

二零一二年六月二十二日舉行的城市規劃委員會  
第 1014 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

黃仕進教授

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

李律仁先生

陸觀豪先生

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

地政總署署長

譚贛蘭女士

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃漢明先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

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**

陳漢雲教授

陳仲尼先生

李偉民先生

梁宏正先生

盧偉國博士

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

凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

錢敏儀女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何盛田先生(上午)

譚燕萍女士(下午)

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一二年六月八日第 1013 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 委員備悉會議記錄草擬本第 68 頁的替代頁已呈上會議，讓委員考慮。二零一二年六月八日第 1013 次會議記錄無須作進一步修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

[會議以廣東話進行。]

### (i) 核准分區計劃大綱草圖／發展審批地區草圖

[公開會議]

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一二年六月五日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准下列分區計劃大綱草圖及發展審批地區草圖：

(a) 石硤尾分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K4/27)；

(b) 粉嶺／上水分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/FSS/16)；以及

(c) 鹿湖及羌山發展審批地區圖(將重新編號為 DPA/I-LWKS/2)。

3. 核准上述分區計劃大綱圖及發展審批地區圖一事已於二零一二年六月十五日在憲報公布。

### (ii) 發還分區計劃大綱核准圖

[公開會議]

4. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一二年六月五日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，將下列分區計劃大綱核准圖發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)：

(a) 壽臣山及淺水灣分區計劃大綱圖編號 S/H17/11；

(b) 沙田分區計劃大綱圖編號 S/ST/26；以及

(c) 大嶼山南岸分區計劃大綱圖編號 S/SLC/16。

5. 發還上述分區計劃大綱圖一事已於二零一二年六月十五日在憲報公布。

(iii)及(iv)

[閉門會議]

6. 續議事項(iii)及(iv)以機密形式記錄。

### 議程項目 3

[公開會議]

東涌新市鎮擴展研究——第一階段公眾參與

(城規會文件第 9111 號)

[會議以廣東話進行。]

### 簡介部分

7. 林光祺先生就此議項申報利益，表示他現時與奧雅納工程顧問香港有限公司有關於其他項目的業務往來。由於此議項主要簡介上述研究，並不涉及作出任何決定，委員同意林光祺先生可以留在會議席上。

8. 下列政府部門的代表及這項研究的顧問此時獲到席上：

鍾文傑先生	規劃署西貢及離島規劃專員
盧國中先生	土木工程拓展署總工程師／離島
林志強先生	土木工程拓展署高級工程師 9／離島
蕭新衍先生	奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)
楊詠珊女士	奧雅納
李德明先生	奧雅納
趙也正女士	奧雅納

[黃漢明先生此時到席。]

9. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請規劃署的代表向委員簡介文件的內容。

10. 鍾文傑先生作出簡短的說明，並陳述下列要點：

- (a) 根據二零零七年「經修訂的大嶼山發展概念計劃」，東涌新市鎮有潛力容納 22 萬人口；
- (b) 是次東涌新市鎮擴展研究(下稱「東涌擴展研究」)由規劃署聯同土木工程拓展署於二零一二年一月委聘顧問公司進行，探討東涌及其鄰近地區的潛力及機遇，以決定擴展東涌及改善社區及區域設施的範疇；以及
- (c) 第一階段公眾參與活動於二零一二年六月中展開，就擴展東涌新市鎮的規劃目標與原則、機遇與限制和主要議題，請主要持份者及公眾提出觀點和意念。第一階段公眾參與活動為期兩個月。

11. 蕭新衍先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介第一階段公眾參與活動，並陳述下列要點：

- (a) 根據二零零七年「經修訂的大嶼山發展概念計劃」，東涌的目標人口是 22 萬。二零一一年，東涌的人口預測約為 78 400，而現時這個新市鎮的規劃人口則為 108 000；

- (b) 東涌新市鎮的各個發展項目正在分階段落實，當中包括第 39 區及第 56 區的公共房屋項目、第 55 區的私人住宅發展項目及第 25 區的北大嶼山醫院項目；
- (c) 東涌附近有幾項大型基建計劃進行，其中包括預期於二零一六年年底完工的港珠澳大橋香港接線、屯門至赤鱗角連接路、香港國際機場計劃興建的第三條跑道，以及港珠澳大橋相關的新口岸設施；
- (d) 這些主要基建計劃可帶來的「橋頭經濟」效益，使東涌能發展成為區域內具有吸引力的購物及旅遊點。另外，有需要檢討東涌的未來發展，以應付本港長遠的房屋需要及區內居民對提供更多商業及公眾設施的期望；
- (e) 「東涌擴展研究」的重點集中在現有東涌新市鎮的東面和西面兩個具潛力的擴展區。這項研究會探討這些地區(包括休耕農地、海濱及海床)的發展潛力及機遇；

#### 發展機遇

- (f) 擴展東涌新市鎮十分重要，可供應土地以應付未來的住屋需求；此外，還可提供土地以闢設商業、零售及其他服務方面的設施，應付全港及當區的需要，並創造更多就業機會；
- (g) 「東涌擴展研究」會探討將東涌發展成「門廊市鎮」的機遇。東涌連接港珠澳大橋、屯門至赤鱗角連接路及新口岸設施，甚為方便，因此應善用東涌作為地區及區域交通樞紐這個優勢；
- (h) 鑑於東涌的交通有所改善，而大嶼山亦有大量旅遊點，包括香港迪士尼樂園、昂坪 360、多個歷史古蹟及優美的自然環境，故此「東涌擴展研究」亦會探討在東涌發展旅遊業的機遇；

[陳偉偉先生此時到席。]

### 發展限制

- (i) 東涌現有的自然環境、歷史遺址、風水林及通風廊可能會限制日後的發展；
- (j) 現有和計劃進行的基建項目包括機場第三條跑道、港珠澳大橋及屯門至赤鱸角連接路，這些設施由興建至日後運作，對東涌空氣質素的影響會逐漸增加；
- (k) 東涌新市鎮的擴展會受高度限制和噪音影響(飛機噪音預測水平為 25 度)。政府飛行服務隊直升機運作點亦會令噪音問題加劇，因為飛行服務隊的直升機飛行進出路線橫越建議的東涌新市鎮擴展區，而該路線須予以保留；
- (l) 須審慎評估東涌河的生態價值和該區的水質。日後進行擴展時，須避免或盡量減低對具有重要生態價值的河溪可能造成的滋擾；
- (m) 日後的發展須尊重現有的村落。若這些鄉村受影響，便須作出收地及安置的安排；

### 第一階段公眾參與

- (n) 第一階段公眾參與活動會收集公眾對東涌新市鎮擴展的規劃目標與原則、機遇與限制和主要議題的意見。此外，更會特別就發展需要，以及如何與生態及環境以至文化遺產及經濟發展整體方針配合，收集持份者的意見；以及
- (o) 研究小組會諮詢區議會及城規會；進行巡迴展覽；在東涌社區會堂舉行公眾論壇；於互聯網上開設「東涌擴展研究」網站，向公眾發放資訊及收集意見；以及進行街頭調查，收集公眾意見。這些是第一階段公眾參與活動的部分工作項目。

[李律仁先生此時到席。]

### 商議部分

12. 委員提出的問題和意見如下：

- (a) 「東涌擴展研究」應把周邊的郊野公園和優美的自然環境視爲發展東涌新市鎮的機遇而不是限制。公眾參與活動應提供指引，協助市民討論如何發展東涌新市鎮，才可令該處的交通更爲方便，讓公眾得以享受周邊的自然環境。把周邊的生態特色及郊野公園視爲發展限制並不恰當；
- (b) 一名委員提及政府在每區興建骨灰龕的政策，建議就擬議擴展東涌新市鎮進行規劃時，亦應通過公眾參與活動諮詢市民，倘有足夠的紓緩措施，他們是否會接受在其鄰舍設置「厭惡性」的用途；
- (c) 「東涌擴展研究」應探討是否可以發展岩洞，把一些合適的東涌新市鎮配套設施設於地底；
- (d) 「東涌擴展研究」沒有闡述擴展區創造的就業機會，亦沒有說明所創造的職位是否都由東涌現有和日後的居民填補；
- (e) 那些策略性的交通網絡主要是爲應付跨境交通而設，區內居民往來東涌與市區，仍須依賴地鐵和巴士，交通費昂貴，究竟如何能吸引市民遷入東涌新市鎮擴展區居住，這個問題令人關注；
- (f) 日後人口的分布爲何？是否有計劃吸引某組別的人口(例如新移民或年輕家庭)遷入東涌新市鎮居住；
- (g) 在當局沒有提供有關東涌現有特色的資料及這個新市鎮從策略規劃角度所擔當的角色，市民大眾實難以協助「構想」東涌新市鎮擴展區的發展；

- (h) 支援機場運作的公司有很多職位空缺都未有人填補，可見東涌的就業機會與居住在該區的勞動人口的技能有錯配的情況，而興建第三條跑道更會加劇這個錯配問題。「東涌擴展研究」應探討擬議的擴展區如何能吸引有合適技能的勞工遷入東涌，或如何加強機場與市區的連繫，確保有關職位會有區外的勞工填補；
- (i) 東涌現時的規劃人口只有 108 000，故令人關注的是，二零零七年「經修訂的大嶼山發展概念計劃」所預設的 22 萬目標人口是否仍然恰當。由於有需要吸引有合適技能的勞動力，當局應考慮提供低密度的房屋，吸引擁有管理或專業技能的人士遷入東涌居住。如要這樣做，便須作出檢討，以定出東涌新市鎮最適當的規劃人口；
- (j) 東涌是爲了向機場提供服務而建設的新市鎮，故在東涌新市鎮繼續發展公共房屋用地的問題令人關注。以東涌所在的位置，能像屯門及元朗那樣不斷拓展甚至與鄰近的新市鎮合併的機會甚微；
- (k) 是否需要劃設緩衝區保護自然保育區免受新發展區的影響。擬議的新市鎮擴展範圍應避開大蠔灣一帶，因爲該處是重要的自然保育區；
- (l) 東涌的歷史文物、自然風景、生態環境、毗鄰機場的位置及正在發展的新口岸設施使該區有很大潛力發展旅遊。「東涌擴展研究」應推動公眾討論如何在不影響生態及環境的情況下發揮這方面的潛力，並研究如何吸引經過該區的人留下，以遊客的身分在該區遊覽；以及
- (m) 一名委員指出，東涌居民的收入有很大差異，因爲現有的人口之中，一是在公屋居住的低收入家庭，一是擔任與機場相關職位的高收入家庭。在規劃擴展東涌新市鎮時，有需要研究將會創造的就業機會及日後人口的社會經濟特點。

13. 鍾文傑先生回應委員上述的問題時，陳述下列要點：
- (a) 當局已備悉委員就諮詢摘要所述資料提出的意見，顧問會在下一輪的公眾參與活動中考慮這些意見；
  - (b) 建議的 22 萬人口並非不變，只是作為收集公眾觀點和意見的起點。建議的人口會根據從公眾參與活動收集所得的意見作出修訂；
  - (c) 關於有委員的意見指欠缺東涌所擔當的角色的資料，其實公眾參與活動摘要有說明東涌新市鎮的主要特色，包括東涌新市鎮鄰近機場，並有作為交通樞紐的功能，以及該區有須予保育的優美自然環境和具特別生態價值的地方；
  - (d) 進行公眾參與活動的其中一個目的就是收集公眾對東涌發展潛力及預計的「橋頭經濟」效益的意見；
  - (e) 關於如何配合政府正進行的其他研究這個問題，顧問清楚知道有其他相關的研究，包括運輸及房屋局進行的《鐵路發展策略 2000》檢討及修訂，以及土木工程拓展署就「優化土地供應策略—維港以外填海及發展岩洞」進行的研究；
  - (f) 至於委員所關注有關未來人口組合及日後勞動人口的技能問題，顧問會在「東涌擴展研究」的下一階段探討涉及公共房屋與私人房屋的土地用途分布。顧問清楚知道最近有公眾人士反對在第 56 區興建公共房屋的建議，「東涌擴展研究」會仔細考慮土地用途的分布；以及
  - (g) 顧問十分明白有需要在發展和發展的影響(包括對歷史文物、生態、自然環境及發展生態旅遊的潛力的影響)之間作出平衡。這些問題會在「東涌擴展研究」的下一階段詳細探討。
14. 陳偉偉先生表示，正在區內發展的基建設施不單是為應付跨境交通而設，其中屯門至赤鱗角連接路便會直接連通東涌

及屯門新市鎮。至於就業機會，他表示當機場第三條跑道建成後，估計會創造 14 萬個不同種類的職位，當中包括經理、專業人士及一般工人的職位。東涌新市鎮擴展區可望成為能吸引各個階層人士的地方。

15. 主席表示，當局應在「東涌擴展研究」的下一階段適當考慮委會提出的意見及觀點。由於委員再沒有提出問題及意見，主席多謝政府的代表及研究顧問出席會議。他們此時離席。

[邱榮光博士此時暫時離席。]

#### 議程項目 4

[公開會議]

落馬洲河套地區發展規劃及工程研究——第二階段公眾參與  
(城規會文件第 9112 號)

---

[會議以廣東話進行]

#### 簡介部分

16. 林光祺先生就此議項申報利益，因為他現與奧雅納工程顧問在其他項目上有業務往來。由於此議項主要是就有關研究作簡介，並不涉及任何決定，委員同意林光祺先生可留在會議席上。

17. 政府部門的以下代表和研究顧問此時獲邀出席會議：

趙潔儀女士	規劃署高級城市規劃師／策略規劃(3)
陳健信先生	土木工程拓展署高級工程師／9(新界西及北)
楊詠珊女士	奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)
朱家敏女士	奧雅納
周卓樑先生	奧雅納

18. 主席歡迎他們出席會議，並請規劃署的代表向委員簡介文件的內容。

19. 趙潔儀女士作出簡介，並提出以下要點：

- (a) 港深邊界區發展聯合專責小組於二零零七年十二月成立，負責督導相關跨界事宜，包括落馬洲河套地區(下稱「河套地區」)的規劃發展事宜。雙方同意把河套地區共同打造為港深特別合作區域，進行以高等教育為主、輔以高新科技研發及文化創意產業的土地用途；
- (b) 二零零九年六月，當局委託顧問進行落馬洲河套地區發展規劃及工程研究(下稱「研究」)。研究的第一階段公眾參與於二零一零年十一月至二零一一年一月進行，期間顧問公布了河套地區的初步發展方案。顧問已於二零一零年十二月三日諮詢城市規劃委員會(下稱「城規會」)對方案的意見；以及
- (c) 為期兩個月的第二階段公眾參與於二零一二年五月中展開，以收集公眾對河套地區的建議發展方案的意見。

20. 楊詠珊女士借助投影片和錄像，提出以下要點：

#### 第一階段公眾參與的結果

- (a) 從第一階段公眾參與獲得的意見可歸納為以下各點：
  - (i) 公眾普遍支持在可持續發展與保育並重的原則下發展河套地區。初步發展方案提出的願景、指導原則和三個主要土地用途亦廣受支持；
  - (ii) 儘管環保團體反對在區內進行任何形式的發展，但地區人士要求在周邊地區提供更多發展機會；

- (iii) 關於河套地區的布局設計與土地用途，公眾認為應容許土地用途有較大彈性，並應降低建築密度和建築物高度；
- (iv) 應制定低碳基準和環保措施，並保護天然環境和生態易受破壞的棲息地，同時也應釋除對發展所造成影響的疑慮；
- (v) 公眾普遍關注土地污染及污染／氣味問題；以及
- (vi) 公眾支持探討擬議連接道路的其他走線和設計，亦支持盡量減少對現有鄉村和構築物所造成的影響；

#### 對發展方案作出的主要修改

- (b) 因應從第一階段公眾參與獲得的公眾意見及進一步技術評估的結果，河套地區的發展方案已作出以下修改：
  - (i) 劃作「高新科技研發」及「文化創意產業」用途的用地可於有需要時互換，以配合不斷轉變的情況；
  - (ii) 在不影響整體發展密度的前提下降低各類用途的最高建築物高度：高新科技研發／文化創意產業用途由 15 層降至 12 層；教育用途由 15 層降至 10 層；以及商業用途由 12 層降至 9 層；
  - (iii) 以環保路面公共交通工具直接連接港鐵落馬洲站；
  - (iv) 東面連接路和西面連接路的走線及設計將予修訂，以盡量減少可能對沼澤地和漁塘所造成的影響。建議東面連接路應包括以隧道和

沉降式道路形式興建的路段及動物活動走廊，以保存動物棲息地的完整性；

- (v) 沿東面連接路和西面連接路闢設單車徑及行人道；
- (vi) 原先建議的單一區域供冷設施會以兩個較為接近供冷負荷中心而體積較小的區域供冷設施取代；以及
- (vii) 沿河套地區南面／東南面的整條界線闢設約 12.8 公頃的生態區，以彌補區內被清除的現有蘆葦叢，提供蓄洪能力，保存雀鳥的飛行路線和提升該區的生態／濕地功能；

#### 建議發展大綱圖

- (c) 河套地區全面發展後將提供 120 萬平方米整體總樓面面積，以容納 24 000 名學生，當中半數獲提供校內學生住宿設施，並提供 29 000 個就業機會。整體總樓面面積的分布如下：高等教育用途 72 萬平方米；高新科技研發／文化創意產業用途 41 萬平方米；以及商業用途 6 萬平方米；
- (d) 合共提供 10.6 公頃休憩用地和 15.9 公頃景觀／活動走廊，當中包括不同類型的休憩用地和園境組成部分，即可作為動感活動走廊的人行大道、數個作戶外活動的庭院空間，以及可作為靜態康樂空間的帶狀公園；以及

#### 發展時間表

- (e) 研究將於二零一三年年初完成，而當局將於二零一四年為發展項目的前期工程申請撥款。預計河套地區的高等教育設施將於二零二零年投入運作。

[邱榮光博士此時返回會議席上。]

## 討論部分

21. 委員提出以下問題和意見：

- (a) 鑑於所涉地點不應設有過多教育機構，以免影響各機構的發展空間，將會獲邀開發該區的教育機構數目為何；
- (b) 由於所涉地點與其他市中心距離頗遠，有建議認為應為所有學生提供校內寄宿名額；
- (c) 研究應探討如何改善河套地區及其他市中心的連繫與融合。此外，應提供足夠的商業樓面空間和社區設施，確保未來的大學／教育機構可發展成獨立的社區；
- (d) 河套地區因鄰近深圳而在位置上並不孤立，但研究似乎未有從深圳的角度探討河套地區的發展；
- (e) 儘管營造綠化主軸和闢設生態區的建議獲得支持，但是研究採用了以綠化作為發展補償的傳統方法。研究實應探討如何通過規劃改善生態及天然環境；
- (f) 儘管可較靈活調配高新科技研發用途及文化創意產業用途的建議獲得支持，但有委員關注此兩類用途因須符合不同的法定規定而可能無法互換；
- (g) 研究應探討如何把河套地區及深圳的綠化走廊與單車徑連接起來。深圳有很多單車徑，但深圳的單車徑與香港的單車徑互不連接，因為現有跨境設施(包括發展中的香園圍／蓮塘跨境設施)並不容許任何人騎單車過境；
- (h) 儘管有意見認為在所涉地點進行任何發展都會與濕地地區不相協調，而該區應保存作生態和保育用途，但另一意見卻認為建議在河套地區引入綠色基建及科技，可以為其他發展項目起示範作用；

- (i) 應進一步降低建築物高度，而鑑於有關建築物鄰近濕地，研究應處理強光問題；
- (j) 有委員建議把擬議生態區改作展示濕地生態系統的戶外博物館／展覽區。此外，海濱長廊應使用天然物料建造，盡量少用水泥；
- (k) 有委員關注擬議高新科技研發用途因位於河套地區邊緣而無助於促進研發公司之間的協作；
- (l) 香港已有多間高等教育機構，但倘擬議教育機構是由港深兩地合辦，也可作為供內地學生入讀的優質教育機構；以及
- (m) 擬議教育機構是由政府抑或私人擁有及營辦。

22. 主席表示，河套地區有獨特的歷史背景，因為其陸地部分以往歸深圳所有。不過，深圳河經治理後河道已拉直，而有關土地現已納入香港特區政府的行政範圍。鑑於這個背景，河套地區的發展需經港深兩地政府同意。兩地政府早前已同意高等教育及高新科技研發是整體發展方向所在，並預計在教育機構及研發工作的發展方面須要作出龐大投資。他表示兩地政府仍未就委員提出的一些問題作出決定，例如擬設立的教育機構數目，以及邀請哪些大學進駐河套地區等。

23. 梁焯輝先生補充說，在委託顧問進行研究前，規劃署已聯同深圳當局推行公眾參與活動，以諮詢各界對河套地區未來土地用途的意見。此外，亦舉辦了數個邀得相關專家出席的論壇。港深政府根據公眾參與活動的結果，最終同意長遠來說最適宜在所涉地點發展教育用途輔以研發及創意產業用途，以惠及深圳和香港以至較廣闊的華南地區。其後，港深政府亦確定了概括發展原則，包括低碳經濟、須闢設通風廊和生態區等。

24. 楊詠珊女士在回應委員剛才提出的問題時提出以下要點：

- (a) 顧問備悉委員就強光污染、零碳發展及戶外博物館／展覽區提出的建議，並會在敲定發展方案前進一步考慮有關問題；
- (b) 在河套地區與其他市區的融合方面，顧問會考慮其他政府研究的建議，例如邊境禁區的土地規劃研究為平衡河套周邊地區的發展與保育所提出的大綱；
- (c) 深圳位於河套地區的北部。在與深圳的融合方面，研究建議長遠可提供連接深圳的直接通道及相關跨境設施；
- (d) 在與香港的融合方面，所涉地點會與古洞北新發展區連接，而兩者之間將設有一個以鄉郊土地為主的緩衝區；
- (e) 在建議發展大綱圖上劃作教育用途的用地內會提供高等教育機構所需的一切配套設施，包括體育設施、食堂和運動場等。各高等教育機構一般會就其用地擬備發展總綱計劃，並於下一階段自行制定詳細的布局設計；
- (f) 預計高等教育機構會發展本身的研發設施，故高新科技研發用地主要是為擬遷入河套地區以便與高等教育機構協作的外間公司而設。因此，該等公司會設於河套地區的邊緣；以及
- (g) 預計只有一部分學生會入住校園宿舍，故該區已規劃的學生宿舍可容納約五成學生。根據香港的經驗，喜歡在校園以外地方居住的學生約佔半數。

25. 一名委員認為以發展大綱圖的形式展示發展方案不大恰當，因為發展大綱圖只是展示土地用途分布情況的平面圖，似乎頗缺乏彈性，未能顯示立體效果和設計可能性。該名委員考慮到河套地區的獨特性質，建議舉辦設計比賽，以決定所涉地點的整體設計。一名委員建議日後改善方案的展示方式。



靳嘉燕女士  
林樹竹女士

港島規劃專員  
高級城市規劃師／港島 6

**R 1 (創建香港)**

司馬文先生 ) 申述人的代表  
譚家欣女士 )

32. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介有關申述。

33. 林樹竹女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

**背景**

- (a) 二零一一年十一月十一日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條，展示柴灣分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目涉及改劃柴灣貨物裝卸灣北面多塊用地所屬的用途地帶；取消小西灣的擬議碼頭；以及擴展分區計劃大綱圖西面的界線；
- (b) 改劃柴灣貨物裝卸灣北面多塊用地所屬的用途地帶(修訂項目 A)，旨在反映「二零零九年全港工業用地分區研究」(下稱「工業用地分區研究」)的建議。當局認為柴灣貨物裝卸灣北面的用地可改劃作「政府、機構或社區」用途，以配合對增闢全港／地區性的政府、機構或社區設施方面的需求，以及遷移目前在主要市區佔用優質地段的若干政府、機構或社區設施的需要。修訂項目 C 涉及在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶但尚未興建的擬議碼頭。運輸署署長最近表示無須再在該處提供渡輪服務。修訂項目 D 涉及在柴灣分區計劃大綱圖上的規劃區西面界線的一塊面積約三公頃的土地，該土地並不包括在大潭郊野公園或分區計劃大綱圖的範圍內；

- (c) 在圖則展示期內，共接獲兩份申述。當局於二零一二年二月三日公布申述，以便公眾提出意見，而在公布期的首三個星期內，並無接獲任何公眾意見；

#### 申述

- (d) R1(由創建香港提交)支持檢討柴灣海旁的土地用途，但反對沒有優先考慮把海旁一帶用作依賴水路和與海事支援服務相關的土地用途。R2(由區議員陳啓遠提交)大致上支持柴灣分區計劃大綱圖的修訂，但反對在柴灣海旁的貨物裝卸活動與康樂活動之間缺乏平衡；
- (e) R1及R2均反對取消小西灣的擬議碼頭；
- (f) R1及R2均支持把一塊在大潭郊野公園範圍外的土地納入規劃區內；

#### 申述理由

- (g) 申述理由概述如下：

##### *貨物裝卸灣附近的海旁用地*

- (i) 在維港可作船隻避風的水域非常有限，原因是維港水域和海旁的用途取決於毗鄰土地的用途和業權誰屬(R1)；

##### *取消擬議的碼頭*

- (ii) 碼頭具有休閒及康樂價值(R1及R2)。維港海旁及毗鄰水域與筆直的海堤並排，令使用者難以上落船隻，以致香港附近水域的用途受到局限(R1)；
- (iii) 碼頭提供別致的公共空間並具有極大的休閒價值(R1)；以及

##### *擴展分區計劃大綱圖界線*

- (iv) 申述人並未就擴展分區計劃大綱圖界線提供任何申述理由；

### 申述人的建議

- (h) 申述人的建議概述如下：

#### *貨物裝卸灣附近的海旁用地*

- (i) 因應全港在依賴水路和與海事支援服務相關的土地用途方面的需要，為海旁地區擬備清楚及明確的計劃(R 1)；
- (ii) 把柴灣貨物裝卸灣改為避風塘，以配合維港遮蔽水域內對永久繫泊及碇泊設施日益增加的需求；滿足市民對提供更多體育、休閒及康樂船艇活動的期望；容納從觀塘和土瓜灣避風塘遷移過來的業務及商業運作；以及彌補維港所損失的繫泊及碇泊設施(R 1 及 R 2)；

#### *取消擬議的碼頭*

- (iii) 從分區計劃大綱圖中剔除「其他指定用途」註明「碼頭」地帶前，應考慮並推廣碼頭的休閒和康樂價值(R 1 及 R 2)；以及

#### *擴展分區計劃大綱圖界線*

- (iv) 把該塊土地劃為「自然保育區」而非「綠化地帶」，以緩衝發展壓力(R 1 及 R 2)；

### 規劃署對申述及申述人的建議所作的回應

- (i) 政府對申述及申述人的建議所作的回應概述如下：

#### *貨物裝卸灣附近的海旁用地*

- (i) 維港海旁不同的地區有不同的角色和功能；
- (ii) 「維多利亞港及其海旁地帶海港規劃指引」(下稱「維港規劃指引」)劃定上環與北角之

間的地區為維港的內港核心區，並建議將現有貨物裝卸區、維修站及無助於公眾享用維港或優化海旁的土地用途遷離內港核心區；

- (iii) 柴灣貨物裝卸灣位於內港核心區以外，其現有用途符合維港規劃指引；
- (iv) 柴灣貨物裝卸灣已經是一個避風碇泊處，為本地船隻提供碇泊空間。根據《港口管制(貨物裝卸區)條例》(第 81 章)，該貨物裝卸灣指定作貨物裝卸用途，而非供作康樂或休閒用途的船隻使用；
- (v) 柴灣貨物裝卸區和裝卸灣現用作工業貨物起卸用途。現有的貨物裝卸用途有需要繼續在申述地點運作。基於不同用途鄰接所產生的問題，把康樂與貨物裝卸用途設於同一地方會出現不相協調的情況；
- (vi) 內港核心區有其他海旁範圍作海事支援服務用途，即碼頭／登岸平台／船隻停泊處；

*取消擬議的碼頭*

- (vii) 當局於一九九三年在分區計劃大綱圖上建議關設的碼頭旨在提供渡輪服務，以改善小西灣的對外交通，而非作康樂用途；
- (viii) 鑑於藍灣半島發展項目現有的公共交通總站已提供公共交通服務，運輸署署長表示不再需要保留為該區提供渡輪服務的擬議碼頭；
- (ix) 小西灣的海濱長廊和登岸梯級已提供消閒的機會，並可配合遊樂船隻上落客的需要；

*擴展分區計劃大綱圖界線*

- (x) 把分區計劃大綱圖擬收納的一塊土地劃為「綠化地帶」屬於恰當，並足以達致保育現有天然環境的規劃目的。漁農自然護理署署

長表示，沒有任何記錄顯示有關地區內存有具保育價值的植物品種。此外，申述地點現有的天然植物與同樣劃為「綠化地帶」的周邊地區內的植物相似；

34. 主席繼而邀請申述人的代表闡述申述的內容。

申述編號 R1

35. 司馬文先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 規劃署應優先考慮把遮蔽水域的海旁一帶用作依賴水路和與海事支援服務相關的土地用途；
- (b) 維港的遮蔽水域有限，特別是有土地可作海事支援服務用途的遮蔽水域更少。以油麻地避風塘為例，避風塘的海旁一帶沒有土地容納海事支援服務用途，因而令有關水域失去作用；
- (c) 規劃署應研究如何利用有關水體提供具價值的土地用途。根據柴灣貨物裝卸灣的現有布局，沿海旁設有一條道路，該道路把發展用地與水體隔離，令這些用地的價值大大降低；
- (d) 有關道路應遷往內陸地區，讓發展用地可直達水體，以便提供機會興建海濱長廊和戶外茶座；
- (e) 分區計劃大綱圖應保留擬議碼頭，並把其規劃作康樂碼頭，提供一個優質地方讓人享受大海。城規會先前曾就將軍澳碼頭作出類似的決定，其後該碼頭在分區計劃大綱圖上得以保留；以及
- (f) 參照主要作康樂用途的西貢及赤柱碼頭的受歡迎程度，他表示小西灣的擬議碼頭可規劃作康樂碼頭，因此無須取消。

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

36. 由於申述人的代表已陳述完畢，主席請委員提出問題。

37. 李律仁先生表示他須就此議項申報利益，因為他先前曾與司馬文先生詳細討論其中一個申述地點的設計及建議。委員同意他涉及直接利益，因此必須離席。

[李律仁先生此時暫時離席。]

38. 一名委員詢問有關改劃海旁用地所屬的用途地帶的理由，林樹竹女士在回應時表示，根據工業用地分區研究，對於把貨物裝卸灣附近的臨海空置用地作工業用途方面，現時並無需求。就此，工業用地分區研究建議改劃部分地區所屬的用途地帶，以配合對增闢全港／地區性的政府、機構或社區設施方面的需求。部分政府部門(包括警方及懲教署)已計劃遷入這些用地。司馬文先生答稱，這些政府部門無須設於可直達海旁的用地。除水警外，其他政府、機構或社區用途均未能善用海旁用地的優勢。

39. 林樹竹女士在回應同一名委員就取消碼頭的理由所作的詢問時表示，該碼頭原先計劃為小西灣提供渡輪服務。不過，由於運輸署已確認從交通的角度而言不再需要該碼頭，因此當局建議從分區計劃大綱圖中取消該碼頭。關於把碼頭發展作旅遊或康樂用途的建議，她備悉該碼頭周邊範圍主要屬住宅區，因此把碼頭作旅遊或康樂用途(例如戶外食肆)可能會對鄰近的住宅用途構成滋擾，實非恰當的做法。然而，司馬文先生表示，闢設碼頭將可吸引區內人士而非遊客使用。他重申政府不應剝奪區內人士享用海濱的機會。

40. 一名委員詢問區內是否需要擬議發展的政府、機構或社區設施，以及有關用地可否劃作住宅用途。林樹竹女士在回應時表示，有關的海旁用地現正計劃由多個政府部門聯合發展，所提供的服務可滿足區內人口的需要。她亦表示該區急需進行這些發展，以配合有關部門的運作需要。

41. 林樹竹女士在回應同一名委員就保留碼頭所作的詢問時表示，當局已計劃在油塘及啓德發展康樂碼頭，這是「起動九龍東」的措施之一。就此，從維港的整體規劃而言，小西灣的擬議碼頭無需保留作康樂用途。

42. 林樹竹女士在回應一名委員就貨物裝卸區的使用率所作的詢問時表示，柴灣貨物裝卸區經常用作起卸貨物活動。由於柴灣貨物裝卸區已容納從觀塘和土瓜灣遷移過來的貨物裝卸區，因此申述地點的用途(進行起卸貨物活動)不能更改。

43. 同一名委員詢問貨物裝卸灣附近的道路設計可否作出修改，另一名委員詢問可否取消該道路。林樹竹女士在回應時表示，由於該道路是供現有的貨物裝卸區使用，因此不能取消。她表示已備有措施確保有關道路不會成為行人享用海濱的障礙。事實上，根據「港島東海旁研究」，該道路旁的行人徑會予以擴闊。分區計劃大綱圖的《說明書》亦列明，日後發展海旁用地時，應納入合適的園景美化設施及創新設計元素，以優化海旁附近的環境。

44. 有建議認為實施「綜合發展區」發展計劃對海旁用地而言或會更為恰當，林女士在回應時表示無須把有關用地劃為「綜合發展區」地帶，因為現時已有足夠措施確保政府、機構或社區用地設計得宜，並與海旁適當地融合。

[劉文君女士此時返回會議席上。]

45. 主席在回應一名委員的詢問時表示，興建擬議碼頭原先的目的是為了提供渡輪服務，而該區亦已設有登岸梯級。

46. 司馬文先生表示，規劃署在規劃土地用途時，應考慮到貨物裝卸灣的現有水體，以便善用屬於極寶貴資源的水域。

47. 由於委員再無其他問題，而申述人的代表亦沒有任何補充，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議有關申述，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申述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

48. 主席備悉營運商須使用該貨物裝卸區，他們當中很多因實施工務計劃(包括屬康樂性質的計劃)而須遷離原先的基地。他亦備悉康樂用途與貨物裝卸設施互不協調。

49. 一名委員認為貨物裝卸灣是維港內唯一可供進行起卸貨物活動的地方，不宜發展作康樂用途。另一名委員贊同上述意見，並認為貨物裝卸區有經濟作用，而申述地點的面積較小，不足以容納貨物裝卸設施及康樂用途。另一名委員表示同意，並說不宜把所有連接水體的土地規劃作康樂用途。

50. 一名委員備悉申述人的建議旨在連接柴灣貨物裝卸灣的海旁用地與小西灣的海旁用地，令海濱長廊可貫通起來而非分成多段。同一名委員認為可保留小西灣的擬議碼頭，以提供前往西貢的渡輪服務，配合區內人士的康樂需要。

51. 副主席認為委員應從較宏觀的角度考慮海旁用地的土地用途。他備悉委員普遍同意需要保留申述地點的貨物裝卸區。關於水體的規劃事宜，當局現已計劃把啓德及油塘的水體作康樂用途，因此無須在柴灣增設與現有貨物裝卸設施不相協調的康樂用途。保留內灣的貨物裝卸設施令緊鄰地區只可作住宅用途。他認為已規劃的「政府、機構或社區」用途對這些海旁用地而言較為合適。至於小西灣的碼頭，他認為由於碼頭尚未存在，因此有關論據流於空泛。他支持取消該碼頭，因為日後如有需要，可隨時把碼頭重新收納在分區計劃大綱圖內。

52. 秘書表示，現有的貨物裝卸區是當局因應維港設立該類設施進行整體規劃後而闢設。城規會先前曾獲諮詢，並同意應把所有貨物裝卸區集中設於維港的內港核心區之外。柴灣公眾貨物裝卸區因而用作接收須遷移的貨物裝卸設施。關於申述人提及的將軍澳碼頭個案，她表示有關的分區計劃大綱圖上曾計劃闢設一個渡輪碼頭，其後運輸署因無須再提供渡輪服務而建議取消該碼頭。不過，城規會在考慮有關申述後決定保留碼頭，因為將軍澳已規劃的碼頭位於日後的將軍澳區公園中軸線末端。將軍澳碼頭的擬議康樂用途可配合已規劃的地區公園。因此，當局在將軍澳分區計劃大綱圖的《說明書》列明碼頭作康樂用途的規劃意向。就此，將軍澳碼頭與現時的情況不可相提並論，因為小西灣的擬議碼頭四周為住宅發展項目。

[許智文教授此時離席。]

53. 一名委員認為應保留貨物裝卸區，因為業界需要該類設施。另一名委員認為海旁用地的設計應容許行人往來海旁。一

名委員建議若日後不再需要該貨物裝卸區，當局應重訂海旁道路的路線。

54. 秘書表示，都會規劃小組委員會亦注意到海旁用地的設計。《說明書》列明，日後發展海旁用地時，應適當考慮納入合適的園景美化設施及創新設計元素，以優化海旁附近的環境。關於道路路線問題，秘書表示城規會可要求規劃署與運輸署聯絡，研究可否調整有關道路的路線，以減低其與海旁鄰接的可能性。

55. 一名委員建議當局考慮把與杏花邨頗為接近的現有油庫旁邊的用地作住宅用途，但另一名委員則認為所有海旁用地應劃作「政府、機構或社區」用途，因其可在工業區與住宅區之間發揮緩衝作用。

56. 一名委員認為倘若碼頭的擬議用途由提供渡輪服務改為康樂用途，則現時碼頭的位置未必是實施有關用途的最合適地點。該名委員支持取消碼頭。日後如有需要，城規會可在合適地點加設碼頭。另一名委員贊同上述意見。

57. 主席總結討論時表示，委員普遍同意保留海旁用地的「政府、機構或社區」地帶區劃，原因是當局無意移除申述地點的現有貨物裝卸活動。就此，委員同意把有關用地改劃作住宅用途的建議並不恰當。委員亦同意政府、機構或社區用地及有關道路的設計應顧及闢設通往海旁的公眾通道的需要。委員亦普遍同意無須保留已規劃的碼頭，當局應從分區計劃大綱圖中取消該碼頭。委員亦同意備悉申述內支持擬擴展分區計劃大綱圖界線的意見。

58. 譚贛蘭女士表示，由於並非所有臨海用地均由政府擁有，因此城規會文件第 4.3 段應修改為「大部分申述地點均由政府擁有」。

59. 委員同意備悉 R1 及 R2 支持檢討海旁用地的土地用途和擴展分區計劃大綱圖界線的意見；以及同意不接納有關申述的建議。委員繼而審視文件第 6 段所詳載各項不接納申述的建議理由，並認為理由恰當。

申述編號 R1(部分)及 R2(部分)

60. 經進一步商議後，城規會備悉以上申述有關支持檢討柴灣海旁一帶的土地用途，以及把土地納入分區計劃大綱圖範圍內的意見。

申述編號 R1(部分)及 R2(部分)

61. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述 R1(部分)和 R2(部分)的內容，以及不為順應申述 R1 和 R2 所提出的建議而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

*貨物裝卸灣附近的海旁用地*

- (a) 柴灣貨物裝卸灣已經是一個避風塘碇泊處，在颱風襲港期間為本地船隻提供碇泊空間。根據《港口管制(貨物裝卸區)條例》，柴灣貨物裝卸區指定作貨物裝卸用途。柴灣貨物裝卸灣及貨物裝卸區因運作需要而須予保留，而基於不同用途鄰接所產生的問題，康樂用途鄰近貨物裝卸用途會出現不相協調的情況；

*取消擬議的碼頭*

- (b) 鑑於藍灣半島發展項目現有的公共交通總站已提供公共交通服務，因此無須保留為該區提供渡輪服務的擬議碼頭；
- (c) 小西灣的海濱長廊和登岸梯級可提供消閒的機會，並配合遊樂船隻的上落客安排；以及

*把擴展區改劃為「自然保育區」地帶*

- (d) 申述地點現有的天然植物與劃為「綠化地帶」的周邊地區內的植物相似，而目前並沒有記錄顯示有關地區內存有具保育價值的品種。

[李律仁先生此時返回會議席上。]

## 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/18》  
的申述

**(城規會文件第 9114 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

### **就第一組申述(申述 R1 至 R4)進行的聆訊**

62. 下列委員就此議項申報利益：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 劉興達先生 | ) | 與會德豐地產有限公司(下稱  |
| 符展成先生 | ) | 「會德豐」)有業務往來，而  |
| 陸觀豪先生 | ) | 會德豐的附屬公司提交了一份  |
| 林光祺先生 | ) | 份申述(R4)。   |
| 何培斌教授 | — | 香港中文大學(下稱「中大」)<br>的職員，而中大建築學院是<br>荃灣西部地區空氣流通評估<br>研究的顧問。 |

63. 委員備悉何培斌教授涉及間接的利益，可以留在會議席上。由於劉興達先生、符展成先生、陸觀豪先生及林光祺先生均涉及直接且重大的利益，委員同意他們應該離席。

[劉興達先生、符展成先生、陸觀豪先生及林光祺先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

64. 主席表示已給予申述人合理的通知，邀請他們出席聆訊，但他們或則表示不會出席聆訊，或則沒有回覆。由於已向申述人發給足夠通知，委員同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

65. 規劃署以下代表此時獲邀出席會議：

規 劃 署

陳偉信先生	荃灣及西九龍規畫專員
吳國添先生	高級城市規畫師／荃灣
簡嘉敏女士	城市規畫師／荃灣(1)

66. 主席歡迎他們出席會議，並請規畫署的代表向委員簡介申述。

[何培斌教授及邱榮光博士此時離席。]

67. 吳國添先生借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

背景

- (a) 二零一一年十二月九日，《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/18》根據《城市規畫條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則收納的修訂項目，主要包括為各個用途地帶施加建築物高度限制、劃設非建築用地、改劃用途地帶，以及擴展規畫區的界線；
- (b) 在圖則的公布期內共接獲 17 份申述。申述於二零一二年二月十七日公布，以供公眾提出意見，而在公布期的首三個星期內，並無接獲公眾的意見；
- (c) 二零一二年四月十三日，城規會決定把申述分為三組考慮。第一組申述(R1 至 R4)涉及把位於青龍頭和深井的多塊用地由「住宅(乙類)」地帶及「未決定用途」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，並為「住宅(乙類)」地帶、「住宅(乙類)1」地帶及「住宅(甲類)3」地帶訂定建築物高度限制；

申述

- (d) 申述 R1 至 R3 由個別人士提交，反對把青龍頭地段第 60 號(即豪景花園)(地點 A)以及被豪景花園所圍繞的一塊政府土地和四個私人地段(地點 B)，由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，並為該「住宅(乙類)1」地帶訂定建築物高度限制；
- (e) R2 及 R3 亦反對把豪景花園西南面一塊用地(地點 C)由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，並為該「住宅(乙類)」地帶訂定建築物高度限制；
- (f) R4 由 Salisbury Company Limited(會德豐旗下附屬公司)提交，反對為劃為「住宅(甲類)3」地帶的深井碧堤半島訂定建築物高度限制；

申述理由

- (g) 申述理由撮載如下：

*位於青龍頭的用地(R1 至 R3)*

- (i) 反對在有關屋苑前面(地點 A 及 B)興建高層住宅大廈，因為會對屋苑現有的環境造成負面影響(R1)；
- (ii) 並無必要提出改劃用途地帶建議(地點 A、B 及 C)，因為會對附近居民造成負面影響，更會破壞環境(R2)；
- (iii) 改劃用途地帶建議(地點 A、B 及 C)與豪景花園不相協調，會對居民的健康造成負面影響，更會造成環境風險及污染(R3)；

*位於深井的用地(R4)*

- (iv) 有關的建築物高度限制與現有建築物的高度不相符，未能反映現有建築羣的實況。小業主的現有權益不受尊重；
- (v) 將來碧堤半島進行重建時，新建築物的高度限制將為主水平基準上 100 米及 120 米，現有的建築物高度不能維持。因此，有關的建築物高度限制會嚴重影響碧堤半島的重建價值；
- (vi) 儘管商場的建築物高度限制(主水平基準上 30 米)與碧堤坊的現有建築物高度(約主水平基準上 26 米)相若，但日後進行整體重建時，有關的建築物高度限制會嚴重影響住宅建築物的布局，因為在商場用地發展較高住宅建築物的可能性已被排除；以及
- (vii) 有關的建築物高度限制與附近的高度級別(主水平基準上 130 米、120 米及 100 米)並不協調；

申述人的建議

- (h) R1 至 R3 沒有為順應其申述而提出任何修訂建議；
- (i) R4 建議把「住宅(甲類)3」地帶內三個建築物高度限制修訂為主水平基準上 190 米，以增加重建時的整體規劃和設計彈性。此外，「住宅(甲類)3」地帶的《註釋》應予修訂，以加入容許重建至現有建築物高度的備註，從而保障小業主的權益。

政府對申述和申述人的建議所作的回應

- (j) 政府對申述和申述人的建議所作的回應撮載如下：

*位於青龍頭的用地*

- (i) 當局就青龍頭支區提出的改劃用途地帶建議已顧及各種因素，包括該區在土地用途、發展密度和現有中等密度特色方面是否與附近地區互相協調；
- (ii) 把豪景花園(地點 A 及地點 B)劃為「住宅(乙類)1」地帶，主要目的在於反映契約就地點 A 訂明的准許最大總樓面面積是 214 706 平方米，地點 B 的准許最大總樓面面積是 2 898 平方米，相當於 2.1 倍的最高地積比率；
- (iii) 當局是根據「未決定用途」地帶的土地用途檢討，把地點 C 改劃為「住宅(乙類)」地帶。該「未決定用途」地帶為連接青龍頭與大嶼山東北部拐石的擬議橋樑提供公路用地。雖然「未決定用途」地帶的大部分範圍仍須用作日後的公路工程項目，但地點 C(面積約 0.49 公頃)卻無需再予保留，故可從「未決定用途」地帶中剔除。地點 C 適宜作住宅發展，以善用本港稀有的土地資源和應付本港的一般房屋需求。由於附近的用地主要建有中等密度住宅，建議把地點 C 改劃為「住宅(乙類)」地帶實屬恰當，因為在土地用途和發展密度上都與附近用地互相協調；
- (iv) 為該三塊用地訂定建築物高度限制，是為對用地的發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制；符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度；以及確保與青龍頭支區現時的建築物高度輪廓和中層特色互相協調；
- (v) 對於有申述人擔心會對環境和健康造成影響，據悉食物環境衛生署署長從環境衛生角度而言沒有意見，而環境保護署署長認為為

三塊用地改劃用途地帶和訂定建築物高度限制，不會造成環境風險及污染；

*位於深井的用地*

- (vi) 基於該區的市區邊緣特色和海旁環境，碧堤半島現時的建築物高度(主水平基準上 190 米)實屬過度高聳，與附近的海旁環境不協調。為使深井市郊中心達致理想的市郊建築形態，須根據該區所採用的梯級式建築物高度概念，為碧堤半島訂定擬議建築物高度限制。此外，為確保可長遠落實梯級式高度概念，以符合社會利益，碧堤半島不可重建至現有的建築物高度；
- (vii) 申述書內沒有提出資料，說明把建築物高度限制放寬至現有建築物高度(主水平基準上 190 米)的建議，會相對分區計劃大綱圖上三個高度級別而言，有助改善梯級式建築物高度概念。再者，R4 的建議會破壞海旁一帶的梯級式建築物高度輪廓的完整性；
- (viii) 當局為碧堤半島用地訂定建築物高度限制時已進行評估，確保用地在訂定建築物高度限制後仍可達致分區計劃大綱圖所准許的最大總樓面面積。就此，當局已顧及用地擁有人的發展權，而為碧堤半島用地施加建築物高度限制不會影響分區計劃大綱圖所准許的發展密度；
- (ix) 根據深井支區所採用的梯級式建築物高度概念，建築物高度限制大致由海旁的主水平基準上 85 米漸次增至山坡地區的主水平基準上 160 米。鑑於碧堤半島用地約 23% 的範圍須用以提供公共設施(包括公共車輛總站、海濱長廊及劃作兩塊非建築用地的兩段明渠上蓋)，因此建議為碧堤半島用地南部訂定較高的高度級別(主水平基準上 100 米而非主

水平基準上 85 米)，並向內陸地區遞增至主水平基準上 120 米；

- (x) 碧堤坊的建築物高度限為主水平基準上 30 米，是基於現有的建築物高度和配合毗連的深井天主教小學的低矮特色。總城市規劃師／城市設計及園境認為，從城市設計角度而言，碧堤坊主水平基準上 30 米的建築物高度限制可為附近的高層建築物提供視覺調劑；
- (xi) 位於青山公路(深井段)的碧堤坊是深井支區的其中一條風道。把碧堤坊的建築物高度限制放寬至主水平基準上 190 米的建議，不會令青山公路沿路達致更好的通風效果；以及
- (xii) 分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，城規會可根據個別重建方案的情況，考慮略為放寬建築物高度限制；

68. 主席繼而請委員提出問題。

69. 由於碧堤半島現時的建築物高度達主水平基準上 190 米，而當局建議把有關用地的建築物高度限為主水平基準上 100 米、120 米和 30 米，副主席請荃灣及西九龍規劃專員交代有否顧及用地的發展權。陳偉信先生在回應時表示，規劃署曾進行評估，結論指出碧堤半島於分區計劃大綱圖上所准許的發展密度不會受影響。評估根據若干概括的設計準則與假設，例如所有停車場均會設於地底，證明即使施加新的梯級式建築物高度限制(主水平基準上 100 米、120 米和 30 米)，碧堤半島用地重建時仍可達致現時的准許發展密度。

70. 陳偉信先生在回應主席的詢問時表示，當已完成的發展項目由「綜合發展區」地帶改劃為現時的「住宅(甲類)3」地帶時，分區計劃大綱圖便已訂明准許的最大總樓面面積。他補充說同一總樓面面積已收納在契約內。

71. 主席表示重建時發展商可決定如何提供停車位。如決定在地面提供，便要放棄根據《可持續建築設計指引》獲批給的10%優惠總樓面面積。陳偉信先生在回應時指出已考慮此情況，認為在施加建築物高度限制後仍可達致准許的發展密度。

72. 秘書表示，發展權一詞的含義可能因文意不同而有別，而在規劃範疇內，則指荃灣西部分區計劃大綱圖所准許的發展密度。施加新的建築物高度限制不會影響此發展權。

73. 由於委員沒有其他問題，主席多謝規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

### 商議部分

74. 譚贛蘭女士表示，城規會文件第 4.3.2(e)段中關於四個私人地段的地契並無訂明限制的陳述應予糾正，因為該四個地段是農業地段，須受適用於該等地段的一般限制條文所規管。

75. 主席備悉為該區施加建築物高度限制確有必要，從而對發展用地的建築物高度作出更妥善的規劃管制，並符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度。他又備悉為申述地點改劃用途地帶和施加建築物高度限制不會影響分區計劃大綱圖就有關地點准許的發展密度。此外，為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂明可為略為放寬建築物高度限制而提交規劃申請。他總結說改劃用途地帶建議恰當，而申述不應獲支持，委員表示同意。

76. 委員繼而審視文件第 7.1 段所詳載不接納申述 R1 至 R4 的理由，並認為有關理由恰當。

### 申述編號 R1 至 R4

77. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述 R1 至 R4，並決定不為順應申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

#### *建築物高度限制*

- (a) 為該區施加建築物高度限制確有必要，從而對發展／重建計劃的建築物高度作出更妥善的規劃管制；符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和

更具透明度；避免出現過度高聳和不協調的建築物；對該區整體的建築物高度輪廓實施管制；以及保留該區的市區邊緣特色與海旁環境，從而改善該區的市郊建築形態，以造福公眾及符合社會利益。當局為該區訂定建築物高度限制時，已考慮所有相關的因素，包括城市設計評估及「城市設計指引」、梯級式建築物高度概念、現時的地形和地盤平整水平、現有建築物高度輪廓、該區的特點、土地用途、是否與毗鄰發展互相協調、海旁環境、現有的通風情況，以及空氣流通評估研究的建議；(R1 至 R4)

*位於青龍頭的用地*

- (b) 改劃豪景花園(地點 A)及其圍繞的用地(地點 B)的用途地帶，是為反映分區計劃大綱圖或契約所准許的最大總樓面面積，從而使法定規劃管制更加明確和更具透明度、保留青龍頭支區現有的中等密度特色和避免該支區的發展密度過高，同時又不會削減分區計劃大綱圖或契約所准許的發展密度。有關地點的准許發展密度並無改變；(R1 至 R3)
- (c) 改劃豪景花園西南面用地(地點 C)的用途地帶，是為善用稀有的土地資源。這已考慮到在土地用途、發展密度及現有中等密度特色方面是否與附近地區互相協調；(R1 至 R3)
- (d) 改劃用途地帶和訂定建築物高度限制，不會對有關地區造成環境風險及污染，也不會對居民的健康造成負面影響；(R1 至 R3)

*位於深井的用地*

- (e) 擬議的建築物高度限制不會影響碧堤半島於分區計劃大綱圖上所准許的發展密度，而重建的誘因亦不會被削弱。為造福公眾和符合社會利益，碧堤半島不可重建至現有的建築物高度，因為現有的建築物高度過度高聳，而且與海旁環境及該區的市區邊緣特色不協調。這已是城規會對海旁用地採用的既定做法；(R4)

- (f) 把碧堤半島用地的三級建築物高度限制劃一並放寬至主水平基準上 190 米，以及修訂分區計劃大綱圖的《註釋》以准許重建至現有建築物高度的建議，會破壞梯級式建築物高度概念的完整性，導致海旁出現過度高聳和與海濱不協調的發展，因而影響海旁環境及該區的市區邊緣特色；(R4)
- (g) 碧堤坊主水平基準上 30 米的建築物高度限制實屬恰當，因為可為附近的高層發展提供視覺調劑；(R4)以及
- (h) 為顧及個別地點的特有情況及具規劃和設計優點的發展計劃，分區計劃大綱圖訂有可申請略為放寬建築物高度限制的條文。城規會將根據條例第 16 條按每宗個案的情況考慮申請。(R4)

[劉興達先生、陸觀豪先生、林光祺先生及符展成先生此時返回會議席上。]

### 議程項目 6 (續)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/18》的申述

(城規會文件第 9123 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 就第二組申述(申述 R5)進行的聆訊

78. 下列委員已就此議項申報利益：

何培斌教授 — 香港中文大學(下稱「中大」)的職員，而中大建築學院是荃灣西部地區空氣流通評估研究的顧問。

79. 委員備悉何培斌教授已離席。

## 簡介和提問部分

80. 主席表示已給予申述人合理的通知，邀請他出席聆訊，但他表示不會出席。由於已向申述人發給足夠通知，委員同意在他缺席的情況下進行聆訊。

81. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

### 規劃署

陳偉信先生 荃灣及西九龍規劃專員  
吳國添先生 高級城市規劃師／荃灣  
簡嘉敏女士 城市規劃師／荃灣(1)

82. 主席歡迎規劃署的代表出席會議，並請他們向委員簡介申述。

83. 吳國添先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

### 背景

- (a) 二零一一年十二月九日，《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/18》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則收納的修訂項目，主要包括為各個用途地帶施加建築物高度限制、劃設非建築用地、改劃用途地帶，以及擴展規劃區的界線；
- (b) 在圖則的公布期內共接獲 17 份申述。申述於二零一二年二月十七日公布，以供公眾提出意見，而在公布期的首三個星期內，並無接獲公眾的意見；
- (c) 二零一二年四月十三日，城規會決定把申述分為三組考慮。第二組(申述 R5)涉及為位於青龍頭及深井「政府、機構或社區」地帶的兩個電力支站訂定建築物高度限制；

### 申述

- (d) 申述 R5 由中華電力有限公司提交，反對為青龍頭電力支站及深井電力支站訂定建築物高度限制；

申述理由

(e) 申述理由撮述如下：

- (i) 鑑於電力支站的規模及性質，其對景觀或氣流造成的累積影響微不足道。為電力支站用地訂定建築物高度限制會影響其發展權，但對落實規劃意向則作用有限；
- (ii) 為電力支站用地訂定建築物高度管制會令電力支站的改良／重建潛力受到制肘，以致須把現有的電力支站遷往較大的用地或物色新的電力支站用地，以應付日後激增的電力需求。此舉未能妥善利用稀有的土地資源；
- (iii) 由於電力支站常被視為「不受歡迎」的鄰舍用途，因此要另覓新電力支站用地十分困難。即使有可供使用的用地，但重置電力支站或進行公眾諮詢會導致有關計劃延誤，令該區電力供應的安全及可靠程度降低；
- (iv) 由於大部分現有電力支站均已用盡上蓋面積，改良電力支站大樓只可加建樓層，以容納裝置及設備。施加以樓層數目計算的建築物高度限制，令設計實際上毫無彈性可言；
- (v) 雖然城規會或會考慮略為放寬建築物高度限制的申請，但沒有清楚界定何謂「略為」放寬，而且申請程序存在很多不明朗因素及需時甚久；
- (vi) 施加建築物高度限制會剝奪申述人發展用地的權利。電力支站現時的发展密度是根據運作需要而訂定，不能反映契約條件所准許的最大發展潛力；以及
- (vii) 電力支站是支援市民日常生活及香港持續發展的重要設施。申述人在設計電力支站時已顧及電力支站與附近地區融合的問題，並且制訂環保措施，以減少對環境造成的影響。因此，電力支站不會對景觀造成負面影響；

申述人的建議

- (f) 把青龍頭電力支站及深井電力支站的建築物高度限制放寬至不多於八層；

政府對申述及申述人的建議所作的回應

- (g) 政府對申述及申述人的建議所作的回應撮述如下：

- (i) 在釐定已發展「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制時，景觀及通風並不是唯一的考慮因素。由於「政府、機構或社區」設施旨在配合當地居民及或該區域的需要，因此，為「政府、機構或社區」地帶訂定建築物高度限制時，主要考慮的因素包括各用地的已建設情況、有需要符合有關設施在功能和運作上的要求，以及是否有任何已知的發展／重建計劃；
- (ii) 「政府、機構或社區」用地為已建設地區，特別是深井支區及青龍頭支區（分別為高密度及中密度的住宅區）提供視覺調劑和歇息空間；
- (iii) 根據空氣流通評估研究，連接或位於氣道旁的現有「政府、機構或社區」用地（主要為低矮建築物和綠化區域）應予保留，以改善區內的通風情況。由於兩塊電力支站用地毗連青龍頭及深井支區的氣道，因此可達到這個目的；
- (iv) 當局須在有效運用土地以提供公用／社區設施與維持樓宇建成後的「政府、機構或社區」用地作提供視覺調劑和歇息空間的功能之間取得平衡。為電力支站用地釐定建築物高度限制時，已考慮現有建築物高度、現有用途的性質、契約訂明的高度限制、發展／重建計劃、區內環境、通風及城市設計因素和其他相關因素；

- (v) 放寬「政府、機構或社區」用地的建築物高度的建議必須有理據支持，證明在運作及功能上需要進行改善／重建。機電工程署署長表示，青龍頭電力支站沒有發展計劃的記錄，而且在已批准的中電深井電力支站發展計劃中，也沒有正在進行的重建／擴建計劃。由於既沒有重建方案／擴建計劃，又沒有理據支持放寬兩塊電力支站用地的建築物高度限制，以配合功能及運作上的需要，放寬建築物高度限制的建議不獲支持；
- (vi) 建築設計取決於多項因素，包括地積比率、上蓋面積、建築物的高度、設計和位置等。單單訂立建築物高度限制不會對日後重建項目的設計靈活性造成不必要的限制；
- (vii) 青龍頭電力支站及深井電力支站的上蓋面積（分別為 18.05% 及 29.43%）尚未用盡，仍有空間(橫向而不是縱向)增加電力支站的發電容量；以及
- (viii) 如需較大樓面空間或較高的建築物高度，申述人可考慮把設備放置在地底，因為分區計劃大綱圖指明釐定最高樓層數目時無需計算地庫層；
- (ix) 由於分區計劃大綱圖沒有為電力支站用地施加地積比率／總樓面面積／上蓋面積限制，因此電力支站用地的現有發展密度不會受影響；
- (x) 私人發展權只是為電力支站用地釐定建築物高度限制的其中一個考慮因素。與住宅及商業發展的土地用途地帶不同，「政府、機構或社區」地帶是規劃作廣泛用途(例如學校、社區中心、街市、政府合署、電力支站、宗教機構等)，以配合社區的需要。每塊「政府、機構或社區」用地的用途須按個別情況考慮，並視乎個別計劃的要求、功能、性質及規模和有關用地所在地區的環境而定；

- (xi) 兩塊電力支站用地的現有建築物高度限制足以配合目前在功能上的要求和運作需要，而且有關用地沒有已知的重建計劃。從功能及運作的角度而言，把兩塊電力支站用地的建築物高度限制放寬至八層並無理據支持；
- (xii) 日後如有需要放寬建築物高度限制，申述人可根據條例第 16 條向城規會申請略為放寬建築物高度限制或根據第 12A 條申請修訂分區計劃大綱圖。

84. 由於委員沒有提出問題，主席多謝規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

85. 一名委員留意到申述人沒有提出令人信服的理由，以支持把兩塊電力支站用地的建築物高度限制略為放寬至不多於八層。主席同意並表示，任何放寬電力支站用地的建築物高度限制的建議均須提出理據，證明在功能及運作上有此需要。他亦備悉分區計劃大綱圖已訂有可略為放寬建築物高度限制的條文。

86. 主席總結說，委員同意不應接納申述。委員繼而審視文件第 7.1 段所詳載不接納申述的理由，並認為有關理由恰當。

#### 申述編號 R5

87. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R5，並決定不為順應申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

- (a) 把建築物高度限制放寬至八層，以符合附近的「政府、機構或社區」地帶所准許的樓層數目的建議，並沒有理據支持。申述人沒有提供充分理據證明需要八層的建築物高度，以配合所涉電力支站用地在功能及運作上的需要；以及
- (b) 任何放寬建築物高度限制的建議均須證明在功能或運作上有此需要，或建議具有規劃及設計優點。條例已訂明可根據第 16 條申請略為放寬建築物高度限制，或根據第 12A 條修訂分區計劃大綱圖。

[李美晨女士此時到達參加會議。]

**議程項目 6(續)**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/18》  
的申述

**(城規會文件第 9124 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

**就第三組申述(申述 R6 至 R17)進行的聆訊**

88. 下列委員已就此議項申報利益：

何培斌教授 — 香港中文大學(下稱「中大」)的職員，而中大建築學院是荃灣西部地區空氣流通評估研究的顧問。

89. 委員備悉何培斌教授已離席。

**簡介和提問部分**

90. 主席表示已給予申述人合理的通知，邀請他們出席聆訊，但他們或則表示不會出席聆訊，或則沒有回覆。由於已向申述人發給足夠通知，委員同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

91. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

**規 劃 署**

陳偉信先生	荃灣及西九龍規劃專員
吳國添先生	高級城市規劃師／荃灣
簡嘉敏女士	城市規劃師／荃灣(1)

92. 主席歡迎規劃署的代表出席會議，並請他們向委員簡介申述。

93. 吳國添先生告知委員，當局在發出文件後收到三封由深井新村反對規劃關注組提交的信件(附有當地居民簽名)。有關信件已在會上呈交，供委員參考。吳國添先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

### 背景

- (a) 二零一一年十二月九日，《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/18》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則收納的修訂項目，主要包括為各個用途地帶施加建築物高度限制、劃設非建築用地、改劃用途地帶，以及擴展規劃區的界線；
- (b) 在圖則的公布期內共接獲 17 份申述。申述於二零一二年二月十七日公布，以供公眾提出意見，而在公布期的首三個星期內，並無接獲公眾的意見；
- (c) 二零一二年四月十三日，城規會決定把申述分為三組考慮。第三組(R6 至 R17)涉及把深井新村的寮屋區由「休憩用地」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(丁類)」地帶；

### 申述

- (d) R6 至 R17 由區內居民提交，全部都反對改劃深井新村的用途地帶及為其訂定建築物高度限制。R15 及 R16 也反對清拆寮屋區；

### 申述理由

- (e) 申述理由撮述如下：
  - (i) 改劃用途地帶會對居民的生活造成影響。申述人是深井／深井新村的居民，已在深井居

住數十年，他們要求維持現有的生活方式 (R 6 至 R 11、R 13 至 R 17)；

- (ii) 申述人擔心政府會強行收地 (R 14)，又擔心土地擁有人會向發展商出售土地但居民得不到補償或獲提供公屋房屋 (R 17)。他們也擔心會失去居所，被迫走上絕路和無家可歸 (R 6 至 R 11 及 R 14)；
- (iii) 當地居民 (尤其是長者及低收入人士) 擔心不能負擔香港其他地區的租金，以致不能維持生計 (R 6 至 R 11、R 14 及 R 17)；
- (iv) 居民 (尤其是長者) 已習慣在當地的睦鄰互助環境居住，因此很難重新適應新的環境 (R 14 及 R 15)；
- (v) 改劃用途地帶會對深井新村目前的情況及生態環境造成負面影響 (R 13)；
- (vi) R 12 擔心會失去晨運的地方，令她的身體健康及心理平衡大受影響；
- (vii) 改劃用途地帶不尊重文化遺產。應保存寮屋，讓下一代了解昔日的房屋文化 (R 12)；以及
- (viii) 就改劃用途地帶進行的諮詢不夠廣泛，而且政府沒有聽取公眾的意見 (R 12)；

#### 申述人的建議

- (f) 申述人並沒有為順應其申述而提出任何修訂建議；

#### 政府對申述所作的回應

- (g) 政府對申述所作的回應撮述如下：

- (i) 把申述地點改劃為「住宅(丁類)」地帶，主要旨在透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。鑑於申述地點被現有構築物佔用，新的「住宅(丁類)」地帶較為適合。把申述地點改劃為「住宅(丁類)」地帶，並不表示當局有計劃或行動清拆深井新村現有的牌照構築物或其他臨時構築物；
- (ii) 申述地點改劃為「住宅(丁類)」地帶後，當地居民可保持現有的生活方式，因為現有的牌照構築物及其他臨時構築物會維持現狀。新的用途地帶只不過是為區內居民提供一個機會，讓他們在法定規劃許可機制下改善其構築物。因此，改劃申述地點的用途地帶不會影響當地居民的生活；
- (iii) 荃灣葵青地政專員表示沒有接獲有關申述地點的發展建議。倘申述地點需用以推行政府的發展計劃，則有關的政府土地牌照會終止，如持牌人無家可歸，可要求房屋署及社會福利署協助。如申述地點的私人地段或修訂租賃許可證的持有人受政府的發展計劃影響而政府須收地，則政府會作出補償；
- (iv) 土地擁有權或租約的改變，以及有關補償和房屋的事宜，都不是改劃用途地帶的主要考慮因素；
- (v) 漁農自然護理署署長表示，該署沒有記錄顯示有關地區有具保育價值的物種，而且該區的生態價值有限。因此，改劃用途地帶的修訂項目不會對深井新村的生態環境造成影響；

- (vi) 修訂用途地帶不會對農運人士造成影響，因為有關修訂不會影響他們使用深康路。修訂用途地帶會對健康造成負面影響的說法並不成立；
- (vii) 康樂及文化事務署署長表示，該區並無法定古蹟或已評級的歷史建築和項目，因此，改劃申述地點的用途地帶不會對文化遺產造成影響，也未有不尊重文化遺產；以及
- (viii) 二零一一年十二月九日，《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/18》(收納改劃用途地帶的修訂)予以展示，以供公眾查閱，為期兩個月。展示分區計劃大綱圖本身是公眾諮詢形式的一種，因為目的是邀請有關人士就分區計劃大綱圖提出申述和意見。在展示圖則期間，當局曾諮詢荃灣郊區分區委員會。因此，法定展示期已經足以諮詢公眾意見，同時又可令有關程序保持效率。

94. 由於委員沒有提出問題，主席多謝規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

95. 副主席說，雖然修訂用途地帶旨在改善生活環境，應予以支持，但當局也應釋除當地居民的疑慮，因為改劃用途地帶會促使現有土地擁有人出售其土地或進行重建，令居民的生活受影響。這個問題將會因為建屋土地的需求持續增加及政府需增加建屋土地供應而惡化。主席備悉，申述地點大部分土地屬於政府所有，如需清拆現有寮屋以作房屋發展，政府會根據當時有效的安置政策作出遷置安排。

96. 一名委員表示市民大眾往往不明白修訂用途地帶背後的原因，並經常擔憂當局背後是否有任何目的。因此，城規會應改善與公眾的溝通，盡量避免出現誤解。另一名委員同意這看法，但表示把有關訊息轉達公眾並不容易。

97. 一名委員詢問改劃所有這些寮屋區的用途地帶是否政府的政策，以及政府的寮屋政策為何。主席回應說，申述地點原本劃為「休憩用地」地帶，政府可收回寮屋區以發展休憩用地。簡單來說，政府的政策是容忍寮屋區，但如需進行發展，政府可清拆寮屋區。當局會根據既定機制，為區內受影響的居民作出補償和遷置安排。

98. 主席總結表示，委員普遍同意改劃申述地點的用途地帶是恰當的做法，因為把申述地點改劃為「住宅(丁類)」地帶，有助改善申述地點現有的牌照構築物及其他臨時構築物，而且當局會容忍現有寮屋區，現有居民的生活不會受任何影響。委員同意不應接納有關申述。委員繼而審閱文件第 6.1 段所詳載不接納申述的各項理由，並認為理由恰當。

#### 申述編號 R 6 至 R 17

99. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R 6 至 R 17，並決定不為順應申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

- (a) 把申述地點改劃為「住宅(丁類)」地帶更為恰當，因為新的用途地帶有助改善申述地點現有的住用牌照構築物及其他臨時構築物(R 6 至 R 17)；
- (b) 改劃用途地帶並不是為了收回土地和清拆申述地點內的深井新村，因此不會對當地居民的生活造成影響(R 6 至 R 11 及 R 13 至 R 17)；
- (c) 申述地點改劃用途地帶後，公眾仍可經深康路前往。改劃用途地帶不會對健康造成影響(R 12)；
- (d) 申述地點沒有法定古蹟或已評級的歷史建築(R 12)；
- (e) 為期兩個月的法定展示期及邀請有關人士提出申述和意見的規定是公眾諮詢程序一部分。當局在保持公眾諮詢程序的效率之餘，已充分諮詢公眾意見(R 12)；以及

(f) 申述地點的生態價值有限，改劃用途地帶不會對深井新村的生態環境造成影響。(R13)

100. 會議於下午一時十五分休會午膳。

101. 會議於下午二時三十分恢復進行。

102. 以下委員及秘書出席了下午的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

黃仕進教授

鄒桂昌教授

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

劉智鵬博士

劉興達先生

劉文君女士

李美辰女士

梁慶豐先生

陸觀豪先生

環境保護署首席環境保護主任

黃漢明先生

規劃署署長

梁焯輝先生

[主席此時暫時離席，由副主席暫代主持會議。]

屯門及元朗區

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTN/375  
在劃為「農業」地帶的  
新界元朗錦田第 109 約地段第 1207 號(部分)  
臨時露天存放備用材料作維修及美化私人房屋及土地  
(為期三年)  
(城規會文件第 9115 號)

---

[會議以廣東話進行。]

103. 副主席表示，申請人已表明不會出席會議。城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意在申請人缺席的情況下進行覆核聆訊。

簡介和提問部分

104. 下列規劃署的代表此時獲邀出席會議：

陳永榮先生                      屯門及元朗規劃專員

105. 副主席歡迎陳永榮先生出席會議，並邀請陳先生向委員簡介覆核申請的內容。

106. 屯門及元朗規劃專員陳永榮先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列有關覆核申請的要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬使用申請地點作臨時露天存放備用材料作維修及美化私人房屋及土地，為期三年。申請地點在錦田北分區計劃大綱圖上劃為「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」)於二零一二年二月二十四日拒絕這宗申請，理由如下：

- (i) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途，以及保存在復耕方面具良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，即有關發展與鄰近以鄉郊特色為主的土地用途不相協調；申請地點先前沒有獲批給規劃許可；以及相關政府部門對申請提出負面意見，而公眾人士亦反對申請；
  - (iii) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
  - (iv) 批准有關申請會為「農業」地帶內同類的申請立下不良先例。如果同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體環境質素下降；
- (c) 申請人為支持其覆核申請而提交了陳述書，並已在會上呈交供委員參閱。申請人表示唯一可能受這宗申請的露天貯物用途影響的住用構築物由他擁有；
- (d) 申請地點的非法填土工程涉及執行管制行動。當局分別於二零一一年八月二十九日及二零一一年十月六日向有關人士發出強制執行通知書及恢復原狀通知書，要求中止相關作業及把有關用地恢復原狀，包括清理雜物、瓦礫、填土物料和清拆硬地面，以及在土地栽種青草。由於有關人士在恢復原狀通知書的履行期限於二零一二年一月六日屆滿時仍未履行有關規定，當局可向通知書收件人採取檢控行動；

先前及同類申請

- (e) 申請地點不涉及任何先前申請；
- (f) 在同一「農業」地帶內有 13 宗同類申請，其中五宗申請遭小組委員會拒絕，其餘八宗申請則獲批准；
- (g) 申請編號 A/YL-KTN/130、A/YL-KTN/149、A/YL-KTN/161、A/YL-KTN/263 及 A/YL-KTN/303 遭小組委員會拒絕，主要理由包括擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；有關發展不符合城規會就露天貯物及港口後勤用途所頒布的規劃指引；申請書內沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對交通、排水、景觀及／或環境造成負面影響；批准有關申請會立下不良先例；以及申請書內沒有提供資料，以證明無法在錦田、八鄉或石崗地區覓得合適用地作擬議發展；
- (h) 申請編號 A/YL-KTN/338、A/YL-KTN/339、A/YL-KTN/341、A/YL-KTN/343、A/YL-KTN/355、A/YL-KTN/363、A/YL-KTN/364 及 A/YL-KTN/373 獲小組委員會批准，主要考慮因素包括有關發展與附近土地用途並非不相協調；發展項目屬臨時性質，不會妨礙有關地點日後恢復作農業用途；申請大致上符合城規會規劃指引編號 13E，即有關地點位於第 2 類地區；相關政府部門沒有提出負面意見；以及有關環境及景觀問題和區內人士反對的事項可透過批給較短的規劃許可期及／或實施適當的規劃許可附帶條件獲得解決；
- (i) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點的北鄰和附近地區有易受影響的用途，即住用構築物，預料會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度反對這宗申請，因為申請地點部分範圍長了植物，部分範圍則已經鋪築地面；鄰近地區饒具鄉郊特色，有農地和休耕農地、

村屋及零散的林地。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)指出申請地點旁邊有菜田及果園，這些農業活動在附近一帶十分活躍。由於申請地點的復耕潛力很大，因此漁護署署長從農業角度不支持這宗申請；

- (j) 公眾意見——當局就覆核申請接獲一份公眾意見書。提意見人指出該幅農地不應用作貯物／貨倉用途，而當局應執行管制行動，禁止把農地非法改爲其他用途。當局在第 16 條申請階段接獲兩份反對申請的公眾意見書，理由是有關建議既不符合規劃意向，又會破壞環境和土地。有關發展會造成噪音及塵埃滋擾，而批准申請更會立下不良先例；
- (k) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 6 段所載的評估，不支持這宗覆核申請。有關評估內容撮載如下：
  - (i) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為農業活動在附近一帶十分活躍，而申請地點的復耕潛力很大。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 有關發展與鄰近的土地用途不相協調，鄰近地區饒具鄉郊特色，主要有休耕農地和農地及零散的住用構築物／民居。雖然附近有若干露天貯物場／貯物場，但這些貯物場均屬涉嫌「違例發展」，規劃事務監督可對其採取管制行動；
  - (iii) 規劃事務監督已對申請地點和毗連地區的非非法填土工程採取執行管制行動，並已向有關人士(包括申請人)發出強制執行通知書及恢復原狀通知書。由於有關人士沒有履行恢復原狀通知書的規定，通知書收件人現時可被檢控。城規會於二零一一年七月四日表示要

杜絕「先破壞、後建設」的行為，決心保護鄉郊及自然環境，不會容忍任何蓄意破壞鄉郊及天然環境而企圖使城規會從寬考慮有關地點其後的發展的行動。規劃署認為現時這宗申請不應獲得從寬考慮；

- (iv) 有關申請不符合城規會規劃指引編號 13E，即申請地點的露天貯物用途先前沒有獲批給規劃許可。此外，政府部門對這宗申請提出負面意見，公眾／區內人士亦反對申請。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點的北鄰和附近有易受影響的用途(即住用構築物)，預料會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度不支持這宗申請，因為有關建議與鄰近景觀不相協調，將會令景觀質素進一步下降。此外，渠務署總工程師／新界北已要求申請人提交排水建議，以證明有關發展不會對排水造成負面影響；
- (v) 雖然在同一「農業」地帶內有同類申請獲小組委員會批准，但有關地點位於地帶的東部，距離申請地點約 700 米至 1 000 米。此外，所有獲批准的同類申請(申請編號 A/YL-KTN/343 及 363 除外)均位於城規會規劃指引編號 13E 所訂的第 2 類地區，如果政府部門沒有負面意見，而且附近居民不予反對，或政府部門和附近居民所關注的問題均能透過實施適當的規劃許可附帶條件而獲得解決，有關申請可獲批給臨時規劃許可。

107. 由於委員再無提出其他問題，副主席多謝規劃署的代表出席會議。陳永榮先生於此時離席。

商議部分

108. 副主席表示，由於與這宗申請有關的規劃情況並無改變，因此不應批准這宗申請。委員表示同意。

109. 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 7.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即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，亦是要保存在復耕方面具良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E，即有關發展與鄰近以鄉郊特色為主的土地用途不相協調；申請地點先前沒有獲批給規劃許可；以及相關政府部門對申請提出負面意見，而公眾人士亦反對申請；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 倘批准申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內同類的申請立下不良先例。如果同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。

[劉智鵬博士此時離席。]

## 議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PS/350

在劃為「綠化地帶」及「未決定用途」地帶的  
新界元朗洪水橋田心第 124 約地段第 3246 號(部分)、  
第 3247 號(部分)、第 3248 號(部分)、第 3249 號(部分)、  
第 3251 號(部分)、第 3252 號(部分)、第 3335 號(部分)、  
第 3336 號(部分)、第 3337 號(部分)、第 3338 號(部分)及  
第 3339 號(部分)闢設臨時露天貯物場及工場  
(分拆及貯存可再用／棄用電腦)(為期三年)  
(城規會文件第 9116 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

110. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀出席會議：

陳永榮先生	屯門及元朗規劃專員
劉德先生	)
蘇力行先生	)
林權先生	)申請人的代表
呂健偉先生	)
蕭玉瑩女士	)

111. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請陳永榮先生向委員簡介這宗覆核申請。

112. 屯門及元朗規劃專員陳永榮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下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在屏山分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」及「未決定用途」地帶的申請地點闢設臨時露天貯物場及工場(分拆及貯存可再用／棄用電腦)，為期三年；

(b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年十月七日拒絕這宗申請，理由如下：

(i) 這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，即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；有關申請亦不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 10 有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的規定，因為申請書內沒有提供有力的規劃理據支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(ii) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，因為先前從未獲批給規劃許可，以作同類用途；這宗申請亦無特殊情況足以令當局批准這宗申請；而相關政府部門已就發展項目造成的環境和景觀影響提出負面意見；以及

(iii) 批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降；

(c) 申請人為支持其覆核申請而提交了陳述書，所提出的主要理由撮錄如下：

(i) 申請人獲批租約，以便在屯門環保園第二期經營環保回收業。申請人已提交建築圖則，預計有關處所可於二零一三年六月投入運作。申請地點則用作臨時經營環保回收業；以及

(ii) 所有貯物及工場活動均會被遮蓋。可移動帆布構築物的位置顯示於申請人所提交的圖則。預計有關發展不會造成環境影響；

先前及同類申請

- (d) 申請地點及／或較大面積的用地先前曾有五宗申請。其中三宗不涉及「綠化地帶」部分的申請獲得批准，而其餘申請則被拒絕，理由是有關申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合城規會當時就「露天貯物及港口後勤用途」頒布的規劃指引；有關申請與毗鄰的住宅構築物不相協調，而批准申請會立下不良先例；
- (e) 在同一「未決定用途」地帶內曾有一宗同類申請獲得批准，而在同一「綠化地帶」內曾有五宗同類申請，全部被城規會拒絕，主要原因是有關申請不符合規劃意向；與附近的土地用途不相協調；申請人未能證明擬議發展不會在交通、環境、排水及／或土力工程方面造成負面影響；有關申請不符合城規會就「露天貯物及港口後勤用途」頒布的規劃指引；以及批准申請會立下不良先例；
- (f) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及／或其通道有易受影響用途，預計發展項目會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對這宗申請有所保留，因為在申請地點西面的「綠化地帶」內有農地；
- (g) 公眾意見——當局接獲一份公眾意見書，提意見人以環境及安全理由反對這宗覆核申請；
- (h) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的評估，不支持這宗覆核申請。有關評估內容撮錄如下：
  - (i) 根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點部分範圍位於第 2 類地區內(即位於「未決定用途」地帶的部分)，而部分則位於第 4 類地區內(即位於「綠化地帶」的部分)；

- (ii) 申請地點部分範圍因受西鐵路線影響而劃為「未決定用途」地帶。由於西鐵工程已完成，當局已於二零一一年八月展開「洪水橋新發展區規劃及工程研究」，以研究申請地點及附近地區的詳細土地用途。為此，先前曾有三宗涉及在申請地點「未決定用途」地帶部分臨時露天貯存建築材料及機械的申請(編號 A/YL-PS/157、217 及 264)獲城規會批准，該三宗申請均由同一名申請人提交；
- (iii) 申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，即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。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。此外，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為申請書內沒有提供有力的規劃理據支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (iv) 涉及第 4 類地區的露天貯物用途申請，除非有特殊情況，否則通常會被拒絕。申請地點屬第 4 類地區的部分先前從未獲批給規劃許可。因此，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定；
- (v) 相關政府部門就這宗申請提出負面意見。總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對這宗申請有所保留，因為在申請地點西面的「綠化地帶」內有農地。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近及其通道有易受影響用途，預計發展項目會對環境造成滋擾；
- (vi) 在同一「綠化地帶」內，曾有五宗涉及露天貯物用途的同類申請，全部被城規會拒絕。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；以及

- (vii) 當局在第 16 條申請階段接獲一份由元朗區議員提交的公眾意見書，提意見人以環境理由反對這宗申請；而當局在第 17 條申請階段接獲一份以環境及安全理由反對申請的公眾意見書。

113. 副主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

114. 劉德先生借助投影片(有關資料亦已於會上呈交)，提出以下要點：

- (a) 申請人原先擬申請臨時規劃許可，以便把申請地點用作露天貯物及工場用途，為期三年。他現要求城規會只批給為期一年的較短規劃許可有效期，以便可把業務遷移至屯門環保園；
- (b) 申請人已獲批給租約，以便在屯門環保園經營廢物回收業，租約為期 20 年，由二零一二年一月一日起生效。環保園構築物的建築圖則已獲批准，而有關建築工程預計於二零一三年六月或之前完成。屆時申請地點大部分的貯物及工場活動會遷移至環保園，而部分餘下的貯物活動則會通過向城規會提交規劃申請，局限在申請地點東部劃為「未決定用途」地帶的地方進行。「綠化地帶」內不會有任何貯物活動；
- (c) 申請人已在第 16 條申請階段向城規會提交環境影響評估報告。根據小組委員會於二零一一年十月七日考慮的文件(載於附件 A)，環保署署長接納申請人所提交的環境影響評估報告及擬議紓減影響措施。申請人亦已提交排水建議，而有關建議已獲渠務署接納。申請人已致力減低發展項目在環境及排水方面造成的影響，而當局在過去三年並無接獲有關在申請地點作業的環境投訴；
- (d) 在申請地點搭建的構築物屬臨時性質，而有關的貯物及工場活動會以可移動帆布構築物遮蓋；

- (e) 廈村鄉鄉事委員會及一名區議員支持這宗申請；以及
- (f) 申請人經營廢物回收業，不單會分拆可再用電腦，亦會將之重新組裝，然後捐給慈善機構。申請人的廢物回收公司是少數獲政府批准在屯門環保園經營的環保企業之一。

[主席此時返回會議席上，並恢復主持會議。]

115. 蕭玉瑩女士提出以下要點：

- (a) 申請人是一間有限公司，經營正規的環保回收業，自設工場連五條生產線，並聘用弱勢社群及更生人士為工場的低技術勞工。舊電器(例如電腦)及病床經修理妥當後會捐給慈善機構；
- (b) 申請人從事環保企業，經營成本非常高。申請人無意佔用或破壞綠化地帶；以及
- (c) 申請人已獲批給租約在環保園經營回收業，並須繳付該處所的租金。有關建築工程需時一年，申請人才可將業務遷移至環保園。因此，申請人要求城規會批給為期一年的臨時規劃許可，以便申請人可暫時繼續經營回收業，而工人亦可繼續在工場工作。

116. 呂健偉先生在申請人的工場工作。他表示該工場大部分工人均為低技術工人，來自居於天水圍的弱勢社群。倘有關工場被迫結業，工人便會失業。他促請城規會從寬考慮這宗申請。

117. 蕭玉瑩女士在回應主席的提問時表示，申請人自二零零六年開始在申請地點經營環保回收業。申請人只是租客，對土地用途限制一無所知。

118. 一名委員就如何劃定該區「未決定用途」地帶及「綠化地帶」的界線提問。陳永榮先生在回應時表示，該區先前受西鐵工程影響，而當時西鐵路線尚未確定，因此該區劃為「未決

定用途」地帶。劃定用途地帶界線是爲了預留土地作西鐵發展，因此沒有按照區內任何地理特徵或已規劃的土地用途而劃定界線。由於西鐵工程已完成，當局已於二零一一年八月展開「洪水橋新發展區規劃及工程研究」，以研究該區的詳細土地用途。

119. 劉德先生表示，出席是次會議的林權先生住在該區，他已證實申請地點先前被雞舍佔用。申請人沒有因闢設工場而在申請地點砍伐樹木或清除草木。

120. 蘇力行先生在回應同一名委員的提問時表示，根據小組委員會文件第 10.1.3 段(載於城規會文件附件 A)，申請人所提交的環境影響評估已獲環保署署長接納。

121. 主席表示，小組委員會文件第 10.1.3 段並無載有任何資料提及申請人提交的環境影響評估以及環保署署長接納有關評估報告。他要求黃漢明先生就申請人提交的文件及環保署署長的意見作出澄清。

122. 劉德先生在回應環境保護署首席環境保護主任(策略評估)黃漢明先生的提問時，證實有關環境影響評估已夾附於申請書附件 10(城規會文件附件 A 附錄 Ia)。

123. 黃漢明先生表示，申請人向城規會提交的環境影響評估非常簡略，而小組委員會文件第 10.1.3(a)至(c)段則載有環保署署長就申請人在申請地點經營環保回收業須採取的措施所提出的意見。然而，有關內容並非意味着環保署署長接納這宗申請及申請人提交的文件。相反，環保署署長不支持這宗申請，因爲申請地點附近有易受影響的用途(一如小組委員會文件第 10.1.3(d)段所述)。擬議工場的運作難免會對這些易受影響的用途造成環境影響。

124. 劉德先生澄清，申請人願意遵從環保署署長的意見，採取紓減環境影響的措施。

125. 副主席備悉環保署署長要求申請人搭建固定簷篷，以遮蓋所有原料及與舊電器和電子產品有關的已分類／已切碎產

品，因此詢問申請人會使用固定簷篷抑或活動簷篷(一如申請人的代表在會上簡介時所示)。

126. 劉德先生在回應時表示，有關物料會盡可能貯存於現有構築物內。劉先生亦出示一幅照片，顯示一個裝有輪子及帆布的臨時金屬構築物，並表示可用於在申請地點貯存物料。申請人擬利用臨時帆布構築物遮蓋貯存於申請地點的物料，理由是申請人在申請地點經營的業務屬臨時性質，並會於短時間內遷移至環保園。

127. 黃漢明先生在回應一名委員的提問時表示，根據申請人於會上提交的照片所示，申請人的擬議臨時帆布構築物面積太小，看似私家車的帆布頂蓋。利用此類帆布臨時遮蓋電器及電子產品的可回收物料並不恰當，而環保署署長從環境保護的角度而言，亦不接納有關建議。

128. 由於申請人的代表沒有進一步意見，而委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

129. 主席表示，申請地點的貯物及工場用途涉及執行管制行動。申請人指出，有關業務會於二零一三年六月或之前遷移至屯門環保園，因為屆時環保園的處所已可使用。委員可在考慮環境因素後決定是否批給臨時的規劃許可，以便申請人有時間把業務遷移至環保園。

130. 一名委員表示，申請書內夾附的核准建築圖則所顯示的建築工程可能需時約九個月才完成。因此，申請人要求批給為期一年的臨時規劃許可，以便在環保園的建築工程完成後，把貯物及工場用途遷移至環保園，似乎合理。

131. 黃漢明先生表示，申請人與政府簽訂租約，以租用屯門環保園的處所經營環保回收業。黃先生表示，雖然政府支持在香港發展環保企業，但申請人在申請地點經營工場，會對附近

地區的易受影響用途造成環境滋擾。此外，倘有關工場並無妥善處理及貯存已分拆的電器及電子產品，亦可能對附近地區的土壤及地下水造成污染。

132. 黃漢明先生在回應主席的提問時表示，根據相關的污染管制規例，當局會對因不當處理電器及電子產品而引起的污染採取執行管制行動。然而，在規劃階段應盡量避免因不協調的用途毗鄰而立而產生問題。為此，申請人須在規劃申請階段說明會妥善解決有關的環境問題。除了對附近地區的易受影響用途造成環境滋擾外，申請人建議利用帆布臨時遮蓋電器及電子產品的可回收物料並不恰當，當局認為不可接受。

133. 主席備悉申請人在沒有規劃許可的情況下使用申請地點多年，因此詢問當局會否根據《城市規劃條例》，對申請地點採取執行管制行動。秘書表示，當局已對申請地點的違例貯物及工場用途採取規劃管制行動，並於二零一零年九月二十二日向有關人士發出強制執行通知書，要求在二零一零年十一月二十二日或之前中止申請地點的違例發展。根據有關人員在履行強制執行通知書的期限屆滿後進行的實地視察所見，申請地點的違例發展在通知書的限期屆滿後仍未中止。當局正對通知書的收件人採取檢控行動。

134. 一名委員表示，雖然環保企業獲得支持，但有關行業應在適當的地點運作。然而，申請地點的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向及相關的城規會規劃指引，因此有關申請不應獲批准。委員表示同意。

135. 主席總結委員的意見，認為不應批准這宗申請，因為有關申請不符合「綠化地帶」的規劃意向及相關的城規會規劃指引。

136. 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 段所載的各項駁回理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，即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。有關的發展項目亦不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為申請書內沒有提供有力的規劃理據支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點內劃為「綠化地帶」的地方先前從未獲批給規劃許可，以作同類用途；這宗申請亦無特殊情況足以令當局批准這宗申請；相關政府部門就環境方面提出負面意見，而區內人士亦提出反對；以及發展項目會對附近地區造成負面的環境和景觀影響；以及
- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在「綠化地帶」內擴散，倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

### 沙田、大埔及北區

#### 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/DPA/NE-TKP/7

擬在劃為「非指定用途」地帶的新界西貢北約北潭凹第 255 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 9117 號)

---

#### 議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/DPA/NE-TKP/8

擬在劃為「非指定用途」地帶的新界西貢北約北潭凹第 255 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 9118 號)

---

**議程項目 11**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/DPA/NE-TKP/9

擬在劃為「非指定用途」地帶的新界西貢北約北潭凹第 255 約  
政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城規會文件第 9119 號)

---

**議程項目 12**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/DPA/NE-TKP/10

擬在劃為「非指定用途」地帶的新界西貢北約北潭凹第 255 約  
政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城規會文件第 9120 號)

---

**議程項目 13**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/DPA/NE-TKP/13

擬在劃為「非指定用途」地帶的新界西貢北約北潭凹第 255 約  
政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城規會文件第 9121 號)

---

[會議以廣東話進行。]

137. 主席表示，這五宗申請的性質相似，申請地點又位於發展審批地區圖上同一個劃為「非指定用途」地帶的地區，彼此相鄰，而覆核申請亦由五名申請人共同提交。委員同意一併考慮這五宗覆核申請。

**簡介和提問部分**

138. 以下規劃署的代表、申請人和申請人的代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士  
李耀斌先生

規劃署沙田、大埔及北區規劃專員  
]

劉玉瑩女士	]申請人的代表
何錦華先生	]
何潤楠先生	申請人
何防生先生	申請人
何啓耀先生	申請人
何石安先生	申請人

139. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請胡潔貞女士向委員簡介這五宗覆核申請的背景。

140. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士借助一些圖則簡介這五宗覆核申請，並按文件所詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在其各自的申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。各申請地點均位於《土瓜坪及北潭凹發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-TKP/2》所劃的「非指定用途」地區內；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一二年二月二十四日拒絕了這五宗申請，理由是：
  - (i) 有關申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為申請地點位於上段間接集水區，該處沒有公共污水渠，而申請人亦未能證明有關的建議不會對該區的水質造成不良影響；以及
  - (ii) 倘批准申請，會為該區其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區的水質造成不良影響。
- (c) 申請人提交了書面資料以支持其覆核申請，他們提出的主要理據撮錄如下：

- (i) 申請人是北潭凹的原居民，有權獲批准建小型屋宇；
- (ii) 申請地點位於北潭凹的「鄉村範圍」內；
- (iii) 有關的小型屋宇申請並不涉及修訂契約；
- (iv) 申請地點不會佔用已規劃作道路網的土地；
- (v) 申請地點遠離間接集水區，只要採用化糞池及滲水井系統，污水便會滲進地底，被泥土過濾和吸收，不會污染河溪和間接集水區的水源。北潭凹現有的村落現時正是採用化糞池及滲水井處理污水，證明這方法切實可行；以及
- (vi) 有公眾意見反對這項建議，指區內的環境、生態、景觀和交通會受到不良影響。其實，擬議的發展項目規模有限，申請地點又有公共交通接駁，所謂不良影響，根本是誇大其辭。這五宗申請並非「先破壞而後才提出發展申請」的個案，申請人從沒有損害一草一木或挖去一丁點泥土。申請人反而懷疑那些提意見人究竟抱着什麼心態；

#### *同類申請*

- (d) 同一「非指定用途」地區內共有兩宗同類申請。其中編號 A/DPA/NE-TKP/1 的申請提出興建三幢小型屋宇，於二零一一年七月二十二日獲小組委員會在有附帶條件下批准，主要理由是該三幢小型屋宇的豁免證明書已於六年前發出，情況特殊，而且相關的政府部門表示，只要在規劃許可中加入相關的條件，他們便不反對該宗申請。另一宗是編號 A/DPA/NE-TKP/11 的申請，於二零一二年二月二十四日被小組委員會拒絕，理由跟現在這五宗覆核申請相同；

*政府部門的意見*

- (e) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申請地點位於集水區內，該處沒有公共污水渠，為免法令指定用來供應食水的水源受到污染，他不支持這五宗申請。他亦表示，就集水區內的新鄉村發展項目而言，使用化糞池及滲水井系統這個方法處理和排放污水，並不可以接受。水務署總工程師／發展(2)反對這五宗申請，因為申請地點侵佔了上段間接集水區，而且附近現時並沒有污水收集系統可供接駁；
- (f) 從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這五宗申請有些保留，因為申請地點位於寧靜的鄉郊，景觀價值高，擬議的發展項目會鼓勵人們在該處進行其他同類的發展項目，累積影響所及，會令鄉郊地方出現雜亂無章的鄉村發展項目；
- (g) 公眾的意見——當局共收到五份反對這五宗覆核申請的意見書，當中提出的主要反對理由是：
- 該區是具保育價值的陸上野生生物和水中生物的棲息地。在該區進行發展，可能會令人口增長，最終要擴闊道路，甚至要永久開放北潭凹北面的禁區，這樣難免會影響生態。因此，這五宗申請不符合該區的整體規劃意向；
  - 該區的土地有兩至三米深的表土已流失，餘下的底土未必能支撐滲水井系統，因此在排污和排水方面，會對周邊地區(包括附近一條河)造成不良影響；
  - 通往北潭凹村的現有通道十分狹窄，並無空間容納更多車輛，因此，在施工期間和小型屋宇入伙後，如何進出申請地點將成問題；

- 這項建議或會損害或毀掉周邊的一些甚或全部樹木；
  - 這五宗申請並無包括任何闢設社區空間的計劃，例如休憩處、休憩用地和停車場；以及
  - 該區山谷的生態環境獨特，有多個池塘，水道和優質的草地，是本港野牛重要的棲身之所；
- (h) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的評估，規劃署並不支持這五宗覆核申請。有關評估撮載如下：
- (i) 擬發展的小型屋宇完全位於北潭凹的「鄉村範圍」內。根據大埔地政專員的記錄，北潭凹村尚未處理的小型屋宇申請合共有 14 宗，而預計該村未來 10 年需求的小型屋宇數目為 25 幢；
  - (ii) 申請地點位於上段間接集水區，該處沒有公共污水渠。環保署署長認為，就集水區內的新鄉村發展項目而言，使用化糞池及滲水井系統這個方法處理和排放污水，並不可以接受。由於申請書中並無資料證明集水區內的水質不會受到擬議的發展項目所影響，有關的建議並不符合「臨時準則」。水務署總工程師／發展(2)和環保署署長都不支持這五宗申請；
  - (iii) 從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這五宗申請有些保留。申請地點位於寧靜的鄉郊，景觀價值高。雖然他預計該處現有的景觀資源不會受到嚴重影響，但擬議的發展項目會鼓勵人們在該處進行其他同類的發展項目，累積影響所及，會令鄉郊地方出現雜亂無章的鄉村發展項目；以及

(iv) 有公眾意見反對興建擬議的小型屋宇。

141. 主席繼而邀請申請人和申請人的代表闡述這五宗申請。

142. 北潭凹的村代表何錦華先生於會上呈上一封信，並陳述以下要點：

- (a) 北潭凹村以前無路可達，亦無水電供應。及至一九七零年代，政府興建萬宜水庫，向他的祖父收回有關的土地，以進行土地勘測工程，並承諾會改善區內的基建設施。當年他的祖父認為興建水庫對廣大市民有好處，故不反對政府收地和進行工程。他希望在水塘建成後，北潭凹村的環境和交通會有所改善；
- (b) 不過，由於要興建水塘，原本供該村用作耕種的水源全都被改道了，村民被迫遷走，到村外另覓工作；
- (c) 村民現在年紀大了，打算回村安享晚年，可是，由於該區劃為集水區，要興建小型屋宇也不行。村民曾詢問專家的意見，看看能否自行安裝污水處理設施，但得知安裝這類設施的費用逾 100 萬元，他們根本負擔不來；以及
- (d) 既然集水區與萬宜水庫這個公共設施有關，政府實應負責在區內設置污水處理設施。

143. 劉玉瑩女士陳述以下要點：

- (a) 北潭凹村早在該區劃為集水區前已建村；
- (b) 把該區劃為集水區，影響了村民興建其小型屋宇的權利；
- (c) 該村多年來都使用化糞池及滲水井處理污水，一直沒有造成污染；

- (d) 申請人擬建的屋宇遠離水庫，不會污染排入水庫的水；以及
- (e) 在城規會批准興建那三幢屋宇前，申請人已提出他們擬議小型屋宇的申請。他們不明白為何該三幢屋宇獲得批准，但他們現在五宗申請卻因為建屋地點位於集水區而被拒絕。

144. 西貢北的鄉事委員會委員李耀斌先生陳述以下要點：

- (a) 他跟申請人並無金錢上的關係，他只為社會的公義發言；
- (b) 北潭凹村有逾百年歷史，但萬宜水庫和有關的泵房於一九七零年代才落成。村民並不反對興建該水庫和泵房，因為這些基建設施是為廣大市民提供服務的；
- (c) 林村有 26 條鄉村，居民過去也有使用化糞池及滲水井，該處的污水渠是近期才駁通的。就算林村以前並無污水管，村民仍獲准興建小型屋宇；
- (d) 現在擬建的小型屋宇距離河流逾 30 米，與水庫的泵房相距更遠，即使使用化糞池及滲水井，也不會造成任何污染；以及
- (e) 北潭凹村的人口少，因此並無污水處理設施。政府有責任改善該村的環境。政府大可設置小型污水處理設施，與其他大型工程相比，所需費用不會太多。

145. 何啓耀先生陳述以下要點：

- (a) 村內的屋宇已很殘舊，村民興建小型屋宇只是想改善他們的居住環境；
- (b) 發展審批地區圖於二零一一年公布，但申請人早於 10 年前已提交興建小型屋宇的申請；

(c) 簡單的滲水井系統已沿用多年，並無造成任何污染；以及

(d) 獲城規會批准興建的那三幢小型屋宇亦會使用簡單的滲水井系統。

146. 劉玉瑩女士和李耀斌先生回應主席的提問時表示，該區的集水區是在一九七零年代萬宜水庫落成後才劃設的。

147. 胡潔貞女士回應一名委員的提問時陳述以下要點：

(a) 未經處理而排放的污水會造成污染，影響附近河流和排入水庫的地下水的水質；

(b) 編號 A/DPA/NE-TKP/1 的申請提出興建三幢小型屋宇，於二零一一年七月二十二日獲小組委員會在有附帶條件下批准，當時是考慮到該三幢小型屋宇在六年前已獲大埔地政專員發出豁免證明書，情況特殊；以及

(c) 雖然申請人於 10 年前已向大埔地政專員申請小型屋宇牌照，但現在這五宗規劃申請卻是於二零一一年十月才提交。

148. 同一名委員提出有關管制集水區內污水排放的問題，環保署首席環境保護主任(策略評估)黃漢明先生回應說，集水區的水會用作食水，因此，環保署和水務署非常擔心那些食水可能會受到地面徑流及從地面滲入的水所污染。當局多年來都有採取措施，管制所有集水區內新鄉村式發展項目的污水排放情況。在集水區內的新鄉村發展項目應有適當的小型污水處理設施，化糞池及滲水井系統有所不及，用之處理和排放污水，並不可以接受；

149. 胡潔貞女士回應一名委員的提問時表示，根據二零零六年中期人口普查的資料，北潭凹的人口約為 30，村內現時約有 20 幢屋宇；

150. 何石安先生表示，村內現時只有 8 至 10 人居住。劉玉瑩女士指村民週末會回村。

151. 一些委員問及北潭凹村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶的界線，以及該村過去獲發的小型屋宇牌照。胡潔貞女士回應時陳述以下要點：

- (a) 北潭凹村整個「鄉村範圍」都位於集水區內；
- (b) 土瓜坪及北潭凹發展審批地區圖並無劃定「鄉村式發展」地帶。在擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會進行詳細規劃，屆時便會劃定適當的「鄉村式發展」地帶；
- (c) 由於環保署署長認為使用化糞池及滲水井系統處理污水，並不可以接受，故城規會從沒有批給規劃許可，容許在該區發展小型屋宇，只會基於三幢小型屋宇早前已獲發豁免證明書，情況特殊，才予批准；
- (d) 首份土瓜坪及北潭凹發展審批地區圖於二零一一年一月七日根據《城市規劃條例》展示。在這區首份涵蓋此區的法定圖則公布前，區內的小型屋宇申請都是提交予大埔地政專員的；以及
- (e) 根據大埔地政專員的記錄，北潭凹村尚未處理的小型屋宇申請和預計該村未來 10 年需求的小型屋宇總數分別為 14 宗及 25 幢。

152. 一名委員詢問村民曾否考慮自行設置小型污水處理設施。李耀斌先生回應說，在政府興建水庫和相關的泵房之前，區內村民一直在該區居住和耕種，他們用人的糞便做肥料，一直沒有出現污染問題。雖然他們之前沒有就建造小型污水處理設備邀請公司報價，但相信費用要逾100萬元，不是村民可以負擔的。不過，倘污水處理設施由政府來建，這筆費用與其他政府工程相比，則不算高昂。

153. 由於申請人和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，主席告知申請人和申請人的代表覆核申

請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後作進一步商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人、申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

### 商議部分

154. 主席表示有關的發展項目會污染水庫所供應的水，所以不應予以批准。先前那宗個案獲城規會批准，是因為考慮到所涉的小型屋宇已獲發豁免證明書，情況特殊。委員應考慮，雖然這五宗申請只涉及五幢會使用化糞池及滲水井系統的小型屋宇，但批准這五宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。

155. 黃漢明先生表示，化糞池及滲水井系統須經常管理和保養，使用這兩種設施處理污水並不可以接受。其實目前亦有私人污水處理設施，可以處理為數不多的小型屋宇的污水。各小型屋宇業主倘共同分擔有關費用，各自要支付的金額應該不會高得不合理。

156. 秘書表示，城規會根據「臨時準則」考慮興建小型屋宇的規劃申請。根據「臨時準則」，擬建的小型屋宇倘坐落於集水區內，則應該可接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統，除非情況非常特殊，例如申請地點有契約訂明其性質為屋地，或申請人能證明集水區內的水質不會受擬議的發展所影響。現在這五宗申請既非情況特殊，又沒有提供處理污水問題的可接受方案，若予批准，將會為其他同類申請立下不良先例。秘書亦表示，在其中一份關於發展審批地區草圖的申述書中，申述人提交了一份建議書，提出在有關地點設置污水處理設施，以便進行擬議的發展項目。當局日後擬備分區計劃大綱圖時，會為該村劃定「鄉村式發展」地帶，屆時可考慮該項建議。

157. 副主席和兩名委員也認為一旦向這五宗申請批給規劃許可，會為同類申請立下不良先例，因此，他們不支持這五宗申請。

158. 主席總結各委員的意見，表示這五宗申請並不符合「臨時準則」，故不應予以批准。主席建議，由於集水區的水質備

受關注，地政總署在考慮擬在集水區內發展小型屋宇的申請時，應徵詢水務署的意見，委員表示同意。

159. 經進一步商議後，城規會決定駁回這五宗覆核申請。委員繼而審閱有關的文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。駁回這五宗申請的理由均是：

- (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」，因為申請地點位於上段間接集水區，該處沒有公共污水渠，而申請人亦未能證明有關的建議不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (b) 倘批准申請，會為該區其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區的水質造成不良影響。

#### 議程項目 14

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/382

擬在劃為「綠化地帶」的大埔山寮村第 15 約政府土地

闢設鄉事委員會會所／鄉公所

(城規會文件第 9122 號)

---

[會議以廣東話進行。]

160. 秘書報告，申請人於二零一二年六月十二日去信城規會秘書，要求城規會延期三個月才就這宗覆核申請作出決定，以便有時間設置污水幹渠及讓申請人擬備接駁排污設施和美化環境的建議。申請人要求延期的理據符合有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引所載的延期準則，因為申請人需要更多時間與有關的政府部門解決技術問題，申請人也非要求無限期延期，而且延期不會影響其他相關各方的利益。不過，城規會通常只會給予申請人兩個月時間準備所要提交的進一步資料。

161. 經商議後，城規會同意延期就這宗覆核申請作出決定，以便申請人有時間準備所要提交的進一步資料。城規會亦同意

這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

### 程序事項

#### 議程項目 15

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條  
將《啓德分區計劃大綱草圖編號 S/K 22/3 A》  
呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 9126 號)

---

[會議以廣東話進行。]

162. 劉興達先生已就此議項申報利益，理由是他是海濱事務委員會啓德海濱發展專責小組的成員。由於此議項屬於程序性質，委員同意劉先生可以留在會議席上商議此議項。

163. 秘書簡介文件的內容。《啓德分區計劃大綱草圖編號 S/K 22/3》於二零一一年八月二十六日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。當局在為期兩個月的展示期內接獲 1 116 份申述。二零一一年十一月十八日，城規會公布該等申述，以供公眾提出意見，並接獲 159 份意見。二零一二年二月十七日，城規會根據條例第 6B(1)條考慮申述及意見後，決定建議對分區計劃大綱草圖作出修訂，把「綜合發展區(1)」地帶、「綜合發展區(2)」地帶、「綜合發展區(3)」地帶及「商業(6)」地帶的建築物高度及地積比率限制修改，以順應 68 份申述的部分內容，並修訂《說明書》，以順應一份申述的部分內容。二零一二年三月九日，城規會根據條例第 6 C (2)條展示建議修訂，並接獲九份有效的進一步申述。二零一二年六月八日，城規會考慮九份有效的進一步申述後，備悉一份進一步申述支持修訂，並決定接納餘下八份進一步申述的部分內容，修訂「綜合發展區(1)」地帶建築物高度限制支區的界線，以沿用分區計劃大綱圖編號 S/K 22/2 所顯示的界線。

164. 秘書表示，由於製圖程序已經完成，啓德分區計劃大綱草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

165. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於附件 I 和附件 II 的《啓德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3A》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) 通過載於附件 III 的《啓德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/3A》最新的《說明書》，作為闡述城規會就分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會的名義發出；以及
- (c) 同意最新的《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

#### 議程項目 16

[閉門會議]

166. 此議項以機密方式記錄。

#### 議程項目 17

[公開會議]

#### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官提出申請，將《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/16》呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長 (城規會文件第 9127 號)

---

167. 秘書簡介文件的內容。秘書表示，《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》於二零一零年九月三十日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示。該圖所收納的修訂項目是為位於黃泥涌道的養和醫院修訂建築物高度限制。當局共接

獲 1 068 份申述及九份意見。二零一一年四月八日，城規會備悉兩名申述人在聆訊前撤回申述。在考慮餘下 1 066 份申述及相關意見後，城規會認為兩份申述中關於中華基督教會香港閩南堂的部分內容無效，並決定不接納這兩份申述的餘下部分。城規會也決定延期就餘下 1 064 份申述作出決定，以待養和醫院提交進一步資料以支持交通影響評估，以及相關政府政策局／部門就養和醫院用地的土力限制及質子治療機的空間需求提出意見。

168. 二零一一年八月二十六日，《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/16》根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂項目包括把雲地利道 17 號 A 用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並修訂建築物高度限制；以及為用地訂定地積比率和上蓋面積限制及建築物間距規定。當局共接獲 11 份申述及一份意見。二零一二年二月十七日，城規會在考慮有關申述及意見後，決定不接納這些申述。

169. 二零一二年二月及三月，養和醫院按城規會的要求，提交進一步資料，以支持就養和醫院重建方案所進行的交通影響評估。養和醫院亦連同交通影響評估提交更詳細的土力評估，以及就養和醫院重建方案提交新的概念設計方案(下稱「修訂方案」)。養和醫院提交的進一步資料不單送交相關申述人及提意見人，也透過行政措施供公眾查閱。其後，當局共接獲 21 份意見，全部均反對修訂方案，主要理由是養和醫院擬議重建項目會對景觀、空氣流通、交通及環境造成影響，以及養和醫院在申述地點進行擴建的需要。

170. 二零一二年五月十一日，城規會考慮養和醫院提交的進一步資料，以及相關政府政策局／部門就土力限制及質子治療機所提出的意見。由於一些城規會委員及一些申述人／提意見人就交通影響評估提出問題，城規會決定延期就申述作出決定，以待運輸署闡釋由養和醫院提交的交通影響評估中所採用的假設。城規會會視乎運輸署所提交的進一步資料的實質內容，決定應否邀請相關申述人及提意見人就所收到的資料提出意見及出席恢復進行的聆訊。考慮到運輸署向城規會提交進一步資料所需的時間，並視乎進一步資料的實質內容，安排聆訊所需的時間及容許申述人及提意見人就進一步資料提出意見的

時間，考慮申述的程序不大可能在把分區計劃大綱草圖於為期九個月的法定期限內呈交行政長官會同行政會議核准前(即二零一二年七月二十六日前)完成。有見及此，秘書表示須要求將有關分區計劃大綱圖為期九個月的法定呈交期限延長，以便有足夠時間在呈交行政長官會同行政會議核准前，完成分區計劃大綱草圖的考慮申述程序。

171. 經商議後，城規會同意根據條例第 8(2)條提請行政長官同意將呈交《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/16》予行政長官會同行政會議的期限，由二零一二年七月二十六日再延長六個月至二零一三年一月二十六日。

172. 餘無別事，會議於下午四時三十五分結束。