

二零一八年四月十三日舉行的城市規劃委員會  
第 1168 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 甯漢豪女士	主席
黃仕進教授	副主席
黃令衡先生	
張孝威先生	
符展成先生	
何立基先生	
陳福祥博士	
雷賢達先生	
袁家達先生	
簡兆麟先生	
潘永祥博士	
張國傑先生	
馮英偉先生	
侯智恒博士	
何安誠先生	
黎庭康先生	

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

余偉業先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署助理署長／區域 3

陳永堅先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

運輸署總工程師／新界西  
何廣鏗先生

規劃署署長  
李啟榮先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

### 因事缺席

邱浩波先生

楊偉誠博士

吳芷茵博士

### 列席者

規劃署助理署長／委員會  
靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
袁承業先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
區晞凡先生(上午)  
鄭達昌先生(下午)

## 開會詞

1. 主席表示這是城市規劃委員會(下稱「城規會」)二零一八至二零二零年度任期的首次會議。她介紹九位在本屆加入小組委員會的新任委員，並歡迎他們出席會議。這九位新任委員是蔡德昇先生、郭烈東先生、劉竟成先生、羅淑君女士、梁家永先生、伍灼宜教授、吳芷茵博士、黃煥忠教授及余偉業先生。委員亦備悉吳芷茵博士因事未能出席會議。

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一八年三月二十三日第 1167 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告，二零一八年三月二十三日舉行的第 1167 次會議記錄草擬本在二零一八年四月十三日送交各委員，並於會上呈上。倘於二零一八年四月十六日或之前沒有委員提出修訂建議，會議的記錄便無須修訂，獲得通過。

[會後補註：至二零一八年四月十七日，並無收到對會議記錄草擬本作出修訂的建議。]

## 議程項目 2

### 續議事項

[此議項以廣東話進行]

#### (i) 核准分區計劃大綱草圖

[公開會議]

3. 秘書報告，在二零一八年三月二十七日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准《山頂分區計劃大綱圖》(重新編號為 S/H14/13)。委員備悉核准該分區計劃大綱圖一事，已於二零一八年四月六日在憲報公布。

#### (ii) 發還核准的圖則

[公開會議]

4. 秘書報告，在二零一八年三月十三日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條把《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》及《青衣分區計劃大綱核准圖編號 S/TY/28》發還城規會，以作修訂。委員備悉把上述兩份分區計劃大綱圖發還一事，已於二零一八年三月二十三日在憲報公布。

(iii) 接獲的新城市規劃上訴個案

- (a) 城市規劃上訴個案編號：2018 年第 3 號  
擬在劃為「綠化地帶」的大埔荔枝山村  
第 22 約地段第 362 號 A 段第 1 小分段及  
第 362 號 A 分段第 2 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(申請編號 A/TP/628)  
[公開會議]

5. 秘書報告，上訴地點位於大埔。下列委員已就此議項申報利益：

- 張孝威先生 — 在大埔鄉事會街擁有一個單位
- 楊偉誠博士 — 其公司在大埔安慈路擁有一個單位
- 潘永祥博士 — 與配偶共同擁有大埔汀角龍尾村一幢屋宇
- 劉竟成先生 — 在大埔馬窩路擁有一個物業

6. 由於此議項是要報告上訴委員團(城市規劃)接獲一宗新的城市規劃上訴個案，無須進行討論，委員同意上述委員可留在席上。委員備悉楊偉誠博士因事未能出席會議。

7. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)在二零一八年三月二十三日接獲一份上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一八年一月五日經覆核後駁回申請編號 A/TP/628 的決定。有關申請擬在大埔分區計劃大綱圖的「綠化地帶」內興建擬議屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。

8. 城規會駁回這宗申請，理由是(a)擬議發展不符合「綠化地帶」用地的規劃意向；(b)擬議發展不符合「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；(c)擬議發展不符合「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」；(d)荔枝山的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用；以及(e)批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。

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

(b) 城市規劃上訴個案編號：2018 年第 4 號  
擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村  
第 37 約地段第 440 號 D 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(申請編號 A/NE-MUP/128)  
[公開會議]

10. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)在二零一八年三月二十七日接獲一份上訴通知書，反對城規會於二零一八年一月十九日經覆核後駁回申請編號 A/NE-MUP/128 的決定。有關申請擬在萬屋邊分區計劃大綱圖的「農業」地帶上興建擬議屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。城規會駁回該宗申請，理由是(a)擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；以及(b)萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。

11. 委員備悉上訴的聆訊日期待定，並同意秘書應按慣常做法，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：2017 年第 4 號  
擬議綜合發展，包括辦公室、商店及服務行業、食肆、  
康體文娛場所(健體中心或藝術館)及私人會所用途，以  
及擬議略為放寬太古坊重建項目第 2B 期的建築物高度  
限制  
(申請編號 A/H21/143)

[公開會議]

12. 秘書報告，這宗上訴由太古地產有限公司(下稱「太古公司」)的附屬公司太古坊控股有限公司提出，而上訴地點位於鰂魚涌。下列委員已就此議項申報利益：

- |                                       |                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 何安誠先生                                 | — 目前與太古公司有業務往來，以及在太古城擁有一個單位           |
| 符展成先生                                 | — 目前與太古公司有業務往來                        |
| 廖凌康先生                                 | — 過往與太古公司有業務往來                        |
| 候智恒博士                                 | — 香港大學生物科學學院名譽助理教授和首席講師，其學院曾接受太古信託的捐款 |
| 李國祥醫生                                 | — 香港理工大學司庫，該大學曾接受太古公司的捐款              |
| 黃仕進教授<br>(副主席)                        | — 與配偶共同擁有康怡花園一個單位                     |
| 馮英偉先生                                 | — 與配偶在太古城共同擁有一個單位                     |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)的<br>身分) | — 與配偶在太古城共同擁有兩個單位                     |
| 區偉光先生<br>(以環境保護署<br>副署長(1)的身分)        | — 與配偶在太古城共同擁有兩個單位                     |

13. 由於此議項是報告一宗放棄城市規劃上訴的個案，無須進行討論。委員同意上述委員可留在席上。委員備悉李國祥醫生和黃仕進教授尚未到席。

14. 秘書報告，上訴人已主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一七年六月二十一日接獲城市規劃上訴個案 2017 年第 4 號。上訴人反對城規會於二零一七年三月二十四日經覆核後駁回一宗申請的決定。有關申請擬在《鰂魚涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H21/28》劃為「綜合發展區」用地進行擬議綜合發展，包括辦公室、商店及服務行業、食肆、康體文娛場所(健體中心或藝術館)及私人會所用途，及擬議略為放寬太古坊重建項目第 2B 期的建築物高度限制。

15. 上訴人於二零一八年三月二十六日放棄上訴。二零一八年三月二十八日，上訴委員團(城市規劃)正式確認上訴人根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

(v) 上訴個案最新統計數字  
[公開會議]

16. 秘書報告，截至二零一八年四月十二日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有 13 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	36
駁回	152
放棄／撤回／無效	199
尚未聆訊	13
有待裁決	1
<hr/>	
總數	401

(vi) [機密議項][閉門會議]

17. 此議項以機密文件形式記錄。

18. 由於議程項目 3、4 及 5 所涉的申請性質相同，而申請地點位置十分接近，主席建議可一併考慮所有項目。委員對此表示同意。



粉嶺、上水及元朗東區

**議程項目 3**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/759

擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆第 113 約

地段第 191 號 B 分段第 2 小分段及第 192 號 E 分段第 1 小分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

**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/YL-KTS/760

擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆第 113 約

地段第 191 號 B 分段第 3 小分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

**議程項目 5**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/761

擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆第 113 約

地段第 191 號 B 分段第 4 小分段及第 191 號 C 分段第 1 小分段

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 10412 號)

---

[會議以廣東話進行。]

19. 秘書報告，下述委員已就此議項申報利益：

張國傑先生	]	其公司目前與規劃申請編號
黎庭康先生	]	A/YL-KTS/760 及規劃申請編號
		A/YL-KTS/761 的申請人及他們的
		代表有業務往來

20. 由於張國傑先生和黎庭康先生沒有參與這宗申請，而所涉利益屬間接性質，小組委員會同意他們可以留在席上。

### 簡介和提問部分

21. 委員備悉申請人及他們的代表已表示不會出席會議。
22. 下述規劃署的代表獲邀到席上：
- 錢敏儀女士                   —     規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員
23. 主席歡迎上述人士到席，並解釋覆核聆聽的程序。她繼而請粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。
24. 錢敏儀女士借助投影片，並根據城規會文件第 10412 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請作出的考慮、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素及評估。
25. 主席請委員提出問題。委員對這些覆核規劃申請並無提問。
26. 由於委員沒有問題要提出，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會就覆核申請進行進一步商議。主席多謝規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員出席會議。她於此時離席。

### 商議部分

27. 一名委員得悉申請人並無提交任何書面申述以支持其覆核申請，亦沒有出席會議，遂詢問考慮有關覆核申請的理由。秘書解釋，根據《城市規劃條例》(下稱「《條例》」)第 17 條，凡任何申請人因城規會根據第 16 或 16A 條所作出的決定而感到受屈，該申請人可就城規會的決定申請覆核，並可提交進一步資料以支持其覆核申請。就覆核申請而言，根據第 17(3)條，申請人或其授權代表可到城規會席前，並須獲給予機會作出申述。倘申請人或其授權代表不出席覆檢聆聽會，城規會可進行覆核。就現時這些個案而言，雖然申請人沒有提交書面申請以支持其覆核申請，亦沒有出席聆聽會，但城規會仍

有責任根據《條例》的規定考慮該等覆核申請。主席補充說，由於城規會的全體成員與小組委員會考慮第 16 條階段申請時的全體成員不同，有關全體委員或會對同一宗申請有不同意見。

28. 另一名委員詢問，會否押後考慮有關覆檢申請，以配合申請人的時間。秘書表示，根據《條例》的規定，城規會應在收到覆核申請後三個月內考慮申請。申請人事前會獲告知相關會議的日期。倘申請人因個人理由未能出席覆核聆聽會，可授權一名代表代其出席。不過，假如申請人提交進一步資料，而該等資料須予公布以讓公眾提出意見，又或城規會因應申請人的請求並信納有合理理由可延期考慮有關申請，則可另定日期考慮有關申請。

29. 就現時這些覆核申請而言，主席表示，委員應評估是否有理由支持偏離小組委員會的決定。委員認為，由於申請人並無提交進一步資料以支持其覆核申請，而且自小組委員會考慮有關申請以來，規劃情況和評估並無重大改變，因此沒有充分理據以支持應偏離小組委員會拒絕該等申請的決定。

30. 經商議後，小組委員會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 長莆和大窩的「鄉村式發展」地帶內仍有主要作小型屋宇發展的土地可供使用。為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，把擬議的小型屋宇發展集中在接近現有的村落內，會較為恰當。」

[黎庭康先生於此時暫時離席。]

## 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/NE-TKLN/6

在劃為「康樂」地帶及「綠化地帶」的  
打鼓嶺松園下第 78 約地段第 387 號 B 分段餘段(部分)  
經營臨時零售商店及食堂，並闢設附屬辦公室(為期三年)  
(城市規劃委員會文件第 10413 號)

---

[會議以廣東話進行。]

31. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其父在打鼓嶺坪峯與另外兩人共同  
擁有兩個地段

32. 委員備悉黎庭康先生已暫時離席。

### 簡介和提問部分

33. 委員備悉申請人已表明不會出席會議。

34. 以下規劃署的代表獲邀到席上：

馮天賢先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

35. 主席表示歡迎規劃署沙田、大埔及北區規劃專員到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

36. 馮天賢先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10413 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這宗申請時的情況、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

[何安盛先生和余烽立先生在規劃署沙田、大埔及北區規劃專員簡介途中到席]

37. 主席請委員提問。

#### 規劃署的意見

38. 一名委員詢問規劃署是否在第 16 條申請階段建議批准這宗申請。沙田、大埔及北區規劃專員馮天賢先生回應指，規劃署在第 16 條申請階段並不支持這宗申請，因為申請人未能提出充足理據支持偏離「康樂」地帶和「綠化地帶」的規劃意向，亦未有提交交通影響評估報告證明有關發展不會對周邊地區的交通造成不良影響。小組委員會以載於文件第 1.2 段的理由拒絕這宗申請。在第 17 條階段，申請人提交了交通影響評估報告以支持這宗覆核申請。運輸署署長審核了有關的交通影響評估，考慮到擬議的臨時用途為期僅三年，認為從交通工程的角度而言，這宗申請可予容忍。規劃署考慮公眾意見、申請人為支持覆核申請而書面提出的理據及進一步資料，以及政府部門的意見後，認為有關的臨時用途可予容忍三年。

#### 有關的發展

39. 部分委員提出下列問題：

- (a) 當局是否已向該食堂發出食物業牌照／食物售賣許可證；
- (b) 除蓮塘／香園圍口岸地盤的工人和員工外，現時是否有其他公眾人士在該食堂用膳；以及
- (c) 倘城規會不批給規劃許可，該食堂可否繼續經營。

40. 馮天賢先生作出回應，要點如下：

- (a) 食物環境衛生署並無向該食堂發出食物業牌照／食物售賣許可證，因為發出這類牌照／許可證的先決條件是必須先獲批給規劃許可(如有需要)。倘獲批給規劃許可，申請人可申請食物業牌照／食肆牌照；

- (b) 該項發展主要為信步可達的蓮塘／香園圍口岸地盤的員工和工人服務。儘管食堂亦可能會便利附近村民，但其他公眾人士不大可能會到訪在建築地盤附近的食堂；以及
- (c) 規劃署正就申請地點未經批准用作食肆及提供服務採取執管行動，於二零一七年九月二十二日就違例發展向相關各方發出強制執行通知書。強制執行通知書所訂期限已於二零一七年十二月二十二日屆滿。規劃署現正按照既定程序評估這宗執管個案，以採取進一步行動。

41. 一名委員跟進詢問是否設有寬限期，寬限期過後才會就違例發展提出檢控。規劃署署長李啟榮先生表示，按照一般做法，規劃署在強制執行通知書的期限屆滿後，會再進行實地視察，通常需要二至三個月的時間收集違法行為的證據，然後才會提出檢控。

#### 「先破壞，後建設」

42. 主席和部分委員提出以下問題：

- (a) 這宗申請於何時提交，以及申請所涉的發展於何時開始營業；以及
- (b) 這宗申請是否「先破壞，後建設」個案，以及這類個案會否獲城規會批准。

43. 馮天賢先生作出回應，要點如下：

- (a) 城規會早於二零一七年二月收到這宗規劃申請，而規劃署於二零一七年年中首次發現有關這項發展的地盤平整工程。於第 16 條申請階段，城規會曾應申請人要求延期考慮有關申請，以便申請人準備進一步資料，回應政府部門的意見；
- (b) 「先破壞，後建設」個案一般指具高保育及／或生態價值的土地，在取得進行發展的規劃許可前被非

法填土，意圖使城規會基於受影響的地方不再具保育價值及／或生態價值，從優考慮有關申請；

- (c) 蓮塘／香園圍口岸設施的建築工程展開後，申請地點和周邊地區的特色出現重大變化。由於申請地點有部分地方於二零一四年已用作工地，申請地點只有小部分(約 14%)位於「綠化地帶」內，因此這宗申請不屬「先破壞，後建設」個案；以及
- (d) 申請所涉的用途屬臨時性質，不會妨礙落實該區長遠的規劃意向。此外，有關發展可提供膳食服務，應付建築工人的需要；有關發展與周邊環境並非不協調；以及有關發展預計不會對周邊地區的水質、交通和景觀造成嚴重的不良影響。因此，規劃署不反對這宗申請。

#### 規劃許可附帶條件

44. 部分委員提出以下問題：

- (a) 施加履行規劃許可附帶條件時限的理據為何，以及有關時限可否延長；
- (b) 如何處理有關發展產生的廢水，以及申請人能否履行文件第 8.2 段所載的相關規劃許可附帶條件(g)和(h)項；以及
- (c) 在文件第 8.2 段所載的規劃許可附帶條件(k)項中，「美化市容地帶」的意思為何，以及如何確保申請人落實所需的恢復原狀工程。

45. 馮天賢先生借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 城規會會視乎每宗個案的情況，在批出規劃許可時，施加合適的條件，要求申請人提交及／或提供改善／緩解措施，例如提供污水處理設施、排水設施和消防安全裝置。申請人須在指定日期前履行有關的規劃許可附帶條件。儘管如此，《城市規劃條

例》有條文訂明，申請人可申請延長履行規劃許可附帶條件的時限，城規會會按個別申請情況考慮每宗申請；

- (b) 申請人表示，臨時發展產生的污水已改道排放至申請地點東部按鄉村式屋宇標準而建的化糞池及滲水系統，而該化糞池系統會定期維修保養。雖然環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對臨時食堂可能造成的水質影響表示關注，但他不反對這項臨時發展，前提是城規會施加規劃許可附帶條件，要求申請人提交及落實該臨時食堂的化糞池及滲水系統及／或其他廢水處理設施的設計。申請人如在指明日期仍未履行上述的規劃許可附帶條件，已批給的規劃許可(如有者)會停止生效和撤銷，不再另行通知；以及
- (c) 一般而言，所需的恢復原狀工程包括清除已鋪上的硬地面，以及在申請地點種草。目的主要是要求申請人在臨時用途的有效期屆滿後清理申請地點。規劃署會在適當時候跟進申請人履行恢復原狀條款的情況。

46. 主席補充說，有關恢復原狀工程的規定，或許亦可在土地行政機制下訂明。

#### 蓮塘／香園圍口岸設施

47. 主席和部分委員提出以下問題：

- (a) 蓮塘／香園圍口岸是否位於邊境禁區內，出入均受到限制；
- (b) 在蓮塘／香園圍口岸地盤工作的工人數目；
- (c) 蓮塘／香園圍口岸設施的建築工程將於何時竣工；  
以及
- (d) 有沒有其他基建項目將於該區進行。



48. 馮天賢先生借助實物投影機和一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 雖然公眾不得進出蓮塘／香園圍地盤，但第三階段縮減邊境禁區範圍於二零一六年實施後，該區已不再在邊境禁區範圍內；
- (b) 建築署表示，目前約有 2 000 名工人和員工在蓮塘／香園圍口岸地盤內工作；
- (c) 預計蓮塘／香園圍口岸項目的主要工程將於二零一八年年底前竣工。由於該項目有一年保養期，因此部分工人仍須在蓮塘／香園圍口岸地盤內工作；以及
- (d) 與蓮塘／香園圍口岸項目有關的其他道路項目(包括「蓮麻坑路東段擴闊工程松園下至蓮麻坑」)亦會在該區進行。

#### 其他膳食設施

49. 主席和部分委員提出以下問題：

- (a) 位於申請地點西面「綠化地帶」內的同類申請為何獲得批准，以及該獲批准的臨時食堂是否正在營運；
- (b) 蓮塘／香園圍口岸地盤附近食肆的數目；以及
- (c) 便利店售賣預先包裝的飯盒須否獲得規劃許可。

50. 馮天賢先生借助實物投影機及投影片作出回應，要點如下：

- (a) 自二零一四年起，蓮塘／香園圍口岸附近的部分「綠化地帶」已用作臨時工地。小組委員會於二零一六年在有附帶條件下批准了一宗擬在申請地點以西的「綠化地帶」內經營臨時食堂及闢設附屬辦公

室的同類申請(編號 A/NE-TKLN/4)，主要理由是有關發展可提供膳食服務應付建築工人的需要、有關發展與周邊的環境並非不協調，以及有關發展只屬臨時性質，不會妨礙落實「綠化地帶」的長遠規劃意向；

- (b) 根據規劃署在二零一八年二月及三月進行的實地視察，編號 A/NE-TKLN/4 的申請所獲准經營的臨時食堂目前休業。由於該宗申請的規劃許可至二零一九年前仍然有效，而申請人亦有履行／遵守有關的規劃許可附帶條件，該臨時食堂可恢復營業而無須再取得城規會的許可；
- (c) 除了所申請經營的食堂外，蓮塘／香園圍口岸建築地盤附近並沒有其他食肆。由於該食堂同一時間只能為約 100 名工人提供膳食服務，建築地盤的工人和員工亦依賴外賣送遞服務解決午餐問題。他們不大可能長途跋涉乘搭班次稀疏的公共交通工具前往粉嶺／上水新市鎮用午膳；以及
- (d) 在「康樂」地帶經營便利商店，須取得作「商店及服務行業」用途的規劃許可。

### 長遠規劃

51. 一些委員提出以下問題：

- (a) 是否有任何計劃檢討該區的土地用途；
- (b) 申請地點及周邊地區的長遠規劃意向為何；以及
- (c) 是否有任何計劃把公共污水收集系統網絡伸延至該區。

52. 馮天賢先生作出回應，要點如下：

- (a) 規劃署在為該等原先屬邊境禁區範圍的地區擬備分區計劃大綱圖時，已考慮到相關的規劃研究所提出

的建議。有關分區計劃大綱圖的土地用途地帶已反映該區當前的規劃意向；

- (b) 申請地點大部分土地及其毗鄰地區位於分區計劃大綱圖上劃為「康樂」地帶的地方。該分區計劃大綱圖上的「康樂」地帶總面積約 100 公頃，劃設時已考慮到區內的生態旅遊及康樂資源，包括白虎山、香園圍及區內的遠足徑／文物徑。「康樂」地帶的規劃意向，主要是進行低密度康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展；以及
- (c) 申請地點現時沒有公共污水收集系統可供接駁。政府會考慮在適當時候把公共污水收集系統伸延接駁至該區。

53. 由於委員再沒有提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會就覆核申請作進一步商議。主席多謝規劃署沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。沙田、大埔及北區規劃專員於此時離席。

#### 商議部分

54. 委員備悉，這宗個案涉及申請人未取得規劃許可已開始營業，但並非「先破壞，後建設」的個案。沒有明文規定城規會不能批准過早開始營業的申請。儘管有關發展在取得規劃許可前已經展開，但申請人實際是於二零一七年二月提交規劃申請後，在二零一七年年中才開始進行有關發展。城規會應因應所有相關的規劃考慮因素、申請人提供的理據，以及政府部門及公眾的意見，考慮這宗覆核申請。

55. 規劃署署長李啟榮先生表示，「先破壞，後建設」的個案一般是指新界鄉郊地區一些涉及具保育價值地點，而且在取得進行發展的規劃許可前用地已遭非法填土／填塘及／或移除植物的個案，冀望城規會會因為用地再無任何東西值得保護和保育而從優考慮有關申請。二零一一年，城規會發表了一份有關採取措施杜絕「先破壞、後建設」的新聞稿，如申請規劃許

可的用地涉及非法填土／填塘等違例發展，城規會會根據用地在恢復原狀後的狀況考慮該項申請。

56. 委員察悉，自蓮塘／香園圍口岸設施的建造工程展開後，申請地點與毗連地區的特色大大改變。申請地點有部分地方早在二零一四年便已用作工地。委員亦備悉，城規會在二零一六年批准了一宗擬在申請地點以西的「綠化地帶」內經營臨時食堂的同類申請，理由是有關發展可提供膳食服務應付建築工人的需要。至於今次的申請，小組委員會拒絕申請主要是由於申請人沒有提供資料證明有關發展不會對交通造成不良影響。運輸署署長審核了申請人在第 17 條申請階段提交的交通影響評估，考慮到擬議的臨時用途為期僅三年，對這宗申請沒有負面意見。

57. 一名委員表示，這宗申請與一般「先破壞，後建設」的個案不同，因為有關申請是在發展展開前提交予城規會的，而申請地點亦不具應予保護的高生態價值。在蓮塘／香園圍口岸建築地盤附近闢設臨時食堂可以為建築工人提供膳食服務，故並非不合理。申請人提交的交通影響評估證明有關發展的交通影響極微。有見及此，並考慮到有關發展屬臨時性質，該委員支持這宗覆核申請。此外，該委員認為，日後考慮同類的臨時用途申請時，應採取務實的方式處理。數名委員表示贊同。

58. 另一名委員表示城規會在考慮這宗申請時，應着重土地用途方面的考量。至於對申請地點違規活動的執管事宜，應由相關部門根據職權範圍另行處理。該委員支持這宗覆核申請。

59. 一名委員表示，由於蓮塘／香園圍口岸工程規模龐大，因此提供額外的膳食設施，為建築工人服務並非不合理，可予支持。若干委員表示認同。有些委員認為，大型基建工程(尤其是在鄉郊地區進行的工程)應在初期規劃階段考慮提供配套和附屬設施，包括為建築工人而設的食堂。主席表示，基建工程或需在地盤範圍內提供膳食設施，而地盤外的配套設施可由私人經營者視乎市況提供，並須符合相關政府部門的規定。儘管如此，委員的意見會轉達給相關部門參考和考慮。

60. 至於鄉郊地區的環境改善事宜，主席表示，環境保護署最近成立了「鄉郊保育辦公室」，協調保育及活化工作，藉以保育天然及人文資源，並促進在郊外進行的可持續經濟活動。

61. 另一名委員表示，與「綠化地帶」內獲批准的同類申請所涉地點比較，申請地點更適合設置臨時食堂。儘管如此，政府應與獲批准臨時食堂的經營者聯絡，促請該食堂恢復營業，為建築工人服務。主席回應這名委員的查詢時表示，一般來說，作臨時用途的規劃許可的有效期是由規劃申請獲批准當天起計。儘管如此，如果這宗規劃申請獲得批准，申請地點的擁有人須向地政處申請短期豁免書。短期豁免書的生效日期會追溯至佔用有關土地的首日，並會規定申請人繳付自該日起計的豁免書費用和行政費。

62. 一名委員表示，雖然申請地點位於「康樂」地帶和「綠化地帶」，但申請地點四周是地盤和工地，而且這項發展不涉及砍樹或清除植物。由於這項發展屬臨時性質，為期三年，因此不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。鑑於有關的臨時食堂可以為建築工人帶來方便，而且相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見，這名委員支持這宗覆核申請。

63. 一名委員認為，申請人申請規劃許可和擬備交通影響評估報告，展現經營正規膳食設施的善意。這名委員表示，這宗申請被小組委員會拒絕，其中一個理由就是不符合規劃意向。由於就規劃意向而言，情況並無改變，這名委員詢問城規會可否批准這宗覆核申請。主席表示，城規會考慮覆核申請時，經平衡相關的規劃考慮因素，並考慮申請人提交的進一步資料、部門和公眾的意見，以及最新的規劃情況後，對這宗申請的看法可跟小組委員會的看法不同。

64. 一名委員表示，由於有關發展屬臨時性質，因此不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。雖然有關發展在取得規劃許可前已展開，但沒有對天然環境帶來任何損害。

65. 另一名委員表示，由於有關發展涉及違例建築工程，因此火警風險的責任亦或是決定是否批准這宗申請的相關考慮因素。主席表示，經營者須對有關地點／處所出現的風險承擔責任。

66. 一名委員表示，考慮這宗規劃申請時應集中於申請地點的土地用途方面。至於技術方面的事宜，可參考有關政府部門提供的專業意見。如果這宗申請獲城規會批准，申請人將須遵守多項條件。有關政府部門會監察申請人履行那些條件和其他相關政府部門規定的情況。

67. 主席為討論作結，表示委員認同有需要在蓮塘／香園圍口岸地盤附近一帶設置膳食設施。雖然這項發展不符合「康樂」地帶和「綠化地帶」的規劃意向，但由於這項發展主要是為在蓮塘／香園圍口岸地盤工作的員工和工人的實際需要服務，與周邊環境並非不協調，亦不會對周邊地區造成不良影響，因此批給這宗申請有效期為三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「康樂」地帶和「綠化地帶」的長遠規劃意向。至於交通方面，運輸署署長審核申請人提交的交通影響評估後，認為從交通工程的角度而言，這宗申請可予容忍。

68. 委員繼而審閱文件第 8.2 段所載的各項規劃許可附帶條件，並認為條件恰當。

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年四月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於周日下午五時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六、日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月十三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年一月十三日或之前)，設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月十三日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年一月十三日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月十三日或之前)，提交化糞池及滲水系統及／或廢水處理設施的設計，而有關設計必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年一月十三日或之前)，設置化糞池及滲水系統及／或廢水處理設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。」

70. 城規會亦同意告知申請人，留意文件附件 G 所載的指引性質的條款。

[會議小休五分鐘。]

[黎庭康先生此時返回席上。雷賢達先生此時離席。]

## 港島區

### 議程項目 7

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/H6/83

擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶及「住宅(丙類)」地帶的  
香港大坑道 56 號(內地段第 8832 號餘段)

略為放寬地積比率及建築物高度限制以作住宅發展

(城市規劃委員會文件第 10414 號)

---

71. 秘書報告，申請人自行撤回這宗覆核規劃申請。

### 議程項目 8

[公開會議]

考慮《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/27》的建議修訂  
(城市規劃委員會文件第 10415 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

72. 秘書報告，為執行法庭對兩宗司法覆核案件(分別由香港地產建設商會及希慎興業有限公司(下稱「希慎公司」)的附屬公司 Leighton Property Company Limited and Lee Theatre Realty Limited (下稱「LTT 公司」)提出頒下的命令，當局就灣仔分區計劃大綱草圖進行檢討並擬訂有關建議修訂。下列委員已就此議項申報利益，表示在灣仔區擁有物業及／或與希慎公司有聯繫／業務往來：

- |       |   |                 |
|-------|---|-----------------|
| 何安誠先生 | — | 目前與希慎公司有業務往來    |
| 廖凌康先生 | — | 過往與希慎公司有業務往來    |
| 雷賢達先生 | — | 與配偶在星街共同擁有一個單位  |
| 伍穎梅女士 | — | 其公司在灣仔皇后大道東擁有一個 |



寫字樓單位

- 邱浩波先生 — 其辦公室位於灣仔的修頓中心
- 余偉業先生 ] 他們的一些計劃曾獲利希慎基金會  
郭烈東先生 ] 贊助  
黃煥忠教授 ]
- 羅淑君女士 — 為香港小童群益會前總幹事及委員會成員，利希慎基金會曾贊助該會一些活動；以及其配偶在律敦治醫院擔任名譽職銜

73. 委員備悉，邱浩波先生因事未能出席會議。委員亦備悉，雷賢達先生已離席，而伍穎梅女士則仍未到席。由於何安誠先生和廖凌康先生並無參與希慎公司的用地項目，而余偉業先生、郭烈東先生、黃煥忠教授和羅淑君女士涉及輕微／間接利益，故委員同意他們可留在席上。

74. 委員同意他可留在席上。

簡介及提問部分

75. 以下規劃署的代表獲邀到席上：

- 顧建康先生 — 規劃署港島規劃專員
- 陸國安先生 — 規劃署高級城市規劃師／港島

76. 主席請規劃署的代表向委員簡介文件的內容。

77. 規劃署港島規劃專員顧建康先生借助投影片，並按城市規劃委員會文件第 10415 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介有關建議修訂，包括其背景資料、《可持續建築設計指引》對現有分區計劃大綱圖的建築物高度輪廓和建築物高度概念的一般影響、擬議建築物高度限制、通風措施的檢討、視覺及城市設計考慮因素、政府對香港地產建設商會及 LTT 公司對分區計劃大綱圖的原有申述及建議修訂的回應。當局已檢討所

有「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶、「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的建築物高度限制，而「政府、機構或社區」地帶、「住宅(丙類)」地帶及其他的「其他指定用途」地帶則不涵蓋於這輪檢討範圍。

[符展成先生及黎庭康先生在規劃署港島規劃專員簡介期間離席]

78. 主席表示，檢討灣仔分區計劃大綱草圖是為執行法庭就兩宗司法覆核和所上訴得直個案頒下的命令，即要求把城規會對香港地產建設商會及 LTT 公司就分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26 提交的申述所作的決定發還重新考慮。根據有關裁決，雖然法庭裁定城規會有權就法定圖則施加發展限制(包括建築物高度限制、非建築用地、建築物間距和後移的規定)，但城規會先前就上述申述作出決定時並無適當考慮《可持續建築設計指引》對有關用地發展密度的一般影響。她續說，考慮到相關的法庭裁決，並按其他受法庭裁決影響的分區計劃大綱圖處理方式檢討有關圖則後，規劃署建議修訂分區計劃大綱圖所訂的發展限制，並請城規會考慮是否適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)公布有關建議修訂。若城規會同意，經修訂的分區計劃大綱圖納入建議修訂後會公布予公眾查閱，持份者和公眾稍後可根據條例的相關條文提交申述和意見。她接着請委員提問和發表意見。

[潘永祥博士於此時離席。]

### 施加發展限制

79. 一名委員查問有何法律基礎可為分區計劃大綱圖施加發展限制。規劃署署長李啟榮先生回應說，根據條例第 3 和第 4 條，城規會可有系統地為香港某些地區的布局設計擬備草圖，並就不同土地用途和該等地區內宜建的建築物類型訂定條文。就這方面，法庭在多宗司法覆核和相關上訴個案裁定城規會有權就法定圖則施加發展限制，包括建築物高度限制、非建築用地、建築物間距和後移的規定。

### 建築物高度限制

80. 一名委員詢問，有否計劃檢討政府、機構或社區用地的建築物高度限制。規劃署港島規劃專員顧建康先生回應說，政府、機構或社區發展項目有特定功能和設計要求，以配合運作需要。例如，學校的標準設計為八層高。鑑於灣仔(尤其摩理臣山地區)的政府、機構或社區建築羣能在樓宇稠密環境中提供視覺調劑和緩衝空間，建議維持區內現有建築物高度限制，主要是為了反映目前按二零一零年和二零一八年的空氣流通評估建議而定的建築物高度。由於規劃情況自二零一零年檢討有關圖則後並無重大改變，按其他受法庭裁決影響的分區計劃綱圖的處理方式，現階段無須普遍檢討「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制。倘個別政府、機構或社區用地有具政策支持的已知或已承諾的發展或重建計劃，可相應修訂有關用地的建築物高度限制。

#### 發展密度

81. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 沒有在分區計劃大綱圖上訂明最高地積比率或總樓面面積的用地，當局如何規管其發展密度，以及
- (b) 擬放寬建築物高度限制會否對發展密度和交通造成影響。

82. 顧建康先生和李啟榮先生回應委員的提問，要點如下：

- (a) 分區計劃大綱圖上沒有訂明最高地積比率／總樓面面積的用地，其發展密度會受《建築物條例》規管；以及
- (b) 根據二零一零年進行的分區計劃大綱圖檢討，灣仔分區計劃大綱圖已納入了多項發展限制，包括建築物高度限制、非建築用地、建築物間距和後移規定。城規會現考慮的建議修訂是基於當局回應法庭裁決而檢討有關發展限制的結果，有關裁決認為《可持續建築設計指引》是訂定發展限制的一項相關考慮因素，而所考慮的建議修訂亦是按經修訂的

假設而提出。有關建議修訂不涉及改動准許的發展密度，故對交通的影響將維持不變。

### 空氣流通

83. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 有否為發展限制的空氣流通影響進行立體評估；
- (b) 擬放寬建築物高度限制能否提供建築設計措施方面的彈性，例如興建高架平台和空中花園，從而改善通風和市區透風度；
- (c) 鑑於建議刪除一些非建築用地／建築物間距的規定，個別用地僅採取《可持續建築設計指引》的措施是否足以達致廣泛層面的通風目標；以及
- (d) 為何建議刪除菲林明道與史釗域道之間的非建築用地和建築物間距規定。

84. 顧建康先生借助投影片和實物投影機回應委員的提問，要點如下：

- (a) 灣仔區高樓林立、街道狹窄，發展密度高。一般而言，若建築物高度與街道闊度比例高達約一至四倍，則天台的風難以吹往地面，建築物高度因而並非該區行人通風環境的主要考慮因素。雖然把分區計劃大綱圖上的商業、混合用途和住宅用地的建築物高度普遍提升會加劇該區原已很高的市區天篷，但日後採取《可持續建築設計指引》的措施可提升樓宇通透度(尤其是低層部分)，加上現有和日後道路網和休憩地區一帶主要風道的空氣流通，將可紓緩對行人通風環境造成的風影區影響；
- (b) 基於文件附件 E 所載的經修訂假設，當局已檢討分區計劃大綱圖的建築物高度限制，以確保大致足以容納分區計劃大綱圖的准許發展密度，並能提供某程度的設計彈性，以採納一些設計元素，包括《可

持續建築設計指引》的措施，以改善整體建築環境；

- (c) 二零一零年進行分區計劃大綱圖檢討時，灣仔區引入梯級式建築物高度概念，以 20 米的樓宇高度級別遞增，以便產生氣流下洗效應。鑑於該區發展密度高、高樓林立而街道狹窄，進一步增加建築物高度限制的變化及／或擴闊街道以改善通風，可能不切實際；
- (d) 倘有發展／重建計劃採用良好建築設計措施而超出建築物高度限制，可根據條例第 16 條申請略為放寬建築物高度限制，城規會可能會接納有關申請，但須按每宗個案的個別情況予以考慮；
- (e) 隨着按《可持續建築設計指引》重建的樓宇逐漸增加，長遠來說市內的整體通風環境雖會改善，但《可持續建築設計指引》措施的有利成效只可見於局部地方，故仍須對個別地點施加非建築用地／建築物間距規定，以保留地區內的主要風道或闢設互通的風道。至於不構成地區風道的非建築用地和建築物間距，則建議刪除；以及
- (f) 根據現行分區計劃大綱草圖，非建築用地劃設於前灣仔警署和前灣仔已婚警察宿舍的東面和西面邊界，而駱克道市政大廈東西邊界和軒尼詩道官立小學東面邊界訂有建築物間距限制，以免有關街道的建築物重建後會連成一線，並有助海風吹入當地，以及改善當地的空氣流動情況。然而，該等風道北面通風口部分被現有的高樓大廈阻隔，或不能發揮地區風道的功能。在檢討分區計劃大綱圖和空氣流通措施後，已確認其他樓宇設計措施(包括《可持續建築設計指引》)可在當地發揮類似的通風效果。鑑於有關用地均屬政府控制的土地，可考慮日後在賣地文件及／或發展／重建計劃施加《可持續建築設計指引》的樓宇設計措施，以促進南北方向的空氣流通。

### 檢討其他分區計劃大綱圖

85. 一些委員詢問，其他附有建築物高度限制和非建築用地／建築物間距／後移規定的分區計劃大綱圖是否亦須予檢討。顧建康先生回應說，規劃署會逐步檢討其他訂有建築物高度限制和非建築用地／建築物間距／後移規定的分區計劃大綱圖。當局會優先處理受法庭裁決影響的分區計劃大綱圖，而其他訂有建築物高度限制和非建築用地／建築物間距／後移規定的分區計劃大綱圖，則會待有機會並在資源許可的情況下進行檢討。規劃署署長李啟榮先生補充說，此期間若有發展或重建計劃納入《可持續建築設計指引》的設計措施後超出分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制，可根據條例第 16 條申請略為放寬建築物高度限制，亦可根據條例第 12A 條申請修訂分區計劃大綱圖。城規會會按個別情況考慮有關申請。

### 視覺影響

86. 一名委員詢問會否保留灣仔後面的山脊線，擬放寬建築物高度限制會否令樓宇高度超出山脊線水平。

87. 顧建康先生借助投影片回應委員的提問，要點如下：

- (a) 根據二零零三年公布的「城市設計指引」，採用建築物高度輪廓，目的是要維持並加強城市與天然景色，特別是與山脊線／山峰的關係。為保護維港兩岸的重要山脊線，若進行新發展／重建計劃，則從主要和人流匯聚的瞭望點望向的山脊線應維持一個 20% 山景不受建築物遮擋地帶；
- (b) 從尖沙咀(香港文化中心)和啟德郵輪碼頭公園的主要瞭望點製備的電腦合成照片(圖 9A 及 9C)所顯示，擬議建築物高度限制不會影響山脊線的景觀，樓宇高度亦不會超越山脊線以下 20% 山景不受遮擋地帶；以及
- (c) 從西九龍文化區(圖 9B 的電腦合成照片)等其他瞭望點望去的景觀亦不受影響，因修訂後的建築物高度限制仍低於區內大部分現有建築物。

88. 主席總結討論內容並表示，若城規會同意有關建議修訂，該分區計劃大綱圖納入建議修訂後會根據條例第 7 條予以公布。在法定圖則展示期內，持份者和公眾可就該分區計劃大綱圖向城規會提交申述。城規會會根據條例考慮所接獲的申述。

89. 經商議後，城規會同意：

- (a) 按灣仔分區計劃大綱圖的建議修訂而擬備的《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/27A》(展示時會重新編號為 S/H5/28)及其《註釋》(分別載於城規會文件第 10415 號附件 B1 及 B2)，適宜根據條例第 7 條展示；以及
- (b) 採納《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/27A》經修訂的《說明書》(載於城規會文件第 10415 號附件 B3)，用以述明城規會就分區計劃大綱圖各土地用途地帶所訂明的規劃意向和目的，並把經修訂的《說明書》分區計劃大綱連同草圖一併公布。

[會議於下午一時正休會午膳。]

90. 會議於二零一八年四月十三日下午二時十分恢復進行。

91. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)  
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

張孝威先生

袁家達先生

簡兆麟先生

馮英偉先生

侯智恒博士

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生



伍灼宜教授

黃煥忠教授

余偉業先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

地政總署助理署長(區域 3)

陳永堅先生

規劃署署長

李啟榮先生

## 西貢及離島區

### 議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/I-CC/22

擬在劃為「綠化地帶」的長洲長洲約地段第 4 號(部分)

闢設宗教機構(寺廟)及靈灰安置所(設於宗教機構內)

(城市規劃委員會文件第 10416 號)

---

[會議以廣東話進行。]

92. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，表示在長洲擁有一個單位或與擔任申請人顧問的奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)有業務往來：

- |                |     |                              |
|----------------|-----|------------------------------|
| 黃仕進教授<br>(副主席) | —   | 為奧雅納公司的交通顧問，他本人目前與奧雅納公司有業務往來 |
| 符展成先生          | —   | 目前與奧雅納公司及創智公司有業務往來           |
| 張國傑先生<br>黎庭康先生 | ] ] | 其公司目前與奧雅納公司及創智公司有業務往來        |
| 余烽立先生          | —   | 過往與奧雅納公司有業務往來                |
| 黃令衡先生          | —   | 為一家在長洲龍仔村擁有一個單位的公司的股東兼董事     |

93. 委員備悉，符展成先生、張國傑先生及黎庭康先生已離席。鑑於黃令衡先生的公司擁有的單位所在位置並不接近申請地點，而黃仕進教授和余烽立先生並無參與這宗申請，他們所涉及的利益屬間接性質，故委員同意他們可留在席上。

簡介及提問部分

94. 以下規劃署的代表和申請人的代表獲邀到席上：

譚燕萍女士	—	西貢及離島規劃專員
<u>黃維則堂</u>		
黃國光先生	]	
張一良先生	]	
<u>奧雅納公司</u>	]	申請人的代表
楊詠珊女士	]	
梁銘茵女士	]	
黎思法先生	]	

95. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請規劃署西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

96. 譚燕萍女士借助投影片向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這宗申請的詳情、政府部門和公眾的意見、規劃考慮因素及評估。有關詳情載於城規會文件第 10416 號(下稱「文件」)。

97. 主席接着請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

98. 申請人的代表楊詠珊女士借助投影片作出闡述，要點如下：

- (a) 黃維則堂族人於清朝定居長洲，他們遵從宗族的教誨竭力貢獻社會，例如捐地建校和派米賑濟窮人。黃維則堂希望在其擁有的土地興建一間小廟宇連附屬靈灰安置所，提供 300 個靈灰龕位供其宗族和公眾使用。該廟宇會供奉黃維則堂所信奉的觀音，而附屬靈灰安置所主要使已辭世族人的骨灰有安身之處；
- (b) 擬建觀音廟的申請地點由黃維則堂擁有，毗鄰長洲墳場、長洲火葬場及靈灰安置所，以及長洲天主教

墳場。長洲基督教墳場則位於島上北部。本港設有不同宗教背景的墳場和靈灰安置所，唯獨欠缺一個信奉觀音的墳場，故有需要興建擬議的宗教機構(即觀音廟)連附屬靈灰安置所；

- (c) 擬闢設的宗教機構連靈灰安置所為樓高一層的建築物，建築面積約 150 平方米，以盡量減低建築物的覆蓋面積和平整土地的面積。該機構會採用半開放式設計，讓室內通風透光，而建築物與自然環境融合。室外會設置一個約三米高的觀音像。相較毗鄰的長洲墳場，擬議發展的規模微不足道；
- (d) 所有私人靈灰安置所有大約 54% 設於宗教機構內，各分區計劃大綱圖均無特別為靈灰安置所劃定土地用途地帶，只有在「綠化地帶」內，「靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)」用途可向城規會申請而有機會獲城規會批准闢設；
- (e) 長洲「綠化地帶」的大部分土地屬政府土地。然而，申請地點坐落於「綠化地帶」內，毗鄰現有長洲墳場，遠離住宅區，屬私人擁有土地。在申請地點進行擬議發展最合邏輯而且合理；
- (f) 有關的政府部門對交通／人潮管理、環境、城市設計和景觀、自然保育、消防安全、供水、文物、岩土工程、渠務和海事方面均沒有負面意見；
- (g) 申請人對規劃署就「綠化地帶」的規劃意向提出的意見有以下的回應：
  - (i) 長洲的「綠化地帶」有不同的發展項目獲批給規劃許可，特別是其中有一個地積比率約 1.31 倍的住宅發展項目。比較而言，擬闢設的宗教機構地積比率約為 0.11 倍，所造成的影響微不足道。擬議靈灰安置所必須向城規會申請才可設於「綠化地帶」內，這已是

支持這宗申請的有力理據，因為有關設施不准建於別處；

- (ii) 從投影片可見，香港各處的「綠化地帶」內均有相當多宗獲批准興建宗教機構及附屬靈灰安置所的申請。這些申請在「綠化地帶」的覆蓋面積及所涉靈灰龕位數目均遠多於這宗申請。城規會不應概括地以「綠化地帶」的規劃意向為由而反對這宗覆核申請，反而應考慮申請地點的獨特情況、發展規模、技術可行性，以及對周邊環境和住宅區的影響；
- (iii) 文件第 5.3.8 段載述，就生態影響而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見；
- (h) 至於不符合有關「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(城規會規劃指引編號 10)的拒絕理由，擬議發展已符合食物及衛生局考慮靈灰安置所發展項目的準則，即有關發展位於離島，屬地區性的靈灰安置所發展項目，而且毗鄰現有墳場和遠離住宅區。長洲沒有其他可用的私人土地是位於「綠化地帶」並且毗鄰現有長洲墳場；
- (i) 至於出入通道安排和對渡輪服務的影響，市民可沿三條通往現有長洲墳場的公共行人徑，再經墳場內兩條長 180 米／190 米的行人徑前往申請地點。公共行人徑和墳場內的通道均全年向公眾開放。雖然墳場內的通道有部分範圍侵佔申請人的土地，但申請人並無就侵佔其土地提出反對。即使計及擬議宗教機構和附屬靈灰安置所，公共行人徑和墳場內的通道仍足以供行人暢順使用。運輸署認為擬議發展的人潮管理建議可以接受，警務處檢討人潮管理和公眾安全事宜後亦不反對這宗申請。渡輪服務的載客餘量大於擬議發展所帶來的額外需求量，運輸署

認為對渡輪服務帶來的新增需求不會達至不可接受的水平；以及

- (j) 鑑於上述情況，批准申請不會立下不良先例。而且，每宗規劃申請均應按個別情況進行評估，即使批准這宗覆核申請，亦不會約束城規會須批准其他同類申請。這做法與上訴委員會考慮擬在元朗南生圍潘屋興建靈灰安置所的城市規劃上訴個案編號 2015 年第 6 號所作結論一致。

99. 規劃署西貢及離島規劃專員及申請人的代表均已完成闡述，主席遂請委員提問。

100. 主席和一些委員向申請人的代表提出以下的問題：

有關先例個案的資料

- (a) 為何不在會前提交有關先例個案的資料；

黃維則堂及長洲

- (b) 用作興建醫院、學校和其他設施的土地是否由黃維則堂擁有／管理，以及涉及甚麼土地交易程序；
- (c) 黃維則堂宗族成員有多少人，當中有多少人居於長洲；
- (d) 黃維則堂是否非牟利慈善機構，其管理架構如何，以及有何機制解決因靈灰龕位分配給其宗族或公眾而引起的糾紛；
- (e) 黃維則堂在長洲是否擁有其他土地，有關土地是否適合興建擬議宗教機構及靈灰安置所；

擬議宗教機構及靈灰安置所

- (f) 擬議宗教機構及靈灰安置所是供黃維則堂宗族還是公眾使用；

- (g) 黃維則堂宗族成員是否可較公眾優先獲分配擬議靈灰安置所的龕位，黃維則堂可否承諾在有關 300 個靈灰龕位未完全佔用前其宗族不會申請公眾靈灰龕位，以及有關靈灰龕位的定價準則為何；
- (h) 長洲已有不同宗教背景的寺廟，為何需要另建一間觀音廟；以及有關廟宇為何採用非傳統設計，把觀音像放置於戶外地方；
- (i) 鑑於大新街的現有黃維則堂祠堂已可供其宗族成員聚會，為何要建議在偏遠山上的地點興建宗教機構作此用途；以及
- (j) 擬議靈灰龕位數目是如何計算出來，黃維則堂會否接受興建一間沒有靈灰安置所的宗教機構。

101. 申請人的代表楊詠珊女士和黃國光先生作出回應，要點如下：

#### 有關先例個案的資料

- (a) 除闡述時提及的先例個案外，申請人在第 16 條規劃申請階段已提出所有理據和技術評估詳情。由於該等技術評估報告篇幅頗長，因此宜在會上向城規會簡介有關要點；

#### 黃維則堂和長洲

- (b) 黃維則堂在長洲的歷史可追溯至清朝，其祖先當年在長洲租地務農。政府承認黃維則堂的土地擁有權，並讚揚黃維則堂在長洲騰出土地興建長洲方便醫院、國民學校及其他設施；
- (c) 國民學校覆蓋三個地段，轉交一個東莞社團營運和管理學校。根據土地註冊處的記錄，其中一個地段（即地段第 92 號餘段）仍由黃維則堂擁有。長洲方便醫院的用地是與第 340 號地段換地後重批的用地，有關用地轉交予前身為長洲鄉事委員會的長洲

居民協會，但未能追查到有關土地業權和管理資料；

- (d) 新界鄉村傳統只計算有關宗族的成年男性後裔人數。然而，黃維則堂現有的千多名成員後裔卻包括女性和兒童，估計當中只有約 50 人仍居於長洲；
- (e) 雖然黃維則堂宗族不享有原居民地位，但黃維則堂是根據《新界條例》成立的「堂」，並不是非牟利／慈善組織。黃維則堂的四名司理會就宗族事宜代表該堂與政府聯絡及磋商，他們是由黃維則堂的執委會委任，而執委會成員則由族人選出。執委會主席亦可獲委任為黃維則堂的司理。黃維則堂的執委會是決策者，並會就宗族的事務以投票方式作出決定，包括有關申請若獲批准，便會就日後擬議靈灰安置所的靈灰龕位分配事宜作出決定。黃維則堂四名司理會負責執行執委會的決定；
- (f) 黃維則堂在長洲擁有其他土地，當中大部分位於北部須步行較遠的地點。申請地點毗鄰長洲墳場，並連接已鋪好路面的行人徑，沿路設有公廁和休憩處，較適合作擬議宗教機構及靈灰安置所；

#### 擬議宗教機構及靈灰安置所

- (g) 該宗族傳統信奉觀音，而設有觀音像的現有祠堂過於細小，難以容納千多名族人。該宗教機構及靈灰安置所是同時為了應付黃維則堂宗族和公眾的需要而建議闢設；
- (h) 長洲墳場只供在長洲已定居一段時期的居民使用，很多長洲居民均不合資格使用該墳場及其靈灰龕位。倘這宗申請獲得批准，黃維則堂宗族可申請使用有關靈灰龕位，而不需要使用公眾墳場。雖然該靈灰安置所是為黃維則堂宗族而建議闢設，但市民亦可申請使用有關靈灰龕位；



- (i) 有關龕位的收費須得到黃維則堂執委會的同意，現仍未敲定收費水平，但會對黃維則堂宗族成員和公眾劃一收費；
- (j) 該宗族希望興建一間合適的觀音廟作他們聚會的地方，該寺廟亦會向公眾開放。該 10 尺高的觀音像會設置於戶外，讓公眾也可觀賞，室內則設有參拜的地方；
- (k) 提供 300 個靈灰龕位的建議是由執委會決定。擬議宗教機構是這宗申請的重點發展，靈灰安置所的靈灰龕位只是附屬用途，其數目可視作最低要求；以及
- (l) 黃維則堂認為，靈灰安置所雖為附屬性質，但亦應視為擬議宗教機構不可或缺的一部分。

102. 主席和一些委員對西貢及離島規劃專員提出以下的問題：

有關先例個案的資料

- (a) 規劃署是否知悉和能夠核實申請人會上提出的先例個案資料，並就此提供意見；
- (b) 有關先例個案是否關乎興建設有靈灰安置所的新宗教機構，或涉及批准在現有宗教機構內新建的靈灰安置所或擴建現有的靈灰安置所；

長洲墳場及靈灰安置所

- (c) 長洲居民是否如新界其他原居村民般享有殮葬權；
- (d) 有關長洲靈灰安置所設施的供求資料；
- (e) 長洲墳場／靈灰安置所可否進一步擴建；

土地用途地帶區劃和規劃許可

- (f) 靈灰安置所在分區計劃大綱圖的其他土地用途地帶內是否屬准許用途，而「墳場」和「靈灰安置所」兩者有何分別；
- (g) 是否所有在「綠化地帶」內作墳場或靈灰安置所用途的規劃申請均會獲建議批准；以及
- (h) 根據《私營骨灰龕條例》，是否仍須就擬議靈灰安置所申請規劃許可，「綠化地帶」內是否准許興建獨立的靈灰安置所，有關「靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)」用途的申請是否規定有關宗教機構必須為現有建築物；以及這宗申請的擬議宗教機構及靈灰安置所可否視作兩個獨立部分來考慮。

103. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

有關先例個案的資料

- (a) 在規劃申請階段，申請人已就交通、人潮管理、通道、渡輪服務及環境影響等範疇提交技術評估。政府部門已評估有關報告，而小組委員會亦已考慮有關報告。然而，申請書並無載述土地業權分布的資料和以申請地點為選址的原因，亦無載述有關先例個案的資料。由於有關先例個案的資料只是在會上才提交，她不能核實申請人提及的先例個案是否可引用在這宗申請；
- (b) 所提述的先例個案並非位於離島區，內容是否準確須予核實。然而，所提及的先例個案有一些是涉及在現有宗教機構加建／擴建現有靈灰安置所，或涉及宗教機構內現有的靈灰安置所；

### 長洲墳場及靈灰安置所

- (c) 長洲並無原居民鄉村，島上居民並不可如其他新界原居村民般享有殮葬或使用墓地的權利。然而，在長洲定居逾 10 年的居民可符合資格申請使用長洲墳場／靈灰安置所的墓地／靈灰龕位。長洲墳場／靈灰安置所亦供其他離島的原居村民使用；
- (d) 根據食物環境衛生署(下稱「食環署」)，長洲靈灰安置所於二零一三年增設了約 1 000 個靈灰龕位，長洲靈灰安置所擴建計劃於二零一八年第三季完成後會另增 1 400 個靈灰龕位。有關供應可應付直至二零二六年的需求量。由於「其他指定用途」註明「墳場」地帶只有不足一半撥予食環署的土地已發展作墳場及靈灰安置所用途，因此在認為有需要時仍有機會可擴建墳場和靈灰安置所；

### 土地用途地帶區劃和規劃許可

- (e) 現有長洲墳場在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶，「墳場」及「靈灰安置所」在該地帶是經常准許的用途；
- (f) 根據《私營骨灰龕條例》，所有私人靈灰安置所均須申請相關牌照或豁免證明書才可運作。倘城規會經覆核後批准這宗申請，擬議靈灰安置所亦須申領牌照。根據分區計劃大綱圖有關「綠化地帶」的《註釋》，申請人可向城規會申請規劃許可作靈灰安置所用途，惟有關用途必須位於宗教機構內或屬現有靈灰安置所的擴建部分。這宗申請是要闢設宗教機構(即觀音廟)，以及在其內設靈灰安置所；以及
- (g) 「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，以保護區內的天然景觀。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。就擬在「綠化地帶」內進行的發展，必須審慎考慮上述規劃意向、用地狀況及周邊地區的環境，以及有關在

「綠化地帶」內進行發展的城市規劃委員會規劃指引的準則。

104. 主席就《私營骨灰龕條例》補充說，為私營靈灰安置所申領牌照須符合分區計劃大綱圖所訂的土地用途及地契條款。擬議靈灰安置所亦須符合其他法例及政府規例。

105. 由於委員再無問題要提出，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將進一步商議這宗覆核申請。主席多謝規劃署西貢及離島規劃專員及申請人的代表出席會議。他們全部於此時離席。

[陳永堅先生此時離席。]

#### 商議部分

106. 委員備悉，鑑於根據一般推定「綠化地帶」不宜進行發展，申請人必須提出有力的理據支持這宗覆核申請。

107. 主席表示，申請人的代表作出闡述時提及多宗已獲批准的申請，該等資料並無在會前提交規劃署核實。規劃署的代表不可能即時就此作出回應，而手頭上亦無有關批准該些個案的背景／理由的詳細資料。

108. 規劃署署長李啟榮先生表示，所提及的個案大部分涉及在現有宗教機構設靈灰安置所的申請，有別於這宗擬建新宗教機構並在其內設靈灰安置所的覆核申請。雖然所提及的編號A/ST/665申請可能屬類似性質，但每宗申請須按個別情況考慮，城規會不會受此約束，在不考慮相關用地狀況下批准其後的任何申請。委員普遍認為，申請人的代表所提及的個案與這宗涉及興建新宗教機構及靈灰安置所的申請並不相關，故無須進一步核實該些個案的資料。

109. 一名委員表示，申請人未能證明為何須建一間參拜觀音的新廟宇，而長洲現已有其他寺廟(包括一座參拜觀音的廟宇)；而且亦不清楚擬議宗教機構的附屬靈灰安置所是為黃維則堂宗族還是公眾提供服務。另一名委員補充說，申請人並無提

供有力的理據，以向城規會證明有需要興建擬議宗教機構及靈灰安置所。

110. 另外兩名委員認為，雖然社會整體對靈灰安置所存在需求，但「其他指定用途」註明「墳場」地帶內仍有足夠土地可供擴建墳場和靈灰安置所。再者，申請人的代表是否可代表黃維則堂提出申請仍存在疑問，因為在第 16 條規劃階段曾接獲黃維則堂 62 名成員聯署提交的一封反對信。黃維則堂的管治和有關擬建宗教機構及內設靈灰安置所的意向亦不清晰。委員普遍同意，申請人未能證明有需要在「綠化地帶」進行擬議發展。

111. 委員亦留意到申請人指有關「綠化地帶」是唯一准許發展靈灰安置所的地帶。事實上，該用途在「其他指定用途」註明「墳場」地帶內是經常准許的。申請人曾申請改劃涵蓋有關用地在內的較大範圍土地為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，但小組委員會已拒絕該宗申請。

112. 委員普遍認為，申請人並無提供有力的理據，以支持偏離小組委員會先前拒絕有關申請的決定。會議繼而審視有關的拒絕理由。

113. 文件第 5.3.2 段載述，運輸署認為擬議發展對渡輪服務帶來的額外需求不會達至不可接受的水平，而擬建附屬靈灰安置所提供的 300 個靈灰龕位所帶來的行人流量，與現有長洲靈灰安置所及其擴建計劃的行人流量比較，屬於微不足道。委員同意刪除有關通道安排和公共渡輪服務的建議拒絕理由(c)項，並適當地修訂(d)項的內容。

114. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，以保護區內的天然景觀，並提供土地作靜態康樂場地，以配合當地居民和遊客的需要。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書並無提供有力的理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議的發展不符合有關「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(規劃指引編號 10)，因為申請人未能證明擬在申請地點進行的發展是必要的，而且沒有其他用地可供選擇；以及
- (c) 批准擬議發展項目會為分區計劃大綱圖上「綠化地帶」內同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會對現有「綠化地帶」的完整性造成負面影響，導致天然環境和鄉郊景觀特色的質素普遍下降。」

### 程序事項

#### 議程項目 10

[機密議項][閉門會議]

115. 此議項以機密形式記錄。

#### 議程項目 11

[公開會議][會議以廣東話進行。]

#### 其他事項

116. 餘無別事，會議於下午四時十分結束。