

二 零 零 五 年 七 月 八 日 城 市 規 劃 委 員 會  
第 838 次 會 議 記 錄

---

出席者

房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
劉吳惠蘭女士

劉秀成議員 副主席

陳兆根博士

趙麗霞博士

李王佩玲女士

黃景強博士

賴錦璋先生

何建宗教授

雷震寰先生

呂耀東先生

Keith G. McKinnell 先生

吳水麗先生

黃澤恩博士

黃賜巨先生

陳嘉敏女士

Erwin A. Hardy 先生

譚鳳儀教授

陳華裕先生

陳弘志先生

蔣麗莉博士

杜德俊教授

梁廣灝先生

梁乃江教授

吳祖南博士

杜本文先生

黃遠輝先生

葉天養先生

邱小菲女士

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)

余賜堅先生

規劃署署長

馮志強先生

民政事務總署助理署長(2)

李百全先生

環境保護署副署長  
趙德麟博士

地政總署署長  
劉勵超先生

規劃署副署長(地區)  
黃婉霜女士

秘書

### 因事缺席

Pamela R. Rogers 博士

謝偉銓先生

陳偉明先生

Peter R. Hills 教授

簡松年先生

林雲峰教授

### 列席者

規劃署助理署長(委員會)  
譚寶堯先生

總城市規劃師(城市規劃委員會)  
凌志德先生(上午)  
區潔英女士(下午)

高級城市規劃師(城市規劃委員會)  
朱麗英女士(上午)  
葉子季先生(下午)

[公開會議]

## 議程項目 1

### 通過二零零五年六月十七日第 837 次會議的記錄

1. 二零零五年六月十七日舉行的第 837 次會議的記錄，在作出一項修訂後獲得通過。劉勵超先生提出該項修訂建議，把第 96 段第一行「即使獲得城規會批給規劃許可」更改為「即使日後獲城規會批給規劃許可」。
2. 主席建議先行討論向公眾播放的議項，然後才討論前議事項。委員同意上述建議。

## 議程項目 2

### 前議事項

3. 第(i)至第(iii)項前議事項以機密形式記錄。

#### (iv) 接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2005 年第 11 號(11/05)  
在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗錦田錦上路第 106 約地段第 543 號餘段  
關設貨倉存放家庭用品、建築物料存貨及塑料  
(申請編號 A/YL-KTS/328)

4. 秘書報告，城市規劃上訴委員會於二零零五年六月二十二日接獲一宗上訴，反對城規會駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-KTS/328)的決定。有關申請人擬於錦田南分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶的土地關設貨倉，以存放家庭用品、建築物料存貨及塑料。
5. 秘書繼續表示，城規會於二零零五年四月二十二日駁回覆核申請，理由是批准這宗申請會對「未決定用途」地帶的土地用途檢討工作預先下定論，而且永久貨倉用途與附近的教堂

和住宅用途不相協調。此外，申請人沒有人提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的交通及環境造成不良影響。上訴的聆訊日期尚待安排。

(v) 城市規劃上訴個案統計數字

6. 秘書報告，截至二零零五年七月八日，城市規劃上訴委員會有 19 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	12 宗
駁回	:	80 宗
放棄／撤回／無效	:	107 宗
有待聆訊	:	19 宗
有待裁決	:	3 宗
總數	:	221 宗

尖沙咀區綠化總綱圖

(城規會文件第 7347 號)

[公開會議(整個議程項目)]

7. 環境運輸及工務局代表余賜堅先生就這項議程申報利益說，環境運輸及工務局常任秘書長身兼綠化督導委員會主席。鑑於這項議程所討論的是一般文件，委員同意讓余先生繼續出席會議並參與討論。

8. 下列土木工程拓展署的代表此時獲邀出席會議：

鄭定寧先生 土木工程拓展署助理署長

伍芷筠女士 土木工程拓展署高級園境師／綠化大綱

陳派明先生 土木工程拓展署工程師／綠化大綱 1

簡介部分

9. 主席歡迎上述代表出席會議，並邀請鄭定寧先生向委員講解文件內容。

10. 鄭先生借助 Powerpoint 軟件，按文件所詳載的內容介紹下列事宜：

- (a) 為指定的市區地方擬備綠化總綱圖的背景和目的；
- (b) 在擬訂綠化總綱圖方面的機會和限制，以及擬議的長、中、短期推行措施和護理安排；
- (c) 在擬訂尖沙咀區綠化總綱圖方面的研究結果和建議，包括以「翡翠玉帶」為主題，把主要綠化區連接成爲一條綠色路線，以及有關推行六個試驗計劃的事宜；
- (d) 對油尖旺區議會、油尖旺南分區委員會和共建維港委員會的諮詢；以及
- (e) 在擬訂以「遍地黃金」為題的中環區綠化總綱圖方面的研究進展，以及在擬訂上環、灣仔、銅鑼灣和油麻地／旺角各區綠化總綱圖方面的研究進展。

#### 討論部分

11. 對於擬訂綠化總綱圖和其中的綠化概念，委員普遍表示大力支持。秘書把因事缺席上午會議部分的陳兆根博士的意見，轉告委員。委員的主要查詢和意見如下：

#### 綠化總綱圖涵蓋範疇和土地範圍

- (a) 既然現有市區地方普遍不足，那麼，油麻地／旺角區綠化總綱圖中的西九龍填海區等新地點，會否有更多空間可供進行綠化；
- (b) 香港理工大學校園和紅磡海底隧道運輸廊形成的三角地帶，可否併入尖沙咀區綠化大綱圖；
- (c) 除了政府土地外，綠化工作也應該涵蓋合適的私人土地；

### 品種取捨、設計和一般護理

- (d) 取捨植物品種時有什麼條件，以及有沒有考慮綠化工作可持續與否；
- (e) 要為行人路、繁忙道路中央和當風地點慎選植物，以提高存活率。避免選用容易在颱風和惡劣天氣下損毀的弱根品種；
- (f) 根據國內城市的經驗，大量種植中國紅棉樹與否，須慎重考慮；
- (g) 綠化工作的護理責任誰屬；
- (h) 以路面花槽和盆栽栽種植物，既方便搬運又容易打理。在種植空間有限的地點可考慮不作植地栽種，而以此取代之；
- (i) 老樹和成齡樹是市區的珍貴資產，應該予以保護，並納入作為各區綠化總綱圖的一部分；
- (j) 關注在長遠計劃中大片坡地經過處理後，會形成單調外觀；
- (k) 為什麼天台花園的選址只限於數個地點；

### 生態網

- (l) 有沒有在生態方面作考慮，容讓野生動植物在城市中棲身；
- (m) 有沒有考慮創設有助栽種植物的生態網；
- (n) 綠化建議的質比量重要；

### 銜接其他正在進行的研究和重建項目

- (o) 綠化總綱圖會否與其他正在進行的研究(例如行人專用區研究)和發展建議作整合，以盡量拓展綠化機會；
- (p) 綠化不應該只止於此，而應該併入全面市區提升和整體規劃策略中考慮；

#### 與地下設施的接界

- (q) 既然有了地下設施的記錄，為何還要在綠化工作開展前進行探洞和實地勘測的程序；
- (r) 市區地下網絡交錯龐雜，應該考慮制備一個全面的資料庫，集中由一個單位保存和更新，供共享使用；
- (s) 主要地點下現有的地下設施也許可以改道或遷移，以騰出地方開展一些非常值得進行的種植工作和重點環保綠化項目，所以地下設施也不一定要視為限制；
- (t) 設計上要創新，以免地下設施的工程影響幼樹，從而提高存活率。舉例來說，這方面可以考慮劃設保護區，並且安裝地下導管，以便日後無論敷設或維修地下設施，也不會影響樹根；

#### 推行項目和開支預算

- (u) 在人均綠化面積和樹木數目方面有沒有特定目標，而在長、中、短期的建議中有沒有確定的推行項目；
- (v) 綠化總綱圖的開支預算是多少；

#### 區內人士的憂慮、私人參與和公眾教育

- (w) 一些海外城市在推行地方美化提升和綠化項目後，路面商店的生意轉旺。雖然這些成功經驗珠玉在



前，但委員普遍關注在店前行人路和海旁散步廣場方面的綠化工作，區內人士的支持大體不足，以及在一些個案中受影響的店主和營業者憂慮抗拒；

- (x) 由於空間不足，因此應該提供誘因，推動建築物騰出更多路面空間作路面種植，並且鼓勵發展商設置綠化露台和遊廊；以及
- (y) 在軟件方面，可以考慮推行社區教育，以及加倍推動公眾接受並支持綠化措施。

12. 鄭定寧先生和伍芷筠女士提出下列要點作回應：

#### 綠化總綱圖的涵蓋範疇和土地範圍

- (a) 各區的綠化總綱圖所着眼的，初步是在現有市區內政府土地上進行綠化。西九龍填海區已經併入另一個項目，不在油麻地／旺角區綠化總綱圖涵蓋範圍內；
- (b) 香港理工大學的校園不屬於政府土地，所以綠化總綱圖不予涵蓋。雖然現時綠化總綱圖只牽涉政府土地，但私人參與綠化工作仍是歡迎的，這方面在往後的階段就會予以探討；

#### 品種取捨、設計和一般護理

- (c) 在選擇植物時，土地和其他相關方面的因素都會兼顧得當，從而確保選用的品種在遮蔭、緩衝、視覺調劑和美感方面，都能發揮效用。可持續和護理方面的問題都會充分地考慮。舉例來說，可形成樹冠的落葉樹入夏成蔭而冬至落葉，中國紅棉樹一類的開花品種則色彩悅目但不能遮蔭。繁忙路段和當風地點或是泥土厚度有限，或是實際情況有所限制，因此那些地點會優先選用生命力強的四季常青樹；

- (d) 在地區層面對相關區議會和區內人士的諮詢工作已經開展，而日後這方面會進行更深入的諮詢，以就植物的取捨和種植地點促成共識；
- (e) 中國紅棉樹會是所植樹木的品種之一，以添變化，但不會作為主要品種大量種植；
- (f) 康樂及文化事務署會負責短期綠化項目的護理工作，而中期和長期計劃方面則有待再作考慮；
- (g) 路面花槽和盆栽植物會佔據更多路面空間，推行和養植方面的開支更為昂貴，也會限制在繁忙街道上對人群施行管制。不過，合適的地點可考慮使用盆栽植物；
- (h) 綠化總綱圖的目的是在不影響現存樹木下，為現有市區加添植物。政府已經訂下政策和措施，保護樹木不受工程和發展項目所影響，也有為冠軍樹登記存檔。目前，只於別無選擇和迫不得已下，才容許伐樹，但必須作充分的移植和補償種植；
- (i) 在斜坡方面，安全因素是必定考慮的，但綠化工作也會得到充分照顧，而在長遠的綠化總綱圖中為了達至美化斜坡外觀，屆時綠化工作會是重要一環；
- (j) 至於天台花園，初步會在建築署興建的政府建築物進行試驗計劃，以測試這項構思。如果發展商感興趣參與，則可考慮把構思推展至私人大廈；

#### 生態網

- (k) 本地品種會予以保留和適量地移植，以保存和強化市區的生境；
- (l) 生態網初步會着重闢設更多綠化廊，以改善連貫程度。這個構思有待進一步發展和改進；

- (m) 由於本地品種並非都具生態價值，因此不會是生態網絡的唯一組成。相反，着重點會是以可強化生態的植物和能吸引野生動植物的結果樹木，闢設成爲綠化廊，從而把主要樞紐與多樣花鳥品種的生境連貫起來，例如九龍公園、香港天文台訊號山和槍會山；
- (n) 綠化建議會以與周圍環境融合爲重，樹木數目則次之；

#### 銜接其他正在進行的研究和重建項目

- (o) 在擬訂尖沙咀區綠化總綱圖時，土力工程拓展署與規劃署的行人專用區研究小組緊密合作，例如順應加連威老道擴闊行人道，而提出了相關的種植建議；
- (p) 綠化建議旨在與其他重建項目銜接，務求更全面地改善市區面貌。至於中期和長期建議，綠化總綱圖委員會將在進一步研究推行方面的事宜後，作出決定；

#### 與地下設施的接界

- (q) 由於地下設施的地盤平面圖所顯示的設施纜線敷設深度和層次，不一定精確，因此爲謹慎計，應該在種植前進行實地勘測，以確定是否符合植根所需的泥土深度；
- (r) 路政署一直負責按程序爲地下設施的記錄作協調和更新。委員有關全面資料庫的建議會轉交路政署考慮；
- (s) 地下設施不會看作綠化總綱圖的限制。在重要和具地標意義的綠化項目方面，不論遇上任何地下接界問題，當局都會聯絡設施供應商以騰出地方作種植；

- (t) 樹架、保護區、地下導管等建議都會考慮，以提升植物／樹木的生長和存活率；

#### 推行項目和開支預算

- (u) 由於各區的綠化總綱圖都是旨在盡量推行綠化，因此當中沒有指定的種植目標。尖沙咀區綠化總綱圖的短期建議已經開展，到了二零零六年就會完成，而中期計劃則會與正在進行的地區改善研究配合，目前沒有確實的時間表；
- (v) 短期計劃的開支預算為 2 200 萬元，而在更長遠的計劃方面則視乎可動用的撥款而定；

#### 區內人士的憂慮、私人參與和公眾教育

- (w) 在個別設計、種植位置和模式方面，當局會與受影響的店主保持聯絡，以爭取他們支持，並回應他們的憂慮；

[劉秀成議員此時離席。]

- (x) 提供誘因推動建築物騰出路面空間作種植一事涉及其他問題，有待相關部門和決策局再作研究。從綠化角度而言，以額外的地積比率換取建築物多騰出路面空間和多作綠化，可予支持，但從光線和通風而言，建築物因而蓋得更高，或造成障礙，其次也可能會對建築物體積和整體的城市景致，造成惡劣影響。委員的建議有待進一步研究；以及
- (y) 委員建議加倍推動公眾認識綠化，是值得重視和支持的。綠化工作必須落實到由公眾參與和擁有的層面，才可以成功，而不能只靠政府行事。這方面會參考海外國家的經驗，而與各區區議會和相關各界的對話也會不斷進行，以達到雙贏局面。

13. 馮志強先生說，綠化工作必須得到公眾支持才可以成功，而不能單靠政府行事。城規會會繼續過往的努力，積極透

過在制圖過程中劃設有關地帶，以及在批出規劃許可時訂下保護樹木和景觀的許可條件，從而推行綠化。

[劉秀成議員此時重返會議席上。]

14. 在提供誘因以推動綠化一事上，主席表示《建築物條例》開列了有關推動綠化的條文，而提供更多優惠使建築物騰出路面空間，則須因應其他相關樓宇和規劃因素或會蒙受的影響，作出全盤考慮。主席認同要成功落實綠化總綱圖，公眾的參與佔重要地位，但也強調在過程中應該適當地變通，做到對相關各方都有所助益。在開展種植工作前，諮詢工作不但會涵蓋各區區議會，也會以個別的相關人士為諮詢對象，以處理他們各別的關注事項。

[吳祖南博士此時離席。]

15. 主席總結時指出，要成功推行綠化總綱圖，配套措施和各方共同努力是必不可少的。鄭定寧先生說，在擬訂和落實綠化總綱圖時，委員的意見會一併納入考慮。主席多謝土木工程拓展署的代表作講解，他們此時退席。

#### **議程項目 4**

香港景觀特色圖及香港景觀價值圖  
(城規會文件第 7348 號)

[公開會議(整個議程項目)]

16. 下列規劃署代表及顧問獲邀出席會議：

伍華強先生	規劃署副署長／全港及次區域
David Morkel 先生	雅邦規劃設計有限公司董事

17. 主席歡迎上述人士出席會議及邀請伍華強先生向委員簡介文件。

## 簡介部分

18. 伍華強先生及 David Morkel 先生利用 Powerpoint 軟件，簡介文件所載的下列主要項目：

- (a) 「具景觀價值地點研究」(下稱「該研究」)的背景、目的和過程；
- (b) 有關景觀特色圖所辨識的六個概括景觀類型及 41 個細分類型的簡略描述；
- (c) 該研究的過程及在擬備景觀價值圖時考慮的準則；
- (d) 為盡量減低評審的主觀性而採取的措施，包括有組織的方法及有系統的資料整理、專業評審、研究參考及相關團體的參與；
- (e) 有關應用於景觀價值圖的概括景觀價值及存載所有景觀特色資料的地理資訊系統的簡略描述，並利用烏蛟騰谷的個案加以說明；

## 資料的應用

- (f) 該研究的結果及可交付項目，即景觀特色圖、景觀價值圖及地理資訊系統的應用；以及
- (g) 研究結果的公布。

## 討論部分

19. 委員提出的主要問題和意見如下：

### 方法及評審

- (a) 所採用的方法着重把土地大致分為不同的景觀特色，稍嫌粗略，而有關結果只能提供景觀元素的一幀快照及圖像。應加入構成景觀的其他因素，才能

更全面地進行評審。除了質素方面的勘察外，還應作出數量及科學方面的分析；

- (b) 如何令該等圖則成爲在規劃評審方面實用及便利的工具，值得關注。烏蛟騰的景觀價值只被評爲中等，但在自然保育政策下則被選定爲 12 個考慮推行新保育措施的試驗計劃區之一。有關等級是按照視覺吸引點／破壞點及視覺一致性等評審準則評定的，而該地點的評級似乎因爲該處存在臨時露天存貨場或廢料場而受到有關準則影響。在評級方面，應加入其他考慮因素，例如露天存貨場只屬臨時性質等，以作出更深入的分析。
- (c) 應對準則予以加權，以識別各指標的相對重要性；
- (d) 應採用一個健全的方法，再以較精細的資料配合。然而，就不同地區而言，資料性質無須相同，因爲適用於偏遠鄉郊地區的資料類別，可能不適用於都會區的急速轉變情況。例如：在評審灣仔某個酒店計劃時，資料庫的資料可能並不足夠，因爲這些資料屬概括性質。此外，資料只能以平面形式提供而非三維圖象；
- (e) 把啟德機場舊址及香港迪士尼公園地盤在景觀價值圖上評爲「低景觀價值」，引起質疑；
- (f) 宜就都會區作出較頻密的資料更新，以趕上其發展步伐。至於不大可能出現重大改變的偏遠地區，則可相隔較長的時間才作檢討；

#### 圖則的陳示

- (g) 圖 3.1 的景觀價值圖的色碼並不理想，例如高景觀價值的地區以淺綠色顯示，而低景觀價值的地區則以深綠色顯示；

- (h) 在文件的圖 1 及圖 2 中，連接離島的線條可能會予人錯覺，使人以為這些地區適宜列為有可能填海的範圍；

[蔣麗莉博士此時到達加入會議。]

#### 與其他研究和資料的連結和接合

- (i) 景觀是由不同因素結合而產生的視覺現象。景觀特色圖及景觀價值圖似乎只能以圖象的形式陳示景觀表面的價值，而沒有全面地提述及說明景觀的其他主要組成元素，例如地質、地形、生態、文物及植被等；
- (j) 景觀特色圖及景觀價值圖應結合其他專題及範疇的資料，使其更加全面；

[賴錦璋先生及邱小菲女士此時暫時離席。]

#### 研究結果的應用和使用

- (k) 城規會必須明白如何應用資料和研究結果，以協助將來進行制訂圖則及評審發展建議的工作；
- (l) 如能示範如何從地理資訊系統檢索資料，會有助加強了解研究結果的應用；
- (m) 宜與潛在使用者商討，以了解他們的意見和要求；從而確保有效地運用研究結果；

[賴錦璋先生此時返回會議席上。]

#### 未來路向及進一步工作

- (n) 該研究宜提出更多有關規劃管制及擬備圖則的實際建議，以改善及保護具高景觀價值的地區。此外，亦有需要訂立清晰的指引，以設計出保護高景觀價值地區的方法及改善低景觀價值地區的措施，並同



時定出措施以防止發展建議導致當時的景觀價值評級下降；以及

- (o) 如認為有需要就該研究開展進一步的跟進工作，便值得考慮撥出額外的資源和作出更大努力。

20. 伍華強先生及 David Morkel 先生在回應時提出下列要點：

#### 方法及評審

- (a) 有關方法是根據有系統的資料整理、專業評審、研究參考及相關團體的參與來擬定，以期盡量減低評審的主觀性。研究結果是在對質與量方面的資料進行有系統及有條理的評審後所得出的結論。在地質、生態及文化遺產等方面的有關資料，亦已納入景觀元素中。最終的製成品經整理後成爲一個資料庫，並透過地理資訊系統，以空間形態陳示；
- (b) 爲了方便應用及評估，他們採用了一個有系統的方法，並訂出有組織的評審準則。就烏蛟騰的個案而言，其評級反映出在某個時間經考慮所有準則而作出的整體評審。在進行勘察時所採用的其中兩個準則是視覺吸引點／破壞點及視覺一致性。研究顯示，一個地區的景觀價值，會因應該地點的實際演變情況而改變，而且能反映出在一段時間後對整體評級可能有所影響的持續發展過程；
- (c) 所採用的準則均視爲同等重要，沒有予以加權，因爲圖則旨在提供一個一般性的圖像，以供進行概略的評審，而不同的指標亦可能因爲情況轉變而改變相對的重要性；
- (d) 該研究的目的，是提供一個全港性的概略評審，作爲在詳細規劃階段，進行更精細及特定的景觀分析時的基礎。研究結果會採用地理資訊系統形式，以空間形態陳示，而其詳細程度將取決於可供使用的特定資料、勘察詳情及地區特色。就該研究的範圍

而言，基於資源及時間有限，要提供特定地點的深入資料，會有一些掣肘；

- (e) 景觀價值圖旨在陳示某個指定時段內的一幀快照。由於在二零零四年年初及年中進行有關勘察之時，**啟**德機場舊址正值廢置，而香港迪士尼公園則在興建當中。這兩處被評為低價值地點，僅為反映這兩個地點當時的情況。在發展完成後，這兩個地點的評審可予更新；
- (f) 在正常情況下，資料庫每隔五年會更新一次。至於涉及重大改變、新發展及敏感項目的地區，則可在較短時間內檢討其資料，而在其他研究陸續得出的結果，亦可視情況而加入資料庫中；

#### 圖則的陳示

- (g) 圖則的色調可予進一步考慮，使其在視覺上更為清晰；
- (h) 連接各離島的線條，是劃定景觀特色區的界線。這種陳示方式可通過製圖技術加以改善；

#### 與其他研究和資料的連結和接合

- (i) 在生態、地質、文物元素等方面的有關資料，已加入資料庫內，並會用於為擬備景觀圖而進行的評審；
- (j) 其他範疇的有關資料亦已收納於景觀圖內。這些資料可利用地理資訊系統檢索，並以空間形態顯示，從而免卻從其他資料來源及不同的研究搜尋資料；

#### 研究結果的應用和使用

- (k) 資料擬用於提供一個有系統及全面的資料庫，作為進行概略評審的工具，例如：在圖則制訂階段進行全面的景觀評價及就策略性建議作出概略的評審。

至於特定地點的詳細分析資料，則可從地理資訊系統取得，以便進行更深入的分析；

- (l) 可為委員安排示範，以介紹地理資訊系統資料庫的應用；
- (m) 除了把報告、行政摘要、適當比例的景觀特色圖及景觀價值圖上載規劃署的網頁外，還可應公眾的要求提供詳細的資料。使用人的意見及要求會獲得適當考慮；

#### 未來路向及進一步工作

- (n) 同意可把研究結果用於實際用途，以協助進行持續的規劃工作。將會考慮把研究結果應用於制訂圖則及規劃管制的程序；以及
- (o) 將來可視乎公眾需要及資源情況而考慮開展進一步工作及更精細的研究。

21. 主席表示這次簡報的主題，是關於對本港的景觀價值整體地作出概略的評審，而其他方面的較深入資料則或許未能在這次簡報中充分說明。鑑於委員表達的普遍意見及關注，主席建議邀請規劃署及顧問安排另一次簡介以回應委員的意見，特別是關於研究方法和評審方面的意見，並且示範資料庫的應用。

[邱小菲女士此時返回會議席上。]

22. 伍華強先生表示樂意再進行一次簡介及以一些個案研究來示範資料的使用。他建議在進行簡介前作出安排，邀請有興趣的委員親自嘗試使用地理資訊系統。委員的意見會獲得考慮，並會在下次簡介中予以回應。

23. 主席多謝規劃署代表及顧問作出簡介。他們均於此時離席。