

二零一八年五月十日舉行的城市規劃委員會
第 1171 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
符展成先生	
何立基先生	
邱浩波先生	
雷賢達先生	
楊偉誠博士	
袁家達先生	
潘永祥博士	
馮英偉先生	
何安誠先生	
黎庭康先生	
廖迪生教授	
黃幸怡女士	
余烽立先生	
郭烈東先生	

劉竟成先生

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

環境保護署助理署長(環境評估)

黃傳輝先生

地政總署助理署長／區域 1

黃善永先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

何偉基先生

規劃署副署長／地區

秘書

胡潔貞女士

因事缺席

黃令衡先生

張孝威先生

陳福祥博士

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

蔡德昇先生

羅淑君女士

吳芷茵博士

余偉業先生

規劃署署長

李啟榮先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

袁承業先生(上午)

吳曙斌先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭達昌先生(上午)

張芝明女士(下午)

西貢及離島區

議程項目 1

[公開會議]

考慮有關《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10420 號)

[會議以英語及廣東話進行]

1. 秘書報告，《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》主要牽涉改劃五幅用地，以便發展公營房屋。以下委員已就此議項申報利益，因為他們在將軍澳區擁有物業，以及／或與房屋署(下稱「房署」)(香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)(土木工程拓展署為發展擬議公營房屋進行初步可行性研究和技術評估的顧問)、長春社(R62)、Mary Mulvihill (R686)、世界自然基金會香港分會(R755)、嘉道理農場暨植物園(R756)、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R999)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)(香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R1000)的母公司)和香港觀鳥會(C2)有關連：

- | | |
|----------------------------------|---|
| 李啟榮先生
(以規劃署署長身分) | — 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會的委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)身分) | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而該署長為房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員 |
| 符展成先生 | — 目前與奧雅納公司、港鐵公司、恒基公司有業務往來，而過往亦曾與房委會有業務往來 |
| 何安誠先生 | — 目前與房委會及港鐵公司有業務往來 |

- 張國傑先生
黎庭康先生
-] 其公司目前與港鐵公司、奧雅
] 納公司、嘉道理農場暨植物
園、房委會和煤氣公司有業務
往來，而過往亦曾與長春社有
業務往來，並不時以合約形式
僱用 Mary Mulvihill
- 余烽立先生
- 過往與房委會、奧雅納公司、
港鐵公司及恒基公司有業務往
來
- 廖凌康先生
- 過往與房委會、港鐵公司及恒
基公司有業務往來
- 黃仕進教授
(副主席)
- 目前與奧雅納公司有業務往
來。為香港大學僱員，而該大
學先前曾接受恒基公司主席家
人的捐款。他也是港鐵學院經
評審課程顧問委員會委員
- 侯智恒博士
- 他服務的機構目前與房委會有
業務往來。為香港大學僱員，
而該大學先前曾接受恒基公司
主席家人的捐款。他也是長春
社的永久會員，而其配偶是長
春社理事會義務秘書。此外，
他亦是自然基金會保育顧問
委員會的前委員，也是香港觀
鳥會的普通委員
- 李國祥醫生
- 香港理工大學的司庫，該大學
先前曾獲恒基公司的贊助
- 袁家達先生
- 為香港藝術中心監督團成員，
該中心先前曾與港鐵公司合辦
多項藝術計劃，並曾獲恒基公
司的一名執行董事捐款

- | | |
|-------|--------------------------------|
| 馮英偉先生 | — 香港商界會計師協會的董事，該協會先前曾獲恒基公司的贊助 |
| 郭烈東先生 | — 其僱主基督教家庭服務中心在將軍澳有 14 個社會服務單位 |
| 潘永祥博士 | — 其配偶為房屋署的僱員，但無參與規劃工作 |
| 廖迪生教授 | — 本身在將軍澳擁有物業，並與其配偶在將軍澳共同擁有物業 |

3. 委員備悉，李啟榮先生、張國傑先生、廖凌康先生、侯智恒博士和李國祥醫生因事未能出席會議。由於關偉昌先生、符展成先生及何安誠先生涉及直接利益，他們應就此議項離席。廖迪生教授的物業並非直接望向申述地點，而委員亦同意廖教授及其餘委員所涉利益屬間接利益，故他們可以留在席上。

[關偉昌先生、符展成先生、何安誠先生及潘永祥博士此時離席。]

4. 主席表示，城規會已給予所有申述人和提意見人合理通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席聆聽會或已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，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述和意見。

簡介和提問部分

5. 以下政府的代表、申述人／提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

規劃署的代表

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

- 林樹竹女士 — 高級城市規劃師/將軍澳
- 卓玉明女士 — 高級城市規劃師/特別職務

土木工程拓展署的代表

- 蔣年達先生 — 總工程師／東 1
- 張李進先生 — 高級工程師／3(東)
- 馮靖翔先生 — 工程師／8(東)

漁農自然護理署的代表

- 賀貞意女士 — 高級自然護理主任(南區)
- 鄭翠如女士 — 自然護理主任(九龍)

申述人／提意見人及他們的代表

R28 – 蔡淑玲

R846 – 張美雄(西貢區議員)

- 張美雄先生 — 申述人及申述人的代表

R62 – 長春社

R624 – Miffy Ng

- 陳穎君女士 — 申述人的代表
- 吳希文先生
- 吳英嬋博士

R63/C1 – 環保觸覺

R675 – Daisy Lee

- 譚凱邦先生 — 申述人及提意見人的代表

R64 – 西貢區議會

- 陳繼偉先生] 申述人的代表
- 翁漢華先生]

R65 – 將軍澳民生關注組

陳展浚先生 — 申述人的代表

R66 – 富寧花園關注組

R655 – Man Tin Ying, Anita

R689 – 葉泳希

陳耀初先生 — 申述人的代表

R68 – 鍾錦麟(西貢區議員)

鍾錦麟先生 — 申述人

R69 – 周賢明(西貢區議員)

周賢明先生 — 申述人

R70 – 將軍澳青年力量

陳緯烈先生 — 申述人的代表

R71 – 方國珊(西貢區議員)

方國珊女士 — 申述人

R73 – 黃向賢

黃向賢先生 — 申述人

R76 – 胡耀昌

胡耀昌先生 — 申述人

R163 – 李庭光

李庭光先生 — 申述人

R188 – 黎銘澤

黎銘澤先生 — 申述人

R370 – 陳錦添

R464 – Chan Hiu Sze 及陳錦添

陳錦添先生 — 申述人及申述人的代表

R471－王浩進

王浩進先生 — 申述人

R472－張鳳嬌

張鳳嬌女士 — 申述人

R487－李鈞浩

李鈞浩先生 — 申述人

R560－何玉美

何玉美女士 — 申述人

R686/C5－Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

R687－彭煒

彭煒先生 — 申述人

R688－吳志明

吳志明先生 — 申述人

R699－張偉超

張偉超先生 — 申述人

R718－崔家朗

崔家朗先生 — 申述人

R729－麥家勁

麥家勁先生 — 申述人

R731－呂文光(西貢區議員)

呂文光先生 — 申述人

R734－海悅豪園業主委員會

湛敏軒先生] 申述人的代表

黎偉雄先生]

R739 – 黎煒棠

黎煒棠先生 — 申述人

R755 – 世界自然基金會香港分會

陳頌鳴先生 — 申述人的代表

R756 – 嘉道理農場暨植物園

C4 – Ada Ho

C6 – Vicky Chan

聶衍銘先生] 申述人及提意見人的代表

趙善德先生]

R788 – 將軍澳村村代表

R789 – 陳吉祥

R790 – 陳培根

陳吉祥先生] 申述人及申述人的代表

陳培根先生]

R791 – 將軍澳原居民代表

R800 – 吳慧心

R810 – 陳六仔

R813 – 吳穎謙

蔣任宏先生 — 申述人的代表

R795 – 吳錫榮

吳錫榮先生 — 申述人

R803 – 吳國滿

吳國滿先生 — 申述人

R805 – 吳平

吳平先生 — 申述人

R835 – 斧頭洲村村代表

葉柏林先生 — 申述人的代表

R884－周小姐

鄭邵倫先生 — 申述人的代表

R916－譚重生

譚重生先生 — 申述人的代表

R993－溫悅昌(西貢區議員)

溫悅昌先生 — 申述人

C2－香港觀鳥會

黃雪媚女士 — 申述人的代表

C8－坑口民生及地區計劃關注協會

林樂儀女士 — 申述人的代表

C9－維景灣畔業主委員會

李炎相先生 — 申述人的代表

5. 主席歡迎上述各人到席，並簡略解釋聆聽會的程序。主席表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，之後，她會請申述人、提意見人或他們的代表輪流作出口頭陳述。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的那刻，會有計時器提醒他們。當所有出席聆聽會的申述人、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、提意見人及他們的代表提問。答問環節後，規劃署的代表、申述人、提意見人或他們的代表便會應邀離席。

6. 秘書報告，在會前收到三封請願信，分別來自新民主同盟、溫悅昌先生(西貢區議員)和將軍澳民生關注組。由於這些書面陳述是在法定公布期後收到，根據城市規劃條例，這些陳述應被視為不曾作出。不過，他們先前已提交申述並出席是次會議，他們可在作出口頭陳述時向委員表達意見。

7. 主席接着請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。

8. 高級城市規劃師／特別職務卓玉明女士借助投影片，向委員簡介詳載於城規會文件第 10420 號(下稱「文件」)的有關申述和意見，包括修訂的背景、申述人和提意見人提出的理由／意見／建議、規劃評估，以及規劃署對有關申述和意見的看法。

[余烽立先生和梁家永先生在規劃署進行簡介期間到席。]

9. 主席其後請申述人／提意見人或他們的代表闡述他們的申述和意見。

R28—蔡淑玲

R846—張美雄(西貢區議員)

10. 張美雄先生作出陳述，要點如下：

- (a) 當局就建議修訂將軍澳分區計劃大綱圖向西貢區議會提交的資料文件過於簡短，而且所提供的資料又不足，因此未能就需要改劃有關用地說服西貢區議會或居民，當中涉及的土地總面積約達 11.2 公頃，合共帶來超過 30 000 人的人口，而且須砍伐超過 15 000 棵樹木。修訂分區計劃大綱圖會對整個地區產生極大影響，不應僅以十多頁的簡短西貢區議會資料文件輕描淡寫簡述一下便算；
- (b) 在二零一七年四月十九日舉行的西貢區議會會議上，西貢區議會對改劃建議有保留，而當局亦未有回應該會對交通容量問題的關注。政府部門表示，擬議公營房屋發展不會對環境、交通和生態造成負面影響，但卻沒有提供詳細的評估報告。當局一方面未有切實可行方法解決種種問題，但另一方面又沒有考慮西貢區議會的意見，縮減／修改擬議公營房屋發展的規模；
- (c) 關於在香港電影城(項目E)東面用地的擬議公營房屋發展，西貢區議會曾建議政府研究是否有可能興建一條新道路，以連接該區與將軍澳市中心或九龍市

區，或擴闊環保大道，以解決交通擠塞的問題。然而，當局對西貢區議會的建議全無回應；

- (d) 只要善用新界的棕地、發展粉嶺的哥爾夫球場，或加快將軍澳第 137 區的發展以興建房屋，便可大大增加可興建的房屋單位數目；以及
- (e) 在為該區引進更多房屋發展前，政府應先提出較切實可行的方法，以解決交通擠塞的問題，以及提供更佳的醫療設施、政府、機構或社區設施，以及其他配套設施，例如在將軍澳醫院增設產房，以及興建綜合室內運動場和濕貨街市。

11. 張美雄先生繼而讀出多位西貢區議員對分區計劃大綱圖擬議修訂項目的意見，這些意見載於西貢區議會二零一七年四月十九日的會議記錄(見文件附件 VII)。他重申，雖然西貢區議會不反對興建公營房屋，但當局應先提供更多配套設施，才考慮在將軍澳進行更多公營房屋發展。

[黎庭康先生此時到席。]

R62—長春社

R624—Miffy Ng

12. 吳希文先生及吳英嫻博士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 長春社反對改劃分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」用地。雖然有需要發展公營房屋，但應更仔細研究林地的生態價值。改劃「綠化地帶」用地以作發展，難免會影響植物茂生的林地。由於有其他可發展公營房屋的用地，可見分區計劃大綱圖未能在發展與自然保育之間取得平衡；
- (b) 「綠化地帶」用地植物茂生，為毗鄰地區較大幅長滿植被的林地的一部分，而且具有高生態、景觀及緩衝價值。雖然當局建議補種植物或進行樹木移植，但考慮到該等用地的陡峭地形和地盤狀況，該

等措施未必實際可行。此外，移植樹木或涉及大規模修剪樹木，這會影響樹木移植後的健康及存活率；

- (c) 進行樹木調查，只有樹幹直徑達 95 毫米的樹木被記錄下來。雖然這些「綠化地帶」用地內的灌木和籽苗／幼樹也有生態價值，但不會記錄在案以待日後進行補種。現時要改劃的「綠化地帶」用地，是在「綠化地帶」檢討的第二階段識別所得，目的是改劃位於市區邊陲部份有植被而緩衝價值相對較低的「綠化地帶」用地。雖然這些植物的生態價值可能較低，但只要有關用地內的次生林地不受干擾，當中的樹木日後便有潛力長成成齡樹木，屆時其生態價值便會提高。事實上，木土工程拓展署的初步環境評估顯示，這些「綠化地帶」用地據報有部分具中至高生態價值，因此應更審慎考慮是否改劃這些用地；

修訂項目 A

- (d) 該用地北部是一個植林區，而南部則是次生林地，其生態價值遠較生態影響評估所作總結為高，因為在該用地西面近小夏威夷徑及南面，都分別發現石筆木和荳蔻紅豆，兩者都是受保護植物或具保育價值的植物，但生態影響評估的生境地圖卻沒有相關記錄；
- (e) 在該用地南部發現大量土沉香籽苗及幼樹。土沉香是近危物種，因此這些籽苗及幼樹應予保存。事實上，初步環境評審第 7.7.3 段建議，倘在該用地進行發展，應避免把該處南部列入發展範圍。改劃土地用途地帶的建議與報告結果有所牴觸；
- (f) 該用地的植林區和林地¹在無人干擾的情況下，樹木生長得很茂盛。該用地應予保存，以避免干擾自然演替過程，防止造成不良的生態影響，以及保存受保護的植物；

修訂項目 D

- (g) 與修訂項目 A 的情況類似，在該用內發現大量土沉香籽苗及幼樹，尤其在魷魚灣村路的斜坡。不過，在生境地圖上，亦無顯示該處有土沉香籽苗及幼樹。從一九八五至二零一零年期間所拍攝的航攝照片可見，由於無人干擾，該用地上的次生林地隨時日改變漸趨茂密；
- (h) 根據漁護署擬備的香港生物多樣性策略及行動計劃(2016-21)，土沉香獲識別為優先保育類別，並會為其制訂物種行動計劃。改劃土地用途地帶的建議與香港生物多樣性策略及行動計劃(2016-21)並不配合；

[廖迪生教授於此時暫時離席。]

修訂項目 B 及 E

- (i) 影業路用地(項目 B)有高生態價值的天然植物，例如土沉香和香港大沙葉；以及
- (j) 由於香港電影城對面的用地(項目 E)位置偏僻，地形陡峭，因此在該用地上的林地並無人為干擾。該林地已長成典型的次生林地，有茂密的灌木和樹木。初步環境評估認為，該林地具有中至高的生態價值。應否改劃該用地以作發展，頓成疑問。

[會議休會五分鐘]

R63/C1—環保觸覺

R675—Daisy Lee

13. 譚凱邦先生表示，每名申述人／提意見人獲分配 10 分鐘的陳述時間，並不足以講述所涉的問題，因為分區計劃大綱圖的修訂包括改劃多幅用地。他又建議把申述人／提意見人分成小組，根據已編訂的陳述時間邀請他們出席上午或下午的會議，以縮短等待口頭陳述的時間。他表示，由於用於聆聽口頭

陳述的會議時間冗長，會議最後的答問環節或沒有充足的時間進行。

14. 譚凱邦先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 政府部門在回應時表示，會在詳細設計階段作進一步評估，並會提出緩減措施應付任何問題，而且沒有任何無法克服的問題。這些概略的回應不能接受。過去曾經有多次改劃「綠化地帶」用地以作發展的例子，但進一步評估和緩解措施均不能解決各項問題；
- (b) 政府以公屋輪候時間長為藉口，發展「綠化地帶」用地，有損環境。改劃「綠化地帶」用地作住宅發展不會改善公眾的居住環境，亦不會降低樓價。雖然房屋土地供應短缺是香港房屋問題之一，但問題癥結所在是現時沒有任何人口政策限制移民人數，加上政府無力遏止物業炒賣；
- (c) 公屋輪候冊上有大量輪候人士是持單程證來港與家人團聚的新移民。每年來港的移民人數遠超公屋單位的落成數量。改劃「綠化地帶」用地作房屋發展，令公眾一方面因失去樹木而利益受損，但另一方面卻無法受惠於房屋發展，因為落成單位會被炒賣物業者搶購一空。倘不制訂人口政策，或不改變優先編配公屋的政策，即使增加房屋供應，亦不會令公眾受惠，他們無法透過攀上置業階梯改善居住環境，而公屋單位的輪候時間亦無法縮減；
- (d) 土地用途規劃是長遠過程，公眾會合理預期所劃定的土地用途地帶不會輕易改變。改劃「綠化地帶」的準則沒有對公眾公開，公眾亦不知道政府會否停止改劃「綠化地帶」。整體來說，根本沒有就改劃「綠化地帶」進行公眾諮詢；
- (e) 「綠化地帶」的功能是抑制市區範圍的擴展及在已發展地區及郊野公園之間提供緩衝。倘因改劃「綠化地帶」用地作發展而失去緩衝，郊野公園邊緣地

帶會受影響。此外，進行改劃亦未有考慮「綠化地帶」的功能及生態價值；

- (f) 修訂項目 A 的「綠化地帶」位置偏遠，進行改劃會影響小夏威夷徑及一條遠足徑。該用地位於長滿植被的山坡，風景怡人，是用作靜態康樂用途及享受自然環境的理想地方。從交通角度而言，該處亦不適合公屋發展。在斜坡發展房屋會影響用地範圍外大片土地，因為這樣通常需要大型護土牆及斜坡穩定工程，因而會帶來重大影響；
- (g) 修訂項目 B 及 D 的用地相似，亦不應改劃。至於香港電影城附近的修訂項目 E 用地，由於會受到電影城拍攝活動的噪音及眩光滋擾，因此不適合作住宅發展；
- (h) 當局沒有提供平面圖，顯示受影響樹木的分布以作地盤布局分析。此外，除了土木工程拓展署進行的初步環境評估，並無進行其他任何環境影響評估。因受地盤環境限制，原地補種樹木並不切實可行，而非原地補種樹木又難以改善當區環境。雖然個別用地已作環境影響評估，但對將軍澳的累積環境影響則沒有評估；
- (i) 儘管在保護樹木方面有作業備考，鼓勵盡量保留發展地點上的所有樹木，但該等作業備考和指引全無作用，因為發展商往往能提出理據以支持他們砍伐樹木的方案。在公屋發展項目中，房屋署不受契約內的保護樹木條款制約。砍伐樹木不受任何部門監管，因此，那些「綠化地帶」用地的樹木很可能會被移除；以及
- (j) 政府應就「綠化地帶」的檢討事宜全面諮詢公眾，以及拒絕把市區住宅用地作商業發展的申請，並應制訂人口政策。香港的人口已經遠超本港的最高承受能力。繼續進行發展以容納不斷增加的人口，並不符合可持續發展的原則。

[主席於此時離席，由副主席主持會議。]

R64－西貢區議會

15. 西貢區議員陳繼偉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 土木工程拓展署、規劃署及多個政府部門在二零一七年四月十九日就改劃將軍澳「綠化地帶」用地作公營房屋發展一事諮詢西貢區議會。西貢區議員認為，將軍澳的交通承載量和社區配套設施已經超出負荷，因此一致反對有關建議。不過，將軍澳分區計劃大綱圖的建議修訂並無因應西貢區議會的意見作出調整，便直接提交予城規會。西貢區議會於是在二零一七年九月五日通過動議，對修訂將軍澳分區計劃大綱圖以發展公營房屋的建議表示反對，認為應先解決交通問題及車位與社區配套設施不足的問題；
- (b) 雖然港鐵將軍澳線自二零一四年起的載客量已超出負荷，但將軍澳仍有 12 幅用地撥作住宅發展。進一步改劃五幅「綠化地帶」用地作公營房屋發展，會為將軍澳增加超過 11 000 個單位，實在無法接受；
- (c) 將軍澳隧道的交通每天早至早上六時三十分便開始擠塞。政府部門稱，將軍澳－藍田隧道在二零二一年落成後，交通擠塞的問題便會得到紓緩。根據最新資料，興建將軍澳－藍田隧道的撥款仍未得到立法會批准，該隧道的完工日期因此會延至二零二三年。政府仍未對將軍澳－藍田隧道項目作出承擔，如果現在便以為這項目能解決交通擠塞的問題，實在不設實際；
- (d) 既然清水灣道的交通擠塞問題不能解決，政府不應把那些「綠化地帶」用地改劃作公營房屋發展，令交通擠塞問題惡化。在過去三屆的西貢區議會，區議員一直要求政府解決清水灣道的交通擠塞問題，

擴闊影業路／銀巒路迴旋處，以及與建新道路以連接清水灣至百勝角，但毫無結果；

- (e) 將軍澳的泊車位也極為不足，發展與道路／交通基建和設施的供應出現嚴重錯配。現時應首先解決交通問題，如未能做到，根本就不應建議改劃那些「綠化地帶」用地作進一步發展；
- (f) 政府在中項工程計劃中均沒有適當補種樹木及保護樹木。此外，闊 15 米的建築物間距並不足以緩減空氣流通的問題；以及
- (g) 整體而言，將軍澳的休憩用地及社區、醫療、消閒與康樂及購物／街市設施不足。若將軍澳的人口再增加，只會令問題加劇。零碎地改劃該五幅「綠化地帶」用地並非理想做法，因為那些用地的規劃和發展工作並不符合成本效益。西貢區議會促請政府，與其以這種形式發展，不如加快全面發展隨時可供發展的將軍澳第 137 區。

R65－將軍澳民生關注組

16. 陳展浚先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表將軍澳民生關注組及西貢區議員陸平才先生和謝正楓先生；
- (b) 雖然關注組支持發展公營房屋，但政府、區內居民及西貢區議會三方應就建屋選址達成共識。有關的「綠化地帶」用地並不適合發展公營房屋，因為會造成交通、環境／噪音滋擾問題，尤其是項目 E 用地會受到噪音滋擾，因為毗鄰的香港電影城深夜會進行拍攝，以及附近的消防及救護學院會進行火警演習。為達公營房屋的供應目標而罔顧日後居民的居住環境，做法不切實際；

[余烽立先生此時離席。]

- (c) 進行零碎改劃以興建單幢公營房屋，並不符合成本效益，而且日後管理服務的質素亦會欠佳。此外，由於那些將改劃作發展公營房屋的「綠化地帶」用地位處山坡，日後的斜坡維修工程費用高昂。若那些用地會加入居者有其屋計劃發展項目，維修費用會對日後的居民構成負擔；
- (d) 西貢區議會已表示不反對加快發展將軍澳第 137 區，使之成為一個規劃完善的社區，並設有足夠的配套設施；
- (e) 將軍澳居民多年來飽受交通擠塞和政府、機構或社區設施及配套基礎設施不足的問題困擾。運輸署表示，若道路改善工程和交通緩解措施得以落實，有關發展便不會造成任何不良的交通影響。這一說法令人存疑。自一九九七年起，運輸署便沒有在本港進行任何全面的交通及運輸研究。即使未來的將軍澳－藍田隧道可紓緩將軍澳交通的擠塞情況，將軍澳連接市區主要地方的對外交通亦不會有任何改善。港鐵將軍澳線的載客量已飽和，而東鐵沙田至中環線亦不會帶來多大改善；
- (f) 有關的「綠化地帶」用地遠離公共交通路線。日後的居民須依賴穿梭巴士服務前往港鐵站。不過，寶琳站及坑口站公共運輸交匯處已無地方可設置新增的穿梭巴士站；
- (g) 「綠化地帶」的規劃意向，是防止市區範圍擴展，並為郊野公園提供緩衝。改劃那些「綠化地帶」用地並不符合原來的規劃意向；
- (h) 在將軍澳發展初期，將軍澳的鄉村曾被遷置。現在要發展擬議的公營房屋，又要再次干擾那些鄉村居民的居住環境，實在對他們不公平；以及
- (i) 位於昭信路的修訂項目 C1 用地會對區內的空氣流通情況造成負面影響。

R66－富寧花園關注組

R655－Man Tin Ying, Anita

R689－葉泳希

17. 陳耀初先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表富寧花園的居民反對改劃現時的「綠化地帶」用地，尤其是影業路用地(修訂項目 B)；
- (b) 富寧花園規劃良好，配套設施完善，包括多間商店和一個街市。不過，原來的規劃難抗市場力量，以致所有商店均已結業。富寧花園居民因而須前往坑口或東港城購物，而日後入住影業路公屋的居民亦會面對相同問題。由於該用地位於山上，位置孤立，日後居民如步行前往購物，可能更為困難。該處可能會對穿梭巴士服務有大量需求，因而對影業路沿路的交通造成負面影響。此外，港鐵坑口站一帶亦沒有地方可闢設穿梭巴士站；
- (c) 過去 20 多年來，西貢區議會一直敦促政府解決將軍澳的交通擠塞問題，但未見任何切實可行的解決方法。政府部門的回應是，只要制訂適當的交通紓緩措施，對周邊道路網的交通不會造成負面影響。這個回應有欠說服力。困擾將軍澳多年的交通擠塞問題，一直沒有任何切實可行的解決方法。根本無可能因新發展項目的出現而得以解決；
- (d) 政府建議擴闊影業路(北行)，以紓緩交通擠塞問題。不過，根據在影業路拍攝的照片及 Google 地圖顯示該區的交通情況觀察所見，出現交通擠塞情況的是影業路(南行)。擴闊影業路(北行)不能解決問題，因為擠塞情況是由大埔仔沿清水灣道的車龍所引致；
- (e) 政府應制訂人口政策，以控制香港的總人口。如不制訂這項政策，規劃和發展均不能滿足人口不斷增加所帶來的需要；

- (f) 政府已訂下房屋目標，即在未來十年提供共 46 萬個房屋單位。改劃相關的「綠化地帶」用地，只能提供約 11 260 個公屋單位，約佔房屋目標的 2.39%。政府不如考慮在面積較大的用地(例如粉嶺高爾夫球場)興建房屋，可能更具效率。鑑於規模經濟，與進行多項「見縫插針」的發展相比，在面積較大用地發展是較理想的選擇；以及
- (g) 在將軍澳提供的多項設施均出現不足情況，包括泊車、道路交通基礎設施、學位、休憩用地／康樂設施、醫療設施、街市、港鐵列車班次，甚至警察服務。政府在沒有提供足夠的配套設施及解決將軍澳交通擠塞問題前，不應考慮改劃用地。

R68—鍾錦麟(西貢區議員)

18. 鍾錦麟先生作出陳述，要點如下：

- (a) 就將軍澳進一步發展所進行的公眾參與程序範圍廣泛，為期超過三年，其間舉行過多場公眾論壇；相比之下，現時這項改劃工作的諮詢程序既簡略又不充分；
- (b) 西貢區議會在二零一四年獲發展局知會關於在將軍澳物色用地作住宅發展的事。當時尚未有可選用地的詳細位置。當局在二零一七年四月再就改劃「綠化地帶」用途的事諮詢西貢區議會，以跟進發展局的諮詢。儘管當局提供擬議公營房屋發展項目的發展參數，但除了土木工程拓展署的初步可行性研究的行政摘要外，並無提供處理負面影響的相關緩解措施的資料；
- (c) 預計日後居於那些公營房屋發展項目的居民會使用港鐵坑口站或寶琳站。即使港鐵計劃提升將軍澳線的信號系統，但由於部分港鐵站有所局限，提升後的信號系統仍未能增加列車的班次以提高將軍澳線的載客量。此外，為未來居民提供前往港鐵坑口站及寶琳站的穿梭巴士服務亦可能有問題，因為這兩

個港鐵站的公共運輸交匯處已無地方能增設穿梭巴士站；

- (d) 應在規劃的早期階段處理提供配套設施及改善公共交通服務的問題，而非將之留待詳細設計階段才解決。受影響的居民屆時將無機會提出意見；
- (e) 當將軍澳隧道出現擠塞情況，車輛便會取道寶琳北路離開將軍澳。改道後的交通已增加寶琳北路沿途的交通流量，對景明苑及翠林邨的居民造成不便。由於來自安達臣道石礦場發展項目的車流很可能會使用寶琳北路，令道路承受能力超出負荷；以及
- (f) 將軍澳的配套設施不足。舉例來說，將軍澳醫院原本的設計，是為 30 萬人口提供服務，但由於將軍澳的總人口已超過 40 萬人，將軍澳醫院的醫療服務已經不勝負荷。如不先為將軍澳增添配套設施，便改劃那些「綠化地帶」用地的用途，實在難以接受。

R69—周賢明(西貢區議員)

19. 西貢區議員周賢明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 先前的申述人及區議員的意見和他的大部分意見相同。改劃「綠化地帶」的用途，會破壞政府與西貢區議會在地區發展上的共識。房屋署在稍後階段落實有關公營房屋的發展時，將須面對重大困難；
- (b) 有些鄉村，包括魷魚灣村、田下灣村及斧頭洲村，在將軍澳發展初期已被遷置。修訂項目 C1 會對附近的田下灣村及斧頭洲村的環境造成影響。這些鄉村會因有關公營房屋發展而再度受影響，實有欠公允。該幅用地應按原來規劃，保留作安老院或殘疾人士院舍，使發展密度及建築物高度方面能與附近的村落協調；

- (c) 西貢區議員對區內認識較深，他們就有關分區計劃大綱圖提出意見或提議任何發展時，會顧及區內的需要及局限。西貢區議會已積極建議應優先發展第 137 區；以及
- (d) 需要更多時間讓西貢區議會與相關政策局／部門進一步討論按現時的改劃建議發展有關用地的可行性。

R70—將軍澳青年力量

20. 陳緯烈先生作出陳述，要點如下：

- (a) 其所屬團體不反對公營房屋發展，但他們反對改劃「綠化地帶」用地；
- (b) 通過在不同地點設立街站和訪問遠足人士，其所屬團體收集了公眾意見。大部分收集所得的意見都反對改劃用途；
- (c) 改劃五幅「綠化地帶」用地和在其上發展公營房屋，會對大約 16 000 棵樹造成影響，但只有約 100 棵樹會予以移植。若把籽苗和幼樹也考慮在內，則實際上被砍伐樹木的數目會多於 16 000 棵。補種樹木或未能緩解對於該等用地的生態價值所造成的負面影響。發展第 137 區或其他用地會是更佳的選擇；
- (d) 在部分這些「綠化地帶」用地進行發展，也會影響現有的遠足徑，例如居住在附近的長者經常踏足的小夏威夷徑。遠足徑倘改道，遠足人士或無法觀賞到原來路線沿途所展現的相同景致；
- (e) 將軍澳的現有休憩用地供應和社區、醫療及運輸方面的配套設施不足，但這些問題仍未解決。此外，當局沒有為調景嶺公園訂定發展時間表。將軍澳醫院所提供的服務又已超出負荷。當局雖然會在第 67 區闢設一間普通科診所，但不能協助滿足在病床方

面的需求，亦無法應付對於專科診所服務的需要；
以及

- (f) 「見縫插針」式的發展不會有任何配套設施。純粹為了達到建屋目標，而沒有提供相應的配套設施，並非正確的做法。房屋發展的規劃應該全面。

R71－方國珊(西貢區議員)

21. 方國珊女士作出陳述，要點如下：

- (a) 鑑於多項設施的供應不足，加上交通擠塞問題及該等用地的生態價值等因素，居民、西貢區議員、關注團體和環保人士對改劃將軍澳的「綠化地帶」用地已表示反對。這些意見應獲得考慮，而改劃「綠化地帶」用地的建議亦應擱置；
- (b) 大量的樹木會被砍伐，生態也會受到破壞。此外，在過往十年，涉及交通和休憩用地及配套設施供應不足的問題一直未能解決，有關的改劃用途建議會使這些問題惡化；
- (c) 改劃用途建議只是基於一項初步的環境評估，制訂過程倉猝。擴闊影業路的建議只是一項小型的改善工程，未能解決交通問題；
- (d) 過往，配套設施(包括街市)會納入公營房屋發展內。然而，將軍澳的總人口有 50 萬人，當局卻沒有在該區提供公眾街市；
- (e) 擬在五幅位於斜坡之上，且位置偏遠的「綠化地帶」用地進行零碎的發展，並不符合成本效益。西貢區議會曾建議發展第 137 區，該處有足夠的土地可預留作提供配套設施之用。然而，第 137 區只獲當局選定作中期至長期的發展；以及

[黃傳輝先生於此時暫時離席。]

- (f) 區內居民及西貢區議會的意見應予考慮，因為他們更了解區內的情況，例如在目前的建議中，有部分「綠化地帶」用地位於黃金地段，實不應用作公營房屋發展。日後當公營房屋在該等用地落成後，其較高樓層的住戶將可飽覽銀線灣的全海景。

22. 由於其他申述人／提意見人沒有提出反對，副主席繼而按溫悅昌先生(R993)在上午進行登記時的要求，邀請他提前作出口頭陳述。

[劉竟成先生於此時暫時離席。]

R993－溫悅昌(西貢區議員)

23. 溫悅昌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 數年前，西貢區議會曾反對發展局把 11 幅「綠化地帶」用地改劃作住宅發展的建議。規劃署在去年再一次就改劃當中五幅「綠化地帶」用地諮詢西貢區議會。由於西貢區議會一致反對改劃用途，他不明白為何當局明知西貢區議會會提出反對，但仍把改劃用途建議提交城規會；
- (b) 當局不接納西貢區議會提出加快發展第 137 區的建議，原因不明。第 137 區的發展密度可媲美日出康城，可容納約 10 萬人。該區可全面規劃作房屋發展，同時提供所需的配套設施。這個替代方案較在「見縫插針」式的用地進行未經妥為規劃的「即興」發展更為理想；

[黎庭康先生於此時離席。]

- (c) 西貢區議會反對改劃「綠化地帶」用地，理由關乎交通問題、休憩用地、醫療及其他配套設施缺乏，以及港鐵服務不足。興建更多房屋需要更完善的運輸基礎設施，例如把港鐵將軍澳線伸延、提供輕鐵服務及／或闢建連接將軍澳與小西灣的新海底隧道；

- (d) 將軍澳人口已超出所規劃的交通承載量。為顧及西貢人口及第 137 區未來人口的運輸需要，在考慮於該等「綠化地帶」用地興建更多公營房屋前，應先改善交通基建設施；以及
- (e) 假如涉及該五幅用地的分區計劃大綱圖的現有修訂項目獲批准，他憂慮政府或會繼續改劃發展局所選定的其餘「綠化地帶」用地。

R73—黃向賢

24. 黃向賢先生作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然有需要興建公營房屋以應付房屋需求，但未解決與交通及配套設施供應相關的問題前，不應着手改劃該五幅「綠化地帶」用地；
- (b) 劃設「綠化地帶」用地的目的是在郊野公園及市區之間設立緩衝區，改善空氣質素及減低市區的熱島效應。改劃「綠化地帶」用地將導致超過 15 000 棵樹木被砍伐。都市發展會侵佔「綠化地帶」範圍，破壞自然環境；
- (c) 只有沒有植物生長的荒廢「綠化地帶」用地才應改劃作發展用途。改劃植物茂生，甚至內有應加以保護的稀有和珍貴物種，而具中高等生態價值的「綠化地帶」用地，令人難以接受；
- (d) 將軍澳人口約為 40 萬人，改劃「綠化地帶」用地及日後在第 137 區進行發展後，人口將增至超過 60 萬人，超出將軍澳所規劃基建設施的承載量，使交通設施、政府、機構或社區設施及配套設施都不勝負荷。進一步發展將軍澳會導致人口增加，在仍未解決相關交通問題及闢設更多設施前，西貢區議會及區內居民不會支持有關發展；
- (e) 影業路、寶康路及環保大道的交通承載量已達飽和，有關道路已無剩餘空間容納因應該五幅「綠化

地帶」用地的改劃以發展公營房屋而增加的交通量。擴闊影業路北行線或可稍為改善情況，但仍不能解決交通問題。此外，該等用地日後的居民須依賴穿梭巴士前往港鐵站。而港鐵寶琳站及坑口站的公共運輸交匯處已非常擠塞，難以騰出空間提供穿梭巴士服務；

- (f) 環保大道重型車輛每天的交通流量多達 4 000 架次，發展百勝角路的用地會令環保大道的交通量增加，並對日出康城及峻滢造成影響。由於只有一條巴士線在此區域，有關巴士必須更改路線以配合未來發展，結果會因行程加長而造成時間延誤；以及
- (g) 該五幅「綠化地帶」用地位置偏遠，沒有配套設施，日後的居民須與現有人口爭用坑口及寶琳的現有設施。因此，應擱置有關改劃建議。

[邱浩波先生此時離席，馮英偉先生亦於此時暫時離席。]

25. 方國珊女士(R71)補充說，將軍澳村北面的「綠化地帶」用地附近有電力支站，會對日後居民的健康造成損害。連接影業路和銀線灣的擬議道路(道路J)，在沒有任何理由的情況下放棄計劃。昭信路是坑口一條非常重要的通風廊，昭信路南面的「綠化地帶」用地(項目C)面積較小(約 4 600 平方米)。容許在該幅用地建屋會對該區的空氣流通造成不良影響。最後，香港電視廣播有限公司由廣播道遷移至香港電影城，使之遠離住宅地區，目的是要避免夜間的拍攝活動造成噪音滋擾。雖然如此，當局仍收到遠自日出康城的居民就噪音和眩光問題作出的投訴。把毗鄰「綠化地帶」用地(項目E)改劃作發展公營房屋用途，並不合理，因為日後居民會因香港電影城的運作而受影響。

[會議於下午一時二十五分休會午膳。]

26. 會議於二零一八年五月十日下午二時三十分恢復進行。

27. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

黃仕進教授 副主席

何立基先生

雷賢達先生

楊偉誠博士

袁家達先生

馮英偉先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

郭烈東先生

劉竟成先生

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

何偉基先生

環境保護署助理署長(環境評估)

黃傳輝先生

西貢及離島區

議程項目 1(續)

[公開會議]

考慮有關《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》
的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10420 號)

[會議以廣東話和英語進行]

簡介及提問部分(續)

28. 下列政府的代表、申述人／提意見人和他們的代表此時
獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

- | | |
|-------|----------------|
| 譚燕萍女士 | — 西貢及離島規劃專員 |
| 林樹竹女士 | — 高級城市規劃師／將軍澳 |
| 卓玉明女士 | — 高級城市規劃師／特別職務 |

土木工程拓展署

- | | |
|-------|--------------|
| 蔣年達先生 | — 總工程師／東發展部1 |
| 張李進先生 | — 高級工程師／3(東) |
| 馮靖翔先生 | — 工程師／8(東) |

漁農自然護理署

- | | |
|-------|----------------|
| 賀貞意女士 | — 高級自然護理主任(南區) |
|-------|----------------|

鄭翠如女士 — 自然護理主任(九龍)

申述人、提意見人和他們的代表

R62—長春社

R624—Miffy Ng

陳穎君女士] 申述人的代表

吳希文先生]

吳英嬋博士]

R64—西貢區議會

翁漢華先生 — 申述人的代表

R66—富寧花園關注組

R655—Man Tin Ying Anita

R689—葉泳希

陳耀初先生 — 申述人的代表

R76—胡耀昌

胡耀昌先生 — 申述人

R163—李庭光

李庭光先生 — 申述人

R188—黎銘澤

黎銘澤先生 — 申述人

R370—陳錦添

R464—Chan Hiu Sze、陳錦添

陳錦添先生 — 申述人和申述人的代表

R471—王浩進

王浩進先生 — 申述人

R472—張鳳嬌

張鳳嬌女士 — 申述人

R560—何玉美

何玉美女士 — 申述人

R686/C5 – Mary Mulvihill

Ms Mary Mulvihill 女士 — 申述人和提意見人

R699 – 張偉超

張偉超先生 — 申述人

R718 – 崔家朗

崔家朗先生 — 申述人

R729 – 麥家勁

麥家勁先生 — 申述人

R731 – 呂文光(西貢區議員)

呂文光先生 — 申述人

R734 – 海悅豪園業主委員會

湛敏軒先生] 申述人的代表

黎偉雄先生]

R739 – 黎煒棠

黎煒棠先生 — 申述人

R755 – 世界自然基金會香港分會

陳頌鳴先生 — 申述人的代表

R756 – 嘉道理農場暨植物園

C4 – Ada Ho

C6 – Vicky Chan

聶衍銘先生] 申述人和提意見人的代表

趙善德先生]

R791 – 將軍澳原居民代表陳吉祥、陳培根

R800 – 吳慧心

R810 – 陳六仔

R813 – 吳穎謙

蔣任宏先生 — 申述人的代表

R795－吳錫榮

吳錫榮先生 — 申述人

R916－譚重生

譚重生先生 — 申述人

R994/C3－坑口民生及地區計劃關注協會

蔡明禧先生 — 申述人的代表

C2－香港觀鳥會

黃雪媚女士 — 提意見人的代表

29. 副主席歡迎政府的代表、申述人／提意見人和他們的代表出席會議。他接着請申述人／提意見人和他們的代表作口頭陳述。

R76－胡耀昌

30. 胡耀昌先生作出陳述，要點如下：

- (a) 政府改變了「綠化地帶」檢討政策。政府在《二零一三年施政報告》中表示，沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地適宜改劃作住宅用途。二零一四年，政府表示，亦會考慮將緩衝和保育價值較低的「綠化地帶」，當中包括一些鄰近已發展地區並有相當基建配套、有潛力可供進一步發展的土地，用來發展住宅。然而，政府沒有徵詢公眾對改變「綠化地帶」檢討政策的意見，而且改劃「綠化地帶」的準則並不清晰。他關注在缺乏有力理據的情況下改劃該 5 幅申述用地，會立下不良先例，政府日後會同樣改劃其他「綠化地帶」；
- (b) 坑口一直有屏風效應問題。在項目 C1 用地發展房屋會產生屏風效應，阻塞坑口唯一的通風廊(即銀澳路)，影響附近住宅的通風。政府只回應說，銀澳路並非區內的主要通風廊，會在詳細設計階段考慮進一步的改善措施。政府沒有充分回應坑口居民的關注；

- (c) 項目 C 用地有部分地方先前劃為「政府、機構或社區」地帶。西貢區議會曾建議興建社區設施，例如老人中心和停車場，以應付將軍澳居民的需要。然而，政府不接受這些建議，並指區內不存在對這些設施的需求；
- (d) 香港還有其他的土地供應來源。根據本土研究社進行的研究，本港共有 94 個棕地羣。在這些棕地羣中，有 13 個未被劃入任何新發展區或沒有任何發展的計劃。這 13 個棕地羣的面積比該 5 幅申述用地的總面積更大；
- (e) 西貢區議員大致反對改劃該 5 幅申述用地的建議。然而，政府不理會西貢區議會的意見，沒有修改各修訂項目。政府亦沒有徵詢持份者的意見；以及
- (f) 根據土木工程拓展署先前進行的將軍澳進一步發展可行性研究，將軍澳最多可容納人口 48 萬。目前，將軍澳已有人口 40 萬，加上該 5 幅申述用地的 3 萬新增人口和將軍澳第 137 區的 10 萬新增人口，日後將會有超過 61 萬人住在將軍澳。龐大的人口會對交通和社區設施造成沉重負擔，從規劃角度而言，並不理想。

[何立基先生此時返回席上。]

R163—李庭光

31. 李庭光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申述用地是樹木茂密的天然林地，生態價值高。政府選址準則不清晰。現時沒有機制監察「綠化地帶」的改劃，如此改劃申述用地並不合理。香港還有棕地等其他土地供應來源，政府沒有理由要破壞「綠化地帶」用地；

- (b) 政府就改劃建議進行的地區諮詢不足，沒有尊重西貢區議會的反對意見，亦沒有機制平衡不同持份者的意見。目前的改劃建議欠缺公信力；以及
- (c) 將軍澳現已人口稠密，他質疑政府為何進一步提高將軍澳的發展密度。政府為了解決香港房屋問題，犧牲將軍澳居民的利益。

R188—黎銘澤

32. 黎銘澤先生作出陳述，要點如下：

- (a) 項目 C1 用地涉及把一幅「政府、機構或社區」用地改劃為「住宅(7)」地帶。該用地是坑口唯一一幅未發展的「政府、機構或社區」用地。區內居民不希望改劃該用地作發展住宅之用，因此舉會在區內造成各方面的影響。居民支持按照原來的規劃意向，在該用地發展「政府、機構或社區」設施，例如老人中心、停車場或街市；
- (b) 雖然政府聲稱將軍澳的休憩用地和各種「政府、機構或社區」設施大致足夠應付將軍澳規劃人口的需要，但隨着政策措施改變，現時未發展的休憩用地和「政府、機構或社區」用地可能會改劃作其他用途；
- (c) 政府先前建議改劃 11 幅「綠化地帶」用地作發展住宅之用，包括現時這 5 幅「綠化地帶」用地。在此情況下，再加上建議在將軍澳第 137 區進行的綜合發展，將軍澳可能沒有足夠的能力容納擬議公營房屋發展項目帶來的人口；
- (d) 將軍澳的居民大多需要乘車到其他地區上班、上學。將軍澳(包括將軍澳隧道)的道路容量現已不勝負荷。人口增加只會令目前的交通情況惡化，將軍澳—藍田隧道未必能夠容納新增的車流。根據將軍澳—藍田隧道的規劃，該隧道會連接啟德發展區的 T2 主幹路和中九龍幹線，以期把車輛分流到西九

龍。然而，鑑於預期中九龍幹線在二零二五年才通車，加上 T2 主幹路仍在詳細設計階段，將軍澳—藍田隧道落成後，短期內只會把車輛分流到觀塘，令交通擠塞問題變得更加嚴重；

- (e) 雖然港鐵在二零二一年提升信號系統後，將軍澳線的載客量可增多 10%，但仍未必能應付該 5 幅申述用地和日出康城的發展所帶來的人口增長。此外，項目 C1 用地沒有行人連接系統；以及
- (f) 至於項目 B 用地，他關注影業路起伏狹窄，該用地未必適合興建房屋。至於項目 E 用地，該用地遠離將軍澳的市中心，日後的居民可能會與其他地區隔離。

R370—陳錦添

R464—Chan Hiu Sze、陳錦添

33. 陳錦添先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他特別關注項目 C1，因為他住在用地旁的煜明苑，有關房屋發展建議會影響煜明苑居民；
- (b) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)文件第 10420 號(下稱「文件」)資料不全，沒有載列所有申述和意見，亦沒有記錄城規會委員的利益申報。他詢問委員是否需要更新有關他們利益的資料；
- (c) 項目 C1 用地的擬議房屋發展項目的樓宇設計不能解決通風問題；
- (d) 應更重視住在項目 C1 用地旁的煜明苑的居民和新寶城的居民的意見；
- (e) 《基本法》第二十九條訂明，「香港居民的住宅和其他房屋不受侵犯。」在申述用地發展房屋會對現有居民造成不良影響，違反《基本法》；

- (f) 政府官員不了解該區情況。他懷疑日後遷入的居民會否投訴昭信路的燃燒冥鏹活動；以及
- (g) 現時的改劃建議欠佳，因為政府沒有進行強項、弱點、機遇和危機分析。

34. 對於陳錦添先生提出有關委員利益衝突的問題，副主席澄清，委員已在會議開始時申報利益，城規會有既定機制要求委員根據城規會的辦事方法與程序更新有關他們利益的資料。

R472—張鳳嬌

35. 張鳳嬌女士作出陳述，要點如下：

- (a) 目前，將軍澳的人口大約 40 萬，將軍澳南的發展項目落成後，人口會增至 447 000。該區主要的交通設施為港鐵和將軍澳隧道。將軍澳人口持續增長，但交通問題一直未解決。首先，預期擬議房屋發展項目日後的居民會依賴港鐵出入。一旦港鐵列車故障，便會出現問題。建議在項目 B 和 C1 用地進行的發展屬插針式發展，會令港鐵坑口站超出負荷。其次，將軍澳隧道於九十年代落成，當時的設計是為大約 20 萬人口服務。該隧道能否應付人口增長實在存疑；
- (b) 建議在項目 C1 用地興建的房屋，居住環境不佳，並會產生屏風效應，影響通風；
- (c) 根據將軍澳醫院的規劃，該醫院為 30 萬人口服務。該醫院如何能應付將軍澳目前 40 萬人口和全面發展後的逾 60 萬人口所需；
- (d) 香港有其他短至中期的土地供應。舉例說，本土研究社指出，香港有總面積達 142 公頃的 927 幅用地可在短期用來發展。其他用地(例如橫洲的棕地和粉嶺高爾夫球場)的面積遠比申述用地大，亦可以用來發展；

- (e) 目前公屋空置率約為 0.5% (相等於 3 700 個單位)。政府可利用這些空置單位安置有需要的人士；以及
- (f) 要解決房屋短缺問題，政府應從人口政策着手，控制持單程證來港人數。

[黃幸怡女士此時返回席上。]

R560—何玉美

36. 何玉美女士作出陳述，要點如下：

- (a) 綠化環境對人類健康至為重要。將軍澳有堆填區，對將軍澳居民來說，綠化環境尤為重要。「綠化地帶」亦為居民提供歇息的空間，對居民身心有益；
- (b) 將軍澳的規劃較沙田的規劃差，將軍澳區內有許多不受居民歡迎的土地用途。將軍澳的居民多年來一直忍受着人口稠密的環境；
- (c) 政府就改劃建議進行的地區諮詢不足。不但西貢區議會反對建議的修訂，而且逾九成的公眾意見亦表示反對；
- (d) 建議的房屋發展項目會對小夏威夷徑附近的水壩遺蹟造成不良影響；
- (e) 政府沒有全面公布初步環境研究的結果；
- (f) 規劃署署長擔任小組委員會主席，涉及利益衝突；以及
- (g) 她在會議前七天才收到有關文件，文件篇幅長，她沒有足夠時間閱讀。

[楊偉誠博士於此時到席。]

R686/C5 – Mary Mulvihill

37. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 不同人對如何更善用土地資源有不同意見，但不應以此為借口把「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」和休憩用地改劃用來興建更多房屋。政府要應付房屋問題，便應解決小型屋宇政策和棕地等問題；
- (b) 砍伐 15 000 棵樹木會對整體環境有影響。根據先前尖沙嘴星光大道項目的經驗，除去的樹木難以移植或補種。砍伐樹木不但會令生境消失，而且亦會令將軍澳居民的綠化空間減少。他們已一直承受區內堆填區帶來的影響；
- (c) 《二零一七年施政報告》提及會在全港提供一系列的社區設施。香港急需安老設施。政府為何不把昭信路隨時可用的「政府、機構或社區」用地用來發展這些設施；
- (d) 在沙田分區計劃大綱圖的申述聆聽會上，香港房屋委員會(下稱「房委會」)表示，租住公屋不宜採用單幢式設計，但資助出售房屋則可以是單幢式房屋。就將軍澳的情況而言，申述用地將興建單幢租住公屋，與房委會先前的立場有矛盾；
- (e) 法庭就海下、白腊和鎖羅盆三幅分區計劃大綱圖的司法覆核作出的裁決，指城規會在通過該三幅分區計劃大綱圖前，應查究有關申述提出的事宜；
- (f) 她對當局以零碎方式規劃將軍澳表示關注，並引述 Farrells 公司提出的建議；
- (g) 政府應進行中期諮詢，釋除該區居民的誤會，然後才在憲報公布建議修訂項目；以及

- (h) 目前的「綠化地帶」改劃建議與規劃署網站所載的將軍澳規劃概念不符。根據網站所載，「至於新界東南次區域其他的地區，則主要規劃作自然保育及康樂用途，並會在適當地點進行低密度住宅發展，以作為新市鎮的腹地。」

R699—張偉超

38. 張偉超先生作出陳述，要點如下：

- (a) 目前，乘客難以在將軍澳站登車。政府代表示，港鐵提升信號系統後，將軍澳線的班次會增多。然而，將軍澳線現時在繁忙時間已大約每分鐘一班車，如何可以進一步加密班次；
- (b) 一如翠林邨，申述用地位於市中心邊緣，需要有接駁巴士或小巴接載居民往來附近的港鐵站。以翠林邨為例，居民經常要輪候多達 10 班小巴才能登上小巴。這些接駁交通服務可能會令該區交通不勝負荷；
- (c) 將軍澳—藍田隧道的造價高昂，可能會因此而收取使用者較高的隧道費，打擊人們使用意欲。將軍澳—藍田隧道能否有助解決將軍澳的交通問題，實在成疑；以及
- (d) 其他新的基建項目(例如為配合前安達臣道石礦場用地的發展而在將軍澳隧道收費廣場設立的新巴士轉乘站)會否令將軍澳隧道車流增加，實存疑問。

R729—麥家勁

39. 麥家勁先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他住在將軍澳翠林超過 30 年。翠林遠離市中心，公共交通配套落後。項目 A 用地與翠林相似，同樣遠離市中心，居民需要乘坐接駁巴士往來港鐵站；以及

- (b) 該 5 幅申述用地的情況與翠林相似，同樣會有交通設施不足的問題。5 幅申述用地的居住環境將不會理想。

R731—呂文光(西貢區議員)

40. 呂文光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》，「『綠化地帶』主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展及提供靜態康樂用地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。」為何這些已假定不宜進行發展的「綠化地帶」用地現時會適宜改劃作住宅用途。他不反對增建房屋，但政府應按區內情況，考慮選定的用地是否適宜進行發展。政府應清楚解釋選定改劃某「綠化地帶」用地的準則；
- (b) 將軍澳的主要交通設施是將軍澳隧道和港鐵。二零一四年，將軍澳線在早上繁忙時間的載客率達 102%。建議興建的房屋落成後，將軍澳站的情況將會變得更嚴峻。此外，中九龍幹線仍在興建中，T2 主幹路亦只處於設計階段。將軍澳－藍田隧道能否紓緩將軍澳的交通問題，實成疑問；
- (c) 應注意申述用地在生態方面的重要性。土木工程拓展署進行的技術評估確定，發展項目難免會對這些用地的生態環境造成影響。為何政府仍選定發展這些用地；
- (d) 本港還有其他土地供應來源，例如棕地和荒廢的軍事用地。政府應優先發展這些土地，然後才改劃「綠化地帶」用地；以及
- (e) 儘管西貢區議會表示反對，市民亦提出大量反對意見，但政府沒有尊重公眾的意見，執意進行建議的修訂。

R734—海悅豪園業主委員會

41. 黎偉雄先生作出陳述，要點如下：

- (a) 政府把將軍澳所有可發展土地出售作私人住宅發展之用，然後把「綠化地帶」用地改劃作發展公營房屋，做法不合理；
- (b) 根據土木工程拓展署先前進行的研究，將軍澳的規劃人口為 40 萬。這規劃人口再加上將軍澳南的 5 萬新增人口、將軍澳第 137 區的 10 萬新增人口，以及預計增加的 5 萬人口，將軍澳將會有超過 60 萬人居住。這會產生社區設施不足和居住環境擠迫的問題，對將軍澳現有和日後的居民不公平；
- (c) 在將軍澳區中，坑口的發展密度最高，但休憩用地卻最少。建議在坑口進行的房屋發展項目會影響通風廊。將軍澳居民現已面對屏風效應和空氣質素差的問題；以及
- (d) 坑口濕貨街市翻新後，貨物售價貴了，居民難以負擔，不能滿足坑口居民的需求。

R739—黎煒棠

42. 黎煒棠先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他提述「綠化地帶」、「市區擴展」及「可持續發展」等詞的釋義，這些釋義摘自不同來源。他質疑改劃這些「綠化地帶」用地是否有違原本的目的；
- (b) 香港浸會大學地理學系黃觀貴教授表示，單單增加土地供應，不能解決長遠的房屋問題。為解決問題，政府須制訂合理的人口政策。要締造一個可持續發展的城市而又不影響環境及生活水平，便有需要評估該城市的承載力；

- (c) 本港的主要問題是缺乏人口政策，以及土地用途規劃政策欠妥，以致將軍澳出現見縫插針的發展；以及
- (d) 將軍澳居民現時面對的問題包括鐵路網的載客量和道路網的容車量已飽和，以及醫護服務和配套設施不足。將軍澳目前的規劃未能應付居民的需要，建議的房屋發展更會令這些問題進一步惡化。在將軍澳第 137 區的發展完成後，將軍澳的人口將增加至 60 萬人，但政府沒有計劃增加將軍澳的配套設施。

R755－世界自然基金會香港分會

43. 陳頌鳴先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 在二零一五年二月十三日商討大埔分區計劃大綱圖的修訂項目時(第 1074 次城規會會議)，當時的副主席提到，「應多着眼於該兩塊『綠化地帶』用地現時的狀況，以及其能否發揮預定作為緩衝及園景區的功能」。當時的規劃署署長凌嘉勤先生亦指出，「在揀選用地的過程中，用地的歷史的確是其中一個考慮因素。在一般情況下，當局會先保存處於天然狀態及仍然完整的『綠化地帶』用地」；
- (b) 航攝照片及地盤照片顯示，在 5 幅申述用地當中，有 4 幅(項目 A、B、D 及 E 用地)現時有完整的植被。這 4 幅用地的主要生境是次生林地，當中的植物大部分屬本土／自行播種的品種。經過一段時間的自然演替，這些植物的成熟程度和結構複雜度將可進一步提升。這些用地亦在生態上與毗鄰的山丘河溪、水道及次生林地相連。用地內錄得具保育價值的品種，例如土沉香及羅浮買麻藤。這些用地所受的干擾有限，具「中度」甚至「中至高度」生態價值；
- (c) 該 4 幅長有植被的申述用地，在生態上與周邊的次生林地相連，發揮着重要緩衝作用，防止有發展滲

入核心的次生林地。這與「綠化地帶」的規劃意向一致；

- (d) 將軍澳新市鎮自一九八三年開始發展，該 4 幅用地在都市化過程中保存下來，只有用地邊陲的植物受到少許干擾。因此，這些用地仍保持完整的天然狀況；以及
- (e) 建議改劃的用地是生態易受影響的地方，是次改劃「綠化地帶」未能反映保育與發展之間的平衡。該 4 幅申述用地應予保存。

R756－嘉道理農場暨植物園公司

C4－Ada Ho

C6－Vicky Chan

44. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 政府聲稱香港缺乏土地興建房屋。然而，鄉郊地區有很多棕地正用於各種作業，例如鄉郊工場、臨時停車場及露天貯物用途。一些棕地規模龐大，而且大部分空置，可以用來興建公營房屋；
- (b) 他質疑香港是否真的已沒有合適用地作房屋用途。舊區內的市區重建項目主要是興建豪宅，而非為低收入人士興建公營房屋。政府亦曾出售前公營房屋用地作發展私人住宅之用。《長遠房屋策略》提出的公營和私人房屋單位比例為 60 比 40。他質疑為何政府不能在近期的發展建議(例如東涌新市鎮擴展計劃及元朗南發展計劃)中，把更多土地劃作發展公營房屋之用；
- (c) 在 5 幅申述用地中，有 4 幅(項目 A、B、D 及 E 用地)有完整的植被覆蓋。擬議公營房屋發展項目將會導致 15 000 棵樹木被砍伐，只有 160 棵樹木會移植。移植樹木的存活率未能確定，最終將會造成綠化範圍淨減少；

- (d) 一個健康的社區需要有綠野景致。綠化地帶及郊野公園為居民提供歇息空間，對全港市民的福祉十分重要。根據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的統計數字，在二零一七年共有約 1 300 萬人到訪香港郊野公園。受市民歡迎的小夏威夷徑將會受擬議房屋發展影響；
- (e) 改劃申述用地以興建公營房屋並不合理。該 5 幅用地的總面積約為 11.2 公頃，將會提供約 11 260 個公營房屋單位。另一方面，根據政府的估算和保存樹木的論據，佔地約 172 公頃的粉嶺高爾夫球場只會提供 13 200 個單位。他質疑為何粉嶺高爾夫球場的樹木需要保存，而 5 幅用地的樹木則可以砍伐；
- (f) 城規會沒有責任遵從政府的政策措施，接受「綠化地帶」改劃建議。在二零一五年年初，城規會接納保護大埔「綠化地帶」的申述，因而保護了至少兩幅草木茂盛的「綠化地帶」，沒有實行政府提出的改劃建議。當時城規會認為，在有關用地興建住宅需要砍伐大量樹木，這樣的發展建議不可接受。當時城規會亦認為，應多着眼於該兩幅「綠化地帶」用地現時的狀況，以及其能否發揮預定作為緩衝及園景區的功能；
- (g) 項目 A、B、D 及 E 的用地是整個「綠化地帶」或草木茂生地帶的不可或缺部分，在生態上與郊野公園及保育區緊密相連。正如原來「綠化地帶」的規劃意向，這些用地具重要的景觀價值，可作為周邊高密度住宅區的緩衝區。改劃這些用地會導致大量樹木遭砍伐；以及
- (h) 二零一四年，政府表示，只有那些緩衝和保育價值較低的「綠化地帶」，當中包括一些鄰近已發展地區並有相當基建配套、有潛力可供進一步發展的土地，才會考慮用作發展住宅。項目 A、B、D 及 E 的用地顯然不符合這些標準。

R791－將軍澳原居民代表陳吉祥、陳培根

R800－吳慧心

R810－陳六仔

R813－吳穎謙

45. 蔣任宏先生作出陳述，要點如下：

- (a) 正如文件第 6.3.21 段所載，土木工程拓展署證實，用地的發展無可避免會影響一些珍稀的本土植物，例如現有的土沉香、香港大沙葉及石筆木。不過，文件並無提及土沉香是《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)下的列明物種，並且是《國際自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄》所列的易危物種。受影響的具保育價值植物可否移植到其他地點，實在存疑。文件只指出，漁護署備悉生態評估結果和建議的緩解措施。改劃「綠化地帶」的建議，與漁護署保育自然環境的目標背道而馳；
- (b) 小夏威夷徑是受居民和遊客歡迎的遠足徑。雖然政府建議只把一段小夏威夷徑改道，以便進行發展和相關的道路改善工程，但這仍會影響生態，並會令公眾遊覽小夏威夷徑等地方的樂趣減少；
- (c) 關於交通影響，文件第 6.3.9 段指出，將軍澳隧道及將軍澳－藍田隧道於二零二九年(即開始入伙後 5 年)的行車量／容車量比例分別為 0.95 及 0.91，反映該兩條隧道仍有剩餘容量。不知這些數字是如何得出的，以及行車量與容車量比例是否在大多數時間都超過 1.0。此外，文件第 6.3.10 段指出，該 5 幅申述用地的房屋發展項目將不會對港鐵將軍澳線造成不可接受的影響。然而，文件並無提供數據以支持該論點；以及
- (d) 文件第 6.3.40 段指出，鑑於項目 A 用地鄰近將軍澳 400 千伏電力支站，而且容易發生天然山坡災害，因此該用地不宜發展住宅。土木工程拓展署／房屋署表示，初步天然山坡災害評估是為初步可行性研究而進行。項目 A 用地達「警戒」水平。擬議

房屋發展項目的成本效益受到關注。在文件第 6.3.45 段，房屋署僅表示會盡量採用優化及具成本效益的設計，以應付殷切的公營房屋需求。至於能否解決成本效益問題，則成疑問。

R916－譚重生

46. 譚重生先生作出陳述，要點如下：

- (a) 日出康城長期缺乏「政府、機構或社區」設施，居民須前往坑口使用該處的「政府、機構或社區」設施。日出康城的交通設施(包括港鐵和巴士服務)亦有限。由於日出康城的新住宅發展項目陸續落成，該區的人口持續增長。項目 E 用地的擬議房屋發展項目將對現有社區及交通設施帶來額外負擔；
- (b) 擬議房屋發展項目會影響自然環境的生態價值；
- (c) 在出坡上進行發展，發展和維修保養的費用會較高，不符合成本效益；
- (d) 擬議房屋發展項目會造成屏風效應，影響將軍澳的空氣質素；以及
- (e) 政府應考慮加快發展將軍澳第 137 區，該區的發展將更為全面。

R994/C3－坑口民生及地區計劃關注協會

47. 蔡明禧先生作出陳述，要點如下：

- (a) 將軍澳現已有人口 40 萬，接近規劃人口之數。現有人口，加上將軍澳南和前安達臣道石礦場的發展項目所帶來的新增人口，將會有超過 61 萬人住在將軍澳。文件表示，根據《香港規劃標準與準則》，將軍澳的休憩用地和各種「政府、機構或社區」設施大致足以應付將軍澳規劃人口(包括因擬議公營房屋發展項目而增加的人口)的需要。政府應先

考慮提供已規劃的「政府、機構或社區」設施，以及完成所有相關的技術評估，然後才進行該些擬議房屋發展項目。政府應優先發展將軍澳第 137 區及其他棕地；

- (b) 擬議房屋發展項目會對環境造成種種影響，包括有 16 000 棵樹木會被砍伐，還有視覺影響及通風問題。位於山坡上的發展項目將須築建擋土牆，這或會引致額外的維修保養費用；
- (c) 將軍澳的交通設施不足。港鐵將軍澳線的載客量已超過 100%。即使提升信號系統，仍難以應付擬議房屋發展項目帶來的新增人口。將軍澳隧道的擠塞問題亦很嚴重。二零一六年，該隧道的行車量／容車量比例達 1.2。此外，將軍澳－藍田隧道能否在二零二一年落成，亦存在疑問；
- (d) 將軍澳的「政府、機構或社區」設施(例如濕貨街市、醫療服務、學校、圖書館及安老設施)不足；
- (e) 政府就改劃「綠化地帶」提交給西貢區議會考慮的材料及資料過於簡略，未能釋除區議員的疑慮。政府應提供各項技術評估的詳細資料，供西貢區議會及區內居民考慮；以及
- (f) 改劃「綠化地帶」用地前，應優先發展將軍澳第 137 區、現有棕地及粉嶺高爾夫球場。

C2—香港觀鳥會

48. 黃雪媚女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據分區計劃大綱草圖，「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。此外，《香港規劃標準與準則》第十章亦闡明，《城市規劃條例》第 4(1)(g)條賦予城規會權

力擬備規劃圖則，訂明「郊野公園、海岸保護區、具特殊科學價值地點、綠化地帶或其他指定用途」的法定土地用途地帶，以促進自然保育或保護環境；

- (b) 政府改變了「綠化地帶」檢討的方針。《二零一一至一二年度施政報告》提及，沒有植被、荒廢或已平整並因而失去其原有功能的「綠化地帶」用地，會改作房屋發展用途。《二零一三年施政報告》闡述，有 13 幅沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」適合改作住宅用途，規劃署亦正着手下一階段「綠化地帶」檢討，以釋放更多土地作房屋發展。二零一三年，發展局局長在「局長隨筆」中提到，「綠化地帶」檢討已進入第二階段。位於已建設地區邊緣、鄰近現時市區和新市鎮以及基建配套設施的「綠化地帶」用地，雖然有植被，但緩衝作用和保育價值相對較低，是都市擴展的一個必然考慮的空間；
- (c) 項目 A、B、D 和 E 用地及周邊地區事實上發揮着緩衝區的作用。大部分位處這些用地內的次生林地獲評為具「中度」甚至「中至高度」生態價值。因此，這些用地仍發揮着「綠化地帶」的作用，故應保留為「綠化地帶」；以及
- (d) 現時改劃有植被的「綠化地帶」用地，有違第二階段「綠化地帶」檢討的準則。此舉有損「綠化地帶」的良好規劃意向，亦會立下不良先例，以致日後有更多類似的「綠化地帶」改劃作發展之用，令香港失去「綠化地帶」。政府應只在別無其他合適土地方案的情況下，才考慮發展有植被並具生態價值及緩衝區作用的「綠化地帶」。

[馮英偉先生在簡介進行時返回席上。劉竟成先生此時返回席上。楊偉誠博士及伍灼宜教授在簡介進行時離席。]

49. 政府的代表、申述人／提意見人及他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。副主席解釋，委員將會提問，然後會

邀請政府的代表及／或申述人／提意見人及他們的代表作答。與會者不應把答問部分當成向城規會提問或各方之間相互盤問的場合。副主席繼而邀請委員提問。

土地用途規劃及房屋供應

50. 一些委員提出下列問題：

- (a) 將軍澳第 137 區的發展計劃；
- (b) 是否會有其他改劃將軍澳「綠化地帶」的建議；
- (c) 為何建議把「綠化地帶」用作發展；以及
- (d) 是否已審視全部沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地。

51. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應如下：

- (a) 政府現正進行規劃及工程研究，以重新規劃將軍澳第 137 區作住宅、商業及其他發展用途。預期有關研究在二零一九年完成。若發展將軍澳第 137 區在技術上可行，粗略估計約需 10 年時間落實發展計劃。將軍澳第 137 區的發展屬中長期土地供應措施，因此，有需要發展該 5 幅申述用地，以應付短中期的房屋需求；
- (b) 政府進行「綠化地帶」檢討，物色了 9 幅用地可興建公營房屋。根據初步可行性研究的結果，在該 5 幅用地進行建議的公營房屋發展並沒有無法克服的技術問題。該 5 幅用地約佔分區計劃大綱圖上原有「綠化地帶」總面積的 1.47%。至於餘下的用地，則須進一步研究有關的改劃建議；
- (c) 鑑於規劃環境不斷改變，政府會不時檢討土地用途地帶區劃。政府已採取多管齊下的策略增加土地供應，包括改劃「綠化地帶」用地。「綠化地帶」檢討分兩階段進行，首階段集中審視沒有植被、荒廢

或已平整的「綠化地帶」用地；第二階段則涵蓋位於已建設地區邊緣，而且鄰近現時市區和新市鎮的「綠化地帶」用地。這些「綠化地帶」用地，雖然有植被，但緩衝作用和保育價值都相對較低。由於這些用地毗鄰基建配套設施，具有優勢可改劃作房屋用途；以及

- (d) 政府正在進行第二階段「綠化地帶」檢討，檢討的對象為位於市區和新市鎮邊緣，緩衝價值較低的用地，尤其是一些鄰近已發展地區，並有相當基建配套、具潛力可供進一步發展的土地。

交通運輸方面

52. 一些委員提出下列問題：

- (a) 將軍澳－藍田隧道和已計劃興建的跨灣連接路會何時落成；
- (b) 為解決交通問題而建議採取的措施和交通安排；以及
- (c) 各基建項目的完成時間是否會落後於建議的房屋發展項目。

53. 土木工程拓展署總工程師／東 1 蔣年達先生回應如下：

- (a) 將軍澳－藍田隧道正在興建中，預期在二零二一年落成。跨灣連接路正待立法會財務委員會批准撥款，若獲得批准，計劃在二零一八年動工興建，二零二二年落成；
- (b) 當局已建議改善措施，以紓緩備受關注的交通問題。主要的交通改善措施包括在影業路增闢一條北行爬坡車道，以擴闊該路；興建新道路連接將軍澳村以北的用地；改善寶琳北路／寶康路的路口；以及把寶寧路／常寧路／影業路迴旋處改建為由交通燈號控制的路口。另外，鑑於有意見關注到影業路

彎位的安全問題，建議在項目 B 用地加建行人天橋連升降機塔(而不是地面過路處)，作為橫越影業路的通道。從項目 C 和 D 的用地可分別步行到港鐵坑口站和寶琳站，現時亦有專線小巴和巴士途經這兩幅用地附近的地方。因此，這兩幅用地有港鐵、專線小巴和巴士服務。項目 A、B 和 E 的用地與港鐵站相距較遠，步行難達，建議為這 3 幅用地的居民開辦往返附近港鐵站的接駁巴士和專線小巴服務。另外，可能會開設長途巴士路線，以配合這些用地的居民的公共交通需求，但實際情況須視乎發展項目下一階段的進一步研究結果而定；以及

- (c) 有關的 5 個建議房屋發展項目會在二零二四年入伙。將軍澳－藍田隧道和跨灣連接路預期分別在二零二一年和二零二二年落成。另外，沙田至中環線(下稱「沙中線」)將成為第 4 條過海鐵路。待沙中線在二零二一年全面通車後，預計有部分乘搭現有港鐵荃灣線、將軍澳線和東涌線過海的乘客，會轉乘沙中線過海。將軍澳線信號系統提升工程會在二零二一年完成。信號系統提升後亦將有助減輕將軍澳線現時的負擔。預計到二零三一年，在擬議房屋發展項目建成的情況下，將軍澳線(油塘至鰂魚涌段)的預測運作水平為 84%，而在沒有擬議房屋發展項目的情況下，則為 81%。初步交通運輸影響評估沒有把建議興建的東九龍線考慮在內。

對生態和環境的影響

54. 一些委員對土木工程拓展署進行的生態調查提出以下問題：

- (a) 生境地圖有否遺漏任何沿小夏威夷徑的本土植物的資料；
- (b) 土沉香的樹苗可否移植；
- (c) 把一段小夏威夷徑改道，會否影響現有河溪的河岸區；以及

(d) 擬議發展會否影響現有河溪和水壩遺蹟。

55. 土木工程拓展署總工程師／東 1 蔣年達先生回應如下：

(a) 初步環境研究報告已臚列項目 A 用地附近小夏威夷徑沿路的植物。項目 A 用地亦發現有土沉香和石筆木。根據該 5 幅申述用地的概略樹木調查，受有關發展影響的現有樹木共有 15 250 棵，當中建議砍除和移植的樹木分別有 15 090 棵及 160 棵。在申述用地附近找到可用作林地補償區的初步選址，建議在該處種植約 25 800 棵樹木；

(b) 約有 160 棵樹木會移植，當中包括土沉香，但實際情況要視乎詳細樹木調查結果而定；

(c) 小夏威夷徑全長 1.2 公里，連接井欄樹與將軍澳村。小夏威夷徑的其中一段(約 160 米)會因項目 A 用地的擬議房屋發展而改道。至於受擬議通道和小夏威夷徑改道影響的一段半天然水道，初步可行性研究亦建議在項目的詳細設計階段，盡可能考慮以新建的綠色水道重置受影響／改道的水道；以及

(d) 生態調查的範圍涵蓋項目 A 用地 500 米範圍內的地方，包括受影響的一段小夏威夷徑。現有半天然水道的大部分河岸區和受歡迎的水壩不會受項目 A 用地的擬議發展影響。

56. 一些委員對申述用地的保育價值提出以下問題：

(a) 漁護署對在改劃的用地上發現的稀有植物有何意見；

(b) 那些稀有植物是否只可在詳細樹木調查中披露；

(c) 從保育角度而言，在有關「綠化地帶」發展房屋的建議是否可以接受；

(d) 流自井欄樹的現有河溪的狀況；

- (e) 移植建議是否可以接受；
- (f) 土沉香的价值；以及
- (g) 如何釐定某用地的生態價值，以及生態價值可否量化。

57. 漁護署高級自然護理主任(南區)賀貞意女士回應如下：

- (a) 顧問和申述人的生態調查分別於不同時間進行，或許因此導致調查結果不同。申述人提及的植物(例如土沉香)，在香港並不罕見；
- (b) 為評估某土地用途改劃建議對生態的影響，通常須進行概略的生態評估。有了工程設計和建築物平面圖後，便可進行詳細樹木調查，以查明有沒有個別樹木可以保留，以及如何保留；
- (c) 從生態角度而言，改劃「綠化地帶」以供發展並不理想。不過，當相關的政府部門提出涉及重大公眾利益的發展建議時，漁護署會就有關建議的生態評估是否可以接受提供專業意見；
- (d) 將軍澳沒有「具重要生態價值的河溪」。項目 A 用地西面較遠處的現有河溪是天然河溪，狀況良好；
- (e) 由於擬議的房屋用地主要位於山坡上，須進行地盤平整工程，漁護署考慮改劃土地用途對生態的影響時，會假設用地內所有植物均會消失，移植建議並不是主要的考慮因素；
- (f) 土沉香(尤其是其樹苗)通常生於天然的林地生境，因此任何影響這些生境的發展建議很大可能會對土沉香造成影響；以及
- (g) 某用地的生態價值視乎多項因素而定，例如用地面積、生境類別、結構複雜性、生物多樣性、是否有

重要的動植物、生態連繫等。這些因素都難以量化。

58. 一些委員向申述人的代表提出以下問題：

- (a) 於項目 D 用地發現的土沉香的数量；
- (b) 正如 R62 提供的投影片所示，項目 A 用地多年來由草地演變成樹木茂生的植林區的情況；
- (c) 假如把項目 A 用地的界線北移，以免觸及南面的次生林地，所造成的生態影響會否減少；
- (d) 土沉香的重要性；以及
- (e) 土沉香的樹苗完全成長需時多久。

59. 申述人的代表回應如下：

- (a) R62 的代表吳英嫻博士表示，魷魚灣村有多棵大型的土沉香和數棵幼齡／半成齡的土沉香；
- (b) R62 的代表吳希文先生和吳英嫻博士指出，項目 A 用地的北部是植林區，南部是次生林地。植林區可能曾進行使用快速生長品種的植林計劃。項目 A 用地的環境整體上適合樹木生長。區內有多種與樹木相關的結構(包括多層樹冠和樹冠空隙)，而且樹木高度和直徑參差，品種繁多，提供多元化的野生生物生境。發展植林區通常需時大約 20 至 30 年，而次生林地的形成則需時大約 50 至 60 年；
- (c) R756 的代表聶衍銘先生回應說，把項目 A 用地的界線北移會使南面的次生林地被分隔開，影響其與周邊地區在生態上的連繫；
- (d) R62 的代表吳英嫻博士回應說，土沉香是中國獨有的近危物種。土沉香是《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)下的列明物種，亦是《國際自然保

護聯盟紅色名錄》所列的易危物種。由於土沉香被人非法砍伐，野生土沉香已變得稀有，大型土沉香樹已不多。香港本地的土沉香可能是中國尚存健康狀況良好的土沉香的一部分，具保育價值；以及

- (e) R62 的代表吳英嫻博士回應說，土沉香的幼苗完全成長需時數十年。

60. 關於一名申述人引述二零一五年二月十三日城規會第 1074 次會議的記錄(會上城規會商議關於改劃「綠化地帶」的大埔分區計劃大綱圖的修訂項目)，一名委員詢問所引述的部分與現時討論事項是否相關。副主席表示，城規會宜詳細了解該會議記錄，以決定兩者是否相關。因此，城規會秘書處在會議上提供整份會議記錄給該委員參考。

「政府、機構或社區」設施

61. 一些委員提出以下問題：

- (a) 項目 C1 用地先前的「政府、機構或社區」部分的原來規劃用途；
- (b) 政府部門有否要求於項目 C1 用地先前的「政府、機構或社區」部分提供「政府、機構或社區」設施；
- (c) 將軍澳的「政府、機構或社區」設施是否短缺；以及
- (d) 將軍澳人口的年齡分布情況和將軍澳安老設施的供應情況。

62. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應如下：

- (a) 項目 C1 用地先前的「政府、機構或社區」部分是路政署的臨時工地，未有長遠的規劃用途；

- (b) 規劃署已就申述用地的改劃建議諮詢各政府部門。規劃署並無收到有部門要求預留項目 C1 用地先前的「政府、機構或社區」部分，以提供「政府、機構或社區」設施。儘管如此，如有部門要求，擬議的房屋發展項目可提供各種社會福利設施，包括安老設施；
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》，將軍澳的休憩用地和各種「政府、機構或社區」設施(小學課室、醫院病床和診所／健康中心除外)大致足以應付將軍澳規劃人口的需要。文件已夾附以人口為基礎的「政府、機構或社區」設施供應一覽表。有關小學方面，教育局表示，將軍澳有數幅已規劃的學校用地仍未發展，預料西貢區會有剩餘的公營小學學位。教育局會繼續檢討該區最新的人口推算，並會在適當時推行有關的建校計劃。至於醫院病床短缺的問題，食物及衛生局(下稱「食衛局」)表示，醫院管理局(下稱「醫管局」)在規劃服務時已考慮到多項因素，包括人口增長和變化令服務需求增加、醫學科技的發展、人手供應、各聯網和醫院的服務安排，以及有關社區的服務需求。醫管局根據醫院聯網，規劃有關服務。聯網內的醫院擔當不同的角色，互相補足，為服務地區的居民提供全面的醫療服務(包括婦產科服務)。根據醫管局的十年醫院發展計劃，在九龍區方面，靈實醫院將會擴建，增設 160 張病床，基督教聯合醫院則會增設 560 張病床。至於將軍澳的公眾濕貨街市設施，區內現時有數個由領展營運的濕貨街市，一些私人發展項目內亦設有濕貨街市。食物環境衛生署(下稱「食環署」)會檢討在區內闢設公眾濕貨街市的需要。此外，政府已計劃在第 65 區興建室內游泳池。由於將軍澳已設有不少體育設施(例如香港單車館)，按照約 48 萬的規劃人口計算，將軍澳未必有迫切需要增設運動場。
- (d) 根據 2016 中期人口統計的結果，將軍澳有 14% 人口年齡為 65 歲以上。按照《香港規劃標準與準則》，現時長者設施的供應並非以人口為基礎，而

是取決於各區的個別情況，以及社會福利署的意見。房屋署表示，已初步計劃在有關的公營房屋發展項目內關設安老院舍、長者日間護理中心及幼兒中心等社會福利設施，以及幼稚園。房屋署會就這些設施的確實數目和地點，進一步與相關政府部門及教育局聯絡。

諮詢西貢區議會

63. 一些委員提出以下問題：

- (a) 規劃署在諮詢西貢區議會時，有否提供充分資料；以及
- (b) 有否根據西貢區議會的反對意見對修訂項目作出任何修改。

64. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應如下：

- (a) 規劃署按照既定機制諮詢西貢區議會。規劃署擬備了文件，詳述初步可行性研究的結果及 5 幅申述用地的改劃建議，供西貢區議會考慮。有關的技術評估包含非常深入的技術細節，故並沒有夾附於該份區議會文件內，但已存放在土木工程拓展署以供公眾查閱；以及
- (b) 西貢區議員所提出的關注事項主要是憂慮增建房屋會對現有的運輸基建及社區設施造成額外負擔。按有關的小組委員會文件所詳述，政府已進行相關的技術評估，確定在落實建議的緩解措施後，在該 5 幅申述用地興建房屋，不會有無法克服的技術問題。此外，將軍澳的休憩用地和各種「政府、機構或社區」設施大致足以應付將軍澳規劃人口的需要。鑑於西貢區議員所提出的關注事項可獲圓滿解決，政府認為改劃 5 幅申述用地實屬恰當。至於有區議員及將軍澳居民關注交通影響及「政府、機構或社區」設施(包括社會福利設施)的供應，有關問

題將會在房屋發展項目的詳細設計階段進一步處理。

[袁家達先生在答問環節離席。]

65. 鑑於委員再沒有提問，副主席表示答問環節已經完結。他多謝政府代表、申述人／提意見人及他們的代表出席會議。城規會將進行閉門會議，商議有關申述／意見，稍後會把其決定通知申述人／提意見人。政府代表、申述人／提意見人及他們的代表此時離席。

66. 會議於晚上八時四十分結束。