號申述地點東部進行擬議酒店發展。建築事務監督於二零一四年批准建築圖則，地基工程現正進行中。現行方案擬把大南街 23 至 25 號納入該酒店發展項目；以及
- (b) 大南街 23 至 25 號是一幢九層高，樓齡 50 年的舊住宅樓宇，有 16 個單位。該樓宇位於已批准的酒店發展與一幢於二零零九年落成樓高 28 層的住宅樓宇之間。倘城規會不批准把大南街 23 至 25 號納入酒店發展項目，這幢樓宇便須單獨重建。然而，目前仍然有機會把這幢樓宇納入酒店發展計劃。

123. 代表申請人的建築師梁若谷先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 大南街 23 至 25 號的地盤佔地 189 平方米。根據《建築物條例》，住宅樓宇的最大上蓋面積限為 33.33%，即約 63 平方米。由於核心和通道地方(即電梯、樓梯和走廊)會佔用約 44 平方米，每樓層可興建住宅單位的面積只餘下 19 平方米。扣除小型廚房和洗手間所佔用的樓面空間後，單位只可擺放一張單人床。有關用地可提供合共 18 個單位，實用率約三成，沒有市場吸引力；

- (b) 至於文件提及上海街 16 至 18 號的同類個案，有關的發展項目的建築效益約達 52.7%，對於發展商和市場來說仍可接受。不過，該地盤的建築圖則是在二零一一年所頒布的《2011 年建築物消防安全守則》(下稱「守則」)生效之前，已獲建築事務監督批准。守則規定樓宇的樓梯必須互相連接。按照守則，有關樓宇必須增設一條走廊，以致該發展項目的建築效益下降至約 35%，與單獨重建申述地點內大南街 23 至 25 號的情況相若。因此，根據守則的規定，在土地面積少於 200 平方米的用地上獨立進行住宅發展實際上並不可行；
- (c) 至於文件提及的第二宗個案(即上海街 37 至 39 號)，雖然住宅發展的建築圖則於二零一一年獲得批准，但由於發展建議並不切實可行，有關用地仍然空置，並用作臨時停車場。發展商正等待時機，把該用地與上海街 41 號的毗鄰樓宇合併重建；以及
- (d) 由於大南街 23 至 25 號位於興建中的酒店發展項目與一幢最近落成的樓宇之間，最佳的方案並非單獨進行重建，而是與毗連的酒店發展項目合併發展。

124. 楊詠珊女士繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 倘大南街 23 至 25 號不能和毗連用地合併發展，便無法進行重建，這塊用地將會受規劃影響而蒙受損害；
- (b) 這宗申請擬把大南街 23 至 25 號納入先前已獲批准的酒店發展項目，有助改善酒店計劃，酒店房間可由 123 間增至 190 間(增加 67 個房間)；
- (c) 這宗申請所涉擬議酒店與周邊發展並非不相協調，相關政府部門亦不反對擬議酒店發展，這宗申請更得到旅遊事務專員支持；
- (d) 根據商務及經濟發展局於二零一三年發出的「香港承受及接待旅客能力評估報告」，估計在二零二三

年或之前，訪港旅客人數約達一億人。《二零一三至二零一四年財政預算案》亦指出，增加酒店供應有助提升香港的接待能力和服務質素；

- (e) 申述地點附近現建有四間酒店，包括位於荔枝角道的 C2 Hotel 和旺角維景酒店、塘尾道的東方泛達酒店和界限街的三十六酒店。此外，當局已向申述地點附近，包括大南街 11 至 21 號(涉及部分申述地點)的五個擬議酒店發展項目批給規劃許可，並且批准了 28 宗擬在旺角分區計劃大綱圖上的「住宅(甲類)」地帶進行酒店發展的申請。此外，過去兩年，港島和九龍共有 26 宗擬在「住宅(甲類)」地帶發展酒店的申請獲得批准；以及
- (f) 大南街 23 至 25 號的樓宇適宜重建；擬議酒店有助訂定全面的重建計劃；批准這項建議可避免大南街 23 至 25 號受規劃影響而蒙受損失；政府部門沒有負面意見；該區的酒店為數不少；以及有批准酒店發展的先例。基於以上考慮因素，她要求城規會從優考慮這宗申請。

125. 申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

126. 副主席表示，從實地照片所見，大南街 23 至 25 號的樓宇看來並非太殘舊，因此詢問有否樓宇內部情況的資料。梁若谷先生回應說，他在毗鄰建築地盤監察地基工程時曾視察這幢樓宇，發現樓宇有滲漏問題，內部情況欠佳。梁先生在回應規劃署署長凌嘉勤先生時表示，樓宇沒有設置升降機。

127. 主席詢問有關現時位於大南街 23 至 25 號的樓宇的單位數目，以及樓宇單獨重建後單位數目的淨增長為何。梁若谷先生回應說，現時樓宇有 16 個單位，重建後可提供共 18 個單位，即單位淨增長數目為 2。梁先生在回應主席進一步的查詢時表示，屋宇署於二零一二年推出的守則對重建的小型用地施加規限，任何面積近似大南街 23 至 25 號的用地重建時均須面對同樣的問題。

128. 主席詢問大南街 23 至 25 號用地的業權問題，梁先生說除了一個單位外，樓宇的所有單位已被毗鄰酒店項目的發展商收購。

129. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生在回應主席的提問時說，申請人的代表假定發展計劃會按准許的最高地積比率興建高樓大廈。不過，倘擬興建 10 至 12 層高的樓宇，雖然不能盡用最終的地積比率，但可達至較大的上蓋面積及最佳的建築效益，合共提供 20 個單位。主席作進一步查詢，周先生回應說，即使這宗酒店發展申請獲城規會批准，申請人仍可選擇把大南街 23 至 25 號的用地重建作住宅用途，因為住宅用途在「住宅(甲類)」地帶是經常准許的用途。

130. 由於委員沒有提出其他問題，主席告知申請人的代表覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會會在他們離席後商議覆核申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

131. 鑑於大南街 23 至 25 號的用地面積細小，副主席認為這宗個案性質獨特。該塊用地位於酒店發展的建築地盤與一幢於二零零九年落成的住宅樓宇之間，有關地段單獨重建的機會不高。此外，重建後住宅單位的淨增長數目有限(即由 18 個增至 20 個)。由於現有樓宇已有 50 年樓齡，適合重建，把該用地和毗鄰酒店發展項目合併發展的建議是實際的解決方法，因為既可改善該區整體的環境，又可避免有關用地受規劃影響而蒙受損失。從宏觀的角度而言，批給這宗申請規劃許可，可以增加酒店房間供應，亦可減少香港其他地方對發展酒店的需要。在某程度上，批准申請未必會對整體房屋單位供應有負面影響，因為有關地段單獨重建作住宅發展的機會不高。

132. 一名委員對批准申請有所保留。雖然這宗申請性質獨特，但城規會考慮住宅地帶的酒店發展申請時，做法應前後一貫。城規會一方面認為有需要把「綠化地帶」改劃作住宅用途，但另一方面繼續批准在「住宅(甲類)」地帶的土地進行非住宅用途，這種做法難以自圓其說。按照增加房屋供應的政策，應優先考慮在「住宅(甲類)」地帶進行住宅發展。

133. 一名委員認為並無誘因促使大南街 23 至 25 號單獨重建。倘大南街 23 至 25 號不能與毗鄰酒店發展項目合併發展，則重建的機會不大，有關用地亦會受規劃影響而蒙受損害。因此，拒絕這宗申請無助增加房屋供應。由於這宗申請性質獨特，批准申請與城規會優先考慮在「住宅(甲類)」地帶進行住宅發展的決定沒有矛盾。

134. 一名委員表示應按個別情況考慮每宗申請。倘有關用地東面部分的酒店計劃沒有獲批給規劃許可，申述地點應保留作住宅用途。由於獲批准的酒店項目的建築工程已經展開，單獨重建大南街 23 至 25 號的誘因不大，當局應從優考慮這宗申請，讓有關用地與毗鄰的酒店發展項目合併發展。由於這宗申請可以提升酒店發展的效率，讓大南街 23 至 25 號得以重建，批准申請較諸拒絕申請有更大得益。

135. 一名委員認為，雖然申請具有技術優勢，有助支持批准申請，但鑑於房屋土地供應短缺，加上把「綠化地帶」改劃作住宅用途困難重重，因此，政策上的考慮應更為重要。

136. 一名委員同意應按每宗個案的個別情況作出考慮。大南街 23 至 25 號的面積細小，建屋量有限，建築效益非常低，而且住宅單位面積太小，把有關用地與毗連酒店發展合併發展，可以更有效地運用土地。因此，城規會應從寬考慮這宗申請。

137. 主席總結討論，並表示由於申述地點部分範圍已獲批給規劃許可作酒店發展，餘下部分不大可能單獨重建，從市區重建的角度而言，批准這宗申請，讓大南街 23 至 25 號與酒店項目合併發展會帶來好處。由於申請人尚未收購大南街 23 至 25 號所有單位，即使批給規劃許可，與酒店合併發展的計劃未必可以推行，而現有樓宇或會繼續作住宅用途。雖然在政策上應優先考慮在「住宅(甲類)」地帶進行住宅發展，但城規會應按每宗申請的個別情況作出考慮。城規會應考慮個案的特殊情況，包括拒絕申請會導致因規劃而造成損失。倘樓宇重建作住宅用途，住宅單位的淨增長數目只會輕微增加兩個，相比之下，倘城規會批給規劃許可，酒店計劃和區內環境的整體情況將會有所改善。經權衡利弊後，委員同意批准這宗覆核申請。

138. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.2 段所建議的規劃許可附帶條件，並認為該等條件恰當。有關附帶條件如下：

- 「(a) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 就上述(a)項規劃許可附帶條件而言，落實排污影響評估所確定的地區排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (d) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。」

139. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請獲批給許可，並不表示擬議酒店寬免／後勤設施的總樓面面積豁免會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。此外，倘建築事務監督不批准擬議酒店寬免／後勤設施的總樓面面積豁免，導致非住用地積比率超逾 9 倍或目前的計劃須作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 申請獲批給許可，並不表示為符合《可持續建築設計指引》的規定而提出的建築設計元素建議，以及就擬議發展而提出的額外地積比率及／或總樓面面積寬免的建議，會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。倘建築事務監督不批准建築設計元素和總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；

(c) 留意地政總署九龍西區地政專員的意見，地段使用者須遵守有關非厭惡性行業的限制，在九龍內地段第 2441 號餘段和第 2656 號餘段設置的樓梯的通行權屬政府所有。倘進行重建，地段擁有人須向地政總署申請開放通行權。申請人應查核擬議發展有否違反任何契約條件。由於酒店發展內擬設餐廳，申請人須向九龍西區地政處提出申請，以牌照撤銷有關的非厭惡性行業限制。倘申請人向地政總署提出申請(如有需要)，以符合有關契約條件，地政總署會以業主身分酌情考慮申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵守地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用等。此外，他注意到地盤面積有輕微偏差，申請人須在提交建築圖則的階段，核實地盤面積；

(d) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見：

(i) 所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定。

(ii) 根據政府落實優化建築物設計以締造可持續建築環境的既定政策，應盡可能在規劃許可附帶條件加入可持續發展的建築物設計規定(包括建築物間距、建築物後移和綠化覆蓋率)。

(iii) 申請人須委聘認可人士提交建築圖則，以證明擬議發展符合《建築物條例》的規定，包括(但不限於)：《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-151 號所訂「優化建築設計 締造可持續建築環境」的準則及《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-152 號所載「可持續建築設計指引」，均適用於所涉用地的發展；根據《建築物(規劃)規例》第 23A 條提出的酒店寬免申請，會在提交建築圖則階段考慮，但申請必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工

程師作業備考》第 APP-40 號所訂的要求；根據《建築物(規劃)規例》第 28 條，擬議酒店的背後或旁邊須設有一條闊三米的通道巷。此外，根據《建築物(規劃)規例》第 23(2)(a) 條，在計算地積比率和上蓋面積時，該通道巷不應納入地盤面積內；根據《建築物(規劃)規例》第 30 及 31 條，須在客房提供天然照明和通風設施；根據《建築物(規劃)規例》第 72 條為殘疾人士提供通道和設施；以及遵守《2011 年建築物消防安全守則》。

- (iv) 酒店的擬議運作須符合《旅館業條例》(第 349 章)所訂明的發牌規定。
- (v) 當局會在提交建築圖則階段，根據《建築物條例》給予詳細意見。
- (e) 留意運輸署署長的意見，運輸署有權在所有區內道路施加、更改或取消任何泊車、上落客貨設施及任何禁止停車限制，以應付不斷轉變的交通情況及需要。申述地點前的路面不會預留供所涉發展專用；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，酒店發展通常會設置中央空調系統，申請人／認可人士須在詳細設計階段挑選適當的位置設置鮮風入口，以免日後住客受到不可接受的環境滋擾／影響。鑑於落實所需排污工程需時，申請人須盡早擬備和提交排污影響評估；
- (g) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。緊急車輛通道安排須符合由屋宇署負責執行的《建築物消防安全守則》；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人應盡量在 2 樓和 4 樓進行綠化，並考慮

在地面栽種美化環境的植物，以改善酒店發展的景觀和視覺質素；

- (i) 留意民政事務總署總主任(牌照)的意見：
- (i) 申請人根據《旅館業條例》提出申請時，必須提交擬議酒店的佔用許可證副本；
 - (ii) 擬獲發牌照的範圍必須相連；
 - (iii) 所提供的消防裝置必須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.28 段的規定；以及
 - (iv) 民政事務總署接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，其轄下的建築物安全組及消防安全組將進行實地視察，然後訂定發牌規定。」

議程項目 6(續)

[閉門會議]

考慮有關《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/25》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 9842 及第 9843 號)

[聆訊以廣東話進行。]

[符展成先生及林光祺先生於此時暫離會議。]

商議部分

第一組

140. 委員同意備悉表示支持的申述 R1。對於 R1 建議為申述地點的住宅發展採用較低的地積比率，委員認為申述地點的擬議 6 倍地積比率可令珍貴的土地資源獲充分善用。委員亦備悉相關政府部門已就發展密度進行評估，並接納有關評估結果，即擬議發展不會對交通、基礎設施、環境保護、生態、視覺影

響、景觀及通風造成負面影響／無法克服的問題。規劃署署長凌嘉勤先生補充說，擬議發展密度與區內的現有建築環境互相協調。

141. 對於有意見指缺乏公眾諮詢，委員備悉當局已多次諮詢區議會。此外，70 塊「綠化地帶」用地的土地總面積只佔全港所有「綠化地帶」用地面積的 1%。委員備悉當局曾就改劃申述地點用途地帶的建議三度諮詢葵青區議會，並認為有關諮詢程序符合既定程序及條例規定。

142. 對於有意見指申述地點的面積過小，委員備悉社會對房屋土地需求甚殷，所以每塊可供使用的土地均值得考慮。至於應把申述地點用作公屋發展的建議，委員認為由於區內的住宅發展主要是公共房屋，把申述地點作私人住宅發展有助該區達致更平衡的房屋組合。

143. 對於有意見指在考慮改劃「綠化地帶」用地前，應先考慮在「棕地」和軍事用地進行住宅發展，委員備悉當局正進行評估，檢討「棕地」的使用情況。然而，由於發展「棕地」須視乎基礎設施的供應而定，委員同意在該等用地進行發展需要較長時間。委員亦認為難以研究使用軍事用地的建議，因為有關土地現為解放軍駐香港部隊使用，以及當局並無計劃改變有關用途。

144. 委員同意申述地點的緩衝價值不高，因為申述地點沒有植被和已鋪築地面，以及技術評估顯示改劃申述地點的用途地帶不會有無法克服的技術問題。

145. 至於交通影響事宜，委員接納相關的交通影響評估，即擬議發展不會對基礎設施的提供造成重大問題。至於綠巴及巴士服務，委員備悉運輸署會監察綠巴及九巴的服務水平，並會在「巴士路線發展計劃」的檢討中因應作出調整，以顧及新增人口的實際需求。委員亦備悉就重置綠巴總站所作的臨時及長遠安排，並認為該等安排可以接受。

146. 委員備悉由於申述地點已進行平整、鋪築地面和移除植被，因此同意在申述地點進行發展不會對景觀造成負面影響。凌嘉勤先生表示，有申述人關注擬議住宅發展或導致樓價及區

內店舖租金飆升，但他不認為兩者存在關係，而所關注的事宜實非理由充分的規劃考慮因素。委員亦同意社會需要不同級別的私人房屋。

147. 鑑於申述地點已鋪築地面和進行平整，一名委員詢問是否應把申述地點視為「棕地」。主席在回應時表示，「棕地」一般是指並無提供基礎設施的用地。委員認為在項目落成後，樓宇的價格將由市場決定。凌嘉勤先生補充說，由於申述地點鄰近現有的公共屋邨，因此很可能用以興建中小型房屋。

148. 委員亦備悉葵青區的政府、機構及社區設施供應大致足夠，並同意相關的污染管制條例已足以規管在施工期間造成的滋擾。

149. 在總結討論時，委員決定備悉 R1(部分)的支持意見及 R2 的意見，但不接納 R3(部分)、R4(部分)、R5 至 R642 及 R650(部分)表示反對的申述。

R1(部分)及 R2

150. 經商議後，城規會決定備悉 R1(部分)的支持意見及 R2 的意見，並會藉地契條款予以處理，以回應 R2 的關注意見。

R3(部分)、R4(部分)、R5 至 R642 及 R650(部分)

151. 經商議後，城規會決定不接納 R3(部分)、R4(部分)、R5 至 R642 及 R650(部分)表示反對的申述，並認為不應修訂圖則。委員繼而審閱城規會文件第 8.2 段所詳載不接納申述的建議理由，並認為須就涉及上述申述的建議理由作出適當的修訂。該等理由如下：

- 「(a) 香港十分缺乏適合作房屋發展的土地，因此必須善用現有土地，以應付對房屋土地的迫切需求。改劃合適的『綠化地帶』作住宅發展用地是當局多管齊下以應付房屋及其他發展需求的一項措施，而規劃是一項持續的過程，政府會繼續檢討各項土地用途，並視乎情況改劃合適土地作住宅用途。[R3、R4、R5 至 R642 及 R650]

- (b) 申述地點位於已都市化及易於到達的位置，其中大部分範圍已平整並鋪築地面，現時用作綠巴總站。當局認為申述地點適合作住宅用途及與周邊的發展協調。修訂該用地的用途將有助政府應付在房屋土地供應方面的迫切需求。[R3、R4、R5 至 R642 及 R650]
- (c) 擬議修訂並不會產生不良影響。倘相關政府部門認為有需要，將會在地契條款內訂明有關的技術要求，以確保擬議發展不會為周邊帶來負面的交通、環境、生態、景觀、基礎設施、通風及視覺影響。[R3、R4、R5 至 R642 及 R650]
- (d) 在申述地點路旁斜坡生長的只是一些常見的樹木品種，而該用地已鋪築地面，沒有緩衝及保育價值。當局會就日後的房屋發展項目加入保護樹木及補償植樹的建議。此外，提交保護樹木建議及美化環境建議／園境設計總圖的要求，會按需要納入地契條款內。[R3 及 R4]
- (e) 受影響的綠巴總站會在申述地點內重置，為區內人士服務。當局已就該綠巴總站訂定合適的臨時重置安排。運輸署會監察公共交通服務的需求，並因應所需作出調整。[R3、R4 及 R5 至 R642]
- (f) 區內已規劃闢設的主要政府、機構及社區設施，大致足夠應付區內未來人口的需求及新增房屋發展帶來的額外需求。[R5 至 R23 及 R560 至 R642]
- (g) 當局已遵從有關的法定和行政程序，徵詢公眾對改劃用途地帶的意見。展示分區計劃大綱圖以供公眾查閱，以及設立機制讓公眾提交申述和意見，均為《城市規劃條例》所訂法定諮詢程序其中部分。[R3 至 R13]

[符展成先生及林光祺先生於此時返回席上。]

第二組

152. 就第二組的申述而言，委員同意備悉申述 R1 的支持意見。對於為申述地點的住宅發展採用較低地積比率的建議，委員認為 6 倍的地積比率符合充分善用申述地點的意向，並與附近的現有發展互相協調。

153. 對於有意見指缺乏公眾諮詢，委員備悉當局已就整體規劃具房屋發展潛力的用地諮詢相關區議會，並備悉當局曾就改劃申述地點用途地帶的建議三度諮詢葵青區議會。委員同意有關諮詢程序符合既定程序及條例規定。

154. 委員認為，儘管申述地點面積細小，但仍有助增加房屋供應。委員亦備悉申述地點為第二階段「綠化地帶」檢討的其中一塊用地。第二階段的「綠化地帶」檢討，是考慮一些有植被但具相對較低緩衝和綠化價值，且毗鄰道路及基礎設施的「綠化地帶」用地，又或一些可供即時發展的用地。對於有申述人建議管制項目落成後的樓宇價格，委員備悉樓價管制並非城規會的管轄範疇。委員認為，儘管此問題並非城規會的管轄範疇，但提供不同級別的私人住宅項目可令各類房屋的供應更為均衡。此外，社會亦需要不同種類的房屋。

155. 就青衣公私營房屋的組合而言，委員認為由於區內的住宅發展主要是公共房屋，把申述地點作私人住宅發展有助該區達致更平衡的房屋組合。

156. 委員備悉當局正進行評估，檢討「棕地」的使用情況，而發展「棕地」須視乎基礎設施的供應而定。委員認為發展軍事用地的建議並不可行，因為有關土地現為解放軍駐香港部隊使用，以及當局並無計劃改變有關用途。

157. 委員備悉當局已就改劃申述地點的用途地帶進行技術評估，並接納該等技術評估的結果顯示，相關的技術事宜已予以處理。

158. 至於公共交通服務方面，委員備悉運輸署會監察綠巴及九巴的服務水平，並會在「巴士路線發展計劃」的檢討中因應新增人口的實際需求而作出相應調整。

159. 一名委員備悉申述地點有植被覆蓋，環境優美，並有自然溪流、廣受歡迎的步行徑及涼亭。另一名委員亦關注申述地點的樹木。主席表示，儘管第二階段「綠化地帶」檢討的對象是有植被的綠化用地，但只有那些不具高生態價值的用地才會被考慮改劃用途地帶。一名委員認為，難免會有屬於第二階段「綠化地帶」檢討的用地因要進行發展而要砍伐樹木，規劃考慮因素應顧及如何在該等用地的非建築範圍內保留最多樹木。

160. 一名委員備悉葵青區議會對有關修訂表示強烈反對。主席表示，城規會就擬議用途地帶修訂作出決定時，應考慮所有相關的規劃因素，他備悉申述地點位於山坡底部，因此其緩衝價值相對較低。

161. 一名委員備悉申述地點內有已鋪築混泥土地面的步行徑，整體環境已受干擾，以及申述地點已有部分範圍用作康樂場地。由於申述地點位於市區邊緣，並連接道路和備有基礎設施，因此適合進行發展。有關保護申述地點樹木的事宜，可予另行考慮。

162. 副主席表示，在考慮改劃第二階段「綠化地帶」檢討的「綠化地帶」用地時，主要的關注事宜是用地的緩衝價值是否相對較低，以及有否公共交通服務接駁。由於在申述地點南面及東面的地方已進行發展，況且其北面及西面有大片植被土地會保留作「綠化地帶」和發揮相同的緩衝作用，申述地點本身的緩衝價值不高。至於有意見關注對廣受歡迎的步行徑及涼亭造成的影響，則可考慮重置該等設施。委員同意城規會應向民政事務總署建議重置現有的步行徑和涼亭。

163. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，當區社羣反對改劃附近的「綠化地帶」用地是理所當然的。城規會的考慮應着眼於是否能解決當區社羣的關注事宜，以及平衡社區需要和本港的整體需要。

164. 主席表示，政府的現行政策亦屬有效的規劃考慮因素之一。就此而言，當局須增加房屋土地供應，從而改善居於不合標準房屋的居民的居住環境。至於保護樹木的需要，可通過現有行政措施處理，例如參照地政總署作業備考編號 7/2007 的指引。凌嘉勤先生表示，在「綠化地帶」檢討中，具高緩衝價

值的用地是不會被選改劃用途地帶的。他指出，只有 1% 劃為「綠化地帶」的土地會被選改劃用途地帶。委員同意必須在保護樹木和滿足社會房屋需要之間作出平衡。

165. 就程序公義而言，委員備悉當局已就有關修訂諮詢葵青區議會，並同意已根據條例規定遵從所有製圖程序。

166. 地政總署署長甯漢豪女士表示，地政總署作業備考編號 7/2007 是根據發展局的保護樹木政策擬備的，旨在保護發展用地內具保護價值的樹木。倘發展商能證明樹木並無保護價值，他們可申請進行砍伐。對於有申述人指地政總署未能阻止發展商砍伐發展用地內的樹木，甯女士表示，與申述人所指的相反，該署經常接獲發展商的投訴，指地政總署在保護樹木方面的規定過於嚴格。甯女士表示，政府部門須在保護樹木的事宜上通力合作，並在發展需要與保護樹木之間找出適當平衡。

167. 由於「住宅(甲類)」地帶的規劃意向是促進住宅發展，委員認為不宜把「分層住宅」、「屋宇」及「住宿機構」的用途移至《註釋》中「住宅(甲類)」地帶內第二欄。

168. 在總結討論時，委員決定備悉 R1(部分)的支持意見，但不接納 R3(部分)、R4(部分)、R643 至 R649、R650(部分)及 R651 至 R706 表示反對的申述。

R1(部分)

169. 經商議後，城規會決定備悉 R1(部分)的支持意見。

R3(部分)、R4(部分)、R643 至 R649、R650(部分)及 R651 至 R706

170. 經商議後，城規會決定不接納 R3(部分)、R4(部分)、R643 至 R649、R650(部分)及 R651 至 R706 表示反對的申述，並認為不應修訂圖則。委員繼而審閱城規會文件第 8.2 段所詳載不接納申述的建議理由，並認為須作出適當的修訂。該等理由如下：

- 「(a) 香港十分缺乏適合作房屋發展的土地，因此必須善用現有土地，以應付對房屋土地的迫切需求。改劃合適的『綠化地帶』作住宅發展用地是當局多管齊

下以應付房屋及其他發展需求的一項措施，而規劃是一項持續的過程，政府會繼續檢討各項土地用途，並視乎情況改劃合適土地作住宅用途。[**R3、R4 及 R643 至 R706**]

- (b) 申述地點位於已發展區的邊緣，而且易於到達，當局認為申述地點適合作住宅用途及與周邊的發展協調。修訂該用地的用途將有助政府應付在房屋土地供應方面的迫切需求。[**R3、R4 及 R643 至 R706**]
- (c) 擬議修訂並不會產生不良影響。倘相關政府部門認為有需要，將會在地契條款內訂明有關的技術要求，以確保擬議發展不會為周邊帶來負面的交通、環境、生態、景觀、基礎設施及其他影響。[**R3、R4 及 R643 至 R706**]
- (d) 根據樹木調查報告，申述地點內沒有《古樹名木冊》所列的樹木。當局會就日後的房屋發展項目加入保護樹木及補償植樹的建議。此外，提交保護樹木建議及美化環境建議／園境設計總圖的要求，會按需要納入地契條款內。[**R3、R4 及 R643 至 R700**]
- (e) 從中間部分貫穿申述地點的自然溪流未有納入「具重要生態價值河溪」名單內，亦沒有特殊的生態價值。[**R643**]
- (f) 區內已規劃關設的主要政府、機構及社區設施，大致足夠應付區內未來人口的需求及新增房屋發展帶來的額外需求。[**R3 及 R704**]
- (g) 遷移現有的遠足設施並不會影響到通向細山的遠足路線。當局正尋找合適的用地，以供重置受影響的涼亭、避雨亭及遠足徑。[**R4、R643 至 R700 及 R704 至 R706**]

- (h) 當局已遵從有關的法定和行政程序，徵詢公眾對改劃用途地帶的意見。展示分區計劃大綱圖以供公眾查閱，以及設立機制讓公眾提交申述和意見，均為《城市規劃條例》所訂法定諮詢程序其中部分。
[R3、R4 及 R643 至 R701]
- (i) 當局須在切合社會房屋需求及保護珍貴樹木之間取得適當平衡，而現時修訂建議符合這項要求。
[R3、R4 及 R643 至 R700]

[何培斌教授於此時離席。]

議程項目 8

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-ST/453

擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的元朗新田第99約地段第768號餘段(部分)

闢設臨時康體文娛場所(索纜滑水訓練中心)(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 9847 號)

[會議以廣東話進行]

171. 秘書報告，申請人於二零一五年二月四日去信城規會秘書處，要求城規會延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓其有時間準備進一步資料，以支持這宗覆核申請。這是申請人首次要求把覆核申請延期。

172. 委員備悉，申請人要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，即申請人需要更多時間準備進一步資料，以支持其覆核申請。延期並非把有關申請無限期押後，以及延期不會影響其他所涉各方的利益。

173. 一名委員備悉，申請人要求延期，是為了讓其有更多時間尋求其他機構的支持，而不是為了要回應政府部門的意見，因此問及這是否要求延期考慮申請的有效理由。秘書表示，按

照城規會規劃指引編號 33，城規會會考慮申請人有否提供合理理由，其他相關各方的權利或利益會否受到影響，以及申請是否無限期延期。

174. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請。城規會亦同意，這宗覆核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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦會告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 9

[公開會議]

有關考慮《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/1》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 9849 號)

[會議以廣東話進行。]

175. 秘書報告，二零一四年八月二十二日，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《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/1》，以供公眾查閱。

176. 在為期兩個月的展示期內，共收到 173 份申述書。二零一四年十一月二十八日，城規會公布申述書的內容。在公布期的首三個星期內，共收到 16 份意見書。

177. 在所收到的 173 份申述書中，有 146 份(R1 至 R146)分別由寺廟經營者、宗教團體和個別人士提交，表示支持這份分區計劃大綱圖，但關注在保護該區獨特的宗教特色及寧靜祥和的環境方面所採取的保育措施。有八份申述書(R147 至 R154)分別由一名離島區議員和個別人士提交，表示反對把商業、康樂及其他與宗教用途無關的用途納入「綠化地帶」，也反對「鄉村式發展」地帶的範圍。有 18 份申述書(R155 至 R172)就「政府、機構及社區(1)」地帶、「綠化地帶」及「農

業」地帶的准許用途、鹿湖地區的文化保育措施，以及林地、河流和河岸區的保育，提出意見。另有一名申述人(R173)沒有提出任何意見。

178. 該 16 份意見書分別由一個環保組織和個別人士提交，主要是關於靈灰安置所用途、林地、河流和河岸區的保育、對小型屋宇發展施加規劃管制，以及墓地用途等問題。

179. 由於各項申述和意見主要是關於保存宗教用途和保育鹿湖及羗山地區的自然環境，因此把這些申述和意見合為一組，由城規會全體委員一併聆聽，會較有效率。此外，由於收到大量申述書，為確保聆聽會有效運作，如有大量申述人和提意見人出席聆聽會，建議每名申述人／提意見人在聆聽會上的陳述時間最多為十分鐘。由城規會全體委員考慮申述和意見的聆聽會暫定於二零一五年三月進行。

180. 主席認為，出席聆聽會的申述人和提意見人的總數尚未確定，現在便把口頭陳述的時限定為十分鐘，未免過早。主席建議，待確定出席聆聽會的申述人和提意見人數目後，才就口頭陳述的時限作決定，並授權秘書作出有關安排。委員表示同意。

181. 經商議後，城規會同意：

- (a) 城規會應自行考慮各項申述和意見；以及
- (b) 主席會因應出席聆聽會的申述人和提意見人數目與秘書商討，就須否把每名申述人和提意見人陳述的時間限為十分鐘作出決定。

議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《東丫及北丫分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TA/1》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 9851 號)

[會議以廣東話進行。]

182. 秘書報告，二零一四年八月八日，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《東丫及北丫分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TA/1》(下稱「分區計劃大綱圖」)，以供公眾查閱。

183. 在為期兩個月的展示期內，共收到五份申述書。二零一四年十月二十四日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，共收到三份意見書。

184. 由環保組織提交的三份申述書(R1、R2 及 R4)對把該區納入規劃管制範圍表示歡迎，並支持劃設保育地帶。另一份申述書(R3)則反對這份分區計劃大綱草圖，理由是這份分區計劃大綱圖應以保育為本，並應以逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶。R5 由一名個別人士提交，認為分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃違反集體政府租契。

185. 由個別人士提交的兩份意見書(C1 及 C2)認為小型屋宇發展不應受到限制，而由西貢鄉事委員會提交的意見書(C3)則反對在私人土地劃設「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶卻不作補償。

186. 由於各項申述和意見主要是關於「鄉村式發展」地帶的範圍，以及該區的整體保育，因此建議把這些申述和意見合為一組，由城規會全體委員一併聆聽。由城規會考慮申述和意見的聆聽會暫定於二零一五年三月進行。

187. 主席建議，待確定出席聆聽會的申述人和提意見人數目後，才就口頭陳述的時限作決定。委員表示同意。

188. 經商議後，城規會同意：

(a) 城規會應自行考慮各項申述和意見；以及

(b) 主席會因應出席聆聽會的申述人和提意見人數目與秘書商討，就須否把每名申述人和提意見人陳述的時間限為十分鐘作出決定。

議程項目 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/26A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9852 號)

[會議以廣東話進行]

189. 秘書報告，慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖已收納一項修訂，以落實由東華三院根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12A 條提出修訂用途地帶的已核准申請。東華三院亦就分區計劃大綱草圖的申述提交了一份意見書(C1)。為此，下列委員已就此議項申報利益：

- 陳祖楹女士 — 她的一名家人是東華三院顧問局成員

- 李美辰女士 — 香港活力都會協會秘書長，而該協會曾獲東華三院贊助

- 邱浩波先生 — 其配偶的僱主是提意見人 C1 的獲授權代表

- 劉智鵬博士 — 東華三院文化歷史顧問

190. 由於此議項屬程序性質，無須進行討論，城規會同意上述委員可以留在席上。委員亦備悉李美辰女士因事未能出席會議，而陳祖楹女士則已離席。

191. 二零一四年五月三十日，當局根據條例第 5 條展示《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/26》，以供公眾查閱，並在為期兩個月的展示期內，共接獲六份申述。二零一四年八月八日，當局公布這些申述，以供公眾提出意見，並在法定公布期的首三個星期內接獲一份意見書。二零一五年一月九日，城規會在考慮所有申述及意見後，決定不建議對分區計劃大綱草圖作出修訂，以順應申述。

192. 由於審議申述程序已完成，慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

193. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/26A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/26A》的最新《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱草圖所訂明的規劃意向和目標，並以城規會名義發出該《說明書》；以及
- (c) 最新的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 12

[閉門會議]

194. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 13

[公開會議][會議以廣東話進行。]

195. 餘無別事，會議於下午八時十六分結束。