

二零一一年十月十四日舉行的城市規劃委員會  
第 994 次會議記錄

---

出席者

黃遠輝先生

副主席

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

林群聲教授

陳仲尼先生

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

陸觀豪先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)  
卓巧坤女士

環境保護署副署長  
黃耀錦先生

民政事務總署助理署長(2)  
曹榮平先生

地政總署署長  
譚贛蘭女士

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**

周達明先生

主席

梁剛銳先生

陳曼琪女士

陳漢雲教授

劉志宏博士

李偉民先生

鄧淑明博士

盧偉國博士

邱麗萍女士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會

凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

朱慶然女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

錢敏儀女士

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一一年九月三十日第 993 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一一年九月三十日第 993 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

[會議以廣東話進行。]

高等法院對有關元朗牛潭尾「明月山」的違例靈灰安置所發展的司法覆核(高院憲法及行政訴訟 2011 年第 3 號)所作的判決

2. 秘書表示，高等法院於二零一一年十月三日駁回有關元朗牛潭尾第 104 約若干地段(下稱「該土地」)「明月山」的違例靈灰安置所發展的司法覆核，並把訟費判給政府。有關判詞已送交委員，以供參閱。

3. 秘書續指出，有關人士是針對規劃署署長的決定而提出司法覆核申請，而規劃署署長的決定是根據《城市規劃條例》第 23(1)條發出數份強制執行通知書，要求中止違例發展。上訴人不接納在該土地進行的發展屬違例發展。簡單而言，他們的論據是有關發展屬於分區計劃大綱圖《註釋》第(9)(b)段所指的「神龕」，而在「鄉村式發展」地帶內，「神龕」屬經常准許的用途。法官裁定「明月山」不屬第(9)(b)段所指的「神龕」，而是靈灰安置所。法院作出此項判決，是基於以下四項主要考慮因素：

分區計劃大綱圖的文意

- a) 在「政府、機構或社區」地帶或「綠化地帶」內的土地上，「靈灰安置所」屬第二欄用途，必須向城規會提出申請方會獲得許可。就「綠化地帶」而言，「第二欄」下的附註進一步闡述，靈灰安置所用途「只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴

建部分」。反之，在這些用途地帶內(正如分區計劃大綱圖內其他用途地帶)，「神龕」用途是經常准許的用途。分區計劃大綱圖必須從整體理解，而「神龕」一詞在整份圖則中的涵義必須劃一。這點足證應適當地歸類為「靈灰安置所」的用途，不能同時歸類為「神龕」，否則在「政府、機構或社區」地帶和「綠化地帶」內有關「靈灰安置所」的提述，將有違當局一般准許「神龕」用途的原則。

「鄉村式發展」地帶的規劃意向

- b) 至於設有提供龕櫃／龕箱設施業務的建築物，可否視為設有多個神龕的綜合用途構築物，而且屬無須提出規劃申請的經常准許用途，則須考慮「鄉村式發展」地帶的規劃意向。「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的用途列為經常准許的用途。在這方面，「靈灰安置所」可能會吸引數以百計的訪客，並可能進行焚香誦經等文化習俗，明顯不屬配合村民需要和鄉村發展的用途。因此，「神龕」一詞的涵義不應包含營運靈灰安置所的用途。

政策歷史

- c) 根據歷史，在發展審批地區圖內，「神龕」獲賦予的涵義，不包含應稱為「靈灰安置所」的用途。二零零三年，當局擴大《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展範圍，使對規劃影響極微的用途無須申請規劃許可。對於本身屬小型而且次要的用途(如「神龕」)，除非位於一些環境易受影響的用途地帶，否則在所有用途地帶內均獲准許。反之，大型和厭惡性用途(如「靈灰安置所」)所在地普遍劃為「其他指定用途」地帶，並註明特定用途，以反映特定的規劃意向。此外，當局在二零零三年的註釋總表修訂本中，把「靈灰安置所」從「鄉村式發展」地帶的第二欄用途表中刪除。根據歷史，從規劃和分區計劃大綱圖角度而言，「神龕」一直以來

所獲賦予的涵義，並不包括可稱為靈灰安置所的用途。因此，「神龕」應限為對規劃影響極微的用途。

釋義的解釋

- d) 根據城規會編製的詞彙釋義，「神龕」「指作拜祭用途的地方或構築物，但建築物除外」，規模大如建築物的構築物並不包括在內。釋義的備註(視為釋義的一部分，須與釋義一併理解)訂明「神龕」通常為小型者，以及不包括作宗教用途的建築物，例如清真寺、小教堂、祠堂、教堂、庵堂等。規模大如「明月山」的靈灰安置所無疑屬大型建築物。

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 3

[公開會議]

《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/1》和  
《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKLN/1》  
的擬議修訂

(城規會文件第 8929 號)

---

[會議以廣東話進行。]

4. 秘書表示，以下委員已就此議項申報利益：

葉滿華先生            新界鄉議局(下稱「鄉議局」)的當然執行委員

邱榮光博士            ] 鄉議局的增選執行委員  
劉智鵬博士            ]

5. 委員備悉，當五份邊境禁區的發展審批地區圖(包括《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1》、《蓮麻坑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LMH/1》、《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKLN/1》、《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/1》及《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MTL/1》)根據《城市規劃條例》(下

稱「條例」)第 5 條展示予公眾查閱時，鄉議局曾就這些草圖提出意見。城市規劃委員會(下稱「城規會」)先後在二零一一年二月二十五日及二零一一年九月八日的會議考慮有關這五份發展審批地區草圖的申述及意見，當時鄉議局的代表有出席會議，並就這五份草圖提出意見。由於此議項是有關考慮當中兩份草圖(即文錦渡發展審批地區草圖和打鼓嶺北發展審批地區草圖)的擬議修訂項目，委員同意這三名委員涉及直接利益，所以應請他們離席。委員備悉劉智鵬博士尚未到席。葉滿華先生和邱榮光博士此時暫時離席。

[鄭心怡女士此時到席。]

6. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

許惠強先生 沙田、大埔及北區規劃專員

葉保光先生 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

7. 葉保光先生借助投影片簡介文錦渡發展審批地區草圖和打鼓嶺北發展審批地區草圖的擬議修訂項目，並按文件所詳載的內容陳述下列事宜：

#### 背景

- (a) 二零一零年七月三十日，城規會根據條例第 5 條展示五份邊境禁區發展審批地區草圖(包括《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1》、《蓮麻坑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LMH/1》、《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKLN/1》、《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/1》及《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MTL/1》)，以供公眾查閱，其後共收到 38 份有效申述書及 14 份意見書；
- (b) 二零一一年二月二十五日，城規會考慮有關這五份發展審批地區草圖的申述和意見後，決定延期作出決定，以待規劃署進一步檢討這些草圖各項土地用途建議，尤其是關於「鄉村式發展」地帶的建議；

- (c) 二零一一年九月八日，城規會審視規劃署提交的土地用途檢討報告及考慮有關這五份發展審批地區草圖的申述和意見後，並決定順應申述的部分內容，建議修訂塘肚、新村、木棉頭和蕉坑、担水坑和山咀(位於沙頭角發展審批地區)、鳳凰湖(位於文錦渡發展審批地區)及料壘(位於馬草壟及蠔殼圍發展審批地區)的「鄉村式發展」地帶，並修訂蓮麻坑河的緩衝區的「自然保育區」地帶為所「綠化地帶」。二零一一年九月十六日，擬議修訂項目根據條例第6C(2)條公布，以供公眾查閱；
- (d) 在當日的會議上，城規會亦同意修訂木湖(位於文錦渡發展審批地區)、塘坊、松園下及香園圍(包括下香園)(位於打鼓嶺北發展審批地區)的「鄉村式發展」地帶。由於相關的申述／意見並未有涉及這些「鄉村式發展」地帶，當局根據條例第7條作出擬議的修訂；

#### *文錦渡發展審批地區草圖*

- (e) 建議把木湖的「鄉村式發展」地帶擴展至包括其北面及東面現有的休耕農地。擬議的擴展部分現時在發展審批地區草圖上劃為「農業」地帶，面積約為0.3公頃。經擴展後的擬議「鄉村式發展」地帶的面積相等於「鄉村範圍」的面積；

#### *打鼓嶺北發展審批地區草圖*

- (f) 建議把塘坊的「鄉村式發展」地帶略為擴展至包括該村東北面一些常耕及休耕農地。擬議的擴展部分現時在發展審批地區草圖上劃為「康樂」地帶，面積約為0.28公頃。塘坊經擴展後的擬議「鄉村式發展」地帶的合計面積會相等於「鄉村範圍」的面積；
- (g) 建議把松園下的「鄉村式發展」地帶擴展至包括北面及東面的休耕農地。擬議的擴展部分現時在發展審批地區草圖上分別劃為「康樂」地帶及「農業」地帶，面積約為0.84公頃。擴展後的擬議「鄉村式發展」地帶的總面積相等於「鄉村範圍」的面積；



- (h) 建議把香園圍(包括下香園)的「鄉村式發展」地帶擴展至包括西面一些休耕農地。擬議的擴展部分現時在發展審批地區草圖上劃為「農業」地帶，面積約為 0.43 公頃。另外亦建議把東北面接近現有一條河的一塊狹長土地(0.06 公頃)由「鄉村式發展」地帶改劃為「康樂」地帶，以免低窪地區出現水浸時影響該處的小型屋宇。擴展後的擬議「鄉村式發展」地帶的總面積相等於「鄉村範圍」的面積；

#### 發展審批地區圖的擬議修訂項目

##### *文錦渡發展審批地區草圖*

- (i) 擬議修訂項目包括：
- (i) 把木湖北面一塊土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(約 0.12 公頃)；以及
  - (ii) 把木湖東面一塊狹長土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(約 0.18 公頃)；

##### *打鼓嶺北發展審批地區草圖*

- (i) 擬議修訂項目包括：
- (i) 把塘坊東北面一塊土地由「康樂」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(約 0.28 公頃)；
  - (ii) 把松園下北面一塊土地由「康樂」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(約 0.74 公頃)；
  - (iii) 把松園下東面一塊土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(約 0.10 公頃)；
  - (iv) 把下香園西面一塊土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(約 0.43 公頃)；以及
  - (v) 把下香園西北面接近現有一條河的一塊狹長土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「康樂」地帶(約 0.06 公頃)；

對《說明書》的修訂

- (k) 有關的發展審批地區草圖的《說明書》亦已根據擬議修訂項目作出修訂；

諮詢政府部門及公眾

- (l) 有關政府部門不反對擬議修訂項目；

- (m) 倘城規會同意作出修訂，發展審批地區草圖的擬議修訂項目將根據條例第 7 條公布，以供公眾查閱。在展示發展審批地區草圖期間，當局將就修訂項目諮詢打鼓嶺區鄉事委員會。

8. 委員沒有就發展審批地區草圖的擬議修訂項目提出問題。

9. 經商議後，城規會決定：

- (a) 同意載於文件附件 III 的《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/1》和《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKLN/1》的擬議修訂項目，以及載於文件附件 IV 的修訂草圖編號 DPA/NE-MKT/1A 和 DPA/NE-TKLN/1A(展示後會分別重新編號為 DPA/NE-MKT/2 和 DPA/NE-TKLN/2)適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示，讓公眾查閱；以及

- (b) 採用分別載於文件附件 V 及 VI 的《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/1A》和《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKLN/1A》的《說明書》，以說明城規會在擬備草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，而經修訂的《說明書》將連同草圖一併公布。

10. 主席多謝規劃署的代表出席會議。許惠強先生和葉保光先生此時離席。

[葉滿華先生和邱榮光博士此時返回席上。]

## 港島區

### 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/H8/407

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的北角長康街 11 號  
略為放寬建築物高度限制，以作擬議教堂發展  
(城規會文件第 8928 號)

---

[會議以廣東話進行。]

11. 秘書報告，鄭恩基先生已就此議項申報利益，因為他是香港基督教循道衛理聯合教會的成員，而循道衛理聯合教會是這宗申請的申請人。委員認為鄭先生在此議項中只涉及間接利益，因此可以留席。

### 商議部分

12. 副主席告知委員，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年一月二十八日拒絕這宗申請，這宗申請擬略為放寬「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制，以作擬議教堂發展。小組委員會拒絕這宗申請後，申請人曾盡力處理政府部門所關注的多項技術問題。副主席續稱，根據城規會文件第 7 段所載，所有技術問題經已解決，而相關政府部門(包括規劃署)並不反對覆核申請。因此，委員同意他們並不反對覆核申請。委員亦同意申請人和規劃署的代表無須詳細介紹這宗申請。

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

### 簡介和提問部分

13. 以下規劃署和申請人的代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士	— 港島規劃專員
李禮賢先生	]

簡棋標牧師	]	
林崇智牧師	]	申請人的代表
霍文健先生	]	
阮鳳儀女士	]	
楊綺貞女士	]	
李韻玲女士	]	

14. 副主席歡迎上述人士出席會議，並告知申請人的代表，城規會委員已參考有關的

城規會文件，並同意文件的建議。他詢問申請人的代表是否希望闡述有關申請。李禮賢先生回答，申請人同意規劃署提出的建議，並認為上述規劃許可附帶條件(載於文件第 8.2 段)可以接受。李禮賢先生在回應副主席的詢問時證實，他們再沒有其他關於這宗申請的論點要提出。

15. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再無提出其他問題，副主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序經已完成，城規會稍後會把決定通知申請人。副主席多謝規劃署和申請人的代表出席會議。他們各人於此時離席。

#### 商議部分

16. 一名委員留意到屋宇署在文件第 5.2.4 段(c)提出的意見，指有關發展的樓層總數應為 14 層而非申請人所聲稱的九層。該名委員詢問根據規劃許可，獲准放寬的建築物高度限制的幅度是多少。秘書表示，城規會應按照申請人所提交申請的內容，考慮這宗申請。秘書澄清，教堂現時位於地形傾斜的用途上，分兩期興建。第一期為一幢樓高三層的建築物，位於申請地點地勢較高的南部。第二期則為一幢樓高八層的建築物，位於申請地點北部。兩幢建築物的地面至二樓是相連的。這宗申請涉及擬議擴建項目(第三期)，即在第一期現有的三層建築物上加建六層。加建六層後，建築物便會一如申請人所聲稱般樓高九層。由於現有兩幢建築物的地面至二樓是相連的，因此屋宇署將整幢教堂發展視為一幢樓高八層的建築物。申請地點進行擬議擴建後，教堂發展的整體建築物高度為 14 層。秘書繼而指出，在決定擬放寬的建築物高度限制是否屬於「略為」時，委員不應只考慮所涉及的樓層數目，更須考慮擬議放寬建

築物高度限制會造成的影響、後果和連帶關係，以及有否規劃及設計優點支持放寬建築物高度限制的建議。委員表示同意。

17. 一名委員表示，申請人曾盡力解決在第 16 條申請階段發現的技術事宜，現時相關政府部門認為有關發展計劃可以接受。這名委員認為當局應鼓勵其他申請人主動解決技術事宜。

18. 副主席備悉，在處理覆核申請時，地區規劃處曾積極聯絡申請人和相關政府部門，以便處理他們關注的技術問題和事宜。副主席建議把城規會讚賞地區規劃處的工作這一點記錄在案，委員表示同意。

19. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。有關規劃許可的有效期至二零一五年十月十四日止，除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 申請地點的幼稚園和日間託兒所的學生數目應維持在目前牌照規定的水平；
- (b) 提交及落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

20. 委員亦同意告知申請人：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東和文物建築小組在文件第 5.2.3 段和第 5.2.4 段提出關於總樓面面積寬免和遵從《建築物條例》及《建築物(規劃)規例》各項規定的意見；
- (b) 留意地政總署港島東區地政專員在文件第 5.3.1 段提出關於需要申請契約修訂的意見；以及

- (c) 留意路政署總工程師／港島和路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 在文件第 5.3.2 段和第 5.3.3 段提出關於遵從香港鐵路有限公司規定的意見。

[由於議程項目 5 的申請人代表仍未到達，會議休會 15 分鐘。]

[劉文君女士此時到達參加會議。]

### **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/H1/93

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的石塘咀日富里 10 至 12 號  
興建酒店

(城規會文件第 8972 號)

---

[會議以廣東話進行。]

21. 副主席表示接獲兩份反對這宗覆核申請的呈請，分別由中西區區議員楊浩然先生和寶石事務促進會主席提出。該兩份呈請書已於會上呈交委員閱覽。

22. 委員備悉陳旭明先生於 10 年前與申請人的代表彭兆基先生有業務往來，已就此議項申報利益。委員認為陳先生在此議項上涉及間接的利益，並同意他可留在會議席上。

### **延期要求**

23. 副主席表示申請人的代表彭兆基先生於二零一一年十月六日向城規會秘書處提交信件，聲稱申請人的大律師將無法出席二零一一年十月十四日進行的聆訊，並要求城規會把聆訊押後至該名大律師能夠出席的日期(即二零一一年十一月二十五日、二零一一年十二月二日或二零一一年十二月十六日)。二零一一年十月十日，申請人的代表律師再度寫信給城規會，要求城規會延期進行有關考慮這宗覆核申請的覆核聆訊，俾能配合申請人所委聘的大律師的工作時間表。二零一一年十月六日及十月十日的信件已於會上呈交委員省覽。副主席表示申請人的代表已獲邀出席會議，向城規會解釋建議延期的理由。

24. 規劃署和申請人的以下代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士       —     港島規劃專員

彭兆基先生       —     申請人的代表

25. 副主席歡迎上述人士出席會議，並要求申請人的代表向城規會解釋要求延期的理由。

26. 彭兆基先生表示，申請人曾於二零一一年九月初與其律師商討這宗覆核申請，並認為申請人應由一名大律師代表其出席覆核申請的聆訊。二零一一年九月二十三日，彭兆基先生代表申請人去信城規會秘書處，詢問覆核聆訊會否如期在二零一一年十月十四日進行。秘書處在二零一一年九月三十日發出的信件中證實，覆核聆訊會如期進行。二零一一年十月六日，彭兆基先生去信城規會秘書處，聲稱申請人所委聘的大律師將無法出席於二零一一年十月十四日進行的聆訊，並要求城規會考慮把覆核聆訊押後至該名大律師能夠出席的日期(即二零一一年十一月二十五日、二零一一年十二月二日或二零一一年十二月十六日)。彭兆基先生表示，提出延期要求基本上是為了配合申請人所委聘的大律師的工作時間表。

27. 一名委員詢問，申請人於何時就委聘大律師代表其出席覆核聆訊一事諮詢其律師的意見。彭兆基先生聲稱這事與他無關，但據他所知，申請人是在二零一一年九月初諮詢其律師的意見。該名委員續詢問申請人所委聘的大律師有否就這宗覆核申請向申請人給予書面意見，彭兆基先生在回應時表示由於此事與他無關，他並無相關資料。

28. 副主席表示，就第 16 條申請提出的覆核申請，其覆核聆訊會在城規會全體委員會中考慮，而在彭兆基先生建議的三個會議日期之中，只有二零一一年十一月二十五日是已編定的城規會會議日期。二零一一年十二月二日及二零一一年十二月十六日均為規劃小組委員會的編定會議日期。委員備悉上述事項。

29. 申請人的代表並無提出其他意見，而委員也沒有就延期考慮覆核申請的建議提出其他問題。副主席表示城規會會在規

劃署和申請人的代表離席後商議申請人的延期要求。副主席請區潔英女士和彭兆基先生暫時離席。他們均於此時暫時離席。

### 延期要求的商議部分

30. 副主席告知委員，城規會秘書處早在二零一一年七月便通知申請人的代表會議日期定為二零一一年十月十四日。一名委員表示申請人於二零一一年六月根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17 條提交覆核申請，但直至九月初才諮詢律師的意見。申請人的代表就延期要求提出的唯一理由，是須要配合申請人所委聘的大律師的工作時間表。不過，申請人的代表並無解釋申請人何以不能由另一位大律師代表其出席覆核聆訊。這會為其他同類的申請立下不良先例。另一名委員表示同意。該名委員表示雖然申請人在九月初諮詢了律師的意見，但延期要求是在十月初才提出。申請人的代表沒有解釋何以這麼遲才提出要求。

31. 一名委員詢問該規劃申請以往曾否延期考慮；其他申請曾否提出類似的延期理由，即須配合大律師或顧問的工作時間表；以及倘申請人就這項延期要求提出其他理由，例如須解決技術問題或處理政府部門提出的意見，則城規會會否就延期要求作出不同的考慮？

32. 秘書表示該規劃申請是在二零一零年十二月提交。二零一一年一月二十八日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定按申請人的要求延期考慮申請，以便申請人有時間處理相關政府部門提出的意見。其後，申請人於二零一一年一月二十四日及三月三日提供進一步資料，以便為其申請提出支持理據，但該等資料不獲豁免有關公布及重新計算的規定。小組委員會於二零一一年五月六日考慮該規劃申請，並決定拒絕申請。二零一一年六月，申請人要求覆核小組委員會拒絕申請的決定。申請人為支持其覆核申請，於二零一一年七月十八日提交了進一步資料。城規會秘書處於二零一一年七月二十八日告知申請人的代表，城規會將於二零一一年十月十四日進行覆核聆訊，以便考慮覆核申請。

33. 秘書解釋根據城規會就「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」頒布的規劃指引編號 33，考慮延期要求的先決條件是必須提出合理理由以



作支持，而且不可建議把日期無限期押後，以及其他所涉各方的權利或利益是否會受影響。就這宗覆核申請而言，申請人的代表並非要求把日期無限期押後。城規會應考慮申請人代表提出的理由是否合理。至於延期建議會否影響任何第三方的利益，委員備悉當局在法定公布期內共接獲 140 份反對擬議酒店發展的意見書。不過，在先前提出的一些延期要求之中，儘管有市民就相關規劃申請提出反對意見，城規會及其轄下的規劃小組委員會亦同意延期要求。

34. 至於其他申請有否提出類似的延期理由，秘書表示城規會考慮就沙羅洞分區計劃大綱草圖提出的反對意見時，一名反對者曾以無法安排海外生態專家出席已編定日期的聆訊為由，要求城規會押後聆訊有關的反對意見。該名反對者向城規會解釋，安排專家出席聆訊非常重要，可以讓與會者全面了解沙羅洞的生態價值。城規會經考慮所有有關的因素後，決定押後聆訊有關的反對意見。關於延遲提出延期要求，秘書告知委員在一宗覆核申請中，申請人的代表因突然患病而只是在編定的會議日期前一天才提出延期要求。在該宗個案中，申請人派另一名代表出席會議，向城規會解釋原來的代表最為熟悉申請，但他因突然患病而無法出席聆訊。經商議後，城規會基於值得體恤的理由而決定延期兩星期考慮覆核申請。

35. 一名委員認為不應同意這項延期要求。委員備悉申請人於二零一一年六月申請覆核小組委員會拒絕申請的決定，並於同年七月為覆核聆訊提出支持理據。申請人的代表沒有解釋申請人何以到九月初才諮詢其律師的意見，亦無法解釋為何需要一位大律師在覆核聆訊席上為其陳詞，以及何以並無其他大律師或代表可替代獲委聘的大律師陳詞。該名委員認為這延期申請與沙羅洞的情況有所不同。

36. 一名委員備悉，申請人的律師在二零一一年十月十日提交的信件中聲稱，申請人「剛接獲有關城規會文件，而申請人委聘的大律師需有較多時間細閱其內容，以便作好準備」。該名委員表示在先前提出的一些延期申請中，倘申請人能證明需有較多時間研究或解決技術問題，城規會可能從優考慮要求。

37. 秘書表示，城規會文件第 8927 號於二零一一年十月七日發給申請人的代表。城規會須在三個月的法定期限內處理根

據條例第 17 條提出的覆核申請，期間規劃署須安排傳閱覆核申請和申請人提出的理據，讓相關政府部門提出意見，而秘書處須公布覆核申請，以便公眾人士提出意見。按照既定的做法，城規會會在進行覆核聆訊前七天把規劃署擬備的相關城規會文件送交申請人。就此，副主席表示申請人的代表於二零一一年十月六日，即有關城規會文件於二零一一年十月七日發出前，以所委聘的大律師工作繁忙為由，要求延期考慮覆核申請。此外，申請人的代表沒有就此提供進一步資料。一名委員表示，申請人的代表僅以須配合所委聘大律師的工作時間表這個理由支持其要求。

38. 另一名委員指出，申請人的代表沒有解釋何以需由該名大律師陳詞，以及這宗覆核申請的考慮結果會否因該名大律師不出席聆訊而受影響。倘城規會在沒有合理理由支持下同意要求，便會為同類申請立下不良的先例。一名委員表示同意，並表示其他申請的申請人可用類似的理由要求城規會押後進行聆訊，以便配合申請人的代表／顧問的工作時間表。另一名委員表示申請人的代表已獲得足夠通知，而申請人並無提出充分理據，以供城規會考慮。僅為配合申請人所委聘的大律師的工作時間表而要求城規會重定覆核聆訊的日期，做法並不合理。

[劉志鵬博士此時到達參加會議。]

39. 副主席表示全體委員均認為不應同意這項延期要求，因為申請人的代表並無提出合理理由以支持延期要求。規劃署署長梁焯輝先生表示，由於城規會同意不接納這項延期要求，委員或擬考慮是否宜在同一會議上進行覆核聆訊，或改在城規會下一次會議(日期為二零一一年十月二十八日)上進行覆核聆訊。梁焯輝先生建議城規會在下次會議上考慮這宗申請，以便申請人或其代表有時間為覆核聆訊作好準備。兩名委員表示同意。

40. 不過，一些委員卻有不同的意見，認為應如期進行覆核聆訊。一名委員表示，申請人已獲告知會議日期，故應已為覆核聆訊作好準備。申請人不應假設城規會會同意其延期要求，並應準備在覆核聆訊席上就覆核申請陳詞。數名委員表示同意。一名委員表示同意，並表示有關城規會文件已發給申請人，而會議議程亦已在城規會網站內公布周知。另一名委員表

示，既然城規會已決定申請人代表提出的理由不足以支持延期，把覆核聆訊改在城規會下次會議上進行，做法並不合理。申請人的代表身為專業顧問，應已為覆核聆訊作好準備。一名委員表示，倘城規會決定在下次（即二零一一年十月二十八日）舉行的會議上進行聆訊以考慮覆核申請，會招致申請人質疑何以無法按其建議把覆核聆訊改在二零一一年十一月二十五日進行。

41. 副主席表示由於城規會已就覆核聆訊向申請人發給足夠的通知，而申請人的代表並無提出合理理由以支持這項延期要求，委員認為不應同意延期要求。雖然有數名委員建議把覆核聆訊改在城規會下一次會議上進行，但大多數委員都認為應在這次會議上進行覆核聆訊。綜合各委員的意見，城規會同意在這次會議上考慮覆核申請。

[馬錦華先生及葉滿華先生此時離席。]

#### 給予決定通知

42. 副主席請彭兆基先生和區潔英女士返回會議席上。副主席告知彭先生，由於城規會已就覆核聆訊向申請人發給足夠的通知，而申請人的代表並無提出合理理由以支持延期要求，城規會決定不同意申請人的要求，並會在這次會議上考慮覆核申請。

43. 彭兆基先生表示申請人於二零一一年十月七日下午五時才收到有關的城規會文件，而申請人需有較多時間研究文件的內容。副主席表示按照慣常的做法，城規會會在開會前七天把有關的城規會文件送交申請人，而城規會在考慮延期要求時已顧及這點。彭兆基先生表示，倘城規會決定在申請人或其代表缺席的情況下進行覆核聆訊，他會就此向申請人及其律師作出匯報，以便採取適當的行動。彭兆基先生亦告知城規會，他出席這次會議的目的，是為了解釋要求延期的理由。他表示並無覆核申請的資料，因為覆核申請不屬他的處理範圍。倘城規會同意，他會於此時離席。副主席表示彭兆基先生可自行決定留在會議席上參加覆核聆訊，抑或於此時離席。彭兆基先生告知城規會他決定離席。彭先生於此時離席。

44. 由於申請人的代表已自行離席，委員同意應在申請人缺席的情況下進行覆核聆訊。副主席向區潔英女士解釋聆訊的程序，並請區女士向委員簡介這宗覆核申請的背景。

#### 簡介和提問部分

45. 港島規劃專員區潔英女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

##### *申請*

- (a) 二零一零年十二月二日，申請人根據條例第 16 條申請規劃許可，以便在申請地點興建一座 23 層的酒店。申請地點在堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖上劃為「住宅(甲類)」地帶；
- (b) 申請地點位處一條經和合街、南里和日富里連接皇后大道西的狹窄單程街道。日富里是狹窄而傾斜的後街，主要涵蓋私人土地；
- (c) 申請地點面積細小(171.3 平方米)並呈三角形。擬建酒店的地積比率為 12 倍，將提供 50 個客房。這宗申請建議從位於日富里的地段界線後移 1.71 米，以及從北面的地段界線後移 1.5 米，以形成闊三米的後巷，所餘的地盤淨面積僅為 140.783 平方米；

##### *小組委員會的決定*

- (d) 二零一一年五月六日，小組委員會拒絕該宗規劃申請，理由是申請地點面積細小且呈三角形，不利於進行酒店發展，以及擬議的酒店發展並無規劃增益，足以支持批准該項發展；
- (e) 一如文件第 3 段所載，申請人已提交書面申述，以支持其覆核申請。該書面申述的內容撮載如下：
  - i) 雖然申請地點呈三角形，但擬議酒店的橫切面卻呈長方形。申請人不明白在市場對酒店存在需求的前提下，仍要按申請地點的面積

和形狀來決定該地點是否有利於進行酒店發展；

- ii) 一份並無從行人路後移的商業／住宅綜合發展項目的建築圖則已獲批准。然而，擬議酒店會從行人路往後移，留下一條暢通無阻的行人路。日富里的街景可通過美化擬議酒店的環境而獲改善；
- iii) 有關地點與五間獲批准小型酒店的申請地點相若，全部均位於公共交通接駁完善的混合用途住宅區內；
- iv) 在提出意見的 12 個政府部門之中，10 個不反對這宗申請。小組委員會似乎只是根據規劃署提出的負面意見而作出決定；以及
- v) 小組委員會似乎並無考慮專業意見，反而不適當地重視區內居民／團體所提出毫無根據的負面意見；

#### *政府部門的意見*

(f) 相關政府部門提出的意見詳載於文件第 5 段，重點載述如下：

- i) 在第 16 條申請階段，警務處處長基於申請人提交的交通影響評估，以及擬議酒店預計不會導致有旅遊巴士或小巴使用毗鄰通道的理據，原則上不反對有關申請。不過，由於最近有一宗交通意外是因為一輛私家車在日富里掉頭所致，加上有市民反對這宗覆核申請，警務處處長已審慎檢討日富里的道路狀況。他基於下述理由而反對覆核申請：
  - 由於日富里部分屬私家道路，警方在採取執法行動打擊路旁非法泊車時可能遇到困難。擬議酒店產生的車流會令交通管理問題更加棘手；以及

- 一 警務處處長關注會有大型車輛進出日富里，因為日富里是一條狹窄的街道，難以容許車輛在有限的空間內掉頭。雖然申請人聲稱擬議酒店預計不會導致有旅遊巴士或小巴使用毗鄰的通道，但警務處處長無權阻止旅遊巴士或小巴進入日富里的私人土地部分；
- ii) 運輸署署長表示擬議酒店可能造成的交通影響極微，因為該酒店所提供的房間數量極少(50個)；申請人已證實擬議發展不會涉及旅遊巴士的運作；擬議酒店鄰近港鐵西港島線車站；以及附近地區設有上落客貨車位。由於日富里部分行車道及行人路所在的現有私人土地，實際上是根據無限制批約持有，並無通行權規定，而有關私人土地在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶，因此不能排除日後會在有關的私家街道上興建建築物的可能性。倘若發生此情況，日富里將會被阻隔，而毗鄰南里／日富里交界處的傾斜彎位部分會變成掘頭路。在這方面，警務處處長關注日富里上述私人土地部分會出現交通管理及安全問題，而運輸署也關注同樣的問題。就此，運輸署署長對覆核申請有所保留；
- iii) 民政事務總署中西區民政事務專員表示，中西區區議會反對先前涉及把申請地點作酒店用途的申請(編號 A/H1/92)，該宗申請於二零一零年六月五日遭小組委員會拒絕。預期一些中西區區議員會關注現時這宗申請。據悉一些區議員已表示極為關注這宗申請，包括擬議酒店可能對該區的交通、環境和通風造成負面影響；
- iv) 旅遊事務專員表示支持這宗申請，因為擬議發展可以為旅客增加酒店房間的供應量，並讓旅客有較多住宿選擇。不過，相關政府部

門會就擬議酒店在技術上是否可行，以及該酒店與毗鄰環境是否互相協調提出意見；

#### 公眾意見

- (g) 在申請人所提交覆核申請和進一步資料的公布期內，當局共接獲 140 份反對意見。所接獲的公眾意見詳載於文件第 6 段。提出反對的主要理由是日富里是狹窄單程後街，交通情況並不理想。二零一一年八月三日，富基大廈附近發生了一宗交通意外。擬議酒店會對該區的交通造成負面影響。其他主要的反對理由包括土地用途不協調；對交通、景觀及環境造成負面影響；阻礙通風及天然採光；影響緊急車輛的操作和保安；會令日富里的污水系統淤塞問題惡化；以及區內已建有類似的酒店；

#### 規劃考慮因素及評估

- (h) 規劃考慮因素及評估詳載於文件第 7 段，重點載述如下：
- i) 申請地點面積細小且呈三角形，實際上不利於興建完善的酒店。擬議酒店只設有小型接待處暨行政部和一些支援設施，為酒店客人提供的酒店設施並不足夠。申請書沒有證明擬議酒店發展具特定的規劃增益，足以支持批准該項發展；
  - ii) 申請人聲稱五間與所涉計劃相類似的小型酒店已獲批給許可。然而，在所引述的酒店當中，只有兩間(分別位於油麻地廟街及旺角新填地街)呈長方形且緊連公共街道的酒店需取得城規會的規劃許可；
  - iii) 日富里是一條傾斜的後街，其部分行車道及行人路位於私人土地範圍內。警務處處長表示，警方在採取執法行動打擊路旁非法泊車時可能遇到困難。擬議酒店產生的車流會令交通管理問題更加棘手。警務處處長亦關注會有大型車輛進出日富里。由於擔心交通管

理及交通安全問題，警務處處長反對這宗覆核申請，運輸署署長則對申請有所保留；

- iv) 作行人路用途且闊 1.71 米的擬議後移空間會伸延至申請地點附近一處地方，但不會與皇后大道西的行人路相連接。由於日富里的相關部分屬私人土地，該街道將來可能被土地擁有人阻隔，故擬議後移空間為行人帶來的好處頗為有限；

- (i) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7 段所載的規劃考慮因素及評估，不支持這宗覆核申請。

46. 一名委員備悉涉及興建一幢商業／住宅綜合用途樓宇的建築圖則已獲建築事務監督批准。該名委員詢問區內居民是否知悉相關的資料。區潔英女士答稱，小組委員會文件第 A/H1/93A 號第 1.5 段載述涉及興建一幢 26 層的商業／住宅綜合用途樓宇(總地積比率為 8.49 倍，平台以上的住用上蓋面積為 33.32%)的建築圖則於二零一一年二月十七日獲建築事務監督批准。上述小組委員會文件存放於規劃署規劃資料查詢處，可供市民查閱。

47. 一名委員詢問日富里哪一部分由私人擁有，區潔英女士在回應時提述文件的圖 R-3，並表示日富里在皇后大道西以南和申請地點以東的部分(即內地段第 672 號餘段和第 672 號 H 分段)屬私人土地。

48. 兩名委員詢問警務處處長和運輸署署長對擬議酒店發展有何關注。區潔英女士表示由於日富里有大片範圍位於私人土地上，警務處處長極為關注交通管理問題。由於部分日富里屬私人道路，警方在採取執法行動打擊該處的路旁非法泊車時可能遇到困難。擬議酒店所引起的車流會令交通管理問題更加棘手。警務處處長亦關注會有大型車輛進出日富里，因為日富里是狹窄而傾斜的街道，車輛難以在有限的空間內掉頭。雖然申請人聲稱擬議酒店預計不會導致有旅遊巴士或小巴使用毗連的通道，但警務處處長無權阻止旅遊巴士或小巴進入日富里的私人土地部分。因此，警務處處長反對這宗覆核申請。運輸署署長亦關注同樣的問題，並對覆核申請有所保留。



49. 區潔英女士續說，申請人聲稱從位於日富里的地段界線後移 1.7 米以作行人路用途的擬議後移空間應視為規劃增益。不過，總屋宇測量師／港島西表示，日富里沿路現有的行人路會伸延至申請地點附近一處地方，但不會與皇后大道西的行人路相連接。此外，由於日富里的相關部分屬私人土地，該街道將來可能被土地擁有人阻隔。由於不能保證會有一條通往皇后大道西的行人通道，擬議後移空間可以為行人帶來的好處頗為有限。

50. 由於委員沒有提出其他問題，副主席告知區潔英女士這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會會在她離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。副主席多謝區潔英女士出席會議。區女士於此時離席。

#### 商議部分

51. 副主席備悉由於日富里的私人土地部分會出現交通管理及安全問題，警務處處長反對這宗覆核申請而運輸署署長對申請有所保留。一名委員表示申請地點面積細小且受到局限，不利於進行酒店發展。此外，日富里是狹窄而傾斜的後街，實難以容納擬議酒店發展所引起的車流。就此，該名委員認同警務處處長關注的問題，即擬議酒店會令日富里私人土地部分的交通管理及安全問題更加棘手。基於以上所述，該名委員反對這宗覆核申請。

52. 另一名委員表示批准這宗覆核申請並無充分理由支持。該名委員備悉涉及一個商業／住宅綜合發展項目的建築圖則已獲建築事務監督批准，這名委員詢問把申請地點作擬議酒店發展的商業考慮因素為何。副主席表示由於申請地點面積細小，擬議住宅發展的樓面面積很可能極小，因而在市場上缺乏吸引力。秘書表示酒店用途的發展密度與商業／住宅綜合用途的發展密度不同。根據有關城規會文件所載，擬議酒店發展的地積比率約為 12 倍，而該商業／住宅綜合發展的地積比率則為 8.49 倍。

53. 另一名委員指出日富里在申請地點東面的部分(即內地段第 672 號餘段)屬私人土地。該名委員關注倘日富里該部分範圍發展後，擬議酒店便不會設有臨街面。

54. 副主席總結委員的意見，表示申請地點不利於進行酒店發展，而擬議酒店發展會令今日富里私人土地部分的交通管理及安全問題更加棘手。此外，申請人無法證明擬議酒店發展具有規劃增益，足以支持批准該項發展。

55. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所載拒絕申請的理由，認為該等理由恰當。有關理由如下：

- (a) 申請地點因面積細小且呈三角形而不利於進行酒店發展；
- (b) 擬議酒店發展並無規劃增益，足以支持批准該項發展；以及
- (c) 擬議酒店發展會令今日富里私人土地部分的交通管理及安全問題更加棘手。

[曹榮平先生此時離席。]

## 程序項目

### 議程項目 6

[公開會議]

有關考慮《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/18》的申述及意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8930 號)

---

[會議以廣東話進行]

54. 由於堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖的申述是關於分區計劃大綱圖上的建築物高度限制(涉及香港大學(下稱「港大」)的設施、由前土地發展公司發展的泓都、由市區重建局(下稱「市建局」)發展的怡峰、由香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展的西環邨、由香港房屋協會(下稱「房協」)發展的觀龍樓及士美菲路一塊用地)，因此下列委員已就此議項申報利益：

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 梁焯輝先生<br>以規劃署署長身分          | — 市建局非執行董事、房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會委員及房協監事會委員          |
| 譚贛蘭女士<br>以地政總署署長身分         | — 市建局非執行董事、房委會委員和房協監事會委員                           |
| 曹榮平先生<br>以民政事務總署<br>助理署長身分 | — 民政事務總署署長(市建局非執行董事，以及房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員)的助理 |
| 黃遠輝先生                      | — 房委會前非官方委員  |
| 盧偉國博士                      | — 房委會轄下建築小組委員會前委員                                  |
| 李偉民先生                      | — 市建局的前非執行董事                                       |
| 陳旭明先生                      | — 現時與房委會有業務往來，並擔任市建局自置居所津貼上訴委員會委員                  |
| 陳曼琪女士                      | — 市建局自置居所津貼上訴委員會委員                                 |
| 何培斌教授                      | — 與市建局有業務往來  |
| 陳炳煥先生                      | — 房協監事會委員及上訴委員會(市區重建局條例)主席                         |
| 陳漢雲教授                      | — 房委會轄下建築小組委員會前委員及市建局自置居所津貼上訴委員會委員                 |
| 劉志宏博士                      | — 上訴委員會(市區重建局條                                     |

例)委員及港大職員

- |       |   |                            |
|-------|---|----------------------------|
| 葉滿華先生 | — | 房委會轄下建築小組委員會前主席及市建局的前非執行董事 |
| 梁剛銳先生 | ] | 港大職員                       |
| 黃仕進教授 | ] |                            |
| 鄭恩基先生 | — | 其配偶為房屋署助理署長                |
| 馬錦華先生 | — | 房協執行委員會委員                  |
| 陳家樂先生 | — | 房協執行委員會委員                  |
| 劉文君女士 | — | 房委會非官方委員                   |
| 李律仁先生 | — | 在士美菲路擁有一個單位                |

55. 鑑於主席已就未能主持會議致歉，委員同意副主席基於情況所需應留席主持會議。委員亦同意，由於此議項屬於程序性質，無須商議，故其他委員可以留席。委員備悉盧偉國博士、李偉民先生、陳曼琪女士、陳漢雲教授、劉志宏博士及梁剛銳先生已就未能出席會議致歉，而葉滿華先生、馬錦華先生及曹榮平先生則已離席。

56. 秘書報告，城規會於二零一一年二月二十五日，根據《城市規劃條例》第7條展示《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號S/H1/18》，以供公眾查閱。在法定展示期內共收到638份申述。二零一一年六月二十四日，城規會公布申述內容，為期三星期，讓公眾提出意見，合共收到12份意見。

[梁焯輝先生及陳炳煥先生此時離席。]

57. 秘書續說，分區計劃大綱圖所收納的修訂主要涉及為各個地帶訂定建築物高度限制，以及實施改劃用途地帶建議，以反映規劃意向或現有發展。由於有關修訂引起公眾廣泛關注，故文件第2.1段建議該等申述和意見應由城規會全體委員考慮。

鑑於部分申述的性質類似或相關，故建議把申述分爲兩組進行聆訊，有關安排詳載於文件第2.8段並概述如下：

- (a) 第一組：就12份申述(R1至R12)及12份意見(C1至C12)一併進行聆訊。這些申述及意見與訂定建築物高度和建築物間距的限制有關；以及
- (b) 第二組：就涉及修訂項目H1至H5全部或部分內容的624份申述(R1、R5、R8至R629)一併進行聆訊。該等修訂項目是關於把堅尼地城西部的政府用地因應土地用途檢討改劃爲「未決定用途」地帶。

58. 秘書表示，R630至R638的申述人沒有在申述書內提供實質內容。城規會秘書處曾致函要求有關申述人作出澄清，但並無接獲任何回應。經商議後，委員同意該九份申述(R630至R638)須視作無效。

59. 經商議後，城規會同意按文件第2.1段及第2.8段建議的方式，把有效申述及相關意見合併爲兩組，由城規會進行聆訊。

## 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/19》  
的申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8933 號)

---

[會議以廣東話進行。]

60. 秘書表示，環境保護署(下稱「環保署」)副署長黃耀錦先生已就此議項申報利益，因爲收到的申述書有多份的內容與新界東南堆填區擴展計劃有關，而該計劃屬於環保署的管轄範圍。委員同意此議項屬程序性質，無須進行商議，黃耀錦先生可以留在席上。

61. 秘書報告，二零一一年五月十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第7條展

示《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/19》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在該草圖及其《註釋》加入的修訂包括把將軍澳第 85 區的將軍澳污水處理廠南面一幅用地改劃為「政府、機構或社區(9)」地帶，以便興建擬議的香港電台新廣播大樓及闢作未指定的「政府、機構或社區」用途。在為期兩個月的展示期內，收到 4 095 份申述書。二零一一年八月十二日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到 18 份意見書。

#### 與圖則的修訂項目無關的申述

62. 秘書表示，在這 4 095 份收到的申述書中，申述編號 R2(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R5 至 R4095 反對在將軍澳第 137 區闢設擬議的新界東南堆填區擴展部分，而 R3(部分)亦反對在清水灣郊野公園闢設新界東南堆填區擴展部分。這些申述人主要指責城規會藉詞在將軍澳重置香港電台廣播大樓，修訂《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》，單方面悄悄地把將軍澳第 137 區部分土地劃作堆填區用地。R2(部分)及 R9 除反對在第 137 區闢設擬議的新界東南堆填區擴展部分外，亦反對在將軍澳第 72 區闢設擬議的垃圾收集站。R9 同時對一些關於將軍澳南部的事項提出進一步意見，詳情載於城規會文件第 2.2 段。對於這些申述內容，C2 至 C12(部分)及 C13 至 C18 亦反對在將軍澳第 72 區闢設擬議的垃圾收集站，而 C1、C2、C5、C7、C8、C9、C11 及 C12(部分)亦反對闢設擬議的新界東南堆填區擴展部分，及／或對將軍澳南部的其他事宜提出意見。

63. 由於詳載於文件第 2.1 及 2.2 段並撮錄於上文的申述及相關意見與於二零一一年五月十三日刊憲的草圖的修訂項目無關，請委員審議有關申述及相關意見是否應視作無效。

64. 對於有申述人指責城規會藉詞在將軍澳重置香港電台廣播大樓，修訂《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》，單方面悄悄地把將軍澳第 137 區部分土地劃作堆填區用地，請委員留意：

- (a) 加入了新界東南堆填區擴展部分相關修訂的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》於二零一

零年五月七日公布。在草圖的公布期內，收到 2 479 份申述書和 205 份意見書。城規會尚未就這些申述進行聆訊，亦未對有關新界東南堆填區擴展部分的申述作出決定；

- (b) 由於還須進一步修訂草圖，根據城規會的慣例，先前在《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》顯示的修訂會在經進一步修訂的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/19》上適當地反映，但並非列為修訂項目，並於二零一一年五月十三日根據條例第 7 條展示。這樣做並非表示與擬議新界東南堆填區擴展部分有關的修訂，在未經過聆訊程序的情況下，便獲城規會接納；
- (c) 待有關將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18 及 S/TKO/19 的申述的聆訊程序完成後，兩份草圖連同申述書及意見書將提交行政長官會同行政會議，以便作出最終決定；以及
- (d) 《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》的法定圖則制訂程序尚未完成，所以在《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/19》顯示的新界東南堆填區擴展部分的用途地帶，仍與前一個版本的草圖相同。整個圖則制訂程序一直根據條例以具透明度的方式進行。

65. 經商議後，委員同意詳載於文件第 2.1 至 2.4 段有關反對闢設擬議的新界東南堆填區擴展部分和在將軍澳第 72 區闢設擬議垃圾收集站及／或有關將軍澳南部其他事宜的申述編號 R2(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R5 至 R4095 和意見編號 C1 至 C12(部分)及 C13 至 C18，屬於無效。城規會亦同意應告知有關申述人及提意見人，如文件第 2.5 段所述，將軍澳分區計劃大綱草圖的圖則制訂程序尚未完成。關於圖則制訂程序方面，秘書告知委員，有關《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》的申述及意見的聆訊已暫訂於二零一一年十一月十六日舉行。

考慮有效申述及意見的聆訊安排

66. 秘書表示，有效的申述 R1、R2(部分)、R3(部分)及 R4(部分)是關於把將軍澳第 85 區的將軍澳污水處理廠南面一幅用地改劃為「政府、機構或社區(9)」地帶，內容如下：

- (a) 申述編號 R1 支持把「政府、機構或社區(9)」地帶南部用作興建擬議的香港電台新廣播大樓，但反對把該「政府、機構或社區(9)」地帶北部劃作未指定的「政府、機構或社區」用途。申述人建議繼續把「政府、機構或社區(9)」地帶北部劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶(下稱「其他指定用途(污水處理廠)」地帶)。
- (b) 申述編號 R2 至 R4 支持有關「政府、機構或社區(9)」地帶的修訂項目 A，但他們反對在將軍澳第 137 區關設擬議的新界東南堆填區擴展部分和在將軍澳第 72 區關設擬議的垃圾收集站及有關將軍澳南部規劃事宜的申述，則被判定為無效。
- (c) 意見編號 C12 支持在將軍澳興建香港電台廣播大樓，但他反對關設新界東南堆填區擴展部分及在將軍澳第 72 區關設垃圾收集站的申述，則被判定為無效。

67. 建議由城規會全體委員就有關草圖的申述 R1、R2(部分)、R3(部分)及 R4(部分)及相關意見(C12(部分))一併進行聆訊。

68. 經商議後，城規會同意採用文件第 3.1 和 3.2 段所建議的方式，由城規會就有效的申述及意見一併進行聆訊。

## **議程項目 8**

[公開會議]

有關考慮《沙頭角發展審批地區草圖編號DPA/NE-STK/1》、《蓮麻坑發展審批地區草圖編號DPA/NE-LMH/1》、《文錦渡發展審批地區草圖編號DPA/NE-MKT/1》和《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖編號DPA/NE-MTL/1》的進一步申述的資料文件及聆訊安排



(城規會文件第 8934 號)

---

[會議以廣東話進行。]

69. 由於新界鄉議局(下稱「鄉議局」)曾就涵蓋邊境禁區的五份發展審批地區圖(包括與此議項有關的四份發展審批地區圖)提交意見，下列委員已就此議項申報利益：

葉滿華先生	鄉議局當然執行委員
邱榮光博士	] 鄉議局增選執行委員
劉智鵬博士	]

70. 委員同意，由於此議項屬於程序性質，委員無須商議，因此上述委員可繼續留在席上。委員備悉葉滿華先生已經離席。

71. 秘書報告說，二零一零年七月三十日，邊境禁區的五份發展審批地區草圖(包括《沙頭角發展審批地區草圖編號 DPA/NE-STK/1》、《蓮麻坑發展審批地區草圖編號 DPA/NE-LMH/1》、《打鼓嶺北發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKLN/1》、《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/1》及《馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MTL/1》)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 38 份有效的申述書和 14 份意見書。二零一一年二月二十五日，城規會考慮有關這五份發展審批地區草圖的申述和意見，並決定延期作出決定，以待規劃署進一步檢討這五份發展審批地區草圖的各項土地用途建議，尤其涉及「鄉村式發展」地帶的建議。

72. 二零一一年九月八日，城規會進一步考慮這五份邊境禁區發展審批地區圖的申述和意見後，決定順應申述編號 R3(馬草壟及蠔殼圍發展審批地區草圖)、R1(文錦渡發展審批地區草圖)、R1 至 R11 和 R13(沙頭角發展審批地區草圖)的部分內容，修訂各有關的「鄉村式發展」地帶，並順應申述編號 R1 和 R2 的部分內容(蓮麻坑發展審批地區草圖)，把蓮麻坑河的緩衝區由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」。二零一一年九月十六日，這四份發展審批地區圖的擬議修訂項目根據條

例第 6C(2)條展示，以供公眾查閱。在法定展示期內，收到 19 份有效的進一步申述書。

73. 鑑於這些草圖引起了公眾和區內人士的廣泛關注，建議各項進一步申述應由城規會全體委員考慮。由於各項進一步申述的主要內容性質類似(即涉及邊境禁區「鄉村式發展」地帶的擴展部分和蓮麻坑河緩衝區的「綠化地帶」)，故亦建議把所有進一步申述合為一組，一併考慮。

74. 經商議後，城規會同意各項進一步申述應按照文件第 2.1 和 2.2 段所建議的方式，由城規會一併進行聆訊。

### **議程項目 9**

[機密項目]

[閉門會議]

75. 此議項以機密文件形式記錄。

### **議程項目 10**

[公開會議]

### **其他事項**

[會議以廣東話進行。]

76. 餘無別事，會議於上午十一時零五分結束。