

二零二三年十二月十五日舉行的城市規劃委員會  
第 1309 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	
廖凌康先生	
候智恒博士	
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	
倫婉霞博士	
呂守信先生	
馬錦華先生	
徐詠璇教授	

地政總署署長  
盧錦倫先生

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(交通調查及支援)  
潘永康先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

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**

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

黃天祥博士

張李佳蕙女士

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  
鄭韻瑩女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
楊志成先生

## 議程項目1

[公開會議]

### 通過二零二三年十二月一日第 1308 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二三年十二月一日舉行的第 1308 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) 檢討擬建粉嶺繞道(西段)的噪音緩解措施及擬建華山公營房屋發展項目的設計與布局(續議事項(i)文件)

2. 秘書報告，此續議事項涉及將由香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行的擬議公營房屋發展項目，而房屋署屬房委會的執行機關。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)的工程可行性研究支持進行擬議公營房屋發展項目。以下委員已就此議項申報利益：

盧錦倫先生 — 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表，  
(以民政事務總署 而民政事務總署署長是房委會  
總工程師(工程)的身分) 策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員；

黃天祥博士 — 目前與房委會有業務往來；

- 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
- 侯智恒博士 — 目前以合約形式與土拓署進行研究項目；為土拓署交椅洲人工島研究有關的焦點小組的成員；以及為土拓署新界北發展事宜的顧問。

3. 委員備悉，黃天祥博士和余烽立先生因事未能出席會議。由於盧錦倫先生和區英傑先生涉及直接利益，委員請他們就此議項暫時離席。由於侯智恒博士並無參與工程可行性研究，因此委員同意他可留在席上。

[盧錦倫先生和區英傑先生此時離席。]

4. 以下政府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

土拓署

- 薛鳳聲先生 — 總工程師  
林啟勇先生 — 高級工程師

房屋署

- 梁民康先生 — 高級建築師  
施麗虹女士 — 高級規劃師

5. 主席請政府的代表向委員簡介有關檢討的內容。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士指出，二零二三年十一月三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)經考慮《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/17》(下稱「分區計劃大綱圖」)的申述和意見後，決定不接納有關申述，並同意不應修訂分區計劃大綱草圖。委員當時建議從源頭解決上水華山的擬議公營房屋發展以南沿粉嶺繞道(西段)一帶的交通噪音問題，以及改善擬議公營房屋發展的布局及設計。土拓署及房屋

署進行了檢討，以跟進委員的建議。土拓署高級工程師林啟勇先生和房屋署高級建築師梁民康先生借助投影片，向委員簡介有關檢討的結果，包括(i)建議在擬議公營房屋發展面向粉嶺繞道(西段)的兩端設置兩段隔音屏障(總長度約為 120 米)；以及(ii)擬議公營房屋發展的概念計劃已予優化，即公共交通總站大樓的建築物高度減少至主水平基準上 35 米；住宅大廈佔地範圍更小，並設有中央廣場，使建築物的結集程度更理想，布局更為開揚；以及更為合理的梯級式建築物高度設計，由北面的主水平基準上 162 米遞降至南面的主水平基準上 142 米(但須視乎詳細設計而定)。有關詳情載於續議事項(i)文件(下稱「文件」)。

[黃令衡先生和徐詠璇教授在政府的代表進行簡介期間到席。]

6. 簡介完畢，主席遂請委員提問。委員對相關政府部門表示欣賞，因為有關部門迅速進行檢討，而從簡介可見，擬議公營房屋發展的噪音緩解措施和布局亦有明顯改善，以回應委員的建議。一些委員提出以下問題：

- (a) 在優化概念計劃下，會否仍須在擬議公營房屋發展採取噪音緩解措施(例如裝設隔音窗)。若會的話，採取噪音緩解措施所需費用總數是多少；
- (b) 可否就經修訂的噪音緩解措施緩減噪音的程度及成效提供任何數據；
- (c) 所需費用的比較是否已把較低矮平台和建築物大樓所節省的費用納入考慮。當建築物間距及布局安排作出改善，提供更多休憩用地，以及宜居度和通風表現更佳時，可能亦會帶來長遠益處；
- (d) 留意到粉嶺北的建築物高度限制普遍為主水平基準上 145 米，而總地積比率則只是 6.7 倍，就用地採用最高建築物高度(主水平基準上 162 米)有什麼理據及好處；以及是否因為採用組裝合成建築法，才建議這個建築物高度；以及

- (e) 建築物高度為 47 層，但仍須提供一層隔火層。為了符合成本效益，為何不把建築物高度的上限盡量提高至 50 層。

7. 土拓署總工程師薛鳳聲先生、土拓署高級工程師林啟勇先生和房屋署高級建築師梁民康先生作出回應，要點如下：

- (a) 在粉嶺繞道(西段)建造兩段隔音屏障，可消減噪音至令人滿意的水平，且無需再裝設早前建議在有關公營房屋發展項目裝設的固定玻璃窗／隔音窗。建造有關隔音屏障的預算費用約為港幣 4,000 萬元(按二零二三年九月價格計算)；
- (b) 根據初步評估，沿粉嶺繞道(西段)建造 120 米長的隔音屏障後，在優化概念計劃下的所有單位所受的噪音均不會超逾 70 分貝；
- (c) 由於組裝合成建築法可節省成本和時間，會盡量採用。平台經擴大和降低後，更有利於鋪設機電服務設施，同時亦可降低建造成本和縮短建造時間。透過在優化概念計劃下縮減住宅大樓的覆蓋範圍，可優化布局設計圖，從而為日後的居民締造更開揚和更佳的居住環境，當中包括關設一個附設平台花園的中央廣場(約 1 300 平方米)；
- (d) 用地受到嚴格限制，例如地形相對狹長，並有若干不規則的小塊土地。為了符合建築物規例(例如指定的窗戶規定)，曾探討是否採用七幢建築物高度較低樓宇的布局。然而，六幢 Y 形樓宇布局而建築物高度為現時建議的主水平基準上 142 米、主水平基準上 160 米和主水平基準上 162 米是最佳的計劃，可回應空氣流通方面的關注，並可盡量減低能看到其他單位室內情況的問題；以及
- (e) 在詳細設計階段，有關計劃會妥為顧及主水平基準上 170 米的建築物高度限制，令計劃得以進一步優化，並顧及節省成本和提高效率等因素，務求盡量發揮用地的發展潛力。

[陳振光教授和黃幸怡女士在答問部分進行期間到席。]

8. 主席和副主席多謝有關政府部門迅速進行檢討，回應委員的建議。委員普遍認為在源頭採取的擬議消減噪音措施和優化概念計劃屬可接受。儘管在粉嶺繞道(西段)建造兩段隔音屏障會耗費額外港幣 4,000 萬元，但可優化有關公營房屋發展項目的布局，並帶來為居民締造更宜居環境等不可量化的長遠利益。優化概念計劃的特色應納入規劃大綱，為有關公營房屋發展提供指引。

9. 主席多謝政府代表出席會議，他們此時離席。

[盧錦倫先生此時返回席上。]

(ii) 核准分區計劃大綱草圖

10. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二三年十二月五日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准錦田北分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/YL-KTN/11)、元朗分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/YL/27)，以及大棠分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/YL-TT/20)。核准分區計劃大綱圖一事於二零二三年十二月十五日在憲報公布。

(iii) 考慮分區計劃大綱草圖的申述的聆聽會安排

11. 秘書報告，此議項旨在就考慮(i)《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/22》及(ii)《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/27》的申述的聆聽會安排，徵求委員的同意。

12. 秘書報告，土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已就對分區計劃大綱圖所作出的一些修訂委託進行貝澳、水口、大澳及其鄰近地區的生態研究—可行性研究，結果證明有關修訂可行；另有一些修訂與渠務署和水務署提供的設施有關。長春社(R18)及香港觀鳥會(R19)提交了申述。以下委員已就此議項申報利益：



- 侯智恒博士 — 目前與土拓署進行合約研究計劃；為土拓署交椅洲人工島研究的聚焦小組的成員；為土拓署新界北發展事宜的顧問；與水務署有業務往來；為香港觀鳥會的會員；以及為長春社的終身會員，而其配偶為長春社理事會副主席；
- 梁家永先生 — 為香港觀鳥會執行委員會前委員和香港觀鳥會紅耳鴨俱樂部前主席；
- 黃天祥博士 — 目前與渠務署和水務署有業務往來。

13. 由於此議項旨在就兩幅分區計劃大綱圖的聆聽會安排徵求城市規劃委員會(下稱「城規會」)的同意，而且屬於程序性質，所有已申報利益的委員可留在席上。

14. 秘書講述有關細節如下：

- (a) 二零二三年九月十五日，大嶼山南岸分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到 736 份申述。其中四份申述沒有提供所需的個人身分資料，兩份申述屬於逾時提交，應視為無效及不曾作出。有效申述的數目為 730 份；以及
- (b) 二零二三年九月十五日，馬鞍山分區計劃大綱圖根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到六份有效申述。

15. 秘書報告，由於所收到的申述性質相似，因此建議把分區計劃大綱圖各自的所有有效申述分別整合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽有效率地進行，每名申述人在聆聽部分中最多獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二四年二月由城規會全體委員考慮該兩幅分區計劃大綱圖的申述。

16. 經商議後，城規會同意上文第 15 段的聆聽會安排。

(iv) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2023 年第 3 號

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗南坑村 66 號第 118 約地段第 936 號關設臨時貨倉存放建築器材(為期三年)  
申請編號 A/YL-TT/578

17. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)在二零二三年十一月十四日收到一份上訴通知書，就城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零二三年九月十五日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-TT/578)的決定提出上訴。該宗申請涉及在大棠分區計劃大綱核准圖上劃為「鄉村式發展」地帶的用地上關設臨時貨倉存放建築器材(為期三年)。

18. 這宗覆核申請被城規會駁回的理由如下：

(a) 申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。有關地帶的規劃意向，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

(b) 申請用途與周邊住宅區的特色不相協調。

19. 委員備悉，這宗上訴個案的聆訊日期仍有待確定，並同意秘書會一如往常代表城規會處理這宗上訴。

(v) 上訴個案的統計數字

20. 秘書報告，截至二零二三年十二月六日，城市規劃上訴委員會尚未聆訊的個案共有五宗，有待裁決的上訴個案亦有五宗。

21. 上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	44
駁回	172
放棄／撤回／無效	213
尚未聆訊	5
有待裁決	5
總數	439

## 九龍區

### 議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮就《市區重建局明倫街／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA1/1》及《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA2/1》的建議修訂(即考慮就該等草圖提出的申述和意見後建議作出的修訂)提出的進一步申述(城市規劃委員會文件第 10946 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

22. 秘書報告，此議項所涉的兩幅用地位於《市區重建局明倫街／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA1/1》(下稱「KC-018 發展計劃圖」)及《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃草圖編號 S/K22/URA2/1》(下稱「KC-019 發展計劃圖」)內。恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)提交了申述(KC-018 發展計劃圖的 R244 和 KC-019 發展計劃圖的 R3)。此外，金城營造集團有限公司(KC-019 發展計劃圖的 R2)亦提交了一份申述。市建局(KC-018 發展計劃圖和 KC-019 發展計劃圖的 C1)亦就該等發展計劃圖提交了意見。以下委員已就此議項申報利益：

鍾文傑先生 ] 為市建局董事會的非執行董事，  
(以規劃署署長的身分) 以及其轄下委員會的委員；

盧錦倫先生 ]  
(以地政總署署長的身分)

- 馬錦華先生
- 為市建局土地、安置及補償委員會及發展項目反對意見評議委員會的成員，以及市區更新基金董事會董事；
- 黃天祥博士
- 目前與市建局和利基－金城聯營有業務往來；他的公司在馬頭角擁有四個物業；其近親在九龍城擁有一個物業；
- 黃令衡先生
- 為市建局上訴委員團前副主席；
- 呂守信先生
- 為市建局前執行董事；
- 余偉業先生  
馮英偉先生  
羅淑君女士
- ] 為市區更新基金董事會前董事；  
]  
]
- 黃傑龍先生
- 曾與發展局就使用用地KC-019北鄰的一幅土地發展香港房屋協會(下稱「房協」)專用安置屋邨的事宜進行商討；
- 伍穎梅女士
- 她的公司在馬頭角擁有兩個物業；
- 侯智恒博士
- 為香港大學(下稱「港大」)僱員，該大學先前曾接受恒基公司主席家族成員的捐款；以及過往曾與恒基公司有業務往來；

- |       |                                   |
|-------|-----------------------------------|
| 廖凌康先生 | — 為香港理工大學校董會的前成員，該大學先前曾接受恒基公司的贊助； |
| 徐詠璇教授 | — 為港大前僱員，該大學先前曾接受恒基公司的捐款；以及       |
| 何鉅業先生 | — 目前與恒基公司有業務往來。                   |

23. 委員備悉，何鉅業先生、余偉業先生、伍穎梅女士和黃天祥博士因事未能出席會議。由於鍾文傑先生、盧錦倫先生和馬錦華先生涉及直接利益，因此委員請他們就此議項暫時離席。由於黃令衡先生、廖凌康先生、侯智恒博士和徐詠璇教授所涉利益間接，以及呂守信先生、馮英偉先生、黃傑龍先生和羅淑君女士沒有參與該等發展計劃圖或提交有關的申述和意見，因此委員同意他們可留在席上。

[此時鍾文傑先生、盧錦倫先生和馬錦華先生暫時離席，以及區英傑先生重返席上。]

#### 簡介和提問部分

24. 主席表示會以集體形式就這兩份發展計劃圖進行進一步聆聽，以及表示已向進一步申述人和相關申述人／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。由於城規會已給予進一步申述人和相關申述人／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進一步申述和相關申述／意見。

25. 以下規劃署的代表、進一步申述人、相關申述人／提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

**規劃署的代表**

- 馮智文先生 — 高級城市規劃師／九龍  
李樂敏女士 — 城市規劃師／九龍

**進一步申述人、相關申述人／提意見人及他們的代表**

KC-018 發展計劃圖和 KC-019 發展計劃圖的 F5 —  
李耀榮

- 李惠玲女士 — 進一步申述人的代表

KC-018 發展計劃圖和 KC-019 發展計劃圖的 F11 —  
何秀琴

- 何秀琴女士 — 進一步申述人

KC-018 發展計劃圖和 KC-019 發展計劃圖的 F13 —  
羅德光

- 羅德光先生 — 進一步申述人

KC-018 發展計劃圖和 KC-019 發展計劃圖的 F18 —  
鄭少萍

- 鄭少萍女士 — 進一步申述人

KC-018 發展計劃圖和 KC-019 發展計劃圖的 F22 —  
丘枚正

- 陳蘇女女士 — 進一步申述人的代表

KC-018 發展計劃圖的 F26 和 KC-019 發展計劃圖的  
F27 — 袁聖佩

- 袁聖佩女士 — 進一步申述人的代表

KC-018 發展計劃圖的 F27 和 KC-019 發展計劃圖的  
F28 — 何冠球

- 何冠球先生 — 進一步申述人

KC-018 發展計劃圖的 F33 和 KC-019 發展計劃圖的  
F35 — 招豪昌

- 陳麗璋女士 — 進一步申述人的代表

KC-019 發展計劃圖的 F37 — Hong Kong Kowloon City Industry and Commerce Association (香港九龍城工商業聯會)

KC-019 發展計劃圖的 F38 — Kima Enterprise Limited

KC-019 發展計劃圖的 F39 — Wong's Holding Limited (王氏控股有限公司)

羅偉文先生 — 進一步申述人的代表

KC-018 發展計劃圖的 R123 — 李柏儀

李柏儀女士 — 相關申述人

KC-018 發展計劃圖的 R165 — Ho Cho Yan(何楚欣)

杜玉儀女士 — 相關申述人的代表

KC-018 發展計劃圖的 R236 — 馬頭角道 113 號及明倫街 25 號業主立案法團

鄭家耀先生 — 相關申述人的代表

KC-018 發展計劃圖和 KC-019 發展計劃圖的 C1 — Urban Renewal Authority (市區重建局)

關以輝先生 ]

何雅心女士 ] 相關提意見人的代表

李懿婷女士 ]

26. 主席歡迎各人出席聆聽會，並簡單解釋聆聽會的程序。她表示會先請規劃署的代表向委員簡介進一步申述的內容，然後會邀請進一步申述人、相關申述人／提意見人和他們的代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名進一步申述人、相關申述人／提意見人和他們的代表也會獲分配 10 分鐘作口頭陳述。在進一步申述人、相關申述人／提意見人和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。所有進一步申述人、相關申述人／提意見人和他們的代表完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向政府的代表或進一步申述人、相關申述人／提意見人和他們的代表發問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、進一步申述人、相關申述人／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各項進一步申述，並於稍後把城規會的決定通知進一步申述人和相關申述人／提意見人。

27. 主席請規劃署的代表向委員簡介進一步申述的內容。規劃署高級城市規劃師／九龍馮智文先生借助投影片，向委員簡介進一步申述的內容，包括城規會在二零二三年九月十五日舉行的聆聽會上決定局部順應一些申述並建議對發展計劃草圖編號 S/K22/URA1/1(下稱「KC-018 發展計劃圖」)及編號 S/K22/URA2/1(下稱「KC-019 發展計劃圖」)作出修訂的背景、進一步申述所提出的理由／意見及規劃署對進一步申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 10946 號(下稱「文件」)。建議修訂項目涉及修訂兩份發展計劃圖上「住宅(甲類)」地帶的地積比率限制(即住用建築物的最高地積比率為 6.5 倍，或住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率為 7.5 倍，而任何建築物的住用部分的地積比率無論如何不得超過 6.5 倍)。

28. 主席繼而請進一步申述人、相關申述人／提意見人或他們的代表作出簡介。

#### KC-018 發展計劃圖及 KC-019 發展計劃圖的 F22 一丘枚正

29. 陳蘇女女士作出陳述，要點如下：

- (a) 這是她第二次出席聆聽會。她支持在兩份發展計劃圖的範圍進行重建，興建新的樓宇；
- (b) 「五街」內的現有樓宇破舊失修，急需重建；以及
- (c) 她促請委員接納他們的訴求和了解他們的需要，並敦促政府核准兩份發展計劃圖，讓他們可以趕及在下一個颱風季節來臨前遷出，不用再受苦。

#### KC-018 發展計劃圖的 F26 及 KC-019 發展計劃圖的 F27 一袁聖佩

30. 袁聖佩女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在「五街」擁有一項物業，並在該處居住了大約 30 年。該區位處海旁，四通八達，加上公共交通設施及配套零售設施充足，重建潛力大。翔龍灣就在用地南面，而附近的啟德發展區亦正在急速發展；



- (b) 約 85% 的「五街」業主已同意並簽署信件，表示支持市建局。「五街」應進行重建，不容再推遲；以及
- (c) 她亦支持重建新寶工商中心，透過更完善的規劃，全面改善該區。她促請發展局核准兩份發展計劃圖，讓市建局可以盡快向他們提出收購價，改善他們的居住環境。

[馮英偉先生在袁聖佩女士進行簡介期間離席。]

KC-018 發展計劃圖的 F27 及 KC-019 發展計劃圖的 F28—何冠球

31. 何冠球先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在「五街」擁有一項物業，該處的樓宇樓齡超過 60 年，破舊失修；以及
- (b) 他對於由市建局收購其物業表示滿意，並支持重建新寶工商中心。

KC-019 發展計劃圖的 F37—Hong Kong Kowloon City Industry and Commerce Association (香港九龍城工商業聯會)

KC-019 發展計劃圖的 F38—Kima Enterprise Limited

KC-019 發展計劃圖的 F39—Wong's Holding Limited (王氏控股有限公司)

32. 羅偉文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他亦代表兩名進一步申述人(F38 及 F39)發言，該兩名進一步申述人為新寶工商中心現時的商戶。他們反對就涵蓋新寶工商中心的「住宅(甲類)」地帶的地積比率限制作出的擬議修訂，理由是有關擬議修訂沒有指明作非住用途的最低地積比率／總樓面面積。他們建議城規會修訂《註釋》，訂明非住用地積比率為兩倍或 3 倍；否則，城規會應在發展

計劃圖的《說明書》內作出規定，確保市建局會把非住用樓面面積優先編配給受影響商戶；

- (b) 啟德、土瓜灣和馬頭角的新發展項目／重建項目未來將凝聚很多人到該區，因此該區對商業和非住用用途(包括零售及餐飲用途)的需求會很大；
- (c) 用地 KC-018 和用地 KC-019 劃入啟德分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內，但實際上是位於馬頭角地區，而馬頭角地區的「住宅(甲類)」地帶的最大總地積比率高於 7.5 倍。他質疑為何發展計劃圖用地的總地積比率不可如落成後的翔龍灣般增至 8.5 倍，或如馬頭角其他「住宅(甲類)」地帶般增至 9 倍；
- (d) 市建局講求靈活性，容許有額外 0.5 倍的非住用地積比率(即有 1.5 倍的總地積比率作非住用用途)；然而，這並不足以讓新寶工商中心(現時的地積比率約為 5 倍)現時的商戶在重建後可重返用地經營。此外，當局並無任何資訊或政策，確保受影響商戶可獲准在重建後重返用地經營；
- (e) 重返用地經營的商戶不會對日後的居民造成滋擾。他們可能從事的業務包括辦公室、手工藝品店、電動車充電站等；
- (f) 由於市民對房屋的需求殷切，市建局不大會把住用地積比率改作非住用用途；以及
- (g) 他要求市建局評估他們提出把非住用地積比率訂為兩至 3 倍的建議在技術上是否可行。

### KC-018 發展計劃圖的 R123 — 李柏儀

33. 李柏儀女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她支持重建「五街」，相信重建可美化海濱及改善舊區的環境；以及

- (b) 用地KC-018 和用地KC-019 應一同進行重建，以解決交通擠塞和水浸的問題。她敦促城規會批准兩份發展計劃圖。

KC-018 發展計劃圖的 R236—馬頭角道 113 號及明倫街 25 號業主立案法團

34. 鄭家耀先生作出陳述，要點如下：

- (a) 支持可為增加非住用地積比率提供彈性的修訂建議，因為市建局無須就修訂非住用地積比率向城規會提出申請，從而加快重建進程。增加非住用地積比率會讓一些現有商戶可重返該處經營；
- (b) 應一同落實兩份發展計劃圖，為該區帶來最大的整體利益。即使當局可能須就海濱長廊向南面翔龍灣延伸(中途須經現時供煤氣公司使用的碼頭)的建議作進一步商討，但發展計劃圖用地內的海濱廣場、海濱長廊及道路擴闊工程可先開展；以及
- (c) 城規會應批准兩份發展計劃圖，讓市建局可盡快向受影響商戶提出收購價。

KC-018 發展計劃圖及 KC-019 發展計劃圖的 C1—Urban Renewal Authority (市區重建局)

35. 李懿婷女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 兩份發展計劃圖可帶來的主要規劃增益包括闢建一條 20 米闊的海濱長廊、緊貼海濱長廊的兩層高零售帶和至少 20 米闊的海濱廣場，讓公眾享用；把建築物後移以進行土瓜灣道擴闊工程；以及闢設政府、機構及社區設施(相當於總樓面面積 1 500 平方米)；
- (b) 二零二三年九月十五日，城規會建議局部順應一些申述，對兩份發展計劃圖作出修訂，容許地積比率最高可達 7.5 倍，最高住用地積比率可達 6.5 倍；

- (c) 備悉表示支持的進一步申述。有關進一步申述建議的 7.5 倍最高地積比率與啟德發展計劃所訂的住宅密度相符，與毗連興建中的房協專用安置屋邨的最高地積比率相同；
- (d) 自有關項目開展以來，市建局及其服務團隊已主動接觸所有願意接受聯繫的受影響居民和商戶，了解他們對重建項目、運作需要及搬遷要求的關注；以及
- (e) 建議修訂讓市建局可靈活決定住用和非住用地積比率的組合，容許市建局可能在有需要時增加非住用地積比率，讓經營與住宅用途和海濱環境相協調業務的商戶重返用地。因此，並無必要如一些進一步申述人提議般，具體訂明非住用地積比率。至於實際需要多少非住用樓面空間以容納重返用地的商戶，市建局會在兩份計劃發展圖獲批准後進一步與受影響的持份者溝通才決定。

36. 由於規劃署的代表，進一步申述人、相關申述人／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，委員可向進一步申述人、相關申述人／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。

#### *商戶重返用地經營*

37. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 倘新寶工商中心的現有商戶希望在重建完成後重返用地經營的話，需要多少非住用樓面空間容納這些商戶；
- (b) 倘有更多商戶希望重返用地經營的話，市建局會否調整 1.5 倍的非住用地積比率；

- (c) 闡釋市建局就重返用地經營的商戶所作的安排，以回應發展計劃圖KC-019的F37至F39的代表所提出的關注；以及
- (d) 市建局有否就新寶工商中心以外的其他「五街」商戶(例如汽車維修工場等)作出任何安排。

38. 發展計劃圖 KC-018 及發展計劃圖 KC-019 的 C1 的代表關以輝先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據市建局進行的第二階段社會影響評估報告，新寶工商中心內有 64 間商戶，包括四間零售店鋪、22 間辦公室、一間服務供應商、17 間工場、六間其他類型的商戶及 14 間未有透露所經營業務的商戶。由於用地KC-019劃為「住宅(甲類)」地帶，並擬用作住宅用途，該些與住宅用途不相協調的工場不會獲准重返用地經營，因此最多只會有大約一半的商戶(例如辦公室、陳列室等)可以重返用地經營；
- (b) 市建局已透過「夥伴同行」探訪計劃聯絡所有商戶，至今並沒有太多商戶表示會重返用地經營，有部分商戶則不願進行會面或不在香港。根據現有資料，估計 1.5 倍的非住用整體地積比率(約 27 480 平方米)應足以容納重返用地經營的商戶及其他商業用途。此外，第二個核心商業區的地區(例如牛頭角、觀塘及市建局觀塘市中心項目)亦有大量非住用樓面空間的替代供應。待行政長官會同行政會議核准該兩份發展計劃圖後，市建局便會提出收購價及賠償方案，屆時現有商戶對非住用樓面空間的實際需求將會更為明確。如有需要，估計 1.5 倍的非住用地積比率或可根據實際需求加以調整；
- (c) 市建局的「夥伴同行」探訪計劃有一支由獨立社工組成的特別團隊。該團隊已聯絡所有商戶，向他們解釋有關重建計劃、賠償及重返用地經營的可能等各項安排；以及

- (d) 由於汽車維修工場不屬於「住宅(甲類)」地帶第一欄或第二欄的用途，因此重建完成後，該些用途不會獲准重返用地經營，需要遷至工業區。此外，「五街」只有數間餐飲及零售商戶，這些商戶並無要求重返用地經營。儘管市建局會按照現有機制處理「五街」(KC-018)的商戶，而且不會預留樓面空間給他們，但區內仍有大量空置的零售樓面空間(包括翔龍灣的零售樓面空間)。新寶工商中心則屬於涉及現有工業大廈的特別個案，待取得市建局董事會的批准後，市建局會考慮在重建項目容納重返用地經營的商戶。

39. KC-019 發展計劃圖 F37 至 F39 的代表羅偉文先生回應表示，新寶工商中心現時的總樓面面積約 30 萬平方呎。倘若有半數商戶重返用地經營業務，但由於啟德體育園和附近的海濱發展項目會吸引不少人到訪，故餘下的 15 萬平方呎總樓面面積可能不足以配合餐飲及零售用途。市建局可能會減少供重返用地的新寶工商中心商戶使用的樓面空間，亦可能會增加樓面空間以加建房屋單位或提供更多出租商業用途。因此，他們建議將總地積比率提高至 8.5 倍至 9 倍，並訂明一個較高的特定非住用地積比率，讓新寶工商中心商戶重返用地經營。市建局應進行技術評估，以測試上述建議在技術上是否可行。

#### *非住用地積比率的限制*

40. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 倘若對地積比率限制作出建議修訂，KC-019 可發展的最高非住用地積比率為何；
- (b) 有見兩幅發展計劃圖用地鄰近啟德體育園和海濱長廊，市建局有否曾進行任何零售業務經營可行性研究，以確定對非住用樓面空間的需求；
- (c) 在「住宅(甲類)」地帶內，非住用用途是否准許在建築物最低三層以上的樓層進行；以及

- (d) 啟德發展計劃中各發展項目的非住用地積比率的資料為何。

41. KC-018 發展計劃圖及 KC-019 發展計劃圖的 C1 的代表關以輝先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議地積比率限制為市建局在釐定重建項目的非住用地積比率時提供彈性，甚至可以將全部作非住用途的項目的地積比率定為 7.5 倍，因此無須如 KC-019 發展計劃圖的 F37 至 F39 的代表所建議，需要訂明一個指定較高的非住用地積比率；
- (b) 在餐飲和零售方面，市建局建議興建一個設有零售和餐飲設施的海濱廣場，並在面向海濱的範圍闢設零售帶，以配合用地 KC-019 以北啟德發展區已規劃的美食海灣概念。根據初步計劃，地下及一樓預留作零售和餐飲用途；
- (c) 由於零售及餐飲用途主要會設於項目的最低兩層，較高的非住用樓層會預留作商貿、陳列室等用途，而有關樓層可能用作容納重返用地經營的商戶。因此，在有關發展項目內提供零售用途不會影響預留給重返商戶的樓面面積。不過，由於重建需時約八至九年才能完成，這一點將是商戶決定重返還是遷離用地的重要考慮因素；以及
- (d) 在「住宅(甲類)」地帶內，於建築物的最低三層或建築物特別設計的非住宅部分，商業用途是准許的。以後者而言，商業用途可能可設於最低三層以上的樓層。

42. 秘書補充說，儘管擬議修訂給予市建局彈性，以便提高非住用地積比率，但 KC-019 發展計劃圖的「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展，而發展項目的某些樓層／部分准許作商業用途。

43. 規劃署高級城市規劃師／九龍馮智文先生表示，宋皇臺站附近的「住宅(甲類)」地帶內的私人房屋發展項目，以及

KC-019 以北啟德發展區中的專用安置屋邨，其地積比率限制訂為 7.5 倍(住用地積比率為 6.5 倍，非住用地積比率為 1 倍)。宋皇臺站附近的「住宅(甲類)」地帶內的公營房屋發展項目的住用及非住用地積比率分別為 6.5 倍和 0.1 倍。KC-019 發展計劃圖的 F37 至 F39 的代表建議把總地積比率提高至 8.5 倍，有關建議需作進一步評估，以確定在技術上是否可行。至於翔龍灣，該發展項目的總地積比率為 8.5 倍，其建築物高度為主水平基準上 176 米，比發展計劃圖的發展計劃高出 50 米。

### 其他

44. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 市建局有沒有考慮提供非住用用途(例如超級市場、診所和髮型屋)，以服務當區居民；以及
- (b) 市建局的「夥伴同行」探訪計劃的詳情為何。

45. KC-018 發展計劃圖及 KC-019 發展計劃圖的 C1 的代表關以輝先生作出陳述，要點如下：

- (a) 兩份發展計劃圖中位於低層及零售帶的非住用用途(包括零售和餐飲用途)，同樣會服務當區居民所需；以及
- (b) 市建局大約在四年前展開「夥伴同行」探訪計劃。該計劃由一隊獨立社工負責，他們會主動接觸受市建局市區重建項目影響的人士，就補償、安置等方面提供最新和準確的資訊，以減輕他們的憂慮，避免誤會。

46. 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、進一步申述人、相關申述人／提意見人及他們的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的進一步申述，稍後會把決定通知進一步申述人及相關申述人／提意見人。政府部門的代表、進一步申述人、申述人／提意見人及他們的代表此時離席。



商議部分

47. 商議部分以機密文件形式記錄。

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《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/26》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10947 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

48. 秘書報告，柴灣分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)的修訂主要涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)一項將進行發展的擬議公營房屋發展項目和一項已完成的公營房屋發展項目，房屋署屬執行機關。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已就擬議公營房屋發展進行工程可行性研究，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是其中一家研究顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| 盧錦倫先生<br>(以地政總署署長的身分)         | — 為房委會委員；  |
| 區英傑先生<br>(以民政事務總署總工程師(工程)的身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員； |
| 余烽立先生                         | — 為房委會轄下建築小組委員會和投標小組委員會委員；                         |
| 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；以及                                 |

侯智恒博士

- 目前以合約形式與土拓署進行研究項目；為土拓署交椅洲人工島研究有關的焦點小組的成員；以及為土拓署新界北發展事宜的顧問。

49. 委員備悉，余烽立先生、何鉅業先生和黃天祥博士因事未能出席會議，而盧錦倫先生已暫時離席。由於區英傑先生涉及直接利益，委員請他就此議項暫時離席。由於侯智恒博士並無參與擬議公營房屋發展項目，因此委員同意他可留在席上。

[區英傑先生暫時離席。鍾文傑先生和馬錦華先生此時返回席上。]

#### 簡介和提問部分

50. 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

- 曾永強先生 — 規劃專員／港島
- 羅廷軒先生 — 城市規劃師／港島

##### 房屋署

- 葉慧敏女士 — 高級規劃師
- 羅慧明女士 — 建築師
- 何志恆先生 — 土木工程師
- 譚卉怡女士 — 規劃師

##### 土拓署

- 杜琪鏗先生 — 工程項目組長
- 祁德禮先生 — 高級工程師
- 郭浩輝先生 — 工程師
- 林榮傑先生 — 高級工程師／南拓展處
- 劉卓夫先生 — 合約工程項目統籌／南拓展處

土拓署的顧問

何偉略先生 ] 艾奕康公司  
劉曉蕾女士 ]

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

51. 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。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人／提意見人將獲給予共 10 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。

52. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。規劃署港島規劃專員曾永強先生借助投影片，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 10947 號(下稱「文件」)。主要修訂包括：

- (a) 項目 A—就房委會的公營房屋發展項目把位於柴灣游泳池以南的一幅用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制；以及
- (b) 項目 B—將毗連香港鐵路柴灣站西面的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制，以反映前柴灣工廠邨大廈完成原址改裝為公共租住屋邨的項目。

53. 主席繼而請申述人／提意見人闡述其申述／意見：

R1 / C1 – Mary Mulvihill

54. Mary Mulvihill 女士表示網站上的文件不包含當局就她的申述和意見所提出的理由作出的回應，而她亦沒有機會在會議之前細閱文件或評估當局的回應。她繼而就項目 A 作出陳述，要點如下：

- (a) 她強烈反對項目 A，因為會導致大量綠化地帶範圍及社區康樂空間消失，把宜人的綠化範圍變成另一個高樓林立的石屎森林；
- (b) 當局濫稱對房屋用地的需求，損害了該區的生活質素。高聳的大樓會造成屏風效應，破壞目前當區居民所能欣賞到的山脊線和四周的翠綠景緻。大型平台構築物和大樓會影響從山邊吹到民居的空氣流通；
- (c) 該用地將失去 1 162 棵樹木，令人震驚。根據文件，當局卻僅會補償種植 24 棵新樹木和移植三棵具特別價值的樹木。失去約 1 140 棵樹木是她的主要憂慮。現時當局並無就補償種植樹木事宜提供詳情，只有空泛的參考資料。根據初步計劃，該用地主要會被一個大型平台所覆蓋，用於植樹的空間有限；
- (d) 根據提交的報告，有關發展項目落成後，除了失去樹木之外，亦無可避免會失去相關的植被和與混合林地生境相關的植物；
- (e) 鑑於水道的天然性，及若干具重要保育價值的動物品種而評為具中等生態價值。不過，水道的重要性卻被低估；
- (f) 報告顯示，為了保存混合林地生境讓在不同林地生境棲息的野生生物有所聯繫，將會在用地以南劃設最少 15 米闊的生態走廊。這做法並不可以接受，

因為當局沒有採取足夠的措施處理由擬議發展項目所引致的光污染和噪音；

- (g) 用地位處斜坡，地面高度水平差異約為 50 米。即使工程可行性研究所進行的技術評估顯示，有關發展建議不會引致無法克服的技術問題，委員亦不應接納，因為能更方便前往主要道路和運輸網絡不應是最重要的考慮因素；
- (h) 地積比率過高，當把獲豁免計入總樓面面積的政府、機構及社區設施包括在內時，有關比率更會大幅提高，總地積比率將相等於接近 10 倍；
- (i) 用地沒有用作以翠綠景觀為背景的大型公眾康樂區，反而設置擬議的滑板公園，由於該公園位於公共屋邨附近，將會衍生噪音投訴，尤其在晚間時分；
- (j) 在濫用公營房屋單位問題尚未解決的情況下，沒有理由發展這麼多單位；以及
- (k) 當公營房屋住戶有家人遷出後，並無誘因令這些住戶遷至面積較小的單位。過時的發展模式未能配合內地和香港人口逐漸下降的情況。

55. 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。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。

56. 秘書在回應一名委員的提問時表示，由都會規劃小組委員會考慮有關對分區計劃大綱圖作出擬議修訂項目的文件，已上載至城規會的網站，而文件的註腳 5 也列出有關連結。

57. 兩名委員提出以下問題：

### 補償植樹

- (a) 就修訂項目 A 用地內發現的三棵具特別價值的樹木，文件指出，兩棵白桂木將移植至滑板場的重置用地。就剩下的一棵樹木(即大葉榕)有何建議，以及白桂木的現有狀況和大小；
- (b) 根據所作簡介，約 1 162 棵樹木會受到影響，而當局會種植約 117 棵新樹木(包括補種樹木)。樹木補償比例遠低於 1：1，亦沒有補償失去的天然林地生境。當局建議在摩星嶺的一幅用地進行非原地補種樹木，有否任何該土地的資料；
- (c) 任何有關圖則 H-6 所示的「斜坡綠化」區的詳情，以及「斜坡綠化」區是否計入 20%的綠化比率；
- (d) 是否有可能在發展後保留和恢復林地功能；以及
- (e) 澄清申請用地／屋邨界線範圍及文件中圖則 H-4 a 及 H-6 所示的白點及綠線是甚麼。

58. 規劃署港島規劃專員曾永強先生、土拓署工程項目組長杜琪鏗先生、房屋署高級規劃師葉慧敏女士和土拓署顧問 Igor Ho 先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

### 補種樹木

- (a) 大葉榕位於通往公營房屋的擬議主要通道，樹幹直徑超過一米，以這樣的大小，移植並不可行。白桂木約五至七米高，樹冠約三至七米闊；
- (b) 摩星嶺炮台內有一處露天地方(面積約 0.32 公頃)，當局現正考慮能否把其用作非原地補種樹木的地點。由於炮台屬二級歷史建築，必須先進行評估，以確定能否在不影響具歷史價值構築物的情況下在該處植樹，以及倘可以植樹，在這樣的限制下可以種植多少棵樹。在面積相若的一般用地大約可以種植 1 000 棵樹。不過，在該露天地方，即使適

宜種樹，由於需要避免影響具歷史價值的構築物，可種植的樹木數目未必可以達到一般水平；

- (c) 當局會根據現行規定，在公營房屋用地提供至少 20% 整體綠化覆蓋率。文件圖 H-6 的景觀概念圖摘自顧問報告，該圖所顯示的「斜坡綠化」區是個已平整斜坡，地盤平整已完成。倘斜坡區最終成為日後公營房屋用地界線的一部分並由房協負責保養，房署會考慮在該處適當地種植植物，並計算在綠化比率內。雖然目前尚未確定所種植物／樹木的種類，但工程項目團隊在詳細設計階段會考慮委員的意見，務求在合適的地點種植合適的樹木，同時亦會在可行情況下，盡力顧及生物多樣性和失去生境的問題；
- (d) 工程項目團隊備悉委員對林地功能的看法，在詳細設計階段會在可行情況下，盡量設法維持項目與毗鄰林地的聯繫；以及
- (e) 文件圖 H-6 顯示的白色圓圈是底圖上個別位置的高度。指示性的 15 米闊綠線是在房屋用地與歌連臣角道之間所預留的生態走廊，目的是讓在該處棲息的野生動物有活動空間。斜坡綠化區的白線是切削斜坡的護堤，斜度大約會有 50 度，無法種樹，或會種草。

59. 一名委員補充指，鑑於白桂木是一種森林樹，因此不適合移植到滑板場。項目團隊應聯絡漁農自然護理署，商討把相同品種的樹木種植到其他地方的事宜。至於其他位於香港島適合作非原地補種樹木的地點，項目團隊可考慮在玉桂山和鴨脷洲(新海怡廣場附近配水庫後方的斜坡，以及玉桂山和鴨脷洲之間的沙堤一帶)補種樹木。

60. 秘書回應 R1/C1 的提問時澄清，秘書處已根據既定程序，在舉行會議前一個星期把文件上載到城規會網站，並已為 R1/C1 提供連結以查閱文件，但似乎出現一些技術問題導致無法查閱文件。主席表示秘書處會檢視有關問題，亦會視乎 R1/C1 的需要，在會議結束後為其提供協助。

61. 由於委員再無提問，主席表示申述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，稍後會把城規會的決定通知申述人／提意見人。主席多謝申述人／提意見人和政府部門的代表出席會議。他們此時離席。

[徐詠璇教授、廖凌康先生和倫婉霞博士在答問部分進行期間離席。]

### 商議部分

62. 一名委員表示，在改劃用途地帶的可行性研究中，關於生態影響和緩解措施的資料不足。儘管他不反對該項修訂(項目A)，但有發展項目採納極低的補償植樹比例(即砍伐超過1 000 棵樹木但只補償種植約一百多棵樹木)，情況並不理想。當局亦沒有就如何提高生物多樣性或採取適當緩解措施提供詳情。儘管有住屋需求，但不應該犧牲或嚴重影響環境而不提供足夠的補償。

63. 主席表示，在發展過程中，尤其當涉及「綠化地帶」時，對樹木造成影響似乎無可避免。在簡介中提及，當局將於房屋用地內種植 117 棵樹木只是一個保守數字，實際數目有待房屋署詳細設計而定。項目團隊已備悉委員的意見，並會嘗試在詳細設計階段盡量增加綠化元素和補種樹木，亦會研究能否在委員建議的地點進行非原地補種樹木。另亦提供以下資料供委員參考。政府為進行發展，在過去 10 年砍伐了 86 000 棵樹木，但同期亦重新種植了 500 萬棵樹木。政府亦正考慮設立樹木庫的先導計劃。要在市區的已建設地區達到 1：1 的樹木補償比例並不容易，但在新發展區，例如北部都會區提供更高的休憩用地水平(每人 3.5 平方米)，則會有更大機會達到更高的樹木補償比例，以回應生物多樣性問題。

64. 同一名委員澄清，指在過去 10 年重新種植的樹木當中，有 90%是為了補償因為山火而失去的樹木而在郊野公園所種的樹木。根據現行做法／政策，政府有責任重新種植受發展影響的樹木，而按照幹圍計算的 1：1 補償比例應是最低要求。秘書補充，相關技術通告已經指出，在切實可行的情況下，以樹木的數目計，應盡量以不少於 1：1 的比例進行補償植樹。



65. 同一名委員問及擬議房屋發展項目的生態評估和擬議生態緩解措施，秘書回應指，就分區計劃大綱圖擬議修訂擬備的都會規劃小組委員會文件附有工程可行性研究技術報告，當中有對生態作出評估。根據該份報告第 7.72 和 7.73 段，在修訂項目 A 用地附近有兩個具重要生態資源的天然生境，一個是西面的天然水道，另一個是南面的混合林地，這些地區已被剔除在公營房屋用地外。預計進行擬議發展會導致失去與該混合林地生境有關並具有保育價值的植物。當局已建議採取適當的緩解措施，以盡量減低負面影響及／或作出補償。這些緩解措施包括盡可能補種植物及保存／移植具保育價值的植物，以及在施工階段採取分階段施工安排和一般性的良好工地施工措施。

66. 一些委員就修訂項目 A 提出以下意見及關注：

- (a) 應妥為處理發展項目在視覺和市容方面的影響，以及對斜坡進行適當綠化；
- (b) 在詳細設計階段，工程項目團隊應留意提升生物多樣性和城市林務的原則，也要在可行的情況下盡量在布局上保存大葉榕；以及
- (c) 政府項目應該帶頭推行城市林務，而非僅按照砍伐樹木的數量作出補償。

67. 一名委員建議要求工程項目團隊重新考慮發展布局和補償樹木建議，並向城規會報告。規劃署署長鍾文傑先生作出回應，表示「綠化地帶」檢討經過了多個階段。第一階段檢討檢視已經沒有植被或已受破壞的「綠化地帶」用地，第二階段檢討則聚焦於已建設市區邊緣且已有現成基礎設施的「綠化地帶」用地。修訂項目 A 的用地屬後者涵蓋的範圍，在該些「綠化地帶」進行發展，無可避免要砍伐樹木，當局必須在兼顧多項規劃考慮因素後作出平衡。雖然在改劃用途地帶階段的考慮重點是土地用途和主要發展參數，但他同意委員關於發展項目可在詳細設計階段進一步改良的意見。委員的意見可適當地納入公營房屋發展項目的規劃大綱及／或分區計劃大綱圖的《說明書》內，作為發展項目的指引。

68. 主席總結表示，委員對修訂沒有進一步意見，而且普遍同意不應順應表示反對的申述(R1)而修訂分區計劃大綱圖，並大致同意文件詳載的政府部門意見及政府代表在會議上所作的陳述及回應，已對有關的申述和意見所提出的所有理由作出回應。當局在會議結束後，會向項目團隊轉達委員在上文第66段所提出的意見，以作跟進，並把該等意見適當地納入規劃大綱，為發展項目的詳細設計提供指引。至於有關樹木庫的建議，發展局、相關政府部門和該範疇的專家會繼續就此保持溝通。

69. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定不接納 R1 的意見，並認為不應順應申述而修訂柴灣分區計劃大綱草圖，理由如下：

- (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。當局已進行工程可行性研究，當中包括環境、生態、視覺、通風等影響的技術評估。上述評估確認，擬議發展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。項目 A 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。因此，把項目 A 用地改劃為「住宅(甲類)」地帶以作擬議公營房屋發展，做法合適；以及
- (b) 為應付社會對福利服務日益殷切的需求，項目 A 的擬議公營房屋發展項目會提供長者及弱智人士服務，所佔範圍相等於可發展住用總樓面面積約 5%。

70. 城規會亦同意分區計劃大綱草圖及其《註釋》和最新的《說明書》適宜根據《城市規劃條例》第 8(1)(a)條及第 29(8)條呈交行政長官會同行政會議核准。

[黃令衡先生此時離席，而盧錦倫先生此時返回席上。]

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)]

覆核申請編號 A/NE-LT/750 至 753

擬在劃為「農業」地帶的大埔林村新村第 19 約  
地段第 1014 號 C 分段、第 1015 號 C 分段、第 1014 號 D 分段、  
第 1015 號 D 分段、第 1014 號 F 分段、第 1015 號 F 分段、  
第 1014 號餘段及第 1015 號餘段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10948 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

71. 委員備悉，這四宗覆核申請各擬興建一幢新界豁免管制屋宇—小型屋宇，性質相似，而且四個申請地點位置十分接近，均位於同一「農業」地帶內，故同意可一併予以考慮。

72. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

陳巧賢女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

73. 主席歡迎各人到席，並告知委員，申請人及其代表已表示不會出席會議。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

74. 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 10948 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點及周邊地區、申請人的建議及理據、政府部門和公眾的意見、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」)的決定，以及規劃考慮因素及評估。由於申請人沒有提交任何書面申述以支持這四宗覆核申請，而且自小組委員會考慮這四宗第 16 條申請以來，規劃情況並無重大改變，因此規劃署維持先前意見，不支持這四宗申請。

75. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

[區英傑先生此時返回席上。]

76. 委員沒有提問。主席多謝規劃署的代表出席會議。她此時離席。

#### 商議部分

77. 主席表示，申請人沒有提交任何書面申述以支持這四宗覆核申請，亦沒有出席覆核聆聽會。由於自小組委員會考慮這四宗申請以來，規劃情況並無重大改變，委員同意小組委員會的決定，並同意應駁回這四宗覆核申請。

78. 經商議後，城規會決定駁回這四宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請人未能證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (c) 新村老圍及林村新村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，而有關土地主要預算用作小型屋宇發展。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。」

議程項目6

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

79. 餘無別事，會議於下午五時五十分結束。