

二零一一年十二月二十三日舉行的城市規劃委員會
第 1001 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

林群聲教授

劉志宏博士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
楊維德先生

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸 3)
卓巧坤女士

地政總署署長
譚贛蘭女士

規劃署署長
梁焯輝先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

鄭恩基先生

鄭心怡女士

李偉民先生

鄧淑明博士

何培斌教授

邱麗萍女士

邱榮光博士

葉滿華先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

朱慶然女士(上午)

謝建菁女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭韻瑩女士(上午)

何盛田先生(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一一年十一月十六日第 997 次會議記錄及二零一一年十二月九日第 1000 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一一年十一月十六日第 997 次會議記錄及二零一一年十二月九日第 1000 次會議記錄無須修訂，獲得通過。委員備悉，第 997 次會議記錄的替代頁已於會上呈交。

議程項目 2

續議事項

(i) 新接獲的城市規劃上訴個案

[公開會議]

城市規劃上訴個案編號：2011 年第 15 號

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的

石塘咀日富里10至12號

興建酒店

(申請編號A/H1/93)

[會議以廣東話進行。]

2. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一一年十二月一日接獲一宗上訴個案，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回一宗覆核申請(編號 A/H1/93)的決定。該宗申請擬在《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/19》上的「住宅(甲類)」地帶興建酒店。城規會駁回該宗申請的理由如下：

(a) 申請地點面積細小且呈三角形而不利於進行酒店發展；

(b) 擬議酒店發展並無規劃增益，足以支持批准該項發展；以及

(c) 擬議酒店發展會令日富里私人土地部分的交通管理
及安全問題更加棘手。

3. 上訴聆訊的日期待定。委員同意秘書處按照慣常做法，
代表城規會處理有關上訴的事宜。

城市規劃上訴個案編號：2011年第16號
擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的
大埔山寮村第15約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號A/NE-TK/347)
[會議以廣東話進行。]

4. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一一年十二月
五日接獲一宗上訴個案，反對城規會駁回一宗覆核申請(編號
A/NE-TK/347)的決定。該宗申請擬在《汀角分區計劃大綱核
准圖編號 S/NE-TK/17》上的「鄉村式發展」地帶及「農業」
地帶興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。城規會駁回該
宗申請的理由如下：

- (a) 擬議發展項目並不符合「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」，因為該發展
項目很可能涉及地盤平整、斜坡鞏固和建造通道的
工程，因而要清除成齡樹和茂密的植物，令八仙嶺
郊野公園周圍一帶的景觀受到不能逆轉的破壞。申
請人未能證明擬議發展項目不會對周邊地區造成土
力和景觀方面的不良影響；以及
- (b) 倘批准該宗申請，會為該區和毗鄰的「農業」地帶
內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲
批准，累積影響所及，這類發展會進一步侵入郊野
公園地區四周的林地，令該區的整體環境和景觀質
素變差。

5. 上訴聆訊的日期待定。委員同意秘書處按照慣常做法，
代表城規會處理有關上訴的事宜。

上訴個案統計數字

6. 秘書報告，截至二零一一年十二月二十三日，上訴委員會(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 25 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	28
駁回	:	120
放棄／撤回／無效	:	154
尚未聆訊	:	25
有待裁決	:	1
總數	:	328

[方和先生此時到達參加會議。]

議程項目 3

[公開會議]

都市氣候圖及風環境評估標準可行性研究－公眾參與
(城規會文件第 8972 號)

[會議以廣東話進行。]

7. 何培斌教授是香港中文大學(下稱「中大」)建築學院院長，已就此議項申報利益，因為中大建築學院是這項研究的顧問。委員備悉何教授已就未能出席會議致歉。

8. 下列規劃署的代表及顧問團成員此時獲邀出席會議：

李志苗女士	－	規劃署助理署長／特別職務
姜錦燕女士	－	規劃署總城市規劃師／城市設計及園境
吳恩融教授]	中大建築學院
黃錦星先生]	
任超博士]	
何小芳女士	－	建港規劃顧問有限公司

[陳曼琪女士此時到達參加會議。]

9. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請顧問團向委員簡介文件內容。李志苗女士作出簡介，並陳述下列要點：

- (a) 香港是一個位處亞熱帶氣候區域的高密度城市。儘管高密度的發展可善用土地資源和發展具經濟效益的公共運輸網絡，但高度密集的建築物和城市活動卻令城市熱島效應(下稱「熱島效應」)加劇；
- (b) 當局於二零零六年制定空氣流通評估系統以改善風環境。若干類別的政府項目及私營項目須進行空氣流通評估。二零零六年，政府委託顧問進行「都市氣候圖及風環境評估標準－可行性研究」(下稱「研究」)，以探求可解決熱島效應和長遠改善都市生活環境的規劃和設計措施；以及
- (c) 規劃署已開始就研究的結果／建議諮詢持份者和公眾人士。公眾參與活動已於二零一一年十二月八日展開，至二零一二年二月十五日結束。規劃署會在考慮於公眾參與過程中接獲的意見後，審定研究的建議。

10. 吳恩融教授借助投影片作簡介，並按文件所詳載的內容和載於文件附件 1 的公眾參與摘要文件陳述下列要點：

研究的主要議題、背景和目標

主要議題－熱能壓力和可改善熱舒適度的風

- (a) 香港是一個位處亞熱帶氣候區域的高密度城市，夏季炎熱潮濕。由於高密度的城市發展，香港受熱島效應影響，市區顯著較周邊郊區酷熱，影響城市生活的舒適度，並導致高熱能壓力和相關疾病衍生，以及增加能源消耗；
- (b) 香港天文台的研究發現，香港都市氣溫在過去數十年持續上升。一九四七至二零一零年間的每十年平均氣溫升幅接近攝氏 0.16 度。但在一九八一至二零一零年間，每十年平均氣溫升幅則為攝氏 0.26

度。加上熱島效應持續加劇，都市氣溫將會進一步上升。倘若都市氣溫上升攝氏 3 度，香港酷熱日數和酷熱夜數便會分別由 10 日增至逾 90 日，以及由 20 夜增至逾 120 夜；

- (c) 市區的風環境亦不斷變差。在過去 40 年，在橫瀾島所錄得的風速並無改變，但在市區京士柏所錄得的風速卻顯示每十年的減幅為 0.6 米／秒。在城市再作發展時，實須探討可善用本港風資源的規劃和設計方式。都市氣溫上升連同市區風速下降會導致高熱能壓力和相關疾病衍生；

研究背景

- (d) 由規劃署委託顧問進行的「空氣流通評估方法可行性研究」於二零零五年完成；
- (e) 二零零六年八月，規劃署根據「空氣流通評估方法可行性研究」，在《香港規劃標準與準則》第十一章內頒布一系列用以改善空氣流通的規劃指引；
- (f) 當局亦於二零零六年頒布「空氣流通評估技術通告」第 1/06 號(下稱「技術通告第 1/06 號」)，以訂出行政指引，要求所有主要政府工程須把空氣流通評估納入為規劃與設計考慮因素；
- (g) 二零零六年七月，規劃署委託顧問進行這項研究，以探求可長遠改善城市生活環境的規劃和設計措施；
- (h) 二零零九年，規劃署就研究都市氣候分析圖的方法諮詢技術專家的意見。技術專家普遍支持香港制定都市氣候圖，以及在城市規劃過程中把都市氣候列為考慮因素。他們都認同都市氣候分析圖的研究方法和基本事宜；
- (i) 二零一零年六月，可持續發展委員會在「優化建築設計締造可持續建築環境」的社會參與過程完結

後，向政府提交了 51 項建議。其中一項建議指出「在規劃過程中納入更多科學考慮的重要性，例如都市氣候圖」；

研究目標

- (j) 這項研究是要制定香港都市氣候圖，確定都市氣候有問題和敏感的區域以輔助規劃決定。研究亦為香港的城市空氣流通訂立風環境評估標準，以及完善現行的空氣流通評估系統；
- (k) 都市氣候因素(即風和都市人體熱舒適度)及其對建築環境的風流通潛力和熱舒適度的相應影響是這項研究的重點。有關用語釋義如下：
 - (i) 熱負荷量度市區特定位置所儲存或釋放熱量的強度。它會對都市內部氣溫上升帶來影響，而影響程度則視乎建築物體積(影響日間熱量儲存，並會遮蔽從地面可見天空的範圍，減慢城市在晚上的散熱速度)、地形及現有綠化空間而定；
 - (ii) 風流通潛力主要取決於該地區的地表粗糙度，而粗糙度則對該等地區的空气流通及氣流交換造成影響；以及
 - (iii) 人體生理熱效等值溫度是指基於人體熱平衡模型的參照環境溫度，在綜合考慮氣候和人體生理變數，包括氣溫、相對濕度、太陽輻射、空氣流動、衣著及新陳代謝率後，得出的人體熱舒適度指數。根據市民熱舒適度調查研究，在本港一般夏季情況下，中性的人體生理熱效等值溫度為攝氏 28 度；

都市氣候圖

- (1) 都市氣候圖是一個整合都市氣候因素和城市規劃考慮元素的資訊與評估工具。都市氣候圖通常由兩部

分組成，即都市氣候分析圖和都市氣候規劃建議圖；

- (m) 國際間亦有制訂都市氣候圖。德國於 30 多年前已制訂首份都市氣候圖，而日本亦已為東京都會區制訂都市氣候圖。新加坡和澳門已展開擬備都市氣候圖的工作，而內地一些地區亦正考慮擬備有關氣候圖；

都市氣候分析圖

- (n) 基於六個影響城市熱負荷和風流通潛力的相關參數(即建築物體積、地形、綠化空間、地面覆蓋率、自然植被及與周邊開敞區域的距離)，研究整合了都市氣候和地理數據，並以人體生理熱效等值溫度作為人體熱舒適度的指標，納入評估範疇，作為綜合考量和分析各參數對都市氣候的影響。研究主要以它們對風環境和熱舒適度的關係和影響來評估，即根據各項參數變動引起的熱負荷及／或風流通潛力的增減而給予正或負的數值。最後得出的數值顯示有關參數對都市氣候的淨效應；
- (o) 經過分析和評估後，都市氣候因素可以轉化為都市氣候分析圖的八個都市氣候特性分類。都市氣候特性分類是指都市氣候特徵相似的地域，例如空地、水體或市區等。為改善都市熱舒適度，都市氣候分析圖針對香港氣候最關鍵的情況來制定，即炎熱潮濕的夏季，包括六至八月；

風環境信息圖層

- (p) 香港風環境信息圖層是用以輔助都市氣候分析圖。風環境信息圖層主要根據來自香港天文台 40 個氣象站長期收集的風環境數據而制定，並輔以香港科技大學的 MM5-CALMET 模擬風環境數據；
- (q) 風環境信息圖層的風環境數據是以香港最關鍵的夏季(六至八月)為評估的基準。風環境信息圖層歸納

了背景風環境，包括來自地形所致的管道效應的風、局部地區的海陸風及下行山風等；

都市氣候規劃建議圖

- (r) 研究整合了都市氣候分析圖及風環境信息圖層，並加以進一步評估，詮釋成為都市氣候規劃建議圖。為界定清晰的規劃行動，研究把都市氣候分析圖的八個都市氣候規劃特性分類納入都市氣候規劃建議圖的五個都市氣候規劃分區內。都市氣候規劃分區是依據相近的都市氣候特徵而分類，並參照對人體熱舒適度和相應規劃行動的影響。都市氣候規劃建議圖內的箭咀顯示香港各區的盛行風向。各都市氣候規劃分區的規劃建議如下：
- (i) 都市氣候規劃分區 1 大多是位於較高海拔和被自然植被覆蓋的地區，為周邊地區帶來清涼的空氣。這些在都市氣候環境上極具價值的地方應盡力予以保留。目前，都市氣候規劃分區 1 的大部分地方(例如郊野公園或法定規劃圖則上作保育和非發展的地帶)已受到不同的法定管制。此區域可進行小型而又必需的發展項目；
 - (ii) 從都市氣候角度而言，都市氣候規劃分區 2 現時對城市熱舒適度方面的影響是「中性」。它們主要位於市區邊緣或鄉郊的低地。此區域可准許進行新的低密度個別發展和綜合發展，但必須審慎地處理規劃和建築設計，以免對都市氣候情況造成負面影響；
 - (iii) 從都市氣候角度而言，都市氣候規劃分區 3 現時的发展對熱舒適度有「中度」影響。該區域主要位於市區邊緣或低密度發展地區。因此，應鼓勵實施一些紓緩措施。在採取適當的規劃和設計措施並盡量增加綠化的情況下，此區域可容許額外的發展；以及

- (iv) 都市氣候規劃分區 4 和都市氣候規劃分區 5 是高密度發展地區，包括大部分新市鎮，以及港島北部、九龍半島及荃灣的都會區。現有發展已對熱舒適度有重大至非常重大的影響。因此，必須實施緩減措施。區內的風道／通風廊及低矮、低密度的「政府、機構或社區設施」用地應盡可能保留。此外，應增加街道及開敞空間的綠化環境，特別是多種樹木。除非採取足夠的緩減措施，否則不建議把土地使用進一步密集化和增加發展項目；
- (s) 在策略層面上，都市氣候規劃建議圖提供了一個全面性的都市氣候規劃框架與資訊平台，協助確立須予改善的地區、物色合適地點作新發展區，以及評估重要規劃和發展項目對都市氣候所產生的影響；
- (t) 在地區層面上，都市氣候規劃建議圖有助了解本地的都市氣候狀況，並有助制定合適的規劃措施(例如劃設風道、闢設非建築用地、管制發展密度、保留綠化和開敞空間等)，以便在日後進行規劃時解決都市氣候問題及／或在檢討分區計劃大綱圖時訂定合適的規劃參數；

可改善都市氣候的規劃和設計措施

- (u) 基於對都市氣候圖的分析和理解，以下規劃與設計措施須在相關規劃項目和制定發展參數時納入考慮，以改善都市氣候狀況：
 - (i) 綠化空間，以減低熱負荷－改善綠化空間，尤以在地面植樹為佳；建立城市綠洲／開敞空間；以及建立相連的綠化空間網絡；
 - (ii) 地面覆蓋率，以增強透風度－減少地面覆蓋，特別是會嚴重影響行人水平的通風情況的平台面積；提倡沿狹窄街道兩旁的建築物

向後退入；劃定非建築用地以便透風；以及減少建築物的外牆面積，以增加透風度；

- (iii) 與開敞地區的距離和連繫，將氣流帶進城市裏－保存／開闢通風／風道；沿通風廊進行綠化；指定非建築用地，其方向應與海濱和植被山坡成垂直關係；以及以風道連接綠化空間；
- (iv) 建築體積，以減低熱負荷及促進城市降溫－城市降溫受天空遮蔽率與建築體積所影響。建築體積愈高，熱負荷愈高，這是因為這些地區在日間所貯存的熱容量增加而城市晚間的輻射冷卻效應減少。因此，在高及中密度發展地區，未來的發展應配合適當的建築設計，以減輕熱負荷增加的影響；
- (v) 建築通透度，以增強透風度－由於密集的建築物會妨礙空氣流動，因此應提供建築物空隙及間隔。參照屋宇署發布的《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(下稱「作業備考 APP-152」)「可持續建築設計指引」，建築間距相等於總建築正投射面的 20% 至 33.3% 是地區規劃與設計的良好起步點；
- (vi) 建築物高度，以增強城市空氣流通－在建築物高度與鄰近街道寬度比率(下稱「高寬比率」)等於或低於 2 的低或中密度發展區內，控制建築物高度能有效促進城市通風。在高寬比率等於或高於 3 的中或高密度發展區內，單單控制建築物高度未必有效，還需要採取其他並行措施，例如提供建築間距、風道、建築物向後退入和綠化、減低地面覆蓋率等。如總樓面面積相同，樓層高度的增加會增加建築體積及其熱負荷。因此，應避免過高的樓層；

空氣流通

- (v) 空氣流通評估系統自二零零六年開始實施。政府項目及須向城規會或政府取得規劃許可的相關私營項目須進行空氣流通評估。由於現時並沒有評估基準，目前空氣流通評估是採用比較建議方案的方法；
- (w) 研究所進行的市民熱舒適度調查研究是用以了解港人對戶外熱舒適度的要求，並探求人體生理對風環境感到舒適的程度。根據市民熱舒適度調查研究，本港中性的人體生理熱效等值溫度為攝氏 28 度。然而，夏季時，香港街道在有遮蔽的情況下平均熱輻射溫度為攝氏 32 至 34 度。為達致中性的人體生理熱效等值溫度(攝氏 28 度)，城市通風須達致蒲福氏風級級別中的「軟風」程度(即風速達每秒一米)；
- (x) 這項研究亦曾就 20 個(即 10 對)地區進行風洞基準測試，以調查城市的現有風環境。基於城市密度高、街道狹窄，加上設有大型平台的高聳龐大建築物，除於海濱和空曠地區附近沒受阻擋的地方外，實難以達致市民熱舒適度調查研究中的理想人體熱舒適度；
- (y) 根據市民熱舒適度調查研究(理想的風環境條件)及風洞基準測試(對現有建築環境的實際考慮)，這項研究對須要提交空氣流通評估的發展用地建議了風環境評估標準。當中包括下列兩個可以達標的方法：
 - (i) 技術通告第 1/06 號所定的評估地區內 80% 的測試點須達至全年每小時平均風速的中位數 ≥ 1 米/秒及夏季每小時平均風速的中位數 ≥ 1 米/秒；以及
 - (ii) 技術通告第 1/06 號所定的評估地區內 95% 的測試點須達至全年每小時平均風速的中位

數 ≥ 0.6 米／秒及夏季每小時平均風速的中位數 ≥ 0.6 米／秒；

指定的設計措施

- (z) 基於現時建築形態密集，香港某些地區實難以符合風速達 1 米／秒的評估表現要求，尤以夏季為然。基於實際考慮，這項研究的指定設計措施可作為達標的另一途徑，以紓緩個別發展所帶來的都市氣候影響；
- (aa) 這項研究曾進行參數研究以測試不同的緩減方案的效果，以消滅熱島效應。結果證實植樹和減少地面覆蓋率，能有效減少地區的熱負荷和增加近地面的空氣流動。研究發現，在香港夏季炎熱潮濕的日間，30%的綠化(植樹形式)覆蓋率可減少城市溫度約攝氏 0.8 度；
- (bb) 研究經考慮不同因素對都市氣候的影響，以及作業備考 APP-152「可持續建築設計指引」後，制定出以下紓緩設計措施(指定的設計措施)，作為達致理想風環境的其他途徑：
 - (i) 地面覆蓋率不超過 65%；
 - (ii) 建築物(高樓部分)的通透度須達致「可持續建築設計指引」(作業備考 APP-152)內的規定；
 - (iii) 樓宇向後退入的要求須達致「可持續建築設計指引」(作業備考 APP-152)內的規定；以及
 - (iv) 當建築用地面積達一公頃或以上時，綠化區(以植樹為佳)應佔用地面積不少於 30%；而建築用地面積不足一公頃時，應不少於 20%。綠化區應接近建築低層，尤以地面為

佳。當建築用地面積不足 1 000 平方米時，則可獲豁免。

- (cc) 某些發展在樓宇長度及／或地面覆蓋率方面有功能上的要求，例如基建設施、運輸總站和體育及文娛設施等，或可獲豁免採取前文所述的設計措施，但須確保所有實際的設計改善措施已納入發展項目內；

空氣流通評估系統的改良

- (dd) 根據這項研究的結果及對空氣流通評估登記冊上已完成的所有空氣流通評估之檢討，研究提出對空氣流通評估系統進行改良。主要包括加入建議的風環境評估標準，作為量化的衡量標準，藉以從空氣流通角度比較和選擇不同的發展方案；把空氣流通評估的適用範圍擴展至公共和私營機構的發展項目；以及要求非海旁用地正面長度超過 140 米的發展項目進行空氣流通評估；
- (ee) 研究亦提出對空氣流通評估系統作出一些技術方面的改良，當中包括加入每小時平均風速的中位數作為指標，以評估風環境的表現；須評估發展項目在夏季月份所產生的空氣流通影響；以及建議確立一套統一的風環境資料數據，以改善空氣流通評估的準確度和確保空氣流通評估有同一的基線。為此，規劃署正進行顧問研究，為本港空氣流通評估設立電腦模擬地盤通風情況數據系統；

未來路向

- (ff) 為落實這項研究的建議和改善都市氣候，公共和私人界別都須在以下方面共同努力：

政府方面

- (i) 將都市氣候規劃建議圖、風環境評估標準和有關改善都市氣候的規劃及設計措施，納入

《香港規劃標準與準則》，為公共和私人發展項目作出指引；

- (ii) 適當地修訂技術通告第 1/06 號，以納入空氣流通評估系統的改良建議和風環境評估標準；
- (iii) 在地區層面，協調合適的規劃措施，包括通過規限建築密度、建築物高度和地面覆蓋率；提供通風廊及風道；以及連接綠化和開敞空間，以增加市區的透風度和減少熱負荷。在這方面，規劃署正逐步在法定圖則和新發展區(如啟德)的規劃中，加入適當的規劃措施；
- (iv) 要求公共發展項目在前期規劃和設計階段，依照經修訂的技術通告進行空氣流通評估，並確保項目在空氣流通方面達標；
- (v) 於公眾空間廣泛推廣綠化，特別提倡種植樹木，以改善城市環境的熱舒適度；

私營機構方面

- (vi) 應採取合適的建築設計，以確保發展項目對都市氣候環境沒有負面影響；以及
 - (vii) 在提交規劃申請和修訂土地契約時，如有需要，須證明發展項目在空氣流通方面可以達標，或在申請豁免總樓面面積時，須證明符合「可持續建築設計指引」(作業備考 APP-152)；
- (gg) 可持續發展須平衡環境、社會和經濟三方面的需要。都市氣候方面的考慮是規劃和設計過程中重要的一環；以及

(hh) 透過公共和私營機構共同努力，香港的都市氣候環境和生活環境質素可逐步得以改善，造福下一代。

商議部分

11. 委員普遍表示支持，並同意研究的結果和建議。委員就一些具體事宜提出以下意見和問題。

改善都市氣候和風環境的需要

12. 一名委員同意都市氣候及風環境對締造理想生活環境至為重要。然而，這名委員認為市民大部分時間均留在室內，或難以明白都市氣候和風環境的重要性，以及認同有迫切需要作出改善。

13. 吳恩融教授在回應時表示，市民應知悉都市氣候與人體健康、能源消耗及優質戶外環境息息相關。根據最近進行的公眾健康調查，市民開始感到熱能壓力的溫度約為攝氏 28 度。如超過此溫度，溫度每上升攝氏 1 度，死亡率便增加 1.6%。此外，都市熱量強度與空調的耗電量有直接關係。倘都市溫度上升攝氏 3 度，空調的耗電量便會增加約 20%。他指出，因熱島效應的緣故，香港某些地區的都市溫度會增加多達攝氏 4 至 5 度。此外，為鼓勵市民多些走出戶外，必須締造優質的都市環境。

14. 另一名委員表示，根據提供平安鐘服務的經驗，當溫度高逾攝氏 28 度，溫度每上升攝氏 1 度，長者使用平安鐘服務的次數便增加 10%。都市溫度上升會增加長者出現呼吸系統毛病的機會。因此，當局必須處理香港都市溫度上升和空氣質素的問題。

都市氣候規劃建議圖

15. 副主席表示，過去並無客觀的空氣流通評估標準，因此不易就規劃方案的空氣流通評估事宜作出判斷。都市氣候規劃建議圖可提供客觀標準，協助城規會考慮規劃申請所涉及之空氣流通評估事宜。他表示，城規會現時採取強制性的管制(例如分區計劃大綱圖所訂定的後移或建築物間距規定)，以達致通風

目標。此外，他表示應有方法提供正面誘因鼓勵採用研究所建議的措施。

16. 另一名委員問及會否把都市氣候規劃建議圖的都市氣候規劃分區納入分區計劃大綱圖，作為規劃管制。吳恩融教授在回應時表示，各分區計劃大綱圖會涵蓋不同的都市氣候規劃分區，而都市氣候規劃建議圖可提供有用資料，協助城市規劃師確定須予保留或推行改善措施的地區，並可於分區計劃大綱圖內加入適當的規劃管制。此外，都市氣候規劃建議圖可提供有關風環境的資料，以協助新發展區的規劃。

風環境信息

17. 一名委員表示，風向四季不同，但都市氣候規劃建議圖所顯示的風向主要為南風。這名委員詢問土地用途規劃及建築設計可如何配合全年不同的盛行風風向，以及夏季的風是否較重要。

18. 吳恩融教授在回應時表示，都市氣候規劃建議圖所顯示的主要風向為夏季的風向。在夏季時份，橫瀾島的盛行風源自西南。然而，因山脈和其他地形因素，香港不同地區吹不同的盛行風。舉例來說，都市氣候規劃建議圖顯示，大埔的盛行風是東風；沙田的盛行風是東北風／西南風；屯門的盛行風則為北風／南風。都市氣候規劃建議圖顯示在規劃街道和建築物的路線時須予以考慮的最重要風向。與其他國家所擬備的都市氣候規劃建議圖相若，夏天的情況重要性較高，因為夏天的都市溫度較高，風的因素相對重要。

風環境評估標準

評估表現要求

19. 一名委員詢問風速較低和熱島效應較嚴重的地區是否須訂定較高的評估表現要求。吳恩融教授在回應時表示，根據天文台的數據，香港不同地區有不同風速。然而，無須為不同地區訂定不同的評估表現要求，因為所建議的評估表現要求(即 1 米／秒)是按市民對熱舒適的感覺而訂定，而各處的下限均為 1 米／秒。風速較低或都市溫度高的地區或較難達致評估表現要

求；因此，研究建議採用指定的設計措施。在有關措施下，項目倡議人須採取指定的設計措施，以另一途徑達致評估表現要求。倘若人人均願意就各用地的發展項目承擔部分責任，香港有望最終可達致評估表現要求。

20. 一名委員表示，基於夏季的風向急速轉變，如何可確保在進行研究和空氣流通評估時所選取的風環境數據的客觀性。吳恩融教授在回應時表示，風環境信息圖層所收納的是天文台的客觀風環境數據(以風玫瑰圖形式顯示，並記錄特定風向和風速的出現次數)，全面地顯示香港各處的盛行風向。在夏天，舉例來說，維多利亞港吹東風／西風，而啟德則吹西南風。李志苗女士表示，規劃署正進行顧問研究，以建立一套「風環境資料數據」，就日後進行的空氣流通評估為相關各方提供一致的風環境數據。吳恩融教授補充說，這套風環境資料數據亦有助改善評估的準確度及確保空氣流通評估有同一的基線。連同所採用的評估表現要求，日後進行的空氣流通評估將會更加客觀。

21. 該名委員進一步詢問研究的建議如何顧及香港的情況，以及研究如何能協助城規會就相關事宜作出決定。李志苗女士表示，評估表現要求是按科學方法制定，並已全面顧及香港的情況。所建議的評估表現要求(即 1 米／秒)是根據市民熱舒適度調查研究來訂定。有關研究曾進行逾 2 000 個訪問，以了解港人對戶外熱舒適度的要求，並探求人體生理對風環境感到舒適的程度。李志苗女士表示，通過研究所確立的客觀評估表現要求可較易測量空氣流通評估的影響，效果較以往使用比較方法顯著。因此，研究有助城規會考慮規劃申請中涉及空氣流通的事宜。

指定的設計措施

22. 李志苗女士在回應一名委員的提問時表示，指定的設計措施的其中兩項措施是地面覆蓋率不超過 65%及綠化應佔用地面積不少於 30%。大部分須進行空氣流通評估的發展方案規模龐大。根據規劃署所進行的敏感度測試，這兩項指定的設計措施實屬可行。發展項目倘有功能上的要求(例如體育及文娛設施和運輸總站)而需要較大的上蓋面積，可獲豁免提供指定的設計措施。

地面覆蓋率

23. 一名委員表示同意改善都市環境的基本原則。然而，發展商和港人對平台式的發展項目習以為常，因此期望日後的發展項目不設平台或闢設細小平台或屬不切實際。此外，倘若有更多行人活動於平台或行人天橋的水平進行，街道水平將主要供汽車行走，屆時地面水平的風環境或不會對行人構成重大問題。

24. 李志苗女士在回應時表示，儘管市民的大部分活動是於室內進行，但研究所關注的戶外環境的熱舒適度對規劃而言相當重要。街道水平的環境及地面一層的公共空間對一個城市的活力和優質生活環境十分重要。由於研究已指出平台覆蓋率高會增加對風環境造成的負面影響和熱島效應，因此研究的其中一項建議是減少新發展項目的平台覆蓋率。

25. 何小芳女士補充說，街道水平相信仍有若干水平的行人活動，因為並非所有建築物均闢設平台或行人天橋，而地面水平亦有商用地方。她表示，改善街道水平的環境合乎公眾對追求優質生活環境的期望。另一名委員表示同意，並指不可能完全取締地面水平的行人活動，尤其是一些發展項目在街道水平設有商店。

26. 這名委員詢問「住宅(甲類)」地帶的規劃管制(即商業用途是發展項目最低三層的經常准許用途)會否鼓勵平台式的發展項目。李志苗女士表示，《建築物(規劃)規例》准許發展項目闢設大型平台，即准許高度不超過 15 米的樓宇非住用部分的最大上蓋面積為 100%。事實上，可持續發展委員會在「優化建築設計締造可持續建築環境」的社會參與過程完結後，曾向政府提出一項建議，要求政府檢討《建築物(規劃)規例》有關上蓋面積的條文。

建築設計對都市環境的影響

27. 吳恩融教授在回應一名委員的意見時表示，他同意建築設計對都市環境有直接影響。然而，一幢建築物的設計或用途亦取決於都市環境的質素。舉例來說，即使建築物的設計已設置環保設施(如對流窗)，倘若附近環境有欠理想，住戶仍不會

打開窗戶。這項研究已就改善整體都市環境提出建議，有助設計師設計更佳樓宇。

28. 一名委員表示，獲批額外地積比率的建築物會對附近環境造成負面影響，並詢問是否須加入更嚴格的規定。李志苗女士表示，建築體積絕對是一個因素。不過，分區計劃大綱圖所准許的發展密度會被尊重。因此，都市氣候規劃分區 4 和都市氣候規劃分區 5 的建議着眼於緩減措施，而大型的新發展項目則會設於都市氣候規劃分區 2 的區域。吳恩融教授表示，通過採用不同的設計方式(即不同的建築物高度、上蓋面積及座向)，相同體積的建築物會對都市氣候造成不同影響。這項研究就如何善用設計以改善都市氣候提供建議。

綠化

29. 一名委員支持研究建議種植更多樹木。然而，有意見認為闢設更多種植空間或會影響可發展的總樓面面積及／或導致高聳建築物。這名委員詢問如何可在闢設更多種植空間及其對發展潛力的相對影響之間取得平衡。黃錦星先生在回應時表示，屋宇署於二零一一年四月頒布的「可持續建築設計指引」(作業備考 APP-152)已規定，面積逾 1 000 平方米的用地須有 20 至 30%的綠化面積。研究要求作出進一步改善，即要求於建築物的低層植樹，因為樹木可以更有效降低都市溫度。

30. 兩名委員詢問香港是否可考慮採用綠化天台，以及此舉是否可有效減少熱島效應。吳恩融教授在回應時表示，研究已證實倘以綠化天台作比較，在接近行人水平之處進行綠化(尤以植樹為然)可更有效達致理想的熱舒適度。因此，研究特別提倡在較低位置植樹。在外國而言，綠化天台須設於低層的建築物。由於香港的建築物十分高聳，綠化天台對改善地面水平的行人環境沒有多大幫助。一名委員表示，於平台種植草被和細小樹木有助降低平台水平的溫度，而綠化天台則可降低建築物頂層的溫度。

31. 李志苗女士表示，政府的政策是鼓勵於政府樓宇進行綠化，並致力於低層構築物提供綠化天台。此外，在新建的公屋發展項目內，有蓋行人道及低層停車場構築物亦會提供綠化天台。

32. 一名委員詢問是否有其他需要較少空間(例如草被或灌木)的途徑可有效減少熱島效應。吳恩融教授表示,植草亦有助減少熱島效應,因為草被的表面溫度遠低於以水泥鋪設的地面,而且會減低熱輻射。不過,植草只會帶來「次要」益處。以相同覆蓋面積計算,植草可降溫攝氏 0.3 度,而植樹所提供的涼快空間(即樹冠與地面之間)可降溫攝氏 1 至 2 度。因此,於行人水平植樹是減少熱島效應的較佳途徑。

33. 一名委員亦指出,當局應推行配套措施,鼓勵使用洗盥污水來灌溉植物。吳恩融教授表示同意,並指不同的綠色建築物評定機制(例如 BEAM Plus)亦鼓勵使用洗盥污水及/或雨水集蓄和回用。黃錦星先生補充說,地區性的洗盥污水系統可帶來裨益,應予以考慮。

推行

非法定途徑

34. 一名委員問及透過非法定途徑(即《香港規劃標準與準則》及「可持續建築設計指引」(作業備考 APP-152))是否能確保有效推行研究的建議。李志苗女士在回應時表示,研究的建議可得以有效推行,因為城市規劃師會在工作過程中參考《香港規劃標準與準則》,而遵守「可持續建築設計指引」(作業備考 APP-152)的規定是獲得豁免總樓面面積的先決條件。此外,城規會會要求提交空氣流通評估,並根據研究的建議訂定相關的規劃許可附帶條件。她進一步指出,建議的風環境評估標準是首次嘗試用來量度通風影響的接受程度。由於外國的經驗不盡相同,所以應審慎地累積更多有關實際推行方面的經驗。再者,現時香港有些地區的風速較低(因現有高密度發展及/或天然地形所致),倘在這些地區訂定法定的風環境評估標準未必可行。

試驗計劃

35. 一名委員備悉面積少於 1 000 平方米的用地可獲豁免提供綠化空間。然而,面積只輕微高於 1 000 平方米的用地卻不獲豁免,因此研究所訂定的各項新規定或令用地擁有人難以取得重建項目的建築圖則許可。由於業界或需更多時間了解都市

氣候及風環境等抽象概念，這名委員詢問會否就推行研究建議實施試驗期。其間，有關規定或可彈性執行，而評估或可只着眼於能否在夏天達致評估表現要求。

36. 吳恩融教授在回應時表示，研究已採用科學方法(包括人體熱平衡模型及香港市民熱舒適度調查研究)把都市氣候及風環境的抽象概念轉化為客觀的評估表現要求。他認為，相對於外國所採用的標準，風速達 1 米／秒的評估表現要求其實已經偏低。黃錦星先生表示，空氣流通評估系統自二零零六年起實施，而須進行空氣流通評估的項目類別已列於技術通告第 1/06 號內。研究只建議在須進行空氣流通評估的發展項目類別內增加一個類別，即非海旁用地正面長度超過 140 米的發展項目。因此，所有其他列於技術通告第 1/06 號內須進行空氣流通評估的項目類別已經試行，並已取得若干經驗。吳恩融教授補充說，在決定技術通告第 1/06 號內須進行空氣流通評估的項目類別時，着眼點在於大型用地，因為大型發展項目會產生較大的影響，亦有更大空間可在設計上加入改善措施。

地區層面的改善措施／分區計劃大綱圖的管制

37. 另一名委員表示，研究的建議或較易在大型用地的發展／重建項目內推行。不過，在香港發展最稠密的地區，亦即最須進行改善的地區，往往欠缺可用以劃設後移範圍或進行植樹的空間。這名委員認為應有更多短期措施可用以改善香港都市氣候分析圖下第 7 和 8 號都市氣候特性分類內的地區(即熱負荷高／非常高和風流通潛力低的地區)。

38. 吳恩融教授在回應時分享在檢討分區計劃大綱圖時進行空氣流通評估的經驗，並表示都市氣候規劃建議圖顯示的是香港最需改善的地區，故可在分區計劃大綱圖內納入適當措施，例如後移和非建築用地。策略性地推行分區計劃大綱圖的管制措施一段時間後，香港的整體環境長遠而言可逐步得以改善。他並同意政府活化中環街市作為城市綠洲的計劃，因為此舉可即時改善中環人煙稠密的環境。

39. 黃錦星先生補充說，都市氣候規劃建議圖為政府部門在考慮風環境及熱島效應時提供科學基礎，以進行日後的土地用途規劃和設計道路路線。他並表示，中環街市個案充分證明政

府可善用政府土地以增加綠化和於稠密地區提供空間的調劑。因此，如有機會，當局可考慮在其他地區善用政府土地以作相若的規劃。

其他事宜

行人天橋系統

40. 一名委員表示，為新發展區(如**啟德**)進行規劃時，可興建完善的行人天橋系統，以連接建築物。然而，有別於尖沙咀東部的大型行人天橋系統，在建築物之間興建小規模的行人連接系統既可通風，亦可增加行人步行空間。行人天橋系統內亦可加入綠化和自動灑水系統的設計。

41. 何小芳女士在回應時表示，尖沙咀東部的設計概念是把人車分隔。由於主要道路位於邊緣位置，因此需要以大型行人天橋系統以連接海濱一帶。**啟德**採用不設平台的設計，並於地面提供更多綠化空間，是規劃新發展區的好例子。同樣地，研究的建議可納入其他新發展區的規劃內。黃錦星先生表示，他同意行人天橋可加入綠化和透風的設計。

人為熱量

42. 一名委員詢問空調系統(可能置於建築物低層)會否導致市區熱量上升。吳恩融教授在回應時表示，人類活動(包括巴士、汽車或空調系統)所產生的熱量在科學術語上稱為人為熱量。在建築物低層(例如街道水平以上 10 至 30 米)的人為熱量會導致都市溫度上升。然而，由於人為熱量對都市溫度的影響(上升約 10 至 15 瓦特／平方米)遠低於太陽輻射(上升約 300 至 400 瓦特／平方米)，人為熱量並非這項研究的重點。儘管如此，或須備悉一些國家(例如日本)普遍使用地區冷卻系統來減少由空調所產生的人為熱量。

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點臨時貯存五金及木料，為期三年。申請地點佔地約 109 平方米，在提出申請時位於《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/6》上劃為「綠化地帶」的地方，而該圖則目前仍然生效；
- (b) 有關建議涉及一個在申請地點用作貯物的雙層貨櫃構築物，整體樓面面積為 59.4 平方米，建築物高度為 5.4 米；
- (c) 申請地點已鋪築路面及設置圍欄，可經由北面的順達街前往。申請地點現時作申請的用途，但並無有效的規劃許可。申請地點涉及執行規劃管制行動。當局已向有關人士發出強制執行通知書，要求他們終止該違例發展項目。由於有關人士未能履行強制執行通知書的規定，當局現正向獲發通知書的人士採取檢控行動；
- (d) 二零一一年三月四日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）拒絕這宗申請，理由如下：
 - (i) 申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內沒有提出充分規劃理據，以支持當局偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 申請用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10（城規會規劃指引編號 10）有關『擬在「綠化地帶」進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請』的規定，因為該用途與周邊地區的用途並不協調，與申請地點以西的住宅用途尤其格格不入，會對區內居民和周邊環境造成不良影響。申請書內沒有提供資料，以證明申請用途不會對附近地區的排水情況和景觀及居民造成不良影響；以及

- (iii) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區環境的整體質素下降；
- (e) 申請人已提交排水建議，以支持其覆核申請。最新的排水建議載於文件附件 I；
- (f) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 4 部分。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境維持先前的意見，即從景觀規劃的角度而言對這宗申請有所保留，理由是周邊地區的違例用途不應視作相關參考個案，而批准這宗申請會導致「綠化地帶」內有更多不協調的用途，令「綠化地帶」的景觀質素和完整性進一步受損。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，二零零八年至二零一一年六月並無錄得關於申請地點的投訴。屯門地政專員表示，倘若擬議的排水工程會影響其他私人土地或政府土地，申請人須取得相關私人土地的地段擁有人或屯門地政專員的同意／許可。渠務署總工程師／新界北維持先前的意見，即原則上不反對建議的臨時用途，但認為申請人提交的最新排水建議並非完全符合要求。其他政府部門對這宗覆核申請並無提出反對或負面意見；
- (g) 公眾意見——當局在這宗覆核申請的公布期內收到一份公眾意見書，並在公布申請人提交的進一步資料期間收到三份公眾意見書。其中一份公眾意見書支持這宗覆核申請，但沒有說明理由。所接獲的其他公眾意見書全部反對這宗覆核申請，理由是申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，批准這宗申請會立下不良先例及導致鄉郊環境的整體質素下降。當局在第 16 條規劃申請的公布期內接獲兩份公眾意見書。提意見人基於與上述相若的理由反對申請用途，並認為擬議用途會在該區造成污染及交通擠塞；以及

- (h) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 6 段所載的規劃考慮因素及評估，不支持這宗覆核申請。有關內容撮錄如下：
- (i) 申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內沒有提出充分規劃理據，以支持當局偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 申請用途不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為該用途與周邊地區的用途並不協調，與申請地點以西的住宅用途尤其格格不入，會對區內居民和周邊環境造成不良影響。申請書內並沒有美化環境建議，以紓緩景觀方面的影響，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對批准這宗申請有所保留。此外，該區並無雨水排放設施。渠務署總工程師／新界北認為申請人提交的排水建議並非完全符合要求；
 - (iii) 根據城市規劃委員會就擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點屬第 4 類地區，而當局鼓勵逐步取締該地區的露天貯物及港口後勤用途。把該區指定為第 4 類地區，符合「綠化地帶」的規劃意向，有助保護該區免受發展項目侵佔；
 - (iv) 小組委員會從未批准「綠化地帶」內任何擬作臨時貯存五金及木料用途的申請。倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區環境的整體質素下降；以及

- (v) 有兩份公眾意見書反對第 16 條規劃申請，另有四份公眾意見書以環境影響為理由反對覆核申請。

48. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。鄧紀璋先生要求城規會批准這宗覆核申請，因為這宗申請屬臨時性質；申請地點的面積細小及擬議發展的影響輕微；以及申請人會進一步修訂排水建議，以回應渠務署總工程師／新界北的意見。

49. 一名委員備悉申請地點的貯物用途屬違例發展，規劃事務監督會採取檢控行動。該名委員詢問申請人的代表，申請地點何時開始興建有關違例發展，以及申請人會否考慮在「綠化地帶」以外的地方另覓用地，因為申請用途只需一幅面積細小的用地。

50. 鄧紀璋先生表示，申請人是其中一名土地擁有人，因此申請人不會另覓用地作申請用途。鄧紀璋先生亦表示，他不肯定申請地點上的違例發展於何時開始興建，因為申請人並非有關用地的首名註冊擁有人。

51. 由於申請人的代表再無其他意見要提出，而委員亦沒有再提問，主席告知他覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝屯門及元朗規劃專員及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

52. 主席表示，申請人的代表似乎並沒有提供充分的額外理據，以供城規會在會上考慮這宗覆核申請。他詢問委員是否同意應拒絕這宗覆核申請，因為申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向；申請書內沒有提出充分規劃理據，以支持當局偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；申請用途不符合城規會規劃指引編號 10 的規定；以及城規會從未批准「綠化地帶」內任何擬作臨時貯存五金及木料用途的申請，倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。委員同意應以主席提出的理由拒絕這宗覆核申請。

53. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 7.1 段所載拒絕這宗覆核申請的理由，並認為有關理由恰當。有關理由載述如下：

- (a) 申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內沒有提出充分規劃理據，以支持當局偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)有關『擬在「綠化地帶」進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請』的規定，因為該用途與周邊地區的用途並不協調，與申請地點以西的住宅用途尤其格格不入，會對區內居民和周邊環境造成不良影響。申請人未能證明申請用途不會對附近地區的排水情況和景觀及居民造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」內同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區環境的整體質素下降。

[陳家樂先生此時離席，而盧偉國博士此時暫時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/329

擬在劃為「綠化地帶」的大埔山寮村第 15 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城規會文件第 8977 號)

[會議以廣東話進行。]

54. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生此時獲邀到席上。委員備悉，申請人已通知秘書處他不會出席聆訊。主席繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗申請。

55. 沙田、大埔及北區規劃專員借助圖 R-2 簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點興建一幢屋宇（新界豁免管制屋宇—小型屋宇）。申請地點佔地約 65.03 平方米，在提出申請時，申請地點劃入《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/16》的「綠化地帶」內，而在現行的《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上，申請地點仍劃作此地帶，沒有改變；
- (b) 申請地點是一片草地，長有零散的本土樹木，可由汀角路對開的山寮路經一條區內小徑直達。申請地點位於山寮村的「鄉村範圍」外，並位於下段間接集水區內；
- (c) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零一零年十一月二十六日拒絕這宗申請，理由是：
 - (i) 擬議發展項目不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
 - (ii) 擬議發展項目並不符合「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」（下稱「臨時準則」），因為申請地點完全在「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外；

- (iii) 申請人未能證明位於下段間接集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響；以及
 - (iv) 倘這宗申請獲得批准，會為該區其他同類申請立下不良先例。
- (d) 申請人提交了申述書，以支持這宗覆核申請，他提出的主要理據摘錄於文件第 3 段；
- (e) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段。所有政府部門維持先前對這宗申請提出的觀點。地政總署大埔地政專員不支持這宗覆核申請，因為申請地點完全在山寮村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，擬議發展項目不符合臨時準則。水務署總工程師／發展(2)也反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，又在山寮村的「鄉村範圍」外。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請，因為擬議發展項目會對現有景觀輪廓、景觀資源(包括樹木和植物)及該區的景觀特色造成不良影響。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)則對這宗申請有所保留，因為進行擬議的發展項目須砍伐「綠化地帶」內的樹木。運輸署署長對這宗申請亦有所保留，因為這類發展項目應局限於「鄉村式發展」地帶內。其他政府部門不是沒有意見，就是不反對這宗覆核申請；
- (f) 公眾意見——在公布這宗覆核申請期間，當局收到三份反對這宗申請的公眾意見書。公眾意見書提出的主要理由是擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦與該區的特色不相協調，並會造成不良的排污影響，以及會立下不良先例。三名提意見人指出，有人蓄意在該區大肆破壞土地和砍伐樹木，他們要求城規會拒絕這宗申請，以便向公眾發出清晰的信息，就是即使採用「先破壞，後建設」的手段，也無助發展項目獲得批准；以及

(g) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素和評估，規劃署並不支持這宗覆核申請，有關評估概述如下：

- (i) 擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (ii) 地政總署大埔地政專員、水務署總工程師／發展(2)和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均反對這宗覆核申請，而漁護署署長及運輸署署長則對這宗覆核申請有所保留；
- (iii) 有公眾意見反對這宗申請，擔心擬議發展項目會對「綠化地帶」造成不良影響；
- (iv) 申請人指根據規劃署現時的估計，山寮村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地相等於 16 幅小型屋宇用地，但該署先前估計該「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地只相等於三幅小型屋宇用地。規劃署估計的數字有所改變，導致大部分山寮村的小型屋宇申請都被拒絕。規劃署的回應是，規劃署的估計數字一直反映山寮村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以用來發展小型屋宇。被拒絕的個案涉及不符合臨時準則及城規會規劃指引編號 10 有關擬在「綠化地帶」進行發展的規定；以及
- (v) 規劃署現正檢討山寮村的「鄉村式發展」地帶，並不斷與村民及相關政府部門商討。該署現正等待相關的政府部門提出進一步意見，待有檢討結果，便會向城規會匯報。

56. 由於委員沒有提出問題，主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。沙田、大埔及北區規劃專員於此時離席。

商議部分

57. 主席表示備悉山寮村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求的情況，規劃署現正檢討該村的「鄉村式發展」地帶的範圍，稍後會向城規會匯報檢討結果。不過，這宗申請應被拒絕，因為有關申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，申請地點又完全在山寮村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，而且擬議發展項目會影響集水區。委員表示同意。

58. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所述的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議發展項目不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 擬議發展項目不符合「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」，因為申請地點完全在山寮村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；
- (c) 申請人未能證明位於下段間接集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (d) 倘這宗申請獲得批准，會為該區其他同類申請立下不良先例。

[劉文君女士及盧偉國博士此時返回席上。]

屯門及元朗區

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PH/623

在劃為「住宅(丁類)」地帶的

新界元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 55 號(部分)

臨時露天存放沙石及紅磚(為期三年)

(城規會文件第 8974 號)

[會議以廣東話進行。]

59. 規劃署和申請人的以下代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士 — 規劃署屯門及元朗規劃專員

楊家榮先生 — 申請人的代表

60. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗申請。

61. 屯門及元朗規劃專員借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把申請地點作臨時露天存放沙石及紅磚用途，為期三年。申請地點在提出申請時有效和目前仍有效的《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》上劃為「住宅(丁類)」地帶，面積約 2 757 平方米；
- (b) 有關建議涉及已於申請地點上搭建並用作辦公室和存放沙石及紅磚用途的構築物，其總樓面面積約 208 平方米，建築物高度約為 2.5 米；
- (c) 申請地點已鋪築地面和平整，並可由一條連接西北面的粉錦公路的區內路徑到達。申請地點現時在沒有有效規劃許可的情況下用作申請用途。申請地點

涉及執行管制行動。當局已向有關人士發出強制執行通知書，要求終止有關違例發展。由於有關人士未有履行通知書的規定，當局現正向通知書收件人採取檢控行動；

- (d) 二零一一年九月二十三日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關申請，理由如下：
- (i) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 申請不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E，即申請地點先前沒有獲批給規劃許可，申請人沒有在申請書提供技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響，而且政府部門提出負面意見，當地人士亦反對申請。有關發展與附近主要是住用構築物／民居和農地的土地用途不相協調；以及
 - (iii) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內同類的申請立下不良先例。倘此類申請均獲批准，累積影響所及，該區的鄉郊環境質素將普遍下降。
- (e) 申請人已提交書面申述以支持其覆核申請，但沒有提交任何技術文件。申請人提出的主要理據撮載於文件第 3 段；

- (f) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段。各部門均維持先前就申請提出的意見。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的西鄰、北鄰和附近有住用構築物／民居，預計會出現環境滋擾。過往三年，環保署署長曾就申請地點接獲一宗涉及廢物方面的環境投訴，經調查後證明屬實。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度而言，反對這宗申請，因為申請地點現時用作露天存放重型車輛和建築材料，又搭建了臨時構築物，會令該區的景觀質素下降。渠務署總工程師／新界北原則上不反對這宗覆核申請，但認為倘規劃申請獲得批准，應要求申請人提交排水建議。其他政府部門沒有就這宗覆核申請提出負面或反對意見；
- (g) 公眾意見——當局在這宗覆核申請的公布期內沒有接獲公眾的意見，而在第 16 條申請的公布期內，則接獲一份反對申請的公眾意見，主要反對理由是有關發展會損毀區內道路和造成空氣污染及噪音滋擾；以及
- (h) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素及評估，不支持這宗覆核申請。有關評估撮載如下：
- (i) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 有關發展與附近的土地用途不相協調。雖然區內有貯物場／露天貯物場、倉庫、工場及停車處，但大部分均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些用途採取執行管制行動；

- (iii) 根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區，而在第 3 類地區內，「現有」和已獲規劃許可的露天貯物用途會局限於現有範圍。申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即申請地點先前沒有獲批給規劃許可；申請人沒有在申請書提供技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持覆核申請；以及區內人士反對申請。有關發展與附近主要是住用構築物／民居和農地的土地用途不相協調；以及
- (iv) 倘在沒有同類露天貯物用途曾獲批給規劃許可的情況下批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內同類的申請立下不良先例。倘同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的鄉郊環境質素普遍下降。

62. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。楊家榮先生借助一些照片，提出以下要點：

- (a) 申請地點上的貯物用途不會對附近地區造成負面影響。他數日前到過申請地點，並逗留了一小時，據他觀察所得，其間並無重型貨車進出申請地點；
- (b) 申請地點附近有一個汽車工場和一個停車場，所產生的貨車交通量及負面環境影響遠多於申請地點的申請用途；以及
- (c) 申請地點附近只有兩個住用構築物，而涉及申請地點的投訴並不合理。

63. 楊家榮先生在回應主席的詢問時表示，每日進出申請地點的貨車只有兩至三架次。他在回應一名委員的詢問時表示不知道一輛裝滿沙石及紅磚的貨車可能對路面造成的損毀，但事

實上，申請用途產生的貨車流量遠比毗鄰的工場和停車場為少。

64. 張綺薇女士在回應主席的詢問時借助文件的圖 R-2，指出申請地點北鄰和西鄰的住用構築物／民居的位置。楊家榮先生表示有關構築物並非作住宅用途，而只是用作員工的宿舍／休息地方。一名委員詢問申請人的代表假如他是居住在那些住用構築物／民居，他是否希望於申請地點上存放沙石及紅磚。楊家榮先生在回應時表示，區內村民也許不希望於申請地點上存放沙石及紅磚。

65. 主席詢問楊家榮先生的照片所顯示的附近用途(包括汽車工場和停車場)是否違例發展，以及當局是否正採取檢控行動。張綺薇女士借助文件的圖 R-2，向委員展示申請地點附近的貨櫃車停車場、汽車工場和露天貯物場的位置，並表示全部均屬違例發展。規劃事務監督現正進行搜證工作，如有充分證據證明確有違例發展，便會採取檢控行動。

66. 一名委員表示，除了進出申請地點的貨車所造成的滋擾外，在申請地點上進行申請用途亦會造成塵埃或噪音滋擾。楊家榮先生在回應時表示，申請地點主要用作貯物用途，而申請地點上的唯一作業是把沙石及紅磚裝進貨車或從貨車起卸沙石及紅磚。由於每日只有數架次貨車駛離申請地點，在申請地點進行申請用途只會造成輕微影響。

[馬詠璋女士此時到達參加會議。]

67. 同一名委員表示據文件所載，當局於二零一一年十月十二日向有關人士發出強制執行通知書，但通知書的規定並未獲履行，而當局現正向通知書收件人採取檢控行動。張綺薇女士在回應主席的詢問時表示，二零一一年十月十二日發出的強制執行通知書要求終止申請地點上的違例發展。申請人的代表沒有就進行中的檢控行動，以及申請人何以沒有履行強制執行通知書的規定作出回應。

68. 一名委員詢問申請人的代表，申請地點存放沙石及紅磚的容量為何。楊家榮先生表示他不知道申請地點確實的存放容

量，但據他估計，申請地點存放的沙石及紅磚約有 10 至 15 輛貨車的容量。

69. 由於申請人的代表沒有其他意見，而委員再無其他問題，主席告知他這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會會在他離席後進一步商議覆核申請，稍後會把城規會的決定告知申請人。主席多謝屯門及元朗規劃專員和申請人的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

70. 主席表示申請人的代表沒有提供充分的額外理據，讓城規會於會上考慮這宗覆核申請。他表示應拒絕覆核申請，因為申請用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向；申請用途與附近的用途(特別是住用構築物／居民)不相協調；以及這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E。委員表示同意。

71. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所述拒絕覆核申請的理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」頒布的規劃指引編號 13E，即申請地點先前沒有獲批給規劃許可，申請人沒有在申請書提供技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響，而且政府部門提出負面意見，當地人士亦反對申請。有關發展與附近主要是住用構築物／民居和農地的土地用途不相協調；以及

- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內同類的申請立下不良先例。倘此類申請均獲批准，累積影響所及，該區的鄉郊環境質素將普遍下降。

72. 接下來，委員按主席的建議，於午膳休會前審議涉及程序事項的議程項目 9 至 17。

議程項目 9

[公開會議]

擬把《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》上的中環中區政府合署、終審法院、炮台里及位於雪廠街的一所公眾廁所由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「文物專區」地帶或「政府、機構或社區(1)」地帶
(城規會文件第8980號)

[此項目以廣東話進行]

73. 下列委員已就此議項申報利益：

陳家樂先生 ： 在堅尼地道擁有一個物業

陳仲尼先生 ： 其公司在堅尼地道擁有一個物業

74. 委員備悉陳家樂先生已離席，而陳仲尼先生尚未到達參加會議。

75. 秘書說，改劃用途地帶的申請由 20 個機構(由領賢規劃顧問有限公司代表)提交，該申請涵蓋中區政府合署、終審法院、炮台里及位於雪廠街的一所公眾廁所，要求把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「文物專區」地帶或「政府、機構或社區(1)」地帶。

76. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)原定於二零一一年五月六日考慮該申請，但於當日決定應申請人的要求延期對該申請作出決定，以便申請人有時間準備就相關部門提出

的意見作出回應。鑑於這宗申請備受公眾廣泛關注，小組委員會也決定申請應由城規會全體委員考慮。

77. 規劃署得悉政府會於二零一一年十一月發表中區政府合署西座重建計劃的公眾諮詢結果及經修訂的發展計劃，因此建議把這宗申請延期至政府發表中區政府合署西座的公眾諮詢報告及經修訂的重建計劃後才考慮。二零一一年七月二十九日，城規會同意按規劃署的建議延期考慮申請。二零一一年十一月二十二日，政府發表中區政府合署西座的公眾諮詢報告及經修訂的重建計劃。政府會於二零一二年年初向中西區區議會作出簡介，也會在這宗申請提交城規會考慮前安排為城規會進行簡介。二零一一年十一月二十三日，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)同意優先為中區政府合署中座、東座及西座進行評級。

78. 二零一一年十一月二十九日，申請人致函城規會秘書，要求城規會再次延期考慮申請，直至古諮會就中區政府合署的評級作出決定為止，理由是古諮會進行評估時所考慮的資料，以及古諮會的商議事項及決定對城規會考慮這宗申請有幫助，而且十分重要。

79. 委員備悉申請延期的理據符合城規會就「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號33)所訂準則，因為古諮會對中區政府合署的評級是這宗申請的相關考慮因素之一、並非要求無限期押後，以及延期考慮申請不會影響其他相關人士的權利或利益。

80. 經商議後，城規會同意應申請人的要求延期考慮這宗申請。城規會也同意，這宗申請須在古諮會完成對中區政府合署評級後提交城規會考慮。當局應告知申請人這宗申請已兩度延期(所涉時間超過六個月)，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 10

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/525
在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的
元朗錦上路第 106 約地段第 560 號(部分)、
第 563 號(部分)、第 564 號(部分)、第 565 號(部分)、
第 618 號 C 分段(部分)及第 618 號餘段(部分)
臨時露天存放新旅遊車輛及新汽車零件連附屬工場(為期三年)
(城規會文件第 8973A 號)

[此項目以廣東話進行]

81. 秘書說，申請人於二零一一年十二月十九日致函城規會秘書(於城規會文件第 8973 號發出後)，要求城規會延期兩個月就覆核申請作出決定，以便有時間就覆核申請擬備環境評估。

82. 委員備悉延期的理據符合城市規劃委員會就「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂的延期準則，因為申請人需要更多時間就覆核申請擬備環境評估、並非要求無限期押後，以及延期考慮覆核申請不會影響其他相關人士的利益。

83. 經商議後，城規會同意應申請人的要求延期考慮覆核申請。城規會也同意須於收到申請人的進一步資料起計三個月內，把這宗覆核申請提交城規會考慮。當局應告知申請人，城規會已給予兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

議程項目 11

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/359
擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的
大埔山寮村第 15 約地段第 613 號及毗連政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城規會文件第 8978 號)

[此議項以廣東話進行。]

84. 秘書表示，申請人於二零一一年十二月一日致函城規會秘書，要求城規會延期兩個月對這宗覆核申請作出決定，讓申請人有更多時間準備將要提交的進一步資料。

85. 委員備悉延期的理據符合城市規劃委員會有關「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，因為申請人需要更多時間與有關的政府部門解決技術問題，而申請人亦不是要求無限期延期，而且即使延期，也不會影響其他有關人士的利益。

86. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請。城規會並同意這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

議程項目 12

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/YL-LFS/216
擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山輞井村第 129 約
地段第 1531 號 A 分段(部分)及第 1531 號 B 分段(部分)
填塘(約 2 米)，以興建准許的新界豁免管制屋宇
(城規會文件第 8979 號)

[此項目以廣東話進行]

87. 秘書說，申請人於二零一一年十一月三十日致函城規會秘書，要求城規會延期兩個月就覆核申請作出決定，以便有時間擬備生態評估，以解決漁農自然護理署（下稱「漁護署」）所關注的問題。

88. 委員備悉延期的理據符合城市規劃委員會就「延期對根據《城市規劃條例》提出申述、意見、進一步申述及申請作出決定」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂的延期準則，因為申請人需要更多時間擬備生態評估，以解決漁護署所關注的問題、並非要求無限期押後，以及延期考慮覆核申請是要確保附近居民的利益不會受到負面影響。

89. 經商議後，城規會同意應申請人的要求延期考慮覆核申請。城規會也同意須於收到申請人的進一步資料起計三個月內，把這宗覆核申請提交城規會考慮。當局應告知申請人，城規會已給予兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

程序事項

議程項目 13

[公開會議]

有關考慮《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/29》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8981 號)

[此項目以廣東話進行]

90. 下列委員已就此項目申報利益：

陳家樂先生 ： 在旺角擁有一個物業

陳旭明先生 ： 其雙親在旺角擁有一個物業

91. 委員備悉陳家樂先生已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意陳旭明先生可留在會議席上。

92. 秘書說，二零一一年八月十二日，《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/29》根據《城市規劃條例》第 7(2)條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局接獲一份申述。有關申述於二零一一年十月二十一日公布，以供公眾提出意見。當局在公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見。

93. 有關申述主要涉及把一塊位於榆樹街的用地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，並把最高建築物高度訂為主水平基準上 80 米；以及把一塊「政府、機構或社區」用地改劃為「商業(3)」地帶，並把最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米。鑑於有關修訂事項備受公眾關注，因此由城規會全體委員聆訊該等申述和意見而無需委出申述聆訊小組委員會較為適合。由於只有一份申述和一份意見，因此有關聆訊可在城規會例會中進行，無需另行進行聆訊。

94. 經商議後，城規會同意按文件第 2.2 及 2.3 段建議的方式，由城規會聆訊有關申述和意見。

議程項目 14

[公開會議]

有關考慮《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/19》、
《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/18》、
《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/26》、
《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/25》、
《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/15》及
《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/13》的申述和意見的
資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8984 號)

[會議以廣東話進行。]

95. 以下委員已就此議項申報利益：

李律仁先生 ： 在堅尼地城士美菲路擁有一個物業

梁宏正先生 ： 在火炭擁有一個物業

許智文教授 ： 在沙田擁有一個物業

陳旭明先生 ： 其配偶在沙田擁有一個物業

盧偉國博士 ： 在大圍擁有一個物業

96 委員得悉李律仁先生和許智文教授尙未到席。由於此議項屬程序性質，因此委員同意其他已申報利益的委員可留在會議席上。

97. 秘書表示，城規會於二零一一年六月十日同意修訂「工業」地帶的《法定圖則註釋總表》，在「工業」地帶的用途表第二欄加入設於經大規模改建的現有工業大廈的用途，即「食肆(未另有列明者)」、「機構用途(未另有列明者)」、「政府診所」及「訓練中心」，以提高經大規模改建的現有工業大廈在改變用途方面的彈性。

98. 二零一一年六月三十日，《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/18》及《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/15》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱；而《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/19》、《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/26》、《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/25》及《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/13》則根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。有關圖則所收納的擬議修訂項目，涉及修訂分區計劃大綱圖的「工業」地帶的《註釋》，在用途表第二欄的適當地方加入設於經大規模改建的現有工業大廈的用途，即「食肆(未另有列明者)」、「機構用途(未另有列明者)」、「政府診所」及「訓練中心」。

99. 在為期兩個月的展示期內，當局就該六份分區計劃大綱圖接獲 11 份申述。二零一一年九月十六日及二零一一年九月二十三日，當局公布所接獲的申述，以便公眾提出意見。在公布期的首三個星期，當局就《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/26》的申述接獲一份公眾意見。

申述和意見

100. 當局就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖接獲兩份申述，其中一份支持修訂「工業」地帶的《註釋》，另一份則反對。

101. 當局就柴灣分區計劃大綱草圖接獲五份申述。申述編號 R1 及 R2 支持修訂「工業」地帶的《註釋》，而申述編號 R3 則反對。R2(部分)、R3(部分)、R4 和 R5 就保留柴灣工廠邨大廈提供意見，但保留柴灣工廠邨大廈與該分區計劃大綱圖《註釋》所收納的修訂項目無關。

102. 至於西南九龍分區計劃大綱草圖、沙田分區計劃大綱草圖、粉嶺／上水分區計劃大綱草圖及屏山分區計劃大綱草圖，同一申述人已就該四份分區計劃大綱圖各提交一份申述，支持修訂「工業」地帶的《註釋》。二零一一年十二月五日，申述人撤回關於沙田分區計劃大綱草圖的申述，因此沙田分區計劃大綱圖並無有效的申述。

103. 就西南九龍分區計劃大綱草圖的申述所接獲的一份公眾意見(意見編號 C1)關乎填海區日後的土地用途及規劃，與所涉修訂項目及相關申述無關。

無效的申述和意見

104. 秘書表示，根據條例第 6(3)(b)及第 12(3)(b)(i) 條，就柴灣分區計劃大綱草圖所接獲的 R2(部分)、R3(部分)、R4 和 R5 及就西南九龍分區計劃大綱草圖的申述所接獲的 C1，因與兩份所涉分區計劃大綱圖《註釋》的修訂項目(載於文件第 1.6 及 1.8 段)無關，應當作無效及視為不曾作出。

聆訊安排

105. 由於有關申述均與五份分區計劃大綱圖的「工業」地帶的《註釋》的修訂項目有關，加上有五份申述是由同一申述人提交，故此由城規會全體委員聆訊該等申述會較委出申述聆訊小組委員會更有效率。聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊會議。

110. 秘書簡述文件的內容。二零一零年七月六日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1)(b)(ii)條，把《沙田分區計劃大綱核准圖編號S/ST/23》發還城規會以作出修訂。二零一一年二月十一日，城規會根據條例第5條展示《沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/24》，以供公眾查閱。該圖收納了一些修訂項目，包括改劃水泉澳第52區用地的用途地帶以發展公共房屋和反映完工後的公共道路，以及在重新劃定用途地帶的用地的《註釋》中，加入建築物高度及總樓面面積的限制。在為期兩個月的展示期內，當局共收到36份申述書。二零一一年五月六日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，在公布期的首三個星期內，沒有收到任何意見書。二零一一年九月三十日，城規會考慮申述書的內容後，決定不順應申述的內容而建議修訂分區計劃大綱草圖。二零一一年六月三十日，城規會根據條例第7條，展示《沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/25》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。該圖收納了對「工業」地帶的《註釋》所作出的修訂。在為期兩個月的展示期內，當局收到一份申述書，但其後被申述人撤回。

111. 由於考慮申述的程序已完成，草圖可根據條例第8條呈交行政長官會同行政會議核准。當局亦藉着把草圖呈交行政長官會同行政會議的機會，更新草圖《說明書》的內容，以反映草圖的最新內容和該區的最新發展。

112. 經商議後，城規會：

- (a) 同意載於文件附件 I 的《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/25A》及附件 II 的《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過文件附件 III 所載《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/25A》的經修訂的《說明書》，以說明城規會在擬備草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會名義發出該經修訂的《說明書》；以及
- (c) 同意該經修訂的《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 16

[閉門會議]

113. 此議項以機密方式記錄。

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

議程項目 17

[閉門會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行]

114. 秘書告知委員，《西營盤及上環分區計劃大綱圖編號 S/H3/26》(下稱「大綱圖」)及《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃圖編號 S/H3/URA/1/3》的申述聆訊定於二零一二年一月十七日進行。二零一一年十二月十九日，領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢」)代表申述人(大綱圖的 R4 及發展計劃圖的 R4)致函城規會秘書，該信件已在會上呈交以供委員考慮。秘書說，根據領賢的信件第 4 段，規劃署會把領賢客戶之一的信件(日期為二零一一年八月十一日)納入城規會文件內，該信件與市建局提交的意見有關。秘書繼而請委員參閱信件的最後一段，當中申述人邀請委員在考慮有關申述前與他們一起視察該區，以便委員更了解該區目前的環境狀況及所涉的問題。秘書請委員考慮實地視察的邀請。

115. 三名委員及副主席均認為城規會不應接受申述人的實地視察邀請，因為他們熟悉該區，而且接受邀請可能會令人誤以為城規會就規劃申請作出決定前有必然責任進行實地視察，而其中一名委員說，個別委員如認為有需要，可自行或以小組形式到訪該區，這是較佳的做法。主席說，政府部門及申請人／申述人通常會提供足夠資料，供城規會考慮規劃申請。只要委員認為資料足以讓他們作出決定，便無須進行實地視察。秘書說，如委員希望在進行聆訊前到訪該區，秘書處會作出所需的安排。此外，委員在會議上聽取簡介後，如認為有疑問及希望在作出決定前到訪該區，屆時也可安排實地視察。

116. 主席總結說，委員認為不應接受領賢於二零一一年十二月十九日信件中所提出的實地視察邀請，如有需要，當局可為個別委員安排實地視察。

117. 會議於下午一時休會午膳。

118. 會議於下午一時四十五分復會。

119. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
梁剛銳先生	
陳旭明先生	
陳漢雲教授	
陳仲尼先生	
馬錦華先生	
許智文教授	
劉智鵬博士	
梁宏正先生	
李律仁先生	
陸觀豪先生	
環境保護署首席環境保護主任(策略評估) 楊維德先生	
運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸) 卓巧坤女士	
地政總署署長 譚贛蘭女士	

規劃署署長
梁焯輝先生

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-TMT/31

擬在劃為「綠化地帶」的西貢大網仔大埔仔村

第 256 約地段第 32 號 A 分段第 4 小分段、

第 32 號 A 分段第 5 小分段、第 32 號 B 分段第 3 小分段、

第 32 號 C 分段餘段、第 32 號 A 分段第 7 小分段、

第 32 號 A 分段餘段、第 32 號 B 分段第 5 小分段、

第 32 號 B 分段餘段、第 32 號 A 分段第 6 小分段、

第 32 號 A 分段第 8 小分段、第 32 號 B 分段第 4 小分段、

第 32 號 B 分段第 6 小分段、第 32 號 A 分段第 2 小分段、

第 32 號 A 分段第 3 小分段、第 32 號 B 分段第 2 小分段及

第 32 號 C 分段第 1 小分段興建四幢屋宇

(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 8975 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

120. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生 — 規劃署西貢及離島規劃專員

黃少華先生)

葉福華先生) 申請人的代表

張振龍先生)

121. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。
他繼而請鍾文傑先生向委員簡介這宗申請的背景。

122. 鍾先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容
陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點興建四幢屋宇（新界豁免管制屋宇／小型屋宇）。申請地點在大網仔及斬竹灣分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」；
- (b) 二零一一年三月十八日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）拒絕這宗申請，理由是：
- (i) 擬議的發展項目不符合分區計劃大綱圖上「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。擬議的發展項目亦不符合城市規劃委員會（下稱「城規會」）規劃指引編號 10。申請書內並沒有資料顯示擬議的發展項目有特殊情況，也沒有提出充分的規劃理據，令當局要偏離「綠化地帶」的規劃意向；
 - (ii) 擬議的發展項目並不符合「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」（下稱「臨時準則」），因為大埔仔村的「鄉村式發展」地帶已預留足夠土地，而且擬議的發展項目亦會對景觀造成不良影響；
 - (iii) 擬建的小型屋宇位於水務署的下段間接集水區內，而附近一帶目前並沒有渠務署的排污駁引設施可供使用。申請書內並沒有提供資料，證明位於集水區內的擬議小型屋宇發展項目不會對該區的水質造成不良影響；以及
 - (iv) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，該區的景觀價值、環境和基建都會受到不良影響。

- (c) 申請人爲支持覆核申請而提交的進一步理據載於文件第 3 段。申請人認爲小組委員會拒絕這宗申請又不作出補償，是侵犯原居村民在「鄉村範圍」內的私人土地興建小型屋宇的權利；把這一小塊土地劃爲「綠化地帶」並不恰當；「綠化地帶」內現時已有兩幢屋宇；小型屋宇的需求甚殷，但「鄉村式發展」地帶內的土地供應有限；申請地點遠離河道、集水區及抽水站；以及倘這宗申請獲得批准，申請人願意在周邊地區種植更多植物，以改善環境；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。地政總署西貢地政專員的意見是，申請地點位於「鄉村範圍」內，而大埔仔村未處理的小型屋宇申請數目爲 23 宗，未來 10 年預計需求的小型屋宇數目則爲 18 幢。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因爲擬建的新界豁免管制屋宇會導致「綠化地帶」流失綠茵地。規劃署總城市設計師／城市設計及園境不支持這宗申請，因爲擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，又沒有資料證明擬議發展項目不會對「綠化地帶」的現有景觀資源造成不良影響，而且倘批准這宗申請，會立下不良先例，引來更多在「綠化地帶」的同類申請。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因爲申請地點位於下段間接集水區內，而擬議發展項目所在地區目前並沒有公共排污駁引設施可供使用；
- (e) 公眾意見——在這宗覆核申請的法定公布期內，當局接獲創建香港提交的一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是有關建議不符合「綠化地帶」的規劃意向，又與周邊的土地用途不相協調，而且該區缺乏符合可持續發展原則的基建發展藍圖。另一方面，當局接獲兩份由西貢鄉事委員會主席及一名西貢區議員提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，理由是申請地點位於「鄉村範圍」內；原居村民享有興建小型屋宇的權利；申請地點位於私人土地上；把申請地點劃入「綠化地帶」並不恰當；「綠

化地帶」內現時已建有兩幢屋宇；以及「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足；以及

(f) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮述如下：

(i) 擬議的發展項目不符合分區計劃大綱圖上「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。擬議的發展項目亦不符合城規會規劃指引編號 10，即沒有特殊情況和充分的規劃理據要偏離「綠化地帶」的規劃意向；

(ii) 雖然申請人認為把申請地點劃為「綠化地帶」並不恰當，但漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則指出得悉申請地點大致長滿樹木等植物，是「綠化地帶」的重要部分，該「綠化地帶」一直伸延至北面的「自然保育區」地帶和更遠的西貢西郊野公園。現時把申請地點及周邊地區劃為「綠化地帶」，可以抑制市區範圍擴展，也可對此地帶內的發展施加嚴格管制，實屬恰當。倘批准這類申請，會令該區的天然環境變差及導致「綠化地帶」流失綠茵地。此外，申請人沒有提供資料，證明擬議的新界豁免管制屋宇不會對景觀造成不良影響；

(iii) 這宗申請並不符合臨時準則。雖然申請地點位於「鄉村範圍」內，但大埔仔村的「鄉村式發展」地帶已預留足夠土地應付小型屋宇的需求，並沒有短缺情況，並非如申請人聲稱土地不足以應付未來的小型屋宇需求。大埔仔村未來 10 年需求的小型屋宇數目預計為 41 幢(或相等於 1.03 公頃土地)，而該村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約

有 2.59 公頃(或相等於 103 幅小型屋宇用地)，已可應付需求。此外，水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，但附近一帶目前並沒有公共排污駁引設施可供使用；

- (iv) 現時在「綠化地帶」內的兩幢屋宇早於涵蓋大網仔及斬竹灣地區的首份法定圖則刊憲前已存在，所以屬「現有用途」，無須城規會批給規劃許可；
- (v) 申請人聲稱小組委員會拒絕該宗申請又不作出補償，是侵犯原居村民在「鄉村範圍」內的私人土地興建小型屋宇的權利。須留意的是，《城市規劃條例》並沒有明文規定，如土地因地帶規劃限制而受到影響，當局要作出賠償。此外，申請地點是農地，現時劃為「綠化地帶」，並無剝削申請人的建屋權；以及
- (vi) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，該區的景觀價值、環境和基建都會受到不良影響。

123. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

124. 黃少華先生借助摘要圖和一份剪報提出以下要點：

- (a) 小組委員會決定拒絕該宗申請，是由於對申請地點四周實際情況作出不公正的評估，因此小組委員會的決定是錯誤的。城規會應進行實地視察，以了解申請地點的情況，然後才就有關申請作出決定；
- (b) 村民曾數次去信相關政府部門，指出申請地點適合興建小型屋宇，不應劃為「綠化地帶」，但沒有政府部門採取任何行動。他根據實物投影機所顯示的摘要圖，表示申請地點四周是村屋，東北面和西南

面的地方早已劃為「鄉村式發展」地帶。由於申請地點面積細小並由私人擁有，把該地點劃為「綠化地帶」是規劃錯誤；

- (c) 擬建的四幢小型屋宇距離最接近的河溪 45 至 75 米，所以這個擬議發展項目已符合水務署的規定，即位於集水區內的小型屋宇發展項目的所有化糞池必須與現有河道或水體距離至少 30 米。水務署擔心小型屋宇的擬議化糞池滲漏會造成不良影響，並沒有理據支持；
- (d) 申請人知道漁護署署長關注砍伐樹木會導致「綠化地帶」流失綠茵地。不過，正如漁護署署長所確定，該「綠化地帶」內的樹木其實主要是一般品種，而且申請人亦願意提交美化環境建議，使申請地點更青蔥翠綠，以及保留現有景觀特色；
- (e) 至於規劃署聲稱大埔仔村並非不夠土地應付小型屋宇需求，該村前村代表已於二零一零年四月二十二日去信西貢地政專員，澄清如把附近八條認可鄉村的村民計算在內，小型屋宇需求量會超過 100 幢。由於提交了的小型屋宇申請已超過 50 宗，他質疑「鄉村式發展」地帶內可供發展的土地只有 103 塊，是否足以應付村民的小型屋宇需求；
- (f) 雖然可向城規會申請在「綠化地帶」內興建小型屋宇，但自二零零一年以來，全部規劃申請均被城規會拒絕。所謂容許村民提交第 16 條和第 17 條規劃申請的機制，只會給村民錯誤期望。他指出，由於這宗申請擬建的四幢小型屋宇會用去該區最後一塊私人擁有的用地，以後不會再有同類申請，所以即使批准這宗申請，也不會立下不良先例；
- (g) 政府為建仁義路而收回有關地段的大部分地方，申請人已因而受到影響。申請人一直很有誠意與當局合作，亦沒有採取「先破壞、後建設」的不當手段。申請人只希望利用其擁有的餘下土地興建小型屋宇。可是，政府卻不恰當地把申請地點劃為「綠

化地帶」，奪去申請人身為原居村民可自行興建小型屋宇的權利；

- (h) 他根據一份剪報，表示這宗申請符合《二零一一至一二年施政報告》，當中提及政府會把已清除植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」改作房屋發展用途，以應付公眾需要；
- (i) 這宗申請得到西貢鄉事委員會主席、四名西貢區議員和三條鄉村的村代表支持；以及
- (j) 城規會應詳細考慮這宗申請並批給許可。

[李律仁先生和許智文教授此時到達參加會議。]

125. 張振龍先生提出以下要點：

- (a) 張先生是大埔仔村的原居民代表，他確認申請人是原居村民。由於申請人是用「鄉村範圍」內的私人土地興建小型屋宇，故這宗申請應獲支持；
- (b) 他投訴說其他鄉村興建的小型屋宇數目遠較大埔仔村獲准許的數目為多，政府應維護原居村民興建小型屋宇的權利；

[陳仲尼先生此時到達參加會議。]

- (c) 當局在分區計劃大綱圖上把申請地點劃為「綠化地帶」，並沒有諮詢或通知村民。規劃署應徵詢村民、鄉事委員會和區議會對申請地點劃為此地帶的意見，因為「綠化地帶」嚴重影響村民的發展權；
- (d) 把申請地點劃為「綠化地帶」是浪費珍貴土地資源之舉，因為在「綠化地帶」擁有私人土地的村民將無法在這些土地興建小型屋宇自用，而且由於他們是私人土地擁有人，所以不合資格申請公屋；

- (e) 「鄉村式發展」地帶內實際可供村民興建小型屋宇的土地遠較城規會文件所述的預計數量為少。申請地點是唯一由私人擁有並可供村民興建小型屋宇的用地；以及
- (f) 擬議發展項目只涉及興建四幢小型屋宇，對附近一帶的影響極微。

[黃遠輝先生此時返回席上。]

126. 葉福華先生提出以下要點：

- (a) 由於擬建屋宇與最接近的河溪相距約 45 至 75 米，有關建議不會對集水區造成不良影響。他建議可在擬議小型屋宇周圍闢建滲水池，以進一步減少對該河溪的影響；
- (b) 批准這宗申請不會立下不良先例，因為申請地點是「綠化地帶」內唯一一塊私人土地，該地帶內再沒有其他土地可供興建小型屋宇。此外，城規會應按每宗申請的個別情況作出考慮；以及
- (c) 如城規會批准這宗申請，可規定申請人提交任何影響評估或美化環境建議，以解決相關政府部門關注的問題。申請人願意擬備有關評估和建議，以解決政府部門關注的問題。

127. 張振龍先生在回應譚贛蘭女士的問題時證實，申請人是原居村民，而申請地點是一塊農地。至於最新預計未來 10 年需求的小型屋宇數目，張先生說，他要計算那些有意回流該鄉村居住的海外原居村民數目，所以需要更多時間才能更新有關數字。鍾文傑先生補充說，根據城規會文件第 5.2.1 段所載的西貢地政專員提供的資料，申請地點是舊批農地，限作農業用途。此外，就大埔仔村以言，西貢地政專員未處理的小型屋宇申請數目為 23 宗，而該村未來 10 年預計需求的小型屋宇數目是 18 幢。鍾先生亦確認，根據規劃署的估計，該村的「鄉村式發展」地帶與「鄉村範圍」重疊，地帶內可供使用的土地相等於 103 幅小型屋宇用地。

128. 申請人的代表所展示的摘要圖顯示申請地點四周有村屋。一名委員詢問該些村屋所在土地的類別。鍾文傑先生在回應時表示，現時在「綠化地帶」內的兩幢屋宇早於涵蓋大網仔及斬竹灣地區的首份法定圖則刊憲前已存在，由於屬「現有用途」，所以無須城規會批給規劃許可。在申請地點東北面和西南面的其他村屋則位於「鄉村式發展」地帶內。同一名委員亦問及擬建屋宇與所指的河溪之間的距離。鍾先生回應說，按測量圖量度，兩者相距約 35 米，但水務署關注的是擬議發展項目位於集水區內；

129. 鍾文傑先生表示，大網仔及斬竹灣發展審批地區圖於二零零零年首次公布時，當局已進行公眾諮詢，並接獲村民就發展審批地區圖建議的「鄉村式發展」地帶提交的反對意見，並非如申請人的代表所說沒有諮詢公眾。城規會在考慮有關該發展審批地區圖的反對意見後，決定不接納該些反對意見。二零零三年，當分區計劃大綱圖取代該發展審批地區圖時，當局亦曾再次諮詢公眾，並接獲一份由鄉事委員會就「鄉村式發展」地帶提交的反對意見書。城規會考慮到對集水區的影響和有關地點長滿草木，決定不接納反對意見。張振龍先生卻不同意西貢及離島規劃專員的說法，表示當局從來沒有就申請地點劃為「綠化地帶」一事諮詢任何一個大埔仔村村民。主席解釋說，根據法定製圖程序，當局會公布發展審批地區圖和分區計劃大綱圖，公眾可向城規會提交反對書／申述書。鍾文傑先生在回應主席的問題時表示，在發展審批地區圖的公布期內，當局接獲一名西貢區議員一份反對意見書，表示劃為「鄉村式發展」地帶的土地不足。及後在分區計劃大綱圖的公布期內，當局亦接獲西貢鄉事委員會一份意見書，表示反對把有關地點劃為「綠化地帶」。反對者要求把有關地點改劃為「鄉村式發展」地帶。然而，城規會在考慮反對意見後，決定繼續把申請地點劃為「綠化地帶」。

130. 一名委員詢問為何所涉的「綠化地帶」夾在申請地點東北面和西南面的兩個「鄉村式發展」地帶之間。鍾文傑先生回應說，該兩個「鄉村式發展」地帶位於大埔仔村的「鄉村範圍」內，該「綠化地帶」原先在《大網仔及斬竹灣發展審批地區草圖編號 DPA/SK-TMT/1》上劃為「自然保育區」地帶，該地帶屬申請地點西北面現有的「自然保育區」地帶的一部分。該「自然保育區」地帶的規劃意向是作為在申請地點西北

面較遠處的西貢西郊野公園的緩衝地帶。二零零三年，當局以《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TMT/1》取代上述發展審批地區圖時，考慮到區內人士的意見、相關政府部門的意見和申請地點沒有很高保育價值，把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」。儘管如此，改劃為「綠化地帶」後，該處仍可繼續作為西貢西郊野公園的緩衝地帶，因為該處長滿樹木，而且根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。

131. 主席引據圖 R-4，請西貢及離島規劃專員確認擬議發展項目會否影響申請地點的樹木。鍾文傑先生在回應時提到城規會文件第 5.2.2(a)段所載的漁護署意見，表示擬建於申請地點兩邊的小型屋宇會影響一些現有樹木。由於申請人沒有提交任何額外資料，他未能確定可否解決對景觀的不良影響。鍾先生又提到圖 R-4 所顯示的道路，表示該道路是申請地點西北面那幢現有屋宇的通道。

132. 一名委員問及「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地有多少。張振龍先生答稱，「鄉村式發展」地帶內其實有大量未開發的土地，但大部分是政府土地，有些則長滿植物。此外，村民在過往數年間向地政總署提交的小型屋宇申請無一獲得批准。鍾文傑先生說，在預計可供興建小型屋宇的土地面積時，規劃署不會計入「鄉村式發展」地帶內的陡峭斜坡、林地、河流和具保育價值的地方，只會把餘下尚未有建設的土地計算在內，但不會把政府土地和私人土地分開計算。

133. 黃少華先生補充說，前原居民代表曾告知西貢地政專員未來 10 年預計需求的小型屋宇數目超過 120 幢，而有關的信件已提交當局作為規劃申請文件之一。他不明白為何城規會文件沒有講述已修訂的未來 10 年預計需求數字。他亦質疑可供興建小型屋宇的土地是否真的可供興建 103 幢小型屋宇。就算政府聲稱現有足夠土地應付需求，但問題是，有關土地不能給希望興建小型屋宇的村民使用。許多其他鄉村亦有同一問題。

[卓巧坤女士此時到達參加會議。]

134. 一名委員問及《二零一一至一二年施政報告》提及檢討綠化地帶以進行房屋發展一事。鍾文傑先生回應時說，規劃署

現正另行跟進該項施政措施。無論如何，由於所涉的「綠化地帶」用地長滿植物，把申請地點劃為「綠化地帶」實屬恰當。

135. 葉福華先生表示，倘城規會是因為申請人未有提供所需的影響評估資料和美化環境建議而拒絕這宗申請，申請人願意提供有關資料以解決政府部門所關注的問題。他認為該「綠化地帶」是當局任意劃設的，做法不確，因為當局主要是根據航攝照片顯示的情況而非申請地點的實際情況作出評估。鄉郊地區隨處可見果樹，城規會應考慮到申請地點位於「鄉村範圍」，而且是私人土地。

136. 由於申請人的代表再沒有意見提出，而委員亦再沒有提出問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經完結，城規會會在申請人的代表離席進一步商議這宗申請，稍後把決定通知他們。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

137. 譚贛蘭女士澄清說，雖然申請地點是舊批農地，但不一定限作農業用途。

138. 一名委員問及這幅位於兩個「鄉村式發展」地帶之間的「綠化地帶」用地如何發揮緩衝地帶的作用。秘書表示大網仔及斬竹灣地區的規劃意向主要是保育天然環境，因此位於兩個「鄉村式發展」地帶之間的申請地點原先劃為「自然保育區」地帶。然而，在進行有關反對意見的聆訊程序時，城規會考慮到村民提出的有關興建小型屋宇的問題，決定把申請地點改劃為「綠化地帶」。至於在「綠化地帶」兩邊劃設兩個「鄉村式發展」地帶，主要是反映在擬備法定圖則時，存在於該處的兩個村落。西貢及離島規劃專員在決定「鄉村式發展」地帶的面積時，會考慮該區地政專員提供的小型屋宇需求數字，包括未處理的小型屋宇申請和村代表提供的未來 10 年小型屋宇預計需求數字。在計算「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地面積時，現有的已建設地區、陡峭斜坡、林地、道路、河溪、墓地、祠堂等不會計算在內。由於兩個「鄉村式發展」地帶的餘下面積足以應付小型屋宇需求，加上位於這兩個地帶之間的申請地點長滿植物，而且可作為緩衝地帶，故保留為「綠

化地帶」。秘書指出，就這宗規劃申請，西貢地政專員所提供的預計需求小型屋宇數目只是 41 幢，因此「鄉村式發展」地帶內的土地並非供不應求。雖然申請人聲稱未來 10 年預計需求的小型屋宇數目應多於 100 幢，但她留意到其申請書所提供的資料只含糊地提及海外村民或會回流該村，這可能就是西貢地政專員並沒有採納新修訂的預計需求數目的原因。秘書亦指出這宗申請不獲水務署支持，因為申請地點位於下段間接集水區內。

139. 一名委員認為，根據城規會文件提供的供求數字，不應批准這宗申請。然而，這名委員得悉未來 10 年預計需求的小型屋宇數目只由原居民代表提供，故關注是否有更好的方法預計未來的需求，讓城規會可根據更科學的數據作出考慮。秘書表示地政專員會要求原居民代表每年檢討未來 10 年預計需求的小型屋宇數目，除非預計需求數目較前一年的數目大增，否則當局通常不會要求原居民代表核實該數字。由於原居民代表認識原居村民而且了解其需要，所以原居民代表所提供的未來 10 年預計需求的小型屋宇數目應屬合理。譚贛蘭女士補充說，地政專員不便核實原居民代表提供的未來 10 年預計需求數目，因為地政處不知道每條鄉村的男性原居村民數目、他們所在之處和他們是否希望向地政總署提交小型屋宇申請。

140. 同一名委員詢問水務署採用的 30 米準則。秘書在回應時解釋說，水務署的一般規定是小型屋宇發展項目的所有化糞池必須距離現有河溪和水體至少 30 米。至於集水區，是指一個範圍大，分為直接和間接集水區，受到不同類別的管制，並會在憲報刊登的範圍。水務署主要關注的是集水區內的發展項目對水質造成的不良影響，所以除非發展項目可適當地接駁排污設施，否則通常不獲支持。

141. 另一名委員認為當局可在規劃許可附加條件，規定申請人必須闢設化糞池或接駁公共污水渠，以防水質受到影響。就此，主席表示由於申請地點位於集水區內，所以擬議發展項目必須接駁至公共污水渠，但化糞池本身有滲漏問題，因此闢設化糞池不能接受。關於這方面的問題，楊維德先生確認附近一帶並沒有公共污水渠，政府亦沒有任何計劃為該區闢設公共污水渠。

142. 主席表示，即使按照申請人代表的建議，把未來 10 年預計需求的小型屋宇數目調整為 100 幢以上，「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地以應所需，因為根據規劃署的資料，現有土地可供興建 103 幢小型屋宇。因此，目前並沒有迫切需要使用劃為「綠化地帶」的申請地點興建小型屋宇。

143. 一名委員表示，申請人並不關注「鄉村式發展」地帶內是否有足夠土地應付小型屋宇需求，因為申請人是打算在他們擁有的土地上興建小型屋宇。由於申請地點位於集水區內，而且沒有排污駁引設施，這名委員認為不應支持這宗申請。

[梁剛銳先生此時離席。]

144. 一名委員得悉集水區的範圍和所涉河溪的位置後，詢問劃設「綠化地帶」和兩個「鄉村式發展」地帶的理據，因為申請地點以北的「鄉村式發展」地帶較接近該河溪，比較申請地點或會對水質造成更嚴重的不良影響。秘書回應說，劃設該兩個「鄉村式發展」地帶是為了涵蓋兩條村落，其範圍是根據擬備法定圖則時的小型屋宇需求而劃定。至於那個在兩個「鄉村式發展」地帶之間的地方乃是山谷，當局是考慮到該處的特色、地形和植被，才把之劃為「綠化地帶」。楊維德先生補充說，由於所涉的整個範圍均位於集水區內，除非該處可接駁至公共污水渠，否則環保署不會支持這宗申請。

145. 一名委員表示不應支持這宗申請，因為「鄉村式發展」地帶內有土地可供興建小型屋宇。

146. 一名委員問及地政專員提供的未來 10 年預計需求的小型屋宇數目，譚贛蘭女士在回應時重申，未來 10 年預計需求的小型屋宇數目由原居民代表提供，地政專員無法核實有關數字。同一名委員又問及申請人是否原居村民，以及是否仍然在海外居住。譚贛蘭女士表示她在現階段沒有資料，但當申請人向地政專員提交小型屋宇申請時，地政總署會要求申請人提交相關的聲明和資料，以便處理申請，但她認為城規會在考慮規劃申請時，有關資料未必適用。

147. 一名委員問及原居村民是否如申請人所說不合資格申請公屋。譚贛蘭女士表示原居村民是否符合資格申請公屋，是由房屋委員會決定。

148. 主席總結說，委員普遍認為不應批准這宗申請，因為這宗申請不符合分區計劃大綱圖上「綠化地帶」的規劃意向。擬議發展項目亦不符合城規會規劃指引編號 10，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而且這宗申請並沒有特殊情況和充分的規劃理據，令當局要偏離有關的規劃意向。此外，擬議發展項目不符合臨時準則，因為「鄉村式發展」地帶已預留足夠土地興建小型屋宇，根本沒有理由要在「綠化地帶」興建擬議的小型屋宇。水務署也反對這宗申請，因為申請地點位於集水區，附近並沒有公共排污駁引設施可供使用。

149. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所述的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合分區計劃大綱圖上「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。擬議的發展項目亦不符合城規會規劃指引編號 10。申請書內並沒有資料顯示擬議的發展項目有特殊情況，也沒有提出充分的規劃理據，令當局要偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (b) 擬議的發展項目並不符合「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」，因為大埔仔村的「鄉村式發展」地帶已預留足夠土地，而且擬議的發展項目亦會對景觀造成不良影響；
- (c) 擬建的小型屋宇位於水務署的下段間接集水區內，而附近一帶目前亦沒有渠務署的排污駁引設施可供使用。申請書內並沒有提供資料，證明位於下段間接集水區內的擬議小型屋宇發展項目不會對該區的水質造成不良影響；以及

- (d) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，該區的景觀價值、環境和基建都會受到不良影響。

[陳旭明先生此時離席。]

商議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K1/229

擬在劃為「商業」地帶的尖沙咀加連威老道 98 號

東海商業中心地庫一層 B105 至 B122、B131 至 B132 和

咖啡店 A 及地下 16 號舖

經營商營浴室及按摩院

(城規會文件第 8976 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

150. 由於香港中文大學(下稱「中大」)專業進修學院位於同一幢樓宇內，下列委員已就此議項申報利益：

何培斌教授	—	專業進修諮詢委員會主席
陸觀豪先生	—	中大校董會成員

151. 委員備悉何培斌教授已就未能出席會議致歉。由於陸觀豪先生只涉及間接利益，委員同意他應獲准留在會議席上。

[劉智鵬博士此時到達參加會議。]

152. 規劃署及申請人的下列代表此時獲邀出席會議：

蘇震國先生	規劃署荃灣及西九龍規劃專員
-------	---------------

黃鎮華先生) 申請人的代表
張珏濤先生)

153. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請蘇震國先生向委員簡介這宗申請的背景。

154. 蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在尖沙咀分區計劃大綱圖上劃為「商業」地帶的申請處所經營商營浴室及按摩院；
- (b) 二零一一年九月二日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關申請，理由如下：
 - (i) 擬議商營浴室及按摩院與所涉樓宇內的教育機構不相協調，因此並不可取；以及
 - (ii) 由於申請處所和所涉樓宇內其他處所會共用部分通道路線，擬議商營浴室及按摩院會對所涉樓宇內的其他使用者造成滋擾；
- (c) 申請人為支持其覆核申請而提出的進一步理據載於文件第 3 段。申請人會封鎖通往現有教育機構的任何出口或通道，以便把申請處所與現有的教育機構分隔，使同一樓層有兩個獨立分隔的處所。申請人亦會把往來申請處所的通道限於地下入口，並只會在緊急情況下才使用其他通道路線；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。屋宇署總屋宇測量師／九龍及消防處處長要求申請人提交一般建築圖則，以證明符合《建築物條例》及消防安全的規定。其他政府部門並不反對這宗申請；
- (e) 公眾意見——當局共接獲 819 份由所涉樓宇的擁有人及使用者和個別人士提交的公眾意見書，反對這

宗申請。提出反對的主要理由包括擬議商營浴室及按摩院與所涉樓宇內的教育機構不相協調、對同一幢樓宇內的學生、白領僱人及公司客戶造成滋擾、構成治安及色情活動問題、違反消防安全規例及造成環境污染、對所涉樓宇的物業價值造成負面影響，以及與鄰近博物館、公眾休憩用地及尖沙咀東部海濱長廊的用途不相協調。就申請人提出的進一步理據而言，當局所接獲的公眾意見指出，從消防安全的角度而言，封鎖通往地庫一層的毗鄰教育機構(即中大專業進修學院)的任何出口或通道的建議不可接受，而禁止擬議商營浴室及按摩院的顧客使用有關樓宇的其他入口及共用設備也不可行；以及

(f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7 段所載的評估，不支持這宗申請。有關內容撮錄如下：

- (i) 雖然申請人表示只會在緊急情況下才使用其他通道路線，但沒有足夠資料證明擬議通道安排可行，以及擬議商營浴室及按摩院的顧客不會與有關樓宇的其他使用者共用公用地方及設施，包括走廊、升降機大堂、升降機、自動梯、樓梯、走火通道及洗手間；
- (ii) 申請人沒有提供理據說明擬議商營浴室及按摩院與所涉樓宇內的現有教育機構用途是否協調；
- (iii) 當局接獲大量反對有關建議的公眾意見，反對理由是擬議發展會對有關樓宇的其他使用者造成滋擾；以及
- (iv) 申請人建議封鎖申請處所與毗鄰教育機構之間的通道，會剝奪教育機構的使用者享用及前往這些公用地方及設施的權利。此外，沒有資料證明封鎖這些地方的建議如何可符合屋宇署及消防處的規定。

155. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。

156. 黃鎮華先生陳述下列要點：

- (a) 申請人在全港各處經營多間商營浴室及按摩院。申請人為其顧客提供高檔服務，有關顧客主要是公司行政人員及專業人士(男女顧客皆有)。由於擬議商營浴室及按摩院的服務對象為高消費力的顧客，因此不大可能會對有關樓宇的其他使用者造成滋擾；
- (b) 加連威老道的現有通道會成為前往申請處所的唯一通道。其他通道會被封鎖，擬議商營浴室及按摩院的顧客只可在緊急情況下使用這些通道；以及
- (c) 由於申請人會封鎖由申請處所通往毗鄰中大專業進修學院的通道，因此兩者會互相分隔，不會產生任何土地用途不協調的問題。

157. 主席詢問擬議商營浴室及按摩院會否全日 24 小時營業。黃鎮華先生在回應時表示，有關處所的營業時間為上午十一時至翌日上午六時。

158. 黃鎮華先生在回應一名委員的提問時表示，申請人會委聘一名認可人士擬備建築圖則，顯示如何封鎖公用地方及通道。該名委員認為有關資料應連同這宗申請一併提交，以供城規會考慮。黃先生在回應時表示，城規會可批准這宗申請，並附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交建築圖則，顯示如何封鎖有關範圍。

159. 一名委員詢問申請人曾否與所涉樓宇的其他使用者聯絡，以減輕他們的憂慮。黃鎮華先生表示，申請人並沒有在這方面採取任何行動。

160. 由於申請人的代表再無其他意見要提出，而委員亦沒有再提問，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，而城規會會在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

161. 主席表示，商營浴室及按摩院不一定會對所涉樓宇的其他使用者造成滋擾。就此而言，一名委員表示申請人並未嘗試與所涉樓宇的其他使用者聯絡，以處理他們關注的問題。

162. 副主席表示，城規會已考慮多宗涉及商營浴室及按摩院的同類申請，而在審批這些申請時，其中一項最重要的規劃準則是提供獨立通道。就這宗申請而言，申請人建議封鎖一些公眾走廊及通道，但這項建議並不可行，因為可能會影響所涉樓宇的其他使用者。因此，提供一條獨立通道的建議實際上並不可行。就此而言，他認為不應支持這宗申請。

163. 一名委員表示，擬議商營浴室及按摩院長時間營業的問題值得關注。另一個問題是土地用途不相協調的問題，因為申請用途與同一樓層的教育機構用途不相協調。該名委員表示，申請人似乎不知道提供獨立通道是審批規劃申請時的一項重要準則。

164. 秘書在回應主席的提問時解釋，城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 14B 所列載的規劃準則已訂明提供獨立通道及區內人士對申請的意見的重要性。一名委員詢問土地用途的協調問題是否審批申請的主要考慮因素，秘書表示城規會指引訂明擬議商營浴室及按摩院不應與其所在樓宇內的其他用途不相協調。主席補充，商營浴室及按摩院在一般情況下會被視為與教育機構不相協調。另一名委員表示，擬議用途可能會令教育機構的學生感到尷尬。梁焯輝先生補充，即使教育機構的學生是成年人，但小組委員會於會議上所得的結論是，擬議商營浴室及按摩院與教育機構為不相協調的用途。

165. 主席總結，委員普遍同意不應支持這宗申請，因為擬議商營浴室及按摩院與所涉樓宇內的教育機構不相協調，而申請人未能為擬議商營浴室及按摩院提供獨立通道。

166. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所載拒絕申請的理由，並認為有關理由恰當。有關理由載述如下：

- (a) 擬議營浴室及按摩院與所涉樓宇內的教育機構不相協調，因此並不可取；以及

- (b) 由於申請處所和所涉樓宇內其他的處所會共用部分通道路線，擬議商營浴室及按摩院會對所涉樓宇內的其他使用者造成滋擾。

167. 餘無別事，會議於下午三時二十五分結束。