

二零一五年六月十二日舉行的城市規劃委員會
第 1087 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

李律仁先生

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

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

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

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)3

王明慧女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啓榮先生

秘書

因事缺席

梁宏正先生

邱榮光博士

陳祖楹女士

梁慶豐先生

楊偉誠先生

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

王鳳兒女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

丁雪儀女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一五年五月二十九日第 1086 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一五年五月二十九日第 1086 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

2. 議項(i)以機密文件形式記錄。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2014 年第 1 號

擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘根德道 15 號

開設學校(就小學擴建計劃關設支援活動室)

(申請編號 A/K18/301)

3. 秘書報告，上訴人(耀中教育機構)向上訴委員團(城市規劃)提出上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回一宗申請(編號 A/K18/301)的決定。該宗申請擬在九龍塘分區計劃大綱圖上的「住宅(丙類)1」地帶開設學校(就小學擴建計劃關設支援活動室)。

4. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)分別在二零一五年二月二日、二月三日及二月十三日就這宗上訴個案進行聆訊，其後在二零一五年六月四日駁回上訴。大部分意見所涉的主要考慮因素如下：

- (a) 不論是由於現時八個活動室全部或部分正用作註冊課室；又或是由於耀中國際學校現時其他三個位於

根德道及森麻實道的校舍的註冊課室數目有所增加；又或是因活動室增加而容許現有校舍吸納更多學生；又或是上述幾個原因的結合，倘申請獲批給許可，學生人數勢必大增。因此，附近的交通量亦會大增。除非採取足夠的緩減影響措施，否則定會對環境造成重大的負面影響；

- (b) 上訴人未能證明會採取足夠的緩減影響措施或行動以紓緩因批准這宗申請而可能對交通造成的負面影響。批准這宗申請，會令該區現有的交通擠塞問題惡化至不能接受的地步，亦明顯違反了相關的規劃意向；以及
- (c) 經衡量各相關考慮因素後，實不應批准這宗申請，不論所批給的期限為多久。倘就這宗申請批給臨時許可，城規會便難以拒絕申請地點日後的續期申請，因為倘臨時許可不獲續期，便會為學生帶來不便。

5. 上訴委員會二零一五年六月四日的裁決書副本和上訴摘要已於二零一五年六月十一日送交各委員參閱。

(iii) 上訴個案統計數字

6. 秘書報告，截至二零一五年六月十二日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有 20 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	32
駁回	:	137
放棄／撤回／無效	:	187
尚未聆訊	:	20
有待裁決	:	0
總數	:	376

(iv) 修訂二零一四年十一月七日第 1072 次已通過的會議記錄

7. 秘書借助實物投影機報告說，建議修訂二零一四年十一月七日第 1072 次已通過的會議記錄的第 93、95、106 及 139

頁，以適當地反映委員在該次會議的出席記錄。有關修訂頁已於會上呈交，供委員參閱。

8. 委員同意按於會上呈交的修訂頁所示，修訂有關會議記錄。

[李律仁先生此時到席。]

(v) 要求延期考慮有關《茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/22》的申述和意見

9. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處於二零一五年六月十日接獲來自茶果嶺原居民權益協會(下稱「該協會」)主席日期為二零一五年六月八日的信件。有關信件已於會上呈交。

10. 該協會要求城規會延期考慮《茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/22》(下稱「該圖」)關乎改劃茶果嶺村用途地帶的申述。聆聽會原訂於二零一五年六月二十六日進行，該協會及其主席均有提交申述。

11. 該協會所提出的延期理由如下：

- (a) 該協會及一班村民已向立法會投訴規劃署漠視村民的權利，把茶果嶺村由「住宅(甲類)4」地帶改劃為「未決定用途」地帶；
- (b) 立法會秘書處在日期為二零一五年五月二十八日的信件中告知該協會，立法會議員已要求發展局獨立考慮茶果嶺村的土地用途，而發展局亦同意在考慮該項事宜後，向立法會議員作進一步回應；以及
- (c) 該協會現要求城規會在發展局未有就上述事宜作出清楚的回應之前，不要原訂於二零一五年六月二十六日進行的聆聽會上考慮關乎改劃茶果嶺村的申述。

12. 秘書表示，根據城市規劃委員會規劃指引「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」(下稱「城規會規劃指引編號 33」)，由於城規會須在法定時限內把該圖提交行政長官會同行政會議核准，除非理由非常充分並取得其他所涉各方的同意，否則延期考慮有關申述、意見或進一步申述的要求不會獲得受理。秘書處已向發展局查詢，並確認該局已於二零一五年六月十一日就上文第 11(b)段所提事宜向該協會作出回應。根據以上考慮因素，規劃署建議不答允是次的延期要求。

13. 鑑於該協會是基於發展局尚未回應上文第 11(b)段所提事宜而提出延期要求，委員認為該協會在信中支持延期要求的唯一理由已不再重要，因為發展局已在會前一天向協會作出回應。

14. 一名委員表示，該協會向立法會投訴的所涉事宜，基本上與其在申述中所述的相同。該協會僅以發展局未有回應立法會為由而要求延期考慮有關的申述和意見，是不合理的，因為向立法會作出投訴及根據《城市規劃條例》提交申述，應由相關各方獨立處理。鑑於城規會會按法定程序適當地處理有關申述，亦有特別為考慮該等延期要求而設的城市規劃委員會規劃指引，因此，委員認為即使發展局尚未就上述投訴回覆立法會，亦沒有充分理據受理該協會的延期要求。委員表示同意。

15. 主席總結說，城規會備悉發展局已就該協會向立法會作出的投訴給予回應。由於城規會會按法定的聆聽申述程序處理有關的申述和意見，加上該協會沒有提出充分理據以支持其延期要求，因此，城規會認為不應答允這個要求。

(vi) 核准分區計劃大綱草圖

16. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一五年六月二日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准以下分區計劃大綱草圖：

- (a) 東丫及北丫分區計劃大綱圖(重新編號為 S/SK-TA/2)；以及

(b) 屏山分區計劃大綱圖(重新編號為 S/YL-PS/16)。

17. 核准上述圖則一事已於二零一五年六月十二日在憲報公布。

(vii) 發還分區計劃大綱核准圖

18. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一五年六月二日根據條例第 12(1)(b)(ii)條將《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/35》發還城市規劃委員會，以作修訂。發還上述圖則一事已於二零一五年六月十二日在憲報公布。

19. 議項(viii)以機密文件形式記錄。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《十四鄉分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SSH/10》
的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9938 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

20. 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，但各申述人和提意見人不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理時間的通知，委員同意在申述人和提意見人缺席的情況下聆聽申述和意見。

21. 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

劉志庭先生 — 規劃署高級城市規劃師／大埔

22. 主席表示歡迎他們二人到席，並解釋聆聽會的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申述的背景。

23. 高級城市規劃師／大埔劉志庭先生借助投影片簡介詳載於文件的內容，要點如下：

背景

- (a) 二零一四年十一月七日，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。草圖涉及把企嶺下老圍一個地點(有關地點)由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(修訂項目 A)，以反映兩宗已獲批准的第 12A 條申請(編號 Y/NE-SSH/1 及 2)。城規會的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)分別於二零一二年十一月九日及二零一三年七月十九日同意這兩宗第 12A 條申請；
- (b) 在為期兩個月的展示期內，共收到九份申述書。二零一五年二月六日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到一份意見書；
- (c) 二零一五年四月二十四日，城規會決定所收到的申述書有四份(R6 至 R9)為無效，因為這些申述書的內容與建議對分區計劃大綱草圖所作的修訂無關，應視為不曾作出。城規會亦決定把全部有效的申述和意見合併一組考慮；

申述

- (d) 全部五份有效的申述書(R1 至 R5)均與修訂項目 A 相關。兩名個別人士(R1 及 R2)支持修訂項目 A，而三個環保／關注組織(世界自然基金會香港分會(R3)、嘉道理農場暨植物園公司(R4)及創建香港(R5))則表示反對；

申述地點及周邊地區

- (e) 有關地點(約 103 平方米)主要包括兩塊屋地及一小塊政府土地，毗連企嶺下老圍「鄉村式發展」地帶的北緣，可經由附近一條通往西沙路的行人徑前往。有關地點完全位於該村的「鄉村範圍」內，同時在斜坡上，長有樹木及灌木，但並無發現列為古樹名木的樹木；

[劉文君女士此時到席。]

- (f) 周邊地區饒富鄉郊特色，南面是企嶺下老圍的「鄉村式發展」地帶，建有村屋，北面是「自然保育區」地帶，長有成齡樹和植物；

申述的主要理據及申述人的建議

表示支持的申述

- (g) R1 及 R2 支持修訂項目 A，因為作出此項修訂，可以提供土地應付小型屋宇發展需求；

表示反對的申述

公眾沒有得益／沒有規劃理據及會立下不良先例
(R4(部分)及 R5(部分))

- (h) 作出改劃，不單公眾沒有得益，本身也沒有規劃理據支持；

- (i) 作出改劃會為「自然保育區」地帶內的其他同類發展立下不良先例，導致有茂密植被的「自然保育區」地帶逐漸甚至永久消失；

對生態、景觀及環境有負面影響(R4(部分)及(R5(部分))

- (j) 有關地點位於「自然保育區」地帶，此地帶的規劃意向主要是保護自然保育區。該地點屬林地的一部分，長有成齡樹，生態上與周邊的「海岸保護區」地帶和「具特殊科學價值地點」地帶緊密相連；
- (k) 現有的基礎設施和適意設施，不足以配合鄉村式發展的擴展；
- (l) 屋宇發展及相關的地盤平整／斜坡鞏固工程可能會對周邊地區帶來更多負面影響；

改用原址換地這一方法(R3)

- (m) 可改用原址換地這一方法，這樣既可讓土地擁有人行使發展權，又無須改劃有關地點；

對申述的理據及申述人的建議的回應

表示支持的申述

- (n) 備悉 R1 及 R2 表示支持的意見；

表示反對的申述

公眾沒有得益／沒有規劃理據及會立下不良先例(R4(部分)及 R5(部分))

- (o) 有關地點有兩個私人地段。據地政總署大埔地政專員表示，該兩個地段都有建屋權，可興建不高於兩層或 25 呎(7.62 米)的屋宇，但土地擁有人自一九

六七年透過限制公開拍賣方式投得該兩個地段後一直沒有進行發展；

- (p) 沒有條文訂明可申請在「自然保育區」地帶作「屋宇」發展(重建除外)。基於情況特殊，加上有關地點位於「自然保育區」地帶的邊緣，改劃有關地點並不會立下不良先例，令其他住宅發展侵入「自然保育區」地帶。城規會的慣常做法是尊重土地擁有人的發展權，所以城規會認為把有關地點改劃為「鄉村式發展」地帶是必要的；

對生態、景觀及環境有負面影響(R4(部分)及R5(部分))

- (q) 有關地點毗連企嶺下老圍的「鄉村式發展」地帶及其周邊地區，有村屋和樹木，饒富鄉郊特色。擬於有關地點發展的屋宇，其規模不大，而且與南鄰現有的村屋類似，因此與周邊地區並非不協調；
- (r) 雖然有關地點的範圍內／附近約有 13 棵樹，但皆屬常見品種，而且該處並沒有列為古樹名木的樹木，因此預料有關發展對環境、排水、排污、景觀和交通不會有很大的負面影響；
- (s) 小組委員會是充分考慮過相關政府部門就生態、景觀及環境方面提出的意見，才同意有關兩宗的第 12A 條申請；
- (t) 擬議的屋宇一旦發展，必須遵照契約條款、相關的政府法例和相關部門的其他規定，以處理可能出現的各方面影響；

改用原址換地這一方法(R3)

- (u) 地政總署表示，根據小型屋宇政策，「鄉村式發展」地帶內的政府土地主要是預留給認可鄉村的原居村民發展小型屋宇。由於有關地段的擁有人並非原居村民，在一般情況下，其提出在「鄉村式發

展」地帶內原址換地的申請不會受理。要照顧申請人的發展權，申述人所建議的原址換地方法並非可行的替代方法；

- (v) 小組委員會審議有關的兩宗第 12A 條申請時，已充分考慮所有相關規劃因素和顧及到必須平衡保育與土地擁有人的發展權；

意見

- (w) 由一名個別人士提交的 C1 表示反對修訂項目 A，理由主要是作出這項修訂，會立下不良先例，令「自然保育區」地帶及「綠化地帶」出現進一步的發展，進而侵入「鄉村式發展」地帶與郊野公園之間的緩衝區。另外，當局應提供適當的污水處理設施，配合村屋發展項目的擴展；
- (x) 對此項意見的回應與上文對申述 R4 及 R5 的回應相似；

規劃署的意見

- (y) 備悉 R1 及 R2 支持對分區計劃大綱圖作出有關修訂；以及
- (z) 規劃署不支持 R3 至 R5 表示反對的申述，並認為不應順應這些申述的內容修訂草圖。

24. 由於沒有申述人出席會議，主席遂請委員提問。

25. 一名委員詢問，有關地點於一九六七年公開拍賣時劃作何種用途地帶、把該有建屋權的地點劃為「自然保育區」地帶的理由，以及該地點改劃後可否發展新界豁免管制屋宇或小型屋宇。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應如下：

- (a) 有關地點於一九六七年時未有任何法定圖則涵蓋；

- (b) 這份分區計劃大綱圖只顯示該區概括的土地用途地帶，而擬備此圖時，該有建屋權的有關地點尚未發展。雖然在「自然保育區」地帶內發展「屋宇(只限重建)」，如向城規會提出申請，或會獲得批准，但沒有條文訂明在此地帶內可發展新的屋宇。鑑於情況特殊，並考慮到其他規劃方面的因素，規劃小組委員會同意該兩宗把有關地點由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的第 12A 條申請，之後，分區計劃大綱圖便作出修訂，以落實這一決定；

[林光祺先生此時到席。]

- (c) 新界豁免管制屋宇指大體上按相關條例所訂豁免準則而設計和興建的村屋。雖然「鄉村式發展」地帶的規劃意向是預留土地供原居村民發展小型屋宇，但原居村民根據新界小型屋宇政策興建的村屋，即小型屋宇，亦是其中一類新界豁免管制屋宇；
- (d) 有關地點的兩個經政府以限制公開拍賣方式出售的地段，其建屋權是興建住宅。土地擁有人可選擇興建新界豁免管制屋宇或其他類型的屋宇，但須根據《建築物條例》提交其地段的建築圖則。

26. 主席詢問，一般來說，為某區擬備新圖則時，會否顧及區內所有屋地的發展權。蘇震國先生回答說，這要視乎個別情況而定，並要考慮有關地點的位置、屋地的類別，例如是否作住宅發展還是其他用途(例如廁所)，以及能進行發展的機會。蘇先生舉述為郊野公園「不包括的土地」擬備新圖則時的經驗，表示分區計劃大綱圖只顯示概括的土地用途地帶，因此一些位於偏遠地點且不在現有村落附近的細小屋地，未必會劃為「鄉村式發展」地帶。土地擁有人日後如有意發展其屋地，城規會將會根據條例的相關條文，按每宗個案的個別情況作出考慮。

27. 主席詢問，假如規劃署當初擬備新圖則時知悉有關地點有建屋權，是否應該已把之劃為「鄉村式發展」地帶。蘇先生回答是。

28. 一名委員要求沙田、大埔及北區規劃專員闡釋規劃方面的評估結果，說明為何作出改劃不會立下不良先例。蘇先生表示，有關地點位於「自然保育區」地帶的邊緣，鄰近「鄉村式發展」地帶。雖然現時在該地點的範圍內或附近有一些樹，但這些樹都是普通品種，沒有一棵屬古樹名木。由於有關地點的發展權還沒有行使，情況特殊，加上該地點的位置和情況，因此城規會予以從寬考慮，把該地點由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。反之，若然擬在某處興建的屋宇會對附近地區造成很大的負面影響，即使該處有建屋權，城規會亦會作出不同考慮。根據上述評估改劃有關地點，不會立下不良先例，而城規會亦會按每宗個案的個別情況作出評估。

29. 另一名委員詢問，於有關地點發展擬議的屋宇時會否拆去文件的圖 H-4a 的照片 1 所示的現有神龕，以及當地的村民有否就此提出意見。蘇先生在實物投影機上展示圖 H-2，表示該神龕位於有關地點的範圍外，將會保留。規劃署沒有收到民政事務專員或當地村民任何意見指擬於有關地點進行發展與附近的神龕相鄰會有問題。

30. 鑑於有關地點已改劃為「鄉村式發展」地帶，而地政總署亦表示，「鄉村式發展」地帶內的政府土地主要預留供原居村民興建小型屋宇之用，對於非原居村民提出在「鄉村式發展」地帶內原址換地的申請，該署一般不會受理，一名委員遂詢問地政總署會否容許並非原居村民的有關地段擁有人在屬「鄉村式發展」地帶範圍內的有關地點興建新界豁免管制屋宇。

31. 蘇先生回應說，由於該兩塊屋地乃透過公開拍賣出售，土地擁有人可以根據相關的地契條款所訂明的建屋權興建屋宇。在有關地段發展擬議的屋宇並不需要當局批給政府土地。土地擁有人可酌情決定在其地段發展新界豁免管制屋宇還是其他類型的屋宇。

32. 由於委員並無問題要提出，主席表示聆聽會的程序已完成，城規會將就有關的申述進行商議。主席多謝規劃署的代表出席聆聽會。他們此時離席。

商議部分

33. 委員備悉修訂這份分區計劃大綱圖的用途地帶，是為了落實小組委員會先前同意的兩宗第 12A 條申請的決定。鑑於有關地點有建屋權，加上該地點位於「鄉村式發展」地帶附近，而進行擬議的發展亦不會有不良影響，因此，把之由「自然保育區」地帶修訂為「鄉村式發展」地帶，做法恰當。

34. 經商議後，委員備悉 R1 及 R2 支持對分區計劃大綱圖作出有關修訂。委員決定不接納 R3 至 R5 的申述，並認為不應順應這些申述的內容修訂草圖。委員繼而審閱文件第 7.2 段所載各項不接納 R3 至 R5 的建議理由，並認為理由恰當。有關理由是：

「(a) 有關地點包括屋地，又位於「自然保育區」地帶的邊緣，基於要尊重土地擁有人的發展權這種特殊情況才把之改劃，所以不會為「自然保育區」地帶內的其他住宅發展立下不良先例(R3 至 R5)；以及

(b) 在有關地點發展的屋宇，其規模不大，而且與周邊的鄉村和鄉郊環境協調，不會對周邊地區的生態、環境、排水、排污、景觀和交通有很大的負面影響(R4 及 R5)。」

35. 由於會就議項 4 出席會議的人仍未到達，主席建議先討論議項 9 至 17 的程序事項。委員表示同意。

程序事宜

議程項目 9

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請將《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/1》呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長
(城市規劃委員會文件第 9943 號)

[此議項以廣東話進行。]

36. 秘書報告，黃仕進教授就此議項申報利益，表示他擔任系主任的學系內一位同事曾與一非政府機構參與荔枝窩一項計劃。霍偉棟博士亦就此議項申報利益，因為其中一名申述人在其播放的投影片中提到霍博士任職的香港大學工程學院土木工程系的意見。不過，他們兩人與該項計劃並無關連。

37. 由於此議項屬於程序性質，無須討論，委員同意黃仕進教授及霍偉棟博士可以留在席上。委員備悉霍博士尚未到席。

38. 秘書簡介文件的內容，表示二零一四年八月二十二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《荔枝窩、小灘及三桠村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LCW/1》(下稱「分區計劃大綱圖」)，以供公眾查閱，結果共收到 114 份申述書和 5 份意見書。二零一五年五月十五日，城規會考慮有關的申述和意見後，決定接納一些申述書的部分內容，把位於荔枝窩村西南及南面的三塊土地由「綠化地帶」改劃為「農業」地帶。二零一五年六月五日，城規會根據條例第 6C(2)條公布各項有關這份分區計劃大綱草圖的修訂建議，為期三個星期，直至二零一五年六月二十六日為止，讓公眾查閱及提出進一步申述。根據條例第 8(2)條，這份分區計劃大綱草圖須於二零一五年七月二十二日或之前呈交行政長官會同行政會議核准。由於公布擬議修訂及處理進一步申述(如有者)需要一段時間，因此不大可能趕及在九個月的法定期限內(即二零一五年七月二十二日之前)完成這份分區計劃大綱草圖的制訂程序，然後呈交行政長官會同行政會議核准。有見及此，城規會有必要向行政長官提出申請，把有關的法定期限延長六個月，以便有足夠時間在呈交這份分區計劃大綱草圖予行政長官會同行政會議核准前，完成這份草圖相關申述的審議程序。

39. 經商議後，城規會同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官的同意，將呈交這份分區計劃大綱圖予行政長官會同行政會議的期限，由二零一五年七月二十二日延長六個月至二零一六年一月二十二日。

議程項目 10

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第8條將《高流灣分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/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 9944 號)

[此議項以廣東話進行。]

40. 秘書簡介文件的內容，表示二零一四年八月二十二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《高流灣分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/1》(下稱「分區計劃大綱圖」)，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，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，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，收到兩份意見書。二零一五年四月二十四日，城規會根據條例第 6 B (1)條考慮有關申述及意見後，根據條例第 6 B (8)條決定不建議順應申述內容修訂這份分區計劃大綱草圖。

41. 由於考慮申述的程序已完成，高流灣分區計劃大綱草圖可根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。為呈交行政長官會同行政會議，《高流灣分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/1》已重新編號為 S/NE-KLW/1A。

42. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《高流灣分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/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《高流灣分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/1A》的最新《說明書》，以說明城規會就該草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 該最新的《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第8條將《鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱草圖編號S/NE-YTT/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 9945 號)

[此議項以廣東話進行。]

43. 秘書報告，邱榮光博士就此議項申報利益，表示他是大埔鄉事委員會的執行委員及三門仔一間非政府機構的董事。

44. 由於此議項屬於程序性質，無須討論，委員同意邱榮光博士可以留在席上。委員亦備悉邱博士因事未能出席會議。

45. 秘書簡介文件的內容，表示二零一四年八月二十二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YTT/1》，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，共收到 62 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，其間收到一份意見書。二零一五年五月十五日，城規會考慮有關申述及意見後，根據條例第 6B(8)條決定不建議順應申述內容修訂這份分區計劃大綱草圖。

46. 由於考慮申述的程序已完成，鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱草圖可根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。為呈交行政長官會同行政會議，《鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YTT/1》已重新編號為 S/NE-YTT/1A。

47. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YTT/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《鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YTT/1A》的最新《說明書》，以說明城規

會就該草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及

- (c) 該最新的《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/7A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9946 號)

[會議以廣東話進行。]

48. 秘書報告，有關申述涉及改劃一塊主要為私人擁有的土地作擬議長者安老院。該塊土地由恆基兆業地產有限公司(下稱「恆基公司」)捐贈予博愛醫院以興建及營運該長者安老院。為此，下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生]	
林光祺先生]	現與恆基公司有業務往來
符展成先生]	
黎慧雯女士]	
陸觀豪先生]	
何培斌教授]	校董會成員(陸先生)或中大僱
鄒桂昌教授]	員，該校曾接受恆基公司主席一名家屬的捐獻
霍偉棟博士]	香港大學(下稱「港大」)僱
梁慶豐先生]	員，該校曾接受恆基公司主席
黃仕進教授]	一名家屬的捐獻
梁宏正先生	—	一間非政府機構的董事，該機構曾接受恆基公司主席一名家

屬的捐獻

- | | |
|-------|---------------------------------|
| 邱榮光博士 | — 一間非政府機構的董事，該機構曾接受恆基公司的捐獻 |
| 李美辰女士 | — 香港活力都會協會秘書長，該協會曾接受恆基公司的贊助 |
| 袁家達先生 | — 香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恆基公司執行董事的捐獻 |

49. 由於此議項屬程序性質，無需進行討論，因此，委員同意上述委員可留在席上。委員備悉梁宏正先生、邱榮光博士及梁慶豐先生因事未能出席會議，而霍偉棟博士則尚未到席。

50. 秘書簡介文件內容。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》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，包括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；以及把主要位於港深西部公路高架路段下的一塊土地改劃為顯示為「道路」的地方；以及對該圖的《註釋》作出相應的修訂。在為期兩個月的展示期內，當局接獲一份有效的申述。該份申述於二零一五年二月二十七日公布，為期三星期，以供公眾提出意見，其間沒有接獲有效的意見。二零一五年五月二十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據條例第 6(B)1 條考慮有關申述，並決定根據條例第 6B(8)條，不建議對該圖作出任何修訂以順應申述。

51. 由於考慮申述的程序已完成，現可根據條例第 8 條把藍地及亦園分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。為把草圖呈交行政長官會同行政會議，《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/7》已重新編號為 S/TM-LTY Y/7A。

52. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/7A》連同其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/7A》的最新《說明書》，以說明城規會就圖則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) 該份最新的《說明書》適宜連同圖則一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 13

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9949 號)

[會議以廣東話進行。]

53. 秘書報告，有關申述涉及改劃位於忠孝街／愛晨徑的一塊用地以供香港理工大學(下稱「理大」)(亦是提意見人 C2)進行校舍發展；改劃位於忠孝街的一塊用地以作香港鐵路(下稱「港鐵」)站的入口；改劃位於常盛街的一塊用地以進行擬議住宅發展；以及改劃位於太子道西 223 號的一塊用地以反映現有住宅發展。為此，下述委員因與理大及／或香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)有聯繫／業務往來及／或在該區置有物業，因此已就此議項申報利益：

許智文教授	—	理大僱員
林光祺先生]	
劉興達先生]	現與港鐵公司有業務往來
符展成先生]	

- 黎慧雯女士 — 現與港鐵公司有業務往來；與配偶在伯爵街共同擁有一個單位
- 黃仕進教授 — 香港大學土木工程系講座教授和系主任，港鐵公司曾贊助該學系的一些活動
- 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
- 陳福祥先生 — 理大校友及理大英文系諮詢委員會主席
- 何立基先生 — 理大訪問學者
- 梁慶豐先生 — 處理鐵路方案反對意見聆聽委員會委員
- 謝展寰先生 — 在何文田區居住
- 李律仁先生 — 上屆理大校董會委員

54. 由於此議項屬程序性質，無需進行討論，因此，委員同意上述委員可留在席上。委員備悉梁慶豐先生因事未能出席會議。

55. 秘書簡介文件內容。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》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，包括把三塊土地由「休憩用地」地帶分別改劃為「住宅(乙類)3」地帶、「政府、機構或社區(2)」地帶及「政府、機構或社區(3)」地帶；把一塊用地由「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；把一塊用地由「住宅(戊類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；把一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶；以及在該圖上顯示行政長官會同行政會議於二零一二年三月二十七日根據《鐵路條例》批准的港鐵沙田至中環線，以供參考。在為期兩個月

的圖則展示期內，當局共接獲 10 369 份有效的申述。該等申述於二零一五年三月十日公布，為期三星期，以便公眾提出意見，其間接獲兩份意見書。二零一五年五月二十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據條例第 6(B)1 條考慮有關申述和意見後，決定不支持表示反對的申述，並認為不應修訂圖則以順應申述。

56. 由於考慮申述的程序已完成，現可根據條例第 8 條把何文田分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。為把草圖呈交行政長官會同行政會議，《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23》已重新編號為 S/K7/23A。

57. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23A》連同其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23A》的最新《說明書》，以說明城規會就圖則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) 該份最新的《說明書》適宜連同圖則一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 14

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9950 號)

[會議以廣東話進行。]

58. 秘書報告，由於申述關乎由房屋署代表香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行的石硤尾邨重建計劃，而恒基兆業地產

有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)是申述人(R1)，以下委員已就與房委會及恆基公司有聯繫／業務往來及／或在石硤尾擁有物業申報利益：

- | | |
|-------------------------------|------------------------------------------------------|
| 黃遠輝先生 | — 房委會及其轄下策劃小組委員會委員，以及房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 劉文君女士 | — 房委會及其轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員 |
| 凌嘉勤先生
(規劃署署長) | — 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
(地政總署副署長
(一般事務)) | — 替補地政總署署長擔任房委會委員的人員 |
| 關偉昌先生
(民政事務總署
總工程師(工程)) | — 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 |
| 何培斌教授 | — 房委會建築小組委員會委員；亦是香港中文大學(下稱「中大」)僱員，該校曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻 |
| 梁慶豐先生 | — 房委會投標小組委員會委員；亦是香港大學(下稱「港大」)僱員，該校曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻 |
| 潘永祥博士 | — 居於香港城市大學職員宿舍；其妻現為房屋署僱員，但沒有涉及任何規劃工作 |

- 黎慧雯女士] 現與房委會及恒基公司有業務
林光祺先生] 往來
劉興達先生]
- 符展成先生 — 現與恒基公司有業務往來
- 陸觀豪先生] 陸先生為中大校董會成員，而
鄒桂昌教授] 鄒教授為中大僱員，該校曾接
受恒基公司主席一名家屬的捐
獻
- 黃仕進教授] 港大僱員，該校曾接受恒基公
霍偉棟博士] 司主席一名家屬的捐獻
- 梁宏正先生] 一間非政府機構的董事，該機
構曾接受恒基公司主席一名家
屬的捐獻；其母擁有帝景峰一
個單位
- 邱榮光博士] 一間非政府機構的董事，該機
構曾接受恒基公司的捐獻
- 李美辰女士 — 香港活力都會協會秘書長，該
協會曾接受恒基公司的贊助
- 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執行董事
的捐獻；與配偶共同擁有又一
居一個物業
- 周達明先生] 擁有又一居一個物業
- 張孝威先生] 擁有又一居一個物業

59. 由於此議項屬程序性質，無需進行討論，因此，委員同意上述委員可留在席上。委員備悉梁宏正先生、邱榮光博士及梁慶豐先生因事未能出席會議，而霍偉棟博士則尚未到席

60. 秘書簡介文件內容。二零一四年七月十八日，《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要涉及石硤尾邨重建計劃第三期(部分)及第七期兩塊位於白田街的用地，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，以及把大窩坪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。在為期兩個月的圖則展示期內，當局共接獲 5 111 份有效的申述。有關申述於二零一四年十一月十四日公布，為期三星期，以便公眾提出意見，其間接獲一份有效的意見書。城市規劃委員會(下稱「城規會」)分別於二零一五年三月六日、三月九日、三月十日、三月十六日及五月十五日，根據條例第 6(B)1 條考慮有關申述和意見，並決定備悉該份提供意見的申述，以及決定不支持餘下 5 110 份表示反對的申述，並認為不應修訂該圖以順應申述。

61. 二零一五年五月三十一日，行政長官根據條例第 8(2) 條，同意把城規會提交該圖予行政長官會同行政會議核准的法定時限延期六個月，由二零一五年六月十八日延至二零一五年十二月十八日。由於考慮申述的程序已完成，現可根據條例第 8 條把石硤尾分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。為把草圖呈交行政長官會同行政會議，《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》已重新編號為 S/K4/28A。

62. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28A》連同其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28A》的最新《說明書》，以說明城規會就圖則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) 該份最新的《說明書》適宜連同圖則一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 15

[公開會議]

有關考慮《汀角分區計劃大綱草圖編號S/NE-TK/18》的申述的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 9951 號)

[此議項以廣東話進行。]

63. 秘書報告，由於大埔鄉事委員會就汀角分區計劃大綱草圖提交了申述書(R2)，而邱榮光博士是該委員會的執行委員，因此他就此議項申報利益。

64. 由於此議項屬於程序性質，無須討論，委員同意邱榮光博士可以留在席上。委員備悉邱博士因事未能出席會議。

65. 秘書簡介文件的內容，表示二零一五年一月九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《汀角分區計劃大綱草圖編號S/NE-TK/18》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。草圖加入下列各項修訂：

- (a) 把一幅位於山寮的土地，由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(修訂項目 A)；
- (b) 把一幅位於山寮的土地，由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶(修訂項目 B)；
- (c) 把一幅位於山寮西部的土地，由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」(修訂項目 C1)；
- (d) 把一幅位於山寮南部的土地，由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」(修訂項目 C2)；以及
- (e) 把一幅位於山寮的土地，由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」(修訂項目 D)。

66. 在兩個月的展示期內，共收到 31 份申述書。二零一五年五月八日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公

眾提出意見，其間沒有收到公眾的意見書。在 31 份申述書當中，有 18 份分別由山寮村村代表(R1)、大埔鄉事委員會(R2)、劉志成博士(大埔區議員)(R3)、大埔山寮村(梁福慶堂)村務委員會(R4)及 14 名村民／個別人士(R18 至 R31)提交的申述書反對這份分區計劃大綱圖的所有修訂項目。另有八份由村民(R5 至 R12)提交的申述書反對修訂項目 A，亦有一份由一名村民(R13)提交的申述書反對修訂項目 D，還有兩份分別來自一名個別人士(R14)及世界自然基金會香港分會(R15)的申述書反對所有修訂項目，以及另外兩份分別來自創建香港(R16)及嘉道理農場暨植物園公司(R17)的申述書反對修訂項目 A 及 B。

67. 由於申述書的數量不算多，而且大多是性質相近及內容相關的，因此建議把之合為一組，一併聆聽有關內容。聆聽會可安排在城規會例會上進行，無須另外進行，並由城規會全體委員考慮申述內容。為確保聆聽會能有效率地進行，建議待確定出席聆聽環節的申述人數目及他們合共所需的發言時間後，視乎情況向每名申述人各分配最多 10 分鐘時間作出陳述。現暫定於二零一五年七月由城規會全體委員根據條例第 6B 條考慮有關申述。

68. 經商議後，城規會同意：

- (a) 城規會應按照載於文件第 3 段的建議方式聆聽申述內容；以及
- (b) 主席將與秘書商討，因應會出席聆聽會的申述人及提意見人的數目，決定是否有需要把每名申述人的陳述時間限為 10 分鐘。

議程項目 16 及 17

[閉門會議] [機密項目]

69. 此兩個議項以機密形式記錄。

議程項目 4

[公開會議（限於簡介和提問部分）]

考慮有關建議對《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》所作修訂的進一步申述

(城市規劃委員會文件編號 9939)

[此議項以廣東話進行。]

70. 秘書報告說，由於就大埔分區計劃大綱草圖所提出的進一步申述是關於改劃那打素醫院西面的一塊用地及鳳園附近兩塊用地(下稱「修訂項目所涉用地」)，以下委員因為與大埔鄉事委員會(R1326)及大埔區議會(R1633)有關聯，而兩者都是原來的申述人，曾就修訂項目所涉用地提出申述，所以就此申報利益：

- | | |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 邱榮光博士 | — 為曾經提交申述書的大埔鄉事委員會的執行委員及大埔區議會的議員(直接利益)；擁有大埔廣福道一個單位和一個舖位，另擁有樟樹灘一幢屋宇和土地；以及為申述 R16 至 R19 涉及的鳳園蝴蝶保育區／鳳園自然及文化教育中心管理委員會主席(間接利益) |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

71. 另外，以下委員因為在大埔有物業但其物業不在修訂項目所涉用地附近，所以申報非密切或間接利益：

- | | |
|-------|------------------------|
| 黃遠輝先生 | — 與配偶共同擁有鹿茵山莊一個單位另加泊車位 |
| 張孝威先生 | — 擁有位於大埔鄉事會街一個單位 |
| 楊偉誠先生 | — 擁有位於大埔安慈路一個單位 |

72. 由於邱榮光博士涉及直接利益，委員認為應請他在會議討論此議項時暫時離席。至於其他委員，由於他們的物業不在修訂項目所涉用地附近，涉及的利益只屬間接，所以委員同意

他們可以留在席上參與討論。委員備悉邱榮光博士及楊偉誠先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

73. 以下規劃署的代表、申述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

劉志庭先生 — 規劃署高級城市規劃師／大埔

R 1133 — 李淑芬

李淑芬女士 — 申述人(只是列席)

R 1412 — 謝維香

謝維香女士 — 申述人(只是列席)

R 1413 — 葉志强

葉志强先生 — 申述人

R 1625 — 黃葛祺

黃葛祺先生 — 申述人(只是列席)

74. 主席表示歡迎上述各人到席，並告知出席者，由於之前的議項提前完成，一些表示會出席聆聽會的申述人還未到達，他建議休會片刻，讓秘書處聯絡有關的申述人，再次確定他們是否出席。列席者同意。

[會議休會 15 分鐘。]

75. 主席表示，兩名曾表示會在聆聽會上陳述意見的申述人告知秘書處，他們決定不出席聆聽會，而餘下那名申述人則聯絡不上。由於委員與其他列席者已等候 15 分鐘，過了此議項原定開始的時間，而秘書處亦已把此時間告知所有表示會出席的人，但有關的申述人仍未到達，故他表示會議應恢復進行。他

接着解釋聆聽會的程序，並請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介進一步申述的背景資料。

76. 蘇震國先生借助投影片簡介詳載於文件的內容，要點如下：

背景

- (a) 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，展示期內共收到 6 322 份申述書及 439 份意見書。城規會考慮有關申述及意見後，於二零一五年二月十三日決定接納一些申述書的內容及部分內容，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」(建議修訂項目 A)，以及把近鳳園的兩塊用地由「住宅(丙類)10」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(建議修訂項目 B1)及「綠化地帶」(建議修訂項目 B2)；
 - (b) 二零一五年三月十三日，城規會根據條例第 6C(2) 條展示建議對這份分區計劃大綱圖所作的修訂，以供公眾查閱，展示期內共收到四份進一步申述書(F1 至 F4)；
- [符展成先生此時到席。]
- (c) 二零一五年五月十五日，由於進一步申述 F4 的內容與修訂項目無關，因此城規會同意此申述無效，應視為不曾作出。城規會亦決定把有效的進一步申述(F1 至 F3)合併一組聆聽；
 - (d) 在三份有效的進一步申述書中，F1 由大埔鳳園村村公所提交，表示支持修訂項目 B1 及 B2，而內容相同的 F2 及 F3 則由兩名個別人士分別提交；

近鳳園的用地及其周邊地區

- (e) 該用地面積為 4.78 公頃，位於大埔新市鎮近郊邊緣鳳園谷的東部。該用地的南部(B1 用地)沿汀角路一帶是平地，現時以短期租約方式批租予香港園藝學會有限公司使用；東北部(B2 用地)則為緩坡，坡上大部分是植林而成的林地；

規劃意向

- (f) B1 用地已還原為「政府、機構或社區」地帶。「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；
- (g) B2 用地已還原為「綠化地帶」。「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；
- (h) 「自然保育區」的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具特殊科學價值地點」或「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

進一步申述的主要理據及進一步申述人的建議

表示支持的申述

- (i) F1 支持建議修訂項目 B1 及 B2，因為該處現有的樹木和神龕不會受影響，而且可減輕空氣污染和交通擠塞的問題；

表示反對的申述

- (j) F2 及 F3 皆認為應把現時要還原為「綠化地帶」的 B2 用地改劃為「自然保育區」地帶。此外，亦認為當局日後應先定出和落實全面的發展及保育計劃，才進行改劃；
- (k) F2 及 F3 亦認為應繼續把那打素醫院以西那塊用地劃為「綠化地帶」；

與建議作出的修訂沒有直接關係的其他意見

- (l) 應保留分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25 原本劃設的「綠化地帶」，以及把乾坑那塊用地改劃為「自然保育區」地帶；

對進一步申述的理據及進一步申述人的建議的回應

表示支持的申述

- (m) 備悉 F1 的支持意見；

表示反對的申述

- (n) 關於 F2 及 F3 提出把 B2 用地改劃為「自然保育區」地帶的建議，進一步申述人並沒有就這項改劃建議提出任何理據。漁農自然護理署署長表示，雖然該用地的範圍內有一些植物是受保護的品種(即分別是土沉香、紅花荷和石筆木)，但該用地主要是植林區，植物以外來品種為主，結構較為簡單，動植物的品種也較少。根據地政總署的樹木調查記錄，林地內約有 1 260 棵樹，包括本土和外來品種，但有關調查並無錄得古樹名木；
- (o) B2 用地連同毗連的「綠化地帶」雖然在景觀上可作為區內發展項目的緩衝，但其整體生態價值不高，因此並無有力的理據要由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶；

與建議作出的修訂沒有直接關係的其他意見

- (p) 至於 F2 及 F3 提出的其他意見，包括保留這份分區計劃大綱圖原本劃設的「綠化地帶」，以及把乾坑那塊用地由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶，都是無效，因為所指的有關用地並非現時建議作出的修訂所涉的用地，而那打素醫院以西那塊用地則已還原為「綠化地帶」；

規劃署的意見

- (q) 備悉進一步申述 F1 支持建議修訂項目 B1 及 B2；
- (r) 規劃署不支持進一步申述 F2 及 F3，並認為應按建議修訂項目修訂草圖。

77. 鑑於沒有進一步申述人出席會議，主席請申述人闡說其申述內容。

R1413 – 葉志强

78. 葉志强先生表示，他是鳳園村村公所副主席，代表鳳園村村民表態支持建議修訂項目 B1 及 B2。他要求相關的政府部門對 B1 用地現有的樹木進行評估，以確定該等樹木應否列為古樹名木。

79. 申述人陳述完畢，主席於是請委員提問。

80. 主席請沙田、大埔及北區規劃專員回應葉先生這項要求。蘇震國先生回應說，政府會對全港現有樹木的價值進行評估，據之管理和定期更新《古樹名木冊》。規劃署會把葉先生的要求轉達相關的政府部門考慮。

81. 一名委員詢問《古樹名木冊》是否包羅私人地段的樹木，以及 B1 用地是否位於私人土地。蘇震國先生回應說，該用地位於政府土地，故當中的樹木有資格獲提名為古樹名木。

82. 由於委員再無問題要提出，主席表示聆聽會程序已經完成。他多謝規劃署的代表及申述人出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

83. 委員備悉進一步申述 F1 支持把近鳳園那兩塊用地還原為「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶的意見，並認為不應接納進一步申述 F2 及 F3，因為進一步申述人並沒有提出任何理據支持把 B2 用地改劃為「自然保育區」地帶。此外，F2 及 F3 提出的其他意見，包括把這份分區計劃大綱草圖原劃作「綠化地帶」的用地保留作此地帶，以及把乾坑那塊用地由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶，所指的均並非現時建議作出的修訂所涉的用地，而那打素醫院以西那塊用地則已還原為「綠化地帶」。

84. 經進一步商議後，委員決定按建議修訂項目 A、B1 及 B2 修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》。根據條例第 6H 條，《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》須於其後作為包括該等建議修訂的圖則而理解。該等修訂會供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就大埔分區計劃大綱草圖作出決定為止。

85. 委員繼而審閱文件第 5.2 段所載各項不接納進一步申述 F2 及 F3 的建議理由，並認為理由恰當。有關理由是：

「近鳳園那塊用地連同毗連的「綠化地帶」在景觀上可作為區內發展項目的緩衝，並無有力的理據要改劃為「自然保育區」地帶。」

86. 此外，城規會亦同意應告知 F2 及 F3 其申述的部分內容，包括保留這份分區計劃大綱圖原本劃設的「綠化地帶」，以及把乾坑那塊用地由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶，都是無效，因為所指的有關用地並非現時建議作出的修訂所涉的用地，而那打素醫院以西那塊用地則已還原為「綠化地帶」。

87. 由於會就議項 5 出席會議的人仍未到達，主席表示暫時休會，直至他們到來。

[馬詠璋女士在休會期間離席。]

荃灣及西九龍區

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/27》的申述及意見

(城規會文件第 9936 及 9937 號)

[此議項以廣東話進行。]

申報利益

88. 以下委員已就此議項申報利益：

梁宏正先生 ： 其辦公室位於葵涌青山公路

黎慧雯女士 ： 其配偶擁有一個位於華景山莊
的單位

89. 與會委員認為，由於梁宏正先生及黎慧雯女士配偶的物業並非鄰近申述地點，兩人只涉及間接利益，因此應可留在會議席上和參與討論。

簡介和提問部分

90. 主席表示已給予申述人和提意見人合理的通知，邀請他們出席會議，而除了到場出席人士或表示會出席的人士外，其餘的申述人和提意見人已表示不出席或沒有作覆。由於當局已給予這些申述人和提意見人合理的通知，儘管他們缺席，城規會應繼續聆聽有關的申述和意見。

第一組的聆聽會

(申述編號 R4(部分)、R5 至 R381；以及意見書編號 C1 至 C3、C4(部分)、C6 至 C128)

91. 以下規劃署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

洪鳳玲女士 — 規劃署高級城市規劃師／葵青

92. 主席歡迎上述人士出席會議，並表示第一組的申述人並無登記出席會議。他繼而解釋聆聽會的程序，並邀請規劃署代表向委員簡介申述的背景。

93. 規劃署高級城市規劃師／葵青洪鳳玲女士借助投影片簡介詳載於城規會文件第 9936 號的內容，要點如下：

背景

- (a) 二零一四年五月九日，《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/27》(下稱「圖則」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。圖則收納了對不同用途地帶作出的修訂；
- (b) 在為期兩個月的圖則展示期屆滿時，當局共接獲 381 份申述，當中 377 份只關乎修訂項目 E (即把永立街 2 至 6 號的一塊用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶)；三份只關乎修訂項目 F (即把位於大連排道的一塊用地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「商業(3)」地帶)；以及一份同時關乎修訂項目 E 及修訂項目 F。二零一四年七月二十五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)公布所接獲的申述，為期三星期，以便公眾提出意見。其間，當局共接獲 128 份意見書，當中 123 份只關乎修訂項目 E；一份只關乎修訂項目 F；以及四份同時關乎修訂項目 E 及修訂項目 F；

- (c) 二零一四年十二月五日，城規會同意分開兩組一併考慮各項申述及意見。第一組一併聆聽關乎修訂項目 E 的申述及意見，而第二組則一併聆聽關乎修訂項目 F 的申述及意見。

申述地點及附近地區

- (d) 關乎修訂項目 E 的申述地點位於工業區的邊緣，佔地約 799 平方米，現時空置。用地北面的四周地方為工業樓宇，西面為葵涌火葬場及靈灰安置所，西面較遠處為荃灣華人永遠墳場，而南面則為擬建的葵涌公園。連同葵涌區內擬建的三個公營骨灰龕，區內合共約有 156 177 個龕位、16 712 個墳墓和 2 000 個牌位；

申述

- (e) 第一組共有 378 份申述(其中 377 份表示支持和一份表示反對)，均與修訂項目 E 有關；
- (f) 修訂項目 E 旨在反映都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)先前就一宗擬作私營靈灰安置所的改劃申請作出的決定。二零一三年十二月十三日，小組委員會考慮了一宗根據條例第 12A 條提出的規劃申請(編號 Y/KC/3)，涉及把申述地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，以作私營靈灰安置所發展。小組委員會決定局部同意該宗申請，把申述地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，而把「靈灰安置所」列作第二欄用途。不過，小組委員會並不同意擬議發展的規模，包括擬容納 50 000 個龕位及建築物高度上限為主水平基準上 100 米。因應小組委員會的要求，規劃署在二零一四年三月二十一日就申述地點設置靈灰安置所的擬議發展參數提交了一份研究報告，供小組委員會考慮。經商議後，小組委員會同意把申述地點的建築物高度上限訂為主水平基準上 50 米，龕位數目上

限則訂為 23 000 個，而把「靈灰安置所」列作第二欄用途；

申述的主要理由和申述人的建議

表示支持的申述

(g) 主要的申述理由撮述如下：

- (i) 擬議骨灰龕發展可減少骨灰龕位供應短缺的情況；
- (ii) 申述地點遠離住宅區，適合作骨灰龕發展；
- (iii) 申述地點的擁有人已承諾在清明／重陽節日期間，為訪客提供穿梭巴士服務，並採取特別交通安排和行人疏導措施；以及
- (iv) 超過 99% 的公眾意見支持改劃申請，以及相關政府部門也不表反對；

表示反對的申述

- (h) 申述人認為，無須為申述地點施加建築物高度限制，理由是在該「其他指定用途(靈灰安置所)1」地帶下已有一項發展管制，規定骨灰龕位數目的上限；

對申述理由及申述人建議作出的回應

表示支持的申述

- (i) 備悉 R5 至 R381 表示支持的意見。

表示反對的申述

- (j) 在訂定申述地點的建築物高度限制時，當局揀選了三個附近居民容易到達的瞭望點(即葵福路與盛福街

交界處、葵盛西邨第九座 16 樓的轉換結構層地點和青衣海濱公園)，以進行視覺評估。當局採納了三個建築物高度(即主水平基準上 50 米、主水平基準上 75 米及主水平基準上 100 米)，為申述地點的靈灰安置所發展項目進行評估；

- (k) 正如對比電腦合成照片(文件的圖 H-6 至 H-8)所顯示，主水平基準上 50 米的方案最能受惠於現有山脊線、植被及建築物的遮擋作用。因此，就視覺影響而言，這個建築物高度適合申述地點的擬議靈灰安置所發展項目；以及
- (l) 主水平基準上 50 米的方案被視為合適，因為對其鄰近居民和公眾空間使用者所造成的視覺侵擾會最小，實際上切合申述地點的擬議靈灰安置所發展項目；

對申述所提的意見和對意見作出的回應

- (m) 所提意見的主要理由撮述如下：

交通及環境影響

- (i) 倘小組委員會通過申述地點的擬議骨灰龕發展，便會鼓勵區內其他的同類申請，有意見關注到葵涌或會變成「骨灰龕之城」，對附近的道路網和行人流量造成沉重負擔；
- (ii) 拜祭先人時所燃燒的冥鏹會影響區內居民的健康，亦會造成消防安全問題；

政策上的考慮

- (iii) 當局應優先發展公營骨灰龕，因為公營骨灰龕的需求遠較私營骨灰龕為大。政府曾建議每區均應設有公營骨灰龕。一旦葵涌區內已規劃的公營骨灰龕計劃落實，葵涌區便已履行在區內設置靈灰安置所的要求；

(n) 對所提意見的主要理由作出的回應撮述如下：

交通及環境影響

- (i) 申述地點的擁有人在之前曾以 50 000 個龕位數目為上限，就申請編號 Y/KC/3 提交交通影響評估。在進行交通影響評估時，已考慮到由現有華人永遠墳場、葵涌火葬場及靈灰安置所，以及附近三個擬議公眾靈灰安置所發展項目所造成的交通影響。運輸署署長及警務處處長從交通和人羣管制的角度而言，不反對在申述地點設置擬議的私人靈灰安置所。況且，目前龕位數目已由 50 000 個大幅減至 23 000 個，以免對附近地方的交通造成重大的負面影響；
- (ii) 申述地點位於現有工業區的南端，附近並無住宅項目，而最接近的葵盛西邨住宅項目，距離申述地點約 420 米。根據申請編號 Y/KC/3 提交的資料，在擬議發展內不會設置燒衣爐，也不准燒香。此外，所提交的環境評估顯示，擬議發展不會對周圍地區造成負面的環境影響。因此，環境保護署署長不反對該宗申請；
- (iii) 根據食物及衛生局發出的「有關在工業樓宇內提供骨灰龕設施的指引」，由於申述地點的位置毗鄰現有墳場，並且位於工業區的邊緣，因此有很大機會可以順利重建為靈灰安置所；

政策上的考慮

- (iv) 食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長表示，為顧及增加本港骨灰龕位的整體供應量，政府一般不會反對有助增加龕位供應的建議，但靈灰安置所須符合所有的法定要求

和政府規定，包括城市規劃、建築及防火安全，以及土地契約等方面的規定。

規劃署的意見

(o) 備悉 R5 至 R381 表示支持的申述；以及

(p) 不接納申述 R4(部分)，並認為不應修改圖則以順應申述。

94. 由於沒有申述人出席會議，主席繼而邀請委員提問。

95. 委員並無提出問題。主席說第一組的聆聽程序已完成，會接着進行第二組申述和意見的聆聽會。商議部分會在兩組的簡介和答問時段後進行。

第二組的聆聽會

(申述編號 R1 至 R3、R4(部分)；以及意見書編號 C1(部分)至 C4(部分)及 C5)

96. 下列申述人代表於此時獲邀到席上：

R1 – Lam Kin Kok

陳雪盈女士] 申述人代表
梁玉婷女士]

R2 – Joe Chan

李立人先生 — 申述人代表

R3 – 廖漢威

廖漢威先生 — 申述人

97. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請規劃署代表向委員簡介申述及意見書的背景。

98. 規劃署高級城市規劃師／葵青洪鳳玲女士借助投影片簡介詳載於城規會文件第 9937 號的內容，要點如下：

申述

- (a) 第二組包括關乎修訂項目 F(即把位於大連排道的一塊用地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「商業(3)」地帶，以作商業用途)的四份申述及五份意見書。有關的申述及意見書均支持改劃用途地帶；

申述地點及附近地區

- (b) 關乎修訂項目 F 的申述地點，現時為一幢於一九七五年建成的一層高熟食小販市場連附屬垃圾收集站及公廁設施所佔用，位於工商業區的中心。大連排道兩旁有一些高層工業大廈和寫字樓；
- (c) 毗鄰的政府設施(包括足球場及公廁)，現時沿大連排道後移約五米。為了維持開揚的景觀，並盡量減少因擬議發展而造成的視覺影響，當局已為申述地點施加五米後移範圍的規定；

申述及意見書的主要理由和所提建議

- (d) 主要的申述理由撮述如下：
- (i) 位於申述地點的現有熟食小販市場對公眾造成滋擾。擬議商業用途會改善附近一帶的衛生情況；
- (ii) 擬議用途會帶來更多商業活動，為公眾創造更多就業機會，因此日後會對年青人有裨益；
- (iii) 申述人建議在契約中加入條款，規定闢設連接業成街和大連排道 24 小時開放的行人天橋；以及

- (e) 提意見人期望該連接業成街和大連排道用地 24 小時開放的行人天橋，能盡早落實興建；

對有關申述及意見書的理由和所提建議作出的回應

- (f) 對有關申述及意見書的理由和所提建議作出的回應詳載於文件第 5.4 段，現撮述如下：

- (i) 備悉表示支持的意見；
- (ii) 運輸署支持在申述地點的擬議發展項目內闢設行人天橋連接點及內部行人通道，但在現階段仍未能就興建行人天橋作出承諾或制訂時間表；以及
- (iii) 地政總署荃灣及葵青地政專員表示會在申述地點的擬議批地文件中加入相關條款，規定準地段擁有人須(i)在申述地點內闢設行人天橋連接點，以接駁日後的高架行人道(由政府興建)；以及(ii)在擬議商業發展內闢設 24 小時無障礙內部行人通道，以把日後的高架行人道及大連排道的地面層連接起來。至於是否闢設擬議行人天橋連接系統，須視乎能否成功落實批地計劃；

規劃署的意見

- (g) 備悉 R1 至 R3 及 R4(部分)表示支持的申述。

99. 主席繼而邀請申述人及申述人代表闡述他們的申述。

R1 – Lam Kin Kok

100. 陳雪盈女士陳述下列要點：

- (a) 她的辦公室位於業成街；

- (b) 闢設連接業成街和大連排道 24 小時開放的行人天橋，可為使用者提供更直接方便的通道；以及
- (c) 應在日後的土地契約中加入條文，規定在申述地點的擬議發展內闢設 24 小時開放的行人天橋連接系統。

R3 – 廖漢威

101. 廖漢威先生說他在業成街工作，而一直以來，業成街的交通十分擠塞。倘取道申述地點興建 24 小時開放的行人天橋以連接業成街和大連排道，可為往返港鐵站的市民提供安全及方便的行人環境。他促請當局在申述地點的契約中，加入在日後的發展項目內須闢設行人連接點的規定。

102. 由於委員並無提出問題，主席說第二組的聆聽程序已完成。他多謝政府代表及申述人代表出席會議。各人均於此時離席。

商議部分

103. 主席請委員考慮兩組的申述及意見，包括考慮有關的書面陳述及口頭陳詞。

第一組

104. 委員備悉大部分申述均支持修訂項目 E，即落實關於小組委會先前核准一宗擬興建私營靈灰安置所的第 12A 條申請的決定。由於香港對公營及私營靈灰安置所設施的需求殷切，加上擬議發展的規模已大減，龕位數目由 50 000 個減至 23 000 個，不會對附近地方造成重大的負面影響，因此支持改劃用途地帶，以便興建私營靈灰安置所。

105. 經商議後，城規會備悉 R5 至 R381 表示支持的申述，並決定不接納申述 R4(部分)，又認為不應修訂圖則以順應申述。委員繼而審閱文件第 8.2 段所載不接納申述的建議理由，並認為有關理由恰當。該項理由如下：

「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶的擬議最高建築物高度(主水平基準上 50 米)被視為合適，因為其對鄰近居民和公眾空間使用者所造成的視覺侵擾會最小，同時亦能實際切合申述地點的擬議靈灰安置所發展項目。」

第二組

106. 委員備悉所有申述及意見均支持修訂項目 F 的改劃用途地帶建議。關於申述人建議闢設連接業成街和大連排道的 24 小時開放行人天橋，以及在申述地點日後的契約條件中加入該項規定，主席表示，擬議行人天橋的位置不在申述地點界線範圍內，而且該項建議與改劃用途地帶並無直接關係。然而，可考慮向地政總署轉達申述人的建議，由該署循法定制圖程序以外的其他程序作出考慮。地政總署諮詢其他相關部門後，便會決定需否或應否在申述地點的擬議批地文件中加入相關條款，規定日後的地段擁有人須在申述地點內闢設行人天橋連接點，以接駁日後的高架行人道。委員表示同意。

107. 經進一步商議後，城規會備悉 R1 至 R3 及 R4(部分)表示支持的意見。至於申述人及提意見人就興建行人天橋以連接業成街的建議，城規會同意向地政總署轉達有關建議，由該署循法定制圖程序以外的其他程序作出考慮；並會告知申述人及提意見人下述事宜：

「當局會向地政總署轉達有關建議，由該署循法定制圖程序以外的其他程序，在批地階段予以考慮，以要求日後的土地擁有人在申述地點內闢設行人天橋連接點，以接駁日後的高架行人道(由政府興建)，以及在申述地點內闢設 24 小時無障礙內部行人通道，以把日後的高架行人道及大連排道的地面層連接起來。」

[雷賢達先生此時離席。]

西貢及離島區

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/SK-PK/217

擬在劃為「綠化地帶」的西貢北港村第 222 約地段第 470 號 B 分段第 2 小分段、第 470 號 B 分段第 3 小分段及第 470 號 B 分段餘段興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 9942 號)

[會議以廣東話進行。]

108. 以下規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|--------------|
| 鍾文傑先生 | — | 規劃署西貢及離島規劃專員 |
| 駱照南先生 | — | 申請人 |
| 江智祥先生 | — | 申請人的代表 |

109. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

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

- (a) 二零一五年一月二十六日，申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請規劃許可，以便在申請地點興建三幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。申請地點所在之處在《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/11》(下稱「分區計劃大綱圖」)上劃為「綠化地帶」；
- (b) 二零一五年三月十三日，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」)決定拒絕這宗申請，理由是：

- (i) 擬議的發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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。現有的申請書並沒有提出有力的理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
 - (ii) 擬議的發展並不符合有關「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編號10(城規會規劃指引編號10)，因為沒有特殊的情況或有力的規劃理據支持這宗申請；
 - (iii) 在北港的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，此地帶的土地主要作小型屋宇發展。擬議的小型屋宇發展較宜集中在現有村落附近，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，亦較具效益；以及
 - (iv) 批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內日後其他的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致發展項目侵進「綠化地帶」，令該區整體的鄉郊環境質素下降；
- (c) 二零一五年四月八日，申請人的代表根據條例第17(1)條，申請覆核小組委員會拒絕有關申請的決定。申請人並沒有提交任何書面申述資料以支持這宗覆核申請；
- (d) 申請地點及周邊地區——申請地點地勢平坦，並已平整，現時用作植物苗圃。申請地點位於北港村的「鄉村範圍」內，可經一條路徑通往北港路。申請地點東面較遠處是北港瀘水廠；

- (e) 規劃意向——「綠化地帶」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；
- (f) 考慮現在這宗第 16 條申請時，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」的城規會規劃指引編號 10 適用。城規會規劃指引編號 10 特別訂明，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展；擬在「綠化地帶」進行新發展的申請只會在特殊的情況下才會獲考慮，而且不得造成負面的景觀和視覺影響；
- (g) 先前的申請——申請地點先前涉及三宗擬發展新界豁免管制屋宇（小型屋宇）的申請（編號 A/SK-PK/63、64 及 65），都是由現在這宗覆核申請的相同申請人提交。該三宗申請於一九九八年二月六日遭小組委員會拒絕；
- (h) 同類的申請——自二零零七年頒布最新的「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」）以來，有兩宗涉及擬在同一「綠化地帶」發展新界豁免管制屋宇（小型屋宇）的同類規劃申請。該兩宗申請獲小組委員會在有附帶條件下批准，原因是北港村的「鄉村式發展」地帶內可發展小型屋宇的土地普遍供不應求，而且擬議的發展與周邊地區亦非不協調；
- (i) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 4 段，撮述如下：
 - (i) 水務署總工程師／發展(2)並不反對這宗申請。為向發展項目供水，申請人或須把該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。他指出申請地點位於北港濾水廠的諮詢區內，該濾水廠屬於具有潛在危險的裝置(下稱「潛在危險裝置」)；

- (ii) 地政總署西貢地政專員並不反對這宗申請。所涉的地段屬舊批農地。現時北港村的「鄉村式發展」地帶內共有 27 宗尚未處理的小型屋宇申請，該地帶外則沒有尚未處理的小型屋宇申請。根據北港村原居民代表提供的資料，預測該村未來 10 年的小型屋宇申請共有 205 宗。申請人是北港原居村民，於二零一零年十一月二十三日及二零一零年十一月二十五日提交涉及申請地點的小型屋宇申請。申請地點完全位於北港的「鄉村範圍」內；
- (iii) 從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有很大意見。申請地點現時用作園藝用途，有部分地方搭建了一些臨時構築物；
- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對這宗申請，因為申請地點並無重要的樹木，而且所發展小型屋宇與四周景觀並非不協調；
- (v) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，關於風險方面，申請地點十分接近北港濾水廠，因此，視乎擬議的發展是否既定發展項目，或有需要施加特別的規劃限制。化糞池和滲水井系統必須遵照環境保護署(下稱「環保署」)專業人士作業守則《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》—「須經環保署評核的排水渠工程計劃」的規定。該守則可在環保署網站閱覽；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；

- (j) 公眾的意見——在第 17 條覆核階段的法定公布期內，收到七份公眾意見書，分別來自創建香港、北港村的村民和一名個別人士。創建香港和三份來自村民的意見書反對這宗申請，理由主要包括擬議的用途不符合「綠化地帶」的規劃意向；該用途會對環境和鄰近地方造成負面影響，但申請書沒有提供相關的影響評估報告；北港村內現時仍有土地可供興建小型屋宇；以及批准這宗申請會立下不良先例。兩份來自村民的意見書支持這宗申請，理由包括申請地點沒有樹木，也沒有河流或溪澗，而且未能確定為何把申請地點劃作「綠化地帶」；申請地點位於北港村的「鄉村範圍」內，先前劃為「鄉村式發展」地帶；以及該村可發展小型屋宇的土地普遍供不應求。餘下一份意見書由一名個別人士提交，認為應諮詢北港村的村代表；
- (k) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關規劃考慮因素及評估撮述如下：
- (i) 申請地點完全位於分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」內。擬議的小型屋宇發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦沒有有力的理據支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (ii) 據西貢地政專員提供的資料，北港村約有 27 宗尚未處理的小型屋宇申請，而預測未來 10 年的小型屋宇需求量約為 205 幢，因此合共需要 232 幅小型屋宇用地。根據規劃署的最新估計，北港村的「鄉村式發展」地帶內有約 0.91 公頃土地(相等於約 36 幅小型屋宇用地)可供使用。雖然此數量的土地長遠不足以應付該村日後的全部小型屋宇需求，但「鄉村式發展」地帶內現時仍有土地可應付尚未處理的 27 宗小型屋宇申請。擬議的小型屋宇發展較宜集中在「鄉村式發展」地帶內的現有村落附近，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，亦較具效益；

- (iii) 申請人的代表在第 16 條申請中提及，在估計可用作建造新小型屋宇的可發展土地數量時，不應把該村現有的休憩用地和停車場用地計算在內。其實，估計的數量並沒有包括現有的休憩用地，至於停車場用地，由於屬短期用途，所以應不會排除日後用作發展小型屋宇的可能性；
- (iv) 根據城規會規劃指引編號 10，擬在「綠化地帶」進行新發展的申請只會在特殊的情況下才會獲考慮，並須具備有力的規劃理據支持。現在這宗申請並沒有特殊的情況或有力的規劃理據支持；
- (v) 擬議的用途與附近一帶的鄉郊特色並非不協調，且預計不會造成重大的負面影響。相關的政府部門亦不反對這宗申請。不過，批准這宗申請，會為有關的「綠化地帶」內其他的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致發展項目侵進「綠化地帶」，令該區整體的鄉郊環境質素下降；以及
- (vi) 雖然申請地點附近曾有兩宗擬作小型屋宇發展的規劃申請獲得批准，但該兩宗申請所涉地點橫跨「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶，而現在這宗申請的申請地點則完全位於「綠化地帶」內並完全在「鄉村式發展」地帶外，所以不能與該兩宗同類申請相提並論。

111. 主席接着請申請人及申請人的代表闡述這宗覆核申請。

112. 其中一名申請人駱照南先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是北港原居村民，其家族一直在該區居住，至今已數百年；
- (b) 區內的原居村民以往大多務農，而他則在一九五九年前往英國謀生。他現已退休，希望返回北港，與兄弟一起在區內居住；
- (c) 他擬在承繼自其父親的一塊土地上興建三幢小型屋宇，供他及他的兒子居住，但有關的申請在九十年代遭城規會拒絕，理由很可能是所涉地點位於「綠化地帶」內。他也曾於二零一零年向地政總署提交小型屋宇申請，但一直不獲批准；以及
- (d) 他促請城規會從寬考慮這宗申請。

113. 江智祥先生表示有些資料呈上席上供委員參考，包括：
(i) 城規會在一九九八年拒絕三宗由相同申請人提交的先前申請的理由與在二零一五年三月拒絕現在這宗申請的理由的對照表，以及(ii) 一張在一九九四年拍攝、覆蓋在一九九四年公布的發展審批地區核准圖上的航攝照片。

114. 江先生借助投影片和在席上呈上的資料作出陳述，要點如下：

把申請地點劃作「綠化地帶」並不恰當

- (a) 申請地點所在的那個位於北港路西面的現有「綠化地帶」初時在一九九一年公布的發展審批地區草圖上劃作「鄉村式發展」地帶，直至發展審批地區草圖於一九九四年獲核准，仍一直劃作此地帶，沒有改變。當時，北港路東面的地方劃為「綠化地帶」，北港瀘水廠則在東面較遠處；
- (b) 其後在一九九四年公布的分區計劃大綱圖上，該處改劃作「綠化地帶」，因為政府部門對北港瀘水廠此一潛在危險裝置採取了較嚴格的規劃措施。城規

會在一九九八年亦以同一理由，拒絕該三宗先前申請，反對理由之一是擬議發展並不可取，因為會令北港瀘水廠此一潛在危險裝置的 250 米諮詢區範圍內的人口增加；

- (c) 「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。現有的「綠化地帶」的西面邊界劃成直線，只是參考 250 米諮詢區範圍的規定而任意劃定，並不是以該處的天然地理環境為依據。該處的特色與毗連的「鄉村式發展」地帶的鄉郊特色極為協調。北港路可作為自然屏障，清晰地劃分市區和近郊的發展區的界限，因此，並無有力的理據要把該處劃為「綠化地帶」；

[霍偉棟博士此時到席。]

「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用

- (d) 根據規劃署的估計，「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇需求。不過，規劃署擬備的圖則所示的數塊在「鄉村式發展」地帶內的未開發土地，不應計入日後可用作發展小型屋宇的土地；
- (i) 地點一——為北港舊村東南部的一塊土地，現時由西貢地政專員以短期租約方式出租作停車場，供當地村民使用。這塊土地因風水理由，不能用作興建小型屋宇，況且，該村位置偏遠，有需要提供泊車位。若政府要收回這塊土地用作發展小型屋宇，預料會遭到該停車場現有的使用者強烈反對；
- (ii) 地點二——為在地點一的現有停車場北面較遠處的一塊細小土地，附近有一間小型廟宇，按照當地習俗，亦不適合用來發展；

- (iii) 地點三——為北港新村西部的一塊土地，位於斜坡上，有茂密的植被覆蓋。這塊土地不應計算在內，因為在該處進行發展將涉及砍伐樹木，而且該處旁邊為陡峭的斜坡，需要進行大型的地盤平整工程，故用來發展小型屋宇並不可行；
 - (iv) 地點四——這塊狹長土地現時闢作一些發展項目的車輛出入通道和當地村民的小型泊車處，亦不應計算在內，因為在該處作任何小型屋宇發展，很可能會引起當地村民投訴；
 - (v) 地點五——為當地村民使用的現有車輛出入通道，該通道兩旁都泊有車輛。若把這塊土地用作發展小型屋宇，會遭到當地村民強烈反對；
 - (vi) 地點六——這塊土地雖然適合發展小型屋宇，但當中有一部分現時已建有通道通往北港各處；
 - (vii) 若要為小型屋宇發展項目建造化糞池和滲水井系統，有關係統的位置必須按規定與河流相隔 30 米，因此，規劃署在估計可用作發展小型屋宇的土地數量時，不應把靠近河流的地方計算在內；
- (e) 為了盡可能保存現有的通道，即使其中一些通道是建於私人土地上，西貢地政專員在處理西貢區的小型屋宇申請時，仍會作出特別安排，包括調整用地界線和樓宇的分布／覆蓋範圍。這些安排對促進當區村民和睦相處大有助益；

不符合城規會規劃指引編號 10

- (f) 雖然申請地點完全位於「綠化地帶」內，但如文件所說，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (g) 在一九九四年年尾公布的首份分區計劃大綱圖上，申請地點及周邊地區由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」，主要是考慮到有需要限制北港濾水廠 250 米諮詢區範圍內的人口增加。雖然先前申請遭拒絕的理由之一，是擬議的發展位於 250 米諮詢區範圍內，但當局對於現在這宗申請卻不再使用同一反對理由，而且相關政府部門，例如水務署和環保署，皆沒有就這方面特別提出意見反對現在這宗申請。近年科技不斷進步，現時應可採取更為有效的緩解措施，應對與北港濾水廠的氯氣貯存和泄漏相關的潛在危險。鑑於把有關地方劃作「綠化地帶」的理由已經不合時宜，當局應考慮作出檢討，以確定繼續把有關地方劃作「綠化地帶」是否必要和恰當；

不良先例

- (h) 北港的情況獨特，有關地方主要是因靠近北港濾水廠而劃作「綠化地帶」，因此，批准現在這宗申請，不大可能會為其他「綠化地帶」立下不良先例；
- (i) 為了廣大公眾利益，北港村民容許在該村附近興建北港濾水廠。不過，在過去數十年，由於有兩個偌大的「綠化地帶」在該村的「鄉村範圍」內，該村的擴展受到北港濾水廠很大的限制，這樣實在不合理。由於預測未來 10 年的小型屋宇需求龐大，北港的原居村民實需要更多土地發展小型屋宇；
- (j) 應考慮長遠把「綠化地帶」內的土地改劃為「鄉村式發展」地帶，使這些土地能發展小型屋宇，而在目前這個過渡時期，相關的政府部門應與水務署和環保署商討在該兩個「綠化地帶」內發展小型屋宇是否可予容忍，因有關發展只會令人口輕微增加；
- (k) 北港濾水廠貯存氯氣涉及的風險應該不高。不然，北港路沿路現有的行人徑較宜設於北港路西邊，而不是東邊，使之與該潛在危險裝置的距離較遠；

- (1) 北港濾水廠是本港第二大的濾水廠，服務範圍廣至將軍澳、九龍及港島東等地區。鑑於當地村民過去無私，容許當局在他們的鄉村附近興建北港濾水廠，故促請城規會從寬考慮這宗申請；以及
- (m) 既然有關地方沒有需要繼續劃為「綠化地帶」，將之改劃為「鄉村式發展」地帶會更為恰當，故批准這宗申請，不大可能會為其他「綠化地帶」內的其他同類個案立下不良先例。

115. 申請人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

116. 對於副主席問及就「鄉村式發展」地帶內可發展小型屋宇的土地數量，規劃署和申請人的代表所作出的估計有差異，鍾文傑先生借助投影片作出回應，表示在決定應否把某塊土地計入估計數字時，會考慮有關土地現有的用途是屬於臨時抑或永久性質。鑑於北港舊村現有的停車場(即申請人的代表所指的地點一)屬臨時用途，故將該地點計入可發展小型屋宇的土地數量，做法恰當。至於北港新村內現時由政府管理的其他指定停車場，所涉的土地則沒有計算在內。另外，江先生所指的地點三，該處地面微斜，有一些植被，發展小型屋宇在技術上屬可行，而地政總署亦接獲涉及地點三附近斜坡的一些小型屋宇申請，現時正在處理。鍾先生表示，在「鄉村式發展」地帶物色可作小型屋宇發展的土地時，會諮詢相關政府部門的意見，包括土木工程拓展署和運輸署。

117. 主席請鍾先生解釋，如果小型屋宇的申請涉及「綠化地帶」內的地方，但「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求，根據「臨時準則」，評審這類申請應有何準則。鍾先生表示，根據「臨時準則」，倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 在認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，或可從寬考慮有關申請。就此而言，這宗申請基本上沒有抵觸「臨時準則」。不過，小組委員會基於這宗申請沒有特殊的情況或有力的規劃理據支持，認為擬議的發展並不符合城規會規劃指引編號 10，所以拒絕這宗申請。

118. 一名委員詢問，北港瀘水廠對「綠化地帶」內的擬議小型屋宇發展會否有潛在影響。主席表示，雖然擬議的發展是於北港瀘水廠的 250 米諮詢區範圍內進行，但這一點並非小組委員會審議和拒絕現在這宗申請所考慮的因素。

119. 江智祥先生表示，一九九一至九四年間，北港路西面和「鄉村式發展」地帶東面現時劃為「綠化地帶」的地方，在當時有效的發展審批地區圖上是劃為「鄉村式發展」地帶的。到了一九九四年年尾，首份分區計劃大綱圖公布，該處才改劃為「綠化地帶」，主要是由於該處在北港瀘水廠的 250 米諮詢區範圍內。自一九八四年十二月印度發生博帕爾毒氣泄漏事件 (Union Carbide disaster) 後，相關政府部門非常關注包括北港瀘水廠在內的潛在危險裝置可能造成的危險，於是採取更嚴格的預防措施。既然環保署和水務署可能由於緩解措施有所改善而不再反對現在這宗申請，城規會可運用酌情權，決定應否批准這宗申請。由於北港瀘水廠的潛在危險所帶來的影響不再對小型屋宇發展構成限制，因此沒有理由把有關地方劃為「綠化地帶」。相關的政府部門應就該「綠化地帶」進行檢討，而在完成檢討前，應顧及北港村的小型屋宇需求龐大，從寬考慮現在這宗申請。江先生又表示不宜把現有的臨時停車場用作發展小型屋宇，他預料此舉會遭到區內人士強烈反對。

[何培斌教授此時離席。]

120. 水務署及環保署表示，由於申請地點在北港瀘水廠的諮詢區內，視乎擬議的發展是否既定發展項目，或有需要施加特別的規劃限制。就此，環境保護署副署長(1)謝展寰先生請西貢及離島規劃專員講解，在評審所涉地點在潛在危險裝置諮詢區的申請時，須特別考慮哪些因素。

121. 鍾文傑先生表示，根據水務署的資料，凡於潛在危險裝置的諮詢區內進行新發展，而有關發展會令人口增加，則工程項目倡議者可能須進行符合相關政府部門要求的危險評估。至於這宗申請，規劃署已特地就北港瀘水廠的潛在危險，徵詢水務署及環保署的意見，兩者均對這宗申請沒有提出特別的反對意見。

122. 鍾先生在回應主席的查詢時表示，拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.2 段。關於申請地點位於北港瀘水廠諮詢區這一點，並非小組委員會拒絕現在這宗申請的理由。

123. 一名委員詢問北港村的「鄉村範圍」確實的界線。鍾先生遂以一張投影片展示「鄉村範圍」的界線。總括來說，「鄉村範圍」的界線與「鄉村式發展」地帶的界線大致相符，涵蓋北港路東面和西面的兩個「綠化地帶」，但不包括北港路南面的「農業」地帶。

124. 一名委員表示，批租作臨時用途的政府土地，如須作發展，政府有權收回。同一名委員請江先生解釋為何認為政府不應收回現作臨時停車場的政府土地(即地點一)，用作發展小型屋宇。江先生借助一張投影片作說明，表示理由有二：其一關乎風水，其二關乎泊車需求。基於風水理由，該現有臨時停車場所在之處，連同毗鄰在北港路南面的「農業」地帶，從未被當地村民用作發展小型屋宇。該現有的「農業」地帶被當地村民用作舉行儀式的地方。觀乎現有人口和擁有車輛的比率，當地村民對泊車位需求甚殷。倘該現有的停車場停業，預料會遭到區內人士強烈反對，破壞村中和諧。

125. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已完成。城規會將會在申請人及申請人的代表離席後就這宗覆核申請進行進一步商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表、申請人及申請人的代表出席會議。他們全部於此時離席。

商議部分

126. 由於霍偉棟博士沒有全程出席這宗覆核申請的聆聽會，主席於是請他在進行商議部分時暫時離席。

[霍偉棟博士此時暫時離席。]

127. 主席表示，雖然申請人的代表一再表示，擬議的小型屋宇發展是因為申請地點在北港瀘水廠的諮詢區內而不獲支持，但須注意的是，申請地點靠近潛在危險裝置並非這宗申請在第 16 條階段被拒絕的理由，因此不應是覆核的議題。

128. 委員備悉申請地點完全位於「綠化地帶」內，而且擬議的發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向及城規會規劃指引編號 10。此外，在北港村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用來應付尚未處理的小型屋宇需求。另外，小型屋宇發展較宜集中在現有村落附近，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施的提供方面，亦較具效益。

129. 一名委員同意不應批准這宗覆核申請。這名委員表示，如有機會，城規會可以考慮檢討「臨時準則」的評審準則。根據「臨時準則」，如果擬建小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 在認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可作小型屋宇發展的土地供不應求，有關的申請或可獲從寬考慮。這會令申請人產生合理的期望，以為「鄉村式發展」地帶內的土地供不應求，其小型屋宇發展申請便會獲得批准。現在這宗申請遭拒絕，是因為「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。如果有另一宗同類申請，但有關情況是「鄉村式發展」地帶內沒有土地可供使用，則城規會就得批准申請。與二零零七年頒布「臨時準則」時各鄉村的小型屋宇需求和未來 10 年的小型屋宇預測需求相比，近年的小型屋宇需求和預測需求均大幅飆升。因此，這名委員想知道應否因應情況轉變，適當地修訂「臨時準則」的評審準則。

130. 秘書應主席要求，向委員簡介小組委員會近期考慮小型屋宇發展申請時所採取的做法。雖然小組委員會大致上會遵從「臨時準則」所定的準則，倘「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求，或會從寬考慮有關申請，但小組委員會委員在評斷「鄉村式發展」地帶內是否有足夠土地時，會參考尚未處理的小型屋宇申請數目、「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地數量和未來 10 年的小型屋宇預測需求等數據。倘「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請，小組委員會通常會從寬考慮有關申請。不過，如「鄉村式發展」地帶內的土地足夠應付尚未處理的小型屋宇申請，但不足以應付未來 10 年龐大的預測需求，則小組委員會或會採取較嚴格的處理方法。

131. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載各項駁回這宗覆核申請的理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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。現有的申請書並沒有提出有力的理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (b) 擬議的發展並不符合有關「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編號 10，因為沒有特殊的情況或有力的規劃理據支持這宗申請；
- (c) 在北港的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，此地帶的土地主要作小型屋宇發展。小型屋宇發展較宜集中在現有村落附近，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，亦較具效益；以及
- (d) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內日後其他的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致發展項目侵進「綠化地帶」，令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

[此時，鄒桂昌教授和劉文君女士離席，霍偉棟博士返回席上。]

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)。兩個申請地點都位於《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區核准圖編號DPA/NE-TT/2》(下稱「發展審批地區核准圖」)上的「非指定用途」地區；

(b) 二零一五年一月十六日，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」)拒絕這兩宗申請，理由相同，列述如下：

(i) 有關申請不符合「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」)，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及

(ii) 批准有關申請會為該區其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區的自然環境及景觀特色造成不良影響；

(c) 二零一五年二月八日，申請人的代表根據條例第17(1)條申請覆核小組委員會拒絕這兩宗申請的決定。二零一五年三月二十五日，申請人的代表提交進一步資料，提供相同的理據支持這兩宗覆核申請。申請人的代表提出有關這兩宗覆核申請的支持理據載於文件第3段，撮述如下：

(i) 以擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響作為拒絕理由站不住腳，因為申請地點是屋頭村「鄉村範圍」內的私人地段，被其他私人地段包圍，擬議的發展根本不能伸展至申請地點的範圍外。況且，在申請地點耕種或進行發展，清除植物是在所難免；

(ii) 擬建小型屋宇所造成的不良影響被誇大。根據「臨時準則」的(e)項準則，「臨時準則」中相關準則的應用是以每幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇為基礎。城規會考慮有關

申請時，沒有考慮這一點，就以批准區內同類申請會有累積影響為由，拒絕有關申請；

- (iii) 根據發展審批地區核准圖的《說明書》所載，申請人認為此法定圖則並非要阻止在該區進行鄉村式發展，只是要把這類發展集中在「鄉村範圍」內，使發展模式較具條理；以及
 - (iv) 大部分政府部門都不反對這兩宗第 16 條申請，而且有關發展在未來 10 年都不會對北潭路的交通造成不良影響。
- (d) 申請地點和周邊地區——申請地點是地面傾斜的空地，位於原生林地內植物茂生的山坡，植物近期被清除，現時野草叢生。申請地點沒有正式的通道，只有一條暗徑可達。該暗徑位於該植物茂生的山坡上，接達東面約 30 米處的村落；
- (e) 整體規劃意向——保護該區的高保育和景觀價值及鄉郊風貌，使其能與附近西貢東及西貢西兩個郊野公園的整體自然美景互相輝映。該區的規劃意向，亦是要反映現有的認可鄉村的範圍。當局會在制訂分區計劃大綱圖時，就「非指定用途」地區仔細進行分析及研究，訂定適當的土地用途；
- (f) 先前的申請——申請地點先前都沒有涉及發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇的申請。
- (g) 同類申請——小組委員會考慮第 16 條申請時，在發展審批地區核准圖上同一「非指定用途」地區內，只有一宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的同類申請，此後，再有 15 宗同類申請。這些申請中，有三宗於二零一五年一月至五月間被小組委員會拒絕，理由主要是有關申請不符合「臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及批准有關申請會為該區其他同類申請立下不良先例。其他 13 宗申請則於二零一四年十

一月至二零一五年四月間在有附帶條件下獲小組委員會批准，主要的考慮因素包括有關申請大致上符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在有關鄉村的「鄉村範圍」內；有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求；擬建小型屋宇與周邊的環境並非不協調；預料對景觀不會造成很大的影響／可在規劃許可中加入附帶條件以解決景觀受影響的問題，以及相關的政府部門，包括漁農自然護理署（下稱「漁護署」），不反對有關申請或對申請沒有負面意見。此外，小組委員會於二零一五年六月五日決定按申請人的要求延期考慮 26 宗涉及屋頭的同類申請及兩宗涉及高塘的同類申請；

(h) 政府部門的意見——相關政府部門對這兩宗覆核申請的意見與先前就第 16 條申請提出的相同。這些意見詳載於文件第 5 段，列述如下：

(i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境仍維持先前對這兩宗第 16 條申請的反對意見，內容在此扼要重述。根據二零一四年五月三日拍下的航攝照片，申請地點位於原生林地，長滿茂密和成齡植物。從二零一四年十二月八日及九日拍下的實地照片所見，申請地點的植物近期被清除，範圍內外均有成齡樹被砍掉。批准這兩宗申請會為其他同類申請立下不良先例，使鄉村發展擴展至屋頭村西面的次生林地。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會令林地的整體質素下降，對區內的景觀資源和景觀特色造成不良影響。申請地點位於屋頭村西面林地的山坡上，沒有通道接達。由於該山坡陡峭，興建擬議的小型屋宇和闢設臨時通道可能涉及大規模的削切山坡／地盤平整工程，要清除更多植物，很可能會對申請地點範圍外的地方的景觀造成不良影響；

- (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示申請地點的植物近期已被清除，從自然保育的角度而言，她對申請地點本身沒有意見。儘管如此，申請地點只有一條狹窄的小徑可達，如要運送建築材料和機械往申請地點，可能需要進一步砍伐樹木。申請地點四周是主要長滿土生植物的林地，運送建築材料和機械時可能會對現有這條 1.2 米闊的小徑沿路的植物造成不良影響；
 - (iii) 運輸署署長對這兩宗申請有所保留，認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預料擬議的發展不會令交通量大增，但批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通造成累積的負面影響可以很大。儘管如此，這兩宗申請僅涉及各興建一幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，他認為這兩宗申請可予容忍；
 - (iv) 地政總署大埔地政專員不反對這兩宗申請，但表示尚未處理的小型屋宇申請的最新數字為 45 宗，而預測屋頭未來 10 年(二零一五至二四年)小型屋宇需求量為 45 幢；以及
 - (v) 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；
- (i) 公眾的意見——在第 17 條覆核申請階段的兩次法定公布期內都收到公眾意見，兩宗申請每次各有三份，分別由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會和創建香港提交。他們表示反對這兩宗申請，理由主要是這兩宗申請不符合有關的發展審批地區圖／「非指定用途」地區的整體規劃意向；申請人沒有提供環境、交通、排水和排污影響評估報告；批准這兩宗申請會為其他同類申請立下不良先例；擬議的發展會對生態和景觀造成影響；有關地點的植物被清除；以及當局尚未就「非指定

用途」地區作出詳細規劃，不應批准進行任何發展等；

(j) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的相同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述如下：

(i) 申請地點都是地面傾斜的空地，位於原生林地的山坡上，植物近期被清除。申請地點沒有正式的通道可達，地勢比東面約 30 米處的現有村落高約 7 米。擬建的小型屋宇與周邊天然林地的環境並不協調；

(ii) 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兩宗申請，因為興建擬議的小型屋宇和闢設通道可能涉及大規模的削切山坡／地盤平整工程，要清除更多植物，很可能會對申請地點範圍外的地方的景觀造成不良影響，而且批准這兩宗申請會為其他同類小型屋宇申請立下不良先例，累積影響所及，林地的整體質素會下降，對區內的景觀資源和景觀特色造成不良影響。漁護署署長亦維持他先前的意見，指申請地點四周是原生林地，擔心運送擬議小型屋宇施工所用的建築材料和機械時，可能會對該處的植物造成不良影響；

(iii) 雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍在屋頭的「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，但這兩宗申請並不符合「臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；

(iv) 「臨時準則」的(e)項準則純粹訂明，倘申請地點興建多於一幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇，評審準則的應用以每幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇為基礎。當局固然會視乎

每宗申請的個別情況作考慮，但批准這類申請可能產生的先例效應和造成的累積影響也是相關的規劃考慮因素；

- (v) 發展審批地區核准圖的規劃意向並非要禁止發展，而是讓當局在擬備分區計劃大綱圖前，可在區內實施規劃管制。該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值及鄉郊風貌，而「鄉村式發展」地帶的規劃意向，則是要反映現有認可鄉村的範圍。鄉村式發展是要把這類發展集中在「鄉村式發展」地帶內，使發展模式較具條理，而非如申請人所說，集中在「鄉村範圍」內；
- (vi) 自這兩宗申請被拒絕後，申請地點及其四周的規劃情況沒有重大改變，故並無有力的規劃理據要偏離小組委員會先前的決定；以及
- (vii) 這兩宗申請各有六份公眾意見書表示反對，理由主要是有關發展不符合有關的發展審批地區圖／「非指定用途」地區的整體規劃意向、對周邊地區有不良影響，以及會立下不良先例等。

136. 主席繼而請申請人的代表闡述這兩宗覆核申請。

137. 洪樹平先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 兩名申請人都是東平洲(平洲)的原居村民，他們十分努力物色可興建小型屋宇的地點；
- (b) 申請人於二零一五年三月二十五日提交了這兩宗覆核申請的支持理據，重申兩個申請地點完全符合有關發展審批地區圖的規劃意向和「臨時準則」；
- (c) 屋頭村位於山腰，而申請地點屬私人農地，在「鄉村範圍」內微斜的山坡上。文件第 5.2.7(a)(ii)段把該山坡描述為陡峭是誇大其詞，有誤導成分；

- (d) 申請地點曾是梯田，所以稍向北斜，但兩者各自的 10 米範圍內，地面水平差距不超過 1.5 米，故所要進行的地盤平整工程不會影響旁邊的土地；
- (e) 據文件第 7.3 段所述，申請地點的地勢較現有村落高約 7 米，不過，正如地段索引圖上的等高線所示，申請地點與現有村落的地面水平差距僅為 4 米左右，而且申請地點本身的地勢頗為平坦；
- (f) 區內已預留一些私人土地用作興建車路和緊急車輛通道，供更大的小型屋宇發展區使用，因此，若這兩宗申請獲批准，所建議的那條 1.2 米闊的行人徑並不會用作運送建築材料和機械，因而對該區南部現有的樹木可能造成的負面影響不會很大；
- (g) 在屬於私人土地的地點發展小型屋宇和興建出入通道，砍樹是在所難免；以及
- (h) 成齡樹和植物集中在該區南部，而屋頭村日後的發展則集中在該區北部的大型發展區。

138. 申請人的代表陳述完畢，主席於是請委員提出問題。

139. 一名委員詢問是否有屋頭村常住居民人數的資料，以及兩名申請人是否屋頭的原居村民。

140. 蘇震國先生表示，他手頭上沒有該村常住居民人數的資料，但據測量圖所示，現有村落的屋宇不足 20 幢，假設每單位有三人居住，粗略估計該村現有居民或會有 50 人左右。據申請人的代表所述，兩名申請人都是東平洲(平洲)的原居村民。

141. 主席就申請人的代表陳述時所展示的實地照片，詢問洪先生申請地點範圍內現有的植物和樹木是否被申請人所清除。洪先生回答說，申請地點先前長有灌木，也有幾棵弱小的樹。清除植物是申請人所安排的，目的是方便進行土地測量，而且只是申請地點範圍內的植物被清除。

142. 一名委員詢問申請地點的地勢。蘇震國先生回應時澄清，申請地點的地勢比東面約 30 米處的現有村落高約 7 米，都在斜坡上，必須進行地盤平整工程才可發展小型屋宇。由於申請地點位於原生林地，現時只有一條狹窄的暗徑可達，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁護署署長都擔心，運送建築材料和機械時，或會對現有這條 1.2 米闊的小徑沿路的植物造成不良影響。雖然申請地點附近一帶有 26 宗小型屋宇發展的同類申請，但小組委員會於二零一五年六月五日決定按申請人的要求延期考慮那些申請。他並沒有收到申請人的代表提到的發展建議要興建供該較大型的發展區使用的車路和緊急車輛通道。

143. 洪先生表示，區內已預留一些私人土地供日後興建車路和緊急車輛通道之用。他重申，若現在這兩宗申請獲批准，現有這條狹窄的暗徑是不會用作運送建築材料和機械的。

144. 一名委員問到，既然申請人的代表聲稱兩名申請人都是東平洲(平洲)的原居村民，何以大埔地政專員卻指申請人的原居村民身分尚未確定。洪先生表示，地政總署的慣常做法是待小型屋宇發展取得所需的規劃許可後，才會核實申請人的原居村民身分。這名委員就大埔地政專員於二零一四年三月二十五日發給晉榮發展服務公司的信(申請表格的附件 I)，詢問申請人的代表與該公司是否有關係。洪先生表示，晉榮發展服務公司是他的公司。

145. 另一名委員詢問洪先生，他是否亦為文件的圖 R-2 所示在申請地點附近那 26 宗已延期的申請的授權代表，以及屋頭地區小型屋宇申請大增的原因。

146. 洪先生表示他只是現在這兩宗申請的申請人的授權代表。他又表示，那些已延期的申請提交地政總署已六年多，時間比擬備第一份涵蓋該區的發展審批地區圖為早。在有關的發展審批地區圖公布後，地政總署即通知那些小型屋宇申請的申請人必須向城規會申請規劃許可。

147. 主席要求沙田、大埔及北區規劃專員向委員會簡介該 26 宗同類申請的申請人要求延期的理據，以及小組委員會同意延期要求的原因。蘇先生說，由於當中有些申請地點涉及清除植

物，所以申請人要求城規會延期考慮有關申請，讓其有更多時間準備補充資料，回應漁護署和規劃署就清除植物所提出的關注。

148. 由於申請人的代表再無進一步意見，而委員亦再無其他問題，主席表示這兩宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將在申請人的代表離席後進一步商議這兩宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

149. 主席表示，大灘是郊野公園「不包括的土地」之一。擬備發展審批地區圖是為了在制訂分區計劃大綱圖之前，提供法定規劃大綱，作為區內日後發展的指引。把該區劃為「非指定用途」地區是權宜措施，以待制訂分區計劃大綱圖時，仔細進行分析及研究，才訂定適當的土地用途。由於申請人的代表確認，申請地點現有的樹木和植物是被申請人所清除，以便進行實地土地測量，故可能涉及「先破壞，後發展」的不當做法。

150. 委員普遍認為，該區日後的土地用途建議仍有待詳細分析，若然批准這兩宗申請，可能會左右這些建議。委員亦備悉，擬議的小型屋宇發展不符合「臨時準則」，因為擬議的發展會對該區的景觀造成不良影響，而且批准這兩宗申請會立下不良先例。

151. 經商議後，城規會決定駁回這兩宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載駁回這兩宗覆核申請的理由，並認為理由恰當，有關理由同是：

- 「(a) 這宗申請不符合「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」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (b) 批准這宗申請會為該區其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區的自然環境及景觀特色造成不良影響。」

議程項目 18

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

152. 餘無別事，會議於下午十二時三十分結束。