

立法會發展事務委員會
117KA—搬遷水務署
新界西辦事處及水資源教育中心至天水圍

2015 年 3 月 24 日會議的跟進事項

在 2015 年 3 月 24 日的會議上，發展事務委員會討論立法會文件編號 CB(1)650/14-15(03)「117KA—搬遷水務署新界西辦事處及水資源教育中心至天水圍」。委員要求當局提供補充資料，以闡述政府、機構或社區用地的使用情況，以及把有關項目用地的地積比率定為 3 的理據。本文件載述本局的回應。

善用基本工程項目的用地

2. 政府的既定政策是善用基本工程項目的用地。基本工程項目包括政府、機構或社區設施。現時已有安排確保有關的政府決策局及部門採取步驟，使土地資源用得其所，政府、機構或社區設施的用地得以善用：

- (i) 規劃署會就適當的發展參數，包括建築物高度和地積比率，進行獨立評估。評估時會考慮附近一帶的規劃環境、現行的規劃參數、所涉用地的特色、發展限制／規限，以及擬建政府、機構或社區設施的性質。
- (ii) 建築署會就項目是否切合未來用戶的要求，以及可能達到的地積比率，進行初步評估。
- (iii) 假如擬建的發展項目無法地盡其用，政府產業署會建議項目倡議者探討不同措施，例如在發展項目中加入更多設施、減少用地面積，以及物色合適的共用者等，從而進一步善用土地。過去亦曾有項目倡

議者另覓用地，或暫用預留用地，讓用地日後有機會全面發展。

- (iv) 如有特殊情況，例如項目倡議者認為，雖然政府產業署初步評估項目不能善用所涉用地的發展潛力，但仍有需要推展該項目，項目倡議者須按照現有機制，把個案轉交財經事務及庫務局庫務科所召開的委員會作出決定。委員會將考慮所有與個案相關的因素，包括用地是否有其他用途、在運作上是否有需要盡早推行項目的理據、環保方面的考慮因素，以及為充分發揮用地潛力而進行的工作等。

政府、機構或社區設施的發展密度

提高住宅發展項目的發展密度

3. 一如《二零一四年施政報告》公布，為了善用緊絀的土地資源，並滿足房屋用地的殷切需求，政府會推出政策，除港島北部及九龍半島人口比較稠密的地區外，市區主要地區和新市鎮中相關「發展密度分區」的最高住宅用地地積比率，在規劃條件許可下，可適度提高約兩成。

4. 然而，這項政策並不代表自動提高個別房屋用地的發展密度。如要提高個別房屋用地的地積比率，仍須由城市規劃委員會(城規會)按照適用的法定規劃機制作出審批。規劃署評估個案時，仍會考慮相關的規劃因素，例如區內的交通和基建容量、附近一帶的現有特色和發展密度，以及對環境、景觀和空氣流通的潛在影響等，從而釐定每幅房屋用地的住宅用地地積比率。要提高一幅用地的最高住宅用地地積比率，仍受制於相關的規劃原則和考慮因素，並且只會在發展容量能夠應付，以及所造成的各種限制和影響(如有的話)能通過適當措施解決或紓減的情況下，才會予以考慮。

善用政府、機構或社區設施的用地

5. 雖然上述提高最高住宅用地地積比率的政策適用於住宅發展項目，但政府亦注意到在其他情況下亦須善用土地資源，當中包括政府、機構或社區設施。舉例來說，政府會考慮在適當情況下把可與其他發展項目同設一處由政府、機構或社區設施，加入新的商住發展項目。至於以基本工程項目形式獨立發展的政府、機構或社區設施，則現時已設有機制確保地盡其用。

6. 從規劃和城市設計的角度來看，部分位於「休憩用地」和「美化市容地帶」由政府、機構或社區設施，連同其他露天或低層設施，往往能在高密度發展的環境中，充當城市中心的緩衝地帶，以及視覺調劑和緩衝空間，令設計更加多元化。該等設施亦通常位處景觀廊或通風廊，以改善空氣流通和景觀視野。因此，這些政府、機構或社區用地上設施的發展密度和建築物高度，一般有別於周邊的住宅或商業發展項目。此外，學校、體育中心、社區和文化中心等設施需要開揚的空間，以營造合適的教育環境、建立城市地標、提供戶外活動空間，或在市區內人口稠密的鄰舍環境中闢設調劑空間。

7. 為上述政府、機構或社區設施釐定參考地積比率時，我們會較着重考慮上述的城市設計因素及用戶的特別要求。規劃署會就該等因素和要求諮詢建築署，並會向政府產業署了解有哪些潛在共用者。至於其他與私人發展項目相類似的設施，例如政府辦公室和部門宿舍，規劃署在釐定合適的地積比率時，亦會參照周邊發展項目的地積比率，以及相關的規劃環境和考慮因素。

擬議搬遷水務署新界西辦事處及水資源教育中心至天水圍

8. 政府在基本工程項目中，包括擬議搬遷水務署新界西辦事處及水資源教育中心至天水圍的項目，採用上文第 2 至 7 段所述的一般原則。根據相關的分區計劃大綱圖，有關用地劃為「政府、機構或社區設施」地帶。該幅用地的南面是一所中學，西面是游泳池場館，東面是鄉郊地區，而北面則是休憩用地，形成一條連續的綠色走廊，在視覺上把新市鎮與西面的鄉郊地區連繫起來。

9. 建築署已根據 2013 年 1 月所發出經簽訂《工程規限聲明》中的工程範圍，就設計方案進行初步評估，認為項目的地積比率 3.0 及最高建築物高度七層或可符合《工程規限聲明》中的各項規定。2013 年 2 月，規劃署考慮到擬議發展項目的性質，並參考了建築署建議的設計方案及相關的規劃因素，包括附近一帶的土地用途和發展密度、當地特色，以及對空氣流通和景觀的潛在影響等，確認這個發展水平適合項目用地。

發展局

2015 年 4 月