

二零一四年四月十一日舉行的
城市規劃委員會第 1056 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

陸觀豪先生

黃仕進教授

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

李律仁先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

陳建強醫生

葉德江先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

地政總署署長

甯漢豪女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃漢明先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

梁宏正先生

陳祖楹女士

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

規劃署署長
凌嘉勤先生

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
任雅薇女士(上午)
顧建康先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
何盛田先生(上午)
丁雪儀女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一四年三月二十八日第 1055 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一四年三月二十八日第 1055 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) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2013 年第 7 號(7/13)
就城市規劃委員會決定維持都會規劃小組委員會
延期考慮第 16 條規劃申請的決定提出上訴
有關申請擬在九龍大角咀角祥街 25 至 29 號
興建分層住宅、經營商店及服務行業，
以及略為放寬建築物高度限制
(申請編號 A/K3/545)

2. 秘書報告，上訴人主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一三年七月十一日接獲這宗上訴個案，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一三年四月二十六日決定維持都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)延期考慮一宗第 16 條申請(編號 A/K3/545)的決定。該宗申請擬在旺角分區計劃大綱圖上劃為「住宅(戊類)1」地帶的用地興建分層住宅、經營商店及服務行業，以及略為放寬建築物高度限制。上訴人於二零一四年三月二十一日放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一四年三月二十五日正式確認，上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

上訴個案統計數字

3. 秘書報告，截至二零一四年四月十一日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的上訴個案共有 14 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	31
駁回	:	131
放棄／撤回／無效	:	178
尚未聆訊	:	14
有待裁決	:	1
總數	:	355

(ii) 對已通過的城市規劃委員會第 1045 次會議記錄作出修訂

4. 秘書報告，已通過的城規會第 1045 次會議記錄有手民之誤，有關會議就《中區(擴展部分)分區計劃大綱圖編號 S/H24/8》的申述和意見作出考慮。有關錯誤主要涉及立法會財務委員會批准撥款興建中區軍用碼頭(下稱「軍用碼頭」)及相關設施的日期，有關日期應為「二零零二年六月二十一日」而非「二零零二年六月五日」(有關內容見二零一三年十二月十四日會議的會議記錄第 37 及第 124 段和二零一四年二月十四日會議的會議記錄第 27 段)；軍用碼頭用地的用途地帶應為「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶，而非「其他指定用途(1)」註明「軍事用地」地帶(有關內容見二零一四年二月十四日會議的會議記錄第 67(h)段)；以及文中所載有關 Ms Gladys Li (C2811)的口頭陳述亦有兩處錯誤，包括一字應為「anti-aircraft」而非「anti-crafter」及一字應為「applicable」而非「implacable」(有關內容分別見二零一三年十二月二日會議的會議記錄第 9(p)及第 9(s)段)。請委員留意，有關錯誤已予修正，而經修訂的會議記錄已於二零一四年四月二日發給所有申述人和提意見人，以及於二零一四年四月九日發給委員。

[葉德江先生及陳建強醫生此時到席。]

議程項目 3

[公開會議]

錦田南及八鄉的土地用途檢討

(城規會文件第 9590 號)

[會議以廣東話進行。]

5. 秘書報告，當局接獲元朗區議員黎偉雄先生於二零一四年四月十一日的來信，反對政府建議在錦田南及八鄉地區進行大規模住宅發展。該信已在會上呈閱，供委員參考。

簡介部分

6. 下列規劃署、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)及研究顧問的代表此時獲邀到席上：

錢敏儀女士	—	規劃署 粉嶺、上水及元朗東規劃專員
曾炤基先生	—	規劃署 高級城市規劃師／元朗東(2)
姚展先生)	
黃冠邦先生)	港鐵公司
吳家華先生)	
許澤鴻先生	—	盧緯綸建築規劃有限公司
何紹南先生	—	弘達交通顧問有限公司

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請研究小組向委員簡介有關文件。

8. 錢敏儀女士借助投影片，陳述下列要點：

背景

- (a) 行政長官在《二零一三年施政報告》中宣布，政府會增加短中期的房屋用地供應，並會落實在西鐵線錦上路站和八鄉維修中心發展住宅的規劃；

- (b) 二零一四年三月，規劃署在港鐵公司的協助下，完成了錦田南及八鄉地區的綜合土地用途檢討(下稱「土地用途檢討」)。土地用途檢討的整體目標是在區內物色合適的地點，以便發展公共和私人房屋，以及政府、機構或社區配套設施。另外，亦進行了概括技術評估，以確定有關發展建議的可行性及所需的基礎配套設施。土地用途檢討的結果及建議，將作為日後修訂錦田南分區計劃大綱圖的基礎，為未來發展提供指引；

研究區

- (c) 研究區佔地約 785 公頃，東至石崗軍營及麻包嶺，北抵錦田公路，西臨蠔殼山，南達大欖郊野公園。研究區饒富鄉郊特色。錦上路站和八鄉維修中心佔地約 41.2 公頃，位於錦田南中部。現有發展包括一些低矮的鄉郊民居和多條認可鄉村，如吉慶圍、元崗村、田心村、長埔村、河背村，散落在研究區內的氾濫平原。於東匯路和錦上路兩旁，主要是一些鄉郊工業、貨倉及露天貯物場，而研究區的中南部則有多幅常耕和休耕農地。毗連蠔殼山的山區和大欖郊野公園位於南面及西面較遠的位置，成為研究區的天然背景。研究區內設有多項政府、機構或社區設施，包括凹頭濾水廠、電力支站、小學、幼稚園、幼兒中心、社區會堂及教堂，為區內居民提供服務；

機會及限制

- (d) 研究區的主要機會如下：
- (i) *便捷交通設施*——西鐵線自二零零三年開始啓用，而錦田南的鐵路站(即錦上路站)及八鄉維修中心亦已落成。連同青朗公路，有關的基礎設施為新界西北區與市區提供便捷的連繫；

- (ii) *以鐵路為主的發展*——錦上路站的發展，與政府以鐵路為主的發展政策一致，該政策是要促進以環保的交通模式提供集體客運服務。錦上路站提供了善用車站上蓋及附近寶貴土地資源的機會；
 - (iii) *盡早提供房屋土地*——由於錦上路站及八鄉維修中心的用地無需收回私人土地，因此可適時落實發展。盡早落實新發展項目，有助解決房屋土地嚴重短缺的問題；
 - (iv) *促進錦田南的鄉鎮發展*——錦田南及八鄉是香港最早有人聚居的地方之一。透過適量的新發展項目，有效地運用土地和基建資源，將有助更新這個鄉郊地區。此外，擬議的公共及私人房屋發展將會提供動力，把研究區轉型成為具有均衡房屋組合的近郊鄉鎮；以及
 - (v) *改善景觀和環境質素*——現有的西鐵線和青朗公路是研究區內的主要景觀及環境限制。如有良好的城市設計、適當的發展密度，以及提供合適的社區設施和休憩用地，有關的發展建議可作為催化劑，把研究區的景觀及環境質素逐步提升；
- (e) 研究區的主要限制如下：
- (i) *基建限制*——研究區內的主要公路，如錦上路、錦田公路、錦莆路和錦河路，預計將要面對交通容量限制。為配合研究區內的人口增加，必須進行道路改善工程。此外，錦田南位於元朗污水處理廠和錦田污水泵水站的集水區內。元朗污水處理廠和錦田污水泵水站的設計容量和下游污水幹渠系統，將會限制研究區內的未來發展。日後的每個發展項目均須接駁污水渠至錦田污水泵水站；

- (ii) *環境限制*——環境限制，特別是西鐵線、八鄉維修中心、石崗機場、附近的主要公路及鄉郊工業用途所產生的噪音，可能會對個別用地的發展潛力造成負面影響。此外，研究區的西北部位於凹頭濾水廠此一潛在危險裝置的諮詢區範圍內；
- (iii) *機場高度限制*——由於石崗機場位於附近，緊連錦上路站的建築物須受主水平基準上 69 米的高度限制，而限制將逐步放寬至位於南面的八鄉維修中心對開的 135.6 米。高度限制將局限研究區內的建築物高度，並影響未來發展項目在設計上的靈活性；
- (iv) *對現有鄉村及文化遺產的影響*——研究區內的現有發展包括 14 條認可鄉村(包括吉慶圍、元崗村、元崗新村、馬鞍崗村、河背村、大𨗇村、長埔村、大窩村、田心村、田心新村、石湖塘村、泰康村、祠堂村及吳家村)和其他鄉郊民居。此外，還有多個極具文物價值的場所，包括幾條具歷史價值的鄉村、傳統廟宇、祠堂及墓地。任何發展均須顧及這些現有鄉村／鄉郊民居及具文化價值的場所；
- (v) *生態考慮*——錦田南地區有多個生態棲息地，包括廢棄的鷺鳥林、溪澗／廢棄河曲，以及緩衝林地和濕地。須避免造成任何直接或間接生態影響，尤其是建築物可能造成屏障效應，影響雀鳥飛行路線；以及
- (vi) *土地業權分散*——除錦上路站和八鄉維修中心兩幅用地外，研究區內的私人土地業權分散。擬議公共房屋發展和改善基建設施，以及闢設政府、機構或社區設施以應付人口增長，均無可避免會涉及收回私人土地，因此全面落實有關發展建議需時；

土地用途建議

- (f) 錦田南及八鄉地區適合發展為近郊鄉鎮；

具發展潛力的用地

- (g) 在研究區已物色到 14 幅具發展潛力的用地，佔地約 152 公頃。錦上路站及八鄉維修中心兩幅用地(總面積約 41.2 公頃)已劃定作私人住宅發展，地積比率為 3 倍。錦上路站附近有五幅用地(約 40 公頃)被劃定作中密度公共房屋發展，地積比率為 3 倍。其他住宅用地(約 71 公頃)則預留作私人住宅用途，地積比率分別為 2.1、1.5 和 0.8 倍；
- (h) 待有關發展完全落成後，該等具發展潛力的用地將提供合共約 33 701 個單位，可容納總人口約 92 800 人。當中可提供約 16 900 個公共房屋單位(可容納約 51 700 人)及約 16 800 個私人房屋單位(可容納約 41 100 人)。該 14 幅用地的擬議發展參數，撮述於文件第 7 及第 8 頁的列表內；

[楊偉誠先生此時到席。]

地區零售中心

- (i) 將闢設總樓面面積約 40 000 平方米的地區零售中心。該地區零售中心會建於錦上路站用地範圍內或附近，並會透過完善的行人網絡連接周邊發展。此外，亦會在八鄉維修中心用地內(總樓面面積約 3 000 平方米)及公共房屋用地內(總樓面面積約 6 000 平方米)提供零售設施，為未來的居民提供日常生活所需；

政府、機構或社區設施

- (j) 將提供多項政府、機構或社區設施，服務有關的規劃人口和社區，並已預留一公頃土地，以闢設體育中心、診所及其他政府、機構或社區設施，並會興

建五間小學、三間中學、九間幼稚園、四間郵局和五個垃圾收集設施；

休憩用地供應

- (k) 將根據《香港規劃標準與準則》，在發展用地範圍內提供每人最少一平方米的鄰舍休憩用地。此外，擬議城市設計大綱亦提出建立綠化空間網絡，以提倡綠色及可持續的生活環境。在綠化空間網絡內，會闢設「綠化徑」形式的觀景走廊，並會有多個「花園」區穿梭其中，從而提供可直達錦上路站和鄰近住宅羣的便捷行人連接系統。視乎詳細設計而定，可沿行人連接系統提供單車徑；
- (l) 鑑於人口增加，當局會在進一步研究後，從整個地區着眼，檢討是否須提供地區休憩用地。此外，亦可闢設一個佔地約七公頃、沿錦田河而建的河畔公園，但須視乎詳細設計而定。該河畔公園距離錦上路站約 600 米，會由擬議綠化徑提供便捷的連接。河畔公園會作為石崗機場及擬議住宅發展之間的綠化緩衝區；

發展概念及城市設計／景觀美化大綱

- (m) 已制定完整的規劃及城市設計大綱，以便善用錦上路站和周邊的自然及景觀特色所提供的機會，締造一個優質及綠化的生活環境和共融的社區。主要特色如下：
 - (i) *以鐵路及運輸為主的發展*——錦上路站位於錦田南地區的中心位置，為善用這個優勢，主要的發展及人口已規劃在火車站的步行距離範圍(約 500 米至 600 米)之內，以便更多人使用鐵路運輸。為增加房屋供應，錦上路站及附近的用地，已指定以較高密度發展(3 倍地積比率)。大部分新增人口會集中在火車站附近，以減少車輛交通。距離錦上路站較遠的用地，發展密度會逐步遞減至 2.1、1.5

及 0.8 倍，以促進有關發展與周邊鄉村民居的融合；

- (ii) *錦上路站的活動中心*——位於研究區中部的錦上路站及公共交通交匯處附近，已規劃為集住宅、零售、休閒及社區用途於一身的市中心，作為錦田南地區的主要活動中心。此外，在錦上路站北部亦會設置一個文娛廣場，提供休憩用地舉辦地區活動，並為未來居民提供門廊的功能。市中心會有完善的行人連接系統及單車徑網絡，連接鄰近的住宅區；
- (iii) *均衡共融的社區*——為提供各類型的房屋給不同的社會階層選擇，建議應有均衡的房屋土地組合，作私人房屋及公共／資助房屋發展（約 50：50）。在初步選出的 14 幅發展用地當中，位於錦上路站附近的五幅用地會預留作公共房屋發展，另外，亦會提供商業及社區設施，以服務新增的人口及現有的鄉郊社區；
- (iv) *建築物高度輪廓*——為符合石崗機場所實施的機場高度限制，在土地用途檢討物色到具發展潛力的用地，均須受主水平基準上 69 米至 135.6 米的最高建築物高度限制。此外，亦建議採用梯級式建築物高度設計，高度由西面的山脈逐步向錦田谷遞減，令視覺更多元化，並能促進有關發展與現有鄉郊社區及自然資源的融合；
- (v) *綠化空間網絡*——建議提供相連的綠化空間網絡，以提倡綠色及可持續的生活環境。在這個網絡內，建議闢設多條綠化走廊，作為行人通道，並會有花園區穿梭其中。這個網絡可予以擴展，並會沿該等具發展潛地的用地的東北邊緣，連接擬議河畔公園，藉此保育現有的林地和廢棄河曲；

- (vi) *行人、單車及道路網絡*——將透過行人及單車徑把錦上路站和八鄉維修中心用地與其他具潛力的用地連接起來。為了配合人流及服務研究區東部的人口，除了重置錦上路站原有的公共交通交匯處外，亦建議在錦上路旁提供另一個公共交通交匯處；以及
- (vii) *改善通風及景觀廊*——根據土地用地檢討所進行的空氣流通專家評估，研究區全年的盛行風向是東北／東北偏東／東風，而夏季則是南及東南風。為使空氣更加流通，建議沿着盛行風向設置通風廊，而其他類型的走廊，包括生態走廊、地區綠化空間網絡及建築物間距，亦可進一步改善空氣流通／流動。此外，亦會關設景觀廊，以緩減不良的視覺影響及增加與山巒背景的視覺聯繫；

初步技術評估

- (n) 土地用途檢討所進行的初步技術評估證實，在提升現有道路網絡，以及改善排水、排污、供水及公共事業設施系統後，該 14 幅具發展潛力的用地在技術上屬可行。有關的評估撮述如下：
 - (i) *環境*——已評估主要潛在環境影響，包括路面交通、鐵路及工業運作所導致的噪音影響，汽車廢氣所帶來的空氣質素影響及凹頭濾水廠貯存氯氣的風險，並沒有發現無法克服的環境影響。為減低潛在環境影響，已建議採取概括的環境改善措施，例如採用隔音屏障和隔音罩、把建築物後移、採用陽台及裝飾鱗片的設計、改變建築物的座向以免受到不良影響，以及採用單向及隔音的樓宇設計等；
 - (ii) *交通*——根據交通影響評估的結論，在實施建議的紓減措施(包括擴闊道路及路口改善工程)後，預計沒有無法克服的交通影響。現時

的公共交通交匯處、泊車轉乘及單車停放設施將會於錦上路站重置，並會進一步研究是否須同時提供另一個公共交通交匯處，以配合人口增加。交通影響評估亦建議，透過延伸區內的單車徑至未來的發展項目，改善現時沿東匯路南面接駁新界西北區網絡的單車徑；

- (iii) *排污及排水*——排污影響評估建議，把可能在錦上路站和八鄉維修中心進行的發展及在錦上路站附近的三幅公共房屋用地所產生的污水，輸往接駁至錦田污水泵水站的公共污水渠，然後由元朗污水處理廠處理及排放。至於其餘具發展潛力的用地，排污影響評估建議，應就研究區內是否須關設另一個污水處理廠進行進一步研究。在研究區內關設另一個污水處理廠後，預計將不會有無法克服的排污問題。根據初步排水影響評估的結論，如實施適當的緩減措施，在落實最終的發展方案後，預計亦不會帶來重大的影響。該等具發展潛力的用地亦沒有發現水浸問題；
- (iv) *公用事業*——概括技術評估確認，該區的供水、電力、燃氣及電訊系統均須提升，以應付未來的需求。關於提升公用事業系統的建議方面，並沒有發現無法克服的技術問題；
- (v) *通風*——根據空氣流通評估，錦上路站和八鄉維修中心兩幅用地及有關公共房屋用地，主要位於盛行風向的背風面。擬議通風廊有利於全年及夏季的盛行風有效地滲透，而預期研究區在通風方面，只會受到輕微影響。在詳細設計階段，如在個別發展項目加入適當的改善通風措施，通風表現將會進一步改善；
- (vi) *景觀及視覺*——在錦上路站、八鄉維修中心及有關公共房屋用地進行的分組樹木調查，並

沒有發現古樹名木冊內的樹木。透過落實適當的保護樹木及景觀紓緩措施，預計有關的土地用途建議不會帶來重大的景觀影響。至於視覺影響方面，擬議發展會造成輕微的負面視覺影響，但在概念發展計劃所保留的景觀廊可令有關發展更加開揚；

(vii) *生態*——初步生態評估建議，重要及具生態價值的地點應予保育，特別是緩衝濕地、廢棄河曲及緩衝林地。此外，亦應沿錦田河及排水道 KT15 提供緩衝距離，而錦上路站、八鄉維修中心及有關的公共房屋用地均應闢設生態走廊，作為雀鳥飛行路線。有關的土地用途建議所引致的直接生態影響只屬輕微；以及

(viii) *文化遺產*——在該等具發展潛力的用地範圍內，並無發現具考古價值的地點。將來如進行發展，所有位於該等用地範圍內的法定古蹟及已評級歷史建築均應予保留及尊重。進行詳細設計及發展時，應先諮詢古物古蹟辦事處，以確保發展與有關歷史建築能夠互相協調；

[王明慧女士此時到席。]

進一步研究

(o) 土木工程拓展署會就錦上路站附近的三幅公共房屋用地進行工程設計研究，以確定所需的地盤平整工程、道路工程及其他基建設施。至於其餘兩幅公共房屋及七幅私人房屋用地，土木工程拓展署亦會進行工程可行性研究，以評估有關的基建要求。至於錦上路站和八鄉維修中心的兩個房屋發展項目，則無須進行重大的基建改善工程；

落實計劃

- (p) 為應付對房屋用地供應的迫切需求，會優先發展錦上路站和八鄉維修中心兩幅用地(無須收回私人土地)及建議的五幅公共房屋用地。這些用地現於錦田南分區計劃大綱圖上顯示為「鐵路」的地方或劃為「農業」地帶及「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶。為使擬議住宅發展能盡早進行，建議把錦上路站和八鄉維修中心的用地改劃為「綜合發展區」地帶，而五幅公共房屋用地則劃作住宅地帶，惟須視乎進一步檢討而定；
- (q) 至於物色到作私人住宅發展的其餘七幅用地，發展時須配合關設政府、機構或社區及基建配套設施。進行工程可行性研究時，須制訂詳細發展藍圖，以便落實土地／地盤平整、道路設計及其他工程建議。至於研究區內其他地點的用途地帶修訂，則會在工程可行性研究完成後進行；以及

下一步工作

- (r) 待土地用途檢討的結果獲得同意後，初步定於二零一四年第二季諮詢元朗區議會。至於就土地用途檢討諮詢錦田鄉事委員會、八鄉鄉事委員會及地區關注組的工作，則會在諮詢元朗區議會的前後進行，視乎有關會議的會期而定。

[馬詠璋女士及劉文君女士此時到席。]

討論部分

9. 委員提出下列問題及意見：

- (a) 如何處理較高密度的擬議發展用地和現有鄉村接鄰產生的問題，以及如何使新的發展融入現有鄉村的文化遺產，如吉慶圍？

- (b) 除了提供配套設施，應付該等具發展潛力用地新增人口的需要外，研究有否顧及跨境旅客對零售、學校及其他政府、機構或社區設施所產生的需求？
- (c) 研究有否探討研究區內可創造多少個就業機會？可否增加商業樓面面積，提供更多職位，從而減低未來居民乘搭交通工具到市區工作的需要，並為內地遊客提供購物的機會？此外，建議在研究區只提供 2 000 個就業機會亦令人關注。
- (d) 由於錦上路站和八鄉維修中心用地的擬議發展會在平台上進行，可否規劃一些在地面進行的活動，令街道保持生氣？
- (e) 如何處理將會出現在研究區的三類人士(即該區村民／居民、來自香港各區的訪客及跨境訪客)的融合問題？

[甯漢豪女士此時到席。]

- (f) 這個以運輸為主的發展，以及鐵路與其上蓋住宅發展的配合方面，詳情為何？
- (g) 基於研究區的鄉郊環境，發展規模多大才能產生所需的人流，令擬議活動中心可持續發展？
- (h) 關於將會在研究區發展的公共與私人房屋的比例，其訂定的準則為何？
- (i) 研究應就城市農耕作出規劃，並提供土地，以便進行農業活動，如社區農業、休閒耕作及業餘耕作。此外，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)對研究區內農地的意見亦應予重視；
- (j) 關於高密度發展與鄰近鄉郊村落的融合問題，可透過闢設緩衝區解決，例如在這兩種發展之間闢設公園；

- (k) 研究應透過推廣文化旅遊，善用研究區內現有的歷史及文化資源；
- (l) 近年來公眾對於隔離社區的發展持反對意見，研究應顧及這些意見，並考慮如何更有效地把現有社區融入擬議的新發展；
- (m) 連接錦上路站和八鄉維修中心用地的平台，很有可能十分龐大，並會造成負面視覺影響；以及
- (n) 研究應考慮提供更多香港普遍缺乏的安老設施。

10. 錢敏儀女士、姚展先生及黃冠邦先生在回應委員的提問及意見時，陳述下列要點：

- (a) 為使新發展與現有鄉村能更加協調，現時的建議是把最高密度的發展集中在錦上路站用地及附近，而其餘用地的發展密度則會向研究區邊緣的鄉村逐步遞減。將會作進一步研究，屆時便會更仔細地考慮新發展與現有鄉村的融合問題；
- (b) 現時建議的政府、機構或社區及其他配套設施，主要是服務現有及未來新增的人口。將會作進一步研究，屆時會聯絡教育局，商討有關跨境學童在研究區就學的問題；
- (c) 錦上路站(40 000 平方米)、八鄉維修中心(3 000 平方米)及有關公共房屋用地(6 000 平方米)的擬議商業總樓面面積，將會為未來人口提供若干就業機會。預計可提供的就業機會約 2 000 至 3 000 個。零售研究結果顯示，錦上路站並沒有所需的人流，可支持較擬議水平更高的零售總樓面面積。由於研究區鄰近元朗及落馬洲的中心區，預計未來人口主要會到這兩個中心區工作，因此，大概不會對往市區方向的客運交通造成負面影響；
- (d) 至於就業機會方面，研究區接近未來的古洞北新發展區及落馬洲河套區，而當局已規劃超過 20 公頃

土地，作研究及發展與商業及科技園用途，因此，將來會為研究區的居民提供充足的就業機會；

- (e) 在融合方面，錦上路站用地的設計會針對區內居民及跨境訪客的零售需求。此外，亦會在錦上路站用地的地面闢設一個供公眾使用的廣場，作為研究區的重點設施，並可使地面活動更有生氣；
- (f) 錦上路站用地範圍內已為擬議的北環線預留空間，預計錦上路站會成為一個轉車站，讓乘客在該處轉換鐵路線。將會透過增加錦上路站用地的發展密度及居民人數；提供 40 000 平方米總樓面面積的零售中心；鼓勵具特色的城市設計，例如闢設廣場以吸引公眾前來；提供便捷的行人及單車網絡；以及重置現有的泊車轉乘設施及公共交通交匯處，落實以運輸為主的發展概念。錦上路站用地將會成為這個未來近郊鄉鎮的樞紐，吸引錦田南地區的居民到該處購物和消閒；
- (g) 為使研究區內各項發展更加融合，已規劃了行人道系統和單車徑系統，方便居民前往研究區內不同地點。此外，亦會保留現時前往多條鄉村的接駁巴士服務和錦上路站用地附近的現有泊車轉乘設施；
- (h) 現時建議的公共及私人房屋比例是 50:50。但香港房屋委員會尚未決定如何分配公共房屋用地，以提供居屋及租住公屋單位；
- (i) 受影響的現有農地主要是建議作公共房屋發展的士地。現時在錦田南地區供休閒耕作的用地將會保留。研究小組會就鼓勵社區農業，繼續與漁護署保持聯絡，並會就有關事宜諮詢地區人士的意見；
- (j) 連接錦上路站用地和八鄉維修中心用地的行人平台將會仔細設計，以減低視覺影響。我們會參考其他例子，如紐約市把荒廢的高架鐵路改建為一個長型公園(高架鐵路公園)的成功例子；

- (k) 委員有關在研究區內發展文化旅遊，以及在高密度發展與鄉郊村落之間闢設緩衝區的意見及建議，會在研究的下一階段予以考慮；以及
- (l) 闢設緩衝區的建議，會在研究的下一階段作更仔細的考慮。我們可考慮把錦上路站用地附近的現有河道發展為緩衝區，以及闢設文物徑，把附近現有的具文物價值的地點連接起來。

11. 主席總結討論，要求研究小組備悉委員的意見。主席亦多謝規劃署、港鐵公司及研究顧問的代表出席會議。他們於此時離席。

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TM-LTY Y/249

擬在劃為「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」的屯門藍地第 130 約地段第 837 號餘段、第 839 號 A 分段、第 841 號、第 1035 號餘段、第 1037 號餘段、第 2527 號 E 分段及第 2527 號 F 分段和毗連政府土地進行綜合發展(分層住宅、屋宇、村公所及公眾休憩用地)

(城市規劃委員會文件第 9575 號)

[聆聽會以廣東話進行。]

12. 由於申請人(富萬發展有限公司及豐傑發展有限公司)是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司，下列委員就此議項申報利益：

林光祺先生)	
劉興達先生)	現時與恒基公司有業務往來
黎慧雯女士)	
符展成先生)	
梁宏正先生	—	一間非政府機構的董事，該機構近期曾接受恒基公司主席一名家屬的私人捐款

- 陸觀豪先生 — 香港中文大學校董會成員，該校曾接受恒基公司主席一名家屬的捐款
- 何培斌教授) 香港中文大學僱員，該校曾接受
- 鄒桂昌教授) 恒基公司主席一名家屬的捐款
- 邱榮光博士 — 一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司的捐款
- 黃仕進教授) 香港大學僱員，該校曾接受恒基
- 霍偉棟博士) 公司主席一名家屬的捐款
- 梁慶豐先生)

13. 委員同意，林光祺先生、劉興達先生、黎慧雯女士及符展成先生涉及直接利益。委員備悉，林光祺先生、劉興達先生及黎慧雯女士因事未能出席會議，委員並同意符展成先生應離席。

14. 由於該名恒基公司主席家屬的捐款是捐給各機構本身，委員同意，梁宏正先生、陸觀豪先生、何培斌教授、鄒桂昌教授、邱榮光博士、黃仕進教授、霍偉棟博士及梁慶豐先生所涉利益屬間接性質，他們應獲准留在席上。委員亦備悉，梁宏正先生因事未能出席會議，而何培斌教授及邱榮光博士則還未到席。

[符展成先生於此時暫離會議。]

簡介和提問部分

15. 下列規劃署代表及申請人代表此時獲邀到席上：

- 劉榮想先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員
- 杜立基先生] 申請人代表
- 林芷筠女士]

16. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。他繼而邀請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介申請的背景。

17. 劉榮想先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以在申請地點進行擬議綜合發展(分層住宅、屋宇、村公所及公眾休憩用地)。申請地點位於藍地及亦園分區計劃大綱圖上主要劃為「綜合發展區」地帶及部分劃為「綠化地帶」的土地；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零一三年七月十九日批准申請，並施加規劃許可附帶條件，包括：
 - (g) 闢設通往第 130 約地段第 1036 號的行車和行人通道，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (c) 申請人在二零一三年八月二十三日申請覆核小組委員會施加規劃許可附帶條件(g)(即要求申請人闢設通往第 130 約地段第 1036 號的行車和行人通道，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求)的決定，要求把規劃許可附帶條件修訂為「闢設通往第 130 約地段第 1036 號的行車和/或行人通道，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求」；
- (d) 申請人提出的理由歸納如下：
 - (i) 屯門第 130 約地段第 1036 號(下稱「地段第 1036 號」)的面積約為 480 平方米，由花炮會佔用，該會已運作數十年，但沒有行車通道。一九九六、二零零四及二零一三年的航攝照片顯示，第 130 約地段第 1036 號只有一條連接福亨村里的現有行人路接達。實地量度所得，地段第 1036 號前面的現有行人路只有約兩米闊。花炮會的運作無需行車通道；

- (ii) 申請地點涉及 11 宗先前的規劃許可，即申請編號 A/DPA/TM-LTY Y/111 及申請編號 A/TM-LTY Y/101、101-1、109、109-2、119、158、158-2、158-3、158-4 及 249)。這些規劃許可的核准總綱發展藍圖沒有顯示闢設行車通道通往地段第 1036 號的建議。申請編號 A/TM-LTY Y/119 之後的核准總綱發展藍圖上的擬議通道安排完全相同，反映地段第 1036 號的現有通道安排；
- (iii) 小組委員會在二零零四年十二月十七日就申請編號 A/TM-LTY Y/119 批出規劃許可時，曾特別討論並仔細考慮了地段第 1036 號的通道安排。地政總署屯門地政專員二零零四年九月十四日的便箋顯示，第 130 約地段第 1036 號、第 839 號及第 837 號餘段的詳細通道安排會在稍後制訂並同意，但他無法承諾政府可接納總綱發展藍圖上所顯示的經修訂行人通道；據他觀察所得，地段第 1036 號當時只有行人通道，他並不認為就地段第 1036 號闢設行車通道是合適的做法。根據小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/119 號，相關的附帶條件已修改為「闢設通往地段第 1036 號的行人通道」，以回應地政總署屯門地政專員的意見。在這方面，未見有明顯的理由支持推翻城規會先前的決定；
- (iv) 倘要新闢通往地段第 1036 號的行車通道，便須在福亨村道或福亨村里增設出入口。新增的出入口離福亨村道或福亨村里的交界可能只有約 20 米，從交通規劃的角度而言，這情況殊不理想，或會引起安全問題。在落實方面，亦會有困難，因為闢設通往地段第 1036 號的行車通道須相應修訂核准總綱發展藍圖。此外，申請地點的發展計劃也會受到嚴重延誤，進而影響房屋供應；以及

- (v) 規劃許可附帶條件(g)的擬議修訂只屬文句上的修訂，並不會實質改變該規劃許可附帶條件的內容。擬議修訂可給予城規會及／或地政總署屯門地政專員彈性，讓他們在詳細設計階段處理就履行該規劃許可附帶條件而提交的資料時，可進一步考慮地段第 1036 號的合適通道安排；
- (e) 申請地點涉及六宗已批准的申請，其總綱發展藍圖涉及擬議綜合住宅發展(不包括 B 類修訂的申請)。有關先後在一九九六、二零零二及二零零三年批准的首三宗申請編號 A/DPA/TM-LTY Y/111、A/TM-LTY Y/101 及 A/TM-LTY Y/109，通往地段第 1036 號的通道只顯示為通行權通道。經考慮地政總署屯門地政專員的意見(即車輛及行人的通行權通道均應在總綱發展藍圖上清楚地顯示，並開放予地段第 1036 號的擁有人使用)，小組委員會在二零零二年九月二十七日就申請編號 A/TM-LTY Y/101 首次施加關設通往地段第 1036 號的行人及行人通道的規劃許可附帶條件；
- (f) 當申請編號 A/TM-LTY Y/119 在二零零四年獲批准時，通往地段第 1036 號的通道顯示為行人通道。由於政府部門並未就該行人通道提出反對或負面意見，該規劃許可附帶條件獲得修訂，只要求關設通往地段第 1036 號的行人通道。當時，地政總署屯門地政專員表示，當局會在稍後的換地階段研究地段第 1036 號的詳細通道安排，而申請人亦已相應地獲告知此事；
- (g) 當申請編號 A/TM-LTY Y/158 及這宗申請編號 A/TM-LTY Y/249 先後在二零零七年九月十四日及二零一三年七月十九日獲批准時，地政總署屯門地政專員維持原有的意見，即當局會在換地階段審視申請地點內通往毗連土地的擬議行車／行人通道的詳情。就此，當局施加了規劃許可附帶條件，要求申請人關設通往地段第 1036 號的行人及行人通道；

- (h) 政府部門的意見——地政總署屯門地政專員重申，當局會在處理換地申請時研究及考慮申請人的建議，即在申請地點內闢設通道，通往由其他人士擁有並被申請地點包圍的毗連私人土地；
- (i) 公眾意見——在第 17 條覆核申請的法定公眾查閱期內，當局接獲五份公眾意見書，其中兩份反對這宗申請；一名提意見人保留其反對這宗申請的權利；一名提意見人要求就位於申請地點的一座祖墳作出妥善安排；另一名提意見人表示對這宗申請沒有意見。他們主要是基於環境、交通及「風水」的理由而提出反對；以及
- (j) 規劃署的意見——根據文件第 8 段所載之評估，規劃署對這宗申請不表反對。有關評估綜述如下：
 - (i) 第 130 約地段第 1036 號現時由花炮會佔用，該會位處申請地點中央。第 130 約地段第 1036 號可經一條闊約二至三米的已鋪築小徑通往福亨村里，該小徑明顯已用作行人通道；
 - (ii) 小組委員會在二零零二年審批申請編號 A/TM-LTY Y/101 時，首次施加「闢設通往地段第 1036 號的行車和行人通道」的規劃許可附帶條件。小組委員會其後在二零零四年審批申請編號 A/TM-LTY Y/119 時，把該項要求更改為「闢設通往地段第 1036 號的行人通道」，以反映相關總綱發展藍圖上所顯示的行人通道。然而，地政總署屯門地政專員向來認為，闢設通往地段第 1036 號的通道詳情需在換地階段進一步考慮。就這宗覆核申請而言，地政總署屯門地政專員重申，當局會在處理換地申請時研究及考慮申請人的建議(即在申請地點內闢設通道，通往由其他人士擁有並被申請地點(包括地段第 1036 號)包圍的毗連私人土地)。由於通道安排的詳情會在換地階段商定，以及申請人

所提議的經修訂規劃許可附帶條件(g)(即「闢設通往第 130 約地段第 1036 號的行車和／或行人通道，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求」)，可提供足夠的彈性，以配合最終的安排，因此當局認為覆核申請可予接受；以及

- (iii) 所接獲的五份公眾意見書並非直接關於通往地段第 1036 號的通道安排，有關的通道安排是這宗覆核申請所涉事宜。為回應區內人士對於擬議發展的關注，當局已建議申請人與區內人士聯繫。

18. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。

19. 杜立基先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 這宗覆核申請主要是修訂規劃許可附帶條件(g)的字眼，把「和」修訂為「和／或」，即要求在履行規劃許可附帶條件方面，給予申請人一個選擇。擬對字眼方面作出的修訂不會對有關的規劃許可附帶條件構成任何重大改變；
- (b) 在第 16 條申請中，申請人並未提議闢設行車通道以接達地段第 1036 號；
- (c) 規劃許可附帶條件(g)現時的要求不合理，因為申請地點現時沒有行車通道；沒有持份者要求闢設行車通道；以及闢設行車通道可導致安全及維修保養方面的問題；
- (d) 通往地段第 1036 號的現有通道是一條兩米闊的行人通道。申請地點從未闢設任何行車通道；
- (e) 就申請地點而提交的六宗先前及現時的規劃申請當中，沒有一名持份者曾要求闢設通往地段第 1036 號的行車通道；

- (f) 地政總署屯門地政專員曾在二零零四年表示，闢設通往地段第 1036 號的行車通道並不恰當；
- (g) 闢設通往地段第 1036 號的行車通道會產生安全問題，因為新的出入口距離福亨村路／福亨村里交界只有約 10 米，車輛或需從該地段倒車駛入福亨村里；以及
- (h) 行車通道亦會產生維修保養方面的問題，因為日後的行車通道管理責任誰屬仍待確定。

20. 此時，主席要求杜先生集中陳述所關注的事項，因為其所陳述的背景資料在文件中已有載述。

21. 杜立基先生繼而完成其陳述，並表示申請人提出把規劃許可附帶條件(g)的字眼由「和」修訂為「和／或」的建議，會提供更大的彈性，亦可避免延誤落實城規會批准的擬議發展。

22. 由於申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

23. 杜立基先生在回應一名委員的提問時表示，申請人只建議維持通往地段第 1036 號的現有行人通道，而且核准總綱發展藍圖在設計時只預留一條通往地段第 1036 號的行人通道。

24. 一名委員詢問，有否持份者要求闢設行車通道。劉榮想先生回應表示，地政總署屯門地政專員之前曾要求申請人清楚表明總綱發展藍圖上所顯示的地段第 1036 號的通行權通道，是屬於行人通道還是行車通道。在申請人澄清該通道只是行人通道後，地政總署屯門地政專員同意，有關的通道安排可於換地階段時再作商定。

[何培斌先生於此時到席。]

25. 由於申請人的代表再沒有提出意見，而委員亦再無提問，主席告知他們覆核申請的聆聽會程序已完成。城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並會在適當時候把城規會的決定告知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署屯門及元朗西規劃專員出席會議。他們於此時離席。

商議部分

26. 一名委員認為這宗申請可予從優考慮，因為申請人所提議的經修訂規劃許可附帶條件(g)會提供足夠的彈性，以配合最終的通道安排，而有關安排會於換地階段再作商定。

27. 經商議後，城規會決定批准這宗覆核申請，並把規劃許可附帶條件(g)修訂如下：

「(g) 闢設通往第 130 約地段第 1036 號的行車和／或行人通道，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求。」

28. 與第 16 條申請相關的其他規劃許可附帶條件維持不變。

29. 會議小休五分鐘。

[霍偉棟博士於此時離席。]

[符展成先生於此時返回席上。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/H11/104

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港半山區堅道 48 號經營酒店
(城市規劃委員會文件第 9573 號)

[聆聽會以廣東話和英語進行。]

30. 下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 符展成先生 | — | 現與申請人的顧問有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 香港大學交通運輸研究所所長，而該研究所曾獲申請人顧問之一陳錦敏亞洲有限公司贊助 |

黃令衡先生 — 在干德道和羅便臣道擁有物業

31. 由於申請人的顧問只是贊助黃仕進教授任職的研究所，委員認為他所涉及的利益屬間接性質，可留在席上。符展成先生沒有直接參與這宗申請，委員同意他只涉及間接利益，因此也可留在席上。

32. 由於黃令衡先生在羅便臣道的物業可眺望申請地點，委員認為他有直接利益關係，應該避席。

[黃令衡先生此時暫離會議。]

簡介和提問部分

33. 下列的規劃署和申請人代表此時獲邀出席會議：

姜錦燕女士	—	規劃署港島規劃專員
伍家恕先生	—	規劃署高級城市規劃師／港島(5)
李禮賢先生)	
潘富傑先生)	申請人的代表
陳錦敏先生)	
陳俊一先生)	

34. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。他繼而請港島規劃專員向委員簡介這宗申請的背景。

35. 伍家恕先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人要求批給規劃許可，在西半山分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶的申請地點進行酒店發展；
- (b) 二零一三年十二月十三日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕申請，理由如下：

- (i) 由於堅道狹窄，且已實施特別交通管制措施，申請地點不利於酒店發展；
 - (ii) 沒有足夠的規劃優點可據以支持酒店發展；
 - (iii) 申請地點位處擬作高密度住宅發展的地區。鑑於現時房屋供應短缺，申請地點應按其劃定的用途進行發展。擬議酒店發展會導致住宅發展用地減少，影響房屋用地供應，有礙當局應付全港的迫切房屋需求；以及
 - (iv) 倘批准這宗申請，會為區內同類申請立下不良先例。累積影響所及，會加劇房屋土地短缺的情況；
- (c) 申請人就覆核申請提供的支持理據，概述如下：
- (i) 擬議酒店用途並非不符「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。在該地帶內，酒店被視為可互相協調的用途，但納為第二欄用途，以便評估可能造成的影響。規劃署認為「就土地用途而言，擬議酒店計劃與四周的發展並非不相協調」。擬議酒店的規模和面積完全符合分區計劃大綱圖上的地積比率及建築物高度限制、《建築物條例》和申請地點的政府租契；
 - (ii) 選址鄰近中環至半山自動扶梯，可直接通往中環商貿區、蘇豪和蘭桂芳娛樂區，實在宜作酒店發展。這樣可減少酒店住客對車輛交通的依賴。所在位置與中環地下鐵路車站和其他公共交通車站相距不遠，徒步可至；
 - (iii) 相關政府部門對第 16 條申請沒有負面意見，並認為從技術和實際角度而言擬議酒店可以接受。拒絕理由(a)未具技術理據支持，亦沒有資料顯示堅道狹窄或該道路的闊度帶來實際問題。此外，當局就拒絕理由

(a) 得出的結論，認為當局在堅道實施交通管制措施，令申請地點非常不適合作酒店發展，也缺乏事實或技術依據。交通管制措施對堅道的任何用途(包括住宅發展)應會帶來類似影響，而當局已把有關情況納入考慮；

- (iv) 擬議酒店與《二零一四年施政報告》提供更多酒店住宿設施以配合旅客數目預期增長的理念一致。申請地點面積細小，僅為 277.7 平方米，只可提供約 44 個住宅單位。在這塊用地可供發展住宅的規模，對本港的房屋供應而言，實在微不足道。政府已設定其他機制，透過重建和賣地來為市場供應私人住宅單位。減少 44 個單位並非拒絕這宗申請的有力理由；
- (v) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)並沒有經公布的政策，可據以支持否決「住宅(甲類)」地帶內所有酒店發展的整體方向。據小組委員會會議記錄第 79 段所載，「儘管會充分考慮房屋土地供應的因素，以應付住屋需求，但是對於每宗在住宅地帶的酒店發展規劃申請，仍須按其理據加以考慮，而不會以房屋供應為由而一概拒絕。」當局未有充分考慮這宗申請的明顯優點，也未有意識到批准闢設這間酒店對房屋供應的整體影響實在微不足道；
- (vi) 批准這宗申請不會在區內立下不良先例，因為其他用地並未具有這宗申請的特性，例如其細小面積不適宜供大旅行團入住、與堅道整體的住宅／零售混合特性互相協調，以及位處地區幹道和鄰近中環至半山自動扶梯。此外，城規會過往曾經批准在中西區「住宅(甲類)」地帶內的 11 宗酒店申請，其中一宗(申請編號 A/H3/369)的所在地點位於申請地點 200 米範圍之內。未來的酒店申請應按其理據個別考慮，而批准這宗申請不應視

為批准在分區計劃大綱圖「住宅(甲類)」地帶內未來酒店申請的理由；以及

- (vii) 擬議酒店發展可為附近一帶地方帶來規劃效益，包括重建現有的失修和空置唐樓、活化該區並進行商店用途、提供本地就業機會，以及擴闊行人路以方便行人沿堅道在申請地點前面過路；
- (d) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (e) 公眾意見——在法定公眾查閱期內，當局收到合共 49 份意見書，當中 28 份反對，四份支持，17 份提出意見(12 份贊成申請，五份不贊成申請)。反對申請的主要理由包括所擬的高發展密度，以及與周圍環境不相協調；對堅道的交通造成負面影響及影響行人安全；立下不良先例；以及對視覺、通風和環境造成負面影響。支持申請的主要理由包括申請地點容易接達，適宜進行酒店發展；帶來旅客和促進本土經濟；可重建現有的失修樓宇和改善該區；可藉此機會活化該區；以及闢設酒店的建議可更有效利用珍貴的土地資源；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請，現撮述如下：
 - (i) 申請地點位於堅道，附近一帶以住宅用途為主，而地面一層則作商業用途。擬議酒店發展與四周的發展在土地用途上並非不相協調。規劃意向和土地用途是否協調不是拒絕申請的理由；
 - (ii) 獲諮詢的相關政府部門原則上對擬議酒店發展不表反對或沒有負面意見；
 - (iii) 堅道是一條約六米闊的雙程雙線車道。現時逢星期一至五上午七時至下午七時，以及逢

星期六上午七時至下午一時，堅道西行線只供巴士、私家小巴及獲授權車輛使用。運輸署指出，在交通方便程度而言，堅道有不足之處，尤以平日日間沿西行線為然，申請人不應期待當局會放寬對的士／出租車輛的禁區限制。雖然附近有一個作公共上落客貨用途的車灣，但在限制時段內，前往擬議酒店的旅客不可使用。運輸署又表示不保證申請地點附近公共道路上的上落客貨車位可供使用。由於堅道狹窄，且已實施特別交通管制措施，小組委員會在聽取運輸署的意見後，認為申請地點並不適宜作酒店發展；

- (iv) 儘管申請人聲稱擬議酒店與《二零一四年施政報告》的理念一致，但《二零一四年施政報告》亦承諾會增加房屋供應，並訂下在未來十年共提供 470 000 個單位的目標。申請地點劃為「住宅(甲類)」地帶，主要擬作高密度住宅發展。把申請地點保留作住宅發展，符合申請地點的規劃意向，並有助應付社會的迫切房屋需求；
- (v) 小組委員會在進行商議時已清楚指出，儘管當局會充分考慮房屋土地供應的因素，以應付住屋需求，但是對於每宗在住宅地帶的酒店發展規劃申請，仍須按其理據加以考慮，不會一概予以拒絕。小組委員會是基於四個理由拒絕申請，房屋土地供應只是其中一個理由；
- (vi) 雖然申請地點的面積較小，但仍可發展住宅。另一方面，並無充分理由支持在申請地點闢設酒店，亦沒有任何特別的規劃優點可據以支持擬議酒店發展。在未有充分理由把住宅用途改為酒店用途下批准這宗申請，會為區內同類申請立下不良先例。累積影響所及，會加劇房屋土地短缺的情況；

- (vii) 以往堅道沿線並無同類酒店申請曾獲批准。雖然西營盤和上環區有 15 宗涉及 10 塊用地的酒店申請獲得批准，但這些用地的規劃背景不同，交通情況亦有別。申請人提及的申請編號 A/H3/369 擬把商業／辦公樓宇改建為酒店(賓館)，並於二零零六年三月十七日獲小組委員會批准，須知該申請地點位處的荷李活道，交通情況和交通管制措施均與堅道有所不同；

- (viii) 基於現時的房屋用地不足以應付社會的殷切房屋需求，城規會在二零一三年決定，對於提出的非住宅用途申請(例如在以住宅為主的地區闢設酒店)，除非理據非常有力，否則當局不會支持。自此以來，擬在西營盤及上環分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶內進行酒店發展的四宗申請(編號 A/H3/411、A/H3/412、A/H3/414 及 A/H3/418)，經考慮後均遭城規會拒絕。其中一個拒絕理由是有關建議會影響房屋用地供應，有礙當局應付全港的迫切房屋需求。在此期間，只有在「住宅(甲類)」地帶內干諾道西和德輔道西的兩宗酒店申請(編號 A/H3/408 及 A/H3/417)獲得批准。該兩宗申請均擬改建現有的商業樓宇，以進行酒店用途；

- (ix) 雖然申請人聲稱擬議酒店發展可藉重建失修和空置的唐樓、活化該區並進行商店用途以及擴闊行人路，為附近一帶地方帶來規劃效益，但在申請地點進行新住宅發展亦同樣可取得這些效益；

- (x) 儘管申請人建議沿堅道劃設 3 米至 5 米的後移範圍，但運輸署已訂有擴闊前臨申請地點一段堅道的長遠計劃。不論在申請地點進行哪類發展，均須沿堅道把土地界線向後移，從而擴闊道路。最近，就擬於申請地點進行商業／住宅發展而擬備的建築圖則已提交建

築事務監督，以供審批。堅道沿線會劃設約 2.5 米至 5 米的後移範圍，以便日後擴闊道路。把該地點作住宅發展，亦可在其中部分進行綠化；以及

- (xi) 鑑於區內新酒店發展會對交通造成負面影響，中西區區議會甚表關注。其他公眾意見亦對擬議酒店發展的交通、環境和視覺影響感到關注。

36. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

37. 李禮賢先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 申請地點的面積較小，而樓高 22 層的擬議酒店，總樓面面積僅為 3 331 平方米，擬闢設 88 個房間；
- (b) 酒店接待廳和主要入口位於一樓，可直達中環至半山自動扶梯；
- (c) 相關政府部門對這宗申請不表反對，而旅遊事務專員則支持這宗申請，因為有關建議可增加酒店房間的數目和擴闊旅客的住宿選擇；
- (d) 由於不管申請地點是作住宅用途還是酒店用途，在堅道實施的特別交通管制措施仍會適用，而運輸署亦不反對闢設酒店的建議，城規會以特別措施的理由拒絕申請，並不合理；
- (e) 由於申請地點位於具混合用途特色的地區，前往中環至半山自動扶梯非常便利，實在適合作酒店發展。申請地點劃為「住宅(甲類)」地帶，可提供彈性進行酒店發展，原因是在建築物的最低三層，商業用途屬經常准許的用途，而把最低三層以上的樓層作該用途亦可向城規會提出申請，或會獲得批准；

- (f) 城市規劃上訴個案編號 15/2011 就於堅尼地城日富里「住宅(甲類)」地帶內進行擬議酒店發展所作的決定適用於這宗申請，原因是上訴委員會認為酒店符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，以及在向城規會取得規劃許可後，酒店屬可獲准許的用途；
- (g) 在申請地點劃設後移範圍並非強制性的規定。然而，雖然申請人自發地提議劃設後移範圍，以換取額外總樓面面積，有關建議卻未獲屋宇署接納；
- (h) 規劃署聲稱在申請地點進行住宅發展同樣可於街道水平把樓宇建築位置向後移及提供綠化並不正確，原因是申請人可向屋宇署提交建築圖則，以便在申請地點進行綜合發展，上蓋面積可達 100% 而無須把樓宇建築位置向後移；
- (i) 與進行住宅發展時申請人從申請地點向後移而無須要求額外總樓面面積相比，擬議酒店發展可在額外總樓面面積上提供足夠誘因。此外，於街道水平劃設後移範圍及提供綠化，可設定為酒店發展的規劃許可附帶條件，予以執行；以及
- (j) 城市規劃上訴個案編號 15/2011 的決定亦指出，應變情況是規劃申請的相關考慮因素，即倘規劃申請遭拒絕，申請地點會進行的用途。就這宗個案而言，應變情況是在申請地點進行綜合發展，而無須按 100% 上蓋面積向後移。

[邱榮光博士此時到席。]

38. 陳錦敏先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 無論在申請地點進行哪類發展，堅道的特別交通管制措施均適用；
- (b) 沿一條闊度有限或實施交通管制措施的街道進行酒店運作應不成問題，原因是數間現有酒店亦受到類似約束或限制，包括：

- (i) 莎瑪銅鑼灣精品服務式公寓——位於羅素街、有 110 個房間的酒店。車輛通道只限的士於每日正午十二時至午夜十二時使用；
 - (ii) 隆堡雅逸酒店——位於摩理臣山道、設有 82 個房間的酒店。沿路禁止落客，最就近的上落客點相距 50 米；
 - (iii) 赤柱東方酒店——位於赤柱大街、設有 9 個房間的酒店。逢星期五下午七時至十一時以及逢星期六和公眾假期上午十一時至下午十一時，赤柱大街禁止車輛進出；
 - (iv) 仕德福山景酒店——位於天文台道、設有 177 個房間的酒店。天文台道只限載重量不超過 5.5 公噸的車輛進出。酒店旅遊車須在相距 100 米的金巴利街上落酒店住客；
 - (v) 大澳文物酒店——位於大嶼山、設有 13 個房間的酒店，並無車輛通道，最就近的酒店住客落客點為相距 1.3 公里的大澳巴士總站；以及
 - (vi) 麗東軒——位於春秧街、設有 297 個房間的酒店，並無直接通道，原因是春秧街日間被小販攤檔和行人佔用。最就近的落客點為相距 200 米至 300 米的北角道或渣華道；
- (c) 此外，亦有酒店位處闊度有限或實施交通管制措施的街道而獲批給規劃許可的例子，包括下列酒店：
- (i) 位於軒尼詩道 8 至 12 號的酒店——設有 68 個房間 (A/H5/368) 及 88 個房間 (A/H5/391) 的擬議酒店分別於二零零八年和二零一一年獲城規會批准。在軒尼詩道沿線落客受到限制，最就近的落客點相距 100 米；

- (ii) 位於盧吉道 27 號的酒店——這間設有 17 個房間的酒店(A/H14/75)獲得批准，而盧吉道只限電動車進出。酒店住客亦可徒步前往相距 900 米的山頂纜車站；以及
 - (iii) 位於日富里 10 至 12 號的酒店——這間設有 50 個房間的酒店，獲城市規劃上訴委員會批准。日富里較堅道狹窄，中型貨車或旅遊車無法駛入。最就近的落客點位於相距約 100 米的皇后大道西；
- (d) 就位於申請地點的擬議酒店而言，會有五個落客點可供酒店住客使用，包括西面約 180 米堅道東行線上的避車處；東面約 130 米堅道東行線上的避車處；相距約 100 米伊利近街的避車處；東面約 50 米堅道西行線上的避車處；以及申請地點毗鄰堅道西行線上的避車處。就此，擬議酒店的交通安排與上文所述的六間現有酒店和三間獲批准酒店相若；
- (e) 香港警務處和運輸署不反對擬議酒店發展；以及
- (f) 擬議酒店發展有下列優點：
- (i) 把申請地點外堅道的現有行人路由約 1.47 米擴闊至西面的 3.22 米和東面的 5 米；以及
 - (ii) 令已部分落實的擬議堅道西行線避車處得以按運輸署繪圖編號 HT4473 完成發展。

39. 李禮賢先生繼續進行簡介，提出下列要點：

- (a) 城規會未有考慮任何文件或公布任何指引，可據以支持否決「住宅(甲類)」地帶內酒店發展的整體方向；
- (b) 政府現正採取其他措施，以大幅增加房屋供應。由於把申請地點發展作酒店用途只會導致減少 44 個

單位，當局以對房屋供應造成負面影響為理由拒絕這宗申請，並不合理；

- (c) 政府的房屋政策並未經過法定程序，城規會無須過份重視。分區計劃大綱圖未有提出理據，支持以房屋供應為由拒絕申請，特別是引致減少的房屋量實在微不足道，而當局亦正在探討其他方式，以大量供應房屋；
- (d) 倘城規會顧及政府的政策，便應考慮《二零一四年施政報告》所述擴大香港接待旅客能力的政策，以及《二零一四至一五財政年度政府財政預算案》所述以配合過夜商務旅客的需要為首要目標的政策；
- (e) 擬議酒店可配合商務旅客的需要，原因是從該酒店經中環至半山自動扶梯前往中環商貿區，十分方便。旅客可徒步前往中環機場鐵路及其他旅遊設施，而無須加重堅道的負荷；
- (f) 倘城規會不欲住宅土地發展為酒店，則應相應修改分區計劃大綱圖，而不應藉規劃許可審批制度達致該目標；
- (g) 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向容許闢設酒店，因為「酒店」是《註釋》第二欄下的用途，在土地用途上並非不相協調；以及
- (h) 由於申請地點的獨特情況，包括位處屬商業大街的堅道沿線、可直接通往中環至半山自動扶梯，以及劃設後移範圍具重大公眾利益，批准這宗申請不會立下先例。

40. 由於申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

劃設後移範圍

41. 主席詢問，政府可否要求地段業權人在申請地點為擬議住宅發展劃設後移範圍。姜錦燕女士回應說，據運輸署表示，

當局有擴闊堅道的長遠計劃，該道路沿線的任何擬議發展均須依循運輸署繪圖編號 HT4473 所顯示的後移規定。建築事務監督拒絕申請人所提交建築圖則的其中一個原因，是申請人須與運輸署澄清後移建議是否符合繪圖編號 HT4473。李禮賢先生提出異議，認為並無法例規定要地段業權人劃設後移範圍，而後移建議只可按自願形式實施。李禮賢先生又指出，建築圖則遭拒絕是由於申請人與相關政府部門就所需的道路擴闊／改善工程範圍出現爭議。雖然申請人準備在其地段內劃設後移範圍，但政府部門有意把工程擴展至包括現有的公眾樓梯，而申請人須改善該樓梯。如有關各方未能達成協議，則無法劃設後移範圍。另一方面，由於擬議酒店發展比住宅發展項目有較高的地積比率和較大的總樓面面積，申請人準備劃設後移範圍，而不要求額外地積比率。

42. 姜錦燕女士在回應一名委員的查詢時，以實物投影機簡介運輸署繪圖編號 HT4473，並表示申請人提交當局的建築圖則內的後移建議符合繪圖的後移規定。陳錦敏先生在回應同一名委員的進一步查詢時表示，堅道沿線沒有車輛出入口的用地可使用避車處作上落客用途。該避車處亦可用作巴士停車處，供乘客上落，而不影響交通流量。陳先生繼續說，待申請地點劃設後移範圍後，現有的行人路會由約 1.2 米擴闊至 3 米。

43. 一名委員再查詢後移建議。李禮賢先生回應說，除非政府準備收回避車處所需的土地，否則提供避車處的後移建議無法實現。不過，如擬議酒店發展獲批給規劃許可，並設定附帶條件，要求從申請地點向後移和提供避車處，則可保證在該處落實避車處。陳俊一先生補充說，雖然申請人已向屋宇署提交有關進行綜合發展連同後移建議的建築圖則，但無礙申請人向屋宇署提交進行達 100% 上蓋面積的綜合發展而無須向後移的建築圖則，以供審批。一名委員詢問運輸署能否按繪圖編號 HT4473 執行後移規定。李禮賢先生在回應時表示，後移範圍通常是在地段業權人的同意下劃設，運輸署從未強制要求進行這類後移。

44. 一名委員詢問申請人與相關政府部門就劃設後移範圍的爭議。李禮賢先生回應說，政府部門要求申請人重建現時在政府土地上、會受落實避車處影響的公眾樓梯。

45. 一名委員詢問，如未有劃設後移範圍，以符合運輸署的要求，屋宇署是否有權拒絕接納建築圖則。姜錦燕女士在回應時表示，屋宇署不批准申請人所提交建築圖則的其中一個原因涉及道路擴闊規定和建築圖則所顯示的後移情況。然而，李禮賢先生重申，即使未符合後移規定，屋宇署通常也不會拒絕接納建築圖則。

交通管理和可達度

46. 副主席詢問，按堅道的交通情況，額外交通量是否不為當局接受，以及申請地點鄰近的避車處可否供擬議酒店使用。姜錦燕女士回應說，堅道現時已實施特別交通管制措施，限制私家車和的士在日間某些時段使用西行線。就此，酒店住客不可在限制時間內使用申請地點毗鄰的避車處上落。雖然運輸署不反對申請人所提交的交通影響評估，但運輸署認為，由於已實施交通管制措施，擬議酒店須面對可達度問題，因此申請地點未必適合作酒店用途。運輸署又表示會監察堅道的交通情況，而經檢討後或會取消現有的避車處。然而，李禮賢先生指出，運輸署只於文件第 4.2.3 段提醒申請人須留意可達度問題，以及不保證附近的公共道路上有上落客貨車位。陳錦敏先生補充說，在限制時間內使用堅道西行線的車輛須向運輸署取得許可證。就此，載送酒店住客的的士預期不會在限制時間內使用酒店毗鄰的避車處，而是會在擬議酒店附近的兩個東行線避車處讓酒店住客下車。陳先生又表示，運輸署對交通影響評估和該評估建議使用附近的避車處沒有意見。

47. 一名委員詢問堅道沿線交通管制措施是否有可能改變，以及日後是否有避車處可供使用。李禮賢先生回應說，申請人可撥出申請地點的部分範圍予公眾，以便落實擬議避車處。至於交通管制措施是否有可能改變，李禮賢先生認為，如申請獲得批准，運輸署須研究和評估交通管制措施，並把申請地點的擬議酒店發展納入考慮。李禮賢先生在回應同一名委員的進一步查詢時表示，擬議酒店將會是一間精品酒店，旅客數目及交通流量均有限。由於申請地點鄰近中環至半山自動扶梯，申請人確信大部分酒店住客會使用該自動扶梯往返酒店。

48. 主席參照申請人的簡介中所述實施交通管制措施的現有酒店，詢問該等用地面對的可達度問題是否與申請地點相若，

因為堅道的交通管制措施十分嚴格。姜錦燕女士回應說，位於羅素街的酒店是劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶或「商業」地帶而非「住宅(甲類)」地帶，而交通限制亦沒有那麼嚴格，的士可獲准駛入羅素街。然而，李禮賢先生指出，的士亦獲准在堅道東行線行駛。他補充說，申請人的簡介中所列舉的酒店只是實例，以證明落客點位於鄰近街道的酒店可以運作。

49. 一名委員詢問酒店發展與住宅發展在交通影響方面的分別。陳錦敏先生在回應時表示，有 88 個房間的擬議酒店所帶來的額外交通量與有 44 個單位的住宅發展相比，分別是早上繁忙時間多四個私家車單位和晚上繁忙時間多六個私家車單位。就此，交通影響的分別實在微不足道。

[梁慶豐先生此時返回席上。]

50. 主席詢問，與在申請地點進行屬經常准許用途的住宅發展相比，酒店所提供的設施會如何影響交通。李禮賢先生回應說，最低三層會主要用作商店、餐廳和酒店接待處。他表示酒店接待處會設於一樓，直接前臨中環至半山自動扶梯，原因是預計大部分住客會循中環至半山自動扶梯前往酒店。

規劃考慮因素

51. 鑑於擬議酒店發展須取得規劃許可及並非經常准許用途，一名委員認為，城規會有法理依據去權衡擬議發展與增加房屋供應的政府政策或社會共識這兩方面的因素。李禮賢先生在回應時表示，由於「酒店」用途納入「住宅(甲類)」地帶《註釋》的第二欄，在不會帶來負面影響的前提下，是一項可獲准許的用途。倘城規會有意落實增加房屋供應的政府政策，而不容許在「住宅(甲類)」地帶內進行酒店發展，便須相應修訂分區計劃大綱圖的《註釋》。他補充說，除增加房屋供應外，增加酒店供應亦是政府的政策。就此，位於中環商貿區邊緣的申請地點應作酒店用途，原因是當局現正推行其他措施以便在錦田南和八鄉等地區提供大量房屋，減少 44 個單位實在微不足道。

52. 一名委員詢問，就《註釋》第二欄提出的規劃申請，是否應只根據申請人所建議的「沒有負面影響」予以考慮，還是亦應顧及有關建議的規劃優點。姜錦燕女士回應說，規劃申請應根據有關建議的規劃優點和該建議可能產生的影響予以考慮。李禮賢先生提出異議，並引述上訴委員會就個案編號15/2011作出的決定，認為城規會應比較申請地點的擬議用途與應變情況。如影響大致相同，則應批准申請。

53. 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，主席告知他們覆核聆聽程序已經完成，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。主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議。他們各人此時離席。

[許智文教授此時離席。]

商議部分

54. 雖然申請人提出論點，聲稱有關建議符合政府提供酒店的政策，但由於增加房屋供應對政府和整個社會至為重要，委員認為須充分顧及這項政策。委員備悉城規會已把維持房屋土地供應的需要採納為拒絕「住宅(甲類)」地帶內酒店發展申請的其中一個理由。

55. 一名委員認為，除非酒店發展有凌駕性的規劃優點，否則申請地點應保留作房屋用途。就這宗申請而言，唯一的規劃優點是從申請地點向後移，藉以提供避車處和在日後擴闊道路。雖然申請人聲稱他們可獲屋宇署批准進行綜合發展，而無須劃設後移範圍，但鑑於運輸署的道路擴闊規定，該委員認為有關建築圖則應不會獲得批准。一名委員補充說，如劃設後移範圍或道路擴闊規定是法例規定，在未符合該等規定的情況下，屋宇署肯定不會批准該等建築圖則。

56. 一名委員表示，申請地點是否適宜作酒店用途，應按適用於堅道的交通管制措施而予以考慮。與住宅用途相比，在申請地點闢設的酒店會導致更多人攜帶行李使用堅道東行線上落車，從而帶來負面交通影響。該委員又認為沒有足夠的規劃優點可據以支持這宗申請，特別是申請人的後移建議其實是一項

規定，即使申請遭拒絕，仍須遵守。部分其他委員贊同上述意見。

57. 這宗申請很可能會對堅道的交通造成負面影響，而運輸署不表反對，副主席對此表示失望。他要求規劃署與運輸署聯絡，以確保日後運輸署對同類申請的意見清楚明確，絕不含糊。

58. 秘書告知城規會，申請人的代表在簡介中所列舉受到交通限制的酒店例證，不能與這宗申請相提並論，原因是該等用地大部分劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶或「商業」地帶而非「住宅(甲類)」地帶，而且每宗個案均有其特別情況。

59. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 7.1 段所載拒絕申請的理由，並認為該等理由適當。有關理由如下：

- 「(a) 堅道是一條約六米闊的雙程雙線車道。現時平日日間和星期六上午七時至下午一時，堅道西行線須實施交通管制措施。因此，由於堅道狹窄，且已實施特別交通管制措施，申請地點不利於酒店發展；
- (b) 沒有足夠的規劃優點可據以支持酒店發展；
- (c) 申請地點位處擬作高密度住宅發展的地區。鑑於現時房屋供應短缺，申請地點應按其劃定的用途進行發展。擬議酒店發展會導致住宅發展用地減少，影響房屋用地供應，有礙當局應付全港的迫切房屋需求；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為區內同類申請立下不良先例。累積影響所及，會加劇房屋土地短缺的情況。」

[黃令衡先生此時返回席上。]

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H3/418

擬在劃為「住宅(甲類)7」地帶的

香港西營盤皇后大道西 291 至 295 號經營酒店

(城市規劃委員會文件第 9568 號)

[聆聽會以廣東話進行。]

60. 以下委員已就此議項申報利益：

- 何培斌教授 — 其配偶在第三街和居仁里擁有物業
- 梁宏正先生 — 其母親在西營盤擁有一個單位
- 陸觀豪先生 — 由一九九二年起擔任聖保羅書院校董

61. 由於申請人要求延期考慮這宗覆核申請，而相關物業與申請地點的距離頗遠或上述委員只涉及間接或輕微的利益，因此容許他們留在席上，並參與討論。

62. 秘書報告，申請人於二零一四年三月十二日要求城規會延遲三個月才對這宗覆核申請作出決定，以便有時間準備支持覆核申請的理據。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

63. 委員備悉，其延期理據符合城市規劃委員會就「延期對申述、意見、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)所載的準則，即申請人需更多時間準備覆核所需的文件，申請人並非要求無限期押後，以及延期不會影響其他所涉各方的利益。

64. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，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。城規會亦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(而非申請人所要求的三個月)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。

(b) 二零一三年十二月十三日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕了有關申請，理由是：

- (i) 擬議為築建一條附屬於農業用途的車輛通道而進行的填土工程不符合有關的「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，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。申請人未能在申請書內證明擬議的填土工程是真正為發展農業用途而必須進行的；
- (ii) 申請人未能在申請書內證明擬議的發展不會對附近地區的交通和景觀造成不良影響；以及
- (iii) 批准這宗申請會為有關的「農業」地帶內的不同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降，對附近地區的交通和景觀亦會造成不良影響；

(c) 申請人為支持這宗覆核申請而提出的理據撮錄如下：

- (i) 在申請地點及毗鄰地方進行的農業活動已有很長的歷史。這宗申請是要把休耕農地回復作耕種之用，因此符合有關的「農業」地帶的規劃意向。申請人曾就復耕事宜徵詢漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的意見及查詢有關資料。申請地點僅作私人用途，並不會向公眾開放；
- (ii) 申請地點及毗鄰的地方幾年來都是休耕地，申請人已清理申請地點上的植物及野草，為復耕作準備。該處的樹木都保留下來，景觀

資源得到很好的保護。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指這宗申請涉及「先破壞，後建設」的行為，此說法並無根據。申請人會按附屬於申請地點的農業用途的擬議平面圖落實發展，保護環境及景觀資源；

- (iii) 為申請地點毗鄰的農業用途建造圍欄期間，出入的重型車輛會被泥路困住，無法進入申請地點。現時在申請地點鋪築的路面僅屬臨時性質，目的是避免出現上述情況；
 - (iv) 由於要復耕的土地面積超過 60 000 平方呎，所以有需要築建擬議的車輛通道，運送農具及農作物；
 - (v) 擬議車輛通道的闊度為 10 呎(約 3.05 米)，離地面的深度為 10 吋(25.4 厘米)，只有輕型車輛才能通過。由於擬議的車輛通道僅作農業運輸之用，預料使用率不高，所以不設泊車和上落客貨車位，也不設車輛迴轉空間。擬議車輛通道只作私人用途，不會侵進附近的鄉村、行人道及公眾地方。因此，運輸署署長的意見並無根據；
 - (vi) 針對渠務署總工程師／新界北所關注涉及申請地點的水浸問題，申請人已提交初步排水建議，有關建議已獲渠務署接納；以及
 - (vii) 申請人在其擁有的休耕地上進行擬議的農業用途，不應視為非法使用農地。此外，擬議的發展不大可能會對附近地區造成負面影響；
- (d) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為有關農地是理想的耕種地點。雖然申請人提交了一份平面圖，顯示會如何使用有關農地，但他發現申請地點鋪了瓦礫，而以規模相若的本地農場而言，需要這樣覆蓋範圍的道路來配合日

常運作，並不常見。由於築建該道路會對有關農地造成無可挽救的破壞，所以從農業發展的角度而言，他不支持這宗申請。運輸署署長也不支持這宗覆核申請，理由是申請人沒有標示申請地點的出入口、泊車和上落客貨車位的位置，以及車輛迴轉空間，也沒有提供資料，說明進出申請地點的運輸車輛類別，以及預計這些車輛的進出架次。景觀規劃方面，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。雖然申請人聲稱購入該幅土地後不曾砍伐該處的樹木，但據二零一三年的航攝照片和最近實地視察所見，申請地點內的植物和農地已被清除，改為鋪上填土物料，顯示該處現有的景觀特色和資源已受干擾。批准這宗申請很可能會助長區內違例填土的行為，導致鄉郊景觀資源受到進一步破壞；

- (e) 公眾的意見——在法定公眾查閱期內，當局共收到兩份表示反對這宗申請的公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司及白田新村一名村民提交。他們提出的理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；香港的農地不應進一步減少；申請地點現時滿布建築物料，如擴展有關的用途，會令該處的土質變差，可作農業用途的潛力降低；申請人採用了「先破壞，後建設」的手法；農業用途不需要有車輛通道配合；擬議的發展會對附近的兒童及長者構成危險，亦會影響寧靜的鄉郊環境；以及有關的建議會對附近地區的交通、排水及環境造成不良影響；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關的評估撮錄如下：
 - (i) 據在二零一四年三月十七日實地視察所見，擬設車輛通道的申請地點已鋪了建築廢料和瓦礫，附近的地方亦鋪了類似的填土物料。漁護署署長認為築建該道路會對有關的農地造成無可挽救的破壞，而且以這樣規模的本地農場而言，需要有這樣覆蓋範圍的道路來

配合日常運作，並不常見。申請人除提交了有機農場的平面圖外，並沒有提供額外的實質資料，證明為何必須築建擬議的道路配合有關的農業發展。因此，從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請；

- (ii) 雖然申請人聲稱購入該幅土地後不曾砍伐該處的樹木，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，據二零一三年的航攝照片和最近實地視察所見，申請地點的植物已被清除，改為鋪上填土物料，顯示該處現有的景觀特色和資源已受到干擾，因此，他對這宗申請有所保留，認為批准這宗申請很可能會助長區內違例填土的行為，導致鄉郊景觀資源受到進一步破壞；
- (iii) 運輸署署長表示，申請人沒有提交所需的資料(包括出入口的位置、運輸車輛類別、預計這些車輛每天和每小時進出的架次等)或相關的技術評估報告，以證明擬議的發展不會對附近地區的交通造成不可接受的影響；
- (iv) 打鼓嶺區沒有涉及填土工程的同類申請，若批准這宗申請，會為有關的「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降，對附近地區的交通和景觀亦會造成不良影響；
- (v) 自有關的申請被小組委員會拒絕以來，申請地點及附近地區的規劃情況並沒有出現任何重大改變足以要偏離小組委員會先前的決定；以及
- (vi) 北區民政事務專員轉達了區內人士的反對意見，當局亦收到嘉道理農場暨植物園公司和白田新村一名村民的負面意見。

68. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。
69. 蔡倩文小姐作出陳述，要點如下：
- (a) 申請人的建議是在申請地點重新發展農業，希望開設有機農場、牧羊，以及開闢魚塘及設立溫室；
 - (b) 申請地點在過去 50 年來都是作農業之用，只是最近幾年才荒棄；
 - (c) 申請人在二零零九年購入申請地點的部分地方(約 2 800 平方米)，再在二零一三年三月購入其餘部分，目的是開設有機農場，並非要把申請地點用作傾卸建築廢料；
 - (d) 申請地點不會向公眾開放，亦不會用作商業活動；
 - (e) 申請人只是清除了申請地點的垃圾及植物，為發展農業用途作準備，並沒有砍伐該處的樹木；
 - (f) 建造圍牆是基於保安理由，而為方便建造圍牆，必須築建一條通道穿過申請地點。目前在申請地點所見的建築廢料和瓦礫，主要是鋪來作臨時道路，方便建築車輛出入；
 - (g) 由於農場的面積約有 6 000 平方米，所以有需要築建一條道路通往農場各處，方便運送農具、肥料及農作物。擬議的道路闊 10 呎，深幾呎，只有輕型車輛才能通過；
 - (h) 由於擬議的道路位於申請地點內，屬內部道路，只作私人用途，所以無須闢設泊車和上落客貨車位及車輛轉彎處。該道路不會對附近地區的交通造成不良影響；
 - (i) 申請人知道申請地點的排水問題，會改善排水系統；以及

- (j) 如能按建議進行復耕，將可改善白田新村的整體景觀，並不會對環境造成不良影響。

70. 蔡恩澤先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他對於相關的政府部門沒有從復耕的長遠角度來審視這宗申請表示失望；
- (b) 有需要闢設該道路，才能把現有的休耕農地修復為有機農場；
- (c) 香港現時有約八成的農地荒廢，因為發展農業用途的利潤不高，但申請人願意修復該農地，用之發展有機農場，即使經營農場可能會虧本，也在所不計；
- (d) 擬設的有機農場可創造就業機會，提供本地農產品，更可延續耕種的傳統；
- (e) 擬設的有機農場佔地約 6 000 平方米，相等於六個標準運動場的面積，故有需要築建一條道路作為農場內的運輸通道。漁護署署長指在農場內闢設道路並不常見，但其實嘉道理農場暨植物園公司內亦設有道路。況且，該道路覆蓋的面積佔整個申請地點不足三百分之一；以及
- (f) 擬設的有機農場不會對交通及景觀造成不良影響，反而有正面的作用，可把一片空置的土地變為有活躍農耕作業的地方。

71. 蔡倩文小姐繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人無意把申請地點發展作露天貯物或其他活動之用，有關申請人採用「先破壞，後建設」手法的說法並不正確；

- (b) 在擬設的有機農場內築建道路，亦有利於區內的村民，因為遇有緊急情況，申請人可以開放該道路以供使用；以及
- (c) 有指申請人清除了申請地點所有植物及樹木，這說法不符實，申請人只是清除了申請地點的野草，以便開始耕作。

72. 蔡恩澤先生繼而作出總結，並要求城規會從優考慮這宗申請，批准築建該車輛通道供擬設的有機農場使用。

73. 由於申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

74. 主席詢問擬設的有機農場是以私人農場抑或商營企業的形式經營。蔡倩文小姐答稱，該農場會以公司名義設立，而從事農業活動的會是該公司的董事及其家人。不過，農場會僱用工人協助日常運作。

75. 蔡倩文小姐回應副主席的問題，表示擬設農場的業務包括有機耕種溫室、果樹園、養殖魚類的魚塘和牧羊場，另農場內會設有平房，作為工人的宿舍。

76. 副主席詢問為何有需要在農場內築建一條混凝土道路。蔡倩文小姐答稱，小型農場可能不需要築建道路，但大型農場就有需要在內部築建道路，方便運送貨物及物料。擬建的道路亦可供停泊私家車，因為沙頭角公路沿路沒有泊車位。該道路必須用混凝土鋪設，因為在雨季，農田周邊的堤壘根本無法通行。

77. 副主席詢問申請人是否有經營有機農場的經驗。莫文峰先生答稱，他有家人在內地湛江經營大型農場，定期把農產品運送到香港，供家人和朋友享用。在香港設立有機農場的主要目的，是為了供應農產品給家人和朋友享用。他預料經營這個農場不會賺到錢，而他已經投資超過 300 萬元，所以實際上會虧本。在回應主席另一問題時，莫先生澄清這個農場並非商營企業，賺錢還是虧本，不是他們所考慮的問題。

78. 蘇震國先生回應主席的問題，表示建造混凝土圍牆及以瓦礫填土已算是在土地進行違例發展。蔡倩文小姐回應說，擬議的圍牆已獲屋宇署批准建造，但她手上並無有關的批准文件。該圍牆是有必要建造的，因為以前農場曾發生農作物被盜的事件。至於該道路，她表示用建築廢料及瓦礫鋪設該道路，主要是希望有一條臨時道路，讓建築車輛可以出入申請地點，方便建造該圍牆。

79. 一名委員指出該 6 000 平方米的農場其實不及半個標準運動場那麼大，並非如申請人所說有六個運動場那麼大。這名委員又問存放農具的農用構築物的位置，以及是否可把該農用構築物的位置移得較近申請地點的入口，這樣便可免築建一條長達 60 米的道路。蔡倩文小姐回應說，該農場的圓周為 340 米，直徑超過 100 米，有些平房建於申請地點內距離沙頭角公路最遠的地方，當中有的是員工宿舍，有的是存放用具及物料的農用構築物。莫文峰先生補充說，為了方便前往這些農用構築物，有需要關設擬議的道路。

[黃仕進教授此時離席。]

80. 一名委員詢問是否主要為了開設農場才要築建擬議的道路，若然，該道路是否只屬臨時性質。蔡倩文小姐回應說，在農場工作的農夫每天也要使用該道路運送農作物及用具，但出入沙頭角公路的車輛架次不會多。莫文峰先生補充說，對工人而言，擬建的混凝土道路會較為安全和方便，尤其在雨季。

81. 甯漢豪女士表示，申請人若要把現有的平房構築物用作員工宿舍，必須向地政總署提出申請，但該署不大可能會批准有關申請。蔡倩文小姐回應說，該處的平房構築物都是現有的構築物，當中有些亦已住了其他農夫。

82. 莫文峰先生回應主席的問題，表示雖然他在內地的農場有大量農作物收成，但只可以每星期或每兩個星期運送到香港來。如在香港設立擬議的有機農場，每天就可以有各種各類的農產品運送給家人及朋友享用。

83. 甯漢豪女士問及擬議農場的運作模式。蔡倩文小姐回應時重申，該農場只是私人農場，不會向公眾開放，但因為面積

大，所以要有一些工人協助日常的運作，以及要有一條混凝土道路，方便農場運作。

84. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員也沒有再提問，主席告知申請人的代表，覆核聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就這宗申請進行進一步商議，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。他們各人此時離席。

[邱榮光博士和邱浩波先生此時離席。]

商議部分

85. 一名委員表示支持有機耕作，但懷疑是否真的有需要擬議的有機農場築建一條混凝土道路。事實上，即使不批准築建擬議的道路，也不大可能會影響該擬議有機農場的運作。

86. 委員普遍同意築建擬議的車輛通道並不符合「農業」地帶的規劃意向。

87. 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) 擬議為築建一條附屬於農業用途的車輛通道而進行的填土工程不符合有關的「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，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。申請人未能在申請書內證明擬議的填土工程是真正為發展農業用途而必須進行的；

(b) 申請人未能在申請書內證明擬議的發展不會對附近地區的交通和景觀造成不良影響；以及

(c) 批准這宗申請會為有關的「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響

所及，會令該區整體的環境質素下降，對附近地區的交通和景觀亦會造成不良影響。」

88. 會議於下午一時四十分休會午膳。

— 上午的會議完結 —

89. 會議於下午二時四十五分恢復進行。

90. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

周達明先生

主席

黃遠輝先生

副主席

陸觀豪先生

劉智鵬博士

劉文君女士

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

梁慶豐先生

陳福祥先生

陳建強醫生

葉德江先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

地政總署署長
甯漢豪女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸 3)
王明慧女士

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃漢明先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

沙田、大埔及北區

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/NE-LT/492

擬在劃為「農業」地帶的大埔林村社山村第 19 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 9569 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

91. 以下規劃署的代表、申請人及其代表此時獲邀到席上：

- | | |
|-------|-------------------|
| 蘇震國先生 | — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 陳志強先生 | — 申請人 |
| 陳百有先生 | — 申請人的代表 |

92. 主席表示歡迎，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覆核申請。

93. 蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

- (a) 申請人申請規劃許可，要求在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。申請地點所在的地區在《林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11》上劃為「農業」地帶；
- (b) 二零一三年十二月十三日，城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕了有關申請，理由是：

- (i) 擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
 - (ii) 申請人未能證明擬議的發展項目不會對周邊地區的景觀造成負面影響。
- (c) 申請地點為一塊長滿灌木及香蕉樹的政府土地，在社山村的「鄉村範圍」內，可經一條行人徑前往。周邊地區饒富鄉郊特色，夾雜村屋、農地及林木。社山村的村屋在東南面約 15 米處，而申請地點東鄰的地方劃為「具特殊科學價值地點」；
- (d) 申請人為支持這宗覆核申請而提出的理據是當日小組委員會拒絕其第 16 條申請的理由根本與實際情況不符：
- (e) 先前的申請——先前沒有涉及申請地點的小型屋宇發展申請；
- (f) 同類的申請——在申請地點附近及同一「農業」地帶內有八宗涉及小型屋宇發展的同類申請，其中五宗獲批准，三宗遭拒絕。編號 A/NE-LT/379、380、391、414 及 484 五宗申請獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准，主要理由是擬建的小型屋宇符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」）的規定，因為申請地點完全在「鄉村範圍」內或擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，而擬議的發展項目可接駁到該區已計劃鋪設的污水收集系統。編號 A/NE-LT/397、490 及 493 三宗申請（所涉地點距離現在這宗申請所涉的地點約 240 米）遭小組委員

會拒絕，主要理由是這三宗申請不符合「農業地帶」的規劃意向，亦不符合「臨時準則」的規定，因為申請地點有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，而且申請人未能證明擬議的發展項目能夠接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，不會對集水區的水質造成負面影響；

- (g) 政府部門的意見——政府部門的意見撮述於文件第 5 段。從農業及自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為附近一帶有活躍的農業活動，而且申請地點本身的復耕潛力高。此外，申請地點十分接近社山風水林這個「具特殊科學價值地點」。把該風水林指定為「具特殊科學價值地點」，是為了保護該處的林木，若發展小型屋宇，會影響這些林木。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園景對這宗申請亦有很大保留，因為擬建的小型屋宇與該「具特殊科學價值地點」內的成齡樹之間並無隔距或緩衝區。擬議小型屋宇的實際工程範圍或會超出申請地點的範圍，影響該「具特殊科學價值地點」的林木。若批准這宗申請，可能會產生鼓勵作用，令「農業」地帶內該「具特殊科學價值地點」的邊緣出現更多同類申請。運輸署署長對這宗申請也有保留，認為此類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預料擬議的發展不會導致交通量大增，但如批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成嚴重的負面影響。儘管如此，由於這宗申請只涉及發展一幢小型屋宇，所以除非有其他拒絕理由，否則運輸署署長認為這宗申請可予容忍。其他經諮詢的相關政府部門仍維持原來的觀點，對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (h) 公眾的意見——在第 17 條覆核申請階段的法定公布期內，當局沒有收到公眾意見書，在第 16 條申請階段則收到兩份公眾意見書，分別來自社山村的村民及一名市民。該村村民反對這宗申請，主要理由

是擬議的發展對風水會有負面影響，而該名市民亦反對這宗申請，主要因為擬議的發展會對該「具特殊科學價值地點」的生態造成負面影響，以及若批准在農地進行發展，可能會開了「先破壞，後建設」的壞先例。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

(i) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的規劃考慮因素及評估撮錄如下：

(i) 申請人未有在覆核申請書中提出任何理據，以證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀造成負面影響。申請地點是一塊政府土地，就在社山風水林這個長有成齡樹的「具特殊科學價值地點」的西鄰。漁護署署長不支持這宗申請，因為發展擬議的小型屋宇會影響該林地。規劃署總城市規劃師／城市設計及園景仍然對這宗申請有很大保留，因為擬建的小型屋宇與該「具特殊科學價值地點」內的成齡樹之間並無隔距或緩衝區，而且擬議小型屋宇的實際工程範圍或會超出申請範圍，影響該「具特殊科學價值地點」的林木。因此，這宗申請不符合「臨時準則」的規定。若批准這宗申請，亦可能會產生鼓勵作用，令「農業」地帶內該「具特殊科學價值地點」的邊緣出現更多同類申請；以及

(ii) 由於自這宗申請被小組委員會拒絕以來，申請地點及附近地區的規劃情況並沒有重大改變，因此並無規劃理據要偏離小組委員會先前的決定。

94. 主席繼而邀請申請人及／或其代表闡述這宗覆核申請。

95. 陳百有先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是社山村的前村代表。社山村那個「所謂」風水林在該村發展了一些小型屋宇後已不再存在。因此，該 10 名當地村民反對這宗申請，指會對風水有負面影響，根本不成理由。況且，整條村人口有三四百人，該 10 名當地村民只佔少數；
- (b) 貼近申請地點的地段第 699 號 E 分段已獲批准發展小型屋宇；
- (c) 申請人為大好青年，需要照顧父母，其父曾中風，他的公屋申請又數次遭拒絕。他期望城規會可從寬考慮這宗申請，准許申請人在申請地點興建小型屋宇，讓其家人有更好的生活環境；
- (d) 申請地點現時雜草叢生，批准這宗申請，有助改善該區的景觀；以及
- (e) 當地村民過往從未曾以「風水」理由反對其他小型屋宇申請。他在實物投影機上所展示的兩封信可證明他的說法，申請地點附近的地方根本不是風水林。

96. 規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

[王明慧女士及楊偉誠先生此時返回席上。]

97. 主席要求沙田、大埔及北區規劃專員向委員提供更多有關申請地點附近獲批准的同類申請的資料。

98. 蘇震國先生回應說，申請地點附近曾有三宗小型屋宇申請獲小組委員會批准，當時主要是考慮到各擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在有關鄉村的「鄉村範圍」內；有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求；以及擬議發展的小型屋宇不是在成齡樹林或草木茂密的山坡旁邊，不會對周邊地區的景觀及排水造成負面的影響。至於現在這宗

申請，申請地點就在長有成齡林木的「具特殊科學價值地點」旁邊，發展擬議的小型屋宇會影響該「具特殊科學價值地點」，對該區的景觀造成負面影響。因此，漁護署署長反對這宗申請，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園景則對這宗申請有很大保留。

99. 由於申請人及其代表再沒有意見要提出，而委員也沒有再提問，主席告知他們，覆核聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表和沙田、大埔及北區規劃專員出席聆訊。他們各人此時離席。

商議部分

100. 主席表示，如文件的圖 R-3 所示，申請地點就在長有成齡林木的「具特殊科學價值地點」的西鄰，因此現在這宗申請的考慮因素與那三宗獲批准的同類申請的不同。

101. 委員備悉自小組委員會上次考慮這宗申請以來，規劃情況並沒有重大改變，申請人亦未有提出充分的理據或證據，以證明在申請地點發展擬議的小型屋宇不會對旁邊「具特殊科學價值地點」的成齡林木造成負面影響。委員同意維持小組委員會拒絕這宗申請的決定。

102. 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) 擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 申請人未能證明擬議的發展項目不會對周邊地區的景觀造成負面影響。」

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/ST/816

在劃為「政府、機構或社區」地帶的沙田道風山排頭村 186 號
紫霞園的毗連政府土地闢設靈灰安置所及附屬貯物處
(城市規劃委員會文件第 9578 號)

[聆訊以廣東話進行。]

103. 下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------|
| 梁宏正先生 | — | 配偶在火炭擁有一個單位 |
| 許智文教授 | — | 在沙田第一城擁有一個單位 |
| 鄒桂昌教授 | — | 在駿景園擁有一個單位 |
| 李美辰女士 | — | 配偶在大圍擁有一個單位 |

104. 由於相關的物業與申請地點距離甚遠，委員同意上述委員並不涉及直接利益。委員亦備悉梁先生及李女士已表示抱歉未能出席這次會議，而許教授和周教授則已離席。

簡介和提問部分

105. 以下政府的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|-----------------|
| 蘇震國先生 | — | 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 何勁松先生 | — | 運輸署高級工程師／沙田 |
| 姚美芳女士 |] | |
| 陳達材先生 |] | |
| 李逸韶先生 |] | |
| 李惠勤女士 |] | 申請人的代表 |
| 盧誠堅先生 |] | |
| 韋卓鴻先生 |] | |
| 李昊程先生 |] | |

郭慧嫻女士]
黃志恆先生]

[劉智鵬博士及許國新先生此時到席。]

106. 主席歡迎上述各人到席，並表示早上的會議有部分議項的商議時間較長，以致覆核聆訊要延至下午的會議進行，他多謝申請人的代表體諒上述情況。他繼而解釋覆核聆訊的程序，並邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

107. 蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把毗連紫霞園主廟的一幅政府土地上設有合共 3 338 個骨灰龕位的現有靈灰安置所用途納入規範。在提交規劃申請時有效的《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/28》上，申請地點所在的地區劃為「政府、機構或社區」地帶，而在現時有效的《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/29》上，亦劃為同一地帶，沒有改變；
- (b) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年十一月八日拒絕這宗申請，理由如下：
 - (i) 申請人提交的交通影響評估報告未能證明靈灰安置所不會對附近地區的行人及車輛流量造成不良影響；
 - (ii) 批准這宗申請，會為發展靈灰安置所用途的同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會助長靈灰安置所的用途，導致該區的交通情況普遍惡化；
- (c) 申請地點(面積約 518.83 平方米)位於四條認可鄉村的「鄉村範圍」內，現時建有三幢作靈灰安置所用途的建築物及一個作貯物用途的構築物。申請地

點沒有車路連接，須從排頭街及港鐵沙田站經由一條現有的行人徑才能到達；

- (d) 申請地點附近主要是長滿植物的斜坡，亦有聚集成羣的宗教機構和靈灰安置所，以及零星的住用構築物。其東北鄰有一道從西北方流向東南方的河溪；
- (e) 擬議的靈灰安置所發展項目包括三幢作靈灰安置所用途的單層建築物及一幢作貯物用途的小型單層建築物，最大總樓面面積為 185.54 平方米(相等於約 0.358 倍的地積比率)，最大上蓋面積為 35.8%，最高建築物高度分別為 2 米(作貯物用途的構築物)及 4 米(作靈灰安置所的構築物)，提供合共 3 338 個靈灰龕位，其中 2 012 個已在使用；
- (f) 先前的申請——申請地點涉及一宗先前由同一名申請人提交的改劃申請(編號 Y/ST/13)。申請人在該宗申請中建議把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，讓申請地點得以繼續用作靈灰安置所，以存放合共 3 338 個甕盎。該宗改劃申請提出的發展參數(甕盎數目、地盤面積、最高建築物高度、總樓面面積及上蓋面積)與現時這宗規劃申請相同。二零一二年二月十日，小組委員會決定同意該宗改劃申請的部分內容，把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並把「靈灰安置所」列為第二欄用途，以確保申請人會在提交申請階段遞交詳細的技術評估報告並提出紓減影響措施，供城規會考慮；
- (g) 同類的申請——申請地點附近的地方並沒有涉及同類的申請；
- (h) 申請人為支持這宗覆核申請而提出的理據撮錄如下：
 - (i) 該靈灰安置所主要為已離世的信眾而設，當中大多是沒有後嗣的僧侶或不婚婦女。根據

觀察，在節日期間前往該靈灰安置所的訪客甚少；

- (ii) 申請地點涉及先前一宗編號為 Y/ST/13 的改劃申請，該宗申請擬把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便把現時在三幢單層建築物內經營的靈灰安置所納入規範。就交通角度而言，運輸署原則上不反對該宗申請；
 - (iii) 申請人就其覆核申請提交了經修訂的交通影響評估報告，報告中提出了一些額外的交通改善措施，以盡量減少對交通可能造成的影響，這些措施包括(i)分期出售龕位，每年最多 300 個；(ii)實施預約到訪制度，限制節日期間到訪的人數，每小時上限為 100 人；(iii)向現有的 2 012 個龕位的擁有人發出通知，勸喻並鼓勵他們與陪同到訪的人士在非節日的日子到訪；以及(iv)與 1 326 個空置龕位的準買家簽訂具法律約束力的合約，以確定他們不會在清明節及重陽節到訪，直至日後交通情況及設施有所改善為止；
 - (iv) 經修訂的交通影響評估報告證明，擬議的發展對交通情況及現時在排頭村附近實施的交通及人流控制安排造成的影響甚微；
 - (v) 考慮到擬議發展項目獨特的背景、地點和性質，這宗申請即使獲得批准，也不會為任何同類的申請立下不良的先例；
- (i) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段，撮述如下：
- (i) 地政總署沙田地政專員表示，申請地點位於未批租的政府土地上。由於申請人就反對理由而作出的回應集中於交通及規劃方面，因

此，就土地行政角度而言，他沒有任何意見；

- (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗覆核申請沒有意見，並認為由於申請人已承諾會永久停用 1 號廁所，並把該廁所下面現有的化糞池改為污水收集池，貯存在節日期間排放的污水，因此城規會須在批給許可時加入附帶條件，以確保申請人會委任獨立的認可人士，認證污水收集池及泵水系統無論在設計、建造和落實方面均屬可行；

- (iii) 運輸署署長不支持這宗覆核申請，因為他無法核實申請人提出的兩項措施是否實際上可行，包括「預約到訪」制度及簽訂具法律約束力的合約以阻止掃墓人士在清明節和重陽節到訪申請地點。申請人聲稱這項發展對交通的影響甚微，因為該靈灰安置所主要是為已離世且無後嗣的僧侶、不婚婦女和信眾而設，掃墓人士的數量極少。不過，他無法從交通工程角度證明上述說法的真確性。申請人建議在現時採取的人流控制措施中加入潮水式安排，但卻沒有提供詳情。該發展項目必須提供足夠的泊車位及上落客設施，以配合該項發展在平日及特別節日期間的運作需要。至於「擴闊連接港鐵沙田站與排頭街的行人斜路」及「增設一條四米闊的行人徑連斜路」這兩項建議是否可行亦叫人存疑，必須進一步核證。排頭街原來的人流及附近靈灰安置所在節日期間對人流產生的累積影響均會對交通影響評估產生影響。申請人必須提供交通數據及理據，核證在節日期間對人流產生的累積影響。此外，批准這宗申請，會為發展靈灰安置所用途的同類申請立下不良的先例；

- (iv) 其他政府部門對這宗覆核申請沒有意見，並維持他們先前在第 16 條申請階段提出的意見；
- (j) 公眾的意見——在第 17 條覆核申請階段的法定公布期內，當局收到五份反對這宗申請的公眾意見書，分別由沙田鄉事委員會主席、排頭兩名村民、一名沙田區議員及創建香港提交。反對的理由主要包括批准這宗申請，會為該區帶來更多交通量；這宗申請所涉及的發展會令該區人流大增，引致環境和空氣質素下降；排頭村是原居民鄉村，大量發展靈灰安置所會破壞該區寧靜的環境；該區缺乏車路和緊急車輛通道，狹窄的行人徑也存在令人關注的安全問題，會對其他使用者造成不便；鑑於其他靈灰安置所也有可能在該區發展，當局理應預先擬備全盤的計劃全盤的計劃。累積的影響會令沙田的交通及泊車位短缺問題惡化，尤以掃墓節日期間為甚。在這宗覆核申請的進一步資料的法定公布期內，當局收到上文提及的兩名村民提交的兩份公眾意見書，他們提出的反對理由與上文所述的相似；
- (k) 規劃署的意見——基於文件第 7 段所載的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關的考慮因素和評估撮錄如下：
- (i) 這宗申請是繼先前一宗涉及同一申請地點的改劃申請(編號 Y/ST/13)之後而提出的。二零一二年二月十日，小組委員會同意接納該宗申請的部分內容，並把「靈灰安置所」列為第二欄用途，而非申請人要求的第一欄用途，以確保申請人會提交詳細的技術評估報告，供小組委員會／城規會考慮。現在這宗申請提出的發展參數與先前那宗改劃申請參數相同；
- (ii) 申請地點位處鄉郊，周邊大部分地方長滿植物，也聚集了一些宗教機構和靈灰安置所。申請地點本身與主要的鄉村民居和住宅發展

項目距離甚遠。就土地用途協調而言，該靈灰安置所與周邊的土地用途並非不協調。除運輸署外，相關的政府部門對這宗申請沒有負面的意見；

- (iii) 申請人提交了經修訂的交通影響評估報告，建議採取新的管理措施，包括每年限售 300 個龕位；實行預約到訪制度，把每小時的訪客數目限制在 100 人或以下；勸喻龕位擁有人在非節日的日子到訪；以及規定新買家簽訂具法律約束力的合約，承諾不會在清明節及重陽節到訪。運輸署質疑擬議的紓減影響措施是否可以強制執行。如果措施無法有效實施，擬議的發展所帶來的額外訪客會在特別節日期間加重人流控制及特別交通安排的負擔；
- (iv) 申請人亦未有妥善回應運輸署關注的問題，包括提供足夠的泊車位和上落客設施以配合靈灰安置所在平日及特別節日的運作需要，以及提供數據和理據以核證附近靈灰安置所在節日期間對人流產生的累積影響。運輸署仍然質疑擴闊連接港鐵沙田站與排頭街的行人斜路這項建議的可行性，而該條斜路是行人往來的重要通道。總而言之，申請人提交的經修訂交通影響評估報告未有妥善回應運輸署關注的問題；
- (v) 自先前的申請被拒絕後，申請地點及其周邊地區的規劃情況並沒有改變足以令城規會要偏離小組委員會先前的決定；以及
- (vi) 有公眾意見反對這宗覆核申請，關注這宗申請對人流及道路交通造成的累積影響(特別是在掃墓節日期間)、泊車位不足及排頭村的環境及氛圍受到破壞等問題。

108. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

109. 姚美芳女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是紫霞園的管理委託人；
- (b) 紫霞園成立至今接近 90 年，會員多為長者及無家可歸的人。會員人數在高峰時約 1 000 人；
- (c) 紫霞園的住持曾承諾照顧其會員，在生時供應衣服食物，死後提供殯葬之地；
- (d) 為實踐其承諾，紫霞園的住持在當時的理民府(現稱「民政事務專員」)黎敦義先生支持下，決定興建一所設有 3 338 個龕位的靈灰安置所，讓已離世的會員死有所葬，而會員主要為僧侶、尼姑及信眾(大部分為未婚女子)；
- (e) 全部 3 338 個龕位中，有 2 012 個已在使用，使用者當中有 15% 為已離世的僧侶，55% 為已離世的尼姑和未婚婦女，20% 為會員的親屬，餘下的 10% 是與紫霞園有某些連繫的公眾人士。紫霞園沒有為了牟利而廣泛宣傳寺廟內的龕位，而且已售的龕位禁止轉讓，以避免投機炒賣活動；
- (f) 她促請城規會批給規劃許可，讓紫霞園可以每年出售 150 個龕位，以賺取收入維持紫霞園日常的運作，取得資金以管理、維修保養和改善現有的設施，以及作出慈善捐款。出售龕位所得的收入，不會用於個人私利用途；
- (g) 自從遞交規劃申請後，紫霞園已暫停出售龕位。在這段期間，紫霞園只能靠其積蓄為寺廟現有的陳舊設施進行基本的維修保養；
- (h) 由於紫霞園位置偏僻，而附近其他靈灰安置所的龕位售價亦較具競爭力，計劃每年出售的 150 個龕位，或無法全數出售；

- (i) 在紫霞園關設的靈灰安置所，不會對交通造成不良的影響，因為前往申請地點的訪客大部分使用公共交通工具或步行前往該處。再者，現時已使用的龕位只帶來為數極少的訪客。根據她最近在清明節期間進行的實地調查，因為很多龕位都是由同一羣訪客前來拜祭的，所以訪客的數目非常少。因此，該靈灰安置所訪客的數目，不會對人流造成重大的影響；

[劉文君女士此時離席。]

- (j) 紫霞園位處山頂，在該處可以俯瞰沙田新市鎮及青山全景，其周邊為鄉郊地方，風景優美。前任的理民府經常到訪紫霞園欣賞該處景色，並曾經提議為紫霞園建造一條道路，方便出入。不過，當時的住持為了保持宗教機構寧靜清幽的環境，婉拒了他的好意，以及
- (k) 她邀請委員有空時到訪紫霞園，欣賞該處優美的景色。

110. 陳達材先生借助一些文件和照片作出陳述，要點如下：

- (a) 這宗申請的發展建議與先前由同一名申請人提交的第 12A 條申請(編號 Y/ST/13)的發展建議相同。該宗申請擬把申請地點改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並將「靈灰安置所」列為第一欄用途，以便把設有 3 338 個龕位的現有靈灰安置所納入規範。根據有關該宗第 12A 條申請的小組委員會文件，由於該靈灰安置所已存在一段長時間，加上營運規模細小，訪客數目亦甚少，因此相關的政府部門包括運輸署及規劃署均對該宗改劃申請沒有負面的意見。由於環保署署長對該宗申請可能在排污方面造成不良影響表示關注，小組委員會決定只同意該宗第 12A 條申請的部分內容，把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並將「靈灰安置所」列為第二欄用途，以確

保申請人會採取適當的紓減影響措施，解決對環境和排污方面造成的影響；

- (b) 雖然現在這宗申請的發展建議與先前那宗第 12A 條申請的發展建議相同，龕位的數目也沒有增加，但是申請人仍然進行了交通影響評估，以支持這宗申請。此外，申請人亦提出了一些紓減影響措施，以解決先前那宗第 12A 條申請引起關注的環境和排污影響，而這些措施已獲環保署署長接納；
- (c) 由於發展建議與先前那宗第 12A 條申請的相同，而運輸署對先前那宗申請原則上不表反對，因此，運輸署現時以申請地點上的靈灰安置所可能對該區(特別是連接港鐵沙田站與排頭街的行人斜路)的交通造成不良影響為理由而反對這宗申請，並不合理。政府理應按照一致的準則和方針來考慮申請；
- (d) 紫霞園的靈灰安置所存在已超過 40 年，而據他實地視察所見，訪客數目甚少。由於資金不足，紫霞園現有的設施已相當殘破。鑑於出售的龕位總數只有 1 200 個且每年只限售 150 個，加上前往紫霞園的訪客或信眾大部分會步行前往申請地點，因此，申請地點上的靈灰安置所應該不會對該區的交通造成不良的影響。出售龕位所得的收入可以幫助紫霞園改善現有的陳舊設施；
- (e) 在道風山同一「鄉村式發展」地帶內的宗教機構中，紫霞園是唯一獲小組委員會批准把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶以發展靈灰安置所的機構。其他宗教機構即使有意闢設靈灰安置所，也必須先獲批給改劃用途地帶許可。由於申請地點位於偏僻的山頂位置而靈灰安置所的規模亦甚小，因此，批准這宗申請並不會為附近其他靈灰安置所立下不良的先例；以及
- (f) 他促請城規會從寬考慮這宗申請，讓紫霞園能夠繼續有收入，以維修保養及改善現有的設施，為社區提供更佳的服務。

111. 規劃署的代表及申請人的代表均已完成陳述，主席於是請各委員提出問題。

112. 主席請沙田、大埔及北區規劃專員澄清這宗申請所涉的龕位總數是否 3 338 個。蘇震國先生確認這宗申請所涉靈灰安置所設有合共 3 338 個龕位，而根據申請人表示，其中 2 012 個已在使用。

出售龕位

113. 副主席指出，該靈灰安置所據悉在過去 40 年主要是為已離世的僧侶、不婚婦女及紫霞園的信眾提供服務，而紫霞園現時正打算公開發售餘下的 1 326 個龕位，每年限售 150 個，他詢問該靈灰安置所在運作模式上是否有所改變，以及龕位是否會以市價出售。此外，雖然他理解運輸署對申請人建議的交通管制措施(例如「預約到訪」制度和簽訂具法律約束力的合約以禁止掃墓者在清明節和重陽節到訪該靈灰安置所)是否可行表示關注，不過，鑑於該靈灰安置所只有約 1 326 個新龕位會分期發售，他希望運輸署詳細說明在這樣的情況下該靈灰安置所會否對該區的交通造成非常嚴重的負面影響。

[何立基先生此時離席。]

114. 姚美芳女士表示，隨着年月過去，紫霞園的會員大部分已經離世，以致現時有剩餘的龕位可出售予公眾人士。在等候城規會批給必需的規劃許可這段期間，該寺已暫時停止出售龕位。雖然最便宜的龕位每個售價在 20,000 元以下，但仍無法保證每年可以全數售出 150 個龕位，因為紫霞園的位置較為偏僻，只可以徒步前往，而區內其他位置較為方便的靈灰安置所以更低的價格吸引有意購買龕位的人士。故此，預期紫霞園的龕位主要會透過信眾或公眾人士的轉介出售。所得的收入用以應付紫霞園日常運作及管理 and 維修保養現有設施的開支，以及履行必需的慈善捐款責任。

115. 陳達材先生補充說，顧問團是真心希望協助紫霞園改善其陳舊的設施和出入的通道，以提升其靈灰安置所的吸引力。倘這宗申請獲得批准，讓紫霞園現有的靈灰安置所得以納入規範，則紫霞園對有意購買龕位人士的吸引力必然會提升。出售

龕位可以讓紫霞園為現有的設施進行極為需要的維修和改善。關於該靈灰安置所可能對交通造成的影響，他表示曾經數次在紫霞園進行實地視察，據他所見，節日期間到訪該靈灰安置所的訪客數目最多只是 100 人多一點。根據交通顧問進行的交通評估，現時空置的龕位在使用後，平均每分鐘約有一名訪客會到訪該靈灰安置所。因此，該靈灰安置所對交通造成的影響將微不足道。

交通影響

116. 關於副主席就該靈灰安置所可能造成的交通影響而提出的問題，主席請運輸署的代表闡述運輸署在第 12A 條申請階段及目前的規劃申請階段對申請地點上的靈灰安置所的意見。

117. 運輸署高級工程師／沙田何勁松先生借助投影片作出闡述，要點如下：

- (a) 在該宗第 12A 條申請獲批准後，當局收到多宗同類申請，要求改劃申請地點附近土地的用途地帶以闢設靈灰安置所，包括西林寺提交申請擬提供 12 000 個龕位，以及佛教慧泉寺提交申請擬提供 2 500 個龕位。連接港鐵沙田站與排頭街的三米闊行人斜路，是這些靈灰安置所以至區內現有及擬設的靈灰安置所(例如寶福山等)的主要通路。寶福山設有共 100 000 個龕位，其中約 80 000 個已在使用。在清明節和重陽節期間以及該兩個節日前後的日子，寶福山吸引的訪客數量最為龐大。相關的政府部門必須實施特別的交通安排和人流控制措施，以盡量減少對區內交通網絡及人流造成的不良影響；
- (b) 雖然個別靈灰安置所本身的訪客數量不會太多，但是這些靈灰安置所全部合計的訪客數量卻很龐大，累積起來會對該區造成非常嚴重的影響；
- (c) 運輸署不反對紫霞園提交的第 12A 條申請，原因是規劃申請制度已有足夠的機制，可讓運輸署監察有關申請對交通網絡和人流可能造成的影響。申請人

必須進行交通影響評估或交通檢討，並須把其他現有／擬設的靈灰安置所列入評估範圍內，也須證明區內現有的靈灰安置所合起來產生的累積影響，不會對區內的交通及行人網絡造成嚴重的不良影響；

- (d) 運輸署認為連接港鐵沙田站及排頭街的現有行人斜路負荷過重，在節日期間的負荷已超過其設計容量的上限。根據運輸署定期進行的調查，平日下午繁忙時段，該行人斜路每小時的人流約為 6 890 至 7 000 人。根據警方提供的數字，在二零一四年四月五日(即清明節)，共有約 35 982 人曾使用該行人斜路。該行人斜路是連接港鐵沙田站與排頭街公共交通交匯處的唯一行人設施，是十分重要的通路。因此，運輸署對於在節日期間在該行人斜路實施的人流控制措施非常關注，因為必須維持該處雙向的人流，而運輸署也一直與警方緊密合作，以確保行人往來暢通無阻；
- (e) 申請人曾建議自費把該斜路擴闊至四米寬，以解決運輸署所關注的現有行人斜路容量不足問題。不過，這項建議在技術上並不可行，因為建議會受到排頭村村民反對。政府先前曾提議建造一條行人天橋連接港鐵沙田站與沙田政府合署，也遭到該村村民反對；以及
- (f) 申請人必須證明並令運輸署信納擬議的交通管理及人流控制措施(例如禁止掃墓人士在清明節及重陽節到訪申請地點)實屬可行且可強制執行。由於申請人未能證明在申請地點發展的靈灰安置所不會對區內的交通和人流造成不良的影響，因此，運輸署無法在現階段支持這宗申請。

118. 關於申請地點上的靈灰安置所可能對交通造成不良影響這個問題，申請人的交通顧問李逸韶先生作出了回應，要點如下：

- (a) 為申請地點進行交通影響評估時，是假定擬議的「預約到訪」制度和簽訂具法律約束力合約的措施並未實施的；
- (b) 在評估該靈灰安置所對該區行人流通情況／人流可能造成的影響時，是以附近其他現有靈灰安置所(包括寶福山)的出入人次作為依據，來評估申請地點內的 1 368 個空置龕位會產生的出入人次。根據評估，申請地點上的靈灰安置所每小時的訪客僅 119 人，相等於每分鐘不足二人；
- (c) 進行評估時，也實地點算了行人數目，以確定在過去數年的節日期間使用該行人斜路的人數。點算顯示，使用該斜路的行人總數有相當幅度的波動，每小時的人數可以相差超過 120 人；以及
- (d) 基於上述各點，預期申請地點上的靈灰安置所不會對該區的人流造成重大的影響。

擬議的人流控制措施的可行性

119. 主席得悉申請人建議向現有龕位的擁有人發出通知，鼓勵他們在非節日的日子才到訪，並建議與每名準買家簽訂具法律約束力的合約，規定他們只可在非節日的日子到訪。他請申請人說明這些措施如何可以有效執行，以及日後若有人不遵守規定時會採取什麼補救行動。

120. 陳達材先生表示，要求申請人在這個時候證明並令城規會信納這些措施實屬可行，是一件困難的事。城規會應批給許可並加入相關的附帶條件，讓申請人有機會證明上述措施的可行性。擬議禁止龕位擁有人在節日到訪申請地點的措施只適用於新買家。倘有人不遵守合約協議，紫霞園會向其發出警告，而合約也會加入恰當的條款，容許紫霞園取消有關的合約，以確保日後的買家會遵守合約協議。

121. 由於申請人的代表再沒有意見提出，而委員亦沒有其他提問，主席於是告知申請人的代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會

把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及政府部門的代表出席聆訊。他們全部於此時離席。

商議部分

122. 一名委員認為，寶福山提供的龕位達 100 000 個，其中 80 000 個已在使用，所以寶福山是引致該區在節日期間出現交通及行人擠塞的主要靈灰安置所。紫霞園位於山坡高處，龕位數目亦遠較寶福山為少，若要紫霞園解決區內其他靈灰安置所引致的問題並承擔後果，或會有不公平之處。

123. 主席澄清說，寶福山的靈灰安置所是獲有關政府部門正式批准的發展，也進行了各項技術評估證明其發展規模合理，但是紫霞園的靈灰安置所則是有待納入規範的違例發展。因此，城規會必須仔細考慮這宗申請，以確保該區現時的交通和人流情況不會惡化至不可接受的程度。

124. 一名委員認為，假如該靈灰安置所在清明節及重陽節期間關閉，或可解決有關問題。這名委員詢問，城規會是否可以在有附帶條件的情況下批准這宗申請，規定該靈灰安置所在節日期間必須關閉，雖則申請人在申請書中並沒有提出這樣的紓減影響措施。主席表示，在一般情況下，應由申請人提出紓減影響措施，以解決政府部門關注的問題。在批給許可時加入申請人可能無法落實的附帶條件，或非恰當的做法。

125. 秘書表示，正如文件第 3(iv)段所載，申請人聲稱會要求空置龕位的準買家簽訂具法律約束力的合約，確定他們不會在清明節及重陽節期間到訪該靈灰安置所，直至交通情況及設施日後有所改善為止。一些其他靈灰安置所申請的申請人過去也曾提出相似的人流管理措施。不過，相關的政府部門包括運輸署及警務處均質疑這類措施是否實際可行及可以強制執行。關於這宗申請，申請人或難以強制執行擬議的措施，禁止掃墓人士在節日期間到訪該靈灰安置所。主席補充說，申請人在提問部分時亦未能證明並令城規會信納這樣的建議可以強制執行。委員同意主席的意見。

126. 一名委員認為，與準買家簽訂具法律約束力的合約這項措拖很難強制執行，假如龕位擁有人不遵守協議並堅持在節日

期間到訪該靈灰安置所，則可能會衍生更多的問題。批准這宗申請，會為同類申請立下不良的先例。

127. 考慮到香港整體對靈灰安置所設施的需求甚殷，副主席認為該等設施應設於較為方便的地點，並有足夠的公共交通設施配合。申請地點所處的地區，有良好的公共交通配套，包括港鐵站、的士站、巴士及小巴總站等，是適合發展靈灰安置所的地點。在節日期間前往申請地點的訪客大部分應該會選擇使用公共交通設施而非私家車輛。雖然運輸署關注的主要是節日期間人流和人流控制問題，但是他體恤這宗申請的情況，因為一般而言，相關的政府部門會在清明節和重陽節期間在公眾靈灰安置所實施恰當的人流控制措施，而根據申請人提交的交通影響評估，這宗申請所涉的靈灰安置所的訪客數量並不多。該區現有的人流及人流控制問題不應是無法克服的問題。儘管如此，他也擔心在未有妥善解決這些問題的情況下批准這宗申請會為區內同類的申請立下不良先例，假如這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會對區內現時的交通及人流情況造成不良的影響。

128. 另一名委員同意副主席的意見，認為市民對靈灰安置所的需求甚大，而就土地用途是否協調而言，申請地點並非不適合作靈灰安置所用途。這名委員也對這宗申請的情況表示體恤，因為運輸署先前在第 12A 條申請階段並不反對這項建議。運輸署現時所關注的，主要是在該宗第 12A 條申請獲得批准後所收到的其他靈灰安置所發展建議可能對交通和人流造成的累積性不良影響。無論如何，在審議這宗申請時，必須考慮相關政府部門提供的專家意見。如果交通和人流控制方面的技術性問題未能妥善解決，批准這宗申請是不恰當的做法。考慮到寶福山是在節日期間帶來最多訪客的靈灰安置所，而訪客必須經由排頭街前往寶福山，政府應研究提供另一條通道的可能性。這可有助紓緩該區現時在節日期間出現的人車擠塞情況，並讓該區可以關設更多靈灰安置所設施。

129. 一名委員認為，這宗申請是要把申請地點上的靈灰安置所納入規範，而該靈灰安置所設有龕位 3 338 個，其中 2 012 個已在使用。申請人提出以支持這宗申請的理據最主要是紫霞園必須出售餘下 1 326 個空置龕位，以賺取收入應付紫霞園現

有設施的日常運作、維修保養及管理開支。申請人的財政狀況並非城規會審議申請時的相關規劃考慮因素。

130. 主席提醒各委員，這宗申請是要把紫霞園內的靈灰安置所用途納入規範，而該靈灰安置所設有龕位共 3 338 個，其中 2 012 個已在使用。

[陸觀豪先生此時離席。]

131. 雖然另一名委員表示體恤這宗申請的情況，不過，在現階段不能批准這宗申請，因為申請人所提交的資料和技術評估報告未能針對運輸署所關注的問題，就該靈灰安置所對人流情況可能造成不良影響提出妥善的解決方案。這名委員進一步建議，城規會應要求運輸署研究可否在該區實施人流改善措施，以在屯門青山村附近的其他靈灰安置所為例，運輸署也同意為靈灰安置所而在楊青路進行道路改善工程。倘能妥善解決這個問題，則可批准在區內闢設更多靈灰安置所。

132. 鑑於運輸署不支持這宗申請，認為申請人未能證明該靈灰安置所不會對交通造成不良的影響，也質疑申請人建議的人流控制措施是否切實可行，委員因此亦認為不能批准這宗申請。委員也同意應要求運輸署研究可否採取措施改善該區的人流情況，特別是在清明節和重陽節期間實施改善措施。

133. 經進一步商議後，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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

「(a) 申請人提交的交通影響評估報告未能證明擬設的靈灰安置所不會對附近地區的行人及車輛流量造成不良影響；以及

(b) 批准這宗申請，會為發展靈灰安置所用途的同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會助長靈灰安置所的用途，導致該區的交通情況普遍惡化。」

[劉智鵬博士及陳建強醫生此時離席。]

議程項目 10

[公開會議]

初步考慮《茅坪分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/B》
(城市規劃委員會文件第 9596 號)

[會議以廣東話進行。]

134. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

- | | |
|-------|-----------------------|
| 蘇震國先生 | — 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／沙田、大埔及北區 |

135. 主席表示歡迎，並請沙田、大埔及北區規劃專員向各委員簡介文件的背景資料。

136. 蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

擬備分區計劃大綱圖的需要

- (a) 二零一一年八月二十六日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《茅坪發展審批地區草圖編號 DPA/ST-MP/1》，以供公眾查閱。二零一二年六月二十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准茅坪發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/ST-MP/2。依據條例第 20(5)條，茅坪發展審批地區圖的有效期只有三年，至二零一四年八月二十六日止；

規劃區

- (b) 規劃區(下稱「該區」)是高地山谷，被馬鞍山郊野公園包圍，總面積約為 45 公頃，位置大約在東南面的西貢區和西北面的馬鞍山的中間，橫跨馬鞍山山嶺，離海平面約 300 米。該區地形崎嶇多變，既有溪澗流經的山谷，也有斜坡、山脊和橫嶺。該區

大部分地方被林地覆蓋，山谷一帶有一些已成頹垣的房屋和荒廢的農地；

- (c) 該區沒有車路接達，只能經行人徑前往。有一條清澈的天然山溪自南向北穿過該區流入梅子林。該山溪一帶植物茂生，當區的原生林地更育有稀有植物和具保育價值的動物；

現時的土地用途

- (d) 該區是根據新自然保育政策所鑑定的「梅子林及茅坪須優先加強保育地點」的一部分，位於上段間接集水區內，具重要生態及保育價值。「茅坪具特殊科學價值地點」接近該區北面。北港至梅子林古徑橫越該區，連接馬鞍山與西貢，是具考古研究價值的地點；
- (e) 茅坪的大部分地方都有自然植被。該區約 75% 的地方都是政府土地，南部和中部有兩條認可鄉村，分別是茅坪和黃竹山，村內大部分地方都是頹垣敗瓦。該區的東北面有一片墓地；

考慮發展審批地區圖時經提出的事項

- (f) 在展示該發展審批地區草圖期間，共收到六份申述書。申述人所提出的主要土地用途建議概述如下：
 - (i) 嘉道理農場暨植物園公司等環保組織建議劃設保育地帶，例如「自然保育區」地帶，藉此反映該區的生態價值，避免該區河溪的水質、水文情況及與河溪伴生的野生生物可能受到進行的發展所影響，並保護「茅坪具特殊科學價值地點」及其毗鄰地區；以及
 - (ii) 沙田鄉事委員會指所劃的「鄉村式發展」地帶太小，對原居民不公平，建議把所有私人土地劃為「鄉村式發展」地帶，以供發展小型屋宇；

- (g) 二零一二年三月九日，城規會決定不建議順應申述的內容對該發展審批地區草圖作出修訂。該發展審批地區圖是臨時圖則，在三年內由分區計劃大綱圖取代。當局同意在擬備分區計劃大綱圖時，會考慮發展需要、保育價值、環境、基礎設施、景觀特色等各方面的相關評估結果，並諮詢相關的持份者，然後詳細規劃各土地用途地帶；

擬備分區計劃大綱圖期間收到的發展建議

- (h) 自該發展審批地區草圖於二零一一年八月二十六日刊憲以來，未有收到涉及該區的規劃申請；
- (i) 在擬備分區計劃大綱草圖期間，收到嘉道理農場暨植物園公司的建議書，提議把該區整區劃作「自然保育區」地帶，甚或「具特殊科學價值地點」地帶，理由是該區大部分地方是成熟次生林地，植物多樣化，當中很多更是稀有品種。在擬備分區計劃大綱圖時，已考慮這份建議書所提出的意見；

訂定土地用途時所考慮的規劃因素

自然環境

- (j) 該區的原生林地具天然特色，與馬鞍山郊野公園在生態上緊密相連。該區曾錄得受保護的植物品種及一些具保育價值的昆蟲／動物品種。流經該區的天然山溪及其支流，水質清澈，育有一些具保育價值的物種。該區具有生態及保育價值，主要是因為原生林地育有很多稀有植物，其中茅坪風水林的環境狀況良好，而且區內亦可找到具保育價值的植物品種。該區曾錄得受保護或著名的植物品種，例如紅皮糙果茶、巢蕨和常綠臭椿；
- (k) 為保護紅皮糙果茶而指定的「茅坪具特殊科學價值地點」就在該區的北鄰。該區的北部現時也找到這種樹，而漁護署正着手擴展該具特殊科學價值地點的範圍，涵蓋新近長有這種樹的地方；

- (1) 茅坪的景觀價值高，與馬鞍山郊野公園類似。該區的林地長滿成齡樹木，範圍延伸至整個山坡，並覆蓋已成頹垣的房屋。因此，為「鄉村式發展」地帶劃界時，應保存茅坪重要的景觀資源，同時應劃出足夠的地方作為「茅坪具特殊科學價值地點」的景觀緩衝區；

供鄉村發展的土地

- (m) 茅坪和黃竹山是該區的兩條認可鄉村。根據二零一一年人口普查的資料，該區無人居住。兩村的原居村民數十年前已遷往西貢，並於茅坪新村和黃竹山新村定居。西貢地政專員表示，茅坪新村和黃竹山新村各有本身的「鄉村範圍」，而西貢地政處一直都有處理村民的小型屋宇申請。沙田地政專員表示，由於茅坪和黃竹山亦各有本身的「鄉村範圍」，因此沙田地政處仍須處理村民所提交的小型屋宇申請。不過，兩村沒有尚未處理的小型屋宇申請。由於兩村沒有選出村代表，因此沒有兩村未來 10 年的小型屋宇需求預測數字；
- (n) 基於沙田鄉事委員會和環保組織的要求和關注的問題(上文第 136(f)段)，規劃署着手分析「鄉村範圍」內土地的狀況，所考慮的包括該區的生態狀況，特別是位於風水林及北部地方、清澈的山溪、次生林地、集水區和有天然山坡的生態狀況；
- (o) 由於兩村都沒有小型屋宇需求預測數字，規劃署在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時採取了審慎的做法，各項因素如「鄉村範圍」、區內地形、用地限制、現有民居的分布模式和地段的類別(例如屋地)等都有考慮，而地勢崎嶇和草木茂盛的地方、河道和墓地都盡量不劃入此地帶內，因此約有 0.81 公頃土地(主要包括現有鄉村內的屋地)預留作發展小型屋宇之用。在擬議的「鄉村式發展」地帶內約有 0.28 公頃土地可供使用，相等於大約 10 幅小型屋宇用地；

規劃意向

- (p) 該區的整體規劃意向，是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與附近馬鞍山郊野公園的整體自然美景互相輝映。該區的規劃意向亦是反映茅坪及黃竹山這兩條現有認可鄉村的範圍；

土地用途地帶

「鄉村式發展」：總面積 0.81 公頃

- (q) 此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用；
- (r) 「鄉村式發展」地帶的界線是考慮了茅坪及黃竹山的「鄉村範圍」、未處理的小型屋宇申請數目(如有者)、所預測的小型屋宇需求量(如有者)、區內地形及用地限制而劃的；

「自然保育區」：總面積 5.57 公頃

- (s) 此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如郊野公園，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (t) 茅坪新屋後面的茅坪風水林劃入「自然保育區」地帶。該風水林環境狀況良好，林中曾錄得一些具保育價值的物種。該區的北部也劃入此地帶，在該處可找到受保護的樹紅皮糙果茶。漁護署已建議把「茅坪具特殊科學價值地點」的範圍向南擴展，涵蓋該區的北部，以加強保護這種稀有的樹；

「綠化地帶」：總面積 38.88 公頃

- (u) 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (v) 劃為「綠化地帶」的地方主要有天然植被、林地、山坡灌木林和草地、休耕農地、天然河流和傳統墓地，可以作為日後有小型屋宇發展的地方與自然保育區和郊野公園之間的緩衝區，也有助存護該區景觀價值高的地方和鄉郊風貌；

諮詢

- (w) 分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和《說明書》及有關的規劃報告已送交政府相關各局及部門傳閱，讓他們提出意見，而所收到的意見亦已適當地納入其中；以及
- (x) 倘城規會同意，分區計劃大綱草圖編號 **S/ST-MP/B** 將會提交沙田區議會及沙田鄉事委員會以作諮詢。兩會的意見會提交城規會考慮，然後分區計劃大綱草圖才會根據條例第 5 條公布。

137. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提出問題和意見。委員並無提出問題。

138. 經商議後，委員同意：

- (a) 《茅坪分區計劃大綱草圖編號 **S/ST-MP/B**》(文件的附錄 I)連同其《註釋》(文件的附錄 II)適宜提交沙田區議會及沙田鄉事委員會以作諮詢；
- (b) 該草圖的《說明書》(文件的附錄 III)適合用作說明城規會在擬備該草圖時就各用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並應以城規會的名義發出；以及

- (c) 該《說明書》適宜連同草圖提交沙田區議會及沙田鄉事委員會以作諮詢。

程序事項

議程項目 11

[公開會議]

有關考慮《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/29》的申述和意見的資料文件及聆訊安排

(城市規劃委員會文件第 9597 號)

[會議以廣東話進行。]

139. 由於就《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/29》提出的申述和意見大部分與一幅供香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機構房屋署發展公屋的用地有關，以下委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-----------------------|---|-------------------------|
| 黃遠輝先生 | — | 為房委會委員及房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 劉文君女士 | — | 為房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員 |
| 林光祺先生 |] | |
| 梁慶豐先生 |] | 目前與房屋署有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長的身分) | — | 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 甯漢豪女士
(以地政總署署長的身分) | — | 為房委會委員 |

- | | | |
|--|---|--------------------------------|
| 王明慧女士
(以運輸及房屋局
首席助理秘書長
(運輸)的身分) | — | 為運輸及房屋局局長的代表，該局局長為房委會策劃小組委員會委員 |
| 許國新先生
(以民政事務總署
助理署長的身分) | — | 為民政事務總署署長的代表，該署署長為房委會策劃小組委員會委員 |
| 梁宏正先生 | — | 其配偶在火炭擁有一個住宅單位 |
| 許智文教授 | — | 在沙田第一城擁有一個住宅單位 |
| 鄒桂昌教授 | — | 在駿景園擁有一個住宅單位 |

140. 委員同意黃遠輝先生、劉文君女士、林光祺先生、梁慶豐先生、黎慧雯女士、凌嘉勤先生、甯漢豪女士、王明慧女士和許國新先生涉及直接利益。至於梁宏正先生的配偶、許智文教授和鄒桂昌教授的物業，與這份分區計劃大綱圖的有關申述所指的用地並不接近，故委員同意他們並不涉及直接利益。委員備悉凌先生、黎女士、林先生和梁慶豐先生已表示抱歉未能出席會議，而劉女士、許教授和鄒教授則已離席。由於此議項屬程序性質，其他已申報利益的委員可留在席上。

141. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年十一月十七日，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《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/29》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 1 391 份申述書。二零一四年二月二十一日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間共收到 11 份意見書。

142. 申述書可分為四組：

- (a) 第一組申述書(R1 至 R3)表示支持把申述用地改劃作發展公屋，並建議盡快修訂草圖，也應補償失去

的休憩用地，以及擬議公屋發展項目的地積比率應繼續定為 5 倍；

- (b) 第二組申述書(R4 至 R314)主要由現時碩門邨的居民提交，表示反對把申述用地改劃作發展公屋，並建議縮減有關的公屋項目的發展密度及建築物高度，以及把更多地方闢作公園、運動場以及作通風之用；
- (c) 第三組申述書(R315 至 R1390)主要由鄰近的基督教國際學校的家長和師生提交，表示反對改劃申述用地的用途地帶，並建議政府應讓該校繼續使用一直以可續期的短期租約形式批租的申述用地其中部分地方作運動場之用，另外，若政府要取走該校的運動場，應另覓用地替代，而政府也應興建體育中心；以及
- (d) 最後一份申述書(R1391)由香港中華煤氣有限公司提交，表示不反對改劃，但要求進行風險評估，以評估申述用地附近的氣體設施所帶來的潛在風險。

143. 意見書可分為兩組：

- (a) 第一組(C1 至 C2)表示反對發展有關的公屋項目，因為該區缺乏社區設施；以及
- (b) 第二組(C3 至 C11)認為申述用地不應改作住宅用途，支持把申述用地留給基督教國際學校作運動場之用。

144. 由於建議對草圖作出的修訂備受公眾關注，故建議由城規會全體委員考慮這些申述和意見。有關聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊。由於申述和意見內容的性質類似，主要是有關擬議在碩門進行的公屋發展項目，故建議一併考慮這些申述和意見。

145. 經商議後，城規會同意按文件第 3 段詳述的擬議聆訊安排，考慮這些申述和意見。

議程項目 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《沙頭角分區計劃大綱草圖
編號 S/NE-STK/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9621 號)

[會議以廣東話進行。]

146. 秘書簡介文件的內容。二零一三年七月十九日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《沙頭角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 15 份申述書。二零一三年十月十一日，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，收到一份意見書。

147. 二零一四年二月二十八日，城規會考慮有關申述及意見後，決定不建議順應任何申述的內容對草圖作出修訂。由於考慮申述的程序已完成，該草圖現可根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。

148. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附件 I 和附件 II 的《沙頭角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/1A》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；
- (b) 通過載於文件附件 III 的《沙頭角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/1A》的最新《說明書》，以說明城規會就草圖上各個土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 該最新《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 13

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《蓮麻坑分區計劃大綱草圖
編號 S/NE-LMH/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9622 號)

[會議以廣東話進行。]

149. 秘書簡介文件的內容。二零一三年七月十九日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《蓮麻坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到四份申述書。二零一三年十月十一日，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 128 份意見書。

150. 二零一四年二月二十八日，城規會考慮有關申述及意見後，決定不建議順應任何申述的內容對草圖作出修訂。由於考慮申述的程序已完成，該草圖現可根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。

151. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附件 I 和附件 II 的《蓮麻坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/1A》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；
- (b) 通過載於文件附件 III 的《蓮麻坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/1A》的最新《說明書》，以說明城規會就草圖上各個土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 該最新《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 14

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《文錦渡分區計劃大綱草圖
編號 S/NE-MKT/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9623 號)

[會議以廣東話進行。]

152. 秘書簡介文件的內容。二零一三年七月十九日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/1》, 以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到三份申述書。二零一三年十月十一日，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，收到一份意見書。

153. 二零一四年二月二十八日，城規會考慮有關申述及意見後，決定不建議順應任何申述的內容對草圖作出修訂。由於考慮申述的程序已完成，該草圖現可根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。

154. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附件 I 和附件 II 的《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/1A》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；
- (b) 通過載於文件附件 III 的《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/1A》的最新《說明書》，以說明城規會就草圖上各個土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 該最新《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 15

[閉門會議]

155. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 16

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

156. 餘無別事，會議於下午四時二十分結束。