

二零一二年五月二十五日舉行的城市規劃委員會  
第 1012 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

黃仕進教授

馬錦華先生

陳漢雲教授

鄒桂昌教授

陳仲尼先生

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

何培斌教授

黃令衡先生

許智文教授

黎慧雯女士

林光祺先生

劉智鵬博士

劉興達先生

劉文君女士

梁慶豐先生

李律仁先生

陸觀豪先生

邱榮光博士

環境保護署副署長

黃耀錦先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

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**

陳祖楹女士

霍偉棟博士

李美辰女士

李偉民先生

梁宏正先生

盧偉國博士

馬詠璋女士

邱浩波先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

**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

謝建菁女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

區晞凡先生

## 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一二年五月十一日第 1011 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 秘書表示，第 1011 次會議記錄草擬本的替代頁(修訂第 110 段內容)已於會上呈交。
2. 二零一二年五月十一日第 1011 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) [閉門會議]

3. 此議項以機密形式記錄。

[會議小休五分鐘。]

(ii) 核准草圖

[公開會議]

4. 秘書報告說，行政長官會同行政會議於二零一二年五月八日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，核准下列分區計劃大綱草圖、發展審批地區圖及發展計劃圖：

(a) 西營盤及上環分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/H3/27)；

(b) 屏山分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/YL-PS/14)；

(c) 文錦渡發展審批地區圖(將重新編號為 DPA/NE-MKT/3)；

(d) 打鼓嶺北發展審批地區圖(將重新編號為 DPA/NE-TKLN/3); 以及

(e) 市區重建局士丹頓街/永利街發展計劃圖(將重新編號為 S/H3/URA1/4)。

5. 核准上述圖則一事已於二零一二年五月十八日在憲報公布。

(iii) 放棄的城市規劃上訴個案

[公開會議]

城市規劃上訴個案編號：2010 年第 17 號  
擬在劃為「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/301)

---

6. 秘書報告說，上訴人已主動放棄上訴(2010 年第 17 號)。上訴委員團(城市規劃)於二零一零年十二月二十日接獲該宗城市規劃上訴個案(2010 年第 17 號)，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一零年十一月十九日駁回一宗覆核規劃申請(編號 A/NE-TK/301)的決定。有關申請擬在《汀角分區計劃大綱圖編號 S/NE-TK/17》上的「農業」地帶興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。上訴人於二零一二年五月四日放棄上訴。

7. 上訴委員團(城市規劃)於二零一二年五月七日正式確認上訴人根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

城市規劃上訴個案編號：2011 年第 10 號及  
2011 年第 11 號  
在劃為「農業」地帶的  
元朗八鄉第 113 約多個地段及毗連政府土地  
臨時露天存放舊汽車及汽車零件(為期三年)  
(申請編號 A/YL-KTS/522)

---

在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的  
元朗八鄉第 113 約多個地段  
臨時露天存放建築材料(工字鐵)並闢設附屬工場  
(為期三年)  
(申請編號 A/YL-KTS/523)

---

8. 秘書報告說，上訴人主動放棄該兩宗上訴(2011 年第 10 號及第 11 號)。上訴委員團(城市規劃)於二零一一年八月五日接獲該兩宗上訴個案，上訴人反對城規會於二零一一年五月二十七日駁回兩宗覆核規劃申請(編號 A/YL-KTS/522 及 A/YL-KTS/523)的決定。該兩宗申請分別擬在《錦田南分區計劃大綱圖編號 S/YL-KTS/11》上的「農業」地帶臨時露天存放舊汽車及汽車零件(為期三年)以及在「農業」和「鄉村式發展」地帶臨時露天存放建築材料(工字鐵)並闢設附屬工場(為期三年)。上訴人於二零一二年五月十四日放棄該兩宗上訴。

9. 上訴委員團(城市規劃)於二零一二年五月十四日正式確認上訴人根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄該兩宗上訴。

#### 上訴個案統計數字

10. 秘書報告說，截至二零一二年五月二十五日，城市規劃上訴委員會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	:	122
放棄／撤回／無效	:	158
尚未聆訊	:	25
有待裁決	:	1
<b>總數</b>	:	<b>334</b>

## 西貢及離島區

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-CWBN/19

擬在劃為「綠化地帶」的

西貢第 229 約地段第 72 號餘段、第 73 號、第 75 號、第 76 號、  
第 77 號 A 分段、第 77 號 B 分段、第 77 號餘段、第 78 號、  
第 79 號(部分)、第 80 號 A 分段、第 80 號 B 分段、  
第 80 號餘段、第 81 號、第 82 號、第 83 號餘段、第 84 號餘段、  
第 96 號餘段、第 97 號餘段、第 98 號、第 99 號餘段、  
第 100 號、第 101 號、第 102 號、第 103 號、第 104 號、  
第 105 號、第 106 號、第 107 號、第 121 號、第 122 號、  
第 123 號、第 124 號、第 126 號、第 127 號、  
第 129 號 A 分段(部分)、第 129 號 B 分段(部分)、  
第 129 號餘段(部分)、第 130 號、第 132 號、  
第 133 號及毗連的政府土地  
關設度假營和填土(即平整至最高 0.5 米)，  
以及在兩幢構築物內開設環境教育中心  
(城規會文件第 9092 號)

---

[會議以廣東話進行。]

11. 以下委員就此議項申報利益：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 劉興達先生 | — | 與申請人的顧問杜立基規劃顧問有限公司、彼安托亞太顧問有限公司和香港弘達交通顧問有限公司有業務往來 |
| 符展成先生 | — | 與申請人的顧問創智建築師有限公司和香港弘達交通顧問有限公司有業務往來               |
| 黎慧雯女士 | — | 與申請人的顧問吳振麒園境規劃事務有限公司有業務往來                        |

- 林光祺先生 — 與申請人的顧問吳振麒園境規劃事務所有限公司、創智建築師有限公司和香港弘達交通顧問有限公司有業務往來
- 何培斌教授 — 香港中文大學(下稱「中大」)建築學院院長
- 鄒桂昌教授 — 中大地理與資源管理學系副教授
- 陸觀豪先生 — 中大校董會成員

12. 由於上述委員並非直接參與這宗申請，城規會同意他們可以留在席上。

#### 簡介和提問部分

13. 以下規劃署的代表及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
- 陳偉文先生 ]
- 羅柏基先生 ]
- 杜立基先生 ]
- 林芷筠女士 ] 申請人的代表
- 張瑪珊博士 ]
- 楊詩詩女士 ]
- 容嘉榮先生 ]

14. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。



15. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按覆核文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在一塊在《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/4》上劃為「綠化地帶」的用地的南部興建兩層高的度假營，內有康樂設施、多用途室、活動室、宿舍及附屬設施，供邵氏聯屬公司的員工使用，並擬為擬議的這個用途進行地盤平整工程(平整至最高 0.5 米)，同時在申請地點餘下的地方進行一項「綠化地帶還原及保育計劃」，在該處開設環境教育中心；
- (b) 申請地點南部是先前一宗擬在該「綠化地帶」內開設度假營並進行相關填土工程(填土達三米)的第 16 條規劃申請(編號 A/SK-CWBN/13)的地點。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)已於二零一零年九月十日拒絕該宗申請；
- (c) 小組委員會在二零一一年十月七日審議這宗申請時，部分委員認為開設度假營和環境教育中心讓公眾使用，可視為一項規劃增益，故可從寬考慮這宗申請。小組委員會決定延期考慮這宗申請，並要求申請人提供進一步資料，以支持其建議。二零一一年十一月十八日及二零一一年十二月十六日，申請人提交了進一步資料，說明環境教育中心的目的是、成本和支出、開設和運作，亦闡述了把度假營開放給公眾使用的模式；
- (d) 二零一二年一月二十日，小組委員會拒絕這宗申請，理由包括有關的發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬議的發展項目並不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)的規定，因為沒有特殊情況令小組委員會要批准在「綠化地帶」進行擬議的發展項目，而且擬議的發展項目會對該區的景觀造成不良影響；以及倘批准這宗

申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例；

- (e) 申請人並無提交任何書面申述以支持這宗覆核申請；
- (f) 申請地點的面積約為 1.16 公頃，大部分是私人土地，政府土地約佔 500 平方米，包括一條現有溪流及擬建的一條從連接清水灣小學的通道伸延出來的新通道。目前佔用申請地點的是一間名為「玉泉園林」的植物苗圃，苗圃內大部分地方都長有樹木和灌木，另有一條經導流的溪流沿東面而流。在申請地點北鄰和西北面有一塊平地亦用作植物苗圃。周邊地區主要是已規劃的「政府、機構或社區」用途及在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丙類)」地帶，擬用作發展低層及低密度住宅的土地；
- (g) 「綠化地帶」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。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」的城規會規劃指引編號 10 適用於這宗申請；
- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見撮載於覆核文件第 4 段。相關政府部門對這宗覆核申請沒有進一步意見，維持先前對第 16 條申請的看法／意見。西貢地政專員表示，開設擬議度假營和環境教育中心的最新方案能否納入契約，屬西貢地區地政會議的管轄範圍，他無法保證有關申請會獲得批准。即使西貢地區地政會議批准申請，亦可能會附加其認為合適的條件，規定申請人繳付地價／行政費等。從景觀和城市設計的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境維持先前的意見，反對這宗申請，理由包括這項發展的整體規模太大，亦不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬議的發展項目不符合城規會規劃指引編號 10，因為會對周邊地區的景觀

造成不良影響；倘批准這宗申請，會立下不良先例；以及擬議的度假營連同車輛通道和上落設施，會大大影響申請地點的景觀資源。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不反對這宗申請，表示擬進行「綠化地帶還原及保育計劃」的地點已受干擾，若不理會，假以時日也會回復天然狀態。擬議的「綠化地帶還原及保育計劃」包括保護樹木、種植本土樹苗及更改人工水池，應有助加快生態交替過程。渠務署總工程師／新界南認為，申請人應提供充分資料，證明建成後的擬議排水渠及下游排水系統有足夠的容量和狀況良好，能排走來自申請地點及所有上游集水區的徑流；

- (i) 公眾的意見——在這宗覆核申請的法定公布期內，當局收到三份公眾意見書。提意見人是創建香港、申請地點上的苗圃「玉泉園林」的經營者和一名市民。他們全部反對這宗申請，主要理由是擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，又可能會對周邊地區造成不良影響及影響一個祖墳的「風水」；
- (j) 規劃署的意見——根據載於覆核文件第 6 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的評估撮錄如下：
  - (i) 申請地點位於劃為「綠化地帶」的地區。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。該處現時用作植物苗圃，主要有樹木及灌木等植物。擬建作私人用途的度假營，既不符合「綠化地帶」的規劃意向，也不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議的發展項目會對周邊地區的景觀造成不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境維持先前的意見，反對這宗申請；
  - (ii) 渠務署總工程師／新界南指出，申請人應提供足夠資料，證明擬建的排水渠及下游排水

系統有足夠的容量和狀況良好，能排走來自申請地點及所有上游集水區的徑流；

- (iii) 倘批准這宗申請，會立下不良先例，引來擬在分區計劃大綱圖上「綠化地帶」內發展的其他同類申請。倘這類發展建議都獲批准，累積影響所及，會對該區的景觀造成負面影響，破壞「綠化地帶」的完整，使此地帶未能有效發揮綠化緩衝區的功能，導致整體的環境質素下降；
- (iv) 雖然申請人建議把總樓面面積為 80 平方米的環境教育中心開放給公眾使用，但卻沒有提出有力的規劃理據，令當局要偏離「綠化地帶」的規劃意向，也沒有提供足夠的資料，證明該發展項目不會對景觀造成不良影響；以及
- (v) 根據城規會規劃指引編號 10 的規定，對擬在「綠化地帶」發展的申請，城規會只會在特殊的情況下才會考慮，有關申請並須具備有力的規劃理據支持。現在問題的關鍵是，擬議環境教育中心及偶爾用作慈善活動場地供學校團體和其他市民使用的度假營可否視為對規劃有所增益，以及這宗擬在「綠化地帶」發展的申請是否有特殊情況，以致即使根據一般推定，此地帶不宜進行發展，也可以予以批准。

16. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。杜立基先生借助投影片，陳述下列要點：

#### *申請人的背景*

- (a) 申請人是「邵逸夫慈善信託基金」（下稱「基金」）的全資附屬公司，而該基金是《稅務條例》第 88 條所界定的慈善機構；

- (b) 從一九九五年成立至今，基金捐款逾 41 億港元，惠及香港及內地多項教育和醫療服務，其中包括「邵逸夫獎」；

#### *申請地點的歷史*

- (c) 根據一張於一九六四年拍得的航攝照片，申請地點是沒有任何樹木的荒廢農地，四周是山坡和已耕地；
- (d) 根據一張於一九七九年拍得的航攝照片，有跡象顯示申請地點北部有農耕活動，既然當時「玉泉園林」已開始運作，在該處進行的可能就是該植物苗圃的活動；
- (e) 申請地點早於一九九零年之前已出租作植物苗圃用途。從一張於一九九零年拍得的航攝照片所見，申請地點周圍多為電影製作場地；
- (f) 該區的首份法定圖則於二零零二年頒布，根據一張當年拍得的航攝照片，申請地點長有樹木，東面的香港科技大學(下稱「科大」)和清水灣小學亦已落成；

#### *申請地點和周邊地區的土地用途地帶*

- (g) 據分區計劃大綱圖顯示的情況，申請地點東面是一大幅劃為「政府、機構或社區」地帶的土地，建有科大和清水灣小學，附近通道沿路是住宅用地，而在北面和東南面則有兩塊劃為「綜合發展區」地帶的土地，分別毗連大埔仔村和前邵氏影城及擬作綜合住宅和商業發展。現為植物苗圃的申請地點和毗連的地方乃這些用地之間的剩餘地方；

#### *申請地點目前的狀況*

- (h) 目前用作植物苗圃的申請地點有很多地方已鋪築了可讓貨車通行的硬地面。這些硬地之間種有樹木，

當中有些是暫時種在該處以待出售的樹木，另外一些樹身較大，可能是很久以前種下的；

- (i) 申請地點內有一條位於政府土地的溪流，植物苗圃已在溪流的一邊進行導流；
- (j) 申請地點內有兩幢單層村屋；

#### 發展建議

- (k) 申請人擬闢設一個度假營，作為邵氏集團員工的康樂場所及基金舉辦慈善活動的場地。度假營在「綠化地帶」內屬第二欄用途。闢設度假營還有其他目的，就是讓「綠化地帶」內受到植物苗圃破壞的地方恢復原貌，以及推展公眾環保教育；
- (l) 整項建議包含三個主要部分，分別是度假營、「綠化地帶還原及保育計劃」和環境教育中心。擬議發展項目佔地約 1.16 公頃，地積比率約 0.091 倍(上蓋面積約 7.15%)，其中度假營佔 0.088 倍(上蓋面積約 6.46%)[若根據申請人所提交的申請書，度假營的擬議地積比率為 0.084 倍]，環境教育中心佔 0.007 倍(上蓋面積約 0.69%)。度假營的擬議建築高度為 10.6 米，環境教育中心則高一層。擬議發展項目的總覆蓋範圍為 1,732 平方米(包括擬設的通道和流動空間)，環境教育中心的覆蓋範圍為 80 平方米，「綠化地帶還原及保育計劃」會使用申請地點約 85% 的地方；
- (m) 自二零一零年起，申請人為了縮減發展項目的規模，已數度修訂度假營計劃。為盡量減少要砍伐的樹木數目，度假營會設在申請地點南端，營內有六個宿舍房間、一個可用膳和舉行活動的多用途室、一個活動室、一個廚房、機房和一個上落客貨區；
- (n) 申請地點北部約佔整體面積的 85%，建議用來進行「綠化地帶還原及保育計劃」，計劃內容包括管理護養植物、修復水池河道、放設雀屋和蝙蝠屋，以

及長期進行管理，以便恢復「綠化地帶」的原本面貌，改善生態環境；

- (o) 申請人與清水灣小學商討有關建議期間，得悉學校對綠化教育很有興趣。申請人亦曾與綠色力量商討過，對方表示「綠化地帶還原及保育計劃」所涵蓋的地區有潛力發展為環保教育場地。申請人有見及此，遂在現時的發展計劃加入新構思，擬把兩幢現有屋宇用作環境教育中心和提供「綠化地帶還原及保育計劃」的場地，以便推行環境教育計劃。此外，申請人亦邀請了中大參與計劃；
- (p) 假設環境教育中心舉辦的活動每節有 40 名學生，每周舉辦五節，每年便可接待最多一萬名學生。另外，只要事先與申請人作出安排，度假營亦可開放設施予公眾進行夜間活動；以及
- (q) 第 16 條申請被拒絕後，申請人邀請了生態教育及資源中心負責營運擬議環境教育中心。環境教育中心會成立一個管理委員會，成員包括申請人、生態教育及資源中心、綠色力量和中大的代表，負責管理和督導中心的運作。此外，中心亦會設有一名生態教育經理、一名樹藝師及由生態教育及資源中心人員擔任的教育及保育主任。綠色力量和中大則會擔任中心的技术顧問。

17. 張瑪珊博士繼而陳述下列要點：

- (a) 生態教育及資源中心是於二零零二年成立的非政府機構，目標是透過生態旅遊，推廣生態教育及支持本地的基線研究。一直以來，中心為本地學生提供教育課程，與海外大學合辦交流計劃，又在西貢區進行生態項目和基線研究，合作夥伴包括環保團體及本地和海外的大學；
- (b) 新界東一向缺乏進行環保教育的場地，僅有的是位於西貢的獅子會自然教育中心，但該中心建於十多

年前，展示的資料未能配合現今的生態教育課程；  
以及

- (c) 申請地點既有本土和外來物種共存的溪流，又有兩棲類和爬蟲類生物的棲息地，加上其他生態特色，確實適宜開設環境教育中心。中心可舉辦觀察夜間生物的夜行遊，由度假營提供夜宿安排，亦可與大學合辦在申請地點進行系統性本地昆蟲調查計劃。環境教育中心的活動有助實現透過生態旅遊進行生態教育的目標，而不需令申請地點的環境發生重大變化。

18. 接着，杜立基先生針對小組委員會拒絕這宗申請的理由，陳述下列要點：

- (a) 大部分政府部門原則上都不反對這宗申請，只有規劃署總城市規劃師／城市設計及園境例外；

*不符合「綠化地帶」的規劃意向*

- (b) 申請地點受到植物苗圃干擾，現時已無任何值得保存的自然景觀、風景勝地或公認有風水價值的地方。進行擬議的「綠化地帶還原及保育計劃」，將會減少現時已鋪築的硬地面，改為鋪砌草磚，最終申請地點內硬地面所佔的比例並不會有實質增加。渠務署並不反對這宗申請，影響排水情況亦非當初拒絕第 16 條申請的理由之一。申請人不但會保留申請地點內超過 90% 的現有樹木，還會在該處種植更多樹木；
- (c) 清水灣道以東的現有斜坡長有植物，已標示着市區發展的界限。既然大部分現有樹木均會保留，闢設度假營並不會影響「綠化地帶」作為綠化緩衝區的功能；
- (d) 現有的植物苗圃並無提供靜態康樂場地，而最新的度假營計劃則會把申請地點超過 85% 的地方用來推行「綠化地帶還原及保育計劃」和建設環境教育中



心，能符合「綠化地帶」要提供靜態康樂場地這個規劃意向。度假營計劃並沒有包括動態康樂用途，以確保與周邊地區協調一致；

- (e) 學生對另類學習活動的需求一直很大，西貢區內共有 28 間小學和 27 間中學，距離申請地點不足五分鐘路程的將軍澳就有 27 間小學和 24 間中學；

#### *對景觀造成不良影響*

- (f) 擬議的發展項目不會令申請地點的景觀出現重大改變。在申請地點的大部分地方，為平整地面而進行的填土工程規模都很小，最多只會填土 0.3 米，有些地方甚至無須填土。而將植物苗圃現有的一個水池填平，填土深度亦不會超過一米。值得注意的是，這水池的底部是混凝土，是用作為苗圃貯水用途；

- (g) 現在的建議是砍伐 30 棵現有的樹木，另種 39 棵新樹替補，即淨增加 9 棵，令申請地點合共有 462 棵樹。此外，在已受到干擾的地方亦會種植樹苗。由於要顧及申請地點的面積，又要改善樹木的多樣性和狀況，以及增加樹與樹之間的距離，因此不宜進一步多種樹木；

[許國新先生此時離席。]

#### *視覺影響*

- (h) 擬議的發展項目不會產生不良的視覺效果，影響周邊地區。由於申請地點外圍的現有樹木將予保留，因此從南面的登山徑亦只會看到擬議度假營的上部分，從清水灣道更完全看不到度假營；以及

#### *不良的先例*

- (i) 擬議的發展項目並不會立下不良先例，反而能善用「綠化地帶」內的私人土地，是個多贏方案，不論

是邵氏集團旗下公司的員工、市民大眾、學生還是環保團體，都能從擬議的康樂和教育用途得益。由於根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，所以地帶內的私人土地往往遭到棄置或被其他用途干擾，但擬議發展項目有康樂和教育成分，既能為「綠化地帶」提供靜態康樂場地，又不會損害青蔥環境，實屬良好的先例。

[陸觀豪先生此時返回席上。]

19. 主席和委員提出了下列意見和問題：

*政府土地的比例*

(a) 政府土地佔申請地點的比例為多少？

*「綠化地帶還原及保育計劃」和環境教育中心的運作和管理*

(b) 環境教育中心的開放時間如何？有沒有任何準則確保公眾能使用中心設施？

(c) 擬進行「綠化地帶還原及保育計劃」的地點會否開放予並無預約的公眾參觀？

(d) 鑑於很多生態旅遊中心在周末才有很多人參觀，而平日前往參觀的人數極少，申請人如何確保環境教育中心能繼續經營？申請人有沒有評估對這類設施的需求？

(e) 由於申請地點位於「綠化地帶」，若要城規會批准這宗申請，申請人必須證明度假營計劃會帶來充足的規劃增益，讓城規會在環境教育中心對市民的益處及把「綠化地帶」用作度假營之間作出權衡。申請人會否提供進一步資料，證明一定會有足夠資金支持環境教育中心的營運，並說明環境教育中心的詳細規劃，以及顯示中心提供的活動能迎合學生的需要？

- (f) 申請人有否與合資夥伴簽署任何協議，保證相關機構承諾長期管理環境教育中心？
- (g) 環境教育中心內會否有課室和實驗室？
- (h) 環境教育中心有沒有具體的運作計劃，例如目標是接待多少名學生？
- (i) 環境教育中心會否接待小學生和殘疾人士？
- (j) 中心會否舉辦夜間活動？
- (k) 度假營會否容許訪客留宿，以及留宿對推行生態教育是否必要？
- (l) 擬議的度假營只有六間宿舍房，能否如申請人所聲稱般，足以容納 40 名留宿學生？

#### *度假營設施*

- (m) 度假營設施(包括多用途室)會否向公眾開放？
- (n) 擬議度假營的規模能否進一步縮減？
- (o) 擬議度假營會否採用任何環保建築設計，以便與「綠化地帶」的環境融合？

#### *申請地點內現有的樹木*

- (p) 申請地點內的樹木是否屬植物苗圃所有，興建度假營後會否移除這些樹木？
- (q) 現有樹木既然多屬保育價值較低的品種，是否適合作生態教育用途？

#### *度假營與環境教育中心的關係*

- (r) 度假營與環境教育中心是否需要並存？

*其他事宜*

- (s) 邵氏集團和電視廣播有限公司共有多少名員工？
- (t) 申請人、基金、邵氏集團和電視廣播有限公司之間的關係如何？
- (u) 申請人是否得到相關各局在政策上支持闢設擬議的環境教育中心？

政府土地的比例

20. 杜立基先生回應問題(a)，表示申請地點約有 95% 是私人土地，餘下的 5% 乃政府土地，主要包括該條經導流的溪流(約 200 平方米)和擬議的通道(約 310 平方米)。

「綠化地帶還原及保育計劃」和環境教育中心的運作和管理

21. 杜立基先生回應問題(b)，表示會為擬議的發展項目設立管理委員會，委員會成員除了申請人和生態教育及資源中心外，還有中大和綠色力量的代表，讓各方人士都能表達意見，確保環境教育中心的管理局透明度。中大和綠色力量均已接受邀請，願意擔任委員會成員。生態教育及資源中心會定期向管理委員會報告環境教育中心的參觀人數。假設中心每周在平日舉辦五節活動，即每年約舉辦 250 節，按每節接待 40 名學生計算，目標便是每年約接待一萬名學生。環境教育中心平日的活動對象是學生，周末則可讓使用度假營的邵氏集團員工也參與中心的教育計劃。環境教育中心是基金旗下的一個項目，相信參觀人數可以達標。中心倘拒絕某個預約申請，會說明理由。

22. 杜立基先生回應問題(c)，表示參加生態旅遊的人士除了參觀環境教育中心，也會參觀「綠化地帶還原及保育計劃」的地點，但申請人並不打算讓後者成為全面開放的公園，擬前往該處的團體或機構必須先透過環境教育中心的生態教育經理預約。預計參觀團體多數是學校，中心會提供導賞服務。

23. 張瑪珊博士回應問題(d)，表示擬設的環境教育中心與其他生態旅遊中心不同，前者將會利用場地原有的本地生態資源。事實上，很多學校都希望能為學生安排各種各樣的另類學習和通識教育活動。環境教育中心會安排這些活動在平日舉行，適合學校參加，生態教育及資源中心亦一直有組織很多類似的活動。她相信對學校而言，擬議的環境教育中心會比其他以康樂活動為主的生態旅遊中心更加吸引，平日參觀中心的學生人數亦能符合預期。

24. 杜立基先生回應問題(e)，表示申請人及其合資夥伴均熟知清水灣和將軍澳區的情況。從將軍澳往擬設的環境教育中心僅需五分鐘車程，故此中心應能吸引將軍澳的學校。在資金方面，杜立基先生表示曾諮詢類似的機構，預計中心每年的開支會超過 100 萬元。申請人承諾持續資助中心的運作。

25. 杜立基先生回應問題(f)，表示申請人已邀請合資夥伴提交意向書。由於申請人沒有所需的專業知識，因此會交由生態教育及資源中心負責「綠化地帶還原及保育計劃」用地的修復工作及環境教育中心的運作。生態教育及資源中心會委派全職人員管理「綠化地帶還原及保育計劃」用地和環境教育中心，並會進行科學研究。從擬議的組織架構可見管理層已作出長遠的承諾。

26. 張瑪珊博士回應問題(g)，表示申請地點的兩幢屋宇會用作環境教育中心，有必要時亦可用作課室和臨時實驗室。除此之外，這兩幢屋宇還會用來處理進行實地研究時收集到的樣本。中心並無必要設置精密的實驗室設備。

27. 杜立基先生回應問題(h)，表示假設每周舉辦五節活動，每節 40 名參觀者，環境教育中心每年便會接待約一萬名參觀者。這項數據以將軍澳有 27 間小學和 24 間中學為基礎，是合理的估計數字。西貢及離島規劃專員鍾文傑先生補充說，城規會文件載有申請人所提交的進一步資料，內容包括環境教育中心的估計參觀者人數和運作資料。

28. 杜立基先生回應問題(i)，表示擬議的發展項目會採用無障礙設計，以照顧殘疾人士的需要。度假營會設置一條車輛通道，申請地點內現有已鋪築硬地面的路徑亦會鋪砌草磚，令輪

椅出入更方便。此外，除了中學生外，環境教育中心亦歡迎小學生和有殘疾的學生參觀，也會根據參觀者的年齡和教育程度調整活動的內容。

29. 張瑪珊博士回應問題(j)，表示環境教育中心會組織夜行遊，有必要時也會提供夜宿安排。

30. 張瑪珊博士回應問題(k)時表示，留宿與否視乎夜間活動的性質，將由參加者自行決定。杜立基先生則表示度假營只會開放予那些參加觀蛾這類夜間教育活動的人士，並不會開放供進行純屬康樂性質的活動。視乎季節而定，平均每周會舉辦一晚夜間活動。據他所知，學校並不會經常組織夜間活動。

31. 杜立基先生回應問題(l)，表示他不肯定夜間活動每團的人數及會否安排全團人留宿。營內的宿舍房間數目在打算設立環境教育中心前已擬定，由於宿舍只有 24 張床位，有必要時可能會把多用途室改為臨時住宿。預計每星期會有一至兩晚需要安排留宿，但這項安排還要再詳細研究。主席表示擔心把多用途室用作住宿會影響消防安全。

### 度假營設施

32. 杜立基先生回應問題(m)，表示多用途室雖然亦可以用來進行其他種類的活動，但主要還是用膳的地方。生態教育及資源中心負責管理環境教育中心的使用，但市民倘擬使用度假營設施，必須獲申請人同意，而申請人會根據擬議活動的性質和目標作出考慮。

33. 杜立基先生回應問題(n)時表示，就提供住宿安排而言，擬議宿舍設六個房間及佔用覆蓋面積 180 平方米，規模已縮至最小，而多用途室的規模亦已數度縮減，再縮減的空間有限。杜立基先生亦指出，擬議的廚房、走廊及供殘疾人士使用的升降機，是經營度假營的最基本設備，包括緊急車輛通道和上落客貨區的硬地範圍亦已多番修改，目前的規模已是下限。為了讓度假營能運作，亦必須設置擬議的機房，但機房有了詳細設計後，規模可以進一步檢討。擬議度假營的地積比率少於 0.1 倍，規模確已相當小，發展項目並不會對視覺、景觀和環境造成重大影響。

34. 杜立基先生回應問題(o)時表示，擬議的度假營包含四個主要部分，分別是一個多用途室、一個宿舍、一個廚房和一條走廊。度假營內最大的建築是多用途室大樓，這幢建築會採用斜頂天台設計來減少體積和視覺影響。另外三個平頂的大樓則會採用綠化天台的設計。

[劉智鵬博士此時離席。]

#### 申請地點內現有的樹木

35. 杜立基先生回應問題(p)時表示，申請地點上現有的樹木大部分是植物苗圃種來作商業用途的，其中一些已在申請地點超過 10 年，而申請地點外圍則有土生樹木。伐樹計劃只建議砍伐那些直接受擬議建築物影響的樹木，申請人會向植物苗圃購買現時長於申請地點的樹木。

[劉文君女士此時離席。]

36. 杜立基先生回應問題(q)時表示，雖然現有樹木的保育價值相對較低，卻是申請地點上現有生境的重要部分，因此不宜在展開發展時把這些樹木全部移除。相反，申請人會逐步改善樹木的品種組合、狀況和樹距。

#### 度假營與環境教育中心的關係

37. 杜立基先生回應問題(r)時表示，申請人若不闢設度假營，也就不會設立環境教育中心。「綠化地帶」內的私人土地往往會變成荒地，申請人現在建議在申請地點發展與周邊地區相對較協調相容的度假營，可順帶把土地修復，推行環保教育。當局期望私人土地的擁有人在把土地修復後只推行公眾教育，是不切實際的想法。因此，度假營和環境教育中心是不可分割的。申請人提出的建議具有前瞻性，可以善用「綠化地帶」內的私人土地。

#### 其他事宜

38. 陳偉文先生回應問題(s)時表示，邵氏集團共有 400 至 500 名員工，而該集團仍然是電視廣播有限公司的主要股東之一，因此該公司超過 4 000 名的員工亦可使用擬議的度假營。

39. 陳偉文先生回應問題(t)時表示，申請人是基金的全資附屬機構，亦是基金的一部分。邵氏集團仍然持有電視廣播有限公司約 4% 股份，與該公司關係密切。

[陳仲尼先生此時離席。]

40. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生回應問題(u)，表示並沒有就有關建議諮詢政策局，漁護署署長對擬議的環境教育中心並沒有特別意見。

41. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

[陸觀豪先生此時暫時離席。]

#### 商議部分

42. 一名委員認為，生態教育的基本原則是利用現有的可用生態資源，除非有絕對必要，否則不宜興建任何建築物及改變有關地點的現狀。這名委員表示，倘申請人希望確保學校會參與有關計劃，便須取得學校的支持，以此說服城規會。這名委員亦指出，擬議環境教育中心的委員會成員以技術人員為主，可能有受薪人員，認為應該考慮讓該委員會更具代表性。這名委員亦認為，參加研究飛蛾的活動未必需要留宿。

[邱榮光博士此時離席。]

[陸觀豪先生此時返回席上。]

43. 一名委員認為，要修復申請地點的生態，闢設擬議的度假營及發展「綠化地帶還原及保育計劃」和環境教育中心，未



必是唯一的方法。該名委員認為，申請地點細小，又有一個植物苗圃，應並不具有多樣性的生態。

[何培斌教授此時離席。]

44. 副主席表示，根據這宗申請，申請人倘不闢設度假營，就不會設立環境教育中心。雖然擬議環境教育中心的參觀者人數和運作是考慮這宗申請的相關因素，但申請的計劃基本上是在「綠化地帶」內闢設度假營，因此關鍵問題是環境教育中心為公眾帶來的益處，是否足以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。他並不支持這宗覆核申請。

45. 一名委員同意副主席的觀點。這名委員近期曾參觀另一個環境教育中心。該中心設有課室和實驗室，亦獲教育局支持，財政穩健，參觀人數亦理想。這名委員認為擬議的環境教育中心並沒有提供必要的配套設施，申請人只是把度假營包裝成環境教育中心來爭取支持。

46. 一名委員表示，申請人雖然聲稱環境教育中心會為公眾提供教育服務，但卻沒有提出任何具體的證據。這名委員認為擬議的環境教育中心未能帶來要批准這宗申請的規劃增益，因此不支持這宗覆核申請。

47. 一名委員認為，現有的環境教育中心的參觀人數不多，是由於教育局沒有給予充分支持，鼓勵學校參加戶外活動。在推行生態教育方面，香港的教育制度遠遠落後於其他國家。

48. 另一名委員亦同意副主席的意見，表示申請人未能作出充分的保證，說明有關計劃符合可持續發展原則。申請人把為員工提供福利設施與為公眾提供生態教育混為一談。

49. 一名委員表示申請人的員工數目並不多，對闢設度假營的目的有所懷疑，因為很多公司提供的本地度假營福利都不受員工歡迎，結果要出售這類物業。這名委員亦同意副主席的意見。

50. 主席作出總結，表示根據推定，「綠化地帶」是不宜進行發展的，對於擬在「綠化地帶」發展的申請，城規會只會在

特殊的情況下才會考慮，有關申請並須具備有力的規劃理據支持。至於現時這宗申請，委員同意並沒有足夠的規劃增益以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向，擬議的環境教育中心亦沒有獲得政策上的支持。

51. 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 7.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的度假營及環境教育中心並不符合「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。申請書內也沒有提出有力的規劃理據以支持偏離這個規劃意向；
- (b) 擬議的發展項目並不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為沒有特殊情況令城規會要批准在「綠化地帶」進行擬議的發展項目，而且擬議的發展項目會對該區的景觀造成不良影響。此外，也沒有足夠資料證明擬議的度假營、填土工程和環境教育中心不會對周邊地區造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類建議都獲批准，累積影響所及，會導致整體環境質素下降，對該區的景觀造成不良影響。

## 九龍區

### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖  
編號 S/K13/27》的申述和意見

---

(城規會文件第 9078 號)

---

[ 聆訊以廣東話進行。 ]

**R1 至 R184 和 C1**

52. 下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 ]

林光祺先生 ] 與奧雅納工程顧問(R82)有業務  
往來

黃仕進教授 ]

53. 由於上述委員沒有直接參與奧雅納工程顧問提交申述的事宜，城規會同意他們可以留席。

簡介和提問部分

54. 主席表示，當局已給予有關申述人充分通知，邀請他們出席聆訊，但他們不是已表明不會出席聆訊，便是未有作覆。由於申述人已獲充分通知，委員同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

55. 下列規劃署的代表此時獲邀出席會議：

龍小玉女士 — 規劃署九龍規劃專員

蕭爾年先生 — 規劃署高級城市規劃師／九龍

56. 主席歡迎規劃署的代表出席會議，並請他們向委員簡介申述的背景。

57. 規劃署九龍規劃專員龍小玉女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

## 背景

- (a) 二零一一年十月十四日，《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/27》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。當局接獲共 184 份申述和一份意見；

## 修訂項目和申述人

- (b) 修訂項目 A 涉及把位於大業街和偉業街的三塊用地由顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，並把該三塊用地的最高建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米。該三塊狹長土地已發展為現有大廈的一部分。修訂項目屬技術修訂，旨在反映發展完成後的情況。當局接獲共 155 份反對有關修訂項目的申述(編號 R1 至 R155)；
- (c) 修訂項目 B 涉及把位於彩禧路的一塊用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶。由於休憩用地是「住宅(甲類)」地帶內經常准許的用途，申述地點已發展為彩禧路公園的一部分，與房屋發展項目實際上由道路分隔。當局接獲共 110 份反對有關修訂項目的申述(編號 R1 至 R81 和編號 R156 至 R184)；

## 申述理由和申述人的建議

- (d) **R1 至 R155** 反對修訂項目 A，有關申述理由詳載於文件第 2.3.1 段，現撮述如下：

### *改劃用途地帶的理據*

- (i) 有關修訂純粹反映已建成的情況，規劃有欠周詳。有關修訂只會使土地擁有人得益，令人懷疑有官商勾結情況；

### *大業街的環境和交通擠塞問題*

- (ii) 修訂項目會令重建後的總樓面面積增加。大業街本已嚴重的交通擠塞問題會惡化，尤以繁忙時間為然；
- (iii) 修訂項目不會改善大業街的情況。原先劃為「道路」的地方可使建築物後移，令毗連工廠大廈的上蓋面積減少，從而紓緩大業街的擠塞情況；

*城市設計、通風、改善休憩用地和開揚度*

- (iv) 原先毗連福和工業大廈和楊耀松第五工業大廈的已規劃小巷在上份分區計劃大綱圖上顯示為「道路」，在城市設計方面十分重要。這些地方可讓建築界線後移約六至八米；
- (v) 把申述地點改劃為「休憩用地」地帶，以及使該地區轉型為匯聚點／商貿廣場，可使這個位於九龍東的獨立地區交通方便、環境優美和朝氣蓬勃，而且符合行政長官二零一一至一二一年《施政報告》的「起動九龍東」計劃；
- (vi) 擬議修訂會使發展規模擴大，以致街道狹窄（闊度少於 10 米），所造成的市區峽谷效應會阻礙通風；
- (vii) 修訂不符合屋宇署的《可持續建築設計指引》和規劃署的《城市設計指引》；
- (viii) 擬議修訂會妨礙改善休憩用地，包括透過建築物後移、利用統一而配合主題的設計使大業街一帶轉型為匯聚點，以及為商業區建立形象而作出改善；
- (ix) 「其他指定用途」註明「商貿」地帶在重建後會有一幢高樓大廈，以致未能透過建築物

後移和改善行人路以改善視野。申述地點是毗連休憩處和政府、機構或社區用地(建築物高度限制為主水平基準上 15 米)的唯一視覺調劑區；以及

### 城市規劃程序

- (x) 由於分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26 的申述和進一步申述的考慮仍在進行時，經修訂的分區計劃大綱圖編號 S/K13/27 於二零一一年十月刊憲，混亂的程序或會違反條例；
- (e) **R1 至 R155** 就修訂項目 A 提出的主要建議詳載於文件第 2.3.2 段，現撮述如下：
  - (i) 把修訂項目從牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖刪除，或把修訂項目 A 所涉的三塊用地繼續劃為顯示為「道路」的地方(**R1 至 R28** 和 **R82 至 R95**)；
  - (ii) 清楚解釋把該三塊用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」用地的理由，而且在沒有充分理據和諮詢的情況下不得輸送利益(**R2 至 R28** 和 **R83 至 R95**)；
  - (iii) 把三塊「其他指定用途」註明「商貿」用地由顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶(**R82**)；
  - (iv) 把毗連三塊「其他指定用途」註明「商貿」用地的現有休憩處進一步改劃為「休憩用地」地帶，以發展商貿廣場(**R82**)；
  - (v) 澄清分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26 與分區計劃大綱草圖編號 S/K13/27 的關係。如有需要，押後修訂分區計劃大綱草圖編號 S/K13/27(**R83 至 R95**)；以及

(vi) 把顯示為「道路」的三塊用地指定為建築物後移範圍，並收緊限制，以期大業街的建築物在重建後可改善環境(**R96**)；

(f) **R1** 至 **R81** 和 **R156** 至 **R184** 反對修訂項目 B，有關申述理由詳載於文件第 2.3.3 段，現撮述如下：

*需求殷切和適宜作公屋*

(i) 保留「住宅(甲類)」地帶會提供約 11 525.4 平方米總樓面面積，即約 250 個租住公屋單位。由於香港對公屋單位需求殷切，減少「住宅(甲類)」地帶並不合理；

(ii) 申述地點鄰近彩霞道和彩禧路交界處，可經行人升降機前往佐敦谷山上，也可步行前往九龍灣港鐵站，因此應發展作公屋；

(iii) 彩禧路公園只有一個蔓棚和廁所。該區應重建為四至五幢公屋大廈；以及

*城市規劃程序*

(iv) 申述理由與上文反對修訂項目 A 的理由（第 75(d)(x)段）相同；

(g) **R1** 至 **R81** 和 **R156** 至 **R184** 就修訂項目 B 提出的主要建議詳載於文件第 2.3.4 段，現撮錄如下：

(i) 把彩禧路一帶繼續劃為「住宅(甲類)」地帶或刪除修訂項目 B(**R1** 及 **R156**)；

(ii) 把「住宅(甲類)」地帶的界線進一步伸延至現有休憩用地，從而在該區提供更多公屋單位(**R1**)；

(iii) 把現有彩禧路公園發展為公屋並在彩盈邨和彩霞邨四周興建更多公屋(**R156**)；以及

- (iv) 該用地應保留作公共屋邨 (R157 至 R184)；

提出意見的理由

- (h) C1 支持 R1，並建議保留申述地點的「道路」用地；

規劃署對申述和申述人的建議所作的回應

- (i) 規劃署對有關修訂項目 A 的申述理由和申述人的建議所作的回應詳載於文件第 4.4.1 至 4.4.10 段，現撮述如下：

*改劃用途地帶的理據*

- (i) 有關地段於一九七四年出售，並於一九七六／七七年根據地段界線和契約條件發展為三幢工業大廈。有關地段的地帶界線是依照於一九七零年擬備的九龍灣發展大綱圖的地帶界線劃設；
- (ii) 首份牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖編號 S/K13/1 於一九八六年公布。分區計劃大綱圖的地帶界線理應依照發展大綱圖的地帶界線劃設，但可能由於分區計劃大綱圖的概括性質和比例，發展大綱圖和分區計劃大綱圖的地帶界線有輕微差異。把該三塊狹長土地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建議，旨在修正差異，以及反映已建成的情況。建築物與「政府、機構或社區」用地之間 9.1 米的後巷不會受到影響；
- (iii) 運輸署署長已確認，規劃意向從來也非規定把有關建築物後移以進行道路工程或作其他用途；

*大業街的環境和交通擠塞問題*



- (iv) 該三塊狹長土地已發展為工業大廈的一部分，總樓面面積在重建後不會增加。把該等狹長土地納入「其他指定用途」註明「商貿」地帶不會對交通造成負面影響；

#### *城市設計、通風、改善休憩用地和開揚度*

- (v) 改劃該三塊用地的用途地帶不會增加這些建築物現有的覆蓋範圍。重建必須符合現有《可持續建築設計指引》內有關建築物間距和後移的規定。把該三塊用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶不會妨礙日後符合該指引的規定；
- (vi) 分區計劃大綱圖規劃區和觀塘區議會範圍現時有足夠的休憩用地。在此地點發展休憩用地，會因交通噪音和負面通風影響而受到嚴重限制。康樂及文化事務署署長關注有關用地和毗連地區的休憩用地發展。有關地區不宜作商貿廣場，因為四周是工廠大廈和主要道路，會受到交通噪音和負面通風影響；
- (vii) 根據規劃署顧問於二零一零年就牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖進行的空氣流通評估的最後報告，這些用地並非位於主要通風廊，而從空氣流通角度而言亦非位於受關注範圍內；

#### *城市規劃程序*

- (viii) 條例的立法原意顯然是訂明在根據條例第 5 條公布圖則後修訂草圖；
- (ix) 二零一二年五月十一日，原訟法庭於就**啟德**大廈司法覆核所頒布的判詞中，確認城規會有權根據條例第 7 條對分區計劃大綱圖作出修訂，而分區計劃大綱圖編號 S/K13/27 只不過是顯示根據條例第 7 條對分區計劃大綱

圖編號 S/K13/26 所作的修訂，並不是根據第 5 條制訂的新圖則；

- (x) 在聆訊進一步申述後對分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26 作出的擬議修訂自二零一二年二月三日起生效，現已成為分區計劃大綱草圖編號 S/K13/27 的一部分。有關修訂與現時的修訂並無直接關係；

#### *對申述人的建議的回應*

- (xi) 改劃三塊用地的用途地帶，旨在表明該三塊用地是作為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的一部分。運輸署署長已證實，無須把有關用地保留作「道路」，而康樂及文化事務署署長則證實該區受交通噪音和負面通風影響，故亦不宜改劃為「休憩用地」地帶或興建商貿廣場；以及
  - (xii) 根據發展大綱圖顯示，新九龍內地段第 5591 號與劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的政府車輛管理處運輸組所在地段界線之間有一條闊 9.1 米的後巷。為修正分區計劃大綱圖與發展大綱圖之間的界線差異，建議把分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區(1)」地帶內的狹長土地改劃為顯示為「道路」的地方，以反映建成後的情況，以及發展大綱圖的規劃意向是闢設一條 9.1 米的後巷；
- (j) 規劃署對有關修訂項目 B 的申述理由和申述人的建議所作的回應詳載於文件第 4.4.11 至 4.4.14 段，現撮述如下：

#### *需求殷切和適合作公屋*

- (i) 在規劃彩禧路公園發展時，申述地點和毗連休憩用地在牛頭角發展大綱圖上已預留作休

憩用地發展，並於二零零九年撥給康樂及文化事務署作休憩用地發展；

- (ii) 該用地屬公園的重要部分，與彩霞邨實際上由彩禧路分隔；
- (iii) 房屋署署長表示該用地面積細小(1 280.6 平方米)並呈狹長形，不宜作公屋發展；
- (iv) 把該用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶，旨在顯示該用地的規劃意向是作公眾休憩用地用途；
- (v) 康樂及文化事務署署長表示，把該用地恢復劃為「住宅(甲類)」地帶，會嚴重影響彩禧路公園的完整和運作；

#### *城市規劃程序*

- (vi) 上文對有關修訂項目 A 的申述理由所作的回應 (第 75(i)(viii)至(x)段)與此有關；

#### *對申述人的建議的回應*

- (vii) 把該用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶並不表示有關用地可騰出作公屋發展。房屋署署長表示該用地面積細小而且呈狹長形，不適宜進行公屋發展；以及
- (viii) 改劃整個公園的用途地帶以作公屋發展會令向現有居民提供的鄰舍休憩用地量大減，並對區內環境造成負面影響；

#### 對意見的回應(C1)

- (k) 上文對有關修訂項目 A 的 R1 所作的回應 (第 76(i)(i)至(vii)段)與此有關；

### 諮詢政府部門

- (1) 規劃署曾諮詢相關的政策局／部門，所接獲的意見已納入文件內；

### 規劃署的意見

- (m) 規劃署建議順應 155 份申述(**R1 至 R155**)的部分內容，把「政府、機構或社區(1)」地帶內的狹長土地改劃為顯示為「道路」的地方，以反映已建成的情況，以及規劃意向是在新九龍內地段第 5591 號與「政府、機構或社區(1)」地帶之間闢設一條 9.1 米的後巷；以及
- (n) 規劃署不支持 **R156 至 R184** 和 **R1 至 R155** 的其餘部分，理由如下：

#### 修訂項目 A

- (i) 修訂項目旨在反映已建成的情況，並闡明這些用地的長遠規劃意向是作一般商貿用途。有關用地是私人地段和現有工業大廈的一部分，規劃意向並非規定把有關建築物後移以進行道路工程或作其他用途(**R1、R2 至 R58、R82 至 R155**)；
- (ii) 修訂項目只屬技術修訂，旨在修正界線差異，不會對附近地區的交通和空氣流通造成負面影響(**R1、R2 至 R58、R82 至 R155**)；
- (iii) 由於該區已提供足夠休憩用地，因此把屬私人地段的用地改劃作發展休憩用地並無充分理由支持(**R1、R29 至 R58、R82、R83 至 R155**)；

#### 修訂項目 B

- (iv) 該用地面積細小而且呈狹長形，不適宜作公屋發展。有關修訂旨在表明該用地的長遠規劃意向是作休憩用地發展(R1 至 R81、R156 至 R184)；以及
- (v) 該用地已發展作公眾休憩用地，並成為彩禧路公園的一部分，供區內居民享用。把該用地作公屋發展並無充分理據支持(R1 至 R81 及 R156 至 R184)。

58. 由於規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問。委員並無提問。

59. 由於政府代表已完成簡介，委員亦再無提出其他問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人缺席的情況下商議這項申述，並在稍後把決定通知申述人。主席多謝政府代表出席聆訊。他們均於此時離席。

#### 商議部分

60. 主席請委員在研究所有書面資料後考慮有關申述。委員並無提出問題。

61. 經商議後，委員同意順應 155 份申述(編號 R1 至 R155)的部分內容，把「政府、機構或社區(1)」地帶內的狹長土地改劃為顯示為「道路」的地方，以反映已建成的情況，以及規劃意向是在新九龍內地段第 5591 號與「政府、機構或社區(1)」地帶之間闢設一條 9.1 米的後巷。《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/27》的建議修訂適宜根據條例第 6C(2)條的規定公布，以便提出進一步申述。委員亦同意不接納申述編號 R156 至 R184 和申述編號 R1 至 R155 的其餘部分。委員繼而審視文件第 6.2 段所載不接納申述的理由。

#### 申述編號 R1、R29 至 R58 和 R82 至 R155

62. 經進一步商議後，城規會同意順應申述編號 R1、R29 至 R58 和 R82 至 R155 的部分內容，但決定不接納申述編號 R1、R29 至 R58 和 R82 至 R155 的其餘部分，理由如下：

修訂項目 A

- (a) 把大業街和偉業街三塊用地由顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，旨在反映已建成的情況，並闡明這些用地的長遠規劃意向是作一般商貿用途。有關用地是私人地段和現有工業大廈的一部分，規劃意向並非規定把有關建築物後移以進行道路工程或作其他用途；
- (b) 把該三塊用地由顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶只屬技術修訂，旨在修正界線差異，不會對附近地區的交通和空氣流通造成負面影響；
- (c) 由於該區已提供足夠休憩用地，因此把屬私人地段的用地改劃作發展休憩用地並無充分理由支持；

修訂項目 B

- (d) 該用地面積細小而且呈狹長形，不適宜作公屋發展。把該用地改劃為「休憩用地」地帶，旨在表明該用地的長遠規劃意向是作休憩用地發展；以及
- (e) 該用地已發展作公眾休憩用地，並成為彩禧路公園的一部分，供區內居民享用。把該用地作公屋發展並無充分理據支持。

申述編號 R2 至 R28

63. 經進一步商議後，城規會同意順應申述編號 R2 至 R28 的部分內容，但決定不接納申述編號 R2 至 R28 的其餘部分，理由如下：

修訂項目 A

- (a) 把大業街和偉業街三塊用地由顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，旨在反映已建成的情況，並闡明這些用地的長遠規劃

意向是作一般商貿用途。有關用地是私人地段和現有工業大廈的一部分，規劃意向並非規定把有關建築物後移以進行道路工程或作其他用途；

- (b) 把該三塊用地由顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶只屬技術修訂，旨在修正界線差異，不會對附近地區的交通和空氣流通造成負面影響；

#### 修訂項目 B

- (c) 該用地面積細小而且呈狹長形，不適宜作公屋發展。把該用地改劃為「休憩用地」地帶，旨在表明該用地的長遠規劃意向是作休憩用地發展；以及
- (d) 該用地已發展作公眾休憩用地，並成為彩禧路公園的一部分，供區內居民享用。把該用地作公屋發展並無充分理據支持。

64. 經進一步商議後，城規會同意順應申述編號 R59 至 R81 的部分內容，但決定不接納申述編號 R59 至 R81 的其餘部分，理由如下：

#### 修訂項目 B

- (a) 該用地面積細小而且呈狹長形，不適宜作公屋發展。把該用地改劃為「休憩用地」地帶，旨在表明該用地的長遠規劃意向是作休憩用地發展；以及
- (b) 該用地已發展作公眾休憩用地，並成為彩禧路公園的一部分，供區內居民享用。把該用地作公屋發展並無充分理據支持。

65. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R156 至 R184，理由如下：

#### 修訂項目 B

- (a) 該用地面積細小而且呈狹長形，不適宜作公屋發展。把該用地改劃為「休憩用地」地帶，旨在表明該用地的長遠規劃意向是作休憩用地發展；以及
- (b) 該用地已發展作公眾休憩用地，並成為彩禧路公園的一部分，供區內居民享用。把該用地作公屋發展並無充分理據支持。

## **議程項目 5**

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-LT/440  
擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的  
大埔林村梧桐寨第 10 約地段第 1583 號、  
第 1584 號、第 1585 號、第 1586 號、  
第 1587 號、第 1588 號、第 1589 號及第 1590 號  
興建四幢屋宇  
(城規會文件第 9093 號)

---

[會議以廣東話進行。]

66. 黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她與申請人的律師有業務往來。

67. 由於此議項是關於延期要求，城規會同意黎女士可留在席上。

68. 秘書表示，這是申請人第二次要求延期覆核這宗申請。二零一二年三月二十六日，申請人的代表去信城規會秘書，表示申請人未能出席聆訊，故要求城規會延期就這宗覆核申請作出決定。二零一二年四月二十七日，城規會決定不接納申請人的延期要求，因為申請人所提出的延期理據屬個人性質，與這宗個案的主要內容無關，並不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)所訂的延期準則。二零一二年五月九日，申請人的代表再度去信城規會秘書，要求城規會延期兩個月至二零一二年七月二十五日才就這宗覆核申請作出決定，因為申請人正等待大埔地政處就法律問題作出回覆，而該處的回覆對



申請人準備進一步資料以提交城規會考慮，是十分關鍵和重要的。申請人這次提出的延期理據符合城規會規劃指引編號 33 所訂的延期準則。

69. 經商議後，城規會同意延期就這宗覆核申請作出決定，以及這宗覆核申請須在收到申請人提交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，城規會給予申請人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 6

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H11/99

擬把劃為「住宅(乙類)」地帶的

半山區羅便臣道 23、25、27D、E 及 F 號的地積比率限制

由 5 倍略為放寬至 5.1 倍，以及把建築物高度限制

由主水平基準上 230 米略為放寬至主水平基準上 240.15 米，

以進行住宅發展

(城規會文件第 9094 號)

---

[會議以廣東話進行。]

70. 這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基地產」)的一間附屬公司提交。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                                       |
|-------|---------------------------------------|
| 林光祺先生 | - 與恒基地產及其顧問雅博奧頓國際設計有限公司有業務往來          |
| 劉興達先生 | - 與恒基地產有業務往來                          |
| 黎慧雯女士 | - 與恒基地產有業務往來                          |
| 梁宏正先生 | - 是一間非政府機構的董事，該機構先前曾接受恒基地產主席一名家屬的私人捐獻 |

黃令衡先生

- 住在申請地點附近

71. 由於此議項是關於延期要求，城規會同意上述委員可留在會議席上。此外，城規會備悉梁先生沒有出席是次會議。

72. 秘書報告說，申請人的代表於二零一二年五月二日去信城規會秘書，要求城規會延期至二零一二年七月二十七日才就這宗覆核申請作出決定，以便有更多時間擬備詳細資料，回應反對申請的理由。有關要求延期的理據符合城規會就「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則。

73. 經商議後，城規會同意延期就這宗覆核申請作出決定。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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

## 議程項目 7

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/564

在劃為「未決定用途」地帶的

元朗山下村第 120 約地段第 2428 號餘段(部分)、

第 2429 號 D 分段(部分)、第 2685 號(部分)、

第 2686 號(部分)、第 2687 號(部分)、第 2688 號(部分)、

第 2689 號、第 2690 號(部分)、第 2700 號(部分)、

第 2701 號(部分)、第 2702 號、第 2703 號(部分)、

第 2704 號 A 分段及 B 分段(部分)、第 2705 號、

第 2712 號(部分)、第 2713 號(部分)、第 2714 號、

第 2716 號餘段、第 2717 號餘段(部分)、

第 2718 號餘段(部分)及毗連政府土地

臨時露天存放建築機械、建築材料及回收物料(包括金屬及塑膠)

連附屬工場(為期三年)

(城規會文件第 9095 號)

---

[會議以廣東話進行。]

74. 秘書報告說，申請人於二零一二年五月四日去信城規會秘書，要求城規會延期一個月就這宗覆核申請作出決定，以便有時間擬備進一步資料支持覆核申請。有關要求延期的理據符合城規會就「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則。

75. 經商議後，城規會同意延期就這宗覆核申請作出決定。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一個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

### 程序項目

#### 議程項目 8

[公開會議]

有關考慮《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/19》的申述的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 9097 號)

---

[會議以廣東話進行。]

76. 何立基先生與配偶在該區共同擁有一個單位及一個泊車位，他已就此議項申報利益。由於此議項屬程序性質，城規會同意何先生可留在會議席上。

77. 秘書簡介文件的內容。二零一一年十一月十一日，《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/19》根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共接獲兩份申述。城規會於二零一二年二月三日公布有關申述，以供公眾提出意見，而當局並無接獲任何意見。由於有關申述的性質相似，因此建議把有關申述編為一組，由城規會全體委員一併聆訊。

78. 經商議後，城規會同意文件第 2 段所詳載有關考慮申述的擬議聆訊安排。

## 議程項目 9

[公開會議]

通過《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》的  
擬議修訂及將草圖呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 9098 號)

---

[會議以廣東話進行。]

79. 以下委員就此議項申報利益：

- |       |   |                                    |
|-------|---|------------------------------------|
| 黃遠輝先生 | — | 與配偶共同擁有鹿茵山莊一個單位                    |
| 邱榮光博士 | — | 擁有廣福道一個單位和一個舖位，<br>以及樟樹灘村三塊土地和一幢屋宇 |
| 盧偉國博士 | — | 與配偶共同擁有康樂園兩幢屋宇                     |

80. 由於此議項屬程序性質，城規會同意上述委員可留在席上，城規會亦備悉盧博士沒有出席是次會議。

81. 秘書簡介文件的內容。她表示經城規會考慮有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》(下稱「草圖」)的申述和意見後，當局已於二零一二年四月二十日根據條例第 6C(2)條公布擬議對草圖作出的修訂，為期三個星期，以便公眾提出進一步申述。擬議的修訂涉及把新峰花園二期附近一塊用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以及訂明該「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制。在公布期內，當局沒有收到反對這項擬議修訂的進一步申述書，只收到一份表示支持的進一步申述書，但申述人其後於二零一二年五月二十二日撤回有關的申述。由於這項擬議修訂並沒有涉及任何進一步的申述，根據條例第 6G 條的規定，草圖應根據擬議的修訂內容予以修訂。由於草圖的制訂程序已完成，故可呈交行政長官會同行政會議核准。

82. 經商議後，城規會：

- (a) 備悉沒有關於草圖的擬議修訂的進一步申述。根據條例第 6G 條，草圖應根據擬議修訂的內容予以修訂；
- (b) 同意《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23A》及其《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；
- (c) 通過《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23A》的最新《說明書》，以說明城規會擬備草圖上各土地用途地帶時所訂定的規劃意向和目標，並以城規會名義發出該最新的《說明書》；以及
- (d) 同意該最新的《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 10**

[機密項目。閉門會議]

83. 此議項以機密文件形式記錄。

#### **議程項目 11**

[公開會議]

#### **其他事項**

[會議以廣東話進行。]

84. 餘無別事，會議於下午一時二十分結束。