

二零一四年五月十六日舉行的城市規劃委員會
第 1059 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

梁宏正先生

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

符展成先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

葉德江先生

雷賢達先生

袁家達先生

環境保護署副署長
謝展寰先生

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)
曹榮平先生

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

陳祖楹女士

霍偉棟博士

何立基先生

黃令衡先生

陳建強醫生

楊偉誠先生

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

鄭達昌先生(上午)

鄭韻瑩女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一四年五月二日第 1058 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一四年五月二日第 1058 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

通過二零一四年三月十日、三月十一日、三月十七日、三月二十日、三月二十五日及三月二十六日第 1053 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

2. 二零一四年三月十日、三月十一日、三月十七日、三月二十日、三月二十五日及三月二十六日第 1053 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 3

3. 此議項的討論延後至下午的會議進行。

沙田、大埔及北區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/29》的申述及意見
(城市規劃委員會文件第 9598 號)

[聆訊以廣東話進行。]

利益申報

4. 以下委員就此議項申報利益，表示他們在沙田擁有物業：

梁宏正先生 — 其配偶在火炭擁有一個單位

鄒桂昌教授 — 擁有駿景園一個單位

許智文教授 — 擁有沙田第一城一個單位

5. 委員備悉這些委員的物業並非在申述用地附近或在申述用地直接看到的範圍內，故同意他們可留在席上，參與此議項的討論。

6. 由於申述內容與房屋署擬發展的租住公屋(下稱「公屋」)項目有關，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關，以下委員亦就此議項申報利益：

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

何培斌教授 — 為房委會建築小組委員會委員

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

- | | | |
|-------------------------------|---|---------------------------------------|
| 黎慧雯女士 |] | |
| 林光祺先生 |] | 與房委會有業務往來 |
| 梁慶豐先生 |] | |
| 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 |
| 曹榮平先生
(以民政事務總署總工程師(工程)的身分) | — | 替補民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的人員 |
| 王明慧女士
(以首席助理秘書長(運輸)的身分) | — | 為擔任房委會策劃小組委員會委員的運輸及房屋局局長的代表 |

7. 由於上述委員涉及直接而重大的利益，委員同意他們須避席。委員備悉劉文君女士、黎慧雯女士、林光祺先生、梁慶豐先生及甯漢豪女士尚未到席。

[此時，黃遠輝先生及凌嘉勤先生暫時離席，何培斌教授、曹榮平先生及王明慧女士則離席。]

簡介和提問部分

8. 主席表示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，但他們有些表示不會出席或沒有回覆，因此，委員同意在他們缺席的情況下進行申述聆訊。

9. 以下規劃署的代表、申述人／提意見人或他們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

陸國安先生 — 規劃署高級城市規劃師／沙田

R 2 – 石門發展關注組

楊崇禧先生) 申述人的代表

余志群先生)

黃冰芬女士)

R 4 – 碩門邨美碩樓及健碩樓互助委員會

陳德生先生 — 申述人的代表

R 5 – 曾巧雲

R 6 – 休憩用地關注組

R 84 及 C 2 – 馮煥其

馮煥其先生 — 申述人的代表

R 8 – 黃冠雄

黃冠雄先生 — 申述人

R 22 – 陳富容

陳富容女士 — 申述人

R 47 – 張沅婷、張庭偉、劉紫蘭

張庭偉先生 — 申述人的代表

R 56 – 洪文川

洪文川先生 — 申述人

R 71 – 余志群

余志群先生 — 申述人

R 78 – 鄧麗玲

鄧麗玲女士 — 申述人

R 100 – 陳景瑛

陳景瑛女士 — 申述人

R 343 – 潘淑芬

潘淑芬女士 — 申述人

R 363 – 曾美玲

曾美玲女士 — 申述人

R 431 – 郭健

郭健女士 — 申述人

R 462 – 徐宗裕

R 1134 – Jeri Ruth Wheeler Hsu 及 徐宗裕

徐宗裕先生 — 申述人

R 494 – 周迪菁

周迪菁女士 — 申述人

R 517 – 劉月華

劉月華女士 — 申述人

R 559 – Board of Trustees International Christian Schools

曹惠婷女士 — 申述人的代表

R 580 – 李蕙芬

李蕙芬女士 — 申述人

梁永康先生) 申述人的代表

鄧嘉惠女士)

R 637 – 張麗嫻

張麗嫻女士 — 申述人

R 713 – 梁彭詠詩

梁彭詠詩女士 — 申述人

R 1036 – 羅芷明

羅芷明女士 — 申述人

R1391－香港中華煤氣有限公司

麥鈞漢先生 — 申述人的代表

10. 主席表示歡迎，並解釋聆訊的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介有關申述的背景。

11. 高級城市規劃師／沙田陸國安先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 二零一三年十一月二十二日，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/S T/29》(下稱「分區計劃大綱圖」)，以供公眾查閱。該分區計劃大綱圖的有關修訂主要是合併現有的碩門邨、安睦街其中一段、毗鄰的政府土地及由前市政局預留作地區休憩用地但未有任何發展時間表的「休憩用地」地帶的一部分，以及把這塊合併而成的用地由「住宅(甲類)」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)4」地帶，以便在碩門邨南面興建四幢公屋大廈，作為碩門邨第二期發展，而該「休憩用地」地帶餘下的部分則會闢作一條 20 米闊的公眾河畔長廊；
- (b) 整個公屋發展項目合計的住用及非住用樓面面積分別為 234 000 平方米和 19 500 平方米，住用及非住用地積比率分別為 6 倍及 0.5 倍，最高建築物高度則為主水平基準上 110 至 140 米不等，預料可提供合共 3 010 個新單位，容納約 9 200 新增人口(整個發展項目可容納的總人口約為 14 300)。為配合當區規劃人口以至更大地區的居民的需要，建議在發展項目內闢設若干社區設施，例如零售／商業設施、幼兒園／幼稚園、康樂及社會福利設施。另外，亦建議在安睦街近盡頭路的地方及有關的用地西北部近安明街的地方興建福利大樓及商用平台，內設非住用性質的用途和零售設施。碩門邨

發展項目第一及第二期將提供合共 136 個泊車位、15 個輕型貨車泊車位、31 個電單車泊車位及 6 個上落客貨車位；

- (c) 為改善通風環境，並使景觀更開揚，建議該公屋發展項目的建築物之間相隔 15 至 28 米。房屋署已進行一系列的影響評估，證明發展建議可行，而且預料不會對周邊地區造成很大的負面影響；
- (d) 二零一三年十月三十一日，房屋署就擬議的公屋發展項目諮詢沙田區議會，該區議會接納該公屋發展項目。規劃署亦於二零一四年一月二日就分區計劃大綱圖的有關修訂諮詢沙田區議會的發展及房屋委員會。該委員會的委員表示支持改劃建議；
- (e) 在二零一三年十一月二十二日至二零一四年一月二十二日展示分區計劃大綱圖的兩個月期間，城規會共收到 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。該些申述書由市民提交，他們主要是碩門邨的居民及附近的基督教國際學校的學生及家長；
- (f) R1 至 R3 由個別人士及石門發展關注組提交，表示支持發展公屋項目的改劃建議。R1391 由香港中華煤氣有限公司提交，表示擬議的公屋項目位於現有的次高壓氣體喉管附近，日後發展商須在該項目的設計及施工階段進行風險評估，以評估潛在風險，如有需要，須與該公司協商，提出緩解措施。R4 至 R1390 由碩門邨互助委員會、休憩用地關注組、碩門邨居民及個別人士和基督教國際學校的家長、學生或他們的朋友提交，表示反對改劃建議。至於該 11 份意見書則表示支持那些反對擬議公屋發展項目的申述書提出的反對意見；

表示支持的申述

- (g) R1 至 R3 大致支持發展公屋項目的改劃建議，但亦有提出以下的意見：
- (i) 城規會應盡快修訂這份草圖；
 - (ii) 城規會應把每名申述人在申述的聆訊會議的發言時間限為五分鐘，並應以電腦點算意見的數目；
 - (iii) 應把有關的新住宅發展項目的地積比率繼續定為沙田區普遍採用的 5 倍，而非 6 倍；
 - (iv) 應因應區內房屋發展和人口增加而失去的休憩用地作出補償；
 - (v) 應為區內的學校和住宅發展項目提供更多基礎和社區設施；
 - (vi) 安睦街其中一段改作屋邨道路後，應特別為校巴和私家車改善交通安排；以及
 - (vii) 不應讓基督教國際學校佔用該保養欠佳的運動場，可把該運動場推出作其他更有實益的用途。

表示反對的申述及意見

- (h) 表示反對的申述及意見的主要理據撮述如下：
- (i) 發展密度——不反對政府興建更多公屋或把碩門邨旁邊的土地用作擴建公屋項目，但強烈反對把整塊原本預留作公園及康樂發展項目的土地用來興建四幢 33 至 47 層高的公屋大廈。應縮減有關的公屋發展項目的發展密度及建築物高度，以騰出空間作公園、球場及通風之用；

- (ii) 休憩用地數量——現有的碩門邨佔地 1.75 公頃，有兩幢大廈，人口約為 5 000；第二期佔地 2.27 公頃，將會有 9 200 人居住。包括新發展在內的整條碩門邨可容納的人口約為 14 000。碩門邨缺乏休憩用地及康樂設施，居民已等待多時，期望有關的休憩用地可以早日落實發展。休憩用地的數量應符合《香港規劃標準與準則》所訂標準，因此，應保留該休憩用地。如要發展公屋，應補償失去的休憩用地；
- (iii) 社區及康樂設施數量——由於人口增長，區內現有的社區及康樂設施已不足夠，沙田的醫院病床短缺情況更尤其嚴重，就算是緊急情況或專科新症，病人都要輪候非常長的時間，才能得到醫療服務。應考慮把有關的用地用來發展這些設施，為區內居民提供服務，而不是用來發展住宅；
- (iv) 對周邊地區的影響——石門是個設有住宅和教育用途的寧靜社區，發展擬議的公屋項目，對環境、交通、排污、空氣流通和視覺方面都會有負面影響，而高聳的住宅大廈亦會造成屏風效應。在有關的用地進行任何發展，都須考慮大老山的山脊線，以及對城門河觀景點的視野所造成的影響。當局應闢設更多通道，解決區內交通擠塞的問題。另外，人口增加亦會帶來更多家居廢物，加重附近現有的廢物轉運站的負擔，對該區的空氣質素造成負面影響；
- (v) 公眾諮詢——房屋署向傳媒發放有關擴建碩門邨的資料，又於二零一三年九月五日向區議會提交文件以作諮詢，但之前卻未有諮詢區內居民，要到二零一三年九月五日區議會的會議押後，才願意在二零一三年十月二十日諮詢區內居民，當日居民表示強烈反對；以及

- (vi) 基督教國際學校運動場——基督教國際學校共有 1 200 名學生，上課時會有約 660 名學生在該運動場上體育課。除了該校學生充分使用該運動場上體育課外，每天還有兩支曲棍球隊及每周有六支田徑隊在該運動場操練。因此，應保留該運動場(曾獲批短期租約)，讓基督教國際學校的學生可以接受全人教育，而上課時間過後，亦可供附近的居民使用；

申述人／提意見人的建議

- (i) 申述人提出的建議撮述如下：
- (i) 應保留有關用地的「休憩用地」地帶作休憩用地用途(**R4、R6、R7 及 R9 至 R314**)；
 - (ii) 政府應在有關的用地興建一個多用途社區中心，除要設有康體設施外，還要有足球場和長者設施供公眾享用，也要進行綠化及闢設停車場供學校及公眾使用(**R315 至 R1390**)；
 - (iii) 應考慮對視覺、空氣流通、交通及環境方面可能造成的負面影響，縮減有關項目的發展密度(即大廈幢數及建築物高度)(**R4 至 R6、R9 至 R314**)；
 - (iv) 有關的用地應分為兩部分，靠近大老山公路的部分應用來發展住宅，而向城門河道的另一部分則應繼續闢為休憩用地(**R6**)；
 - (v) 應把安睦街 30 號對面的用地、周邊的「綠化地帶」或離島改劃作住宅用途，以滿足住屋需要(**R8、R439、R450**)；以及
 - (vi) 應向基督教國際學校批出長期租約而非短期租約，讓該校使用有關的用地。另應修訂這

份分區計劃大綱圖，顧及對基督教國際學校的教育使命、該校長遠在社區中的參與，以及環境方面的影響。如要取走基督教國際學校的運動場，應另覓用地替代，以供學生使用(R315 至 R1390)；

對表示支持的申述的理據的回應

(j) 備悉三份表示支持作出擬議修訂的申述書的內容；

對表示反對的申述的理據的回應

(k) 發展密度

(i) 政府須善用已開發的土地，同時物色可供發展的新增土地，以增加短、中和長期的土地供應，應付對房屋用地的迫切需求；

(ii) 本港適合發展的土地匱乏，因此必須善用現有土地，才能應付不斷增加的房屋需求。行政長官在《二零一四年施政報告》中公布，政府認為可把現時准許的最高住宅用地地積比率，整體地適度提高約兩成。把擬議的公屋發展項目的住用地積比率定為 6 倍及最高建築物高度定為主水平基準上 140 米，既與周邊環境配合，亦有必要，可應付增加房屋用地供應的迫切需要；

(1) 休憩用地數量

(i) 以沙田的規劃人口計，該區總體的休憩用地(約 176 公頃)已足夠應付所需。不計有關的「休憩用地」(1.83 公頃)，整個沙田新市鎮的休憩用地也多出逾 70 公頃。康樂及文化事務署(下稱「康文署」)不反對交出該用地，而區議會對該署交出該用地亦表示同意。具體而言，石門和小瀝源區有超過 6 公頃的休憩用地，分別闢作小瀝源路遊樂場(3

公頃)、安景街公園(3 公頃)及石門遊樂場(0.5 公頃),三者與碩門邨相距大約 80 至 500 米,而且設有靜態園景區及動態康樂設施(草地滾球場、壁球場、網球場、歷奇單車場、長者健體設施、兒童遊樂場及籃球場);

- (ii) 城門河道旁邊預留了一塊闊 20 米的狹長休憩用地,會由房屋署發展為一個總面積為 0.7 公頃的河畔長廊。長廊上可能提供的設施包括園景區,並會設有休憩設施、長者健體園地、兒童遊樂場及配套設施,但是否可行,要待進一步研究。該河畔長廊會與有關的公屋發展項目同步落成。碩門邨內會提供足夠的休憩用地,數量符合《香港規劃標準與準則》所定的標準(即 14 310 平方米)。房屋署除會在第 4 座附近闢設一個籃球場外,還計劃在第 2 及第 3 座之間闢設一個多用途廣場,該廣場亦可用作一些申述人建議的五人足球場;

(m) 社區和康樂設施數量

- (i) 沙田是個規劃周全、設施完善的新市鎮。根據《香港規劃標準與準則》,以沙田的規劃人口計,為該區規劃的各類社區設施及相應預留的土地已足夠應付所需。相關的政府部門(康文署、食物及衛生局和民政事務總署)已確認沒有需要在有關的用地提供這些設施。日後發展的公屋項目會設有各類社會福利設施,包括幼兒中心、社會保障辦事處、安老院和弱智人士宿舍;
- (ii) 至於醫療設施方面,區內已預留足夠用地興建診所。現時醫院病床是按區域供應的。食物及衛生局亦表示,政府已開始規劃威爾斯親王醫院第二期重建計劃,並會密切留意沙田區對公共醫療服務的需求;

(n) 對周邊地區的影響

- (i) 房屋署已就有關的公屋發展項目進行了環境、交通和視覺方面的技術評估。環境評估研究結果顯示，以擬議的公屋發展項目現時的設計、布局和其所在環境的狀況而言，應不會有無法克服的環境問題，而環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦認為評估結果原則上可以接受。部分可能會受到道路交通噪音影響(噪音水平超出 70 分貝(A))的住宅單位，會有各項措施消減噪音，包括安裝恆閉窗和隔聲簷，使噪音降至可接受的水平。該發展項目不會受到馬鞍山鐵路線的列車噪音影響，空氣質素亦不會受到石門商業區影響；
- (ii) 交通影響評估結果顯示，只要進行交通改善工程，包括改善安明街近石門站出口的行人過路處、延長安明街的避車處，以及改善安明街與安睦街的交界處，即使發展擬議的房屋項目及封閉安睦街這條直通道路的其中一段，所帶來的交通量也不會對附近的道路網造成很大的影響。運輸署認為房屋署所進行的交通影響評估可以接受；
- (iii) 由規劃署根據前房屋及規劃地政局有關空氣流通評估的技術通告第 1/06 號進行的空氣流通評估的結果顯示，發展擬議的公屋項目，對有關的用地及附近的土地用途的空氣流通情況不會有很大的影響。擬建公屋大廈的座向可讓來自東北面、東面和西南面的盛行風吹入，既不受周邊的發展項目和地勢很大的阻礙，也不阻這些風吹入這些發展項目和地方。住宅大廈之間亦有足夠的距離(15 至 28 米)，以締造最佳的通風環境。沙田區議會關注該公屋發展項目可能會帶來視覺和空氣流通的問題，影響周邊地區。針對這方面的問題，房屋署已進一步微調各大廈的布

局設計，把各大廈的覆蓋範圍略為縮減，並修改了大廈的位置，使各者之間的距離可由 15 至 28 米增至 20 至 28 米。房屋署會在該公屋發展項目的詳細設計階段進行微氣候研究，進一步微調空氣流通評估結果。此外，在城門河道旁邊所設的 20 米闊河畔長廊，亦可發揮通風廊的作用；

- (iv) 由房屋署進行的初步視覺影響評估的結果顯示，城門河兩岸有不少行人和遊人的觀景點，在視覺上所受到的影響輕微。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，建議的發展項目布局設計中，各大廈高矮有致(介乎 33 至 47 層不等)，之間亦有足夠距離，不但有助空氣流通，亦可使視野更遠更廣。總城市規劃師／城市設計及園境對視覺評估結果並無負面意見；
- (v) 關於排污影響，渠務署和環保署確認有關的用地附近有公共污水渠可供接駁。房屋署會在詳細設計階段進行排污影響評估，處理該公屋發展項目與現有污水渠的接駁事宜，關於排污方面，應該不會有無法克服的影響；
- (vi) 至於對生態／景觀的影響，有關的用地是規劃作發展的已平整用地，一直用作臨時工地和運動場，故預料生態和景觀不會受到很大的負面影響。從景觀和生態的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁農自然護理署署長亦不反對改劃建議。該公屋發展項目的規劃大綱會訂明，項目的綠化率須不少於 20%，其中一半的綠化空間須在地面，而整體的綠化空間中須每 100 平方米至少種植三棵樹；

[李美辰女士及劉興達先生此時到席。]

(o) 公眾諮詢

- (i) 房屋署於二零一三年九月五日首次諮詢沙田區議會，但該次討論最後要押後。其後，房屋署安排在二零一三年十月二十日舉行居民大會，除該署外，還有運輸署和規劃署的代表出席，向居民講解有關的公屋發展項目的資料。房屋署考慮過公眾的意見後，微調了發展計劃，有關計劃在二零一三年十月三十一日獲沙田區議會大致接納。在沙田分區計劃大綱草圖展示期內，規劃署亦曾於二零一四年一月二日諮詢沙田區議會，該區議會大致接納擬議的各項修訂。由此可見，當局已依照程序進行適當諮詢；

(p) 基督教國際學校運動場

- (i) 該運動場佔地約 6 730 平方米，由二零零九年起暫時批租予基督教國際學校，固定租期為兩年，之後每半年續約一次，直至短期租約終止為止。根據房屋署的簡圖，該運動場所在的地方是有關的公屋發展項目的重要組成部分，其中一幢住宅大廈的大部分和福利大樓的一部分都在那裏，亦會有一個籃球場及附屬停車場；
- (ii) 據教育局表示，基督教國際學校是私立獨立學校，於二零零七年開辦，提供綜合課程。該校自設體育館、泳池、溫習室及餐廳，這些設施並非標準中小學的標準設施。據悉，該校打算繼續以短期租約形式(繳交象徵式租金)租用該運動場，供學生進行田徑活動及作其他校內及社區活動之用。不過，這類活動設施並非私立獨立學校的標準或必需設施。康文署署長表示，區內有公眾體育設施可供學校預訂。如有需要，學校亦可作團體預訂。區內的遊樂場和運動場計有小瀝源路遊

樂場、安景街公園、石門遊樂場、沙田運動場及馬鞍山運動場；

- (iii) 沙田地政專員表示，政府的土地政策是不會讓短期租約不斷地續期的。如有需要，政府可在固定租期過後的任何時間，給予承租人三個月通知便終止租約，待土地騰空後接管，以作其他用途。此外，短期租約也沒有明文規定政府須在租約終止後提供另一地方以供遷置有關用途。不過，由於教育局在政策上給予支持，地政總署沙田地政專員已向基督教國際學校建議另外兩個可以短期租約租用的地點，但至今仍未收到該校的回應；

(q) 有關氣體設施的風險評估

- (i) 至於香港中華煤氣有限公司認為有需要進行風險評估的意見，根據機電工程署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》，如要在高壓氣體喉管附近不足 20 米範圍內的地方進行工程，須諮詢氣體公司。不過，有關的公屋發展項目用地與安明街地底的次高壓氣體喉管相距約 40 米，因此，機電工程署已確認並非一定要就該公屋發展項目進行定量風險評估；

對申述人／提意見人的建議的回應

- (r) 根據《香港規劃標準與準則》，以沙田的規劃人口計，該區提供的休憩用地已足夠應付所需，而有關的公屋發展項目也會提供充足的休憩用地；
- (s) 該區提供的社區設施已足夠應付現有及規劃人口所需，而相關的政府部門計劃及建議在該區闢設的社區設施中，亦沒有任何一項是必須設於有關用地的；

- (t) 至於縮減有關的公屋發展項目發展密度的建議(**R4 至 R314**)，應注意的是，當局已進行所需的評估工作，確保日後的發展與周邊地區協調，不會對周邊地區的交通、環境、景觀、視覺、空氣流通及基礎設施造成很大的負面影響。由於土地資源匱乏，社會對公屋用地的需求又十分殷切，故有需要善用房屋用地的發展潛力，特別是當中已平整及備有公用設施者。分區計劃大綱圖所訂的「住宅(甲類)4」地帶的發展參數是合適的；
- (u) 另有申述人(**R439、R450**)提出把安睦街 30 號對面的用地或離島改劃作發展房屋。關於這項建議，應注意的是，安睦街 30 號對面的用地現正／將會暫時用作花園或足球訓練學校，直到二零一八年。離島方面，政府已盡力在全港(包括綠化地帶及離島)物色合適的用地發展住宅，以紓解迫切的房屋需求；
- (v) 有些申述人(**R315 至 R1390**)提出把有關的用地保留作基督教國際學校的運動場。對於這項建議，教育局表示，該運動場既不是標準設施，也不是該校必需的設施。政府的土地政策是不會讓短期租約不斷地續期的。地政總署已終止有關的短期租約，並於二零一四年三月一日接管該用地。如有需要，政府會為基督教國際學校另覓其他地方作運動場。康文署轄下有公眾體育設施可供學校預訂，如該校要進行特殊訓練或體育活動，可預訂這些設施；

規劃署的意見

- (w) 備悉 **R1 至 R3** 表示支持的申述及意見；以及
- (x) 規劃署不支持 **R4 至 R1390**，並認為不應修訂草圖以順應這些申述。

12. 主席繼而邀請申述人、申述人的代表和提意見人闡述他們的申述內容。

R2—石門發展關注組

13. 黃冰芬女士作出陳述，要點如下：

- (a) 石門發展關注組曾就石門的擬議公屋發展項目與居民聯絡。她指出，申述用地的擬議公屋發展項目的地積比率為 6 倍，超出沙田區 5 倍的地積比率上限，居民和沙田區議會都認為不能接受；

[此時，黃仕進教授暫時離席，梁宏正先生到席。]

- (b) 居民並非反對發展擬議的公屋項目，只是認為該發展項目對他們有負面的心理影響，而這方面的影響，單看發展參數是理解不到的。如果發展密度較低的公屋項目，例如只建三幢大廈，地積比率為 5 倍，他們認為可以接受；
- (c) 擬議的公屋發展項目會帶來額外 14 000 人口，加上現時出入王錦輝中小學、基督教國際學校和香港浸會大學的學生和家長（分別約有 1 800 人、1 200 人和 1 000 人），以及擬議的碩門邨第二期發展項目的商業元素所帶來的額外人流，石門區的人口將達 20 000 左右，附近現有的道路網，即安睦街、安明街和安耀街根本不能負荷由此而增加的交通量，而且上述數字還未計及現正轉型作商業和酒店用途的石門工業區日後的人流車流；
- (d) 碩門邨第二期發展項目的規模應予縮小。日後要興建新住宅單位，大可把安興里的沙田廢物轉運站和建造業議會訓練學院沙田訓練場用地改作住宅用途；
- (e) 擬建的大廈其中第 4 座靠近大老山公路，會受交通噪音影響，日後居於此一座的居民將要承受交通噪音滋擾；
- (f) 居民亦不接受把安睦街其中一段改為碩門邨的邨內道路。安睦街的交通現時已十分繁忙，尤其是上午

繁忙時段，當接送學生的車輛出入學校時，區內交通更是繁忙，根本不能負荷；以及

- (g) 沒有資料說明擬設於安明街的避車處有多長。擬議發展項目內所設的泊車位和上落客貨車位數目不足，應設公眾停車場。

[黃仕進教授此時返回席上。]

R 4 – 碩門邨美碩樓及健碩樓互助委員會

14. 陳德生先生作出陳述，要點如下：

- (a) 石門遊樂場在二零一二年興建，遠離住宅區，但申述用地上預留作休憩用地的那部分卻尚未發展。該區人口正在老化，居民需要的是鄰近碩門邨而且設於地面的休憩用地，要他們長途跋涉到石門遊樂場，實在很不方便。休憩用地對長者也很重要，可以讓他們保持社交聯繫，知道彼此的狀況；
- (b) 希望房屋署可與居民商量，檢討擬議的碩門邨第二期發展項目的設計，例如不擴建現有的垃圾收集站以同時收集現有的碩門邨和日後的碩門邨第二期發展項目的垃圾，改而在商用平台／街市內加設新的垃圾收集站，這樣便可把轉運垃圾時所造成的滋擾減至最少；以及
- (c) 反對把安睦街其中一段改作邨內道路。

R 5 – 曾巧雲

R 6 – 休憩用地關注組

R 84 – 馮煥其

15. 馮煥其先生呈上一封信，並代表不能出席會議的曾巧雲女士作出陳述，要點如下：

- (a) 碩門邨採用設有附翼的建築設計，當空氣不流通時，附翼單位的洗手間便會傳出異味。擬議的碩門

邨第二期發展項目的四幢住宅大廈會造成屏風效應，阻礙空氣流通，使氣味問題更為嚴重，一旦再爆發「沙士」疫症，便會構成危險。申述人亦反對為了增加可建單位的數量而把安睦街其中一段封閉，並把這段街道納入碩門邨第二期發展項目，認為這樣對現時住在碩門邨的居民不公平。

16. 接着，馮煥其先生闡述其本人的申述內容，要點如下：

- (a) 有關的改劃建議不合程序公義。當局未有先諮詢公眾，便在二零一三年二月二十八日把有關用地納入二零一三至一四年度賣地計劃作住宅(乙類)發展用途，後來又把該用地改劃為「住宅(甲類)」地帶，更提高其准許地積比率的上限。顯然，政府根本無意出售該塊土地，只是把之納入賣地計劃，方便轉作公屋發展。此外，民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」)的黃冰芬女士曾與房屋署人員在二零一三年六月前往有關用地視察，表示要反映區內居民對擬議公屋發展項目的意見。可是，民建聯要到二零一三年八月才派發單張，收集石門居民的意見。民建聯在六月尚未收集居民的意見，那時如何能反映居民的意見，實在令人存疑；
- (b) 擬議的碩門邨第二期發展項目連同其他公屋發展用地曾於沙田區議會一併討論，但各沙田區議員都不敢就各項公屋發展計劃提出反對，亦沒有考慮這些用地在當區的特點。地政總署有張貼地盤告示，提到該公屋發展項目的地盤勘測工程。不過，該告示太小，居民留意不到，結果白白錯過了提出意見的機會。另外，當局沒有張貼關於改劃有關用地的地盤告示。由此可見，政府部門並沒有妥善地進行公眾諮詢工作；
- (c) 區內居民是休憩用地的使用者，規劃署不能替居民作出決定，改劃原本打算作休憩用地發展的土地；
- (d) 城門河是沙田一個特有的規劃特色。擬議的碩門邨第二期發展項目貼近河岸，會破壞這個特色。沙田

的人口預計到了二零二一年便會達 710 000，而現有的人口亦已超過 650 000。根據《香港規劃標準與準則》，該區尚欠的病床數目應超過 760 張，而不是規劃署所說的 110 張，而且該區還尚欠逾 12 公頃的休憩用地。人口進一步增長，卻不增加相關設施，會使這個情況惡化；以及

- (e) 政府不能替基督教國際學校決定該校不需要該曾獲批短期租約的臨時運動場。雖然當局曾向該校提議另一些地點作運動場，但那些地點都在馬鞍山，與該校距離很遠；至於使用沙田其他球場也不切實際，因為這些球場同樣與該校距離很遠。事實上，碩門邨內的康樂設施不足，再增加居民的數目，對現有和日後的居民並非是福。

R 47 – 張沅婷、張庭偉、劉紫蘭

17. 張庭偉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他的論點大部分已由陳德生先生 (**R 4**) 和馮煥其先生 (**R 84**) 陳述，但他重申，居民希望房屋署會再諮詢他們及重新設計碩門邨第二期發展項目，務求縮減該項目的發展密度。房屋署若堅決維持擬議的發展密度及興建四幢住宅大廈，應考慮把其中兩幢改移往用作興建賽馬會傑志中心的空置用地，把人口分散。

R 56 – 洪文川

18. 洪文川先生作出陳述，要點如下：

- (a) 土地珍貴，可供居民使用的休憩用地實在太少。政府不應只着眼於短期內能建多少單位，改劃建議亦應為居民所接受。

R 71 – 余志群

19. 余志群先生作出陳述，要點如下：

- (a) 把擬議的新公屋大廈建於河畔，根本沒有考慮到沙田整體的規劃。這些大廈與周邊環境並不協調，不但會造成屏風效應，阻礙空氣流通，更會令交通噪音加劇；
- (b) 碩門邨受到交通噪音影響，雖然以數字來看，噪音水平不是高，但居民每日與噪音為伴，足以對他們構成滋擾。如果按建議興建公屋，將會有更多居民要承受這種滋擾；以及
- (c) 碩門邨的設施不足，如要加建公屋大廈，應提供更多配套設施。碩門邨內應只多建兩幢大廈，高度更不應超出該邨現有樓宇的高度。此外，應重新設計新建的樓宇，確保不會影響現時的空氣流通情況，以及城門河的景觀質素和附近一帶的特色。

R100 – 陳景瑛

20. 陳景瑛女士作出陳述，要點如下：

- (a) 碩門邨第二期發展項目應與現有的碩門邨融合，使設計具一體性。應在碩門邨第一期現有的露天停車場增設一個多層停車場，供整個碩門邨發展項目使用，這樣，第二期的平台停車場便可改作商業和福利設施，而商業和福利大樓所在的地方亦可騰出，使擬建的公屋大廈可再後移，騰出更多地方闢作休憩用地、遊樂場、長者中心及其他設施；
- (b) 與其闢設 20 米闊的河畔長廊，不如把那些地方闢作網球場、足球場和兒童遊樂場，供居民享用；以及
- (c) 不應把一段安睦街封閉，應重新設計該四幢住宅大廈。

[劉智鵬博士此時離席。]

R 3 6 3 – 曾美玲

21. 曾美玲女士作出陳述，要點如下：

- (a) 石門有四所學校，其中基督教國際學校以美式學制為本，側重體育，所以十分需要現時以短期租約形式租用的運動場。該校不可能在附近找到另一地點作運動場，況且，石門的居民亦需要更多休憩用地；
- (b) 當局固然有需要提供更多公屋單位，但也不能忽略基督教國際學校和石門居民的需要。雖然《香港規劃標準與準則》訂有提供休憩用地及各項設施的標準，但政府不應只根據文件上的數字來作出規劃；若計劃興建更多公屋，應考慮實際的需要和當區特色；

R 4 3 1 – 郭健

22. 郭健女士作出陳述，要點如下：

- (a) 碩門邨附近有四所學校集中在一起，很多駕車的家長會在這些學校附近接送子女，令該區非常擠塞，但由於校巴服務非常有限，他們別無選擇。她希望當局能作出更佳的規劃，在石門區建設一個有凝聚力的社區，讓居民及學生／家長可享用該區的設施。

R 4 6 2 – 徐宗裕

23. 徐宗裕先生作出陳述，要點如下：

- (a) 規劃署一再強調本港可用作發展的土地資源匱乏。香港瀰漫不快樂的情緒，就是因為市民感到有所不足和限制。雖然社會對房屋的需求殷切，但單靠興建更多公屋，並不能紓解這種不快樂的情緒；以及

- (b) 應給予區內居民更大的權力，讓他們決定自己的未來，為影響他們日常生活的事作主。

24. 會議小休五分鐘。

[邱榮光博士此時到席。]

R 517 – 劉月華

25. 劉月華女士作出陳述，要點如下：

- (a) 所作的改劃會對碩門邨居民的生活質素及附近學校的家長、學生和教師造成負面影響。新建的公屋樓宇會造成屏風效應，新增的居民對現有的設施亦會有需求，影響區內居民的和諧；以及
- (b) 應停止地盤勘測工程。在實際的發展及建築工程展開前，應先諮詢區內居民。

R 580 – 李蕙芬

26. 李蕙芬女士作出陳述，要點如下：

- (a) 基督教國際學校的家長會收集了超過 800 封來自家長的信，反對改劃建議；

[梁宏正先生此時暫時離席。]

- (b) 石門區的東面和北面被高架的大老山公路圍繞，西面亦被高架的馬鞍山鐵路及高聳的商業發展項目包圍，因此十分依賴由城門河吹來的風來保持空氣流通。擬議的公屋發展項目會阻礙流風，對空氣質素造成負面影響；
- (c) 政府不應只求提供公屋單位來解決房屋短缺問題而不顧及其他因素。城規會應考慮石門是否能負荷增建住宅所帶來的額外交通量；

- (d) 安睦街現時環繞着學校羣，車輛要從該條街的北面及南面出入學校羣。該區現時已十分擠塞，但為發展擬議公屋項目而進行的交通影響評估卻仍然認為封閉安睦街的其中一段及增建四幢可容納超過 10 000 人口的公屋大廈後的情況可以接受，實在令人費解；以及
- (e) 該運動場曾以短期租約形式批租予基督教國際學校。當初教育局在該校只有約 900 名學生時，已支持該校租用該位於附近的運動場。如今該校的學生數目已增至約 1 200，更加需要該運動場。因此，教育局的意見指該運動場並非私立國際學校所必需的，並不正確。終止有關的短期租約，不再讓該校租用該運動場，會對該校的教學質素造成負面影響。城規會應考慮發展擬議的公屋項目，是否可以凌駕於優質教育的需求。

[陳福祥先生此時暫時離席。]

27. 梁永康先生作出陳述，要點如下：

- (a) 王錦輝學校的地契限定該校 85% 的學生必須來自沙田區外，所以出入該校的車流大部分是這些來自香港其他地區的學生所帶來的；以及
- (b) 只有早上繁忙時間(早上七時三十分至八時十五分)的交通問題才最嚴重，因為該學校羣內所有學校差不多都在同一時間開始上課，但放學時間則各異。封閉安睦街會令交通擠塞的問題惡化，引發居民和學校間的紛爭，損及石門社區的和諧。

[梁宏正先生此時返回席上。]

28. 鄧嘉惠女士作出陳述，要點如下：

- (a) 城規會應考慮道路網能否應付各校及日後的碩門邨第二期發展項目所帶來的交通量。基督教國際學校的學生來自沙田區外不同地方，但校巴經營者拒絕

向該校提供校巴服務。家長於是要駕車送子女上學，造成交通量很大，若封閉安睦街，情況會更差。此外，進行建築工程，會有更多車輛出入，危及學生安全，同時會產生噪音，影響區內的學校。

[陳福祥先生此時返回席上。]

R 637 – 張麗嫻

29. 張麗嫻女士作出陳述，要點如下：

- (a) 先前教育局認為基督教國際學校以短期租約形式租用該運動場是必要的，並支持該校申請短期租約，但如今卻改變初衷，認為該運動場並非標準設施，因此不是必需的。教育質素很重要，應堅持教育政策，不要輕易受其他因素影響；
- (b) 房屋署所進行的交通影響評估所考慮的是學校在下午繁忙時間的交通量，但其實繁忙時間是在早上，因為各校開始上課的時間差不多，但放學時間卻不同，因此下午車輛出入的時間分散。房屋署進行交通影響評估時，應考慮學校在早上繁忙時間的交通量。此外，也不應封閉安睦街，因為區內的道路網根本負荷不到這樣的交通量；以及
- (c) 為本港居民的福祉作出規劃，是城規會的責任。香港居住環境過於擠迫，人們的壓力極大，許多人情緒抑鬱，須接受輔導。在石門增建公屋大廈，會令該區的人口增加，影響居住環境，而石門人口增加所造成的負面心理影響，只會在一長段時間後才浮現，故促請城規會勿改劃有關用地以增建公屋。

R 713 – 梁彭詠詩

30. 梁彭詠詩女士作出陳述，要點如下：

- (a) 基督教國際學校是私立國際學校，中小學部有超過 1 200 名學生，當中逾八成是來自香港家庭的本地

生。該校採用美國學制，着重學生的體育和藝術發展。

- (b) 石門基督教國際學校所在的用地於二零零二年批予該校，校舍須符合建築設計要求。雖然該校設有一個泳池和兩個體育館，但大家都認同這些設施並不足以應付學生活動所需。由於該校用地內已沒有空餘地方可用，校長遂申請多一塊用地作運動場。該校原本申請長期租用現有那個運動場，但最終在二零零七年獲批短期租約租用申述用地內的運動場，而當時教育局亦表支持。該校曾對該塊以短期租約租用的用地作出改善，以作運動場之用；
- (c) 當局於二零一三年通知基督教國際學校，表示要終止該運動場的短期租約。該校於是開始與當局磋商，希望另覓地方作運動場，但當局提議作運動場的其他地點，無論在地形、面積、土地狀況及位置方面都不能接受。該校希望可找到另一個即時可用作運動場且步行可達的地點讓其長期租用，以應1 200名學生所需；
- (d) 當局終止該運動場的短期租約，已即時對該校的體育課造成不利的影響，因為該校的體育館要作其他活動之用，未能應付上體育課的需要。此外，該校的課後活動、由該校舉辦與國際學校運動聯會的運動比賽、學校賣物會及足球訓練班等都會受影響。雖然沙田有其他場地可租用，但要預訂這些場地並不容易；以及
- (e) 基督教國際學校是少數提供曲棍球訓練的學校之一。這項運動極需使用該運動場。終止該運動場的租約，會影響曲棍球訓練，牽涉的不只是該校學生，還有參加了訓練計劃的其他學校的學生。

R1036 – 羅芷明

31. 羅芷明女士作出陳述，要點如下：

- (a) 政府提議封閉安睦街其中一段，並沒有考慮公眾的權利。她以郝德傑道的學校為例，指出入學校的車輛造成交通擠塞，令區內居民和學校之間出現紛爭。如封閉安睦街其中一段，石門的情況將會一樣。她促請城規會撤回封路建議。

R 1391 – 香港中華煤氣有限公司

32. 麥鈞漢先生作出陳述，要點如下：

- (a) 香港中華煤氣有限公司對申述用地改劃一事，立場中立，但必須指出，安睦街和安明街沿路有一條中壓至高壓氣體喉管。日後在申述用地發展有關的項目，會令區內人口增加，這方面的風險因素或會有變。雖然機電工程署認為，申述用地與該喉管相距 40 米，因此無須進行風險評估，但為確保公眾安全，該公司希望發展商會主動進行風險評估。

R 8 – 黃冠雄

33. 黃冠雄先生作出陳述，要點如下：

- (a) 規劃工作對社會影響深遠，這次改劃會犧牲部分休憩用地以發展公屋。沙田分區計劃大綱圖之前有 28 個版本。把城門河沿岸的土地劃為「休憩用地」地帶，目的是以此地帶作為住宅區與工業區之間的緩衝。把有關的「休憩用地」地帶改劃作發展公屋，會令住宅發展項目更接近工業區，有違規劃原意；
- (b) 教育局與地政總署似乎並無溝通，因為他們不知批予基督教國際學校讓其租用該運動場的短期租約將會終止。雖然地政總署已協助該校物色其他地點重置運動場，但該校難以獲得教育局在政策上的支持；以及
- (c) 當局修訂用途地帶的過程倉促，另外，為增加總樓面面積／單位數量而把安睦街其中一段納入該公屋

發展項目用地範圍，做法短視。他促請城規會審慎考慮所有因素，才就修訂用途地帶作出決定。

34. 由於規劃署的代表、申述人和申述人的代表已陳述完畢，主席詢問席上唯一的提意見人 C2(曾以 R84 的身分發言)是否有意見要補充。馮煥其先生(R84 及 C2)回答說，他沒有其他論點要補充。主席繼而請各委員提問。

35. 主席要求規劃署闡述空氣流通評估的資料及擬議的公屋項目對通風環境的影響、石門區繁忙時間的交通情況，以及封閉安睦街對交通的影響。

36. 蘇震國先生回應說，規劃署曾就改劃有關用地作公屋發展的計劃進行空氣流通評估，發現沙田區全年主要吹東風和東北風，夏季則主要吹西南風。即使在城門河道旁興建四幢住宅大廈，也不會影響來自東北面的風，因為碩門邨東北面是一個有植被的山坡；此外，石門區夾雜低矮的政府、機構或社區發展項目及休憩用地，區內的道路網(東北向西南)亦發揮了通風廊的作用。因此，石門的空氣流通情況大體上可以接受。至於夏季的西南風，房屋署已分隔開各幢樓宇，讓風能透入。該署並會在該公屋發展項目的詳細設計階段，另行進行微氣候研究，以微調各大廈的位置，務求行人路面的通風環境達到可接受的水平。

37. 蘇震國先生續說，房屋署亦曾就擬議的發展項目進行交通影響評估，評估結果為運輸署所接受。有關的評估更就不同時段各種交通工具的交通量(包括人流)作出假設。早上學生上學的交通繁忙時間較石門區居民上班的交通繁忙時間為早。由於碩門邨鄰近鐵路站，大部分居民都會使用鐵路交通工具上班。不過，當局會採取措施以改善過路設施，以配合發展擬議的公屋項目後人口的增長。現設於安明街的避車處亦會加長，方便附近學校的學生上落。在安明街與安睦街的交界處會增設一條行車線，以應付因封閉安睦街南段而增加的交通量。由於安睦街其中一段會改為碩門邨的邨內道路，因此安睦街的兩端會安裝大閘，司機使用八達通卡，可駕車進入安睦街。北面入口會增設迴旋處，方便出入學校的車輛掉頭。有關道路的面積會計入有關用地的面積內，以計算地積比率。

38. 一名委員詢問，沙田區的地積比率上限為 5 倍，當局把申述用地的地積比率增至 6 倍，原因為何；以及有否就更改招收沙田區外學生的百分比的限制諮詢教育局，以紓緩交通擠塞情況。

39. 蘇震國先生回答說，一如行政長官在《二零一四年施政報告》中宣布，如基礎設施可予配合，政府會把發展密度整體提高 20%，以增加房屋供應。不過，當局會逐一情況考慮，並會顧及區內特色和其他相關因素，才決定是否提高發展密度。馬鞍山曾有一些情況是只能略為提高發展密度。規劃署會審視每一情況，盡量善用每塊土地的發展潛力。至於有關用地，把其地積比率定為 6 倍是恰當的。規劃署沒有就更改招收沙田區外學生的百分比諮詢教育局。不過，沙田區的中小學學位充足。

40. 主席又要求規劃署闡述沙田區政府、機構或社區用地及休憩用地的數量，以及機電工程署對在氣體喉管附近的發展項目的安全評估規定的意見。蘇震國先生回應說，沙田區議會轄區的範圍分屬沙田和馬鞍山兩份分區計劃大綱圖的規劃區。在沙田分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內，預計人口約為 500 000，以此人口計，所要提供的鄰舍休憩用地和地區休憩用地各為 50 公頃左右，但沙田區的休憩用地會多於此數，而且該區亦預留了足夠土地作鄰舍休憩用地，以配合日後的人口增長。至於在馬鞍山分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內，人口則超過 200 000，以此人口計，區內休憩用地的數量應該足夠。風險評估方面，蘇震國先生補充說，機電工程署的意見是，就這個在氣體喉管附近的發展項目的情況而言，無須進行有關評估。不過，他會把香港中華煤氣有限公司的意見轉達房屋署考慮。

41. 一名委員要求規劃署闡述沙田新市鎮的發展和設計概念及該新市鎮的特色。這名委員亦詢問當局如何保存其中一名申述人所指的沙田新市鎮特色，即城門河道及河畔。

42. 蘇震國先生回應說，沙田新市鎮是第一代的新市鎮，規劃原則是建立一個均勻就業機會、能讓居民自給自足的新市鎮。沙田新市鎮大部分的土地都是在沙田海填海而得來，而城門河亦由此而形成。城門河沿岸的地方向來用作闢設休憩用地為先，使居民享有動態和靜態的康樂場地。不過，時至今日，

石門的情況有所變化，不單有商貿發展項目，城門河沿岸一帶也出現了一些高聳的新建築物。儘管如此，這些新發展項目並沒有改變沙田的整體發展概念。在石門發展擬議的公屋項目，不會影響城門河沿岸的休憩用地，因為河畔會設一條 20 米闊的河畔長廊。另外，東面蒼翠的山坡也會保留，為沙田提供一個宜人環境。

43. 這名委員問到申述用地西北面的賽馬會傑志中心的現況，以及該處是否建有河畔長廊。蘇震國先生表示，賽馬會傑志中心所在的用地去年獲批四年期的短期租約。該中心會設兩個足球場和一些訓練設施，而有關的發展會於二零一四年開始進行。由於該用地尚未發展，因此未設有河畔長廊。當碩門邨第二期發展項目落實後，項目範圍內會設河畔長廊。

44. 一名委員詢問當局何時批出基督教國際學校的用地作學校發展之用，以及當時是否同時以短期租約形式批租該運動場。梁彭詠詩女士(R713)回應說，該塊土地在二零零二年批出，但該校在二零零五年才興建。當時政府把數塊可作學校發展用途的土地招標，而基督教國際學校申請了現在這塊學校用地。批地時這塊學校用地並不包括該運動場。

45. 一名委員問到基督教國際學校與王錦輝中學之間的那塊土地的用途。梁彭詠詩女士澄清，該塊狹長的土地屬基督教國際學校所有，現作走火通道和運送泳池的維修物資之用。另一名委員詢問基督教國際學校有否使用學校的天台或把該處闢作學生操場。梁彭詠詩女士答稱，天台的設計並非供學生使用，而學生也不能進入該處。

46. 一名委員提到，由於其中一名來自石門的申述人曾表示關注大老山公路的噪音滋擾問題，故詢問基督教國際學校是否也受到噪音滋擾。梁彭詠詩女士表示，該校的學生和老師沒有作出過關於大老山公路交通噪音的投訴。

47. 由於委員再沒有問題要提出，主席表示聆訊程序已完成，城規會將在申述人、申述人的代表和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、申述人的代表、提意見人和規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

[符展成先生此時到席。]

商議

48. 一名委員支持把該公屋發展項目的地積比率定為 6 倍，因為該地積比率是當局考慮過對交通及其他配套設施的影響才決定的。另一名委員表示贊同，但指出由於有申述人關注把申述用地由休憩用地改作發展公屋項目，改變太大，所以認為在設計該公屋項目時，應加入更多地面休憩用地。主席補充說，這方面的問題可在該發展項目的詳細設計階段處理。一名委員對於採用 6 倍的地積比率有所保留，因為沙田的地積比率上限一般為 5 倍，把地積比率定為 5 倍，區內居民會較為接受。另一名委員則支持把地積比率定為 6 倍，因為規劃署已指出，該署已審慎研究應採用的發展密度，並已進行技術評估，證明採用此發展密度，不會對石門及周邊地區造成嚴重的負面影響。這名委員並表示，碩門邨第二期發展項目在設計上應融入現有的碩門邨，這樣才會更為區內居民所接受。秘書補充說，休憩用地的數量會以《香港規劃標準與準則》為依據，而綠化比率亦有規定，所以休憩用地的數量及設計會符合既定的標準。擬議的公屋發展項目會作為碩門邨第二期發展項目，使設計具一體性。主席表示可把委員的意見轉達房屋署，讓該署在詳細設計的階段考慮。一名委員亦支持把地積比率定為 6 倍，但表示須仔細考慮對交通的影響，特別是鐵路站是否可以應付新增人口所需。主席回應說，交通影響評估顯示交通方面不會有負面影響，而且學校上學的繁忙時間與居民上班的繁忙時間並不相同。

49. 委員備悉並同意規劃署建議的以下對申述理據的回應：

政府、機構或社區用地及休憩用地的數量

- (a) 碩門邨第二期發展項目會有足夠的政府、機構或社區用地及休憩用地。食物及衛生局亦表示，威爾斯親王醫院第二期擴建計劃快將展開，醫院病床數目會有所增加。

技術評估

- (b) 當局已進行空氣流通、視覺及交通等各方面的影響評估，證明擬議的公屋發展項目不會對周邊地區造成很大的負面影響。

公眾諮詢

- (c) 城規會已根據條例就分區計劃大綱圖的有關修訂進行公眾諮詢。房屋署亦曾於二零一三年九月諮詢沙田區議會，之後微調了發展計劃，而有關計劃亦獲該區議會大致接納。在分區計劃大綱圖展示期內，規劃署亦曾就有關的用途地帶修訂諮詢沙田區議會，該區議會接納有關修訂。

基督教國際學校運動場

- (d) 該運動場並不是批租予基督教國際學校以進行發展的用地的一部分。由於該運動場是在該校開始運作後以短期租約形式批租予該校，而當局只要事先給予通知，便可終止該租約，所以並沒有所謂合理期望的問題。教育局亦已提出意見，地政總署亦提議了另一些地點供該校考慮。重設運動場一事可由地政總署跟進。

氣體風險評估

- (e) 機電工程署表示，根據有關的工作守則，發展該公屋項目並非一定要進行定量風險評估。規劃署亦同意把香港中華煤氣有限公司的意見轉達房屋署考慮。

50. 經商議後，委員備悉 R1 至 R3 表示支持的申述。委員備悉 R1391 提出的意見，並同意要求規劃署把 R1391 的意見轉達房屋署，讓該署發展該公屋項目時考慮。

51. 委員決定 不接納 R4 至 R1390 的申述。委員繼而審閱詳載於文件第 6.2 段各個不接納有關申述的建議理由，並認為理由恰當。

52. 經進一步商議後，委員決定不接納 R4 至 R1390 的申述，理由如下：

R4 至 R314

- 「(a) 本港適合發展的土地匱乏，卻有迫切需要增加房屋供應。既然申述用地適合發展公屋，又無即時需要把該用地闢作休憩用地或用來發展社區設施，把之改劃作發展公屋，以應付社會的住屋需要，做法恰當；
- (b) 把有關的用地改劃作「住宅(甲類)4」地帶，發展限制方面，最大住用地積比率定為 6 倍，最高建築物高度定為主水平基準上 140 米，以發展公屋，做法恰當，可以善用匱乏的土地資源，紓解公屋用地的殷切需求。當局已進行所需的評估工作，確保日後的發展與周邊地區協調，不會對周邊地區的交通、環境、景觀、視覺、空氣流通及基礎設施造成很大的負面影響；以及
- (c) 沙田的休憩用地、康樂和社區設施及相應預留的土地已足夠應付現有及規劃人口所需。相關的政府部門已確認不需要有關的用地提供這些設施。」

R315 至 R1390

- 「(a) 本港適合發展的土地匱乏，卻有迫切需要增加房屋供應。既然申述用地適合發展公屋，又無即時需要把該用地作休憩用地，把之改劃作發展公屋，以應付社會的住屋需要，做法恰當；
- (b) 把有關的用地改劃作「住宅(甲類)4」地帶，發展限制方面，最大住用地積比率定為 6 倍，最高建築物高度定為主水平基準上 140 米，以發展公屋，做法恰當，可以善用匱乏的土地資源，紓解公屋用地的殷切需求。當局已進行所需的評估工作，確保日後的發展與周邊地區協調，不會對周邊地區的交通

通、環境、景觀、視覺、空氣流通及基礎設施造成很大的負面影響；以及

- (c) 該運動場既不是標準設施，也不是基督教國際學校必需的設施。如該校要進行特殊體育活動或訓練，可安排預訂公眾體育設施。當局已提出另一些地點，供該校考慮。」

53. 會議於下午一時休會午膳。

54. 會議於下午二時四十五分恢復進行。

55. 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

劉文君女士

符展成先生

黎慧雯女士

林光祺先生

梁慶豐先生

陳福祥先生

葉德江先生

雷賢達先生

袁家達先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

議程項目 3

[會議以廣東話進行。]

續議事項

(i) 修訂已通過的二零一四年四月十一日第 1056 次城市規劃委員會(下稱「城規會」)會議記錄

[公開會議]

56. 秘書請委員留意由地政總署署長建議對已通過的二零一四年四月十一日第 1056 次城市規劃委員會會議記錄有關申請編號 A/NE-TKL/459 的部分作出的一些編輯上的修訂，有關的修訂已提交席上。地政總署署長建議把第 81 段第一句修訂為：「甯漢豪女士表示，申請人若要在申請地點搭建構築物用作員工宿舍，必須向地政總署提出申請，但該地點是作農業用途，故該署不大可能會批准有關申請」。另外，第 83 段第一句原有的「擬議農場的運作模式」這一字眼，亦建議改為「擬議農場的運作規模」。經商議後，委員同意作出建議的修訂。

(ii) 要求修訂二零一三年十二月十一日第 1045 次會議記錄

[公開會議]

57. 秘書說，城規會在二零一四年三月二十八日通過第 1045 次會議的會議記錄。二零一四年四月三十日，秘書處接獲提意見人(C8912)的代表余顯璧女士的電郵，要求修訂已通過的會議記錄，以包括她在電郵所夾附的發言稿內在申述聆訊中所陳述的所有事項。

58. 秘書說，城規會的會議並非一份逐字記錄本，而余女士的陳述要點已涵蓋在會議記錄中。秘書表示余女士的電郵已在會上呈閱，並請委員考慮其要求。

59. 主席說，其中一個方案是把余女士的發言稿夾附在會議記錄。副主席和其他兩名委員說，城規會的會議記錄並非逐字記錄，並認為無須把發言稿夾附在會議記錄，以符合慣常做法。秘書在回應主席的問題時說，所有在會上提交的材料會存檔以作記錄。主席總結說，無須修改已通過的會議記錄，因為會議記錄並非逐字記錄本，並且已涵蓋陳述的要點。此外，城

規會備悉，在席上呈閱的余女士的信函連同其發言稿已存檔，以供記錄之用。

(iii) 接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2014 號第 3 號

擬在元朗南生圍及甩洲第 123 約地段第 1520 號餘段、第 1534 號、第 1604 號及毗連政府土地進行綜合發展及濕地改善(包括屋宇、分層住宅、濕地改善區、自然保護區、遊客中心、社會福利設施、商店及服務行業)，以及進行填土、填塘及挖土工程

(申請編號 A/YL-NSW/218)

[公開會議]

60. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)在二零一四年四月二十八日接獲一份上訴通知書，反對城規會在二零一四年二月十四日駁回一宗覆核申請的決定。該宗申請擬在元朗南生圍及甩洲第 123 約地段第 1520 號餘段、第 1534 號、第 1604 號及毗連政府土地進行綜合發展及濕地改善(包括屋宇、分層住宅、濕地改善區、自然保護區、遊客中心、社會福利設施、商店及服務行業)，以及進行填土／填塘及挖土工程的申請。

61. 在《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》上，申請地點劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區(1)」地帶，而在《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》上則劃為「具特殊科學價值地點(1)」地帶。

62. 城規會基於下列理由否決該申請：

「(a) 擬議發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的規劃意向，即保育和加強現有魚塘或濕地的生態價值和功能。申請人未有證明如何符合就此地帶的規劃意向所訂明「不會有濕地淨減少」的原則；

(b) 擬議發展不符合城規會規劃指引「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 12B)，原因是並不符合「不會有濕地淨減少」

和「填平最少量的魚塘」的原則。基線生境生態資料有不足之處。此外，申請人只計算發展前後的「水面」面積(而不計算塘壘面積)，未有考慮對發展用地內濕地生境的直接生態影響，低估了生境的現有生態價值及濕地的淨減少，而「淨減少」是指面積和功能這兩方面的減少。生態影響評估報告及擬議緩解措施同樣未達要求。申請人未有證明所減少的生態功能可由擬議的緩解及生境改善措施充分補償。40公頃的發展範圍實屬過大，未能視為符合城規會規劃指引編號12B所述的「有限度的發展」原則。申請人亦未有按該指引所載，以「防患未然」的方法保護濕地系統；

- (c) 擬議發展未能符合「私人與公營機構合作的方式」，原因是有關發展並非局限於申請地點內生態不易受破壞的部分，況且未有足夠資料以證明南生圍濕地改善區及用洲自然保護區的長遠保育和管理工作如何能妥善進行；
- (d) 提交的環境評估、渠務影響評估、視覺影響評估和園景設計總圖，未足以證明擬議發展不會對附近地區造成不良的環境、排水、視覺及景觀影響；以及
- (e) 批准這宗申請會為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令區內環境質素普遍下降。」

63. 委員備悉上訴的聆訊日期尚未落實，並同意秘書應如常代表城規會處理上訴事宜。

上訴個案統計數字

64. 秘書報告，截至二零一四年五月十六日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有 15 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	31
駁回	:	131
放棄／撤回／無效	:	178
尚未聆訊	:	15
有待裁決	:	2
總數	:	357

(iv) 核准分區計劃大綱草圖

[公開會議]

65. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一四年四月二十九日，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K15/21)。核准分區計劃大綱圖一事已於二零一四年五月十六日在憲報公布。

(v) 發還分區計劃大綱核准圖

[公開會議]

66. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一四年四月二十九日，根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/21》、《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/20》及《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/11》發還城規會，以作修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事已於二零一四年五月十六日在憲報公布。

(vi) 續議事項

[閉門會議]

67. 此議項以機密方式記錄。

一般事項

議程項目 6

[公開會議]

建議對有關「延長展開發展的期限」的城市規劃委員會
規劃指引作出的修訂

(城市規劃委員會文件第 9653 號)

[會議以廣東話進行。]

68. 規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會顧建康先生此時獲邀到席上。

69. 主席表示歡迎，並邀請顧建康先生向委員簡介文件。顧先生借助投影片簡介文件，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

目的

- (a) 請委員同意對「延長展開發展的期限」的城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引(下稱「城規會規劃指引編號 35B」)的建議修訂；

背景

- (b) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)所批給的規劃許可(把有關用途納入法定管制的規劃許可和臨時性質的規劃許可除外)，全部均有一條訂明時限的附帶條件，規定所批給的許可會在指定日期停止生效，除非准許的發展在該日期前已經展開或展開發展的期限獲延長；
- (c) 目前，批給規劃許可的標準時限為四年。倘經批准的發展未能在指定時限內展開，申請人可就延長展開發展的期限提出申請；

- (d) 城規會規劃指引編號 35B 訂明，把展開發展的期限延長，不得引致累積的延長期超過核准發展計劃原來的展開發展限期；
- (e) 根據城規會規劃指引編號 35B 第 2 段所載述的準則，可視為發展計劃已經展開的情況包括建築圖則獲得批准、簽立批地文件／修訂契約、簽發短期豁免書或完成政府撥地程序；

現時情況

- (f) 一些大型綜合發展計劃未必能在規劃許可屆滿前(包括已獲延期)(即八年)展開整個發展計劃。倘出現這種情況，申請人須按現存的法定圖則的規定，重新提出規劃許可申請，以繼續進行發展計劃；
- (g) 一些政府工程項目可能不涉及提交建築圖則、進行新的政府撥地／修訂政府撥地的現況，在這些情況下，有時難以根據現行展開發展計劃的準則來評估經核准的發展是否可視為已經展開；
- (h) 為處理上述情況，檢討城規會規劃指引編號 35B 第 2 段目前所載述展開發展計劃的準則，實屬恰當；

城規會規劃指引編號 35B 的擬議修訂

市區重建局發展計劃

- (i) 根據屋宇署和地政總署的現行做法，在處理申請人所提交的建築圖則和批地文件／修訂契約的申請前，先決條件是申請人須已取得所涉土地的擁有權或證明有實際機會控制有關土地；
- (j) 由於收地需時，市區重建局(下稱「市建局」)有時難以在規劃許可屆滿前，就整個發展計劃取得建築圖則批准或簽立批地文件，以符合展開發展計劃的現行準則；

- (k) 根據《市區重建局條例》第 29 條，市建局須向發展局局長提出申請，要求他向行政長官會同行政會議建議根據《收回土地條例》(第 124 章)收回土地。市建局的收地申請須在行政長官會同行政會議核准發展計劃圖則後 12 個內提出。倘行政長官會同行政會議批准收地申請，收地通知會根據《收回土地條例》在憲報刊登；
- (l) 鑑於收地是落實市建局發展計劃的必要部分，把行政長官會同行政會議批准收地申請當日視為市建局發展計劃已經展開，實屬合理；

政府工程項目

- (m) 對於經核准的政府工程項目不牽涉土地行政程序的情況，通過所需撥款進行詳細設計／建築工程(每項政府工程項目所必需的程序)，亦可視為發展計劃已經展開；

其他大型綜合發展項目

- (n) 倘城規會認為根據申請人所提供的發展項目資料及理據，一些大型綜合發展項目需要較長的落實期，城規會或可考慮批給超過四年的較長有效期(例如五年或六年)，以展開發展。倘出現這種情況，在申請人提出申請後，可把展開發展的期限延長至不超過原先核准的展開發展期限；以及

徵詢意見

- (o) 請委員考慮並通過載於文件附件 I 的城規會規劃指引編號 35C 草擬本的修訂，以反映對指引所作的上述修訂及其他輕微修訂。

70. 主席繼而請委員提問。主席詢問擬議修訂會否被濫用，以拖延展開發展。顧建康先生在回應時表示，城規會可根據申請人所提供的理據，酌情決定會否批給較長的規劃許可有效期。另一名委員提問，在經修訂的城規會規劃指引內，為何所

標示的修訂並無反映建議城規會就大型綜合發展項目批給超過四年的較長有效期，以展開發展。顧先生在回應時表示，由於城規會規劃指引未有訂明規劃許可一般有效期的確實期限，因此無須就此作出任何修訂。

71. 經商議後，委員同意通過載於文件附件 I 的城規會規劃指引編號 35C 草擬本，並認為適宜向公眾公布該指引。主席多謝規劃署的代表簡介文件。

議程項目 7

[公開會議]

建議對有關「擬在后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 12B 作出的修訂

(城市規劃委員會文件第 9659 號)

[會議以廣東話進行。]

72. 總城市規劃師／城市規劃委員會顧建康先生和沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生此時獲邀到席上。

73. 主席歡迎他們，並請顧建康先生向委員簡介文件。顧先生借助投影片按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

目的

- (a) 徵求委員同意對「擬在后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 12B(下稱「城規會規劃指引編號 12B」)的建議修訂；

背景

城規會規劃指引編號 12

- (b) 鑑於公眾對后海灣地區的關注和發展壓力，城規會在一九九三年推出一套規劃指引(城規會規劃指引編號 12)，劃設了兩個緩衝區(緩衝區 1 和 2)，以便保障后海灣地區的生態價值。該指引其後分別在一九九四年和一九九九年作出兩次修訂(公布為城規會規劃指引編號 12A)；
- (c) 在一九九四年對城規會規劃指引編號 12 所作的修訂，主要要求申請人提交生態研究，並在考慮后海灣地區的發展建議時，繼續採用「防患未然的方法」(公布為城規會規劃指引編號 12B)；
- (d) 一九九九年四月，當局根據規劃署在一九九七年完成的「后海灣地區魚塘生態價值研究」(下稱「魚塘研究」)，進一步修訂城規會規劃指引編號 12A。所作修訂主要關於以濕地保育區和濕地緩衝區取代緩衝區，並且修訂界線，以及完善「防患未然的方法」；
- (e) 根據城規會規劃指引編號 12B，基於魚塘的內在價值(作為后海灣地區供水鳥棲息和覓食的重要生境)，以及對於日後更改土地用途和魚塘容納量對雀鳥所造成的複雜影響至今仍未有充分了解，因此採用了「防患未然的方法」，以保護和保育魚塘現有的生態功能，從而維持后海灣濕地生態系統的整體生態完整；
- (f) 把所有現有並仍用作養殖／已荒廢的相連魚塘指定為濕地保育區，除了為保育這個地區的生態價值而必須進行的發展，或有關發展是必須進行的基礎設施項目外，濕地保育區內將不准進行新發展。沿濕地保育區朝陸地方向約 500 米闊的緩衝區，將指定為濕地緩衝區，以保護濕地保育區的生態完整；

蠔殼圍

- (g) 蠔殼圍的魚塘位於魚塘研究的研究範圍內。不過，由於當時蠔殼圍尚未納入任何法定圖則內，蠔殼圍的魚塘並未納入城規會規劃指引編號 12B；
- (h) 當局在二零零八年公布，約有 2 400 公頃的土地會分階段由禁區內釋放。當局在二零一零年進行和完成「邊境禁區的土地規劃研究(下稱「禁區研究」)。禁區研究的其中一項建議，是修訂城規會規劃指引編號 12B，以把其涵蓋範圍延展至蠔殼圍地區；
- (i) 當局訂定法定圖則以涵蓋前禁區，包括蠔殼圍的魚塘，並在二零一三年七月展示予公眾人士查閱。當局同時進行蠔殼圍生態實地調查(下稱「生態實地調查」)，並在二零一三年六月完成該項研究；
- (j) 生態實地調查顯示，蠔殼圍主要包括魚塘、淡水沼澤及蘆葦沼澤，成為有重要保育價值的動物的重要生境，也是有高度生態價值的生境。生態實地調查的結果再次確定禁區研究對蠔殼圍生態價值的研究結果；
- (k) 蠔殼圍大片相連的魚塘、淡水沼澤及零散的沼澤，在《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/2》(下稱「分區計劃大綱圖」)劃為「自然保育區(1)」地帶。由於林地、灌木林及草地的生態價值相對較低，所以在分區計劃大綱圖內劃為「綠化地帶」；
- (l) 由於蠔殼圍納入分區計劃大綱圖內，城規會規劃指引編號 12B 應予以修訂，以涵蓋蠔殼圍，從而提供指引，供當局考慮就蠔殼圍內各項用途和發展提出的申請。在城規會規劃指引編號 12B 所載關於后海灣其他濕地地帶的相同發展原則和方法，亦應適用於蠔殼圍地區；

蠔殼圍濕地保育區和濕地緩衝區的劃定

濕地保育區的界線

- (m) 基於濕地保育區不鼓勵進行新發展，除非是為保育濕地生態系統的生態完整而必須進行的發展，或絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，當局建議把城規會規劃指引編號 12B 內現有濕地保育區的界線延展，以連接和涵蓋蠔殼圍內廣闊的魚塘和淡水沼澤，因這些魚塘和沼澤位於分區計劃大綱圖的「自然保育區(1)」地帶內。經修訂的濕地保育區界線包括蠔殼圍，載於文件的圖則 4。

濕地緩衝區的界線

- (n) 現也建議修訂濕地緩衝區的界線，以涵蓋位於沿修訂的濕地保育區朝陸地方向邊界 500 米範圍內的蠔殼圍。濕地緩衝區包括蠔殼圍地區東北部種有植物的緩衝林地、草地、灌木林和區內朝陸地方向的沼澤／蘆葦叢，用以阻止對魚塘的生態價值帶來負面干擾影響的發展；

對城規會規劃指引編號 12B 的擬議修訂

- (o) 當局須修訂城規會規劃指引編號 12B，以包括經修訂的濕地保育區和濕地緩衝區的界線。城規會規劃指引編號 12C 的初稿，載於文件的附件 II，供委員審議。濕地保育區和濕地緩衝區現有和經修訂的界線的比較，載於文件的圖則 4；

- (p) 主要的修訂重點如下：

- (i) 第三段——納入蠔殼圍地區的生態實地調查的結果；
- (ii) 圖 A——現修訂濕地保育區和濕地緩衝區的界線，以便把分區計劃大綱圖內蠔殼圍的大片相連和在生態上易受影響的濕地綜合區劃為

濕地保育區，所涉土地現劃為「自然保育區(1)」地帶，約 228 公頃；以及把分區計劃大綱圖內約 131 公頃的土地劃為濕地緩衝區，所涉土地在大綱圖上涵蓋不同土地用途地帶，包括「綠化地帶」、「農業」地帶、「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶、「鄉村式發展」地帶和「政府、機構或社區」地帶；以及

- (iii) 附錄 A——加入備註，述明獲豁免呈交生態影響評估的其中兩個用途，即「政府垃圾收集站」和「公用事業設施裝置」不適用於「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶。該「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶覆蓋鷓鴣坑以西的細小圓丘，屬於珍貴的天然環境，並接達高生態價值的地區，因此須進行環評研究以減少可能對天然景觀和周遭鄉郊環境造成的不良影響。修訂附錄 A 是用以反映分區計劃大綱圖就「其他指定用途」註明「生態旅舍」地帶的規定；

諮詢

- (q) 已向漁農自然護理署傳閱經修訂的濕地保育區和濕地緩衝區，以徵集意見，所收回的意見已納入城規會規劃指引編號 12C 的初稿內；

徵詢意見

- (r) 請委員審議和通過載於文件附件 II，經修訂的城規會規劃指引編號 12C 的初稿，並同意可向公眾公布經修訂的指引。

74. 主席請委員發問，委員並無提問。

75. 經商議後，委員同意通過載於文件附件 II 的城規會規劃指引編號 12C 的初稿，並認為適合向公眾公布有關指引。

76. 主席多謝規劃署的代表陳述文件。蘇震國先生於此時離席。

議程項目 8

[公開會議]

電子提交規劃申請系統

[會議以廣東話進行。]

77. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

- 廖錦明先生 — 總城市規劃師／資訊系統及土地供應
- 陳桂湫女士 — 高級城市規劃師／土地供應
- 黃鎮國先生 — 城市規劃師／土地供應

78. 主席表示歡迎上述各人到席，並請規劃署的代表向委員簡介文件的內容。廖錦明先生說，他們會向委員簡介目前正在籌備階段的電子提交規劃申請系統(英文簡稱「EPASS」)，並徵詢委員的意見。

79. 陳桂湫女士借助投影片作出簡介，要點如下：

- (a) 在《電子交易條例》頒布後，電子紀錄和數碼簽署獲賦予跟紙張文件上的記錄和簽署同等的法律地位；

建立電子提交規劃申請系統(EPASS)的目的

- (b) 目前提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)的申請全都是以紙張文件的形式提交。建立電子提交規劃申請系統(下稱「EPASS 系統」)的目的，是要增設一個渠道，接收由網上提交的規劃申請。透過EPASS 系統提交的申請必須符合指定的數碼格式、檔案大小及其他特定的要求；

- (c) EPASS 系統只接收以電子方式提交的申請，不包括把整個申請處理過程電子化；

擬議的要求

- (d) 在城規會的網站設立一個網上平台，並提供九款電子表格，以處理根據第 16 條、第 16A 條、第 12A 條及第 17 條提交的申請，以及提交進一步資料；
- (e) 考慮到政府的電子基礎設施的容量，建議檔案大小規定為少於或相等於 10MB(10 個百萬字節)；
- (f) 須在申請表格上提供數碼簽署。數碼簽署必須由政府資訊科技總監辦公室認可的兩個核證機關(即香港郵政及電子核證服務有限公司)發出；
- (g) 表格連同補充資料不得超過 20 頁，字體大小必須相等於或大於 12 點。土地業權證明文件／土地擁有人同意書則無頁數限制。有一項資料可供委員參考的是，在二零一二年提交城規會的申請書約有 77% 的頁數不多於 20；
- (h) 附件必須為 pdf 格式，不得大於 A3 紙張的大小，顏色可以是黑白或彩色。不過，倘以電子方式提交彩色文件，須另外提交足夠的印行本，做法與以紙張文件方式提交申請一樣；
- (i) 其他補充資料的檔案大小或頁數倘超出上述上限，則必須以印行本方式提交；

網上提交申請

- (j) 規劃署的代表即席向委員示範在網上提交申請的詳細步驟；以及

徵詢意見

- (k) 請委員就 EPASS 系統提供意見。

80. 簡介完畢，主席於是請委員提出問題。一名委員詢問，在 EPASS 系統推出後，申請人是否仍然要以印行本方式提交申請。廖錦明先生回應說，如果文件頁數不超出 20 頁這一上限，便無須提交印行本；不過，如果是彩色圖則、小冊子及頁數超出上限的補充資料，則必須以印行本方式提交。

81. 另一名委員詢問在 EPASS 系統推出後，下一步會有什麼計劃。廖先生說，EPASS 系統旨在增設一個渠道，讓申請人可透過電子方式提交規劃申請。全面以電子方式處理規劃申請，涉及複雜的程序，必須逐步研究探討，逐步推展。

82. 鑑於委員再無其他問題，主席多謝規劃署的代表作出簡介。他們全部於此時離席。

83. 由於下一議項的申請人代表尚未到達，主席建議先審議議程項目 11 至 18 及 21 至 24。委員表示同意。

議程項目 11

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/486

擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村

第 28 約地段第 138 號 A 分段第 2 小分段 B 分段及

第 138 號 B 分段第 3 小分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

議程項目 12

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/487

擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村

第 28 約地段第 138 號 A 分段第 2 小分段 A 分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

議程項目 13

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/488

擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村
第 28 約地段第 138 號 A 分段第 1 小分段餘段、
第 138 號 B 分段第 1 小分段及第 145 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

議程項目 14

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/489
擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第 28 約地段第 138 號 A
分段第 1 小分段 B 分段及第 145 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

議程項目 15

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/490
擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第 28 約
地段第 138 號 A 分段第 1 小分段 A 分段及第 145 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

議程項目 16

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/491
擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第 28 約地段第 146 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

議程項目 17

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/492
擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村
第 28 約地段第 149 號及第 150 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

議程項目 18

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/493
擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔龍尾村

第 28 約地段第 150 號餘段及毗連政府土地
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 9600 號)

[會議以廣東話進行。]

84. 以下委員就這些議項申報利益：

- 黃遠輝先生 — 與人在鹿茵山莊擁有物業
- 張孝威先生 — 在鄉事會街擁有一個住宅單位
- 邱榮光博士 — 在廣福道及樟樹灘路擁有物業和土地

85. 委員同意上述委員所擁有的物業／土地都不在各申請地點附近，所以已申報利益的委員可留在席上。委員備悉張孝威先生和邱榮光博士已離席。

86. 秘書表示這八宗申請的申請人在二零一四年二月二十四日申請覆核小組委員會拒絕他們的申請的決定，但之後各申請人並無就其覆核申請提交任何陳述書。

87. 各申請人於二零一四年四月二十九日去信城規會，要求城規會延期兩個月才就他們的覆核申請作出決定，讓他們有時間擬備覆核申請的理據及護土牆的設計。這是各申請人首次要求延期。

88. 委員備悉就這八宗申請而言，各申請人要求延期的理據皆符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂明的延期準則，因為各申請人均需要更多時間擬備其覆核申請的理據及護土牆的設計，而且他們也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

89. 經商議後，城規會同意按各申請人的要求，延期考慮他們的覆核申請。城規會亦同意他們的覆核申請須在收到各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。倘各申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，有關的申請可於較早的會議上提交城規會考慮。另應

告知各申請人，城規會已給他們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 23

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第8條將《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號S/H24/8A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第9655號)

[會議以廣東話進行。]

90. 秘書簡介文件的內容，表示於二零一二年三月十六日，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《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號S/H24/7》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要是按《法定圖則註釋總表》修訂本，修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，以及在各地帶《註釋》的「備註」中，加入略為放寬建築物高度限制的條文。當局在圖則的展示期屆滿後，並無接獲任何申述。

91. 二零一三年二月十五日，《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號S/H24/8》根據條例第7條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要是把現時解放軍駐港(下稱「駐軍」)總部以北的一幅海旁用地由「休憩用地」地帶修訂為「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶，以便興建中區軍用碼頭。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲9812份申述。該等申述於二零一三年五月七日公布，以供公眾提出意見。在為期三個星期的公布期內，當局共接獲9228份意見書。

92. 二零一三年十月十八日，城規會同意根據條例第8(2)條徵求行政長官同意，將呈交中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖予行政長官會同行政會議的期限，由二零一四年一月十五日再延長六個月至二零一四年七月十五日。二零一三年十月二十五日，行政長官同意該延期建議。

93. 城規會在二零一三年十一月四日至二零一四年二月十四日期間舉行了18次會議，在考慮所有申述及意見後，決定不對

分區計劃大綱草圖作出任何修訂，以順應申述。城規會同意修訂《說明書》第 8.5(a)段，述明按香港特區政府的要求，駐軍已於二零零零年同意會按其運作及保護軍用碼頭的需要，在軍用碼頭不作軍事用途時，開放軍用碼頭範圍作為海濱長廊的一部分予公眾享用。

94. 由於考慮申述的程序已完成，分區計劃大綱草圖可根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。當局亦會藉着把草圖呈交行政長官會同行政會議的機會，更新草圖《說明書》的內容，以反映草圖的最新情況及區內的最近發展項目。

95. 秘書請委員留意，正如續議事項(以機密形式記錄)所載，創建香港已對城規會就分區計劃大綱圖所提申述及意見作出的決定提出司法覆核，並要求法庭頒令暫緩將分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准。委員同意按照慣常做法，將分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議，因為法庭並無就司法覆核申請給予許可，亦無頒令暫緩將分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議。

96. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和 II 的《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8A》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) 通過文件附件 III 所載《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8A》的《說明書》修訂本，以闡述城規會就分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會名義發出該《說明書》修訂本；以及
- (c) 同意《說明書》修訂本適宜連同分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

[會議小休五分鐘。]

沙田、大埔及北區

議程項目 21

[公開會議]

初步考慮《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/C》
(城市規劃委員會文件第 9614 號)

97. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生和高級城市規劃師／新圖規劃吳育民先生此時獲邀到席上。

98. 主席表示歡迎他們二人到席，並請吳育民先生向委員簡介文件的內容。吳先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

目的

- (a) 徵求委員同意《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/C》及其《註釋》適宜提交北區區議會和沙頭角鄉事委員會，以作諮詢。

背景

- (b) 二零一一年八月二十六日，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《荔枝窩、小灘及三桠村發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LCW/1》，以供公眾查閱。在該草圖的展示期內，城規會收到六份申述書；
- (c) 二零一二年三月九日，城規會考慮有關的申述後，決定不建議順應申述的內容修訂該草圖；
- (d) 二零一二年六月二十六日，行政長官會同行政會議核准荔枝窩、小灘及三桠村發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-LCW/2；

- (e) 荔枝窩、小灘及三桠村發展審批地區圖的有效期只是三年，至二零一四年八月二十六日為止。當局因此須擬備分區計劃大綱圖取代這份發展審批地區圖，以便在這份發展審批地區圖的有效期屆滿後，維持對荔枝窩、小灘及三桠村地區(下稱「該區」)的法定規劃管制；
- (f) 二零一四年三月十二日，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；

策略性規劃環境

- (g) 該區的總面積約為 131 公頃，除了與「荔枝窩特別地區」相接的一面及向着印洲塘海岸公園的一面，其餘地方皆被船灣郊野公園包圍。該區可乘船經荔枝窩及三桠的小碼頭到達，亦可從烏蛟騰及新娘潭經步行徑徒步前往；
- (h) 該區有數塊墓地，位於荔枝窩中部的山區和梅子林及蛤塘的林地旁邊。根據二零一一年人口普查的資料，該區約有 100 人居住，約有 56% 的土地是政府土地；
- (i) 文件第 7 段載述了該區三個支區的具體土地用途，現撮述如下：

荔枝窩

- (i) 荔枝窩的面積約為 90 公頃，主要有紅樹林、林地、灌木林、水道及休耕農地；
- (ii) 荔枝窩面向風景宜人的印洲塘海岸公園和「荔枝窩海灘具特殊科學價值地點」。荔枝窩後面有一片風水林，植物種類多，亦有不常見的樹木品種和古樹名木，其中約一公頃的地方在二零零五年根據《郊野公園條例》指定為「特別地區」；

- (iii) 有一條天然河溪流經荔枝窩，其中約 500 米的河段被鑑定為「具重要生態價值的河溪」；
- (iv) 此區有一地質教育中心，展示香港的地質資源和介紹古老的客家村，還有「荔枝窩具考古研究價值的地點」、協天宮及鶴山寺(三級歷史建築物)；
- (v) 有一條自然步道，把荔枝窩與沿海地區連接起來。此區是旅遊和遠足的熱門地點。
- (vi) 此區的認可鄉村包括荔枝窩、蛤塘和梅子林。梅子林和蛤塘在荔枝窩西南面約一公里處，已經荒廢，大部分村屋已成頽垣。蛤塘和梅子林地區後面有風水林；

小灘

- (vii) 此區多是平曠的農地，這些農地位於低窪之處，現已荒廢，變成潮間帶池塘和淡水沼澤，四周是灌木及林地。此區毗鄰印洲塘海岸公園及「荔枝窩海灘具特殊科學價值地點」，該處有紅樹林和海草床等生境。
- (viii) 在此區的西面邊界附近，有一條天然河溪從南向北流向海岸公園。小灘的生境育有多種值得保護的野生生物及植物，亦是蝴蝶出沒的熱點。水道旁邊及近海岸的潮間帶池塘有紅樹林，曾發現不常見的海草品種。濕地的東面、南面和西面都被船灣郊野公園山麓延綿不斷的林地包圍；

三楹村

- (ix) 此區主要有林地、灌木林、常耕及荒廢農地、淡水沼澤、河溪、河口紅樹林及泥灘等生境。外圍山坡上的林地及村後的風水林，與毗鄰的船灣郊野公園構成延綿不斷的林地生境。此區的生境育有多種值得保護的野生

生物及植物，亦為蝴蝶及淡水魚出沒的熱點；

- (x) 此區的認可鄉村三楹村面向西南，直接俯瞰沿海風景宜人的平地，而北、西、南三面則被林木茂密的山丘包圍。該村的東南部有一些常耕農地。村內的數幢村屋最近翻新，用以招待遊客。三楹有一些養蜂場；

與考慮發展審批地區圖有關的事項

- (j) 發展審批地區草圖於二零一一年八月二十六日刊憲後，城規會沒有收到任何規劃建議或申請。在該草圖展示期內，城規會收到六份申述書，當時主要考慮的建議是：

- (i) 環保組織建議劃設保育地帶，例如「自然保育區」地帶，以反應該區的生態價值，以及保護海岸生境和區內的「具重要生態價值的河溪」，或把該區指定為郊野公園，加強保護該區天然環境的完整；以及
- (ii) 荔枝窩、蛤塘、梅子林和三楹的村代表建議擴大「鄉村式發展」地帶，以應付日後的小型屋宇需求；

- (k) 二零一二年三月九日，城規會決定不建議順應申述的內容修訂發展審批地區草圖，並同意由當局進行詳細的研究和分析，把生態價值高的地區劃作合適的用途地帶，以及劃定「鄉村式發展」地帶的界線；

訂定土地用途時所考慮的規劃因素和分區計劃大綱草圖

- (1) 這份分區計劃大綱圖的規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與附近船灣郊野公園的整體自然美境互相輝映；

- (m) 根據文件第 10 段所述有關土地用途的規劃考慮因素，建議在分區計劃大綱草圖劃設以下土地用途地帶，詳情載於文件第 11 段，現概述如下：

「自然保育區」地帶(23.42 公頃)

- (i) 劃為「自然保育區」地帶的地方包括現時荔枝窩北部長有成齡樹而相對未受干擾的原生林地和梅子林及蛤塘的風水林；在荔枝窩東面邊界長有紅樹林、與紅樹林伴生的植物及後灘植物的沿海地區(該處貼近印洲塘海岸公園及「荔枝窩海灘具特殊科學價值地點」)；以及具重要生態價值的小灘和三桠村的濕地系統，該處有天然河溪、潮間帶池塘和沼澤；

「綠化地帶」(95.19 公頃)

- (ii) 長有天然植物的地方、林地、山區、山坡上的灌木林、草地和河道(包括「具重要生態價值的河溪」及沿河地區)，位於荔枝窩中部的許可墓地及規劃區邊緣近蛤塘的地區，都劃為「綠化地帶」；

「政府、機構或社區」地帶(0.11 公頃)

- (iii) 劃入此地帶的主要現有政府、機構或社區設施包括協天宮及鶴山寺、前小瀛學校，以及位於荔枝窩的一座廁所和一座單層電話機樓；

「農業」地帶(6.28 公頃)

- (iv) 荔枝窩村和三桠村南部有一些常耕農地，當中夾雜荒廢的農地／草地。此外，「具重要生態價值的河溪」北面的土地大多是荒廢的濕農地。這些地方都劃為「農業」地帶，目的不僅是要保存常耕和休耕農地，以便作農

業用途(包括休閒耕種或有機耕種)，亦要保存該區的鄉郊格局／天然環境；

「鄉村式發展」地帶(6.04 公頃)

- (v) 該區有四條認可鄉村，分別是位於荔枝窩地區的荔枝窩、梅子林、蛤塘和位於三桠地區的三桠村；
- (vi) 「鄉村式發展」地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」、區內地形、現有民居的分布模式、用地限制、已獲批准的小型屋宇發展申請、尚未處理的小型屋宇申請及所預測的小型屋宇需求量而劃的。地勢崎嶇和草木茂盛的地方和河道都盡量不劃入此地帶內；
- (vii) 擬議的「鄉村式發展」地帶包括荔枝窩約 2.71 公頃的土地、梅子林約 1.09 公頃的土地、蛤塘約 0.59 公頃的土地及三桠村約 1.65 公頃的土地。預留作發展新的小型屋宇的可發展土地總共約有 3.33 公頃，相等於約 133 幅小型屋宇用地。可應付該區未來 10 年大約 8% 小型屋宇預測需求量(即所需的 1 665 幅用地當中的 133 幅)；
- (viii) 當局在劃定「鄉村式發展」地帶時，考慮到荔枝窩村的村代表未有提供理據說明為何最新的未來 10 年小型屋宇預測需求量會大幅增加(由 1 098 幢增至 2 800 幢)。因此，建議按照城規會既定的做法，採納荔枝窩村先前的數字(即 1 098 幢而非 2 800 幢)。至於梅子林、蛤塘和三桠村，則採納最新的小型屋宇需求量；以及

諮詢

- (n) 這份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分送政府相關各局及部門

傳閱，讓他們提出意見。所收到的意見亦已適當地納入其中。

徵詢意見

- (o) 請委員同意《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/C》適宜提交北區區議會及沙頭角鄉事委員會以作諮詢。經諮詢後，兩會的意見會提交城規會考慮，然後分區計劃大綱草圖便會根據條例第 5 條公布。

99. 主席繼而請委員提出問題，委員沒有問題要提出。

100. 經商議後，城規會同意《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/C》及其《註釋》和《說明書》適宜提交北區區議會及沙頭角鄉事委員會以作諮詢。經諮詢後，兩會的意見會提交城規會考慮，然後分區計劃大綱草圖便會根據條例第 5 條公布。

101. 主席多謝規劃署的代表作出簡介。他們此時離席。

議程項目 22

[公開會議]

經考慮有關《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1》的申述和意見後建議對該分區計劃大綱草圖作出的修訂
(城市規劃委員會文件第 9658 號)

[會議以廣東話進行。]

102. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生此時獲邀到席上。主席表示歡迎，繼而請蘇震國先生向委員簡介文件的內容。

103. 蘇先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 二零一三年七月十九日，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《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到四份有效的申述書。二零一三年十月十一日，城規會展示申述書的內容，讓公眾提出意見。公布期在二零一三年十一月一日屆滿，其間收到一份意見書；
- (b) 二零一四年二月二十八日，城規會就有關這份分區計劃大綱圖的申述和意見進行聆訊後，決定接納世界自然基金會香港分會和嘉道理農場暨植物園公司提交的兩份申述書的內容；
- (c) 委員普遍認為應對「邊境禁區研究」(二零一零年完成)評為具高生態價值的香園圍河及其河岸區作出足夠保護，更有委員特別關注在該河兩岸進行康樂發展，連帶的地盤平整工程可能會對該河的生態有負面影響；
- (d) 委員認為應修訂香園圍河及其 20 米範圍內的河岸區所劃作的用途地帶，而分區計劃大綱圖有關「康樂」地帶的《註釋》也應清楚反映該地帶的規劃意向是要作低密度康樂發展；
- (e) 委員要求規劃署研究香園圍河及其 20 米範圍內的河岸區適合劃為哪種用途地帶，並諮詢漁農自然護理署(下稱「漁護署」)，然後把修訂建議提交城規會，待城規會同意後，根據條例第 6C(2)條把有關的修訂建議刊憲；

規劃考慮因素

香園圍河的生態／生境情況

- (f) 香園圍河自東向西流經打鼓嶺北地區，與西面的深圳河相接，其支流廣布東面的上游地區及分區計劃大綱圖的規劃區的東南部；
- (g) 香園圍河可大致分為五段：
- (i) 連接新界東北堆填區和深圳河的一段俗稱缸窰河，經已築渠治理，其中一邊設有供渠務署作維修的小路。該河段的水質欠佳，據觀察所見，生長的野生生物有限，因此，這一河段的生態價值有限；
 - (ii) 位於香園圍風水林和缸窰河之間的下流，其河岸情況良好，大部分地方都長了成齡樹，水質和河中生境俱佳，曾觀察到有本地魚類及其他水生生物生長。從生態角度而言，該河段是整條香園圍河情況最好的一段；
 - (iii) 位於下香園南面的支流，水質良好，其在「鄉村式發展」地帶內的下流，河道頗為狹窄，兩岸主要是長滿草的荒廢農地，而中游兩岸則有些地方長有樹木；
 - (iv) 位於香園圍東面的支流是一條水質良好的小河，其下游毗鄰風水林的地方長有樹木，上游則雜草叢生，不易到達；以及
 - (v) 位於東面的中游和下流，河道頗為狹窄，蜿蜒流經的地方主要是荒廢農地。該河段應曾作改動以進行農耕活動。河岸區主要是長滿草的土堤，也有零星的樹木。

建議作出的修訂

- (h) 考慮到上文所述香園圍河的生態／生境情況，建議把該河及其河岸區的用途地帶修訂如下：
- (i) 已築渠治理的下游河段生態／內在價值低，故無須修改該處所劃作的用途地帶，建議維持分區計劃大綱圖現時的規劃，繼續把之劃為「康樂」地帶、「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶；
 - (ii) 不建議修改流經香園圍、下香園和松園下三條村「鄉村式發展」地帶的河段所劃作的用途地帶，因為根據「鄉村式發展」地帶的《註釋》，如未取得城規會的規劃許可，不得在此地帶內進行任何河道改道工程，而且目前已有行政機制，確保在天然河道可能受到任何的負面影響時都會得到妥善處理；
 - (iii) 不建議修改在保育地帶(例如「自然保育區」地帶或「綠化地帶」)內的河段及其河岸區所劃作的用途地帶，因為分區計劃大綱圖《註釋》的規定已能作出足夠的保護，凡是與平整地盤有關的活動，例如填土／填塘或挖土，都必須取得城規會的規劃許可才能進行。涉及的河段包括流經黃茅坑山區(規劃區東面和東南面)的香園圍河上游，這些河段在分區計劃大綱圖上會繼續劃為「綠化地帶」；
 - (iv) 位於香園圍和下香園兩村「鄉村式發展」地帶南面的河段現時在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶，不建議修改，因為「農業」地帶屬非發展地帶，這樣已足以保護該河段；
 - (v) 建議把環境天然且人為干擾少的河段及沿河20米範圍內的河岸區改劃作「綠化地帶」，

以作出所需要的保護。涉及的河段包括在東面和東南面現時在分區計劃大綱圖上劃為「康樂」地帶的香園圍河中游和上游，以及在香園圍風水林和缸窰河之間的香園圍河下游。據漁護署表示，該河段的生態價值是整條香園圍河各河段中最高的；以及

- (vi) 建議把香園圍河本身及沿河 20 米範圍的河岸區由「康樂」地帶、「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」(範圍至現時已在分區計劃大綱圖上劃作「綠化地帶」的地方)。對香園圍河及其河岸區的用途地帶作出擬議的修訂後，沿河會留下一些零碎的細小／狹長地塊。考慮到這些剩餘地塊可作康樂發展的潛力有限，故亦建議把之改劃為「綠化地帶」；

受擬議修訂影響的「鄉村式發展」地帶

- (i) 由於作出以上建議的修訂，故建議把靠着香園圍及下香園兩村「鄉村式發展」地帶的北面邊界約 0.32 公頃土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」，以便給予香園圍河足夠的保護；
- (j) 為補償因上述修定而減少劃為「鄉村式發展」地帶的土地，建議把位於該地帶以西一塊面積相同的土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。該塊土地現為休耕農地，在缸窰河和下香園村「鄉村式發展」地帶西面邊界之間；
- (k) 改劃後，「鄉村式發展」地帶北靠香園圍河，東接「綠化地帶」，南接新界東北堆填區的 250 米堆填氣體諮詢區，及西傍缸窰河；

建議對打鼓嶺北分區計劃大綱草圖作出的修訂

- (1) 建議對這份分區計劃大綱圖作出的各項修訂詳載於文件第 5 段，並在圖 Ha-5 顯示；

- (m) 建議修訂「康樂」地帶《註釋》中所述的規劃意向，以顯示該地帶的規劃意向是作低密度康樂發展；以及

諮詢

- (n) 規劃署已就《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1》及其《註釋》和《說明書》的各項建議修訂，諮詢政府相關各局／部門，他們的意見已適當納入分區計劃大綱圖。

104. 主席繼而請委員提問。委員沒有問題要提出。

105. 商議後，委員同意：

- (a) 分別載於文件附件 I 和 II 的《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1》及其《註釋》的各項建議修訂適宜根據條例第 6C(2)條公布，供公眾查閱；以及
- (b) 載於文件附件 III 的經修訂《說明書》適宜連同分區計大綱圖一併公布。

106. 主席多謝蘇先生作出簡介。他此時離席。

議程項目 24

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請
把《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1》
呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長
(城市規劃委員會文件第 9657 號)

[會議以廣東話進行。]

107. 秘書簡介文件的內容。該文件旨在徵求委員同意根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 8(2)條請求行政長官同意

把《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1》呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長。這份分區計劃大綱草圖呈交的期限須由二零一四在六月十九日延長六個月至二零一四年十二月十九日。

背景

108. 二零一三年七月十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據條例第 5 條展示《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1》，以供公眾查閱。在展示草圖的兩個月內，共收到四份有效的申述書。二零一三年十月十一日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。公布期在二零一三年十一月一日屆滿，其間收到一份意見書。

109. 城規會委員在二零一四年二月二十八日的會議上決定接納兩份申述書的內容，修訂香園圍河及其 20 米範圍內的河岸區所劃作的用途地帶，以及這份分區計劃大綱圖關於「康樂」地帶的《註釋》，以清楚反映此地帶的規劃意向是要作低密度康樂發展。委員亦同意要求規劃署諮詢漁農自然護理署(下稱「漁護署」)，以訂定香園圍河及其 20 米範圍內的河岸區合適的用途地帶，並把擬對《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1》作出的修訂提交城規會，待通過後根據條例第 6C(2)條刊憲。

需要延長九個月的法定時限

110. 在二零一四年二月二十八日城規會作出決定後，規劃署諮詢了漁護署，然後訂定香園圍河及其 20 米範圍內的河岸區合適的用途地帶。城規會較早前在議程項目 22 考慮和同意了建議對《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1》作出的修訂。有關的建議修訂會根據條例第 6C(2)條刊憲三個星期，如收到進一步申述，便需要更多時間考慮。

111. 考慮到公布建議修訂和處理進一步申述(如有者)所需的時間，相信不大可能可以在九個月的法定時限內(即二零一四年六月十九日前)完成考慮申述的程序，然後把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

112. 因此，實有需要向行政長官申請把法定時限延長六個月，以便有足夠的時間完成考慮這份分區計劃大綱草圖的申述的程序，然後把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

113. 經商議後，城規會同意根據條例第 8(2)條，請求行政長官同意把《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1》呈交行政長官會同行政會議的期限由二零一四在六月十九日延長六個月至二零一四年十二月十九日。

九龍區

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/K18/305

擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘根德道 22 號

開設臨時學校(幼稚園及幼兒園)(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 9565 號)

[會議以廣東話進行。]

114. 下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 周達明先生 |] | 各自在又一居擁有一個單位 |
| 張孝威先生 |] | |
| 李美辰女士 | — | 申請地點業權人的近親，並在對衡道擁有物業 |
| 梁宏正先生 | — | 在對衡道擁有一項物業 |
| 劉文君女士 | — | 在禧福道附近擁有一項物業的部分業權 |
| 黎慧雯女士 | — | 與其配偶在伯爵街共同擁有一個單位 |
| 黃仕進教授 | — | 香港大學交通運輸研究所所長，而申請人的交通顧問陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)曾贊助該 |

研究所的一些活動

何培斌教授

— 現與陳錦敏公司有業務往來

115. 委員同意李美辰女士涉及直接利益，並備悉她已離席。由於已申報利益的其他委員所擁有的物業並非位於申請地點附近，而黃仕進教授和何培斌教授沒有參與這宗申請，委員認為他們所涉及的利益屬間接性質，並同意他們可留在席上。委員備悉張孝威先生、梁宏正先生、黃仕進教授和何培斌教授已離席。

116. 下列政府部門代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

葉子季先生	—	規劃署九龍規劃專員
梁德志先生	—	運輸署工程師／九龍城
陳杰峰先生	—	香港警務處高級督察，副主管(道路管理組)(執法及管制組)(西九龍交通部)
吳永昌先生	—	香港警務處督察，巡邏小隊第3隊(執法及管制組)(西九龍交通部)
羅錦培先生]	
陳錦敏先生]	
李漢雄先生]	
劉百行先生]	
伍穎聰先生]	
朱彩燕女士]	申請人的代表
梁永泰先生]	
李智聰先生]	
李煒文先生]	
李雋傑先生]	
劉理麟先生]	

117. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽的程序。他繼而請九龍規劃專員葉子季先生向委員簡介這宗覆核申請。

118. 葉子季先生請委員留意，文件的替代頁(有關當局所接獲的公眾意見書)已在前一天送交申請人及委員。葉先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 申請人要求批給規劃許可，在九龍塘根德道 22 號 (下稱「申請地點」)把一幢現有的兩層高樓宇改建為擬議臨時學校(幼稚園及幼兒園)，為期三年；
- (b) 在提出申請時，申請地點在《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17》上劃為「住宅(丙類)1」地帶，而在現時生效的分區計劃大綱圖編號 S/K18/18，該用途地帶仍然適用；
- (c) 申請地點面積約為 1 325 平方米，位於九龍塘花園洋房區西北部根德道與歌和老街交界，鄰近九龍塘港鐵站。申請地點有一幢現正空置的兩層高樓宇。根德道有三塊用地作幼稚園／幼兒園用途和兩塊用地作小學用途。申請地點附近有學校、酒店、安老院舍和宗教機構；
- (d) 擬議幼稚園會有九個課室，五個用作幼稚園，四個用作幼兒園。申請人建議闢設一個供殘疾人士使用的泊車位、兩個的士／私家車停泊處和八個 28 座位校車停泊處。擬議學校的上午班和下午班會分別容納 248 名學生。該校會是申請地點南面較遠處位於金巴倫道 13 號的現有劍鳴幼稚園的擴建部分；
- (e) 二零一三年十二月十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕申請，理由如下：
 - (i) 擬議發展位於根德道與歌和老街交界，亦接近交通繁忙的九龍塘港鐵站，預計可能會對區內道路的交通造成負面影響，加上申請人並無提出有效緩解有關交通影響的措施，故擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 23A 有關「擬在九龍塘花園洋房區開辦幼稚園／幼兒中心而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(下稱「城規會規劃指引編號 23A」)的要求；以及

- (ii) 區內的交通擠塞問題嚴重，批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令九龍塘區的交通擠塞情況惡化；

申請覆核

- (f) 二零一四年一月十四日，申請人根據《城市規劃條例》第 17(1)條，申請覆核小組委員會拒絕申請的決定。為支持覆核，申請人提交了文件附件 E、E(i)和 F 所載的進一步資料，包括對政府部門及公眾意見的回應、交通情況評估和顯示繁忙時段交通情況的錄影片段；
- (g) 申請人所提出用以支持覆核的主要理據撮述於文件第 3 段，重點如下：
 - (i) 由於申請人會推行按特定需求而設計的措施，以解決相關交通事宜，故對附近交通所帶來的影響只屬微不足道。這些措施包括：
 - (i) 只准乘搭校車政策；
 - (ii) 在校園內騰出大片空曠地方供泊車和上落客，以免加重對外道路網的負荷；
 - (iii) 不同時段的上課時間；
 - (ii) 申請人已提交城規會規劃指引編號 23A 所規定的經修訂交通影響評估，除探討可能帶來的交通問題外，亦提出適當的緩解措施和解決方法。批准覆核申請可為其他土地業權人和辦學人士樹立良好榜樣；
 - (iii) 學校管理當局已確認強制只准乘搭校車安排，而擬議學生(包括現有學生和二零一四／一五年度的新生)的家長亦接納該項安排；
 - (iv) 由於擬議幼稚園的上下課時間與其他學校不同，該幼稚園帶來的交通不會增加其他學校的繁忙時段交通量。在第 17 條覆核申請階段，申請人已把下午班的擬議上課時間由下

午一時四十五分至下午四時四十五分改為下午二時十五分至下午五時十五分，以避開繁忙時段的學校交通，而上午班的上課時間則維持為上午九時三十分至下午十二時三十分；以及

- (v) 擬議幼稚園所提供的內部運輸設施超越《香港規劃標準與準則》的建議。所有上落客活動都會在擬議幼稚園內進行，預計不會有路旁上落客活動。由於擬議幼稚園可能帶來的交通只屬微不足道，這宗申請符合城規會規劃指引編號 23A 的要求；
- (h) 政府部門的意見——相關政府部門的意見撮述於文件第 5 段，重點如下：
 - (i) 運輸署署長——運輸署署長在考慮申請人就覆核申請所提交的資料(包括交通報告)後，認為理論上擬議交通改善措施可防止申請地點所產生的交通與繁忙時段的交通有所衝突、減少交通流量和避免佔用路旁空間。倘有效推行上述措施，有關的學校發展應不會對交通造成顯著影響。然而，擬議交通緩解政策的落實執行，須有賴家長和校車營辦商的合作，而現階段無法評估／預測；
 - (ii) 警務處處長——警務處處長考慮到整體的交通警務工作和九龍塘區在繁忙時段交通情況欠佳，維持在第 16 條階段反對申請的立場。警務處處長認為，申請人未有提出新的緩解措施以支持覆核，而不同時段的上課時間和只准乘搭校車政策亦未能完全解決根德道須承受的負面交通影響。由於未能確定申請人所建議緩解有關交通影響的措施是否奏效，就這宗覆核申請而言，對擬議發展可能造成交通影響提出的關注，仍未獲解決；

- (iii) 教育局——教育局建議如批准申請，擬議規劃許可有效期的屆滿時間應與劍鳴幼稚園的學年銜接，以免學校須於學年中段停辦，對學生和家長造成滋擾；以及
- (iv) 獲諮詢的其他政府部門對覆核申請沒有進一步意見，維持在第 16 條階段對申請不表反對或沒有負面意見的看法；

公眾對覆核申請的意見

- (i) 二零一四年一月二十四日及二零一四年三月十四日，當局分別公布覆核申請及其進一步資料，以供公眾查閱，為期三個星期。在法定公眾查閱期內，當局收到 153 份公眾意見書，當中 137 份表示支持，16 份表示反對或對覆核申請有負面意見：

- (i) 支持意見來自個別市民。主要理由是申請地點空置多年，對市容和環境造成負面影響；在申請地點進行學校發展較作酒店或廟宇用途為佳；該校會在校園內提供地方供學生上落車，因而不會影響區內交通；申請地點有足夠的樓面空間，並遠離交通擠塞地區，實適宜辦學；開設擬議學校，可在區內提供更多學校方面的選擇；當局應禁止未符合交通要求的現有學校繼續運作，並提供機會給營辦新學校的人士；
- (ii) 反對意見來自九龍城區議員何顯明先生、龍塘分區委員會主席陳其德先生、附近一間學校的校長、附近一幢大廈的業主委員會，以及附近的業主／住客和公眾人士。他們的主要理由是負面交通影響未能妥善解決；頻繁的路旁上落客貨活動，令根德道不勝負荷，並在學校的繁忙時段造成阻塞和嚴重交通擠塞；擬議學校會令現時的交通情況更趨惡化，帶來空氣和噪音污染，以及令社區面對潛在的風險／危險；

先前申請

- (j) 申請地點涉及一宗由同一申請人提交、擬開設臨時學校(幼稚園及幼兒園)(為期三年)的先前申請(編號 A/K18/303)。該宗申請於二零一三年六月七日基於與這宗申請相同的理由遭小組委員會拒絕；

同類申請

- (k) 自經修訂的城規會規劃指引編號 23A 頒布後，只有一宗申請(編號 A/K18/288)獲批給為期 18 個月的臨時規劃許可(於二零一三年五月五日失效)，而所考慮的因素是須重置九龍塘區內一間當時已經存在的幼稚園的特殊情況，以及擬議交通緩解措施。另外四宗同類申請(編號 A/K18/294、300、304 及 308)均被拒絕，主要理由是預計會對交通造成負面影響和未能提出有效緩解有關交通影響的措施，以及批准該等申請會為區內進行幼稚園／幼兒中心發展的同類申請立下不良先例；

規劃考慮因素和評估

- (1) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7 段所載的規劃考慮因素和評估，不支持這宗覆核申請。有關的因素和評估撮述如下：
- (i) 預計位於申請地點的擬議發展可能會對區內道路造成負面影響，故不符合城規會規劃指引編號 23A 的要求。警務處處長和運輸署署長對申請人所建議緩解有關交通影響的措施的成效存疑。特別要留意的是，警務處處長反對這宗申請；
- (ii) 區內的交通擠塞問題嚴重。自經修訂的城規會規劃指引編號 23A 頒布後，只有一宗申請(編號 A/K18/288)獲批給為期 18 個月的臨時規劃許可(於二零一三年五月五日失效)，而所考慮的因素是其特殊情況。另外五宗同

類申請均被拒絕，理由與這宗申請類似，即會對交通造成負面影響和立下不良先例；以及

- (iii) 批准這宗申請而未有妥善解決交通影響，會為區內作學校用途的同類申請立下不良先例。批准該等同類申請的累積影響所及，會令九龍塘花園洋房區的交通擠塞情況惡化；

119. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。這宗申請的測量顧問和提交代理人羅錦培先生作出簡短的引言，指出申請人是資深辦學團體，而擬議學校是其現有幼稚園的新校舍。申請地點適合作學校發展，開設新校會令更多學生受惠。擬議學校不會對交通造成負面影響或立下先例。

120. 申請人的交通顧問陳錦敏先生借助投影片，提出下列要點：

符合城規會規劃指引編號 23A 的要求

- (a) 城規會規劃指引編號 23A 第 3.1 段規定，九龍塘花園洋房區內涉及幼稚園／幼兒中心的新建議須輔以交通影響評估，以及應提出適當的紓緩措施；
- (b) 申請人擬採取不同時段的上課時間和只准乘搭校車的政策作為交通緩解措施。擬議不同時段的上課時間為上午班由上午九時三十分至下午十二時三十分和下午班由下午二時十五分至下午五時十五分。就只准乘搭校車的政策而言，學生可乘搭校車或公共交通工具(不包括的士)或步行到學校；
- (c) 運輸署署長同意擬議交通緩解措施，並認為理論上該等措施可防止申請地點所產生的交通與繁忙時段的交通有所衝突、減少交通流量和避免佔用路旁空間。會上播放二零一四年一月十六日(一個上課日)上午九時至九時三十分錄影的片段，從中可見在該時段根德道與歌和老街交界處並無出現交通擠塞。

在擬議只准乘搭校車的政策下增設的八部校車對交通所造成的影響只屬微不足道；

- (d) 為符合城規會規劃指引編號 23A 第 3.2 段有關在校舍範圍內提供運輸設施的要求，申請人建議闢設八個校車停泊處、兩個的士／私家車停泊處和一個供殘疾人士使用的泊車位。此外，申請地點尚有空間供另外三部私家車停泊；
- (e) 這宗申請可符合城規會規劃指引編號 23A 第 3.2(c)段的要求，即申請地點必須能夠容許校車以前波進出，原因是校車可從歌和老街駛入申請地點及從根德道駛離申請地點，而無須以倒車方式進出。在文件第 5.2.1 段，運輸署署長亦指出佔地廣闊的校園或有助落實擬議交通管理措施；

交通緩解措施的成效

- (f) 只准乘搭校車政策已在九龍塘雅息士道 2 號約克幼稚園和薄扶林德瑞國際學校有效地實施。根據該兩間學校的雙月報告，學生普遍遵從上述政策，乘搭校車或公共交通工具(不包括的士)或步行到學校，不遵守規定的比率低於 1%；
- (g) 運輸署就於雅息士道 2 號採取只准乘搭校車政策的成效所提出的意見，載於小組委員會文件編號 A/K18/304B。該文件指出，儘管從雙月監察報告所見，涉及申請編號 A/K18/288 的第一個規劃許可有效期內有一些不遵守規定的情況，但不遵守規定的程度實屬輕微，未有對雅息士道的交通造成重大影響。運輸署對就申請地點所建議的緩解措施，即不同時段的上課時間和只准在校園內上落車的遵從情況，並無負面意見；
- (h) 申請人曾進行敏感度測試，以約克幼稚園和德瑞國際學校作為依據，評估只准乘搭校車政策的成效。運輸署對敏感度測試所得的結果感到滿意；以及

- (i) 倘城規會批准這宗申請，申請人承諾會就落實只准乘搭校車政策提交雙月監察報告。申請人亦向城規會保證，會遵從當局所訂定的有關規劃許可附帶條件的規定。

121. 李漢雄先生借助投影片，提出下列要點：

背景

- (a) 他任職建築師，是劍鳴幼稚園和另外兩間學校的校董，並為多個政府諮詢委員會的成員；
- (b) 劉百行先生和伍穎聰先生是擬議幼稚園的合夥人。劉百行先生是申請地點的業權人，並出任一個慈善機構的董事，而該機構曾在內地興建多間學校和資助很多學生接受教育；
- (c) 現有劍鳴幼稚園位於金巴倫道 13 號。劍鳴幼稚園已開辦 13 年，為 520 名學生提供高質素的幼兒和幼稚園教育。按計劃，擬在申請地點開設的幼稚園是現有劍鳴幼稚園的擴建部分，以應付日益增加的幼稚園學位需求；
- (d) 雖然現有劍鳴幼稚園未有實施強制只准乘搭校車政策，但約 85% 的學生自願乘搭校車或公共交通工具或步行到學校。因此，預期在坐落申請地點的擬議幼稚園實施強制只准乘搭校車政策不會出現問題；
- (e) 在金巴倫道其他幼稚園外面的路旁停泊校車已造成嚴重問題。相反，劍鳴幼稚園的所有校車會在校園內讓學生上落，確保學生安全；
- (f) 申請地點與公共交通設施包括九龍塘港鐵站、巴士站和的士站相距不遠，徒步可至。申請地點有獨立的車輛出入口通道通往不同道路，在九龍塘並不常見。申請地點的現有樓宇會翻新為課室。擬議幼稚園計劃在上下午班各容納約 240 名學生；

- (g) 為回應運輸署和警務處處長的關注，他們會執行強制性的規定，要求所有學生乘搭校車或公共交通工具或步行到學校，並且會監察有關情況，違反只准乘搭校車政策的學生可能會被取消學籍；
- (h) 擬議不同時段的上課時間亦旨在回應運輸署和警務處處長對交通的關注。根據他們建議的上課時間，學生的上下課時間遠較區內其他學校為遲。此外，由於只使用八部校車為上下午班各 200 多名學生提供服務，對交通不會造成影響；
- (i) 他們建議闢設八個校車停泊處、兩個的士／私家車停泊處和一個供殘疾人士使用的泊車位。在緊急情況下，該校的行車道足以供另外三部私家車停泊；
- (j) 基於他們建議的所有交通措施，批准這宗規劃申請不會立下不良先例；
- (k) 他們是在前一天才從規劃署收當局就所接獲有關這宗覆核申請的公眾意見書作出更正的資料。事實上，他們上星期五所收到的原先文件未有提及支持覆核申請的 137 份公眾意見書。原先文件只提到約有 16 份意見書反對申請，而建議拒絕這宗個案，是以提出反對的公眾意見書為依據。這個做法對申請人並不公平；以及
- (l) 規劃署建議，如城規會批准這宗申請，臨時規劃許可的有效期只應至二零一六年八月二十九日止(即有效期為兩年零四個月)。這是一個不切實際的期限，因為取得所有相關政府部門的批准需要很長時間。

122. 由於各人已陳述完畢，主席請委員提問。

校車的轉動空間

123. 主席和另一名委員請申請人解釋八部校車如何能在校園內暢順地轉動而不致干擾相鄰道路的交通。陳錦敏先生借助迴

轉路徑圖，指出迴轉路徑顯示會有足夠空間供八部校車在申請地點內轉動。

124. 李漢雄先生表示，校車會在上課前約 15 分鐘到達學校，而且校車不會在同一時間到達，因此會有足夠的緩衝空間供校車暢順地往來。此外，校車會待所有學生進入校舍後才離開校園。校方會派交通巡邏員指揮校車進出申請地點，以免干擾相鄰道路的交通。

[雷賢達先生此時離席。]

125. 陳錦敏先生在回應主席的提問時說，校車車位約為 3 米闊及 8 米長，而校車則約為 2 至 2.2 米闊及 7.6 米長。三號及四號泊車位是供私家車／的士停泊，以符合城規會規劃指引編號 23A 第 3.2(a)段的要求。然而，在只准乘搭校車政策下，這些泊車位不會定期使用。該校的教職員負擔不起駕車，故會乘搭公共交通工具到學校。主席表示，如私家車／的士在三號及四號泊車位停泊，便會阻礙校車駛入申請地點，引致歌和老街出現車龍。

只准乘搭校車政策

126. 李漢雄先生在回應一名委員的提問時解釋，他們並未在現有劍鳴幼稚園強制推行只准乘搭校車政策。據他們的記錄顯示，即使屬自願性質，也有約 85% 的學生乘搭校車或步行到學校。因此，他們深信只准乘搭校車政策可在擬議幼稚園有效實施。如學生違反只准乘搭校車政策，經兩次警告後會被取消學籍。

127. 該名委員詢問是否有現正實施只准乘搭校車政策的例子。陳錦敏先生說，雅息士道 2 號約克幼稚園是一個例子，並有提交雙月監察報告，而運輸署及其他相關政府部門均對只准乘搭校車政策奏效感到滿意。薄扶林德瑞國際學校亦已有效地實施自訂的強制只准乘搭校車政策，在其校園內沒有闢設泊車位。

128. 葉子季先生補充說，雅息士道 2 號的幼稚園涉及規劃申請編號 A/K18/288，是自城規會頒布經修訂的城規會規劃指引

編號 23A 後唯一獲批准的申請。該宗規劃申請獲批給為期 18 個月的臨時規劃許可。城規會是因應特殊情況而批准規劃申請，以便申請人重置一間當時已經存在的幼稚園。有關的規劃許可現已失效，而該幼稚園亦已停辦。至於德瑞國際學校，只准乘搭校車政策的規定是在土地契約內訂明。

129. 副主席詢問八部校車如何能容納 248 名學生，以及按校車路線會否接載所有地區的學生。陳錦敏先生回應說，二零一三年八月的交通影響評估報告第 3.9 和 3.10 段已列明計算方式(都會規劃小組委員會文件編號 A/K18/305 附錄 1a)。根據運輸署所訂的標準，三名三歲或以上的兒童可坐在校車的兩個座位上，而三歲以下的幼兒園學生每人會佔一個座位。因此，八部校車(每部 28 個座位)足以容納全部學生。此外，校方可酌情選擇學生，以確保他們全部可乘搭校車。

130. 劍鳴幼稚園校長朱彩燕女士表示，由於他們的學生大部分住在九龍區，在設計校車路線以接載所有學生方面，應無困難。他們收到的人學申請很少來自居於九龍區以外地方的學生。

131. 一名委員表示，隨着採取擬議校車政策，可能會加重其他地區的交通負荷，因為與學生只乘搭公共交通工具相比，校車或須行走很長的路線以接載學生。陳錦敏先生回應說，八部校車所帶來的行程會遠較學生乘搭私家車／的士為少，因而屬於環保措施。李漢雄先生指出，校車的行車時間只是介乎約 20 分鐘至最多約 45 分鐘。

132. 一名委員詢問現有劍鳴幼稚園的學生步行及乘搭校車到學校所佔的百分比。該名委員又詢問，由家長載送至附近下車然後步行到學校的學生會否被視為步行到學校；若是，學生下車的地方會距離學校多遠。朱彩燕女士回答說，85% 的學生乘搭校車，而其餘 15% 步行到學校。該名委員表示，這項資料與李漢雄先生較早時提及的有所不同。據李先生指出，現有劍鳴幼稚園 85% 的學生乘搭校車、公共交通工具或步行到學校，而其餘 15% 由家長載送。朱彩燕女士在回應時澄清，他們約 80% 的學生乘搭校車，而約 5% 步行到學校。

133. 朱彩燕女士在回應一名委員的提問時表示，現時有八至十條校車路線通往現有劍鳴幼稚園。校車路線行走的地區包括尖沙咀、旺角、深水埗至美孚、將軍澳和青衣。

交通影響

134. 主席請運輸署和香港警務處(下稱「警務處」)的代表闡釋他們對這宗申請的意見和關注事宜。運輸署工程師梁德志先生表示，迴轉路徑分析顯示，理論上有足夠的轉動空間供每部校車駛入有關停泊處。然而，如有幾部校車在同一時間到達申請地點，其中一些校車或須在申請地點外面輪候。

135. 警務處高級督察陳杰峰先生表示，他們所關注的，是擬議幼稚園對九龍塘現時惡劣交通情況的影響。家長經常在九龍塘違例泊車，以便上落，而根德道的違例泊車會對歌和老街及窩打老道造成干擾。迴轉路徑顯示校車在轉動後只可停泊在車位內。如幾部校車在差不多同一時間抵達，申請地點內便沒有足夠空間供車輛轉動。擬議不同時段的上課時間方面，家長可能在上午九時三十分正式上課時間之前的繁忙時段早些送子女到學校。他們對潛在交通影響感到關注，原因是須為此動用更多公共資源來管理區內的交通。

136. 申請人的交通管理顧問梁永泰先生說，他退休前曾在警務處任職 34 年，並具有 16 年的交通管理經驗。二零零五年至二零零八年間，他是警務處西九龍交通部的總督察，而該職位負責督導陳杰峰先生所擔任的職位。他曾檢視申請人的建議，認為從交通的角度而言，有關建議可以接受。九龍塘是其中一個須進行定期巡邏的地區。為免對窩打老道的交通造成干擾，實有需要確保歌和老街／根德道和多福道／羅福道交界處以及九龍塘港鐵站附近的交匯處不會出現擠塞。他仍任職警務處時，經常巡邏申請地點附近的範圍，雖然根德道可能有違例泊車，但交界處並未出現交通擠塞情況。因此，該區的交通巡邏工作只由區交通隊執行。一星期前，他在區內進行調查時，未見交通擠塞，交通情況與幾年前他仍任職警務處並在該區巡邏時相似。

137. 主席表示，城規會所關注的，是警務處現時對這宗申請的看法，而梁永泰先生在警務處的經驗已屬過去，未必掌握最

新情況。主席希望梁永泰先生的簡介不會對出席會議的警務處代表構成壓力。陳杰峰先生表示，梁永泰先生已退休，且不是他在警務處的上司。他向城規會保證未有受到來自梁先生的任何壓力。陳杰峰先生表示，通常做法是由警務處的區交通隊在區內街道如根德道進行交通巡邏。調配區交通隊亦須動用公共資源。交通擠塞為九龍塘帶來很大問題，每年平均有超過 1 000 宗涉及上下午繁忙時段的投訴。區交通隊會定期巡邏，打擊區內的違例泊車情況，以免策略性道路如窩打老道受到重大影響。

138. 地政總署署長甯漢豪女士請運輸署和警務處澄清立場，說明他們是否認為擬議交通緩解措施不足以消除潛在交通影響，抑或他們只是對緩解措施能否奏效有懷疑。梁德志先生說，運輸署的觀點是理論上擬議措施足以緩解潛在交通影響。不過，運輸署並無專業知識去猜測申請人會否真誠及有效地落實擬議措施，因此運輸署不便作出猜測。

139. 陳杰峰先生表示從警方的角度而言，不同時段的上課時間未必足以消除潛在交通影響，因為在職家長可能選擇在繁忙時段駕車／乘坐的士載送學生。至於只准乘搭校車政策，他們所關注的是有關政策能否有效地實施。李漢雄先生說，家長通常只可在上課前 20 至 30 分鐘把子女送到學校。因此，如學校於上午九時三十分上課，家長不可在繁忙時段例如上午八時三十分放子女回校。

140. 李漢雄先生表示，他們已播放區內並無出現交通擠塞的錄影片段。他促請委員公正地考慮這宗個案。李智聰先生說，申請人是真誠希望落實只准乘搭校車政策，有關規定會在入學申請表內列明，以取得家長的同意。違反政策的學生可能會被取消學籍。他們會有閉路電視及交通巡邏員監察不同時段的上課時間和只准乘搭校車政策的落實情況。如有需要，他們會向政府提交雙月監察報告。

141. 兩名委員指出，如校車並非在不同時間到達，則校車難免會構成車籠，伸延至歌和老街。陳錦敏先生回應說，所有校車應不會在同一時間抵達，即使出現這樣的情況，歌和老街車輛出入通道附近的停泊處可供短暫停留，而不致干擾歌和老街

的交通。陳錦敏先生在回應主席的提問時進一步表示，校車通常會在上課前的 25 分鐘內隨機到達，視乎交通情況而定。

[陸觀豪先生此時離席。]

142. 朱彩燕女士在回應一名委員的提問時說，學校於下午四時三十分下課後，學生會於下午四時四十五分至下午四時五十分離去，因此不同時段的上課時間不會對學生在下課後可用的白晝時間構成重大影響。主席表示，按照安排學生離去所需的時間，在新上課時間下學生可能在下午五時三十分至下午五時四十五分左右離開學校，因而或會遇上下午繁忙時段。陳杰峰先生回應說，窩打老道下午的交通由下午六時三十分左右開始繁忙，若然校車駛向獅子山隧道，或許正好可避開下午的繁忙交通。然而，若然校車駛向較遠的地點如美孚，則很可能會遇上下午的繁忙交通。

143. 一名委員詢問，警務處是否有在九龍塘進行交通管理所需工時的資料。陳杰峰先生表示，警務處沒有保存這類數據，但他估計在每天上下午繁忙時段，會調派包括一名警長、兩名警員和約十名交通督導員的區交通隊前往管理九龍塘的交通，為時約兩小時。

申請作臨時用途

144. 主席詢問申請人，他們為何按臨時性質申請作幼稚園用途，以及三年後他們有何計劃。羅錦培先生回答說，申請人是鑑於有較高機會取得規劃許可而申請臨時幼稚園用途。申請人深信他們日後可符合城規會的規定，獲續批規劃許可。李漢雄先生表示，金巴倫道 13 號現有劍鳴幼稚園的規劃許可是永久許可。他們只申請臨時規劃許可，是由於其顧問提出意見，指出要取得規劃許可，在九龍塘作永久學校用途的機會甚微。

145. 甯漢豪女士認為，由於就擬議幼稚園取得各項許可需時，申請批給為期三年的臨時規劃許可，可能不切實際。李漢雄先生重申，他們原本不打算申請作臨時幼稚園用途，但鑑於過往的規劃許可記錄，他們別無選擇，唯有申請作臨時用途。

146. 主席表示，即使當局批給規劃許可，倘申請人未有履行規劃許可附帶條件，規劃許可仍會遭撤銷。他詢問，在此情況下，會為學生作出何種安排。李漢雄先生表示，同一辦學團體現正在別區開辦及規劃其他學校，理應有能力容納受影響而須轉校的學生。

147. 由於申請人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聽程序已經完成。城規會會在各代表離席後進一步商議覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝政府部門和申請人的代表出席會議。他們各人此時離席。

商議

148. 主席請各委員在商議這宗覆核申請時，考慮申請人提交的申請和在聆聽時作出的陳述。主席表示，主要關注事項是擬議幼稚園的潛在交通影響。他請委員考慮，因應運輸署和警務處所提出的關注事宜，申請人有否就擬議措施足以緩解有關交通影響提供充分保證。

149. 副主席表示不應批准這宗覆核申請，尤其是警務處看來對九龍塘的交通可能會有所增加深感關注。所有校車能否在申請地點內轉動而不致干擾歌和老街的交通，令人懷疑。來自本港不同地區的學生入讀九龍塘的幼稚園的情況，亦非罕見；因此，該校能否只從校車所行走的地區選收學生，實屬疑問。

150. 另一名委員亦認為應拒絕這宗覆核申請，原因是申請人並未充分保證擬議幼稚園不會產生潛在交通影響。申請人未有澄清，在附近街道從私家車下車然後步行到學校的學生會否被視為步行到學校。

151. 一名委員表示並不強烈反對這宗覆核申請，原因是確有需要增加幼稚園學位。運輸署並無質疑擬議緩解措施，而警務處提出反對看來是基於缺乏理據的推測，而非有具體證據支持。根據該名委員的個人經驗，區內的交通在上午九時三十分左右不算太擠塞。

152. 一名委員認為應拒絕這宗覆核申請。會上備悉運輸署的看法是，如能有效地實施擬議緩解措施，則不會對交通造成重大影響。不過，申請人所提供的部分資料並不明確，例如乘搭校車或步行到學校的學生所佔的百分比。若把上課時間推遲至傍晚較後時間，則可能會把交通問題轉移至下午繁忙時段。主席表示，該校所提出的部分論點令人存疑，交通顧問所聲稱幼稚園教職員負擔不起駕車上班即其中一例。

153. 總括而言，委員雖然備悉申請人所付出的努力，但對擬議幼稚園的潛在交通影響仍然存疑。委員同意這宗申請未能符合城規會規劃指引編號 23A 的要求，應予拒絕。

154. 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 8.1 段所載拒絕覆核申請的理由，並認為該等理由適當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展位於根德道與歌和老街交界，亦接近交通繁忙的九龍塘港鐵站，預計可能會對區內道路的交通造成負面影響，加上不能確定申請人所建議緩解有關交通影響的措施是否奏效，故擬議發展不符合城規會規劃指引編號 23A 的要求；以及
- (b) 區內的交通擠塞問題嚴重，批准這宗申請會為區內同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令九龍塘區的交通擠塞情況惡化。」

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-NSW/226

在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍第 115 約地段第 1212 號 D 分段餘段(部分)及

第 1212 號 D 分段被徵用範圍(部分)

關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場(為期三年)

(城規會文件第 9587 號)

[會議以廣東話進行。]

155. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士及申請人的代表葉錦坤先生此時獲邀到席上。

156. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽的程序。他繼而請粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士向委員簡介這宗覆核申請。

157. 錢女士借助投影片作出簡介，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 申請人申請規劃許可，使用申請地點作臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場，為期三年。申請地點在申請人提出申請時和現時生效的《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶；
- (b) 二零一四年一月十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由是這宗申請不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向和有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)的規定；有關發展會對周邊地區的環境及景觀造成負面影響；以及批准這宗申請會立下不良先例；
- (c) 二零一四年二月十九日，申請人就小組委員會拒絕有關規劃申請的決定，提出覆核申請。申請人並沒有提交任何書面申述，以支持這宗覆核申請。

申請地點

- (d) 申請地點的面積約 7 680 平方米，現時在沒有有效規劃許可的情況下用作申請用途。該處有五幢構築物(包括三個作貯物及地盤辦公室用途的改裝貨櫃和兩個作貯物用途的棚舍)、43 個貨櫃車拖頭／拖架車位及兩個供申請地點的職員／訪客使用的私家車車位。根據二零一四年二月進行的土地用途勘察，申請地點仍用作申請用途，並有擴展的情況，因為在申請地點北部新增了四個改裝貨櫃，作貯物及地盤辦公室用途；
- (e) 貨櫃車停車場的擬議營業時間是星期一至六上午九時至下午六時，星期日及公眾假期休息；
- (f) 申請地點的北面是香港駕駛學院(下稱「駕駛學院」)；申請地點的東面和南面是一個池塘、錦田河、空置土地、山貝洪田村及采葉庭；西南面是空置土地、一個池塘、一個私家車停車場及一個貨櫃車拖架／拖頭停放場(申請編號 A/YL-NSW/220 及 221)；西南面較遠處是東頭工業區，在東頭工業區西面及北面的邊緣有一塊在元朗分區計劃大綱圖上劃為「住宅(戊類)」地帶的狹長土地；
- (g) 申請地點位於有關「擬於后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 12B(下稱「城規會規劃指引編號 12B」)所指的濕地緩衝區內，而申請在濕地緩衝區內作新的露天貯物或港口後勤用途，不論是臨時或永久性質，一般不會獲得批准；
- (h) 申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 3 類地區，除非申請所涉地點先前曾獲規劃許可，政府部門沒有負面意見，而地區人士亦不予反對，否則申請一般不會獲從優考慮；

先前申請

- (i) 申請地點涉及九宗作同類用途的先前申請。首三宗獲批准的先前申請(編號 A/YL-NSW/56、85 及 109)於一九九九年至二零零一年間獲批給規劃許可，各為期一年，以便監察有關情況；
- (j) 鄰近的私人住宅發展采葉庭共有約 1 600 個單位，於二零零二年四月落成。由於規劃情況有變，其後的六宗申請(編號 A/YL-NSW/118、123、126、135、142 及 163)於二零零二年至二零零五年間被小組委員會／城規會在覆核後駁回。主要理由是提交的申請並無充分資料證明有關的發展不會對周邊地區的環境／交通／排水／景觀造成負面影響；
- (k) 與最後一宗申請(編號 A/YL-NSW/163)比較，現時這宗申請是由另一名申請人提出，擬在面積較小的申請地點作同類用途；

同類申請

- (l) 同類申請共有 14 宗。其中一宗擬在申請地點西南鄰關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場的同類申請(編號 A/YL-NSW/189)，於二零一零年四月三十日經覆核後遭城規會駁回；
- (m) 在申請地點西南面較遠處的一個地點，自一九九七年以來，涉及共 13 宗關設貨車及貨櫃車停車場及／或作露天存放貨櫃及貨車用途的同類申請。其中四宗申請(編號 A/YL-NSW/35、82、99 及 114)獲批給規劃許可，各為期一年。自采葉庭於二零零二年落成後，有三宗申請(編號 A/YL-NSW/81、117 及 125)被拒絕，因為申請人沒有提供充分資料，證明有關發展不會對周邊地區造成負面影響。二零零七年七月三十一日，城市規劃上訴委員會批准申請編號 A/YL-NSW/147，關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場，為期兩年。其後，在二零零九年至二零一三年間，有五宗續期申請(編號 A/YL-NSW/191、201、211、214 及 221)獲批給規劃許可，各為期一年；

政府部門的意見

- (n) 相關政府部門的意見撮述於文件第 4 部分，重點如下：
- (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)因環境理由不支持這宗申請，因為沿通道有易受影響用途，預計擬議用途會對環境造成滋擾。與有關發展相關的貨櫃車往返申請地點時，會途經涌業路和德業街，而該兩條街道與附近的住宅發展，即山貝洪田村及采葉庭十分接近；
 - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點位於濕地緩衝區內；而申請地點東鄰有樹羣及魚塘，擬議貨櫃車拖頭／拖架停放場很可能進一步破壞濕地緩衝區的園林景色及完整性。所提交的美化環境建議亦不可接受；以及
 - (iii) 其他政府部門對這宗規劃申請沒有負面意見或不表反對；

公眾意見

- (o) 在第 16 條階段，當局共接獲三份公眾意見，分別由新田鄉鄉事委員會、創建香港及一名市民提交。在第 17 條階段，當局共接獲兩份公眾意見書，分別來自創建香港及一名市民。所有公眾意見均反對這宗申請；
- (p) 公眾意見提出的主要反對理由是：重型車輛經康業街及一條未命名的單線道路進入涌業路行駛，會對附近居民構成潛在危險；申請人沒有提交環境評估；擬議用途會對南生圍地區內的濕地造成負面影響；以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；

規劃考慮和評估

- (q) 規劃署的意見——規劃署基於規劃考慮和評估不支持這宗覆核申請，有關考慮和評估載於文件第 6 段，並撮述如下：
- (i) 臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場並不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向。申請地點位於城規會規劃指引編號 12B 所指的濕地緩衝區，而申請在濕地緩衝區內作新的露天貯物或港口後勤用途，不論是臨時或永久性質，一般不會獲得批准；
 - (ii) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點位於第 3 類地區，而政府部門亦提出了上文所載的負面意見；
 - (iii) 東頭工業區內的「住宅(戊類)1」地帶現正開始轉型。有兩宗作住宅用途的規劃申請(編號 A/YL/191 及 194)分別於二零一二年十二月二十一日及二零一三年一月十一日獲小組委員會批准，另有一宗作住宅用途的規劃申請編號 A/YL/201 正在處理中，稍後會提交小組委員會考慮。往返申請地點的貨櫃車將會駛經涌業路和德業街，而這兩條路均靠近該等未來住宅發展項目；
 - (iv) 自采葉庭於二零零二年四月落成後，上文所述的先前及同類申請均遭城規會拒絕。駕駛學院(申請編號 A/YL-NSW/209)及申請編號 A/YL-NSW/220 及 221 的申請人均獲告知有關的規劃許可將不獲續期，以免與東頭工業區的擬議住宅發展產生不理想的鄰接問題，以及盡早落實有關的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶；以及

- (v) 當局共接獲五份表示反對的公眾意見書，主要理由是有關發展在交通安全、環境及生態方面，會對周邊地區造成負面影響。

158. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。陳永銓先生借助圖則及照片，陳述下列要點：

背景

- (a) 根據有關的批地契約，地段第 1212 號 A 至 E 分段（包括申請地點）是作農業用途，而所受限制亦相同；
- (b) 自一九二四年起，地段第 1212 號 A 分段及 D 分段的業主一直依賴申請地點及其佔用的毗連政府土地的租金收入作為生活費；
- (c) 一九九六年，駕駛學院及東頭工業區在申請地點附近落成啓用。由於東頭工業區內並無提供貨櫃車泊位，於是申請地點的土地業權人決定把申請地點轉作貨櫃車停車場用途；
- (d) 一九九七年，城規會批准申請地點及毗連政府土地作臨時貨櫃車停車場用途。二零零零年，地段第 1212 號 A 分段及 D 分段的業權人及其他有關人士向政府申請逆權管有他們佔用超過 60 年的政府土地(HCA 10670/2000)；
- (e) 二零零一年十一月十六日，小組委員會批准在地段第 1212 號 D 分段作臨時貨櫃車停車場。不過有關規劃許可在二零零二年二月十六日被撤銷。二零零一年四月二十六日，地段第 1212 號 A 分段作臨時停車場的規劃許可亦被撤銷。但駕駛學院的規劃許可則沒有被撤銷，並獲城規會每年續期。其後五年內，所有在地段第 1212 號 D 分段作臨時停車場用途的規劃許可申請，都因申請地點靠近山貝河而被拒絕。然而，駕駛學院的規劃許可卻獲城規會每年續期；

- (f) 二零零七年，地段第 1212 號 A 分段的業權人就城規會拒絕其申請的決定，向上訴委員團(城市規劃)提出上訴。所持的主要理由是規劃署對於在申請地點闢設停車場和駕駛學院的規劃申請，應一視同仁，同樣地予以拒絕，因為駕駛學院較申請地點更加接近山貝河和民居；自采葉庭於二零零二年入伙以來，其住戶從沒有投訴申請地點的臨時停車場用途；以及申請地點的貨櫃車停車場可減少非法泊車，並改善東頭工業區的交通情況；
- (g) 城市規劃上訴委員會裁定上訴得直，地段第 1212 號 A 分段獲批給作臨時貨櫃車停車場用途的規劃許可。自二零零七年起，地段第 1212 號 A 分段的臨時貨櫃車停車場申請和駕駛學院就毗鄰用地的申請均獲批准及每年續期；
- (h) 二零零九年十二月，法庭裁定有關逆權管有毗連申請地點的政府土地的申請敗訴。然而，在法庭作出裁決後三個月，元朗地政處把有關的政府土地，以三年短期租約招標出租，作貨櫃車停車場及車輛維修用途。有關地段業權人其後提出反對有關招標的法律訴訟，當局才終止招標。不過，擬議的招標已確認在申請地點作擬議停車場用途是合適的土地用途，並獲所有相關政府部門接受。政府拒絕申請人的申請，對申請人並不公平；

擬議申請

- (i) 申請地點位於元朗工業區以北，香港駕駛學院以南，西面是一條明渠，東面約 100 米有鄉村民居，而地段第 1212 號 A 分段則位於西面較遠處。相比駕駛學院，申請地點離山貝河較遠，而與采葉庭的距離亦較地段第 1212 號 A 分段為遠，因此批准這宗申請不會造成負面的環境及交通影響，並會紓緩對於貨櫃車車位的需求；

- (j) 擬議的貨櫃車停車場不會對公眾開放，只供停泊公司車輛。北區很多貨櫃車停車場已改作貯物及物流用途，而本港的貨櫃車停車場亦已大幅減少；
- (k) 申請人已聘請專業人士擬備這宗規劃申請，以確保充分處理對交通、環境及排水方面造成的影響。由於申請地點距離民居超過 100 米，因此符合相關指引的規定；
- (l) 地段第 1212 號 D 分段的面積約 13 公頃。為減少可能對附近住宅用途造成的影響及交通影響，申請人僅建議利用申請地點其中 8 公頃，以提供 43 個貨櫃車停車位；
- (m) 在公眾諮詢期內，規劃署接獲三份來自慣常反對同類申請的個別人士或組織的反對意見。元朗區議員黃偉賢先生在沒有收到任何元朗居民的反對意見下提出反對；創建香港經常反對同類申請；以及新田鄉鄉事委員會提出反對，但新田距離申請地點超過 20 分鐘車程；
- (n) 相反，在緊貼申請地點範圍的居民或組織，包括采葉庭的居民(涉及 1 600 個單位及約 5 000 名居民)、居於涌口村的村民、駕駛學院、東頭工業區的廠戶或代表元朗所有鄉村的十八鄉鄉事委員會，均沒有提出反對。山貝村的村代表支持這宗申請，理由是有關發展可改善附近工業區的非泊車及交通情況(有關的支持信以實物投影機展示)；
- (o) 所有政府部門，包括運輸署、渠務署、地政總署及消防處，對這宗申請均沒有意見。只有環保署及規劃署反對這宗申請；
- (p) 環保署雖然反對這宗申請，但確認在過去三年內從未收到涉及申請地點的現有停車場(有 10 多輛貨櫃車停泊於該處)的投訴；

- (q) 規劃署以附近的土地用途有所改變為理由，反對這宗申請。然而，毗鄰用地的一個貨櫃車停車場最近獲批給規劃許可，而駕駛學院的規劃許可最近亦獲續期。這種雙重標準對申請人不公平；
- (r) 由於申請地點與毗鄰已獲規劃許可的用地面積相若，與民居的距離亦相若，因此這宗申請亦應同樣獲得批准；
- (s) 申請人同意把所申請的年期由三年改為一年，並承諾會履行城規會訂定的所有規劃許可附帶條件，包括採取美化環境措施；
- (t) 如果這宗申請被駁回，10多輛停泊於申請地點的貨櫃車便須停泊在東頭工業區內的街道上。另外，如申請人不能另覓地點停泊該等貨櫃車，有關公司可能會結業。屆時10數名貨櫃車司機及其家庭，合共40至50人會受影響；以及
- (u) 基於上述理由，懇請城規會批准這宗申請。

159. 各人陳述完畢，主席請委員提問。一名委員表示，由於申請人的代表聲稱城規會曾批准區內其他同類申請，因此拒絕這宗申請對申請人不公平，規劃專員是否可提供更多關於申請人在陳述時所提及的同類申請的資料。

160. 錢敏儀女士在回應時，提供有關下列在申請地點附近的規劃申請的資料：

- (a) 城規會在二零一一年考慮駕駛學院的續期申請時，已備悉「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，是透過綜合住宅及／或康樂發展，修復環境已受破壞的濕地，並把濕地修復區包括在內，以及把零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離；並留意到在申請地點附近正在進行重整，以落實有關規劃意向。因此，城規會已告知申請人該次是最後一次批准續期，以便申請人有時

間另覓地點重置駕駛學院。該規劃許可的有效期只會至二零一四年九月止；

- (b) 申請地點西鄰的一塊土地涉及一宗有關闢設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場的規劃申請（編號 A/YL-NSW/189）。該宗申請於二零一零年遭城規會拒絕；以及
- (c) 西南面較遠處的一塊土地有很長的規劃歷史，並涉及 13 宗有關闢設貨車及貨櫃車停車場及／或作露天存放貨櫃及貨車用途的同類申請。其中一宗申請（編號 A/YL-NSW/147）涉及的土地當時劃為「住宅(丁類)」地帶，獲城市規劃上訴委員會在有條件的情況下批准作臨時停泊私家車或輕型車輛用途，為期兩年，直至二零零九年八月二十八日。城市規劃上訴委員會認為該宗申請應予批准，理由是有關用途只屬臨時性質；有關申請地點先前已用作泊車用途；有關的泊車用途並沒有引致排水問題；以及政府部門所關注的事宜可透過訂定規劃許可附帶條件得到解決。城規會其後批准該規劃許可的所有續期申請，而當時有關地點已改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶。城規會在批准最後一次的規劃申請（編號 A/YL-NSW/221）時，已告知申請人，那是最後一次續期，目的只是讓申請人有時間另覓地點重置停車場；以及
- (d) 至於申請人在陳述時提及申請地點上一次獲批准的申請被撤銷一事，有關的申請是因為申請人沒有履行所有訂明的規劃許可附帶條件而被撤銷。

161. 副主席詢問申請人過往曾否嘗試物色地點重置貨櫃車停車場，以及現正覆核的一年期申請是否為了讓申請人有時間作重置安排。陳永銓先生表示，他們是在會上才得悉城規會不會讓他們就申請用途提出的規劃申請再次續期，而他們希望獲批給為期一年的規劃許可，以便有時間作重置安排。

162. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再沒有提出問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將在各代表離席後商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員和申請人的代表出席聆聽會。他們於此時離席。

商議

163. 主席請各委員在商議這宗覆核申請時，考慮申請人提交的申請書及在聆聽時作出的陳述。在備悉申請用途並不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，而申請人提出的理據亦不足以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然後，委員同意駁回這宗申請。

164. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 在申請地點的發展並不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，有關的意向是要促使環境已受破壞的濕地上現有的零散露天貯物及港口後勤用途逐步遷離，而這宗申請並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 批准有關的發展，並不符合有關「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，因為相關的政府部門就環境及景觀方面提出了負面意見，而且有區內居民表示反對；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境及景觀造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內同類的申請立下不良先例。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。」

[黎慧雯女士此時離席。]

港島區

議程項目 19

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/H25/14

在劃為「休憩用地」地帶的

香港灣仔港灣道 1 號香港會議展覽中心(第一期)

停車場大樓地庫 B1 層

經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)(為期三年)

(城規會文件第 9636 號)

[會議以廣東話進行。]

165. 下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 林光祺先生 | — | 現與新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)及杜立基規劃顧問有限公司(下稱「杜立基公司」)有業務往來。這宗申請由壹號車場有限公司提出，該公司是新世界公司的附屬公司，而杜立基公司是這宗申請的顧問之一 |
| 符展成先生 | — | 現與新世界公司有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 現與杜立基公司有業務往來 |
| 劉文君女士 | — | 在星街擁有物業 |
| 李律仁先生 | — | 在聖佛蘭士街與他人共同擁有一個物業 |
| 梁宏正先生 | — | 在皇后大道東與他人共同擁有一個物業 |
| 邱浩波先生 | — | 其辦公室位於修頓中心 |

166. 委員認為林光祺先生和符展成先生涉及直接利益，因此請他們暫離會議。委員認為已申報利益的委員所擁有的物業和邱浩波先生的辦公室並非位於申請地點附近，所涉利益屬間接性質，故同意上述委員可以留在席上。委員備悉除劉文君女士外，其他就其擁有或用作辦公室的物業申報利益的委員已離席。

[符展成先生此時暫離會議，林光祺先生則於此時離席。]

167. 下列規劃署的代表和申請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
盧玉敏女士	—	高級城市規劃師／港島
杜立基先生]	
沈國成先生]	
柯長源先生]	
王書法先生]	
徐為民先生]	
鄧少華先生]	
勞建浩先生]	
陳偉民先生]	申請人的代表
林希蕊女士]	
陳細志先生]	
葉宇軒先生]	
唐樂文先生]	
瞿嫻女士]	
蔡國偉先生]	
溫緯星先生]	
吳致鈞先生]	
譚錦華先生]	

168. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽的程序。他繼而請高級城市規劃師／港島盧玉敏女士向委員簡介這宗覆核申請。

169. 盧女士借助投影片作出簡介，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 申請人申請規劃許可，在香港會議展覽中心(下稱「會展中心」)(第一期)停車場大樓地庫 B1 層(下稱「申請處所」)作臨時商店及服務行業(汽車陳列室)用途，為期三年；
- (b) 在申請人提交申請時，申請處所在《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/3》上劃為「休憩用地」地帶，而在現時的《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/4》，該用途地帶仍然適用；
- (c) 申請處所的樓面面積約 8 200 平方米，自二零零三年起用作臨時汽車陳列室；
- (d) 在擬議臨時汽車陳列室，停泊的汽車總數不會超過 345 輛，而泊車區的訪客總數不會超過 300 人；並會預留部分空間作銷售辦公室。申請人已履行先前申請的規劃許可附帶條件，遵從有關逃生途徑和消防裝置的規定；
- (e) 二零一四年一月十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在有附帶條件下批准這宗申請，為期一年(而非申請人要求的三年)；規劃許可附帶條件(a)至(i)項詳載於文件第 1.2 段。城規會的主要考慮因素是當會展中心舉行大型活動時，灣仔北區的停車位可能不足。批給為期一年的規劃許可方便當局進行檢討，以及在有需要時適時調整區內的停車位供應；

申請覆核

- (f) 二零一四年二月二十八日，申請人就小組委員會只批給為期一年的規劃許可的決定，提出覆核申請。申請人為支持覆核申請而提出的理據載於文件第 3.1 段，並撮述如下：

- (i) 運輸署和商務及經濟發展局局長(下稱「商經局局長」)建議批給為期兩年的許可，但小組委員會沒有就為何只批給為期一年的規劃許可提出充分理由；
- (ii) 這個較短的規劃許可期會嚴重削弱汽車陳列室的營運能力，影響經營者的生計；以及
- (iii) 一年內規劃情況應不會有任何改變，而申請人須每八個月申請續期一次，這樣會為申請人、政府部門和城規會增添不必要的工作量；

政府部門的意見

(g) 相關政府部門的意見撮述於文件第 5 段，重點如下：

- (i) 地政總署港島東地政處表示，地契規定須提供 670 個短期公共停車位。現有的停車場須獲發臨時豁免書方可作汽車陳列和銷售的用途；
- (ii) 運輸署署長原則上不反對這宗申請。根據申請人在港灣道體育館和華潤大廈的停車場封閉後進行的泊車位需求調查，不論會展中心是否舉辦大型活動，會展中心和鄰近的停車場均仍有空置的停車位。規劃許可期應限為兩年，方便當局檢討鄰近地區的停車位供應情況。灣仔區議會轄下發展、規劃及交通委員會對金紫荊廣場附近非法停泊旅遊巴的問題表示關注，會展中心和運輸署已經與發展、規劃及交通委員會的成員跟進這事項；
- (iii) 商經局局長原則上不反對這宗申請，該局從持份者獲悉每當會展中心舉辦大型活動，會展中心外面便會出現車龍，在某些繁忙時

段，附近的停車場亦滿額。該局同意運輸署所提出規劃許可期應限為兩年的意見；

- (iv) 其他政府部門對這宗規劃申請沒有負面意見或不表反對；

公眾對覆核申請的意見

- (h) 當局在第 16 條申請階段接獲四份公眾意見書，其中三份意見書支持這宗申請，另一份則對申請表示關注，擔心會造成負面的交通影響和會展中心一帶旅遊巴士的停車位不足；
- (i) 當局接獲兩份有關覆核申請的公眾意見書，一份支持覆核申請，另一份則提出反對：
 - (i) 一名灣仔區議員提交公眾意見書支持這宗覆核申請，理由是會展中心的停車場空置率高，批給為期一年的許可會影響汽車陳列室的投資計劃，從而影響汽車陳列室和相關行業僱員的生計；以及
 - (ii) 由瑞安中心物業管理有限公司代表瑞安中心的租戶／業主提交的公眾意見書，表示基於交通理由反對這宗覆核申請；

規劃考慮因素及評估

- (j) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素及評估，並不支持這宗覆核申請。綜合而言，批給為期一年的規劃許可方便當局密切監察和更有效控制會展中心及附近一帶停車位的供求；規劃署亦關注在舉辦大型活動的日子區內的停車位數目不足；以及倘灣仔北地區的停車位充足，申請人可在規劃許可屆滿時再為臨時汽車陳列室申請續期。

170. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。申請人的規劃顧問杜立基先生提出以下要點：

- (a) 申請人就批給為期一年的規劃許可的決定，提出覆核申請，因為每年為規劃許可申請續期會令二手汽車陳列室的經營極為困難；
- (b) 銷售二手汽車的成交量低，經營者須購入二手汽車，然後展示汽車供顧客檢視，展示的二手汽車通常須擺放三至六個月方可成功出售。鑑於成交量低，汽車陳列室無法負擔地下鋪位或購物中心的商業單位的租金；
- (c) 經營者只能租用有過剩車位的停車場的車位經營業務。事實上，申請處所是港島區唯一合法經營的二手汽車陳列室；
- (d) 申請人並非新世界公司的附屬公司，而是向新世界公司租用停車位的租戶。申請人把車位分租給多間較小型的二手車行，每間車行租用十多個車位；以及
- (e) 如果申請人須每年為規劃許可申請續期，經營者便須在規劃許可期屆滿之前的兩至三個月大幅削減汽車存貨，以免因續期申請不獲城規會批准而招致重大的金錢損失。同樣由於續期的不明朗因素，經營者在每個規劃許可期開始時首一、兩個月的汽車存貨較少。因此，在為期一年的規劃許可期內，有數個月的業務會受到窒礙，嚴重影響經營者維持業務的能力。

171. 沈國成先生接續陳述下列要點：

- (a) 他是其中一名二手汽車陳列室經營者。在規劃許可期只有一年的情況下，經營者每年八月左右便須申請續期。雖然八月是行業的旺季，但他們礙於續期的不明朗因素而不敢購入太多汽車；

- (b) 根據政府於二零一四年三月公布的數據，本港的零售業銷售數字下降 1.3%。今年香港面臨經濟周期下行的不景氣；有關的二手汽車陳列室在過去兩個月的銷售數字創下新低，事實上與去年同期比較，銷售額下跌了超過 50%；
- (c) 有關的汽車陳列室已在申請處所經營十一年，為顧客提供優質可靠的服務，是港島區唯一合法經營的二手汽車陳列室。倘該等汽車陳列室結業，實在可惜，而且約 1 000 名在陳列室和相關行業工作的員工(例如汽車美容、汽車維修、銀行和保險等)將會受到影響。為期一年的規劃許可期亦會打擊員工士氣；
- (d) 由於經濟環境困難，經營者現時需要三至六個月較長的存貨期。較短的規劃許可期和能否繼續經營的不明朗因素會影響他們與銀行的融資安排；
- (e) 運輸署在灣仔北地區進行了全面的交通調查，該署原則上不反對給予申請為期兩年的許可。規劃署不同意批給較長的規劃許可期的理據並不充分，並且未能清楚瞭解區內現時的情況；以及
- (f) 請城規會批准這宗覆核申請，批給為期兩年或以上的規劃許可，使經營者更有預算。

[袁家達先生和謝展寰先生暫離會議，陳福祥先生此時離席。]

172. 各人陳述完畢，主席請委員提問。副主席說從規劃的角度而言，申請處所的主要用途是會展中心的停車場。申請人提交的交通報告顯示，空置率有時甚低(例如只有 17 至 34 個車位)，看來在大型活動期間應付泊車需求的緩衝不足。他詢問申請人有否考慮縮減擬議汽車陳列室的規模，以便在需求的高峰期有更多停車位可供使用。

173. 申請人的規劃顧問杜立基先生表示，根據他們詳細的查核，在部分空置率甚低的日子中，停車場預留了部分車位未有讓公眾租用。運輸署在同意再批給這宗申請為期兩年的許可時

已考慮了以上因素。運輸署亦已表示，申請人須在下一次申請時考慮減少申請的停車位數目(例如約 300 個車位)，以便在需求的高峰期有更多車位可作緩衝。

174. 甯漢豪女士表示，運輸署和商經局局長均原則上不反對給予申請為期兩年的許可，她請港島規劃專員闡述建議只批給一年許可的考慮因素。港島規劃專員姜錦燕女士說，申請處所的主要用途是為會展中心的使用者提供公眾停車位，只有在有過剩停車位的情況下，申請涉及的汽車陳列室用途才應獲得批准。不過，商經局局長轉達了持份者的意見，指在大型活動期間有汽車在會展中心外排隊，因此規劃署建議小組委員會給予申請為期一年的規劃許可，以便運輸署密切監察情況。同時，當局已要求運輸署檢討和密切監察區內停車位的供求情況，以便當局考慮續期申請時對有關情況更清晰瞭解。

175. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再沒有提出問題，主席告知他們覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在各代表離席後商議這宗覆核申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝港島規劃專員及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議

176. 主席請各委員在商議這宗覆核申請時，考慮申請人提交的申請書和在聆聽時作出的陳述。一名委員強烈反對給予申請超過一年的許可，因為灣仔北地區的公眾停車位短缺。根據該委員的個人經驗，區內可供使用的公眾停車位逐漸減少，港灣道體育館的停車位已經封閉，華潤大廈的停車位亦不可使用，而海港中心和鷹君中心的停車位於中午十二時左右經常滿額。舉行大型活動期間，問題很可能更加嚴重。

177. 另一名委員認為應該給予申請為期兩年的許可，因為運輸署不反對批給為期兩年的許可，而規劃署建議批給一年許可的理由似乎是基於商經局局長轉達的持份者意見，意見指在大型活動期間有汽車在會展中心外排隊，但沒有具體的證據支持。

178. 一名委員表示不應批准這宗覆核申請，認為批給為期一年的許可屬恰當，以便當局可密切監察區內停車位的情況。此外，申請人沒有提出充分的理據支持這宗覆核申請。主席表示批給為期兩年的臨時許可亦可監察交通情況，否則城規會可批給永久的許可。

179. 副主席表示對批給申請一年或兩年的許可沒有強烈意見，根據他的個人經驗，在該區不難找到停車位。儘管如此，停車場的空置率有時處於低水平，建議申請人日後提出續期申請時重新考慮汽車陳列室的規模，以便公眾人士在會展中心的人流高峰期有更多停車位可以使用。

180. 秘書在回應主席的提問時說，與先前的申請比較，該區出現新的情況，包括仍在興建中的沙田至中環綫(下稱「沙中綫」)和區內部分停車場臨時封閉。委員可以考慮這些新的情況是否支持給予申請較短的許可期。

181. 地政總署署長甯漢豪女士認為，經考慮運輸署和商經局局長的意見，應給予申請為期兩年的許可。運輸署經考慮區內部分停車場臨時封閉和沙中綫的建造工程後，表示原則上不反對批給為期兩年的許可。此外，商經局局長亦原則上不反對批給為期兩年的許可。

182. 另一名委員表示，申請處所是規劃作會展中心的停車場，應優先進行原本的用途。城規會批准先前的申請時，有關停車場的使用率較低。

183. 由於意見不一，主席建議委員投票決定。經過投票後，明顯有較多委員支持批給這宗申請為期兩年的許可。委員同意批准申請主要是考慮到運輸署和商經局局長在覆核申請階段再次表明不反對給予申請為期兩年的許可。此外，委員建議申請人在日後提出續期申請時縮減汽車陳列室的規模。

184. 委員決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，至二零一六年五月十六日止。委員繼而審閱文件第 8.2 段所載的規劃許可附帶條件和指引性質條款，並認為均屬適當。有關的規劃許可附帶條件是：

- 「(a) 不得在申請處所舉辦汽車展覽會、汽車展銷會或任何相關活動；
- (b) 停泊於申請處所泊車區的车辆數目無論何時均不得超過 345 輛；
- (c) 申請處所泊車區的訪客人數無論何時均不得超過 300 人；
- (d) 聘請一名獨立專業人士監察所設的機械式監控系統，以控制前往申請處所泊車區的訪客人數，並每月擬備監察報告；
- (e) 聘請一名認可人士每兩個月審查監控系統及就申請處所泊車區的訪客人數擬備的監察報告；
- (f) 就上述(e)項條件而言，每兩個月提交審核報告，重點指出申請處所泊車區的訪客人數有否違規情況，而有關情況必須符合屋宇署署長或城規會的要求；
- (g) 提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)至(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

185. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；以及
- (b) 留意環境保護署署長的意見，經營者應在必要時才啟動車輛引擎，並在使用車輛後隨即關掉引擎，以盡量減少擬議汽車陳列室內的空氣污染物，以及應參考《管制停車場的空氣污染》專業守則(《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》第 2/96 號)。」

186. 此外，城規會亦同意告知申請人，申請人日後提出續期申請時須縮減汽車陳列室的規模，以便在會展中心的人流高峰期有更多車位可供公眾人士使用。

西貢及離島區

議程項目 20

[公開會議]

初步考慮《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/B》
(城市規劃委員會文件第 9593 號)

[會議以廣東話進行。]

187. 規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生此時獲邀到席上。主席表示歡迎鍾先生到席，並請他簡介文件的內容。委員得悉文件有一替代頁，該替代頁已提交席上。

188. 鍾先生借助投影片，按詳載於文件的內容作出簡介，要點如下：

目的

- (a) 徵求委員同意《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/B》適宜提交離島區議會和大澳鄉事委員會考慮；

背景

- (b) 二零一一年九月二日，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《鹿湖及羗山發展審批地區草圖編號 DPA/I-LWKS/1》，以供公眾查閱。在展示該草圖和申述書的內容期間，城規會收到 451 份申述書和 3 份關於申述的意見書。二零一二年三月九日，城規會考慮過申述內容後，決定不接納有關申述；

- (c) 二零一二年六月五日，行政長官會同行政會議核准鹿湖及羗山發展審批地區草圖，核准圖其後重新編號為 DPA/I-LWKS/2；
- (d) 鹿湖及羗山發展審批地區圖的有效期只是三年，至二零一四年九月二日止。當局因此須擬備分區計劃大綱圖取代這份發展審批地區圖，以便在這份發展審批地區圖的有效期屆滿後，維持對鹿湖及羗山地區(下稱「該區」)的法定規劃管制；
- (e) 二零一四年三月十四日，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)條指示城規會擬備該區的分區計劃大綱圖；

策略性規劃環境

- (f) 該區位於大嶼山大澳的東面和昂坪的西南面，乘車經深屈道、大澳道和羗山道可達。北大嶼郊野公園和南大嶼郊野公園環抱該區；
- (g) 根據二零零七年公布的「經修訂的大嶼山發展概念計劃」，鹿湖及羗山地區被認定為景觀保護區。該區是長滿植物的山谷，四周是北大嶼郊野公園和南大嶼郊野公園內景觀價值高的山坡。該區位於大嶼山西北部的高地亦公認為一個宗教中心；
- (h) 由於該區的天然環境的景觀價值高，而且大部分地方並無車路可達，所以該區的規劃大綱基本上應以保留自然環境和鄉郊景致為目標。該區不應引進大規模的發展，以盡量減少對自然環境的侵擾，他會預留合適的土地，以應付發展小型屋宇的需要；

與考慮發展審批地區圖有關的事宜

- (i) 自發展審批地區草圖於二零一一年九月二日刊憲後，當局並沒有收到在鹿湖、上羗山和下羗山這三條認可鄉村發展小型屋宇／新界豁免管制屋宇的規

劃申請。這三條村沒有尚未處理的小型屋宇申請，而過去 10 年也沒有獲批准小型屋宇；

- (j) 地政總署離島地政專員表示，鹿湖村、上羗山村和下羗山村未來 10 年的小型屋宇需求量分別為 0 幢、5 幢和 17 幢；
- (k) 發展審批地區草圖刊憲的展示期內，當局共收到 451 份申述書。申述人所提出有關土地用途的主要意見概述如下：
 - (i) 申述人關注在區內發展商營骨灰龕或濫用「宗教機構」用途的問題，因為發展商營骨灰龕會影響當地的天然環境、恬靜氛圍和宗教特色；
 - (ii) 申述人反對把延慶寺的骨灰龕用途列為「現有用途」，建議限制延慶寺的「現有用途」為廟宇而非廟宇兼骨灰龕。申述人亦提出要禁止在該區進行商業性質的骨灰龕活動，以符合該區的整體規劃意向；
 - (iii) 日後的發展項目應與該區富獨特宗教色彩的環境協調；
 - (iv) 應從「鄉村式發展」地帶中剔除「宗教機構」用途，以免有人把宗教機構改建為骨灰龕；
 - (v) 該區應劃為「自然保育區」地帶。保育地帶應圍繞着整個地區而劃，着重規管整個地區的用途而非僅集中於個別建築物。「自然保育區」地帶內的用途不應包括「宗教機構」；
 - (vi) 為保存鹿湖和羗山的天然環境，包括天然河道、文化遺產和獨特的宗教特色，應把天然

河溪 20 至 30 米範圍內的地方闢為緩衝區，以保護這些河溪及其自然生境；

- (vii) 「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及「綠化地帶」內有很多不協調的用途。生態易受影響的地方應納入郊野公園範圍；
 - (viii) 該區應劃為「宗教靜修及修行用途」地帶，以維持區內長久以來作為修行之地的傳統；以及
 - (ix) 大澳鄉事委員會要求預留足夠的土地以供發展小型屋宇，但其他申述人則認為不應進一步擴大佔地 0.41 公頃的「鄉村式發展」地帶。部分申述人更建議把有關土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶，因為該區有天然環境、宗教特色和恬靜氛圍；
- (1) 二零一二年三月九日，城規會決定不順應申述的內容修訂發展審批地區草圖，並同意在擬備分區計劃大綱圖的階段考慮申述人的建議，規劃各土地用途地帶；

分區計劃大綱草圖的規劃區

- (m) 該區的特色和土地用途載於文件第 7 部，概述如下：
- (i) 該區是佔地約 167 公頃的山谷，環山圍繞，北面是獅山，東南面是觀音山，南面是羗山的高地，北面和西面完全被北大嶼郊野公園包圍，南面和東面則完全被南大嶼郊野公園環抱；
 - (ii) 根據二零一一年人口普查的資料，該區總人口為 100。該區的規劃人口預計約為 250；

- (iii) 該區有鄉郊和自然景致，饒富宗教特色，環境安謐祥和，在香港是獨一無二的。該區的景觀價值高，能與附近北大嶼和南大嶼兩個郊野公園的整體自然美景互相輝映；
- (iv) 該區有三條認可鄉村，分別是鹿湖、上羗山和下羗山；
- (v) 主要的發展項目包括廟宇／寺院／庵堂和村屋，分布在鹿湖和上羗山四周、下羗山的西北面及長亭和坑背附近；
- (vi) 宗教社羣聚居於該區已有一段長時間。區內不少廟宇、寺院和庵堂建於上世紀上半葉，使該區充滿神聖祥和的氣氛；以及
- (vii) 該區有一些骨灰龕，設於延慶寺、靈隱寺、樂生蓮社和慧修院；

訂定土地用途時所考慮的因素及分區計劃大綱草圖

- (n) 根據文件第 9 段所述的土地用途規劃考慮因素，建議在分區計劃大綱草圖劃設以下土地用途地帶，詳情載於文件第 11 段，現概述如下：

「住宅(丙類)」(0.10 公頃)

- (i) 劃入此地帶的包括現有的一個名為「Glen Eagle」的別墅發展項目(位於作非工業用途的屋地)、鹿湖地區西南面一個住宅發展項目(位於作私人住宅用途的屋地)，以及該區西南部牛過田北面的兩個住宅發展項目(位於作非工業用途的屋地)；
- (ii) 為保持住宅發展項目現有的特色和發展密度，使之融入周遭的自然環境，而且不會對該區有限的基礎設施造成負面影響，在此地帶內，發展項目的最高地積比率不得超過

0.4 倍、最大上蓋面積不得超過 25%，最高建築物高度不得超過兩層(7.62 米)，或不得超過在有關發展審批地區圖首次公布該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準；

「鄉村式發展」(0.85 公頃)

- (iii) 鹿湖、上羗山和下羗山是該區的認可鄉村。該區的「鄉村式發展」地帶的界線是圍繞着現時村落聚集的地方而劃的，所考慮的包括「鄉村範圍」、當地地形、集水區、現有民居的分布模式、用地特點、已獲批准的小型屋宇發展申請、尚未處理的小型屋宇申請及所預測的小型屋宇需求量。地形嶇崎或草木茂盛的地方、墓地、生態易受影響的地方和河道都盡量不劃入此地帶內；
- (iv) 鹿湖現時建有的都是廟宇、寺院、庵堂以及供僧侶、尼姑和信眾住宿的地方，構成一個宗教建築羣，而且該區現時並沒有村落，所以沒有為鹿湖村劃設「鄉村式發展」地帶；
- (v) 由於上羗山位於集水區內，因此，此村的「鄉村式發展」地帶範圍僅涵蓋現時村落所在的地方。上羗山村的小型屋宇需求(5 幢)會以下羗山村「鄉村式發展」地帶的土地應付。該「鄉村式發展」地帶涵蓋現有的鄉村發展範圍和擴展區，可容納共 22 間屋宇(包括上羗山村的 5 幢屋宇和下羗山村的 17 幢屋宇)；
- (vi) 下羗山「鄉村範圍」外近坑背有一處地方於一九八一年獲地政總署離島地政專員批准作小型屋宇發展。這個地方已劃入「鄉村式發展」地帶，以反映已承諾／現有的發展；

- (vii) 為確保日後在該村進行的發展或重建項目保留鄉村的特色，地帶內的最高建築物高度不得超過三層(8.23 米)或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準；

「政府、機構或社區」(7.38 公頃)

- (viii) 「政府、機構或社區」地帶涵蓋主要為鹿湖及羗山居民而設的政府、機構或社區設施及公用設施，例如電力支站、食水泵房、食水缸、食水／原水減壓缸、垃圾收集站及公廁。漁農自然護理署的羗山郊野公園管理站亦劃為「政府、機構或社區」地帶；

「政府、機構或社區(1)」(5.19 公頃)

- (ix) 「政府、機構或社區(1)」這個支區的規劃意向，主要是反映現有的宗教用途。在此支區內，只准許發展特定的政府、機構或社區設施。劃入此地帶的包括分布於鹿湖的北面、下羗山的西南面及上羗山的南面和東面的一些寺院／廟宇及宗教用途，以便更能反映現有這些用途；
- (x) 這些宗教用途設於上世紀上半葉，已在該區形成了一些宗教社羣和宗教建築羣。鹿湖和上羗山一帶位於集水區內，因此，對於此地帶的新發展會有嚴格管制，以保護此區的水質；
- (xi) 由於現有的宗教建築物已設於此區多年，「政府、機構或社區(1)」支區會予以反映／容忍。略為改動或重建這些宗教建築物(新建築物的體積和用途須與現有建築物的相同)，是經常准許的。不過，如要發展新的「宗教機構」用途，則須根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可，以盡量減低對河溪和集水區的水質可能造成的影響；

「農業」(12.72 公頃)

- (xii) 劃入此地帶的包括在復耕方面具有良好潛力的休耕農地和經常／偶爾有農耕活動的農地。這些農地主要位於宗教建築羣一帶，以及鄰近「鄉村範圍」內及附近的鄉村發展。把這些農地劃為「農業」地帶，是從農業方面考慮，應保存這些農地；

「綠化地帶」(43.01 公頃)

- (xiii) 「綠化地帶」涵蓋有天然植被的地方，包括河道、羗山一些小丘上的密林，以及由荒廢農地演變而成而相對已受干擾的未成熟林地。大部分林地、天然河溪和毗連北大嶼和南大嶼兩個郊野公園的地方都劃入此地帶內；
- (xiv) 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。當局會嚴格管制此地帶內的發展。城規會將會參考相關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每項發展計劃；

「郊野公園」(0.38 公頃)

- (xv) 此地帶的範圍包括羗山引水道的其中一段，以及其位於牛過田地區北面的輔助道路。這些地方與在一九七八年四月二十日根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的南大嶼郊野公園相連。「郊野公園」地帶內所有用途和發展均須徵詢郊野公園及海岸公園管理局總監的意見／取得其同意，但無須經城規會批准；以及

公眾諮詢

- (o) 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分送政府相關各局及部門傳閱，

讓他們提出意見。所收到的意見已適當地納入分區計劃大綱草圖、其《註釋》和《說明書》及有關的規劃報告中。

189. 簡介完畢，主席於是請委員提出問題，委員沒有問題要提出。

190. 經商議後，委員同意分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/B 適宜提交離島區議會和大澳鄉事委員會以作諮詢。稍後，兩會的意見會提交城規會作進一步考慮。

191. 主席多謝鍾先生作出簡介。鍾先生此時暫時離席。

程序事項

議程項目 25

[機密項目。閉門會議。]

192. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 26

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

193. 秘書即將退休，這是她出席的最後一次城規會會議。委員向她致謝，感謝她多年來擔任城規會秘書，盡心盡力為城規會服務。

194. 餘無別事，會議於下午七時二十五分結束。