

二零二三年七月二十一日舉行的城市規劃委員會
第 1299 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 何珮玲女士	主席
黃令衡先生	副主席
馮英偉先生	
侯智恒博士	
伍穎梅女士	
黃幸怡女士	
余烽立先生	
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	
倫婉霞博士	
何鉅業先生	

徐詠璇女士

運輸署總工程師(交通調查及支援)

鄭鑑邦先生

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(署任)

姜錦燕女士

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

因事缺席

廖凌康先生

蔡德昇先生

黃天祥博士

張李佳蕙女士

呂守信先生

馬錦華先生

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
林樹竹女士(上午)
盧玉敏女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
陳雪盈女士(上午)
梁凱俊先生(下午)

開會詞

1. 主席祝賀黃令衡副主席獲頒授銅紫荊星章，以表揚他長期熱心參與公共及社會服務，尤其對本港的城市規劃和發展貢獻良多。

議程項目1

[公開會議]

通過二零二三年七月七日第 1298 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二三年七月七日舉行的第 1298 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，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。]

(i) 對已通過的二零二三年六月十六日第 1297 次會議記錄作出修訂

3. 秘書報告，一名委員注意到在已通過的二零二三年六月十六日城市規劃委員會(下稱「城規會」)會議記錄第 36 頁(註:此為英文版頁數)第 62 段有編輯上的錯誤。經修訂的段落行文如下：

「62. 一名委員分享了兩個內地市區重建項目(即廣州的越秀區及深圳的永慶坊)的市區重建例子，~~該兩個項目~~**後者**採用「繡花式城市肌理更新」。若遇上無法收購建築物或該處居民不願遷出的情況，便會透過裝修工程原址保留那些建築物，使之與附近的新發展項目共存。」

4. 城規會同意對已通過的會議記錄所作出的修訂。秘書表示會把經修訂的會議記錄上載至城規會網站。

(ii) 就有關《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/14》的一份申述加開聆聽會

5. 秘書報告，二零二二年九月三十日，城規會根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條展示掃管笏分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)，以供公眾查閱。該草圖加入一項修訂，把一幅位於康輝路的用地由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以重建懲教署宿舍。期間，城規會收到 841 份有效的申述和三份就申述提出的有效意見。在該 841 份申述中，有一份由李子峰先生(R831)於二零二二年十一月三十日提交，當中並沒有就其申述提出意見。二零二三年一月二十日，城規會秘書處(下稱「秘書處」)向所有申述人和提意見人(包括李先生(R831))發出確認信／電郵。二零二三年三月二十四日，城規會同意把所有申述和意見(包括李先生(R831))合為一組考慮。二零二三年四月二十一日，秘書處通知申述人和提意見人或其獲授權代理人，考慮有關分區計劃大綱草圖的申述和意見的會議訂於二零二三年六月二日舉行(但其後發現李先生(R831)未獲通知)。二零二三年六月二日，城規會進行有關分區計劃大綱草圖的申述和意見的聆聽會。會上，城規會備悉 R841 的意見，決定不接納 R1 至 R840(包括李先生(R831))的申述，並同意不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱草圖。二零二三年六月二十三日，秘書處向申述人和提意見人發出載有上述決定的信件(但其後發現李先生(R831)未獲通知)。

6. 二零二三年六月二十九日，秘書處收到李先生(R831)的電郵查詢，表示他自二零二三年一月二十日收到確認電郵後，便沒有再收到有關就分區計劃大綱草圖的申述和意見所舉行的聆聽會的任何通知。經秘書處調查後，發現二零二三年一月二十日後李先生(R831)的電郵地址無意中從資料庫移除，因為誤把李先生的電郵地址當作是另一名姓名相似的申述人所提供的失效電郵地址(即多次發出電郵均未能送達)，因此自該日後便沒有向李先生(R831)發出電郵。二零二三年七月六日，秘書處致電李先生(R831)，向他解釋上述情況。同日，李先生(R831)致函秘書處，表示由於他是曾提交申述的人士，城規會

應向他發出關於會議詳情的合理通知，而他在城規會作出決定前應該有權出席會議和在會議上陳詞。此外，他亦要求給予機會讓他親自或由授權代表代為向城規會陳述其意見，而城規會應在其意見得到充分陳述後才作出最終決定。

7. 由於此事可能涉及城規會根據條例作出決定的過程中程序出錯，經考慮法律觀點後，委員須考慮以下要點：

- (a) 沒有根據條例第 6B(2)(a)條向李先生發出關於會議的合理通知，已損害了李先生在會議上陳詞的權利，亦使城規會在根據條例第 6B(1)條舉行的會議上從未有效考慮其申述，以致未能根據條例第 6B(8)條決定是否順應該申述而建議修訂有關的分區計劃大綱草圖。行政長官會同行政會議稍後須根據條例第 9 條對有關的分區計劃大綱草圖作出決定，為減低出現程序錯誤令有關決定蒙上污點的風險，城規會在根據條例第 8 條將分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准前，先採取步驟糾正作出決定過程中的錯誤，是小心謹慎的做法；
- (b) 立法原意不大可能為糾正程序錯誤，即未有向有關申述人發出關於舉行會議考慮該申述的合理通知，而禁止城規會根據條例第 6B 條行使權力或履行職責，以保障程序公平。在這情況下，似乎合理可爭辯的做法是，城規會可根據條例第 6(1)條舉行另一次會議考慮有關申述，並按照條例第 6B(2)(a)條向李先生發出關於該會議詳情的合理通知。這表示李先生或其授權代表可按意願出席會議和在會議上陳詞；
- (c) 城規會在聆聽李先生或其授權代表的陳詞後，便可在將分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准前，根據條例第 6B(8)條重新適當考慮申述，並決定是否建議按該項申述所建議的方式修訂有關的分區計劃大綱草圖，或建議按城規會認為會順應該申述的其他方式修訂該分區計劃大綱草圖；以及

- (d) 城規會重新考慮申述時，須以開明態度對待李先生或其授權代表在即將舉行的會議上所作出的陳述，並適當考慮有關陳述。城規會須作好準備，以證明在將舉行的會議會以開明態度聽取游說內容，而且經重新考慮該項申述後，將根據條例第 6B(8)條作出不偏不倚的決定。

8. 綜合上述考慮因素，現建議加開一場聆聽會考慮李先生的申述(R 831)。如城規會同意，將會安排於二零二三年八月四日(即下一次會議)加開聆聽會，秘書處將於今日會議結束後在切實可行的範圍內盡快向李先生(R 831)發出關於該會議的詳情(包括會議的日期、時間及地點)的合理通知。

9. 為免再有程序出錯，秘書處承諾採取下列補救措施；

- (a) 訓示秘書處職員：向秘書處職員講述事件始末，提醒他們在電腦系統更改關於申述人／提意見人的數據庫時，必須在事前和事後仔細查核有關資料；
- (b) 備存完整的數據庫及由督導人員負責覆檢：秘書處將停止從數據庫移除結果未能送達的申述人／提意見人的通訊／電郵地址，並指派督導人員抽查文書人員就更改數據庫所作的審查記錄，以確保資料準確；以及
- (c) 提升電腦系統：為避免出現人為錯誤，將會探討能否提升電腦系統，以配合上述的兩級工作流程，以及可直接匯入在電子平台接收到的數據資料，以建立數據庫供秘書處在製圖程序中使用。

[侯智恒博士此時到席。]

10. 主席代表秘書處，就程序出錯一事道歉。她表示，秘書處建議從兩個方面處理該宗事件。一方面，在獲得城規會的同意後，會在二零二三年八月四日安排加開一場聆聽會，以考慮李先生的申述(R 831)。另一方面，秘書處汲取是次經驗，已提出一系列補救措施，以防止程序出錯的情況再次發生，並改善秘書處的運作。

11. 一名委員表示理解以人手輸入資料容易出現人為錯誤，亦對秘書處為了防止出錯情況再次發生而建議了多項補救措施所付出的努力表示欣賞。雖然與目前這宗個案無關，但據悉近期有一些個案涉及指申述／意見是虛假的聲稱，有人或意圖利用該些虛假申述／意見來影響聆聽／製圖程序。同一名委員詢問，近期收到指申述／意見是虛假的聲稱的情況是否十分嚴重。主席回應說，最近有兩宗指申述／意見是虛假的聲稱，一宗是關於粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖，另一宗則是關於葵涌分區計劃大綱草圖。雖然兩宗個案發生的時間相隔很短，但似乎只屬個別情況，而秘書處也一直以審慎態度處理有關個案。上一次收到指申述／意見是虛假的聲稱，要追溯至二零一四年，涉及涵蓋新界東北新發展區的幾幅分區計劃大綱圖的聆聽會。

12. 副主席及一名委員提出以下問題／建議：

- (a) 據悉城規會會加開一場聆聽會以聆聽 R831 的意見，應否邀請其他申述人／提意見人出席該場加開的聆聽會，又是否須在加開的聆聽會上重新聆聽及重新考慮該些申述／意見。如沒有這個需要，應否通知其他申述人／提意見人有關加開聆聽會的安排；以及
- (b) 建議應在發給申述人／提意見人的信函／電郵及／或城規會網站中加入備註／免責聲明，述明任何曾提交申述／意見的人士如沒有收到秘書處的信函／電郵通知有關會議的安排，可直接與秘書處聯絡。

13. 秘書作出回應，要點如下：

- (a) 秘書處已向所有申述人／提意見人發出通知(李先生(R831)除外)，邀請他們出席二零二三年六月二日舉行的的聆聽會。除了已出席或表示會出席二零二三年六月二日舉行的聆聽會的申述人和提意見人外，其他人士不是表明不會出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理的通知(李先生(R831)除外)，城規會遂於二零二三年六月二日聆聽相關申述和意見。至於已出席二零二三年六月二

日舉行的聆聽會的申述人／提意見人或其獲授權代表，城規會已在會上聆聽他們的口頭陳述。根據條例，城規會可指示所有申述或其中部分申述由城規會按其決定而個別或集體考慮。雖然城規會加開一場聆聽會以考慮李先生(R831)的申述，從而糾正程序上的錯誤，做法審慎，但實無必要邀請其他申述人／提意見人出席加開的聆聽會，亦無須通知其他申述人／提意見人有關加開聆聽會的安排。經考慮法律觀點，上述安排在法律上屬恰當；以及

- (b) 秘書借助實物投影機澄清說，城規會的網站已為每一場聆聽會加入備註，述明任何人如曾就該分區計劃大綱草圖提交申述或意見，但未有提供聯絡資料或未有收到秘書處的信函通知有關聆聽會的安排，若有關人士希望出席上述聆聽會及作口頭陳述，可與秘書處聯絡。在核實身分後，秘書處會視乎情況安排他們出席會議。經考慮委員的建議，城規會會在向申述人／提意見人發出確認收到所提交文件的首封信函／電郵中，加入類似上文所述的備註。

14. 一名委員同意安排加開一場聆聽會以考慮李先生(R831)的申述，從而糾正程序上的錯誤。同一名委員表示，幸好有關的程序錯誤是在整個製圖過程相對較早的階段發現，而秘書處亦可汲取經驗，改善運作，並防止上述程序出錯的情況在日後再次發生。

15. 經討論後，城規會同意在二零二三年八月四日(即下一次會議)安排加開一場聆聽會。在今日的會議後，秘書處會在切實可行的範圍內盡快向李先生(R831)發出關於該會議的詳情(包括會議的日期、時間及地點)的合理通知。

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《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/20》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10912 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

16. 秘書報告，荃灣西部分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)旨在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(下稱「小組委員會」)就兩宗已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/TWW/5 和 Y/TWW/7)所作的決定，在荃灣西部興建私人房屋。新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司 **Leverson Limited** 是第 12A 條申請編號 Y/TWW/7 的申請人，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的其中一間顧問公司。**Leverson Limited** 亦已提交申述(R2)。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--|
| 伍穎梅女士 | — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)和龍運巴士有限公司(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； |
| 余烽立先生 | — 其配偶為新鴻基公司的僱員； |
| 黃天祥博士 | — 其公司目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來； |
| 何鉅業先生 | — 其公司目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來；以及 |
| 羅淑君女士 | — 為香港小童群益會的前總幹事及委員會成員，而香港小童群益會先前曾獲新鴻基公司的贊助。 |

17. 余偉業先生亦就此議項申報利益，因為他其中一個項目地盤位於深井區。委員備悉，黃天祥博士因事未能出席會議，而伍穎梅女士、余烽立先生和何鉅業先生會在議程項目 3 之後加入會議。委員同意，由於羅淑君女士和余偉業先生所涉利益屬間接，因此他們均可留在席上。

簡介和提問部分

18. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽申述和意見。

19. 以下規劃署的代表、申述人／提意見人及提意見人的代表此時獲邀到席上：

規劃署的代表

謝佩強先生 — 荃灣及西九龍規劃專員

張建基先生 — 高級城市規劃師／荃灣

申述人、提意見人和他們的代表

R1／C3—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士

申述人／提意見人

C1—達材都市規劃顧問有限公司

C1—深井陳記燒鵝有限公司

陳達材先生

]

韋卓鴻先生

]

提意見人 C1 的代表

何心怡女士

]

陳偉明先生

—

提意見人 C2 的代表

20. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她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／提意見人和提意見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、提意見人或他們的代表將獲分配 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／提意見人和提意見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／提意見人和提意見人的代表離席。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。

21. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。高級城市規劃師／荃灣張建基先生借助投影片，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、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的看法。有關詳情載於城規會文件第 10912 號(下稱「文件」)。主要修訂包括：

(a) 項目 A1 及 A2

把位於深井海韻花園以西的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 80 米(項目 A1)，以及把位於靠近青山公路—深井段剩餘的狹長的土地改劃為顯示為「道路」的地方(項目 A2)，以落實小組委員會於二零二一年三月十二日部分同意第 12A 條申請編號 Y/TWW/5 的決定；以及

(b) 項目 B1 及 B2

把位於靠近青山公路—新汀九段迴旋處的一幅用地由「綜合發展區(1)」地帶、「綠化地帶」和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(乙類)2」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 77 米(項目 B1)，以及把位於靠近青山公路—新汀九段迴旋處的一幅土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「綠化地帶」(項目 B2)，以落實小組委員會於二零二二年六月二日部分同意第 12A 條申請編號 Y/TWW/7 的決定。

22. 主席接着請申述人／提意見人及提意見人的代表闡述他們的申述／意見：

C1－達材都市規劃顧問有限公司

C2－深井陳記燒鵝有限公司

23. 陳偉明先生作出陳述，與項目 A1 及 A2 相關的要點如下：

- (a) 他是 C2 的代表，也是第 390 約地段第 99 號、第 100 號、第 101 號餘段、第 110 號餘段、第 171C 號及第 183 號(即項目 A1 及 A2)的土地擁有人；
- (b) 項目 A1 及 A2 用地包括面積約 11 000 平方呎的私人土地和面積約 685 平方呎的政府土地，分別佔用地總面積 95% 和 5%。政府土地部分會劃為非建築用地，供行人使用。主要發展會作住宅用途，當中有約 918 平方米會用於設置社會福利設施，包括長者鄰舍中心分處、長者日間護理中心，以及一支為體弱長者而設的家居照顧服務專責隊伍(下稱「家居照顧服務專責隊伍」)。靠近青山公路的私人土地有部分會交出作擴闊行人路之用，為公眾提供更理想和更安全的步行環境；
- (c) 擬議發展得到區內人士支持，因為(i)該項發展設有社會福利設施以配合區內需要；(ii)為附近的深井居民提供遷入新住宅單位的選擇；以及(iii)把該處劃為作住宅用途的土地用途地帶的建議與政府增加房屋用地供應的政策一致；
- (d) 由於政府已於一九九七年在另一用地興建深井消防局暨救護站，故無需再在有關用地設置原先規劃的救護站；以及
- (e) 自一九八九年起，項目 A1 用地一直用作食肆、辦公室、商店及服務行業用途。自二零零五年開始，申請人就有關用地的南面部分取得規劃許可，作臨時商業發展，並須每三年為批給的規劃許可續期。

在審議有關申請時，小組委員會委員曾就有關用地的長遠發展提出疑問。過去曾有申請提出興建酒店，但因這項建議無法滿足政府要求和配合區內需要而被撤回。在二零二零年，有申請提出把有關用地和毗連土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，以作多層住宅發展，附設零售設施和社會福利設施。這項申請得到小組委員會同意。擬議發展透過提供社會福利設施和善用土地資源，帶來社會效益。

24. C1 的代表陳達材先生作出補充，要點如下：

- (f) 他是 C2 的顧問，在第 12A 條申請階段曾與申請人、規劃署及社會福利署(下稱「社署」)緊密聯繫，合作構思擬議社會福利設施，以配合區內需要；以及
- (g) 關於有申述人建議應在有關用地設立安老院舍，其實在有關用地內提供政府、機構及社區設施，會比關設安老院舍更為合適，社署對此亦表同意。此外，安老院舍可設於區內其他土地用途地帶。

R1 / C3 — Mary Mulvihill

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

項目 A1 及 A2

- (a) 關於文件附件 V 所述在荃灣西部規劃區所提供的主要社區設施及休憩用地，各種政府、機構及社區設施均出現短缺，包括幼兒中心、社區照顧服務設施、安老院舍、學前康復服務、日間康復服務和住宿照顧服務。近期的人口統計數據亦顯示，青年人數持續減少，而 65 歲以上的人口則不斷增加。深井位置較為偏遠，沒有港鐵服務可達。基於上述情況，有急切需要提供方便易達的政府、機構及社區設施以服務當區居民，尤其是安老院舍，而非私人

房屋單位。私人房屋土地的需求根本無事實根據。自二零二二年就分區計劃大綱圖所作的公眾諮詢展開以來，經濟和物業市場都發生了顯著變化，包括高利率和高空置率的情況，而且香港和內地亦正面對私人住宅市場下滑；

- (b) 提意見人表示小幅用地不適合發展安老院舍，此說法具誤導成分。最近有一宗規劃申請獲得批准，可在西貢斬竹灣發展設有 110 個床位的安老院舍，而有關用地面積約為 750 平方米；
- (c) 上述第 12A 條申請中所提出的建議只屬概念計劃。該建議可否落實取決於項目倡議人，因此不能保證一定可以提供擬議的政府、機構及社區設施；
- (d) 深井區並無醫院，擬議發展應提供醫療設施服務社區，例如地區康健中心。此外，據觀察所見，很多護老者已屆退休年齡，因此須為在個人照顧方面需要一定程度協助的長者提供住宿暫託服務，以短暫紓緩擔當主要護老者的家人或親屬的壓力；
- (e) 提意見人指擬議發展得到當區居民支持的說法值得懷疑，因為當區居民沒有提交申述表示支持有關的修訂項目；

項目 B1 及 B2

- (f) 在本港各區提供酒店房間，對於應付多元化的社區及旅客的需要而言十分重要。改劃土地用途地帶，再加上兩個已獲批准的申請，分別令天水圍及馬鞍山減少 1 100 間和 700 間酒店房間，將會影響酒店房間的整體供應。在二零二三年稍後時間，酒店房間或會作招待內地和海外建築業專業人士、工人及／或其家屬住宿之用；
- (g) 政府不應只單單集中處理房屋問題。政府發表的一篇文章指出，本港也可能缺乏空間應付因人口老化而對新設施和服務產生的需求；以及

- (h) 總結來說，她促請委員考慮社會目前的情況和各項需求的緩急優次，檢討先前就項目 A1、A2、B1 和 B2 所作的決定。

26. 由於規劃署的代表、申述人／提意見人和提意見人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向申述人／提意見人、提意見人的代表及／或規劃署的代表提問，讓申述人／提意見人、提意見人的代表及／或規劃署的代表回答。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。

27. 一些委員就項目 A1 及 A2 提出以下問題：

- (a) 把一幅私人土地劃為「政府、機構或社區」地帶用途的背景為何；
- (b) R1 提及荃灣西部的政府、機構及社區設施不足，那麼深井區內的情況是否相同；以及
- (c) 最接近深井區可服務區內居民的醫院位於哪裏，以及來往有關設施需時多久。

28. 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) 有關用地涉及私人土地，原本在一九八九年公布的首份荃灣西部分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶，待政府收回土地後便會興建救護站。不過，由於當局其後於一九九七年在屯門公路和青山公路－深井段交界處的另一幅「政府、機構或社區」用地上興建深井消防局暨救護站，因此有關用地無須再作原先規劃的用途。自此，該用地亦再沒有指定作任何政府、機構及社區用途；
- (b) 文件附件 V 所載的政府、機構及社區設施供應表所示的政府、機構及社區設施供應，是根據《香港規劃標準與準則》的規定按已規劃人口計算。參考該表，荃灣西部規劃區的小學及中學課室均供不應

求。不過，小學課室的供應是以區為本進行規劃，而中學課室供應則按全港整體情況規劃。至於醫院病床的供應，則按聯網估算。荃灣區內的仁濟醫院是深井居民最就近的公立醫院。醫院病床短缺的情況，可透過第一個及第二個十年醫院發展計劃加以應付，當中仁濟醫院的改善工程會增設約 300 個床位，為包括深井區在內的居民提供服務。至於社會福利設施，雖然尚欠 124 個幼兒中心的資助服務名額，但深井區內已設有服務當區居民的幼兒中心，分別是提供 84 個非資助服務名額的栢基海韻國際幼兒園，以及位於碧堤半島提供 22 個資助服務名額的深井幼兒學校。此外，區內其他私營幼兒中心的整體供應亦可進一步滿足對幼兒中心的需求。關於安老設施，會在項目 A1 用地提供長者鄰舍中心及社區照顧服務設施，以輔助深井區內現有的長者鄰舍中心，而社署認為擬議供應及安排可以接受。其餘尚欠的設施包括學前康復服務、日間康復服務及院舍照顧服務。這些設施均屬特殊設施，有關供應應由社署按較大的範圍估算，且屬長遠目標。項目倡議人將在有關用地提供的社會福利設施約佔整體住用總樓面面積的 20%，相比之下遠高於公營房屋發展所採用的 5%；以及

- (c) 乘搭公共交通工具前往最就近的公立醫院(即仁濟醫院)需時約 15 至 30 分鐘，視乎交通情況和選乘的交通工具而定。

29. 對於有委員問及項目 A1 用地現有業務有何長遠計劃，C2 的代表陳偉明先生回應時表示，深井雖然是遊客區，但自麗都花園於一九八九年入伙，以及其他住宅發展項目(例如附近的海韻花園和碧堤半島)相繼落成後，該區便出現住屋需求，尤其是正物色新住宅單位的年輕人和區內人士。作為區議員和長者中心的義工，他認為有需要設置長者鄰舍中心。目前，海韻花園設有長者中心，面積約為 1 300 平方呎，不足以應付區內需要。因此，建議在有關用地的擬議發展內增撥樓面面積約 2 000 平方呎的空間，提供有關設施。深井的長者人口不斷增加，有需要按社署的評估設立長者日間護理中心和家居照顧服務專責隊伍。此外，亦會進行行人路擴闊工程，作為擬議發展

項目的一部分，讓行人享有更安全的環境，並提升旅客對深井的印象。

30. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。城規會將進一步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。主席多謝申述人／提意見人、提意見人的代表和規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

31. 主席表示，修訂項目旨在落實兩宗已獲同意的第 12A 條申請，以便(a)進行擬議的住宅發展連社會福利設施；以及(b)把整幢現有酒店大樓改裝作住宅發展並闢設社福設施。她接着請委員提出意見。

項目 A1 及 A2

32. 委員大致上不反對修訂項目，進行擬議連社會福利設施住宅發展。一名委員留意到有關私人用地已劃為「政府、機構或社區」地帶超過 20 年，但在原本規劃的救護站改為建於另一個地點後，該用地仍未有任何指定的政府、機構及社區用途，因此該委員十分支持改劃土地用途地帶作住宅發展連社會福利設施，因為這樣可善用珍貴的土地資源，達致共贏。另一名委員表示以深井地區的特點而言，在有關用地闢設長者鄰舍中心和長者日間護理中心，比安老院舍更能配合社區需要。該名委員進一步建議，為方便委員日後考慮分區計劃大綱圖的改劃用途地帶修訂項目，當局可提供更多所涉範圍／地區的人口結構資料。

33. 秘書回應一名委員的詢問時解釋，雖然有政策規定公營房屋項目要有相等於住用總樓面面積 5% 的總樓面面積預留作提供社福設施之用，但現時沒有政策要求私人發展商在其發展項目預留一個固定百分比的總樓面面積作社福設施用途。倘某項私人發展須申請規劃許可，規劃署會鼓勵項目倡議人根據社署的建議提供適當的社會福利設施，以配合社區需要。

項目 B1 及 B2

34. 對於把有關用地改劃為「住宅(乙類)2」地帶，以便把整幢現有酒店大樓改裝作住宅用途的建議，委員普遍並不反對。一名委員表示酒店屬旅遊業的基礎設施，儘管某程度上酒店發展屬商業決定，但政府應考慮改裝酒店大樓作其他用途會否影響旅遊業復甦和本港對酒店設施的長遠需要，而非着眼於短期的市場狀況。

35. 一名委員詢問可否採用一個具彈性的規劃機制，以便在項目 B1 用地作酒店或住宅用途。秘書解釋說，分區計劃大綱圖「住宅(乙類)」地帶的《註釋》訂明，如向城規會提出規劃申請，「酒店」用途或會獲得批准。倘項目倡議人決定在重建前把有關用地保留作現有的酒店用途，無須採取任何行動令現有用途符合「住宅(乙類)」地帶的規定。然而，倘已落實住宅發展計劃，而項目倡議人其後決定把用地重新作酒店用途，便須向城規會取得規劃許可。規劃機制亦已留有彈性，容許在一些地帶，例如「其他指定用途」註明「商貿」地帶或「工業」地帶，如申請作酒店用途，可根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請，或根據該條例第 12A 條提出改劃用途地帶申請。

36. 主席總結說，委員普遍並不反對項目 A1、A2、B1 及 B2。對於有委員關注在私人土地劃設「政府、機構或社區」地帶的問題，發展局和規劃署會繼續檢視「政府、機構或社區」用地的情況，考慮把屬私人擁有但長期沒有落實計劃的「政府、機構或社區」用地改劃作其他用途。鑑於有委員關注與酒店用途有關的改劃用途地帶建議，日後如再有涉及把酒店用地改作其他用途的改劃土地用途建議，規劃署或會就更大地區範圍的酒店房間供應情況向委員提供更全面的分析資料。至於為某地區或某個特定工程項目關設社會福利設施，規劃署可與社署緊密合作，以便就日後提交的相關文件取得更具參考價值的社會福利設施供求數據。

商議部分

37. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 R2 表示支持的意見，決定不接納 R1，並認為不應順應該申述而修訂荃灣西部分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A1 及 A2

- (a) 除一些社會福利設施外，主要政府、機構及社區設施的供應大致上足以應付荃灣西部規劃區內人口的需求。分區計劃大綱圖「住宅(甲類)5」地帶的《註釋》訂明須提供不少於總樓面面積 918 平方米的政府、機構及社區設施，以透過作為擬議住宅發展項目的一部分，及早提供相關設施。相關政府決策局／部門會密切監察政府、機構及社區設施的整體供應；
- (b) 有關用地所在的深井是發展完善的住宅區，故適合作住宅發展項目連零售和政府、機構及社區設施；

項目 B1 及 B2

- (c) 經營酒店純屬商業決定，而酒店房間的供應主要由市場主導。荃灣分區計劃大綱圖和荃灣西部分區計劃大綱圖的不同土地用途地帶已留有彈性，以配合在荃灣區內進行酒店發展；以及
- (d) 有關用地位於具市區住宅邊緣特色的地方，該地區建有低密度住宅發展項目羣，適合作住宅發展連政府、機構及社區設施。」

38. 城規會亦同意，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。

[會議小休 10 分鐘。伍穎梅女士、余烽立先生和何鉅業先生在小休期間到席。黃幸怡女士在小休期間離席。]

港島區

議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/5》的申述和意見
(城市規劃委員會文件第 10910 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

39. 秘書報告，灣仔北分區計劃大綱草圖的修訂涉及改劃一幅用地作包含會議展覽(下稱「會展」)設施、酒店及辦公室的綜合發展。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)是為香港貿易發展局(下稱「貿發局」)擬備技術評估以支持擬議發展的三家顧問公司。港鐵(R9)已提交申述。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|--------|---|-------------------------|
| 余烽立先生 | — | 其公司目前與奧雅納公司和王歐陽公司有業務往來； |
| 黃天祥博士 | — | 其公司目前與艾奕康公司和港鐵有業務往來； |
| 何鉅業先生 | — | 其公司目前與艾奕康公司有業務往來； |
| 黃幸怡女士 | — | 為港鐵的獨立非執行董事；以及 |
| 張李佳蕙女士 | — | 為貿發局基建發展服務諮詢委員會委員。 |

40. 委員備悉，黃天祥博士和張李佳蕙女士因事未能出席會議。委員同意黃幸怡女士涉及直接利益，並備悉她已離席。由於余烽立先生和何鉅業先生沒有參與修訂項目，因此他們可留在席上。

簡介和提問部分

41. 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。

42. 以下政府的代表、貿發局和他們的顧問，以及申述人／提意見人兼申述人的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

周文康先生	—	港島規劃專員
曾翊婷女士	—	高級城市規劃師／港島
梁承德先生	—	城市規劃師／港島

商務及經濟發展局(下稱「商經局」)

連庭欣先生	—	商務及經濟發展局首席助理秘書長
陸彥博先生	—	工程師

貿發局

鍾蒨文女士	—	香港會議展覽中心(下稱「會展中心」)事務主管
魏卓生先生	—	會展中心事務首席項目經理

貿發局的顧問公司

陳頌義先生	—	王歐陽公司
劉子敬先生	—	城市規劃顧問有限公司
朱以聞先生]]	弘達交通顧問有限公司
張文燾女士]]	
李俊興先生	—	泛亞環境有限公司

申述人、提意見人和他們的代表

R 7—Roger Emmerton

R 8 / C 1—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人 / 提意見人兼申述人的代表

43. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她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 / 提意見人兼申述人的代表作口頭陳述。只有一名申述人 / 提意見人兼申述人的代表作出口頭陳述，故會議會分配合共 30 分鐘時間以供進行簡介陳述。在申述人 / 提意見人兼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。當申述人 / 提意見人兼申述人的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可向政府的代表或申述人 / 提意見人兼申述人的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人 / 提意見人兼申述人的代表離席。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。

44. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。高級城市規劃師 / 港島曾翊婷女士借助投影片，向委員簡介申述和意見的內容，包括修訂分區計劃大綱圖的背景、申述人及提意見人所提出的理由 / 看法、規劃評估，以及規劃署對申述及意見的看法。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10910 號（下稱「文件」）。主要的修訂涉及把涵蓋現有灣仔三幢政府大樓（包括灣仔政府大樓、稅務大樓和入境事務大樓）、港灣消防局、告士打道花園和部分港灣道的用地由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途(6)」註明「展覽中心及商業用途」地帶，以作會展設施、酒店和辦公室的綜合發展。

45. 主席繼而請申述人 / 提意見人兼申述人的代表闡述其申述 / 意見。

R 7 — Roger Emmerton

R 8 / C 1 — Mary Mulvihill

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

- (a) 《香港規劃標準與準則》建議，從主要和人流匯聚的瞭望點望向的山脊線應維持一個 20% 「不受建築物遮擋的地帶」，以保護山脊線和山巒的景觀，但對個別情況可靈活放寬，以及容許在適當地點出現地標建築物以突出山脊線。她質疑外牆為反光玻璃幕牆的擬議大樓與中環廣場可否視為具地標特色，並能否形成雙塔效應；
- (b) 當局應藉着用地的重建，趁機糾正目前被灣仔現有三幢政府大樓遮擋的 20% 不受建築物遮擋地帶。然而，由於擬議大樓高度過高，而且體積不合適，廣闊的山巒景觀將消失。當局應維護從九龍眺望所見的山脊線；
- (c) 由於中環／灣仔區的辦公室出現明顯過剩的情況，而且在未來數年會有若干商業發展項目落成，加上在家工作的趨勢也會導致辦公室需求減少，因此本港不缺辦公室。她認為沒有理據支持興建甲級寫字樓以紓緩市場上辦公室短缺的情況；
- (d) 留意到有若干宗規劃申請涉及把現有酒店改作其他用途，由此可見無需作酒店用途。此外，灣仔合和中心附近將提供約 2 000 間酒店房間。她質疑是否需要闢設額外酒店設施；
- (e) 應把擬議會議中心的擴建部分設於北部都會區，理由是北部都會區與大灣區和機場有較佳的連接；

休憩用地

- (f) 就灣仔區規劃人口約為 60 000 人而言，灣仔區的鄰舍休憩用地和地區休憩用地的供應均嚴重短缺。

擬議發展項目將導致現有公眾休憩用地減少(例如告士打道花園)。面積約 3 000 平方米的擬議園景平台對灣仔區居民而言既不方便，亦難以前往；

- (g) 雖然當局會加闊沿告士打道現有巴士站旁的行人路和在道路兩旁種植樹木，並會在用地東面邊界附近闢設戶外休憩處，但由於該等綠化空間和露天地方設於大型的上落客區和中環廣場的高平台之間，因此只有少許天然光，而且通風情況惡劣；

政府、機構及社區服務

- (h) 失去現有政府、機構及社區服務(例如灣仔區的人境服務)。她建議保留用地部分地方，以容納一些現有的政府、機構及社區服務設施，或在港島區設立分區辦事處，以服務港島區居民；

交通及行人連接

- (i) 當局應解決沿港灣道違例泊車的問題；
- (j) 現時在告士打道和港灣道之間的地面行人專用通道將會改為車路，此舉或會令空氣污染水平上升；
- (k) 在灣仔渡輪碼頭和會展中心之間沒有直接行人連接通道，上述情況應予以改善；
- (l) 擬議發展項目以車輛優先，行人前往海濱並不方便。應借鑑東京的例子，減少車輛交通，構建無車的城市天堂；以及
- (m) 她提出以下問題：(i)在港灣道設有兩個通往會展中心的車輛入口，原因為何；(ii)把地面一半範圍劃作車輛用途的理據為何；(iii)可否把擬議發展項目的上落客區設於地下；(iv)現時設於會展中心前方的上落客區會否保留；以及(v)擬議發展項目日後的擁有權和管理模式會否仿效現有會展中心的做法，由同一私人發展商興建和管理。

47. Mary Mulvihill 女士借出席是次聆聽會議的機會，提出先前她曾兩次要求城規會秘書處把她就其他事宜撰寫的電郵發給委員傳閱，但其要求被城規會秘書處拒絕，遂詢問背後原因。主席向她確認後，表示城規會會把此事視作投訴處理。待進一步調查此個案後，秘書處將在其後會議向委員匯報。

48. 由於規劃署的代表、申述人／提意見人兼申述人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向申述人／提意見人／申述人的代表及／或政府的代表提問。然而，答問部分期間，與會者不應向城規會直接提問，有關各方亦不應互相盤問。

49. 副主席及一些委員提出以下問題：

建築物高度

- (a) 容許「其他指定用途(6)」地帶支區(a)的擬議建築物高度破壞為保護山脊線而設立的 20% 不受建築物遮擋地帶，原因為何；以及過往是否曾有類似情況，即容許其他發展項目的建築物高度破壞不受建築物遮擋地帶；
- (b) 擬議發展項目如何與中環廣場形成「雙塔效應」；
- (c) 除了規管建築物高度及總樓面面積外，會否有其他規劃工具可確保用地會用作興建地標建築物；
- (d) 屋頂的特色設計會否計入擬議發展項目的最高建築物高度(主水平基準上 278 米)內，以及在設置屋頂特色設計方面，是否有任何規管；

建築設計及布局

- (e) 用地內擬議發展項目的設計概念及特色為何；
- (f) 用地東面界線與中環廣場之間是否設有足夠的緩衝距離；以及會否闢設地面通道由擬議發展項目通往會展一期入口；

行人連接

- (g) 如何改善行人從灣仔不同地區前往擬議發展項目及會展的步行體驗；
- (h) 灣仔渡輪碼頭與會展之間有何通道連接，以及港鐵會展站會否有直接通道連接會展；
- (i) 在柯布連路現有行人天橋上方加建一層是否可行；
- (j) 位於用地範圍外貫通用地與港鐵灣仔站的已規劃行人網絡是否屬於擬議發展項目的一部分；

車輛通道

- (k) 擬議發展項目的車輛通道安排為何；以及
- (l) 是否有需要在港灣道關設避車處／支路，以方便車輛駛入擬議發展項目。

50. 港島規劃專員周文康先生、商務及經濟發展局首席助理秘書長連庭欣先生、王歐陽(香港)有限公司陳頌義先生和弘達交通顧問有限公司朱以聞先生借助投影片作出回應，要點如下：

建築物高度

- (a) 在劃為「其他指定用途(6)」地帶的支區(a)，擬議最高建築物高度限為主水平基準上 278 米，從一些策略性觀景點眺望，20% 不受建築物遮擋地帶會被遮擋。雖然《香港規劃標準與準則》建議為保護山脊線和山巒的景觀，從主要和人流匯聚的瞭望點望向的山脊線應維持一個不受建築物遮擋地帶，但對個別情況可靈活放寬，以及容許在適當地點出現地標建築物，以突出山脊線。此外，建築設計出色而且地點適當的摩天大廈，有助建立城市的形象。當局認為擬建於該用地的摩天大樓的擬議建築物高度合適。從文件的圖 H-11c 可見，部分建築如中環廣

場、國際金融中心等已破壞 20% 不受建築物遮擋地帶；

- (b) 擬議發展項目與毗鄰中環廣場會形成「雙塔效應」，所指的是兩幢建築物在高度上和體積上相似，而非外觀一模一樣。在其他國家，同區的高廈發展項目如建築物高度達主水平基準上 250 米，可視為「雙子樓」。有關的設計概念旨在鼓勵日後的發展商／建築師發展一幢高度與毗鄰中環廣場相襯的建築，在臨海一帶締造新的海濱景緻；
- (c) 該用地打算藉賣地方式處理。重新發展後，政府會保留會展設施的擁有權。政府可在賣地章程中訂明必須提供的各項用途，以及與設計等事宜有關的特別要求(包括興建一幢地標建築)，並規定必須符合相關政府部門的要求。此外，由於用地要到二零二七年待灣仔政府大樓搬遷後才可供發展使用，因此應讓日後的發展商／建築師在設計上享有靈活性，容許他們以當時最新的技術和工具來設計擬議發展項目；
- (d) 主水平基準上 278 米的建築物高度已包括擬議發展項目主樓頂的高度在內。天台構築物的建築物高度必須符合相關的聯合作業備考(即屋宇署、規劃署及地政總署聯合作業備考第 5 號：發展管制參數建築物高度限制)，以及屋宇署認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考；

建築設計及布局

- (e) 由於會展用途有功能上的要求，擬議建築物的覆蓋範圍將佔地盤面積約 70%，以達到會展功能上的要求。與此同時，當局亦考慮盡可能把建築物後移，以騰出更多地方疏導人流。在目前的方案下，沿告士打道劃設的後移範圍約佔地盤面積 8% (即從告士打道起計約 10 米闊)。後移範圍會進行植樹以改善現有巴士等候區的環境，並會連通中環廣場的公共休憩用地。另外，高架行人網絡會進行優化，以貫

通擬議發展項目的地下高層，而緊貼港灣道的地面層則主要用作車輛通道。為維持會展中心現有的觀景廊，建築物的最高部分將設於用地的西面，令擬議發展項目與中環廣場之間的觀景廊更開闊；

- (f) 用地東面毗鄰中環廣場的邊界會興建七米闊的地面行人道，並會進行園景美化。上落客區連同港灣道的車輛出入口會貫通地面層兩邊，不會遮擋港灣道與告士打道之間的景物。訪客可從告士打道望穿上落客區，再望向會展一期；

行人連接

- (g) 有關興建新的行人設施及改善現有行人設施的建議如下(文件的圖 H-7)：
 - (i) 興建一條橫跨港灣道的行人天橋，以連接擬議發展項目和會展中心一期；
 - (ii) 在現有柯布連道行人天橋興建一條延伸的分岔天橋；
 - (iii) 興建一條橫跨告士打道並連接至擬議發展項目的新行人天橋，以取代六國酒店對出的現有臨時行人天橋；
 - (iv) 改建及擴建位於電訊大廈旁的現有行人天橋，以直接接駁至擬議發展項目；
 - (v) 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)正興建一條高架行人路，以連接會議道至海濱；
 - (vi) 興建一條橫跨港灣道的行人天橋，連接擬議發展項目及現有位於會景閣西面的高架公共休憩用地，方便行人經由上文(v)項提及的高架行人路直接前往海濱；以及

- (vii) 興建一條橫跨菲林明道由會展中庭擴建部分至港鐵會展站的行人天橋，以減輕於大型會展活動期間對菲林明道及龍和道一帶的現有地面行人過路設施的負荷。

柯布連道行人天橋的行人流量極高，他們主要是灣仔三幢政府大樓內目前政府設施的使用者。預計在二零二六至二零二七年重置政府服務後，行人流量會減少，而行人的體驗將得以提升。此外，擬議發展項目的第一層將提供寬敞的空間，讓行人從港鐵灣仔站經由橫跨港灣道的擬議行人天橋前往會展中心一期；

- (h) 根據二零一九年完成的《灣仔北及北角海濱城市設計研究的可行性研究》，在灣仔北海濱地區的改善工程完成後，將提供一條更直接的行人連接通道，接駁灣仔渡輪碼頭與會展中心。此外，由土拓署進行的一項可行性研究將在二零二三年八月展開，以進一步研究是否可在港鐵會展站上蓋進行發展，以及與海濱地區的通道連接。關於興建一條連接港鐵會展站與會展中心一期的地下行人通道，連接港鐵會展站與會展中心一期由私人擁有的地下停車場會有實際困難。當局擬興建一條新的行人天橋作為替代方案，以連接港鐵會展站出口和會展中心二期地下高層。
- (i) 當局已探討在柯布連道行人天橋加建一層的方案。然而，該方案並不可行，原因是可供加設結構柱的空間有限，而且目前沿柯布連道和橫跨告士打道的天橋人來人往，非常繁忙。當局已提出其他方案，例如興建一條橫跨告士打道並連接擬議發展項目的新的行人天橋，以取代六國酒店對出的現有臨時行人天橋，以疏導港鐵灣仔站至會展中心的人流。
- (j) 當局計劃將擬議行人網絡與擬議發展項目納入同一工程項目下進行。

車輛通道

- (k) 私家車／的士會經由不同通道，即港灣道東面入口和告士打道或港灣道西面入口，分別前往擬議會展上落客區和辦公室／酒店區。當局會為旅遊車和貨車在沿港灣道設置一條直接通往上落客貨區的地下行車隧道，入口將設於分域碼頭街附近。這些擬議交通及內部運輸安排可紓緩擬議發展項目對當區造成的交通擠塞。此外，當局會根據現時的營運安排，於會展活動高峰期間，在青衣關設調車處。有關的行政安排有助避免大量車輛同時進入會展中心；以及
- (l) 若港灣道交通繁忙，車輛可使用入口設於分域碼頭街附近的地下行車隧道，作為前往擬議發展項目的另一通道。

51. 一名委員對於當局提出要訂明功能方面的要求，以便為位處黃金地段的擬議發展項目提供指引一事，表示讚賞。為進一步優化擬議發展項目的設計，一些委員提出以下看法和意見：

- (a) 與其把擬議發展項目標籤為「地標」建築物，與毗鄰的中環廣場形成「雙塔效應」，擬議發展項目在設計上應有其獨特之處，並應呼應會展的主題，使之成為灣仔商業區海旁的地標；
- (b) 擬議發展項目應屬能夠吸引公眾注意的地方，特別是可用作舉行慶祝活動，例如新年倒數；
- (c) 沿柯布連道的行人天橋可考慮採用雙層設計，以便為由港鐵灣仔站前往會展中心的行人提供舒適的步行環境；
- (d) 當局可考慮進一步優化從六國酒店至擬議發展項目的行人通道，以便把由灣仔內陸地區前往會展中心的行人流量分流；

- (e) 應設置一條從港鐵會展站伸延至會展中心的主軸，以建立美好的形象，並在街道上進行綠化，締造優質的步行環境；以及
- (f) 沿用地東面和西面邊界劃設更大的後移範圍，並擴闊行人通道，以避免建築物邊緣和現有毗鄰建築物互相遮擋。

52. 委員認為擬議發展項目應打造成灣仔海旁的地標。主席備悉委員的意見，並表示盡量增加建築物高度是其中一個規劃工具，以確保能善用土地資源，發展出一幢別具特色的建築。另一個規劃工具是透過發展綜合行人網絡，確保有關用地能易於前往。至於有關優化行人設施和改善行人步行體驗的建議，當局將於詳細設計階段考慮有關措施。副主席建議採取與中環新海濱三號用地類似的做法，以雙信封制出售土地。主席在回應時表示，由於用地面積廣闊，而且位處黃金地段，故可為日後的發展商提供經濟誘因，鼓勵他們把用地致力發展為該區的地標。以舊美利道多層停車場的用地為例，當局出售用地後，發展商將該幅用地發展為具有獨特建築設計特色的甲級寫字樓和商廈。

53. 由於委員再無提問，主席表示簡介的聆聽程序和答問部分已經完成。城規會將閉門進一步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。主席多謝申述人／提意見人／申述人的代表和政府部門的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

54. 委員普遍支持及不反對劃設「其他指定用途(6)」地帶，以進行會展設施、辦公室及酒店用途的擬議發展，並認為可藉此機會構建鮮明獨特的地標，提升香港形象。

55. 一些委員認為，若擬議發展項目可展現獨有的建築特色、提供大型的公眾休憩空間，以及改善較廣泛地區的通風，則可進一步放寬最高建築物高度限制。一些委員表示，日後的發展商應在香港構建世界級的會展設施，並提升行人在前往用地時的整體城市體驗，尤其是由(i)港鐵會展站；(ii)港灣道至

會展一期；以及(iii)港鐵灣仔站至會展及海濱的路段。為實踐此意向，一名委員提議擬備一份會包括在批地契約內的管制圖則，以訂明若干設計要求，例如行人通道的闊度或建築物後移範圍。另一名委員認為可考慮採用建造、營運及移交的合約模式，由私人發展商興建和營運會展設施，而有關設施長遠會交還給政府。鑑於用地內會有一些樹木被砍伐，一名委員表示，日後的發展商在植樹之餘，應採用具創意的美化環境設計，以配合該地標式發展。

56. 一些委員對政府代表使用「地標」及「雙塔效應」這些字眼有所保留，因為各人對字眼的理解可能不盡相同。兩名委員認為，如擬議發展項目的建築物高度及體積突出，便可界定為「地標」。秘書澄清說，有關的描述字眼(「地標」及「雙塔效應」)是文件內的用字或政府代表簡介時的用字，僅是政府部門對申述／提意見人作出的回應。根據《香港規劃標準與準則》第十一章有關城市設計，山脊線應受到保護，山脊線下方應維持一個不受建築物遮擋地帶，但對個別情況可靈活放寬，以及容許在適當地點出現地標建築物以突出山脊線。為配合《香港規劃標準與準則》使用的字眼及避免誤解，分區計劃大綱圖《說明書》中關於「其他指定用途(6)」地帶的第 8.5.3 段亦採用相同的字眼，即「...在該區構建獨有地標...」。

57. 主席總結指，委員普遍支持修訂項目 A，以及把擬議發展項目的最高建築物高度訂為主水平基準上 278 米。委員備悉擬議發展項目連同通往周邊地區的綜合行人網絡，可提升行人連接。委員提出在賣地條件內加入若干設計元素及批地機制的建議和意見(載於上文第 51 及 55 段)，將轉達項目小組考慮。

58. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1** 表示支持的意見和 **R9** 提出的意見，並決定不接納 **R2 至 R8**，認為不應順應這些申述而修訂灣仔北分區計劃大綱草圖，理由如下：

- 「(a) 政府自二零一七年起提出計劃，將用地的幾座灣仔政府大樓重建為會展設施、酒店和甲級寫字樓，並於多份《施政報告》重申落實有關項目。此外，用地位於香港島的核心商業區。用地的新會展設施可與現時的會展中心結合，而新辦公室和酒店則可提

升與灣仔北地區會展設施之間的協同效應。再者，擬議用途符合政府的政策措施，與周邊環境亦非不相協調。改劃用地有助落實灣仔北重建項目，做法恰當(**R3**、**R5**至**R8**)：

- (b) 用地重建會騰出灣仔珍貴的土地作會展和商業用途，為香港的經濟發展注入新動力。把政府辦公室遷至非核心商業區亦可推動辦公室地帶分散發展，令提供就業機會的空間分布更平均(**R3**至**R6**、**R8**)：
- (c) 當局已就重建項目對各方面的潛在影響進行技術評估，而評估顯示沒有無法克服的技術問題。當局亦已提出適當的緩解措施，把擬議重建項目的潛在影響減至最低(**R2**至**R8**)：
- (d) 在視覺方面，擬議地標建築物重建項目融合了出色的建築設計，與周邊環境互相協調。視覺影響評估已提出相關的視覺緩解措施，而有關措施會納入擬議發展項目，以紓緩項目可能造成的視覺影響(**R3**至**R8**)：
- (e) 即使考慮到用地重建後，告士打道花園將會消失，但灣仔北地區已計劃提供的鄰舍休憩用地和地區休憩用地均有餘額，而灣仔區已計劃提供的地區休憩用地相當充足，符合《香港規劃標準與準則》的規定(**R3**至**R6**、**R8**)；以及
- (f) 當局已提出多項交通及內部運輸安排，並提供新的行人天橋，連接用地和現有的行人天橋。改劃用途地帶不會對交通狀況和行人連接造成負面影響，亦可改善灣仔北地區內的連接(**R2**至**R6**、**R8**)。」

59. 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。

[會議於下午一時五十分休會午膳。]

60. 會議於下午三時恢復進行。

61. 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) 主席
何珮玲女士

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

侯智恒博士

余烽立先生

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

倫婉霞博士

何鉅業先生

運輸署總工程師／交通調查及支援
鄭鑑邦先生

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(署理)
姜錦燕女士

[倫婉霞博士此時到席。]

沙田、大埔及北區

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/NE-FTA/222

擬在劃為「農業」地帶的上水上水華山第 52 約地段第 208 號

A 分段、第 208 號 B 分段及第 208 號 C 分段

興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10911 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

62. 下列規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

陳巧賢女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

申請人及其代表

廖錦海先生 — 申請人

廖駿駒先生 — 申請人的代表

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

64. 沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10911 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點、擬議發展、城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就這宗申請所作考慮、政府部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署維持先前不支持這宗覆核申請的意見。

65. 主席隨即請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。

66. 申請人的代表廖駿駒先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人的家人會由海外回港定居，因此他們有真正住屋需要；
- (b) 位於華山村(下稱「該村」)鄉村範圍的土地大部分是私人土地，或由祖堂擁有，因此他們難以在該村內找到合適用地興建小型屋宇。申請地點鄰近該村的「鄉村式發展」地帶，是申請人唯一擁有的土地；
- (c) 由於申請人從未從事耕種，亦無意從事耕種，因此在申請地點作復耕用途的機會甚微；
- (d) 申請地點有水源和電力供應，可經一條行人路出入。申請地點附近亦有公廁；
- (e) 申請地點附近有類似的小型屋宇發展申請曾獲批准；以及
- (f) 希望城規會對有關申請可予從寬考慮。

67. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

68. 一名委員備悉，城規會由二零一五年八月正式採取較為審慎的態度審批申請後，有兩宗申請(編號 A/NE-FTA/164 及 219)獲小組委員會從寬考慮後予以批准，主要理由是這兩個地點涉及兩宗獲批准的先前申請(編號 A/NE-FTA/90 及 132)。就此，該名委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 關於在考慮有關新界豁免管制屋宇／小型屋宇的申請時採取較為審慎的態度審批申請，請就此解釋；以及
- (b) 批准申請編號 A/NE-FTA/90 及 132 的日期和原因為何。

69. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 城規會由二零一五年八月起，在審批小型屋宇發展申請時正式採取較為審慎的態度。在根據「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，會較着重由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請數目。根據地政總署的資料，華山村尚未處理的小型屋宇申請有 42 宗，而估算未來 10 年的小型屋宇需求為 430 幢。有關的「鄉村式發展」地帶可提供約 2.47 公頃土地(相等於約 98 幅小型屋宇用地)。透過採取較為審慎的態度，華山村可供使用的土地仍足以應付尚未處理的小型屋宇申請；以及
- (b) 在城規會正式採取較為審慎的態度前，在二零零九年至二零一四年之間批准了三宗申請(編號 A/NE-FTA/90、95 及 132)，因為這些申請大致上符合「臨時準則」，而且擬建小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 坐落在「鄉村範圍」內，加上在考慮這些申請時，「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。

70. 一名委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 文件的圖 R-4 a 所示在申請地點西面的兩幢現有屋宇，是否申請編號 A/NE-FTA/90 及 95 所涉的屋宇；如否，申請地點西面兩幢現有屋宇的狀況和背景為何；以及
- (b) 緊鄰申請地點北面的土地用途為何。

71. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助一些投影片和實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 申請編號 A/NE-FTA/90 及 95 所涉地點位於申請地點的西北和東北面，並非現時兩幢屋宇所在的位

置。申請地點西面的兩幢屋宇分別於一九八零年及一九八一年獲地政總署發出合約完成證明書，在該區首份法定圖則公布前(即一九九零年公布的《虎地坳及沙嶺中期發展審批地區圖》)已經存在。因此，從法定規劃的角度而言，這兩幢屋宇被視為現有用途；以及

- (b) 據觀察所得，在位於「農業」地帶內緊鄰申請地點北面的土地發現露天貯物用途。倘有足夠證據證明該用途屬違例發展，規劃署將會採取執管行動。

72. 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。城規會會在申請人及其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、申請人及其代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

73. 主席表示申請人並沒有提供額外的理據或資料支持其覆核申請，委員普遍對此表示認同。城規會並無理由偏離小組委員會會的決定，這宗覆核申請應予駁回。。

74. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 華山村的「鄉村式發展」地帶內，仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預留作興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在現有村落附近，會較為恰當。」

荃灣及西九龍區

議程項目6

[閉門會議]

有關考慮《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/31》的申述及意見

(城市規劃委員會文件第 10909 號)

[此議項以廣東話進行。]

商議部分

75. 主席表示，考慮《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/31》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的申述和就申述提出的意見(下稱「意見」)的聆聽會，已在二零二三年七月七日的一次會議上舉行，而今天的會議旨在就有關申述和意見進行商議。

76. 秘書表示，委員申報的利益已於聆聽會上匯報，並記錄在二零二三年七月七日會議的會議記錄內。其後再沒有接到委員提交的進一步利益申報。

77. 委員備悉，馬錦華先生、蔡德昇先生、黃傑龍先生、黃幸怡女士和黃天祥博士因事未能出席會議／下午的會議。由於黎志華先生、區英傑先生和余烽立先生在此議項涉及直接利益，須請他們就此議項暫時離席。委員亦同意，由於侯智恒博士、劉竟成先生、黃傑龍先生和羅淑君女士沒有參與分區計劃大綱圖修訂項目及／或提交相關申述／意見的事宜，因此他們可留在席上。

78. 秘書亦提醒與會者，未有全程出席二零二三年七月七日的聆聽會或該聆聽會主要部分的委員不應參與此議項的商議部分。

[黎志華先生、區英傑先生、余烽立先生、梁家永先生和劉竟成先生此時離席。]

79. 主席提議委員在商議有關申述和意見時，參考城規會文件第 10909 號及二零二三年七月七日會議的已通過會議記錄。她繼而扼要重述聆聽會的內容，要點如下：

- (a) 對分區計劃大綱草圖所作的修訂，主要涉及(i)把位於石排街以東鄰近金山郊野公園(最短距離約為 100 米遠)一塊面積約為 5.4 公頃的政府土地由「綠化地帶」改劃作擬議公營房屋發展用途，以提供約 5 400 個單位(項目 A1)，目標是在二零三四年落成，而最高建築物高度限為主水平基準上 260 米；以及把位於項目 A1 用地南面及北面的兩塊用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，分別用於興建一間擬建小學(項目 A2)和用作重置現時位於項目 A1 用地內的食水泵房(項目 A3)；(ii)把一塊現時為政府工廠大廈的用地由「工業」地帶改劃作擬議公營房屋發展用途(項目 B)；(iii)把一塊「政府、機構或社區」地帶用地改劃作擬議公營靈灰安置所發展用途(項目 C)；以及(iv)把一塊「休憩用地」地帶用地改劃作擬議安老院舍發展，並原址保存已評級建築，目的是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同意一宗第 12A 條申請所作的決定(項目 D)；
- (b) 聆聽會上的討論內容主要集中於項目 A1 至 A3。關於擬議公營房屋發展的設計，委員的主要關注及意見包括(i)擬議的建築物高度及布局設計應考慮盛行風的風向；(ii)有需要加闊建築物間距，以改善通風；(iii)零售、社會福利及泊車位設施的位置應考慮居民的需要；(iv)可否盡量減少砍伐的樹木數目(約 2 100 棵)，而建議補種的樹木數目(約 1 600 棵)應更充足；以及(v)在盡量保留現有河溪的需要與可能減少的單位數量兩者之間尋求平衡；
- (c) 關於位於項目 A1 用地內的石梨坑村，目前村內有一些由兩個政府土地牌照涵蓋的構築物。政府會按現行政策及既定程序另行處理。委員亦備悉，地政總署於二零二二年年底進行清拆前登記時，石梨坑

村的村民有些不愉快的經歷。地政總署已解釋指，由於受影響村民在地政總署進行凍結人口登記時才獲悉清拆土地及改劃作公營房屋發展一事，村民或因此而驚惶失措。就此，地政總署在向受影響村民講解賠償安排及其後的安置安排時，務請留意村民的感受；

- (d) 關於交通事宜，相關政府部門表示，即使進行擬議公營房屋發展，在四個主要路口落實道路改善措施後，區內交通情況將處於可接受水平，而在二零三七年之前亦無須落實已規劃的葵涌環迴路；以及
- (e) 申述人／提意見人另一主要關注事項，是地下水管經常爆裂。水務署確認，此問題於葵青區尤為嚴重。水務署已優先更換和修復該區的老舊水管。

80. 秘書報告，一名委員無法出席會議，他提供的書面意見已呈交席上，現撮述如下：

- (a) 原則上支持項目 A1 至 A3，但關注擬議公營房屋發展項目的建築物高度對空氣流通的影響。有建議要求重新考慮布局設計，為受影響的居民提供安置計劃，並要求運輸署進行整體交通影響評估，以制訂解決交通問題的最佳方案；
- (b) 支持項目 B 及 D；以及
- (c) 不反對項目 C，但考慮到只有一條道路通往擬議公營骨灰安置所，建議評估該道路能否應付額外的交通負荷，尤其是在清明節及重陽節兩個節日期間，並在骨灰安置所啟用後研究後備或替代道路。

81. 主席隨後請委員提出意見。

項目 A1 至 A3

「綠化地帶」檢討

82. 一名委員認為不應以零碎方式改劃「綠化地帶」用地，而是應該根據一套既定的原則和標準，有系統地進行檢討，以全面掌握適合發展的「綠化地帶」用地，方便城規會日後考慮類似的個案。

83. 主席回應時表示，改劃「綠化地帶」以發展房屋並非易事。政府一直有系統地檢討「綠化地帶」用地。香港有大約 16 000 公頃的土地劃作「綠化地帶」，其中一半(即約 8 000 公頃)因坡度問題及／或大部分地方長有茂密的樹木，而視為不適合發展；另有約 1 200 公頃土地已納入正處於不同落實階段的發展項目，而當局亦會就《行政長官二零二二年施政報告》宣布物色到的另外 255 公頃土地進行可行性研究。至於其餘約 6 000 公頃土地，規劃署正在進行檢討。顯而易見，要物色更多適合發展房屋的「綠化地帶」用地愈見困難，因為對生態影響輕微和較易用作建屋的「綠化地帶」用地理應早已納入不同的發展項目。因此當局預計餘下的 6 000 公頃大部分土地不能獲揀選作發展房屋。考慮到有部分市民提出意見，指郊野公園邊陲地帶的土地不應用作發展房屋，但我們又有需要物色更多土地作發展之用，故面積超過五公頃的項目 A1 用地是可發展公營房屋的珍貴市區用地。該用地最遲在二零三四年竣工，可提供 5 400 個住宅單位。作為委員的參考資料，新界有大約 1 600 公頃的棕地，其中約 1 000 公頃已納入不同的發展項目，比例高於「綠化地帶」用地(16 000 公頃中的 1 200 公頃)。

84. 秘書補充說，政府已經有系統地進行「綠化地帶」檢討，在檢討「綠化地帶」用地時，亦採用了一致的原則和準則。正如行政長官在《施政報告》中公布，「綠化地帶」檢討有不同階段。首階段涵蓋已沒有樹木或已被破壞的用地。第二階段檢討集中於位於已發展地區邊陲、縱有一些樹木但生態價值相對較低，以及有配套基礎設施以便發展房屋的用地。在物色到可能用作發展房屋的「綠化地帶」用地後，當局會邀請土木工程拓展署(下稱「土拓署」)進行工程可行性研究，以評估擬在有關用地進行的房屋發展會否在環境、生態、空氣流通、

景觀及其他方面造成嚴重的負面影響。項目 A 用地和城規會早前考慮過位於青衣的青衣西路房屋用地，都是在「綠化地帶」檢討的第二階段中物色的。根據工程可行性研究的結果，項目 A 用地的生態價值相對不高，可採取補償措施處理生態影響。主席所述的 255 公頃土地，正在第三階段的「綠化地帶」檢討中進行研究。

改劃「綠化地帶」用地及「綠化地帶」的功能

85. 副主席和大部分委員均支持／不反對改劃有關的「綠化地帶」用地作公營房屋發展(項目 A1)，因為此舉合理也是逐步地擴展葵涌區的市區發展，不會影響「綠化地帶」的完整性。然而，由於項目 A1 用地仍在發揮「綠化地帶」的功能，並有一些河溪流經該用地，該用地亦作為市區與郊野公園之間的緩衝，因此政府應盡最大努力盡量減少對「綠化地帶」的影響、保育生態並保存現有河溪，尤其是項目 A1 用地北部的非間歇性河道和鄰近的樹木。項目倡議人應探討不同的方法，以保存非間歇性河道，假若此舉並不可行，則把河道改道。日後，提出同類房屋發展建議的項目倡議人應先致力解決所有問題和相關事宜，才向城規會提交建議，把問題留待詳細設計階段才處理屬不可接受。城規會期望日後的建議中就「綠化地帶」用地提出較優質的設計布局。一名委員注意到，同類的房屋發展建議在環境保護、文化遺產保護和生態保育方面的問題經常引發爭議以及與民對立的局面，該委員補充，政府應把握進行公營房屋發展的機會改善市區環境(例如市區通風和生態保育方面)，以避免此類爭議和對立，並達致雙贏的結果。

86. 委員對公營房屋發展的概念方案有以下主要意見／建議：

- (a) 近期就公營房屋發展而擬備的概念方案，質素令人難以接受。相關政府部門之間似乎缺乏密切聯繫；
- (b) 把容納社會福利設施和停車場的擬議政府、機構及社區大樓位置改動，從而保留位於項目 A1 用地北部的現有非間歇性河道；

- (c) 檢討擬議非住用用途或這些用途的供應，並以更整合的方式提供相關設施以保育生態；
- (d) 在現有的非間歇性河道之上興建天橋／橋樑；
- (e) 透過改動泊車設施的位置，減少平台結構的體積，以及縮短通往項目 A1 及 A2 用地的擬議新道路的長度；
- (f) 把項目 A1 及 A2 用地合併，形成面積較大的用地，以提供設計彈性改善用地規劃和空氣流通。擬議小學可加入為公營房屋發展的一部分，或是當局應研究另覓用地；
- (g) 鑑於項目 A1 用地形狀狹長，而且盛行風為東西向，所提供的建築物間距應多於《可持續建築設計指引》所訂明的最低要求，以增加通透度和改善下風位置的已發展地區的通風；
- (h) 平整較大面積的用地，以保留現有河溪及樹木，同時又不會減少單位供應；
- (i) 把已組成的用地及建築物分拆成不同地塊，並令地塊之間互相連繫，以盡量減少需要平整的地盤面積，以及保留用地的原有特色，創造舒適的環境；
- (j) 讓建築物之間夾雜樹木和河溪，令經項目 A1 用地通往金山郊野公園的通道環境更清幽；以及
- (k) 應把相關的發展要求(例如保留河溪和改善通風)納入規劃大綱及／或分區計劃大綱圖的《說明書》，以便土拓署及香港房屋委員會(下稱「房委會」)作出跟進。

87. 主席指出，在分區計劃大綱草圖獲批後，當局會就擬議公營房屋發展項目擬備規劃大綱。規劃大綱會訂明相關的發展參數及要求。委員所提出的要求(包括設置適當的建築物間距、設計合理的建築物布局、保留有關的非間歇性河道等)亦可納入

規劃大綱。鑑於項目 A1 用地面積大於 5 公頃，預計可以制訂更理想的設計布局。

88. 秘書補充說，根據擬議公營房屋發展項目現時的設計布局，毗連發展項目東面界線的擬議新道路位於項目 A1 用地的「住宅(甲類)」地帶範圍內。當局可以就道路走線及建築物位置作出調整。至於為興建擬議小學而劃為「政府、機構或社區」地帶的項目 A2 用地，若把該用地用作住宅用途，須對分區計劃大綱草圖作出修訂。由於房屋署和教育局可能對小學用地的地點有其規定，城規會現階段並無技術方面的根據，就擬議學校挑選更適合的選址。因此，副主席要求規劃署及房屋署進一步與教育局聯繫，商討有關騰出項目 A2 用地以進行公營房屋發展項目的可能性。

興建小學(項目 A2)

89. 一名委員表示，適齡學童人數正在減少，而用地的兩公里範圍內現時已有六間中學及八間小學，是否仍須純粹按照《香港規劃標準與準則》的規定興建新的小學，令人存疑。附近的地勢相對嶙峋傾斜，加上擬議新路屬於盡頭路，或會令該區的车流量增加，未必是興建小學的合適地點。兩名委員表示同意，並認為小學適宜設於學生信步可達的位置。

生態考慮因素及河溪保育

90. 一名委員反對項目 A1 至 A3，並提出以下要點：

- (a) 在擬議公營房屋發展項目的工程可行性研究下進行的生態影響評估，忽略了有關冬季的生態調查，而遺漏該段時期屬重大失誤。根據航攝照片，生態影響評估的研究範圍實際上是森林生境，樹冠沒有間斷。既然冬季有候鳥在該處棲息，生態調查便應該涵蓋該段時期；
- (b) 按照進行環境影響評估的規定，生態影響評估是依據有關個別小型生境的評估作出評核，此做法會低估有關地區的生態價值。基於這個原因，香港觀鳥會在項目 A 用地進行雀鳥調查時發現的雀鳥，在

由土拓署顧問進行的生態調查並沒有記錄。該區河溪亦發現稀有動物品種短腳角蟾；

- (c) 欠缺河道改道建議。土拓署顧問建議以清理河道上游堆積的垃圾作為河溪補償措施，屬於完全不可接受；
- (d) 生態影響評估建議締造林地和植林優化種植區，以補償失去的林地。不過，補種的樹木數量不足以補償失去的樹木。由於擬議締造林地區原本已經草木茂盛，而且樹冠覆蓋率非常高，故不應把在這些地區植樹的建議視作補償措施。航攝照片顯示已沒有空間可以植樹，尤以締造林地區 WA1 為甚，令人擔心會先清除植物，然後才補種樹木。生態影響評估建議的林地補償計劃既不合理，亦不可行；
- (e) 香港的發展用地通常面積細小，要在場內進行補償植樹，並不可能。政府先前曾同意探討能否採用在場外進行補償植樹的方法。鑑於日後會有更多涉及「綠化地帶」的改劃建議，應盡快推展在場外進行補償植樹；以及
- (f) 進行補償植樹後的擬議培植期，按政府項目採用的標準訂為三年，屬於不可接受。根據以往經驗，補償植樹的培植期最少須為期 10 年。

91. 關於委員在生態方面的質疑，秘書重申由漁農自然護理署(下稱「漁護署」)和土拓署作出的政府回應。有關回應內容撮述於二零二三年七月七日聆聽會的會議記錄內。現把要點載列如下：

- (a) 調查範圍的基線生態狀況是從文獻和生態調查結果中整理得出的資料。由於沒有現存記錄記載有關調查範圍為某個具存護價值的動物品種在旱季時的重要繁殖或棲息地方，在雨季進行為期六個月的生態調查，做法合適；

- (b) 顧問公司已就非間歇性河道的一段河段及兩條間歇性河道的兩段河段提出改善措施，包括清理被丟進河溪或河溪旁的垃圾、拆除任何不需要的預製結構／混凝土板，以及清理妨礙河溪水流的植物；進行河溪改造工程，以增加微生境的多樣性和可供水生動物棲息的小生境；以及復修河岸地帶的生境。雖然生境／河溪的承載力沒有公認的計算方法，顧問公司會在詳細設計階段擬備河溪生境改善計劃，並向漁護署提交計劃；以及
- (c) 至於擬議的林地補償地點，生態影響評估建議了三個具有潛力進行植林的地點，以及三個具有潛力進行植林優化種植的地點。擬議的植林及植林優化種植將可增加植物的多樣性和提高區內林地的生態價值。顧問公司將會在詳細設計階段擬備林地補償種植及優化種植計劃，並向漁護署提交計劃。

92. 同一名委員重申不同意漁護署和顧問公司所作的判斷。

其他替代用地

93. 基於附近有政府土地可以短期租約方式營辦臨時停車場，一名委員認為，該等政府土地可用於公營房屋發展，作為替代方案以配合殷切的住屋需求。這樣做未必會對區內的天然生境和交通情況造成嚴重的負面影響。基於這些理由，他難以支持項目 A1 用地的改劃建議。

94. 秘書作出補充供委員參考，指出據二零二三年七月七日聆聽會議的會議紀錄所載，有部分申述人提議，使用該區一些以短期租約出租的政府用地作公營房屋發展。規劃署作出回應，解釋指政府已採取多管齊下的方式增加土地供應，以應對殷切的住屋需求。關於葵芳港鐵站附近貨櫃碼頭路旁邊相對大幅的用地，當局正進行一項研究，評估該幅用地作其他用途的可行性。至於荃灣路沿路的一些用地，因為面積細小，而且易受交通噪音影響，所以未必適合作住宅用途。一名委員認為，假如沒有就用地進行研究和技術評估作為支持，建議其他替代用地根本毫無意義可言。

安置

95. 兩名委員認為，應當以類似於粉嶺北和古洞北兩個新發展區當時採用的安置安排，盡可能原區安置受影響的居民。主席回應表示，發展局在二零一八年公布了改善寮屋住戶安置安排的措施，凡是已於一九八零年代調查中登記的寮屋構築物，其居民如持有已居住至少七年的證明，但無意接受入息及資產審查，可選擇在香港房屋協會屬下的專用安置屋邨購買或租住一個房屋單位。至於粉嶺北和古洞北新發展區，由於兩區居民是在二零一九年受影響，而當時專用安置屋邨仍未建成，合資格居民獲安置遷住房委會屬下新的公營房屋發展項目寶石湖邨，作為特別安置安排。當局已在市區範圍內的地方如啓德、黃大仙和茶果嶺規劃多個專用安置屋邨，但石籬區則沒有。不過，受影響的居民仍可獲安置到前述地區的專用安置屋邨。倘那些受影響居民能通過入息及資產審查，會獲分配房委會屬下的租住公屋單位。至於他們可否原區安置，則視乎到時是否有租住公屋單位可作編配之用。關於受影響的合資格居民希望獲原區安置的意願，將會向房屋局轉達，供該局考慮。

市區問題

96. 一名委員表示，部分申述人和提意見人在聆聽會上提出區內現時的一些問題，例如交通情況、地下水管經常爆裂及設施不足，但由於此等問題日後或可解決，而且亦不可能靠單一項目便能解決，故這些意見可謂無關宏旨。

97. 由於委員再沒有意見要提出，主席總結，雖然數名委員對項目 A1 至 A3 下改劃「綠化地帶」用地一事持不同意見，但較多委員支持改劃土地用途的修訂，他們有待跟進的意見／建議如下：

- (a) 相關要求會納入分區計劃大綱草圖的《說明書》及／或為項目 A1 用地擬議公營房屋發展項目擬備的規劃大綱，包括(i)保留用地內北面部分現有的非間歇性河道，若與房屋署商討後發現情況不許可，將探討其他方案，例如河道改道；(ii)審視建築物設計布局；以及(iii)擴闊建築物間距，以加強區內空氣流通；

- (b) 與教育局商討有關項目 A2 用地上興建小學的需要，以及可否另覓用地作學校用途。若教育局可騰出該用地，設計便可更具彈性，從而改進擬議公營房屋發展項目的布局；以及
- (c) 日後就公營房屋發展項目提交改劃「綠化地帶」用地的建議前，應先思量如何做好概念方案，即使概念方案可在隨後的詳細設計階段加以修訂，亦應先想好所有可行的補償和緩解措施，然後才把建議提交城規會考慮。

98. 一名委員建議把保存非間歇性河道列為強制規定，而不是列為一個選項。主席回應指，他們的目標是要保存該條河道，但如果耗盡所有可用的方法後發現依然不可行，則會考慮在設計上採取其他措施，例如河道改道。另一名委員建議，應以科學為本，根據相關研究的結果為須要保存的現有河道訂定優次。主席同意就此事聯繫土拓署及其顧問。

99. 至於補償種植方面，一名委員促請政府訂立一些客觀指標，例如補償種植的樹冠覆蓋範圍需達到 70% 方可視為成功的補償種植，並向城規會提交審計報告，展示先前獲批准的項目當中，成功落實補償種植的比率。從其他涉及／不涉及環境影響評估項目的專家收集到的資料可見，過去有很多補償種植失敗個案。此外，城規會前主席曾同意研究，能否在各區物色樹木庫。鑑於日後將會撥出越來越多「綠化地帶」用地作發展之用，因此有迫切需要物色樹木庫作補償種植用途。另一名委員建議，日後改劃「綠化地帶」用地的用途時，政府應以嚴謹的方式進行生態影響評估，以免不同專業人士和環保團體各自提出紛紜不一的意見和截然不同的研究結果。主席回應指，她願意與發展局的同事就加快物色合適土地作樹木庫事宜作出跟進，並會要求土拓署跟進審核補償種植方面的工作。

項目 B、C 及 D

100. 委員不反對項目 B、C 及 D。項目 C 用地方面，一名委員認為，該用地交通方便而且位處市區，加上公眾對靈灰安置所用途沒有太多反對意見，因此應該設置更多龕位。他明白現有交通容量或許是一個問題，尤其是在清明節和重陽節期間，

但他認為可以實施特別交通改道安排，並鼓勵市民乘坐公共交通工具前往新建的靈灰安置所。

101. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R2** 及 **R3** 的支持理由，以及 **R860** 所提的意見，決定不接納 **R1**、**R4** 至 **R859**，並認為不應順應這些申述而修訂葵涌分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)，理由如下：

「項目 A1 至 A3」

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式增加房屋土地供應，包括持續進行綠化地帶用地檢討。擬進行公營房屋發展項目的綠化地帶用地位於葵涌北部現有已建設地區的邊緣，與現有基礎設施相當接近。考慮到土地用途的協調程度，以及石排街的擬議公營房屋發展項目不會造成無法克服的技術問題，因此在有關分區計劃大綱圖上把項目 A1 用地改劃為「住宅(甲類)3」地帶，以便增加房屋土地供應，做法合適(**R6** 至 **R8**、**R11** 至 **R703**、**R706** 至 **R709**、**R711**、**R714**、**R716**、**R717**、**R720**、**R723** 至 **R725**、**R728**、**R731**、**R733** 至 **R737**、**R740** 至 **R742**、**R744**、**R746** 至 **R748**、**R751** 至 **R755**、**R757**、**R762**、**R764**、**R765**、**R789**、**R792**、**R796**、**R797**、**R801**、**R802**、**R804**、**R806** 至 **R812**、**R814**、**R816** 至 **R819**、**R821**、**R823** 至 **R829**、**R831**、**R839** 及 **R857**)；
- (b) 當局已進行工程可行性研究，當中包括在交通及運輸、環境、生態、景觀、視覺、通風、岩土、排水、排污、供水、公用事業設施、文化遺產等方面的技術評估。上述評估確認，倘落實緩解措施，把項目 A1 至 A3 用地作公營房屋發展和配套政府、機構及社區設施不會產生無法克服的技術問題，也不會造成不可接受的負面影響(**R1**、**R4** 至 **R11**、**R13** 至 **R711**、**R713** 至 **R740**、**R742**、**R743**、**R745** 至 **R756**、**R758** 至 **R791**、**R793** 至 **R795**、**R797** 至 **R801**、**R803**、**R805**、**R807**、**R809** 至 **R815**、**R820**、**R822**、**R824**、**R826**、

R829 至 R838、R840 至 R844、R847 至 R859)；

- (c) 考慮到項目 A1 用地所屬地區的規劃情況和相關技術評估的結果，項目 A1 用地的擬議公營房屋發展項目的發展密度和建築物高度實屬恰當，並已建議進行相關改善工程和採取緩解措施，以盡量減低擬議發展可能產生的影響 (**R1、R4、R5、R9 至 R11、R13、R15 至 R711、R713 至 R740、R742、R743、R745、R747 至 R751、R753 至 R756、R758、R760 至 R791、R794、R795、R797、R799 至 R801、R803、R805、R807、R809 至 R815、R820、R822、R824、R826、R829 至 R838 及 R849 至 R859)；**
- (d) 有關政府、機構及社區設施的整體供應大致上足以應付葵涌一帶的人口需求，長者、幼兒照顧、康復服務／設施及體育中心則除外。社會福利署會因應情況在規劃與發展過程中考慮該等設施的供應，長遠目標是要滿足有關需求。項目 A1 用地的擬議公營房屋發展項目會預留相等於住用總樓面面積最少 5% 的樓面面積作提供社會福利設施之用，當中可能包括長者、幼兒照顧和康復服務設施。此外，欠缺的一間體育中心可由葵青區整體的剩餘供應補足 (**R1、R13、R16 至 R707、R709 至 R733、R736、R749、R756、R758、R760、R788、R790、R799、R805、R809 至 R812、R814、R820、R822、R830 及 R831 至 R838)；**
- (e) 為應付項目 A1 的擬議公營房屋發展項目及周邊發展的新增人口所帶來的整體教育需要，在項目 A2 用地興建擬議小學是有需要和合適的。由於校舍設計一般為 8 層，因此無須施加建築物高度限制，以容許在設計上有較大彈性 (**R16 至 R703、R716 及 R857)；**
- (f) 當局已遵照法定和行政程序，適當地就改劃土地用途的修訂諮詢公眾。展示分區計劃大綱圖供公眾查

閱及讓公眾提出申述及意見的規定，亦屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分(**R16 至 R703、R719、R728、R771 及 R829**)；

- (g) 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及租戶處理特惠津貼及／或安置安排方面的事宜；(**R746、R765、R790、R795、R799、R809、R811、R812、R822、R828、R829、R833、R837、R840、R841 及 R844 至 R847**)；

項目 B

- (h) 透過重建、整幢改裝或批售土地作為商業及辦公室／商貿用途，項目 B 用地周圍的工業發展已逐步被淘汰。項目 B 用地的擬議公營房屋發展項目與周邊環境並非不相協調。相關技術研究亦已證實發展項目在技術上可行，不會造成無法克服的技術問題(**R829 及 R860**)；
- (i) 當局已遵照法定和行政程序，適當地就改劃土地用途的修訂諮詢公眾。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及讓公眾提出申述及意見的規定，亦屬於《城市規劃條例》下法定諮詢程序的一部分(**R857**)；

項目 C

- (j) 經考慮相關技術評估的結果後，當局認為靈灰安置所發展項目擬提供的骨灰龕位數目屬最理想(**R857**)；

項目 D

- (k) 雖然葵涌規劃區內已規劃的地區休憩用地約欠缺 2.37 公頃，但規劃區內現有和已規劃的鄰舍休憩用地多出標準約 37.8 公頃。此外，分區計劃大綱圖就「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶的《註釋》訂

明，該地帶必須提供不少於 1 270 平方米的公眾休憩用地(R857)；以及

- (1) 「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」地帶的規劃意向主要是保存現有歷史建築物，並活化作社會福利設施用途及公眾休憩用地。任何新發展，或任何現有歷史建築物的拆卸、加建、改動及／或修改，或現有歷史建築物的重建，必須先取得城規會的規劃許可，並須在申請階段提交保育建議方案，以供有關當局／部門和城規會審核和審議(R857)。」

102. 城規會亦同意修訂葵涌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「住宅(甲類)」地帶的第 8.3.11 段

為支持「住宅(甲類)3」地帶內的擬議公營房屋發展，當局已進行空氣流通評估的初步研究。該評估指出設計措施(包括空氣流通評估提出的主要設計措施)將可減輕對四周風環境可能造成的空氣流通影響。**為改善下風地區的通風表現，應探討可否擴闊建築物間距，即多於 15 米。**須在詳細設計階段進行進一步定量空氣流通評估。**至於生態保育方面，應盡量保留位於房屋用地北部的現有非間歇性河道。若不可行，便須探討其他方案，例如進行河道改道。此外，建築物的設計布局應予檢討及改善，以盡量減少對周邊地區造成的不良影響。**當局會按情況把該等規定納入規劃大綱，以便予以落實執行。

103. 城規會亦同意，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。

議程項目7

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

其他事項

104. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。