



吳祖南博士

杜本文先生

黃遠輝先生

邱小菲女士

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

民政事務總署助理署長(2)夏鎡琪女士

環境保護署副署長區偉光先生

地政總署署長劉勵超先生

規劃署署長馮志強先生

規劃署副署長(地區)黃婉霜女士

秘書

#### 因事缺席

李王佩玲女士

黃景強博士

呂耀東先生

黃賜巨先生

謝偉銓先生

陳弘志先生

簡松年先生

林雲峰教授

葉天養先生

#### 列席者

規劃署助理署長／委員會

譚寶堯先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生(上午)

區潔英女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

龍小玉女士(上午)

葉子季先生(下午)

1. 主席歡迎所有委員出席會議。

### 議程項目 1

#### 通過二零零五年十月七日第 844 次會議的記錄

2. 二零零五年十月七日第 844 次會議的記錄無須修改，獲得通過。

[趙麗霞博士此時到場參加會議。]

### 議程項目 2

#### 續議事項

3. 本議程項目以機密形式記錄。

[吳水麗先生、吳祖南博士和陳嘉敏女士此時到場參加會議。]

### 議程項目 3

就城市規劃委員會規劃指引編號 13D(「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」)的草擬本與環保團體進行諮詢而作出的匯報

(城規會文件第 7430 號)

[公開會議(整個議程項目)。會議以廣東話進行。]

4. 由於有關事宜是匯報諮詢環保團體後所得的結果，下列委員已就此議項申報利益：

何建宗教授 綠色力量主席

吳祖南博士 長春社董事

5. 委員認為何建宗教授和吳祖南博士由於與本項目並無直接／重大利益關係，故可留下參加會議。

6. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

凌嘉勤先生	助理署長／新界北及執管
蘇應亮先生	屯門及元朗規劃專員
許惠強先生	大埔及北區規劃專員
吳育民先生	高級城市規劃師／新界區總部

### 簡介部分

7. 凌嘉勤先生和吳育民先生根據文件詳載的內容講解下列課題：

- (a) 對城市規劃委員會規劃指引(「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」)草擬本作出擬議修訂的背景；
- (b) 環保團體就規劃指引草擬本的擬議修訂所發表的主要意見和規劃署的回應；
- (c) 為解決環保團體所關注的事項以及城規會先前的意見而對規劃指引草擬本所作的擬議修訂，；以及
- (d) 第 1、2、3 和 4 類地區的概括覆蓋範圍和各類地區土地的分布情況。

### 討論部分

8. 規劃署全面諮詢了地區組織、關注人士／團體和環保團體的意見，並在修訂規劃指引草擬本期間考慮他們的意見。委員對規劃署所作的努力，整體上表示欣賞。規劃指引修訂本適當平衡了各方在露天貯物／港口後勤用途方面的利益。

### 地區分布

9. 一名委員根據文件第 5.2 段的圖表，察悉關於土地的新分類，主要是把四類地區的土地重新分布。他詢問為何項目 A(規劃指引編號 13C)和項目 C(規劃指引編號 13D)下所載列

的總面積並不相同。吳育民先生解釋說，在經修訂的規劃指引編號 13D 內，由於在該四類地區內加入了掃管笏地區，及剔除了大型的已建住宅區如錦綉花園和加州花園，因此出現兩者總面積不相等的情況。有關修訂是考慮了屯門區議會的意見後作出的。

### 圖則的色彩設計

10. 同一名委員察悉，圖則上第 1 類地區以綠色顯示。由於公眾一般把綠色與綠化和保育聯想在一起，因此標示第 1 類地區時應考慮改用其他顏色，以免誤導公眾。委員表示贊同。主席要求規劃署為圖則另覓其他顏色。

### 執管和恢復原狀事宜

11. 一名委員說，規劃指引是經諮詢所有關注人士／團體後修訂而成的，並已適當平衡了所涉各方的利益。目前，在向城規會提交申請前，露天貯物／港口後勤用途可能已經存在。當局既已就將來的露天貯物／港口後勤用途申請發出了清晰的規劃指引，並就該四類地區提供詳細說明，故應可避免出現「先發展、後申請」的情況。凌嘉勤先生說，規劃事務監督會繼續對沒有取得規劃許可的違例發展採取強制執行行動。

12. 一名委員察悉到與露天貯物／港口後勤用途有關的執管問題，並詢問如何確保有關土地在規劃許可有效期屆滿後會恢復原狀。就涉及貯存電子廢物的土地及荒廢農地而言，把有關地帶恢復原狀尤為重要。另一名委員亦對此表示關注，並查詢擁有人／佔用人在履行有關恢復原狀規定的過往記錄。凌嘉勤先生說，把土地恢復原狀可通過兩方面處理。其一，城規會可附加規劃許可附帶條件，訂明把地帶恢復原狀的條款；另一方面，規劃事務監督可根據《城市規劃條例》，發出恢復原狀通知書，作為強制執行規劃管制行動的一部分。如擁有人／經營人在三個月內沒有按照恢復原狀通知書的規定辦理，當局可向他們採取檢控行動。根據過去經驗所得，擁有人／經營人一般均願意把有關土地恢復原狀，惟復修質素並不高。

[黃澤恩博士此時到場參加會議。]

### 徵詢關注團體人士／團體的意見

13. 一名委員詢問當局有否就規劃指引草擬本徵詢其他關注人士／團體的意見。吳育民先生回應時說，二零零四年十月至十二月，當局徵詢了鄉議局和商會的意見。有關意見已於二零零五年四月二十二日提交城規會考慮。他們主要關注到高地價的問題，並要求政府提供露天貯物／港口後勤用途所需的基建，以及延長許可期。

### 長遠規劃

14. 若干議員對有關露天貯物／港口後勤用途的長遠規劃方面的意見／問題撮錄如下：

- (a) 當局公布規劃指引修訂本，為日後露天貯物／港口後勤用途申請提供指引，下一項重要的工作，便是從策略性層面檢討這類用途的累積影響。當局應解決露天貯物／港口後勤用途所造成的污染問題(尤其是后海灣的污染問題)；
- (b) 當局有否解決污染問題的政策，以及有否監察清除污染工作的機制；
- (c) 應考慮預留合適土地作貨倉和貯物用途，以切合現今需要，並要求澄清洪水橋和坪輦／打鼓嶺區內135公頃土地是否已列入文件第5.2段圖表所載資料內；
- (d) 是否可在葵涌附近指定更多土地作露天貯物／港口後勤用途；
- (e) 會否提供優惠，以吸引經營人把露天貯物／港口後勤用途遷往預留作該類用途的土地；以及
- (f) 由於悉跨境貨櫃車「四上四落」的規定最近有所改變，當局有否對需作露天貯物／港口後勤用地的面積進行估計。

15. 凌嘉勤先生和吳育民先生所作的回應撮錄如下：

- (a) 就污染方面而言，除規定申請人進行技術影響評估，以證明擬議發展不會造成不良影響外，有關的露天貯物／港口後勤用途亦受到其他相關法例如《廢物處理條例》和《水污染管制條例》的監管；
- (b) 當局擬議在洪水橋／打鼓嶺新發展區額外增加 135 公頃土地。有關土地並未包括在文件第 5.2 段圖表所載資料內。該批額外的土地會屬於第 1 和第 2 類地區；
- (c) 葵涌附近的土地已完全佔用；以及
- (d) 當局會因應可能影響露天貯物／港口後勤用地需求的政策的最新發展，定期檢討有關的規劃指引。

16. 馮志強先生補充下列各點：

- (a) 現有第一至八號貨櫃碼頭附近的土地已被完全佔用。當局在規劃青衣第九號貨櫃碼頭時，已預留更多貨櫃後勤用地，故應可有助滿足露天貯物／港口後勤用地的需求。儘管這樣，預料在新界鄉郊地區內，仍然存在將土地作露天貯物／港口後勤用途的情況；
- (b) 「香港港口規劃總綱 2020」研究探討了港口後勤用地的需求。研究指出，所預留的土地，應足以應付到二零二零年的需求。此後，由於政策可能出現改變，故對有關土地的需求未可確定；
- (c) 規劃指引草擬本由於只處理露天貯物／港口後勤用途的臨時申請，當局因此可靈活地提供土地，以應付現時短期的需求，避免對將來的土地用途選擇方案造成影響。當局的規劃意向，是把土地指定為四個類別，從而把臨時的露天貯物／港口後勤用地限於第 1 和第 2 類地區內，以盡量避免這類用途擴展至其他郊區；以及

- (d) 當局考慮了人口增長和發展需求等問題後，會進一步檢討洪水橋和坪輦／打鼓嶺新發展區的未來發展。現階段在政策上仍未就有關發展作任何承諾。

17. 主席說，有關新發展區的發展已納入「香港 2030」研究內。規劃指引草擬本已收納了各關注人士／團體的意見，並力求在滿足發展需要和保護環境兩者之間取得平衡。若干委員關注后海灣的污染問題。據她了解，香港和深圳當局已實施了定期監察計劃。區偉光先生證實主席的說法，指后海灣區的人口壓力不斷增加，會對后海灣的環境有負面影響。當局的長遠目標是減低區內的污染情況。當局在評估新的發展項目時會採用「零排放」政策。大型發展項目亦須提交環境影響評估報告。

18. 主席說，由於公眾日漸關注環境質素和可持續發展事宜，城規會在預防土地作不當用途方面，擔當重要的角色。規劃指引修訂本就有關露天貯物／港口後勤用途已載列清晰的規定，下一個問題是確保違例發展受到有效的規管。為使城規會能密切監察有關情況，她要求規劃署向城規會提交有關新界鄉郊地區的強制執行規劃管制工作報告。凌嘉勤先生說，他已計劃於二零零六年一月提交報告予城規會考慮。在二零零六年一月提交的報告，可提供二零零五年全年的統計數字，並可評估《城市規劃(修訂)條例》實施六個月後的成效。

19. 最後，主席說，在規劃土地作露天貯物／港口後勤用途時，當局應充分考慮物流業的需求、貨櫃車過境交通安排政策的改變和新運輸基建的提供。當局亦應靈活處理有關問題，以應付業界的營運需要。城規會在對露天貯物／港口後勤用途進行管制時，會密切監察各項最新發展。

20. 經商議後，城規會

- (a) 察悉就城規會規劃指引編號 13D 草擬本徵詢環保團體所得意見、規劃署的回應(載於文件第 3 和第 4 段)，以及詳盡意見和回應(載於文件附件 V)；
- (b) 同意對規劃指引編號 13D 草擬本所作的擬議修訂，有關修訂詳載於文件第 5 段和第 6 段；以及

- (c) 通過「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」規劃指引草擬本修訂本(載於文件附件VII)於更改圖則的顏色設計後，予以公布。

21. 城規會亦同意發出一份新聞稿，公布規劃指引修訂本，並同意把經修訂的規劃指引告知被諮詢人。

#### 議程項目 4

城市規劃委員會規劃指引(「指定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶及根據《城市規劃條例》第16條申請在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶進行發展」)的草擬本  
(城規會文件第7433號)

---

[公開會議(整個議程項目)。會議以廣東話進行。]

22. 規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會凌志德先生此時獲邀出席會議。

23. 凌志德先生按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 城市規劃委員會規劃指引(「指定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶及申請在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶進行發展」)的草擬本的背景；
- (b) 指定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶及評審在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶進行發展的規劃申請的準則；
- (c) 就規劃指引的草擬本，經進一步諮詢環保團體，以及徵詢土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會及鄉議局意見後的結果；

- (d) 無違例記錄基準的應用及所取得的法律意見；
- (e) 平衡增益基準的應用及規劃增益的概念；以及
- (f) 就「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶擬議的規劃指引。

#### 討論部分

24. 一名委員提出了下列問題和意見：

- (a) 先前的一項試驗計劃，把大棠的三塊土地改劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶。直至目前為止，城規會曾否批准任何發展建議；若否，有沒有分析其原因；
- (b) 就「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶進行檢討時，曾否考慮新的誘因，以便試行落實有關概念；以及
- (c) 宗祠並非只是祭祀的場所，不應歸入「宗教機構」，而應考慮將之歸入「鄉事委員會會所／鄉公所」。

25. 凌志德先生作出以下回應：

- (a) 直至目前為止，城規會未曾批准在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的申請。接獲的申請主要是作露天貯物用途，當局按相關規劃指引所定的準則來評審該等申請。申請主要因土地用途不協調而被拒絕；
- (b) 暫時未有接獲在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶進行第二欄所列的長期發展的申請。現在評估提供的誘因是否充足，可能言之過早；以及
- (c) 當局將作出修訂，把「宗祠」歸入「鄉事委員會會所／鄉公所」的用途。

26. 主席說，「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的主要誘因是容許進行發展，其最高地積比率為 0.4 倍。鑑於鄉郊特色和基礎設施的容量，把地積比率定為 0.4 倍，目前來說算是合適的。提供這些誘因，足以鼓勵改善鄉郊地區，尤其是與先前的「農業」用途地帶相比。「農業」地帶內是不得進行發展的。

27. 同一名委員詢問，文件中何以沒有提及在大棠所進行的試驗計劃，並查詢有否就檢討「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶訂立時間表。秘書回應說，文件主要旨在匯報諮詢土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會及鄉議局的工作。作為委員的背景資料，大棠分區計劃大綱圖的試驗計劃展示期內，當局接獲環保團體提出的一份反對。城規會決定不接納反對意見，但指示須擬備規劃指引，訂明主要規劃準則，以指定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶及評審在有關地帶進行發展的規劃申請。城規會亦指示應徵詢環保團體的意見，並不應在頒布新的規劃指引前，指定新的「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶。城規會如在這次會議上同意擬議的規劃指引，便會展開則須研究把更多土地改劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶。當局在改劃土地用途地帶時，會充分考慮從試驗計劃所得的經驗，並可在較後時間進一步檢討有關規劃指引。

28. 一名委員原則上支持有關規劃指引，但表示新的地帶劃分概念等同改變政策，並且認為有需要就「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶可能造成的影響，進行策略性評估。主席說，規劃署會審慎評估新的「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶所造成的影響。

29. 關於文件第 4.2 段載述的法律意見，趙慰芬女士詢問，是否只在當局根據《城市規劃條例》第 23(1)條對申請地點採取強制執行行動的情況下，才把過往記錄視為相關的考慮因素。凌志德先生說，申請人如未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可則會被撤銷。當局可對沒有規劃許可的違例發展採取強制執行行動。城規會在考慮規劃申請時，可視過往記錄為考慮因素。主席說，按照慣例，城規會在考慮規劃申請時，會把所有相關情況列入考慮範圍。

30. 在作出將土地用途詞彙「宗祠」歸類入「鄉事委員會會所／鄉公所」的修改後，城規會同意文件附件 F 所載的規劃指引適合公布。

[劉秀成議員此時離席。]

### 議程項目 5

擬修訂灣仔利東街及麥加力歌街的  
市區重建局發展計劃(H15)的認可規劃大綱  
(城市規劃委員會文件第 7432 號)

[公開會議(整個議程項目)。會議以廣東話進行。]

31. 秘書報告說，由於上述課題涉及一項市區重建局發展計劃(H15)，因此下列委員已就此議項申報利益：

馮志強先生 規劃署署長	為市區重建局的非執行董事
劉勵超先生 地政總署署長	為市區重建局的非執行董事
夏鎋琪女士 民政事務總署助理署長(2)	為市區重建局規劃、拓展及 文物保護委員會的增選委員
陳兆根博士	為市區重建局覆核委員會的 增選委員
黃澤恩博士	目前與市區重建局有業務往來
李王佩玲女士	目前與市區重建局有業務往來

賴錦璋先生 為市區重建局的前非執行董事

謝偉銓先生 為市區重建局的前董事

32. 與會人士備悉，李王佩玲女士和謝偉銓先生因事缺席會議，而賴錦璋先生則尚未到達加入會議。馮志強先生、劉勵超先生、夏鎂琪女士、陳兆根博士和黃澤恩博士此時暫時離席。

33. 譚鳳儀教授詢問，此議項編定於上午十一時進行討論，應否把會議稍為押後。秘書表示，個別議項的時間表只供委員作一般參考，委員可略為提前考慮此議項。

34. 規劃署港島規劃專員謝建菁女士此時獲邀出席會議。

[雷震寰先生此時到達加入會議。]

35. 秘書匯報收到灣仔區議會主席黃英琦女士及兩名灣仔區議員陳耀輝先生和金佩瑋女士的三封來信。他們認為利東街的發展計劃具爭議性，及不滿規劃署未有就規劃大綱的建議修訂諮詢灣仔區議會。他們要求城規會不要在諮詢灣仔區議會前，通過經修訂的規劃大綱。

36. 秘書接着解釋為一項發展計劃擬備規劃大綱及製備總綱發展藍圖的一般程序。由於規劃大綱會作為製備重建區的總綱發展藍圖的指引，因此一般來說，當局在擬備規劃大綱時不會諮詢區議會。不過，當局在製備總綱發展藍圖時，會進行全面的諮詢工作。至於有關利東街 H15 的發展計劃，城規會先前已通過規劃大綱。考慮到一群區內居民和店鋪東主提出的覆核申請，城規會同意把各申請人建議的發展計劃內可取之處納入規劃大綱。在納入城規會所要求作出的修訂後，經修訂的規劃大綱便提交城規會於是次會議討論。根據過往做法，待城規會通過有關規劃大綱後，市區重建局會按概括參數及原則製備發展計劃的總綱發展藍圖，並會就總綱發展藍圖諮詢公眾。

37. 主席說，由於規劃大綱會作為市區重建局製備總綱發展藍圖的基礎，而灣仔區議會對於該區日後的發展表示強烈關注，因此應尊重有關人士的要求，諮詢灣仔區議會。她建議，城規會應繼續考慮規劃大綱的建議修訂，但不要在這次會議作

出決定。建議修訂應提交灣仔區議會進行諮詢。經修訂的規劃大綱連同灣仔區議會的意見應再提交城規會作進一步考慮。委員同意建議的做法。

38. 一名委員詢問，有關規劃大綱會否應用於所有發展計劃。秘書澄清，上述規劃大綱是為灣仔利東街／麥加力歌街的發展計劃(H15)而擬備的。

39. 主席說，日後為重大發展計劃擬備規劃大綱時，應以諮詢有關區議會作為標準常規。

40. 一名委員詢問，當局會否就根據《城市規劃條例》第17條提出的覆核申請諮詢區議會。秘書指出，自《2004年城市規劃(修訂)條例》開始生效後，當局會就所有覆核申請諮詢公眾。過去，當局沒有就規劃大綱諮詢區議會，主要是因為規劃大綱是製備總綱發展藍圖時作為指引的技術文件，而總綱發展藍圖會提交有關區議會進行諮詢。主席說，除了就總綱發展藍圖進行諮詢外，當局日後亦應就擬備規劃大綱諮詢作為地區代表機構的區議會。關於這項發展計劃，當局應在城規會通過對有關規劃大綱的建議修訂前，諮詢灣仔區議會。

### 簡介部分

41. 謝建菁女士在簡介時，按文件所詳載的內容講解了下列課題：

- (a) 城規會就一群區內居民及店東提出的覆核申請所作決定的背景；以及
- (b) 有關規劃大綱的建議修訂涵蓋四方面，即詳載於文件附錄 II 的「以人為本」工作方針、保存街景及地方特色、提供相連的休憩用地，以及整體設計及布局。

### 討論部分

#### 保存街景

42. 一名委員留意到有關規劃大綱的建議修訂是考慮到區內居民的意見，並詢問當局有否諮詢市區重建局。這名委員又認為，保存街景有別於把街景“重新營造”。保存街景的真正價值在乎建築物本身的真實性。如果沒有了居民和舊唐樓，則再無可保留的東西。主席說，應注意《古物古蹟條例》所規定要保留的法定古蹟與非法定古蹟之間的分別。

43. 謝建菁女士說，如城規會認為應諮詢市區重建局，規劃署便會同時徵詢灣仔區議會和市區重建局的意見，然後再向城規會匯報他們的意見。她指出利東街兩旁的建築物，並非須予完整保留的法定古蹟。不過，利東街沿路現有唐樓本身具有街景價值，值得盡力保留以保存街景及地方特色。鑑於當局目前沒有關於唐樓結構安全的資料，市區重建局須就保留該等唐樓的可行性及影響進行結構評估，以確保就結構而言，該等唐樓適宜整幢或局部保留。倘當局確認現有構築物不宜保留，市區重建局便需要考慮一個基本上能“重新營造”街景的計劃。

#### 發展密度

44. 另一名委員留意到經修訂的規劃大綱規定，若發展以《建築物(規劃)規例》列明的最高地積比率及上蓋面積進行，需證明該項發展的設計及布局是可以接受。設計及布局應由哪個需證明部門審核，須予以澄清。主席說，城規會會在申請人提交總綱發展藍圖的內容時作出有關決定。

#### 「以人為本」的工作方針

45. 一名委員參考載於文件附錄 II 經修訂的規劃大綱 A 部，留意到「以人為本」的工作方針的細節。在四個重點中，有三個涉及受影響的業主、租客和居民，而另一個則有關社會大眾。建議修訂並不足以回應區內人士的關注。地方社區最關心的，是如何保存他們的社區網絡和社區精神，而對社會大眾來說，重點應是環境改善。主席同意可就規劃大綱所述的「以人為本」工作方針，作出適當的解釋。另一名委員認為，所有重建計劃都應該採取「以人為本」的工作方針，而此工作方針不必如有關規劃大綱的建議修訂一般，明確地列出細節。

#### 諮詢過程

46. 一名委員對冗長的諮詢過程表示關注。當局似乎是分時段諮詢各持份者，而沒有協調地進行諮詢工作。當局應有一個諮詢策略，而此策略應能於擬備規劃大綱的工作上採用。同時，諮詢工作甫展開便應包羅所有持份者(包括有關區議會及市區重建局)。

47. 一名委員認為，有關規劃大綱的建議修訂旨在回應區內居民及灣仔區議會的意見，因此不需要進一步諮詢他們，否則會拖延整個諮詢過程。如市區重建局認為建議修訂可以接受，便應展開有關計劃。

48. 另一名委員同意上述兩名委員的看法，並認為當局應一開始便徵詢各有關團體(包括市區重建局)的意見。此外，當局既已進行諮詢及評估有關意見(如有的話)，該計劃便應展開。

49. 主席在總結時表示，規劃署須顧及委員的意見，再修訂有關規劃大綱，而有關規劃大綱須提供彈性讓發展能採用具創意的設計。考慮到灣仔區議會的關注，城規會就規劃大綱的擬議修訂作出決定前，應再進行諮詢。委員對冗長的諮詢過程的想法已備悉，但諮詢灣仔區議會應不會不必要地阻延工作程序。委員亦同意須諮詢市區重建局。經修訂的規劃大綱連同灣仔區議會及市區重建局的意見須再提交城規會考慮。

50. 秘書報告說，在會議進行期間，H15 關注組向城規會提交一封信。該關注組不滿當局未有就規劃大綱的建議修訂進行諮詢(包括該關注組)。秘書繼續說，由於委員已同意把有關規劃大綱的建議修訂提交灣仔區議會以作諮詢，因此可透過灣仔區議會徵詢區內居民的意見。秘書處會回覆 H15 關注組。

[馮志強先生、夏鎋琪女士和陳兆根博士此時重返會議席上。]

## 議程項目 6

西九龍文娛藝術區發展的進度報告  
(城市規劃委員會文件第 7431 號)

[公開會議(整個議程項目)。會議以廣東話進行。]

31. 秘書報告說，下列委員已就此議項申報利益：

劉吳惠蘭女士 房屋及規劃地政局 常任秘書長 (規劃及地政)	為西九龍文娛藝術區發展的 建議評審委員會主席及 督導委員會成員
馮志強先生 規劃署署長	為建議評審委員會及 督導委員會成員
趙慰芬女士 環境運輸及工務局 首席助理秘書長(運輸)	環境運輸及工務局局長 為督導委員會成員
劉勵超先生 地政總署署長	為建議評審委員會及 督導委員會成員
夏鎋琪女士 民政事務總署 助理署長(2)	民政事務總署署長為 西九龍文娛藝術區 公眾諮詢委員會成員
李王佩玲女士	與建議者長江實業(集團)有限 公司(長實)、恆基兆業地產有 限公司(恆基)、信和置業有限 公司(信和)及新鴻基地產有限 公司(新鴻基)有業務往來
黃澤恩博士	與建議者長實、信和、新鴻基 及九龍倉有業務往來
呂耀東先生	與長實及信和有業務往來

K.G.McKinnell 先生	與長實有業務往來
蔣麗莉博士	與長實有業務往來
謝偉銓先生	為恆基營業部總經理
陳兆根博士	與新鴻基有業務往來
葉天養先生	與新鴻基有業務往來
梁廣灝先生	與新鴻基有業務往來
梁乃江教授	自二零零五年一月一日起出任香港演藝學院(建議者藝林國際有限公司的顧問)的校董會成員
林雲峰教授	為香港建築師學會主席，曾在公眾場合正式反對西九龍文娛藝術區

52. 主席表示，政府代表會在是次會議向委員講述西九龍文娛藝術區發展，以及政府對跟進此計劃的建議。基於西九龍文娛藝術區建議評審委員會主席及督導委員會成員的身份，她就此議項申報利益。然而，是次會議擬討論的議題不涉及入圍建議者提交的建議或個別建議的評估，因此她不認為由她主持會議會產生利益衝突。會議同意主席涉及的是間接利益，因此她應繼續主持會議。

53. 秘書指討論議題主要關於製圖過程及規劃程序，並不涉及個別計劃的評估。根據城規會的辦事程序與方法，已申報利益的委員可繼續參與會議及討論此議項。會議對此均表同意。

54. 下列政府代表此時獲邀出席會議：

區璟智小姐	房屋及規劃地政局副秘書長
趙婉珠女士	民政事務局副秘書長
劉錦泉先生	房屋及規劃地政局 首席助理秘書長
關柏林先生	土木工程拓展署 九龍拓展處處長
關才貴先生	規劃署助理署長
廖昭薰女士	康樂及文化事務署 文化事務總經理(特別項目)

[劉勵超先生此時返回會議席上，而賴錦璋先生則到達加入會議。]

#### 簡介部分

55. 劉錦泉先生在簡介時，按文件所詳載的內容講解了下列課題：

- (a) 城規會先前參與西九龍文娛藝術區發展的規劃過程的工作；
- (b) 廣泛諮詢公眾的結果及公眾回應；
- (c) 由獨立顧問擬備的公眾諮詢報告的研究結果；
- (d) 公眾主要關注的焦點及市民大眾的訴求；
- (e) 顧及公眾諮詢結果的主要政策考慮，以及為回應市民大眾的期望而建議的新發展模式；

- (f) 擬增設的發展規範及條件，包括把最高地積比率定為 1.81 倍，而住宅總樓面面積最多不超過整體總樓面面積的 20%；設立獨立基金；取消“單一發展”模式；以及成立法定機構以推展西九龍文娛藝術發展；
- (g) 修改兩階段圖則修訂的程序，先進行第二階段修訂，才選出最後中選者；以及
- (h) 為跟進西九龍文娛藝術區發展的下一步工作及重要里程碑。

[黃澤恩先生此時返回會議席上。]

## 討論部分

### 地積比率

56. 部分委員對地積比率的意見現撮錄如下：

- (a) 1.81 倍的地積比率並非新建議，原來的發展建議邀請書已包括此地積比率在內，只是三個入圍建議者均就西九龍文娛藝術區發展提出較高的地積比率。新加的發展規範是把住宅發展限制在整體總樓面面積的 20% 內；以及
- (b) 1.81 倍的最高地積比率獲得普遍支持，但如果入圍建議者認為計劃以財政角度衡量並不可行，當局應容許作彈性處理。鑑於西九龍文娛藝術區發展位處中港城、擬建的區域快線及九龍西站附近，其東面部分適宜用作酒店及辦公室等與中國貿易有關的商業發展。建議把西九龍文娛藝術區的住宅發展限為整體總樓面面積的 20%，以及規定區內商業發展須為整體總樓面面積的 50% 是合理的。

57. 區璟智小姐回應說，在二零零三年發布的發展建議邀請書內，1.81 倍的地積比率只是作為基線，並非強制性要求。建議者提交的建議內可提出較高的地積比率。為回應社會對低發

展密度的渴求，當局會採用 1.81 倍為西九龍文娛藝術區日後發展的最高地積比率。

### 文化藝術設施

58. 部分委員關注到提供文化藝術設施的標準及該等設施的使用率，他們的意見現撮錄如下：

- (a) 大約有 214 000 平方米的土地(即整體總樓面面積的 30%)會預留作核心文化藝術設施。該等設施能否達到國際標準；以及
- (b) 西九龍文娛藝術區發展會提供多間劇院和博物館。這些場地的使用率及財政可行性引起關注。當局可考慮減少這些場地的數目，但仿效紐約的中央公園多提供草地，以鼓勵及方便進行具活力的戶外表演。

59. 趙婉珠女士說，為達到世界級的標準，除了提供場地之外，管理系統、人力培訓資源及表演水準亦是重要因素。

60. 廖昭薰女士提出下列要點：

- (a) 當局會規定建議者為核心文化藝術設施提供不少於 185 000 平方米的實用面積。核心文化藝術設施會包括三個劇院、一個可容納至少 10 000 人的演藝場館和四個博物館。當局是根據國際標準來預計場地所需樓面面積及設備；以及
- (b) 康樂及文化事務署所管理的 15 個場地都有很高的使用率。除了位置較偏遠的北區及元朗兩個場地外，其餘場地的使用率均超過九成，尤以香港文化中心 and 香港體育館的需求特別高。新落成的香港海防博物館和香港文化博物館亦有理想的參觀人次(特別是舉辦具質素的活動時)。為文化藝術設施訂出規定時，當局已進行各方面研究，並已諮詢持份者，以確保符合有關行業的要求。

61. 主席補充說，培養市民對文化藝術活動的興趣及吸引海外觀眾，亦有助提高各場地的使用率及參觀人次。

#### 兩階段圖則修訂的程序

62. 一名委員對經修改的兩階段圖則修訂程序有以下問題：

- (a) 圖則修訂似乎已由分兩階段的程序減為一個階段。公眾是希望看到當局對西九龍文娛藝術區的規劃及發展有更多管制，但經修訂的程序實際上會削弱城規會對此計劃的管制；
- (b) 按原來的兩階段程序，在政府與中選者達成臨時協議前，最後中選計劃會提交城規會考慮及同意。城規會繼而會修訂分區計劃大綱圖，以納入最後中選計劃的擬議發展規範，而城規會會在憲報公布分區計劃大綱圖，以供公眾查閱及提交意見。至於按照經修訂的程序，只有發展規範會提交城規會考慮，整個計劃則不會提交。在這種做法下，城規會只能就定量數據提出意見，而不能審議計劃的空間維度、整體設計及布局，以及發展組合的整合等範疇；以及
- (c) 城規會先前同意把西九龍文娛藝術區改劃為「其他指定用途」地帶，以便容許彈性讓計劃建議者構想出具創意的設計。當局繼而會向城規會提交最後中選計劃，以取得其同意。該地點如劃作「綜合發展區」地帶，申請人便須提交總綱發展藍圖，而公眾可根據《城市規劃條例》就總綱發展藍圖提交意見。「其他指定用途」地帶並無清楚訂定規劃管制大綱。政府應澄清會否就經修訂的計劃諮詢公眾，而經修訂的計劃連同公眾的意見又會否在政府與中選者簽訂協議前，提交城規會考慮及通過。

63. 一名委員認為，如果政府承諾被選中的計劃會提交城規會同意，提前進行第二階段的修訂是可以接受的。

64. 另一名委員表示，按照經修訂的兩階段程序，在選出中選者前，分區計劃大綱圖會納入發展規範。由於分區計劃大綱圖的修訂會公布讓公眾查閱，以及進行申述程序，因此建議者可能會選擇待分區計劃大綱圖的修訂程序完成後，視乎會否因考慮申述而進一步更改發展規範，才決定西九龍文娛藝術區發展是否仍然屬於財政上可行的計劃。有關程序可能需要兩至三年才完成。倘建議者最終決定放棄參與計劃，一切便需要重頭開始。鑑於上述因素，分區計劃大綱圖的修訂宜盡早進行，當局亦應就發展文化藝術設施尋求其他選擇，作為應變措施。

65. 區璟智小姐澄清，圖則修訂程序不會由兩階段濃縮為一個階段。政府只是計劃提前進行第二階段的程序，而把發展規範納入分區計劃大綱圖，以期在選出最後中選計劃前，透過法定規劃程序及早進行公眾諮詢。建議者須根據分區計劃大綱圖訂明的發展限制修改他們的建議。當局會向城規會匯報中選的建議，以便城規會按分區計劃大綱核准圖及有關城市設計及海港規劃原則的規劃指引作出考慮。

66. 關才貴先生說，在這次提交的報告中，政府希望聽取委員對擬議改變的初步意見。待徵詢立法會及公眾對擬議改變的意見，以及收到入圍建議者的正面回應後，當局會再向城規會提交對分區計劃大綱圖的建議修訂。倘建議修訂獲城規會通過，有關修訂會刊憲以供公眾查閱，並隨後根據《城市規劃條例》進行申述的程序。「註釋」已訂明住宅發展屬於第二欄用途，即申請人須向城規會申請規劃許可。

67. 主席說，在圖則修訂及考慮反對的過程中，城規會已數度商議西九龍文娛藝術區發展是否適宜劃作「其他指定用途」地帶。在先前的兩階段圖則修訂程序討論中，政府已承諾在與中選者簽署協議前，會提交最後中選的計劃予城規會考慮及同意。就三個入圍建議進行公眾諮詢後，政府對市民的看法及期望有了更深入的了解，例如，公眾對「單一發展」模式的反對及發展密度的關注。為了回應公眾的關注，政府已為日後發展建議一個新模式，包括修改兩階段圖則修訂的程序，提前進行分區計劃大綱圖的第二階段的修訂。她希望有關政府部門能確認政府會否承諾在與建議者簽署協議前，提交中選計劃予城規會考慮及同意。區璟智小姐作肯定的回答，並保證城規會有機會評估在最後中選者的建議提交予城規會考慮時，是否已符合

城規會的指引及所有規劃要求。她補充說，政府不會在該程序完成前，與建議者簽署任何協議。

68. 主席繼續說，當局對根據發展建議邀請書提交的建議有明確的評估準則。當選定一個建議後，政府會向公眾清楚解釋其決定的理據，現階段，政府不會公布公眾較喜歡三個入圍建議中的哪一個，以免影響日後篩選過程。倘建議者決定繼續參與在發展建議邀請書內的西九龍文娛藝術區發展，便須向政府提交經修訂的建議書，而政府須決定是否就經修訂的建議書再進行公眾諮詢。區璟智小姐說，當局會循不同途徑取得公眾對西九龍文娛藝術區發展的進一步意見，但詳細安排仍未有定案。下一階段的工作主要取決於建議者就是否接納新的條件和要求(包括地積比率和發展組合的規劃規範)所表示的意向。

#### 建築物高度及空間維度

69. 委員普遍認為，當局應管制建築物高度及空間維度，他們的意見現撮錄如下：

- (a) 規劃工作應以三維設計，而增設的發展規範應加入對建築物高度的管制，特別是考慮到西九龍文娛藝術區位於地理位置優越的海旁區；
- (b) 發展規範只着眼於不同土地用途的總樓面面積分布。西九龍文娛藝術區發展內作不同土地用途的組成部分，在設計布局及空間安排上有不明確之處；
- (c) 由於所涉地區為重要海旁區，當局應考量採取高度分級限制；
- (d) 西九龍文娛藝術區西面部分是核心地區，須採取較低建築物高度的管制，以盡量減低可能造成的視覺影響，並把該部分變成一個地誌；以及
- (e) 雖然城規會對發展的整體設計及布局應有最終控制權，但應容許彈性讓該區能有具創意的設計。

70. 關才貴先生說，根據城市設計指引，西九龍文娛藝術區位於觀景廊外，該區並不受任何為保護山脊線而訂定的建築物高度管制所規限。雖然而此，西九龍文娛藝術區位處屬黃金地段的海旁區，該區的規劃會採用城市設計指引所建議的梯級式設計，而建築物高度會由內陸向海旁遞減。發展建議邀請書已列明天蓬的建築高度宜介乎於文化設施區的主水平基準上約 130 米的最高高度與東端附近主水平基準上約 50 米的最低高度之間，而高層摩天大樓須設於近廣東道的商業門廊。當局在考慮區內適當的建築物高度時，應注意西九龍文娛藝術區北面有一幢高 102 層(或於主水平基準上 480 米)的建築物已獲城規會核准，而附近有超逾主水平基準上 200 米的高層建築物，如凱旋門及擎天半島。

71. 主席請委員留意，分區計劃大綱圖的《說明書》已包括擬定的建築物高度限制。區璟智小姐說，當局向城規會匯報最後中選者時，委員可考慮是否接受建議的整體設計及布局。

#### 天蓬

72. 一名委員詢問何時決定是否會興建一個天蓬。另一名委員認為，在公眾諮詢期間，既然有 51% 的回應者表示支持興建天蓬，政府便應興建此設施。

73. 主席說，電話民意調查的回應者中有 51% 支持興建一個天蓬作為地標，但循其他途徑取得的意見(如書面申述)顯示也有人反對興建此設施。

74. 區璟智小姐說，在三個入圍建議者回應是否繼續發展在建議邀請書大綱內的西九龍文娛藝術區發展後，政府會進一步檢討情況。

#### 提供草木

75. 一名委員詢問有關西九龍文娛藝術區發展提供綠化的資料。關才貴先生說，發展建議邀請書規定，至少有 20 公頃休憩用地須作公眾用途。休憩用地應會有一大部分預留作綠化地帶，而海濱長廊可提供沿海的各種康樂用途。

### 「單一發展」模式

76. 一名委員不同意取消「單一發展模式」的建議，原因是政府會承擔發展者的責任，肩負財務風險。另一名委員留意到，中選者的建議須劃出至少五成的住宅及商業總樓面面積讓其他發展商競投，並查詢關於劃出土地及競投土地的管制機制的進一步資料。

77. 區璟智小姐說，政府在收到入圍建議者的正面回應後，會進一步定出詳細安排。

### 諮詢過程太長

78. 一名委員認為，政府已進行非常全面的公眾諮詢工作，而公眾的反應亦理想。公眾已表示支持西九龍文娛藝術區發展，並希望看到該項發展早日落實。當局已進行太多公眾諮詢，實無需不斷地諮詢公眾。

79. 區璟智小姐回應說，雖然公眾支持西九龍文娛藝術區發展早日落實，但他們亦有所顧慮，例如「單一發展」模式、發展密度及文化藝術設施的可持續性。考慮到公眾意見，政府已建議在發展建議邀請書大綱內作出修訂，以跟進西九龍文娛藝術區發展。因此，有需要就建議的做法徵詢公眾、城規會及立法會的意見。政府亦會請三個入圍建議者確認他們是否打算繼續參與西九龍文娛藝術區發展。倘建議者決定放棄因應發展建議邀請書而提出的建議，政府便須考慮如何善後。

80. 主席補充說，城規會及立法會商議政府建議的日後發展時，會以公開會議的形式進行，而三個入圍建議者決定是否繼續參與西九龍文娛藝術區發展時，應清楚委員的意見。建議者在二零零六年一月底前仍有時間考慮表達其意向。

### 新的法定機構

81. 一名委員支持成立一個新的法定機構，以跟進西九龍文娛藝術區發展。由於草擬新法例需要時間，當局應考慮成立一個臨時機構，負責過渡期內的工作。另一名委員要求解釋西九龍文娛藝術區法定機構所擔當的角色。

82. 區璟智小姐回應說，政府會以成立法定機構為優先工作，但須就擬議機構的權力、功能及成員諮詢公眾。

[趙慰芬女士、黃遠輝先生、Erwin A. Hardy 先生、Keith G. McKinnell 先生及姚思教授在商議此議項時離席。]

83. 主席在總結時表示，政府應充分考慮委員對擬議的下一步工作、增設的發展規範及有關修改兩階段圖則修訂程序的意見。

84. 經商議後，城規會：

- (a) 備悉西九龍文娛藝術區發展的公眾諮詢結果及擬議的下一步工作；
- (b) 原則上同意以文件第 4.6 至 4.10 段所載擬增設的發展規範，作為西九龍文娛藝術區日後規劃的基礎；以及
- (c) 同意修改兩階段圖則修訂的程序。

85. 下午一時十分休會，午飯後繼續舉行會議。

## 議程項目 14

根據《城市規劃條例》第 8 條  
把《大浪灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLW/4A》  
呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 7434 號)

---

[公開會議。]

175. 秘書簡略介紹文件。

176. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《大浪灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLW/4A》及其載於文件附件 A 及 B 的《註釋》適合根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 確認《大浪灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLW/4A》《說明書》的最新版本(載於文件附件 C)表達了城市規劃委員會就分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意《說明書》的最新版本適合與《大浪灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLW/4A》一併呈交予行政長官會同行政會議。

## 議程項目 15

其他事項

177. 會上再無其他議項，會議於下午六時四十五分結束。