

二零一三年九月十三日舉行的城市規劃委員會
第 1041 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

陳仲尼先生

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

張孝威先生

霍偉棟博士

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

地政總署署長

甯漢豪女士(由下午十二時十五分起到席)

地政總署副署長

林潤棠先生(直至中午十二時離席)

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

李偉民先生

李律仁先生

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

符展成先生

黃令衡先生

梁慶豐先生

陳福祥先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)
王明慧女士

環境保護署副署長(1)
謝展寰先生

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
譚燕萍女士(上午會議)
盧惠明先生(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
丁雪儀女士(上午會議)
何盛田先生(下午會議)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一三年八月二十三日第 1040 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一三年八月二十三日第 1040 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 發還分區計劃大綱核准圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一三年九月三日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條將《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/S T/28》和《梅窩邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-MWF/8》發還城市規劃委員會，以作修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事已於二零一三年九月十三日在憲報公布。

港島區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖編號 S/H17/12》的申述

(城規會文件第 9424 號)

[聆訊以英語及廣東話進行。]

簡介和提問部分

3. 主席在壽臣山區的政府宿舍居住，他就此議項申報利益。委員認為主席的居所並非其本人的物業，沒有涉及直接利益，故同意他可留在席上參與討論。

[何培斌教授此時到席。]

4. 由於已給予所有申述人合理的通知時間，邀請他們出席聆訊，委員同意儘管有些申述人表明不出席聆訊，或沒有回覆，仍可在他們缺席的情況下進行聆訊。

5. 以下的政府代表、申述人及申述人的代表此時獲邀到席上：

姜錦燕女士	—	規劃署港島規劃專員
姚昱女士	—	規劃署高級城市規劃師／ 港島

R1—David Jones

Mr David Jones	—	申述人
----------------	---	-----

R8—路德會萬邦堂

Mr Dickhudt David John	—	申述人代表
------------------------	---	-------

R9—謝天錫

謝天錫先生	—	申述人
-------	---	-----

R10—南區區議員馮仕耕

R78—Tung Wai Man, Winnie

馮仕耕先生	—	申述人及申述人代表
-------	---	-----------

R11—春暉園業主立案法團

林森池先生	—	申述人代表
-------	---	-------

R12—Gregory Laurence De ‘Eb, Crown Wine Cellars Ltd.

Mr Gregory Laurence De ‘Eb	—	申述人
----------------------------	---	-----

R13 – Dean Anthony Young

R14 – Georgia Sophia Hablutzel

R15 – Rebecca U. Villeran

R97 – Alain Le Pichon

R98 – Kwok Doreen Maria

R130 – Countess Elizabeth von Pfeil

R150 – Gary Kwok

R152 – Enzo Graf von Pfeil

R173 – Rosamond Cassidy Elizabeth

R174 – Lindy Ruth Smyth

R179 – Cineven Leung

R192 – Cheryl Kwok

Ms Kwok Doreen Maria – 申述人及申述人代表

R60 – Ho Chiu Fung Daisy

李嘉聲先生 – 申述人代表

R61 – Nicolas Yvon Gontard

R72 – Rosanna Tsui

R101 – Frances Gairns

Ms Frances Gairns – 申述人及申述人代表

R69 – Ho Chi Kin, Simon

R86 – Mary Allison Clark

R112 – Yuen Chan

R126 – Octo Gerginel O. Occasion

R132 – Elvira Tabuada

R134 – Jeffrey James Roskell

R136 – Sun Well Development Ltd.

R141 – Ka Shui Ping, Francis Xavier

R143 – Hui Chiu Kwai

R147 – 許梁淑頤

R155 – Leung G. Daryl

R163 – Vanessa Post

R166 – Tan Lim Heng

R168 – David Post

R169 – Ka Yue See Eugene

R178 – Leung Suk Ching

- R183 – Leung Sau Sun Duncan
R196 – Hui Hung Kwong
R206 – Vivian Lam
R207 – Wong Yuet Ching
R208 – Wong Mook Por
許梁淑頤 — 申述人及申述人代表
- R88 – R. T. Gallie
Ms Philippa Vizzone — 申述人代表
- R90 – Jennifer Rockowitz
R120 – Bruce Rockowitz
Ms Jennifer Rockowitz — 申述人及申述人代表
- R94 – Anne Charron
Ms Anne Charron — 申述人
- R107 – Erna Kurniasih
Erna Kurniasih — 申述人
- R113 – 周俊妍
周俊妍女士 — 申述人
- R115 – Dannok Ruam
Dannok Ruam — 申述人
- R138 – Allan Jones
Mr Allan Jones — 申述人
- R146 – 許建笙
許建笙先生 — 申述人
- R149 – Philippe Guillo
Mr Philippe Guillo — 申述人
- R160 – 蘇淑蓮
蘇淑蓮女士 — 申述人

R164 – Modern Sense Ltd.

吳麗雲女士 — 申述人代表

R167 – Maryann Jones

Mrs Maryann Jones — 申述人

6. 主席歡迎各人到席，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介有關申述。

7. 委員備悉在文件及其附件 V 內有關於估計擬議發展的行程產生量的打字錯誤，應由每天 35 架次修正為每小時 35 架次。經修正的替代頁已呈交會上供委員參考，並已在分發給各出席會議的申述人。

8. 姚昱女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

[陳仲尼先生此時到席。]

背景

(a) 《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖編號 S/H17/12》於二零一三年三月二十二日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要是把位於壽臣山道西與黃竹坑徑交界處的一幅用地(下稱「申述地點」)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶(修訂項目 A)；

(b) 申述地點位於壽臣山西，屬政府土地，佔地約 1.27 公頃，先前在分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶，是政府選定改劃作住宅用途的 36 塊「政府、機構或社區」用地之一，以增加短至中期的房屋供應。申述地點先前曾用作渠務署的臨時工程倉庫和康樂及文化事務署(下稱「康文署」)的植物苗圃，一直沒有預留作任何其他永久的政府、機構或社區用途，而康文署的植物苗圃已遷往別處。區內並不缺乏主要的政府、機構或社區設施，

而曾獲諮詢的有關政府部門均表示無需使用申述地點作任何指定的政府、機構或社區用途。當局經考慮申述地點及附近地區的特色後，認為把申述地點改劃為「住宅(丙類)3」地帶，以應付本港對房屋土地的需求是恰當的。根據與附近住宅發展相同的最高地積比率(0.75倍)、上蓋面積(25%)及建築物高度(樓高三層，另加一層開敞式停車間)計算，估計擬議住宅發展的最大住用總樓面面積可達約8 100平方米，並可興建約32幢屋宇；

- (c) 當局共接獲210份申述，但沒有接獲就申述提出的意見。全部210份申述均與修訂項目A有關，並且由市民大眾提交，他們主要包括區內居民、區內屋邨的業主立案法團及個別南區區議員。有兩份申述(R1及R2)支持有關修訂項目，並要求增加申述地點的發展密度及總樓面面積。其餘208份申述(R3至R210)反對修訂項目A涉及改劃申述地點用途地帶的建議，R8亦反對申述地點的擬議地積比率；

公眾諮詢

- (d) 在為期兩個月的展示期內，當局於二零一三年四月十五日向南區區議會轄下的地區發展及環境事務委員會(下稱「委員會」)簡介這份分區計劃大綱圖所收納的修訂項目。委員會就修訂項目A提出的主要意見撮錄如下：
- (i) 委員會基本上理解本港整體對土地和房屋供應的需求，但希望當局可顧及權衡地區發展和環境質素的需要；
 - (ii) 擬議住宅發展會增加交通流量，尤以施工期間為然，會對交通造成負面影響，亦會影響道路安全；
 - (iii) 倘日後興建行車道以連接壽臣山道西與深水灣徑，所增加的車流可能導致更多交通意外；以及

- (iv) 申述地點鄰近香港仔隧道入口，空氣污染嚴重，因此不適合作住宅發展。

主要的申述理由及申述人的建議

- (e) R1 整體上支持有關修訂項目，並建議申述地點可發展成樓高約 20 至 30 層的住宅發展，而地面則設有店舖，並應只供港人使用；
- (f) R2 支持有關修訂項目，以增加土地供應，滿足市場需求，並建議應視乎交通影響評估結果，把申述地點的發展密度提高，以達致提供更多總樓面面積；
- (g) R9 認為有關修訂過於片面零碎，應改為對區內可發展房屋的用地進行全面檢討。當局應延伸住宅地帶以涵蓋申述地點西南鄰的「休憩用地」地帶的部分地方(即所提用地)，例如把其改劃為「住宅(丙類)3」地帶；又或倘城規會關注在香港仔隧道附近增加房屋發展在技術上的可行性，則可把其改劃為「住宅(丙類)10」地帶，而「分層住宅」及「屋宇」用途則列為第二欄用途。R9 的其他主要理由載述如下：
 - (i) 當局有需要檢討整個「休憩用地」地帶。該「休憩用地」地帶現時並非作休憩用地用途，而黃竹坑區有很多其他現有露天場地是作體育和康樂用途的；以及
 - (ii) 把所提用地改劃作住宅用途，可在短期內增加房屋土地供應，並提供改善環境的誘因，亦可鼓勵南面黃竹坑新圍村日後進行提升改善工程。
- (h) R3 至 R8 及 R10 至 R210 的主要申述理由及建議載於文件第 3.2.4 及 3.2.5 段，並撮如下：

發展需要及是否適合作住宅用途

- (i) 擬議發展對於為市民提供住屋方面幫助不大。在未來 10 年，豪宅供應是足夠的，壽臣山區並無這方面需要；
- (ii) 由於申述地點鄰近香港仔隧道出入口，因此不宜進行住宅發展；

干擾附近地區

- (iii) 擬議發展會影響壽臣山平靜的環境及改變其特色，區內的天然美景及風光會受到影響；
- (iv) 擬議發展會侵佔綠化地帶並對區內的東亞豪豬及雀鳥構成威脅，而申述地點附近的苗圃及果園會受到干擾。進行擬議發展須砍伐樹木並進行挖掘工程；

交通影響

- (v) 壽臣山道西的路面狹窄，沒有適當的行人路，不宜供重型車輛行駛，亦不足以支援為擬議發展的緊急車輛通道提供所需的服務。該道路沒有足夠的空間，以容納擬議發展所產生的交通量。交通量增加，也會對附近的居民和學生構成危險。此外，有關方面並無進行交通評估，以證明擬議發展在交通方面的可行性。
- (vi) 倘於壽臣山道西與深水灣徑之間興建直通道路，會對中央彈藥庫(別稱小香港)造成不可逆轉的破壞；
- (vii) R8 亦反對申述地點的擬議地積比率，因為提高地積比率會令壽臣山道西的交通量增加，對行人和車輛構成危險；

環境影響

- (viii) 交通量和貨車的增加會產生例如噪音及廢氣等各種污染問題，尤以在施工階段為然；

技術上的合適程度

- (ix) 有些申述人關注申述地點的擬議發展會影響春暉園與壽臣山道西之間的斜坡穩定性。他們認為該斜坡難以承受擬議發展所帶來的額外交通量，尤以重型建築工程車輛為然。擬議發展會令現有的排污、排水及供水等基礎設施供應緊張。此外，黃竹坑徑太狹窄，難以支援服務車輛前往進行清理工作；

申述人的建議(R3 至 R8 及 R10 至 R210)

- (x) 把申述地點改劃為「休憩用地」地帶，以提供康樂設施、公園、花園、寵物公園或兒童遊樂場，或把申述地點改劃作「受保護的綠化地帶」，又或把該地點發展為環境學習中心；
- (xi) 改劃用途地帶之前進行文物影響評估、噪音影響評估及環境評估；
- (xii) 進行更廣泛的用途地帶檢討，以期就往返申述地點物色更適當的通道；

[梁宏正先生此時到席。]

對申述理由及申述人的建議所作的回應

- (i) 規劃署備悉 R1 及 R2 支持分區計劃大綱圖的修訂項目；
- (j) 規劃署對申述理由及申述人的建議所作的回應載於文件第 4.4 及 4.5 段，並撮如下：

發展需要及作住宅用途的適合程度

- (i) 申述地點是政府選定作住宅用途的 36 塊「政府、機構或社區」用地之一，以增加房屋供應。申述地點先前曾用作渠務署的臨時工程倉庫和康文署的植物苗圃。區內並不缺乏主要的政府、機構或社區設施，亦無需把申述地點作任何指定的政府、機構或社區用途。鑑於附近地區的住宅性質，當局認為申述地點宜作住宅發展，並考慮到該區的低層及低密度住宅特色，認為劃作「住宅(丙類)3」地帶與附近的土地用途並非不相協調。雖然提供房屋用地是當局的政策目標，但確保各類房屋需求獲得滿足亦同樣重要；

- (ii) 雖然申述地點鄰近為香港仔隧道出入口，但環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申述地點西部應只限作不易受空氣污染影響的用途，而住宅發展應靠近申述地點的東面界線興建。倘採取上述措施，以及考慮到有關用地的地形狀況，相信不會對擬議住宅發展的空氣質素造成負面影響及造成交通噪音；

干擾附近地區

- (iii) 申述地點位於壽臣山西的住宅區邊緣，該區的特色是低層低密度的建築，在分區計劃大綱圖上主要劃為「住宅(丙類)3」地帶。擬在申述地點進行的低密度住宅發展與毗連的住宅區互相協調。觀乎規模及建築物高度，日後的發展項目不會對住宅區的現有特色造成負面影響；

- (iv) 擬議發展會被附近一帶的發展及樹木大部分或全部遮擋，因此整體上與附近地區互相協調，對該區的特色所造成的視覺影響難以察覺；

- (v) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申述地點並沒有東亞豪豬的記錄。倘日後進行住宅發展，當局會考慮保護申述地點內的現有樹木(特別是成齡樹)，以及視乎情況在契約文件內納入相關的保護樹木及美化環境條款；

交通影響

- (vi) 運輸署署長已進行交通檢討，預計興建約 32 個房屋單位的擬議發展會產生每小時約 35 小客車架次。他不反對有關的用途改劃，因為擬議發展不大可能對區內道路網的交通造成負面影響，並認為無須進行交通影響評估；
- (vii) 運輸署署長已確認沒有計劃在壽臣山道西與深水灣徑之間興建連接路，而日後倘興建該連接路，亦無須清拆中央彈藥庫這歷史古蹟；
- (viii) 運輸署署長亦表示，關於施工階段所造成的交通影響，可在提交建築圖則的階段處理，而申請人須證明建築工程車輛不會對區內道路的交通造成負面影響；
- (ix) 消防處處長對緊急車輛通道的事宜沒有意見。有關事宜會在詳細建築設計階段處理；
- (x) 康文署轄下古物古蹟辦事處(下稱「康文署古蹟辦」)表示，中央彈藥庫屬於三級歷史古蹟，並位於申述地點範圍外。申述地點的擬議發展不會影響有關歷史古蹟；
- (xi) 關於 R8 就地積比率限制提出的意見，應注意的是，申述地點的地積比率會依循「住宅(丙類)3」地帶所訂定的相關比率。上文規

劃署的回應(vii)段已涵蓋人口增長帶來交通影響的問題；

環境影響

- (xii) 關於噪音方面，有關地契文件訂明，準發展商須提交噪音影響評估，並須落實在噪音影響評估中建議的紓緩措施；
- (xiii) 發展商須在擬議發展項目的施工階段，遵從所有相關的污染管制條例；

技術上的合適程度

- (xiv) 經諮詢的相關部門已確認，擬議住宅發展不會造成無法解決的基礎設施問題。鑑於運輸署署長表示不會更改壽臣山道西現時的交通限制(重量逾 3 公噸的車輛不得在該道路行駛)，以及沒有計劃提升現有道路系統的交通／承載能力，土木工程拓展署土力工程處處長表示，預計並無需要就擬議發展而對道路兩旁的斜坡穩定性重新進行評估。倘須改善現有道路，當局須評估會影響擬議工程或將受到擬議工程影響的斜坡，作為有關的道路改善計劃一部分；
- (xv) 現時在申述地點附近的黃竹坑徑設有排污系統。當局會在契約文件內納入排污影響評估條款，以確保有妥善的污水渠接駁系統及排污設施。渠務署總工程師／香港及離島表示，申述地點日後如有任何發展，亦不會影響春暉園的私人排污系統；
- (xvi) 關於排水方面，渠務署總工程師／香港及離島表示，現時已有排水系統可供接駁至擬議發展。準發展商或須進行排水影響評估，並落實採取有關評估所建議的排水改善／紓緩措施；

- (xvii) 黃竹坑徑的闊度不少於三米，渠務署總工程師／香港及離島表示，該路段已有足夠的泊車位和轉向空間以供維修車輛使用。運輸署署長表示，申述地點的擬議發展會利用壽臣山道西而非黃竹坑徑作擬議進出口；

申述人的建議

- (xviii) 壽臣山區現有的發展大部分都是低層低密度住宅發展，位於「住宅(丙類)3」地帶，最高建築物為樓高三層，另加一層開敞式停車間。從規模及發展密度而言，擬把申述地點劃作「住宅(丙類)3」地帶與附近的發展互相協調；

R 1 及 R 2

- (xix) 就 R 1 及 R 2 所提有關提高申述地點發展密度的建議，必須提升基礎設施及進行改善工程，才可應付額外的需求。運輸署署長表示，擬興建密度較高的發展會為該區立下先例，可能令整個壽臣山區的發展增加密度，累積影響所及，會對交通造成廣泛的影響。此外，壽臣山區的大部分道路都是斜坡，有很多彎位及車輛出入口或通道，擴闊道路或不可行。因此，從交通的角度而言，提高發展密度的建議並不合宜。建築署總建築師／管理統籌分處 2 表示，從景觀的角度而言，倘提供最少樓高 20 層的房屋，或會與現時附近的低層發展不相協調；

R 9

- (xx) R 9 所提用地位於申述地點以外，並且與修訂項目無關。運輸署署長表示，並沒有正式車輛通道可通往所提用地。在考慮把所提用地作其他用途前，必須物色適當的用地重置現時的康文署植物苗圃，而規劃評估須另外進行；

R3 至 R8 及 R10 至 R210

- (xxi) 該區不乏大型的政府、機構或社區設施和休憩用地。根據壽臣山及淺水灣規劃區的計劃人口 16 000 人計算，所需休憩用地合共 3.14 公頃。計及現有及已規劃的休憩用地供應，約有 13 公頃的土地作休憩用地發展，足以應付需求。關於所提「受保護的綠化地帶」及環境學習中心，並沒有相關資料或理據。經諮詢的相關政府部門對擬議住宅發展沒有提出特別意見／反對；
- (xxii) 一如經諮詢的相關政府部門所證實，預期有關的「住宅(丙類)3」地帶不會產生無法解決的交通、基礎設施及環境問題。當局會要求準發展商進行技術評估，以確保擬議發展不會對環境造成負面影響。申述地點並非文物遺址，康文署古蹟辦證實無須進行文物影響評估；
- (xxiii) 改劃用途地帶是政府致力全面檢討全港未指定用途的「政府、機構或社區」地帶的成果，冀能覓得新的住宅土地。政府會按照政策目標，繼續檢討及開發更多合適的房屋用地，以加快房屋土地供應；

規劃署的意見

- (k) 根據撮於上文的規劃考慮因素及評估(詳載於文件第 4 段)，規劃署的意見如下：
 - (i) 備悉 R1 及 R2 支持分區計劃大綱圖的修訂項目，但不支持他們所提的擬議修訂，理由載於文件第 6.2 段；以及
 - (ii) 規劃署不支持 R3 至 R210 表示反對的申述，並認為不應修訂分區計劃大綱圖，以順應有關的申述，理由載於文件第 6.2 段。

9. 主席繼而邀請各申述人及其代表闡釋有關申述。

R 1 – David Jones

10. Mr. David Jones 陳述以下要點：

- (a) 由於他誤以為修訂項目涉及另一幅在香港仔隧道另一面的用地，因此，他最初提交支持修訂項目的申述。他備悉申述地點的確實位置後，不會再建議在申述地點興建樓高 20 至 30 層的住宅；
- (b) 壽臣山區是小型住宅區，鄰舍關係友好。大型發展商進行的擬議住宅發展會吸引更多內地人士到此居住，但他們可能與現有居民互不溝通，影響該區和諧的睦鄰環境。
- (c) 申述地點的擬議住宅發展會阻擋區內居民及家庭傭工經常使用的黃竹坑徑，妨礙他們使用香港仔隧道另一邊的公共交通設施。因此，他強烈反對有關修訂項目。

R 8 – 路德會萬邦堂

11. Mr. Dickhudt David John 借助一些照片陳述以下要點：

- (a) 他居港已 25 年，了解到香港地形獨特，道路狹窄，山路崎嶇；
- (b) 他展示一些顯示壽臣山道西不同路段的照片，指出該條道路非常狹窄(闊度少於 6 米)，並且沒有闢設正式的行人徑。該條道路有多處急彎，也沒有公共交通工具接達。行人(包括區內居民、家庭傭工、學童、街道清潔工人及護衛員等)往往要沿路旁步行至壽臣山道才可乘搭公共交通工具，險象環生；
- (c) 沿路的危險斜坡亦有待勘查和維修；

- (d) 根據運輸署署長的估算，申述地點的擬議住宅發展產生的行程次數為每小時 35 車次，而這個額外交通量會令沿路發生交通意外的可能性增加；以及
- (e) 沿壽臣山道西現有 72 個住戶。在申述地新增的 32 個住戶會導致交通量增逾四成，尤其在施工期間，使用重型建築工程車輛會對行人構成進一步威脅。

R10 – 南區區議員馮仕耕

R78 – Tung Wai Man, Winnie

12. 馮仕耕先生陳述以下要點：

- (a) 他是南區區議員，為壽臣山區服務。他代表自己、申述人 R78 及所有壽臣山區居民反對修訂項目；
- (b) 他重申南區區議會的立場，即一如文件第 2.3.1 段所述，當局有需要在短期、中期和長期增加房屋供應。不過，申述地點的擬議住宅發展只會興建約 32 幢豪宅，未能應付普羅市民的房屋需要；
- (c) 壽臣山道西是一條幽靜的盡頭路，沿路有 72 幢民居。申述地點位於香港仔隧道入口以東，中央彈藥庫(即聯合國教育、科學及文化組織(聯合國教科文組織)頒布的文物遺址之一)以西，實在不適合作住宅發展；

[劉文君女士此時到席。]

- (d) 申述人並不同意規劃署作出以下詳載於文件第 4.4 段的回應：
 - (i) 第 4.4.2 段——環保署署長表示，申述地點的西面應限作不易受空氣影響的用途，而住宅發展應靠向申述地點的東面邊界，但申述地點的面積只有 0.6 公頃，並且十分接近香港仔隧道入口，實不適宜作住宅發展；

- (ii) 第 4.4.4 段——擬議住宅發展會對申述地點內的現有綠化地帶造成不良影響。現有綠化地帶有助緩減區內居民受香港仔隧道空氣污染的影響。規劃署作出載於第 4.5.8 段的回應，指出準發展商稍後會進行技術評估，但沒有顧及為現有居民提供充分保障。規劃署應在初期進行一項獨立的環境影響評估，以證明申述地點的擬議住宅發展在環境方面可以接受；

- (iii) 第 4.4.7 段——一如替代頁所載的資料，擬議發展產生的預計行程(即每小時 35 小客車架次)會為該區帶來更多交通流量。考慮到目前壽臣山道西與壽臣山道交界處的通車容量已不足以應付現有 72 個住戶的需要，申述地點新增的 32 個住戶會增加交通流量逾 40%，進一步使該區道路網路的交通情況惡化。不過，當局沒有進行交通影響評估，以證明有關建議在交通方面可以接受。據悉，都會規劃小組委員會在二零一二年十一月九日的會議上就分區計劃大綱圖的擬議修訂項目進行討論時，一名委員已提出相若的關注事宜，即指壽臣山道西與壽臣山道的交通容量可否應付新增人口的需要。運輸署署長在會議席上作出回應，表示擴闊兩條道路存在技術困難，原因是道路兩旁的土地屬於私人擁有。

- (iv) 申述人亦極度關注沿壽臣山道西的斜坡是否穩固。雖然壽臣山道西設有 3 公噸重量限制，而重逾 3 公噸的車輛須領有許可證方可進出該道路，不過，運輸署或會發出許可證予重型建築工程車輛，即使該些車輛可能對斜坡穩定性及現有道路橋造成不良影響；

- (v) 第 4.4.18 段——渠務署表示，黃竹坑徑備有足夠泊車位及轉向的空間供維修車輛清理公共沙井。不過，居民在二零零八年要求改善

該區的排水系統時，渠務署表示沒有足夠地方供維修車輛使用。

- (e) 據悉，申述地點的擬議發展不會直接影響中央彈藥庫，但申述人關注到為應付擬議住宅發展產生的額外交通流量，當局或須興建在現時分區計劃大綱圖上所示的壽臣山道西與深水灣徑之間的擬議連接路，而這擬議連接路會對該文物遺址造成不良影響。因此，在現階段進行交通影響評估十分重要，以便當局根據現有道路網絡確定擬議發展在交通方面是否具可持續發展能力；以及
- (f) 考慮到交通、環境及基建方面仍有許多懸而未決的問題，儘管滿足房屋需求至關重要，但申述地點實在不宜作住宅發展。

R 11 – 春暉園業主立案法團

13. 林森池先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 他是春暉園業主立案法團的主席，在春暉園已居住了 35 年；
- (b) 壽臣山道西長約 300 米，約六成道路建於春暉園負責維修保養的斜坡上。春暉園是唯一位於該道路斜坡之下的屋苑；
- (c) 二零零零年，春暉園業主立案法團接獲土力工程處發出的一封警告信，要求春暉園為其東面兩處斜坡進行緊急維修。自此，該法團一直遵從政府的指引，為有關斜坡進行周年維修；
- (d) 二零一二年，建築事務監督拒絕接納該法團就在該條道路興建設計簡單的邊界圍牆一事提交的建築圖則，原因是有關圖則欠缺對有關斜坡進行詳盡的穩定性報告評估及土地勘測報告。不過，就擬議住宅發展會增加道路的交通量，包括重型建築工程車輛一事，土力工程處却表示無須評估沿路斜坡的穩定

性。為利便進行申述地點的土地買賣，政府在斜坡穩定性的問題上持雙重標準；

- (e) 壽臣山道西是一條限制重量超過 3 公噸車輛使用的道路。不過，如允許改劃土地用途，運輸署會發出許可證，供重量超過 10 公噸的重型工程車輛在施工期間進出壽臣山道西。此舉可能會損害道路覆蓋的現有公用設施裝置，對斜坡的穩定性造成不良的影響，結果釀成嚴重的山泥傾瀉。城規會應慎重審視斜坡不穩定的問題。
- (f) 春暉園現有的污水渠長逾 400 米，接駁至壽臣山道的一個政府沙井。該法團早前已研究是否可把污水渠轉駁至一個距離較近的政府沙井，位處春暉園以西邊界與香港仔隧道入口之間的行人徑上。該法團亦曾在二零零八年與屋宇署、環境保護署、地政總署和渠務署等有關政府部門舉行會議，商討有關建議。不過，渠務署反對有關建議，理由是服務車輛無法駛至該行人徑上的沙井位置進行定期維修。不過，據悉渠務署在文件第 4.4.18 段提出另一番意見，表示有足夠泊車位和轉向的空間供維修車輛清理沙井。

R12 – Gregory Laurence De ‘Eb, Crown Wine Cellars Ltd.

14. Mr Gregory Laurence De ‘Eb 陳述下列要點：

- (a) 他是「小香港」(the Crown Wine Cellar)的工程項目倡議人，「小香港」位於中央彈藥庫內，獲聯合國教科文組織評定為文物遺址；
- (b) 文件中有不少錯誤，而相關政府部門的意見亦被斷章取義；
- (c) 在二零一三年三月二十二日諮詢南區區議會期間，規劃署提出的建議是興建整體總樓面面積為 4 500 平方米的住宅發展項目，提供約 15 個單位。然而，現時發展建議的整體總樓面面積已修訂為

8 100 平方米，提供 32 個單位，但當局並未就現時的建議進一步諮詢南區區議會；

- (d) 剛於會議前修正的打字錯誤，即擬議發展的預計行程產生量由每日 35 行車架次大幅增至每小時 35 行車架次，不能令人接受。當局須向城規會重新提交改劃用途地帶建議，以供考慮；
- (e) 儘管漁護署署長指出申述地點沒有東亞豪豬記錄的說法在字眼上真確，因為申述地點基本上是草木稀少的混泥土地台，但申述人實際所說的是在該區而非在申述地點經常見到豪豬；
- (f) 雖然運輸署表示沒有計劃在壽臣山道西與深水灣徑之間興建連接路，但分區計劃大綱圖已清楚顯示有關的道路路線，因此不能排除興建該道路的可能性。當局在進行技術評估之前批准改劃用途地帶的建議，恐會製造既成事實的情況。倘不興建有關連接路，便須修訂分區計劃大綱圖；
- (g) 文物遺址北面的地區不應指定為「休憩用地」地帶。擬議「休憩用地」地帶涵蓋現有行人路，以及設有由日本人原先興建的防衛室和三個倉庫的地底範圍，而一九三七年興建的三個地下倉及現有行人路是文物遺址的主要和固有部分。「小香港」獲聯合國教科文組織評定為文物遺址，主要是因為已活化作存酒區。興建擬議連接路會侵佔文物遺址，把「小香港」分成兩部分。此外，亦會令存酒區受到震動，對有關地點的活化用途造成負面影響。如此不合邏輯的規劃會被傳媒廣泛報道，有可能影響用地的文物遺址資格；
- (h) 規劃署在文件(中文版)附件 V 的第 8 頁表示，當局會另行就「休憩用地」地帶的土地用途進行規劃評估。這意味着當局會興建該段可能影響文物遺址北面休憩用地的擬議連接路。這與運輸署表示沒有計劃興建連接路的意見互相矛盾；

- (i) 申述人引述文件(中文版)附件 V 的第 10 頁指出，運輸署署長表示日後倘興建該連接路，亦無須清拆有關的文物遺址。興建該連接路須拆除屬於文物遺址的固有部分的現有行人路，因此會對文物遺址造成負面影響；
- (j) 身為香港建築文物保護師學會的專業會員，他認為古蹟辦的意見(即無須就改劃用途地帶進行文物影響評估)，是在不興建擬議連接路的前提下提出。由於運輸署沒有完全排除興建連接路的可能性，加上擬議道路工程會破壞屬於文物遺址的重要部分的現有行人路，因此有需要在此階段進行文物影響評估；除非當局已進行交通影響評估，並確定壽臣山道西的容量足以應付擬議發展所產生的額外交通量，才作別論。當局應再就改劃用途地帶建議(特別是該連接路可能對文物遺址造成的負面影響)諮詢古蹟辦；
- (k) 文件的圖 H-9 顯示了壽臣山區的兩個特別管制區(即 SCA/H16/2 及 SCA/H16/3)。從該圖所見，SCA/H16/2 主要涵蓋建有低層及低密度住宅發展項目的用地，而 SCA/H16/3 則主要涵蓋該區東北部兩塊發展密度較高的用地，即嘉名苑(樓高 20 層的住宅發展項目)及青巒(將重建為樓高 17 至 20 層的新住宅發展項目)。城規會現時認為申述地點適合作低層及低密度住宅發展，因為這樣不會更改 SCA/H16/2 範圍內的住宅區特色。日後在壽臣山道西與深水灣徑之間興建擬議連接路以配合申述地點的擬議新發展時，政府也可用類似的理由(即與附近在 SCA/H16/3 範圍內的住宅區互相協調)支持增加申述地點的發展密度；
- (l) 運輸署就壽臣山道西的容量所進行的評估並不準確，而且不斷更改擬議住宅發展項目的預計行程產生量；
- (m) 政府為提供 32 間豪宅而利用大量資源以解決技術及基建問題，這做法並不合理；以及

- (n) 雖然規劃署表示，按照《香港規劃標準與準則》的規定，壽臣山道及淺水灣區現有及已規劃的休憩用地供應量足以應付人口需求，但卻缺乏兒童遊樂場及健體區，供壽臣山區內居民使用。區內草木茂盛的綠化地帶，並非開放給區內居民作康樂用途。

R13 – Dean Anthony Young

R14 – Georgia S. Hablutzel

R15 – Rebecca U Villeran

R97 – Alain Le Pichon

R98 – Kwok Doreen Maria

R130 – Countess Elizabeth von Pfeil

R150 – Gary Kwok

R152 – Enzo Graf von Pfeil

R173 – Rosamond Cassidy Elizabeth

R174 – Lindy Ruth Smyth

R179 – Cineven Leung

R192 – Cheryl Kwok

15. Ms Kwok Doreen Maria 借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 根據文件第 4.4.7 段，運輸署署長已進行交通檢討，而且不反對有關的用途改劃，因為不大可能對區內道路網的交通造成負面影響。不過，當局並無提供何時進行檢討及檢討方法的詳細資料。運輸署就擬議發展而估計所產生的行程次數已作大幅更改，申述人在會前才獲悉此事，而有關數字備受質疑；
- (b) 申述人播放了多段短片，顯示現時壽臣山道西的交通情況，以及行人面對的潛在危險。壽臣山道西十分狹窄，沒有適當的行人路，沿路亦有急彎及戰前橋樑。該道路與壽臣山道交界處有一個超過 300 度的急彎及視線受阻，而且供雙程行車之用的轉動空間不足。現有道路設計對行人及區內居民構成極大危險；

- (c) 擬在申述地點興建的 32 幢屋宇，會令壽臣山道西的交通流量增加 44%，因而令現有道路網絡負荷過度。由於該道路兩旁的土地由私人擁有，因此並無擴闊道路的空間；
- (d) 壽臣山道西備受三公噸重量限制，顯示該道路不能承受重型車輛(包括建築工程車輛及緊急車輛)行駛。擬議住宅發展項目所帶來的交通影響，須在改劃申述地點的用途地帶之前作出評估。延至提交詳細建築圖則的階段才進行交通評估，並非理性的做法。根據這做法並對改劃申述地點的用途地帶作出決定，是「全然不合情理(Wednesbury unreasonable)」的；以及
- (e) 城規會應以負責任的方式處理此事，延期就改劃用途地帶作出決定，以待完成一切所需的技術評估。城規會應先確定擬議住宅發展項目備有所需的基礎配套設施，才批准改劃用途地帶。

R60 – Ho Chiu Fung, Daisy

16. 李嘉聲先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 申述地點的擬議發展會令區內的交通增加，導致新增兩個交通黑點，分別位於壽臣山道與黃竹坑道交界處及深水灣道與深水灣徑交界處；
- (b) 由於該區的發展密度增加，可能須在壽臣山道西與深水灣徑之間興建連接路，此舉會對在二零零七年獲聯合國教科文組織認可的文物遺址「小香港」造成負面影響；
- (c) 該區已有一些新發展及重建項目，包括南豐的新住宅發展，提供約 100 個單位。在申述地點提供的 32 個豪宅對於滿足市民大眾的房屋需求，並無幫助；

- (d) 當局應進行全面檢討，並輔以相關影響評估，包括交通影響評估、環境影響評估、噪音影響評估、空氣影響評估及文物影響評估，以協助城規會考慮改劃用途地帶的建議；以及
- (e) 在二零一二年，每日使用香港仔隧道的平均車輛架次超過 64 000。申述地點距離香港仔隧道的入口及通風塔少於 100 米，空氣質素差，實不宜進行住宅發展。

R61 – Nicolas Yvon Gontard

R72 – Rosanna Tsui

R101 – Frances Gairns

R149 – Philippe Guillo

17. Ms Frances Gairns 陳述下列要點：

- (a) 她在壽臣山道西已居住了超過 20 年；
- (b) 壽臣山道西及壽臣山道是非常和睦的住宅區。居民時常沿路信步前往探訪附近的朋友；
- (c) 就擬議發展所估計的行程產生量由文件所載的每日 35 架次修訂為替代頁所顯示的每小時 35 架次，誤差頗大，而她只在會議前數分鐘才獲告知這個誤差。交通量如此大的增幅會對區內居民構成威脅；
- (d) 壽臣山道西是盡頭路。由於該區沒有兒童遊樂場，兒童以前經常在申述地點旁的一小塊土地上玩耍。申述地點的擬議住宅發展會產生大量的建築工程車輛及一般車輛，對兒童的安全構成威脅；以及
- (e) 要求城規會促進市民大眾的健康、安全及整體福祉。

R88 – Philippa Vizzone

18. Ms Philippa Vizzone 陳述下列要點：

- (a) 申述人在會議前不久才接獲文件的替代頁，顯示就擬議住宅發展的行程產生量經修訂的估計。估計的交通流量由每日 35 架次大幅增加至每小時 35 架次，增幅為 23 倍。運輸署並沒有就估計的交通流量提供任何資料，有關估計應小心進行檢討；
- (b) 接近壽臣山區的海洋公園道及警校道一帶經常出現交通混亂的情況，正是因為低估該區的交通所致。同樣地，銅鑼灣時代廣場的發展亦已導致香港仔隧道附近的交通繁忙；
- (c) 在缺乏全面交通檢討的情況下，城規會難以就改劃用途地帶作出合理的決定；
- (d) 改劃用途地帶會導致該區已是有限的綠化環境進一步被侵佔。申述地點是用作戶外地方及作為香港仔隧道空氣污染的環境緩衝區。雖然鴨脷洲及淺水灣有兩個康文署轄下的遊樂場，但壽臣山區並無關設該等設施；
- (e) 要求城規會延期就改劃用途地帶作出決定，以待康文署完成就壽臣山區關設休憩用地所進行的檢討。該區 16 000 名居民的利益，其重要性應不下於擬議住宅發展的 32 個住戶。

R94 – Anne Charron

19. Ms Anne Charron 陳述以下要點：

- (a) 如改劃申述地點的用途地帶是為要應付對房屋用地的需求，當局須提出證據以證明有確實需要在短期、中期和長期提供更多土地作豪宅發展；
- (b) 根據她快速進行的研究結果，最近本港豪宅的需求、樓價／租金一直下跌。鑑於區內有持續進行的發展及重建項目，因此無須在壽臣山區增建豪宅。該區豪宅呈供過於求的情況；

- (c) 改劃申述地點作住宅用途會為介乎壽臣山道西與壽臣山道極為險要的路口帶來額外交流量，這會進一步危害當區居民的生命；
- (d) 城規會應把申述地點改劃作休憩用地、康樂用途或社區農場，以滿足區內居民的需求；以及
- (e) 改劃土地用途有違城規會促進社區的衛生、安全、便利及一般福利的職能。她促請城規會履行其權責和保障當區居民的福祉。

[邱浩波先生此時離席。]

R90 – Jennifer Rockowitz

R120 – Bruce Rockowitz

20. Ms Jennifer Rockowitz 陳述以下要點：

- (a) 她代表自己及家人申述；
- (b) 考慮到 Shouson Peak 新住宅發展項目仍大部分未出售，加上兩項重建計劃於數年內完成，因此絕對沒需要在區內增建豪宅；
- (c) 壽臣山道西位於谷地，是香港仔隧道及附近道路產生污染物的集中地；
- (d) 她的居所十分接近香港仔隧道，並受到不良的空氣質素影響。其子女及其他居民的健康也飽受威脅。申述地點四周現有的綠化地帶須用以紓減香港仔隧道造成的空氣污染。申述地點重建作住宅發展會令環境問題加劇；
- (e) 環保署署長在文件第 4.4.2 段表示，申述地點的西面應限作不易受空氣影響的用途，但申述地點的東面及西面卻未有劃清界限。環保署署長應就申述地點的空氣質素進行全面的環境審查，以證明住宅發展是合適的；

- (f) 考慮到現時壽臣山道西的交通容量難以應付申述地點的擬議住宅發展所需，以及在壽臣山道西與深水灣徑之間興建連接道路會對文物遺址造成不良的影響，因此申述人關注到當局或會考慮從南風道闢設另一條通道。此舉會對現有環境造成重大不良影響，原因是大量砍伐樹木是不可避免的，以及許多雀鳥和動物（包括豪豬）的生境／棲息地亦會遭受破壞；
- (g) 不時有人發現豪豬於晚間在區內，甚至壽臣山道西出沒。她促請漁護署署長派員進行夜間巡查，查證東亞豪豬出沒的記錄；以及
- (h) 申述地點應指定作社區公園或為學童而設的環境教育中心。

R 146 – 許建笙

21. 許建笙先生陳述下列要點：

- (a) 他代表自己及其父母；
- (b) 壽臣山道西非常狹窄，其與壽臣山道的交界處有急彎，而且供雙程行車之用的轉動空間不足，因此十分危險；
- (c) 沿路間中有輕微的交通意外發生。駕駛者自行解決糾紛而沒有報警，因為報警耗時，而且警方調查交通意外時，或須封閉有關道路，對居民造成不便。這解釋為何沒有關於該道路的任何交通意外記錄；
- (d) 他不同意運輸署署長指用途改劃不大可能對區內道路網的交通造成負面影響，以及無須進行交通影響評估的意見。基於現時有關道路的情況，每小時多35行車架次，或會導致更多交通意外；
- (e) 申述人播放了一段短片，顯示一部垃圾車沿壽臣山道西行駛時須佔用整個路面的情況。這令人關注到

擬議住宅發展項目所帶來的額外交通量，會增加阻塞道路的可能性，並進一步影響該區的緊急服務；

- (f) 沿路的戰前橋樑不能承受重型車輛(包括緊急車輛)行駛。然而，擬議住宅發展項目會令更多緊急車輛在區內行駛；以及
- (g) 申述人促請城規會在考慮改劃用途地帶時，顧及區內居民的安全及保安問題。

R 113 – 周俊妍

22. 周俊妍女士陳述下列要點：

- (a) 她居於壽臣山道西 17 年，其住所的客廳可直接俯瞰香港仔隧道。即使在非繁忙時間內，香港仔隧道的交通亦非常繁忙。運輸署指用途改劃不大可能對區內道路網的交通造成負面影響，以及無須進行交通影響評估的意見完全是不切實際；
- (b) 城規會應審慎考慮申述人在會上就改劃用途地帶的交通及環境影響提出的各點。現有的基礎設施及空氣污染問題會對該區現有及新增人口的健康和安全造成重要影響；
- (c) 城規會應採用負責任的處理方法，要求有關部門進行一切所需的研究，以免日後可能面對龐大的法律責任。當局須進行全面研究(包括環境評估)，以確定鄰近香港仔隧道的申述地點適宜進行住宅發展。環境檢討須因應該區其他大型發展項目(包括黃竹坑區的新酒店發展項目)，以及香港鐵路路線運作的累積影響，評估該區在二零一五年及之後的空氣質素；
- (d) 香港大學所發表的醫學報告指出，本港 10 名兒童之中，便有一名由三歲起患上哮喘。對於隧道附近的居民而言，空氣質素欠佳對兒童健康所造成的負面影響更為顯著。香港作為已發展城市，在為市民

承擔的法律責任、社會責任，以及推動環境保護方面而言，應可媲美全球其他已發展國家；

- (e) 她引述二零一二年南加州刊登的一篇報道指，環保部門涉及與 120 萬名居民的法律訴訟，原因是該部門雖清楚知道交通繁忙的公路對鄰近發展項目居民的健康構成潛在威脅，但卻未有為該發展項目進行任何所需評估，漠視居民的健康；以及
- (f) 把香港仔隧道前面的申述地點指定作住宅用途，須進行各項研究，確定有關建議在環境方面可以接受。城規會須對改劃用途地帶一事負責，並向公眾問責。

23. 由於規劃署的代表、申述人及其代表已完成簡介，主席邀請委員提問。

交通影響

24. 主席詢問運輸署在交通檢討中，是否以每小時 35 架次的預計行程產生量作為依據；以及把申述地點用作住宅發展在交通方面的可行性，是否取決於在壽臣山道西與深水灣徑之間興建擬議連接路。

25. 姜錦燕女士回答說，運輸署已確認擬議發展的預計行程產生量是每小時 35 架次，而進行交通檢討時是以這項估計作為依據。運輸署表示，擬議住宅發展項目不大可能對區內道路網的交通造成不可接受的負面影響，亦無須為進行擬議住宅發展而興建有關連接路。

26. 主席詢問當局曾否就改劃用途地帶建議進行交通影響評估。姜錦燕女士在回應時表示，在改劃用途地帶建議於二零一三年三月一日提交小組委員會考慮之前，運輸署已進行交通檢討，以評估位於申述地點的擬議住宅發展項目的交通影響。運輸署亦已確認無須進行交通影響評估。

27. 姜錦燕女士在回應一名委員的詢問時表示，每小時 35 架次是預計擬議住宅發展項目在繁忙時間內產生的交通量。運

輸署表示，當局是因壽臣山道西的坡度而施加三公噸重量限制。重量超過三公噸的車輛須向運輸署申領許可證，方可使用該道路。運輸署會在許可證中訂明准許該等重型車輛使用壽臣山道西的次數及時間。

28. 主席詢問在會上播放的短片內容是否屬於模擬情況。Ms Kwok Doreen Maria (R98)在回應時表示，有關短片是在前一日拍攝，當中使用居民的私家車來說明非常狹窄且有急彎的道路的實際情況。

29. 一名委員表示，短片所顯示在壽臣山道西與壽臣山道交界處，供雙程行車之用的轉動空間不足的問題，在香港半山十分普遍。倘駕駛者可用謹慎及負責任的態度駕駛，現時的交通問題便可紓緩。該名委員詢問在壽臣山道西加建 32 幢屋宇，會如何對有關交界處造成重大的交通影響。

30. Ms Kwok Doreen Maria 表示，毗鄰的 Shouson Peak 發展項目尚未完全入伙，但已增加壽臣山道一帶的交通流量。沿壽臣山道西經常出現長長的車龍，等候轉入壽臣山道，尤以繁忙時間為甚。由於有關交界處沒有交通燈，而且有急彎及視線受阻，因此車輛轉向十分危險。倘擬議住宅發展項目令交通量增加，現時的情況會進一步惡化。此外，壽臣山道西沒有行人路，對行人構成危險，特別是對學童及家庭傭工而言，他們須一直向上步行至壽臣山道，再乘搭校巴或公共交通工具。Ms Kwok 表示，倘沒有運輸署所進行的交通檢討的資料，申述人將難以就擬議住宅發展項目的交通影響提出十分確切的意見。申述人就交通方面提出的一切意見，均是以其本身的日常經驗為依據。

31. 馮仕耕先生(R10)表示，有關短片及照片是在前一日拍攝，以說明該路口的實際情況。由於路口的視線受阻，駕駛者由壽臣山道西向左轉或右轉入壽臣山道極之危險。該路口發生不少輕微的交通意外，但當事人並沒有報警。雖然駕駛者的態度難以改變，但倘能在交界處實施一些交通管理措施，以改善駕駛者及行人的安全，則會是更有效的方法。他在過去六年一直與運輸署緊密合作，探討改善有關路口的的方法。壽臣山道西已因現有的 72 個住戶而負荷過度及沒有擴闊道路的空間，倘沿路的交通流量增加 44%，會令現時的交通情況進一步惡化。

32. 鑑於多名申述人重申壽臣山道西是一條限制使用道路，不適合重型車輛行駛，主席遂詢問在區內現有發展項目須進行大型翻新工程時，會為建築工程車輛作何安排。Ms Kwok Doreen Maria 表示，區內多年來並無進行任何大型的建築工程，而上一個住宅發展項目已落成超過 15 年。雖然 Shouson Peak 的建築工程車輛無須駛入壽臣山道西，但建築工程已為區內居民帶來諸多不便。

文物遺址

33. 一名委員詢問擬議連接路會如何影響中央彈藥庫的酒窖用地。

34. 李嘉聲先生(R60)表示，他是香港建築文物保護師學會會員。據他理解，聯合國教科文組織於二零零七年把中央彈藥庫用地列為文物遺址，原因之一是該幅用地活化為酒窖。因此，他贊同 R12 所述，如該幅用地並非用作酒窖，其文物遺址地位會受到影響。他備悉分區計劃大綱圖上所示的擬議連接路，並關注到當局或會興建擬議連接路以配合擬議住宅發展。儘管運輸署表示，該署未有計劃興建該條道路，但當局在交通影響評估中應考慮興建這連接路的需要，以及興建該條道路對文物遺址可能造成的影響。

35. 主席表示，一如文件所述，運輸署署長確定，該署未有計劃在壽臣山道西與深水灣徑之間興建擬議連接路，以及擬議住宅發展對區內的道路網不大可能造成無法接受的不良交通影響。

休憩用地發展

36. 主席備悉，有申述人建議把申述地點指定劃作休憩用地或康樂用途。他詢問申述人是否已考慮到有關用地對交通可能造成的影響，而擬議休憩用地可能大多由區外人士使用。

37. Ms Kwok Doreen Maria 回應說，壽臣山區居民需要一幅鄰舍休憩用地。申述地點四通八達，區內居民可經黃竹坑徑、深水灣徑及壽臣山道等不同路線步行前往，無須駛車至申述地點的擬議鄰舍休憩用地。

其他關注事宜

38. 一名委員問及申述地點所涉的渠務署工程倉庫和康文署植物苗圃。姜錦燕女士回應說，暫時未有資料顯示該些在申述地點內的構築物於何時完工。當渠務署的工程倉庫仍在運作時，申述地點會有一些裝載維修器材／物料的貨車進出。當局沒有涉及申述地點的投訴記錄。

39. Ms Kwok Doreen Maria 表示，康文署的植物苗圃已遷移，而申述地點亦已閑置多時。申述地點上發現有渠務署的一些臨時建築物，但該等建築物已空置，未見有任何活動。除了兩輛一般大小的車輛外，她從未見過任何貨車進出申述地點。

40. 由於申述人及其代表已完成陳詞，而委員亦再沒有提出問題，主席告知他們，聆訊程序已經完成，而城規會會在他們離席後商議該些申述，並於稍後把城規會的決定告知申述人及其代表。主席多謝申述人及其代表和規劃署的代表出席聆訊。他們於此時離席。

41. 會議小休五分鐘。

[邱榮光博士於此時到席。]

商議部分

42. 主席請委員在審議各項申述時，要考慮所有提交了書面申述，以及曾在會議上作出的口頭申述和呈上的資料。

房屋供應

43. 由於改劃申述地點的用途地帶作住宅發展只可興建 32 幢豪宅，對於房屋供應的影響輕微，但卻接獲區內居民的強烈反對，一名委員表示或許值得重新考慮改劃用途地帶的利與弊。

[霍偉棟博士於此時離席。]

44. 主席表示，城規會應客觀地評估申述地點是否適宜作住宅發展(與將要發展的屋宇的樓價或類型無關)，並考慮申述人提出的關注事宜是否有根據。

對交通及環境的影響

45. 一名委員表示，城規會在考慮一塊用地在環境及交通影響方面是否適宜作住宅發展，以及其生活質素(不論用地在地理上的地區)時，應採取相同標準。雖然申述人反對在區內進行更多發展，以便保留其現有生活方式，但是在申述地點的擬議住宅發展不會對該區的現有特色或區內居民享有的生活質素造成負面影響。

46. 另一名委員贊同上述意見，並認為把無須再作政府、機構或社區用途的申述地點改劃作住宅發展，實屬善用寶貴的土地資源。

47. 副主席表示，位於住宅區的申述地點適宜作住宅發展。考慮到現有道路網絡的容量有限，申述地點不宜作高密度住宅發展。他注意到申述人主要關注的事項，涉及狹窄且沒有行人路的壽臣山道西的交通問題。類似的道路情況在半山或山頂地區很普遍。申述人播放的短片顯示，壽臣山道一帶的交通並不繁忙。擬議 32 幢屋宇在繁忙時間內產生的額外交通量為每小時 35 架次，這不大可能對現有道路網絡的交通造成重大的負面影響。

48. 一名委員認為現時在壽臣山道西與壽臣山道交界處的交通問題，可通過適當的交通管理措施解決，例如在交界處安裝交通燈，以調節車流。

49. 為解決申述人所關注的交通問題，特別是壽臣山道西與壽臣山道交界處的設計，另一名委員建議要求運輸署署長進行檢討，研究可否進行路口改善工程。

50. 一名委員認為申述人所關注的環境及交通問題並非無法克服，當局可與環保署署長及運輸署署長一同探討一些改善措施，以紓緩現有問題。擬議住宅發展項目(即 32 幢屋宇)不會對附近地區的環境及交通造成重大影響。

51. 另一名委員表示，申述地點因鄰近香港仔隧道而造成的潛在環境影響，可藉着顧及環境的建築物設計及布局相應地紓緩。由於過往在壽臣山道一帶進行的建築工程並未對該區的交通造成重大的負面影響，加上在同一段道路上亦有其他重建項目，因此預計擬議住宅發展項目在施工期間所造成的交通影響不大。

52. 由於申述地點遠離黃竹坑，一名委員認為在黃竹坑重建工業大廈和發展新酒店，以及港鐵南港島線通車，不大可能對申述地點的空氣質素造成負面影響。把申述地點改劃作住宅發展，不會令現時壽臣山區的環境質素變差。

文物遺址

53. 申述人關注分區計劃大綱圖所示連接壽臣山道西與深水灣徑的擬議連接路，會對「小香港」文物遺址造成負面影響。就此，一名委員表示，中央彈藥庫並非聯合國教科文組織所確認的文物遺址。在二零零七年獲頒聯合國教科文組織亞太區文物遺址保護獎的優異項目獎，是中央彈藥庫用地的活化項目。該獎項並非關乎彈藥庫用地的保育價值。該名委員及另一名委員認為，鑑於中央彈藥庫是專供貯存武器及彈藥的設施，倘興建擬議連接路的工程付諸實施，亦不大可能對中央彈藥庫用地造成任何負面影響。

休憩用地發展

54. 關於申述人提出把申述地點用作服務區內居民的休憩用地的建議，一名委員預計擬議休憩用地的使用率不高。

55. 主席總結討論時概述主要意見如下：

- (a) R1 在原先提交的申述書中，表示支持分區計劃大綱圖的修訂項目。R1 在會上的口頭簡介中解釋，他誤以為修訂項目 A 涉及另一塊用地，並澄清他其實是反對該修訂項目。然而，R1 在會上提出的新資料(包括其反對理由)並非涉及其原先支持修訂的申述，而且並未公布以供提出意見，因此不能獲得接納。委員備悉 R1 就其申述性質所作的澄清，而

R1 可參閱規劃署對以類似理由提出的其他申述所作的回應和相關的城規會商議內容；

- (b) R2 提出有關增加申述地點的發展密度的建議，必須改善基礎設施，而且會對交通造成廣泛的累積影響。從交通的角度而言，運輸署署長認為建議並不可取；
- (c) 運輸署表示，擬議住宅發展項目在施工階段所造成的交通影響，會在提交建築圖則階段處理。運輸署會密切監察在壽臣山道西施加的三公噸重量限制。超過三公噸的車輛須取得許可證方可駛入該道路，以確保安全。此外，因建築工程而可能發出的噪音和排放的廢氣，須受多項污染管制條例的法定規管；
- (d) 在申述地點改劃作住宅發展之前，運輸署已進行交通檢討，並預計擬議發展會產生每小時約 35 架次的交通量。運輸署認為用途改劃不大可能對區內道路網的交通造成不可接受的負面影響，因此無須進行交通影響評估；
- (e) 消防處處長表示，緊急車輛通道的問題會在詳細建築設計的階段處理；
- (f) 雖然申述地點的擬議住宅發展項目可能會受到空氣質素及交通噪音影響，但環保署署長表示，由於申述地點西部限作不易受空氣污染影響的用途，因此預計不會在空氣質素及交通噪音方面對擬議住宅發展項目造成不可接受的負面影響；
- (g) 漁護署署長表示，申述地點沒有東亞豪豬的記錄。申述地點的擬議住宅發展項目不會對其生境造成負面影響；
- (h) 鑑於現時壽臣山道西的交通限制不會有任何改變，而且當局沒有計劃改善現有道路，因此無須重新評估斜坡的穩定性；

- (i) 申述地點的擬議住宅發展項目並非取決於在壽臣山道西與深水灣徑之間興建擬議連接路。運輸署已確認沒有計劃興建擬議連接路。因此，中央彈藥庫用地不會受到申述地點的擬議住宅發展項目影響，亦無須進行文物影響評估；以及
- (j) 該區的休憩用地供應量足以應付需求。有意見關注到申述地點闢設不易到達的公眾休憩用地，會吸引更多車輛，加重現有道路網絡的負荷。

56. 基於上文所述，委員備悉 R1 就其申述性質所作的澄清，並決定不接納 R1。委員備悉 R2 支持有關修訂的意見，但並不支持其建議。委員亦不支持 R3 至 R210，並認為不應修訂草圖，以順應這些申述。委員繼而審議載於文件第 6.2 段各項不接納 R3 至 R210，以及不支持 R1 和 R2 的建議的理由。委員認為由於 R1 已澄清其申述的性質，因此應對不接納 R1 的理由作出適當修訂。委員亦認為當局不接納 R3 至 R210，以及不支持 R2 的建議的理由恰當。

申述編號 R1

57. 經進一步商議後，委員備悉 R1 就其申述性質所作的澄清，並決定不接納 R1，理由如下：

「申述地點適合作低密度房屋發展，加上無需作政府、機構或社區發展，因此適宜改劃作住宅用途，以符合社區對住屋的需要。為擬議住宅發展訂定「住宅(丙類)3」地帶的最高地積比率(0.75 倍)、上蓋面積(25%)及建築物高度(樓高三層，另加一層開敞式停車間)，實屬恰當，因為這樣可確保申述地點與毗連「住宅(丙類)3」地帶互相協調。」

申述編號 R2

58. 經進一步商議後，城規會備悉申述 R2 的支持意見，但決定不支持 R2 的建議，理由如下：

- 「(a) 興建密度較高的發展會為該區立下先例，可能令整個壽臣山區的發展密度增加，累積影響所及，會對交通造成廣泛影響；以及
- (b) 為擬議住宅發展訂定「住宅(丙類)3」地帶的最高地積比率(0.75倍)、上蓋面積(25%)及建築物高度(樓高三層，另加一層開敞式停車間)，實屬恰當，因為這樣可確保申述地點與毗連「住宅(丙類)3」地帶互相協調。」

申述編號 R9

59. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R9，理由如下：

「所提用地是否如申述人建議適合作有關的住宅用途，應予另行檢討。」

申述編號 R3 至 R8 及 R10 至 R210

60. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R3 至 R8 及 R10 至 R210，理由如下：

- 「(a) 在香港，適合開發的土地資源有限，而且市民對增加房屋供應有迫切需求。由於申述地點適合作低密度房屋發展，加上無需作政府、機構或社區發展，因此適宜改劃作住宅用途，以符合社區對住屋的需要；
- (b) 考慮該區的住宅特色，進行擬議的低層及低密度住宅發展實屬恰當，以確保申述地點日後的發展與附近地區互相協調；以及
- (c) 改劃作住宅用途並訂定合適發展限制，不會對該區的交通、環境、景觀、通風及基礎設施造成負面影響。」

[林潤棠先生此時離席，而張孝威先生則於此時暫時離席。]

西貢及離島區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/11》的申述及意見
(城規會文件第 9426 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

61. 由於已給予申述人及提意見人合理時間的通知，邀請他們出席會議，委員同意在那些表示不會出席聆訊或沒有回覆邀請的申述人及提意見人缺席的情況下進行聆訊。

62. 以下政府的代表及申述人／提意見人此時獲邀到席上：

鍾文傑先生 — 規劃署西貢及離島規劃專員

鄭達昌先生 — 規劃署高級城市規劃師／
西貢及離島

R51 及 C2 – 馮錦霖

馮錦霖先生 — 申述人及提意見人

63. 主席歡迎各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介有關申述。

64. 鄭達昌先生借助投影片，陳述以下詳載於文件的要點：

背景

- (a) 二零一三年三月二十二日，《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/11》(下稱「分區計劃大綱圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該分區計劃大綱圖加入了一些修訂，主要如下：

- (i) 把前坪洲公立志仁學校北面部分的用地(下稱「北部用地」)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶，以發展私人住宅(修訂項目 A1)；
 - (ii) 把毗連北部用地的兩塊土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶(修訂項目 A2)；以及
 - (iii) 把毗連北部用地的兩塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以反映建成後的構築物(修訂項目 B)；
- (b) 在兩個月的法定公布期內，當局共收到 57 份申述書和兩份意見書。在 57 份申述書中，有 56 份(R1 至 R56)表示反對有關修訂項目，餘下的一份(R57)則就分區計劃大綱圖的修訂提出意見。在 56 份表示反對的申述書中，有 32 份是反對修訂項目 A1 的，而其餘的 24 份則反對修訂項目 A1、A2 及 B；
- (c) 前坪洲公立志仁學校(下稱「該校」)位於東灣附近的高地，分為北部和南部，北部所在的是政府土地，該部分的校舍建於一九六零年；至於南部則混雜政府土地及私人土地，該部分內建於一九三五年的校舍，已列為二級歷史建築物。該校於二零零七年停辦，北部用地(約 0.17 公頃)被政府鑑定為具潛力發展房屋。教育局局長已確認不再需要該校作教育用途，而相關的政府部門亦確認不需要北部用地作政府、機構或社區用途，而該校南部的用地(約 0.17 公頃)則保留作可能發展的政府、機構或社區用途；

申述的主要理據及申述人的建議

- (d) 申述的主要理據詳載於文件第 3.2 段，撮錄如下：

歷史價值及當地文化

- (i) 該校有重要的歷史價值，應該保存，校舍在二零零九年已獲古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)列為二級歷史建築物。古諮會的資料並無顯示此級別只適用於該校的南部；
- (ii) 該校對社區發展有貢獻，校舍是當地居民一直使用的公共空間，更是當地人的集體回憶，而且由南北兩個部分組成，應一併保存；

土地供應及住屋需要

- (iii) 在不同地區還有大量未發展的土地可用以應付住屋需求，坪洲亦仍然有空置的住宅單位，政府亦已出售坪洲數塊土地發展住宅；
- (iv) 北部用地的住宅項目只可提供少量住宅單位，根本難以紓解香港人的住屋需求；

政府、機構或社區設施的數量

- (v) 坪洲的公共服務及基本設施(例如渡輪服務和公共圖書館)不足；

公眾諮詢

- (vi) 政府不尊重當地居民的意見，因為政府沒有諮詢居民和未經城規會批准改劃北部用地的用途，便把該用地納入賣地計劃；

環境問題

- (vii) 所發展的住宅會造成噪音和空氣污染等負面的環境問題，影響現有居民；

景觀方面的負面影響

(viii) 應保存北部用地現有的植物；

(e) 申述人提出的建議詳載於文件第 3.3 段，撮錄如下：

繼續把該校用地劃為「政府、機構或社區」地帶並保存校舍

(i) 繼續把該校用地劃為原來的「政府、機構或社區」地帶，並保存整塊用地的校舍。另外，必須保存該校南部的校舍，並妥為保養，作為坪洲的歷史建築物及景點；

另一些用途

(ii) 申述人建議把該校用地闢作以下另一些用途：

- 營地、旅舍、水上活動中心、水療主題旅館／酒店、展覽館、博物館或展廊、小型社區會堂及／或為遊客而設的臨時旅舍，以及公共空間，供坪洲居民和遊客享用；
- 匯聚創意及本地人才和藝術工作者這類社羣的地方；以及
- 社區中心，以推動當地的輕工業，以及文物博物館，以宣揚坪洲的歷史；

對最高建築物高度及建造地庫的限制

(iii) 加入建築物高度不得超過 9 米的限制，以免引起爭議，並規定不得建造地庫；

與修訂項目沒有直接關係的建議(R49)

- (iv) 把毗鄰北部用地的住宅樓宇改建為水療主題旅館／酒店；

[甯漢豪女士此時到席。]

對申述理據及申述人的建議的回應

- (f) 規劃署對申述理據的回應詳載於文件第 4.5 段，撮錄如下：

歷史價值及當地文化

- (i) 古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)根據香港歷史建築物一貫的評級方法(即集中評估在一九五零年之前落成的建築物)，對整所學校的歷史價值進行評估。由於校舍北部的建築物建於一九六零年，所以只選了校舍南部建於一九三五年的建築物進行評估，而在二零零九年獲古諮會評為二級歷史建築物的亦只限指該校南部那建於一九三五年的建築物。此外，古諮會在二零零九年對該校進行評估時曾進行公眾諮詢，但諮詢期內並沒有收到任何建議，要求對該校用地上的其他建築物進行評估；
- (ii) 古蹟辦不反對把北部用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶以發展住宅。改劃用途地帶後，南部的歷史建築物不會受到影響，仍會保存，所以此舉沒有與文物保育政策背道而馳。該校南部繼續劃作「政府、機構或社區」地帶，使該二級歷史建築物能保存作合適的社區用途；

土地供應及住屋需要

- (iii) 由於北部用地適合發展房屋，而且不需要用來發展政府、機構或社區設施，因此把之改劃作住宅用途，以滿足市民的住屋需要，是恰當的做法；
- (iv) 由於附近一帶都是住宅，把北部用地改劃為「住宅(丙類)4」地帶，是恰當的做法。「住宅(丙類)4」地帶的發展密度(最高地積比率限為 0.75 倍，最大上蓋面積限為 40%，最高建築物高度限為三層)與周邊的發展項目相若，這些項目主要是兩至三層高的村屋；

政府、機構或社區設施的數量

- (v) 有關的改劃建議不會對坪洲的政府、機構或社區設施數量造成負面影響。坪洲的政府、機構或社區設施大致上已足夠，只是中小學課室及醫院病床略有不足，但尚欠之數可由同一學校網內其他區域的學校及同一醫院聯網內的其他醫院補足。所諮詢的政府各局／部門都確認不需要北部用地作發展政府、機構或社區設施之用。坪洲仍有一些未指定用途的「政府、機構或社區」用地(包括該校的南部)，可用來應付日後對政府、機構或社區設施的需求；

[梁宏正先生此時離席。]

公眾諮詢

- (vi) 制訂圖則的法定程序包括展示分區計劃大綱圖的修訂予公眾查閱，以及就所收到的申述及意見進行聆訊，這些本身已是條例所規定的公眾諮詢程序。城規會會考慮相關的規劃考慮因素及所收到的申述和意見，才作出決定。北部用地雖已納入賣地計劃，但還要待制訂圖則的法定程序完成，以及行政長官會

同行政會議核准分區計劃大綱圖後才會出售；

環境問題

- (vii) 北部用地周圍主要也是住宅，所以擬在該用地發展的住宅項目並不會格格不入，而且預料擬發展的住宅不會對周圍的環境造成負面影響。環境保護署署長也不反對在北部用地發展住宅；

景觀方面的負面影響

- (viii) 滿布北部用地的樹都屬常見品種，狀況一般甚至惡劣，該用地亦沒有古樹名木，所以預料該用地的景觀不會受到很大影響。漁農自然護理署署長、康樂及文化事務署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對改劃北部用地的用途都沒有反對或負面意見。此外，出售北部用地時，會加入園景美化方面的合適條款，作為其中一項賣地條件；

[劉智鵬先生此時暫時離席。]

- (g) 規劃署對申述人的建議的回應詳載於文件第 4.6 段，撮錄如下：

繼續把該校用地劃作「政府、機構或社區」地帶並保存校舍

- (i) 教育局局長已確認不再需要保留北部用地作學校用途，而所諮詢的政府部門亦確認不需要北部用地作任何政府、機構或社區用途。把北部用地改劃為「住宅(丙類)4」地帶以發展住宅，滿足住屋需求，是恰當的做法。古蹟辦不反對改劃北部用地的用途。該校用地內有二級歷史建築物的南部地方仍繼續劃作「政府、機構或社區」地帶；

[張孝威先生此時返回席上。]

把該校用地闢作另一些用途

- (ii) 關於把該校的校舍改建為與旅遊相關的設施或社區設施的建議，其實該校用地的南部仍繼續劃作「政府、機構或社區」地帶，使該處的歷史建築物可以保存，闢作社區設施或其他用途。北部用地位於高地，只有一條狹窄的行人徑接達，不利於發展與旅遊相關的設施；

對最高建築物高度及建造地庫的限制

- (iii) 把「住宅(丙類)4」地帶的建築物高度限制定為三層，而不指明是多少米，是要為北部用地的建築物設計提供彈性，有關的設計亦須符合《建築物條例》的規定。在此地帶建造的地庫亦會計算作一層，不會獲豁免；以及

與修訂項目沒有直接關係的建議

- (iv) 關於把該校用地毗鄰的住宅區改建為水療主題酒店的建議，應注意的是，有關的住宅區與現有的修訂項目無關；

意見及對意見的回應

- (h) C1 反對全部修訂項目。對於 C1 的意見，上文對申述理據的回應亦適用；
- (i) C2 由 R51 提交，表示支持申述 R1、R45、R46 及 R53，認為城規會應停止有關的改劃程序，直至古蹟辦已重新評估該校所有建築物的歷史價值為止。對於 C2 的意見，上文對申述理據的回應(i)和(ii)亦適用；

規劃署的意見

- (j) 規劃署不支持 R1 至 R57，理由詳載於文件第 6.1 段。

65. 主席繼而邀請申述人／提意見人闡述其申述的內容。

R51&C2 – 馮錦霖

66. 馮錦霖先生陳述下列要點：

- (a) 法定規劃程序包括公布分區計劃大綱圖供公眾查閱、讓公眾作出申述及提出意見，以及就他們的申述及意見進行聆訊。這些程序看似公開公平，但於星期五進行聆訊此一行政安排卻令程序變得不公，因為大部分香港人在星期五都要上班。城規會應檢討申述聆訊的安排；
- (b) 法定規劃程序在二零一三年二月五日行政長官會同行政會議把坪洲分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂時已展開，之後，政府於二零一三年二月二十八日公布賣地表，接着，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年三月一日考慮分區計劃大綱圖的修訂建議。可是，公眾要到二零一三年三月二十二日分區計劃大綱圖的修訂刊憲時才能參與規劃程序。當地居民對這樣的程序安排感到不滿；
- (c) 《香港經濟日報》前一天有報道指北部用地料可興建 10 幢屋宇(約 30 個單位)。雖然沒有資料說明北部用地估計會有多少人口，但該用地可提供的單位不多，根本滿足不到廣大市民的住屋需求；
- (d) 規劃署在文件所作的以下回應有欠說服力：
- (i) 第 4.5(d)段——規劃署表示北部用地適合發展房屋，因為附近一帶都是住宅，而且該用地沒有另外的政府、機構或社區用途。居民

卻認為，正正由於北部用地四周都是住宅，所以才應繼續劃作政府、機構或社區用途，服務區內居民；

- (ii) 第 4.6(b)段——規劃署表示北部用地位於高地，只有一條狹窄的行人徑接達，不利於發展與旅遊相關的設施以吸引遊客。居民反而認為，北部用地有此局限，並不利於發展住宅項目，對發展商亦無吸引力；
- (e) 馮先生在實物投影機放上兩張照片，說明貫通該校南部和北部的那條行人徑太窄，建築車輛難以循該行人徑進入北部用地。因此，有居民擔心在北部用地的擬議住宅發展項目施工期間，該校南部可能會受到影響。對於建築車輛出入安排的問題，規劃署並沒有在文件中作出交代；
- (f) 分區計劃大綱圖的《註釋》有具體訂明「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」及「住宅(丙類)」三個不同住宅地帶的建築物高度各以多少米為限，但未有對北部用地施加這方面的限制，理由是要為建築物設計提供彈性，有關的設計須符合《建築物條例》的規定。過多的彈性可能會造成漏洞，導致出現很高的建築物，與附近高度為 9 米的三層高建築物不協調。具體訂明北部用地的建築物高度以多少米為限，可令日後的建築物設計有明確的依據，堵塞有關漏洞；
- (g) 規劃署表示如文件附件 V 所示，根據《香港規劃標準與準則》，坪洲的主要社區設施大致足夠，但他不明白為何載於附件 V 的表未有包括長者服務／設施；
- (h) 根據二零一一年人口普查的資料，坪洲 65 歲或以上的長者人口佔 17.7%，數字與深水埗及黃大仙區相若(兩區的長者人口分別佔 17%及 17.6%)。坪洲的長者服務現時由兩個綜合家庭及青少年服務中

心提供，當局應按坪洲這種人口特徵，評估專為長者而設的設施的供求情況；

- (i) 根據古蹟辦公布的前坪洲公立志仁學校評估報告，該校建於一九三五年，曾於一九三七年被颱風破壞。不過，有關資料可能與事實不符，因為根據一份舊報章的報道，該校是於一九三六年八月受到破壞的，因此，他懷疑古蹟辦的資料是否可信。規劃署應就古蹟辦所提供的資料的準確性及來源(包括北部用地內的校舍的落成年份及整塊學校用地的歷史價值)再諮詢古蹟辦；以及
- (j) 他留意到城規會的職能是促進社區的衛生、安全、便利及一般福利，他想知道城規會會否認為以上各點跟城規會的職能相關。

67. 由於規劃署的代表及申述人／提意見人已陳述完畢，主席請委員提問。

68. 由於委員沒有提出問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將會在申述人／提意見人離席後就有關申述進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人／提意見人和規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

商議部分

69. 主席請委員在審議各項申述時，考慮所有提交了書面申述和意見，以及曾在會議上作出的口頭陳述和呈上的資料。

70. 部分委員提出的意見如下：

- (a) 北部用地的建築物並非已評級的歷史建築物，而古蹟辦亦不反對把該用地改劃作發展住宅。南部的用地有一幢二級歷史建築物，會保存供日後作政府、機構或社區用途；
- (b) 把北部用地改劃作發展住宅前，所諮詢的政府相關各局／部門都確認不需要該用地作發展政府、機構

或社區設施之用。由於坪洲仍有一些未指定用途的「政府、機構或社區」用地，可用來應付日後對政府、機構或社區設施的需求，改劃北部用地可更能地盡其用，滿足住屋的需求，做法恰當；以及

- (c) 制訂圖則的法定程序就是一項公眾諮詢程序。這次進行的申述聆訊程序符合法定條文的規定，所以是恰當的。此外，規劃署已諮詢離島區議會及坪洲鄉事委員會，兩者都不反對分區計劃大綱圖的修訂。

71. 主席說，由於房屋用地需求殷切，物色更多合適的地點以發展住宅至為重要。雖然北部用地只可興建少量住宅單位，但對增加整體的房屋供應亦有幫助。

72. 申述人曾提及當局作出有關的用途地帶修訂前已把北部用地列入賣地表，一名委員就此提問。主席回應說，發展局局長已在不同場合表明，要待制訂圖則的法定程序完成後，這些在賣地表內的土地才會出售。

73. 經進一步商議後，委員不支持 R1 至 R57 的申述和申述人的建議，並認為不應順應有關的申述而修訂草圖。委員繼而審閱詳載於文件第 6.1 段的各個不支持 R1 至 R57 的申述和申述人的建議的理由，並認為理由大致恰當，但須稍作修改。

申述編號 R1 及 R57

74. 經商議後，城規會決定不接納 R1 至 R57，理由如下：

- 「(a) 前坪洲公立志仁學校內獲評為二級歷史建築物的構造物只限指該校南部那建於一九三五年的建築物，這是清楚不過的。該校南部會繼續劃作「政府、機構或社區」地帶，使該二級歷史建築物能保存作合適的政府、機構或社區用途。該校北部的建築物並非已評級的歷史建築物，把該北部的地方改劃為「住宅(丙類)4」地帶後，南部的歷史建築物不會受到影響，仍會保存；

- (b) 把有關用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶以發展住宅，是要配合《二零一三年施政報告》所述，滿足房屋需求。坪洲公立志仁學校已停辦，該用地又沒有其他政府、機構或社區用途，而且四周都是住宅，把該用地改劃為「住宅(丙類)4」地帶，在用途和發展規模上，都與附近這些住宅相配。至於應在該用地發展哪類住宅項目，則視乎市場需求而定；
- (c) 有關的改劃建議不會對坪洲的政府、機構或社區設施數量造成負面影響。坪洲的主要社區設施大致足夠，略有不足的中小學課室及醫院病床則可由同一學校網內其他區域及同一醫院聯網內現有的相關設施補足。南部用地仍繼續劃作「政府、機構或社區」用途，而坪洲亦仍然有未指定用途的「政府、機構或社區」用地，可用來應付日後對政府、機構或社區設施的需求；
- (d) 制訂圖則的法定程序包括展示分區計劃大綱圖的修訂予公眾查閱，以及就所收到的申述及意見進行聆訊，這些本身已是《城市規劃條例》所規定的公眾諮詢程序；
- (e) 有關用地周圍主要也是住宅，把該用地劃為「住宅(丙類)4」地帶，發展住宅，並不會格格不入，而且預料不會對環境造成負面影響；
- (f) 滿布有關用地的樹都屬常見品種，狀況一般甚至惡劣，該用地內亦沒有古樹名木，所以預料不會對景觀造成很大影響；
- (g) 繼續把有關用地劃作「政府、機構或社區」地帶並不恰當，因為政府部門並不需要該用地作教育及其他政府、機構或社區用途。至於該校的南部用地，其實仍繼續劃作「政府、機構或社區」地帶；

- (h) 有關用地位於高地，周圍主要也是住宅，而且與海邊之間隔着村屋，適合發展住宅，但不利於發展與旅遊業相關的設施；
- (i) 把有關用地的建築物高度限制定為三層，是要為該用地的建築物設計提供彈性，有關的設計亦須符合《建築物條例》的規定。與坪洲分區計劃大綱圖其他「住宅(丙類)」地帶支區一樣，在此地帶建造的地庫亦會計算作一層，不會獲豁免；以及
- (j) 把毗鄰該校用地的住宅區改建為水療主題酒店的建議，與現有的修訂項目無關。」

[此時，黃遠輝先生及陳仲尼先生離席，劉文君女士暫時離席。]

議程項目 5

[公開會議]

進一步考慮新的《白腊分區計劃大綱圖編號 S/SK-PL/C》
(城規會文件第 9420 號)

[會議以廣東話進行。]

75. 規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生此時獲邀到席上。世界自然基金會香港分會提交了一封信(日期為二零一三年九月十二日)，就白腊「鄉村式發展」地帶的規模提出進一步意見。該信已提交會議席上。另外，文件的附件 III 有字打錯，修改了錯處的替代頁亦已提交會議席上。

76. 主席表示歡迎西貢及離島規劃專員出席會議，並請他向委員簡介文件的內容。

77. 鍾文傑先生借助投影片，陳述以下詳載於文件的要點：

背景

- (a) 白腊的規劃區(下稱「該區」)所涵蓋的總面積約為 6.8 公頃，位於西貢半島南岸，完全被西貢東郊野公園包圍；
- (b) 二零一零年九月三十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1》，以供公眾查閱。根據條例第 20(5)條，該發展審批地區圖的有效期為三年，至二零一三年九月三十日止；
- (c) 二零一三年一月十一日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條指示城規會擬備涵蓋該區的分區計劃大綱圖；
- (d) 二零一三年四月二十六日，城規會初步考慮了《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B》，並同意該分區計劃大綱草圖適宜提交西貢區議會及西貢鄉事委員會以作諮詢；
- (e) 分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B 主要劃了三個土地用途地帶，分別為「自然保育區」地帶(3.44 公頃，佔 50.6%)、「鄉村式發展」地帶(2.36 公頃，佔 34.7%)和「農業」地帶(1 公頃，佔 14.7%)；
- (f) 規劃署分別在二零一三年四月三十日和五月七日就分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B 諮詢西貢鄉事委員會和西貢區議會。西貢區議會要求擴大「鄉村式發展」地帶，並於該區興建車輛通道。西貢鄉事委員會則反對這份分區計劃大綱草圖，理由是建議的用途地帶會影響村民的發展權。白腊村的村代表就分區計劃大綱草圖所劃的土地用途地帶提出了反建議。環保及其他關注團體(包括創建香港、世界自然基金會香港分會、長春社、嘉道理農場暨植物園、生態教育及資源中心、綠色力量和西貢之友)普

遍支持這份分區計劃大綱草圖，理由是位於邊緣的林地已劃作保育地帶；

西貢鄉事委員會、西貢區議會和村代表的意見

- (g) 西貢鄉事委員會和西貢區議會普遍的意見詳載於文件第 3.1 段，概述如下：

基礎設施不足

- (i) 該區沒有道路，也沒有其他基礎設施和公用設施。應提供公廁、電視及／或廣播電台發射塔裝置等設施；

「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展

- (ii) 規劃「鄉村式發展」地帶時應充分尊重「風水」。區內部分村民沒有私人土地興建小型屋宇，故有需要把「鄉村式發展」地帶擴大到現有鄉村的西南部，把政府土地納入該地帶內；

[劉智鵬博士此時返回席上。]

「自然保育區」地帶

- (iii) 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)等相關部門沒有進行諮詢工作，也沒有闡述其保育意向。區內人士無法取得評估報告；以及

「農業」地帶

- (iv) 由於在郊野公園範圍內使用車輛和農用手推車受到限制，他們質疑如何復耕農地；

村代表的具體建議

(h) 白腊村的村代表就分區計劃大綱草圖所提出的具體建議如下：

(i) 把該區的西北部(8 000 平方米)由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，並把該區的西南部由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」(2 300 平方米)和「鄉村式發展」地帶(2 250 平方米)；

(ii) 把該區東北部的兩塊屋地(第 368 約地段第 70 和第 93 號)及其周邊的地方(面積分別為 260 平方米和 130 平方米)，由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以供發展小型屋宇；以及

(iii) 把該區南部的兩塊土地由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以設置公廁(235 平方米)和電視及／或廣播電台發射塔裝置(240 平方米)；

環保組織及其他關注團體的意見

(i) 環保組織及其他關注團體普遍的意見詳載於文件第 3.2 段，概述如下：

指定為「郊野公園」

(i) 為保護該區內有價值的物種和重要的生境，建議把該區納入西貢東郊野公園範圍；

縮小「鄉村式發展」地帶

(ii) 劃設擬議的「鄉村式發展」地帶(約 2.36 公頃)，為的是應付白腊地區尚未處理的小型屋宇申請和未來 10 年的小型屋宇預測需求。根據二零一二年的最新估計，前者要興建的小型屋宇為 7 幢，後者為 72 幢，合共 79 幢，可是，根據在二零零九年所作的預測，

數目不過是 15 幢而已。有關當局須核實這個預測數目，更要查明為何數目在三年間會大增；以及

- (iii) 興建 79 幢小型屋宇，將會嚴重污染現時流經擬議「鄉村式發展」地帶的河道，對白腊灣的水質亦會造成負面影響，所以必須縮小「鄉村式發展」地帶；
- (j) 環保組織及其他關注團體提出的具體建議詳載於文件第 3.2 段，概述如下：

把河流及沿河地區剔出「鄉村式發展」地帶

- (i) 應劃出緩衝區，把河流與「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展項目分隔開，務求盡量減輕這些屋宇施工及排污所帶來的影響；
- (ii) 白腊灣是文昌魚的棲息地，另外，該河亦曾發現中華花龜和虎皮蛙。因此，應把「鄉村式發展」地帶內這條流向白腊灣的河及沿河地區(即河道兩旁至少 30 米作為緩衝區的地方)改劃為「自然保育區」地帶；

把「農業」地帶改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」

- (iii) 白腊是雀鳥的天然棲息地之一，而劃為「農業」地帶的地方原先也是個樹林，曾經錄得橙胸姬鶉和白腹海鷗出沒。農業活動所涉及的填塘、挖土和河道改道工程，對這些天然雀鳥棲息地的生態有很大影響，因此，建議把這些地方由「農業」地帶改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」；

把長有水蕨的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶

- (iv) 在「鄉村式發展」地帶內的濕荒田發現長有一些零星的水蕨，因此，建議把那些濕農田由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶；以及

限制所設的交通設施以減車流

- (v) 闢設車路或緊急車輛通道直達白腊的小型屋宇，會造成嚴重污染，對現有的郊野公園基建設施也會構成壓力，因此，應限制該區所設的交通設施以減車流；

規劃署的回應

- (k) 規劃署對區內人士和環保組織及其他關注團體的意見和建議的回應詳載於文件第 4.1 段，概述如下：

「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展

- (i) 對於現時擬議在白腊村劃設的「鄉村式發展」地帶，區內人士及環保組織持對立的意見。白腊村是該區唯一的認可鄉村，其「鄉村範圍」所涵蓋的土地約有 6.85 公頃，略為超出分區計劃大綱草圖的範圍。地政總署西貢地政專員表示，白腊村尚未處理的小型屋宇申請有 7 宗，而預測未來 10 年的小型屋宇需求是 72 幢。根據村代表所解說，這個最新的 10 年預測需求數字有計及居於海外的男性後裔人數。一般而言，「鄉村式發展」地帶的界線是根據「鄉村範圍」、該區地形、現有民居的分布模式、用地限制、已獲批准和尚未處理的小型屋宇申請，以及所預測的小型屋宇需求而劃。地勢崎嶇和草木茂盛的地方及河道都盡量不劃入此地帶內，不過，「風水」則不是重要的規劃考慮因素；

- (ii) 擬議「鄉村式發展」地帶的總面積約為 2.36 公頃，當中包括 0.56 公頃為現有的鄉村民居及已批准發展小型屋宇和新界豁免管制屋宇的地方，及額外的 1.8 公頃土地，可供興建 79 幢小型屋宇，足夠應付尚未處理的小型屋宇申請和所預測的未來 10 年小型屋宇需求；
- (iii) 因此，現時擬議的「鄉村式發展」地帶的面積可完全應付發展小型屋宇的需求，在顧及各項相關的規劃考慮因素之餘，亦能尊重原居村民的發展權利；

把河流及沿河地區剔出「鄉村式發展」地帶

- (iv) 水務署署長表示，白腊並非位於集水區內，而且白腊灣並不是憲報公布的泳灘，流入白腊灣的河流亦非「具生態價值的河溪」或「具特殊科學價值地點」。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)則表示，流經白腊的水道曾作大幅改動；
- (v) 為免日後可能對河道和白腊灣造成影響，分區計劃大綱草圖的《說明書》第 9.1.5 段已再作修訂，說明靠近現有河道的小型屋宇申請及原地化糞池系統的設計和建造必須遵循相關的標準、規例與指引，包括環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號，以及環境保護署的專業人士作業備考第 5/93 號的規定；
- (vi) 漁護署署長表示，預料在未來「鄉村式發展」地帶內的發展不會直接影響附近白腊灣的文昌魚羣。針對環保組織提出要管制那些或須把該區現有河道改道的發展這個問題，當局已在「鄉村式發展」地帶的《註釋》訂明對河道改道工程的規限；

把長有水蕨的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶

- (vii) 雖然白腊東面的濕荒田有零星的水蕨，但漁護署署長表示，該處的水蕨數目不多，而且荒田的環境要合適，才偶有水蕨生長。漁護署署長對於繼續把此區劃為「鄉村式發展」地帶沒有很大意見；

「農業」地帶

- (viii) 漁護署署長表示，現時在有關土地上的休耕梯田和人工池塘復耕潛力高，應把此區劃為「農業」地帶。為確保「農業」地帶內的發展不會對環境造成不良影響，分區計劃大綱圖的《註釋》訂明在「農業」地帶進行河道改道及填土／填塘工程，必須取得城規會許可。漁護署署長表示未必有充分的生態理據，足以支持把此區改劃為「自然保育區」地帶；

「自然保育區」地帶

- (ix) 根據漁護署署長的資料，位於該區邊緣的林區與毗連西貢東郊野公園的茂密草木連成一片，並與該處自然生境的生態緊密相連。特別要指出的是，白腊村附近的林地錄得受保護的植物品種香港大沙葉。把此林區劃為「自然保育區」地帶，可保存該處的天然環境及天然資源，做法恰當；
- (x) 關於村代表提出要把該區西南部由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶以發展小型屋宇的建議，漁護署署長表示，白腊邊緣的林區有干擾較少的原始林地，林中有多種植物(包括受保護的品種)生長。從自然保育的角度而言，他不支持「鄉村式發展」地帶的範圍侵進林地；

- (xi) 漁護署署長表示，村代表建議改劃為「綠化地帶」的兩個「自然保育區」地帶內的林地，其環境質素相若，而這兩個「自然保育區」地帶與其餘的「自然保育區」地帶實際上構成連綿的林地，與毗連的西貢東郊野公園融為一體，所以在生態上，實在沒有充分理據對兩者作出不同的處理。漁護署署長認為沒有充分理據要把部分「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」；
- (xii) 村代表建議由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的兩塊屋地(即第 368 約地段第 70 號及地段第 93 號)四周長有天然植物，是更大的「自然保育區」地帶的一部分。西貢地政專員表示，契約所訂明的地段第 70 號的面積(60 平方米)及地段第 93 號的面積(14 平方米)較村代表所建議的小得多(分別是 260 平方米及 130 平方米)。這兩塊屋地於二零零六年八月二十二日獲批准進行重建。漁護署署長認為，把這兩個地段改劃為「鄉村式發展」地帶以發展小型屋宇，對「自然保育區」地帶會有負面影響，亦有違政府要保護「自然保育區」地帶內的天然資源的意向。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「屋宇(只限重建)」屬第二欄用途。通過規劃申請機制，城規會可對「自然保育區」地帶內的不當發展維持有效的管制，因此無須把這兩個地段由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；

「政府、機構或社區」地帶

- (xiii) 關於村代表要求設置電視及／或廣播電台發射塔裝置，通訊事務管理局辦公室會一直留意這方面的需要，有需要時會把這項要求轉達提供有關服務的機構；

- (xiv) 至於闢設公廁一事，食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)表示，白腊會闢設一個政府垃圾收集站及一個公廁，應付當地居民和遊客的需要。所需用地的面積約為 170 平方米，位置則必須近海，方便循水路運走垃圾和排污。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，擬闢設政府垃圾收集站及公廁的用地不應位於現有河流 30 米範圍內及白腊灣高水位線 50 米範圍內，故此，村代表建議的用地並不合適。考慮到環保署署長的意見及食環署署長指出的選址準則，建議把現有村落以南的一塊政府土地(170 平方米)由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (xv) 除此之外，亦建議把另一塊用地由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映該用地現時建有一座廟宇；

基礎設施不足

- (xvi) 根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口少於 50。分區計劃大綱草圖所劃的「鄉村式發展」地帶可容納的總規劃人口約為 230。目前，該區有食水和電力供應，亦有電話服務，但當局未有承諾／計劃進行任何工程項目，為該區鋪設排污、排水或煤氣供應系統。相關的工務部門會一直留意該區對基礎設施的需要，日後會視乎有否資源提供所需設施；

通往白腊的車輛通道

- (xvii) 關於通往白腊的通道，西貢民政事務專員表示，已根據小型工程計劃提出建議，把該行人徑改道，並建造斜道，改善該行人徑，方便村民運送物品到白腊。擬設的行人徑的闊度不超過 1.2 米。這項建議於二零一二年十

月十七日獲郊野公園及海岸公園委員會支持；以及

指定為郊野公園

(xviii) 漁護署署長表示，該署稍後會根據保育價值、景觀及其優美程度、發展康樂用途的潛力，以及現時的民居規模等準則，評估屬於郊野公園「不包括的土地」的白腊是否適合指定為郊野公園。該署稍後也會徵詢郊野公園及海岸公園委員會的意見；

土地用途建議

- (1) 相比先前的分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B，現在這份分區計劃大綱草圖（重新編號為 S/SK-PL/C）擬議作出的修訂如下：
 - (i) 把一塊現時建有一座廟宇的用地（約 30 平方米），由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映這個現有用途；以及
 - (ii) 把一塊位於現時白腊村以南的用地（約 170 平方米），由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便闢設垃圾收集站及公廁；
- (m) 據此，在這份分區計劃大綱草圖上的「自然保育區」地帶，其面積將相應減少 0.02 公頃（由 3.44 公頃減至 3.42 公頃）。至於這份分區計劃大綱草圖所劃的其他土地用途地帶，委員則認為適當；
- (n) 分區計劃大綱草圖上各建議的土地用途地帶，其細節載於文件第 5 段；

- (o) 白腊分區計劃大綱草圖將根據條例第 5 條公布。其間，規劃署會諮詢西貢區議會及西貢鄉事委員會；以及
- (p) 請委員留意西貢區議會、西貢鄉事委員會、區內村民、環保組織及其他關注團體對《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B》的意見，以及規劃署對這些意見的回應，再考慮《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/C》。

78. 主席在實地照片中留意到第 368 約地段第 70 號並沒有成齡植物，該處亦是已獲地政總署批准作重建的屋地，遂詢問何以要把該處劃作「自然保育區」地帶。

79. 鍾文傑先生說，該地段長滿灌木雜草，所在的地面水平略高，周圍是天然植物，擬議在該地段所作的發展會影響鄰近的成齡樹，也可能對「自然保育區」地帶造成負面影響，另外，該地段亦遠離現有村落。因此，把該地段劃為「自然保育區」地帶是恰當的。

80. 鍾文傑先生回應主席的詢問時，確認「屋宇(只限重建)」在「自然保育區」地帶內屬於第二欄用途。

81. 地政總署署長甯漢豪女士表示，地政總署已批准第 368 約地段第 70 號和第 93 號的土地擁有人在該兩塊屋地進行重建。她說，那些土地擁有人也許會因為當局把他們的地段劃作「自然保育區」地帶，令他們要向城規會取得規劃許可方可重建屋宇，而感到受屈，而她也懷疑是否有充分理據把該兩個地段劃為「自然保育區」地帶。

82. 主席詢問地政總署傳閱有關在該兩塊屋地進行重建的建議時，漁護署等相關部門有否提出負面意見。甯漢豪女士表示，地政總署曾審核有關的重建建議，並曾徵詢相關部門的意見，然後在二零零六年予以批准。

83. 鍾文傑先生指出，二零零六年地政總署批准在該兩塊屋地進行重建時，白腊地區還未有法定圖則涵蓋。在擬備該區的分區計劃大綱草圖期間，規劃署進行了實地視察，發覺地段第

70 號的地面微斜，周圍滿布天然植物，而地段第 93 號則位於範圍更大的「自然保育區」地帶的林地之中。因此，漁護署署長同意把該兩個地段及其周圍的地方劃為「自然保育區」地帶。村代表提議把該兩塊屋地及毗鄰的地方由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，所涉及的面積遠大於該兩塊屋地各自的面積(分別為 60 平方米及 14 平方米)。關於此項建議，規劃署亦曾諮詢漁護署署長，他認為把該兩塊屋地改劃作發展小型屋宇，會對「自然保育區」地帶造成負面影響。

84. 秘書表示，繼續把該兩個地段劃為「自然保育區」地帶，是考慮到漁護署署長的意見，也是為免對該兩塊屋地的處理方法不同。城規會可考慮相關的規劃因素，以評估規劃署把該兩塊屋地劃為「自然保育區」地帶的建議是否恰當。可考慮的方案有以下三個：

- (i) 繼續把該兩個地段劃為「自然保育區」地帶。這個方案既吻合漁護署署長的意見，亦可避免該兩塊屋地的處理方法不同。不過，由於土地擁有人須向城規會提出規劃申請才能在其屋地進行重建，故這個方案可能會給他們帶來不便；
- (ii) 按村代表的建議，把該兩個地段由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，但由於地段第 93 號在「自然保育區」地帶之中，不免令人關注到將來在該地段進行重建，會對現時長滿成齡樹木的林地造成嚴重的負面影響；以及
- (iii) 因應該兩個地段及其周圍地方的環境特徵，把現時僅僅長有灌木雜草的地段第 70 號改劃為「鄉村式發展」地帶，但繼續把地段第 93 號保留作「自然保育區」地帶。

85. 考慮到該兩個地段的土地狀況不同，即地段第 70 號僅長有灌木雜草，而地段第 93 號則位於長滿成齡樹木的林地之中，屬範圍更大的「自然保育區」地帶的一部分，主席表示，有合理的規劃理據支持採納第三個方案，而根據這一方案，就要適當地修訂「鄉村式發展」地帶的範圍，以包括地段第 70 號。委員表示同意。

86. 經商議後，委員備悉西貢鄉事委員會、西貢區議會、村代表、環保組織及其他關注團體對《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/B》的意見，以及規劃署對這些意見的回應。基於採納上述第三個方案，委員亦同意：

- (a) 按上文第 84 段所述的方案修訂後的《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/C》(刊憲後將重新編號為 S/SK-PL/1) 連同其《註釋》適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採用《說明書》以說明城規會在擬備《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/C》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 《說明書》適宜連同草圖展示予公眾查閱，並以城規會的名義發出。

87. 會議於下午一時二十分休會午膳。

議程項目 6

[公開會議]

進一步考慮《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/D》

(城規會文件第 9430 號)

[會議以廣東話進行。]

90. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

吳育民先生 — 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃

91. 主席歡迎各人出席會議，並請規劃署的代表向委員簡介文件的內容。

92. 吳育民先生告知委員，文件附件 III 第 9 頁的替代頁已提交會議席上供委員參考。他並請各委員注意，在文件發出之後，當局收到六封信／電子郵件，分別來自兩名個別人士 (Thomas Hou 先生和 Ruy Baretto 先生) 和四個環保團體 (海下之友、西貢之友、嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會香港分會)，該些信／電子郵件已提交會議席上供委員參考。他作簡介時，會闡述這些新收到的意見和建議。

93. 吳育民先生借助投影片，陳述以下詳載於文件的要點：

背景

- (a) 二零一三年六月二十八日，城市規劃委員會 (下稱「城規會」) 初步考慮了《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/C》(城規會文件第 9368 號)，並同意在微調該草圖上「鄉村式發展」地帶的界線後，適宜把該草圖提交大埔區議會和西貢北約鄉事委員會進行諮詢。二零一三年七月十二日，城規會備悉《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/D》(下稱「分區計劃大綱草圖」) 上經微調的「鄉村式發展」地帶界線；

- (b) 規劃署分別在二零一三年七月八日及七月十日諮詢西貢北約鄉事委員會和大埔區議會，另收到來自村代表、一名原居村民、嘉道理農場暨植物園公司、公共專業聯盟、區內關注組織(包括海下之友和海下灣行動小組)及 32 名個別人士的意見書。此外，亦收到海谷中心的建議；

大埔區議會、西貢北約鄉事委員會及村代表的意見

- (c) 大埔區議會、西貢北約鄉事委員會及村代表的意見和建議撮述如下：

中央污水處理系統

- (i) 應在海下村設置一個微型的中央污水處理系統，這樣，貼近河流和海下灣海岸公園的土地便可用作發展小型屋宇；

所劃的「鄉村式發展」地帶

- (ii) 雖然該區約有 2.6 公頃的土地建議劃為「鄉村式發展」地帶，但面積比「鄉村範圍」(約 2.9 公頃)為小。「鄉村式發展」地帶的面積不夠大，只能應付未來 10 年 67% 的小型屋宇需求，而且地帶內的土地大部分都屬發展商所有，政府土地的數目不足，所以擔心「鄉村式發展」地帶內的土地未必可以供原居村民興建小型屋宇；
- (iii) 西貢北約鄉事委員會建議把「鄉村式發展」地帶的範圍向西擴展至現時擬劃為「自然保育區」地帶的那部分地方；

公用事業設施裝置

- (iv) 「鄉村式發展」地帶《註釋》中把「公用事業設施裝置」列於第二欄並不恰當，因為村民或要為小型屋宇設置電力變壓房，但設置變壓房，必須提交規劃申請，成本因而增加；以及

- (v) 一名大埔區議員建議把在「鄉村式發展」地帶《註釋》中列於第二欄的「公用事業設施裝置」改列於第一欄；

嘉道理農場暨植物園公司、公共專業聯盟、區內關注組織及個別人士的意見

- (d) 嘉道理農場暨植物園公司、公共專業聯盟、區內關注組織及個別人士的意見及建議撮述如下：

指定為郊野公園／自然保育區

- (i) 除劃作鄉村及作擴展鄉村之用的土地外，該區所有土地都應指定為郊野公園，因為並無充分的科學理據要劃設擬議的「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶；
- (ii) 有市民反對在海下進行任何物業發展，因為會破壞西貢的環境。他們促請政府把餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍或把有關土地劃作自然保育區，以保護環境；

把「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶

- (iii) 嘉道理農場暨植物園公司及海下之友認為「綠化地帶」有部分只有 20 米闊，不能妥善保護石澗、沿河的地區及海下灣海岸公園。由於可以通過規劃許可審批制度取得許可而在「綠化地帶」發展小型屋宇，所以劃設此地帶不足以保護區內那條河，該河的上游為「具重要生態價值的河溪」。要更有效地保護該河，應把該河及沿河的地區劃為「自然保育區」地帶，而不是「綠化地帶」；

把「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶

- (iv) 「鄉村式發展」地帶會削弱海下的「高」景觀價值，更會威脅海下灣海岸公園的水質，

對有限的基礎設施及服務亦會造成壓力，而且會影響海下村西面的次生林，該次生林與西貢西郊野公園在生態上緊密相連。此外，即使劃定所建議的「鄉村式發展」地帶，原居村民也不會得益，因為地帶內的土地大多為發展商所擁有。城規會不應根據未經核實的未來 10 年小型屋宇預測需求來作出重大的決定；

- (v) 應把「鄉村式發展」地帶的西部劃為「自然保育區」地帶，以保護該次生林，該次生林經海下之友評估，證明具有中至高度的生態價值。可考慮把海下路小型迴旋處南面及該路南面沿路向西一直下去的地方劃作該村的新擴展區；
- (vi) 海下的季節性河流曾經擬議的「鄉村式發展」地帶流入海下灣海岸公園，故該海岸公園可能會受到污染。擬備發展審批地區圖／分區計劃大綱圖的過程中，都應顧及這些河流，加以保護；

把「鄉村式發展」地帶及「自然保育區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶

- (vii) 公共專業聯盟建議把現有那條村及該村的擬議擴展範圍（在該村的東面及南面）劃為「綜合發展區」地帶，訂明如有關於進行改善工程及發展的申請，須對之施加規劃限制，以確保對環境可能造成的各種影響都會得到妥善處理。該聯盟亦建議與村民換地，使該村中部的土地可以騰出來，用以闢設配套設施（例如遊樂場），而東面及南面的政府土地則可用作發展小型屋宇；

[甯漢豪女士此時返回席上。]

「海岸保護區」地帶的界線

- (viii) 海下之友認為「海岸保護區」地帶的界線應貼合海下灣海岸公園的範圍，隨着該公園內海岸線的天然變化而移動。可是，「海岸保護區」地帶向陸地那一邊的界線在分區計劃大綱圖上卻是固定的。根據分區計劃大綱草圖，易受影響的海下灣海岸公園與「鄉村式發展」地帶之間的緩衝區實際上太過狹窄，不足以保護海岸環境。因此，應擴闊「海岸保護區」地帶，把向陸地那一邊的界線向內陸移入，納入海下舊村的一部分。改移「海岸保護區」地帶的界線有更大好處，有助保護該區；以及

康樂、教育及生態旅遊

- (ix) 公共專業聯盟建議在海下(包括海下灣)推動並以可持續發展的方式發展康樂、教育及生態旅遊用途。為此，當局須在海下闢設必要的基礎設施，例如漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的教育設施及妥善的自然教育徑網絡、於海灘旁邊闢設正式的廁所及更衣區，以及妥善的廢水系統，還要進行行人徑、泊車位、船用坡道及繫泊浮筒的改善工程。此外，亦要為區內居民提供培訓，鼓勵他們參與推動生態旅遊及自然旅遊。另外，亦要建立一些以生態為主的活動項目，包括觀鳥及收集垃圾；

海谷中心的意見

- (e) 海谷中心的建議撮述如下：

把海谷中心附近的地方由「自然保育區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「水上活動康樂中心」地帶

- (i) 把「其他指定用途」註明「水上活動康樂中心」地帶向東北伸延 20 米，以作日後擴展之用；

- (ii) 把「其他指定用途」註明「水上活動康樂中心」地帶沿界線伸延 3 米，俾能護養附近一帶的植物，防止山火及蚊患；以及
- (iii) 把通往該中心的行人徑改劃為「其他指定用途」註明「水上活動康樂中心」地帶或「政府、機構或社區」地帶，以方便保養及維修；

[張孝威先生此時返回席上。]

會議前收到的新加意見

- (f) 當局收到兩名個別人士(Thomas Hou 先生和 Ruy Baretto 先生)、海下之友、西貢之友、嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會香港分會的進一步意見。他們的主要意見／建議撮述如下：

- (i) 海下的環境容易受到影響，所以應把「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶《註釋》中列於第一欄的「農業用途」改列於第二欄，以免有人以「耕種」為藉口而破壞野生生物的生境；
- (ii) 「鄉村式發展」地帶所涵蓋的地方太大，而所劃的「綠化地帶」又不能給予海下的河流充份的保護，使其免受發展所影響，故建議刪除分區計劃大綱草圖中的「綠化地帶」和擴大的「鄉村式發展」地帶；
- (iii) 應把整個海下地區劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶，而最終應把該區逐步納入西貢西郊野公園；
- (iv) 應把海下的河流旁邊的「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶。此外，應把海下現有鄉村地區四周的主要河流的沿河地區和林地劃為「自然保育區」地帶；

- (v) 在未擬備詳盡計劃處理海下的小型屋宇發展對海下灣海岸公園水質造成的潛在影響前，分區計劃大綱草圖應把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有村落所在之處；
- (vi) 海下的規劃人口會增加該區的道路交通量，對野生生物構成極大的危機。小型屋宇發展增加，也會引發村內和鄰近的郊野公園地區的泊車位需求；
- (vii) 應把海下路以北的次生林區由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」，而就建議的「鄉村式發展」地帶擴展範圍內未成熟林地的已受干擾地方而言，應把「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」由第一欄改列於第二欄，以防止來自這類發展項目地盤的不受管制徑流影響附近的河流和海下灣海岸公園；以及
- (viii) 贊同分區計劃大綱草圖中所劃的「海岸保護區」地帶，也支持把海下村後面山坡上的原生林地和該區西部的緩坡劃為「自然保育區」地帶；

規劃署的回應

- (g) 規劃署對上述意見和建議的回應詳載於文件第 4.1 段，現撮述如下：

所劃的「鄉村式發展」地帶

- (i) 擬議的「鄉村式發展」地帶約為 2.6 公頃，當中約有 1.58 公頃的土地仍可供發展小型屋宇，這相等於約 63 幅小型屋宇用地，可滿足 67% 的小型屋宇總需求(94 幢屋宇)；
- (ii) 雖然在「鄉村式發展」地帶內尚欠 0.77 公頃土地(或 31 幅小型屋宇用地)方可滿足未來的需求，但礙於該區發展上有局限，基礎設施亦不足，所以當局採用逐步增加的方式

劃設「鄉村式發展」地帶，供發展小型屋宇之用；

- (iii) 分區計劃大綱圖有條文規定可提出發展小型屋宇的規劃申請，城規會會按每宗申請的個別情況加以考慮；
- (iv) 關於村民關注擬議「鄉村式發展」地帶內的土地業權問題，應注意的是，土地業權是會變動的。正如分區計劃大綱草圖的《註釋》所訂明，「鄉村式發展」地帶的規劃意向主要是供原居村民興建小型屋宇之用。當局若收到涉及在私人土地發展小型屋宇的申請，會確定申請人的身分，包括其是否屬原居村民；

擴展「鄉村式發展」地帶的建議

- (v) 有建議提出把「鄉村式發展」地帶擴展至該區西端現時劃為「自然保育區」地帶的地方，以及海下路南面的地方和迴旋處，但漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，這些地方有相對未受干擾的原生林地，這片林地與毗鄰的西貢西郊野公園連成一體，可找到具保育價值的植物品種，如土沉香和大果巴戟。為保護這片原生林地，也使鄉村地區與毗鄰的郊野公園之間繼續有一緩衝區，從自然保育的角度而言，他不支持把「鄉村式發展」地帶擴展至這些地方；

把「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶

- (vi) 關於把「鄉村式發展」地帶的西部改劃為「自然保育區」地帶的建議，漁護署署長表示，現有那條村的西部有相對已受干擾的未成熟林地，這些林地由荒廢的農地演變而成，他認為把該處劃作「鄉村式發展」地帶以應付鄉村擴展的需要，做法可以接受；

- (vii) 當局爲了要避免對河道和海下灣海岸公園造成潛在影響，已在分區計劃大綱草圖的《說明書》第 9.1.5 段訂明，根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號的規定，如發展計劃／方案可能影響天然溪澗／河流，負責批核和處理發展計劃的當局必須按照行政安排，徵詢和收集漁護署和相關當局的意見，可能的話，應在批給許可時加入他們提出的相關意見／建議，作爲附帶條件；
- (viii) 爲保護該區的水質，發展計劃／方案的原地化糞池系統的設計和建造必須符合相關的標準與規例，例如環境保護署(下稱「環保署」)的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》。大埔地政專員處理小型屋宇申請時，若申請地點貼近現有河道，便會徵詢相關的部門，包括環保署、漁護署及規劃署的意見，確保所有相關的部門均有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見。

把「鄉村式發展」地帶及「自然保育區」地帶改劃爲「綜合發展區」地帶

- (ix) 關於「鄉村式發展」地帶內的地方，大埔地政專員在處理於這些地方發展小型屋宇的申請時，如申請地點貼近現有河道，便會徵詢相關政府部門(包括環保署、漁護署及規劃署)的意見，並會遵從有關規定，包括環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號及環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所訂明者，以保護環境；
- (x) 關於「自然保育區」地帶內的地方，漁護署署長表示，這些地方有相對未受干擾的原生林地，可找到具保育價值的植物品種，如土沉香及大果巴戟，把這些地方劃爲「自然保

育區」地帶，以作為鄉村地區與毗連的西貢西郊野公園之間的緩衝區，做法恰當；

- (xi) 關於「換地」建議，制訂土地政策及修訂小型屋宇政策並非城規會的職權範圍；

把「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶

- (xii) 根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。要在此帶發展任何小型屋宇，必須取得城規會的規劃許可，城規會在考慮各相關部門的意見後，會按每宗個案的個別情況進行審議；

- (xiii) 漁護署署長確認把有關土地劃為「綠化地帶」的建議是適當的，因為有關土地有相對已受干擾的未成熟林地，這些林地由荒廢的農地發展而成。把有關土地劃為「綠化地帶」，以作為石澗與鄉村發展項目之間的緩衝區，做法恰當；

「海岸保護區」地帶的界線

- (xiv) 漁護署署長表示，「海岸保護區」地帶北面的界線與海下灣海岸公園的界線重疊，而向陸地那面的界線是參照現有村落所在之處的界線以及考慮過現有的地形特色和用地情況(包括行人徑和步行徑)而劃的。擬議的「海岸保護區」地帶內有沙灘、石景、紅樹林、與紅樹林伴生的植物和後灘植物，而此地帶的規劃意向是保護這些天然海岸特色；

- (xv) 從自然保育的角度而言，現時把分區計劃大綱草圖北面界線的地方劃為「海岸保護區」地帶，已足以構成一個緩衝區，隔開該村和海下灣海岸公園。把「海岸保護區」地帶擴展至海下舊村的建議並沒有充分的理據支持。

把海谷中心附近的地方由「自然保育區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「水上活動康樂中心」地帶

- (xvi) 分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁已提供彈性，訂明道路(包括行人徑)的保養或修葺工程是「自然保育區」地帶內經常准許的；

- (xvii) 漁護署署長表示，海谷中心附近的地方有相對未受干擾的原生林地，把「其他指定用途」註明「水上活動康樂中心」地帶擴展至這些地方，會侵擾該片林地，因此，從自然保育的角度而言，不支持有關建議。儘管如此，倘有需要為日後的發展而略為放寬該中心的發展限制，可通過規劃申請制度提出申請，讓城規會考慮；

指定為郊野公園／自然保育區

- (xviii) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，某地應否納入郊野公園範圍屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會管轄；

- (xix) 政府在《二零一零至一一年施政報告》公布，會將餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立合適用途。規劃署會視乎情況，為郊野公園「不包括的土地」擬備法定規劃圖則，首先是發展審批地區圖，然後是代之的分區計劃大綱圖；

康樂、教育和生態旅遊

- (xx) 支持海下作符合可持續發展原則的康樂、教育和生態旅遊用途。關於優化這類用途的擬議工程(例如自然教育徑和行人徑等的改善工程)，分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁已提供彈性，訂明由政府統籌或落實的地區小工程、道路工程、環境改善工程及其他公共

工程，都是分區計劃大綱草圖涵蓋範圍內的土地上經常准許的；

- (xxi) 其他建議(例如設立漁護署教育設施、為區內村民提供培訓課程，以及建立以生態為本的活動項目)屬於相關政府部門的職權範圍，已轉達這些部門(包括大埔民政事務處和漁護署等)作進一步考慮；

中央污水處理系統

- (xxii) 由於該區現時沒有污水渠，當局亦未有計劃為該區鋪設公共污水渠，所以每幢屋宇目前都是使用原地自設的化糞池和滲水井系統。發展計劃／方案的原地化糞池和滲水井系統的設計和建造必須符合相關的標準與規例，例如環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》。大埔地政專員處理小型屋宇批地及申請時，若申請地點貼近現有河道和海下灣海岸公園，便會徵詢相關政府部門(包括環保署、漁護署和規劃署)的意見，以確保所有相關的部門均有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見；
- (xxiii) 對於興建中央污水處理系統的建議，環保署表示，政府的政策是不會為私人發展項目興建污水處理廠的。倘村民考慮興建私人污水處理廠，此項目的倡議者須支付該廠的興建及維修保養費用。污水處理廠的設計及營運亦須符合《水污染管制條例》的法定要求，另須有機制確保該廠會妥為興建及維修保養，符合《水污染管制條例》的規定；以及

公用事業設施裝置

- (xxiv) 分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁已提供彈性，容許建造供電用的小型支柱或電錶箱，因為這些裝置可視為「公用事業設施管道」，而「公用事業設施管道」在該區的土地上是經常准許的用途；

土地用途地帶

- (h) 分區計劃大綱草圖各個建議的土地用途地帶的細節載於文件第 5 部；以及

諮詢

- (i) 若城規會同意根據條例第 5 條公布海下分區計劃大綱草圖，規劃署會在分區計劃大綱圖的展示期內，諮詢大埔區議會及西貢北約鄉事委員會。

94. 主席繼而請委員提出問題和意見，但委員沒有問題或意見要提出，主席遂多謝規劃署的代表出席會議。兩名代表於此時離席。

95. 經商議後，委員同意備悉大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、區內村民、居民、環保團體及區內關注組織、其他機構及市民對《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/D》的意見及規劃署對這些意見的回應。委員亦同意：

- 「(a) 海下分區計劃大綱草圖(刊憲後將重新編號為 S/NE-HH/1) 連同其《註釋》(分別載於文件的附件 I 及 II) 適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 應採用《說明書》(載於文件的附件 III) 以說明城規會在擬備《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/D》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖展示予公眾查閱並以城規會的名義發出。」

議程項目 7

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/ST/808
擬在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街 2 至 12 號
威力工業中心地下低層 A 舖
經營商店及服務行業
(城規會文件第 9408 號)

[聆訊以廣東話進行]

簡介及提問部分

96. 下列委員已就此議項申報利益：

梁宏正先生	—	配偶在火炭擁有一個住宅單位
許智文教授	—	在沙田擁有一個住宅單位
鄒桂昌教授	—	在火炭擁有一個住宅單位

97. 委員備悉從許智文教授的物業遠望，不能直接看到申請地點，同意許教授可以留席參與討論。委員備悉梁宏正先生已離席，而鄒桂昌教授則已表示抱歉未能出席會議。

98. 下列規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士	—	規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
單揚波先生)	申請人的代表
方少濤先生)	

99. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗申請的背景。

[許智文教授於此時離席。]

100. 胡潔貞女士借助投影片陳述下列各個詳載於文件的要點：

(a) 申請人申請規劃許可，以便申請處所經營商店及服務行業。申請處所所在的地區在沙田分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶；

- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年三月一日拒絕這宗申請，理由如下：
- (i) 擬議的發展不符合城規會規劃指引編號 25D 的規定，因為現時這幢工業樓宇的合計商用樓面面積會超出 460 平方米的上限。從消防安全角度而言，有關建議不可接受；以及
 - (ii) 申請書沒有資料證明擬議商業用途的設立和運作不會對該區道路網的交通造成不良影響。
- (c) 申請人為支持這宗覆核申請而提交的進一步理據載於文件第 3 段，撮錄如下：
- (i) 根據城規會規劃指引編號 25D 的規定，只要商用部分與樓上的工業或工辦用途部分被一層非危險性的緩衝樓層(例如停車場)完全分隔，則無須符合 230 平方米／460 平方米的準則。所涉樓宇的地下低層的對上一層是停車場，符合上述豁免的要求；
 - (ii) 申請人同意消防安全至為重要。擬議的商店及服務行業用途所佔用的樓面面積為 427.77 平方米，並未超出 460 平方米的上限。如非其他業主幾乎用盡了限額(合共 423.64 平方米)，這宗申請理應獲得批准。不過，這宗申請因消防安全理由而被拒絕；
 - (iii) 實施消防安全措施或更改樓宇結構可提升消防安全水平。申請人會委聘專業人士就防火措施提供意見；
 - (iv) 相比毗鄰面積由 1 380 平方米至 1 965 平方米不等的工業樓宇，威力工業中心地面一層的樓面面積特大，達 5 823 平方米。把

所有工業樓宇的合計商用樓面面積劃一限定為 460 平方米，做法並不科學；

- (v) 威力工業中心佔地甚廣，樓宇四面外牆都面向通道。申請處所毗連麵房街，並不緊貼其他工業處所。地下低層有三個入口；
- (vi) 申請所涉的工業樓宇地面一層有數個單位。不過，由於威力工業中心建於傾斜的地面上，這些單位亦如申請處所般面向麵房街，只是位置在街道盡頭；
- (vii) 相比首次提出的申請，這次申請所涉的面積已由 680.034 平方米大幅縮減至 427.77 平方米(減少 252.26 平方米)。把處所分割為 39 個小單位一事，已按程序交妥相關的建築圖則；
- (viii) 消防處批准在同一地下低層的 C、B 和 H 單位經營設有座位的食堂，做法令人質疑；
- (ix) 火炭工業區有良好的公共交通配套，如鐵路和小巴服務。申請所涉的全屬小商店(面積僅 6 至 8 平方米)，產生的物流需求有限。擬議的商店並非位於主要街道，行流有限。該處有足夠的貨車泊車位，而擬議的商店所產生的交通量，亦應較先前的貨倉用途為低。上次的申請(編號 A/ST/779)所涉的處所面積較大，運輸署都沒有反對，但這次卻不支持，做法並不合理；
- (x) 政府應放寬現有管制，以協助工業轉型及支持中小企發展；以及
- (xi) 有關衛生、光污染及阻塞走廊問題的公眾意見，並無理據支持，因為威力工業中心管理得宜；

[陳漢雲教授於此時到席。]

- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。地政總署沙田地政專員認為，這宗申請所涉的用途並非契約准許的用途，倘申請獲城規會批准，申請人須申請修訂契約或短期豁免書。屋宇署總屋宇測量師／新界東 2 及鐵路認為，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，而分割的單位／處所亦須符合《建築物條例》或《建築物(小型工程)規例》的規定。運輸署署長不支持這宗申請，理由是申請人沒有提交進一步的資料，證明該處有足夠的泊車位及上落客貨設施，以應付有關發展的運作需要。消防處處長反對這宗申請，因為 230 平方米／460 平方米的準則適用於這宗申請，倘這宗申請獲得批准，所涉樓宇的合計商用樓面面積會超出 460 平方米的上限；

- (e) 公眾的意見——在覆核申請的法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書。一名提意見人指申請人曾數次提出申請，質疑為何仍接受其覆核申請。另一名提意見人亦有類似疑問，認為申請人運用拖延伎倆；以及

- (f) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請，有關的評估撮錄如下：
 - (i) 「工業」地帶的規劃意向，主要是預留土地作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。若擬在「工業」地帶內的工業樓宇進行商業用途，可向城規會提出申請，城規會按個別情況和根據城規會規劃指引編號 25D 所載的規劃評審準則作出考慮，或會批准有關申請，但申請人必須證明擬議的用途符合有關土地用途和消防安全的規定，並已顧及交通和環境方面的限制。此外，在申請獲批准後，有關樓宇的合計商用樓面面積不得超出訂明的准許上限；

- (ii) 根據城規會規劃指引編號 25D，申請人須向消防處處長證明所申請的擬議商業用途不會引起或增加火警危險。在現有的設有噴灑系統的工業樓宇的地面一層，合計商用樓面面積一般不得超過 460 平方米，而沒有噴灑系統者，其合計商用樓面面積則一般不得超過 230 平方米。申請處所(面積 427.77 平方米)再加上其他獲批准個案(合計面積 351.73 平方米)，合計商用樓面面積超出 460 平方米的准許上限；
- (iii) 城規會規劃指引編號 25D 訂明，倘商用部分與樓上的工業用途部分被一層非危險性的緩衝樓層(例如停車場)完全分隔，則無須符合 230 平方米／460 平方米的準則。雖然申請人聲稱申請所涉樓宇地下低層的對上一層為停車場，應可無須符合 460 平方米的準則，但消防處處長認為申請處所與工業用途部分並非被一層緩衝樓層完全分隔。該工業樓宇建於傾斜的地面上，地下低層及地面一層的一部分都面向街道。地面一層現時除設有泊車位外，亦作工業和商店及服務行業用途。因此，消防處處長仍然認為申請處所必須符合合計商用樓面面積不得超過 460 平方米的准許上限；
- (iv) 城規會規劃指引編號 25D 訂明的合計商用樓面面積限制，並不適用於位於臨街的一層、不設座位並以食物製造廠形式領取牌照的快餐櫃檯。不過，由於申請人沒有提供資料，詳細說明申請處所內 39 個分割單位的用途，因此，整個申請處所都須計入合計商用樓面面積內。關於申請人質疑當局為何批給規劃許可，准許同在地下低層的 H、B 及 C 單位經營食堂一事，須注意的是，根據「工業」地帶的《註釋》，在此地帶內，「食肆(只限食堂、熟食中心)」屬經常准許的用途；

- (v) 運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明該處有足夠的泊車位及上落客貨設施，或會在該處提供這些設施以應付運作上的需要。申請書也沒有提供資料，證明有關建議不會對區內道路網的交通造成不良影響；以及
- (vi) 申請處所涉及先前一宗擬作商店及服務行業（零售商店及快餐店）用途的申請（編號 A/ST/779），該宗申請由同一名申請人及其他業主提交。先前該宗申請，其所涉面積達 680.034 平方米，於二零一二年六月一日遭城規會拒絕，主要是基於消防安全理由，因為申請處所超出了合計商用樓面面積 460 平方米的准許上限。現在這宗申請，情況與先前的申請相同，只是在計算樓面面積時把室內走廊和廁所剔除，使樓面面積由 680.034 平方米減至 427.77 平方米。自先前該宗申請被拒後，規劃情況一直沒有改變，因此並無理據足以令城規會偏離先前的決定。

101. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。單揚波先生陳述以下要點：

- (a) 根據城規會規劃指引編號 25D，460 平方米的準則並不適用於申請處所，因為申請處所對上一層主要是泊車位，可以作為緩衝樓層；
- (b) 倘獲批給規劃許可，申請人會遵從政府部門的所有要求，如提交並落實消防安全措施和設計，並提供泊車和上落客貨設施；以及
- (c) 運輸署署長指擬議的發展對區內道路網的交通會造成不良影響這一點並不合理。城規會曾向 35 宗作「商店及服務行業」用途的類似申請批給規劃許可，相比這宗申請，該些申請所帶來的交通量更多。

102. 方少濤先生陳述以下要點：

- (a) 他是有關業物的業主，爲了更改申請處所的用途，他花了三年時間作準備；
- (b) 這項建議符合行政長官要活化香港空置或使用率偏低的工業樓宇的政策；
- (c) 申請處所位於地下低層，雨季時會水浸，所以已空置近 30 年；
- (d) 已聘請專業人士爲申請處所進行活化工程，以及克服各項技術困難和限制；以及
- (e) 現時把申請處所分割爲小單位，是打算讓具企業家精神的年輕人有機會創業，發展諸如設計和軟件開發等創意工業。他打算提供較廉宜的店舖，協助培育青年企業家。

103. 主席此時提醒方先生，應集中陳述他認爲這宗申請符合城規會規劃指引編號 25D 並應獲得批准的理由。

104. 方先生得悉主席的意見，並繼續陳述以下要點：

- (a) 他同意安全是最重要的；
- (b) 不過，由於申請處所對上一層是緩衝樓層，把申請處所改作「商店及服務行業」用途的建議並不會引起任何消防安全問題；以及
- (c) 申請處所內的店舖細小，不大可能造成很大的交通影響。擬備交通影響評估報告會增加開支。不過，假如提交交通影響評估報告是批准這宗申請的附帶條件，他也願意聘請顧問擬備和提交交通影響評估報告，以符合附帶條件的要求。

105. 申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

106. 一名委員從文件的圖 R-4b 得悉申請處所已分割為多個小單位，詢問改裝工程是否在未獲批准的情況下進行。方少濤先生回應說，把申請處所分割為細小工業單位的改建工程是根據獲屋宇署批准的工程建議而進行的。胡潔貞女士補充說，申請人先前曾提交一宗規劃申請(編號 A/ST/779)，擬把同一處所改作商店及服務行業(零售商店及快餐店)用途，該宗申請遭城規會拒絕。不過，申請人其後向屋宇署遞交建築圖則，申請進行小型改裝工程，把申請處所分割為較小的單位作工場用途，一如文件的圖 R3-b 的平面圖所示。有關的建築圖則獲屋宇署批准，而改裝工程其後亦完成。

107. 一名委員問到，申請處所對上一層是否有緩衝樓層。胡潔貞女士回應說，消防處處長認為申請處所對上的一層(即地面一層)不屬緩衝樓層，因為該層並非全無工業用途。正如文件的圖 R-3c 所示，該層並非全用作泊車，亦有商業及工業用途，如有一家餅店和一個貨倉。對於申請處所所在樓層(即地下低層)並非全作商業用途，而是兼有貨倉用途，消防處處長憂慮會引起消防安全問題。

108. 不過，方少濤先生認為消防處處長的意見並無理據支持，因為在地面一層的餅店和貨倉位於該幢工業樓宇的另一端，而該樓宇的地面面積廣達 5 800 平方米左右，而且直接面向街道。

109. 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覆核聆訊程序已經完成。城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

110. 主席表示，這宗申請並不符合城規會規劃指引編號 25D 的規定，因為該幢現有工業樓宇的合計商用樓面面積會超出 460 平方米的上限。他亦得悉 460 平方米的準則適用於申請處所，因為根據消防處處長的意見，申請處所與樓上的工業用途部分並非被緩衝樓層完全分隔。委員表示同意。

111. 一名委員雖然同意基於現行的指引，不可批准這宗申請，但認為當局或有需要進行檢討，審視是否適宜把 230 平方米／460 平方米的準則一律套用於所有工業樓宇，而無須理會樓宇地面面積的大小，抑或可運用消防工程學的方法，把處所分為不同的間隔來考慮。秘書回應說，城規會規劃指引編號 25D 畢竟是在二零零七年擬備的，秘書處會就是否須檢討／更新該指引徵詢消防處處長的意見。

112. 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 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合城規會規劃指引編號 25D 的規定，因為現時這幢現有工業樓宇的合計商用樓面面積會超出 460 平方米的准許上限。從消防安全的角度而言，有關建議不可接受；以及
- (b) 申請書沒有資料證明擬議商業用途的設立和運作不會對該區道路網的交通造成不良影響。」

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/K3/547

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的

旺角山東街 36A 至 36B 號華美大廈 A 座二樓

經營酒店(賓館)

(城規會文件第 9413 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

113. 下列規劃署的代表、申請人及其代表此時獲邀到席上：

葉子季先生

— 規劃署荃灣及西九龍規劃專員

- (e) 公眾意見——當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。華美大廈 A 座(即所涉樓宇)業主立案法團不反對擬議發展，理由是有關酒店多年來與其在所在樓宇的住客保持良好關係，並對樓宇的衛生、外觀、消防安全及保安帶來正面影響。另一份意見書由創建香港提交，反對這宗申請，理由是擬議發展會導致交通擠塞；對同一幢樓宇的住客造成滋擾；以及劃為「住宅(甲類)」地帶的土地應預留作房屋發展，以解決房屋用地供應不足的問題；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估內容撮錄如下：
- (i) 這宗申請擬把一幢商住樓宇非住用平台的二樓作酒店用途。由於所涉樓宇只設有一部升降機，以及位於地下的一個共用入口(面向山東街)及兩道樓梯，樓宇的住客與酒店住客須共用地下入口及升降機，情況並不理想。由於沒有獨立的入口及升降機供二樓的擬議酒店專用，因此擬議酒店的運作可能會對同一幢樓宇的住客造成滋擾及不便；
- (ii) 申請人建議採取措施解決保安問題，包括把前樓梯主要預留給低層商業處所(包括擬議酒店)的顧客使用，而升降機則主要預留給住客使用；在升降機大堂安裝一道鐵閘，以免商業處所的顧客於晚上使用升降機；在公眾地方安裝保安攝錄機，並在二樓樓梯出口安裝警報系統；以及提供清晰的標誌。然而，這些措施難以奏效。倘規定可能攜帶大件行李的酒店住客使用前樓梯而非升降機前往二樓的申請處所，並不切實可行，而且升降機接達二樓，酒店住客當會使用；
- (iii) 擬議賓館的內部布局亦不可接受，理由是申請處所中間的兩間客房沒有裝設窗戶，違反《建築物(規劃)規例》的規定，即須為每間

可居住的房間提供天然照明及通風設施；以及

- (iv) 申請人聲稱申請處所自一九八零年開始一直用作經營賓館，因此有關用途應被視為「現有用途」。然而，申請人未能提供確實證據，證明申請地點於一九八七年十月九日在分區計劃大綱圖上由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶之前，有關用途已經存在，並一直持續至今。就申請處所發出的兩個賓館牌照，已先後於二零一一年及二零一二年屆滿，而申請處所現時空置。根據有關樓宇於一九七二年獲發的入伙紙，申請處所規定作辦公室用途。

116. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述這宗申請。

117. 黃偉豪先生陳述下列要點：

- (a) 申請處所自上世紀八零年代開始一直用作經營賓館，這宗申請涉及把申請處所繼續作賓館用途；
- (b) 由於賓館牌照持有人去世，而賓館牌照未能及時續期，因此該賓館已於二零一一年停業；
- (c) 所涉樓宇是一幢綜合用途樓宇，而申請處所位於該幢樓宇的商業部分。業主及住客均清楚知道樓宇的綜合用途性質，以及樓宇低層作商業用途；
- (d) 因共用地下入口及升降機而對住客造成的滋擾，與樓宇或消防安全無關，理由是屋宇署及消防處並無要求申請人提供獨立通道供擬議賓館專用；
- (e) 申請處所用作經營賓館逾 30 年，而營運者與其所在樓宇的業主立案法團關係良好。賓館營運者與業主立案法團已合力解決不同的管理問題，如樓宇清潔及保安問題。業主立案法團支持在申請處所繼續經營賓館；

- (f) 賓館營運者與業主立案法團已達成協議，倘酒店住客與樓宇住客同時等候升降機，樓宇住客可享優先權。至於攜帶行李的酒店住客，賓館職員會利用樓梯協助住客運送行李；以及
- (g) 擬議發展沒有改變賓館的內部布局，而沒有提供天然照明及通風設施的兩間客房乃現有客房。儘管如此，營運者在取得規劃許可後，仍須向發牌當局提交內部布局設計圖，以供審批。如有需要，營運者可把該兩間客房改作貯物室。

[馬詠璋女士暫時離席，而劉智鵬博士此時返回席上。]

118. 曾晋強先生陳述下列要點：

- (a) 他是賓館前東主的姪兒。由於他的叔叔去世時沒有留下遺囑，因此他未能為現有賓館的牌照續期；
- (b) 賓館主要供攜帶少量行李的本地客入住。客房以時租方式出租，只供在午夜後才入住的住客留宿。賓館的運作不會對樓宇住客造成影響；
- (c) 有關樓宇的業主立案法團對申請人擬經營賓館表示歡迎，因為可帶來額外收入；以及
- (d) 沒有提供天然照明及通風設施的兩間客房，可改作貯物室。

119. 主席備悉該兩間客房沒有提供天然照明及通風設施，違反《建築物(規劃)規例》的規定，因此詢問有關賓館先前是否已獲發牌照。黃偉豪先生在回應時表示，賓館自上世紀八零年代已開始營業。當時並無發牌規定，任何人持有商業牌照皆可經營賓館。至九零年代，賓館持牌人為取得豁免證明書，已在該兩間客房提供人造照明及通風設施，以回應相關政府部門的關注。葉子季先生補充，自《旅館業條例》於一九九一年制定以來，法例規定賓館須取得牌照事務處發出的牌照。任何於當時已經存在的賓館可繼續經營，條件是營運者經改善賓館設計

以符合若干最低標準後取得豁免證明書。就申請處所而言，賓館營運者已取得牌照事務處發出的豁免證明書。

120. 葉子季先生表示，申請處所的地點於一九八七年十月九日由「商業／住宅」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。關於酒店／賓館用途，在「商業／住宅」地帶以往屬經常准許的用途，但在「住宅(甲類)」地帶作有關用途則須取得規劃許可。倘賓館用途於一九八七年十月九日前已經存在，並一直持續至今，根據條例規定，有關用途可被視為「現有用途」，可予容忍。然而，申請人未能證明有關賓館於一九八七年十月九日前已經存在。黃偉豪先生在回應主席的詢問時表示，由於所有涉及賓館的文件由持牌人擁有，而持牌人卻突然去世，因此申請人未能提供任何證明文件，證明有關賓館於一九八七年前已經存在。

121. 一名委員詢問牌照有效期於何時屆滿。葉子季先生在回應時表示，牌照事務處於一九九一年發出兩份豁免證明書，准許在申請處所經營兩間賓館，即金都別墅(設有五間客房)及銀都別墅(設有八間客房)。金都別墅及銀都別墅分別於一九九七年二月一日及一九九七年八月一日獲發牌照經營。有關牌照的有效期分別於二零一二年一月三十一日及二零一一年七月三十一日屆滿。根據規劃署進行的實地視察，上述兩間賓館已於牌照有效期屆滿後停業。黃偉豪先生補充，法例規定賓館營運者須於牌照有效期屆滿後停業。然而，賓館的內部間隔仍保持完好，理由是營運者一直嘗試為牌照續期或申請新的牌照，以便繼續經營賓館。

122. 由於申請人及其代表沒有其他意見，而委員亦無提出其他問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定告知申請人。主席多謝申請人、其代表和荃灣及西九龍規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

[馬詠璋女士此時返回席上。]

商議部分

現有用途

123. 一名委員認為賓館是否於一九八七年前已開始營業，以及其後是否一直繼續營業，是考慮這宗申請的相關因素。主席在回應時表示，賓館「現有用途」的舉證責任在於申請人，但申請人未能證明其說法屬實。另一名委員對此表示同意，並備悉申請人未能提供任何記錄，證明賓館於一九八七年前已開始營業。

124. 由於賓館已停業，而有關用途不再符合「已經存在，並一直持續至今」的規定，因此一名委員詢問賓館是否仍可被視為「現有用途」。秘書在回應時表示，即使賓館暫時停業，只要申請人未放棄有關用途，其「現有用途」可能仍然有效。在評定有關用途是否已被放棄時，城規會須考慮每宗個案的事實理據及實際情況，包括暫時停用的理由、停止使用的時間，以及在停止使用期間是否有任何用途改動。然而，就這宗個案而言，城規會無須考慮「現有用途」及「放棄用途」事宜，理由是申請人無法證明賓館於一九八七年前已經存在。

小組委員會的拒絕理由

125. 主席表示，雖然沒有獨立通道供擬議賓館專用，但目前賓館對住客造成的滋擾未必構成嚴重影響，理由是所涉樓宇的業主立案法團不反對有關建議。至於擬議賓館的設計及內部布局，其中有兩間客房沒有天然照明及通風設施，牌照事務處可在處理賓館牌照的申請時解決有關問題。一名委員贊同主席所言，並欣悉申請人奉公守法，停止經營賓館，以待規劃申請的結果公布。

126. 秘書在回應主席的意見時表示，這宗申請涉及把有關處所永久作賓館用途。城規會既定的做法是要求申請人為擬議賓館關設獨立通道，以免對其所在樓宇的住客造成滋擾。就這宗個案而言，由於業主立案法團並無就有關建議提出反對，倘委員認為應批准申請，可考慮批給臨時規劃許可，而非所申請的永久許可，以監察申請地點的情況。

127. 一名委員認為可考慮批給為期三年的臨時規劃許可，以監察有關情況，並確保賓館不會對其所在樓宇現時及日後的住客造成滋擾。另一名委員表示贊同，理由是賓館已經存在多時，而業主立案法團並無提出反對。

獨立通道

128. 然而，一名委員認為要求申請人闢設獨立通道供賓館專用是既定的做法，因此城規會應遵從有關規定。另一名委員表示贊同，認為該兩間賓館已停業，而先前牌照的有效期已屆滿，因此這宗申請應視作涉及賓館用途的新申請，而擬議用途須符合規劃要求。由於闢設獨立通道的規定旨在避免對樓宇的住客造成滋擾，該名委員認為申請人須證明擬議用途不會造成滋擾。

129. 一名委員認為城規會應堅守要求申請人闢設獨立通道供擬議賓館專用的指引。即使所涉樓宇的業主立案法團現時沒有就申請提出反對，城規會無法保證該幢樓宇日後的住客亦會同意業主立案法團的意見。

130. 秘書此時澄清，城規會並無就考慮擬議賓館用途制定具體的城規會規劃指引，而闢設獨立通道供擬議賓館專用的既定要求，乃根據城規會就「擬作商營浴室及按摩院用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 14B)而訂定，理由是商營浴室／按摩院及賓館的性質相若。規定申請人須為擬議賓館闢設獨立通道，旨在避免對同一幢樓宇的住客造成滋擾。

131. 一名委員備悉闢設獨立通道的規定旨在盡量減低對樓宇住客造成的滋擾，並表示考慮到申請人在會上所述有關賓館的特定運作模式，認為城規會不應從寬考慮這宗申請，理由是賓館用途很可能會對住客造成滋擾。另一名委員對此表示贊同，認為賓館的運作模式與同一幢樓宇的住宅用途不相協調。

132. 一名委員認為規定申請人須闢設獨立通道，以盡量減低對住客造成的滋擾，屬合理的規劃考慮因素，因此申請人應遵從有關規定。

133. 一名委員認為即使申請處所以往用作經營賓館，但沒有闢設獨立通道的賓館與住宅用途混合，從規劃角度而言並不理想，因此城規會應把握機會糾正目前情況。由於賓館已停業，因此在取得規劃許可前須符合相關的規劃要求。一名委員對此表示贊同。

業主立案法團的意見

134. 一名委員認為城規會在考慮這宗申請時，不應過分着重業主立案法團的意見，理由是城規會並不知悉業主立案法團的代表性，以及樓宇的住客是否與業主立案法團持不同意見。

135. 據悉，城規會已公布這宗規劃申請，以供公眾提出意見，而在法定公布期內，樓宇的其他住客並無就申請提出任何公眾意見，因此一名委員認為，業主立案法團的意見或可代表住客的意見。

136. 一名委員表示，根據公契，樓宇的業主立案法團只獲授權進行清潔、維修及翻新等工程，因此認為業主立案法團不一定有權代表住客就申請提出意見。由於住客沒有表達意見，目前情況相當矛盾。

137. 一名委員認為業主立案法團由業主選出，並須向業主交代，因此或多或少能代表住客表達意見。

138. 一名委員關注有部分住客可能因不熟悉規劃事宜而沒有提出反對。該名委員亦表示，假設業主立案法團的意見代表樓宇所有住客的意見，未必恰當。

139. 一名委員認為城規會在考慮這宗申請時，應着重考慮沒有獨立通道的擬議賓館用途，從規劃角度而言是否可以接受。

[劉文君女士此時返回席上。]

總結

140. 主席總結討論並表示，委員普遍同意城規會不應偏離既定的做法，即規定申請人須闢設獨立通道供擬議賓館專用。委員亦同意，賓館住客與樓宇住客須共用升降機的情況並不理想，並會對樓宇住客造成滋擾。

141. 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 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 這宗申請涉及局部改建一幢現有商住樓宇作酒店用途。由於沒有獨立通道供擬議酒店專用，因此擬議酒店的運作會對同一幢樓宇上層的住客造成滋擾。這宗申請所建議的保安措施，亦未能有效阻止酒店住客及其他住客共用樓宇的入口及升降機；
- (b) 擬議酒店的內部設計及布局不可接受，因為部分客房並無裝設窗戶；以及
- (c) 批准這宗申請會為擬局部改建現有商住樓宇作酒店用途但沒有為酒店提供獨立通道的同類申請，立下不良先例。」

[會議小休五分鐘。]

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/599

在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田石崗機場路第 109 約地段第 496 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉連附屬辦公室，以及露天存放發電機、機械及零件(為期三年)

(城規會文件第 9412 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

142. 規劃署以下代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

劉榮想先生	—	規劃署屯門及元朗規劃專員
梁業鴻先生)	
林添杰先生)	申請人的代表
廖仲羅先生)	

143. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗申請的背景。

144. 劉榮想先生借助投影片，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，要求把申請地點作臨時貨倉連附屬辦公室，以及露天存放發電機、機械及零件用途，為期三年。申請地點位於錦田南分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丁類)」地帶的範圍；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年五月二十四日拒絕有關申請，理由如下：
 - (i) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，該意向主要是透過把鄉郊地區現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善及優化現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會(下稱「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) 申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 13E 的規定，即有關發展與附近用地所包括農地和民居／住用構築物的用途不相協調。申請地點先前並沒有獲批給規劃許可；
 - (iii) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的景觀及排水造成負面影響；以及
 - (iv) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

- (c) 申請人爲支持覆核申請而提出的進一步理據撮錄如下：
- (i) 申請地點在興建石崗機場路之前已存在，並於一九九零年之前改變用途作重型貨車停車場及貨車零件貯物場。申請地點的情況至今保持不變；以及
 - (ii) 已提交美化環境及保護樹木建議，以回應政府部門的意見；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對這宗申請有所保留。申請地點樹木茂盛，至二零一零年左右才有大量砍伐植物的情況。申請地點現已全部鋪築路面及設置圍欄。批准這宗申請或會鼓勵同類發展，令該區的景觀質素進一步下降。渠務署總工程師／新界北表示，申請人所提交的排水設施圖未如理想。倘申請獲得批准，應在規劃許可附加提交並落實排水建議的規劃許可附帶條件；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 擬議臨時貨倉連附屬辦公室，以及露天存放發電機、機械及零件的用途，並不符合「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。設立此地帶的目的，亦是要作低層、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) 擬議發展與附近包括農地和民居／住用構築物的土地用途不相協調。雖然申請地點毗鄰

及附近有露天貯物場及工場，但所有露天貯物場及工場均是涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些發展採取執行管制行動；

- (iii) 雖然申請人聲稱申請地點在一九九零年之前已用作重型貨車停車場及貨車零件貯物場，而這宗申請所涉地點的情況保持不變，但根據二零零九年十一月拍得的航攝照片，申請地點先前長滿植物，富鄉郊特色，但其後在二零一零年，地點內的植被已清除，而申請地點被平整／鋪築地面，並搭建構築物。藉清除植被／平整地盤及豎設構築物造成既定事實的行為，不應予以容忍。此外，申請地點內的貯物用途屬違例發展，現時受制於執行管制行動。任何有關申請地點「現有用途」的聲稱，均須由法院裁定；
- (iv) 根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區，即現有及已獲批准的露天貯物用途應局限於現時情況，以及該等用途進一步的擴散不可接受。因此，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，不應獲得從寬考慮。申請地點先前沒有露天貯物用途曾獲批給規劃許可，而申請人未能證明有關發展不會造成負面影響；
- (v) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為批准這宗申請或會鼓勵同類發展／清除植被，令該區的景觀質素進一步下降。此外，雖然申請人已提交排水設施圖，但該圖未如理想，並未獲得渠務署總工程師／新界北接納。就此，申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的景觀及排水造成負面影響；以及
- (vi) 小組委員會曾批准在同一「住宅(丁類)」地帶內位於申請地點東南面較遠處的一些同類

申請，但該等是先前已獲批給規劃許可的申請。由於先前沒有同類作露天貯物用途的申請曾獲批給規劃許可，倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令同類用途在「住宅(丁類)」地帶內擴散。倘該等申請獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

145. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。梁業鴻先生陳述下列要點：

- (a) 申請人主要從事為內地及亞洲其他發展中國家入口、裝置及試用發電機的業務。申請人於二零零九年購入申請地點；
- (b) 申請地點主要作辦公室用途(24%)，連附屬貨倉(23%)及露天貯物場(7%)，以存放發電機の後備起動機及器材。該露天貯物用途與存放貨櫃或其他港口後勤用途無關；
- (c) 由於申請地點四周為鄉郊工業、修理汽車工場及露天貯物用途，擬議貨倉用途與申請地點附近的土地用途互相協調，因此就這宗申請批給為期三年的規劃許可不會影響申請地點的「住宅(丁類)」用途地帶的長遠規劃意向；
- (d) 由於申請地點 100 米範圍以內沒有易受影響用途，因此環境保護署署長不反對這宗申請；
- (e) 由於對興建高密度住宅發展的土地需求大，以及申請地點靠近石崗機場，申請地點現時的「住宅(丁類)」用途地帶的最大地積比率為 0.2 倍，很可能會作出檢討。就這宗申請批給臨時規劃許可，可讓政府有時間檢討現時的用途地帶是否適當，以及「住宅(丁類)」地帶的發展密度為何；

- (f) 與港口後勤及露天貯物用途有所不同，擬議辦公室／貨倉用途既不會對附近地區造成噪音及空氣污染，也不會破壞景觀；
- (g) 城規會規劃指引編號 13E 的主要目的是管制露天貯物及港口後勤用途的擴散。由於申請地點的擬議臨時用途主要是作辦公室及存放後備發電機的貨倉，只有小部分(7%)作露天存放其物料之用，上述城規會規劃指引可能並不適用於現時的擬議用途；
- (h) 與附近的其他現有露天貯物用途相比，申請人的用地整潔。擬議發展對於區內人士而言可以接受，不會對附近地區造成負面影響。有關發展會為社區帶來經濟效益及就業機會；
- (i) 申請地點在上世紀九十年代已用作露天貯物。為處理景觀的關注事宜，申請人已向城規會提交美化環境及保護樹木建議，以供考慮。申請人亦已提交排水建議，以處理排水的關注事宜；
- (j) 申請人願意藉着取消附設的露天貯物設施，以進一步改善申請地點的情況，以及履行城規會附加的所有規劃許可附帶條件。倘申請獲得批准，申請人亦願意接受較短的規劃許可有效期。

146. 廖仲羅先生陳述下列要點：

- (a) 由於該公司原來的用地／貨倉受高速鐵路項目影響，須在短時間通知期內遷至申請地點；
- (b) 申請地點在丈量約份圖上指明作露天貯物，因此申請人在購入時誤以為有關土地可作露天貯物用途；
- (c) 該公司以往為內地多項工程提供發電機。不過，發電機的需求已由內地轉往其他海外國家，該公司正面對營商困難。為能協助本港的中小型企業，城規會應從寬考慮這宗申請；

- (d) 由於有關地點先前沒有水浸的記錄，申請人認為無須提交排水建議。此外，有關建議不會造成任何排污、消防安全及交通的問題；
- (e) 申請地點只會用作存放細小的組件，以待海外進行的工程使用；以及
- (f) 沒有就擬議用途接獲任何投訴，而交通影響輕微。

147. 由於申請人的代表已完成簡介，主席請委員提問。

148. 一名委員詢問，倘擬議用途主要是作辦公室及貨倉用途，則城規會規劃指引編號 13E 是否適用於這宗申請。劉榮想先生回應表示，根據城規會規劃指引編號 13E，露天貯物用途的定義包含鍍鋅片搭建的臨時構築物，因為這些構築物在外形、性質或作業方面的影響，與露天地方進行的作業並非截然不同。由於申請地點的擬議辦公室及貨倉用途在未經建築事務監督批准的臨時構築物內進行，因此城規會規劃指引編號 13E 適用。

149. 劉榮想先生指出，申請人聲稱在申請地點 100 米範圍以內沒有發現易受影響的用途，但事實並非如此，當局發現在申請地點的東面及南面附近有住用構築物。劉榮想先生提述實物投影機所顯示於一九九零年及一九九一年拍得的航攝照片，繼而表示，當時申請地點有一些植被，部分地方已鋪築路面及部分作泊車用途，但沒有發現大規模的露天貯物用途。二零零九年，一如文件圖 R-3c 所顯示，申請地點內仍然大部分長滿植被，於二零一零年才被清理，並作露天貯物用途。為此，申請人表示露天貯物為「現有用途」的聲稱並沒有理據支持。梁業鴻先生回應表示，他從來沒有聲稱露天貯物用途為申請地點的「現有用途」；他想提出的是，申請地點的用途於過去數年有所改變，申請地點並非總是長滿植被。

150. 主席要求申請人澄清，這宗申請是否一如申請書所顯示作露天貯物用途，或如在會上所述，申請地點並非用作露天貯物，而主要是作辦公室及貨倉用途。梁業鴻先生回應表示，雖然申請地點是作露天貯物用途，他想強調一點，即申請地點只

有一小部分用作露天存放設備，而申請地點主要是作辦公室及貨倉用途。

151. 一名委員詢問現時在申請地點發現的兩層構築物是否已獲相關機構批准。廖仲羅先生回應表示，他們沒有向屋宇署提交任何建築圖則；不過，他從申請地點先前的業主得悉，在該地點可興建臨時構築物，而根據他的經驗，只須就臨時構築物繳交差餉便可。梁業鴻先生補充說，即使臨時構築物並未獲屋宇署批准，倘向地政專員取得短期豁免書，則建築事務監督不會對違例構築物採取執法行動。

152. 甯漢豪女士回應主席表示，有關地點為農地，因此在地段上搭建任何構築物均須取得地政總署署長的批准。她表示沒有任何地政總署批准在申請地點搭建臨時構築物的記錄。

153. 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，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已完成，而城規會在他們離席後會進一步商議這宗申請，並於稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和屯門及元朗規劃專員出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

154. 主席表示，擬議的臨時貨倉連附屬辦公室及露天貯物用途，並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。此外，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，即有關發展與附近包括農地及民居的土地用途不相協調。委員表示同意。

155. 經商議後，城規會在覆核後決定駁回這宗申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，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。設立此地帶的目的，亦是要作低層、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) 申請不符合就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 13E 的規定，因有關發展與附近包括農地和民居／住用構築物的土地用途不相協調，以及申請地點先前沒有獲批給規劃許可；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的景觀及排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該等申請獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 10

[公開會議]

要求延期考慮覆核申請編號 A/YL-PH/665

在劃為「自然保育區」及「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 153 號(部分)、第 157 號(部分)、第 158 號(部分)及第 159 號(部分)和毗連政府土地關設臨時帳幕營地及野餐地點(為期三年)

(城規會文件第 9410 號)

[會議以廣東話進行。]

156. 秘書報告，申請人於二零一三年八月二十二日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間準備進一步資料，以支持覆核申請。這是申請人首次就覆核申請要求延期。

157. 委員備悉延期的理據符合「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」(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，即申請人需要更多時間擬

備覆核的文件，並非要求無限期延期，以及其他相關各方的利益不會受影響。

158. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意，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，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[馬詠璋女士於此時離席。]

議程項目 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTN/405

在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 1207 號(部分)
臨時露天存放建築機械(為期三年)

(城規會文件第 9411 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

159. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

劉榮想先生 — 規劃署屯門及元朗規劃專員

160. 主席歡迎屯門及元朗規劃專員出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。由於申請人決定不出席會議，主席表示城市規劃委員會(下稱「城規會」)將在申請人缺席的情況下進行覆核聆訊，並繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗覆核申請的背景。

161. 劉榮想先生借助投影片按文件所詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人遞交規劃許可申請，擬在申請地點臨時露天存放建築機械，為期三年。申請地點位於錦田北分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的範圍；
- (b) 二零一三年五月二十四日，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「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地作農業用途。規劃此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，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提出的規劃申請」頒布的規劃指引編號 13E，即有關發展與鄰近以鄉郊特色為主的土地用途不相協調，而且申請地點先前沒有獲批給規劃許可，以及相關政府部門對申請提出負面意見，公眾人士亦反對申請；
 - (iii) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
 - (iv) 倘申請獲得批准，即使僅屬臨時性質，亦會為這部分的「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降；
- (c) 申請人沒有提交任何書面陳述，以支持這宗覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見概述於文件第 4 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是農業活動在附近一帶十分活

躍，加上申請地點的復耕潛力頗高。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦不支持這宗申請，因為申請地點東鄰(約兩米外)和附近均有易受影響的用途，預料擬議用途會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境同樣反對這宗申請。申請地點最近已經鋪築地面，現時作露天存放建築材料及機械用途。擬議露天貯物用途與鄰近的農業地區不相協調。批准這宗申請，或會為區內其他同類申請立下不良先例，令「農業」地帶內的景觀質素進一步下降；

- (e) 公眾意見——當局接獲兩份分別由創建香港及嘉道理農場暨植物園公司提交的公眾意見書。兩名提意見人均反對這宗申請，因為有關發展與劃設該地帶的意向及附近地區不相協調；農地應予以保留，以確保本港的食物供應充足；作貯物場用途的土地供應亦足夠；以及批准這宗申請會立下不良先例；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 6 段所載的評估，不支持這宗覆核申請。有關的評估概述如下：
 - (i) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。漁護署署長不支持這宗申請，因為農業活動在附近一帶十分活躍，而且申請地點的復耕潛力頗高。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 這宗申請屬於「先破壞，後建設」的個案。規劃事務監督已向有關人士發出強制執行通知書及恢復原狀通知書，要求中止相關作業及把有關用地恢復原狀，包括清理雜物、瓦礫、填土物料和清拆硬地面，以及在土地栽種青草。由於有關人士沒有履行恢復原狀通知書的規定，通知書收件人現時可被檢控。

就此而言，當局應根據申請地點在履行恢復原狀通知書後的預期狀況而作出評估，即土地會有青草覆蓋。由於擬議發展須進行地盤平整工程及鋪築地面，因此會把有關用地由草地變為已鋪築土地。露天貯物用途與附近的土地用途不相協調，而鄰近地區饒具鄉郊特色，主要有農地和零散的住用構築物／民居；

- (iii) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，即申請地點先前沒有露天貯物用途獲批給規劃許可。此外，環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點東鄰(約兩米外)和附近均有易受影響的用途(住用構築物)，預料擬議用途會對環境造成滋擾。從景觀角度而言，這宗申請亦不獲支持，因為擬議發展與鄰近的農業環境不相協調，令景觀質素進一步下降。此外，申請書內沒有提供資料，以證明有關發展不會對排水造成負面影響。在這方面，申請人未能證明有關發展不會對鄰近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及

- (iv) 雖然在同一「農業」地帶內曾有同類申請獲小組委員會在加入附帶條件的情況下批給許可，但該等地點位於有關地帶的東部，距離申請地點約 700 米至 1 000 米。此外，大部分獲批准的同類申請均位於城規會規劃指引編號 13E 所訂的第 2 類地區，倘政府部門沒有負面意見，而且附近居民不予反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題均能透過實施適當的規劃許可附帶條件而獲得解決，有關申請可獲批給臨時規劃許可。儘管申請編號 A/YL-KTN/343 及 363 和 A/YL-PH/618 均位於第 3 類地區內，但該等申請獲得批准，主要考慮因素是其原有用地受高鐵項目影響而被收回，而且有關發展與附近的露天貯物用途並非不相協調。倘作比較，這宗申請的地點位於第 3 類地區內及

先前未獲批給規劃許可，而其所在地以鄉郊特色為主。

162. 由於委員無提出問題，主席表示這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會隨即會商議這宗申請，並在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝屯門及元朗規劃專員出席會議。劉先生於此時離席。

商議部分

163. 主席備悉及委員普遍同意，擬議臨時露天存放建築機械的用途既不符合「農業」地帶的規劃意向，亦不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定。委員亦備悉申請人未能證明有關發展不會對鄰近地區的環境、景觀及排水造成負面影響。

164. 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 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，即擬議發展與鄰近以鄉郊特色為主的土地用途不相協調；申請地點先前沒有獲批給規劃許可；以及相關政府部門對申請提出負面意見，而公眾人士亦反對申請；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 倘批准申請，即使僅屬臨時性質，亦會為這部分的「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類

申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 12

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H10/84

在劃為「綠化地帶」的

薄扶林域多利道 200 號毗連趙苑 B1 屋的政府土地

興建屋宇(私人花園及游泳池)

(城規會文件第 9414 號)

[會議以廣東話進行。]

165. 秘書表示，符展成先生已就此議項申報利益，因為他在數碼港範圍擁有一個單位。委員備悉符先生已就未能出席會議致歉。

166. 秘書表示，申請人於二零一三年八月十五日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期三個月就這宗覆核申請作出決定，以便有時間準備補充資料，以支持覆核申請。這是申請人首次就覆核申請提出延期的要求。

167. 委員備悉，要求延期的理據符合有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，即申請人需要更多時間準備覆核的文件；延期並非無限期；以及延期不會影響其他相關各方的利益。不過，委員備悉，延期三個月的要求，並不符合城規會規劃指引編號 33 所載容許延期兩個月的一般做法。

168. 經商議後，城規會同意延期兩個月就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意，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，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 13

[公開會議]

有關考慮《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/10》的申述的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 9428 號)

[會議以廣東話進行。]

169. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年五月十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條展示《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/10》，以供公眾查閱。建議作出的修訂主要是把南邊圍路一塊用地由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶、在該草圖加入兩個符號，把窩尾劃為「鄉村式發展」地帶的三塊用地連繫起來，以及對該草圖的《註釋》作出相關的修訂。在展示該草圖的兩個月期間，收到一份關於改劃南邊圍路那塊用地的用途的申述書。二零一三年七月十九日，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，沒有收到公眾的意見書。

170. 由於申述書的內容是關於把一塊用地改劃作鄉村式發展，因此由城規會全體委員考慮有關的申述，會較為有效及有效率。有關聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊。聆訊的日期暫定為二零一三年十一月一日。

171. 經商議後，城規會同意按文件第 3 段詳述的擬議聆訊安排，考慮有關申述。

議程項目 14

[公開會議]

有關考慮《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/5》的申述的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 9429 號)

[會議以廣東話進行。]

172. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年五月十日，城市規劃委員會（下稱「城規會」）根據城市規劃條例（下稱「條例」）第 5 條展示《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/5》，以供公眾查閱。建議作出的修訂主要是把碧沙路和清水灣道交界的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)10」地帶、把碧沙路的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以及對該草圖的《註釋》作出相關的修訂。在展示該草圖的兩個月期間，收到兩份申述書。二零一三年七月十九日，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，沒有收到公眾的意見書。

173. 由於兩份申述書的內容都是關於改劃上述兩塊用地的用途，因此由城規會全體委員考慮有關的申述，會較為有效率及合適。有關聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊。由於兩份申述書的內容性質類似和相關，因此建議城規會把有關的申述合為一組，一併考慮。聆訊的日期暫定為二零一三年十月十八日。

174. 經商議後，城規會同意按文件第 3 段詳述的擬議聆訊安排，考慮有關申述。

議程項目 15

[公開會議]

有關考慮《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/30》的申述的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 9438 號)

[會議以廣東話進行。]

175. 李美辰女士已就此議項申報利益，因為她在該區擁有一幢工業大廈。由於此議項屬程序事宜，無須進行商議，委員同意李女士可以留在席上。

176. 秘書簡介文件的內容。當局於二零一三年五月十六日根據《城市規劃條例》第 7 條展示《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/30》，以供公眾查閱。建議作出的修訂主要是關於把荃

灣市地段第 393 號由「未決定用途」地帶改劃為「綜合發展區(7)」地帶，並在圖則訂定建築物高度及總樓面面積限制、劃設非建築用地、提供公眾休憩用地的要求，以及把上葵涌村的兩塊土地由「休憩用地」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。在展示該草圖的兩個月期間，收到 24 份申述書，全都與改劃荃灣市地段第 393 號有關。當局於二零一三年七月二十六日公布申述，以供公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，沒有收到公眾意見書。

177. 由於所有申述均與改劃荃灣市地段第 393 號有關，因此由城市規劃委員會(下稱「城規會」)全體委員考慮有關申述，會較為有效率。有關聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊。由於申述全都關於同一用地，而且性質類似，因此建議城規會把申述合為一組，一併考慮。聆訊的日期暫定為二零一三年十月。

178. 經商議後，城規會同意按文件第 3 段詳述的擬議聆訊安排，考慮有關申述。

議程項目 16

[公開會議]

有關考慮《白沙澳發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PSO/1》的進一步申述的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 9442 號)

[會議以廣東話進行。]

179. 秘書簡介文件的內容。二零一二年十二月七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據條例第 5 條展示《白沙澳發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PSO/1》，以供公眾查閱。在展示草圖的兩個月期間，收到 41 份申述書。二零一三年三月一日，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，收到 20 份意見書。

180. 二零一三年七月二十六日，城規會考慮了有關申述和意見，決定接納申述 R6 至 R41 的部分內容而：

- (a) 修訂《註釋》說明頁及「鄉村式發展」地帶《註釋》中的「備註」，訂明任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，都須取得城規會的規劃許可；以及
- (b) 修訂「鄉村式發展」地帶的《註釋》，把第一欄的「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」及第二欄的「屋宇(未另有列明者)」刪除，並在第二欄加入「屋宇」，使在「鄉村式發展」地帶內發展任何屋宇，包括新界豁免管制屋宇，都須取得城規會的規劃許可。

181. 二零一三年八月九日，城規會根據條例第 6C(2)條展示接納申述的部分內容而建議作出的修訂，以供公眾查閱。展示期於三星期後屆滿，收到 12 份進一步申述書。

182. 根據條例第 6D(1)條，任何人皆可就有關的建議修訂向城規會作出進一步申述，但如該等建議修訂是在考慮該人作出的任何申述或提出的任何意見後建議的，則該人除外。由於進一步申述 F5 至 F12 是由白沙澳村代表、西貢北約鄉事委員會、區內村民、創建香港及一名個別人士提交，而他們是原來的申述人及提意見人，所以他們的申述屬無效，應視為不曾作出。因此，有效的進一步申述書只有四份，即 F1 至 F4。

183. 由於原來的申述和意見於二零一三年七月二十六日由城規會全體委員考慮，所以由城規會全體委員就進一步申述進行聆訊，會較為恰當。有關聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊。由於進一步申述的內容全與「鄉村式發展」地帶《註釋》的條文有關，因此建議城規會把進一步申述合為一組，一併考慮。聆訊暫定於二零一三年十月四日進行，原來的申述人 R1 至 R41、相關的提意見人 C1 至 C20 及進一步申述人 F1 至 F4 將會獲邀出席。

184. 經商議後，城規會同意詳載於文件第 3 段有關考慮申述的擬議聆訊安排。委員亦同意進一步申述 F5 至 F12 為無效，應視為不曾作出。

議程項目 17

[公開會議]

有關考慮《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/3》的
申述的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 9450 號)

[會議以廣東話進行。]

185. 秘書簡介文件的內容。《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/3》於二零一三年五月二十四日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。擬議修訂項目主要涉及把鷹君中心及海港中心北面的用地改劃為「綜合發展區」地帶；把位於香港會議展覽中心及香港會議展覽中心新翼之間的用地改劃為「其他指定用途」註明「展覽中心」地帶；把灣景國際賓館所在的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶；把一塊沿杜老誌道的狹長土地由顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶；以及就《註釋》作出相關修訂。在為期兩個月的展示期內，當局接獲一份申述，涉及「綜合發展區」地帶及「政府、機構或社區(5)」地帶的《註釋》和對「政府、機構或社區」地帶《註釋》的修訂。有關申述於二零一三年八月二日公布，以供公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，當局沒有接獲任何公眾意見。

186. 由於只有一份申述，因此由城市規劃委員會(下稱「城規會」)全體委員予以考慮會更有效率。有關聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊會議。聆訊日期暫定為二零一三年十月十八日。

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

議程項目 18

其他事項

[會議以廣東話進行。]

- (i) 有關考慮《尖沙咀分區計劃大綱圖編號 S/K1/27》的
申述和意見
-

[公開會議]

188. 秘書表示，在考慮《尖沙咀分區計劃大綱圖編號 S/K1/27》的申述和意見時，委員要求規劃署就是否須在中間道多層停車場用地闢設社區設施及社會福利設施，諮詢相關政府部門。規劃署其後諮詢社會福利署及民政事務總署，而他們均表示無需在申述地點闢設社會福利設施或社區設施。主席補充，雖然有需要在區內增建社區會堂，但政府會另覓用地闢設。

189. 餘無別事，會議於下午五時十五分結束。