

二零一五年十二月十一日舉行的城市規劃委員會
第 1101 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
黃偉綸先生

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

梁宏正先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

黃耀光先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啟榮先生

秘書

因事缺席

李律仁先生

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

黎慧雯女士

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(上午會議)

任雅薇女士(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李惠玲女士(上午會議)

李建基先生(下午會議)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一五年十一月二十七日第 1100 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一五年十一月二十七日第 1100 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2014 年第 14 號

擬在劃為「綠化地帶」的大埔沙欄第 27 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/NE-TK/507)

[公開會議]

2. 秘書報告，這宗上訴是反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-TK/507)的決定。該宗申請擬在汀角分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的地方興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。

3. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一五年九月十五日就這宗上訴進行聆訊，並於二零一五年十一月十九日駁回有關上訴，主要的理由如下：

- (a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，偏離這做法有欠理據支持；

(b) 有關發展不符合有關「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」，因為擬議的發展涉及切削斜坡和地盤平整工程，會對周邊地區的景觀造成不良影響。若批准這宗申請，會產生鼓勵作用，導致該「綠化地帶」出現更多同類申請，累積影響所及，該區整體的環境和景觀質素將會下降；以及

(c) 由於擬建屋宇的覆蓋範圍涵蓋整個上訴地點，因此上訴地點範圍內已沒有空間可栽種植物美化環境。須進行地盤平整工程和落實美化環境建議的面積是現有上訴地點的一倍多，這會對現有周邊環境和景觀資源造成不良影響。

4. 上訴摘要和上訴委員會裁決書的副本，已於二零一五年十二月十日送交各委員參閱。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2015 年第 10 號

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港灣仔道 209 至 219 號經營酒店

(申請編號：A/H5/402)

[公開會議]

5. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一五年十一月二十三日收到一份上訴通知書，反對城規會於二零一五年九月十一日覆核後駁回一宗申請(編號：A/H5/402)的決定。該宗申請擬在《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/27》上劃為「住宅(甲類)」地帶的用地進行酒店發展。

6. 城規會駁回該宗申請的理由如下：

「(a) 擬議酒店發展的地積比率為 14.997 倍，實屬過高，亦與該「住宅(甲類)」地帶的發展密度及建築物體積不相協調；以及

(b) 批准這宗申請，會為「住宅(甲類)」地帶內的同類酒店發展立下不良先例。」

7. 上訴的聆訊日期待定，秘書會按慣常做法代表城規會處理這宗上訴。

(iii) 城市規劃上訴個案編號：2015年第11號

擬在劃為「住宅(丙類)3」地帶的
九龍九龍塘打比道4號
闢設學校(幼稚園及幼兒園)連附屬員工宿舍
(申請編號：A/K18/311)

[公開會議]

8. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一五年十一月二十三日收到一份上訴通知書，反對城規會於二零一五年九月十一日覆核後駁回一宗申請(編號：A/K18/311)的決定。該宗申請擬在九龍九龍塘打比道4號闢設學校(幼稚園及幼兒園)連附屬員工宿舍。申請地點位於《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號S/K18/19》上劃為「住宅(丙類)3」地帶的用地。

9. 秘書表示，主席及李美辰女士已就此議項申報直接利益。主席的家人在九龍塘讀書，而李女士及其近親在九龍塘擁有一些物業及／或泊車位。由於此議項只是報告接獲的新上訴個案(涉及被駁回的覆核申請)，因此，委員同意主席及李美辰女士可以留在席上。委員同意並備悉李女士尚未到席。秘書繼而指出，城規會駁回該宗申請的理由如下：

「(a) 擬議發展位於志士達道／打比道，該處道路狹窄，於學校繁忙時間交通相當繁忙。申請人未能提交所需資料，以便為擬議發展的交通影響進行詳細評估。此外，申請人所建議的交通緩解措施是否可落實及執行，實屬疑問；以及

(b) 該區在學校繁忙時間的交通擠塞問題本已相當嚴重。倘批准這宗申請，將為區內同類申請立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區在學校繁忙時間的交通擠塞問題加劇。」

10. 上訴的聆訊日期待定，秘書會按慣常做法代表城規會處理這宗上訴。

(iv) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2015 年第 9 號
在劃為「農業」地帶的新界元朗崇山新村
第 118 約地段第 1922 號(部分)
臨時露天存放建築物料及雜物(為期三年)
(申請編號：A/YL-TT/348)

[公開會議]

11. 秘書報告，上訴人主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一五年八月十九日接獲這宗城市規劃上訴個案(2015 年第 9 號)，上訴人反對城規會於二零一五年六月二十六日覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請提出在大棠分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的用地作臨時露天存放建築物料及雜物(為期三年)。

12. 上訴人於二零一五年十一月三十日放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一五年十二月四日正式確認上訴人根據《城市規劃條例》的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

(v) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2015 年第 4 號(4/15)
擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮第 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)

[公開會議]

13. 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」)於二零一五年一月二十日接獲城市規劃上訴個案編號 4/15，反對城市規劃委員會於二零一四年十一月七日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-TK/509)的決定。

這宗申請擬在汀角分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。

14. 上訴人於二零一五年十二月七日放棄上訴。二零一五年十二月七日，上訴委員團正式確認上訴人根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第7(1)條放棄上訴。

(vi) 上訴個案統計數字
[公開會議]

15. 秘書報告，截至二零一五年十二月八日的上訴個案統計數字如下：

得值	:	34
駁回	:	139
放棄／撤回／無效	:	190
尚未聆訊	:	14
有待裁決	:	2
總數	:	379

(vii) 澄清關乎《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/21》的申述
[公開會議]

16. 秘書報告，一名申述人(R116)曾出席二零一五年十一月二十七日就考慮《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/21》的申述而進行的聆聽會，但她沒有在會上作出口頭陳述。會後，該名申述人於同日發出電郵，澄清她對修訂項目 C(即把位於馬頭圍道及馬坑涌道交界的一塊用地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶)並不反對及沒有意見。委員備悉 R116 就修訂項目 C 作出的澄清。

(viii) 核准草圖
[公開會議]

17. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一五年十二月一日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第9(1)(a)條，核准以下草圖：

- (a) 赤柱分區計劃大綱圖(重新編號為 S/H19/12)；
- (b) 沙田分區計劃大綱圖(重新編號為 S/ST/32)；
- (c) 將軍澳分區計劃大綱圖(重新編號為 S/TKO/22)；
以及
- (d) 掃管笏分區計劃大綱圖(重新編號為 S/TM-SKW/13)

18. 核准這些草圖一事已於二零一五年十二月十一日在憲報公布。

- (ix) 發還分區計劃大綱核准圖
[公開會議]

19. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一五年十二月一日根據條例第 12(1)(b)(ii)條將《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/27》發還城市規劃委員會，以作修訂。發還上述圖則一事於二零一五年十二月十一日在憲報公布。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 3

[公開會議]

考慮有關《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10043 號)

[會議以廣東話進行。]

申報利益

20. 秘書報告，就《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12》的修訂，城市規劃委員會(下稱「城規會」)只接獲有關修訂項目 A1 至 A6 的申述。由於下列委員與明崇發展

有限公司(R55)的母公司恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)有業務往來／有關連，或與香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)有關連(該公司現時負責管理修訂項目 A1 至 A5 所關乎的兩塊西鐵用地)，因此已就修訂項目 A1 至 A6 的議項申報直接利益：

符展成先生]	現與恒基及港鐵有業務往來
劉興達先生]	
黎慧雯女士]	

21. 此外，由於下列委員與恒基及／或港鐵有關連，因此已就此議項申報輕微或間接利益：

林光祺先生	—	曾與港鐵及恒基有業務往來
黃仕進教授	—	香港大學僱員，該大學曾接受恒基主席一名家庭成員的捐款；他同時是香港大學土木工程系講座教授及系主任，港鐵曾贊助該學系一些活動
霍偉棟博士 梁慶豐先生	—	同為香港大學僱員，該大學曾接受恒基主席一名家庭成員的捐款
陸觀豪先生 何培斌教授 鄒桂昌教授	—	陸先生為香港中文大學校董會成員，而何教授及鄒教授為該大學僱員。該大學曾接受恒基主席一名家庭成員的捐款
袁家達先生	—	香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基一名執行董事的捐款
邱榮光博士	—	擔任非政府機構董事，該機構曾接受恒基主席一名家庭成員的捐款

李美辰女士 — 香港活力都會協會秘書長，該協會曾接受恒基的贊助

22. 委員同意，涉及直接利益的委員就這議項應暫時離席，而申報了輕微利益或間接利益的委員可以留在席上。委員備悉黎慧雯女士因事未能出席會議，而劉興達先生尚未到席。

[符展成先生此時暫離會議。]

簡介和提問部分

23. 主席表示已給予申述人及提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆聽會。但除了與會者及已表示會出席聆聽會的人士外，其餘人士已表示不會出席或沒有回覆。由於已給予申述人及提意見人合理時間的通知，城規會決定在他們缺席的情況下，就有關申述和意見進行聆聽會。

24. 以下政府部門的代表、申述人、提意見人及申述人／提意見人的代表此時獲邀到席上：

錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員

袁承業先生 — 規劃署高級城市規劃師／
粉嶺、上水及元朗東

梁懿德女士 — 規劃署城市規劃師／元朗東 5

張飛傑先生 — 運輸署工程師／元朗東

施鍵恒先生 — 路政署鐵路拓展處高級工程師／
技術服務 1

曹中翰先生 — 路政署鐵路拓展處工程師／
技術服務 1

R 21 – 八鄉鄉事委員會

鄧瑞民先生 — 申述人的代表

R 23 – 黎偉雄 (元朗區議員)

黎偉雄先生

– 申述人

李敏屏女士

– 申述人的代表

R 35 / C 5 – 劉瑋權

R 36 / C 6 – 麥美鳳

R 37 / C 7 – 劉嘉念

R 38 / C 8 – Lau Ka Yan

C 3 – 朱淑芬

C 4 – 黃伯樂

C 27 – Keness Lau

C 28 – 李佩瑩

C 39 – 吳小姐

C 42 – Ryan Lam

C 44 – 土地正義聯盟

C 73 – Chau Miu Ling

C 82 – Mok Wai Man

C 105 – 楊以超

C 116 – Kelly Tang

C 120 – Fung Kwun Sum

C 121 – Luk Kit Ling

C 133 – 曾瑞明

C 135 – 陳思聰

C 136 – Sushan Chan

C 142 – Ngan Yuk Ying

C 144 – Ching Hang Ying

C 147 – Hui Tsz Wan Alison

C 150 – K.K. Kwok

C 154 – Shek Wai Him Vivian

C 155 – Jinno Neko

C 158 – Wong Kok Wai

C 163 – Choi Suet Wah

C 173 – Gawain Lo

C 175 – Chow Suk Fun

C 180 – 梁佩筠

C 181 – Janet Cheng

C 187 – Ng Chun Wing Miffy

C 197 – Keon Lee

C 199 – Mak Shing Fung
C 202 – Jasmine Cheung
C 204 – Dennis Mak
C 206 – Lau Ka Shing
C 207 – Stella Choi
C 208 – 陳小玲
C 209 – Saffron Ko
C 214 – Simon Wong
C 216 – Gigi Chan
C 217 – Frango Tsang
C 218 – Micky Chau
C 220 – Josie Chau
C 222 – Chau Ping Kwong
C 223 – Tanya Hart
C 226 – 朱凱迪
C 245 – 張民昇
C 250 – Li Moon Lok
C 251 – Tang Ming Chun
C 254 – 李葉開
C 257 – Tsang Lok Yan
C 258 – 張智健
C 277 – Anthony
C 283 – Debby Chan
C 284 – Chan Ka Wai
C 285 – Tang Sze Yan
C 291 – Ng Wai Man
C 296 – 陳成明
C 304 – Fong Oi Ning
C 311 – 陳智亮
C 318 – Jason Cheung
C 325 – Mak Siu Lin
C 330 – Wendy Wo

莊立彬先生(土地正義聯盟)] 申述人及提意見人的代表
朱凱迪先生(土地正義聯盟)]
阮嘉善女士(土地正義聯盟)]
譚榮禧先生(土地正義聯盟)]
區國權先生(土地正義聯盟)]
李大成先生(土地正義聯盟)]

郭文浩先生(土地正義聯盟)]
鄒崇銘先生(土地正義聯盟)]

R 54 – Masterplan Limited

李禮賢先生(Mr Ian Brownlee)] 申述人的代表
黃愛珠女士]

R 55 – Super Asset Development Limited

陸迎霜女士] 申述人的代表
寶力勤先生]

C 21 – 八鄉錦上路發展關注組村代表／水流田村村代表

蔡月榮先生] 提意見人的代表
胡民賜先生]
郭永昌先生]
曾亞來先生]
蔡運彬先生]
蔡運祺先生]
蔡智偉先生]

C 24 – 黎偉雄(元朗區議員)

黎永添先生 — 提意見人的代表

C 114 – Yu Chi Kin

余智健先生 — 提意見人

C 171 – Chan Hoi Shan, Chimmy

陳凱珊女士 — 提意見人

C 219 – Maria Ko

高春香女士 — 提意見人

C 227 – 鍾嘉詠

黃如榮先生(香港有機生活社社長) — 提意見人的代表

C 312 – Kwong Yu Plastics FTY Limited

潘富杰先生] 提意見人的代表
李禮賢先生 (Mr Ian Brownlee)]
陳廣泰先生]

25. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋聆聽程序。他繼而邀請粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介提交申述書和意見書的背景。

26. 高級城市規劃師／元朗東 2 袁承業先生借助投影片，陳述詳載於文件的以下要點：

背景

(a) 二零一五年五月二十九日，《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12》(下稱「圖則」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。修訂項目主要涉及改劃兩塊西鐵用地(即錦上路站用地及八鄉維修中心用地)，以作商業／住宅發展(修訂項目 A1 至 A6)；改劃一塊現有電力支站的用地(修訂項目 B)，以及改劃一塊用地作商業發展(修訂項目 C1 及 C2)。當局共接獲 55 份有效申述書和 330 份關於申述書的有效意見書，全部申述書均與修訂項目 A1 至 A6 有關連。二零一五年十一月十三日，城規會決定把所有申述書及意見書，悉數納為一組，以作出考慮；

申述地點及附近地區

(b) 錦上路站用地現時有錦上路站連一個公共交通交匯處，還有單車停放處、泊車轉乘設施、現時的港鐵錦田大樓及毗連土地。位於錦上路站用地西面青朗公路對面，則是劃為「農業」地帶及「自然保育區」地帶的廣泛地區。緊鄰錦上路站南面的八鄉維修中心用地，現時有八鄉維修中心及鐵路路軌；

(c) 就用地面積為 10.64 公頃的錦上路站用地而言，有關修訂(修訂項目 A1 及 A6)涉及把兩處分別顯示為「鐵路」的地方和劃為「農業」地帶的毗連土地，

改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶，並訂明建築物高度限制(即主水平基準上 69 米)。錦上路站用地預計可提供約 2 700 個單位，預計人口約為 6 600 人；

- (d) 就八鄉維修中心用地而言，有關修訂(修訂項目 A2 至 A5)涉及把一處顯示為「鐵路」的地方和劃為「農業」地帶的毗連土地，改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車廠暨商業／住宅發展」地帶，並為小區(a)訂明建築物高度限制(即主水平基準上 109 米)。八鄉維修中心用地預計可提供約 6 060 個單位，預計人口約為 14 800 人；

諮詢

- (e) 在向城規會的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)提交《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/11》的擬議修訂以供考慮之前，當局曾就這兩塊西鐵用地的改劃用途地帶建議，於二零一五年四月十三日、十五日和二十一日，分別諮詢錦田和八鄉兩個鄉事委員會和元朗區議會；

申述理由和回應

- (f) 文件第 3.2 和 5.3 段分別詳載於主要的申述理由和對申述理由作出的回應。現重點載述如下：

表示支持的申述 R1(部分)及 R54(部分)

- (i) R1(部分)原則上支持在錦田南增加土地供應，以作房屋發展；
- (ii) R54(部分)支持改劃非發展的鐵路用地及毗鄰的小塊／狹長土地，以容納住宅／商業發展，亦支持擬議的改劃土地用途，因可在相對較短時間內建屋；

(iii) 對上述理由作出的回應如下：

- 規劃署備悉表示支持的申述所提的理由；

表示反對的申述(R1(部分)、R2至R53、R54(部分)及R55)

對現有交通基礎設施的影響(R1(部分)、R2至R49、R52及R53)

(iv) 該區的現有道路網(即錦上路和錦田公路)已十分擠塞，影響了道路安全。兩塊西鐵用地在完成發展後，會有約21 400人入住(約8 700個單位)，令交通問題惡化；

(v) 錦上路和錦田公路應予擴闊／升格至四線行車，並應全面改善錦田及八鄉一帶的道路網；

(vi) 隨着日後新界西北進行大規模發展，為「東西走廊」新增載客量的成效，會被新增人口抵銷；

(vii) 對上述理由作出的回應如下：

- 為西鐵用地而進行的交通影響評估顯示，倘能落實擬議的道路改善措施，所有主要連接道路和路口的運作均在可承受範圍內。政府會檢討擬議道路改善工程的有效程度，並落實所需的道路改善措施，以配合新增人口入住該區。當局會檢視數段錦田公路的擴闊工程；
- 運輸署表示，擬議發展所產生的交通量，大部分只會駛經主幹道，包括三號幹線(大欖隧道)、新田公路和元朗公

路，因此不會對區內道路造成重大交通影響；

- 路政署鐵路拓展處表示，隨着擬議車廂數目由七個增至八個，並為「東西走廊」增加行車班次，預計西鐵線的最終載客量會增加 60%；
- 在完成新鐵路項目(包括北環線和屯門南延線)後，西鐵線由錦上路站用地至荃灣西站的服務，在繁忙時間足以應付乘客的需求；

配套／社區設施不足(R1(部分)、R27 至 R49、R52 及 R53)

(viii) 社區設施(例如康樂和醫療配套設施)，不足以支援日後的人口。應提供更多就業機會、文娛康樂設施及綠化空間，以構建均衡的社區；

(ix) 對上述理由作出的回應如下：

- 當局會在兩塊西鐵用地闢設足夠的政府、機構及社區設施(包括幼稚園、小學及中學)，以配合日後人口的需要。此外，當局正計劃在錦上路站用地附近開設兩所小學；
- 醫院設施須按區域提供，相關當局／政策局會審慎作出規劃；
- 就錦田南區而言，雖然區內缺少約 0.55 公頃的地區休憩用地，但鄰舍休憩用地卻多出約 1.62 公頃。當局會根據《香港規劃標準與準則》，在發展用地範圍內提供設施齊全的鄰舍休憩用地(每人最少 1 平方米)；

- 在八鄉維修中心用地會開設鄰舍購物中心，而錦上路站用地會開設地區購物中心，以帶來新的就業機會。錦田和八鄉附近的洪水橋新發展區，亦會創造約 150 000 個就業機會；

環境及生態的關注事宜(R27 至 R50)

(x) 擬議住宅發展會導致負面的生態、環境、空氣和排污影響，亦會造成「屏風效應」；

(xi) 會失去現有的鄉村式郊野環境；

(xii) 對上述理由作出的回應如下：

- 環境保護署(下稱「環保署」)認為，倘能採納適當的設計和緩解措施，預計兩塊西鐵用地的擬議發展不會導致無法克服的問題。元朗污水處理廠有足夠排污容量，以應付擬議發展；
- 兩塊西鐵用地已有大部分被城鎮化／受干擾，生態價值極低。從自然保育的角度，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)不提出反對；
- 根據空氣流通評估的結果，落實適當的改善通風措施後，擬議的中密度發展項目對區內風環境的影響輕微。雖然如此，在詳細設計階段，須就錦上路站及八鄉維修中心兩塊用地進行定量空氣流通影響評估；
- 八鄉維修中心用地的建築物高度上限為主水平基準上 109 米，而錦上路站用地擬議發展的高度，以及位於鄰近可能作房屋發展的用地的建築物高度較低，可作為高度銜接，從而讓擬議發展與周邊

一帶現有的低矮鄉村發展更融合。此外，亦會闢設景觀廊和建築物間距，以增加視覺通透度；

- 根據圖則的《說明書》，相關發展商須確定在錦上路站用地和八鄉維修中心用地進行擬議發展所引致的各項技術方面的影響，並實行適當的緩解措施；

失去農地(R27至R49及R51)

(xiii) 把「農業」地帶納入擬議住宅發展範圍內，會導致進一步失去農地；

(xiv) 對上述理由作出的回應如下：

- 改劃修訂項目 A3 至 A5 的三塊「農業」地帶土地，只屬於用途地帶界線的輕微調整，以反映八鄉維修中心用地的地段界線。至於修訂項目 A6 的土地，只是一塊空置的政府土地，其大部分地方已鋪築地面。有關的用途地帶修訂，不會對該區的農業用途造成重大影響；
- 由於修訂項目 A3 至 A6 的土地復耕潛力低，從農業發展的角度而言，漁護署對改劃用途地帶的擬議修訂沒有很大意見；

缺乏公眾諮詢(R25)

(xv) 當局並未就修訂建議進行公眾諮詢；

(xvi) 對上述理由作出的回應如下：

- 改劃用途地帶建議旨在推展錦田南和八鄉土地用途檢討中所提的建議。就此，當局已於二零一四年四月至十二月期

間，諮詢元朗區議會、錦田和八鄉兩個鄉事委員會、相關的元朗區議員、區內農民、村民、環保團體及關注團體。當局亦就分區計劃大綱圖所涵蓋兩塊西鐵用地的擬議修訂項目，於二零一五年四月十三日、十五日和二十一日，分別諮詢錦田和八鄉兩個鄉事委員會和元朗區議會；

- 當局已妥為遵照法定和行政程序，就擬議的用途地帶修訂諮詢公眾。根據條例，展示圖則供公眾查閱及容許作出申述／提出意見的規定，屬於法定諮詢程序的一部分；

零碎發展(R54(部分)和R55)

(xvii) 擬議的修訂過於零碎，並只涵蓋兩塊西鐵用地。當局應把現有基礎設施可用及／或即時可供發展的用地，均納入第一期發展內，從而加快建屋速度；

(xviii) 對上述理由作出的回應如下：

- 鑑於基礎設施方面的限制，當局就土地用途檢討物色到的 14 塊具潛力房屋用地，會先改劃這兩塊西鐵用地，以應付對房屋供應的迫切需求。至於該土地用途檢討所建議的其他具潛力房屋用地，則須進一步研究，以待提供配套基礎設施；

擬議發展密度過低(R54(部分))

(xix) 就兩塊西鐵用地所建議的發展密度過低(最高地積比率為 3 倍)，亦忽略了「交通導向型發展」可達的範圍，即鐵路線以東 500 米的半徑範圍；

(xx) 對上述理由作出的回應如下：

- 區內發展備受各種發展因素規限，包括基礎設施容量有限、石崗機場高度限制、對環境的影響和生態考慮因素。擬議發展密度的釐定，已顧及上述因素，以及土地用途與附近鄉郊民居是否協調；
- 要把八鄉維修中心用地的地積比率進一步提高，會受結構承重力方面的限制，有關問題源於現有電氣列車的維修大樓、《可持續建築設計指引》的規定和城市設計的要求；

建築物高度限制(R54(部分))

(xxi) 石崗機場高度限制是發展該區的主要規限。有關遵從石崗機場高度限制的規定，現時只載於分區計劃大綱圖的非法定文本－《說明書》內，而非載於其法定文本－《註釋》內，實不合理；

(xxii) 對上述理由作出的回應如下：

- 分區計劃大綱圖只標示錦田南區的概略土地用途地帶和運輸網絡。當局就發展計劃制訂建築物高度限制時，已充分考慮石崗機場高度限制、空氣流通評估、《香港規劃標準與準則》及《香港城市設計指引》的要求。當局擬備的《說明書》，旨在協助各方了解圖則的整體規劃內容和要求；

先前就土地用途檢討提出的意見未獲考慮(R54(部分))

(xxiii) 已就土地用途檢討向規劃署提交全面的檢討建議，並提出替代的發展方案，把單位供應量大幅增逾 50%，但有關意見未獲考慮；

(xxiv) 對上述理由作出的回應如下：

- R54 在二零一四年十月所提交的的先前替代方案，就發展概念和發展規模而言，與 R54 在申述書中所提建議相類似。關於不採納替代方案的理由，上文對各項申述理由(即零碎發展、擬議發展密度過低和建築物高度限制)所作出的回應，一概適用；

申述人的建議及回應

(g) 文件第 3.3 和 5.4 段分別詳載了申述人的建議和對申述人的建議作出的回應。現重點載述如下：

擴大第一期發展範圍(R54)

(i) 根據「交通導向型發展」概念，錦上路站及毗鄰土地是用作混合用途發展的極佳位置，而混合用途有助構建發展中心點或活動樞紐，令該區更添活力、動力和多樣性。應把錦上路站 500 米範圍內的地方納入第一期發展內，並將之改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶；

(ii) 對上述建議作出的回應如下：

- 當局先改劃這兩塊西鐵用地，因為擬議發展在技術上可行，而且無須進行大型改善基礎設施工程，也不涉及收回／清拆私人土地。至於其他具潛力的房屋用

地，則須進行技術評估，以確定其技術可行性；

改劃「綜合發展區」用地的用途地帶(R55)

(iii) 現時鄰近錦上路站用地的「綜合發展區」地帶，是即時可供發展的用地，因此建議把該「綜合發展區」地帶內的兩小塊私人土地改劃為「住宅(甲類)」地帶，並把地積比率訂為 2.1 倍；

(iv) 對上述建議作出的回應如下：

- 有關的「綜合發展區」用地，與今次用途地帶修訂項目並不相關。改劃該「綜合發展區」用地的建議，可由城規會按個別情況，根據第 12A 條規劃申請程序予以考慮；

為西鐵用地訂定較高發展密度(R54)

(v) 錦上路站及八鄉維修中心用地的地積比率，應分別訂為 5 倍和 6 倍(兩塊用地均包括 1 倍的非住用地積比率)；

(vi) 對上述建議作出的回應如下：

- 把兩塊西鐵用地的地積比率由 3 倍增加至 5 倍或 6 倍的建議須予全面考慮，並須就該區的土地資源有效運用和公眾對優質生活環境的渴求，加以平衡。擬議的放寬地積比率限制，並未得到任何技術評估支持；

在八鄉維修中心用地興建公屋(R54)

(vii) 八鄉維修中心用地是興建公營房屋的最佳位置，因為該處現已可供發展，而當完成改劃

程序後，該用地便可交予房屋署，即時進行發展；

(viii) 對上述建議作出的回應如下：

- 根據公營房屋發展策略，八鄉維修中心用地並非具潛力的公營房屋用地。由於該用地日後的發展須面對用地與鐵路車廠的永久運作毗鄰而立所帶來的問題，因此由港鐵負責進行相關的建造工程，做法合適；

擬議發展的高度限制(R54)

(ix) 應根據石崗機場高度限制的高度級別，在分區計劃大綱圖上註明八鄉維修中心用地的建築物高度限制，以清楚顯示梯級式高度輪廓，為日後的發展商提供明確參考；

(x) 對上述建議作出的回應如下：

- 八鄉維修中心用地的小區(a)，最高建築物高度限制訂為主水平基準上 109 米，符合石崗機場高度限制。為增加靈活性，當局的做法是採用石崗機場高度限制的最高高度限制，而非根據石崗機場高度限制訂立六個支區，而各個支區設有其建築物高度限制；

須於「備註」說明必須遵從石崗機場高度限制(R54)

(xi) 應修訂分區計劃大綱圖《註釋》的「備註」，以清楚說明必須遵從石崗機場高度限制，以及建築物高度須計及天台構築物，但不應施加略為放寬限制的條款；

(xii) 對上述建議作出的回應如下：

- 當局已在《說明書》訂明，分區計劃大綱圖的規劃區位於受石崗機場高度限制所影響的地區內，有關詳情可參閱由地政總署就石崗機場高度限制所擬備的圖則；

就申述提出的意見和對意見作出的回應

- (h) 所有提意見人均就兩塊西鐵用地的擬議發展，或相關用途地帶的修訂項目表示意見，而他們都是反對表示支持的申述書，又或支持表示反對的申述書。意見所載的理由，與表示反對的申述書所載的理由，大致相同。至於表示反對的申述書中並無涵蓋的主要理由，現重點載述如下：

保留休憩用地和跳蚤市場(C7、C9、C10、C20、C25至C298、C301至C305、C308、C309、C313、C314、C316至C319、C321至C326、C328及C330)

- (i) 錦上路站前面的空地是區內居民重要的公共空間，而錦上路站用地的現有跳蚤市場，可提供場所售賣農產品和進行消閒活動，兩者均應保留；

- (ii) 對上述理由作出的回應如下：

- 該空地不屬於由康樂及文化事務署負責管理的公眾休憩用地。根據錦上路站的擬議發展計劃，會闢設一個廣場和連接錦田鄉鎮的行人天橋，以作為該區的中心點；
- 跳蚤市場坐落在錦上路站用地內，受臨時規劃許可所約束(申請人是港鐵)，有效期至二零一六年十一月二十六日。在擬議發展的詳細設計階段，可考慮是否需要重置該跳蚤市場；

替代用地(C1 至 C8、C11 至 C16、C320 及 C327)

- (iii) 粉嶺高爾夫球場及行政長官粉嶺別墅均是宜作住宅發展／公營房屋發展的合適替代用地，因為兩處地點現時並無居民、農業活動及建築物高度限制；

回應

- (iv) 對上述理由作出的回應如下：

- 二零一四年一月展開的「發展新界北部地區初步可行性研究」，會審視粉嶺高爾夫球場及行政長官粉嶺別墅的發展機會和限制；

[馬詠璋女士此時到席。]

優待港鐵(C19)

- (v) 兩塊西鐵用地的擁有人為政府，並非港鐵。然而，土地用途檢討是由規劃署在港鐵協助下進行，而港鐵在毫無競爭下奪得兩塊西鐵用地；

- (vi) 對上述理由作出的回應如下：

- 西鐵的物業發展項目，是由西鐵物業發展有限公司負責推動。該公司由政府 and 九鐵公司共同成立，目的在於發展西鐵物業用地，而港鐵乃負責落實此等項目的機構；
- 港鐵已檢視有關用地的可行用途，並已完成多項技術評估。政府在審視港鐵提交的建議時，亦認為毗連鐵路線的地方或具房屋發展潛力，以應付需求。就

此，規劃署在港鐵提供技術支援的情況下，完成了土地用途檢討；

規劃署的意見

- (i) 規劃署備悉 R1(部分)和 R54(部分)表示支持的意見，但不支持 R2 至 R53、R55 和 R1 及 R54 其餘部分的意見；並認為不應修改圖則以順應申述。

27. 主席繼而邀請申述人、提意見人及其代表，闡述他們的申述及意見。他表示，為確保會議有效地進行，每名申述人／提意見人及其代表會獲分配 10 分鐘作口頭申述。申述人及提意見人已在會議舉行前獲悉有關安排。在獲分配的時間完結前兩分鐘，以及在獲分配的時間完結時，會有計時器提醒申述人／提意見人及其代表。

R21 – 八鄉鄉事委員會

28. 八鄉鄉事委員會主席鄧瑞民先生陳述以下要點：

- (a) 兩塊西鐵站用地會提供合共逾 8 000 個住宅單位。不過，當區的道路已非常擠塞，尤以錦上路為甚。二零一五年七月八日，八鄉鄉事委員會已仔細討論錦田及八鄉兩區的交通問題。對於政府建議的交通改善措施，八鄉的村代表已表示強烈不滿；
- (b) 其後，八鄉鄉事委員會於二零一五年七月十日去信運輸及房屋局，要求擴闊錦田、八鄉、上水及大埔的公共道路，並對規劃署、運輸署及土木工程拓展署的工作加以協調；
- (c) 二零一五年七月二十三日，八鄉鄉事委員會向規劃署表明支持兩塊西鐵用地的擬議修訂，但認為錦田和八鄉區的道路網須予適當改善。交通影響評估所建議的交通改善措施，例如局部擴闊錦田公路和錦上路，不足以解決擬議發展所造成的交通問題；

- (d) 八鄉鄉事委員會同意，闢設巴士避車處有助紓緩錦上路的交通擠塞問題，並於二零一五年十一月十三日得悉，運輸署已完成該五個擬議巴士避車處的初步設計工作，現正研究有關的初步設計是否可行。儘管如此，八鄉鄉事委員會亦強烈要求政府提供資金和推展有關工作，以期全面擴闊錦田和八鄉兩區的道路(特別是錦上路)；以及
- (e) 不應漠視八鄉村民的訴求。

[實際發言時間：5 分鐘]

R 23 – 黎偉雄(元朗區議員)

29. 元朗區議員黎偉雄先生在會上呈閱一封函件，並陳述以下要點：

- (a) 在八鄉進行任何大規模發展前，須全面擴闊錦上路。他會繼續反對擬議發展，直至政府同意全面擴闊錦上路；
- (b) 元朗區議會已先後於二零一四年六月二十四日及二零一五年四月二十一日通過動議，促請政府在諮詢元朗區議會有關該區的主要房屋建議前，須落實擴闊錦上路。不過，規劃署漠視元朗區議會的意見，已於二零一五年五月八日向鄉郊及新市鎮規劃小組委員會提交用途地帶的修訂建議；
- (c) 八鄉村民一直飽受錦上路的交通及道路安全問題的困擾，結果觸發約 100 至 200 名村民在聆聽會開始前，到北角政府合署請願；
- (d) 錦上路建於上世紀六十年代，屬不合標準的道路。錦上路既狹窄又不安全，不能再應付現時發展項目的交通需求。錦上路四周是一個大平原，建有多幢小型屋宇。錦上路沿線缺乏避車處，加上有重型車輛行駛，車輛越線扒頭的場面時有發生，釀成不少交通意外。交通意外數字一直上升；過去三年，平

均每年便有一人在錦上路發生的意外喪生。在二零一二年至二零一五年上半年期間，在錦上路發生的交通意外共有 256 宗，平均每星期有兩宗，而在二零一四年更有兩宗致命意外。最近一宗致命意外在二零一五年九月二十三日發生；

- (e) 由於錦上路毗鄰錦上路站和八鄉維修中心用地，擬議發展的未來 26 000 名居民，當會使用錦上路前往大埔、沙田、荃灣和市區其他地方，致令現有的交通問題惡化。委員在考慮圖則的相關修訂項目時，須正視交通和道路安全問題；
- (f) 他不肯定政府是否已評估錦上路沿途的現有店舖及工場所造成的交通影響。運輸署建議闢設的幾個巴士避車處，難以使問題迎刃而解，而元崗村與上村之間的一段錦上路極需改善。發展局局長和運輸及房屋局局長曾獲邀請到錦上路進行實地視察，讓他們更清楚了解交通情況，但他們拒絕出席；
- (g) 錦上路沿途缺乏排水系統，水浸頻生，已影響附近村落；
- (h) 政府一直以資源匱乏為藉口，拖延進行道路擴闊工程。其實有關工程可分期進行，而所需費用亦不會太高。政府可能只須把錦上路兩旁各擴闊 10 米；以及
- (i) 委員們應聽取當區居民的意見，並在同意該分區計劃大綱圖的修訂建議前，先要求政府全面擴闊錦上路。

[實際發言時間：6 分鐘]

R54 – Masterplan Limited

30. 李禮賢先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 支持錦上路站用地和八鄉維修中心用地的物業發展，並且應盡早展開發展工作；
- (b) 當局仍未提供足夠資料，以支持圖則所示的修訂項目。委員有責任詢問、挑戰和要求提供替代方案，並清楚明白各項方案和影響；
- (c) 未有善用土地用途檢討已確認的可發展土地。申述人在二零一四年十月所提交的高密度方案，涉及增加單位供應量，由 33 700 個增至約 51 000 個，而人口則由 90 000 人增至約 140 000 人，但未獲規劃署考慮；
- (d) 小組委員會文件編號 6/15 載述《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》的擬議修訂。該文件指出，公眾／當區人士對在土地用途檢討中個別有潛力房屋用地的發展參數(如地積比率、總樓面面積和建築物高度)，以及擬議發展項目，並無特別意見。這說法與事實不符，因為正如上文所提及，申述人已向規劃署提交高密度的發展方案；
- (e) 短乏可發展土地，屬全港性的問題。為配合未來十年每年興建 48 000 個單位的《長遠房屋策略》目標，可能要發展郊野公園。倘當局不盡用可發展地區的發展密度，將會失去可挽救郊野公園的機會；
- (f) 一直以來，也有改劃不合適的用地作房屋發展的個別例子。以馬鞍山為例，有一塊就近大水坑站及毗鄰繁忙車道的狹長用地，已改劃作公共房屋發展，整體地積比率為 5.8 倍。在沒有任何集體運輸設施的屯門東，有一塊原先劃定作社區用途並種滿成齡樹的用地，已改劃作房屋發展，而屯門東採納的地積比率，主要為 3 至 4 倍。至於位處主要運輸樞紐的錦田南，土地用途檢討的擬議最高地積比率，只有 3 倍。因此，當局的規劃取向並不一致；
- (g) 規劃署以基礎設施的限制和城市設計的考慮因素，作為支持錦田南擬議低發展密度的理據。不過，文

件第 2.2 段已述明，根據土地用途檢討，「倘能提供足夠的基礎設施，在該 14 塊有潛力房屋用地進行擬議發展，並不會造成無法克服的問題」。為此，基礎設施的限制應成為展開規劃以改善基礎設施的理由，而非用來支持低密度發展；

[楊偉誠先生此時到席。]

- (h) 錦上路站日後將會是北環線的總站，令錦上路站附近地區成為整個新界區重要的用地，須視為有潛力提供住宅單位的主要發展用地。具體而言，應把錦田南定位為在主要交通樞紐位置的新市鎮；
- (i) 為配合政府使用鐵路作為發展骨幹的政策，應採納「交通導向型發展」(即高密度混合發展)的設計概念，在主要交通樞紐(例如鐵路站和交通交匯處)的 500 米範圍內進行發展。建議在錦上路站用地的 500 米範圍內，就近鐵路站一帶進行混合用途發展的綜合規劃，為錦田南區構建充滿活力的發展中心。在錦田南第一期發展中，亦須納入這個 500 米的直徑範圍，把之改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶；
- (j) 根據圖則的《註釋》所准許的最大住用和非住用總樓面面積，錦上路站用地和八鄉維修中心用地的地積比率分別訂為 2.25 倍和 1.32 倍；但文件卻指出，兩塊用地的地積比率是 3 倍。另一方面，根據土地用途檢討，按照主水平基準上 69 米的建築物高度限制而訂定的 4 倍可達致地積比率，卻不必要地減至 0.8 倍、1.5 倍、2.1 倍及 3 倍。除了這些已降低的地積比率外，當局並無向城規會提交其他方案，以供決策；
- (k) 根據土地用途檢討，須提升現有的基礎設施容量以支援錦田南新市鎮發展，而新市鎮的目標人口為 140 000 人，而非現時的 90 000 人。在土地用途檢討中的其他地區應予以重新考慮，以作更高密度發展，而建築物高度須達致石崗機場高度限制的最

高准許高度。申述中所建議替代方案的地積比率，介乎 2.5 倍至 6 倍，而估計未來人口會增加約 52%。當採納「交通導向型發展」的概念後，錦上路站用地的住用總樓面面積會由 186 234 平方米，增加至 319 692 平方米(即把住用地積比率增至 4 倍)。由於八鄉維修中心用地的高度上限為主水平基準上 109 米，因此可容納較高建築物，應把住用總樓面面積由 422 340 平方米增加至 708 900 平方米(即把住用地積比率增至 5 倍)，以規劃興建較高發展密度的公營房屋；以及

[劉文君女士此時到席。]

- (1) 要求規劃署描述全面的情況，包括適當評估不同人口界限會造成的影響，並把申述人的建議納入圖則內，以紓減本港發展土地短缺的問題。

[實際發言時間：15 分鐘]

R 55 – Super Asset Development Limited

31. 陸迎霜女士借助投影片陳述以下要點：

- (a) 她代表錦上路站用地附近的「綜合發展區」地帶第 106 約地段第 2160 號餘段的土地擁有人；
- (b) 除了錦上路站用地及八鄉維修中心用地外，應加快土地用途檢討所確認的餘下 12 塊有潛力房屋用地的改劃過程，當中包括該「綜合發展區」用地，以應付房屋需求；
- (c) 根據土地用途檢討，該「綜合發展區」用地的地積比率會由 0.4 倍增加至 2.1 倍。土地擁有人認為，仍有空間可進一步增加地積比率，以增加建屋量；
- (d) 發展該「綜合發展區」用地，符合政府鐵路為本的發展政策，而該「綜合發展區」用地只涉及兩名土地擁有人，已準備好早日落實住宅發展。由於不涉

及收地，從「交通導向型發展」的概念和早日落實發展的角度而言，該用地與錦上路站用地和八鄉維修中心用地相似；

- (e) 如先前的城規會文件第 9590 號所述，當向城規會提交土地用途檢討以供考慮時，初步的技術和環境評估已確定，在有潛力房屋用地(包括該「綜合發展區」用地)進行擬議發展是可行的。有鑑於此，以及該「綜合發展區」用地日後的住宅發展須根據條例第 16 條提交總綱發展藍圖和技術評估，把該「綜合發展區」用地納為圖則的修訂項目之一，是合邏輯的做法；
- (f) 該「綜合發展區」用地分為小區(a)和(b)，而後者長滿樹木和植物。在小區(b)不得興建建築物，因此應指定為園景區供公眾使用。另一方面，錦匯路把小區(a)分成兩個地段，其中包括申述人擁有的地段；
- (g) 申述人的地段屬於屋地，地政總署在二零一零年已批出一份契約的總綱發展藍圖，容許在有關地段發展 52 間兩層高的房屋。不過，由於沒有政府部門願意承擔小區(b)園景區的長遠管理責任，城規會拒絕申述人就該地段總綱發展藍圖提出的規劃申請；
- (h) 根據土地用途檢討，當局已就該「綜合發展區」用地採納 40% 的大型地盤折減系數，地積比率擬訂為 2.1 倍。地盤折減系數須減至 23%，因為在計算總樓面面積時，只有該「綜合發展區」用地的道路範圍無須計算在內，而興建的住宅單位數量會增加 130 個，並把地積比率保持在 2.1 倍。兩個地段須改劃為「住宅(甲類)」地帶，而根據地積比率為 2.1 倍的可准許最大總樓面面積，每個地段的淨地積比率將為 3 倍，與錦上路站用地和八鄉維修中心用地的地積比率等同；

- (i) 應把為推展土地用途檢討建議而修訂該「綜合發展區」用地的事項(即地積比率為 2.1 倍，建築物高度限為主水平基準上 69 米)，納入圖則作為修訂項目；以及
- (j) 應檢視現有小區(a)和(b)的情況，旨在善用須計算地積比率的土地，以盡量增加建屋量。

[實際發言時間：12 分鐘]

C21 – 八鄉錦上路發展關注組村代表/水流田村村代表

32. 蔡月榮先生在會上呈閱一封函件，並陳述以下要點：

- (a) 八鄉鄉事委員會於二零一五年四月十五日通過一項動議，要求政府確定錦上路的擴闊工程後，才可就錦田南和八鄉區的主要房屋建議諮詢八鄉鄉事委員會。不過，八鄉鄉事委員會卻於二零一五年七月二十三日，向城規會提交了支持圖則修訂項目的意見。為此，錦上路區各鄉村的村代表已成立「八鄉錦上路發展關注組」，以期保衛區內村民的權益；
- (b) 錦上路建於上世紀六十年代。在錦上路周圍的當區人口已增加，導致道路交通繁忙，意外頻生。由二零一二年起計至二零一五年的首六個月，在錦上路共發生 256 宗交通意外。單在過去兩年，已有三宗致命交通意外。由於有些個案尚未匯報，所引述的數字未必如實反映交通意外的真實情況。最近一宗致命的意外，是在二零一五年九月二十三日發生。現時區內居民在使用錦上路時，頗為擔心個人安全；
- (c) 提供 8 700 個住宅單位的擬議發展，會使錦上路現有的交通擠塞和道路安全問題趨惡化，而錦上路將無法負荷所增加的交通量。在缺乏配套基礎設施的情況下，倘同意進行錦田南的擬議大型房屋計劃，會危害村民的生命；以及

- (d) 委員應考慮區內居民的需要，並在同意修改分區計劃大綱圖之前，要求政府須全面擴闊錦上路。倘政府不確定會擴闊錦上路，應拒絕支持圖則的擬議修訂。

[實際發言時間：5 分鐘]

C 114 – Yu Chi Kin

33. 余智健先生陳述以下要點：

- (a) 他反對圖則的擬議修訂項目；
- (b) 錦上路一帶饒富鄉郊特色，香港眾多家庭在其閒暇或周末，會到訪該區。根據圖則擬建的新住宅及商業大樓，不僅會與現有鄉郊特色不相協調，也會有礙觀瞻，對該區的視覺質素造成負面影響；
- (c) 即使西鐵日後會增加路線和車站，包括屯門南延線和洪水橋站，區內居民在早上繁忙時間會更難登上火車。最近火車服務的技術故障漸趨頻密，造成更多延誤，對居民構成不便；以及
- (d) 委員須留意，是否有足夠的基建配套，以支援圖則修訂項目的擬

[實際發言時間：3 分鐘] 議發展。

R 35 / C 5 – 劉瑋權

R 36 / C 6 – 麥美鳳

R 37 / C 7 – 劉嘉念

R 38 / C 8 – Lau Ka Yan

C 3 – 朱淑芬

C 4 – 黃伯樂

C 27 – Keness Lau

C 28 – 李佩瑩

C 39 – 吳小姐

C 42 – Ryan Lam

C 44 – 土地正義聯盟
C 73 – Chau Miu Ling
C 82 – Mok Wai Man
C 105 – 楊以超
C 116 – Kelly Tang
C 120 – Fung Kwun Sum
C 121 – Luk Kit Ling
C 133 – 曾瑞明
C 135 – 陳思聰
C 136 – Sushan Chan
C 142 – Ngan Yuk Ying
C 144 – Ching Hang Ying
C 147 – Hui Tsz Wan Alison
C 150 – K.K. Kwok
C 154 – Shek Wai Him Vivian
C 155 – Jinno Neko
C 158 – Wong Kok Wai
C 163 – Choi Suet Wah
C 173 – Gawain Lo
C 175 – Chow Suk Fun
C 180 – 梁佩筠
C 181 – Janet Cheng
C 187 – Ng Chun Wing Miffy
C 197 – Keon Lee
C 199 – Mak Shing Fung
C 202 – Jasmine Cheung
C 204 – Dennis Mak
C 206 – Lau Ka Shing
C 207 – Stella Choi
C 208 – 陳小玲
C 209 – Saffron Ko
C 214 – Simon Wong
C 216 – Gigi Chan
C 217 – Frango Tsang
C 218 – Micky Chau
C 220 – Josie Chau
C 222 – Chau Ping Kwong
C 223 – Tanya Hart

C 2 2 6 – 朱凱迪
C 2 4 5 – 張民昇
C 2 5 0 – Li Moon Lok
C 2 5 1 – Tang Ming Chun
C 2 5 4 – 李葉開
C 2 5 7 – Tsang Lok Yan
C 2 5 8 – 張智健
C 2 7 7 – Anthony
C 2 8 3 – Debby Chan
C 2 8 4 – Chan Ka Wai
C 2 8 5 – Tang Sze Yan
C 2 9 1 – Ng Wai Man
C 2 9 6 – 陳成明
C 3 0 4 – Fong Oi Ning
C 3 1 1 – 陳智亮
C 3 1 8 – Jason Cheung
C 3 2 5 – Mak Siu Lin
C 3 3 0 – Wendy Wo

34. 莊立彬先生表示，由土地正義聯盟(下稱「土盟」)作出的口頭陳述，代表 4 名申述人和 65 名提意見人，並包括數個部分；第一部分會由朱凱迪先生闡述都市與鄉郊發展的失衡情況。朱先生借助投影片，提出下列要點：

- (a) 他住在錦上路附近的地方；
- (b) 居於錦上路附近的居民和村民在二零一二年首次知悉這項土地用途檢討。當時並無詳細資料，只有一份圖則，顯示兩塊西鐵用地附近的地方以紅色虛線圈出，標示土地用途檢討的範圍，並會在該處提供 15 000 個住宅單位。不過，當局沒有提供資料，說明建議方案對土地用途檢討範圍以外的鄰近地方帶來的影響。二零一二年三月十八日，八鄉及錦田的居民舉行聚會，交換意見和討論關注事宜；
- (c) 二零一四年，當局公布土地用途檢討下 14 塊具潛力房屋用地的詳情。規劃署和港鐵並無回應土地用途檢討範圍內外村民等受影響人士的關注事宜。14

塊具潛力房屋用地影響所及的地方，有很多是認證有機農場。事實上，香港一半以上的認證有機農場皆位於八鄉和錦田。錦上路站用地西南面有一個大型有機農場，但規劃署沒有提供資料說明該農場是否需要遷移；

- (d) 現時居於西鐵用地附近的村民須遷離居所，但規劃署在擬定圖則的修訂項目時，沒有考慮對村民的影響。西鐵用地的擬議發展令土地擁有人和投資者認為他們的土地的發展潛力會上升，以致土地用途檢討範圍以外的一些農場，已被迫遷離；
- (e) 由於位處土地用途檢討範圍內的地區要準備重新發展，在八鄉和錦田的農地上違法傾倒建築廢料的情況，日見嚴重。不過，規劃署負責對付違法棄置廢物而採取執法行動的人手有限，受影響的土地無法適時恢復原狀；
- (f) 至於圖則以外周邊地區的現有農地，大多劃為「農業」地帶和「自然保育區」地帶。這些土地應獲保護，農業活動應予活化。然而，當局把資源用於城市發展，而非鄉郊發展，造成兩者失衡。大欖涌水塘於上世紀五十年代興建時，旨在為市區供應食水，而其他水塘的興建則同時為八鄉和錦田的農地供水，讓農業活動得以持續。但是，現屆政府未有採納該項策略；以及
- (g) 當局根據圖則以獨立發展項目的方式提出西鐵用地的擬議發展項目，而不把這些發展項目視作新市鎮發展的一部分；是把擬議發展項目對周邊地區(包括村民及農場)實際的影響人為地降至最低。當局不應採取對周邊地區造成負面影響的「圈地式發展」，而應推廣「城鄉共生模式」。

35. 莊先生表示，口頭陳述的下一部分會由區內農民作出，首先由黃如榮先生發言。黃先生提出下列要點：

- (a) 他是香港有機生活社(下稱「有機生活社」)的社長，也是歐羅有機農場的場主；
- (b) 他在農場長大，對農業有濃厚興趣。五年前，他在錦田開設有機農場，其農產品深受歡迎，農場的經營亦逐步擴展；
- (c) 由於有機產品的本地需求日增，從事有機農務的本地農民人數亦上升。新加入的農民積極推動本地農業，並利用網上直銷和速遞服務加以推廣；
- (d) 意向是在未來五或十年，本港農業的營運自足率會由現時的 2% 提升至 10%，由於本港閒置的農地(包括西鐵用地周邊地區)頗多，這個目標應可實現；
- (e) 即使過程需時，有機生活社也通過物色空置農地推廣農地復耕。農地大多由原居村民、發展商和政府擁有，而向政府租用農地的輪候名單頗長。由於原居村民有些已移居海外，而且一般認為出租農地予農民不能牟利，因此向原居村民租地會有困難。雖然逾 4 000 公頃的土地已劃作農業用途，但可供農民直接使用的土地不多；以及
- (f) 當局應對農業作出規劃，並照顧農民的需要。政府現正檢討農業政策，委員應向政府轉達本地農民的意見，務求在發展與農業之間取得平衡，同時可保護農地。

36. 莊先生表示，由於有些區內農民無法出席聆聽會，土盟的代表會讀出他們的意見。陳凱珊女士讀出兩名農民的意見，他們的意見概述如下：

- (a) 農地應用作農業用途，未經授權而改變農地用途，應判高額罰款。倘農地已閒置，應要求擁有人繳納地稅；
- (b) 倘政府收回土地發展，應協助農民遷置和恢復農務；以及

- (c) 農民已被迫遷離錦田的農場，理由是擁有人預期該區會重新發展而收取高昂的租金，因而影響到農民的生計。委員應考慮如何釋放更多農地，供個別農民作耕種用途，以回應他們的需要。

37. 莊先生指出，陳女士本身是錦田區內的居民，亦想表達作為居民的意見。陳女士提出下列要點：

- (a) 租用農地是一項荊棘滿途的工作，沿錦上路一帶大多為廢料場和村屋佔用，可使用的農地有限。委員應前往錦上路一帶視察。即使附近山邊土地的擁有人也不願意出租土地，原因是他們在等待政府／發展商收地或買地；
- (b) 農民本人要認識土地擁有人，才有機會租到一塊農地。以往，鑑於農地需要整理才能耕種，農地租約的首年會免租。近年，農業用途的租約已改為由起租日開始繳付全額租金，增加了農民面對的困難；
- (c) 由於市民越來越注重健康飲食，希望成為農夫的人漸多，不少曾要求漁護署批出土地耕作，但多數人獲告知沒有土地可供申請，而漁護署的輪候名單上有 200 人。不過，八鄉的荒廢農地頗多。在重視食物供應自供自給的國家，這種情況不會存在。例如日本，甲級寫字樓的天台會用作耕種。香港居民在沒有選擇下，只好購買其他國家的農產品，卻遭受這些產品污染、短缺和價格高昂的影響；
- (d) 應採納提倡低碳生活的「農業持續發展」的理念。根據這個理念，耕種應在各區進行，由農民向當區的居民供應新鮮蔬菜，以盡量減少運送蔬菜所排放的二氧化碳。居民／消費者可到訪區內農場，增進農民與居民／消費者的溝通。八鄉已開展類似的計劃，區內農場會把蔬菜直接送到居民手上，並已建立渠道與居民交換意見；以及
- (e) 八鄉的城市化會破壞區內環境，導致鄉村消失。八鄉應維持其鄉郊特色。鄉郊生活是一種生活方式，

不應因城市發展而放棄。委員應前往該區深入了解情況。

38. 莊先生表示，另一名區內居民高春香女士亦想發表意見。高女士提出下列要點：

- (a) 三十年前，她是大學社工系的學生。她的老師曾提醒她在圖則上劃線的影響，因為可能會摧毀很多人的生活。現在，她是圖則修訂的受害人，終於明白老師的教誨；
- (b) 委員應該知道，他們手握可以影響他人生活的武器；
- (c) 她懷疑委員是否了解錦田鄉郊社區的緊密連繫和獨特之處。鄉郊居民與土地有着深厚的情誼，畢生都會在同一土地上生活；
- (d) 鄉郊生活是一種健康的生活方式，錦田的長者大多很少患病，因而減低公營醫療須花費的開支額；以及
- (e) 委員應顧及本身在協助社會弱勢社羣方面的角色，考慮到要保持社區完好無缺，並重視和保護綠化地帶，以及社區的和諧及緊密連繫。

39. 莊先生表示，他會就房屋短缺問題表示意見，而房屋短缺問題一直是發展西鐵用地的理據。他陳述以下要點：

- (a) 房屋短缺並非由於土地匱乏，而是因土地資源錯配所致；
- (b) 政府增建房屋以期遏抑不斷上升的樓價，希望提供令人可負擔的住宅單位，並無理據支持。政府統計處提供的資料顯示，儘管永久住戶和住宅單位的數目在過去 10 年均有上升，兩者之間的差距已擴大，即住宅單位較住戶的增幅多。智經研究中心在

二零一四年發表的一份報告指出，新落成私人住宅單位的數目與樓價，兩者並無關連；

- (c) 提供更多公營房屋不會解決房屋短缺問題，因為公營房屋大多建於市區以外的地區，並不適合每天須往返市區上班的人士。政府不在市區提供公營房屋，反而一直讓市區不斷興建豪宅和進行其他用途的發展。舉例來說，在啟德發展區 320 公頃的土地中，房屋佔去總面積的 11%，但當中只有 9 公頃的土地(2.8%)是作公營房屋發展之用；以及
- (d) 要解決房屋短缺問題，應先以市區土地興建公營房屋。位於市區以外的錦上路一帶，包括西鐵用地及其四周的農地，不應進行發展。不應犧牲鄉郊地方，包括當區農民和村民的利益，以解決房屋問題。應盡量善用市區內的土地，以解決香港的整體住屋問題。

40. 莊先生表示，在鄉郊地區進行新市鎮發展，會造成其他基礎設施問題，詳情會由阮嘉善女士闡述。阮女士陳述以下要點：

- (a) 錦田南和八鄉地區的鐵路運輸基礎設施，將無法負荷因西鐵用地的擬議發展而新增的未來人口。西鐵線的載客量已達 99%。倘錦田南和八鄉地區按土地用途檢討所建議作全面發展，包括公營房屋用地的發展，區內的人口會約有 9 萬人，情況會進一步惡化；
- (b) 西鐵線早在一九九四年展開規劃，距今已超過 20 年。地鐵公司只提出了一些加強服務的措施，例如在繁忙時段增加列車車廂和列車班次。依賴鐵路作為交通運輸骨幹，已不再合時宜。西鐵線能否應付未來五年或十年當區居民的日後需求，實在令人懷疑。擬設的洪水橋站和增設的錦上路站作為北環線的一部分，只會加重西鐵線的負荷，令問題進一步加劇；

- (c) 香港缺乏整全的運輸基礎設施系統，以配合不斷的發展。人口從市區遷往鄉郊地區，只會造成惡性循環。為紓減市民乘搭交通工具上下班的需要，應在錦田南和八鄉地區提供充足的就業機會；
- (d) 礙於基礎設施未有重大改善，現時作為市區與鄉郊之間緩衝區的錦上路及八鄉地區，可能會轉型為衛星城市，只供居民夜間住宿；以及
- (e) 城市化現象滲及鄉郊地區，不應延續下去。在公共運輸基礎設施缺乏適當規劃的情況下，錦田南不應作發展之用。

41. 朱先生表示會就農業方面，陳述其他要點。他接着借助投影片陳述以下要點：

- (a) 錦田和八鄉地區的農業活動，有復蘇迹象。二零一一年，已有 200 多個農場設於該地區。二零一四年，該地區共有 57 個認證有機農場，佔香港有機農場總數約 45%；
- (b) 整體而言，錦田和八鄉地區具很大的復耕潛力。在四份分區計劃大綱圖涵蓋的規劃區內(包括錦田南、錦田北、八鄉及石崗)，共有約 700 公頃農地劃為「農業」地帶。目前，當中約 10% 是耕作中的農地，其餘大部分是閒置農地；

[許智文教授此時暫離會議。]

- (c) 政府在爭取房屋發展之同時，也不應漠視農業發展的需要。事實上，行政長官早前曾視察八鄉的農場，而當局正檢討農業政策；
- (d) 規劃署在二零一四年四月提交土地用途檢討予城規會考慮，土盟其後已主動收集錦田和八鄉地區農民的意見。根據收集所得的意見，已就圖則提出多項主要建議，以供委員考慮；

- (i) 應在圖則內加入一處保護農業的地帶，並效法新界東北新發展區，即新規劃的地帶可類似塋原自然生態公園以北的地方劃定為「農業(1)」地帶，以加強對農地的保護，以及類似在古洞南(已確定具復耕潛力和供遷置新界東北新發展區受影響農民的地方)進行農業復耕推廣；
- (ii) 由於錦田和八鄉是香港的重要農業區，因此，政府應考慮如何令該區的農業得以持續發展。政府應在圖則內區劃一處地方，以指定作農業開發中心發展，既可為農業提供教育和員工培訓，亦可舉辦與旅遊業／農業有關的活動；以及
- (iii) 政府應為受圖則修訂影響的農民提供適切援助，協助他們在其他地方繼續耕種。就新界東北新發展區，政府已促請土地擁有人勿胡亂強迫現時佔用人遷出，而土地擁有人亦應按照政府所訂向他們作出彌償。在落實圖則時，應跟進此事。

[實際發言時間：75 分鐘]

42. 莊先生在主席提問後表示，譚榮禧先生及鄒崇銘先生分別會再作口頭陳述，因此需要合共超過一小時的時間。主席回應說，考慮到城規會已訂下是日會議要考慮的議項數目，因而未能在這次聆聽會聽畢餘下的口頭陳述，並須安排另一天再進行聆聽。他表示，土盟先前向城規會秘書處表示只需約 20 分鐘作口頭陳述，而今早卻要求彈性給予額外 55 分鐘，即前後合共 75 分鐘。儘管如此，或可讓土盟再作一節簡短的口頭陳述。

43. 譚榮禧先生表示，根據已授權土盟作口頭陳述的申述人／提意見人人數計算，土盟有權獲分配至少 300 分鐘發言時間。主席解釋說，基於這個原因，城規會將在另一天聆聽土盟餘下的口頭陳述，並且不會剝奪土盟獲聆聽口頭陳述的權利。他補充說，有待已登記於這次會議作口頭陳述的餘下提意見人發言完畢，城規會仍會就這議項安排答問環節及討論其他議

項。城規會聽畢土盟的餘下口頭申述後，才會在另一天進行商議。這是城規會未能在一天內完成聆聽圖則的申述及意見的情況下，所採取的做法。

44. 譚先生認為，土盟應一次過作口頭陳述，並表示他不滿聆聽會的安排，指會議議程只預留上午一節的會議商議此議項。主席重申，土盟獲分配的發言時間乃由秘書處在聆聽會舉行前諮詢土盟後訂下，而安排另一天聆聽會，也不會剝奪土盟獲聆聽其陳述的權利。譚先生詢問出席下一次聆聽會的委員名單。主席回應說，城規會將向委員提供有關會議的記錄，為商議與圖則有關的申述及意見作好準備。

45. 譚先生表示，他打算在這次聆聽會作十分鐘的口頭申述，而鄒崇銘先生亦不反對出席在另一天舉行的聆聽會，以作口頭陳述。主席感謝譚先生及鄒先生與城規會合作。區國權先生表示，由於土盟已獲 60 人授權發言，因此有權要求至少獲分配 600 分鐘作口頭申述。他要求把此點記錄在案。譚先生表示，他會在餘下兩名提意見人發言後才作口頭申述。

[會議小休 5 分鐘。]

[劉文君女士及梁宏正先生此時離席。]

C 24 – Lai Wai Hung(元朗區議員)

46. 黎永添先生陳述以下要點：

- (a) 他是上村的村代表和「八鄉錦上路發展關注組」的成員，該關注組的成員中包括錦上路和八鄉南地區的所有村代表；
- (b) 區內居民對於錦上路的負面交通情況已忍無可忍。為免遇上塞車，學童須於每天清早(即上午七時)就出門乘車，才可準時回到位於元朗的學校。加強巴士服務，無法解決有關問題。除了交通擠塞外，道路安全和水浸問題亦日見嚴重。西鐵用地擬議發展所帶來的區內人口增加，會導致嚴重的交通問題。擴闊錦上路是必需的；

- (c) 委員不應被政府部門所提供的資料誤導。二零一四年四月，在土地用途檢討期間，元朗區議會和八鄉鄉事委員會曾從交通角度提出意見，強調錦上路的重要性。然而，為圖則的修訂項目擬備的文件卻未有提及需要擴闊錦上路。規劃署的代表在較早前的陳述中兩次表示，沒有證據支持擴闊錦上路至四線行車。但是，區內居民只要求擴闊錦上路，並沒要求一定要擴闊整條道路至四線行車。對於錦上路的改善工程，政府至今仍是口惠而實不至；
- (d) 民政事務總署曾建議就錦上路進行某些改善措施，八鄉鄉事委員會主席卻同意該等措施。然而，該主席居於橫台山附近，並非錦上路，有關措施未能回應區內居民擬改善錦上路的訴求。因此，區內居民成立了「八鄉錦上路發展關注組」；以及
- (e) 委員在同意修訂分區計劃大綱圖之前，應考慮區內居民的關注，並要求政府按確實的時間表擴闊錦上路。倘政府未能確定進行道路擴闊工程，應拒絕分區計劃大綱圖的擬議修訂。

[實際發言時間：7分鐘]

[劉智鵬博士此時離席。]

C312 – Kwong Yu Plastics FTY Limited

47. 潘富杰先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 在錦上路站用地附近的「綜合發展區」用地內有私人地段，潘先生代表該等私人地段的兩名土地擁有人的其中一人。兩名土地擁有人各自擁有的土地，一般稱為用地 1 和用地 2，以方便區分；
- (b) 申述人 R55(用地 1 的私人地段的土地擁有人)的建議，即把「綜合發展區」用地納為圖則的修訂項目，應予支持；

- (c) 把「綜合發展區」用地納為今次修訂項目的一部分，符合「交通導向型發展」的概念和土地用途檢討的建議。修訂項目 A1 不符合「交通導向型發展」的政策意向，亦無法配合增加房屋供應的需求。根據《二零一五年施政報告》，新界的房屋供應應予增加，並應按「交通導向型發展」的模式發展錦上路站用地，使之成為住宅樞紐。在時間配合方面，與提交第 12A 條申請以改劃該「綜合發展區」用地的用途地帶比較，上述把「綜合發展區」用地納入的做法更為快捷，前者的申請須待行政長官會同行政會議核准圖則後才可提交；
- (d) 雖然當局在二零零七年劃定該「綜合發展區」地帶，但地帶獲准許的低發展密度未能為發展商提供足夠的誘因。事實上，在該「綜合發展區」用地內和其周圍有足夠的基礎設施，可應付較高的發展密度；
- (e) 為協助早日落實住宅發展，以增加房屋供應，用地 1 和 2 應改劃為「住宅(甲類)」地帶，地積比率訂為 4 倍，這會與位於新市鎮港鐵站上蓋住宅發展的 6 倍地積比率相稱。就兩塊用地訂定相同的地積比率，有助在公平和平等的原則下，令用地 1 和 2 達致協調和最佳的城市設計，同時又尊重「綜合發展區」地帶的規劃意向。至於該「綜合發展區」用地的不可發展部分，則不會受到有關建議的影響。該部分現有的自然景致會得以維持，以供公眾享用；
- (f) 申述人 C312 是用地 2 的政府土地部分的原先擁有人。該擁有人正與地政總署商討，以回復該部分(現時並非用作公共道路或渠管)的土地的擁有權。為此，日後發展項目應包括該部分的土地；
- (g) 圖則所訂明的高度限制已不合時宜，應按石崗機場現時和日後的運作需要而作有系統的檢討。倘石崗機場高度限制可予放寬，則修訂項目 A1 和 A2 下的錦上路站和八鄉維修中心兩塊用地，以及其他用地(包括有關的「綜合發展區」用地)的發展密度亦

可予提高。該「綜合發展區」用地的高度上限(主水平基準上 69 米)應相應地提高。政府亦應逐步提供和改善相關的基礎設施，以配合所增加的發展密度；以及

- (h) 上述建議應視為圖則的替代修訂項目，並相應地納入圖則內。

[實際發言時間：9 分鐘]

48. 四名申述人和 65 名提意見人(名單見上文第 24 段)代表的土盟繼續陳述。譚榮禧先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 由於圖則的修訂項目對於錦田南和八鄉地區的變革至關重要，再加上土盟得到至少 60 名申述人／提意見人的授權，因此應獲分配足夠的時間，以陳述他們的理由；
- (b) 根據城規會在二零一四年四月十一日考慮的城規會文件第 9590 號－土地用途檢討(下稱「土地用途檢討文件」)，錦田南和八鄉地區會發展成近郊市鎮。然而，據他觀察所得，若干情況與這個發展概念有所不符。錦田和八鄉現時有人口約 28 000 人。待土地用途檢討中所提出的具潛力房屋用地(包括兩塊西鐵用地和若干公、私營房屋用地)獲全面發展後，所規劃的人口可達到 92 800 人。因此，日後的總人口會約為 120 000 人，相等於粉嶺和上水現時人口的 46%。根據有潛力房屋用地的面積(約 110 公頃)及 92 800 的人口數字，該區每平方公里的人口會超過 80 000 人，比觀塘還要稠密。土地用途檢討所提出的多塊具潛力房屋用地(包括兩塊西鐵用地)的建築物高度介乎 17 層至 26 層，超出《香港規劃標準與準則》第二章「住宅發展密度」中就鄉郊住宅發展密度第 1 區訂定的 12 層最高建築物高度；
- (c) 看來，土地用途檢討旨在進行新市鎮發展。然而，政府以分階段或零碎的方式推行擬議發展，逃避引

起公眾的關注。倘現時修訂項目屬新市鎮的第一期發展，則發展局應牽頭進行一系列的大規模公眾諮詢活動。當局應提供發展建議的全部詳情，並向立法會尋求撥款；

- (d) 根據土地用途檢討文件第 3 段，整項檢討是由規劃署在港鐵的協助下完成。港鐵作為牟利企業，可從錦田南和八鄉地區的規劃中直接得益。理應不得參與擬備土地用途檢討。規劃署應表明，在土地用途檢討中，政府和港鐵各自負責哪些部分。倘土地用途檢討主要是由港鐵擬備，則城規會在考慮圖則的修訂項目時，倘把土地用途檢討用作參考，是不恰當的做法；
- (e) 有關文件已表明，土地用途檢討是跟進行政長官《二零一三年施政報告》的目標，即增加房屋土地供應和推展兩塊西鐵用地的住宅發展的規劃工作。然而，施政報告應該只是土地用途檢討的其中一個考慮因素。當局應首先確定錦田南和八鄉地區的現有人口是否獲提供足夠的政府、機構及社區設施，然後才探討兩塊西鐵用地的各項發展方案。土地用途檢討文件確應提供這方面資料；
- (f) 當行政長官會同行政會議在一九九八年核准西鐵線時，當局曾就該用地進行了規劃。為加強公眾對於錦上路站用地的背景的了解，與該用地先前的規劃有關的文件應予公開；
- (g) 西鐵線列車有七節車廂，每小時 20 班車，現時的運作已達運載量的 99%，每小時載送 34 600 名乘客。港鐵很快會在二零一六年增加一節車廂，並最終每小時增至 28 班車。屆時，西鐵線的運載量會達 100%，每小時可載送 55 918 名乘客。因此，與現時的情況相比，增加了車廂數目和行車班次後，西鐵線可應付新增的每小時 21 318 名乘客。然而，上述改善措施卻未能應付西鐵線沿線日後的人口，包括洪水橋新發展區、元朗南和元朗及屯門區其他用途地帶修訂的潛在發展區的人口，總計至

少 300 000 人。立法會議員田北辰先生預計，至二零三零年，在繁忙時段使用西鐵線的乘客會增至每小時 92 569 人；以及

- (h) 鑑於上述情況，高密度的住宅發展應在市區進行，當局不應批准有關的修訂項目。

[實際發言時間：15 分鐘]

[梁慶豐先生和楊偉誠先生此時離席。]

49. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人和其代表就這個聆聽環節的陳述已經完畢，主席邀請委員提問。

50. 副主席問，可否提供進一步資料，以說明西鐵用地的擬議發展對於區內道路(包括錦上路)所產生的交通影響；以及交通影響評估是否已考慮，長遠而言，錦田南和八鄉地區其他的已規劃發展所產生的交通影響。運輸署工程師／元朗東張飛傑先生借助實物投影機回應表示，根據土地用途檢討的交通影響評估，西鐵用地的擬議發展所產生的交通流量預計約為每小時 1 500 個小客車單位，以及擬議發展日後的大部分居民在繁忙時段會經三號幹線(大欖隧道)進出九龍，部分則會經新田公路和元朗公路進出北區、屯門和元朗。因此，對於區內道路(包括錦上路)將不會有重大交通影響。交通影響評估亦已納入相鄰地區(即土地用途檢討中的其他 12 塊具潛力的房屋用地)的已知長遠發展可能產生的交通影響，以進行評估。現時，錦上路闊約 6.3 米，不及單程雙線行車道 7.3 米的標準。然而，錦上路現時的設計可容納每小時 1 400 架次(相等於每小時 1 800 個小客車單位)。交通影響評估已審視兩個發展方案，其中一個關於西鐵用地的擬議發展和其他三塊具潛力的房屋用地；另一個則包含所有 14 塊具潛力的房屋用地。根據交通影響評估，假設當局並未採取任何改善措施，以及 14 塊具潛力的房屋用地悉數獲得發展，則錦上路的交通流量會達到每小時 1 290 架次，其繁忙時段的行車量與容車量比率會約為 0.9；從交通的角度而言，屬可以接受。

51. 副主席問，鑑於錦上路現時的交通意外率，運輸署會否建議改善或擴闊錦上路。張先生回應說，運輸署已就最近一年

的情況檢視在錦上路發生交通意外的成因，而重點是因應每宗意外的成因制訂改善措施。有關結果顯示，在錦上路去年所發生的 47 宗交通意外中，只有 16 宗或與道路的闊度不足有關，以及由於超越前車或前車與尾隨車輛相撞而致。因此，闢設巴士避車處或擴闊路口等措施，應足以解決問題。

52. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士補充說，交通影響評估已研究區內道路網在兩塊西鐵用地落實擬議發展後的情況。為配合擬議發展的新增人口所產生的交通量，交通影響評估建議進行多項區內道路擴闊和主要路口改善工程。交通影響評估的結論顯示，待落實擬議道路改善措施後，所有主要的道路連接和路口的運作不會超越其容量，預計不會因擬議發展而出現無法克服的交通影響問題。她在回應副主席的進一步提問時表示，在交通影響評估中，當局假設，在土地用途檢討中的擬議房屋發展所產生的未來人口中，約有六成會使用鐵路上班／下班或上學／放學。

53. 副主席問，整體的鐵路基建如何能應付擬議發展和其相鄰的發展，以及鐵路沿線其他如新發展區的主要發展。路政署鐵路拓展處高級工程師／技術服務 1 施鍵恒先生表示，港鐵已採取措施，以加強西鐵線的服務，包括更妥善管理月台的人流，確保無論在月台上或車廂中，乘客分布都可以較平均，以及在繁忙時段按需要加密行車班次，以應付個別車站之間乘客的需要，例如會加開一班特別班次，行走天水圍至紅磡。他續說，中期而言，現時興建中的沙田至中環線（下稱「沙中線」）的大圍至紅磡段、西鐵線及馬鞍山線會組成「東西走廊」，而在沙中線項目下，西鐵線的訊號系統會得到改善，亦會添置新列車和改裝現有列車。西鐵線的列車會逐步由七節車廂增至八節。當所有添置和改裝的列車均投入服務後，「東西走廊」的服務會增至每小時每方向 24 班車，每輛列車有八節車廂。與現時的七節車廂、每小時 20 班車相比，屆時西鐵線的運載量會增加 37%。最終，「東西走廊」可達每小時每方向 28 班車，每輛列車有八節車廂。與現時的七節車廂、每小時 20 班車相比，屆時西鐵線的運載量會增加 60%。他補充說，根據《鐵路發展策略 2014》遠至二零三一年的設計展望，屆時會有七個新的鐵路項目，包括北環線、屯門南延線及洪水橋站。《鐵路發展策略 2014》的相關顧問研究，已考慮及日後發展的最新已知發展參數，並認為在各項新鐵路項目竣工後，西鐵線仍能應付乘客

的需求。有委員問及西鐵線的容量增加 60% 的估算基礎，施先生回應說，有關數字是考慮及增加車廂數目(由七節增至八節)和列車班次(由現時每小時 20 班車增至 28 班車)後計算出來的。

[邱浩波先生此時離席。]

54. 一名委員問及(a)土地用途檢討中具潛力的房屋用地與兩塊西鐵用地有何關係；(b)倘所有具潛力的房屋用地均獲發展，則有否需要擴闊錦上路；以及(c)是否有時間表以落實發展具潛力的房屋用地。錢女士借助投影片表示，土地用途檢討旨在確認錦田南和八鄉地區內適合作公營和私人房屋發展的用地，以配合香港日後的發展需要。土地用途檢討一共物色了 14 塊具潛力的房屋用地，包括兩塊西鐵用地。鑑於基建方面的限制，尤其是污水處理設施的容量所限，該 14 塊具潛力的房屋用地須分階段落實發展。為應付迫切的房屋需求，當局首先改劃兩塊西鐵用地，因為擬議發展在技術上可行，以及無需進行重大的基建改善工程。土地用途檢討中的其餘具潛力的房屋用地則有待進一步研究，以了解在提供配套基建(包括運輸基建)方面的情況。這些具潛力的房屋用地的發展時間表，會取決於進一步研究的進度。土地用途檢討中的交通影響評估已獲運輸署通過，其結果已證明兩塊西鐵用地的擬議發展，對於錦上路的影響會甚微。此外，交通影響評估的結論認為，待 14 塊具潛力的房屋用地悉數獲得發展後，當局須要在若干現有路口(例如錦上路／八鄉路和錦田公路／錦上路)進行某些改善工程，以及把錦田公路和錦上路數個路段擴闊至標準的 7.3 米闊和單程雙線行車道，並在道路兩旁闢設兩米闊的行人路。

55. 同一名委員問，當局會否在具潛力的房屋用地旁邊預留「政府、機構或社區」用地。錢女士表示，會有多項政府、機構或社區設施(包括體育中心、診所、郵局和中小學)，以服務該 14 塊具潛力房屋用地的已規劃人口和當區社羣。上述的政府、機構或社區設施，會配合人口遷入的時間而落實提供。當局亦會在各自的房屋用地或個別的「政府、機構或社區」用地內，提供一些政府、機構或社區設施。至於兩塊西鐵用地，當局會在用地內提供足夠的政府、機構或社區設施，包括幼稚園和中小學，以服務擬議發展的人口。此外，錦上路站和八鄉維修中心用地分別約有 40 000 平方米和 3 000 平方米的樓面面

積會撥作容納零售設施，以服務區內居民。作為擬議發展的一部分，當局亦會重置錦上路站用地的現有公共運輸交匯處、單車停泊處和泊車轉乘設施，以便利現有和日後的居民。

56. 一名委員問，在兩塊西鐵用地有超過 43 000 平方米的商業樓面面積，以及政府、機構或社區設施，這情況會否吸引更多的車輛進入該區，導致區內道路(即錦上路和錦田公路)擠塞。張先生回應說，根據土地用途檢討中的交通影響評估，所估算的每小時 1 500 個小客車單位，已計及西鐵用地擬議發展的商業樓面面積所產生的交通流量。況且，商業設施所產生的交通模式有所不同，因為在上午繁忙時段，商店一般不會開門營業。同一名委員說，錦上路沿途有多個巴士站，巴士須停站，這是該道路交通擠塞問題的其中一個成因。張先生回應說，闢設巴士路旁停車處會有助解決問題，無需全面擴闊錦上路。

57. 由於委員再無提問，主席表示這個環節的聆聽程序已經完畢。待土盟完成餘下的口頭陳述後，城規會便對申述和意見進行商議。他感謝申述人、提意見人和其代表，以及政府的代表出席聆聽會。各人此時全部離席。

[黃令衡先生此時暫離會議。]

粉嶺、上水及元朗東區

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/YL-KTS/672

擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗八鄉錦莆路第 106 約地段第 509 號(部分)、第 510 號、第 514 號(部分)及第 515 號餘段(部分)闢設關於中環灣仔繞道一八號連接路段隧道工程的臨時地盤辦公室和停車場，以及露天存放有關工程的預製組件(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 10044 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

58. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員

59. 主席表示歡迎，並稱申請人決定不出席聆聽會。由於當局已給予申請人足夠時間的通知，邀請他出席會議，委員同意在申請人缺席的情況下進行聆聽會。他繼而邀請粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

60. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點闢設關於中環灣仔繞道一八號連接路段隧道工程的臨時地盤辦公室和停車場，以及露天存放有關工程的預製組件。申請地點位於《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/12》上劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的範圍內；
- (b) 二零一五年九月四日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕這宗申請，理由是擬議發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶保留鄉郊地區特色的規劃意向；這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)，即有關發展與申請地點的鄉郊特色及附近主要為民居和農業活動的地區並不協調；以及批准這宗申請，會為這部分的「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的同類申請立下不良先例；
- (c) 申請人未有提交任何書面理據，以支持這宗覆核申請；

- (d) 先前申請及同類申請的詳情載於文件第 3.8 至 3.18 段；
- (e) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 4 段，並撮述如下：
 - (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近(東面約 20 米)有易受影響的用途(民居)，預計擬議發展會對環境造成滋擾；以及
 - (ii) 其他相關部門對這宗覆核申請沒有負面意見或不表反對；
- (f) 公眾意見——當局共接獲四份公眾意見書，分別來自錦田鄉事委員會主席、一名區內居民及兩名市民。他們對這宗覆核申請表示反對或提出負面意見。反對的主要理由是申請用途會對附近地區造成噪音及環境污染，亦會導致交通擠塞；以及擬議發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，因為有關發展會令棕地的質素下降；以及
- (g) 規劃署的意見——根據文件第 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，申請人未有提交任何書面理據以支持這宗覆核申請。自鄉郊及新市鎮規劃小組委員會上次拒絕有關申請以來，申請地點及附近地區的規劃情況一直沒有重大改變。因此，拒絕有關申請的規劃考慮因素及評估仍然有效，即擬議發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向；這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E；以及批准這宗申請，會為這部分的「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的同類申請立下不良先例，有損該區整體的鄉郊特色。

61. 由於規劃署的代表已完成簡介，主席邀請委員提問。由於委員並無提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。他繼而多謝錢女士出席會議。錢女士於此時離席。

商議部分

62. 一名委員認為，由於自小組委員會拒絕有關規劃申請以來，規劃情況一直沒有改變而可支持從優考慮有關申請。因此並無理據批准這宗覆核申請。副主席留意到，申請地點位處城規會先前考慮的其中一幅獲錦田南及八鄉土地用途檢討確認為具潛力發展房屋用地之內，遂詢問這可否作為拒絕這宗覆核申請的理由。一名委員補充說，批准在獲確認的重建地區內進行臨時用途，或會減慢整體的重建步伐，這並不可取。規劃署署長凌嘉勤先生回應說，鑑於該區有基礎建設方面的限制，加上現時未有計劃推展該具潛力發展房屋的特定用地的發展，因此，當局仍會就土地用途檢討中的相關具潛力發展房屋的用地進行進一步的研究。就此，他認為應以申請地點現時在分區計劃大綱圖上的土地用途地帶，作為評估這宗覆核申請的依據。

63. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，即保留鄉郊地區的特色。與鄉郊景觀互相協調的用途或發展，例如靜態康樂用途和多項鄉郊用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准，以改善區內環境，或配合地方社區的需要。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，即有關發展與申請地點的鄉郊特色及附近主要為民居和農業活動的地區並不協調，而申請地點先前並無獲批給規劃許可作露天貯物用途，相關部門亦對這宗申請提出負面意見；以及

- (c) 批准這宗申請，會為這部分的「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的同類申請立下不良先例。倘該等申請獲得批准，累積影響所及，會有損該區整體的鄉郊特色。」

[會議於下午一時十五分休會午膳。]

64. 會議於下午二時四十五分恢復進行。

65. 下列委員及秘書出席恢復進行的會議：

黃偉綸先生 主席

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

何培斌教授

邱榮光博士

霍偉棟博士

何立基先生

黃令衡先生

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

陳福祥先生

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)

黃耀光先生

地政總署副署長(一般事務)
林潤棠先生

規劃署署長
凌嘉勤先生

西貢及離島區

議程項目 5

[公開會議]

考慮《東涌擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCE/C》和
《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/C》以及建議對
《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/20》
所作的修訂
(城市規劃委員會文件第 10045 號)

[會議以廣東話進行。]

申報利益

66. 秘書報告，《東涌擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCE/C》和建議對《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/20》所作的修訂，涉及把一些土地劃作房屋署發展公共房屋之用。房屋署為香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機構。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------|--|
| 黃遠輝先生
(副主席) | — 為房委會委員、房委會策劃小組委員會委員，以及房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 劉文君女士 | — 為房委會委員，以及房委會商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員 |
| 何培斌教授 | — 為房委會建築小組委員會委員 |

- | | | |
|---------------------------------------|---|---------------------------------------|
| 梁慶豐先生 | — | 為房委會投標小組委員會委員 |
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長的身分) | — | 為房委會策劃小組委員會和建築小組委員會委員 |
| 林潤棠先生
(以地政總署
副署長(一般事務)
的身分) | — | 為擔任房委會委員的地政總署署長的代表 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)
的身分) | — | 為擔任房委會策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員的民政事務總署署長的代表 |
| 符展成先生 |] | 與房委會有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 林光祺先生 |] | |
| 劉興達先生 |] | |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶為房屋署僱員，但並無參與規劃工作 |

67. 秘書表示，按照城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於建議的公共房屋用地屬於新分區計劃大綱圖所建議的發展用地或涉及規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，上述委員就此議項申報的利益只須記錄在案，上述委員可繼續留在會議席上。委員備悉黎慧雯女士因事未能出席會議，而劉文君女士、梁慶豐先生、關偉昌先生、符展成先生、潘永祥博士和李美辰女士已經離席。

簡介和提問部分

68. 下列政府部門代表獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|--------------|
| 譚燕萍女士 | — | 規劃署西貢及離島規劃專員 |
|-------|---|--------------|

- | | | |
|-------|---|-----------------------|
| 胡明儀女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／離島 2 |
| 呂榮祖先生 | — | 規劃署城市規劃師／新圖規劃 |
| 區宇欣女士 | — | 規劃署城市規劃師／離島 2 |
| 盧國中先生 | — | 土木工程拓展署總工程師／離島 |
| 王清標先生 | — | 土木工程拓展署高級工程師 9(離島發展部) |

69. 主席歡迎上述各人出席會議，並請西貢及離島規劃專員向委員簡介文件內容。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介該兩份有關東涌擴展區和東涌谷的新分區計劃大綱草圖，以及建議對東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖作出的修訂，要點如下：

背景

- (a) 二零一二年，土木工程拓展署聯同規劃署委聘顧問進行「東涌新市鎮擴展研究」（下稱「東涌研究」）。整體目的是擴展東涌，使之成為更具規模的社區，同時建議一個切合房屋、社會、經濟、環境和當地居民需要的發展計劃。在二零一二至二零一四年間，東涌研究進行了三個階段的公眾參與活動；
- (b) 第三階段公眾參與活動關乎東涌研究就建議發展的東涌東及東涌西新市鎮擴展區日後的土地用途制訂的建議發展大綱草圖。其間，當局收到逾 4 000 份公眾意見書。當局考慮公眾和部門的意見，以及規劃和工程方面的因素後，修訂該草圖，並敲定建議發展大綱圖；
- (c) 當局根據建議發展大綱圖，擬備了兩份涵蓋東涌東和東涌西新市鎮擴展區的新分區計劃大綱圖，以收納各項土地用途建議，以及就日後的發展訂定發展指引和法定規劃管制。與此同時，東涌市中心地區

分區計劃大綱圖須予修訂，以收納建議發展大綱圖中有關現有市中心地區及其擴展區的土地用途建議，以及反映市中心地區的最新發展建議和已完成的發展；

東涌研究制訂的建議發展大綱圖

(d) 該三份分區計劃大綱圖已適當地收納東涌研究制訂的建議發展大綱圖的下列主要特點：

- (i) 發揮發展潛力——因應各種局限和考慮因素，盡量發揮東涌新市鎮擴展區的發展潛力。由於東涌線將會增設兩個鐵路站，日後東涌東和東涌西會受惠於此大型公共運輸系統而更加方便。為善用此交通之便，在擬設鐵路站 500 米範圍內的用地，地積比率會定得較高。就東涌東而言，擬議的「都會中心區」將會是整個東涌東的中心區，提供住宅、辦公室及零售設施。就東涌西而言，建議在東涌西擬設鐵路站附近及／或沿東涌道劃設兩塊公共房屋住宅用地及三塊為東涌西提供服務的商業用地；
- (ii) 公私營房屋組合——公私營房屋類別組合採用了長遠房屋策略督導委員會建議並獲政府採納的比例，即 60：40。新市鎮擴展區的最近擬議公私營房屋發展項目的比例為 63：37，而整個新市鎮全面發展後，整體房屋類別組合的比例亦大致與此相同；
- (iii) 區域商業樞紐——擬在東涌東發展的商業項目，在規劃上與機場北商業區相輔相成。東涌東的「都會中心區」及附近一帶計劃發展一個總樓面面積約 500 000 平方米的區域辦公室樞紐。在新市鎮擴展區內，約 163 300 平方米的總樓面面積會作區域零售用途，另約 164 000 平方米的總樓面面積會作地區零售用途。東涌東會興建一間總樓面面積約

50 000 平方米的酒店(約 1 000 間客房)連零售、餐飲和旅遊相關設施。預計各項擬議商業發展會創造逾 40 000 個職位(包括區內零售業所帶來的職位)；

- (iv) 平衡東涌西的保育和發展——經考慮公眾關注的問題和環境因素後，當局不再推展原先在東涌研究初期提出在東涌灣填海 14 公頃的建議。東涌西一派鄉郊自然風貌，因此建議因應該區各處的生態功能和環境狀況而在不同地點劃設「自然保育區」、「海岸保護區」及「綠化地帶」等保育地帶，同時亦在一些公共交通較方便及即使進行發展也對現有自然環境影響較小的地方(包括現有市中心和日後市鎮公園附近的地區)物色發展用地。建議在東涌谷這些地塊發展一些低矮、低密度的住宅項目。此外，建議在東涌谷建造一個結合雨水滯留及處理池的堤堰系統，控制東涌河的水質，並防範洪水泛濫威脅到沿河一帶的發展。東涌河部分河段會發展為河畔公園，藉此美化環境及作為適意用途；
- (v) 交通及連繫——建議興建兩個鐵路站，一個在東涌東，一個在東涌西，為擴展區提供服務。道路網的設計會盡量減少穿過住宅羣的車流。東涌東會有四通八達的行人路網絡，這些行人路結合連綿的公園系統，連接海濱的「都會中心區」、現有的市中心和各主要公眾設施。為鼓勵在新市鎮內以單車代步，區內會闢建由單車徑和單車公園組成的單車徑網絡；以及
- (vi) 建築物高度策略——該區建築物的高度採用梯級式建築設計，由南面的山巒向北面海旁一帶遞降，既可配合現時依山傍海的環境，亦能塑造獨特多元的都市輪廓；

東涌新市鎮的法定圖則

東涌擴展區分區計劃大綱圖

- (e) 按照建議發展大綱圖，東涌擴展區分區計劃大綱草圖(涵蓋土地面積約 216.67 公頃)主要涵蓋填海而成的東涌東新市鎮擴展區，以及擬築建 P1 道路(東涌至大蠔段)和大蠔交匯處的填海土地。現時在東涌市中心地區分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的迎禧路以北土地(主要為東涌第 52 至 56 區)，會從該分區計劃大綱圖剔除，然後納入新的東涌擴展區分區計劃大綱圖；
- (f) 東涌擴展區分區計劃大綱草圖的土地用途地帶建議撮述如下：
- (i) 「其他指定用途」——有約 10.81 公頃的土地劃為「其他指定用途」地帶，預留作指定用途，包括東涌東鐵路站、「都會中心區」內東涌東擬設鐵路站北面的商業及住宅發展暨公共交通交匯處、規劃區北部的遊艇會所、船隻修理及與遊艇停泊處發展有關的商業設施，以及加油站。「都會中心區」毗鄰東涌東的擬設鐵路站，將會成為新市鎮的地標，並成為大嶼山的主要辦公室樞紐，與日後設於毗鄰一帶的商業用途相輔相成；
- (ii) 「商業」——有五塊總面積約為 7.38 公頃的用地劃為「商業」地帶，主要的規劃意向是作商業發展。關於這五塊用地，三塊毗鄰「都會中心區」，最高地積比率為 9 至 9.5 倍；一塊在海旁，劃作發展酒店之用，最高地積比率為 3 倍；一塊在東涌海濱路北面，同樣劃作發展酒店之用，最高地積比率為 5 倍；
- (iii) 「住宅(甲類)」——約 42.03 公頃近擬設鐵路站的土地劃為「住宅(甲類)」地帶，主要

的規劃意向是作高密度住宅發展，建築物的低層可作商業用途。在「住宅(甲類)」用地內，最高住用地積比率限為 5 倍(就「住宅(甲類)」而言)或最高地積比率限為 5.4 至 6.9 倍不等(就「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)5」而言)，而最高建築物高度則限為主水平基準上 90 至 140 米不等；

- (iv) 「住宅(乙類)」——約 17 公頃近海旁的土地劃為「住宅(乙類)」地帶，主要的規劃意向是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，可能會獲得批准。「住宅(乙類)」用地的最高地積比率限為 2.5 至 3.9 倍不等，最高建築物高度限為主水平基準上 45 至 70 米不等；
- (v) 「休憩用地」——約 27.12 公頃的土地劃為「休憩用地」地帶，主要的規劃意向是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和全港市民的需要。「休憩用地」地帶涵蓋面積約 5 公頃的中央綠園。中央綠園是該規劃區中部的聚焦點和活動樞紐。此外，連綿的公園網絡會貫穿該規劃區的南北及東西，作為行人走廊和觀景廊，並連接市中心地區現有的行人走廊網絡；
- (vi) 「政府、機構或社區」——約 21.47 公頃的土地劃為「政府、機構或社區」地帶，主要的規劃意向是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以致全港的需要。計劃闢設的「政府、機構或社區」設施包括中小學、專上院校和其他教育用途、運動中心、運動場、診所及公用設施。此外，在該規劃區東部鄰近日後大蠔交匯處的一塊用地，已預留作可能闢設的單車公園；以及

- (vii) 「綠化地帶」——該規劃區南部邊緣約 20.32 公頃的土地(涵蓋毗連北大嶼山郊野公園(擴建部分)的婆髻山山麓)劃為「綠化地帶」，以保存現有地形和天然草木；

東涌谷分區計劃大綱圖

- (g) 東涌谷分區計劃大綱草圖(約 168.27 公頃)涵蓋東涌谷內的東涌西新市鎮擴展區的大部分範圍。東涌谷地區饒富鄉郊自然特色，規劃區內的東涌河具有重要生態價值。該區主要劃為「綠化地帶」、「自然保育區」和「海岸保護區」地帶，以達到自然保育的目的。在那些環境較不容易受影響的地塊可以作低層、低密度的住宅發展。規劃區內現有的認可鄉村會劃為「鄉村式發展」地帶；
- (h) 二零一五年八月二十一日刊憲的《東涌谷發展審批地區草圖編號 DPA/I-TCV/1》涵蓋東涌谷，把東涌谷指定為發展審批地區，以作出臨時規劃管制，避免東涌谷地區內不適當的用途進一步擴散，以及自然環境和鄉郊特色進一步受損。在該發展審批地區草圖展示期內，當局共收到 652 份申述書。迄今，當局收到 12 份對申述提出的意見。這些申述和意見的理由和所提出的建議，以及政府的回應撮錄於文件中。當局考慮這些申述及意見後，在制訂東涌谷分區計劃大綱草圖時已適當地予以採納；
- (i) 二零一五年十一月二十七日，城規會備悉如城規會同意，新的東涌谷分區計劃大綱圖會根據條例第 5 條展示。屆時，東涌谷發展審批地區圖即告失效，而該發展審批地區圖的圖則制訂工作亦不再繼續進行；
- (j) 東涌谷一派鄉郊風貌，毗鄰就是城市化的東涌市中心過渡至鄉郊的地區。該區的天然景致包括林地、灌木叢、草地、濕地、紅樹林、荒廢農地及優美的海岸線。屬「具重要生態價值河溪」的東涌河，其支流由上坡地區經該區流入東涌灣。該區有農地，

昔日曾有頻繁的農業活動。當中農地主要為無人打理的果園，細小的一片片散布在區內各處，除此之外，其餘農地大多已休耕，而且長有植被；

(k) 東涌谷分區計劃大綱草圖的土地用途地帶建議撮述如下：

(i) 「商業」——在裕東路以北鄰近東涌西擬設鐵路站的地方，約有 1.18 公頃土地劃為「商業」地帶，作商業發展，包括闢設一個地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務。有關用地的最高地積比率限為 2 至 3 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 20 至 35 米不等；

(ii) 「住宅(丙類)」——有七塊生態價值相對較低的用地(總面積約 19.31 公頃)劃為「住宅(丙類)」地帶。此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，或會獲得批准。有關用地的最高地積比率限為 1 或 1.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 20 至 55 米不等；

(iii) 「政府、機構或社區」——約 2.39 公頃的土地劃為「政府、機構或社區」地帶，以提供各種政府、機構或社區設施，包括沙咀頭的侯王宮(二級歷史建築物)、石門甲村北面的石門甲圍門(三級歷史建築物)及石壁凹附近的羅漢寺；

[李美辰女士此時到席。]

(iv) 「鄉村式發展」——約 14.59 公頃的土地劃為「鄉村式發展」地帶，以反映該規劃區現有的六條認可鄉村，即牛凹、藍嶺、稔園、石榴埔、莫家及石門甲。劃定該區的「鄉村式發展」地帶的界線時，所考慮的包括「鄉

村範圍」、現有的村落羣、當地地形、用地特點、預測小型屋宇需求量及尚未處理的小型屋宇申請；

- (v) 「其他指定用途」——約 8.45 公頃的土地劃為「其他指定用途」地帶，當中包括計劃闢設「河畔公園」、「雨水滯留及處理池」和「堤堰」的地方。河畔公園旨在保護及保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開東涌河易受破壞的天然環境，以免發展項目對之造成不良影響。沿東涌河闢設雨水滯留及處理池，旨在除去發展區所產生的污染物，以及減低東涌河一帶發生洪水泛濫的風險。沿東涌河闢設堤堰，是為了減輕洪水泛濫的影響；
- (vi) 「休憩用地」——約 3 公頃的土地劃為「休憩用地」地帶。「休憩用地」地帶涵蓋侯王宮前面和鄰近現有的空地和康樂設施，以及附近的海旁地方。劃設此地帶是為了在東涌灣闢設休憩用地供市民享用；
- (vii) 「自然保育區」——把約 54.63 公頃的土地（包括東涌河沿岸的緩衝區及牛凹和石門甲附近的成齡樹林）劃為「自然保育區」地帶，以保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色；
- (viii) 「海岸保護區」——在東涌灣的海灣約有 6.49 公頃的泥灘、紅樹林和天然海岸線劃為「海岸保護區」地帶，以作為緩衝區，避免有發展侵入海岸區和東涌河兩岸近出水口的地方，對之造成負面影響；以及
- (ix) 「綠化地帶」——把總面積約 51.93 公頃的有天然植被地方，包括河道、一些山坡上的密林、由荒廢農地演變而成而相對未成熟的

林地，以及現有的墓地，劃為「綠化地帶」，以保護現有的天然景觀；

對東涌市中心地區分區計劃大綱圖作出的修訂

(1) 建議對《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/20》作出的修訂，主要關於擴展規劃區的範圍，把現有和計劃的發展及東涌研究建議的發展區納入其中，以及根據建議發展大綱圖修訂土地用途地帶；

(m) 建議對東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖作出的修訂撮述如下：

(i) 修訂項目 A1 旨在擴展規劃區的範圍，把現時市中心地區西面及西南面約 138.05 公頃的地方納入東涌市中心地區分區計劃大綱圖的規劃區範圍內，以反映現有的發展和加入建議發展大綱圖所載的下列土地用途建議：

住宅地帶

- 建議把共有 25 幢樓宇的現有公共房屋逸東邨劃為「住宅(甲類)」地帶，最高住用地積比率定為 5 倍，以反映現時的發展密度；
- 建議把第 39 區興建中的公共房屋劃為「住宅(甲類)1」地帶，並根據獲批准的規劃大綱所載的發展參數，把最高住用地積比率定為 6 倍，最高建築物高度定為主水平基準上 130 米；
- 建議把東涌道旁第 42 區的一塊用地劃為「住宅(甲類)2」地帶，以發展公共房屋，最高地積比率定為 6.4 倍，最高建築物高度為主水平基準上 130 米；

- 建議把東涌道旁第 46 區的一塊用地劃為「住宅(甲類)3」地帶，以發展公共房屋，最高地積比率定為 5.4 倍，最高建築物高度為主水平基準上 140 米；
- 建議把逸東邨以西第 33 區的一塊用地劃為「住宅(乙類)2」地帶，以發展私人住宅，最高地積比率定為 3.5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 70 米；

「鄉村式發展」地帶

- 建議把赤鱸角新村、上嶺皮村、下嶺皮、黃家圍及龍井頭村這些先前不受該分區計劃大綱圖涵蓋的認可鄉村，劃為「鄉村式發展」地帶；

「政府、機構或社區」地帶

- 建議把 11 塊用地劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映現有及計劃闢設的政府、機構或社區用途；

「休憩用地」地帶

- 建議把現有的松慧街兒童遊樂場劃為「休憩用地」地帶，以反映該處現有的休憩用地用途；

「綠化地帶」

- 建議把林地和毗連北大嶼郊野公園(擴建部分)的地方，以及第 43 區的芳園地區(涵蓋天然生境)劃為「綠化地帶」，以保存新市鎮邊緣地區的現有地形和天然草木；

「自然保育區」地帶

- 建議把黃龍坑(屬「具重要生態價值的河溪」)及其河岸地帶(30米緩衝區),以及上嶺皮村以南的茂密成齡樹林劃為「自然保育區」地帶,以反映及保護這些地方的重要生態價值;
- (ii) 修訂項目 A2、A3、B1、B2 及 B3 關於調整該分區計劃大綱圖的規劃區界線,包括把毗連郊野公園但不在郊野公園範圍內的現有斜坡地方(約 3.01 公頃)及現有碼頭和防波堤(約 0.19 公頃)納入規劃區內;以及把東涌灣的現有海域(約 8.38 公頃)、郊野公園內的一些地方(約 6.47 公頃)及迎禧路北面的地方(約 37.28 公頃)剔出規劃區(然後納入新的東涌擴展區分區計劃大綱圖);
- (iii) 修訂項目 C 建議把逸東邨以東約 28.4 公頃的地方,由「休憩用地」、「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方,改劃為「住宅(乙類)1」、「住宅(乙類)3」、「鄉村式發展」、「休憩用地」地帶及其他土地用途地帶(視何者屬適當而定),以反映建議發展大綱圖所載的土地用途建議:

市鎮公園

- 建議把第 29A 區的大部分地方劃為「休憩用地」地帶,以便日後興建市鎮公園;

擬議私人房屋用地

- 建議把第 23 區一塊毗連擬設市鎮公園的用地劃為「住宅(乙類)1」地帶,最高地積比率定為 4 倍,最高建築物高度定為主水平基準上 75 米,以作中等密

度的住宅發展。該未來發展項目須按政府要求設一間幼稚園和其他政府、機構或社區設施；

- 建議在該分區計劃大綱圖中，把「住宅(乙類)1」地帶以西位於第 48 區東涌道北另一邊近馬灣涌的一塊用地劃為「住宅(乙類)3」地帶，最高地積比率定為 2 倍，最高建築物高度定為主水平基準上 55 米，以作中等密度的住宅發展；

現有鄉村及其毗鄰地方

- 建議把屬認可鄉村的黃泥屋村和馬灣涌村劃為「鄉村式發展」地帶，以反映現有村落及預留作鄉村擴展土地的範圍；
- 位於第 34 區馬灣涌排水口的現有村落雖非認可鄉村，但亦建議將之劃為「鄉村式發展」地帶，以反映該處現有的鄉村式發展及保存其傳統特色；
- 建議把第 34 區馬灣涌西北面現有的停車場用地、第 24A 區一塊有部分會用作進行馬灣涌村活化計劃的改善工程及有部分預留作尚未知的政府、機構或社區用途的用地，以及第 24B 區一塊涵蓋一個現有污水抽水站的用地劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映現有的政府、機構或社區用途及建議發展大綱圖所載的土地用途建議；

- (iv) 修訂項目 D1 至 D2、E1 至 E2、F1 至 F2、G1 至 G2、H1 至 H2 及 J 建議把現時的分區計劃大綱圖上多塊「綜合發展區」用地改劃為適當的土地用途地帶，以反映已落成的住宅和商業發展，包括把東堤灣畔、海堤灣畔、藍天海岸及映灣園分別改劃為「住宅(甲

類)4」、「住宅(甲類)5」、「住宅(甲類)6」及「住宅(甲類)7」地帶，把現有的商業及零售中心東薈城改劃為「商業(2)」地帶，以及把東涌鐵路站改劃為「其他指定用途」註明「鐵路站」地帶；

- (v) 修訂項目 K 建議把鄰接東涌鐵路站的露天公共交通交匯處用地(已無須作計劃的政府合署用途)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(3)」地帶，最高地積比率定為 5 倍，最高建築物高度定為主水平基準上 100 米，以作商業發展，與建議發展大綱圖建議的東涌東商業發展相輔相成；以及

[簡兆麟先生此時到席。]

- (vi) 修訂項目 L、M1 至 M3、N1 至 N2、P、Q1 至 Q2 及 R1 至 R3 主要是關於調整地帶界線，以反映現有情況、已建成狀況、當地地形及土地類別；

三份分區計劃大綱圖的土地用途建議

- (n) 三份分區計劃大綱圖的土地用途建議撮錄於文件的表 1；

諮詢

- (o) 從相關政府決策局和部門收到的意見，已適當地納入三份分區計劃大綱圖；
- (p) 如城規會同意，當局會在該三份分區計劃大綱草圖展示期間，就該三份草圖諮詢離島區議會及東涌鄉事委員會；以及

請求作出決定

- (q) 請委員同意載於文件第 13 段的建議。

70. 主席此時邀請委員發問及發表意見。

71. 副主席留意到計劃在東涌新市鎮發展的公共房屋比例高達大約 63%，公屋居民關注就業機會及到區外工作交通費高昂的問題。副主席詢問當局有否考慮這些問題，以及有否採取措施解決這些問題。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，就東涌研究進行諮詢時，居民主要關注區內就業機會及交通配套設施的問題。因此，東涌研究建議在新市鎮擴展區發展各類地區及區域商業設施，以提供不同種類的就業機會。按東涌研究的估計，擬議的商業發展合共可創造超過 40 000 個要求不同技能的職位。此外，機場未來的北商業區和三跑道系統，以及港珠澳大橋口岸會帶來新的職位。東涌東第 137 區已預留一塊「政府、機構或社區」用地發展專上院校，為青年人提供與機場運作有關的專門職業技能培訓。當局亦已設法改善新市鎮的內部交通網絡，包括提供往來新市鎮不同部分與東涌東和東涌西兩個新鐵路站的公共運輸服務，以及在整個新市鎮發展更完善的道路和單車徑網絡。

72. 一位委員詢問，面對該區的現有村屋和擬議房屋發展，如何能持續保育東涌河。譚燕萍女士回應說，東涌谷分區計劃大綱圖已把東涌河兩岸指定為「自然保育區」地帶，在兩岸闢設約 20 至 30 米闊的緩衝區，嚴格管制地帶內的發展。在該分區計劃大綱圖上，除了認可鄉村內的現有村屋外，只有那些環境較不容易受影響，適合作房屋發展的地方劃為「住宅(丙類)」地帶，供進行與鄉郊環境協調的低層、低密度住宅發展。

73. 一位委員讚賞現時的建議放棄原先建議的東涌灣填海計劃，但公眾仍能前往東涌灣海岸區。該委員認為在整個新市鎮闢設單車徑，能夠提高區內居民在新市鎮內工作的流動性，但關注有否相應地提供妥善的單車停泊設施。土木工程拓展署總工程師／離島盧國中先生回應說，根據建議，區內將闢設超過十公里長的單車徑，伸延至東涌東和東涌谷地區，並會在主要公共交通交匯處會闢設單車公園。至於在其他地點闢設單車停泊設施的事宜，則會在詳細設計階段研究。

[何培斌教授此時返回席上。]

74. 一位委員詢問，逸東邨現時的位置孤立，有否措施改善連接逸東邨的交通網絡。譚燕萍女士回答說，現時連接逸東邨與東涌市中心地區的交通欠佳，當局建議在緊貼逸東邨西南面的地方闢設一個新的鐵路站，此舉將大為提升居民的流動性。此外，當局計劃在新鐵路站旁闢設地區商業設施，為居民提供更多選擇。擬議的公共房屋發展項目和計劃作「政府、機構或社區」用途的土地會提供新的社會福利設施，服務區內居民。

75. 一位委員認為，機場和未來的港珠澳大橋口岸所提供的職位未必與東涌公屋居民的技能吻合，現時的東涌／機場與市區之間的雙向交通問題將會加劇。譚燕萍女士回應說，計劃中的東涌公共房屋與私人房屋比例大概是 63：37，但作出售和租住用途的公共房屋單位分別所佔比例尚未決定。無論如何，預料區內的擬議商業發展會帶來就業機會。

76. 一位委員認為機場缺乏較低技術的工人。然而，由於東涌與機場之間的運輸服務不足，東涌居民可能不願意到機場工作，尤其是夜班工作。譚燕萍女士回應說，當局已計劃建設道路基礎設施和公共交通交匯處，以便日後為居民提供運輸服務。在落實發展區發展計劃的過程中，各相關部門(包括運輸署)會在計劃公共運輸服務時考慮區內居民的意見。

77. 經商議後，委員同意：

- (a) 《東涌擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCE/C》(將重新編號為 S/I-TCE/1)及其《註釋》(分別載於文件附錄 A 的附件 I 及 II)適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條公開展示；
- (b) 《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/C》(將重新編號為 S/I-TCV/1)及其《註釋》(分別載於文件附錄 B 的附件 II 及 III)適宜根據條例第 5 條公開展示；
- (c) 《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/20》的建議修訂項目，以及《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/20D》(將重新編號為 S/I-TCTC/21)及其《註釋》(分別載於文件附

錄 C 的附件 II 及 III)適宜根據條例第 5 條公開展示；以及

- (d) 該兩份新的東涌擴展區及東涌谷分區計劃大綱草圖的《說明書》(分別載於文件附錄 A 的附件 III 及附錄 B 的附件 IV)及東涌市中心地區分區計劃大綱草圖的經修訂《說明書》(載於文件附錄 C 的附件 IV)說明城規會就上述分區計劃大綱圖各土地用途所訂定的規劃意向和目的。

78. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，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，會作輕微修改。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

79. 主席多謝政府部門代表出席會議，向委員簡介三份草圖。他們於此時離席。

議程項目 6

[公開會議]

考慮有關《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/1》的申述和意見後建議對該分區計劃大綱草圖作出的修訂
(城市規劃委員會文件第 10057 號)

[此議項以廣東話進行。]

80. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士此時獲邀到席上。

81. 主席歡迎西貢及離島規劃專員到席，並請她向委員簡介文件的內容。譚燕萍女士借助投影片簡介詳載於文件的內容，要點如下：

背景

- (a) 二零一五年二月二十七日，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《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/1》，以供公眾查閱。城規會共收到 813 份申述書和 1 462 份意見書；
- (b) 城規會於二零一五年十一月五日考慮有關申述和意見後，決定接納一些申述的部分內容(R3(部分)、R4(部分)、R11 至 R16、R18 至 R38、R41、R42、R44 至 R647、R649 至 R707、R709 至 R721、R727，以及 R757 至 R789)，在適當地考慮該處的景物、樹木和植被的保育價值、與周邊土地用途是否協調及該處的規劃意向後，縮減「住宅(丁類)」地帶的範圍；

「住宅(丁類)」地帶的狀況

- (c) 「住宅(丁類)」地帶的規劃意向是要涵蓋現有的臨時構築物／屋宇，以便作出改善，將這些構築物／屋宇重建為永久建築物；
- (d) 分區計劃大綱圖上的「住宅(丁類)」地帶坐落在蒲台村「鄉村範圍」外，位於該村西南面的山麓，斜度由西向東上升。該處現時有一些一至兩層高的臨時構築物，大部分都有人居住，有部分則已成頽垣。「住宅(丁類)」地帶內的所有私人地段皆具有建屋權；
- (e) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，「住宅(丁類)」地帶內約有十棵屬普通品種的成齡樹。該些成齡樹佇立在一派鄉郊風貌的鄉村構築物中，可作為多種雀鳥的覓食／棲息之所，尤其是沿海區附近長有一羣樹木；

建議對分區計劃大綱草圖作出的修訂

- (f) 考慮有關用地的狀況及樹木的位置後，建議對分區計劃大綱草圖作出以下修訂：
- (i) 修訂項目 A1——把「住宅(丁類)」地帶的西南部(約 0.06 公頃)改劃為「海岸保護區」地帶。該處主要長有成齡樹，沿海一帶有一些臨時構築物；以及
 - (ii) 修訂項目 A2——把「住宅(丁類)」地帶的東部(約 0.25 公頃)改劃為「綠化地帶」。該處有數幢臨時構築物和保育價值不高的植被；
- (g) 「住宅(丁類)」地帶的其餘部分(約 0.17 公頃)主要是具有建屋權的私人土地，會繼續劃為「住宅(丁類)」地帶，以便重建及改善現有的樓宇構築物；以及
- (h) 若委員同意建議對這份分區計劃大綱草圖作出的修訂，建議修訂項目會根據條例第 6C(2)條公布，以供公眾查閱。

82. 主席接着請委員發問及提出意見。

83. 一名委員留意到，在「住宅(丁類)」地帶東部改劃為「綠化地帶」後，東面的「政府、機構或社區」地帶會被保育地帶包圍，孤立分隔。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，該「政府、機構或社區」地帶是要反映一家現有的學校。雖然通往該學校的現有通道會由「住宅(丁類)」地帶改劃為「綠化地帶」，但不會影響該些通道的使用。

84. 對於一名委員問到有關改劃建議會否影響擬議「綠化地帶」內的現有屋宇，譚燕萍女士回應說，擬議「綠化地帶」內的所有構築物皆為沒有建屋權的臨時構築物，而該些有建屋權的私人土地則會繼續劃為「住宅(丁類)」地帶。

85. 經商議後，委員同意：

- (a) 文件附件 I 所示建議對《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/1》作出的修訂適宜根據條例第 6C(2)條公布，供公眾查閱；以及
- (b) 文件附件 II 所載建議對《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/1》的《說明書》作出的修訂適宜與這份分區計劃大綱草圖一併公布。

86. 主席多謝西貢及離島規劃專員作出簡介，她於此時離席。

[會議小休五分鐘。]

[此時，陸觀豪先生離席，而陳福祥先生則暫時離席。]

九龍區

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/K14/723

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍觀塘

大業街 11 號經營酒店

(城市規劃委員會文件第 10046 號)

[此議項以廣東話進行。]

申報利益

87. 簡兆麟先生就此議項申報利益，因為愛得甫物業投資管理有限公司的司徒耀煒先生(即申請人的代表)是其朋友，但雙方很久沒有見面。由於簡先生沒有參與這宗申請，委員同意他可留在席上。

簡介和提問部分

88. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

葉子季先生 — 規劃署九龍規劃專員

愛得甫物業投資管理有限公司

司徒耀煒先生] 申請人的代表

成小澄女士]

馬月華女士]

黃寬泰先生]

89. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請九龍規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

90. 九龍規劃專員葉子季先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人就擬經營的酒店申請規劃許可。擬議發展涉及改裝整幢位於申請地點樓高 13 層的現有工業大廈。申請地點在現時生效的《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/20》上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，最高地積比率限為 12 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米，或現有建築物的地積比率及高度，兩者以較大者為準；

[林光祺先生於此時到席。]

- (b) 擬議酒店的整體總樓面面積約為 3 745.78 平方米(地積比率為 9.68 倍)(不包括酒店後勤地方、機電及附屬泊車設施)、上蓋面積約為 60%，建築物高度為主水平基準上 51.8 米及 13 層，會提供 96 個客房；
- (c) 申請地點一面緊連大業街，另一面則緊連一條後巷。該後巷用作單程公共行車道，車輛會由大業街東端駛入，並由大業街西端駛出；

- (d) 申請人在第 16 條申請階段建議為擬議酒店闢設 2 個私家車泊車位(包括一個殘疾人士泊車位)、1 個上落客貨處(長 8 米，闊 3.5 米)供重型貨車及輕型貨車使用，以及 1 個的士／私家車路旁停車處；
- (e) 二零一五年八月二十一日，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」)拒絕有關申請，理由如下：
- (i) 擬議酒店並不符合《在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展》的城規會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因泊車位及上落客貨車位設施的擬議數量和面積並不符合《香港規劃標準與準則》的規定；
 - (ii) 擬議泊車位及上落客貨車位的布局未如理想；以及
 - (iii) 如批准這宗申請，會為沒有提供足夠及可接受的泊車位及上落客貨車位的同類酒店發展申請立下不良先例，累積影響所及，或會對觀塘商貿區的道路網造成不良的交通影響；
- (f) 二零一五年九月二十一日，申請人就小組委員會拒絕有關規劃申請的決定，提出覆核申請。為支持其覆核申請，申請人就運輸署的意見作出詳細的回應。有關回應撮述如下：
- (i) 經修訂的地面發展藍圖(顯示於文件的繪圖 R-1)標示獲指定的重型貨車／輕型貨車上落客貨處(長 12 米，闊 3 米)。已增設 1 個電單車泊車位，而泊車位的面積亦已調整至符合所規定的標準；
 - (ii) 已提供有關重型貨車及所有進出該大廈的車輛的經修訂車輛迴轉範圍分析，以回應運輸署質疑泊車位及上落客貨處的擬議布局設計在技術上是否可行；以及

- (iii) 已設計一個泊車管理系統，可有效管理申請地點的泊車及交通流量，措施包括規定使用上落客貨處須事先通知酒店經營者、酒店員工會就使用上落客貨處及泊車位提供適當指引，以及規定使用上落客貨處的時限及禁止使用的時間；

- (g) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 5 段。運輸署對經修訂的擬設泊車及上落客貨設施沒有意見。其他相關部門，包括起動九龍東辦事處、路政署、屋宇署及消防處對這宗覆核申請不表反對或沒有負面意見；

- (h) 公眾意見——當局接獲一份由觀塘中分區委員會提交的意見書，表示支持覆核申請，但並無提出理由；以及

- (i) 規劃署的意見——基於文件第 7 段所載的規劃考慮因素及評估，規劃署對這宗覆核申請並不反對。擬議酒店用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，即鼓勵興建新建築物或重建／改裝整幢建築物作商業和非污染工業用途。擬議地積比率(9.68 倍)及建築物高度(主水平基準上 51.8 米)並無超逾分區計劃大綱圖所訂的地積比率限制(12 倍)及建築物高度限制(主水平基準上 100 米)。有關申請在第 16 條階段基於交通理由，即擬議酒店發展的泊車位及上落客貨處的大小、布局設計及數目未如理想而遭小組委員會拒絕。申請人已在覆核申請時提交了相關資料以回應該等關注事宜，包括修訂發展項目地面層的停車場布局設計、提交經修訂的車輛迴轉範圍分析，以證明擬議布局在交通方面是可行的；調整泊車位及上落客貨處的面積及尺寸，以符合運輸署的規定；應運輸署的要求增設 1 個電單車泊車位；以及提交有關管理申請地點交通流量的泊車管理系統的資料。雖然的士／私家車路旁停車處的數目仍較《香港規劃標準與準則》所規定的數目少 1 個，但經考慮申請人在覆核

申請階段所提交的資料後，運輸署對申請並無提出負面意見。

91. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。司徒耀焯先生陳述下列要點：

- (a) 他很高興看到運輸署對覆核申請沒有負面意見，因為該署先前對擬議酒店的泊車位及上落客貨處的布局設計及數目所關注的事宜已經解決；
- (b) 他與妻子會致力落實及經營擬議酒店，酒店的客戶對象為中層行政人員及資訊科技專業人員。他們十分支持政府把九龍東轉型為香港的第二個核心商業區的措施。他們所進行的市場分析顯示，觀塘的酒店賓館仍有需求。這個把整幢工業大廈改裝作酒店用途的項目，是他們在該區的第二個工程項目。小組委員會於二零一三年年底批准他們第一個在偉業街的酒店項目後，他們便積極落實改建工程，預期酒店即將於二零一六年三月開業；

[陳福祥先生此時返回席上。]

- (c) 起動九龍東辦事處曾建議他們改建整幢建築物時，考慮把工業文化元素加入設計內。他們會採納該辦事處的建議，並要求其建築師作出相應跟進；以及
- (d) 由於他們擬經營的酒店規模細小，他希望城規會批准其申請。

92. 九龍規劃專員及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

93. 主席詢問，關於這宗規劃申請在第 16 條申請階段被拒絕的理由，所涉的問題是否已完全得到解決。九龍規劃專員葉子季先生回應說，由於申請人已在覆核申請提交相關資料，以解決運輸署先前所關注的事宜，包括擬議酒店的泊車位及上落客貨處的大小、布局設計及數量，而有關資料亦獲運輸署接

納，因此有關申請在第 16 條階段被拒絕的理由當中所涉的交通問題已經得到解決。

94. 一名委員備悉泊車及上落客貨區的面積已有更改，並詢問泊車位及上落客貨處的數目是否亦已有改變。葉子季先生回應說，與第 16 條申請階段相比，2 個擬議私家車泊車位及擬議上落客貨處的面積已增加，並加設了一個電單車泊車位，以符合運輸署的要求。同一名委員詢問，酒店經營者會如何落實擬議泊車管理系統。司徒耀煒先生回應說，該系統主要就貨物運往酒店作出管制，規定貨車運送貨物到酒店前須事先通知酒店。由於酒店的規模細小，而客戶對象主要是個別商務旅客，因此預期不會有旅遊車接載住客到酒店的情況。相反，由於申請地點與港鐵牛頭角站相距不遠，大部分住客會乘搭公共交通工具前往酒店。

95. 副主席詢問，申請人可否告知委員為何他們決定把現有工廈改裝為酒店，而不是作其他類型的商業用途，例如辦公室或零售用途。司徒耀煒先生回應說，他們考慮過倘把所涉工業大廈改裝為辦公室大樓，他們未必能夠與其他在辦公室市場上資源及經驗均較為豐富的大財團競爭。此外，他們留意到觀塘有很多現有工業大廈已改裝或重建為辦公室大樓，因此把握現有商機發展酒店，為商務旅客提供服務。他們希望把工廈改裝為精品酒店，因能更有效地控制營運成本。

96. 一名委員問申請人是否有業務計劃，在改裝整幢工廈的工程完成後把酒店建築物出售。司徒耀煒先生回應說，目前他們沒有這樣的計劃，因為他們打算親自經營該酒店。他們希們建立自己的精品酒店品牌，服務對象為專業及中層管理層的商務旅客。

97. 一名委員留意到擬議酒店的泊車位及上落客貨處的面積、布局設計及尺寸均獲運輸署接納，遂問運輸署有沒有關注使用後巷接達申請地點的問題，因為後巷的闊度未必足夠讓重型貨車及長旅遊車進出。九龍規劃專員葉子季先生回應說，運輸署已全面考慮申請人所提交的補充資料，包括經修訂的車輛迴轉範圍分析，並接納後巷中間公用部分的闊度可供貨車及小型旅遊車從大業街進出。

98. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再無提出問題，主席告知申請人的代表，這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將會在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和九龍規劃專員出席會議。各人於此時離席。

商議部分

99. 由於申請人已解決運輸署所關注的事宜，即擬議酒店的泊車位及上落客貨處的面積、布局及數量的問題，委員同意可批准這宗覆核申請。

100. 經商議後，城規會決定按照申請人向其提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可的有效期至二零一九年十二月十一日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展設計及提供泊車設施、上落客貨車位、路旁停車處、車輛通道及內部車道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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規會的要求；
- (d) 提交經修訂的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (e) 落實上文條件(d)項所述經修訂的排污影響評估內確定的區內排污改善／排污駁引工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

101. 城規會亦同意告知申請人須留意文件附件 F 所載的指引性質的條款。

[何立基先生於此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/559

擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第 28 約

的政府土地(鄰近地段第 393 號)

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 10048 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

102. 以下規劃署及申請人的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
陳興有先生]	申請人的代表
伍秀蘭女士]	

103. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序，然後請沙田、大埔及北區規劃專員向各委員簡介這宗覆核申請。

104. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請人是龍尾村的原居村民，他申請規劃許可，以便在現時生效的《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19》上劃作「綠化地帶」的申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇－小型屋宇；

- (b) 二零一五年九月十八日，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」)拒絕有關申請，理由如下：
- (i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的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；
 - (ii) 擬議的發展不符合有關「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編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)，因為擬議的發展涉及清除現有的天然植被，影響周邊環境的現有天然景觀；
 - (iii) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
 - (iv) 龍尾、大美督和黃竹村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬用作發展小型屋宇的土地可用。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，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；
- (c) 二零一五年十月十三日，申請人申請覆核小組委員會拒絕這宗申請的決定。申請人的理據是：
- (i) 在申請地點附近的同一「綠化地帶」內有多宗同類申請獲城規會批准；
 - (ii) 附近多幢已落成的屋宇和正在興建的屋宇，已對景觀和排污造成影響；

- (iii) 申請地點四周的天然植被已受附近的建築活動影響。申請地點雜草叢生，現有的天然植被沒有被清除；
 - (iv) 龍尾的「鄉村式發展」地帶的面積不足以應付小型屋宇的需求，申請人未能物色其他合適的用地發展小型屋宇；
 - (v) 申請地點旁邊已有小型屋宇落成，在提供基礎設施和服務方面更符合經濟效益；以及
 - (vi) 多個相關的政府部門不反對這宗申請；
- (d) 申請地點是一幅政府土地，位於天然山坡的底部，山坡長有一些雜草，北部有攀緣植物蔓生的樹羣。該地點經汀角路對開的區內小徑可達。周邊地區饒富鄉郊特色，北鄰有密林，形成該區的天然背景；西南鄰和東鄰的地方涉及多宗獲批准的小型屋宇規劃申請，全皆處於施工或批建小型屋宇的後期階段；
- (e) 先前的申請——申請地點不涉及任何先前的申請；
- (f) 同類申請——自「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布以來，同一「綠化地帶」內有 47 宗發展小型屋宇的同類規劃申請。其中 29 宗申請在二零零二至二零一三年間獲批准，考慮的主要因素是擬建的小型屋宇大部分覆蓋範圍在「鄉村範圍」內；有關鄉村的「鄉村式發展」地帶可供應付小型屋宇需求的土地普遍供不應求；以及擬議的發展對周邊地區不會有嚴重的不良影響。在二零零九至一五年間，其餘 18 宗申請被小組委員會拒絕或經城規會覆核後被駁回，理由主要是有關申請不符合「綠化地帶」的規劃意向；及／或不符合「臨時準則」和城規會規劃指引編號 10，因為擬建的小型屋宇會對周邊地區的景觀及／或水質有不良影響。至於最近有三宗申請(編號 A/NE-TK/555、557 及 558)被拒絕，理由亦是因為龍尾、大美督和黃

竹村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬用作發展小型屋宇的土地可用；

- (g) 規劃意向——「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，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，此地帶內不宜進行發展；
- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段，相關部門維持它們先前就這宗申請提出的意見。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園景對這宗申請有所保留。申請地點在現有林地附近。該林地有品種多樣的植物，包括成齡本土樹及野生灌木，形成該區獨有的背景。申請地點西北隅的一個緩坡上有一棵成齡本土樹**翻白葉樹**，而沿北面邊界則有一羣成齡樹**血桐**。興建小型屋宇和進行相關的地盤平整工程，很可能會影響申請地點範圍內及附近地方的現有樹木。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點鄰近林木茂密的山坡，部分地方綠草遍野，部分地方綠樹如蔭。發展小型屋宇和闢設相關的基礎設施須砍伐「綠化地帶」的樹木，影響林木茂密的山坡。雖然擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，若區內沒有其他地點可供選擇，他對這宗申請沒有很大的意見；
- (i) 公眾的意見——收到兩份有關這宗覆核申請的公眾意見書，分別來自創建香港和一名個別人士。他們反對這宗申請，理由主要是有關發展不符合城規會規劃指引編號 10 和「臨時準則」，因為擬議的發展涉及清除植被，對周邊地區的景觀會造成不良影響；以及
- (j) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，理由撮錄如下：

- (i) 申請地點是政府土地，位於龍尾村邊陲的天然山坡底部，完全在「綠化地帶」內。漁護署署長認為，進行擬議的發展和闢設相關的基礎設施須砍伐「綠化地帶」的樹木，影響林木茂密的山坡。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，認為興建小型屋宇及進行相關的地盤平整工程，很可能會影響申請地點範圍內及附近地方的現有樹木(包括根部系統和樹冠)；
- (ii) 有 29 宗同類申請於二零零二至二零一三年間獲得批准，而這些個案有部分所涉的地點在申請地點附近，有關屋宇正在施工或處於批地／換地事宜的後期階段。雖然如此，但這些同類申請是在早年獲得批准，故不宜以同類申請獲批作為支持現時這宗申請的理據。應注意的是，這些獲批准的申請所涉的地點位於較平坦的土地上，遠離斜坡和林地。此外，二零零九至二零一五年間，有 18 宗同類申請被拒絕，理由包括對景觀造成不良影響；
- (iii) 「鄉村式發展」地帶內有約 3.33 公頃或相等於約 133 幅小型屋宇用地可供發展小型屋宇，足夠應付 61 宗尚未處理的小型屋宇申請；以及
- (iv) 自小組委員會拒絕有關申請後，申請地點和周邊地區的規劃情況一直沒有重大改變，因此沒有充分的規劃理據支持偏離小組委員會先前的決定。

105. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

106. 伍秀蘭女士表示，小組委員會雖因景觀理由拒絕了這宗規劃申請，但沒有預期擬建的小型屋宇會對景觀造成負面影響。他們實地視察發現，申請地點附近已有一些會影響該區景觀的小型屋宇發展項目，並非只有申請人擬建的小型屋宇才會

對景觀造成政府指稱的所謂負面影響。由於申請地點僅長滿雜草，因此不會涉及廣泛清除植被。

107. 陳興有先生接着說，雖然政府指「鄉村式發展」地帶內有土地可供發展小型屋宇，但物色到的可用土地(如文件的圖 R-2b 所標示)大都不能用作發展，因為該些土地須用作緊急車輛通道或為渠務工程所佔用。

108. 沙田、大埔及北區規劃專員及申請人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

109. 一名委員從文件的圖 R-2a 留意到，小組委員會以往曾批准多宗涉及在申請地點附近發展小型屋宇的規劃申請，特別是那宗涉及申請地點東鄰的申請(申請編號 A/NE-TK/425)。該委員詢問申請編號 A/NE-TK/425 所獲批准的小型屋宇的落實進度如何，以及現在這宗申請與編號 A/NE-TK/425 的申請所涉的考慮因素有何分別。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，文件的圖 R-2a 中以綠色標示的獲批准小型屋宇已獲或將獲地政總署批給建屋牌照，有一些則正在施工。獲批准於申請地點西南面興建的小型屋宇全部在私人土地上，並且位於遠離斜坡及林地的地方，地勢相對平坦。編號 A/NE-TK/425 的申請所涉地點在申請地點東鄰，小組委員會於二零一三年批准該宗申請，主要考慮因素包括有關的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，以及「鄉村式發展」地帶內可應付小型屋宇需求(包括尚未處理的小型屋宇申請及未來 10 年的預測需求量)的土地普遍供不應求。相比其他獲批准的申請，申請地點較接近山坡並有較茂密的植被。在這宗個案中，由於在滿足尚未處理的小型屋宇申請後，「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用，加上擬建的小型屋宇會對景觀造成負面影響，因此建議拒絕這宗申請。

110. 蘇震國先生回應一名委員的詢問時說，文件的圖 R-4 中的實地照片顯示申請地點的最新狀況。

111. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員也再無提問，主席告知申請人的代表，這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會

把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

112. 一名委員表示，雖然文件的圖 R-2a 顯示在二零零九至二零一三年期間，有一些涉及在申請地點附近發展小型屋宇的申請獲小組委員會批准，但圖 R-1a 顯示在二零一三至二零一五年間，同一「綠化地帶」內涉及申請地點西面的其他同類申請卻遭小組委員會拒絕或經城規會覆核後被駁回。駁回這宗覆核申請會符合小組委員會／城規會近期在考慮小型屋宇申請時取態更為審慎的做法。

113. 規劃署署長凌嘉勤先生補充說，小組委員會近年在考慮小型屋宇申請時，取態更為審慎。雖然小型屋宇的需求包括尚未處理的小型屋宇申請數目及未來 10 年的預測需求量，但在考慮「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，就「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地而言，會較着重前者。

114. 一名委員表示，小組委員會在第 16 條申請階段考慮這宗申請時，備悉申請地點完全在「鄉村式發展」地帶外，而編號 A/NE-TK/425 的申請所涉的地點則有部分地方位於「鄉村式發展」地帶內及有部分在「綠化地帶」內。由於「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇，因此不宜批准在毗連的「綠化地帶」內發展更多的小型屋宇。

115. 副主席表示，由於該區只有一條交通繁忙的汀角路接達，交通已很擠塞，故擔心擬議的發展可能會對交通造成影響。主席指出，多建一幢小型屋宇不大可能會對該區的交通造成負面影響，但須考慮所累積的影響。

116. 由於這宗申請遭小組委員會拒絕後，有關個案的規劃情況並無重大改變，委員同意應拒絕這宗覆核申請。

117. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的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；
- (b) 擬議的發展不符合有關「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編號 10，因為擬議的發展涉及清除現有的天然植被，影響周邊環境的現有天然景觀；
- (c) 擬議的發展不符合「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」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及
- (d) 龍尾、大美督和黃竹村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要作小型屋宇發展的土地可用。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，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

[此時，雷賢達先生離席，陳福祥先生則暫時離席。]

議程項目 9

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/557

擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第 28 約地段第 99 號餘段及毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10049 號)

[此議項以廣東話進行。]

118. 秘書報告，申請人的代表在二零一五年十一月二十四日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期

三個月才就這宗覆核申請作出決定，讓其有時間準備所需的資料以支持這宗覆核申請。這是申請人首次要求延期覆核申請。

119. 委員備悉，申請人要求延期的理據符合有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，因為申請人需要更多時間準備支持其申請的資料，而且申請人非要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。儘管如此，建議按照城規會規劃指引編號 33 所訂明的一般處理方法，只批准延期兩個月，而非申請人所要求的三個月。

120. 經商議後，城規會同意延期兩個月(而非申請人所要求的三個月)就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人提交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。城規會亦同意告知申請人，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。

屯門及元朗西區

議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/745

擬在劃為「工業」地帶的元朗屏唐東街 9 號第 121 約
地段第 1278 號餘段、第 1284 號 A 分段及第 2024 號和
毗連政府土地

經營商店及服務行業

(城市規劃委員會文件第 10051 號)

[此項目以廣東話及英語進行。]

申報利益

121. 秘書報告，城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)及香港弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的顧問，下列委員已就此議項申報利益：

林光祺先生]	與城市規劃公司及弘達公司有
劉興達先生]	業務往來
何培斌教授	—	與城市規劃公司有業務往來
劉文君女士]	與弘達公司有業務往來
符展成先生]	

122. 委員備悉上述委員沒有參與這宗申請，並同意他們只涉及間接利益，可以留在席上。委員又備悉劉文君女士及符展成先生已離席，而劉興達先生尚未到席。

簡介和提問部分

123. 下列規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

林智文先生	—	規劃署屯門及元朗西規劃專員
何劍琴女士	—	規劃署高級城市規劃師／元朗西 1

WYTAK Limited

洪克協先生]	申請人的代表
李淑儀女士]	

城市規劃公司

薛嘉蓮女士]	
曾思蒂女士]	
黃凱棋女士]	
梁惠筠女士]	

嘉聯劃則師樓

龔志豪先生]	
-------	---	--

124. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。他繼而請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

125. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗覆核申請，並提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把在申請地點內的一幢現有工業大廈(即合興大廈)及毗連地段整幢改裝作商店及服務行業和花園用途。申請地點坐落於《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》上的「工業」地帶內。
- (b) 申請地點包括一幢用作製造食油產品的現有三層高工業大廈及東面相關油庫所在的四塊毗連土地。擬議改裝整幢現有大廈的方案不會改變現時的發展參數，包括總樓面面積、建築物高度及樓宇體積。申請地點的東部擬改建為一個花園及穿梭巴士上落和停泊處，並在四周種植花木及提供公眾市容設施；
- (c) 二零一五年九月四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關申請，理由如下：
 - (i) 「工業」地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。申請地點位於唐人新村新起村工業區，區內的工業活動相當頻繁，因此應保留作工業用途。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
 - (ii) 批准這宗申請，會為「工業」地帶內改裝整幢現有工廈的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令區內的工業樓面空間減少。

- (d) 二零一五年九月二十九日，申請人申請覆核小組委員會拒絕申請的決定，但未有提交書面申述以支持覆核；
- (e) 先前的申請——申請地點並不涉及任何先前的申請；
- (f) 同類申請——在該「工業」地帶內沒有改裝整幢工業大廈作商店及服務行業用途的同類申請；
- (g) 政府部門的意見——政府部門的意見撮載於文件第 4 段。相關政府部門維持對這宗申請的先前意見。工業貿易署署長對這宗申請有所保留，因為「2014 年全港工業用地分區研究」(下稱「2014 年分區研究」)已揭示本港的整體工業用地將無法應付日後工業用途的需求。倘這宗申請獲得批准，恐怕工業用地數量會進一步減少。此外，申請地點並未納入 2014 年分區研究的改劃用途地帶建議內。其他政府部門對覆核申請沒有提出反對或負面意見；

[霍偉棟博士於此時到席。]

- (h) 公眾意見——當局接獲一名元朗區議員就覆核申請提交的公眾意見書，主要基於交通理由而反對這宗申請。在第 16 條階段，當局接獲三份公眾意見書。有一名提意見人基於交通理由反對申請，另一名提意見人認為應把資源投放於其他行業，例如創意產業／製造業。鑑於擬議發展十分接近一條現有高壓管道，香港中華煤氣有限公司表示須進行風險評估，以評估風險及確定所須採取的紓緩措施；以及
- (i) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請，現撮述如下：

- (i) 申請地點位於唐人新村新起村工業區，區內的工業活動相當頻繁，因此應保留作工業用途；
- (ii) 2014 年分區研究顯示，與二零零九年相比，該「工業」地帶的工業大廈空置率呈下降趨勢。鑑於其空置率極低和主要用作貨倉及貯物用途(約 95% 總樓面面積)，2014 年分區研究建議暫時保留該「工業」地帶；
- (iii) 工業貿易署署長對這宗申請有所保留，因為區內的工業用地數量可能會減少；
- (iv) 毗鄰的土地用途主要是工業用途及住宅發展，擬議改裝工業大廈作商店及服務行業用途與毗鄰的土地用途並非不相協調；
- (v) 城市規劃委員會規劃指引編號 25D「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的規劃準則適用於這宗申請，因為申請人沒有證明申請所涉的擬議用途有實際需要；以及
- (vi) 由於同一「工業」地帶內沒有作商店及服務行業用途的同類申請，批准這宗申請將會立下不良先例，令區內的工業樓面空間減少。

126. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。薛嘉蓮女士借助投影片作出陳述，提出下列要點：

- (a) 申請地點位於新起村工業區的邊緣，鄰接通往元朗市中心的單車徑。西部為製造食油的一幢現有工業大廈(即合興大廈)，東部為相關燃油貯存庫。《元朗南房屋用地規劃及工程研究》(下稱「元朗南研究」)的研究區位於申請地點南鄰；
- (b) 新起村工業區周圍的土地屬不同用途，包括住宅地帶、綠化地帶、休憩用地地帶、政府、機構或社區地帶及鄉村式發展地帶，但附近並無商業地帶；

- (c) 除工業、工場、貯物及一些臨時用途外，新起村工業區內還有村屋，其中兩間分別位於申請地點東鄰及西鄰。此外，工業區內新起村街與唐人新村路交界處有一間餐廳。工業區東鄰是一些低密度住宅發展及社區用途。雖然工業區與住宅區的鄰接問題很明顯，而規劃署所進行涉及新起村／唐人新村的2014年分區研究亦有提及(有關摘錄載於小組委員文件第A/YL-TYST/745A號附錄IV)，但文件的正文未有提到這個問題；
- (d) 2014年分區研究提議暫時應保留新起村／唐人新村區為「工業」地帶，以協助解決現有及潛在的工業區與住宅區鄰接問題，並顧及元朗南研究及洪水橋新發展區研究將提出的建議對區內情況可能帶來的改變。如已有解決工業區與住宅區鄰接問題的機會，便無須等待研究的結果；城規會應考慮這宗申請的優點；
- (e) 申請人要求把現有的三層高工業大廈改裝為商店及服務行業用途。擬議用途與毗鄰的土地用途並非不相協調。有關建議可緩解2014年分區研究所指的工業區與住宅區鄰接問題。現時的樓宇體積包括現有的總樓面面積、建築物高度及天台層不會有任何改變。面積約為1 132平方米的擬議園景花園和綜合單車徑休息區，以及建築物外牆的垂直綠化設計，可有助改善環境，並獲規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的正面評價。此外，運輸署、路政署和警務處亦不反對使用現有通道接達申請地點和為內地購物者提供穿梭巴士服務；
- (f) 擬議改裝工業大廈的建議會按活化舊工業大廈政策措施(二零一零年四月)落實推行。這些利便改裝和重建整幢舊工業大廈的措施旨在善用舊工業樓宇，以配合社會不斷轉變的需要；
- (g) 有關建議的優點是透過消除內地購物者所引致的衝突，配合區域的需要和減少區內對現有區域中心的關注，並提供另一個有穿梭巴士服務的便捷商業地

點。在地區層面，有關建議可有助應付現有的商業需要和來自元朗南的未來需求，而在地方層面，則可為本地社區提供服務，解決區內商業設施和服務極度短缺的問題，以及應付來自工人或居民的現有零售需求；

[陳福祥先生此時返回席上。]

- (h) 隨申請書提交的交通影響評估的結論是對區內道路並無不良交通影響，而排污影響評估則證實對現有污水收集系統不會有不能接受的排污影響。相關政府部門對評估結果並無提出反對；
- (i) 工業貿易署署長基於工業用地數量會減少而對這宗申請有所保留，但並非反對。除此之外，所有經諮詢的其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對具公共規劃效益的擬議發展所帶來的好處有正面的評價。一些政府部門所要求訂定的規劃許可附帶條件全部為申請人所接受；
- (j) 據悉小組委員會在第 16 條階段拒絕申請只是基於兩個理由，即偏離「工業」地帶的規劃意向，因為新起村工業區內的工業活動相當頻繁；以及立下不良先例，令區內的工業樓面空間減少。申請遭拒絕，並非基於城市設計、技術或其他規劃理由；
- (k) 第一個拒絕理由主要關注的事項是「工業」地帶的規劃意向和唐人新村新起村工業區內的工業活動相當頻繁。就規劃意向而言，規劃署參考了城規會規劃指引編號 25D，該指引列出多項主要規劃準則，與考慮擬議發展有關的準則如下：
 - (i) 準則(a)規定「任何辦公樓宇的發展計劃，都必須證明有關地區的辦公室或其他商業樓面短缺，不足以配合該區的工業活動，而且在附近地區沒有其他合適的土地可供興建擬議的辦公樓宇。」關於這一點，新起村工業

區的辦公室和商業樓面空間均短缺，區內只有一所餐廳；

- (ii) 準則(b)規定「擬議辦公室所在位置，應鄰近公共運輸設施，特別是鐵路車站，以盡量減少可能引起的交通流量。」事實上，申請地點位於輕鐵塘坊村站的步程範圍。在唐人新村路亦可使用小巴服務前往元朗。此外，有關發展擬提供穿梭巴士服務，以配合內地購物者的需要；
 - (iii) 準則(c)規定「如果擬議的辦公室發展計劃所在土地，位於工業區內需要重建或重整的範圍，而擬議發展會對該區的一般外觀和環境帶來顯著改善，或是能夠充當現有工業和住宅或其他環境易受影響的用途如學校和社區設施之間的緩衝區，因而可紓緩不同用途為鄰的問題，則可獲城規會從優考慮。」關於這一點，擬議發展會提供園景花園和綜合單車徑休息區，以及在建築物外牆進行垂直綠化，以改善現有環境。有關發展亦可紓緩2014年分區研究所指出的現有工業區與住宅區鄰接問題；以及
 - (iv) 準則(d)規定「必須根據《香港規劃標準與準則》的規定，提供足夠的泊車和上落客貨設施，而有關情況並須符合運輸署的要求。」關於這一點，在第16條階段所提交的交通影響評估已證明申請人會根據《香港規劃標準與準則》的規定，提供擬議內部運輸設施，而這已獲運輸署接納；
- (1) 規劃署以2014年分區研究的結果為依據，論點是新起村工業區的工業大廈空置率極低。事實上，有別於市區其他分層工廠大廈，新起村的工業大廈大部分屬單一業權。就申請人的個案而言，他們在申請地點製造食油，但未能把使用率低的樓面空間出租給其他工業使用者，原因是須於製造過程中維持

衛生情況和基於令人關注的安全問題。2014年分區研究所反映其工業大廈的低空置率只意味着申請人積極管理申請地點內的工業樓面空間，而並不表示實際的使用情況。申請人認為新起村的高工業使用率純屬錯誤觀念，至少申請地點的情況是這樣；

- (m) 落實擬議改裝整幢工業大廈的方案，正好提供機會即時解決2014年分區研究所指出的現有工業區與住宅區鄰接問題，並在現有大廈的整段使用期過後，繼續保障申請地點的未來用途；
- (n) 明顯地「工業」地帶的規劃意向並不排除擬議商店及服務行業用途。因此，第一個拒絕理由並不成立；以及
- (o) 第二個拒絕理由主要關注的事項是批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令工業樓面空間減少。事實上，過往在葵涌和上水區，已有城規會批准改裝整幢現有工業大廈作商店及服務行業用途的先例，申請編號為A/KC/361、A/KC/409、A/FSS/208和A/FSS/209。應予注意的是，審議是否批給規劃許可時，立下先例不應是主要問題，因為每宗申請應按個別情況予以考慮。這宗申請有很多優點，應獲城規會從寬考慮，但規劃署卻只依據工業貿易署署長對工業用地數量減少的關注，建議拒絕這宗申請。

127. 由於屯門及元朗西規劃專員和申請人的代表已簡介完畢，主席遂請委員提問。

128. 一名委員問及所涉工業大廈的現時情況。薛嘉蓮女士回應說，該工業大廈雖然使用率低，但仍用作製造食油。

[劉興達先生此時到席。]

129. 副主席詢問，合興集團(即申請地點的經營者)會繼續在本港製造食油，還是已有計劃把其生產線遷離本港，以便新起

村的申請地點可騰出作其他用途。李淑儀女士回應說，合興是本港唯一的食油製造商，他們目前並沒有計劃把其生產線完全遷離本港。

130. 副主席指出，如合興維持在本港的生產線，若然這宗申請獲得批准，而該工業大廈改作商店及服務行業用途，則他們或須在另一個「工業」地帶尋找另一塊類似用地，以便繼續進行生產。鑑於如今本港的工業用地使用率一般甚高，他想知道該公司能否覓得另一適當地點以取代位於新起村的地點。龔志豪先生回應說，由於新起村現有工業大廈的所在位置並不符合合興集團的物流策略，該公司已積極尋找另一塊工業用地以進行製造工序。就大量運送其食油產品而言，海運會較為可取。因此，該公司正尋找有海上通道的用地，例如位於將軍澳工業邨的用地或他們在其他地點所擁有的用地，以遷置廠房。由於所涉工業大廈並非由該公司全面使用，他們決定探索機會，把該大廈改作其他用途。

131. 一名委員問及新起村工業區的工業大廈是否主要用作貨倉和貯物用途。屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應說，根據 2014 年分區研究所得的結果，新起村／唐人新村 19 幢經巡查的工業大廈，整體空置率為 0.1%，大部分樓面空間正用作貨倉／貯物用途，一些則用作製造／工場用途。

132. 一名委員問及為何申請人認為所涉工業大廈的使用率偏低。龔志豪先生回應說，雖然工業大廈有三層是部分用作製造、貯存、辦公室和停車用途，但工業大廈約有 40% 的總樓面面積處於空置。大部分食油是貯存於工業大廈東面的油缸內。該公司無意把空置樓面空間租給其他使用人，原因是他們須為其食油產品維持衛生的製造環境。

133. 同一名委員詢問，申請地點作為倉庫的使用率是否亦屬偏低，以及如申請地點用作貯物用途，運輸問題是否一個關注事項。龔志豪先生回應說，該公司在本港和內地製造不同的食油產品。申請地點的油缸是用來大量貯存食油產品，然後裝瓶和包裝出售，而所涉工業大廈的生產線經常運作。

134. 一名委員問及檢討新起村工業區「工業」地帶的時間安排。林智文先生回應說，2014 年分區研究建議暫時應保留新起

村／唐人新村區作為「工業」地帶，以待元朗南研究提出建議；至於這宗要求改變用途的規劃申請，則會按分區計劃大綱圖的現行規劃意向、相關城規會指引和用地的情況予以評估。

135. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知申請人的代表，這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在他們離席後進一步商議覆核申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。各人於此時離席。

商議

136. 一名委員鑑於政府的施政措施旨在支持把工業大廈活化，而就擬議改變用途批給的規劃許可只會在現有大廈的整段使用期內有效，故認為可在有條件下批准這宗覆核申請。

137. 副主席認為雖然活化工業大廈是政府的施政措施，但在評估可否容許現有工業大廈改變用途時，亦應顧及其他相關規劃考慮因素。申請人把現有工業大廈改裝作商店及服務行業用途的現時建議，未必符合分區計劃大綱圖所載「工業」地帶的規劃意向，尤其是該地帶內工業大廈的整體空置率極低。由於本港工業大廈的整體空置率亦很低，如申請人打算繼續在本港經營製造業務，要尋找另一幢適合的工業大廈以遷置其製作工場可能並不容易。此外亦應注意，有別於九龍東，新起村並非政府活化工業大廈的目標地點。如這宗申請獲得批准，則對於在同一「工業」地帶內改變用途的其他同類申請，城規會未必有充分的理由予以拒絕。因此，副主席不支持這宗覆核申請。

138. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，申請人的代表向城規會提出了擬議商店及服務行業用途的多項效益；相對而言，在環境方面商店及服務行業用途較工業用途可取，這點並無爭議。申請地點所在的「工業」地帶的特色，是有設計作特別工業或貯物用途的低密度工業大廈群。由於這類工業樓宇在本港的供應不多，而且數量正在減少，因此是否容許改變該工業大廈的現行工業用途，實應慎重考慮。

139. 一名委員支持規劃署不批准這宗覆核申請的建議，原因是所涉「工業」地帶已具備主要作貨倉和貯物用途的清晰土地

用途模式。如容許在申請地點進行旨在服務內地購物者的擬議商業及服務行業用途，整個工業區的特色將會改變，並會引致土地用途是否協調和顧客的安全等問題。工業大廈的活化應按地區落實，而非未經全面規劃便在個別用地零碎地進行。申請地點的未來用途，可待元朗南研究完成而附近地區的長遠土地用途建議清楚明確時才予以檢討。

140. 凌嘉勤先生補充說，土地用途研究(例如元朗南研究)通常的建議是逐步淘汰研究區內的棕地以作更具效益的土地用途，而分區計劃大綱圖上的「工業」和「露天貯物」地帶是容納須遷移的棕色地帶受影響用途的適當地方。因此，城規會應審慎考慮任何在現有「工業」地帶內改變用途的建議。

141. 先前表示支持申請的該名委員認為所涉「工業」地帶的特色應是今次覆核的相關考慮因素。考慮到所涉「工業」地帶的特色，該名委員認為這宗覆核申請不應獲得批准。

142. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 「工業」地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。申請地點位於唐人新村新起村工業區，區內的工業活動相當頻繁，因此應保留作工業用途。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 批准這宗申請，會為「工業」地帶內改裝整幢現有工廈的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令區內的工業樓面空間減少。」

[會議休會五分鐘。]

[黃令衡先生和李美辰女士於此時離席。]

議程項目 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TM/450

擬在劃為「綠化地帶」的屯門第 376 約地段第 294 號 A 分段、
第 294 號 B 分段及第 351 號(部分)

闢設靈灰安置所

(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)

(城市規劃委員會文件第 10052 號)

[此議項以廣東話進行。]

申報利益

143. 秘書報告，由於聖普誠堂是申請人，而梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)、永利行測量師有限公司(下稱「永利行公司」)和陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)是申請人的顧問，下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------------|
| 符展成先生 | — | 梁黃顧公司的董事兼股東，並與聖普誠堂有業務往來 |
| 李律仁先生 | — | 與梁黃顧公司有業務往來 |
| 何培斌教授 | — | 與城市規劃公司及陳錦敏公司有業務往來 |
| 林光祺先生 |] | 與城市規劃公司有業務往來 |
| 劉興達先生 |] | |
| 梁慶豐先生 | — | 現於香港大學房地產及建設系工作，該學系曾獲永利行公司的捐款 |

144. 委員備悉符展成先生和梁慶豐先生已經離席，而李律仁先生已就未能出席會議致歉。委員又備悉何培斌教授、林光祺先生和劉興達先生並無參與這宗申請，同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

145. 下列政府部門和申請人的代表此時獲邀到席上：

- 林智文先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員

- 何婉貞女士 — 規劃署高級城市規劃師／屯門 1

- 葉維勝先生 — 香港警務處區交通隊主管

- 黃偉文先生 — 運輸署高級工程師／特別職務

聖普誠堂

- 曾可群先生] 申請人的代表

天稟策劃管理有限公司

- 左偉翔先生]

城市規劃公司

- 曾思蒂女士]
- 劉子敬先生]
- 尹韜璋先生]

衛慶華(國際)有限公司

- 衛慶華先生]

陳錦敏公司

- 陳錦敏先生]

遠東顧問工程師有限公司

- 賴卓毅先生]

146. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。他繼而請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

147. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗覆核申請，並提出下列要點：

- (a) 申請人要求批給規劃許可，以便在屬於三聖廟綜合大樓部分範圍的申請地點西南面邊緣現有兩層高建築物內闢設可容納不超過 2 580 個靈灰龕位的靈灰安置所(其中不超過 570 個會是雙甕盎龕位)。申請地點在現時生效的《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》上的「綠化地帶」內；
- (b) 申請地點位於屯門公路與青山公路青山灣段之間的山坡上，可經連接北面和西面行人徑的山坡上兩道樓梯前往；
- (c) 二零一四年九月十二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由如下：
 - (i) 靈灰安置所用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，即申請用途涉及改裝建築物以作靈灰安置所用途的新發展。按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
 - (ii) 申請人未能證明擬議用途不會對該區的交通和人流造成負面影響。狹窄的樓梯會對擠擁的行人造成潛在危險；
 - (iii) 作靈灰安置所用途的處所的逃生途徑並不理想，而申請書內並無提供加強消防安全設施的具體建議；以及
 - (iv) 倘批准這宗申請，會為所涉「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對區內的交通和人流造成負面影響。
- (d) 二零一四年十月十五日，申請人申請覆核小組委員會拒絕申請的決定。申請人的理據撮載於文件第 3 段。有關詳情會留待申請人的代表作簡介時闡述；

- (e) 先前的申請——先前沒有任何涉及申請地點的申請；
- (f) 同類的申請——同一「綠化地帶」內沒有涉及靈灰安置所的同類申請；
- (g) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 5 段，並撮述如下：
 - (i) 運輸署署長表示，申請人在附近所確定的停車設施和三聖街的擬議上落客點可以接受，但未能就公共道路以外的內部行人徑或樓梯給予意見。申請人應在節日和節日前後的日子之前定期提交人羣管理計劃，而有關情況須符合警務處處長和運輸署署長的要求，此外亦應定期檢討人羣管理計劃；
 - (ii) 警務處處長表示不清楚對樓梯容量的調查如何進行。行人徑容量和對道路安全的潛在影響，以至樓梯的管理和狀況，仍然是受關注事宜。至於停車設施方面，雖然有臨時或永久停車場，但停車場客滿時違例及／或路邊停車會引致交通擠塞。申請人應解釋他們會怎樣阻止在附近違例停車。此外，建議的人羣管理計劃，其成效亦存疑；以及
 - (iii) 消防處處長備悉三聖廟位於山坡上，只能經行人徑和兩道樓梯前往。由於申請人未有提交關於提升消防安全的具體建議，因此不為靈灰安置所提供緊急車輛通道的建議是否可行，實不能過早下結論。在現階段消防處未能確定靈灰安置所是否符合防火安全標準；
- (h) 公眾意見——所接獲的公眾意見已於文件第 6 段撮錄。在公布覆核申請和進一步資料期間，當局共接獲 1 196 份公眾意見書，其中 1 070 份支持覆核申請，而 126 份則表示反對。另一方面，在第 16 條階段，當局接獲 2 001 份公眾意見書，其中 846

份支持申請，1 121 份表示反對，而 34 份則表示中立；以及

(i) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，現撮述如下：

(i) 對靈灰安置所違例及／或路邊停車所引致的交通擠塞問題和行人使用兩道狹窄樓梯前往位於山坡上的靈灰安置所的安全問題，警務處處長仍表示關注，亦對建議的人羣管理計劃的成效存疑；

(ii) 消防處處長認為，由於申請人未有提交關於提升消防安全的具體建議，因此不為靈灰安置所提供緊急車輛通道的建議是否可行實不能過早下結論。在現階段消防處未能確定靈灰安置所是否符合防火安全標準；

(iii) 申請處所涉及一項新發展，不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定；以及

(iv) 若批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。

148. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。曾思蒂女士、曾可群先生、陳錦敏先生、衛慶華先生和左偉翔先生借助投影片作出陳述，要點如下：

有關申請和申請地點

(a) 申請人聖普誠堂申請規劃許可，以便擴建在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的三聖廟綜合大樓內的現有靈灰安置所。廟宇位於山坡上，並無直接的車輛通道連接，但可從青山公路青山灣段經過連接北面和西面行人徑的兩道樓梯前往。三聖廟綜合大樓由三幢主要建築物組成，其中包括主廟（亦稱聖廟）、太歲殿和孝思堂。申請闢設的靈灰安置所會限

定設於廟宇綜合大樓西南面邊緣兩層高的孝思堂大樓內；

三聖廟的歷史

- (b) 主廟(聖廟)於一九二零年左右在申請地點初建，有青山灣原居村民和當地漁民到該廟參拜。首份分區計劃大綱圖於一九八三年刊憲之前，廟宇已經存在。自劃定用途地帶後，「綠化地帶」未有遭進一步侵佔；
- (c) 自建廟以來，三聖廟一直是創建人、元老、住持和善信的最後安息地。抗日戰爭一些烈士的骨灰亦存放於廟內。在某些情況下，善信的骨灰是放置於公共甕盎位內，例如位於主廟主壇地下室的公共甕盎位，而善信的神位則安放於側堂，以供祭祀。亦有善信的骨灰放置於個別的麻布袋內，例如那些現時儲存於太歲殿申請處所內的骨灰；
- (d) 上世紀三十年代末期，廟宇在所屬地段內擴展宗教服務，興建了一間名為青麟別墅的兩層高建築物，以便為遠道而來的善信和參拜者提供休息地方和基本住宿地方。這是第二次世界大戰之前廟宇的其中一個最後加建部分。到了上世紀七十年代，由於已再沒有需要為遠道而來的訪客提供短期住宿，青麟別墅大樓易名為孝思堂，並按照主廟和太歲殿供奉祖先的做法，用作安放祖先神位和骨灰。隨著時間過去，孝思堂大樓日益破舊，有需要進行大型修葺和翻新。因此，廟宇於二零一一和二零一二年展開翻新工程，並提供適當的靈灰龕位以存放已去世善信的骨灰；

建議擴建現有的靈灰安置所

- (e) 在首份分區計劃大綱圖刊憲之前及直至二零一一年為止，孝思堂的兩層房舍內安放了約 200 個靈灰龕位和 266 個祖先神位。二零一一和二零一二年翻新大樓後，孝思堂闢設地方以容納不超過 2 580 個靈

灰龕位(或不超過 3 150 個甕盎位)。有關建議只涉及擴展孝思堂大樓內的現有靈灰安置所用途，不會改變樓宇的發展參數。申請人願意糾正任何違例建築工程；

回應拒絕理由(a)

- (f) 第 16 條申請階段的拒絕理由(a)是關於靈灰安置所用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，即申請用途涉及改裝建築物以作靈灰安置所用途的新發展。事實上，擬議靈灰安置所發展是設於孝思堂現有的兩層高建築物內，不會侵佔附近的「綠化地帶」。因此，有關發展不會對「綠化地帶」的完整性造成負面影響。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 在「綠化地帶」內進行發展的原則和意向；

回應拒絕理由(b)

- (g) 拒絕理由(b)是關於靈灰安置所對該區的交通和人流造成負面影響和狹窄的樓梯對擠擁的行人造成潛在危險。應予注意的是，運輸署沒有從交通的角度對覆核申請提供意見。鑑於警務處對行人徑、樓梯、停車設施和人羣管理計劃表示關注，申請人的回應如下：

- (i) 二零一五年四月二十六日晚上廟宇舉行宗教活動時所拍攝的錄影片段顯示，西面樓梯每小時可以容納約 1 300 至 1 400 人進入廟宇。另一方面，估計在清明節和重陽節的繁忙時間，靈灰安置所每小時只有 334 名訪客。有關樓梯應足以容納靈灰安置所的人流；
- (ii) 警務處對違例或路邊停車的關注方面，運輸署認為申請人在附近所確定的停車設施可以接受；

- (iii) 人羣管理計劃方面，清明節和重陽節期間申請人會在重要地點安排巡查人員指導及協助訪客按單程方向進出靈灰安置所。若廟宇綜合大樓有緊急事故發生，申請人會實施應變計劃，不再讓訪客進入廟宇，並安排訪客經兩道樓梯離開廟宇綜合大樓；

回應拒絕理由(c)

- (h) 拒絕理由(c)是關於作靈灰安置所用途的處所的逃生途徑並不理想，而申請書內並無提供加強消防安全設施的具體建議。就這方面，由於申請地點位於山坡上，並無連接該地點的車輛通道，申請人會根據《2011年建築物消防安全守則》向屋宇署申請豁免有關緊急車輛通道的規定，而這類申請通常應獲接納。申請人會向屋宇署建議採用消防工程方式，以解決逃生途徑、消防和救援進出途徑及抗火結構問題。此外，亦會提供其他消防安全設施，例如消防裝置的水箱和抽水系統、方向指示牌及劃設最終安全地點等。一切有關消防安全的細節安排會在提交建築圖則的階段處理；

回應拒絕理由(d)

- (i) 拒絕理由(d)是關於會為同類申請立下不良先例。事實上，由於早在首份分區計劃大綱圖刊憲之前，申請地點已進行靈灰安置所用途，先例問題並不成立。這宗申請是要求就在現有建築物內擴展現有靈灰安置所用途批給規劃許可。須注意，每宗個案是按個別情況而考慮。

保存文物

- (j) 申請地點的主廟是二級歷史建築物。多年來，廟宇的經費全由善信捐助。隨著時間過去，廟宇日久失修，急須進行大規模翻新和修葺。申請人已積極尋找不同方法以支援廟宇的翻新和修葺工程。孝思堂大樓於二零一一和二零一二年翻新，提升和增加靈

灰安置所設施，藉以帶來新收入來源，支援廟宇的翻新和修葺工程及維持日後的保存文物工作。這樣可把由政府撥款保存文物綜合大樓的需要減至最少；

政策支持

- (k) 食物及衛生局局長最近指出，在屯門曾咀規劃的 160 000 個靈灰龕位要到二零一九年才建成。在過渡期間，會依賴志願團體和宗教機構提供靈灰龕位；

公眾意見

- (l) 在第 16 條申請階段，當局接獲 2 001 份公眾意見書，其中 42% 支持申請，2% 則表示中立。在第 17 條覆核申請階段，當局接獲 1 196 份公眾意見書，其中 89% 支持申請。表示支持的包括屯門鄉事委員會、港九漁民協會有限公司和三名屯門區議員；

政府部門的意見

- (m) 除警務處外，所有政府部門都對申請沒有反對或負面意見；以及
- (n) 就警務處關注通往申請地點的樓梯的容量、建議使用的停車設施和人羣管理計劃的擬議措施，自二零一五年五月以來，申請人的顧問一再致力聯絡警務處，以期澄清警務處對申請人所提出交通管理建議的誤解，但全無結果。事實上，申請人建議的人羣管理計劃與屯門其他獲批准的靈灰安置所發展所採用的人羣管理計劃相似。申請人樂於履行城規會所將會施加的規劃許可附帶條件，即提交及落實交通和人潮管理計劃以符合警務處及運輸署的要求。

149. 由於屯門及元朗西規劃專員和申請人的代表已完成簡介及陳述，主席遂請委員提問。

150. 副主席詢問：(1)鑑於西面樓梯一般較為狹窄，最窄的部分只闊約 1.15 米，人羣管理計劃為何建議使用西面樓梯進入申請地點及使用北面樓梯離開申請地點；(2)先前為委員播放的錄影片段是在樓梯的哪個部位拍攝；以及(3)在什麼時候會調派巡查人員到申請地點指導訪客進出申請地點，以及如何確保巡查人員可有效執行單程人流建議。陳錦敏先生回應說，錄影片段是在西面樓梯的一個狹窄部位拍攝。由於西面樓梯鄰近一個平日最多訪客使用而大部分訪客會下車的巴士站，因此獲人羣管理計劃選取為進入申請地點的樓梯。與政府在墳場區推行的人羣管理措施相似，申請地點的人羣管理計劃會在清明節、重陽節和節日前後的日子(即節日之前和之後的兩個周末)實施。各巡查人員會使用流動電話或對講機互相聯絡。他們會根據人流路線的使用分布情況，在路線的不同部分調控訪客數目，並防止人流往相反方向移動。西面樓梯底部面積約為 205 平方米的長行人徑可用作訪客輪候處，以避免樓梯上過度擁擠。

151. 一名委員查詢在申請地點提供的靈灰龕位總數及所有靈灰龕位都佔用後的預計訪客流量。曾思蒂女士回應說，申請地點的靈灰龕位不會超過 2 580 個。陳錦敏先生補充說，估計在訪客前往申請地點的繁忙時間，每小時會有零多於 300 名訪客。所作估計是以特色與申請地點相若的佛緣精舍(申請編號 A/TM/398，於二零一二年獲批准，有 9 160 個靈灰龕位，位於屯門的一間靈灰安置所)的訪客流量數據為依據。與錄影片段所顯示二零一五年四月在廟宇舉行宗教活動時參與的訪客流量(即每小時約 1 400 人)相比，該樓梯應有足夠容量可以容納靈灰安置所在繁忙時間的估計訪客流量，即每小時約 300 名訪客。

152. 對於一名委員問及孝思堂大樓的樓面面積和大樓內可以容納的人數，衛慶華先生回應說，孝思堂地面層的淨樓面面積為 30 平方米，一樓則為 42 平方米。根據建築守則，在設計新靈灰安置所時，應為每一個人預留 2 平方米的空間，其中包括通道空間。由於所涉靈灰安置所是一個房間，並無戶外通道空間，所預留地方的密度可為每一個人約 1 平方米，這樣整幢大樓在同一時間可以容納約 70 至 80 人。

153. 鑑於廟宇歷史悠久，一名委員詢問過往使用樓梯時曾否發生意外，倘有的話，廟宇如何處理意外。該委員又詢問，申

請人為何不向政府申請財政資助，以維修其經評定等級的歷史建築物，以及廟宇有否根據《華人廟宇條例》向華人廟宇委員會登記。左偉翔先生回應說，為管理人羣，在清明節和重陽節期間，廟宇會要求靈灰安置所的訪客作出預約。現時到靈灰安置所處所內拜祭的人士不會停留太久。由於申請地點內不准燃燒香燭冥鏹，預期不會有很多人聚集。申請地點的戶外花園範圍面積約為 400 平方米，可以容納約 300 至 400 人。廟宇的巡查人員會駐守在各樓梯的頂部和底部，負責控制訪客流量和阻止人羣向相反方向移動。西面樓梯底部的長行人徑亦可在申請地點人多擠擁時有助容納一些人。至於要求政府給予財政資助方面，申請人未有考慮這個方案，因為廟宇善信或會擔心能否符合政府的規定。靈灰安置所的收入並非作牟利用途。至於登記，他手頭沒有廟宇曾否根據《華人廟宇條例》登記的資料。

154. 一名委員問到會上向委員播放的錄影片段何時拍攝及警務處對這宗申請的最後意見。左偉翔先生回應說，錄影片段是在二零一五年四月一個傍晚拍攝，當時廟內舉行宗教儀式，參與的是青山灣漁民。過去多年來廟內或樓梯上未有發生過任何意外。錄影片段顯示一大羣人在使用樓梯，暢順而又安全。申請人會分別在西面樓梯的中部和廟宇花園範圍各設一個急救站，以應付緊急事故。至於警務處的意見，儘管他們一再試圖聯絡警方，以期解釋申請人所提議的交通和人羣管理措施，但未獲警務處回應。警務處可能仍對他們的建議有誤解，因而提出負面的意見。

155. 一名委員詢問目前廟內已佔用的靈灰龕位數目和靈灰龕位於何時啟用，以及過往申請人曾否就在申請地點進行靈灰安置所用途提交申請。曾思蒂女士回應說，這是申請人首次提交申請，以期糾正申請地點現時的靈灰安置所用途。曾可群先生確認，文件第 2.3 段所載有關已出售 637 個靈灰龕位及有 48 個靈灰龕位已出售和佔用的資料屬實。然而，長老和善信的骨灰最初於何時放置在廟內，實難以確定。

156. 同一名委員查詢申請人提交覆核申請和進一步資料的時間。林智文先生回應說，覆核申請最初於二零一四年十月十五日提交，而進一步資料則於二零一五年五月與十二月之間提交。期間城規會曾應申請人的要求三度延期考慮申請。二零一

四年十月十五日首次提交的覆核申請和二零一五年五月七日接獲的進一步資料已按照《城市規劃條例》的規定，分別於二零一四年十月二十四日和二零一五年五月二十二日公布，以便公眾提出意見。

157. 曾思蒂女士在回應一名委員的查詢時確證，孝思堂大樓一樓只能經建築物外的一道樓梯前往。

158. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知申請人的代表，這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在他們離席後進一步商議覆核申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和政府部門的代表出席會議。各人於此時離席。

商議

159. 鑑於孝思堂大樓的樓面面積有限，以及大樓一樓只能經建築物外的一道狹窄樓梯前往，一名委員認為申請人可能高估了大樓在同一時間容納 70 人的能力。如人羣未能暢順地進出靈灰安置所大樓，他們或會在花園範圍、入口樓梯及行人徑聚集，造成混亂。該名委員對這宗覆核申請有保留。

160. 一名委員認為可從兩個角度評估覆核申請。一方面可從寬考慮這宗申請，因為申請人是宗教機構，歷史悠久，而且遠在首份分區計劃大綱圖刊憲之前，長老和善信的骨灰已存放在廟內。另一方面，可基於技術理由(包括靈灰安置所大樓面積細小、欠缺緊急車輛通道和涉及使用狹窄樓梯出入的行人安全問題)而拒絕申請。須留意的是，如因用地情況特殊而未有為申請地點提供緊急車輛通道，對於會帶來大量訪客的這宗申請的擬議發展規模，屋宇署通常不會接納。在權衡兩者下，只有在靈灰安置所規模大幅減少的情況下，城規會或可考慮批准該靈灰安置所用途，以便滿足廟宇的部分需求和減少潛在危險的程度。其他三名委員同意該委員的意見。

161. 一名委員認為，申請人三度要求延期考慮這宗覆核申請，從而有多些時間與相關政府部門聯絡，可能確實想回應各政府部門所關注而尚待解決的技術問題。

[邱榮光博士於此時離席。]

162. 副主席表示，從同情的角度看，基於廟宇歷史悠久和有存放長老與善信骨灰的傳統，城規會或可從寬考慮申請。然而，如廟宇只打算保留存放長老與善信骨灰的傳統，可繼續這樣做而無須要求城規會批給許可。但由於廟宇有意加強發展靈灰安置所和予以商業化，因而要求批給規劃許可，在申請地點提供超過 2 000 個供出售的靈灰龕位。副主席又備悉，警務處維持對這宗申請的負面意見，原因是擬議交通和人羣管理安排的成效仍不明確。關於可否批准較小規模的靈灰安置所這一點，副主席認為，在沒有任何技術評估支持下，城規會實難以任意接納一定數目的靈灰龕位。因此，他建議駁回覆核申請，讓申請人重新考慮，並在有所需的評估支持下建議闢設合理規模的靈灰安置所。

163. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，根據申請人所提供的資料，三類人士的骨灰正存放在廟內，包括存放在公共甕盎位的廟宇長老和善信骨灰、存放在麻布袋的戰時本地漁民和烈士骨灰，以及存放在已出售並佔用的 48 個靈灰龕位的其他人士骨灰。看來擬議共 2 572 個靈灰龕位未必包括首兩類人士的骨灰，此外首兩類人士的後裔會否來拜祭亦是未知之數。雖然委員可能同情這宗申請，但在沒有任何技術評估下，城規會實難以決定靈灰安置所可接受的靈灰龕位數目。他同意應駁回覆核申請，而申請人應留意委員對擬議靈灰安置所規模過大的關注。一名委員亦有同樣的看法，並表示應建議申請人若日後提交新申請，須提交較嚴謹的科學評估。

164. 一名委員認為，如要求申請人檢討靈灰安置所的規模，他們可能會擬備冗長的評估，以證明其擬議發展規模在技術上仍屬可行。因此，如城規會願意接納在申請地點闢設較小規模的靈灰安置所，則可在對靈灰龕位數目作一定限制下批准覆核申請。主席表示，在沒有任何技術評估支持下，城規會可能難以限定可接受的靈灰龕位數目。申請人應提出理據以支持其建議提供的靈灰龕位數目，並由城規會考慮可否接納其建議。

165. 一名委員備悉，警務處尚待解決的關注事宜主要是人羣管理和行人安全問題，並認為申請人若提交新申請，應以務實的态度與警務處聯絡。

166. 一名委員不明白申請人為何不利用政府現時可提供的財政資助來維修其歷史建築物，卻稱要使用靈灰安置所的收入來支付維修工程的費用。鑑於廟宇可能未有根據《華人廟宇條例》登記，該名委員關注到如日後城規會批准申請，靈灰安置所的運作會缺乏監管。另一名委員回應說，由於政府維修計劃的撥款上限只有 100 萬元，數目未必足以支付歷史建築物昂貴的維修費用。就運作模式方面，凌嘉勤先生表示，申請人提交新申請時，規劃署可向申請人索取有關如何使用出售靈灰龕位所得收益的資料。秘書又請委員留意民政事務局局长在第 16 條申請階段的意見，即根據《稅務條例》聖普誠堂(即申請人)並非慈善機構，以及擬議設施並非作祭祀和附屬用途。此外，屋宇署表示，該署並無屋宇事務監督批准申請地點現有構築物的記錄。

[何培斌教授於此時離席。]

167. 主席總結說，委員普遍認為應駁回覆核申請，原因是靈灰安置所規模過大，以及人流和消防安全問題尚未解決。申請人可決定日後是否提交另一申請，若是，則會否打算縮減擬議靈灰安置所發展的規模。此外，在提交有關申請的過程中，如何妥為處理與個別政府部門聯絡、人羣管理、交通與人流、消防安全及用地內可能存在違例建築工程等問題，亦由申請人決定。

168. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 靈灰安置所用途不符合城市規劃委員會指引編號 10 的規定，即申請用途涉及改裝建築物以作靈灰安置所用途的新發展／增加發展密度。按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 申請人未能證明擬議用途不會對該區的交通和人流造成負面影響。狹窄的樓梯會對擠擁的行人造成潛在危險；

- (c) 作靈灰安置所用途的處所的逃生途徑並不理想，而申請書內並無提供加強消防安全設施的具體建議；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為所涉「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對區內的交通和人流造成負面影響。」

[黃遠輝先生和霍偉棟博士於此時離席。]

議程項目 12

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/721

擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗唐人新村路第 121 約

地段第 1092 號 B 分段第 7 小分段餘段

關設危險品倉庫

(城市規劃委員會文件第 10050 號)

[此議項以廣東話進行。]

169. 秘書報告，香港弘達交通顧問有限公司(弘達公司)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

劉文君女士]	與弘達公司有業務往來
符展成先生]	
林光祺先生]	
劉興達先生]	

170. 委員備悉申請人要求延期，並同意上述已申報利益的委員可留在席上。委員亦備悉劉文君女士及符展成先生已離席。

171. 秘書報告，申請人的代表於二零一五年十一月三十日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月才對這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間與相關政府部門聯絡及準備進一步資料回應相關政府部門(特別是運輸署及

地政總署)的關注事宜。這是申請人首次要求延期這宗覆核申請。

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有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見及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處理政府部門的意見。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. 經商議後，小組委員會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。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。城規會亦同意告知申請人，城規會已給予合共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。

程序事項

議程項目 13

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《赤徑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CK/1A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 10053 號)

[會議以廣東話進行。]

174. 秘書報告，邱榮光博士就此議項申報利益，表示他是大埔區議員，而大埔區議會就這份分區計劃大綱圖提交了申述書(R5)。委員備悉邱榮光博士已離席。

175. 秘書簡介文件的內容，表示二零一五年四月二十四日，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《赤徑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CK/1A》，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，城規會共收到七份申述書。二零一五年七月二十四日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。其間，城規會收到一份意見書。二零一五年十一月十三日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮有關申述和意見後，決定不建議順應申述內容修訂這份分區計劃大綱草圖。由於考慮申述的程序已完成，這份分區計劃大綱草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

176. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《赤徑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CK/1A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 及 II)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《赤徑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-CK/1A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)，以說明城規會就這份分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意該最新《說明書》適宜連同這份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 14

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《榕樹澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YSO/1A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 10054 號)

[會議以廣東話進行。]

177. 秘書報告，邱榮光博士就此議項申報利益，表示他是大埔區議員，而大埔區議會就這份分區計劃大綱圖提交了申述書(R7)。委員備悉邱榮光博士已離席。

178. 秘書簡介文件的內容，表示二零一五年四月二十四日，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《榕樹澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YSO/1A》，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，城規會共收到八份申述書。二零一五年七月二十四日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。其間，城規會收到三份意見書。二零一五年十月三十日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮有關申述和意見後，決定不建議順應申述內容修訂這份分區計劃大綱草圖。由於考慮申述的程序已完成，這份分區計劃大綱草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

179. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《榕樹澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YSO/1A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 及 II)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《榕樹澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YSO/1A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)，以說明城規會就這份分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意該最新《說明書》適宜連同這份這份計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 15

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/16A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 10055 號)

[會議以廣東話進行。]

180. 秘書報告，《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號S/NE-LYT/16》的修訂項目主要與改劃皇后山用地作房屋署一個擬議房屋發展項目有關，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機構。另外，有一個修訂項目涉及中華電力有限公司(下稱「中電公司」)現有的一個電力支站。下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-----------------------------------|---|--|
| 黃遠輝先生
(副主席) | — | 為房委會委員、房委會策劃小組委員會委員及房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 劉文君女士 | — | 為房委會委員、房委會商業樓宇小組委員會委員及房委會投標小組委員會委員 |
| 何培斌教授 | — | 為房委會建築小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生 | — | 為房委會投標小組委員會委員 |
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長的身分) | — | 為房委會策劃小組委員會委員及房委會建築小組委員會委員 |
| 林潤棠先生
(以地政總署副署長
(一般事務)的身分) | — | 為擔任房委會委員的地政總署署長的代表 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)的身分) | — | 為擔任房委會策劃小組委員會委員及房委會資助房屋小組委員會委員的民政事務總署署長的代表 |
| 符展成先生 |] | 與房委會有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 林光祺先生 |] | |
| 劉興達先生 |] | |

- | | | |
|-------|---|---------------------------|
| 潘永祥博士 | — | 其配偶為房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作 |
| 邱榮光博士 | — | 現為中電公司教育委員會及能源教育委員會的委員 |
| 李美辰女士 | — | 現為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲中電公司贊助 |

181. 由於此議項屬程序性質，委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。委員亦備悉黎慧雯女士因事未能出席會議，而黃遠輝先生、劉文君女士、何培斌教授、梁慶豐先生、關偉昌先生、符展成先生、潘永祥博士、邱榮光博士和李美辰女士則已離席。

182. 秘書簡介文件的內容，表示二零一五年五月二十九日，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7條展示《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號S/NE-LYT/16》，以供公眾查閱。草圖納入一些修訂，包括把皇后山用地由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶，以發展房屋、國際學校和公眾休憩用地；以及把沙頭角公路和龍馬路交界處的一幅用地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以闢設政府、機構或社區設施，配合皇后山發展項目。此外，草圖亦加入「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶和「休憩用地」地帶的「註釋」。在兩個月的展示期內，城規會收到兩份申述書。二零一五年八月十四日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。其間，城規會沒有收到公眾的意見。二零一五年十一月十三日，城規會根據條例第6B(1)條考慮有關申述後，決定不建議順應申述內容修訂這份分區計劃大綱草圖。由於考慮申述的程序已完成，這份分區計劃大綱草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

183. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號S/NE-LYT/16A》及其《註釋》(分別載於文件附

件 I 及 II)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《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/16A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)，以說明城規會就這份分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意該最新《說明書》適宜連同這份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 16

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請將《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/1》呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長(城規會文件第 10058 號)

[此議項以廣東話進行。]

184. 秘書簡介文件的內容，表示二零一五年二月二十七日，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《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/1》，以供公眾查閱。其間，城規會共收到 813 份申述書和 1 462 份意見書。二零一五年十一月五日，城規會考慮有關申述和意見後，決定接納一些申述書的部分內容，縮減「住宅(丁類)」地帶的面積。按照法定期限，這份分區計劃大綱草圖須於二零一六年一月二十七日或之前呈交行政長官會同行政會議核准。考慮到公布建議修訂項目及處理進一步申述(如有者)需要一段時間，城規會不大可能趕及在九個月的法定期限內(即二零一六年一月二十七日之前)完成這份分區計劃大綱草圖的制訂程序，然後呈交行政長官會同行政會議核准。有見及此，城規會有必要向行政長官提出申請，把有關的法定期限延長六個月，以便有足夠時間在呈交這份分區計劃大綱草圖予行政長官會同行政會議核准前，完成草圖相關申述的審議程序。

185. 經商議後，城規會同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官的同意，將呈交《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/1》予行政長官會同行政會議的期限，由二零一六年一月二十七日延長六個月至二零一六年七月二十七日。

議程項目 17

[機密項目。閉門會議]

186. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 18

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

187. 餘無別事，會議於晚上七時三十五分結束。