

二零二五年十一月二十八日舉行的城市規劃委員會  
第 1350 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

廖凌康先生 副主席

黃幸怡女士

劉竟成先生

蔡德昇先生

梁家永先生

黃煥忠教授

陳振光教授

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

鄭楚明博士

鍾錦華先生

潘樂祺先生

鄧寶善教授

黃傑龍教授

黃煜新先生

葉少明先生

運輸及物流局首席助理秘書長  
柯雋銘先生(議程項目 1 至 3)

運輸署總工程師(交通調查及支援)  
潘永康先生(議程項目 4)

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
岑蕙琳女士(議程項目 5 及 6)

民政事務總署總工程師(工程)  
周振邦先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
譚卓偉先生

地政總署署長  
羅淦華先生

規劃署署長  
葉子季先生

規劃署副署長／地區  
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

余偉業先生

倫婉霞博士

葉頌文博士

葉文祺先生

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  
何幹忠先生(上午)  
馮志慧女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
李佳足女士(上午)  
劉振謙先生(下午)

## 議程項目1

[公開會議]

### 通過二零二五年十一月十四日第 1349 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 第 1349 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) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，於二零二五年十月二十八日核准長洲分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/I-CC/11)。核准上述分區計劃大綱圖一事於二零二五年十一月七日在憲報公布。

#### (ii) 考慮有關分區計劃大綱草圖的申述的聆聽會安排

3. 秘書報告，此議項旨在就考慮《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/27》的申述的聆聽會安排，徵求委員的同意。秘書簡介，在二零二五年九月十二日，上述分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》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 33 份有效的申述。由於所收到的申述性質相似，因此建議把所有申述合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人在聆聽部分中最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二六年一月由城規會全體委員考慮有關申述。

4. 城規會同意上文第 3 段的聆聽會安排。

## 九龍區

### 議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/16》的申述  
(城市規劃委員會文件第 11032 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

5. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是受委託進行東九龍智慧綠色集體運輸系統(下稱「東九龍運輸系統」或「該項目」)研究的其中兩間顧問公司。有關研究由路政署鐵路拓展處委託進行，旨在支持修訂項目。以下委員已就此議項申報利益：

葉頌文博士 — 過往曾與奧雅納公司有業務往來；

余偉業先生 — 目前與梁黃顧公司有業務往來；以及

鍾錦華先生 — 為前路政署署長。

6. 委員備悉，葉頌文博士和余偉業先生因事未能出席會議。由於鍾錦華先生所涉利益間接，委員同意他可以留在席上。

### 簡介和提問部分

7. 以下政府的代表(包括顧問)及申述人此時獲邀到席上：

#### *政府的代表*

##### 規劃署

黎萬寬女士 — 九龍規劃專員

李玉倩女士 — 高級城市規劃師／九龍

吳佩珊女士 — 城市規劃師／九龍

路政署鐵路拓展處

|       |         |
|-------|---------|
| 朱敦瀚先生 | — 總工程師  |
| 蔣頌新先生 | — 高級工程師 |
| 陳小文女士 | — 工程師   |

奧雅納－建盛(亞洲)顧問

|       |      |
|-------|------|
| 陳惠芬女士 | ]    |
| 陳世平先生 | ]    |
| 方家灝先生 | ] 顧問 |
| 劉志堅先生 | ]    |
| 陳耀邦先生 | ]    |

生態系統顧問有限公司

|       |      |
|-------|------|
| 賴志誠先生 | — 顧問 |
|-------|------|

**申述人**

R1—Yip Sui Yu

|       |       |
|-------|-------|
| 葉垂裕先生 | — 申述人 |
|-------|-------|

R2—Mary Mulvihill

|                  |       |
|------------------|-------|
| Mary Mulvihill女士 | — 申述人 |
|------------------|-------|

8. 主席歡迎各人到席，繼而扼要解釋聆聽會的程序，並表示會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，然後請申述人作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述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。答問部分會在申述人完成口頭陳述後進行。委員可直接向政府的代表(包括顧問)或申述人提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表(包括顧問)及申述人離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)將閉門商議有關申述，並會於稍後把城規會的決定通知申述人。

9. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。規劃署高級城市規劃師／九龍李玉倩女士借助投影片，向委員簡介申述

的內容，包括觀塘(北部)分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)修訂項目的背景、申述人提出的理由／意見、政府的回應，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 11032 號(下稱「文件」)。修訂項目主要涉及把寶達邨以東的一幅用地(下稱「主地盤」)及寶琳路以北的一幅用地(下稱「北面地盤」)(下稱「申述用地」)分別由「綠化地帶」及「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共運輸設施」地帶，最大整體和住用總樓面面積分別限為 484 800 平方米(相等於地積比率約 7.6 倍)和 449 200 平方米(相等於地積比率約 7.04 倍)，以及最高建築物高度限為主水平基準上 290 米(即項目 A)。當局已擬備一個概念方案，並已進行多項技術評估以確定在申述用地作擬議的住宅及商業發展暨公共運輸設施用途(下稱「擬議發展」)實屬可行。

10. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應對圖則所作的修訂而予以修改，務求與最新的《法定圖則註釋總表》一致。

[黃幸怡女士在規劃署的代表進行簡介期間到席。]

11. 主席繼而請申述人闡述其申述。

### **R 1 — Yip Sui Yu**

12. 葉垂裕先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他從事建築設計工作。「九龍綠色通道」是他自發提出的項目，旨在提倡以單車作為日常交通工具，並推動把單車友善設計納入發展項目當中。他對該項目及對分區計劃大綱圖作出的修訂表示支持，並知悉闢設單車徑是分區計劃大綱圖經常准許的用途，以及備悉已沿安達臣道石礦場發展計劃的主要行人路闢設／規劃單車徑。不過，他仍建議透過設置「活躍出行通道」，進一步加強擬議馬游塘車站與大上托上坡地區周邊住宅發展項目之間的行人連接設施。闢設有關通道能把擬議馬游塘車站及其上蓋發展項目，變成優質現代公共運輸導向型發展項目；

(b) 大上托地區涵蓋安達臣道石礦場發展計劃、安達邨、安泰邨、寶達邨及其他住宅發展項目，需要經常出行和轉乘交通工具的居民人數眾多，潛力巨大。根據運輸及物流局正進行的《交通運輸策略性研究》，單車被視為新發展區的首尾程運輸工具。有關研究理應也適用於總人口約 30 000 人的大上托地區。根據保守估計，倘該區總人口中有 5% 選擇以單車作為日常交通工具，將會有超過 1 000 名居民騎單車往返擬議馬游塘車站。鑑於人口已到達相關界線，而安達臣道石礦場發展計劃範圍內的安愉道和申述用地的地勢亦相對平坦，因此值得探討可否興建一條像空中走廊般的高架且直接方便的行人及單車通道，把大上托地區與擬議馬游塘車站連接起來。倘闢設該行人及單車通道，則從安達臣道石礦場發展計劃騎單車前往擬議馬游塘車站，需時僅約 5 至 6 分鐘；

(c) 擬議行人及單車通道的主要特色如下：

(i) 擬議的高架行人及單車通道全長約 250 米，把安達臣道石礦場發展計劃範圍內的安愉道（即行人及單車通道的北端）現有行人路及單車徑（高度約為主水平基準上 177 米），連接至馬游塘車站（即行人及單車通道的南端）的擬議上蓋發展項目（高度約為主水平基準上 168.5 米）。行人及單車通道的南端會進一步與垂直運輸大樓（即升降機塔）連接，讓行人和使用單車人士可從主水平基準上約 157.5 米的高度，下行至擬議馬游塘車站大堂／月台（高度約為主水平基準上 135 米），再進一步往下行至將軍澳隧道巴士轉乘站（高度約為主水平基準上約 81.5 米）；

(ii) 應在行人及單車通道的南端闢設單車匯合中心連單車停泊處及附屬設施（如洗手間及更衣室），以配合東九龍運輸系統的泊車轉乘服務；以及

- (iii) 可沿行人及單車通道關設零售商店、活動空間、園景美化區、天台花園及休憩處，創造充滿趣味與活力的空中走廊；以及
- (d) 當局應考慮將有關在擬議馬游塘車站與大上托地區之間關設行人及單車連接的規定納入分區計劃大綱圖的《說明書》。相關政府決策局／部門應透過擬備土地契約條款、制訂專屬法例條文或採取其他適用方法，攜手合作，為東九龍運輸系統的未來營運商、土地擁有人及物業發展商制訂框架，以便興建擬議行人及單車通道。同時，應容許擬議行人及單車通道的設計和管理具有彈性，以配合不斷轉變的市場需求。

## R 2 — Mary Mulvihill

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

### 項目 A

- (a) 她對砍伐逾 2 500 棵樹木，並將申述用地內原規劃作休憩用地的地方改作物業發展，以便為該項目提供財務資助，表示反對。財政考慮不應是制訂申述用地發展計劃的決定因素；
- (b) 政府未有履行在《二零二三年施政報告》所許下不會改劃「綠化地帶」用地作發展用途的承諾；
- (c) 北面地盤佔地約兩公頃，原規劃關設大面積地區休憩用地供公眾使用。如擬議發展的概念方案所示，在擬議發展僅建議提供分散且面積細小的休憩用地，以補償失去的「休憩用地」地帶。此外，除兒童遊樂處外，並未提出興建動態康樂設施，例如網球場、籃球場和排球場；

- (d) 擬議休憩用地只方便上蓋住宅發展的居民使用，鄰近住宅發展(即寶達邨及安達臣道石礦場發展計劃)的居民及東九龍運輸系統的乘客不太可能享用；
- (e) 支持 R1 的建議，即在擬議馬游塘車站與其鄰近發展之間闢設單車徑，並在擬議馬游塘車站附近設置單車停泊處；
- (f) 按照《香港規劃標準與準則》的要求，在擬議發展中提供的政府、機構及社區設施不足以應付預計需求。僅在擬議發展中興建一間設有 100 個名額的幼兒中心及兩所設有六間課室的幼稚園，顯示當局未有盡力解決現時觀塘區設施和服務短缺的問題，尤其是住宿照顧服務、康復服務及體育設施不足。鑑於最近大埔火災事件，提供社區會堂作緊急用途格外重要；
- (g) 考慮到申述用地面積大且鄰近擬議馬游塘車站，有巨大潛質提供額外政府、機構及社區設施，服務更多居民。由於申述用地屬政府土地，因此應預留總住用樓面面積的 5% 用作提供政府、機構及社區設施。儘管提供政府、機構及社區設施涉及財政影響，但也應優先考慮提供社會福利及體育設施，以確保社區可長遠受惠；
- (h) 在將軍澳五桂山非原地補種約 1 600 棵樹木，這個選址遠離申述用地，做法不可接受。補種樹木計劃會否真正落實亦成疑；
- (i) 擬議發展的概念方案顯示，部分建築物距離太近。借鑑大埔火災事件的教訓，應預留足夠的建築物間距，作消防安全、滅火及救援用途；
- (j) 都市規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)文件第 6/25 號(擬修訂《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14N/15》)的繪圖 14 顯示擬議發展內休憩用地所在位置。繪圖 14 兩幅繪圖上的陰影部分所指為何，令人存疑；以及

### *其他方面*

- (k) 她對只收到兩份申述表示失望，因為該項目規模龐大，且所涉範疇甚廣。此外，文件的附件過千頁，從城規會的網頁下載需時很久。當局應透過合理方便的途徑向公眾發布資訊，以便公眾提交其申述。倘公眾難以取得有關資料，會大大影響公眾諮詢程序。

14. 由於規劃署的代表和申述人陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向政府的代表(包括顧問)及／或申述人提問。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。

### *東九龍運輸系統*

15. 運輸及物流局的運輸及物流局首席助理秘書長柯雋銘先生應主席邀請發言，表示東九龍運輸系統是便捷、智能和環保的集體運輸系統，會為觀塘上坡地區超過 300 000 名居民提供服務。該系統會連接現有鐵路網絡，方便居民往返香港的不同地區。東九龍運輸系統的車廠和一個車站會設於申述用地，而與申述用地相關的物業發展權會成為該項目的主要財務資助。在宣傳方面，研究團隊已就該項目進行廣泛的公眾諮詢，包括諮詢區議會、當區人士和主要持份者。東九龍運輸系統方案亦已根據《鐵路條例》(第 519 章)獲得批准。展望未來，倘分區計劃大綱圖獲得批准，政府將於二零二六年就該項目進行招標，涉及範圍包括東九龍運輸系統的設計、建造、運作及維修保養。政府會繼續在此過程中與公眾保持緊密聯繫，並會充分考慮公眾的意見。

### *政府、機構及社區設施*

16. 兩名委員從文件得知，除了約 10 類設施外，觀塘區現有和已規劃的主要政府、機構及社區設施大致上足以配合所預計的需求；以及當局建議在擬議發展內只興建一間設有 100 個名額的幼兒中心及兩所設有六間課室的幼稚園，遂提出以下問題：

- (a) 可否就區內的政府、機構及社區設施供應情況作出更多闡述；以及
- (b) 申述用地面積頗大、位置方便，而且觀塘區的居民（尤其是長者）對政府、機構及社區設施的需求亦較為殷切，當局會否在早期規劃階段建議在申述用地關設額外的政府、機構及社區設施。

17. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》，不同類別的政府、機構及社區設施以人口為基礎的規劃標準各有不同，而政府、機構及社區設施的供應一般按地區或較廣泛的範圍估算。申述用地附近有多個公營房屋發展，因此有不同種類的政府、機構及社區設施正在運作／已予規劃。舉例來說，申述用地西北面是安泰邨，該處已有一幢政府、機構或社區設施大樓正在運作，為長者提供院舍照顧服務，以及為有特殊需要人士提供康復服務。申述用地北面是安達臣道石礦場發展計劃。在安達臣道石礦場發展計劃的 R2-4、R2-5 及 R2-8 號用地，一間幼兒中心、兩間長者鄰舍中心和社區照顧服務設施即將投入服務。設於安達臣道石礦場發展計劃的綜合大樓，由兩幢分別樓高三層及七層的建築物組成，設有體育館、社區會堂、圖書館及為兒童、青少年、長者及有特殊需要人士而設的一些福利設施。有關綜合大樓已定於二零二七年啟用。申述用地西鄰寶達邨，與主地盤僅相距約 100 米步行距離，邨內設有幼稚園、小學、流動圖書館、長者鄰舍中心、家庭服務中心等。在較廣泛的範圍，曉明街的一間長者鄰舍中心及院舍照顧服務設施，以及宏照道的一間幼兒中心、一間長者鄰舍中心及社區照顧服務設施亦即將在該處的新公共屋邨落成後啟用。另外，將軍澳隧道巴士轉乘站附近的興田邨亦設有一些政府、機構及社區設施。上述政府、機構及社區設施不單服務公共屋邨居民，亦會兼顧觀塘區更廣泛範圍的社區；以及

- (b) 由於分區計劃大綱圖內有關「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共運輸設施」地帶的《註釋》有條文列明，政府所規定的政府、機構及社區設施可獲豁免計算樓面空間，因此在該項目招標前仍有彈性加入額外的政府、機構及社區設施。鑑於東九龍運輸系統是已落實進行的主要項目，旨在改善東九龍的整體交通情況，因此在擬議發展最終提供的政府、機構及社區設施須顧及該項目的施工時間表。

18. 一名委員追問，文件附件 VI 的政府、機構及社區設施列表所示的政府、機構及社區設施供應的短缺情況，是否可如上文第 17(a)段所述，大致上可透過逐步提供這些政府、機構及社區設施而得到解決。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士回應說，提供上述政府、機構及社區設施有助解決政府、機構及社區設施列表所展現的供應問題。儘管如此，政府不單會考慮《香港規劃標準與準則》所列以人口為基礎的規劃標準而制訂的規劃標準和準則，亦會考慮社區的需要、對這些設施的整體需求、不同設施對樓面面積的要求，以及在建議合適的設施以配合該區人口的服務需求時所出現的其他相關因素。整體來說，在公營房屋發展中撥出不少於 5% 的住用總樓面面積作社會福利設施的政策方針有助解決供應設施短缺的問題。

#### 休憩用地

19. 一些委員提出以下問題：

- (a) 關於在申述用地的擬議發展提供公眾休憩用地，有否任何規定；
- (b) 前往在主地盤的擬議馬游塘車站暨車廠下方高度為主水平基準上 120 米的平台並不方便，為何概念方案建議在該處關設有蓋及開敞式公眾休憩用地。此外，有否建議在擬議發展關設地面露天公眾休憩用地或其他形式的休憩用地；
- (c) 參照小組委員會文件的繪圖 14(或文件的繪圖 H-7)，陰影部分所指為何，以及設於主水平基準上

157.5 米的休憩用地是否只建議作兒童遊樂處之用；以及

- (d) 有委員注意到北面地盤(原本劃作「休憩用地」地帶以提供地區休憩用地)的地點接近安達臣道石礦場發展計劃，而安達臣道石礦場發展計劃的居民對在北面地盤發展大面積的地區休憩用地可能有合理期望，遂問及北面地盤的現況如何、改劃北面地盤以進行擬議發展的理由為何，以及安達臣道石礦場發展計劃內是否設有任何地區休憩用地供居民享用。

20. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 為補償在北面地盤失去的「休憩用地」地帶，分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》訂明，必須在「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共運輸設施」地帶內提供不少於 21 200 平方米的休憩用地，以供公眾使用。該些規定亦會在東九龍運輸系統的招標文件和土地契約中訂明。此外，分區計劃大綱圖的《說明書》亦列明多項有關提供休憩用地的規定，包括大部分休憩用地應為露天空間，以及應有不少於一半的休憩用地範圍設於地面；
- (b) 為證明可符合對休憩用地的規定，概念方案就設於高度不一水平的不同形式公共休憩用地作出說明。建議闢設約 17 575 平方米的地面休憩用地，當中包括：(i)沿北面地盤北面界線的休憩用地；以及(ii)位於主地盤擬議住宅／商業發展平台層的休憩用地。關於(i)，安達臣道石礦場發展計劃的居民可經安愉道的地面過路處前往該休憩用地，然後使用橫跨寶琳路的擬議行人天橋前往擬議的馬游塘車站。關於(ii)，休憩用地可透過協調的設計與零售店面融合，以提供充滿活力的活動空間。其餘 3 625 平方米則建議作有蓋及開敞式休憩用地，設於主地盤在擬議馬游塘車站暨車廠下方的平台，高度為主水平基準上 120 米，從而兼顧供公眾使用和方便出行的目的，以便市民由寶達邨(經一條擬議行

人通道連接至休憩用地平台)和馬游塘村(經擬議開口連接至休憩用地平台)通往擬議馬游塘車站。在擬議發展，會透過綜合行人網絡關設可直達且無障礙的行人連接設施，包括行人通道、天橋、升降機及其他實際方式，以便行人往來申述用地，以及從周邊發展通往公共休憩用地、擬議馬游塘車站及將軍澳隧道巴士轉乘站；

- (c) 小組委員會文件的繪圖 14(或文件的繪圖 H-7)包括兩幅圖。在左面的圖中，橙色部分表示在擬議發展的私人休憩用地擬議位置。在右面的圖中，綠色部分表示在擬議發展的公共休憩用地擬議位置，而綠色上有紅色虛線部分則表示在主地盤內擬議馬游塘車站暨車廠下方的平台(高度為主水平基準上 120 米)所設的有蓋及開敞式休憩用地。參照投影片所示的小組委員會文件繪圖 15(在主地盤高度為主水平基準上 157.5 米的公共休憩用地的構思圖)，概念方案顯示設於主水平基準上 157.5 米水平的公共休憩用地設計，可在兩邊設有零售店舖、提供活動空間、進行園景建築及種植花木，以及設置休憩處，以供公眾享用。概念方案屬示意性質，僅用作說明。休憩用地不單可關設兒童遊樂處。在詳細設計階段，將進一步探討可否在擬議發展不同的高度水平關設多功能公共休憩用地；以及
- (d) 北面地盤的面積約兩公頃，可經安愉道前往，自二零零九年起劃為「休憩用地」地帶，並預留作地區休憩用地，但未有落實時間表。目前該地盤是已平整的平台，沒有任何植物，地盤水平約由主水平基準上 175 米至主水平基準上 190 米不等，用作臨時工程範圍。把北面地盤納入作綜合發展，不僅能加快落實已規劃的休憩用地，亦可使區內休憩用地網絡的設計臻於完善。此外，安達臣道石礦場發展計劃北面部分已關設約三公頃的休憩用地，名為安達臣道石礦蓄洪湖公園。休憩用地的整體供應足以應付區內已規劃人口的需求。

## 行人暢達程度和連接設施

21. 關於行人前往擬議馬游塘站的暢達程度，一些委員留意到擬議住宅／商業發展的平台層與主地盤擬議馬游塘站的大堂／月台層之間有高度水平差異，因而問及乘客可如何前往擬議馬游塘站，以及當局會否考慮安裝升降機及／或扶手電梯。

22. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，表示如概念方案所顯示，擬議發展有空間安裝升降機，以接載行人由擬議住宅／商業發展的平台層到達車站大堂／月台。在詳細設計階段，當局會進一步研究安裝升降機，以及／或其他可行的行人往來方式，包括採用途經停車場樓層的路線。

23. 路政署鐵路拓展處總工程師朱敦瀚先生作出補充，確認由於設立擬議東九龍運輸系統的車廠，擬議住宅／商業發展的平台層(位於主水平基準上 157.5 米)與擬議馬游塘站的大堂／月台層(位於主水平基準上 135 米)之間有約 22.5 米的明顯高度水平差異，因此會安裝升降機，以接載申述用地的擬議住宅／商業發展及鄰近發展的乘客到車站。根據顧問所作的初步乘客人流估算，擬議發展需要安裝八部升降機。升降機塔及相關排隊／等候區的面積要求，以及其他可行的出入方式(例如樓梯或扶手電梯)，將在詳細設計階段再作研究。

24. 關於北面地盤和主地盤之間的行人連接設施，兩名委員詢問，橫跨寶琳路連接兩個地盤的擬議行人天橋，是否足以應付往來擬議馬游塘站及／或將軍澳隧道巴士轉乘站的乘客人流。路政署鐵路拓展處總工程師朱敦瀚先生及高級工程師蔣頌新先生在回應時表示，擬議行人天橋闊度超過 10 米，根據初步評估，能夠應付估計的乘客人流。研究團隊在構想連接北面地盤和主地盤的擬議行人天橋時，已考慮區內住宅發展的現有／已規劃人口，以及居民的出行需求和模式。儘管如此，項目倡議人須在詳細設計階段審視乘客人流，並就適當的行人連接設施提出建議，供行人往來擬議馬游塘站及／或將軍澳隧道巴士轉乘站，例如設置地面過路處及／或更多行人天橋。

25. 關於前往擬議馬游塘站的暢達程度，一名委員詢問安達臣道石礦場發展計劃的居民是否需要經由橫跨寶琳路的擬議行

人天橋及主地盤內的擬議升降機前往擬議馬游塘站，以及擬議行人連接設施能否應付如此龐大的人流。路政署鐵路拓展處總工程師朱敦瀚先生借助投影片作出回應，表示東九龍運輸系統的走線及車站位置，均方便安達臣道石礦場發展計劃的居民前往乘搭。舉例來說，安達臣道石礦場發展計劃北部的居民，可經現有／擬議行人天橋及擬議升降機前往擬議秀茂坪站。安達臣道石礦場發展計劃南部的居民，則可經現有／擬議行人天橋前往擬議寶達站，或經橫跨寶琳路的擬議行人天橋及主地盤的擬議行人連接設施(包括升降機)前往擬議馬游塘站；而寶達邨東部的居民，亦可經連接擬議馬游塘站的擬議行人天橋前往該站。因此，安達臣道石礦場發展計劃的居民如須前往東九龍運輸系統有多條路線可以選擇，而且並非所有居民都會前往擬議馬游塘站。

26. 作為相關問題，另一名委員詢問當局有沒有估計有多少安達臣道石礦場發展計劃的居民會前往將軍澳隧道巴士轉乘站。路政署鐵路拓展處總工程師朱敦瀚先生在回應時表示，初步估計，安達臣道石礦場發展計劃的居民中，每天約有 2 000 至 3 000 人次會經由申述用地擬議發展內的擬議行人連接設施前往巴士轉乘站。由於東九龍運輸系統將提供便捷的接駁服務至附近鐵路站(即港鐵彩虹站及油塘站)，預計相對較多人會選擇經擬議發展內的行人連接設施前往擬議馬游塘站，而非巴士轉乘站。

27. 關於北面地盤與寶達邨之間的行人連接設施，一名委員留意到北面地盤鄰近寶達邨／東九龍運輸系統的擬議寶達站，並詢問會否考慮闢設行人連接設施，例如行人天橋，以連接北面地盤和寶達邨／擬議寶達站。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助投影片作出回應，解釋說北面地盤和寶達邨之間有明顯的高度水平差異，加上發展成熟的寶達邨空間有限，這對闢設行人天橋連接該兩個地方構成技術困難。

28. 一名委員詢問擬議發展的擬議行人連接設施的建造及管理責任誰屬，規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士在回應時表示，相關的建造及管理責任將由擬議發展的項目倡議人承擔。

## 單車設施

29. R1 建議提供一條連接大上托地區與擬議馬游塘車站的單車徑。一些委員同意有關建議，並詢問有否考慮在擬議發展加入該單車徑，以及能否將有關要求納入相關文件，例如分區計劃大綱圖的《說明書》，以確保項目倡議人會在詳細設計階段充分考慮有關要求。

30. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士回應時表示，有關探討把現有單車徑由安達臣道石礦場發展計劃連接／延伸至擬議馬游塘車站，以及在擬議發展採用單車友善設計等相關要求，可在分區計劃大綱圖的《說明書》中訂明，以確保項目倡議人會在詳細設計階段充分考慮該等要求。鑑於安達臣道石礦場發展計劃內介乎安愉道與擬議馬游塘車站之間存在明顯的高度水平差異，因此在地勢崎嶇的地方建造筆直的高架單車走廊在技術上相當困難，理由是單車徑的設計必須充分考慮斜度、曲度、闊度及其他相關的幾何因素。儘管如此，項目倡議人會在詳細設計階段充分考慮關設單車徑和採用單車友善設計，例如提供單車停泊處。

31. 路政署鐵路拓展處總工程師朱敦瀚先生補充說，鐵路拓展處曾與 R1 會面，聆聽他的建議。R1 的建議將加以詳細研究，考慮如何平衡建造高架單車徑的必要和成本，並鼓勵投標者在所提交的標書中按適當情況探討把現有單車徑連接／延伸至擬議馬游塘車站，以及在擬議發展中採用單車友善設計。視乎中標者所提出的建議，相關設計條款會以行政方式訂明。

32. 一名委員詢問 R1，海外有沒有在高處建造單車徑的例子。R1 葉垂裕先生借助一些投影片回應表示，在人口稠密地區地勢崎嶇的地方建造高架單車徑的例子並不多見。其中一個例子是重慶魁星樓天台廣場，該處設有高架單車徑／步道通往兩棟建築物的天台廣場。儘管如此，海外(例如在荷蘭和蘇黎世)有很多在鐵路站或交通樞紐附近提供泊車轉乘設施以方便人們使用公共交通系統的例子。即使在香港，港鐵大圍站附近和梅窩碼頭附近的梅窩市政大樓均設有公共單車停泊處，方便乘客泊車並分別轉乘地鐵和渡輪。在發展項目中加入單車友善設計和設施以鼓勵市民以單車出行，是積極邁向可持續發展的一步。

33. 主席表示，應充分考慮在分區計劃大綱圖的《說明書》和擬議發展的招標文件中訂明，項目倡議人須研究把現有單車徑連接／延伸至擬議馬游塘車站，以及在擬議發展採用單車友善設計。

#### 景觀方面

34. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 留意到 R2 關注須砍伐超過 2 500 棵樹木一事，以及在將軍澳五桂山非原址補種樹木的建議，因此請當局進一步闡述補種樹木建議為何；以及
- (b) 針對主地盤的天然斜坡，當局有否制訂任何設計措施和景觀美化方案。

35. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據樹木調查，申述用地現時約有 2 533 棵樹木，這些樹木大部分是外來林地植物或於斜坡上生長的野生植物，由於狀況和結構欠佳，並不適合移植。即使可成功移植，這些樹木的存活率也很低。由於申述用地會發展為馬游塘車站暨車廠及上蓋發展，故建議移除這 2 533 棵樹木。有見及此，當局擬備了補償種植方案，按照相關技術通告要求，在切實可行範圍內實現 1：1 的補種樹木比例。除了在申述用地種植新樹外，亦建議在五桂山非原址種植約 1 600 棵新樹。雖然五桂山位於將軍澳區，但實際位置其實在申述用地東南面的不遠處；以及
- (b) 當局會避免進行大規模挖土工程，主體建築物結構會透過結構核心從天然斜坡升高，務求盡量減少對主地盤天然斜坡的干擾。此外，在多個高度水平設公共休憩用地的方案會納入擬議發展，以供公眾享用。擬議發展在不同高度水平亦會設園景區和進行邊陲綠化種植，以加強美化市容。

### 空氣流通方面

36. 一名委員留意到擬議發展的概念方案顯示一些擬議建築物彼此非常接近，建築物間距較窄，遂詢問在制訂示意布局時有否考慮空氣流通問題。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助投影片回應時表示，當局已進行空氣流通評估—初步研究，比較申述用地周邊的行人風環境在發展前後的變化。當局已在概念方案中加入改善通風的設施，使風可吹進申述用地，特別是吹東北風和西南風的情況下。為使擬議發展與風道保持一致，概念方案中已納入多項緩解措施，包括闢設一條橫跨主地盤闊 40 米的東西向通風廊，以及在申述用地內預留三個闊 15 米的建築物間距範圍。預計擬議發展不會對周邊地區的行人風環境造成重大負面影響。分區計劃大綱圖《說明書》訂明，項目倡議人須在詳細設計階段進行空氣流通評估，以確定適當的優化措施，並確保其成效。上述規定將載於土地契約中。

### 發展限制

37. 一名委員詢問當局有否對單位數目和單位面積設有任何限制。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助投影片回應時表示，分區計劃大綱圖《註釋》訂明，申述用地的擬議發展的最大整體總樓面面積和最大住用總樓面面積分別為 484 800 平方米和 449 200 平方米，並將在招標文件和土地契約中列明。分區計劃大綱圖未有就單位數目和面積大小訂明法定限制。為方便改劃土地用途地帶，在概念方案中假設平均單位面積為 50 平方米，共提供 8 984 個單位，以作相關技術評估之用。

38. 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，稍後會把決定通知申述人。主席多謝申述人和政府的代表(包括顧問)出席會議。他們此時離席。

[陳遠秀女士在答問部分進行期間離席。]

[會議小休五分鐘。]

## 商議部分

39. 委員普遍表示支持把項目 A 下的申述用地改劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共運輸設施」地帶，以便發展擬議馬游塘車站暨車廠及上蓋住宅／商業發展。一些委員有以下意見／觀察／建議：

### *政府、機構及社區設施*

- (a) 鑑於申述用地面積大，而且位於東九龍運輸系統的擬議馬游塘車站上蓋／附近，地點方便，加上觀塘區的居民(尤其是長者)對政府、機構及社區設施的需求較大，因此應於早期規劃階段考慮在擬議發展增設政府、機構及社區設施；
- (b) 關於區內和較廣泛地區層面的現有和已規劃政府、機構及社區設施，應把這些設施的詳細資料納入文件，以供委員和公眾參閱；

### *休憩用地*

- (c) 為補償在北面地盤失去面積較大的「休憩用地」地帶，應在擬議發展(尤其在北面地盤)提供更多方便易達且設於地面的公共休憩用地，而非有蓋公共休憩用地；
- (d) 有意見關注建議在擬議馬游塘車站暨車廠下方高度為主水平基準上 120 米的平台設有蓋及開敞式公共休憩用地，因為以此形式提供休憩用地會成為有蓋範圍，對公眾來說並不方便易達。擬議發展的擬議公共休憩用地應方便使用者，並可讓社會上各年齡層和各階層的市民(特別是居於這個市區舊區的長者)方便易達；

### *行人暢達度及連接設施*

- (e) 雖然支持裝設升降機方便行人前往擬議馬游塘車站／將軍澳隧道巴士轉乘站，但應考慮到有關區內

現有／規劃人口的人流和出行模式的詳細分析結果，在詳細設計階段適當檢視須安裝的升降機數目、有否提供足夠的排隊／等候空間，以及是否需要安裝自動扶梯作另一通道。這些規定應按適當情況納入分區計劃大綱圖的《說明書》；

#### 單車設施

- (f) 同意 R1 的建議，應推廣單車作為日常交通工具，並應在擬議發展加入創新及具前瞻性的意念於單車友善設施的設計；
- (g) 應按適當情況在分區計劃大綱圖的《說明書》、招標文件及／或土地契約訂明相關規定，列明須把現有單車徑延伸／連接至擬議馬游塘車站，以及在擬議發展採用單車友善的設計，以確保項目倡議人會在詳細設計階段充分考慮這些規定；

#### 空氣流通

- (h) 根據空氣流通評估一初步研究的結果，來自大上托／五桂山的下坡風會對主地盤的擬議發展南面角落(即擬設於高度為主水平基準上 120 米平台的有蓋及開敞式休憩用地)形成較強的氣流。應在詳細設計階段，為可能受強風影響的範圍制訂合適的設計及緩解措施；

#### 建築布局

- (i) 應從大埔火災事件汲取教訓，在擬議發展預留足夠的建築物間距，用作消防安全、滅火及救援用途；以及

#### 其他

- (j) 須在落實階段釐清和明確界定擬議馬游塘車站暨車廠及上蓋住宅／商業發展的管理責任誰屬。

40. 主席總結，委員普遍支持或不反對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。文件所詳載的政府部門回應，以及政府的代表在會議上所作出的陳述及回應，已回應了有關申述所提出的所有論據。主席表示，委員所提出的意見，包括把現有單車徑延伸／連接至擬議馬游塘車站、在擬議發展採用單車友善的設計、裝設升降機及／或採用其他可行方式以方便行人前往擬議馬游塘車站和將軍澳隧道巴士轉乘站，以及在擬議發展內提供既方便使用者又綜合易達的公共休憩用地，會合適地在分區計劃大綱圖的《說明書》和招標文件中訂明，以確保擬議發展的項目倡議人會在詳細設計階段充分考慮這些規定。

41. 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，並決定不接納 **R2** 的意見，以及認為不應順應這份申述而修訂觀塘(北部)分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)，理由如下：

「 選址

- (a) 為滿足東九龍智慧綠色集體運輸系統(下稱「東九龍運輸系統」)的運作需要，改劃項目 A 的土地用途作綜合發展實屬必要，因為主地盤是沿系統走線能夠容納擬議馬游塘車站暨車廠必要功能的唯一合適選址。再加上北面地盤，擬議的住宅及商業發展暨公共運輸設施用途(下稱「擬議發展」)會為東九龍運輸系統提供主要財務資助。當局已就改劃研究進行技術評估，範圍包括景觀及視覺、環境(包括生態)等方面。評估結論顯示擬議發展在實施緩解措施後在技術上實屬可行；

休憩用地和政府、機構及社區設施的供應

- (b) 把北面地盤的原有「休憩用地」地帶納入綜合發展，可加快闢設休憩用地。根據分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》，擬議發展應包括重置能方便公眾前往使用的休憩用地，而且須以協調的設計及便捷的行人連接設施互相融合；以及

- (c) 除一些設施外，觀塘區現有和已規劃的主要政府、機構及社區設施，大致上按照《香港規劃標準與準則》的要求及相關政府決策局／部門評估所預計的需求。相關的政府決策局／部門會審慎規劃／檢討這些仍有不足的服務／設施，待有機會時把以處所為單位的政府、機構或社區設施加入日後的發展／重建項目內。」

42. 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(1)(a)條呈交行政長官會同行政會議核准。

[會後補註：分區計劃大綱圖的《說明書》的第 9.6.9 和 9.6.10 段已作出修訂，以回應委員就闢設單車設施、行人暢達度及連接設施，以及休憩用地供應所提出的關注／建議。有關段落內容已修訂為：

「9.6.9 在此地帶內須提供不少於 21 200 平方米的休憩用地，當中包括無上蓋及開敞式空間，供公眾使用，而大部分休憩用地須為露天空間。休憩用地中須有不少於一半設於地面，開敞式空間的休憩用地須提供足夠淨空高度**以及連接周邊地區**。這些休憩用地須以協調的設計及便捷的行人連接互相融合，並須讓公眾可達及使用。

9.6.10 有關綜合發展項目須發揮上坡地區交通樞紐的作用，透過綜合行人網絡，包括行人通道、行人天橋**及**、升降機通道**及其他適當的實用方式**，使周邊發展項目(包括「安達臣道石礦場發展計劃」、「安達臣道發展計劃」、寶達邨及馬游塘村)直接連接擬議的馬游塘車站及將軍澳隧道巴士轉乘站。視乎馬游塘車站的未來營運情況，這些連接設施的相關通道應時刻開放予公眾使用，以方便乘客快捷地轉乘其他交通工具，並提升與上坡地區發展項目之間的暢達性。綜合發展項目內的無障礙行人通道應時刻開放予公眾使用，並提供直接連接通往發展項目外的連接設施。**鑑於「安達臣道石礦場發展計劃」的部分道路(包括位於綜合發展項目正北面的安愉道)已設有單車徑，項目倡議人應探討將單車徑連接／延伸至未來車站，並在發展項目採用單車友善設計。**」

[柯雋銘先生此時離席，而潘永康先生此時到席。]

## 西貢及離島區

### 議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/13》的申述  
(城市規劃委員會文件第 11033 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

43. 秘書報告，修訂項目 A 旨在落實一宗已獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/I-PC/2)，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任該宗申請的顧問的其中一家公司。葉頌文博士已就此議項申報利益，因為他過往曾與奧雅納公司有業務往來。委員備悉，葉頌文博士因事未能出席會議。

### 簡介和提問部分

44. 以下規劃署的代表、申述人及申述人的代表此時獲邀到席上：

#### ***規劃署***

- |       |                 |
|-------|-----------------|
| 鄭弘毅先生 | — 西貢及離島規劃專員     |
| 劉思航女士 | — 高級城市規劃師／西貢及離島 |
| 黎子進先生 | — 助理城市規劃師／西貢及離島 |

#### ***申述人及申述人的代表***

##### **R1—Peng Chau Reclamation Concern Group (坪洲填海關注組)**

- |       |          |
|-------|----------|
| 馮錦霖先生 | — 申述人的代表 |
|-------|----------|

##### **R2—Mary Mulvihill**

- |                  |       |
|------------------|-------|
| Mary Mulvihill女士 | — 申述人 |
|------------------|-------|

45. 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的內容，繼而請申述人及申述人的代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人／申述人的代表將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人／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。答問部分會在申述人及申述人的代表完成口頭陳述後進行。委員可直接向規劃署的代表及／或申述人／申述人的代表提問。答問部分結束後，主席會請申述人、申述人的代表及規劃署的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)將閉門商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

46. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。規劃署高級城市規劃師／西貢及離島劉思航女士借助投影片，向委員簡介申述的內容，包括坪洲分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)修訂項目的背景、申述人提出的理由／意見、政府的回應，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 11033 號(下稱「文件」)。有關修訂旨在落實鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零二四年八月十六日同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/I-PC/2)的決定，主要涉及把位於圍仔街南面的一幅用地(下稱「該用地」)由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)5」地帶，最高地積比率訂為 0.75 倍，最高建築物高度訂為 3 層(9 米)，以進行擬議分層住宅發展(即項目 A)。

47. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應對圖則所作的修訂而修訂，務求與最新的《法定圖則註釋總表》一致，以及加入其他技術修訂。

48. 主席繼而請申述人及申述人的代表闡述其申述。

#### R1 — Peng Chau Reclamation Concern Group (坪洲填海關注組)

49. 馮錦霖先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

項目 A

- (a) 他不反對該用地作 10 幢 3 層高屋宇的發展，而有關發展已在一宗第 16 條申請(編號 A/I-PC/14)中獲得批准，但他反對項目 A 把該用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)5」地帶；
- (b) 劃為「住宅(丙類)5」地帶後，土地擁有人有權根據分區計劃大綱圖所准許的最大發展參數(即最高地積比率為 0.75 倍，最高建築物高度為 3 層(9 米))進行分層住宅發展，無須顧及先前獲批准的 16 條申請的發展計劃，亦無須再就擬議分層住宅發展提出規劃申請。城規會不能發揮把關作用審核發展建議，公眾亦無法根據《城市規劃條例》行使權利提出意見；
- (c) 由於分區計劃大綱圖沒有就「住宅(丙類)5」地帶訂明上蓋面積限制，加上若干附屬設施(如機房、私人休憩用地等)可豁免計算地積比率及／或上蓋面積，擬議住宅發展可採用「發水」的發展參數，以致發展規模大，建築物覆蓋範圍亦大；
- (d) 該用地位於現有村屋羣內。該用地的擬議分層住宅發展若採用上文第 48(b)及(c)段所述的最大發展參數和「發水」發展參數，最終會變成單幢狹長形住宅樓宇，與周邊的低層低密度村屋完全不協調；
- (e) 「鄉村式發展」地帶內的新界豁免管制屋宇，地面一層常會用作具地區特色的雜貨小店／零售商店／食肆。把該用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)5」地帶，會改變坪洲的地區特色。釋放該用地的發展潛力以興建分層住宅，不應是相關的規劃考慮因素；
- (f) 根據在二零二四年八月十六日舉行的小組委員會會議上就第 12A 條申請(編號 Y/I-PC/2)所進行的討論，在現行土地政策下，除了小型屋宇外，當局不會容許進行涉及農地的換地以作新界豁免管制屋宇

發展。因此，在該用地上進行住宅用途發展(涉及交回農地)的唯一途徑，是興建分層住宅而非新界豁免管制屋宇。目前的改劃令人質疑是為了配合換地要求，而非基於規劃考慮因素；

*就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目*

- (g) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「分層住宅」用途的理據並不清晰，因為坪洲仍有可供作分層住宅發展的土地；以及
- (h) 修訂「海岸保護區」地帶《註釋》，使由政府統籌或落實的公共工程以及保養或維修工程所涉及的填土或挖土工程可獲豁免，無須申請規劃許可，此舉會令有關工程可不受最低限度的監管而進行。城規會放棄了監管這些工程，導致自然環境可能受到嚴重的不良影響，而讓公眾可提出意見的法定程序亦會消失。

**R 2 — Mary Mulvihill**

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

*項目 A*

- (a) 她反對項目 A；
- (b) 把該用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)5」地帶，會增加發展規模、覆蓋範圍和單位數量。根據《建築物(規劃)規例》附表 1，該用地可採用的上蓋面積為 80%，地積比率為 4 倍，即可發展成單幢狹長形建築物，而非數間獨立屋宇。這並不符合分區計劃大綱圖旨在反映坪洲碼頭附近低層鄉村式發展和保留坪洲鄉郊特色的規劃意向。有關改劃會改變島上的風貌和景觀，對遊客的體驗亦會造成不良影響；

- (c) 批准改劃土地用途地帶會引致大量同類發展項目出現，並為其他「鄉村式發展」地帶立下不良先例；

*就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目*

- (d) 她反對就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目；
- (e) 有關在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「分層住宅」用途一事，當局沒有詳加解釋。分層住宅發展與村屋發展不相協調，而且城規會並無頒布有關申請在「鄉村式發展」地帶作「分層住宅」用途的規劃指引或評審準則；
- (f) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是為原居村民提供房屋。在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」及「分層住宅」用途，會助長濫用新界豁免管制屋宇政策，並將發展項目售予外人；
- (g) 即使坪洲並無認可鄉村，但坪洲分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶是擬供新界豁免管制屋宇式發展之用的，因此不應把該用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)5」地帶，以作分層住宅發展。此外，不應在「鄉村式發展」地帶的第二欄用途內加入「分層住宅」用途，讓分層住宅發展可獲規劃許可。以長洲分區計劃大綱圖為例，城規會數月前曾考慮有關申述，長洲分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶乃規劃作新界豁免管制屋宇式發展之用，並沒改劃為「住宅」地帶。城規會不應以前後不一的方式，審核兩份同類鄉郊分區計劃大綱圖的改劃申請；
- (h) 在「鄉村式發展」地帶的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」用途，並相應刪除第二欄用途內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」用途，會影響公眾對這些設施的位置及設計的監察；

- (i) 一些在鄉郊地區新近闢設的設施，其設計、用料及必要性曾引起公眾關注。修訂「海岸保護區」地帶《註釋》的規劃意向及「備註」，使由政府統籌或落實的公共工程以及保養或維修工程所涉及的填土或挖土工程可獲豁免，無須申請規劃許可，此舉會令政府獲賦予權力可在不受約束及不必問責的情況下行事，缺乏充分監督，將損害規劃過程，漠視社區福祉；

#### *其他*

- (j) 她提出其他與分區計劃大綱圖修訂項目無關的意見；
- (k) 大埔大火慘劇令人關注消防安全問題。根據城規會轄下兩個規劃小組委員會目前採用以審批規劃申請的精簡安排，有關個案不會在會議上討論。委員不會就納入精簡安排的個案提問，而是作出倉促決定，一次過批准有關規劃申請。舉例而言，即使先前的規劃許可因屢次未能履行有關消防安全及／或其他技術規定的規劃許可附帶條件而遭撤銷，其後的規劃申請仍會獲得批准。此舉會令法定規劃申請機制形同虛設；以及
- (l) 在城規會網站查閱文件並不容易，下載資料往往需時甚久，有礙她於限期前提出意見或提交申述。有關情況對公眾諮詢過程大有影響。

51. 由於規劃署的代表、申述人及申述人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而規劃署的代表及／或申述人／申述人的代表會回答。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。

#### *土地行政和發展限制*

52. 一名委員留意到該用地包括舊批農地，如進行換地當中涉及交回農地，不會准許在該用地進行新界豁免管制屋宇發展（按二零二四年八月十六日的小組委員會會議紀錄中有關考慮該

用地第 12A 條改劃申請的記述)，以及 R1 關注到該用地的擬議分層住宅發展最終會變成發展規模大，建築物覆蓋範圍亦大的單幢狹長形住宅樓宇。該名委員遂提出以下問題：

- (a) 可否多加解釋涉及交回農地的換地政策，以及把該用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)5」地帶是否在該用地上進行住宅用途發展，以分層住宅發展代替新界豁免管制屋宇發展的唯一方法；以及
- (b) 該用地是否會進行發展規模大，建築物覆蓋範圍亦大的住宅發展。

53. 規劃署西貢及離島規劃專員鄭弘毅先生作出回應，要點如下：

- (a) 該用地由兩幅舊批農地組成。地政總署表示，如進行換地當中涉及交回農地，一般不會准許進行新界豁免管制屋宇發展(小型屋宇除外)。不過，進行涉及交回農地的換地，以便進行非新界豁免管制屋宇式的私人住宅發展(包括分層住宅或屋宇)，在土地行政制度下仍可獲考慮；以及
- (b) 如劃為「住宅(丙類)5」地帶，該用地用作發展「屋宇」還是「分層住宅」，屬土地擁有人的決定。儘管如此，進行「屋宇」或「分層住宅」發展均須遵從「住宅(丙類)5」地帶的同一套發展限制，即最高地積比率為 0.75 倍，最高建築物高度為 3 層(9 米)。根據第 12A 條申請(編號 Y/I-PC/2)的示意發展計劃，由於最高地積比率為 0.75 倍，最高建築物高度為 3 層(9 米)，擬議發展的上蓋面積約為 25%。此外，屋宇署在審核該用地的擬議發展的建築圖則時，會考慮到是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-152 頒布的「可持續建築設計指引」以及《建築物(規劃)規例》所訂的發展限制。因此，該用地不大可能會進行建築物高度為 3 層，上蓋面積高達 80% 的「箱狀」住宅發展。

54. 關於涉及交回農地的換地政策，地政總署署長羅淦華先生補充，如進行換地當中涉及交回農地(根據新界小型屋宇政策進行的換地除外)，一般不會准許進行新界豁免管制屋宇發展。換言之，只有符合新界小型屋宇政策下小型屋宇準則的新界豁免管制屋宇發展，才可獲考慮進行涉及交回農地的換地。

#### 改劃申請

55. 一名委員就 R2 所述詢問規劃署是否採取前後一致的方式，審核長洲分區計劃大綱圖和坪洲分區計劃大綱圖的規劃申請，規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生在回應時表示，長洲分區計劃大綱圖的修訂項目旨在落實一宗已獲同意的第 12A 條申請，把位於花坪的一幅用地由「住宅(丙類)6」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶，以及增加地積比率和建築物高度，以便進行一項包括六幢新界豁免管制屋宇的擬議住宅發展，而坪洲分區計劃大綱圖的修訂項目則旨在落實一宗已獲同意的第 12A 條申請，把該用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)5」地帶，以便進行分層住宅發展，因為「分層住宅」用途在原本的「鄉村式發展」地帶並不准許。雖然所有第 12A 條改劃申請均會按個別情況審批，但在規劃及土地用途協調方面，須屬可以接受，並須有相關技術評估的支持。只有在沒有不可克服的技術問題，而相關政府決策局／部門並不反對或沒有負面意見的情況下，才可推展擬議發展。

#### 其他

56. 一名委員備悉 R2 指由於按精簡安排處理眾多第 16 條申請，消防安全問題在第 16 條申請階段未獲妥善處理，遂請規劃署的代表就此作出回應。規劃署西貢及離島規劃專員鄺弘毅先生作出回應，要點如下：

- (a) 在第 16 條申請階段，例如涉及郊區棕地作業的申請，申請人可提交消防裝置建議，以支持其申請。所提交的消防裝置建議會傳閱至消防處諮詢意見。消防處會審核消防裝置建議，並建議可否批准有關申請。倘若建議批准有關申請，消防處亦會建議是否須施加有關提交及／或落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件。就該用地的擬議住宅發展而言，提

供消防安全措施的事宜(例如走火通道／緊急車輛通道的設計等)會在提交建築圖則的階段處理，並會由屋宇署和消防處審核；以及

- (b) 即使是納入精簡安排的規劃申請，委員仍會妥為考慮有關個案，才作出決定。

57. 秘書補充，根據精簡安排，較簡單且符合議定甄選準則的規劃申請(即「納入精簡安排的申請」)會由城規會相關規劃小組委員會一次過審議。在會議舉行前，「納入精簡安排的申請」摘要表連同規劃小組委員會文件會先送交委員參閱和考慮。雖然在精簡安排下，雖然規劃署的代表無須在會議上陳述個案，但委員在作出決定前，仍可就有關申請提問，而規劃署的代表亦會回答委員提問。所有規劃申請連同提交以支持有關申請的資料，例如消防裝置建議及／或技術評估報告，均會傳閱至相關政府決策局／部門諮詢意見，如有需要，將施加規劃許可附帶條件。

58. 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。城規會將閉門商議有關的申述，稍後會把決定通知申述人。主席多謝申述人、申述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

59. 主席總結，委員普遍支持或不反對就分區計劃大綱圖作出的修訂項目，並同意不應順應提出反對的申述而修訂分區計劃大綱圖。文件所詳載的政府部門回應，以及規劃署的代表在會議上所作出的陳述及回應，已回應了有關申述所提出的所有理由。

60. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定不接納 R1 及 R2 的意見，並同意不應順應這些申述而修訂坪洲分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)，理由如下：

- 「(a) 項目A旨在落實鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意一宗擬進行分層住宅發展的第 12A 條申請的決定。申請人已在第 12A 條申請階段進行相關技術評估，

以支持該宗申請。擬議發展與該區的現有社區及整體鄉郊特色並非不相協調，而且不會對周圍環境造成重大的負面影響，而相關政府決策局／部門對在項目A用地(下稱「該用地」)進行的擬議發展並不反對或沒有負面意見。就該用地所劃設的「住宅(丙類)5」地帶和相關發展限制實屬合適；

- (b) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，以及在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」及「分層住宅」，做法符合城規會所頒布最新的《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)。如要闢設這些設施，必須遵循政府的相關程序及／或向城規會申請規劃許可；以及
- (c) 加入豁免條款，豁免由政府統籌或落實在「海岸保護區」地帶進行涉及填土或挖土的公共工程，無須申請規劃許可，做法符合城規會所頒布最新的《註釋總表》，亦可精簡規劃申請程序。這項豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。當局對於在「海岸保護區」地帶內進行的發展所施行的法定規管不會被削弱。」

61. 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《條例》第 8(1)(a)條呈交行政長官會同行政會議核准。

[會議於下午一時十分休會午膳。]

[何鉅業先生、鍾錦華先生、潘樂祺先生及潘永康先生於午膳期間離席。]

62. 會議於下午二時恢復進行。

63. 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

廖凌康先生 副主席

黃幸怡女士

劉竟成先生

蔡德昇先生

梁家永先生

黃煥忠教授

陳振光教授

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

鄭楚明博士

鄧寶善教授

黃傑龍教授

黃煜新先生

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
岑蕙琳女士

民政事務總署總工程師(工程)  
周振邦先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
譚卓偉先生

地政總署署長  
羅淦華先生

規劃署署長  
葉子季先生

[黃煜新先生、岑蕙琳女士和周振邦先生此時到席。]

## 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)]

考慮有關《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/28》的申述  
(城市規劃委員會文件第 11034 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

64. 秘書報告，修訂項目 A 是為了落實城市規劃委員會(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」)就一宗第 12A 條申請編號 Y/YL/19 所作的決定，涉及把一幅用地改劃作私人住宅發展。該申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司貴星國際有限公司提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 葉頌文博士 | ] | 目前與艾奕康公司有業務往來；                             |
| 何鉅業先生 | ] |  |
| 潘樂祺先生 | — | 為新世界公司的附屬公司的僱員；                            |
| 葉文祺先生 | — | 為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監，而該基金會曾接受新世界集團的捐款；及  |
| 余偉業先生 | — | 為一個團體的董事及行政總裁，該團體曾接受周大福慈善基金(與新世界公司有聯繫)的捐款。 |

65. 委員備悉，葉頌文博士、葉文祺先生和余偉業先生因事未能出席會議，而何鉅業先生和潘樂祺先生已離席。

### 簡介和提問部分

66. 主席表示已給予申述人合理的通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除一名已到席的人士外，其他人士不是表示不

會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於申述人已獲合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述。

67. 以下規劃署的代表及申述人此時獲邀到席上：

**規劃署的代表**

|       |   |                |
|-------|---|----------------|
| 區晞凡先生 | — | 屯門及元朗西規劃專員     |
| 招志揚先生 | — | 高級城市規劃師／屯門及元朗西 |
| 章嘉芹女士 | — | 城市規劃師／屯門及元朗西   |

**申述人**

**R 57 — Mary Mulvihill**

|                   |   |     |
|-------------------|---|-----|
| Mary Mulvihill 女士 | — | 申述人 |
|-------------------|---|-----|

68. 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的內容，繼而請申述人作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述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。答問部分會在申述人完成口頭陳述後進行。委員可直接向規劃署的代表或申述人提問。答問部分結束後，主席會請規劃署的代表及申述人離席。城規會將閉門商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

69. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。規劃署高級城市規劃師／屯門及元朗西招志揚先生借助投影片，向委員簡介申述的內容，包括修訂元朗分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)的背景、申述人提出的理由／意見、政府的回應，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 11034 號(下稱「文件」)。修訂項目包括：

- (a) 項目 A — 把位於十八鄉路及大樹下東路交界處的一幅用地(下稱「項目 A 用地」)由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，最高住用地積比率限為 6 倍和最高建築物高度限為主水平基準上 120 米；

- (b) 項目 B — 把位於鄰近十八鄉路及元朗體育路交界處的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)10」地帶，最高地積比率限為 6.5 倍(其中住用地積比率不得超過 6 倍)和最高建築物高度限為 25 層(不包括地庫)。此外，須提供不少於 2 495 平方米的總樓面面積作政府、機構或社區設施之用，此樓面面積須納入地積比率計算範圍內；以及
- (c) 項目 C — 把位於元朗炮仗坊以西的一幅用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)11」地帶，最大住用總樓面面積限為 3 088 平方米，最大非住用總樓面面積限為 1 552 平方米，作安老院舍之用的最大總樓面面積限為 4 723 平方米，而最高建築物高度則限為 30 層(不包括地庫)。

70. 此外，當局亦因應圖則的修訂項目，就分區計劃大綱圖的《註釋》作出修訂，以符合最新的《法定圖則註釋總表》。

71. 主席繼而請申述人闡述其申述。

#### R 57 — Mary Mulvihill

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

- (a) 她對三份分區計劃大綱圖的申述聆聽會安排在同一天舉行表示不滿。委員需聆聽的細節過多，尤其觀塘(北部)分區計劃大綱草圖是一份如此複雜的圖則；
- (b) 城規會會議(即全體委員會)每兩周舉行一次，部分會議並未討論任何分區計劃大綱圖。申述聆聽會應安排在不同會議中進行，以便公眾有更多時間研究其中事宜；
- (c) 她就分區計劃大綱草圖的所有修訂項目表示強烈反對；

項目 A

- (d) 擬議發展預留超過一半的用地面積作鋪設或裝飾路面，在大面積土地上鋪設瀝青將導致新界的氣溫上升；
- (e) 高樓大廈在低層地區顯得突兀，在視覺方面造成重大負面影響。
- (f) 如小組委員會文件第 7/25 號附件 VIII 中有關元朗分區計劃大綱圖內休憩用地及主要政府、機構或社區設施供應的資料顯示，幼兒中心(-473 個名額 / -62%)、社區照顧服務設施(-583 個名額 / -54%)、安老院舍(-383 個床位 / -29%)、日間康復服務(-97 個名額 / -25%)、院舍照顧服務(-343 個名額 / -57%)及精神健康綜合社區中心(-0.5 個名額 / -50%)的供應均出現短缺。雖然有近 3 000 平方米的政府土地闢作私人發展，但卻未有提供任何社區設施作為交換；
- (g) 由於多份施政報告均承諾解決社區設施供應不足的問題，政府對擬議發展不表反對的回應實屬難以理解。在已規劃的公營房屋發展項目中分配 5% 的住用總樓面面積以提供社會福利設施的安排並未獲得保證；
- (h) 雖然申請人會補償將砍伐的 40 棵樹木，但砍伐樹木的問題仍然引起關注；
- (i) 當局就第 12A 條申請編號 Y/YL/19 所收到的 159 份公眾意見中，有 149 份為表示反對 / 提出負面的意見，主要是有關交通、環境、視覺及景觀影響、土地用途協調性、立下不良先例，以及保留「鄉村式發展」地帶以興建小型屋宇等的理由，但這些意見未獲充分處理。遺憾的是，在這些表示反對的人士當中，並沒有一人出席是次聆聽會；

- (j) 政府的回應並沒有提及有關土地是否會作任何可預見的公共用途。由於當中涉及的政府土地範圍廣泛，質疑能否符合在換地程序中納入政府土地的相關準則；
- (k) 有關委員就可能出現的住宅區與工業區為鄰問題提出的關注，質疑能否藉着有關「住宅(甲類)9」地帶《註釋》的規定所訂明，要求申請人根據第 16 條提出申請時提交發展藍圖及相關技術評估便可處理；

### 項目 B

- (l) 她留意到有關第 12A 條申請擬把該用地改劃為「住宅(甲類)9」地帶，而項目 B 的編號則為「住宅(甲類)10」支區，遂要求解釋原因。究竟這僅屬於編號排序，抑或是有其他含義，當局須作出澄清；
- (m) 申請人僅建議在有關用地闢設兩項小型政府、機構或社區設施(即幼兒中心及長者日間護理中心)，該用地原本劃為「政府、機構或社區」地帶，並預留作學校用途，但考慮到人口結構及社會需要不斷轉變，已不再需要為學校預留用地。該用地應發展為其他需求殷切的社區設施，例如安老院舍及處理精神健康問題的護理設施；
- (n) 有關用地亦可發展為學生宿舍，以配合日益增加的大學生人數，或採用類似在欖喜路劃為「住宅(甲類)7」地帶的用地興建私人資助房屋的概念；
- (o) 政府部門原可透過之前的「政府、機構或社區」地帶滿足社區需要，同時讓土地擁有人透過發展賺取收入，但部門卻逃避有關責任；
- (p) 該用地內的通道採用「多功能庭院」上蓋設計，旨在納入更多地盤面積以計算地積比率。此設計並不理想且不可接受，因為有關通道將被上蓋的構築物包圍；

- (q) 兩幢住宅大廈之間建有高度為主水平基準上 11.15 米的平台，此設計會阻擋通風廊，妨礙空氣流通；
- (r) 當局就第 12A 條申請編號 Y/YL/20 收到 55 份表示反對／提出負面的意見，主要是有關交通、環境及空氣流通方面的影響、土地用途協調性、擬議社會福利設施的設計，以及應保留「政府、機構或社區」地帶以闢設社區設施等的理由，但這些意見未獲充分處理。政府的回應指公眾意見不涉重大或負面內容，表示「不會造成無法克服的影響」，便對所有關注不予理會；

### 項目 C

- (s) 該用地先前涉及一宗第 16 條申請編號 A/YL/319，該申請擬略為放寬地積比率限制，以作准許的分層住宅連商店及服務行業和社會福利設施用途。小組委員會於二零二四年十一月拒絕該申請，理由是擬議放寬的地積比率實屬過多，放寬程度不能視作輕微；以及批准該宗申請會削弱對「住宅(甲類)」地帶的地積比率管制，累積影響所及，該區現有和已規劃的基礎設施會負荷過重。小組委員會其後於二零二五年三月同意發展參數相同的第 12A 條申請編號 Y/YL/21。小組委員會在短短四個月內先後所作的決定並不一致；
- (t) 擬議發展的發展參數已大幅超過分區計劃大綱草圖上「住宅(甲類)」地帶的地積比率限制和上蓋面積限制。項目 C 下的地積比率是項目 A 及 B 地積比率的兩倍，亦普遍高於元朗新市鎮現行的住用地積比率(6 倍)；
- (u) 儘管她完全支持興建安老院舍，但並不支持以利便興建安老院舍為由，作出對發展商有利的安排，容許在住宅用地進行商業用途，而且獲豁免的總樓面面積達 12 000 平方米；

- (v) 擬議發展的平台高度達 36 米，實屬過高，遠超標準 15 米的平台高度；
- (w) 批准擬議發展會立下不良先例，鼓勵同類對住宅樓宇通風及天然採光造成負面影響的建築設計；
- (x) 沒有為住宅單位和安老院舍提供休憩用地。她對擬議美化街景工程表示歡迎，但認為不能以此取代須提供休憩用地的規定，而且所涉的土地並非由申請人擁有；
- (y) 在樓宇外牆進行垂直綠化，或會構成人為及火警風險，並非真正的綠化措施；
- (z) 擬議發展並不保證會闢設安老院舍。有關發展意向可以是為了在日後把該些樓層改建成辦公室用途。與一個位於尖沙咀規模相若的已獲批准的發展項目(第 16 條申請編號 A/K1/271)相類似，有關發展項目實質上屬商業性質，僅有少量住宅部分；
- (aa) 擬建的安老院舍提供少於 200 張床位，當中五層用作宿舍，但卻把兩層作附屬辦公室及後勤設施，位於 7 樓的宿舍有 4.5 米的通行高度，後勤樓層的通行高度則有 4.8 米，此等安排實欠理據支持。此外，安老院舍並未有足夠的自然通風及採光；
- (bb) 擬建的安老院舍應附設平台或有天台的園景設計，以照顧行動不便的住客，方便他們接觸自然光；
- (cc) 政府作出的回應含糊不清。有關發展已超過「住宅(甲類)」地帶和「商業」地帶的發展參數，而且有一個面積遠超於「住宅(甲類)」地帶所容許的大型平台，她要求當局解釋為何有關發展可獲批准；

*就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目*

- (dd) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，會剝奪社區監察這些設施的位置及設計的權利；以及
- (ee) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，會鼓勵濫用小型屋宇政策，並導致發展項目售予外人。

73. 由於規劃署的代表和申述人已陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而申述人及／或規劃署的代表會回答。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。主席繼而邀請委員提問。

*政府、機構或社區設施*

74. 一名委員備悉若干政府、機構或社區設施出現短缺的情況，遂詢問規定提供的政府、機構或社區設施，是在釐定發展項目後才決定，抑或是因應地區的需求而指定在社區內的不同發展項目關設有設施，以及在提供不同類別的設施方面，如何取得平衡。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生借助一些投影片回應時表示，在提供政府、機構或社區設施方面，這兩個模式均適用。規劃署會參考《香港規劃標準與準則》及相關政府決策局／部門的要求，並以有關地區的人口數量為基礎，規劃須提供的設施。就某些福利設施而言，《香港規劃標準與準則》所訂定的標準屬長遠目標，並按較大的範圍或區域／聯網估算，這些設施的實際供應將由相關決策局／部門仔細規劃／檢討。此外，在處理規劃申請的過程中，規劃署會就相關的規劃申請諮詢社會福利署(下稱「社署」)，由社署考慮是否有需要在擬議發展提供政府或資助設施，或會否就擬議私營設施提出負面意見。在此模式下，項目 B 及 C 所涉發展的項目倡議人已建議提供若干社會福利設施。對於項目 B 的擬議幼兒中心及日間護理中心，社署沒有提出負面意見，並表示支持項目 C 的擬議安老院舍。

### 項目 A 用地的換地安排

75. 一名委員詢問，規定項目 A 的擬議發展必須呈交發展藍圖，會否影響項目 A 日後的換地安排。規劃署屯門及元朗西規劃專員區晞凡先生回應時表示，規劃與土地行政屬於兩個不同的制度。在土地用途規劃方面，項目 A 改劃為「住宅(甲類)9」地帶以作私人住宅用途。項目倡議人須就第 16 條申請呈交發展藍圖連相關技術評估，證明擬議發展不會造成無法克服的問題，以供城規會核准。儘管地政總署對於第 12A 條申請編號 Y/YL/19 進行換地一事沒有提出負面意見，但規劃署在收到第 16 條申請後，將進一步諮詢地政總署。申請地點內有政府土地，地政總署收到換地申請後，將按照既定準則評估把政府土地納入擬議發展的方案。

76. 由於委員再無提問，主席表示陳述的聆聽程序和答問部分已經完成。

### 從城規會網站下載檔案的問題

77. Mary Mulvihill 女士(R57)在上午的會議中指出難以從城規會的入門網站下載檔案。主席在回應時告知 Mulvihill 女士，委員在獲悉秘書處所採取的跟進行動後，已就有關問題展開討論。為確認所指稱難以下載檔案的問題是否為常見問題，規劃署的同事曾嘗試使用不同的辦公室桌上電腦或家用電腦下載檔案，但均未遇到問題。難以下載檔案可能與家用電腦的容量或無線網絡連線的速度有關。兩星期前，一名規劃署高級城市規劃師曾向 Mulvihill 女士一對一解釋如何更簡易地儲存並透過屏幕讀取檔案。如有需要，可安排另一次類似講解，即席使用電腦進行示範，又或可於規劃署的規劃資料查詢處查閱相關的紙本文件。Mulvihill 女士表示主席的回應不可接受。每名公眾人士均應能開啟家用電腦查閱有關文件，以達到公眾諮詢的目的。即使使用辦公室電腦，仍難以列印不同格式的檔案，並在沒有建立目錄的大容量檔案中搜尋資料，另外亦應按主題建立獨立檔案。若問題出於政府雲端服務，則應在過渡期間提供替代方法，例如建立臨時網站，以便公眾人士查閱相關文件。主席備悉她的意見，並再次表示會向 Mulvihill 女士提供協助，但 Mulvihill 女士認為若下載系統維持不變，則有關做法仍屬不可接受。

78. 主席表示，城規會將閉門進一步商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。主席多謝申述人及規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

### 商議部分

79. 委員普遍認為可支持有關修訂項目及就分區計劃大綱圖《註釋》所作的修訂。主席在總結時表示，委員普遍支持或不反對就分區計劃大綱圖作出的修訂，並同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱圖。文件所詳載的政府部門回應，以及規劃署的代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述所提出的所有論據。

80. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1** 至 **R56** 對項目 C 表示支持的意見，並決定不接納 R57 的意見，以及同意不應順應這些申述而修訂元朗分區計劃大綱草圖，理由如下：

#### 「項目 A、B 及 C

- (a) 項目 A、B 及 C 旨在落實鄉郊及新市鎮規劃小組委員會就三宗已獲同意的第 12A 條申請所作的決定，該三宗申請擬作擬議私人住宅發展和私人住宅暨安老院舍發展，並須受到各自的地積比率及／或總樓面面積和建築物高度限制。擬議發展與周邊環境並非不相協調，申請人亦已進行相關技術評估，證明擬議發展預計不會對周邊地區造成無法克服的影響，而有關政府決策局／部門對各用地的擬議發展不表反對或沒有負面意見。分區計劃大綱圖上各用地的用途地帶和相關發展限制實屬恰當；以及

#### 就「鄉村式發展」地帶《註釋》作出的修訂項目

- (b) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，以及在第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，與城規會最新頒布的《法定圖則註釋總表》內容相符。如要提供這些設施，必須遵循相關既定政府程序及／或須向城規會取得規劃許可。」

81. 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) 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

[黃傑龍教授於商議部分期間離席。]

## 議程項目 6

[公開會議]

### 其他事項

[此議項以廣東話進行。]

82. 餘無別事，會議於下午三時二十分結束。