

二零一九年六月二十八日舉行的城市規劃委員會
第 1203 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

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

楊偉誠博士

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

廖凌康先生

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署助理署長(區域 3)

盧錦倫先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

符展成先生

袁家達先生

何安誠先生

李國祥醫生

廖迪生教授

蔡德昇先生

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
吳曙斌先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會
何尉紅女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一九年六月十四日第 1202 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 秘書報告，二零一九年六月十四日第 1202 次會議記錄草擬本已於二零一九年六月二十八日送交委員，並已在席上呈閱。如委員於二零一九年七月一日或之前沒有提出修訂，該會議記錄將無須修訂，獲得通過。

[會後備註：截至二零一九年七月一日，並無收到對會議記錄草擬本作出修訂的建議。]

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告，沒有續議事項。

沙田、大埔及北區

議程項目 3 至 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/643

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔布心排
第 23 約地段第 1028 號 B 分段第 5 小分段、第 1034 號 A 分段
第 2 小分段 C 分段及第 1034 號 B 分段第 5 小分段
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-TK/644

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔布心排
第 23 約地段第 1028 號 B 分段餘段、第 1034 號 A 分段
第 2 小分段餘段、第 1034 號 A 分段餘段及第 1034 號 B 分段餘段
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-TK/645

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔布心排
第 23 約地段第 1034 號 A 分段第 1 小分段
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-TK/646

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔布心排
第 23 約地段第 1034 號 A 分段第 2 小分段 B 分段及第 1034 號
B 分段第 4 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10553 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

3. 規劃署的以下代表及申請人的代表此時獲邀到席上。

朱霞芬女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

葉福華先生 — 申請人的代表

4. 主席歡迎與會者出席，並解釋覆核聆聽的程序。她繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

5. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10553 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(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」)就申請所作考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

[郭烈東先生、區偉光先生、黃幸怡女士、伍穎梅女士及雷賢達先生在沙田、大埔及北區規劃專員作簡介時到席。]

6. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。葉福華先生作出陳述，要點如下：

- (a) 文件建議的拒絕理由與第 16 條申請的拒絕理由相同，亦與所收到的公眾意見相若。各申請人已在第 16 條申請階段作出回覆及提供理據，以回應有關關注事項。此外，相關政府部門對有關申請沒有負面意見；
- (b) 他質疑城規會採取更審慎態度審批申請的做法是否合法，因為此舉收緊了「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」)的詮釋。他詢問城規會是否已把此做法告知地政總署及民政事務總署，以便當局正式諮詢／通知鄉議局。倘小型屋宇申請不會再基於「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇的理由獲得批准，當局必須告知村民這些最新轉變；
- (c) 申請人的小型屋宇申請遭拒絕，只因申請並非在城規會採取更審慎態度審批申請之前提交，此舉對申請人並不公平；
- (d) 在先前一宗涉及其中一申請地點的申請被拒絕後，申請人為了嘗試回應小組委員會的關注，已把小型

屋宇的覆蓋範圍盡量移到「鄉村式發展」地帶之內；以及

- (e) 這四宗申請會是最後一批橫跨有關「鄉村式發展」及「農業」地帶的申請。即使其他土地擁有人或會提交同類的小型屋宇申請，他們亦未必能符合擬建屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶內的準則。

7. 由於沙田、大埔及北區規劃專員及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

8. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 批准覆蓋範圍有超過 50% 坐落於「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇的申請，是否城規會的一貫做法；
- (b) 未來是否不會再有橫跨「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的小型屋宇申請；
- (c) 當局更審慎的取態是否為公眾所知悉；以及
- (d) 現有土地擁有人何時購入有關土地，以及他們在購買土地時是否知悉申請地點有部分地方位於「鄉村式發展」地帶外。

9. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助一些投影片，作出回應如下：

- (a) 根據臨時準則，倘擬建小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 坐落在鄉村範圍外，但不少於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，申請可從優考慮，但須視乎「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求，以及有關申請是否符合其他準則。城規會自二零一五年八月十四日起採取更審慎的態度，在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，會較着重由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請數目；

- (b) 正如圖 R-2b 所示，申請地點東北面有一些正由地政總署處理的小型屋宇批建申請，其申請地點橫跨「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶。另外亦有一些私人地段橫跨這兩個地帶，不能排除有人會就這些地段提出規劃申請；以及
- (c) 城規會曾在二零一五年八月十四日的會議上討論以更審慎的態度考慮小型屋宇申請，有關的會議記錄可在城規會的網站查閱。由於城規會自二零一五年八月起一直採取更為審慎的態度考慮包括申請地點附近的小型屋宇申請，只要有留意城規會就小型屋宇申請所作決定的人，理應知悉有關取態。

10. 申請人的代表葉福華先生回應如下：

- (a) 申請人在二零一五年年中購入申請地點的土地。由於申請地點有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶內，而申請地點旁又有一些現有的小型屋宇發展，故申請人不為意他們的小型屋宇申請會因城規會採取更為審慎的審批態度而被拒絕。請委員留意，即使「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，基於各種原因，申請人未必可以取得這些土地；以及
- (b) 就現時這四宗申請而言，申請人已盡力把小型屋宇的覆蓋範圍移入「鄉村式發展」地帶。對於小型屋宇覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶內的申請地點，城規會不應採取更為審慎的取態。這四宗申請不會立下不良先例，因為不會有同類申請的小型屋宇覆蓋範圍超過 50% 是位於「鄉村式發展」地帶內。此外，擬議小型屋宇發展對有關分區計劃大綱圖的「農業」地帶影響甚微。

[楊偉誠博士在答問部分進行期間到席。]

11. 由於委員沒有再提出其他問題，主席告知申請人的代表覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會進一步商議這幾宗覆核申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和政府代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

12. 一名委員表示，「臨時準則」訂明，即使擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，有關的申請亦不保證會獲得批准。城規會會考慮其他相關因素，例如「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求。

13. 另一名委員表示，申請人的代表辯稱有關申請不會立下不良先例，因為不會有橫跨「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的同類申請，這個說法並不可信。倘這四宗申請和可能會有侵佔「農業」地帶的同類申請獲得批准，對「農業」地帶造成的累積影響將會很大。

14. 委員普遍認為，城規會在二零一五年八月十四日的會議中已述明考慮小型屋宇申請時取態較為審慎的理據，而自此之後亦按此一貫取態考慮小型屋宇申請。城規會的會議記錄可在公共領域取得。在有關的申請中，申請人沒有提出有力的理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向。有關申請亦未能符合有關「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的準則，因為布心排和散頭角的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶的土地主要預算供興建小型屋宇之用。

15. 經商議後，城規會經覆核後決定駁回有關申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合該區「農業」地帶的規劃意向。
「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。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。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 布心排和散頭角的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶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，把擬議小

型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

[潘永祥博士於此時到席。]

議程項目 7 至 8

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TT/9

擬在劃為「綠化地帶」的大埔高塘第 289 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TT/10

擬在劃為「綠化地帶」的大埔高塘第 289 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 10554 號)

[此議項以廣東話進行。]

16. 秘書報告，申請人的代表於二零一九年六月十日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月就覆核申請作出決定，讓申請人有時間諮詢相關的政府部門，以準備進一步資料，回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期進行覆核聆聽。

17. 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，即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；申請人並非要求把日期無限期押後；以及延期不會影響其他相關各方的利益。

18. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期兩個月就這宗覆核申請作出決定。這宗覆核申請將於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。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請

人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

19. 主席建議先行討論項目 11。

議程項目 11

[機密項目][閉門會議]

20. 此議項以機密文件形式記錄。

[羅淑君女士在討論項目 11 期間到席。]

[會議小休五分鐘。]

[簡兆麟先生此時到席，而廖凌康先生和雷賢達先生此時離席。]

21. 由於項目 10 的代表已到席，主席建議先行討論項目 10。

議程項目 10

[公開會議]

「城市地下空間發展：策略性地區先導研究」— 第二階段公眾參與

(城規會文件第 10558 號)

[此議項以廣東話進行。]

22. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及香港大學(下稱「港大」)為「城市地下空間發展：策略性地區先導研究」(下稱「研究」)的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

黃仕進教授 (副主席)	—	目前與艾奕康公司有業務往來，亦是港大土木工程系講座教授及
----------------	---	------------------------------

港大工程學院副院長

- | | | |
|-------|---|--|
| 符展成先生 |] | 目前與艾奕康公司有業務往來 |
| 何安誠先生 |] | |
| 張國傑先生 |] | 其公司目前與艾奕康公司及港大 |
| 黎庭康先生 |] | 有業務往來 |
| 馮英偉先生 | — | 為港大商學院會計系顧問委員會主席 |
| 侯智恒博士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來，亦是港大生物科學學院榮譽副教授及首席講師；其配偶為港大策動永續發展坊的職員，是顧問團隊的成員 |
| 羅淑君女士 | — | 為港大社會工作及社會行政學系兼任副教授 |
| 陳福祥博士 | — | 為港大電機電子工程系兼任教授 |
| 伍灼宜教授 | — | 為港大城市規劃及設計系兼任教授 |
| 余烽立先生 | — | 過往與艾奕康公司有業務往來 |

23. 委員備悉，符展成先生和何安誠先生因事未能出席會議。由於此議項是向委員進行簡介，作為公眾參與活動的一部分，故此已就此議項申報利益的委員可留席參與討論。

24. 以下政府代表及研究的顧問此時獲邀到席上：

規劃署

- | | | |
|-------|---|-------------|
| 周日昌先生 | — | 總城市規劃師／規劃研究 |
|-------|---|-------------|

- 謝佩強先生 — 高級城市規劃師／規劃研究 3
- 土木工程拓展署
- 關順行博士 — 總土力工程師／規劃
- 王俊暉先生 — 高級土力工程師／地下空間發展
- 艾奕康公司
- 卓子然博士 — 項目副總監
- 吳浩然先生 — 高級項目總監
- 梁善姮女士 — 城市規劃副總監
- 周國麟先生 — 交通運輸助理董事
- 麥志偉先生 — 土力工程副總監
- 盧笑玲女士 — 景觀建築助理董事
- 溫子立先生 — 項目環境顧問

25. 主席歡迎各與會者，然後請研究團隊向委員簡介文件內容。

26. 規劃署總城市規劃師／規劃研究周日昌先生表示，規劃署和土木工程拓展署於二零一五年六月委聘顧問進行這項研究，探討四個策略性地區(即尖沙咀西、銅鑼灣、跑馬地及金鐘／灣仔)的地下空間發展潛力。研究旨在建議未來有可能落實的適當概念計劃。研究下的公眾參與分兩個階段進行：第一階段公眾參與在二零一六年十一月七日至二零一七年二月六日期間進行，研究團隊於二零一六年十二月二日徵詢城規會的意見。研究團隊考慮收到的公眾意見和跟進研究結果後，建議優先發展尖沙咀西的九龍公園(下稱「公園」)的地下空間。第二階段公眾參與在二零一九年五月二十二日展開，為期三個月。

27. 艾奕康公司項目副總監卓子然博士借助投影片，向委員簡介在第一階段公眾參與期間所接獲的主要公眾意見、公園的概念發展方案，以及相關概括技術評估(詳載於城市規劃委員會文件第 10558 號(下稱「文件」)和文件附錄 2 的第二階段公眾參與摘要)。有關要點撮述如下：

在第一階段公眾參與期間收到的主要公眾意見

- (a) 在二零一六年十二月二日舉行的城規會會議上，委員大致支持研究的目的，即透過發展地下空間，改善行人連通度和創造空間。委員就多個方面提供了意見，包括地下空間的用途、設計和管理；利用地下空間發展社區設施和泊車設施；與周邊地區／新發展區的協調配合；對區內人士可能造成的影響；現有環境及交通問題；以及成本和實施安排；
- (b) 公眾普遍同意，善用地下空間和提供全天候的行人路網絡，可減輕街道環境過度擠迫的問題，並可改善行人連通度。他們亦支持透過全面規劃創造地下空間，利用地下空間作多元化且有利社區發展的用途；

九龍公園概念方案

- (c) 將會優先發展公園地下的空間，以提供空間緩解行人環境過度擠迫的問題和容納該區所需的社區設施；

規劃與設計指導原則

- (i) 整體的規劃與設計策略是在尖沙咀西以「一地多用」的模式，建立一個地區性、多功能，以及全天候和具吸引力的地下空間網絡；
- (ii) 作出全面規劃，使公園與周邊多元化及充滿活力的社區連結，產生協同效應，透過創造

多層行人路網絡，締造安全和優質的行人環境，從而改善步行環境和連通度；

- (iii) 提供多功能空間，當中有社區、零售／餐飲、主要附屬泊車及上落客貨設施等適當的發展組合，創造配合社區需要的主要活動樞紐；
- (iv) 全面整合現有和已規劃的綠色資源，改造「藍綠系統」網絡，提供優質的公共空間，確保園林景觀與周邊地區連貫，以重建一個共融和可持續發展的綠色公園；

改善行人連通度

- (v) 闢設無縫連接至柯士甸道、海防道、彌敦道、九龍公園徑，以至毗鄰香港鐵路(下稱「港鐵」)尖沙咀站大堂的行人路，並預留位置供日後接駁至鄰近／新的發展項目，例如西九龍文化區(下稱「西九文化區」)；

創建空間發展多元用途

- (vi) 建構多層的地下空間(超過 50 000 平方米的樓面面積)作不同用途，包括全天候行人路網絡(約 14 000 平方米)、位於公園中央的雙層社區樞紐(約 6 400 平方米)、地下空間中間三層的有蓋公共空間(約 2 600 平方米)、適度的零售／餐飲設施(中間三層，每層約 5 500 平方米至 6 000 平方米)，以及地下泊車及上落客貨設施(約 17 000 平方米)；

優化九龍公園的機遇

- (vii) 優化公園，透過引入嶄新的現代設施，為公園使用者帶來新的體驗。採用主題式景觀及建築設計，加強地下空間多層綜合步行網絡與公園的縱向整合和協同效應；

建築方法

- (viii) 採用「由上而下」的建築技術，先建造地下空間的地基及頂部結構，以便盡早修復公園設施和恢復受影響的園區。在合適可行的地方採用無坑挖掘方法和分階段推展工程，並採取措施，把工程可能造成的滋擾減至最低；

技術評估

- (d) 當局已進行交通、環境、排水、消防安全、岩土、排污和公用設施基建等方面的概括技術評估，並無發現有沒法克服的技術問題；以及

第二階段公眾參與

- (e) 二零一九年五月三十日，當局諮詢油尖旺區議會。油尖旺區議員大致歡迎這項地下空間發展計劃。研究過程中會適當地考慮他們的意見。當局已經為／正安排為其他相關諮詢／法定組織／委員會舉行簡報會，為不同的持份者團體舉行聚焦小組會議，以及正在不同地點舉辦巡迴展覽。

28. 總城市規劃師／規劃研究和艾奕康公司項目副總監簡介完畢，主席請委員提出問題及意見。

整體願景和設計概念

29. 一些委員提出以下的問題及意見：

- (a) 這項地下空間發展計劃欠缺全面的願景和設計概念，尤其是當局沒有提及如何藉此機會活化毗鄰地區，亦沒有建議令人眼前一亮的發展概念，以提升整區的特色。至於全面的設計概念方面，應考慮為該區創造新的形象、加強公園與毗鄰地方的連繫、增進不同使用者的空間體驗，並且滿足社區的需求；

- (b) 有關的概念設計過於保守，缺乏清晰的願景和具吸引力的特色。公園不但服務尖沙咀區內人士，而且對全港而言亦是一項重要的設施。當局應藉此機會透過這項地下空間發展，提升公園的功能和本港的國際都會形象；
- (c) 地下空間發展與現有的發展應更緊密地結合，建造一個無縫地下城，避免以四分五裂的地下空間連接地下行人通道；以及
- (d) 從巴黎巴黎大堂的發展經驗顯示，地下空間發展隨着時間的推移而不斷演變，成功的關鍵在於地方營造。關於目前公園的地下空間發展計劃，當局應採用地方營造的方法將公園和周邊地方融合起來，並藉着建築設計來提升人們在市區中的體驗。如地下空間有更完善的縱向融合、設有動態／靜態用途和藝術／體育設施，而且會引入天然光，地下空間將可發展成為一個熱鬧興旺的好地方、充滿活力的公共空間，有助提升整個地區的形象。

30. 規劃署總城市規劃師／規劃研究周日昌先生及艾奕康公司項目副總監卓子然博士回應如下：

- (a) 根據第一階段公眾參與所收到的意見，公眾強烈認為應保留公園的現有設施和功能，並認為發展地下空間可提供地方，滿足社區需要及紓緩路面過度擠迫的問題；以及
- (b) 這項研究旨在透過整體規劃，應對社區長遠需要、氣候變化及人口老化問題。公園的地下會創建一個主要活動樞紐及多功能空間，當中有社區、零售／餐飲及附屬設施等適當的發展組合，建立一個地區性、多功能、全天候、具吸引力的地下空間網絡，以改善尖沙咀西一帶的步行環境及行人連通度。

優化公園

31. 主席及一些委員提出以下問題和意見：

- (a) 這項地下空間發展計劃會對公園造成甚麼影響；
- (b) 應藉此機會充分發揮公園的功能，包括改善公園的設施及加強其特色、避免分隔公園的不同部分，以及提升公園的暢達度；
- (c) 應保存公園內的文物建築(例如香港文物探知館)，並活化廢置的防空隧道供公眾使用；以及
- (d) 支持有關指導原則，即將現有古樹名木及草木茂密的地點剔出發展範圍。由於一羣羣的樹木生態價值高，故樹木的保育價值不應按照每棵樹木的樹幹直徑作個別評估，而是應從樹木匯聚的一整個樹羣作整體評估，以盡量避免失去屬於重要自然生境的樹冠。為了易於修復園景和保存生態價值，應保護該處的樹木。

32. 艾奕康公司項目副總監卓子然博士回應如下：

- (a) 這項地下空間發展計劃的其中一項指導原則，為盡量減低對公園可能造成的影響。為此，當局會致力在推展地下空間發展及保護公園之間取得平衡；
- (b) 建議採用多層綜合設計概念，加強地下空間與公園之間的融合。園內大部分現有設施及園景會保留完整，同時會引入嶄新的現代設施以優化公園，例如可考慮在尖沙咀港鐵站海防道入口闢設兒童遊樂場及零售／餐飲設施；以及
- (c) 會考慮開放部分荒置的防空隧道作為展覽區，讓公眾認識防空隧道的歷史。

行人連通度

33. 一些委員提出以下問題及意見：

- (a) 歡迎以改善公園四個方向的行人連通度作為這地下空間發展的指導原則。除此之外，當局應進一步藉

此機會修築更多通往不同方向的行人通道，務求建立接通四周地方的更全面行人網絡。舉例說，提高尖沙咀核心地區、西九文化區戲曲中心及中港城之間的行人連通度、為輪椅使用者締造無障礙的環境（例如避免有樓梯及陡峭的坡道），以及建造全天候的行人網絡，以改善公園和毗鄰地區之間的步行環境。

- (b) 為了改善整體步行環境，研究範圍不應只限於公園內，而是應涵蓋整個社區。另亦應進行研究，找出鄰近社區使用者的出發地及目的地，以助設計行人網絡；
- (c) 縱向連接方面必須設計得宜，以確保地下空間與地面公園／街道，以至地下空間內各樓層之間妥為連接。由於該多層地下空間是一個很大的密封地方，應設置清晰的指示牌，以助使用者辨別方向；以及
- (d) 擬議東西向的地底通道有助改善由港鐵尖沙咀站至尖沙咀西區的行人連通度。該些地下通道必須設計完善，而港鐵尖沙咀站大堂亦須作出相應的改善，以免人流爆滿。

34. 艾奕康公司項目副總監卓子然博士及高級項目總監吳浩然先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 這是一項全面的研究，目的是探討如何借助公園與地下空間的融合發展，改善整個尖沙咀西區的連通度及步行環境。研究探討了如何在公園闢設通往各個方向的新路徑，以盡量提高整個地區的連通度；
- (b) 參考海外例子，地下空間發展的主要成功因素之一，是其與地面發展縱向融和貫通，打造出一個無縫的空間體驗。透過主題式園境及建築設計，輔以升降機及扶手電梯，將可使地下空間與公園縱向融和貫通。

- (c) 為了改善與西九文化區的連接，地下空間內的擬議社區樞紐將預留一個連接點，以便日後從該處通往可能在廣東道之上興建連接至西九文化區／戲曲中心的行人天橋；以及
- (d) 由於地下空間發展的範圍受空間所限，闢設接駁港鐵尖沙咀站的通道是最理想的方案。根據與港鐵公司的商討結果，按建議興建接駁港鐵尖沙咀站的通道已足以疏導人流。

泊車、零售／餐飲設施

35. 一些委員關注到有大片地下空間預留作泊車及零售／餐飲設施，就此提出以下問題及意見：

- (a) 最新的城市設計概念是推動易行城市建設，以紓解交通擠塞的問題，並提供既安全又宜人的步行環境。在已十分擠塞的市區提供更多泊車位，或會吸引更多車流，令現有的交通問題惡化，做法並不可取。建議把一些泊車設施改作其他有意義的用途；以及
- (b) 提供餐飲設施是否為了令地下空間發展在財政上可行。

36. 另一方面，一些委員支持闢設更多泊車位及餐飲設施。他們的意見是：

- (a) 尖沙咀嚴重缺乏泊車設施，無法應付商業活動及使用者／上班人士的需要。香港普遍有交通擠塞問題，這問題應以適當的交通政策解決，例如限制私家車數量增長而非限制泊車位的數目。應藉此機會闢設更多泊車設施，以應付尖沙咀泊車設施不足的問題；以及
- (b) 鑑於尖沙咀是香港一個十分受歡迎的地區，人流甚多，當中有當區居民、上班人士和遊客，目前餐飲

設施不足以應付日常需求，尤以午膳時間為然。必須提供更多餐飲設施以紓緩目前問題。

37. 規劃署總城市規劃師／規劃研究周日昌先生、艾奕康公司項目副總監卓子然博士及艾奕康公司高級項目總監吳浩然先生回應如下：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》，須提供 150 個泊車位以配合地下空間發展。此外，由於中間道多層停車場關閉，油尖旺區議會要求提供更多泊車位。在提供更多泊車位與避免交通擠塞之間，必須求取平衡；
- (b) 現時的泊車設施建議源自研究提出的概念設計。當局會進一步評估增加泊車位是否可行，然後因應評估結果和第二階段公眾參與期間收到的意見，進一步檢視關於泊車設施的建議；以及
- (c) 建議沿地下通道關設零售／餐飲設施，讓行人覺得這是個趣味盎然的的地方，令地下空間更添生氣。擬議零售／餐飲設施只佔尖沙咀整體零售／餐飲設施的一小部分。

社區設施

38. 一些委員提出下列問題和意見：

- (a) 當區居民對社區設施的需求如何；
- (b) 根據地下空間的擬議用途分布，約 40% 範圍會用作社區設施、行人通道及有蓋公共空間。這些設施的細分詳情如何；以及
- (c) 地下空間發展可為舊市區提供地方，以容納環保設施。當局可探討在地下空間關設回收設施的可行性。

39. 規劃署總城市規劃師／規劃研究周日昌先生、艾奕康公司項目副總監卓子然博士借助實物投影機和投影片回應如下：

- (a) 根據油尖旺區主要政府、機構或社區設施的供求情況，除了社區會堂、會議室和長者設施外，該區並無主要政府、機構或社區設施短缺的問題。當局已藉此機會在這項地下空間發展中闢設社區樞紐，提供各類社區設施，應付地方／地區需要；
- (b) 由於擬議社區樞紐位於小山丘下，部分設施將設於地面。這項發展會採用立體設計，把天然光引入地下空間，並在天台建設大片綠化帶，供公眾使用；
- (c) 建議社區設施、行人通道及有蓋公共空間的樓面面積分別為 6 400、14 000 及 2 600 平方米；以及
- (d) 可在進一步研究中探討闢設環保及回收設施是否可行。

建築方法及實施安排

40. 一些委員提出以下問題和意見：

- (a) 與傳統建築方法相比，「由上而下」的建築方法有何優點，而這方法會否對地面的建築工程造成限制；以及
- (b) 這項地下空間發展計劃會由哪個機構負責實施及管理。

41. 艾奕康公司項目副總監卓子然博士及土木工程拓展署總土力工程師／規劃關順行博士回應如下：

- (a) 這項發展會採用「由上而下」的建築技術，先在公園地面水平建造地下空間的地基及頂部結構，以便盡早修復受影響的公園範圍，重開園區供市民使用，同時繼續為施工地點進行地下挖掘和結構工程。如地盤的情況許可，會採用無坑挖掘技術，以

盡量減少露天開挖，但無坑挖掘規模有限，例如只能用於興建單層通道。要興建地面的構築物(例如通風井及通道)，仍須進行露天開挖工程；

- (b) 不論是採用「由上而下」或是傳統的建築技術，都不會影響地面構築物的設計和建造。採用「由上而下」的建築技術，可盡量縮短公園可能需要關閉的時間，亦可加快部分修復工程，讓市民可早日使用公園設施；以及
- (c) 在第二階段公眾參與摘要內簡述了這項新發展可採取的三種可行的實施機制(包括政府工程項目，公私營界別合作和私人發展項目的模式)，以徵詢公眾意見。當局考慮第二階段公眾參與期間收到的意見而對擬議概念方案作出優化後，會因應將採取的實施機制，建議由哪個機構負責管理這項地下空間發展。

[羅淑君女士、黃煥忠教授、黃令衡先生、楊偉誠博士、邱浩波先生及林兆康先生於問答環節離席。]

42. 主席為討論作結，並請研究團隊在進一步制訂概念／建議方案時考慮委員的意見。她多謝研究團隊出席會議，向委員簡介有關研究，並解答／回應委員的提問及意見。他們於此時離席。

[伍穎梅女士及張國傑先生於此時離席。]

議程項目 9

[公開會議]

發放法定圖則的數碼規劃資料

(城市規劃委員會文件第 10549 號)

[此議項以廣東話進行。]

43. 以下規劃署的代表獲邀到席上：

馮智文先生 — 高級城市規劃師／資訊系統 1

張芝明女士 — 高級城市規劃師／城市規劃委員會 7

44. 主席歡迎規劃署的代表到席，並請他們向委員簡介文件。

45. 高級城市規劃師／資訊系統 1 馮智文先生和高級城市規劃師／城市規劃委員會 7 張芝明女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10549 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介透過城市規劃委員會(下稱「城規會」)網站的法定規劃綜合網站 2 向公眾發放數碼規劃資料的建議。有關要點如下：

- (a) 發放數碼規劃資料，供公眾查閱。有關資料包括(i) 規劃區；(ii) 土地用途地帶；(iii) 建築物高度管制地區(例如圖則上顯示的建築物高度限制和非建築用地)；以及(iv) 法定圖則的修訂項目；
- (b) 數碼資料會以地理信息系統的格式發放，以兼容不同的電腦應用程式。每次憲報公布法定圖則後，數碼資料都會更新。此舉讓公眾可分析／編製有關資料，或有助公眾擬備規劃申請和進行研究；
- (c) 規劃署已制訂指引和數據字典，以助用戶使用該些資料。網站會載列使用條款及條件，提醒用戶技術上的限制。此外，網站會載有免責聲明，以保障城規會利益，避免引起法律爭議；以及
- (d) 上述數碼規劃資料將於二零一九年七月起，供公眾免費下載。

46. 規劃署的代表陳述完畢，主席遂請委員提問和提出意見。

47. 一些委員提出以下問題及意見：

- (a) 支持發布數碼形式的規劃資料供公眾使用的建議；

- (a) 有否就建議諮詢潛在使用者；以及
- (b) 可以採取措施以方便使用者，例如改善相關網頁的版面設計，以及提供相關資料的超連結(例如詞彙釋義)和地理信息系統資料分析的合適軟件。

48. 高級城市規劃師／資訊系統 1 馮智文先生回應如下：

- (a) 規劃署一直與業界保持聯繫，知悉數碼形式的規劃資料可方便業界擬備規劃申請及進行研究。規劃署是應業界的的要求，發布法定圖則的地理信息系統資料；以及
- (b) 規劃署會不斷檢討和改善城規會網站(包括「法定規劃綜合網站 2」)的設計，讓公眾更便於使用網站。現時法定圖則的《註釋》及《說明書》載於「法定規劃綜合網站 2」，而詞彙釋義載於城規會網頁。下一輪檢討時，可於「法定規劃綜合網站 2」加入更多超連結。至於地理信息系統資料分析軟件，目前網上有免費軟件供公眾免費下載和使用。在城規會網站加入免費軟件的超連結或會涉及版權問題。

49. 經商議後，委員同意數碼規劃資料、法定圖則《註釋》及《說明書》(可搜索的 PDF 格式)，以及夾附的指引、數據字典和使用條款及條件，於二零一九年七月上載至城規會網站，供公眾免費下載。

50. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

議程項目 12

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

51. 餘無別事，會議於下午一時二十分結束。