

二零二二年九月十六日舉行的城市規劃委員會
第 1281 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長
(規劃及地政)(署任)
丘卓恒先生

主席

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

侯智恒博士

黃幸怡女士

伍穎梅女士

余烽立先生

蔡德昇先生

梁家永先生

黃煥忠教授

劉竟成先生

羅淑君女士

張李佳蕙女士

陳振光教授

徐詠璇女士

何鉅業先生

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

王志恒先生

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

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

因事缺席

郭烈東先生

伍灼宜教授

余偉業先生

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(上午)
盧玉敏女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
李佳足女士(上午)
林樹竹女士(下午)

議程項目1

[公開會議]

通過二零二二年八月一日第 1277 次會議記錄和二零二二年九月二日第 1280 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二二年八月一日第 1277 次會議和二零二二年九月二日第 1280 次會議的記錄草擬本將於稍後送交委員。如委員沒有提出修訂建議，該兩份會議記錄將獲得通過。

[會後備註：第 1277 次和第 1280 次會議記錄已在二零二二年九月二十六日送交委員。會議記錄無須修訂，於二零二二年九月二十七日獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

修訂已通過的二零二二年七月二十二日第 1276 次會議記錄

2. 秘書報告，已通過的二零二二年七月二十二日第 1276 次會議記錄第 29 頁第 35 段有一處編輯上的錯誤，錯處關乎會議上作出回應的政府代表名稱。就已通過的會議記錄所作擬議修訂的副本已於會議前送交委員傳閱。委員對擬議修訂沒有意見，秘書處會把經修訂的會議記錄上載至城規會網站。

荃灣及西九龍區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《市區重建局昌華街／長沙灣道發展計劃草圖編號 S/K5/URA3/1》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10865 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

3. 秘書報告，昌華街／長沙灣道發展計劃草圖(下稱「發展計劃圖」)由市區重建局(下稱「市建局」)提交。市建局(C1)及長春社(C32)已提交意見。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) | — 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員； |
| 黎志華先生
(以地政總署署長
的身分) | — 為市建局董事會的非執行董事及其委員會的委員； |
| 黃令衡先生 | — 為市建局上訴委員團前副主席； |
| 黃天祥博士 | — 目前與市建局有業務往來； |
| 呂守信先生 | — 為市建局的前執行董事； |
| 余偉業先生 | — 為市區更新基金董事會成員及「要有光」(社會地產)有限公司董事及行政總裁，該公司是市建局上環多個住宅單位的特許營運機構； |
| 馮英偉先生 | — 為市區更新基金董事會前成員； |

- 羅淑君女士 — 為市區更新基金董事會前成員和香港房屋協會(下稱「房協」)委員，房協目前與市建局就房屋發展問題進行商討；
- 劉竟成先生 — 為房協委員，房協目前與市建局就房屋發展問題進行商討；
- 黃傑龍先生 — 為房協委員和前僱員，房協目前與市建局就房屋發展問題進行商討；
- 馬錦華先生 — 為市區更新基金董事會成員、市建局土地、安置及補償委員會委員，以及房協監事會委員，房協目前與市建局就房屋發展問題進行商討；
- 郭烈東先生 — 他之前任職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，其配偶則為長春社理事會副主席。

4. 委員備悉，郭烈東先生、余偉業先生、呂守信先生、馬錦華先生和黃天祥博士因事未能出席會議。委員同意，由於黃令衡先生和馮英偉先生所涉利益間接，而劉竟成先生、黃傑龍先生和羅淑君女士沒有參與提交發展計劃圖，以及侯智恒博士沒有提交相關意見，因此他們可留在席上或稍後參與會議。由於鍾文傑先生和黎志華先生涉及直接利益，因此他們須就此議項暫時離席。

[鍾文傑先生和黎志華先生暫時離席，伍穎梅女士則在此時到席。]

簡介和提問部分

5. 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的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述和意見。

6. 以下政府的代表、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

謝佩強先生 — 荃灣及西九龍規劃專員

何婉貞女士 — 高級城市規劃師／深水埗

馮志強先生 — 城市規劃師／深水埗 2

申述人、提意見人和他們的代表

R 4—容雅妮

容雅妮女士 — 申述人

R 13—高君碧

高君碧女士 — 申述人

R 43—徐葉錦霞

徐葉錦霞女士 — 申述人

R 70—曾加

張彩嫦女士 — 申述人的代表

R 98—高君慧

高君慧女士 — 申述人

R 124—陳淑嫻

陳淑嫻女士 — 申述人

R 165—莫劍亮

莫劍亮先生 — 申述人

R 198—朱志華

朱志華先生 — 申述人

R 217—梁啟光

梁啟光先生 — 申述人

R 245—Ko Kwan Keung Jason

陳劍鋒先生 — 申述人的代表

R 251—鄧志超

鄧志超先生 — 申述人

R 269 / C 30—姚權峰

雍盛資產評估及房地產顧問有限公司

黃雍盛先生 — 申述人和提意見人的代表

任綽穎女士

C 1—市建局

關以輝先生 — 提意見人的代表

何雅心女士

C 17—王福榮

王福榮先生 — 提意見人

C 18—潘盛楷

鄧耀倫先生 — 提意見人的代表

C 31—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 提意見人

7. 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、提意見人或其代表將獲分配 10 分鐘時間作陳述。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。當有關的申述人、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。城市規劃委員會（下稱「城規會」）會在他們離席後商議有關的申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

8. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。

9. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片，向委員簡介申述和意見的內容，包括發展計劃圖的背景及發展計劃、申述人和提意見人所提出的理由／建議、規劃評估，以及規劃署對申述和意見的意見。有關詳情載於城規會文件第 10865 號（下稱「文件」）。

[黃令衡先生、蔡德昇先生、余烽立先生和徐詠璇女士在規劃署的代表簡介期間到席。]

10. 主席繼而請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述／意見。

R43—徐葉錦霞

11. 徐葉錦霞女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是兼善里一間地舖的業主；
- (b) 兼善里的建築物樓高八層，但沒有升降機，而且樓宇狀況欠佳，並有大量劏房。漏水、牆壁出現裂縫和混凝土鬆脫剝落的問題嚴重。業主都不願意投入資源保養破舊失修的樓宇。兼善里的生活環境非常惡劣；

- (c) 根據發展計劃圖，區內會提供住宅單位及質素良好的社區設施，市建局亦可(在發展項目 SSP-017 下)於兼善里進行重建(下稱「兼善里用地」)，這將可改善他們的生活環境。用地 B 現時的休憩用地難以到達，使用率偏低。隨着連接用地 A 與用地 B 的擬議行人天橋建成後，有關休憩用地會變得方便易達，用地 B 內亦可提供更多社區設施，供公眾享用；以及
- (d) 大部分申述人支持發展計劃圖，只有兩名申述人提出反對。反對發展計劃圖的長沙灣天主教英文中學不應只關注其自身的需要或在重建施工階段期間的影響，並應撤回其反對書。

R70—曾加

12. 張彩嫦女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是兼善里一名業主的媳婦。她的家姑八十多歲，無法行樓梯，須搬離兼善里；
- (b) 當她知道長沙灣天主教英文中學反對發展計劃圖，她認為該學校應安排學生到訪兼善里，了解他們的生活環境有多惡劣。兼善里的衛生情況惡劣，垃圾都棄置在樓梯及走廊，危及消防安全。儘管業主立案法團已努力改善有關情況，但只有重建才能改善他們的生活環境；以及
- (c) 長沙灣天主教英文中學反對發展計劃圖，因為用地 A 的擬議發展會影響學校的採光，但現代科技／設計可處理有關問題。長沙灣天主教英文中學及其他反對者應撤回他們的反對書。

R98—高君慧

13. 高君慧女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她支持發展計劃；

- (b) 兼善里有很多危樓及劏房，在樓宇安全及環境衛生方面均出現問題，須重建才能為當區居民改善惡劣的生活環境；
- (c) 現時並無誘因促使私人發展商重建兼善里用地，而只有市建局才有能力進行重建。由市建局進行重建屬於最可能實踐的方案。參考市建局重建觀塘裕民坊的成功例子，該區的整體環境及交通情況在重建後已大為改善；
- (d) 重建難免會在噪音、空氣質素、日照等方面造成一定影響，但這些影響大部分僅屬臨時性質，只要採取合適的設計措施及建築物布局，便可將影響減至最低；
- (e) 如把兩幅用地(即用地 A 及 B)一併發展，便可藉此機會為區內居民提供更合乎標準的社區設施及休憩用地。現時建於用地 A 的長沙灣體育館只有一層高，而且設施有限，無法應付社區的需要。在用地 B 的擬議多層政府、機構或社區大樓內關設的新體育館，可提供多元化的康樂體育設施，惠及更多居民。此外，用地 B 內的現有休憩用地在設計及設施方面已經過時，新的休憩用地可提供更多現代化的設施，供居民享用；以及
- (f) 發展計劃亦可為社區帶來其他益處，例如擬議行人天橋連接通道可讓人流和車流分隔，並提供公眾泊車位。社區的環境將可大為改善。

R198—朱志華

14. 朱志華先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在兼善里擁有一項物業，並支持發展計劃；
- (b) 現時建於用地 A 的體育館不足以應付社區的需要，加上附近的發展項目令人口增加，實在需要興建設備完善的新體育館；

- (c) 市建局表示有關發展計劃必須與兼善里用地的發展項目一併進行。倘有關發展計劃因兩份反對書而無法推展，則兼善里用地的重建計劃亦會擱置。當局應充分考慮兩個項目的關係，因為兼善里居民的生活環境十分惡劣；以及
- (d) 長沙灣天主教英文中學所關注的事宜應該／能夠透過與市建局進行磋商解決。長沙灣天主教英文中學應撤回其反對書。

R 2 1 7—梁啟光

15. 梁啟光先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在兼善里已居住了超過 30 年，表示支持發展計劃圖；
- (b) 兼善里用地的樓宇狀況極差，問題叢生，例如牆身出現裂痕、環境衛生欠佳及缺乏升降機等。有關情況正在不斷惡化，樓宇殘舊失修，難以進行維修保養；以及
- (c) 長沙灣天主教英文中學應重新考慮是否反對擬議發展。發展／重建乃社會必經的過程。同樣地，50 年前該校興建時，也沒有諮詢兼善里居民的意見，但兼善里的居民從未投訴過該校活動對他們造成噪音滋擾。

[張李佳蕙女士此時到席]。

R 2 5 1—鄧志超

16. 鄧志超先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他一直居住在有關地區，至今已超過 40 年；

- (b) 現時位於用地 A 的體育館只提供有限的空間及設施，無法應付社區的需要，新體育館則可提供更多設施，為區內人士提供服務；
- (c) 現時位於用地 B 的休憩用地難以到達，使用率甚低，而擬議的行人天橋可方便區內居民前往有關的休憩用地，從而可善用該用地；
- (d) 位於用地 A 的擬議地下公眾停車場有助解決現時因路旁泊車而導致的交通擠塞問題。此外，兼善里及長沙灣天主教英文中學附近的路口經常發生致命交通意外，就此，當局會根據發展計劃改善路口及行人過路處；
- (e) 由於兼善里有大量劏房，住戶品流複雜，因此衍生治安問題。此外，該處亦經常出現污水渠爆裂及石屎鬆脫跌落的情況，造成環境衛生問題；
- (f) 至於長沙灣天主教英文中學提出的噪音問題，其實該校的鐘聲已滋擾居民多年，但居民從未作出過投訴。此外，對於關注施工時產生噪音一事，採用現代化的建築科技及設備可把噪音盡量減至最低；以及
- (g) 倘兼善里用地的重建項目及有關的發展計劃分數期落實(即並非如原本所計劃般同時進行)，施工時可能會對長沙灣天主教英文中學造成的噪音影響便會延長，該校應對兼善里的居民多加體諒。

[黃幸怡女士在 R251 進行簡介時到席。]

R269 / C30 – 姚權峰

17. 黃雍盛先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他代表在兼善里擁有多項物業的姚先生(R269 / C30)作出陳述。他是一名產業測量師；

- (b) 市建局以兩份獨立的憲報公告公布該兩個工程項目（即兼善里工程項目（SSP-017）和有關發展計劃（SSP-018）），做法並不妥當。雖然市建局強調該兩個工程項目互有關連，並會以小區發展模式進行市區更新的方式一起推展，但在有關發展計劃圖的憲報公告並沒有關於兼善里工程項目的資料，而在兼善里工程項目的憲報公告亦沒有關於發展計劃圖的資料。此外，市建局亦沒有提供評估結果，以證明 SSP-017 兼善里工程項目可行。沒有向公眾發放全面的資料和有關該兩個工程項目的行政安排，或會成為司法覆核的理由；
- (c) 推展有關發展計劃不符合《市區重建局條例》第 5(b) 條和 5(d) 條所載有關市建局的宗旨，即「透過將老舊失修區重建成經妥善規劃，並（如適當的話）設有足夠交通設施、其他基礎建設及社區設施的新發展區，從而改善香港的住屋水平及已建設環境，以及已建設區的布局」，以及「透過促進對個別建築物的結構穩定性、外部修飾的完整性以及消防安全方面的保養和改善，以及促進改善香港已建設環境的外觀及狀況，從而防止該已建設環境頹敗」。主要理由是有關發展計劃沒有詳細的計劃／布局，以達到新發展區應「經妥善規劃」的宗旨，而且發展計劃圖涵蓋的範圍並非頹敗的地方；
- (d) 建築事務監督已不斷向兼善里的物業擁有人發出修葺令，要求他們修葺物業，而部分物業擁有人已完成修葺工程。現時兼善里的情況較之前理想。老舊失修的樓宇除非不能再修葺和維修，否則不應重建；
- (e) 香港近年物業價格不斷下跌。兼善里的物業擁有人應考慮現時是否合適時機讓市建局收購物業和進行重建，因為市建局會降低向該些物業擁有人發放的補償額；

- (f) 重建會產生社區仕紳化的問題。社區特色會因中產家庭湧入而改變，而基層家庭和長者則會被迫遷走。一些劏房戶已被迫遷；
- (g) 當局並無進行可行性研究，以證明有關發展計劃會產生經濟效益。此外，市建局進行的社會影響評估無視社會成本，亦未能說明發展計劃的社會效益。市建局在推展其工程項目前，應證明有關工程項目的社會效益大於社會成本；
- (h) 就現有約 3 100 個單位作出安置會有困難。由於兼善里用地的物業擁有權複雜，而且有大量劏房，需要大量安置單位編配給受影響的居民；
- (i) 市建局沒有就用地 B 的休憩用地提供詳細資料；
- (j) 至於空氣流通方面，用地 A 西南面的範圍(投影片中藍色的部分)的風速比為零，表示有關發展計劃會對周邊地區的空氣流通造成影響；以及
- (k) 市建局沒有進行採光和日照的評估，亦沒有進行環境影響評估，以證明擬議發展不會影響周邊地區。

C1—市建局

18. 關以輝先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 兼善里用地涉及很多幢樓齡超過 60 年的樓宇。這些樓宇破舊失修，居住環境十分惡劣，出現環境衛生、蚊子滋生和鼠患等問題，而且有大量劏房；
- (b) 鑑於兼善里用地重建的剩餘地積比率僅為 0.88 倍(即分區計劃大綱圖上有關用途地帶所准許的最高地積比率(9 倍)與兼善里用地的現有地積比率(8.12 倍)的差距)，故即使該處的建築物有迫切需要重建，但重建潛力仍然極低。因此，市建局遂以整區的範圍開拓土地用途重整。他備悉現有的長沙灣體育館(位於用地 A)只有四個羽毛球場，未能滿足社

區的需要。此外，長沙灣徑休憩處(位於用地 B)與住宅區被路政署的貯物倉分隔，使公眾不能進入該休憩處，並導致該設施未被充分使用。市建局透過規劃主導方式確定用地 A 及 B 以作土地用途重整，並在地區層面創造規劃增益；

- (c) SSP-017 指位於兼善里用地的發展項目，而 SSP-018 則指位於昌華街／長沙灣路的用地 A 及 B 的發展計劃。兼善里用地坐落於劃為「住宅(甲類)8」地帶的地方，因此無須改劃用途地帶。用地 A 及 B 則位於劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方，因此須改劃用途地帶，才可推展有關的發展計劃；
- (d) SSP-017 是分區計劃大綱圖所准許的發展項目，並現正根據《市區重建局條例》第 26 條着手進行。發展項目反對意見評議委員會已根據《市區重建局條例》考慮所收到的意見／反對書；
- (e) 至於須改劃用途地帶的發展計劃 SSP-018，現正根據《市區重建局條例》第 25 條着手進行。有關的發展計劃圖已根據《城市規劃條例》於憲報刊登，而城規會將會考慮所收到的申述；
- (f) 在市建局提交發展計劃圖(即 SSP-018)供城規會考慮時，所提交的規劃綱領已清楚顯示項目 SSP-017 與 SSP-018 之間的關係。市建局所提交的文件亦包括有關交通影響、交通噪音影響、空氣質素影響、廢物管理、排水及排污影響及供水方面的各項技術評估，以供公眾查閱。所諮詢的相關政府部門均對技術評估沒有負面意見；
- (g) 他不同意 R269／C30 指稱按發展計劃圖進行項目不符合《市區重建局條例》第 5(b)條及第 5(d)條。第 5(b)條指「相關地區的布局應該經妥善規劃」。在規劃階段不須提交詳細的建築圖則，而市建局在提交發展計劃圖時已擬備並提交設計圖。第

5(d)條是指「維修及保養現有建築物」，不適用於發展計劃圖。

- (h) 在規劃主導進行市區更新的方式下，市建局會在項目 SSP-017 及 SSP-018 中透過重整和重新規劃土地用途，提供大約 1 830 個新住宅單位、更多政府、機構及社區設施，以及一個整合的地面公眾休憩用地網絡。透過重建兼善里用地，現有居民的居住環境將得以改善。該區的步行環境亦會因擬議行人天橋系統而獲得改善；
- (i) 關於闢設政府、機構及社區設施方面，用作擬議政府、機構及社區用途的總樓面面積約為現有政府、機構及社區用途總樓面面積的 33 倍。長沙灣體育館會被重置，並提升至現今的標準，其總樓面面積約為 9 100 平方米。擬議政府、機構及社區綜合大樓內會闢設社會福利設施、地區康健設施及其他社區設施。市建局於二零二二年九月六日就擬議政府、機構及社區綜合大樓諮詢深水埗區議會，該區議會普遍支持擬設於該綜合大樓的設施；
- (j) 他不同意 R269 / C30 指發展項目會導致社區仕紳化，因為發展項目會提供更多政府、機構及社區設施，以服務當地居民，尤其是低收入人士；以及
- (k) 關於與長沙灣天主教英文中學鄰接方面，在面向長沙灣天主教英文中學的部分會提供更好的街景，並在街道水平闢設優質的休憩用地。此外，按照發展項目反對意見評議委員會的指示，市建局會定期與學校保持聯繫和磋商，並嘗試回應學校對於發展項目／布局和施工期間的緩解措施(尤其是安全問題)的關注。市建局致力與長沙灣天主教英文中學維持長期合作。另外，在用地 A，在兩幢擬議住宅樓宇之間會闢設 15 米的間距，以改善周邊地區(尤其是長沙灣天主教英文中學)的空氣流通和景觀開揚度。

C18—潘盛楷

19. 鄧耀倫先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是長沙灣天主教英文中學的代表，本身是一名建築師。長沙灣天主教英文中學的校友會和校長對發展計劃有一些關注／意見；
- (b) 長沙灣天主教英文中學植根長沙灣約 50 年，已成為區內的一分子，並不想與長沙灣居民的關係變得惡劣。舉例來說，大約 10 年前，當時附近有多個重建項目，但受影響的居民沒有地方討論賠償安置安排等問題，長沙灣天主教英文中學遂開放校園予居民作為舉行會議的地點；
- (c) 長沙灣天主教英文中學不反對兼善里的發展項目，但反對發展計劃(SSP-018)；
- (d) 就用地 A 而言，儘管擬議住宅發展與學校之間保留了 6 米的後移距離，長沙灣天主教英文中學仍然會被兩幢高聳的住宅摩天大廈包圍；
- (e) 對日後居民與學校之間可能會出現的衝突，表示憂慮。例如投訴學生活動產生噪音、日後居民會對學生造成滋擾等；
- (f) 另一個憂慮是，施工期間對學校所造成的環境滋擾；因施工期將橫跨數年，是否有採取足夠的緩解措施以盡量減少所造成的影響；
- (g) 市建局早應諮詢長沙灣天主教英文中學，為整個地區制定更好的規劃。其中一個可能的替代方案，就是把長沙灣天主教英文中學用地與用地 A 對調。現時，長沙灣天主教英文中學、位於用地 A 的長沙灣體育館、深水埗運動場及毗連的休憩處一併組成了低層政府、機構或社區兼休憩用地地帶，為當區提供主要的觀景廊，亦作為該區的市肺。即使長沙灣天主教英文中學搬遷至用地 A，低層政府、機

構或社區兼休憩用地地帶的功能仍可保持。倘長沙灣天主教英文中學用地用作住宅發展，可與兼善里用地連接作綜合發展，藉以產生協同效應；以及

- (h) 另一個方案是，可把長沙灣天主教英文中學搬遷至用地 B。在此建議下，長沙灣天主教英文中學用地、兼善里用地和用地 A 可合併作更全面的綜合發展，並有更高的發展潛力。

C 31 — Mary Mulvihill

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

- (a) 此聆聽會是要考慮昌華街／長沙灣道發展計劃圖 (SSP-018)，而非發展項目 SSP-017(兼善里用地)。考慮發展計劃圖時，應按該圖的情況而非就是否需要配合 SSP-017 來作出考慮。政府應另行解決有關 SSP-017 的財務難題；
- (b) 文件並無提供有關用地 A 及 B 先前的土地用途地帶的資料；
- (c) 市建局聲稱，要進行項目 SSP-017，則需要進行項目 SSP-018，因為核心問題是市建局奉行以盈利為主導的模式。根據市建局的資料，項目 SSP-017 的剩餘地積比率僅為 0.88 倍，重建潛力甚低，因此單獨就兼善里用地進行重建在財政上並不可行。有見及此，為確保重建計劃有利可圖，市建局透過項目 SSP-018 擴大重建範圍；
- (d) 市建局應進行、鼓勵、推廣及促進本港市區更新，並改善舊區居民生活環境。不過，市建局進行的市區更新計劃卻導致低收入的城市居民被迫遷離家園。數以千計的居民遭迫遷，被迫在區內日益見少的唐樓尋覓居所。市建局現今的發展項目，無一可保留原有居民及他們的社交網絡。項目 SSP-017 及 SSP-018 均沒有顯示會在區內安置原有居民。

用地 A 應用作安置因兼善里發展項目而被迫遷的居民；

- (e) 市建局很可能會保留項目 SSP-017 及 SSP-018 的零售設施平台，並將之打造成領展式的商場；
- (f) 市建局沒有提供關於平台上蓋面積和高度的資料。從文件的繪圖 H-1a 及 H-1b 所見，擬議上蓋面積看來很大，或會超逾《建築物(規劃)規例》附表 1 所准許的上蓋面積，而擬議的五層高平台則會十分高，或會超逾一般的高度(15 米)。位於用地 A 西南面的休憩用地會被一道高牆遮擋，有關學校亦會受屏風效應所影響；
- (g) 有意見質詢為何市建局用地並非用於解決社會的真正需要(即可負擔的房屋)。另有意見質疑社會是否真的需要更多私人房屋，以及政府不落實向空置單位徵稅的做法。隨着利率和移居外地人數持續上升，空置單位數量會有所增加。政府未有考慮到房屋市場前景的現實情況。政府有責任作出干預，以確保最迫切的需要會獲優先處理；以及
- (h) 用地 A 內的公眾休憩用地將由發展商負責管理，公眾人士進入及使用有關公眾休憩用地，或會受到限制。有關建議提出在用地 B 興建政府、機構及社區綜合大樓，此舉會令用地 B 的休憩用地面積減少。此外，由於用地 B 的休憩用地所在位置十分不便，即使興建擬議行人天橋，居民仍須上上落落才可到達該休憩用地。長沙灣的休憩用地十分有限。當局應以長沙灣區而非整個深水埗地區為基礎，評估休憩用地的短缺／剩餘情況。

21. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人及其代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請政府的代表、申述人、提意見人及／或其代表回答。主席接着請委員提問。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。

與長沙灣天主教英文中學鄰接的問題

22. 一名委員問及長沙灣天主教英文中學會否如 C18 的代表所聲稱，將會完全被項目 SSP-018 的擬議建築物包圍，以及有何擬議緩解措施可盡量減低對長沙灣天主教英文中學的影響。

23. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片回應稱，長沙灣天主教英文中學位於用地 A 東北鄰，東面面向闊 36 米的興華街對面的興華街遊樂場及元洲商場低層停車場，西面是闊 20 米的昌華街。因此，長沙灣天主教英文中學並非完全被擬議／現有發展項目包圍，而高層建築物與學校為鄰的情況，在市區亦並不罕見。緩解措施方面，在用地 A 內兩幢擬議住宅樓宇之間會預留闊 15 米的間距，而在用地 A 東北面界線面向長沙灣天主教英文中學的地方會闢設至少 6 米的建築物後移空間，以盡量減低對長沙灣天主教英文中學在通風／視覺方面的影響。從市建局擬備的電腦合成照片所見(例如從興華街遊樂場向外望)，如採取擬議緩解措施，用地 A 的擬議發展項目與周邊的建築環境在視覺上並非不協調，亦不會造成重大的視覺影響。

24. C1 的代表關以輝先生借助一些投影片補充說，長沙灣天主教英文中學用地的東南面、東北面和西北面分別是興華街、福榮街和昌華街。雖然長沙灣天主教英文中學用地西南面與用地 A 互相毗鄰，但用地 A 的住宅發展項目已有擬議的緩解措施，以便把可能對長沙灣天主教英文中學造成的影響減至最低。因此，他認為長沙灣天主教英文中學不會完全被包圍。

25. C18 的代表鄧耀倫先生補充說，由於長沙灣天主教英文中學西南面鄰近用地 A，而東北面則緊鄰喜漾，因此該中學將被發展項目包圍。該校的主要外牆／窗戶及操場面向用地 A。相反，兼善里發展項目對長沙灣天主教英文中學的影響將會較少。

26. 兩名委員詢問有否其他措施可減少對長沙灣天主教英文中學造成的影響，例如在兩幢擬議住宅樓宇之間留有更廣闊的間距或把兩幢擬議住宅樓宇向南移，以便加闊與該中學相隔的距離。C1 的代表關以輝先生回應說，市建局一直與長沙灣天主教英文中學商討有否其他措施，例如市建局曾建議利用透風的

圍欄取代該校的混凝土邊界牆，以改善通風，費用由市建局承擔。然而，長沙灣天主教英文中學沒有選擇該方案，因為擔心學生在操場進行活動時會讓途人看到。市建局會定期與長沙灣天主教英文中學舉行工作小組會議，尋求其他可行的緩解措施。此外，由於長沙灣道交通繁忙而造成噪音問題，因此須在用地 A 西南面邊界預留適當的緩衝距離，把兩幢住宅樓宇向南移的方案未必可行。不過，在詳細設計階段，發展項目在設計上仍具有彈性，以進一步改善相關布局。

技術評估

27. 一些委員提出以下問題：

- (a) 是否須就該發展計劃圖進行環境影響評估，以及有否規定在環境影響評估中進行採光／日照方面的評估；
- (b) 市建局有否考慮採光／日照對長沙灣天主教英文中學的影響；
- (c) 長沙灣天主教英文中學在擬備校舍圖則時，是否應已顧及校舍範圍內採光／日照方面的規定；以及
- (d) 有否規定視覺影響評估須考慮私人享有的景觀所受到的影響。

28. 環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生在回應時表示，擬議住宅發展不屬《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)下須提交環境影響評估報告的指定工程項目。此外，法定環境影響評估報告所涉及的範圍並不包括日照及採光方面的評估。儘管如此，為評估發展計劃所造成的環境影響，市建局已進行相關的技術評估。

29. C1 的代表關以輝先生表示，市建局雖然並未進行日照及採光方面的評估，但已提交環境評估報告(包括空氣質素影響評估、噪音影響評估、廢物管理評估等)。該環境評估報告連同其他技術評估報告(包括交通影響評估報告、排水及排污影響評估報告等)及社會影響評估已於城規會二零二一年十二月十七日的

會議上由城規會作出考慮。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生補充說，根據初步觀察所得，長沙灣天主教英文中學用地東面相對開揚，加上日出日落的方向是由東至西，預計在該校西南面用地 A 上的擬議住宅發展不會嚴重影響到該校的日照及採光情況。

30. 至於學校的布局，規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生表示，該校在六十年代興建，當時應該是按照當時的建築規例及法例(包括有關採光的規例及法例)興建校舍。C1 的代表關以輝先生借助投影片補充說，學校大樓原為東北走向的「F 形」建築物，其後在學校用地的西北部加建附屬大樓，學校大樓遂變為「E 形」。位於東北面的學校主大樓可能會遮擋了西北面附屬大樓的部分日照及採光。

31. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生在回應有關視覺影響評估的提問時表示，根據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」，視覺影響評估主要是評估公眾觀景者從主要策略性地點和熱門觀景點觀看景物時所受到的視覺影響。私人享有的景觀不屬視覺影響評估的考慮範圍。

關於 C18 的代表把長沙灣天主教英文中學用地與用地 A 對調或把長沙灣天主教英文中學搬遷至用地 B 的建議

32. 一些委員向規劃署及 C1 的代表提出以下問題：

- (a) 可曾考慮過把長沙灣天主教英文中學用地與用地 A 對調或把長沙灣天主教英文中學搬遷至用地 B 的建議；
- (b) 長沙灣天主教英文中學用地現時的面積為何，以及當局對一所標準中學的面積所作的規定為何；
- (c) 能否把該校遷至面積較細但可容許較高的建築物高度的用地；
- (d) 把長沙灣天主教英文中學用地與用地 A 對調是否可行；以及

- (e) 是否可以長沙灣天主教英文中學搬遷至用地 B，並調整用地 B 上的擬議政府、機構及社區綜合大樓，以容納該校。

33. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 關於長沙灣天主教英文中學的上述建議是在聆聽會上首次提出，因此相關政府部門先前並沒有作出考慮；
- (b) 長沙灣天主教英文中學用地的面積約為 4 800 平方米，而用地 A 的面積則約為 5 200 平方米。根據《香港規劃標準與準則》，長沙灣天主教英文中學用地的面積並不符合標準，即就有 30 個課室的標準中學而言，用地面積須為 6 950 平方米、用地闊度至少須達 65 米；
- (c) 適用於學校的最高建築物高度規定學校不得超過 24 米(約八層)。作學校用途的建築物若高於該規定，須獲教育局批准；
- (d) 如要重置學校，相信必須物色一幅面積約 6 950 平方米(較現有長沙灣天主教英文中學用地大 30% 左右)的標準學校用地。用地 A 本身不足以容納一間標準中學。重置長沙灣天主教英文中學為標準中學需要較大的用地(譬如用地 A 加一部分長沙灣天主教英文中學用地)，要是這樣，則留給市建局作住宅發展的用地將會縮小。這樣做會嚴重影響整個發展計劃的完整性。此外，由於交通繁忙的長沙灣道會對用地 A 造成噪音和空氣污染問題，故擬議闢設五層高平台和把建築物後移以緩解這些影響。若長沙灣天主教英文中學遷往用地 A，也會面對這些噪音和空氣污染問題，而該校透過布局設計緩解有關問題的空間可能會很少；
- (e) 港鐵荃灣線的鐵路隧道貫穿位於用地 B 擬議公眾休憩用地的大部分範圍，因此在技術上難以進行深層

挖掘和打樁工程，以在土地上興建大量樓宇。此外，用地 B 其餘土地部分(即擬議政府、機構及社區綜合大樓所涵蓋的範圍及港鐵鐵路隧道外的其餘公眾休憩用地)的布局呈三角形，無法同時容納擬議政府、機構及社區綜合大樓和一間標準中學。此外，相關部門已積極考慮擬議政府、機構及社區綜合大樓的設計，而有關工作已進入後期階段；

- (f) 在落實計劃方面，市建局會先在用地 B 發展擬議政府、機構及社區綜合大樓，以重置受影響的長沙灣體育館，然後才重新發展用地 A 作住宅發展，並闢設一些政府、機構及社區設施。預計整個發展項目會在二零三零年代初完成。如須就長沙灣天主教英文中學用地重新進行規劃，落實計劃的時間將會大為延遲；
- (g) 至於土地類別的問題，除了目前被小型變電站佔用的部分外，用地 A 和用地 B 均為政府土地，而長沙灣天主教英文中學用地則為私人擁有；以及
- (h) 如長沙灣天主教英文中學認為需要新的學校用地，並獲得教育局給予政策上的支持，可根據現行機制向規劃署提交覓地要求。

34. C1 的代表關以輝先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 這是市建局首次在聆聽會議上得悉有關長沙灣天主教英文中學的換地／遷置建議。先前於二零二一年與該校進行的會議上，相關方面並沒有提出有關建議。長沙灣天主教英文中學就發展項目 SSP-017 提交予發展項目反對意見評議委員會的反對文件，以及就發展項目 SSP-018 提交予城規會的意見 (C18) 中，均沒有提出有關換地／遷置建議；
- (b) 儘管如此，市建局最初就該區進行地區性規劃研究時，曾考慮長沙灣天主教英文中學用地的一些背景資料，以及盡用長沙灣天主教英文中學用地的可能

性。不過，教育局認為發展計劃不應影響該區的學校，市建局亦以此為規劃研究的前提；

- (c) 有關建議亦涉及土地行政問題，因為長沙灣天主教英文中學是以特別的地契持有該幅用地。以現時這幅用地獲重新撥地，須先解決複雜的土地問題。長沙灣天主教英文中學的校董會不大可能會放棄現時的土地擁有權，以換取使用政府土地的牌照；
- (d) 若把用地 A 與長沙灣天主教英文中學用地對調，用地 A 本身並不足以容納一間標準的中學校舍。若要興建學校，則需要「面積大很多的用地 A」，屆時長沙灣天主教英文中學用地僅餘一部分可作市建局的住宅發展。由於可發展的用地面積較小，可發展住用總樓面面積會有所減少，用地的發展潛力也會大受影響。若把該校搬遷至用地 B，擬議休憩用地的面積亦會大幅減少；
- (e) 若要重新進行規劃工作，而新校舍須在拆卸現有校舍前落成，預計整個發展計劃會延遲至少十年（即由二零三一年延至二零四一年才完成）。當中亦涉及進一步的法定規劃程序以修訂分區計劃大綱圖；以及
- (f) 市建局認為不應進一步考慮長沙灣天主教英文中學的換地／遷置建議。

35. 部分委員向 C18 的代表提問，詢問其是否具代表性代表長沙灣天主教英文中學、他是否知悉長沙灣天主教英文中學的土地擁有權問題，以及他是否已獲得家長和學生的支持，同意拆卸學校和將校舍搬遷至另一地點。C18 的代表鄧耀倫先生表示，長沙灣天主教英文中學的校長已簽署授權信授權他出席此聆聽會。他代表長沙灣天主教英文中學的校長、該校的辦學團體及教育基金會，就發展計劃圖表達意見。他確認，長沙灣天主教英文中學的校長充分了解長沙灣天主教英文中學的土地擁有權問題。他表示，就著換地／遷置建議，他不能代表所有校友、家長和學生，但補充說當局應先進行發展項目 SSP-017，至於發展項目 SSP-018 則應延後推行，直至與長沙灣天主教英文中學訂出較理想的選項後才推行。

36. R269 / C30 的代表黃雍盛先生就長沙灣天主教英文中學的換地 / 遷置建議，提供有關在其他地區重建兩所中學及相關臨時校舍安排的背景資料。

泊車位的供應

37. 一些委員提出以下問題：

- (a) 用地 B 內會否提供擬議公眾泊車位；
- (b) 用地 A 內所提供的 50 個公眾泊車位是否足以應付泊車需求；
- (c) 可否在用地 B 的擬議休憩用地內闢設地庫停車場；以及
- (d) 誰會使用用地 B 內擬議政府、機構及社區綜合大樓的兩層地庫停車場的泊車位。

38. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片回應時指出，用地 B 內不會提供公眾停車場，因為用地 B 位置便利，擁有完善的公共交通服務。預期不會有太多人駕駛私家車前往用地 B。用地 A 將提供約 140 個私家車附屬泊車位（根據《香港規劃標準與準則》較高的標準提供）和 50 個公眾泊車位。用地 A 附近亦有一些路旁收費停車位。當局會在詳細設計階段就泊車位供應進一步諮詢運輸署。

39. C1 的代表關以輝先生補充說，毗連用地 B 的深水埗運動場有提供一些公眾泊車位，當局亦會探討用地 B 可否與深水埗運動場進一步整合。此外，由於用地 B 的擬議休憩用地下方有一條港鐵鐵路隧道，在該處進行深層挖掘以闢設地庫停車場在技術及財務上均不可行。另外，在用地 B 的公眾休憩用地闢設以長沙灣道為出入口的停車場並不可行，因為長沙灣道交通繁忙，沿路亦設有巴士站。用地 B 內擬議政府、機構及社區綜合大樓的兩層地庫停車場會提供附屬泊車位予擬議政府、機構及社區綜合大樓日後的使用者。

行人天橋的供應

40. 一名委員詢問有關建造、管理和保養連接用地 A 與用地 B，以及用地 A 與兼善里用地的擬議行人天橋的事宜。C1 的代表關以輝先生回應時指出，擬議行人天橋不屬發展計劃圖涵蓋的項目。然而，市建局會負責建造擬議行人天橋。擬議行人天橋會每天 24 小時開放予公眾使用。市建局會就日後的管理和保養事宜與政府聯繫。

景觀及植樹

41. 一名委員詢問有關景觀及植樹建議的詳情。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片回應時指出，現時共有 294 棵樹木，大部分位於用地 B 內。當中 146 棵會原址保留，31 棵會移植，117 棵會移植／砍伐（視乎進一步的設計）。市建局建議移植當中三棵現有大型樹木（T14、T54 及 T143）至用地 B 內的擬議休憩用地。新種植的樹木會是重標準樹，並會採用 1：1 的比率補種樹木。C1 的代表關以輝先生補充說，所有現有樹木屬康樂及文化事務署（下稱「康文署」）的管轄範圍。市建局會遵守就樹木保育和管理所公布的相關指引及規定。

社會福利設施的供應

42. 一名委員詢問用地 A 和用地 B 的擬議發展項目所容納的社會福利設施的類別為何。C1 的代表關以輝先生借助一些投影片回應時表示，市建局曾在二零二二年九月六日就將在發展計劃內提供的擬議政府、機構及社區設施和社會福利設施諮詢深水埗區議會，而深水埗區議會普遍支持有關建議。截至目前為止，市建局已確定在用地 A 的擬議發展項目容納衛生署的學童保健中心。市建局會繼續就擬議發展項目將容納的社會福利設施的類別與有關政府部門聯絡。

上蓋面積

43. 兩名委員詢問，C31 所陳述的用地 A 的擬議住宅發展（特別是文件繪圖 H-1a 以橙色標示的住宅部分）會否超出《建築物（規劃）規例》訂明的最大上蓋面積。C1 的代表關以輝先生

在回應時表示，市建局在規劃階段並未擬備詳細的建築圖則。雖然他手頭上沒有有關上蓋面積的確實數字，但應留意的是，市建局把建築物從學校後移，並在地面提供 750 平方米的公眾休憩用地，亦把建築物沿昌華街向後移。在提交建築圖則階段，住宅部分的擬議上蓋面積會遵從《建築物(規劃)規例》的規定。至於平台方面，兩層會用作零售用途，另外三層會作政府、機構及社區設施用途，而有關用途是分區計劃大綱圖中「住宅(甲類)」地帶所准許的。

其他

44. 一名委員詢問，推展市區重建項目在財政方面所得的好處會否大於社會效益(例如供應市民可負擔的房屋)。C1 的代表關以輝先生在回應時表示，市建局作為自負盈虧的機構，須妥善管理財務和維持財政方面的可持續性。市建局會把從工程項目所得的收益再用諸於其他工程項目。由於兼善里用地的重建潛力低，重建的剩餘地積比率僅為 0.88，用地 A 的擬議住宅發展將可支持兼善里工程項目。此外，亦應全面考慮到社會、環境和財政方面的可持續性。另外，政府亦在工作上有所分工，香港房屋委員會和香港房屋協會負責供應公營房屋和市民可負擔的房屋，而市建局則負責推展供應私人房屋的市區重建項目。

45. 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、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和意見，稍後會把決定通知申述人和提意見人。政府部門的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時離席。

[會議小休五分鐘。蔡德昇先生、廖凌康先生、余烽立先生和馮英偉先生在小休期間離席。]

46. 商議部分以機密文件形式記錄。

[會議於下午十二時五十分休會午膳。]

47. 會議於下午二時恢復進行。

48. 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

黃令衡先生

副主席

侯智恒博士

黃幸怡女士

黃煥忠教授

羅淑君女士

梁家永先生

陳振光教授

何鉅業先生

黃傑龍先生

徐詠璇女士

運輸署總工程師／交通工程(九龍)
王志恒先生

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

荃灣及西九龍區

議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/38》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10866 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

49. 秘書報告，《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/38》(下稱「分區計劃大綱圖」)的其中一項修訂項目涉及由香港房屋委員會(下稱「房委會」)負責發展的公營房屋發展項目。房屋署是房委會的執行機關。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是負責進行技術評估以支持有關發展建議的其中一家顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|------------------------------|--|
| 黎志華先生
(以地政總署署長身分) | — 為房委會委員； |
| 區英傑先生
(以民政事務總署總工程師(工程)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； |
| 黃天祥博士 | — 目前與房委會及艾奕康公司有業務往來； |
| 何鉅業先生 | — 目前與艾奕康公司有業務往來； |
| 羅淑君女士 | — 為香港房屋協會(下稱「房協」)成員。房協目前與房屋署商討房屋發展事宜； |
| 劉竟成先生 | — 為房協成員。房協目前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。房協目前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。房協目前與房屋署商討房屋發展事宜； |
| 郭烈東先生 | — 他之前服務的機構目前以優惠租金租用房委會多個屋邨的處所作福利服務之用，並曾在房委會的協助下設立一支社區服務隊，以及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委員和投標小組委員會委員；以及 |
| 侯智恒博士 | — 過往曾與艾奕康公司有業務往來。 |

50. 委員備悉，馬錦華先生、郭烈東先生和黃天祥博士因事未能出席會議。黎志華先生已暫時離席，而劉竟成先生和余烽立先生已離席。委員同意，由於黃傑龍先生和羅淑君女士所涉利益間接，何鉅業先生和侯智恒博士沒有參與擬議公營房屋發展項目，因此他們均可留在席上。由於區英傑先生涉及直接利益，須請他就此議項暫時離席。

[區英傑先生此時離席。]

簡介和提問部分

51. 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的申述人／提意見人，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。

52. 以下政府的代表及申述人／提意見人此時獲邀到席上：

政府代表

規劃署

- | | |
|-------|---------------|
| 謝佩強先生 | — 荃灣及西九龍規劃專員 |
| 何婉貞女士 | — 高級城市規劃師／深水埗 |
| 李穎琛女士 | — 城市規劃師／深水埗 |

房屋署

- | | |
|-------|-----------|
| 劉麗琪女士 | — 高級規劃師 |
| 陳成焜先生 | — 高級建築師 |
| 李文光先生 | — 高級土木工程師 |
| 謝日佳先生 | — 規劃師 |

申述人／提意見人

R9 / C27 — Mary Mulvihill

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

53. 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／提意見人會獲分配合共 20 分鐘時間作簡述。在申述人／提意見人獲分配的時間完結前兩分鐘和完結當刻，會有計時器提醒她。在申述人／提意見人完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人／提意見人發問。在答問部分結束後，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。

54. 主席請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

55. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助投影片，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、規劃評估及規劃署對有關申述和意見所作的回應。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10866 號(下稱「文件」)。

56. 主席其後請申述人／提意見人闡述其申述／意見。

R9 / C27 — Mary Mulvihill

57. Mary Mulvihill 女士提出下列要點：

項目 A

- (a) 她反對宏昌工廠大廈用地(項目 A 用地)的公營房屋發展。現有租戶將被迫遷出租金便宜的工廈單位，使失業問題惡化。二零二二年五月香港的失業率為 5.4%，很多小型企業被迫破產。政府不應只集中解決房屋問題，而忽略小型企業和藍領工人的困難。擬議發展將帶來短期利益，但會產生長遠負面影響；
- (b) 宏昌工廠大廈的租用率約為 80%，可見市場對租金便宜的工廈單位需求殷切。房屋署沒有提供有關宏昌工廠大廈的工人數目及其居住地點的資料。日後當宏昌工廠大廈的工場停止運作後，這些工人上下班的路程可能會變得較遠；
- (c) 項目 A 用地先前劃為「住宅(甲類)」地帶。當位於荔枝角道與東京街交界先前劃為「休憩用地」地帶的一幅用地於二零一三年選定作公營房屋發展時，大部分由宏昌工廠大廈和部分長沙灣臨時家禽批發

市場所佔的範圍均由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以彌補失去的「休憩用地」，其餘部分則改劃為「政府、機構或社區」地帶，預留作一間小學。長沙灣的公眾休憩用地嚴重短缺。文件顯示，深水埗的地區休憩用地和鄰舍休憩用地均出現多出標準的情況，但長沙灣的短缺情況則仍未解決。長沙灣現有的地區休憩用地不足 10 公頃，而規劃人口則約為 25 萬人。長沙灣大部分休憩用地位於外圍，遠離住宅發展；

- (d) 在擬議綜合住宅發展項目(維港滙)及沿長沙灣海濱長廊一帶將設有面積分別約 3 600 平方米及 1 公頃的公眾休憩用地。休憩用地應設於居民信步可達的地方，但項目 A 用地與這些沿海濱一帶的新建休憩用地之間卻設有公路及天橋。當局會在擬議公營房屋發展項目平台提供鄰舍休憩用地(約 3 240 平方米)，並於地面提供公眾休憩用地(約 800 平方米)，作為發展項目的一部分，但設於平台的休憩用地並非真正的休憩用地，因為這些用地主要是園景美化區。長沙灣休憩用地的供應量逐步減少，而對不同的分區計劃大綱圖作出修訂後所帶來的累積影響，是把綠化空間轉型為園景美化平台，使一些綠化的康樂樞紐隨之消失。此外，現時並無計劃闢設面積 9.6 公頃的已規劃地區休憩用地；
- (e) 擬議公營房屋發展項目會導致開揚景觀及天空景色消失，亦會令現有觀景廊的闊度縮窄，使視覺通透度降低。都會規劃小組委員會文件第 1/22 號所載的視覺評估顯示，整體視覺影響介乎「極微」至「中度至極為負面」。此外，空氣流通專家評估所得結論是，擬議高層發展項目可能會對行人風環境帶來影響。在全球暖化及本港風環境欠佳的情況下，有需要提供更多綠化空間，作為人口密集地區的通風廊。由於市建局會在項目 A 用地附近提供房屋單位，因此令人懷疑是否有需要在項目 A 用地發展公營房屋；

項目 B1 至 B4

- (f) 涉及為多幅用地改劃用途地帶的修訂，會減少休憩用地的供應，亦會令休憩用地質素下降；以及

項目 E1 及 E2

- (g) 涉及把大埔道一幅土地改劃用途地帶的修訂，會使有關規劃區內「綠化地帶」的面積減少。

58. 由於規劃署的代表及申述人／提意見人陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向政府的代表及申述人／提意見人提問，請其作出回答。答問部分不應視為讓與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

項目 A

59. 數名委員向政府的代表提出以下問題：

- (a) 按照政府的做法，是否應先完成遷置宏昌工廠大廈的現有租戶，然後才修訂分區計劃大綱圖；
- (b) 在規劃過程中是否只側重技術方面的事宜。有否考慮過由宏昌工廠大廈小企業所提供的就業機會，以及有需要通知現有租戶和向他們提供協助；以及
- (c) 房委會轄下有多少間工廠大廈已預定重建作公營房屋發展用途。

60. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生及房屋署高級規劃師劉麗琪女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 為加快建屋用地供應，規劃程序和對租戶所作的遷置安排可同步進行。該用地原本劃為「休憩用地」地帶，在二零二二年一月二十八日根據《城市規劃條例》第 5 條改劃為「住宅(甲類)」地帶；

- (b) 當局在規劃過程中已顧及各方面的事宜(包括土地用途是否協調和擬議公營房屋發展在技術上是否可行)。房委會進行的可行性研究結果是，把項目 A 用地用作興建房屋在技術上可行。至於土地用途是否協調，項目 A 用地四周主要是住宅發展。擬議的公營房屋發展會與區內現有的私人及公營房屋發展(例如星匯居、麗翠苑等)更為協調。從更廣泛層面而言，現時在長沙灣區項目 A 用地西北面青山公路沿路的工業或工業—辦公室發展仍可提供就業機會；
- (c) 房委會轄下工廠大廈以商業原則營運，而工廠大廈單位則以定期租約形式租予租戶。根據租約，房委會有權在給予租戶三個月通知後終止租約。有關重建宏昌工廠大廈方面，房委會已給予租戶 18 個月通知。房委會亦在搬遷方面向受影響租戶提供多項協助，當中包括早鳥津貼及特惠津貼，並向租戶提供局限性投標機會，以競投房委會工廠大廈的空置單位；以及
- (d) 為推行《2019 年施政報告》所公布的政策，房委會已研究重建轄下六幢工廠大廈作公營房屋用途的可行性。研究結果指出四幅工廠大廈用地(包括長沙灣的宏昌工廠大廈、火炭的穗輝工廠大廈、九龍灣的業安工廠大廈及葵涌的葵安工廠大廈)用作房屋發展在技術上是可行的。上述四幅用地中，除了宏昌工廠大廈外，在九龍灣和火炭的兩幅用地已改劃土地用途作公營房屋發展，餘下一幅在葵涌的用地亦正進行土地用途地帶修訂。

61. 一名委員留意到只有四幢工廠大廈被認為適合作公營房屋發展之用，因此認為相關的建屋量會有限，並詢問其他政府部門是否有進行類似的研究以物色合適的房屋用地。房屋署高級規劃師劉麗琪女士回應時表示，營運工廠大廈並非房委會的核心業務，而且房委會轄下只有六幢工廠大廈。規劃署荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生補充說，政府一直採取多管齊下的方式增加土地供應，以滿足市民對房屋的殷切需求。根據房委

會的資料，這四幢工廠大廈所在用地在重建後可於二零三一年及以後提供約 4 800 個單位。

62. 房屋署高級規劃師劉麗琪女士回應主席的提問時表示，截至二零二二年九月七日，宏昌工廠大廈約 95% 租戶已遷離單位或已提交終止租約的申請，餘下租戶預期會在二零二二年十一月或之前終止租約和遷離單位。

63. 由於委員再無提問，主席表示答問部分已經完成。主席多謝政府的代表及申述人／提意見人出席會議。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和提意見人。政府的代表及申述人／提意見人於此時離席。

商議部分

64. 主席表示，項目 A 用地將提供約 1 200 個單位以配合房屋需求。至於項目 B 至 E 的修訂，主要是為了反映現有土地用途。主席接着請委員提出意見。

65. 委員認為分區計劃大綱圖的修訂恰當，並同意無需為順應表示反對的申述而修訂該分區計劃大綱草圖。文件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。

66. 經商議後，城規會備悉 **R1** 至 **R6** 表示支持的意見，以及決定不接納 **R7** 至 **R9**，並認為不應順應這些申述而修訂長沙灣分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式增加房屋土地供應，以滿足市民對房屋的殷切需求。宏昌工廠大廈用地適合作住宅發展，以增加房屋供應。有關發展與周圍環境並非不相協調。相關技術研究已確定重建宏昌工廠大廈是技術上可行，以及與周邊土地用途兼容(**R8**)；

- (b) 相關技術評估確認，如在詳細設計階段推行適當的緩解／改善措施，有關的公營房屋發展便不會在技術方面造成無法克服的影響，而在視覺方面可能造成的影響亦非不可接受(**R9**)；
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》及有關政府決策局／部門的評估，長沙灣規劃區和深水埗區現有和已規劃的政府、機構及社區設施的供應大致上足以應付預計人口的需求。至於長者及幼兒設施，社會福利署會在規劃與發展階段按情況考慮有關的供應，以期滿足需求和達到長遠目標(**R8** 及 **R9**)；
- (d) 雖然擬議發展會使已規劃的休憩用地減少，但有關發展可提供需求殷切的公營房屋單位，從而應付房屋供應不足的問題，並使不少於 800 平方米的公眾休憩用地可得以盡早落實。現時用地四周有數個主要的休憩用地及體育設施。在深水埗區已規劃的地區休憩用地和鄰舍休憩用地均出現多於標準的情況。休憩用地的整體供應並非不可接受(**R8** 及 **R9**)；
- (e) 重建宏昌工廠大廈作住宅用途，不會對長沙灣工業／商貿區內工業樓面面積的供應造成影響。透過「活化計劃 2.0」，長沙灣工業／商貿區內亦可在短至中期內增加工業樓面面積，為當區提供就業機會(**R7** 及 **R9**)；以及
- (f) 清拆、補償及遷置安排不屬於分區計劃大綱圖的範疇，亦不屬於城市規劃委員會的職權範圍(**R7** 及 **R9**)。」

67. 城規會亦同意，長沙灣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。

一般事項

議程項目5

[公開會議]

建議修訂城市規劃委員會規劃指引編號 35C 有關「延長展開發展的期限」

(城市規劃委員會文件第 10867 號)

[此議項以廣東話進行。]

68. 下列規劃署代表此時獲邀到席上：

盧玉敏女士 — 總城市規劃師／城市規劃委員會 2

黃杏兒女士 — 高級城市規劃師／城市規劃委員會 8

69. 主席歡迎各人到席，並請規劃署的代表向委員講述建議修訂城市規劃委員會規劃指引編號 35C(下稱「城規會規劃指引」)的內容。

70. 總城市規劃師／城市規劃委員會 2 盧玉敏女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10867 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員講述相關背景和建議修訂。她表示，有關涉及與政府有土地交易的經批准發展，地政總署建議，為免生疑問，經修訂的城市規劃委員會規劃指引的註腳編號 1 應作進一步修訂，加入「不包括暫定基本條款」，以指明接納暫定基本條款並不會視為發展計劃已經展開。若城規會同意，有關修訂將於公布前納入城市規劃委員會規劃指引內。

71. 規劃署代表講解完畢，主席繼而請委員提問和發表意見。

不涉及提交建築圖則或與政府有土地交易的經批准發展

72. 一名委員認為，有關不涉及提交建築圖則或土地交易的經批准發展，可考慮擴大發展空間，以及可用作證明發展已經

展開的相關文件範圍。舉例而言，不涉及向屋宇署提交建築圖則的小型建築工程亦可納入經修訂的城市規劃委員會規劃指引內。總城市規劃師／城市規劃委員會 2 盧玉敏女士回應說，經修訂的城市規劃委員會規劃指引中第 2.1 段所提述的經批准發展／用途類別和由有關當局發出的相關文件都是為說明列舉的例子，並非詳盡無遺。當局曾就不同類別的經批准發展／用途／工程和規劃許可獲批後所涉及的發展程序進行全面研究。例子包括涉及由食物環境衛生署(下稱「食環署」)所發不同種類牌照的靈灰安置所和食肆；由政府產業署管理並需要訂立租約的處所的各類用途；以及規定需要由地政總署發出短期豁免書／租約的用途等。以美食廣場(歸類於「食肆」)為例，食環署發出食物業牌照可視為發展計劃已經展開。其中要點是相關文件已獲有關當局發出。

73. 同一名委員提到經修訂的城市規劃委員會規劃指引中第 2.1 段的內容，他詢問能否清楚載列可視為發展計劃已經展開的「相關文件」的類別。關於這方面，主席表示，相關牌照／許可證所涉及的發展類別繁多，實無法一一在城市規劃委員會規劃指引中列舉。總城市規劃師／城市規劃委員會 2 盧玉敏女士補充說，有關當局所發出的文件必須與經批准的發展／用途相關。若沒有這些文件，有關的經批准發展／用途／工程便不能展開。該名委員舉出食肆為例，進一步詢問在有關當局發出正式牌照前，申請人遵行發牌規定是否可視為發展計劃已經展開。總城市規劃師／城市規劃委員會 2 盧玉敏女士在回應時表示，上述情況與涉及與政府有土地交易的發展相類似，當中申請人接納正式基本條款，即可視為發展計劃已經展開。申請人遵行相關當局所訂定的發牌規定並獲當局接納，亦可視為發展計劃已經展開。此等展開發展的情況可由城規會按每宗個案的個別情況予以考慮。

74. 主席查詢申請人如何能得知哪類文件可獲當局接納為經批准發展已經展開的證明，總城市規劃師／城市規劃委員會 2 盧玉敏女士回應說，規劃署在處理規劃申請時，會諮詢相關政府部門，而有關部門通常會列明申請人在進行所申請的發展／用途／工程前，須申領哪些相關牌照／許可證／豁免書或其他相關文件。有關詳情會適當地以政府部門意見及指引性質條款的形式，納入呈交予城市規劃委員會(下稱「城規會」)的相關文件內，亦會載於城規會發給申請人的批准通知書內。主席表

示可考慮在批准通知書內清楚說明，申請人須從相關當局取得哪些相關文件，發展計劃才可視為已經展開。

分期展開的綜合發展計劃

75. 副主席引述經修訂城規會規劃指引第 2.2 段，並查詢是否所有涉及綜合發展的經批准計劃都會提交城規會，以決定發展是否已展開。總城市規劃師／城市規劃委員會 2 盧玉敏女士回應說，規劃署地區規劃專員會考慮綜合發展是否已經展開，而規劃署署長則會根據城規會轉授的權力，考慮延長展開發展期限的申請。在一般情況下，涉及綜合發展開展情況的個案不會提交城規會審議。她並說，現時的城規會規劃指引編號 35C 頗具局限性，須以經批准計劃下的綜合發展的整個地盤範圍考慮，以斷定有關發展是否已經展開，例如獲批准的建築圖則必須涵蓋綜合發展的整個地盤範圍，該項發展才可視為已展開。然而，由於業權問題，申請人有時根本無法就涵蓋整個地盤範圍的建築圖則取得批准。是次就該規劃指引提出的建議修訂旨在提供彈性，以應對經批准綜合發展項目因土地業權分散或須分期發展而導致項目須分期展開的情況。

76. 副主席認為，現時經修訂城規會規劃指引的擬稿訂明「城規會可能會考慮讓計劃分期展開」，這樣或會令人覺得涉及分期展開的綜合發展項目須呈交城規會考慮。秘書就此補充說，綜合發展(例如在「綜合發展區」內進行的發展)通常會按照經批准計劃分期進行。如經批准計劃已證明分期進行發展可以接受，則分期展開發展或可同樣視為可以接受(即用地的其餘部分可作獨立土地處理並可作獨立發展，以及用地其餘部分的發展潛力不會被早期的發展所佔用)。為求清晰起見，建議把城規會規劃指引第 2.2 段的「分期展開發展可獲城規會考慮」修訂為「分期展開發展可被容許」。

77. 規劃署署長鐘文傑先生表示，在考慮相關規劃申請時，任何綜合發展計劃(包括涉及分期發展的計劃)都會交由城規會進行商議，而申請人須根據經批准計劃落實發展計劃。為應對分期展開發展方面的問題，他建議把經修訂城規會規劃指引第 2.2 段第二句修訂為「就經批准計劃中已訂明涉及非單一業權或不同推展期數的綜合發展計劃，分期展開發展...」。主席表示，委員大致同意分期展開綜合發展可以接受，但擬議的分期

安排必須與經批准計劃一致。他補充說，秘書可就城規會規劃指引第 2.2 段作出適當修訂，以反映委員的意見。

涉及與政府有土地交易的經批准發展

78. 主席問及經批准發展中與政府進行土地交易的程序，總城市規劃師／城市規劃委員會 2 盧玉敏女士借助投影片解釋說，一般程序由地政總署接獲申請人的申請開始。在查核土地類別及進行視察後，地政總署會就申請諮詢相關政府部門，然後轉交地區地政會議考慮該宗申請。如獲得地區地政會議的同意，地政總署會向申請人提出暫定基本條款，該等條款通常包括與擬議發展有關的條件，但不涉及地價、租金及／或費用(視何者適用而定)。如申請人接納暫定基本條款，地政總署便會就地價、租金及／或費用(視何者適用而定)進一步與申請人聯絡，並向申請人發出正式基本條款。申請人須於一個月內表明接納所提出的正式基本條款，並繳付按金，金額相等於與該土地交易有關的地價或費用的 10%。申請人接納正式基本條款後，地政總署會擬備具法律約束力的土地文件並執行交易，此程序需時大約三至五個月，視乎土地交易的種類而定。根據經修訂的城規會規劃指引，申請人一經接納正式基本條款，便可視為經批准的發展計劃已經展開。換言之，展開發展的時間可提早三至五個月，這段時間對於有效期為四年的規劃許可而言實屬合宜。

79. 經商議後，城規會同意通過文件附件 I 中對城規會規劃指引編號 35C 作出的擬議修訂，但須作出修改以反映委員的意見。城規會亦同意經修訂的城規會規劃指引(在加入修改的內容後)適宜向公眾公布，並於公布後生效。

[會後備註：城規會規劃指引第 2.2 段及註腳 1 已經修訂，最新的修改內容重點載述如下。

第 2.2 段

若經批准的發展由超過一個構築物／處所組成，而且涉及超過一項涵蓋用地內不同部分的建築圖則的批准或土地交易或政府撥地，在決定經批准發展是否已「展開」時，須按每宗個案的事實和情況作出考慮。就經批准計劃中已訂明涉及非單一業權

及不同推展期數的綜合發展計劃²，~~城規會可能會考慮讓計劃~~分期展開發展**可被容許**，條件是該經批准計劃須已證明綜合發展的規劃意向不會因分期展開而無法達成³。上文第 2.1 段所述有關發展計劃視為展開的情況，亦同樣適用。為免生疑問，須分期展開的綜合發展計劃的項目倡議人，應竭盡所能在規劃許可有效期內落實餘下期數的發展，否則，經批准計劃內尚未展開的餘下期數發展的規劃許可會停止生效。

註腳 1

此乃地政總署向相關交易申請人提出的基本條款(不包括暫定基本條款)(不論是否包含地價、費用或租金)。

議程項目 6

[公開會議]

建議修訂根據《城市規劃條例》第 16 條提出安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則
(城市規劃委員會文件第 10868 號)

[會議以廣東話進行。]

80. 下列規劃署代表此時獲邀到席上：

洪鳳玲女士 — 總城市規劃師／城市規劃委員會³

葉愛芳女士 — 高級城市規劃師／條例檢討

81. 主席歡迎各人到席，並請規劃署的代表向委員講述建議修訂根據《城市規劃條例》第 16 條提出安裝太陽能光伏系統的申請的評審準則一事。

82. 總城市規劃師／城市規劃委員會³ 洪鳳玲女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10868 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員講述相關背景及建議修訂。

83. 規劃署代表講解完畢，主席繼而請委員提問和發表意見。

關於規劃許可的規定

84. 總城市規劃師／城市規劃委員會 3 洪鳳玲女士回應一名委員的提問時表示，只要附屬於獲准許用途的太陽能光伏系統的規模與獲准許用途相稱，便無須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。然而，倘獨立的太陽能光伏系統屬相關土地用途地帶的《註釋》的第二欄用途，則會視作「公用事業設施裝置」，並須申請規劃許可。另一名委員引用農場安裝的太陽能光伏系統的例子，表示倘若所產生的電力純粹用於農場運作，該用途便會視作附屬用途。

[地政總署署長黎志華先生此時返回席上。]

準則(j)

85. 一名委員表示樂見當局對有關評審準則作出建議修訂，因為發展可再生能源是政府推廣的重要環保措施。另一名委員提及投影片所顯示的一些照片，表示太陽能光伏系統可與農業用途設於同一地點，以充分善用土地資源。該名委員亦詢問，參與上網電價計劃是否安裝太陽能光伏系統的先決條件。總城市規劃師／城市規劃委員會 3 洪鳳玲女士回應說，大部分申請人都會以較一般電費為高的價格，向電力公司出售其裝置所產生的電力。儘管如此，申請人參加上網電價計劃並非先決條件。

86. 雖然城規會原則上不反對建議修訂的用意，但一些委員對從寬考慮涉及沒有植被用地的申請，表示關注。一名委員表示，該準則或會被濫用，因為一些申請人或會在提交規劃申請前進行挖土及／或清除植被／砍伐樹木。為堵塞漏洞，城規會應向外界傳達一個非常清晰的信息，表明如用地涉及清除植被／砍伐樹木的申請將不會獲得支持。總城市規劃師／城市規劃委員會 3 洪鳳玲女士回應說，倘若當局發現在規劃申請提交之前，申請地點近期曾清除植被或樹木的話，有關資料將會納入提交予城規會的相關文件之中，以供委員考慮。事實上，過去城規會在考慮擬在「綠化地帶」內安裝太陽能光伏系統的申

請的過程中，亦注意到一些申請地點已經空置，再沒有天然植被覆蓋。雖然城規會需審慎行事，以免太陽能光伏系統在具有景觀特色／資源的地區大量出現，但仍可准許一些不影響環境質素的建議，以鼓勵發展可再生能源。因此，準則(j)已作出修訂，為在「綠化地帶」內安裝太陽能光伏系統提供彈性。

87. 一名委員詢問，「綠化地帶」內的用地是否須沒有植被，城規會才會批准安裝太陽能光伏系統的申請。主席回應說，在考慮這些申請時，並無規定用地須沒有植被，才能取得城規會支持。相反，申請人須證明擬安裝的太陽能光伏系統不會對「綠化地帶」的景觀特色造成負面影響。總城市規劃師／城市規劃委員會 3 洪鳳玲女士提出一張航攝照片並補充說，由於新界的「綠化地帶」涉及廣大範圍，地帶內沒有植被／樹木及／或建有臨時構築物的土地其實十分常見。倘有關建議不會影響具緩衝作用的「綠化地帶」的完整，城規會可考慮就太陽能光伏系統批給許可。

88. 秘書補充說，有些申請人在提交規劃申請前會先清除植被／砍伐樹木，以營造擬議發展不會對景觀造成不良影響的假象，此情況並不罕見，其中尤以鄉郊地區為甚。按照現時處理規劃申請的既定做法，規劃署會參閱於不同年份拍攝的航攝照片，以評估申請地點內的樹木／植被在近期有否出現任何改變，並將結果載於文件內，以供城規會考慮。倘申請地點近期涉及清除植被／砍伐樹木，有關申請一般將不獲從優考慮，理由是避免立下不良先例，以致對「綠化地帶」的景觀特色造成不良影響。在考慮擬安裝太陽能光伏系統的申請時，亦可採用同樣做法來堵塞漏洞。準則(j)可作進一步修訂，以向申請人傳達清晰信息，表明城規會不會支持涉及蓄意清除植被／砍伐樹木的申請。

89. 鑑於準則(j)最後一句表示如申請地點已沒有植被、荒廢或已平整，申請或會獲從寬考慮，一名委員提議刪除該句，以避免讓人誤解城規會對「綠化地帶」發展的意向。申請所涉地點須在提交申請前長時間沒有植被／樹木，才應獲從寬考慮，而涉及近期清除植被／砍伐樹木的申請則應一律拒絕。另一名委員表示，該句可予以刪除或以較正面的字眼改寫，例如採取美化環境措施以營造綠化環境的發展建議可獲從優考慮。另一名委員表示，把該句刪除屬審慎做法，以免令人誤解為沒有植

被的用地可獲從寬考慮。這名委員補充說，倘安裝太陽能光伏系統會對濕地造成不良影響，便不應獲支持，而評審準則亦應加入這項考慮因素。

[何鉅業先生及黃煥忠教授此時離席。]

90. 主席總結，各委員已就準則(j)的用字提出不同意見，包括評審準則不應誘發濫用情況，以及可刪除或改寫其最後一句，以避免有人誤解沒有植被的申請地點可獲從寬考慮。此外，委員普遍認為擬安裝的太陽能光伏系統不得涉及大規模清除植被／砍伐樹木，而涉及近期清除植物／砍伐樹木的申請不會獲得城規會支持，以免造成不良先例。

91. 規劃署署長鍾文傑先生表示，準則(e)已表明涉及大規模清除植被／砍伐樹木、挖土、填土或填塘的建議，一般不會獲得城規會支持。這項適用於所有土地用途地帶的準則可予以修訂，以處理對濕地的關注。至於準則(j)，他同意委員的意見，指其最後一句或會誘發濫用情況，故可予以刪除。該準則可加入新句子，表明城規會將考慮申請地點的情況，以遏止在提交申請前清除植被／砍伐樹木的行為。他表示秘書處可妥為修訂評審準則第 6 段的準則(e)及(j)，以反映委員的意見。

92. 經商議後，城規會同意通過載於文件附錄 III 的評審準則建議修訂(惟須作出一些修改以反映委員的意見)。此外，城規會同意作出修改後的經修訂評審準則適宜向公眾公布，並在公布後立即生效。

[會後備註：評審準則第 6 段的準則(e)及(j)已作修改，最後的修改重點如下：

- (e) 除非申請人能提出有力理據⁴，否則涉及大規模地盤平整、清除植被／砍伐樹木、挖土、填土或填塘或對濕地造成不良影響的建議，一般不會獲得支持；
- (j) ~~儘管~~根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。~~不過，除非申請人能提供有力理據，否則，但假如經考慮申請地點的情況後，發現倘若~~在「綠化地帶」內安裝太陽能光伏系統的規劃申請，一般不會

~~獲得支持。申請人必須向相關政府部門顯示並使其信納，太陽能光伏系統不會對「綠化地帶」的景觀特色／資源造成不良影響，也不會影響具緩衝作用的「綠化地帶」的完整，而且符合其他評審準則(尤其是準則(e))，則有可能就太陽能光伏系統獲批給規劃許可；。例如申請的地點位於「綠化地帶」的邊緣、已沒有植被、荒廢或已平整、或不涉及大規模清除植被、砍伐樹木或削坡的建議，或會獲從寬考慮；]~~

議程項目7

其他事項

[公開會議]

93. 餘無別事，會議在下午四時十五分結束。