

二零二一年二月十九日舉行的城市規劃委員會
第 1239 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
甯漢豪女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

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

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

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

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥博士

運輸署總工程師(交通調查及支援)

李志成先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

地政總署署長
黎志華先生

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

黃元山先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄧翠儀女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
喬宗賢先生

開會詞

1. 主席表示，是次會議會安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

[公開會議]

通過二零二一年一月二十九日第 1238 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二一年一月二十九日第 1238 次會議記錄草擬本已於會議前送交委員。如委員於二零二一年二月二十二日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄無須修訂，於二零二一年二月二十二日獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二一年二月二日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把《井欄樹分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TLS/8》及《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/30》發還城市規劃委員會以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事已於二零二一年二月十一日在憲報公布。

西貢及離島區

議程項目3

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

考慮有關《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/27》的
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10719 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

4. 秘書報告，修訂項目旨在容許香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)在其位於將軍澳的一幅用地(下稱「有關用地」)興建住宅。劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)是港鐵公司的顧問公司。恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R130)及 Mary Mulvihill 女士(R94/C6)提交了申述，而港鐵公司(C1)亦提交了意見。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與港鐵公司、劉榮廣伍振民公司、恒基公司和煤氣公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士； |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司目前與港鐵公司、劉榮廣伍振民公司、恒基公司和煤氣公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士； |
| 何安誠先生 | — | 過往與港鐵公司有業務往來； |
| 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作進行多項藝術計劃，並曾獲恒基公司的一名執行董事捐款； |

- 廖凌康先生 — 為香港理工大學校董會成員，而該大學先前曾獲恒基公司的贊助；
- 侯智恒博士 — 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；
- 李國祥醫生 — 為香港理工大學校董會副主席，而該大學先前曾獲恒基公司的贊助；
- 廖迪生教授 — 擁有及與配偶共同擁有位於將軍澳的物業，而其配偶亦擁有位於將軍澳的物業；以及
- 郭烈東先生 — 其任職機構在將軍澳設有社會服務單位。

5. 由於廖凌康先生、袁家達先生、郭烈東先生、侯智恒博士和李國祥醫生所涉利益間接，何安誠先生、張國傑先生和黎庭康先生沒有參與擬議的發展計劃及／或參與提交申述／意見，以及廖迪生教授及其配偶的物業並非直接望向申述地點，因此委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

6. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除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聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會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申述和意見。

7. 以下的政府代表、申述人、提意見人和申述人／提意見人的代表獲邀到席上：

政府代表

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

張銘傑先生 — 城市規劃師／將軍澳

運輸署

高志偉先生 — 高級工程師／房屋及策劃

申述人、提意見人和申述人／提意見人的代表

R 1 — 余浚寧

余浚寧先生 — 申述人

R 2 — 葉子祈

葉子祈先生 — 申述人

R 3 — 周賢明

R 13 — 南豐廣場業主委員會

周賢明先生 — 申述人及申述人的代表

R 4 — 呂文光

呂文光先生 — 申述人

R 5 — 王卓雅

王卓雅女士 — 申述人

R 6 — 陳耀初

陳耀初先生 — 申述人

R 7 — 鄭仲文

鄭仲文先生 — 申述人

R 8 — 黎煒棠

黎煒棠先生 — 申述人

R 9 — 梁衍忻

梁衍忻先生 — 申述人

R10 — 李賢浩

- 李賢浩先生 — 申述人
楊智安先生 — 申述人的代表

R11 — 黎銘澤

- 黎銘澤先生 — 申述人

R94 / C6 — Mary Mulvihill — 申述人及提意見人
Mary Mulvihill 女士

R111 — Pichia Sister

- 何浩深先生 — 申述人的代表

R130 — 煤氣公司

- 曾重文先生 — 申述人的代表

C1 — 港鐵公司

- LLA 顧問有限公司] 申述人的代表
吳小龍先生]
劉偉芝女士]

8. 主席歡迎各人出席聆聽會，並簡單解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。申述人、提意見人和申述人／提意見人的代表其後會獲邀作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表將獲分配 10 分鐘作口頭陳述。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和完結的一刻，會有計時器提醒他們。所有到席的申述人、提意見人和申述人／提意見人的代表完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人和申述人／提意見人的代表發問。答問部分結束後，主席會請申述人、提意見人、申述人／提意見人的代表和政府的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議各項申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

9. 主席請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

10. 高級城市規劃師／將軍澳林樹竹女士借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂項目的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的意見。有關詳情載於城市規劃委員會文件第10719號(下稱「文件」)。

[余烽立先生到席。何安誠先生和李國祥醫生在規劃署進行簡介期間到席。]

11. 主席繼而請申述人、提意見人和申述人／提意見人的代表闡述他們的申述／意見。

R3－周賢明

R13－南豐廣場業主委員會

12. 周賢明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是西貢區議員；
- (b) 西貢區議會反對先前一次將軍澳分區計劃大綱圖的修訂。至於這次修訂分區計劃大綱圖，政府於二零二零年諮詢現屆西貢區議會，當時西貢區議會仍舊反對修訂；
- (c) 規劃署只引述城市規劃委員會規劃指引編號 41「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」，指保護私人享有的景觀是不切實際，便總結說高聳的擬議發展不會對視覺造成負面影響，做法不當，因為港鐵公司根本沒有評估擬議發展對周邊私人樓宇居民的景觀影響。港鐵公司應如一般規劃申請，根據上述規劃指引編號 41 評估擬議發展造成的景觀變化及視覺影響；
- (d) 有關用地位於昭信路東面，而昭信路是北面住宅區(包括煜明苑、東港城)，和東面鄉村(包括田下灣村和佛頭洲村)和一個興建中的公營房屋項目的分界線。用地附近有一個佔地約 3 至 4 公頃的原居村民墓地。文件指出，風可沿昭信路吹進該區和將軍澳

醫院，但沒有資料顯示擬議發展對周邊住宅的通風造成的影響。由於昭信路以東的地方猶如一個市區邊緣公園，主要是低矮的村落，因此令人關注擬議發展所造成的視覺和通風影響。將軍澳新市鎮自初期規劃階段便已採用梯級式的高度概念。把建築物高度訂為主水平基準上 130 米的建議並不符合此城市設計原則；

- (e) 這項擬議發展位於連接清水灣地區與九龍的主要道路網絡範圍內。雖然當局會興建將軍澳－藍田隧道以改善交通，但這項見縫插針式的高層擬議發展會對該區(包括銀澳路與昭信道交界處)的交通造成負面影響；
- (f) 考慮到視覺、通風及交通方面的問題，西貢區議會過去幾年一直要求當局根據日後「重新規劃將軍澳第 137 區的規劃及工程研究－可行性研究」的結果，為將軍澳新市鎮進行全面的規劃；以及
- (g) 他亦代表南豐廣場業主委員會(R13)發言。擬議發展會對該區的交通造成負荷。區內的康樂、醫療和社區設施使用量已經飽和，不能應付新增人口的需要。

R3－余浚寧

13. 余浚寧先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是西貢區議員；
- (b) 擬議發展會提供 45 個泊車位及 10 個電單車車位。有見銀澳路的違例泊車問題嚴重，擬議泊車位數量雖然符合《香港規劃標準與準則》的規定，但不足以應付需求；以及
- (c) 他在將軍澳居住超過 20 年，經常遇到交通問題，包括交通擠塞和鐵路網絡的載客量不足。因此，當局必須就整個將軍澳地區進行全面的交通影響評

估，評估範圍不應只涵蓋緊鄰擬議發展的路口，亦要涵蓋將軍澳隧道及將軍澳—藍田隧道。雖然文件指出運輸署署長對交通影響評估沒有意見，但並沒有任何數據支持這個觀點。

R 11 — 黎銘澤

14. 黎銘澤先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是西貢區議員；
- (b) 他曾於兩年前出席有關修訂將軍澳分區計劃大綱圖的聆聽會，該次修訂是要將五幅「綠化地帶」用地改劃作房屋發展用途。當時，當局承諾日後會提升將軍澳線的信號系統，並增加鐵路網絡的可載客量。然而，他留意到提升信號系統的工作要在二零二七年方可完成。有見東鐵線提升信號系統工程出現問題，他質疑將軍澳線的提升工程能否如期在目標完工日期完成；
- (c) 當局先前就土木工程拓展署興建地面過路處方便行人橫越昭信路往銀澳路的建議進行諮詢。當時，過路處的設計並沒有考慮有關用地的擬議發展。由於該處擬增建約 400 個單位，當局應檢討過路處的設計，包括交通燈號時間及其對於通往將軍澳隧道的環保大道和寶邑路的影響。由於計劃在擬議發展項目毗鄰興建的公營房屋內會關設長者中心，可以調節交通燈號時間的幅度有限；
- (d) 雖然當局已於將軍澳第 15 區(寶琳)和第 72 區(調景嶺)預留用地供興建社會福利設施，該些用地多年來一直沒有按規劃的用途進行發展，而且這些用地並非位於坑口。現時第 15 區的用地被用作社區苗圃，而第 72 區的用地則被用作臨時停車場(提供超過 400 個泊車位)。由於該等用地的使用率高，他質疑這些用地會否在可見的將來用作興建社會福利設施；

- (e) 新寶城和將軍澳廣場的業主入伙後，都關注單位望向附近墳墓的問題。擬議發展日後的居民可能都會有同樣的問題；
- (f) 坑口文曲里公園是一個現代的中式花園，內有一個具傳統風格的涼亭。這個中式公園背靠昭信道東面的小山丘，與該小山丘融為一體。擬議發展夾在小山丘與公園之間，公園會被屏風式發展包圍，令其設計特色被破壞；以及
- (g) 最近，昭信道的房屋發展項目正在進行地盤平整工程，造成環境問題和噪音滋擾。這發展項目的用地是上一次修訂所改劃的其中一幅「綠化地帶」用地。預期這次修訂涉及的有關用地在建造階段會造成類似的問題。由於須原址保留百勝角香港鐵路通風大樓，相信要採取緩解措施處理這些環境問題更為困難。

R 4 – 呂文光

15. 呂文光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是西貢區議員；
- (b) 有關用地先前有部分地方位於「綠化地帶」內。此地帶的規劃意向，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。「綠化地帶」內的範圍不宜進行發展。他質疑為何規劃意向會突然有所改變，認為此範圍適宜進行發展；
- (c) 將軍澳發展密集。該「綠化地帶」作為緩衝區，不應進行發展；
- (d) 文件中提及曾有一個同類先例，當時當局改劃油塘通風大樓用地及其毗連土地，以便在上蓋發展住宅，但有關發展至今仍未落實。有關用地應在上述油塘用地發展經落實和評估後才予以改劃；

- (e) 擬議發展會對道路交通和載客量已達飽和(約108%)的多條港鐵線造成負面影響。根據文件所載有關交通問題的回應，擬議發展所產生的預計港鐵乘客量不多。然而，目前有數個進行中或已規劃的發展項目(當中包括由「綠化地帶」改劃的四幅用地)，會對整個將軍澳區的交通造成累積影響。港鐵信號系統提升工程在二零二六／二七年度全面完成，屆時港鐵列車班次才會增加。因此，在有關提升工程完成前，不應在有關用地進行發展；以及
- (f) 昭信路現已出現交通擠塞的情況。隨着已規劃的公營房屋發展和擬議發展落成後，交通擠塞問題會更趨嚴重。當局在決定改劃有關用地時，不應只顧及達到房屋供應的目標，而忽視對該區現時和未來居民的負面影響。有關用地只應在有足夠社區設施配套的情況下才改劃。

[楊偉誠博士在呂先生作出陳述期間到席。]

R5 – 王卓雅

16. 王卓雅女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是西貢區議員。西貢區議會反對就分區計劃大綱圖作出的修訂；
- (b) 文件就有關交通影響的申述所作的回應指出，待將軍澳—藍田隧道落成後，將軍澳隧道的交通擠塞情況會得以紓緩。然而，交通情況是否真正得到改善，令人存疑。交通擠塞問題不只限於將軍澳區，整個東九龍區亦有同樣的問題；
- (c) 將軍澳的巴士路線規劃欠佳，縱使將軍澳隧道巴士轉乘站啟用後，情況仍未見改善。在文件中只提及有關鐵路線整體的載客量可增加約10%，但沒有就擬議發展進行巴士和小巴路線規劃提供資料；以及

- (d) 坑口的泊車位不足，但有關當局表示沒有土地可提供更多泊車設施。由於擬議發展日後所提供的泊車位未能應付所需，泊車位不足的問題將日益嚴重。

R 6 – 陳耀初

17. 陳耀初先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是西貢區議員，蔚藍灣畔屬其選區範圍，位處坑口的中心地帶。若不進行擬議發展，從東南面吹來的風可透過通風廊滲進屋苑。雖然相關政府部門對擬議發展造成的通風影響並沒有負面意見，但目前並沒有資料評估蔚藍灣畔將受到的通風影響。城規會應要求未來發展商進行詳盡的空氣流通評估；
- (b) 他曾出席兩年前有關《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》改劃五幅「綠化地帶」用地的聆聽會。城規會在考慮有關申述後，基於對用地環境方面的具體關注，決定不把五幅用地中的一幅改劃作住宅發展。雖然有關用地劃作「綠化地帶」的範圍只有 0.13 公頃，而且在該範圍內並無發現特別物種，百勝角香港鐵路通風大樓這個低層構築物是一個緩衝區，以抑制市區範圍的擴展，並為社區訂定界限。因此，城規會應審慎考慮是否將有關用地改劃作發展住宅之用；以及
- (c) 當局並沒有處理有關該五幅「綠化地帶」用地的申述所提出的反對理由包括負面交通影響、社區及泊車設施不足等。雖然到了二零二六至二七年度，有關鐵路線整體的載客量可增加約 10%，但此增幅可能只足以應付在上次修訂分區計劃大綱圖時改劃的四幅「綠化地帶」用地發展住宅所帶來的新增人口的需求。上述問題在這次分區計劃大綱圖修訂中仍未解決。

R 7 – 鄭仲文

18. 鄭仲文先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是西貢區議員；
- (b) 坑口的密度比將軍澳其他地區為高，該區居民十分關注沿昭信路進行的擬議發展對坑口現有住宅發展造成的通風影響。已規劃的公營房屋發展和擬議發展會大幅阻擋從東南面吹來的風，因而影響銀澳路和焜明閣(位於焜明苑東南角落)；
- (c) 居住在昭信路對面的居民一直受到已規劃的公營房屋建築工程所產生的噪音滋擾影響。雖然房屋署及其承建商已落實緩解措施(例如推遲早上的建築工程開始時間)，但問題仍未得到妥善解決。若擬議發展在已規劃的公營房屋發展竣工後隨即開展，居民便需繼續忍受噪音之苦；以及
- (d) 他自一九八八年起一直在將軍澳居住。雖然巴士和鐵路服務已加密班次，但這些年來交通擠塞情況仍日益嚴重。此外，縱使有新的基礎設施落成，但在交通方面卻沒有太大的改善。除非政府能成功壓抑房屋需求，而不是增加房屋供應，否則問題不會得到解決。

R 8 – 黎煒棠

19. 黎煒棠先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是西貢區議員，自一九九九年已起已在將軍澳居住；
- (b) 在上次修訂分區計劃大綱圖時改劃的「綠化地帶」用地進行的發展，偏離了將軍澳梯級式建築物高度的城市設計原則。這次為了擬議發展而作出的改劃，會進一步偏離這原則。此外，擬議發展會對至善街的 Savannah Place 的景觀造成影響；

- (c) 將軍澳的醫療設施不足，市民難以在政府診所預約診症服務。預計於二零二五年落成的將軍澳第 67 區政府大樓設有政府辦公室及診所，原可解決調景嶺醫療設施不足的問題，但這次改劃「綠化地帶」用地會導致區內人口增加 22 000 人，故有關設施將不足以應付新增人口的需求；
- (d) 清水灣區將會進行更多發展項目。待將軍澳一藍田隧道、跨灣連接路及六號幹線分別在二零二一年、二零二二年及二零二五/二六年度竣工後，西貢至九龍的交通將會經坑口分流至將軍澳一藍田隧道，原因是行車時間會縮短至只須 15 分鐘。屆時，經坑口的區內道路(包括寶邑路及昭信路)前往將軍澳一藍田隧道的車輛數目會有所增加，對昭信路的交通造成累積影響；
- (e) 雖然有關將軍澳第 137 區的研究結果有待公布，但該區可容納約 100 000 人口。當局應優先發展第 137 區，而不是在將軍澳進行其他見縫插針式的發展；以及
- (f) 他舉例說，新近落成的雍明苑對 Savannah Place 造成建築廢料及滋擾問題，可預計擬議發展亦會對新寶城造成類似的影響。

[黎志華先生於黎先生作出陳述時離席。]

R9—梁衍忻

20. 梁衍忻女士作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然她是西貢區議員，但她是以坑口居民的身份作出口頭陳述。她反對分區計劃大綱圖的修訂項目；
- (b) 西貢區的求職者的原區就業率為 9.7%，屬全港最低。西貢區約有 6 500 個就業職位，但區內人口卻超過 400 000 人。這個錯配導致每天都有大量西貢居民乘車前往其他地區工作，造成交通擠塞。區內

港鐵線已不勝負荷，而將軍澳隧道亦經常出現交通擠塞的情況。將軍澳無法再容納更多人口，因其交通系統已達飽和；

- (c) 預計擬議發展的物業售價會跟油塘通風大樓用地的物業售價(約為每平方呎港幣 20,000 元)相若。以一對夫婦住在一個 400 平方呎的單位為例，該單位的售價約為港幣 800 萬元。為了承造按揭，該對夫婦的家庭每月收入至少要達到港幣 64,000 元，即兩人的平均收入將要港幣 32,000 元。她質疑西貢區有多少就業職位能提供這樣的收入。換而言之，擬議發展的居民將須到區外工作，令交通擠塞的問題日益加劇；
- (d) 除了四幅被改劃的「綠化地帶」用地外，將軍澳將有多個新住宅發展項目(包括日出康城及調景嶺紀律部隊宿舍等)落成，人口將增加數千人，對交通造成累積影響。此外，當局現正研究在清水灣道及安達臣道附近發展一項基礎設施(即大上托廢物轉運站)。該項目會導致垃圾收集車駛經坑口前往將軍澳第 137 區，或經將軍澳道再接將軍澳一藍田隧道前往日出康城。昭信路的交通情況可能會進一步惡化；
- (e) 由於政府倡議物色更多用地以增加房屋供應，將軍澳尚存的鄉郊特色已逐步消失。有關用地位於將軍澳市區邊緣，當局應保留該「綠化地帶」以為新市鎮訂下界限；
- (f) 文件就有關噪音影響的申述所作的回應指出，港鐵公司建議施加緩解措施，例如把建築物從昭信路後移。把建築物後移會佔用更多「綠化地帶」的土地；
- (g) 坑口人煙稠密，擬議發展會進一步增加該區的密度。她質疑相對於保留小山丘，興建高樓大廈如何能美化該區的景觀。二零二零年五月五日有關分區計劃大綱圖修訂項目的西貢區議會會議文件

(SKDC(M)文件第 86/20 號)夾附的合成照片 2(圖 3.3)顯示，由坑口文曲里公園向東北望，可清楚看見多幢住宅樓宇。她不同意規劃署評估指擬議發展不會對周邊地區的景觀造成顯著的負面影響；以及

- (h) 她表示將軍澳交通擠塞，而且社區設施不足，她促請城規會不要支持有關的修訂項目，否則將軍澳的生活質素將進一步下降。

R 10 — 李賢浩

21. 李賢浩先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是西貢區議員；以及
- (b) 有關用地位於其所屬選區範圍內，饒富鄉郊特色。田下灣村及佛頭洲村位於有關用地附近。該區的土地是從填海得來的。當年為了發展將軍澳新市鎮，這兩條村才遷至現址，遷村是對城市化作出的妥協。擬議發展會佔用兩條村的緊鄰地方，進一步破壞村民的生活環境，亦沒有顧及原居村民的墓地。城規會不應支持在市區邊緣進行見縫插針式的擬議發展。

R 111 — Pichia Sister

22. 何浩琛先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他借助流動電話，展示在將軍澳(寶寧路)普通科門診診所預約診症的困難；
- (b) 二十年前，將軍澳隧道的交通擠塞情況不算很嚴重，車輛龍尾在運龍路的電話機房附近。然而，現時車輛龍尾已延伸至環保大道與昭信路交界處(交通影響評估的 J3)附近。他認為，將軍澳及觀塘的整個道路網已擠塞，即使將軍澳—藍田隧道建成後，交通情況亦不會得到改善；

- (c) 如交通影響評估圖 2 所顯示，經由將軍澳隧道駛入擬議發展的車輛，將途經環保大道和昭信路沿途的三個路口(交通影響評估的 J1 至 J3)。這些車輛將對昭信路沿途路口的交通造成負面影響，並會加劇銀澳路的違例泊車情況。倘因有關用地所提供的泊車設施不足而導致擬議發展的居民使用坑口的泊車設施，便會對市中心的道路交通造成不良影響；
- (d) 鑑於將軍澳線的軌道系統必須容納將軍澳線的列車，以及港島線、觀塘線和未來北港島線的轉車處，提升信號系統的工作極複雜，系統升級可否在二零二六至二七年度或之前完成實在存疑；
- (e) 在已規劃的公營房屋發展和擬議發展落成後，昭信路／銀澳路交界處的容量在加設橫跨昭信路的擬議行人過路處後，能否應付需求尚未確定；以及
- (f) 如圖 H-6e 的電腦合成照片所顯示，兩幢擬建的住宅大樓像一道屏風，會對昭信路的景觀造成視覺影響。

[黎庭康先生在何先生陳述期間離席。]

R130—煤氣公司

23. 曾重文先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是煤氣公司的代表；以及
- (b) 由於擬議的發展項目緊鄰沿昭信路鋪設的高壓煤氣管道，日後的發展商應進行定量風險評估，並在詳細的設計和施工階段，就氣體安全諮詢煤氣公司。

R94／C6—Mary Mulvilhill

24. Mary Mulvilhill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 房屋問題是關於負擔能力而不是供應的問題；

- (b) 根據政府統計處於二零二一年二月十八日所公布的統計數字，由於錄得香港居民淨移出，香港人口的臨時估計數字減少 46 500 人。基於大灣區生活質素提高和就業前景改善，通過單程證來港的人口將會減少。新的官方數字預測，香港的人口將在二零四一年達到 811 萬人的高峰，其後會在二零六九年或之前降至 735 萬人。屆時，接近五分之二的居民將超過退休年齡；
- (c) 鑑於人口老化，前規劃署署長凌嘉勤先生數年前表示，社會的迫切需求不是在私人房屋方面，而是應付「灰色海嘯」的社區服務；
- (d) 估計全港共有 20 萬個空置的私人單位。為鼓勵向市場釋出部分單位存貨而建議引入的空置稅因疫情而推遲徵收，而準備移民的家庭數字創新高，將會騰出市面的一些單位；
- (e) 與《香港規劃標準與準則》的要求相比，將軍澳的社區設施出現短缺情況，短缺的設施包括社區照顧服務設施(56%)和安老院舍(52%)。由於將軍澳的大部分就業人口須前往區外工作，因此對於將軍澳而言，缺少幼兒中心(49%)是一大問題；
- (f) 雖然有關用地不適宜用作提供那些不應設置在高出路面逾 24 米高度的政府、機構及社區設施，但擬議的發展項目可用於遷置那些沒有該等位置要求的其他社區設施，以騰出更佳位置闢設長者照顧及幼兒設施。；
- (g) 百勝角香港鐵路通風大樓上蓋不應進行擬議發展，改為興建社區園圃。目前將軍澳只有兩個社區園圃(西貢－常寧遊樂場社區園圃和西貢－毓雅里社區園圃)，提供合共 104 塊種植園地，却要服務超過 40 萬人；
- (h) 在有關用地興建過渡性房屋是另一種替代用途。過渡性房屋發展的建築物高度將會較低，而且無須關

設泊車位。因此，過渡性房屋發展所造成的視覺、通風及交通的影響與擬議發展所造成的影響相比，將會較少；

- (i) 從健康的角度來說，不應使用會導致通風不良的隔音窗。此外，當局沒有提供資料說明居住在大型通風大樓上方可能帶來的健康風險。市民對從地下隧道釋出的有害氣體表示關注，而在周圍種幾棵樹亦無補於事。即使社區人士強烈反對在西區山道的位置安裝通風塔，但當區居民獲告知在人煙稠密的市區的天橋下，沒有其他用地可供興建該項設施。由於將軍澳不如西區擠迫，應物色更為合適的住宅發展用地；
- (j) 有關的「綠化地帶」很重要，不應把它改劃作發展之用。此外，當局沒有評估擬議發展對毗鄰山丘的動物和昆蟲所造成的眩光影響；
- (k) 政府與港鐵公司之間有利益輸送的情況，似乎存在利益衝突，因為政府已委任港鐵公司為項目發展顧問，而港鐵公司卻在沒有經過公開招標程序的情況下提供相關數據和可行性研究；
- (l) 將軍澳開始發展時，當局曾承諾該處會是綠化地區，而四周翠綠的景致將有助緩解毗鄰堆填區的氣味和對環境的負面影響。然而，將軍澳越來越擠迫，現已變得像旺角般，但缺少了朝氣勃勃的街道生活。當局承諾締造的綠化環境逐漸消失，取而代之的是高樓大廈；以及
- (m) 城規會有責任聽取社區人士的意見。支持目前的修訂會立下不良先例，鼓勵更多發展項目侵佔「綠化地帶」。當局在上次修訂分區計劃大綱圖時已准許發展公營房屋，如再批准這項擬議發展，分區計劃大綱圖上剩餘的「綠化地帶」不久就會消失。將軍澳新市鎮原有的全面規劃已劃定社區設施、休憩用地和綠化地帶的範圍，應予以尊重。

[會議小休十分鐘。]

[何安誠先生在小休期間離席。]

25. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人和申述人／提意見人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人、提意見人、申述人／提意見人的代表及／或政府的代表回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而請委員提問。

百勝角香港鐵路通風大樓

26. 主席及一些委員提出下列問題：

- (a) 百勝角香港鐵路通風大樓及其周邊的削土坡的業權誰屬；
- (b) 百勝角香港鐵路通風大樓內有否進行其他作業，港鐵路軌是否通過通風大樓下方，而通風大樓與住宅用途是否互相協調；
- (c) 有否接獲百勝角香港鐵路通風大樓釋出有毒／有害物質事故的報告；
- (d) 位於百勝角香港鐵路通風大樓與上蓋住宅發展項目之間的緩衝區詳情為何；
- (e) 百勝角香港鐵路通風大樓的氣流進出方向為何；
- (f) 將軍澳區內有否其他通風大樓；
- (g) 油塘通風大樓上蓋住宅發展的先例詳情為何；
- (h) 有關用地先前屬「綠化地帶」的部分是否天然斜坡；

- (i) 有關用地最初在興建百勝角香港鐵路通風大樓前是否劃為「綠化地帶」，而毗連有關用地的「綠化地帶」餘下部分會否受擬議發展影響；以及
- (j) 百勝角香港鐵路通風大樓及其削土坡的維修保養責任，會由港鐵公司承擔，還是由擬議發展日後的業主承擔或由雙方共同承擔。

27. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 百勝角香港鐵路通風大樓由港鐵公司擁有，周邊的削土坡位於政府土地，港鐵公司受託負責其維修保養；
- (b) 百勝角香港鐵路通風大樓是港鐵將軍澳線的一項通風設施。通風大樓內並無其他作業，而港鐵路軌亦不會通過通風大樓下方。由於港鐵以電力運作，不會有毒／有害物質透過通風大樓的通風塔釋出。因此，通風大樓與住宅用途之間並無互相協調方面的問題；
- (c) 她並不知道百勝角香港鐵路通風大樓曾否發生釋出有毒／有害物質的事故；
- (d) 根據港鐵公司提交的概念計劃，百勝角香港鐵路通風大樓會加建上蓋作住宅發展，當中設有距離最少5米的緩衝區，而緩衝區上方為厚板轉換層結構。港鐵公司並會為通風大樓兩座現有的通風塔進行一些修改工程，而通風大樓不會對其上蓋和附近的住宅發展造成負面影響；
- (e) 該兩座經修改的通風塔(其中一座面向昭信路，另一座面向百勝角香港鐵路通風大樓背後的削土坡)會沿西北至東南的方向抽氣和排氣；
- (f) 將軍澳區內並無其他通風大樓，但位於地底的港鐵站則設有通風塔；

- (g) 改劃油塘通風大樓用地以在通風大樓上蓋作住宅發展的工作已經完成，該發展項目正進行施工。這是在通風大樓上蓋作住宅發展的首宗先例；
- (h) 有關用地在首份將軍澳分區計劃大綱圖上被劃為「綠化地帶」。當時將軍澳線只屬分區計劃大綱圖上建議的鐵路線。一九九九年，將軍澳線和百勝角香港鐵路通風大樓興建計劃根據《鐵路條例》刊憲，其後根據《城市規劃條例》視為獲得批准。當時在分區計劃大綱圖上，有關用地的部分地方顯示為「百勝角香港鐵路通風大樓」；
- (i) 有關用地先前屬「綠化地帶」的部分並非天然斜坡，而是經平整以供興建百勝角香港鐵路通風大樓的削土坡。將此部分納入有關用地範圍，是為了方便興建擬議住宅大廈的露天平台。此部分日後會大致維持為園景美化削土坡。毗連有關用地的「綠化地帶」不會受擬議發展影響；以及
- (j) 雖然擬議發展的契約尚未擬訂，但由於百勝角香港鐵路通風大樓屬港鐵的設施，其維修保養將仍屬港鐵公司的責任。至於維修保養削土坡的責任／費用問題，由於會影響通風大樓和擬議發展，因此須在進行土地行政工作階段釐清有關問題。

28. R111 的代表何浩深先生聲稱規劃署代表提供的資料誤導城規會，因為：

- (a) 擬議發展會向現有削土坡伸延約 15 米，因此須進一步削坡；
- (b) 百勝角香港鐵路通風大樓亦用作將軍澳線的緊急入口；以及
- (c) 一旦發生火警，將軍澳線內的煙霧會經百勝角香港鐵路通風大樓排出，對日後有關用地的住宅居民造成影響。

29. 主席提醒 R111 的代表，對另一方的指控言詞必須謹慎。主席之後請規劃署的代表澄清有關事宜。規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助一張顯示擬議發展切面圖的投影片作出回應，要點如下：

- (a) 現有削土坡將須進行打樁，以支撐平台樓層，但住宅大廈本身並非座落於斜坡上。根據港鐵公司提交的概念計劃，擬議發展落成後，該削土坡會大致維持為園景美化削土坡；
- (b) 在緊急情況下，消防人員可從百勝角香港鐵路通風大樓進入將軍澳線；以及
- (c) 火警意外在全港各處均可能發生，不應將此視作經常事故或空氣污染源頭，因而阻止在有關用地發展住宅。

政府、機構及社區設施

30. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 一名申述人的意見指出，將軍澳的文化／康樂設施短缺。當局會否在將軍澳闢建新的文化／康樂設施；
- (b) 將軍澳區的人口增長情況與個別政府、機構及社區設施的發展時間表為何；
- (c) 文件提及將軍澳的社區照顧服務設施、安老院舍及幼兒中心嚴重不足，當局計劃在將軍澳第 15 區和第 72 區興建社福大樓。社福大樓發展計劃的時間表和該兩幅用地目前的用途為何；
- (d) 據知許多將軍澳居民要到外區工作，對幼兒中心的需求殷切。將軍澳現有及已規劃幼兒中心的分布情況怎樣；以及
- (e) 鼓勵原區就業應否屬於規劃上須考慮的因素。

31. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》的相關要求，將軍澳現有和已規劃的文化／康樂設施大致上足以應付將軍澳居民所需。這些設施包括計劃在市中心興建的文娛中心。規劃署會就該文娛中心的發展時間表與相關政府部門進行商討；
- (b) 相關政府部門按其管轄範圍，並因應資源情況、發展優次和發展時間表，積極提供各項政府、機構及社區設施以滿足將軍澳人口的需要。例如，將軍澳會闢建兩間新診所，其中一間設於將在二零二五年落成的新政府合署內，另一間則設於規劃中的聯用綜合大樓內。政府會致力提供各項政府、機構及社區設施，以配合人口增長；
- (c) 當局已在將軍澳第 15 區和第 72 區預留兩幅用地作發展社會福利設施之用。由於社會福利署正積極在將軍澳幾個其他地點的「一地多用」項目內提供社會福利設施，該署暫時未有計劃發展上述兩幅土地。這兩幅土地目前分別用作社區苗圃及臨時停車場。規劃署會聯絡社會福利署，以便早日發展該兩幅用地，應付將軍澳居民的需要。當局於二零一八至二零二零年始為社區照顧服務設施、安老院舍及幼兒照顧服務設施的供應訂立標準加入《香港規劃標準與準則》內，作為長遠目標。因此，對於將軍澳這類已發展成熟的新市鎮而言，這幾類設施會顯得嚴重不足，亦未必能於短期內達致相關目標。社會福利署會採取多管齊下的方法，逐步增加該等設施；
- (d) 投影片顯示了將軍澳現有和計劃興建的幼兒中心的分布情況。這些幼兒中心主要設於住宅區內；以及
- (e) 由於將軍澳接近市區，將軍澳原先規劃作住宅發展之用，而商業發展和就業機會則相對較少。將軍澳

南的政府合署和聯用綜合大樓落成後，將可為將軍澳人口提供更多就業機會。

32. 周賢明先生(R3)表示，該兩幅在將軍澳第15區和第72區預留作發展社福大樓的用地位置偏遠，難以應付擬議發展居民的需要。

33. 黎煒棠先生(R8)表示，坑口區沒有計劃興建文化設施。將軍澳的擬議休憩用地及康樂設施大部分仍未有發展計劃，而有關用地與最近的現有和已規劃社會福利設施亦有約一至二公里的距離。

運輸與交通

34. 一些委員提出以下問題：

- (a) 一些申述人的意見指出，擬議發展所提供的泊車設施不足。有關用地附近有否／會否有任何新建／經改善的公眾泊車設施；
- (b) 請概述擬議發展所帶來的交通影響，特別是對寶寧路、寶琳北路與寶順路交界處(J7)，以及對影業路與寶寧路交界處(J6)的影響，因為該兩個交界處均已沒有剩餘容車量；
- (c) 即將落成的將軍澳—藍田隧道會否加強將軍澳與九龍的交通連繫，或是會如一些申述人所說，導致西貢／清水灣與將軍澳之間的交通情況惡化；
- (d) 現時將軍澳隧道的擠塞情況如何；將軍澳—藍田隧道落成後，情況會有何改善；
- (e) 會否在昭信路和寶邑路一帶進行改善工程，以處理因擬議發展、毗鄰的公營房屋發展及／或將軍澳—藍田隧道通車而導致該兩條道路交通量可能增加的問題；

- (f) 鑑於將軍澳現時有交通擠塞問題，以及往來坑口與筲箕灣的航道過去是重要的海上交通路線，政府有否考慮開拓水上運輸及鼓勵居民以單車代步；
- (g) 一些申述人表示，將軍澳線現時的載客量已超出其最高載客量。可否提供關於將軍澳線現時運作情況的調查數據；
- (h) 擬議發展預計於二零二九年入伙，屆時將軍澳線的可載客量會否提升；
- (i) 到了二零三零年，將軍澳三項大型基建設施(即將軍澳隧道、將軍澳一藍田隧道和港鐵將軍澳線)的剩餘容量為何；
- (j) 有否計劃在將軍澳推廣以單車代步；以及
- (k) 有否計劃加強將軍澳的巴士服務。

35. 運輸署高級工程師／房屋及策劃高志偉先生和規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 擬議發展將會按照《香港規劃標準與準則》所訂的泊車位標準範圍內較高的泊車位標準設置泊車設施。與此同時，運輸署已大致完成檢討《香港規劃標準與準則》就泊車設施所列明的標準，會在考慮諮詢期內收集到的意見後，盡快公布修訂後的泊車設施標準。《香港規劃標準與準則》的新泊車設施標準公布後，擬議發展所設的泊車設施可能須作檢討。運輸署會以「一地多用」模式在將軍澳關設四個新的停車場。這些停車場項目現時處於不同的規劃和發展階段，當中包括：在第 67 區正在興建的聯用綜合大樓設置 300 個私家車泊車位和大約 70 個商用車輛泊車位；在規劃中於第 67 區興建的聯用綜合大樓設置約 100 個私家車泊車位；在第 66 區的市鎮公園地底設置 300 多個私家車泊車位(這項目將於二零二一年提交城規會考慮)；以及在擬於

百勝角興建的中醫醫院設置 100 多個私家車泊車位；

- (b) 港鐵公司已就擬議發展進行交通影響評估。有關評估已顧及多項因素，包括主要基建設施落成，以及在擬議發展提出前已獲批准的發展項目所帶來的交通量。交通影響評估預測，在上／下午繁忙時段分別有 32／19 部私家車駛離／返回擬議發展(毗鄰的公營房屋發展項目高峰時段的交通流量相若)。因此，昭信路交通量增幅極為輕微。交通影響評估提出一連串緩解措施，包括把迴旋處 J6 改為燈號控制路口，以改善迴旋處的交通情況，以及在路口 J7 加建一條繞道行車線，減少車輛在迴旋處輪候的時間。交通影響評估的結論是，倘落實建議的緩解措施，擬議發展不會對交通造成重大負面影響；
- (c) 將軍澳—藍田隧道有三個主要功能：(i)連接東區海底隧道(下稱「東隧」)；(ii)把將軍澳連接至觀塘的道路網絡；以及(iii)六號幹線於二零二六年竣工後，連接將軍澳與西九龍。將軍澳—藍田隧道在二零二一年通車後，便能發揮(i)和(ii)的功能。預期將軍澳—藍田隧道會大大紓緩將軍澳隧道和彩虹交匯處的交通情況，西貢／清水灣往九龍方向的交通亦會因而得到改善；
- (d) 將軍澳隧道現時是將軍澳通往九龍的唯一幹線，目前的行車情況已超出設計的容車量，行車量與容車量比率臨近 1.2。將軍澳—藍田隧道竣工後，大部分往港島方向的交通會分流至該隧道，將軍澳隧道的行車量與容車量比率會下降至大約 0.9，屬可接受水平；
- (e) 由於寶順路和寶邑路的設計已計及將軍澳—藍田隧道所帶來的交通流量，隧道通車後不會對這兩條道路造成負面影響；
- (f) 將軍澳的規劃是以陸路運輸為，政府沒有計劃開拓將軍澳的水路運輸；

- (g) 鐵路線的可載客量是基於多項假設推算得出，當中包括列車車廂的設計載客量，即每平方米站立六名乘客。考慮到近年乘客越來越不願意登上擁擠的列車，鐵路線的可載客量亦按每平方米站立四名乘客的標準進行評估。按此推算，將軍澳線在關鍵的鐵路路段正以略高於可載客量的水平運作。港鐵公司現打算調整列車車廂的設計載客量，以配合乘客日漸提升的期望，同時亦會改善信號系統，務求縮短兩班列車之間的行駛時距，使全港載客量提升約 10%。雖然現時沒有有關提升信號系統可使將軍澳線得以改善的幅度資料，但根據交通影響評估，擬議發展提供約 432 個單位，在上／下午繁忙時段只會分別為將軍澳線帶來約 140／100 名乘客，預計擬議發展不會對將軍澳線造成嚴重影響。規劃署已就交通影響評估諮詢路政署鐵路拓展處，該處並無提出負面意見；
- (h) 港鐵公司承諾，通過改善信號系統，港鐵系統的總載客量可增加約 10%。將軍澳線的信號系統預定於二零二七年進行提升工程，而擬議發展預定於二零二九年入伙，因此將軍澳線的擁擠情況在擬議發展入伙前已可大幅紓緩；
- (i) 到了二零三一年，將軍澳隧道和將軍澳—藍田隧道的行車量與容車量比率會介乎大約 0.9 至 1.0。當局現正通過《跨越 2030 年的鐵路及主要幹道策略性研究》審視全港策略性道路和鐵路網絡。該項研究會具體評估是否有需要在全港(包括將軍澳和九龍東)興建新的策略性道路和鐵路線；
- (j) 隨着將軍澳跨灣連接路在二零二二年竣工，將軍澳的環迴單車徑亦將落成，使用單車的人士可沿着海濱長廊和跨灣連接路踏單車環繞將軍澳東、西、南部而行，無須走回頭路。儘管有關用地並非單車徑的一部分，亦沒有直接連接單車徑，但擬議發展內設有單車停泊位，以鼓勵市民以單車代步；以及

- (k) 待新的基建設施／發展項目(包括將軍澳－藍田隧道和擬議發展)落成後，運輸署會探討是否有需要調整現時巴士服務班次之間的行駛時距，以及／或是否需要增設新的巴士線。

36. 周賢明先生(R3)補充說，運輸署曾因應清水灣道的擬議發展項目，要求發展商改善昭信路與銀澳路交界路口。然而，港鐵公司的交通影響評估沒有提出這類路口改善工程。他質疑為何運輸署會接納該交通影響評估。此外，擬議發展坐落昭信路旁，會受交通噪音影響。

37. 黎煒棠先生(R8)指摘運輸署誤導城規會，因為將軍澳新建的四個公眾停車場全部均距離有關用地很遠(超過一公里)，未能為日後有關用地的住宅居民提供服務。

38. 主席提醒黎先生，言論須謹慎，他提出的指稱似乎沒有根據。主席表示運輸署的代表純粹提供資料以回應委員的提問。

39. 何浩深先生(R111)補充說，在早上的繁忙時段，港鐵公司每小時提供大約 23 班列車行走將軍澳線，當中只有 19 班列車駛經坑口站和寶林站。因此，按照每平方米站立六名乘客的設計假定，在早上的繁忙時段，坑口站和寶林站的可載客量約為每小時 58 000 人次。此外，其他港鐵線的信號系統改善工程近來有所延誤，他質疑將軍澳線的信號系統改善工程能否如期於二零二七年完成。

建築物高度和視覺影響

40. 主席、副主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 將軍澳新市鎮是否如 R3 和 R8 所述，呈現梯級式建築物高度輪廓；
- (b) 擬議發展會否阻擋現有發展項目望向「綠化地帶」的景觀；

- (c) 請闡述按規劃指引編號 41 進行視覺影響評估的程序；
- (d) 對在坑口文曲里公園所望到的景觀有何影響；
- (e) 離有關用地較遠處有沒有任何觀景點；以及
- (f) 有關用地南面的山巒、擬議發展和新寶城的高度分別為何。

41. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 土木工程拓展署大約於 20 年前進行「將軍澳進一步發展可行性研究」時，已提出將軍澳市中心的建築物高度輪廓建議。當時，有關用地所在的坑口區大部分地方已發展。將軍澳市中心之後的建築物高度輪廓不可能應用到已發展的坑口區；
- (b) 新寶城位於昭信路另一方，其看到的「綠化地帶」景觀會受擬議發展影響。由於香港發展密度高，城規會一般不會考慮擬議的發展對私人享有的景觀造成的影響。不過，港鐵公司已提出會將擬建的住宅大廈後移，以減少對新寶城造成的視覺影響；
- (c) 根據規劃指引編號 41，進行視覺影響評估的目的，主要是評估發展建議對附近地區可能造成的視覺影響。進行該評估時，應先選定有關用地附近有價值的視覺資源(例如山脊線)，然後評估從熱門公眾觀景點觀望這些視覺資源時可能造成的視覺影響，並在造成重大的影響的情況下，相應提出適當的緩解措施；
- (d) 港鐵公司已按照規劃指引編號 41，就擬議發展進行視覺影響評估。根據該視覺影響評估，擬議發展會對從坑口文曲里公園望向有關用地時可欣賞到的天空景觀，造成中等程度的影響。港鐵公司已提出一系列的緩解措施，包括確保建築物高度、建築物體

積和布局配合四周發展，以及在兩幢住宅大廈之間闢出建築物間距，以減少可能造成的視覺影響。相關政府部門對視覺影響評估所得結論和所作建議均表滿意；

- (e) 將軍澳被羣山環抱。港鐵公司已評估擬議發展對熱門遠足路徑造成的視覺影響。將軍澳是一個發展成熟的新市鎮，區內高樓大廈林立。擬議發展不會對從遠處(例如鴨仔山)所看到的景觀造成太大的影響；以及
- (f) 有關用地南面的山巒高度約為主水平基準上 140 米，有關用地的擬議建築物高度限為主水平基準上 130 米，而新寶城的建築物高度為主水平基準上 146 米。

空氣流通

42. 一名委員提出以下問題：

- (a) 有些申述人關注擬議發展對空氣流通造成的影響，尤其是位處較內陸的蔚藍灣畔的空氣流通情況。就此，請闡述空氣流通評估的結果；以及
- (b) 隔音窗會否如 R94 所指對空氣流通造成影響。

43. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據港鐵公司提交的空氣流通評估報告，全年的盛行風為東北風，而夏季的盛行風為西南風，昭信路是主要的通風廊。倘落實擬議發展，與基線情況比較，坑口文曲里公園／銀澳路的通風會略為變差，但昭信路的通風則會略為改善。港鐵公司建議採取多項改善通風的措施，包括把平台樓層／住宅大廈從昭信路後移；在平台下方和百勝角香港鐵路通風大樓對上的地方增添可透性元素；以及在兩幢住宅大廈之間預留建築物間距。採取這些改善通風的措

施後，預計擬議發展不會對周邊的行人通風環境造成重大影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為該空氣流通評估可以接受。考慮到盛行風的方向，擬議發展不大可能會影響蔚藍灣畔的通風；以及

- (b) 香港的住宅大廈普遍均有裝設隔音窗。隔音窗為可開啟的窗戶，把兩塊玻璃板平行排列並於對邊側各設開口，以阻隔交通噪音，同時使空氣自然流通。

44. 儘管規劃署作出解釋，但周賢明先生(R3)堅稱，蔚藍灣畔的通風會受擬議發展影響。他指出，沿坑口天后廟所面向的方向越過有關用地以南山嶺的通風道會受到遮擋。

45. 黎煒棠先生(R8)表示，坑口區極為依賴穿過香港單車館公園及銀澳路的南風作通風。他認為擬議發展會遮擋南風，因而對坑口區的通風造成不良影響。

定量風險評估

46. 一名委員詢問，煤氣公司沿昭信路鋪設的煤氣管與住宅用途是否互相協調；以及有關喉管對有關用地所構成的風險會否太大，致令有關用地不可能興建住宅。

47. 煤氣公司的代表曾重文先生(R130)表示，沿昭信路鋪設的煤氣管是高壓喉管，因此港鐵公司須進行定量風險評估，以釐定風險水平，從而判斷有關用地是否適合興建住宅。

48. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，根據機電工程署(下稱「機電署」)的資料，沿昭信路鋪設的煤氣管只是中壓喉管，因此並沒有強制規定如要在其附近進行發展就必須進行定量風險評估。儘管如此，規劃署會在詳細設計階段進一步諮詢相關的政府部門，以確定擬議發展是否必須進行定量風險評估，如必須進行的話，項目倡議人便須進行該項評估。據她所知，定量風險評估旨在評估某項具有潛在危險的裝置周邊的人口增加所帶來的風險，並提出適當的緩解措施以處理該風險，而非因而禁止在某用地進行發展。她表示，主要市區內的住宅發展項目附近也有很多同類的裝置(例如加油站)。

其他方面

49. 一名委員注意到 R10 指位於有關用地東北面的田下灣村及佛頭洲村為重置鄉村，於是詢問政府有否承諾會把有關用地或其附近的土地預留給原居村民作發展小型屋宇之用。該名委員亦要求規劃署的代表闡述有關用地與附近墓地之間的空間關係；以及通往墓地的通道會否如一些申述人所稱會受到影響。

50. 另一名委員詢問，有關用地附近的鄉村是否有小型屋宇需求；以及當局是否有相應預留足夠的土地供發展小型屋宇。

51. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助地盤平面圖和航攝照片(文件圖 H-2 及 H-3)，向委員解釋有關用地與周邊單獨零散的墳墓、其南面的墓地，以及其東北面的「鄉村式發展」地帶內的重置鄉村之間的空間關係。據她了解，政府並無承諾會把有關用地或其附近的土地預留給原居村民作發展小型屋宇之用。此外，應以「鄉村式發展」地帶內的土地來滿足對小型屋宇的需求(如有的話)。通往墓地的通道位於有關用地的西南面，接近昭信路／環保大道／寶邑路的路口，因此不會受擬議發展所影響。雖然有關用地附近有些上坡小徑，但由於小徑雜草叢生，阻礙村民前往墓地。

52. 西貢區議員周賢明先生(R3)借助實物投影機，指出墓地在有關用地附近。他堅稱，村民會使用有關用地附近的小徑前往墓地，預計原居村民會與日後住在有關用地的港鐵公司物業的居民發生衝突。他亦轉達田下灣村和佛頭洲村的村民反對修訂項目的意見，村民因為某些原因錯過了提交申述／意見的限期。

53. 主席備悉，部分申述人建議改為發展將軍澳第 137 區。就此，主席詢問「重新規劃將軍澳第 137 區的規劃及工程研究」(下稱「將軍澳第 137 區研究」)的進度，以及能否以將軍澳第 137 區代替有關用地發展擬議房屋項目。

54. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片解釋，將軍澳第 137 區位於將軍澳新市鎮的南端，現時為填料庫。規劃署正聯同土木工程署進行將軍澳第 137 區研究，探討在該區發展住宅、商業及其他用途是否可行。該項研究仍在進

行中，而能否在將軍澳第 137 區進行任何發展，取決於填料庫能否搬移。鑑於該區位置偏遠，而且現時只能經環保大道前往該區，研究工作正探討全面的交通解決方案，以確定在該區進行發展的可行性。

55. 一名委員詢問擬議發展和其東北面的公營房屋發展項目的建造工程所造成的累積影響，以及該兩個發展項目的施工計劃。

56. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應時表示，擬議發展和毗鄰的公營房屋發展項目分別預期於二零二九和二零二四年竣工。該公營房屋發展項目已動工。至於擬議發展，當法定圖則制訂程序完成後，仍須通過土地行政程序。該兩個發展項目的施工期重疊的情況(如有的話)極其有限。

57. 運輸署高級工程師／房屋及策劃高志偉先生補充，所有發展項目的發展商均須為其發展項目進行交通影響評估，以評估在施工期間對交通造成的影響。倘出現不大可能發生的情況，兩個發展項目的施工期重疊，則運輸署會限制工程車輛的數目和通往該兩個地點的工程車輛通道的開放時間，以盡量減少該兩個發展項目對交通造成的影響。

58. 一名委員詢問為何不一次過將有關用地和毗鄰的公營房屋用地改劃作發展住宅之用。

59. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應時表示，規劃工作是一個持續的過程。規劃署在確定其發展方案在各方面均可行後，就會盡快把方案提交城規會考慮，以紓緩本港迫切的住屋需要。就有關用地東北面的公營房屋用地進行的技術研究已於二零一六／一七年完成。另一方面，二零一五年《施政報告》公布，政府將探討現有及未來鐵路沿線車站和相關設施的發展潛力，以增加房屋供應。擬議發展正是港鐵公司為回應政府上述措施而於二零一七年提出的方案。就擬議發展進行的技術研究於二零二零年才完成。

60. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。城規會將閉門商議有關的申述和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。主席多謝申述人、提意見人、申述人／提意見人的代表和政府部門的代表出席會議。他們於此時離席。

[馮英偉先生、黃幸怡女士、楊偉誠博士、李國祥醫生、簡兆麟先生和伍灼宜教授於進行答問部分期間離席。]

商議部分

61. 主席扼要重述背景，以及在聆聽會上提出的主要事項，以助委員考慮有關的申述和意見。委員察悉，有關的修訂項目是出於政府鼓勵港鐵公司善用現有及未來鐵路沿線車站和相關設施的潛力，在上蓋進行發展，以達到增加房屋供應的目標。政府已承諾新增的房屋用地當中，七成將用於興建公營房屋，但市民對私營房屋的需求亦殷切。有見及此，擬議發展實屬珍貴的私營房屋供應來源。像擬議發展這類小型發展項目所供應的單位數目，不斷累積之下將會很可觀。

62. 主席繼而總結一些主要事項。有關用地早已批予港鐵公司用作興建百勝角香港鐵路通風大樓。由於該設施對將軍澳線的運作至關重要，為滿足社區需要而收回用地以發展政府、機構及社區設施，本身並不可行。期望港鐵公司會願意將有關用地用來發展政府、機構及社區設施而不是發展住宅用途，既不合理，亦不切實際。鑑於交通問題是將軍澳區存在的重要問題，港鐵公司已進行交通影響評估，以評估擬議發展所帶來的影響。該項交通影響評估旨在評估將軍澳一項擬議發展計劃所帶來的影響，不可能期望該評估會評估全港交通問題。運輸署認為該項交通影響評估可以接受，並確認擬議發展沒有無法克服的交通問題。關於安全問題，儘管煤氣公司(R130)提出申述，但機電署確認無須為擬議發展進行定量風險評估。經進一步諮詢相關政府部門後，如其後有需要，港鐵公司可在較後階段進行定量風險評估，然後才展開有關項目。至於百勝角香港鐵路通風大樓所排放空氣的質素，港鐵公司已進行環境評估。環境評估的結論認為百勝角通香港鐵路風大樓不會排放出不良的排放物／污染物。該環境評估報告獲環境保護署接納。其他相關政府部門亦會在港鐵公司提交建築圖則的階段提供意見。

63. 環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生補充說，港鐵依靠電力運作，由於沒有燃燒燃料的過程，所以應不會排放出任何有毒的排放物。港鐵列車／車站內發生火警屬緊急意外事故。百勝角香港鐵路通風大樓與上蓋的住宅發展之間會根據消防處的規定預留適當的緩衝距離。

64. 副主席和大部分委員均支持修訂用途地帶，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖。當中的考慮因素如下：

- (a) 擬議發展規模細小，所造成的影響並不顯著，而且港鐵公司已解決其建議所涉及的技術問題，包括交通、視覺、通風及環境等方面的問題。就此而言，這項改劃建議有助增加房屋供應，讓有關用地達到地盡其用；
- (b) 部分申述人／提意見人對整個將軍澳區的交通擠塞和政府、機構及社區設施供應不足問題提出關注。然而，即使城規會不同意修訂用途地帶，這些問題也無法得到解決；以及
- (c) 關於氣體安全的問題，該問題(如有的話)不會妨礙有關用地的擬議發展。根據港鐵公司就擬議發展所進行的環境評估，百勝角香港鐵路通風大樓不會排放出不良的排放物。不應因為可能會發生緊急意外事故而修訂有關用地的用途地帶。

65. 兩名委員認為無論擬議住宅發展所帶來的人口增長有多輕微，他們都對修訂用途地帶有所保留。他們提出以下意見：

- (a) 過去數年，將軍澳一直存在交通擠塞問題；
- (b) 將軍澳的人口多年來大幅增加，但一些基本的政府、機構及社區配套設施卻不足；以及
- (c) 所涉的「綠化地帶」是劃定新市鎮範圍的重要分界。改劃有關用地(特別是改劃作私人發展之用)會破壞該地帶的緩衝功能和完整。

66. 一些委員在商議部分期間提出以下事宜／意見／觀察：

一般事宜

- (a) 這項改劃建議只涉及增建少量單位，但西貢區議會仍提出反對，情況令人擔憂，反映當地社區對將軍澳新市鎮現有的問題(特別是交通擠塞以及一些政府、機構及社區設施不足的問題)深感不滿。倘若積壓多時的問題沒有解決，居民的不滿情緒將會升溫；
- (b) 政府應改善與公眾之間的溝通，讓公眾能夠理解有關的規劃建議長遠帶來的改善；
- (c) 將軍澳的發展密度相對較高，政府或須對將軍澳的規劃進行全面檢討；

交通

- (d) 由於將軍澳隧道和將軍澳—藍田隧道已沒有剩餘容車量，在將軍澳進行進一步發展將受制於該區與其他地區(特別是九龍東)的交通接駁。政府需要制訂整個地區的交通計劃；
- (e) 將軍澳線的信號系統改善工程預計於二零二七年才完成，對於應付當區居民的需要而言，或許太遲。應建議港鐵公司考慮加快工程計劃的步伐；
- (f) 應考慮開拓將軍澳的水路交通，以展示政府解決交通擠塞問題的決心；
- (g) 正如申述所指，全港各區及將軍澳地區的泊車位都不足，政府或可考慮適當地調整關於泊車位供應的標準／政策，以解決這個問題；
- (h) 在擬議發展內使用汽車升降機，或會導致繁忙時段發展項目的停車場內大排長龍，車輛甚至可能會排出昭信路，故港鐵公司須慎重考慮；

政府、機構及社區設施的供應

- (i) 將軍澳尤其缺乏長者和幼兒照顧服務設施，但休憩用地和學校則供應過剩。可考慮使用閒置的設施來解決長者和幼兒照顧服務設施不足的問題；
- (j) 將軍澳居民特別關注有關政府、機構及社區設施的發展計劃；
- (k) 將軍澳部分休憩用地仍未落實。其中一些休憩用地雖已種草，但一直築起圍欄，令公眾不能享用；
- (l) 應鼓勵港鐵公司在擬議發展中提供適當的政府、機構及社區設施。此舉至少可以解決該公司旗下發展項目中該類設施不足的問題，同時亦符合政府目前採用的「一地多用」模式；

對視覺和通風的影響

- (m) 應鼓勵港鐵公司採取更多緩解措施，以改善對坑口文曲里公園造成的視覺影響；
- (n) 委員備悉，新寶城內建築物之間間距比新寶城與有關用地之間的距離還要窄；以及

其他

- (o) 將軍澳的原居民鄉村大受新市鎮發展的影響，村民的犧牲應獲肯定。

67. 關於政府、機構及社區設施方面，主席表示；

- (a) 規劃署主要負責為政府、機構及社區設施預留土地。至於是否落實興建設施，則由相關政府決策局／部門決定，規劃署大致上無法控制；

(b) 儘管如此，現時已有新的機制，讓規劃署可監察閒置而沒有任何落實發展計劃的政府、機構及社區用地。如果情況持續，規劃署或會取消預留該等用地給個別政府決策局／部門使用；以及

(c) 政府產業署負責為聯用發展項目配對聯用的部門。

68. 關於泊車位供應的標準方面，主席指出，運輸署現正檢討有關標準。一直以來，這都是一個兩難局面的問題，增加泊車位會鼓勵更多人買車，加重道路網的負荷。

69. 部分委員也就該區的就業問題發表意見。雖然有數名委員建議在這個新市鎮提供更多就業機會，但亦有委員認為與其他新市鎮(例如天水圍)相比，將軍澳接近主要市區，所以並非一個真正就業機會不足的新市鎮。他們認為這只是因將軍澳目前對外交通連繫飽和而造成的短期問題。

70. 一名委員認為，一些申述人用「誤導」二字來形容部分政府代表在聆聽會上的回應是不可接受的。政府代表純粹是回應委員的具體問題。該名委員認同主席在聆聽會上給予申述人／提意見人及他們的代表的溫馨提示。

71. 主席察悉，大多數委員均支持修訂土地用途地帶，但他們普遍關注區內問題(特別是將軍澳的整體交通情況和政府、機構及社區設施的供應)。這些問題不會直接影響這項決定。為了回應委員的關注，主席建議邀請運輸署介紹將軍澳的短、中及長期交通基礎設施(包括主要道路、隧道及鐵路)概況，以供城規會參考。此外，主席建議提醒相關政府部門加快落實將軍澳已規劃的政府、機構及社區設施，以滿足該區的需要。委員表示同意。

72. 至於修訂項目 B，委員備悉，有關修訂純屬技術性質，旨在反映計劃在現有道路旁興建一條行人徑。

73. 委員普遍認為文件所載的政府部門回應，以及政府代表於會議上作出的陳述及回應，已回應了申述和意見就分區計劃大綱圖提出的其他理由和建議。

74. 經商議後，城規會備悉申述編號 R103 對於修訂項目 A 的意見，並決定不接納申述編號 R1 至 R129，以及認為不應順應有關申述而修訂將軍澳分區計劃大綱草圖，理由如下：

「修訂項目 A

- (a) 政府一直以多管齊下的方式增加土地供應，並透過制訂短、中及長期的措施解決供求失衡問題。改劃百勝角香港鐵路通風大樓用地，符合政府探討現有鐵路設施的發展潛力，以增加房屋供應的目標 (**R7、R9、R27、R103、R110、R113、R119**)；
- (b) 把現有的削土坡納入擬議發展不會影響該區的綠化環境。建議的建築物高度限為主水平基準上 130 米，地積比率限為 6 倍，這與周邊的高層高密度住宅發展互相協調，包括有關用地東北面已規劃的公營房屋發展(建築物高度限為主水平基準上 130 米、地積比率限為 6.65 倍)(**R7、R91、R92、R98、R103、R106、R107、R110、R112、R113、R118、R120、R121**)；
- (c) 港鐵公司已就視覺、通風、交通、噪音、環境、景觀及其他方面進行技術評估。相關的政府決策局／部門都預計擬議發展不會出現無法克服的技術問題 (**R1 至 R5、R7 至 R97、R102 至 R126**)；
- (d) 當局已根據《香港規劃標準與準則》所訂標準及相關政府決策局／部門的要求，在將軍澳區內預留用地興建各類政府、機構及社區設施(包括教育、醫療衛生、社會福利、公眾街市及康樂等方面的設施)和休憩用地，以為該區提供服務 (**R3、R4、R7、R11 至 R13、R67、R78、R90、R92、R103 至 R105、R107、R109、R110、R112 至 R116、R121、R122、R126 至 R128**)；

- (e) 當局已適當地遵從法定和行政程序，諮詢公眾對修訂分區計劃大綱圖的意見。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱，以及讓公眾提交申述和對申述的意見，亦屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分 (**R3、R5、R10 至 R12、R120**)；以及

修訂項目 B

- (f) 建議的修訂旨在容許在現有路旁發展已規劃的行人徑 (**R1 至 R10、R13 至 R102**)。」

75. 城規會亦同意，將軍澳分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

[黃令衡先生、吳芷茵博士及黃煥忠教授在商議部分進行期間離席。]

議程項目 4

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-NTM/399

擬在劃為「綠化地帶」的元朗新田小磡村第 102 約

地段第 978 號(部分)、第 979 號(部分)、第 1043 號及第 1047 號

關設公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)

(城規會文件第 10721 號)

[此議項以廣東話進行。]

76. 秘書報告，申請人於二零二一年二月十日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓其有時間準備進一步資料，因為仍須等候中華電力有限公司就「上網電價計劃」作出回覆。這是申請人第二次就這宗覆核申請要求延期。自上次延期後，申請人仍沒提交進一步資料。

77. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按申請人的要求，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。倘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。由於這是第二次延期，而城規會已給予申請人合共四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。

議程項目5

[公開會議]

其他事項

78. 餘無別事，會議在下午三時十分結束。