

二零一四年七月十八日舉行的城市規劃委員會  
第 1063 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

何培斌教授

許智文教授

馬詠璋女士

邱榮光博士

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

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

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

環境保護署副署長

謝展寰先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啓榮先生

秘書

**因事缺席**

黃仕進教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

黎慧雯女士

地政總署署長

甯漢豪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

任雅薇女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

區晞凡先生

### **議程項目 1**

[公開會議]

#### 通過二零一四年七月四日第 1062 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一四年七月四日第 1062 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

### **議程項目 2**

[公開會議]

通過二零一四年四月二十八日、二零一四年五月八日、二零一四年五月十二日、二零一四年五月十九日、二零一四年五月二十日及二零一四年六月四日

#### 第 1057 次會議記錄

---

[會議以廣東話進行。]

2. 二零一四年四月二十八日、二零一四年五月八日、二零一四年五月十二日、二零一四年五月十九日、二零一四年五月二十日及二零一四年六月四日第 1057 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

[劉興達先生此時到席。]

### **議程項目 3**

#### 續議事項

[會議以廣東話進行。]

- (i) 就城市規劃委員會把《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/28》刊憲的決定提出的司法覆核申請  
(高院憲法及行政訴訟 2014 年第 76 號)

[公開會議]

3. 秘書報告，東展有限公司(下稱「東展公司」)就九龍灣啟德大廈用地提出新的司法覆核申請。這宗申請關乎東展公司先前提出的三宗司法覆核申請，涉及該公司就同一用地對《牛

頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》所提出的申述(R6)。由於香港大學(下稱「港大»)和奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司»)是 R6 的顧問，下列委員已就此議項申報利益：

霍偉棟博士	—	港大職員
黃仕進教授	—	港大土木工程系講座教授及系主任、港大專業進修學院校外考試委員、港大交通運輸研究所所長(該研究所的一些活動由奧雅納公司贊助)，以及奧雅納公司的交通顧問
梁慶豐先生	—	港大建築學院房地產及建設系副教授
陳福祥先生	—	港大電機電子工程系名譽教授
林光祺先生	—	與港大及奧雅納公司有業務往來
符展成先生	]	與奧雅納公司有業務往來
劉興達先生	]	

4. 由於此議項旨在報告新的司法覆核申請，而上述委員均無涉及申述編號 R6，委員同意他們可留在會議席上。委員備悉，黃仕進教授因事未能出席會議，而林光祺先生和霍偉棟博士尚未到席。

[馬詠璋女士此時到席。]

#### 司法覆核申請

5. 秘書報告，即使原訟法庭已對東展公司先前所提出的三宗司法覆核作出判決，而有關上訴仍有待判決；東展公司仍於二零一四年七月七日提出司法覆核，反對城市規劃委員會(下稱「城規會»)於二零一四年四月十一日所作的決定，即根據《城市規劃條例》(下稱「條例»)第 7 條把《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/28》(下稱「大綱圖編號 28»)刊憲，該圖就啟德大廈用地所訂的限制與《牛頭角及九龍灣分區

計劃大綱草圖編號 S/K13/26》(下稱「大綱圖編號 26」)所作出的限制相同。大綱圖編號 28 的修訂不涉及啟德大廈用地，但東展公司認為新的大綱圖編號 28 倘成為法規，或會導致針對大綱圖編號 26 及 27 的上訴失去意義，因而提出這宗新的司法覆核以維護其立場。委員備悉，相關的申請通知書(表格 86)已在會議前分發予各委員。

#### 相關司法覆核／上訴的背景

6. 原訟法庭於二零一二年五月十一日裁定，推翻在大綱圖編號 26 及 27 上為啟德大廈用地訂定的三項新發展限制，即把建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米、闢設兩塊闊 10 米的非建築用地及闢設闊 20 米的建築物間距，以及城規會拒絕考慮把建築物高度限制提高至超過主水平基準上 130 米的決定。城規會及東展公司同於二零一二年六月七日就原訟法庭的判決向上訴法庭提出上訴。上訴法庭於二零一四年三月十八至二十日就有關上訴進行聆訊，但至今仍未頒下判決。

#### 新的司法覆核

7. 秘書簡略述明新司法覆核的理由如下：

*理由一：先前就大綱圖編號 26 及 27 所作的決定影響大綱圖編號 28*

- (i) 大綱圖編號 28 載有大綱圖編號 26 及 27 就啟德大廈用地所提出的三項相同限制。三份大綱圖的《說明書》均載有關乎啟德大廈用地三項限制的基本相同條款，這表示城規會為大綱圖編號 26 及 27 所訂三項限制的規劃意向和目的直接轉移至大綱圖編號 28。因此，城規會的先前決定影響大綱圖編號 28。東展公司重複在先前司法覆核下所提出的所有司法覆核理由；

*理由二：無法盡用發展潛力*

- (ii) 把建築物高度限制訂為主水平基準上 130 米，令東展公司無法採用大綱圖編號 28 所准許的最高地積

比率或最大總樓面面積。城規會未有顧及受緊急車輛通道和道路後移影響而失去的總樓面面積，而該等錯誤仍存在於就大綱圖編號 28 所作的決定；

*理由三：程序不當*

- (iii) 法庭曾頒令暫緩執行原訟法庭的判決，以待上訴得出裁決。城規會在上訴有結果前把大綱圖編號 28 刊憲，會干擾暫緩令所維持的現狀，對東展公司不利；以及
- (iv) 有關決定對東展公司不公平。即使上訴法庭頒令城規會重新考慮有關決定，但條例沒有指示城規會應否和何時把新版本的大綱圖刊憲，而且城規會未能承諾在有限的時間內把重新考慮的決定(如有的話)刊憲。由於大綱圖編號 28 已成為法規，而修訂項目不涉及啟德大廈用地，因此東展公司無法就大綱圖編號 28 的三項限制提出申述。

8. 藉司法覆核申請尋求的濟助包括：

- (i) 推翻決定的命令，並指令城規會依法重新考慮有關決定；
- (ii) 作出以下宣告：大綱圖編號 28 超越權限及無效，又或者啟德大廈用地在大綱圖編號 28 上涉及的三項限制超越權限及無效，以及不可賦權建築事務監督根據《建築物條例》(第 123 章)第 16(1)(d)條拒絕批准建築圖則；以及
- (iii) 暫緩把大綱圖 28 編號呈交行政長官會同行政會議核准，以待司法覆核程序得出最終裁決。

9. 委員備悉，法庭仍未就司法覆核批予許可。由於新司法覆核所提出的事項有待上訴法庭對先前三項司法覆核作出裁決，為節省法庭的時間和相關各方的費用，在司法覆核中代表城規會的律政司致函東展公司的律師，徵求他們同意暫緩司法覆核的許可申請，以待上訴得出裁決。

10. 委員同意秘書應如常代表城規會處理所有關於司法覆核的事宜。

(ii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2013 年第 1 號

在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗錦田高埔村第 103 約地段第 465 號 B 分段餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放全新及二手待售汽車(包括中型貨車、貨櫃拖頭及私家車)連附屬辦公室及貯物室(為期三年)  
(申請編號 A/YL-KTN/388)

---

11. 秘書報告，上訴人主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一三年三月一日收到這宗城市規劃上訴個案(2013 年第 1 號)，反對城規會於二零一三年一月四日駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-KTN/388)的決定。該宗申請擬在《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/7》上劃為「鄉村式發展」地帶臨時露天存放全新及二手待售汽車(包括中型貨車、貨櫃拖頭及私家車)連附屬辦公室及貯物室，為期三年。上訴人於二零一四年七月十一日放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於同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。

(iii) 上訴個案統計數字

12. 秘書報告，截至二零一四年七月十八日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有 14 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	:	180
尚未聆訊	:	14
有待裁決	:	2
<b>總數</b>	<b>:</b>	<b>358</b>

---



## 九龍區

### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18》的  
申述和意見

(城規會文件第 9687 號)

---

[會議以廣東話及英語進行。]

### 簡介和提問部分

13. 主席及下列委員就此議項申報利益：

- |       |   |
|-------|---|
| 周達明先生 | ] 擁有又一居一個單位                                 |
| 張孝威先生 | ] 擁有又一居一個單位                                 |
| 梁宏正先生 | — 擁有在喇沙利道一個物業                               |
| 黎慧雯女士 | — 與配偶擁有在伯爵街一個單位                             |
| 李美辰女士 | — 其公司擁有在對衡道的兩個物業及六個泊車位                      |
| 雷賢達先生 | — 擁有在又一村一個單位                                |
| 劉文君女士 | — 其家人在窩打老道居住。她亦是一間公司的董事，該公司擁有禧福道與窩打老道交界一個物業 |
| 符展成先生 | — 與 R376 的顧問領賢規劃顧問有限公司有業務往來                 |

14. 由於主席、張孝威先生、梁宏正先生和雷賢達先生所擁有的物業，以及李美辰女士的公司、劉文君女士的公司及家人名下所擁有的物業，均並非鄰近涉及九龍塘分區計劃大綱圖上修訂項目的用地，而符展成先生並無參與所涉修訂項目，因此他們一概不涉及直接利益，委員同意他們應可留在席上。委員備悉張孝威先生、梁宏正先生、黎慧雯女士及劉文君女士已就未能出席會議致歉。

15. 以下規劃署的代表，申述人代表和提意見人於此時獲邀到席上：

蕭爾年先生 — 規劃署九龍規劃專員

林秀霞女士 — 規劃署高級城市規劃師／九龍

R376 – Harry Hlucenay

李禮賢先生 — 申述人代表

C1 – 九龍國際浸信會(下稱「浸信會」)執事長

梁志衡先生 — 提意見人

C2 – 浸信會教育部 Dr. Philip Bennett(代表浸信會)

Dr. Philip Bennett — 提意見人

Mr. Wong Chun Main, — 提意見人代表

Andrew

16. 主席歡迎上述人士出席會議，並表示已給予申述人和提意見人合理的通知，邀請他們出席會議，而除了到場出席人士，其餘的申述人和提意見人已表示不出席或沒有作覆。由於當局已給予他們合理的通知，委員同意在該等申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介有關申述和意見。

[邱榮光博士於此時到席。]

17. 九龍規劃專員蕭爾年先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

分區計劃大綱圖

- (a) 二零一三年十二月二十日，《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第7條展示，供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，包括把位於聯合道300號的一幅土地(下稱「申述地點」)由「政府、

機構或社區(2)」地帶改劃為「政府、機構或社區(13)」地帶，並相應修訂有關分區計劃大綱圖的《註釋》。在為期兩個月的展示期屆滿後，當局共接獲 532 份申述(R1 至 R532)。二零一四年三月七日，當局公布有關申述，讓公眾提出意見，共接獲兩份意見書；

### 背景

- (b) 二零一二年十二月二十一日，城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮一宗涉及修訂有關分區計劃大綱圖的第 12A 條申請(編號 Y/K18/7)，並決定同意申請的部分內容，容許把申述地點的建築物高度限制由三層放寬至主水平基準上 72.8 米(約八層高)，以重建現時的教會大樓；
- (c) 根據該宗第 12A 條申請所提交的初步模擬發展方案，該八層高樓宇下面會有一層地庫停車場，地積比率為 5.68 倍，建築物高度為主水平基準上 72.8 米(以主屋頂水平計算)。除了在三樓重置現時的幼稚園外，整幢樓宇會用作提供教會設施。有關樓宇亦會沿聯合道後移三米，以闢建路旁美化設施；
- (d) 為了跟進小組委員會的決定，當局展示《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18》，供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，包括把申述地點由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「政府、機構或社區(13)」地帶，以及建築物高度限制為主水平基準上 72.8 米；

### 申述

- (e) 全部 532 份申述均支持上述的浸信會重建項目。R1 由香港浸信會醫院(下稱「浸會醫院」)董事會主席提交。其餘 531 份申述(R2 至 R532)則由個別人士及浸信會的成員提交；

申述理由

- (f) 各份申述所提出的主要理由詳載於文件第 3.2 段，並撮載如下：
- (i) 浸信會為社會服務逾 40 年，自一九六零年代起與浸會醫院為鄰，亦為伙伴關係。浸會醫院一直使用浸信會的設施舉行會議，而現有大樓已變得殘舊，未能應付浸信會的需要；
  - (ii) 把申述地點劃為「政府、機構或社區(13)」地帶容許當局對用地施加管制，建築物高度亦限為主水平基準上 72.8 米。這樣可平衡浸信會的重建需要，以及其他技術方面的事宜(例如視覺、排污及交通影響)；
  - (iii) 申述地點的地盤平整高度約為主水平基準上 43 米，因此，在該處興建的任何建築物只有約 30 米高。申述地點的面積細小，日後在其上方興建的建築物亦很細小；
  - (iv) 新大樓讓浸信會有更多機會，可為社羣提供服務；
  - (v) 重建項目將包括一層地庫，供接載幼稚園學童的小巴駛進以上落乘客，這項措施可紓緩金城道的交通擠塞情況；以及
  - (vi) 浸信會的服務對象遍及整個九龍塘區和全港，提供免費英語／基督教信仰教學；營辦低收費的英文幼稚園；為日增的長者人口服務；以及提供社區支援服務。有關修訂項目有助浸信會進行重建，並提供更完善的設施，讓浸信會有更多機會服務社區；

申述人的建議

(g) 申述人沒有就分區計劃大綱草圖提交任何建議；

就申述提出的意見

(h) 兩份就申述提交的意見書由浸信會執事長梁志衡先生(C1)，以及浸信會教育部 Dr. Philip Bennett 代表浸信會(C2)提交。兩人均支持 R1；

公眾諮詢

(i) 二零一四年一月九日，當局就有關修訂諮詢九龍城區議會轄下的房屋及基礎建設委員會(下稱「該委員會」)。該委員會不反對有關修訂，所提的主要意見／關注事宜撮載如下：

- (i) 浸信會應在其新建教會大樓的天台加強綠化工作，以補償因「逸瓏」的新建樓宇高度增加而造成的視覺影響；
- (ii) 關注到略為放寬建築物高度的建議會否立下不良先例；以及
- (iii) 聯合道頗為狹窄，因此質疑在申述地點完成重建後，附近的行人路能否容納所增加的人流和車流；以及

規劃署的意見

(j) 備悉 R1 至 R532 的支持意見，以及 C1 及 C2 的支持意見。

[林光祺先生於此時到席。]

18. 主席繼而邀請申述人闡釋他的申述。

### R 376 – Harry Hlucenay

19. 申述人代表李禮賢先生表示支持有關分區計劃大綱圖的修訂項目，因為這有助教會大樓進行重建。

20. 由於規劃署的代表和申述人代表已完成簡介／陳述，主席邀請委員提問。委員沒有問題。

21. 主席繼而邀請提意見人闡釋他們的意見。

### C1 – 浸信會執事長梁志衡

22. 梁志衡先生代表浸信會及其成員對城規會從優考慮有關分區計劃大綱圖的修訂項目表示感激。他指浸信會已為落實教會大樓的重建項目作好準備，以服務社羣。

23. 由於提意見人已完成簡介，主席邀請委員提問。委員沒有問題。

24. 主席表示聆訊程序已經完成，城規會在申述人離席後會商議有關申述，並於稍後把決定通知他們。主席多謝申述人代表和規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

### 商議部分

25. 委員備悉有關分區計劃大綱草圖所收納的修訂項目，旨在跟進小組委員會就一宗第 12A 條申請所作的決定，以便申述地點的現有教會大樓進行重建。所有申述和意見均支持教會大樓進行重建。

26. 經商議後，委員同意備悉申述編號 R1 至 R532，以及意見編號 C1 及 C2 表示支持的意見。

### 議程項目 5

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/K11/210  
擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的九龍慈雲山  
沙田坳道 175 號法藏寺東翼及西翼的四樓(部分)和五樓(部分)  
闢設靈灰安置所  
(城市規劃委員會文件第 9689 號)

---

[會議以廣東話進行。]

27. 下列委員已就此議項申報利益：

- 劉文君女士 — 與萊坊測計師行有限公司有業務往來，該公司為申請人的顧問公司
- 凌嘉勤先生 — 其親屬的骨灰和靈位存放在法藏寺

28. 委員備悉劉文君女士已就未能出席會議致歉。由於這宗申請是申請人所提交的延期要求，委員同意凌嘉勤先生可以留席，但應避免參與討論。

29. 秘書報告，申請人於二零一四年六月二十四日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月對這宗覆核申請作出決定，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把覆核聆訊延期。

30. 委員備悉有關理據符合「延期對申述、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編號 33 所載的延期準則，即申請人需要更多時間預備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見；延期並非把有關申請無限期押後；以及延期亦不會影響其他所涉各方的利益。

31. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會並同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘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，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。申請人須留意，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

沙田、大埔及北區

議程項目 6

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-FTA/123

擬在劃為「露天貯物」地帶的上水文錦渡路以東第 88 約

地段第 20 號餘段、第 21 號、第 23 號餘段(部分)及毗連政府土地  
關設瀝青廠

(城市規劃委員會文件第 9719 號)

---

[會議以廣東話進行。]

32. 以下委員就此議項申報利益：

何培斌教授	]	與申請人的顧問城市規劃顧
林光祺先生	]	問有限公司有業務往來

33. 由於這宗申請是關於申請人的延期要求，而上述委員沒有參與這宗申請，因此委員同意他們可留在席上。

34. 秘書報告，申請人於二零一四年七月十一日發信給城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓其有時間檢視和清楚了解漁農自然護理署和食物環境衛生署的意見／回應。這是申請人首次要求延期進行覆核聆訊。

35. 委員備悉申請人要求延期的理據符合有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載的延期準則，因為申請人需要更多時間檢視和清楚了解政府部門的意見／回應，亦非要求無限期延期，而且其他相關各方的利益不會受影響。

36. 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。倘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，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。此外，應告知申請人，由於已給其兩個月



時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再延期。

## 西貢及離島區

### 議程項目 7

[公開會議]

進一步考慮《東丫及北丫分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TA/C》  
(城市規劃委員會文件第 9690 號)

---

[會議以廣東話進行。]

37. 規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生此時獲邀到席上。

38. 主席表示歡迎，並請西貢及離島規劃專員向委員簡介文件的內容。鍾文傑先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介《東丫及北丫分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TA/C》，要點如下：

#### 背景

- (a) 二零一四年三月二十八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)初步考慮《東丫及北丫分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TA/C》，同意這份分區計劃大綱草圖適宜提交西貢區議會及西貢鄉事委員會以進行諮詢；

#### 地區諮詢

- (b) 規劃署分別於二零一四年四月十六日及五月十三日就這份分區計劃大綱草圖諮詢西貢鄉事委員會及西貢區議會。北丫村的村代表提交了兩封日期分別為二零一四年四月二十八日及五月二十一日信，建議增加這份分區計劃大綱草圖所劃設的「鄉村式發展」地帶的面積。西貢鄉事委員會亦提交了一封日期為二零一四年五月二十六日的信，要求把一些農地改劃作發展小型屋宇；

- (c) 西貢鄉事委員會、西貢區議會及北丫村的村代表提出的意見和建議撮述如下：

*「鄉村式發展」地帶不夠大*

- (i) 擬議的「鄉村式發展」地帶只有 3.45 公頃，不足以應付東丫村和北丫村的小型屋宇需求。應擴大預留作「鄉村式發展」地帶的土地範圍，盡量納入更多政府土地，以應付小型屋宇需求；
- (ii) 北丫村的村代表認為「鄉村式發展」地帶內只有 47 塊小型屋宇用地，遠低於他要求的 148 塊用地；

*把私人土地劃為「綠化地帶」*

- (iii) 把私人土地劃為「綠化地帶」剝奪私人財產權，做法不公。村民已有數十年沒有在那些私人農地進行農業活動，農地上植物蔓生。政府應避免把私人土地劃為「綠化地帶」，因為這樣會剝奪村民申請在其擁有的地段興建小型屋宇的權利；
- (iv) 北丫村的村代表提出以下改劃建議：
- 把北丫北部的兩個地方由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶；以及
  - 把洲仔和北丫南部的一些私人地段由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶；

*把郊野公園部分地方劃為「鄉村式發展」地帶*

- (v) 北丫村的村代表建議把一塊現時屬於西貢東郊野公園一部分的土地改劃為「鄉村式發展」地帶作發展小型屋宇之用；

規劃署的回應

(d) 規劃署對上述意見和建議的回應如下：

「鄉村式發展」地帶不夠大

- (i) 「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、該區地形、民居的分布模式、所預測的小型屋宇需求量、具有重要生態價值的地方及其他環境特點而劃的。所預測的小型屋宇需求量僅是劃設「鄉村式發展」地帶時所考慮的因素之一；
- (ii) 只有適合發展小型屋宇的土地才劃入「鄉村式發展」地帶，而草木茂盛、地勢崎嶇及天然河道附近的地方不會包括在內；
- (iii) 東丫及北丫的大部分平地已建有村屋和其他配套設施，適合發展小型屋宇的土地非常有限；
- (iv) 在擬議的「鄉村式發展」地帶(約 3.45 公頃)內，預留作發展小型屋宇的地方有約 1.98 公頃，可闢作大約 79 塊新的小型屋宇用地，應付到東丫村和北丫村約 35% 的總體小型屋宇需求(尚未處理的小型屋宇申請所涉的需求加上未來 10 年小型屋宇預測需求(即 229 幢))；
- (v) 考慮到東丫及北丫缺乏基礎設施，以及按照逐步增加的做法，「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有的鄉村民居及相對平坦的地方。倘真的有需要發展更多小型屋宇以應付所需，規劃申請制度已提供彈性，容許提出在「綠化地帶」發展小型屋宇的申請或旨在擴大「鄉村式發展」地帶的改劃申請；

- (vi) 逐步增加的方式可支配現有鄉村民居周圍的鄉村擴展，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益；此外，也有助把人為干擾的範圍局限在現有民居一帶，從而盡量減少對村外天然環境造成的不必要負面影響；

*把私人土地劃為「綠化地帶」*

- (vii) 劃為「綠化地帶」的地方主要是東丫及北丫外圍長滿林木的山坡，這些山坡與毗連的西貢東郊野公園廣大的茂林綠野連成一片，是該處更大的生態系統的一部分；
- (viii) 該區亦有受保護的物種以及具保育價值的物種。連接北丫和洲仔的河口和三角洲地帶，亦發現有濕地植物。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為劃設擬議的「綠化地帶」，做法恰當；
- (ix) 北丫村的村代表建議把北丫北部的兩個地方及北丫南部和洲仔的一些私人地段改劃為「鄉村式發展」地帶，但這些地方主要是舊批農地，現時長有天然植物，是擬議「綠化地帶」重要的組成部分。把這些地方改劃為「鄉村式發展」地帶，有損「綠化地帶」的綜合性和完整性；
- (x) 土木工程拓展署土力工程處處長認為北丫北部的兩個地方接近天然山坡，因而反對把之由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶。如要在這些地方進行發展，須進行天然山坡災害研究。漁護署署長表示，這兩個地方鄰近西貢東郊野公園，應在「鄉村式發展」地帶與該郊野公園之間保留一個緩衝區，防止該郊野公園受到大規模且頻密的人為干擾。從景觀規劃的角度而言，規劃署總

城市規劃師／城市設計及園境並不支持這項建議，因為這兩個地方鄰近西貢東郊野公園，而該郊野公園的景觀和保育價值高，是重要的風景區。要是把這兩個地方改劃為「鄉村式發展」地帶，就沒有一個足夠大的綠化緩衝區可以分隔開該郊野公園和鄉村發展。把這兩個地方改劃為「鄉村式發展」地帶亦會使「綠化地帶」變得零碎，同時令鄉村發展變成雜亂無章，有違「綠化地帶」的規劃意向；

- (xi) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦不支持把洲仔的私人地段由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，因為洲仔是個小島，地質特色具吸引力，景觀及風景價值高。按建議劃設有關的「鄉村式發展」地帶，會使島上出現一塊塊孤立分離的發展地帶，造成發展零碎散亂，有損該島整體的景觀。漁護署署長認為沒有足夠理據支持這項把洲仔的有關地段改劃為「鄉村式發展」地帶的建議；

*把郊野公園部分地方劃為「鄉村式發展」地帶*

- (xii) 擬議劃為「鄉村式發展」地帶的地方位於發展審批地區核准圖及這份分區計劃大綱草圖的規劃區範圍外。由於有關的地方屬於西貢東郊野公園重要的組成部分，把之從該郊野公園剔出並劃為「鄉村式發展」地帶，有損該郊野公園的完整，對該郊野公園的天然景物會有負面影響；
- (xiii) 漁護署署長並不支持這項建議，因為西貢東郊野公園的自然環境不適宜發展小型屋宇；
- (xiv) 有關的地方位於北丫的「鄉村範圍」外，是有植被的山坡，而且全都是政府土地。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／

城市設計及園境並不支持這項建議，因為日後發展小型屋宇時所進行的地盤平整及建築工程，會對沿海這片現時長滿林木的山坡有負面影響，有損沿海連綿不斷的風景帶；以及

- (xv) 土木工程拓展署土力工程處處長反對把有關的地方劃為「鄉村式發展」地帶的建議，因為建議的地帶接近陡峭的天然山坡，發生災害的風險達到須進行天然山坡災害研究的警戒準則；以及

#### 土地用途地帶

- (e) 基於上述各點，規劃署認為宜維持這份分區計劃大綱圖所示的擬議土地用途地帶。詳細的土地用途建議載於文件附件 III 第 9 段。

39. 鍾文傑先生回應一名委員的問題，表示洲仔的「住宅(丙類)」地帶涵蓋一塊屋地，該屋地涉及一宗重建屋宇的規劃申請，該宗申請於二零一三年獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在有附帶條件下批准。該宗獲批准的規劃申請的詳情載於文件附件 IV a 的城市規劃委員會文件第 9583 號。

[霍偉棟博士此時到席。]

40. 經商議後，委員同意備悉西貢區議會、西貢鄉事委員會及北丫村的村代表對《東丫及北丫分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TA/C》的意見，以及規劃署對有關意見所作的回應。委員亦同意：

- 「(a) 《東丫及北丫分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TA/C》(刊憲後將重新編號為 S/SK-TA/1)及其《註釋》(文件附件 I 及 II)適宜根據城市規劃條例第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採用《東丫及北丫分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TA/C》的《說明書》(文件附件 III)，以說

明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及

- (c) 該《說明書》適宜與這份分區計劃大綱草圖一併展示，以供公眾查閱，並以城規會的名義發出。」

41. 委員備悉按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

### 程序事項

#### 議程項目 8

[公開會議]

有關考慮《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/1》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 9691 號)

---

[會議以廣東話進行。]

42. 秘書簡介文件的內容，表示於二零一三年十二月二十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

43. 在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 3 902 份申述。除了 R1 及 R2 表示支持該圖內「鄉村式發展」地帶的現有範圍外，其餘 3 900 份申述均反對該圖，而其中兩份分別由田夫仔村代表(R3898)及屯門鄉事委員會(R3899)提交的申述，均反對該圖的「鄉村式發展」地帶不足以應付發展小型屋宇的需求，並建議擴大「鄉村式發展」地帶。餘下的 3 898 份表示反對的申述(R3 至 R3897 及 R3900 至 R3902)由環保關注團體、其他組織及個別人士提交，均是反對「鄉村式發展」地帶或住宅發展，並主要建議擴大「自然保育區」地帶、加強保護郊野公園「不包括的土地」，以及將有關土地(包括田夫仔)納入郊野公園範圍。

44. 二零一四年四月四日，城規會公布有關申述，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間共收到兩份意見書，分別由立法會議員陳家洛(C1)及十八鄉鄉事委員會(C2)提交。C1 反對在郊野公園「不包括的土地」內進行發展，並建議將有關土地納入郊野公園範圍。C2 建議擴大「鄉村式發展」地帶，並要求給予一個鄉村遷置方案。申述摘要、就申述提出的意見的索引及整套申述和意見已存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

45. 由於申述及意見的內容主要涉及「鄉村式發展」地帶的範圍，以及田夫仔地區天然環境及景觀的保育，建議由城規會全體委員考慮這些申述及意見。聆訊可在城規會的例會中進行，並可另再安排會議讓城規會考慮這些申述及意見。

46. 雖然由村民提交的申述及相關意見在內容上與環保關注團體和個別人士所提交的有所不同，但是由於只有兩份申述及一份意見書是由村民提交，因此無須另行召開聆訊。建議由全體委員一併考慮這些申述和意見。聆訊暫定於二零一四年八月進行。

47. 經商議後，城規會同意按文件第 3 段建議的方式，就這些申述及意見進行聆訊。

## **議程項目 9**

[公開會議]

有關考慮《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/19》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 9697 號)

---

[會議以廣東話進行。]

48. 此議項涉及房屋署一個擬議租住公屋(下稱「公屋」)和一個居者有其屋計劃(下稱「居屋」)發展項目，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機構，故此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



- |                                  |     |   |
|----------------------------------|-----|---|
| 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                                     |
| 梁慶豐先生                            | —   | 為房委會投標小組委員會委員，並且與房委會有業務往來                                   |
| 凌嘉勤先生<br>(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<br>(以地政總署署長的身分)            | —   | 為房委會委員  |
| 王明慧女士<br>(以運輸及房屋局首席助理秘書長(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                                 |
| 許國新先生<br>(以民政事務總署助理署長的身分)        | —   | 為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民政事務總署署長的代表，並且在聽濤雅苑擁有一個住宅單位和一個泊車位 |
| 林光祺先生                            | —   | 與房委會有業務往來，而配偶在迎濤灣擁有兩個住宅單位                                   |
| 黎慧雯女士<br>劉興達先生                   | ] ] | 與房委會有業務往來   |
| 黃令衡先生                            | —   | 曾向身為申述人的朋友解釋考慮申述的程序   |

49. 與會者備悉，除了黃令衡先生並無涉及直接利益之外，上述其他委員全部涉及直接利益。不過，由於此議項屬於程序性質，無須討論，委員同意上述委員可以留在席上。委員得悉黎慧雯女士、劉文君女士和甯漢豪女士已表示抱歉未能出席會議。

50. 秘書簡介文件的內容。二零一四年三月七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/19》，以供公眾查閱。對這份草圖所作的修訂主要包括把欣安邨及其毗鄰的地方由「住宅(乙類)2」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「道路」改劃為「住宅(甲類)8」地帶，以便發展公屋(修訂項目 A)；把馬鞍山路以東的土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)9」地帶，以便發展居屋(修訂項目 B)；以及把落禾沙里的一幅用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)5」地帶，以便發展私人房屋(修訂項目 C)。

51. 在為期兩個月的展示期內，共收到 264 份申述書。這些申述書可分為兩組：

- (a) 第一組共有 15 份申述書(即 R1(部分)、R2(部分)、R3(部分)、R4、R5、R6、R7(部分)、R8(部分)、R9(部分)、R10(部分)、R11、R261(部分)、R262(部分)、R263(部分)及 R264)，主要由區內的居民及區議員提交，表示反對修訂項目 A 和 B 所涉及的擬議公屋及／或居屋發展項目／就這些發展項目提出意見；以及
- (b) 第二組共有 259 份申述書(即 R1(部分)、R2(部分)、R3(部分)、R7(部分)、R8(部分)、R9(部分)、R10(部分)、R12 至 R260、R261(部分)、R262(部分)及 R263(部分))，主要由區內附近住宅及鄉村發展項目的居民提交，表示反對按修訂項目 C 改劃落禾沙里的用地，以便發展私人房屋。

52. 二零一四年六月六日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到 38 份意見書。這些意見書可分為兩組：

- (a) 第一組有 36 份意見書(即 C1 至 C36)，表示支持那些反對修訂項目 A 及／或 B 的申述，當中 32 名提意見人(C3 至 C34)支持 R6，一名提意見人(C2)支持 R6 及 R11，三名提意見人(C1、C35 及 C36)沒有表明其意見與哪項申述有關；以及

(b) 第二組有兩份意見書(即 C37 和 C38)，表示反對修訂項目 C，但沒有表明其意見與哪項申述有關。

53. 由於建議對這份草圖所作的修訂引起公眾極大關注，因此建議由城規會全體委員考慮這些申述及意見。聆訊應可以在城規會的例會進行，無須另行召開聆訊。該 264 份申述書可如上文第 52 段所述那樣分為兩組。由於兩組申述書涉及的修訂項目及提出的申述理據並不相同，建議城規會把申述及意見分為兩組考慮，第一組是關於修訂項目 A 及 B 的申述及意見，而第二組則是關於修訂項目 C 的申述及意見。聆訊暫定於二零一四年九月進行。

54. 經商議後，城規會同意依照文件第 3 段所述的建議安排，就申述及意見進行聆訊。

## **議程項目 10**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/29A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 9713 號)

[會議以廣東話進行。]

55. 由於此議項涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署的一項擬議居者有其屋計劃，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轄下資助房屋小組委員會主席    |
| 何培斌教授 | — | 為房委會轄下建築小組委員會委員            |
| 劉文君女士 | — | 為房委會轄下商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員  |
| 梁慶豐先生 | — | 為房委會轄下投標小組委員會委員，並與房委會有業務往來 |

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 凌嘉勤先生<br>(以規劃署署長<br>身分)                 | — | 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員                 |
| 甯漢豪女士<br>(以地政總署署長<br>身分)                | — | 為房委會委員                                  |
| 王明慧女士<br>(以運輸及房屋局<br>首席助理秘書長<br>(運輸)身分) | — | 替補運輸及房屋局局長擔任房委會轄下策劃小組委員會委員的代表           |
| 許國新先生<br>(以民政事務總署<br>助理署長身分)            | — | 替補民政事務總署署長擔任房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的代表 |
| 黎慧雯女士                                   | ] |   |
| 劉興達先生                                   | ] | 與房委會有業務往來                               |
| 林光祺先生                                   | ] |   |

56. 與會者備悉上述委員涉及直接利益。由於此議項屬程序事宜，無須進行討論，委員同意上述委員可以留席。委員備悉黎慧雯女士、劉文君女士及甯漢豪女士因事未能出席會議。

[陳建強醫生及楊偉誠先生此時到席。]

57. 秘書簡介文件內容，表示於二零一三年十二月十三日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/29》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，包括把位於發祥街西的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)11」地帶，以及把位於連翔道的一塊用地由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業—辦公室」地帶、「其他指定用途」註明「批發市場」地帶、「其他指定用途」註明「碼頭」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)12」地帶、「綜合發展區」地帶、「綜合發展區(2)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩

用地」地帶及顯示為「道路」的地方。當局在為期兩個月的展示期內共收到 3 099 份申述。這些申述於二零一四年二月二十八日公布，讓公眾提出意見，而在公布期的首三個星期內，當局收到 34 份意見書。

58. 經考慮這些申述及意見後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)分別於二零一四年六月二十日及二零一四年七月四日備悉八份表示支持的申述及三份提供意見的申述，並決定不接納餘下 3 088 份表示反對的申述，以及不應修訂分區計劃大綱草圖以順應申述。由於考慮申述的程序已完成，西南九龍分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

59. 經商議後，城規會同意：

「(a) 載於文件附件 I 的《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/29A》及附件 II 的《註釋》，適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；

(b) 通過文件附件 III 所載《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/29A》的經修訂《說明書》，以說明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經修訂的《說明書》；以及

(c) 經修訂的《說明書》適宜連同《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/29A》一併呈交行政長官會同行政會議。」

## **議程項目 11**

[公開會議]

### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

60. 餘無別事，會議於上午九時四十五分結束。