

二零一五年四月二十四日舉行的城市規劃委員會
第 1084 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

黃仕進教授

陸觀豪先生

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

馬詠璋女士

邱榮光博士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

簡兆麟先生

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

關偉昌先生

運輸及房屋局首席助理秘書長

王明慧女士

地政總署署長／地政總署助理署長

甯漢豪女士(下午)／鄒敏兒女士(上午)

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

何培斌教授

梁宏正先生

李律仁先生

符展成先生

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
顧建康先生(上午會議)
任雅薇女士(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
鄭韻瑩女士(上午會議)
區晞凡先生(下午會議)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一五年四月十日第 1082 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一五年四月十日第 1082 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議][會議以廣東話進行]

(i) 核准草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一五年三月三十一日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准(a)筲箕灣分區計劃大綱圖(重新編號為 S/H9/18)；(b)慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖(重新編號為 S/K11/27)；以及(c)東涌市中心地區分區計劃大綱圖(重新編號為 S/I-TCTC/20)。核准這些草圖一事已於二零一五年四月十七日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一五年三月三十一日根據條例第 12(1)(b)(ii)條將《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/6》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)，以作修訂。發還上述圖則一事於二零一五年四月十七日在憲報公布。

(iii) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2015 年第 7 號
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)
(申請編號：A/NE-LT/471)

4. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一五年四月九日收到一份上訴通知書，反對城規會於二零一五年一月二十三日覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請提出在大埔梧桐寨第 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)。有關地點在林村分區計劃大綱核准圖上劃為「農業」地帶。

5. 城規會駁回該宗申請的理由如下：

「(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」，因為申請人未能證明「鄉村式發展」地帶內的土地普遍供不應求，未能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。」

6. 委員備悉上訴的聆訊日期待定，並同意秘書按慣常做法代表城規會處理這宗上訴。

(iv) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2014 年第 6 號
擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘根德道 22 號
開設臨時學校(幼稚園及幼兒園)(為期三年)
(申請編號：A/K18/305)

7. 秘書報告，上訴人主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一四年八月四日接獲這宗的城市規劃上訴個案(2014 年第 6 號)，上訴人反對城規會於二零一四年五月十六日覆核後

駁回一宗申請(編號: A/K18/305)的決定。該宗申請提出在九龍塘分區計劃大圖上劃為「住宅(丙類)1」地帶的用地開設臨時學校(幼稚園及幼兒園, 為期三年)。

8. 上訴人於二零一五年四月十五日放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一五年四月十六日正式確認上訴人根據條例的《城市規劃(上訴)規例》第7(1)條放棄上訴。

(v) 上訴個案統計數字

9. 秘書報告, 截至二零一五年四月二十四日, 上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的上訴個案共有 21 宗。上訴個案統計數字詳列如下:

得直	:	32
駁回	:	136
放棄 / 撤回 / 無效	:	187
尚未聆訊	:	21
有待裁決	:	0
總數:	:	376

[張孝威先生、鄒桂昌教授及霍偉棟博士此時到席。]

(vi) 考慮有關古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的申述和意見——土地正義聯盟的來信

10. 秘書告知委員, 秘書處收到土地正義聯盟二零一五年四月八日的來信, 要求城規會以公開會議的形式進行其考慮古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的申述和意見的會議的商議部分。

11. 秘書表示, 根據條例第 2C 條, 城規會或其委員會的所有會議須向公眾人士開放, 但某些情況除外, 包括考慮劃訂圖則過程中收到的申述、意見及進一步申述、考慮根據條例第 12A / 16 / 16A 條提出的申請, 以及考慮根據條例第 17 條提出的覆核申請的會議的商議部分。二零一五年四月二十二日, 秘書處以此口徑回覆土地正義聯盟。委員備悉土地正義聯盟的來信及秘書處的覆函已提交席上。

[黃遠輝先生、黎慧雯女士、鄒敏兒女士、凌嘉勤先生及關偉昌先生此時暫時離席。]

九龍區

議程項目 3

[公開會議(簡介和提問部分)]

進一步考慮有關《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/19》
的申述及意見

(城市規劃委員會文件第 9844 和 9900 號)

[會議以廣東話進行。]

12. 由於申述涉及房屋署擬進行的租住公屋(下稱「公屋」)發展，而房屋署為香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------------------|---|----------------------------------|
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 甯漢豪女士
(地政總署署長) | — | 房委會委員 |

關偉昌先生 (民政事務總署 總工程師)	—	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
林光祺先生]	
黎慧雯女士	]	與房委會有業務往來
劉興達先生]	
符展成先生]	
潘永祥博士	—	配偶為房屋署僱員

13. 委員同意，上述各委員均涉及直接利益，應暫時離席。委員備悉，何培斌教授和符展成先生已告知因事未能出席會議；黃遠輝先生、黎慧雯女士、凌嘉勤先生和關偉昌先生已暫時離席；劉文君女士、梁慶豐先生、林光祺先生、劉興達先生、潘永祥博士和甯漢豪女士則尚未到席。

14. 主席表示，城規會於二零一五年二月十三日考慮《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K4/19》的有關申述。在會議上，來自中華基督教會蒙民偉書院(下稱「蒙民偉書院」)的一些申述人表示反對改劃該用地，並提交了一份圖則，圖則上顯示他們建議可作公屋發展的替代用地；蒙民偉書院位於申請地點西鄰，並在曉明街對面。城規會認為應適當考慮申述人建議的替代用地，以及房屋署應較詳細探討該用地的可行性。經商議後，城規會決定押後就有關申述作出決定，以待房屋署進一步評估在替代用地發展公屋所涉及的成本、時間和技術細節。房屋署亦應研究替代用地的上層平台能否容納一座停車場大樓。這次會議是要進一步考慮有關申述及意見，包括考慮房屋署所提出並載於城規會文件第 9900 號(下稱「文件」)的最新評估意見。

簡介和提問部分

15. 主席說，當局已給予全部申述人及提意見人合理的通知，邀請他們出席聆聽會，但有些申述人及提意見人已表示不會出席會議，有些則未作回覆。委員同意在這些人士缺席的情況下，繼續進一步考慮有關申述及意見。

16. 以下政府代表、申述人及申述人代表此時獲邀到席上：

葉子季先生	—	規劃署九龍規劃專員
張冠城先生	—	房屋署總建築師
郭樹群先生	—	房屋署總土力工程師
蔡惠棠先生	—	房屋署總結構工程師
馬漢威先生	—	房屋署高級結構工程師
許炳照先生	—	房屋署高級建築師
李潤祥先生	—	房屋署高級土木工程師
黃玉玲女士	—	房屋署高級規劃師

R 3 - 鄭景陽

鄭景陽先生	—	申述人
-------	---	-----

R 32 - 葉信德

馮潤林先生]	
Mr Chan Tat-wah	]	申述人代表
談喜蓮女士]	

R 51 - 余永祥

余永祥先生	—	申述人
-------	---	-----

R 57 - 梁天明

梁天明博士	—	申述人
-------	---	-----

R 58 - 陳繼宇

陳繼宇博士	—	申述人
-------	---	-----

R 1253 - 敖美蘭

敖美蘭女士	—	申述人
-------	---	-----

17. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋進一步聆聽的程序。主席表示，聆聽會是要進一步考慮分區計劃大綱草圖的有關申述及意見。他請出席者留意，在當天作出口頭陳述時應集中於文件所撮載房屋署對替代用地的進一步評估意見，而不應

重複已在二零一五年二月十三日會議上提出的要點。他繼而請九龍規劃專員葉子季先生向委員簡介這份文件。

18. 葉先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一五年二月十三日，城規會考慮就圖則提出的申述及意見。有關修訂涉及把位於曉明街和曉光街之間一塊佔地約 1.14 公頃的政府土地(下稱「原擬用地」)，由「休憩用地」地帶和「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶，以進行公屋發展；
- (b) 原擬用地包括兩個已平整的平台(標高差距約為 30 米)。曉明街遊樂場及三個網球場位處下層平台。曉光街遊樂場及一個籃球場，以及部分曉光街草坪公園連園景休憩處則位處上層平台；
- (c) 房屋署建議在曉明街的下層平台興建高座公屋大廈(最低一層為商店)，並在曉光街的上層平台興建一幢低座大樓，以闢設停車場和社福設施，以及一個天台花園連兒童遊樂場。兩個平台將由一條建於山坡上的內部園景行人天橋連接。曉明街的網球場及曉光街的籃球場將於曉明街遊樂場重置，並會與毗連的籃球場合併發展，以便成為體育運動場地集中點；

替代用地

- (d) 在二零一五年二月十三日的會議上，蒙民偉書院的一些申述人指稱城規會文件第 9844 號(文件圖 Ha-3)所述的替代用地與他們所建議的不同(文件圖 Ha-4)。主要的區別在於申述人在會議上所建議的用地並不包括曉明街的足球場，而是包括更多斜坡範圍及一個上層平台。經商議後，城規會決定延期就有關申述作出決定，以待房屋署進一步評估在替代用地進行公屋發展所涉及的費用、時間及技術細節；

- (e) 替代用地位於原擬用地的南鄰。與原擬用地一樣，替代用地包括一個擬建公屋大廈的下層平台及一個擬建低座停車場大樓的上層平台，平台之間有斜坡。至於在上層平台擬建停車場大樓的位置，城規會在上一次會議提出及討論了兩個可行方案，即在公屋大廈後面或曉光街草坪公園北面興建；
- (f) 房屋署代表房委會在二零一五年四月十三日提交了進一步評估(文件附錄 I)，就三個方案作出比較。所有方案均會在曉明街的下層平台興建公屋大廈，以及在曉光街的上層平台興建一幢低座停車場大樓，兩個平台之間有斜坡 I、II 及 III：
- (i) 原擬用地的發展(包括斜坡 I)，見文件附錄 I 的繪圖 Ha-1；
- (ii) 替代用地的發展(方案 A)，見繪圖 Ha-2。在方案 A 下，停車場大樓會建於公屋大廈的東面，以及斜坡 I 和 II 會被納入地盤範圍內。曉明街遊樂場的籃球場，以及曉光街草坪公園內的洗手間／更衣室，將會遷往曉光街草坪公園的北部。由於上層平台頗為狹窄(闊度約 20 米)，因此輕型貨車泊車位會設於下層平台；以及
- (iii) 替代用地的發展(方案 B)，見繪圖 Ha-3。在方案 B 下，停車場大樓會建於上層平台北面末端的較闊平台部分(約 25 米至 30 米)。兩個籃球場及洗手間／更衣室，均會遷往曉光街草坪公園的南部。斜坡 I、II 及 III 會被納入地盤範圍內；
- (g) 房屋署認為替代用地的兩個方案均不可取。房屋署的評估撮述於文件第 2.2 段，並載列於下表：

	原擬用地	替代用地 (方案 A)	替代用地 (方案 B)
暫時停用球場	一個籃球場， 為期 18 個月	三個網球場， 為期 21 個月	一個籃球場，為期 21 個月；以及 三個網球場，為期 30 個月
斜坡工程	斜坡 I – 鞏固工程 斜坡 II – 小型修葺工程	斜坡 I 及 II – 鞏固工程 斜坡 III – 天然斜坡防護工程	
受影響樹木	約 330 棵	約 500 棵	約 520 棵
所需的地盤平整工程面積	2 300 平方米 (停車場大樓)	3 500 平方米 (停車場大樓， 一個搬遷後的 籃球場及洗手 間／更衣室)	4 600 平方米 (停車場大 樓，兩個搬遷 後的籃球場及 洗手間／更衣 室)
興建地基的費用及時間	所需的地基工程較少，因為基岩位處地底二至三米的淺層；因此費用較少，時間亦較短。	基岩深度較深，而且被一層泥土覆蓋，因此要進行大直徑鑽孔樁的樁柱地基工程，而樁柱至基岩的長度達 25 米，打樁工程將持續約一年。	

<p>停車場大樓</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 在上層平台興建停車場大樓，在技術上是可行的。 ● 在曉光街設車輛通道，可避免對曉明街造成直接的交通影響。 ● 方案 A：擬建的停車場大樓需要進行更多實質的地盤平整工程以構建更廣闊的平台，因此需要額外費用，但停車場的設計相對較差，而輕型貨車泊車位亦只能設於曉明街。 		
<p>建築期間的影響</p>	<p>距離曉明街的盡頭路約 300 米，人車爭路的情況會較少。</p>	<p>距離有關的盡頭路約 200 米，人車爭路的情況會較多，尤以在學校上、下課時間為然。</p>	
<p>完成發展所需時間</p>	<p>9.3 年</p>	<p>10.4 年</p>	<p>8.9 年</p>
<p>發展成本</p>	<p>約 15 億港元</p>	<p>較在原擬用地進行發展高約 17%</p>	<p>較在原擬用地進行發展高約 19%</p>
<p>視覺評估</p>	<p>三個方案並無明顯分別</p>		

對交通及行人的影響	三個方案並無明顯分別
緩解建築滋擾的措施	房屋署會實行嚴格的地盤管理措施，包括密切監察承建商有否嚴格遵守對噪音和空氣質素的法定要求；在考試期間與學校和承建商保持緊密聯繫，以便作出更佳安排，盡量減少滋擾；在可行的情況下盡量採取噪音緩解措施，以及在繁忙期間對進出建築地盤的車輛實行規管措施和交通管制。

- (h) 謹請城規會委員考慮房屋署的進一步評估，以及城規會文件第 9844 號所載的規劃評估，然後考慮各項申述和意見，並決定會否建議對圖則作出修訂，以順應申述／申述的部分內容。

19. 主席繼而邀請申述人和申述人代表作口頭陳述。

R 3 — 鄭景陽

20. 鄭景陽先生提出下列要點：

- (a) 根據房屋署的評估，就原擬用地和替代用地提出的三個發展方案均屬可行，但在發展的成本和時間上會有一些差別；
- (b) 方案 B 是由蒙民偉書院提出，發展成本最高(約 2.8 億元)，而費用增加主要由於有需要為斜坡 III 的天然斜坡進行防護工程。不過，根據土木工程拓展署在二零一零年公布的政策，長遠而言，該署會為所有天然斜坡進行斜坡鞏固工程和修復工程。因此，當局長遠而言必會進行斜坡 III 的工程，因此，有關費用不應納入方案 B 的預計費用內。
- (c) 倘採用方案 B，籃球場和網球場的暫時停用時間會較長，不過，這些球場的使用率不高；

- (d) 就新計劃進行諮詢時，區內持份者不大可能會有所爭議；以及
- (e) 促請委員珍惜與申述人達成共識的機會，同意在替代用地上進行公屋發展。

R32—葉信德

21. 馮潤林先生提出下列要點：

- (a) 他是蒙民偉書院學生會的會長，並且代表未能出席會議的學校校長；
- (b) 根據房屋署的評估，替代用地涉及較大的用地範圍，發展成本會較高，而發展時間會較長。房屋署應考慮究竟能否在較大的替代用地興建更多單位，以便更善用土地資源，以及增加成本效益。若然，則替代用地計劃會利大於弊，興建更多公屋單位所帶來的益處可抵銷較高的發展成本和較長的發展時間；
- (c) 在替代用地上進行發展的其中一個優點，是公屋大廈只會面向蒙民偉書院的新翼。由於新翼不會用作班房，這樣更能保護學校和日後居民的私隱。由於遠離蒙民偉書院，在替代用地上日後的住宅發展，將會較少受學校校鐘的噪音滋擾；
- (d) 房屋署表示，由於替代用地較接近曉明街的盡頭路，與原擬用地比較，在施工期間會引致更多人車爭路的情況。不過，依其個人經驗，曉明街的主要交通問題是由非法泊車造成，而房屋署應與警方聯絡，在施工階段加強執法對付非法泊車，如此，則在原擬用地和替代用地的人車爭路情況，便不會有分別。在曉明街的學校，上課時間約由早上八時開始，對施工地盤的交通應不會造成任何直接影響；

- (e) 替代用地較接近通往港鐵觀塘站的階梯，以及規劃中在秀茂坪區興建的扶手電梯，對日後的居民會更方便；以及
- (f) 他們不反對進行公屋發展，因確有住屋需要。不過，城規會可考慮選用替代用地，會更惠及學校和日後居民。在替代用地興建公屋利大於弊，抵銷所需的額外成本和時間。

R51—余永祥

22. 余永祥先生提出下列要點：

- (a) 根據房屋署的評估，與原擬用地比較，替代用地在多方面均不理想。不過，這些評估未有計及替代用地利大於弊的其他優點；
- (b) 受影響的樹木——雖然選用替代用地會影響較多樹木，但可進行補償性栽種，而長遠而言不應有重大影響；
- (c) 停車場——雖然在方案 A 下的上層平台闊度不足以容納輕型貨車停泊，但方案 B 所提供的上層平台闊度，足以容納供停泊輕型貨車的停車場；
- (d) 需要較長時間進行諮詢——儘管需要就替代用地進行新一輪的諮詢，但估計提出反對的區內人士不多。蒙民偉書院不會提出反對，因為符合其建議。曉光閣居民表示反對的意見也不會多，因為擬議發展會距離曉光閣約 50 至 70 米。蒙民偉書院的校長曾與附近兩間中學商討關於替代用地的事宜，該兩間中學並無表示反對。因此，即使需用更長時間進行諮詢，但由於區內社羣會支持這項計劃，並可促進鄰舍和諧，因此成效較佳；
- (e) 斜坡工程需時較長——儘管需要較長時間進行範圍較廣的斜坡工程，但長遠而言有望為學校提供更寧靜的環境，這是一大優點；

- (f) 發展成本較高——在替代用地進行發展會招致更高的費用，因為與原擬用地斜坡 II 和斜坡 III 所涉範圍較少的斜坡工程比較，三個斜坡均需進行斜坡工程。不過，在進行斜坡鞏固工程後，三個斜坡均會更安全。日後將需要進行斜坡 III 的斜坡工程，以興建規劃中的階梯和扶手電梯。因此，把所有斜坡工程的費用納入方案 B，並不恰當；
- (g) 重置球場——在替代方案中，曉明街的籃球場須遷往曉光街。曉明街原本由籃球場佔用的範圍，實際上可用來興建更多公屋單位。假設擬建公屋大廈在擴展範圍內的每個樓層可增建約兩個公屋單位，大廈的高度約為 40 層，便可額外提供約 70 至 80 個公屋單位；
- (h) 更多地基工程——雖然就方案 B 而言，有需要在更深地底進行地基工程，但對替代用地的日後居民會更合適。公屋大廈日後的景觀會更開揚，東面會有山景，北面和南面會有球場景，而西面會有更廣闊的視野。公屋大廈會更遠離曉光閣，而學校會有更佳的教学環境；以及
- (i) 顯而易見，倘在替代用地興建公屋，區內反對的意見會較少，令社區更趨和諧。

R 57 — 梁天明

23. 梁天明博士提出下列要點：

- (a) 城市規劃以長遠為本，而公屋大廈的壽命可達 50 至 70 年。即使不計算規劃和施工期約 10 年的時間，公屋大廈和學校同在一區的時間會達 60 年之久。從長遠角度而言，額外 10 個月的發展時間或再多 100 棵樹木受影響，也不算什麼；以及
- (b) 房屋署並未提供有力的理據，解釋為何替代用地並不可取。在未來的 60 年，公屋大廈會影響數以千計的居民，以及數以萬計蒙民偉書院的學生。不應

以成本效益作為在原擬用地興建公屋的凌駕性理據。

R 58 – 陳繼宇

24. 陳繼宇博士提出下列要點：

- (a) 陳博士借助文件附錄 I 附件 D 所載的發展時間表，指出方案 B 所需的發展時間最短；
- (b) 方案 B 需要較長時間暫停使用一些球場，但那些球場現時的使用率並不高；
- (c) 花費額外成本或時間是值得的，因為長遠來說有助促進社區和諧；以及
- (d) 作為興建公屋的政府部門，房屋署不應只着眼於發展成本，亦應考慮對教育質素影響等社會成本。與政府投放於教育的經費相比，所需的額外發展成本微不足道。

R 1253 – 敖美蘭

25. 敖美蘭女士陳述下列要點：

- (a) 她是蒙民偉書院的學生家長。她不會重複替代用地的好處，因為先前的申述人已提及過；
- (b) 居民不會希望所住單位太過接近校舍。地基工程的聲浪會影響蒙民偉書院的教學環境及教育質素；
- (c) 替代用地的計劃只會影響一個籃球場，不會令網球場受影響；以及
- (d) 額外增加約一成的發展成本及／或發展時間，便可令區內日後數千名居民及數萬名學生受惠。

26. 由於申述人及申述人代表已陳述完畢，主席邀請委員發問。

發展計劃的利弊

27. 一名委員說，鑑於公屋發展涉及永久改變土地用途，因此房屋署主要基於替代用地的發展時間稍微增加數月而認為方案並不可取，或許並非足夠有力的理據。九龍規劃專員葉子季先生說，房屋署的評估亦有考慮其他因素，包括暫停使用球場的時間、發展成本、設計效益及對樹木的影響。即使把公屋大廈進一步移離蒙民偉書院約 20 至 40 米，該項發展仍會在學校附近，而施工期間仍會影響該校。張冠城先生(房屋署)說，從整體的空間分布角度而言，倘把公屋大廈進一步向南移，附近其他學校及住宅發展會受到較大影響。

28. 該名委員詢問，不計成本和時間，原擬計劃有何優點。張先生說，根據原擬計劃，球場會設於一個綜合的地點，為使用者提供更方便的服務，亦會提高管理效率；原擬用地對居民來說更為方便，因為用地較為接近土木工程拓展署興建中連接秀茂坪區與觀塘區的行人天橋系統；以及原擬用地較接近路口，可減少人車爭路的情況出現。

29. 一名委員表示，方案 B 會較原擬用地的發展成本增加約 3 億元，但地盤面積亦會增加 7 000 多平方米。該名委員詢問地盤面積增加會否帶來其他邊際效益。葉先生說，對原擬用地及替代用地而言，其覆蓋停車場大樓及公屋大廈用以計算地積比率的地盤淨面積相同(即 6 900 平方米)。替代用地的地盤總面積較大，因為不用作計算地積比率的地方，例如斜坡範圍及用作重置球場的地方，已經包括在內。就主席的提問，張先生回應表示，擬建公屋的發展成本會由房委會承擔，而斜坡工程的費用則由工務工程基金支付。

30. 一名委員要求申述人扼述他們對以下事宜的看法：在原擬用地進行發展的主要影響，以及在替代用地興建公屋的優點。余永祥先生(R5)說，根據原擬計劃，住宅大廈會直接面向蒙民偉書院的課室大樓，因此在視覺及噪音方面會造成較大滋擾，影響學校的教學環境。雖然翠桃樓十分接近學校的西面，但不會造成重大影響，因為那一邊只有實驗室、走廊及混凝土

牆。事實上，與翠桃樓的距離比較，原擬用地會較接近學校。倘選用替代用地，則住宅大廈只會貼近學校新翼，但學校新翼不會用作常規課室。

31. 蔡惠棠先生(房屋署)在回應主席時說，與原擬計劃比較，方案 A 涉及的發展時間較長，因為進一步修訂圖則需時，進行地基工程亦需更多時間。方案 B 在三個方案中所需的發展時間最短，因為斜坡工程可與搬遷球場的工程同步進行。

32. 主席要求房屋署解釋在施工及作業階段造成的交通影響。李潤祥先生(房屋署)說，曉明街是一條盡頭路，而原擬用地較近路口，在施工階段出現人車爭路的情況會較少。然而，在作業期間，全部三個方案同樣會對學校及區內道路網造成輕微的交通影響。

33. 因應主席提及樹木受影響的問題和一名申述人對種植樹木以作補償的意見，葉先生回應說，申述地點的所有樹木均屬於常見品種，而且並無找到任何古樹名木。申述地點北端有兩棵半成齡的細葉榕，但不會受三個方案中任何一個影響。在原擬用地興建大廈，會令較少樹木受影響。雖然可考慮其中一名申述人提出種植樹木以作補償的建議，但房屋署實在難以重新栽種原擬用地全部受影響的 330 棵樹木，而要根據方案 A 及 B 重新栽種 500 至 520 棵樹木，會更加困難。

34. 一名委員詢問三個方案對通風的影響。葉先生說，根據房屋署的空氣流通評估，每年的盛行風來自東北方，夏季盛行風則來自西南方及南方。來自南方的夏季盛行風主要吹入曉明街及曉光街一帶。在通風影響方面，三個方案均無明顯分別。根據三個方案，來自西南方的夏季盛行風會被翠屏邨阻擋，而全部方案對來自東北方的每年盛行風所造成的影響相若。因此，房屋署採用了兩幢樓宇的設計，並在樓宇之間劃設建築物間距，並加入其他透風的建築物設計特色，使空氣更為流通。

35. 同一名委員問及對申述地點北面的住宅項目所造成的視覺影響。葉先生說，富華閣及曉華大廈最接近原擬用地北面界線。兩幢樓宇均樓高主水平基準上 153 米，與擬議公屋大廈的高度(主水平基準上 150 米)差不多。兩幢樓宇的住宅單位均面向南方，會較為直接眺望低矮的停車場大樓，但只可從較側的

角度才望見在原擬用地的公屋大廈。在進行視覺影響評估時，一般會揀選公眾可前往的觀景點，而從個別建築物眺望的景觀，通常不屬於主要考慮因素。

36. 同一名委員詢問哪些房屋羣最接近申述地點。葉先生說，秀茂坪邨位於申述地點東面，翠屏邨則位於西面。由於原擬用地及替代用地均位於這兩個屋邨之間，因此，三個方案對視覺造成的影響相若。該名委員又問及有關建築物高度的問題，以及秀茂坪邨是於何時興建。葉先生說，秀茂坪邨曾於一九八五年至二零零一年期間重建，該邨的建築物高度介乎主水平基準上 150 米至 227 米不等，而最接近申述地點的大廈高度為主水平基準上 164 米。張冠城先生(房屋署)說，他手頭沒有個別大廈樓齡的資料，但根據大廈的建築樣式，相信秀茂坪邨南面部分的雙塔式大廈約於一九八五年左右興建；東北面部分的十字型大廈可能建於上世紀九十年代至二零零零年之間，而兩部分之間的大廈則大概建於上世紀八十年代及九十年代初。

斜坡工程

37. 一名委員問及為何在原擬用地進行發展無須就斜坡 III 進行斜坡鞏固工程，但在替代用地進行發展則須進行有關工程。郭樹群先生(房屋署)說，在原擬用地進行發展只須就斜坡 I 進行鞏固工程，並為斜坡 II 進行小型修葺工程。至於在替代用地進行發展，由於斜坡 II 上方會興建停車場大樓而斜坡底部會興建公屋，故須採用較高的斜坡安全標準。因此，須就斜坡 II 進行鞏固工程，以及為斜坡 III 的天然斜坡進行防護工程。

38. 兩名委員要求房屋署闡釋鄭先生(R3)的意見，即無論如何日後也須就斜坡 III 進行斜坡工程。郭先生說，據他所知，倘並無建議提出改變斜坡 III 毗鄰地方的土地用途，政府不會優先為相關的天然斜坡進行鞏固工程。張先生說，倘毗連斜坡 III 的地方進行房屋發展，便會採用較高的斜坡安全標準，並須進行斜坡鞏固工程。然而，倘把該地方保留作康樂用地，則未必須進行斜坡鞏固工程。

39. 郭先生在回應主席的提問時表示，天然斜坡的鞏固工程屬於土木工程拓展署的工程計劃。由於本港有不少天然斜坡，就所有天然斜坡進行斜坡工程的費用總額將會十分龐大。就

此，政府的政策是要求項目倡議人擬在斜坡附近展開新發展時進行斜坡安全評估，以建議並落實適當的斜坡改善工程。委員備悉政府的政策是不會為所有天然斜坡進行改善工程，例如不會大規模地為郊野公園的斜坡進行改善工程。至於接近住宅區的天然斜坡，則會按需要而予以改善，並大多只涉及防護工程，而非把斜坡改為人造斜坡。

40. 留意到有申述人表示日後斜坡 III 須進行斜坡工程以供興建樓梯／扶手電梯，一名委員要求當局就此進一步闡釋。葉先生借助城規會文件第 9844 號的圖 H-9 回應表示，為配合安達臣道的發展，土木工程拓展署已計劃興建一個包括行人天橋和升降機塔樓的行人連接系統，以連接山上地區和山下的觀塘區。其中一條行人天橋會緊連申述地點的北面界線，而另一行人天橋則位於替代用地附近。郭先生補充說，他手上並無有關土木工程拓展署的工程項目資料，因此不能述明斜坡 III 日後是否須進行斜坡工程或進行何種斜坡工程，以興建該行人連接系統。

善用申述地點

41. 一名委員詢問可否把球場的更衣室納入停車場大樓。另一名委員詢問，可否把球場納入房屋發展內，例如設於停車場大樓天台或改作室內球場，從而提高使用率。張先生在回應時表示，球場和更衣室的管理工作及停車場大樓的管理工作，分別由康文署及房屋署負責，因此不宜在現行的組織架構下把康樂設施和房屋發展的管理結合；否則，可能會在管理上產生更多問題。另一名委員表示，倘把康樂設施及房屋發展結合，申述地點所在土地具潛力可用以興建更多公屋單位。房屋署、康文署及其他相關政府部門應探討如何可善用申述地點的發展容量。

42. 一名委員表示，房屋署應探討是否可提高申述地點的發展規模，例如在替代用地採納方案 A 或 B，並保留原擬用地上距離學校較遠的一幢大樓。葉先生表示，斜坡範圍及休憩用地範圍不能用來計算地積比率，而增加申述地點發展密度的空間不大。有兩名委員問及申述人有關保留原擬用地的一幢大樓並在替代用地進行發展的意見，余先生(R51)表示，所擬加建的

第一座(即最北面的一座)可能會對學校造成較少影響，但原擬用地北面的居民可能會提出反對，例如曉光閣的居民。

43. 一名委員詢問房屋署，評估所涵蓋的三個範圍是否可悉數用以興建更多公屋單位。張先生在回應時表示，根據該署的交通評估，現時提供 1 100 個公屋單位的計劃對交通的影響輕微。然而，倘大幅增加單位數目，便須就交通、環境及通風影響進行新的評估。此外，倘把所有範圍用以發展公屋而不重置康樂設施，將令當區居民大力反對。

44. 一名委員表示，倘可在申述地點興建更多單位(不論是通過增加地積比率或地盤淨面積)，或可藉以補償額外的發展成本。葉先生在回應時表示，申述地點所在土地劃為「住宅(甲類)」地帶，其最高住用地積比率為 7.5 倍，而這地積比率適用於圖則上和九龍區內的所有「住宅(甲類)」用地。若只有申述地點增加地積比率會立下不良先例。斜坡地區等範圍只有在其上進行發展時，才會納入地盤淨面積，以計算地積比率。然而，在斜坡上進行發展存在技術限制。此外，另須進行評估，以確定在該區進行更密集發展所造成的影響。郭先生補充說，儘管於斜坡 II(非常陡峭的岩石坡)上進行發展在技術上可行，但發展成本會相當高昂。鄭先生(R3)在回應委員的提問時表示，預期富華閣及曉華大廈的一些居民很大可能會反對在申述地點進行更密集發展，因為他們先前已對低矮的停車場大樓提出反對。

45. 主席請房屋署解釋不同的發展方案會如何影響現有的康樂設施。張先在回應時表示，原擬計劃會把現有的球場均遷移至曉明街南部的一處綜合地點，有利於設施的使用者和管理工作。在方案 A 及 B 下，康樂設施則會分散置於申述地點的北面和南面，以及在上層和下層平台，而更衣室須分別設於上、下層兩個平台，不符合成本效益。

46. 對於部分申述人在口頭陳述時指球場使用率低，葉先生表示球場的使用率並不低，整體使用率逾 50%，而籃球場的使用率約 90%。余先生(R51)重申，據他們的經驗，球場的使用頗低，不會高達 90%。

其他

47. 一名委員詢問，在方案 A 下提供的輕型貨車泊車位是否因應公屋發展所需。張先生在回應時表示，根據《香港規劃標準與準則》所訂，須為公屋發展闢設輕型貨車泊車位。

48. 一名委員要求澄清為何原擬用地與替代用地的基岩水平有顯著差別。郭先生借助文件附錄 I 的繪圖 Ha-4 展示原擬用地與替代用地的縱切面。原擬用地的基岩位處地底 2 至 3 米的淺層；而替代用地的基岩則位處地底約 25 米的較深水平。有關資料是從附近位置鑽孔所獲的數據而得出的。替代用地是一個已填平多年的山谷，因此基岩位處較低水平，並被一層泥土覆蓋。

49. 對於一名委員問及附近建築物的高度，葉先生借助文件的圖 Ha-2 指出，曉明街位於主水平基準上 30 米的高度、蒙民偉書院的建築物高度為主水平基準上 46 米、翠楊樓(蒙民偉書院以北)的建築物高度為主水平基準上 76 米，以及翠榕樓(蒙民偉書院以南)的建築物高度為主水平基準上 113 米。原擬用地的公屋發展的擬議最高建築物高度為主水平基準上 150 米。

[楊偉誠先生及陳祖楹女士在答問期間到席。]

50. 由於委員再無提出問題，主席多謝政府部門代表、申述人及其代表出席會議。他們均於此時離席。

[會議小休五分鐘。]

商議部分

51. 主席請委員根據二零一五年二月十三日上次會議及當日這次會議的書面及口頭陳述，考慮有關的申述及意見。

52. 主席表示，有些申述人基於會影響教學環境、學校私隱及學校鐘聲造成噪音滋擾等，認為擬議住宅發展與蒙民偉書院不相協調。他表示，在之前也有申述聆聽會關乎學校附近改劃用途地帶的建議，其他學校的申述人也提出相若的理由反對建議。然而，委員所持的一般原則是學校與住宅用途並非不相協

調，並知悉現有不少學校建於住宅區或屋邨內。因此，倘委員接納申述人在是次聆聽會上提出的相關理由，便會成為城規會審批申請的先例。儘管此個案的申述人提出了一處替代用地，但委員須知政府代表已解釋，除了發展的時間和成本外，在替代用地進行發展還有其他代價，包括球場的服務會更受影響、更多樹木會被砍伐(即使是常見品種)，以及施工階段會造成更大影響等。

53. 秘書在回應委員的提問時表示，一般而言，物色發展用地的工作是由規劃署負責。就這用地而言，房屋署已進行詳細的技術評估，證明公屋發展不會造成無法克服的問題。

54. 一名委員同意在原擬用地進行的公屋發展，不會對蒙民偉書院造成不可接受的影響。涵蓋原擬用地及替代用地的範圍面積廣泛，具潛力提供更多房屋單位。該名委員並不同意政府代表在會上的回應，即只基於房屋署及康文署的權責各有不同而指協調綜合發展房屋和康樂設施的建議並不可取。相關政府部門應探討是否可在替代用地興建更多公屋單位。主席表示，根據現時的執行機制，房委會(其執行機關為房屋署)是興建公屋的法定機構，而康文署則有行政責任管理康樂設施。即使城規會最終決定了採納原擬用地或替代用地的方案，亦不能排除用地附近地方會於將來經詳細的技術評估後進行更多房屋發展。

55. 一名委員同意原擬用地應保留作公屋發展，以及政府可探討在替代用地興建更多房屋單位的可行性。另一名委員表示，當局應探討可否把更大範圍的土地改劃為「住宅(甲類)」地帶，從而提供更多單位。主席表示，房屋署所提建議的規模已考慮多個因素，包括當區社羣是否接納有關計劃，以及需要善用該土地以興建房屋。

56. 另一名委員表示，三個發展方案在短期影響方面沒有重大差別，施工期間所產生的影響會受到相關條例的監管，應該不成問題。長遠而言，在原擬用地的房屋發展對於北面的住宅項目會有較大的視覺影響，而方案 A 及 B 會對秀茂坪邨將來的重建有較大的視覺影響。申述人支持採用替代用地的理由不強。

57. 一名委員表示，在香港各區均可發現有學校坐落於屋邨內，這屬常見現象，蒙民偉學校所提出的申述理由不應獲接納。倘該項公屋發展須遷往替代用地，則附近其他學校的師生或住宅項目的居民或也會提出反對。沒有強力的理據以支持接納替代用地。

58. 一名委員表示，申述人就替代用地而提出的理據薄弱。鑑於替代用地沒有顯然凌駕其他因素的理由，便需衡量額外發展成本及時間的因素，前者須由公帑支付，後者則會影響公屋輪候冊上的申請人，因此不予支持替代用地方案。房屋署已就原擬方案進行詳細的技術評估，並證明該方案可行，亦不會帶來無法克服的問題，倘予拒絕，於理不合。

59. 此外，委員備悉並同意以下對於其他申述理由作出的回應。這些回應已載述於先前的城規會文件第 9844 號，並由規劃署代表在二零一五年二月十三日的會議上予以簡介：

- (a) 有申述指當局應另覓途徑，以增加土地供應，例如應先發展／重建空置的鄉郊土地、「政府、機構及社區」用地，以及使用率低的建築物／用地。當局的回應是，政府已採取多管齊下的策略增加短、中及長期的土地供應。改劃合適用地的用途地帶是短期內增加土地供應的其中一項措施；
- (b) 關於擬議公屋發展會影響區內居民及附近學校學生福祉的理由，回應是凡新發展均無可避免會影響區內現有的持份者，但是所進行的技術評估已證明，擬議發展不會產生無法克服的問題；
- (c) 關於康樂空間會受到影響的理由，回應是所有受影響的球場均會獲得重置，而服務受影響的程度會降至最低；
- (d) 關於不應發展「綠化地帶」用地的理由，回應是必須平衡保留「綠化地帶」用地的需要與提供更多房屋土地以應付社會所需。此外，申述地點的「綠化地帶」部分包括一個已平整的人造山坡，該山坡的緩衝作用和「綠化地帶」價值相對較低；

- (e) 關於公眾諮詢不足的理由，政府代表已在會上解釋就改劃用途地帶建議所進行的公眾諮詢工作，詳情載於城規會文件第 9844 號第 2.12 至 2.15 段；
- (f) 關於視覺及通風會受到影響的理由，政府代表已在會上解釋所作出的回應，詳情載於城規會文件第 9844 號第 3.2.2(o)及(p)段；
- (g) 關於交通影響及行人往返的理由，政府代表已在會上解釋所作出的回應，詳情載於城規會文件第 9844 號第 3.2.2(q)至(s)段；
- (h) 關於施工期間會產生噪音及沙塵滋擾的理由，政府代表已在會上解釋，擬議發展的建造工程會受相關環境污染管制條例所監管；以及
- (i) 關於斜坡安全及維修保養方面，一些申述人表示，在任何情況下，替代用地的斜坡也會獲得改善。就此，委員備悉政府代表在會上所作出的回應，即根據政府政策，只會分階段及按需要就斜坡進行穩固改善工程。

60. 經進一步商議後，委員同意原擬用地應予保留作公營房屋發展，主要理由是住宅發展與學校用途並非不相協調，以及採用替代用地會造成文件所詳載的其他影響。

61. 委員決定備悉 R1 的支持意見，亦決定不接納其他所有表示反對的申述編號 R2 至 R817 及 R819 至 R1474，並認為不應修訂圖則。委員繼而審閱城規會文件第 9844 號第 7.2 段所載的拒絕接納反對申述的理由，並認為拒絕理由(a)至(f)恰當，並建議對拒絕理由(g)作某些修改。有關理由詳載於以下第 63 段。

R1

62. 經商議後，城規會決定備悉R1的支持意見。

編號 R2 至 R817 及 R819 至 R1474

63. 經商議後，城規會決定不接納編號 R2 至 R817 及 R819 至 R1474，理由如下：

- 「(a) 香港十分缺乏適合作房屋發展的土地，因此必須善用現有土地，以應付對房屋土地的迫切需求。由於已為受影響的康樂設施物色重置用地，以及該區的休憩用地整體上足夠，改劃申述地點作住宅用途以應付本港迫切的住屋需求是合適的做法；
- (b) 經考慮多項技術評估／評審，以及相關政府部門的意見後，認為把申述地點改劃為「住宅(甲類)」地帶不會導致無法克服的交通、環境、岩土工程、景觀、視覺及通風問題；
- (c) 從土地用途角度而言，「住宅(甲類)」地帶的擬議公屋發展與毗鄰學校和休憩用地並非不協調；
- (d) 擬議公屋發展的建造工程須受多項環境污染管制條例的規管。房屋署亦會採納合適的交通及地盤管理措施，以盡量減少施工期間對毗鄰學校和居民可能帶來的環境影響；
- (e) 當局已依據有關的法定和行政程序，徵詢公眾對改劃用途地帶的意見。展示分區計劃大綱圖以供公眾查閱，以及設立機制讓公眾提交申述和意見，均為《城市規劃條例》所訂法定諮詢程序的一部分；
- (f) 當局已在觀塘(南)區預留足夠土地供闢設休憩用地，以及政府、機構及社區設施和其他支援設施，因此無必要保留申述地點作休憩用地用途；以及
- (g) 鑑於在技術、財政、景觀、公眾使用球場及工程計劃需時方面的考慮，認為申述人建議用作公屋發展的替代用地並不可取。」

[此時，劉文君女士及林光祺先生到席；黃遠輝先生、黎慧雯女士、鄒敏兒女士、凌嘉勤先生及關偉昌先生返回席上；霍偉棟博士離席；以及楊偉誠先生暫時離席。]

議程項目 4

[公開會議(簡介和提問部分)]

進一步考慮有關《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》的
申述及意見

(城市規劃委員會文件第 9204 和 9894 號)

[會議以廣東話進行。]

申述編號 R3 至 R8 及意見編號 C1 至 C165 和 C167 至
C1757

64. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 何培斌教授 | — | 與擁有和記黃埔(下稱「和黃」)的長江實業(集團)有限公司(下稱「長實」)有業務往來，而和黃擁有 Omaha Investment Ltd (C1) |
| 符展成先生 | — | 與長實、現代貨箱碼頭有限公司(R7)的顧問領賢規劃顧問有限公司，以及環球貨櫃碼頭香港有限公司(R8)的顧問奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)有業務往來 |
| 劉興達先生 | — | 與長實和 R8 的顧問奧雅納有業務往來 |
| 何立基先生 | — | 與一路通有限公司有業務往來；一路通有限公司為中遠國際貨櫃碼頭(香港)有限公司(R4)、香港國際貨櫃碼頭有限公司(R5)和 R7 共同擁有 |

- 李律仁先生 — 與其中一名申述人有業務往來
- 林光祺先生 — 與 R 8 的顧問奧雅納有業務往來
- 黃仕進教授 — 奧雅納的交通顧問，而奧雅納是 R 8 的顧問
- 黎慧雯女士 — 其配偶在華景山莊擁有一個單位
- 梁宏正先生 — 在葵涌擁有一個辦公室

65. 委員同意何培斌教授、符展成先生、劉興達先生、李律仁先生和何立基先生均涉及直接而實質的利益。委員認為其他申報的利益並非直接，即林光祺先生和黃仕進教授與 R 8 的顧問有業務往來，但有關業務不涉及這次申述；梁宏正先生擁有的辦公室和黎慧雯女士配偶擁有的單位，亦不涉及這次會議考慮的申述，而且遠離申述地點。委員備悉何培斌教授、符展成先生、李律仁先生和梁宏正先生已告知因事未能出席會議，而何立基先生和劉興達先生尚未到席。委員同意其他已申報間接利益的委員可以留在席上參與討論。

66. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一二年十月十二日和十月二十六日考慮有關《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》(下稱「圖則」)的申述。二零一二年十月十二日，城規會考慮第一、第二和第四組的 R 1、R 2、R 9 至 R 13 及 C 1 和 C 1758 至 C 1926(主要反對在多個地點施加的建築物高度限制和其他限制)，並決定不接納該等申述。二零一二年十月二十六日，城規會考慮第三組的六份申述(R 3 至 R 8)和 1756 份相關意見書(C 1 至 C 165 及 C 167 至 C 1757)。該等申述和意見書反對在圖則上一號至五號貨櫃碼頭的「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶內施加建築物高度限制。經商議後，城規會決定延期就有關申述作出決定，以待規劃署作進一步技術評估，研究申述人提交的擴建建議會產生的累積影響。這次會議是要進一步考慮有關申述及意見，包括考慮城市規劃委員會文件第 9894 號所載的建議。

簡介和提問部分

67. 主席表示，當局已給予第三組全部申述人及提意見人合理的通知，邀請他們出席聆聽會。但有些申述人及提意見人已表示不出席會議，有些則未作回覆，故委員同意在這些人士缺席的情況下，繼續進一步考慮有關申述及意見。

68. 以下規劃署代表及申述人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 |
| 梁美玲女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／特別職務 |
| 鍾婉雯女士 |] | |
| 安嘉先生 |] | 艾奕康有限公司 |
| 李嘉亮先生 |] | |

R 5 — 香港國際貨櫃碼頭有限公司

- | | | |
|----------------|---|-------|
| 夏禮斯先生 |] | |
| 蘇裕年先生 |] | 申述人代表 |
| 鍾穗華先生 |] | |
| Mr. Phil Black |] | |

R 7 — 現代貨箱碼頭有限公司

- | | | |
|-------|---|--------|
| 李禮賢先生 |] | |
| 李國東先生 |] | |
| 李智斌先生 |] | |
| 羅秉麟先生 |] | 申述人的代表 |
| 林美寶女士 |] | |
| 黃愛珠女士 |] | |
| 周家明博士 |] | |
| 葉冬生先生 |] | |

R 8 — 環球貨櫃碼頭香港有限公司

- | | | |
|-------|---|--|
| 楊詠珊女士 |] | |
| 麥秉良先生 |] | |

Mr. James Parsons] 申述人代表
吳智威先生]
梁銘茵女士]

69. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋進一步聆聽的程序。主席表示，聆聽會是要進一步考慮第三組有關貨櫃碼頭用地的申述及意見。他請出席者留意，在當天作出口述陳詞時應集中於城市規劃委員會文件第 9894 號(下稱「文件」)撮載的事項。他繼而請高級城市規劃師/特別職務梁女士向委員簡介這份文件。委員備悉文件的兩張替代頁已在席上呈閱。

70. 梁女士借助投影片，按文件所詳載的內容提出下列要點：

背景

- (a) 二零一二年四月二十日，城規會展示圖則以供公眾查閱。當局共接獲六份申述(R3 至 R8)和 1756 份相關意見書(C1 至 C165 及 C167 至 C1757)，反對一號至五號貨櫃碼頭的「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶的建築物高度限制。二零一二年十月二十六日，城規會考慮該些申述和意見，決定延期作出決定；
- (b) 城規會考慮到供貨櫃碼頭運作的土地資源匱乏，當局必須容許就使用現有用地提供足夠的彈性，以配合物流業日後的發展並提升其競爭力。城規會要求規劃署就申述人的擴建建議與申請人聯絡，以及進行進一步的技術評估，審視申述人所提交的建議的累積影響，並把技術評估的結果提交城規會作進一步考慮；

申述地點

- (c) 申述地點涵蓋一號至五號貨櫃碼頭，面積約為 87.9 公頃。「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶的規劃意向，主要是配合貨櫃碼頭的發展和相關港口

後勤設施。圖則上沒有訂明申述地點的總樓面面積／地積比率限制；

- (d) 申述地點現有建築物的高度由主水平基準上 25 米至 110 米不等。在一號至五號貨櫃碼頭和高架青葵公路的東面便是荔景。該區主要屬住宅區(包括荔景邨、祖堯邨、浩景臺等)，並有數個建於逐步遞升平台的主要政府、機構和社區設施(包括瑪嘉烈醫院)；
- (e) 為了進行空氣流通評估(採用「計算機流體動力學」方法進行)及視覺影響評估，申述人提交了涵蓋一號至九號貨櫃碼頭的建議。六號至八號貨櫃碼頭(在五號貨櫃碼頭南面的位置)由昂船洲分區計劃大綱核准圖涵蓋，九號貨櫃碼頭(在藍巴勒海峽西面一號至五號貨櫃碼頭對面的位置)則由青衣分區計劃大綱草圖涵蓋；
- (f) 一號至五號貨櫃碼頭緊鄰藍巴勒海峽。藍巴勒海峽既是夏季盛行風的通風廊，也是附近地區的觀景廊；

發展方案

- (g) 在二零一二年十一月至二零一五年四月進行進一步評估期間，規劃署與申述人舉行了九次會議，共有約 60 多次的書信往來；
- (h) 二零一三年六月四日，申述人提交了兩項擴建建議：
 - (i) 在方案 A下，擬議貨倉的最高建築物高度為主水平基準上 110 米，而擬議貨櫃庫系統的最高建築物高度則為主水平基準上 70 米。主水平基準上 110 米的建築物高度反映了 R5、R7 和 R8 在二零一二年十月十九日的來信中共同提交的聯合建議，以及他們各自

於二零一二年十月二十六日的城規會會議上提出的建議；

- (ii) 在方案 B下，擬議貨倉的最高建築物高度為主水平基準上 180 米至 250 米，而擬議貨櫃庫系統的最高建築物高度則為主水平基準上 70 米。此方案旨在利用有關契約和相關建築條例及規例所准許的最大地積比率；
 - (iii) 在方案 A 和方案 B 下，會納入三條闊 40 米的非建築用地，以把建築羣內的建築物分隔。沿海濱亦有一個主水平基準上 25 米的高度級別範圍，以供每隔 150 米搭建一個小型構築物；
- (i) 規劃署就方案 A 及 B 進行了空氣流通評估(採用「計算機流體動力學」方法進行)及視覺影響評估，發現兩個方案均會造成潛在的視覺和通風影響。方案 A 和方案 B 造成的主要通風問題包括五號貨櫃碼頭(西面)及四號貨櫃碼頭凹灣的位置，因此需要改善貨櫃碼頭用地的透風度，讓空氣流往毗鄰地區的荔景、荔枝角和青衣。為了緩解有關影響，規劃署制訂了方案 C；
- (j) 方案 C把四號貨櫃碼頭凹灣、五號貨櫃碼頭(西面)、八號貨櫃碼頭(西面)及九號貨櫃碼頭(北面)的建築物高度由主水平基準上 110 米降至 30 米；在六號及七號貨櫃碼頭增闢兩條非建築用地；以及把所有非建築用地由闊 40 米擴至 60 米。就通風和視覺影響而言，方案 C 可予接受；
- (k) 由於申述人認為方案 C 不可接受，遂於二零一五年一月五日提交修訂方案 C，當中顧及他們運作貨櫃碼頭的需要，以及規劃署的空氣流通評估(採用「計算機流體動力學」方法進行)結果及視覺影響評估結果。修訂方案 C 和方案 C 的分別如下：

- (i) 五號貨櫃碼頭(西面)：建議貨櫃庫系統區的高度上限增加至主水平基準上 70 米，而非保留方案 C 所訂的主水平基準上 30 米。八號貨櫃碼頭(西面)及九號貨櫃碼頭(北面)的情況也相同；
 - (ii) 非建築用地：擬把方案 C 所訂貨櫃碼頭之間的非建築用地的闊度上限由 60 米減為 40 米，以顧及在非建築用地的多個位置須建造連接橋以接駁擬議貨倉的實際考慮因素；以及
 - (iii) 四號貨櫃碼頭凹灣：四號貨櫃碼頭凹灣為主水平基準上 30 米的高度級別範圍，擬基於實際運作的需要，由方案 C 所訂的約闊 330 米縮窄至約闊 110 米；
- (1) 由於修訂方案 C 仍有空氣流通的關注問題尚未解決，申述人於二零一五年四月十四日提出修訂方案 C(修改)。修訂方案 C(修改)和修訂方案 C 的分別如下：
- (i) 四號貨櫃碼頭凹灣－四號貨櫃碼頭東北面是一個小山丘(主水平基準上約 60 米至 70 米)，葵涌醫院及瑪嘉烈醫院坐落於此。為促使來自西南面的風吹至這些山上的建築物，同時滿足貨櫃碼頭運作的需要，修訂方案 C(修改)建議把四號貨櫃碼頭凹灣北面的一半用地劃作主水平基準上 70 米的地帶，與上述兩間醫院的地面高度看齊。而南面的一半用地劃作較低的主水平基準上 30 米的地帶及闢設非建築用地(闊 55 米)，以顧及地勢較低的清麗苑(平台層為主水平基準上 16 米)；以及
 - (ii) 把一號貨櫃碼頭最北的 40 米闊非建築用地向南移，以避開該處的現有建築物；

- (m) 規劃署就修訂方案 C(修改)與方案 C 進行的比較評估詳載於文件第 6.7 段，現撮述如下：

空氣流通評估

- (i) 考慮到北面現有山丘(主水平基準上 50 米)的擋風效應，認為修訂方案 C(修改)對五號貨櫃碼頭(西部)造成的通風影響與方案 C 相若；
- (ii) 縮窄非建築用地的通風影響與方案 C 相若；
- (iii) 修訂方案 C(修改)把最北端的非建築用地向南移，可增加非建築用地的效用；
- (iv) 把四號貨櫃碼頭凹灣北面用地的建築物高度增至主水平基準上 70 米，應不會嚴重阻擋吹向葵涌醫院及瑪嘉烈醫院的風，因這兩所醫院均位處與此相近的地面高度(約為主水平基準上 60 米和 70 米)；

視覺影響評估

- (v) 位於荃灣海濱長廊的觀景點 1——電腦合成照片顯示視覺影響方面的分別不大。五號貨櫃碼頭(西部)的建築物高度級別(主水平基準上 70 米)在視覺上並非不相協調，因為擬議發展不會阻擋港島的山脊線；
- (vi) 位於青衣海濱長廊的觀景點 2——五號貨櫃碼頭(西部)的建築物高度級別(主水平基準上 70 米)，在視覺上並非不相協調，因為與向海濱漸次遞降的建築物高度輪廓互相協調。由於沿道路走廊有綿長不斷的建築羣，方案 C 闊 60 米的非建築用地(與修訂方案 C(修改)闊 40 米的比較)，在加強視覺通透度方面取得的成效，令人難以察覺；

- (vii) 位於瑪嘉烈醫院道的觀景點 4——在修訂方案 C(修改)的梯級式高度級別下，方案 C 中的開揚程度和眺望藍巴勒海峽的景觀雖有所損失，但青衣山脊線仍能望見；以及
- (viii) 修訂方案 C(修改)的整體視覺影響與方案 C 相若；

[許智文教授此時離席。]

(n) 政府部門的主要意見詳載於文件第 6.9 段，現撮述如下：

- (i) 運輸及房屋局局長表示，《香港港口發展策略 2030 研究》指出香港對於貨櫃存放用地有迫切需求，以提高效率應付國際轉運量的增長，並且保持香港港口的競爭力。該研究亦鼓勵興建多層建築物以容納包括貨櫃堆疊的貨櫃碼頭設施。這些發展項目能增加貨櫃存放容量，並能減少貨櫃經公共道路轉運至港口以外的貨櫃存放用地，也減少對當區道路網絡的交通影響；
- (ii) 運輸署署長表示，增加總樓面面積會令來往貨櫃碼頭的交通流量大增，而該署十分擔心對策略性公路及區內道路網絡的交通所造成的影響。此外，倘當局接納就一號至五號貨櫃碼頭提出的建議，亦會為六號至九號貨櫃碼頭的同類建議立下先例，累積的交通影響會很大，亦會遍及全港；以及
- (iii) 環境保護署署長表示，現時在一號至五號貨櫃碼頭的貨櫃碼頭設施(包括其貨櫃後勤設施)，根據《環境影響評估條例》屬於獲豁免受規管的指定工程項目，因為有關作業於一九九八年四月一日《環境影響評估條例》頒布之前已存在。然而，獲豁免的指定工程項目如有「重大轉變」，則須受《環境影響評

估條例》規管，除非有關作業其後根據該條例獲豁免，否則必須取得環境許可證。此外，通常亦須進行排污影響評估，以估計就業人口可能增加而會造成的排污影響；

規劃署的意見

(o) 規劃署的意見詳載於文件第 8 段，現扼要說明如下：

- (i) 採用申述人的修訂方案 C(修改)為基礎以制訂建築物高度限制是恰當的，可顧及貨櫃碼頭的運作需要，同時保障該區不受空氣流通及景觀的負面影響；
- (ii) 擬進行進一步發展／重建項目的倡議人必須按契約規定提交總發展藍圖，並在按契約規定提交發展藍圖時，提交政府部門可能要求提供的相關評估及任何其他資料；以及
- (iii) 在詳細設計階段進行的量化空氣流通評估，應找出其他改善措施，並確定措施的成效；

(p) 倘城規會認為有必要修訂圖則以順應／局部順應申述，文件圖 Ha-11 所標示的假設方案的主要特點說明如下：

- (i) 最高為主水平基準上 110 米：以涵蓋一號至五號貨櫃碼頭的相對較高建築物／構築物，例如貨倉；
- (ii) 最高為主水平基準上 70 米：以涵蓋青衣橋南面的五號貨櫃碼頭(西面)及四號貨櫃碼頭凹灣北面的中等高度建築物／構築物，例如貨櫃庫系統；
- (iii) 最高為主水平基準上 30 米：以指定位於青衣橋北面的五號貨櫃碼頭(西面)及四號貨櫃

碼頭凹灣南面的這個高度級別，主要旨在維持露天貨櫃場的現有低矮特色；

- (iv) 最高為主水平基準上 25 米：以涵蓋碼頭沿岸的擬議小型構築物；
- (v) 非建築用地：以劃定三幅位於一號及二號貨櫃碼頭闊 40 米的非建築用地和一幅位於四號貨櫃碼頭凹灣闊 55 米的非建築用地，可讓空氣流向荔景山上的住宅區及醫院，並在綿長的樓宇臨街面闢設視覺間隙；以及
- (vi) 略為放寬限制的條款：建議在圖則訂明一項略為放寬建築物高度限制及劃設非建築用地的條款，而並非(在現行圖則內)容許申請要求放寬幅度較大的建築物高度限制的放寬條款。

[馬詠璋女士此時離席。]

71. 主席繼而邀請申述人代表作口頭陳述。

R5 – 香港國際貨櫃碼頭有限公司

72. 鐘穗華先生提述圖 Ha-11，用以澄清有關四號貨櫃碼頭凹灣的一些事宜。他表示，四號貨櫃碼頭凹灣的總闊度為 305 米，非建築用地闊 55 米，非建築用地南部闊 110 米(建築物高度限制為主水平基準上 30 米)。因此，須修正文件第 6.3 段內四號貨櫃碼頭凹灣相應的總闊度，以及修正建築物高度限制為主水平基準上 70 米範圍的闊度。

R7 – 現代貨箱碼頭有限公司

73. 李禮賢先生陳述下列要點：

- (a) 在現有分區計劃大綱圖內，貨櫃碼頭區的建築物高度限制主要是樓高兩層。在兩年多前舉行的會議上，城規會同意有必要考慮貨櫃碼頭營辦商的需

要、物流業對香港經濟的價值和規劃管制的需要，以期取得平衡。城規會同意樓高兩層的建築物高度限制不合理，已指示規劃署與申述人商討，重新考慮貨櫃碼頭用地的規劃管制；以及

- (b) 經過兩年具意義及成果的討論，申述人與規劃署達成一項妥協的共識方案，而文件圖 Ha-11 及第 8.5 段已載述該項初步建議(下稱「該建議」)。該建議可讓貨櫃碼頭靈活發展，亦顧及公眾對通風及視覺影響的關注。他們促請城規會接納該建議。

[劉智鵬博士此時離席。]

R 8 – 環球貨櫃碼頭香港有限公司

74. 楊詠珊女士陳述下列要點：

- (a) 計自城規會決定延期就 R 3 至 R 8 的申述作出決定以待規劃署進一步評估申述人提交的聯合建議，至今已有一年半時間；
- (b) 文件圖 Ha-11 所載的該建議是一項妥協方案，從貨櫃碼頭運作和城市規劃的角度均可接受；
- (c) R 8 理解該建議內的建築物高度限制只適用於建築物，而不適用於貨櫃堆疊和起重機結構，因此會接受該建議；以及
- (d) R 8 促請城規會加快城市規劃程序，把分區計劃大綱圖的建議修訂刊憲。他們要求規劃署在敲定修訂項目時與他們確定有關情況。

75. 由於申述人已完成陳述，主席請委員提問。主席表示，李禮賢先生(R7)在其陳述中稱城規會在之前會議中認為，圖則所示樓高兩層的建築物高度限制「不合理」，但有關會議記錄並無反映此意見。會議記錄只述明，由於當時沒有就 R 5、R 7 及 R 8 所提交聯合建議而擬備的視覺和通風影響的技術評估，加上當局需要評估 R 7 所提交有關擬議貨櫃庫系統的資料，因

此城規會認為宜延期考慮有關申述，讓規劃署有更多時間與申述人聯絡，進行進一步評估。

76. 荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生在回應主席的提問時表示，文件附件 II 會議記錄第 238 段撮述委員在之前會議上的意見，當中特別提及(i)委員認同必須容許在使用現有用地方面有足夠的彈性，以配合物流業日後的發展；(ii)委員認為沒有就聯合建議及貨櫃庫系統而擬備的通風及視覺影響的技術評估；以及(iii)要求規劃署與申述人聯絡，了解其擴建建議，以及進行通風及視覺影響的進一步技術評估，並把結果提交城規會作進一步考慮。

[梁慶豐先生此時到席。]

77. 李禮賢先生(R7)在回應上文第 75 段內主席的意見時表示，有關陳述並非完全準確轉述之前會議記錄所載的意見。不過，簡而言之，申述人與規劃署已嘗試達成妥協方案，以回應城規會的關注。

78. 主席詢問荃灣及西九龍規劃專員對 R5 在口頭陳述中所提要點的意見。周先生回應時表示，R5 所提要點與文件圖 Ha-11 內的該建議相符，即非建築用地闊 55 米，建築物高度屬主水平基準上 30 米範圍的闊度為 110 米。R5 同意並解述，他們只是在圖則上清楚標示有關限制適用範圍的特定尺寸。

79. 由於委員再沒有提出問題，主席多謝規劃署代表和申述人代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

80. 主席表示，圖則上申述地點的現有建築物高度限制，主要是反映目前的建築物高度，但沒有全面顧及貨櫃碼頭營辦商最新的規劃運作要求。在二零一二年所舉行的會議上，委員商議後要求規劃署與申述人聯絡，了解其擴建建議，以及進行通風及視覺影響的進一步評估。他請委員在考慮該建議時，包括考慮文件詳載的事宜及口述陳詞。

81. 一名委員表示，方案 C 的理據充分，而修訂方案 C 及修訂方案 C(修改)的理據似乎相對薄弱。把五號貨櫃碼頭(西部)的建築物高度由主水平基準上 30 米提高至主水平基準上 70 米，雖然通風影響的差別可能不大，但視覺影響相若則難以令人信服。因此，該名委員擬支持方案 C，並表示倘申述人日後能提供充分理據，可在《註釋》內給予彈性，放寬建築物高度限制。另一名委員同意，在修訂方案 C(修改)所建議的建築物高度限制下，實無法避免體積龐大的建築物。另一名委員提出有關視覺影響的同類關注，並表示在修訂方案 C(修改)下，青衣的山脊線會有較大部分受阻。

82. 主席表示，電腦合成照片頗為粗略，實際發展項目(尤其須顧及契約的規定)可能不會如此龐大。規劃署署長凌嘉勤先生補充，規劃專員的意見是，事實上，即使把五號貨櫃碼頭(西部)的建築物高度由主水平基準上 30 米提高至 70 米，青衣的山脊線仍能望見，從視覺的角度可以接受。雖然從近距離看，貨櫃碼頭的建築物／構築物無可避免會較為龐大；但倘能保留較遠距離的山脊線景觀，視覺影響應可接受。一名委員詢問，保留 20% 不受建築物遮擋地帶的原則是否適用於保護青衣山脊線的景觀。凌先生在回應時表示，保留 20% 不受建築物遮擋地帶適用於保留九龍及港島的山脊線景觀(沿維港的選定觀景點所見)，但不適用於青衣的觀景點。

83. 一名委員表示可接受把某些地上的建築物高度增至主水平基準上 110 米以容納較大建築物，配合貨櫃碼頭的運作需要，但也關注到對觀景點 2(從青衣海濱長廊眺望)及觀景點 4(從瑪嘉烈醫院眺望)的視覺影響。從觀景點 2 眺望，倘五號貨櫃碼頭(西面)的建築物高度保持在主水平基準上 30 米(如方案 C 所建議)，沿藍巴勒海峽南北向觀景廊受阻擋的景觀會較少。從觀景點 4 眺望，倘整個四號貨櫃碼頭凹灣限為主水平基準上 30 米(如方案 C 所建議)，則建築羣中會留有大間隙，在視覺和通風方面均有所改善。至於把五號貨櫃碼頭(西面)及四號貨櫃碼頭凹灣的建築物高度放寬至主水平基準上 70 米，則似乎沒有充分理據支持。

84. 一名委員表示，香港海濱的景致彌足珍貴，應盡可能予以保存。該名委員擬支持方案 C。申述人未有就要求把建築物高度放寬至主水平基準上 70 米提出有力的理據，而某些地點的

建築物高度限為主水平基準上 30 米或主水平基準上 40 米可能已經足夠。主席表示，把建築物高度限為主水平基準上 70 米的理據之一是要設置貨櫃庫系統。

85. 秘書請委員參閱文件圖 V9 及 V10 有關從觀景點 2 及觀景點 4 眺望的合成照片，並指出方案 C 及修訂方案 C(修改)的差異。從觀景點 2 眺望，主要關注五號貨櫃碼頭(西面)的建築物高度，而從觀景點 4 眺望，則主要關注四號貨櫃碼頭凹灣的建築物高度。他表示，根據規劃署的評估，方案 C 及修訂方案 C(修改)對通風造成的影響相若，而委員的關注重點是視覺影響是否可接受。

86. 凌先生說視覺影響亦是規劃署的考慮因素之一。當然，低矮建築物會造成較小的影響；不過，視覺影響須與其他考慮因素一併權衡。他表示，委員可從促進貨櫃碼頭營辦商在這港口一隅的功能需要方面，考慮是否接納有關的建築物高度限制。

87. 一名委員表示，視覺影響可能相對較為主觀，而建築物較矮通常會較可取。不過，經考慮貨櫃碼頭營辦商的運作需要，該名委員認為修訂方案 C(修改)可以接受。這亦是城規會指示規劃署與營辦商議定方案後，經規劃署與申述人討論逾兩年所達成的共識方案。

88. 副主席表示，修訂方案 C(修改)是可以接受的，因為相關的空氣流通評估已證明擬議發展不會對區內住宅項目的通風造成不可接受的影響。對於為配合貨櫃碼頭營辦商的運作需要而容許較高的建築物高度，他表示不太擔心。可以理解的是，規劃署及申述人已花了不少時間商定協議的解決方案。主席表示，委員明白修訂方案 C(修改)是規劃署與申述人在過去兩年進行類似調解所得的結果，而規劃署在這過程中乃按城規會的指示行事，委員或可考慮應否支持修訂方案 C(修改)。

89. 關於放寬貨櫃碼頭用地的建築物高度限制會為香港經濟和就業帶來的經濟效益，委員詢問城規會是否備有相關資料。主席回應說，政府的政策是為不同土地用途提供足夠的土地，以推動經濟發展。因此，城規會須考慮貨櫃碼頭營辦商的運作

需要，以及通風、視覺影響等其他方面的因素，並要取得平衡。這是取捨理想方案還是可接受方案的問題。

90. 一名委員表示，申述人未有提供證據，表明會轉用貨櫃庫系統的新運作模式。在二零一二年舉行的會議上，貨櫃營運者表示並無具體計劃在貨櫃碼頭引進貨櫃庫系統。為此，城規會無須按照貨櫃碼頭營辦商聲稱的運作需要而修訂建築物高度，反而可考慮施加較低的建築物高度限制，但容許貨櫃碼頭營辦商日後提交其擴建計劃建議，由城規會按個別情況作出評估。

91. 主席表示，城規會應顧及因之前會議的決定而最終達成的現時建議。在二零一二年十月二十六日的會議上，城規會決定容許建築物高度有足夠彈性，以配合已知的運作需要，並要求規劃署與申述人聯絡。凌先生表示，在之前會議上，委員主要關注申述人聯合提交的建議中有關的通風及視覺影響，故要求營辦商告知規劃署其運作需要，而非提交具體擴建計劃。根據規劃署的評估，方案 C 及修訂方案 C(修改)的通風影響是相若的。從功能角度而言，值得注意的是，貨櫃碼頭的轉運量錄得增長，因此貨櫃碼頭須增設貯物和運作設施。從規劃增益角度而言，應鼓勵貨櫃碼頭營辦商在貨櫃碼頭內興建貯存和處理貨櫃的多層設施以經營轉運業務，以減省須把貨物／貨櫃進出貨櫃碼頭，從而減輕對周邊地區造成的相關影響。

92. 一名委員表示，鑑於內地貨櫃碼頭業務已見增長，長遠而言，對香港貨櫃碼頭設施的需求料將下降。因此，貨櫃碼頭最終或會作其他土地用途發展。主席表示，倘營辦商日後擬更改貨櫃碼頭用地的土地用途，則須對圖則作出修訂。

93. 一名委員表示，多層貯物設施及自動化貨櫃庫系統或會成為貨櫃碼頭業務的未來趨勢。不過，方案 C 是規劃署原初提出的建議，具有較多優點，尤以保留藍巴勒海峽旁的景觀為然。

94. 一名委員備悉，修訂方案 C(修改)可說是申述人與規劃署討論逾兩年後雙方妥協的建議。不過，在兩處有關用地的建築物高度限制由主水平基準上 30 米增至 70 米而視覺上認為可以接受，可能不會容易令人信納。委員詢問是否有機制規定貨

櫃碼頭營辦商須優化高度上限為主水平基準上 70 米的較大範圍內的建築物高度輪廓，例如提供階梯式建築物高度輪廓。主席表示，按照契約規定，營辦商須提交設計布局圖，以供審批任何的擴建或重建計劃。

95. 秘書應主席要求，扼述對圖則上貨櫃碼頭用地的建築物高度限制所作出的修訂。城規會在二零一二年決定施加建築物高度限制，主要反映貨櫃碼頭用地的建築物高度。放寬建築物高度限制的條款(而非略為放寬建築物高度限制的條款)已收納在大綱圖《註釋》內，以容許營辦商提交可能涉及較高建築物的擴建計劃，而城規會接獲申請後會按個別情況評估該等計劃。在聆聽申述期間，城規會要求規劃署就營辦商的運作需要及擴建計劃與營辦商聯絡，以及從通風及視覺影響角度評估任何擬對建築物高度限制作出的修訂。貨櫃碼頭營辦商在過去兩年的討論過程中未有提供任何具體的擴建建議。貨櫃碼頭須受契約訂明的管制措施所規管，凡擴建或重建計劃均須經當局根據契約審批有關的設計布局圖。

96. 主席請委員參閱文件附錄 II 所載之前會議的記錄。在會議記錄第 238 段載述，城規會認同物流業對香港經濟和就業的重要性。鑑於可供經營貨櫃碼頭業務的土地資源匱乏，因此有需要給予足夠彈性善用現有用地，以應付物流業的未來發展和增加其競爭力。由於未有技術評估資料以確定聯合建議的有關視覺及通風影響，以及有需要評估 R7 就貨櫃庫系統提供的資料，因此城規會決定延期就申述作出決定，並要求規劃署就申述人的擴建建議聯絡申述人，以及作進一步評估。由於是次會議旨在根據上文所述，考慮城規會延期作出的決定，因此，委員就該建議作出決定時，應顧及城規會在之前會議所考慮的事項。

97. 一名委員表示，由於四號及五號貨櫃碼頭內受關注地區涉及不同的貨櫃碼頭營辦商，因此，倘決定就該建議提出局部修訂，或會導致部分申述人表示反對。主席說，倘城規會決定對圖則作出擬議修訂，則須公布擬議修訂的內容，讓各方作進一步申述。倘圖則會根據該建議作出修訂，現有貨櫃碼頭營辦商或不會提出反對意見。不過，需否再進行申述程序不應是委員決定會否同意修訂建議的相關考慮因素。他補充說，空氣流

通評估屬較量化的評估，而視覺影響評估在某程度上則較主觀。

98. 一名委員表示，物流業對香港的經濟重要。由於土地資源稀有，貨櫃碼頭難免要採用較高的建築樣式。為容許有更多空間發展物流業，城規會應當為貨櫃碼頭營辦商提供靈活性，以引入新的運作系統。技術評估已證明，從通風角度而言，該建議可予接受。在視覺影響方面，則是有得有失；雖然修訂方案 C(修改)的視覺開揚度不及方案 C，但當要平衡促進物流業發展的需要時，該方案是可接受的。

99. 一名委員表示，根據之前會議記錄第 238 段，方案 C 可被視為符合了城規會的要求，而修訂方案 C 或修訂方案 C(修改)只屬於概念性質，並非根據貨櫃碼頭營辦商的任何具體計劃而制訂，不應視為調解之類的方案，只應視作與申述人交換意見所得。從公眾利益角度而言，城規會應接受方案 C，並在日後按個別情況評估任何具體的建議。主席說，申述人並不同意方案 C，這樣做會不符合城規會的意向；正如之前會議記錄第 238 段所反映，城規會的意向是由規劃署嘗試達成一個各方可接受的修訂方案。

100. 凌先生贊同主席的意見並表示，根據之前會議記錄第 238 段，方案 C 只屬臨時的建議，所以適宜繼續進行磋商程序，直至達成彼此可接受的方案為止。他重申，規劃署從規劃角度而言，認為修訂方案 C(修改)可接受，因為考慮到該方案對通風的影響與方案 C 相若，而倘要平衡貨櫃碼頭營辦商的運作需要，視覺影響是可接受的。如早前所提及，貨櫃碼頭的轉運量錄得增長，因此貨櫃碼頭內需要更多供貨櫃存放和運作的空間，從而可減省由貨櫃碼頭外貨櫃場交收轉運貨櫃箱的需求。由於房屋或其他用途對土地需求甚殷，貨櫃碼頭外可供用作貨櫃場的土地正在減少。

101. 一名委員表示，物流業的運作需要隨着時間轉變。以往的貨物是由葵涌區的工廠直接運往貨櫃碼頭，以供裝箱放入貨櫃；當時對貨櫃碼頭貯存設施的需求較低。現在，大部分在貨櫃碼頭處理的貨物均來自內地，因此在貨櫃碼頭內要有更多貯存設施和處理空間，並須設置自動化系統。該建議反映了物流

業的需要，獲得決策局的支持；如此便可提供理據，以凌駕各方對視覺影響的關注。

102. 一名委員表示，即使建築物高度放寬至主水平基準上 70 米，營辦商仍會考慮其運作需要，以及發展和維修的成本，而未必會就發展或重建項目採用最高的建築物高度。一名委員說，本港物流業的運作成本非常高，可能是內地的兩倍。為了維持競爭力，本地物流業的運作必須自動化，以提高效率。基於功能方面的考慮，認為修訂方案 C(修改)可接受。

103. 一名委員表示，貨櫃碼頭的貯存設施看上去一般並不通透和體積龐大，因此須顧及在建築物高度限制下可容許的建築物最大闊度，以確定可接受的尺度。主席說，合成照片只屬概念性質，而發展項目的規模須受契約條款限制。鄒敏兒女士(地政總署助理署長)表示，根據契約訂明對貨櫃碼頭的發展限制，已詳載在文件附件 V。

104. 就一名委員詢問接着的程序為何，秘書回答說，請城規會考慮文件圖 Ha-11 和第 8.5 段所載一號至五號貨櫃碼頭建築物高度限制的擬議修訂。倘城規會決定提出修訂以順應申述或申述的部分內容，規劃署便會提交圖則的擬議修訂供城規會考慮後才予以公布。

105. 秘書應主席要求，扼要複述過去兩年與申述人聯絡的過程。在二零一二年舉行的會議上，申述人並未就其擴建建議提交任何計劃。在二零一三年，申述人提交了方案 A 和 B 兩份擴建建議書。方案 A 建議擬議貨倉的最高建築物高度為主水平基準上 110 米，而方案 B 建議擬議貨倉的最高建築物高度為主水平基準上 180 米至 250 米，以充分利用有關契約和相關建築條例／規例所准許的最大地積比率。據規劃署進行的空氣流通評估和視覺影響評估，方案 A 和 B 均會造成潛在的視覺和通風影響。為緩解這些影響，規劃署制訂了方案 C，以納入改善措施。至二零一五年年初，申述人呈交修訂方案 C，把五號貨櫃碼頭(西面)的建築物高度，由主水平基準上 30 米增至 70 米，而規劃署的評估顯示，對通風的影響與方案 C 相若，因為風會被附近地區一個在主水平基準上 50 米的小圓丘遮擋。至於四號貨櫃碼頭凹灣，修訂方案 C 建議把主水平基準上 30 米高度級別範圍的闊度，由 330 米縮窄至 110 米，但規劃署的評估顯

示，仍會有通風方面的問題。為此，申述人提交了修訂方案 C(修改)以納入 55 米闊的非建築用地；而規劃署認為，從通風和視覺角度而言，這方案可接受。

106. 由於委員對在貨櫃碼頭用地施加建築物高度限制有不同意見，主席建議而委員同意就這議項進行投票，結果是有較多委員支持修訂方案 C(修改)。因此，城規會決定依據文件第 8.5 段和圖 Ha-11 所載的修訂方案 C(修改)以修訂圖則，並要求規劃署在根據條例第 6C(2)條把建議修訂刊憲前，先向城規會提交葵涌分區計劃大綱草圖的建議修訂，以徵詢委員同意。

R3 至 R8

107. 經進一步商議後，城規會同意對圖則提出修訂，即根據文件第 8.5 段和圖 Ha-11 所載修訂方案 C(修改)的內容修訂圖則，以順應R3 至 R8 的申述。

108. 會議於下午二時三十分恢復進行。

109. 下列委員及秘書出席下午的會議：

周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
陸觀豪先生	
林光祺先生	
梁慶豐先生	
劉興達先生	
何立基先生	
陳福祥先生	
雷賢達先生	
楊偉誠先生	
袁家達先生	
潘永祥博士	
環境保護署副署長 謝展寰先生	
地政總署署長 甯漢豪女士	
規劃署署長 凌嘉勤先生	

沙田、大埔及北區

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《高流灣分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/1》的
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9895 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

110. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)已給予申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但有關的申述人和提意見人不是表明不會出席聆聽會，就是沒有回覆。委員同意在有關的申述人和提意見人缺席的情況下進行聆聽會。

111. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

楊倩女士 — 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃(2)

112. 主席歡迎各人到席，並請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。

113. 高級城市規劃師／新圖規劃(2)楊倩女士借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 二零一四年八月二十二日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《高流灣分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，收到兩份申述書。二零一四年十月三十一日，城規會公布申述書的內

容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到兩份對申述的意見書；

申述

- (b) R1 由西貢北約鄉事委員會提交，表示反對這份分區計劃大綱草圖，但沒有提出建議。R2 由創建香港提交，就這份分區計劃大綱草圖提出一般意見；

申述的理據及申述人的建議

- (c) R1 的主要理據詳載於文件的第 2.1 段，撮錄如下：

村民對這份分區計劃大綱草圖的意見

- (i) 這份分區計劃大綱圖的土地用途建議與發展審批地區圖的相似，可見當局擬備這份分區計劃大綱草圖時並沒有考慮村民的意見；以及

「鄉村式發展」地帶的規劃及村民權利被剝奪的問題

- (ii) 這份分區計劃大綱草圖所劃的「鄉村式發展」地帶面積較「鄉村範圍」為小，又規定在「鄉村式發展」地帶的範圍外興建小型屋宇，必須向城規會提出規劃申請，剝奪了村民在「鄉村範圍」內興建小型屋宇的權利；

[謝展寰先生此時返回席上。]

- (d) R2 的主要理據和建議詳載於文件的第 2.2 段，撮錄如下：

把該區指定為郊野公園並採用以保育為本的分區計劃大綱圖

- (i) 高流灣地區(下稱「該區」)被西貢東郊野公園包圍，並與之相連。為保持該郊野公園完整，並改善管理及加強保育，應把該區指定為西貢東郊野公園的一部分，亦建議採用以保育為本的分區計劃大綱圖；

[陳福祥先生此時暫時離席。]

「鄉村式發展」地帶的規劃及發展小型屋宇對環境的負面影響

- (ii) 小型屋宇政策已被濫用作投資工具，而不是滿足住屋需要。新小型屋宇的需求數字未經核實，亦無根據；
- (iii) 考慮到小型屋宇的需求及該區缺乏基礎設施，既沒有道路接達，又沒有公共污水渠，當局應考慮一旦小型屋宇發展增加，會對郊野公園、地質公園和海岸公園有何影響，以及基礎設施和相關工程／其他設施方面的問題。當局沒有考慮西貢的郊野公園可承受多少人口；
- (iv) 建議把「鄉村式發展」地帶的範圍局限在現有已建的構築物所在之處及已批准興建小型屋宇的地點，並制訂關於提供交通及排污設施的清晰計劃，以及承諾以公共工程方式進行斜坡鞏固工程及地盤平整工程等相關工程，才把土地劃作發展；以及

劃設「綠化地帶」是否足以達到保育目的的問題

- (v) 把河流、海岸及郊野公園附近的地方劃為「綠化地帶」，並不足以保護這些地方，因為這些地方常有小型屋宇申請獲得批准。建

議刪除「綠化地帶」《註釋》第一或第二欄中的「屋宇」或「小型屋宇」用途，並把河流及河岸區、沿海的地方，以及與郊野公園相連的地方改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」；

意見

- (e) 兩份意見書(C1 及 C2)由個別人士提交，表示支持 R1 的反對意見，所提出的理據亦相似；

規劃考慮因素及評估

申述地點及周邊地區

- (f) 該區所涵蓋的總面積約為 35.91 公頃，東面和南面接西貢東郊野公園，西抵大灘海，北達塔門口。該區富鄉郊特色，主要有村屋和休耕農地，四周是灌木林和林地。蛋家灣有一條天然河流，自南向北流入大灘海，沿海有河口紅樹林。雖然該區的動植物大多為普通品種，在香港隨處可見，但根據記錄，林地內有受保護的植物香港大沙葉；
- (g) 該區有兩條認可鄉村，分別是位於北部的高流灣及位於南部的蛋家灣(即謝屋、劉屋、林屋及巫屋)。高流灣的東南面和蛋家灣的西南面的山坡上有墳墓。有一間戒毒康復中心(靈愛蛋家灣中心)位於該區西南部的小丘上；
- (h) 該區沒有車路接達，但可在黃石公眾碼頭及馬料水乘船及由赤徑經遠足徑前往；

規劃意向

- (i) 該區毗鄰西貢東郊野公園，是該郊野公園的自然系統不可或缺的一部分。區內有多種天然生境，包括林地、山坡灌木林、河道及河口紅樹林等，因此須加以保存和保護。該區的整體規劃意向是保護該區

的高保育和景觀價值，使其能與附近西貢東郊野公園的整體自然美景互相輝映；

- (j) 除環境和生態方面的因素要考慮外，該區的發展還受制於有限的交通和基礎設施。該區的規劃意向亦是要把鄉村發展集中起來，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾及令區內有限的基礎設施不勝負荷；
- (k) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准；
- (l) 「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (m) 「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (n) 在「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶內，如未取得城規會的許可，不得進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程；而在「鄉村式發展」地帶內，任何河道改道或填塘工程必須取得城規會的規劃許可才可進行；

諮詢

- (o) 二零一四年五月二日，城規會初步考慮《高流灣分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/B》，同意這份分區計劃大綱草圖適宜提交大埔區議會和西貢北約鄉事委員會以進行諮詢；
- (p) 規劃署分別於二零一四年五月七日及五月十四日就這份分區計劃大綱草圖諮詢西貢北約鄉事委員會及大埔區議會。西貢北約鄉事委員會雖知道這份分區計劃大綱草圖與發展審批地區圖相比，劃作小型屋宇發展的土地已有淨增加，但認為「鄉村式發展」地帶不夠大，所以反對這份分區計劃大綱草圖，並於其後提交了高流灣及蛋家灣村代表的建議書，有關建議主要是擴大「鄉村式發展」地帶，並縮短和收窄「海岸保護區」地帶。大埔區議員備悉並尊重西貢北約鄉事委員會對這份分區計劃大綱草圖的反對意見。規劃署諮詢相關的政府部門後，並沒有建議修訂這份分區計劃大綱草圖的各個土地用途地帶，認為草圖上各個土地用途地帶規劃得當；
- (q) 二零一四年八月一日，城規會進一步考慮高流灣分區計劃大綱草圖，而從西貢北約鄉事委員會及大埔區議會所收到的意見，亦一併考慮。城規會同意高流灣分區計劃大綱草圖適宜展示予公眾查閱。二零一四年八月二十二日，城規會根據條例第 5 條展示《高流灣分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/1》，以供公眾查閱；

[楊偉誠先生此時返回席上。]

- (r) 規劃署就《高流灣分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/1》諮詢西貢北約鄉事委員會及大埔區議會。大埔區議員於二零一四年九月十日的會議上，備悉西貢北約鄉事委員會強烈反對這份分區計劃大綱草圖。他們尊重西貢北約鄉事委員會的意見，並反對這份分區計劃大綱草圖。西貢北約鄉事

委員會其後提交了一份申述書(R1)，表示反對這份分區計劃大綱草圖；

對申述的理據及申述人的建議的回應

(s) 對申述的理據的回應詳載於文件的第 5.11 至第 5.13 段，撮錄如下：

「鄉村式發展」地帶的規劃

- (i) 考慮到該區毗鄰的西貢東郊野公園較大的自然系統，規劃這份分區計劃大綱草圖的土地用途地帶時，已特別留意要保護該區的高保育和景觀價值。一些環境易受影響的地方，包括天然海岸線，以及與毗鄰的西貢東郊野公園廣大的茂林綠野連成一體並在生態上緊密相連的林地和灌木林，都已劃為保育地帶，即「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」；
- (ii) 劃定了要保育的地方後，有需要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶，以應付認可鄉村對小型屋宇的需求。「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、未處理的小型屋宇申請數目、所預測的小型屋宇需求量、區內地形及用地限制而劃的。地勢崎嶇和草木茂盛的地方、河道和墓地都盡量不劃入此地帶內。適合發展小型屋宇的地方主要包括現有村落附近那些現時長有一些灌木和植物的現有休耕農地，這些地方都劃為「鄉村式發展」地帶；
- (iii) 所預測的小型屋宇需求量僅是劃設「鄉村式發展」地帶時其中一個考慮因素，而且有關的預測數字會隨時間而變。相關地區的地政處處理小型屋宇批建申請時，會核實小型屋宇申請人的身分；

- (iv) 規劃署根據地政總署大埔地政專員於二零一五年一月提供的最新資料，更新了兩村的小型屋宇供求評估數字，有關數字撮於文件的表 1。概括來說，劃作「鄉村式發展」地帶的土地合共約有 2.96 公頃，當中約 1.66 公頃在高流灣，約 1.3 公頃在蛋家灣。可供發展新的小型屋宇的土地約有 1.44 公頃，相等於 57 幅小型屋宇用地，可應付該區約 56% 的小型屋宇總需求；
- (v) 為免對該區的天然環境造成不應有的干擾，以及令區內有限的基礎設施不勝負荷，規劃署採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展，劃作此地帶的土地面積不會一開始就完全達到興建小型屋宇所需之數，目的是把小型屋宇發展集中在毗鄰現有村落的合適地點；

村民對這份分區計劃大綱草圖的意見

- (vi) 規劃署擬備分區計劃大綱草圖期間，曾於二零一四年五月諮詢大埔區議會和西貢北約鄉事委員會。規劃署已考慮他們的看法及建議，而相關政府部門的意見及其他相關的土地用途規劃考慮因素也一併考慮，並在有關這份分區計劃大綱草圖的城市規劃委員會文件第 9701 號中一一反映，於二零一四年八月一日提交城規會考慮；
- (vii) 這份分區計劃大綱草圖所劃的「鄉村式發展」地帶，其面積為 2.96 公頃，已較發展審批地區圖的 2.61 公頃有所增加；

村民權利被剝奪的問題

- (viii) 「鄉村範圍」一般指認可鄉村周圍 300 呎範圍內的地方，在此範圍內興建小型屋宇的申請由地政總署審批。處理小型屋宇申請時，

除「鄉村範圍」外，還要考慮每一宗申請涉及的各项因素。在這份分區計劃大綱草圖上，所有屋地都已劃為「鄉村式發展」地帶，而在此地帶內，「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」是經常准許的用途，故村民使用其屋地興建小型屋宇的權利並沒有被剝奪；

- (ix) 倘若確實有需要使用屬「鄉村範圍」但位於「鄉村式發展」地帶外的土地興建小型屋宇，這份分區計劃大綱草圖有條文容許提出在「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶興建小型屋宇的規劃申請；
- (x) 在這份分區計劃大綱草圖涵蓋範圍內，除劃作「海岸保護區」地帶的地方外，在其他土地翻建新界豁免管制屋宇及以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，都是經常准許的；而在劃為「海岸保護區」地帶的「鄉村範圍」內的土地，如向城規會提出申請，「屋宇(只限重建)」用途亦可能獲得批准，城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮；

把該區指定為郊野公園

- (xi) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，劃設郊野公園屬於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。此建議已轉達適當的相關政府部門考慮。擬備這份法定圖則，並不排除日後劃設郊野公園的可能性；

採用以保育為本的分區計劃大綱圖

- (xii) 這份分區計劃大綱草圖是以保育為本，因為已訂明該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與附近西貢東郊野公園的整體自然美景互相輝映，而且已在該區合適的地方劃設一般推定為不宜進行發展

的保育地帶，包括「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶，以便通過法定規劃框架，保護該區的天然環境。此外，劃出了須予保育的那些環境易受影響的地方後，劃作「鄉村式發展」地帶的土地面積亦僅佔該區總面積的 8.24%，而且範圍局限在合適的地點，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾，以及令該區有限的基礎設施不勝負荷；

發展小型屋宇對環境的負面影響

- (xiii) 雖然該區東面和南面接西貢東郊野公園，但周圍並沒有海岸公園或中國香港世界地質公園的地質景點。城規會審議這份分區計劃大綱草圖時，已考慮所有相關的規劃因素，包括相關政府部門的專家意見和公眾的意見。相關的政府部門包括漁農自然護理署(下稱「漁護署」)、環境保護署(下稱「環保署」)及運輸署對所劃的「鄉村式發展」地帶都沒有反對／負面意見；
- (xiv) 地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關的政府部門，包括漁護署、環保署及規劃署，確保所有相關部門都有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見。由於該區現時沒有公共污水渠，而當局亦未有建議在該區鋪設公共污水渠，因此發展計劃／方案的原地設置化糞池及滲水井系統的設計及建造必須符合相關的標準與規例，例如環保署的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》—「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」。環保署表示，只要化糞池及滲水井系統是按既定的標準和規例在合適的地點建造，污染物會有所減少，此作用應可足以保護附近的環境；
- (xv) 當局現時沒有計劃為該區關設基礎設施，但會留意日後這方面的需要，而是否關設這些

設施，要視乎有否資源，也要考慮相關的影響，尤其是若要興建道路接達該區，有關道路必須穿越郊野公園，所帶來的潛在影響將由郊野公園及海岸公園管理局總監考慮；

劃設「綠化地帶」是否足以達到保育目的的問題

- (xvi) 在這份分區計劃大綱草圖上，除了現有村落及設施所在的地方外，河流、海岸及郊野公園附近的地方全都劃為「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」。「綠化地帶」主要涵蓋各大片林地、灌木林及草地。雖然地帶內沒有風水林或「具重要生態價值的河溪」，但當中有植被覆蓋的生境，其大部分植物為本土品種。該區錄得的動植物大多是本港常見的普通品種。漁護署認為這份分區計劃大綱草圖所劃的「綠化地帶」是恰當的；以及
- (xvii) 「綠化地帶」是保育地帶，一般推定為不宜進行發展。如要在「綠化地帶」地帶內興建屋宇，必須取得城規會的規劃許可，城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮。河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對自然環境造成不良影響，必須取得城規會的規劃許可才能進行；

[此時，劉興達先生到席，陳福祥先生返回席上。]

對意見的回應

- (t) 意見 C1 及 C2 與 R1 相似，因此文件的第 5.11 及第 5.12(b)段的回應適用；以及

規劃署的意見

- (u) 規劃署不支持有關的申述，並認為不應順應這些申述的內容修訂這份分區計劃大綱草圖。

114. 主席其後請委員提出問題。委員並無提出問題。

115. 委員沒有提出問題，主席多謝規劃署的代表出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

116. 委員繼而審閱申述書和意見書就「鄉村式發展」地帶規劃所表達的意見。委員備悉「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、未處理的小型屋宇申請數目、所預測的小型屋宇需求量、區內地形及用地限制而劃的。地勢崎嶇和草木茂盛的地方、河道和墓地都盡量不劃入此地帶內。委員認為，高流灣地區的保育和景觀價值高，因此應如同其他郊野公園「不包括的土地」的做法一樣，採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，以應付小型屋宇的需求。

117. 委員備悉小型屋宇需求僅是劃設「鄉村式發展」地帶的界線時其中一個考慮因素。為盡量減少對郊野公園「不包括的土地」的天然環境的負面影響，按照逐步增加的做法，「鄉村式發展」地帶的界線應先局限在現有鄉村民居毗連的合適土地。「鄉村式發展」地帶內可供發展新小型屋宇的土地約有 1.44 公頃，可應付約 56% 的小型屋宇總需求。倘確實有需要使用「鄉村式發展」地帶外的土地興建小型屋宇，規劃申請制度已提供彈性，容許提出規劃申請，要求在「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶興建小型屋宇，以及在「海岸保護區」地帶重建屋宇。因此，村民興建小型屋宇的權利並沒有被剝奪。

118. 委員亦備悉規劃署擬備分區計劃大綱草圖期間，已充分考慮村民、西貢北約鄉事委員會和大埔區議會的意見及建議。這份分區計劃大綱草圖所劃的「鄉村式發展」地帶，其面積為 2.96 公頃，已較發展審批地區圖的 2.61 公頃有所增加。

119. 關於 R2 提出把高流灣地區指定為西貢東郊野公園的一部分的建議，委員備悉劃設郊野公園，屬於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；另外，擬備這份法定圖則，並不排除日後劃設郊野公園的可能性。為保護該區的高保育和景觀價值，使其能與西貢東郊野公園的自然美景互

相輝映，分區計劃大綱草圖已把河流、海岸及西貢東郊野公園附近的大部分地方劃為「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」。劃出了須予保育的那些環境易受影響的地方後，劃作「鄉村式發展」地帶的土地面積亦僅佔該區總面積的 8.24%，而且範圍局限在合適的地點，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾，以及令該區有限的基礎設施不勝負荷。相關的政府部門包括漁護署、環保署及運輸署對所劃的「鄉村式發展」地帶都沒有反對／負面意見。

120. 至於發展小型屋宇對環境的影響及小型屋宇的污水處理安排，委員備悉任何小型屋宇發展項目的原地設置化糞池及滲水井系統的設計及建造均須符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》。地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關的政府部門，包括漁護署、環保署及規劃署，確保所有相關部門都有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見。

121. 委員認為這份分區計劃大綱草圖所劃的「綠化地帶」是恰當的，因為該區錄得的動植物大多是本港常見的普通品種。在「綠化地帶」內進行河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會對自然環境造成不良影響，因此必須取得城規會的規劃許可才能進行。

122. 一名委員表示，正式的鄉村應有房屋和農地。鄉村的「鄉村範圍」內有天然景物和地理限制並非不常，因此並非全部土地都適合發展小型屋宇。這名委員亦表示，鄉村不應無止境的擴展。現時已有機制可以把合適的農地改作小型屋宇發展。其他郊野公園「不包括的土地」採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，是務實的做法，應該依從。

[陳福祥先生此時暫時離席。]

123. 另一名委員表示，「鄉村式發展」地帶的界線是根據多項因素而劃定，其中包括二零零七至一六年小型屋宇的需求數字，詢問這是否既定的做法。秘書解釋說，劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，一直有同時考慮未處理的小型屋宇申請數目和未來十年的小型屋宇需求預測數字。文件中已指出，規劃署擬備高流灣分區計劃大綱草圖期間，村代表沒有提供理據說

明為何二零一四至二三年的未來十年小型屋宇需求最新預測數字大升。有鑑於此，規劃署劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，採用了二零一四年尚未處理的小型屋宇申請的數字及二零零七年由地政總署大埔地政專員提供的未來十年小型屋宇需求預測數字，作為小型屋宇總需求數字。

124. 經進一步商議後，委員決定不接納 R1 及 R2，並且不建議順應申述的內容修訂這份分區計劃大綱草圖。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的各個不接納這些申述的理由，並認為應適當地修訂有關理由。有關理由是：

「鄉村式發展」地帶的規劃(R1 及 R2)

- 「(a) 規劃署採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，目的是把小型屋宇發展集中在合適的地點，以及避免對天然環境造成不應有的干擾。「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、未處理的小型屋宇申請數目、所預測的小型屋宇需求量、區內地形及用地限制而劃的。所預測的小型屋宇需求量僅是劃設「鄉村式發展」地帶時其中一個考慮因素，而且有關的預測數字會隨時間而變；

村民對這份分區計劃大綱草圖的意見(R1)

- (b) 對於區內人士的意見，規劃署擬備分區計劃大綱草圖時已作考慮。這份分區計劃大綱草圖所劃的「鄉村式發展」地帶，其面積已較發展審批地區圖的有所增加；

村民權利被剝奪的問題(R1)

- (c) 處理小型屋宇申請時，除「鄉村範圍」外，還要考慮每宗申請所涉及的各项因素。這份分區計劃大綱草圖並沒有剝奪村民使用其屋地興建小型屋宇的權利，當中亦有條文訂明可申請在其他地帶興建／重建小型屋宇；

把該區指定為郊野公園(R2)

- (d) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把該區指定為郊野公園，屬於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；

採用以保育為本的分區計劃大綱圖(R2)

- (e) 這份分區計劃大綱草圖是以保育為本，一些具重要生態和景觀價值的地方都劃為一般推定為不宜進行發展的保育地帶，包括「綠化地帶」及「海岸保護區」地帶，以便通過法定規劃框架，保護該區的自然環境；

發展小型屋宇對環境的負面影響(R2)

- (f) 處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關的政府部門，確保所有相關部門都有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見。發展計劃／方案的原地設置化糞池及滲水井系統的設計及建造要符合相關的標準及規例，例如環境保護署的專業人士作業備考第 5/93 號－「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」；

劃設「綠化地帶」是否足以達到保育目的的問題(R2)

- (g) 「綠化地帶」主要涵蓋各大片林地、灌木林及草地。該區錄得的動植物大多屬於本港常見的普通品種。分區計劃大綱草圖所劃的「綠化地帶」是恰當的；以及
- (h) 「綠化地帶」一般推定為不宜進行發展。在此地帶內，任何小型屋宇發展、河道改道、填土／填塘或挖土工程都必須取得城規會的規劃許可才能進行。城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮。」

125. 關於議項 6 至 9，由於表示會出席會議的人士仍未到席，主席建議先審議議項 10 至 17。委員表示同意。

程序事項

議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/1》的進一步申述的資料文件及聆聽會安排並通過建議對草圖所作的修訂

(城市規劃委員會文件第 9901 號)

[會議以廣東話進行。]

126. 秘書報告，建議對《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/1》(下稱「草圖」)作出的修訂與大澳電力支站有關。以下委員與中華電力有限公司(下稱「中電公司」)有關連，因此就此議項申報利益：

李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲中電公司贊助

邱榮光博士 — 為中電公司教育委員會及能源教育委員會的委員

127. 委員備悉李美辰女士和邱榮光博士已離席。

128. 秘書簡介這份文件的內容，表示二零一四年七月二十五日，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，之後共收到 41 份申述書和一份意見書。

129. 二零一五年一月二十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮有關的申述和意見後，決定接納其中一份申述書的部分內容，把位於石仔埗街「政府、機構或社區」地帶的大澳電力支站用地的建築物高度限制由一層改為兩層。二零一五年二月十三日，建議對草圖作出的這項修訂展示予公眾查閱，之後共收到三份進一步申述書。

130. F1 由一名區議員提交，表示反對把太平街、永安街、吉慶街和石仔埗街劃為「鄉村式發展」地帶。F2 和 F3 由第 302

約地段第 387 號的擁有人的代表提交，表示反對把石仔埗街「商業」地帶的建築物高度限制定為三層。F1 至 F3 由於與建議對草圖作出的修訂無關，根據條例第 6D(3)(b)條，應視為無效和不曾作出。

131. 由於 F1 至 F3 被視為無效，因此，無須舉行會議考慮這些進一步申述。根據條例第 6G 條，如沒有人作出進一步申述，則草圖應按有關的建議修訂作出修訂。城規會作出的修訂應成為《大澳市中心分區計劃大綱圖編號 S/I-TOTC/1》的一部分。根據條例第 6H 條，這份草圖須於其後作為包括有關修訂的草圖而理解。有關的修訂須供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就有關的草圖作出決定為止。

132. 經商議後，城規會同意：

- (a) 根據條例第 6D(3)(b)條，F1 至 F3 屬無效，應視為不曾作出；
- (b) 無須舉行會議考慮這些進一步申述；以及
- (c) 根據條例第 6G 條，按文件附件 II 所載的修訂建議修訂《大澳市中心分區計劃大綱圖編號 S/I-TOTC/1》。

議程項目 11

[公開會議]

有關考慮《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 9902 號)

[會議以廣東話進行。]

133. 秘書報告，《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23》收納的修訂事項，涉及改劃一塊用地供香港理工大學(下稱「理大」)進行校園發展，而理大是其中一名提意見人(C2)；以及改劃另一塊用地供設置與鐵路有關的設施。下列委員因擁有位

於何文田的物業及／或與理大或香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)有連繫或業務往來，所以就這議項申報利益：

- 李美辰女士 — 在太子道西擁有一個物業，並在常康街擁有一個泊車位
- 黎慧雯女士 — 與配偶在伯爵街擁有一個單位，現時亦與港鐵公司有業務往來
- 許智文教授 — 理大僱員
- 劉興達先生]
- 林光祺先生] 現時與港鐵公司有業務往來
- 符展成先生]
- 黃仕進教授 — 是香港大學土木工程系的講座教授及系主任，而港鐵公司曾贊助該系的一些活動

134. 鑑於這議項屬程序事宜，城規會同意上述委員可留在席上。委員備悉黃仕進教授、許智文教授、黎慧雯女士及李美辰女士已離席，而符展成先生因事未能出席會議。

135. 秘書簡介有關文件。二零一四年十一月十四日，《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，供公眾查閱。當局接獲合共 10 376 份申述和兩份意見書。修訂事項主要涉及以下項目：

- 修訂項目 A — 把位於常盛街的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶
- 修訂項目 B — 把位於常盛街與佛光街交界的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，以供香港公開大學(下稱「公大」)進行新校舍發展

- 修訂項目 C 一 把位於忠孝街/愛晨徑的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，以供理大進行新校舍發展
- 修訂項目 D 一 把位於忠孝街的一塊用地由「其他指定用途」註明「火水貯藏庫」地帶改劃為「其他指定用途」註明「與鐵路有關設施」地帶
- 修訂項目 E 一 把位於忠孝街/公主道覆蓋現時公大校園的一塊用地由「住宅(戊類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
- 修訂項目 F 一 把位於太子道西 223 號的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶

申述及意見書

136. 在收到的 10 376 份申述中，有七份申述(R10367 至 R10373)只屬空白表格，沒有申述人的任何姓名和聯絡方法。R10376 至 R10373 須視為無效，並根據條例第 6(3)(b)條的規定，該等申述可視為不曾作出。因此，有效申述的總數為 10 369 份。

137. 在 10 369 份有效申述中，有五份申述(R1 至 R5)與項目 A 有關，有 251 份申述(R1 及 R3 至 R252)與項目 B 有關，有 10 115 份申述(R1、R253 至 R10366)與項目 C 有關，有一份申述(R252)與項目 E 有關，而三份申述(R10374 至 R10376)並無顯示有關的修訂項目。

138. R1 由九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會的委員提交，他們反對項目 A、B 及 C，主要理由是負面的交通影響、休憩空間不足以及大學校園的擴展太集中在市區。其他四份反對項目 A 的申述(R2 至 R5)由個別人士提交，他們主要關注負面的交通影響。另一份反對項目 B 的申述(R6)由一名個別人士提交，表示申述地點為其家人提供休憩空間。至於 249 份表示

支持的申述(R3 至 R5 及 R7 至 R252)，主要由公大的學生／校友和個別人士提交。關於項目 C，在 3057 份表示反對的申述(R1、R253 至 R3307 及 R3309)中，大部分由個別人士提交，他們關注擬議的理大發展可能對四周地區，尤其是毗連的迦密中學，造成負面的通風、噪音及交通影響；而 7 057 份表示支持的申述(R3308 及 R3310 至 R10365)，主要由個別人士和理大校友提交。

139. 當局接獲一份由個別人士提交的意見書(C1)。提意見人並無述明是關乎哪份申述，但表示支持項目 B。C2 由理大提交，就五份反對項目 C 的申述(R1、R255、R256、R267 及 R3309)提出意見。

會議安排

140. 由於分區計劃大綱草圖收納的修訂事項，已引起區內人士普遍的關注，當局亦收到大量的申述，因此建議由城規會全體委員考慮該等申述和意見書。由於申述和意見書主要與三個修訂項目有關，即修訂項目 A、B 和 C，建議把該等申述和相關意見書的聆聽會，安排分三組進行如下：

第一組： 一併聆聽關乎修訂項目 A 的五份申述(R1 至 R5)，另加支持分區計劃大綱圖的申述 R10374 和 R10375，以及未提供任何意見的申述 R10376；

第二組： 一併聆聽關乎修訂項目 B(公大新校舍發展)及修訂項目 E(涵蓋現時公大校園)的 251 份申述(R1、R3 至 R252)、一份相關意見書(C1)、支持分區計劃大綱圖的申述 R10374 和 R10375，以及未提供任何意見的申述 R10376；以及

第三組： 一併聆聽關乎修訂項目 C(理大新校舍發展)的 10 115 份申述(R1 及 R253 至 R10366)、一份相關意見書(C2)、支持分區計劃大綱圖的申述 R10374 和 R10375，以及未提供任何意

見的申述 R10376。

141. 根據條例第 6B 條舉行並由城規會全體委員考慮該等申述和意見書的會議，暫訂於二零一五年五月舉行。視乎累計所需的陳述時間，可另訂額外的會議日期。

142. 鑑於收到大量的申述和意見書，並為確保聆聽會有效率地進行，建議在聆聽會時段內，每位申述人／提意見人獲最多 10 分鐘的陳述時間，但仍會視乎出席聆聽會的申述人和提意見人的數目，以及累計所需的陳述時間而定。

143. 經商議後，城規會同意：

- (a) R10367 至 R10373 無效，並根據條例第 6(3)(b) 條的規定，該等申述可視為不曾作出；
- (b) 按照文件第 3 段所建議的方式，由城規會聆聽該等申述和意見書；以及
- (c) 主席會與秘書聯絡，並經考慮出席聆聽會的申述人和提意見人的數目後，決定是否需要規限每名申述人和提意見人獲 10 分鐘的陳述時間。

議程項目 12

[公開會議]

有關考慮《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/7》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排
(城規會文件第 9903 號)

[會議以廣東話進行。]

144. 秘書報告，《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/7》所收納的修訂涉及改劃一塊位於福亨村路以東包括私人土地在內的用地的用途地帶，而有關的私人土地擬捐贈予博愛醫院作護老服務用途。恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)是該私人土地的捐贈人。鑑於與恒基公司有聯繫／業務往來，以下委員已就此議項申報利益：

林光祺先生	]	與恒基公司有業務往來
黎慧雯女士]	
劉興達先生]	
符展成先生]	
何培斌教授	]	香港中文大學(下稱「中大」)員
鄒桂昌教授	]	工，該校曾接受恒基公司主席一 名家人的捐贈
陸觀豪先生	—	中大校董會成員，該校曾接受恒 基公司主席一名家人的捐贈
黃仕進教授	]	香港大學(下稱「港大」)員工，
梁慶豐先生	]	該校曾接受恒基公司主席一名家
霍偉棟博士	]	人的捐贈
邱榮光博士	]	非政府機構的董事，有關機構曾
梁宏正先生	]	接受恒基公司主席一名家人的捐 贈
李美辰女士	—	香港活力都會協會秘書長，該協 會曾獲恒基公司贊助
袁家達先生	—	香港藝術中心監督團成員，該中 心曾接受恒基公司主席一名家人 的捐贈

145. 由於此議項屬程序性質，因此城規會同意，上述委員均可留在席上。委員備悉，黃仕進教授、鄒桂昌教授、霍偉棟博士、邱榮光博士、黎慧雯女士及李美辰女士已離席；而何培斌教授、梁宏正先生及符展成先生則因事未能出席會議。

146. 秘書簡單介紹文件內容。二零一四年十二月十二日，《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/7》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。修訂項目主要涉及把位於福亨村路以東的一塊土地由「住宅(丙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「住宅(丁類)」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便發展護

老服務(修訂項目 A)，以及把主要位於港深西部公路高架路段下的一塊土地由「住宅(丙類)」地帶、「住宅(丁類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映已完成的公路(修訂項目 B)。當局一共接獲四份申述書及兩份意見書。

申述和意見

147. 在所接獲的四份申述書中，R1 由一名個別人士提交，反對修訂項目 A，理由是未有制度處理私人發展商捐地事宜、公眾對於私人發展商捐地一事未有共識，以及有關程序是否合法仍有待確定。R2 及 R3 分別由桃園圍的村代表及屯門鄉事委員會提交，但未有提及任何一項修訂項目，而是要求擴大桃園圍的「鄉村式發展」地帶。R4 支持修訂項目 B，並表示倘修訂獲得批准，香港公開大學(下稱「公大」)學生的學習環境可得以進一步改善。

148. C1 由一名個別人士提交，反對 R2 及 R3；而 C2 則由屯門新村的原居民代表提交，就 R2 及 R3 提出意見。

149. 由於 R2 及 R3 並不涉及任何一項修訂項目，以及 R4 提及的公大學習環境與修訂項目 B 無關，因此 R2 至 R4 應被視作無效，且應視為未根據條例第 6(3)(b)條而作出。就此，儘管 C1 及 C2 均就 R2 和 R3 提出意見，城規會沒有基礎可依予以考慮。

會議安排

150. 由於只有一份有效申述書，而且申述內容並不複雜，因此建議由城規會全體委員作出考慮。有關聆聽會可在城規會的常規會議上進行，而無需另行安排聆聽環節。初步定於二零一五年五月由城規會全體委員根據條例第 6B 條就該項申述作出考慮。

151. 經商議後，城規會同意：

- (a) R2 至 R4 無效，應被視為未根據條例第 6(3)(b)條作出申述；

(b) 城規會將按文件第 3 段建議的方式聆聽該項申述 (R1)；以及

(c) C1 及 C2 均就 R2 和 R3 提出意見，但城規會沒有基礎可依予以考慮。

[甯漢豪女士於此時到席。]

議程項目 13

有關考慮《十四鄉分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SSH/10》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 9911 號)

[會議以廣東話進行。]

152. 秘書簡介文件的內容，表示二零一四年十一月七日，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《十四鄉分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SSH/10》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。草圖加入了一項修訂，把企嶺下老圍一個地點由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以反映兩宗獲批准的第 12A 條申請(修訂項目 A)。城規會共收到九份申述書和一份意見書。

申述及意見

153. 在收到的九份申述書中，有五份(R1 至 R5)與修訂項目 A 有關。由個別人士提交的 R1 及 R2 表示支持作出這項修訂，理由主要是所涉土地不大，而且作出這項修訂，有助應付小型屋宇發展的需求；而分別由世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司及創建香港提交的 R3，R4 及 R5，則表示反對，主要是基於有關發展對環境、生態、景觀和交通方面會有影響，亦會立下不良先例。

154. 其餘四份申述書由西貢北約鄉事委員會(R6)及三名個別人士(R7 至 R9)提交，內容與修訂項目無關。西貢北約鄉事委員會表示關注分區計劃大綱草圖所劃設的「具特殊科學價值地點」地帶，因為該地帶可能會影響／限制村民進行康樂活動和

興建建築物；而 R7 至 R9 則表示支持香港公開大學和提供教育設施。由於 R6 至 R9 與分區計劃大綱圖這項修訂無關，根據條例第 6(3)(b)條，乃屬無效，應視為不曾作出。

155. C1 並沒有指明其意見是關於哪項申述，但表示反對作出這項修訂，理由主要是有關發展對排污會有影響，並會為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」內的同類改劃申請立下不良先例。

會議安排

156. 申述及意見所提出的問題，主要是關於有關的「自然保育區」地帶和該區的整體保育。由於申述書和意見書數量不多，建議由全體委員考慮這些申述和意見。

157. 由於全部有效的申述和意見都與修訂項目 A 有關，而且內容相似，因此建議城規會把這些申述和意見合為一組，一併考慮。聆聽會可在城規會的例會中進行，不必另外進行聆聽會。根據條例第 6B 條由全體委員考慮這些申述和意見的聆聽會暫定於二零一五年六月進行。

158. 為確保聆聽會能有效率地進行，建議聆聽會上給予每名申述人／提意見人最多 10 分鐘陳述時間，實際時間視乎出席聆聽會的申述人和提意見人數目及所需的總陳述時間而定。

159. 經商議後，城規會同意：

- (a) 根據條例第 6(3)(b)條，R6 至 R9 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，由城規會聆聽申述和意見；以及
- (c) 主席應與秘書商討，因應出席聆聽會的申述人及提意見人數目，決定是否有需要把每名申述人及提意見人的陳述時間限為 10 分鐘。

議程項目 14

根據《城市規劃條例》第 8 條將《屏山分區計劃大綱草圖
編號 S/YL-PS/15A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9908 號)

[會議以廣東話進行。]

160. 秘書報告，屏山分區計劃大綱圖的修訂項目涉及改劃一塊用地，以供香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行公營房屋(下稱「公屋」)發展，而香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)則提交了一份申述(R2)。為此，下列委員已就此議項申報利益，因為他們與房委會及／或港鐵公司有聯繫或現時有業務往來：

- | | |
|----------------------------------|---|
| 黃遠輝先生 | — 房委會及其轄下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 |
| 劉文君女士 | — 房委會委員及其轄下商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員 |
| 何培斌教授 | — 房委會轄下建築小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生 | — 房委會轄下投標小組委員會委員 |
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長身分) | — 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
(以地政總署署長身分) | — 房委會委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)身分) | — 民政事務總署署長代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員 |

- | | | |
|-------|---|---|
| 潘永祥博士 | — | 其配偶是任職房屋署的公務員 |
| 黎慧雯女士 |] | 現時與房委會及港鐵公司有業 |
| 劉興達先生 |] | 務往來 |
| 林光祺先生 |] | |
| 符展成先生 | — | 現時與港鐵公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 香港大學土木工程系講座教授
及系主任，而港鐵公司曾贊助
該學系一些活動 |

161. 由於此議項屬程序事項，無需進行討論，城規會同意上述委員可留席。委員備悉劉文君女士、黃仕進教授及關偉昌先生已離席，而何培斌教授和符展成先生則因事未能出席會議。

162. 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》(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，包括把位於橫洲朗屏邨以西的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)4」地帶，以作公營房屋發展，以及相應修訂「住宅(甲類)4」地帶的《註釋》。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 109 份申述。二零一五年一月十六日，當局公布有關申述，為期三星期，讓公眾提出意見，其後接獲兩份意見書。二零一五年四月十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮有關申述及意見後，決定不建議對草圖作出任何修訂以順應有關申述。

163. 由於考慮申述的程序已完成，現可把屏山分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

164. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/15A》及《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《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/15A》的最新《說明書》，以說明城規會就草圖上各個土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 該份最新《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 15

根據《城市規劃條例》第 8 條將《東丫及北丫分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TA/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9909 號)

[會議以廣東話進行。]

165. 秘書簡介文件的內容，表示二零一四年八月八日，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《東丫及北丫分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TA/1》, 以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，共收到五份申述書。二零一四年十月二十四日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，結果收到三份意見書。二零一五年三月二十日，城規會考慮這些申述和意見後，決定不接納這些申述。

166. 由於考慮申述的程序已完成，東丫及北丫分區計劃大綱草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

167. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《東丫及北丫分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TA/1A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《東丫及北丫分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TA/1A》的最新《說明書》，以說明城規會就這份分區計劃大綱草圖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 16

根據《城市規劃條例》第 8 條將《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9910 號)

[會議以廣東話進行。]

168. 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。在兩個月的展示期內，共收到 7 689 份申述書。二零一四年四月十一日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，結果收到 980 份意見書。二零一四年十月六日，城規會考慮這些申述和意見後，決定接納 7 327 份申述書的部分內容，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。

169. 二零一四年十月二十四日，城規會考慮並同意擬議對這份分區計劃大綱草圖作出的修訂，並於二零一四年十一月七日展示予公眾查閱，結果共收到 34 份有效的進一步申述書。二零一五年四月十四日，城規會考慮這些進一步申述後，決定不接納這些進一步申述，並按建議的修訂而修訂這份分區計劃大綱草圖。根據條例第 6H 條，這份分區計劃大綱草圖其後應作為包括該等修訂的草圖而理解。

170. 二零一四年十一月十七日，行政長官根據條例第 8(2)條同意把城規會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的法定期限由二零一四年十二月三日延長六個月至二零一五年六月三日。由於考慮申述的程序已完成，土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

171. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1A》的最新《說明書》，以說明城規會就這份分區計劃大綱草圖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。

[何立基先生此時到席。]

議程項目 17

[機密項目。閉門會議。]

172. 此議項以機密形式記錄。

[會議小休 10 分鐘。]

[雷賢達先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TP/573

擬在劃為「綠化地帶」的大埔蓮澳李屋村第 13 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 9896 號)

[會議以廣東話進行。]

173. 以下委員就此議程項目申報利益：

- 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

174. 上述四名委員的物業都遠離申請地點，所以委員同意他們有非密切的利益並可以留在席上。委員備悉邱榮光博士及張孝威先生已離席。

175. 下列規劃署代表、申請人及其代表獲邀到席上：

- 蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

- 李桂強先生 — 申請人

- 李建明先生] 申請人代表
- 李福來先生]

176. 主席表示歡迎，並解釋覆核聆聽會的程序。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

177. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國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要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。申請地點位於《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》上劃為「綠化地帶」的地方；

(b) 二零一五年一月二日，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」)拒絕這宗申請，理由如下：

(i) 擬議的發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向主要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」(下稱「臨時準則」)，因為擬建的小型屋宇位於集水區內，不能在短期內接駁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

(iii) 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) 二零一五年二月二日，申請人根據《城市規劃條例》第 17(1)條申請覆核小組委員會的決定。申請人為支持這宗覆核申請而提出的理據要點載於文件第 3 段，內容撮錄如下：

(i) 在集水區及「綠化地帶」內興建小型屋宇並不是先例，在大埔例如打鐵坳、桐梓、林村、新屋家、半山洲、蓮澳、泰亨及南華莆的地區都有很多小型屋宇發展的成功個案；

(ii) 在申請地點附近有一些獲批准的同類申請；

(iii) 申請人會聘請認可人士在遠離河道 30 米外興建化糞池，以符合環境保護署(下稱「環保署」)的規定；並且聘請認可人士提交景觀設計圖，以符合有關政府部門的要求；

- (iv) 蓮澳李屋村的原居民代表支持這宗申請，因為申請人在該村的「鄉村式發展」地帶內未能物色合適的土地發展小型屋宇，而這個地帶內的土地大都屬於祖堂或私人擁有；以及
 - (v) 可考慮共用附近現有的化糞池，作為臨時安排。在渠務署完成已計劃鋪設的污水收集系統工程後，申請人須自費把擬議的小型屋宇的排污接駁至公共污水渠；
- (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。有關意見撮錄如下：
- (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系統及公共污水收集系統可供接駁。在蓮澳已有計劃鋪設污水收集系統，但現仍在規劃中，擬議的污水收集工程的落實日期只是暫定的；
 - (ii) 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／滲水系統。《香港規劃標準與準則》第九章訂明集水區內應避免採用化糞池／滲水系統。任何廢水不適當處理都會導致集水區內的水質出現問題。在蓮澳已有計劃鋪設污水收集系統(暫定計劃在二零二二年完工)及擬建的小型屋宇毗鄰已計劃鋪設的污水渠，所以可供污水渠接駁工程及能應付有關排污量。環保署不支持這宗申請，除非申請人將自費把屋宇的污水渠接駁至日後鋪設的公共污水渠；在已計劃鋪設的污水收集系統建成前，不會動工興建屋宇；以及預留足夠的地方，以便日後進行污水渠接駁工程；
 - (iii) 水務署總工程師／發展(2)表示，他同意環保署的意見，要求申請人把擬議的發展接駁污水收集系統及落實相關的條件和不得在集水區內使用化糞池。水務署支持環保署的意

見，待已計劃鋪設的公共污水收集系統建成後，申請人須把屋宇的整個污水排放系統接駁至該污水收集系統，而有關情況必須符合環保署署長的要求；在已計劃設置的公共污水收集系統建成前，不得展開興建擬議的小型屋宇；以及採取足夠的保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況；

- (iv) 漁農自然護理署署長從自然保育的角度而言，對這宗申請沒有強烈的意見，因為申請地點是一塊空置土地，堆放了一些建築材料；
 - (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 申請，因為整體而言，擬議的小型屋宇發展與周邊的景觀特色並非不協調；以及
 - (vi) 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；
- (e) 先前的申請——先前沒有申請涉及申請地點；
- (f) 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以來，在同一「綠化地帶」內曾有一宗同類小型屋宇發展申請(編號 A/TP/270)。在二零零一年十月五日小組委員會在有附帶條件下批准一宗申請，理由包括擬議的發展大致上符合「城規會規劃指引編號 10」和「臨時準則」的規定，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地供不應求。這宗申請早在二零零二年八月二十三日有關在集水區內擬議的發展須接駁至現有及已計劃鋪設的污水收集系統的規定納入「臨時準則」前已獲得批准；
- (g) 公眾的意見——在第 17 條覆核申請階段的法定公布期內，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見

書，表示反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向及城規會規劃指引編號 10；申請人沒有進行影響評估；擬議的發展會對水質造成不良影響；以及該區缺乏通道及泊車位；以及

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

(i) 申請地點位於集水區內。為解決水質問題，申請人建議使用附近現有的化糞池，作為臨時安排，待已計劃鋪設的污水收集系統工程完成後，會把擬建小型屋宇的排污接駁至公共污水渠。但環保署署長維持其觀點，認為在集水區內應避免採用化糞池／滲水系統及任何廢水不適當處理都會導致水質出現問題。此外，在蓮澳擬鋪設的污水收集系統將不會在二零二二年之前可供使用(即過了獲批准申請的規劃許可的四年有效期)，所以環保署署長和水務署總工程師／發展(2)都不支持這宗申請，除非申請人在已計劃鋪設的污水收集系統建成後，才動工興建小型屋宇。申請人未能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；

(ii) 關於在集水區及「綠化地帶」內的同類申請，城規會會按每宗規劃申請的個別情況和具體環境作出考慮，包括工程計劃及已計劃鋪設的污水收集系統的施工前景。關於在申請地點毗鄰的那些小型屋宇(申請編號 A/TP/140、141、187、221、222、223 及 279 涉及四幢小型屋宇)，都是在「臨時準則」於二零零零年頒布前或把有關位於集水區內的申請地點必須可接駁公共污水收集系統的準則納入「臨時準則」而在二零零二年頒布之前已獲批准；

- (iii) 根據地政總署大埔地政專員的記錄，蓮澳尚未處理的小型屋宇申請共有 8 宗，而預測該村未來 10 年的小型屋宇需求為 118 幢。規劃署最新的估計是蓮澳的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 2.12 公頃(或相等於約 84 幅小型屋宇用地)。雖然該村可供使用的土地不足以完全應付未來興建小型屋宇的需求(需約 3.1 公頃的土地或相等於約 124 幅小型屋宇用地)，但蓮澳的「鄉村式發展」地帶內仍有 2.12 公頃土地可供使用。把擬議的小型屋宇集中在靠近主要的村落，會較為合適，確保發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益；以及
- (iv) 自這宗申請被拒絕以來，申請地點和周邊地區的規劃情況沒有重大轉變，這宗申請沒有充分的理據支持偏離小組委員會先前的決定。

178. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。李建明先生陳述以下要點：

- (a) 申請人已逾 60 歲，並打算在擬建的小型屋宇過退休的生活；
- (b) 申請地點附近現時有兩幢屋宇；
- (c) 大部分政府部門對擬建小型屋宇並無反對／負面意見；以及
- (d) 在排污設施安排上，申請人將會採取適當的措施減低對環境可能造成的影響，這些措施包括設置環保的化糞池／滲水系統，以及當公共污水收集系統在二零二二年建成時把排污接駁至有關系統。申請人亦樂意與相關政府部門聯絡及履行他們提出的要求。

179. 由於申請人及其代表已完成他們的陳述，主席請委員提出問題。

180. 主席詢問有關規劃申請如獲批，其規劃許可有效期的期限，以及擬議小型屋宇發展是否可與蓮澳地區落實已規劃鋪設的公共污水收集系統的施工工程計劃互相配合。蘇震國先生表示，獲批的規劃許可將有四年有效期，並須視乎城規會是否批准再續期予以另外四年有效期。環保署及水務署均表示，在申請地點使用化糞池／滲水系統都不可接受，並且在已計劃鋪設的公共污水收集系統建成後，才可動工興建擬議的小型屋宇。因此，假定公共污水收集系統將在二零二二年建成，擬議的小型屋宇如獲城規會批准也須待那個時候才可施工建造。由於從現在至有關已計劃鋪設的公共污水收集系統建成期間仍有一段時間，所以認為待公共污水收集系統可供使用時才批給擬議小型屋宇規劃許可，將是較合適的做法。

181. 由於申請人及其代表並無進一步意見，委員亦再無其他問題，主席告知他們，覆核申請的聆聽會程序已經完成，城規會在他們離席後會進一步商議這宗覆核申請，並會在稍後把決定通知申請人。主席多謝規劃署代表、申請人及其代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

182. 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。他們亦備悉擬議的小型屋宇發展不符合「臨時準則」，因為擬議的發展位於集水區內及將不能接駁到公共污水收集系統，並須等待至暫定於二零二二年該區已計劃鋪設的污水收集系統建成後才可供接駁。水務署及環保署認為在此期間申請地點使用化糞池／滲水系統是不可接受，倘擬議的發展獲批准，也須在待公共污水收集系統建成後，才可動工興建小型屋宇。委員認為待有關公共污水收集系統即將完工時，才考慮批准擬議的小型屋宇申請，是較合適的做法。

183. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所載的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) 擬議的發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向主要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」，因為擬建的小型屋宇位於集水區內，不能在短期內接駁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) 批准這宗申請會為有關的「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。」

184. 主席建議議程項目 7 至 9 應一併考慮，因為這三宗申請都是作相同的用途，而且三個申請地點十分接近。委員表示同意。

議程項目 7 至 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TP/574

擬在劃為「綠化地帶」的大埔荔枝山村

第 22 約地段第 963 號 B 分段

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/575

擬在劃為「綠化地帶」的大埔荔枝山村

第 22 約地段第 364 號 A 分段第 2 小分段、

第 364 號 B 分段第 4 小分段及第 963 號 D 分段

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/576
擬在劃為「綠化地帶」的大埔荔枝山村
第 22 約地段第 364 號 A 分段第 1 小分段、
第 364 號 B 分段第 2 小分段及第 963 號 G 分段
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 9897 號)

[會議以廣東話進行。]

185. 以下委員就有關議程項目申報利益：

- | | |
|-------|-------------------------------------|
| 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 | － 在大埔安慈路擁有一個單位 |

186. 由於上述四位委員的物業都遠離有關的申請地點，委員同意他們有非密切的利益並可以留在席上。委員備悉邱榮光博士及張孝威先生已離席。

187. 下列規劃署代表及申請人代表獲邀到席上：

- | | |
|-------|-------------------|
| 蘇震國先生 | － 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 劉德先生 |] |
| 謝進宇先生 |] |
| 廖家俊先生 |] |
- 申請人代表

188. 主席歡迎各與會者，並解釋覆核聆聽會的程序。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這三宗覆核申請。

189. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片簡介這三宗覆核申請，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，以便在個別的申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。這三個申請地點位於《大埔分區計劃大綱草圖編號S/TP/25》上劃為「綠化地帶」的地方；
- (b) 二零一五年一月二日，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」)拒絕這三宗申請，理由如下：
 - (i) 擬議的發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書中並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
 - (ii) 倘批准申請，會為有關的「綠化地帶」內的不同類發展立下不良先例。若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區天然環境的整體質素下降；
- (c) 二零一五年二月五日，三名申請人根據《城市規劃條例》第 17(1)條申請覆核小組委員會拒絕這三宗申請的決定。他們沒有提交申述書支持這三宗覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，有關意見撮錄如下：
 - (i) 地政總署大埔地政專員表示，這三個申請地點位於荔枝山村的「鄉村範圍」內，所以不反對這三宗申請；以及

- (ii) 其他相關的政府部門對這三宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (e) 先前的申請——這三宗申請所涉的地點曾涉及先前一宗由不同的申請人提出興建五幢小型屋宇的申請(編號 A/TP/307)，該宗申請在二零零二年十二月十三日獲小組委員會在有附帶條件下批准，主要理由是擬建的五幢小型屋宇大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)的規定，五幢小型屋宇的覆蓋範圍都在「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地供不應求；以及不涉及砍伐樹木；

- (f) 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，在同一「綠化地帶」內有四宗同類小型屋宇發展申請。其中兩宗申請(編號 A/TP/305 及 A/TP/420)分別於二零零二年十一月八日及二零零九年三月十三日獲小組委員會批准，主要理由是擬議的發展大致符合「臨時準則」，因為擬建的小型屋宇在「鄉村範圍」內；有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地又供不應求；以及擬議的發展與附近的鄉郊環境協調，亦不會對附近地區有很大的影響。二零一三年一月八日，規劃署署長獲城規會授權在有附帶條件下批准一宗根據第 16A 條提出申請(編號 A/TP/420-1)，延長限期展開申請編號 A/TP/420 的發展項目，所以其規劃許可將繼續有效至二零一七年三月十三日。至於餘下的兩宗申請，編號 A/TP/418 申請於二零零九年二月二十七日被小組委員會拒絕，主要理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向及「臨時準則」的規定，因為擬建的屋宇完全位於「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」以外，並會涉及砍伐天然樹木，影響現有的天然景觀；而編號 A/TP/578 的申請於二零一五年二月六日被小組委員會拒絕，主要理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，並不符合「臨時準則」和有關「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編號 10 (下稱「城規會規劃指引編號 10」)的規定，因為擬議的發展會對土力和景觀造成不良影響；

- (g) 公眾的意見——在第 17 條覆核申請階段的法定公布期內，當局就這三宗各自的申請收到 36 份公眾意見書。創建香港反對這三宗申請，主要理由包括這三個申請地點長有茂盛草木；不符合「綠化地帶」的規劃意向及城規會規劃指引編號 10；對水質造成不良影響；批准這三宗申請會對有關的「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。另外有 35 份來自區內居民主要以劃一表格提交的意見書，他們反對這三宗申請，理由是擬議的發展會對交通、環境、視覺、景觀、生態、排水、排污、斜坡安全和空氣質素造成不良影響；以及
- (h) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這三宗覆核申請。有關的因素和評估撮錄如下：
 - (i) 有關的「綠化地帶」現時為荔枝山、上碗窰、張屋地及新屋家的那些「鄉村式發展」地帶之間構成一個綠化緩衝區。倘批准這三宗申請，會立下不良先例，助長小型屋宇發展侵佔該部分「綠化地帶」；
 - (ii) 在二零一五年一月二日的小組委員會會議上，部分委員備悉在荔枝山的有關「綠化地帶」內，除了兩宗申請(編號 A/TP/305 及 A/TP/420)曾於二零零二年及零九年間獲小組委員會批准外，並無同類的小型屋宇申請獲批准，而申請編號 A/TP/420 的申請人仍未履行該規劃許可。此外，小組委員會認為對如何保護該部分「綠化地帶」應有較長遠的看法；以及認為荔枝山的「鄉村式發展」

地帶內仍有土地可供使用，所以小型屋宇發展應局限在此地帶內；

- (iii) 根據地政總署大埔地政專員的記錄，荔枝山尚未處理的小型屋宇申請共有 9 宗，而預測該村未來 10 年的小型屋宇需求為 44 幢。根據規劃署最新的估計是荔枝山的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 0.3 公頃（或相等於約 11 幅小型屋宇用地）。雖然該村可供使用的土地不足以完全應付未來興建小型屋宇的需求（需約 1.33 公頃的土地或相等於約 53 幅小型屋宇用地），但該村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付現時尚未處理的小型屋宇申請的需求。申請人未能證明為何無法在「鄉村式發展」地帶內覓得土地進行擬議的小型屋宇發展；
- (iv) 自這三宗申請被拒絕後，有另一宗編號 A/TP/578 的同類申請於二零一五年二月六日亦被小組委員會拒絕，理由是有關申請會對土力和景觀造成不良影響；以及
- (v) 考慮到申請人並無提交進一步資料，以及自這三宗申請被拒絕後三個申請地點及其周邊地區的規劃情況並沒有改變，所以沒有理據要偏離小組委員會的決定。

190. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這三宗覆核申請。劉德先生借助投影片，陳述以下要點：

- (a) 三個申請地點位於當時在一九七二年劃定的荔枝山村「鄉村範圍」內，那時在「鄉村範圍」內的小型屋宇發展是無須作出規劃申請，直至一九八零年這三個申請地點被納入大埔分區計劃大綱圖劃為「綠化地帶」的地方後，才須提出申請；

- (b) 「鄉村式發展」地帶只覆蓋部分荔枝山村的「鄉村範圍」，而其餘的「鄉村範圍」位於已劃為「綠化地帶」的地方；
- (c) 這三宗申請所涉的地點曾涉及先前一宗提出興建五幢小型屋宇的申請(編號 A/TP/307)，該宗申請在二零零二年獲小組委員會在有附帶條件下批准，主要理由包括申請人為原居村民；申請地點在「鄉村範圍」內；不涉及砍伐樹木；在過去三年內該「綠化地帶」附近有 19 宗同類申請獲批；以及在該「綠化地帶」內並無同類申請被拒絕；
- (d) 申請編號 A/TP/307-1 延長限期展開經核准小型屋宇發展，在二零零六年獲小組委員會在有附帶條件下批准，主要理由包括申請人為原居村民及根據小型屋宇政策符合獲批興建小型屋宇的資格；在過去四年內該「綠化地帶」有超過 20 宗同類申請獲批；對周邊地區並無負面的規劃影響；申請地點的規劃情況沒有改變；以及這宗申請應給予從寬考慮；
- (e) 規劃署不反對這三宗在第 16 條階段提出的申請，主要理由包括三名申請人為原居村民及根據小型屋宇政策符合獲批興建小型屋宇的資格；對周邊環境並無負面影響；在「鄉村式發展」地帶內可供小型屋宇發展的土地供不應求；以及根據「臨時準則」，這三宗申請可獲從寬考慮；
- (f) 根據小組委員會在二零一五年一月二日的會議記錄，小組委員會拒絕這三宗申請的考慮因素包括(i) 在「鄉村式發展」地帶內仍有多塊土地可用作小型屋宇發展；(ii) 小型屋宇發展應局限在「鄉村式發展」地帶內；以及(iii) 會立下不良先例，助長小型屋宇發展侵佔有關的「綠化地帶」；
- (g) 雖然規劃署估計在「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地約有 0.3 公頃，但根據航攝照片所見，大部分在「鄉村式發展」地帶內無建築物的範

圍都是道路、斜坡、或是私人發展的花園及泊車位，而這些地方並不可用作發展小型屋宇。因此，在「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地是供不應求，而擬議的三幢小型屋宇發展亦無法在該地帶內興建；

- (h) 這三宗申請符合「臨時準則」，因為擬建的三幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍完全位於荔枝山村的「鄉村範圍」內，而且該村的「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。因此，這三宗申請應予以從寬考慮，批准這三宗申請將可反映城規會的一致做法；
- (i) 批准這三宗申請將不會為同類申請立下不良先例，因為有關申請是根據先前的規劃許可，而城規會會按每宗規劃申請的個別情況予以考慮；
- (j) 由二零零零年至零六年期間，小組委員會／城規會在這三個申請地點附近的「綠化地帶」內批准用作新界豁免管制屋宇／小型屋宇的同類申請約有 40 宗。此外，在同一「綠化地帶」內亦有一宗用作小型屋宇發展的同類申請(編號 A/TP/420)於二零零九年獲得批准，其申請地點位於這三個申請地點南部約 15 米，而且屋宇的覆蓋範圍只有約 61% 在「鄉村範圍」內。就上文所述，為公平起見，這三宗申請應獲得批准；
- (k) 城規會最近把《大埔分區計劃大綱圖編號 S/TP/25》上「綠化地帶」內大約 204 273 平方米的土地改劃「住宅」地帶，當中第 F 項有關荔枝山的用地(即把用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)8」地帶)是在同一「綠化地帶」內這三個申請地點的東部，而且長有很多樹木。這三宗申請所涉及的土地面積只是 465 平方米及在認可鄉村的「鄉村範圍」內，城規會若拒絕這三宗發展小型屋宇申請，將會對這三名申請人不公平；

- (1) 就所收到的公眾意見，從交通、環境、生態、排水、視覺及景觀、斜坡安全和消防安全的角度而言，相關的政府部門對這三宗申請不表反對／沒有負面意見；以及
- (m) 荔枝山村及半山洲村的原居村民代表已表示支持這三宗申請。

191. 由於申請人代表已完成他們的陳述，主席請委員提出問題。

192. 主席詢問沙田、大埔及北區規劃專員有關「臨時準則」及其後來的修訂何時生效，而先前編號 A/TP/307 的申請是否符合有關「臨時準則」。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生表示，有關「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布，其後分別在二零零一年三月三十日、二零零二年八月二十三日、二零零三年三月二十一日及二零零七年九月七日四度修訂。編號 A/TP/307 的申請在二零零二年十二月十三日獲小組委員會在有附帶條件下批准，主要理由是擬建的五幢小型屋宇大致符合「臨時準則」的規定，五幢小型屋宇的覆蓋範圍都在「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地供不應求。申請編號 A/TP/307 的規劃許可曾在二零零六年獲續期一次，有效期在二零一零年十二月十三日已經失效。

193. 一名委員備悉申請人代表提到斜坡及沿道路和天橋的那些土地不可用作小型屋宇發展，所以詢問在「鄉村式發展」地帶內是否仍有土地可用作小型屋宇發展。蘇先生借助投影片表示，在荔枝山的「鄉村式發展」地帶內可供小型屋宇發展的 land 約有 0.3 公頃，當中那些地勢險要或長有茂盛植物及毗鄰主要道路或天橋的地方已沒有計算在內。

194. 同一名委員提問，這三宗小型屋宇發展是否符合「臨時準則」和在有關的「綠化地帶」內現時是否有小型屋宇。蘇先生表示，這三宗申請都符合「臨時準則」，因為這三個申請地點完全位於「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求。不過，這三宗申請在第 16 條申請階段被小組委員會拒絕，理由是不符合「綠化地帶」的規

劃意向及立下不良先例。蘇先生繼續表示，在同一「綠化地帶」內有兩宗同類的發展小型屋宇申請(編號 A/TP/305 及 A/TP/420)分別於二零零二年及零九年獲小組委員會批准。編號 A/TP/305 申請的擬建小型屋宇部分位於「鄉村式發展」地帶及部分位於這三個申請地點北部的「綠化地帶」，該屋宇現已建成，並且是位於荔枝山村目前最南面的屋宇。編號 A/TP/420 申請的擬建小型屋宇位於這三個申請地點的南部，現仍由地政總署處理當中。在毗連這三個申請地點的地方現時沒有小型屋宇。

195. 就主席與該名委員的進一步提問，蘇先生表示雖然編號 A/TP/420 申請所涉的地點在「綠化地帶」內，但於二零零九年三月十三日小組委員會根據當時的情況及這宗個案本身的因素而予以批准，主要理由包括擬議的發展大致符合「臨時準則」，因為其覆蓋範圍超過 50% 在「鄉村範圍」內，而且有關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求，以及擬議的發展與鄉郊環境協調和不會對周邊地區造成很大的影響。其後，這宗申請的申請人根據第 16A 條要求延長限期展開有關發展的申請在二零一三年三月十三日獲批准，其規劃許可仍然有效至二零一七年三月十三日止。

[陳福祥先生此時到席。]

196. 蘇先生在回應另一名委員的提問時表示，如與這三個申請地點作比較，獲批准的同類申請(編號 A/TP/305)的地點有部分範圍在「鄉村式發展」地帶內及位於建築地台較低的地方，而附近現時亦有一幢小型屋宇。獲批准的先前申請(編號 A/TP/307)與這三宗申請並非由同一名申請人提交。一宗編號 A/TP/578 的同類申請，其申請地點亦是位於編號 A/TP/307 申請的申請地點內，在二零一五年二月六日被小組委員會拒絕，主要理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及擬議的發展會對土力和景觀造成不良影響而不符合「臨時準則」及城規會規劃指引編號 10 的規定。

197. 由於申請人的代表已沒有進一步意見及委員再無其他問題，所以主席告知申請人的代表這三宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將在他們離席後就這三宗覆核申請進行進一步

商議，稍後會把決定通知三名申請人。主席多謝規劃署代表和申請人的代表出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

198. 主席表示，雖然一宗編號 A/TP/420 的同類申請在二零零九年獲小組委員會批准，其申請地點在這三個申請地點的南面及遠離村落，以及有部分範圍位於荔枝山村的「鄉村範圍」內，但在考慮這宗申請時可能是根據當時不同的情況。委員須考慮應否把該宗申請用作目前這三宗申請的先例。

199. 副主席表示，關於編號 A/TP/420 申請的規劃考慮未必完全適用於目前這三宗申請。在考慮這三宗申請時，根據「臨時準則」、現時的規劃情況及這三宗申請的個別情況來考慮，會較為恰當。

200. 一名委員表示，根據推定在「綠化地帶」不宜進行發展，所以在考慮此地帶的任何發展建議時必須要嚴格處理。考慮的重點是倘這三宗申請都符合「臨時準則」，應否批准這三宗發展小型屋宇的申請。該名委員表示，就有關那些符合「臨時準則」的個案而言，城規會在考慮「綠化地帶」內小型屋宇發展的申請時須採取一致做法。

201. 秘書表示，經沙田、大埔及北區規劃專員證實，這三宗申請大致符合「臨時準則」，所以在第 16 條申請階段規劃署不反對這三宗申請。不過，二零一五年一月二日的小組委員會會議上，部分委員備悉該「綠化地帶」內，除了兩宗小型屋宇的同類申請(編號 A/TP/305 及 A/TP/420)分別於二零零二年及零九年獲小組委員會批准外，並無同類申請獲得批准，而且申請人尚未履行編號 A/TP/420 申請的規劃許可。此外，小組委員會備悉該「綠化地帶」現時為荔枝山、上碗窰、張屋地及新屋家的那些「鄉村式發展」地帶之間構成一個綠化緩衝區。批准這三宗申請，或會立下不良先例，助長小型屋宇發展侵佔該部分「綠化地帶」。小組委員會認為對如何保護該部分「綠化地帶」應有較長遠的看法；以及認為荔枝山的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，所以小型屋宇發展應局限在此「鄉村式發展」地帶內。小組委員會因而拒絕這三宗申請，理由是不符合「綠化地帶」的規劃意向及會立下不良先例。

202. 一名委員表示，有關「臨時準則」的制定是為了考慮「鄉村式發展」地帶外的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的規劃申請時有準則可依從。倘認為擬議的小型屋宇發展符合「臨時準則」的規定，抵觸「綠化地帶」的規劃意向這個因素或不可用作拒絕這三宗申請的有效理由。考慮到這三宗申請的擬建小型屋宇地點距離荔枝山的「鄉村式發展」地帶並不遠，以及這三個申請地點東部的一塊土地最近在大埔分區計劃大綱圖上由「綠化地帶」改劃為「住宅（乙類）8」地帶，由此看來，並無有力理由拒絕這三宗申請。

[楊偉誠先生此時離席。]

203. 一名委員表示，除了「臨時準則」外，每宗申請的個別情況亦應要考慮。雖然二零零九年小組委員會批准編號A/TP/420申請，但申請人尚未履行有關申請的規劃許可。有關的「綠化地帶」已作為荔枝山、上碗窰、張屋地及新屋家的那些「鄉村式發展」地帶，以及其東部是「住宅（乙類）8」用地之間的一個綠化緩衝區。批准這三宗申請，會立下不良先例，助長小型屋宇發展進一步侵佔該部分「綠化地帶」，將會削弱「綠化地帶」的緩衝作用。該名委員亦表示，位於「住宅（乙類）8」用地與在其東部的一個名為盈峰翠邸的現有私人住宅發展之間亦有一個類似的綠化緩衝區。

204. 副主席表示，這三個申請地點的東部有一塊土地最近在大埔分區計劃大綱圖上已改劃為「住宅（乙類）8」地帶，供作私人住宅之用，所以這三個申請地點的發展環境已有改變，而該「綠化地帶」的緩衝作用亦會削弱。倘認為這三宗擬議的小型屋宇發展都符合「臨時準則」，或須給予這三宗申請從寬考慮。

205. 一名委員認為有關的「綠化地帶」作為綠化緩衝區的作用及不上在更為鄉郊及偏遠地方的那些「綠化地帶」重要。有關的「綠化地帶」已有部分範圍改劃為「住宅（乙類）8」地帶，以及擬議的小型屋宇發展又符合「臨時準則」，所以用不符合「綠化地帶」的規劃意向作為理由拒絕這三宗申請，或不是有力的理據。

206. 一名委員表示，雖然這三個申請地點距離荔枝山現有的村落不遠，但這些地點在有關的「綠化地帶」內的較高地勢。倘這三宗申請獲得批准，或會為該部分「綠化地帶」的其他同類小型屋宇發展的個案立下不良先例。因此，亦須考慮有關的累積影響。

207. 另一名委員表示，在評估「綠化地帶」內新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請時，符合「臨時準則」只是其中一個考慮因素。就目前這三宗申請而言，還要考慮的相關因素包括保留該「綠化地帶」作為「鄉村式發展」地帶及「住宅（乙類）8」用地之間的一個綠化緩衝區的需要，以及批准這三宗申請所造成的累積影響。

208. 副主席表示，在考慮關於大埔分區計劃大綱圖的申述時，城規會備悉「住宅（乙類）8」用地的界線是參照荔枝山村「鄉村範圍」而劃定。要考慮的重點是應把該部分的「綠化地帶」用作鄉村擴展抑或要保留該地方用作一個綠化緩衝區。他亦表示，雖然在「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地供不應求，但該村未來10年的小型屋宇預測的需求量會隨著時間改變，而在小型屋宇批地申請的階段才可核實有關的需求。就目前這三宗申請而言，該「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地可供該村尚未處理的小型屋宇申請使用。

[劉興達先生此時離席。]

209. 甯漢豪女士表示，城規會先前曾批准那些在「綠化地帶」內而符合「臨時準則」的小型屋宇發展規劃申請。倘這三宗申請不獲批給規劃許可，應有凌駕一切的因素支持這個做法，而有需要保留有關的「綠化地帶」或屬於該類因素的一個理由。不過，最近在大埔分區計劃大綱圖上有數個「綠化地帶」已改劃為住宅用途，當中有些地方比這三個申請地點長有更加茂盛的草木，所以要保護有關的「綠化地帶」而不批准這三名申請人的小型屋宇發展，此舉會令他們感到不公平。委員備悉這三個申請地點上並無樹木及地形大致平坦，而這三個申請地點的東北及東南面在「綠化地帶」內的山邊長有茂密林地。

210. 凌嘉勤先生表示，荔枝山村「鄉村式發展」地帶的北部主要是斜坡及道路，不可用作小型屋宇發展，所以這三宗申請可給予從寬考慮。他留意到倘這三宗申請獲得批准，或會為同一「綠化地帶」內其他同類的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展申請立下先例。但就有關「綠化地帶」的地形及植物分布而言，預算在該「綠化地帶」內相對平坦及無植物的土地上只可能興建大約 10 至 12 幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇。因此，要考慮在該「綠化地帶」內有這樣的發展時，是否與周邊環境協調。

211. 一名委員表示，由於擬議的小型屋宇發展符合「臨時準則」，在該「綠化地帶」內也有同類申請獲得批准，所以或無有力理由拒絕這三宗申請。在該「綠化地帶」內可能進一步發展大約 10 至 12 幢屋宇，與周邊環境的鄉郊景致及未來發展是協調的。

212. 一名委員表示，在該「綠化地帶」內可能進一步發展大約 10 至 12 幢小型屋宇，如這些屋宇對視覺可能造成的影響減至最低，大致是可以接受的。另一名委員表示贊同。委員備悉新界豁免管制屋宇／小型屋宇是無需支撐構築物，所以小型屋宇發展會在視覺上與區內的鄉村景致協調。

213. 主席總結委員的意見，認為這三宗申請符合「臨時準則」，在荔枝山村「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地供不應求。考慮到這三個申請地點靠近現有的村落，而在該「綠化地帶」內進一步擴散新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的範圍有限，所以這三宗申請可給予從寬考慮。

214. 經商議後，城規會決定按照這三名申請人向城規會所提交的內容，批准這三宗覆核申請。有關規劃許可有效期至二零一九年四月二十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。各項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而有關設施必須符合地政總署署長或城市規劃委員會的要求；

- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (c) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求。」

215. 城規會亦同意告知各申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，如城規會批給規劃許可，大埔地政專員會隨後便會處理有關的小型屋宇申請。倘作為業主的地政總署全權酌情批准有關的小型屋宇申請，或會附加條款和條件。地政總署不保證申請人會有通往相關小型屋宇的通道的通行權，也不保證通往該小型屋宇的緊急車輛通道會獲批准；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現時沒有由渠務署負責維修保養的公共排水渠。申請人須妥善保養其雨水排放系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現有公共污水收集系統可供接駁。申請人須遵照該署既定的程序和規定把申請地點的污水渠接駁至公共污水收集系統。申請人在施工前，須把接駁污水渠的建議提交渠務署署長，以待批准。此外，有關排污駁引設施須由該署進行技術審核，而審核費用須向申請人徵收。相關的指引可在渠務署網頁下載，網址為 <http://www.dsd.gov.hk>。就發展項目的污水處理／排放事宜及設置化糞池，申請人須徵詢環境保護署的意見；
- (c) 留意運輸署署長的意見，連接申請地點的現有鄉村通道並非在運輸署的管轄範圍。申請人須向有關的地政和維修保養當局查核該鄉村通道所在土地的類別，並且釐清該鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 留意消防處處長的意見，他提醒申請人要遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署提交必需的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 APP-56》所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整圖則；
- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取以下措施：
 - (i) 若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
 - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
 - (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》

訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

- (h) 留意這項規劃許可只批給這宗申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城市規劃委員會申請規劃許可。」

議程項目 18

[公開會議]

其他事項

216. 餘無別事，會議於下午五時結束。