

二零二二年八月五日舉行的城市規劃委員會
第 1278 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)(署任) 主席

丘卓恒先生

馮英偉先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

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

陳振光教授

張李佳蕙女士

何鉅業先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

王志恒先生(上午)

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

潘永康先生(下午)

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

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

葉子季先生

秘書

因事缺席

黃令衡先生

副主席

廖凌康先生

黃幸怡女士

黃煥忠教授

余偉業先生

倫婉霞博士

黃天祥博士

呂守信先生

黃傑龍先生

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
盧玉敏女士(上午)
鄭韻瑩女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
林樹竹女士(上午)
陳雪盈女士(下午)

開會詞

1. 主席和委員祝賀黃煥忠教授獲頒授銅紫荊星章，以表揚他對可持續發展的貢獻；另亦祝賀廖凌康先生獲頒授榮譽勳章，以表揚他致力對本港的城市規劃和發展作出寶貴貢獻。

議程項目1

[公開會議]

通過第 1276 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 第 1276 次會議記錄草擬本已於二零二二年八月十二日送交委員。如委員於二零二二年八月十五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，於二零二二年八月十五日獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

3. 秘書報告並無續議事項。

九龍區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/26》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10853 號)

[此議項以英語及廣東話進行。]

4. 秘書報告，《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/26》(下稱「草圖」)的修訂項目涉及由香港房屋協會(下稱「房協」)在茶果嶺村發展的擬議公營房屋發展，以及由香港房屋委員會(下稱「房委會」)在前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展的兩項擬議公營房屋發展。這些項目分別有可行性研究和設計檢討支持。有關的可行性研究和設計檢討均由土木工程拓展署委託進行，由艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)擔任顧問。房協(R1/C1)提交了一份申述和一份意見。油塘灣「綜合發展區」地帶的《註釋》亦已作出修訂，以落實城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會就一宗第 12A 條申請(編號 Y/K15/4)所作的決定。該申請是由油塘海旁地段多名擁有人組成的合營企業滿偉發展有限公司提交，有關擁有人包括新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)、太古地產有限公司(下稱「太古公司」)及會德豐地產(香港)有限公司(下稱「會德豐公司」)。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任該宗第 12A 條申請的顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| 鍾文傑先生
(以規劃署署長的身分) | — 為房協監事會的當然委員； |
| 黎志華先生
(以地政總署署長的身分) | — 為房協監事會的當然委員和房委會委員； |

- 區英傑先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)身分)
- 一 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員；
- 侯智恒博士
- 一 與土木工程拓展署進行合約研究計劃；過往與艾奕康公司及恒基公司有業務往來；目前與太古公司有業務往來；為香港大學(下稱「港大」)僱員，該大學曾接受恒基公司主席家人的捐款；為港大生物科學學院首席講師，而其所屬部門曾接受太古基金的捐款；為長春社的永久會員，其妻子為長春社理事會的副主席，而長春社先前曾接受會德豐公司的捐款；
- 黃天祥博士
- 一 目前與房協、房委會、艾奕康公司及新鴻基公司有業務往來；
- 余烽立先生
- 一 為房委會轄下建築小組委員會和投標小組委員會委員；目前與奧雅納公司有業務往來；其配偶是新鴻基公司的僱員；
- 劉竟成先生
- 一 為房協委員；

- | | | |
|-------|---|--|
| 羅淑君女士 | — | 為房協委員；為香港小童群益會前執行董事及委員會委員，該會曾獲新鴻基公司贊助； |
| 馬錦華先生 | — | 為房協監事會委員； |
| 黃傑龍先生 | — | 為房協成員和前僱員； |
| 郭烈東先生 | — | 他服務的機構目前在房委會轄下多個屋苑以優惠租金租用處所提供福利服務；該機構先前在房委會的協助下設立一隊社區服務隊，該機構曾公開向房委會申請撥款； |
| 廖凌康先生 | — | 為香港理工大學的校董會的前成員，而該大學先前曾獲恒基公司的贊助； |
| 何鉅業先生 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來；以及 |
| 伍穎梅女士 | — | 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)及龍運巴士有限公司(下稱「龍運公司」)的董事，而新鴻基公司是九巴公司及龍運公司的股東之一。 |

5. 黃天祥博士、廖凌康先生和黃傑龍先生因事未能出席會議。委員備悉，由於余烽立先生、馬錦華先生和伍穎梅女士涉及直接利益，因此並無就此議項邀請他們出席會議。由於鍾文傑先生、黎志華先生和區英傑先生就修訂項目 A1 和 B1 涉及直接利益，因此委員請他們就有關議項暫時離席。鑑於郭烈東先生所涉利益屬間接，劉竟成先生、何鉅業先生、羅淑君女士和

侯智恒博士沒有參與修訂所涉的分區計劃大綱圖，以及／或提交有關的申述和意見，因此委員同意他們均可留在席上。

[鍾文傑先生、黎志華先生和區英傑先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

6. 主席表示已給予申述人和提意見人合理時間的通知，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時間的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關申述和意見。

7. 下列政府的代表，以及申述人、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

- | | |
|-------|--------------|
| 黎萬寬女士 | — 九龍規劃專員 |
| 關嘉佩女士 | — 高級城市規劃師／九龍 |
| 吳佩珊女士 | — 城市規劃師／九龍 |

土木工程拓展署

- | | |
|-------|--------------|
| 楊創德先生 | — 總工程師／南 1 |
| 潘國忠先生 | — 高級工程師／2(南) |
| 趙桂文先生 | — 合約項目副組長(南) |

房屋署

- | | |
|-------|---------|
| 施麗虹女士 | — 高級規劃師 |
| 鄭翬女士 | — 高級建築師 |

艾奕康公司

何智聰先生]	
梁曉心女士]	
潘振寧先生]	顧問
黎柏健先生]	
葉昊邦先生]	

申述人、提意見人和他們的代表

R 1 / C 2 — 房協

勞連發先生]	申述人和提意見人的代表
李志昌先生]	

R 7 — 麗港城第 1、2 及 4 期業主委員會

張翊弘先生]	申述人的代表
-------	---	--------

R 67 — Elisa Heung Yuet Chan

R 90 — 林紹裘先生

林紹裘先生]	申述人的代表及申述人
-------	---	------------

R 74 — Polly So Kam Ng

李煒林先生]	申述人的代表
-------	---	--------

R 146 — 黃明偉

黃明偉先生]	申述人
-------	---	-----

R 155 — 滙景花園業主委員會

林日明先生]	申述人的代表
-------	---	--------

R 159 — 容啟謙

容啟謙先生]	申述人
-------	---	-----

R 181 / C2 — 創建香港

黃允祈先生] 申述人及提意見人的代表

R 183 / C4 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

8. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。他表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後請申述人、提意見人和他們的代表作口頭陳述。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和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當所有到席的申述人、提意見人和他們的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人和他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表離席。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. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

[徐詠璇女士此時到席。]

10. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括分區計劃大綱草圖的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估，以及規劃署對有關申述和意見所提的意見。有關詳情載於城規會文件第 10853 號(下稱「文件」)。

[郭烈東先生在規劃署的代表簡介期間到席。]

11. 主席其後請申述人、提意見人和他們的代表闡述其申述／意見。

R1 / C2 – 房協

12. 勞連發先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 房協支持項目 A1，當中涉及把一幅在茶果嶺村劃為「住宅(甲類)8」地帶的用地作公營房屋發展，以滿足市民對房屋的殷切需求，以及善用土地資源。該用地面積約為 3 公頃，最大總樓面面積為 227 250 平方米(住用)和 30 300 平方米(非住用)，最高建築物高度則為主水平基準上 110 米和 130 米。該用地會興建六幢住宅大廈，提供約 4 500 個單位；
- (b) 擬議發展的建築物高度與區內從內陸向海旁漸次遞減的梯級式建築物高度輪廓相協調。考慮到用地位處海旁，發展密度建議為相等於 7.5 倍的住用地積比率和 1 倍的非住用地積比率。發展項目亦會設置為幼童、長者及有復康需要人士而設的各類社會福利設施，其總樓面面積將不少於有關項目的住用總樓面面積的 5%；
- (c) 關於行人暢達程度和行人連接路，茶果嶺道沿路有關路段現時有三個設於路面的行人過路處，把項目 A1 的用地(下稱「A1 用地」)連接至海旁，這些過路處將作保留，並會探討是否有機會在有關茶果嶺道沿路提供簷篷以改善步行環境。房協會與相關政府部門商討是否有需要在項目內提供連接，以便橫跨茶果嶺道連接未來可能會闢設的分層過路處至公眾海濱長廊；
- (d) 羅氏大屋(三級歷史建築)會原址保留及活化再用。該歷史建築外會提供景觀優美的露天地方，並會闢設一條不少於 20 米闊的公眾通通，作為望向海濱的觀景廊。位於 A1 用地邊界以外的天后宮不會受擬議發展影響，而 A1 用地內一個面積不少於 900 平方米的露天範圍會指定為天后宮的緩衝區，開放予公眾享用。房協會在詳細設計階段進行文物影響

評估，以制訂適當的文物保護措施。擬議發展不會對兩幢歷史建築造成結構性影響；

- (e) 零售及購物設施、濕貨街市和幼稚園，連同社會福利設施(總樓面面積約 11 500 平方米)會提供予日後的居民和區內社羣使用。根據相關技術評估的結果，預計擬議發展對交通、環境、視覺、空氣流通和文物保育方面不會造成負面影響；
- (f) 關於公眾對發展密度、視覺和空氣流通影響的關注，擬議發展的地積比率和建築物高度在善用用地的發展潛力提供 4 500 個單位，以及確保有關項目與位於九龍東的整體發展密度相協調方面，已取得平衡。為回應有關對視覺和空氣流通的關注，擬議發展已採取多項設計措施，例如關設不少於 15 米的建築間距和在第六座裝設通風窗口，從而減低項目可能會造成的影響；
- (g) 擬議發展的單位最低面積約為 300 平方呎。附屬泊車設施會根據《香港規劃標準與準則》對最高標準的規定而提供，並會在詳細設計階段探討是否有機會提供更多泊車位。有關項目亦會新種約 170 棵樹和進行廣泛的環境美化，以提升環境質素。此外，正如前述，A1 用地內和附近的歷史建築會作保留，並會探討是否有機會改善發展項目與公眾海濱長廊之間的暢達程度和提升易行度；以及
- (h) 根據暫定發展時間表，預計分區計劃大綱圖的修訂程序、批地程序和批准建築圖則的程序可於二零二二年至二零二六年之間完成。有關發展的建造工程訂於二零二六年展開，而首批居民將於二零三一年入伙。

R7—麗港城(第1、2及4期)業主委員會

13. 張翊弘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 財政司司長陳茂波先生最近在接受傳媒訪問時表示，所有公營房屋發展入伙前均會設有公共交通配套設施。麗港城及 KOKO HILLS 的現有及規劃人口眾多，以致觀塘區的泊車位嚴重短缺。許多車主須把車輛停泊在路旁或露天停車場。隨着人口進一步增加，這個問題將會惡化。政府應探討在擬議政府聯用綜合大樓(項目 A2)及毗連茜發道的用地提供更多公眾泊車位的可行性。該幅用地現時是機電工程署的車輛停放區，並正在籌劃興建日後的晒草灣遊樂場；
- (b) 經日後的 T2 主幹道來往觀塘商貿區、東區海底隧道與將軍澳之間的交通將會駛經茶果嶺道。現時，該道路已經非常擠塞，隨着日後增加的交通流量，該道路的交通情況將會惡化。政府應藉此機會擴闊茶果嶺道以增加其容車量；
- (c) 鑑於麗港城有許多年長居民，加上復康徑設有多所特殊學校，以及當局計劃在擬議政府聯用綜合大樓關設社會福利設施，所以有必要改善麗港城與港鐵藍田站之間的行人暢達程度和行人連接路。特別值得一提的是，當局應在港鐵藍田站 D 出口為年長居民及輪椅使用者提供無障礙通道。此外，亦應改善前往東區海底隧道及港鐵油塘站的連接。為行人提供舒適的環境，將可鼓勵區內居民步行前往港鐵車站，從而有助減少區內路面交通及改善擠塞問題；
- (d) 留意到項目 A1 及 B1 涉及砍伐樹木建議，因而有需要進行大量環境美化和補種大量樹木，以彌補砍伐樹木數目及現有翠綠景觀的淨損失；以及
- (e) 進行該兩個擬議房屋發展及興建擬議職業訓練局新校舍會失去部分休憩用地。政府應帶頭協調茶果嶺

及啟德的相關工程，以期加快落實已規劃的茶果嶺公眾海濱長廊。

R 67 — Elisa Heung Yuet Chan

R 90 — 林紹裘

14. 林紹裘先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他一直居住在麗港城，至今約有 30 年。港鐵藍田站 D 出口經常十分擠擁。日後來自 KOKO HILLS 及擬議房屋發展的新增乘客會令有關問題惡化。現時，D 出口設有一組雙向自動扶手電梯，但在進行更換或維修工程期間，自動扶手電梯只可單向運行。香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)須進行改善工程以解決有關問題。此外，D 出口亦須增設無障礙通道，以照顧輪椅使用者的需要；
- (b) 當局須增設新港鐵線，以便把乘客從港鐵藍田站分流到其他地區，例如一條連接九龍東上坡地區和將軍澳寶琳的路線，以及另一條沿茶果嶺海旁行走的路線；
- (c) 應改善用地 A1 與港鐵油塘站之間的連接，例如提供穿梭巴士服務、輕便鐵路或沿海旁行走的新鐵路線。當局也可考慮在茶果嶺海旁興建一個新碼頭，以提供過海渡輪服務並作康樂用途，例如舉行龍舟活動；以及
- (d) 政府應以更廣闊的角度規劃公共交通及行人通道，以支援該兩個房屋發展。改善措施不應局限於港鐵藍田站 D 出口，也不應純粹為新房屋發展而設。

R 146 — 黃明偉

15. 黃明偉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是麗港城的居民和麗港城業主委員會(第三期)主席。擬議小學的位置過於接近麗港城(第三期)。考

慮到周邊地區(包括 KOKO HILLS)現時和已規劃的小學，以及觀塘區內有空置的校舍可用，他質疑有否需要興建多一所小學；

- (b) 由於觀塘商貿區發展急速，而且將軍澳隧道、東區海底隧道入口和位於觀塘的石油氣加油氣站附近的交通亦很繁忙，該區道路目前的交通已經非常擠塞。預期在將軍澳－藍田隧道(下稱「將藍隧道」)及 T2 主幹路啟用後，加上兩個房屋發展項目所帶來的新增人口，交通擠塞情況將會惡化。可容納約 6 000 個學生的擬議職訓局校舍發展項目和鄰近海旁的擬議石油氣加油氣站，會進一步增加道路網絡的負荷。至於行人暢達程度方面，預期茜發路將不能應付增加的人口；
- (c) 根據二零二一年人口普查，觀塘區有最多居住人口和公共屋邨，人口密度亦最高。可是，當局並無計劃發展新的集體運輸系統(例如單軌鐵路)、單車徑或落實道路擴建工程，以紓緩現時和預期產生的交通問題；
- (d) 繁華街現時的海鮮批發業務造成路旁泊車及上落客貨活動的問題。當局應為該區的商業車輛提供足夠的泊車設施，以解決這問題；以及
- (e) 項目 A1 和 B2 所涉用地十分接近前晒草灣堆填區用地，有沼氣洩漏的危機。該兩幅用地是否適合作高密度房屋發展，令人存疑。再者，晒草灣遊樂場內有一個棒球場，擬議發展會對該棒球場造成視覺影響。當局應考慮興建樓梯連接棒球場和現有的行人路，以改善暢達程度。

R155—滙景花園業主委員會

16. 林日明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是滙景花園業主委員會主席及觀塘南交通小組召集人。他在觀塘居住了約 50 年，在滙景花園居住

了約 30 年。滙景花園的居民主要關注擬議房屋發展所涉的交通影響，以及有關發展對他們的日常生活所造成的影響，僅有小部分居民關注物業價值。部分居民提議把擬議發展的建築物高度降至低於滙景花園的水平，以緩解對空氣流通的影響。有見及日後的人流會有所增加，部分居民亦關注港鐵藍田站 D 出口的容量問題；

- (b) 當局在制訂圖則程序期間並無進行足夠的公眾諮詢。當局僅為麗港城的居民舉辦簡報會，但並沒有為滙景花園的居民或觀塘南交通小組舉行簡報會或諮詢會；
- (c) 有急切需要改善港鐵藍田站 D 出口。該站只有一組雙向自動扶手電梯連接 D 出口，而在維修期間，該自動扶手電梯只可單向運行。在附近特殊學校就讀的學生現時需穿過滙景花園前往校舍，這是滙景花園業主委員會的「體恤」安排。由於職訓局的擬議新校舍、KOKO HILLS 和兩個擬議房屋發展項目會令日後的人流有所增加，港鐵藍田站 D 出口會更加不勝負荷。預期亦會有新增加乘客行經滙景花園，加重該私人屋苑的負擔。當局有確切需要處理行人暢達程度的問題，以應付日後人流增加，以及輪椅使用者對無障礙通道的需求。若交通擠塞的問題持續，滙景花園業主委員會在別無他法時，或會考慮限制外來人士使用該屋苑內的通道；以及
- (d) 現時觀塘並沒有海濱公園，而立法會最近批准撥款興建職訓局的擬議新校舍，包括闢設一條公眾海濱長廊。可是，當局並沒有就有關的公共休憩用地發展諮詢滙景花園的居民。

R159 — 容啟謙

17. 容啟謙先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他自童年開始已在觀塘居住，亦是「九龍十三鄉關注組」的成員之一。當局在改劃茶果嶺村用地(即用

地 A1)前應進行社會影響評估，以確定受影響的人數，便利作出補償及安置安排。根據過往經驗，安置寮屋居民是個複雜的問題，因為這些居民或難以符合「510 方案」的補償及安置申請資格。舉例來說，他們必須提供住址證明，以證明一直在相關住所連續居住七年。此外，有傳聞指用作安置受影響人士的屋邨位於北部都會區，這樣的安置安排並不理想，尤其對長者居民而言，因為他們或會難以適應新環境。當局應原區安置受影響人士；以及

- (b) 一些申述人已在意見書中指出現行發展計劃的不足之處，但政府尚未就有關問題(例如交通影響)作出回應。

R181 / C2 — 創建香港

18. 黃允祈先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 海旁與茶果嶺擬議房屋發展之間的連繫性是一項重要議題，政府應確保會採取綜合式的設計；
- (b) 他根據文件圖 H-8a 指出，隨着未來人口增加和 T2 主幹路及將藍隧道啟用，茶果嶺道的交通將會更為繁忙，繼而會對擬議房屋發展與公眾海濱長廊之間的連繫性帶來挑戰。此外，茶果嶺道預期增加的交通亦會帶來道路安全問題。當局可考慮興建一個寬闊並橫跨該道路的行人平台，用以改善海濱長廊與擬議房屋發展以及政府、機構或社區設施之間的連接。就分區計劃大綱圖作出的修訂應着眼於促進用地與海濱之間的融合，以提升九龍東的活力；
- (c) 建議把用地 A1 上擬議房屋發展的平台某些部分延伸，使之跨越茶果嶺道並連接海濱一帶。這樣的設計可營造一個讓行人更方便及更安全前往海旁的步行環境，並最少可減少茶果嶺道上一個行人過路處，使車流更為暢順。同類設計常見於香港，例子包括橫跨添馬龍和道的園景平台設計、計劃在灣仔北海旁建造的園景平台，以及啟德體育園連接啟德

站的園景平台。海濱事務委員會一名成員亦曾提出同樣建議；以及

- (d) 總括而言，當局應整體地就用地 A1 的臨海房屋發展，以及茶果嶺道以北的政府、機構或社區設施及零售設施進行綜合設計。闢設行人平台以連接擬議的房屋發展及海旁可改善兩者的連繫性，並為海旁增添活力。

R183 / C4 — Mary Mulvihill 女士

19. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 位於茶果嶺的擬議房屋發展會令該區失去擁有翠綠景觀的休憩用地，從而提供納米單位以容納大量居民。「綠肺」一旦消失，就無法再有替代。城規會應留意擬議發展的潛在影響；
- (b) 隨着該區會有約 20 000 名額外居民遷入，當局應考慮把職訓局用地改劃為「休憩用地」地帶，並把職訓局的擬議新校舍搬遷至其中一個新市鎮。當局有迫切需要為該區闢設一個大型公園及其他設施，以服務該區的新遷入居民。公眾海濱長廊的落實時間表與職訓局新校舍發展項目應彼此獨立進行，以加快闢設休憩用地；
- (c) 為了提供公營房屋單位而令翠綠景觀失去的建議，會大大改變由對岸望向申述地點的景觀，造成無法逆轉的損失。申請編號 A/K15/124 可提供約 4 984 個單位，但被城規會拒絕。與上述申請相比，項目 B1(即位於前茶果嶺高嶺土礦場第二期的擬議公營房屋發展)可提供更多房屋單位。在移除整個長滿植物的斜坡後，會造成更嚴重的屏風效應，影響更具破壞力；
- (d) 雖然擬議發展能滿足該區居民對社區設施的需求，但卻與由海旁朝內陸的梯級式建築物高度輪廓有所牴觸。該「政府、機構或社區」地帶並無建築物高

度限制，若將來該政府、機構或社區設施的規模擴大，會進一步蠶食剩餘的天然景緻。山坡上的樹木亦需被移除。根據有關建議，會有約 1 500 棵樹木被砍伐，約 300 棵樹木獲保留，但當局並無評估砍伐樹木後會對空氣質素造成什麼影響；

- (e) 大量土地會用作闢設新的道路和進行道路擴闊工程。指定作該等用途的土地並不合比例，而該等土地應用於其他用途。關於對空氣流通造成的影響，所述內容過於概括，而位於用地 A1 的「通風窗戶」對促進空氣流通方面的好處亦有限；
- (f) 僅保留兩幢歷史建築，事實上是刪去了屬於香港歷史的一部分。展示數張投影片／數個模型並不足以彌補損失。當局顯然沒有汲取拆卸衙前圍村的教訓。該地點的歷史背景有必要保留，而在獲保留的文物歷史建築闢設零售設施的建議，難以達到此目的。當局應藉此機會審視香港的歷史，尤其是在具歷史價值的村落消失前審視其重要性；
- (g) 她知悉該區缺少約 1 170 張醫院病床，而長者的數目正在增加。該區需要足夠的地區醫療服務，但有關建議並沒有包括這個考慮因素；
- (h) 是否有需要闢設大量公營房屋單位，令人存疑。她留意到大灣區有空置的房屋單位可用，當局可考慮接收大灣區內一些房屋單位，供退休人士或希望在內地居住和工作的香港市民選擇，作為應付住屋需求的對策；以及
- (i) 她亦留意到 R146 提及有關前晒草灣堆填區沼氣排放的問題，並建議城規會促請相關政府代表作出解釋。

R 74 — Ng So Kam Polly

20. 李煒林先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是區內居民及前觀塘區議員。他支持擬議發展(項目 A1)，主要是因為建議包括了連接前茶果嶺高嶺土礦場至茶果嶺道的新雙程道路。該新道路既可紓緩茶果嶺道-麗港城段和茜發道的交通情況，亦能服務 KOKO HILLS 的居民；
- (b) 他整合了麗港城業主委員會(第 1 至 4 期)所提出的意見。他們支持擬議發展，但前提是當局須滿足兩項先決條件和三個要求。他們的先決條件是：(i)提早完成上文提及暫定於二零二九／二零年度竣工的新道路工程；以及(ii)應解決沿繁華街、茜發道和茶果嶺道一帶出現的違例泊車問題。他們的要求是：(i)除政府聯用綜合大樓的公眾停車場外，須闢設更多公眾泊車位；(ii)為區內現有和日後的居民提供街市；以及(iii)闢設通往港鐵藍田站的新無障礙通道，以照顧麗港城日益老化的人口和附近的新入伙居民；以及
- (c) 社區有意見反對擬議發展。他們質疑該區的整體規劃是否完善，足以應付大幅增加的人口，以及職訓局擬議新校舍的學生和職員的需要。另外亦有意見質疑應否於海旁附近設立石油氣加油站，因此舉會為該區每日帶來 3 000 架次車流。

21. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人和他們的代表已陳述完畢，會議進入答問環節。主席解釋，委員將向申述人、提意見人和他們的代表及／或政府的代表提問。不應把答問環節視為讓與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。

行人暢達程度

22. 一些委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 考慮到擬議房屋發展會導致人流增加，當局是否有計劃改善港鐵藍田站 D 出口的通道安排，並於該處提供無障礙通道。如有的話，是否需要修改分區計劃大綱圖，以便提供相關設施；
- (b) 考慮到擬議政府聯用綜合大樓的新升降機塔會供擬議房屋發展和麗港城的居民使用，一座升降機塔是否足夠應付預計的人流；以及當局會否闢設有蓋行人路通往港鐵藍田站；
- (c) 當局是否有計劃在擬議發展與港鐵藍田站之間的行人路沿路闢設簷篷和公廁及種植樹木，以營造舒適的步行環境；
- (d) 可否提供有關用地 A1 與港鐵油塘站之間及項目 B1(用地 B1)與港鐵藍田站之間的步行距離的資料；
- (e) 可否澄清有關提供由擬議發展經前晒草灣堆填區直接連接至港鐵藍田站的行人通道有何限制；
- (f) 可否提供有關：(i)政府聯用綜合大樓的新升降機塔等候處與高嶺道；(ii)高嶺道與茜發道；以及(iii)高嶺道與港鐵藍田站 D 出口的高度水平差異的資料；以及
- (g) 闢設一條連接用地 A1 與港鐵油塘站的單車徑是否可行。

23. 規劃署高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士及土木工程拓展署高級工程師／2(南)潘國忠先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 兩個公營房屋發展均位於港鐵藍田站與港鐵油塘站之間。擬議房屋發展日後的居民(尤其是位於前茶果嶺高嶺土礦場第二期用地 B1 的擬議房屋發展的居民)可能會沿高嶺道及茜發道前往港鐵藍田站 D1 出口，而用地 A1 的擬議房屋發展的居民或會選擇沿茶果嶺道步行往港鐵油塘站，或是穿過日後的公眾海濱長廊前往港鐵油塘站；
- (b) 現時有一組由港鐵公司負責管理的雙向自動扶手電梯通往港鐵藍田站 D1 出口(茜發道)及 D2 出口(滙景花園)。對於有意見關注為應付預期的行人流量而須對 D 出口所作的通道安排，就擬議房屋發展進行的可行性研究收集到的相關數據已轉交港鐵公司作參考。土木工程拓展署在考慮所收到的意見後，會在詳細設計階段進行評估。有關的改善建議其後會轉交港鐵公司，以供其考慮因應適當情況進行可行的改善工程。此外，房協會研究沿茶果嶺道關設簷篷的可行性，以期為行人提供舒適的步行環境。在港鐵藍田站進行改善工程或關設無障礙通道不須對分區計劃大綱圖作出修訂，亦不須向城規會申請規劃許可；
- (c) 在可行性研究階段，當局認為就連接擬議政府聯用綜合大樓(項目 A2)的升降機塔設置一部升降機，已足以為前往港鐵藍田站的擬議房屋發展日後的居民及公眾人士(包括麗港城的居民)提供服務。當局會在詳細設計階段進一步檢討將提供的升降機的總數，如有需要，升降機塔亦有空間可關設兩部升降機。關設及／或優化公共設施在分區計劃大綱圖上是經常准許的；
- (d) 初步計劃是沿擬議房屋發展附近的行人路(包括連接茶果嶺道及高嶺道的新道路(項目 A4))種植樹木。有關沿區內的行人路及擬議公眾海濱長廊關設簷篷、種植樹木及關設公廁的提議會轉交相關政府部門，以供考慮；

- (e) 用地 A1 與港鐵油塘站及用地 B1 與港鐵藍田站之間的步程同樣約為 10 分鐘；
- (f) 環境保護署(下稱「環保署」)不支持在修復期於前晒草灣堆填區用地的範圍內進行任何建築工程(包括興建行人天橋或隧道)，因為該些工程可能涉及挖土及打樁，或會導致沼氣洩漏；
- (g) 關於地盤水平，正如文件的圖 H-7a 顯示，擬議政府聯用綜合大樓的地盤平整水平約為主水平基準上 8 米，而該處的升降機塔約在主水平基準上 29 米處垂直連接接駁至新道路(項目 A4)的行人天橋。鑑於現有地形高低起伏，新道路的高度水平會在高嶺道附近降至約主水平基準上 20 米，其後會在茜發道的港鐵藍田站 D1 出口升至約主水平基準上 40 米；以及
- (h) 關於沿擬議公眾海濱長廊興建一條通往港鐵油塘站的單車徑的可行性，當局或可考慮闢設這項設施作休閒用途。不過，在路旁闢設單車徑作代步用途或會引起安全方面的關注。有關提議會轉交相關各方，以供考慮。

海旁的連繫性

24. 一些委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 茶果嶺道現有設於地面的行人過路處，是否足以將 A1 用地的擬議發展與海旁連接起來；當局能否改善海旁與毗鄰地區(包括 A1 用地的擬議發展)之間的暢達程度；以及 R181/C2 提出興建一個橫跨茶果嶺道的寬闊平台，該建議是否可行；以及
- (b) 當局有否計劃改善擬議公營房屋發展與觀塘渡輪碼頭一帶海旁地區之間的連繫性。

25. 規劃署高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士和土木工程拓展署高級工程師／2(南)潘國忠先生借助投一些影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據現時的建議，當局會透過以下方式改善海旁的連繫性：(i)在職訓局新校舍發展內闢設公共休憩空間(約 1 公頃)和在觀塘污水泵房上興建園景平台，並闢設公眾行人通道以連接上述擬議範圍與偉業街；以及(ii)在房屋發展項目中，為茶果嶺道有關路段三個現有的路面行人過路處進行小規模改裝工程。關於區內日後行人流量的交通研究結果顯示，只要對上述三個設於路面的過路處進行小規模改裝工程，過路處的運作情況仍屬令人滿意。土木工程拓展署將與房協、相關決策局／部門和職訓局緊密合作，在詳細設計階段探討如何進一步改善連接安排，包括可否闢設分層行人通道以連接擬議房屋發展與公眾海濱長廊；以及
- (b) 當局會透過以下方式改善觀塘海旁地區(包括觀塘渡輪碼頭)的連繫性：(i)起動九龍東辦事處會落實一個短期見效的項目，把觀塘渡輪碼頭東面一幅現時被圍封的狹長土地開放予公眾進出；(ii)把觀塘基本污水處理廠的用地界線後移；以及(iii)興建橫跨翠屏河的行人通道。

空氣流通、視覺影響及擬議建築物高度

26. 一些委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 該兩個公營房屋發展項目會否對周邊發展(包括滙景花園)造成任何空氣流通方面的影響；以及
- (b) 當局會否檢視政府聯用綜合大樓的建築物高度，以回應公眾對其可能造成視覺影響的關注。

27. 規劃署高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據當局在可行性研究下進行的空氣流通專家評估，夏季盛行風主要來自東南方及西南方。根據 A1 用地的擬議房屋發展的構思方案，住宅樓宇的布局大致上會避免佔用盛行風走廊。擬建的新道路、在車輛進出通道附近關設的建築物間距，以及 A1 用地第 6 座採用的通風窗戶，均有助風吹向內陸地區。在 B1 用地北面的 KOKO HILLS 發展項目，其契約訂明的非建築用地須沿同一條通風走廊關設，這項規定有助維持一條連貫的通風走廊。空氣流通專家評估的結論是，納入各項設計措施(例如建築物間距和通風窗戶)將足以維持通風走廊，擬議發展不太可能對周圍環境造成任何無法克服的負面通風影響；以及
- (b) 根據現行機制，擬議政府聯用綜合大樓的項目倡議人會進行進一步的技術評估，並會諮詢相關持份者。對於擬議建築物高度的關注及其可能造成的視覺影響，將會在詳細設計階段轉介有關各方考慮。

28. 一名委員詢問為何 A1 用地的擬議房屋發展在平台頂部採用無空隙的轉換層，而非在平台地面與住宅樓宇底部之間留有水平間距。R1/C1 代表勞連發先生回應時表示，因應所施加的建築物高度限制，在構思方案下擬訂建築物設計時，採取了保守的方式。在詳細設計階段，房協可考慮把轉換層提升至較高水平，以留有平台間距，使設計更加通透，由此創造的空間範圍亦可用作平台花園，為日後的住戶增添綠化環境並提供更多設施。

交通及運輸方面

29. 一些委員就交通及運輸方面向政府代表提出以下問題：

- (a) 現有的偉業街／茶果嶺道路口能否應付擬議房屋發展所帶來的額外交通流量；

- (b) 留意到擬議政府聯用綜合大樓會設有公共交通交匯處，額外交通流量會否導致偉業街／茶果嶺道路口出現道路安全問題；
- (c) 乘搭港鐵與其他公共交通工具的乘客百分比的資料為何；以及
- (d) 會否有代理人統籌兩個擬議公營房屋發展和擬議新道路的落實情況。

30. 規劃署高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士和土木工程拓展署高級工程師／2(南)潘國忠先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 初步交通及運輸影響評估結果顯示，在落實擬議道路及路口改善工程後，兩個擬議房屋發展不會對現有的道路網絡／路口的交通造成負面影響，因此不需要擴闊茶果嶺道。此外，當局會興建一條新道路（項目 A4），讓交通可以繞過麗港城直接從前茶果嶺高嶺土礦場用地的房屋發展前往茶果嶺道，從而改善區內的交通容量；
- (b) (i) 茜發道／茶果嶺道路口；(ii) 偉業街／茶果嶺道路口；以及(iii) 茶果嶺道／成業街路口的改善工程已經完成。偉業街／偉發道路口亦會進行改善工程，以應付日後的交通需求。所有道路及路口改善工程均會遵照現行的道路安全標準進行；
- (c) 根據初步交通及運輸影響評估所採用的各類交通工具乘客率分析，當局假設 30% 的乘客會使用位於新公共交通交匯處的公共道路交通服務，70% 的乘客會使用港鐵及／或私家車。運輸署會監察需求和服務水平，並審視是否有需要提供新的公共交通服務，連接兩個房屋發展與藍田港鐵站和油塘港鐵站；以及
- (d) 目前假設會就項目 A1 的擬建新道路和地盤平整工程聘請一家承建商，就項目 B1 聘請另一家承建

商。土木工程拓展署會就房屋發展與兩家承建商和其後的建築承建商協調，以盡可能減少對周邊地區環境造成影響。

其他方面

31. 一些委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 休憩用地的供應是否不足；
- (b) 醫院管理局是否有計劃處理醫院床位短缺的問題；
- (c) 據 A1 用地擬議房屋發展的構思方案(圖 H-6)顯示，該處會進行斜坡平整及改善工程，當局是否有計劃沿削土坡進行綠化；
- (d) 把沿擬建新道路的斜坡範圍指定為「綠化地帶」的理據為何；
- (e) 留意到 R146 憂慮前晒草灣堆填區用地可能會洩漏沼氣，當局有否就堆填區的修復訂立任何準則；
- (f) 留意到 R155 對於在規劃過程中滙景花園的居民未獲諮詢表示關注，當局有否就進行公眾諮詢訂立任何準則；以及
- (g) 擬建新道路(項目 A4)所產生的交通流量會否對周邊的發展項目造成交通噪音影響。

32. 規劃署高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士借助一些投影片和實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 規劃區內有剩餘的鄰舍休憩用地(約 15 公頃)，但地區休憩用地則尚欠約 3 公頃。儘管如此，地區休憩用地旨在服務地區的人口，就觀塘區而言，現有及已規劃地區休憩用地的整個剩餘供應約為 24 公頃。此外，區內亦有多個已規劃的休憩用地項目

用以服務現有及規劃人口，例如茶果嶺的公眾海濱長廊和在觀塘污水泵房上興建的園景平台；

- (b) 醫院管理局是根據醫院聯網評估病床的供應。根據第二個十年醫院發展計劃，醫院管理局會探討就使用聯合醫院附近的潛在可用地作進一步擴建該院的可行性，以應付九龍東聯網因人口增長和老化而不斷增加的日間醫療護理和住院服務需求；
- (c) 為紓緩有可能造成的景觀影響，建議種植約 14 000 棵灌木、3 100 棵攀緣植物和 34 000 棵地皮植物，以美化有關發展項目經修葺陡峭斜坡上的景觀；
- (d) 如技術上可行，擬建新道路沿路的斜坡上會進行景觀美化，以及種植樹木和灌木，而將斜坡範圍劃作「綠化地帶」是合適的做法，因可反映保留斜坡青蔥環境的意向；
- (e) 前晒草灣堆填區自八十年代起已停止運作，並納入一個修復計劃中，由環境保護署密切監察。該前堆填區的部分範圍已改建成棒球場供公眾使用，正常情況下不會洩漏沼氣；
- (f) 作為法定諮詢程序的一部分，分區計劃大綱圖於二零二一年十二月三日根據《城市規劃條例》第 5 條展示供公眾查閱。規劃署、土木工程拓展署及／或地政總署進行的地區諮詢包括：(i) 於二零二一年七月六日諮詢觀塘區議會，當區當時為有關選區(包括滙景花園)的觀塘區議員亦有出席會議；(ii) 於二零二一年九月二日諮詢海濱事務委員會轄下的九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組；(iii) 因應麗港城居民經觀塘民政事務處提出的邀請，於二零二一年十月二十七日舉辦簡介會；以及(iv) 於二零二一年五月十日向茶果嶺村的受影響村民／業務經營者舉辦會堂簡介會，簡介概括發展方案時間表和有關補償及安置的安排。正如政府代表在會堂簡介會表示，

為合資格的受影響村民所提供的專用安置屋邨將設於啟德，並非如 R159 所述位於北部都會區；以及

- (g) 根據初步環境評審顯示，擬建的雙線行車新道路不會對周邊環境產生負面的噪音影響。

[蔡德昇先生及劉竟成先生在答問部分進行期間離席。]

33. 由於委員再無提問，主席表示答問部分已經完成。主席多謝政府部門的代表，以及申述人、提意見人和他們的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述／意見，稍後會把決定通知申述人／提意見人。政府部門的代表，以及申述人、提意見人和他們的代表於此時離席。

商議部分

34. 主席表示，項目 A1 及 B1 的兩個公營房屋發展項目將提供約 7 000 個單位，以滿足房屋需求。由土木工程拓展署進行的可行性研究顯示，兩個擬議房屋發展在技術上可行。他留意到申述人並非強烈反對擬議房屋發展。申述人及提意見人所關注的事項主要涉及擬議建築物高度、對交通可能造成的影響、行人暢達程度及連接港鐵站和海旁範圍的通道。

35. 委員普遍支持擬議修訂項目(包括項目 A1 及 B1 的土地用途及發展參數)，並就下述各範疇提出意見／關注。

連接港鐵站和海旁的通道

36. 一些委員認為，兩個擬議房屋發展的行人暢達程度屬於重要的關注事項。一名委員表示應改善藍田港鐵站的 D 出口，為長者提供方便的通道。這名委員亦關注 R155 提及滙景花園或會限制外來人士使用屋苑範圍內的通道。另一名委員表示，改善藍田港鐵站出口一事可在詳細設計階段處理，並建議改善連接港鐵藍田站與港鐵油塘站的行人路的行人環境，例如在路旁種植樹木及闢設公廁。一名委員表示，兩個擬議房屋發展與港鐵藍田站及港鐵油塘站有一段距離，而現有的行人徑既窄且斜，對長者來說並不理想。當局應考慮為現有及已規劃的發展提供無障礙行人通道，例如興建高架行人天橋由用地 A1 經前

晒草灣堆田區通往港鐵藍田站。另一名委員表示，應為日後的居民提供往返項目 B1 與港鐵站的小巴服務。

37. 數名委員表示，應加強新房屋發展與海旁之間的連繫性，當局應盡量為新房屋發展興建有蓋行人道通連接觀塘渡輪碼頭、東區海底隧道的巴士轉車處及港鐵油塘站。此外，他們建議在擬議公眾海濱長廊種植樹木，營造舒適的步行環境。就此，主席表示海濱事務委員會將會密切留意擬議環境美化設施的質素及公眾海濱長廊的行人連接。

38. 一名委員表示，由於兩幅房屋用地與港鐵藍田站的高度水平有差異，居民或會選擇經茶果嶺道或公眾海濱長廊前往港鐵油塘站。除了要興建簷篷及植樹以優化步行環境外，為改善兩項房屋發展的暢達程度，可能需要提供小巴服務及闢設單車徑連同相關停泊設施。主席表示，現時已有往返茶果嶺村與港鐵油塘站的小巴服務。此外，由於將有新的住宅發展落成，相關政府部門日後會考慮是否需要改善公共交通服務。

39. 一名委員表示，規劃海旁應在詳細設計階段以營造配合該區特色的氛圍為目標。新房屋發展與歷史建築(羅氏大屋)提供了獨特的機會，若把這些元素融合，便可締造優美舒適的環境。另一名委員認為，項目倡議人應把焦點放在城市設計的質素，為該區營造氛圍。有關對綠化、行人暢達程度及氛圍的關注事項可按情況載入分區計劃大綱圖的《說明書》或規劃大綱。

40. 一名委員表示，現時在油塘灣「綜合發展區」地帶內的一幢工業大廈，或會對沿公眾海濱長廊提供連貫的行人通道往港鐵油塘站造成限制。主席表示，私人物業是規劃海濱長廊時經常要處理的問題。至於現有／已規劃的工業發展對落實海濱長廊計劃造成限制方面，以往已有先例。秘書補充，根據油塘灣「綜合發展區」地帶的核准總綱發展藍圖，現有的榮山工業大廈(圖 H-3 a)預計會重建，屆時將可闢設連貫的公眾海濱長廊。總綱發展藍圖旨在為日後發展提供指引，惟已規劃的用途能否落實，仍受擁有人的意願及重建項目的可行性所影響。

失去現有長滿植物的小山丘

41. 一名委員認為，改劃土地用途地帶作住宅用途(項目 A1 及 B1)屬可接受。然而，擬議房屋發展會導致樹木的淨損失，並因而失去作為九龍東海濱背景一部分，現時長滿植物的小山丘。雖然現時沒有有關非原址補償種植的明確政策，但政府應致力制訂此等政策，以緩解因修訂土地用途地帶而造成的景觀影響。有建議提出為項目 A1 經修茸的斜坡進行綠化，以緩解擬議房屋發展造成的景觀影響，一名委員對此建議表示欣賞。

其他方面

42. 一名委員表示，擬議房屋發展對四周環境的空氣流通只會所造成輕微影響。一名委員建議可優化該兩個房屋發展項目的設計，在平台層加入可透性元素。此外，如 R181/C2 所建議，在公營房屋發展的地面一層加入食肆和零售設施，以及興建連接海旁的平台，或可為該區締造活力，並改善該區的連繫性。

43. 主席總結說，委員普遍支持有關土地用途地帶規劃(包括相關的發展參數)。相關政府部門／項目倡議人會顧及委員的意見，包括：(a)改善擬議房屋發展與藍田及油塘港鐵站之間的連繫性和暢達程度；(b)營造理想的行人環境；(c)改善海濱的連繫性和暢達程度；以及(d)檢討藍田港鐵站 D 出口的行人安排，進一步優化該兩個公營房屋發展的設計和相關工程。

44. 委員大致認為，文件詳載的部門回應以及政府代表在會上作出的陳述和回應，已回應就分區計劃大綱圖作出的申述和意見所提出的其他理由。

45. 經商議後，城規會備悉 **R1 至 R4、R5(部分)至 R151(部分)、R153(部分)及 R154(部分)**表示支持的申述。

46. 城規會決定不接納 **R5(部分)至 R151(部分)、R152、R153(部分)、R154(部分)、R155 至 R184**，並認為不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A1 及 B1」

- (a) 把項目 A1 和 B1 用地改劃作高密度公營房屋發展，有助增加土地供應及善用珍貴的市區土地資源，以應付殷切的公營房屋需求(**R74、R161、R172、R173 及 R177**)；
- (b) 當局已進行技術評估，並確定在項目 A1 及 B1 用地進行高密度公營房屋發展連政府、機構或社區配套設施及交通基建，在視覺、空氣流通、交通和公共運輸、樹木和景觀、文物等方面均屬可行，在土地用途方面亦能互相協調(**R5 至 R32、R34 至 R45、R47 至 R50、R62 至 R81、R89、R93、R98 至 R101、R114 至 R118、R122 至 R125、R132 至 R136、R146、R153、R154、R155、R165 至 R167、R169、R173、R174、R177 及 R183**)；
- (c) 建議在擬議政府聯用綜合大樓內興建一座新的行人天橋及升降機，以克服經擬建新道路(項目 A4)、高嶺道及茜發道沿路的行人路進入港鐵藍田站的高度水平差異。當局將進一步檢討申述用地附近的行人連接和易行度，包括提供改善步行環境設施的空間及橫跨茶果嶺路的連接安排，並會在茶果嶺村發展項目的詳細設計階段，就港鐵藍田站 D1 出口的承載力和暢達性進行詳細評估(**R7 至 R32、R34 至 R38、R40 至 R44、R46 至 R50、R59、R75 至 R81、R94 至 R97、R119 至 R121、R132 至 R136、R146、R153、R154、R155、R167、R169 及 R173**)；
- (d) 根據《香港規劃標準與準則》的要求及相關決策局／部門的評估，除中、小學學位，某些社會福利設施及病床外，現有和已規劃的主要政府、機構及社區設施及休憩用地的供應大致上足以應付九龍規劃區第 15 區整體規劃人口的需求。除了於兩個擬議房屋發展內提供各類社會福利設施，項目 A2 用地已預留作興建一幢政府聯用綜合大樓，以提供各

類政府、機構及社區設施(**R89**、**R173**、**R177** 及 **R183**)；

- (e) 建議在該兩個公營房屋發展內闢設各類零售設施。當中，當局會在詳細設計階段考慮在茶果嶺村內闢設濕貨街市(**R9** 至 **R23**、**R31**、**R33**、**R38**、**R40**、**R82** 至 **R92**、**R128** 至 **R131**、**R152**、**R153** 及 **R169**)；
- (f) 茶果嶺煤氣檢查管站的運作對茶果嶺村的擬議發展項目所帶來的潛在風險屬於低，故無需進行定量風險評估(**R180**)；

項目 A2

- (g) 項目 A2 用地上的擬議政府聯用綜合大樓位處一眾現有和已規劃住宅發展項目的中央位置，將應付兩個擬議房屋發展及鄰近地區的需要。當局已盡用項目 A2 用地的面積，而坐落在該用地的擬議政府聯用綜合大樓已證明在施工和運作階段均在技術上可行。相關政府部門會在詳細設計階段積極研究闢設所建議的公眾停車場和圖書館。當局不會施加建築物高度限制，以提供彈性，容許更改／增加政府、機構或社區設施(**R5** 至 **R151**、**R152**、**R153**、**R165**、**R169**、**R174** 至 **R176** 及 **R183**)；

項目 A3

- (h) 在項目 A3 用地闢設擬議標準分區消防局暨救護站在技術上可行，既符合《香港規劃標準與準則》訂明的相關規定，也能配合消防處的運作需要(**R5** 及 **R6**)；

項目 A4

- (i) 從交通管理的角度而言，連接前茶果嶺高嶺土礦場用地及茶果嶺道的擬建新道路及繁華街和永福街的擬議道路擴闊／改道工程均屬必要，而且已證明在

施工及運作階段均在技術上可行。兩者的設計亦符合相關道路安全標準，而且預留的施工範圍已盡量減少。擬建新路計劃於二零二九／二零年完工，以配合兩個擬議公營房屋發展的入伙時間(**R4、R7 至 R151、R152、R153、R169、R174 及 R183**)；

項目 B2

- (j) 項目 B2 旨在擴大預留的學校用地，使建築面積符合興建一所已規劃設有 30 個課室的小學的要求。當局評估在施工及運作階段，有關項目均在技術上可行。當局已妥為遵循既定程序就土地用途地帶的修訂進行公眾諮詢(**R8、R9、R32、R142 至 R151、R153、R169、R178、R179 及 R183**)；

其他

- (k) 相關政府決策局／部門及有關各方會在詳細設計階段進一步探討橫跨茶果嶺道的連接安排，以令這部分的海濱地區在整體上更為融合和暢達，稍後會進一步諮詢海濱事務委員會。相關決策局／部門會繼續緊密合作，以進一步探討能否分階段提早開放已規劃的茶果嶺公眾海濱長廊供公眾享用(**R7 至 R26、R28 至 R34、R39、R41、R45、R46、R51 至 R61、R102 至 R113、R153、R169、R173、R181 至 R183**)；
- (l) 當局計劃在坐落在項目 A2 用地的擬議政府聯用綜合大樓闢設公眾停車場，而相關政府部門會密切監察該地區的泊車情況，並會在有需要時適時採取不同措施以增加泊車位的供應(**R7 至 R23、R31、R33、R38、R40、R44、R82 至 R92、R126、R127、R153 及 R169**)；以及
- (m) 補償和安置事宜並不屬於法定製圖程序的範疇，因而已超出城市規劃委員會的職權範圍。政府會遵循既定程序，按現行政策為受清拆行動影響的合資格居民處理特惠津貼及／或安置安排方面的事宜

(**R156 至 R164、R166、R168、R170、R171**
及 **R184**)。」

47. 城規會亦同意，茶果嶺、油塘、鯉魚門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。

48. 會議於下午二時三十分恢復進行。

49. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

發展局常任秘書長
(規劃及地政)(署任)
丘卓恒先生

主席

侯智恒博士

伍穎梅女士

余烽立先生

郭烈東先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

陳振光教授

何鉅業先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
潘永康先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

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

沙田、大埔及北區

議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/18》
的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10854 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

50. 秘書報告，這項修訂項目主要涉及由香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展的公營房屋展項目的一幅用地。房屋署屬房委會的執行機關。土木工程拓展署已就該發展項目進行工程可行性研究，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)則為該項目的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------------------------|--|
| 黎志華先生
(地政總署署長) | — 為房委會委員； |
| 區英傑先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員； |
| 黃天祥博士 | — 目前與房委會及艾奕康公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — 為房委會轄下建築小組委員會和投標小組委員會委員； |
| 郭烈東先生 | — 他服務的機構目前在房委會轄下多個屋苑以優惠租金租用處所，以提供福利服務；該機構先前在房委會的協助下設立一隊社區服務隊，且曾公開向房委會申請撥款； |

- | | | |
|----------------|---|---------------------------------------|
| 劉竟成先生
羅淑君女士 |] | 為香港房屋協會(下稱「房協」)委員，該機構目前正與房屋署商討房屋發展事宜； |
| 黃傑龍先生 | — | 為房協成員和前僱員，該機構目前正與房屋署商討房屋發展事宜； |
| 馬錦華先生 | — | 為房協監事會委員，該機構目前正與房屋署商討房屋發展事宜； |
| 侯智恒博士 | — | 與土木工程拓展署進行合約研究計劃，而且過往與艾奕康公司有業務往來；以及 |
| 何鉅業先生 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來。 |

51. 委員備悉，黃天祥博士和黃傑龍先生因事未能出席會議，劉竟成先生已離席，而黎志華先生、區英傑先生及余烽立先生則尚未到席。委員同意，由於郭烈東先生所涉利益屬間接，而羅淑君女士、馬錦華先生、何鉅業先生和侯智恒博士則沒有參與擬議的公營房屋發展，因此委員同意他們均可留在席上。

要求延期

52. 秘書報告，R2(基督教崇真會粉嶺崇謙堂)於二零二二年八月一日發出的電郵已在席上提交，供委員考慮。R2 要求延期舉行聆聽會，因為其中一名重要的代表經冠狀病毒病檢測呈陽性，故未能出席會議。根據《城市規劃條例》下有關延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定的城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引編號 33A」)，由於申請人在會議前不足兩周內要求延期，因此該項申請將會在會議上提出，以供商討。主席表示，委員可先行商議是否答允該延期要求。

53. 秘書表示，規劃署不支持該延期要求，因為(i)正如規劃指引編號 33A 所述，城規會須在法定時限把草圖提交行政長官會同行政會議，以供審批。除非理由非常充分，否則延期考慮申述和意見的要求一般都不會獲答允。就這宗個案而言，申述人並未就此提供充分理據；(ii)其中一項修訂項目涉及一幅用作公營房屋發展(約有 4 028 個單位)連社會福利設施的用地，延期舉行聆會會對此房屋計劃的時間表造成延誤；以及(iii)雖然 R2 的其中一名代表未能出席會議，但 R2 的其他代表均已登記出席會議，以作出口頭陳述。

54. 以下的 R2 代表和規劃署的代表此時獲邀到席上：

毛英偉先生]	R2 的代表
吳俊文先生]	
陳巧賢女士	—	規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
馮天賢先生	—	規劃署高級城市規劃師／北區

55. 主席歡迎各人到席，並解釋考慮延期要求的程序。他表示會先請 R2 的代表解釋延期要求的理據。R2 的陳述結束後，便會進行答問部分。委員可直接向規劃署的代表或 R2 的代表提問。答問部分結束後，主席會請規劃署的代表和 R2 的代表離席。然後，城規會便會商議 R2 的延期要求。主席繼而請 R2 的代表就其延期要求進行闡述。

56. R2 的代表毛英偉先生表示，他是基督教崇真會粉嶺崇謙堂(下稱「教會」)執事會主席。提出聆聽會延期要求是因為他們的代表彭華英先生(為執事會委員，亦為崇謙堂村村代表)新冠病毒檢測結果呈陽性，未能出席會議。彭先生對教會墳場歷史最為熟悉。

57. R2 的代表解釋他們提出延期要求的理由後，主席請委員提問。

58. 一名委員詢問彭先生在聆聽會擔當的角色。R2 的代表毛英偉先生表示，彭先生是崇謙堂村村代表。由於分區計劃大綱圖的修訂項目 B 與教會墳場的用途地帶有關，而彭先生對教會

的背景和有關申述最為清楚和熟悉。與他相比，毛英偉先生表示他自己在二零二二年四月才加入教會執事會。

59. 一名委員詢問是否有其他方法可讓彭先生作口頭申述。秘書解釋，未能親身出席聆聽會的人士可委派其他代表透過申述及／或在聆聽會透過電子媒體播放錄音／錄影片段傳達其信息。

60. 由於委員再無就延期要求提出問題，主席請 R2 和規劃署的代表暫時離席，以便城規會就有關延期要求作出商議。他們此時離席。

商議部分

61. 主席表示，根據現行做法，未能親身出席聆聽會的申述人可委派代表透過申述及／或在聆聽會播放錄音／錄影片段以傳達其信息。委員同意，R2 沒有提出有力的理據支持聆聽會延期的要求。一名委員詢問 R2 有否獲通知彭先生可利用電子媒體錄音／錄影，供其代表在會上播放。秘書表示，秘書處沒有明確告知 R2 有關這方面的做法，但一些申述人／提意見人曾在早前的聆聽會採取此等做法而獲城規會容許。未來在處理同類事宜時，城規會秘書處可提醒相關人士，他們可視乎情況以電子媒體方式傳達意見。

62. 經商議後，城規會決定不答允這項延期要求。城規會繼而展開聆聽。

簡介和提問部分

63. 主席表示，城規會已給予申述人／提意見人合理通知，邀請他們出席聆聽會，而他們全部均有出席會議。

64. 以下政府的代表、申述人／提意見人及申述人的代表此時獲邀到席上：

政府代表

規劃署

陳巧賢女士

— 沙田、大埔及北區規劃專員

馮天賢先生 — 高級城市規劃師／北區

易淑儀女士 — 城市規劃師／北區

土木工程拓展署

滑維青先生 — 高級工程師

陳澤榮先生 — 工程師

顧問公司(艾奕康公司)

楊令曦先生 — 顧問

房屋署

盧穎儀女士 — 高級規劃師

馮穎洧先生 — 規劃師

食物環境衛生署(下稱「食環署」)

李啟倫先生 — 衛生督察

申述人／提意見人及申述人的代表

R 1 / C 1 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人／提意見人

R 2 — 基督教崇真會粉嶺崇謙堂

毛英偉先生] 申述人的代表

吳俊夫先生]

65. 主席歡迎各人到席。他繼而扼要解釋聆聽會的程序，並表示規劃署的代表會獲邀向委員簡介申述和意見的內容。申述人／提意見人及申述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，申述人、提意見人或其代表每人會獲分配 10 分鐘時間作簡述。在申述人／提意見人或申述人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結當刻，會有計時器提醒他們。在申述人／提意見人及申述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／提意見人及申述人的代表發問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人／提意見人及申述人的代表離席。城規會會在他們離席後商

議有關申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

66. 主席請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

67. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂的背景、申述人和提意見人所提出的理由／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10854號(下稱「文件」)。

[陳振光教授在規劃專員進行簡介期間到席。]

68. 主席其後請申述人／提意見人及申述人的代表闡述其申述／意見。

R2—基督教崇真會粉嶺崇謙堂

69. R2的代表毛英偉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他們不反對劃設「其他指定用途」註明「墳場」地帶，但反對在「其他指定用途」註明「墳場」地帶的《註釋》訂明骨灰龕位的數目；
- (b) 根據政府政策，所有原居鄉村(包括崇謙堂村)均可擁有屬於自己的墓地。由於崇謙堂村的所有村民都是基督徒，因此在村內建有一間教堂。崇謙堂村墳場由教會負責管理，教會屬非牟利機構。對於傳統的殯葬區，政府只會就墓地的面積而非墳墓／骨灰龕位的數目作出限制。當局就崇謙堂村墳場的骨灰龕位數目設限，做法偏離政府政策，對村民並不公平；
- (c) 如有需要增加骨灰龕位的數目，食環署通常會要求進行環境評估。由於該墳場只為基督徒而設，因此墳場內不得燃燒香燭冥鏹或其他祭祀物品。基於這個原因，增加龕位數目不會對環境造成影響。此

外，通常在復活節會較多人到崇謙堂村墳場掃墓，反而在傳統的清明節及重陽節人流都沒那麼多。前去墳場的訪客數目有限。墳場通常會上鎖，訪客在進入前必須先登記。此外，訪客不得駕車駛往墳場，只能徒步前往。即使當局現時未有就龕位的數目設限，亦沒有發現任何交通問題；

- (d) 現時墳場內約有 300 個供土葬名額及 574 個骨灰龕位。由於家庭成員可申請把先人的骨殖由墓地移至龕位，這做法已差不多用盡現有的 574 個龕位。隨着安樂村附近有新的住宅發展項目落成，以及附近一帶的人口增加，預計每年教友人數的增長率約為 3% 至 4%。倘當局就龕位的數目設限，教會便會無法應付教友所需；以及
- (e) 教會向食環署申請闢設這 574 個龕位，耗時超過 20 年。倘是次申述不獲接納，希望當局日後可簡化程序，容許教會申請增設龕位。

R 1 / C 1 — Mary Mulvihill

70. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

項目 A 1 及 A 2 (項目 A — 申述用地)

- (a) 申述用地原本會有一幅地區休憩用地、一個中等密度的私人住宅發展項目及一間國際學校。然而，由於進行擬議公營房屋發展，當局須放棄有關的地區休憩用地，以致規劃區內的地區休憩用地會比《香港規劃標準與準則》所規定的少 40%。休憩用地應設於居民生活地點附近。當局聲稱從更廣大的地區範圍而言，並不缺乏休憩用地，此說令人難以接受；
- (b) 當局應在離家不遠和步行可達的範圍內設立足夠的長者設施(包括戶外康樂設施)。擬議發展項目的休

憩用地是為發展項目內的居民而設，並非供公眾使用；

- (c) 在申請地點(面積為 4 公頃)的 1 456 棵樹木當中，有 1 433 棵會被砍伐。當局會在塘坑附近一幅面積只有約 0.83 公頃的政府土地上補種樹木。由於補種樹木的地點距離申請地點西南面約 1.5 公里，而且補償種植區佔地太小，僅為申請地點面積約 20%，因此該處所種植的樹木是否可為該區的氣候和生態帶來正面的影響，實在成疑。此外，補償種植區的樹木日後亦可能會因為發展而被砍伐；
- (d) 由於會在申請地點進行挖掘工程，故此在該處出沒的蝙蝠品種會受到影響。此外，當局並無提及龐大的建築物，以及日後居民所帶來的光污染及噪音污染對鄰近綠化地帶的動植物所造成的影響；
- (e) 原先的私人房屋發展項目的地積比率為 3.6 倍，建築物高度為主水平基準上 85 米，這樣可以保存山脊線的景觀。不過，擬議的公營房屋所建的建築物遠遠較高，因而會對山脊線的景觀造成嚴重影響。此外，在擬議發展的地下樓層進行美化種植對緩解視覺影響的效用不大；
- (f) 據文件的繪圖 H-1 顯示，樓宇之間的建築物間距為「不少於 13 米」，而這正是個嚴重的問題，因為建築物間距通常採用的標準應為「不少於 15 米」；
- (g) 皇后山軍營在香港的發展擔當着一定角色，具有歷史價值，因此實在難以理解為何政府會認為有關的軍事構築物無一具有文物價值。先前的土地用途地帶密度較低，根據先前標準，地區休憩用地內原本可保留部分軍事構築物；
- (h) 北區所欠缺的醫院病牀數目約達《香港規劃標準與準則》訂明要求的 43%。申請地點的環境清幽翠

綠，適合用作興建新醫院，以服務不斷增加的人口；

- (i) 鑑於人口減少、利率上升，以及經濟狀況轉差等因素，令人對是否仍有需要興建大量公營房屋單位存疑。政府可考慮在大灣區購置多個無人居住／空置的房屋單位，並把這些單位提供予退休人士或選擇在內地生活及工作的居民，為他們提供另一個房屋選擇；

項目 B

- (j) 應為「其他指定用途」註明「墳場」地帶加入更嚴格的條款，以免骨灰龕位數目進一步增加。此外，政府亦應推廣綠色殯葬；以及
- (k) 限制墳場內的骨灰龕位數目這一點，與其他同類設施所批給的規劃許可相符。

71. 由於政府的代表、申述人／提意見人及申述人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向政府的代表、申述人／提意見人或申述人的代表提問，請其作出回答。主席繼而邀請委員提問。

項目 A1 及 A2 (項目 A)

建築物間距

72. 一名委員請 R1／C1 澄清她對建築物間距「闊度不少於 13 米」所提出的關注為何。Mary Mulvihill 女士(R1／C1)解釋，城規會在上午會議上就茶果嶺公營房屋項目作出考慮時，樓宇之間的建築物間距為「不少於 15 米」，她擔心今後會採用較窄的建築物間距作為標準。此外，位於申述用地南面部分的龐大建築物擬作什麼用途，亦尚未明朗。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士回應說，在「住宅(甲類)1」地帶，只有地積比率和建築物高度限制會予以訂明。在該用地西邊的兩幢樓宇之間設「闊度不少於 13 米」的建築物間距，是當局建議採取的緩解措施之一，旨在減輕擬議發展對視覺造成的影響。

73. 一名委員問及申述用地東面部分兩幢樓宇之間的建築物間距，另有兩名委員詢問該兩幢樓宇的建築物外牆總長度是否超過 60 米(如屬此情況，《可持續建築設計指引》下的建築物間距規定即會適用)。房屋署高級規劃師盧穎儀女士對有關問題作出回應，表示文件繪圖 H-1 中所見建築物間距的布局設計和尺寸只屬初步構思，當局在詳細設計階段會進一步優化有關計劃，並顧及《可持續建築設計指引》所訂的 15 米建築物間距規定，在可能的情況下提供更闊的建築物間距。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士表示可在規劃大綱中就公營房屋發展加入適當的建築物間距規定。

補償植樹

74. 兩名委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 1 : 1 的補償植樹比例是指按樹木的數目還是按樹木的大小／覆蓋面積作出補償；
- (b) 是否有空間保留更多現有樹木，特別是在文件的繪圖 H-1 所見，位於申述用地北面、東面及西面的界線內標示為「盡量提供綠化設施」的範圍；以及
- (c) 選擇種植擬議樹木品種作為補償的理由為何。

75. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士、土木工程拓展署高級工程師滑維青先生和顧問楊令曦先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申述用地內約有 1 456 棵樹，當中 1 433 棵會被砍伐。五棵位於該用地西南部分的樹木將會原地保留，而一些位於該用地範圍外的其他樹木(如文件繪圖 H-1 所示)亦獲建議保留。當局將按 1 : 1 的樹木數目比例種植 1 428 棵屬本地品種的樹木，並會把 18 棵土沉香移植至塘坑配水庫附近的地方。補種的樹木將為樹苗。據實地視察所見，現有樹木的體積各異，最高的樹高逾 10 米，而一些小樹的直徑則僅有約 100 毫米；

- (b) 由於地盤平整工程(包括挖填土地、建造擋土牆、裝設喉管、打樁和切削斜坡)所涉的範圍廣泛，故須砍伐大量樹木。根據景觀及視覺影響評估，經調查的現有樹木屬常見品種(包括屬野生品種的樹木)，健康狀況屬欠佳至一般，而觀賞價值則屬低至中，因此，不建議在原地保留該些樹木。當局會根據發展局技術通告(工務)第 4/2020 號就該用地落實樹木保育和補償植樹建議。在該用地範圍內，會栽種約 240 棵新植的重標準樹和 685 棵樹苗；以及
- (c) 當局已建議栽種五個本地品種的樹木(包括土蜜樹、黃牛木、對葉榕、大頭茶和木蠟樹)作為補償。所選的這些品種均屬常見的本地品種，適合本土生態環境。位於塘坑的該用地地勢相對平坦，而且與周邊的林地相連，因此適合用作補種樹木。當局會遵照發展局技術通告有關樹木保育的要求。

景觀廊

76. 一名委員詢問文件的繪圖 H-1 所顯示的兩條景觀廊的目的和效果為何。規劃署高級城市規劃師／北區馮天賢先生回應說，劃設兩條東西向的景觀廊，旨在盡量增加由西面眺望皇后山和八仙嶺郊野公園綠野景致的視覺通透度。景觀廊亦可改善附近地區的空氣流通情況。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士表示，當局已就所選取的八個公眾觀景點擬備景觀及視覺影響評估，並已改善建築物的布局，以盡量減輕在視覺上的影響。該八個觀景點都是人流較多的地方，包括巴士站、行人天橋、休憩處、公用道路和松山山頂(即龍躍頭巴士站、華山軍路、位於沙頭角公路(龍躍頭段)的行人天橋、布格仔路、東閣圍休憩處和道揚路)。

其他

77. 一名委員留意到房委會擬在申述用地中間闢設球場，該球場四周被高樓大廈包圍，該委員詢問當局有否考慮到動態休憩用地可能對周邊的住宅樓宇造成噪音影響。房屋署高級規劃師盧穎儀女士回應指，已備悉該委員所關注的事宜，並會在切實可行的情況下在動態休憩用地與住宅樓宇之間預留適當的緩

衝距離，布局設計圖中擬建於用地西北面部分的兩個球場亦會以同類的方式處理。

項目 B

78. 兩名委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 若項目 B 用地維持為「農業」地帶及「綠化地帶」，該用地是否可作墳場用途；
- (b) 在其他關於靈灰安置所用途的土地用途改劃個案中，一般來說有否在《註釋》中訂定骨灰龕位數目上限；
- (c) R2 申請把骨灰龕位數目增加至超出「其他指定用途」註明「墳場」地帶下訂明的龕位數目的程序為何；以及
- (d) 已入灰的骨灰龕位數目為何。

79. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士以及食環署衛生督察李啟倫先生作出回應，要點如下：

- (a) 二零一九年，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會認為，R2 提出把項目 B 用地改劃作墳場用途的申請實無需要，因為在緊接相關法定圖則首次公布之前，該現有私營墳場已經存在。二零零四年，食環署根據《私營墳場規例》(第 132BF 章)發出書面同意，批准在墳場內闢設紀念牆壁形式的靈灰安置所，設置 574 個骨灰龕位。因此，即使該墳場先前曾劃作「農業」地帶及「綠化地帶」，墳場用途仍可繼續；
- (b) 根據《私營墳場規例》(第 132BF 章)，骨灰龕位視為私營墳場組成部分，並以此作為《註釋》所訂明的骨灰龕位數目上限的準則。獲城規會批准在沙田作靈灰安置所用途的一些其他申請中，在相關土

地用途地帶的《註釋》亦有訂明骨灰龕位數目上限；

- (c) 申述人(R2)可提交第 16 條申請，要求略為放寬骨灰龕位數目(即超出《註釋》所規定的最多 574 個)，供城規會考慮；以及
- (d) 根據《私營墳場規例》(第 132BF 章)，靈灰安置所營辦人須備存一本已入灰龕位的登記冊，並每月向食環署提供有關登記冊的資料以作記錄。截至二零二二年六月三十日，該墳場的現有骨灰龕位數目為 574 個，其中 451 個尚未入灰。

80. 一名委員留意到，該墳場只供崇謙堂教友使用，該委員向 R2 詢問教友人數以及須增加的骨灰龕位數目為何。R2 的代表毛英偉先生回應說，除了現有的 574 個骨灰龕位外，該墳場亦提供 300 個墓地，並已全數安葬了先人。崇謙堂有大約 400 名教友，半數年逾 60 歲，崇謙堂憂慮目前未入灰的龕位會在不久將來全數入灰。

81. 主席查詢該墳場的狀況，以及按照食環署的機制申請增設骨灰龕位的程序為何。食環署衛生督察李啟倫先生回應說，崇謙堂墳場於一九三一年刊憲為墳場，根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)附表 5 第 2 部，屬私營墳場，並已獲得食環署的書面同意，批准闢設紀念牆壁形式的靈灰安置所，設置 574 個骨灰龕位。根據於二零一七年六月三十日頒布的《私營骨灰安置所條例》(第 630 章)第 4 條，《私營骨灰安置所條例》不適用於第 132 章附表 5 第 2 部所指明位於私營墳場內的靈灰安置所。然而，根據第 132BF 章，在私營墳場興建新的靈灰安置所(包括增加骨灰龕位及進行建築及擴建工程)，必須事先獲得食環署的書面同意，而食環署就有關建議作出決定前，會諮詢相關政府部門、區議會／鄉事委員會及／或關注團體。

82. 由於委員再無提問，主席表示答問環節已經完成。主席多謝政府部門的代表、申述人／提意見人和申述人的代表出席會議。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／提意見人。政府部門的代表、申述人／提意見人和申述人的代表此時離席。

商議部分

項目 A1 及 A2

83. 一名委員表示不反對項目 A，但認為應更致力將更多現有樹木保留在該用地，而不是種植需要長時間才會成長的新樹苗。該名委員亦認為本應提供樹木調查報告，以更充分了解現有樹木的狀況和對景觀的影響。建議作補償種植的五個品種都並非具有成長後發展次生樹林功能的品種，因此應進一步考慮補償種植的品種選擇。此外，建議由土木工程拓展署管理補償種植區三年，時間實在太短，管理期必須加長。應擬訂並採用包括防火計劃的長遠管理計劃，以確保補種的樹木能茁壯生長並形成林地。1：1 的補償種植比例應以樹木覆蓋面積而非僅以樹木數目為依據。土木工程拓展署應諮詢漁農自然護理署(漁護署)並與該部門緊密合作，確保樹木補償計劃得以有效落實。

84. 兩名委員對在用地範圍外的塘坑關設補償種植區表示歡迎。其中一名委員進一步表示，沿該用地邊界的綠化範圍應有空間保留／種植更多樹木。

85. 對於有委員表示必須加強監察不同項目下的樹木補償計劃，秘書回應表示，發展局擬備了一份技術通告，就政府項目不同階段的樹木保育事宜列明相關政策、管制程序和詳細要求，供政府部門遵守與依從。政府部門亦會在較為技術的層面就相關事宜諮詢漁護署及／或發展局轄下綠化、園境及樹木管理組。主席補充說，綠化、園境及樹木管理組負責制訂樹木保育標準，而土木工程拓展署的樹木工作審核委員會則負責監督政府項目的樹木保育工程。對補種樹木的關注，特別是對在用地範圍外有系統補種樹木的關注，已於處理關於其他「綠化地帶」的改劃建議時作出討論，發展局將繼續跟進和檢討有關事宜。

86. 一名委員表示，挖填土地工程只是為了方便才進行，卻須砍伐大量樹木，應在詳細設計階段提醒房屋署盡量減少在該用地砍伐樹木。有委員留意到在文件的圖 H-2a 上，申述用地部分地方的斜坡地形所處水平與初步發展計劃所示的地盤平整水平相同，因此可能無須進行大範圍的地盤平整工程。主席表示，現時的地盤水平由主水平基準上 24.4 米至主水平基準上

47.9 米不等，因此會進行挖填土地工程，以將地盤平整至主水平基準上約 32 / 34 米的水平，與該用地中心部分的水平相若。另一名委員表示，鑑於現時的地盤水平和可能有需要提供地下停車場等因素，申述用地或須進行挖填土地工程。

87. 雖然委員知悉房屋署製備的設計圖是初步發展計劃，並會在詳細設計階段作出改善，但部分委員表示關注擬議發展的設計，包括樓宇的整體布局及能否符合《可持續建築設計指引》的建築物間距要求。其中一名委員表示，房屋署應提供較佳的圖則來顯示擬議的房屋發展，以供城規會考慮公營房屋用地的改劃用途地帶事宜。主席表示，委員應考慮土地用途地帶及「住宅(甲類)1」地帶的主要發展參數。房屋署會進一步改善該項房屋發展的詳細設計。此外，房屋署會擬備規劃大綱，以列明該公營房屋項目的更多詳情，包括具體設計要求(包括建築物間距)，並會由相關政府部門批核。房屋署設有內部機制審核其建築圖則，以確保符合《建築物條例》的規定。

88. 委員普遍同意，申述用地應劃為「住宅(甲類)1」地帶作擬議的公營房屋發展。有關該公營房屋發展的布局及對在補償種植地點所栽種的樹木品種選擇的關注，已記錄在會議記錄內，房屋署和相關政府部門會在詳細設計階段作出考慮。

項目 B

89. 委員大致同意應把該墳場劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶，並在《註釋》訂明骨灰龕位的數目最多限為 574 個，以反映墳場的現有狀況。

90. 委員普遍認為文件所詳載的政府部門回應，以及政府部門代表在會議上所作出的陳述和回覆，已回應了有關分區計劃大綱圖的申述和意見所提出的其他理由。

91. 經商議後，城規會決定不接納申述 **R1** 及 **R2**，並認為不應順應這些申述而修訂龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A1 及 A2

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》，區內規劃的休憩用地大致可應付北區總規劃人口的需求。擬議的公營房屋發展項目將會提供足夠的鄰舍休憩用地，為當區居民提供服務**(R1)**；
- (b) 申述用地原本劃為「住宅(乙類)」地帶，擬作中等密度的住宅發展。有關修訂主要是為了盡用申述用地的發展密度。當局已進行工程可行性研究，當中包括就多方面(包括視覺、景觀、生態及文物)的潛在影響進行技術評估。工程可行性研究證實，在申述用地進行密度更高的房屋發展不會造成無法克服的技術問題。為回應公眾可能提出的關注，已建議實施相關的緩解措施，例如景觀方面的措施及補種樹木方面的安排，以及加入景觀廊和建築物間距等**(R1)**；以及

項目 B

- (c) 有關修訂旨在落實鄉郊及新市鎮規劃小組委員會的決定，以便於分區計劃大綱圖上反映現有的墳場用途，包括墳墓及設有 574 個龕位的靈灰安置所。當局已在規劃上提供彈性，如有相關技術評估支持，可透過規劃申請機制增加骨灰龕位的數目**(R1 及 R2)**。」

92. 城規會亦同意，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。

[會議小休五分鐘。]

[余烽立先生在小休後到席，黎志華先生在小休後返回席上。]

議程項目5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-CWBN/63

擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣檳榔灣第 238 約地段第 158 號 C 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(城市規劃委員會文件第 10855 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

93. 以下的規劃署代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

鄧翠儀女士	—	規劃署西貢及離島規劃專員
何尉紅女士	—	規劃署高級城市規劃師／將軍澳
劉啟康先生]	
陳家輝先生]	申請人的代表
周秀娥女士]	
劉運明先生]	

94. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

95. 規劃署高級城市規劃師／將軍澳何尉紅女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10855 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」)就這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

[區英傑先生在規劃署進行簡介期間返回席上，而侯智恒博士此時離席。]

96. 主席隨即請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

97. 申請人的代表劉啟康先生借助一些圖則作出陳述，要點如下：

- (a) 他是申請人的親戚、上洋村(檳榔灣毗鄰的鄉村，與檳榔灣同一個祖先)村代表，以及西貢區議會議員；
- (b) 他們明白地政總署西貢地政處從土地行政的角度而言，不反對他們提出的小型屋宇申請；
- (c) 申請地點適宜進行小型屋宇發展。在申請地點南面約四至五米的地方建有一間小型屋宇，而在申請地點北面「鄉村式發展」地帶(在 20 多年前劃設)範圍內則建有其他三間屋宇。申請地點西面有由其他人新闢設的泥路，用作把貨物或所需建築物料運送到附近屋宇。有關泥路其後會恢復為綠化的美化市容地帶；
- (d) 申請地點由申請人所擁有，坐落於「鄉村範圍」內。雖然在「鄉村式發展」地帶內有約 2.15 公頃的土地可供使用，但申請人卻難以在該範圍購入土地，理由是部分可供使用的土地現時建有私人花園或為小型屋宇的泊車位；
- (e) 約 30 名原居村民可申請進行小型屋宇發展，但「鄉村式發展」地帶可供使用的土地不足以應付需求。希望「綠化地帶」內有部分土地(例如申請地點)亦可用作小型屋宇發展，配合他們的需要；
- (f) 申請地點範圍內沒有種植樹木，而有關地方的生態不會受擬議小型屋宇發展影響。申請地點早前用作農業用途，但由於土壤質素下降，不再適宜耕種；
- (g) 申請地點附近現時有一條三至四呎闊的河溪。為回應環境保護署署長(下稱「環保署署長」)在第 16 條申請階段提出的意見，化糞池及滲水系統已遷置到距離現有河溪約 25 米的地方，以符合相關指引／作業備考所訂明的相距空間要求(即距離現有河溪不少於 15 米)；

- (h) 部分「綠化地帶」用地(例如位於北部都會區或將軍澳影業路的「綠化地帶」用地)改劃作私人／公營房屋發展。申請人遵循同一原則徵求當局批准，容許其於「鄉村式發展」地帶附近的「綠化地帶」用地上進行小型屋宇發展；以及
- (i) 倘這宗申請獲得批准，申請人會在天台進行更多綠化及裝設環保設施(例如太陽能板)，以改善附近的綠化環境及減少耗用能源。

98. 規劃署和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

99. 兩名委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 西貢地政處對這宗覆核申請有何意見；以及
- (b) 申請地點北面有一幅位處面積較大的「綠化地帶」之中的細小土地劃為「鄉村式發展」地帶，理由何在。

100. 規劃署西貢及離島規劃專員鄧翠儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 西貢地政處的意見載於文件第 6.2.1 段。有關意見指，西貢地政處對申請人擬把化糞池及滲水系統往北遷到政府土地，以回應環保署署長先前在第 16 條申請階段所提出的關注一事，並無意見。西貢地政處不反對這宗申請，並提供了檳榔灣預計未來 10 年的小型屋宇需求量和尚未處理的小型屋宇申請數目；以及
- (b) 該幅位於申請地點北面的細小土地自第一版《清水灣半島北發展審批地區草圖編號 DPA/SK-CWBN/1》於二零零二年在憲報刊登以來，便一直劃為「鄉村式發展」地帶，以顧及當時地政總署所批准的三宗小型屋宇批地申請。

101. 另外兩名委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 申請人是否已落實把化糞池遷離現有河溪的建議；
以及
- (b) 申請人購入有關土地時，是否知悉申請地點劃為「綠化地帶」。

102. 申請人的代表劉啟康先生作出回應，要點如下：

- (a) 把化糞池遷離現有河溪一事，屬尚未落實的建議，旨在回應政府在規劃申請階段所提出的要求。環保署署長及西貢地政處均不反對經修訂的化糞池建議；以及
- (b) 申請人購入申請地點大概不到 10 年，當時已知悉申請地點劃為「綠化地帶」，但認為值得嘗試申請規劃許可，以期在申請地點進行小型屋宇發展。

103. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人的代表離席後就覆核申請作進一步商議，並會在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

104. 主席表示，規劃署不支持這宗覆核申請，因為擬議小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，沒有充分理據支持在申請地點興建小型屋宇，以及「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇之用。委員應邀考慮這宗申請。

105. 一名委員表示不應從寬考慮這宗申請，因為申請人在購買土地前已全然知悉申請地點被劃為「綠化地帶」。該名委員詢問為何西貢地政處不反對這宗申請，地政總署署長黎志華先生回應時表示，在評審規劃申請過程中，政府各相關決策局／部門會就其職權範圍內的事宜提出意見。如文件第 6.2.1 段所述，西貢地政處因應環保署署長的觀點，對遷移化糞池及滲水系統的建議沒有意見。因此，從土地行政的角度而言，西貢地

政處不反對這宗申請。西貢地政處亦已向規劃處提供其他資料(包括預計未來 10 年的小型屋宇需求及檳榔灣內尚未處理的小型屋宇申請數目)。

106. 一名委員不支持這宗申請，但表示申請人或曾嘗試解決反對理由提及的技術問題(即遷移化糞池及滲水系統以免污染天然河道)，以期獲城規會批准這宗申請。儘管技術問題屬其中一項反對理由，但恰當的做法是告知申請人尚有其他更重要的反對理由(例如「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用)，以免有工程作廢。另一名委員表示，就這宗申請建議的反對理由，與反對其他在「綠化地帶」內的同類小型屋宇申請的理由相若。此外，申請人在購買土地時，已完全明白在「綠化地帶」內興建小型屋宇必須取得規劃許可。另一名委員儘管同樣不支持這宗申請，但亦表示可以理解申請人為何認為有機會取得規劃許可，以在屬「綠化地帶」的申請地點興建小型屋宇，因為附近確實有一些小型屋宇。

107. 主席總結，自第 16 條申請被拒絕以來，規劃情況無重大改變，委員普遍同意小組委員會的決定。因此，這宗覆核申請應被駁回。

108. 經商議後，城規會決定駁回這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。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。根據一般推定，此地帶內不宜進行發展。申請人並無提出有力的規劃理據，以支持偏離該規劃意向；
- (b) 檳榔灣的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶內的土地主要預算供興建新界豁免管制屋宇／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；

- (c) 擬議發展不符合「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」和城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關擬在綠化地帶進行發展而提出申請的規定，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致有關發展侵進「綠化地帶」，令該區整體的自然環境和景觀質素下降。」

[何鉅業先生此時離席。]

程序事項

議程項目 6

[公開會議]

有關考慮《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/7》的申述和意見後考慮進一步申述的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 10859 號)

[此議項以廣東話進行。]

109. 秘書報告，對《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/7》(下稱「分區計劃大綱草圖」)作出的擬議修訂主要涉及把兩幅用地由「住宅」地帶回復為「商業」地帶，以局部順應一些申述。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是「啟德發展進一步檢討研究」的顧問之一，該檢討研究與分區計劃大綱草圖的修訂相關，由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)委託進行。下列委員已就此議項申報利益：

- 侯智恒博士 一 與土拓署正進行合約研究計劃，以及過往曾與艾奕康公司有業務往來；
- 黃天祥博士 一 目前與艾奕康公司有業務往來；以及

何鉅業先生 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

110. 委員備悉，黃天祥博士因事未能出席會議，而侯智恒博士和何鉅業先生已離席。

111. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10859 號。二零二二年六月十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在考慮就《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/7》(下稱「分區計劃大綱草圖」)所作的申述和意見後，決定局部接納 34 份申述，分別把兩幅用地由「住宅(乙類)9」地帶和「住宅(乙類)10」地帶回復為「商業(7)」地帶和「商業(5)」地帶。

112. 二零二二年七月八日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6C(2)條展示建議修訂，並收到六份進一步申述。在所收到的六份進一步申述中，F5 示明一項不相關的建議修訂，而 F6 則沒有示明進一步申述所關乎的建議修訂。根據條例第 6D(2)條，進一步申述須示明(除其他事項外)該進一步申述所關乎的建議修訂。因此，根據條例第 6D(3)條，F5 和 F6 應視為無效和不曾作出。在四份有效的進一步申述中，兩份(F1 和 F2)支持建議修訂並提出多項建議和意見，而其餘兩份(F3 和 F4)則反對建議修訂。

113. 由於這些進一步申述性質相似，建議應歸為一組，由城規會全體委員在例會上作集體聆聽和考慮。為確保聆聽有效率地進行，建議每名申述人、提意見人、進一步申述人在聆聽部分中最多會獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二二年九月由城規會全體委員考慮有關的進一步申述。

114. 經商議後，城規會同意：

- (a) 鑑於 F5 和 F6 示明不相關的建議修訂項目或沒有示明進一步申述所關乎的建議修訂項目，因此根據條例第 6D(3)條，會被視為無效和不曾作出；
- (b) 有效的進一步申述(F1 至 F4)應歸為一組，由城規會集體考慮；以及

- (c) 每名申述人、提意見人及進一步申述人將獲分配 10 分鐘的陳述時間。

議程項目 7

其他事項

[公開會議]

115. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。