

二零一五年八月十四日舉行的城市規劃委員會  
第 1091 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
陳松青先生

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

邱榮光博士

鄒桂昌教授

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

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

地政總署署長  
甯漢豪女士

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

黃仕進教授

李律仁先生

馬詠璋女士

陳祖楹女士

霍偉棟博士

黎慧雯女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

任雅薇女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

黎惠儀女士

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一五年七月二十四日第 1090 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一五年七月二十四日第 1090 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

[會議以廣東話進行。]

- (i) 有關反對城市規劃委員會就《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》所作決定提出的司法覆核  
(高院憲法及行政訴訟 2014 年第 49 號)

[公開會議]

2. 秘書報告，創建香港(申請人)於二零一四年五月八日提出司法覆核申請，反對城規會所作有關不就中區軍用碼頭用地修訂《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》的決定。規劃署已分別於二零一四年五月十六日、六月六日及八月一日和二零一五年五月十五日向城規會簡述這宗案件。

3. 這份分區計劃大綱草圖於二零一三年二月十五日刊憲，主要是修訂中環海濱一塊狹長土地的用途地帶，由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶，作中區軍用碼頭用地。

4. 申請人尋求批予濟助，其中包括訟費保護令(保護申請人不必承擔城規會的費用，或限定有關費用最多為港幣 10,000 元)。

5. 原訟法庭於二零一四年七月二十一日批予司法覆核申請的許可，並於二零一四年七月二十三日頒令暫緩向行政長官會

同行政會議呈交這份分區計劃大綱草圖，以待原訟法庭就這宗司法覆核申請作出決定。

### 訟費保護令的申請

6. 訟費保護令申請的法庭聆訊，已於二零一四年十二月十六日及十七日舉行。二零一五年四月三十日，原訟法庭頒下判詞拒絕訟費保護令的申請。二零一五年七月三十日，原訟法庭批予申請人許可，就其訟費保護令申請所作的決定提出上訴，理由如下：

- (a) 這是原訟法庭首次須要較全面地考慮批予訟費保護令的依據，所引起的問題會整體涉及大眾利益；
- (b) 有關當局似乎未有適當和全面地考慮法庭可否以原則為由，把機構申請人的董事及股東的財務狀況納為考慮因素。這或會對日後提出司法覆核而其背後支持者是志願機構、慈善團體、非政府機構及壓力團體的機構申請人，造成較大的影響；以及
- (c) 下述兩個問題(i)法庭在訟費保護令判決中所依據的 **Corner House** 一案中的原則，是否足以涵蓋《基本法》和《人權法案》中向法庭提出訴訟的權利；以及(ii)有關的「凌駕性目的」(就協助公眾尋求司法公義和保護公眾利益而言)應如何引導法庭行使酌情權，以決定是否批予訟費保護令，均屬首次於法庭提出，應經由上訴法庭驗證。

7. 不過，原訟法庭的法官表示，由於申請人無法令他信納曾在任何原則或法律層面上出錯，以該案的是非曲直而論，他不會批予申請人上訴許可。原訟法庭就上訴許可申請所作判詞的副本，已送交各委員。

8. 委員備悉司法覆核個案的進度，而上訴個案和司法覆核個案的法庭聆訊日期仍有待確定。委員同意按慣常做法，由秘書代表城規會處理有關這宗司法覆核的所有事宜。

[袁家達先生和雷賢達先生此時到席。]

(ii) 新近就城市規劃委員會的決定提出的司法覆核  
[公開會議]

9. 秘書報告，最近有四宗反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)所作決定的司法覆核許可申請(下稱「司法覆核申請」)，該些司法覆核申請的內容撮錄如下：

- (a) 有關反對城市規劃委員會就《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》及《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》所作決定的司法覆核案件  
(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 141 號)

10. 以下委員就此議項申報利益：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 劉文君女士 | — | 為粉嶺北分區計劃大綱圖的申述人及提意見人(FLN-R13 及 FLN-C6009)，亦為香港房屋委員會(下稱「房委會」)委員以及房委會轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會的委員；  |
| 劉興達先生 | — | 其公司曾就「古洞北及粉嶺北新發展區第一期——設計及建造」的顧問研究參與提交建議，目前亦與房委會、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)和恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)有業務往來，而港鐵公司以及恒基公司的附屬公司是古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的申述人； |
| 林光祺先生 | ] | 目前與房委會、港鐵公司和恒   |
| 黎慧雯女士 | ] | 基公司有業務往來；   |
| 符展成先生 | — | 目前與港鐵公司和恒基公司有業務往來；  |

- 黃仕進教授
- 為香港大學(下稱「港大」)土木工程系講座教授兼系主任，該學系以往曾獲港鐵公司贊助舉辦一些活動；亦為港大的僱員，港大以往曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻；
- 黃遠輝先生
- 為房委會委員，亦是房委會資助房屋小組委員會主席；
- 何培斌教授
- 為房委會建築小組委員會委員；亦為香港中文大學(下稱「中大」)的僱員，中大以往曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻；
- 梁慶豐先生
- 為房委會投標小組委員會委員；亦為港大的僱員，港大以往曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻；
- 凌嘉勤先生  
(以規劃署署長的身分)
- 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員；
- 甯漢豪女士  
(以地政總署署長的身分)
- 為房委會委員；
- 關偉昌先生  
(以民政事務總署總工程師(工務)的身分)
- 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；
- 潘永祥博士
- 其妻是房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作；

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 梁宏正先生 | ] | 為非政府機構的董事，有關機                               |
| 邱榮光博士 | ] | 構以往曾接受恒基公司主席一<br>名家屬的私人捐獻；                  |
| 陸觀豪先生 | — | 為中大的校董會成員，中大以<br>往曾接受恒基公司主席一名家<br>屬的捐獻；     |
| 鄒桂昌教授 | — | 為中大的僱員，中大以往曾接<br>受恒基公司主席一名家屬的捐<br>獻；        |
| 霍偉棟博士 | — | 為港大的僱員，港大以往曾接<br>受恒基公司主席一名家屬的捐<br>獻；        |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會的秘書<br>長，該會以往曾接受恒基公司<br>的贊助；以及     |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，<br>該中心以往曾接受恒基公司一<br>名執行董事的捐獻。 |

11. 由於此議項是要報告收到這宗司法覆核申請，委員同意上述委員可留在席上。委員備悉黃仕進教授、黎慧雯女士及霍偉棟博士因事未能出席會議，而劉文君女士、林光祺先生、李美辰女士、甯漢豪女士及梁宏正先生則尚未到席。

12. 秘書報告，曾廣權於二零一五年七月二十八日提出針對城規會及城規會主席的司法覆核申請（高院憲法及行政訴訟 2015 年第 141 號）。申請人對城規會在二零一五年四月二十九日作出不修訂《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》及《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》的決定提出質疑，指稱城規會的決定涉及違反《城市規劃條例》，並提出有關利益衝突的問題。不過，申請人並無就這宗司法覆核申請提供任何理據。



13. 申請人在二零一五年八月三日申請法律援助，法律援助署正在處理有關申請。法庭尚未就上述司法覆核申請批給許可。有關的司法覆核申請通知書(表格 86)的副本已在會議前送交各委員。

14. 委員備悉這宗司法覆核申請，並同意按慣常做法，由秘書代表城規會處理有關這宗司法覆核的所有事宜。

(b) 有關反對城市規劃委員會就《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》所作決定提出的司法覆核  
(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 158 及 159 號)

15. 由於有關司法覆核涉及延坪道用地，以下委員已就此議項申報利益。

張孝威先生                    — 在又一居擁有一個單位

袁家達先生                    — 與配偶在又一居共同擁有一個單位；  
  以及

梁宏正先生                    — 其母在帝景峰擁有一個單位，而帝景峰業主委員會是其中一名申述人

16. 由於此議項只是要報告收到這宗司法覆核申請，委員同意上述委員可留在席上。委員備悉，梁宏正先生尚未到席。

[謝展寰先生此時到席。]

17. 秘書報告，由申請人郭嘉平先生(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 158 號)和劉東翹先生(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 159 號)於二零一五年八月五日提出的兩宗司法覆核申請，均反對城規會於二零一五年五月十五日就《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》作出的決定。兩名申請人是城市大學學生會的代表，並分別代表該份分區計劃大綱草圖的申述人 R5051 和 R5055。

18. 申請人向法庭尋求濟助，以期推翻城規會的決定，包括不支持 R2 至 R405、R407 至 R5110 及 R5112，以及不會修

訂分區計劃大綱草圖以順應申述。申請人並無就其司法覆核申請提供任何理據。

19. 法庭尚未就這兩宗司法覆核申請批給許可。有關的司法覆核申請通知書(表格 86)的副本，已在今次會議前送交各委員。

20. 委員備悉這兩宗司法覆核申請，並同意按慣常做法，由秘書代表城規會處理有關這兩宗司法覆核的所有事宜。

(c) 有關反對城市規劃委員會就根據第 12A 條修訂《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/29》的申請(編號 Y/H3/6)所作決定提出的司法覆核申請  
(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 130 號)

21. 以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                       |
|-------|---|-----------------------|
| 劉興達先生 | ] | 目前與申請人的顧問(即杜立基規劃      |
| 林光祺先生 | ] | 顧問有限公司)有業務往來；         |
| 何培斌教授 | — | 其配偶在第三街和居仁里各擁有一個單位；以及 |
| 梁宏正先生 | — | 其母在西營盤擁有一個單位。         |

22. 由於此議項只是要報告收到這宗司法覆核申請，委員同意上述委員可留在席上。委員備悉，林光祺先生和梁宏正先生尚未到席。

23. 秘書報告，仲益國際有限公司於二零一五年七月十六日提出司法覆核申請，反對城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一五年四月十七日決定不批准一宗第 12A 條申請(編號 Y/H3/6)。申請人是申請地點主要部分的擁有人。

24. 申請地點位於西營盤德星里 1 至 7 號。該宗申請旨在修訂《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/29》，把申請地點由「休憩用地」地帶及「行人專用區或街道」地帶改劃

為「住宅(甲類)23」地帶(擬把地積比率限為 8.78 倍，建築物高度則限為主水平基準上 120 米)。

25. 這宗司法覆核申請的主要理據如下：

- (a) 小組委員會納入不相關的考慮因素(例如把有關用地與其他用地合併，以達致更全面的重建方案和更佳的樓宇座向)；
- (b) 不相關和／或非理性的推理(例如改劃用途地帶會導致永久失去休憩用地，令鄰舍休憩用地不足的情況進一步惡化，以及批予規劃許可會立下不良先例)；
- (c) 在事實上有重大錯誤(指以規劃優點和空氣流通評估作為比較基礎)；
- (d) 只抄錄規劃署不支持申請的理據；以及
- (e) 在程序上有所不當(例如研訊不足、小組委員會委員利益申報的處理等)。

26. 申請人向法庭尋求濟助，以(i)推翻城規會拒絕該宗規劃申請的決定；以及(ii)頒令城規會或其小組委員會須重新考慮這宗申請。

27. 法庭尚未就這宗司法覆核申請批予許可。有關的司法覆核申請通知書(表格 86)的副本，已在今次會議前送交各委員。

28. 委員備悉這宗司法覆核申請，並同意按慣常做法，由秘書代表城規會處理有關這宗司法覆核的所有事宜。

(iii) 對新界豁免管制屋宇(小型屋宇)發展規劃申請的考慮

29. 秘書報告，有關文件已在二零一四年八月十二日送交各委員，該文件的副本亦已提交席上。因應委員的要求，已擬備一份資料文件，臚列涉及「綠化地帶」及「農業」地帶的已獲批准小型屋宇申請的近期統計數字，以及委員近年考慮小型屋宇發展申請所採用的一般方法。在二零一二年至二零一五年七

月期間，根據《城市規劃條例》第 16 條及第 17 條提出並涉及在「綠化地帶」及「農業」地帶發展小型屋宇的規劃申請共有 733 宗，所涉的土地總面積分別約 2.5 公頃和 11 公頃；而就該兩地帶而言，獲批准的比率在過去數年呈持續下降的趨勢，由 66% 降至 53%。

[劉文君女士及王明慧女士此時到席。]

30. 秘書又表示，近年，城市規劃委員會(下稱「城規會」)和鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)採用「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」)考慮小型屋宇發展規劃申請時，對批核這些申請的取態更為審慎。一般意見部分撮述如下：

- (a) 在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，較着重地政總署提供的尚未處理的小型屋宇申請數目；
- (b) 充分考慮種種因素，例如已獲批准的小型屋宇申請的發展進度、早前已獲批給規劃許可的小型屋宇發展項目的位置分布，以及「鄉村式發展」地帶內仍可供使用的土地數量；
- (c) 對位於現有村落附近的小型屋宇申請會予以適當考慮，以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；
- (d) 對以往曾獲批給小型屋宇發展規劃許可的用地會予以適當考慮；以及
- (e) 「臨時準則」的所有評審準則仍是考慮小型屋宇申請的相關準則。

[梁宏正先生此時到席。]

31. 一名委員表示，應清楚說明城規會已避免採用「土地儲備」的方法來應付未來 10 年的預計小型屋宇需求量。反之，城規會在考慮每宗小型屋宇申請時，較着重把地政總署實際收到

的申請數目，對比「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地。秘書回應說，考慮可供發展小型屋宇的土地是否足夠時，須把尚未處理的小型屋宇申請、預計未來 10 年的小型屋宇需求量及有關的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地等因素全部納入考慮。「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地只是考慮小型屋宇發展申請時須考慮的眾多因素之一。

32. 另一名委員表示，以往似乎較著重「鄉村式發展」地帶內是否有土地可應付未來的小型屋宇需求。不過，城規會／小組委員會近期考慮小型屋宇申請時，取態更為慎審，較着重尚未處理的小型屋宇申請數目。

33. 秘書回應一名委員的意見時澄清，文件第 3.2(a)段所述的「尚未處理的小型屋宇需求量數字」應為「尚未處理的小型屋宇申請數目」。

34. 主席表示，文件所載的資料旨在方便委員日後考慮小型屋宇申請，委員應按每宗申請的個別情況作出考慮。委員表示同意。

(iv) [機密事項][閉門會議]

[劉智鵬博士、林光祺先生及李美辰女士在會議討論此議項時到席。]

35. 此議項以機密形式記錄。

## 房屋及辦公室用地供應組

### 議程項目 3

#### [公開會議]

「二零一四年全港工業用地分區研究」  
(城市規劃委員會文件第 9974 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

36. 以下規劃署的代表獲邀到席上：

- |       |   |                       |
|-------|---|-----------------------|
| 謝建菁女士 | — | 規劃署助理署長／特別職務          |
| 卓巧坤女士 | — | 規劃署總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應  |
| 吳劍偉先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／房屋及辦公室用地供應 |

37. 主席歡迎規劃署的代表出席會議，並請他們向委員簡介文件的內容。

38. 助理署長／特別職務謝建菁女士簡介「二零一四年全港工業用地分區研究」(下稱「二零一四年分區研究」)，並特別提到這是規劃署進行的第四輪全港工業用地分區研究，與先前的分區研究比較，是次研究所得結果有若干差異。

39. 高級城市規劃師／房屋及辦公室用地供應吳劍偉先生借助投影片，向委員簡介二零一四年分區研究的詳情、結果和建議，內容如下：

#### 背景

- (a) 規劃署已於二零零零年、二零零五年及二零零九年先後完成了三輪全港工業用地分區研究。在二零零一年至二零一五年四月期間，已分別改劃共約

200.3 公頃及 95.1 公頃的「工業」用地作「其他指定用途」註明「商貿」地帶及其他非工業用途；

### 目的

- (b) 二零一四年分區研究的目的，是要了解位於「工業」、「其他指定用途」註明「商貿」、「住宅(甲類)」、「住宅(戊類)」及「綜合發展區」五類地帶內的現有私人工業樓宇(下稱「工廈」)的最新使用情況，並就使用情況進行趨勢分析；考慮工業用地的未來規劃，以滿足正在轉變的需求並善用土地資源；以及檢討已改劃作「住宅(甲類)」、「住宅(戊類)」和「綜合發展區」三類地帶的工業用地轉型的進度；

### 研究方法

- (c) 二零一四年分區研究主要以實地視察和問卷調查的形式進行，以收集工廈單位的使用情況、業務性質及僱員人數等資料，當中涉及 1 448 幢現有工廈，超過 75 000 個工廈單位。研究亦有就樓宇的樓齡、狀況及業權等進行分析；

### 現有存量

- (d) 位於該五類地帶(即「工業」、「其他指定用途」註明「商貿」、「住宅(甲類)」、「住宅(戊類)」和「綜合發展區」地帶)的工業用地總存量共約 509.7 公頃，當中大部分位處「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶(前者約 256.14 公頃，後者約 198.63 公頃)，分別主要位於新界東北及九龍區；
- (e) 研究涉及 1 448 幢現有工廈，大部分位處「其他指定用途」註明「商貿」地帶(788 幢)，主要位於九龍區；

- (f) 該 1 448 幢工廈的總樓面面積合共約 2 785 萬平方米，該些樓面面積大部分位處「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「工業」地帶(前者約 1 516 萬平方米，後者約 993 萬平方米)，分別主要位於九龍及葵青／荃灣區；

### 主要研究結果

#### *用地及樓宇*

- (g) 大部分工廈樓齡超過 30 年(約 62%)，而且業權分散(約 65%)，主要分布於東九龍、葵青及西九龍。樓宇狀況惡劣的工廈，則主要分布於東九龍、西九龍和粉嶺／上水；

#### *用途及空置情況*

- (h) 工業用途(即製造／生產工場及貨倉／貯存活動)佔總樓面面積約 49.6% 或 1 383 萬平方米，非工業用途(即辦公室及「其他用途」)則佔總樓面面積約 29.1% 或 811 萬平方米。大部分工業區的最大用途為貨倉／貯存用途，但觀塘、長沙灣、九龍灣、紅磡和新蒲崗除外。整體而言，這類用途共佔總樓面面積約 41.8% 或 1 165 萬平方米；其次為辦公室用途(佔總樓面面積約 24.0% 或 668 萬平方米)，接着是製造／生產工場用途(佔總樓面面積約 7.8% 或 218 萬平方米)。至於「其他用途」，則佔總樓面面積約 5.1% 或 143 萬平方米，而空置地方亦佔總樓面面積約 5.3% 或 147 萬平方米。未有回應的比率約為 14.4%，涉及約 402 萬平方米的總樓面面積；
- (i) 與先前的分區研究的結果比較，是次研究結果顯示，用作「其他用途」的樓面面積有所上升。這些用途主要包括商店及服務行業、陳列室、數據中心、研發／檢測中心、工作室和食肆。研究亦發現一些新興用途，例如水耕和水產養殖，但所佔總樓面面積不多。在「其他用途」的總樓面面積中，約



65.5% 位處「其他指定用途」註明「商貿」地帶，主要在觀塘、長沙灣和九龍灣；

- (j) 以總樓面面積計算，「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的空置率分別約為 3.5% 及 6%，低於二零零九年的 6.5% 及 8.4%。空置的總樓面面積，大部分位於觀塘和柴灣角；

#### *行業種類及就業人數*

- (k) 總樓面面積有大部分(約 79%)由非製造業使用，兩個最大類別為：

- 進出口貿易、批發及零售業；以及
- 運輸、倉庫、郵政及速遞服務；

- (l) 以總樓面面積計算，四大製造行業為：

- 食品、飲品及煙草製品業；
- 成衣製造；
- 紡織製品業；以及
- 印刷及已儲錄資料媒體複製；

- (m) 截至二零一四年六月，在有關的 1 448 幢工廈內經營的業務，就業人數約 401 640，佔全港總就業人數(公務員除外)約 14.6%。當中大部分(約 75%)從事非製造業；

#### *工業用地轉型*

- (n) 在「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，整體仍約有 50% 總樓面面積用作工業用途(主要為貨倉／貯存活動)，約 30% 的樓面面積則仍然用作非工業用途(主要為辦公室)，這與二零零九年分區研究的結果相若，顯示工業和非工業用途在這兩類地帶所佔的比例頗為穩定；

- (o) 二零零九年至二零一四年四月期間，共有 128 塊用地(100 塊位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶、10 塊位於「工業」地帶、12 塊位於「住宅(戊類)」地帶、4 塊位於「綜合發展區」地帶和 2 塊位於「住宅(甲類)地帶」)取得各類許可作非工業用途發展。在同一期間，亦有 39 塊用地(22 塊位於「工業」地帶和 17 塊位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶)獲批准作工業用途發展，反映「其他指定用途」註明「商貿」地帶的轉型步伐較快。有關的批准包括就新發展、重建和整幢改裝個案獲批准的規劃許可、獲批准的建築圖則、根據「活化工廈政策」已獲相關的「特別豁免書」／簽立相關的契約修訂就現有工廈進行整幢改裝／重建，以及其他並非根據「活化工廈政策」下簽立契約修訂書的重建許可；

*二零零九年分區研究仍未落實的建議*

- (p) 二零零九年改劃工作仍在進行中的建議，共涉及約 8.6 公頃「工業」地帶。建議把堅尼地城「工業」用地(約 0.6 公頃)改作商業、消閒和旅遊有關用途；沙田 65 區「工業」用地(約 2.8 公頃)則改作靈灰安置所用途。粉嶺 48 區「工業」用地(約 5.2 公頃)交由房屋署(下稱「房署」)研究作公共房屋發展；
- (q) 二零一四年分區研究亦加以檢視另外三項尚待處理的建議(共涉及約 13.1 公頃土地)，包括先前建議改劃為「住宅(戊類)」地帶的小瀝源「工業」用地(約 7.5 公頃)，建議改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的鴨脷洲西「工業」用地(約 3.7 公頃)和火炭兩塊「工業」用地(共約 1.9 公頃)；
- (r) 另有其他正進行研究所涵蓋的約 29.2 公頃「工業」用地建議改作非工業用途。建議把鴨脷洲西用地(約 0.3 公頃)連同毗連用地作私人住宅發展。把上水用地(約 19 公頃)交由房署研究作公共房屋發

展，而屏山用地(約 9.9 公頃) 根據「洪水橋新發展區規劃及工程研究」建議作混合住宅和商業用途；

*製造業和一般物流／倉貯對工業樓宇樓面面積的預測需求*

- (s) 按規劃署委託顧問進行「檢討甲級寫字樓、商貿及工業用地的需求」研究的初步推算，工廈內兩類工業樓面(即製造及一般物流／倉貯)的需求量會持續上升。以總樓面面積計算，預計二零一八年的總需求量為 1 606 萬平方米，二零二三年則為 1 690 萬平方米。總樓面面積需求增加，主要是由於一般物流／倉貯活動的預計需求上升。二零四一年的總樓面面積需求量初步推算為 1 986 萬平方米；

[甯漢豪女士此時到席。]

主要考慮因素

- (t) 市場對工業樓面持續有需求，以支援不同種類的經濟活動，由傳統工業用途以至其他與工業相關的服務/辦公室用途。此外，為提供空間發展合適的經濟活動，供各區的「工業」地帶作不同類型的活動，以幫助平衡人口和就業分布；

研究建議

- (u) 就正在積極轉型的「工業」區如荃灣柴灣角和南區鴨脷洲西，建議將之改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以進一步促進轉型及提供更多不同的就業機會：

*柴灣角「工業」區*

- (i) 柴灣角屬於傳統工業區，區內部分地方正陸續轉型為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。該「工業」區內仍有 40 幢工廈，空置率約 9%，遠高於全港「工業」地帶 3.5% 的

空置率。超過一半的工廈(約 58%)樓齡 30 年以上。約 38%的工廈屬單一業權。與二零零九年分區研究的結果比較，用作工業用途的總樓面面積有所下降；用作辦公室用途的總樓面面積增至約 23%，用作「其他用途」的總樓面面積則較二零零九年高出一倍。該區涉及一宗擬把兩幢工廈整幢改裝為時裝及紡織品中心並獲批准的規劃申請；

- (ii) 該區交通便利，距離港鐵荃灣站和荃灣西站不遠，故應予善用，以便提供更多就業機會和不同工種，使荃灣區內的居所和工作地點分布更加平衡；
- (iii) 有見及此，認為該「工業」區應改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，並與現有的「其他指定用途」註明「商貿」用地結合，以期長遠而言推動整區的轉型；

#### 鴨脷洲西「工業」區

- (iv) 隨着港鐵南港島線(東段)於二零一六年通車，以及當局在利南道南面物色到一幅擬議住宅用地，預計該區也隨之會轉型；
- (v) 該區有五幢工廈，位於利南道北面。其中兩幢屬單一業權，另外兩幢各有少於 10 名業主。兩幢工廈分別主要用作商店及服務行業用途和辦公室用途，另外兩幢則主要用作貨倉／貯存用途。餘下一幢主要用作汽車服務及維修用途，而有關用地已獲批准改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶；
- (vi) 有見及此，建議把約 3.7 公頃位於利南道北面的土地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，為土地使用提供更大彈性。二零零九年分區研究亦建議把同一的土地範圍改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶；

- (v) 位於現時各分區計劃大綱圖的「工業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的工廈，已獲准進行多種「其他用途」。儘管如此，為使土地得以善用，建議在符合樓宇和消防安全的大前提下，增加土地用途地帶的靈活性，放寬對非工業用途的限制。另一方面，將會與相關的政府部門探討可行措施，解決工廈持續面對的風險，以保障公眾免受火警威脅；
- (w) 鑑於自二零零一年起已有不少「工業」用地改劃作非工業用途；與二零零九年比較，在「工業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶內工廈的使用情況已趨於穩定，空置率亦有下跌的趨勢；對工業樓面的需求預計會持續上升；加上社會對工業樓面仍有實際需求，使能配合一般物流／倉貯、與市民日常消費和城市運作有關的一些工業用途的需要，因此建議保留大部分現有的「工業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶，不再跟進兩項涉及小瀝源「工業」區和火炭「工業」區兩塊用地的尚待處理改劃建議，以及優化粉嶺安樂村等選定的「工業」用地：

#### 小瀝源「工業」區

- (i) 二零零九年分區研究原本建議把該區改劃為「住宅(戊類)」地帶，但須先搬遷巴士廠。但直至現時仍未有任何搬遷計劃；
- (ii) 該區的九幢工廈空置率約為 7.2%。空置的總樓面面積集中在一幢工廈。該區的工業活動仍然活躍，約 35% 的總樓面面積用作貨倉／貯存用途，約 15% 用作製造／工場用途。其中一幢工廈已改裝作辦公室及商業用途，另一塊用地正在興建酒店；
- (iii) 有見及此，現提議在不再跟進先前提出涉及把該區改劃為「住宅(戊類)」地帶的建議。另一方面，由於該區鄰近港鐵馬鞍山線沙田

第一城站，可以考慮出售位於毗鄰現作臨時用途的政府用地，改作商業／辦公室發展等非工業用途，以善用土地資源、增加就業機會和支持區內工業活動發展；

#### 火炭「工業」區的兩幅用地

- (iv) 二零零九年分區研究原本建議把這兩塊用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶；
- (v) 在兩塊用地涉及五幢工廈。二零一四年分區研究發現，這些工廈全部用作貨倉／貯存用途。此外，約 92% 的總樓面面積與運輸、倉庫、郵政及速遞服務的業務有關；
- (vi) 有見及此，建議保留這兩塊用地為「工業」地帶，以滿足業界的需求和使用一般物流／倉貯樓面的需要；

#### 安樂村「工業」區

- (vii) 以土地面積計算，該區是全港最大的「工業」區(約 32.6 公頃)，共有 98 幢工廈，其中約 75% 屬單一業權，而空置率約為 5%。約 53% 的總樓面面積用作貨倉／貯存用途，另有 12% 用作製造／工場用途；
- (viii) 該區現時主要有低矮建築物，並有大量臨時構築物。根據現有分區計劃大綱圖，該區的最高地積比率及建築物高度分別限為 5 倍及 25 米；
- (ix) 鑑於該區位處策略位置，鄰近港鐵東鐵線粉嶺站、粉嶺北和古洞北兩個新發展區，以及沙頭角管制站和日後的蓮塘／香園圍口岸，因此較宜保留作為北區的就業樞紐；

- (x) 有見及此，建議保留該區為「工業」地帶，同時在區內物色合適的政府土地，作商業／辦公室及／或物流／倉貯發展。為使土地得以善用並增加就業機會，倘經技術評估後證實可行，亦可考慮把分區計劃大綱圖的發展限制放寬；
- (x) 短中期而言，建議當局考慮把合適的政府土地出售作工業用途，以增供應。長遠而言，建議透過規劃署正進行的《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》研究(下稱「香港 2030+研究」)，全面檢討全港各類經濟用地的需求，以及包括各類工業用途在內的空間發展策略；
- (y) 至於已落實改劃為「住宅(甲類)」、「住宅(戊類)」和「綜合發展區」地帶的工業區，轉型已初見成效，這從空置率上升和非工業用途的新發展／重建項目獲得批准，可見一斑。由於這些用地所處地區以住宅發展為主／鄰近住宅項目，回復作「工業」地帶並非務實之舉。因此，建議保留相關的「住宅(甲類)」、「住宅(戊類)」和「綜合發展區」用地，以繼續鼓勵及促進轉型；

#### 影響

- (z) 倘改劃「工業」用途地帶的建議全部獲採納，「工業」地帶的總土地面積預計會減少約 33.4 公頃(13%)，由約 256.1 公頃減至約 222.7 公頃；以總樓面面積計算，則減少約 128 萬平方米(12.9%)，由約 993 萬平方米減至約 865 萬平方米。倘兩項改劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建議獲採納，「其他指定用途」註明「商貿」地帶的總土地面積會由約 198.6 公頃，增至約 213.2 公頃(增加 14.6 公頃或 7.4%)；總樓面面積亦相應由約 1 516 萬平方米，增至約 1 631 萬平方米(增加 115 萬平方米或 7.6%)；

- (aa) 各「工業」地帶內的現有工廈的整體總樓面面積，不足以應付製造業及一般物流／倉貯業在二零一八年、二零二三年及二零四一年的預測需求。不過，須注意的是，位於「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的現有工廈，在短中期內不會全部轉型，故可繼續提供工業樓面以滿足持續上升的需求；以及
- (bb) 由於柴灣角和鴨脷洲西兩個「工業」區會保留作經濟用地，預計不會對就業情況造成重大影響。此外，現有工廈重建作商業用途後，可帶來更多就業機會和工種，區內的發展密度和勞工密度均會增加。

[楊偉誠先生此時到席。]

40. 規劃署的代表陳述完畢，主席接着請委員提問。委員提出以下問題及意見：

[林光祺先生此時暫時離席。]

- (a) 工業樓面需求預測的準確性，很大程度取決於所採用的假設和計算方法，對是次研究至為關鍵；
- (b) 物流業是香港重要的經濟產業之一。為了維持本港的競爭力和促進經濟發展，有必要確保工業用地供應充足，以提供港口配套設施和滿足物流業的需要；
- (c) 當局不再跟進兩項在先前分區研究中擬改劃作非工業用途的建議，似反映政府並未善用使用率低的工業用地／處所(尤其是位於市區者)，以滿足市民的迫切需要，並逐步淘汰互不協調的用途；
- (d) 廢物回收行業是否屬於工業用途，有否納入二零一四年分區研究的範圍內。一些在私人工廈營運的回收商正面對困難，特別是在處理豁免或修訂契約的用途限制方面；



- (e) 在計算全港工廈的空置率時，有否考慮因工業區內有整幢工廈空置，以致推高該區空置率的影響，例如屯門 16 區「工業」區的情況；
- (f) 鑑於工廈用作「其他用途」的情況有上升趨勢，在提出適當措施以保障市民免受火警風險和樓宇安全問題威脅方面有否進展。雖然有些涉及大量人流的規劃申請以消防安全考慮為由被拒絕，但亦發現一些涉及改變准許用途的性質的濫用個案，例如有不少獲批准的陳列室實際上是用作零售用途。互不協調的用途共存於同一幢樓宇或同一用地內，會危及其他使用者和大眾安全。火警風險問題得以解決固然好，但另一方面卻會使「其他用途」佔用工廈的情況加劇，以致無可避免會出現「其他用途」和工業用途爭奪土地和樓面的局面。鑑於工業用地供應進一步減少，而預測製造業及一般物流／倉貯業的需求會持續上升，工業樓面將會供不應求，使支撐本港經濟發展的各類工業和大型商業／貿易用途受損；
- (g) 有否透過調查取得相關「其他用途」的進一步詳細資料，例如住宅用途(尤其是劏房戶)、水耕和水產養殖等。對於這些用途又是否有任何建議；
- (h) 分區研究每五年進行一次，以監察使用情況的轉變並藉機進行檢討。不過，香港似乎欠缺了工業方面的政策；
- (i) 二零一四年分區研究檢視了一些先前提出的改劃建議，繼而不再建議把涉及的用地改作住宅用途，此舉或不符市民當前的期望。此外，亦不清楚當局是否因應分區研究的建議而改變政策，因為近年政府的工廈活化措施對整幢改裝個案作出的特別豁免安排，導致大量舊工業樓宇整幢改裝作非工業用途；
- (j) 會否就改劃用途地帶的修訂工作制訂具體時間表，以落實二零零九年分區研究尚待處理的建議(例如涉

及鴨脷洲用地的改劃建議)，以及二零一四年分區研究提出的建議；

- (k) 調查的不回應率高達 15%，而且不少新興用途可能在夜間、週末及公眾假期進行作業。鑑於趨勢的改變，日後進行分區研究時或要檢討調查的方法。

[邱榮光博士在討論中途離席，黃令衡先生於此時到席。]

41. 謝建菁女士及吳劍偉先生作出以下回應：

- (a) 二零一四年分區研究聚焦於五類相關土地用途地帶內的現有私人工廈。雖然新發展區已預留部分工業用地作物流用途，但在容納全港一半以上人口的現有市區範圍，亦應繼續在不同地區提供各類經濟用地，以期使居所和工作地點分布達至平衡，滿足市民需要；
- (b) 二零一四年分區研究的範圍，剔除了鄉郊工業、特殊工業用途(例如專業化及港口相關的工業)和工業邨。就一般物流／倉貯用途預測的需求，主要反映一般物流業對私人工廈作貨倉和貯存用途的需求。在進行香港 2030+研究時，將會全面檢討對經濟用地的需求，以及各類工業用途的空間發展策略，屆時便可物色和規劃適合用作發展新增現代化物流設施的土地；
- (c) 至於工業樓面需求的預測，二零一四年分區研究採用了不同的預測方法。製造業樓面是根據行業的就業人數作出推算，而整體物流業樓面則計及內部需求、進出口需求、本地生產總額增長的影響、相關的貨運量增長和物流業的發展趨勢。雖然預測數字的有效性取決於多項因素，但工業樓面的預測需求確呈上升趨勢；
- (d) 雖然研究發現水耕和水產養殖是工廈內的新興用途，但目前涉及的總樓面面積不多。此外，亦沒有關於工廈內分間住宅單位(下稱「劏房」)的資料。

不過，研究發現工廈用作住宅用途的情況甚少，佔整體總樓面面積只有約 0.2%；

- (e) 鑑於潛在的火警風險和樓宇安全問題，除了「藝術工作室(直接提供貨品或服務者除外)」的用途外，當局在探討容許增加「其他用途」在工廈內營運的可行性時，會審慎處理。至於用途是否合適，亦會就不同的地區、工廈和處所而言略有差異，而相關用途的分類亦會頗為複雜。為紓解部分涉及大量人流的「其他用途」的消防和樓宇安全問題，亦會要求相關的政府部門探討可行的措施。規劃署在徵詢有關部門的意見後，會探討能否就法定圖則及用途類別的詮釋方面增加靈活性；
- (f) 鑑於部分現有工廈的使用率偏低，為了增加工業樓面的供應，以補足尚欠的工業樓面空間及增加就業機會，可考慮出售位於「工業」地帶內的合適政府土地作工業用途，以增加潛在的工業樓面供應；
- (g) 調查雖然發現有空置工廈，但對全港空置率的影響微不足道。以屯門 16 區「工業」區為例，涉及的空置總樓面面積只有約 15 925 平方米；
- (h) 規劃署在徵詢相關各局／部門的意見後，會根據現時的建議制訂詳細的改劃時間表。任何就改劃用途地帶建議而對分區計劃大綱圖作出的修訂，均會提交城規會考慮；
- (i) 調查是在一般辦公時間內進行。倘調查人員曾兩次到訪某處所而不獲應門，便會把問卷放在處所或信箱內，另會把問卷郵寄往有關地址，以便收集數據；以及
- (j) 在二零一四年分區研究的調查中，廢物回收已分類作工業用途。

42. 關於廢物回收的釋義，地政總署署長甯漢豪女士補充指，城市規劃和土地制度對工業用途或有不同詮釋；某些工業

用途在法定圖則上列作准許用途，但在契約下卻未必獲准。她表示，就相關用途申請契約修訂或短期豁免書是切實可行的做法，而地政監督會按個別申請的情況進行考慮。倘獲政策支持，一些特定用途(例如研究發展用途)可獲免繳豁免書費用。

43. 主席在回應部分委員較早前的提問時表示，屋宇署一直有就工廈涉嫌用途及／或用作劏房居住的情況進行定期巡查。至於工業政策，不同的經濟／工業範疇的需求和政策，是由多個政策局及部門各別負責的。

44. 主席表示，二零一四年分區研究所提出的改劃建議，須待更詳細的評估及徵詢各有關部門的意見。規劃署各地區規劃處會在諮詢有關部門後，就個別用地訂出詳細的改劃用途地帶建議，然後把建議納為相關分區計劃大綱圖的擬議修訂項目，提交城規會考慮。委員備悉有關情況。

45. 主席多謝規劃署的代表出席會議，他們於此時離席。

[會議休會五分鐘。]

[此時，李美辰女士及何培斌教授離席，林光祺先生返回席上。]

## 西貢及離島區

### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-PK/213

擬在劃為「綠化地帶」的西貢北港龍尾村路第 213 約地段第 242A 號 A 分段及第 242A 號餘段和毗連政府土地興建屋宇  
(城市規劃委員會文件第 9975 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

46. 黎慧雯女士就此議項申報利益，因其配偶在西貢擁有一個舖位。委員備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

47. 以下規劃署的代表、申請人及申請人的代表獲邀到席上：

鍾文傑先生	—	規劃署西貢及離島規劃專員
何碧雲女士	—	申請人
劉南施女士	]	
陳達材先生	]	
郭慧珊女士	]	
何心怡女士	]	
陳啓安先生	]	申請人的代表
李祖兒女士	]	
葉喜麗女士	]	
陳敏濛女士	]	
梁贊文先生	]	
謝偉樑先生	]	
吳光遠先生	]	

48. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。他接着請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

49. 西貢及離島規劃專員鍾文傑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) 二零一四年九月二十二日，申請人申請規劃許可，以便在位於北港龍尾村路的申請地點興建一幢三層高的屋宇。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》上劃為「綠化地帶」；
- (b) 二零一五年四月十七日，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，理由如下：
  - (i) 擬議的住宅發展並不符合「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，而根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未能在申請書中提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (ii) 擬議的住宅發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」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」)，因為沒有特殊情況以支持這宗申請；以及
  - (iii) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的天然環境質素下降，對景觀造成不良影響；
- (c) 二零一五年五月十八日，申請人申請覆核小組委員會拒絕這宗申請的決定。二零一五年六月二日，申請人為支持其覆核申請提交進一步資料；
- (d) 申請地點及周邊地區——申請地點毗鄰龍尾村路，現建有一個單層臨時構築物。申請地點的周邊地方為自然植被(包括樹木)所覆蓋。北面較遠處的土地劃為「自然保育區」地帶，內有草木茂生的天然斜坡。南面有一間教堂，悅濤軒的鄉村式屋宇及西沙小築的低矮住宅分別位於其西北面和東面。西面較遠處是牛寮的村落。申請地點可從龍尾村路經一塊細小狹窄政府土地前往；
- (e) 航攝照片顯示，申請地點在一九九零年及一九九八年已是「綠化地帶」不可或缺的一部分，其後在一九九九年繼大量草木被清除後才與「綠化地帶」分隔；
- (f) 有關建議是在申請地點(約 526.1 平方米)興建一幢設有兩個泊車位的三層(9 米)高屋宇，地積比率、住用總樓面面積及上蓋面積分別為 0.397 倍、209 平方米及 19.93%；

- (g) 申請人的理據撮錄於文件第 3 段，現作簡要概述。擬議發展與城規會規劃指引編號 10 並沒有抵觸。批准這宗規劃申請不會立下不良先例。申請人會提出完善的園景美化計劃，以改善申請地點的狀況，因此這宗申請應獲從寬考慮；
- (h) 「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，而根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (i) 城規會規劃指引編號 10 與考慮現在這宗第 17 條覆核申請有關。該指引特別訂明根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展；城規會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請；以及不得對景觀和視覺效果造成不良影響；
- (j) 先前申請——申請地點涉及三宗先前申請(申請編號 DPA/SK-SKM/7、A/SK-PK/128 及 131)。該三宗申請均由現在這宗申請的申請人提交，分別申請興建三幢鄉村式屋宇、兩幢屋宇及一幢屋宇，並分別於一九九三年二月十二日、二零零三年十二月十九日及二零零四年八月二十日被城規會／小組委員會拒絕；
- (k) 同類申請——在此「綠化地帶」內同一地點有兩宗發展屋宇的同類申請(申請編號 A/SK-PK/107 及 197)，分別在二零零一年及二零一二年被小組委員會以類似理由拒絕；
- (l) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，現撮述如下：
  - (i) 地政總署西貢地政專員對這宗覆核申請沒有意見，並表示有關契約訂明申請地點只可發展作農業用途。擬於政府土地闢設的行車道並未獲許可或批准；

- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境質疑有關建議是否具有設計優點，可使當區面貌更添姿采。除非可提出有力的理據，否則在「綠化地帶」內進行發展一般不獲支持，倘獲批准可能會立下不良先例；以及
  - (iii) 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；
- (m) 公眾的意見——收到三份公眾意見書，均反對這宗申請，理由是會對交通、視覺及環境造成負面影響；為其他同類申請立下不良先例；並沒有提供影響評估；以及與規劃意向並不相符；
- (n) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關的規劃考慮因素和評估內容撮錄如下：
- (i) 擬議的私人住宅發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，申請人亦未能提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
  - (ii) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 10，因為城規會只在特殊的情況下，才會考慮擬在「綠化地帶」進行發展的申請，而有關申請必須具備有力的規劃理據支持。申請地點內的私人地段為農地地段，地政總署只准許在該處搭建單層農用構築物。況且沒有特殊情況或有力的規劃理據，支持在「綠化地帶」內發展擬議的屋宇。「綠化地帶」內的發展不得涉及大範圍清除現有的天然植被。申請地點和毗連政府土地曾在未經批准下大範圍清除植被。批准這宗申請會令公眾以為城規會容忍「先破壞，後建設」的行為；
  - (iii) 這宗申請涉及在劃為「綠化地帶」的未批租政府土地闢設擬議車輛通道。地政總署西貢地政專員表示，擬於政府土地闢設的通道並



未獲批准使用。倘在政府土地闢設行車道的建議最終未能落實，則擬建屋宇即使獲得批准，亦沒有車輛通道可達；以及

(iv) 先前的申請和同類申請全被拒絕，因此拒絕這宗申請是與小組委員會先前的決定一致；以及

(v) 申請人要求從寬考慮這宗申請，理由是申請地點是在多年前購入，作家庭居住用途。由於有關契約規定該處只可作農業用途，因此拒絕這宗申請不會剝奪申請人的發展權。

50. 主席接着請申請人及申請人的代表闡述這宗覆核申請。

51. 申請人何碧雲女士陳述以下要點：

(a) 她於一九七六年購入申請地點，自此任其空置；

(b) 她自一九九零年代初便計劃把該塊土地發展作住宅用途。她一九九三年首次申請在申請地點興建三幢屋宇被拒，其後在二零零三年及二零零四年分別申請興建兩幢屋宇及單幢屋宇亦遭拒絕；

(c) 她其後決定把該塊土地用作溫室培植菇菌，但發現該用途電費高昂，不符合經濟效益；以及

(d) 現行建議涉及興建一幢屋宇供其家人居住，她將會聘請專業顧問，以確保符合相關政府部門的規定。

52. 申請人的代表陳啓安先生借助投影片，陳述以下要點：

(a) 擬建屋宇只屬小型發展，在技術上亦可行。擬議的住宅發展有助增加房屋土地供應；

(b) 申請地點雖然位於「綠化地帶」內，但該範圍內有不少土地已用作發展住宅。即使契約訂明申請地點

可用作農業用途，但農業用途不再是申請地點最適合的用途，政府應尊重擁有人的發展權；

(c) 擬議屋宇發展的設計已顧及下列考慮因素：

- (i) 在設計構思方面，為使有關發展與「綠化地帶」的環境互相協調，申請地點不宜採用別樹一幟的設計。現行設計顧及了申請地點的特色和建築設計規定；
- (ii) 在可持續發展方面，有關發展日後的保養維修事宜，包括垃圾收集設施、行人和車輛通道，是重要的考慮因素。申請地點毗鄰一間大教堂，附近有人口密集的村落，加上位於毗鄰教堂和垃圾收集站的通道旁邊，故此沒有潛力保留作「綠化地帶」。再者，擬議發展夾在兩條現有道路之間，對附近地區的交通和發展密度不會造成更多負面影響；
- (iii) 至於對環境的影響，申請地點准許興建屋宇構築物。與擬建屋宇比較，准許搭建的農用構築物的總上蓋面積更大。申請人已降低擬議屋宇發展的覆蓋範圍，而有關發展較准許構築物更顧及環境。擬建屋宇發展密度(地積比率為 0.39 倍)較附近的三層高屋宇(地積比率約 0.4 至 0.6 倍)為低。擬建屋宇將位於申請地點的中央，周邊會種植新的樹木和植物，為有關發展提供足夠屏蔽；以及
- (iv) 擬建屋宇採用木牆板設計，既可美化環境，亦可加強屏蔽效果。

53. 申請人的代表吳光遠先生借助投影片，陳述以下要點：

- (a) 為使申請地點和附近地方的景觀價值不受影響，沿發展項目邊界的樹木將會保留。為免影響沿邊界的樹木，現有的圍牆不會拆除，而圍牆前面的地方會栽種植物和樹木；

- (b) 申請地點內的現有樹木將不受影響，並會按照美化環境建議栽種 20 棵新樹。植樹建議會增加申請地點的景觀價值，使擬議發展與「綠化地帶」和附近地區互相協調；以及
- (c) 由於擬議發展會被現有及新種的樹木屏蔽，綠化率達到 50%，故不會造成任何視覺影響；

54. 為回應規劃署建議的拒絕理由，申請人的代表陳達材先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 對於規劃署指擬議住宅發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，他的回應是：
  - (i) 龍尾村路兩旁的現有發展，令土地用途特點和用地特色出現了重大變化；
  - (ii) 有一條通道和龍尾村路把申請地點從毗鄰的「綠化地帶」分隔開來，申請地點不能提供「綠化地帶」功能；以及
  - (iii) 有關建議的地積比率低並會栽種新樹，有助改善環境；
- (b) 對於規劃署指擬議屋宇發展與城規會規劃指引編號 10 有所抵觸，他的回應是：
  - (i) 與周邊用途比較，有關建議的綠化率高，發展密度較低。有關的美化環境建議將提高該區的景觀價值，申請地點可作為毗鄰住宅發展之間的緩衝區；
  - (ii) 以一幢屋宇取代三幢准許農用構築物，有助改善申請地點的環境。與先前申請比較，現在這宗申請建議闢設的車輛通道範圍大為縮減，涉及的政府土地亦較少。倘這宗申請獲批准，申請人會就闢設該通道所涉及的政府土地提出換地申請；以及

(iii) 相關的政府部門，包括漁農自然護理處(下稱「漁護處」)對這宗申請不表反對；以及

(c) 對於規劃署指批准這宗申請會立下不良先例，他的回應是：

(i) 擬議的屋宇發展設計合宜，與該區地形和毗鄰住宅發展互相協調；以及

(ii) 有關建議可改善區內環境和景觀，不但不會立下不良先例，反而會為「綠化地帶」內進行良好住宅發展奠下先例。

55. 西貢及離島規劃專員、申請人及申請人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

56. 委員提出以下問題：

(a) 申請地點現有的構築物是否屬認可發展；

(b) 倘批准這宗申請並落實有關發展，申請地點會否有更多樹木；

(c) 通往毗鄰教堂的通道是否已獲相關批准的妥善道路；以及

(d) 既然契約規定申請地點只可作農業用途，為何有需要在該處興建屋宇。

57. 西貢及離島規劃專員鍾先生回應時表示，地政總署准許在申請地點搭建三個構築物，用作農業用途、菇菌培植棚和收割處理區。申請地點現有一個構築物。倘這宗規劃申請獲批准，申請人須就擬議的住宅發展申請契約修訂。毗鄰的教堂早於當局在一九九零年就該區擬備首份中期發展審批地區圖時經已存在。申請地點旁邊的道路現時用作教堂和垃圾收集站的通道，但並無有關申請興建該道路的資料。鍾先生指出，根據在一九九一年展示給公眾查閱的該區的發展審批地區圖，當時的「綠化地帶」範圍與現時的分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」

範圍相同。申請地點東面的住宅發展項目和西面的村落，早於一九九一年公布的發展審批地區圖上分別劃為「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶。除了一些通往現有發展項目的通道外，有關的「綠化地帶」大致不受干擾。申請地點並沒有涉及先前申請，而小組委員會／城規會從未批准在同一「綠化地帶」內興建屋宇的同類申請。

58. 吳光遠先生回應上述提問時表示，申請人建議栽種更多樹木，申請地點邊界內的綠化率達到 50%。陳達材先生指出，雖然地政總署准許搭建三個構築物，但現時只建了其中一個。倘准許搭建的三個構築物全部建成，上蓋面積大約為 39%，而現擬發展的屋宇上蓋面積只為 19%，這是由於大幅削減屋宇體積所致。他進一步表示，現有構築物是專為種植菇菌而建，但有關用途因成本高昂而已中止。通往毗鄰教堂的通道頗為寬闊，闊度至少 4.5 米，涉及削切斜坡。不明白為何如此大型的工程會獲准在「綠化地帶」內進行，但興建供家人居住的屋宇卻不獲批准。他進一步表示，申請地點對面的大型住宅發展項目所在之處，在發展審批地區圖的擬備階段劃作「住宅(丙類)」地帶，但與申請地點比較，該處當時有更茂密的植物覆蓋。該住宅發展項目已為立下清除植被的不良先例。

59. 西貢及離島規劃專員鍾先生澄清，對面的住宅發展項目所在之處，早在一九九一年公布的首份發展審批地區圖上已劃為「住宅(丙類)」地帶，預留作低矮、低密度的住宅發展。雖然該用地在落實住宅發展項目前有植物覆蓋，但規劃意向是把該用地作住宅用途。

[梁宏正先生此時離席。]

60. 關於一名委員問及申請地點的現有構築物，陳啓安先生回應說，地政總署容許搭建三個農用構築物，即兩個菇菌培植棚(10.8 米乘 9.8 米及 7.2 米乘 9.8 米)及一個收割後處理室(3 米乘 2.8 米)，而申請人只搭建了其中一個准許構築物。倘三個構築物全部建成，申請地點將幾乎完全由人造構築物所佔用。申請人因電費高昂而不再種植菇菌。批准興建屋宇可讓申請人善用土地資源，不至於讓申請地點繼續空置。何碧雲女士表示，申請地點內現有構築物的尺寸並沒有違反地政總署所規定的尺寸。

61. 鍾文傑先生回應主席的查詢時表示，獲准搭建的三個構築物的尺寸是由地政總署所提供，但並沒有關於申請地點內已建成的構築物的尺寸資料。

62. 至於為何需要在申請地點發展住宅用途的問題，何碧雲女士重申，現有構築物是依足地政總署所准許的尺寸而搭建。她不再把申請地點用作農業用途，是因為電費高昂，令種植菇菌不符經濟效益。

63. 由於委員再無提問，主席告知申請人及其代表這宗覆核申請的聆聽會程序已完成。城規會會在申請人及其代表離席後進一步商議這宗覆核申請，並會在適當時候把城規會的決定告知申請人。主席多謝申請人、申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們全部於此時離席。

#### 商議部分

64. 一名委員備悉契約規定申請地點只限於作農業用途，認為申請人沒有提出有力的規劃理據，以說服城規會偏離小組委員會先前拒絕這宗申請的決定。批准這宗申請，會為日後同類申請立下不良先例。主席補充，自發展審批地區圖公布以來，申請地點及附近地區的規劃情況並無重大改變，而且至今並無「綠化地帶」內的規劃申請獲得批准。一名委員認為，興建屋宇供家人居住並不能作為支持這宗申請的有力理據。另一名委員指出有關土地是於 40 年前購入，遠早於當局公布該區首份法定圖則，如對申請地點劃作「綠化地帶」有任何意見，應在圖則制訂階段提出並予以考慮。此外，申請人指搭建三個農用構築物較擬建屋宇會佔用更多土地，這點並不足以支持更改土地用途。另一名委員備悉申請地點現時沒有樹木，但認為批准這宗申請會立下不良先例。

[楊偉誠先生此時離席。]

65. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱該文件第 8.1 段所載駁回覆核申請的理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- 「(a) 擬議的住宅發展並不符合「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，而根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未能在申請書中提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的住宅發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 10，因為沒有特殊情況以支持這宗申請；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的天然環境質素下降，對景觀造成不良影響。」

[符展成先生此時離席。]

## **議程項目 5**

[公開會議]

《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/B》——初步考慮新圖則  
(城市規劃委員會文件第 9978 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

66. 規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生獲邀到席上。

67. 規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生請委員留意文件的英文本表一(第七頁)第一欄有排印上的錯誤，「二零一三年的小型屋宇需求數字」應改為「二零一二年的小型屋宇需求數字」。鍾先生借助投影片簡介詳載於文件的內容，要點如下：

### *背景*

- (a) 二零一二年十一月二十三日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《二澳發展審批地區草圖編號 DPA/I-YO/1》，以供公眾查閱。

該草圖的有效期為三年，至二零一五年十一月二十三日為止；

- (b) 二零一五年五月七日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備一份涵蓋二澳地區的分區計劃大綱圖，藉以維持對該區的法定規劃管制；

#### 規劃環境

- (c) 該區(約 23.34 公頃)涵蓋二澳(約 23.05 公頃)及牙鷹角的一塊土地(約 0.29 公頃)，兩者周圍均被大嶼山西北面沿岸的郊野公園包圍；
- (d) 該區沒有車路接達，只可經由步行徑或於潮漲時乘船前往；
- (e) 根據二零一一年人口普查的資料，該區無人居住。二澳村(又名二澳新村)是該區一條認可鄉村，大部分地方現已荒廢。區內不同景觀舉目皆是，例如高低起伏的山坡上的林地河溪、草地、濕地、常耕農地及休耕農地。在沿岸地區則有泥灘、岩岸、紅樹林及海岸植物；
- (f) 牙鷹角近海只有一座構築物。牙鷹角後面有部分地方的植物已被清除，有部分長有果樹；
- (g) 二澳區內散布着破落和荒廢的村屋，亦有一間寺廟和一所荒廢的村校。二澳村附近及二澳舊村北面有活躍的農業活動，而二澳村以西、二澳谷谷口及河口則有荒廢的農地；
- (h) 該區約 70.5%的土地屬政府土地，其餘 29.5%為私人擁有的土地，主要位於二澳村「鄉村範圍」，面積約 4 公頃；



### 發展限制

- (i) 該區的整體特色是遼遠清幽。該區草木茂生，在生態上與毗連的北大嶼和南大嶼兩個郊野公園緊密相連，為動物提供覓食和哺育之所；
- (j) 不同景觀舉目皆是，例如高低起伏的山坡上的林地、河溪、低窪地帶的休耕農地、泥灘、岩岸，以及位於東面和南面谷口的河口區紅樹林；
- (k) 該區有兩個具考古研究價值的地點，分別是「二澳具考古研究價值地點」及「二澳至分流古石徑」，兩者均值得保存；
- (l) 該區並無設置排水系統，亦無食水供應，而當局亦未有承諾／計劃進行任何工程項目，為該區鋪設排水和供水系統；
- (m) 該區毗鄰北大嶼和南大嶼兩個郊野公園，位於陡峭的天然山坡下，可能會受山泥傾瀉的天然災害影響；
- (n) 該區交通不便，沒有車路接達，只可經由步行徑或於潮漲時乘船前往；

### 考慮發展審批地區圖後的續議事項

- (o) 環保組織認為應把該區的盧氏小樹蛙的天然棲息地、濕地、紅樹林及河道兩旁的緩衝區劃作保育地帶，例如「自然保育區」、「海岸保護區」及「具特殊科學價值地點」。未來所劃的土地用途地帶應有利於修復自然生境。另外，一些申述人認為把土地劃為自然保育區，會對土地擁有人的財產造成不利影響，亦會剝奪他們的權利；
- (p) 大澳鄉事委員會及一些申述人認為，「鄉村式發展」地帶的界線應依照認可鄉村二澳村的「鄉村範圍」而劃，並預留足夠的土地發展小型屋宇；

- (q) 一些申述人認為草圖不應影響二澳村的復村和復耕計劃；

[梁慶豐先生此時離席。]

*擬備分區計劃大綱圖的過程中收到的意見*

- (r) 自二零一二年十一月二十三日有關的發展審批地區草圖展示以來，當局沒有收到規劃申請；
- (s) 已分別於二零一五年六月十六日、二零一五年七月二日及二零一五年七月十五日徵詢環保組織、大澳鄉事委員會及二澳村原居民代表的初步意見。環保組織建議提供一個 20 至 30 米的緩衝區，以保護二澳灣的紅樹林，並把河道兩旁及毗鄰郊野公園的地方劃作保育地帶，例如「自然保育區」。大澳鄉事委員會關注私人發展權及原居村民的權利。二澳的原居民代表則要求政府提供基礎設施(包括碼頭、道路、供水及排污設施)，並於分區計劃大綱圖列明此等設施。由於村民有計劃活化該區，因此「鄉村式發展」地帶的界線應依照二澳的「鄉村範圍」而劃，以應付日後小型屋宇需求；

*土地用途規劃的考慮因素*

- (t) 擬備分區計劃大綱圖時，在土地用途規劃方面主要考慮到要把土地劃作鄉村發展、農業及環境保育用途。該區的整體規劃意向，是保護該區的高保育和景觀價值以及鄉郊環境，使其能與附近郊野公園的整體自然美景互相輝映，同時預留土地，以供該區的原居村民日後發展小型屋宇之用；

*土地用途地帶建議*

- (u) 考慮該區的規劃因素及規劃意向後，建議在分區計劃大綱草圖劃設以下土地用途地帶：

「鄉村式發展」地帶(0.34 公頃)

- (i) 位於現時村落聚集的地方周圍，所考慮的包括現有屋宇構築物所在之處、「鄉村範圍」、已批准的小型屋宇申請數目、尚未處理的小型屋宇申請數目、屋地、區內地形、用地特點，以及預測小型屋宇需求量。草木茂盛的地方、常耕農地、生態易受影響的地方及河道都盡量不劃入此地帶內；
- (ii) 二澳村是該區唯一認可的鄉村，其「鄉村範圍」的面積約 4 公頃。二澳發展審批地區核准圖上的「鄉村式發展」地帶的面積約 0.19 公頃。二澳村的原居民代表表示，預測未來 10 年小型屋宇需求為 130 幢(二零一二年預測未來 10 年小型屋宇需求為 40 幢)。目前區內有六宗獲批准的小型屋宇申請，沒有尚未處理的小型屋宇申請。由於沒有理據說明為何預測未來 10 年的需求量會大增，因此當局採納了先前所預測的未來 10 年需求量(即 40 幢)，並據此計算出需要 1.15 公頃的土地應付小型屋宇需求。考慮到該區自然環境的價值及交通不便，應採用逐步增加的方式劃設用作小型屋宇發展的「鄉村式發展」地帶，藉以把小型屋宇發展集中在適當的地點。擬議的「鄉村式發展」地帶面積約 0.34 公頃(可發展土地面積約 0.32 公頃)，可提供約 13 幅小型屋宇用地，滿足 28% 的未來 10 年小型屋宇需求(二零一二年的預測數字)；

「農業」地帶(4.84 公頃)

- (iii) 經常有農耕活動的農地位於二澳村附近及二澳舊村以北一帶。沿着二澳舊村至谷口及河口的步行徑有一些荒廢農地、草地及濕地植物。該些荒廢農地具有良好潛力作復耕及作

其他農業用途。若要進行河道改道或填土工程，必須向城規會取得許可；

「綠化地帶」 (16.78 公頃)

- (iv) 涵蓋有天然植被的地方，包括河道及林地。大部分林地和毗連北大嶼和南大嶼兩個郊野公園的地方都劃入此地帶內。若要進行河道改道、填土或挖土工程，必須向城規會取得許可；以及

「海岸保護區」 (1.38 公頃)

- (v) 涵蓋二澳灣東面的海岸區，主要包括該處的泥灘、岩岸、紅樹林及海岸植物。有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇或進行河道改道、填土或挖土工程，必須向城規會提出申請，或會獲得批准；以及

*諮詢*

- (v) 規劃署諮詢相關政府決策局／部門後，沒有收到對有關土地用途建議的負面意見或反對。倘城規會同意，規劃署會把《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/B》提交離島區議會及大澳鄉事委員會以作諮詢，然後把他們的意見提交城規會作進一步考慮。

68. 一名委員表示，「海岸保護區」地帶的界線貼近「農業」地帶，兩者之間沒有任何緩衝區。既然「海岸保護區」地帶的規劃意向是要保護及保育海岸環境，而「農業用途」及「農地住用構築物」均列於第一欄的經常准許用途，有可能與此地帶的規劃意向不相符。西貢及離島規劃專員鍾文傑先生回應說，擬議「海岸保護區」地帶的土地用途表是根據城規會通

過的「法定圖則註釋總表」訂定的。「海岸保護區」地帶的土地用途表亦旨在尊重「海岸保護區」地帶內現有農地的權益。此外，在此地帶進行填土及挖土工程，須取得城規會的許可。由於「海岸保護區」地帶內的土地大多屬政府土地，預計不會有大型農耕活動或其他類別土地用途活動在此進行。同一名委員對擬容許農業活動在該地帶內進行有所保留，因為植被對保護該區的自然景觀，防止海岸地貌受風蝕影響至為重要。

69. 鍾先生回應地政總署署長甯漢豪女士的提問時表示，雖然發展審批地區圖及現時擬議的分區計劃大綱草圖均採用二零一二年所預測的未來十年小型屋宇需求量，作為劃設「鄉村式發展」地帶時所考慮的眾多因素之一，但當時發展審批地區圖上「鄉村式發展」地帶的界線是圍繞着現時村落聚集的地方，而且是經參考區內已批准的小型屋宇申請而劃的。不過，正如在擬備發展審批地區圖時向城規會所解釋，以及在關於該發展審批地區圖的申述聆聽會上向申述人所解釋，當局會在擬備分區計劃大綱圖的階段，研究有關「鄉村式發展」地帶的界線，屆時會考慮小型屋宇需求、有關土地是否適合發展，以及不同方面的評估／研究結果。

70. 經商議後，城規會同意《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/B》連同其《註釋》和《說明書》適宜提交離島區議會及大澳鄉事委員會，以作諮詢。進行諮詢後，兩會的意見會提交城規會考慮，然後這份草圖才會根據條例第 5 條公布。

71. 主席多謝鍾文傑先生出席會議，他於此時離席。

## **議程項目 6**

[閉門會議]

[此議項以廣東話進行。]

72. 此議項以機密形式記錄。

## 程序事宜

### 議程項目 7

[公開會議]

有關考慮《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/21》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 9976 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

73. 秘書簡介文件的內容，表示二零一五年二月二十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/21》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱，結果共收到 385 份申述書和 9 份意見書。

74. 在收到的 385 份申述書中，有一份(R1)支持修訂項目 A(即把將軍澳第 85 區環保大道以東的一塊用地由「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「政府、機構或社區(9)」地帶，以便發展數據中心)，有 382 份(R2 至 R383(部分))反對修訂項目 A。申述書 R383(部分)、R384 及 R385 與修訂項目 B2(即把沿 P2 路的兩塊土地由顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶)有關。

75. 收到的九份對申述的意見書(C1 至 C9)大致和應申述書 R383 至 R385 有關將軍澳－藍田隧道及將軍澳第 72 區的政府發展項目的意見。

76. 由於草圖所作的修訂受到區內人士的廣泛關注，因此建議由城規會全體委員一起考慮這些申述及意見，無須委任一個聆聽申述小組委員會。聆聽會可安排在城規會例會上進行，無須另外舉行聆聽會議。由於有關申述及意見性質相近，因此建議把兩者合為一組，一併聆聽有關內容。

77. 由於收到的申述書及意見書數量眾多，為確保聆聽會能有效率地進行，建議給每名申述人／提意見人最多 10 分鐘時間在聆聽會上作出陳述。

78. 現暫定於二零一五年九月由城規會全體委員根據條例第 6B 條考慮有關申述及意見。

79. 經商議後，城規會同意：

(a) 城規會應按照文件第 3 段所建議的方式聆聽申述內容；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 8**

[公開會議]

有關考慮《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/31》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 9977 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

80. 秘書報告，下列委員就此議項申報利益，表示在該區擁有物業：

- |       |   |                   |
|-------|---|-------------------|
| 梁宏正先生 | — | 配偶在火炭擁有一個單位       |
| 楊偉誠先生 | — | 與配偶在沙田穗禾路共同擁有一個單位 |
| 鄒桂昌教授 | — | 在火炭駿景園擁有一個單位      |
| 許智文教授 | — | 在沙田第一城擁有一個單位      |
| 李美辰女士 | — | 配偶在大圍美田路擁有一個單位    |

81. 潘永祥博士亦就此議項申報利益，因為其父母及兄弟姊妹全都在沙田居住。由於此議項屬於程序性質，因此委員同意上述委員可以留在席上。委員備悉李美辰女士、楊偉誠先生及梁宏正先生已離席。

82. 秘書簡介文件的內容，表示二零一五年四月十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/31》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱，結果收到一份申述書和三份意見書。

83. 那一份申述書(R1)由創建香港提交，表示反對草圖的修訂項目 B、C 及 D(即把麗坪路及多石的兩幅「綠化地帶」用地改劃為「住宅(乙類)2」地帶及把大埔公路一幅「綠化地帶」用地改劃為「住宅(乙類)3」地帶作住宅用途)。

84. 所收到的三份對申述的意見書中，C1 由嘉道理農場暨植物園公司提交，表示反對修訂項目 D(即把大埔公路－沙田段附近的用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)3」地帶)。C2 由一名個別人士提交，認為沙田及馬鞍山的房屋供應和人口都不適宜進一步增加。C3 由環保觸覺提交，表示支持申述書(R1)。

85. 由於只收到一份申述書和三份對申述的意見書，故由城規會全體委員聆聽該等申述和意見會更有效率，無須委任一個聆聽申述小組委員會。聆聽會可安排在城規會例會上進行，無須另外舉行聆聽會議。委員表示同意。

86. 為確保聆聽會能有效率地進行，文件建議給每名申述人／提意見人最多 10 分鐘時間在聆聽會上作出陳述。

87. 現暫定於二零一五年九月由城規會全體委員根據條例第 6B 條考慮有關申述和意見。

88. 設定陳述時限的討論部分會以閉門會議形式進行，並以機密形式記錄。

[會後備註：城規會同意由城規會全體委員聆聽有關草圖的申述和意見，而由於所收到的申述書和意見書數量不多，故不會把陳述時間限為最多 10 分鐘。主席會因應聆聽會的情況，決定每次口頭陳述實際獲分配的時間。]



## 議程項目 9

[公開會議]

有關考慮《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/12》  
的申述和意見的資料文件及聆聽會安排  
(城規會文件第 9980 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

89. 秘書請委員留意在席上呈閱的替代文件。秘書報告，香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)曾提交申述(R2)，而其母公司是恒基兆業地產有限公司(下稱「恆地公司」)。為此，以下委員已就議項申報利益，因為他們在當區擁有物業，或與恆地公司有聯繫：

- |       |   |                  |
|-------|---|------------------|
| 黃仕進教授 | ] | 為香港大學(下稱「港大」)僱   |
| 梁慶豐先生 | ] | 員，而港大曾接受恆地公司主席   |
| 霍偉棟博士 | ] | 一名家屬的捐獻          |
| 林光祺先生 | ] |                  |
| 黎慧雯女士 | ] | 與恆地公司有業務往來       |
| 劉興達先生 | ] |                  |
| 符展成先生 | ] |                  |
| 陸觀豪先生 | ] | 為香港中文大學(下稱「中大」)  |
| 鄒桂昌教授 | ] | 校董會成員(陸先生)或職員(鄒教 |
| 何培斌教授 | ] | 授及何教授)，而中大曾接受恆   |
|       |   | 地公司主席一名家屬的捐獻     |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，而   |
|       |   | 該協會曾接受恆地公司的贊助    |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，而   |
|       |   | 該中心曾接受恆地公司主席一名   |
|       |   | 家屬的捐獻            |
| 梁宏正先生 | ] | 擔任非政府機構董事，而有關機   |
| 邱榮光博士 | ] | 構曾接受恆地公司主席一名家屬   |

的私人捐獻

劉智鵬博士 — 擁有在掃管笏管青路一個單位

謝展寰先生 — 擁有在青山公路瑜翠園一個單位

90. 由於此議項屬程序性質，委員同意上述委員均可留在席上。委員備悉黃仕進教授、黎慧雯女士及霍偉棟博士因事未能出席會議，而李美辰女士、何培斌教授、梁宏正先生及符展成先生已離席。

91. 秘書簡介文件的內容。二零一五年三月十三日，《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/12》(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。當局其後收到合共 144 份申述及兩份就申述提交的意見書。

92. 有 143 份申述(R2 至 R144)與修訂項目 A 有關，涉及把位於青山公路一大欖段以北的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)2」地帶；餘下一份申述(R1)，並不關乎任何修訂項目。

93. 由煤氣公司提交的申述(R2)是就擬議修訂提出意見，而其餘 142 份申述均反對修訂項目 A。反對的申述人包括：屯門區內住宅發展項目的兩個業主立案法團(R3 及 R10)、四名屯門區議員(R6 至 R9)、小欖新村村民連 117 個簽名(R15)、屯門鄉事委員會(R16)、129 名個別人士(R4、R5、R11 至 R14 及 R17 至 R139)及五名村代表(R140 至 R144)。

94. 由掃管笏村村代表提交的申述(R1)不關乎任何修訂項目，但涉及擴展掃管笏村「鄉村式發展」地帶的建議。根據條例第 6(2)條，申述須示明「該申述所關乎的在有關草圖內的特定事項」。由於 R1 不關乎任何修訂項目，根據條例第 6(3)(b)條，R1 應視為無效及不曾作出。

95. 在兩份就申述提交的意見書中，C1 由一名立法會議員兼屯門區議員提交，與反對修訂項目 A 的申述編號 R8 及 R9 持相同意見。C2 則由創建香港提交，也反對修訂項目 A。

96. 由於全部有效申述和意見均與同一塊用地相關，現建議由城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員集體作出考慮，而有關聆聽會可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆聽會。

97. 鑑於當局收到大量申述和意見，為了確保聆聽會能有效率地進行，現建議在聆聽會時段內，規定每名申述人及提意見人最多可獲 10 分鐘的發言時間。

98. 根據條例第 6B 條，召開的會議暫定於二零一五年九月舉行，屆時由城規會委員集體考慮各項申述和意見。

99. 經商議後，城規會同意：

(a) R1 應視為無效及不曾作出；

(b) 按文件第 3 段建議的安排，由城規會就有效的申述舉行聆聽會；

(c) 因應將出席聆聽會的申述人及提意見人的人數，主席會與秘書聯絡，以決定是否需要為每名申述人設定 10 分鐘的發言時限。

## **議程項目 10**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《十四鄉分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SSH/10A》呈交行政長官會同行政會議核准(城市規劃委員會文件第 9979 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

100. 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。二零一五年六月十二日，城規會考慮有關的五份申述及一份對有關申述的意見後，決定不建議順應申述內容修訂草圖。

101. 由於考慮申述的程序已完成，草圖可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，《十四鄉分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SSH/10》已重新編號為 S/NE-SSH/10A。

102. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《十四鄉分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SSH/10A》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《十四鄉分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SSH/10A》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。

[雷賢達先生此時離席。]

## **議程項目 12**

### 其他事項

[此議項以廣東話進行。]

[機密項目][閉門會議]

103. 此議項以機密形式記錄。

104. 餘無別事，會議於下午一時四十分結束。