



黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

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

地政總署副署長(一般事務)

林潤堂先生(上午會議)

地政總署署長

甯漢豪女士(下午會議)

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

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)  
李啟榮先生

秘書

因事缺席

梁宏正先生

張孝威先生

李美辰女士

陳建強醫生

葉德江先生

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(上午會議)  
顧建康先生(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
李健成先生(上午會議)  
李建基先生(下午會議)

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一五年一月九日第 1077 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一五年一月九日第 1077 次會議記錄無須修改，獲得通過。

## 議程項目 2

[公開會議]

[黃令衡先生此時到席。]

### 續議事項

[會議以廣東話進行。]

#### (i) 新接獲的城市規劃上訴個案

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠大棠路  
第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號(部分)、  
第 4893 號(部分)、第 4894 號及毗連政府土地  
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)  
(申請編號 A/YL-TT/327)

---

2. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)接獲一份註明日期為二零一四年十二月二十三日的上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一四年十月二十四日駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-TT/327)的決定。這宗申請擬在大棠分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年。城規會駁回這宗申請的理由如下：

- (a) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通、景觀及排水造成負面影響；以及
- (b) 當局先前曾就申請編號 A/YL-TT/289 及 302 批給規劃許可，但因申請人未能履行規劃許可附帶條件

而被撤銷。批准這宗涉及多次未能履行規劃許可附帶條件的申請會為其他同類申請立下不良先例，導致法定規劃管制的機制失效。

3. 委員備悉上訴的聆訊日期尚未敲定，並同意秘書應如常代表城規會處理所有關於上訴委員團(城市規劃)司法程序的事宜。

(ii) 上訴個案統計數字

4. 秘書報告，截至二零一五年一月二十三日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有 17 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	32
駁回	:	135
放棄／撤回／無效	:	185
尚未聆訊	:	17
有待裁決	:	0
<hr/>		
總數	:	369

## 西貢及離島區

### 議程項目 3

[公開會議]

考慮有關《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/1》  
的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9831 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 申報利益

5. 以下委員就此議項申報與提交了申述書 R3 的中華電力有限公司(下稱「中電公司」)有利益關係：

李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，該協會曾獲中電公司的贊助

陳健強醫生 — 為香港活力都會協會的召集人，該協會曾獲中電公司的贊助

邱榮光博士 — 為中電公司教育委員會和能源教育委員會的委員

6. 由於《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/1》的規劃區內有由房屋署發展及管理的公共屋邨及「居者有其屋計劃」(下稱「居屋」)項目，而房屋署為香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關，以下委員申報利益：

黃遠輝先生 — 為房委會委員，亦是房委會策劃小組委員會委員及其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

- |                                       |   |   |
|---------------------------------------|---|---|
| 梁慶豐先生                                 | — | 為房委會投標小組委員會委員，並與房委會有業務往來                          |
| 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                                 | ] | 與房委會有業務往來   |
| 黎慧雯女士                                 | ] |   |
| 劉興達先生                                 | ] |   |
| 凌嘉勤先生<br>(以規劃署署長的身<br>分)              | — | 為房委會策劃小組委員會及<br>建築小組委員會委員                         |
| 林潤棠先生<br>(以地政總署副署長<br>的身分)            | — | 為擔任房委會委員的地政總<br>署署長的代表                            |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)的身<br>分) | — | 為擔任房委會策劃小組委員<br>會及資助房屋小組委員會委員<br>的民政事務總署署長的代<br>表 |
| 王明慧女士<br>(以運輸及房屋局<br>首席助理秘書長的身<br>分)  | — | 為擔任房委會策劃小組委員<br>會委員的運輸及房屋局局長<br>的代表               |

7. 委員備悉陳健強醫生及李美辰女士因事未能出席會議，而邱榮光博士與中電公司的利益關係屬非密切或間接性質，至於有關大澳市中心分區計劃大綱圖的申述和意見亦與公共屋邨及居屋發展項目無關，因此委員同意邱博士和申報與房委會有利益關係的委員可留在席上並參與討論。

[王明慧女士此時到席。]





11. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

### 引言

- (a) 二零一四年七月二十五日，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《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/1》(下稱「分區計劃大綱圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 41 份申述書。二零一四年十月十七日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。公布期在二零一四年十一月七日屆滿，其間收到一份意見書；

### 申述

- (b) 文件中有資料須予更正，申述人 R4 及提意見人 C1 的名稱應為 Asia Field Finance Ltd.，而非潘麒元先生。潘先生是該公司的代表；

[劉興達先生此時到席。]

- (c) 申述人 R1 及 R2 反對「鄉村式發展」地帶的發展限制，但申述人 R1 支持把棚屋劃作「住宅(丁類)」地帶；申述人 R5 至 R7 及 R9 至 R40 反對劃設「住宅(丁類)」地帶、「康樂」地帶及「商業」地帶；申述人 R3 及 R4 分別反對大澳電力支站所在的「政府、機構或社區」地帶及石仔埗街的「商業」地帶(第 302 約地段第 387 號)的建築物高度限制；申述人 R8 反對「住宅(丁類)」地帶，而 R41 則指位於第 302 約地段第 348 號餘段及第 349 號及其旁邊的棚腳阻塞這些地段的出入通道，因而提出反對；

申述的理據

表示支持的申述(R1)(部分)

- (d) 申述人支持把建有棚屋的地方劃為「住宅(丁類)」地帶，使這些棚屋可重建作永久建築物，並要求當局就棚屋的重建提供指引；

表示反對的申述

「鄉村式發展」地帶的發展限制(R1及R2)

- (e) 「鄉村式發展」地帶的發展限制剝奪了村民的發展權，而且有關的建築物高度限制違反了《基本法》第五、第六及第一百零五條。現劃為「鄉村式發展」地帶的地方的規劃應予修改，讓這些地方維持現狀；

[馬詠璋女士此時到席。]

大澳涌棚屋的保育(R5至R40)

- (f) 讓「住宅(丁類)」地帶內的棚屋重建作永久建築物，會鼓勵人們使用堅固耐用的物料重建那些棚屋，這樣有違政府的寮屋政策，以及保存大澳棚屋這種獨特文化的規劃意向，並會立下不良先例及影響一些棚屋居民的居住環境，同時對該區河水的水流及濕地的生態造成負面影響；

大澳電力支站的建築物高度限制(R3)

- (g) 大澳電力支站是兩層高建築物，自一九六一年至今一直存在。該電力支站與大澳的鄉郊風貌十分相配。把建築物高度限制定為一層，會剝奪地契所賦予的權利；

反對石仔埗的「商業」地帶的建築物高度限制(R4)

- (h) 於一九六三年批出的地契只訂明該處的建築物高度上限為 50 呎，並沒有訂明樓層數目。若然興建六層高的建築物，可更加善用該處的土地。此建議對排污、景觀、交通、消防安全或視覺都不會有任何

負面影響。擬議的主題酒店有助推廣中國文化，促進旅遊業的發展；

[林光祺先生此時到席。]

*反對在石仔埗劃設「商業」地帶(R5 至 R7 及 R9 至 R40)*

- (i) 該「商業」地帶後面有危險斜坡。政府應收回該塊私人土地，進行斜坡維修工程。該處應可給非政府機構用來闢建康樂設施；

*反對鹽田壟發展作康樂用途(R5 至 R7 及 R9 至 R40)*

- (j) 不應把鹽田壟遊樂場及／或旁邊的土地規劃作康樂或社區發展，因為該處有多種雀鳥及具重要生態價值的蜻蜓，更是重要的濕地和雀鳥棲息地。分區計劃大綱圖的建議違背了保育梁屋蘆葦床濕地生態的原意；

*第 302 約地段第 348 號餘段及第 349 號的出入通道受阻(R41)*

- (k) 位於第 302 約地段第 348 號餘段及第 349 號及其旁邊及附近的棚腳阻塞這些地段的出入通道，窒礙了這些地段的發展。政府應收回這些地段，並築建海堤保護地段上的房屋；

申述人的建議

- (l) 申述人 R2 建議預留永安街和太平街後面毗連龍軒苑的排水渠旁邊的土地，闢作 4.5 米闊的緊急車輛通道；
- (m) 申述人 R3 建議把大澳電力支站的建築物高度限制由一層放寬至兩層；
- (n) 申述人 R4 建議取消石仔埗第 302 約地段第 387 號「商業」地帶的三層建築物高度限制；

- (o) 申述人 R5 至 R7 及 R9 至 R40 建議(i)把鹽田學遊樂場及／或旁邊的地方改劃作保育地帶或「綠化地帶」，以及(ii)把大澳大會堂附近的地方改劃為「康樂」地帶，闢設供當地人使用的康樂設施；以及
- (p) 申述人 R8 建議取消這份分區計劃大綱草圖所劃設的「住宅(丁類)」地帶；

對申述的意見

- (q) 提意見人 C1 不同意 R6 有關石仔埗「商業」地帶的申述，理據如下：
  - (i) 第 302 約地段第 387 號的擁有人一直有進行斜坡維修工程；
  - (ii) 該地段空置是因為政府一直就大澳的發展進行研究及諮詢，卻未有具體的計劃；
  - (iii) 該塊土地並無違反地契條款的情況，城規會亦認同把位於該「商業」地帶的構築物闢作商業用途是最好的；
  - (iv) 大澳現時已有康樂設施，這些設施均未有盡用；以及
  - (v) 發展一間設有 150 個客房的酒店，有助推動旅遊業發展。該酒店不但對文化貢獻良多，而且對大嶼山和大澳的發展亦會產生正面的協同效應；

[雷賢達先生此時到席。]

大澳市中心的位置

- (r) 規劃區(下稱「該區」)涵蓋的總面積約為 46.14 公頃，位處大嶼山西北角落，在東涌西南約 9 公里，

梅窩以西約 14 公里。該區是一片低窪沖積平原，西北面被虎山包圍，東北面有紅樹林，南面則是大澳蘆葦林；

- (s) 該區一派鄉郊風貌，被大澳涌分為兩個主要部分，範圍包括大澳鄉村中心區、石仔埗及鹽田住宅區。該區有一些傳統村屋和建於棚腳上的住用構築物(俗稱棚屋)，這些傳統的鄉村民居大部分位於大澳涌兩岸，當中村屋大多是三層高；
- (t) 該區昔日是一條繁盛的漁村，也是重要的產鹽區。隨着傳統工業日漸式微和村民陸續遷出，該區的經濟目前主要是依賴小規模的漁業和遊客生意支持；

#### 主要的規劃考慮因素

- (u) 「重整大澳發展研究」建議改善大澳的基礎設施及保留大澳特有的風貌。大澳亦有機會作商業發展，同時兼顧歷史建築物保育及自然保育；

#### 對申述及建議的回應

##### 「鄉村式發展」地帶的發展限制(R1 及 R2)

- (v) 把有關地方劃為「鄉村式發展」地帶，是要反映現有的鄉村發展；
- (w) 所設定的建築物高度限制可保存該區的特色，實屬恰當。為了使個別發展項目在設計上更為靈活，城規會可透過規劃許可審批制度批准略為放寬此地帶的建築物高度限制；
- (x) 把現有村屋重建至六層或以上，與該區現有的鄉村特色並不相配。如要發展任何新項目(新界豁免管制屋宇除外)，可通過機制提出規劃申請予城規會考慮；
- (y) 根據徵詢所得的法律意見，有關的規劃限制並不違反《基本法》第五、第六及第一百零五條，因為

《城市規劃條例》(下稱「條例」)於回歸前制定，土地使用權一開始就受規劃限制所管限，規劃限制並不構成「徵用」財產權；

闢設緊急車輛通道的建議(R2)

- (z) 在「鄉村式發展」地帶闢設緊急車輛通道是經常准許的，但據悉消防處及其他部門沒有這項規定；

大澳涌棚屋的保育(R5至R40)

- (aa) 把該處的棚屋劃為「住宅(丁類)」地帶，主要是為了保存其整體特色。重建這些建於棚腳上的現有住用構築物是經常准許的；
- (bb) 重建後的棚屋建築物高度限制為 4.6 米(不計棚腳)，與該區的一般建築物高度和特色相配。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，「住宅(丁類)」地帶的規劃意向是讓大澳這條漁村能保持其獨特的建築形貌。古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)不反對劃設住宅(丁類)」地帶。地政總署離島地政專員表示，只有政府土地牌照涵蓋的棚屋才可翻建，而且翻建只可用臨時物料，翻建後的棚屋亦不得高於 15 呎；
- (cc) 「住宅(丁類)」地帶內有零散的臨時構築物和村屋，有一些私人地段是舊批屋地。因此，此地帶的規劃意向亦是要優化及改善這些現有的臨時構築物；
- (dd) 海事處處長表示，由於未有重建計劃書提供，故預測不到海事方面會有何明顯的影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，關於進行重建對生態可能造成的影響，會按每個情況作評估；

大澳電力支站的建築物高度限制(R3)

- (ee) 地政總署離島地政專員表示，地契訂明該電力支站所在的土地的建築物高度限為兩層。另外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，該處的建築物高度上限為兩層，與周圍的環境應該相配。因

此，規劃署不反對把建築物高度限制由一層改為兩層；

反對石仔埗「商業」地帶的建築物高度限制(R4)

- (ff) 設定有關的建築物高度限制，是要確保新的發展項目與該區的鄉村特色相配。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，石仔埗街狹窄，周圍又是低矮的建築物，把該處的建築物高度限制定為三層，才能與該區的鄉村特色和整體的建築物高度輪廓相配。因此，她不支持有關的建議；
- (gg) 運輸署署長和水務署總工程師／發展(2)表示，申述人並沒有提供足夠資料證明其建議不會對大澳公共道路的交通和供水系統有負面影響；
- (hh) 城規會如收到具充分理據的規劃申請，可考慮略為放寬有關的建築物高度限制；

反對劃設「商業」地帶(R5至R7及R9至R40)

- (ii) 當局須因應社區的需要，並考慮康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)的意見，按照《香港規劃標準與準則》提供康體設施。康文署署長表示並無計劃在有關用地發展這類設施；
- (jj) 大澳現時已有康樂設施，另外還有其他地方規劃作康樂用途，包括鹽田壘劃作「康樂」地帶的地方；
- (kk) 把有關用地劃為「商業」地帶，是要反映地契所准許的用途。該用地有潛力發展作商業用途，以配合社區和遊客的需要。有關收回該用地並長遠交由政府或其他非政府機構管理及維修保養的建議，並無理據支持；
- (ll) 該「商業」用地後面的斜坡是已登記斜坡，由其所在地段的擁有人負責維修。據土木工程拓展署土力工程處表示，該處曾於二零零五年向地段擁有人發出危險斜坡修葺令，要求進行勘探及補救工程，所以該斜坡應沒有即時危險；

反對鹽田壆發展作康樂用途(R5至R7及R9至R40)

- (mm) 鹽田壆遊樂場是以永久政府撥地形式撥作運動場用途，把該處劃為「休憩用地」地帶，是要反映現時這個用途；
- (nn) 因應「重整大澳發展研究」的建議，鹽田壆遊樂場旁邊的地方可能會闢設營地／度假住宿設施，故把該處劃為「康樂」地帶；
- (oo) 有關的地點已填平，部分地方被草覆蓋，沒有特別景觀或生態價值。漁護署署長表示，以該處的情況而言，把之改劃為「綠化地帶」或保育地帶並不合理。該「康樂」用地周圍劃為「綠化地帶」的地方，可作為緩衝區；

第302約地段第348號餘段及第349號的出入通道受阻

- (pp) 該處目前建有棚屋和村屋，把之劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶，是要反映其現有用途。在這兩個地帶內，「道路」都是經常准許的用途。因此，沒有必要收回土地闢設出入通道及築建海堤；

規劃署的意見

- (qq) 規劃署備悉 R1(部分)表示支持的申述，並認為應順應 R3 申述修訂這份分區計劃大綱圖，把石仔埗劃為「政府、機構或社區」地帶的現有大澳電力支站用地的建築物高度限制由一層改為兩層；以及
- (rr) 規劃署不支持 R1(部分)、R2 及 R4 至 R41 表示反對的申述。

12. 主席繼而請申述人、提意見人及他們的代表闡述他們申述／意見的內容。

R4 – 余漢坤



13. 余漢坤先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是離島區議員，代表大澳居民的意見，但他也要申報利益，他擁有永安街第 34 和 38 號物業的一半業權；

[何立基先生此時到席。]

#### 保存棚屋

- (b) 他贊同保育大澳的棚屋及容許把這些棚屋翻建至最高 15 呎，但擔心使用混凝土等堅固耐用的物料翻建「住宅(丁類)」地帶內這些棚屋會否改變該區的特色及導致河道受阻。規劃署或其他相關政府部門應考慮發出指引，例如規定要使用傳統的坤甸木進行翻建；

#### 「鄉村式發展」地帶的高度限制

- (c) 反對把永安街、太平街、石仔埗街、吉慶街和吉慶後街一帶的地方劃為「鄉村式發展」地帶。正如他所擁有的兩個地段一樣，這一帶的屋地的地契並無訂明高度限制。由於大澳人普遍沒有經濟能力提交建築圖則予有關部門審批，因此該區的屋宇都是新界豁免管制屋宇的模樣，最高為三層；

[霍偉棟博士此時到席。]

- (d) 根據《基本法》第一百零五條，香港特別行政區須依法保護私人和法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及他們的財產被依法徵用時他們獲補償的權利；
- (e) 當局應尊重大澳居民數百年來繼承祖先財產的權利，以及地契條件和條款訂明他們所享有的興建及翻建屋宇權利。當局應放寬建築物高度限制，容許興建更高的建築物。雖然消防處表示永安街及鹽田村一帶現有的屋宇一般都是兩至三層高，所以無須

在該處闢設緊急車輛通道，但規劃應該有遠見，並應考慮該處的地契並未禁止把屋宇興建／翻建至高於三層。大澳鄉事委員會就是鑑於居民有權興建更高的建築物，才要求當局闢設緊急車輛通道，以應付將來的需要，而居民亦是基於此權利而反對這份分區計劃大綱圖。城規會應顧及有關地點是大澳的商業區，讓居民可按地契所賦予的權利盡用土地；以及

#### 把鹽田壩遊樂場旁邊的土地改為「康樂」地帶

- (f) 他不反對有關建議，因為大澳需要康樂設施，而「改善大澳面貌工程－可行性研究」亦確認了此需要。在該「康樂」地帶發展擬議的青年旅舍對大澳有好處，不過，為配合大澳未來的發展，也應在該「康樂」地帶的擬議發展項目的地面一層闢設公眾停車位；

#### R2－大澳鄉事委員會

14. 劉焯榮先生作出陳述，要點如下：

- (a) 作為大澳鄉事委員會副主席，他支持這份分區計劃大綱圖的某些建議，同時亦反對其他建議；

#### 「鄉村式發展」地帶內發展項目的高度限制

- (b) 正如 R1 所述，永安街、太平街、大澳街市街和吉慶街的地契都是舊契，沒有訂明建築物高度限制。限定「鄉村式發展」地帶內的建築物高度不得超過 27 呎，是剝奪私人財產權的做法。「鄉村式發展」地帶內的發展應以地契為據，不應有建築物高度限制。

#### 大澳未來的發展

- (c) 區內所有居屋發展項目已完成，而龍田邨及龍軒苑亦已分別落成 30 年和逾 10 年。未來應發展空置的

土地，例如鹽田壆旁邊的荒廢用地。環保人士提出將該用地改劃作「綠化地帶」的要求並不合理，因為該用地已經平整。大澳鄉事委員會支持在該用地興建青年旅舍的建議；

- (d) 大澳尚欠約 200 個停車位，因此建議在鹽田壆旁邊的荒廢用地加設停車位，使大澳居民減少依賴公共交通服務；

#### 要求闢設緊急車輛通道

- (e) 現時消防車無法進入永安街和太平街，所以難以在該處執行消防工作。因此建議闢設緊急車輛通道，使執行消防工作時能更迅速有效；以及

#### 棚屋

- (f) 大澳的特色包括棚屋、海豚、天然生態和宗教色彩。大澳的棚屋已存在二百多年，值得保存。大澳棚屋的居民自律，會用木材和瓦坑板而不用混凝土翻建屋宇，故不必施加法定限制，規定要用臨時物料翻建棚屋。

### R4 及 C1 – Asia Field Finance Ltd.

15. 潘麒元先生及江智祥先生借助實物投影機上的圖則、圖片和文件作出陳述，要點如下：

#### 擬在「商業」地帶發展的酒店項目

#### 通道的闊度

- (a) 通往第 302 約地段第 387 號(下稱「該地段」)的通道闊逾 1.8 米。根據實地量度所得，大澳大會堂與該地段之間的地方超過 9 米闊。單是該通道已鋪平的範圍已經闊 2.2 米，足夠讓消防車通過。如因緊急車輛通道的問題而認為該地段不宜發展酒店，那

麼當初連大澳文物酒店也不應興建，因為出入大澳文物酒店都是經過同一條街；

- (b) 政府擬備的測量圖顯示，該地段與行人徑之間有一段距離，應有足夠空間作緊急車輛通道及擴闊道路之用；

#### 視覺影響

- (c) 最接近該地段的發展項目是中電公司的電力支站，而該地段以北的斜坡的高度為主水平基準上 120 米。以該地段四周的環境而言，把擬建酒店的最高建築物高度定為 15 米左右，應不會對四周環境造成視覺上的負面影響；

[霍偉棟博士此時暫時離席。]

#### 交通影響

- (d) 擬建酒店的客房數目已由 200 間減至 150 間。假設每間客房有二人入住，則該酒店最多可容納 300 人。酒店住客可使用六輛旅遊巴士出入，預計該區現有的交通基礎設施應足以負荷。他們曾在星期六下午進行調查，發現可停泊 20 至 30 輛旅遊巴士的大澳旅遊巴士停車場有很多空位，當日下午五時三十分，只有幾個人在等候旅遊巴士。由此可見，就算有多六輛旅遊巴士出入和停泊，也不成問題；

#### 污水處理

- (e) 擬建的酒店會委聘公司，使用生化方式處理其所產生的污水，亦會以特別方法處理油脂，而最低兩層會設計作博物館，所以不會對大澳造成污染；

#### 供水

- (f) 該酒店的最低兩層會用作博物館，所以只有四層設有客房。四層客房需要的水量預計為每天約 123 公

噸，三層客房則為每天 101 公噸。水務署有責任確保供水充足，以配合大澳的需要和發展，包括該酒店發展項目的需要；

### 旅遊發展

- (g) 內地獲接納為世界貿易組織的成員國，而台灣亦爭取到不少貿易機會，香港在貿易發展方面的優勢已逐漸減退。此外，內地多個旅遊景點相繼落成，亦令香港作為旅遊熱點的地位受到威脅。因此香港需要新的景點以振興旅遊業，而在該酒店兩層的博物館展出紅山文化的器物可以是一個亮點；
- (h) 台灣的博物館只收藏了三十多件紅山文化的器物，反之，擬建酒店卻可展出約 30 000 件器物；
- (i) 大嶼山發展諮詢委員會建議興建一條路連接沙螺灣與大澳。另外，除增設六條前往大澳的穿梭巴士線提供服務外，香港昂坪 360 亦考慮把纜車路線由昂坪伸延至大澳。這些都是有利於酒店發展的條件。該地段的地契於一九六三年批出，訂明高度限制為 50 呎，所以在該地段應可建六層高的建築物。政府不能施加新的三層建築物高度限制，剝奪地段擁用人在地契下可享有的發展權，卻又不給予足夠的補償；

[霍偉棟博士此時返回席上。]

- (j) 對於大澳酒店的客房，目前確有需求，要預訂大澳文物酒店的客房，相當困難。一如前述，大澳需要新的旅遊景點。除海豚、棚屋和香港少林武術文化中心外，大澳還需要更多景點，當地的旅遊業才能持續發展。發展擬議的酒店項目可成為一個誘因，推動在大澳提供纜車服務及興建「入口廣場」。增設這些設施可促進大澳與區外的聯繫，並提供就業機會；以及

### 要求把「商業」地帶闢作康樂用途

- (k) 要求把該地段用作闢設室內康樂設施，根本不切實際。大澳康樂設施的使用率不足，實無迫切需要闢設新設施。即使有此需要，亦應先考慮把大澳大會堂重建為兩至三層高的建築物。

## R5 – 大澳環境及發展關注協會

16. 何佩嫻女士借助實物投影機上的圖片和圖則作出陳述，要點如下：

### 擬在鹽田壟發展的康樂用途

- (a) 他們明白大澳居民關注的問題，但大澳的發展不該只着眼於大澳的土地價值能升多少，更要顧及保育自然環境和保留人們現有的活動，畢竟這些才是大澳吸引力的根本所在；
- (b) 大澳是個別具特色的地方，有濕地、紅樹林，也有文化遺產。我們應珍惜大澳的天然資源，讓濕地和大澳涌可保存下去。至於棚屋，是幾百年前為免受潮汐漲退影響的設計，正是這種設計讓紅樹得以生長，鷺鳥可在這裏棲息；
- (c) 他們不反對在大澳其他地方發展旅舍，但反對在鹽田壟的荒地發展擬議的青年旅舍，因為該處是鷺鳥的棲息地，鷺鳥傍晚歸巢的景象很美，著名攝影師 **Martin Williams** 先生就曾拍攝到這個畫面。他們反對在鹽田壟發展旅舍，除了因為該處是鷺鳥的棲息地，還有其他理由，撮述如下：
  - (i) 大澳並無完善的污水處理設施可處理旅舍產生的污水；

[馬詠璋女士此時離席。]

- (ii) 雖然該處有部分地方已填平，但整體上仍是一片鹽田，鹹淡水在此匯合，使紅樹得以生長。該處的生態易受影響，些微的變化也會

使魚和紅樹死亡；以及

- (iii) 康樂活動所產生的光害、水污染和噪音問題對鷺鳥的棲息地會有不良影響，把牠們驅走；

#### 棚屋

- (d) 大澳的棚屋構成優美的風景，若以堅固耐用的物料翻建，便會失去原有讓水流暢通無阻的功能，影響區內濕地的生態；
- (e) 棚屋十分適合有天然潮汐漲退的環境，可防範水浸。雖然大澳也許遲早會步威尼斯的後塵，被水淹沒，但在那天來臨前，仍應採取措施，避免使用堅固耐用的物料翻建棚屋，令水流受阻。據悉，若政府為保育而要收地，居民是樂意交回土地的；以及

#### 大澳未來的發展

- (f) 大澳並無完善的污水收集系統，若作進一步發展，旅遊活動增加，生態系統會受到負面影響。當局開綠燈批准發展之前，應有緩解措施和配套設施，解決環境及其他各方面的問題。

#### R 6 – 謝世傑先生

17. 謝世傑先生借助電腦所顯示的圖片、圖則和文件作出陳述，要點如下：

- (a) 他是大澳居民。對於先前有些申述人口頭陳述的內容，他在幾方面有一些回應；

#### 大澳未來的發展

- (b) 大澳的天然環境和漁民文化是其特色。大澳遊客人數增加，對區內經濟有利，亦可提供就業機會，大

澳居民對此普遍表示歡迎，但遊客增加所帶來的負面影響亦應予處理；

[邱榮光博士此時暫時離席。]

- (c) 遊客前來大澳，是因為該區現有的文化和景致。大澳不需要大型的混凝土發展項目，才可變得更好。改善基礎設施是進一步發展的先決條件；

#### 擬在鹽田壩發展的旅舍用途

- (d) 他反對在鹽田壩遊樂場興建青年旅舍的建議，因為仍有其他荒廢及使用率低的用地可作此用途。香港少林武術文化中心使用率低，可考慮把之改建為青年旅舍或作其他用途。撥給基督教正生書院的處所亦如是，該處已空置多年；
- (e) 擬建青年旅舍的用地很接近龍軒苑和龍田邨，不宜用作度假營，因為營內的噪音和強光會對該處一帶的居民造成滋擾；

#### 棚屋

- (f) 棚屋是大澳獨有的特色，對該區居民和遊客來說，保存棚屋是喜訊。不過，對於當局准許以堅固耐用的物料翻建棚屋，他關注以下幾個主要問題：
  - (i) 棚屋建於泥層上，受潮汐影響，混凝土構築物很重，不肯定泥地能否負荷；
  - (ii) 以堅固耐用物料翻建棚屋有違寮屋政策。根據現行政策，只可使用臨時物料翻建寮屋。雖然現有棚屋的部分建材難找，但尚有其他臨時物料可作翻建棚屋之用，例如防火夾板。使用堅固耐用的物料翻建棚屋，會對居民和整羣寮屋有負面影響；



- (iii) 二零一零年，當時的發展局局長在回應一名立法會議員的提問時曾表示，當局拒絕翻建寮屋的申請的理由之一，是住戶擬在有發展潛力或寮屋密集的地方，以堅固耐用的物料翻建寮屋。大澳的棚屋密集，如批准以堅固耐用的物料翻建這些棚屋，將有違現行政策，而且以混凝土構築物取代棚屋，亦會令大澳失去特色；
- (iv) 現時已有寮屋管制政策處理使用堅固耐用物料翻建棚屋的事宜，而地政總署亦會根據現行政策和指引，考慮有關申請。規定要先向城規會申請規劃許可，實屬多此一舉；

[邱榮光博士此時返回席上。]

- (v) 把棚屋所在的地方劃為「住宅(丁類)」地帶，會鼓勵人們合併棚屋以發展低矮住宅項目，有違「住宅(丁類)」地帶原本要保存這些構築物整體特色的規劃意向。既然現時已有寮屋管制政策，實不必把棚屋所在的地方劃為「住宅(丁類)」地帶；

#### 建議把「商業」地帶闢作康樂用途

- (g) 大澳的康樂設施不足，自當局就活化大澳的計劃諮詢公眾以來，一直有意見要求在大澳增設康樂設施。鑑於該「商業」地帶現有的建築物已空置一段長時間，而有關用地的後面又有危險斜坡，因此政府應考慮收回該用地作康樂用途。大澳缺乏社區設施，是促使居民離開的原因；而大澳吸引遊客之處，並非什麼購物商場，而是當地居民的人情味。因此，把居民留在大澳，十分重要；以及
- (h) 另外，應在大澳提供更多種類的就業機會。大澳沒有老人院舍，居民如需要這類服務，便要離開大澳或大嶼山。與旅遊業情況不同，老人中心可提供醫

療、護理以至物理治療等多種就業機會。位於「商業」地帶內那幢空置的建築物應收回作社區用途。

R41 – 周志榮先生

18. 周志榮先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他於一九四五年出生在大澳的一條船上，他最近才知道他幾年前買入的一塊地由於有部分在陸上，有部分在水上，所以不能發展；
- (b) 在香港，棚屋曾經十分常見，油蔴地避風塘、流浮山和荃灣都有，但這些地方的棚屋已經重新發展。現今大澳仍有一羣羣棚屋，是因為大澳偏遠，令這些棚屋沒有面臨重建壓力。其實，這些棚屋早應重新發展，根本不值得保存。大澳在過去多年流失了大量人口，實有很大需要進行發展。大澳人口老化，要求在該區進行保育和闢設更多康樂設施，實不合理；
- (c) 關於保育問題，相關各方要更加注意的應該是大澳西面水域那些高速船艇活動對海豚的威脅。至於坤甸木，這類木材已經再沒有供應。要保存棚屋，並採用原本的物料翻建，是不切實際的想法；
- (d) 要活化大澳，更加重要的是改善該區的基礎設施和其他設施。大澳沒有茶座或酒吧，即使是公廁也不足。在這樣的情況下，難以推動旅遊業的發展；以及
- (e) 至於他買入的土地，並沒有海堤保護。政府沒有為他的土地做過什麼，卻仍向他徵收差餉，實在荒謬。

[楊偉誠先生此時到席。]

19. 簡介和陳述完畢，主席於是請委員提問。

20. 主席請規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生及地政總署副署長林潤棠先生分別說明「住宅(丁類)」地帶內有哪類構築物，以及如要進行重建，哪類構築物須向城規會申請規劃許可，哪類則只須向地政總署取得批准。鍾文傑先生回應說，分區計劃大綱圖訂明，「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是保存建於棚腳上的住用構築物的特色。鍾先生借助電腦顯示的一張圖片，表示部分位於大澳涌的棚屋屬寮屋，而其他的則有政府土地牌照涵蓋。在「住宅(丁類)」地帶內，採用臨時物料重建棚屋是經常准許的，但不得興建新的棚屋。考慮到該區的特色，重建後的棚屋的最高建築物高度以 4.6 米為限(不包括棚腳)。至於翻建棚屋，根據相關的政府土地牌照或寮屋管制政策，則須獲得地政總署准許，而地政總署並不容許以堅固耐用的物料進行翻建。「住宅(丁類)」地帶亦涵蓋有建屋權的私人地段及其他臨時構築物。那些構築物當中，有些是有部分處於水上而又有部分處於陸上的。若擬採用堅固耐用的物料重建那些臨時構築物，須向城規會申請規劃許可，以確保重建計劃不會對大澳的環境及基礎設施造成負面影響。林潤棠先生表示，居於有寮屋管制登記編號構築物的住戶若擬採用臨時物料進行翻建，須向地政總署寮屋管制小組提交申請。至於有政府土地牌照涵蓋的構築物，亦只可用臨時物料翻建。

21. 對於那些有部分在棚腳上而又有部分在硬地上的臨時構築物，一名委員對這樣水陸合一的形式表示關注，質疑能否把「住宅(丁類)」地帶的範圍只局限於棚屋，而不包括陸上的構築物。鍾文傑先生回應說，除了這些有部分在水上而又有部分在陸上的臨時構築物之外，內陸地方亦有一些臨時構築物，這些構築物以磚塊墊高，以防範水浸。分區計劃大綱圖屬概括性圖則，只會顯示概括的土地用途。劃設「住宅(丁類)」地帶可反映有關地點的整體規劃意向，做法恰當。棚屋的翻建事宜仍受寮屋管制政策或相關政府土地牌照規管。正如《說明書》有關「住宅(丁類)」地帶的部分所述，建於棚腳上的臨時住用構築物為數約 500 個，由地政總署管理的政府土地牌照規管及／或其用途經過寮屋管制登記，已記錄在案。臨時構築物的尺寸，地政總署也存有記錄。另外，亦有舊批土地的資料可供翻查，使處理重建申請時更方便。

22. 主席、副主席及一名委員問及如何量度通往擬議酒店用地通道的闊度、對該「商業」地帶施加三層這個建築物高度限

制的理據，以及可否修改此建築物高度限制，以反映該地段的地契所准許的 50 呎高度上限。鍾文傑先生回應說，在該「商業」地帶內，「酒店」是經常准許的用途。消防處並沒有規定須設置緊急車輛通道。鍾先生借助實物投影機上的圖則繼續說明他的論點，表示整條石仔埗街的闊度約為 1.8 米，而申述人量度的那段則包括一些屬於美化市容地帶的地方。如要把整條街擴闊至超過 1.8 米，無可避免會涉及私人地段及現有的棚屋。至於建築物高度限制，是考慮過附近一帶的村屋和社區設施的高度才設定的。由於最高建築物高度限為三層，土地擁有人可興建最高 50 呎的建築物，但必須有理據支持，並符合《建築物條例》的規定。不過，建築物的層與層之間的高度是否過高，會是審批建築圖則時的重要考慮因素。由於擬備分區計劃大綱圖時未有關於該酒店的建議書，因此無法評估興建擬議的 50 呎高酒店對周邊地區會有何視覺影響。鍾先生又說，新界低矮及低密度發展項目的建築物高度限制通常是以層數上限而非建築物的確實高度訂明，目的是提供彈性。「商業」地帶的《註釋》載有關於可以略為放寬建築物高度限制的條文，藉此提供彈性，讓一些超出高度限制的發展項目能夠進行。如擬進行這類項目，可通過機制提出規劃申請，當局會按個別情況作出考慮。

[邱榮光博士此時離席。]

23. 一名委員詢問當局有沒有訂定任何標準，作為重建棚屋的指引，使這些構築物的整體特色得以保存。鍾先生表示，如要以堅固耐用的物料重建這些臨時構築物，必須向城規會申請規劃許可。分區計劃大綱圖的《說明書》已訂明取代這些臨時構築物的屋宇的建築面積及高度上限。林潤棠先生表示，如是翻建政府土地牌照涵蓋的臨時構築物，地政總署會就有關計劃諮詢相關政府部門，例如規劃署；如是翻建寮屋構築物，該署則通常不會諮詢部門。不過，翻建寮屋構築物必須符合寮屋管制政策的各項規定，包括所用的物料及構築物的尺寸等。

24. 一名委員詢問當局有否調查，點算棚屋的實際用途，例如用作住宅以及旅舍或商店的棚屋分別所佔的百分比。鍾先生回應說，地政總署存有這些臨時構築物用途的記錄，如發現有違例用途，可按照現行的政策，採取執法行動對付。不過，他沒有委員問及的詳細統計數字。

25. 主席問及申述人 R1 提出把「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶的建議。鍾先生回應說，「住宅(丁類)」地帶其中一個規劃意向，是要透過把構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。申述人 R1 所提及的村屋並非臨時屋宇，而是新界豁免管制屋宇。根據既定做法，新界豁免管制屋宇所在的地方會劃為「鄉村式發展」地帶，使現有鄉村能保留。

26. 一名委員詢問當局是依從當地居民、遊客還是環保人士的意見才保存棚屋，以及大澳有沒有現成或計劃鋪設的排污設施以配合進一步發展。鍾先生回應說，保存棚屋是社會上普遍的訴求。規劃署在二零一四年擬備分區計劃大綱圖時，曾就有關建議諮詢離島區議會、大澳鄉事委員會及當地居民。居民普遍支持劃設「住宅(丁類)」地帶以保存棚屋的特色，只是在重建棚屋時該用臨時還是堅固耐用的物料這個問題上意見分歧。至於設置排污設施方面，鍾先生說政府有計劃在大澳邊緣地區關建污水處理設施，而渠務署亦正研究如何改善該區的排污設施。

27. 主席和三名委員問到紅山文化的器物會在擬建的酒店展覽多久、申述人是否有意把其藏品捐贈予香港的博物館、為何不能把這些器物擺放在三層高的建築物內展出、這些器物由私人還是公司擁有，以及會否考慮把現址的兩層高建築物純粹用作展覽，或建一幢三層高的建築物只作酒店用途而不展出這些器物。對於這些問題，潘麒元先生回應說，這些器物非常珍貴。他把自己的其中一件藏品放在實物投影機上，表示會在擬建的酒店永久展出他的藏品。由於該酒店兩層的地方只能一次過擺放約 5 000 件器物，故須分期轉換展品。部分器物兩日前曾在香港昂坪 360 展出。由於這些器物具研究價值，他會把其中部分捐贈予香港大學作研究，或以象徵式租金租借予內地展出。由於鑑別這些器物需時，實有必要提供足夠的酒店客房供考古專家暫居於大澳，因此建議提供四層共 150 個酒店客房是合理的。若香港人不珍惜這些由七八十名學者從海外搜羅回來的器物，他寧可把這些器物捐贈予新加坡、台灣或其他國家。他建議在大澳興建博物館酒店，非為圖利而是為推廣文化。現有兩層高的建築物會重建為新的酒店大樓。有關的斜坡勘測工程已展開，相信擬建的酒店有助活化大澳。

28. 一名委員詢問，該「商業」地帶的建築物高度限制如何顧及到該地段的地契所訂明可在該地段興建 50 呎高的建築物這權利。這名委員亦記得，申述人 R1 提到他們在「鄉村式發展」地帶內的土地准許興建的建築物高度最高為 50 呎，故詢問是否有機制讓他們可以興建高至 50 呎的建築物。鍾先生回應說，申述人 R1 所指的地段是沒有建築物高度限制的舊批屋地。若申述人想興建新界豁免管制屋宇以外的其他建築物，須提交建築圖則予屋宇署審批，該署接着會考慮建屋的建議是否符合《建築物條例》。

29. 由於委員再沒有問題要提出，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將會在申述人、提意見人及他們的代表離席後就申述進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表和政府的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

[梁慶豐先生此時到席。]

[會議小休五分鐘。]

### 商議部分

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

### 「鄉村式發展」地帶的發展限制

31. 關於劃設「鄉村式發展」地帶方面，委員備悉規劃署西貢及離島規劃專員已解釋劃設「鄉村式發展」地帶是要反映現有的鄉村發展，而日後在此地帶進行的發展必須與周邊環境協調，因此，就規劃意向而言，所劃設的「鄉村式發展」地帶是適當的。至於在「住宅(丁類)」地帶的棚屋，西貢及離島規劃專員亦已解釋，若要使用堅固耐用的物料翻建屋地上的臨時構築物，必須先取得規劃許可。至於政府土地牌照涵蓋的臨時構築物和受管制的寮屋構築物，地政總署副署長林潤棠先生解釋說，翻建這類構築物須向地政總署提出申請，若獲得批准，須使用臨時物料。

「住宅(丁類)」地帶內棚屋的保育

32. 一名委員和副主席問到，現有的管制措施、指引或政策是否足以保存棚屋，使棚屋重建能達到期望的結果。這名委員想知道有沒有可能加入更多附帶條件或指引性質的條款，例如規定在「住宅(丁類)」地帶內進行重建須採用指定的建築形式和物料，並要徵詢古蹟辦的意見。這名委員又表示，自從大澳發生大火後，古蹟辦和建築署在重建所涉及的程序進行期間都曾參與其事，看看重建可怎樣保存棚屋的特色，而古物諮詢委員會亦曾討論可否為棚屋評級，但發現問題太複雜，至今未有定論。

33. 一名委員表示，棚屋是由漁船演變而來。為免潮汐漲退引致水浸，這些類似船的構築物都用棚腳支撐。後來人們紛紛採用這種形式建屋，使棚屋一時間在香港十分常見。多年來，棚屋的建築形式不斷演變，近期有些更建在水泥柱上。其實，何謂棚屋很難說準，或者應像另一名委員提議那樣，申請人最好能徵詢古蹟辦的意見。主席說，這或要視乎古蹟辦有沒有所需的指引說明應當怎樣保存棚屋的特色。

34. 林潤棠先生回應主席的問題，表示就翻建受管制的寮屋構築物徵詢古蹟辦的意見並非地政總署現時的慣常做法。基於安全理由，受管制的寮屋構築物或須清拆。

35. 一名委員認為，棚屋不是一般的寮屋，可能值得請大學進行研究，為日後的重建提出一套指引。不過，主席指出這方面未必有客觀標準。

36. 一名委員指出棚屋並非永久構築物，把之劃入「住宅(丁類)」地帶，或會令人誤以為重建成永久構築物是准許的。主席說，雖然所劃的是「住宅(丁類)」地帶，但在此地帶重建寮屋和臨時構築物仍須獲得地政總署的准許。至於在「住宅(丁類)」地帶內的屋地興建永久建築物以取代臨時構築物，則須獲得規劃署批給規劃許可才能進行。

37. 一名委員說，關於棚屋實際用途的資料欠奉，有些棚屋或已由住宅改作其他用途，這樣可能會影響城規會就申述所作的決定。此外，保育問題也令人左右為難，因為一方面，現行

的寮屋管制政策並不容許使用堅固耐用的物料翻建受管制的寮屋構築物，但另一方面，為了保育，使用堅固耐用的物料可能會較為理想。

[此時，霍偉棟博士暫時離席，鄒桂昌教授離席。]

38. 一名委員表示對保存棚屋這一做法有所保留，並說不同的人支持保存棚屋，或各有理由。至於重建這些棚屋的權利可否繼承的問題，對當局考慮應否劃設「住宅(丁類)」地帶亦有所影響。為免令人以為可享有永久發展權，也許值得考慮把「住宅(丁類)」地帶改劃為「其他指定用途」地帶並附加適當註明。在確立棚屋的文物價值前，沒有必要就重建棚屋的事宜徵詢古蹟辦的意見，亦不應把之訂為一項規定。

39. 對於委員關注的問題，規劃署署長凌嘉勤先生回應說，劃設「住宅(丁類)」地帶，是比較務實而又能平衡各方面的做法，可反映有棚屋和其他臨時構築物聚集的地方的規劃意向。分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》訂明，在「住宅(丁類)」地帶內，如把現有的臨時構築物重建為永久建築物，須取得城規會的規劃許可，此規定已是一種規劃管制。另外，也不必在分區計劃大綱圖訂明要徵詢古蹟辦的意見，因為就規劃申請徵詢相關政府部門的意見，是既定的程序。至於沒有關於棚屋實際用途的資料，凌先生表示，要在擬備分區計劃大綱圖時進行這方面的詳細調查，會有實際困難。此外，把鄉郊地區一些散佈着寮屋而需要改善及優化但土地業權分散的地方劃為「住宅(丁類)」地帶是常見的做法。考慮到各項相關的因素，他認為應繼續保留「住宅(丁類)」地帶。

[霍偉棟博士此時返回席上。]

40. 有關政府土地牌照可否繼承的問題，林潤棠先生表示，在一般情況下，這類牌照是不能轉讓的。不過，如收到申請，該署會按個別情況作出考慮。



### 電力支站的建築物高度限制

41. 關於電力支站的建築物高度限制，委員備悉規劃署不反對把有關的建築物高度限制改為兩層，並同意把電力支站的建築物高度限制由一層改為兩層。

### 「商業」地帶的建築物高度限制

42. 委員備悉把石仔埗附近的用地劃為「商業」地帶是要反映地契所准許的用途。至於此地帶的建築物高度限制，主席表示把建築物高度限制定為三層，是要確保該用地日後的發展與周邊環境相配。如土地擁有人可向屋宇署提出足夠理據，該署或可彈性容許建築物有較高的淨空高度。另外，委員備悉並贊同沒有什麼特殊的理由一定要在大澳擬建的酒店展出紅山文化的器物。

43. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，當局是考慮過該用地周邊的環境，以及其在供水、污水處理和通道闊度方面的限制後，才設定有關的建築物高度限制的。如要略為增加建築物高度，可通過機制提出規劃申請，城規會會作出考慮。

44. 雖然現時車輛無法進入石仔埗街，但委員備悉，假如去大澳遊覽的人增加，擬議的酒店發展項目對公共道路的交通可能會有負面影響，這仍是值得關注的問題。

### 改劃作保育的建議

45. 關於把「康樂」地帶和「休憩用地」地帶改劃為保育地帶或「綠化地帶」的建議，委員認為有關地點已填平，沒有特別景觀或生態價值。

### 築建海堤的建議

46. 關於築建海堤的建議，委員備悉有關地點遠離常用的航道，所以海上交通所受的影響極有限。因此，委員贊同沒有理據要築建海堤。

47. 經進一步商議後，委員備悉申述 R 1(部分)支持把建有棚屋的地方劃為「住宅(丁類)」地帶。

48. 委員決定接納申述 R 3，並認為應順應此申述修訂這份分區計劃大綱圖，把石仔埗「政府、機構或社區」地帶現有的大澳電力支站用地的建築物高度限制由一層改為兩層。

49. 委員決定不接納申述 R 1(部分)、R 2 及 R 4 至 R 41，理由如下：

### R 1(部分)及 R 2

- 「(a) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向是提供土地，以保留現有鄉村及方便其擴展。大澳永安街、大澳太平街、大澳街市街、吉慶街、吉慶後街和石仔埗街現時主要建有大多為兩至三層高的村屋。為免該區的鄉村特色受到不應有的干擾，把此地帶的建築物高度上限定為三層，可保存該區的特色，做法恰當；
- (b) 把現有村屋重建至六層或以上，與該區現有的鄉村特色並不相配。儘管如此，如要發展任何新項目(新界豁免管制屋宇除外)，可通過機制提出規劃申請，讓城規會考慮，城規會會按每宗個案的個別情況作出考慮；
- (c) 對「鄉村式發展」地帶內的發展項目施加建築物高度限制，並不違反《基本法》第五、第六及第一百零五條；以及
- (d) 在「鄉村式發展」地帶闢設緊急車輛通道是經常准許的。究竟在有關地點闢設緊急車輛通道是否有必要和可行，要由相關的政府部門按適當情況再作研究(R 2)。」

### R 5 至 R 40

- 「(a) 大澳涌兩旁建於棚腳上的住用構築物的建築形貌獨特，配合大澳涌的水道，凸顯大澳的漁村風貌。在

分區計劃大綱草圖上把這些棚屋劃為「住宅(丁類)」地帶，主要是為了保存這些構築物的整體特色；

- (b) 「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，是要透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善這些構築物，並作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須取得城規會的規劃許可，以確保重建計劃不會影響建於棚腳上的住用構築物的特色。城規會將會按每宗個案的個別情況作出考慮；以及
- (c) 要把這些現有的棚屋重建為其他形式的發展項目，必須提出規劃申請，當局會透過此機制，按每個情況評估重建計劃對海事和生態可能造成的影響(R5)。」

#### R 4

- 「(a) 把有關用地劃為「商業」地帶，是要反映地契所准許的用途。把建築物高度限制定為三層，是要確保新的發展項目與該區的鄉村特色和整體的建築物高度輪廓相配；以及
- (b) 申述人必須在交通方面提出充分的證據，證明擬議的六層高主題酒店發展項目對公共道路的交通不會有負面影響。由於酒店耗水量極大，或要有一個增設水務設施的計劃。申述人並沒有提供足夠資料證明這項建議不會有負面影響。」

#### R 5 至 R 7 及 R 9 至 R 40

- 「(a) 把石仔埗附近那塊用地劃為「商業」地帶，是要反映地契所准許的用途。有關收回該用地並長遠交由政府或其他非政府機構管理及維修保養的建議，並無理據支持；
- (b) 石仔埗的「商業」用地後面的斜坡是已登記斜坡，由其所在地段的擁有人負責維修。地段擁有人須密

切監察該斜坡的穩定性，直至補救／預防工程完成為止，如發現有任何即時危險，須發出警告；

- (c) 鹽田壘遊樂場是以永久政府撥地形式，撥予康樂及文化事務署作運動場用途。該處劃為「休憩用地」地帶，反映現時這個用途(R5)；以及
- (d) 鹽田壘遊樂場東面劃為「康樂」地帶的地方預留作可能闢設的營地／度假住宿設施，以便把大澳推廣為旅遊樞紐。該處已填平，部分地方被草覆蓋，沒有特別景觀或生態價值。把鹽田壘遊樂場及／或旁邊的土地改劃為「綠化地帶」或保育地帶並不合理。」

#### R 41

- 「(a) 有關地點目前建有棚屋和村屋，把之劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶，是要反映現有用途。關於出入有關地段的問題，其實，在這兩個地帶內，「道路」都是經常准許的用途。因此，沒有必要收回土地闢設出入通道及築建海堤。」

[此時，李律仁先生、霍偉棟博士及劉興達先生離席，劉文君女士到席。]

## 荃灣及西九龍區

### 議程項目 4

[公開會議]

西九文化區的公園發展  
(城市規劃委員會文件第 9832 號)

---

[會議以廣東話和英語進行。]

### 利益申報

50. 下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 邱榮光博士 | — | 西九文化區管理局諮詢會成員                              |
| 黃仕進教授 | — | 西九文化區管理局發展委員會成員                            |
| 楊偉誠先生 | — | 西九文化區管理局戲曲中心顧問                             |
| 劉興達先生 | — | 與公園設計團隊的顧問劉榮廣伍振民建築師事務所有業務往來                |
| 何培斌教授 | — | 香港中文大學建築學院院長，該學院曾獲公園設計團隊的顧問劉榮廣伍振民建築師事務所的捐助 |
| 黎慧雯女士 | — | 與公園設計團隊的顧問傲林國際設計有限公司有業務往來                  |

51. 由於此議項是向委員簡介西九文化區內公園的設計和發展，委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。

### 簡介部分

52. 下列西九文化區管理局及公園設計團隊的代表此時獲邀到席上：

西九文化區管理局的代表

孫知用先生

林婉梅女士

朱淑霞女士

傅義明先生

公園設計團隊的代表

馬汀畢溫伽先生

羅丹星先生

吳立峯先生

53. 主席繼而邀請西九文化區管理局及公園設計團隊的代表向委員簡介西九文化區內公園的設計和發展。

54. 孫知用先生及馬汀畢溫伽先生借助投影片及短片，簡介公園的設計和發展，並陳述下列要點：

- (a) 在西九文化區的發展圖則獲批准後，當局便展開其文化及藝術設施的設計工作。由於西九文化區有一部分用地屬高鐵工程範圍，因此，只有待該部分用地歸還西九文化區管理局後，才可動工。文化設施的第一期工程(例如戲曲中心及 M+ 博物館)已展開，而西九文化區的公園發展(下稱「公園」)工程則訂於二零一五年年中展開；
- (b) 公園的設計受制於多個地盤限制，包括西區海底隧道的兩幢現有通風大樓、海底隧道入口，以及連接港鐵九龍站的港鐵通風大樓；
- (c) 用地上的兩幢通風大樓又大又顯眼。公園的東部是 M+ 博物館。博物館前面是藝術廣場連大型草坪，可經一條新建的行人天橋前往「圓方」。公園內有兩幢文化建築物(分別為小型藝術展館及黑盒劇場)及一個表演場地。黑盒劇場以西有一個與劇場設施連接的臨時戶外舞台；西面稍遠處是一塊作露天場館的大型草坪，可容納萬多名訪客；黑盒劇場以南是一塊可舉辦小型活動的小型草坪，另會在海濱區闢設一個活動草坪和一條長廊，作為大型的綠化休

憩用地；在用地南部海濱長廊的北面採用了雙層邊緣設計；西北面現為苗圃，種有成齡樹及其他植物，這些樹木日後將會陸續移植到公園內，而該苗圃會於今年稍後時間向公眾開放；

- (d) 公園的核心設計為文化大道，是把 Foster 的總綱圖的林蔭大道加以擴展。在文化大道這個文化區內，設有劇院、表演場地及餐廳，從東北面蜿蜒伸展至公園內，把公園內不同類型的活動連繫起來；
- (e) 文化大道基本上是一條種有參天大樹的公園型長廊，主路徑沿途林蔭夾道，並有遮蔭設施，從 M+ 博物館緩緩斜向公園。文化大道沿途有多處地方可供進行不同類型的活動，例如可舉行小型展覽的小型藝術展館、一個表演場地、露天草坪，以及多處提供小食和咖啡的地方。文化大道綠樹林蔭，饒具園林氣息；
- (f) 沿海濱有一條約 1.2 公里長和暢通易達的露天長廊，以「圓方」為起點，途經避風塘及現有行人道，並按所規劃的方案以東面的市區為終點。位於南面海濱的一段長廊會較寬闊，以供人們欣賞維港海景及香港的天際線，並可在此舉辦活動；
- (g) 在公園的東南面設有海濱活動廣場，可遠眺維港的迷人景致。位於南面的海濱部分採用雙層邊緣設計，讓公眾能盡覽維港景色，以及使在雙層邊緣上層的訪客於海濱舉行活動期間，仍可繼續欣賞維港美景；
- (h) 除了研究地盤限制外，亦有探討該用地的昔日常用途。該用地平坦開揚，曾舉辦多項大型文化活動，例如雕塑展覽、露天節慶活動及美酒佳餚節。他們已分析有關詳情，包括市民如何前往該用地、訪客人數，以及這些活動對用地的要求，以便提供日後如何在公園繼續進行這些活動的資料；

- (i) 從蜿蜒的文化大道走下去，就是可舉辦活動的各個地方。在 M+ 博物館前面的草坪可舉辦與該館的展覽及藝術節目相關的活動。在 M+ 博物館的下方亦有為露天表演而設的大型草坪、小型草坪、海濱活動廣場及植物花園；
- (j) 公園可供一家大小及居民日常使用，亦可用以舉辦為更多觀眾而設的活動，成為公園及活動場地的地標；
- (k) 在文化大道及海濱長廊之間有一個長滿樹木的綠化區，營造綠油油的公園氛圍。另外，在北面、東南面及南面分別設有一個零售、餐飲及消閒點，市民更可在該等地點欣賞維港美景。位於南面的兩間餐廳將配合雙層邊緣的景觀設計。在第二期發展中，亦會在用地北部闢設餐廳；
- (l) 會在公園的不同位置設置公廁，供市民日常使用及於舉辦大型活動時使用；
- (m) 可在大型草坪的後方搭建臨時舞台以舉辦活動。小型草坪景致宜人，綠樹成蔭，適合一家大小郊遊，並可作為小型表演場地。在夏天，它更是讓人感受陽光溫暖的地方；
- (n) 公園的訪客可享 270 度維港海景，包括可遠眺北面的工業區、西北面的避風塘及西面的公海；
- (o) 可在海濱活動廣場進行不同類型的活動。該處在平日是一個美麗的海濱區，而在特別日子則可在其偌大的空間舉辦海濱市集或美食節。在不妨礙訪客人流及市民到訪公園的情況下，規劃廣場的使用，實屬可行；
- (p) 當局會把藝術融入公園的設計，於公園內放置藝術品，供公眾欣賞；



- (q) 作為西九文化區管理局所推行工作的延續，單車徑的一端會連接北面入口，經公園內圍通往海濱，沿途會設置兩個單車站。長遠而言，隨着東面的海濱長廊落成，單車徑更可進一步伸延，以接駁區內的單車網絡；
- (r) 園景設計是公園的重要一環。當局會沿主路徑種植一列列高大的遮蔭樹和設置遮蔭設施，為訪客帶來舒適的環境，尤以夏天為然。猶如天然雨傘的榕樹會成為遮蔭處。另會引入開花樹，以凸顯公園四季的變化。大型樹木有助遮掩兩幢顯眼的通風大樓，以起屏障作用；以及
- (s) 植物苗圃將於今年開放，以作為臨時公園。此項先導計劃是用以測試行人徑、燈光及植樹的效果。公園的大部分設施(包括文化大道)訂於二零一七年落成。

### 討論部分

55. 由於西九文化區管理局及公園設計團隊已陳述完畢，主席邀請委員提問及發表意見。

56. 主席及委員的提問及意見撮述如下：

- (a) 鑑於九龍西的交通已十分繁忙，該區能否應付單車徑所新增的車流，實屬疑問；
- (b) 除了草坪、叢林、維港景色，以及連綿不斷、錯縱複雜的行人徑之外，在空間的運用上似乎沒有什麼特色。公園會否增添一或兩個景致(例如栽種特色植物、設置藝術空間或可供兒童耍樂的水景設施)，作為公園的景點；
- (c) 本港的現有海堤(例如藍灣半島及杏花村的)都過高，小童難以欣賞海景。公園內海堤的設計是否已顧及這一點；

- (d) 公園內草坪的設計是否容許市民跑步、玩耍及躺卧；
- (e) 公園內公廁的設計是供一般使用，還是為或會吸引上萬計訪客的特別活動而設；
- (f) 他們備悉公園會種植棕櫚樹及多種其他入口樹木，其目的在於選取主題樹木，還是較多土生樹木；
- (g) 如何把公園的泵房隱藏起來；
- (h) 由於草坪會用作活動場地，須承受龐大負重量，會否在排水層及鋪放土壤方面採取特別措施。他們備悉經常在草坪上舉辦活動會令草地的狀況變差；

[楊偉誠先生此時離席。]

- (i) 香港天氣炎熱，公園內是否有足夠的餐飲或零售點，讓訪客購買小食；
- (j) 由於行人徑毗鄰通風大樓，會否導致空氣質素問題而須予以解決；
- (k) 黑盒劇場在性質上實無需要置於地面。因此，或可把整個或部分劇場置於地底(入口除外)，讓劇場的形態更能配合四周的景觀。現時劇場的參考建築形態呈多邊形。倘把劇場置於地底，便可使其入口更能配合有機園景的設計；
- (l) 可探討在兩幢顯眼的通風大樓之間闢設更多綠化休憩用地的途徑；
- (m) 應提供更多關於闢設單車站的詳情，例如運作模式；

[黃仕進教授此時離席。]

- (n) 在公園引入流動小食車或雪糕亭，以吸引中外訪客。在舉辦活動期間，流動小卡車在服務公眾方面亦會更為靈活；以及
- (o) 由於公園面積龐大，委員支持公園內應有高度水平的差距。

57. 在單車服務方面，孫知用先生表示，由於現時的悠遊西九單車服務很受歡迎，他們會繼續提供此服務。鑑於使用環保交通工具是全球趨勢，加上考慮到香港的特殊情況，因此，會盡量鼓勵使用單車。長遠而言，在解決有關的運輸及其他基礎設施問題後，單車徑便可伸延至西九龍區。就現階段而言，單車只限於在西九文化區內使用。日後會探討如何進一步改善單車設施。

58. 在公廁方面，孫先生表示，在公園所設置的公廁，其標準會較康樂及文化事務署所提供的高。公園內的永久公廁設施是供日常使用的，而在舉辦大型活動期間則另有臨時設施提供。就泵房而言，孫先生表示會盡量將之與其他基礎設施一同置於地底。

59. 至於公園的設計，畢溫伽先生表示，為了應付各式活動的需要，公園會有無線上網、電力及水源提供。小卡車及臨時零售、餐飲及消閒點只須接駁公園的系統，便可取得電源和水源，使公園成為一個可方便又靈活地舉辦各式活動的地方。在設計過程中，保養草坪是討論焦點所在，因為草坪在大雨後會出現水浸，而經常使用草坪亦會影響草地的質素。就此，會為草坪安排地下排水。作此安排後，即使大雨過後，草坪亦可在數小時內回復原貌，讓公眾繼續使用。斜草坪是去水的天然方法，而各塊草坪均有足夠支撐，以承托小型車輛的重量。

60. 至於海堤方面，畢溫伽先生表示，現有海堤基本上均會予以保留。事實上，該海堤並非一堵牆，而是保護石層，處於長廊與海港之間的石帶。即使受到全球暖化影響，保護石層的現有水平仍足以防洪。此外，會沿海濱設置欄杆，形成一個既開揚又美觀的網絡，以免市民掉出或爬上保護石層。

[邱浩波先生此時離席。]

61. 畢溫伽先生表示，設計團隊已測試把黑盒劇場置於地底以騰出更多空間進行美化的可行性。然而，建造此等地底構築物的成本高昂，因此難以進一步推展這項建議。目前的工作是如何把劇場更成功地融入園景中。在植樹策略方面，畢溫伽先生表示，他們的目標是盡量種植土生品種，但並非有意悉數採用土生品種，因為有些品種不宜在公園栽種，又或容易染病及未能適應遊人如鯽的環境。他們會挑選能適應香港氣候的樹種，藉以締造一個生氣盎然的公園，而非一個枯樹處處的公園。吳立峯先生補充說，他們已加入大量於環境影響評估報告中列出的土生樹木。公園的樹木種類繁多，有土生及外來樹種，亦有開花樹、落葉樹和常綠樹，令公園趣味盎然。公園內的草坪將不設圍欄，以供公眾享用。

[許智文教授及劉志鵬博士此時離席，雷賢達先生此時暫離會議。]

62. 至於通風大樓四周的空氣質素，孫知用先生表示，在擬備發展圖則時，已在環境評估中探討此問題。須注意的是，在通風設施正常運作下，是不會對公園使用者造成任何負面影響。至於公園各景點的詳情，仍有待研究。現時的工作是要提供所需的支援，包括電力，水源及數碼設施，以便可在公園進行不同類型的活動。公園內的藝術品並非只作陳列，而是可供兒童攀爬和耍玩。他們會繼續留意市民的喜好，並在公園引入受歡迎的活動，以供公眾享用。

63. 主席為是次討論作出總結，並希望委員的意見有助設計團隊進行下一階段的工作。主席多謝西九文化區管理局及公園設計團隊的代表出席會議。他們於此時離席。

[黎慧雯女士此時離席。]

## **議程項目 5**

64. 由於議程項目 6 的申請人代表已經到達，委員決定先行考慮議程項目 6。

## 九龍區

### 議程項目 6

(公開會議)

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 9834 號)

---

[會議以廣東話進行]

### 申報利益

65. 凌嘉勤先生因其親屬的骨灰存放在法藏寺(即這宗申請所涉處所)，已就此議項申報利益。由於凌先生涉及直接利益，委員同意他應就此議項離席。凌嘉勤先生於此時暫離會議。

### 簡介和提問部分

66. 下列規劃署及申請人的代表此時獲邀出席會議：

#### 規劃署代表：

葉子季先生

規劃署九龍規劃專員

#### 申請人代表：

曾健新先生

]

馮志強先生

]

申請人代表

劉翠儀女士

]

梁志偉先生

]

67. 主席歡迎各與會者，並且解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請九龍規劃專員向委員簡介這宗申請。

68. 葉子季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：

### 有關申請

- (a) 二零一二年九月二十日，申請人法藏寺有限公司(由萊坊測計師行有限公司代表)根據《城市規劃條例》(下稱「該條例」)第 16 條申請規劃許可，以便在法藏寺西翼四樓 8 個房間(即西翼第 6 至 8 號室和東翼第 9 至 12 號及 18 號室)及五樓 4 個房間(即西翼第 1 號室及東翼第 13、15 及 16 號室)(下稱「該處所」)增設龕位。該處所位於慈雲山，鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶的用地內；
- (b) 二零一四年三月二十一日，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」)決定拒絕有關申請，理由如下：
- (i) 擬在該處所增設的龕位屬過多，會導致訪客增加而令環境擠迫，尤以清明及重陽節(節日期間)為然；以及
- (ii) 申請人未能證明寺內會有足夠通道及祭祀空間，亦沒保證採取可行的人羣管制措施，管理節日期間寺內出現的大批訪客；

覆核申請

- (c) 申請人在第 17 條的覆核申請中，建議減少擬增設龕位的數目，由 7 200 個減至 5 760 個(即減少 20% 或 1 440 個龕位)，而每平方米的龕位數目比率為 4.85，與規劃署就 10 個公眾靈灰安置所進行的調查結果所得比率(即介乎 2.02 至 4.38)相若；
- (d) 擬增設龕位經調整後的主要參數如下：

整體總樓面面積	220 平方米
新增龕位總數	5 760
安放龕位的房間數目	12
每個房間的樓面面積	18 平方米(10 個房間)及

	20 平方米(2 個房間)
每個房間的龕位數目上限	480
最多行數	10
樓底高度	3 米至 3.2 米
龕位尺寸	230 毫米(高)x 200 毫米(闊)x 210 毫米(深)

- (e) 走廊及樓梯的闊度分別介乎 1.26 米至 1.5 米及 1.2 米至 3.3 米。每個骨灰龕室的標準龕位牆壁的淨闊度是 2.5 米；
- (f) 內部人流交通影響評估結果顯示，在節日期間高峰期間內，行車量／容車量的比例可以接受；
- (g) 為回應小組委員會所關注的問題，申請人建議在節日期間採取以下人羣管制措施：
- (i) 在主要通道空間的當眼地方張貼適當的警告告示／通告，以免造成擠塞；
  - (ii) 新骨灰龕室內不得放置香爐或燃點香燭；
  - (iii) 寺方職員會獲派遣到主要通道空間監察人羣，避免出現擠塞情況；以及
  - (iv) 申請人會設立一個網站，通知訪客每年預計的高峰時段／日期，並且鼓勵他們不要在高峰時段／日期前往該寺；

#### 覆核申請的理據

- (h) 寺內庭院周圍仍有足夠空間讓人羣流通或進行拜祭活動；

- (i) 由於現有的 5 437 個龕位已存在超過 14 年，前往現有靈灰安置所的訪客應已適應節日期間寺內的環境。至今沒有任何意外發生；
- (j) 據觀察所得，訪客在骨灰龕室通常逗留不超過五分鐘；
- (k) 申請人會在節日期間採取人羣管制措施；

#### 先前的申請

- (l) 該寺包括主樓閣，西翼，東翼和西樓閣，整體總樓面面積約為 2 308 平方米。二零零零年五月十九日，當局批准先前申請編號 A/K11/127 在寺內闢設 5 437 個龕位；

#### 政府部門的意見

- (m) 食物及衛生局局長和食物環境衛生署(下稱「食環署」)對這宗申請不表反對，但認為靈灰安置所須遵守其他所有相關規定。當局對於龕位排列的內部設計沒有標準指引。至於由食環署管理的靈灰安置所，兩排相對的龕位的淨闊度介乎 2.2 米至 3.8 米，而露台式設計的走廊的淨闊度則介乎 1.4 米至 1.7 米；
- (n) 屋宇署總屋宇測量師／九龍不表反對，但條件是擬議工程須符合《建築物條例》及相關規例的規定；
- (o) 地政總署地政專員／九龍不表反對，並表示申請人須修訂契約，以落實有關建議。據悉，該處的部分地方已未經許可而用作靈灰安置所用途；
- (p) 運輸署署長對於內部人流交通影響評估報告不表意見，但條件是有關發展會分階段進行，而申請人應實施臨時交通管理計劃和交通改善措施；



- (q) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不表反對，但條件是申請人須採取建議的消減影響措施。此外，亦建議施加規劃許可附帶條件，包括不得增置化寶爐，以及現有的化寶爐應以適當設計的化寶爐取代；
- (r) 其他政府部門對申請不表反對，或沒有意見。

#### 公眾意見

- (s) 當局共接獲 13 份公眾意見書，全部對覆核申請表示反對或關注。表示反對及關注的理由如下：
  - (i) 寺內增設龕位會對交通，環境及衛生造成負面影響；
  - (ii) 有關發展不符合「政府、機構或社區」地帶的土地用途，亦與附近的土地用途不相協調；
  - (iii) 寺內擬增設龕位的數目過多；
  - (iv) 在該寺進行靈灰安置所用途違反寺廟須作非牟利宗教用途的規定；以及
  - (v) 該寺附近的當地居民及學校提出反對；

#### 規劃考慮因素及評估

- (t) 申請人建議減少擬增設龕位的數目，由第 16 條申請所建議的 7 200 個減少至覆核申請所建議的 5 760 個，即減少 20% 或 1 440 個龕位；
- (u) 正如內部人流交通影響評估指出，寺內不會出現擠塞及行人流通的問題；

- (v) 政府部門沒有提出反對或負面意見。該項建議須在提交建築圖則階段符合建築設計和《建築物條例》關於安全的規定；
- (w) 有關公眾對交通及環境問題表示關注，運輸署署長及環保署署長分別從交通及環境的角度而言，對覆核申請不表反對；以及

#### 規劃署的意見

- (x) 規劃署對覆核申請不表反對。

69. 主席繼而邀請申請人代表闡述覆核申請。曾健新先生提出以下要點：

- (a) 該寺建立至今已超過 20 年，而申請人有超過 20 年營運靈灰安置所的經驗；
- (b) 申請人已聘請顧問擬備技術報告，以解決所有關於環境，交通及寺內行人流通等問題；
- (c) 為回應第 16 條申請的拒絕理由，申請人已把龕位數目減少 20%，並且擬備內部人流交通影響評估及人羣管制措施，以減少因人流增加而引起的影響；以及
- (d) 現要求委員從優考慮這宗覆核申請。

70. 申請人代表已完成簡介，主席邀請委員提問。

71. 一名委員詢問，相關當局有否審閱申請人所提交的內部人流交通影響評估報告，因為運輸署署長指出，關於私人地段建築物的內部行人流通問題，不屬運輸署的職權範圍。此外，另一名委員亦詢問，為何該份報告所採用每小時訪客的數目不同。倘覆核申請獲得批准，龕位數目會增加一倍，最終的訪客數目應該是每小時超過 1 000 人，而非每小時 770 人。有關設計標準方面，一名委員詢問為何增加 5 760 個龕位後，總樓面面積只增加 220 平方米，但現時該寺有 5 437 個龕位，現行標

準卻是 282 平方米。有關走廊的闊度，現時的建議是 1.26 米，由食環署管理的靈灰安置所的兩排相對龕位的淨闊度介乎 2.2 米至 3.8 米，而露台型設計的走廊淨闊度則介乎 1.4 米至 1.7 米。現時的建議似乎較政府標準偏低。該委員質疑現時建議的標準是否過低而不能接受。

[何立基先生此時離席。]

72. 葉子季先生在回應委員的詢問時表示，申請人提交的內部人流交通影響評估報告已送交運輸署，屋宇署及建築署傳閱，以徵詢他們的意見。運輸署署長表示對申請人的報告沒有特別意見，該報告所採用的人流容量的假設，是根據公共行人天橋及隧道的容量而得出的。根據屋宇署的「靈灰安置所設施的設計規定」作業備考及「2011 年建築物消防安全守則」，靈灰安置所的佔用人系數應為每人佔 2 平方米實用樓面面積，以便闢設逃生途徑。申請人在報告中提到該項規定已經遵辦，而屋宇署及建築署亦對申請人的申請書不表意見。基本上，沒有政府部門質疑內部人流交通影響評估報告的數據及假設，而申請人的建議大致上符合《建築物條例》有關消防安全和密度的規定。

73. 關於龕位排列的內部設計，葉子季先生表示當局沒有任何標準指引。根據規劃署就 10 個現有公眾靈灰安置所進行的調查結果，每平方米的龕位數目比率由 2.02 至 4.38 不等。該比率是參考公眾靈灰安置所而得出，未必可用作私營靈灰安置所的基準，因為私營和公眾靈灰安置所的設計標準不同。根據覆核申請，擬增設的龕位會減少至 5 760 個，倘這宗申請獲得批准，該寺的龕位總數將會是 11 197 個，而每平方米的龕位數目比率是 4.85，數字接近公眾靈灰安置所的上限。至於兩排相對龕位的淨闊度為 2.2 米至 3.8 米，以及走廊的淨闊度為 1.4 米至 1.7 米，這些數字是來自公眾靈灰安置所。現時建議的標準龕位的淨闊度為 2.5 米，這闊度在公眾靈灰安置所的相關範圍內，即介乎 2.2 米至 3.8 米，而走廊闊度 1.26 米至 1.5 米接近公營靈灰安置所的標準，即 1.4 米至 1.7 米。該等標準已載於申請人的申請書內，並且已送交相關政府部門傳閱。就消防安全及設計規定而言，屋宇署對建議不表反對。規劃署經考慮各部門的意見後，認為有關申請可以接受。對於主席詢問是

否須就更改用途、改建及增建工程提交建築圖則，葉子季先生稱，更改用途須根據《建築物條例》第 25 條提出申請。

74. 關於骨灰龕室的面積，曾健新先生認為，與公眾靈灰安置所不同，寺內所有放置化寶爐及供拜祭的地方皆位於骨灰龕室以外。因此，每平方米的龕位數目比率似乎較公眾靈灰安置所的比率為低，因為公眾靈灰安置所容許在室內燒衣及拜祭。至於寺內人流方面，過往的經驗顯示，隨著骨灰龕使用日久，前往拜祭的訪客有所減少。此外，亦有趨勢顯示，訪客會避免在節日前往該寺。內部人流交通影響評估報告因此合理地反映最終的人流情況。申請人的交通顧問梁志偉先生補充說，目前的人流數字不單包括骨灰龕的拜祭人士，亦包括拜祭祖先神位的人士。考慮到這一點，以及觀察到訪客會隨著時間減少，最終的人流不會較現時的人流倍增。

75. 由於委員沒有其他問題，主席告知申請人代表，這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會在他們離席後會商議這宗覆核申請，並於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人代表及九龍規劃專員出席會議。各人於此時離席。

#### 商議部分

76. 主席稱，為回應第 16 條申請的拒絕理由(即過多龕位會導致訪客增加而令環境擠迫，以及申請人未能證明寺內會有足夠的通道及祭祀空間)，申請人已把龕位數目減少 20%，而政府部門對建議沒有負面意見。九龍規劃專員亦確認，更改用途須向屋宇署提交申請，有關逃生途徑，以及行人流通和負荷的問題，會在提交建築圖則階段詳細研究。主席請委員考慮應否支持這宗覆核申請。

77. 一名委員關注批准這宗申請會否為其他同類的靈灰安置所建議立下先例。秘書稱，當局現時沒有既定標準規管靈灰安置所發展，例如沒有就每平方米的龕位數目比率或各排龕位之間的淨闊度訂立標準。規劃署就公眾靈灰安置所進行的調查所得資料只供參考，不應用作同類申請的考慮準則。

78. 一名委員認為該寺一直用作靈灰安置所，假如能夠解決人流的問題，擬增設龕位的數目應該可以接受，有關龕位面積的規定，與考慮這宗申請相對上關係不大。

79. 另一名委員認為，在分析該寺的內部人流時，採用公眾行人天橋及隧道的人流容量未必正確。除規劃署外，沒有其他政府部門就該內部人流交通影響評估報告是否可以接受表達意見。該名委員亦認為新設的龕位應採用較高標準，以提供更舒適的環境。此外，亦有區議員和居民對交通問題表示關注。主席回應時表示，供應標準不應由城規會訂立。規劃署進行的調查所得結果只提供一系列數字供委員參考。據悉，食物及衛生局正着手提交《私營骨灰安置所條例草案》。該條例草案會設立一個發牌制度，規管私營靈灰安置所的運作。該條例草案獲得通過後，申領牌照的靈灰安置所必須符合所有的法定要求及政府規定。至於這宗申請，運輸署對於有關建議所產生的對外交通流量沒有負面意見。至於內部人流方面，屋宇署會在提交建築圖則階段考慮有關逃生逃徑及流通的規定。

80. 經審議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可有效期至二零一九年一月二十三日止；除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。委員繼而審閱文件第 8.2 段所載的規劃許可附帶條件及指引性質的條款，並認為有關條件和條款恰當。有關許可須附加以下條件：

- 「(a) 申請處所內的龕位數目最多不得超過 5 760 個；
- (b) 法藏寺內不得增置化寶爐；
- (c) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月二十三日或之前)設計及裝置新式化寶爐，以取代法藏寺現有的化寶爐，而有關情況必須符合環保署署長或城規會的要求；
- (d) 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；

- (e) 提交並落實消減交通影響措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

81. 城規會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 留意在申請處所營運靈灰安置所前，必須先取得規劃許可的規定；
- (b) 留意地政總署九龍東區地政專員的意見：
  - (i) 向地政總署申請修訂契約，以落實有關建議，但不保證修訂契約的申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署(以業主身分)認為合適的條款和條件，包括繳付地價；
  - (ii) 在獲得地政總署批准前，申請人應停止有關申請涉及的骨灰龕的宣傳，推廣或銷售；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／九龍的意見，申請人須委聘認可人士評估擬議用途更改／改建或增建工程的可行性，並確保任何擬議工程／用途更改符合《建築物條例》及其相關規例的規定，特別是：
  - (i) 申請人應留意，對於在私人建築物／已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；
  - (ii) 申請人應留意，倘這宗申請的擬議用途須申領牌照，申請處所任何擬作有關用途的現有

構築物均須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定；

- (iii) 申請人委聘的認可人士應確保擬議靈灰安置所設施符合《認可人士，註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(第 APP-154 號)關於「靈灰安置所設施的設計規定」；
- (iv) 在評估所需的耐火效能和防火間的規限時，靈灰安置所應被視為等同於《2011 年建築物消防安全守則》(下稱「《消防安全守則》」)表 C1 中的「其他集會場所」。申請人須就擬議靈灰安置所設施提供足夠的耐火效能；
- (v) 如在某些情況下不能設有緊急車輛通道，或者所設置的緊急車輛通道未能符合《消防安全守則》所訂的標準時，申請人應填交表格 BA16 連同充足理據，以提出豁免／變通的申請；
- (vi) 在靈灰安置所提供衛生設備，應符合《認可人士，註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(第 APP-154 號)所載的規定；
- (vii) 靈灰安置所的設計須根據《建築物(規劃)規例》第 72 條的規定及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的標準進行規劃，以供殘疾人士使用；
- (viii) 關於靈灰安置所的恒載及外加荷載的設計，載於《2011 年恒載及外加荷載作業守則》；
- (ix) 就提供逃生途徑而言，根據《消防安全守則》，靈灰安置所的佔用人系數為每人佔 2 平方米實用樓面面積。在計算靈灰安置所的實用樓面面積時，須將出口路線(包括露台通

道設計的走廊)的訂明闊度，以及升降機門廊等的通道地方納入計算中，但不須計算龕位和樓梯的面積；

- (x) 該署會在提交建築圖則階段根據《建築物條例》提供詳細意見；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，在當眼地方張貼通告，讓各方(包括寺廟職員，公眾人士和政府部門)知悉建議的消滅影響措施；
- (e) 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，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (f) 留意食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長以下的意見：
  - (i) 靈灰安置所的營運應符合所有法定要求及政府規定，例如涉及城市規劃，建築物和消防安全，以及土地契約的要求和規定；
  - (ii) 制定切實可行的交通及人羣管制／管理計劃；以及
  - (iii) 採取消滅影響措施，例如把燒衣活動集中在靈灰安置所內，以及盡量進行綠化，而有關情況必須符合有關各方的要求。」

82. 會議於下午二時十分休會午膳。



83. 會議於下午三時恢復進行。

84. 下列委員及秘書出席恢復進行的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

何培斌教授

劉文君女士

陳祖楹女士

符展成先生

黃令衡先生

林光祺先生

梁慶豐先生

陳福祥先生

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

85. 由於議程項目 8 的出席者已到席，主席建議先審議議程項目 8，委員表示同意。

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮覆核申請編號 A/NE-LT/471  
擬在劃為「農業」地帶的大埔梧桐寨第 10 約  
地段第 742 號 E 分段、第 742 號 G 分段及第 742 號 H 分段  
興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第 9838 號)

---

[會議以廣東話進行。]

86. 下列政府部門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
余國榮先生	—	地政總署大埔地政處高級地政主任／小型屋宇 1
梁廣明先生	]	
潘活強先生	]	
陳漢標先生	]	
葉福華先生	]	申請人的代表
沈汝鑑先生	]	
沈汝庭先生	]	
沈汝亮先生	]	

87. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

88. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗覆核申請，要點如下：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條，在申請地點興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)。該申請地點在《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) 二零一三年二月八日，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」)拒絕了有關申請，理由如下：
  - (a) 擬議的發展並不符合「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」)，因為「鄉村式發展」地帶內仍有足夠的土地可完全應付日後發展小型屋宇的需求；以及
  - (b) 申請人未能在申請書中證明為何「鄉村式發展」地帶內並無其他土地可用於擬議的發展；
- (c) 二零一三年三月二十日，申請人申請覆核小組委員會拒絕有關申請的決定。二零一四年一月，申請人要求城規會延期就覆核申請作出決定，並提交進一步資料，其後城規會於二零一四年三月二十八日考慮該覆核申請；
- (d) 城規會於二零一四年三月二十八日考慮該覆核申請時，表示關注梧桐寨村代表所提供未來 10 年的小型屋宇需求預測數字在過去數年都有改變。經商議後，城規會決定延期就該申請作出決定，以待梧桐寨村代表及地政總署大埔地政專員分別就未來 10 年的小型屋宇需求預測及過去 10 年相關的小型屋宇數字提供進一步資料；

- (e) 申請地點有兩個獨立部分，在梧桐寨的「鄉村範圍」內，該處地面微斜和長滿雜草，經一條行人徑可達。周邊地區饒富鄉郊特色，夾雜村屋、農地、未受干擾和長滿植物的農田、林木和零散的臨時構築物；
- (f) 先前的申請——先前沒有任何涉及申請地點的小型屋宇發展申請；
- (g) 同類的申請——自「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布以來，在申請地點附近及同一「農業」地帶內有五宗涉及發展小型屋宇的同類申請（編號 A/NE-LT/350、395、399、400 及 499），其中兩宗（編號 A/NE-LT/395 及 399）遭小組委員會拒絕或經城規會覆核後被駁回，其餘三宗（編號 A/NE-LT/350、400 及 499）則獲小組委員會或經城規會覆核後獲批准；
- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件附錄 FR-1 第 5 段。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，雖然隨這宗覆核申請提交的美化環境建議可接受，但由於有關的「農業」地帶景觀質素良好，所以他對這宗申請有保留。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。
- (i) 公眾的意見——在這宗覆核申請的法定公布期內，共收到七份表示反對的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，主要是基於環境、交通、排水及排污方面的影響；不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人未有提交技術評估，以及大部分小型屋宇發展都為圖利而非自住；
- (j) 進一步資料——規劃署應城規會於二零一四年三月二十八日提出的要求聯絡大埔地政專員，以便就現有的未來 10 年小型屋宇需求預測數字向梧桐寨村

村代表索取進一步資料。二零一四年七月，村代表向地政總署提交一份村民名單，並解釋小型屋宇需求預測數字過去數年為何會有變化。二零一四年十一月，地政總署向規劃署提交一份由梧桐寨村代表提供的一覽表，顯示該村未來 10 年的小型屋宇需求估計數字在過去五年(即二零零五年、二零零九年、二零一零年、二零一三年和二零一四年)的變化，需求量由 30 幢增至 99 幢。根據大埔地政專員所提供的最新資料，從村代表取得的未來 10 年小型屋宇需求預測數字依然是 99 幢，而梧桐寨尚未處理的小型屋宇申請有 20 宗，但二零一四年三月二十八日城規會首次考慮這宗覆核申請時，梧桐寨尚未處理的小型屋宇申請只有 13 宗。大埔地政專員表示，過去 10 年梧桐寨的小型屋宇申請數目為 22 宗，而獲批准興建的小型屋宇數目為 2 幢；

(k) 規劃署的意見——規劃署的規劃考慮因素和評估載於文件第 3 段，撮錄如下：

(i) 梧桐寨村代表應城規會的要求，提交未來 10 年小型屋宇需求量的進一步資料，包括村民的姓名和數目，以及解釋小型屋宇需求預測數字改變的原因。不過，村代表未有提供族譜或其他類似文件，以印證未來 10 年的小型屋宇需求預測數字；

[謝展寰先生此時返回席上。]

(ii) 據大埔地政專員表示，尚未處理的小型屋宇申請有 20 宗，而由村代表提供該村未來 10 年小型屋宇需求最新的預測數字為 99 幢。根據可使用土地的最新估算(約有 2.23 公頃土地，相等於約 89 幅小型屋宇用地)，有關的「鄉村式發展」地帶可供使用的土地長遠來說不足以應付小型屋宇的需求(即約 2.98 公頃土地，相等於約 119 幅小型屋宇用地)；

- (iii) 根據現有的資料，倘若城規會認為村代表所提供的小型屋宇需求預測數字可接受，這宗申請便大致符合「臨時準則」，因為每幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 在梧桐寨的「鄉村範圍」內，有關「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求，以及擬議的發展在集水區內，可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統；
- (iv) 小組委員會或城規會先前考慮涉及同一「農業」地帶內小型屋宇發展的同類申請時，雖然村代表提供的未來 10 年小型屋宇需求預測數字時有改變，但「鄉村式發展」地帶內可使用的土地能否應付小型屋宇的需求這一點始終是主要的考慮因素；
- (v) 規劃署維持城市規劃委員會文件第 9571 號所載而城規會曾於二零一四年三月二十八日考慮的原先意見，究竟擬議的發展是否大致符合「臨時準則」，即「鄉村式發展」地帶內可發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求，這點是決定應否批准這宗申請的主要考慮因素；以及
- (vi) 委員或可考慮小型屋宇需求預測數字的變化是否合理有據。應注意的是，申請人沒有提交任何資料，以回應委員所關注為何「鄉村式發展」地帶內沒有其他土地可用作發展小型屋宇這個問題。

89. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。梁廣明先生和葉福華先生接着作出陳述，要點如下：

- (a) 小組委員會於二零一三年拒絕有關申請，原因是估計有關的「鄉村式發展」地帶內仍有足夠的土地可應付日後的小型屋宇需求。不過，大埔地政專員所提供有關梧桐寨尚未處理的小型屋宇申請數字和村

代表所提供的未來 10 年小型屋宇需求預測數字當時尚未更新；

- (b) 二零一四年三月二十八日城規會首次考慮現在這宗覆核申請時，村代表提交最新的未來 10 年小型屋宇需求預測數字。不過，一些委員卻質疑村代表所提供最新的未來 10 年小型屋宇需求預測數字為何會飆升，而有關數字是決定應否批准這宗申請的關鍵。城規會繼而要求規劃署向村代表和大埔地政專員索取有關小型屋宇需求預測數字的進一步資料，並延期就覆核作出決定。經村代表和大埔地政專員核實的小型屋宇需求預測數字現呈交城規會，以供重新考慮這宗覆核申請；以及
- (c) 至於小組委員會所關注為何申請人不利用「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地來發展小型屋宇這個問題，應注意的是，「鄉村式發展」地帶內的大部分空置土地都屬祖堂所有。除非獲所有相關村民同意出售這些土地，否則申請人難以取得這些屬於祖堂的土地。

90. 沙田、大埔及北區規劃專員和申請人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

91. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應主席和一名委員的查詢時表示，村代表所提供和確認的梧桐寨未來 10 年的小型屋宇需求預測最新數字為 99 幢，過去 10 年梧桐寨有 22 宗小型屋宇申請，當中有兩宗獲得批准。

92. 地政總署署長甯漢豪女士表示，根據申請人的代表所作的陳述，村代表所提供的未來 10 年小型屋宇需求預測數字已獲地政總署核實。她請大埔地政處高級地政主任／小型屋宇 1 余國榮先生向城規會解釋地政總署從村代表取得小型屋宇需求預測數字的現行做法。余先生回應說，按照現行的做法，地政總署的職員不會核實從村代表取得的小型屋宇需求預測數字。

93. 蘇先生應主席的要求，概述根據「臨時準則」對小型屋宇發展規劃申請的評審準則。他表示，若擬建小型屋宇的覆蓋

範圍有不少於 50% 在認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且有關的鄉村的「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，則規劃申請或可獲從寬考慮。小型屋宇需求是以地政總署受理而尚未處理小型屋宇申請數目和村代表所提供的未來 10 年小型屋宇需求預測數字作為依據。若擬議發展位於集水區內，則應可接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。就現在這宗申請來說，三幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在梧桐寨的「鄉村範圍」內。尚未處理的小型屋宇申請最新數目是 20 宗，而未來 10 年的小型屋宇需求預測最新數字是 99 幢(即 119 幅小型屋宇用地)，村內可供使用的土地(即約 2.23 公頃或 89 幅小型屋宇用地)並不足以應付所需。雖然擬議的小型屋宇位於集水區內，但可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統。基於上述考慮因素，這宗申請或可獲從寬考慮，但條件是有關發展不會對周邊地區的交通、環境或景觀造成不良影響。

94. 一名委員表示，城規會於二零一四年三月二十八日延期就這宗申請作出決定，原因是當時未能核實村代表所提供的未來 10 年小型屋宇需求預測數字。然而，文件顯示村代表仍未提供該村的族譜或其他類似文件以印證未來 10 年的小型屋宇需求預測數字。該名委員詢問，城規會現時所得的資料是否與二零一四年三月二十八日的資料相似。蘇先生回應說，現已取得供城規會在這次會議中考慮的三項新資料，包括村代表確認梧桐寨未來 10 年的小型屋宇需求預測數字應為 99 幢、村代表就過去數年需求預測數字改變的解釋，以及由地政總署提供尚未處理的小型屋宇申請最新數字為 20 宗。

95. 一名委員詢問村代表是否須提供鄉村的族譜供城規會核實。蘇先生回應時表示，一些委員先前曾提出，鄉村的族譜或其他類似文件可用作憑證，以支持村代表所提供的未來 10 年小型屋宇需求預測數字。就這宗個案來說，村代表已向地政總署提供一份村民名單。然而，該名單並未加入文件內，原因是不確定名單上的所有人是否都同意向公眾公開他們的姓名。

96. 副主席從文件的航攝照片(圖 FR-3)留意到，梧桐寨的「鄉村式發展」地帶內仍有一些土地可供發展小型屋宇，並詢問申請人的代表有否嘗試在「鄉村式發展」地帶內覓地以進行發展。梁廣明先生回應說，「鄉村式發展」地帶內可供使用的



土地大部分屬祖堂所有，不易取得。申請人只希望利用祖先留給他們的土地來興建屋宇，無意藉擬議發展圖利。

97. 蘇先生回應一名委員的查詢，確認梧桐寨的小型屋宇需求為 119 幢(即尚未處理的小型屋宇申請 20 宗加上預測未來 10 年的小型屋宇需求 99 幢)，所需土地約 2.98 公頃，而「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地估計約有 2.23 公頃，相等於約 89 幢小型屋宇。

[符展成先生此時離席。]

98. 主席詢問為何一宗擬在同一「農業」地帶內發展小型屋宇的同類申請(編號 A/NE-LT/350)於二零零五年獲批准，蘇先生回應說，根據當時所得的資料，估計並沒有足夠的土地以應付當時的小型屋宇需求。由於該擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全在梧桐寨的「鄉村範圍」內，當局從寬考慮，批准該宗申請。梁先生補充說，他們現有的發展建議符合景觀、排水和保護集水區方面的要求，也就是當時就編號 A/NE-LT/350 的申請所施加的規劃許可附帶條件。

99. 甯女士說，地政總署去年設計了一款特定表格，協助村代表較有系統地為所屬的鄉村提供未來 10 年的小型屋宇需求預測數字，例如指導村代表在表格內填上有關鄉村本港和海外 18 歲以上的男性原居村民數目，以及當中有多少人提交了小型屋宇申請。她詢問高級地政主任／小型屋宇 1，梧桐寨的村代表是否已獲發給新表格，以提供未來 10 年的小型屋宇需求預測數字。余先生回應時說，按照現行做法，地政總署會要求村代表在每年 12 月更新未來 10 年的小型屋宇需求預測數字。對上一次的更新工作在二零一四年十二月進行，並使用了新的特定表格。主席指出，梧桐寨村代表現時提供的資料，未必是按新表格的指引提供的。

100. 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，主席告知他們聆聽這宗覆核申請的程序已經完成，城規會將在他們離席後就覆核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政府的代表出席會議。他們各人此時離席。

## 商議部分

101. 一名委員表示，雖然梧桐寨小型屋宇需求量據報是 119 幢(包括地政總署受理而尚未處理的 20 宗申請和村代表所預測的需求量 99 幢)，但按規劃署估算，「鄉村式地帶」內可供使用的土地仍有 2.23 公頃，可興建約 89 幢小型屋宇。由於「鄉村式地帶」內可供使用的土地足以應付所有尚未處理的申請，故城規會不應批准這宗在「鄉村式發展」地帶外興建小型屋宇的申請。另一名委員贊同這個觀點，認為根據現有的資料，實不應批准這宗申請。

102. 一名委員表示，由於地政總署已設計了一款新的特定表格讓村代表提供未來 10 年的小型屋宇需求預測數字，城規會日後可依據村代表在新表格所提供的資料，更易評估需求預測數字的可靠程度。

103. 副主席表示，城規會長期以來都是依據「臨時準則」來評審小型屋宇發展規劃申請，但有跡象顯示「臨時準則」所載用以評估「鄉村式發展」地帶內的土地是否普遍不足以應付小型屋宇需求的準則正遭濫用。從一些個案可見，村代表向地政總署提供誇大的需求預測數字，造成「鄉村式發展」地帶內土地供不應求的整體假像。雖然鄉村的族譜或有助印證小型屋宇需求預測數字，但就這宗個案來說，村代表並未有向城規會提供這些資料。為審慎起見，城規會不應批准涉及「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇申請，除非有具體證據顯示「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付發展小型屋宇的需求。他不支持這宗申請。

104. 主席表示，雖然依據相同的 99 幢這個未來 10 年的小型屋宇需求預測數字，有一宗同類申請(編號 A/NE-LT/499)於二零一四年獲小組委員會批准，但該宗申請所涉地點有部分在「鄉村式發展」地帶內，有部分在「農業」地帶內。現在這宗申請所涉的地點卻完全在「農業」地帶內。

105. 一名委員同意副主席的觀點，並認為在評審規劃申請時，應考慮「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地的數量。據這名委員觀察所見，一些村代表在一段長時間內向地政總署提供的小型屋宇需求預測數字或有不同。這名委員認為

城規會對村代表提供的未來 10 年小型屋宇需求預測數字，應更審慎處理。由於梧桐寨的村代表沒有應城規會先前的要求提供足夠的資料以印證需求預測數字，這名委員不支持這宗申請。

106. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 4.2 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展並不符合「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」，因為申請人未能證明「鄉村式發展」地帶內的土地普遍不足以完全應付日後發展小型屋宇的需求；以及
- (b) 申請人未能在申請書中證明為何「鄉村式發展」地帶內並無其他土地可用於擬議的發展。」

107. 由於會就議程項目 9 和 10 出席會議的各人已到席，主席建議先行審議該兩個議項，委員表示同意。

### **議程項目 9 和 10**

[閉門會議]

108. 這兩個議項以機密形式記錄。

[在審議議項 9 和 10 期間，陳祖楹女士到席，劉文君女士返回席上，梁慶豐先生、陸觀豪先生和何培斌教授則離席。]

109. 由於會就議項 5 出席會議的各人已到席，主席建議先行審議議項 5，委員表示同意。

## 屯門及元朗西區

### 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/YL-TT/336

在劃為「農業」地帶的元朗大棠崇山新村

第 118 約地段第 1937 號(部分)、第 1938 號(部分)、

第 1939 號(部分)、第 1940 號(部分)及毗連政府土地

臨時露天存放建築材料(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 9833 號)

---

[會議以廣東話進行。]

110. 規劃署屯門及元朗西規劃專員林智文先生此時獲邀到席上。

111. 主席表示歡迎，並告知與會人士，申請人已決定不出席聆聽會。他繼而邀請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

112. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請人要求批予規劃許可，以便在《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/16》上劃為「農業」地帶內的申請地點臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (b) 申請地點可從大樹下東路經一條區內路徑前往。申請地點已平整，部分並已圍封，現時在未獲有效規劃許可的情況下作露天貯物用途。周邊地區饒富鄉郊特色，主要是零散的住用構築物、休耕農地、一些露天貯物場及存放處、廁所、一些荒地及空置構築物。最接近的住用構築物距離申請地點東鄰約五米；

- (c) 二零一四年九月二十六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)屬下的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，理由如下：
- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即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，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (b) 申請所涉的發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，即申請地點從未獲批給作露天貯物用途的規劃許可，而且相關政府部門對申請提出負面意見，區內人士亦反對申請；
  - (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境及排水造成負面的影響；以及
  - (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該等申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降；
- (d) 二零一四年十月三十一日，申請人申請覆核小組委員會拒絕申請的決定。申請人沒有提交任何書面申述以支持其覆核申請。在第 16 條申請階段，申請人為支持其申請而提出的理據撮錄於文件的附件 A 第 2 段；
- (e) 先前的申請——申請地點涉及臨時露天存放建築材料及貨櫃並闢設附屬辦公室(為期三年)的先前申請(編號 A/YL-TT/68)。城規會在二零零零年六月九日經覆核後駁回申請，主要理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；擬議發展與饒富鄉郊特

色的周邊地區不相協調；申請書內沒有足夠資料以證明為何在大棠分區計劃大綱圖上兩個劃為「露天貯物」地帶內的合適用地不能作申請用途；以及批准這宗申請會為同類用途立下不良先例，令有關用途在該「農業」地帶激增，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降；

- (f) 同類申請——在該農業地帶內有五宗同類申請(編號 A/YL-TT/234、256、292、323 及 339)作臨時露天貯物場連或不連倉庫及附屬辦公室／工場用途。該等申請均被小組委員會拒絕或被城規會經覆核後駁回，主要理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，與饒富鄉郊特色的周邊地區不相協調；有關申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，即申請地點從未獲批給作露天貯物用途的規劃許可，而且相關政府部門對申請提出負面意見；沒有足夠資料證明擬議發展不會對周邊地區的環境、景觀及／或排水造成負面影響；申請書內沒有資料以證明為何在大棠分區計劃大綱圖上兩個劃為「露天貯物」地帶內的合適用地不能作擬議發展；以及批准這些申請會為同類用途立下不良先例，令有關用途在該「農業」地帶激增；
- (g) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 4 段。相關政府部門沒有就這宗覆核申請提出進一步觀點／意見，並維持先前在第 16 條申請階段所提出的意見。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業發展的角度不支持這宗申請，因為申請地點設有通道和灌溉水源，以及申請地點可用作植物苗圃及溫室種植用途。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)也不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途。此外，在二零一一年接獲一宗涉及在申請地點棄置建築廢物的環境投訴，而有關投訴已證明屬實；
- (h) 公眾意見——在有關覆核申請的法定公布期內，當局接獲兩份分別由世界自然基金會香港分會及一名區

內人士提交的公眾意見書，表示反對這宗覆核申請。世界自然基金會香港分會的反對理由主要是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；以及對涉嫌未獲城規會事先批准而更改申請地點的土地用途不應予以容忍。另一名提意見人主要基於環境及交通方面的理由反對這宗覆核申請，並認為申請人應另覓其他合適用地作擬議用途。元朗民政事務專員亦接獲元朗崇山新村居民協會提出的反對；以及

- (i) 規劃署的意見——根據文件第 6 段載列的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關考慮因素及評估撮錄如下：
  - (i) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持申請的意見維持不變；
  - (ii) 申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所訂明的第 3 類地區內。擬議發展不符合城規會規劃指引編號 13E，即申請地點從未獲批給規劃許可，以作露天貯物用途，而且相關政府部門對申請提出負面意見，區內人士亦反對申請；
  - (iii) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境及排水造成負面影響；
  - (iv) 申請地點的先前申請及同一「農業」地帶內作臨時露天貯物用途的同類申請，均被小組委員會拒絕或被城規會經覆核後駁回；以及
  - (v) 批准這宗申請會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該等同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

113. 屯門及元朗西規劃專員已完成簡介，主席請委員提問。由於委員沒有提出問題，主席感謝林先生出席會議。林先生此時離席。

#### 商議部分

114. 委員普遍備悉，自小組委員會拒絕這宗申請以來，這宗申請個案的規劃情況未有重大改變。經討論後，委員同意應駁回這宗覆核申請。

115. 經商議後，小組委員會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 7.1 段所載有關駁回這宗覆核申請的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及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，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請所涉的發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，即申請地點從未獲批給作露天貯物用途的規劃許可，而且相關政府部門對申請提出負面意見，區內人士亦反對申請；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境及排水造成負面的影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該等申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」



沙田、大埔及北區

議程項目 7

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/ST/658-2

擬對先前核准的計劃(擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的  
沙田坳背灣街及樂景街的東鐵火炭站和毗連地區

進行綜合發展，包括政府、機構或社區設施和公共交通交匯處)  
作出修訂

(城市規劃委員會文件第 9835 號)

---

[會議以廣東話進行。]

116. 以下委員就此議項申報利益：

- |       |                            |
|-------|----------------------------|
| 梁宏正先生 | — 其配偶在火炭擁有一個單位             |
| 楊偉忠先生 | — 與配偶在火炭穗禾路擁有一個單位          |
| 鄒桂昌教授 | — 在火炭駿景園擁有一個單位             |
| 符展成先生 | — 目前與申請人的顧問領賢規劃顧問有限公司有業務往來 |

117. 委員備悉梁宏正先生因事未能出席會議，而楊偉忠先生和鄒桂昌教授已離席。由於符展成先生沒有參與該計劃，委員同意他可留在席上。

118. 秘書報告，申請人的代表在二零一五年一月十三日致函城規會，要求城規會延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間考慮規劃署提供的相關資料，以及提交可能對這宗覆核申請有重大影響的進一步資料(如有者)。這是申請人首次要求延期覆核申請。

119. 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考慮

及處理覆核申請的內容，又非要求無限延期，而且其他相關各方的利益不會受影響。

120. 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。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 程序事項

### 議程項目 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/17A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 9836 號)

---

[會議以廣東話進行。]

121. 許智文教授就此議項申報利益，因為他在筲箕灣愛賢街擁有一個單位的一半業權。委員備悉許教授已離席。

122. 秘書簡介文件的內容。二零一四年十月三十一日，《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/17》(下稱「草圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖的修訂項目，主要包括把位於阿公岩村道的一塊用地，由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，並在該地帶的《註釋》第二欄加入「醫院(只適用於「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶)」用途。在為期兩個月的展示期屆滿後，當局沒有接獲任何申述。由於製圖程序已完成，現可把草圖呈交予行政長官會同行政會議核准。

123. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和附件 II 的《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/17A》連同其《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《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/17A》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) 同意該份最新《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 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條  
將《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/19A》  
呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 9837 號)

---

[會議以廣東話進行。]

124. 由於此議項涉及房屋署建議進行的一個居者有其屋計劃(下稱「居屋」)發展項目，而房屋署又是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機構，故以下委員就此議項申報利益：

- 黃遠輝先生 (副主席) — 為房委會及其策劃小組委員會委員，以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                                |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署總工程師(工程)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 |
| 黎慧雯女士                         | ] |                                       |
| 劉興達先生                         | ] | 與房委會有業務往來                             |
| 林光祺先生                         | ] |                                       |

125. 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。委員亦備悉何培斌教授、關偉昌先生、黎慧雯女士和劉興達先生已離席。

126. 秘書簡介文件的內容，表示二零一四年十月十七日，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《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號S/I-TCTC/19》，以供公眾查閱。該圖加入的修訂主要是把位於東涌第27區介乎裕東路、松仁路與東涌道之間的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以發展擬議的居屋項目，以及調整相關的用途地帶界線。直至兩個月的展示期屆滿，城規會沒有收到申述書。由於制訂圖則的程序已完成，這份分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

127. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和附件 II 的《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/19A》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《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/19A》的最新《說明書》，以說明城規會就這份分區計劃大綱草圖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) 同意該最新《說明書》適宜連同這份分區計劃大綱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]

有關考慮《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》的申述和意見的資料文件及聆聽安排  
(城市規劃委員會文件第 9839 號)

---

[會議以廣通話進行。]

128. 此議項涉及《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/27》的修訂項目，以助進行由香港房屋委員會(下稱「房委會」)負責的公共房屋發展及位於延坪道以北的擬議私人住宅發展。主席及以下委員在石硤尾區擁有物業或與房委會有所聯繫，因此，他們已就此議項申報利益：

周達明先生                   — 與配偶在又一村又一居擁有一個單位  
(主席)

袁家達先生                   — 與配偶在又一村又一居擁有一個單位

- |                               |   |  |
|-------------------------------|---|--|
| 張孝威先生                         | — | 在又一村又一居擁有一個單位                          |
| 梁宏正先生                         | — | 其母在延坪道帝景峰擁有一個單位                        |
| 黃遠輝先生<br>(副主席)                | — | 房委會委員，以及房委會轄下策劃小組委員會委員及資助房屋小組委員會主席     |
| 何培斌教授                         | — | 房委會轄下建築小組委員會委員                         |
| 劉文君女士                         | — | 房委會轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員               |
| 梁慶豐先生                         | — | 房委會轄下投標小組委員會委員，亦與房委會有業務往來              |
| 凌嘉勤先生<br>(規劃署署長)              | — | 房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會委員                 |
| 甯漢豪女士<br>(地政總署署長)             | — | 房委會委員                                  |
| 關偉昌先生<br>(民政事務總署<br>總工程師(工程)) | — | 代表民政事務總署署長(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) |
| 黎慧雯女士                         | ] |  |
| 劉興達先生                         | ] | 與房委會有業務往來                              |
| 林光祺先生                         | ] |  |

129. 由於此議項屬程序性質，無需進行討論，委員同意上述委員可留在席上。委員亦備悉張孝威先生及梁宏正先生因事未能出席會議，而何培斌教授、關偉昌先生、黎慧雯女士及劉興達先生已離席。

130. 秘書簡介文件的內容。二零一四年七月十八日，《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。有關修訂主要涉及

石硤尾邨重建計劃第三期(部分)及第七期兩塊位於白田街的「住宅(甲類)」用地，把其建築物高度限制分別由主水平基準上 30 米修訂為主水平基準上 55 米及 60 米(修訂項目 A 及 B)，以及把延坪道以北的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)13」地帶(修訂項目 C)。

131. 在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 5 112 份申述。當局其後公布所接獲的申述，為期三星期，供公眾提出意見，期間收到一份意見書。其後，一名申述人(R406)去信城規會，表示不曾提交申述，因此，申述總數修訂為 5 111 份。在這些申述當中，兩份與修訂項目 A 及 B 所涉的擬議公屋用地有關，而餘下 5 109 份申述與修訂項目 C 所涉的擬議私人房屋用地有關。

132. 現根據申述和意見的內容，建議把該等申述及意見分成兩組，由城規會全體委員聆聽。有關安排如下：

- (a) 第一組：一併聆聽有關修訂項目 A 及 B 的兩份申述 (R1 及 R5111)；以及
- (b) 第二組：一併聆聽有關修訂項目 C 的 5 109 份申述 (R2 至 R405、R407 至 R5110 及 R5112)及有關意見(C1)。

133. 由於當局接獲大量申述和意見，為確保能有效率地進行聆聽會，建議在該節會議上，每名申述人／提意見人最多獲分配 10 分鐘的發言時間。聆聽會暫訂於二零一五年三月進行。

134. 經商議後，城規會同意按文件第 3 段所建議的安排，由城規會聆聽這些申述及意見。

## **議程項目 14**

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

核准分區計劃大綱草圖

135. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一五年一月六日，根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准九龍塘分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K18/19)、長洲分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/I-CC/7)及南丫島分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/I-LI/11)。

136. 核准上述三份圖則一事已於二零一五年一月十六日在憲報公布。

137. 餘無別事，會議於下午五時十五分結束。