

二零二三年九月七日舉行的城市規劃委員會  
第 1301 次會議記錄

---

出席者

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

黃幸怡女士

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

陳振光教授

張李佳蕙女士

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

梁嘉誼女士

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

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**

廖凌康先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

余烽立先生

蔡德昇先生

黃煥忠教授

余偉業先生

倫婉霞博士

黃天祥博士

何鉅業先生

黃傑龍先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
梁凱俊先生(上午)  
鄭韻瑩女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
梁美玲女士(上午)  
林芬佑女士(下午)

1. 主席歡迎各委員出席會議，並表示今天的會議是因二零二三年九月一日受颱風影響而改期舉行的會議。

### 議程項目1

[公開會議]

#### 通過二零二三年八月四日第 1300 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二三年八月四日第 1300 次會議記錄草擬本已於二零二三年八月十七日送交委員。會議記錄在納入一名委員就第 17 段和第 26(a)段建議的修訂後，於二零二三年八月二十一日以傳閱方式獲得通過。

### 議程項目2

[公開會議]

#### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 有關考慮《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/27》的申述和意見的聆聽會安排

3. 秘書報告，此議項旨在就考慮《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/27》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的申述和意見的聆聽會安排，徵求委員的同意。

4. 秘書報告，分區計劃大綱草圖涉及修訂一幅用地的建築物高度限制，以便重建一幢現有的社會服務大樓，以及改劃京華道和油街兩幅用地的用途地帶，以反映長江實業集團有限公司(下稱「長江公司」)的已建成發展項目。下列委員已就此議項申報利益：

何珮玲女士 — 在北角擁有一個物業；  
(主席)

- 余偉業先生 — 與配偶共同擁有一個位於北角的物業，而他本身為「要有光」董事及行政總裁，該團體租用一個位於北角的住宅單位；
- 徐詠璇女士 — 與配偶共同擁有一個位於北角的物業，而其配偶任職董事的一間公司擁有一個位於北角的物業；以及
- 黃天祥博士 — 過往與長江公司有業務往來。

5. 黃天祥博士和余偉業先生因事未能出席會議。由於這個關於同意聆聽會安排的議項屬於程序性質，其他已申報利益的委員可留在席上。

6. 秘書介紹，在二零二三年三月二十四日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。該分區計劃大綱草圖主要涉及(i)修訂位於渣華道 210 號一幅劃為「政府、機構或社區」地帶的用地的建築物高度限制，由 8 層修訂為主水平基準上 110 米，以便重建一幢現有的社會服務大樓；以及(ii)把兩幅用地由「綜合發展區」地帶和「綜合發展區(1)」地帶主要改劃為「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶和「商業(2)」地帶，並訂定合適的發展限制，以反映位於京華街和油街三幢已落成商業及綜合發展項目(分別為京華街 18 號、港島海逸君綽酒店和維港頌)的情況。在為期兩個月的展示期內，城規會收到 34 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，期間收到三份有效的意見。

7. 秘書報告，由於申述和意見性質相似，因此建議把申述和意見合為一組進行聆聽，由城市規劃委員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／提意見人在聆聽會中最多獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二三年十月由城規會全體委員考慮相關申述和意見。

8. 經商議後，城規會同意上文第 7 段的聆聽會安排。

(ii) 考慮就建議修訂(即考慮有關《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/1》的申述和意見後建議的修訂)作出的進一步申述的聆聽會安排

9. 秘書報告，有關考慮就《粉嶺／上水擴展區分區計劃大綱草圖編號 S/FSSE/1》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的建議修訂(即考慮該分區計劃大綱草圖的申述和意見後建議的修訂)作出的進一步申述一事，由於急需就聆聽會安排徵求委員同意，以便執行跟進工作，即向相關申述人／提意見人及進一步申述人，就聆聽會的詳情，給予合理通知，因此城規會秘書處已於二零二三年九月一日經電郵發出聆聽會安排及利益聲明，以徵求委員同意。二零二三年九月五日，聆聽會安排已透過傳閱文件方式獲委員同意。下文各段扼述有關詳情。

10. 分區計劃大綱草圖旨在落實土地供應專責小組關於粉嶺高爾夫球場(下稱「粉嶺高球場」)的建議，以及《粉嶺高爾夫球場用地局部發展技術研究－可行性研究》(下稱「技術研究」)的結果。該研究由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)委託進行。分區計劃大綱草圖主要涵蓋先前粉嶺高球場舊場所在的部分範圍，當中包括一幅香港房屋委員會(下稱「房委會」)的擬議公營房屋發展項目用地，而房屋署屬房委會的執行機關。

11. 公益金東亞慈善高爾夫球賽籌劃委員會主席李民橋先生(R498)、香港鄉郊基金(R499)、香港足球會(R6696)及長春社(R6783/C45)就有關分區計劃大綱草圖提交了申述和意見。

12. 由於此議項屬程序性質，委員備悉以下已申報的利益：

黎志華先生 — 為房委會委員；  
(以地政總署署長的身分)

區英傑先生 — 為民政事務總署署長的代  
(以民政事務總署 表，而民政事務總署署長  
總工程師(工程)身分) 是房委會策劃小組委員會  
及資助房屋小組委員會委  
員；

- 余烽立先生 — 為房委會建築小組委員會和投標小組委員會委員；
- 伍灼宜教授 — 為香港鄉郊基金的顧問及前董事；
- 黃天祥博士 — 目前與房委會、東亞銀行及香港足球會有業務往來；
- 黃令衡先生  
(副主席) — 過往與香港鄉郊基金會有業務往來；
- 侯智恒博士 — 目前與土拓署進行合約研究計劃；為交椅洲人工島研究的城市林木和生物多樣性聚焦小組的成員；為土拓署新界北發展的濕地保育和提高生物多樣性相關事宜的名譽專業顧問；為長春社的終身會員；及其配偶為長春社理事會副主席；
- 劉竟成先生  
羅淑君女士 ] 為香港房屋協會(下稱「房協」)成員，而房協目前正與房屋署商討房屋發展事宜；
- 黃傑龍先生 — 為房協成員及前僱員，而房協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，而房協目前正與房屋署商討房屋發展事宜；以及
- 陳振光教授 — 為香港足球會會員。

13. 根據《城市規劃條例》第 29(1)條、第 29(3)條及第 29(4)條，在緊接二零二三年九月一日(即《2023 年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例》的生效日期)前有效的《城市規劃條例》(下稱「原有條例」)第 6 條、第 6A 條、第 6B 條、第 6C 條、第 6D 條、第 6E 條、第 6F 條、第 6G 條及第 6H 條均適用於這份分區計劃大綱草圖。

14. 城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零二三年六月十二日、十四日、十九日、二十六日和二十九日及二零二三年七月二十四日審議這份分區計劃大綱草圖的申述和意見，並同意局部順應 78 份申述而建議修訂分區計劃大綱草圖，即把擬議公營房屋用地(約 9.5 公頃)由「住宅(甲類)」地帶改劃為「未決定用途」地帶(下稱「建議修訂」)。二零二三年八月四日，建議修訂根據原有條例第 6C(2)條予以展示。在展示期(於二零二三年八月二十五日屆滿)的首三個星期內，城規會共收到 2 008 份進一步申述。

15. 在抽走／整合 35 份重複／由相同的進一步申述人多次提交的申述後，城規會共收到 1 973 份進一步申述，而當中：

- (a) 有 38 份進一步申述所載的身分資料有遺漏及／或不完整，並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 29B 的規定，因此根據原有條例第 6D(2)(b)條及第 6D(3)(b)條，這些進一步申述應視為不曾作出；以及
- (b) 有 28 份進一步申述的申述人曾經提出的申述，經城規會考慮後已作出修訂建議，因此根據原有條例第 6D(1)條，這些進一步申述應視為無效。

委員備悉，在排除以上的申述後，有 1 907 份有效的進一步申述會提交予城規會考慮。

16. 由於這份分區計劃大綱草圖的申述和意見在聆聽及商議部分全程均是由城規會全體委員審議，因此城規會同意今次由城規會全體委員考慮進一步申述，會較為恰當，不必委出聆聽申述小組委員會。

17. 根據原有條例第 6F(3) 條，如建議修訂是在考慮申述人／提意見人提出的申述或意見後建議的，該申述人／提意見人和進一步申述人均會獲邀出席會議。為確保聆聽有效率地進行，城規會同意在聆聽會上給予每名申述人／提意見人／進一步申述人最多 10 分鐘的陳述時間。現暫訂於二零二三年十月舉行聆聽會，由城規會全體委員考慮有關的進一步申述。

18. 秘書亦報告，香港哥爾夫球會在二零二三年七月二十一日對環境保護署署長根據《環境影響評估條例》批准環境影響評估報告以在粉嶺高球場進行局部發展的決定(下稱「有關決定」)，申請司法覆核。二零二三年八月二十四日，法庭決定暫緩執行環境保護署署長的有關決定，以待法庭就司法覆核申請作出裁決，但明確表示暫緩執行的命令不影響土拓署為履行有關決定附帶的批准條件而展開的房屋布局和密度檢討。同日，政府發出新聞公報，表示尊重法庭裁決，而城規會會繼續進行法定城市規劃程序。法庭就暫緩執行環境保護署署長的決定所頒下的相關判詞已在二零二三年九月六日送交委員傳閱。

19. 城規會備悉，法庭暫訂於二零二四年五月進行有關的司法覆核聆訊。

(iii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2022 年第 3 號  
擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
新界大埔泰亨第 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-KLH/604)

---

20. 秘書報告，這宗上訴旨在對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/NE-KLH/604)的決定提出反對。該宗申請涉及擬在九龍坑分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。

21. 上訴理由及城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)的意見如下：

(a) 理由 1：擬議小型屋宇的覆蓋範圍僅有 17% 在「農業」地帶內

上訴人聲稱，擬議小型屋宇覆蓋範圍少於 50% 坐落在「農業」地帶內的同類申請或會獲城規會批准。因此，上訴人從家人購入毗鄰地段，使擬議小型屋宇覆蓋範圍大部分可坐在「鄉村式發展」地帶內，只有 17% 位於「農業」地帶內。上訴人認為批准這宗申請不會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向。

上訴委員會的意見：

- (i) 上訴委員會不認同上述理由，認為申請不符合「農業」地帶的規劃意向，即未能符合《評審新界豁免屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》中評估準則第 B(f) 項的規定。關於這方面，從農業發展的角度而言，漁農自然護理署不支持申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動；配備道路及水源等農業基礎設施；以及申請地點具有復耕潛力。上訴人聲稱申請地點不能作農業用途的說法並無證據證明屬實；以及
- (ii) 上訴人未有提供證據佐證他聲稱的城規會曾批准擬議小型屋宇覆蓋範圍少於 50% 坐落在「農業」地帶內的同類申請此一說法。

(b) 理由 2：「鄉村式發展」地帶內是否有土地可用作發展小型屋宇

上訴人辯稱，泰亨村「鄉村式發展」地帶內的大部分土地為祖／堂地，不太可能售予第三方。此外，過去 20 至 30 年，泰亨大部分政府土地和私人土地都預留供政府工程項目或重置村屋之用。政府土地內沒有空間可供小型屋宇發展。

上訴委員會的意見：

- (i) 上訴委員會察悉，規劃署採取的做法一直貫徹一致，都是會根據最新資料估算可供興建小型屋宇土地的數量，雖然上訴人聲稱規劃署所採用的土地數量估算方法存在問題，卻沒有提供足夠理據支持其聲稱；以及
- (ii) 因此，這宗上訴未能符合臨時準則第(B)(b)項的規定，原因是在「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地(包括尚未處理小型屋宇申請數目和預計未來十年的需求量)普遍來說並非出現短缺。

(c) 理由 3：申請地點以南的小型屋宇發展

上訴人聲稱申請地點以南有一些小型屋宇發展，因此城規會拒絕有關申請顯示其未有作出一致的決定。

上訴委員會的意見

上訴委員會察悉，上訴人所提及的小型屋宇羣位於「鄉村式發展」地帶內，興建小型屋宇無須申請規劃許可，因此亦不認同上述理由。

22. 上訴委員會於二零二三年四月十八日就這宗上訴進行聆訊。二零二三年八月八日，上訴委員會一致決定應該駁回這宗上訴，因為擬議發展未能符合臨時準則中的準則第 B(b)及 B(f)項的規定。

23. 委員備悉上訴委員會的裁決。

(iv) 上訴個案的統計數字

24. 秘書報告，截至二零二三年八月三十一日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有六宗，有待裁決的上訴個案有五宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	43 宗
駁回	:	171 宗
放棄／撤回／無效	:	213 宗
尚未聆訊	:	6 宗
有待裁決	:	5 宗
總數		<hr/> 438 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《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/10》  
的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10916 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

25. 秘書報告，《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/10》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂項目主要涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)將在沙埔進行發展的擬議公營房屋發展項目，房屋署屬執行機關。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已就該發展項目進行工程可行性研究。超卓管理服務有限公司(R5)已提交申述，新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)在該公司持有股東權益。以下委員已就此議項申報利益：

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 黎志華先生<br>(以地政總署署長<br>的身分)             | — 為房委會委員；  |
| 區英傑先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)<br>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策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 余烽立先生                                 | — 為房委會建築小組委員會和投標小組委員會委員，以及其配偶為新鴻基公司的僱員；          |
| 黃天祥博士                                 | — 目前與房委會、超卓管理服務有限公司(R5)及新鴻基公司有業務往來；              |
| 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，而新鴻基公司則在九巴和龍運公司持有股東權益；

- 何鉅業先生 — 目前與新鴻基公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 目前與土拓署進行合約研究計劃；為交椅洲人工島研究的城市林木和生物多樣性聚焦小組的成員，以及為土拓署新界北發展的濕地保育和提高生物多樣性相關事宜的名譽專業顧問；
- 羅淑君女士 — 為香港房屋協會(下稱「房協」)成員，而房協目前與房屋署商討房屋發展事宜；以及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；
- 劉竟成先生 — 為房協成員，而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，而房協目前與房屋署商討房屋發展事宜；以及
- 黃傑龍先生 — 為房協成員和前僱員，而房協目前與房屋署商討房屋發展事宜。

26. 黃天祥博士、侯智恒博士、余烽立先生、黃傑龍先生、何鉅業先生和伍穎梅女士因事未能出席會議，而馬錦華先生尚未到席。委員同意，由於劉竟成先生、馬錦華先生和羅淑君女士並無參與擬議公營房屋發展項目，因此劉先生和羅女士可留在席上，而馬先生可在稍後到達時參與會議。由於黎志華先生和區英傑先生涉及直接利益，須請他們就此議項暫時離席。

[黎志華先生和區英傑先生此時離席。]

## 簡介和提問部分

27. 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。

28. 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*

陸國安先生	— 粉嶺、上水及元朗東規劃專員
馮志強先生	— 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東
胡耀聰先生	— 高級城市規劃師／新界區總部
滕朗怡女士	— 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東
龔諾霆先生	— 城市規劃師／新界區總部

#### *土拓署*

李偉全先生	— 高級工程師
徐詠恩女士	— 工程師

#### *房屋署*

張明麗女士	— 高級規劃師
伍佩慈女士	— 高級建築師
梁佩貞女士	— 規劃師

#### *賓尼斯工程顧問 有限公司*

勞智行先生	]
李耀基先生	]
梁嘉儉先生	]
李淑芬女士	]

英環香港有限公司	] 顧問
余穎淇女士	]
亞洲生態環境顧問 有限公司	]
梁佩芝女士	]
陸凱雯女士	]

申述人、提意見人及他們的代表

R 1 / C 2 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill女士 — 申述人和提意見人

R 2 — Alex Development Limited

KTA Planning Limited	] 申述人的代表
林寶燕女士	]
應佩欣女士	]
志達顧問有限公司	]
梁志偉先生	]
嚴文蔚女士	]

R 3 — Koon Chun Sauce Factory

譚永明先生	] 申述人的代表
黃浩明先生	]

29. 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。

30. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。

31. 高級城市規劃師／新界區總部胡耀聰先生借助投影片，向委員簡介申述和意見的內容，包括分區計劃大綱草圖的背景、申述人及提意見人所提出的理由／看法／建議、規劃評估，以及規劃署對申述及意見的看法。有關詳情載於城規會文件第 10916 號(下稱「文件」)。有關修訂包括：

(a) 項目 A

把位於元朗模範鄉及逢吉鄉的兩幅用地由「工業(丁類)」地帶及「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以作擬議的公營房屋發展，並把最高地積比率限為 6.7 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 185 米；

(b) 項目 B

把位於逢吉鄉路以南的一幅用地由「工業(丁類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以提供多項政府、機構或社區設施作支援未來的人口之用；

(c) 項目 C

把位於逢吉鄉的一幅用地由「工業(丁類)」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶，並把最高地積比率限為 0.5 倍，最高建築物高度限為兩層(12 米)，以反映現有用途和沈氏大屋所在的二級歷史建築已建成的發展體積；以及

(d) 分區計劃大綱圖的《註釋》

位於「自然保育區」地帶和「自然保育區(1)」地帶，而與政府統籌或落實的公共工程和小型工程有關的填土／填塘或挖土工程，可獲豁免取得規劃許可的要求(「豁免條款」)。

32. 主席繼而請申述人、提意見人及兩方的代表闡述他們的申述／意見。

R1 / C2 – Mary Mulvihill

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

項目 A

- (a) 鑑於擬議公營房屋發展的規劃人口約為 46 000 人，應提供約 4.6 公頃的鄰舍休憩用地(即每人最少 1 平方米)。然而，在文件第 4.1.2 段載述擬議公營房屋發展項目發展參數的列表中，並沒有休憩用地供應的資料。留意到項目 B 的擬議康樂設施並非供公營房屋日後的居民專用，而是為範圍更廣的社區而設。單單依賴此等設施來滿足日後的居民在鄰舍休憩用地方面的需求，實屬不可接受；
- (b) 工程可行性研究下的空氣流通專家評估顯示，擬議公營房屋發展可能會遮擋部分吹向緊鄰地區的風。在住宅單位使用空調通風，會在應對氣候變化方面產生反效果；
- (c) 受影響樹木的總數約有 1 600 棵之多，但當中沒有一棵在工程可行性研究下被列為古樹名木，結果並不合理；
- (d) 補償種植只不過是沿土地邊界或緊貼平台種植一排觀賞樹，樹木實難以長成。若有樹木在颱風過後倒塌，專家往往會歸咎於土質惡劣而非土壤面積不足令植物難以存活；
- (e) 進行周詳的設計及美化建築物外牆等擬議措施，並未能緩解擬議公營房屋發展所產生的視覺影響，亦未能紓緩建築物體積龐大而單調乏味的狀況；
- (f) 參考二零二二年十二月九日鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 9/22 號有關《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/9》的建議修訂中載於附件 VI 及 VII 的政府、機構及社區設施列表，就現有和已規劃的政府、機構及社區設施供應而言，在

錦田北區及／或範圍更大的元朗區，很多社區設施(例如體育館、游泳池、社區照顧服務設施、幼兒中心、安老院舍，以及提供學前康復服務、日間康復服務、住宿照顧服務的設施等)均嚴重供應不足。該等期待已久並已規劃的政府、機構及社區設施在現階段仍未敲定發展時間表；

- (g) 市民對區內的社區設施有迫切需求。由於上述社區設施在範圍更大的元朗區供應已經不足，在較廣泛的地區層面滿足市民對區內社區設施的需求，做法不可接受。此外，預留作社會福利設施用途的總樓面面積相等於擬議公營房屋發展項目住用總樓面面積約 5%，佔地並不足夠，理由是新界的社區並未如市區的社區般，獲得充足的社會福利設施。擬在巴士總站上蓋關建的政府、機構及社區大樓並不足以應付社區人口持續增長所衍生的需求。城規會應留意，為要聚焦解決單單一個問題(即房屋問題)而妄顧其他發展需要，實在無法接受；
- (h) 因發展公營房屋而遷移／關閉現有棕地作業，會進一步削減新界的就業機會；

#### 項目 B

- (i) 當局沒有提供詳細方案展示如何在項目 B 用地(約 2.68 公頃)內關設擬議的 37 000 平方米休憩用地；
- (j) 設置一個小型足球場並不足以應付擬議公營房屋發展項目及周邊社區的需求。此外，按當區估計人口約 50 000 人計算，應關設五個籃球場；

#### 項目 C

- (k) 她支持項目 C，以保護文物及推廣國際城市遺產旅遊；
- (l) 當局應考慮加入一項規定，要求拆卸或改建現有歷史建築須取得城規會的批准；

豁免條款

- (m) 她反對加入「豁免條款」，容許在「自然保育區」地帶及「自然保育區(1)」地帶因涉及由政府統籌的公共工程而進行填土／填塘或挖土工程可獲豁免，因為會剔走讓公眾監察這類工程的機制。豁免安排亦會鼓勵大量砍伐樹木及清除植物；

其他

- (n) 公營房屋單位應編配予有真正需要的人。然而，現行編配公營房屋單位的準則會削弱市民努力工作，力爭上游的意欲；以及
- (o) 自城規會網站於二零二三年八月更新後，瀏覽城規會網站變得十分困難。與網站更新前比較，她須花費更多時間仔細搜尋多重網頁才能找到資料。網站更新後不單難於使用，而且欠缺使用指南。

[黃幸怡女士於 Mary Mulvihill 女士 (R1/C2) 作出陳述期間到席。]

34. 主席解釋，由於城規會網站需要加入對《城市規劃條例》作出的立法修訂，故藉此機會更新網站，讓網站更容易使用。網站以往提供的資料，在新版的網站仍可找到，只是網頁設計有所不同。城規會至今接獲公眾就有關更新網站提出的查詢不多。城規會秘書處已收到 R1/C2 經電郵作出的查詢，將會向她提供逐步說明瀏覽網站方法的指南。

R2 — Alex Development Limited

35. 林寶燕女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述人不反對擬議公營房屋發展項目，亦不反對相關的擬議道路網絡，但要求略為修改工程可行性研究下的道路擴闊建議，以改善區內的交通情況；
- (b) R2 用地所在一帶露天貯物用途、工業活動、村屋和寺院妙覺園。該社區只有一條闊約 3.6 米的單線而且不合規格的區內道路連接至逢吉鄉路(下稱

「該區內通道」)。該區內通道分為東面行人路(約 1.3 米闊)和西面行人路(有不同闊度，最闊約為 4.8 米)。當該區內通道有雙程行車時，西面行人路會用作臨時路旁停車處，讓對頭車通過，因此形成人車爭路的情況。據他們於二零二三年二月進行的交通調查顯示，該區內通道在繁忙時間主要由重型貨車使用，人車爭路的情況因而日趨嚴重；

- (c) 根據工程可行性研究，該區內通道的部分路段將擴闊為一條雙線不分隔行車道(10.3 米闊)，成為擬議迴旋路系統的一部分，配合擬議公營房屋發展項目。該區內通道其餘部分的西面行人路長約 45 米，將納入擬議公營房屋發展項目並被一幢住宅大樓佔用。此安排會移除西面行人路的臨時路旁停車處，進一步加劇該區內通道的交通擠塞情況，使車龍倒灌至擬議迴旋路；
- (d) 如文件(第 5.2.1(a)(b)段)所述，當項目 A 及 B 用地的現有棕地作業清拆後，重型車輛流量將會減少，但 R2 用地附近的棕地作業規模將維持不變，因此重型車輛流量亦將維持不變，加上擬議公營房屋發展項目帶來的額外人口，預計會對交通造成負面影響，因此有需要擴闊該區內通道的其餘部分，以緩減可能出現的負面交通影響；以及
- (e) 申述人建議透過把有關住宅大樓後移，藉此擴闊該區內通道其餘 45 米的路段，以闢設雙線不分隔行車道(7.3 米闊)和較闊的西面行人路(2.5 米闊)。

### R3 — Koon Chun Sauce Factory

36. 譚永明先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述人不反對擬議公營房屋發展項目；
- (b) 冠珍興記醬園有限公司於一九六七年在 R3 用地設立，位於擬議公營房屋用地西面，並在新田公路對面。近年，暴雨每每令醬園地下嚴重水浸。R3 用

地北面是一條闊 3 米的明渠，向下傾斜連接至西面的廢棄河曲及遠處的錦田河。據悉，暴雨期間的雨水會暫時儲存在廢棄河曲內，並只會在河水水位減退後才排放到附近的錦田河；以及

- (c) 根據工程可行性研究，擬議公營房屋發展項目的擬議排水網絡最終會把雨水排放到該 3 米闊的明渠。此舉將令 R3 用地附近現有的水浸問題惡化，但文件卻沒有提出解決方法。因此，他強烈要求政府解決因擬議公營發展項目引致的水浸問題，以及盡量減少排放雨水到該 3 米闊的明渠。

37. 由於規劃署的代表，以及申述人、提意見人和他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向申述人、提意見人和他們的代表及／或政府的代表提問。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。

### 交通及運輸

38. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議交通緩解措施可如何幫助緩解擬議公營房屋發展項目對交通造成的影響；以及能否及時提供位於項目 A 用地的擬議公共交通交匯處，以配合居民入伙；
- (b) 由哪方負責興建和管理區內鄉郊道路；以及
- (c) R2 對該區內通道提出的關注事項是否已獲得處理；以及通過重組擬議公營房屋發展項目的排列布局，是否可改善該區內通道或保留西面行人路。

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陳述，要點如下：

- (a) 工程可行性研究預計擬議公營房屋發展項目未來的人口大部分(約 70%)會乘坐公共交通工具出行。擬

議的公共交通交匯處是擬議公營房屋發展項目不可或缺的一部分，將會與住宅部分一併興建，目標是於二零三一年落成。由於擬議北環線第二期日後的凹頭站預計於二零三四年落成，因此日後的居民將需要暫時依賴擬議公共交通交匯處設施。運輸署亦會安排適當班次的公共交通服務，以配合人口增長。加上落實工程可行性研究所建議的其他交通改善工程(包括新潭路擴闊工程及附近交匯處的改善工程等)，區內的運輸網絡不會出現不可克服的問題；以及

- (b) 關於該區內通道的行人流動，該區內通道西面現有的行人路在擬議房屋用地邊界以外，並不連貫，且大部分被棕地作業及停車場所阻擋。東面的行人路則從該區內通道分支到連接北面的逢吉鄉路，為行人提供更方便的通道。關於車輛流動，在東面的行人路旁現時有一個避車處，可讓對頭車通過。當局在劃定擬議公營房屋用地的界線時，已將西面行人路納入範圍內，務求興建最多單位，並完整保留東面行人路，讓行人使用。為了回應 R2 就失去臨時路旁停車處所提出的關注，可在詳細設計階段探討在附近地方闢設路旁停車處的方案。

40. 關於新界的區內通道，運輸署總工程師／交通工程(新界西)梁嘉誼女士表示，一般而言，運輸署及路政署或民政事務總署負責管理和保養區內通道。有一些區內通道亦會位於未批租或未撥用的政府土地內。從交通安全角度而言，倘單線雙程行車的區內通道的交通流量低，且路邊設有避車處，則交通狀況會視為可接受。如遇適當時機(例如附近有新的發展項目)，區內通道可在相關政府部門的合作下進行改善工程。

41. 土拓署高級工程師李偉全先生在回應委員有關闢設單車徑的問題時表示，雖然擬議公營房屋發展項目內不設單車徑，但沿青山公路－潭尾段及壘圍南路已設有單車徑，為騎單車人士提供往來元朗和新田及其他地區的直通通道。為配合擬議公營房屋的發展，相關工程可行性研究已就交通改善工程提出建議，包括將新潭路的一條雙線不分隔行車路段擴闊為一條四線不分隔行車路段(壘圍附近的路段會局部收窄為一條三線不分隔

行車路段)、在錦繡花園交匯處及凹頭交匯處進行路口改善工程等。在進行工程可行性研究期間，當局曾研究進一步擴闊新潭路以闢設單車徑的方案，但發現方案受到很多技術困難限制(例如附近的電塔和行人天橋構築物對現有的地盤所造成的局限)。

42. 至於該區內通道，賓尼斯工程顧問有限公司的李淑芬女士表示，根據 R2 提供的交通調查，每天上午繁忙時間約有 40 部車輛駛經所涉通道。按相關政府部門的設計標準，該區內通道在這樣的交通流量下足以應付現時的交通需求。值得注意的是，擬議公營房屋發展項目將包括改善該區內通道的大部分路段，並將之擴闊為雙線雙程分隔行車道(約 10.3 米闊)，僅餘一小段路段(長約 45 米)不進行擴闊。根據現行的政府設計標準，每 60 米長的路段須闢設一個避車處，考慮到區內通道的餘下路段僅長 45 米，其東面行人路現時已設有一個避車處，而且該餘下路段在擬議交匯處會與較闊的路面連接，該處的車龍未必如 R2 想像般會倒灌。當局會在詳細設計階段探討在附近闢設路旁停車處是否可行。R2 建議擴闊區內通道餘下的一小段路段，但建議有欠理據支持。

### 通風和視覺影響

43. 一名委員提出以下問題：

- (a) 小組委員會在二零二二年十二月考慮對分區計劃大綱圖所作出的擬議修訂時，曾就通風問題表達關注。當局會否有額外的通風措施以回應小組委員會的關注；以及
- (b) 會否有措施減低擬議公營房屋發展項目因大廈體積龐大和密集而造成的視覺影響。

44. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生及英環香港有限公司的余穎淇女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 在進行空氣流通專家評估的階段，該評估測試了不同的房屋布局方案。有關方案納入了主要設計特色，並經過反覆改良，務求盡量改善風表現。該評估已證明在納入多項空氣流通緩解措施後，現時的

布局不會對四周風環境在空氣流通方面造成重大的負面影響。有關措施包括：

- (i) 把低矮的政府、機構及社區建築羣(即項目B)設於擬議房屋發展項目的北面與南面之間，令該建築羣可作為該區的通風廊，讓全年盛行的東風可吹進該區；
- (ii) 順着盛行風(特別是夏季來自南方的盛行風)的方向闢設至少 15 米闊的建築物間距，以盡量減輕在空氣流通方面對位於順風地區的模範鄉及華盛村的低矮村落造成的影響；以及
- (iii) 平台和停車場採用通透的設計等。

項目倡議人已備悉在小組委員會會議上所提出的關注。當擬議公營房屋發展項目進入詳細設計階段後，建議在擬備詳細布局設計時進行定量空氣流通評估—初步研究，以進一步改善建築物的排列分布；以及

- (b) 在鄉郊環境落實住用地積比率為 6.5 倍的公營房屋發展項目，無可避免會改變景觀，並對鄰近地區在視覺方面造成一定程度的負面影響。根據工程可行性研究所進行的景觀及視覺影響評估，當局從 10 個瞭望點評估擬議公營房屋發展項目所帶來的視覺影響。大部分瞭望點所受到的影響評為「微不足道」／「輕微負面」，而只有少數瞭望點受到的影響評為「中度負面」。當局已建議採取緩解措施，包括進行美化環境種植工作、提供綠化空間及闢設採用通透設計特色的梯級式平台，以緩減視覺影響。

排水問題

45. 一些委員提出以下問題：

- (a) R3 對水浸問題提出的關注是否已獲得處理；
- (b) 會否採取任何措施，以確保施工期間不會對排水造成負面影響；以及
- (c) R3 用地有否因颱風蘇拉被水淹浸。

46. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生、土拓署高級工程師李偉全先生及賓尼斯工程顧問有限公司李耀基先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 根據工程可行性研究的排水影響評估，R3 用地所在的集水區範圍將會有所減少，而已鋪築地面的範圍也會由約 336 000 平方米(不包括擬議發展)減少至約 301 000 平方米(包括擬議發展)，顯示透過滲透入泥土的方式吸收地面徑流的能力已有所提升。此外，排水影響評估的結論是，建立擬議排水網絡後，排放至 R3 用地以北的現有 3 米闊明渠的雨水將會減少。參考顯示有關 3 米闊明渠水流的照片，二零二三年九月一日颱風蘇拉來臨前後的水位並無明顯差別。R3 關注的水浸問題會轉交渠務署，以作考慮；以及
- (b) 在施工期間排水受相關政府指引所規管。土拓署會在相關工程合約中加入適當條件，要求承建商監察周邊地區在擬議公營房屋發展的地盤平整及基建工程進行期間的排水情況。

47. 關於颱風蘇拉對 R3 用地造成的水浸影響，R3 的代表譚永明先生表示，特大風暴不一定會帶來豪雨。由於颱風蘇拉並無帶來豪雨，因此 R3 用地沒有被水淹浸。不過，僅以一次事件的數據作參考並不具代表性。另一方面，值得注意的是，風暴吹襲期間，蓄於廢棄河曲的洪水不會立即排放到錦田河，而

是直至降雨後河水退至一定低位，才會排放。若風暴吹襲期間廢棄河曲已經滿溢，R3 用地所在的上游地區便會出現水浸。

政府、機構及社區設施

48. 一些委員提出以下問題：

- (a) 當局在提供休憩用地設施方面會否遵照《香港規劃標準與準則》所訂要求；
- (b) 當局以較大地區範圍為本應付區內人士對政府、機構及社區設施的需要，此做法的理據為何；
- (c) 位於項目 B 用地的擬議政府、機構及社區建築羣的發展計劃為何；以及擬議警署位置為何；
- (d) 當局是否有需要在項目 B 用地興建新小學；以及將計劃興建的學校由粉嶺高爾夫球場內的擬議公營房屋發展項目選址遷至項目 B 用地是否可行；以及
- (e) 設立幼兒中心的情況為何。

49. 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) 當局關設休憩用地時會按照《香港規劃標準與準則》所訂標準(即每人 1 平方米鄰舍休憩用地和 1 平方米地區休憩用地)。就鄰舍休憩用地而言，如文件(第 5.2.2(b)(a)段)詳述，擬議公營房屋發展項目的北面 and 南面兩部分將分別關設約 15 800 平方米和 37 000 平方米的鄰舍休憩用地，合共約 50 000 平方米。根據《香港規劃標準與準則》的標準，上述面積足以應付約 46 000 規劃人口所需。至於地區休憩用地，當局將於項目 B 用地內關設一個小型足球場；
- (b) 當局以較大地區範圍(就這宗個案而言，即元朗區議會範圍內的地方)為本的方式應付較小地區範圍(例

如錦田北)的居民對社區設施的需要，此做法只適用於較小地區亦屬相關區議會範圍的情況。若對分區計劃大綱圖所作的擬議修訂涉及人口變動，兩個政府、機構及社區設施供應表(即一個供應表根據分區計劃大綱圖界線劃分，另一個根據區議會範圍劃分)將會如慣常做法作出更新(如適用)，並夾附於相關城規會文件供委員參閱。當局在擬備兩個政府、機構及社區設施供應表時，不會將其他區議會範圍的供求情況納入考慮；

- (c) 在項目 B 用地的擬議政府、機構及社區建築羣包括多項政府、機構及社區設施，包括警署、消防局、體育館及小型足球場。個別設施的施工計劃將視乎相關部門在考慮一系列因素(例如入伙居民人數、將提供的服務量)後的規劃情況而定。然而，為配合日後居民的日常生活，首要的工作是為他們準備所有基本必需設施。當局將於項目 A 用地適時為日後居民提供一些日常基本設施，例如鄰舍休憩用地、零售設施、公共交通交匯處等；
- (d) 項目 A 規劃了約有 46 000 人口的社區，按照《香港規劃標準與準則》的規定，有充分理據需要提供一間小學。由於附近一帶目前並沒有小學，故按教育局要求預留了一幅小學用地，並選址在項目 B 用地。至於在粉嶺高爾夫球場內的擬議公營房屋發展項目所興建的學校，如有需要遷址，會在北區而非錦田北物色潛在遷址用地；以及
- (e) 參考文件附件 VII 所載的錦田北政府、機構及社區設施供應一覽表，根據《香港規劃標準與準則》的要求，幼兒中心的名額需求為 330 個，而已計劃提供的供應名額(包括現有名額)約為 20 個。然而，該已計劃的供應名額尚未考慮將要在擬議公營房屋發展項目內提供的社會福利設施(相等於住用總樓面面積約 5%)。在進行詳細規劃時，可以與社會福利署磋商，研究在擬議發展項目內提供更多幼兒中心的名額。

### 環境保護措施

50. 一些委員提出以下問題：

(a) 會否實行環境保護措施／計劃；以及

(b) 曾否考慮設置蓄水池，利用收集到的雨水作園圃灌溉。

51. 關於環境保護措施／計劃，環境保護署(「環保署」)助理署長(環境評估)曾世榮先生解釋，環保署一方面會通過規劃許可機制，確保擬議的發展項目不會對環境造成不良影響；另一方面會通過相關的法例及／或指引，要求發展項目或重建項目加入適當的環境保護措施。這些環境保護措施／計劃包括綠化、電動車充電設施、綠色運輸(例如單車徑)、廢物管理、改善建築物的排列布局等。

52. 關於蓄水池，土拓署高級工程師李偉全先生解釋，工程可行性研究建議的排水工程(例如 U 形排水渠、新排水渠道)能有效收集地面徑流，並把徑流排放至現有的排水渠，完全不會對排水造成不良影響，因此沒有需要為排水而安裝蓄水池。至於園圃灌溉，房屋署高級規劃師張明麗女士表示可以考慮採用零灌溉系統收集、儲存和重用雨水灌溉植物，這點可在詳細設計階段進一步研究。

[馬錦華先生在答問環節進行期間到席。]

53. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。城規會將閉門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。他多謝申述人、提意見人、他們的代表和政府的代表出席會議。他們此時離席。

[會議此時小休。]

### 商議部分

54. 主席強調，項目 A 及 B 用地是政府數年前進行一項檢討後物色到適合作公營房屋發展的 12 組優先棕地羣其中一組，而

擬議公營房屋發展項目亦是首批展開制訂圖則程序的優先棕地羣的其中一個項目。委員對配套基礎設施和政府、機構及社區設施的提供表示關注。關於運輸安排，政府項目團隊解釋，雖然擬設凹頭站會於二零三四年啟用，較二零三一年預計首批居民入伙的日期要遲幾年，不過，作為公營房屋發展項目重要組成部分的公共交通交匯處，會從一開始便投入服務。此外，政府亦會進行工程可行性研究所確定的適當交通改善工程(例如擴闊道路、改善路口等)。項目團隊亦已就已規劃闢設的政府、機構及社區設施作出詳盡回應。至於改善該區內通道餘下路段方面，相關政府部門會在詳細設計階段調整擬議公營房屋發展項目時，探討不同方案(例如設置路旁停車處、擴闊餘下路段等)。她繼而請議員提出意見。

55. 委員普遍支持或不反對修訂項目和對分區計劃大綱圖相關《註釋》的修訂，並表達意見如下：

#### 基礎設施和運輸

- (a) 鄉郊地區普遍缺乏足夠的基本基礎設施(例如道路、排水設施等)。政府投入資源在鄉郊地區落實新的發展項目時，大可趁機騰出一些資源用作改善周邊環境，以造福當地社區，同時亦應盡量減少對鄉郊地區的滋擾。雖然有些委員大致認為，R2 提出擴闊該區內通道餘下路段的建議並非不合理，可由政府在切實可行的情況下予以推展，有議員則認為，政府已把該區內通道的大部分路段納入擬議公營房屋項目一部分，以進行改善工程。由於新界有不少鄉郊道路需要改善，倘應允 R2 的要求改善該區內通道餘下路段，會立下不良先例；
- (b) 應在擬議公營房屋項目所在的社區提供更多就業機會，以實現更恰當的職住平衡，從而減少往返居所與工作場所之間的出行需求；
- (c) 根據過往新市鎮發展的經驗，基礎設施的供應往往落後於人口增長。為了讓居民的生活更方便，特別是在最初幾年，政府應採取以基建主導的規劃原則；

布局設計及空氣流通方面

- (d) 住宅大廈應採用不同設計特色，以增加視覺趣味，而非大量興建標準大廈。文件就如何處理住宅大廈密集和體積龐大所提供的資料不多；
- (e) 小組委員會於二零二二年十二月九日的會議考慮《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/9》的擬議修訂，會議記錄載述擬議公營房屋發展可能會阻擋部分南風及西南偏南風。然而，該次小組委員會會議之後至今已有數個月，仍沒有進一步資料顯示已妥善處理有關問題。工程可行性研究應進行定量空氣流通評估—初步研究，而非概括性的空氣流通專家評估，以便提出較理想的布局，這是基本原則。空氣流通專家評估所建議的七項緩解措施僅屬最低要求，其中四項是相關政府指引(例如《香港規劃標準與準則》及《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-152)強制的規定，其餘三項則是標準規定(例如盡量減少平台體積、停車場及公共交通交匯處採用通透的設計等)。擬議布局是在體積龐大的平台上興建 16 幢高樓大廈(約 40 層)，此安排被視為不理想，亦與常見的典型公共屋邨沒有分別；

政府、機構及社區設施

- (f) 擬議公營房屋發展項目分為北面部分(容納人口約 15 000 人)及南面部分(容納人口約 30 000 人)，兩個部分之間隔着擬議政府、機構及社區設施羣(即項目 B 用地)。由於北面和南面部分各有一些配套設施(特別是南面部分設有公共交通交匯處)，行人很可能須經過項目 B 用地往返兩個部分。鑑於預計居民將於二零三一年入伙，而項目 B 用地的政府、機構及社區設施羣則須於數年後才落成，故需要妥善協調兩個部分與項目 B 用地的鄰接問題，盡量減少衝突情況；

- (g) 政府應確保能夠適時提供足夠的休憩用地及社區設施，以配合居民入伙；

環保措施

- (h) 由於擬議公營房屋發展項目將容納大量人口(約 50 000 人)，當局應推廣低碳出行方案(例如以單車代步、步行等)，並加大力度改善區內的單車徑及行人路網絡；以及
- (i) 應及早為日後的房屋發展項目加入更多環保措施，例如地下廢物收集設施、回收廢水作灌溉用途等。

56. 由於委員沒有進一步意見，主席把跟進行動撮述如下：

- (a) 關於委員就大廈設計方面所提的關注事項(例如樓宇體積龐大、密集等)，當局在詳細設計階段敲定計劃時應加以處理。工程項目倡議人會在擬備詳細布局設計的過程中進行定量空氣流通評估一初步研究，以進一步改善大廈的排列。此外，房屋局正倡議「共築·幸福」項目，期望透過為新公營房屋項目提供更佳的設計和設施來提升公屋居民的幸福感。擬議公營房屋發展項目的目標落成年份為二零三一年，料可納入「共築·幸福」項目內；
- (b) 在詳細設計階段，相關政府部門會進一步研究可否改善該區內通道的餘下部分；
- (c) 相關政府部門(例如運輸署、路政署及土拓署)一直積極推動各類智慧、綠色和抗災措施，並會繼續這樣做；以及
- (d) 應妥善協調項目 B 用地內各項政府、機構及社區設施的落實計劃，以提升居民的幸福感。

57. 主席總結說，委員普遍支持分區計劃大綱圖的修訂項目，以及同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱圖，並同意文件所詳載的政府部門回應，以及政府部門代表在會議上所

作出的陳述及答覆，已回應了有關申述和意見所提出的所有理由。

58. 經商議後，城規會備悉 R1(部分)所提出的支持意見，以及決定不接納 R1(部分)及 R2 至 R5，並同意不應順應這些申述而修訂錦田北分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A 及 B」

- (a) 申述用地是政府物色具高發展潛力作公營房屋發展的其中一組優先棕地羣。工程可行性研究已對包括交通、環境、排水、景觀、視覺及空氣流通等不同範疇作出技術評估，並確認無不可克服的技術問題，而在落實擬議緩解措施後，擬議發展不會造成重大的負面影響。當局在詳細設計階段亦會考慮進一步優化擬議發展項目的發展布局及設計，以回應申述人的關注。規劃署認為，把用地劃為「住宅(甲類)」地帶以增加房屋供應和劃為「政府、機構或社區」地帶以提供政府、機構及社區設施，藉以配合發展，做法合適(**R1 至 R5**)；
  
- (b) 除某些社會福利設施外，在錦田北一帶已規劃提供的社區及康樂設施大致上足以應付社區的需要。政府、機構及社區設施羣內亦建議提供社區設施，以應付日後人口的基本需要。就位於申述用地的擬議公營房屋發展項目而言，當局已藉此機會預留相等於住用總樓面面積約 5% 的地方，以闢設合適的社會福利設施。社會福利署會繼續在地區內的各類發展項目中物色合適用地或處所，以提供福利設施應付社區的需要(**R1**)；以及

對「自然保育區」地帶及「自然保育區(1)」地帶的《註釋》作出的修訂

- (c) 對《註釋》作出修訂，容許在「自然保育區」地帶及「自然保育區(1)」地帶因涉及公共工程及小型工程而進行填土／填塘或挖土工程可獲豁免，無須取得規劃許可的要求。這項修訂旨在簡化規劃申請程序／機制，而且符合《法定圖則註釋總表》最新



- 余烽立先生 — 為房委會建築小組委員會和投標小組委員會委員；
- 黃天祥博士 — 目前與房委會有業務往來；
- 何鉅業先生 — 為新世界建好生活諮詢委員會的成員，而新世界建好生活是由新世界公司成立的；
- 余偉業先生 — 為「要有光」(社會地產)有限公司董事及行政總裁，該公司曾接受周大福慈善基金(與新世界公司有聯繫)的捐獻，以及他會向新世界公司租用一幅土地作社會房屋發展項目；
- 侯智恒博士 — 目前與土拓署進行合約研究計劃；是進行交椅洲人工島相關研究的土拓署城市林木和生物多樣性聚焦小組的成員；亦是土拓署進行與新界北發展相關的保育濕地和提升生物多樣性工作的名譽專家顧問；以及是香港大學(下稱「港大」)的僱員，而新世界公司的 K11 Concept Limited 自二零零九年起贊助他在港大的學生學習計劃；
- 馬錦華先生 — 為房協監事會委員，而房協目前正與房屋署商討房屋發展事宜；
- 劉竟成先生 ] 為房協成員，而房協目前正  
羅淑君女士 ] 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，而房協目前正與房屋署商討房屋發展事宜。

61. 黃天祥博士、侯智恒博士、余烽立先生、黃傑龍先生、何鉅業先生和余偉業先生因事未能出席會議。委員同意，由於劉竟成先生、馬錦華先生和羅淑君女士沒有參與分區計劃大綱草圖的修訂項目，他們均可留在席上。委員備悉，黎志華先生和區英傑先生所涉利益直接，兩人皆已離席。

### 簡介和提問部分

62. 主席表示已向申述人／提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會。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*

區晞凡先生	— 屯門及元朗西規劃專員
簡嘉露女士	— 高級城市規劃師／屯門及元朗西
胡耀聰先生	— 高級城市規劃師／新界區總部
陳江瑋先生	— 城市規劃師／屯門及元朗西
龔諾霆先生	— 城市規劃師／新界區總部

##### *土拓署*

陳智彬先生	— 高級工程師
-------	---------

##### *房屋署*

張明麗女士	— 高級規劃師
梁嘉瑋女士	— 高級建築師
梁佩貞女士	— 規劃師

賓尼斯工程顧問有限公司	]	
李耀基先生	]	
梁嘉儉先生	]	
李淑芬女士	]	
英環香港有限公司	]	顧問
余穎淇女士	]	
亞洲生態環境顧問有限公司	]	
梁佩芝女士	]	
陸凱雯女士	]	

### 申述人／提意見人

#### R1 / C1 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill女士

— 申述人及提意見人

63. 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／提意見人作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，申述人／提意見人將獲給予共 20 分鐘的時間作陳述。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及申述人／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有關的申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人／提意見人。

64. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。

65. 屯門及元朗西高級城市規劃師／簡嘉露女士借助投影片，向委員簡介申述和意見的內容，包括分區計劃大綱草圖的背景、申述人及提意見人所提出的理由／看法／建議、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 10917 號(下稱「文件」)。有關的修訂如下：

#### (a) 項目 A

把位於大旗嶺的一幅用地由「休憩用地」地帶及「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶，

以作擬議公營房屋發展，最高地積比率為 6.7 倍，最高建築物高度為主水平基準上 185 米；

(b) 項目 B

把位於欖喜路的一幅用地由「其他指定用途」註明「藝術品儲存及公共休憩空間」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶，以作擬議私營資助房屋發展，最高地積比率為 5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 90 米，以便落實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」)在二零二二年十月二十八日同意第 12A 條申請(編號 Y/YL/18)的決定；

(c) 項目 C1、C2 及 C3

把位於宏業街的一幅用地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)2」地帶，以作擬議私營住宅發展，最高住用／非住用地積比率為 5 倍／0.22 倍，最高建築物高度為主水平基準上 85 米，以便落實小組委員會在二零二一年八月二十七日同意第 12A 條申請(編號 Y/YL/16)的決定(項目 C1)；以及把位於同一「其他指定用途」註明「商貿」地帶的其餘兩塊狹長土地改劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶(分別為項目 C2 及 C3)，以反映現有的土地用途；以及

(d) 項目 D1、D2、D3 及 D4

把位於朗屏站以南的一幅用地由「綜合發展區」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)8」地帶，最高住用地積比率為 5 倍或最高非住用地積比率為 9.5 倍，或按綜合用途計算程式所釐訂的混合發展住用／非住用地積比率 5 倍／9.5 倍，最高建築物高度則為主水平基準上 100 米，以便反映已落成的私營住宅發展(項目 D1)。由於此項修訂，周邊的土地用途地帶可獲理順，包括把一塊狹長土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映已落成的渠務署元朗屏信街職員宿舍(項目 D2)，把一段明渠由「綜合發展區」地帶改劃為顯示為「明渠」的

地方(項目D3)，以及把多條現有道路由多個土地用途地帶改劃為顯示為「道路」的地方(項目D4)。

[張李佳蕙女士在規劃署進行簡介期間離席。]

66. 主席繼而請申述人／提意見人闡述其申述／意見。

R1 / C1 – Mary Mulvihill

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

項目 A

- (a) 考慮到項目 A 用地的位置靠近主要公路，因此應用作應對社區服務供應不足的問題，或用作闢設商業／工業園以容納因多項在元朗的發展項目而被迫遷的一些商業／工業活動；
- (b) 經參考二零二二年十二月九日有關《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/25》擬議修訂的小組委員會文件第 11/22 號附件 VI 及 VII 的政府、機構及社區設施列表，並考慮現有和已規劃政府、機構及社區設施的供應後，元朗新市鎮和／或較大的元朗區的某些政府、機構及社區設施(例如體育中心、游泳池、醫院病床、圖書館、幼兒中心、社區護理服務設施、安老院舍、學前康復服務、住宿照顧服務等)的供應仍然不足。在現階段，這些需求殷切的已規劃政府、機構及社區設施的落實時間表仍未確定；
- (c) 元朗新市鎮對社區設施有迫切需求。範圍較大的元朗區的一些社區設施的整體供應已經不足，故以較大地區範圍為基礎來應付有關需求的做法不可接受。此外，預留作社會福利設施的總樓面面積僅相當於擬議公營房屋發展項目住用總樓面面積約 5%，此面積並不足夠；
- (d) 雖然文件提及會提供天台綠化，但住宅樓宇的高度達主水平基準上 185 米，因此未能確定會否在其上

進行天台綠化。平台體積龐大，會對順風區的空氣流通造成負面影響。把住宅樓宇設於主要公路旁，會導致日後的居民受到噪音和空氣污染所影響，從而需要使用空調通風，這不利於應對氣候變化；

- (e) 補種的植物只不過是圍繞用地邊界或平台種植的觀賞樹，難以茁壯成長。

### 項目 B

- (f) 她反對項目 B；
- (g) 項目 B 用地先前是「休憩用地」地帶內一幅較大已規劃闢設的休憩用地的一部分。隨着小組委員會於二零一七年批准一宗第 12A 條申請(編號 Y/YL/11)，項目 B 用地於二零二一年改劃為「其他指定用途」註明「藝術品儲存及公共休憩空間」地帶，以便提供優質的藝術品儲存設施。在此情況下，假如有需要把項目 B 用地用作休憩用地，大可把設於該處的儲物場移除，以便闢設大面積的休憩用地。不過，目前該幅用地在項目 B 下劃作「住宅(甲類)7」地帶，以推展在二零二二年獲批准的第 12A 條申請(編號 Y/YL/18)所建議的私人資助房屋項目，因此把項目 B 用地恢復為休憩用地的機會已消失；

### 項目 C1 至 C3

- (h) 她反對項目 C1 至 C3；
- (i) 一方面，城規會正就項目 C1 至 C3 進行制訂圖則程序，把有關用地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)2」地帶，整體地積比率為 5.22 倍，建築高度限制為主水平基準上 85 米。另一方面，城規會正在處理一宗規劃申請(編號 A/YL/304)，該宗申請建議提高申請地點的發展規模至整體地積比率達 6.22 倍，建築物高度限制為主水平基準上 101 米。制訂圖則程序仍在進行中，她不肯定城規會在制訂圖則程序未完成之前可怎樣考慮該宗申請；

- (j) 把有關用地由工業用途改劃作住宅用途會令新界的就業機會減少。城規會應注意，鑑於現時物業市場不景氣，私人住宅單位供應過剩，房屋再也不是急切的問題；

項目 D1 至 D4

- (k) 城規會應考慮是否應在每個發展項目都設置供灌溉植物使用的儲水箱；以及

其他事項

- (1) 她希望跟進秘書在二零二三年八月四日舉行的城規會會議上就她先前向城規會提出的兩項要求所提交的調查結果：

(i) 在二零二三年六月十六日就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖的申述及意見舉行聆聽會議後，香港大學校園的一項發展項目發生建築工程欠妥事故。她認為這宗事故與考慮申述／意見有關，遂致函城規會，但不獲理會；以及

(ii) 在二零二三年四月十四日就《市區重建局衙前圍道／賈炳達道發展計劃草圖編號 S/K10/URA3/1》的申述和意見所舉行的聆聽會議上，她曾作出陳述，指出在賈炳達道公園的部分範圍非原址重建九龍城市政大廈，是濫用了「一地多用」的措施。然而，相關的會議紀錄並無記錄顯示委員在商議部分曾討論或考慮過她的觀點。根據法庭就先前數宗司法覆核案件所作的裁決，委員有責任查究有關事宜。從會議紀錄得知委員沒有探究她的觀點後，她曾致函城規會重申她的觀點，但不獲理會。

[劉竟成先生在 R1／C1 陳述期間離席。]

68. 主席提醒各人應集中討論分區計劃大綱草圖的修訂項目。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，委員可向申述人／提意見人及／或政

府的代表提問。然而，在答問部分，出席者不應向城規會直接提問，有關各方亦不應互相盤問。

69. 一名委員詢問，在項目 A 下，「住宅(甲類)6」地帶的地盤面積(約 2.06 公頃)與發展用地面積(約 1.8 公頃)為何會有差異。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助一些投影片解釋說，「住宅(甲類)6」地帶(約 2.06 公頃)主要涵蓋擬議公營房屋用地(約 1.8 公頃)，以及預留用作公共道路及行人路的少量土地。

70. 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／提意見人和政府的代表出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

71. 主席總結，委員普遍支持或不反對修訂項目(包括土地用途及發展參數)及分區計劃大綱圖的相關《註釋》，委員對此表示同意。委員亦同意不應順應表示反對的申述而修訂分區計劃大綱圖。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據。

72. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 R1 就項目 D1 至 D4 提出的意見，以及決定不接納 R1 的餘下意見，並認為不應順應申述而修訂元朗分區計劃大綱草圖，理由如下：

#### 「項目 A

- (a) 申述用地是政府物色具高發展潛力作公營房屋發展的其中一組優先棕地羣。工程可行性研究已對包括交通、環境、排水、景觀、視覺及空氣流通等不同範疇作出技術評估，並確認無不可克服的技術問題，而在落實擬議緩解措施後，擬議發展不會造成重大的負面影響。當局在詳細設計階段亦會進一步優化擬議發展項目的發展布局及設計。因此，把用地劃為「住宅(甲類)6」地帶以增加房屋供應，做法合適；

- (b) 除某些社會福利設施外，在元朗新市鎮地區已規劃提供的社區及康樂設施大致上足以應付社區的需要。就位於申述用地的擬議公營房屋發展項目而言，當局已藉此機會預留相等於住用總樓面面積約 5% 的地方，闢設適當的社會福利設施。社會福利署會繼續在地區內的各類發展項目中物色合適用地或處所提供福利設施，以配合社區需要；

#### 項目 B

- (c) 項目 B 旨在落實城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准第 12A 條申請(編號 Y/YL/18)的決定，而有關決定是該小組委員會經考慮就該宗第 12A 條申請所收到的所有公眾意見和相關政府部門的評估後作出的。把用地由「其他指定用途」註明「藝術品儲存及公共休憩空間」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶，以發展樓高 25 層的私人資助房屋，做法恰當；

#### 項目 C1

- (d) 項目 C1 旨在落實鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准第 12A 條申請(編號 Y/YL/16)的決定，而有關決定是該小組委員會經考慮就該宗第 12A 條申請所收到的所有公眾意見和相關政府部門的評估後作出的。擬議住宅發展項目連商業和政府、機構及社區用途大致上與周邊土地用途並非不相協調。把有關用地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)2」地帶，以便把有關工廈重建為樓高 24 層的私人住宅樓宇，做法恰當；以及

#### 項目 C2 及 C3

- (e) 改劃項目 C2 及 C3 所涉用地的用途地帶，以反映各用地已建成的狀況，做法恰當。」

73. 城規會亦同意，元朗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(1)(a) 及 29(8)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

[會議於下午一時十五分休會午膳。]

74. 會議於下午二時三十五分恢復進行。

75. 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

黃幸怡女士

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

陳振光教授

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
梁嘉誼女士

環境保護署助理署長(環境評估)  
曾世榮先生

規劃署署長  
鍾文傑先生

## 屯門及元朗西區

### 議程項目5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/19》的  
申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10918 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

76. 秘書報告，《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/19》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂主要涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)將進行發展的擬議公營房屋發展項目，房屋署屬執行機關。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已就該發展項目進行工程可行性研究。以下委員已就此議項申報利益：

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| 黎志華先生<br>(以地政總署署長<br>的身分)             | — 為房委會委員；   |
| 區英傑先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)<br>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策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員；  |
| 余烽立先生                                 | — 為房委會建築小組委員會和投標小組委員會委員；  |
| 黃天祥博士                                 | — 目前與房委會有業務往來；  |
| 侯智恒博士                                 | — 目前與土拓署進行合約研究計劃；為土拓署城市林務與生物多樣性焦點小組成員，相關工作涉及交椅洲人工島研究；以及為土拓署新界北發展的濕地保育和提高生物多樣性相關事宜的名譽專業顧問； |

- 馬錦華先生 — 為香港房屋協會(下稱「房協」)監事會委員，而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，而房協目前與房屋  
羅淑君女士 ] 署商討房屋發展事宜；以及
- 黃傑龍先生 — 為房協成員和前僱員，而房協目前與房屋署商討房屋發展事宜。

77. 委員備悉，侯智恒博士、黃天祥博士、黃傑龍先生和余烽立先生因事未能出席會議；而黎志華先生和區英傑先生已經離席。由於劉竟成先生、馬錦華先生和羅淑君女士沒有參與分區計劃大綱草圖所涉的修訂項目，因此委員同意他們均可留在席上。

#### 簡介和提問部分

78. 主席表示已向申述人／提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會。以下政府的代表、申述人／提意見人此時獲邀到席上：

#### 政府的代表

##### *規劃署*

- 區晞凡先生 — 屯門及元朗西規劃專員  
張齡芝女士 — 高級城市規劃師／屯門及元朗西  
黃綽雯女士 — 城市規劃師／元朗西及元朗西  
胡耀聰先生 — 高級城市規劃師／新界區總部  
龔諾霆先生 — 城市規劃師／新界區總部

##### *房屋署*

- 張明麗女士 — 高級規劃師  
梁佩貞女士 — 規劃師  
張家麒先生 — 建築師

土拓署

陳智彬先生 — 高級工程師

賓尼斯工程顧問 ]

有限公司

李耀基先生 ]

梁嘉儉先生 ]

李淑芬女士 ]

英環香港有限公司 ] 顧問

余穎淇女士 ]

亞洲生態環境顧問 ]

有限公司

梁佩芝女士 ]

陸凱雯女士 ]

申述人／提意見人

R 1 / C 1 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill女士 — 申述人和提意見人

79. 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有關的申述和意見，然後請申述人／提意見人作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，申述人／提意見人將獲給予共 20 分鐘時間作陳述。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。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有關的申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人／提意見人。

80. 主席請規劃署的代表向委員簡介有關的申述和意見。

81. 高級城市規劃師／新界區總部胡耀聰先生借助投影片，向委員簡介申述和意見的內容，包括分區計劃大綱草圖的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評

估，以及規劃署對申述和意見的看法。有關詳情載於城規會文件第 10918 號(下稱「文件」)。有關修訂如下：

- (a) 項目 A 一把位於竹新村西南面的一幅用地由「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以作擬議公營房屋發展，最高地積比率限為 6.7 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 185 米；
- (b) 項目 B 一把位於港頭新村東北面的一幅用地由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以闢設擬議的小學；以及
- (c) 就《註釋》作出的修訂項目一刪除「住宅(丁類)」地帶、「鄉村式發展」地帶、「露天貯物」地帶、「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的「備註」內有關填塘及／或挖土工程須申請規劃許可的條款。

82. 主席繼而請申述人／提意見人闡述其申述和意見。

#### R1 / C1 — Mary Mulvihill

83. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

##### 項目 A 及 B

- (a) 擬議發展造成的影響會被有關增加房屋供應的空泛目標所掩蓋，分區計劃大綱草圖因而會獲得通過；
- (b) 住宅樓宇和政府、機構及社區設施鄰近元朗公路，因此這些地方的使用者會容易受到噪音及空氣污染影響。居民會關上窗戶，並會增加使用空調設備，因而對市區氣候造成負面影響；
- (c) 被評為普通和沒有價值而將被砍伐的樹木當中會有一些珍貴樹種。擬議的補償種植都是沿着平台邊進行植樹，將會影響樹木生長；

- (d) 公營房屋樓宇的設計單調，會對周邊地區造成視覺影響；
- (e) 擬議發展項目所提供相等於住用總樓面面積約 5% 的社會福利設施(下稱「社福設施」)，在現時沒有／只有少量可供使用的政府、機構及社區設施的非都市化地區，並不足以應付日後居民的需要。目前，大棠和元朗區多種政府、機構及社區設施均嚴重不足(多於 50%)，例如幼兒服務、安老院舍、游泳池、運動場等。發展不應只是提供住宅單位，亦應處理其他社區需要；

對《註釋》作出的修訂

- (f) 若刪除規定「住宅(丁類)」地帶、「鄉村式發展」地帶、「露天貯物」地帶、「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的填塘及／或挖土活動須取得規劃許可的條款，將有損維持河道和池塘的天然排水能力。就有些作動物寄養所、休閒農場及太陽能光伏系統等用途的申請而言，其申請人主要希望獲批准進行填土工程，以開拓更多棕地，而往往他們都不會履行申請用途的規劃許可附帶條件。刪除條款會令開拓更多零散棕地的情況進一步惡化，而且相關政府部門不會評估這些棕地造成的影響；以及

其他

- (g) 經二零二三年修訂的《城市規劃條例》只旨在壓縮發展時間表，並加快造地，同時削弱公眾監察(例如省卻第 12A 條申請的公眾諮詢，並對申請人作出限制；不邀請公眾就分區計劃大綱圖修訂的申述提供意見；以及限制聆聽會的發言時間等)。

84. 由於規劃署的代表和申述人／提意見人陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向申述人／提意見人及／或政府部門的代表提問。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。

政府、機構及社區設施

85. 一些委員察悉，根據《香港規劃標準與準則》以人口為基礎的相關規劃標準，大棠及元朗區將會出現安老院舍、長者社區照顧服務設施和幼兒中心等供應不足的情況，因此提出以下問題：

- (a) 擬議發展內的社福設施可如何解決有關政府、機構及社區設施不足的問題；
- (b) 擬議發展內的社福設施會否解決病床不足的問題；以及
- (c) 文件夾附的政府、機構及社區設施供應表是否已包括擬議發展內的社福設施。

86. 屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議公營房屋發展項目的發展地盤面積約為 2.7 公頃，最大住用地積比率為 6.5 倍。根據現行政策，擬議發展已預留約 8 900 平方米的樓面面積(相等於整體可發展住用總樓面面積約 5%)，以提供社福設施。有關社福設施有助紓緩大棠及元朗區長者和幼兒設施供應不足的問題。房屋署會在詳細設計階段與社會福利署(下稱「社署」)進一步聯絡，商討提供合適的社福設施；
- (b) 就規劃供應而言，根據《香港規劃標準與準則》的規定，大棠區將欠缺 218 張病床。醫院管理局會按醫院聯網密切監察病床供應。擬議發展內的社福設施並不包括醫療設施；以及
- (c) 文件夾附的大棠及元朗區政府、機構及社區設施供應表未有包括擬議發展將會提供的社福設施，因為有關細節有待社署及房屋署在詳細設計階段商定。

87. 關於擬在「政府、機構或社區」地帶關設小學的項目 B，一名委員提出以下問題：

- (a) 有見於元朗區附近的小學課室過剩，而大棠區長者人口比例高，但安老服務設施(例如安老院舍)不足，該用地是否已確定預留作興建擬議小學；以及
- (b) 有否關於將在擬議發展及大棠區內居住的小學適齡學生人口的資料。

88. 屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 當局是按照教育局的意見預留該幅小學用地。雖然元朗區內的小學課室過剩，但大棠區內尚欠 25 個小學課室。擬議小學有助應對有關的短缺情況；
- (b) 從擬議公營房屋前往元朗大部分現有或已計劃興建的小學超出步行距離。擬在公營房屋發展毗鄰位置興建的小學會更利便日後的居民；以及
- (c) 現時尚未能提供日後居住在擬議發展的居民的詳細人口結構或大棠區現有人口的資料。學位需求是參照《香港規劃標準與準則》根據年齡組別分布所制訂的相關要求作出估算。

### 空氣流通

89. 一名委員就關於城市氣候和達致碳中和的關注提出以下問題：

- (a) 擬議發展會如何影響周邊地區的行人水平及現有低矮建築物的區內風環境；以及
- (b) 擬議發展的區內風環境(特別是供居民使用的休憩地方)會如何受到體積龐大的平台設計所影響。

90. 屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生和英環香港有限公司的余穎淇女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 當局就擬議發展在工程可行性研究下進行初步空氣流通專家評估。根據初步空氣流通專家評估，該區全年盛行風吹自東、東北和南方；而夏季盛行風吹自南、東南和西南方。初步空氣流通專家評估所得的結論是，將緩解措施，包括在闢設建築物間距、把建築物後移和提供露天地方等納入發展布局(如文件繪圖 H-3 a 至 3 e 所示)後，預計擬議發展不會對周邊的風環境造成嚴重負面通風影響；以及
- (b) 建議在詳細設計階段進行定量空氣流通評估，以進一步評估擬議緩解措施(例如在適當情況下盡量縮小平台的龐大體積，以及在平台和停車場層採用透風的梯級式設計)，以盡量減輕對行人水平的空氣流通所造成的影響。

#### 交通噪音

91. 有見於擬議小學和部份住宅大廈十分接近元朗公路，一名委員詢問，當局對緩解公路所造成的嚴重交通噪音影響有何建議。屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應說，擬議小學和住宅大廈距離元朗公路約 90 米。根據在工程可行性研究下進行的初步環境評審，當局建議可因應相關政府部門(包括房屋署)進行的詳細設計，在擬議住宅單位、小學和社福設施落實多項緩解措施，例如安裝隔音窗／露台和梗窗，並設置機械通風裝置。在落實此等緩解措施後，預計不會造成負面交通噪音影響。該名委員進一步詢問，與其在用地採取緩解措施(如隔音窗)，可否在交通噪音的源頭元朗公路便緩所造成的噪音。土拓署高級工程師陳智彬先生補充說，擬議項目的範疇涵蓋須在用地進行的地盤平整及基建工程，並不涵蓋任何位於元朗公路沿路的工程。初步環境評審建議的緩解措施，實屬恰當。

92. 關於隔音窗的設計，環境保護署(下稱「環保署」)助理署長(環境評估)曾世榮先生補充說，隔音窗的最新設計由環保署、房屋署、路政署及相關專家聯手研發，能有效減少噪音傳入住宅單位內，但同時亦可提供充足的自然通風。過去數年，

當局已在適當情況下在新建公營房屋發展項目內廣泛採用該款隔音窗。

93. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。城規會將閉門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。她多謝申述人／提意見人和政府的代表出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

94. 主席表示，有關修訂主要涉及在一幅棕地上興建公營房屋及關設擬議小學。她繼而請議員提出意見。

#### *政府、機構及社區設施*

95. 副主席表示，擬議發展並非位處都市化地區，現時沒有／沒有太多可讓日後居民可方便快捷到達的政府、機構及社區設施。當擬議發展項目入伙時，政府應確保能及時一併提供政府、機構及社區設施和社福設施，以便促進社區的福祉。主席補充說，土拓署、房屋署及其他相關政府部門會作出統籌及進行監察，務求能及時落實擬議發展項目內的政府、機構及社區設施。

96. 部分委員並不反對修訂項目，但就以下方面提出意見：

- (a) 在沒有該區學齡兒童資料，而全港學齡兒童人數整體而言正趨減少的情況下，委員對是否真的需要在有關用地預留地方關設新小學存有疑問，尤其是考慮到附近元朗區的小學課室供過於求，以及全港尚有大量空置校舍未被充分利用；
- (b) 元朗市中心和大棠的位置非常接近，倘能恰當地改善兩區之間的連接，元朗區小學課室供應過剩的情況便正好可補大棠區小學課室之不足；
- (c) 規劃新學校用地時應加強與教育局合作，以便了解學齡兒童對學位供應的需求預測(例如未來五至十年的需求)；以及

- (d) 在日後的階段倘已不再需要該幅預留給擬議小學的用地，可優先考慮在該用地發展安老院舍。除安老院舍外，亦可考慮在擬議發展提供社區日間護理中心，以便推行政府提倡的「居家安老」安排。

97. 主席表示，政府、機構或社區設施的供應安排通常會按各區的已規劃人口進行評估，現有設施也會考慮在內。項目 B 所涉的擬議小學用地是基於大棠區供應不足，按教育局要求而預留的。倘在詳細設計的階段，教育局確認不需要該幅預留作小學的用地，該劃為「政府、機構或社區」地帶的用地可提供彈性，把用地作經常准許而惠及社區的用途，以配合人口結構轉變的需要。城規會會向教育局轉達委員關注為全港新學校作長遠規劃一事。此外，主席表示有關用地實際上會提供什麼社福設施，有待房屋署在詳細設計階段與相關政府部門進一步磋商而定。

#### *環境方面的關注*

98. 一名委員表示，擬議發展項目的布局仍可於詳細設計階段作出改善。尤其是，密集的高樓大廈會對當區的微氣候和行人水平的風環境造成負面影響，因而影響戶外舒適度和室內的自然通風，並會增加空調設備的使用量。

99. 該名委員進一步表示，擬議小學及一些樓宇靠近元朗公路，即使落實工地內的噪音緩解措施，擬議小學及部分樓宇仍很可能受到大量交通噪音滋擾。就緩解交通噪音影響而言，最有成效和效率的方法大多數是從源頭著手。政府在規劃日後的主要道路基建時(例如北部都會區內的有關基建)，須注意有關交通噪音影響的事宜。

100. 主席表示，在現有公路上安裝隔音屏障可能會有技術困難，現時的個案亦然。當局會在初步規劃新發展區時，考慮在源頭採取交通噪音緩解措施。以北部都會區的道路基建為例，當局會從善用土地、成本效益和噪音緩解等角度出發，審慎評估在地下或地面水平以上興建部分主要道路的優點和缺點。

101. 主席亦補充，當局將按照建議，於詳細設計階段進行定量空氣流通評估，以進一步評估擬議緩解措施和微調發展布局。

### 其他

102. 一名委員表示，很多空置校舍閒置甚久，部分有業權問題，部分則須進行大型翻新和其他工程後才可使用。非政府機構往往在利用空置校舍時遇上困難，並表示政府應主動檢討空置校舍事宜，以善用資源。秘書表示，自二零一一年起，政府內部已設立中央調配機制，以處理空置校舍。一經教育局確認某一空置校舍毋須再作學校用途，規劃署便會進行檢討，以考慮和建議將之作其他適當的長遠用途(例如政府、機構及社區用途、住宅用途等)作出考慮和建議。迄今，規劃署在中央調配機制下已就 256 幅空置校舍用地進行檢討，並就長遠土地用途作出建議，而相關資料已上載規劃署網站。為地盡其用，非政府機構／社會企業或可就長遠發展用途有待落實的個別空置校舍用地申請作短期用途。

103. 主席進一步補充，一份羅列可供非政府機構／社會企業申請以短期形式使用的空置政府土地(包括空置校舍用地)的清單已上載至由地政總署負責管理的網站。關於翻新費用的資助，當局已透過「支援非政府機構善用空置政府用地資助計劃」撥備 10 億元，向非政府機構提供財務和技術支援(每宗申請的最高申請額為 6,000 萬元)，以便空置校舍或空置政府土地可作社區、機構或其他非牟利用途。

104. 主席備悉上述的委員意見，土拓署和房屋署會在落實有關計劃時考慮這些意見。她總結時表示，委員普遍支持分區計劃大綱圖的修訂項目，並同意不應為順應表示反對的申述而修訂該分區計劃大綱圖。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。

105. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定不接納 R1，並同意不應順應該申述而修訂大棠分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A 及 B

- (a) 申述用地是政府物色具高發展潛力作公營房屋發展的其中一組優先棕地羣。工程可行性研究已對包括交通、環境、排水、景觀、視覺及空氣流通等不同範疇作出技術評估，並確認無不可克服的技術問題，而在落實擬議緩解措施後，擬議發展不會造成重大的負面影響。當局在詳細設計階段亦會考慮進一步優化擬議發展項目的發展布局及設計。規劃署認為，把用地劃為「住宅(甲類)1」地帶以增加房屋供應和劃為「政府、機構或社區」地帶以闢設小學，藉以配合發展，做法合適；
- (b) 除某些社會福利設施外，在大棠地區已規劃提供的社區及康樂設施大致上足以應付社區的需要。就位於申述用地的擬議發展項目而言，當局已藉此機會撥出相等於整體住用總樓面面積約 5% 的樓面面積，闢設適當的社會福利設施。社會福利署會繼續在地區內的各類發展項目中物色合適用地或處所提供福利設施，以配合社區需要；以及

對「住宅(丁類)」地帶、「鄉村式發展」地帶、「露天貯物」地帶、「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的《註釋》作出的修訂

- (c) 有關地帶主要作發展之用。隨着情況有變，例如涉及鋪築地面的已規劃發展逐步落實，而大棠地區的排水設施亦普遍有所改善，填塘／挖土活動不再對區內環境及上述地帶的排放雨水能力構成嚴重威脅。刪除此條文可有助簡化規劃管制。」

106. 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(1)(a)及 29(8)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

**議程項目 6**

其他事項

[公開會議]

107. 餘無別事，會議於下午四時零五分結束。