

二零一五年七月十日舉行的城市規劃委員會  
第 1089 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

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

劉興達先生

李美辰女士

邱浩波先生

陳福祥先生

楊偉誠先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

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

何培斌教授

霍偉棟博士

林光祺先生

梁慶豐先生

雷賢達先生

運輸及房屋局首席助理秘書長

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

任雅薇女士(上午會議)

顧建康先生(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李健成先生(上午會議)

何尉紅女士(下午會議)

## 開會詞

[公開會議][會議以廣東話進行。]

1. 主席宣布並恭賀黃仕進教授、許智文教授及黃令衡先生在二零一五年七月一日分別獲頒銅紫荊星章、榮譽勳章及獲委任為太平紳士。

## 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一五年六月二十六日第 1088 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

2. 二零一五年六月二十六日第 1088 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

續議事項

(i) 修訂城市規劃委員會(下稱「城規會」)二零一五年五月二十九日第 1086 次已通過的會議記錄

[公開會議][會議以廣東話進行。]

3. 秘書報告，在二零一五年六月二十九日收到杜立基規劃顧問有限公司的來信，該顧問公司代表《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23》的提意見人 C2—香港理工大學(下稱「理大」)澄清下列人士的正确職銜：

(a) 孫頌強先生(C2)為理大的「常務副校園發展總監」而非「副總監」；以及

(b) 理大的吳世豪博士該為「吳世豪教授」。

4. 委員同意，應修訂城規會第 1086 次已通過的會議記錄第 35(g)段和第 42 段所涉有關人士的職銜，並且也應修訂目前載於城規會網頁上已通過的會議記錄。

[簡兆麟先生和梁宏正先生此時到席。]

- (ii) 考慮《葵涌分區計劃大綱圖編號 S/KC/26》的申述和意見後建議對《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》作出的修訂
- 

[公開會議][會議以廣東話進行。]

5. 下列委員已就此議項申報利益：

- |       |  |
|-------|--|
| 周達明先生 | 其家人自二零一五年六月底在奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)作短期實習，而奧雅納公司是環球貨櫃碼頭香港有限公司(R8)的顧問公司    |
| 何培斌教授 | 與長江和記實業有限公司的附屬公司長江實業(集團)有限公司(下稱「長實公司」)有業務往來，前者是 Omaha 投資有限公司(C1)的擁有人 |
| 符展成先生 | 與長實公司、現代貨箱碼頭有限公司(R7)的顧問公司領賢規劃顧問有限公司及 R8 的顧問公司奧雅納公司有業務往來              |
| 劉興達先生 | 與長實公司及 R8 的顧問公司奧雅納公司有業務往來  |
| 何立基先生 | 與一路通有限公司有業務往來，該公司由中遠國際貨櫃碼頭(香港)有限公司(R4)、香港國際貨櫃碼頭有限公司(R5)和 R7 共同擁有。    |
| 李律仁先生 | 與其中一名申述人有業務往來  |
| 林光祺先生 | 與 R8 的顧問公司奧雅納公司有業務往來   |

黃仕進教授 為 R8 的顧問公司奧雅納公司的交通顧問

黎慧雯女士 其配偶在華景山莊擁有一個單位

梁宏正先生 在葵涌擁有一個辦公室

6. 由於此議項只是就城規會二零一五年四月二十四日所作決定的跟進行動，委員同意就此議項申報利益的委員可留在席上。

7. 秘書簡介文件內容，所涵蓋要點如下：

### 背景

(a) 二零一二年十月二十六日，城規會考慮所有關乎《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》(下稱「分區計劃大綱圖編號 26」)上擬就劃為「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶的一至五號貨櫃碼頭(下稱「申述地點」)施加建築物高度限制的申述／意見後，決定延遲作出決定，以待規劃署就申述人所提擴展建議的累積影響作進一步技術評估；

(b) 二零一五年四月二十四日，城規會按規劃署的技術評估結果，進一步考慮分區計劃大綱圖編號 26 的申述。經商議後，城規會同意根據修訂方案 C(修改)建議修訂分區計劃大綱圖，以順應 R3 至 R8 的申述；

### 建議修訂

#### 在分區計劃大綱圖所示的事宜

(c) 因應圖則編號 R/S/KC/26-A1(下稱「圖則」)修訂項目 A1 至 A5 所示和說明的通風和視覺考慮因素，擬對「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶作出的修訂(附件 IIa)，主要是放寬建築物高度限制，以容納相對較高的大廈，配合運作需求。圖則

將根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6C(2)條公布；

分區計劃大綱圖的《註釋》

- (d) 關乎分區計劃大綱圖《註釋》中「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶的「備註」的擬議修訂，載於文件附件 IIb，容許只略為放寬建築物高度限制，並納入非建築用地及容許略為放寬非建築用地的規定；

分區計劃大綱圖的《說明書》

- (e) 因應圖則和《註釋》的擬議修訂，分區計劃大綱圖的《說明書》的相關部分亦會相應予以修訂，見文件附件 IIc；

8. 經商議後，委員同意文件附件 IIa 和 IIb 所示分區計劃大綱圖的擬議修訂，適宜根據條例第 6C(2)條公布，以供公眾查閱，而載於文件附件 IIc 的經修訂《說明書》亦宜連同圖則一併公布。

(iii) 核准草圖

[公開會議][會議以廣東話進行。]

9. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一五年六月二十三日根據條例第 9(1)(a)條，核准土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/NE-TKP/2)。核准圖則一事已於二零一五年七月三日在憲報公布。

(iv) 發還核准圖

[公開會議][會議以廣東話進行。]

10. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一五年六月二十三日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/26》發還城規會以作修訂。發還圖則一事已於二零一五年七月三日在憲報公布。

(v) [閉門會議]

11. 此議項以機密形式記錄。

[甯漢豪女士此時到席。]

(vi) [閉門會議]

12. 此議項以機密形式記錄。

(vii) [閉門會議]

13. 此議項以機密形式記錄。

[袁家達先生此時到席。]

(viii) [閉門會議]

14. 此議項以機密形式記錄。

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目 3

[公開會議]

考慮有關《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》的  
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9962 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

15. 分區計劃大綱圖的修訂項目涉及兩塊由房屋署負責進行擬議租住公屋(下稱「公屋」)發展的用地，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的行政機關，並且有一份申述(R14)是由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交。由於以下委員與房委會或港鐵公司有聯繫／業務往來，以及／或在當區擁有物業，因此已就此議項申報利益：

- |                                  |     |                                  |
|----------------------------------|-----|----------------------------------|
| 黃遠輝先生                            | —   | 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                            | —   | 房委會轄下建築小組委員會委員                   |
| 劉文君女士                            | —   | 房委會轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員         |
| 梁慶豐先生                            | —   | 房委會轄下投標小組委員會委員                   |
| 潘永祥博士                            | —   | 其妻是在房屋署工作的公務員                    |
| 凌嘉勤先生<br>(規劃署署長)                 | —   | 房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會委員           |
| 甯漢豪女士<br>(地政總署署長)                | —   | 房委會委員                            |
| 關偉昌先生<br>(民政事務總署<br>總工程師(工程))    | —   | 代表民政事務總署署長<br>(擔任房委會轄下策劃小組委員會委員) |
| 王明慧女士<br>(運輸及房屋局<br>首席助理秘書長(運輸)) | —   | 代表運輸及房屋局局長<br>(擔任房委會轄下策劃小組委員會委員) |
| 黎慧雯女士                            | —   | 與房委會及港鐵公司有業務往來；其配偶亦在華景山莊擁有一個單位   |
| 林光祺先生<br>劉興達先生                   | ] ] | 與房委會及港鐵公司有業務往來                   |

- 符展成先生 ]
- 黃仕進教授 — 香港大學土木工程系講座教授及系主任，而港鐵公司曾贊助該學系的一些活動
- 梁宏正先生 — 在葵涌擁有一個寫字樓單位

16. 就此議項而言，委員同意邀請與房委會有聯繫的副主席及相關委員離席。此時，黃遠輝先生、凌嘉勤先生、甯漢豪女士及符展成先生暫離會議；關偉昌先生及劉興達先生則離席。委員亦備悉黃仕進教授、劉文君女士及黎慧雯女士尚未到席，而何培斌教授、林光祺先生、梁慶豐先生及王明慧女士已通知因事未能出席會議。

17. 委員會備悉梁宏正先生的物業遠離申述地點，而潘永祥博士不涉及直接利益，因此同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

18. 主席表示已給予申述人及提意見人合理的通知，邀請他們出席聆聽會。由於其他申述人均表示不會出席或沒有回覆，委員同意在他們缺席的情況下聆聽有關申述。

19. 下列政府代表、申述人及申述人代表獲邀到席上：

- 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
- 陳漢榮先生 — 運輸署工程師／葵涌
- 阮康誠先生 — 運輸署總運輸主任／新界西南
- 黃玉玲女士 — 房屋署高級規劃師／8

R 9 Wong Yun Tat / Leung Kam Wai

黃潤達 申述人  
梁錦威 申述人

R 10 Chow Kam Pui

周錦培 申述人

R 11 Vincci Wong

R 1308 Lau Siu Kie

梁耀忠 申述人代表

R 12 Chan Ka Yiu Yoyo

陳家瑤 申述人

R 22 Vincent To

屠熙庭 申述人

R 84 Lee Suk Tak

李淑德 申述人

R 90 Chau Wai Kin

周偉健 申述人  
吳熾國 申述人代表

R 104 Yu Pui Shan

余佩珊 申述人

R 108 Cheng Lai King

鄭麗琮 申述人

R 121 Carman Leung

林麗潔 申述人代表

R 153 Yu Fung Han

于鳳嫻 申述人

R 192 馮文杰

馮文杰	申述人
R 709 陸少芳	
R 820 蕭自良	
<u>R 195 Ms Lo Wai Lan</u>	
盧慧蘭議員	申述人及申述人代表
陳志楷	申述人代表
<u>R 241 陳志強</u>	
陳志強	申述人
<u>R 345 Yiu Oi Po</u>	
姚愛寶	申述人
<u>R 595 Li Pek Tak</u>	
李彼德	申述人
<u>R 780 Wong Sau Hing, Grace</u>	
黃秀卿	申述人
<u>R 958 Li Wai Ching</u>	
李惠貞	申述人
黃思蕙	申述人代表
<u>R 1029 Yeung Kit Kin</u>	
楊吉健	申述人
<u>R 1123 Tam Kim Bong</u>	
譚劍邦	申述人
<u>R 1184 Vicky Ho</u>	
何尹琪	申述人
<u>R 1264 Chan Ka Yin</u>	
陳嘉賢	申述人
<u>R 1308 Lau Siu Kie</u>	

劉少基

申述人

20. 主席歡迎上述人士，並解釋聆聽會的程序。城規會同意每名申述人或其代表均獲分配 10 分鐘的發言時間(獲准延長發言時間者除外)，而計時器會在 10 分鐘發言時間完結之前兩分鐘響鈴，以提醒申述人及其代表；亦會在 10 分鐘發言時間完結時再次響鈴。口頭陳詞的內容，應限於在《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》(下稱「圖則」)展示期間提交予城規會的書面申述中所提及的申述理由。

21. 他繼而邀請高級城市規劃師／葵青洪鳳玲女士向委員簡介有關申述和意見的背景。

22. 洪女士借助投影片，並按城規會文件第 9962 號所詳載的內容，提出下列要點：

#### 簡介

(a) 二零一四年六月十三日，圖則根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。圖則收納了對不同用途地帶作出的修訂。有關修訂主要涉及：

- (i) 把大窩口道的一塊用地(「用地 A」)改劃作公屋發展，建築物高度限制訂為主水平基準上 160 米(修訂項目 A1 及 A2)；
- (ii) 把葵盛圍的一塊用地(「用地 B」)改劃作公屋發展，建築物高度限制訂為主水平基準上 190 米(修訂項目 B1 及 B2)；
- (iii) 把荔崗街的一塊用地(下稱「用地 C」)改劃作私人住宅發展，其北部及南部的建築物高度限制訂為主水平基準上 240 米，而在用地中間建築物間距的建築物高度限制，則訂為主水平基準上 163 米(修訂項目 C)；以及

- (iv) 對「住宅(甲類)」地帶的《註釋》作出修訂；
- (b) 當局共接獲 1 601 份申述，以及一份就申述提交的意見書；
- (c) 二零一五年一月九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意由全體委員考慮有關申述及意見。城規會亦同意把所有申述(R1 至 R1601)及意見書(C1)合併為一組進行聆聽；

#### 諮詢

- (d) 二零一三年十二月三日，房屋署就用地 A 和用地 B 的擬議公屋發展，諮詢葵青區議會轄下房屋事務委員會，而該委員會原則上對擬議公屋發展不表反對；
- (e) 二零一四年三月十三日，規劃署就分區計劃大綱圖的擬議修訂，徵詢葵青區議會的意見。該區議會在會上通過了兩項動議，一項動議反對在用地 A 及 B 興建擬議公屋的計劃，理由是當局未有提出改善現有地區交通服務的建議，以配合增加的人口；另一項動議則反對在用地 C 進行擬議私營房屋發展，但並無提出任何理由；
- (f) 二零一四年五月八日，發展局及規劃署再次諮詢葵青區議會。在會上，以下三項涉及用地 A、B 及 C 的動議獲通過：
  - (i) 反對在未有整個地區的具體規劃，包括社區及交通改善配套措施和得到葵青區議會支持之前，改劃上述用地作住宅用途；
  - (ii) 在未改善現有地區公共交通服務及落實興建通往光輝圍及葵盛圍升降機塔之具體時間表前，葵青區議會反對改劃用地 A 及用地 B；以及

(iii) 強烈反對在用地 C 進行擬議私人住宅發展；

- (g) 當局在分區計劃大綱圖刊憲後，於二零一四年七月三日再次諮詢葵青區議會。葵青區議員認為當局先前已兩度就擬議修訂進行諮詢，而葵青區議會已表示反對該等修訂項目。然而，擬議修訂沒有作出任何修改，葵青區議會決定終止討論這個議題；

#### 申述

#### 修訂項目 A1、A2、B1 及 B2

- (h) 共有 10 份申述(R1(部分)、R5 至 R13(部分))與項目 A1、A2、B1 及 B2 有關。其中三份表示支持；另外五份則表示，除非提出的一系列建議獲當局採納，否則不會支持有關的用途地帶修訂；餘下兩份申述只提供意見。意見書 C1 表示支持項目 A1、A2、B1 及 B2；

#### *申述地點及附近地區的現有情況*

- (i) 用地 A 先前為亞斯理村所佔用，而該屋邨已於一九八零年代末清拆。用地 B 現時為葵盛駕駛考試中心；該中心稍後會遷往葵涌永基路。用地 B 已鋪築路面，其邊界有一些樹木。用地 A 及 B 附近有高層住宅項目、「政府、機構或社區」設施、休憩用地及空置土地；
- (j) 用地 A 的建築物高度為主水平基準上 160 米，與其北面葵涌邨主水平基準上 170 米的建築物高度，互相協調；用地 B 的建築物高度為主水平基準上 190 米，與其南面葵盛東邨主水平基準上 190 米的建築物高度，也互相協調。另會劃設兩條通風廊，一條位於用地 A 與用地 B 之間，最少闊 50 米；另一條位於用地 B 及葵盛東邨之間，最少闊 20 米，以便每年的盛行東風可吹進區內；

*申述理由*

表示支持的申述(R1(部分)、R5及R6)

- (k) 會為有需要人士增加公共房屋供應。可以考慮落實興建行人天橋系統連接葵盛圍與港鐵站，以紓緩市民對公共交通服務的需求；以及
- (l) 房屋署會提供政府、機構或社區設施，包括位於用地 A 的長者鄰舍中心；
- (m) 備悉上述表示支持的申述的理由；

表示反對的申述(R9(部分)至R13(部分))

- (n) 五份申述均表明不會支持用地 A 及用地 B 的用途地帶修訂，除非下列要求獲當局採納：
  - (i) 改善區內交通服務，不應削減巴士路線 33A 和 40X 的班次；
  - (ii) 要求盡快落實興建連接葵涌邨與光輝圍禾塘咀街的升降機塔；
  - (iii) 增設區內社區服務設施；以及
  - (iv) 改善用地 A 與用地 B 之間的連接，以及與區內其他樓宇的接駁；

*公共交通服務不足*

- (o) 按建議削減巴士服務，會難以應付擬議公屋發展帶來的需求；

*社區設施不足*

- (p) 社區設施未足以應付現有人口及人口老化的需要；

(q) 當局對上述理由作出的回應如下：

*公共交通服務不足*

- (i) 用地 A 和用地 B 分別與大窩口道和葵盛圍連接，預計不會對交通造成重大影響。運輸署會與公共交通服務營辦商檢討服務，並視乎情況適當地調整所提供的巴士服務，以應付可能產生的額外需求；

*社區設施不足*

- (ii) 按分區計劃大綱圖範圍內約 338 400 人的規劃人口(包括擬議房屋發展的新增人口)計算，為該區規劃提供的主要政府、機構及社區設施大致上足夠。至於區內的鄰舍休憩用地供應，則有餘額；

只提供意見的申述(R7 及 R8)

*行人通道系統不足*

- (r) 倘沒有便利的行人通道系統，擬議發展便會對該區交通造成負面影響。應盡快落實興建無障礙行人通道，包括毗鄰坑坪街遊樂場的擬議升降機塔；並盡快擴闊位於葵興路的行人路，方便葵盛東邨的居民往來葵興；

*社區設施不足*

- (s) 社區設施未足以應付葵涌邨現有人口及人口老化的需要。為方便葵涌邨日漸增加的年長居民使用有關服務，建議把用地 A 的擬建長者鄰舍中心與現時葵涌邨的屋邨管理處互換位置；

(t) 當局對上述理由作出的回應如下：

### 行人通道系統不足

- (i) 會有足夠的行人天橋連接葵涌邨、用地 A 與用地 B。路政署會委託顧問公司在二零一五年年底就光輝圍和葵盛圍的升降機和行人通道系統展開實地勘測和初步設計的顧問研究；

### 社區設施不足

- (ii) 當局會在用地 A 提供一間長者鄰舍中心和一個多用途場地。社會福利署署長認為，葵涌區的長者福利設施已足夠；
- (iii) 當局會提供無障礙通道，把用地 A 和葵涌邨連接起來，方便葵涌邨的長者使用用地 A 的長者鄰舍中心。互換地點的建議未有充分理據支持；

### 用地 C

- (u) 共有 1 597 份申述(R1(部分)至 R4、R9(部分)至 R1601)是關乎修訂項目 C，當中三份表示支持；1 592 份表示反對；兩份只提供意見。意見書 C1 表示反對項目 C；

[馬詠璋女士此時到席。]

### 申述地點及其附近地區的現況

- (v) 用地 C 是一塊已鋪築路面但沒有樹木的用地，先前為臨時政府工地，現時空置。其附近一帶有中層及高層建築物(建築物高度由主水平基準上 195 米至 260 米不等)。在荔崗街對面是高層建築的夾心階層房屋浩景臺。該區採用梯級式的概念，最高建築物為浩景臺和荔景紀律部隊宿舍(約為主水平基準上 257 米)，用地 C 的最高建築物高度為主水平基準上 240 米，翠瑤苑則為主水平基準上 192 米；

申述理由、申述人的建議及意見

表示支持的申述 R2 至 R4

房屋需求

- (w) 房屋發展是有需要的，不應因少數人的反對而放棄。提供住屋較尊重享受景觀的權利及其他考慮因素更為重要。為興建更多房屋，用地 C 應涵蓋毗鄰斜坡，並可利用九華徑附近的廢棄足球場作房屋發展；

圖則的《註釋》－「住宅(甲類)」地帶所准許的用途

- (x) 倘建築物最低三層可作商業用途，並增加小巴服務的班次，對附近居民會是好事；
- (y) 當局對上述理由作出的回應如下：

房屋需求

- (i) 由於毗鄰用地 C 的斜坡陡峭，而廢置足球場位於配水庫上方，因此均不適合作房屋發展；

圖則的《註釋》－「住宅(甲類)」地帶所准許的用途

- (ii) 在「住宅(甲類)」地帶內，商業用途只會在設於建築物的最低三層／特別設計的非住宅部分，才屬於有當然權利進行的用途；

表示反對的申述 R1(部分)、R9(部分)至 R13(部分)、  
R16 至 R1601

*房屋類型*

- (z) 申述地點應發展為私人住宅，而非公共房屋，否則對已購置住宅單位的人士不公平；

*圖則的《註釋》－「住宅(甲類)」地帶所准許的用途*

- (aa) 在《註釋》中的「住宅(甲類)」地帶納入食肆、教育機構、機構用途、場外投注站、辦公室、娛樂場所、私人會所、學校、商店及服務行業，以及訓練中心，是會造成滋擾的，影響浩景臺的寧靜生活環境；

*交通服務及停車位不足*

- (bb) 荔崗街現有的小巴服務不足。進一步增加人口，只會令荔景山當區的問題惡化；
- (cc) 荔崗街的道路容車量已經飽和。在現時交通情況未獲改善之前，不應再增加荔崗街的交通負荷。當局應關設接達附近地方的行人連接系統；
- (dd) 荔崗街又窄又斜，不適合旅遊巴行駛。沿路停泊的小巴及校巴，會對學童的安全構成威脅；

[許智文教授此時暫離會議。]

- (ee) 區內沒有足夠的停車位，政府部門曾同意用地 C 應用作興建一個停車場、公共交通總站或小巴候車站；

*康樂及社區設施不足*

- (ff) 沒有足夠學校應付新增人口的需要；

[梁宏正先生此時暫離會議。]

(gg) 浩景臺附近缺乏休憩用地和社區及康樂設施。建議利用申述地點興建一所特殊學校，例如把匡智張玉瓊晨輝學校用地與用地 C 互換；利用申述地點興建一間弱智人士院舍、一間護老院，或利用申述地點擴建毗連的療養院、闢設休憩用地及社區或康樂設施；

(hh) 區內缺乏酒樓／餐廳、超級市場及自動櫃員機等；

#### *環境滋擾*

(ii) 施工階段產生的環境滋擾，會損害附近醫院病人和居民的健康；

#### *技術評估不足*

(jj) 沒有足夠的技術評估及資料以支持改劃建議；

[梁宏正先生此時返回席上。]

#### *生活質素*

(kk) 缺乏全面的規劃，令市民要犧牲居住環境質素；

(ll) 擬議發展會阻擋陽光照射入浩景臺部分單位；

(mm)當局對上述理由作出的回應如下：

#### *房屋類型*

(i) 在用地 C 擬作私營住宅發展，而非租住公屋或居者有其屋發展；

*圖則的《註釋》－「住宅(甲類)」地帶所准許的用途*

- (ii) 在「住宅(甲類)」地帶內，設於建築物的最低三層／特別設計的非住宅部分的商業用途，屬於有當然權利進行的用途，不會影響當地社羣的生活質素。為免出現不同用途並存時可能產生的問題，設於較高樓層的商業用途屬於第二欄的用途，須取得城規會的許可；

#### 交通服務及車位不足

- (iii) 荔崗街一帶設有五條小巴專線，為浩景臺居民提供綜合而充足的公共交通服務網絡；
- (iv) 現時為荔崗街提供的專線小巴服務，足以應付乘客的需求。根據運輸署調查所得，91、91A及411小巴專線的所有候車乘客，均可登上第一部到達的專線小巴，而46M及90M小巴專線的候車乘客，則分別約於10分鐘及6分鐘內登上小巴。運輸署署長會按既定程序，檢視用地附近的公共交通服務，以應付由日後發展所產生的乘客需求；
- (v) 運輸署表示，擬議發展對交通造成的影響不會明顯。在擬議發展提供的私家車泊位數目，按規定約為37個；
- (vi) 當局會在擬議發展關設一個公共交通交匯處，以容納現時位於荔崗街路旁的專線小巴總站，從而改善現時的交通情況，並且加強道路使用者和行人的安全；
- (vii) 浩景臺的泊車設施比例為每4個住宅單位獲提供1個泊車位，這個比例是在興建浩景臺時，根據《香港規劃標準與準則》採用最高的比率而設定的。有關的泊車設施比例高於現行標準，即每6至9個住宅單位獲提供1個泊車位；

### 康樂及社區設施不足

- (viii) 參照教育局所記錄的小學學額實際需求和實際供應，仍有剩餘學額以供應付未來需求；
- (ix) 所規劃提供的主要政府、機構或社區設施大致上足夠。為葵涌提供的休憩用地則會超出所需。至於把用地 C 與匡智張玉瓊晨輝學校互換地點的建議，由於進行互換地點會涉及收地、拆卸及重建現有學校，沒有理據支持此互換地點建議；
- (x) 在用地 C 擬議發展的最低三層，可作商業和零售設施用途。透過在區內提供額外設施(例如食肆、超級市場、自動櫃員機等)，可改善該區的現況；

### 環境滋擾

- (xi) 擬議發展在施工階段可能造成的環境滋擾，會有相關的污染管制條例及規例作出規管；

### 技術評估不足

- (xii) 有關政府部門認為，擬議發展不會對交通、環境、岩土工程、視覺效果、通風及基礎設施容量構成無法克服的問題；
- (xiii) 環境保護署(下稱「環保署」)表示，當局會在賣地／契約條款中加入有關噪音影響評估及排污影響評估的規定，以評估西鐵線可能產生的交通噪音，從而確保擬議發展不會受到不能接受的負面噪音影響，並且不會對附近地區的排污造成不良的影響；
- (xiv) 當局已進行技術評估(包括空氣流通專家評估和視覺影響評估)，並證明擬議發展不會對附

近地區的通風和視覺效果造成不能接受的不良影響；

- (xv) 申述地點現已鋪築路面，沒有植被覆蓋，因此進行擬議發展不會造成景觀方面的影響；

#### *生活質素*

- (xvi) 擬議的「住宅(甲類)2」地帶，與附近住宅用途互相協調。雖然人口會稍為增加，但主要的政府、機構或社區設施供應及交通服務的提供，仍會分別符合《香港規劃標準與準則》的要求及區內居民的需要；

- (xvii) 荔崗街把用地 C 與浩景臺分隔開，而用地 C 中部會闢設一段 30 米闊的建築物間距，以助通風及透光；

#### 提供意見的申述 R14 及 R15

#### *西鐵線產生的噪音影響*

- (nn) 擬議發展位於西鐵線上方，鐵路運作所產生的噪音可能會影響日後住戶；

#### *交通影響*

- (oo) 現時的荔景山路太狹窄，不能增加小巴服務班次；
- (pp) 山下祖堯邨和麗瑤邨的居民已難於登上小巴。一旦人口再增加而未能改善交通服務，會對附近居民造成不便；
- (qq) 當局對上述理由作出的回應如下：

*西鐵線的噪音影響*

- (i) 日後的賣地／契約條款中會加入有關噪音影響評估的規定，訂明將來的發展商須評估可能產生的噪音影響，並落實所需的緩解措施，以確保擬議發展不會受到不能接受的負面噪音影響；

*交通影響*

- (ii) 上文第(mm)(iii)至(vii)段就交通服務及車位不足而作出的回應，與此相關；

申述人的建議

*對圖則的擬議修訂*

- (rr) 撤回修訂項目 C，保留用地為「政府、機構或社區」地帶；
- (ss) 將修訂項目 C 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶；

*對圖則《註釋》的擬議修訂*

- (tt) 把商業及零售用途從《註釋》中的「住宅(甲類)」地帶剔除，並且降低用地 C 的非住用地積比率；
- (uu) 降低用地 C 的地積比率(不應興建超過 200 個單位)，而建築物高度不應超過 15 層；
- (vv) 當局對上述建議作出的回應如下：

*對圖則的擬議修訂*

- (i) 區內已規劃提供的主要政府、機構或社區設施大致上足夠；

- (ii) 葵涌分區計劃大綱圖規劃區內的鄰舍休憩用地及地區休憩用地供應會超出所需；

*對圖則《註釋》的擬議修訂*

- (iii) 就用地 C 而言，沒有充分理據把商業及零售用途從《註釋》中的「住宅(甲類)」地帶剔除，因為在用地 C 闢設商業及零售設施，可惠及區內居民；
- (iv) 相關政府部門已研究及評估在用地 C 的擬議住宅發展，認為所建議的住用／非住用地積比率分別為 6 倍／9.5 倍，不會對交通、其他基礎設施容量及環境方面帶來無法克服的問題。降低地積比率及建築物高度會影響單位供應的數目，難以應付現時迫切的房屋需求。根據已進行的視覺影響評估，擬議主水平基準上 240 米的建築物高度，不會對附近地區的視覺效果造成重大的負面影響。因此，沒有充分理據支持降低地積比率或建築物高度；

意見

- (ww) 意見書 C1 支持修訂項目 A1、A2、B1 及 B2，但反對修訂項目 C，理由是該用地原本預留興建荔景醫院，只因在建成瑪嘉烈醫院荔景大樓後資金不足，工程被擱置。由於瑪嘉烈醫院經常擠滿求診人士，用地應留作擴建醫院之用，以服務葵青區、深水埗區及荃灣區居民；

[許智文教授此時返回席上。]

回應

- (xx) 瑪嘉烈醫院現時病床供應已多出 514 張。現時醫院的病床供應，足以應付葵涌區現有及已規劃的人口；

規劃署的意見

- (yy) 規劃署備悉 R 1(部分)至 R 6 表示支持的意見，以及 R 7、R 8、R 14 及 R 15 所提的意見；以及
- (zz) 規劃署不支持 R 1(部分)、R 9 至 R 13 及 R 16 至 R 1601 表示反對的申述，並認為不應修改圖則和《註釋》以順應申述；

23. 主席繼而邀請申述人及申述人代表闡述他們的申述。

R 9 Wong Yun Tat / Leung Kam Wai

24. 葵青區議員黃潤達先生及梁錦威先生陳述以下要點：

黃潤達先生

用地 A 及 B

公共交通

- (a) 每當談及用地 A，他會百感交集，因為是他在數年前向房屋署建議在該用地興建公屋暨社會服務設施，但當時未有因削減區內公共交通服務所引致的問題；
- (b) 公眾期望已不斷提高，但政府仍按照舊有標準提供服務。儘管運輸署表示，倘因日後人口增加而須加強公共交通服務，當局會就巴士的服務水平進行檢討；但這在實行上會有困難，因為運輸署要求巴士要逾九成滿載(包括乘客座位和企位數目)，才會考慮進行檢討；
- (c) 區內居民認為運輸署及九龍巴士公司(下稱「九巴公司」)於兩年前建議在二零一五至一六年度把行駛巴士路線 33A 的巴士數目由 10 輛減至 8 輛，以及平均候車時間由 15 分鐘增至 20 分鐘的安排，實在不可接受。此外，上述候車時間尚未包括因巴士服務

延誤而增加的時間。削減巴士服務未必能夠鼓勵市民乘搭港鐵，因為他們須步行頗遠路程才抵達港鐵站，對長者尤其困難；

### 社會設施

- (d) 他得知位於用地 A 的擬議發展設有長者鄰舍中心。由於長者前往夏葵樓的現有屋邨管理處會較方便，因此建議把用地 A 的擬議長者鄰舍中心與現有的屋邨管理處互換位置，以方便居民使用有關服務；

### 有蓋行人通道

- (e) 儘管用地 A 會連接葵涌邨的商場，亦建議興建有蓋行人通道，使春葵樓、夏葵樓及秋葵樓得以連接葵興及港鐵站，方便居民使用有關設施；

### 用地 C

### 交通事宜

- (f) 來往用地 C 的道路狹窄，不足以應付因擬議房屋發展而增加的交通流量。倘使用該道路的私家車及小巴數目有所增加，會對道路使用者構成危險。該用地最宜用以闢建公共運輸交匯處、停車場或醫院設施，以應付本港的長遠需要；

### 梁錦威先生

### 用地 A 及 B

- (g) 在葵涌邨入伙初期，由於缺乏社會福利配套服務，出現自殺及家暴個案的比率頗高。房屋供應理應配以適當水平的支援服務，以促進健康生活；

### 巴士服務不足

- (h) 葵青區議會在首次討論擬議房屋發展時，並不反對有關建議。然而，當有關建議再次提交葵青區議會考慮而當時運輸署提出了削減葵涌區的巴士服務，葵青區議會於是通過了一項反對動議。儘管規劃署的代表指巴士路線 33A 的候車時間只由 15 分鐘增至 20 分鐘，但所忽略的是，該路線的巴士數目會由 10 輛減至 8 輛(減幅為現有水平的 20%)，以及數年前的候車時間只為 8 至 12 分鐘，現時卻要進一步延長；
- (i) 從位於葵盛圍的四幢公屋樓宇足以證明，運輸署實行削減巴士服務遠較增加服務來得容易；該四幢樓宇已入伙數年，但運輸署仍無意增加公共交通服務以配合新增人口的需要。運輸署聲稱會於人口增加時檢討交通安排，實屬空談；
- (j) 葵涌區內學校不足，居民須乘搭巴士往區外上課、工作或接受醫療服務。倘未能改善巴士服務，實在難以應付區內新增住宅發展的需要；

### 適時提供行人通道系統

- (k) 儘管規劃署的代表指出，光輝圍及葵盛圍的行人通道系統顧問研究會於二零一五年年底展開，但相關項目已討論七年，仍處於設計階段。倘與可於四年內落成的房屋項目比較，興建行人通道系統的進度委實緩慢；以及
- (l) 公屋項目應為居民提供適度的服務。現時所提供的政府、機構及社區設施(例如圖書館及家庭服務)，均集中在葵涌的邊緣位置(即葵興)。當局應考慮把其中部分設施遷往人口集中的地方。

[實際發言時間：18 分鐘]

25. 對於 R9 問及可否提交新的書面陳述並交予委員參考，主席在回應時表示，由於提交申述的法定時間已過，因此城規會不能接納新的書面陳述。然而，倘有關的書面陳述旨在闡釋已提交的申述，則可交予城規會。R9 的書面陳述其後獲准交予秘書處。

### R10 Chow Kam Pui

26. 周錦培先生陳述以下要點：

#### 用地 A 及 B

##### 交通影響

- (a) 作為一名當區居民，他指出運輸署所提供的交通數據並不正確，而削減巴士服務影響重大。他邀請委員探訪該區，親身觀察有關影響；
- (b) 該區有擬議新房屋發展項目，但當局卻削減巴士服務，他認為不合邏輯。在非繁忙時段，居民需用 45 分鐘等候巴士路線 33A，巴士班次遠少於所承諾的水平。候車時間長，令居民無意使用有關服務；

##### 社會服務

- (c) 該區的長者服務未足以應付居民的需要。長者需用兩年時間輪候家居清潔服務，而送飯服務的申請，也因為輪候名單太長而需要暫停；
- (d) 應盡快落實興建擬議的行人通道系統，以方便長者前往交通樞紐；以及
- (e) 區內的公共交通及社會服務均不足以應付需要。倘未能提升這些服務，實無法配合擬議的新房屋發展。

[實際發言時間：六分鐘]

[陳祖楹女士此時到席。]

R 11 Vincci Wong

R 1308 Lau Siu Kie

27. 立法會議員兼葵青區議員梁耀忠陳述以下要點：

用地 C

交通事宜

- (a) 鑑於荔崗街是一條盡頭路，該區的交通問題不易處理；
- (b) 由於區內缺乏公共交通工具，把用地 C 的泊車設施比例訂為 1：7，並不足以應付居民的需要。然而，由於荔崗街是一條盡頭路，因此無法為用地 C 訂定更高的泊車設施比例(例如荔崗街對面的浩景臺所訂的 1：4 比例)。為用地 C 提供更多的泊車位，會令區內道路不勝負荷和引致交通擠塞問題，尤其是在繁忙時段，的士、校巴及小巴均會爭相使用道路；

[楊偉誠先生此時到席。]

- (c) 專線小巴往往在浩景臺的總站開出時已滿載乘客，以致其他在下坡沿路的候車者均無法登上小巴。在別無選擇的情況下，無法上車者唯有步行前往港鐵站或乘坐的士；
- (d) 運輸署所引用的乘客候車時間，只是一段長時間內取得的候車時間平均數值，根本無法反映繁忙時段的實際情況。他邀請委員前往該用地，以了解實際的交通情況；
- (e) 沒有巴士服務的配合，現時擬在私人住宅發展項目內為專線小巴闢設所謂的公共交通交匯處，並不能解決交通運輸問題。日後的住宅發展所增加的 400 多個單位，會帶來過千名居民。為應付額外人口的

需要，便須在繁忙時段增加 10 至 20 輛小巴。否則，小巴的候車時間甚至會更長；

- (f) 曾建議在用地 C 興建公共交通交匯處，以提供更多停泊和迴轉地方予巴士等車輛使用，令該區的公共交通服務在未來能有所改進；
- (g) 鑑於巴士的載客量大，提供巴士服務是解決荔景山交通問題的唯一方法；
- (h) 儘管運輸署表示會就該區的公共交通服務水平進行檢討，但擔任區議員逾 30 年，他明白即使進行了檢討，最終也不會有任何改善；
- (i) 鑑於公共交通服務及泊車位數量不足，浩景臺不少居民唯有在街上違例泊車。擬議房屋發展提供的泊車位數量不足，會令違例泊車問題惡化。由於小巴服務不足，亦會引來的士駛至該區載客，從而進一步加重路面的負荷。由於區內有部分道路是盡頭路，如果發生交通意外，區內的交通會陷於癱瘓。在這種情況下，居民需要步行前往港鐵站；
- (j) 倘運輸署沒有辦法解決現時的交通問題，日後用地 C 的擬議發展項目完成後，居民會更難應對有關情況。阻礙房屋發展實非申述人的本意。然而，任何新的發展必須要有適當的配套服務。除了住屋，當局還須顧及未來居民的其他需要，包括足夠提供上班或上學所需的交通工具；
- (k) 應保留用地 C 主要作小巴及／或巴士的公共交通交匯處用途，而餘下的地方可以考慮作食肆等其他用途；
- (l) 葵青區議員一致反對圖則的擬議修訂。儘管葵青區議會提出反對，規劃署卻繼續把有關修訂刊憲，而沒有進一步與區議員溝通，以了解他們的反對理由及嘗試制訂可行的解決方法。沒有進一步諮詢葵青區議會，便把有關修訂刊憲，並不合乎程序；以及

- (m) 他請委員認真考慮，究竟該區的公共交通服務及交通情況能否應付新增的 400 多個單位，以及過千人口的需要。

[實際發言時間：17 分鐘]

R 12 Chan Ka Yiu Yoyo

28. 陳家瑤女士陳述以下要點：

用地 A 及 B

- (a) 葵涌邨須闢設大型的室內空間，以舉辦研討會及文娛康樂活動。目前，這些活動均在葵涌邨第四期的平台舉行，但由於場地沒有適當的遮蓋，因此遇上惡劣天氣時，活動便要取消；
- (b) 雖然運輸署指出，在新安排下，巴士路線 33A 的等候時間只會由 15 分鐘增加至 20 分鐘，但現時新措施尚未落實，市民已須要候車達 45 分鐘或更長時間；
- (c) 巴士路線 33A 對葵涌邨居民不可或缺，因為該條路線途經主要的診所及醫療設施，例如明愛醫院的眼科服務轉介中心等。倘不使用巴士服務，求診者便由葵涌邨步行一段長路程往大窩口港鐵站或葵興港鐵站，然後再從有關的港鐵站步行一段長路程往醫院；
- (d) 葵涌邨位於半山，與大窩口港鐵站及葵興港鐵站相距甚遠。運輸署及九巴公司應另設巴士路線及增加現有巴士服務的班次，以配合居民的需要，而不是削減巴士服務；
- (e) 葵涌邨的學位亦不足以應付需求，有學生需要乘搭巴士路線 33A 前往美孚上學。擬議公屋項目落成後，更會令情況惡化；以及

- (f) 政府應先解決社區設施及巴士服務不足的問題，才可在該區進一步增加房屋發展項目。

[實際發言時間：三分鐘]

**R 22 Vincent To**

29. 屠熙庭先生陳述以下要點：

- (a) 他代表浩景臺業主立案法團及其本人發言。他反對涉及荔崗街用地 C 的用途地帶修訂；
- (b) 在二零一二年七月五日及二零一二年十一月十三日舉行的會議上，立法會議員梁耀忠先生、葵青區議員盧慧蘭女士、他本人及相關政府部門代表，已同意待水務署交還用地 C 後，會把用地預留作政府、機構或社區用途。政府部門包括運輸署及康樂及文化事務署(下稱「康文署」)的代表，亦已即場展示一項發展建議，表明該用地會用作社區發展。然而，當局現時因政府政策的更改而把圖則撤銷，漠視了居民的需要；
- (c) 運輸署提供的交通數據並不可靠，因為有關數據只反映一段長時間內的平均情況。此外，所進行的調查只顯示小巴總站的情況，並沒有反映在小巴沿線其他車站候車的乘客未能登上小巴的實際情況；
- (d) 運輸署於二零一三年三月十一日進行了一次實地交通調查，浩景臺業主立案法團成員及葵青區議員亦有在場，其間發現有一輛小巴的終點站是在該區以外的地方，而且司機並不清楚行走荔景山的固定路線。由於涉嫌有人操縱該調查，因此已向運輸署作出投訴；
- (e) 為解決區內的交通運輸問題，應在用地 C 興建小巴及／或巴士的公共交通交匯處。當局先前已同意在該用地的部分範圍闢設公共交通交匯處，而在其餘

部分則興建由康文署管理的球場或其他社區設施。當局應充分顧及區內居民的需要；

- (f) 前往浩景臺的通道是一條盡頭路，消防安全問題因此備受關注；以及
- (g) 請委員備悉，葵青區議員一致反對就圖則作出的用途地帶修訂建議。在該塊原本劃作政府、機構及社區用途的用地 C 上闢設擬議社區設施以供區內人口使用的規劃意向，理應仍然有效。

[實際發言時間：10 分鐘]

[張孝威先生此時暫離會議。]

#### **R 84 Lee Suk Tak**

30. 李淑德女士陳述以下要點：

- (a) 浩景臺位於山上，有一條盡頭路可通往該屋苑，而道路來往方向的行車線各闊 12 呎，使用者包括浩景臺的一萬名居民、荔景大樓的求診者、五條綠色專線的小巴、365 輛私家車、25 輛電單車、緊急車輛及校巴；以及
- (b) 為消防安全起見，當局批准進行擬議發展前，在擬議發展項目與荔景大樓之間應安排預留一條逃生通路。此外，亦應訂定撤離計劃，以便在緊急情況下安排浩景臺及荔景大樓的民眾撤離。

[實際發言時間：兩分鐘]

R 90 Chow Wai Kin

31. 吳熾國先生陳述以下要點：

- (a) 他搬往浩景臺是希望改善生活環境。他請委員從規劃的角度認真考慮，究竟在用地 C 進行擬議的「見縫插針式」發展是否可取；
- (b) 交通運輸問題是主要的關注事項。他是浩景臺居民，在總站登上小巴沒有太大困難，但對沿線其他車站的居民來說，真實情況並非如此。由於公共交通服務不足，前一天懸掛八號風球時，他須由荔景站全程步行回家；
- (c) 另一受關注的問題是擬議房屋發展會令交通量增加，對學童構成道路安全問題；以及
- (d) 由於公共交通服務處於不可接受水平，浩景臺的入住率向來偏低，直至最近才有所改變。政府突然改變政策，令居民憧憬用地 C 會用作公共交通交匯處以改善公共交通服務的希望成為泡影。委員理應知道，倘城規會所作的決定對居民的生活及生活質素造成負面影響，定會觸怒居民。

[實際發言時間：九分鐘]

[會議此時小休五分鐘。]

[李律仁先生及劉智鵬博士此時暫離會議。]

R 104 Yu Pui Shan

32. 余佩珊女士陳述以下要點：

- (a) 她是浩景臺的居民，十分關注區內的交通問題。由於浩景臺毗鄰專線小巴總站，她和浩景臺其他居民可較易登上小巴。較諸在其他車站候車的居民，他們尚算幸運。然而，在下班時段，他們無可倖免，

仍須在荔景、美孚、葵芳、荃灣及深水埗的小巴總站，與麗瑤邨及祖堯邨的居民一起排隊候車。她請委員到有關地點視察，以核實運輸署所提供的交通數據是否可靠，以及體會差劣的公共交通安排如何對荔景山各地點的居民造成不便；

- (b) 鑑於公共交通服務不足，一些居民開始以單車作為替代交通工具。然而，倘修訂建議獲得批准，前往用地 C 的重型建築車輛會對騎單車人士的安全構成威脅。考慮到區內道路彎多陡峭，情況更加令人擔憂；

[張孝威先生此時返回席上。]

- (c) 缺乏停車位是另一個主要的關注點。在浩景臺的停車位輪候冊上，已有 300 多個單位在輪候。由於前往浩景臺的通道是一條盡頭路，就算簡單的事故，亦可引致嚴重擠塞。當用地 C 的工程展開時，當局應為防出現意外而備妥撤離方案，以策安全。相關政府部門應確保緊急車輛通道保持暢行無阻；
- (d) 用地 C 位於西鐵上方。鑑於私人項目的監督及規管向來不足，日後的打樁工程會否對鐵路造成負面影響，無人可以保證；以及
- (e) 根據城規會文件，預計用地 C 會提供 410 個單位，令人懷疑有關道路容車量能否支撐擬議發展所帶來的額外人口。

[實際發言時間：六分鐘]

### R 121 Carman Leung

33. 林麗潔女士陳述以下要點：

- (a) 由於道路狹窄，區內居民每天都面對不少困難。在居民的需求和房屋發展之間，政府須取得平衡；

- (b) 倘用地 C 真的適合進行房屋發展，理應在二零一一至二零一三年已獲發展。政府須解釋為何該用地被荒廢多年；
- (c) 雖然有申述人支持修訂項目 C，但她懷疑這些申述人是否住在浩景臺，以及他們是否了解區內的交通問題；
- (d) 城規會文件中的實地照片只顯示該用地與華景山莊、海峰花園及華員邨等房屋發展項目的關係，但不包括浩景臺。該等實地照片並未顯示擬議發展對浩景臺及其緊鄰環境的實際影響；
- (e) 由於當區居民極依賴在區內行走的五條小巴專線，無論小巴班次如何疏落，服務態度如何差劣，他們都別無選擇，只能繼續支付高昂的車資，默默忍受；
- (f) 浩景臺的居民須承受巨大財政壓力。由於小巴車資高昂，除了必要的外出，例如上班，否則部分居民寧願避免外出消遣娛樂。倘政府沒有計劃改善該區的交通，則不應引入新的土地用途，以免產生額外交通量，令現有情況惡化。用地 C 應保留作政府、機構或社區用途，例如興建長者日間護理中心；以及
- (g) 與政府代表陳述的情況不同，擬議發展所引致的負面影響嚴重。該區的公共交通已經不便，倘再增加 1 000 人入住，做法不妥。

[實際發言時間：10 分鐘]

R 153 Yu Fung Han

34. 于鳳嫻女士陳述以下要點：

- (a) 她要求委員以專業判斷來考慮各項申述，而非以政治因素(例如政府現行政策是否得以成功落實)來作考慮；

[李律仁先生及劉智鵬博士此時返回席上。]

- (b) 改劃用途地帶的缺點在於增加多 1 000 人爭奪區內有限的公共交通服務；
- (c) 作為浩景臺的首批居民，她目睹縱然政府作出多番承諾，卻未曾採取措施，以改善交通及運輸情況。反之，交通情況更形惡化。居民須排長隊苦候小巴到來；當有事故發生時，縱使只屬輕微，仍會造成交通擠塞，致令乘客動彈不得。對此種種，居民苦不堪言。荔崗街是盡頭路，並無替代路線可供使用；
- (d) 鑑於停車位短缺，荔景山在晚間時的非法泊車問題嚴重，情況堪虞；
- (e) 現時與一九五零年代不同，市民除了居所外，還需要充足的社會及社區服務。在增加房屋供應的同時，政府應確保區內的服務及基建設施的投放足以配合落成房屋單位的數量；
- (f) 根據香港中文大學所擬備的專家評估報告，區內的東風會被擬議發展所阻擋。除了所建議的措施(有待該用地進行空氣流通評估後確實)，或許還須採取進一步的緩解措施；
- (g) 城規會文件中的合成照片並未顯示擬議發展與浩景臺的關係，而文件認為該區沒有阻礙光照射的問題，恐並非基於詳盡和客觀的評估；以及

- (h) 擬議發展位於西鐵上方。在擬議發展獲得批准前，必須先處理安全方面的關注。

[實際發言時間：11 分鐘]

R192 馮文杰

35. 馮文杰先生陳述以下要點：

- (a) 他反對修訂項目 C；
- (b) 政府藉詞可在「住宅(甲類)2」地帶內建築物的最低三層進行商業用途(例如超級市場及食肆)，試圖誘導居民支持該修訂項目。然而，用地 C 會作私人發展，而用地內的土地用途組合會由日後的發展商決定，以取得最高的回報。倘進行住宅發展會獲利較多，發展商可能把所有樓面面積用作住宅用途。以浩景臺為例，雖然該塊用地劃為「住宅(甲類)」地帶，但屋苑內只有一間便利店。因此，在用地 C 的擬議發展內提供商業用途的構思，可能永遠不能實現；
- (c) 浩景臺遠離港鐵站及巴士路線，居民須依賴由專線小巴提供的接駁服務，但小巴服務遠遠不足以應付需求。運輸署曾向立法會議員及浩景臺的業主立案法團表示，有五條小巴路線可供當區使用是足夠的，但現時的情況與運輸署所述相反；
- (d) 小巴並無其他競爭對手，服務不合乎水平。在繁忙時段，小巴服務尤其不足以應付有關需求。隨着用地 C 的擬議發展落成，預計入住的居民會就專線小巴服務不足的問題，作出更多投訴；
- (e) 他請委員考慮，究竟運輸署從一整年中某幾天所收集的數據準確，還是區內居民全年的親身經歷比較可靠；

- (f) 荔崗街、荔枝嶺路、華瑤路、麗瑤街及念祖街均屬雙線行車道，不能承受用地 C 的擬議住宅發展所帶來的額外交通量；
- (g) 雖然浩景臺的業主立案法團曾多次要求把巴士服務伸延至荔崗街，但均被運輸署拒絕，理由是該道路的設計並非給巴士使用；
- (h) 區內的住宅發展位於山上，與其他地點的發展不同，而行人道既陡峭狹窄又迂迴曲折，當中有一些路段的闊度僅可供一名行人走過。倘居民步行落山乘搭港鐵或巴士，是極不方便又不安全，尤以對長者及兒童而言。在斜坡進行道路擴闊工程的費用高昂，亦不符合善用社會資源的原則；
- (i) 用地 C 是一塊狹長的斜坡用地，進行地盤平整工程的成本高昂。在該用地興建的單位，可能會售予負擔得起更佳生活環境的較富裕階層，而非市民大眾。就此，利用用地 C 去解決公眾對房屋的迫切需要，可行性有限；
- (j) 用地 C 本來規劃作樓高一層由政府、機構或社區設施大樓。由於規劃情況(包括環境及基礎設施)維持不變，擬議住宅發展所帶來高達主水平基準上 240 米的住宅大樓及新增的人口，會對當區造成負面影響；以及
- (k) 在增加房屋產量的過程中，政府應同時確保居民的生活質素不受影響，而且會充分聽取公眾的意見。他亦請求委員確保在區內進行的擬議發展，可用以促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。

[實際發言時間：10 分鐘]

R 709 陸少芳

R 820 蕭自良

R 195 Ms Lo Wai Lan

36. 葵青區議員盧惠蘭女士及屠熙庭先生陳述以下要點：

盧惠蘭女士

- (a) 她與家人在祖堯邨住了逾 30 年，經歷過該區的不  
少轉變，包括公共交通服務更改票價，以及為當區  
引入學校和青少年服務設施；
- (b) 交通是困擾該區的主要問題，仍有待解決。在發展  
階段初期，市民須步行到美孚才可乘搭公共交通工  
具上班或上學。這麼多年來，麗瑤邨及祖堯邨的交  
通問題仍在。雖然區內有幾條專線小巴路線，但由  
於服務不足，很多居民都未能受惠，尤以居所遠離  
小巴總站的居民為然；
- (c) 為能提供另一通道予浩景臺的居民接達公共交通工  
具，曾建議在用地 C 闢設一道樓梯，以接駁居民往  
荔枝嶺路及華瑤路，但運輸署卻以斜坡安全方面的  
理由，否決了該項建議。然而，倘用地 C 有斜坡安  
全問題，她不明白為何政府會建議在該用地興建三  
幢住宅大樓；
- (d) 當局應在解決現存的問題後，才批准進行新發展。  
倘能闢設巴士線行走荔崗街，區內所有交通問題(包  
括麗瑤邨及祖堯邨的交通問題)便可望解決；

[劉志鵬博士此時離席。]

- (e) 運輸署應研究如何改善當區的道路情況。區內的道  
路迂迴曲折，駕車既不舒適，亦不安全。葵涌南是  
一個理想的居住地方，而改善道路情況可令葵涌南  
變得更美好；以及

- (f) 為有助解決交通問題，亦曾建議闢設無障礙行人道系統，以連接悅麗苑、祖堯邨啟勉樓、荔枝嶺路、浩景臺和紀律部隊宿舍。

[邱榮光博士此時到席。]

屠熙庭先生

- (g) 在城規會文件中提及用地 C 的擬議發展對浩景臺造成視覺影響的資料，具誤導成分，因為所載的電腦合成照片是根據一張從荔景山山腳拍攝的照片製成，但該照片未有展示擬議發展從東面位置對浩景臺造成的影響；以及
- (h) 他請委員備悉用地 C 的擬議發展剛好位於浩景臺的東鄰及荔崗街的對面。根據原先估計興建兩幢住宅大樓共提供 410 個單位的建議，擬議發展的高度將為 25 層，並會從東面遮擋浩景臺的首 25 層。然而，他留意到當局現時建議興建三幢住宅大樓，因此政府代表應澄清究竟會興建兩幢還是三幢住宅大樓，以及擬議發展會對當區造成什麼影響。

[實際發言時間：17 分鐘]

R 241 陳志強

37. 陳志強先生陳述以下要點：

- (a) 他是浩景臺的首批業主。對於關注交通方面的事宜，他有一些補充意見；
- (b) 運輸署指荔崗街的容車量為每小時 2 000 個小客車單位，這是基於每小時 50 公里的行車速度而得出，但卻不切實際，因為荔崗街乃斜路，與運輸署的假設不同，車輛無法以每小時 50 公里的速度行駛。運輸署指擬議發展所造成的交通影響並不明顯，實在懷疑該結論的真確性；

- (c) 荔崗街是盡頭路，重型車輛難以在路的末端掉頭；
- (d) 過往 30 多年，荔景山的道路走線及闊度未有任何改變；但同時，區內卻有不少房屋項目落成。他請委員考慮，在多年未見改善的情況下，當區的道路網是否仍能支撐區內的進一步發展；以及
- (e) 他亦請委員備悉港鐵公司的關注意見，即西鐵可能會對用地 C 的擬議發展造成噪音影響，以及港鐵公司既已表示關注上述事項，仍批准擬議發展是否恰當。

[實際發言時間：五分鐘]

R 345 Yiu Oi Po

38. 姚愛寶女士陳述以下要點：

- (a) 她已在區內居住了數年。政府未經妥善規劃以處理交通方面的事項，便建議在用地 C 進行住宅發展，她對此感到非常失望。當局擬開展住宅發展項目，卻不首先改善交通情況，是不能接受的做法；
- (b) 請委員備悉，荔景大樓近日發生了一宗小事故，引致交通癱瘓了 15 分鐘，而在大樓等候公交車輛的訪客達數十人之多。由於當日意外所致，十多二十輛小巴堵塞在車羣當中。該區的道路情況，實在無法支撐進一步的發展；
- (c) 用地 C 會受港鐵的噪音影響。她質疑該用地是否適合合作住宅發展；以及
- (d) 用地 C 的實際面積，較城規會文件中的實地照片所顯示的為小。為容納三幢住宅大樓，或須把該用地範圍延伸至斜坡，導致安全方面出現隱憂。

[實際發言時間：六分鐘]

R 780 Wong Sau Hing, Grace

39. 黃秀卿女士陳述以下要點：

- (a) 她是浩景臺的居民。她反對修訂項目 C；
- (b) 她明白當局須要提供房屋，以應付需求。然而，只增建房屋，卻不改變人口政策，是短視的做法，只會令問題加劇；
- (c) 她在區內已生活了十多年，卻未見交通安排上有任何改善。從浩景臺乘小巴到港鐵站，一般需時約 30 分鐘。在正常情況下，該段距離的行車時間應該只需三分鐘。由於沒有其他選擇，無論小巴司機態度和車費如何不合理，居民都只能忍受；
- (d) 就算只是小事故，荔景山的單線雙程車路仍會出現擠塞；以及
- (e) 居民要求有更佳的生活環境，是理所當然的。

[實際發言時間：四分鐘]

[李美辰女士此時離席。]

R 958 Li Wai Ching

40. 李惠貞女士陳述以下要點：

- (a) 相關的建築成本高昂，區內交通亦問題叢生。用地 C 的擬議住宅發展，難以符合大眾對於美好生活環境的期盼；以及
- (b) 委員應審慎考慮該用地的最佳用途。

[實際發言時間：一分鐘]

R 1 1 2 3 Tam Kim Pong

41. 譚劍邦先生陳述以下要點：

- (a) 當葵涌道出現擠塞時，司機會轉用荔景山道。由於用地 C 的住宅發展會令人口上升，對於行走荔景山道的小巴的服務需求亦會上升。上述種種交通情況，會令荔景山道超出負荷；以及
- (b) 一旦荔景山道出現交通擠塞，前往瑪嘉烈醫院的緊急車輛亦會無法暢行無阻。

[實際發言時間：兩分鐘]

R 1 1 8 4 Vicky Ho

42. 何尹琪女士陳述以下要點：

- (a) 她反對修訂項目 C，並對城規會文件提出以下意見：

第 6.4.12 段

- (i) 儘管運輸署表示會按既定程序，檢視用地附近的公共交通服務，但沒有保證可提供足夠的公共交通設施。浩景臺位於山上，居民很難步行往鄰近地方乘搭公交車輛。在不能保證有足夠公共交通服務的的情況下，在該區進一步發展住宅項目並不恰當；
- (ii) 文件在本段指出，所有乘客在荔崗街均能在六至十分鐘登上專線小巴。然而，調查並未反映在其他站的人很難登上小巴的情況，因為小巴離開荔崗街總站時經常滿載。在其他站候車的人經常要等 20 至 30 分鐘，才能登上專線小巴；

第 6.4.13 段

- (iii) 儘管運輸署表示，擬議發展在繁忙時段所增加的往來行車量為每小時 46 個小客車單位，擬議發展對交通造成的影響並不明顯，但城規會文件並無清楚說明是否會提供足夠的公共交通服務以應付需求。倘公交設施不足，即使有剩餘的道路容車量，也無法釋除居民的憂慮。此外，目前很難聘請小巴司機以加強小巴服務；

第 6.4.17 段

- (iv) 文件在本段指出修訂項目 C 可為當局創造機會，透過在區內提供額外設施(例如食肆、超級市場、自動櫃員機等)，以改善該區的現況。然而，要求增加商業活動的居民為數不多，而在檢視城規會文件後得悉，只有少數申述人提出這樣的意見／請求；有一名申述人說，如果最低三層可作商業用途發展會是好事。居民主要關注該區的交通情況。倘引進商業活動而導致更多人前往該區爭奪有限的公共交通服務，他們會更擔心；

第 6.4.22 段

- (v) 文件在本段指出，每當吹東北、東面及東南盛行風時，擬議發展或會在背風面造成一些尾流區，影響浩景臺及荔崗街行人路面的通風。有關的設計要求已納入圖則、其《註釋》及《說明書》內，為該用地日後的發展提供指引。然而，無法保證未來發展商會在設計擬議發展時採納所訂的設計要求；
- (b) 由於無法保證能改善交通狀況及不會對周邊地區造成負面通風影響，因此沒有理由支持用地 C 的擬議發展。

[實際發言時間：六分鐘]

R 1264 Chan Ka Yin

43. 陳嘉賢女士陳述以下要點：

- (a) 有 90% 以上提交的申述，是基於交通和運輸相關的理由反對修訂項目 C。通風和潛在的視覺影響，並不是申述的主要反對理由；
- (b) 就小巴服務而言，運輸署進行的調查結果與居民的體驗，兩者存在差異。運輸署說居民可以登上第一輛到達的專線小巴，但居民梁先生於二零一三年十月至二零一四年七月二十二日期間進行了八次調查，所得結果如下：
  - (i) 下午七時在葵芳新都會廣場登上專線小巴 91A 的候車時間，為超過 20 分鐘；
  - (ii) 二零一四年二月十三日於下午六時十五分在荃灣鹹田街登上專線小巴 91 的候車時間，為超過 16 分鐘；
  - (iii) 二零一三年十月十六日於下午六時十五分在荔景地鐵站登上專線小巴 46M 的候車時間，為 20 分鐘；
- (c) 儘管運輸署認為區內的道路容車量尚未飽和，但經常有涉及公用設施的道路工程進行，尤以在醫院附近的荔景山路為甚，以致阻礙交通暢順運行；
- (d) 對於居民一再要求改善行人通道系統，運輸署未有任何回應。荔景山路現有行人道陡峭狹窄，特別是在醫院入口附近的部份。以行人道的當前情況，居民能否在緊急情況下有效疏散，是個值得關注的問題；

- (e) 雖然有三份申述表示支持修訂項目 C，其中一份卻提出了條件，要求另闢一條通道供前往用地 C 的地盤車輛使用，以盡量減少對居民造成的影響，並且方便居民前往青山公路使用巴士服務。然而，城規會文件沒有提及申述人這項條件；以及
- (f) 她請委員就申述作出公正決定，平衡對房屋的需求和居民的要求。

[實際發言時間：六分鐘]

[李律仁先生此時離席。]

#### R108 Cheng Lai King

44. 鄭麗琼女士陳述以下要點：

- (a) 她從一九八九年起住在麗瑤邨，交通是該區的關注所在。她在候車時要等至第三輛小巴，才能上車前來參加會議；
- (b) 香港只有 3 470 輛專線小巴，司機大多是巴士公司的退休員工。由於這些限制，當局很難增加專線小巴路線；
- (c) 用地 C 應保留作政府、機構或社區用途。葵涌仍然需要政府、機構或社區設施，為居民服務。可在該用地興建露營設施或歷奇樂園，以供青年及學生使用；
- (d) 強烈反對在用地 C 進行住宅發展，因為荔景山的道路迂迴曲折，不適合巴士使用，難以滿足居民的交通需要。在浩景臺和紀律部隊宿舍建成後，麗瑤邨居民在候車時要等待很久，才可以登上專線小巴。由於擔心交通的問題，用地 C 只能用作興建露營設施(二至三層高)、長者中心(四至五層高)、醫療中心或公園；以及

- (e) 倘沒有阻擋通風廊的浩景臺和紀律部隊宿舍，麗瑤邨居民就無需使用冷氣機。應避免更多阻擋區內通風的住宅發展項目。

[實際發言時間：九分鐘]

45. 由於申述人及申述人代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。主席亦指出，城規會就各項申述作出獨立的決定前，會考慮所有相關因素，包括所接獲的申述及意見、申述人在會議上作出的口頭陳詞，以及政府部門的意見。

46. 一名委員問及為何運輸署的交通數據與居民觀察所得結果，彼此會有差異。運輸署阮康誠先生說，交通調查所收集的交通數據準確，並沒有遭人操縱，而且運輸署沒有理由進行有欺詐成分的調查。有關道路容車量方面，運輸署陳漢榮先生說，共有三條路線可供車輛駛離浩景臺，即(a)由荔崗街左轉入荔枝嶺路及華瑤路，連接大窩口公共交通交匯處再前往青山公路－葵涌段；(b)駛經荔崗街及念祖街，在敬祖路連接荔景山路；以及(c)駛經荔崗街、念祖街、麗祖路及聯接街，以連接荔景山路。所有相關道路均為雙線道路，每個方向維持單線行車。運輸署於二零一四年四月進行的交通流量評估顯示，敬祖路及荔景山路之間的重要路口的設計流量／容車量比率約為0.8，而另一個在二零一五年六月進行的評估則顯示，在大窩口公共交通交匯處的設計流量／容車量比率約為0.38。荔景山的道路容車量可容納額外的交通量。此外，總重量超過23公噸及長度超過10米的車輛，禁止駛入敬祖路及華瑤路。當局在訂定有關措施時，已考慮到連接荔崗街的道路網陡斜迂迴，並存在道路安全問題。

[梁宏正先生及楊偉誠先生此時離席。]

47. 另一名委員問及會否採用21座位的專線小巴，以接載更多乘客；以及須否進一步擴建擬議的公共交通交匯處，以配合日後的運輸安排。他又問為何在居民仍然認為巴士服務不足的情況下，而削減巴士路線33A的服務。運輸署阮康誠先生在回應時表示，有關使用21座位小巴的建議仍在詳細研究中，備受關注的事宜包括：在長遠經營及財政方面而言，有關建議對公共小型巴士業會造成的影響，以及對整體公共運輸服務的影響。

響(不同公共交通工具的角色，以及道路交通管理的問題)。至於擬議公共交通交匯處的使用方面，運輸署須研究在擬議房屋發展落成後，需求模式會否改變。倘證明有需要，在擬議公共交通交匯處預留的空間可配合此項改變。根據「二零一五至一六年度葵青區巴士路線計劃」，由於巴士路線 33A 在繁忙時段的乘客量只有 47%，因此會削減該路線的繁忙時間服務班次，由每 15 分鐘改為每 20 分鐘一班。削減服務的建議旨在居民的需要與有效善用資源之間取得平衡。

48. 該名委員繼而問及運輸署會否考慮重組現有的小巴專線，以便提供更多接駁服務，縮短乘客候車的時間。另一名委員亦提出相若的問題，表示用地 C 的擬議發展會令人口增加，運輸署如何安排接載居民從住所落山，以前往港鐵站。運輸署阮康誠先生在回應時表示，提供更多接駁服務前往港鐵站符合現行的運輸政策，因此會予以鼓勵。考慮到荔景山的地形及現有道路情況，在提供接駁服務方面，小巴會較巴士更能靈活應變。此外，倘需求模式及情況有變，在擬議公共交通交匯處預留的空間，可配合提供日後新增的公共運輸設施。

49. 一名委員詢問席上的運輸署代表和申述人，區議員及區內人士有否獲邀參與所進行的交通調查。他亦詢問，除了交通調查收集所得的數據外，專線小巴營運商有否提交報告，以證明符合發牌條件所訂服務班次(如有的話)的規定，以及當小巴服務出現延誤時，有否向運輸署作出匯報。屠熙庭先生(R22)表示，他已分別向小巴營運商、運輸署及熱線 1823 作出有關的投訴，而運輸署在回應其投訴時只表示，該署的外判承辦商會定期進行交通調查。至於運輸署在葵青區議員見證下進行的交通調查，他當時拍了照片，顯示該輛小巴的終點站並非浩景臺，以及該名司機須向總站站長請教下山的路線。

50. 至於巴士路線 33A，梁錦威先生(R9)表示，葵青區議會曾就巴士服務進行調查，結果顯示居民不願意乘搭巴士路線 33A，皆因服務班次不穩定。在繁忙時段，居民或須等候超過 45 分鐘才有巴士到來。他們寧願多付車資乘搭港鐵。倘路線 33A 的班次較穩定，則居民會樂意選搭。根據運輸署的資料，巴士脫班的頻率只是 5% 至 10%。然而，大部分的脫班情況發生在繁忙時段，令居民打消繼續使用巴士服務的念頭，形成惡性循環。黃潤達先生(R9)補充說，港鐵的乘客量已飽和，再增

加乘客只會令其百上加斤。巴士路線 33A 經常因遇上旺角及荃灣楊屋道的交通擠塞而誤點。二零一五年七月二日，楊屋道發生事故，導致交通癱瘓了 12 小時。曾有要求把巴士路線 33A 改道，以避開繁忙地區，但該項建議不獲採納。有關滿載乘客巴士的定義(須包括座位及站立空間均被佔用)，實在不合理，當局應尊重乘客想安坐車廂中的期望。33A 是居民出入該區的巴士路線；在繁忙時段，兩個行車方向的乘客人數差異甚大。運輸署就巴士路線 33A 作決定時，應顧及作為居民賴以出入的巴士路線應具備的特點。

51. 因應一名申述人提議闢設無障礙行人通道系統以接駁用地 C 和港鐵站，讓居民可從居所步行至港鐵站，有兩名委員詢問，這項建議是否已獲考慮。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生表示，荔崗街、念祖街及荔枝嶺路均為斜路；鑑於當區的地形及甚遠的步行距離，當局現時沒有計劃闢設行人通道系統，把乘客從荔景港鐵站接駁至荔景山各處地點。

52. 主席詢問，用地 C 的擬議發展會否影響西鐵的運作；該區的交通調查是否如申述人所稱一年只進行數天；交通流量評估是否以該區每小時 50 公里的行車速度為假設而得出；現時的停車位比率是如何訂定的；擬議發展的建築物高度限制的細節如何得出；以及空氣流通評估研究的結果詳情。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生在回應時說，就港鐵公司對用地 C 擬議發展可能產生的影響，港鐵公司、路政署及環保署已獲諮詢。環保署初步認為，擬議發展不會明顯受到在下方的西鐵的噪音所影響。此外，會在賣地條款中加入有關噪音影響評估的規定，要求日後發展商採取措施，以符合道路及鐵路交通噪音方面的規定。至於停車位比率，乃是根據《香港規劃標準與準則》而訂出。根據空氣流通評估，該用地全年吹東北盛行風，夏季則吹東、東南及西南盛行風。由於擬議發展會影響東風的滲透，須在該用地闢設一條 30 米闊的建築物間距。在建築物間距內，相關構築物(即擬議的公共交通交匯處)的建築物高度上限是 10 米，有關要求已在圖則上訂明。住宅大樓則須建於建築物間距的北面 and 南面。

53. 周日昌先生繼續說，亦已為該用地進行視覺影響評估，並選取了位於用地以東，以西及以南的觀景點，以評估擬議發展造成的視覺影響。由於區內沒有一個在顯眼位置的公共空間

(例如公園或步行徑)，因此選取了華員邨的平台作為其中一個觀景點。視覺影響評估的結果顯示，擬議發展所造成的視覺影響不大。至於居民與運輸署所提供的專線小巴服務候車時間有所差距，運輸署阮康誠先生表示，在一次由早上七時至九時於荔崗街進行的調查中，錄得五條專線小巴路線的班次及乘客候車時間如下：

專線小巴路線	目的地	原訂的班次	觀察所得的班次	乘客候車時間
46M	港鐵荔景站	每 5 分鐘一班	每 3 分鐘一班	2 至 4 分鐘
90M	美孚	每 4 分鐘一班	每 5 分鐘一班	3 至 5 分鐘
91	荃灣	每 5 分鐘一班	每 5 分鐘一班	2 至 3 分鐘
91A	葵芳	每 9 分鐘一班	每 4 分鐘一班	2 分鐘
411	深水埗	每 10 分鐘一班	每 10 分鐘一班	5 分鐘

54. 一名委員詢問，有什麼原因令需求模式轉變；當局是否有計劃在該區引入巴士服務；以及會否進行道路擴闊工程，以支援用地 C 的擬議發展。運輸署阮康誠先生表示，用地 C 擬議發展日後的居民所作的選擇，或會令需求模式轉變，因為居民的選擇會決定繁忙或非繁忙時段的乘客量是否有所增加，以及在個別鐘點會否有更多人需要上班，這或會影響當局為配合乘客需求而須提供的公共交通服務水平。日後在需求模式上的轉變，或會促使當局引入新的公共交通服務及進行道路擴闊工程(視乎需要而定)。阮康誠先生在回應主席的提問時表示，會使用單層還是雙層巴士(如有需要)，將視乎道路容車量及情況而定。

55. 由於委員沒有進一步提問，主席表示聆聽程序已完成。主席多謝政府代表，以及申述人和申述人代表出席會議，並表示城規會在他們離席後會進一步商議各份申述，並於稍後把城規會的決定告知申述人及提意見人。政府各代表於此時離席。

[會議此時小休五分鐘。]

[陳祖楹女士此時離席。]

56. 有申述人要求讓他們回應委員的提問。主席同意給予申述人額外的時間，以作回應。

57. 盧惠蘭女士(R195)表示，雖然按運輸署代表所述，專線小巴服務或足夠應付浩景臺的需求，但對麗瑤邨及祖堯邨的居民而言卻不足夠。為了解決交通問題，曾建議闢設附有升降機塔的行人通道系統。現時要在用地 C 闢設一個公共交通交匯處，以應付當前的交通問題，而非在稍後時間才進行有關計劃，在荔景山提供巴士服務應屬可行。她記得幾年前，有巴士路線 246 行走臨時房屋區(現時浩景臺所在位置)及尖沙咀東之間。

58. 屠熙庭先生(R22)借助實物投影機展示四張照片，包括(a)在運輸署進行交通調查當日，有一輛顯示終點站為「華景山莊」的專線小巴；(b)在某個傍晚，有長長的人龍在港鐵荔景站外面等候專線小巴；(c)在日間時份，人們排隊等候專線小巴；以及(d)在下午四時左右，人們排隊等候專線小巴。

59. 鄭麗琼女士(R108)表示，區內的通風已因浩景臺及紀律部隊宿舍而受到負面影響；再加建 400 多個單位，會令情況惡化。由於大多數專線小巴在駛離浩景臺時已客滿，麗瑤邨的居民實在難以上車。況且，當局不會發出新的專線小巴牌照，小巴服務將難有改善。因此，她反對把用地 C 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶，應將之保留作政府、機構或社區用途。

60. 由於申述人已完成作出額外的回應，主席多謝他們出席會議。各人於此時離席。

#### 商議部分

61. 雖然有多名申述人關注到荔景山區公共交通服務供應不足的問題，但委員同意城規會應着重考慮擬議土地用途是否適合，以及是否有足夠「硬件」(例如道路容車量)以支援擬議發展。關於公共交通服務(即「軟件」)供應不足的情況，應留待運輸署在考慮該區的交通需要後加以管理和決定。城規會備悉葵青區議會各議員一致反對有關修訂，並同意城規會應把葵青區議會的意見列作其中一項(而非唯一一項)的考慮因素。

## 用地 A 及 B

62. 關於用地 A 及 B，委員備悉有三份表示支持的申述認同有需要為社羣提供公共房屋。至於反對修訂的申述則表示，社區設施未足以應付現時人口及人口老化的需要，並要求加快落實興建便利的行人通道系統連升降機塔。委員備悉區內的政府、機構及社區設施大致上足夠，而且有剩餘的休憩用地供應。用地 A 會興建一個長者鄰舍中心，而升降機及行人通道系統設計的顧問研究工作，會於二零一五年年底展開。雖然委員備悉擬議公屋發展不會對交通造成重大影響，但城規會應建議由運輸署密切監察該區的公共交通服務是否足夠，並於居民的需求足以證明有需要增加服務時，該署便須確保妥為增加有關服務。為免出現混淆情況，表明這項建議並非城規會通過修訂圖則的條件之一。

## 用地 C

63. 雖然有意見關注通風及視覺影響的問題，但考慮到空氣流通評估及視覺評核的結果，以及擬議的緩解影響措施，從通風及視覺影響的角度而言，委員同意用地 C 的擬議私人住宅發展可以接受。

[張孝威先生此時離席。]

64. 至於申述提及商業設施的供應、擬興建的房屋種類、泊車位的比例，以及康樂和社區設施不足的情況，委員備悉擬議發展的最低三層可獲准作商業用途、泊車設施會按「香港規劃標準與準則」的要求而提供、區內的小學學位過剩，而且已規劃的主要政府、機構及社區設施大致上足夠。至於施工期間及西鐵可能造成噪音的影響，委員備悉噪音水平受相關的污染管制條例規管，而且透過在適當情況下採取緩解影響措施，噪音影響(如有的話)不會令人難以接受。

65. 正如上文第 61 段所述，委員得悉在聆聽會席上的申述人已表示關注公共交通服務不足的問題。委員亦備悉在聆聽會舉行之前，浩景臺業主立案法團就相關事宜向秘書處提交了一份意見書。有關專線小巴服務方面，一名委員建議而其他委員亦同意，運輸署應考慮制訂一套附有詳細改善措施的方案，冀

能達至雙贏局面。另一名委員認為可探討其他改善交通的措施，例如合併和重組現有五條小巴專線服務以提高運作效率，並提供非專營穿梭巴士服務。一名委員建議運輸署應考慮需否進行全盤檢討，包括檢視在該區設置行人通道系統以改善區內交通的可行性。另有兩名委員同意應研究設置行人通道系統可否改善有關情況。一名委員備悉港鐵荔景站與浩景臺之間的高度差距只有約 150 米，因此闢設升降機塔或許可行。

66. 委員大致同意有關用地適合作私人住宅發展，以解決香港房屋嚴重短缺的問題。雖然有建議認為應把該用地作商業或「政府、機構或社區」用途，但一名委員認為把有關用地作該等用途的可行性很低。此外，並無政府部門表示需要要使用該用地。另一名委員亦認為把有關用地作住宅用途並增建約 400 個單位，可讓相關當局趁機會檢討區內的公共交通服務。在交通方面，委員大致同意應強烈敦促運輸署密切監察當區的交通及運輸情況，並與居民及葵青區議員聯絡，以制訂一套各方均同意的方案，從而改善該區的公共交通服務。

67. 經進一步商議後，委員備悉 R1(部分)至 R6 支持修訂的意見，以及 R7、R8、R14 及 R15 的觀點／意見。委員繼而審視城規會文件第 9962 號第 8.1 段有關對 R7、R8、R14 及 R15 的觀點／意見所作的回應，並認為回應恰當。有關回應如下：

「 R 7

- (a) 根據大綱圖涵蓋範圍內規劃人口約有 338 400 人，其中包括各修訂項目擬議房屋發展的人口，為該區規劃提供的主要政府、機構及社區設施大致上足夠。在緊鄰大窩口道的用地提供擬議的長者鄰舍中心(即修訂項目 A1 及 A2)，是因應當區居民的要求。把夏葵樓現有的屋邨辦事處與用地的擬議長者鄰舍中心互換位置，並無充分理據支持；

R 8

- (b) 會有足夠的行人天橋連接葵涌邨以及項目 A 和 B 的兩塊用地。現時正就光輝圍和葵盛圍的擬議升降機

及行人通道系統進行研究，以期為葵涌區居民改善行人通道系統；

R14

- (c) 賣地／契約條款中會納入進行噪音影響評估的規定，以確保擬議發展不會受到不可接受的負面噪音影響；以及

R15

- (d) 現時為荔崗街提供的公共交通服務，足以應付乘客需求。相關部門會根據既定的程序，不時檢討用地附近的公共交通服務，以便應付由日後發展所產生的乘客需求。」

68. 委員亦決定不支持申述 R1(部分)、R9 至 R13 及 R16 至 R1601，並認為不應修訂該圖則及《註釋》以順應申述。委員繼而審視城規會文件第 9962 號第 8.2 段有關不支持申述 R1(部分)、R9 至 R13 及 R16 至 R1601 的擬議理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

項目 A、B 及 C

「R1(部分)、R9(部分)至 R13(部分)及 R16 至 R1601

- (a) 香港適合發展的土地稀有，有需要善用土地以應付對房屋土地的迫切需求。改劃未指定的「政府、機構或社區」用地，是其中一項多管齊下的措施，以應付房屋和其他發展需要。規劃是一項持續過程，政府會繼續檢視土地用途，並改劃適合住宅用途的用地；
- (b) 擬議的土地用途合適，而擬議的住宅發展與用地附近的發展互相協調；

- (c) 擬議住宅發展對附近地區的交通、環境、景觀和通風不會有重大的負面影響。各塊用地的地積比率和建築物高度限制，亦視為合適；
- (d) 葵涌區已規劃提供的休憩用地和主要的政府、機構及社區設施，大致上足以應付現有人口及因新增房屋用地而引致的額外需求；以及
- (e) 提供的公共交通服務及泊車位，足以應付三塊用地附近一帶居民的需求。相關部門會根據既定的程序，不時檢討用地附近的公共交通服務，以配合由日後發展所產生的乘客需求。」

#### 項目 A 及 B

##### 「 R 1(部分)及 R 5 至 R 13(部分)

- (f) 會有足夠的行人天橋連接葵涌邨以及項目 A 和 B 的兩塊用地。現時正就光輝圍和葵盛圍的擬議升降機及行人通道系統進行研究，以期為葵涌區居民改善行人通道系統；以及
- (g) 在緊鄰大窩口道的用地提供擬議的長者鄰舍中心(即修訂項目 A1 及 A2)，是因應當區居民的要求。把夏葵樓現有的屋邨辦事處與用地的擬議長者鄰舍中心互換位置，並無充分理據支持。」

#### 項目 C

##### 「 R 18(部分)

- (h) 在「住宅(甲類)」地帶的《註釋》收納商業用途，是要為高密度住宅發展提供配套設施，符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。把商業及零售用途從「住宅(甲類)」地帶的《註釋》中剔除，並無充分理據支持。」

[會議於下午二時零五分休會午膳。]

69. 會議於下午三時恢復進行。

70. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

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	
許智文教授	
劉文君女士	
鄒桂昌教授	
符展成先生	
何立基先生	
黃令衡先生	
黎慧雯女士	
陳福祥先生	
袁家達先生	
潘永祥博士	
環境保護署副署長(1)	
謝展寰先生	
地政總署署長	
甯漢豪女士	

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

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/18》的申述  
(城市規劃委員會文件第 9961 號)

---

[會議以廣東話進行。]

#### 利益申報

71. 秘書報告，邱榮光博士就此議項申報利益，表示他是大埔鄉事委員會的執行委員及大埔區議會的議員。小組委員會備悉邱榮光博士因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

72. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)已給予申述人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席會議的申述人外，其餘的申述人不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。委員同意在其他表示不會出席聆聽會或沒有回覆的申述人缺席的情況下聆聽有關的申述。

73. 以下政府的代表、申述人及其代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生           — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

劉志庭先生           — 規劃署高級城市規劃師／大埔

- 林麗恒女士            — 水務署高級工程師／政策策劃
- 廖展浩先生           — 水務署高級機電工程師／新界東(1)
- 何承耀先生           — 水務署高級水務化驗師(2)

- R 1 — 梁北強 — 大埔山寮村村代表
- R 4 — 大埔山寮村(梁福慶堂)村務委員會
- R 5 — 梁鈞熊
- R 6 — 梁仁福
- R 7 — 梁飛鷹
- R 8 — 梁國雄
- R 9 — 梁玉全
- R 10 — 梁維勝
- R 11 — 梁飛龍
- R 12 — 梁維才
- R 13 — 梁金有
- R 18 — 李慧騰
- R 19 — 張志平
- R 20 — 張浚豪
- R 21 — 張偉祥
- R 22 — 張志強
- R 23 — 張百琴
- R 24 — 梁國峰
- R 25 — 劉佰球
- R 26 — 梁展鴻
- R 27 — 梁焯興
- R 28 — 梁國雄
- R 29 — 梁錦添
- R 30 — 梁特強
- R 31 — 劉文超

- 梁北強先生            )    申述人及申述人的代表
- 張志新先生            )
- 盧忠耀先生            )
- 梁飛龍先生            )
- 葉慧妍女士            )
- 劉克嫦女士            )
- 李雪蘭女士            )

鄧秀芳女士 )

R2 – 大埔鄉事委員會

王柏茂先生 ) 申述人的代表

鄧銘泰先生 )

R3 – 劉志成博士 – 大埔區議員

巫家雄先生 – 申述人的代表

74. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介申述內容。

75. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片簡介詳載於文件的內容，要點如下：

背景

- (a) 二零一五年一月九日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/18》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱，結果收到合共 31 份申述書，但沒有收到對申述的意見書。二零一五年六月十二日，城規會決定把這些申述合為一組，一併考慮；
- (b) 全部申述都表示反對修訂項目，包括當中一項或多於一項，其中由山寮村的村代表(R1)、大埔鄉事委員會(R2)、大埔區議員(R3)、大埔山寮村(梁福慶堂)村務委員會(R4)及村民／個別人士(R5 至 R13 及 R18 至 R31)所提交的申述書反對修訂項目的理由主要是所作的修訂未能反映山寮村的實際情況、供發展小型屋宇的地點不宜作此用途，以及剝奪村民的發展權。由世界自然基金會香港分會(R15)、創建香港(R16)、嘉道理農場暨植物園公司(R17)及一名個別人士(R14)所提交的申述書反對修訂項目的理由則主要是所作的修訂會導致鄉郊自然景色受破壞；

申述的主要理據及申述人的建議

- (c) 申述的主要理據及建議詳載於文件第 3.2 至第 3.9 段，撮述如下：

*未能反映山寮村的實際情況／有關地點不宜發展小型屋宇*

- (i) 所作的修訂未能反映山寮村的實際情況。在「鄉村式發展」地帶東南面一個有 20 幢小型屋宇取得規劃許可的地方(即文件的圖 H-6 上「綠色」的地方)，應由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，把之繼續劃作「農業」地帶，未能反映最新的土地用途狀況；
- (ii) 「鄉村式發展」地帶南面的地方(即文件的圖 H-6 上「黃色」的地方)應由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以補償因修訂項目 D(即把山寮一塊土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」)而失去的一塊本劃為「鄉村式發展」地帶的土地。雖然「黃色」的地方位於下段間接集水區內，毗鄰山寮村的「鄉村範圍」，但大埔元墩下有先例，該處的「鄉村式發展」地帶就是位於下段間接集水區；
- (iii) 修訂項目 A(即把山寮一塊土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶)所涉土地的西南部(即文件的圖 H-6 上「橙色」的地方)不應改劃為「鄉村式發展」地帶，因為該處位於陡峭的斜坡上，而且接近河道。把先前曾有小型屋宇申請被拒絕的土地劃為「鄉村式發展」地帶並不合理，因為這些申請被拒絕的主要理由是擬建的小型屋宇不能接駁公共污水收集系統，以及擬議的發展會對該區的景觀造成負面影響。建議應將該處改劃為「綠化地帶」；

### 剝奪發展權

- (iv) 根據修訂項目 D 把有關土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」，會剝奪土地擁有人發展小型屋宇的權利，況且，該處曾獲批給規劃許可作小型屋宇發展，把之改劃為「綠化地帶」並不合理。此外，亦有發展權被剝奪而不獲補償的問題；

### 破壞鄉郊自然景色

- (v) 根據修訂項目 A 至 D 作出修訂，會破壞鄉郊自然景色。山寮地區有非法傾倒廢料的活動，亦有違例清除植被及進行地盤平整工程的情況，批准作出有關修訂，會把這些「先破壞，後建設」的不法活動的後果合理化；

### 土地用途檢討

- (d) 二零一零年十一月十九日，城規會考慮一宗關於在山寮發展小型屋宇的覆核申請，得知山寮的「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地嚴重供不應求，遂要求規劃署作出檢討。規劃署檢討汀角分區計劃大綱核准圖上山寮的「鄉村式發展」地帶(下稱「山寮檢討」)後，考慮到土地現況、地形、土地類別、准許的發展、基礎設施承受力、集水區、小型屋宇用地的供求情況及相關政府部門的意見，建議擴大該「鄉村式發展」地帶；
- (e) 擬進行的發展項目倘位於集水區內，必須能接駁區內現有或計劃鋪設的公共污水收集系統，特別是該區東南面的地方，由於位於下段間接集水區，非常接近進水口，在該處進行發展，會更易影響集水區的淡水資源，造成污染的風險極高；

### 地區諮詢

- (f) 規劃署分別於二零一三年三月十二日和十三日就改劃建議諮詢大埔鄉事委員會和大埔區議會的環境、房屋及工程委員會。大埔鄉事委員會不贊同建議，並要求規劃署考慮擴展擬議的「鄉村式發展」地帶的範圍。大埔區議會要求規劃署考慮大埔鄉事委員會的意見；
- (g) 自此以後，水務署和規劃署便一直與大埔鄉事委員會和山寮的原居民代表就把建議的「鄉村式發展」地帶進一步擴展至下段間接集水區的問題進行長時間的討論。其後，原居民代表於二零一四年五月十二日提出經修訂的方案。經過進一步考慮，水務署認為山寮的原居民代表提出的經修訂方案不能接受；
- (h) 由於預料在短期內不會得出一個可行的解決方案，以及任何對擬議的「鄉村式發展」地帶作出進一步修訂的建議，未必可以獲包括水務署在內的所有政府部門同意，規劃署於二零一四年十二月十二日把各項有關這份分區計劃大綱圖的修訂建議提交鄉郊及新市鎮規劃小組委員會考慮。二零一五年一月九日，有關的修訂建議展示予公眾查閱。二零一五年一月十三日和十四日，規劃署再就分區計劃大綱圖的各項修訂分別諮詢大埔鄉事委員會和大埔區議會的環境、房屋及工程委員會，兩者都反對作出有關修訂；

### 規劃考慮因素及評估

- (i) 修訂項目 A 至 D 所涉的地點全都位於山寮的「鄉村範圍」及上段間接集水區內。修訂項目 A 及 B 所涉的地點(下稱「地點 A 及地點 B」)都是平坦的荒廢農地，一派鄉郊風貌。沿着地點 A 西南部以「橙色」標示的地方，面積約為 0.12 公頃，位於一條天然河溪的北面，主要是雜草叢生的荒廢農地。地點 A 部分地方及緊貼其南鄰的土地有天然植被遭清

除，亦有違例填土、傾倒廢料、平整地盤及露天貯物的情況，過去數年，因此而涉及三宗採取執管行動的個案。後來，當局確定恢復原狀通知書的規定已履行後，分別於二零零八年、二零零九年及二零一二年發出完成規定事項通知書；

- (j) 地點 C1 及地點 C2 位於山坡下段及長滿茂密天然樹木的林地邊緣。地點 D 位於原來的「鄉村式發展」地帶西北面，範圍包括山坡的部分地方，該處長有茂密植物，樹木成羣，地政總署近期對該地點的斜坡進行了一些鞏固工程；
- (k) 山寮位於八仙嶺郊野公園與汀角村之間，一派鄉郊風貌，大部分地方是雜草叢生的平坦荒廢農地。地點 A 東南面較遠處與之相距約 60 米的地方，有一個水務署所設的集水區進水口，連接船灣淡水湖。山寮地區被八仙嶺郊野公園山麓小丘上連綿的林地環抱，有兩條河道由北面的山脈流向南部水務署所設的集水區進水口的方向。該區主要從汀角路經山寮路出入。山寮地區已於二零一四年鋪設公共污水收集系統，區內小型屋宇可把污水渠接駁該系統；

#### 對申述的理據及建議的回應

- (1) 對申述的理據及建議的回應詳載於文件第 4.3 至 4.7 段，撮述如下：

*未能反映山寮村的實際情況／有關地點不宜發展小型屋宇*

- (i) 地點 A 及 B 分別位於山寮原來的「鄉村式發展」地帶的南鄰及北鄰，地帶內建有一座祠堂。有關地點主要是雜草叢生的荒廢農地。小型屋宇發展與附近地區的鄉郊風貌並非不協調；
- (ii) 改劃後，「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地由 0.41 公頃(相等於約 16 幅

小型屋宇用地)增至約 1.35 公頃(相等於約 54 幅小型屋宇用地)。現時所劃設的「鄉村式發展」地帶的可用土地雖然仍未能滿足全部 295 幢小型屋宇的總體土地需求(需約 7.38 公頃土地)，但已足以興建現時尚未處理的小型屋宇申請所涉及的 45 幢小型屋宇。把地點 A 及 B 改劃為「鄉村式發展」地帶，將有助應付小型屋宇發展的需求；

- (iii) 由於山寮地區已於二零一四年鋪設公共污水收集系統，擬建於「鄉村式發展」地帶的小型屋宇應可接駁該公共污水收集系統。水務署及環保署都不反對把地點 A 及 B 改劃為「鄉村式發展」地帶的建議；
- (iv) 地點 C1 及 C2 位於山坡下段，而地點 D 則是山坡的一部分，長有茂密植物，樹木成羣。地政總署已在地點 D 進行斜坡鞏固工程，以確保該處在土力方面安全。把有關地點改劃為「綠化地帶」是合適的，既可反映該處現時的狀況，又可利用天然地理環境作為市區和近郊發展區的界限，保護該區的景觀、環境及基礎設施免受負面影響；
- (v) 雖然在「綠色」的地方已批出若干規劃許可予小型屋宇發展，但水務署反對把「鄉村式發展」地帶的範圍擴展至下段間接集水區，因為下段間接集水區更接近進水口，在該處進行發展，會更易影響集水區的淡水資源，造成污染的風險極高，而且污染物／受污染的水難以排出進水口系統，所以必須對該處的發展建議施加嚴格管制。水務署認為，必須根據規劃申請機制，按每宗個案的情況評估排污方面的影響；
- (vi) 建議由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的地方(即「綠色」和「黃色」的地方)

位於下段間接集水區，與地點 A 相比，更接近水務署所設的連接船灣淡水湖的進水口；

- (vii) 關於把「橙色」的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」的建議，該處位於一條天然河溪的北面，主要是雜草叢生的荒廢農地，沒有重要的植物和樹羣，把之由「鄉村式發展」地帶改劃為旨在利用天然地理環境作為市區和近郊發展區界限的「綠化地帶」並不恰當；
- (viii) 關於在二零零五至一一年期間遭拒絕的規劃申請，其被拒絕的理由，主要是不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為擬議的發展未能接駁區內現有或計劃鋪設的公共污水收集系統。不過，為山寮的「鄉村式發展」地帶內可能興建的小型屋宇鋪設的公共污水收集系統已於二零一四年建成，因此，山寮的整體規劃情況已有改變。由於所有小型屋宇都須接駁污水幹渠，並須符合相關的標準和規例，以保護水質和河溪，故預料不會對水質造成嚴重的負面影響。因此，地點 A 及 B 都適合發展小型屋宇。這項規定會與其他規定一同列入地契條款內，而目前的土地行政制度亦會有適當管制，確保小型屋宇發展不會對該區的水質造成不良影響；
- (ix) 關於 R1 至 R4 舉述大埔元墩下的情況，指該區的下段間接集水區內劃有「鄉村式發展」地帶，元墩下的有關地方是在上世紀八十年代因為有意見反對大埔分區計劃大綱圖而改劃為「鄉村式發展」地帶的，但自二零零二年起，水務署已對下段間接集水區內的污染物／受污染的水施加更嚴格的管制。在集水區（尤其是下段間接集水區）內發展的小型屋宇，必須接駁區內現有或計劃鋪設的公共污水收集系統；

### 剝奪發展權

- (x) 根據集體政府租契，有關的「綠化地帶」內的私人土地主要限作農業用途，而由於「農業用途」在此地帶是經常准許的，所以土地擁有人的權利並沒有被剝奪。在劃為「綠化地帶」的土地，「屋宇」屬於第二欄用途，如向城規會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲批准。城規會將會按小型屋宇發展建議的個別情況，並根據相關的城市規劃委員會規劃指引作出考慮。至於申述人所提及的那宗已獲批准的規劃申請(編號 A/NE-TK/359)，其規劃許可仍然有效，期限至二零一五年九月二日；

### 破壞鄉郊自然景色

- (xi) 山寮地區一派鄉郊風貌，在修訂項目 A 及 B 所涉的「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇，不會與四周環境不協調。根據修訂項目 C1、C2 及 D，原來的「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的相關部分已改劃為「綠化地帶」，以確保土力方面的安全以及對現有景觀質素的影響減至最少；以及

### 規劃署的意見

- (m) 不支持 R1 至 R31。

76. 主席接着請申述人及其代表闡述申述內容。

R1 – 梁北強 – 大埔山寮村村代表

R4 – 大埔山寮村(梁福慶堂)村務委員會

R5 – 梁鈞熊

R6 – 梁仁福

R7 – 梁飛鷹

R8 – 梁國雄

R9 – 梁玉全

R10 – 梁維勝

R 11 – 梁飛龍  
R 12 – 梁維才  
R 13 – 梁金有  
R 18 – 李慧騰  
R 19 – 張志平  
R 20 – 張浚豪  
R 21 – 張偉祥  
R 22 – 張志強  
R 23 – 張百琴  
R 24 – 梁國峰  
R 25 – 劉佰球  
R 26 – 梁展鴻  
R 27 – 梁煌興  
R 28 – 梁國雄  
R 29 – 梁錦添  
R 30 – 梁特強  
R 31 – 劉文超

77. 劉克嫦女士作出陳述，要點如下：

- (a) 既然當局已批出不少規劃許可，准許在「綠色」的地方興建 20 幢小型屋宇，她質疑為何不把該處改劃為「鄉村式發展」地帶。把該處繼續劃為「農業」地帶，未能反映最新的土地用途狀況，不合修訂分區計劃大綱圖的邏輯。該「綠色」的地方應由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以反映實際情況；
- (b) 雖然該處位於下段間接集水區，但水務署並沒有反對有關的小型屋宇申請，因此，指該處不宜興建小型屋宇的說法並不合理；以及
- (c) 大埔元墩下早有先例可循，該處雖然位於下段間接集水區，又無公共污水收集系統，但也改劃為「鄉村式發展」地帶。至於「綠色」的地方，該處可接駁公共污水收集系統，在該處興建小型屋宇，完全符合「臨時準則」的規定，不會對該區的水質造成負面影響。由於村民在法律上有權在該「綠色」的地方興建已獲批准的小型屋宇，而且該處不再用作

農業用途，因此繼續將之劃為「農業」地帶，並不合理。

78. 鄧秀芳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 既然當局已批出不少規劃許可，准許在「綠色」的地方興建 20 幢小型屋宇，她質疑為何不把該處改劃為「鄉村式發展」地帶。把該處繼續劃為「農業」地帶，未能反映最新的土地用途狀況，不合修訂分區計劃大綱圖的邏輯。該「綠色」的地方應由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以反映實際情況，不然，城規會不應通過這個自相矛盾的修訂建議；

[甯漢豪女士此時到席。]

- (b) 大埔元墩下早有先例可循，該處雖然位於下段間接集水區內，又無公共污水收集系統，但也改劃為「鄉村式發展」地帶。當局辯稱水務署自二零零二年起更嚴格管制下段間接集水區內的污染物／受污染的水，此說法難以令人信服；

[謝展寰先生此時到席。]

- (c) 由於該「綠色」的地方可接駁公共污水收集系統，在該處興建小型屋宇完全符合「臨時準則」的規定，亦不會對該處的水質造成負面影響。水務署指發展小型屋宇會對該區的水質造成負面影響，此說法並不成立；以及
- (d) 至於非點源污染問題，村民的顧問劉志成博士已擬訂出一個方案，說明如何將污染物引流至集水區外，以確保有關的地方零污染。不過，水務署並沒有解釋為何有關方案在技術上不可行。村民會繼續與水務署磋商，解決有關問題。

79. 主席提醒申述人不必重複已交給委員的申述書所提出的論點，以及其他申述人先前說過的論點。

80. 李雪蘭女士作出陳述，要點如下：

- (a) 既然當局已批出不少規劃許可，准許在「綠色」的地方興建 20 幢小型屋宇，她質疑為何不把該處改劃為「鄉村式發展」地帶。把該處繼續劃作「農業」地帶，未能反映最新的土地用途狀況，不合修訂分區計劃大綱圖的邏輯。該「綠色」的地方應由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以反映實際情況，不然，城規會不應通過這個自相矛盾的修訂建議；以及
- (b) 水務署及規劃署反對在下段間接集水區劃設「鄉村式發展」地帶是毫無理據的，因為該區可接駁公共污水收集系統，非點源污染物亦可引流到集水區外，確保零污染，而且元墩下早有先例可循，該處雖然位於下段間接集水區，但也改劃為「鄉村式發展」地帶，此外，在有關的地方發展小型屋宇，也完全符合「臨時準則」的規定。

81. 盧忠耀先生作出陳述，要點如下：

- (a) 既然當局已批出不少規劃許可，准許在「綠色」的地方興建 20 幢小型屋宇，把該處繼續劃為「農業」地帶，未能反映最新的土地用途狀況，不合修訂分區計劃大綱圖的邏輯。該「綠色」的地方應由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以反映實際情況；
- (b) 集水區的排污問題已經解決，因為該區可接駁公共污水收集系統，而水務署亦不反對在該「綠色」的地方興建小型屋宇的申請；
- (c) 水務署認同劉博士提出的方案(下稱「劉博士的方案」)能解決下段間接集水區非點源污染的問題。根據該方案，有關的地方會以一個加高的地台覆蓋，並鋪設一條「J」型渠收集地面徑流，再把之引至水務署所設的進水口下游，最後經河流排出大海；以及

- (d) 雖然水務署認為劉博士的方案會令集水區的集水量降低，但影響極為輕微，因為本港約八成食水來自東江，而來自雨水的只佔本港總食水用量約兩成。據粗略估計，有關的地方只能收集約 1.496 毫米雨水，在本港總集水量中所佔比率實在微不足道。

82. 張志新先生作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然規劃署已修改分區計劃大綱圖，盡力解決「鄉村式發展」地帶的土地不足以供發展小型屋宇的問題，但當局若不把該「綠色」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶以反映實際情況，實在於理不合，因為該處已批出規劃許可，准許興建 20 幢小型屋宇；
- (b) 水務署以必須根據規劃申請機制，按每宗個案的情況評估排污方面的影響為理由，反對把「鄉村式發展」地帶的範圍擴展至下段間接集水區並不合理。根據現行做法，地政總署會把小型屋宇批地申請的資料分發相關的政府部門傳閱，以徵詢其意見。水務署可因應情況要求地政總署就排污方面的影響附加相關的批地條件。按規劃申請機制處理排污影響的問題，只會加重城規會的工作量及浪費城規會委員的時間；
- (c) 雖然村民可提出規劃申請，要求在「農業」地帶發展小型屋宇，但環保／關注組織一定會反對這些申請。況且，「鄉村式發展」地帶內目前可供使用的土地大部分都由祖／堂持有，未經民政事務總署同意，不得分割或轉讓。因此，即使「鄉村式發展」地帶內有空置的土地，亦未必能用來發展小型屋宇。可是，城規會卻可基於「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，以及擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向而反對「農業」地帶內的小型屋宇申請。因此，村民申請在「農業」地帶發展小型屋宇，要面對不明朗的因素；以及

- (d) 村民同意應保護集水區的水質，並已委託劉博士擬訂方案，回應水務署關注的問題。水務署大致上認同劉博士的方案可解決下段間接集水區的水質污染問題。因此，促請城規會把該「綠色」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶。

83. 梁北強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 規劃署這次修訂分區計劃大綱圖，不應在劃設「鄉村式發展」地帶方面再次犯錯。既然當局已批出不少規劃許可，准許在該「綠色」的地方興建小型屋宇，就應把該處劃入「鄉村式發展」地帶，以反映實際情況；
- (b) 由於建造食水配水庫，水務署先前進行的水務工程導致該區水源普遍短缺，影響到區內的農業活動。因此，該「綠色」的地方已不再適合作農業用途，把之繼續劃為「農業」地帶並不合理；
- (c) 在該區劃設集水區，對村民的財產權有負面影響，但當局未有就此充分諮詢村民；以及
- (d) 水務署沒有回應村民提出在山寮村發展小型屋宇的要求，亦沒有適當及積極主動回應村民的顧問所提出的各項建議。過去數年，水務署一直以缺乏公共污水收集系統為由，反對小型屋宇的申請，但當公共污水收集系統鋪設後，該署卻表示關注下段間接集水區的非點源污染問題。儘管村民已委託劉博士解決非點源污染的問題，該署卻又提出另一問題，指劉博士的方案會影響集水區的集水量。這說法毫無根據，因為相比水務署每年所浪費的東江水，在有關的地方可收集到的雨水水量實在微不足道。此外，水務署雖一直以保護水質為由反對把該「綠色」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶，但卻沒妥善履行其職責，保護集水區的水質。

R 2 – 大埔鄉事委員會

84. 王柏茂先生作出陳述，要點如下：

- (a) 大埔鄉事委員會支持山寮村村民提出的建議，認為應把「綠色」及「黃色」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶；以及
- (b) 政府為興建食水配水庫而要劃設集水區，大埔各村的村民一直很合作，對為劃設集水區而要凍結土地，已作出讓步。因此，促請城規會多為村民設想，接受村民的建議，保障他們發展小型屋宇的權利。

R 3 – 劉志成博士 – 大埔區議員

85. 巫家雄先生作出陳述，要點如下：

- (a) 應把「綠色」及「黃色」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶。由於當局已批出不少規劃許可，准許在「綠色」的地方興建 20 幢小型屋宇，而且元墩下早有先例可循，即使該處位於下段間接集水區，也改劃作「鄉村式發展」地帶，所以水務署應按照同一原則，同意把該處改劃為「鄉村式發展」地帶。另外，原居民代表曾與相關的政府部門商討在「黃色」的地方興建 10 幢小型屋宇；以及
- (b) 劉博士的方案證明在技術上可解決下段間接集水區的非點源污染問題，而水務署亦歡迎任何人提出創新的方法，處理其所關注有關在集水區進行擬議發展的影響。劉博士會繼續與水務署磋商，解決技術問題。

86. 申述人及其代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

### 非點源污染

87. 一名委員詢問有否標準或科學方法評估非點源污染是否已超出可接受的水平。水務署高級水務化驗師(2)何承耀先生回應說，非點源污染由小型屋宇發展及相關的人類活動如使用及清洗車輛和築路所造成。主要的污染物包括重金屬、油污、有機物及病原體，會隨地面徑流流進河溪，污染集水區。污染物積聚會影響食水水源的質素，影響食水的安全。水務署高級工程師／政策策劃林麗恒女士補充說，現時沒有既定標準量度非點源污染水平。

88. 兩名委員詢問：(a)相較於一般農業活動，小型屋宇發展會否造成更嚴重的污染問題；(b)農業活動導致的污染屬點源還是非點源污染；以及(c)控制非點源污染為何會較困難。何先生回應說，小型屋宇發展所產生的非點源污染物更為廣泛，而一般農業活動產生的污染物則主要是肥料和除害劑。雖然農業活動導致的污染屬非點源污染，但可透過《水務設施條例》和《水污染管制條例》施加管制。因此，與小型屋宇發展相比，農業活動導致水污染的可能性相對較低。根據多國經驗，對土地的用途和發展施加適當管制，可有效控制非點源污染問題。

### 劉博士的方案

89. 主席表示涉及小型屋宇發展的申請通常是逐一屋宇提交，而當局亦是逐一屋宇處理，故詢問如何按劉博士的方案建造加高地台。林女士回應說，劉博士的方案雖然沒有提及如何落實建造、管理和維修保養該加高地台，但能證明在技術上可解決下段間接集水區的非點源污染問題。盧忠耀先生表示，申請興建小型屋宇的全是山寮村的原居村民，有親屬關係，因此在籌集款項建造該加高地台方面，應該不會有問題。

90. 一名委員問道，擬建的小型屋宇與公共污水收集系統接駁點之間的距離是否有限制。林女士回應說，兩者的距離並無限制，而是視乎若干因素而定，包括排水系統的闊度、深度及渠管斜度。林女士又說，劉博士的方案證明發展小型屋宇所引起的非點源污染問題在技術上是可解決的。不過，該方案會把有關的地方的地面徑流全部引到集水區外。雖然這樣對有關的

地方的集水量影響輕微，但若該方案獲批准，將會成為先例，累積影響下，集水區的總集水量會受到影響。

91. 盧先生回應一名委員的問題，表示根據劉博士的方案，加高地台所收集到的地面徑流會經「J」形渠引入現有沙井，然後經現有渠道排到集水區外的河流，該「J」形渠會按渠務署的相關指引建造。據悉，水務署認同劉博士的方案可解決非點源污染問題，但該署也提出另一問題，就是該方案會影響從地面徑流所收集到的水量，令集水區的功能受影響。須注意的是，有關的地方的集水量雖有所減少，但流失的水量微不足道，劉博士會繼續與水務署磋商，解決有關問題。

[劉文君女士此時到席。]

#### *規劃申請機制*

92. 主席及兩名委員問道，水務署就小型屋宇發展所提出的問題為何不能在地政總署處理小型屋宇批地申請時處理。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，土地用途地帶的劃設，可提供清晰的綱領，說明一幅土地有哪些用途是經常准許的，而第二欄的用途則須取得城規會的規劃許可，目的是令土地使用更具彈性。若把該「綠色」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶，在該處發展小型屋宇便變成有當然權利獲得批准，無須提交規劃申請予城規會考慮。地政總署考慮小型屋宇批地申請時，只針對排污接駁設施及樓宇設計等技術問題。若該「綠色」的地方不是劃為「鄉村式發展」地帶，要在該處發展小型屋宇，便須提交規劃申請，城規會將會依據「臨時準則」作出考慮，有關準則包括有關的屋宇的覆蓋範圍有多少百分比在「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內、其所在地帶的規劃意向，以及擬議發展對環境及景觀等方面的影響。倘城規會批准申請，地政總署接着便會考慮與擬議的發展有關的其他技術問題。是次修訂這份分區計劃大綱圖，規劃意向是要把小型屋宇發展集中於擬議的「鄉村式發展」地帶內。若日後有需要擴大「鄉村式發展」地帶，規劃署會評估何處更適合用作發展小型屋宇。無論如何，規劃署及水務署均認為不宜把下段間接集水區內的地方改劃為「鄉村式發展」地帶。由於該「綠色」的地方位於下段間接集水區內，若由城規會按每宗個案的情況逐

一審批該處的小型屋宇發展，會較由其他部門純粹基於技術考慮審批這些發展為佳。

93. 主席續問：(a)地政總署處理小型屋宇批地申請時會否徵詢相關政府部門的意見；以及(b)若擬在該「綠色」的地方發展的小型屋宇可接駁公共污水收集系統，水務署會否同意有關的發展。蘇先生回應說，就算申請人取得規劃許可，能於該「綠色」的地方興建小型屋宇，也要提交小型屋宇批地申請予地政總署考慮。地政總署會徵詢環境保護署、水務署及規劃署等相關政府部門的意見，而所關注的問題主要包括擬建的小型屋宇可否接駁公共污水收集系統、有否非點源污染問題，以及擬發展的小型屋宇的布局及設計會否影響集水區的功能。林女士補充說，水務署不鼓勵在集水區興建小型屋宇，而整體的規劃意向是避免把集水區劃作「鄉村式發展」地帶。對於在集水區內「綠色」及「黃色」的地方發展小型屋宇，水務署關注的主要是有關的發展對集水區功能的影響，包括所收集到的水的質和量。水務署會參考「臨時準則」考慮每宗申請。由於每宗申請對集水區的影響各異，因此水務署有需要按每宗個案的情況評估其對集水區的影響。獲批准的申請的規劃許可都會附加相關的條件，訂明要接駁公共污水收集系統。然而，若把該「綠色」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶，村民就會誤以為他們有當然權利獲准在該處發展小型屋宇，這與當局要保護集水區的現行做法背道而馳。

94. 林女士回應主席的問題，表示目前並無既定機制處理牽涉小型屋宇發展的非點源污染問題。由於凡增建小型屋宇，都會增加非點源污染的累積影響，因此每宗申請都有需要按其個別情況考慮，以評估所導致的污染水平是否可以接受。

95. 一名委員問道，水務署考慮集水區內的小型屋宇申請時，是否一直有考慮有關的小型屋宇接駁公共污水收集系統的情況、非點源污染問題，以及集水量等因素。林女士回應說，水務署會考慮擬議的發展對集水區功能的影響，包括所收集到的水的質和量。由於所有小型屋宇發展均會引起非點源污染問題，因此水務署有需要評估擬議的發展帶來的累積影響是否可以接受。水務署提出集水量的問題，主要因為該署留意到劉博士的方案會把有關的地方的地面徑流全部引到集水區外。

96. 一名委員詢問：(a)「鄉村式發展」地帶沒有足夠土地，這一點是否批准該「綠色」的地方的小型屋宇申請的理由之一；(b)按這份分區計劃大綱圖的擬議修訂項目擴大「鄉村式發展」地帶，能否解決此問題；以及(c)該「綠色」的地方餘下的部分可興建多少幢小型屋宇。蘇先生表示，該「綠色」的地方的小型屋宇發展獲批給規劃許可的其中一個理由，是「鄉村式發展」地帶當時沒有足夠土地可發展小型屋宇。這次修訂分區計劃大綱圖，「鄉村式發展」地帶的面積由 0.41 公頃擴大至 1.35 公頃。由於地帶內有更多土地可供興建小型屋宇，所以對於日後的小型屋宇申請，要考慮的情況會有所不同，惟每宗個案均會按其個別情況評估。據規劃署估計，該「綠色」的地方餘下的部分可多建 16 幢小型屋宇，惟實際數目視乎擬發展的小型屋宇的布局而定，可能會不同。

97. 一名委員問道，以污染水平而言，該「綠色」的地方是否可多建 16 幢小型屋宇。林女士回應說，根據初步評估，該「綠色」的地方獲批准興建的小型屋宇帶來的累積影響已近臨界點，因此，水務署對在該處多建 16 幢小型屋宇有所保留。若收到在該「綠色」的地方興建小型屋宇的新規劃申請，該署會按每宗個案的情況評估擬議的發展所帶來的累積影響是否可以接受。

[陸觀豪先生此時離席。]

#### *「鄉村式發展」地帶的規劃*

98. 規劃署署長凌嘉勤先生要求當局解釋擬議的「鄉村式發展」地帶如何劃定。蘇先生回應說，「鄉村式發展」地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」、區內地形、民居分布模式、基礎設施的提供、小型屋宇需求量、具重要保育價值的地方及個別地點其他的環境特點而劃的，該地帶的東南面界線是以下段間接集水區的界線為依據，而西面及東北面的界線則主要依着道路及現有林地的邊緣而劃。西北部的山坡及有植被覆蓋的地方不適合發展，因此沒有劃入「鄉村式發展」地帶，而南部一塊荒廢的平坦農地則劃入了「鄉村式發展」地帶。至於「橙色」的地方，主要是雜草叢生的荒廢農地，情況與「鄉村式發展」地帶內的其他地方相似。雖然該處位於一條天然河溪的北面，但有規例和標準確保該處的小型屋宇發展不會對該河溪的水質造

成負面影響。這份分區計劃大綱圖所劃的「鄉村式發展」地帶適合用來發展小型屋宇及擴展山寮村。

99. 一名委員問道，根據現行做法，新界那些已有小型屋宇發展獲批准的地方會否被劃入「鄉村式發展」地帶。蘇先生回應說，「鄉村式發展」地帶的界線通常是根據民居分布模式而劃，以方便提供基礎設施及服務。在不造成負面影響的前提下，村落附近一帶的地方亦可以劃入「鄉村式發展」地帶，作鄉村擴展之用。不過，為確保發展模式更集中、更有序，鄉郊地區零散的發展不適宜劃入「鄉村式發展」地帶。

100. 蘇先生回應地政總署署長甯漢豪女士的問題，表示漁農自然護理署(下稱「漁護署」)並不支持把「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，因為有關土地的復耕潛力高。漁護署只是在規劃署解釋「鄉村式發展」地帶的土地不足後，才勉強同意把「農業」地帶的部分地方改劃為「鄉村式發展」地帶，以便保護農地之餘，也能兼顧發展，使兩者取得平衡。

101. 由於委員再無提問，主席多謝政府的代表、申述人及他們的代表出席會議，並表示城規會將在他們離席後就有關申述進行商議，稍後會把城規會的決定通知申述人。他們各人此時離席。

[會議小休 5 分鐘。]

[劉文君女士此時暫時離席。]

#### 商議部分

102. 主席請委員審議申述時，考慮所有書面和口頭陳述，以及呈上的資料。

103. 主席表示，審議改劃建議時首要考慮的是土地用途是否合適及相關地帶的規劃意向，而不是應採用什麼機制管制發展。關於該「綠色」的地方，漁護署認為該處復耕潛力高，規劃意向是把該處繼續劃為「農業」地帶。如有需要在該處發展小型屋宇，可提交規劃申請予城規會考慮。透過這個規劃申請機制，應可解決水務署所關注的集水區問題。

104. 一名委員表示同意土地用途是否合適及相關地帶的規劃意向應是首要的考慮因素。考慮到漁護署的反對意見，以及會立下不良先例，影響下段間接集水區，實不應把該「綠色」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶。批准在該處發展小型屋宇，是折衷做法，原因主要是「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付所需，而那些申請都是按其個別情況評估，以免對集水區的水質造成負面影響。由於分區計劃大綱圖這次的修訂已擴大了「鄉村式發展」地帶的範圍，因此把該「綠色」的地方繼續劃作「農業」地帶是合理的做法。單單因為該處先前有小型屋宇申請獲批准，就把該處改劃為「鄉村式發展」地帶，做法並不恰當。

105. 甯女士建議，除了如文件第 6(e)段所述，應說明有需要對該「綠色」的地方的發展施加更嚴格的管制外，還應加述其他考慮因素，例如該處更適合作農業用途。不過，另一委員認為，由於該「綠色」的地方已有不少小型屋宇發展獲批准，故應加入水務署的意見，說明擬議的小型屋宇發展的累積影響已近臨界點，會較為恰當。一名委員亦同意規劃署的意見，認為應把小型屋宇發展局限在「鄉村式發展」地帶內，並透過規劃申請機制對該「綠色」的地方的任何新發展作出管制。

106. 主席表示應留意水務署所關注有關集水區水質和集水量的問題。據水務署表示，該「綠色」的地方可供發展小型屋宇的空間很少，所以把該處改劃作「鄉村式發展」地帶，並不恰當。把該「綠色」的地方繼續劃作「農業」地帶，水務署可透過規劃申請機制，按個別情況評估擬議的小型屋宇發展帶來的累積影響。

107. 一名委員表示，對於該「綠色」的地方還有多少剩餘的空間，水務署並沒有確切的意見，故無須提及水務署關注的問題，但從規劃意向而言，應把該「綠色」的地方繼續劃作「農業」地帶。由於「鄉村式發展」地帶已擴大，以便發展小型屋宇，因此應把該「綠色」的地方繼續劃作「農業」地帶。不過，另一委員則表示應強調水務署所關注的集水區水質和集水量問題，因為這正是把該「綠色」的地方繼續劃作「農業」地帶的主要理由。

108. 副主席表示，劃設土地用途地帶的主要目的是要管制該區土地的用途。即使該「綠色」的地方曾獲准興建小型屋宇，也應繼續把該處劃為「農業」地帶，作出管制。此外，劃設土地用途地帶亦是要反映該區的規劃意向。分區計劃大綱圖這次作出有關的修訂，規劃意向是要把小型屋宇發展集中在擬議的「鄉村式發展」地帶內，使發展聚集成羣，井然有序。

109. 經討論後，主席作出總結，表示不把該「綠色」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶，是基於兩個考慮因素。其中首要的是漁護署的意見指該處的復耕潛力高，其次則是水務署所關注有關小型屋宇發展對集水區的水質和集水量的累積影響。把該「綠色」的地方繼續劃為「農業」地帶，可提供機制，讓水務署可按個別情況評估擬議的小型屋宇發展的累積影響。至於「橙色」的地方，該處主要是雜草叢生的荒廢農地，沒有重要的植物或樹羣，改劃為「綠化地帶」並不恰當。至於「黃色」的地方，由於不在「鄉村範圍」內，而且位於下段間接集水區，故不應改劃為「鄉村式發展」地帶。

110. 經商議後，城規會決定不支持 R1 至 R31 的申述，並認為不應順應這些申述修訂分區計劃大綱圖。委員繼而審閱詳載於文件第 6 段的各項不接納這些申述的建議理由，並建議對第 6(e)段有關不把「綠色」和「黃色」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶的理由作出補充。有關理由是：

*「未能反映山寮村的實際情況／有關地點不宜發展小型屋宇／破壞鄉郊自然景色*

- (a) 土地用途地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」、區內地形、民居分布模式、基礎設施的提供、小型屋宇需求量、具重要保育價值的地方及個別地點其他的環境特點而劃的；(R1 至 R12、R16、R18 至 R31)
- (b) 修訂項目 A 及 B 建議把有關地點改劃為「鄉村式發展」地帶，旨在紓解現時山寮「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付原居村民的小型屋宇需求的問題。在有關地點發展小型屋宇，與四周的鄉郊風貌並非不協調；(R14 至 R17)

### 剝奪發展權

- (c) 根據集體政府租契，有關的「綠化地帶」內的私人土地主要限作農業用途，而由於「農業用途」在此地帶是經常准許的，所以土地擁有人的權利並沒有被剝奪；(R1 至 R4 及 R13)

把修訂項目 A 所涉地點的部分地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」的建議

- (d) 「鄉村式發展」地帶西南部的地方主要是荒廢農地，大部分雜草叢生，沒有重要的植物或樹羣，把之由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」並不恰當；以及(R1 至 R4)

把原為「農業」地帶的地方改劃為「鄉村式發展」地帶以擴展「鄉村式發展」地帶範圍的建議

- (e) 由於這些地方的復耕潛力高，把之由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶並不恰當。此外，這些地方位於下段間接集水區並接近進水口，在該處進行發展，對淡水資源造成污染的風險極高，所以必須對該處的發展施加更嚴格的管制。因此，不宜把「鄉村式發展」地帶的範圍擴展至下段間接集水區。(R1 至 R4 及 R18 至 R31)」

### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LT/530

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔寨□第 10 約地段第 408 號 B 分段第 4 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 9963 號)

---

[會議以廣東話進行。]

[劉文君女士此時返回席上。]

111. 申請人鍾卓煒先生表示不會出席會議，但提交了一封日期為二零一五年七月三日的信，要求委員從寬考慮其覆核申請。該信的副本已提交席上，供委員參閱。

#### 簡介和提問部分

112. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生此時獲邀到席上。

113. 主席表示歡迎，並解釋覆核聆聽會的程序，接着請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請的資料。

114. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按詳載於文件的內容，簡介這宗覆核申請，要點如下：

#### 背景

- (a) 二零一五年一月二十三日，申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請規劃許可，擬在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。在《林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11》上，申請地點有部分劃為「農業」地帶(約 88%)，有部分則劃為「鄉村式發展」地帶(約 12%)；
- (b) 二零一五年三月十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕有關申請，理由是：
  - (i) 擬議的發展不符合有關地區「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (ii) 寨𤇗的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶的土地主要是作發展小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具效益，把小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方，會較為恰當；

#### 申請地點和周邊地區

- (c) 申請地點大致平坦，地面已鋪平，現時作區內通道和泊車之用。該地點完全在寨𤇗村的「鄉村範圍」內，由連接林錦公路和寨𤇗路的區內道路可達；
- (d) 周邊地區有農地和村屋，一派鄉郊風貌。寨𤇗「鄉村式發展」地帶內的村屋羣在申請地點東面約 20 米的地方，另有一些常耕農地散布在申請地點南面；

#### 規劃意向

- (e) 「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地；
- (f) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向是反映現有認可鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在此地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益；

#### 申請人提出的理據

- (g) 申請人並無提交任何書面申述，以支持這宗覆核申請；

部門意見

- (h) 從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有部分在「農業」地帶內，附近亦有活躍的農業活動，而且申請地點本身的復耕潛力亦高；
- (i) 地政總署大埔地政專員表示，寨廸村未來 10 年的小型屋宇預測需求量和尚未處理的小型屋宇申請數目分別為 125 幢和 25 宗。申請人經大埔鄉寨廸的原居民代表證實為該村的原居村民。他的意見仍然是不反對這宗申請；
- (j) 渠務署總工程師／工程管理不反對這宗申請，因為擬議的發展與渠務署的一個工程項目沒有衝突。該工程項目為正在進行的「林村谷污水收集系統—第 2 階段」其中的寨廸鄉村污水收集系統工程。該項工程於二零一二年展開，暫定於二零一六年年底完成；
- (k) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申請地點位於集水區內，申請人建議把該小型屋宇的排污設施接駁至已計劃鋪設的污水渠，故只要在規劃許可加入關於接駁污水渠的附帶條件，他不反對這宗申請；
- (l) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，該區夾雜村屋、農地、有植被的農田和林地樹木，一派鄉郊風貌。擬建的小型屋宇與周邊這種風貌並非不協調，而且申請地點貼近村屋，沒有重要的植物，預料這項發展不會對景觀資源有不良影響。因此，從景觀規劃的角度而言，她不反對這宗申請。倘這宗申請獲得批准，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境建議；
- (m) 其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

### 公眾意見

(n) 當局收到兩份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由主要是：

- 擬建的小型屋宇會影響區內通道；
- 申請人沒有提交影響評估報告；
- 有可能造成累積的影響；
- 這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向；

### 規劃署的意見

(o) 根據文件第 6 段所述的規劃考慮因素及所作的評估，規劃署不支持這宗覆核申請，理由撮述如下：

- (i) 小組委員會於二零一五年三月十三日拒絕這宗申請，理由主要是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及寨𤇗的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具效益，把小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方，會較為恰當；
- (ii) 申請地點有部分(12%)在「鄉村式發展」地帶內，而大部分(88%)則在「農業」地帶內，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在「農業」地帶內。漁護署署長的意見依然是不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而申請地點本身的復耕潛力亦高；
- (iii) 申請地點位於寨𤇗村北面邊緣，周邊一派鄉郊風貌，擬建的小型屋宇與這種環境並非不協調。雖然該小型屋宇位於集水區內。但可接駁已計劃鋪設的污水收集系統，相關的政

府部門對這宗申請亦不表反對或沒有負面意見；

- (iv) 根據地政總署大埔地政專員的記錄，寨廸及禾寮尚未處理的小型屋宇申請合共有 25 宗，而預測兩村未來 10 年的小型屋宇需求為 125 幢。根據規劃署最新的估計，有關鄉村的「鄉村式發展」地帶可供使用的土地合共約有 1.42 公頃(或相等於約 56 幅小型屋宇用地)，因此，可供使用的土地未能應付未來全部的小型屋宇需求(需約 3.75 公頃土地或相等於約 150 幅小型屋宇用地)；
- (v) 這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，有關的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地亦普遍供不應求，而且擬建於集水區內的小型屋宇的污水設施可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統；
- (vi) 在考慮第 16 條申請時，小組委員會認為有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，若批准這宗申請，可能會導致該「鄉村式發展」地帶外有更多小型屋宇發展，因此拒絕這宗申請；以及
- (vii) 申請人沒有在覆核申請書提供任何資料，回應小組委員會所關注的問題，而且自小組委員會拒絕這宗申請以來，申請地點和附近地方的規劃情況並沒有重大轉變，因此並無有力的規劃理據要偏離小組委員會就這宗申請所作的決定。小組委員會亦曾於二零一五年五月八日，以類似的理由拒絕了一宗在申請地點北面的同類申請(編號 A/NE-LT/535)。

115. 主席請委員提問。主席詢問，既然這宗申請大致符合「臨時準則」，是否有任何特殊的考慮因素要拒絕這宗申請。蘇先生回應說，「臨時準則」只訂明有關申請須大致符合「臨時準則」才可從寬考慮。在考慮第 16 條申請時，委員認為有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，為使發展模式較具條理，把小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方，會較為恰當。

116. 主席又問(a)一方面指可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，另一方面卻又指有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，此說法是否有矛盾；以及(b)在什麼情況下，可供發展小型屋宇的土地才算是供不應求。蘇先生回應說，在其他同類個案中，委員考慮可供發展小型屋宇的土地是否真的供不應求時，不會只把總需求量(即尚未處理的小型屋宇申請數目加上未來 10 年的小型屋宇預測需求量)跟有關的「鄉村式發展」地帶內仍可供使用的土地作比較，亦會考慮其他因素，例如有關的「鄉村式發展」地帶在應付所有尚未處理的小型屋宇申請後仍有多少土地供使用，以及尚未處理的小型屋宇申請數目與未來 10 年的小型屋宇預測需求量相差多少。這宗申請被拒絕，主要是基於擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及寨廸的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具效益，把小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方，會較為恰當。

117. 規劃署署長凌嘉勤先生補充說，自二零一三／一四年度起，小組委員會在考慮須取得規劃許可的小型屋宇申請時，取態更為審慎，較着重尚未處理的小型屋宇申請數目。這宗申請涉及的「鄉村式發展」地帶，其可供使用的土地約有 1.42 公頃，可容納約 56 幅小型屋宇用地，是尚未處理的小型屋宇申請所需的用地數量的雙倍有多。由於該「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇，因此這宗申請被拒絕。

118. 由於委員再沒有提出問題，主席表示聆聽這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將就這宗覆核申請進行進一步商議。主席多謝規劃署的代表出席會議。蘇先生此時離席。

## 商議部分

119. 一名委員表示，有關的第 16 條申請被小組委員會拒絕，原因是要把小型屋宇發展集中在有關的「鄉村式發展」地帶內，使發展模式較具條理。在考慮可供發展小型屋宇的土地是否真的供不應求時，較着重的是尚未處理的小型屋宇申請數目，以及有關的「鄉村式發展」地帶在應付這些尚未處理的申請後是否仍有土地可供使用。由於在滿足了 25 宗尚未處理的小型屋宇申請的用地需求後，該「鄉村式發展」地帶內仍有大量土地可供使用，並無面臨缺地發展小型屋宇的問題，因此這宗申請不獲從寬考慮。另一名委員補充說，雖然尚未處理的小型屋宇申請有 25 宗，數目尚算合理，但未來 10 年的小型屋宇預測需求量大達 125 幢，卻未必合理，因為這個數字差不多是寨廸現有發展項目數量的雙倍。

120. 經討論後，主席作出總結，表示小組委員會在拒絕有關的第 16 條申請時已考慮若干因素，包括有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，以及批准這宗申請，可能會導致該「鄉村式發展」地帶外有更多小型屋宇發展。由於申請人沒有在覆核申請書提供任何資料，回應小組委員會所關注的問題，而且自小組委員會拒絕有關的第 16 條申請以來，申請地點和附近地方的規劃情況並沒有重大轉變，委員普遍同意並無有力的規劃理據要偏離小組委員會就這宗申請所作的決定。

121. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的各項駁回這宗覆核申請理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合有關地區「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 寨廸的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶的土地主要是作發展小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務

的提供方面較具效益，把小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方，會較為恰當。」

## 議程項目 6

[閉門會議]

### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

### 「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)

122. 經審議上述議程項目 4 那宗涉及小型屋宇發展的覆核申請編號 A/NE-LT/530 後，主席表示根據「臨時準則」，倘「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，而擬建小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在「鄉村範圍」內，則有關申請或可從寬考慮。由於有些申請即使看來符合上述準則，仍被鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕，主席遂詢問不從寬考慮這些申請是否有特殊理由。一名委員認為除非有特殊理由，否則應批准符合所有準則的申請。倘「臨時準則」並無訂明哪些是特殊考慮因素，則應考慮修訂「臨時準則」，就處理小型屋宇的申請提供更清晰的指引。

123. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，根據以往的處理方法，所謂「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，一向理解為尚未處理的小型屋宇申請數目與未來 10 年小型屋宇預測需求量合計超出「鄉村式發展」地帶內的土地可發展的小型屋宇數量。然而，自二零一三／一四年起，小組委員會在考慮小型屋宇規劃申請時更為審慎，更着重尚未處理的小型屋宇申請數目。倘「鄉村式發展」地帶內的土地可應付所有尚未處理的小型屋宇申請，則小組委員會將會考慮各項因素，以確定有否充分理據要從寬考慮申請。

124. 兩名委員補充說，在某些情況下，未來 10 年小型屋宇需求預測數字的準確度及其依據是否可信，令人存疑，故應更

着重尚未處理的小型屋宇申請數目。在判斷「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地是否確實供不應求時，會考慮諸如尚未處理的小型屋宇申請數目及未來 10 年需求預測數字的變動、獲批准的申請涉及的發展落實的進度，以及應付了尚未處理的小型屋宇申請後「鄉村式發展」地帶內尚餘的可用土地數量等因素。一如「臨時準則」的規定，倘「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地確實供不應求，就會從寬考慮有關申請。

125. 一名委員詢問是否有需要修訂「臨時準則」，清楚訂出如何詮釋土地「普遍供不應求」的情況。主席表示，「臨時準則」仍能為考慮小型屋宇申請提供充足指引，因此未必有需要作出修訂。為協助城規會考慮小型屋宇的申請，應從小組委員會審慎的處理方法中歸納出一些原則。

126. 秘書補充說，「臨時準則」的檢討須視乎政府對小型屋宇政策的檢討而定。「臨時準則」主要是提供一個綱領，讓委員能據之評審小型屋宇申請，以確保發展模式具條理。「臨時準則」並無界定何謂「普遍供不應求」，因此須由委員參考以往評審小型屋宇申請的方法來詮釋。秘書續說，秘書處因應一名委員的要求，正在準備一些關於小型屋宇申請的資料，包括過去數年收到並批准的涉及「綠化地帶」及「農業」地帶的小型屋宇申請數目，以及小組委員會以往審議小型屋宇申請時所考慮的因素，例如獲批准的申請涉及的發展落實的進度，以及周邊地區獲批准的申請的分布情況。預料委員掌握有關資料後，可就如何更好地執行「臨時準則」進行討論，並取得共識。

127. 副主席同意應讓委員自行詮釋何謂「普遍供不應求」。由於未來 10 年小型屋宇需求預測數字未必可信，因此不應以此數字來判斷「鄉村式發展」地帶內可發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求。倘「鄉村式發展」地帶內的土地可應付所有尚未處理的小型屋宇申請，則應把新發展的屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，使發展模式具條理。只有「鄉村式發展」地帶內的土地已用盡，才從寬考慮「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇申請。

128. 一名委員提出一個較科學化的方法，就是採用「緩衝年」的概念，計算「鄉村式發展」地帶的土地會在多少年內用盡。這名委員亦同意，評估「鄉村式發展」地帶內可發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，應一併考慮其他因素，例如用作發展小型屋宇的土地的使用率。

129. 主席表示，考慮小型屋宇申請時可有兩個方法，較靈活者是按每宗申請的個別情況及所有相關因素作出考慮，另一者則較為規範，是以較科學化的方法得出的供求數字作為考慮有關申請的依據。雖然按後者而行會較為容易，但純粹依據數字作出的決定未必合理，亦有遭受挑戰之虞。

130. 地政總署署長甯漢豪女士回應主席的問題，表示地政總署自去年已要求原居村民代表提供更多資料，以證明所預測的未來 10 年小型屋宇需求數字，包括香港及海外的申請數目，以及已提交申請的原居村民數目。

[鄒桂昌教授此時離席。]

131. 一名委員表示，純粹依據數字作決定並不恰當，因為數字易被操控。即使某宗申請符合所有與數字相關的準則，在某些情況下，批准有關申請也未必合理。因此，由小組委員會自行詮釋何謂「普遍供不應求」會較為恰當。多年來，小組委員會透過集體商議和決定，已確立了一些原則，可據之詮釋「普遍供不應求」。如這個做法有任何改變，會對小組委員會所作決定的一致性有所影響，因此最好沿用一貫做法。

132. 那名曾詢問是否需要修訂「臨時準則」的委員表示，聽畢各委員的意見後，同意可由小組委員會根據各項因素自行詮釋何謂「普遍供不應求」，無須修訂「臨時準則」。

133. 另一委員同意不必在「臨時準則」中明確界定何謂「普遍供不應求」，因為小組委員會已採取審慎的態度詮釋怎樣才是「普遍供不應求」。秘書處應整理小型屋宇申請的統計數字，並向城規會簡介小組委員會的最新做法。

134. 主席表示，概括性指引的好處是彈性較大，可讓委員在掌握充足資料的情況下作出決定。委員的判斷若然有理，並已顧及所有相關因素，就站得住腳。

135. 一名委員指現在未必是修訂「臨時準則」的適當時候。由於未來 10 年小型屋宇需求預測數字未必可信，因此詮釋何謂「普遍供不應求」時應一併考慮其他因素。這名委員又指出，小組委員會近期的審慎做法或會被理解為偏離多年來的一貫做法。

136. 凌先生表示，小組委員會的審慎做法漸已成為新的慣例，依此行事可確保作決定的準則一致。委員宜因應不時轉變的情況，確保所作的決定貫徹一致。

137. 一名委員表示，原居村民覓地發展小型屋宇時，會參考小組委員會所作的決定，這過程可教育村民，使小型屋宇的發展模式更具條理。

138. 主席表示，除供求數字外，處理小型屋宇申請時應考慮其他各項因素。委員若認為有關數字並不合理，可提出質疑。此外，因應情況變化而調整做法，亦是合理和負責任之舉。「臨時準則」無須作出修訂，使委員有更大彈性，可考慮所有相關因素，詮釋怎樣才是「普遍供不應求」。委員對此表示同意。

139. 餘無別事，會議於下午六時結束。