

二零二六年一月十六日舉行的城市規劃委員會
第 1353 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
廖凌康先生	副主席
劉竟成先生	
梁家永先生	
余偉業先生	
何鉅業先生	
馬錦華先生	
徐詠璇教授	
陳遠秀女士	
鍾錦華先生	
葉頌文博士	
葉文祺先生	
黃傑龍教授	
黃煜新先生	
運輸署總工程師／交通工程(九龍) 張博先生	
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

黃幸怡女士

蔡德昇先生

黃煥忠教授

陳振光教授

倫婉霞博士

呂守信先生

鄭楚明博士

潘樂祺先生

鄧寶善教授

葉少明先生

民政事務總署總工程師(工程)
周振邦先生

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
姚昱女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
何幹忠先生

議程項目1

[公開會議]

通過第 1352 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二六年一月二日第 1352 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) 發還分區計劃大綱核准圖

2. 秘書報告，發展局局長於二零二六年一月八日根據《城市規劃條例》第 12(1A)(a)(ii)條，把《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/38》、《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/39》及《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/8》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事於二零二六年一月十六日在憲報公布。

(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(a)《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/21》、(b)《石崗分區計劃大綱草圖編號 S/YL-SK/10》、(c)《牛潭尾分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NTM/15》及(d)《東涌谷分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCV/3》的申述的聆聽會安排，徵求委員的同意。

4. 秘書簡介，這四份分區計劃大綱草圖已根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。其中，第一份分區計劃大綱圖於二零二五年九月二十六日展示、第二份於二零二五年十月十七日展示，而其餘兩份於二零二五年十月三十一日展示。

在為期兩個月的展示期內，城市規劃委員會分別收到 4 份、67 份、14 份和 9 份有效的申述。由於所收到的申述性質相似，建議把這四份分區計劃大綱圖各自相關的申述合為一組進行聆聽，由城市規劃委員會全體委員(下稱「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，每名申述人在相關聆聽部分中最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定分別於二零二六年二月及二零二六年三月由城規會全體委員考慮第一份分區計劃大綱草圖及其餘三份分區計劃大綱草圖有關申述。

5. 城規會同意上文第 4 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《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/29》的申述
(城市規劃委員會文件第 11040 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

6. 秘書報告，擬議修訂涉及改劃一幅位於庇利街及浙江街交界處的用地(項目 A)，以進行市區重建局(下稱「市建局」)所建議的住宅發展項目，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任該項目的顧問的其中一間公司；以及改劃兩幅位於市建局的擬議發展附近的用地，以反映已建成的休憩用地和檢管站。市建局(R1)及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」)(R121)分別提交了申述。以下委員已就此議項申報利益：

葉子季先生]	為市建局董事會非執行董事及市建局轄下委員會的成員；
(以規劃署署長的身分)]	
羅淦華先生]	
(以地政總署署長的身分)]	

- 葉頌文博士 — 目前與市建局和艾奕康公司有業務往來；
- 馬錦華先生 — 為市建局轄下土地、安置及補償委員會和發展項目反對意見評議委員會的委員，以及市區更新基金董事會董事；
- 鄧寶善教授 — 為市建局董事會前非執行董事；
- 葉文祺先生 — 目前與市建局有業務往來，以及為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監，而該基金會曾接受恒基公司的捐款；
- 何鉅業先生 — 目前與市建局、艾奕康公司和恒基公司有業務往來；以及
- 蔡德昇先生 — 在紅磡擁有一個單位。

7. 委員備悉，鄧寶善教授和蔡德昇先生因事未能出席會議，而葉文祺先生尚未到席。由於葉頌文博士、葉子季先生、羅淦華先生、馬錦華先生和何鉅業先生涉及直接利益，因此委員請他們就此議項暫時離席。

[葉子季先生、羅淦華先生、馬錦華先生此時暫時離席，而葉頌文博士和何鉅業先生此時離席。]

簡介和提問部分

8. 以下規劃署的代表、申述人及／或他們的代表此時獲邀到席上：

規劃署

黎萬寬女士	—	九龍規劃專員
區宇欣女士	—	高級城市規劃師／九龍
郭汶軒先生	—	城市規劃師／九龍

申述人和申述人的代表

R 1—URA

關以輝先生]	
麥中傑先生]	申述人的代表
吳宗翰先生]	
李懿婷女士]	

R 34—林博

林博先生	—	申述人
盧振城先生]	
黃漢明先生]	申述人的代表
賴慧珊女士]	
譚俊杰先生]	

R 40—Mak Tsz Lun

麥子麟先生	—	申述人
-------	---	-----

R 65—Hui Kwok Chuen

許國泉先生	—	申述人
-------	---	-----

R 70—李沛鏗 Li Pui Hang

李沛鏗先生	—	申述人
-------	---	-----

R 120—Mary Mulvihill

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

R 121—The Hong Kong and China Gas Company Limited

鄭樺先生]	申述人的代表
鄒國強先生]	

9. 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，並會請申述人及／或他們的代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人及／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。答問部分會在申述人及／或他們的代表完成口頭陳述後進行。委員可直接向規劃署的代表、申述人及／或他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請規劃署的代表和申述人及／或他們的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會閉門商議有關申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

10. 主席請規劃處的代表向委員簡介申述的內容。規劃署高級城市規劃師／九龍區宇欣女士借助投影片，向委員簡介各項申述的內容，包括紅磡分區計劃大綱草圖修訂項目的背景、申述人所提出的理由／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 11040 號(下稱「文件」)。分區計劃大綱圖的修訂項目如下：

- (a) 項目 A—把位於庇利街及浙江街交界處的一幅用地(下稱「項目 A 用地」)由「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，最大整體及住用總樓面面積分別限為 68 490 平方米及 60 880 平方米，最高建築物高度則限為主水平基準上 110 米；
- (b) 項目 B—把位於庇利街毗鄰海濱的一幅用地(下稱「項目 B 用地」)由「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「休憩用地」地帶；以及
- (c) 項目 C—把位於崇平街以北的一幅用地(下稱「項目 C 用地」)由「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，最高建築物高度限為一層。

11. 分區計劃大綱圖的《註釋》亦已因應項目 A 及其他技術修訂作出修訂。

12. 主席繼而請申述人及／或他們的代表闡述其申述。

R1—URA

13. 麥中傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 2025 年 6 月，政府宣布將項目 A 用地撥予市建局以支援其市區重建計劃。這次批地不僅為市建局提供關鍵資源，提升重建項目的可行性，更提供機會地盡其用，從而為土瓜灣地區帶來規劃效益；以及
- (b) 與維持項目 A 用地作露天停車場用途相比，擬議發展可透過整全的規劃及「一地多用」模式，有效地善用土地資源，把用地轉變為可供公眾使用的共享公共節點。擬議發展將鞏固海心公園作為海濱主要目的地的角色，並加強內陸地區與東九龍海濱之間的聯繫。

14. 李懿婷女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 項目 A 用地位於庇利街及浙江街交界處，面積約 7 610 平方米。用地主要由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，以容納擬議發展。擬議發展是東維港灣區的主要組成部分，旨在透過改善海濱通道及提供社區設施，提升地區的活力與吸引力；
- (b) 擬議發展嘗試平衡發展需要與規劃效益，規劃將建築物後移，以便在項目 A 用地的南面部分提供地面共用空間，以改善行人連接通道。大眾將來可經地面的共用空間或平台層的商業空間直達海心公園；
- (c) 用地的地面層擬建商業設施，包括餐廳及零售空間，特別在沿海濱一帶及鄰近共用空間的區域，旨在為海濱締造活力十足的氛圍。約 3 100 平方米的總樓面面積將撥作闢設福利設施，初步擬闢設安老院舍。擬議發展採用「一地多用」模式，營造兼收並蓄且充滿生氣的海濱環境，符合「迎毗」的理

念，旨在令發展項目更為宜居，並將潛在的社區衝突轉化為對可持續發展的支持；

- (d) 市建局備悉對項目 A 的反對意見。目前項目 A 用地用作臨時露天停車場，限制了其長遠土地價值及社區效益。即使是先前擬興建學校的計劃，所採用的單一用途發展模式亦只能惠及特定群眾，削弱長遠的社區效益。相反，擬議發展將引入新房屋，並帶來額外的社區與規劃效益，改善生活環境，促進社會共容並活化該區；
- (e) 概念計劃的美術概念圖顯示，平台和毗鄰海心公園的公用空間將發展為零售帶，提升海濱的氛圍。項目 A 用地南面部分的建築物後移，將提供綠化共用空間及連接海心公園的行人路，保留開闊視野，改善內陸地區與海濱之間的連接聯繫；
- (f) 已進行空氣流通評估，顯示概念計劃的建築物間距以及從庇利街後移的距離充足，會顯著提升通風效能，勝於先前的學校發展計劃。之前的計劃採用典型較封閉的建築形式及圍牆，限制了空氣流動；
- (g) 涵蓋附近 10 個交界處的交通影響評估顯示，擬議發展不會對周邊道路及行人網絡造成負面影響。建議在交界處 J8(位於紅磡道及大環道東的交界處)進行小型改善工程。此外，該區行人路的運作水平屬於理想(即服務水平達 C 等或以上)；
- (h) 已根據城規會規劃指引編號 41 的規定進行視覺影響評估，選定的七個觀景點包括主要道路、公園、涼亭及位於香港會議展覽中心的策略性觀景點。有關評估的結論是對這些觀景點造成的視覺影響屬於極微或輕微至中度；以及
- (i) 在城規會轄下都會規劃小組委員會於二零二五年八月舉行的會議後，市建局曾與毗鄰的四間學校商討擬議發展及相關規劃程序。這些學校未有在諮詢過程中提出反對。

R34 - 林博

15. 盧振城先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是碧麗花園的業主立案法團主席。碧麗花園的居民反對擬議發展，主要由於發展的建築物過高。擬議住宅大廈的高度較碧麗花園高約 30 米(約 10 層)，並較榮輝大廈高約 50 米。建築物高度顯著增加將遮擋這兩項發展眾多單位的海景及日照，陽光只在上午十時至十一時之間照射到某些單位，造成長時間的陰影效果。居民主張降低建築物高度或地積比率，以確保採光充足；
- (b) 建築物布局方面，儘管他不反對概念計劃所提出的兩幢樓宇，但仍建議可把樓宇數目增至三幢。調整樓宇數目，並擴闊通風廊和降低建築物高度，便可緩解對周邊環境造成的視覺及空氣流通影響；以及
- (c) 最近的圖書館位於土瓜灣及九龍城的政府合署，步行前往約需 10 至 13 分鐘。為應付社區的需要，擬議發展應加入公共圖書館，從而為區內居民改善當區社區設施。

16. 林博先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是九龍城區議會的區議員；
- (b) 在一項收集公眾對擬議發展的意見的調查中，共收回 446 份問卷(包括環海·東岸的 180 份(40.4%)、碧麗花園的 95 份(21.3%)、榮輝大廈／崇安街一帶的 86 份(19.3%)及其他地點的 85 份(19%)，顯示有大量社區人士參與。調查結果顯示大部分回應者(399 名(89.5%))反對擬議發展，有 37 名(8.3%)表示支持，主要理由是有需要增加房屋供應，另有 10 名(2.2%)表示對該項目沒有意見；

- (c) 有 38% 的回應者建議把項目 A 用地發展成公園或海濱休憩用地，他們的回應凸顯該區人口持續增加，現有土瓜灣海濱長廊不足以應付需要。附近一帶已有很多重建項目正在進行，缺乏充足的休憩用地會令居民的生活質素下降；
- (d) 約有四分之一的回應者表示希望把項目 A 用地留作闢設社區及文娛康樂設施，例如體育館、圖書館或游泳池。據悉已規劃的啟德游泳池不會繼續興建。九龍城區的人口約有 420 000 人，只設有三個游泳池，包括何文田游泳池、九龍仔公園游泳池及大環山游泳池，而且並非全部提供暖水游泳池，以致市民無法全年使用；
- (e) 12% 的回應者建議把項目 A 用地發展成公眾停車設施。他們建議有關設施採用類似中九龍幹線項目在翔龍灣附近所建設的多功能分層設計。有關設計包括一個公眾停車場或公共運輸交匯處，上方為設有公園及遊樂場的園景平台。採用「一地多用」的方式有助紓緩區內的泊車及交通問題；
- (f) 他十分欣賞當局採納居民的建議，包括在擬議發展項目中闢設安老院舍及其他社區設施。他認為委員及相關政府部門務須考慮公眾意見，以期為該區帶來實質效益，而非只着眼於興建如牆般的高樓大廈。此外，很多當區居民長期受到區內氣味問題的困擾。他認為必須闢設污水處理或除臭設施，解決項目 A 用地環境方面的問題，藉此改善社區整體的居住條件；
- (g) 雖然市建局表示曾就擬議發展項目諮詢附近四間學校，但有意見質疑諮詢過程有否涵蓋更廣泛的九龍城區。其中以保良局林文燦英文小學為例，該校分別在上鄉道及農圃道營運兩個獨立校舍，家長和教師均曾表示希望整合校舍，以節省步行時間並提升管理效率。由於項目 A 用地一直以來均劃定作學校發展，因此他認為可能是整合校舍的機會；以及

- (h) 除了主要發展用地外，他亦建議當局考慮周邊的替代地點。舉例而言，同區如馬頭角「五街」或「十三街」等地方能為房屋項目提供面積更大且更合適的用地。該等替代地點可提供房屋供應，而又不會對現有社區造成負面影響。

R 40 – Mak Tsz Lun

17. 麥子麟先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 附近一帶的交通情況已嚴重超出負荷，而市建局的交通影響評估並不夠全面。據他觀察，每逢晚上七時左右，交通擠塞情況便由紅磡道延伸至浙江街及庇利街。然而，市建局的報告未能反映上述每日遇到的交通問題。該區已嚴重擠塞，因為紅磡道為前往尖沙咀的捷徑，駕車僅需約五至七分鐘便可抵達星光大道；
- (b) 該區亦成了充滿活力的旅遊景點，吸引大量交通往來。值得注意的是，紅磡道以大量珠寶店而聞名，而庇利街則有兩間藥房；環海·東岸以朱古力店為特色，而崇安街則食肆林立；浙江街有多間紀念品店，而紅磡廣場及昇御門四周均設有藥房及珠寶店。上述地點商業活動頻繁，熙來攘往，時有違例泊車，主要緣於購物和旅遊巴士。市建局並未有效處理這個長期存在的問題；
- (c) 擬議發展項目並無旅遊巴乘客上落專區，與市建局提升海濱連接和鼓勵公眾活動的規劃理念相違背。缺乏上落客貨設施會令區內現存的雙行泊車問題惡化。他認為，設有 15 個旅遊巴士泊車位及超過 100 個私家車泊車位的浙江街擬議停車場的車輛進出方案並不可行；
- (d) 此外，有關建議未能符合《香港規劃標準與準則》(第八章第 7.2.14 段)的要求，即主要旅遊景點須設有適當的上落客停車處。目前，旅遊巴士經常沿浙江街和崇安街違例停泊，等待在紀念品店購物的

乘客，需要警方介入維持秩序。動用公共資源來解決規劃不足所引發的問題，是不可接受的。市建局作為半官方機構，有責任緩解交通影響，並應解決該些問題；

- (e) 該區現有私人停車場的運作容量已達飽和，導致嚴重的違例泊車問題，尤其是在庇利街衛安中心一帶。隨着項目 A 用地的露天停車場清拆，而又沒有其他解決泊車問題的方案，預計情況會惡化，導致該區違例泊車和交通擠塞的情況加劇；
- (f) 視覺影響評估包含的一個觀景點(文件的繪圖 H-8)有一塊巨石遮擋了擬議發展的觀景，可能低估了當中的視覺影響。市建局聲稱，擬議發展會與周邊樓宇保持協調的建築物高度輪廓。然而，周邊樓宇的高度一般為主水平基準上 50 米至 80 米，而擬議發展的高度則達主水平基準上 110 米，遠超於鄰近建築物的高度。建議當局施加最高地積比率和最高建築物高度限制，以確保建築物的體積保持適中；
- (g) 採用「組裝合成」建築法可能會令建築物高度進一步上升，令人擔憂實際的建築物高度可能超過當局公布的數字；
- (h) 市建局宣稱獲得社區支持的說法令人懷疑。儘管市建局表示有 33 份支持項目 A 的申述，但其中有 18 份是在短促的時間內(即介乎二零二五年十月三十一日下午 12 時半至 4 時之間)提交的。此外，不少支持者為「十三街」的居民，然而「十三街」並非位於所涉分區計劃大綱圖的範圍內。相反，距離項目用地僅一街之隔的居民既沒有獲告知，也沒有受諮詢。市建局沒有給予受影響的坊眾任何簡介會、通知或正面溝通，讓人覺得市建局的諮詢過程流於表面、有選擇性，缺乏真正的公眾參與；
- (i) 擬議發展很可能會加劇現有與交通、泊車和城市設計有關的問題，可見該計劃有欠審慎；以及

- (j) 把項目 A 用地批給市建局似乎主要是為了紓減其財務壓力和維持其現金流。然而，市建局財務狀況的考量不應凌駕於公眾利益之上。政府可以分配其他更適合作密集式發展的地塊予市建局。

R 65—Hui Kwok Chuen

18. 許國泉先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 作為當區居民，他反對項目 A 用地的擬議發展。擬議發展的地積比率為 9 倍，而建築物高度為主水平基準上 110 米，與沿香港海岸線進行低至中密度發展的慣例相悖。舉例而言，(i) 鰂魚涌海裕街海濱的發展地積比率約為 4.6 倍，為第二排建築物保留了海景；(ii) 西九文化區的整體地積比率約為 2.08 倍，而建築物高度不超過後排建築物高度的一半；以及 (iii) 中環新海濱發展項目的地積比率約為 3.13 倍，對周邊較高構築物的影響輕微。這些例子表明，項目 A 用地發展應依循梯級狀建築物高度的方式，而非達到擬議的發展密度和建築物高度；
- (b) 概念計劃中兩幢大廈之間 15 米闊的通風廊並不足夠。從後方住戶的角度來看，兩幢「T 形」大廈在視覺上重疊在一起，造成兩幢住宅樓宇重疊的錯覺，而非一條真正的開放式走廊；
- (c) 為支持市建局的財務而免地價批出項目 A 用地，這樣的財務理據令人存疑，尤其此舉是以當區居民的生活環境作為代價。突然從低層學校發展變為高密度住宅項目會對周邊社區造成負面影響；以及
- (d) 雖然發展局副局長先前保證有關設計會盡量減少對社區的影響，但現時的建議似乎以謀取最大的發展價值為先，而非回應市民的關注。這做法偏離政府表明把海濱還於市民的意向，以及當前以較低密度及開放式海濱設計沿維多利亞港建造新海濱長廊的趨勢。他促請城規會參考其他海濱規劃先例，審慎

檢討有關建議，以及重新考慮是否有必要准許把此海濱用地的地積比率訂為 9 倍。

R70—李沛鏗 Li Pui Hang

19. 李沛鏗先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 作為環海·東岸業主委員會主席，他反對項目 A。他建議採用的最高建築物高度為主水平基準上 80 米，並建議闢設 30 米闊的通風廊，以及沿毗鄰海心公園的北面邊緣把建築物後移 20 米，以改善空氣流動和提供公眾休憩用地；
- (b) 視覺影響評估其中一張合成照片具誤導性，因為該照片是從東北面海濱的角度拍攝，而非直接由東面拍攝，因此未能反映確實的視覺影響；
- (c) 根據城規會的法定規劃綜合網站，區內建築物高度輪廓從北到南，由內陸地區向海濱遞減。高山劇場和冠山苑附近的建築物高度由主水平基準上 130 米至主水平基準上 140 米不等，漆馬大廈和同德大廈附近的建築物高度為主水平基準上 120 米，而環海·東岸和市建局庇利街重建項目用地的建築物高度則為主水平基準上 100 米。至於庇利街南面的發展項目(例如啟岸和崇智樓)，建築物高度為主水平基準上 120 米，而位於北面(包括環海·東岸和碧麗花園)則為主水平基準上 100 米。項目 A 用地為庇利街北面的海濱用地，建築物高度超過主水平基準上 100 米，於理不合。較適當的管制應該是把最高建築物高度訂為不超過主水平基準上 80 米，這亦符合當區的環境；
- (d) 當周邊基礎設施均已承受巨大壓力，他質疑有何必要推展另一個高密度住宅發展項目。項目 A 用地先前是預留作學校用途。從規劃及社區的角度而言，該土地應用作與旅遊相關的用途，以符合東九龍海濱的整體願景。市建局在採用梯級式海濱規劃方式時，未有參考如悉尼達令港的國際先例；

- (e) 青州街與鶴園街之間有一幅之前用作學校的空置「政府、機構或社區」用地，可作為擬議發展的替代選址；以及
- (f) 環海·東岸居民對改劃用途地帶尤其關注，有關改劃涉及把 8 層高的學校發展改變為高度超出附近發展項目(包括碧麗花園、環海·東岸和榮輝大樓)的住宅大廈。他促請城規會遵從九龍城區既定的規劃原則，並重新考慮是否批准一個明顯偏離區內現行建築物高度輪廓的計劃。

R 121 — The Hong Kong and China Gas Company Limited

20. 鄒國強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議發展所在位置十分靠近次高壓 B 管道和土瓜灣檢管站。因此，建議市建局進行定量風險評估，徹底評估與該等設施一帶相關的潛在風險。定量風險評估的目的應為識別並落實有效的緩解和安全措施，以確保有關發展及周邊地區安全和完整；以及
- (b) 市建局應向煤氣公司提供一份定量風險評估報告以作記錄。為保障氣體管道安全運作，市建局在設計和建造階段全程與煤氣公司保持公開和持續溝通至為重要。

R 120 – Mary Mulvihill

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

項目 A

- (a) 有一名區議員和一些區內居民出席聆聽會表達反對項目 A 的意見，她對此感到高興；
- (b) 她提及行政長官《2023 年施政報告》，當中表示政府計劃透過向市建局免地價提供合適土地，提升相關重建計劃的效益及市建局的可用資產；

- (c) 私人發展商的發展項目一向能有穩健盈利，但市建局的發展項目卻錄得虧損。項目 A 用地原本指定作社區用途，以免地價方式批給市建局。政府不研究市建局相對於私人發展商表現欠佳的原因，反而選擇改變公眾停車場、康樂設施和其他社區用途用地的用途。她引用洗衣街作為近期事例，表示政府重新撥出公共體育設施和公園範圍的土地進行與市建局相關的發展；

土地用途

- (d) 項目 A 用地原本指定作學校發展，當時正值香港各間大學覓地擴建校園，政府亦正推動把香港打造成教育樞紐。該用地應用於解決高等教育和社區教育欠缺合適土地的問題。由於項目 A 用地位近海濱，周圍有多個「政府、機構或社區」地帶和一個「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，建築物高度限制為 3 至 10 層，因此擬議建築物高度達主水平基準上 110 米與周邊地區並不協調；
- (e) 紅磡海濱的新建灣街花園常常擠滿兒童和一家大小，可見區內居民一直以來並無足夠康樂設施可享用。優化海濱休憩用地無須市建局干預或大肆發展。土瓜灣港鐵站附近的一個新遊樂場情況類同，亦是長期擠滿人，可見這類設施不足，既沒滿足現時需求，亦無法應付未來需求。政府的政策方向是鼓勵家庭多生兒育女，但卻沒有提供足夠的玩樂空間，這是需要關注的問題；
- (f) 現有的室內體育場地足以應付人口密集的土瓜灣地區和紅磡地區的需求。運動愛好者和學校運動隊爭訂場地，令預訂場地異常困難。其中一份申述提及可把土瓜灣體育館改建為劍擊場地。體育場地數量如有任何減少，均會令訂場困難的問題惡化。黃大仙有七個室內體育場地，觀塘有九個，在項目 A 用地再建造一個大型室內運動場館並不過分。倘在項目 A 用地興建包括劍擊室的運動場館，然後把土瓜

灣體育館恢復為普通運動場館，會造福更廣大的社羣。

- (g) 由另一名申述人進行的調查收集了超過 400 個回覆，結果顯示約 94.5% 回應者反對改變現有社區，主要原因是擔心居住環境惡化和交通擠塞情況加劇。部分回應者認為項目 A 用地應作公共設施用途，例如公園和運動場。此外，作低矮教育發展用途符合項目 A 用地的原本規劃意向，亦能為社區帶來最大裨益。此舉也符合市建局「產生實在社會效益，包括提升宜居度，以及加強社區凝聚力、社會互動及社區連結」的目標；
- (h) 儘管市民有沿海濱踏單車的殷切期望，但有關計劃未有建議關設單車泊位。委員應充分考慮居民的意見，特別是鑑於一名區議員也表示強烈反對。土地用途地帶的劃設不應基於市建局的財務狀況；

視覺影響、空氣流通及環境方面的關注事項

- (i) 一名申述人指出，擬議住宅大廈會對海濱一帶造成明顯的屏風效應，嚴重影響多個觀景點的景觀。市建局並無提供顯示從庇利街直望有關發展項目外觀的圖片。申述人請委員參閱文件的圖 4A，想像一個高度達主水平基準上 110 米的發展項目所造成的視覺影響；
- (j) 屏風效應有礙天然採光和空氣流通，影響位於擬議發展項目後方的學校和康樂設施。令人關注的是，政府主導的項目經常申請採用較高建築物高度。這類「只許州官放火，不許百姓點燈」的做法，實有違分區計劃大綱圖及規劃程序的原意；
- (k) 文件指出，雖然預計在街道、海濱沿線和腹地的視覺體驗會有一些改變，但沿庇利街的擬議地面共用空間和平台環境美化會提供視覺通透度，並為該區增添視覺趣味(見文件第 5.2 段第(12)點)，意味着當局承認嚴重的景觀影響實無可避免；

對申述的意見

- (1) 她關注一些表示支持的申述，指出這些申述可能受到市建局及其顧問的影響。有別於表示反對的申述，這些支持意見普遍沒有顯示回應者是否附近發展項目的居民。此外，他們的申述通常都是簡短且措辭相似的，與區內居民所提交的詳盡申述有明顯分別。她敦促委員對這些申述的有效性提出質疑；
- (m) 她認同一名申述人的意見，該名申述人指出，隨着土瓜灣重建，各年齡層的居民人口勢必增加，但該區目前正缺乏康樂及體育設施。該區僅有兩個位於榮光街附近的康樂設施，即馬頭圍道／土瓜灣道花園及遊樂場和海心公園。課後時段，遊樂場基本上都擠滿幼童，年長居民常常難以找到座位。由於預期人口會有所增加，預料將會出現嚴重的設施短缺情況。鑑於項目 A 用地鄰近海濱長廊，因此適合作擴建海濱長廊和海心公園之用，藉以優化康樂設施和兒童遊樂場地，同時打造一個海濱廣場，改善區內居民的生活環境；

泊車及平台體積

- (n) 文件指出，市建局會評估土地發展作業備考有關私人發展項目中地面以上泊車位的總樓面面積豁免安排。如文件第 5.2 段第(7)點所述，有關措施會在其後的詳細設計階段檢討。這項措施未經公眾諮詢便引入，令人關注。此外，當局過往一直鼓勵地下泊車，以善用土地用途和隱藏不美觀的構築物。然而，現在卻鼓勵發展商把泊車設施設於平台內，令平台構築物的高度更高，體積更大；
- (o) 擬議發展的平台已超過 15 米的標準高度，相當於四層而不是一般的三層。為容納額外的泊車位，很大可能須提高平台樓層的高度，無可避免會影響發展項目的外觀，而有關發展位於海濱，影響更甚。泊車設施應設於地下而不是地上，以維持視覺和諧和善用土地用途；

政府、機構及社區設施的供應

- (p) 雖然政府、機構及社區設施列表已引用《香港規劃標準與準則》，但當中所示的數據適用於整個九龍城區議會地區，所涉範圍甚廣，人口超過 50 萬人，以此進行評估過於廣泛。有關數據應以紅磡分區計劃大綱圖範圍內的情況為基準。考慮到各區有不同的特色，政府、機構及社區設施應設於居民的合理步行距離範圍內；
- (q) 部分政府、機構及社區設施出現短缺的情況，包括缺少約 40% 的幼兒中心、35% 的社區照顧服務設施，以及 100% 的日間社區康復中心等。鑑於已規劃的設施落實時間表未明，她對這些設施實際上能否落實提出關注；
- (r) 雖然文件指出批給市建局的土地可地盡其用及為該區增加規劃增益，解決該區政府、機構及社區設施短缺的問題(文件第 2 段)，但擬議的兩項政府、機構及社區設施只佔整體住用總樓面面積不足 5%，甚至比當局一般要求在公營房屋發展項目提供的政府、機構及社區設施標準更低；

市建局的職責

- (s) 發展海濱並非市建局的職責。發展海濱的責任應由相關政府部門肩負，而非由市建局承擔。然而，她注意到當局要求市建局承擔超越其核心職責的服務，例如「招標妥」電子招標平台。這些額外職能應由政府另行撥款資助；
- (t) 文件指出，項目 A 用地的擬議發展能改善市建局的財務狀況，使市建局可加快推展其他發展項目(例如「第十三街」項目)的進程(文件第 5.2 段第(14)點)。成立市建局的原意是重建老舊失修的建築物，而其職責並不包括撥用發展用地作財務資源。這些撥用行為可被視為濫用程序，可能增加面對司法覆核的風險；

項目B

(u) 她表示支持項目 B；以及

項目C

(v) 文件提供的解釋不足以證明為何項目 C 用地不能採納與污水處理廠相同的用途地帶，因為該兩項設施屬同一類別。

[會議小休15分鐘。]

22. 由於規劃署的代表、申述人及／或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，而申述人、申述人的代表及／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。

發展密度及建築物高度

23. 兩名委員留意到部分申述人對項目 A 用地擬議發展的建築物高度表示關注，遂提出以下問題：

- (a) 能否作出任何補充或更詳細的解釋，以回應申述人對擬議發展的建築物高度所提出的關注；以及
- (b) 應否如部分申述人所建議，為庇利街北面的項目 A 用地訂定的建築物高度須低於庇利街南面的發展。

24. 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) 碧麗花園位處的街區，法定建築物高度限制訂於主水平基準上 100 米。碧麗花園現時的建築物高度低於此限，待重建時便可根據分區計劃大綱圖把建築物高度增至訂明的主水平基準上 100 米。分區計劃大綱圖把庇利街北面及南面的建築物高度限制為主水平基準上 100 米至主水平基準上 120 米，旨在

作出規劃管制，而並非為了反映現有建築物的實際高度；以及

- (b) 考慮到用地水平高度約為主水平基準上 5 米，如按總地積比率為 9 倍進行發展，將會興建約 30 層高的建築物，符合項目 A 用地訂為主水平基準上 110 米的建築物高度限制。此外，把限制訂為主水平基準上 110 米是為配合用地的特定情況，包括須納入渠務專用範圍和提供政府、機構及社區設施與泊車設施。就該區較大範圍的高度而言，有關建築物高度限制合理，而且與周邊發展互相協調。該區的高度由內陸地區向海濱遞降，可營造錯落有序的天際線，而非劃一的建築物高度輪廓。

25. R1 的代表關以輝先生借助一些投影片作出補充，要點如下：

- (a) 庇利街北面及南面路段的建築物高度介乎主水平基準上 100 米至主水平基準上 120 米；以及
- (b) 建議把最高建築物高度訂於主水平基準上 110 米，旨在容納地積比率為 9 倍的已規劃住宅發展，並顧及兩項主要地盤限制。第一，項目 A 用地有部分地方指定為雨水排放設施專用範圍，禁止進行任何建議工程。第二，擬議發展包括一間安老院舍，必須符合特定的設計及技術要求。擬議建築物高度與周邊的已建環境一致。任何發展的高度如超過主水平基準上 110 米，則須向城規會申請規劃許可。

連貫的東九龍海濱長廊

26. 一名委員留意到部分申述人關注海濱長廊是否連貫，遂詢問項目 B 用地南面的現有污水處理廠會否妨礙日後打造連貫的海濱長廊。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，解釋行人可前往大部分在庇利街附近的海濱長廊路段，但有兩個位置除外，即南面青洲英泥廠舊址附近位置及北面翔龍灣附近位置。

27. 主席補充，項目 B 用地以南渠務署設施(即土瓜灣基本污水處理廠)旁邊的一段海濱長廊現已向公眾開放。然而，青洲英泥廠舊址附近的一截海濱長廊仍未接通。政府將繼續與土地擁有人磋商，以便全面打通海濱長廊。

擬議發展的泊車及零售設施供應

28. 一名委員提出以下問題：

- (a) 有沒有任何可應付現時交通擠塞問題的緩解措施；
- (b) 在項目 A 用地的臨時停車場清拆後，會否提供其他的泊車安排；以及
- (c) 在擬議發展中加入零售用途和政府、機構及社區設施用途的理由為何。

29. R1 的代表關以輝先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 交通顧問就附近 10 個交界處進行研究，發現擠塞情況主要發生在交界處 J8(紅磡道)。建議在該交界處進行道路改善工程，運輸署亦已原則上同意此建議。預計改善工程有助減輕該區的交通擠塞情況，尤其是沿浙江街和紅磡道的路段；以及
- (b) 項目 A 用地會提供 100 個公眾泊車位，以及專用的上落客停車設施。市建局進行的使用情況調查顯示，現有的旅遊巴士停車處未盡其用，通常容納 13 至 18 架旅遊巴士。對比目前緊密排列的安排，新設計強調每個旅遊巴士停車處均有獨立通道，以提升日常的暢達度和車輛流動效率。此外，預計即將進行的地區重建項目會增加港鐵站附近的泊車設施，進一步配合該區的需要。

30. R1 的代表麥中傑先生借助一些投影片作出補充，表示項目將提升海心公園與內陸地區(包括馬頭圍道和港鐵土瓜灣站)之間的連接。改善工程旨在加強區域的城市連通性和活力。此

外，擬議發展在海心公園附近除闢設零售及餐飲場所外，還會提供約 760 平方米的公眾休憩用地。設計該些設施旨在推動公眾活動和打造當區獨有的特色，從而豐富市民的社交生活。

土瓜灣檢管站

31. 一名委員要求澄清土瓜灣檢管站的功能，並且詢問當局為何認為無須進行定量風險評估。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士回應時表示，根據環境評估報告，土瓜灣檢管站設施主要用來調配和存取進行地下氣體管道維修保養的檢查工具，而有關工作大約每十年才進行一次。此外，該站亦作監察管道內部壓力之用，並非氣體儲存設施。該站僅存放所需設備供檢查之用。由於土瓜灣檢管站具有上述功能，而且運作頻率極低，因此其相關風險水平評為很低。根據相關政府部門的意見，無須進行定量風險評估。

32. R1 的代表關以輝先生作出補充，要點如下：

- (a) 煤氣公司曾就在二零一零年提交的一宗先前規劃申請(編號 A/K9/240)為同類設施進行生命危害評估，結果顯示該類設施的風險水平低。評估結果與就其他個案(例如茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖)進行的評估一致；以及
- (b) 機電工程署表示，由於沒有儲存氣體，而操作檢查工具的次數亦不頻繁，因此無須進行定量風險評估。

氣味

33. 一名委員詢問有關就污水處理設施附近地方進行的氣味評估。R1 的代表關以輝先生回應說，渠務署和環境保護署在二零二四年共同進行的實地檢查發現，氣味的源頭是附近的一個雨水排放口，而非污水處理廠本身。渠務署認為問題是由非法或錯誤接駁管道所引致。有關方面已採取包括設置旱季截流器和糾正接駁不當的管道等緩解措施。預計氣味在冬季時會減少。

公眾諮詢及市建局的職責

34. 一名委員詢問，公眾諮詢程序是否恰當，以及擬議發展與市建局本身職責是否相符。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士回應說，有關程序已符合有關諮詢的所有法定和行政要求，包括向海濱事務委員會及九龍城區議會作出簡介，以及市建局為接觸各持份者而進行的進一步外展工作，以確保能廣泛諮詢他們的意見。

35. R1 的代表關以輝先生補充時指出二零一一年公布的《市區重建策略》第七段所列有關市建局宏觀的使命。他強調市建局的職責不僅限於推行重建發展，亦包括可持續城市發展、土地用途規劃、城市設計、綠化、本土文化、文物保育和海港美化。擬議發展符合這些政策目標，因為有關發展尤其着重城市設計和改善海濱環境。

36. 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。主席多謝申述人、他們的代表和規劃署的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述，稍後會把決定通知申述人。申述人、他們的代表和規劃署的代表此時離席。

商議部分

37. 委員普遍認為應支持把項目A用地改劃作住宅發展。一些委員提出以下意見、見解及建議：

土地用途及城市設計

- (a) 有關改劃旨在把一個未盡其用的臨時停車場轉型為具生產力的住宅土地，從而提升該區的整體功能及吸引力。引入零售帶料可活化海濱，為東九龍海濱長廊增添活力和價值。海濱若只設緩跑徑或會欠缺吸引力，加入食肆則會令公眾興趣大增，而且得到主要持份者支持；
- (b) 擬議的零售設施規模及布局切合推動海濱逐漸活化。鼓勵市建局融入小規模康樂設施或兒童遊樂處等建議，進一步優化詳細規劃。擬議發展有潛力成為重要景點，有助更新範圍更廣的東九龍海濱；

- (c) 從城市設計角度而言，保留項目A用地原先的政府、機構及社區用途會導致海濱範圍在上學時間人來人往，在晚上則少有人至。把該用地轉作住宅用途，加上提供休憩用地和改善與海心公園的連繫，有助催化城市更新。這項發展會提升該區的整體價值，改善居民的生活質素和增強社區的活力，最終可為居民和遊客締造更具活力與吸引力的環境；

建築物高度

- (d) 擬議的建築物高度為主水平基準上 110 米，雖然接近可接受的上限，但基於地盤限制，也屬理據充分，尤其是沿南面用地界線有雨水排放設施專用範圍，令可建的面積減少。規劃署和市建局有力地陳述了理據，更建議把建築物後移，所為的是創造更多休憩用地，讓社區受惠；
- (e) 從政策角度而言，擬議發展可與毗鄰的休憩用地和海濱巧妙融合，有助達致市建局的整體市區更新目標；

市建局的準備工作和工程

- (f) 擬議發展屬「三贏」計劃，因為它有效兼顧多重目標，包括增加房屋供應、鞏固市建局的財政狀況和促進與海濱公園的協同效應。它亦與鄰近的發展如啟德及其他市建局重建項目互為補足，進而促進更大地區的更新活化。肯定市建局為聆聽會作出了充分準備；以及
- (g) 建議市建局與鄰近的學校協調施工運作，特別要着重在考試期間消減噪音。承諾採取的緩解措施務須於整個施工期內全面落實和維持。

38. 主席總結說，委員已取得共識，支持就分區計劃大綱圖作出的修訂項目，以及不應順應表示反對的申述而修訂分區計劃大綱圖。至於項目A，擬議發展屬妥為平衡的「三贏」計劃，預計可增強市建局的財務能力。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。

39. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1** 至 **R33**、**R117**(部分)、**R118**(部分)及 **R120**(部分)表示支持的意見，以及 **R117**(部分)、**R120**(部分)及 **R121** 提出的意見，並決定不接納 **R34** 至 **R116**、**R117**(部分)、**R118**(部分)、**R119** 及 **R120**(部分)的意見，以及同意不應順應申述而修訂紅磡分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A」

- (a) 為落實《2023 年施政報告》加大市區重建局(下稱「市建局」)財務能力的承諾，政府批准向市建局批出項目 A 用地，以提供財政支援，讓市建局以財政自給模式履行重建和其他法定職能。考慮到用地環境、該區的特色及基礎設施的容量等多項因素，把有關用地改劃作高密度住宅發展，符合地盡其用及為該區增加規劃增益的政策方針。項目 A 用地的最高總地積比率及住用地積比率分別為 9 倍和 8 倍，最高建築物高度為主水平基準上 110 米，與周邊土地用途互相協調。擬議發展將設有新的休憩用地、政府、機構及社區設施、零售用途及公眾停車場，提升前往海濱的可達性，既可讓區內人士及公眾受惠，亦為海濱增添活力(**R34** 至 **R116**、**R117**(部分)、**R118**(部分)、**R119** 及 **R120**(部分))；
- (b) 就交通、環境、視覺、空氣流通、生命危害、排水、排污和供水方面進行的相關技術評估確定，倘若落實適當的緩解／改善措施，擬議發展不會在技術方面造成無法克服的影響。擬議發展的發展詳情及其他技術方面的資料，會在其後的發展階段中，由相關政府部門根據相關指引、規定及條例審議(**R34** 至 **R116**、**R117**(部分)、**R118**(部分)、**R119** 及 **R120**(部分))；
- (c) 由於土瓜灣檢管站及次高壓 B 管道既非具有潛在危險的裝置，亦非《氣體安全條例》(第 51 章)下的應具報氣體裝置，因此無須進行定量風險評估。儘

管如此，市建局已進行生命危害評估，確定擬議發展不會因為土瓜灣檢管站而導致任何不可接受的風險，並在該評估中提出多項緩解措施，以進一步降低潛在風險(**R40**及**R121**)；

- (d) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，除長者、幼兒及康復服務／設施外，九龍城區議會地區的休憩用地及政府、機構及社區設施的整體供應大致上足以應付規劃人口的需求。相關的政府決策局／部門會審慎地規劃／檢討這些服務／設施的供應，以及在有機會時，可在日後的發展／重建項目中加入以處所為單位的政府、機構及社區設施。設有福利設施的擬議住宅發展可加快提供所需的服務，而地面共用空間則提升前往毗鄰的海心公園的可達性，並與其產生協同效應(**R34**、**R35**、**R37**、**R38**、**R39**、**R43**、**R44**、**R47**、**R49**、**R50**、**R51**、**R63**、**R67**、**R69**、**R70**、**R117(部分)**、**R118(部分)**、**R119**及**R120(部分)**)；以及
- (e) 當局已妥為遵從改劃工作的諮詢程序。市建局會在其後的詳細設計階段與相關各方進一步聯繫(**R38**及**R63**)。」

40. 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。

[馬錦華先生此時返回席上。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《南生圍分區計劃大綱草圖編號 S/YL-NSW/11》的申述
(城市規劃委員會文件第 11041 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

41. 秘書報告，修訂項目旨在落實兩宗獲局部同意的第 12A 條申請(編號 Y/YL-NSW/8 及 Y/YL-NSW/9)的決定，這兩宗申請分別由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司京嘉有限公司及輝強有限公司提交，而艾奕康有限公司(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] 目前與新鴻基公司及艾奕康公司有
何鉅業先生] 業務往來；以及

葉文祺先生 — 是團結香港基金副總裁兼公共政策
研究院執行總監，該基金會曾接受
新鴻基公司的捐款。

42. 委員備悉，葉頌文博士及何鉅業先生已離席，而葉文祺先生尚未到席。由於葉文祺先生並無參與由新鴻基公司贊助的項目，因此委員同意他可參與會議。

簡介和提問部分

43. 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

盧玉敏女士 — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員
麥榮業先生 — 高級城市規劃師／粉嶺、上水
及元朗東
陳江瑋先生 — 城市規劃師／粉嶺、上水及元
朗東

申述人及申述人的代表

R 1 — Bright Strong Limited / King Garden Limited

胡韻然女士] 申述人的代表
何文彥先生]

R 4 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill女士 — 申述人

44. 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，每名申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人及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、申述人及申述人的代表提問。答問部分結束後，主席會請規劃署的代表、申述人及申述人的代表離席。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。

45. 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／粉嶺、上水及元朗東麥榮業先生借助投影片，向委員簡介申述的內容，包括修訂南生圍分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)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 11041 號(下稱「文件」)。修訂項目包括：

- (a) 項目 A1—把位於青山公路—潭尾段以西的一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶、「工業(丁類)」地帶、「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶，最大總樓面面積限為 392 300 平方米(其中住用總樓面面積不應超過 371 650 平方米，以及應把不少於 6 400 平方米的總樓面面積用作闢設公共車輛總站)，最高建築物高度限為主水平基準上 115 米，並須於區(a)北部劃定面積不少於 28 000 平方米的濕地修復區，以及提供政府規定設置的政府、機構及社區設施；
- (b) 項目 A2—把位於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶以北的一塊狹長土地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「自然保育區」地帶；
- (c) 項目 A3—把位於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶以西南的一幅用地由

「工業(丁類)」地帶及「露天貯物」地帶改劃為「休憩用地」地帶；

- (d) 項目B1—把位於鄰近青山公路—潭尾段及壘圍南路交界處的一幅用地由「露天貯物」地帶改劃為「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶，最大非住用總樓面面積限為 13 700 平方米及最高建築物高度限為主水平基準上 15 米；以及
- (e) 項目B2—把位於鄰近青山公路—潭尾段及壘圍南路交界處的一塊狹長土地由「露天貯物」地帶改劃為「休憩用地」地帶。

46. 此外，當局亦因應上述改劃土地用途地帶的情況及其他技術修訂，就分區計劃大綱圖的《註釋》作出修訂。

[在規劃署作出簡介期間，葉子季先生和羅淦華先生返回席上，以及葉文祺先生到席。]

47. 主席繼而請申述人和申述人的代表闡述其申述。

R 1 — Bright Strong Limited / King Garden Limited

48. 胡韻然女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她支持對分區計劃大綱圖的擬議修訂，這些修訂充分反映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」)於二零二五年二月局部同意的兩宗第 12A 條申請；
- (b) 小組委員會的意見已納入分區計劃大綱圖，包括對「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶和「其他指定用途」註明「豉油廠」地帶施加適當的法定規劃管制。有關建議應全面考慮有關情況，以互相協調方式把住宅區與重置後的現有豉油廠融合；

- (c) 《註釋》列明，其後須就兩項發展提交第 16 條申請，而歧油廠重置建議須先得到城規會批准，以確保擬議發展與環境相協調，同時得到技術上配合。《註釋》亦清楚訂明，須提交相關技術評估以支持有關申請；以及
- (d) 分區計劃大綱圖亦包括先前在提出第 12A 條申請時已獲同意的最大發展參數及其他規定，例如須闢設濕地修復區、政府、機構及社區設施和公共車輛總站。

R 4 — Mary Mulvihill

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

項目 A 1

- (a) 她反對項目 A ；

發展計劃

- (b) 擬議發展包括 35 幢樓宇，提供約 10 000 個住宅單位，為 26 000 名居民提供居所。由於發展商新鴻基公司過往曾在獲城規會批准申請後，要求進一步增加發展密度，因此委員必須考慮到最終發展可能會超過現有發展密度和建築物高度參數；
- (c) 兩宗第 12A 條申請的住宅發展部分合併作單一綜合住宅發展。這樣合併會使鋪築地面的範圍增加，繼而令樹木數目和濕地面積減少；

視覺方面

- (d) 建議增加地積比率和建築物高度會進一步阻擋從多個瞭望點看到的山景。視覺影響的評估不足，沒有充分反映從各個方向所看到的景觀。先前載於第 12A 條申請的一些影像資料並沒有納入諮詢文件

內。分區計劃大綱圖的諮詢文件應與第 12A 條申請階段的諮詢文件同樣齊全；

政府、機構及社區設施供應

- (e) 住宅發展部分嚴重偏離擬議土地用途地帶原本的規劃意向，該地帶主要旨在打造政府、機構及社區設施樞紐，提供如殘疾兒童宿舍等必要設施，確保這些兒童能便捷地獲取教育資源。由於所有地段由同一發展商擁有，因此這一願景在當時實屬可行；
- (f) 把約 40 000 平方米的政府土地納入發展範圍，並沒有使政府、機構及社區設施的規模大幅擴展，反而是只闢設一間小型的安老院舍和一間長者鄰舍中心；
- (g) 已規劃的濕地修復區、公共交通總站和政府、機構及社區設施能否令社區受惠，實在成疑。相關的公共交通總站屬私營，主要服務擬議發展的居民。此外，計劃只提供約 1 000 個泊車位，並不足以應付預計人口，使大部分居民需要依賴巴士服務。相關的濕地修復區佔地不少於 28 000 平方米，其規劃意向主要是作防洪和抗洪用途，不能視作可以改善社區人士日常生活的公眾市容設施。再者，濕地修復區的大部分地方會遭封閉，並由私人管理，大大減低其康樂價值；
- (h) 主要政府、機構及社區設施不足的問題深受關注，而且情況不可接受。根據《元朗區議會地區的主要社區設施和休憩用地供應》，多項政府、機構及社區設施均出現短缺情況，特別是運動場／運動場館缺少約 60%，診所／健康中心缺少約 70%，幼兒中心缺少約 55%，以及社區照顧服務設施缺少約 64%。另有其他設施供應不足，安老院舍尚欠 37%，學前康復服務尚欠 38%，日間康復服務尚欠 43%，院舍照顧服務尚欠 29%，日間社區康復中心尚欠 33%，殘疾人士地區支援中心尚欠 40%，以及精神健康綜合社區中心尚欠 40%；

- (i) 雖然規劃署認為《香港規劃標準與準則》乃長遠目標，但確保政府、機構及社區設施能及時推出應付市民所需亦非常重要。這是防止新市鎮再次出現設施不足情況(例如曾經在天水圍出現的問題)的關鍵所在；
- (j) 文件認同在公營房屋發展內有潛力納入社會福利設施(文件第 15 頁註腳 15)。然而，須留意這些服務在市場上不少是由私人經營者提供的。為確保全面的社區支援，政府應積極鼓勵發展商將這些必要設施納入其發展項目中；
- (k) 擬議學校實際上並未與整體發展融合。發展商新鴻基公司在旗下項目中一直只按比例提供最低限度的政府、機構及社區設施；

持份者參與

- (1) 元朗區議會、十八鄉鄉事委員會和新田鄉鄉事委員會沒有提交任何申述，令人失望。該區的持份者／代表有責任監察影響其所屬地區的發展；以及

項目 A 2、A 3、B 1 及 B 2

- (m) 她支持項目 A 2、A 3、B 1 及 B 2。

50. 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，而申述人、申述人的代表及／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。

豉油廠歷史

51. 一名委員詢問現有豉油廠已設立多少年，是否合資格列為非物質文化遺產。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應時表示，該豉油廠規模相當大，已有約 90 年歷史。

52. R1 的代表胡韻然女士解釋說，冠珍醬園屹立香港近一個世紀，坐擁非凡的歷史文化底蘊。冠珍醬園最初在九龍城寨開業，於 60 年前遷至現址。與其他豉油製造商相比，冠珍醬園以別具特色聞名，在發酵過程中採用傳統天然日曬方式釀製豉油，此古法已傳承數十載。多年來，冠珍醬園的產品享譽國際，並出口到世界各地，這個品牌是香港成功故事的又一例證。

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。主席多謝申述人、申述人的代表和規劃署的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述，稍後會把決定通知申述人。申述人、申述人的代表和規劃署的代表此時離席。

商議部分

54. 委員普遍表示支持分區計劃大綱圖的修訂項目。一些委員提出以下意見和觀察所得：

- (a) 先前獲局部同意的兩宗第 12A 條申請，已透過分區計劃大綱圖進一步詳細說明，概述發展商會如何善用土地用途。在發酵過程中採用傳統天然日曬方式，讓非物質文化遺產有機會傳承下去。委員表示支持擬議發展，當中包括保留豉油廠，因為該廠房具歷史價值，亦具有獨特的香港特色；以及
- (b) 小組委員會已充分討論這兩宗第 12A 條申請。把有關用地合併為單一發展項目可獲從優考慮，因為這樣有助加強發展商與豉油廠的合作，目的是防止以零碎的方式發展，以及推動在北部進行更集中和全面的住宅發展。

55. 主席總結，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。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。

56. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1 至 R3 及 R4(部分)**表示支持的意見，並決定不接納 R4 的其餘

部分，以及認為不應順應申述而修訂南生圍分區計劃大綱草圖（下稱「分區計劃大綱圖」），理由如下：

「項目 A1

- (a) 項目 A1 旨在落實該兩宗獲城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下鄉郊及新市鎮小組委員會局部同意的第 12A 條申請，當中主要考慮到該兩宗第 12A 條申請下的擬議發展能在保育與發展之間取得平衡，而有關發展與周邊環境並非不相協調；擬議發展參數屬可接受，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；以及有關政府決策局／部門對各用地的擬議發展和項目 A1 的相應修訂不表反對或沒有負面意見。基於以上所述，當局認為擬議修訂實屬恰當；
- (b) 根據「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶的《註釋》，須就擬議綜合住宅發展提出第 16 條申請，並須按分區計劃大綱圖的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶《註釋》的「備註」所訂明，以綜合發展計劃形式提出申請，並須附連一份發展藍圖連支持有關發展的文件。相關政府決策局／部門和城規會將會審視有關的詳細設計及技術評估，例如濕地修復區的設計、管理及維修保養建議、美化環境建議，以及綜合住宅發展的發展布局和建築物高度；以及

提供政府、機構及社區設施

- (c) 大綱圖的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(2)」地帶《註釋》及《說明書》已訂明，須在項目 A1 用地的擬議綜合住宅發展內提供政府、機構及社區設施。此外，根據《香港規劃標準與準則》，現有和已規劃的政府、機構及社區設施，大致上足以應付元朗區議會地區內已規劃人口的需求，但醫院病床、診所／健康中心、部分社會福利設施、體育設施、分區警署及裁判法院除外。

相關的政府決策局／部門會審慎監察和規劃／檢視這些服務／設施的供應，而規劃署亦會與相關的政府決策局／部門緊密合作，以期在有機會時，在日後公私營機構擬在元朗區議會地區內進行的發展／重建項目加入以處所為單位的政府、機構及社區設施。」

57. 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。

議程項目 5

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

58. 餘無別事，會議在下午十二時三十五分結束。