

二零一五年三月六日舉行的城市規劃委員會
第 1080 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

劉文君女士

李律仁先生

邱榮光博士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

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

楊偉誠先生

雷賢達先生

袁家達先生

潘永祥博士

環境保護署副署長

謝展寰先生

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

地政總署助理署長(區域 1)

鄒敏兒女士(上午會議)

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生(下午會議)

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

劉智鵬博士

梁宏正先生

馬詠璋女士

陳祖楹女士

何立基先生

李美辰女士

陳福祥先生

簡兆麟先生

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

王鳳兒女士(上午會議)

區晞凡先生(下午會議)

致謝辭和歡迎辭

1. 陳建強醫生和葉德江先生已向城規會請辭。主席提議向他們兩人致謝，感謝他們過去為城規會服務，並作出寶貴貢獻。委員表示贊成。

2. 主席表示，這是新任期的首次會議，他謹代表全體委員歡迎兩名新委員潘永祥博士和簡兆麟先生加入城規會。

議程項目 1

[公開會議]

(a) 通過二零一五年二月十三日第 1074 次會議記錄
[會議以廣東話進行。]

3. 二零一五年二月十三日第 1074 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

(b) 通過二零一五年二月十三日第 1079 次會議記錄
[會議以廣東話進行。]

4. 秘書報告，會議記錄草擬本第 33 頁的‘Mr Eric K.S. Hui (as Assistant Director of Home Affairs Department)’，應更正為‘Mr Martin W.C. Kwan (as Chief Engineer (Works), Home Affairs Department)’。會議同意在作出上述修訂後通過二零一五年二月十三日第 1079 次會議記錄。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 對已通過的二零一四年十二月十一日第 1074 次會議記錄作出修訂

5. 秘書報告，地政總署副署長建議對第 1074 次會議記錄(於二零一四年十二月十一日舉行的一節會議)第 52 及 64 段作出一些編輯上的修訂。建議修訂涉及有關考慮《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》的申述及意見。建議的修訂已在會上呈閱。

6. 會議同意按在會上呈閱的修訂頁所顯示，修訂有關會議記錄。

(ii) 新接獲的城市規劃上訴個案

- (1) 城市規劃上訴個案編號：2015 年第 5 號
在劃為「農業」地帶的新界元朗大棠
第 117 約地段第 490 至第 493 號
臨時露天存放貨櫃作貯物用途(為期三年)
(申請編號 A/YL-TT/334)
-

7. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一五年二月十三日收到一份上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一四年十一月二十一日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-TT/334)的決定。該宗申請擬在大棠分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的用地臨時露天存放貨櫃作貯物用途，為期三年。城規會駁回該宗申請的理由如下：

- (a) 這項發展不符合「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) 這宗申請的發展項目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按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點先前並無獲批規劃許可，加上政府部門對申請提出負面意見，而區內人士亦予以反對；
- (c) 申請人未能證明這項發展不會對附近地區的環境和排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類

申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體鄉郊環境質素下降。

8. 上訴聆訊的日期待定。委員備悉這宗上訴，並同意秘書會按慣常做法，代表城規會處理有關上訴的事宜。

- (2) 城市規劃上訴個案編號：2015 年第 6 號
擬在劃為「政府、機構或社區」及「未決定用途」地帶的元朗南生圍凹頭第 115 約地段第 879 號、
第 880 號 A 分段第 1 小分段、
第 880 號 B 分段第 1 小分段、第 881 號至第 885 號、
第 889 號餘段(部分)、第 891 號(部分)、第 1318 號、
第 1326 號、第 1344 號(部分)及毗連政府土地
闢設靈灰安置所
(申請編號 A/YL-NSW/204)
-

9. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一五年二月十三日收到一份上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一四年十二月五日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-NSW/204)的決定。該宗申請擬在《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》上部分劃為「政府、機構或社區」地帶及部分劃為「未決定用途」地帶的用地作靈灰安置所用途。城規會駁回該宗申請的理由如下：

- (a) 當局現正就擬議靈灰安置所所在的「未決定用途」地帶進行全面檢討。批准闢設靈灰安置所會對該區未來善用土地造成不當限制；
- (b) 擬議交通管理措施能否實施實在成疑。申請人未能證明有關發展不會對該區的交通造成負面影響，尤其是博愛醫院的緊急服務不會受影響；以及
- (c) 批准擬議發展會為同類申請立下不良先例。

10. 上訴聆訊的日期待定。委員備悉這宗上訴，並同意秘書會按慣常做法，代表城規會處理有關上訴的事宜。

(iii) 上訴個案統計數字

11. 秘書報告，截至二零一五年三月二日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有 21 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	32
駁回	136
放棄／撤回／無效	186
尚未聆訊	21
有待裁決	0
<hr/>	
總數	375

(iv) 司法覆核申請

12. 秘書報告，陳嘉琳女士於二零一五年二月十八日提出司法覆核申請，反對(i)行政長官會同行政會議核准海下分區計劃大綱草圖、白腊分區計劃大綱草圖及鎖羅盆分區計劃大綱草圖(下稱「該三份分區計劃大綱草圖」)的決定；以及(ii)城市規劃委員會(下稱「城規會」)把該三份分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准的決定。

13. 申請人是該三份分區計劃大綱草圖的申述人及提意見人。

14. 這宗司法覆核申請的主要理據撮錄如下：

- (a) 城規會沒有考慮或評估現有的證據，包括個別人士、非政府機構及科學專家所提出的申述及意見，內容關於「鄉村式發展」地帶面積過大及位置錯劃；劃作保育的地方不足；違反郊野公園「不包括的土地」政策；對環境、視覺、交通及排水的影響；以及進行發展所帶來的累積影響和郊野公園的承受力；
- (b) 行政長官會同行政會議不能合理地達致結論，認為可以核准該三份分區計劃大綱草圖；以及

- (c) 根據溫斯伯裡合理原則 (Wednesbury reasonableness)，該三份分區計劃大綱草圖均有謬誤，理據如下：
- (i) 沒有顧及相關的考慮因素，包括法定的目的及責任、《生物多樣性公約》、政策聲明、分區計劃大綱圖在實施規劃管制方面欠缺成效、白腊明顯的違例發展，以及郊野公園「不包括的土地」的特殊保育、景觀及美學價值；
 - (ii) 所顧及的都是不相關的考慮因素，包括小型屋宇需求、發展潛力及管理方面的困難；
 - (iii) 依賴未經核實的小型屋宇需求估計數字這項錯誤的資料；以及
 - (iv) 所持的論據不合邏輯。

15. 藉申請司法覆核尋求的濟助包括呈上法庭及推翻行政長官會同行政會議和城規會的決定的移審令；指令行政長官會同行政會議拒絕核准該三份分區計劃大綱草圖及／或將該三份分區計劃大綱草圖發還城規會再作考慮和修訂或以新圖則取代的履行義務令；以及指令城規會再考慮和修訂該三份分區計劃大綱草圖及／或以新圖則取代的履行義務令。法院尚未就這宗司法覆核申請批予許可。委員備悉這宗司法覆核申請，並同意按慣例由秘書代表城規會處理所有關於司法覆核的事宜。

[黎慧雯女士及劉興達先生此時到席。]

議程項目 12

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請
將《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》
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 9864 號)

[公開會議][會議以廣東話進行。]

16. 秘書提議提前審議議程項目 12，委員表示同意。

17. 秘書報告，主席就此議項申報利益，表示他住在大埔區的親戚就大埔分區計劃大綱圖提交了申述書。以下委員亦就此議項申報利益，涉及利益包括在大埔擁有物業，以及／或與香港房屋委員會(下稱「房委會」)、泰洺有限公司(R1274)的母公司新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)、香港中華煤氣有限公司(R2)的母公司恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)、大埔區議會(R1633)、大埔鄉事委員會(R1326)有關連／業務往來，或與申述內容有關：

- | | |
|-------|---|
| 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，另與配偶共同擁有鹿茵山莊一個單位和兩個泊車位 |
| 何培斌教授 | — 為房委會建築小組委員會委員，亦是香港中文大學(下稱「中大」)的僱員，中大曾接受恒基公司主席家人的捐款 |
| 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，亦是香港大學(下稱「港大」)的僱員，港大曾接受恒基公司主席家人的捐款 |
| 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，並與新鴻基公司有業務往來 |
| 袁家達先生 | — 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司主席家人的捐款 |

- 凌嘉勤先生
(以規劃署署長的身分)
- 鄒敏兒女士
(以地政總署助理署長的身分)
- 關偉昌先生
(以民政事務總署總工程師(工程)的身分)
- 林光祺先生
黎慧雯女士
劉興達先生
- 符展成先生
- 邱榮光博士
- 張孝威先生
- 楊偉忠先生
- 李美辰女士
- 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員
- 為替補地政總署署長擔任房委會委員的人員
- 為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
-] 與房委會、新鴻基公司、港鐵公司及恒基公司有業務往來
-]]
- 與新鴻基公司、港鐵公司及恒基公司有業務往來
- 為大埔鄉事委員會的執行委員及大埔區議員，另擁有大埔廣福道一個單位和一個舖位及樟樹灘一幢屋宇和土地，亦是一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司主席家人的捐款，以及為鳳園蝴蝶保育區／鳳園自然及文化教育中心管理委員會主席，R16 至 R19 的申述內容涉及該保育區／中心
- 擁有大埔鄉事會街一個單位
- 擁有大埔安慈路一個單位
- 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲恒基公司及新鴻基公司的贊助

- | | | |
|-------|---|--|
| 梁宏正先生 | — | 為一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司主席家人的捐款 |
| 黃仕進教授 | — | 為港大土木工程系的講座教授兼系主任，該學系曾獲港鐵公司贊助部分活動，亦是港大的僱員，港大曾接受恒基公司主席家人的捐款 |
| 霍偉棟博士 | — | 為港大的僱員，港大曾接受恒基公司主席家人的捐款 |
| 陸觀豪先生 |] | 陸先生為中大校董會的成員， |
| 鄒桂昌教授 |] | 而鄒教授為中大的僱員，中大曾接受恒基公司主席家人的捐款 |

18. 由於此議項屬於程序性質，無須討論，與會者同意主席及上述委員可以留在席上。與會者備悉，梁宏正先生及李美辰女士因事未能出席會議，而何培斌教授、梁慶豐先生、劉文君女士、林光祺先生、霍偉棟博士及符展成先生則尚未到席。

19. 秘書報告，二零一四年四月十一日，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《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》，以供公眾查閱。在展示草圖期間，共收到 6 322 份申述書和 439 份意見書。二零一四年十一月二十七日、十二月十一日、十二月十八日及二零一五年一月十四日，城規會考慮有關這份分區計劃大綱草圖的申述及意見後，於二零一五年二月十三日同意接納一些申述書的內容及部分內容，建議把那打素醫院以西的一塊用地由「住宅(甲類)10」地帶改劃為「綠化地帶」，以及把近鳳園的兩塊用地由「住宅(丙類)10」地帶分別改劃為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」。

20. 按照法定期限，城規會應在二零一五年三月十一日或之前(即在草圖的展示期屆滿後的九個月內)將這份分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

21. 按照城規會於二零一五年二月十三日作出的決定，城規會須根據條例第 6C(2)條把建議對這份分區計劃大綱圖作出的各項修訂刊憲三個星期(暫定於二零一五年三月十三日刊憲)，其間如收到進一步申述，便需要更多時間考慮。在這情況下，城規會將不能在九個月的法定期限內完成制訂圖則的程序，然後把這份分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

22. 因此，有需要向行政長官申請把法定期限延長六個月，以便有足夠的時間完成制訂這份分區計劃大綱草圖的程序，然後將草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

23. 經商議後，城規會同意向行政長官申請把法定期限延長六個月，以便有足夠時間完成制訂大埔分區計劃大綱草圖的程序，然後將草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9854 及 9855 號)

24. 秘書說，城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意分兩組聆聽有關《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》的申述和意見。會議的上午環節會聆聽第一組的申述及第二組的部分申述，以及相關的意見；第二組的其餘申述定於二零一五年三月九日、十日和十六日進行聆聽。商議部分則會在聆聽完畢後會進行。

第一組聆聽會(申述編號 R1 及 R5111)

(城市規劃委員會文件第 9854 號)

[會議以廣東話進行。]

25. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，原因是他們擁有石硤尾區物業及／或與香港房屋委員會(下稱「房委會」)

或香港中華煤氣有限公司的母公司恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)有關連／業務往來：

- | | |
|-------------------------------|--|
| 黃遠輝先生
(副主席) | — 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 | — 房委會轄下建築小組委員會委員；亦是香港中文大學(下稱「中大」)的僱員，而中大曾接受恒基公司主席家人的捐款 |
| 梁慶豐先生 | — 房委會轄下投標小組委員會委員；與房委會有業務往來；亦是中大的僱員，而中大曾接受恒基公司主席家人的捐款 |
| 劉文君女士 | — 房委會轄下商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員 |
| 凌嘉勤先生
(規劃署署長) | — 房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 鄒敏兒女士
(地政總署助理署長) | — 地政總署署長的替補人員，而該署長擔任房委會委員 |
| 關偉昌先生
(民政事務總署
總工程師(工程)) | — 民政事務總署署長的替補人員，而該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 |

符展成先生]	
黎慧雯女士	]	與房委會及恒基公司有業
林光祺先生	]	務往來
劉興達先生]	
李美辰女士	—	香港活力都會協會秘書長，而該協會曾接受恒基公司的贊助
黃仕進教授	]	為港大僱員，而港大曾接
霍偉棟博士	]	受恒基公司主席家人的捐款
陸觀豪先生	]	陸先生為中大校董會成
鄒桂昌教授	]	員，鄒教授為中大僱員，而中大曾接受恒基公司主席家人的捐款
梁宏正先生	]	為一間非政府機構的董
邱榮光博士	]	事，而該些機構曾接受恒基公司主席家人的捐款；梁先生的一名近親(母親)擁有帝景峰一個單位
袁家達先生	—	香港藝術中心監督團成員，而該中心曾接受恒基公司主席家人的捐款；與配偶共同擁有又一居一個物業
周達明先生 (主席)	—	擁有又一居一個物業
張孝威先生	—	擁有又一居一個物業

26. 委員同意，與房委會有關連／業務往來的副主席及相關委員應暫時避席。由於與恒基公司有關連的委員沒有直接參與有關計劃，因此他們可留在席上。此外，由於主席、張孝威先

生、袁家達先生及梁宏正先生近親所擁有的物業均遠離第一組的申請地點，他們並不涉及直接利益，因此可以留在席上。委員備悉梁宏正先生及李美辰女士因事未能出席會議，而何培斌教授、梁慶豐先生、劉文君女士、林光祺先生、霍偉棟博士及符展成先生尚未到席。

[黃遠輝先生、凌嘉勤先生、鄒敏兒女士、關偉昌先生、黎慧雯女士及劉興達先生此時暫時離席。]

簡介及提問部分

27. 主席表示，當局已給予第一組的申述人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會。然而，除了已出席的申述人 R1 的代表外，餘下的申述人 R5111 並未表示不會出席聆聽會。委員同意城規會可在申述人 R5111 缺席的情況下進行聆聽。

28. 以下政府的代表及申述人的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|------------------------------|
| 周日昌先生 | — | 規劃署荃灣及西九龍規劃專員 |
| 沈恩良先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／深水埗 |
| 吳敏誠先生 | — | 規劃署城市規劃師／深水埗 2 |
| 何秉皓先生 | — | 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)
高級自然護理主任 |
| 彭裕威先生 | — | 土木工程拓展署土力工程師 |
| 戴凱佑先生 | — | 運輸署工程師／深水埗 |
| 周樹文先生 | — | 機電工程署(下稱「機電署」)
高級工程師／氣體標準 |
| 吳玉華女士 | — | 機電署工程師／氣體標準 |

R1 – 香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)

許庭茵女士 – 申述人的代表

29. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。主席表示，每名申述人或其代表會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。主席繼而請許庭茵女士闡述其申述內容。

R1 – 煤氣公司

30. 許庭茵女士說，煤氣公司不反對修訂項目 A 及 B，但欲指出白田街沿路現有的煤氣中壓輸送管十分接近修訂所涉的用地，最近距離約為 3 米。因此，煤氣公司要求日後發展商應進行風險評估，以顧及因放寬有關用地的建築物高度限制而帶來的人口增長；如有需要，在擬議發展項目的設計中加入紓緩措施以降低風險。在施工階段，日後發展商亦應與煤氣公司緊密聯繫，以保護白田街沿路的煤氣輸送管。

[實際發言時間：2 分鐘]

31. 主席繼而請荃灣及西九龍規劃專員向委員簡介有關申述的背景。

32. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌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) 二零一四年七月十八日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條把《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》(下稱「圖則」)予以展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 5 111 份申述。二零一四年十一月十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)公布各份申述，為期三個星期，讓公眾提出意見。直至二零一四年十二月五日公布期結束，城規會收到一份意見書。在 5 111 份申述中，兩份申述(R1 及 R5111)與修訂項目 A 及 B 有關，而該份意見書則與修訂項目 C 所涉的申述有關；

- (b) 第一組聆聽的修訂項目 A 及 B 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。石硤尾邨重建計劃第三期及第七期，屬於房屋署整體重建計劃的一部分，現正在積極規劃當中，預定在二零一八年或之前落成。該兩塊用地仍劃為「住宅(甲類)」地帶，其最高住用及總地積比率分別為 7.5 倍及 9 倍；
- (c) 為配合政府增加興建租住公屋(下稱「公屋」)以滿足市民住屋需要的政策，當局把建築物高度限制提高，以充分發揮這些用地的發展潛力。在放寬建築物高度限制後，擬議計劃(提供約 480 個單位)比按照原先建築物高度限制所擬定的計劃(提供 180 個單位)可多設 300 個單位；
- (d) 除了在設計上提供彈性及在建築物之間闢設足夠間距外，有關建議亦已顧及日後的發展項目在視覺上須與美荷樓(約主水平基準上 31 米)及毗鄰綠化山丘(約主水平基準上 82 米)協調；

公眾諮詢

- (e) 二零一三年十月十日，房屋署就石硤尾邨重建計劃第三、第六及第七期及提高建築物高度限制的建議，諮詢深水埗區議會轄下房屋事務委員會。深水埗區議會同意房屋署的建議，即透過適當的法定規劃程序尋求修訂／放寬建築物高度限制，以增加公屋供應；
- (f) 在該分區計劃大綱圖刊憲後，當局於二零一四年九月二日就有關修訂諮詢深水埗區議會，而深水埗區議會並無就修訂項目 A 及 B 提出負面意見。有些深水埗區議員支持修訂有關的建築物高度限制，以增加建屋量，以及要求政府加快重建工作，以配合社會對公屋的需求；

申述理由及建議和所作的回應

- (g) 文件詳載第一組的申述所持的主要理由和規劃署的回應，現撮錄如下：

提供意見的申述(R1)

- (i) 煤氣公司不反對修訂項目 A 及 B，但關注到日後發展商須在設計階段進行風險評估和徵詢其意見，以及在施工階段與其緊密協調和採取保護措施；
- (ii) 關於就上述關注事宜作出的回應，房屋署會在適當時候就壓力輸送管及風險評估事宜諮詢煤氣公司，並與之保持緊密聯繫。機電工程署表示，擬議發展用地附近(即白田街沿路)有地下煤氣中壓輸送管。項目倡議人／顧問／工程承辦商應在有關發展的設計及施工階段，與煤氣公司聯絡，並須參考由機電工程署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》所載的規定；

表示反對的申述(R5111)

- (iii) 有關修訂會影響修訂項目 B 所涉用地背後的學校及公共屋邨的自然通風；
- (iv) 建議在修訂項目 B 所涉用地興建單幢式政府大樓；
- (v) 就上述理由及建議所作的回應如下：
- (i) 在改劃土地用途前房屋署已就石硤尾邨重建計劃第三期及第七期進行一項空氣流通評估。有關評估顯示，一般來說，擬議修訂不會對該區的通風有重大的影響。擬議計劃已採納改善通風的特色設計，包括把第三期兩座房屋大樓合併成

一座 T-型大樓，其地下和平台亦採用空氣貫通的設計，以利透風；以及提高樓宇高度，有利風向下流，把對空氣流通的影響減至最少；

- (ii) 香港十分缺乏適合作發展的土地，因此必須善用現有土地，以應付對房屋土地的迫切需求。修訂項目 B 所涉用地位於分區計劃大綱圖上「住宅(甲類)」地帶的範圍內，其規劃意向是作高密度住宅發展。提高修訂項目 B 所涉用地的建築物高度限制，有助當局應付對公共房屋的迫切需求；
- (iii) 把該用地的最高建築物高度限制訂為主水平基準上 60 米的建議，乃配合鄰近現有及已規劃發展的特色。把修訂項目 B 所涉用地的建築物高度限制由主水平基準上 30 米提高至 60 米，不會對周圍地區的通風及其他方面造成不可接受的影響；
- (iv) 有關用地現時劃為「住宅(甲類)」地帶，將其作政府大樓用途並無規劃理據支持，政府部門諮詢後亦無要求在有關用地作此用途。改變該「住宅(甲類)」用地的用途以興建政府大樓，會妨礙當局提供土地以應付對公共房屋的迫切需要的規劃意向；以及

[霍偉棟博士此時到席。]

規劃署的意見

- (h) 規劃署備悉 R1 的意見；以及不支持 R5111，並認為不應修訂該分區計劃大綱草圖以順應申述。

33. 規劃署的代表及申述人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

34. 許庭茵女士(煤氣公司)回應主席的詢問時確定，倘擬議發展項目可能影響煤氣公司的氣體供應設施，有關政府部門一般的做法是會諮詢煤氣公司。

35. 一名委員詢問擬議發展對大埔道附近學校的通風影響。周日昌先生(規劃專員)回應說，房屋署的空氣流通評估已就不同方向的風評定其通風表現，並確定如加入非建築用地和其他紓緩措施，擬議發展對附近地區的通風不會造成重大的影響。

36. 兩名委員問及，在先前的分區計劃大綱圖原訂的建築物高度限制為主水平基準上 30 米，以及把現時建築物高度限制由主水平基準上 30 米提高至主水平基準上 55 米／60 米(比一般獲准略為放寬建築物高度限制高逾 20%)，其理據為何。周日昌先生(規劃專員)表示，原先把建築物高度限制訂為主水平基準上 30 米，乃參考西南鄰的美荷樓(主水平基準上 30 米)及西鄰的綠化小丘(主水平基準上 80 米)的建築物高度。根據房屋署建議的重建計劃，提高建築物高度限制可善用有關用地的「住宅(甲類)」地帶的核准發展密度。房屋署進行的空氣流通評估及視覺影響評估確定，把建築物高度限制訂為主水平基準上 55 米／60 米的建議是恰當的。特別一提的是，有關用地的東面是石硤尾邨重建計劃的其他部分，重建後的建築物高度會達主水平基準上 120 米，而西南面的美荷樓則為主水平基準上 30 米。按文件內的合成照所示，擬把有關用地的建築物高度限制訂為主水平基準上 55 米／60 米，能配合附近發展項目的特色。

37. 該委員詢問在考慮放寬建築物高度限制的幅度時所採納的指導性原則是否有變。主席說，一般而言，第 16 條規劃申請適用於略為放寬建築物高度限制的情況，而提高建築物高度限制的幅度較大，則須修訂該分區計劃大綱圖。

38. 許庭茵女士(煤氣公司)在回應一名委員的查詢時重申，煤氣公司並不反對修訂項目，但欲提醒項目倡議人可能有需要就擬議重建計劃進行風險評估及採取紓緩措施。

39. 由於委員再無問題要提出，主席說城規會會在完成聆聽所有申述(包括第二組的申述)之後在申述人的代表和政府的代表離席的情況下，就申述進行商議，並會在適當時候把有關決定通知他們。主席多謝各人出席聆聽會。申述人的代表和政府的代表全部於此時離席。

[黃遠輝先生、凌嘉勤先生、鄒敏兒女士、關偉昌先生、黎慧雯女士、劉興達先生此時返回席上。符展成先生及林光祺先生此時到席。]

第二組聆聽會(申述編號 R2 至 R405、R407 至 R5110、R5112 及意見編號 C1)

(城市規劃委員會文件第 9855 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

40. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

周達明先生 — 擁有又一居一個物業
(主席)

張孝威先生 — 擁有又一居一個物業

袁家達先生 — 與配偶共同擁有又一居一個物業

梁宏正先生 — 他一名近親(母親)擁有帝景峰一個單位，而帝景峰業主委員會是其中一名申述人(R318)

41. 委員備悉，由於主席、張孝威先生和袁家達先生的物業均遠離有關申述地點，他們並不涉及直接利益，因此可以留在席上。委員亦備悉，梁宏正先生因事未能出席會議。

簡介及提問部分

42. 主席表示，當局已給予第二組的申述人及提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會。然而，除了已經出席及表示會出席會議的申述人及提意見人外，其他的不是表示不會出

席會議，就是沒有回覆。委員同意在其他已表示不會出席會議或沒有回覆的申述人缺席的情況下，繼續就有關申述及意見進行聆聽。

43. 以下政府部門的代表、申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

- 周日昌先生 — 規劃署荃灣及西九龍規劃專員
- 沈恩良先生 — 規劃署高級城市規劃師／深水埗
- 吳敏誠先生 — 規劃署城市規劃師／深水埗 2
- 何秉皓先生 — 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)
高級自然護理主任
- 彭裕威先生 — 土木工程拓展署土力工程師
- 戴凱佑先生 — 運輸署工程師／深水埗
- 周樹文先生 — 機電署高級工程師／氣體標準

R 20 – 吳美

- 吳美女士 — 申述人

R 21 – 衛煥南

- 衛煥南先生 — 申述人

R 22 – 馮檢基

- 馮檢基議員 — 申述人

R 26 / C 1 – 環保觸覺

- 譚凱邦先生 — 申述人的代表

R 319 – 長春社

- 吳希文先生 — 申述人的代表

R 327 – 嘉道理農場暨植物園生態諮詢計劃

趙善德博士 — 申述人的代表
聶衍銘先生
胡明川女士

R 351 – 世界自然基金香港分會

劉兆強先生 — 申述人的代表

R 353 – 創建香港

司馬文先生 — 申述人的代表
陳嘉琳女士

R 451 – 鍾淑清

城市大學公共運輸研究組 — 申述人的代表
(蕭岱林先生)

R 455 – 朱建邦

城大學生會(吳天賦先生) — 申述人的代表

R 5051 – 蔡綺儀

城大學生會(郭嘉平先生) — 申述人的代表

R 5055 – 朱健明

城大學生會(劉東翹先生) — 申述人的代表

R 5071 – 凌漢明

公共運輸研究組 — 申述人的代表
(韓家謨先生)

R 5072 – 朱鳳梅

城市大學公共運輸研究組 — 申述人的代表
(鄭衍祺先生)

44. 主席表示歡迎上述各人出席聆聽會，並簡略解釋有關程序。鑑於大批申述人和提意見人表示會出席聆聽會，因此有需要為口頭陳述設定時限。城規會於二零一五年一月二十三日同意，每名申述人／提意見人或他們的代表應獲分配 10 分鐘時間作出口頭陳述。在聆聽會開始前，申述人和提意見人已獲告知

有關安排。在申述人／提意見人及他們的代表獲分配的 10 分鐘完結前兩分鐘，以及在 10 分鐘發言時間完結時，會有計時器提醒他們。口頭陳述旨在補充而非重複書面陳述的內容，口頭陳述的內容須與建議修訂有關。

45. 主席說會議的上午環節會聆聽第二組的部分申述及相關的意見，而第二組的其餘申述定於二零一五年三月九日、十日及十六日進行聆聽。口頭陳述完畢後會有答問環節，倘有需要，上午會議的環節會有一次小休。口頭陳述及答問環節全部結束後，城規會會就有關的申述進行商議。主席繼而請規劃署的代表向委員簡介有關申述。

46. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌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) 二零一四年七月十八日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條把《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》(下稱「圖則」)予以展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 5 111 份申述。二零一四年十一月十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)公布各份申述，為期三個星期，讓公眾提出意見。直至二零一四年十二月五日公布期結束，城規會收到一份意見書。在 5 111 份申述中，5 109 份申述(R2 至 R405、R407 至 R5110 及 R5112)涉及修訂項目 C，而意見編號 C1 則與表示反對修訂項目 C 的申述有關；
- (b) 第二組聆聽會下的修訂項目 C 涉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。根據「綠化地帶」檢討，該用地被評為適合改劃作房屋發展之用；

申述地點

- (c) 申述地點(約 2.04 公頃)的前身是寮屋區的一部分，當中的木屋及山寨工場建在地台之上，該等地

台是以鬆散的填土材料堆建而成。該等寮屋在一九八七年完成清拆。雖然寮屋區的南部其後發展為帝景峰，但申述地點仍然空置，沒被開發。申述地點主要位於長有植被的斜坡，南面有一條河道。申述地點東南面是延坪道，以及露天小巴總站及的士站。申述地點西面、北面及東北面是尖山、畢架山及獅子山郊野公園；

公眾諮詢

- (d) 二零一四年三月四日，規劃署曾就分區計劃大綱圖內申述地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)1」地帶的建議諮詢深水埗區議會。所諮詢的建議為原先較大地盤面積(2.84公頃)的方案(其最大總樓面面積為81792平方米及最高建築物高度為主水平基準上210米)。深水埗區議會通過一項動議，表示該會支持政府積極增加土地供應，並明白有需要平衡不同社會階層對住屋的需要及對穩定樓價的訴求，因此期望政府提供更詳細的規劃資料和持份者的意見，協助該會就有關建議作出全方位的考慮；
- (e) 發展局、規劃署及相關政府部門於二零一四年四月十五日與畢架山花園業主立案法團、帝景峰業主委員會、帝景峰反對改劃綠化地帶關注小組和帝景峰居民舉行會議。居民組織／居民反對改劃土地用途地帶的建議，理由是有關建議未有諮詢持份者的意見，並且在沒有進行影響評估下倉卒地提交給他們；而改劃「綠化地帶」用地以作住宅發展，也偏離既定的規劃原則和程序。他們尤其關注有關建議對道路網絡造成的交通影響、對周圍地區造成的環境影響，以及斜坡安全和附近天然環境損失的問題；
- (f) 在收集持份者的意見及整理技術評估的相關資料後，發展局、規劃署及相關政府部門在二零一四年四月二十九日再次就改劃土地用途地帶建議諮詢深水埗區議會，有關建議所涉的地盤面積減至2.04

公頃(避免侵佔天然河道及毗連帝景峰北面的人造斜坡)，其最大總樓面面積為 58 750 平方米及最高建築物高度為主水平基準上 210 米。基於會議室出現混亂，深水埗區議會二零一四年四月二十九日的會議延至二零一四年五月十九日繼續舉行。在二零一四年五月十九日繼續舉行的會議上，深水埗區議會通過兩項動議。第一項動議指出，深水埗區議會支持政府積極增加土地供應以滿足市民對住屋的需求，但對政府未能就擬議發展的各方面提供足夠資料以釋除各方疑慮表示遺憾。該會促請政府必須有周詳的方案，並提供評估報告和充分諮詢受影響的居民，以讓該會作出全面考慮，然後才把改劃建議提交城規會。第二項動議也要求政府在沒有足夠資料的情況下，不能就改劃申述地點用途地帶的建議呈交城規會審議。深水埗區議會的意見及通過的動議，已在二零一四年六月二十七日呈交擬議修訂予都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)時一併轉達；

- (g) 在分區計劃大綱圖刊憲後，當局在深水埗區議會二零一四年九月二日的會議上，進一步就修訂諮詢該會。深水埗區議會通過兩項動議。兩項動議均反對把「綠化地帶」用地改劃作住宅用途，因為政府仍未就改劃用途地帶提供環境和交通評估等客觀數據和詳細報告，未能釋除深水埗區議會和區內市民的疑慮。深水埗區議會指出，該會支持政府增加土地供應的措施，但批評政府未有回應深水埗區議會的意見。他們認為規劃署和其他相關政府部門應認真考慮議員的意見，並尊重已通過的兩項動議；

[何培斌教授此時到席。]

申述

- (h) 就修訂項目 C 而提交的 5109 份申述中，R2 至 R405、R407 至 R5110 表示反對，而 R5112 並無表示支持或反對；

申述理由和所作的回應

- (i) 文件詳載第二組的申述所持的主要理由和規劃署的回應，現撮錄如下：

有關綠化地帶的政策和措施

- (j) 改劃土地用途地帶不符合「綠化地帶」檢討的準則。申述地點仍有植被覆蓋，發揮綠化地帶的功能；
- (k) 申述地點接近獅子山郊野公園和鷹巢山自然教育徑。它構成北九龍山坡的綠化地帶的重要部分，並且作為市區和郊野公園之間的緩衝區。改劃申述地點的土地用途地帶以作房屋發展也違反《生物多樣性公約》的規定，該公約訂明「在保護區域的鄰接地區促進無害環境的持久發展，以謀增進這些地區的保護」；
- (l) 這宗改劃用途地帶的建議，會對改劃「綠化地帶」用地以作住宅發展的申請立下不良先例，並鼓勵各大發展商和私人土地擁有人紛紛效尤；
- (m) 有關發展的 2.88 倍地積比率實屬過高，不符合擬在綠化地帶進行發展的城規會規劃指引；
- (n) 有關的綠化地帶用地雖曾一度是寮屋區，但不表示其土地用途可自動改劃作住宅用途；
- (o) 當局並無進行深入的全面諮詢。目前，該事宜以斬件的形式在區議會層面處理，有違程序公義；
- (p) 對上述理由作出的回應如下：

- (i) 規劃是一項持續的過程，政府會繼續不時檢討不同用地的用途地帶，藉以提供土地滿足香港的經濟及發展所需。申述地點的前身是

寮屋區，已於一九八七年完成清拆。申述地點現有的植被價值不高；

- (ii) 申述地點便於前往，基礎設施齊備，又鄰近現有住宅發展。在改劃用途地帶前，在上一版的分區計劃大綱圖(改劃前)，申述地點在龍翔道／大埔道以北的「綠化地帶」及深水埗區中分別只佔 4.4% 及 2.4%，離獅子山郊野公園南部最近約 70 米，也不連接至任何遠足徑。有關修訂不會對生態和其他方面產生無法克服的影響。鑑於申述地點的發展商須採取合適的緩解措施，包括須按現行指引及保護樹木機制保護或移植具保育價值的現有樹木，或進行補償植樹，以及有關發展建議亦符合相關規定，因此當局並不認為有關發展建議違反公約的目標。預計擬議發展不會為生物多樣性帶來重要的影響；
- (iii) 鑑於申述地點毗鄰市區邊緣的已發展區，以及適合作房屋發展，而且技術上又可行，因此當局認為，把申述地點改作住宅用途以應付本港迫切的房屋需求是妥當的做法；
- (iv) 在改劃土地用途地帶的工作中，當局在考慮善用有限土地資源、地區特色、擬議發展對周圍地區可能造成的影響及技術可行性後，已釐定申述地點的發展密度；
- (v) 在第二階段的「綠化地帶」檢討中，申述地點被評為適合改劃作住宅發展。因為其緩衝或保育價值相對較低，以及毗鄰現有運輸及基建設施；以及
- (vi) 規劃署已按既定程序諮詢政府部門和區議會、提交文件予城規會，以及根據條例規定刊憲。當局已妥為遵照法定和行政程序，就擬議用途地帶修訂諮詢公眾；

生態影響

- (q) 在一九八零年代清拆寮屋後，申述地點經過 20 多年自然演替的再生，已經蓋滿植被。該處是深水埗僅有的數個草木茂盛的綠化地帶之一，也是鳥類和哺乳動物的自然棲息地。有關發展會導致綠化地帶及棲息地消失；
- (r) 申述地點是連接周邊地區(接近獅子山郊野公園)的走廊和生態網絡，讓陸地物種能夠跨越區域尋找食物或避難。擬議發展會干擾或阻礙野生動物在區內活動；
- (s) 改劃用途地帶只顧及樹木的生態價值，並未考慮其他生態特徵(即天然河道、水產動物、鳥類、哺乳動物和昆蟲)。當局應為申述地點及其周邊地區內的野生生物和自然棲息地進行全面的生態調查／評估；
- (t) 申述地點有一條「季節性溪流」流經，附近還有一個池塘，可發現稀有品種(包括小棘蛙和大頭蛙及山蟹)，以及多種其他物種(包括蝴蝶和蜻蜓)；
- (u) 對上述理由所作出的回應如下：
 - (i) 申述地點毗鄰市區邊緣的已發展區，屬於已受干擾的地區，是前寮屋區在 1980 年代清拆後再生。根據地政總署進行的樹木調查，申述地點上約有 680 棵樹，主要是常見品種。當中並未錄得任何稀有品種，或《古樹名木冊》上所列樹木，又或具有特別保育價值的樹木。改劃申述地點不會造成重大的生態影響；
 - (ii) 申述地點接近現有住宅發展及毗連延坪道。劃為「綠化地帶」的附近林木地區，以及附近的獅子山郊野公園，均能作為野生動物的棲息地；

- (iii) 申述地點的地盤面積已由 2.84 公頃縮減至 2.04 公頃，以解決可能對鄰近帝景峰以北的天然河道和人造斜坡造成的影響，釋除區內市民的疑慮。當局把天然河道從申述地點中剔出，以回應市民對環境影響的關注。至於一些申述人所報告的「季節性溪流」，其實是細小而間歇性的流水，在旱季時更沒有流水，並無證據可顯示該「季節性溪流」屬於重要的棲息地。因此，為野生生物及自然棲息地進行全面的生態調查／評估並非必要；以及
- (iv) 申述人所報稱的小棘蛙在世界自然保護聯盟 (IUCN) 的紅色名錄等級中被列為「易危」，而大頭蛙及山蟹則被列為「無危」。於申述地點的「季節性溪流」錄有該兩種常見於幾個受保護區的青蛙品種。在地盤平整工程開始前，將有安排確認地盤內現時有保育價值的物種，並把這些物種(如確認者)在漁農自然護理署的監督下遷至別處；

環境影響

- (v) 綠化地帶消失，會對深水埗的居住環境、生活質素和居民健康以及人口產生負面影響；而且該區的空氣質素已經很差；
- (w) 由於申述地點包括陡坡，在申述地點範圍以外的地區將受到地盤平整及斜坡鞏固工程的影響。這會失去更多樹木，並縮短擬議發展與附近郊野公園的距離，對環境造成更大影響；
- (x) 在申述地點及其周邊地區範圍內發現有石棉瓦碎片，施工期間會對周邊地區造成負面的環境影響和滋擾；

(y) 對上述理由所作的回應如下：

- (i) 在改劃用途地帶前，申述地點佔龍翔道以北「綠化地帶」的 4.4%。政府會要求發展商根據既定的綠化指引及保護樹木機制，保留、移植或重新植樹，以盡量減少可能對自然環境造成的影響；
- (ii) 根據規劃署擬定並經相關部門考慮過的修訂發展計劃，可把相關的斜坡／地盤平整工程限於申述地點範圍內，便不會導致更多樹木被砍伐；以及
- (iii) 日後須進行污染評估，以評定是否存在土地污染問題，並於建築工程展開前完成所需的除污工程。至於在處理及移走含石棉物料方面，則由《空氣污染管制條例》規管。在發展項目施工期間造成的短期環境影響，須受多條污染管制條例規管；

交通影響

- (z) 擬議發展與周邊地區同期進行的房屋發展(包括兩塊位於龍翔道以北劃為「住宅(丙類)11」及「住宅(丙類)12」地帶的房屋用地和白田邨重建計劃)將會對交通造成累積負面影響；
- (a a) 擬議發展違背當初為龍坪道以北兩塊房屋用地進行基礎設施工程的目的。有關工程的原意是避免額外的交通流量經過畢架山花園一帶；
- (b b) 由政府提供的交通數據，具有誤導成分且並不完整。政府的評估所採用的假設及方法不切實際或不全面；

(cc) 對上述理由所作的回應如下：

- (i) 即使計及區內同期進行的發展(例如上述兩塊房屋用地)，相關的行車架次產生量及引入量對現有道路網絡的影響，亦屬輕微。因此，無需特別為擬議私人發展進行道路改善工程／作出交通安排；
- (ii) 擬議道路計劃為上述兩塊房屋用地提供一條既直接又方便的通道到龍翔道，從而節省行車時間，亦可把對鄰近住宅地區(包括畢架山花園)的交通及環境造成的影響減至最低；以及
- (iii) 當局為有關路口進行的交通評估已經足夠反映有關地區實際及未來的交通情況；

斜坡安全

- (dd) 斜坡不穩固，加上申述地點接近附近屋苑，可能會對該區居民的生命財產構成威脅，並對施工造成技術困難。由於只能倚靠日後的發展商而不能依賴政府提供緩解措施和解決與斜坡安全相關的技術問題，居民的安全堪虞；
- (ee) 對上述理由所作的回應：申請地點並非毗連帝景峰背後的人造斜坡，而且相關的斜坡工程可限於申述地點的範圍內，因此，擬議住宅發展不會影響帝景峰或由其負責維修保養的人造斜坡。擬議發展所涉的減低山泥傾瀉風險措施及地盤平整工程，在技術上是可行的。根據《建築物條例》及相關法例的規定，發展商須在動工前，向建築事務監督提交天然山坡災害緩減措施和擬議發展的地盤平整工程設計及得到批准，並需符合所有法定要求，安全和其他相關的標準，從而使毗鄰的斜坡或結構不會受到不利的影響；

損失景觀和康樂場地

- (ff) 擬議發展會對許多樹木造成影響，而且令綠化地帶減少，有違政府推動綠化香港的政策。擬議發展會減少供區內居民使用的康樂場地，令公眾損失一個遠足地方，亦不會惠及附近居民；
- (gg) 對上述理由所作的回應：在改劃用途地帶前，申述地點佔龍翔道以北「綠化地帶」的 4.4%。政府會要求發展商根據既定的綠化指引和保護樹木機制，保留、移植或重新植樹，以盡量減少對自然環境造成的影響；或採取適當的綠化措施，以補償原來的綠化效果，例如主題種植、垂直種植及天台種植等。由於現有遠足徑位於申述地點範圍以外，加上已盡量把天然河道剔出申述地點的範圍，所以擬議住宅發展不會令區內居民損失康樂場地，或令公眾損失一條遠足徑；

房屋的供求

- (hh) 房屋供應短缺未必是一個長期現象。沒有迫切需要改劃綠化地帶用地以增加房屋供應。擬議住宅發展建造成本高昂，極有可能發展為豪宅而非可負擔的房屋，因此無法紓緩為公眾提供住屋的壓力。政府應使用其他方法來增加房屋土地供應；
- (ii) 對上述理由所作的回應：政府把未來 10 年的公私營房屋單位供應目標定為 480 000 個。為達到這個目標，政府會繼續多管齊下，通過持續並有系統地採取一系列措施，增加短、中及長期的土地供應。在新建屋量的 60：40 公私營比例中，應識別不同發展密度的私人住宅用地以應付各類需求。識別適當的「綠化地帶」用地作房屋發展，是多管齊下的措施之一；

發展及基建容量

(jj) 深水埗區已接近其發展極限，設施和基建容量亦不足。政府應避免進一步剝奪深水埗區所稀缺的綠色空間。現有基礎設施不足以支持擬議房屋發展；

(kk) 就上述理由所作的回應：

(i) 擬議住宅發展不會對區內基建設施的容量，以及提供休憩用地和政府、機構或社區設施的情況造成任何不可接受的影響。區內的現有和已規劃的公眾休憩用地足以符合《香港規劃標準與準則》的規定。石硤尾區內已規劃供應的整體休憩用地面積約為 38.87 公頃；而根據《香港規劃標準與準則》，石硤尾須提供 19.74 公頃休憩用地；以及

(ii) 除欠缺 19 個小學課室和 570 張醫院病牀外，在石硤尾區的主要社區設施並無出現短缺情況。由於醫院病牀是按區域計算，所以無須在申述地點提供這些政府、機構或社區設施。小學課室數目不足的情況實屬輕微，教育局對改劃用途地帶的修訂並無意見；

資料／評估不足

(ll) 各項技術評估(包括交通、生態、環境、土力、通風及景觀等)所公布的資料既不全面，又不齊全；

(mm) 就上述理由所作的回應：相關政府部門已審視和評估申述地點擬議住宅發展可能造成的影響，並總結表示不會造成重大或不可克服的影響。部門對改劃申述地點影響的評估撮錄於文件的附件 X；

公眾諮詢程序

(nn) 政府把申述地點納入二零一四／一五年度賣地表前並無進行任何公眾諮詢。其後的諮詢是在沒有提供

足夠資料的情況下倉卒進行。政府並沒有尊重深水埗區議會的意見，即政府不能在沒有提供足夠資料而且在深水埗區議會已通過動議反對改劃用途地帶的情況下，把改劃地帶建議提交城規會審議；

- (oo) 就上述理由所作的回應：規劃署已按既定的法定和行政程序，包括諮詢政府部門和區議會、提交文件予城規會，以及根據條例規定刊憲。當局曾先後於二零一四年三月四日、四月二十九日及五月十九日諮詢深水埗區議會。所接獲的意見已收納於小組委員會文件，以供小組委員會在二零一四年六月二十七日考慮改劃用途地帶建議。當局亦於二零一四年九月二日的深水埗區議會會議上就有關修訂作進一步諮詢；

申述建議和所作的回應

- (pp) 保留原先的「綠化地帶」，並加以善用，例如把該地帶發展為大型公園，並把該「綠化地帶」及毗鄰溪澗加以優化，以成為公眾遠足／休憩的好去處；

- (qq) 把申述地點改劃為「郊野公園」地帶；

- (rr) 就上述建議所作的回應：

(i) 鑑於社會對增加房屋供應的需求急切，改劃申述地點以作住宅用途是合適的；申述地點可達致的緩衝效果相對較少、保育價值也較低；其位置接近現有的都市發展和基礎設施；以及房屋發展不會造成不可克服的負面影響等；

(ii) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地點指定為郊野公園乃屬郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責；

就申述提出的意見

(ss) 提意見人支持有關表示反對修訂的申述。有大量申述對把申述地點改劃為「綠化地帶」提出反對，表示市民不同意把「綠化地帶」用地改劃作房屋發展。深水埗區議會已就資料不足的問題表示關注，而且通過反對改劃地帶的動議。由不同申述人所提出的理由頗為充分，城規會應拒絕有關的用途地帶修訂，以迫使政府反思有關的規劃政策；

(tt) 就上述理由所作的回應：上述就表示反對修訂的申述所作的回應亦適用；以及

規劃署的意見

(uu) 規劃署不支持表示反對修訂的申述編號 R2 至 R405，R407 至 R5110，以及 R5112，並認為不應修訂圖則以順應申述。

47. 主席接着請申述人、提意見人及他們的代表闡述其申述書及意見書的內容。

R1 – 吳美女士

48. 吳美女士作出陳述，要點如下：

(a) 吳女士為深水埗區議員，她認為這份提交予城規會的文件，與過往在不同場合提交予深水埗區議會的文件十分不同。提交予深水埗區議會的首份文件只有三頁，以黑白編印的數字／圖則。在深水埗區議會的要求下，當局其後提交該文件時，每次加幾頁。與當局先前就鄰近畢架山花園的擬議住宅發展提交予深水埗區議會的文件(載有詳細評估及緩解措施建議)比較，就申述地點的房屋發展提交深水埗區議會的諮詢文件太過粗疏，而且缺乏任何詳細評估，因此不可接受；

- (b) 南昌街是連接石硤尾邨、白田邨、畢架山花園及整個深水埗東的一條主要道路。當局不應低估擬議發展對南昌街所帶來的影響，特別是對白田邨和石硤尾邨的重建計劃的影響；擬議發展會帶來嚴重的交通擠塞問題。從政府計劃興建一條全新的行車天橋以應付因畢架山花園附近兩項擬議新發展而可預見的交通流量增加情況，便可見到區內出現的交通問題。申述地點擬議發展所產生的交通流量，亦會使用南昌街、歌和老街及延坪道，這或會對該區造成嚴重的交通影響；
- (c) 儘管位於延坪道尾的小巴總站及的士站毗鄰申述地點，但巴士卻不准駛入延坪道。日後遷入申述地點的居民出入該處須以私家車為主要交通工具。現時部分帝景峰及畢架山花園的居民會把其車輛停泊在澤安邨，因為該些私人發展項目的泊車位數量供應不足。儘管政府打算以交通為理由而限制擬議發展內的泊車位數量，日後的居民會把其車輛停泊在澤安邨、白田邨及石硤尾邨。石硤尾邨的泊車位現已出現不足的情況；
- (d) 至於「綠化地帶」是否值得保護的問題，部分澤安邨的居民會在所涉「綠化地帶」內的遠足徑步行遠足，以呼吸新鮮空氣。部分遠足者得悉政府計劃在申述地點進行房屋發展時感到震驚。由於深水埗區已有許多正在籌劃的房屋用地，政府不應發展申述地點，因為它是當區居民的通風口及綠色空間，而且其位置亦非常接近郊野公園。城規會應留意區內人士非常強烈反對改劃土地用途地帶的建議；以及
- (e) 政府部門每次就有關改劃用途地帶的建議諮詢深水埗區議會時，深水埗區議會均表示反對。夾附於城規會文件內的深水埗區議會會議記錄，只簡述了深水埗區議會的意見，而會議的錄音記錄則能全面反映深水埗區議會強烈的反對。深水埗區議會清晰地表示反對當局在未經深水埗區議會全面考慮而受影響居民亦未獲足夠諮詢之前，把改劃用途地帶建議提交予城規會審議。

[實際發言時間：7 分鐘]

[雷賢達先生此時到席。]

R 2 1 – 衛煥南

49. 衛煥南先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是深水埗區議員，反對政府以見縫插針的方法物色房屋用地。相關政府部門曾就有關改劃地帶用途建議諮詢深水埗區議會三次，但只提供三頁紙連黑白圖則／繪圖的文件。深水埗區議會是個政府進行諮詢而非只是知會的團體；
- (b) 深水埗正在進行可提供住屋單位的房屋用地發展，包括白田邨重建計劃及石硤尾邨重建計劃第 3 及第 7 期、南昌邨旁的新房屋用地發展、南昌站上蓋項目、位於荔枝角道的現有深水埗高爾夫球場用地項目、長沙灣魚類批發市場用地項目、長沙灣郵件中心項目，以及市區重建局負責的發展項目。政府沒有理由發展每一塊用地或在「綠化地帶」用地興建私人豪宅；
- (c) 一如帝景峰的情況，擬議發展須在申述地點範圍以外興建人造斜坡，以免發生山泥傾瀉，以致失去的綠化面積將會很大。深水埗南面海濱已有屏風式發展阻擋着內陸舊區。倘在北面的龍坪道興建屏風式發展，內陸舊區便會被困在中間；以及
- (d) 他要求城規會拒絕有關的改劃用途地帶建議。

[實際發言時間：5 分鐘]

[楊偉誠先生於此時到席。]

R 22 – 馮檢基議員

50. 馮檢基議員詢問每名發言人獲分配的發言時間。主席回應說，每名申述人／提意見人會獲分配 10 分鐘發言時間，但亦會根據發言人向城規會秘書處提交的回覆而為其分配較短的時間。馮檢基議員認為 R 20 及 R 21 只獲分配五分鐘的發言時間，並不公平，因為他們須倉促完成其口頭陳述。主席指出，R 20 及 R 21 於會議前已向秘書處表示只需 5 分鐘的口頭陳述時間。他們如有補充，可利用餘下的發言時間。他重申，口頭陳述屬補充性質，而非重複書面陳述的內容。一般來說，10 分鐘的發言時間已足夠。R 20 及 R 21 沒有表示他們需要更多時間。

51. 馮檢基議員作出陳述，要點如下：

- (a) 他對所涉改劃工作的諮詢過程表示關注。深水埗區議會是官方的地區諮詢團體，政府在推展發展建議時，應考慮該會的意見。深水埗區議會已就有關改劃用途地帶建議進行數次討論，顯示區議員十分關注此事；
- (b) 深水埗是一個舊區，於一九五零年代開始發展，區內的公共及私人房屋正進入重建周期。隨着區內各項重建建議進行得如火如荼，區內人口亦急劇增加。鑑於過去幾年的人口增長，政府最近宣布會在二零一六年的立法會選舉中，把代表港島區的一個議席轉給九龍西。在未來數年，多個重建計劃將提供約 15 000 個公共房屋單位及 5 000 個私人房屋單位，而深水埗的總人口將增加 45 000 至 60 000 人。尤其是，新發展項目通常樓高 40 至 60 層，因此，對於像深水埗這樣人口稠密的地區，綠化地帶至為重要；
- (c) 在規劃署於二零一四年三月四日首次向深水埗區議會提交有關諮詢文件時，他覺得一個專業部門竟然只提供一份僅三頁紙且大部分是黑白繪圖／數字的文件，並要求該會支持有關改劃建議，實在難以置信。該署在諮詢區內居民時提供了同一份文件，居民指出諮詢文件所提供的資料不足。沒有足夠的資

料，實難以恰當地完成諮詢過程。這顯示有關部門不尊重諮詢過程，也不尊重作為官方地區諮詢團體的深水埗區議會；

- (d) 有關改劃用途地帶建議因應要求而再度提交深水埗區議會兩次。然而，就重要事宜(例如對通風、環境及基礎設施)而言，諮詢文件所載的回應及有關部門的回應均是，有關事宜會由日後的發展商進行技術評估來處理。然而，須留意的是，政府和發展商的立場應各有不同。政府的目標應該是進行可令社會受惠，有效用且有效率的規劃；發展商則旨在運用所有資源以賺取最大的利潤。因此，確保擬議發展不會造成影響的責任不應由政府轉給發展商。有關公眾諮詢並非真正及有效的諮詢，因此，深水埗區議會不可能以此為根據而支持有關改劃建議；以及
- (e) 提交城規會的文件，所包含的資料比提交予深水埗區議會的那些文件多，但有關資料依然不足。為使妥為諮詢持分者方面，有關部門應就包含新資料的改劃建議再諮詢深水埗區議會、帝景峰的居民及區內居民，然後才把改劃建議提交城規會考慮。

[實際發言時間:10 分鐘]

R319 – 長春社

52. 吳希文先生要求有 15 分鐘的發言時間，主席回應說，若認為其口頭陳述的內容相關，會答允其要求。

53. 吳希文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 長春社反對把有關「綠化地帶」用地改劃作住宅用途；

對生態造成不利的影響

- (b) 一如投影片中在鷹巢山拍攝的照片顯示，申述地點是一大片長滿植被的地區。政府部門所進行的評估低估了該處的生態價值；
- (c) 規劃署先前擬備的諮詢文件，並無提及申述地點中央有一條長 110 米的季節性溪流，亦沒有提及大頭蛙和小棘蛙在該條季節性溪流棲息。該季節性溪流部分位於擬議非建築用地內，部分則在該範圍以外，且一直伸延並匯合南面的主溪流。有關的地盤平整及其他建築工程，會影響申述地點內的季節性溪流，最終亦會影響位於申述地點範圍以外的主溪流；
- (d) 申述地點的中央以北之處有一個小水池(距離少於 10 米)，是大頭蛙和小棘蛙的繁殖地，下游較遠處更有大量蝌蚪。水池裏還發現一種香港獨有的溪蟹品種，香港南海溪蟹；
- (e) 根據題為“Terrestrial and Freshwater Fauna of Conservation Concern in Hong Kong”(2003)¹的文章所述，大頭蛙是本地關注的品種，小棘蛙及香港南海溪蟹則是潛在全球性關注的品種。根據《蛙蛙世界：香港兩棲動物圖鑑》，大頭蛙是罕見物種，只在新界數處曾有出沒記錄，並棲息於長有植物且水流慢而淺的溪流；小棘蛙在不同高度的小山溪流中棲息，列入世界自然保護聯盟的紅色名錄內；而該種特別的溪蟹則棲息於清澈的山間溪流；

失去綠化地帶

- (f) 申述地點鄰近獅子山郊野公園，最接近處距離少於 70 米，並非太遠。倘進行擬議住宅發展，便會削弱「綠化地帶」作為緩衝區的功能。倘未能提供適當

¹ Fellowes et al. (2003) Wild Animals to Watch: Terrestrial and freshwater fauna of conservation concern in Hong Kong, *Memoirs of the Hong Kong Natural History Society* Volume 25 pages 123-158

的緩衝距離，會令野生動物與居民之間的衝突增加；以及

[邱榮光博士此時暫時離席。]

就林地生態進行的評估不足

- (g) 就林地生態及補償需要而進行的評估過於簡單。政府進行的樹木調查並不包括樹幹直徑少於 95 毫米的幼嫩樹木。申述地點亦長有一些本地樹種，顯示該處正經歷自然演替。政府的既定做法，只是補償樹木的數量，而非林地的生境。緊接申述地點的次生林地長有一些原生樹木，一些高達 12 至 15 米，具有與郊野公園相似的生態價值，但卻會受到擬議發展的斜坡鞏固工程所影響。整體而言，申述地點的生態價值，並不如有關部門向城規會所陳述的那樣價值不高。

[實際發言時間：15 分鐘]

[邱榮光博士此時返回席上。]

R 353 – 創建香港

54. 司馬文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 創建香港反對改劃用途地帶修訂，並建議保護綠化地帶；

有關綠化地帶的政策

- (b) 「綠化地帶」用地旨在保護現有的自然景觀、具景觀價值的地點和認可有「風水」重要性的地點；界定市區化地區的外圍以及作為市區之間和之內的緩衝區；並為靜態康樂用途提供額外的用地。雖然政府積極提供更多房屋用地，但如何在「綠化地帶」用地物色住宅用地，卻沒有整體的政策。他反對目

前隨意改劃「綠化地帶」用地的做法，包括位於延坪道的申述地點；

- (c) 申述地點不符合政府政策訂定的房屋發展準則，有關的政策訂明第一階段的檢討主要集中在已沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地，而且無須廣泛砍樹或削坡；而第二階段的檢討涵蓋位於市區邊緣或新發展區的「綠化地帶」用地，其緩衝或保育價值相對較低，包括該些接近現有已發展區或公共道路的地點；

房屋需要

- (d) 是否有真正的房屋需要，令人存疑。以浪澄灣住宅發展為例，該發展項目於二零零五年完成，提供 1 829 個單位。有 600 個單位於二零零七年出售，其後發展商停止發售，直至二零一二年為止。目前該發展項目大部分仍然空置；

《生物多樣性公約》(下稱「公約」)

- (e) 二零一四年十一月七日，城規會聆聽就改劃屯門「綠化地帶」用地以作住宅用途提出的申述。規劃署建議改劃申述地點，因有關地點「無生態價值」。不過，申述人／提意見人所進行的生態和樹木調查，證明申述地點具生態價值，並與其他植被地區有連繫。有關政策指令是改劃「綠化地帶」用地，而香港在「公約」下的責任則在改劃工作中被忽視。在下一輪的改劃土地用途地帶的工作中，將會有大量植被覆蓋範圍及在較偏遠位置等地點受到影響。他懷疑香港如何可以履行其在「公約」的責任；
- (f) 他也懷疑漁護署和規劃署有否進行適當的調查，以及城規會在考慮改劃用途地帶的建議時是否已取得足夠的資料。當城規會獲得社會人士就申述地點的各方面所提供的資料，城規會應認真考慮該些資料。雖然有反對「別放在我家後院」症候群的情

緒，但有這種想法正好推動有關人士向城規會提供正確的資料；

保護鄉郊地區

- (g) 如英國在一場保護鄉郊地區的運動的聲明中所顯示，「綠化地帶」和具備高景觀及生態價值的土地，在界定市鎮和更廣闊的環境方面，至為重要。「綠化地帶」對城市的健康十分重要，應受到保護。無疑地，社會大部分人士會如英國人一樣，較喜歡綠化環境；

申述地點

- (h) 他聲稱分區計劃大綱圖(S/K4/26 和較早的版本)先前版本的《說明書》指出，清拆寮屋以修復景觀後，申述地點劃為「綠化地帶」，使能夠成為毗鄰郊野公園的重要部分。這項資料現已從目前的分區計劃大綱圖的《說明書》中剔除；
- (i) 鑑於申述地點離開郊野公園只有約 70 米，他質疑政府就郊野公園設緩衝區的標準。申述地點有茂密的植被，而一條主要的石澗與其南部十分接近。漁護署建議把重要物種和植物遷移至別處，這並非保護該處棲息地的正確方法；
- (j) 區內缺少 1 455 張醫院病牀和 86 間小學課室，因此增加人口並不恰當；
- (k) 會議舉行前七日才向申述人／提意見人提供備有新數據和技術評估的文件，並沒有給予他們充分時間研究新資料。他相信委員可能也沒有足夠時間考慮有關資料，而他懷疑有關程序是否公平；以及

[黃仕進教授此時離席。]

- (l) 他引述 “The Making of Hong Kong: From Vertical to Volumetric” 一書中第 108 和 109 頁 “Never far

from Nature”下的一段，該段強調香港居民與大自然關係的重要性，他懷疑改劃用途地帶的建議如何可以使毗鄰的石澗、周圍茂密的植被地區和郊野公園能互相發揮良好的影響。限制在申述地點內進行地盤平整工程，不能回應居民的關注，因為建築拖車可能會輾過石澗和遠足徑。在改劃用途地帶的建議方面並無資料顯示會確保(i)可保留石澗和遠足徑，(ii)在市區設計的角度而言，建議可以接受；(iii)會提供緩解措施以回應深水埗區議會和區內市民的關注。

[實際發言時間：16 分鐘]

[會議休會 10 分鐘]

[關偉昌先生此時離席。劉文君女士此時到席。]

R 26 – 環保觸覺

55. 就譚凱邦先生要求給予一小時的發言時間，主席回應說，大部分申述人或其代表已登記作口頭陳述，而當天會議還有其他議程，因此未能答允其要求，不過他會覆檢譚先生的陳述，然後決定是否延長其陳述時間。同時，他建議請其他申述人或其代表首先作出口頭陳述。譚先生同意這項安排。

R 327 – 嘉道理農場暨植物園

56. 就胡明川女士要求給予 15 至 20 分鐘的發言時間，主席回應說，倘認為口頭陳述的內容與書面陳述相關並加以闡述，胡女士的要求可獲批准。

57. 胡明川女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 嘉道理農場暨植物園認為申述地點有茂密的植被，與其他申述人的看法相近。除小棘蛙、大頭蛙及溪蟹外，季節性溪流內曾發現斑魚蛉及蜻蜓的幼蟲等生物，顯示水質良好。區內亦找到疑是捕龜陷阱的

殘跡、各種蜻蜓的幼蟲和野豬活動的痕跡(泥坑和踪跡)；

- (b) 區內發現石棉瓦碎片，政府部門應留意石棉瓦碎片所引致的健康和環境問題，有需要按照環保署的指引移走石棉物料，亦應就整塊用地進行土地污染影響評估；
- (c) 有關改劃建議不符合二零一三年《施政報告》所訂定只會改劃沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」作住宅用途的準則，也不符合「綠化地帶」的規劃意向，而同意改劃用途地帶的建議會立下不良先例；
- (d) 文件第 6.3.10 段指季節性溪流其實是細小而間歇性的流水，在旱季時更沒有流水；她對此說法有所保留。她說在上游區發現的季節性溪流是河道系統的組成部分。雨季時可看見流水，隨着旱季漸至，會發現零星的水池，繼而乾涸。就是這種乾濕交替狀況的相互作用，為眾多動植物提供暫時和多變的空間棲息地，生物多樣性極為豐富；
- (e) 季節性溪流的食物／營養資源得到廣泛取用。季節性溪流有良好的遮蔽，遭受的資源競爭和捕食壓力相對較低，可作為各種動物的臨時繁殖場、哺育場和覓食場，以及植物的種子庫。季節性溪流與其他水體在水文和生態方面相關連，為常年溪流供水、供碳及提供營養物，並為動植物物種提供連接走廊；
- (f) 小棘蛙列入世界自然保護聯盟的紅色名錄，而 Fellows 等(2003)則認為小棘蛙屬潛在全球性關注的物種。《蛙蛙世界：香港兩棲動物圖鑑》一書載述，大頭蛙是罕見物種，只在新界數處曾有出沒記錄。根據漁護署於二零零九年六月為環境諮詢委員會轄下自然保育小組擬訂的「香港兩棲動物保育的建議行動計劃」，該兩種特殊蛙類在保育上可能需

要關注。季節性溪流是這兩種特殊蛙類的繁殖場，因此不應視為在生態上並不重要；

- (g) 在地政總署擬備的測量圖上所標示的季節性溪流，在申述地點突然消失。她質疑相關政府部門有沒有全面調查這些季節性溪流的水流，以及這些溪流內的動植物；
- (h) 雖然有關非建築用地已在文件圖 H-8 和附件 X 圖 1 上標示，但有關分區計劃大綱圖及其《註釋》並無這個標記，主要文件亦無這方面的記述。她質疑提供非建築用地是否一項法定要求；
- (i) 有關分區計劃大綱圖的《說明書》述明，非建築用地主要作通風之用，並非為保育棲息地而設。該分區計劃大綱圖的《註釋》沒有限制條款，限制區內的填土、挖掘及土地平整工程。她質疑非建築用地內的棲息地及景觀能否受到保護。倘非建築用地不限制地下發展，便可能會影響該區的地下水位和水系(包括溪流)；
- (j) 文件附件 X 的「環境影響」述明，「有關房屋發展日後的建築工程(包括挖泥)，不應涉及據報「季節性河流」，而又距離具特殊科學價值地點 500 米以內的段落，取得環境許可證則例外。」然而，倘發展項目的面積少於 1 公頃，便不屬於「指定工程項目」，無須根據《環境影響評估條例》申請環境許可證。有關非建築用地和整個申述地點的面積分別約為 0.125 公頃和 2.04 公頃，發展商可以把工地分為多塊，以規避《環境影響評估條例》的規定。因此，擬在目前分區計劃大綱圖所設的非建築用地和《環境影響評估條例》，均無法保護區內的季節性河流及其相關連的棲息地；以及
- (k) 總結而言，季節性溪流是一處獨特、具時間性而又變化不定的空間棲息地，在生態系統內有其重要角色。當局未有充分評估改劃用地在生態方面的重要性，城規會或會因此而被誤導。她促請相關當局進

行徹底而又全面的生態調查，妥善記錄和記載改劃用地內及其緊鄰地區的野生動植物和天然棲息地。嘉道理農場暨植物園強烈反對當局在未有進行徹底研究的情況下改劃申述地點作住宅用途。

[實際發言時間：17 分鐘]

R351 – 世界自然基金會香港分會

58. 申述人代表劉兆強先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申述地點現時具備「綠化地帶」的功能，亦可作為防止市區擴展的緩衝區。該處不僅是區內居民的歇息空間，也是一些特殊物種的棲息地及繁殖場。因此，世界自然基金會香港分會反對改劃用途地帶的建議；
- (b) 他認為文件第 6.4.1 段所述「接近現有的都市發展和基礎設施」和「緩衝效果相對較少、保育價值也較低」，不應作為支持改劃用途地帶建議的理由。鑑於申述地點毗鄰郊野公園，需要「綠化地帶」作為分隔郊野公園與住宅發展的緩衝區。在現有全部住宅發展項目之中，擬改劃用途地帶的申述地點最接近郊野公園，應可產生更大而不是較少的緩衝效果；
- (c) 他反對把所發現的特殊物種遷移至別處，作為生態緩解措施。澳洲、新西蘭和英國的一組生態學家最近發表的文件指出，遷移是試圖抵銷或平衡無可避免負面影響的一項緩解措施，又或是透過在別處採取積極行動的一項計劃。緩解為本的遷移旨在把各個物種從工程地盤遷往別處，以減低因人類活動(例如發展)而造成的動物死亡率。不過，遷移無法確保移走的動物數目就是代表發展用地內真正存在的相當大比例的動物，也不能保證獲遷移的動物可以在接收地生存，以建立或增添有生存力的種羣。另一個關注是獲遷移的物種與接收地的物種能否互相配

合共存，以及無法預知其後果。這些問題全部需要全面的生態影響評估來解決；

- (d) 特殊的蛙類及蟹類在緩慢水流(尤其是落葉碎屑下)居住，而附近地方的其他溪流湍急。因此，文件提到漁護署預計可物色合適棲息地以遷移物種至附近地方，似乎並不可行；以及
- (e) 保育的主要目的是保護動植物的天然棲息地，遷移至別處屬於最後的選擇。他要求城規會考慮申述地點是否興建 980 個住宅單位的最後和唯一的地點。

[實際發言時間：10 分鐘]

59. 主席對劉兆強先生沒有重複其他申述人或其代表已提出的論點表示感謝，並鼓勵其餘發言者仿效他的做法。

R 455 – 朱建邦

60. 吳天賦先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在石硤尾生活已經五年。他反對擬議改劃用途地帶；他認為在改劃土地用途地帶的程序完成之前，把申述地點納入二零一四至一五年度賣地計劃，並非公正的程序；
- (b) 把申述地點出售作私人房屋發展，是政府與發展商勾結。申述地點的發展成本高昂，房屋單位的售價會遠高於區內現有單位的價格，非一般市民所能負擔。改劃用途地帶的建議旨在測試水溫，倘社會大眾對建議不表反對，則將有更多「綠化地帶」土地會給推出發售；
- (c) 倘若發展項目極為靠近郊野公園，後者便無法妥為發揮功能。「綠化地帶」是住宅發展和鄉郊康樂地區的緩衝；「綠化地帶」內不應容許進行發展；

- (d) 只有一條通道可通往帝景峰及改劃用途地帶的用地。在建築期間，前往申述地點的重型車輛會對帝景峰的居民帶來不便。雖然運輸署告知城規會，該住宅發展會產生約每小時 98 個小客車單位，但該等車次會集中在上午七時至九時的早上繁忙時段。此外，以每戶四人計算，980 個單位會為狹窄的延坪道新增 3 000 多名使用者；
- (e) 位於申述地點及延坪道之間的主要河道難免會受到發展項目的影響。倘申述地點被鋪平，季節性溪流無法流入該主要河道，河道最終會乾涸；以及
- (f) 估計擬議住宅發展的每個單位會值 1,000 萬元以上。二零一四年，有一些報道指出，700 萬及 1,200 萬元以上的單位的空置率分別為 8.9% 及 11.2%。他認為空置率已如此高，在申述地點提供 980 個單位不能解決房屋短缺的問題。

[實際發言時間：6 分鐘]

R5051 – 蔡綺儀

61. 郭嘉平先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是城市大學(下稱「城大」)學生會的代表。學生會反對改劃用途地帶建議。在約 5 000 份申述書中，約有 2 000 份反對改劃用途地帶建議的申述書是由城大的學生提交，理由是程序不公，尤其是當局在改劃用途地帶建議的公眾諮詢還未完結，便把申述地點納入賣地計劃。縱使當局有需要提供土地以應付房屋需求，但應遵循程序公正的原則；
- (b) 在「綠化地帶」用地進行房屋發展，會對「綠化土地」造成不可逆轉的損失。因此，改劃用途地帶的建議須予審慎考慮。擬議發展所導致的人口增長會影響道路容量、基礎設施網絡及環境質素；

- (c) 學生們認為，申述地點應發展公營房屋，而非私人房屋。在申述地點進行私人房屋發展是政府與地產商勾結。過於依賴物業市場，對於香港經濟亦不健康；
- (d) 城大的學生對於政府的房屋政策和他們的未來感到失望，因為就算他們工作多年，仍無法置業。房屋是衣食住行基本需要的其中一環，他敦促政府興建更多的公營房屋；以及
- (e) 總結而言，他們反對在申述地點進行私人房屋發展。

[實際發言時間：6分鐘]

[梁慶豐先生此時到席。]

R5055 – 朱健明

62. 劉東翹先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他反對改劃用途地帶建議。其他申述人已提及程序公正事宜，他不再重複。有關的文件強調，改劃用途地帶建議不會帶來嚴重的影響。但是，有關建議實際上會對生態環境及其他環境造成不可逆轉的損害。此外，在申述地點發展豪宅，無法解決香港的房屋問題；以及
- (b) 改劃「綠化地帶」用地作住宅用途極具爭議；在有關建議所產生的影響方面，相關的資料卻極為有限，向持份者進行的諮詢亦不足。政府似在測試水溫，倘若申述地點成功改劃用途地帶，則其後改劃其他「綠化地帶」用地時，可不必提供詳細的資料及進行公眾諮詢，最終會導致累積損失大片「綠化地帶」土地，對生態環境造成累積影響。

[實際發言時間：3分鐘]

R 5071 – 凌漢明

63. 韓家謨先生澄清他代表公共運輸研究組，研究組與城大沒有關聯。他作出陳述，要點如下：

- (a) 研究組不慣就土地用途建議提出意見，但他們近年亦提交了一份申述書，因為他們觀察到，在規劃九龍灣、佐敦谷及啟德等地的過程中，都涉及公共運輸事宜；
- (b) 運輸署向城規會強調，擬議發展所涉及的 980 個單位會產生每小時 98 架次小客車單位，與現時延坪道的每小時 3 000 架次小客車單位及南昌街的每小時 11 000 架次小客車單位相比，可謂微不足道。雖然南昌街／歌和老街交界在上午繁忙時段仍有 11% 的預留容量，但沿南昌街北行線近交界處經常可見 100 米長的車龍。倘交通流量增加 98 架次，預計車龍會增加 20 米或以上。在建築期間，車輛會進一步增多，而且不限於私家車。重型車輛只能行走南昌街以接達申述地點，在兩至三年的建築期內，其所產生的交通影響會非常巨大；以及
- (c) 以每戶 2.25 人計算，新增的 980 個單位會帶來約 2 000 名新增人口。就算當中三分之一的居民會使用私家車，仍有約 1 000 名居民會依賴公共交通服務。研究組的其中一個主要關注是：現有的公共交通服務可否應付人口增加所帶來的問題，此事在有關的文件或深水埗區議會諮詢文件內均未得到處理。

[實際發言時間：5 分鐘]

[楊偉誠先生此時離席。]

R 26 / C 1 – 環保觸覺

64. 譚凱邦先生較早時要求獲分配一小時發言時間，主席就此回應說，城規會已覆檢其書面申述(一頁紙)，但由於須討論

其他議程項目，他初步最多可分配 25 分鐘陳述時間給他。譚凱邦先生重申他不同意設定發言時限，又說設定時限的做法並不尊重申述人表達意見的權利。他說雖然大部分委員在先前的場合中已聆聽過他將會陳述的要點，但他需要重複該等要點，因為新的城規會委員未聽過。

65. 譚凱邦先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 環保觸覺反對大規模改劃「綠化地帶」以興建豪宅，包括改劃建議提出的插入式發展；

有關改劃「綠化地帶」的規劃政策

- (b) 政府建議大規模改劃全港的「綠化地帶」用地，涉及的用地有 70 塊，總面積為 150 公頃。此建議是城市規劃方面的重大政策改變，但當局並無廣泛諮詢公眾，亦無特別徵詢環保團體的意見。規劃署只在每區就改劃用途地帶建議諮詢個別區議會，以圖淡化改變政策對全港所造成的影響。此舉有違程序公正的原則；
- (c) 至於對本港十分重要的其他規劃項目，例如東涌新市鎮擴展計劃及維港以外填海等項目，政府是依循正常程序諮詢公眾，並因應公眾的意見優化有關建議。對於目前這項按行政長官指令進行的大規模改劃「綠化地帶」工作，政府並無就有關政策諮詢公眾；
- (d) 劃設「綠化地帶」的原意是避免市區範圍擴展。分區計劃大綱圖亦應訂明一套具創意及動力的規劃大綱，而市民亦有合理期望規劃大綱不應隨意作出修改。公眾並不支持改劃「綠化地帶」的建議。該 70 塊「綠化地帶」用地只是根據政府內部所作的研究及技術評估而評定可作改劃之用，當局並沒有向公眾交代選擇該 70 塊用地的理據。政府表示擬改劃土地用途地帶的 70 塊「綠化地帶」用地屬於沒有植被、荒廢或已平整的用地。然而，最近提交城規會擬改劃的「綠化地帶」用地則屬於林地，例如青

衣分區計劃大綱圖、大埔分區計劃大綱圖所涉的用地，以及目前的大窩坪用地。在環保觸覺指出該等「綠化地帶」用地屬於狀況良好的林地之後，政府在先前的一些場合中改變其觀點。在缺乏詳細技術評估的情況下，他懷疑選定該等用地是否有科學根據；

- (e) 當局只在決定有關建議時的最後階段諮詢區內持份者，其時要有效地把公眾意見納入建議內已經太遲。這令區內居民對改劃用途地帶的建議感到不滿。當局繼而把建議提交城規會，整個過程偏離了既定的公眾諮詢程序。他要求政府發放詳細的技術評估，以說服公眾這些用地是循正確途徑選定的；
- (f) 當局把目前的用地及其他分區計劃大綱圖所涉用地的改劃建議個別提交城規會考慮，並沒有讓城規全面看到以全港或地區層面為依據的改劃建議所帶來的累積影響；

《地政總署作業備考第 7/2007 號》的不足之處

- (g) 在改劃「綠化地帶」用地方面，規劃署依據《地政總署作業備考第 7/2007 號－私人項目發展的樹木保育和移除申請》，來解決有關樹木保育的問題。然而，「地政處作業備考編號 7/2007」原本是針對那些種有少許樹木的用地而制定，旨在就樹木保育方面為政府部門及發展商提供指引，並鼓勵發展商原址保留樹木。然而，該作業備考並不適用於目前改劃「綠化地帶」的工作，因為有關用地長滿茂密的植物，無法原址保留所有樹木。當局須大幅修訂該作業備考，以配合目前的情況；
- (h) 根據他就何文田常盛街一項房屋發展進行的研究個案，作業備考編號 7/2007 不能有效地保護私人房屋用地內的樹木。常盛街用地原本約有 400 棵樹，但最終所有樹木均被砍掉，只有三棵在地政總署樹木組與發展商僱用的樹木專家磋商後被移植。發展商的樹木專家總有辦法提出理由砍伐用地內的樹

木，聲稱那是在斜坡及用地中央生長的樹木，而那些屬於外來品種及常見本地品種的樹木均會被砍掉；

- (i) 正如地政總署樹木組一名人員透露，可否保育樹木的問題早在規劃階段作出決定，用地一旦售予發展商，發展商便有發展權，可凌駕公眾對樹木保育的期望。發展商往往不願意透過發展項目的布局設計來配合樹木保育。礙於人手資源所限，地政總署樹木組通常難以與發展商的樹木專家商討有關樹木保育的事宜。有關研究個案顯示該作業備考不能保護用地內的樹木；

申述地點

- (j) 申述地點位於一段狹長的綠化地帶內，充當北面獅子山郊野公園與南面深水埗市區之間的緩衝區。雖然龍翔道以北的住宅發展已經侵佔上述綠化地帶，但申述地點的擬議發展所侵佔的範圍更深入，最近的距離只有約 70 米。在所涉「綠化地帶」進行發展必須提出非常有力的理據，而此地帶亦不應用作興建豪宅。改劃用途地帶建議令「綠化地帶」用地不能發揮其緩衝功能，亦沒有顧及過往的良好規劃意向；
- (k) 畢架山花園附近佔地約 2.18 公頃的一幅用地已納入賣地表以進行低密度發展，他對區內是否需要那麼多發展豪宅的用地表示懷疑；

房屋需要及供應

- (l) 至於改劃用途地帶旨在解決對低密度房屋的需要這個論點，他說根據二零一四年差餉物業估價署的報告，C 類房屋(大面積單位)的空置率甚高，約為 10%。有關文件並沒有包括這此資料；
- (m) 一些學者已指出社會最需要的是低價住屋單位。環保觸覺曾參考附近發展項目的樓價，就賣地計劃所

包括的一些用地進行評估，以找出這些用地能否滿足房屋需求。在 29 塊出售用地當中，只有七塊用地的樓價每平方呎估計介乎 7,000 至 8,000 元，這個樓價或許在市民可負擔能力之內。其他用地的樓價為每平方呎超過 9,000 元，而目前的用地則每平方呎約 17,000 元，不能滿足一般市民的房屋需要。環保觸覺反對把「綠化地帶」用地用作興建豪宅，並認為仍有很多用地(例如棕地及軍事用地)適合用作房屋發展。樓價為每平方呎 12,000 元的住屋單位不能視為房屋供應；

- (n) 政府不應調配資源改劃用地以發展豪宅，亦不應犧牲郊野公園、「綠化地帶」、林地及公共空間以興建一般市民負擔不起的豪宅。這樣改劃用途地帶亦不能達到《城市規劃條例》的目的，即促進社區的衛生、安全、便利及一般福利；以及
- (o) 根據政策指令改劃「綠化地帶」用地的用途，其發展一經完成，便會帶來不能逆轉的長遠影響，最終或會導致全港大規模砍伐樹木。深水埗區議會已提出強烈反對。土地用途規劃的成果應透過對話及作出妥協而達到。環保觸覺已作出妥協，倘改劃用地是作發展公屋，則不會提出反對。

66. 主席提醒譚先生，25 分鐘的發言時間已過了一段時間。譚凱邦先生對獲分配的發言時間表示不同意，並說還有數張投影片有待展示。主席同意多給他三分鐘完成其口頭陳述。

67. 譚凱邦先生繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 政府在物色用地時不應閉門造車，應叫停第二階段「綠化地帶」檢討，並應就改劃「綠化地帶」政策，以及改劃地帶的準則進行大型公眾諮詢，就選址原則與公眾達成共識。政府亦應設立一個平台，與多方面的專家(例如環保團體、學者及政府官員)集思廣益，仔細研究所選用地的可行性；

- (b) 他要求城規會拒絕有關的改劃用途地帶建議，讓政府有機會反思日後的方向；減少單程證數目，以及制定人口政策；以及
- (c) 副主席曾於另一次會議上，詢問關於防止這些「綠化地帶」用地所興建的房屋變成豪宅的機制。就此，他回應說，惟一的解決辦法是在該等用地發展資助房屋。然而，根據有關的交通情況，在該等用地興建資助房屋可能並不恰當。他希望政府在物色香港的房屋用地時，會集中在市民的負擔能力上。

[實際發言時間：29 分鐘]

68. 規劃署的代表、申述人、提意見人及其代表已陳述完畢，主席於是請委員提問。

答問環節

69. 規劃專員周日昌先生在回應主席的提問時表示，第一階段「綠化地帶」檢討主要是檢討沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地是否適合作發展房屋用途，第二階段則主要涉及有植被但已受到干擾，或毗鄰現有道路，或位於已建設區邊緣的「綠化地帶」用地。所涉用地在第二階段被評定為位於市區邊緣及鄰近道路的用地，而該用地於一九八七年的清拆寮屋工作後長滿植物。

70. 規劃署署長凌嘉勤先生留意到譚凱邦先生的投影片內容聲稱，在申述人向城規會陳述所改劃的用地有豐富植被時，規劃署已改變其觀點。凌先生澄清說，就所有改劃用途地帶建議而言，規劃署都會向城規會提交航攝及地盤照片，以說明有關的地盤情況(包括植被)，以供考慮。

71. 凌嘉勤先生亦詢問，本港有不少高地，乾濕兩季分明，季節性溪流在香港是否常見。聶衍銘先生(嘉道理農場)表示，本港的季節性溪流並不罕見，但不能假設它們沒有生態價值或生態價值低。應根據溪流棲息地的功能，以及所發現品種的罕有程度，逐一評估每一條季節性溪流的生態價值。申述地點內的季節性溪流是小棘蛙和大頭蛙的繁殖和育幼場及覓食地，而

漁護署已對這些生物作出評估，認為牠們屬潛在關注的保護物種。

[邱榮光博士此時離席。]

72. 副主席詢問區內居民諮詢會的過程及詳情，規劃專員周日昌先生回應說，當局於二零一四年三月四日向深水埗區議會提交文件。雖然文件僅有三頁，但已清楚說明，經諮詢相關政府部門後，當局認為擬議發展不會對附近地區的交通、環境、通風及視覺方面造成無法克服的影響。此外，當局並無發現基建網絡或社區／休憩用地供應方面的問題。發展局、規劃署及相關政府部門亦已於二零一四年四月十五日，與附近房屋發展的業主立案法團／業主委員會、區內居民及關注組開會。鑑於深水埗區議會及區內居民對有關建議表示關注，當局分別於二零一五年四月二十九日(但諮詢會因市民反對所涉改劃用地建議而受到干擾)及二零一四年五月十九日再次諮詢深水埗區議會，並已減少有關用地的面積，以及提供長 10 頁的諮詢文件，包括提供交通、環境、排水影響，以及斜坡穩定性方面的詳細資料。

[凌嘉勤先生於此時離席。]

73. 周日昌先生繼續解釋說，城規會文件及諮詢文件中所載的大部分影響評估及資料均相同，但樹木調查報告及申述地點生態情況的補充資料除外；有關補充資料包括在前者內，以處理申述人在其申述書中提到的各項關注問題。

74. 深水埗區議員吳美女士補充說，雖然諮詢文件由三頁增至 10 頁，但反而有更多深水埗區議員反對有關改劃建議。該 10 頁諮詢文件並無夾附擬議發展的任何技術評估報告。城規會應留意，諮詢文件所載的資料未能紓解深水埗區議員及區內居民的關注問題，因此，他們強烈反對有關的改劃建議。

75. 一名委員留意到連接延坪道與有關「綠化地帶」的通道其中一段已建成，於是詢問該路段的功能。周日昌先生回應說，他手頭上沒有該等資料，但該用地在提出目前的改劃建議之前是劃作「綠化地帶」。

76. 一名委員詢問在申述地點(只涵蓋該季節性溪流的其中一段)劃設非建築用地的目的，以及在非建築用地內可否進行工程／發展(例如鋪築路面及闢設游泳池)。周日昌先生表示，加設非建築物用地，旨在解決對該季節性溪流的關注。其界線是根據規劃署經諮詢相關部門後擬備的模擬樓宇布局而劃定的。當局有意在契約中訂定，禁止在非建築用地內進行任何發展／工程。該季節性溪流有一段並非包括在非建築用地之內，因為供說明用途的樓宇布局顯示，日後的發展可設計到該部分沒有任何地面發展。

77. 司馬文先生指出，供說明用途的樓宇布局有誤導性，因為淺綠色部分可能是有關發展已鋪築路面的平台，而非綠化區，而且有可能須切入申述地點範圍以外的斜坡。聶衍銘先生(嘉道理農場)注意到非建築物用地有一大部分範圍位於用作護土牆的八米緩衝範圍以外，因此詢問可否准許在非建築用地內進行地盤平整工程。此外，有關的樓宇布局只作說明之用，待日後的樓宇布局經發展商確定後，才可進行詳細的山泥傾瀉危險評估。以毗鄰帝景峰的人工斜坡來看，或須在申述地點以外興建大型人工斜坡，因此，有關發展所造成的影響並非只限於申述地點範圍以內。

78. 周日昌先生就主席對非建築物用地內的護土牆的提問澄清說，他們會沿非建築用地的界線建造護土牆。由於申述地點內建有護土牆，使無須在申述地點以外興建人造斜坡。土木工程拓展署彭裕威先生確證，護土牆不會穿越非建築用地，只會沿其邊界建造。

79. 一名委員詢問，非建築物用地內的生態環境會否受到影響；可否藉着把該段非建築用地及下游區別出而把申述地點一分為二；地盤界線可否自郊野公園向後退入；以及倘修訂地盤界線，可否放寬申述地點的建築物高度限制以補償所失去的總樓面面積。周日昌先生在回應時表示，根據相關部門所作的評估，申述地點的生態價值不高。一如供說明用途的樓宇布局設計圖所示，申述地點不能一分為二，否則便沒有通道連接有關發展的北部及延坪道。申述地點界線是根據前寮屋區(該處的天然植物已受到破壞)的範圍而劃定，倘按建議修訂有關發展參數(包括建築物高度及地盤面積)以容納相同的總樓面面積，便須進行進一步的評估。

80. 規劃專員周日昌先生在回應主席的提問時確定，投影片所示的樓宇布局僅供說明用途。待取得相關部門的資料之後，便可在擬備地契階段解決擬議發展造成影響的各項關注問題；

81. 兩名委員詢問，劃設非建築用地，能否確保該條季節性溪流的溪水流入主溪流；交通影響評估是否就繁忙時段而進行；以及能否落實保護樹木及補償建議。周日昌先生表示，季節性溪流的溪水只偶爾在該區出現，亦沒有證據顯示有一條固定的支流流入主溪流。此外，保護樹木及作出補償的規定會納入契約條件內。然而，不是所有樹木均會保留，須視乎其價值而定。運輸署戴凱佑先生補充說，當局在繁忙時間評估有關交通流量造成的影響。即使擬議發展已落實，延坪道／龍坪道交界仍有預留容量，而南昌街／歌和老街在完成道路改善工程後，仍能應付日後的交通流量(按二零二九年時的情況估計)。

82. 一名委員詢問，可否要求日後的發展商維持該條季節性溪流的生態環境，或確保其流過申述地點的天然溪水不會受到干擾。周日昌先生回應說，當局未能確定溪流的走向，並認為季節性溪流的生態價值低，把該範圍劃作非建築用地以盡量減低可能造成的干擾，已經足夠。倘識別出特別的物種，當局會作出遷移安排。

83. 一名委員注意到一些申述人擔心在所涉「綠化地帶」用地進行豪宅發展，便不能提供市民大眾可負擔的房屋單位，故詢問不同房屋類型的供應增加，能否協助穩定整體樓價及解決房屋問題。主席指出帝景峰單位的樓價高昂，並請譚凱邦先生就有關單位是否屬房屋供應發表意見。譚凱邦先生(環保觸覺)表示，倘不是在犧牲自然環境的情況下發展豪宅，他不會反對。至於所涉用地，有關的環境將會受到負面影響，而所發展單位的售價將為每平方呎 17,000 元，市民大眾根本負擔不起。該區不乏豪宅供應，因為附近有一幅面積兩公頃的用地會用作該等發展。郭嘉平先生(城大)同意把有關「綠化地帶」用地改為發展豪宅是不值得的，尤其是有其他替代用地(例如粉嶺高爾夫球場)可考慮作住宅發展用途。

84. 一名委員詢問，是否已物色接收地用以遷移所發現的特別物種，以及補償植樹的安排為何。周日昌先生在回應時確定，當局會在申述地點以外補種樹木。何秉皓先生(漁護署)補

充說，會規定發展商須進行生態影響評估，並向政府建議緩解有關影響的措施。評估內容包括須遷移到別處的物種，所物色用以接收特別物種的用地，以及遷移的時間安排。由於申述地點僅佔龍翔道及獅子山郊野公園之間大片「綠化地帶」約4%，周圍是成齡林地，因此隨時可在附近物色適合遷移有關物種的棲息地。

85. 胡明川女士(嘉道理農場)表示，倘非建築用地內只禁止進行地上發展，便有可能在非建築用地內闢設一個停車場或進行其他地下發展。此外，當局未有禁止在非建築用地以外的下游地區進行地上發展，該區的水系將因此而受到影響，而季節性溪流最終或會乾涸，再沒有溪水流入主溪流。此外，當局未有為申述地點進行全面的生態調查，因此不能下結論說只有非建築用地內的季節性溪流值得保護。聶衍銘先生(嘉道理農場)補充說，根據地政總署擬備的測繪圖，溪流的河道在申述地點被截，顯示該處或有其他具生態價值的溪流河道，但嘉道理農場只曾就區內劃為非建築用地的溪流河道進行調查。他亦強調，該塊非建築用地位處「住宅(丙類)13」地帶內，而該地帶的《註釋》並無施加規定禁止進行地盤平整及挖地工程。他懷疑保護溪流能否實現。

86. 一名委員根據文件圖 H-7，詢問申述地點及周圍地方的發展歷史。周日昌先生說，有關的「住宅(丙類)11」及「住宅(丙類)12」用地獲納入賣地計劃；當局在評估該處的擬議住宅發展對交通所造成的影響時，已計及該處日後的發展項目。所涉用地和帝景峰用地以前均是寮屋區。在一九七六年之前，帝景峰用地及部分申述地點位處同一住宅地帶內，但申述地點的該部分用地於一九八零年由住宅用途改劃為「綠化地帶」。吳美女士(深水埗區議員)補充說，政府為有關的「住宅(丙類)11」及「住宅(丙類)12」用地撥出 7,000 萬元改善區內的道路網絡，以解決有關發展對交通造成的影響，這反映區內的交通問題十分令人關注。司馬文先生(創建香港)及聶衍銘先生(嘉道理農場)補充說，一如文件的圖 H-7 所示，既然毗鄰的發展(例如帝景峰)需要建造人工斜坡，他們預計在改劃有關用地方面，亦有需要為擬議發展在地盤界線以外進行大型斜坡工程。

87. 由於委員再無問題要提出，主席說第一天的聆聽程序已經完成，城規會將在整個第二組的聆聽會完成之後在他們離席的情況下，就申述進行商議，並會在適當時候把有關決定通知他們。主席多謝各人及政府的代表出席聆聽會。各人於此時離席

88. 會議於下午二時休會午膳。

89. 會議於下三時恢復進行。

90. 下列委員及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	
何培斌教授	
鄒桂昌教授	
張孝威先生	
符展成先生	
黎慧雯女士	
梁慶豐先生	
雷賢達先生	
袁家達先生	
潘永祥博士	
地政總署副署長(一般事務)	
林潤棠先生	

港島區

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/H3/415

擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶及顯示為「道路」的地方的港島半山堅道 73 至 73E 號的建築物高度限制，

以作准許的分層住宅用途

(城市規劃委員會文件第 9860 號)

[會議以廣東話進行。]

91. 秘書報告，申請人為恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基兆業」)的附屬公司。下列委員已就這議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 黎慧雯女士 |] | |
| 林光祺先生 |] | 現與恒基兆業有業務往來 |
| 劉興達先生 |] | |
| 符展成先生 |] | |
| 黃令衡先生 | — | 擁有羅便臣道一個住宅單位，並與配偶共同擁有干德道一個住宅單位 |
| 楊偉誠先生 | — | 與配偶共同擁有干德道一個住宅單位 |
| 李律仁先生 | — | 其公司擁有西摩道一個住宅單位 |
| 梁宏正先生 | — | 其母擁有西營盤一個住宅單位。現為一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基兆業主席一名家屬的捐款 |
| 何培斌教授 | — | 其配偶擁有兩個住宅單位，分別位於居仁里及第三街 20 號 A。現為香港中文大學(下稱「中大」)僱員，中大曾接受恒基兆業主席一名家屬的捐款 |

- 陸觀豪先生 — 現為聖保羅書院校董會成員及香港中文大學(下稱「中大」)校董會成員，中大曾接受恒基兆業主席一名家屬的捐款

- 邱榮光博士 — 現為一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基兆業主席一名家屬的捐款

- 李美辰女士 — 現為香港活力都會協會秘書長，該會曾獲恒基兆業的贊助

- 袁家達先生 — 現為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基兆業主席一名家屬的捐款

- 黃仕進教授] 現為香港大學(下稱「港大」)僱員，
霍偉棟博士] 港大曾接受恒基兆業主席一名家屬的
梁慶豐先生] 捐款

- 鄒桂昌教授 — 現為香港中文大學(下稱「中大」)僱員，中大曾接受恒基兆業主席一名家屬的捐款

92. 由於黎慧雯女士、林光祺先生、劉興達先生及符展成先生涉及直接利益，委員同意應請他們在討論這議項時離席。委員備悉劉興達先生及林光祺先生已離席。

[符展成先生及黎慧雯女士此時暫離會議。]

93. 由於陸觀豪先生、黃仕進教授、何培斌教授、霍偉棟博士、邱榮光博士、李美辰女士、袁家達先生及鄒桂昌教授涉及非密切利益，委員同意他們可留在席上。委員備悉黃仕進教授、霍偉棟博士、邱榮光博士、黃令衡先生、楊偉誠先生及李律仁先生已離席，而梁宏正先生及李美辰女士因事未能出席會議。

94. 下列規劃署的代表及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
何尉紅女士	—	規劃署高級城市規劃師／港島
余烈鋒博士]	
陳劍安先生	]	申請人的代表
陳家智先生]	

95. 主席歡迎上述人士到席，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請。

96. 高級城市規劃師／港島何尉紅女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬把申請地點的擬議綜合商業／住宅發展的建築物高度限制由主水平基準上 160 米略為放寬至主水平基準上 164.35 米。申請地點位於《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/29》上主要劃為「住宅(甲類)」地帶的地方(約佔 93%)及小部分顯示為「道路」的地方(約佔 7%)。申請地點現時有一幢於一九五零年代落成、樓高七層的商業／住宅樓宇，地面設有商店；
- (b) 二零一四年十一月十四日，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」)拒絕有關申請，理由如下：
 - (i) 申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持略為放寬建築物高度限制的建議；以及
 - (ii) 批准這宗申請會為「住宅(甲類)」地帶的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會妨礙落實在該區訂定建築物高度限制的規劃意向；

- (c) 申請人於二零一四年十二月十六日申請覆核小組委員會拒絕有關申請的決定，但沒有提交任何書面申述，以支持其覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 4 段，並扼述如下：
 - (i) 運輸署署長原則上不反對這宗申請，並支持交還土地以進行道路擴闊工程；
 - (ii) 屋宇署總屋宇測量師／港島西原則上不反對這宗申請及交還土地以換取額外的地積比率；
 - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為在城市設計／景觀方面而言，把建築物高度限制略為放寬 4.35 米的建議，在視覺上與四周已建設的環境並非不相協調。不過，縱使申請人辯稱略為放寬建築物高度限制有助改善街景及提升該區的視覺通透度，但申請人提供擬議優點之餘，在技術上應可在建築物高度限制內容納額外的總樓面面積。就空氣流通而言，所提交的空氣流通專家評估報告不足以證明四周地區的通風情況有所改善；
 - (iv) 民政事務總署中西區民政事務處表示，中西區區議員一直對增加區內的地積比率／建築物高度表示關注；以及
 - (v) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (e) 「住宅(甲類)」地帶並不涉及先前的申請；
- (f) 同類申請——在西營盤及上環分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶內沒有同類申請。在半山區西部分區計劃大綱圖上位於堅道的「住宅(甲類)」地

帶內有一宗同類申請(編號 A/H11/94)，擬把建築物高度限制由主水平基準上 170 米略為放寬至主水平基準上 180 米。該宗申請於二零一零年四月九日遭小組委員會拒絕，理由是沒有有力的規劃理據支持略為放寬建築高度限制的建議，以及批准申請會立下不良先例；

(g) 公眾的意見——當局在第 17 條覆核申請階段的法定公布期內，收到兩名中西區區議員、鄰近大廈業主立案法團及區內居民提交的 16 份公眾意見書，表示反對這宗覆核申請，主要理由包括申請人未有提供理據以支持覆核申請、有關建議與四周發展不相協調、人口增長會令交通問題進一步惡化及影響居住環境、申請沒有令公眾受惠的規劃優點；批准申請會立下不良先例；以及

(h) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關考慮因素及評估扼述如下：

(i) 申請人建議交還一塊面向堅道的狹長土地(110 平方米)，作擴闊道路及行人通道用途，以換取 550 平方米的額外總樓面面積。運輸署署長支持交還土地以便進行道路擴闊工程，而申請人亦表示擬議建築物的建築物高度必須增加，以容納額外的總樓面面積。然而，建築事務監督先前所批出的三套建築圖則均已包括擬交還作道路擴闊用途的土地，並在主水平基準上 160 米的建築物高度限制內容納准許的總樓面面積(包括 550 平方米的額外總樓面面積)。此外，申請人亦提交了一份概念計劃，並以主水平基準上 160 米的建築物高度作比較，結果顯示在主水平基準上 160 米的建築物高度限制內可容納准許的總樓面面積(包括額外的總樓面面積)。因此，即使申請人要求額外的地積比率，當局已在現行分區計劃大綱圖的限制之下，容

許申請人有彈性地就擬議發展設計參數作出商業決定；

- (ii) 申請人強調，與核准建築圖則相比，這宗申請的擬議發展在平台層與東面界線毗鄰建築物(即愛迪樓)之間的建築物間距較大，包括在地面提供 5.4 米及在一樓 7.9 米的建築物間距。申請人進一步辯稱，把擬議發展的建築物高度略為增加，可稍為改善區內，即前街及後巷一帶的通風情況。申請人為此提交了空氣流通專家評估報告(包括一項小規模的計算流體力學模擬)以支持其論據。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，空氣流通專家評估報告及計算流體力學模擬不足以證明擬議發展會改善四周地區的通風情況；
- (iii) 申請書內未有就所申請略為放寬建築物高度限制的建議提出有力的規劃理據。申請人所提交的核准建築圖則及概念計劃均證明，即使把因交還面向堅道的一塊狹長土地而獲得的額外總樓面面積納入計劃之內，仍能符合主水平基準上 160 米的建築物高度限制。略為放寬建築物高度限制的建議是因應業主的商業和設計決定，而非因需要容納額外的總樓面面積而提出。即使把建築物高度限制略為放寬 4.35 米的建議不會對區內整體的梯級式高度輪廓造成負面影響，申請人卻未能證明為何把建築物高度維持在現行法定規限內，便無法達致類似的優良設計特色；
- (iv) 對於西營盤及上環和半山區的「住宅(甲類)」地帶內的發展項目，小組委員會從未批准任何略為放寬建築物高度限制的申請。小組委員會於二零一零年四月曾拒絕毗連半山區西部分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶的一宗同類申請，理由是批准該宗申請會為「住宅(甲類)」地帶內的同類申請

立下不良先例，累積影響所及，會妨礙在區內訂定建築物高度限制的規劃意向；以及

- (v) 申請人未有提交任何書面申述以支持覆核申請。自小組委員會拒絕申請以來，有關個案的規劃情況並無重大改變。

97. 主席繼而請申請人的代表闡述覆核申請的內容。陳劍安先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議發展計劃只擬把建築物高度限制放寬 4.35 米（約 2.7%），目的是改善空間和行人環境；
- (b) 堅道一帶及介乎士丹頓街和列拿士地台的地方舊樓林立，樓宇樓齡超過 35 年，屬於低層（約 4 至 10 層）建築物，有很大的重建壓力。擬議發展可樹立楷模，讓日後的重建項目依循，並令堅道的街道環境更為方便，切合居民的需要；
- (c) 城規會和政府應藉此機會，落實該等重建建議和街道改善措施，從而提升整個地區的居住和工作環境。就此方面而言，應參照《香港規劃標準與準則》第十一章有關「城市設計指引」的部分，該章節述明：
 - (i) 城市設計猶如藝術創作，它關乎建築群整體的視覺影響、人與環境之間的連繫、活動空間的建立、市容和公共空間，以及改善整體城市景觀的過程；
 - (ii) 就建築物的高度和外形而言，可透過善用不同空間、園景美化和街景等來作出改善；
 - (iii) 就街道設計而言，應為街道主要兩旁創造多姿多采且能應時配合的環境，令行人感到趣味，亦為街道增添活力；以及

- (iv) 為促進空氣流通及提高城市結構在路面的透風度，地盤的重建應減少平台的上蓋面積，在地面提供更多休憩用地；
- (d) 堅道的道路空間和行人路狹窄，現時沿路的街道環境欠佳。特別是緊連申請地點的一段堅道因靠近巴士站、幼稚園、教堂、學校、中半山自動扶梯和行人道系統，以及孫中山紀念館等等多個旅遊景點，故經常擠滿車輛和行人；
- (e) 再者，堅道沿路的現有建築物旁有部分地面空間已封鎖，一般市民無法進入，另有一些空間則因設計差劣和管理不善而對行人造成危險，街道環境亦有欠理想；
- (f) 堅道 99 號的發展項目正是一個好例子，顯示可藉著把地面一層後移和提供高平台樓底高度，以改善行人環境。倘這宗申請獲城規會批准，可為行人帶來類似的效益；
- (g) 在核准建築圖則中，擬議發展與東面毗鄰的愛迪樓之間的建築物間距只有 2.5 米闊。擬議發展在平台層與愛迪樓之間的建築物間距較大，包括在地面提供 5.4 米的建築物間距和一樓 7.9 米的建築物間距，平台還會提供園景平台。因此，擬議發展計劃可大大改善一般市容和街道環境。在城市設計、街道環境、安全和配合使用者需求而言，擬議發計劃遠較核准建築圖則計劃可取；
- (h) 藉著把堅道後移及減少平台的上蓋面積，擬議發展計劃有助在堅道沿路的建築物臨路部分土地營造更富趣味和活力的環境，以達致創造美好環境的目標；
- (i) 只把建築物高度限制放寬 4.35 米的建議不會對該區的梯級式高度輪廓造成負面影響。建築物高度的擬議增幅輕微，對該區的景觀沒有重大影響。就此而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反

對擬議發展。其他政府部門對擬議發展也沒有提出反對/負面意見；

- (j) 擬議發展計劃可滿足市民、行人和申請人對改善堅道道路環境的期望。值得注意的是，申請人已同意擬議發展計劃會放棄地面商舖約 870 平方米的總樓面面積，以便對行人環境進行擬議的永久改善工程；以及
- (k) 倘所有發展／重建計劃均須符合所訂定的發展限制，改善街道環境和追求更佳城市設計的空間和誘因便會受影響，與可持續發展的目標和市民大眾的期望並不一致。

98. 余烈鋒博士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 透過採用減少了的住用上蓋面積 33.58% 後，與核准建築圖則計劃（即 35.66%）及概念計劃（即 36.036%）相比，擬議發展範圍內及擬議發展與四周建築物之間可容下較闊的建築物間距，有助把俯視的問題減至最少，因而惠及擬議發展日後的使用者及附近居民。鑑於住用上蓋面積減少，略為放寬建築物高度限制的建議實屬必須；以及
- (b) 由於有關用地四周高樓林立，在地區層面而言，預計擬議發展不會對通風情況帶來太大的改善，故沒有必要進行全面的計算流體力學模擬。儘管如此，透過把街道後移及提供較闊的建築物間距，擬議發展在微觀層面會大大改善通風情況及透風度。

99. 規劃署的代表及申請人的代表簡介完畢，主席請委員提問。

100. 一名委員詢問這宗申請的發展計劃、核准建築圖則計劃及概念計劃的主要分別為何，以及所有三項計劃是否已安排把堅道後移。港島規劃專員姜錦燕女士說，所有三項計劃均建議交還面向堅道的一塊狹長土地（110 平方米），並要求 550 平方

米的額外總樓面面積。姜女士借助投影片簡介三項計劃的主要分別，重點如下：

- (a) 以建築物高度及上蓋面積而言，這宗申請建議較高的建築物高度(主水平基準上 164.35 米)及較少的上蓋面積(33.58%)。核准建築圖則計劃和概念計劃的建築物高度均為主水平基準上 160 米，而上蓋面積則分別為 35.66% 及 36.036%；以及
- (b) 以樓層數目而言，擬議發展計劃有 30 層，包括 27 層住用樓層、兩層會所及商店和一層地庫層供設置機電設施。核准建築圖則計劃也有 30 層，包括 28 層住用樓層、一層會所及商店和一層地庫層供設置機電設施。概念計劃的擬議建築物樓高 26 層，包括 21 層住用樓層、四層會所及商店和一層地庫層供設置機電設施。擬議發展計劃和概念計劃亦建議闢設結構轉換層。

101. 陳劍安先生補充說，與核准建築圖則計劃及概念計劃相比，擬議發展計劃減少了平台的上蓋面積，故在介乎擬議發展與其東面的愛迪樓之間可容許較闊的建築物間距，即地面的建築物間距為 5.4 米而一樓則為 7.9 米。

[何培斌教授此時離席。]

102. 主席請申請人的代表從行人的角度闡述擬議發展計劃的效益。余烈鋒博士借助投影片說，正如堅道 99 號的發展項目所顯示，擬議發展會為堅道沿途的行人提供更寬敞和怡人的街道環境。與核准建築圖則計劃相比，擬議發展會沿申請地點東面界線提供更大的建築物間距及行人空間。姜女士在實物投影機上展示圖 R-2，表示沿申請地點東面界線現有一條橫巷／樓梯，但通往橫巷／樓梯的閘門已經上鎖。與核准建築圖則計劃相比，擬議發展會把平台的上蓋面積減至約 67%，以便在地面從橫巷／樓梯再後移 2.9 米(即共 5.4 米)，故沿申請地點東面界線會闢出更大空間。根據初步評估，倘住用上蓋面積增至 36% 而平台設計維持不變，在建築物高度為主水平基準上 160 米的建築物內容納准許的總樓面面積(包括額外的總樓面面積)，在技術上是可行的。

103. 陳劍安先生說，沿申請地點東面界線的現有橫巷／樓梯約闊 1.3 米。根據核准建築圖則，橫巷／樓梯會擴闊至 2.5 米，在這宗申請所涉擬議發展會進一步擴闊至 5.4 米。倘平台按建議提供約 8.05 米的樓底高度，擬議發展東面可營造一個寬敞的空間，以改善行人環境。陳先生在回應主席的查詢時說，橫巷／樓梯的現有闊度範圍有一半位於申請地點內。擬議發展完成後，經擴闊的橫巷／樓梯會開放給公眾使用。雖然橫巷／樓梯目前沒有連接至申請地點以外的任何街道／小巷，但有機會連接至區內日後其他重建項目可能提供的空間／小巷。陳先生並說，倘配以合適的設計和適當的照明，擬議空間雖屬私人所有，也可供社羣舉辦類似時代廣場所舉辦的社交活動。余烈鋒博士補充說，申請人正考慮把申請地點與其南面伊利近街一帶其他用地合併發展的可能性。因此，經擴闊的橫巷／樓梯空間日後或會連接至申請地點以外的其他小巷。雖然經擴闊的橫巷／樓梯屬私人所有，但仍可對街道環境發揮正面作用，令行人和市民大眾受惠。

104. 一名委員查詢有關擬議住宅單位的估計實用樓面面積。姜女士說，根據擬議發展計劃、核准建築圖則計劃及概念計劃，按總樓面面積計算，單位的平均面積分別為 34 平方米、50.4 平方米及 56.5 平方米。陳先生補充說，擬議平均單位面積是參照市場情況而擬訂，須視乎詳細設計而定。

105. 一名委員留意到擬議發展地面的商店臨街面標示為摺閘，因此問及日後的商店或食肆用途可否伸展至經擴闊的橫巷／樓梯的毗連空間。余烈鋒博士說，目前尚未有就地下舖前空間的用途訂出具體建議。陳先生說，倘日後有任何商店或食肆用途伸展至毗連空間或公眾街道，地政總署會採取適當行動。地政總署副署長林潤棠先生說，所涉私人地段的契約實際上並無限制土地用途，只要把日後的商店或食肆用途局限於有關地段範圍內，便不會違反批地條件。

106. 一名委員說，擬議發展計劃的住宅單位數目增加，預計最大得益者是發展商，市民大眾和行人受惠有限。再者，政府不能對使用經擴闊的橫巷／樓梯作出管制。陳先生回應說，倘在詳細設計階段把商店摺閘改為實心牆能釋除委員對日後使用毗鄰空間的憂慮，申請人願意這樣做。

107. 主席說，正如核准建築圖則及概念計劃所顯示，建築物高度為主水平基準上 160 米及上蓋面積約為 36% 的建築物可容納准許的總樓面面積。他要求申請人的代表闡釋擬議發展計劃的優點及擬放寬建築物高度限制的必要性。陳先生說，倘所有發展／重建計劃均須符合所施加的發展限制，城市景觀最終會變得枯燥乏味和缺乏變化。在申請地點採用不同的建築設計可改善有關情況。放寬建築物高度限制的建議有助在擬議發展關設園景平台，從而改善區內景觀和城市空間質素。此外，在擬議發展的範圍內及擬議發展與毗鄰發展之間亦可提供更大的建築物間距，從而促進空氣流通、減少俯視的問題，並提升建築物使用者的整體居住環境。

108. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再無提出問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會會在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

109. 一名委員說，縱使根據擬議發展計劃，現有的橫巷／樓梯間會擴闊，而且在申請地點內的地面層會提供較大空間，但兩者均不會與四周其他空間和小巷連接起來，橫巷因而會變為死胡同。此外，申請地點並非位處任何南北走向的主要行人走廊，亦非接近伊利近街的近便位置，往來堅道的行人主要會使用些利街及卑利街。堅道 99 號的發展項目位處面積較大的用地，不能與申請地點的擬議發展作比較，故所指擬議發展對行人流通及暢達程度所帶來的改善微不足道。該名委員並說，正如核准建築圖則及概念計劃所顯示，大致良好而符合分區計劃大綱圖內所有法定發展限制的建築設計，可容納准許的總樓面面積(包括額外的總樓面面積)。雖然擬減少單位的平均面積和增加單位數目屬發展商的商業決定，但聲稱擬議發展會對通風和透風度帶來效益這一點卻未能加以證實。申請人未有就這方面提交任何新的資料。這名委員認為申請人沒有提供有力的理據，以支持批准這宗申請。

110. 副主席說，委員可根據擬議發展計劃的規劃及設計優點，考慮略為放寬建築物高度限制的建議。雖然申請人建議在

地面提供較大空間及擴闊沿申請地點東面界線的橫巷和樓梯，但最終的規劃裨益不大，因為擬議空間及經擴闊的橫巷／樓梯不能與四周其他空間和小巷連接起來，而且市民也沒有理由經常使用經擴闊的小巷。雖然擬放寬的建築物高度限制不算大，但他認為規劃增益輕微，故不支持這宗申請。

111. 一名委員說，雖然增加平台構築物的通行高度可在沿申請地點東面界線營造寬敞的環境，但有關空間位於私人地段內，政府無法對其日後的用途和設計作出管制。擬放寬建築物高度限制或許主要是由於減少住用上蓋面積所致，而增加住宅單位數目和平台高度則屬有利於日後出售所涉物業的商業決定。有關建議的規劃增益對公眾即使不致於毫無裨益，亦只屬微不足道。

112. 另一名委員說，擬議發展計劃主要依據發展商及所涉物業日後使用者的需要而制訂。雖然減少平台上蓋面積的建議會在沿小巷／樓梯的地面層營造較大空間，但這空間屬私人所有，未必可供公眾使用。即使通道不受限制，但公眾沒有理由希望前往該死胡同。因此，擬議發展的規劃增益輕微。

113. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載拒絕覆核申請的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持略為放寬建築物高度限制的建議；以及
- (b) 批准這宗申請會為「住宅(甲類)」地帶的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會妨礙落實在該區訂定建築物高度限制的規劃意向。」

114. 主席建議一併考慮議程項目 6 及 7，因為兩宗申請所涉用途相同，而且兩個申請地點非常接近。委員表示同意。

沙田、大埔及北區

議程項目 6 及 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TP/567

擬在劃為「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的
大埔元墩下第 20 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

覆核規劃申請編號 A/TP/568

擬在劃為「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的
大埔元墩下第 20 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城市規劃委員會文件第 9856 及 9857 號)

[會議以廣東話進行。]

[符展成先生及黎慧雯女士此時返回席上。]

115. 以下委員就此議項申報利益：

- 黃遠輝先生 — 與配偶在鹿茵山莊共同擁有一個單位及兩個泊車位

- 張孝威先生 — 在大埔鄉事會街擁有一個單位

- 邱榮光博士 — 在廣福道擁有一個單位及一個舖位，並在樟樹灘村擁有一幢屋宇及三塊土地

- 楊偉誠先生 — 其公司在大埔安慈路擁有一個單位

116. 由於黃遠輝先生、張孝威先生、邱榮光博士及楊偉誠先生的公司的物業遠離申請地點，委員同意他們並無涉及重大利益，可留在席上。委員備悉邱榮光博士及楊偉誠先生已離席。

117. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生此時獲邀到席上。

118. 主席歡迎上述人士出席會議，並指出申請人已表示不會出席會議。由於已給予申請人足夠時間的通知，委員同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這兩宗覆核申請。

119. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便分別在兩個申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。在《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》上，兩個申請地點大部分地方劃為「綠化地帶」，小部分則劃為「鄉村式發展」地帶；
- (b) 二零一四年十一月十四日，城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕了這兩宗申請，理由如下：

申請編號 A/TP/567

- (i) 擬議的發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向是利用天然地理環境作為市區的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (ii) 擬議的發展不符合「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」，因為擬議的發展位於集水區內，又不能接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。申請人未能證明擬議的發展不會對該區的水質造成不良影響；
- (iii) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，若這些申請都獲批准，累積影響所及，會對該區的水質造成不良影響；

申請編號 A/TP/568

- (iv) 擬議的發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向是利用天然地理環境作為市區的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴

展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

- (v) 擬議的發展不符合「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」，因為擬議的發展位於集水區內，又不能接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統，會對周邊地區的水質及景觀造成不良影響。申請人未能證明擬議的發展不會對該區的水質及景觀特色造成不良影響；
 - (vi) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』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(城規會規劃指引編號 10)，因為擬議的發展涉及大量清除植物，影響周邊環境現有的自然景觀；以及
 - (vii) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內同類申請立下不良先例，若這些申請都獲批准，累積影響所及，會對該區的水質造成不良影響；
- (c) 二零一四年十二月十九日，申請人根據《城市規劃條例》第 17(1)條申請覆核有關的規劃申請。申請人為支持這兩宗覆核申請而提出的理據要點載於兩份文件的第 3 段，內容撮錄如下：

申請編號 A/TP/567 及 A/TP/568

- (i) 環境保護署(下稱「環保署」)以保護水源為理由，禁止居民在元墩下建屋，做法極不合邏輯和不合理，完全漠視居民的實際住屋需要，有歧視該村居民之嫌。建造公共污水收集系統是政府的責任，環保署應提供具體的科學建議，讓城規會考慮，而並非對興建小型屋宇的申請給予負面的結論；

- (ii) 涉及不同地點的申請會作獨立處理，每宗申請都會按其個別情況作出考慮。批准在「鄉村範圍」內的「綠化地帶」發展小型屋宇，不會立下不良先例；
- (iii) 隨着鄉村人口增長，要在「鄉村式發展」地帶物色合適的政府土地作小型屋宇發展越來越困難。申請編號 A/TP/567 及 A/TP/568 所涉的地點完全在元墩下的「鄉村範圍」內，約分別有一成及三成的地方在「鄉村式發展」地帶內。根據「臨時準則」，擬議的發展應獲從優考慮；

申請編號 A/TP/567

- (iv) 規劃署擬備分區計劃大綱圖時，並沒有為元墩下的「鄉村範圍」相應地規劃「鄉村式發展」地帶，只把小型屋宇發展局限在「鄉村範圍」內，剝奪了原居民的權利，對他們並不公平；
- (v) 政府把元墩下的「鄉村範圍」指定為間接集水區，但卻沒有為元墩下的居民鋪設公共污水收集系統。政府有責任在規劃早期考慮居民的需要，為他們提供完善的公共設施網；
- (vi) 批准這宗申請有助滿足原居民鄉村的住屋需求，紓緩香港房屋土地短缺問題；以及

申請編號 A/TP/568

- (vii) 申請地點西北面的「鄉村式發展」地帶位於下段間接集水區內，但在該處發展小型屋宇是經常准許的。水務署的準則是下段間接集水區內不能興建小型屋宇，這點令人質疑；
- (d) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，撮錄如下：

- (i) 渠務署總工程師／新界北表示，申請地點附近沒有公共雨水排放及排污系統可供接駁；
- (ii) 水務署總工程師／發展(2)不支持這兩宗覆核申請，因為申請地點附近沒有公共污水收集系統可供接駁，而且申請人沒有提供任何資料，以證明集水區內的水質不會受擬議發展所影響。因此，這兩宗申請不符合「臨時準則」；
- (iii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，擬建的小型屋宇位於集水區內。申請人建議使用化糞池／滲水井系統，惟這個做法並不符合《香港規劃標準與準則》的規定。為了保護食水的水質，除非擬議的發展的排污設施可接駁至公共污水渠，否則她不支持這兩宗申請。至於為未有排污設施的地方鋪設污水收集系統，環境保護署就香港每個污水收集系統集水區的排污需要進行系統式檢視後，已草擬了一系列的污水收集整體計劃。這些計劃已就工程的優先次序及落實時間表提出建議，以供規劃時參考。至於鋪設污水收集系統工程尚未納入污水收集整體計劃的地區(包括元墩下)，環保署署長會與渠務署緊密聯繫，確定有關鋪設污水收集系統工程的安排，以便日後把這些工程列作新的工務計劃項目；
- (iv) 從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對編號 A/TP/567 這宗申請沒有很大的意見，因為申請地點大部分長滿常見的青草及雜草。從自然保育的角度而言，他對編號 A/TP/568 這宗申請有所保留，因為申請地點部分地方長有樹木，而且發展擬議的小型屋宇及進行相關的地盤平整工程須清除大量植物及砍伐樹木，不符合「綠化地帶」的規劃意向；

- (v) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對編號 A/TP/567 這宗申請，因為大體而言，擬發展的小型屋宇與四周的景觀特色並非不相協調。從景觀規劃的角度而言，她反對編號 A/TP/568 這宗申請，因為申請地點草木茂盛，長滿地被植物和灌木，貼近申請地點東南面的地方則有林木，而且碗窰路南面的「綠化地帶」大部分地方未有受到發展項目的干擾，現時仍保持良好的狀況。倘批准這宗申請，很可能會立下不良先例，助長同類的小型屋宇發展侵佔「綠化地帶」，令現有的鄉郊景觀質素變差，而且預料擬建的小型屋宇會對景觀造成很大的不良影響；以及
- (vi) 其他相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (e) 先前的申請——先前沒有申請涉及這兩個申請地點；
- (f) 同類申請——除這兩宗申請外，自「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布後，在同一「綠化地帶」內有兩宗作小型屋宇發展的同類申請。此等申請於二零一四年遭小組委員會拒絕／經城規會覆核後被駁回，主要理由包括擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合「臨時準則」，因為擬議的發展位於集水區內，又不能接駁至區內現有或已計劃鋪設的污水收集系統，而且會對水質／景觀造成負面影響；以及會立下不良先例；
- (g) 公眾的意見——在第 17 條覆核申請階段的法定公布期內，當局就這兩宗申請收到三份由創建香港、嘉道理農場暨植物園公司及世界自然基金會香港分會提交的公眾意見書，表示反對這兩宗申請，主要理由包括申請地點草木茂盛；不符合「綠化地帶」的規劃意向及城規會規劃指引編號 10；會影響水質和

生態；對有關的「綠化地帶」造成累積的不良影響；以及該區缺乏通道及泊車位；以及

(h) 規劃署的意見——根據載於兩份文件第 7 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這兩宗覆核申請。有關的因素和評估撮錄如下：

(i) 申請編號 A/TP/567 及 A/TP/568 所涉的申請地點分別位於上段間接集水區及下段間接集水區內。渠務署總工程師／新界北表示，申請地點附近沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人未有在覆核申請中證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響。因此，水務署總工程師／發展(2)和環保署署長都不支持這兩宗申請；

(ii) 申請編號 A/TP/568 所涉的申請地點及其鄰近地區長滿灌木和樹木。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為預料會對景觀造成很大的不良影響。從自然保育的角度而言，漁護署署長對這宗申請有所保留，因為發展擬議的小型屋宇及進行相關的地盤平整工程須清除大量植物及砍伐樹木。申請人未能在申請書證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀特色造成不良影響；

(iii) 根據地政總署大埔地政專員的記錄，元墩下村尚未處理的小型屋宇申請共有 18 宗，而預測該村未來 10 年的小型屋宇需求為 250 幢。規劃署最新的估計是元墩下的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 0.83 公頃(或相等於約 33 幅小型屋宇用地)。雖然「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，而且擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於該村的「鄉村範圍」內，但是擬議的發展不符合「臨時準則」，

因為位於集水區內的擬議發展不可接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統；以及

- (iv) 自這兩宗申請被拒絕以來，申請地點和周邊地區的規劃情況沒有重大轉變。這兩宗申請沒有充分的理據支持偏離小組委員會先前的決定。

120. 沙田、大埔及北區規劃專員簡介完畢，主席請委員提問。

121. 副主席提及兩份文件的圖 R-2 和 R-3，並問到劃定元墩下的「鄉村式發展」地帶範圍(包含三個不相連部分)所採用的理據，圖 R-2 上一些屋宇標有「R」字的意思，以及所有尚未處理的小型屋宇申請是否已在圖 R-2 上標示。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，那些在圖 R-2 上以虛線顯示，並標有「R」字的屋宇都已殘破，因此在圖 R-3 的航攝照片上無法辨認。規劃署劃定元墩下的「鄉村式發展」地帶範圍時參照了多項因素(包括「鄉村範圍」和鄉村民居所在的範圍)，並納入東北部一些適合發展小型屋宇的私人土地。蘇先生又說，全部 18 宗尚未處理的小型屋宇申請都已在圖 R-2 上標示，涉及尚未處理的小型屋宇申請的私人地段以斜線標示，而涉及尚未處理的小型屋宇申請的政府土地則以附有斜線的圓圈標示，因為那些擬建的小型屋宇的確實界線仍有待確認。

122. 由於委員再無其他問題，主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他此時離席。

商議部分

123. 委員大致同意擬議小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且擬議的發展不符合「臨時準則」，因為擬議的發展位於集水區內，又不能接駁該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。

124. 經商議後，城規會決定駁回這兩宗覆核申請。委員繼而審閱兩份文件第 8.1 段所載的駁回覆核申請理由，並認為理由恰當。有關理由是：

申請編號 A/TP/567

- 「(a) 擬議的發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向是利用天然地理環境作為市區的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 擬議的發展不符合「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」，因為擬議的發展位於集水區內，又不能接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。申請人未能證明擬議的發展不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，若這些申請都獲批准，累積影響所及，會對該區的水質造成不良影響。」

申請編號 A/TP/568

- 「(a) 擬議的發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向是利用天然地理環境作為市區的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 擬議的發展不符合「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」，因為擬議的發展位於集水區內，又不能接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統，會對周邊地區的水質及景觀造成不良影響。申請人未能證明擬議的發展不會對該區的水質及景觀特色造成不良影響；
- (c) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』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(城規會規劃指引編號 10)，因為擬議的發展涉及清除大量植物，影響周邊環境現有的自然景觀；以及

- (d) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，若這些申請都獲批准，累積影響所及，該區的整體天然環境將會變差。」

125. 主席建議議程項目 8 及 9 應一併考慮，因為這兩宗申請都是作相同的用途，而且兩個申請地點十分接近。委員表示同意。

議程項目 8 及 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/NE-TK/525

擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約地段第 671 號 E 分段及第 672 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

覆核申請編號 A/NE-TK/526

擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約地段第 677 號 K 分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 9858 及 9859 號)

[會議以廣東話進行。]

126. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生此時獲邀到席上。

127. 主席歡迎各與會者，並指出申請人已表示不會出席會議。由於已給予申請人足夠時間的通知，委員同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這兩宗覆核申請。

128. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在兩個申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。兩個申請地點在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上都劃為「農業」地帶；

- (b) 二零一五年一月九日，《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》由《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/18》取代，加入了涉及山寮「鄉村式發展」地帶、「農業」地帶和「綠化地帶」範圍的修訂，而兩個申請地點則仍舊劃為「農業」地帶；
- (c) 二零一四年十一月十四日，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」）拒絕有關申請，理由是擬議的發展不符合「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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」外；
- (d) 二零一四年十二月十九日，申請人根據《城市規劃條例》第 17(1)條，申請覆核這兩宗規劃申請。申請人為支持覆核申請而提出的理據要點載於兩份文件的第 3 段，內容撮錄如下：

申請編號 A/NE-TK/525

- (i) 小組委員會的拒絕理由是申請不符合「臨時準則」，因為小型屋宇的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」外，但其實村代表已一直爭取把山寮村的土地改劃作「鄉村式發展」地帶，可是，規劃署一直拖延處理修訂「鄉村式發展」地帶的建議，令村內可供發展小型屋宇的土地短缺；
- (ii) 水務署對山寮的小型屋宇發展申請採取雙重標準。曾有一些小型屋宇申請獲城規會批准，而水務署並沒有從水質的角度反對那些申請。既然申請地點位於同一區內，實不明白何以水務署認為擬建小型屋宇對該區的水質會有不良影響；

- (iii) 規劃署在小組委員會文件並未提供確實的資料，沒有在文件附件 A 的圖 A-2 顯示編號 A/NE-TK/439 此一同類申請；

申請編號 A/NE-TK/526

- (iv) 山寮可供發展小型屋宇的土地短缺，而該村北部的林地和山坡被錯誤劃為「鄉村式發展」地帶，令短缺的情況更嚴重。申請人現時只能在該村東面找到一小塊平地是適合發展小型屋宇的；
 - (v) 規劃署提供的山寮可發展小型屋宇土地數目有誤導和誇大之嫌，因為在城規會考慮編號 A/NE-TK/13 的申請時，規劃署當時表示有關的「鄉村式發展」地帶內只有三幅小型屋宇用地可供使用。可是，山寮的「鄉村式發展」地帶範圍並沒有改變，實不明白何以該村的小型屋宇用地數目會由三幅增至 16 幅；以及
 - (vi) 山寮的村代表聯同大埔鄉事委員會曾建議把山寮村東部的地方改劃作「鄉村式發展」地帶，以供發展小型屋宇，但規劃署一直拖延處理有關建議，也沒有向城規會詳細報告大埔鄉事委員會的意見和理據，供城規會考慮；
- (e) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 6 段。有關意見撮錄如下：
- (i) 地政總署大埔地政專員不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點都完全位於山寮的「鄉村範圍」外，而且在大埔鄉集水區內；
 - (ii) 水務署總工程師／發展(2) 不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點都位於下段間接集水區內，並且不符合「臨時準則」；

- (iii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業的角度而言，不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點位於「農業」地帶內，復耕潛力高；以及
 - (iv) 其他相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (f) 先前的申請——編號 A/NE-TK/525 的申請所涉地點的北部曾涉及一宗先前的申請(編號 A/NE-TK/423)。小組委員會於二零一三年一月十一日在有附帶條件下批准該宗申請，當時主要考慮到擬議的發展符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村範圍」內；可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求；以及擬建小型屋宇可接駁至該區已計劃闢設的污水收集系統。至於編號 A/NE-TK/526 的申請，所涉地點的北部亦曾涉及一宗先前的申請(編號 A/NE-TK/410)。城規會於二零一三年五月十日經覆核後駁回該宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「臨時準則」，因為申請地點完全在認可鄉村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，以及申請人未能證明位於下段間接集水區內的擬議發展不會對區內的水質造成不良影響。
- (g) 同類申請——自「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布後，在有關的「農業」地帶內有 37 宗同類申請，當中有 24 宗在二零零九至一五年期間獲小組委員會在有附帶條件下批准，當時主要考慮到擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村範圍」內；可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求；以及擬建的小型屋宇可接駁至該區已計劃闢設的污水收集系統。另外，有 13 宗申請遭拒絕或駁回，當中有九宗在二零一零至一四年期間遭小組委員會拒絕／經城規會覆核後被駁回，主要理由是有關申請不符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；以及申請人未能證明擬議的發

展不會對該區的水質或周邊地區的排水造成不良影響。其餘四宗申請則在二零零三至零九年期間遭小組委員會拒絕／經城規會覆核後被駁回，主要理由是有關申請不符合「臨時準則」，因為申請地點不能接駁至區內已計劃闢設的污水收集系統；沒有足夠資料證明位於集水區內的擬議發展不會對區內的水質造成不良影響；發展項目會對景觀造成不良影響；以及批准申請會為其他同類申請立下不良先例；

- (h) 公眾的意見—— 在第 17 條覆核申請階段，當局在法定公布期內收到嘉道理農場暨植物園公司提交的一份公眾意見書，主要基於擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向而表示反對這兩宗申請；以及
- (i) 規劃署的意見—— 基於兩份文件第 8 段所載的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這兩宗覆核申請。有關考慮因素和評估撮錄如下：
 - (i) 對汀角分區計劃大綱圖作出涉及山寮附近一帶的修訂後，山寮「鄉村式發展」地帶的面積擴大至約為 1.44 公頃。根據地政總署大埔地政專員的資料，山寮村尚未處理的小型屋宇申請共有 40 宗，而預測該村未來 10 年需求的小型屋宇數目為 250 幢。根據規劃署最新的估計，山寮村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 1.35 公頃(或相等於約 54 幅小型屋宇用地)，可見雖然該地帶的土地不足以應付未來興建小型屋宇的所有需求，但仍有土地可供發展小型屋宇；
 - (ii) 雖然山寮村的「鄉村式發展」地帶內土地普遍供不應求，而且擬議的發展可接駁至公共污水收集系統，但擬議的發展並不符合「臨時準則」，因為小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。地政總署大埔地政專員基於相同理由而不支持這兩宗申請；

- (iii) 兩個申請地點都位於下段間接集水區內，擬建的兩幢小型屋宇均可接駁至區內的公共污水收集系統。雖然環境保護署署長和渠務署總工程師／新界北原則上不反對這兩宗申請，但水務署總工程師／發展(2)卻表示反對，理由是擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於山寮村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，因此，擬議的發展不符合「臨時準則」；
- (iv) 關於申請編號 A/NE-TK/525 的申請人提到的編號 A/NE-TK/423、439、463 及 474 的申請，小組委員會在有附帶條件下批准這四宗申請，當時主要是考慮到這些申請符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村範圍」內；有關的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求；以及擬建小型屋宇可接駁至日後在區內闢設的公共污水渠。至於編號 A/NE-TK/525 的申請，由於擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，所以並不符合「臨時準則」，不應與那些獲批准的申請一樣作相同考慮；
- (v) 關於申請編號 A/NE-TK/526 的申請人提到的那宗規劃申請，其實是由山寮的村代表提交的改劃申請(編號 Z/NE-TK/13)，要求把一塊面積約 3.66 公頃的土地由「農業」地帶和「綠化地帶」改劃作「鄉村式發展」地帶，以擴大山寮的「鄉村式發展」地帶範圍。小組委員會在二零零九年一月二十三日的會議上不同意該宗申請。至於估計「鄉村式發展」地帶內可用的小型屋宇用地數目，規劃署會考慮最新的情況，定期更新有關數目；

- (vi) 自這兩宗申請遭拒絕以來，兩個申請地點的規劃情況並無重大改變，因此，並無有力的規劃理據支持偏離小組委員會先前的決定；
- (vii) 至於村代表就建議對山寮的「鄉村式發展」地帶、「農業」地帶和「綠化地帶」作出的修訂而提出的意見，小組委員會在二零一四年十二月十二日審議有關分區計劃大綱圖的土地用途地帶修訂時已加以考慮，小組委員會當時同意有關的修訂。不過，須注意的是，兩個申請地點都是位於現在這份分區計劃大綱圖上經擴大的「鄉村式發展」地帶以外；以及
- (viii) 申請編號 A/NE-TK/439 的資料已在兩份文件附件 A 的圖 A-1 及附錄 IV 顯示。

129. 沙田、大埔及北區規劃專員簡介完畢，主席請委員提問。

130. 主席問到集水區內是否准許發展小型屋宇。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生說，檢討山寮的「鄉村式發展」地帶範圍時，水務署並沒有反對把上段間接集水區的地方劃入此地帶，隨後，當局在二零一五年一月九日公布為擴大此「鄉村式發展」地帶範圍而作出的修訂。不過，水務署對於把下段間接集水區劃入「鄉村式發展」地帶極有保留。對於地點在下段間接集水區的小型屋宇申請，水務署會因應每宗申請的個別情況作評估，若擬建小型屋宇的排污系統可接駁至公共污水收集系統，該署或會支持有關申請。至於現在這兩宗申請，申請地點全都在下段間接集水區內，而且在「鄉村範圍」外，基於盡量減少在下段間接集水區發展小型屋宇這一原則，即使兩個申請地點的排污系統均可接駁至公共污水收集系統，但水務署並不支持這兩宗申請。蘇先生回應主席的問題時再解釋，由於下段間接集水區較接近水塘的集水區和入水口，水務署考慮擬議在下段間接集水區內進行的發展時一向十分謹慎。

131. 由於委員再無其他問題，主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他此時離席。

商議部分

132. 委員同意擬議的小型屋宇發展並不符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」外。

133. 經商議後，城規會決定駁回這兩宗覆核申請。委員繼而審閱兩份文件第 9.1 段所載的駁回覆核申請理由，並認為理由恰當。有關理由是：

「擬議的發展不符合「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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」外。」

屯門及元朗西區

議程項目 10

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TM/450
擬在劃為「綠化地帶」的屯門第 376 約
地段第 294 號 A 分段、第 294 號 B 分段及第 351 號(部分)
闢設靈灰安置所(只限設於宗教機構內或
現有靈灰安置所的擴建部分)
(城市規劃委員會文件第 9863 號)

[會議以廣東話進行。]

134. 以下委員已就此議項申報利益，因為他們與申請人的顧問(梁黃顧建築師事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、永利行測量師有限公司(下稱「永利行公司」)和城市規劃顧問有限公司(下稱「規劃顧問公司」)有聯繫或現時與其有業務往來：

符展成先生 — 梁黃顧公司的董事和股東

李律仁先生 — 現時與梁黃顧公司和規劃顧問公司
有業務往來

何培斌教授	]	現時與規劃顧問公司有業務往來
林光祺先生]	
劉興達先生]	
梁慶豐先生	—	任職香港大學房地產及建設系，該大學曾接受永利行公司的捐贈

135. 委員認為，符展成先生涉及直接利益，但由於此議項旨在要求延期，委員同意符先生可留在席上，但應避免參與討論。

136. 委員認為，梁慶豐先生所涉利益並非直接，因此同意他可留在席上。委員亦備悉，李律仁先生、何培斌教授、林光祺先生和劉興達先生已離席。

137. 秘書表示，申請人於二零一五年二月十一日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月才就覆核申請作出決定，讓申請人有時間與運輸署聯絡，就尚待處理的交通事項商討可接受的解決方法。這是申請人第二次就覆核申請要求延期。

138. 委員備悉，要求延期的理據符合「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，即申請人需要更多時間擬備進一步資料，以支持其覆核申請。此外，申請人並非要求無限期延期，以及其他相關各方的權利或利益不會因延期而受影響。

139. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請。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。由於這已是第二次延期，城規會亦同意告知申請人，城規會已合共給其四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]

有關考慮《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1》的進一步申述的資料文件及聆訊安排(關於考慮《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1》的申述和意見後建議對該草圖作出的修訂)

(城市規劃委員會文件第 9861 號)

[會議以廣東話進行。]

140. 秘書簡介文件的內容，表示二零一四年一月三日，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《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1》，以供公眾查閱，之後共收到 7 689 份申述書和 980 份意見書。

141. 城規會於二零一四年十月六日考慮有關申述和意見後，決定接納 7 327 份申述書(R363 至 R7689)的部分內容，把北潭凹「鄉村式發展」地帶內位於那個已築渠治理的河段以南的部分改劃為「農業」地帶(即建議的修訂項目 A)。城規會於二零一四年十月二十四日經考慮後同意對該草圖作出建議的修訂，並於二零一四年十一月七日展示有關修訂，以供公眾查閱，之後共收到 170 份進一步申述書。

142. 由於 F31 至 F165 及 F169 是由原來的申述人或提意見人提交，這 136 份進一步申述書視為無效，而其餘 34 份進一步申述書則會提交城規會考慮。在這 34 份進一步申述書中，有 33 份反對作出建議的修訂，主要理由是「鄉村式發展」地帶不夠大(F1 至 F30)或過大(F166 至 F168)，餘下那一份進一步申述書(F170)則沒有表明支持還是反對作出建議的修訂。F1 至 F30 主要建議取消把進一步申述地點劃為「農業」地帶的建議，或繼續把該地點劃為「鄉村式發展」地帶；而 F166 至 F168 及 F170 則主要建議進一步局限北潭凹「鄉村式發展」地帶的範圍，或把北潭凹的水道及毗連的地方劃為「自然保育區」地帶。

143. 由於二零一四年十月六日當天，有關的申述是由城規會全體委員考慮，加上進一步申述的內容都是關於建議的修訂項目 A，因此建議城規會把進一步申述合為一組，一併考慮。聆訊應可以在城規會的例會進行，無須另行召開聆訊，進行的日期暫定為二零一五年四月。由於原來的申述書和意見書及進一步申述書的數量多，為確保聆訊能有效率地進行，若有大量出席者會作口頭陳述，建議聆訊上給予每名原來的申述人／提意見人及每名進一步申述人最多 10 分鐘發言時間。

144. 經商議後，城規會同意：

- (a) 根據條例第 6D(1)條，進一步申述 F31 至 F165 及 F169 屬無效，應視為不曾作出；
- (b) 依照文件第 3 段所述的建議安排，就其餘的進一步申述進行聆訊；以及
- (c) 考慮到出席聆訊的進一步申述人、申述人和提意見人的數目，主席與秘書會作出協調，決定是否需要把每名進一步申述人、申述人和提意見人的發言時間限為 10 分鐘。

議程項目 13

[公開會議]

有關考慮《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/15》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 9862 號)

[會議以廣東話進行。]

145. 秘書報告，屏山分區計劃大綱圖的修訂涉及改劃一塊用地，以便香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行公營房屋發展；此外，香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)提交了一份申述書(R2)。鑑於與房委會及／或港鐵有聯繫或現時與其有業務往來，以下委員已就此議項申報利益：

黃遠輝先生

— 房委會及其轄下策劃小組委員會委員，亦是房

- 委會資助房屋小組委員會主席
- 何培斌教授 — 房委會建築小組委員會委員
- 劉文君女士 — 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 — 房委會投標小組委員會委員；現時與房委會有業務往來
- 凌嘉勤先生
以規劃署署長身分 — 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員
- 林潤棠先生
以地政總署副署長身分 — 地政總署署長(房委會委員)的代表
- 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)身分 — 民政事務總署署長(房委會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] 現時與房委會和港鐵有
劉興達先生] 業務往來
林光祺先生]
- 符展成先生 — 現時與港鐵有業務往來
- 黃仕進教授 — 香港大學土木工程系講座教授及系主任，港鐵曾贊助該學系一些活動

146. 由於此議項屬程序性質，無須進行討論，因此城規會同意上述委員均可留在席上。委員備悉，何培斌教授、劉文君女

士、黃仕進教授、劉興達先生、林光祺先生和凌嘉勤先生已離席。

147. 秘書簡介文件的內容。二零一四年十月三十一日，《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL PS/15》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。修訂項目主要涉及把位於橫洲朗屏邨以西的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)4」地帶，以作公營房屋發展，並相應修訂「住宅(甲類)4」地帶的《註釋》。當局共接獲 109 份申述書及兩份意見書。

148. 在所接獲的 109 份申述書中，八鄉鄉事委員會(R1)、港鐵(R2)和世界自然基金會香港分會(R3)各自提交了一份申述，有的就分區計劃大綱草圖提出意見，有的沒有表示意見。其餘 106 份申述書則反對有關修訂；當中，一份由一名個別人士(R4)提交，表示發展棕地更具成本效益；其他的由水邊村鄉村委員會和相關人士(R5 至 R109)提交，指申述地點內有一個祖墳受影響，並建議修改分區計劃大綱草圖，以避免影響水邊村的祖墳。

149. C1 由創建香港提交，支持申述 R3，並對改劃「綠化地帶」用地作發展用途表示關注。C2 由一名個別人士提交，就申述 R5 至 R109 提出意見，認為有關申述純粹為了保護當地村民的利益。

150. 由於全部申述和意見均涉及同一地點，以及考慮到其所涉事項，建議把該等申述和意見合為一組，由城規會全體委員一併考慮。有關聆聽會可在城規會的例會中進行，無需另行召開。聆聽會暫定於二零一五年四月舉行。鑑於所接獲的申述和意見數量甚多，以及為確保聆聽會有效率地進行，倘有大量出席人士會作口頭陳述，則建議每名申述人／提意見人在其出席的會議時段最多獲分配 10 分鐘的發言時間。

151. 經商議後，城規會同意：

- (a) 按文件第 3 段所建議的方式，由城規會聆聽各項申述和意見；以及

- (b) 主席會與秘書聯絡，並在考慮出席聆聽會的申述人和提意見人的人數後，決定有否需要為每名申述人和提意見人設定 10 分鐘的發言時限。

議程項目 14

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/25》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9865 號)

[會議以廣東話進行。]

152. 秘書報告，青衣分區計劃大綱圖的修訂涉及改劃一塊用地，以便香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行公營房屋發展；此外，香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)提交了一份申述書(R2)。鑑於與房委會及／或港鐵有聯繫或現時與其有業務往來，以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------|-------------------------------------|
| 黃遠輝先生 | — 房委會及其轄下策劃小組委員會委員，亦是房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 何培斌教授 | — 房委會建築小組委員會委員 |
| 劉文君女士 | — 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 | — 房委會投標小組委員會委員；現時與房委會有業務往來 |
| 凌嘉勤先生
以規劃署署長身分 | — 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 林潤棠先生
以地政總署副署長身分 | — 地政總署署長(房委會委員)的代表 |

- | | | |
|--------------------------------|---|-------------------------------------|
| 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)身分 | — | 民政事務總署署長(房委會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 |] | 現時與房委會和港鐵有業務往來 |
| 劉興達先生 |] | |
| 林光祺先生 |] | |
| 符展成先生 | — | 現時與港鐵有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 香港大學土木工程系講座教授及系主任，港鐵曾贊助該學系一些活動 |

153. 由於此議項屬程序性質，無須進行討論，因此城規會同意上述委員均可留在席上。委員備悉，何培斌教授、劉文君女士、黃仕進教授、劉興達先生、林光祺先生和凌嘉勤先生已離席。

154. 秘書簡介文件的內容。二零一四年六月十三日，《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/25》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂涉及把長宏邨附近一塊土地由「綠化地帶」和「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶，以及把美景花園附近一塊土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)4」地帶。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 706 份申述書。二零一四年九月五日，當局公布這些申述，為期三個星期，以供公眾提出意見，並在其後接獲一份意見書。二零一五年二月十三日，城規會考慮有關申述和意見後，決定備悉一份表示支持的申述及一份提出意見的申述，以及不支持其餘 704 份表示反對的申述。

155. 由於考慮申述的程序已完成，現可把青衣分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准。

156. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/25A》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《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/25A》的最新《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的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 該份最新《說明書》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。

議程項目 15

[公開會議]

其他事項

就編號 Y/I-CC/3 的第 12A 條申請
向城市規劃委員會提出小額錢債申索

[會議以廣東話進行。]

157. 秘書報告，此議項是關於一宗編號 Y/I-CC/3 的第 12A 條申請，這宗申請要求把長洲分區計劃大綱圖上長洲的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶。以下委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 黃仕進教授 | — | 為奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)的交通顧問，而該公司是申請人的顧問之一 |
| 符展成先生 |] | 現時與奧雅納公司有業務往來 |
| 劉興達先生 |] | |

- 林光祺先生]
- 邱榮光博士 — 有參與經營長洲一間教育中心
- 黃令衡先生 — 為一家在長洲龍仔村擁有一個單位的公司的股東兼董事

158. 由於此議項只是要報告有人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出小額錢債申索一事，無須討論，城規會同意上述委員可留在席上。委員備悉黃仕進教授、劉興達先生、林光祺先生、邱榮光博士和黃令衡先生都已離席。

159. 秘書報告，小額錢債審裁處於二零一五年二月十日收到一宗針對城規會的申索個案。申索人是上述第 12A 條申請的一名提意見人。

背景

160. 城規會於二零一三年九月十二日收到這宗編號 Y/I-CC/3 的申請。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)按申請人的要求，分別於二零一三年十二月十三日、二零一四年五月九日和二零一四年七月二十五日三度延期考慮這宗申請。小組委員會於二零一四年七月二十五日的會議上同意，由於該次是第三次延期，而且前後已批准延期合共 6 個月，所以不會批准再延期。這宗申請原訂於二零一五年一月十六日提交小組委員會考慮。二零一五年一月十三日，申請人致函城規會，要求再延期三個月才考慮這宗申請。小組委員會考慮過申請人於二零一五年一月十六日會議上所作的口頭陳述後，同意延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，回應海事處的要求。

提出申索的理據

161. 申索人指他有合理期望，認為小組委員會會於二零一五年一月十六日的會議上就這宗申請作出決定，理由如下：

- (a) 小組委員會已三度延期考慮這宗申請，而於二零一四年七月二十五日考慮第三次延期要求時，故意刪

去「除非情況極為特殊」的字眼。因此，該次延期應理解為最後一次延期；

- (b) 顯然，申請人得悉規劃署建議拒絕這宗規劃申請之後，就在小組委員會會議舉行前，隨便找個藉口，要求再延期考慮這宗申請，以免申請遭拒絕；
- (c) 二零一五年一月十六日小組委員會會議的其中一個議程項目是考慮這宗規劃申請，並不是處理延期考慮這宗申請的要求；以及
- (d) 這宗第 12A 條申請應於提出申請當日起計三個月內由城規會或其轄下的小組委員會考慮，可是，考慮這宗申請的日期卻延後了三次，為期超過一年。

162. 基於以上所述，申索人於是在二零一五年一月十六日前來會議轉播室觀看考慮這宗申請的過程，卻發覺小組委員會再次延期考慮這宗申請。申索人因此申索前來觀看小組委員會會議的交通費和所涉的訟費。

163. 委員備悉，有關的小額錢債審裁處表格的副本已於會議前分發給他們，以供參考。他們同意由秘書代表城規會處理這宗申索個案的所有事宜。

164. 餘無別事，會議於下午四時四十五分結束。