

二零二二年八月十九日舉行的城市規劃委員會
第 1279 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

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

伍穎梅女士

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

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光教授

張李佳蕙女士

何鉅業先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生

運輸及物流局首席助理秘書長 3

李詠璇女士

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(區域評估)

楊維德先生

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

侯智恒博士

黃幸怡女士

余烽立先生

倫婉霞博士

黃天祥博士

呂守信先生

馬錦華先生

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
鄭韻瑩女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
黃杏兒女士

董事及委員會成員；

- 黃令衡先生 — 為市建局上訴委員團副主席；
- 黃天祥博士 — 目前與市建局有業務往來；
- 呂守信先生 — 為市建局前執行董事；
- 余偉業先生 — 為市區更新基金董事及市建局在上環數個住宅單位許可用戶「要有光(社會地產)有限公司」的董事及行政總裁；
- 馮英偉先生 — 為市區更新基金前董事；
- 羅淑君女士 — 為市區更新基金前董事，以及香港房屋協會(下稱「房協」)成員，而房協目前與市建局就房屋發展事宜進行商討；
- 劉竟成先生 — 為房協成員，而房協目前與市建局就房屋發展事宜進行商討；
- 黃傑龍先生 — 為房協成員和前僱員，而房協目前與市建局就房屋發展事宜進行商討；
- 馬錦華先生 — 為市建局土地、安置及補償委員會成員，以及房協監事會委員。房協目前與市建局就房屋發展事宜進行商討；

- 郭烈東先生 — 其先前服務的機構曾接受市建局贊助；以及
- 侯智恒博士 — 為長春社的終身會員，而其配偶為長春社理事會副主席。

4. 秘書亦報告，長沙灣分區計劃大綱草圖的修訂項目涉及一個將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行的公營房屋發展項目，房屋署(下稱「房署」)是房委會的執行機關。為支持有關的發展建議，房委會委託顧問進行技術評估，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。其餘兩個修訂項目涉及把市區重建局(下稱「市建局」)發展計劃圖中兩個已發展完成的項目納入上述分區計劃大綱圖內。下列委員已就此議項申報利益：

- 鍾文傑先生
(以規劃署署長身分) — 為市建局董事會非執行董事及委員會的成員；
- 黎志華先生
(以地政總署署長身分) — 為市建局董事會非執行董事及委員會成員，以及房委會委員；
- 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策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員；
- 黃令衡先生 — 為市建局上訴委員團副主席；
- 黃天祥博士 — 目前與房委會、市建局及艾奕康公司有業務往來；
- 呂守信先生 — 市建局前執行董事；

- 余偉業先生 — 為市區更新基金董事及市建局在上環數個住宅單位許可用戶「要有光(社會地產)有限公司」的董事及行政總裁；
- 馮英偉先生 — 為市區更新基金前董事；
- 羅淑君女士 — 為市區更新基金前董事及香港房屋協會(下稱「房協」)委員，房協現正與市建局商討房屋發展事宜；
- 劉竟成先生 — 為房協委員，房協現正與市建局商討房屋發展事宜；
- 黃傑龍先生 — 為房協委員及前僱員，房協現正與市建局商討房屋發展事宜；
- 馬錦華先生 — 為市建局轄下土地、安置及補償委員會成員，以及房協監事會委員，而房協現正與市建局商討房屋發展事宜；
- 郭烈東先生 — 他先前服務的機構曾獲市建局贊助，該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；該機構先前則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；
- 余烽立先生 — 為房委會建築小組委員會及投標小組委員會委員；

以及

侯智恒博士

— 過往與艾奕康公司有業務往來。

5. 由於此項關於同意聆聽會安排的議項屬於程序性質，所有已就擬議修訂及與申述人及／或提意見人有關聯而申報相關利益的委員應可留在席上。委員會備悉，該等委員中有部分委員因事未能出席會議。

6. 秘書介紹的細節如下：

- (a) 二零二二年一月二十八日，長沙灣分區計劃大綱草圖(主要涉及把房屋委員會轄下的宏昌工廠大廈用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)11」地帶以作公營房屋發展)根據《城市規劃條例》(下稱「《條例》」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到九份有效的申述。其後，城規會公布這些有效申述的內容，為期三個星期，期間共收到 27 份有效的意見；
- (b) 二零二二年一月二十八日，市建局昌華街／長沙灣道發展計劃圖(主要涉及指定作(i)「住宅(甲類)」地帶的地盤 A(住用和非住用總樓面面積限制分別為 38 978 平方米和 5 197 平方米，建築物高度限制為主水平基準上 140 米)，以及(ii)「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶的地盤 B(此「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制為主水平基準上 100 米))根據《條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，城規會共收到 270 份有效的申述。其後，城規會公布這些有效申述的內容，為期三個星期，期間共收到 32 份有效的意見；以及
- (c) 由於所收到的申述和意見性質相似，因此建議把關於分區計劃大綱圖和發展計劃圖的全部有效申述和意見合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體

形式考慮。為確保聆聽有效率地進行，每名申述人／提意見人在聆聽部分中最多獲分配 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分區計劃大綱圖和發展計劃圖的申述和意見。

7. 經商議後，城規會同意上文第 6(c) 段的聆聽會安排。

(ii) 接獲的新城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2022 年第 3 號

擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔泰亨第 7 約地段第 32 號 A 分段第 1 小分段及第 32 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(申請編號 A/NE-KLN/604)

8. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)在二零二二年七月二十二日收到一份上訴通知書，就城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零二二年六月十七日經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/NE-KLN/604)的決定提出上訴。該宗申請擬在九龍坑分區計劃大綱圖上位於「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔泰亨第 7 約地段第 32 號 A 分段第 1 小分段及第 32 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。

9. 這宗申請被城規會拒絕，理由如下：

(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 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」，因為泰亨「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍沒有供不應求。

10. 委員備悉，這宗上訴個案的聆訊日期仍有待確定，並同意秘書會如常代表城規會處理這宗上訴。

(iii) 上訴個案的統計數字

11. 秘書報告，截至二零二二年八月十五日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 15 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	39 宗
駁回	:	168 宗
放棄／撤回／無效	:	211 宗
尚未聆訊	:	15 宗
有待裁決	:	0 宗
<hr/>		
總數	:	433 宗

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/25》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10856 號)

[此議項以英語及廣東話進行。]

12. 秘書報告，修訂項目主要涉及將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展的多項公營房屋發展項目(房屋署屬房委會的執行機關，土木工程拓展署已就相關發展項目進行兩項工程可行性研究)；以及兩幅用地以推展由最新的全港工業用地分區研究提出的改劃建議(香港中文大學(下稱「中大」)的未來城市研究所已就相關建議進行技術評估)。長江實業集團有限公司(下稱「長江公司」)的附屬公司惠力投資有限公司(R1)、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(R2)，以及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R18)已提交申述。以下委員已就相關議項申報利益：

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 黎志華先生
(以地政總署署長
的身分) | — 為房委會委員； |
| 區英傑先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)
的身分) | — 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、中大及港鐵公司有業務往來，而過往則與長江公司有業務往來； |
| 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，而目前則與中大有業務往來； |

- 郭烈東先生 — 他先前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，而該機構先前則在房委會的協助下設立一隊社區服務隊，並曾公開向房委會申請撥款；
- 劉竟成先生] 為香港房屋協會(下稱「房
羅淑君女士] 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 — 為房協成員兼前僱員，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；為香港大學(下稱「港大」)僱員，該大學先前曾接受恒基公司主席家人捐款；以及過往曾與恒基公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 為香港理工大學校董會的前成員，該大學先前曾獲恒基公司的贊助；
- 徐詠璇女士 — 為港大僱員，該大學先前曾獲恒基公司的贊助；
- 伍灼宜教授 — 為中大未來城市研究所研究員；以及
- 張李佳蕙女士 — 其配偶為中大僱員。

[黎志華先生和區英傑先生此時離席。]

13. 委員備悉，余烽立先生、馬錦華先生、侯智恒博士、郭烈東先生和徐詠璇女士尚未到席，黃天祥博士因事未能出席會議，而黎志華先生和區英傑先生則已離席。委員亦同意，由於郭烈東先生、廖凌康先生、張李佳蕙女士和徐詠璇女士所涉利益屬間接，而伍灼宜教授、劉竟成先生、黃傑龍先生和羅淑君女士沒有參與修訂項目，因此他們均可留在席上。

簡介和提問部分

14. 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時間的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽申述和意見。

15. 下列的政府代表、申述人、提意見人和申述人的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

- | | |
|-------|-----------------|
| 陸國安先生 | — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員 |
| 馮武揚先生 | — 高級城市規劃師／粉嶺、上水 |
| 劉涵女士 | — 城市規劃師／粉嶺、上水 |

土木工程拓展署

- | | |
|-------|---------|
| 滑維青先生 | — 高級工程師 |
| 祁德禮先生 | — 高級工程師 |
| 林宗建先生 | — 高級工程師 |
| 黃偉培先生 | — 工程師 |
| 林逸峰先生 | — 工程師 |

房屋署

盧穎儀女士 — 高級規劃師

張敏兒女士 — 規劃師

顧問—阿特金斯顧問有限公司

黃龍殊先生

朱浩延先生

申述人、提意見人和申述人的代表

R 1—惠力投資有限公司

王億燁先生]	
<i>KTA 規劃顧問有限公司</i>]	
霍志偉先生]	
林樂欣女士]	
梁黃顧問建築師(香港)事務所]	
有限公司]	申述人的代表
陳聚文先生]	
林苑沙女士]	
志達顧問有限公司]	
梁志偉先生]	
科進顧問(亞洲)有限公司]	
陳振國先生]	

R 2—香港中華煤氣有限公司

曾重文先生 — 申述人的代表

R 8/C 2—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

R 9—黃馮翠玲

黃馮翠玲女士 — 申述人

R 11—余皓靈

余皓靈女士 — 申述人

16. 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、提意見人和申述人的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或申述人的代表將獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人、提意見人和申述人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、提意見人和申述人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、提意見人和申述人的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人或申述人的代表離席。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。

17. 主席請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

18. 高級城市規劃師／粉嶺、上水馮武揚先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂分區計劃大綱圖的背景、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 10856 號(下稱「文件」)。

[伍穎梅女士、郭烈東先生、黃令衡先生、陳振光教授和徐詠璇女士在規劃署的代表簡介期間到席。]

19. 主席其後請申述人、提意見人和申述人的代表闡述其申述／意見。

R1—惠力投資有限公司

20. 霍志偉先生和陳聚文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

背景

- (a) 惠力投資有限公司(R1)擁有的用地是上水百佳新鮮食品分發中心(下稱「R1 用地」)。該用地自一九八七年起一直劃為「工業」地帶，最高地積比率限為

5 倍，最高建築物高度限為 25 米。根據規劃署進行的「二零二零年全港工業用地分區研究」(下稱「二零二零年分區研究」)，當局建議把 R1 用地所位處的工業區(上水第 4 區)由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以便重整土地用途並提供更大靈活性。最高地積比率維持在 5 倍，最高建築物高度則提高至主水平基準上 75 米；

- (b) R1 則建議把 R1 用地改劃為「住宅(戊類)」地帶，以作綜合住宅用途，最高總地積比率限為 5.5 倍(住用地積比率限為 5 倍，非住用地積比率則限為 0.5 倍)，最高建築物高度則同樣訂為主水平基準上 75 米；
- (c) R1 用地現時建有一幢六層高的工業大廈(下稱「工廈」)，用作冷藏庫及附屬辦公室，由 R1 以單一業權擁有。現有地積比率約為 4.4 倍，接近該「其他指定用途」註明「商貿」地帶的 5 倍准許最高地積比率；
- (d) 雖然 R1 歡迎把 R1 用地改劃為較具靈活性的「其他指定用途」註明「商貿」地帶，但「其他指定用途」註明「商貿」地帶未能提供足夠誘因使土地擁有人進行重建。由於上水第 4 區和第 30 區相對偏遠，因此並非用作商貿及零售用途的黃金地段。在二零一二年至二零一六年期間，區內有四宗改裝整幢工廈的申請獲批准，但只有一宗附有核准建築圖則的申請正在進行改裝。土地用途的重整及轉型進度緩慢。二零二零年分區研究發現，貨倉佔區內總樓面面積約 83%；

R1 的建議

- (e) 鑑於近年的經濟情況，商業和零售市場的前景並不明朗。把 R1 用地重建作住宅用途較為合適。在 R1 建議的「住宅(戊類)」地帶內進行的擬議發展，將有兩幢 19 層高的住宅大樓建於非住用部分之上，該非住用部分包括一層作零售用途和一個園景平

台。緊連嘉富坊的零售舖面可服務區內市民。擬在非住用部分與住用部分之間闢設的園景平台和在兩幢樓宇之間闢設的 22.6 米闊建築物間距，均有通風用途。該些措施符合屋宇署的可持續建築設計指引；

- (f) 當局已進行噪音、空氣質素、交通和排污方面的技術評估，有關評估確認擬議綜合住宅／商業發展屬可行。就噪音影響而言，當局評估了固定噪音源、鐵路和道路交通所產生的噪音，發現在 R1 用地易受噪音影響的地方，晚間的最高鐵路噪音水平為 57 分貝(A)，符合《噪音管制條例》下的噪音準則(60 分貝(A)或以下)。減音窗可緩解交通噪音。該處不會有固定噪音源，因為與其緊連的嘉里貨倉(上水)和劍橋廣場可作為隔聲屏障。至於車輛排放對空氣質素造成的影響，可透過把擬議發展從卓運街和嘉富坊分別作 5 米後移得以緩解。擬議發展不會受到負面的排污影響；

對文件的回應

- (g) 文件顯示，改劃為「住宅(戊類)」地帶的建議不獲支持，理由是擬議的綜合住宅發展項目與周邊主要為工廈的發展並不協調。R1 的回應是，周邊地方並非主要用作工業用途，但區內正逐漸轉型為混合用途的住宅區。在上水第 4 及第 30 區內，大約 83% 的總樓面面積是作貨倉用途，而且自二零一九年起已有數幅用地改劃作公營房屋發展。其中一幅公營房屋用地劃為「住宅(甲類)4」地帶，僅僅位於 R1 用地以南 60 米，並只由路旁泊車位及道路分隔開。現時這輪分區計劃大綱圖修訂亦涉改劃上水第 30 區的用地作公營房屋、商業用途，以及政府、機構或及社區用途；
- (h) 文件顯示，有關的「其他指定用途」註明「商貿」地帶可推動上水第 4 區的重整，將該區轉作非工業及服務業用途，亦為北區提供就業機會。不過，R1 認為把工業區改劃為「其他指定用途」註明「商

貿」地帶，並非在市區範圍以外的新市鎮推動重整土地用途的良策。位於元朗的東頭工業區便是一個失敗個案；

- (i) 東頭工業區原本的面積約為 11.63 公頃，在一九九一年劃為「工業」地帶，其後在二零零一年按規劃署的土地用途檢討及分區研究，改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。然而，在改劃用途地帶後的十年間，卻未能成功重整土地用途。二零一一年，在東頭工業區西緣及北緣的用地內，涉及政府土地及由單一業權所擁有的建築物由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶。改劃為「住宅(戊類)1」地帶的地方佔地 4.7 公頃，即佔東頭工業區約 40%的範圍。自此之後，七幅「住宅(戊類)1」用地當中有一幅用地獲批規劃許可，以作綜合住宅用途，而該三幅用地中有兩幅用地的發展(即映御和宏富苑)已經落成。另一方面，東頭工業區餘下的範圍(約 6.9 公頃)內，只有一個整幢改裝作商業用途的發展已告落實；
- (j) 根據規劃署先前進行的分區研究，東頭工業區內作貨倉用途的總樓面面積由二零零九年的 46%增加至二零二零年的 58%，而東頭工業區內只有 9%的總樓面面積作商業用途。此外，在二零二一年，有一宗擬把用地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)2」地帶的申請(編號 Y/YL/16)獲小組委員會批准。上述情況顯示，改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，並未提供足夠誘因以作重建，因為東頭工業區的位置偏遠，而且最高發展密度與現有的工業大廈相近。由於上水第 4 區的位置比東頭工業區更加偏遠，而且作貨倉用途的總樓面面積更大，因此把 R1 用地改劃為「住宅(戊類)」地帶，將更有效鼓勵該區進行重整；
- (k) 文件顯示，上水第 4 及第 30 區繼續會是北區主要的就業中心。R1 的觀點是 R1 用地周邊(包括古洞北及粉嶺北新發展區及安樂村工業區)的區內就業中

心亦能提供工作機會。此外，R1 用地內的現有工人不會受重建影響，因為他們將獲安排到 R1 的其他貨倉工作；

- (1) 文件顯示，R1 用地位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶的中心，四周工廈林立，而且仍有工業活動，故擬議的綜合住宅發展或會帶來工業和住宅鄰接的問題。R1 的觀點是上水第 4 及第 30 區的工業區內僅有 2% 的總樓面面積作一般工業用途，其餘 83% 已作貨倉用途。R1 的建議已證實在技術上可行，至於對工業和住宅鄰接可能會出現問題提出的關注，則可待日後就擬議「住宅(戊類)」地帶提出第 16 條申請的階段處理；
- (m) 文件顯示，僅把一幅工廈用地改劃為「住宅(戊類)」地帶會導致發展零碎分散。R1 的觀點是問題的關鍵在於 R1 的建議在土地用途方面是否協調。擬議綜合住宅發展與毗鄰「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「住宅(甲類)」地帶互相協調，亦配合該區新住宅與商貿用途混合的特色。正如上文所述，最接近的已規劃公營房屋發展項目位於 R1 用地南面約 60 米處，擬議綜合住宅發展實際上屬於住宅用途的伸延部分。此外，已規劃的公營房屋發展項目將設於上水第 4 及第 30 區，故該區將具備充足的交通及社區配套設施，例如設有連接港鐵上水站的行人天橋、公共交通交匯處、學校和政府、機構及社區設施；以及
- (n) R1 用地與毗鄰數幅屬單一業權的土地均具潛力作住宅發展，以便重整土地用途。劃設「住宅(戊類)」地帶以在 R1 用地作擬議綜合住宅發展，做法恰當。此建議可作為先導發展，有效推動透過向城規會申請進行重建作住宅發展，逐步淘汰現有工業用途。

R2—香港中華煤氣有限公司

21. 曾重文先生表示，香港中華煤氣有限公司反對項目 C1。青山公路—古洞段附近有 600 毫米高壓喉管。應調整項目 C1 用地的地盤界線，以避開喉管。公營房屋發展的項目倡議人應評估擬議發展對附近一帶的煤氣管道所帶來的潛在風險，以及因應在煤氣管附近的人口有所增加而進行定量風險評估，並制訂必要的緩解措施。應在發展項目的設計階段諮詢香港中華煤氣有限公司的意見。

R9—黃馮翠玲

22. 黃馮翠玲女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是受項目 C1 影響的居民。擬議發展不應繼續進行，或她所居住的松柏朗鄉村居所不應納入擬議發展用地範圍內；
- (b) 當局曾就分區計劃大綱圖的修訂項目諮詢北區區議會、粉嶺區鄉事委員會和上水區鄉事委員會，但卻沒有諮詢村民。村民於二零二一年十二月十七日獲一些政府代表親身告知有關收回其鄉村以作擬議房屋發展的安排。村民均十分憂慮；
- (c) 村民已在松柏朗居住數十年。雖然有需要增加房屋土地供應，但當局可探索其他方案，例如可動用 16 000 公頃綠化地帶範圍內未經發展的土地或空置用地，而非收回其鄉村；
- (d) 項目 C 的用地被一條大溝渠分為兩部分。東面部分佔有關用地約三分之二的面積，現時有金屬處理工廠和貨倉等的棕地作業。西面部分則佔有關用地約三分之一的面積，現為松柏塱村。當局將在項目 C 用地提供約 3 300 個單位，若不把其鄉村計入用地內，則只會減少約 1 000 個單位，數字上並非大幅減少。未來古洞北新發展區將提供約數萬個房屋單位，而在西面毗鄰的房屋用地將提供約 900 個單位。此外，香港現時有超過 800 個空置的公營房屋

單位和超過 50 000 個空置的私人房屋單位，有房屋資源錯配的情況；

- (e) 基於生態保育，在粉嶺高爾夫球場用地 32 公頃的土地中，只有九公頃用作興建約 12 000 個公營房屋單位。他們的鄉村亦應同樣受到保育；以及
- (f) 儘管當局作出補償及安置安排，但拆毀他們建立了數十年的家園並不公平，而且無法補償他們現時享有的居住環境。他們的小村落應予以保留。

R 8 / C 2 — Mary Mulvihill

23. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 現時的製訂圖則和申述程序為申述人／提意見人提供機會，讓他們可從地區的角度提出看法和意見。舉例而言，R 11 就對大頭嶺村的影響提供背景資料，資料詳盡而簡明扼要，由一名十分熟悉當區情況的人士以其角度提供資料，可讓其他人(包括城規會委員)更清楚該區的情況；

改劃工業區

- (b) 發展商會歡迎改劃上水第 4 及第 30 區的工業區，而商業發展會提供就業機會。然而，棕地作業(如車輛維修)對社區相當重要，亦提供了數以千計的就業機會。她關注當局如何安置該等作業。她亦對「工業」地帶士紳化及沒有其他用地可供闢設工場的情況表示關注；
- (c) 當局並無提供因 R 1 的建議而失業的人數資料，亦無提及分區計劃大綱圖的修訂項目可提供多少其他就業機會。在公營房屋發展附近提供足夠的就業機會十分重要，因為照顧者可於接送長者和兒童分別往返安老院和學校期間工作。他們可節省交通時間，盡量投放最多時間在家庭上；

砍伐樹木及賠償事宜

- (d) 當局分別就涉及項目 A1 至 A3、項目 B、項目 C1 以及項目 D1 及 D2(部分)的 1 035、173、515 及 148 棵樹木進行普查。大部分(包括一些體積較大的)樹木都會被砍伐。當局並無就此舉對動植物有何影響提供資料。鑑於用地會發展成人口稠密的高樓大廈，當局應種植更多樹木；
- (e) 雖然有建議在項目 A1 用地日後的公營房屋發展項目內種植 350 棵新樹木，但在平台上種植的樹木體積較小，只能作裝飾用途，不能吸引雀鳥、蝴蝶或動物；
- (f) 關於項目 B，173 棵樹木當中有 100 棵樹會與擬議發展有直接衝突，因此當局建議將其砍掉。然而，當局建議在日後的發展項目內只種植約 20 棵新樹。至於項目 D1 及 D2(部分)，部分補償種植是建議在公營房屋用地範圍以外進行，亦有部分樹木會沿公路種植；
- (g) 有建議在塘坑種植 815 棵樹木作補償，但該用地的面積看似較小。當局並無提供有關如何在塘坑用地進行補償種植，以及所補種的樹木如何與當地的環境及地勢融合的進一步細節。在有關用地以外的偏遠地方進行補償種植令人難以接受，因為此建議未能有助發揮樹木淨化空氣、吸熱及降溫的效果；
- (h) 城規會在上一次城規會會議上，決定不接納就其他兩份分區計劃大綱圖所作出的申述。該兩份分區計劃大綱圖所涉的修訂項目導致 3 000 棵樹木被砍伐。當局應研究砍伐樹木的累積影響，例如在氣候變化方面的影響；

空氣流通及視覺方面

- (i) 當局不會落實空氣流通緩解措施(即在多人到訪的戶外地方種植樹冠大小適中的樹木)，亦不會種植長遠須空間長大的樹木品種；
- (j) 在景觀及視覺影響評估內使用的照片是於空氣受嚴重污染或多雲的日子拍攝，未能清楚反映對視覺造成的負面影響。行政會議在二零一八年十二月同意，在技術可行的情況下，容許提高發展密度作公營房屋發展。她不清楚景觀及視覺影響評估及其他影響評估是否已反映行政會議的有關決定；
- (k) 當局經常建議設置 15 米闊的建築物間距作為緩解措施，但其成效令人存疑。一些較舊的發展項目(如沙田第一城)的建築物間距更闊；

政府、機構及社區設施

- (l) 項目 A2 及 A3 的私營房屋發展項目沒有加入政府、機構及社區設施。鑑於地區人口老化，在已規劃的公營房屋發展項目內提供相等於 5% 的住用總樓面面積的社會福利設施並不足夠；
- (m) 項目 B 用地較適合作中層私人發展項目。毗鄰翠綠山坡的擬議公營房屋發展項目會產生屏風效應，視覺上亦與四周不協調。她曾與房委會人員談論，發現他們並不贊成發展這類細小的用地，因為此類用地會缺乏一般公營房屋項目的傳統配套設施；
- (n) 正如在其他聆聽會議就修訂分區計劃大綱圖所作的討論，是否需要提供更多學校仍存有爭議。鑑於學生人數下降和一些現有學校計劃關閉，此事應再進行檢討。持續把多幅「政府、機構或社區」地帶的用地改劃為住宅土地用途，而其配套設施並不理想。雖然文件提到當局會尋找合適用地以提供政府、機構及社區服務，但是否可物色到這些用地仍

屬不確定。原本劃作提供社區服務和康樂設施的用地，不應用作房屋發展；

房屋供求

- (o) 由於人口減少，利率上升，以及經濟環境欠佳，是否有需要提供大量的公營房屋單位頓成疑問。她注意到粵港澳大灣區有空置的房屋單位供應，認為政府應考慮購入部分這類房屋單位，讓退休人士或寧可在內地居住及工作的香港市民可以選擇，以滿足房屋需求；以及
- (p) 由於香港人口正在減少又有大量空置的房屋單位，因此為房屋發展而修訂分區計劃大綱圖實非必要。政府早前曾建議徵收空置稅，以處理當時估計有 200 000 個空置單位的問題。近期的移民潮會令情況惡化。對於只能以有限財務資源提升居所環境的家庭，應向他們提供津貼，而非興建更多房屋單位。

24. 由於規劃署的代表、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，委員可提問，而主席會邀請申述人、提意見人、申述人的代表及／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。

改劃工業區

25. 一些委員提出以下問題：

- (a) 工業區內商業活動和工業活動的現況和種類為何；
- (b) 把位於上水第 4 區項目 D4 用地改劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶背後所持的理據，以及此舉對整體規劃上水／粉嶺新市鎮所起的作用為何；
- (c) 現有的工業經營在「其他指定用途」註明「商貿」地帶下能否繼續營運；

- (d) 上水第 4 區的規劃意向為何，以及長遠而言是否打算將該區改作住宅發展；
- (e) 除了把上水第 4 區由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶外，還有沒有其他政策措施以便重整土地用途；
- (f) R1 所述有關東頭工業區的個案是否與項目 D4 的用地相關；
- (g) 把 R1 提及的用地作住宅發展所產生的工業與住宅鄰接的問題，是否如 R1 所稱問題不大；以及
- (h) 石湖墟污水處理廠緊連上水第 4 區西北面，會否因此考慮不把此範圍改劃作住宅用途。

26. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據二零二零年分區研究，在上水第 4 及第 30 區的工業區內的私人工廈的用途當中，有 83% 用作貨倉／貯存用途，10% 空置／正在進行裝修，另有 4% 用作辦公室用途。空置率為 5.3%，較全港層面 6.4% 的空置率為低；
- (b) 該工業區正在逐漸轉型。有數宗涉及改裝整幢大廈作商業或零售相關用途的申請(包括申請編號 A/FSS/209、234、241 及 246)獲城規會批准。地政總署就這四宗個案簽立特別豁免書，以便申請人改裝整幢大廈，而上述最後一宗個案的改裝工程已接近完成。考慮到以上所述，二零二零年分區研究建議，把上水第 4 區由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以便進一步重整土地用途，並為重建項目提供更大彈性。上水第 4 區內劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地方連同安樂村(粉嶺第 25 區的另一個工業區)可提供多種類型的就業機會，成為粉嶺／上水新市鎮及北區的主要就業樞紐；

- (c) 劃設「其他指定用途」註明「商貿」地帶不會影響現有的工業經營。有關的經營者可繼續進行現有作業，直至他們決定轉作另外一些其他的用途為止，而這些用途必須符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規定；
- (d) 上水第 4 區主要劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，該地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。該區的西北面是石湖墟污水處理廠。雖然「其他指定用途」註明「商貿」地帶的東南面計劃興建一個公營房屋發展項目，但上水第 4 區其餘部分的規劃意向是作商貿用途，當局無意把該區改作住宅用途；
- (e) 政府除了改變土地用途地帶外，亦推出了其他優惠措施，以方便工廈進行整幢改裝及進行重建，例如鼓勵重建一九八七年前落成且位於住宅地帶範圍以外的工廈；以及放寬非住用地積比率，上限為 20%，惟有相關的規劃申請須獲得城規會批准；
- (f) 東頭工業區的面積約為 7 公頃，而項目 D4 用地的面積則為 4.2 公頃。上水第 4 區內的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規模較小，而且用地的情況亦有不同。就東頭工業區而言，有關的「住宅(戊類)」地帶位於工業區西面及北面邊陲。這些「住宅(戊類)」地帶北面較遠處是主要劃作濕地保育區的南生圍。相比之下，上水第 4 及第 30 區的邊緣有四個已規劃／擬議的公營房屋發展項目，而 R1 用地則被北面、西面及南面的現有工廈包圍。R1 建議的綜合住宅發展項目無可避免會帶來工業和住宅鄰接的問題，因而與周邊的發展不相協調；
- (g) R1 認為，由於該區的主要用途為貨倉／貯存用途，而且 R1 用地的東面也有一幅已規劃的公營房屋用地，因此工業和住宅鄰接的問題不大。事實上，房屋署已在上述的已規劃公營房屋發展項目的布局上採取多項措施，以解決工業和住宅鄰接可能帶來的問題。有關的措施包括盡可能把住宅樓宇設

於遠離工廈的地方、在面向工業區的西面臨街面採用單向設計，以及把一幢獨立的停車場大樓用作公營房屋大廈和工廈之間的緩衝；以及

- (h) 在新市鎮發展的初期，當局的規劃意向是把石湖墟污水處理廠和上水第 4 及第 30 區的工業區設於上水及粉嶺新市鎮的北面邊緣，遠離市中心的核心住宅發展項目。隨着新市鎮進一步發展及擴張，在證明在技術上可行後，當局最近計劃在工業區附近進行一些房屋發展。因此，上述房屋發展項目和污水處理廠及商貿用途的鄰接問題並非須關注的事宜。鑑於上述原因，R1 的建議不被支持。

通風影響

27. 一名委員提出以下問題：

- (a) 初步空氣流通專家評估的結果為何；
- (b) 察悉擬議公營房屋發展項目採用平台設計，那麼行人水平的風環境可如何予以改善；以及
- (c) 夏季盛行風的方向為何，有關風向與圖則所示的擬議建築物間距有何關係。

28. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生和土木工程拓展署高級工程師滑維青先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 當局已就擬議房屋發展項目進行空氣流通專家評估。有關評估所考慮的因素包括盛行風方向、發展用地的環境及周邊環境，以及現有的通風走廊(例如主要道路)。當局已根據空氣流通專家評估所得的結果，並按工程可行性研究的建議，在適當情況下於有關計劃中劃定一道 15 米闊的通風走廊，使空氣得以充分流通並紓緩任何負面的通風影響。倘落實有關緩解措施，預期擬議發展及其周邊環境不會受到負面的通風影響。當局會在詳細設計階段進行進

一步的定量空氣流通評估，以優化計劃並進一步改善風環境；

- (b) 當局在擬備項目 A1 至 A3 的初步計劃時，採用了平台設計以關設社區設施和停車場。為盡量減少平台規模甚至避免採用平台設計，以改善街道水平的空氣流通，當局已在設計上作出考慮。例如擬在項目 A1 用地劃定 15 米闊的東西走向行人走廊，以及擬在項目 A1 用地南面兩幅小學用地之間預留 15 米闊建築物間距作通風走廊。此外，會在位於清曉路的項目 B 用地關設獨立的停車場及社會福利設施附屬大樓而非關設平台；以及
- (c) 夏季盛行風主要來自東方，上述兩道擬關設的 15 米闊東西走向通風走廊可讓風吹入區內。

項目 C1 用地

29. 一些委員提出以下問題：

- (a) 項目 C1 用地是否如 R9 所指位於松柏朗村範圍內；
- (b) 倘項目 C1 用地的西面部分如 R9 所建議被剔出擬議公營房屋發展項目，對於夾在其西面位處愛園的擬議綜合住宅發展與項目 C1 餘下用地發展之間的地方，會有什麼影響；
- (c) 項目 C1 用地的土地擁有權誰屬；以及
- (d) 項目 C1 用地現有多少人口。

30. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 當區人士普遍把項目 C1 用地所在的地方稱為大頭嶺。松柏塱村是劃為「鄉村式發展」地帶的認可鄉

村，位於項目 C1 用地西北面較遠處(越過粉嶺公路)；

(b) 項目 C1 用地西面部分現有一條大溝渠。大溝渠西面的範圍主要建有住用寮屋，包括 R9 在內的一些申述人建議把該部分剔出公營房屋發展的範圍。該部分用地可容納兩幢住宅樓宇，涉及大約 1 200 至 1 300 個單位。大溝渠東面的地方主要有棕地作業。項目 C1 用地的西鄰為愛園，該處有已獲批准的第 16 條申請編號 A/FSS/156 的擬議綜合住宅發展項目。若把項目 C1 用地的西面部分剔出公營房屋發展的範圍，會影響綜合發展項目 C1 用地的機會，公營房屋單位的供應會因而減少。因此，不應按 R9 所建議剔除西面部分；

(c) 項目 C1 用地約一半面積屬政府土地；以及

(d) 項目 C1 用地的範圍內有數十間寮屋，實際人口有待地政總署進行的凍結調查而定。

31. 一名委員詢問項目 C1 用地是否松柏塱村。黃馮翠玲女士(R9)回應說，他們的鄉村在傳統上屬松柏塱村的一部分，後來因為興建粉嶺公路而被分隔開來。村民多年來沿用該名稱，鄉村的指示牌上亦有顯示。另一名委員詢問 R9 的居所是寮屋還是小型屋宇，黃女士回應說，項目 C1 用地內的大部分民居均是寮屋，此外亦有一些農地。

發展密度

32. 一名委員詢問，把設有政府、機構及社區設施以及停車場的公營房屋發展的擬議建築物高度訂為主水平基準上 160 米及 170 米的理據為何。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應說，關於設有政府、機構及社區設施以及停車場的公營房屋發展是否需要訂有較高的建築物高度，以容納有關設施，須視乎用地情況和地形而定。在四個擬議公營房屋發展中，位於項目 B 用地的附屬泊車及社會福利設施會設於一幢獨立的大樓內，而「不設平台」的發展項目的最高建築物高度為主水平基準上 140 米。至於項目 A1 用地，由於用地位於較高

的地盤水平(主水平基準上 15 米)，因此建議把最高建築物高度訂為主水平基準上 170 米，使住宅樓宇可設計為位於平台之上，以容納公共交通交匯處和停車場等規模相對較大的政府、機構及社區設施。一些其他非住用用途(例如社區會堂)會設於獨立的構築物內。

地區諮詢

33. 一些委員提出以下問題：

- (a) 北區區議會及相關鄉事委員會的諮詢計劃為何；以及
- (b) 關於 R9 的申述，可如何在現行的諮詢機制中反映區內居民的意見。

34. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出陳述，要點如下：

- (a) 當局就擬議房屋發展及分區計劃大綱圖的擬議修訂，分別於二零二一年十月十二日、二零二一年十月二十日及二零二一年十月二十二日諮詢北區區議會、粉嶺區鄉事委員會及上水區鄉事委員會。屬於大頭嶺選區的區議員亦有出席相關會議；以及
- (b) 有關修訂分區計劃大綱圖的相關文件已上載至網站，供公眾查閱。區議員或鄉事委員會委員可各自就分區計劃大綱圖的修訂收集區內居民的意見，並於相關的區議會及鄉事委員會會議上表達相關意見。此外，在分區計劃大綱草圖展示後，公眾可在法定諮詢期內提交書面申述。

35. 一名委員詢問村民何時收到有關擬議房屋發展的通知。黃馮翠玲女士(R9)回應時指出，受影響村民於二零二一年十二月十七日收到通知。當日，政府的代表到訪他們的鄉村，並派發有關項目 C1 用地的擬議房屋發展的告示。雖然政府諮詢了北區區議會及兩個相關鄉事委員會，但沒有任何區議員或鄉事委員會委員曾告知他們有關分區計劃大綱圖的修訂事宜。

景觀及樹木保育

36. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 補償植樹安排為何；以及
- (b) 留意到塘坑的用地亦會供其他房屋項目用作進行有關用地以外的補償種植，該用地的面積是否足以種植是次房屋發展的補種樹木。

37. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生及土木工程拓展署高級工程師祁德禮先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在有關用地以外進行補償種植的地點位於塘坑食水配水庫附近。該用地面積為 0.83 公頃，斜度為 23 至 24 度。在考慮多項因素(包括用地斜度、日照情況及附近植物的生長情況)後，塘坑用地是在有關用地以外進行補償種植的合適地點。補償種植比率將會是 1:1，比率以樹木數量(而非幹圍或樹冠覆蓋範圍)計算。補償種植會按照相關政府技術通告進行；以及
- (b) 約 20%至 30%的塘坑用地會用作種植約 900 棵樹木，作為是次擬議房屋發展的補償種植。當局會預留充足空間，以應付現時的分區計劃大綱圖修訂項目及其他房屋項目下的房屋用地需進行補償種植的需要。

其他

38. 一名委員提出以下問題：

- (a) 留意到當局已預留一幅用地作小學用途，以滿足未來的需求，而在粉嶺／上水新市鎮則會有剩餘的小學課室。若人口年齡增長而對小學的需求下降，當局會如何更善用有關小學用地；以及

- (b) 留意到 R2 就項目 C1 用地的擬議發展對 600 毫米高壓煤氣管道造成的影響表示關注，而規劃署在簡介時表示該喉管沒有納入項目 C1 用地的範圍內。有關方面可否在較早階段與相關公用事業公司進行磋商，以免除誤會和避免有關人士需提交申述。

39. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 雖然根據已規劃供應，在粉嶺／上水新市鎮有剩餘的小學課室，但預留學校用地並非只根據《香港規劃標準與準則》的規定而決定。教育局表示，在二零一九／二零學年，北區一共有 28 所公立小學，其中 18 所位於超過 30 年樓齡的處所及／或地盤面積少於 3 000 平方米，規格低於現時的標準。教育局或會考慮把此等學校重置在新的學校用地。此外，規劃署定期就「政府、機構或社區」用地進行檢討，當中包括空置或未能地盡其用的學校用地，務求令有關用地能妥善利用作其他用途。項目 D2 的小學用地是應教育局的要求預留；以及
- (b) 項目倡議人已就項目 C1 用地的擬議發展對現有的高壓輸氣管道進行了定質風險評估。有關管道並不會納入項目 C1 用地的範圍內。建議房屋署在落實階段就任何可能出現的鄰接問題與 R2 進行磋商。在未來的工程計劃中，有關的政府部門可在較早階段與相關公用事業公司進行磋商。

40. 一名委員詢問，規劃署是否已回應 R2 所提出的關注。R2 的代表曾重文先生表示，煤氣是經由上述管道供應至元朗和屯門。有關管道的兩大關注事項包括在擬議房屋發展的施工階段避免管道出現損毀，以及在公營房屋發展項目竣工後，有關管道對發展項目造成的影響。由於有關管道不會納入發展用地範圍內，而且項目倡議人已進行定質風險評估，該兩項關注事項已得到回應。規劃署的回應大致上可接受。

41. 由於委員再無提問，主席表示簡介的聆聽程序已經完成。城規會將進一步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、提意見人及申述人的代表，以及政府部門的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

42. 主席請委員發表意見。

43. 一名委員對香港房屋供求的整體情況提出意見，主席回應表示，政府制訂《長遠房屋策略》，並每年更新長遠房屋需求推算和訂定逐年延展的十年房屋供應目標。為了達到約 301 000 個單位的公營房屋供應目標，政府已物色土地興建約 330 000 個單位。分區計劃大綱圖修訂項目下的房屋供應量約為 16 000 個單位，將有助達到該目標。

44. 委員知悉，對房屋發展作出的修訂將會是單位供應的一大來源，以應付殷切的房屋需求，而修訂項目整體上沒有太大爭議。他們普遍認為就分區計劃大綱圖的用途地帶作出的修訂及對相關註釋所作的修訂屬適當，但就以下各事項發表意見。

項目 C1

45. 一名委員表示，只有幾十個居於寮屋的住戶會受到項目 C1 用地的擬議房屋發展影響，認為受影響人士的數目相對不多，而有關住戶將按現行政策獲得特惠津貼及／或安置安排作為補償。

項目 D4

46. 一些委員認為並無有力理據順應 R1 的申述。R1 用地位於項目 D4 下「其他指定用途」註明「商貿」地帶的中心，並被現有的工廈包圍，倘推展擬議的綜合住宅發展項目，可能會出現工業與住宅鄰接的問題。對於將項目 D4 用地劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以便重整土地用途及為北區提供更多元化的就業機會的意向，委員表示同意。連同「其他指定用途」註明「商貿」地帶以南的上水第 30 區內的商業地帶，該區將成為商業、商貿及零售用途的重要樞紐。如規劃署代表所解釋，由於用地環境有別，東頭工業區不可用作比較，因此

在考慮項目 D4 用地時並不適用。此外，R1 所提出將 R1 用地改劃為「住宅(戊類)」地帶的建議亦流於零碎，不獲支持。

47. 一些委員進一步指出，工廈內的現有貨倉／工業經營或其他地點的棕地作業正逐步被淘汰，但應提供其他選擇，例如多層大廈，讓這些經營者繼續必要的業務運作。相關決策局／部門應向經營者提供協助。

公營房屋發展的設計

48. 一些委員認為，擬議公營房屋發展為樓高 40 層以上的高密度發展，但在所提交的圖則中顯示的布局卻非常密集，只有標準型樓宇和有限的康樂用地。房屋署應在修訂分區計劃大綱圖的階段，提交載有更多關於擬議公營房屋發展的規劃和設計概念資料的圖則，供委員考慮。副主席表示，鑑於政府的目標是成為低碳生態城市，房屋署有責任將可持續建築設計納入布局內，以改善區內的風環境及應對熱島效應。舉例而言，應盡量縮減平台的規模，並可視乎情況研究使用地下空間。兩名委員表示，建造地庫也有缺點，包括建造成本高昂、照明及通風裝置的耗能量增加、保養及管理費用高昂，以及建造時間較長。層數較少的單幢式非住宅大廈或梯級式平台或會是替代的設計選擇。主席補充說，挖掘地庫所產生的公眾填料是另一個考慮因素。一些委員認為，房屋署應有空間優化擬議房屋發展的布局，方法包括檢討建築物的布局和住宅大廈與鄰舍休憩用地及政府、機構及社區設施的融合，以及劃設更配合盛行風方向的建築物間距，以緩解對周圍環境的通風影響。發展項目的布局和設計不應為了權宜之策而作出妥協。

補償植樹

49. 兩名委員並不反對就有關房屋發展項目而在該用地以外於塘坑用地進行補償種植的建議，但認為政府的代表應提供更多資料，以證明該地點的面積足以種植補種樹木。日後，當局應提供相關資料，例如會如何種植樹木，以及有關建議如何與其他房屋發展項目的補償種植安排互相配合。

公眾諮詢

50. 一名委員認為有必要進行公眾諮詢，並詢問如何可以優化整體諮詢機制，以便發放資訊，以及在發展項目較早階段讓更多受影響人士參與其中。主席回應時表示，制圖程序下的現行法定諮詢程序為公開的機制，旨在廣邀公眾提出申述和意見。政府亦一直研究可否在現時建議簡化與發展項目相關的程序中，就收地及清拆事宜提前諮詢受影響的地段擁有人和佔用人。

51. 兩名委員表示歡迎當局優化諮詢機制。他們亦指出，現行的法定諮詢機制讓受影響人士有機會在聆聽會上向城規會表達他們的意見和關注，應把這機制保留在制圖程序內。

總結

52. 主席總結表示，委員普遍同意無須順應表示反對的申述而修訂分區計劃大綱草圖，並大致同意城規會文件第 10856 號詳載的政府部門意見及政府代表在會議上所作的陳述及回應，已對有關的申述和意見所提出的所有理由和建議作出回應。

53. 就對空氣流通方面的關注而言，房屋署會在詳細設計階段進行進一步的定量空氣流通評估。有委員認為有需要優化擬議公營房屋發展項目的布局(有關意見詳載於上文第 48 段)，以盡量減低對空氣流通的影響。當局會將有關意見向房屋署轉達。

54. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉申述編號 **R18** 的意見，以及決定不接納申述編號 **R1 至 R17**，並同意不應順應申述而修訂粉嶺／上水分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A1 至 A3、B 及 C1

- (a) 政府已採取多管齊下的方式增加房屋土地供應，包括持續進行各項土地用途檢討。考慮到當局並未發現擬議房屋發展會造成無法克服的技術問題，把有

關用地分別改劃為「住宅(甲類)7」地帶及「住宅(甲類)10」地帶，做法恰當**(R2至R17)**；

- (b) 當局已進行工程可行性研究，當中包括就多方面的潛在影響(包括視覺、空氣流通、景觀、交通、排水、風險、環境、生態及岩土)進行技術評估。工程可行性研究證實，在有關用地進行公營／私人房屋發展不會造成無法克服的技術問題。工程可行性研究已就相關緩解措施作出建議，以盡量減低擬議發展可能造成的影響**(R2至R17)**；
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》及相關決策局／部門所作的評估，已規劃的政府、機構及社區設施，除部分社會福利設施外，大致足以應付該區規劃人口的需求。擬議的房屋發展項目將會提供適切的政府、機構及社區設施，為居民及當區人士提供服務。相關的決策局／部門會密切監察社區設施的供應**(R3至R8)**；

項目 C1

- (d) 劃設「住宅(甲類)10」地帶是為了方便落實全面的公營房屋發展項目，以回應社會對公營房屋的迫切需求，並充分善用土地資源。有關建議不包括大溝渠西面的範圍會減少可提供的公營房屋單位數目。建議並無有力的規劃理據支持把「住宅(甲類)10」地帶的該部分排除在外，以順應申述人的建議**(R9至R11)**；
- (e) 當局已妥為遵照法定和行政程序，就相關修訂建議諮詢公眾。展示分區計劃大綱圖以邀請公眾作出申述／提出意見屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分**(R9至R17)**；
- (f) 對受影響居民所作的補償及安置安排不屬分區計劃大綱圖的範疇，亦不屬城市規劃委員會的職權範圍。倘因興建發展項目而須收回土地並進行清拆，

政府會根據現行政策及既定機制與受影響人士跟進他們的補償及安置安排(**R9 至 R17**)；

項目 D1 至 D4

(g) 並無理據支持改劃為「住宅(戊類)」地帶的建議，理由是擬議的綜合住宅發展項目與周邊主要為工業區的發展並不協調(**R1**)；以及

(h) 上水第 4 及第 30 區工業區現有的工業營運不會因有關工業區用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶而受影響。此外，日後的商業及／或商貿發展亦可為周邊居民提供就業機會(**R8**)。」

55. 城規會亦同意，粉嶺／上水分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和已更新的《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。

[廖凌康先生和黃令衡先生此時離席。]

九龍區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/31》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10857 號)

[此議項以英語及廣東話進行。]

56. 秘書報告，《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/31》(下稱「分區計劃大綱圖」)的修訂項目涉及改劃在九龍灣多幅政府土地作商業及休憩用地用途。發展局起動九龍東辦事處已就這次改劃土地用途地帶進行「九龍灣行動區發展規劃及工程可行性研究」，而負責該項研究的顧問公司是奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)。修訂項目亦涉及一幅擬議公營房屋用地，該用地將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)

進行發展。房屋署屬房委會的執行機關。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是負責進行技術評估的顧問公司之一，該評估旨在支持有關的擬議發展。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------------------------------|-----|--|
| 黎志華先生
(以地政總署署長的身分) | — | 為房委會委員； |
| 區英傑先生
(以民政事務總署總工程師(工程)的身分) | — | 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，並在九龍灣擁有物業； |
| 何鉅業先生 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來；與其妻在九龍灣共同擁有一個物業，而他的公司亦在九龍灣擁有一個物業； |
| 侯智恒博士 | — | 過往與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，目前與奧雅納公司有業務往來； |
| 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； |

- 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；
- 黃傑龍先生 — 為房協成員兼前僱員，該機構目前正與房屋署商討房屋發展事宜；以及
- 郭烈東先生 — 他先前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，而該機構先前則在房委會的協助下設立一隊社區服務隊，並曾公開向房委會申請撥款。

57. 委員備悉，余烽立先生、馬錦華先生、侯智恒博士和黃天祥博士因事未能出席會議，而黎志華先生和區英傑先生則已離席。委員亦同意，由於郭烈東先生所涉利益屬間接，劉竟成先生、黃傑龍先生、何鉅業先生和羅淑君女士沒有參與修訂項目，何鉅業先生的相關物業沒有受到修訂項目影響，因此他們都可留在席上。

簡介和提問部分

58. 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，但除已到席的 R6/C2 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的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽申述和意見。

59. 下列的政府代表和申述人／提意見人此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

- | | | |
|-------|---|------------|
| 黎萬寬女士 | — | 九龍規劃專員 |
| 陳偉霖先生 | — | 高級城市規劃師／九龍 |
| 黃保傑先生 | — | 城市規劃師／九龍 |

房屋署

- | | | |
|-------|---|---------|
| 葉慧敏女士 | — | 高級規劃師 |
| 陳容蓉女士 | — | 高級建築師 |
| 李文光先生 | — | 高級土木工程師 |

發展局起動九龍東辦事處

- | | | |
|-------|---|--------------|
| 卓玉明女士 | — | 高級地方營造經理(規劃) |
| 陳家智先生 | — | 地方營造經理(規劃) |

顧問—奧雅納公司

- | | | |
|-------|---|-------|
| 李偉臨先生 | — | 助理董事 |
| 陳錦忠先生 | — | 高級工程師 |

申述人及提意見人

R 6 / C 2 — Mary Mulvihill

- | | | |
|-------------------|---|----------|
| Mary Mulvihill 女士 | — | 申述人及提意見人 |
|-------------------|---|----------|

60. 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／提意見人作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人／提意見人將獲分配 20 分鐘時間作口頭陳述。在申述人／提意見人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。當有關的申述人／提意見人完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人／提意見人提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表和申述人／提意見人離席。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。

61. 主席請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

62. 規劃署高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生借助投影片，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／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 10857 號(下稱「文件」)。

63. 主席其後請申述人／提意見人闡述其申述／意見。

R 6 / C 2 — Mary Mulvihill

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

項目 A1 至 A6

- (a) 雖然有關修訂符合該區轉型的情況，而一些用地將由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以提供更多休憩用地，但問題的核心是如何可惠及區內市民。由發展商管理設於商業樓宇平台的公眾休憩用地吸引力不大；
- (b) 強烈反對當局把設於商業發展項目平台上的擬議公眾休憩用地當作根據《香港規劃標準與準則》闢設

的休憩用地計算。有關公眾休憩用地並非真正的休憩用地，只容許進行靜態用途，與長江集團中心所謂的公眾休憩用地相似；

- (c) 當局容許在地面的私人發展公眾休憩空間進行地下發展及興建高架行人道，她對此表示強烈反對，原因是該等地方只會淪為鋪砌面及美化環境的範圍，不能栽種大樹，亦難以營造小型生態系統。該處種植的植物亦只限於觀賞樹木；
- (d) 沒有跡象顯示會在地面的私人發展公眾休憩空間闢設兒童遊樂場和長者運動設施等的動態康樂設施。「休憩用地」地帶的範圍會淪為設有盆栽植物的鋪砌面。當局應該讓該區的工作人口有機會於休息時間在良好設計的休憩用地做運動；
- (e) 當局應在地面闢設通往海濱的行人連接，而不是興建行人天橋。休憩用地將淪為分布於不同樓層而需由扶手電梯和升降機連接的平台空間；

項目 B

- (f) 強烈反對項目 B。已有數百間小型企業被迫遷離租金可負擔的處所，導致大量工人失業；
- (g) 租戶提出反對是有理由的。很多租戶礙於有特殊的操作要求(例如重荷載)，無法遷往其他工業大廈。他們不滿政府的遷置計劃，是因為房委會只提供 60 個旗下工廠大廈的空置單位供超過 2 000 個租戶競投；
- (h) 政府在疫情期間提出經濟措施，敦促私營機構的業主寬減甚至豁免租戶的租金。相反，房委會在終止租約時只按業安工廠大廈的租約給予租戶三個月通知，而租戶在法律上或合約上均無權獲得遷置或任何形式的補償。委員不應只關心如何解決房屋問題，亦應顧及基層人士和工人的福利及前途；

- (i) 其他工業大廈的處所租金高昂，而工廠大廈因設有不同作業而產生的協同效應將會失去。由於工廠大廈能夠滿足特定服務／生產的需要，反而應予以保留、修復及翻新；
- (j) 九龍東正轉型為另一個核心商業區，以促進香港的長遠經濟發展，而擬議的公營房屋發展並不符合這個定位；
- (k) 周邊的建築物都是商業或工業樓宇，公營房屋發展將缺乏配套服務。有關發展將被兩邊高度為主水平基準上 120 米和主水平基準上 170 米的發展項目包圍，造成空氣流通和天然採光的問題。項目 B 用地緊連繁忙的公路，受到空氣和噪音污染影響。在發展項目的低層關設為長者和弱智人士而設的政府、機構及社區設施，並不適合。有關設施不符合《安老院規例》和《建築物(規劃)規例》下關於足夠的天然照明和通風的規定；
- (l) 當局為應對空氣質素和噪音的負面影響而建議的緩解措施(包括在受影響的單位安裝隔音窗和梗窗)，與專家在新冠疫情期間提出應採用可開啟窗戶的意見背道而馳；以及
- (m) 由於人口減少、利率上升，以及經濟低迷，是否需要提供大量公營房屋單位頓成疑問。她注意到粵港澳大灣區有空置的房屋單位供應，認為政府應考慮購入部分這類房屋單位，讓退休人士或寧可在內地居住及工作的香港市民可以選擇，以滿足房屋需求。

65. 由於規劃署的代表、申述人／提意見人陳述完畢，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／提意見人或政府的代表回答問題。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。

項目 B (業安工廠大廈)

66. 一些委員提出以下問題：

- (a) 業安工廠大廈的工廠單位數目為何；
- (b) 關於規劃署於文件第 5.2.1(b)段的回應，在樓面面積和租金方面與業安工廠大廈大致相若的空置私人分層工廠大廈單位的詳情為何；以及
- (c) 項目 B 用地主水平基準上 120 米的擬議建築物高度是如何釐定。

67. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士及規劃署高級城市規劃師／九龍陳偉霖先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 業安工廠大廈內有 1 400 個工廠單位；
- (b) 根據差餉物業估價署發表的《香港物業報告 2022》，截至二零二一年年底，全港空置的私人分層工廠大廈面積約為 92 萬平方米，其中位於觀塘的面積為 189 100 平方米。房委會工廠的租金介乎每平方米 80 元至 140 元，私人分層工廠的租金則介乎每平方米 80 元至約 200 元，視乎工廠的地區、位置、樓齡和設施而定；以及
- (c) 項目 B 用地的擬議建築物高度限制(即主水平基準上 120 米)是根據在九龍灣商貿區所採用的建築物高度輪廓而釐定，擬議建築物高度限制與用地北鄰和北面宏開道沿路較遠處街區的建築物高度限制相同。

68. 一些委員向房屋署的代表提出以下問題：

- (a) 業安工廠大廈的租戶數目為何；
- (b) 已遷出的租戶會否在其他地方繼續其工業經營；

- (c) 擬議公營房屋發展的住用樓層數目為何，以及主水平基準上 120 米的擬議建築物高度限制有否對建築物設計構成局限；
- (d) 項目 B 用地與周邊地區的連接；
- (e) 如何由項目 B 用地前往海濱；
- (f) 如何前往位於項目 B 用地內的政府、機構及社區設施和幼稚園；
- (g) 項目 B 用地內的連接；以及
- (h) 項目 B 用地四個平台並不相連的原因，以及會否興建行人天橋以便把這些平台連接起來。

69. 房屋署高級規劃師葉慧敏女士和房屋署高級建築師陳容蓉女士借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 業安工廠大廈於二零二一年十一月的租用率約為 87%。房屋署已早在二零二一年年中向租戶發出通知，提早告知他們有關搬遷和特惠津貼的安排。截至二零二二年七月，約 90% 租戶已遷離業安工廠大廈。大約 10 名租戶已申請終止租約和申領特惠津貼，並將於二零二二年十一月底遷出；
- (b) 大約 10 名業安工廠大廈的租戶已搬到房委會其餘兩個工廠大廈(即位於葵涌的晉昇工廠大廈及位於屯門的開泰工廠大廈)以繼續營運。當局沒有針對那些或已搬遷至私人工業樓宇的租戶進行正式調查；
- (c) 擬議公營房屋發展項目內將有 34 至 35 個樓層作住宅用途，以及有不多於四個樓層的平台。概念設計方案所提出的住用地積比率，與「住宅(甲類)」地帶的最高准許地積比率(7.5 倍)相若，可配合主水平基準上 120 米的建築物高度限制；

- (d) 路政署和土木工程拓展署會在項目 B 用地外興建一條橫跨偉業街、沿常怡道而設的新行人天橋系統。當局已就日後的行人天橋在偉業街預留一個行人出入口，方便項目 B 用地的居民使用。如公眾人士擬前往項目 B 用地內的非住宅設施和政府、機構及社區設施，則可使用日後的行人天橋系統前往地面層，再進入設於平台內的這些設施；
- (e) 新行人天橋系統會把項目 B 用地與九龍灣行動區用地連接起來。擬議公營房屋發展項目的居民／訪客和政府、機構及社區設施的使用者可經九龍灣行動區前往海濱；
- (f) 項目 B 用地會設有交通設施(包括停車位和上落客貨車位)，使用者可經由宏開道前往使用政府、機構及社區設施(位於用地西北面的 C 座基座平台)和往來幼稚園(位於用地東北面的 A 座基座平台)。至於乘搭地鐵的人士，他們可經由行人天橋系統和地面的行人路前往上述設施。此外，為居民和非居民而設的行人通道和路線亦需要分開，以達到最佳的屋邨管理；
- (g) 擬議房屋發展項目的居民，可由日後的行人天橋經上述的居民通道前往項目 B 用地，然後在地面經有蓋行人道前往各座住宅樓宇；以及
- (h) 考慮到空氣流通和建築物間距的要求，設於各座住宅樓宇底下的平台不建議連接一起。當局可在詳細設計階段研究提供行人天橋連接至平台的事宜。

項目 A1 及 A2 的用地—私人發展公眾休憩空間

70. 一名委員提出以下問題：

- (a) 地面及高架的私人發展公眾休憩空間的比例為何；
- (b) 私人發展公眾休憩空間的落實時間表及施工機構為何；

- (c) 設計檢討小組的安排為何；
- (d) 會否擬備設計原則作為提交園景設計總圖的指引；
以及
- (e) 會否考慮從軟件層面(例如舉辦活動)增加私人發展公眾休憩空間的活力。

71. 發展局起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)卓玉明女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 地面及高架的私人發展公眾休憩空間分別佔 70% 及 30%。高架私人發展公眾休憩空間的總面積約為 5 300 平方米；
- (b) 私人發展公眾休憩空間將由地段 2 及地段 4 的個別發展商進行，並須與商業發展項目同步落成；
- (c) 地契將規定須提交園景設計總圖。為確保由不同發展商提供的私人發展公眾休憩空間的設計協調統一及互相連通，由相關決策局／部門組成的設計檢討小組會審核發展商所提交的園景設計總圖；
- (d) 當局將會擬備工程規格附表，並把規格附表夾附於地契，以便為私人發展公眾休憩空間的設計提供指引；以及
- (e) 當局鼓勵在私人發展公眾休憩空間舉辦多元化的活動，以提高該區的連繫與活力。

九龍灣行動區－建築物高度輪廓

72. 一名委員詢問當局如何釐定九龍灣行動區及項目 B 用地的建築物高度輪廓。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士及發展局起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)卓玉明女士回應時表示，項目 B 用地及九龍灣行動區位於九龍灣南部。九龍灣行動區內的最高建築物為 **Manhattan Place** 及企業廣場，這兩座建築物的最高建築物高度限制為主水平基準上 170 米。該區採用

了梯級式建築物高度輪廓，建築物高度由最高點向海旁及周邊範圍逐漸遞降。就此而言，九龍灣行動區設有三個高度級別(即主水平基準上 150 米、主水平基準上 135 米，以及主水平基準上 120 米)，高度由內陸向海旁逐漸遞降，而該區有一個高度限制為主水平基準上 35 米的地方作為建築物間距，以容許氣流滲入地段 4 設於地面的私人發展公眾休憩空間與內陸地區之間的範圍。

九龍灣行動區—行人及道路交通

73. 一些委員提出以下問題：

- (a) 九龍灣商貿區的連接性，特別是九龍灣行動區與周邊地區的連接性為何；
- (b) 行人天橋系統的落實時間表為何；
- (c) 是否有機會把行人天橋延長至兆業街，從而在港鐵九龍灣站與九龍灣行動區之間建立更直接和四通八達的系統；
- (d) 關於商貿區的長遠規劃和改善通道的連接，是否有機會擴大行人天橋系統，以連接主要發展項目(包括企業廣場、MegaBox、零碳天地和國際交易中心)；
- (e) 區內的主要行人流量為何；以及
- (f) 處理交通流量增加的措施為何。

74. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士、發展局起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)卓玉明女士和奧雅納公司高級工程師陳錦忠先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 關於內陸地區與九龍灣商貿區／九龍灣行動區之間的連接，目前有兩條行人天橋橫跨偉業街連接九龍灣商貿區與德福花園，另有一條連接三湘九龍灣貨運中心與富臨中心。當局已計劃於日後興建全天候行人通道連接港鐵九龍灣站和九龍灣行動區，包括

一條橫跨偉業街(連接至兆業街)的新行人天橋、一條沿常怡道而建並設有自動行人道的高架行人道，以及位於地段 2 擬議商業發展內的公眾通道。在九龍灣行動區內，宏照道之上亦興建一條高架行人道，通往觀塘繞道下面設有行人徑的美化市容地帶。美化市容地帶會有另一條行人天橋連接至擬建新急症醫院的園景平台再通往海濱。此外，當局計劃興建一條地面行人通路，由沿祥業街的擬議行人專用區通往海濱；

- (b) 橫跨偉業街連接至兆業街以及沿常怡道通往項目 B 用地南面的新行人天橋已於二零二二年七月刊憲，有關建造工程暫訂於二零二七年完成，其暫定竣工時間比地段 2 商業發展項目的暫定竣工時間為早
- (c) 備悉關設更直接、更全面並連接港鐵站的行人天橋系統帶來的好處。若位於偉業街和兆業街轉角的「政府、機構或社區」地帶將來計劃重建，當局可探討是否可在該「政府、機構或社區」地帶關設一條公眾通道；
- (d) 九龍灣商貿區行人天橋系統的延建部分會涉及連接／穿過私人發展項目的通道。起動九龍東辦事處會繼續與土地擁有人及其物業管理公司聯繫，以探討關設有關通道的可能性。為此，政府已制定措施提供誘因，以鼓勵發展商在進行重建時關設行人天橋連接毗鄰的建築物；
- (e) 預料未來行人天橋系統最繁忙的路段是橫跨偉業街連接兆業街的一段。預計高峯流量為每小時約 6 000 人次。行人天橋現正在詳細設計階段，其闊度會按需求而設計；以及
- (f) 建議在以下六個路口進行道路改善工程，包括海濱道／順業街(J4)、海濱道／祥業街(J5)、宏照道／常怡道(J6)、常悅道／宏照道(J9)、臨興街／宏照道(J10)，以及啟祥道／宏照道(J11)。在落實改善

措施後，有關道路網絡不會出現無法克服的交通問題。

75. 有關新行人天橋系統在繁忙時間的容量，一名委員詢問可否擴闊橫跨常怡道一段，以應付未來的需要。發展局起動九龍東辦事處高級地方營造經理(規劃)卓玉明女士表示，行人天橋的闊度有待詳細設計。至於委員對行人天橋闊度的關注，他們會轉告工程小組考慮。

76. 由於委員再無提問，主席表示簡介的聆聽程序已經完成。城規會將進一步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，以及政府部門的代表出席會議。他們此時離席。

[伍穎梅女士及張李佳蕙女士在答問部分進行期間離席。]

商議部分

77. 主席邀請委員提出意見。委員普遍認為分區計劃大綱圖的修訂恰當，但有兩名委員尤其關注項目 B 用地附近的行人通道安排，並表示對安排有所保留。委員的主要意見載於下文。

項目 B 用地的連接

78. 一些委員指出，僅預留一個行人出入口連接項目 B 用地的擬議公營房屋發展及建於項目 B 用地東面和南面界線以外的新行人天橋系統，似乎有欠方便，亦不理想。該出入口不足以應付在繁忙時間往返港鐵九龍灣站的大量人流。此外，訪客不能經行人天橋前往項目 B 用地的非住宅設施會對他們造成不便，因為使用者(很多是長者)須經多層行人設施才能前往使用設施。這方面須予改善，但不能單靠調整房屋發展的詳細設計來處理，因為牽涉到與項目 B 用地以外的新行人天橋系統的銜接問題。他們表示，由於這是重要的規劃事宜，故城規會應清楚註明房屋發展項目的倡議人須與行人天橋系統的施工機構合作，共同改善該處的行人連接。

79. 此外，有兩名委員提出關注，指擬議公營房屋發展內各樓宇之間的連接通道亦應予以改善。平台之間應有通道(例如行

人天橋)連接，這些通道不大可能會如房署代表所聲稱對通風造成影響。

九龍灣行動區內的私人發展公眾休憩空間

80. 一名委員認為，儘管設計檢討小組會審視私人發展公眾休憩空間的設計，但當局亦應多加注意私人發展公眾休憩空間的管理事宜。發展商或會把私人發展公眾休憩空間的部分範圍撥作零售用途，以增加該處的活力，惟必須確保市民大眾能夠自由使用公眾休憩空間。發展商應在透過商業活動構建具活力的私人發展公眾休憩空間與營造舒適環境供公眾享用之間取得平衡。

交通影響

81. 一名委員表示，隨着當局推行建議的道路改善措施，交通影響將可獲處理。由於擬議公營房屋發展會令交通量大增，運輸署務必謹慎監察項目 B 用地附近的區內道路的交通情況。

項目 B 的建築物高度

82. 一名委員表示，擬議公營房屋發展項目的布局設計可讓風橫向吹送，因此不大可能會對通風造成負面影響。話雖如此，若稍微提高建築物高度限制的高度以容許更大的彈性(特別是考慮到位於南面的九龍灣行動區的建築物高度限制高達主水平基準上 150 米)，或可進一步改善垂直空間的滲風度。

83. 鑑於項目 B 用地的擬議房屋發展項目及九龍灣行動區的商業發展項目會帶來大量人流，一些委員認為應探討九龍灣行動區通往內陸地方的連接(特別是以更直接的方式連接至港鐵九龍灣站)，而行人天橋系統亦應更四通八達。當局應更加大力度構建一個行人天橋系統，把商貿區內各個發展項目盡量連接起來。

84. 主席表示，委員大致同意分區計劃大綱圖的修訂，但有意見表示關注擬議公營房屋發展項目的對外連接和內部連接，以及九龍灣行動區與其周邊地區之間的整體連接。主席進一步

表示，在平衡物業管理問題的同時，亦應有空間可提高項目 B 用地及其內的非住用設施和政府、機構及社區設施的易達度。

85. 規劃署署長鍾文傑先生應主席邀請作出解釋，表示就擬議公營房屋發展項目而對分區計劃大綱圖所作的修訂，涉及把有關用地改劃為「住宅(甲類)」地帶。由於由政府統籌或落實的道路工程(包括行人天橋)或公共工程，屬分區計劃大綱圖經常准許的用途，因此，委員就改善行人連接的需要而提出的關注，並不受制於分區計劃大綱圖的用途地帶。有關擬議公營房屋發展項目的連接和九龍灣行動區與商貿區的整體連接的關注，將記錄於是次會議的會議記錄內。政府會在詳細設計階段檢討有關計劃，以相應地回應委員所提出的關注，規劃署亦會把相關的要求納入規劃大綱內。此外，如委員認為適當，分區計劃大綱圖《說明書》的相關段落可作出適切修訂，以清楚說明上文所述有關改善區內行人連接的意向。關於這點，主席建議應相應地修訂《說明書》的相關部分。委員表示同意。

結論

86. 委員普遍同意沒有需要為順應表示反對的申述而修訂該分區計劃大綱草圖。城市規劃委員會文件第 10857 號所詳載的政府部門回應，以及政府代表在會上所作的陳述和回覆，已回應了申述和意見提出的所有理由和建議。

87. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定不接納申述編號 R1 至 R7，並同意不應順應有關申述而修訂牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A1 及 A2

- (a) 九龍灣行動區內平台層的擬議公眾休憩用地，可經由已規劃的行人天橋和垂直連接系統連接，方便公眾前往。該平台層的休憩用地可計入根據《香港規劃標準與準則》的休憩用地供應標準內。擬議公眾休憩用地的設計會在提交園境設計總綱圖的階段由相關政策局／部門組成的設計檢視小組審核，有關規定會於土地契約內訂明。地下零售設施和綜合行

人連接系統與擬議公眾休憩用地相融合，將提高公眾休憩用地的易達度、吸引力和活力**(R6)**；

- (b) 已規劃的全天候行人通道(主要經由高架行人道)和地面行人通道，為港鐵九龍灣站、九龍灣行動區和海濱之間提供便捷的往來通道**(R6)**；

項目 B

- (c) 政府一直採取多管齊下的方式增加房屋土地的供應，以應付迫切的房屋需求。業安工廠大廈用地適合作公營房屋發展，以增加市區的房屋供應。有關發展與周圍環境並非不相協調。重建業安工廠大廈的技術可行性和土地用途兼容性已獲相關技術研究確定**(R1 至 R6)**；
- (d) 雖然業安工廠大廈會重建作住宅用途，但九龍東的工業樓面空間仍然足夠，因為「活化計劃 2.0」在短中期將為九龍東提供額外樓面空間，為當地社區帶來就業機會**(R1 至 R7)**；
- (e) 業安工廠大廈的公營房屋發展項目會闢設合適的零售商店，以應付日後居民的基本需要。此外，根據《香港規劃標準與準則》的要求和有關政策局／部門的評估，除了一些個別設施外，現有及已規劃提供的社區設施，大致上足以應付牛頭角及九龍灣規劃區整體規劃人口的需求。據相關政策局／部門表示，第一個及第二個十年醫院發展計劃，將可應付九龍東聯網醫院病牀的預計服務需求，而社會福利署會在規劃與發展過程中按情況考慮社會福利設施的供應，以期滿足需求和達到長遠目標**(R1 至 R3 及 R6)**；
- (f) 在詳細設計階段落實合適的緩解／改善措施後，有關的公營房屋發展不會對交通、環境及空氣流通造成無法克服的影響**(R1、R5 及 R6)**；

- (g) 清拆、遷置及相關的土地事宜不屬於分區計劃大綱圖的範疇，因此並不屬於城市規劃委員會的職權範圍(R1至R3及R6)；以及

其他

- (h) 當局已遵照法定和行政程序，適當地就土地用途的修訂諮詢公眾，亦已根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示分區計劃大綱草圖，為期兩個月，以供公眾查閱。條例沒有延長公眾查閱期的條文(R4)。」

88. 城規會亦同意修訂牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖的《說明書》，以反映委員的意見如下：

《說明書》中關於「商業」地帶的第9.1.4段

- (a) 在最後一句句子後加上一句新句子，內容為「「商業(1)」及「商業(2)」地帶在九龍灣行動區的核心位置。九龍灣行動區將發展為主要作商業用途的樞紐，提供辦公室、酒店、零售及其他附屬設施、休憩用地和公共交通設施.....在「商業(2)」地帶內(最大總樓面面積為201400平方米)，最多201000平方米用作啟福道天橋南面的商業發展，而約400平方米的有蓋面積則用作藝術、文化及創意用途，鼓勵在主要位於啟福道天橋下方的位置提供。為改善行人連接，須提供一個方便及直接的行人網絡，當中包括行人街道、行人路、行人天橋、休憩用地網絡及升降機等，以便把九龍灣行動區與九龍灣商貿區的其他部分、港鐵九龍灣站及啟德發展區的海濱長廊連接起來。」；以及

《說明書》中關於「住宅(甲類)」地帶的第9.2.6段

- (b) 在最後一句句子後加上一句新句子，內容為「當局須在詳細設計階段進行定量空氣流通評估，並會擬備規劃大綱，列明規劃參數及特別設計規定(包括建築物間距規定)，以作為有關發展項目的指引。在切

實可行的情況下，當局須提供適當及方便的行人連接及通道，以便把發展項目的平台與沿偉業街及常怡道而建的高架行人天橋系統連接起來，供居民、政府、機構或社區／零售設施的使用者及市民使用。」

89. 城規會亦同意，牛頭角及九龍灣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。

議程項目 5

其他事項

[公開會議][會議以廣東話進行。]

90. 餘無別事，會議於下午二時二十五分結束。