

二零一六年九月二十三日舉行的城市規劃委員會
第 1121 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

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

霍偉棟博士

符展成先生

黎慧雯女士

劉興達先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署副署長(1)
謝展寰先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
林秀生先生

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

張孝威先生

鄒桂昌教授

何立基先生

林光祺先生

李美辰女士

梁慶豐先生

何安誠先生

葉天祐先生

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)

顧建康先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李惠玲女士(上午)

李建基先生(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一六年九月二日第 1120 次會議記錄

[會議以廣東話進行]

1. 二零一六年九月二日第 1120 次會議記錄無須修改，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：2015 年第 5 號
在劃為「農業」地帶的新界元朗大棠
第 117 約地段第 490 至第 493 號
臨時露天存放貨櫃作貯物用途(為期三年)
(申請編號 A/YL-TT/334)

[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/YL-TT/334)的決定。該宗申請擬在大棠分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的用地(上訴地點)臨時露天存放貨櫃。

3. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一六年二月二十四日和二零一六年六月二十一日就這宗上訴進行聆訊，並於二零一六年九月五日駁回有關上訴，主要的理由如下：

(a) 上訴地點具有復耕的潛力，適合作農業用途；

(b) 露天貯物用途不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地，以便作農業用途；

- (c) 在分區計劃大綱圖中，有位於上訴地點附近的地方已劃為「露天貯物」地帶，上訴人不難找到適合作貯物用途的土地；
- (d) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「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」的規定，因為上訴地點先前並無獲批給規劃許可作露天貯物用途，加上政府部門對這宗申請提出負面意見；以及
- (e) 倘該類申請均獲批准，累積影響所及，會導致上訴地點東面的可耕農地消失，亦偏離「農業」地帶的規劃意向。此外，並無特殊或獨特的情況及理據支持批准這宗申請。

4. 委員備悉上訴委員會對這宗申請的裁決。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2015 年第 8 號

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的

大埔元嶺村第 9 約地段第 873 號 B 分段及第 875 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(申請編號 A/NE-KLH/483)

[公開會議]

5. 秘書報告，有關上訴所反對的是城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回一宗覆核申請(編號 A/NE-KLH/483)的決定。該宗申請擬在九龍坑分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的一個地點(下稱「上訴地點」)興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。

6. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一六年七月四日就這宗上訴進行聆訊。二零一六年九月一日，上訴委員會以三比二決定駁回有關上訴，而作出這項決定的主要理由如下：

- (a) 上訴地點位於集水區內。城規會批准該上訴人先前就上訴地點提交的申請，因為政府在該區計劃鋪設公共污水收集系統。其後政府在憲報公布取消鋪設該污水收集系統，因此該區並無現有或已計劃鋪設的污水收集系統。上訴人建議使用化糞池／滲水井系統，惟沒有提出按專業人士意見擬備的資料，證明擬議的發展不會對集水區的水質造成不良影響。環境保護署及水務署等相關政府部門基於這情況不支持這宗申請；以及
- (b) 自政府在憲報公布取消該鋪設污水收集系統計劃後，獲城規會批准興建的擬議小型屋宇的覆蓋範圍大部分位於「鄉村式發展」地帶內，與上訴人擬建的屋宇有明顯分別。相比之下，上訴地點擬建的小型屋宇的覆蓋範圍只有 11% 位於「鄉村式發展」地帶內。

7. 委員備悉上訴委員會就這宗申請所作的裁決。

(iii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2014 年第 11 號(11/14)

擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的

西營盤皇后大道西 291 至 295 號經營酒店

(申請編號 A/H3/418)

[公開會議]

8. 秘書報告，上訴人已自動放棄上訴。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一四年十一月十七日接獲城市規劃上訴個案編號 11/2014，反對城市規劃委員會於二零一四年九月五日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/H3/418)的決定。該宗申請擬在西營盤及上環分區計劃大綱核准圖上劃為「住宅(甲類)7」地帶內經營酒店。

9. 上訴人於二零一六年八月三十一日放棄上訴。二零一六年九月一日，上訴委員會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。

(iv) 上訴個案統計數字

[公開會議]

10. 秘書報告，截至二零一六年九月二十日的上訴個案統計數字如下：

得值	:	35
駁回	:	147
放棄／撤回／無效	:	194
尚未聆訊	:	11
有待裁決	:	1
總數	:	388

(v) 核准草圖

[公開會議]

11. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一六年八月三十日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，核准《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/12》和《蒲台島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/1》。經核准後，這兩份分區計劃大綱圖分別重新編號為 S/YL-KTS/13 和 S/I-PTI/2；而核准草圖一事已於二零一六年九月九日在憲報公布。

(vi) 發還核准圖

[公開會議]

12. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一六年八月三十日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條將《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/29》發還城市規劃委員會，以作修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事已於二零一六年九月九日在憲報公布。

(vii) [保密議項 閉門會議]

13. 此議項以機密形式記錄。

14. 秘書建議，可先處理程序事項(即議程項目 11)，讓秘書處早日採取跟進行動；委員表示同意。

程序事宜

議程項目 11

[公開會議]

有關考慮就《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》的建議修訂(即考慮有關《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》的申述及意見後建議作出的修訂)而作出的進一步申述的資料文件及聆聽會安排

(城市規劃委員會文件第 10179 號)

[此議項以廣東話進行。]

15. 秘書報告，有關就《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》建議的修訂(修訂項目 A)(即考慮有關草圖的申述及意見後建議作出的修訂)，是與房屋署一個擬議租住公屋發展項目有關連，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機構。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康」)和莫特麥克康納香港有限公司(下稱「莫特麥克康納」)則是房屋署的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|---------------------------------------|---|--------------------------------------------------------|
| 梁慶豐先生 | — | 為房委會投標小組委員會委員 |
| 林潤棠先生
(以地政總署副署
長的身分) | — | 為擔任房委會委員的地政總署
署長的代表 |
| 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 |
| 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 |

黎慧雯女士]	現與房委會及艾奕康有業務往
劉興達先生]	來
侯智恒博士]	
何安誠先生	—	現與房委會有業務往來，並且 曾與艾奕康有業務往來
廖凌康先生	—	現與房委會有業務往來
符展成先生	—	曾與房委會有業務往來，並且 現與艾奕康有業務往來
林光祺先生]	曾與房委會、艾奕康及莫特麥
余烽立先生]	克康納有業務往來
潘永祥博士	—	配偶為房屋署的僱員，但沒有 參與規劃工作
黃仕進教授 (副主席)	—	為香港大學土木工程系的講座 教授兼系主任；艾奕康曾與該 學系一些同事有業務往來，亦 曾贊助該學系一些活動

16. 由於此議項只涉及程序事宜，委員同意上述各委員均可留在席上。委員備悉，梁慶豐先生、何安誠先生及林光祺先生因事未能出席會議，而符展成先生、潘永祥博士及林潤棠先生尚未到席。

17. 秘書簡介這份文件。二零一五年八月七日，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《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》，以供公眾查閱。修訂項目主要涉及就擬議的租住公屋發展項目，把位於青衣路及青鴻路之間的一塊用地，由「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方，改劃為「住宅(甲類)4」地帶；以及修訂其他用途地帶，以反映現有的用途。城規會共收到 961 份申述及 350 份意見書。

18. 二零一六年五月二十日及六月十七日，城規會在考慮各份申述和意見書後，決定部分接納表示反對的申述，把「住宅(甲類)4」地帶的北部回復為原初的「休憩用地」地帶。二零一六年七月二十二日，城規會展示《青衣分區計劃大綱草圖編號S/TY/27》的擬議修訂，把「住宅(甲類)4」地帶的北部改劃為「休憩用地」地帶(下稱「修訂項目A」)，以供公眾查閱。在為期三星期的展示期屆滿後，城規會共收到2476份進一步申述；這些進一步申述來自關注組、區議員和個別市民大眾。

進一步申述

19. 有大部分的進一步申述(F77至F2449)歡迎建議修訂，但對城規會不把整個「住宅(甲類)4」地帶改劃為「休憩用地」地帶的決定，表達強烈不滿。部分進一步申述(F1至F76)支持建議修訂，並提議把該「住宅(甲類)4」地帶的餘下部分改劃為「休憩用地」地帶。部分進一步申述(F2450至F2476)則反對建議修訂，認為整個「住宅(甲類)4」地帶應回復為原初的「休憩用地」地帶，而並非只改劃其中一部分。

20. 進一步申述當中，有237份(即F73至F76，F2220至F2449以及F2474至F2476)來自曾作出申述／提出意見的申述人或提意見人，而建議修訂正是根據他們的申述／意見作出的。當局建議把上述237份進一步申述列作無效，並視為不曾作出。餘下的2239份進一步申述(即F1至F72，F77至F2219以及F2450至F2473)，則會提交城規會考慮。委員同意。

會議安排

21. 上次是由城規會全體委員考慮所有的申述和意見書。為此，今次由城規會全體委員聆聽所有的進一步申述，會較為恰當。由於已收到合共2239份有效的進一步申述，因此要分別舉行多節聆聽會。倘有大量的進一步申述人、原先申述人及提意見人，表示欲向城規會作出口頭陳述，則建議在聆聽會上給予每名進一步申述人、原先申述人及提意見人最多10分鐘的陳述時間，以確保各節聆聽會有效率地進行。

22. 由於進一步申述與改劃「住宅(甲類)4」地帶為「休憩用地」地帶的建議修訂有關連，因此提議由城規會全體委員把所有進一步申述納為一組，一併考慮。現暫訂於二零一六年十月底和十一月初舉行聆聽會，由全體委員考慮有關的進一步申述。曾作出申述／提出意見(而城規會據此等申述／意見作出建議修訂)的原先申述人和提意見人，以及進一步申述人 F1 至 F72、F77 至 F2219 以及 F2450 至 F2473，將會獲邀出席聆聽會。

23. 經商議後，城規會同意：

- (a) 把 F73 至 F76，F2220 至 F2449 以及 F2474 至 F2476 視作無效；
- (b) 應由城規會自行考慮有效的進一步申述；以及
- (c) 主席會與秘書聯絡，在考慮出席聆聽會的申述人、提意見人和進一步申述人的人數後，才決定須否訂明只給予每名申述人、提意見人和進一步申述人 10 分鐘的陳述時間。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

[公開會議]

有關考慮《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/36》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10168 號)

[會議以廣東話和英語進行。]

24. 秘書報告，《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/36》的修訂涉及改劃兩塊政府用地作商務／商業發展。當局已為長順街用地的擬議商業發展進行「空氣流通評估初步研究」，奧雅納工程顧問有限公司(下稱「奧雅納」)是規劃署委託的空氣流通評估顧問。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生]	現與奧雅納有業務往來
劉興達先生]	
黎庭康先生]	其公司現與奧雅納有業務往來
張國傑先生]	
黃仕進教授 (副主席)	—	奧雅納工程顧問；香港大學土木工程系講座教授及系主任，而奧雅納曾贊助該學系一些活動
林光祺先生]	曾與奧雅納有業務往來
余烽立先生]	

25. 委員備悉，林光祺先生因事未能出席會議，而符展成先生仍未到席。由於副主席黃仕進教授、劉興達先生、黎庭康先生及張國傑先生並無參與該項「空氣流通評估初步研究」，而余烽立先生只涉間接利益，委員同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

26. 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，但除了當中會出席或表示會出席聆聽會的人士，其他人士未有表示會出席或未有回覆。由於已給予申述人及提意見人足夠時間的通知，委員同意會在他們缺席的情況下，繼續聆聽申述和意見。

27. 下列政府代表、申述人、申述人的代表及提意見人獲邀出席會議：

政府代表

周日昌先生	—	規劃署荃灣及西九龍 規劃專員
沈恩良先生	—	規劃署高級城市規劃師／ 深水埗

- 吳敏誠先生 — 規劃署城市規劃師／深水埗 2
- 李仲欽先生 — 運輸署工程師／策劃 1
- 歐俊斌先生 — 奧雅納空氣流通評估顧問

申述人、申述人的代表及提意見人

R1 – Calvin Fung (麗寶花園業主立案法團主席)

- 馮志林 — 申述人

R2 – Horace Tse

- 謝建民 — 申述人

R3 – 覃德誠 (深水埗區議員)

- 覃德誠 — 申述人

R4 – 袁海文先生 (深水埗區議員)

R8 – 單詠安

R11 – Ho Kit Yee

R14 – Leung Chiu Hung

R26 – Li Sui On

- 劉康俊 — 申述人的代表

R12 – Patti Lam

- 林文珊 — 申述人

R15 – Ng Siu Fai

R16 – Leung Chu Wah

R17 – Leung Sze Ki

- 梁柱華 — 申述人及申述人的代表

R18 – Tang Fung Ling

- 鄧鳳玲 — 申述人 (只出席)

R19 – Tung Pui Yan

C2 – Sung Wai Kit Chris

宋偉傑 — 提意見人及申述人的代表

R20—Mary Mulvihill

R23—Melanie Moore

Mary Mulvihill — 申述人及申述人的代表

28. 主席歡迎上述各人到席，並簡單解釋聆聽會的程序如下：

- (a) 他會先請荃灣及西九龍規劃專員向委員簡介有關的背景；
- (b) 繼而根據申述人、申述人的代表及提意見人的申述／意見編號，逐一邀請他們作出口頭陳述。為確保會議有效率地進行，每名申述人／提意見人或其代表會獲分配 10 分鐘時間，以作口頭陳述；
- (c) 會場置有計時器，當申述人、申述人的代表及提意見人尚餘兩分鐘的發言時間，計時器會鳴響。當獲分配的發言時間用完時，計時器會再鳴響；
- (d) 各申述人、申述人的代表及提意見人完成其口頭陳述後，會進入問答環節。委員可向規劃署的代表或申述人、申述人的代表及提意見人提問；
- (e) 在問答環節結束後，主席會請申述人、申述人的代表、提意見人及規劃署的代表離席；以及
- (f) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議有關申述，並於稍後把決定通知申述人／提意見人。

29. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

背景

- (a) 二零一六年三月十一日，《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/36》(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。
- (b) 有關修訂主要涉及改劃兩塊使用率低的政府用地，以作商貿／商業發展。一塊用地位於汝洲西街與永康街交界處(用地 A)，另一塊位於長順街(用地 B)；
- (c) 當局共收到 26 份申述及兩份就申述提交的意見書，該 26 份申述(R1 至 R26)分別來自一名立法會議員(R5)、深水埗區議員(R3 及 R4)、麗寶花園業主立案法團主席(R1)、中西區關注組(R6)及個別人士。兩份申述(R1 及 R2)表示支持修訂，一份(R3)既支持又反對修訂，餘下 23 份表示反對；
- (d) 在 10 份與修訂項目 A 有關的申述當中，兩份申述(R1 及 R3(部分))表示支持。八份由中西區關注組及個別人士提交的申述(R6(部分)、R7(部分)、R20(部分)至 R25(部分))表示反對。此外，24 份申述((R3(部分)、R4、R5、R6(部分)、R7(部分)、R8 至 R19，R20(部分)至 R25(部分)及 R26))反對修訂項目 B。這些申述分別來自一名立法會議員、兩名深水埗區議員、中西區關注組、區內附近居民和個別人士。一份申述(R2)由個別人士提交，表示支持就圖則的《註釋》作出的修訂項目(d)，在「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「住宅(戊類)」地帶加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」；
- (e) 城規會共接獲兩份就申述提交的意見書。其中一份由一名立法會議員提交的意見書(C1)反對修訂項目 A 及 B，理由是擬議發展會對社區設施的提供造成負面影響。另一份由個別人士提交的意見書(C2)反對修訂項目 B，理由與表示反對的申述所提的理由相似。

- (f) 二零一六年八月五日，城規會決定一併考慮所有申述和意見；

申述地點／修訂項目

用地 A

- (g) 用地 A 位於長沙灣工業／商貿區的東北邊緣，四周主要是中至高層的工業樓宇、工業－辦公室樓宇及商業樓宇，上述建築羣被劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。用地 A 面積約為 0.29 公頃，現時分別用作汝洲西街熟食小販市場、永康街臨時垃圾收集站及一個臨時工地；
- (h) 食物環境衛生署(下稱「食環署」)已確認，由於熟食小販市場的使用率低，因此無需繼續營運，而附近地區已提供食肆，可滿足區內工人的需要。食環署不反對釋出熟食小販市場的用地，以作其他用途。由於永康街臨時垃圾收集站現時處理大量都市廢物，而其服務範圍內並無適用的永久用地可予重置，食環署要求在用地 A 日後的發展項目內，須設置永久的垃圾收集站；
- (i) 就用地 A 提出的修訂包括：
- 用地 A 會由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(5)」地帶，並在大綱圖上訂明建築物高度限制為主水平基準上 130 米(修訂項目 A)；以及
 - 就大綱圖的《註釋》作出相應修訂，包括在「其他指定用途」註明「商貿(5)」地帶納入地積比率上限為 12 倍，以及設置永久的政府垃圾收集站的規定；

用地 B

- (j) 用地 B 位於長沙灣工業／商貿區的西南邊，面積為 0.423 公頃，現時用作臨時露天公眾繳費停車場；
- (k) 建議把用地 B 改劃為「商業(6)」地帶，旨在應付經濟發展的需要。「商業」地帶的規劃意向，主要是作商業發展；
- (l) 就用地 B 提出的修訂包括：
- 用地 B 會由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(6)」地帶，並訂明建築物高度限制(即主水平基準上 120 米)，以及按擬議商業發展進行的「空氣流通評估初步研究」所建議，在大綱圖訂明劃設闊 15 米的非建築用地(修訂項目 B)；以及
 - 就大綱圖的《註釋》作出相應修訂，包括在「商業(6)」地帶納入地積比率上限為 12 倍的規定；設置一個最少有 85 個公眾泊車位的公眾停車場，以供私家車／輕型貨車使用；從毗連長順街的用地界線至少後移 4 米；以及納入略為放寬非建築用地規定的條款；

大綱圖《註釋》的修訂項目(d)

- (m) 大綱圖《註釋》的修訂項目(d)，包括在「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「住宅(戊類)」地帶附表 II 的第一欄用途內，加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」，以及相應把第二欄用途的「康體文娛場所」修改為「康體文娛場所(未另有列明者)」；

諮詢

- (n) 當局把《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/36》的擬議修訂提交城規會的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮前，曾就修訂項目諮詢深水埗

區議會，修訂項目 A 的諮詢日期為二零一五年六月二十三日、二零一五年八月二十五日和二零一六年二月二日，而修訂項目 B 的諮詢日期為二零一六年二月二日；

- (o) 二零一六年二月二日，深水埗區議會通過兩項動議。關於修訂項目 A 的動議，深水埗區議會要求規劃署及食環署承諾及落實從速將昌華街垃圾收集站的廢物先分流到永康街或其他垃圾收集站，以達致永久關閉位於麗寶花園的昌華街垃圾收集站。至於修訂項目 B，深水埗區議會關注擬議修訂可能會在通風、泊車位供應、光污染、交通以至社區及公共設施方面，對附近居民及持份者造成影響，因此要求政府先撤回有關的擬議修訂，並與社區內的持份者進行全面諮詢；
- (p) 二零一六年三月十一日，收納改劃建議的《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/36》公布及展示，為期兩個月。圖則刊憲後，當局在二零一六年四月十二日舉行的深水埗區議會會議上，再次就大綱圖的修訂諮詢深水埗區議會；

申述的理由和作出的回應

- (q) 申述的主要理由和對申述理由作出的回應，分別詳載於文件第 3.2 段和 5.3 段，重點撮述如下：

表示支持的申述(R1 和 R3(部分))

- (i) 在用地 A 興建處理量大的擬議垃圾收集站，可逐漸取代麗寶花園現有的昌華街垃圾收集站；以及
- (ii) 亦建議使用新建的一層樓面作政府用途，如作食肆或熟食中心，讓用地現有熟食中心受影響的持牌小販可繼續營業；
- (iii) 對上述理由作出的回應如下：

- 備悉表示支持的意見；
- 由於現有昌華街垃圾收集站的服務範圍與用地 A 擬設的永久垃圾收集站的服務範圍不同，用地 A 日後設置的永久垃圾收集站不能取代昌華街垃圾收集站；
- 據食環署表示，並無需要在擬議發展內預留一層樓面作熟食中心等政府用途，因為汝州西街熟食小販市場的所有受影響持牌小販，均無意在現有市場拆卸後繼續營業；

表示反對的申述

反對修訂項目 A 和就大綱圖《註釋》作出的修訂項目(c)(R6、R7、R20至R25)

保育樹木及康樂用途

(iv) 用地 A 上現時有樹木，而用地北面和東面的界線部分沿線是長有植被的斜坡。用地 A 是闢建低層動態康樂場地的理想地點，以供住宅和商業發展項目的使用者享用。此外，用地有助紓減位於其南面的樓宇的屏風效應，並為當區提供視覺和空間的調劑；

(v) 對上述理由作出的回應如下：

- 根據地政總署進行的賣地前樹木調查，申述地點有 40 棵樹，但沒有找到重要的樹木，而現有樹木亦非任何古樹名木。大部分樹木均是常見品種，例如血桐、石栗等。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，根據土地契約條件，就任何類型的發展而言，均須在切實可行範圍內保留申述地點內的現有樹木及長有植被的斜坡。倘樹木難免因發展受到影響，便須向相關政府部門提交

申請，以供批准；例如根據地政處作業備考編號 7/2007 及 7/2007A – Tree Preservation and Tree Removal Application for Building Development in Private Project，就私人項目的建築物發展提交保育及移除樹木申請書。

投影的影響

(vi) 主水平基準上 130 米的擬建樓宇會遮擋毗鄰的休憩花園，並對相關設施造成屏風效應；

(vii) 對上述理由作出的回應如下：

- 申述地點位處永康街休憩花園以西，擬建樓宇或會在下午時段投影在永康街休憩花園的西面。然而，對位於市區的休憩花園而言，並非不常見，因為很多建築物均毗連休憩用地。此外，由於休憩花園及日後建築物之間有斜坡分隔，預計不會對該休憩花園造成重大和直接的影響；

提供政府、機構或社區設施

(viii) 該區缺乏政府、機構或社區設施。鑑於區內未來人口會增加，再減少政府、機構或社區用途的土地，恐會加劇有關的短缺問題；

(ix) 對上述理由作出的回應如下：

- 根據《香港規劃標準與準則》及長沙灣區的規劃人口，除了只得一個體育館及 130 個中學課室之外，大綱圖所涵蓋地區內的政府、機構或社區設施並無不足。用地 A 佔地約 0.29 公頃，面積不足夠作體育館或中學發展。不足的設施將由相關部門按較大面積區域的計算基

礎去評估，而任何的不足亦可藉着毗鄰地區的供應彌補。相關政府部門對改劃用途地帶的修訂不表反對；

休憩用地的供應

(x) 長沙灣區欠缺 13.04 公頃地區休憩用地及 5.29 公頃鄰舍休憩用地。因此，應提供更多康樂空間；

(xi) 就上述理由作出的回應如下：

- 長沙灣是早期已發展的市區，可作休憩用地發展的空置土地有限，因此該區的休憩用地向來有些短缺。不過，根據《香港規劃標準與準則》的要求，深水埗區整體而言多出約 9.09 公頃地區休憩用地及 10.25 公頃鄰舍休憩用地；
- 申述地點位於工業／商貿區，遠離住宅發展。永康街休憩花園位於申述地點的東鄰，會繼續為該區提供康樂空間，因此並無需要把申述地點用作休憩用地。康文署不反對改劃用途地帶的修訂；

遷移垃圾收集站

(xii) 永康街臨時垃圾收集站應由用地 A 遷至用地 B；

(xiii) 就上述理由作出的回應如下：

- 把設於用地 A 的永康街臨時垃圾收集站遷至用地 B 並不理想，因為如此則該垃圾收集站的服務範圍會與目前用地上的不同。由於位置離開麗寶花園的昌華街垃圾收集站的服務範圍較遠，設於用地

B 的垃圾收集站將難以協助減輕運往昌華街垃圾收集站的廢物量；

光污染

(xiv) 有關修訂會令光污染問題加劇；

(xv) 就上述理由作出的回應如下：

- 由於附近地區主要是作工業／商貿用途，光污染並非關注的焦點。政府會繼續採取積極行動，以處理相關戶外燈光裝置的投訴。在接獲投訴後，環境保護署(下稱「環保署」)會把投訴人的關注事宜及要求，告知負責相關燈光裝置的人士，並建議他們參考《戶外燈光裝置業界良好作業指引》，以及採取適當的緩解措施。環境局亦會請負責人簽署《戶外燈光約章》，讓他們承諾適時關掉戶外的裝飾、推廣及廣告燈光；

通風

(xvi) 會在通風方面造成負面影響；

(xvii) 就上述理由作出的回應如下：

- 根據在二零一零年為長沙灣區進行的空氣流通「專家評估」用地 A 並非位於主要通風廊範圍，而根據前房屋及規劃地政局連同環境運輸及工務局發出的聯合技術通告第 1/06 號有關空氣流通評估的內容，相關建議亦非屬於須進行空氣流通評估的項目類別。因此，預計改劃用途地帶不會在通風方面造成重大的負面影響；

表示反對的申述

反對修訂項目 B 和就大綱圖《註釋》作出的修訂項目(a)及(b)(R3(部分)至 R26)

通風及氣味問題

- (xviii) 根據在二零一零年進行的空氣流通評估，沿長順街一帶的發展的建築物高度應限為主水平基準上 60 米，而長沙灣警署和毗連的用地應維持為「政府、機構或社區」用地。現擬改劃建築物高度的上限至主水平基準上 120 米以進行商業發展項目，偏離了評估所提的建議。用地 B 的擬議發展會對區內的通風造成負面影響；
- (xix) 鑑於現時的通風情況，在用地對面長順街的垃圾收集站和公廁，對社區並無造成氣味問題。根據二零一五／二零一六年就用地進行的空氣流通評估，兩個發展方案的情況均較基準狀況差。應進行風環境的評估(例如選定特殊測試點)，並在改劃用途地帶前，確定擬議發展不會令區內的氣味累積；
- (xx) 就上述理由作出的回應如下：
- 根據二零一零年長沙灣區空氣流通「專家評估」，長順街(毗鄰用地 B)及長義街是長沙灣工業／商貿區的風道。建議保留荔枝角道的「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶的用地。此外，建議長順街旁發展項目的高度上限如未能限為主水平基準上 60 米，則可通過擴闊這條街道以緩減所造成的不良通風影響。倘平台層屬透風設計，通風情況亦可得到改善；
 - 基於上述考慮因素，規劃署委託進行了一項「空氣流通評估初步研究」，利用計算流體動力學進行評估改劃建議的潛

在影響。有關評估研究在二零一六年三月完成。該項評估研究擬備一個基於商業發展的方案，包括沿申述地點北面邊界把建築物後移約 4 米，以擴闊沿長順街的道路空間，以及在東面邊界旁劃設一塊闊 15 米非建築用地，以助氣流吹入長順街。擬議方案與基準方案作對比。評估研究發現，全年盛行風主要是東北風及東風，而夏季盛行風則以東風、東南偏東、西南偏南和西南風為主。所得結論是，有關用地的擬議商業發展項目不會對整體通風表現有重大影響；

- 至於可能造成氣味問題，食環署表示，該垃圾收集站及毗鄰公廁現已裝設通風和氣味管制系統。「空氣流通評估初步研究」結果顯示，在全年及夏季盛行風環境下，兩個最接近長順街垃圾收集站和公廁的測試點的通風表現，與擬議方案 B(興建主水平基準上 120 米的商業樓宇並採取緩解影響措施)及基準方案的表現相若。預期擬議發展對這特定範圍的局部通風表現，不會造成重大的負面影響；

噪音影響

- (xxi) 建築物高度為主水平基準上 120 米的擬建樓宇，會把源自交通繁忙的西九龍走廊／荔枝角道的交通噪音反射到附近的住宅發展。由於難以就已落成的住宅發展採取緩解措施，噪音影響是無法克服的；
- (xxii) 就上述理由作出的回應如下：

- 擬議發展並非與泓景臺及一號.西九龍直接相對，預期噪音水平不會因用地內發展項目的聲波反射而大幅上升；

光污染

(xxiii) 人類長期暴露於光線中，可能會引致嚴重的健康問題。最近的發展令該區出現更多商業大廈，在晚間產生的強光和招牌已對附近居民造成滋擾。這些樓宇所用的反光物料，也使陽光反射到街上，令行人不適。現時並無規例監管光污染，而《戶外燈光約章》也不能解決問題；

(xxiv) 應訂立規例禁止造成光污染的設計或潛在污染來源，例如在晚間使用照明及商業樓宇所用的物料。應在賣地條款中訂明緩減光污染的措施，例如在非繁忙時間強制關閉不需用的燈光、裝置配件以防止光線強烈反射，並禁止在面向住宅樓宇的一面使用會閃爍或轉色的燈光裝置；

(xxv) 就上述理由作出的回應如下：

- 擬議發展並非直接臨向這條道路以南的住宅發展；
- 就修訂項目 A 對光污染的回應與此相關。此外，政府響應盡量減少浪費能源及因戶外燈光裝置所造成的光滋擾而採取的措施，有關措施載於《戶外燈光裝置業界良作業指引》內；
- 地政總署表示，關乎用地的賣地條件一般只反映規劃發展參數，而非擬議發展項目及建築物裝置的日常運作；

阻擋採光及對私隱造成影響

(xxvi) 建築物高度為主水平基準上 120 米的擬建商業樓宇，會直接面向一號.西九龍第二座，而荔枝角道會夾在中間。該幢擬建樓宇會完全阻隔荔枝角道的光線，而樓宇也會影響附近相對低層建築物的日光照射。建築物高度為主水平基準上 120 米的擬建樓宇，會侵佔一號.西九龍居民的私穩；

(xxvii) 就上述理由作出的回應如下：

- 擬議發展位於荔枝角道的西端，四周主要是非住宅用途。有關用地與一號.西九龍相距約 50 米，並非直接臨向一號.西九龍。因此，擬議商業項目不會嚴重遮擋沿荔枝角道的日光，而在視覺和私隱方面，對一號.西九龍居民造成的影響並不顯著／微不足道；

長沙灣警署的通訊系統

(xxviii) 在毗連的長沙灣警署設有強力的無線電發射站，擬建樓宇可能會干擾該警署的通訊系統，或強烈的無線電訊號可能會對擬建樓宇的日後使用者構成健康風險；

(xxix) 就上述理由作出的回應如下：

- 警務處處長對改劃用途地帶的修訂並無負面意見；亦沒有證據顯示，警署的通訊系統會危害日後擬議發展項目的使用者的健康；

可持續建築設計

(xxx) 應在賣地條件中訂明，擬議發展須遵照可持續發展委員會擬訂的「可持續建築設計指引」；

(xxxix) 就上述理由作出的回應如下：

- 屋宇署發出的兩份《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》[備考編號 APP-151 有關「優化建築設計·締造可持續建築環境」及備考編號 APP-152 有關「可持續建築設計指引」]，亦適用於有關用地。此外，一般而言，當局會視乎情況是否合適，才會在申述地點 B 的賣地條款中訂明樓宇間距、建築物後移及綠化覆蓋範圍的相關條文。

政府、機構或社區設施

(xxxix) 當區缺乏如街市、體育中心、圖書館和青年中心等政府、機構或社區設施。區內的年輕及新家庭數目日益增長，尤以申述地點南面的四個主要住宅屋苑為然，但社區設施卻遠離該些住宅屋苑；

(xxxix) 就上述理由作出的回應如下：

- 當局會在申述地點 B 南面住宅區附近的深水埗西北九龍填海區第 6 號地盤的綜合公共房屋發展項目內的擬建政府大樓，提供體育中心設施。如獲批撥款，擬議發展亦會包括一個幼兒中心和一個長者鄰舍中心。相關政府部門不反對擬議用途地帶的修訂；
- 至於街市，食環署會全面考慮包括《香港規劃標準與準則》、有關地區的實際情況、持份者的意見及所有相關因素，才決定是否興建新的街市；

長沙灣臨時熟食市場

(xxxiv) 倘進行改劃，會影響遷置現時位於申述地點 B 北面「休憩用地」地帶內的長沙灣臨時熟食市場往就近地點的機會。應考慮把長沙灣臨時熟食市場遷往申述地點 B，或把「休憩用地」地帶與擬作商業發展的用地互換；

(xxxv) 就上述理由作出的回應如下：

- 當局並無要求維持該用地作「政府、機構或社區」地帶，以安置或提供相關設施如熟食中心、垃圾收集站、街市等。相關政府部門不反對改劃用途地帶的修訂；
- 申述地點以北的「休憩用地」地帶現時用作長沙灣道／長順街遊樂場、長沙灣臨時熟食市場及長順街垃圾收集站／公廁。此外，申述地點 B 臨向並毗連荔枝角道，鄰近西九龍走廊；因此，考慮到附近繁忙交通所造成的噪音及滋擾，在該用地提供休憩空間並不理想。

遷移垃圾收集站

(xxxvi) 把申述地點 A 的垃圾收集站重置於申述地點 B 上；

(xxxvii) 就上述理由作出的回應如下：

- 就修訂項目 A 遷移垃圾收集站作出的回應，與此相關；

休憩用地

(xxxviii) 長沙灣區內分別欠缺 13.04 公頃地區休憩用地和 5.29 公頃鄰舍休憩用地，因此當局應考慮增闢康樂空間；

(xxxix) 就上述理由作出的回應如下：

- 就認為修訂項目 A 休憩用地不足，以及建議把用地與申述地點 B 北面的「休憩用地」地帶互換作出的回應，均與此相關；

泊車位

(xl) 當區的泊車位非常有限。從現時臨時露天停車場的高使用率可見，區內對泊車位的需求仍然非常殷切。「須提供至少 85 個公眾泊車位」的額外規定，仍不足以應付當區龐大的需求。建議把泊車位數目增加至 300 至 500 個；

(xli) 就上述理由作出的回應如下：

- 運輸署一直密切監察區內泊車位的供求。施工期間，當局亦會在附近的空置用地提供臨時泊車處。

商業樓面面積需求的評估

(xlii) 對商業用地的需求所作的估計或未必準確，例如對於商業用地需求，有可能估計過高。

(xliii) 該區舊有和殘破的工業樓宇正逐步改作商業樓宇。政府仍未提供數據，以顯示有多少商業樓面空間正空置或有所短缺，從而支持其增加商業空間的計劃。

(xliv) 就上述理由作出的回應如下：

- 香港對應付經濟活動的樓面空間持續有需求，包括為商業設施及工業發展提供土地／空間，以維持香港的經濟發展及提供新的就業機會；

- 根據差餉物業估價署的數據，過去 10 年，香港本地生產總值(以實質計算)上升了約四成，但私人商業樓面及私人辦公室的室內樓面總面積只錄得 15% 的溫和增長。二零零五年至二零一五年期間，私人商業樓面的空置率亦繼續由 10.3% 下降至只有 7.7%。在同一期間，私人辦公室的每年租金和物價指數顯著地分別由 96.4 升至 226.7，以及由 133.0 升至 448.9。這些都反映了商業和辦公樓面積的強勁需求；
- 政府已採取多管齊下的方法，確保中長短期的土地供應可迎合經濟發展；

程序方面

(xlv) 當局就改劃用途地帶事宜倉卒諮詢深水埗區議會。政府透過修訂分區計劃大綱圖以改劃用途地帶，漠視了深水埗區議會要求撤回擬議修訂並廣泛諮詢當區持份者的意見；

(xlvi) 就上述理由作出的回應如下：

- 在進行有關用途地帶修訂工作時，規劃署已按照既定程序，包括諮詢相關部門及區議會、處理提交城規會的意見書，以及根據《城市規劃條例》的規定就有關事項刊憲。在提交擬議改劃用途地帶的修訂予都會規劃小組委員會考慮之前，規劃署於二零一六年二月二日就修訂用途地帶的建議諮詢深水埗區議會；並把收集到的意見納入小組委員會文件，以供小組委員會改劃建議時考慮。二零一六年三月十一日，收納改劃建議的《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/36》根據條例展示。圖則刊憲後，規劃署在二零一六年四月十二日舉

行的深水埗區議會會議上，再次就大綱圖的修訂諮詢深水埗區議會；

- 當局已根據條例法定的規定，就改劃用途地帶的建議諮詢公眾，包括展示大綱圖供公眾查閱。當局已妥為遵照法定和行政程序，就用途地帶的修訂諮詢公眾；

表示支持的申述

大綱圖《註釋》的修訂項目(d)(R2)

(xlvii) 對大綱圖《註釋》涉及「藝術工作室」及「康體文娛場所」的修訂，表示支持；

(xlviii) 須澄清以下事宜：

- 應詳細定義「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」；以及
- 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「住宅(戊類)」地帶附表 II 的第一欄用途內，繪畫、設計、舞台藝術、舞台製作、歌劇及歌劇彩排、舞蹈訓練、書法等應獲准許；

(xlix) 就上述理由作出的回應如下：

- 備悉表示支持的意見；
- 根據法定圖則的詞彙釋義，「藝術工作室」指純粹用作下列用途的處所：繪畫、雕塑、陶藝及其他藝術畫或藝術品等創作的工作場地，以及藝術表演的排練場地；
- 在大綱圖的「工業」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「住宅(戊

類)」地帶加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」旨在支持藝術發展，以及在使用工業及工業－辦公室樓宇方面提供更大靈活性。然而，涉及直接提供服務或貨品的藝術工作室用途或活動，例如興趣班及藝術表演排練場地，則不包括在內，理由主要是考慮到消防安全的問題；

申述人的建議及回應

- (r) 申述人的建議及對申述人建議的回應，分別詳載於文件第 3.2.5、3.2.6、5.3.5 及 5.3.6 段，並重點撮述如下：

用地 A (R21 至 R25)

- (i) 保留用地 A 作為「政府、機構或社區」地帶；
- (ii) 對上述建議的回應如下：
- 正如上文就申述理由作出的回應所述，考慮到更好地利用土地資源，並與附近的土地用途(主要是工業、工業－辦公室及商業用途)互相協調，而且有關發展不會造成無法克服的負面影響，因此改劃用地 A 作「其他指定用途」註明「商貿」地帶是合適的；

用地 B (R5、R11、R14 至 R25)

- (iii) 保留用地 B 作為「政府、機構或社區」地帶；
- (iv) 把申述地點的最高建築物高度限為主水平基準上 60 米；

(v) 對上述建議的回應如下：

- 規劃署會不時就大綱圖的土地用途規劃作出檢討，以盡量善用珍貴的土地資源。考慮到相關位置及用地特徵，建議改劃用地 B 以配合對商業用地的需求，以及增加區內的就業機會。正如上文就申述理由作出的回應所述，擬議發展不會造成無法克服的負面影響；
- 把該用地的擬議建築物高度限為主水平基準上 120 米，與鄰近的工業／商貿發展的高度相匹配，亦不會對附近地區在視覺、空氣流通及其他方面造成負面影響；

就申述提出的意見及對這些意見的回應

(s) 由於提意見人(C1 及 C2)的意見與表示反對的申述所提意見相似，因此上文各段就申述理由作出的回應與此相關；

規劃署的意見

(t) 規劃署備悉 R1、R3(部分)及 R2 表示支持的意見；以及不支持 R3(部分)及 R4 至 R26，並認為不應對大綱草圖作出修訂以順應申述。

30. 主席接着請申述人、申述人的代表及提意見人，闡述他們的申述及意見。

R1 – Calvin Fung (麗寶花園業主立案法團主席)

31. 馮志林先生陳述以下要點：

(a) 他代表麗寶花園業主立案法團；

- (b) 他支持修訂項目 A，條件是用地 A 擬議重置的新垃圾收集站須能取代麗寶花園的公眾垃圾收集站(即昌華街垃圾收集站)；
- (c) 麗寶花園及附近一帶的居民，一直受到昌華街垃圾收集站的滋擾所影響。食環署回應說由於新垃圾收集站的服務範圍未能涵蓋昌華街垃圾收集站的服務範圍，因此即使日後的垃圾收集站將設於用地 A，亦不可關閉昌華街垃圾收集站。有關回應既令人失望，又不合理；
- (d) 食環署忽略了一項事實，在私人住宅發展項目內設置公眾垃圾收集站，本身就是設計錯誤，因為兩項用途是互不協調的。此外，該垃圾收集站並非與麗寶花園的住宅部分隔開，而設計上是麗寶花園的一個組成部分，佔用了其公共空間。既屬不衛生的開放型設施，該垃圾收集站對樓上／附近的居民造成了直接的負面影響；
- (e) 政府及相關發展商早於 20 多年前已就麗寶花園訂立公契。除了在麗寶花園關設公眾垃圾收集站之外，公契亦訂明不會對垃圾收集站收取管理費，這是極不合理的。經麗寶花園的居民要求逾 10 年後，僅在名義上就該垃圾收集站獲付每平方呎 1 元的管理費。日後倘須在私人發展項目內關設公共設施，千萬不要重蹈覆轍；
- (f) 麗寶花園的居民對修訂項目 A 表示歡迎，希望可藉此關閉昌華街垃圾收集站。在過去 10 年，居民一直與深水埗區議會聯繫，要求食環署關閉昌華街垃圾收集站。深水埗區議會一直全力支持居民的要求，並已通過一項動議，促請規劃署及食環署在用地 A 重置永康街垃圾收集站，以達致永久關閉昌華街垃圾收集站。由於擬設於用地 A 的新垃圾收集站位處商貿／商業及工業區，較昌華街垃圾收集站對區內居民的影響較少，而後者的日常運作及容量已過時。新垃圾收集站應可採用較佳的設計，盡量減

低對附近使用者的影響，以及盡量增加處理廢物的容量。他希望深水埗區議會的動議可以實現；

- (g) 麗寶花園的居民不能再容忍昌華街垃圾收集站所造成的嚴重滋擾。他們一直面對該項設施持續帶來的困擾，包括環境衛生、結構安全及服務費日增的問題。居民的關注不應被忽略；以及
- (h) 他希望城規會委員支持他的意見。

R 2 – Horace Tse

32. 謝建民先生陳述以下要點：

- (a) 他所提交的申述內容有部分涉及「藝術工作室」的定義，而文件已就此作出回應；
- (b) 他支持就大綱圖《註釋》作出的修訂(項目(d))，即在「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「住宅(戊類)」地帶附表 II 的第一欄用途內，加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」。如此則無需申請規劃許可便能在工業／工業-辦公室樓宇內設置藝術工作室，這有助應付本港對藝術工作室的日增需求。事實上，很多藝術家已使用工業－辦公室樓宇進行創意工作；以及
- (c) 容許藝術工作室作為工業－辦公室樓宇的經常准許用途，可為本港的整體發展帶來積極的貢獻，包括帶動創意工業、協助青年就業及推廣初創企業等，亦可更善用工業－辦公室樓宇。規劃署應加快把相關修訂納入涵蓋別些地區的其他大綱圖內。

R 4 – 袁海文先生(深水埗區議員)

R 8 – Sin Wing On

R 11 – Ho Kit Yee

R 14 – Leung Chiu Hung

R 26 – Li Sui On

33. 劉康俊先生陳述以下要點：

- (a) 他代表多名申述人，包括昇悅居業主立案法團主席及泓景臺業主立案法團一名委員；
- (b) 他反對把用地 B 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(6)」地帶，以及訂明建築物高度限為主水平基準上 120 米。主要的理由是新建的商業樓宇會令光污染情況惡化；長沙灣區缺乏政府、機構或社區設施和泊車設施；就近的長沙灣臨時熟食市場的重置事宜尚未解決；政府所進行的公眾諮詢缺乏誠意；以及「空氣流通評估初步研究」的結果存疑；

光污染

- (c) 現時，本港並無法例規管光污染。規劃署的代表在其簡介中提及的《戶外燈光裝置業界良好作業指引》及《戶外燈光約章》，並無法律效力。很多新建或重建的商業及工業樓宇，均是嚴重的光污染來源。在過去的改劃用途地帶建議或重建方案中，政府未有考慮光污染或納入相關條件以處理光污染的問題，致使相關樓宇均可裝設強光霓虹燈，對附近的居民造成滋擾；
- (d) 有商業樓宇曾收到附近居民的多宗光污染投訴，包括用地 B 東北面位處長順街的美心集團中心，以及位於荔枝角道的 D2 Place，但有關投訴尚未獲得處理。規劃署提出的理由是用地 B 並非直接面向荔枝角道南面的住宅發展，但他就此指出，雖然美心集團中心較直接面向泓景臺，但毗鄰並分別位於泓景臺東、西面的昇悅居及一號.西九龍，仍然受到影響。很多昇悅居及一號.西九龍的居民均投訴美心集團中心所造成的光污染；
- (e) 預計用地 B 的新建商業樓宇所造成的光污染，會影響一號.西九龍、泓景臺及昇悅居的居民。為此，用地 B 的賣地條件應詳細訂明採納所需措施，以紓解

光污染的影響，把對區內居民的負面影響減至最低。有關措施應包括規管開燈的時限及可容許燈光閃爍的限度等等。

政府、機構及社區設施

- (f) 雖然用地 B 位於深水埗工業／商貿區的邊緣，但就近南面的四個大型屋苑(統稱「西九四小龍」屋苑)及海麗邨所在地點。中央政策組的一份報告已述明，深水埗西(涵蓋「西九四小龍」屋苑和海麗邨)嚴重缺乏政府、機構及社區設施。不足的設施包括街市、體育中心、圖書館、青少年中心和幼兒園。鑑於區內年輕的新家庭數日日增，因此該區對政府、機構及社區設施有急切需要；
- (g) 用地 B 是區內唯一剩餘而有待發展的「政府、機構或社區」用地。倘容許擬議修訂，便會失去在用地提供亟需的政府、機構或社區設施的機會，如此對當區居民並不公平。倘批准改劃用途地帶，應規定用地 B 的日後商業發展項目須撥出空間，供闢設各類政府、機構及社區設施，以及由非政府機構為區內居民營運的設施；

泊車位

- (h) 該區(涵蓋「西九四小龍」屋苑和海麗邨)的泊車位數目非常有限。居民往往要輪候一年才可租得泊車位。區內違例泊車情況亦很嚴重。用地 B 擬提供的 85 個公眾泊車位，遠少於目前用地 B 的臨時停車場所提供的 300 個泊車位。先前曾提供 200 個泊車位的興華街停車場，當局已收回並改建為公園。因此，用地 B 的日後發展項目應提供大量泊車位，以填補失去的泊車位，以及緩解該區的違例泊車問題；

重置長沙灣臨時熟食市場

- (i) 劃為「休憩用地」地帶的長沙灣臨時熟食市場位於用地 B 北面，多年來沒有進行改善工程，有關設施已未符標準。應全方位規劃用地 B，與長沙灣臨時熟食市場一併考慮。舉例來說，應考慮把長沙灣臨時熟食市場遷至用地 B，或把該「休憩用地」地帶與用地 B 互換，以進行擬議的商業發展。政府沒有就用地 B 改劃的事宜諮詢持份者，包括長沙灣臨時熟食市場的經營者；

諮詢

- (j) 關於二零一六年二月初舉行的區議會會議，規劃署延至該會議舉行前一星期，才向深水埗區議會提供修訂項目 B 的詳情。為此，深水埗區議會通過了一項動議，要求規劃署就此議項給予較長的諮詢期。不過，規劃署置諸不理，並於二零一六年二月十九日把擬議修訂提交予城規會考慮。這做法極不妥當；
- (k) 「空氣流通評估初步研究」的結果在二零一六年四月才備妥，較深水埗區議會獲諮詢的時間遲了兩個月。請問有關安排是否符合適當的程序，以及相關程序是否具透明度；

「空氣流通評估初步研究」的結果

- (1) 現擬把用地 B 改劃作商業發展用途，並且訂定建築物高度限為主水平基準上 120 米，是偏離了先前在二零一零年進行的空氣流通評估所作的建議。在先前的空氣流通評估所提出的建議中，長順街沿路的建築物應為樓高 13 層(主水平基準上 60 米)，以及有關「政府、機構或社區」用地(包括用地 B)應予保留，以讓有足夠氣流從美孚進入長沙灣內陸地區，並紓緩區內嚴重的通風問題。用地 B 應保留為「政府、機構或社區」用地，而建築物樓高應維持限為 13 層；

- (m) 「西九四小龍」屋苑阻擋了從海上吹來的西南風。先前的空氣流通評估亦建議，長順街應保留作主要通風廊，並備有 15 米的道路間距。按照現時的修訂，長順街只有 10 米的道路間距；以及
- (n) 目前的「空氣流通評估初步研究」誇大了以建築物高度為主水平基準上 120 米的方案 A 和方案 B 的優點，因基準方案是採用了低劣建築設計及樓宇布局的最糟情況。再者，「空氣流通評估初步研究」沒有考慮到用地 B 附近一帶(包括用地對面的長順街垃圾收集站和公廁，以及在用地 A 重置的新垃圾收集站)的污染用途所產生的氣味積聚問題。根據該「空氣流通評估初步研究」，有關的垃圾收集站及公廁，分別在測試點 36 至 41 及測試點 43 至 45 的範圍內，而該些測試點的通風情況，顯示氣味問題會因修訂項目 B 而惡化。根據技術通告第 1/06 號有關空氣流通的指引，如要在可能會出現特殊局部問題的地方設立特別測試點，應把測試點設於長順街的垃圾收集站和公廁，以及用地 A 擬新建垃圾收集站的位置，並進行相應的全面空氣流通評估。倘全面空氣流通評結果是合宜的，才繼續進行用地 B 的發展。

R3 – 覃德誠(深水埗區議員)

34. 覃德誠先生陳述以下要點：

- (a) 深水埗區議會和他身為深水埗區議員，一直支持盡量善用土地。用地 A 現用作汝州西街熟食小販市場和永康街臨時垃圾收集站，由於未能地盡其用，他支持用地 A 的修訂項目 A；
- (b) 然而，過往約 10 年以來，深水埗區議會和他本人已提出應否根據用地 A 地帶的規劃意向，由政府發展作政府、機構或社區用途，例如興建政府辦公室。然而，政府部門未予回應，亦不願使用該用地，所據的理由為缺乏財政資源；

- (c) 在用地 A 的現有垃圾收集站未符標準，需予改善。同樣，麗寶花園居民每天亦遭受未符標準的昌華街垃圾收集站的不良影響，該垃圾收集站距離用地 A 的永康街臨時垃圾收集站約 50 米。委員應前往看看，以實地瞭解該垃圾收集站對居民造成的滋擾；
- (d) 全港目前有 8 個位於私人住宅發展項目內的公眾垃圾收集站。過往 10 年，有 5 個垃圾收集站遭人投訴，投訴詳情可見立法會文件。主因是近年人口增加，垃圾收集站要處理的垃圾量超出設計容量。位於麗寶花園的昌華街垃圾收集站已使用 20 多年，已無法容納所收集的垃圾。垃圾收集站亦管理不善，吸引了傳媒關注。食環署為垃圾收集站設置的除臭系統並非有效；
- (e) 考慮到昌華街垃圾收集站和永康街臨時垃圾收集站相距不遠，當局應探究可否把垃圾轉運往永康街垃圾收集站，減少運往昌華街垃圾收集站的垃圾量，預計昌華街垃圾收集站會因而較易管理。基於昌華街垃圾收集站鄰近住宅單位，應專門處理乾垃圾如家具等，而非濕垃圾如廚餘等。深水埗區議會和他本人曾聯絡食環署，並已循擬議方向取得共識。在用地 A 的新垃圾收集站應有現代設計，其容量應盡量增大，以容納更多垃圾；
- (f) 長遠而言，應取締和關閉昌華街垃圾收集站。目前而言，一俟確定會在用地 A 進行擬議發展，食環署或規劃署應安排逐步減少運往昌華街垃圾收集站的垃圾量，並開始更改昌華街垃圾收集站處理垃圾的種類，以造福居民和社區；以及
- (g) 深水埗區人口往後幾年會由 380 000 增至 500 000，年輕家庭會佔人口大部分。鑑於區內對政府、機構或社區設施的需求增加，包括托兒所和醫療中心，用地 B 應維持作「政府、機構或社區」用地，以提供這些設施。深水埗區內有很多現有工廈已改作商業用途。就此，他反對把用地 B 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(6)」地帶。

R12 – Patty Lam

35. 林文珊女士陳述以下要點：

- (a) 她是一號.西九龍業主委員會主席，她的物業位於一號.西九龍第二座；
- (b) 她提述位置圖(文件圖 H-2b)所顯示用地 B 的位置和其周圍發展項目／用途，並表示，欲把當區居民的意見轉達城規會。在詳述當區居民的意見前，她提出以下各點：
 - 規劃署的代表早前簡介時表示，相關政府部門(包括康文署、警方和社會福利署)一致支持修訂項目 B。對此，當區居民只會認為政府部門是支持他們自己的建議；
 - 另一方面，由公眾提交的 24 份表示反對修訂項目 B 的申述，則來自一位立法會議員和多位深水埗區議員、業主立案法團／業主委員會的代表和當區居民，代表着區內居民的利益；
 - 她補充說，諮詢工作只在各政府部門之間進行。居民(包括她本人)對部門就申述理由作出的回應，感到失望；

當區居民的意見

- (c) 一旦落實在用地 B 興建逾 30 層高(主水平基準上 120 米)的商業樓宇，會令當區居民遭受嚴重光污染。在荔枝角道對面的住宅發展項目(即一號.西九龍、泓景臺、昇悅居及宇晴軒)，尤其一號.西九龍第二座，由於緊鄰用地 B，會最受改劃的影響。夾於用地 B 和前述住宅發展項目之間的荔枝角道，只有 50 米闊(相當於一個標準游泳池的長度)；

- (d) 她提述一張在晚間攝得美心集團中心的照片和同一幅位置圖，表示雖然美心集團中心大樓距離住宅發展項目 50 多米，居民仍可從他們的單位看到該商業樓宇的強光，強光一般持續至午夜或凌晨一時。對於當區居民關注的光污染，規劃署只回應用地 B 的擬議商業樓宇並非直接面向荔枝角道以南的住宅發展項目，有關回應值得商榷；
- (e) 用地 B 不應用作商業用途，而應維持作「政府、機構或社區」用地，為當區社羣提供政府、機構或社區設施，並可交由聖雅各福群會、香港中華基督教青年會等慈善機構運作；
- (f) 一如「空氣流通評估初步研究」所提及，改劃用地 B 用途要有取捨，因為新建商業樓宇會令通風狀況惡化，因此要採納緩解影響的措施，如劃設非建築用地和把建築物後移。這狀況並不理想，因為區內環境應予改善以造福居民，政府應保障居民的福祉；
- (g) 一號.西九龍的業主委員會和居民歡迎善用珍貴的土地資源，但認為須符合居於荔枝角道對面屋苑的居民所需，包括讓居民獲得良好通風、在家享受陽光的自由和足夠的政府、機構或社區設施；以及
- (h) 委員應充分考慮當區居民的意見。

R 15 – Ng Siu Fai

R 16 – Leung Chu Wah

R 17 – Leung Sze Ki

36. 梁柱華先生陳述以下要點：

- (a) 他想從區內居民的角度，表達對修訂項目 B 的意見；

- (b) 他與家人住在泓景臺第一座。他的家庭成員包括兩位祖父母、爸爸、媽媽和一個孩子。這個家庭組合，與很多泓景臺、昇悅居及宇晴軒的居民相似；
- (c) 很多「西九四小龍」屋苑的兒童要每天到較遠的深水埗區及九龍塘區上學，亦有很多長者要每天到街市買菜，而最就近的街市位於深水埗的寶安道及北河街或美孚，都有一段距離的；
- (d) 為了方便該社區內的兒童和長者，應把用地 B 保留作「政府、機構或社區」地帶，以提供各項政府、機構或社區設施，例如幼兒園、教育機構及街市。雖然「西九四小龍」各屋苑有自己的會所及康樂設施，但附近並無街市。海麗邨亦無康樂設施或街市，可供他們使用；
- (e) 雖然規劃署的代表重覆表示，長沙灣區並不缺乏政府、機構或社區設施，但該等設施均位於深水埗區。社會福利署同意騰出該「政府、機構或社區」用地的理據，亦不明確。規劃署的代表並無提及深水埗區議會的反對意見，令區內居民的反對意見完全被忽略。當局未有適當解釋把用地 B 用作商業而非政府、機構或社區用途的理由；以及
- (f) 他希望委員考慮大綱草圖時，特別留意長者及兒童的需要。

R 20 – Mary Mulvihill

R 23 – Melanie Moore

37. Mary Mulvihill 女士陳述以下要點：

- (a) 她未有在今次聆聽會的一星期前收到文件，她其後才獲城規會秘書處告知，可到城規會網站瀏覽文件。由於網上的電子檔案篇幅太長，她未能閱畢整份文件。公眾有權取得相關資訊，而公眾應可根據他們的期望，選擇收取文件的硬複本；

- (b) 她雖然支持減少用紙的環保措施，但為了保障公眾可取得相關資訊，應等待城規會所有過去的文件均上載至城規會網站隨時可供參閱時(即網上圖書館啟用時)，才能只提供網上版本的城規會文件讓公眾瀏覽。至於城規會網站瀏覽規劃申請摘要方面，做法亦不理想，因為規劃署並無公開申請人的姓名。應上載所有規劃申請的文件，方便公眾查閱；
- (c) 文件第 2.1 段指出，相關各政策局／部門經檢討後認為，有兩塊「政府、機構或社區」用地(即用地 A 及 B)已無需作相關用途，可以釋出進行私人發展，但文件卻沒有提及市民大眾(包括會受大綱草圖影響的區內居民)的意見。深水埗區議員的反對意見(尤其是反對項目 B 的意見)，亦沒有提及；
- (d) 政府忽略了受到有關修訂影響的市民；

政府的回應並不理想

用地 A

- (e) 在用地 A 的 40 棵樹，大多數被政府視為常見品種，沒有一棵獲列為古樹名木，因而成為可棄置的樹木。這說法忽略了一個事實，就是該等樹木已在該處屹立多年，受到區內社羣喜愛；
- (f) 規劃署的回應指不肯定用地 A 的擬建樓宇會否投影在永康街休憩花園的西面，這並無理據支持，因為此乃涉及事實的問題；
- (g) 用地 A 的新建垃圾收集站，應提供足夠的回收再造設施；

用地 B

- (h) 她住在尖沙咀一幢商業樓宇 The One 對面，要面對反光幕牆和很吵的噪音。政府的回應指用地 B 的擬

建商業樓宇不會對鄰近的住宅樓宇造成嚴重的噪音影響，並無理據支持；

- (i) 由於用地 B 與荔枝角道以南的屋苑僅相距 50 米，屋苑居民會受到在該用地新建的高層樓宇所影響，包括他們現時享有的日光／陽光會減少，私隱亦會被侵佔。考慮到用地 B 附近有大量居民，政府的回應指居民不會受到負面影響實不合理，而政府的聲稱亦無技術數據／研究結果支持；

用地 A 及 B

- (j) 由於區內社羣需要大量政府、機構或社區設施(例如長者設施)，又鑑於一般人口老化的現象，政府指大綱圖涵蓋地區根據《香港規劃標準與準則》並不缺乏政府、機構或社區設施，這回應並不合理。由於人口日增，當局亦要提供幼兒服務及自修室。有區議員已因租金上升而要以貨櫃作為辦公室，而由於「政府、機構或社區」用地短缺，亦導致最近的立法會選舉缺乏投票站。因此，應保留該兩塊「政府、機構或社區」用地；
- (k) 區內的長者及兒童要前往深水埗才可享用休憩用地。當局應在區內提供易於到達的鄰舍休憩用地；
- (l) 除了戶外燈光，商業樓宇內食肆的室內燈光亦是光污染來源。大部分現代食肆均不設窗簾／百頁簾，亦無法例確保該等場所會把其造成的光污染減至最低。居於用地 A 及 B 附近的區內居民，日後相當可能要面對同樣問題；
- (m) 規劃署的回應指，用地 A／B 的擬建高層樓宇不會對空氣流通造成負面影響，這並無說服力，因為沒有先前空氣流通評估的結果予以支持；
- (n) 商業用途的需求不應凌駕商業發展項目對當區帶來的嚴重負面影響。可考慮把屯門及元朗的棕地改作

商業相關或工業用途，是較理想的替代方案，亦可為低收入地區創造就業機會；以及

- (o) 政府部門在擬訂各項發展方案時，應包括考慮市民大眾的感受／期望。她要求委員在考慮大綱草圖時，留意擬建高層樓宇對區內社羣所造成的長遠影響。

R 19 – Tung Pui Yan

C 2 – Sung Wai Kit Chris

38. 宋偉傑先生陳述以下要點：

- (a) 他是泓景臺第一座的居民；
- (b) 鑑於多項理由，他強烈反對修訂項目 B：

強烈反對的意見

- 他引述梁美芬博士所提出的意見，二零一六年二月，儘管深水埗區議會已表示強烈反對，政府仍在城規會未同意把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(6)」地帶時，把用地 B 納入 2016/17 年度的賣地表。這是意圖繞過城規會和製圖程序；
- 深水埗區議會通過了要求政府撤回修訂項目 B 的動議後，兩名立法會議員(包括 R5 和黃碧雲博士)及深水埗區議員袁海文先生繼而召開兩次區內諮詢論壇，共有 60 至 70 名居民參加。居民一致反對有關修訂項目，並向規劃署提交呈請書，要求撤回用地 B 的建議。他們向城規會提交了 24 份反對有關修訂項目的申述，包括代表商界的 R5。即使收到強烈的反對意見，政府仍推展有關建議；

缺乏改作商業用途的理據

- 政府指出，在過去 10 年，私人商業樓宇及私人辦公室總存量的整體內部樓面面積，錄得只有 15% 的溫和增長，而本港的實質人均本地生產總值卻上升約 40%。然而，商業／辦公室總存量與本地生產總值之間有何關係，實在值得商榷。二零零五年至二零一五年，私人商業樓宇總存量的空置率由 10.3% 下降至 7.7%，他認為下降的比率並不顯著；

- 他早前曾向規劃署表示，當局未有提供長沙灣區樓宇的空置率數字，例如工業／工業－辦公室樓宇的相關數字，以支持政府認為須增加商業樓面面積的立場。他提述實物投影機展示的摘要圖表，指出該圖表已列出長沙灣區內全部現有的工業／工業－辦公室樓宇。在 68 幢工業樓宇當中，有三分之二具潛力可改建以提供商業樓面面積。倘每年改建三至四幢工業樓宇，便可為市場釋放足夠的商業樓面面積，以應付未來約 20 年的需求。應把「政府、機構或社區」用地預留作政府、機構或社區用途，以服務當區社羣，因此並無理據支持削減「政府、機構或社區」用地；

[霍偉棟先生此時暫時離席。]

光污染

- 商業樓宇每天營業，區內居民一直受到美心集團中心造成光污染的負面影響。在用地 B 興建使用強光／霓虹燈及反光玻璃幕牆的新商業樓宇，亦會每天對一號.西九龍、泓景臺及昇悅居的居民造成光污染。《戶外燈光約章》在法律上沒有約束力，因此對處理光污染的問題成效不彰，而基本上，並無法例規管光污染。他借助實物投影機展示一份他擬備的圖則，並表示，一號.西九龍第二座以及

泓景臺第一和第八座均直接面向用地 B，將受到嚴重影響，規劃署的簡介未有充分涵蓋這一點；

- 他借助實物投影機展示一張在其住所拍攝望向用地 B 的照片，並表示，一號.西九龍第一座十分接近用地 B。如有懷疑，委員可前往該區看看；

[凌嘉勤先生此時暫時離席。]

泊車位不足

- 當區很多居民須等待超過一年才獲泊車位使用。目前在用地 B 的臨時公眾停車場使用率高，可提供超過 200 個泊車位，包括供貨車使用的泊車位。擬於用地 B 提供的 85 個私家車泊車位，少於現時車位數目的一半。這會導致街上出現更多非法泊車的情況，亦會令泊車位的租金增加。規劃署回應表示可與地政總署和警方聯絡，尋找短期租約的土地，以提供更多泊車位，但並非理想的做法，因為當區已高度發展，要尋找額外土地作泊車之用，即使未必不可能，也會十分困難；

與長沙灣臨時熟食市場的用地互換

- 他早前建議就擬建的商業樓宇，把長沙灣臨時熟食市場位處的「休憩用地」地帶與用地 B 互換。這可令熟食中心與用地 B 日後的發展融合，亦由於「休憩用地」地帶較用地 B 遠離現有屋苑，因此對當區居民的影響會較少。互換建議對相關各方都是雙贏方案。倘規劃署較早前已諮詢他們，居民便無需作出申述；以及

- 他請委員考慮拒絕同意修訂項目 B，而規劃署應就互換建議諮詢所有有關的持份者。

[伍穎梅女士此時到席。]

39. 由於規劃署的代表、申述人、申述人的代表和提意見人已在聆聽會席上簡介或陳述完畢，主席邀請委員提問。

對商業樓面面積的需求

40. 一名委員詢問就長沙灣區商業樓面面積的需求，是否有數據作支持。荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生提述投影片簡報內一張幻燈片，並表示，長沙灣工業／商貿區在過去 10 年有所轉變，約有 14 座工業樓宇／工業一辦公室樓宇已重建／改建為商業樓宇。根據規劃署進行的《2014 年全港工業用地分區研究》(下稱「2014 研究」)，長沙灣工業／商貿區的樓宇空置率，由二零零九年的 6.5% 降至二零一四年的 4.1%。

光污染

41. 一名委員詢問是否有機制，可確保日後的發展商會嚴格遵守《戶外燈光約章》。周日昌先生說，遵從《戶外燈光約章》的規定並非強制性。不過，除《戶外燈光約章》外，政府會聯絡相關擁有人和負責人，鼓勵他們參照《戶外燈光裝置業界良好作業指引》，以盡量減少光污染。在回應另一名委員時，周先生說並不知悉政府有計劃引入強制措施，要求持份者遵從有關指引以解決光污染問題。

42. 一名委員詢問，日後的賣地條款可否收納規管光污染的規定，例如禁止使用反光玻璃幕牆及不得在外牆立面裝設外部燈光。周先生說，據地政總署的初步回覆，賣地條款主要是規管日後發展項目的發展參數，而非燈光裝置等關乎樓宇運作的特別措施。

政府、機構或社區設施

43. 一名委員詢問，荃灣及西九龍規劃專員可否提供有關政府、機構或社區設施的進一步資料，以回應當區居民對區內缺

乏足夠政府、機構或社區設施的關注。周日昌先生提述投影片簡報內一張幻燈片(該幻燈片顯示用地 B 鄰近地區由政府、機構或社區設施)，並表示，社會福利署正申請撥款在用地 B 的擬議商業發展內設置幼兒中心和長者鄰舍中心。此外，「西九四小龍」屋苑及海麗邨以南的一處地方，為西北九龍填海區第六號地盤，並已規劃進行綜合公屋發展；當中會提供多項政府、機構或社區設施，例如公共圖書館、體育中心、兒童及青少年中心、為有特殊需要的兒童而設的中心、街市等，以服務當區居民。已規劃進行的綜合公屋發展項目，訂於二零二零年分階段完工。

44. 一名委員詢問梁柱華先生(R16 和 R15/R17 的代表)是否認為，該綜合公屋發展項目所提供的政府、機構或社區設施足以應付當區居民的需要。梁先生說，未有該些政府、機構或社區設施的資料，因此不能提供意見。主席繼而詢問劉康俊先生(R4、R8、R11、R14 及 R26 的代表)可否就同一問題表達意見。劉先生回答說，以他所知，就公屋發展項目提供的一些政府、機構或社區設施(包括街市)，會在二零一八年或之前完工。不過，當區會有兩個屋邨，而街市規模細小，他懷疑是否足以為兩個屋邨(不計「西九四小龍」屋苑和海麗邨)提供服務。他補充說，「西九四小龍」屋苑位於該區的邊緣，據社會福利署表示，不屬於擬設的綜合家庭服務中心的服務範圍。鑑於「西九四小龍」屋苑的居民人數眾多，屋苑極缺乏為居民提供的多項康樂設施，當局應提供更多運動設施。

45. 一名委員詢問，在區內有否其他尚未發展的「政府、機構或社區」用地於日後可用作政府、機構或社區用途，例如位於現為海麗臨時花園的用地 B 以南的「政府、機構或社區」用地。周先生回應說，除了該塊現為海麗臨時花園的用地已預留為有特殊需要人士興建學校外，另一塊位於用地 B 東南而面積廣闊的「政府、機構或社區」用地，也預留興建運動場/體育館。除此之外，在大綱圖涵蓋該區的範圍內，仍有其他「政府、機構或社區」用地尚未預留作指明的政府、機構或社區用途。

用地 A

垃圾收集站

46. 一名委員詢問，荃灣及西九龍規劃專員可否提供資料，交代位於用地 A 的新垃圾收集站的詳情，以及位於麗寶花園的昌華街垃圾收集站的現況。周日昌先生在回應時提述投影片簡報內的幻燈片，指用地 A 的新垃圾收集站將會具備現代化設計，並與日後發展項目的出入口、車道、通道、污水收集系統、通風系統等隔開，以防對其他使用者造成滋擾，而位於北角港運城內的丹拿道垃圾收集站便是其中一例。至於昌華街垃圾收集站，他指該垃圾收集站於一九九零年代初落成，與麗寶花園的住宅部分並非完全分開，車道和污水收集系統基本上是共用的。

[霍偉棟博士此時返回席上。]

47. 一名委員要求荃灣及西九龍規劃專員加以澄清，食環署如何界定用地 A 的永康街臨時垃圾收集站，以及在昌華街的垃圾收集站的服務範圍。周日昌先生在回應時提述投影片展示的兩個服務範圍，並表示規劃署及食環署曾與深水埗區議員及當區居民舉行會議，而食環署已詳細解釋如何劃定服務範圍。雖然新的屋苑備有自設的垃圾收集設施，但就舊區的個別住宅樓宇而言，垃圾通常是運往政府垃圾收集站，而其服務的範圍是距離 500 米以內的地方，詳情請參閱《香港規劃標準與準則》第九章。由於兩個垃圾收集站之間的距離約為 500 米，因此兩者服務範圍或有重疊。倘居於服務重疊的地方，居民可選其中一個垃圾收集站來處置垃圾。周先生在回應委員的詢問時表示，在用地 A 的新垃圾收集站，面積約為 750 平方米。

樹木調查

48. 同一名委員詢問，當局有否就現時長有大量樹木的用地 A 進行樹木調查。周日昌先生表示，根據地政總署進行的賣地前樹木調查，用地 A 長有約 40 棵樹木，但沒有發現重要的樹木或古樹名木冊所列的樹木；該處現有的大多是血桐、石栗等常見品種的樹木，生長狀況良好。倘有樹木受擬議發展影響，須向有關政府部門提出申請，以徵求批准；例如根據地政處作業備考編號 7/2007 及 7/2007A，就私人項目的建築物發展提交保育及移除樹木申請書。該作業備考訂明，日後發展商須盡可能減少砍伐樹木。一名委員詢問該賣地前樹木調查的資料是否夾附於文件內。周日昌先生說，雖然樹木調查的資料並無夾

附於文件內，但樹木調查的主要結果已載於文件中。主席表示，秘書處可考慮日後就這項調查提供資料予委員參考。

[楊偉誠博士此時到席。]

用地 B

互換建議

49. 一名委員詢問荃灣及西九龍規劃專員，政府有否考慮宋偉傑先生(C2 及 R19 的代表)的建議，把長沙灣臨時熟食市場的用地與用地 B 互換。周日昌先生回應說，該「休憩用地」地帶由兩部分組成，東部現建有長沙灣道／長順街遊樂場及長順街垃圾收集站／公廁，而西部是長沙灣臨時熟食市場的所在位置。據食環署稱，長沙灣臨時熟食市場的使用率偏低，與全港很多熟食中心的情況相若。考慮到用地 B 臨向並毗連荔枝角道，鄰近西九龍走廊，飽受繁忙交通所造成的噪音滋擾，認為用地 B 的擬議休憩用地用途並不可取。有委員詢問可否採取合適設計的措施，例如沿荔枝角道安裝隔音屏障，以助緩減噪音問題。周先生說，相關政府部門認為把這條繁忙道路的鄰近一帶劃作休憩用地，做法不恰當，並表示不支持互換建議。就同一名委員的詢問，周先生表示，倘該「休憩用地」不再由長沙灣臨時熟食市場佔用，則有關用地會改作休憩空間的用途，符合「休憩用地」地帶的規劃意向。

空氣流通評估

50. 一名委員詢問，荃灣及西九龍規劃專員可否進一步闡述「空氣流通評估初步研究」對比早前的空氣流通評估後所得的主要結果，事因有關結果備受申述人和提意見人的關注。周日昌先生回應說，當局在二零一零年就長沙灣分區計劃大綱圖涵蓋的整個地區進行了空氣流通「專家評估」，以協助施加建築物高度的限制。根據該空氣流通「專家評估」，長順街(毗鄰用地 B)和長義街均位於長沙灣工業／商貿區的風道，因而建議保留在荔枝角道的「休憩用地」及「政府、機構或社區」用地。不過，空氣流通「專家評估」建議，倘長順街旁的發展項目的最高建築物高度未能限為主水平基準上 60 米，則可採取緩解措施(例如擴闊道路空間、採用透風平台設計等)以緩減其造成的

負面通風影響。其後，利用計算流體動力學進行的「空氣流通評估初步研究」，亦於二零一六年三月完成。該研究建議一項以商業發展為基礎的方案(方案 B)，並提出多項緩解措施，包括沿用地 B 北面邊界把建築物後移約 4 米以擴闊沿長順街的道路空間，以及在東面邊界旁劃設一塊闊 15 米非建築用地，以助氣流吹入長順街。研究結果顯示，與基準方案相比，擬議方案的地盤空間風速比及局部空間風速比的數值均較高，足見通風表現較佳。

泊車需求

51. 副主席詢問，要求在用地 B 的擬議發展內提供 85 個公眾泊車位的依據何在，以及擬提供的泊車位能否應付當區的需求。運輸署工程師／策劃 1 李仲欽先生回覆時表示，運輸署在訂下公眾泊車位的要求時，主要考慮到用地 B 現時停車場的使用率，以及現時沿長義街和長順街提供的路旁公眾泊車位。除了該 85 個公眾泊車位外，亦會按照《規劃標準與準則》在用地 A 提供泊車位，只供發展項目使用。他補充說，為維持擬議發展在施工期間的泊車位供應，運輸署已聯絡地政總署，物色屬短期租約的土地作此用途，而地政總署正檢視區內一處用地以作臨時停車場用途。

建築物高度

52. 一名委員問及用地 B 的擬建商業樓宇。周日昌先生表示，在大綱圖上「商業(6)」地帶的《註釋》並無訂明上蓋面積的限制，其上蓋面積限制會受《建築物條例》下《建築物(規劃)規例》的規管，而大綱圖上「商業(6)」地帶涵蓋該用地的《註釋》，已納入建築物後移及劃設非建築用地的規定。預計日後在用地上的發展項目，不會為鄰近地區帶來負面的影響。就同一名委員的進一步提問，周先生回應說，用地 A 的上蓋面積亦受《建築物(規劃)規例》的規管，而在兩塊用地上的公共設施(即用地 A 的垃圾收集站和用地 B 的公眾泊車位)，均須計入總樓面面積內。

其他事項

53. 周日昌先生在回應一名委員的詢問時澄清，為消防安全起見，在「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「住宅(戊類)」地帶的現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇內，只有不直接提供服務或貨品的藝術工作室，才屬於經常准許的用途。

54. 委員再無其他提問。主席表示，聆聽程序已完成。他繼而多謝申述人、提意見人、他們的代表和政府的代表出席聆聽會。各人於此時離席。

[會議小休五分鐘。]

[黃令衡先生此時暫時離席。]

商議

55. 秘書表示，伍穎梅女士和楊偉誠博士是於政府的代表、申述人／申述人的代表或提意見人作出簡介／陳述後才到席。為此，委員同意他們可留在席上，但不應參與商議部分。

56. 侯智恒博士就此議項申報利益，因為他是長春社的副主席，而其辦公室設於修訂項目 A 的申述地點附近，但辦公室並非直望該用地。委員同意侯智恒博士並不涉及直接利益，可繼續留在席上。

用地 A

57. 一名委員認為，考慮到麗寶花園居民因昌華街垃圾收集站的惡劣情況而產生不滿，食環署應認真考慮可否擴充用地 A 擬建垃圾收集站的規模或採用較高的設計水平，以涵蓋昌華街垃圾收集站的服務範圍，或考慮能否以其他任何方法改善昌華街垃圾收集站。數名委員表示同意，並認為應使用新型和現代化的機械及環保技術，盡可能增加在用地 A 新建垃圾收集站的垃圾處理量。擬建的垃圾收集站有潛力作為區域垃圾收集站，為更廣泛地區提供服務。副主席補充說，食環署應在規劃區內的垃圾收集站時，把握機會先考慮縮減昌華街垃圾收集站的服務範圍，而長遠而言，最好關閉昌華街垃圾收集站。

58. 一名委員表示，為減少垃圾量和消除滋擾，以造福居民和其他使用者，應把海外國家處理脫水家居廢物的經驗引進本港。此外，應要求相關政府部門(包括食環署)研究海外國家採納的技術，以便落實執行，尤以在日後的新發展區為然。另一名委員表示，據他所知，相關技術曾引進本港，但由於居民處理廢物的方法欠佳，試驗計劃未能成功。環境保護署(下稱「環保署」)副署長謝展寰先生說，環保署十分重視垃圾的收集、分類和處理，一直積極嘗試和研究嶄新／創新的技術，但人類的行為和習慣，是該署早期嘗試引進變革時遇到的其中一些實際問題。

59. 委員普遍支持土地用途的修訂，把用地 A 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(5)」地帶；亦備悉此項用途地帶的修訂，以及大綱圖《註釋》的相關修訂，不會妨礙在用地 A 新建垃圾收集站的提升／改善工作。秘書補充說，在「其他指定用途」註明「商貿(5)」地帶的法定《註釋》內，已訂明須提供一個公眾垃圾收集站的規定。主席說，可向相關的政策局和部門轉達委員對日後垃圾收集站的設計方面的意見，包括必須盡量加大其垃圾處理量，以及盡可能縮減現時昌華街垃圾收集站的處理量。此外，也可要求相關的政策局和部門加快跟進行動，以回應當區居民的關注。委員同意。

用地 B

60. 一名委員表示，光污染一直是申述人的關注所在，但只要小心為日後的樓宇進行設計，便可解決居民關注的問題。為免影響附近的住宅樓宇，當局可考慮採用特別的設計，例如樓宇東南面的地方只可放置後勤設施，以及避免沿樓宇東南面的外牆使用閃光廣告牌；另可探討能否把這些設計規定納入日後的賣地條件內。另一名委員補充說，可考慮把外牆設計及燈光的規格納入賣地條件內，以紓解對光污染的關注。一名委員表示，樓宇外牆的設計須取得屋宇署的批准。

61. 主席備悉，根據政府的現行政策，雖然沒有法例管制光污染，但已鼓勵持份者遵從《戶外燈光約章》及《戶外燈光裝置業界良好作業指引》。謝展寰先生補充說，由於光污染涉及主觀因素，取決於接收者的感覺；因此，環保署在過往的諮詢

會上，未能就施加光污染管制條例並強制執行的事宜取得公眾共識。他表示，政府會繼續積極採取行動，參照《戶外燈光約章》及《戶外燈光裝置業界良好作業指引》的要求，處理關於戶外燈光裝置的投訴，而直至目前為止，相關擁有人／負責人都十分合作。一名委員表示，雖然光污染涉及主觀因素，但一般而言，在住宅區使用強光是不可接受的。該名委員亦認為，相關政策局及部門可就照明的距離和光度擬訂一些準則，以評估會否造成光污染。一名委員表示，外在環境會大大影響衡量光污染的標準，而且光與噪音不同，光不只涉及單一的源頭；因此，實際上不容易量度。

62. 一名委員認為，用地 B 位處長沙灣區，並不像銅鑼灣及尖沙咀的商業樓宇一樣，在晚上會有訪客或不少遊人穿梭。樓宇的夜間照明設施可涉及高昂的成本，未必有誘因令日後樓宇的擁有人提供該等花費頗巨的晚間照明設施。他認為光污染不應是用地 B 的主要關注事宜。

63. 一名委員認為，倘城規會同意進行有關修訂，在用地 B 的賣地條件內，則可否施加在地庫關設停車場的規定，以容納該 85 個公眾泊車位，因為這樣做可釋放在地面及一樓的樓面空間，以提供較適宜在低層關設並以商業形式營辦的政府、機構或社區設施，以服務兒童和長者。當局可豁免計算地庫停車場的總樓面面積，以作誘因。主席表示政府未有現行政策豁免計算公眾停車場的總樓面面積，但可把委員對關設地庫停車場的意見轉交相關政策局及部門考慮。至於以商業形式營辦的政府、機構或社區設施(例如早期教育中心及診所)，他表示，有關設施均屬「商業」地帶內的經常准許用途。一名委員表示，從節能角度而言，地庫停車場用於照明及通風的能源反而更多，應小心考慮是否適合設於有關用地。

64. 副主席表示，當局現時為新建樓宇提供豁免部分樓面面積的鼓勵措施，條件是該樓宇須符合作為綠化建築物的一些標準，這樣做有助把能源消耗減至最少。鑑於毗鄰用地 B 有很多工業—辦公室樓宇及商業樓宇，從土地用途角度而言，他認為把用地 B 改劃為「商業」地帶，與附近的發展並非不相協調。

65. 一名委員表示，當局就拒絕把用地 B 的「商業」地帶與其北面的「休憩用地」地帶互換而提出的支持理據似欠充分。

主席提及，該「休憩用地」地帶現時有部分為遊樂場佔用，把其餘下部分保留為「休憩用地」地帶，便可進行整體的休憩用地發展。

[邱浩波先生此時離席。]

66. 一名委員表示，即使會在南面的綜合公屋發展項目內闢設已規劃的政府、機構或社區設施，申述人仍認為有所不足；因此，應促請政府檢討政府、機構或社區設施的供應，以補足短缺的設施(如有的話)。主席表示，當局在評估當區是否缺乏政府、機構或社區設施時，已採納《香港規劃標準與準則》所訂的要求。一如規劃署在文件中及簡介時所解釋，大綱草圖上的地區並無短缺情況。另一名委員補充說，在大綱圖上有數塊「政府、機構或社區」用地尚未指定作永久用途，加上考慮到有需要盡用珍貴的土地資源，把大綱草圖上兩塊「政府、機構或社區」用地(用地 A 及 B)改劃作非政府、機構或社區用途，可予以支持。

67. 副主席補充說，就暢達程度而言，由於用地 B 南面只有一條行人天橋接駁，倘將用地保留作政府、機構或社區用途，則與西北九龍填海區第 6 號地盤的已規劃政府、機構或社區設施相比，用地 B 的暢達程度較低。他表示，城規會應把區內居民對擬議設施未必能應付需求的關注，轉達相關政府部門考慮。另一名委員建議，政府部門在規劃西北九龍填海區第 6 號地盤的綜合公屋發展項目內的政府、機構或社區設施時，亦須考慮區內居民(包括「西九四小龍」屋苑及海麗邨的居民)的需要，並應改善有關設施與居民之間的連繫措施。委員對此表示同意。

68. 由於有居民不知道「西九四小龍」屋苑以南備有已規劃的政府、機構或社區設施，一名委員認為應改善向區內居民發布資訊的工作，並建議政府改善向公眾發布相關資訊(例如已規劃的政府、機構或社區設施的發展參數及詳情)的方法，委員同意把上述意見轉交相關政策局及部門考慮。

69. 委員普遍同意支持把用地 B 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(6)」地帶的用途地帶修訂，亦同意應把他們就光污染、地庫停車場、西北九龍填海區第 6 號地盤的政府、機

構或社區設施供應；以及發布資訊事宜所提出的意見，轉達予相關政策局及部門，以供考慮。

70. 經商議後，城規會同意備悉申述編號 R1 及 R3(部分)對項目 A 表示支持的意見，以及申述編號 R2 對大綱草圖《註釋》的修訂項目(d)表示支持的意見。城規會亦決定不接納申述編號 R4 至 R26 和申述編號 R3 的餘下部分，並且不建議修訂大綱草圖以順應申述，理由如下：

- 「(a) 香港適合作房屋發展的土地匱乏，而對增加土地以作發展有迫切需求。改劃「政府、機構或社區」用地，是多管齊下以應付發展需要的方法之一。由於用地 A 及用地 B 分別適宜進行商貿及商業發展，亦與附近的土地用途互相協調，因此改劃它們作有關用途以配合市場需求是合適的做法；
- (b) 改劃用途地帶不會對附近地區造成不可接受的環境、通風、視覺、交通及基建方面的問題；
- (c) 當局已為長沙灣／深水埗區預留足夠土地，以提供關設休憩用地及政府、機構或社區設施，因此無須保留該兩塊用地作休憩用地和政府、機構及社區用途；
- (d) 當局已依據有關的法定和行政程序，徵詢公眾對擬議改劃用途地帶的意見。展示大綱圖以供公眾查閱，以及設立機制讓公眾提交申述和意見，均屬條例所訂法定諮詢程序的一部分；

修訂項目 A 及 B

- (e) 把擬設於用地 A 的垃圾收集站遷至用地 B 並不理想，因為該垃圾收集站會與用地 A 的垃圾收集站的服務範圍不同，亦難以協助減輕運往位於麗寶花園的昌華街垃圾收集站的廢物量(R20 至 R24)；
- (f) 已有現行機制及指引去盡量減少燈光裝置對附近居民造成影響，例如《戶外燈光裝置業界良好作業指

引》及《戶外燈光約章》(R4、R5、R7、R8、R11、R12、R14至R19、R25、R26)；

修訂項目 B

- (g) 用地內的擬議發展會提供 85 個泊車位，而在施工期間，亦會在鄰近的空地提供臨時泊車位，以應付當區的泊車需求(R3至R5、R9、R14至R18)；以及
- (h) 用地的擬議建築物高度限為主水平基準上 120 米，這與鄰近的工業／商貿發展的高度相匹配，亦不會對附近地區在視覺、空氣流通及其他方面造成負面影響(R11)。」

[凌嘉勤先生此時返回席上。]

議程項目 4

[公開會議]

洪水橋新發展區經修訂的建議發展大綱圖
(城市規劃委員會文件第 10174 號)

[此議項以英語及廣東話進行。]

71. 秘書報告，由於艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是擔任「洪水橋新發展區規劃及工程研究」(下稱「該研究」)顧問的兩間公司，下列委員已就此議項申報利益：

- 黎慧雯女士 一 現與艾奕康公司及雅邦公司有業務往來，其配偶的公司於研究區內的廈村擁有兩幅土地

- 符展成先生 一 現與艾奕康公司及雅邦公司有業務往來

- 劉興達先生] 現與艾奕康公司有業務往來
侯智恒博士]
- 何安誠先生 — 其公司現與雅邦公司有業務往來，
亦曾與艾奕康公司有業務往來
- 黃仕進教授 — 為香港大學土木工程系講座教授兼
(副主席) 系主任，艾奕康公司與他在該學系
的一些同事曾有業務往來，亦曾贊
助該學系的一些活動
- 林光祺先生 — 曾與艾奕康公司有業務往來
- 余烽立先生 — 曾與艾奕康公司及雅邦公司有業務
往來

72. 由於此議項只是向委員作出簡介，小組委員會同意上述已申報利益的委員可留在席上並參與討論。委員備悉何安誠先生及林光祺先生因事未能出席會議，而符展成先生則尚未到席。

簡介和提問部分

73. 下列政府的代表及研究顧問此時獲邀到席上：

- 張綺薇女士 — 規劃署助理署長／全港
- 靳嘉燕女士 — 規劃署總城市規劃師／規劃研究
- 張少猷先生 — 土木工程拓展署(下稱「拓展署」)
新界西拓展處副處長
- 張家亮先生 — 拓展署總工程師／新界西 3
- 何偉略先生 — 艾奕康公司的代表
- 麥艾倫先生 — 雅邦公司的代表

74. 主席歡迎上述各人到席，並請研究小組向委員簡介有關文件。

75. 規劃署助理署長／全港張綺薇女士表示，有關簡介旨在向委員提供該研究中洪水橋新發展區經修訂的建議發展大綱圖（下稱「經修訂建議大綱圖」）的資料，經修訂建議大綱圖於二零一六年九月初公布。該研究由拓展署及規劃署共同進行，在過去幾年來分三個階段進行社區參與計劃，以收集公眾意見，將之納入洪水橋新發展區的規劃及設計內。經修訂建議大綱圖將成為隨後對相關分區計劃大綱圖作出修訂的基礎。洪水橋新發展區位於新界西北部，包括大量棕地。經修訂建議大綱圖會把約 190 公頃的棕地轉型為新市鎮，容納約 218 000 名居民，並提供約 15 萬個新的就業機會。洪水橋新發展區會成為新界西北的特定「區域經濟及文娛樞紐」，提供空間以應付對各類經濟用地日益增加的需求。此定位使之與從前的新市鎮大為不同。張女士繼而請該研究的顧問麥艾倫先生向委員簡介經修訂建議大綱圖。

76. 麥艾倫先生借助投影片，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

背景

- (a) 該研究旨在為洪水橋新發展區擬訂一個規劃及發展框架，以應付香港在房屋、經濟及其他土地用途方面的中長遠需要。
- (b) 該研究分別於第一、二和三階段（即二零一零年十一月十九日、二零一三年七月二十六日及二零一五年六月二十六日）諮詢城規會。在當中最後的二零一五年六月二十六日會議上，委員就經修訂建議大綱圖提出多方面的意見／問題，涉及洪水橋新發展區的策略性角色以及新發展區作為新一代新市鎮的階模；房屋／就業機會類型；重置和整合棕地作業，並為這些特別工業提供配套基建設施；現有鄉村與未來發展的社會融合；設計市鎮公園並提供休憩用地；交通聯繫／環保交通系統；行人及單車網絡；以及落實機制；

- (c) 經考慮委員的意見及其他公眾意見，以及詳細的規劃及技術評估(包括環境影響評估)結果後，新發展區的發展建議已作修訂；

第三階段社區參與的主要公眾意見

- (d) 在第三階段社區參與期間收集的主要公眾意見撮述如下：

- 以其策略性位置而言，洪水橋新發展區可促進香港經濟的可持續發展。然而，為該新發展區規劃的文娛設施不足，未能配合作為新界西北的「區域經濟及文娛樞紐」的定位；
- 擬建洪水橋站周邊應有更多混合用途發展，使該新發展區的經濟活動得以持續，並應增加新發展區北部的商業活動，以服務新發展區及天水圍新市鎮的居民；
- 一些人支持洪水橋新發展區的擬議房屋組合，但一些則認為公營房屋比例應高於私營房屋，亦有意見指應提供更多私營房屋；
- 一些人要求闢設更多商業及政府、機構或社區設施(例如街市及小規模製作工場／社區製作中心)，亦建議政府在居民遷入新發展區的同時，適時提供各項社區及基建設施；
- 一些人建議重新考慮「區域經濟及文娛樞紐」的密度、建築物高度及混合用途發展，以進行更多商業及住宅發展。其他建議包括闢設一條貫通洪水橋新發展區的河畔長廊；以及在規劃新發展區時有需要考慮廈村的風水帶；
- 有意見表示關注現時西鐵線的載客量，以及擬議洪水橋站會對西鐵線造成負面影響。建議包括保留天影路或將之改為隧道；擴闊流

浮山路；以及改善環保運輸走廊的路線，以便村民來往鐵路站及其他地區。當局亦收到有關新發展區計劃的實施，以及清拆、安置及重置事宜的意見；

經修訂建議大綱圖

- (e) 在第三階段社區參與之後對建議發展大綱圖作出的主要修訂，包括優化規劃布局，改善商業設施及政府、機構或社區設施的供應；優化天然及景觀資源；以及改善連接和交通暢達程度。在經修訂建議大綱圖上，新發展區的主要發展參數與建議發展大綱圖的大致相同，並撮述如下：

新發展區總面積 (公頃)	714
發展用地面積 (公頃)	441
總人口	218 000 (包括來自現有及 已落實發展的 42 000 人)
新住宅單位數目	約 60 100 個
房屋組合	公共 51%：私人 49% 公共 69%：私人 31% (連同天水圍)
就業機會	約 150 000 個
經濟用途總樓面 面積(平方米)	總商業樓面面積：約 200 萬 總工業及特殊工業用途樓面面積： 約 430 萬
地積比率	最高住用地積比率：6 倍 最高非住用地積比率：9.5 倍

- (f) 經修訂建議大綱圖的主要建議重點如下：

新發展區的定位

- (i) 洪水橋新發展區將成為新界西北的「區域經濟及文娛樞紐」，創造約 150 000 個就業機會，為居民提供就近的工作機會，有助改善全港人口和職位的不均分布。作為新一代新市鎮，洪水橋新發展區的所有發展落實後，將容納約 218 000 居民，包括新增人口約 176 000 人。連同天水圍、元朗、屯門新市鎮，以及規劃中的元朗南發展區，將形成香港西部一個主要的新市鎮發展群；

規劃及城市設計框架

- (ii) 按現有背景及景觀資源來規劃主要活動中心及不同密度的住宅社區，以建立獨特的城市特色及創造連貫和清晰的城市結構；
- (iii) 為了推廣「集約城市」的規劃概念，密度較高的發展會集中在鐵路站附近，純商業及混合商業／住宅地帶的最高地積比率分別為 9.5 及 7 倍，而發展密度將逐漸向流浮山及后海灣地區降低，新發展區北面住宅地帶的最高地積比率為 2.5 至 3.5 倍；
- (iv) 為保存景觀及保持空氣流通，會闢設綠化休憩用地、美化市容地帶及步行街，藉以擴大主要的觀景廊及通風廊；

促進經濟增長和創造就業

- (v) 擬建洪水橋站周邊將規劃為市中心，以形成「區域經濟及文娛樞紐」，並以位於鐵路站兩旁的兩個重點發展項目為主，一個(3.5 公頃)作辦公室／酒店／零售用途，另一個(4.3 公頃)作商業／住宅用途。兩塊用地應可各自提供具相當規模(總樓面面積約為 100 000 平方米)的商店及服務行業用途，

並有公共運輸交匯處和公共停車場等規劃設施；

- (vi) 位於現有西鐵天水圍站周邊的「地區商業中心」及醫院將成為新發展區的第二個中心區。兩個鐵路站四周的擬議發展分別將提供約 110 萬平方米及 60 萬平方米的商業總樓面面積；
- (vii) 位於新發展區西北部的「物流、企業和科技區」，將成為新發展區內另一重要就業區。約 37 公頃土地已預留作現代物流設施，還有約 9 公頃土地規劃為企業和科技園，提供多種創新科技用途。另外，在新發展區西面邊緣，已規劃約 13 公頃的工業區作現代工業及一般工業用途；
- (viii) 在「科技區」北面邊緣，預留約 24 公頃土地作港口後勤、貯物及工場用途，包括擬建多層樓宇以容納部分受影響的棕地作業。此地區可直接連接策略性公路，減少重型車輛在新發展區內行駛；

設施齊備的社區

- (ix) 新發展區的規劃以人為本。在提供政府、機構或社區設施方面，已考慮附近地區(包括天水圍)的要求。洪水橋新發展區將提供一系列文娛和政府、機構或社區設施，以支援日後新發展區內及其周邊的居民，並創造一個家庭及長者友善的社區；
- (x) 新發展區的發展時間表，將確保能按人口增長，適時有序地提供土地以興建社區設施；

善用運輸基建設施和便利出行

- (xi) 擬建洪水橋站將有助提高新發展區的暢達性。未來數年，透過提升訊號系統以增加列車班次，以及增加車廂數目，西鐵服務將逐步改善，大致可應付新發展區以至新界西北地區其他新發展的需求；
- (xii) 新發展區內會提供大量多元化的就業機會，讓新界西北的就業人口得到更多就近的就業機會，亦有助減少往返該區與市區之間的交通流量。此外，政府擬為新發展區增闢一條對外通道，現正籌劃建造屯門西繞道，把屯門 40 區以隧道形式連接至屯門青田路及港深西部公路；
- (xiii) 新發展區將闢設環保運輸走廊，提供快速的區內運輸服務。環保運輸走廊包括高效的環保運輸服務、行人道及單車徑，以方便往來新發展區內不同地區；
- (xiv) 新發展區會興建新的主要幹道和地區幹道，以便利區內東西向及南北向的車輛流通，改善新發展區的內部連繫。此外，區內會建造完善的道路網絡、單車徑、行人道和步行街，方便區內車輛和行人往來；

智慧及綠色的居住、工作及營商城市

- (xv) 新發展區將成為一個環保城市，在城市規劃、市區設計、運輸及環保基建設施各方面採用可持續和節能策略，以改善效能、減少碳排放及推動可持續的生活模式。大部分人口、主要經濟活動及社區設施都集中在從集體運輸和公共運輸樞紐徒步可至的範圍內；
- (xvi) 新發展區將設環保運輸走廊和完善的單車徑及行人道網絡，以推廣環保運輸；

- (xvii) 為推動可持續用水方式，會研究重用再造水及收集雨水作非飲用水用途(例如沖廁和灌溉)；
- (xviii) 還有一系列其他環保措施，包括設立社區環保站，以推動環保教育及收集區內的回收物料；活化現有的河道系統，以及提倡節能建築物 and 裝置；

實施安排

- (g) 為了確保適時有序地發展洪水橋新發展區，政府正考慮採用「加強版的傳統新市鎮發展模式」；
- (h) 約 1 600 戶居民無可避免會受新發展區計劃影響。為了保持現有社區網絡，經修訂建議大綱圖上已預留一塊原區安置用地；
- (i) 約有 190 公頃的棕地及 7 公頃的常耕農地會受有關項目影響。洪水橋新發展區北面邊緣已預留約 24 公頃土地，以整合一些受影響的棕地作業。為協助受影響農民，政府將積極推行特殊農地復耕計劃，主動並優先協助農民及農地擁有人進行配對；
- (j) 為受洪水橋新發展區項目影響的人士作出的適當安排，包括補償細節及安置安排，會在適當時候公布；

暫定實施時間表

- (k) 當局正擬定該新發展區計劃各階段和各批工程的詳細實施時間表；
- (l) 該研究的環評報告已根據《環境影響評估條例》提交，以供審批，而大概會於二零一六年年年底獲知審批結果。相關分區計劃大綱圖將根據經修訂建議大綱圖作出修訂，而法定修訂程序會於二零一七年內進行；

- (m) 若資源許可，部分工程將以前期工程計劃形式進行，而有關的詳細設計預定於二零一七年展開，建築工程則暫定於二零一九年施工，預計首批居民將於二零二四年入住；以及
- (n) 預計整個洪水橋新發展區計劃將於二零三七／三八年完成。

77. 由於研究小組已完成陳述，主席請委員提問及發表意見。主席備悉由於建議發展大綱圖有所修訂，隨後就相關分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，將根據法定圖則制訂程序。提交城規會以作諮詢。他請委員就經修訂建議大綱圖發表意見，而經修訂建議大綱圖會成為擬備各相關分區計劃大綱圖的基礎。

78. 一些委員提出以下問題和意見：

文物保育

- (a) 廈村是一條有數百年歷史的鄉郊村落，擁有獨特的當地文化，從村內的法定古蹟及廟宇可見一斑。在規劃洪水橋新發展區時，會否保存該村的現有文物及當地文化；
- (b) 新發展區是否已預留足夠空間供村民作文化／節日慶祝及巡遊之用。長遠而言，會否在新發展區內興建博物館，作為促進市區居民認識當地文物保育的場所；
- (c) 當地所用的「廈」字，與經修訂建議大綱圖所用的「廈」字略為不同。應考慮予以修訂，以表尊重當地文化；

文化中心

- (d) 會否在洪水橋新發展區內闢設文化中心以供進行藝術表演。任何文化中心都應具備適當的交通安排，以方便市民前往；

物流業／棕地作業

- (e) 新發展區內有些地方規劃作物流、港口後勤、貯物及工場用途。這些地方也可容納部分性質相似(例如物流及相關用途)但位於其他地方(即位於新發展區範圍以外)而又有需要搬遷的其他現有用途。騰出的空間可作較協調或社會所需的發展(例如公屋)；
- (f) 現有棕地經營者能否獲重置於洪水橋新發展區的已規劃區。有關新發展區的建議包括興建多層樓宇以容納一些受影響的棕地作業。是否有以下詳情：擬議多層樓宇的樓層數目及樓底高度；現有經營者能否負擔新處所的租金；財務安排(例如公私營合作模式)；以及曾否就此聯絡物流及建築界以收集他們在這些方面的意見。倘就這些建議進行可行性研究，應考慮物流業的創新科技；

實施詳情

- (g) 可否提供有關洪水橋新發展區的實施模式(即「加強版的傳統新市鎮發展模式」)的資料。為減低人口及職位的分布差異，第一期住宅及商業發展應集中在擬建洪水橋站四周；

照顧長者需要的規劃

- (h) 鑑於有人口老化的情況，洪水橋新發展區的規劃願景／原則是否已包含長者友善的概念，以照顧長者的需要；

其他事宜

- (i) 應考慮把多塊細小的「綠化地帶」用地改劃為「鄰舍休憩用地」，以改善管理。有別於休憩用地，「綠化地帶」用地通常並無妥善管理；

- (j) 經修訂建議大綱圖上的擬議生態徑有否特別的生態價值，而新生村附近的鷺鳥林或會因該區日後進行發展而消失；以及
- (k) 涉及洪水橋新發展區的文件可否加入與生物多樣性有關的資料，以擴闊其涵蓋範疇。

79. 張綺薇女士、靳嘉燕女士、麥艾倫先生、張少猷先生及何偉略先生就委員提出的問題和意見作出以下回應：

文物保育

- (a) 當局已全面考慮該新發展區在文物方面的事宜。在擬備有關新發展區的建議時，已充分安排當地村民／居民參與。經修訂建議大綱圖會把所有法定古蹟及已評級的歷史建築予以保存；亦已保留「風水」帶；
- (b) 考慮到當地村民的意見，經修訂建議大綱圖已擴大廈村市前方的擬議休憩用地，連同毗鄰現有的空地，該處可供舉行大型文化表演／節慶活動。此外，建議闢設的一條文物徑，如經修訂建議大綱圖所示，會把該休憩用地與具歷史價值的地點連繫起來，並會連接擬議生態徑，可通往西面的靈渡寺；
- (c) 在進行下一階段研究時，相關文件及圖則中的「廈」字會適當修訂；

文化中心

- (d) 洪水橋新發展區將成為新界西北的「區域經濟及文娛樞紐」。在區域及地區層面，已規劃在市中心近擬建洪水橋站的地方闢設文娛設施及區域廣場。根據經修訂建議大綱圖，用作興建這些文娛設施的政府用地已擴大，以容納一個表演場地。此外，位於洪水橋新發展區北面的已規劃政府大樓，將提供更多相關設施供區內居民使用；

物流業／棕地作業

- (e) 根據經修訂建議大綱圖，約 24 公頃的土地已預留作港口後勤、貯物及工場用途，以期以有效的土地使用方式，利用多層樓宇容納一些受影響的棕地作業。然而，鑑於並非所有作業均可在樓宇內進行，部分預留土地可供以露天形式貯物。該區將直接連接策略性公路，減少重型車輛在新發展區內行駛；
- (f) 當局進行了一項調查，以搜集研究區內現有棕地作業的性質及作業模式的資料。有關調查已完成並得出初步結果。為探討容納棕地作業的多層樓宇的設計要求，有關建議的可行性及相關財務安排，當局已展開相關的可行性研究，預定於二零一八年年中完成。一項由拓展署委託進行的研究亦已展開，以探討建造業的整體土地使用要求。與此同時，當局正研究一旦未能及時為受洪水橋新發展區計劃影響的棕地經營者提供永久作業場所，如何另作適當安排；

實施詳情

- (g) 為了可適時有序地實施洪水橋新發展區計劃，政府正考慮採取加強版的傳統新市鎮發展模式，作為實施新發展區建議的初步模式。政府在落實古洞北及粉嶺北新發展區時也是採用該模式。倘採取此模式，洪水橋新發展區計劃會由政府主導推行，並根據新發展區的已規劃用途及發展時間表，徵收私人土地進行發展。倘符合特定的準則，發展商及土地擁有人可向政府申請原址換地；

照顧長者需要的規劃

- (h) 當局已按《香港規劃標準與準則》及相關政策局／政府部門的意見，規劃各項配套設施。洪水橋新發展區將提供一系列文娛和政府、機構或社區設施(包括長者設施)，以支援日後新發展區內及其週邊的居

民。有關的規劃願景是要創造一個家庭及長者友善的社區；

其他事宜

- (i) 有關的「綠化地帶」用地主要是長滿樹木的山丘，劃設此地帶的目的，主要是保存「綠化地帶」內的樹木；
- (j) 擬在經修訂建議大綱圖上新生新村附近闢設鄰舍休憩用地及劃設「綠化地帶」，主要是因應環保團體的意見，原址保護現有鷺鳥林；以及
- (k) 研究小組在研究及評估研究區內的景觀資源及生態特徵時，已充分考慮生物多樣性。該小組會考慮在洪水橋新發展區的相關文件中深入闡述生物多樣性的詳情。

80. 主席總結討論內容，並要求研究小組在進行洪水橋新發展區的規劃時，考慮委員的意見。他多謝政府的代表及研究顧問出席會議，向委員簡介該研究及解答委員的提問。他們於此時離席。

[會議於下午二時小休午膳。]

[黎慧雯女士、霍偉棟博士及劉興達先生此時離席。]

81. 會議在下午二時五十分恢復進行。

82. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

黃偉綸先生	主席
黃仕進教授	副主席
黃令衡先生	
符展成先生	
陳福祥博士	
雷賢達先生	
楊偉誠博士	
袁家達先生	
簡兆麟先生	
潘永祥博士	
張國傑先生	
馮英偉先生	
侯智恒博士	
黎庭康先生	
李國祥醫生	
廖凌康先生	
廖迪生教授	

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

林秀生先生

地政總署副署長／一般事務

林潤棠先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

[符展成先生、潘永祥博士、李國祥醫生及林潤棠先生此時到席。]

西貢及離島區

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/SK-PK/223

擬在劃為「農業」地帶的新界西貢沙角尾村第 221 約

地段第 686 號 A 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 10172 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介及提問部分

83. 以下規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

譚燕萍女士 — 規劃署西貢及離島規劃專員

曾家裘測量師有限公司

曾家裘先生] 申請人的代表
葉澤宇先生]
駱為民先生]
曾慧明女士]

84. 主席歡迎各人，並解釋覆核聆聽會的程序。他繼而請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

85. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片簡介這宗覆核申請，並陳述以下要點：

- (a) 申請人是沙角尾村原居村民，他申請規劃許可在申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇—小型屋宇。在現行的《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號S/SK-PK/11》上，申請地點位於「農業」地帶內；
- (b) 二零一五年十月二十三日，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，理由如下：
 - (i) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的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，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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。申請人未能證明有關發展不會對附近農地及河溪造成負面影響；

- (ii) 沙角尾的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。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，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會更為恰當；以及
 - (iii) 批准這宗申請會為「農業」地帶的其他同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致發展侵進「農業」地帶，令該地帶的整體鄉郊環境質素下降；
- (c) 二零一五年十一月二十三日，申請人提交申請，要求覆核小組委員會拒絕其申請的決定。在申請人要求下，城規會曾兩次延期就覆核申請作出考慮。申請人為支持其覆核申請而提出的理據詳載於文件第3段，要點如下：
- (i) 申請地點完全位於沙角尾「鄉村範圍」內。按照一般理解，申請地點的優先用途是供原居村民作小型屋宇發展。根據「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」），有關申請或可獲得從寬考慮；
 - (ii) 附近沒有活躍的農耕活動。申請地點毗鄰的土地已發展成為小型屋宇羣，而渠務署亦已治理附近的河溪，且對擬議的發展沒有負面意見。預計有關發展不會侵入周邊的農地；
 - (iii) 申請人是使用自己的私人土地來興建小型屋宇。他並無位於「鄉村式發展」地帶內的私人土地；
 - (iv) 使用「鄉村式發展」地帶內的可用土地會遇到多種障礙，包括祖堂或非自住業主問題；可達性問題；土地現時被用作鄉村停車場、

通路及休憩用地；斜坡穩定性或土力問題；當地的風水地；以及土地已預留或規劃進行鄉郊改善工程，例如敷設公共污水渠及闢設緊急車輛通路；

- (v) 申請人已提交環境美化及地盤平整建議，當中附載一項有關擬議發展對附近農地和天然河溪所造成影響的研究。該河道在申請地點以北大約六米外。申請地點或附近農地並沒有成齡樹木或罕有物種。申請地點南面現有屋宇的地面水平為主水平基準以上 17.1 米，而申請地點現時的地面水平為主水平基準以上 16.5 米。無須進行大範圍的地盤平整工程；以及
- (vi) 為改善周圍環境的景觀並減少視覺影響，申請人建議擬議屋宇的外牆使用較淺的顏色，以配合綠色的鄉村環境，並在申請地點內種植時令植物；
- (d) 申請地點是長滿一般青草與香草的平地，位於沙角尾村「鄉村範圍」內，並有行人徑可達。申請地點南面有一些三層高鄉村式屋宇羣，北面有一條河溪及以鄉郊特色為主的「綠化地帶」；
- (e) 先前的申請——申請地點不涉及任何先前的申請；
- (f) 同類的申請——自二零零七年頒布最新臨時準則至今，同一「農業」地帶內有三宗同類的小型屋宇發展申請(申請編號 A/SK-PK/215、218 及 224)，全部被小組委員會拒絕，而拒絕的理據與這宗申請相似；
- (g) 規劃意向——「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，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；

- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄在文件第 5 段。相關政府部門維持先前對這些申請提出的意見。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。申請地點位於一些現有村屋以北，地面水平相對較低。根據申請人提出的地盤平整建議，申請地點的地面水平會由主水平基準以上 16.5 米提高至主水平基準以上 17.1 米。由於申請地點面積細小，擬議的地盤平整工程有可能延伸至申請地點邊界以外。可是，申請人未有提供地盤平整工程的圖則，以顯示須進行地盤平整工程的範圍。申請人也沒有提供資料，證明附近的農地及天然河溪不會受到不良影響。基於地盤限制，種植建議的可行性亦存疑。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力；
- (i) 公眾的意見——城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到三份有關這宗覆核申請的公眾意見書，就這宗申請表示反對，主要理由是申請不符合「農業」地帶的規劃意向；對附近的河溪造成不良影響；會立下不良先例，令鄉郊環境質素下降；以及
- (j) 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，規劃署不支持這宗申請，有關考慮因素及評估撮錄如下：
- (i) 漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力；
- (ii) 沙角尾「鄉村式發展」地帶內仍有可用作發展小型屋宇的土地，可供應付尚未處理的小型屋宇申請需求。當局在估算「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地數量時，不會把現有村屋、道路、行人徑、小路所佔用土地或預留作這些用途的土地、樹木羣(特別是風水林)以及祠堂等計算在內；

- (iii) 由於申請人未有提供有關地盤平整工程範圍的資料，因此，擬議的發展對景觀造成的影響無法全面確定。申請人未能證明有關發展不會對附近農地及河溪造成負面影響；
- (iv) 批准這宗申請會立下不良先例。倘該「農業」地帶的同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該地帶的整體鄉郊環境質素下降；以及
- (v) 自有關申請被拒絕後，申請地點及周邊地區的規劃情況沒有重大改變，因此並無有力的規劃理據，支持偏離小組委員會先前的決定。

86. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

87. 申請人代表曾家裘先生在作出簡介前，指出文件有兩個打字錯誤，包括第 5.2.2(d)段重複了第 5.2.2(c)段的內容，以及附件 A 第 2(d)段「綠化地帶」一詞應改為「農業」。申請人代表駱為民先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 他是沙角尾的原居民代表；
- (b) 他曾向地政總署表示，沙角尾未來十年的小型屋宇預測需求量約為 300 幢；以及
- (c) 雖然規劃署估計沙角尾的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付小型屋宇發展需求，但他以一幅地盤圖則作參考，指出「鄉村式發展」地帶內有部分土地不能給村民用來發展，包括那些屬於祖堂的土地、有墳墓及金塔墓穴的地方，以及河邊地區。當局估算「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地數量時，不應把這些地方計算在內。實際上，沙角尾的「鄉村式發展」地帶內並無足夠土地供村民興建小型屋宇。

88. 曾家裘先生接著提出以下要點：

- (a) 根據臨時準則，這宗申請或可獲得從寬考慮，因為擬議的小型屋宇座落於沙角尾村「鄉村範圍」內，而且該村「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；
- (b) 大綱圖內劃為「農業」地帶的土地只佔很少比例，故此農業用途並非大綱圖的重點主題。沙角尾是西貢較大的鄉村，位置接近西貢墟。農耕活動在該村一直不活躍。雖然大綱圖在一九九四年首次公布時已把申請地點及其周邊地區劃為「農業」地帶，但申請地點二十多年來一直沒有用於任何農耕活動；
- (c) 除總城市規劃師／城市設計及園境和漁護署署長外，所有有關政府部門均不反對這宗申請。他理解漁護署署長要保存良好農地的意向，也尊重嘉道理農場暨植物園公司在第 16 條申請階段提出的意見，當中指出有需要維持本港穩定的食物供應；以及
- (d) 可是，鑑於村民在小型屋宇發展方面有很大的需求，實有必要在兩者中取得平衡。為平衡村民在「鄉村範圍」內發展小型屋宇的需要以及保存農地的需要，他建議利用擬議小型屋宇的天台作農業用途，並由城規會將之訂為規劃許可的附加條件。

89. 由於西貢及離島規劃專員和申請人代表均已完成陳述，主席請委員提問。

90. 一名委員詢問何以「鄉村式發展」地帶內由祖堂擁有的土地不能用以發展小型屋宇。駱為民先生回應時表示，沙角尾的原居村民來自約 10 個不同宗族，而「鄉村式發展」地帶內部分土地的業權是由一些較大宗族的祖堂擁有。新界大部分鄉村的一個普遍現象是，要使用祖堂擁有的土地作發展用途是近乎不可能的事，因為要先取得宗族全部成員的同意，當中可能涉及數百人。

91. 一名委員詢問，何以該「農業」地帶內貼近申請地點東南面的小型屋宇獲得批准興建。譚燕萍女士回應時表示，城規

會在一九九零年代批准在該處興建兩幢小型房屋，而當時尚未頒布臨時準則。不過，自從最新的臨時準則在二零零七年頒布以來，該「農業」地帶內並無興建小型屋宇的申請獲批准。

92. 駱為民先生在回應一名委員提問時表示，在該「鄉村式發展」地帶內位於申請地點南部與現有村落北部之間的一塊空置土地，是由一名已離世的男村民擁有，由於該村民沒有後人繼承土地，有關土地因為繼承問題一直空置，無法進行發展。

93. 鑑於申請人的代表再沒有意見要表達，而委員也再無提問，主席告知申請人的代表，這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。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西貢及離島規劃專員出席會議。他們於此時離席。

商議部分

94. 一名委員備悉沙角尾的原居民代表已嘗試向城規會解釋，何以「鄉村式發展」地帶內部分土地不能用以發展小型屋宇。不過，「鄉村式發展」地帶內仍有不同的地塊可供使用。另一名委員認為，申請人難以在「鄉村式發展」地帶內覓得適合發展小型屋宇的用地，並非批准這宗申請的合理理由。

95. 關於申請人的代表提出使用小型屋宇的天台作農業用途，以換取城規會批給在「農業」地帶內發展小型屋宇的許可，主席備悉並無先例可援。委員普遍同意此舉並不恰當。

96. 由於自小組委員會拒絕這宗申請後，規劃情況並無重大改變，而申請人亦無提出任何新理據，因此，委員認為應拒絕這宗覆核申請。

97. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的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，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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。

申請人未能證明有關發展不會對附近農地及河溪造成負面影響；

(b) 沙角尾的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。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，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會更為恰當；以及

(c) 批准這宗申請會為「農業」地帶的其他同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致發展侵進「農業」地帶，令該地帶的整體鄉郊環境質素下降。」

[黃令衡先生此時返回席上。]

沙田、大埔及北區

議程項目 6 至 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LK/103

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
沙頭角南涌鄭屋第 75 約地段第 422 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

覆核規劃申請編號 A/NE-LK/104

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
沙頭角南涌鄭屋第 75 約地段第 422 號 G 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

覆核規劃申請編號 A/NE-LK/105

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
沙頭角南涌鄭屋第 75 約地段第 422 號 H 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 10171 號)

[此議項以廣東話進行。]

98. 委員同意由於這三宗申請所申請的用途相同，申請地點又互為毗鄰，都是位於同一「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內，而且三名申請人的代表均為同一人，所以可一併考慮這三宗申請。

99. 下列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

李燕荷女士 — 申請人的代表

100. 主席歡迎上述人士到席，並解釋覆核聆聽會的程序。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這三宗覆核申請。

101. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這三宗覆核申請，要點如下：

(a) 申請人申請規劃許可，以在三個申請地點各興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。在目前生效的《鹿頸及禾坑分區計劃大綱核准圖編號S/NE-LK/11》上，申請地點部分地方劃為「農業」地帶，部分則劃為「鄉村式發展」地帶；

(b) 二零一六年五月二十七日，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」)決定拒絕上述申請，理由如下：

(i) 擬議發展不符合鹿頸和禾坑區的「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，並且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。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (ii) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為南涌村的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；以及
 - (iii) 南涌村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，而該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。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，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶，會較為合適；
- (c) 二零一六年六月二十四日，申請人申請覆核小組委員會拒絕有關申請的決定。申請人提出的理據詳載於文件第 3 段，並撮錄如下：
- (i) 在分區計劃大綱圖上，申請地點部分地方劃為「鄉村式發展」地帶。至於劃為「農業」地帶的部分，則與附近的現有農地和魚塘之間隔着一條通道，並不適合作農業用途；
 - (ii) 申請地點是申請人唯一擁有可興建小型屋宇的土地。此外，申請人得悉南涌鄭屋有不少原居村民將返港申請興建小型屋宇，南涌鄭屋「鄉村式發展」地帶內的可用土地將不夠應付未來的小型屋宇需求；
 - (iii) 申請地點十分接近南涌鄭屋的「鄉村式發展」地帶。批准這宗申請並不會影響「鄉村式發展」地帶內小型屋宇發展模式的條理，亦不會影響在土地運用及基礎設施和服務的提供方面的經濟效益；以及
 - (iv) 在第 16 條申請階段時，有公眾意見提出無事實根據的指控，指申請人並非原居村民，故反對他們提出的申請，有關申請人感到受屈。南涌鄭屋原居民代表提交信件，表示支

持有關申請，並證明全部申請人均是該村的原居村民；

- (d) 申請地點主要是平坦的空地，長滿灌木和雜草，並有一些果樹。申請地點位於南涌鄭屋的「鄉村式發展」地帶的東鄰，北面毗鄰連接鹿頸路的鄉村道路。周邊地區饒富鄉郊景觀特色，主要有村屋、臨時住用構築物和常耕／休耕農地；
- (e) 先前的申請——先前並無任何申請涉及申請地點；
- (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，在同一「農業」地帶內有兩宗涉及其中一個申請地點的發展小型屋宇的同類申請（編號 A/NE-LK/35 及 44）。申請編號 A/NE-LK/35 於二零零三年在有附帶條件下獲小組委員會批准，主要是考慮到擬議發展符合「臨時準則」，因為南涌村「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足夠應付日後全部小型屋宇需求；以及相關政府部門大致上沒有提出負面意見。申請編號 A/NE-LK/44 涉及更改根據申請編號 A/NE-LK/35 獲准興建的小型屋宇的布局，於二零零五年獲小組委員會批准；
- (g) 規劃意向——
 - (i) 有關的「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；以及
 - (ii) 有關的「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。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。

- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第5段。相關部門維持先前就有關申請提出的意見。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持有關申請，因為申請地點與北面和南面的其他休耕農地相連，仍有復耕潛力。本地農場位於鄉村羣附近的情況並非罕見，不應視作復耕休耕農地的主要障礙。運輸署署長對有關申請有保留，表示小型屋宇發展應局限在「鄉村式發展」地帶內。倘若批准有關申請，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成嚴重的不良影響；
- (i) 民政事務總署北區民政事務專員曾徵詢區內人士對這幾宗覆核申請的意見。南涌的居民代表及一羣村民表示反對這幾宗申請，理由包括有關地段早已售予發展商，有關申請並非為了滿足原居村民的住屋需要；擬議發展會影響風水和對周圍地區造成不良影響。南涌的原居民代表支持這幾宗申請，理由包括申請人是原居村民；申請地點部分地方位於「鄉村式發展」地帶內；申請人要在「鄉村式發展」地帶內物色合適土地有實際困難；以及批准有關申請不會影響附近的耕作活動。沙頭角區鄉事委員會主席和當區的北區區議員對這幾宗申請沒有意見。
- (j) 公眾意見——城規會就這三宗申請各收到三份公眾意見書。一名北區區議員表示支持全部三宗申請，認為可方便村民。上水區鄉事委員會主席則對申請沒有意見。創建香港表示反對這三宗申請，主要理由包括這三宗申請不符合「臨時準則」，因為「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地可供發展小型屋宇；不符合「農業」地帶的規劃意向；沒有提交相關的影響評估報告；以及會為區內的同類申請立下不良先例；

- (k) 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。有關的考慮因素和評估撮述如下：
- (i) 擬建小型屋宇不符合「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，並且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；
 - (ii) 漁護署署長不同意申請人的意見，指申請地點不適合作農業用途，因為申請地點的北面及南面與其他休耕農地相連，而且本地農場位於鄉村羣附近的情況並非罕見。從農業發展的角度而言，他不支持這三宗覆核申請，因為申請地點有復耕潛力；
 - (iii) 至於「臨時準則」，雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在南涌羅屋和南涌鄭屋的「鄉村範圍」內，但南涌村的「鄉村式發展」地帶可供應付未來小型屋宇需求的土地並非普遍供不應求。根據最新估計，南涌村「鄉村式發展」地帶內的可用土地約有 2.28 公頃(相等於 91 幅小型屋宇用地)，可供應付未來的小型屋宇需求(需要約 1.98 公頃土地或相等於 79 幅小型屋宇用地)；
 - (iv) 至於申請人難以在南涌村的「鄉村式發展」地帶內物色適合發展小型屋宇的土地的問題，能否在「鄉村式發展」地帶內取得私人土地發展小型屋宇乃由市場決定。此外，原居村民可向地政總署申請在「鄉村式發展」地帶內的政府土地上建造小型屋宇；以及
 - (v) 自有關申請被小組委員會拒絕後，申請地點及其周邊地區的規劃情況至今沒有重大改變。因此，並無有力的規劃理據，支持偏離小組委員會拒絕這宗申請的決定。

102. 沙田、大埔及北區規劃專員簡介完畢，申請人的代表沒有作出陳述，主席遂請委員提問。

103. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生在回應一名委員的詢問時說，民政事務總署北區民政事務專員表示，南涌的居民代表及一羣村民反對有關申請，而南涌的原居民代表則支持有關申請，並確認申請人均是該村的原居村民。

104. 一名委員留意到南涌的「鄉村式發展」地帶內仍有大量土地可供發展小型屋宇，於是詢問為何申請人會申請在「鄉村式發展」地帶外興建小型屋宇。申請人的代表李燕荷女士回應說，申請人是從外地歸港的村民，他們無法在「鄉村式發展」地帶內取得土地。

105. 一名委員詢問申請人何時取得申請地點的土地。李女士回應說，申請地點的土地原本由申請人所屬宗族的祖堂擁有，後來申請人取得有關土地，但她不清楚申請人何時取得有關土地。

106. 一名委員詢問擬建的小型屋宇是否給申請人用來自住，抑或如其他當區居民所聲稱早已售予發展商。李女士在回應說，申請人打算返鄉退休，因此將與家人一起居住在擬建的小型屋宇。

107. 由於申請人的代表再沒有提出意見，而委員亦再無提問，主席告知申請人的代表覆核申請的聆聽會程序已完成。城規會會在她離席後進一步商議這宗覆核申請，並會在適當時候把城規會的決定告知申請人。主席多謝申請人的代表及沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們於此時離席。

商議部分

108. 鑑於南涌的「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地可供發展小型屋宇，一名委員懷疑申請人嘗試取得規劃許可，以在「鄉村式發展」地帶邊緣興建小型屋宇，因為該處的土地或可用較低價錢購得。由於申請人並無提出有力的規劃理據，該名委員認為沒有理由偏離小組委員會先前拒絕有關申請的決定。其他委員大致贊同。

109. 經商議後，小組委員會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「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，並且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。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為南涌村的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；以及
- (c) 南涌村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，而該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。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經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶，會較為合適。」

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/21》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10169 及 10170 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

110. 主席表示，二零一六年七月二十二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定把有關《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/21》的申述和意見分為下列兩組，一併考慮有關內容：

- (a) 第 1 組——一併聆聽兩份申述書(R1 及 R2)的內容。該兩份申述書就安樂村「工業」地帶提出意見和建議；以及
- (b) 第 2 組——一併聆聽 7 份申述書(R3 至 R9)和 226 份意見書(C1 至 C226)的內容。該等申述書和意見書就粉嶺／上水規劃區第 48 區的「住宅(甲類)3」地帶及／或「政府、機構或社區」地帶提出意見和建議，並關注一般收地賠償／安置的問題。

第 1 組
(R1 及 R2)

簡介和提問部分

111. 以下規劃署的代表及第 1 組的申述人此時獲邀到席上：

- | | |
|-------|---------------------|
| 錢敏儀女士 | — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員 |
| 陳冠昌先生 | — 規劃署高級城市規劃師／粉嶺上水 1 |

R2 — 吳榮旭

- | | |
|-------|-------|
| 吳榮旭先生 | — 申述人 |
|-------|-------|

112. 主席表示，城規會已給予申述人合理通知，邀請他們出席會議，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。由於已給予申述人合理通知，委員同意在申述人缺席的情況下聆聽有關申述。

113. 主席表示歡迎上述各人到席，並簡略解釋聆聽會的程序如下：

- (a) 粉嶺、上水及元朗東規劃專員會先向委員簡介有關背景；

- (b) 隨後每名申述人有約 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人獲分配的時間完結前兩分鐘及完結的那刻，會有計時器提醒他們；
- (c) 在出席聆聽會的第 1 組申述人完成口頭陳述後便會進行答問環節，委員可向規劃署的代表或申述人提問；
- (d) 答問環節完結後，主席會請第 1 組的申述人及規劃署的代表離席；以及
- (e) 城規會會在他們缺席的情況下商議有關申述，並在稍後時間通知申述人城規會的決定。

114. 主席請粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介第 1 組的申述。

115. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片，按詳載於城市規劃委員會文件第 10169 號的內容作出簡介，要點如下：

- (a) 二零一六年一月八日，城規會轄下鄉郊及新市鎮小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮並同意建議對《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/20》作出與安樂村和粉嶺／上水規劃區第 48 區「工業」地帶有關的修訂；
- (b) 二零一六年一月二十九日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/21》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。該分區計劃大綱圖收納的主要修訂包括：(i)把粉嶺／上水規劃區第 48 區一塊主要劃作「工業」地帶但有部分屬「綠化地帶」的用地改劃為「住宅(甲類)3」地帶和「政府、機構或社區」地帶，分別用作發展公共房屋，以及興建兩所小學和作其他政府用途；以及(ii)把劃為「工業」地帶的安樂村(粉嶺／上水規劃區第 25 及 26 區)的建築物高度限制由 25 米修訂為 65 米(不包括

地庫)，並修訂其他地積比率／發展限制。城規會共收到 9 份有效的申述書和 226 份意見書；

- (c) 第 1 組的兩份申述書(R1 及 R2)與安樂村的「工業」地帶相關；

背景

- (d) 安樂村工業區(下稱「該區」)面積約為 32.6 公頃，位於粉嶺新市鎮邊緣，毗鄰聯和墟，北面為粉嶺北新發展區。該區東南兩邊前臨麻笏河，西北兩邊以沙頭角公路和馬會道為界。只有三個路口提供外來車輛前往安樂村的通道。該區是北區的主要就業中心，主要用途為物流及倉貯業，約有 6 500 人在該區工作；

- (e) 「2014 年全港工業用地分區研究」提出以下建議：

- (i) 繼續把該區劃為「工業」地帶，以配合一般物流／倉貯業的殷切需求；
- (ii) 優化該區，以善用土地資源，增加就業機會和工種；
- (iii) 如果技術評估結果認為可行，可考慮放寬現時分區計劃大綱圖所訂的發展限制，以善用土地，以及鼓勵私營機構進行重建；以及
- (iv) 可考慮批出該區合適的政府用地，供發展工業，這樣或有助鼓勵私營機構更積極重建現有工業樓宇；

- (f) 為落實「2014 年全港工業用地分區研究」的建議，規劃署檢討了該區的發展參數和區內改善措施綱領，並於二零一六年一月八日向小組委員會匯報。有關檢討發現，該區的發展密度受現有的基礎建設所限制，個別用地的發展密度應可提高至超過

5 倍的地積比率，但須視乎詳細的技術評估結果而定；

- (g) 就安樂村「工業」地帶，對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的主要修訂如下：
- (i) 把地積比率限制由 5 倍修訂為「5 倍或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準」；
 - (ii) 把建築物高度限制由 25 米修訂為「65 米（不包括地庫），或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準」；
 - (iii) 加入豁免條款，使政府規定的公眾停車場可豁免計入地積比率；以及
 - (iv) 加入關於略為放寬地積比率和建築物高度限制的條文；

第 1 組的申述及回應

- (h) 第 1 組申述的主要理由和建議，以及對這些理由和建議的回應撮錄於城市規劃委員會文件第 10169 號第 4.1、4.2 及 5.6 段。有關的重點如下：

R1

- (i) R1 支持修訂項目(d)、(e)、(g)、(h)及(i)對草圖「工業」地帶《註釋》的修訂，以修訂安樂村「工業」地帶的地積比率和建築物高度限制，從而更善用該區有限的工業土地資源；

回應

- 備悉 R1 表示支持的意見；

R2

- (ii) R2 支持把安樂村「工業」地帶的建築物高度限制由 25 米放寬至 65 米(不包括地庫)；

回應

- 備悉 R2 表示支持修訂建築物高度限制的意見；
 - 放寬建築物高度限制將利便建築物減低覆蓋率，從而增加視覺通透度和空氣流通，改善街道環境。此外，放寬建築物高度限制亦讓現代工業用途建築物在設計上可享更大彈性；
- (iii) R2 反對維持安樂村「工業」地帶的最高地積比率為 5 倍或現有建築物的地積比率(兩者中以數目較大者為準)。如把建築物高度限制由 25 米放寬至 65 米(不包括地庫)，地積比率亦應相應由 5 倍放寬至 9 倍；

回應

- 該區的發展密度受現有基礎設施(特別是交通、供水和排污方面的基礎設施)容量所限制。沙頭角公路和馬會道沿途的幾個路口交通容量已接近飽和。如按建議把安樂村的地積比率整體提高，將會導致交通量大增，令現有道路網絡不勝負荷。此外，現有供水系統和污水處理系統的設計容量只能應付 5 倍地積比率。有關部門只能按個別個案的情況，考慮對供水系統和污水處理系統容量的額外需求，並會就有關問題進行詳細技術評估；
- 雖然在現階段，整體增加地積比率在技術上不可行，但草圖上已有條文訂明可

略為放寬地積比率／建築物高度限制。
城規會會按個別情況來考慮每宗申請；

規劃署的意見

- (i) 備悉 R1 及 R2(部分)表示支持的意見；以及
- (j) 規劃署不支持 R2 餘下部分的意見，並認為不應順應有關申述修訂草圖。

116. 主席接着請申述人闡釋他的申述。

R2 – 吳榮旭先生

117. 吳榮旭先生向主席提供撮述他陳述內容的文稿，以供主席參考。吳先生繼而陳述以下要點：

- (a) 他只是一名普通市民，並非安樂村的業戶；
- (b) 他支持城市規劃委員會文件第 10169 號第 5.3.3 段規劃署對放寬建築物高度限制的回應，亦同意該文件第 5.3.4 段規劃署回應表示該區現有基礎設施的容量已接近飽和這一點；
- (c) 據他二零一六年觀察所得，該區約有 204 塊用地，可以地積比率 5 倍(或約五層高的高度)發展。現時已約有 131 塊用地發展為五層高工業樓宇，這些樓宇正在運作，其餘約 73 塊用地仍未發展至該密度；
- (d) 該區的工業樓面空間合共約有 620 層。假設每層工業樓面空間有 20 人使用，產生出入該區的車輛數目為每日 1.5 架次，該區目前的運作量便為 12 400 人及每日 930 架次的車輛。估計那 73 塊未有充分發展的用地可發展約 400 層工業樓面空間。以同一假設計算，該區來自那 73 塊用地的未用容量約為 8 000 人及每日約 600 架次的車輛。

換言之，該區目前在交通、供水和排污方面基礎設施的使用量，佔基礎設施總容量約 64.5%；以及

- (e) 把建築物高度限制由 25 米放寬至 65 米，用意是吸引更多工業用途到該區發展。不過，放寬建築物高度限制而不相應放寬地積比率限制，或會窒礙工業用途到該區發展的意欲。他粗略估算，五層高工業樓宇的實用率約為 76%，而較多樓層的工業樓宇的實用率約只有 62%，原因是須預留更多樓面空間作公用地方之用。多層大廈會令較高樓層的淨實用樓面面積減少。

118. 申述人陳述完畢，主席請委員提問。

119. 規劃署署長凌嘉勤先生詢問吳榮旭先生(R2)是否同意，往來該區的車輛只可經三個主要路口進出，交通容量對增加安樂村的發展密度構成限制。吳榮旭先生回應說，由於當局一開始便把安樂村規劃為工業區，該區的道路理應可承受區內工業用途所產生的所有交通。雖然工業區外的道路或有容量限制，但工業區的發展不應因而受到限制。因此，他維持先前提出把「工業」地帶的地積比率由 5 倍放寬至 9 倍的建議。

120. 一名委員詢問，政府的代表會否同意吳先生的論點，即放寬建築物高度限制但沒有相應地放寬地積比率限制，將不能鼓勵重建該區的現有工業樓宇，因為如按分區計劃大綱圖所准許的建築物高度上限興建樓宇，新建樓宇的實用率會降低。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應說，該區的現有用途主要是貨倉、汽車修理工場和露天貯物場。該區有 98 幢工業樓宇，這些樓宇大都沒有按准許的最高地積比率 5 倍進行發展。在現有的工業樓宇中，約四成的地積比率為 4 倍或低於 4 倍。如該區所有用地均按地積比率 5 倍進行發展，該區合共可提供約 800 000 平方米的總樓面面積。與目前約 530 000 平方米的總樓面面積相比，重建現有工業樓宇及在該區仍未發展的用地興建新樓宇，合共可令工業樓面空間的供應量增加約五成。基於基礎設施方面的局限，把該區所有用地的地積比率限制由 5 倍放寬至 9 倍在技術上未必可行，但如有技術評估支持，部分地區的地積比率或可略為放寬，例如由 5 倍增至 6 倍。

121. 錢女士續說，為跟進「2014年全港工業用地分區研究」的建議，規劃署為安樂村制訂了區內改善措施綱領，有關措施包括加強與粉嶺港鐵站和鄰近地區的連繫、改善步行環境及加強與毗鄰活動樞紐的連繫、改善區內的單車徑網絡、改善休憩空間及美化市容地帶，以及活化該區北鄰的聯和墟。規劃署預期透過這些改善措施，以及放寬建築物高度限制以在建築物設計方面提供彈性，可吸引一些與工業有關的現代化用途(例如樓底較高的數據中心)到該區發展，從而創造更多就業機會。此外，條文訂明，政府規定的公眾停車場可豁免計入地積比率，這有助提供充足的公眾停車位，配合該區的工業用途。政府亦會探討批出該區合適的政府用地作工業發展的機會，這樣或有助鼓勵私營機構更積極重建現有工業樓宇。

[關偉昌先生此時返回席上。]

122. 錢女士回應主席的提問說，在屯門和葵涌，「工業」地帶的最高地積比率為 9.5 倍，而其他特殊工業的用地，地積比率則約為 2.5 至 5 倍。

123. 錢女士回應一名委員的提問，澄清在投影片中顯示該區有重建潛力的用地的圖則上，每塊標示屬「單一業權」的用地，均個別由一名業主擁有。

124. 申述人已完成申述，而委員亦沒有提問，主席表示第 1 組的聆聽程序已經完成，城規會將在所有申述人離席後商議有關申述，稍後會把決定通知申述人。主席多謝第 1 組的申述人和規劃署的代表出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

125. 秘書表示，草圖上其他「工業」地帶(包括粉嶺／上水規劃區第 30 區鄰近上水港鐵站的「工業」地帶)的地積比率限為 5 倍，這是供委員參考的背景資料。

126. 一名委員表示，安樂村工業區現時仍未完全發展，具備進一步發展的潛力。放寬建築物高度限制以鼓勵進行更多重建或新建項目，做法恰當。正如粉嶺、上水及元朗東規劃專員所解釋，基於現有基礎設施方面的局限，不可將該區所有用地的

地積比率整體增至超逾 5 倍。雖然 R2 建議把地積比率限制整體由 5 倍放寬至 9 倍，但其建議沒有任何技術評估支持。由於草圖的《註釋》已訂明，城規會可按每宗申請的個別情況，考慮略為放寬地積比率限制，因此該委員支持規劃署的建議，不順應 R2 的申述內容修訂草圖。其他委員表示同意。

127. 委員備悉並同意，城市規劃委員會文件第 10169 號第 5.3 段已充分回應有關申述的理由和建議。

128. 經商議後，城規會備悉申述編號 R1 及 R2(部分)表示支持的意見。

129. 城規會亦決定不接納申述編號 R2 的其餘部分申述，並認為不應順應該申述的內容修訂草圖，理由是：

- 「(a) 該區的發展受現有基礎設施(包括交通、排污和供水方面的基礎設施)的容量所限制。把地積比率由 5 倍增加至 9 倍的建議沒有任何技術評估支持；以及
- (b) 分區計劃大綱圖已訂明可略為放寬建築物高度／地積比率限制。城規會會按個別情況，考慮每宗個案。」

[會議小休五分鐘。]

[符展成先生、楊偉誠先生、潘永祥博士、黎庭康先生及關偉昌先生此時離席。]

第 2 組 **(R3 至 R9 及 C1 至 C226)**

申報利益

130. 秘書報告，其中一個申述地點(修訂項目 A)是供房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署發展公屋。其中兩名申述人 R3(城威發展有限公司)及 R7(香港中華煤氣有限公司(下稱「中華煤氣」))是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公

司」)的附屬公司，而 R3 的顧問是領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)。下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-----------------------------------|---|---------------------------------------------------|
| 梁慶豐先生 | — | 為房委會投標小組委員會委員，以及香港大學(下稱「港大」)職員，港大曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻 |
| 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 |
| 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及資助房屋小組委員會委員的民政事務總署署長的代表 |
| 黎慧雯女士 |] | 現時與房委會及恒基公司有 |
| 劉興達先生 |] | 業務往來 |
| 廖凌康先生 |] | |
| 侯智恒博士 |] | 現時與房委會有業務往來 |
| 何安誠先生 |] | |
| 符展成先生 | — | 現時與恒基公司及領賢公司有業務往來，以及過去曾與房委會有業務往來 |
| 張國傑先生 | — | 現時其公司與中華煤氣有業務往來 |
| 黎庭康先生 | — | 現時其公司與中華煤氣有業務往來，但他沒有代表中華煤氣行事 |
| 余烽立先生 | — | 過去曾與房委會及恒基公司有業務往來 |

- | | | |
|-------------------------|-------|--------------------------------------------|
| 林光祺先生 | — | 過去曾與房委會有業務往來 |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶是房屋署的僱員，但並無參與規劃工作 |
| 黃仕進教授
鄒桂昌教授
霍偉棟博士 |]]] | 為香港中文大學(下稱「中大」)或港大職員，該兩所大學曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻 |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲恒基公司資助 |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司執行董事的捐獻 |
| 馮英偉先生 | — | 為香港商界會計師協會董事，該協會曾獲恒基公司資助 |
| 李國祥醫生 | — | 為香港理工大學的司庫，該大學曾獲恒基公司資助 |

131. 委員備悉梁慶豐先生、何安誠先生、林光祺先生、鄒桂昌教授及李美辰女士因事未能出席會議，而黎慧雯女士、劉興達先生、霍偉棟博士、符展成先生、潘永祥博士、黎庭康先生及關偉昌先生則已離席。

132. 委員認為凌嘉勤先生、廖凌康先生、侯智恒博士及張國傑先生涉及直接利益，故同意他們應在討論此議項時暫時離席。

133. 由於余烽立先生、黃仕進教授、袁家達先生、馮英偉先生及李國祥醫生涉及的利益輕微，委員同意他們可留在席上。

[凌嘉勤先生、廖凌康先生、侯智恒博士及張國傑先生於此時離席，而林潤棠先生則於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

134. 以下規劃署的代表及第 2 組的申述人、提意見人和申述人／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

陳冠昌先生 — 規劃署高級城市規劃師／粉嶺上水 1

R3—城威發展有限公司

余烈鋒先生] 申述人的代表

葉慧儀女士]

Ian Brownlee 先生]

陳慕然女士]

周文渭先生]

王德光先生]

潘偉麟先生]

Chris Foot 先生]

鄧兆基先生]

R4／C2—Marksworth Limited

C3—忠誠測量行有限公司

C6—達材都市規劃顧問有限公司

C114—吳聞強

吳聞強先生 — 提意見人和申述人／提意見人的代表

林杰良先生] 申述人／提意見人的代表

陳達材先生]

韋卓鴻先生]

楊潤永先生]

陳啓安先生]

李祖兒女士]

朱德健先生]

關樂平先生]

歐陽兆良先生]

郭凱倫女士]

陳桂明先生]

李樹銘先生]

R7－香港中華煤氣有限公司

區銘峻先生 — 申述人的代表

R8－鄭潔冰

鄭潔冰女士 — 申述人

R9－彭啓安

彭啓安先生 — 申述人

C111－林愛倫

林愛倫女士 — 提意見人

C119－梁淑貞

梁淑貞女士 — 提意見人

C139－陳念恩

陳念恩先生 — 提意見人

C152－劉家輝

(授權 C152 為他們代表的提意見人名單載於附錄 A)

劉家輝先生 — 提意見人及提意見人的代表

135. 主席表示，城規會已給予申述人和提意見人合理通知，邀請他們出席會議，但除了已出席或表示會出席會議的申述人和提意見人外，其餘的申述人和提意見人不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在申述人和提意見人缺席的情況下聆聽有關申述和意見。

136. 主席表示歡迎上述各人到席，並簡略解釋聆聽會的程序如下：

- (a) 粉嶺、上水及元朗東規劃專員會先向委員簡介有關背景；
- (b) 隨後由申述人或他們的代表按申述編號依次作口頭陳述，然後由提意見人或他們的代表作口頭陳述。

為確保會議能有效率地進行，每名申述人／提意見人或其代表獲分配 10 分鐘時間作陳述；

- (c) 在申述人／提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘及完結的那刻，會有計時器提醒他們；
- (d) 在所有出席聆聽會的第 2 組申述人／提意見人或他們的代表完成口頭陳述後便會進行答問環節，委員可向規劃署的代表、申述人／提意見人或他們的代表提問；
- (e) 答問環節完結後，主席會請第 2 組的申述人／提意見人和他們的代表及規劃署的代表離席；以及
- (f) 城規會隨後會在他們缺席的情況下商議有關申述，並在稍後時間通知申述人／提意見人城規會的決定。

137. 主席請粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介第 2 組申述和意見的內容。

138. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片，按詳載於城市規劃委員會文件第 10170 號的內容作出簡介，要點如下：

- (a) 二零一六年一月八日，城規會轄下小組委員會考慮並同意建議對《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/20》作出與安樂村和粉嶺／上水規劃區第 48 區「工業」地帶有關係的修訂；
- (b) 二零一六年一月二十九日，城規會根據條例第 5 條展示分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/21，以供公眾查閱。該分區計劃大綱圖收納的主要修訂包括：(i) 把粉嶺／上水規劃區第 48 區一塊主要劃作「工業」地帶但有部分屬「綠化地帶」的用地改劃為「住宅(甲類)3」地帶和「政府、機構或社區」地帶，分別用作發展公共房屋，以及興建兩所小學和作其他政府用途；以及(ii)把劃為「工業」地帶的

安樂村(粉嶺／上水規劃區第 25 及 26 區)的建築物高度限制由 25 米修訂為 65 米(不包括地庫)，並對其他地積比率／發展限制作出修訂。城規會共收到 9 份有效的申述書和 226 份意見書；

- (c) 第 2 組包括 7 份申述書和 226 份意見書(R3 至 R9 及 C1 至 C226)，與粉嶺／上水規劃區第 48 區的土地用途地帶修訂有關；

背景

- (d) 「2009 年全港工業用地分區研究」和「2014 年全港工業用地分區研究」提出多項建議，其中包括粉嶺／上水規劃區第 48 區的「工業」地帶具潛力作綜合住宅發展，而有關發展會有助改善該區現有的環境狀況。在制訂可行的發展方案後，該用地應改劃作住宅發展之用；
- (e) 為跟進該兩項分區研究的建議，房屋署就在粉嶺／上水規劃區第 48 區發展公共房屋是否可行進行研究。研究建議把該「工業」用地的主要部分連同「綠化地帶」的小部分改劃為「住宅(甲類)3」地帶(修訂項目 A)，面積約 4 公頃，用以發展公共房屋，並把有關發展的最大總樓面面積定為 178 100 平方米，以及最高建築物高度定為主水平基準上 140 米。房屋署這個發展項目會呈梯級狀輪廓，令發展項目與周邊環境在視覺上更協調。在擬議公共房屋用地的東西兩面，另有兩塊面積分別約為 0.9 公頃及 1.2 公頃的用地改劃為「政府、機構或社區」地帶(修訂項目 B1 和 B2)，以興建教育局局長建議的兩所小學和作其他政府用途；

第 2 組申述和回應

- (f) R3 和 R4 由兩名在粉嶺／上水規劃區第 48 區擁有土地的人士提交，R7 由中華煤氣提交，R5、R6、R8 和 R9 則由數名市民提交；

- (g) 第 2 組申述的主要理由和建議，以及對這些理由和建議的回應撮錄於城市規劃委員會文件第 10170 號第 4.1、4.2 和 6.3 段。有關的重點如下：

R3

- (i) R3 大致支持修訂項目 A 建議在粉嶺／上水規劃區第 48 區發展住宅；

回應

- 備悉 R3 對房屋發展建議表示支持的意見；

可以增加發展密度

- (ii) 擬議的公共房屋發展密度(淨住用地積比率 6 倍或總住用地積比率 4.5 倍)過低，未能充分發揮有關用地的發展潛力。發展密度可上調兩成，住用地積比率可由 6 倍增至 7.2 倍(總樓面面積增加約 32 880 平方米)，以容納額外的私人房屋；

回應

- 在大多數現有的新市鎮中，高密度住宅發展項目的住用地積比率一般為 5 倍。增加發展密度須顧及基礎設施容量和其他規劃因素。粉嶺／上水規劃區第 48 區擬議公共房屋發展項目的住用地積比率已由 5 倍增至 6 倍，非住用地積比率定為 0.5 倍，以充分發揮該用地的發展潛力。這個發展密度與粉嶺／上水地區及其他新市鎮的發展密度相稱。建議的發展密度是考慮過種種發展限制、擬議發展對環境造成的影響，以及擬議發展是否與附近的鄉村發展互相協調而得出的。政府已進行各方面的技術評估，確定擬議的發展不會產生無法克服的問題。

題。計劃已透過把建築物適當後移，闢設通風廊和風道，增加空氣流通，加強通風效果；

- 把地積比率放寬至 7.2 倍的建議並無技術評估支持，以確定該建議可行及其所造成的影響。進一步放寬發展密度，累積影響所及，會造成嚴重的負面影響；

公私營房屋組合

- (iii) 只會在有關用地興建公共房屋的建議，並不符合《長遠房屋策略》所載的公私營房屋比例(60：40)。在有關用地同時興建私人房屋和公共房屋，使房屋類型更為多元化，以構建均衡社區，這樣較為可取。況且，市民對私人房屋的需求亦殷切；

回應

- 根據《長遠房屋策略》，政府在二零一六／一七至二零二五／二六年度の十年內，會繼續維持公私營房屋供應比例為 60：40。這個比例已應用為粉嶺／上水新市鎮的整體房屋比例。至於個別發展項目，則不必應用這個 60：40 的比例。粉嶺／上水新市鎮現有和已計劃發展的房屋的公私營房屋比例估計為 61：39。有關用地會興建約 4 000 個公共房屋單位，以應付本港的中短期住屋需要；

R3 有關興建私人房屋的建議

- (iv) R3 在粉嶺／上水規劃區第 48 區的「住宅(甲類)3」地帶擁有多個地段，其土地業權應獲得尊重。R3 建議把「住宅(甲類)3」用地西部(約 0.67 公頃)改劃為「住宅(甲

類)4」地帶，並把住用地積比率由 6 倍上調兩成至 7.2 倍，從而額外提供 544 個私人住宅單位(總樓面面積約 33 000 平方米)；

- (v) R3 提出另一發展方案，建議在有關用地同時興建公共房屋和私人房屋，包括在有關用地的西部興建一幢額外的私人住宅大樓。R3 還建議修訂「住宅(甲類)」地帶的《註釋》及分區計劃大綱圖《說明書》的相關部分，以反映其替代方案。R3 亦檢視了房屋署就有關用地進行的技術評估，並提交了關於環境、視覺、通風、交通及排污方面的概括評估的報告，以證明其替代方案在技術上是可行的；
- (vi) 倘將有關地方改劃作私人住宅發展，政府便無須收地。R3 會發展房屋，善用土地來提供房屋，從而更有效地達到長遠建屋目標；

回應

- 鑑於種種發展限制及各方面的技術評估結果，把擬議公共房屋發展項目的住用地積比率定為 6 倍及非住用地積比率定為 0.5 倍，實屬恰當；
- R3 的替代方案涉及增建一幢住宅大樓，大樓的平台覆蓋範圍廣闊，令用地內的建築物體積大幅增加。增加發展密度的建議會令周邊地區所受的視覺影響加劇，尤以對毗鄰的低層鄉村發展為然。此外，各相關部門就交通、排污、環境及景觀方面的問題表達了關注或負面意見；
- 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，石湖墟污水處理廠無法接收來自擬議私人發展項目的額外污水。R3 未

有闡釋擬議私人發展項目所產生的污水會如何處理及排放。此外，有關的噪音影響評估亦不可接受，沒有證明有關的住宅發展項目不會受噪音影響；

- 運輸署署長表示，R3 提交的交通檢討報告沒有證明大窩西支路可應付擬議的私人房屋發展項目。此外，替代方案就盡頭路所作的重新安排，對擬議公共房屋發展項目及學校的公共交通安排會有負面影響；
- 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注替代方案中有關美化園境及闢設休憩用地的建議；

R4

- (vii) R4 反對修訂項目 B2 把其私人地段及一塊細小的政府土地由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以興建學校；
- (viii) R4 於二零一五年九月十七日購入有關私人地段，以期在該用地發展擬議的汽車經銷中心，並已展開有關建築物設計和換地申請的籌備工作。這項發展計劃目標在二零一八年完成。修訂項目 B2 會阻礙這項發展，因為新劃設的「政府、機構或社區」地帶限制了土地擁有人的發展權利，令土地擁有人遭受重大經濟損失；

回應

- 根據「2009 年全港工業用地分區研究」的建議，粉嶺／上水規劃區第 48 區的「工業」地帶具潛力作綜合住宅發展，在制訂可行的發展方案後，該「工業」地帶應改劃作發展住宅之用，以助改善該區現有的環境狀況；

- 為落實有關建議，房屋署進行了可行性研究，並提出修訂項目 A 所載的公共房屋發展建議。當局分別在二零一四年六月及二零一五年一月向北區區議會和立法會提交了包括粉嶺／上水規劃區第 48 區在內的公共房屋用地選址資料，供兩會參考。有關資料亦可供公眾查閱。為配合該公共房屋發展項目，以及應付粉嶺／上水新市鎮的需求，教育局局長要求在該區闢設兩所小學；

用地不適合作學校用途

- (ix) 修訂項目 B2 下的「政府、機構或社區」地帶計劃預留作興建粉嶺／上水規劃區第 48 區的小學，以滿足粉嶺／上水新市鎮的需求。政府未有確實的建校計劃。事實上，粉嶺／上水新市鎮的預計人口正在減少，對小學學位需求會有影響；
- (x) 該用地位於交通繁忙的粉嶺公路旁，噪音很大，不適合作學校用途。再者，該用地的大部分土地由私人擁有；
- (xi) R4 在粉嶺／上水物色了三塊替代學校用地及兩所已荒廢的鄉村學校(即和合石村的和謙學校和安樂村附近的從謙學校)用地作學校用途；

回應

- 修訂項目 B2 下的「政府、機構或社區」用地的規劃意向是興建一所學校以應付該區的需求。學校用途與周邊現有／已計劃的住宅發展互相協調；
- 經諮詢的相關政府部門認為，擬建的學校不會在環境、交通、排污、排水及供

水方面構成無法克服的問題。特別是環保署署長也認為，對於學校發展項目而言，有關用地並沒有無法克服的噪音問題；

- R4 建議的替代學校用地並不可行。青山公路的擬議用地現設有服務北區的煤氣粉嶺西煤氣調壓站、粉嶺水務署工場及多個政府工場。另一塊在新運路與沙頭角公路－龍躍頭段交界的擬議用地，已規劃作新界東文化中心。至於置華里的「政府、機構或社區」用地，則已預留作計劃闢設的警務設施。關於村校，現正積極安排在前從謙學校的校舍地盤興建一所國際學校。前和謙學校的校舍地盤佔地約 1 500 平方米，面積太小，難以興建一所獨立小學；
- 規劃署亦已為興建學校檢視粉嶺其他空置的「政府、機構或社區」用地。然而，規劃署發現面積夠大的所有空置「政府、機構或社區」用地，均已規劃作指定的「政府、機構或社區」用途來配合新市鎮發展，因此未能物色其他合適的「政府、機構或社區」用地來興建所需的小學；

事前沒有諮詢

- (xii) 政府事前沒有就改劃用途地帶一事直接諮詢土地擁有人；

回應

- 就用途地帶修訂的建議，已適當地按照法定及行政程序諮詢公眾。此外，展示草圖以供公眾查閱，以及讓公眾提交申

述和意見，均為《城市規劃條例》所訂法定諮詢程序的一部分；

R4 利便發展擬議汽車經銷中心的建議

- (xiii) R4 建議把位於修訂項目 B2 的「政府、機構或社區」地帶內的一塊用地改劃為「其他指定用途」註明「汽車經銷中心」地帶，訂明最高地積比率為 5 倍，以及最高建築物高度為 50 米(不包括地庫)，以發展擬議的汽車經銷中心。該中心樓高八層，設有駕駛場館、工場、訓練區、車輛停泊區和辦公室。R4 提供了總綱發展藍圖和園景設計總圖，以及關於交通、環境及排污方面的概括評估報告，以支持其發展計劃；
- (xiv) 建議把包括「食肆(只限食堂)」、「公眾停車場(貨櫃車除外)」、「商店及服務行業」、「訓練中心」、「私人發展計劃的公用設施裝置」、「汽車修理工場」和「貨倉(危險品倉庫除外)」在內的用途列為有關「其他指定用途」註明「汽車經銷中心」地帶《註釋》的第一欄(即經常准許)用途；
- (xv) 該用地前臨大窩西支路，車輛容易轉入粉嶺公路，適合發展擬議的汽車經銷中心。該中心與毗鄰的鄉村、公路和擬議公屋發展項目協調，亦能為區內居民創造長遠的就業機會；

回應

- 擬議的汽車經銷中心與現有和已規劃的住宅發展項目並不完全協調。從交通、環境及景觀的角度而言，相關的政府部門都表達了關注或負面意見；

- 土木工程拓展署新界東拓展處處長認為，擬議汽車經銷中心的車輛出入通道和緊急車輛通道與日後改移位置的大窩西支路會有衝突。運輸署署長指出，R4沒有提供充分理據支持相對較低的預計車輛架次(即每天 97 架次汽車及高峰時期共 22 架次小客車)。因此，該中心不會對交通網絡造成不良影響的結論並不成立。此外，提交的交通檢討沒有處理有關發展的公共交通安排問題。渠務署總工程師／新界北表示，有關的排污影響評估並沒有評估有關發展對所有設施(例如水飾和水池)的影響，因此不可接受。環保署署長認為須進行進一步評估，以確定所需的緩解措施來解決該中心造成的環境問題。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦關注計劃文件並沒有交代有關發展會否對現有樹木造成不良影響；

R 5

- (xvi) R 5 反對修訂項目 B2，理由是香港缺乏工業用地，有關地方應繼續劃為「工業」地帶，以作日後發展之用；

回應

- 「2014 年全港工業用地分區研究」建議可考慮在短、中期內批出「工業」地帶內的合適政府用地，以助增加潛在工業用地供應。長期而言，政府會物色、規劃並預留合適的新工業用地，以應付工業界日後的需求；
- 「2014 年全港工業用地分區研究」亦提出多項改善安樂村工業區的建議，以更妥善地運用工業用地資源。該研究也建議考慮批出安樂村內合適的政府用地，供發展工業，這樣或有助鼓勵私營

機構更積極重建現有工業樓宇，以應付需求；

- 《香港 2030+研究》將全盤檢討各類工業用途對經濟土地的需求，以及空間發展策略；

R 6

(xvii) R 6 反對修訂項目 A 和 B1 把有關土地由「工業」地帶和「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)3」地帶和「政府、機構或社區」地帶，並詢問會受影響樹木的詳情；

回應

- 漁農自然護理署表示，有關地方並無發現稀有物種和重要樹木的記錄。房屋署預留該地方進行斜坡保護／護土構築物工程，進行工程時會盡量保存樹木。當局會在詳細設計階段進行詳細的樹木調查，並制訂適當的美化環境措施。當局會盡量減少在不必要的情況下砍伐發展用地內的樹木，一有機會會盡量補種樹木；

R 7

(xviii) R 7 從氣體安全的角度，就修訂項目 A、B1 和 B2 提出意見。R 7 指出，附近大窩西支路有高壓輸氣管道，日後的發展商應進行風險評估，以評估潛在的風險和釐訂緩解措施(如有需要)，並在擬議發展項目的設計和施工階段進一步諮詢他們；

回應

- 備悉 R 7 對氣體安全方面的意見。機電工程署署長表示，在有關用地興建公共房屋和學校並沒有無法克服的風險；

- 房屋署已就擬議公共房屋發展項目，對現有高壓輸氣管道進行定量風險評估，並已確保在該公共房屋計劃中，發展項目與地下高壓煤氣管有足夠的建築緩衝距離；
- 關於日後的學校發展項目，工程倡議人將進行相關的技術評估，並會諮詢相關的政府部門。工程倡議人在計劃落實階段，須就可能出現的鄰接問題聯絡 R7；

R8 及 R9

- (xix) R8 及 R9 就新界東北新發展區和市區重建的賠償和安置事宜提出意見，但沒有具體指明與哪些修訂項目有關。他們建議政府按照市區重建局的發展模式進行市區重建，並按照市區重建局的做法賠償受影響的居民；

回應

- 修訂項目所涉的地方位於古洞北和粉嶺北新發展區範圍以外。對於受影響的居民，政府將按現行政策，向合資格的受影響人士提供賠償、特惠津貼及／或作出安置安排；

第 2 組的意見和回應

- (h) 所有 226 份意見書(C1 至 C226)均支持 R4 反對修訂項目 B2。在 226 份意見書中，12 份由一些組織提交(C1 至 C6、C8 至 C9、C11、C29 及 C32 至 C33)(包括申述人 R4)，其餘 214 份由個別人士提交(C7、C10、C12 至 C31 及 C34 至 C226)，他們大致代表寶馬汽車(香港)有限公司的僱員、寶馬／迷你汽車車主和個別人士；

(i) 第 2 組意見的主要理由和建議，以及對這些理由和建議的回應撮錄於城市規劃委員會文件第 10170 號第 5.2、5.3 及 6.4 段。有關的重點如下：

(i) C1 支持 R4 設立汽車經銷中心，認為香港應有工業用地，作為汽車投資者和營運者的這等運作的基地，以維持香港的經濟競爭力和就業市場增長。C1 亦提出進一步意見，認為政府可以將其他地方劃為「政府、機構或社區」地帶，而申述所涉用地則應繼續劃為「工業」或「其他指定用途」地帶，以發展汽車經銷中心；

(ii) C2 至 C226 支持 R4，認為擬議的汽車經銷中心採用適切的環保措施，可增加顧客服務的涵蓋範圍、改善附近一帶環境，並為區內居民提供就業機會。對新界北部及西部的居民來說，汽車經銷中心的地點十分便利；

回應

- 意見書所提出的理由和建議與 R4 所提出的理由和建議相同或類似。上文對 R4 的回應亦相關；

規劃署的意見

(j) 備悉 R3(部分)表示支持的意見；以及

(k) 規劃署不支持 R4 至 R9 的意見及 R3 餘下部分的意見，並認為不應順應這些申述修訂草圖。

139. 主席接着請申述人、提意見人和他們的代表闡述申述／意見內容。

R3-城威發展有限公司

140. Ian Brownlee 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) R3 進行了大量技術評估，以證明他們提出解決香港房屋問題的替代發展方案可行，但規劃署在城市規劃委員會文件第 10170 號中只花了一兩句句子的篇幅來駁回有關的評估結果；
- (b) 如與《香港規劃標準與準則》所載的發展密度相比，修訂項目 A 的用地沒有被充分利用，更何況政府最近增加了主要市區及新市鎮的最高住用地積比率。把有關用地的發展密度增加 20%，做法可行；
- (c) 城市規劃委員會文件第 10170 號第 8.2(a)及(b)段所載不接納 R3 申述內容的兩個理由不能成立，因為第一個理由只載述房屋署擬在有關用地發展的公共房屋的發展密度恰當，可以接受，第二個理由則只載述個別發展項目的公私營房屋比例無須為 60：40，而這並非 R3 支持其私人房屋發展建議的主要論據；
- (d) R3 支持在有關用地發展公共房屋的建議，但除公共房屋外，亦應發展私人房屋。R3 提出的替代發展方案，發展密度稍高，可善用有關用地，在技術上亦可行。R3 的建議可更有效地解決公私營房屋嚴重不足的問題；
- (e) R3 擁有修訂項目 A 所涉用地的西部。R3 的私人土地即時可作供應房屋之用。與房屋署的方案比較，R3 的替代方案只須把公共房屋樓宇的位置調往東面，以讓出空間興建一幢私人住宅樓宇及一條通道。兩個方案的設計布局分別不大。把淨住用地積比率由 6 倍上調兩成至 7.2 倍，房屋署仍可以達到其原本建議的單位數目，而 R3 則可提供額外的 544 個私人住宅單位。有關用地的總地積比率只由 4.45 倍增加至 5.27 倍(即增加了 0.82 倍)，對於該地點來說，仍屬合適；
- (f) 房屋署沒理由在計算地積比率時，從有關用地的面積中扣減斜坡及道路的面積，尤其是該斜坡可構成擬議發展項目的園景區的一部分。若把斜坡及道路

的面積計入作計算地積比率，根據房屋署的方案，該用地的地積比率應只是 4.45 倍，遠較 6 倍為低；

- (g) 根據 R3 的替代方案，有關用地的公私營房屋比例約為 85 比 15。這比例有助建立一個均衡、健康及可持續發展的社區。供應額外的私人房屋是可取的做法，因此舉會令目前預計為 61：39 的粉嶺／上水新市鎮房屋組合比例，更接近《長遠房屋策略》所訂的 60：40 的目標比例；
- (h) R3 檢視了房屋署就公共房屋計劃進行的技術評估（現時的用途地帶修訂是以該評估作為依據），並以房屋署所採用的同一方法，就其替代方案在交通、排污、噪音、通風及視覺方面的影響進行了整套技術研究。該技術研究載於 R3 提交的申述書內，其結論指出，在有關用地額外提供建議的私人住宅單位數目，應不會對周邊地區造成無法克服的問題；
- (i) 雖然環保署署長表示石湖墟污水處理廠無法接收來自 R3 的擬議私人發展項目的額外污水，但該污水處理廠已預留了每天 2 500 立方米的污水處理設施容量（相等於 12 000 名居民及使用者的用量），供有關用地在二零二三年完成第 1A 期擴展工程後使用。這亦是房屋署項目落成入伙的先決條件。然而，房屋署的方案對污水處理的需求其實只是大約每天 2 089.5 立方米（相等於 10 000 名居民及使用者的用量），因此仍有每天 410.5 立方米（相等於 2 000 名居民及使用者的用量）的剩餘容量可用。由於 R3 建議的私人房屋發展項目的污水處理需求只是約為每天 266 立方米（相等於 1 400 名居民及使用者的用量），石湖墟污水處理廠應有餘力可應付 R3 建議的發展項目；
- (j) 房屋署擬備的交通影響評估的結論指，擬建的公共房屋落成後，附近所有路口會運作暢順，並會有剩餘容量。由於只是在有關用地增加相對少量的單

位，R3 進行的交通影響評估顯示，到了二零三二年，大窩西支路的交通仍不會超出其容量；

- (k) 運輸署署長表示，R3 提交的交通影響評估低估了擬議「中心」對掃管埔路交匯處的交通造成的影響。然而，R3 根本沒有在其替代發展方案中建議在有關用地設立任何「中心」。運輸署署長可能是混淆了 R4 的汽車經銷中心建議及 R3 的替代方案，因而提出內容混淆的意見。事實上，掃管埔路交匯處距離有關用地逾三公里，擬議的私人房屋發展項目在繁忙時間只會產生每分鐘少於 1 架次小客車的流量。房屋署的交通影響評估並不認為掃管埔路交匯處是一個存在問題的路口，而運輸署署長已接受這點；
- (l) 運輸署署長還認為 R3 的替代方案建議的公共交通設施安排會有問題。然而，與房屋署的方案比較，R3 只不過建議把大窩西支路的巴士站位置稍向東移，以及把盡頭路的位置由有關用地的東面移往西面。這項重新安排應該很簡單，不會有任何特別的技術問題；
- (m) 根據房屋署的噪音影響評估，房屋署方案的交通噪音達標率只有 90.9%。不過，根據 R3 的噪音影響評估，若採用適當的消減噪音措施(例如使用單向樓宇設計或安裝上懸式減音窗)，房屋署的公共房屋單位的交通噪音達標率可由 90.9% 改善至 97.1%，而在 R3 的替代發展方案下，R3 擬建的全部私人住宅單位的交通噪音達標率均可達 100%。他表示不明白為何環保署署長指 R3 的噪音影響評估不可接受，卻又無提出任何實質的意見；
- (n) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境只表示關注 R3 的替代發展方案中有關美化園境及休憩用地的建議，他不清楚其實際關注的事項為何。R3 的替代方案只是在房屋署計劃興建的六幢樓宇之外多加一幢住宅樓宇。該方案將會保留用地內的綠化斜坡，並符合《香港規劃標準與準則》所訂每人 1 平

方米鄰舍休憩用地的供應標準，亦符合屋宇署的《可持續建築設計指引》所訂的綠化要求；

- (o) 關於視覺方面，公屋樓宇的建築物高度為主水平基準上 103 米至 136 米，而 R3 建議興建的私人住宅樓宇則為主水平基準上 119.5 米。R3 建議的私人房屋的建築物高度能配合有關用地上建築物高度構成的梯級狀輪廓；
- (p) 與房屋署的計劃相比，R3 的替代方案建議興建的私人住宅樓宇不設平台，而房屋署的輔助／附屬設施大樓的大型平台則會設於遠離和合石村的地方；
- (q) R3 的替代方案的空氣流通情況與房屋署的計劃的空氣流通情況相若，因為兩者都會於區內闢設兩條至少 15 米闊的風道及一個一層高的平台，並且建築物的高度會構成梯級狀輪廓。根據 R3 的替代方案，擬建的私人住宅樓宇與最近的一座擬建公屋樓宇相距 22 米；以及
- (r) 要求城規會接納 R3 提出的建議，把有關用地西面部分(約 0.67 公頃)由「住宅(甲類)3」地帶(用以發展公屋)改劃為「住宅(甲類)4」地帶(用以發展私人住宅)，並在分區計劃大綱圖的《註釋》訂明「住宅(甲類)4」地帶的最大住用總樓面面積為 33 000 平方米及最高建築物高度為主水平基準上 140 米。

[李國祥醫生此時離席。]

R4/C2 – Marksworth Limited

C3 – 忠誠測量行有限公司

C6 – 達材都市規劃顧問有限公司

C114 – 吳聞強

141. 吳聞強先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是森那美汽車服務有限公司董事總經理，該公司是 R4 的母公司；

- (b) 森那美汽車服務有限公司於一九七一年開始經營汽車銷售業務，代理多個汽車品牌，包括寶馬汽車、迷你汽車、勞斯萊斯、麥拿侖、鈴木、三菱汽車、標致、三菱貨車及江淮汽車。二零一五年，該公司的營業額為 39 億港元，售出的車輛超過 7 000 部。該公司在香港有共 18 個營業地點，僱用員工超過 1 200 人，在港的總投資額逾 50 億港元，並計劃於未來兩年再投資 10 億港元；
- (c) 他們現時在本港設有四項寶馬汽車設施，分別位於柴灣、土瓜灣、荃灣及沙田。他們計劃擴充業務，在粉嶺興建擬議的寶馬汽車經銷中心；
- (d) 由於他們現有的設施陳舊，不符合經銷商的最新標準，而且汽車處理量已達飽和，因此他們在策略性發展計劃中決定擴充銷售設施，此亦為寶馬汽車公司授予他們經銷專營權的條件。他們自二零一二年開始計劃在新界發展寶馬汽車經銷中心。他們曾為這項發展考慮多個選址，包括位於將軍澳、屯門、元朗和粉嶺的多幅工業用地及多個物業。經過三年廣泛物色合適用地後，他們購入位於粉嶺／上水規劃區第 48 區的用地，即修訂項目 B2 所述的用地；
- (e) 他們購買該用地時，該用地在當時的《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/20》上劃為「工業」地帶，准許作汽車經銷中心用途。寶馬汽車公司同意他們在有關用地興建採用最新設計並符合經銷商標準的旗艦經銷中心。該汽車經銷中心的設計將成為楷模，融入可持續發展的環保元素，設有與區內環境相融的綠化和美化環境設施；
- (f) 他展示了不同國家的不同汽車品牌的典型汽車經銷中心例子，藉以闡釋他們擬建的汽車經銷中心的外貌。香港現有的汽車經銷設施(例如陳列室及售後服務中心)大多面積細小，而且位於還有其他用途的多層工廈內，難以為顧客提供理想的環境；

- (g) 與新加坡較先進的汽車行業和設施相比，香港的汽車業需要改進，因為一些現有設施已不再合適，亦不符合現代標準。駕駛者及他們的車輛應可享更好的服務和設施，他們的員工需要更佳的工作環境，他們的公司應獲給予機會投資、發展及持續營運，藉以貢獻社會；
- (h) 政府應認真考慮如何在商業和公眾利益之間取得平衡。規劃署就他們的申述和建議諮詢了多個政府部門(包括工業貿易署署長)。然而，如要令諮詢有成效，便不應把諮詢範圍局限於政府部門，諮詢對象亦應包括商界(例如香港總商會及香港汽車商會)，以了解商界認為他們的建議是否適當。香港是全球最自由經濟體，私人產權和營商自由應繼續獲得尊重；
- (i) R4 選擇在該幅位於粉嶺／上水規劃區第 48 區的用地發展擬議的汽車經銷中心，是基於用地的位置，以及該處是「工業」地帶。他們花了近四億港元買地，純粹打算在該處興建擬議的寶馬汽車經銷中心作自用。寶馬汽車公司已委託他們興建該汽車經銷中心。該計劃的基本費用預算為九億港元，已獲批准，董事會已向寶馬汽車公司承諾會全力承擔。倘計劃失敗，可能會帶來嚴重的影響；
- (j) 他繼而播出多張投影片，展示擬議汽車經銷中心的建築設計圖和布局圖；
- (k) 區內村民支持發展擬議的汽車經銷中心，沒有提出反對。R4 會與土木工程拓展署通力合作，確保會符合有關單車徑、行人徑和擴闊道路方面的規定；以及
- (l) 粉嶺／上水分區計劃大綱圖涵蓋的地方總面積約為 667 公頃，其中 101.72 公頃土地已劃為「政府、機構或社區」地帶。R4 的汽車經銷中心發展計劃只需一幅面積小於 0.8 公頃的用地。他希望城規會

能同意 R4 的建議，讓他們在該用地發展擬議的汽車經銷中心。

142. 按陳達材先生的要求，輔助其口頭陳述的材料提交到席上。陳達材先生和郭凱倫女士借助投影片繼續作出陳述，要點如下：

- (a) R4 已提交載有技術評估的規劃報告，以證明有關用地適合發展擬議的汽車經銷中心。其後，他們收到政府部門的意見，提出擴闊道路、單車徑和隔音屏障方面的規定。他們隨即成立團隊與政府部門跟進關於這些規定的事宜；
- (b) 規劃署在城市規劃委員會文件第 10170 號中表示，該署是根據「2009 全港工業用地分區研究」和「2014 年全港工業用地分區研究」的建議，改劃有關的「工業」用地，公眾可查閱相關資料。然而，必須留意的是，該兩項研究只是概括研究，沒有述明何時落實改劃建議，以及會改劃哪些地方。在政府公布對分區計劃大綱圖所作的修訂前，R4 不知道其土地會由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。規劃署所作的諮詢不足，對土地擁有人不公平。R4 提出把其土地劃為「其他指定用途」註明「汽車經銷中心」地帶的建議不會與上述兩項研究相抵觸；
- (c) 至於規劃署表示，該署是根據教育局局長的建議，劃設「政府、機構或社區」地帶，以預留用地興建一所小學，經諮詢的相關政府部門都認為學校用途不會對地區造成負面影響。然而，必須留意的是，根本沒有需要預留該用地作小學用途。由於政府改變政策，二零一二年，香港的雙非兒童出生人數大減，故在二零一八年，小學學位的需求將會大降。為配合毗鄰公共房屋的入伙時間，擬在有關用地興建的小學最早或要到二零二八年才會啓用。屆時，香港人口所需的小學學位會更少，或已不再需要擬議的這所小學；

- (d) 關於規劃署表示沒法在粉嶺／上水地區物色到合適的「政府、機構或社區」用地作學校用途，安樂村附近從謙學校的用地實為合適的替代用地。該處屬「政府、機構或社區」地帶，先前作學校用途，現時沒有明確的時間表或計劃在該處興建擬議的國際學校。此外，附近一帶有幾所已停辦的學校，而粉嶺／上水地區內亦已預留幾幅用地作學校用途；
- (e) 雖然規劃署表示已依足行政程序，就用途地帶修訂建議諮詢公眾，但在分區計劃大綱草圖刊憲前，規劃署並沒有進行正式的公眾諮詢或公眾參與活動以諮詢 R4。規劃署的選擇性諮詢並不恰當；
- (f) 雖然規劃署指 R4 未能證明汽車經銷中心發展建議在技術上可行，但 R4 所做的技術評估顯示，該汽車經銷中心應不會在環境、排污和交通方面造成無法克服的問題。擬議汽車經銷中心基本上是汽車陳列室，也會貯存汽車零件，其營運不會對周邊地區的環境造成嚴重影響。該中心的建築設計會納入緩解環境影響措施，以盡量減少對附近居民可能造成的影響。擬議汽車經銷中心產生的污水不多，現有的污水處理設施已可適當處理。他們會與土木工程拓展署通力合作，處理該署就道路設計和交通設施提出的問題。關於運輸署署長指 R4 對汽車經銷中心衍生的交通量估計得過低，他們是根據現有類似的汽車經銷中心設施所衍生的交通量、一些詳細調查和編修資料來作出有關估計；
- (g) 政府沒有為落實興建擬議小學訂下時間表，也沒有迫切需要興建擬議小學，因此，不應把涵蓋 R4 私人土地的用地預留作學校發展和劃為「政府、機構或社區」地帶。另一方面，R4 已訂定擬議汽車經銷中心發展計劃的具體時間表，該中心可望在數年內落成。只要有適當的建築設計，該中心對鄰里環境所造成的影響應少於一所小學所造成的影響。他們促請城規會尊重 R4 的土地業權，把有關用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「汽車經銷中心」地帶。

R 8 – 鄭潔冰

143. 鄭潔冰女士表示對分區計劃大綱圖的修訂項目沒有意見，但關注石湖墟的發展及有關的賠償及安置事宜。

144. 由於主席表示這些事宜與分區計劃大綱圖的修訂無關，鄭女士說她沒有其他意見要提出。

R 9 – 彭啟安

145. 彭啟安先生表示對草圖的修訂項目沒有意見，但與 R 8 一樣都關注石湖墟的發展及有關的賠償及安置事宜。

C 152 – 劉家輝

(授權 C 152 為他們代表的提意見人名單載於附錄 A。)

146. 劉家輝先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 他是寶馬汽車(香港)有限公司的董事總經理，代表公司員工及一些寶馬車主作陳述；
- (b) 擬在粉嶺開設的汽車經銷中心，會設計為寶馬的旗艦中心，為顧客提供一站式銷售及維修保養服務。擬建的汽車經銷中心大樓設有大型陳列室，可同場向準買家展出 30 部新車。另外，中心亦會設有可同時維修 35 部汽車的保養及維修中心，以及一個汽車零件中央貯存室。該大樓是一幢可持續發展的建築物，會盡量節能，並與四周環境融合；
- (c) 公司經常收到顧客意見，指他們現有的陳列室和服務中心位置不方便，維修保養服務的預約輪候時間長，以及他們沒有足夠地方接待顧客和供顧客泊車。他們亟須興建擬議的汽車經銷中心以改善服務；
- (d) 擬設的汽車經銷中心將於二零一九年落成，服務對象主要是新界北的顧客，每年服務買車的顧客約

1 500 人(即佔總人數 8 800 的 17%)，要求維修保養服務的顧客約 7 200 人(即佔總人數 45 000 的 16%)。雖然運輸署署長質疑 R4 預計進出該處車輛架次(即每天 97 架次汽車及高峰時期共 22 架次小客車)過低，但顧客前往擬議汽車經銷中心的車輛架次平均每天不足 30 架次，對交通影響極微；

- (e) 擬設汽車經銷中心的位置方便新界北的現有車主和準車主，可節省他們往返其他服務中心的行車時間。顧客駕車前往擬設的汽車經銷中心只需約 5 至 20 分鐘，回程乘搭公共交通工具只需約 15 至 30 分鐘。現時，他們前往最就近位於荃灣或沙田的服務中心，需時約 30 至 45 分鐘，回程乘搭公共交通工具需約 45 至 70 分鐘。此外，由於擬設的汽車經銷中心工場面積擴大，維修保養服務的預約輪候時間會由現時約四天縮短至日後的三天，顧客因而受惠；
- (f) R4 發展擬議的汽車經銷中心是對寶馬汽車公司的一份承諾，以確保寶馬汽車公司繼續給予他們在香港的經銷專營權，加強員工的職業保障；
- (g) 公司有員工指目前的工作環境有不足之處。舉例來說，一些較細的維修中心沒有行車斜路，移送汽車到其他樓層往往須使用汽車升降機，做法不但費時，而且也影響生產力和工作效率。有些中心樓底低，限制了驗車和修車時把汽車升高的高度，不利工人的職業安全 and 健康。發展擬議的汽車經銷中心，闢設特定用途的工作空間和設施，工作流程將可大為改善，生產力和工作效率也得以提升。
- (h) 預料發展擬議的汽車經銷中心可為本港提供約 300 個職位，特別有利於周邊地區的人士，亦可為公司現有負責管理、銷售、服務意見、顧客服務、技術及行政的人員提供更多職業發展機會；以及

- (i) 他希望城規會可讓他們保留有關用地以發展擬議的汽車經銷中心，令香港、一眾車主、公司員工和附近地方都可受惠。他們會在項目發展階段，與區內人士保持溝通，確保有關發展與附近地方互相配合，把干擾減至最低。

147. 申述人、提意見人及申述人和提意見人的代表陳述完畢，主席邀請委員提問。

148. 由於 Ian Brownlee 先生(R3 的代表)表示石湖墟污水處理廠仍有剩餘容量可應付 R3 建議的私人房屋發展項目的額外需求，一名委員詢問政府代表是否同意此說法。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應說，雖然政府有計劃擴建石湖墟污水處理廠，但污水處理廠擴建後，容量都只能應付粉嶺／上水區現有和已規劃的發展項目，包括所有已規劃的房屋用地。擴建後的石湖墟污水處理廠不會有多餘的容量應付 R3 建議的私人房屋發展項目，因為石湖墟污水處理廠的擴建計劃並沒有計及該發展項目。

149. Ian Brownlee 先生回應這名委員的問題時說，若某地方須進行發展，原則上政府應為有關發展提供所需的基礎設施。目前石湖墟污水處理廠既然有擴建計劃，便應可把污水處理廠的容量提升，以配合建議的私人房屋發展項目所需。鄧兆基先生(R3 的代表)補充，石湖墟污水處理廠第 1A 期擴建計劃於二零二三年完成後，為有關用地預留的污水處理容量為每日 2 500 立方米。根據他們的排污研究，有關用地來自擬議公共房屋發展項目及 R3 替代方案下的私人房屋發展項目的污水處理總需求量只約為每日 2 355 立方米，沒有超出預留的容量。

150. 一名委員詢問，R4 為擬議的汽車經銷中心覓地多久，以及 R4 何時購入有關用地。吳聞強先生(C114 及 R4／C2 的代表)回應說，他們於二零一二年開始計劃發展汽車經銷中心，並用了三年時間在全港廣泛地區物色合適的工業用地。這幅位於粉嶺的用地於二零一五年年中購入，交易於二零一五年九月完成。

151. 一名委員詢問(a)除公共房屋外，修訂項目 A 的用地是否亦適宜發展私人房屋；以及(b)如該用地只用作發展公共房

屋，政府將如何收回該用地內的私人土地。錢女士回應說，過去數年，政府一直積極在香港物色合適的用地，以滿足社會對房屋的殷切需求。根據「2009年全港工業用地分區研究」的建議，粉嶺／上水規劃區第48區的「工業」地帶為具潛力作綜合住宅發展的用地。鑑於香港的公共房屋需求殷切，房屋署就粉嶺／上水規劃區第48區進行了可行性研究，探討如何善用該用地以發展公共房屋。當局亦分別在二零一四年及二零一五年向北區區議會和立法會提交了包括粉嶺／上水規劃區第48區在內的公共房屋用地選址資料，供兩會參考。修訂項目A的用地包括私人土地和政府土地。為進行擬議的公共房屋發展，政府會收回該用地內的私人地段，因為有關地段須用作公共用途。

152. 該委員詢問(a)雖然規劃署已按條例規定進行法定諮詢程序，但政府就建議對分區計劃大綱圖作出的修訂諮詢商界是否慣常的做法；(b)鑑於R4最近購入了修訂項目B2的用地的大部分土地，政府將如何收回該用地內R4的私人土地；以及(c)從城市規劃委員會文件第10170號知悉，粉嶺／上水已有足夠中小學。該區小學學額過剩，如何解釋擬在粉嶺／上水規劃區第48區興建兩所小學。

153. 錢女士回應說，規劃署會按既定的法定和行政程序，就建議對分區計劃大綱圖作出的修訂諮詢公眾。有關程序包括把修訂項目刊憲以供公眾查閱，諮詢區議會，以及把收到的申述和意見提交城規會考慮。有關這份分區計劃大綱圖的修訂，規劃署已諮詢北區區議會和粉嶺區鄉事委員會。此外，亦曾向香港新界北區廠商會簡介修訂項目的內容。

154. 錢女士續說，在修訂項目B2的用地內，有五個私人地段由R4擁有，其中四個是農地地段，一個是製作木家具的新批地段。政府落實興建小學時，會收回該用地內的私人地段。政府會按現行政策，向受影響的土地擁有人和有關方面提供賠償或作出安置安排。至於學校供應方面，80(上水)及81(粉嶺)小學校網內共有26所小學，當中有些學校校舍不符合現行標準。80及81小學校網除涵蓋粉嶺／上水新市鎮外，亦包括粉嶺和上水範圍廣闊的鄉郊地區。一些鄉郊地區出現小學供應不足的情況，因為這些地區的人口不足以支持興建一所小學。鑑於有新的房屋發展項目，加上北區的學生人數又不斷增加，教

育局已確認有需要預留兩幅「政府、機構或社區」用地，以興建小學。

155. 副主席察悉擬議的汽車經銷中心規模頗大，每年約為 8 700 輛汽車提供服務，而汽車經銷中心內亦會進行工場活動。副主席詢問(a)汽車經銷中心內會否經常使用重型貨車運送汽車零件和接受保養維修的汽車；以及(b)擬議的汽車經銷中心與擬議的公共房屋發展項目為鄰，會否出現無法克服的工業／住宅鄰接問題。

156. 劉家輝先生(C152)回應說，擬議的汽車經銷中心旨在每年為約 1 500 輛全新寶馬汽車提供銷售服務，以及為約 7 200 輛寶馬汽車提供售後服務。上述所有汽車都是私家車。此外，他們主要會使用不超逾 5.5 噸的輕型貨車運送汽車零件到擬議的汽車經銷中心。損毀的寶馬汽車會拖到他們公司位於沙田的服務中心(而非粉嶺的擬議汽車經銷中心)維修。因此，擬議的汽車經銷中心將會很少使用重型貨車。擬議汽車經銷中心所產生的交通流量與一般停車場所產生的交通流量相若。負責該汽車經銷中心項目的建築師陳啓安先生(R4 / C2 的代表)補充說，擬議的汽車經銷中心基本上並非作工業用途，建築物內將不會安裝重型機械。一如其他國家的汽車經銷中心，擬議的汽車經銷中心旨在提供理想的環境，為顧客提供服務。

157. 副主席關注工業／住宅鄰接的問題。就此，錢女士表示，目前，粉嶺／上水規劃區第 48 區內受修訂這份分區計劃大綱圖影響的用地是棕地。有關用地預算用作綜合住宅發展，並會有互相協調的政府、機構或社區用途，以改善該區的環境狀況。R4 的汽車經銷中心用地的西南鄰是和合石村。雖然擬議的汽車經銷中心未必是傳統的工業運作，但與擬議的公共房屋發展項目及和合石村並非完全互相協調。鑑於 R4 在香港的其他服務中心均位於工業或商業區，改在工業或商貿區發展該汽車經銷中心，使之與其他相若的用途產生協同效應，或許會更適合。

158. 一名委員詢問，R4 最近購入有關土地時，是否知悉政府有計劃把該土地由「工業」地帶改劃作其他用途。吳先生回應說，他們購入該土地時，根據顧問的意見，該用地劃為「工業」地帶，適宜發展他們建議的汽車經銷中心。他們不知道政

府有計劃把該土地改劃作其他用途。陳達材先生(R4/C2 的代表)補充說，R4 於二零一五年購入該用地時，該用地在當時生效的分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶。鑑於該「工業」用地緊連粉嶺公路，附近又有墳場，R4 認為該用地適宜發展擬議的汽車經銷中心。政府有計劃改變土地用途地帶，卻沒有事先諮詢商界，商人對有關計劃不知情實屬正常。2009 年及 2014 年的全港工業用地分區研究均只是概括研究，沒有就有關用地作出具體的改劃建議。如政府有計劃改劃該用地，政府便應就改劃建議諮詢受影響的土地擁有人，並尊重土地擁有人的發展權。如 R4 購入該用地後，當該用地仍是「工業」地帶時，便立即向屋宇署提交擬議汽車經銷中心的建築圖則，該建築圖則應已獲批准。

[黃令衡先生此時暫時離席。]

159. 一名委員詢問粉嶺／上水規劃區第 48 區過去的規劃。錢女士回應說，《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/1》於一九八七年公布，首次把粉嶺／上水規劃區第 48 區劃為「工業」地帶。該區一直至今都有臨時工場、露天貯物場、政府倉庫和寮屋。二零一零年，規劃署完成「2009 年全港工業用地分區研究」，檢討了全港工業用地的整體供求、使用情況和發展潛力。《2009 年全港工業用地分區研究報告》提出，粉嶺／上水規劃區第 48 區的「工業」地帶具潛力作綜合住宅發展，建議就這項發展進行可行性研究。規劃署完成「2009 年全港工業用地分區研究」後，便將研究報告上載到規劃署的網頁。該報告臚列研究結果和建議，至今仍載於規劃署的網頁，以供公眾查閱。「2014 年全港工業用地分區研究」再次確認「2009 年全港工業用地分區研究」就粉嶺／上水規劃區第 48 區的「工業」地帶提出的建議。二零一五年，政府在香港物色了約 150 幅房屋發展用地，其中包括粉嶺／上水規劃區第 48 區的「工業」地帶。政府分別於二零一四年和二零一五年，向北區區議會及立法會提交了包括粉嶺／上水規劃區第 48 區在內的公共房屋用地選址資料。必須強調的是，政府規劃粉嶺／上水規劃區第 48 區時的首要考慮因素是該區的整體土地用途，政府沒有將個別土地業權考慮在內。

160. 一名委員詢問修訂項目 B2 下的「政府、機構或社區」用地是否用作興建小學。錢女士回應說，由於教育局表示有需

要在該處興建一所小學，故才在草圖上劃設該「政府、機構或社區」地帶。該小學項目何時落實將取決於教育局的計劃和資源情況。

161. 錢女士回答一名委員的提問，表示規劃署已就粉嶺／上水規劃區第 48 區的土地用途地帶修訂諮詢北區區議會。

162. 申述人／提意見人或他們的代表已完成申述，而委員亦沒有提問，主席表示第 2 組的聆聽程序已經完成，城規會將在所有申述人／提意見人或他們的代表離席後商議有關申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝他們和規劃署的代表出席會議。他們各人此時離席。

[會議小休五分鐘。]

商議部分

163. 秘書表示，黃令衡先生已就此議項申報利益，因為他的公司現與寶馬汽車(香港)有限公司(與 R4 有關)有業務往來。委員備悉黃先生已於此議項的答問環節離席，沒有參與答問環節的討論。

164. 余烽立先生此時就此議項申報利益，因為他過往曾與 R4 的其中一名顧問邁進工程顧問有限公司(Meinherdt Consulting Engineering Limited)有業務往來。委員認為余先生所涉的利益輕微，同意他可留在席上。

R3

165. 主席備悉，R3 大致支持修訂項目 A 建議在有關用地發展房屋，但認為應增加該用地的發展密度，以便可在其擁有的那部分用地興建一幢私人住宅大廈。

166. 環境保護署副署長(1)謝展寰先生表示，石湖墟污水處理廠的污水處理量只能應付北區各個已規劃的發展項目帶來的污水處理需求，沒有多餘的容量接收來自擬議私人住宅發展項目的污水。謝先生提供這背景資料，以供委員參考。

167. 委員大致對 R3 提出涉及私人房屋的替代發展方案有以下意見：

- (a) 粉嶺／上水新市鎮的其他房屋用地的住用地積比率一般為 5 倍，現時有關用地的淨住用地積比率已由 5 倍增至 6 倍。基礎設施容量對進一步增加用地的發展密度構成限制；
- (b) 房屋署進行了技術可行性研究，確定已規劃的基礎設施能配合擬議公共房屋發展計劃的發展密度，該發展密度恰當；
- (c) 即使基礎設施有剩餘容量，亦沒有理由要預留給 R3 建議的私人房屋發展項目之用；
- (d) 委員不同意 R3 的代表提出的論據，表示假若有關用地適合進行他們建議的私人房屋發展，政府應提供所需的基礎設施服務。委員認為，如該論據成立，那所有擬議私人發展項目都不會有任何基礎設施限制；以及
- (e) 與房屋署的方案(淨住用地積比率為 6 倍)比較，R3 的發展方案(淨住用地積比率為 7.2 倍)的布局似乎較為擠迫，導致居住環境欠佳。

168. 一名委員認為，該用地宜純粹供房屋署興建公共房屋之用，但房屋署應研究在基礎設施限制下，可否進一步增加用地的發展密度，以期為市民提供更多公屋單位。就此，主席表示，房屋署會盡量善用撥給該署的用地的發展潛力，以期增加房屋供應。

169. 一名委員察悉根據《香港規劃標準與準則》，新市鎮的地積比率最高可以為 8 倍，於是詢問可否將用地的住用地積比率由 6 倍增至 8 倍。另一委員表示，可參考將軍澳新市鎮的例子。根據規劃，將軍澳的最高住用地積比率為 8 倍，而天水圍等其他新市鎮的住用地積比率一般約為 5 倍。該委員認為，為締造更佳的居住環境，將新市鎮的住用地積比率定為 5 倍實屬恰當。增加地積比率，增建高樓大廈，會令環境更加擠迫。副

主席表示，倘若在稍後階段發現可以進一步增加用地的發展密度，分區計劃大綱圖亦有條文訂明可略為放寬地積比率/總樓面面積的限制。

170. 主席備悉委員普遍認為無須順應 R3 的建議修訂該分區計劃大綱圖，以利便 R3 進行擬議的私人房屋發展。

R4

171. 主席備悉 R4 反對修訂項目 B2 把其用地由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並提議把其用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「汽車經銷中心」地帶，以利便其發展擬議的汽車經銷中心；

172. 主席察悉有些委員詢問 R4 於何時購入位於有關用地內的一塊土地，他指出城規會的主要著眼點在於相關的規劃考慮因素，城規會不宜評論個別交易背後的商業智慧。就城規會所作決定的影響而言，現有的土地用途大體上可繼續保留，直至進行重建為止，但新的土地用途則必須符合城規會訂定的新規劃／土地用途地帶安排。假如政府須收回土地作公共用途，政府會按現行的收地機制向相關土地擁有人提供賠償。至於收地事宜，則不屬城規會的職權範圍。

173. 委員對 R4 提出把修訂項目 B2 的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「汽車經銷中心」地帶的建議有以下意見：

- (a) 該用地位於政府計劃發展的一個住宅區內，區內有一擬議公屋發展項目及一些現有村屋。就該區的整體規劃而言，該用地適宜作小學用途；
- (b) 教育局已表明有需要在該用地興建一所小學，為粉嶺／上水地區提供服務。該用地讓教育局有機會重置區內校舍不合標準的學校；
- (c) 汽車經銷中心的運作涉及一些工場活動。把該用地劃為「政府、機構或社區」地帶比把該用地劃為建

議的「其他指定用途」註明「汽車經銷中心」地帶更為恰當，更能配合毗鄰已規劃的住宅用途；以及

- (d) 在「工業」地帶或商貿地帶內應有其他用地可供 R4 闢設擬議的汽車經銷中心。改在該等地區發展擬議的汽車經銷中心，使之與其他同類用途為鄰，將可發揮協同效應。

174. 一名委員補充說，雖然該「政府、機構或社區」用地貼近住宅區，因此適宜作小學用途，但假如該用地最終沒有用來興建擬議的小學，屆時或有可能用來發展擬議的汽車經銷中心。

R5

175. 主席備悉 R5 以香港缺乏工業用地為由，反對修訂項目 B2，並建議保留原來所劃的「工業」地帶。委員大致認同現時把有關用地劃為「政府、機構或社區」地帶比把有關用地劃為「工業」地帶更為適當，更能配合毗鄰「住宅(甲類)3」地帶的用途。委員大致同意無須順應 R5 的建議修訂草圖。

R6

176. 主席備悉 R6 反對修訂項目 A 及 B1，但沒有提供具體的反對理由。R6 亦關注受修訂土地用途影響的樹木情況。就此，相關部門已表示，並無記錄顯示修訂項目所涉用地內有稀有或重要的樹木，而且用地內的樹木會盡量予以保存。委員同意無須順應 R6 的申述內容修訂草圖，而城市規劃委員會文件第 10170 號第 6.3.24 段所載對 R6 的回應亦已足夠。

R7

177. 主席備悉 R7(即中華煤氣)就修訂項目 A、B1 及 B2 提供了氣體安全方面的意見，而相關部門已就其意見作出回應，表示在有關用地興建公共房屋及學校並沒有無法克服的風險問題，工程項目倡議人會在計劃落實階段就可能出現的鄰接問題聯絡 R7。委員同意無須順應 R7 的申述內容修訂草圖，而城市

規劃委員會文件第 10170 號第 6.3.25 段所載對 R7 的回應亦已足夠。

R8 及 R9

178. 主席備悉 R8 及 R9 關注與修訂項目無關的賠償及安置事宜。委員同意 R8 及 R9 與修訂項目無關，無須順應 R8 及 R9 的申述內容修訂分區計劃大綱圖。

179. 委員亦同意城市規劃委員會文件第 10170 號第 6.3 及 6.4 段已充分回應申述及意見的理由和建議。

180. 經商議後，城規會備悉申述編號 R3(部分)表示支持的意見。

181. 城規會亦決定不接納申述編號 R4 至 R9 及申述編號 R3 的餘下部分，認為不應順應這些申述的內容修訂該圖，理由是：

「關於 R3

- (a) 有關公共房屋發展的擬議發展密度設定得宜，已顧及相關的發展限制及規劃考慮因素。政府已進行技術評估，確定擬議的發展不會造成無法克服的負面影響；
- (b) 進一步增加有關用地的發展密度將受到基礎設施容量的限制；
- (c) R3 建議的房屋發展項目的整體布局較為擠迫，會導致居住環境欠佳；
- (d) 現有粉嶺／上水新市鎮整體的房屋比例已應用 60：40 的公私營房屋供應比例，但沒有規定個別發展用地的公私營房屋比例必須為 60：40；

關於 R4

- (e) 2009 年及 2014 年的全港工業用地分區研究均建議把粉嶺／上水規劃區第 48 區的「工業」地帶改劃作綜合住宅發展之用。該區有需要興建兩所小學，以配合公共房屋發展計劃和應付區內的需要；
- (f) 「政府、機構或社區」用地的規劃意向是興建一所小學以應付該區的需求。學校用途與周邊現有／已計劃的住宅發展互相協調；
- (g) 有關的用途地帶修訂建議，已依足法定和行政程序諮詢公眾。根據《城市規劃條例》，展示分區計劃大綱圖予公眾查閱，以及讓公眾作出申述／提出意見，是諮詢公眾的法定程序的一部分；

關於 R5

- (h) 2009 年及 2014 年的全港工業用地分區研究均建議把粉嶺／上水規劃區第 48 區的「工業」地帶改劃作綜合住宅發展之用。「2014 年全港工業用地分區研究」亦建議了多項短期至長期的措施，以助增加潛在的工業用地供應。《香港 2030+ 研究》將會檢討各類工業用途對經濟土地的需求，以及空間發展策略；
- (i) 把有關用地劃為「政府、機構或社區」地帶比把有關用地劃為「工業」地帶更為適當，更能配合毗連的「住宅(甲類)3」地帶；

關於 R6

- (j) 有關用地並無發現稀有物種和重要樹木的記錄。儘管當局會預留該地方進行斜坡保護／護土構築物工程，但進行工程時會盡量保存樹木；

關於 R7

- (k) 在有關用地興建公共房屋和學校並沒有無法克服的風險。房屋署已進行定量風險評估，並已為公共房

屋計劃預留足夠的建築緩衝距離。此外，工程倡議人將為日後的學校發展項目進行相關的技術評估，並會諮詢相關的政府部門。工程倡議人在計劃落實階段，須就可能出現的鄰接問題聯絡 R7；以及

關於 R8 及 R9

- (1) 有關的地方位於古洞北和粉嶺北新發展區範圍以外。政府將按現行政策，向合資格的受影響人士提供賠償、特惠津貼及／或作出安置安排。」

[黃令衡先生及林潤棠先生返回席上，馮英偉先生、伍穎梅女士及黃幸怡女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 10

[公開會議]

《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/B》

— 初步考慮新圖則

(城市規劃委員會文件第 10173 號)

[此議項以廣東話進行。]

182. 以下規劃署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

楊倩女士 — 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃

183. 主席歡迎各人，並請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這份文件。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/B》(下稱「大綱草圖」)，要點如下：

背景

- (a) 二零一四年三月二十一日，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《大埔滘發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TPK/1》(下稱「發展審批地區草圖」)，以供公眾查閱。在制訂圖則的程序完成後，該發展審批地區草圖在二零一五年二月二十四日獲行政長官會同行政會議核准；
- (b) 根據條例第 20(5)條，該發展審批地區圖的有效期為三年，至二零一七年三月二十一日為止。城規會必須擬備一份分區計劃大綱圖(下稱「大綱圖」)來取代該發展審批地區圖，以便在發展審批地區圖有效期屆滿後，維持對大埔滘地區(下稱「該區」)的法定規劃管制；
- (c) 二零一六年六月十三日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條的規定，指示城規會擬備一份涵蓋該區的大綱圖；

規劃環境

- (d) 該區佔地約 11.75 公頃，涵蓋兩塊郊野公園「不包括的土地」，分別在牛湖托附近(約 6.28 公頃)及大埔尾附近(約 5.47 公頃)。該區被沙田與大埔之間的大埔滘自然護理區包圍；
- (e) 牛湖托附近的土地是長滿樹木的山坡，位於大埔滘自然護理區南緣及在上段間接集水區內。有一條從西北方流向東南方的天然河溪流經該處。通往該處的大埔滘林道(一條限制使用的車輛通道)連接可往松仔園的大埔公路；
- (f) 大埔尾附近的土地位於大埔滘自然護理區東緣，由兩部分組成，主要是長滿樹木的山坡，與附近的大埔滘自然護理區相連。較大的部分有數條天然河溪流經(大多是自西向東流)。林地間有零星的臨時構

築物／寮屋及常耕農地。只有一條連接大埔公路的陡斜步行徑可通往該處；

- (g) 該區沒有認可鄉村及「鄉村範圍」。部分現有的臨時構築物／寮屋獲發政府土地牌照，只限作種植及臨時構築物用途。該區總人口估計約為 10 人。該區 73% 的土地屬政府土地，其餘 27% 為私人土地；
- (h) 大埔滘自然護理區佔地合共約 460 公頃，在一九七七年被指定為特別地區，主要是為了保育該處的原生自然生境。該處有多年前植林而成的人工林，樹木逾百種，並有各種各樣的伴生動植物。該區被大埔滘自然護理區完全包圍，富有自然特色，主要是林地及天然河溪，在大埔尾附近的林地有零星的臨時構築物／寮屋和常耕農地。該區的生態和景觀價值高，是構成這個特別地區整個天然環境不可或缺的部分。

在擬備大綱圖期間收到的發展建議

- (i) 自二零一四年三月二十一日刊憲公告該發展審批地區圖以來，城規會未有收到涉及該區的規劃申請；
- (j) 在擬備大綱圖期間，城規會在二零一六年三月收到嘉道理農場暨植物園公司及一名個別人士的意見／建議。他們認為，應把該區全部範圍劃為「自然保育區」地帶，加以保護。該名個別人士亦認為，應把「農業用途」列入大綱圖《註釋》第二欄，成為必須向城規會申請規劃許可的用途；應把「植物苗圃」從《註釋》說明頁的准許用途中剔除；以及應把該區範圍內的政府土地併入大埔滘自然護理區或郊野公園內；

土地用途規劃的考慮因素

- (k) 經諮詢漁農自然護理署後，建議把該區全部範圍劃為「自然保育區」地帶，以反映其自然生境(包括成齡林地及天然河溪)具重要生態價值；
- (l) 雖然大埔尾附近的林地有零星的臨時構築物／寮屋和常耕農地，但它們規模細小，不會損害該區整體的保育及景觀價值；
- (m) 由於該區並沒有認可鄉村，因此不建議劃設「鄉村式發展」地帶；

整體規劃意向

- (n) 該區的整體規劃意向，是保護該區的高生態和景觀價值，使其能與附近這個特別地區的整體自然美景互相輝映；

土地用途地帶－「自然保育區」(約 11.75 公頃)

- (o) 把該區劃為「自然保育區」地帶的規劃意向，是要保護和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，並且分隔開易受破壞的天然環境如郊野公園，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (p) 此「自然保育區」地帶構成這個特別地區整個天然環境不可或缺的部分。其林地屬成齡林地，在生態上與大埔滘自然護理區的林地相連。林地內有受保護的植物品種，包括金毛狗、香港大沙葉、土沈香和常綠臭椿。有一條天然河溪流經牛湖托附近的土地，根據記錄，河中有一種具保育價值的淡水魚香港鬥魚以及一種受保護的動物香港瘰螈出沒。大埔尾附近土地當中較大的部分，有數條無污染跡象的天然河溪流經；

諮詢

- (q) 在擬備大綱草圖前，規劃署曾接觸主要持份者，聽取他們的意見／建議。大綱草圖連同其《註釋》、《說明書》及規劃報告已送交政府相關各局／部門傳閱，以徵詢意見，而所收到的意見亦已適當地納入大綱草圖及其《註釋》和《說明書》，以及規劃報告中；
- (r) 倘城規會同意，規劃署會把《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/B》提交沙田區議會、大埔區議會、沙田鄉事委員會及大埔鄉事委員會，以作諮詢，之後會把諮詢所得的意見提交城規會作進一步考慮；以及

請委員作出決定

- (s) 請委員同意《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/B》連同其《註釋》及《說明書》適宜提交沙田區議會、大埔區議會、沙田鄉事委員會及大埔鄉事委員會，以作諮詢。

184. 由於沙田、大埔及北區規劃專員已完成簡介，主席請委員提出問題及意見。

185. 一名委員詢問，當局曾否考慮把該區納入大埔滘自然護理區或郊野公園範圍內，以及有何程序。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應時表示，根據《郊野公園條例》，只有政府土地才可以指定為特別地區。該區涵蓋的兩塊土地，分別位於牛湖托及大埔尾附近，當中有部分屬私人土地。因此，該區並未納入在一九七七年指定為特別地區的大埔滘自然護理區。此外，該特別地區亦在郊野公園範圍以外。該區屬郊野公園的「不包括土地」；為對該區實施法定規劃管制，並確保其自然環境不會受到違規發展影響，當局為該區擬備了發展審批地區圖，並會以這份大綱圖取代該發展審批地區圖。

186. 一名委員詢問是如何估算出該區人口約為 10 人。蘇先生回應說，該區人口是根據二零一一年人口普查的資料及該區住宅構築物的數量估算。

187. 蘇先生回應主席提問時表示，在諮詢各相關區議會及鄉事委員會後，預定會在二零一七年第一季把大綱草圖的定稿提交城規會進一步考慮。

188. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/B》(文件附錄 I)連同其《註釋》(文件附錄 II)適宜提交沙田區議會、大埔區議會、沙田鄉事委員會及大埔鄉事委員會，以作諮詢；
- (b) 有關的《說明書》(文件附錄 III)適宜用作說明城規會就《大埔滘分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TPK/B》的土地用途地帶訂定的規劃意向和目的，並應以城規會的名義發出；以及
- (c) 有關的《說明書》(文件附錄 III)適宜與大綱草圖一併提交沙田區議會、大埔區議會、沙田鄉事委員會及大埔鄉事委員會，以作諮詢。

議程項目 12

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

189. 餘無別事，會議於晚上七時二十分結束。

城市規劃委員會第 1121 次會議記錄
附錄 A

授權劉家輝先生(C152)為他們代表出席議程項目 9 的提意見人名單

	分區計劃大綱草圖 編號 S/FSS/21	提意見人姓名
1.	C58	Leung Kai Ming
2.	C59	Wong Chung Wah
3.	C60	Cheung Chun Hung Alex
4.	C62	Lau Wai Keung Danton
5.	C64	Luk Buck Chung Kevin
6.	C65	Kwong Chung Lok Rex
7.	C66	Lam Pik Lam Betty
8.	C69	Tang I Hang Evan
9.	C71	Wong Chun Bill
10.	C73	Un Yun Hung
11.	C74	Lo Wai Lun
12.	C75	Lai Hok Sum
13.	C76	Tsang Hin Kei
14.	C77	Tang lai Sun
15.	C78	Tam Wai Hung
16.	C79	Chan Ka Ming
17.	C80	Leung Yuk Hei
18.	C81	Chan Ka Long
19.	C82	Cheong Yun Keung
20.	C83	Yim Kin Wah
21.	C84	Ho Chung Wa
22.	C87	Lam Ka Chun Peter
23.	C88	Lo Nga Man
24.	C90	Kam Chi Man
25.	C91	Chan Fu Wing

	分區計劃大綱草圖 編號 S/FSS/21	提意見人姓名
26.	C92	Wong Chun Wa
27.	C105	So Ming Yau
28.	C106	Ng Man Shan
29.	C107	Foo Cheuk Man Gloria
30.	C108	Hui Kwan Ting
31.	C109	Tse Hiu Han
32.	C112	Chiu Siu Pik Dibble
33.	C113	Kan May
34.	C115	Lai Kim Chang
35.	C116	Hong Hiu Lee
36.	C117	Li Ho Ming
37.	C118	Leung Chiu Nam Barry
38.	C120	Mak Ka Yau Jamie
39.	C121	Lam Pui Wah
40.	C122	Cheng Suk King
41.	C123	Chan Pui Kwan
42.	C124	Wong Wai Tin
43.	C126	Tam Wai Fai Jacky
44.	C128	Chui Choi Ping
45.	C129	Chan Man Wai
46.	C130	Ip Tai Wai
47.	C131	Ching Yee Ling
48.	C132	Lam Lap Hung
49.	C133	Lam Chi Ming
50.	C135	Cheng Chun Hung
51.	C136	Lam Heung Yan Vivian
52.	C137	Chan Cheuk Nang
53.	C140	Chan Pui Hau Elsie
54.	C141	Lee Yan Yan Anka
55.	C142	Ng Hiu Kwan

	分區計劃大綱草圖 編號 S/FSS/21	提意見人姓名
56.	C143	Yeung Ho Yan
57.	C145	Chan Chui Shan
58.	C147	Leung Ming Hang
59.	C148	Katherine Ng
60.	C149	Ng Siu Hin
61.	C150	Hau Ka Hau
62.	C151	Kwok Lok Yee
63.	C181	Wong Tin Po Janice
64.	C186	Yeung Chun Yin Jackson
65.	C187	Wong Hing Cheung
66.	C188	Mui Sin Yuk Anita
67.	C189	Pau Siu Lun
68.	C193	Lee Chi Ho
69.	C194	Leung Ting Wai
70.	C195	Chong Kam Ho
71.	C197	Wong Wing Yi Kammy