

二零一七年十一月十七日舉行的城市規劃委員會
第 1156 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

張孝威先生

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

邱浩波先生

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

侯智恒博士

黎庭康先生

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)

區偉光先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

何偉基先生

地政總署助理署長／區域 3

陳永堅先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

梁慶豐先生

張國傑先生

馮英偉先生

何安誠先生

李國祥醫生

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
吳曙斌先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會
區晞凡先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一七年十一月四日第 1154 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 秘書報告，二零一七年十一月四日第 1154 次會議的記錄草擬本已於二零一七年十一月十六日送交委員，並在席上提交。如委員於二零一七年十一月二十日前沒有提出修訂，該會議記錄將無須修訂，獲得通過。

[會後補註：截至二零一七年十一月二十日，委員會沒有收到任何會議記錄草擬本的擬議修訂。]

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 核准分區計劃大綱草圖及市區重建局發展計劃圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一七年十月三十一日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准以下的分區計劃大綱草圖及市區重建局(下稱「市建局」)的發展計劃圖：

(a) 紅磡分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K9/26)；

(b) 市建局春田街／崇志街發展計劃圖(重新編號為 S/K9/URA1/2)；以及

(c) 市建局鴻福街／銀漢街發展計劃圖(重新編號為 S/K9/URA2/2)。

3. 委員備悉，核准上述大綱草圖及發展計劃圖一事已於二零一七年十一月十日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

4. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一七年十月三十一日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，將《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/19》及《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/33》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)，以作修訂。委員備悉發還上述分區計劃大綱圖一事已於二零一七年十一月十日在憲報公布。

(iii) 接獲的城市規劃上訴個案決定

城市規劃上訴個案編號：2016 年第 7 號

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號餘段(部分)、第 4893 號(部分)及第 4894 號和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(環保顧問及綠化工程服務)(為期三年)
(申請編號 A/YL-TT/357)

5. 秘書報告，上訴人向上訴委員團(城市規劃)提出上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後決定駁回一宗擬經營臨時商店及服務行業(環保顧問及綠化工程服務)(為期三年)的申請(編號 A/YL-TT/357)，上訴地點在《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/16》上劃為「鄉村式發展」地帶。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)的裁決書副本已送交委員參閱。

6. 上訴委員會於二零一七年六月二十八日就這宗上訴進行聆訊，並於二零一七年八月二十五日駁回上訴，主要理由如下：

(a) 關乎該宗上訴的申請是上訴人的第五次申請。上訴人仍未能提供一個令人信服的建議，以符合相關政府部門的要求。上訴人似乎無意尋求專業協助。即使該宗上訴在有附帶條件下獲判得直，上訴委員會亦不信上訴人可在合理時間內遵守相關的附帶條件；以及

(b) 倘這宗上訴獲判得直，會立下不良先例，令其他申請人以爲即使有關申請因不遵守附帶條件而遭撤

銷，仍可繼續提交規劃申請。容許這類申請，等於無限期延長履行規劃許可附帶條件的時限。

7. 二零一七年十一月三日，上訴委員會決定不應就訟費作出命令。

8. 委員備悉上訴委員會就這宗申請所作的裁決。

(iv) 上訴個案統計數字

9. 秘書報告，截至二零一七年十月二十六日，城市規劃上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 9 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	35
駁回	:	152
放棄／撤回／無效	:	199
尚未聆訊	:	9
有待裁決	:	2
總數	:	397

(v) 東展有限公司提出司法覆核反對城市規劃委員會就《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/28》上的啟德大廈用地作出的決定

10. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為與該宗司法覆核的申請人東展有限公司(下稱「東展公司」)的顧問香港大學(下稱「港大」)建築系及機械工程系和奧雅納工程顧問公司(下稱「奧雅納公司」)有業務往來／有關聯：

黃仕進教授 (副主席) — 為港大工程學院副院長及港大土木工程學系講座教授，而奧雅納公司曾贊助該學系的一些活動；

霍偉棟博士 — 為港大的職員；

梁慶豐先生	—	為港大建築學院房地產及建設系 副教授
侯智恒博士	—	為港大生物科學學院榮譽副教授 及首席講師
劉興達先生]	目前與奧雅納公司有業務往來
符展成先生]	
黎慧雯女士]	
張國傑先生]	其公司目前與奧雅納公司有業務
黎庭康先生]	往來
余烽立先生	—	過往與奧雅納公司有業務往來

11. 委員備悉梁慶豐先生和張國傑先生因事未能出席會議。委員亦備悉侯智恒博士尚未到席。由於此議項旨在報告有關撤銷司法覆核申請的事宜，會議同意其他已申報利益的委員可留在席上。

12. 秘書報告，東展公司提出司法覆核，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一四年四月十一日所作的決定，即決定根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條把《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/28》刊憲，該圖就啟德大廈用地所訂的限制與《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》所訂的限制相同。法庭尚未就上述司法覆核申請批給許可。

13. 法庭就東展公司提出的另外三宗有關分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26 及 S/K13/27 的司法覆核頒布了命令，而啟德大廈用地的發展限制已根據上述法庭命令作出檢討。經修訂的限制已納入城規會於二零一七年四月十三日根據城規會條例第 7 條公布的分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29。

14. 二零一七年十一月二日，東展公司向法庭申請撤回司法覆核申請。二零一七年十一月九日，法庭批准撤回該宗司法覆核申請。

15. 委員備悉該宗司法覆核申請已撤回。

(vi) 把城市規劃委員會文件上載至城規會網頁

16. 秘書報告，二零一零年十月八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意以分階段形式把城規會文件上載至城規會網頁，方便公眾查閱。由二零一一年年初開始，內容有關以下各方面的城規會文件都會上載至城規會網頁：(i)初步／進一步考慮新圖則；(ii)核准法定圖則的建議修訂；(iii)規劃研究；以及(iv)城規會指引的草擬本／修訂本。由二零一三年起，如分區計劃大綱圖涉及大量申述書和意見書，則有關考慮該等大綱圖的申述和意見的城規會文件亦會上載至城規會網頁。二零一六年，上載文件的範圍已擴大至包括所有關於考慮申述和意見的城規會文件。

17. 自從城規會採用電子方式把城規會文件發給委員以及解決了一些技術問題後，有建議由二零一八年一月一日開始，把委員透過電子方式取得的城規會文件上載至城規會網頁，以供公眾查閱。以小冊子形式提交的規劃綱領和技術評估報告，以及所提交的資料如涉及第三者資料及版權事宜，在現階段不會上載至城規會網頁。現時把城規會文件的印備複本放在規劃資料查詢處以供市民查閱的安排，仍會維持不變。

18. 委員同意上文第 17 段所建議的安排。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖編號 S/LMCL/1》
的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10356 號)

[此議項以廣東話進行。]

19. 秘書報告，落馬洲河套地區的港深創新及科技園(下稱「創新及科技園」)項目會由香港科技園公司(下稱「科技園公

司」)負責發展和管理。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與科技園公司、香港觀鳥會(R2)、長春社(R3)、世界自然基金會香港分會(R4)、創建香港(R5)的共同創辦人及行政總裁及／或嘉道理農場暨植物園(R6)有聯繫：

- | | | |
|-------|---|---------------|
| 張國傑先生 |] | 他們的公司現時與科技園公 |
| 黎庭康先生 |] | 司、長春社的一名代表及嘉道 |
| | | 理農場暨植物園有業務往來 |
| 林光祺先生 |] | 曾與科技園公司有業務往來 |
| 廖凌康先生 |] | |
| 侯智恒博士 | — | 為香港觀鳥會的會員；長春社 |
| | | 的永久會員，以及妻子是長春 |
| | | 社理事會的義務秘書；曾是世 |
| | | 界自然基金會香港分會保育顧 |
| | | 問委員會的委員 |
| 何安誠先生 | — | 與創建香港的共同創辦人及行 |
| | | 政總裁相識 |

20. 委員備悉，梁慶豐先生、張國傑先生和何安誠先生因事未能出席會議，以及侯智恒博士仍未到席。由於林光祺先生和廖凌康先生所涉利益屬間接性質，以及黎庭康先生並沒有參與落馬洲河套地區項目，因此會議同意他們可留在席上。

21. 主席表示，城規會已給予申述人和提意見人合理通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理通知，因此城市規劃委員會(下稱「城規會」)應在他們缺席的情況下聆聽有關申述和意見。

簡介和提問部分

22. 下列政府代表、申述人、提意見人和他們的代表於此時獲邀到席：

政府代表

規劃署

錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員

歐陽允文先生 — 規劃署城市規劃師／元朗東 2

創新及科技局

黃宗殷先生 — 創新科技署副署長

陳志剛先生 — 創新科技署高級經理(基本工程)

土木工程拓展署

劉永錦先生 — 土木工程拓展署總工程師／新界西 1

陳健信先生 — 土木工程拓展署高級工程師／9(新界西)

漁農自然護理署(下稱「漁護署」)

張國偉先生 — 漁護署高級自然護理主任(北)

陳羽嵐女士 — 漁護署自然護理主任(元朗)

申述人、提意見人及他們的代表

R 2 — 香港觀鳥會

R 5 — 創建香港

楊莉琪女士] 申述人的代表

鄧婉婷女士]

R 3 — 長春社

吳希文先生] 申述人的代表

陳穎君女士]

R 4 — 世界自然基金會香港分會

劉兆強先生 — 申述人的代表

R 6 — 嘉道理農場暨植物園

R7 – 聶衍銘

聶衍銘先生 — 申述人和申述人的代表

趙善德博士 — 申述人的代表

C1 – 環保觸覺

C3 – 麥志杰

麥志杰先生 — 提意見人和提意見人的代表

譚凱邦先生 — 提意見人的代表

23. 主席歡迎眾人出席會議，並簡介聆聽會的程序。她表示會先請政府代表向委員簡介申述和意見的內容，然後請申述人／提意見人或他們的代表輪流作口頭陳述。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 分鐘時間作口頭陳述。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那刻，會有計時器提醒他們。當所有出席的申述人／提意見人或他們的代表都完成口頭陳述後，會有答問環節。委員可向政府代表、申述人／提意見人或他們的代表提問。答問環節後，會請政府代表、申述人／提意見人或他們的代表離席。城規會會在他們離席後就申述和意見進行商議，稍後會把城規會的決定通知申述人和提意見人。

24. 主席繼而邀請政府代表向委員簡介有關申述和意見。

25. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10356 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介有關申述和意見，包括擬備《落馬洲河套地區分區計劃大綱草圖編號 S/LMCL/1》的背景、地區諮詢、申述人和提意見人的意見和建議、規劃評估，以及規劃署就申述和意見的回應。

[雷賢達先生、伍穎梅女士、余烽立先生和區偉光先生在粉嶺、上水及元朗東規劃專員發言期間到席。]

26. 主席繼而邀請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述和意見。

R2 – 香港觀鳥會

R5 – 創建香港有限公司

27. 楊莉琪女士借助投影片作出陳述，要點如下：

生態價值

- (a) 根據規劃署於一九九七年完成的「后海灣地區魚塘生態價值研究」和城市規劃委員會規劃指引編號 12C，后海灣地區的魚塘和濕地獲公認為具重要保育價值的地方；
- (b) 落馬洲河套地區被濕地保育區包圍，是后海灣地區濕地生態系統的固有部分。拉姆薩爾濕地以外的后海灣濕地是新自然保育政策下的 12 個須優先加強保育的地點之一；
- (c) 落馬洲河套地區構成鳥類保育的全球權威組織國際鳥盟認定的「內后海灣及深圳河集水區」重點鳥區的一部分。該地區作為重點鳥區，是全球公認的重要濕地，育有大量候鳥及越冬水鳥，包括數個受威脅品種。落馬洲河套地區同時獲世界自然保護聯盟認定為「具生物多樣性特徵的主要地區」；
- (d) 城規會文件和該分區計劃大綱草圖的《註釋》及《說明書》均淡化了落馬洲河套地區及其周邊地方的高生態價值，以及不準確地反映該地區的現況，這樣會誤導城規會和公眾。因此，當局應修訂該分區計劃大綱草圖的《註釋》及《說明書》，以反映落馬洲河套地區具生態和保育價值的實況；

落馬洲河套地區的發展壓力

- (e) 二零一七年年年初發現有人在邊境路一帶清除植物、進行道路擴闊工程及豎設圍板，顯示落馬洲河套地區周邊的多個魚塘面臨即時的發展壓力。二零一七年七月發現毗連濕地保育區的魚塘及濕地有填塘和填土活動；

- (f) 落馬洲河套地區發展計劃已令土地擁有人產生對發展的期望，導致濕地保育區出現非法堆填活動；
- (g) 就發展規模而言，落馬洲河套地區發展項目的地積比率為 1.37 倍，最高建築物高度約為 12 層，是后海灣地區內准許的最高地積比率及建築物高度的 3 至 4 倍。因此，落馬洲河套地區發展項目與周邊的鄉郊格局並不協調，亦會為后海灣地區日後中至高層的發展項目立下不良先例，對濕地保育區生態的完整性累積不良的影響，同時削弱濕地緩衝區的緩衝效用；
- (h) 發展落馬洲河套地區會令雀鳥活動走廊的闊度減少約六成(即由 800 米至 1 500 米減至 300 米至 500 米)，以致作為黑臉琵鷺重要的繁殖和覓食之所的后海灣濕地系統變得零碎，尤其是馬草壟和蠔殼圍地區會從濕地系統的其他部分分割開來；
- (i) 發展落馬洲河套地區會為現時無人居住和生態及保育價值高的地區帶來 50 000 至 53 000 的人口。該項發展會加重后海灣濕地生態系統的負荷，結果可能會對濕地系統造成不可逆轉的影響，對雀鳥和野生物種構成威脅；

東面連接路

- (j) 沒有需要興建擬議的東面連接路，因為興建該路會令后海灣濕地生態系統變得更零碎，亦會破壞濕地保育區生態的完整。他們關注興建東面連接路會導致永久失去濕地，並對魚塘和濕地造成干擾。興建該路亦會增加濕地保育區和濕地緩衝區的發展壓力；
- (k) 香港有其他偏遠地區／離島(例如鴨脷洲和赤鱸角)只有一個陸上出入口或兩個出入口彼鄰而立。由此可見，沒有需要闢設經由東面連接路通往落馬洲河套地區發展項目的第二個出入口。當局應研究其他方案；

- (1) 雖然東面連接路已從落馬洲河套區發展項目的獲批准環境評估(下稱「環評」)報告的範圍中剔出，但該分區計劃大綱草圖的《說明書》仍有提及興建東面連接路連接落馬洲河套地區及古洞北新發展區的方案，以期就闢設該擬議道路網提供理據及爭取更多支持。不過，此方案不可接受，此舉亦非良好管治之道。當局應從分區計劃大綱草圖的《說明書》中刪除東面連接路；

[簡兆麟先生此時到席。]

現有蘆葦叢的用途地帶

- (m) 雖然把部分現有蘆葦叢保留下來是值得支持的，但此舉不應視為改善落馬洲河套地區環境的措施，因為該等蘆葦叢僅屬原有濕地生境的殘餘部分；
- (n) 有關蘆葦叢的功能是保護現有生態資源，以及為擬議生態區內的蘆葦叢提供生態連繫。當局應把蘆葦叢所在地劃為保育地帶，而非「休憩用地」地帶，以反映現有蘆葦叢的保育價值，同時避免把該區發展為設有水景的園景休憩用地；

緩衝區的用途地帶

- (o) 雖然建議在毗連生態區的地方劃設闊 50 米的緩衝區，但該緩衝區並非延綿連貫。毗連擬議生態區的「其他指定用途」地帶和「政府、機構或社區」地帶的規劃意向並非要作緩衝用途，而該兩個地帶內很多准許的用途都無助保護該生態區。此外，「其他指定用途」註明「研究與發展、教育及文化與創意產業」地帶內闊 25 米的內緩衝區也容許進行最高建築物高度為主水平基準上 14 米的發展；以及
- (p) 應將沿擬議生態區和延綿不斷闊 50 米的緩衝區劃為保育地帶，並不得在內進行發展。

28. 陳穎君女士借助投影片作出簡介，要點如下：

- (a) 長春社反對該分區計劃大綱草圖；
- (b) 不論是在本地還是國際層面，后海灣地區都公認具有重要的生態價值。落馬洲河套地區鄰近濕地保育區，是構成后海灣地區生態系統不可或缺的部分，也是候鳥重要的飛行走廊和具保育價值的歐亞水獺的生境。他們關注在落馬洲河套地區進行發展會對后海灣地區的生態造成不良影響；
- (c) 相比后海灣地區現有發展項目低於 0.4 倍的地積比率，落馬洲河套地區發展項目建議的 1.37 倍地積比率實在過高。建議在落馬洲河套地區進行的發展與周邊的鄉郊格局和環境並不協調，亦可能會為后海灣地區日後的發展立下不良先例，對該區的生態價值造成累積的不良影響；
- (d) 根據獲批准的環評報告中的生態影響評估，受落馬洲河套地區發展影響的雀鳥飛行路線數目由大約 4% 至 40% 不等。因此，應降低落馬洲河套地區發展建議的建築物高度，盡量減低對雀鳥可能產生的不良影響；
- (e) 雖然環評報告建議沿生態區闢設闊 50 米的緩衝區，但該緩衝區並不連貫，沒有涵蓋最高建築物高度為主水平基準上 14 至 25 米的規劃區第 4、6、8、12 及 13 區。此外，闊 25 米的內緩衝區容許進行最高建築物高度為主水平基準上 14 米的發展。他們憂慮此舉會削弱緩衝區的緩衝效用，對候鳥造成滋擾；
- (f) 自當局有意在落馬洲河套地區進行發展後，周邊濕地地區的發展壓力不斷增加。落馬洲河套地區附近的私人或政府土地一直都有違例發展。二零一七年七月，有傳媒報道邊境路發現違例填塘活動。最近的實地視察發現，填塘的規模進一步加大。此等違例活動會導致魚塘和濕地生境消失；以及

- (g) 應把闊 50 米的緩衝區範圍延伸，以涵蓋生態區旁長度與生態區一致的土地，以及不應容許在內外緩衝區的範圍內進行建築發展。

R 4 – 世界自然基金會香港分會

29. 劉兆強先生借助投影片作出簡介，要點如下：

- (a) 沿生態區闢設緩衝區，對盡量減少雀鳥和野生生物遭受人為干擾至為重要。應把位於規劃區第 6 和第 10 區現時劃為「其他指定用途」註明「研究與發展、教育及文化與創意產業」地帶的緩衝區重新指定為特定的用途地帶，以反映內外緩衝區的規劃意向；
- (b) 應把緩衝區的範圍延伸，以涵蓋毗連生態區長度與生態區一致的土地，以加強保護生態區和盡量減少對生態區的人為干擾。此外，應考慮在規劃區第 8 區緊鄰生態區的「休憩用地」地帶劃設闊 25 米的「禁止進入」範圍；
- (c) 隨着深圳河水質改善，沿河雀鳥的品種和數量均會增加。他們建議把落馬洲河套地區西部沿深圳河一帶的建築物高度限制收緊至主水平基準上 14 米，而較高的發展項目應集中在中部。低矮的建築有利於沿深圳河一帶飛行的雀鳥，令到深圳河成為另一更闊的飛行路線。此建議與深圳一方的建築物高度輪廓配合，因為深圳河西部主要是皇崗口岸的設施；以及

[楊偉誠博士此時到席。]

- (d) 濕地保育區經常有違例填塘活動。自二零一七年三月起，落馬洲河套地區附近被填或受干擾的池塘的總面積，與一個足球場的面積相若。因此，有需要降低沿深圳河一帶的建築物高度，為雀鳥提供另一飛行路線。

R 6 – 嘉道理農場暨植物園

R 7 – 聶衍銘

30. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 落馬洲河套地區有蘆葦叢、水鳥及雀鳥飛行路線，令該地區具重要生態價值。落馬洲河套地區及其周邊濕地也是全球近危的歐亞水獺的重要生境；
- (b) 在香港，《生物多樣性策略及行動計劃》把歐亞水獺列為「瀕臨絕種」動物，其生境局限在新界西北的濕地。估計香港現時的成年歐亞水獺不多於 50 隻；
- (c) 根據嘉道理農場暨植物園進行的一項研究，中國的歐亞水獺數量和分布範圍大幅縮減，急需採取行動，全力保護剩餘的歐亞水獺。在其他亞洲國家(包括日本、南韓和馬來西亞)，歐亞水獺亦被視為瀕危物種，最近再次出現，受到傳媒廣泛報道；
- (d) 舊深圳河河曲及落馬洲河套地區的陸地範圍是歐亞水獺的重要棲息地。由於落馬洲河套地區的發展會對歐亞水獺的生境造成不良和不可逆轉的影響，獲批准的環評報告內的生態影響評估就落馬洲河套地區的發展提出多項措施，以紓緩對歐亞水獺的影響。其中一項措施是把舊深圳河河曲一帶現有蘆葦叢所在地劃為生態區。沿生態區應設闊 50 米的緩衝區，以緩解景觀和噪音干擾；
- (e) 如錄像片段所示，歐亞水獺極易受人類活動影響。因此，應盡量減少對落馬洲河套地區內的生態區可能造成的人為干擾；
- (f) 獲批准的環評報告中生態影響評估第 12.7.2.1 段載列有關緩衝區的詳細環評規定。簡言之，應闢設闊 50 米的緩衝區，區內只容許進行靜態康樂活動，並廣泛栽種草木，以盡量減少可能造成的干擾。此外，在面向生態區闊 25 米的外緩衝區內不

得進行任何發展，而在闊 25 米的內緩衝區內最高地積比率應為 0.1 倍，最高建築物高度應為主水平基準上 14 米；

- (g) 不過，該分區計劃大綱草圖未有準確反映環評規定，因為緩衝區的大部分地方現劃為「其他指定用途」註明「研究與發展、教育及文化與創意產業」地帶。雖然分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明在建築物分布及高度方面的環評規定，但卻沒有提及把發展密度限為 0.1 倍地積比率及在緩衝區內只容許進行靜態康樂活動的規定。此外，「其他指定用途」地帶的規劃意向沒有反映緩衝區的特定功能，而一些第一欄用途(例如「娛樂場所」及「康體文娛場所」)或會對生態區及緩衝區造成人為干擾及噪音影響；
- (h) 簡要而言，該分區計劃大綱草圖不能確保設立緩衝區，而現時的「其他指定用途」地帶不能藉劃設真正的緩衝範圍來保護生態區。鑑於落馬洲河套地區的規劃人口超過 50 000 人，必須設立有效的緩衝區，以盡量減少對生態區造成的人為干擾；以及
- (i) 緩衝區應劃為特定的地帶。闊 25 米的內緩衝區應劃為特定的「其他指定用途」地帶，訂明其作為緩衝區的清晰規劃意向，以及在分區計劃大綱圖上訂明環評所規定的地積比率和建築物高度限制。至於闊 25 米的外緩衝區，則應劃為「自然保育區」或「其他指定用途(只限作生態緩衝)」地帶，訂明其作為緩衝區及根據一般推定不宜進行發展的清晰規劃意向，而其土地用途表應與「綠化地帶」相若。在內外緩衝區內，應只可進行靜態康樂活動。

[會議小休約 10 分鐘。]

31. 申述人或他們的代表陳述完畢，主席遂請提意見人或其代表作口頭陳述。

C1-環保觸覺

C3-麥志杰

32. 譚凱邦先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 落馬洲河套地區發展的問題癥結主要在於主權而非環保問題；
- (b) 香港特區政府及深圳市人民政府已簽訂合作備忘錄，同意共同把落馬洲河套地區發展成創新及科技園。在這情況下，質疑城規會是否可以更改該創新及科技園發展項目的圖則；
- (c) 香港回歸中國後，深圳河以南的土地和水域由香港特區政府管轄。因此，內地不應參與落馬洲河套地區發展的規劃工作。落馬洲河套地區發展規劃及工程研究(下稱「規劃及工程研究」)的第二階段公眾參與建議在落馬洲河套地區發展高等教育。然而，其後上述備忘錄把落馬洲河套地區的擬議土地用途改為以科技研發為主。香港人既未能主導自己土地的發展，而在公眾諮詢時所表達的意見又未為政府採納，實在令人失望；
- (d) 落馬洲河套地區包括一大片無論對香港或內地都具重要生態價值的濕地。該處的發展將涉及清除現有蘆葦叢、灌木林和草地，會對候鳥及歐亞水獺的生境造成不良及不可逆轉的影響。落馬洲河套地區亦是重要的生態走廊，連接米埔及蠔殼圍的魚塘和農地。落馬洲河套地區的發展會對該走廊造成不良影響，並削弱其生態功能；
- (e) 香港現有的工業邨和科技研發設施尚未完全發展，要不然香港科學園內的用地就不會用來興建豪宅。因此，並無迫切需要在落馬洲河套地區發展科技研發用途；
- (f) 落馬洲河套地區的位置對內地人來說很方便，但對香港人來說則偏遠隔涉。由於該區沒有直接的公共交通設施，由香港的主要市區前往該處需時逾一小

時。此外，政府日後會為在創新及科技園工作的內地人在入境方面作出特別安排。雖然香港在進行地盤平整工程、興建基礎設施及發展落馬洲河套地區方面投放了大量人力物力，但這項發展最終只會惠及內地人；

- (g) 雖然他認為有份參與落馬洲河套地區發展的政府官員不應參與這城規會會議，但仍促請那些官員聆聽申述人及市民的意見。為了香港人的利益，城規會應作出獨立的判斷，推翻有關落馬洲河套地區的不公平及不合理建議；
- (h) 城規會不應限制申述人及提意見人的發言時間。如必須設限，他們獲分配的發言時間應與出席會議的申述人及提意見人的數目相對應；
- (i) 公共工程項目的環評機制由環境保護署署長(下稱「環保署署長」)執行，這安排並不公平。從機場三跑道系統的環評可見，為了令環評獲得批准，有關評估可能偏離客觀的科學根據；以及
- (j) 政府應擱置落馬洲河套地區發展，尊重公眾諮詢結果，聆聽環保團體的意見，保護落馬洲河套地區。

33. 提意見人或其代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

34. 主席和一些委員提出以下意見和問題：

環評和環境許可證的規定

- (a) 該分區計劃大綱圖有沒有收納獲批准的環評報告和環境許可證的規定；
- (b) 獲批准的環評報告和環境許可證訂立了哪些工程項目倡議者必須遵守的規定或條件；

毗連生態區北面界線的緩衝區

- (c) 設立闊 50 米的緩衝區是否獲批准的環評報告或環境許可證所訂的一項條件，作為對失去的蘆葦叢的補償；
- (d) 在落馬洲河套地區北部的「政府、機構或社區」地帶(變電站的最高建築高度物為主水平基準上 25 米)和「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶(污水處理廠的最高建築物高度為主水平基準上 15 米)沒有劃設緩衝區，緩衝作用會否因而減弱；
- (e) 在「休憩用地」地帶內的現有蘆葦叢將會保留。在這情況下，是否適宜將該部分的「休憩用地」地帶改劃為「綠化地帶」或「其他指定用途」註明「生態區」地帶；以及
- (f) 生態區旁的緩衝區被「休憩用地」地帶打斷。獲批准的環評報告或環境許可證有沒有規定緩衝區必須連貫。

35. 對於委員的上述問題，粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片和實物投影機作出回應，要點如下：

獲批准的環評報告和環境許可證的規定

- (a) 該分區計劃大綱圖旨在顯示落馬洲河套地區概括的土地用途地帶和主要的運輸網，以便把該區的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。該分區計劃大綱圖是根據獲批准的環評報告或環境許可證的內容制訂，《說明書》已清楚訂明獲批准的環評報告及環境許可證所訂的相關規定；
- (b) 工程項目倡議者須擬備落馬洲河套地區發展計劃的總綱圖，訂明分期發展計劃／時間表、詳細的土地用途和詳細的設計，包括獲批准的環評報告建議的環境和生態緩解措施。此外，工程項目倡議者須遵行技術方面的規定。為盡量減少工程項目在建造及營辦階段對生態造成的影響，工程項目倡議者必須

按照環境許可證的規定，實施一系列的生態緩解措施。主要的生態緩解措施包括：

- (i) 將蘆葦沼澤全部移除前，增設一個面積約 12.78 公頃的生態區，內有蘆葦沼澤和沼澤生境，並須從生態區邊界起計設置一道闊 50 米，種有合適屏障植物的低矮建築緩衝區；
 - (ii) 在旱季以外時間進行建造工程，以盡量減少對候鳥的滋擾；以及
 - (iii) 工程項目倡議者須在工程項目展開前向環保署署長提交生態緩解／棲息地創造及管理計劃。有關計劃在提交署長前，須由環境小組組長及相關部門核證，證明其符合獲批准的環評報告的生態影響評估所載的相關資料及建議；
- (c) 該分區計劃大綱圖的《說明書》亦已清楚訂明獲批准的環評報告所訂的相關規定，當中包括：
- (i) 在闊 50 米的緩衝區內，全部建築物須設於遠離生態區闊 25 米的範圍內，發展項目的最高建築物高度不應超過主水平基準上 14 米；以及
 - (ii) 在「其他指定用途」註明「研究與發展、教育及文化與創意產業」地帶內的發展項目，一般應作低層至中層發展，並採用高度介乎主水平基準上 14 米至主水平基準上 54 米的梯級式高度；

毗連生態區北面界線的緩衝區

- (d) 根據獲批准的環評報告的生態影響評估，會闢設 12.78 公頃的生態區以補償因發展落馬洲河套地區而失去的蘆葦沼澤和淡水沼澤。該生態區在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「生態區」

地帶，會提供未受干擾的自然生境，適合作保護雀鳥飛行路線走廊之用。至於緩衝區，設立該緩衝區並非一項補償措施；

- (e) 根據獲批准的環評報告的生態影響評估，須闢設緊鄰生態區並闊 50 米的緩衝區，以緩解發展項目在視覺和噪音干擾方面所造成的影響。至於遠離生態區闊 25 米的範圍，正如獲批准的環評報告的生態影響評估報告所載，發展項目的最高建築物高度限制為主水平基準上 14 米，最高地積比率限為 0.1 倍。雖然在緊鄰生態區界線的闊 25 米範圍內不得興建建築物，但落馬洲河套地區的使用者仍有機會進行靜態的康樂活動，例如騎單車、散步和跑步；
- (f) 劃設闊 50 米的緩衝區是環境許可證的規定。至於兩個闊 25 米的範圍(即最高建築物高度為主水平基準上 14 米的闊 25 米內緩衝區和不得有任何建築物的闊 25 米外緩衝區)，是根據獲批准的環評報告的生態影響評估的評估結果而設的；
- (g) 該分區計劃大綱圖是根據獲批准的環評報告和環境許可證而制訂的。獲批准的環評報告的生態影響評估評估了發展落馬洲河套地區可能對生態造成的影響。落實緩解措施後，發展落馬洲河套地區在環境方面可以接受。兩幅分別劃為「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶的用地(分別預留作興建變電站和污水處理廠之用)，最高建築物高度限為主水平基準上 25 米和 15 米。有關方面(包括土木工程拓展署和中華電力香港有限公司)將進一步研究這些設施的詳細設計；
- (h) 現有蘆葦叢的生態價值因其齡級劃一、零碎、結構欠多元化，以及缺乏開闊水域而降低；以及
- (i) 獲批准的環評報告的生態評估確定，生態區內作補償的 12.78 公頃蘆葦沼澤生境可更有效地改善生態，並可避免令生態變得零碎及受到干擾。雖然如此，因應環境諮詢委員會轄下環境影響評估小組委

員會的意見，「休憩用地」地帶內約 3 公頃的現有蘆葦叢會原址保留。正如環境諮詢委員會轄下環境影響評估小組委員會所建議，保留下來的蘆葦叢應融入「休憩用地」地帶的設計內，並為落馬洲河套地區的使用者提供靜態康樂及美化市容空間。休憩用地內的適當位置會種植本地植物和闢設非干擾性的木板路，以令該處成為環境優美的美化市容空間。當局會在詳細設計階段進一步研究有關詳情。鑑於以上所述，無須把現有蘆葦叢所在地劃為保育地帶。

36. 環境保護署副署長(下稱「環保署副署長(1)」)區偉光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 闢設闊 50 米的緩衝區是環境許可證所訂的條件；
- (b) 該緩衝區不具高度生態價值，旨在發揮緩衝功能，以盡量減低對廣泛種植花草樹木的生態區所造成的視覺及噪音干擾。緩衝區的功能，並不同生態區，後者旨在闢設蘆葦區，補償因發展落馬洲河套地區而失去的生境；
- (c) 至於監察方面，工程項目倡議者應在展開建造工程前提交詳細建議，列出所有工程的詳細資料。所有工程必須符合環境許可證的規定；
- (d) 靜態康樂活動包括散步、騎單車等活動；以及
- (e) 該分區計劃大綱圖及其《說明書》的內容(包括緩衝區、生態區及「自然保育區」)符合環境許可證及獲批准的環評報告的規定。

37. 聶衍銘先生(R7 及 R6 的代表)認為，落馬洲河套地區分區計劃大綱圖未能完全反映獲批准的環評報告的規定。他提出以下要點：

- (a) 他曾參與擬備該環評報告的工作。該報告獲環境諮詢委員會通過，並獲環保署署長批准；

- (b) 根據環境許可證的規定，闊 50 米的緩衝區應主要用作進行靜態康樂活動。他不反對在緩衝區進行有限度的發展，但認為准許在「其他指定用途」註明「研究與發展、教育及文化與創意產業」地帶內進行各式各樣的發展，並不恰當。「其他指定用途」註明「研究與發展、教育及文化與創意產業」地帶並非供進行靜態康樂活動，沒有緩衝的功能。第一欄的用途(例如「娛樂場所」及「康體文娛場所」)未能發揮緩衝的作用。應把緩衝區劃為與規劃意向相稱的特定用途地帶；以及
- (c) 他不反對把緩衝區劃為「休憩用地」地帶，因為「休憩用地」地帶的規劃意向是提供戶外公共空間作各種動態／靜態康樂用途。然而，分區計劃大綱圖的《說明書》內並無有關原址保留現有蘆葦叢的詳細資料。

38. 譚凱邦先生(C1 及 C3 的代表)補充說，先前曾有一名發展商提出訴訟，法庭判該發展商勝訴，裁定分區計劃大綱圖的《說明書》並無法定效力。

39. 一些委員再提出以下問題：

南生圍的規劃申請及用途地帶

- (a) 就先前一宗關於擬在南生圍濕地進行發展的規劃申請，城規會的決定為何；
- (b) 「濕地生境」用途是南生圍分區計劃大綱核准圖上「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區(1)」地帶的第一欄用途。有見及此，是否適宜在落馬洲河套地區分區計劃大綱圖上的「休憩用地」地帶提供「濕地生境」用途。劃設該「休憩用地」地帶的其中一個目的是要原址保留現有蘆葦叢；

周邊地區的發展壓力

- (c) 如何防止有人在周邊魚塘非法填土、填塘和作出破壞，或如何對此等行為採取有效的執管行動；

落馬洲河套地區發展項目的發展參數

- (d) 發展密度及建築物高度限制是如何制訂出來的；
- (e) 鑑於土地資源匱乏，發展密度及建築物高度可否提高；以及
- (f) 是否有任何資料顯示邊境地區的建築物高度輪廓。

40. 對於委員的上述提問，粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片及實物投影機作出回應，要點如下：

南生圍的規劃申請及用途地帶

- (a) 先前有一宗規劃申請(編號 A/YL-NSW/242)的申請地點分別位於南生圍分區計劃大綱核准圖上的「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區(1)」地帶和米埔及錦繡花園分區計劃大綱核准圖上的「具特殊科學價值地點(1)」地帶內，申請人擬進行綜合發展及濕地改善工程。「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區(1)」地帶內的任何發展，均須取得城規會的規劃許可，並須連同「具特殊科學價值地點(1)」用地作綜合及整體發展，以及須呈交生態影響評估，證明有關發展不會導致濕地功能淨減少及帶來負面干擾影響。該宗申請分別於二零一六年被鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕及於二零一七年被城規會經覆核後拒絕。拒絕理由之一是生態影響評估未能證明所失去的生態功能可藉擬議的緩解措施得到充分補償，以及漁護署不支持擬議發展。此外，所提交的技術評估未能證明擬議發展不會對附近地區造成負面的交通、生態及視覺影響；
- (b) 落馬洲河套地區分區計劃大綱圖上「休憩用地」地帶的規劃意向是提供戶外空間作各種動態及／或靜

態康樂用途，而不是作保育用途。因此，不宜把「濕地生境」用途加入為該地帶的第一欄用途；

周邊地區的發展壓力

- (c) 落馬洲河套地區周邊的魚塘坐落在新田分區計劃大綱圖上的「自然保育區」地帶和馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖上的「自然保育區(1)」地帶。填土／填塘工程可能會對該區的環境造成不良影響，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。規劃事務監督會對未經批准而進行的填土／填塘工程採取執管行動，並會要求相關人士把土地恢復原狀。規劃署事務監督會進一步加深公眾對《城市規劃條例》(下稱「條例」)的執行管制條文和規定的認識，以免土地擁有人、佔用人和業務經營者不慎干犯條例下的罪行。過去三年，區內錄得約 22 宗有關的執管個案；

落馬洲河套地區發展項目的發展參數

- (d) 落馬洲河套地區位於深圳的高度都市化發展與香港的鄉郊腹地之間的過渡地帶。考慮到各項因素，包括位置優勢、盡量善用土地資源、生態／環境方面的考慮因素等，河套地區規劃及工程研究提出發展大綱，建議最大總樓面面積為 120 萬平方米(地積比率為 1.37 倍)，塑造低至中層建築物高度輪廓。政府當局進行了各項技術評估，包括環評、運輸及交通影響評估及雨水排放影響評估，以確定有關發展在技術上可行。在研究進行期間，政府當局舉行了兩個階段的公眾參與活動；
- (e) 該分區計劃大綱圖和建築物高度輪廓是以獲批准的環評報告為依據，亦考慮了發展項目對周邊地區生態造成的影響。在河套地區規劃及工程研究的公眾參與活動進行期間，公眾人士普遍同意有關發展建議已根據可持續發展的原則，在保育和發展之間取得平衡。環評報告已評估各項環境問題，並根據建

議的發展大綱，提出所需措施，以處理／緩解環境和生態可能受到的不良影響；

- (f) 為了盡量減低對雀鳥飛行路線可能產生的影響，發展項目採用漸進式的建築物高度輪廓。落馬洲河套地區內臨水地區的建築物高度會較低，在較中間的部分建築物高度會上升，以達致錯落有序的建築物高度輪廓，然後建築物高度會往南面的生態區再次遞減，以逐漸過渡；
- (g) 根據該獲批准的環評報告的生態影響評估，有 83% 的雀鳥飛行路線坐落在不受發展影響的部分，不會受到阻礙。預期餘下 17% 的受影響雀鳥飛行路線會改道，雀鳥會改飛到這不受影響地區，以及緩衝區旁較低矮建築物的上空；以及
- (h) 撤除生態區、休憩用地、美化市容地帶、道路、「商業」地帶及「政府、機構或社區」地帶，將有約 38.6 公頃土地(即「其他指定用途」註明「研究與發展、教育及文化與創意產業」地帶等)會用作發展創新及科技園，地積比率約 3 倍，大致與現時大埔的科學園約 2.5 倍的地積比率相若。

41. 劉兆強先生(R4 的代表)指出，規劃署的執管行動未能有效地防止違例發展。二零一五年，有人舉報一宗違例發展個案，有關土地至今仍未恢復原狀。

42. 劉兆強先生(R4 的代表)借助投影片補充說，落馬洲河套地區對面的深圳地區，有 80% 是提供邊境通道設施的低矮建築。至於邊境這方的落馬洲河套地區發展項目所建議的建築物高度，則約為 10 至 14 層高，然後往南面遞減至約 4 層高。他要求把這些高層建築物往南面較中間的部分遷移。

43. 一些委員再提出以下問題：

監察和執管機制

- (a) 如何防止「其他指定用途」註明「生態區」地帶及「自然保育區」地帶內的違例發展或人為干擾；哪個或哪些政府部門將負責有關的執管工作；
- (b) 由於建築物高度是顯示在《說明書》內而非分區計劃大綱圖上，將來如何執行建築物高度限制；
- (c) 誰是准許放寬發展限制(例如放寬建築物高度限制)的當局；

種植蘆葦和保護歐亞水獺

- (d) 重新種植蘆葦是否切實可行；以及
- (e) 建議劃設的「其他指定用途」註明「生態區」地帶和「自然保育區」地帶是否足以保護歐亞水獺，確保牠們不會受到人為干擾。

44. 對於委員上述的提問，粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士作出回應，要點如下：

監察及執管機制

- (a) 「其他指定用途」註明「生態區」地帶與「自然保育區」地帶分別的規劃意向主要是補種蘆葦和保育，第一欄及第二欄的用途有限。豎設圍欄的問題會在詳細設計階段進一步研究。無論如何，若要在「自然保育區」內進行填土／填塘或挖土工程，必須取得城規會的許可。至於生態區的管理問題，該處將由漁護署負責管理；
- (b) 項目倡議者會為落馬洲河套地區的發展擬備總綱圖，當中載列詳細的土地用途及設計詳情，包括獲批准的環評報告建議的環境及生態緩解措施。雖然在環評過程中已確證這些措施在技術上可行，但相關政府部門仍會在詳細設計進一步審核這些措施；

- (c) 現時落馬洲河套地區的土地是政府土地，將於適當時候以契約批出。政府可透過土地契約及《建築物條例》要求的建築圖則，確保在該區進行的發展符合該草圖的詳細規定；以及
- (d) 落馬洲河套地區發展項目的建築物高度輪廓，是獲批准的環評報告內的生態影響評估所訂定的其中一項生態緩解措施，應在環境許可證所規定提交的生態緩解／棲息地創造及管理計劃內訂明。若環境許可證持有人擬改動計劃，必須把修訂計劃提交環保署批核。

45. 環境保護署副署長(1)區偉光先生回應時補充，根據《環境影響評估條例》，環境許可證的條件(包括落實獲批准的環評報告所載關於緩衝區的緩解措施)屬強制條件，《環境影響評估條例》下已有有效的機制執行環境許可證的條件。

46. 對於委員上述的提問，高級自然護理主任(北)張國偉先生作出回應，要點如下：

種植蘆葦及保護歐亞水獺

- (a) 獲批准的環評報告已評估落馬洲河套地區發展可能對哺乳動物(特別是歐亞水獺)的生態連繫造成的影響。劃作「自然保育區」地帶的舊深圳河河曲及毗鄰的「其他指定用途」註明「生態區」地帶會保留供歐亞水獺活動。「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存舊深圳河河曲現有天然景觀、生態特色及其附帶的沿岸植物(該處為歐亞水獺所使用)。「其他指定用途」註明「生態區」地帶將提供蘆葦叢和沼澤，以補償因發展落馬洲河套地區而失去的生境，並為歐亞水獺提供覓食之地及活動走廊，連接落馬洲河套地區東面和西面具重要生態價值的「其他指定用途」註明「生態區」地帶亦可為歐亞水獺提供棲息／生產巢穴的地方。根據獲批准的環評報告的生態影響評估，歐亞水獺所受的影響會極微；以及

- (b) 現時由漁護署管理的政府其他蘆葦種植計劃，證明重新種植蘆葦是可行的。

47. 劉兆強先生(R4 的代表)借助投影片補充說，必須有適當的環境才能種植蘆葦，從而為歐亞水獺提供天然生境。鹹淡水的潮間區是最適宜蘆葦生長的環境。蘆葦叢長成約需時三年。蘆葦叢亦可成為雀鳥的覓食地方。在「休憩用地」地帶以木板路作通道讓公眾享用，可能會令雀鳥受到人為干擾。

48. 一些委員再提出以下問題：

交通連繫

- (a) 前往落馬洲河套地區發展項目的交通如何，以及是否會建造連接路通往現有公路；
- (b) 有沒有足夠的泊車位；

環保措施

- (c) 落馬洲河套地區內會否有任何環保措施；

創新及科技園項目的推行和營運

- (d) 誰負責未來創新及科技園的管理／營運；
- (e) 政府將如何批出土地以發展創新及科技園；
- (f) 獲邀進駐創新及科技園的公司是否與濕地保育有關；
- (g) 是否有任何吸引更多本地研究員到園內工作的政策，以及如何為他們提供一個具創意的環境；以及
- (h) 創新及科技園的發展時間表為何。

49. 對於委員上述的問題，土木工程拓展署總工程師／新界西 1 劉永錦先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 落馬洲河套地區會經由西面連接路連接周邊地區。待擴闊／改善現有落馬洲路及下灣村東路後，西面連接路會把落馬洲河套地區的西部連接至新田公路。隨着下灣村東路及落馬洲路的擬議改善方案落實後，預計西面連接路可應付落馬洲河套地區第一期發展所產生的額外交通。然而，當落馬洲河套地區的發展全面落成後，依照西面連接路的已規劃容量，預計無法單靠該連接路吸納新增的交通。就此，分區計劃大綱圖顯示可能增闢東面連接路，以連接古洞北新發展區的擬議道路網。當局會根據《環境影響評估條例》另行進行環評研究，以確定擬議東面連接路在環境上是否可以接受；
- (b) 建議闢設一條專門連接落馬洲河套地區及港鐵落馬洲站的直接道路。該條直接道路會以高架形式跨越現有落馬洲支線高架橋旁邊的新深路；

環保措施：

- (c) 在落馬洲河套地區闢設「泊車轉乘」設施，有助減少落馬洲河套地區的區內車輛交通。為實現綠色社區，該地區的公共運輸循環線或會引入路面環保運輸模式，但有待進一步研究；
- (d) 為了在落馬洲河套地區提倡步行和以單車代步，當局計劃闢設主要的行人和單車徑；以及
- (e) 考慮在落馬洲河套地區內採取的其他環保措施包括使用再生能源(例如太陽能 and 風力發電)，以及循環再用經該區污水處理廠處理的污水等等。

50. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士補充說，已在落馬洲河套地區的東西兩面入口預留了兩個運輸總站暨地庫停車場。

51. 創新科技署副署長黃宗殷先生作出回應，要點如下：

創新及科技園項目的推行及營運

- (a) 為了在落馬洲河套地區推行創新及科技園發展項目，科技園公司將成立一家全資擁有的附屬公司(項目倡議者)，負責創新及科技園的整體策劃、發展及營運。香港特區政府會把落馬洲河套地區已平整的土地租予科技園公司／其附屬公司以發展創新及科技園，並提供政策支援。雖然已確定該落馬洲河套地區發展項目在技術上可行，但科技園公司／其附屬公司仍會作進一步研究，擬備創新及科技園發展項目的總綱圖，並訂明分期發展計劃／時間表、詳細土地用途及詳細建築設計建議；
- (b) 創新及科技園將會發展三項主要用途：科技研發、高等教育和文化創意產業用途，並設有其他配套設施和基建設施；
- (c) 創新及科技園的營運模式主要會依循大埔科學園現時的做法。科技園公司甄選科技公司時，會採用與科學園相若的既定做法，即科技園公司附屬公司的董事局會訂制甄選入園公司的準則；
- (d) 促進創新科技的政策應同時涵蓋硬件設施和軟件支援兩個範疇。就硬件設施而言，應善用落馬洲河套地區的策略性位置，以加強香港與深圳的合作。根據香港現有的研究實力和發展需要，可考慮的具發展潛力範疇包括機械人技術、生物醫藥、智慧城市及金融科技。預期創新及科技園可為香港、內地和海外研究人員提供更多空間和機會，並會爭取與本地大學及內地和海外的研究機構合作；以及
- (e) 科技園公司及其附屬公司現正擬備總綱圖。政府的目標是在約兩個月內，就前期工程及第一期地盤平整工程的詳細設計和建造，向立法會尋求撥款。

52. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士在回應時表示，土木工程拓展署負責落馬洲河套地區和周邊地區的地盤平整、土地除污、環境緩解和基建設施工程的詳細設計和推行。該署已就擬議生態區的設計事宜諮詢環保團體。

53. 譚凱邦先生(C1 及 C3 的代表)在回應時表示關注科技園公司附屬公司的創新及科技園董事局或會由多位內地代表組成，他們可能會主導決策過程。

54. 鑑於委員再沒有提問，主席表示聆聽會程序已經完成。城規會會在所有申述人／提意見人或他們的代表離席後商議有關的申述，稍後會把其決定通知申述人／提意見人或他們的代表。主席多謝申述人／提意見人及他們的代表和政府的代表出席會議。他們此時離席。

[張孝威先生、潘永祥博士及黎庭康先生在答問環節進行期間離席。]

商議部分

55. 主席概述申述的主要內容，並請委員提出意見。

分區計劃大綱圖的背景和性質

56. 關於分區計劃大綱圖的背景，規劃署署長李啟榮先生提出以下要點：

- (a) 二零零九年六月，政府委託顧問進行河套地區規劃及工程研究，以為落實落馬洲河套地區發展制訂規劃和發展大綱。落馬洲河套地區的建議發展大綱圖於二零一三年敲定。環保署署長於二零一三年十月批准有關的環評報告(東面連接路的部分除外)，並於二零一三年十一月發出環境許可證；
- (b) 二零一七年一月，香港和深圳兩地政府簽署《關於港深推進落馬洲河套地區共同發展的合作備忘錄》。土木工程拓展署和規劃署隨即於二零一七年進行技術檢討，確定現時的落馬洲河套地區發展建議在技術上可行；
- (c) 政府會負責興建基礎設施及進行地盤平整工程，而科技園公司／其附屬公司作為創新及科技園項目倡議者，則會負責興建創新及科技園的上蓋建築；

- (d) 項目倡議者會制訂總綱圖，並會稍後向立法會尋求撥款；以及
- (e) 政府根據河套地區規劃及工程研究的建議，草擬該分區計劃大綱圖。現階段只制訂了落馬洲河套地區發展的概括規劃大綱，設計詳情則尚未敲定。環評報告已研究及評估落馬洲河套地區發展可能對環境及生態造成的影響，而且根據《環境影響評估條例》，環保署署長有法定執法權力確保環境許可證持有人落實環境許可證的規定。有見及此，該分區計劃大綱圖旨在提供概括規劃大綱，同時為日後的項目倡議者在詳細設計階段擬備總綱圖的工作預留足夠彈性。

57. 一名委員認為，落馬洲河套地區發展的圖則制訂過程與西九文化區(下稱「西九」)發展的圖則制訂過程相似。另一名委員認為，應參考城規會先前就有關南生圍綜合住宅發展及濕地保育建議的規劃申請所作的決定。

58. 規劃署署長李啟榮先生表示，落馬洲河套地區的發展過程與西九的發展過程相似。西九文化區管理局(在《西九文化區管理局條例》下成立的法定機構)根據西九的主題和一些概括的設計概念，擬備了發展圖則作為落實西九發展的基礎。至於南生圍先前的規劃申請，沒有獲批准的環評報告以確定有關發展從環境影響角度是可以接受的。

運輸連繫與地標

59. 一些委員擔憂擬議的運輸網絡不足以支援日後落馬洲河套區的發展，單靠西面連接路可能無法負荷該區日後的交通量。他們亦擔憂該區和落馬洲河套地區的跨境運輸服務不足，並預期日後有需要改善往返深圳的交通。

60. 一名委員認為，未必需要為落馬洲河套地區的發展設立《說明書》圖則標示的三個擬議地標。規劃署署長李啟榮先生表示，根據分區計劃大綱圖的《說明書》，設立該等地標的目的是標示落馬洲河套地區發展項目的各個入口。

對緩衝區的管制

61. 一些委員擔心，在分區計劃大綱圖的《說明書》訂明對建築物高度和緩衝區的管制，未必能如在分區計劃大綱圖的圖則上訂明該等管制般有效。一些委員亦關注可能需要把緩衝區劃為特定的用途地帶，但認為把緩衝區部分地方劃為「休憩用地」地帶做法恰當。另外，把落馬洲河套地區東北部的變電站和污水處理廠分別劃為「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶或會影響緩衝區的完整。

62. 環境保護署副署長(1)區偉光先生表示，環境許可證已訂定適當的條件，這些條件屬法定規定，項目倡議者必須遵從。區先生進一步指出，根據環評報告，緩衝區的功能主要是盡可能減少自然生境受到人為干擾。在緊貼生態區界線的闊 25 米範圍內植樹作為屏障，而且規定不得進行發展，已足以發揮其緩衝功能。根據獲批准的環評報告內的生態影響評估，在距離生態區較遠的闊 25 米範圍內可進行發展。雖然變電站和污水處理廠有部分範圍會坐落在落馬洲河套地區東北部的緩衝區內，但舊深圳河河曲、「自然保育區」地帶和生態區會組成一個延綿闊 300 至 500 米不受干擾的自然生境，足以在生態上把落馬洲河套地區與其周邊一帶連繫起來。環評報告已確定發展建議(包括在有關地點興建變電站和污水處理廠)可行。

63. 委員備悉《環境影響評估條例》可有效監控環境許可證持有人是否遵從環境許可證的條件，而且分區計劃大綱圖的《說明書》已清楚訂明在緊貼生態區界線的闊 25 米範圍內不得進行發展。有見及此，委員大致同意已有足夠措施保護緩衝區。

對建築物高度的管制

64. 關於建築物高度限制，規劃署署長李啟榮先生表示，在制訂落馬洲河套地區的建築物高度輪廓時考慮了兩個主要因素：a) 盡量減低對雀鳥飛行路線可能產生的影響，因此，把落馬洲河套地區發展項目的最高建築物高度限為大約 12 層；以及 b) 為免視覺上過於單調，建議採用漸進式的建築物高度輪廓。在分區計劃大綱圖的《說明書》(而非《註釋》)訂明建議的建築物高度輪廓，是為了讓項目倡議者可在詳細設計階段對於日

後發展項目的設計享有更大彈性。項目倡議者必須提交總綱圖予地政總署署長審批，而在審批過程中，地政署署長會顧及各項規劃上須考慮的因素，包括分區計劃大綱圖的《說明書》所載的規劃考慮因素。因此，已有足夠管制確保項目倡議者會遵從分區計劃大綱圖的《說明書》訂明的建築物高度輪廓。

對詳細設計的管制

65. 地政署助理署長(區域 3)陳永堅先生表示，項目倡議者須把總綱圖提交地政總署審批。根據現行做法，該總綱圖會送交相關政府部門(包括規劃署和運輸署等)傳閱，以徵詢意見。如有需要，可要求項目倡議者先諮詢城規會，然後才把總綱圖呈交地政總署署長審批。

66. 一些委員認為，制訂該分區計劃大綱圖是為了建設創新及科技園，以推動創新與發明，因此該分區計劃大綱圖應提供概括的土地用途大綱，讓日後發展項目的設計享有一定程度的彈性。一些委員亦察悉，環境方面的事宜主要由環保署署長根據《環境影響評估條例》監察及規管，而日後發展項目的詳細設計則會通過根據土地契約提交予地政總署署長審批的總綱圖受到監管。儘管如此，委員大致同意應請項目倡議者日後擬備總綱圖時諮詢城規會，讓城規會能監察落馬洲河套地區的詳細設計是否符合規劃意向。經進一步商討後，城規會同意，請項目倡議者諮詢城規會後，才把總綱圖呈交地政總署署長審批，俾使項目倡議者在擬備總綱圖時會考慮城規會委員對落馬洲河套地區發展所提出的意見，同時地政總署署長在審批該總綱圖過程中亦會考慮城規會提出的有關意見。

67. 經商議後，城規會備悉 R1 表示支持的意見，並決定不接納 R2 至 R8 的申述。城規會亦同意不應順應這些申述修訂該分區計劃大綱草圖，理由如下：

「整體

- (a) 在擬備該分區計劃大綱圖時，城規會已考慮所有相關的規劃因素，包括保育事宜。該分區計劃大綱圖旨在利便在落馬洲河套地區發展創新及科技園，以配合香港的經濟發展需要。根據獲批准的環評報

告，發展落馬洲河套地區在環境方面可以接受(R2至R6)；

生態走廊和雀鳥飛行路線

- (b) 獲批准的環評報告已研究及評估發展落馬洲河套地區可能對生態連繫和雀鳥飛行路線造成的影響。根據獲批准的環評報告，隨着採用低層至中層建築物高度輪廓以充分顧及該區的生態和環境因素、闢設面積約 12.8 公頃的補償生態區、劃設闊 50 米的緩衝區，以及採取其他適當的緩解措施，落馬洲河套地區發展不會對生態造成嚴重不良影響(R2、R3 及 R4)；

毗連生態區的緩衝區

- (c) 根據獲批准的環評報告，生態區(而非緩衝區)用作補償失去的蘆葦沼澤和淡水沼澤。須闢設緊鄰生態區的緩衝區，以緩解發展項目在視覺和噪音干擾方面所造成的影響。獲批准的環評報告已評估和建議合適的緩衝區的長度和闊度，以緩解對生態區可能造成的影響(R2至R8)；
- (d) 緩衝區本身不具高度生態價值，只限作低密度和低層發展，以及進行靜態的康樂活動，並會栽種適當植物作為屏障。把緩衝區劃為保育地帶的建議並不恰當。《環境影響評估條例》及就該區發出的環境許可證對環境方面的規定(包括緩衝區的發展限制)將施行法定管制(R2至R8)；

保留現有蘆葦叢

- (e) 根據獲批准的環評報告，生態區足以補償失去的蘆葦叢。美化市容地帶內的現有蘆葦叢將會保留，並與休憩用地的設計融合。沒有規劃理據支持把現有蘆葦叢所在地改劃為保育地帶(R2)；

東面連接路

- (f) 《說明書》載有擬建的東面連接路的資料，以增進市民對落馬洲河套地帶發展的了解。政府當局會檢討交通情況，並另行進行環評研究，以決定是否需要和是否興建擬議的東面連接路(R2)；以及

周邊地區的發展壓力

- (g) 落馬洲河套地區周邊的魚塘分別坐落在新田分區計劃大綱圖上的「自然保育區」地帶和馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖上的「自然保育區(1)」地帶。這些地帶的規劃意向，是保存濕地和魚塘的生態價值。任何人沒有城規會的規劃許可，不得進行填土／填塘工程(R2及R5)。」

[黃仕進教授、伍穎梅女士、霍偉棟博士、楊偉誠博士和廖迪生教授在商議部分進行期間離席。]

[會議小休約 10 分鐘。]

[黃令衡先生、符展成先生、鄒桂昌教授、黎慧雯女士、李美辰女士、邱浩波先生、雷賢達先生、廖凌康先生、黃幸怡女士、區偉光先生及關偉昌先生此時離席。]

[侯智恒博士此時到席。]

港島區

議程項目 4

[公開會議]

《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》的建議修訂
(城市規劃委員會文件第 10340 號)

[此議項以廣東話進行]

68. 秘書報告，為執行涉及兩宗分別由希慎興業有限公司(下稱「希慎公司」)及其附屬公司(統稱「希慎集團公司」)以及 Excelsior Hotel (BVI) Limited(下稱「怡東酒店」)提出的

司法覆核的法庭命令，當局於檢討《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》後制訂建議修訂。下列委員已就此議項申報利益，因為在銅鑼灣區擁有物業；及／或與希慎公司、怡東酒店的附屬公司(包括怡和集團公司(下稱「怡和集團」)、香港置地有限公司(下稱「置地公司」)及文華東方酒店)；及／或創建香港(即就希慎公司及怡東酒店對《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》所提申述的提意見人)有關聯：

- | | |
|----------------|-------------------------------------------|
| 甯漢豪女士
(主席) | — 與配偶於樂活道共同擁有一個自住單位及一個泊車位 |
| 黃幸怡女士 | — 為美心集團公司(怡和集團的附屬公司)的前僱員，以及於大坑光明臺擁有一個自住單位 |
| 馮英偉先生 | — 為怡和集團的前僱員 |
| 何安誠先生 | — 目前與希慎公司及置地公司有業務往來，以及本身認識創建香港的共同創辦人兼行政總裁 |
| 符展成先生 | — 目前與置地公司有業務往來 |
| 張國傑先生
黎庭康先生 |] 其公司目前與怡和集團、置地公司
] 及文華東方酒店有業務往來 |
| 廖凌康先生 | — 過往與希慎公司及置地公司有業務往來 |
| 林光祺先生 | — 其配偶於加路連山道擁有一個單位 |
| 李國祥醫生 | — 與配偶於大坑道 1 號共同擁有一個單位 |
| 黎慧雯女士 | — 其配偶於大坑春暉臺擁有一個單位 |
| 余烽立先生 | — 於灣仔司徒拔道擁有一個單位 |

- 劉興達先生 — 其辦公室位於銅鑼灣
- 關偉昌先生 — 其近親於比華利山擁有一個單位
(民政事務總署
總工程師(工程))
- 陳永堅先生 — 其近親於銅鑼灣擁有一個單位
(地政總署助理
署長(區域3))
- 胡潔貞女士 — 於大坑道擁有一個自住單位
(秘書)

69. 委員備悉，李國祥醫生、梁慶豐先生、張國傑先生、何安誠先生及馮英偉先生因事未能出席會議。委員亦備悉，黃仕進教授、符展成先生、黎庭康先生、黃幸怡女士、黎慧雯女士、廖凌康先生及關偉昌先生已離席。

70. 由於主席、林光祺先生、余烽立先生、劉興達先生、陳永堅先生及秘書的物業並非直接望向建議修訂所涉的地點／並不受建議修訂影響，因此會議同意他們可留在席上。

71. 秘書報告，當局於二零一七年十一月十六日收到希慎集團公司及怡東酒店的法律代表的兩封信件。希慎公司及怡東酒店提出要求，就城市規劃委員會(下稱「城規會」)對《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》的建議修訂及其後就申述進行的聆訊，城規會應獲告知其對此同意，以便執行法庭判決。希慎公司及怡東酒店表示可能會於經修訂的分區計劃大綱草圖刊憲後，在法定公布期內藉書面申述對建議修訂提出意見及就進一步修訂提出建議。

72. 秘書亦請委員留意收到灣仔區議員楊雪盈女士的來信，該信已於會上呈閱。楊女士對分區計劃大綱圖的建議修訂可能會帶來負面的交通及通風影響表示關注。會議備悉，在經修訂的分區計劃大綱草圖公布後，公眾可根據《城市規劃條例》(下稱「《條例》」)的規定就分區計劃大綱草圖提交申述書。

簡介和提問部分

73. 下列政府的代表及顧問此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

- 顧建康先生 — 規劃署港島規劃專員
- 蘇震國先生 — 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境
- 黎惠珊女士 — 規劃署高級城市規劃師／港島 2

運輸署

- 胡建國先生 — 運輸署高級工程師／灣仔

顧問

- 何啟章先生 — 空氣流通評估顧問

74. 主席請規劃署的代表向委員簡介文件內容。

75. 規劃署港島規劃專員顧建康先生及總城市規劃師／城市設計及園境蘇震國先生借助投影片並按城市規劃委員會文件第 10340 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介建議修訂，包括有關背景、《可持續建築設計指引》對建築物輪廓的一般影響、現時分區計劃大綱圖的建築物高度概念、擬議的建築物高度限制、空氣流通專家評估的結果、行人路擴闊、視覺考慮因素以及政府對希慎公司及怡東酒店原本申述的回應。

[簡兆麟先生於規劃署港島規劃專員及總城市規劃師／城市設計及園境作出簡介時離席。]

76. 由於規劃署的代表已完成簡介，主席隨即請委員提出問題和意見。

法庭的裁決

77. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 法庭有否要求在施加發展限制時，分區計劃大綱圖或《建築物(規劃)規例》准許的地積比率或總樓面面積不應受到負面影響；以及
- (b) 除《可持續建築設計指引》外，為分區計劃大綱圖制訂發展限制時，是否要考慮可能會影響個別用地的發展密度的其他政府規定／限制。

78. 港島規劃專員顧建康先生就委員的提問作出回應，要點如下：

- (a) 根據法庭的判決，為分區計劃大綱圖釐定發展限制時，大致上應考慮《可持續建築設計指引》對發展密度的影響。法庭並沒有表示施加發展限制時，不能對有關用地根據《建築物(規劃)規例》所核准的發展密度造成負面影響；
- (b) 法庭認為，城規會在釐定發展限制時，不可能依賴略為放寬限制的機制作為考慮因素之一及作為拒絕申述的主要理由；以及
- (c) 在製圖過程中，一般的做法是在制訂建築物高度限制時，考慮分區計劃大綱圖、《建築物(規劃)規例》及／或土地契約所准許的地積比率／總樓面面積；

79. 規劃署署長李啟榮先生補充說，法庭認為城規會有權對分區計劃大綱圖施加發展限制，例如建築物高度限制、非建築用地、建築物間距及後移規定。法庭裁定《可持續建築設計指引》是制訂發展限制時的相關考慮因素，而當局曾因應這個裁決檢討有關發展限制，並基於該檢討及經修訂的假設而提出建議修訂。雖然城規會無須確保發展限制不會對土地擁有人的物業權造成負面影響；但若然如此，便須有規劃理據支持，並經由城規會審慎考慮。主席表示，委員應考慮從規劃及城市設計方面來看，擬議放寬建築物高度限制以顧及《可持續建築設計指引》的規定，是否可以接受。

擬議建築物高度限制

80. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 除銅鑼灣分區計劃大綱圖外，是否需要評估《可持續建築設計指引》的影響而對其他分區計劃大綱圖作出修訂；
- (b) 基於哪些主要假設及考慮因素而得出經修訂的建築物高度限制；
- (c) 有否評估《可持續建築設計指引》對分區計劃大綱圖上個別樓宇的影響；以及
- (d) 商業及「其他指定用途」註明「混合用途」用地的建築物高度限制為主水平基準上 135 米，在考慮《可持續建築設計指引》及經修訂的假設後，有關限制是否僅僅足夠達到《建築物(規劃)規例》的最高發展密度，還是足夠有餘。

81. 港島規劃專員顧建康先生及總城市規劃師／城市設計及園境蘇震國先生借助投影片回應委員的提問，要點如下：

- (a) 當局因應法庭命令作出跟進，檢討分區計劃大綱圖的所有商業、「其他指定用途」註明「混合用途」及「住宅(甲類)1」用地的發展限制，包括建築物高度限制及非建築用地／建築物間距的規定，當中考慮了《可持續建築設計指引》的影響及一般情況下的准許發展密度；
- (b) 根據法庭就希慎公司的司法覆核所頒布的命令，除銅鑼灣分區計劃大綱圖外，當局亦會檢討灣仔分區計劃大綱圖。規劃署會逐步檢討與司法覆核有關的其他分區計劃大綱圖的建築物高度限制及非建築用地／建築物間距規定；
- (c) 關於銅鑼灣分區計劃大綱圖，當局已根據一系列發展參數及最新的假設(包括地盤水平、建築物類別、《建築物(規劃)規例》就各地盤分類所准許的地積比率及上蓋面積、總樓面面積寬免、平台高度、樓

層高度、於地庫闢設停車場及設置隔火層的規定)，檢討有關用地的建築物高度限制。大致上發現，對商業／「其他指定用途」註明「混合用途」用地及「住宅(甲類)」用地中實施《可持續建築設計指引》中建築物後移及建築物間距規定的地盤而言，所需要的建築物最少高度分別為主水平基準上 135 米及主水平基準上 100 米，這已足夠容納《建築物(規劃)規例》所准許的地積比率／總樓面面積；以及

- (d) 就《建築物(規劃)規例》所界定的甲類地盤而言，對於根據最新假設的情況下實施《可持續建築設計指引》的規定的典型商業樓宇，其估計建築物高度規定約為 130 米。考慮到現有地盤水平(主要約為主水平基準上 5 米)，主水平基準上 135 米的建築物高度僅僅足夠容納甲類地盤的准許最高發展密度。至於乙類和丙類地盤的商業樓宇，估計主水平基準上 131 米及主水平基準上 127 米的建築物高度會足夠。因此，由於商業及「其他指定用途」註明「混合用途」用地的擬議建築物高度為主水平基準上 135 米，因此大致上應足夠容納《建築物(規劃)規例》下所有商業樓宇的准許發展密度；而基於不同的地盤分類，一些用地在設計上享有的靈活性可能會稍多。

82. 規劃署署長李啟榮先生補充說，根據檢討，分區計劃大綱圖現有的非建築用地及建築物間距規定在空氣流通方面的效能亦已重新評估。最新的空氣流通評估建議，非建築用地及建築物間距規定應於合適地點實施，確保最少有 15 米闊的間距，以連接及促進對區內有重要作用的主要氣道的空氣流動，例如記利佐治街及糖街。至於主要對區內的風環境有效益的非建築用地及建築物間距規定則可以刪除，因為其作用與《可持續建築設計指引》提倡的建築物後移及建築物間距措施相似。

《可持續建築設計指引》的應用

83. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 擬議建築物高度限制會否適用於不擬根據《可持續建築設計指引》申請總樓面面積寬免的用地／建築物；
- (b) 放寬建築物高度限制及採用《可持續建築設計指引》的措施在規劃上有何好處；以及
- (c) 放寬建築物高度限制的建議能否鼓勵更多建築物採用《可持續建築設計指引》的措施。

84. 蘇震國先生借助投影片及三維電腦模型回應委員的提問，要點如下：

- (a) 擬議的建築物高度限制將會適用於相關土地用途地帶的所有用地，而遵從《可持續建築設計指引》的規定並無任何先決要求。不過，在每年平均就新建樓宇審批的約二百分建築圖則當中，有超過一百個私人項目已根據香港綠色建築議會的綠建環評(BEAM PLUS)計劃註冊，而根據《可持續建築設計指引》(APP-151 及 APP-152)，這是就環保／適意設施及非強制性／非必要機房及設備申請總樓面面積寬免的先決條件之一。因此，估計約有一半新的私人建築發展將會遵從《可持續建築設計指引》的規定；
- (b) 一般而言，住宅發展及大型商業發展會較希望取得這些總樓面面積寬免(例如住宅康樂設施、住宅樓宇露台及非住用發展較高的淨空高度／空間)，而小型商業發展在這方面的動力則相對較低。另外，新的出售用地或土地契約修訂／換地的土地契約條款將會加入適當的《可持續建築設計指引》的規定；
- (c) 正如最新的空氣流通評估所確定，於高廈林立及街道狹窄的地區，例如銅鑼灣，風難以由天台吹至街上。建築物高度不再是影響行人風環境的唯一重要因素，更加重要的考慮因素是《可持續建築設計指引》所提倡降低地面覆蓋範圍並增加建築物低層通透度的建築設計措施，以及如分區計劃大綱圖所指

定提供有效的風道(例如街道網)以助氣流由盛行風的方向流通。關於建築物體積的問題，應注意的是，一般而言，為實施《可持續建築設計指引》的規定，只要在高層增加額外兩層就足以容納自較低樓層移走的總樓面面積。環保／適意設施及非強制性／非必要機房及設備的總樓面面積寬免整體上限為 10%，而只有地下停車場的總樓面面積可全部獲得寬免；以及

- (d) 放寬建築物高度限制的建議會令日後的發展在採用各種良好建築設計措施時有足夠的靈活性，從而改善特別是行人高度的整體建築環境。實施《可持續建築設計指引》的措施有助降低地面覆蓋範圍及增加建築物的通透度，令視野更為開揚、改善視覺景象、增加空氣流通及有助闢設更多綠化設施。利園一期發展項目把前臨的希慎道的地方擴闊並種植樹木及用作行人通道，就是一個好例子。假以時日，憑藉政府、香港綠色建築議會與業界的共同努力，預期符合《可持續建築設計指引》的新建築物會逐漸增加；長遠而言，一般的行人及建築環境將會改善，從城市設計的角度實屬理想。

視覺影響

85. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 是否規定須保留銅鑼灣後面的山脊線；
- (b) 根據電腦合成照片(圖 H-7a 及 H-7b)，是否有建築物突出山脊線之上；以及
- (c) 增加建築物高度限制的建議對梯級式建築物高度概念有何影響。

86. 顧建康先生及蘇震國先生借助投影片及三維電腦模型回應委員的提問，要點如下：

- (a) 為保護維港兩岸的重要山脊線／山峰和山巒的景觀，從主要的瞭望點望向的山脊線應維持一個 20% 不受建築物遮擋地帶。紅磡海濱長廊(圖 H-7a 所顯示)並非城市設計指引所挑選的主要瞭望點。如根據尖沙咀瞭望點(香港文化中心)製作的電腦合成照片(圖 H-7b)所顯示，建議放寬的建築物高度限制不會影響須保護的山脊線景觀，亦不會令建築物侵佔 20% 不受建築物遮擋的地帶。儘管建議放寬的建築物高度限制可能會削減景觀的開揚度，並輕微影響原本的梯級式建築物高度概念，但放寬建築物高度限制後，整體的建築物高度輪廓與四周的景觀並非不相協調；
- (b) 電腦合成照片中顯示為棕色的建築物，其建築圖則是於分區計劃大綱圖設定建築物高度限制前所核准的。雖然其後分區計劃大綱圖為該些用地施加了較低的建築物高度限制，但該些建築物在電腦合成照片中被視為已承諾興建的發展項目；
- (c) 由於根據建議，沿岸的商業及「其他指定用途」註明「混合用途」用地的建築物高度限制將會增加至主水平基準上 135 米，倘要維持梯級式高度輪廓，內陸地區的建築物高度限制就可能要放寬至最少主水平基準上 155 米。有關建築物高度限制的增加並無必要，因為其營造的梯級式高度效果並不明顯，亦不會有助街道水平的空氣流通。至於大坑區的「住宅(甲類)1」用地，原本四層的梯級式高度輪廓將會變為三層，從城市設計的角度屬於可以接受；
- (d) 根據目前的方案，倘「商業」及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 100／110／130 米增加至主水平基準上 135 米，按照之前的建築物高度管制，梯級式高度輪廓的變化將無可避免地減少，但將會令日後的發展在遵從《可持續建築設計指引》方面更具設計彈性，從而改善整體建築物的通透度及行人環境的視覺景象。以銅鑼灣般人煙稠密的城市核心而言，擬

議建築物高度限制可以被視為眾多不同的城市設計考慮因素中的一個取捨。整體而言，放寬建築物高度限制的建議不會造成無法接受的視覺影響；以及

- (e) 香港的已建設環境並非僅由建築物高度限制所塑造，而是充滿變化，並由建於不同時期有不同體積、高度、布局、發展規模、建築風格及外牆設計的建築物所構成。凡此種種締造了香港現時錯落有致的輪廓線及吸引的形象。

後移規定

87. 一名委員詢問，有否就軒尼詩道提出任何後移規定的建議，以舒緩擠迫的行人環境。顧建康先生回應說，根據現時的銅鑼灣分區計劃大綱草圖，有需要改善行人流動及步行環境的地區都設有後移規定。另外，為改善銅鑼灣的行人環境，當局實施了其他措施，包括在周末把白沙道及東角道劃為行人專用區。運輸署高級工程師／灣仔胡建國先生補充表示，在設定後移規定時，為了令「商業」地帶的行人路最少有 3.5 米闊，當局亦考慮了多項因素，包括《香港規劃標準與準則》的建議、人流及步行環境、街頭活動以及珍貴的土地資源。雖然分區計劃大綱草圖並無就軒尼詩道納入額外的後移規定，但相關部門現正研究利用地下空間及發展隧道系統的可行性，從而改善街道水平的行人環境。

公布建議修訂

88. 一名委員詢問，分區計劃大綱草圖的建議修訂獲城規會同意或不獲同意後的程序為何。顧建康先生表示，倘經修訂的分區計劃大綱草圖獲城規會同意，就會根據《條例》第 7 條公布，而公眾人士可就建議修訂提交申述書和意見書。城規會於考慮有關申述和意見後，可考慮是否對分區計劃大綱草圖提出進一步修訂。主席補充說，倘城規會決定不在現階段公布經修訂的分區計劃大綱草圖，視乎委員在會上的意見，規劃署將會重新審視建議修訂，以便回應委員的意見，然後重新提交予城規會考慮。

[劉興達先生於此時離席。]

89. 委員的意見如下：

- (a) 支持實施《可持續建築設計指引》的措施，以改善整體的建築物的通透度及行人環境；
- (b) 放寬建築物高度限制的建議如何兼顧《可持續建築設計指引》措施的好處及其他規劃考慮因素，應有更詳細的解釋；
- (c) 儘管擬議的建築物高度限制要為建築設計提供靈活性，避免出現單調乏味的建築物高度及建築形式，但在釐定經修訂的發展限制時，應審慎評估放寬建築物高度限制的建議可能帶來的負面視覺影響；
- (d) 儘管現時對建議修訂並無強烈的反對意見，但在規劃方面應有理據支持放寬建築物高度限制的建議，包括視覺影響和城市設計考慮因素。倘於考慮《可持續建築設計指引》後，從地區規劃及城市設計的角度看，所增加的建築物高度顯得不可接受，則有關的建築物高度限制就可能需要檢討；
- (e) 於實施經修訂的建築物高度限制後，任何進一步增加建築物高度的建議，只應按倡議者所提供發展方案的個別情況來考慮；以及
- (f) 根據電腦合成照片所顯示，從紅磡海濱長廊及尖沙咀(香港文化中心)望去，放寬建築物高度限制的建議顯然造成視覺影響，特別是由海旁附近的低矮建築物所形成的梯級式高度概念已不再明顯可見。有關顯示可能造成視覺影響的簡介資料，須予以改善。

90. 經商議後，城規會決定不在現階段根據《條例》第 7 條公布經修訂的分區計劃大綱草圖，以待規劃署提供進一步資料以作支持，並把建議修訂重新提交城規會考慮。

91. 主席多謝政府的代表及顧問出席會議。他們全部於此時離席。

荃灣及西九龍區

議程項目 5

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TWW/112
擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的荃灣汀九第 399 約
地段第 425 號的地積比率限制，以作准許的屋宇發展
(城市規劃委員會文件第 10357 號)

[此議項以廣東話進行]

92. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為他們在荃灣西地區擁有物業或與擔任申請人顧問的其中一間公司啓傑建築顧問有限公司(下稱「啓傑公司」)有業務往來：

梁慶豐先生	—	其配偶在深井碧堤半島擁有一項物業
張國傑先生]	其公司目前與啓傑公司有業務往來
黎庭康先生]	

93. 委員備悉，梁慶豐先生及張國傑先生因事未能出席會議，而黎庭康先生已離席。

94. 秘書向委員簡報，二零一七年十一月三日，申請人的代表致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)，要求城規會延期至下一次會議(即二零一七年十二月一日)才對有關覆核申請作出決定，因為申請人需要更多時間就擬議沿岸公共行人路會見康樂及文化事務署(下稱「康文署」)。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

95. 委員備悉，有關延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引有關「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所載的延期準則(規劃指引編號 33)，即申請人需要更多時間就規劃建議與康文署聯絡。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。

96. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定。城規會亦同意，這宗覆核申請須在下一會議(即二零一七年十二月一日)提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

沙田、大埔及北區

議程項目 6

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TKLN/6

在劃為「康樂」地帶及「綠化地帶」的打鼓嶺松園下第78約地段第387號B分段餘段(部分)經營臨時零售商店及食堂，並闢設附屬寫字樓(為期三年)

(城市規劃委員會文件第10358號)

[此議項以廣東話進行。]

97. 秘書向委員簡報，申請人於二零一七年十月二十四日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)，要求城規會延期兩個月就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

98. 委員備悉申請人要求延期的理據符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(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進一步資料，以回應政府部門的意見，而且申請人亦非要求無限期押後，而即使延期，也不會影響其他所涉各方的利益。

99. 經商議後，城規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。如申請人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，這宗覆核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。

程序事項

議程項目 7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/15A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 10362 號)

[此議項以廣東話進行。]

100. 秘書報告，由於香港哥爾夫球會(下稱「該球會」)的粉嶺哥爾夫球場和香港賽馬會(下稱「賽馬會」)的雙魚河鄉村會所位於所涉分區計劃大綱草圖各申述地點附近，以下委員已就此議項申報利益，因為他們是該球會及／或賽馬會的會員、他們負責的項目曾獲賽馬會支持／資助，或他們與方利集團有限公司(下稱「方利公司」)(R2)或 Mary Mulvihill 女士(R3)有關聯：

- | | | |
|-------|---|--------------------------------------------|
| 李國祥醫生 | — | 為賽馬會遴選會員及該球會會員 |
| 何安誠先生 | — | 為賽馬會普通會員及該球會會員 |
| 符展成先生 | — | 過往與方利公司有業務往來；以及為賽馬會普通會員 |
| 張國傑先生 |] | 他們的 |
| 黎庭康先生 |] | 公司不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；以及他們為賽馬會普通會員 |
| 林光祺先生 |] | |
| 李美辰女士 |] | |
| 梁慶豐先生 |] | |
| 雷賢達先生 |] | 為賽馬會普通會員 |
| 楊偉誠博士 |] | |
| 簡兆麟先生 |] | |

- | | | |
|-------|---|--------------------------------------|
| 馮英偉先生 |] | |
| 廖凌康先生 |] | |
| 伍穎梅女士 |] | |
| 袁家達先生 | — | 為賽馬會普通會員及香港藝術中心監督團成員，香港藝術中心曾接受賽馬會的捐獻 |
| 邱浩波先生 | — | 其機構的一些項目曾獲賽馬會支持 |
| 廖迪生教授 | — | 為一項由賽馬會慈善信託基金資助的社區項目的首席研究員 |
| 侯智恒博士 | — | 正就他負責的一個項目向賽馬會慈善信託基金申請資助 |

101. 委員備悉李國祥醫生、梁慶豐先生、何安誠先生、張國傑先生及馮英偉先生因事未能出席會議，亦備悉符展成先生、黎庭康先生、李美辰女士、雷賢達先生、楊偉誠博士、簡兆麟先生、廖凌康先生、伍穎梅女士、邱浩波先生及廖迪生教授已離席。由於此議項屬程序性質，無須進行討論，委員同意林光祺先生、袁家達先生及侯智恒博士可留在席上。

102. 秘書簡介文件。二零一七年三月二十四日，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《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/15》(下稱「該草圖」)，以供公眾查閱，期間共收到四份申述書及一份意見書。城規會在二零一七年十月六日根據條例第 6B(1)條考慮有關申述和意見後，根據條例第 6B(8)條，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，草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

103. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/15A》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《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/15A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)，以說明城規會就該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) 同意該最新的《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 8

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 10363 號)

[此議項以廣東話進行。]

104. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為與有關分區計劃大綱草圖的申述人香港觀鳥會(R1)、世界自然基金會香港分會(R2)及創建香港(R6)有關聯：

- | | | |
|-------|---|---------------------------------|
| 侯智恒博士 | — | 為香港觀鳥會會員，曾是世界自然基金會香港分會保育顧問委員會成員 |
| 何安誠先生 | — | 本身認識創建香港共同創辦人及行政總裁 |

105. 委員備悉，何安誠先生因事未能出席會議。由於此議項屬程序性質，毋須討論，委員同意侯智恒博士可留在席上。

106. 二零一七年三月二十四日，《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。城市規劃委員會(下稱「城規會」)共接獲 2 626 份申述書。二零一六年十月二十日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮有關申述後，根據條例第 6B(8)條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可呈交行政長官會同行政會議核准。

107. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1A》及其《註釋》(分別載於文件的附件 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《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1A》的最新《說明書》(載於文件的附件 III)，以說明城規會就該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) 同意該最新的《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 9

[機密項目][閉門會議]

108. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目 10

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

109. 餘無別事，會議於下午五時十五分結束。