

二零一一年二月十一日舉行的城市規劃委員會  
第 975 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

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

林群聲教授

陳漢雲教授

馬錦華先生

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

李律仁先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱麗萍女士

邱榮光博士

地政總署署長

譚贛蘭女士

環境保護署副署長

黃耀錦先生

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

黃遠輝先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

陳仲尼先生

李偉民先生

鄧淑明博士

李行偉教授

黃仕進教授

葉滿華先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

### 列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

謝建菁女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何盛田先生

## 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一一年一月二十一日第 974 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一一年一月二十一日第 974 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。]

- (i) 經考慮有關申述後對《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》作出的修訂建議

2. 下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 陳旭明先生 | - | 現與新鴻基地產發展有限公司(下稱「新地」、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)及香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)有業務往來 |
| 劉志宏博士 | ) | 現與恒地和煤氣公司有業務往來  |
| 劉智鵬博士 | ) |   |
| 方和先生  | ) | 現與新地有業務往來   |
| 鄭恩基先生 | ) |   |
| 劉文君女士 | - | 新地的前僱員  |
| 梁宏正先生 | - | 現任一間非政府機構的董事，而該機構最近接受了恒地主席的一名家人的捐款                                |
| 陸觀豪先生 | - | 現任香港中文大學校董會成員，該校最近接受了恒地主席的一名                                      |

### 家人的捐款

3. 委員備悉劉志宏博士和鄭恩基先生已就未能出席會議致歉，而方和先生、劉文君女士和梁宏正先生尙未到達。由於陸觀豪先生只涉及間接的利益關係，委員同意他可留在會議席上。委員備悉陳旭明先生和劉智鵬博士有直接的利益關係，故請他們離席。

[陳旭明先生和劉智鵬博士此時暫時離席。]

4. 秘書報告說，城規會在二零一一年一月二十一日考慮了《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》的修訂建議提出的申述和意見後，決定建議為順應申請編號 R8 的部分內容（涉及連接國際金融中心兩個獨立部分的兩條高架行人走廊）而對圖則及其《註釋》作出修訂，並且修訂《註釋》和《說明書》，以便處理申述編號 R2 和 R5 所關注的問題，即改劃長江集團中心用地的用途地帶後可能會失去政府、機構或社區設施和公眾休憩用地。

5. 當局其後修訂有關圖則，把國際金融中心用地內兩個顯示為「道路」的地方改劃為「商業(2)」地帶支區(b)，並把「商業(2)」地帶的其餘地方劃為支區(a)。《註釋》的修訂建議包括納入「商業(2)」地帶支區(b)的新用途附表，以及為「商業(1)」地帶和「商業(2)」地帶支區(a)和(b)加入明確的規劃意向。此外，「商業(1)」地帶的「說明書」已適當修訂，以訂明在該用地上須闢設公眾泊車位、政府、機構或社區設施，以及公眾休憩用地。

6. 委員同意《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》的修訂建議適宜根據《城市規劃條例》第 6(C)2 條公布，讓公眾提出進一步申述，而經修訂的《說明書》亦適宜連同修訂建議一併公布。

[陳旭明先生和劉智鵬博士此時返回會議席上。]

(ii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號2010年第7號(7/10)  
在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街57至59號  
利達工業中心地下6F室(部分)  
經營商店及服務行業(零售商店)  
(申請編號A/ST/687)

---

7. 秘書報告說，一名上訴人主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一零年四月二十九日接獲上述城市規劃上訴個案(編號2010年第7號)，上訴人反對城市規劃委員會在二零一零年三月二十六日經覆核後駁回一宗申請(編號A/ST/687)的決定，該宗申請擬在沙田分區計劃大綱圖上的「工業」地帶內經營商店及服務行業(零售商店)。上訴人於二零一一年一月二十八日放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一一年二月一日正式確認上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第7(1)條放棄上訴。

上訴個案統計數字

8. 秘書說，截至二零一一年二月十一日，城市規劃上訴委員會共有23宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	27宗
駁回	:	115宗
放棄／撤回／無效	:	148宗
有待聆訊	:	23宗
有待裁決	:	0宗
總數：		313宗

---

**議程項目 3**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《大浪西灣發展審批地區草圖編號 DPA/SK-TLSW/1》  
的申述和意見

---

(城規會文件第 8725 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

9. 以下委員已就此議項申報利益：

葉滿華先生	曾擔任西貢鄉事委員會執行委員會的顧問
-------	--------------------

10. 委員知悉，葉滿華先生已就未能出席會議致歉。

11. 委員知悉，當局已給予申述人和提意見人合理的通知，邀請他們出席會議。申述人 R1、R3、R8、R13、R14、R26、R234 和 R269 及提意見人 C1 會出席會議，但其他申述人和提意見人表示不會出席聆訊或沒有回覆。城規會同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

12. 以下規劃署的代表、申述人及申述人和提意見人的代表此時獲邀出席會議：

鍾文傑先生	－ 規劃署西貢及離島規劃專員
-------	----------------

R1(張國強先生)

張國強先生	－ 申述人
-------	-------

R3(駱水生先生－西貢鄉事委員會主席)

駱水生先生	－ 申述人
-------	-------

R8(大浪灣之友)

黃志強先生	－ 申述人的代表
-------	----------

R13(創建香港)

譚家欣女士	－ 申述人的代表
-------	----------

R14(世界自然基金會香港分會)

鄒詠珊女士 — 申述人的代表

**R26(陳旭明先生)**

陳旭明先生 — 申述人

**R234(梁麗琼女士)**

梁麗琼女士 — 申述人

**R269(杜麗霞女士)**

杜麗霞女士 — 申述人

**C1(西貢鄉事委員會)**

駱水生先生 )  
何觀順先生 )  
陳嘉敏女士 ) 提意見人的代表  
簡松年先生 )  
陳漢鋨先生 )

13. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。

14. 鍾文傑先生借助 PowerPoint 投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 二零一零年八月六日，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條展示大浪西灣發展審批地區草圖(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在展示期內，共收到350份申述書。二零一零年十月二十二日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，其間共收到四份有效的意見書；

(b) 申述和意見的概要：

(i) 其中六份申述書由關注團體和組織提交，這些團體和組織包括西貢鄉事委員會(R3)、大浪灣之友(R8)、地球之友(R11)、創建香港



(R13)、世界自然基金會香港分會(R14)及長春社(R16)；

(ii) 其餘 344 份申述書由個人提交；

(iii) 意見書 C1 由西貢鄉事委員會提交，該會也是申述人 R3；以及

(iv) 意見書 C2 至 C4 由個人提交。

(c) 申述的理據、申述人的建議及提意見人的意見概述如下：

表示反對的申述(R1 和 R2)

(i) 把規劃區(下稱「該區」)劃為「非指定用途」地帶，並不能全面保護該區。為確保現有環境得到更好的保護，應把該區納入西貢東郊野公園的範圍；以及

(ii) 當局應收回私人土地，並把當地村民調遷他處；

申述(R3)

(iii) 須在環境保育與鄉村式發展之間作出平衡；以及

(iv) 若將村民的私人土地劃為「綠化地帶」，以致他們興建小型屋宇也要取得規劃許可，對他們並不公平；

表示支持的申述(R4、R7、R11 至 R15 和 R21 至 R314)

(v) 為免該區一些地方因欠缺規劃管制而被破壞，必須盡快採取行動。這份草圖是為大浪西灣的私人土地擬備合適的分區計劃大綱圖的重要一步，以保護具有高景觀價值的自然環境；(R11)

- (vi) 支持保育該區的景觀及對私人地段實施規劃和發展管制；(R7、R13、R14及R21至R314)
- (vii) 小型屋宇政策被當地村民利用，為自身謀取金錢利益，因為很多申請興建小型屋宇的村民根本不在本港居住；(R311至R314)
- (viii) 應為所有其他郊野公園不包括而被郊野公園包圍或毗連郊野公園的土地擬備發展審批地區圖；(R11至R14及R21至R314)
- (ix) 政府應收回規劃區的私人土地；(R308及R309)以及
- (x) 應設立跨部門專責小組，負責統籌及檢討有關毗連郊野公園的私人土地的保育、規劃和土地政策；(R14)

[劉文君女士此時到席。]

提出意見及／或建議的申述(R5、R6、R8、R9、R10、R16至R20及R315至R350)

- (xi) 對該區提供的規劃指引和施加的發展管制，應務求維持該區的現狀，防止再有人進行發展和破壞，以及加強保護該區，以免有人進行違例的發展或建築工程；(R6、R8、R9及R315至R350)
- (xii) 這份草圖是為該區的私人土地擬備合適的分區計劃大綱圖的重要一步，以保護具有高景觀價值的自然環境。南部的西灣村富有鄉郊田園特色，與四周恬靜的環境相輔相成，應予以保存；(R16至R20)
- (xiii) 應考慮為郊野公園及其鄰近的地方訂定長遠的保育計劃；(R5及R19)

(xiv) 政府應收回該區的私人土地，並應可優先向村民收購土地；(R10 及 R20)以及

(xv) 禁止在該區方圓十里的地方或沙灘範圍進行農業或商業活動；(R6)

申述人的建議

(xvi) R1、R2、R5 及 R14 建議把該區納入西貢東郊野公園的範圍；

(xvii) R7、R13、R14、R16 至 R350 建議把該區改劃為「自然保育區」或「海岸保護區」地帶。R14 進一步建議把毗連夾萬坑河的地方改劃為「自然保育區」地帶，以保存夾萬坑河一帶的野生生物的生境，並藉此提供一個緩衝區，保護該河免受將來可能進行的發展項目的不良影響。R14 也建議把西灣後灘改劃為「海岸保護區」地帶，以保護及保存該處的天然海岸線和沿岸的環境；

(xviii) R16 至 R20 建議把「農業用途」列為「註釋」中的第二欄用途，以防止有人假借進行農業活動之名而進行填土和挖掘工程；以及

(xix) R8 建議容許原居村民把現有的村屋改建為小型民宿或士多，並在政府土地開闢營地和提供公共淋浴設施。R282 亦建議容許在該區發展海邊度假中心。

[梁宏正先生此時到席。]

提意見人的意見(C1 至 C4)

(xx) 意見書 C1 由西貢鄉事委員會提交，該會也是申述人 R3。意見書 C1 主要重申須在環境保育與鄉村式發展之間作出平衡，以及若村民興建小型屋宇要取得規劃許可，對他們並

不公平。提意見人 C1 建議政府向村民收地；以及

(xxi) 意見書 C2 至 C4 由個別人士提交，都是內容劃一的信件，表示支持擬備這份草圖；

(d) 規劃署對各項申述的理據、申述人的建議和提意見人的意見，回應如下：

*草圖把該區劃為「非指定用途」地帶*

(i) 為大浪西灣擬備這份草圖可作為權宜措施，能對該區的發展作出規管及提供規劃指引，並讓當局能對違例發展執行管制行動，以防止該區的自然環境的破壞再度惡化。由於急需擬備一份發展審批地區圖，故暫把整個規劃區劃為「非指定用途」地帶。根據這個土地用途的規劃，除「農業用途」或草圖的《註釋》說明頁所訂明的那些經常准許的發展外，任何用途均須向城規會申請規劃許可。在三年內，規劃署便會制定分區計劃大綱圖取代這份草圖，屆時會詳細劃定該區各土地用途地帶；(R1 及 R2)

*把該區劃為「郊野公園」的建議*

(ii) 把某地劃為「郊野公園」屬於郊野公園及海岸公園委員會的職權範圍。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)會審慎地進行評估，並徵詢郊野公園及海岸公園委員會的意見，以確定是否有理據把該區納入西貢東郊野公園的範圍；(R1、R2、R5 及 R14)

*把該區改劃為「自然保育區」或「海岸保護區」地帶的建議*

(iii) 對於把該區改劃為「自然保育區」或「海岸保護區」地帶的建議，須與相關部門商討，以作研究。規劃署擬備分區計劃大綱圖時，會對該區進行詳細分析及研究，並考慮申述

人的建議，以仔細劃定各土地用途地帶；  
(R7、R13、R14、R16至R350)

- (iv) 至於把夾萬坑河改劃為「自然保育區」及把西灣沙灘改劃為「海岸保護區」地帶的建議，這兩個地區都在大浪西灣發展審批地區草圖的涵蓋範圍外，並位於西貢東郊野公園內，所以這兩個地區的發展管制工作應屬漁護署署長的職權範圍；(R14)

*把「農業用途」列為「註釋」中的第二欄用途的建議*

- (v) 該區的私人土地多為農地，而基於該區現時的鄉郊環境，「農業用途」實屬可相容的用途，所以是該區經常准許的用途；(R16至R20)

- (vi) 為免該區有農業用途被濫用，任何河道改道和填土／填塘或挖土工程，包括為改作一些經常准許的用途而進行者，都須向城規會取得規劃許可；(R16至R20)

*在環境保育與鄉村式發展之間作出平衡*

- (vii) 規劃署在擬備草圖時，已考慮須在環境保育與鄉村式發展之間作出平衡。《城市規劃條例》第16條有條文規定可提出發展小型屋宇的申請；(R3)

- (viii) 至於可能把私人土地劃為「綠化地帶」一事，規劃署會在擬備分區計劃大綱圖的階段，進行詳細的研究，以便劃定適當的土地用途地帶；(R3)

*關設民宿、士多、露營設施及度假中心的建議*

- (ix) 在草圖公布前已經存在於村屋地下一層的小餐廳連雜貨店可以繼續經營。如擬關設民宿或士多，須根據《城市規劃條例》第16條

向城規會申請規劃許可，城規會或會批准；  
(R 8 及 R 282)

- (x) 有關闢設露營設施的建議，漁護署署長表示，現時已有一個位於西灣的指定營地，足可應付區內露營活動的需要；(R 8 及 R 282)
- (xi) 有關興建度假中心的建議，由於申述人並無就這項建議提供詳細資料，例如發展項目的規模及詳細的規劃理據，故當局認為建議的度假中心與該區的現有土地用途並不協調；  
(R 282)

[馬詠璋女士此時到達參加會議。]

#### *其他事項*

- (xii) 公布這份草圖可讓規劃事務監督執行管制行動，對付該區的違例發展；(R 6、R 8、R 9、R 11、R 16 至 R 20 及 R 315 至 R 350)
- (xiii) 現時並無有關收回私人土地進行保育的政策，而《城市規劃條例》亦無明文規定如土地受法定圖則所定的規劃限制影響，當局須收回土地。況且，向村民收回私人土地，也不屬城規會的職權範圍；(R 2、R 10、R 20、R 308、R 309 及 C 1)
- (xiv) 雖然草圖把「農業用途」列為經常准許的用途，但如農業用途涉及河道改道、填土／填塘或挖土工程，則必須向城規會取得規劃許可，否則不得進行。此外，任何擬議的商業用途，均須向城規會申請規劃許可；(R 6)
- (xv) 根據《二零一零至一一年度施政報告》，當局會把餘下的郊野公園不包括的土地納入郊野公園範圍，或通過法定規劃措施，劃定其合適的用途，以應付保育和社會發展需要；  
(R 5、R 11 至 R 14、R 19 及 R 21 至 R 314)

(xvi) 對於建議設立跨部門專責小組，負責處理有關毗連郊野公園的私人土地的保育、規劃和土地政策，規劃署會把這項建議轉達相關的局考慮；(R14)以及

(xvii) 推行小型屋宇政策，並不屬城規會的職權範圍。(R311至R314)

15. 主席繼而邀請申述人的代表闡述申述的內容。

申述編號 R1

16. 張國強先生陳述下列要點：

(a) 雖然當局會把大浪西灣地區劃為發展審批地區，以便對該區實施規劃管制，但由於挖掘工程仍在進行，他並無信心規劃管制能發揮效用；

(b) 大浪西灣地區的自然環境應保持完好，並得到充分保護；

(c) 他建議政府應從環境及自然保育基金撥款，支付復耕和租用農地等活動的費用，並為農業活動提供資助，以保護大浪西灣和其他郊野公園地區。政府有責任撥款制定全面的計劃，為公眾利益而保育這些地區；以及

[方和先生和李律仁先生此時到席。]

(d) 城規會應把該區指定為郊野公園，以保護該區的自然景觀和環境，留給後代享用。

申述編號 R3

17. 何觀順先生代表駱水生先生陳述下列要點：

(a) 當地村民雖然想維持他們的生活方式，並繼續在西灣耕種，但因無法在村內謀生而被逼遷往市區或移居海外；

- (b) 西貢的村民已為香港的發展而作出犧牲。由於興建船灣淡水湖，有兩條鄉村需要遷往西貢市其他地方。在遷移後，這些村民都失去興建小型屋宇的權利。同樣，很多鄉村須遷往別處，以騰出土地發展將軍澳新市鎮；
- (c) 小型屋宇政策與公屋和居屋政策並無分別。原居村民並沒有因小型屋宇政策而獲特別優待；
- (d) 西貢很多鄉村因被郊野公園包圍而變得破落；
- (e) 政府並無照顧西灣村的村民在道路、教育和醫療方面的需要。由於村校已在約 20 年前關閉，村民為了孩子而被逼遷出鄉村。西灣村只有有限的通道。二零一零年七月，唯一通往西灣村的行人徑因山泥傾瀉而封閉，結果要三個多月才能夠重開；

[譚贛蘭女士此時到席。]

- (f) 一些申述人建議政府收回西灣村民的土地，根本完全漠視了村民留居鄉村的權利；
- (g) 西灣村的規劃不應只着眼於發展管制，應加入一些規劃建議，以提升該區的價值和改善村民的生計。當局應准許發展康樂用途和度假中心，並推動重建破舊的村屋，以保存當地的文物；以及
- (h) 政府應公平對待村民，不應為了保育而犧牲當地村民的土地權。

申述編號 R8

18. 黃志強先生呈上題為「大浪西灣綜合復育計劃」的文件，並借助 PowerPoint 投影片，陳述下列要點：

- (a) 復育計劃由團立基金會有限公司贊助，並由在北歐工作的著名建築師季鐵男先生擬備。該計劃提出在區內發展適當的經濟活動，以復興大浪西灣地區；



- (b) 應在當地人士的利益、私有產權、符合法律規定的需要和廣大市民的期望之間，保持適當的平衡；
- (c) 研究建議在大浪西灣和四周地區設立 13 個檢查站，並建議進行不同形式的經濟活動或小型改善工程(如興建避雨亭)。在那塊近期備受公眾注視的私人土地上，研究建議興建一家旅館，使當地村民能夠向遊客提供民宿服務。該旅館會屬於環保建築，設有廢物回收系統，並加入採用天然通風的設計，不會裝設空調系統；
- (d) 除全面保育大浪西灣外，在該區進行一些小規模的發展以維持當地村民的生計，也會是防止違例發展再次出現的有效措施。根據擬議發展計劃的附表，旅館建成後總共只佔用地盤 649 平方米的地方；以及
- (e) 研究可為政府部門提供有用的參考資料，以便在擬備分區計劃大綱圖時，考慮如何劃定合適的土地用途。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

申述編號 R13

19. 譚家欣女士借助 PowerPoint 投影片，陳述下列要點：

- (a) 創建香港支持對私人地段實施規劃和發展管制，以保育具有高景觀價值的地區；
- (b) 應為西貢郊野公園現時不包括的土地和整個西貢區擬備發展審批地區圖。由於預期該區的遊客數目將會增加，引致污染並對自然環境造成不良影響，政府應為西貢擬備長遠的計劃。政府應詳細研究該區的承受能力和污水處理設施等問題，並設定遊客數目的限額；
- (c) 申述人曾在二零一一年一月尾進行實地視察，發現該區又再有挖土工程進行。即使已指定該區為發展

審批地區，政府仍應對有關地點進行更嚴謹的監察，並確保有關人士會切實履行規劃事務監督所發出的強制執行通知書的規定；

- (d) 由於「農業用途」在發展審批地區圖的《註釋》中列為經常准許的用途，發展商可能會假裝進行有機耕種活動而破壞土地。城規會應防止出現「先破壞，後發展」的情況；以及
- (e) 當局為餘下的郊野公園不包括的土地擬備其他發展審批地區圖時，應考慮有關地區的特色和發展機會。

申述編號 R14

20. 鄒詠珊女士陳述下列要點：

- (a) 世界自然基金會支持擬備這份草圖，並認為實施規劃管制可有效地保存和保護大浪西灣的自然環境和生境。不過，該區應改劃為與保育有關的地帶；
- (b) 世界自然基金會建議把夾萬坑河改劃為「自然保育區」地帶，以保護其自然生境。「自然保育區」地帶會提供一個緩衝區，以防止該天然河流受到人們的活動所影響，並避免該河沿岸的發展項目造成污染；
- (c) 世界自然基金會也建議把西灣後灘改劃為「海岸保護區」地帶，以保存該處天然的海灘環境；
- (d) 由於大浪西灣靠近西貢東郊野公園，政府應考慮把該區納入該郊野公園的範圍。政府亦應盡快擬備發展審批地區圖，以涵蓋其他不在郊野公園範圍內的土地；以及
- (e) 政府應設立跨部門專責小組，負責統籌及檢討有關毗連郊野公園的私人土地的保育、規劃和土地政策。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

申述編號 R26

21. 陳旭明先生陳述下列要點：

- (a) 他支持採用這份草圖作為保護大浪西灣的臨時措施。不過，政府應為保育鄉郊環境作出長遠的規劃；
- (b) 由於有關土地已售，由私人擁有，當區村民的發展權不再有爭議，反而私人產權和發展項目的影響與保育自然環境所涉及的公眾利益有所衝突，才是問題所在；
- (c) 雖然當局執行了管制和檢控行動，但只是罰款數百元，未免過於寬鬆，起不了任何作用；
- (d) 在堵塞「先破壞、後發展」的漏洞前，發展商會繼續破壞具保育價值的地區，以圖稍後取得規劃許可，進行發展；
- (e) 由於「農業用途」是經常准許的用途，發展商可用進行農業活動的藉口，在該區砍伐樹木及進行挖土工程；
- (f) 他質疑政府在自然保育方面的決心和能力。政府現正申請把地質公園列為世界遺產的景點之一，而大浪西灣正是這個擬議世界遺產景點的一部分，但政府卻無力防止人們破壞大浪西灣的自然環境；
- (g) 現時規管鄉郊地區的發展受到限制，當局有迫切需要通過立法或設立自然保育基金，實施更嚴格的規管發展機制；以及
- (h) 鑑於急需保護該區免受進一步破壞，政府應考慮採取特別措施，例如凍結該區的所有發展項目，以及安排向私人擁有人收地或與他們換地。

提意見人編號 C1

22. 陳漢錕先生陳述下列要點：

- (a) 西貢鄉事委員會支持保育西灣村的自然環境和文化。西灣村許多屋宇都有百多年歷史，村民和市民大眾都會支持重建這些失修的村屋；
- (b) 當區村民不在村內居住，因為出入非常不便，他們由該村步行往最接近的巴士站需時 45 分鐘。因此，政府應為村民提供更多交通工具；

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

- (c) 如公眾期望保存西灣村和大浪西灣的自然環境，便應用公帑向村民收回私人土地或安排換地或轉換發展權。要求土地擁有人為保育自然環境的公眾目的而犧牲其發展權，並不公平；
- (d) 如向業權人作出賠償，保育人士與土地擁有人之間的爭拗將可解決；

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

- (e) 文件第 2.7(c)段指提交小型屋宇申請的村民根本不在本港居住，這個說法有欠公平，其實村民是因為該村的居住環境惡劣，所以才要離開。文件又指村民發展小型屋宇的資金由地產發展商得來，這個說法亦毫無根據；
- (f) 他贊成載於文件第 2.7(e)段的建議，政府應收回該區的土地以作保育用途，條件是向有關的土地擁有人作出適當的賠償；
- (g) 他重申西貢鄉事委員會的憂慮，這份草圖會對原居村民申請發展小型屋宇造成負面影響；以及
- (h) 據他所知，雖然小型屋宇政策不屬城規會的職權範圍，但城規會對該區的土地用途地帶規劃所作的決

定，會影響村民根據小型屋宇政策提交的小型屋宇申請。

23. 何觀順先生補充下列各點：

- (a) 他質疑施加法定規劃管制能否有效地遏止該區的所有違例發展。為解決與西灣村有關的問題，政府應考慮採取措施，改善現有村民的生活。村民是因為無法在該區謀生，才被迫把土地賣給發展商；
- (b) 由於該村沒有通道，許多已獲小型屋宇批地的原居村民仍未在西灣村興建小型屋宇。倘政府決定改善通往該村的通道，並鼓勵村民留下，則該區應不會有違例工程；以及
- (c) 凍結該區的發展三年以待當局擬備分區計劃大綱圖，是不公平的做法。政府應盡快為該區展開規劃，而未來的規劃應容許該區進行合適的經濟發展，以提升該區的土地價格。他不會支持任何提出全面保育而沒有發展的建議。政府應就該區的任何規劃，諮詢區議會和鄉事委員會。此外，政府亦應尊重個別土地擁有人和村民的選擇。

24. 由於申述人和提意見人已完成簡報，主席邀請委員提問。

25. 一名委員得知申述人建議把「農業用途」列為「註釋」中的第二欄用途，遂詢問與復耕有關的灌溉、挖土和填土活動是否須取得規劃許可，以及規劃事務監督採取了甚麼行動，對付最近又再發展審批地區內一處進行的挖土工程。鍾文傑先生回應時解釋，該區現有大部分的土地都是農地，「農業用途」可與現有的環境互相協調。然而，如農業活動涉及挖土或填土／填塘，仍須申請規劃許可。對於現正在有關地點進行的違例挖土工程，規劃事務監督已在二零一一年二月七日向有關人士發出強制執行通知書，要求他們在二零一一年二月十四日或之前停止挖土工程。如挖土工程在期限屆滿時仍未停止，規劃事務監督會考慮採取合適的行動。

[陳炳煥先生此時離席。]

26. 何觀順先生回應一名委員的提問時表示，約有 10 名村民經常在該村居住，他們經營一間士多，向遊客提供服務。

27. 另一名委員詢問，西貢鄉事委員會能否提供打算在西灣村興建小型屋宇的村民的預計數目。何先生答稱，由於有些村民已出售興建小型屋宇的權利，因此村代表不能提供小型屋宇需求的準確數字。約有 100 名村民合資格申請興建小型屋宇。何先生回答同一名委員另一提問時表示，西貢鄉事委員會並無有關已出售建屋權利的村民的數字。至於有多少村民打算重建原有的村屋，他說沒有確實的數字，但該村只有約 10 間祖屋(即在一八九八年前興建的村屋)。

28. 由於申述人和提意見人的代表已陳述完畢，委員亦沒有提出其他問題，主席告知申述人和提意見人的代表聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後商議申述的內容，稍後把決定通知他們。主席多謝申述人和提意見人的代表及規劃署的代表出席聆訊，他們均於此時離席。

#### 商議部分

29. 一名委員詢問干犯違例發展罪行的刑罰。秘書回答時解釋，條例規定，任何人干犯違例發展的罪行，如屬第一次定罪，可處罰款 500,000 元，如屬第二次定罪或其後每次定罪，可處罰款 1,000,000 元。有關人士如在通知書中指明的限期後仍沒有履行有關規定，如屬第一次定罪，每日可處罰款 50,000 元。

30. 關於一些申述人所提及的「先破壞，後發展」的問題，秘書解釋說，小組委員會去年曾進行討論，並要求規劃署就如何處理有關問題向城規會匯報。秘書說，規劃署已與律政司討論有關問題，現正擬備一份文件，稍後會把該文件提交城規會考慮。

31. 一名委員建議，規劃署應考慮如何宣傳對付違例發展的行動，以警告有關人士，並讓公眾更清楚了解政府的行動。

32. 主席繼而引領委員審議申述人和提意見人所提出的各項問題。委員備悉一些申述人提交支持這份草圖的意見。申述人對小型屋宇政策所關注的問題，並不屬城規會的職權範圍。至於設立跨部門專責小組處理有關毗連郊野公園的私人土地的保育、規劃和土地政策的建議，規劃署會把有關意見轉達相關的局考慮。收地以作保育的事宜亦不屬城規會的職權範圍，這方面的事宜會轉達環境局，由該局在檢討自然保育政策時考慮。

33. 至於申述人建議把「農業用途」列為須取得規劃許可的用途，主席表示，這份草圖的《註釋》已訂有措施，保護該區的自然環境，因為任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括為改作經常准許的用途而進行者，仍須取得城規會的規劃許可。

34. 至於容許興建小型屋宇和把該區改劃為「自然保育區」和「海岸保護區」地帶的建議，主席說，當局會在下一階段制定分區計劃大綱圖取代這份草圖，屆時便會考慮如何劃定該區詳細的土地用途地帶。主席備悉，委員大致同意把該區劃為「非指定用途」地帶是恰當的。

35. 主席備悉，委員大致同意不接納表示反對的申述內容。委員繼而審議文件第 7 段所載各項不接納這些申述的建議理由，並認為理由恰當。

申述編號 R4、R7(部分)、R9、R11、R12、R13(部分)、R14(部分)、R15 和 R21(部分)至 R314(部分)

36. 經進一步商議後，城規會備悉上述的申述有關支持草圖的意見。

申述編號 R311 至 R314

37. 城規會亦備悉申述 R311 至 R314 有關小型屋宇政策的執行問題的意見，並不屬城規會的職權範圍。

申述編號 R14

38. 經商議後，城規會同意備悉申述 R14 的建議，即設立跨部門專責小組，負責處理有關毗連郊野公園的私人土地的保育、規劃和土地政策，並會把這項建議轉達相關的局考慮。

申述編號 R1、R2、R3、R5、R6、R7(部分)、R8、R10、R13(部分)、R14(部分)、R16至R20、R21(部分)至R314(部分)及R315至R350

39. 經進一步商議後，城規會決定不接納這些申述的內容，理由如下：

*反對草圖把該區劃為「非指定用途」地帶*

- (a) 由於該區於二零一零年年中曾發現有挖土工程進行，故有迫切需要擬備發展審批地區圖，以保護該區。根據「非指定用途」地帶的規劃，除「農業用途」或《註釋》說明頁所訂明的那些經常准許的發展外，任何用途或發展均須根據條例第16條向城規會申請規劃許可。由於在「非指定用途」地帶內進行任何發展都須得到城規會的許可，因此把該區劃為「非指定用途」地帶是有效的規劃手段，可防止有人在該區進行違例的發展或建築工程，從而保護區內具高景觀價值的自然環境。在三年內，規劃署便會制定分區計劃大綱圖取代這份草圖，屆時會詳細劃定各土地用途地帶，以諮詢公眾及供城規會考慮；(R1和R2)

*把大浪西灣改劃為「郊野公園」*

- (b) 根據《郊野公園條例》(208章)，把某地劃為「郊野公園」屬於郊野公園及海岸公園委員會的職權範圍，不由城規會管轄；(R1、R2、R5及R14)

*把大浪西灣改劃為「自然保育區」或「海岸保護區」地帶*

- (c) 有關把該區改劃為「自然保育區」或「海岸保護區」地帶的建議，規劃署已備悉，並會在日後擬備分區計劃大綱圖時考慮；(R7、R13、R14及R16至R350)
- (d) 夾萬坑河和西灣海灘均位於草圖的涵蓋範圍外，而且位於西貢東郊野公園內，該處的發展管制工作現時屬於漁農自然護理署署長的職權範圍；(R14)

*把「農業用途」列為「註釋」中的第二欄用途*



- (e) 雖然「農業用途」是經常准許的用途，但根據草圖的《註釋》，在草圖刊憲該日或以後，不得進行或繼續進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括為改作經常准許的用途，或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途而進行或繼續進行者。有鑑於此，規劃署認為已有足夠措施，防止這個用途被濫用；(R16 至 R20)

#### *闢設民宿、士多、露營設施和度假中心*

- (f) 西貢東郊野公園現時已有一個位於西灣的指定營地。在擬備分區計劃大綱圖的階段，規劃署會研究是否有需要增設這類設施。擬議闢設的民宿和士多可根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可，城規會或會批准；(R8 及 R282)
- (g) 因沒有詳細資料，規劃署認為擬議的海邊度假中心與該區現有的土地用途並不協調；(R8)

#### *須在環境保育和鄉村式發展之間作出平衡*

- (h) 規劃署擬備這份草圖時，已考慮須在環境保育和鄉村式發展之間作出平衡。在三年內，規劃署便會以分區計劃大綱圖取代這份草圖，屆時會再研究如何詳細劃定該區的土地用途地帶；(R3)

#### *該區的規劃管制*

- (i) 公布這份草圖可讓規劃事務監督執行管制行動，對付該區的違例發展項目；(R6、R8、R9、R11、R16 至 R20 及 R315 至 R350)

#### *收回私人土地*

- (j) 應否向村民收回私人土地不由城規會負責決定；(R2、R10、R20、R308 至 R309)

#### *禁止進行農業或商業活動*

- (k) 雖然農業用途是經常准許的用途，但河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括為改作經常准許的用途或發展而進行者，如未根據條例第 16 條向城規會取得許可，則不得進行。此外，只有在草圖刊憲前

已存在的商業用途才可予容忍。如擬進行任何商業用途，必須根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可；(R6)以及

*長期保育郊野公園及為其他各幅郊野公園不包括的土地擬備發展審批地區圖*

- (1) 為應付保育和社會發展的需要，政府會把其餘各幅郊野公園不包括的土地納入郊野公園的範圍，或會通過法定規劃措施劃定其合適的用途。  
(R5、R11 至 R14、R19 及 R21 至 R314)

**議程項目 4**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/YL-HT/684

在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 521 號(部分)、第 522 號、第 523 號、第 524 號(部分)、第 525 號(部分)、第 526 號(部分)、第 1247 號餘段(部分)、第 1249 號(部分)、第 1250 號(部分)、第 1251 號餘段、第 1252 號、第 1253 號、第 1254 號、第 1255 號(部分)、第 1256 號(部分)、第 1257 號、第 1258 號餘段、第 1259 號(部分)、第 1260 號、第 1261 號及第 1262 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放未有行車證的車輛(為期一年半)

**(城規會文件第 8730 號)**

[聆訊以廣東話進行。]

**簡介和提問部分**

40. 以下規劃署代表和申請人代表此時獲邀出席會議。

張綺薇女士 - 規劃署屯門及元朗規劃專員

鄧佑明先生 )

鄧祺森先生 ) 申請人代表

鄧錦齊先生 )

鄧紀璋先生 )

41. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請張綺薇女士向委員簡介這宗申請的背景。

[林群聲教授此時離席。]

42. 張女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請的背景，並陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把厦村分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶的申請地點用作臨時露天存放未領有牌照在公共道路行駛的車輛，為期一年半；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年七月三十日拒絕這宗申請，理由是：
  - (i) 發展項目不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。根據有關意向，此地帶擬用作擴建新圍污水處理廠。申請人未有在申請書中提出充分理據，使當局同意偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，理由包括當局先前從未批准申請地點用作露天貯物；有關的政府部門提出了有關排水和環境方面的負面意見，以及發展項目會對附近地區的排水和環境造成不良影響；以及
  - (iii) 如這宗申請獲得批准，會增加該區發生水浸的風險，而且申請書並沒有附上相關的技術評估資料，以解決發展項目對附近地區的排水所造成的不良影響。

- (c) 申請地點涉及與違例貯物用途有關的執行規劃管制行動。當局於二零一零年三月二十二日向有關人士發出強制執行通知書，要求他們中止違例發展。由於有關的違例發展在強制執行通知書的期限於二零一零年六月二十二日屆滿後仍未中止，當局會向通知書收件人採取檢控行動；

[梁宏正先生此時暫時離席。]

- (d) 申請人爲支持覆核申請而提出的進一步理據載於文件第 3 段。申請人提交一份排水系統建議書，並聲稱擬議用途的性質類似「政府、機構或社區」地帶經常准許的露天停車場用途。此外，擬議用途不會令廈村路出現交通擠塞，比用作「公眾停車場」爲佳。申請人準備於二零一二年十二月前將申請地點交還政府，以便渠務署進行新圍污水處理廠改善工程。申請人只希望於交還有關土地前加以利用；
- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因爲通道(包括廈村路及田廈路)一帶有易受影響的用途，預計會有環境滋擾。環保署署長表示於二零零九年收到一宗針對申請地點的廢物污染的投訴。渠務署署長表示現時附近地方沒有渠務署雨水渠可供連接申請地點。鑑於申請所涉及的地盤面積很大，申請人須進行排水影響評估，而所有擬議排水設施均須由申請人自費建造和維修保養。由於污水處理廠改善工程不會在二零一三年年底前動工，只要工程所需土地於二零一三年十二月或之前可供使用，該署並不反對這宗申請。其他部門維持原有意見，有關意見主要屬技術性質；
- (f) 公眾意見——在覆核申請的法定公布期內接獲一份反對這宗申請的公眾意見書，理由是擬議用途不符合該區所屬的「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；以及

- (g) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的評估，並不支持這宗申請。根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 3 類地區，有關申請通常不會獲從優考慮，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。根據城規會規劃指引編號 13E，存放待售車輛是一種露天貯物用途。申請地點劃作「政府、機構或社區」地帶，預留作興建污水處理設施之用。雖然渠務署表示到二零一三年年底才需要有關用地，但現時仍然要確保因申請用途而產生的所有負面影響均得到適當處理。就此，環保署署長不支持這宗申請，理由是申請所涉及的用途會對廈村路及田廈路這些通道一帶的易受影響用途帶來環境滋擾。渠務署署長亦認為申請人就覆核申請提交的排水系統建議書不能接受，並須進行排水影響評估。由於申請地點先前從未獲批准作露天貯物用途，加上有部門就這宗申請提出負面意見，因此有關建議不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定。

43. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。鄧紀璋先生表示，公眾停車場屬「政府、機構或社區」地帶內經常准許的用途，而他認為申請所涉及的露天存放未領牌車輛用途的性質類似。

44. 鄧錦齊先生陳述下列要點：

- (a) 現時申請地點四周均設有露天貯物場，因此他不明白為何該處不能作露天貯物用途。由於政府將在短期內收回有關土地，申請人只希望在過渡期內善用該土地；
- (b) 倘若這宗申請獲得批准，則政府日後收回有關土地進行排污工程時，土地業權人很可能會較為合作；
- (c) 申請人於二零一零年十二月七日收到政府的通知書，須在一個月內移走存放的車輛。當局給予申請人履行通知書規定的時間根本不足；以及

- (d) 與附近其他露天貯物場所造成的污染相比，露天存放車輛所產生的污染極少。至於在申請地點貯存工字樑，申請人已要求承租人把工字樑移離申請地點。

45. 鄧祺森先生陳述下列要點：

- (a) 作為廈村鄉事委員會成員，他已就上述建議聯絡有關政府部門，並得悉露天存放車輛不大可能對環境造成任何污染；以及
- (b) 廈村鄉事委員會支持把申請地點作臨時露天貯物用途的建議，因建議不會造成任何污染或交通擠塞問題。

[梁宏正先生此時返回會議席上。]

46. 鄧佑明先生陳述下列要點：

- (a) 由於附近地區已作露天貯物用途，因此在申請地點露天存放車輛對環境的影響極微；以及
- (b) 雖然村民知悉申請地點預留作污水處理廠之用，但他們並未留意到政府如此急需有關用地。由於申請人已投資在露天貯物業務上，因此希望政府能讓經營者有時間回本。

47. 鄧錦齊先生以下列各點補充上文的意見：

- (a) 在申請地點後面有一條天然排水道，可從申請地點排走雨水。申請地點從未受水浸問題影響；
- (b) 他只需數個月時間另覓合適用地遷移。政府發出的通知書所訂明的一個月期限太短；以及
- (c) 他要求規劃事務監督不要採取檢控行動，因為其母親是申請地點其中一名業權人，已超過 80 歲及喪

失活動能力。倘若其母親被檢控，將不能親身到法院出席聆訊。

48. 一名委員詢問有關地點在提交申請前的用途。張綺薇女士在回應時解釋，在二零一零年五月提交申請時，申請地點已用作露天存放車輛。根據張女士在實物投影機上展示於二零零六年拍攝的航攝照片，申請地點當時空置，並沒有作露天貯物用途。

49. 一名委員備悉，當局於二零一零年三月二十二日向有關人士發出強制執行通知書後，申請人於二零一零年五月提交露天貯物用途申請。該名委員詢問為何申請人聲稱當局只給予很短的通知期。鄧錦齊先生在回應這點時表示，他從未收到二零一零年三月的強制執行通知書，唯一收到的只是政府於二零一零年十二月七日發出的通知書。同一名委員詢問有關個案是否正在法院進行法律程序，而法院是否已定出聆訊日期。張綺薇女士解釋，由於有關的違例用途仍未中止，當局會向通知書收件人採取檢控行動。不過，檢控行動尚未展開，而法院亦未定出聆訊日期。

[會後補註：規劃署在會後確認當局沒有於二零一零年十二月向申請人發出強制執行通知書。對於申請人所述二零一零年十二月七日的通知書，規劃署並無資料。]

50. 鄧祺森先生補充，鑑於申請地點由超過 20 名土地業權人擁有，部分土地業權人未必收到當局於二零一零年三月發出的強制執行通知書。張綺薇女士按主席的要求解釋，當局是以掛號郵件方式，向土地註冊處記錄所顯示有關申請地點的所有註冊業權人發出強制執行通知書。

51. 同一名委員詢問為何公眾停車場屬申請地點上經常准許的用途，而存放車輛則不屬准許用途。張綺薇女士在回應時解釋，公眾停車場及露天存放待售車輛是兩種不同的用途。城規會規劃指引編號 13E 清楚列明，待售車輛存放場是一種露天貯物用途。

52. 鄧佑明先生補充，土地業權人只希望城規會給予他們更多時間履行強制執行通知書的規定。他們已清理申請地點大約一半的地方，但需要更多時間物色合適用地，以遷移申請地點上剩餘的露天貯物用途。

53. 由於申請人代表並無提出其他意見，委員亦沒有其他問題，主席告知申請人覆核申請的聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把城規會的決定通知他們。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

[邱榮光博士此時離席。]

#### 商議部分

54. 一名委員備悉申請人未有進行排水影響評估，以適當處理渠務署署長關注的事項，因此並無理據支持這宗覆核申請。這名委員認為沒有任何理由要從寬考慮這宗申請，另外三名委員贊同是項意見。

55. 一名委員備悉該處附近有多塊用地現時作露天貯物用途。秘書解釋根據城規會規劃指引編號 13E，東面的用地屬於第 1 類用地，露天貯物用途通常獲得批准；北面的幾塊用地屬於曾獲規劃許可的第 2 類用地；而有關地點則坐落於第 3 類地區內。

56. 主席總結說，委員普遍認為不應批准這宗申請，理由是有關申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可作同類用途，而且沒有充分理據支持城規會批准這宗申請。

57. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 發展項目不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。根據有關意向，此地帶擬用作擴建新圍污水處理廠。申請人未有在申請書中提出充分理據，使



當局同意偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，理由包括當局先前從未批准申請地點用作露天貯物；相關政府部門提出了關於排水和環境方面的負面意見，以及發展項目會對附近地區的排水和環境造成不良影響。申請書並沒有附上技術評估資料，以處理環境影響問題；而申請人所提交的排水系統建議書亦未能證明可充分紓緩排水影響。

[盧偉國博士、方和先生及陳曼琪女士此時離席。]

## 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/NE-LYT/426

擬在劃為「農業」地帶的

粉嶺虎地排村第 85 約地段第 206 號 B 分段、第 206 號餘段、  
第 207 號 A 分段及第 207 號 B 分段

興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

**(城規會文件第 8726 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

58. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

薛國強先生 — 申請人的代表

59. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請許惠強先生向委員簡介申請的背景。

60. 許惠強先生借助一些圖則和照片，按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點興建兩幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。在龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖上，申請地點劃為「農業」地帶；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年十月十五日拒絕這宗申請，理由如下：
  - (i) 擬議的發展項目不符合龍躍頭和軍地南區劃為「農業」地帶的規劃意向，因為設立該地帶的目的，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，同時也為了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；
  - (ii) 擬議的發展項目不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則(下稱「臨時準則」)，因為擬建的兩幢小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於虎地排村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，而且虎地排村的「鄉村式發展」地帶內供發展小型屋宇的土地並無短缺。這宗申請並沒有特殊情況，令小組委員會要給予特別考慮；
  - (iii) 小型屋宇應在「鄉村式發展」地帶內發展，以確保發展模式具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益；以及
  - (iv) 倘批准這宗並不符合臨時準則的申請，可能會為「農業」地帶內其他同類申請立下不良

先例。要是同類申請均獲得批准，累積影響所及，該區的環境質素會普遍下降；

- (c) 申請人爲支持覆核申請而提出的進一步理據載於文件第 3 段。申請人聲稱申請地點已經平整，並且空置多年，並不適宜復耕作農業用途。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)所作的評估有令人質疑的地方，因爲用地若鋪築了硬地面，復耕作農業用途的潛力應該甚低。城規會曾批准一項改劃土地用途地帶的要求(編號 Z/NE-LYT/1)的部分內容，而申請地點亦屬該項要求所涵蓋的範圍，由此可見，申請地點不應繼續用作農耕。現時有一些住宅發展項目十分接近申請地點，村代表亦已表明在「鄉村式發展」地帶內，可供興建小型屋宇的土地普遍供不應求。此外，據申請人聲稱，他在申請書中劃出了 300 呎的鄉村範圍，而地政總署北區地政專員對此沒有意見／沒有提出反對。倘有關地區的規劃意向是確保發展模式具條理，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，則規劃署應爲該區制定一份發展藍圖。在鄉郊地區，應把小型屋宇發展項目視作協調的用途，因爲興建小型屋宇不但有助解決鄉郊的住屋需要，更是取代破舊屋宇、豬舍和雞舍的主要方法，城規會不應受制於臨時準則內關於「覆蓋範圍百分比」的規定。此外，倘城規會想確保興建小型屋宇的是原居村民，則應在批准這宗申請時訂出一項條件，規定必須在批出規劃許可之日起計的一年內，向地政總署署長提出小型屋宇申請；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。漁護署署長並不支持這宗申請，因爲申請地點附近有一些常有耕作活動進行的農場，而申請地點本身的復耕潛力亦高，即使鋪築了硬地面，仍可進行溫室耕作等活動。地政總署北區地政專員亦不支持這宗申請，理由是申請地點位於「鄉村範圍」外，就算城規會批准這宗申請，根據現行的小型屋宇政策，他亦不能考慮有關的小型屋宇申請。他進

一步指出，該村尚未處理的小型屋宇申請共有 14 宗，估計未來 10 年需求的小型屋宇為 85 幢；

- (e) 公眾的意見——當局收到兩份公眾意見書，其中一份表示支持這宗申請，另一份則提出反對，理由是擬議的用途並不符合規劃意向，而且就申請地點的狀況而言，該處適宜闢作農業用途；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 7 段的評估，並不支持這宗申請，擬議的發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，同時也為了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。漁護署署長認為申請地點附近常有農業活動，而申請地點本身的復耕潛力亦高，所以並不支持這宗申請。此外，這宗申請亦不符合臨時準則，因為在「鄉村式發展」地帶內共有 3.51 公頃的土地(相等於約 140 幅小型屋宇用地)可供興建小型屋宇，足以應付未來 10 年的預計需求，而且申請地點和兩幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於虎地排村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。由於擬建的屋宇位於有關鄉村的「鄉村範圍」外，地政總署北區地政專員根據現行的小型屋宇政策，亦不支持這宗申請。值得注意的是，編號 Z/NE-LYT/1 要求改劃土地用途地帶的申請擬把部分「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，所涉範圍涵蓋申請地點，但小組委員會考慮有關要求時，並不同意改劃申請地點的土地用途地帶，理由是申請地點與虎地排村的鄉村範圍有一定距離，基本上亦有農耕活動，因此劃為「農業」地帶是適當的。

61. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。薛國強先生提出以下要點：

- (a) 他並不同意漁護署署長關於申請地點仍然適合復耕的說法，因為申請地點已鋪築硬地面，而且兩邊均

被已建成的構築物包圍着，漁護署署長認為申請地點可用作溫室並不合理；

- (b) 「鄉村式發展」地帶內的土地並不足以應付小型屋宇的需求。村代表在夾附於申請書的一封信中已表明，「鄉村式發展」地帶內所有尚未進行興建工程的土地均已有村民佔用，根本沒有土地可供出售；
- (c) 申請人只想在自己的土地上興建小型屋宇，要求申請人在「鄉村式發展」地帶內買地興建小型屋宇是不合理的；
- (d) 據他了解，「鄉村範圍」的界線應距離該村最後一幅舊批屋地 300 呎，在這樣的情況下，虎地排村的「鄉村範圍」應包括申請地點在內；
- (e) 他並不認為倘批給這宗申請規劃許可，會立下不良先例，因為每宗申請均會根據其個別情況考慮；
- (f) 他認為規劃署所擬備的文件有偏頗，對申請人不利，因為文件並沒有根據這宗申請的利害之處，向城規會提出持平的觀點；規劃署對這宗申請已有既定的看法，亦即收錄在文件第 8 段的意見，而在文件第 7 段所作的規劃評估，只是砌詞以支持上述的既定意見。至於城規會，則僅是負責確認規劃署意見的橡皮圖章。結果造成申請人與城規會對抗的局面。他認為有關文件不應收錄那段規劃署的意見，以免委員考慮這宗申請時受到影響；
- (g) 他把城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)對上訴個案編號 2003 年第 5 號所作裁決的摘錄呈交會上，以供委員參照。他表示，根據有關裁決，上訴委員會認為倘有關土地並沒有復耕計劃，則拒絕申請，也未能保留和保護良好的農地作農業用途。申請地點已鋪築硬地面，將來無法改作農業用途，因此，把申請地點用來發展小型屋宇並非不合理；以及

- (h) 他建議把文件第 8.2 段所列的各項建議規劃許可附帶條件改為單獨一項規劃許可附帶條件，規定申請人必須在批出規劃許可之日起計的一年內，向地政總署署長提交小型屋宇申請，確保有關的小型屋宇必會由原居村民興建。由於小型屋宇發展項目獲得批准後，地政總署會另訂一系列條件，因此，其他的規劃許可附帶條件都是不必要的，取消這些附帶條件，可以避免要重覆履行規劃許可附帶條件及地政總署所訂的附帶條件。

62. 一名委員詢問村代表在其信中所提及的土地實際面積有多大，薛國強先生回應說，關於村民佔用「鄉村式發展」地帶內多少空置土地，他並沒有確實數字，但村代表就曾口頭詢問村民的賣地意向。同一名委員續問，他對城規會文件的形式提出的意見，是申請人的看法還是他本人的看法，薛先生答稱他的意見也代表了申請人的意見。

63. 一名委員問及申請人所說的「鄉村範圍」界線，許惠強先生答稱，地政總署已確認附於文件的圖 R-2 所顯示的「鄉村範圍」界線是虎地排村的正確「鄉村範圍」界線。他表示，申請人倘不同意「鄉村範圍」的界線，應直接與地政總署北區地政專員聯絡。

[梁宏正先生此時離席。]

64. 譚贛蘭女士補充說，認可鄉村的「鄉村範圍」界線是根據既定的原則和程序劃定的。倘申請人不同意村界的劃分，應另行與地政總署北區地政專員討論這個問題。北區地政專員既已確認申請地點位於虎地排村的「鄉村範圍」界線外，根據現行的小型屋宇政策，地政總署不會處理有關的小型屋宇申請。

65. 薛國強先生指出，根據小組委員會二零一零年十月十五日會議的記錄，有一名委員曾提議檢討「鄉村式發展」地帶的界線，顯示該名委員支持這宗申請。他聲稱小組委員會的文件對這宗申請的好處輕描淡寫，但卻強調這宗申請的弊處，導致申請被拒絕。他重申，倘申請地點並沒有復耕計劃，城規會便不應根據「農業」地帶的規劃意向拒絕這宗申請。

66. 主席澄清，規劃署是為城規會提供服務的部門，有責任擬備城規會文件供城規會考慮。城規會考慮規劃申請時，會考慮所有與申請有關的因素，包括各相關政府部門提出的意見及申請人提交的所有資料，各委員亦會獨立地作出決定，城規會絕不是橡皮圖章。他認為城規會文件的第 7 和第 8 段對申請作出的評估是中肯的，並表示城規會不會在覆核規劃申請的聆訊上考慮與該申請的實質事項無關的觀點和意見。他又指出，城規會考慮規劃申請，不應視作申請人與城規會的抗爭。審核規劃申請的程序已確保城規會在作出決定前，能先審閱所有相關的資料和理據。

67. 薛國強先生重申，城規會的文件無須包括「規劃署的意見」一段，何況規劃署署長亦是城規會的委員之一。主席表示「規劃署的意見」一段對委員而言是有用的參考資料，他向申請人保證，委員評審規劃申請時有獨立的意見。

68. 對於申請人呈交會上的上訴委員會裁決摘錄，一名委員詢問所引述的陳述是上訴委員會主席的意見還是上訴委員會的意見。該名委員又問，上訴委員會對該宗申請的裁決是否適用於現時這宗申請，因為兩者的申請事項和許可期全然不同，上訴委員會所作裁決是關於臨時的商店用途，為期三年，而現時這宗申請則涉及興建兩幢屬永久性質的小型屋宇。薛國強先生回應時表示，摘錄中的陳述代表了上訴委員會委員的意見，而對於第二點，他就表示雖然兩宗申請有所不同，但裁決背後的精神卻同樣適用於現時這宗申請，亦即倘有關用地並沒有具體的復耕計劃，城規會就不應以要保留土地作農業用途為理由，拒絕申請。

69. 另一名委員認為，沒有上訴委員會裁決書全文在手，城規會很難判斷有關裁決是否適用於現時這宗申請。薛國強先生回應時表示，規劃署有責任向城規會提供這樣重要的裁決資料以供考慮。秘書表示，倘城規會認為有必要，秘書處會在商議部分提供相關的上訴委員會裁決書供委員考慮。

70. 一名委員並不同意薛先生的說法，即規劃署在城規會文件中收錄「規劃署的意見」一段，有引導成分，影響城規會如何考慮規劃申請，令城規會淪為橡皮圖章。薛先生的觀點含有城規會委員無法作出獨立的決定的意思，這名委員對此不敢苟

同。同一名委員更指出，城規會過往曾就一些個案作出與規劃署的意見不同的決定，有關的指控十分嚴重，對城規會和規劃署並不公平。

71. 薛先生表示無意指控城規會是橡皮圖章，但城規會文件收錄了規劃署的意見，這樣做會引導城規會同意規劃署的建議。

72. 由於申請人的代表沒有進一步意見要提出，委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人的代表覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

73. 一名委員留意到申請人並沒有提供任何額外資料，令城規會要偏離小組委員會所作的決定。申請人雖然不同意「鄉村範圍」的界線，卻沒有採取行動與地政總署北區地政專員商討如何解決這個問題。

74. 一名委員認為申請人呈交會上的上訴委員會裁決，對考慮這宗申請並不適用，因為兩宗申請的性質完全不同，而每宗申請必須根據個別情況考慮。這名委員亦認為，既然該項裁決顯然與這宗申請無關，規劃署沒有把之收錄在城規會文件中，便不算是疏忽或偏頗。

75. 另一名委員認為應該駁回這宗覆核申請，因為申請人並沒有提供任何額外或重要的理據支持這宗覆核申請。

76. 主席作出總結，表示委員大致認為不應批准這宗申請，因為擬議的發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，而且又不符合臨時準則，因為申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。

77. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：



- (a) 擬議的發展項目不符合龍躍頭和軍地南區劃為「農業」地帶的規劃意向，因為設立該地帶的目的，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，同時也為了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；
- (b) 擬議的發展項目不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，因為擬建的兩幢小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於虎地排村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，而且虎地排村的「鄉村式發展」地帶內供發展小型屋宇的土地並無短缺。這宗申請並沒有特殊情況，令小組委員會要給予特別考慮；
- (c) 小型屋宇應在「鄉村式發展」地帶內發展，以確保發展模式具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益；以及
- (d) 倘批准這宗並不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則的申請，可能會為「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例。要是同類申請均獲得批准，累積影響所及，該區的環境質素會普遍下降。

[譚贛蘭女士和陳旭明先生此時離席。]

[劉文君女士此時暫時離席。]

### **議程項目 6 至 8**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/324

擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約

地段第 595 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/325

擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約

地段第 611 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/326

擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約

地段第 611 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城規會文件第 8727 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

78. 以下規劃署的代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生                      規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

79. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他備悉，把這三宗申請合起來一併考慮，是因為三宗申請性質類似，而且申請地點接近。他亦備悉，申請人決定不出席會議。城規會會在申請人缺席的情況下進行覆核聆訊。他繼而請許惠強先生向委員簡介這三宗申請的背景。

[何培斌教授及邱麗萍女士此時離席。]

80. 許惠強先生借助一些圖則和照片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，要求在汀角分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的三個申請地點各興建一幢新界豁免管制屋宇—小型屋宇；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年十月十五日決定拒絕這三宗申請，理由如下：
  - (i) 擬議的發展項目並不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則(下稱「臨時準則」)，因為在技術上和法律上而

言，位於集水區內的擬建小型屋宇能否接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，實在令人懷疑。申請人未能證明擬議的發展項目不會對區內的水質造成不良影響；以及

- (ii) 申請人未能證明擬議的發展項目不會對該區的鄉郊景觀造成不良影響；
- (c) 申請人未有提出任何書面理據，支持這三宗覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。地政總署大埔地政專員表示，山寮村尚未處理的小型屋宇申請共有 17 宗，而預計該村未來 10 年需求的小型屋宇數目為 250 幢。渠務署總工程師／新界北表示，申請地點附近現時並無公共雨水排放設施可供接駁，而污水幹渠系統於二零一一年開始建造，二零一三年完成。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這三宗申請，因為申請地點位於集水區內，與最接近的污水幹渠相距超過 100 米，能否接駁至公共污水幹渠，令人存疑，而且接駁污水幹渠需穿越私人土地。水務署署長反對有關申請，因為沒有足夠資料證明該三個地點可接駁至公共污水渠。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請，因為有關地點的復耕潛力高。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三宗申請，理由是申請地點位於現有的林地邊緣，易受市區發展影響。批准有關申請會為區內其他小型屋宇發展項目立下不良先例；
- (e) 公眾的意見——當局在這三宗覆核申請的法定公布期內收到一份公眾意見書，表示反對這三宗申請，理由是有關建議不符合「農業」地帶的規劃意向，有關申請亦不符合臨時準則；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的評估，規劃署並不支持這宗覆核申請。申請地點位於上段間接

集水區內，在技術上和法律上而言，未能確定擬建的小型屋宇可接駁至污水幹渠。水務署署長和環保署署長提出有關申請可能會對集水區的水質造成影響，而申請人亦未能證明擬議的發展項目不會對集水區的水質造成不良影響，所以這三宗申請並不符合臨時準則。此外，該區易受市區發展影響，若批准有關申請，會立下不良先例。漁護署署長亦認為申請地點的復耕潛力高。

81. 由於委員沒有提出問題，主席表示覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會商議這三宗申請，稍後把決定通知申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他於此時離席。

#### 商議部分

82. 主席備悉，申請地點位於集水區內，未能確定擬建的小型屋宇能否接駁至污水幹渠。故此，這三宗申請不符合臨時準則。

83. 經進一步商議後，城規會決定駁回這三宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的駁回理由，認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議的發展項目並不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，因為在技術上和法律上而言，位於集水區內的擬建小型屋宇能否接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，實在令人懷疑。申請人未能證明擬議的發展項目不會對區內的水質造成不良影響；以及
- (b) 申請人未能證明擬議的發展項目不會對該區的鄉郊景觀造成不良影響。

## **議程項目 9**

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-MUP/62

擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊第 37 約地段第 326 號 B 分段第 4 小分段及第 5 小分段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

**(城規會文件第 8731 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

84. 秘書表示，申請人於二零一一年一月十七日要求當局延期考慮覆核申請，以便村代表有時間提供有關該村對小型屋宇需求的最新資料。然而，申請人於二零一一年二月九日提交撤回延期要求的信件。由於沒有足夠時間擬備城規會文件，供本會議考慮有關申請，秘書要求城規會延至下次會議才考慮這宗申請。

85. 經商議後，城規會於會上決定延期對這宗申請作出決定，並於二零一一年二月二十五日下次城規會會議才考慮覆核申請。

## **議程項目 10**

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H18/62

擬略為放寬劃為「住宅(丙類)4」地帶的大潭大潭道 45 號的地積比率及上蓋面積限制，以作准許的屋宇發展

**(城規會文件第 8732 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

86. 秘書報告說，申請人於二零一一年一月二十日要求當局延期兩個月考慮覆核申請，以便有時間擬備有關建築物設計的額外技術資料。要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 所列的延期準則，即申請人需要更多時間擬備覆核聆訊

的文件，而押後期限並非無限期，延期考慮覆核申請亦不會影響其他相關人士的利益。

87. 經商議後，城規會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。城規會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，把申請提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

### 議程項目 11

[公開會議]

有關考慮《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》的申述和意見的資料文件及聆訊安排

**(城規會文件第 8733 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

88. 下列委員已就此項目申報利益：

梁焯輝先生	— 其母在該區擁有一個物業
李偉民先生	— 在該區擁有物業
陸觀豪先生	— 配偶在大坑擁有一個單位

89. 由於此議項屬程序性質，無須進行商議，委員同意上述委員可留在會議席上。委員知悉李偉民先生已就未能出席會議致歉。

90. 秘書簡介有關文件。二零一零年九月十七日，《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 166 份申述。有關申述於二零一零年十一月二十七日公布，為期三個星期，以供公眾提出意見，期間接獲 13 份公眾意見書。由於有關修訂主要涉及施加建築物高度限制、建築物後移規定，以及改劃「商業／住宅」用地的用途地帶，備受公眾關

注，因此建議這些申述應由城規會全體委員聆訊，並分為以下兩組進行：

- (a) 第一組：把有關建築物高度限制、後移規定及改劃「商業／住宅」用地的用途地帶的 164 份申述(R1 至 R163 及 R165)、C2 至 C4，以及 C1 和 C5 的相關部分合併為一組，進行聆訊；以及
- (b) 第二組：把有關特定「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制的 R164 及 C1 的相關部分合併為一組，進行聆訊。

91. 秘書並表示，申述 R166 反對有關虎豹別墅用地的「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存古蹟」地帶的土地用途表。然而，由於就「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存古蹟」地帶提出的修訂主要涉及施加四層的建築物高度限制，並無就土地用途表作出任何修訂，因此申述 R166 應視為無效。為此，與 R166 持相同意見(即限制用地的准許用途)的相關意見，包括 C6 至 C13 及 C5(部分)，以及反對 R166 的擬議修訂的 C1(部分)，並無需要作出考慮。

92. 經商議後，城規會同意載於文件第 2 段有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。城規會並同意申述 R166 屬於無效。

[劉文君女士此時返回會議席上。]

## **議程項目 12**

[公開會議]

有關考慮《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》的申述和意見的資料文件及聆訊安排

**(城規會文件第 8734 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

93. 下列委員已就此項目申報利益：

陳家樂先生                      — 在亞皆老街擁有一個單位

94. 由於此議項屬程序性質，無須進行商議，委員同意陳家樂先生可留在會議席上。

95. 秘書簡介有關文件。二零一零年九月十七日，《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》根據《城市規劃條例》第 7(2) 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲十份申述。有關申述於二零一零年十一月二十六日公布，為期三個星期，以供公眾提出意見，期間接獲一份公眾意見書。由於有關申述涉及施加建築物高度限制、非建築用地及建築物後移規定，備受公眾關注，因此建議這些申述應由城規會全體委員聆訊，並分為以下兩組進行：

- (a) 第一組：把反對為「政府、機構或社區」及「住宅(甲類)」地帶內的機構及／或社區設施(即電力分站、學校及教堂)施加建築物高度限制及建築物後移規定的兩份申述(R1 及 R5)合併為一組，進行聆訊；以及
- (b) 第二組：把有關在各個地帶施加建築物高度限制、非建築用地及建築物後移規定的其餘八份申述(R2 至 R4 及 R6 至 R10)和一份相關意見(C1)合併為一組，進行聆訊。

96. 經商議後，城規會同意載於文件第 2 段有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。

### **議程項目 13**

[公開會議]

有關考慮《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/20》的申述和意見的資料文件及聆訊安排

**(城規會文件第 8735 號)**

---

[會議以廣東話進行。]



97. 下列委員已就此項目申報利益：

- |                              |   |   |
|------------------------------|---|---|
| 梁焯輝先生<br>(以規劃署署長身分)          | — | 現任市區重建局(下稱「市建局」)<br>非執行董事、香港房屋委員會(下<br>稱「房委會」)策劃小組委員會委<br>員及香港房屋協會(下稱「房協」)<br>監事會成員 |
| 陳旭明先生                        | ) |   |
|                              | ) | 現任自置居所津貼上訴委員會委員   |
| 陳曼琪女士                        | ) |   |
| 李偉民先生                        | — | 曾任市建局非執行董事  |
| 方和先生                         | ) | 現時與長江實業(集團)有限公司有  |
|                              | ) | 業務往來，而該公司是市建局的合   |
| 何培斌教授                        | ) | 作發展夥伴   |
| 譚贛蘭女士<br>(以地政總署署長<br>身分)     | — | 現任市建局非執行董事及房協監事<br>會成員  |
| 曾裕彤先生<br>(以民政事務總署助<br>理署長身分) | — | 民政事務總署署長的助理，而該署<br>署長為現任市建局非執行董事，以<br>及房委會策劃小組委員會和資助房<br>屋小組委員會委員                   |

98. 由於此議項屬程序性質，無須進行商議，委員同意上述委員可留在會議席上。委員知悉李偉民先生及曾裕彤先生已就未能出席會議致歉，而陳曼琪女士、何培斌教授、方和先生及陳旭明先生則已離席。

99. 秘書簡介有關文件。二零一零年九月十七日，《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/20》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲五份申述。有關申述於二零一零年十一月二十六日公布，為期三個星期，以供公眾提出意見，期間接獲兩份公眾

意見書。由於申述數目不多，由城規會全體委員就申述進行聆訊，效率會較高。現建議聆訊分為以下兩組進行：

- (a) 第一組：把有關在電力分站施加建築物高度限制的一份申述(R1)及一份相關意見(C1)合併為一組，進行聆訊；以及
- (b) 第二組：把涉及在指定「住宅(甲類)」用地施加建築物高度限制的其餘四份申述(R2至R5)及一份相關意見(C2)合併為一組，進行聆訊。

100. 經商議後，城規會同意載於文件第2段有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。

#### **議程項目 14**

[公開會議]

有關考慮《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1》的申述的資料文件及聆訊安排

**(城規會文件第 8736 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

101. 下列委員已就此項目申報利益：

- |       |                     |
|-------|---------------------|
| 葉滿華先生 | — 曾任西貢鄉事委員會執行委員會的顧問 |
| 鄭心怡女士 | — 現任區內一所擬建國際寄宿學校的顧問 |

102. 由於此議項屬程序性質，無須進行商議，委員同意上述委員可留在會議席上。委員知悉葉滿華先生及鄭心怡女士已就未能出席會議致歉。

103. 秘書簡介有關文件。二零一零年九月三十日，《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1》根據《城市規劃條例》第5條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局

共接獲 14 份申述。有關申述於二零一零年十二月十日公布，為期三個星期，以供公眾提出意見，期間並無接獲公眾意見書。由於申述涉及保育白腊的自然景觀及在發展審批地區圖上劃設「非指定用途」地帶，因此建議把所有申述歸納為一組由城規會全體委員進行集體聆訊。

104. 經商議後，城規會同意載於文件第 2 段有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。

### **議程項目 15**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《大澳邊緣發展審批地區草圖編號 DPA/I-TOF/1A》呈交行政長官會同行政會議核准  
**(城規會文件第 8737 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

105. 秘書簡介有關文件。二零一零年六月四日，《大澳邊緣發展審批地區草圖編號 DPA/I-TOF/1A》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲九份申述。有關申述於二零一零年八月十三日公布，為期三個星期，以供公眾提出意見，期間接獲兩份公眾意見書。

106. 二零一零年十二月三日，城規會經考慮該九份申述及兩份公眾意見書後，決定不接納有關申述。由於圖則制訂過程已告完成，現可把大澳邊緣發展審批地區草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

107. 經商議後，城規會同意：

- (a) 載於文件附件 I 和 II 的《大澳邊緣發展審批地區草圖編號 DPA/I-TOF/1A》及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；

- (b) 通過載於文件附件 III 的《大澳邊緣發展審批地區草圖編號 DPA/I-TOF/1A》的最新《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該份發展審批地區草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 《大澳邊緣發展審批地區草圖編號 DPA/I-TOF/1A》的最新《說明書》適宜連同該份發展審批地區草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

### 議程項目 16

[公開會議]

有關考慮《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》的申述和意見的資料文件及聆訊安排

**(城規會文件第 8739 號)**

[會議以廣東話進行。]

108. 下列委員已就此項目申報利益：

- |       |                |
|-------|----------------|
| 梁剛銳先生 | — 配偶在駱克道擁有一個單位 |
| 劉文君女士 | — 在星街擁有物業      |
| 李律仁先生 | — 在灣仔擁有一個單位    |
| 陳仲尼先生 | — 在星街擁有一個單位    |

109. 由於此議項屬程序性質，無須進行商議，委員同意上述委員可留在會議席上。委員知悉陳仲尼先生已就未能出席會議致歉。

110. 秘書簡介有關文件。二零一零年九月二十四日，《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局接獲 106 份申述。有關申述於二零一零年十二月三日公布，為期三

個星期，以供公眾提出意見，期間接獲 293 份公眾意見書。由於有關修訂主要涉及施加建築物高度及其他發展限制，以及改劃灣仔區的用途地帶，備受公眾關注，因此建議這些申述應由城規會全體委員聆訊，並分為以下兩組進行：

- (a) 第一組：把有關多個發展地帶的建築物高度限制及改劃「商業／住宅」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方作其他用途的 98 份申述(R1 至 R32、R34 至 R44、R46 至 R87，以及 R94 至 R106)，以及 12 份相關意見(C1 至 C4 及 C286 至 C293)合併為一組，進行聆訊；以及
- (b) 第二組：把有關「政府、機構或社區」、「休憩用地」及「其他指定用途」用地的修訂項目的 38 份申述(R1、R5 至 R26、R28 至 R30、R33 至 R36、R45、R88 至 R93 及 R105)以及 284 份相關意見(C1、C2 及 C4 至 C285)合併為一組，進行聆訊。

111. 秘書亦報告說，R4 的部分申述內容建議把石水渠街／堅彌地街一帶由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」地帶而並無提及特定用途，並把某些用途從「住宅(甲類)」地帶的第二欄中刪除。然而，由於「住宅(甲類)」地帶劃分或其土地用途表並沒有作出修訂，R4 所提交涉及此部分的申述應視為無效。

112. 經商議後，城規會同意詳載於文件第 2 段有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。城規會亦同意R4 的部分申述內容無效，該部分的內容涉及把某範圍由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」地帶而並無提及特定用途，以及把某些用途從「住宅(甲類)」地帶的第二欄中刪除。

## 議程項目 17

[閉門會議]

113. 此議項以機密文件形式記錄。

### **議程項目 18**

[公開會議]

#### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

114. 一名委員問及最近傳媒對珠三角地區區域規劃的報道。梁焯輝先生在回應時解釋，規劃署現正就《環珠江口宜居灣區建設重點行動計劃》研究(下稱「研究」)的初步建議諮詢公眾。他解釋說，研究屬概念性質，旨在制定原則，以建設宜居灣區(涵蓋香港、澳門及鄰接環珠江口(包括深圳、東莞、廣州、中山及珠海)的 17 個區)。研究由香港、澳門及廣東三地合作進行，當中探討了「宜居」的概念，並就建設綠網、綠色交通、低碳住區及便捷通關等提出初步建議。在一國兩制的框架下，三地政府將因應各自的情況，並遵從各自的既定程序，策劃其行動綱領或計劃，以實踐研究所訂的目標和方向。

115. 他補充說，研究並無建議任何特定計劃，而所提出的建議是以原則性和方向性為主，供三方制定各自的發展計劃或政策時作參考。在考慮有關建議時，三方須根據各自的情況決定建議的可行性和適當的落實措施。因此，並不存在強制香港實施任何計劃或建議的問題。

116. 對於有些人對公眾諮詢期過短表示關注，梁先生表示規劃署會在未來兩個月舉辦進一步的簡報會及諮詢論壇，以聽取公眾意見。

117. 餘無別事，會議於下午十二時四十分結束。