

二零一三年三月八日舉行的城市規劃委員會

第 1030 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

陳漢雲教授

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

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

地政總署署長／地政總署副署長
甯漢豪女士／林潤棠先生

環境保護署副署長
謝展寰先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)
王明慧女士

規劃署署長
凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳仲尼先生

李偉民先生

陸觀豪先生

陳祖楹女士

何立基先生

李美辰女士

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

盧惠明先生(上午)

朱慶然女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何盛田先生(上午)

鄭韻瑩女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一三年二月二十二日第 1029 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一三年二月二十二日第 1029 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。]

2. 上次會議並無續議事項。

議程項目 3

[公開會議]

安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究－最終建議發展大綱圖 (城規會文件第 9296 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介部分

3. 以下規劃署和研究顧問的代表此時獲邀出席會議：

吳劍偉先生	－	規劃署總城市規劃師／房屋及辦公室用地供應
朱家敏女士	－	奧雅納工程顧問香港有限公司
何小芳女士	－	建港規劃顧問有限公司

4. 主席歡迎他們出席會議，並邀請規劃署和研究顧問的代表向委員簡介文件的內容。

5. 吳劍偉先生作出簡介，並提出下列要點：

- (a) 安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究(下稱「是次研究」)於二零一一年一月展開，第一階段公眾參與則於二零一一年年底進行；
- (b) 第二階段公眾參與於二零一二年六月至九月進行。期間當局就建議發展大綱草圖徵詢公眾的意見。建議發展大綱草圖是根據擬議規劃人口(23 000 人)及私人與資助房屋比例(80 比 20)而擬備。有關諮詢活動包括為多個團體(包括觀塘區議會和城市規劃委員會(下稱「城規會」))舉辦簡報會、公眾論壇、概念設計比賽、巡迴展覽，以及與觀塘區議員進行實地視察；
- (c) 鑑於有迫切需要增加房屋土地供應，規劃署已進行檢討，研究在不會影響建議發展大綱草圖上普遍獲公眾和持份者歡迎及支持的規劃及設計原則的情況下，進一步增加規劃人口的可行性；以及
- (d) 考慮到在是次研究的較早階段所確認的各種發展限制、不同的土地用途規定、城市設計考慮因素，以及補充技術評估的結果後，當局認為把規劃人口增加 2 000 人(即由 23 000 人增加至 25 000 人)在技術上實屬可行，而且在交通、環境和基建設施方面可持續發展。

[何培斌教授和黃令衡先生此時到達參加會議。]

6. 朱家敏女士借助投影片提出下列要點：

第二階段公眾參與的主要意見

- (a) 建議發展大綱草圖的主要發展參數包括規劃人口為 23 000 人；私人與資助房屋的比例為 80 比 20，以及總單位生產量為 8 650 個；

- (b) 在第二階段公眾參與所收集的意見撮載如下：
- (i) 23 000 人的規劃人口及 80 比 20 的私人與資助房屋比例屬可接受；
 - (ii) 不反對在擬議資助房屋用地發展居者有其屋計劃(下稱「居屋」)屋苑；
 - (iii) 闢設低層文娛核心區的建議和「住在公園」的概念獲普遍同意和支持；
 - (iv) 擬議石礦公園連遠足徑、觀景台和垂直運輸系統獲廣泛支持；
 - (v) 石礦公園及岩壁概念設計比賽受歡迎，並收到具創意的建議；
 - (vi) 日後因是次研究和安達臣道發展項目而進行的發展對交通所造成的累積影響仍是關注重點；
 - (vii) 由於將軍澳－藍田隧道落成後可騰出將軍澳道的部分容量，故不反對日後把更多的交通流量分流至將軍澳道；以及
 - (viii) 擬議道路／路口改善措施和行人連繫設施普遍獲支持；

[梁慶豐先生和梁宏正先生此時到達參加會議。]

對建議發展大綱草圖所作的主要修訂

- (c) 規劃人口增加 2 000 人，即由 23 000 人增加至 25 000 人，而總單位生產量將增加 760 個，由 8 650 個增加至 9 410 個。擬議私人與資助房屋比例(80 比 20)則維持不變。對建議發展大綱圖所作的主要修訂包括以下幾項：

- (i) 擬議資助房屋用地的面積將由 1.44 公頃增加至 1.49 公頃，地積比率則由 6.0 倍增加至 6.3 倍；
- (ii) 主要透過把最高建築物高度放寬五米，令五塊私人房屋用地的地積比率由 0.8 倍增加至 1.0 倍；
- (iii) 擬在北面住宅社區興建的小學將遷往南面一塊沒有指定用途的政府、機構或社區用地，而原來的學校用地會改作私人住宅用途，地積比率為 3.0 倍；以及
- (iv) 平均住用地積比率由 4.2 倍增加至 4.5 倍；

最終建議發展大綱圖的主要土地用途建議

住宅社區

- (d) 建議在該區的南部及北部設立兩個住宅社區，並以南北走向的綠化行人走廊連繫。南面社區包括四塊住宅用地，其中三塊將發展私人房屋，餘下一塊則發展居屋。另建議在區內六塊政府、機構或社區用地提供一所小學、一所中學、一所消防局、一所警署、一幢附有社會福利設施的社區會堂大樓及一個垃圾收集站。北面社區包括七塊私人住宅用地、一塊主要為滿足區內居民需要的商業用地及一塊會興建小學的政府、機構或社區用地；

石礦公園

- (e) 石礦公園的總面積約為 17 公頃，當中約 11 公頃位於平台，約 6 公頃位於岩壁。石礦公園擬作地區公園，北面是核心公園、南面是康樂場地，並以一條綠化走廊連接兩個部分。該處將會提供的設施包括露天劇場、攀石中心及運動設施。另建議在岩洞內闢設展覽區／資源中心，以展出有關本港的石礦歷史、地質或類似課題的物資和資料，但須視乎撥款和進一步研究而定；

岩壁部分

- (f) 岩壁部分佔地約 38 公頃。岩壁坡台上將設置遠足徑網絡，並連接西貢衛奕信徑第三段，亦會在不同高度的地點關設觀景台，當中一些觀景台更可俯瞰東九龍和維多利亞港的美景。其中一個觀景台將設有商業設施(例如位於岩洞內的餐廳或咖啡室)。爲了令岩壁易於到達(特別是對長者及傷殘人士而言)，當局將進一步研究設置垂直運輸系統(例如纜索鐵路或斜道升降機)以連接岩壁部分和平台的可行性；

文娛核心區

- (g) 文娛核心區主要關設低層商業及政府設施、休憩用地及廣場，供居民和遊人使用，並會關設一條綠化行人走廊，連接該區及安達臣道發展項目。兩塊商業用地將坐落在平台上，另有一塊則在岩壁坡台上，以便在岩洞內關設酒窖和水療設施。另會在政府、機構或社區用地上關設室內體育館；

補充技術評估

- (h) 是次研究亦已就交通、排污、排水、環境、地質、視覺、景觀、通風、供水公用設施及可持續發展各方面進行補充技術評估，並總結出只要採取適當的改善和紓解措施，爲 25 000 人的規劃人口而進行的擬議發展和基建整體上可行，而且可持續發展；

交通及運輸

- (i) 預計規劃人口增加 2 000 人，交通流量便會增加約 9.1%。由於人口增加不會對區內的交通情況造成重大影響，故原有的交通評估所提出的主要建議仍然適用。有關建議包括：

- (i) 鼓勵該區日後的居民使用南面的車輛通道，以紓緩觀塘市中心和彩虹交匯處的交通負荷；

- (ii) 在區內一些主要道路和路口採取改善措施；
 - (iii) 鼓勵區內居民多使用公共交通工具；
 - (iv) 鼓勵該區日後的居民使用藍田和油塘港鐵站。觀塘港鐵站在繁忙時間已十分擠擁，這樣做可避免進一步加重該港鐵站的負荷；以及
 - (v) 加強該區與觀塘市中心的行人連繫；
- (j) 建議採取以下四項大規模道路／路口改善措施，以解決對交通所造成的影響：
- (i) 闢設新的支路，以減少現時連德道與秀茂坪道交通燈路口右轉的車龍，讓該路口日後的交通更暢順；
 - (ii) 擴闊藍田連德道近康華苑和興田邨的路段，增設新巴士站及行車道，以解決現時在該路段上落客貨時阻塞其他車輛通過的問題；
 - (iii) 除了在安達臣道發展項目採取改善措施外，亦會進一步改善清水灣道與安達臣道的路口安排，例如在路口以東增設掉頭設施，以增加車輛轉線的距離；以及
 - (iv) 把新清水灣道近順利邨道的一段九龍方向車道，由單線行車擴闊至雙線行車，以解決現時該瓶頸路段出現車龍的情況。

行人連繫

- (k) 已規劃四條途經安達臣道發展項目的行人天橋連升降機塔，分別連接順利邨、順天邨、秀茂坪邨及寶達邨。已規劃的行人網絡更會進一步伸延到觀塘市中心；

視覺影響

- (l) 根據最終建議發展大綱圖，大上托山脊線最高 20% 的「不受建築物遮擋地帶」仍會獲保護，而大上托山峰與佐敦谷之間的一條現有觀景廊亦獲保留；

落實計劃

- (m) 第一階段的發展將涵蓋南面社區及部分文娛核心區，個別用地預計在 2019/20 年起可供發展；
- (n) 第二階段的發展將涵蓋北面社區及文娛核心區的餘下部分，並會因應當時的市場情況在第一階段完成後落實；
- (o) 闢設石礦公園的時間表須視乎有關撥款而定，並將由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)負責落實；

下一步

- (p) 土木工程拓展署已根據最終建議發展大綱圖展開跟進工程可行性研究，該項研究預計於二零一四年初完成；以及
- (q) 規劃署會在適當時候建議修訂觀塘(北部)分區計劃大綱圖的用途地帶，以反映最終建議發展大綱圖的土地用途建議。

[黃仕進教授此時到達參加會議。]

討論部分

7. 委員提出以下問題及意見：

- (a) 委員擔心山脊線最高的 20% 會否受到適當的保護，以及石礦場會對景觀造成負面影響，特別是當局會如何美化石礦場的現有岩壁。此外，在規劃行人連繫設施時應考慮設置教育徑及栽種本地植物；

- (b) 有委員詢問計算人口增加的方法，以及誰人負責設計和落實闢設石礦公園；
- (c) 該兩塊政府、機構或社區用地的原來用途為何，以及日後的住宅發展會否收納政府、機構或社區設施；
- (d) 有委員認為有需要在詳細設計階段適當地提供康樂設施，以滿足公眾的需要。另建議善用岩壁部分提供特別的活動或設施(例如笨豬跳或瀑布等)，從而把岩壁部分變成景點；
- (e) 把原來的政府、機構或社區用地改作住宅用途的建議，會令住宅發展匯聚在北面社區。保留原有的政府、機構或社區用地作學校發展，並把學校以南的政府、機構或社區用地作住宅用途會比較恰當，以便在住宅羣內闢設更多空間；
- (f) 概念設計比賽的得獎設計是否已納入最終建議發展大綱圖；
- (g) 由於觀塘港鐵站已過於擠擁，委員對鼓勵居民使用藍田及油塘港鐵站的建議表示同意；
- (h) 應在住宅用地提供直達港鐵站的接駁巴士；
- (i) 擬議綠化行人走廊應具備良好的設計，並且不讓車輛進入。另須設有適當的街道設施和座位區，以配合長者的需要；
- (j) 由於附近的居民長期受到石礦場運作所造成的噪音影響，應在擬議發展的施工階段落實紓減噪音影響措施，以免附近居民在石礦場關閉後受到另一種噪音滋擾；
- (k) 該區位處市區邊陲，鄰近鄉郊地區，故委員支持按建議與衛奕信徑連繫。然而，亦應考慮闢設連接該區和觀塘的步行徑；以及

- (1) 由於現時的估計是根據單位面積為 50 平方米及每個單位的佔用率為 2.66 人的假設而作出，故該區的規劃人口似乎有再增加的空間。鑑於現時公屋輪候冊上有大量一人家庭，房屋委員會有可能在區內興建更多一人單位以滿足有關的需求。

[黃明慧女士此時到達參加會議。]

8. 吳劍偉先生和朱家敏女士在回應委員剛才所提出的問題和意見時提出以下要點：

- (a) 在將會提供的康樂設施方面，當局已在該區的園境設計總圖建議闢設緩跑徑、遠足徑和大量綠化區，而石礦公園將由康文署負責興建、管理和保養；
- (b) 他們接獲來自概念設計比賽的幾項建議，用以美化石礦場的現有岩壁部分，並會在是次研究的稍後階段作進一步審視。與此同時，採礦公司會根據現有採礦合約中的復原計劃逐步在岩壁重新栽種植物；
- (c) 規劃人口增加 2 000 人的建議是根據詳細的研究和評估(包括交通影響、環境影響和視覺影響評估等)而作出；
- (d) 擬發展住宅的政府、機構或社區用地原本預留作發展學校，而另一塊政府、機構或社區用地則沒有指定用途。由於支援有關人口所需的一些政府、機構或社區設施無須使用特定的用地，故可把這些設施納入日後的住宅發展；
- (e) 把原本興建學校的用地而非南面沒有指定用途的政府、機構或社區用地改作住宅用途會較為恰當，因為該塊沒有指定用途的政府、機構或社區用地毗連擬議商業中心。若以擬議學校作為緩衝區，把住宅和商業用途分隔，便可改善整體的設計；
- (f) 現有建議包括提供綠化行人走廊，並闢設單車徑、長椅和栽種植物，以滿足不同年齡使用者的需要；

- (g) 他們會把概念設計比賽中的一些創新構思納入石礦公園的設計，例如把平台沿岩壁部分伸延甚具特色；增加岩壁的弧度；以及在公園加入歷史元素；
- (h) 石礦場並非區內噪音的唯一源頭，因為在安達臣道興建公共屋邨亦會造成噪音影響。然而，現有石礦場將於二零一六年停業，屆時噪音水平將大降。此外，為了縮短施工時間，採礦承辦商在修葺石礦場時會就日後各發展項目進行地盤平整工程，好處是令區內居民受建造工程的噪音影響的時間縮短；
- (i) 擬議交通安排把大部分交通流量經寶琳道和將軍澳道分流至南面。雖然將軍澳道現時的容量接近飽和，但當局現正積極規劃的將軍澳－藍田隧道將提供另一條路線，把將軍澳道的交通分流。根據交通評估，將軍澳道日後將有多餘的容量；以及
- (j) 建議提供由該區直達藍田港鐵站的接駁巴士服務。這項建議獲觀塘區議會支持。

9. 一名委員認為城市的夜景屬國際間重視的規劃事宜，但研究並無涵蓋這一點。有關顧問應就此作進一步的考慮，因為待擬議發展落成後，石礦場一帶會更光亮，而岩壁部分在晚上亦會更突出。

10. 一名委員認為發展計劃需時甚久，實有需要確保所採用的假設合理穩固，以及當中須具有充足的彈性，以應付發展期間一些情況上的轉變，例如區內一人家庭組合及平均單位面積改變等。

11. 主席總結有關討論，表示委員所表達的意見和觀點非常有用，有助研究隊伍進行下一階段研究。主席多謝規劃署和研究顧問的代表出席會議。他們此時離席。

[邱榮光博士和馬詠璋女士此時離席。]

[劉文君女士此時到達參加會議。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/5》的
申述和意見

(城規會文件第 9297 號)

[聆訊以英語和廣東話進行。]

12. 以下委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------------|
| 黎慧雯女士 | — | 配偶在西貢擁有一個舖位 |
| 符展成先生 | — | 現時與申述 R2 的顧問領賢規劃顧問有限公司有業務往來 |
| 何培斌教授 | — | 為 Resurrection Church(R2)的成員 |

13. 由於黎慧雯女士配偶的物業與申述地點距離遠，委員同意她並非涉及直接利益，可留在席上。由於符展成先生沒有直接參與所指的這項申述，委員同意他並非涉及直接利益，可留在席上。

14. 委員備悉何培斌教授涉及直接的利益，同意他應避席。

[何培斌教授此時暫時離席。]

簡介和提問部分

15. 主席表示，當局已給予申述人及提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆訊，但部分提意見人表示不會出席會議或沒有回覆。委員同意在這些提意見人缺席的情況下進行聆訊。

16. 以下規劃署的代表、申述人的代表及提意見人此時獲邀到席上：

規劃署

鍾文傑先生

西貢及離島規劃專員

喬宗賢先生

高級城市規劃師／西貢

R1(西貢對面海區居民聯會)

曾潤英女士)
周佩銀女士) 申述人的代表
林惜琴女士)

R2(Resurrection Church)

李禮賢先生)
Chris Hanselman 先生) 申述人的代表
Peter Hurricks 先生)
陳慕然女士)

C35(Susan Wilkins)

Susan Wilkins 女士 — 提意見人

C36(唐昭雯)

唐昭雯女士 — 提意見人

C38(Professor Mark Macalpine)

Mark Macalpine 教授 — 提意見人

C39(楊慧玲女士)

楊慧玲女士 — 提意見人

17. 主席歡迎上述各人出席會議，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內容。

18. 喬宗賢先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

(a) 二零一二年八月二十四日，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條展示西貢市分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。草圖加入了若干修訂項目，包括把康村路的一塊用地由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為

「住宅(乙類)4」地帶(修訂項目 A)及把康健路的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)5」地帶；

- (b) 改劃有關用地的用途，符合《二零一一年施政報告》有關檢討「政府、機構或社區」用地的措施，可避免長期被預留但沒有明確發展計劃的土地未被善用；
- (c) 在為期兩個月的草圖展示期內，當局收到三份申述書。二零一二年十一月二日，城規會公布該三份申述書的內容，而在公布期的首三個星期內，當局收到 42 份意見書，全部均與申述 R2 有關；
- (d) 由於申述 R3 僅表示支持發展生態旅遊及提議興建一條連接西貢市中心與將軍澳的鄉郊鐵路，內容與草圖的修訂項目無關，城規會於二零一三年一月十八日根據條例第 6(3)(b)條，認為應視申述 R3 無效；

申述

- (e) R1 由西貢對面海區居民聯會提交，原則上不反對修訂項目 A 及 B，但表示關注這兩項修訂對交通所造成的影響；
- (f) R2 由 Resurrection Church 提交，表示反對這兩項修訂；

申述的理據

- (g) 申述理據撮錄如下：

交通影響

- (i) 西貢在假日非常擠迫，對面海的居民日間前往九龍需時兩小時，晚間更需三小時。雖然學生及上班人士平日一般需時二十分鐘就到達彩虹，但繁忙時間就需要逾一小時。若西

貢至九龍的唯一通道有意外發生，居民返家就得花上四至五小時。西貢現有的國際學校及酒店發展項目定必會令交通情況惡化(R1)；

- (ii) 改劃有關用地的用途後，人口有所增長，交通量亦會隨之增加，西貢根本無法承受。城規會應考慮西貢的交通問題，不然，對面海居民花在交通上的時間必會大增，生活也因此而受到嚴重影響(R1)；

西貢對政府、機構或社區用地有真正需求

- (iii) Resurrection Church 是一個有 20 多年歷史的機構，已在當地社區植根，成為不可或缺的一部分。為了加強與當地居民的溝通，申述人自二零零三年起曾先後九次嘗試在西貢物色一幅土地用來興建一個永久中心，但始終未能成功。申述人現正探討能否向當局申請批給該兩幅用地其中一幅，作興建教堂之用。申述人多次物色土地不果，證明西貢對政府、機構或社區用地有真正需求(R2)；

- (iv) 當局根本沒有就政府、機構或社區用地的長遠供求進行研究。縱然該兩幅用地現時並不是用作政府、機構或社區用途，但也不應該改劃其用途，因為日後要收回作政府、機構或社區用途，會有困難，成本亦高(R2)；

對增加房屋用地的供應作用不大

- (v) 該兩幅用地的發展密度都有限制，只會用作發展低密度住宅項目，對於增加土地資源，滿足香港住屋需要，幫助極微。房屋供應量只增加區區之數，卻為此而犧牲政府、機構或社區用地儲備，做法並不合理(R2)；

作政府、機構或社區用途較作住宅用途合宜

- (vi) 康村路用地除了會受到中華製漆有限公司所產生的工業噪音及排出的廢氣影響，亦會受

到西貢公路的交通噪音及廢氣影響。雖然當局認為，既然該工業區正在轉型，把該幅用地闢作住宅用途可以接受，但環境保護署(下稱「環保署」)仍要求採取措施消減交通噪音，例如把建築物後移及設置隔音屏障(R2)；

- (vii) 康健路用地接近海旁，該處建築物的體積及設計必須與此配合，才不至造成任何影響(R2)；
- (viii) 基於該兩幅用地與工業用途接鄰的情況、交通噪音及廢氣的問題、與毗鄰用途配合的問題，以及視覺、交通和景觀方面的影響，原先把該兩幅用地劃為「政府、機構或社區」地帶，實更能配合周邊的土地用途(R2)；

事前沒有進行公眾諮詢

- (ix) 修訂有關用地的用途前，規劃署根本沒有進行公眾諮詢。該署應先告知公眾其有意修訂有關用地的用途，並提供技術評估資料，作出說明，以及提供渠道讓公眾發表意見，才提交建議予城規會考慮(R2)；
- (x) 在憲報公布草圖，並不是真正的諮詢，因為持份者只能對修訂表示支持或反對；

沒有考慮其他用地

- (xi) 沒有證據證明當局有考慮過改劃其他土地的用途，以達到提供更多房屋的規劃意向，以及改劃該兩幅用地的用途確是有必要；

申述人的建議

(h) 申述人的建議撮錄如下：

- (i) R1 沒有提出任何改劃土地用途的建議；

- (ii) R2 建議把康村路用地內 1 000 至 2 000 平方米的土地保留作「政府、機構或社區(4)」地帶，或把康健路用地內 1 000 至 2 000 平方米的土地指定為「政府、機構或社區(4)」地帶；

意見

- (i) 有三份意見書(C1 至 C3)是內容劃一的電郵，由 Resurrection Church(R2)的成員提交；有 39 份意見書(C4 至 C42)是內容劃一的信，由個別人士提交。全部 42 名提意見人均表示反對修訂項目 A 及 B，理據與 R2 類似，有關理據撮錄如下：
 - (i) 贊同申述 R2 的理據，反對修訂有關用地的用途；
 - (ii) 申述 R2 在過去十年一直在物色合適的用地興建教堂，但未能成事。該教會的教堂現設於商業大廈內，該處並不是一個適合作教堂的地方。該教會是清水灣／西貢區內唯一的英語教會；
 - (iii) 西貢區內政府、機構或社區用地的需求相當大，但區內合適的政府、機構或社區用地極少／不足，未能配合社區／社會需要。為了市民整體的福祉，政府應保留政府、機構或社區用地；
 - (iv) 當局未有充分探討改劃政府、機構或社區用地的用途對社會造成的影響；以及
 - (v) 不能以此作為改劃有關用地的用途的理據，因為改劃有關用地的用途對增加房屋供應量幫助極微；
- (j) 意見 C1 至 C42 要求把該兩幅用地重新劃作「政府、機構或社區」地帶；

規劃署對申述和意見的理據的回應

(k) 政府對申述和意見的理據的回應撮錄如下：

交通影響

- (i) 運輸署署長表示，雖然西貢公路在繁忙時間的交通流量已達到甚或超出其容車量上限，但預料該兩個申述地點的住宅發展項目所產生的交通量應不大，不會對該區現有的道路網造成很大影響。長遠而言，西貢公路會作改善，交通問題因而可獲解決。西貢公路第一期擴闊工程(清水灣道至匡湖居段)已於二零一一年刊憲，並於同年獲行政長官會同行政會議核准。政府現正積極籌劃西貢公路第二期改善工程(匡湖居至西貢市段)；

西貢對政府、機構或社區用地有真正需求及改劃政府、機構或社區用地的用途對社會造成的影響

- (ii) 關於申述人無法物色到合適的用地興建教堂的問題，民政事務局局長表示，該局曾於二零零六年十二月基於宗教方面的考慮，在政策上支持申述人在前魚類統營處西貢小學用地發展一個「居民教會進行崇拜的地方」。不過，由於區內人士反對，申述人一直沒有在先前物色到的用地發展擬議的教堂項目，而該用地至今仍未撥用；
- (iii) 至於政府、機構或社區用地的長遠供求，要留意的是，當局按《香港規劃標準與準則》，已在西貢區預留了土地，以備興建所需的政府、機構或社區設施。規劃署諮詢了相關各局／部門，確定不再需要該兩幅用地作政府、機構或社區用途。雖然《香港規劃標準與準則》現時並沒有訂明提供宗教設施的標準，但當局會因應興建教堂的要求，按個別情況作出評估，前提是有關要求必須得到相關的局在政策上的支持；

對增加房屋用地的供應作用不大及沒有考慮其他用地

- (iv) 改劃「政府、機構或社區」用地的用途，以免一些長期預留但沒有明確發展計劃的土地未被善用，是當局開拓土地資源的措施之一。申述地點適合用作興建房屋，亦無需用來發展政府、機構或社區設施，因此，該兩幅用地適宜改劃作住宅用途，以滿足市民的住屋需要。預計該兩幅用地可分別提供約 318 個及 61 個住宅單位，有助增加全港的房屋供應量；

作政府、機構或社區用途較作住宅用途合宜

- (v) 康健路用地並非毗連任何工業用途或主要道路，適宜作住宅用途；

- (vi) 儘管康村路用地毗鄰一羣工業大廈(即四洲集團大廈、中華製漆有限公司及實惠)，但這些工業大廈中，除了中華製漆有限公司(與康村路用地相距約 140 米)外，其餘現時皆用作倉庫、貨倉、辦公室及商店，並不涉及製造產品的活動。現時把這羣工業大廈劃為「住宅(戊)類 1」地帶，其規劃意向是要逐步淘汰這些工業用途，以便發展住宅。因此，按建議把有關用地劃為「住宅(乙)類」地帶後，也不大可能會產生工業用途與住宅用途接鄰的問題。環保署及運輸署等相關各局／部門均表示不會有無法克服的問題，並認為把該兩幅用地改劃作住宅用途是合適的；

事前沒有進行公眾諮詢

- (vii) 制定圖則的法定程序包括展示分區計劃大綱圖的修訂讓公眾查閱，以及就所接獲的申述和意見進行聆訊，這些程序本身就是條例規定的公眾諮詢程序。城規會會審議相關的規劃考慮因素，亦會考慮所接獲的申述和意見，然後才作出決定；

- (viii) 根據現行做法，規劃署會在展示分區計劃大綱圖的修訂之前或期間諮詢相關的區議會。西貢市分區計劃大綱草圖的修訂建議於二零一二年八月二十四日至二零一二年十月二十四日期間展示，規劃署亦於同年九月十四日諮詢西貢區議會，並獲區議會原則上支持修訂建議。另外，規劃署曾諮詢西貢分區委員會，該委員會並無就分區計劃大綱草圖提出任何意見；以及

規劃署對申述及意見的建議的回應

- (1) R2 建議把申述所指的兩幅用地的其中一幅約 1 000 至 2 000 平方米的地方留作興建教堂之用。民政事務局局長表示，在沒有建議書的情況下，他不能在政策上支持在這兩幅用地興建教堂，亦不便考慮或凌駕其他關於土地用途的規劃考慮因素。由於相關各局／部門已確認不需要該兩幅用地以發展政府、機構或社區設施，並表示建議的住宅用途不會帶來無法克服的問題，故規劃署認為繼續把該兩幅用地劃為「住宅(乙類)」地帶是合適的做法。

19. 主席繼而邀請申述人及提意見人闡述他們的申述內容和意見。

申述編號 R 1

20. 林惜琴女士陳述下列要點：

- (a) 擬議兩幅住宅用地的發展項目加上西貢的其他發展項目，例如興建國際學校，會加重該區交通負荷；
- (b) 該區的交通擠塞情況已經十分嚴重，在周末和夏季月份尤甚；
- (c) 現有道路網不能承受所增加的交通，若西貢至九龍的唯一通道擠塞，有時要兩三小時才能由西貢到達九龍；以及

- (d) 城規會就改劃有關用地的用途的修訂建議作出決定前，應仔細考慮該區的交通情況。

申述編號 R2

21. 李禮賢先生借助投影片作出簡介，並陳述下列要點：
- (a) 作出申述的教會在西貢物色用地已有 10 年左右，但一直未能成事。雖然當局在政策上支持在魚類統營處西貢小學舊址興建教堂，但由於區內人士提出反對，當局未能批出該幅用地；
 - (b) 教會現正積極聯絡西貢及離島規劃專員和西貢地政處，以便能物色合適的地點興建教堂，實不明白為何規劃署仍聲稱未曾得知有關於把申述所指的兩幅用地劃作政府、機構或社區用途的要求；
 - (c) 為確保可持續發展，有需要在經濟、環境與社會需求之間作出平衡。須留意的是，房屋供應短缺，並非由於欠缺房屋用地，其實在賣地計劃中有 22 幅可作住宅用途的用地，這些用地去年沒有出售。
 - (d) 把政府、機構或社區用地改劃作住宅用途前，城規會應研究此舉對整個社區有何長遠影響，並應判斷是否有足夠土地支援社區和福利服務及闢設康體設施，確保社區內居民的生活質素；
 - (e) 由於把有關土地由政府、機構或社區用途改劃作住宅用途會影響為當地社區提供的服務，城規會在展開法定規劃程序前，應先諮詢區內人士和服務提供者。只徵詢相關政府部門的意見是不足夠的，因為該些部門不了解社區服務提供者的情況。當局甚至是在改劃用途的修訂項目公布後，才諮詢西貢區議會；
 - (f) 雖然非政府機構和社區服務提供者極需要地方提供社區殷切需求的服務，但大多數營運者對政府的程序一無所知，若要為使用某些用地和處所而尋求當局在政策上的支持，過程中往往遇上困難；

- (g) 改劃申述所指用地的用途與《二零一三年施政報告》的措施不符，因為行政長官表示政府不但有需要供應土地以發展房屋，亦有需要供應土地以提供社會和社區服務，例如闢設安老院、學生宿舍和可作體育、藝術、文化和宗教用途的場地；
- (h) 雖然申述內容關乎兩幅用地，但教會方面以康村路用地為首選，而且只需要其中的一部分，就可滿足教會的需要。城規會可保留康健路用地發展住宅；
- (i) 由於康村路用地鄰近工業大廈和公用設施裝置，而且容易受西貢公路的交通噪音影響，故較宜留作政府、機構或社區用途，例如興建教堂而非發展住宅；
- (j) 根據在席上提交委員參閱的概念計劃，擬議的教堂發展項目需要的用地面積約為 1 000 至 2 000 平方米，發展的建築物樓高三層，總樓面面積合計為 1 200 平方米，設有崇拜區、多用途室、教會辦公室、牧師宿舍和幼稚園／青年中心；
- (k) 《香港規劃標準與準則》有就闢設政府、機構或社區設施提供一般指引，卻沒有提及預留用地進行宗教活動的需要。其實，對社會而言，宗教活動是社會和社區支援系統的重要一環。此外，《香港規劃標準與準則》亦沒有規定要預留用地闢設其他多項設施，例如安老院和弱智人士院舍。規劃署未有考慮市民對這類社會和社區服務的殷切需求；以及
- (l) 由於當局在二零零六年曾在政策上支持該教會，因此當局大有可能再給予支持，讓該教會可在康村路用地興建教堂。

22. Peter Hurricks 先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) Resurrection Church 在 25 年前成立，過往一直扶助有需要人士，如萬宜難民營的越南船民。不過，由

於西貢的教堂空間不足以配合他們的需要，故未能擴展服務至整個社區；

- (b) 物色合適地方一直存在問題。該教會自二零零八年起一直租用白沙灣的辦公室作教堂，租金高昂；
- (c) 該教會為西貢居民提供多項服務，包括幫助出現危機或有家庭問題的人士、提供中英語的親職及婚姻輔導課程、青少年活動中心 (Teen Drop centre) 及青年小組等。此外，不屬該教會的小社團亦會經常借用教堂的地方，舉辦對社區有益的活動；以及
- (d) 城規會不應改劃西貢的政府、機構或社區用地的用途，因為該區對社區服務的需求甚殷，須作配合。

23. Chris Hanselman 先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 該教會的教堂是為英語社區而設的家庭教堂，成立至今 25 年內曾數度遷址，極需一個永久會址；
- (b) 教堂不僅是作團契的地方，也是西貢及清水灣社區不可或缺的一部分。該教會所提供的社會及社區活動包括合唱團、幼童和童軍的活動及一所幼稚園。西貢聖誕演唱會是其中一項十分受區內居民歡迎的定期活動；
- (c) 該教會自二零零三年起曾嘗試向政府及私人機構物色一幅土地來興建教堂，但始終未能成事；以及
- (d) 現有會址並非完全適合用作教堂，因為正門狹窄和有限制，又沒有殘疾人士專用通道。

[陳福祥先生此時到席。]

24. 李禮賢先生總結陳述內容，提出下列要點：

- (a) 要取得政府、機構或社區用地作社區用途很困難，當中涉及很多官僚程序；

- (b) 城規會應知道有需要保留該政府、機構或社區用地，以供該教會提供區內居民極為需要的服務。只在內部諮詢政府部門，卻沒有讓非政府機構及區內的服務提供者參與，效用不大，根本無從得知社區的需要；
- (c) 城規會應把康村路用地重新劃作「政府、機構或社區」地帶，而康健路用地則可保留作發展住宅。除了讓該教會把康村路用地用作興建教堂外，亦可讓其他社區組織把用地內該教會不需要的餘下地方用作提供其他服務；以及
- (d) 若城規會認為把康健路用地重新改劃作「政府、機構或社區」地帶而把康村路用地保留作發展住宅較為適合，則該教會亦會接納把康健路用地用作興建教堂這個方案。

意見編號 C38

25. Mark Macalpine 教授陳述下列要點：

- (a) 政府部門不了解社區的實際需要；
- (b) 雖然《二零一三年施政報告》指出，需要土地來設置老人院，並需加強支援殘疾人士的服務，但政府部門卻未有向提供服務予殘疾人士和長者的經營者提供支援；
- (c) 改劃政府、機構或社區用地的用途前，應先取得社區的支持，只向區議會尋求支持並不足夠，因為區議會並無盡力徵詢社區的意見；
- (d) 就此斷定不需要該兩幅政府、機構或社區用地來服務社區，實有欠妥當；以及
- (e) 如果急切需要房屋用地，政府應考慮發展沙角尾村對面的空置用地。該用地面積廣大，而且已空置超過 10 年。

意見編號 C39

26. 楊慧玲女士陳述下列要點：

- (a) 她是 Resurrection Church 的成員；
- (b) 她負責於教堂提供各類課程，包括為夫婦／情侶而設的婚姻輔導課程，以及親職課程。這些課程不只是供以英語為母語的人士報讀，也開放予社區的普羅大眾；以及
- (c) 這些課程所提供的是社區極為需要但未包括在政府標準服務清單的服務。

意見編號 C36

27. 唐昭雯女士陳述下列要點：

- (a) 在教養子女方面，該教會為她提供了很大的協助；
- (b) 她知道西貢的年青人有很大的潛能，只是需要指導和協助。她目前正協助年青人舉辦舞蹈班等活動，在過程中協助他們與他人溝通。西貢區現正興建一所國際學校，所以日後於該區居住的年青人數目將大增，她預期這類服務的需求會很大；
- (c) 該幅政府、機構或社區用地可闢作為年青人提供服務的用途。該區很需要該幅政府、機構或社區用地來發展社會及社區用途；以及
- (d) 香港的土地供應並非不足，還有大量土地可供發展。因此，沒有必要把這幅政府、機構或社區用地發展作住宅用途。

28. 由於申述人和提意見人已陳述完畢，主席邀請委員提問。

29. 委員詢問改劃有關用地的用途對區內交通情況可能會造成什麼影響。鍾文傑先生回應說，該兩幅申述所指的用地的面積較小，且位於西貢市邊緣，所以運輸署署長表示把該幅用地

改劃作住宅用途，不會對交通造成很大的影響。此外，政府部門現正積極進行西貢公路的改善工程，工程完成後，長遠而言將可有效改善該區的交通情況。同一名委員表示西貢尚欠九個小學課室，詢問有沒有另一幅土地可以用來解決這個問題。鍾文傑先生回應說，教育局已確切表示其他區有剩餘課室可補足所欠之數，而且該局不再需要原先預留的康村路用地以興建小學。

30. 一名委員詢問改劃該兩幅申述所指的用地的用途後，該區會剩餘多少幅政府、機構或社區用地。鍾文傑先生在實物投影機上展示一份圖則以作說明，表示該區另有三幅未有指定用途的政府、機構或社區用地，一幅是前魚類統營處西貢小學用地，另一幅是康健路現時用作臨時停車場的用地，第三幅則是康村路現時用作臨時汽車維修工場的用地。此外，整個西貢區亦有其他政府、機構或社區用地可用來關設社區設施。同一名委員又詢問政府有否在政策上支持興建教堂。鍾先生回應說，民政事務局局长曾在二零零六年在政策上支持在前魚類統營處西貢小學用地興建教堂。他知道民政事務局局长仍在考慮應否在政策上支持該教會最近提交的申請。

31. 一名委員詢問該教會未獲批地的原因。李禮賢先生回應說，關於批撥政府、機構或社區用地予服務提供者，政府內部並無有系統的程序。地政總署亦沒有就用作政府、機構或社區用途的政府土地提供詳細又易取的資料。此外，地政總署一旦批出了短期租約，讓租戶使用空置的政府土地，便不願終止租約。教會初時曾嘗試向私營機構買地，但是費用太過高昂。教會繼而物色政府土地，並經歷了種種程序，先是尋求當局在政策上的支持，然後提交概念設計，最後申請批地。不過，政府所建議的前魚類統營處西貢小學用地其實並不適合發展，因為通道方面有問題。雖然教會最終得到政策上的支持並擬備了概念設計，但是由於區內人士提出反對，最後亦未能獲得批地。Chris Hanselman 先生補充，政府批地程序繁複，要獲得批地甚為困難。他又舉另一例子，表示教會曾於二零零六年申請其時空置的蠔涌路西貢中心小學用地，但遭拒絕。然而，該幅用地至今仍然空置。教會一直找不到土地可用，絕非因為欠缺主動所致。

32. 一名委員詢問得到與得不到政策上的支持，會如何影響批地予非政府機構。鍾文傑先生回應說，由於土地資源珍貴，所以非政府機構如要在政府土地作擬議的用途，必須取得相關政策局在政策上的支持。相關政策局考慮是否給予政策上的支持時，一般會因應政府的政策，判斷該等用途的需要是否迫切，亦會考慮社區的需要。倘得到政策上的支持，在批地階段可能會獲給予地價優惠。假如已物色到用地作擬議的用途，政策上的支持可能僅給予該幅用地。不然，規劃署就會展開選址工作，以便就有政策上的支持的擬議用途物色合適的政府土地。

33. 李禮賢先生回應同一名委員的問題時說，物色地點興建教堂是一個再三反覆嘗試的過程。教會最初提出在前魚類統營處西貢小學用地興建幼稚園、長者中心和教堂以服務該區。不過，由於此一建議須得到三個決策局／部門在政策上的支持，所以教會修訂建議，改為僅興建教堂，以取得民政事務局局长在政策上的支持。不過，由於區內人士在批地階段提出反對，計劃最終不能繼續進行。去年，教會申請使用白沙灣一幅用地，但由於有其他政府部門表示需要該幅用地而遭拒絕。最近，教會再次申請政策上的支持，以便物色合適的地點興建教堂。李禮賢先生續說，政府應有系統地評估政府、機構或社區設施的總需求，除《香港規劃標準與準則》訂明的政府、機構或社區設施外，亦須考慮社會所需的所有社會及社區服務。

34. 一名委員提到文件第 2.1.5 段，詢問規劃署還諮詢了哪些其他部門，以及根據甚麼而得出不需要該幅政府、機構或社區用地的結論。鍾文傑先生回應說，經諮詢的相關政府部門列於文件第 5 段。一般而言，各政府部門都會考慮是否需要在該用地提供其負責的服務或設施。由於沒有政府部門表示需要使用該幅用地，所以結論是他們不再需要該政府、機構或社區用地。同一名委員再詢問該教會是否有資格使用該幅政府、機構或社區用地。鍾文傑先生回應說，該教會屬宗教機構，是政府、機構或社區用地內經常准許的用途。倘該教會提供的其他服務是得到相關政府部門／決策局支持的社會福利設施，則有關服務亦屬准許的用途。

35. 一名委員詢問該教會未獲批地的原因。鍾文傑先生回應說，該幅前魚類統營處西貢小學用地其實適合興建擬議的教

堂，只是涉及技術問題，那就是申請地點必須設有緊急車輛通道。可是，附近的村民對此表示反對。由於村民反對，所以不能進一步處理批地建議。李禮賢先生補充，該幅用地位於山頂，並無車路可達，若要建路通往該處，該條路就要貫穿附近一條鄉村，村民就是基於此點而反對有關的建議。況且，要建路通往山上，技術上亦有困難。

36. 由於有申述人提出有關短期租約的意見，主席遂就其意見提出問題。林潤棠先生作出解釋，表示地政總署只會向短期內沒有具體發展計劃的用地批出短期租約，目的是地盡其用。若這些用地有任何發展計劃，一經確定，地政總署便會終止租約，然後並把用地撥給合適的部門，以便進行擬議的發展。地政總署不會拖延而遲遲不終止短期租約，亦不會阻延用地發展作所規劃的用途。

37. 鍾文傑先生回應一名委員的問題時表示，申述 R2 是唯一的一個就該兩幅用地作出申述的非政府機構。

38. 由於委員再無提出其他問題，而申述人及提意見人亦沒有任何補充，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將會在他們離席後商議有關申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人的代表、提意見人及規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

39. 會議小休五分鐘。

[張孝威先生及劉興達先生此時離席。]

[陳漢雲教授此時到席。]

商議部分

城規會的職能和權力

40. 主席表示，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，規劃程序由行政長官會同行政會議最先啓動，城規會只須為行政長官指定的地區擬備圖則。城規會執行其職責時受條例約束。政府的政策是城規會履行其規劃職能時須考慮的其中一個因

素。如《施政報告》所述，當局除要供應土地闢設社會福利設施外，還計劃把 36 幅政府、機構或社區用地改劃作住宅用途，以解決現時房屋供應短缺的問題。該 36 幅政府、機構或社區用地是不需要的剩餘政府、機構或社區用地，相關的政府部門不需要這些用地來闢設政府、機構或社區設施，為社會提供服務。

41. 一名委員認為，城規會須根據條例的規定擬備圖則，以促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。如認為有一幅用地必須保留作政府、機構或社區用途，則城規會必須審慎考慮所有相關的規劃因素，倘認為這樣做是恰當的，便應作出決定，把有關用地由住宅用途重新改劃作政府、機構或社區用途。

42. 副主席表示，城規會須向行政長官會同行政會議負責，並須在政府的政策範圍內工作。在執行職責的過程中，城規會獲條例賦權，可按每宗個案本身的情況作出獨立考慮，這也是城規會的責任。因此，城規會的角色類似廉政公署或平等機會委員會等其他法定機構，這些機構即使最終須向行政長官會同行政會議負責，但人們仍期望他們能根據相關條例所賦予的權力獨立運作。

43. 副主席補充，從土地用途規劃的角度來考慮，《施政報告》所提及的 36 幅政府、機構或社區用地被鑑定適合作住宅用途，因為這些用地符合三項準則，即不需要這些用地來闢設政府、機構或社區設施、發展這些用地不會對附近地區造成不良影響，以及這些用地適合作住宅用途。由於這些被鑑定的用地符合上述的準則，應該有很大機會獲城規會批准改劃這些用地作住宅用途。不過，城規會一定要考慮所有相關的規劃因素。城規會早前決定把擬議的馬鞍山鞍駿街房屋用地重新改劃作政府、機構或社區用地就是一個好例子，證明城規會在法定規劃的過程中，會獨立行事，按每宗個案的規劃情況和本身的情況作出適當的考慮。有關現在這項申述，由於所涉及的兩幅用地均符合上述的準則，從土地用途規劃的角度來考慮，該兩幅用地適合作住宅發展，而且申述人提出的教堂用途在政策上不獲當局支持，他認為不應支持這項申述。

44. 對於最近的賣地計劃納入了仍未改劃用途或仍未完成法定規劃程序的用地問題，主席表示，把這些用地列入賣地計劃

的主要目的，是讓發展商有更多時間可為投地作出準備。此舉符合既定的做法。過去曾有例子是仍未完成法定規劃程序的用地列入勾地表。無論如何，發展局局長已經解釋，仍未完成所有相關法定規劃程序的用地不會推賣。主席表示，馬鞍山用地是一個典型的例子，證明在申述聆訊的過程中，城規會會按每宗個案的規劃情況和本身的情況(包括公眾的意見)作出適當的考慮。

45. 秘書表示，改劃該 36 幅政府、機構或社區用地的用途這個問題應在適當的背景下論述，因為目前尚有很多其他的政府、機構或社區用地。當局只會建議把那些適合作住宅發展但不再需要作政府、機構或社區用途的用地改劃作住宅用途。預留足夠數量的用地以應付未能預料的情況是理想的規劃做法，所以目前還有大量未指定用途的政府、機構或社區用地可在有需要時使用，以應市民所需。

政策上的支持及批地程序

46. 主席知道相關的政策局考慮會否在政策上給予支持時，會考慮擬議的用途和用地是否可以接受。他亦指出，根據現行的政策，得到政策上的支持而獲當局以私人協約方式批撥政府土地發展的宗教用途，會獲當局按十足市值土地補價的三分之二批地，這屬於財政資助方式之一。

47. 主席認為有關要求批撥政府土地以提供社會和社區服務的現行機制十分清晰。提出要求者須就擬議的用途取得相關政策局在政策上的支持，然後就有關用途物色合適的用地，接着下來，當局會根據既定的政府程序，展開批地程序。為公眾利益起見，提出要求者須完成所有必要的程序，這樣才能確保珍貴的土地資源會作適當的用途。

48. 一名委員認為申述 R2 值得從寬考慮，因為提出此申述的教會一直努力物色可興建教堂的用地。不過，康村路用地的面積遠比該教會所需的為大。

49. 一名委員卻持不同的意見，認為該教會了解批地程序，知道取得政策上的支持是先決條件。由於當局已遵從適當的法定規劃程序把該兩幅用地改劃作住宅用途，並獲區議會支持，

而改劃用途又能紓緩房屋供應短缺的問題，所以這名委員認為不應接納這項申述。

50. 一名委員認為 R2 的申述主要是表達他們在該區物色興建教堂用地的過程中所感受的不滿，但並未提出有力的規劃理據。若有需要，大可為該教會另覓用地，因此沒有理由保留申述所指的用地作教堂之用。

51. 一名委員表示雖然同意申述所指的兩幅用地不應保留作政府、機構或社區用途，但對政府用地的資料缺乏透明度的問題表示關注。主席回應說，城市規劃委員會的網頁已提供有關在分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶的用地的資料，而地政總署亦備有可作短期用途的政府用地的資料，以供查閱。秘書補充，市民亦可前往規劃署的規劃資料查詢處或地區規劃處索取有關的資料。其實，各地區規劃處每天的工作之一就是處理非政府機構提出選址的要求。林潤棠先生亦表示，各區地政處和民政事務處均備有可作短期用途的政府用地一覽表。

52. 一名委員建議規劃署應與提供社會福利設施的非政府機構多些溝通，向他們解釋撥地程序，因為他們並不熟悉這方面的事宜。這些非政府機構可能有誤解，以為可供闢設社會福利設施的土地不足。

社區對有關用地有需求

53. 一名委員認為改劃該兩幅用地的用途是恰當的，因為不會造成負面的交通影響，而且政府部門也不需要該兩幅用地來發展。雖然 R2 指社區對有關用地有真正需求，但相關的政策局並未有支持發展擬議的教堂用途。此外，亦沒有其他非政府機構表示有需要保留有關用地以提供社區服務。

54. 一名委員認為，政府要在剩餘的政府、機構或社區用地中物色合適者作住宅用途，這項政策是清晰而又有必要的，可令社會上更多人受惠；但申述人要求把該用地用來興建教堂，即使確有此需要，也只是一個宗教團體的個別需要。

55. 一名委員詢問如何決定應先提供土地以發展房屋，還是應先提供土地作其他社區用途，如闢設長者及殘疾人士設施。主席回應說，《施政報告》表明提供房屋用地現時至為重要，因此，應優先滿足房屋用地的需求。他知悉經諮詢的相關政府部門均表示不需要該兩幅政府、機構或社區用地來提供其政策範疇內的服務。此外，興建教堂只需要一小幅土地，若相關的政策局其後在政策上給予支持，應不難物色所需土地。

56. 一名委員認為，城規會不應考慮申述人的個別需要，而應從整體規劃的角度來考慮改劃該兩幅用地的用途是否恰當。從申述人作出的申述來看，並沒有有力的理據要城規會把該兩幅用地重新劃作「政府、機構或社區」地帶。不過，對於運輸署署長指該兩幅用地的擬議住宅用途不會對交通造成負面影響這一點，這名委員卻有所保留。這名委員亦表示，由於該規劃區的小學課室同樣不足，城規會應考慮把有關用地保留作學校用途。

57. 一名委員認為，若其後確定有需要闢設某些政府、機構或社區設施，設施提供者總可以申請使用政府、機構或社區用地以提供這些設施。此外，設施提供者亦可建議在日後的住宅發展項目加入政府、機構或社區設施。

58. 林潤棠先生應主席的要求作出解釋，指地政總署有時會要求出售的用地日後的發展商在發展項目內提供某些政府、機構或社區設施。不過，相關政府部門須在賣地前向地政總署提出要求，並須在發展項目落成後，負責管理該些政府、機構或社區設施。此外，建議闢設的政府、機構或社區設施須與日後的發展項目互相配合。秘書補充，制定圖則的其中一個程序，是由規劃署詢問相關的政府部門有何需要和要求，以決定是否須在日後的住宅或商業用地加入某些政府、機構或社區設施。

59. 一名委員關注日後如何處理同類情況，即政府部門表示有一幅不需要的剩餘用地，但有非政府機構提出爭議，表示需要該幅土地提供所需服務。主席回應說，透過申述聆訊程序，相關政府部門可考慮所收到的申述，決定應否保留有關的政府、機構或社區用地。以大埔新峰花園旁邊原先預留作興建室內體育館的用地為例，秘書表示，通過申述聆訊這個程序，公眾得以向城規會提出意見，促使康樂及文化事務署(下稱「康文

署」)重新考慮是否仍須興建室內體育館以服務市民。聆訊結束後，由於康文署最終表示須保留該用地興建室內體育館，城規會遂決定繼續把該用地劃作「政府、機構或社區」地帶。主席補充，政府部門必須同意負起管理這些政府、機構或社區設施的責任，以免當有關的私人發展項目完成後，項目內用於提供政府、機構或社區設施的處所空置。

對增加房屋的供應作用不大

60. 對於有意見指兩幅用地只可提供約 300 個住宅單位，對增加房屋用地的供應作用不大，主席認為由於房屋用地嚴重短缺，即使增加的數量不多，也有幫助，況且，300 個住宅單位也非小數。

結論

61. 主席總結討論結果，表示委員同意兩幅擬議的住宅用地由於規模細小，對交通的影響輕微。委員亦同意相關的政府部門不需要該兩幅用地來提供政府、機構或社區設施，故應把該兩幅用地改劃作住宅用途，以應付市民迫切的住屋需要。

62. 委員同意備悉申述 R1 的意見，但不接納申述 R2 的意見和建議。委員繼而審閱詳載於文件第 6 段有關不接納申述的建議理由，並認為有關的理由恰當。

申述編號 R1

63. 經進一步商議後，城規會備悉申述 R1 的意見，並同意告知申述人，運輸署署長已確切表示預料該兩幅用地的擬議住宅發展項目所產生的交通量不大，應不會對該區現有的道路網造成很大影響。當西貢公路的改善工程完成後，西貢的交通情況會有所改善。

申述編號 R2

64. 經進一步商議後，城規會決定不接納 R2 的申述，並認為不應修訂草圖以順應此申述，理由如下：

- (a) 《香港規劃標準與準則》有訂明提供各類政府、機構或社區設施的標準。當局已因應西貢區的人口增

長，在該區預留了土地，興建所需的政府、機構或社區設施。相關部門已確認不需要該兩幅用地作政府、機構或社區用途，而在政策上，也沒有表示支持把康村路或康健路用地用作興建教堂；

- (b) 該兩幅用地適合用作發展房屋，把之劃作住宅用途，可應付市民迫切的住屋需要，做法恰當；以及
- (c) 制定圖則的法定程序包括展示分區計劃大綱圖的修訂讓公眾查閱，以及就所接獲的申述和意見進行聆訊，這些程序本身就是《城市規劃條例》規定的公眾諮詢程序。

[何培斌教授此時返回席上。]

[黎慧雯女士、王明慧女士及林潤棠先生此時離席。]

[甯漢豪女士此時到席。]

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/I-CC/17

擬在劃為「政府、機構或社區(4)」地帶及「綠化地帶」的長洲花屏路 15 號(長洲內地段第 11 號及毗連政府土地)興建屋宇

(城規會文件第 9298 號)

[聆訊以英語及廣東話進行。]

65. 以下委員就此議項申報利益：

符展成先生 — 現時與申請人的顧問領賢規劃顧問有限公司有業務往來。

66. 由於符展成先生確認他並非直接參與這項計劃，委員同意他並非涉及直接利益，可留在席上。

簡介和提問部分

67. 以下規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上。

鍾文傑先生	規劃署西貢及離島規劃專員
李禮賢先生)
Kira Brownlee女士)
Tom Hall先生) 申請人的代表
Nick Chappell先生)
支明遠先生)

68. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗申請的背景。

69. 鍾文傑先生告知各委員，文件第 10 至 12 頁的替代頁已提交會議席上，供委員參閱。鍾文傑先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點重建一幢兩層高的屋宇。建議所涉地點的面積為 2 867 平方米（包括私人土地 466 平方米及政府土地 2 401 平方米），整體總樓面面積為 422 平方米，地積比率為 0.15 倍。若只計算私人土地，地積比率則是 0.9 倍。申請地點主要位於長洲分區計劃大綱核准圖上劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的地方(99%)，並侵佔劃為「綠化地帶」的地方(約 1%)；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一二年十一月九日拒絕這宗申請，理由是：
 - (i) 擬議的屋宇發展項目並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區的需要；以及供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和

其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途；

- (ii) 這宗申請並不符合「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 16)的規定，因為擬議的發展項目主要是作非政府、機構或社區用途；以及
 - (iii) 倘批准這宗申請，會為分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，影響可作政府、機構或社區用途的土地；
- (c) 申請人為支持這宗覆核申請而提交的進一步理據撮錄如下：
- (i) 申請人認為拒絕這宗申請的理由不足；
 - (ii) 在檢視二零一二年十一月九日的小組委員會會議記錄所載的拒絕理由後，小組委員會對發展地點面積與發展意向似有混淆之嫌；
 - (iii) 有關建議只是在長洲內地段第 11 號的邊界內重建屋宇，並遵照現有的契約條款進行。申請地點包括長洲內地段第 11 號的私人土地及政府土地牌照編號 5623 所涵蓋的政府土地。把該兩幅土地包括在內，是由於與申請地點先前的業權有關，只為方便第 16 條規劃申請作全盤考慮，並非擬在該處重建屋宇；
 - (iv) 按照城規會規劃指引編號 16 既定的標準，擬議的重建項目(即面積為 466.428 平方米)只佔用整個「政府、機構或社區」地帶(即面

積為 2 375 平方米) 一小部分的土地 (19.6%)，遠遠低於用作非政府、機構或社區用途可接受的最大地盤面積的 50%。「政府、機構或社區」地帶內的主要用途仍是作政府、機構或社區用途，擬議的重建項目不會對長洲內提供政府、機構或社區用途的情況造成負面影響；以及

- (v) 政府土地牌照編號 5623 所涵蓋的是政府土地，由另一名並非申請人的人士租用。申請人打算以臨時性質的方式整理及維修保養領有牌照土地的現有園景，例如若地政總署認為做法恰當，可由申請人申領新牌照取代現有的牌照；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮載於文件第 5 段。離島地政專員不反對涉及長洲內地段第 11 號的重建建議。不過，該署不保證政府土地牌照編號 5623 可終止，或就長洲內地段第 11 號周邊任何土地向申請人批給任何短期租約或牌照。從城市設計、視覺及景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請；
- (e) 公眾意見——在收到的 10 份公眾意見書中，有九份反對在申請地點興建靈灰安置所，這是關於先前的一宗申請。反對理由主要包括有關發展侵佔「綠化地帶」的土地；不符合原先作道觀的土地用途規劃；沒有就節日期間有關發展對公眾衛生、噪音、空氣、行人流量及重大交通壓力的影響方面進行詳細的評估。其餘的意見書則表示關注把先前的宗教用地改作商業用途，此舉會立下不良先例；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的評估，規劃署不支持這宗申請，有關的評估撮錄如下：
 - (i) 位於申請地點的道觀在首份長洲分區計劃大綱圖於二零零四年公布前已在該處。為反映該道觀及其花園的範圍，申請地點在長洲分

區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區(4)」地帶，該用途地帶自此一直維持不變。該地帶的規劃意向主要提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區的需要；以及供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。擬議的屋宇發展項目並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；

- (ii) 根據城規會規劃指引編號 16 的規定，「政府、機構或社區」地帶內擬議發展項目的大部分地方必須用於政府、機構或社區用途及其他公共用途。若擬議發展主要用作非政府、機構或社區用途(即有關發展的地盤總面積或總樓面面積的 50% 以上用作非政府、機構或社區用途)，則把該地點改劃為適當的用途地帶可能更為適合。
- (iii) 雖然申請人澄清指擬議的發展項目只是在長洲內地段第 11 號的私人地段內重建屋宇(約佔「政府、機構或社區」地帶的 19% 土地)，而政府土地牌照編號 5623 所涵蓋的周邊政府土地則會以臨時性質的方式保留作花園，但申請人在覆核申請中仍沿用原先的申請地點(即長洲內地段第 11 號的私人地段及政府土地牌照編號 5623 所涵蓋的周邊政府土地)，領有牌照土地上的園景花園用途仍是擬議發展計劃的一部分。因此，擬議的發展項目並不符合城規會規劃指引編號 16 的規定，因為擬議發展項目 100% 的總樓面面積(422 平方米)是作非政府、機構或社區用途(即屋宇發展)；
- (iv) 雖然擬議的屋宇發展項目只佔用「政府、機構或社區」地帶中的私人地段(即 466 平方米或 16% 的土地)，但申請建議涉及一大幅政府土地(2 401 平方米或 84% 的土地)，申

請人把整幅土地用作計算地積比率及上蓋面積。即使擬議的屋宇發展項目與周邊的發展並非不相協調，而有關的私人地段(長洲內地段第 11 號)屬「屋地」類別，對「屋宇」的用途沒有限制，但仍沒有充分的理據或規劃／設計上的優點，令城規會支持申請人把一大幅劃為「政府、機構或社區」地帶的政府土地納入作屋宇發展項目的一部分，用作私人花園；

- (v) 離島地政專員表示，該署不保證現有的政府土地牌照編號 5623 可終止，或地政總署會就長洲內地段第 11 號私人地段周邊的任何政府土地向申請人批給牌照或短期租約。此外，離島地政專員表示，該領有牌照土地是作耕種、水泥場／休憩用地、安裝鐵架及廚房用途。雖然這部分土地與申請地點上的宗教機構(道觀)有關，但申請人沒有提供有力的規劃理據，解釋為何作私人住宅發展項目的有關申請需要這些地方；
- (vi) 申請地點有一小部分土地(約 26 平方米)侵佔分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的土地。該處亦是政府土地，現時種有樹木。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請人並沒有提出有力的理據或特殊情況，足以令當局偏離此規劃意向，或認為把「綠化地帶」納入擬議的發展是合理的做法。
- (vii) 倘批准這宗申請，會為分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，影響可作政府、機構或社區用途的土地；以及

(viii) 若有充分理由支持更改申請地點的規劃意向，申請人可提出第 12A 條申請，供城規會考慮。

70. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

71. 李禮賢先生告知各委員，他已在會上呈交有關政府土地牌照編號 5623 及經修訂的發展參數的資料，供委員參閱。李禮賢先生借助投影片，陳述以下要點：

- (a) 長洲內地段第 11 號的私人地段是作「屋宇」用途，重建私人屋宇的建議符合契約的限制。該土地面積約為 466 平方米；
- (b) 有關地段先前用作一所道觀，私人地段周邊的土地是政府土地，由該地段先前的擁有人憑政府牌照(政府土地牌照編號 5623)租用，面積為 2 867 平方米。該牌照是作耕種、水泥場／休憩用地、安裝鐵架及廚房用途；
- (c) 雖然離島地政專員指該署不保證該政府土地牌照可終止，但牌照的條款(已在會上呈閱)訂明，地政總署署長可全權決定應否取消牌照，條件是給予三個月事先通知；
- (d) 其中一項條款亦訂明，該牌照持有人不得容許領有牌照土地連續六個月荒廢不用。由於該領有牌照土地仍然空置荒廢六個月有多，該牌照應已無效，應予取消；
- (e) 由於該私人地段(長洲內地段第 11 號)四周被領有牌照土地(政府土地牌照編號 5623)包圍，因此就土地的使用、業權和佔用而言，應把該私人地段與領有牌照的土地視作一整幅土地考慮，因為必須經由領有牌照的土地才可進入該私人地段；
- (f) 擬重建的新屋宇只會局限於私人地段(長洲內地段第 11 號)範圍內。申請人沒有意圖把整個申請地點用

作興建屋宇。如有需要，屋宇四周領有牌照的土地仍可作「政府、機構或社區」用途；

- (g) 一套經修訂的發展參數已呈交會上，說明發展建議只涉及私人地段，領有牌照土地不會用作計算地積比率及上蓋面積；
- (h) 申請人無意把領有牌照的土地納入作花園用途，只想清理牌照所涵蓋土地的園景；
- (i) 在有關「政府、機構或社區」地帶中，只有 19.6% 的土地會用來興建屋宇，其餘 80.4% 的土地可作政府、機構或社區用途；
- (j) 領有牌照的土地有一小部分因疏忽而劃入「綠化地帶」的範圍。此偏差應視為對界線稍作調整；以及
- (k) 由於重建建議只涉及私人地段，任何改劃用途地帶建議只須局限於私人地段內。不過，此一改劃用途地帶申請是不合邏輯的，因為改劃用途地帶後的住宅地帶，會完全被領有牌照土地的「政府、機構或社區」地帶包圍。

[梁宏正先生此時暫時離席。]

72. 主席詢問有關申請人呈閱減去領有牌照土地後申請地點縮減範圍的問題，鍾文傑先生說，擬更改申請地點的面積屬申請的重大改動，申請人須重新提出規劃申請。否則，公眾查閱程序便不完整，因為市民沒有機會就修訂建議提出意見。此外，規劃署須先就更改申請地點面積一事徵詢相關政府部門的意見，並請公眾提出意見，然後才可進一步處理有關申請。不過，李禮賢先生卻澄清有關建議的申請地點及發展參數沒有改變。由於有關屋宇被領有牌照土地包圍，雖然重建項目只局限於私人地段內，但申請人認為把整幅土地納入作申請地點是恰當的做法。呈閱資料所顯示的經修訂參數，是用以釐清計算地積比率時，並沒有把領有牌照土地計算在內。

73. 主席進一步詢問屋外土地的用途。鍾文傑先生回應說，根據申請人原先提交的資料，該範圍擬用作私人花園，但進一步提交的資料卻指該範圍是一園景區。無論如何，該範圍仍是發展項目的一部分，被納入作申請地點的一部分。李禮賢先生回應說，屋外的土地並非發展項目的一部分，因為發展只限屋宇範圍。申請人只是提出清除屋外土地的植物。

74. 李禮賢先生回應主席的提問時澄清，申請人無權清理屬政府土地的屋外土地。

75. 一名委員表示，申請人提交的地下層圖則顯示，儲物室／工人房須經由政府土地進出。李禮賢先生回應說，申請地點的擬議通道貫穿政府土地。在詳細的設計階段，申請人可進一步修訂現時建議的通道，以解決委員所關注的問題。

76. Tom Hall 先生解釋，當申請人購入該地點時，他並不知道花園範圍不屬申請地點的一部分。無論如何，申請人只希望重建屋宇，從來無意把該幅政府土地用作花園。Tom Hall 先生回應主席的提問時表示，申請人擬申請牌照使用該政府土地作花園，該花園仍會開放予公眾。

77. Tom Hall 先生回應一名委員的提問時表示，該土地的持牌人是該私人地段前擁有人的母親。自她數年前去世後，牌照便由她兒子(即該私人地段的前擁有人)持有。有關物業是由申請人去年購入。

78. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員也沒有其他問題，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。城規會將在他們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西貢及離島規劃專員出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

79. 主席表示，申請人所呈閱的資料，由於涉及對申請作出重大改動，城規會不能視之為現有申請的一部分，因為公眾沒有機會就申請人的改動提出意見。委員同意城規會只可考慮原先提交的申請。

80. 由於申請人沒有解決小組委員會在第 16 條申請階段提出的關注問題，主席表示備悉這宗申請不應予以支持，而委員對此亦表同意，因為這項發展並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而且在「政府、機構或社區」地帶內擬議的發展項目主要是作非政府、機構或社區用途，以及批准這宗申請，會為「政府、機構或社區」地帶內的其他同類申請立下不良先例。

81. 經進一步商議後，委員會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的屋宇發展項目並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區的需要；以及供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途；
- (b) 這宗申請並不符合「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而提出的規劃申請」（城規會規劃指引編號 16）的規定，因為擬議的發展項目主要是作非政府、機構或社區用途；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，影響可作政府、機構或社區用途的土地。

[梁宏正先生此時返回席上。]

[何培斌教授此時離席。]

議程項目 6

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/I-MWF/20

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的

大嶼山梅窩銀鑛灣路第 4 約附近的政府土地(近梅窩消防局)

臨時露天存放循環物料(包括廢棄塑膠、紙張及五金)及

附設壓紙工場(為期三年)

(城規會文件第 9299 號)

[聆訊以廣東話進行]

簡介和提問部分

82. 以下規劃署的代表和申請人及其代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生 規劃署西貢及離島規劃專員

張平先生 一 申請人

梁燕芬女士) 申請人的代表

黃福根先生)

83. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗申請的背景。

84. 鍾文傑先生告知委員，一封指申請人非法佔用私人土地及欠款而向其提出申索的律師信已呈上會議，供委員參閱。鍾文傑先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 申請人申請規劃許可，以便把申請地點用作臨時露天存放循環物料(包括廢棄塑膠、紙張及五金)及附設壓紙工場，為期三年。申請地點位於梅窩邊緣分區計劃大綱核准圖上劃為「政府、機構或社區」地帶的地方；

(b) 二零一二年五月四日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關的申請，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，有關意向主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及該地區的需要。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 申請人沒有在申述書內付上任何相關的技術評估資料，以證明發展項目不會對周邊地區的環境和景觀造成負面影響，而且有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請。此外，這個發展項目與位於其東鄰和東南面及附近的住宅用途不相協調，亦與該區的鄉郊環境格格不入；以及
 - (iii) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「政府、機構或社區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降；
- (c) 二零一二年八月三十一日，城規會考慮這宗覆核申請，委員普遍認為擬設的回收場對回收行業有貢獻，應予支持。委員亦認為如果申請人提交技術建議，以證明擬議發展項目不會對周邊地區造成不良影響，會更方便他們考慮這宗申請。因此，城規會決定延期就這宗申請作出決定，等候申請人提交進一步資料。城規會又同意要求規劃署協助申請人另覓地點作申請的用途；
- (d) 規劃署其後物色了另一幅用地，該幅用地(約 655 平方米)與申請地點位於同一「政府、機構或社區」地帶，位置與銀灣邨相距約 100 米。由於該幅用地沒有車輛通道，因此需要額外 325 平方米的土地來闢設擬議發展項目的車輛通道。二零一二年十一月二十日，規劃署告知申請人該另一幅用地的資料，以便申請人考慮提交新的規劃申請，以作擬議的發展。規劃署亦向申請人說明，相關政府部門要求申

請人需要提交的技術建議，以證明擬議的發展不會對周邊地區造成不良影響；

- (e) 二零一二年十一月二十八日及二零一二年十二月十一日，申請人就覆核申請提交進一步資料，包括澄清擬議發展項目的作業情況和紓減環境影響措施的陳述書及美化環境建議圖，以支持在原來的申請地點進行擬議的發展，而擬議發展項目的用途和發展參數則維持不變。二零一三年一月二十五日，申請人進一步表明不會接納在該另一幅用地發展，因為在該處發展，須闢設車輛通道，這樣會佔用大量政府土地，而且在該幅用地進行擬議的用途，須取得短期租約，需時很長；
- (f) 申請人提交的進一步資料撮錄如下：
 - (i) 進行擬議發展的目的是在梅窩回收循環物料，藉此推動環保和改善區內的環境。回收的物料只限於紙皮、廢棄塑膠、紙張和五金，不包括電器和電器零件。回收場不會接收受污染或已浸濕的循環物料，以免申請地點造成污染或產生臭味問題；
 - (ii) 擬議發展項目將搭建下列臨時構築物：總面積約 55.74 平方米(即約 600 平方尺)的構築物，包括三個貨櫃(一間辦公室、一間休息室和一間貯物室)及一個洗手間；以及面積約 240 平方米及高度約 4 米的門廊，在此放置壓縮機；
 - (iii) 擬議發展項目的作業時間是星期一至星期六上午九時至下午六時(公眾假期除外)。從區內居民收來的循環物料會以手推車送往申請地點，並會暫時存放於該處，堆疊高度不超過兩米。使用貨車運送循環物料的次數約一個月五次；

- (iv) 回收場的作業規模細小，只涉及壓縮、包裝和臨時貯存循環物料，不會進一步處理物料。壓縮循環物料的機器會在擬建的門廊下操作。此外，申請人將會按照政府的規定處理申請地點排放的污水；
 - (v) 申請地點會建有 1.5 米高的鋼製圍板，阻隔來自擬議發展項目的噪音和塵埃。申請人提交的美化環境建議圖顯示，申請地面南面角落附近現有的一棵樹將予保留。申請人擬沿路旁和入口位置種植 23 棵樹，以作美化及遮隔之用；以及
 - (vi) 城規會應從寬考慮這宗覆核申請，因為擬議發展項目已取得當局在政策上的支持，而且申請人已按規定提交資料，澄清擬議用途的作業情況；
- (g) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。經諮詢的相關政府部門對這宗覆核申請沒有反對或負面意見；
- (h) 公眾的意見——當局收到 72 份公眾意見書，其中三份支持這宗覆核申請，其餘 69 份則表示反對。三份支持申請的意見書均由個別人士提交。他們支持這宗申請，因為擬議發展項目所涉及的是環保的社區回收行業，對社會有益。其中一名提意見人又建議在梅窩提供回收玻璃瓶的設施。反對覆核申請的意見書由個別人士、銀灣邨居民、區內組織及關注團體，以及銀景中心的幼稚園和安老院營辦機構提交；另外，離島民政事務專員也收到 34 份反對覆核申請的意見書。他們反對的主要理由包括擬議發展項目與住宅發展項目不相協調；「政府、機構或社區」用地應保留作發展社區設施之用；南梅窩有用地適合作回收場用途；以及擬議發展項目會對周邊地區的環境(空氣、噪音和水質)、生態、消防安全、公眾安全、交通及景觀造成不良影響；以及

(i) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的評估，規劃署不反對這宗覆核申請，有關的評估撮述如下：

(i) 申請地點位於分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶的地方，該處預留作可能興建的運動場。康樂及文化事務署署長表示沒有關於興建該運動場的時間表，對這宗覆核申請沒有意見。現在這宗申請提出闢設臨時回收場，目的是回收梅窩區內的循環物料，藉此推動環保和改善區內環境，對社會上的回收行業有貢獻。環境保護署(下稱「環保署」)在政策上支持擬議的用途，對申請沒有負面意見。因此，批給這宗申請臨時性質的許可，並不會影響「政府、機構或社區」地帶的長期規劃意向；

(ii) 雖然申請地點的東面約 60 米是銀灣邨，兩者非常接近，但申請人已提交進一步資料，說明擬採取的紓緩措施，並證明擬議發展項目不大可能會帶來大量交通量和對附近易受影響的設施造成不良的環境(噪音)影響的說法。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和其他相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見；

(iii) 申請人提交了美化環境建議圖，建議在申請地點周圍種植 23 棵新樹，以盡量減少對附近環境造成的不良影響。申請人提出的紓緩措施，可以減少擬議發展項目造成的視覺影響；以及

(iv) 雖然有公眾提出負面的意見，但環保署已確認擬設回收場的規模細小，應該不大可能會對周邊地區的環境造成不良影響。申請人又承諾採取紓緩措施，減少擬議發展項目對周邊地區的環境、景觀和視覺可能造成的不良影響。儘管如此，由於有眾多公眾人士擔心擬議發展項目可能帶來不良的影響，規劃署

建議批給有效期較短的規劃許可，即兩年而非申請人要求的三年許可，並且加入合適的附帶條件，以監察申請地點的情況。

85. 梁燕芬女士在回應主席的邀請時表示，她希望城規會支持這宗覆核申請。她再沒有意見要提出。

86. 梁燕芬女士回應主席的問題時確切表示，申請人可遵行文件所述的擬議紓緩措施及作業時間。

87. 一名委員就呈上會議的信提出問題。鍾文傑先生回應時確切表示，申請地點完全位於政府土地，而信中提及的是另一幅土地，與現在這宗申請無關。

88. 由於申請人及其代表再沒有意見要提出，而委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人及其代表，覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將會在他們離席後進一步商議有關的申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表和西貢及離島規劃專員出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

89. 主席備悉委員普遍認為這宗覆核申請可以接受，理由是相關的政府部門不反對這宗覆核申請，而且環保署認為申請人建議的紓緩措施可以接受。

90. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。為監察申請地點的情況，這項規劃許可應屬臨時性質，有效期為兩年(並非申請人提出的三年)，至二零一五年三月八日止。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動(壓縮循環物料除外)；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點處理(包括裝卸)舊電器及電子和電腦廢物；
- (f) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點有蓋範圍以外的地方操作壓縮機；
- (g) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月八日或之前)，設置圍板，而有關圍板必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十二月八日或之前)，提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十二月八日或之前)，提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十二月八日或之前)，提交並落實消防裝置和滅火水源建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一

項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (g)、(h)、(i) 或 (j) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

91. 城規會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給有效期較短的規劃許可是為了監察申請地點的情況，履行附帶條件的期限亦相應縮短。申請人如未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可遭撤銷，其再提出的申請，城規會未必會從寬考慮；
- (b) 留意地政總署離島地政專員的意見，整個申請地點的土地均是政府土地，地政總署不保證可提供申請地點用作擬議發展項目；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人須按照《香港規劃標準與準則》規劃擬議回收場；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須提供現有樹木的詳情(例如樹木位置、樹木勘察表和保護樹木的方法等)，以證明搭建圍板的工程不會對樹木造成不良影響；
- (e) 留意康樂及文化事務署署長的意見：
 - (i) 申請人可考慮改種灌木，例如散尾葵，以收遮隔之效；以及
 - (ii) 申請人須遵照樹木管理辦事處的指引保護現有樹木，並安排註冊樹藝師檢查樹木。如有

需要，申請人須根據註冊樹藝師的建議，自費委聘美化環境承辦商進行樹木護養工程。颱風過後，申請人須自費清理受破壞的樹木；

- (f) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，銀礦灣路沿路有公共污水收集系統及雨水渠系統可供接駁；
- (g) 留意消防處處長的意見，申請人必須根據《消防(裝置及設備)規例》(第 95B 章)第 9(1)條的規定向消防處提交證明書，以履行規劃許可附帶條件。此外，倘若在申請地點內搭建有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須安裝消防裝置。在此情況下，除非相關的建築圖則已經送交屋宇署的中央處理系統，否則租戶須把相關的平面圖提交消防處審批，而且平面圖須按比例繪製，並須註明尺寸和佔用性質，同時須清楚標示擬裝設的消防裝置和緊急車輛通道的位置。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後須按照該處已核准的建議，設置有關的消防裝置；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 所有建築工程須符合《建築物條例》的規定；
 - (ii) 申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程；
 - (iii) 批給這項規劃許可，不應視作該署容忍申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。該署日後可採取執法行動，移除所有違例建築物；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人及／或其承建商須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或

附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

92. 會議於下午一時休會午膳。

93. 會議於下午二時三十分恢復進行。

94. 以下委員及秘書出席了下午進行的會議：

周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
黃仕進教授	
馬錦華先生	
陳漢雲教授	
劉智鵬博士	
劉文君女士	
梁宏正先生	
鄒桂昌教授	
符展成先生	
黃令衡先生	
黎慧雯女士	
林光祺先生	
梁慶豐先生	
邱浩波先生	
陳福祥先生	
環境保護署副署長 謝展寰先生	
地政總署署長 甯漢豪女士	
規劃署署長 凌嘉勤先生	

西貢及離島區

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/SK-HH/53

擬在劃為「綠化地帶」的西貢打蠔墩

第 217 約地段第 1052 號 A 分段(部分)及

毗連政府土地興建一幢屋宇

(城規會文件第 9300 號)

[會議以廣東話進行。]

95. 以下規劃署的代表和申請人及其代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生	—	規劃署西貢及離島規劃專員
陳偉儀女士	—	申請人
陳劍安先生]	
黃慕妍女士]	
林廣良先生]	申請人的代表
林嘉寶女士]	
黃奐平先生]	
范養齡先生]	

96. 主席歡迎上述各人，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗申請。

97. 西貢及離島規劃專員借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人要求批給規劃許可，准其在申請地點興建一幢屋宇。申請地點位於《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/6》的「綠化地帶」內。該「綠化地帶」的規劃意向，是要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。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展；

- (b) 申請地點面積為 2 123 平方米，當中 1 270 平方米(59.8%)屬私人土地，其餘 853 平方米(40.2%)為政府土地。擬議興建的屋宇，總樓面面積約 444.5 平方米，樓高兩層(建築物高度 6 米)，上蓋面積不超逾 12%。此外，申請人建議在申請地點範圍內的政府土地上闢設兩個供公眾使用的休憩花園(每個面積約為 50.2 平方米)；
- (c) 申請地點位於一幅有樹木和灌木覆蓋的斜坡上，西北面毗鄰一幢兩層高、前身為糖果工廠的構築物，而西北面更遠處，則有樓高兩層的倉庫和住用構築物。申請地點的東北部現時有一條車輛通路(北部通路)，南面則毗鄰打蠔墩路；
- (d) 二零一二年十一月九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕這宗申請，理由如下：
 - (i) 擬議的住宅發展不符合所涉「綠化地帶」的規劃意向。申請書內並沒有提供有力的理據，足以支持偏離有關的規劃意向；
 - (ii) 擬議的住宅發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的「城市規劃委員會規劃指引編號 10」，因為這宗申請並無特殊情況作為支持理據，而申請人亦未能證明擬議的發展不會對附近地區的景觀造成不良影響；
 - (iii) 倘批准這宗申請，會為所涉「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例；
- (e) 申請人並無提交任何申述書以支持這宗覆核申請；
- (f) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 4 部分。主要的意見包括：

- (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境維持其先前的意見不變，即從景觀規劃角度而言，他對這宗申請有很大保留，因為擬議興建的屋宇會影響在申請地點的現有樹木，並會為所涉「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。此外，是否可於政府土地上闢設擬議的休憩花園，以及該些花園長遠的維修保養安排如何，都令人存疑；
 - (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)維持其先前的意見，不支持這宗申請，因為申請地點包括一大片長有天然植物的土地，當中若干數目的成齡樹會受到擬議的發展所影響；
 - (iii) 西貢地政專員表示，根據契約，申請地點只限作農業用途。並無任何保證，確保申請人可獲批予涉及的政府土地(佔申請地點約四成的面積)。西貢地政專員亦表示，倘按照申請人的建議以短期租約方式批地闢設擬議的休憩花園(政府土地面積約 100 平方米)，休憩花園所佔土地面積必須從重批契約地段的面積中扣除，亦因而不應用作計算總樓面面積及上蓋面積；
 - (iv) 運輸署署長對這宗申請有保留，因為這類發展應盡量只局限在相關的住宅或鄉村地帶內進行。不過，鑑於這宗申請只涉及興建一幢屋宇，因此，若沒有其他拒絕理由，這宗申請可予容忍；以及
 - (v) 其他政府部門維持先前的意見，對這宗規劃申請沒有負面意見或不表反對；
- (g) 先前的申請——申請地點先前涉及一宗申請，申請編號為 A/SK-HH/48。該宗先前申請只涉及申請地點的私人土地，建議在該土地興建一幢兩層高(建築物高度 6 米)的屋宇，總樓面面積為 278 平方

米，上蓋面積為 10%。城規會於二零一一年一月二十一日覆核這宗先前申請，並基於與本宗申請相似的理由拒絕該宗申請；

- (h) 公眾意見——當局收到四份有關這宗覆核申請的公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及該區一條鄉村的村代表提交。所有公眾意見書均反對這宗申請，理由與「綠化地帶」的規劃意向、生態影響、不良先例、風水影響、懷疑有意設立靈灰安置所、該區欠缺符合可持續發展原則的發展藍圖以及交通影響等有關；以及

[陳漢雲教授和謝展寰先生此時返回席上。]

- (i) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 6 段所述的規劃考慮因素及評估結果，不支持這宗覆核申請。有關內容撮錄如下：

- (i) 擬議發展的兩層高屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內並沒有提供有力的理據，足以支持偏離此規劃意向；

- (ii) 根據城規會規劃指引編號 10，「綠化地帶」一般推定為不宜進行發展，而任何新發展，均只會在情況特殊並具備非常有力規劃理據支持下才會獲得考慮。這類發展不應對周圍環境造成視覺及景觀的不良影響，但這宗申請並無特殊情況足以成為支持理據；

- (iii) 申請地點位處斜坡，長有半成齡至成齡的樹木，屬優質綠化地帶，可作為周圍地區的景觀屏障。發展擬議的房屋須進行地盤平整工程，而且該兩層屋宇會建於草木茂密的綠化地帶內一個四米高、由支撐物支撐的構築物之上，這樣會對申請地點現有的樹木造成很大影響。因此，對於這宗覆核申請，總城市規劃師／城市設計及園境有很大保留，而漁護署署長亦不支持；

- (iv) 申請人建議在申請地點範圍內的政府土地上闢設兩個休憩花園，供公眾使用。不過，闢設擬議的休憩花園，須清除植物及進行地盤平整工程，影響現時「綠化地帶」作為景觀緩衝區的主要功能。因此，擬議的休憩花園不能視作對規劃有增益，足以令當局要特別考慮這宗申請。此外，總城市規劃師／城市設計及園境和西貢地政專員對於在申請地點的政府土地上闢設休憩花園的可行性，以及休憩花園的維修保養與土地行政安排，也存有疑問；以及
- (v) 自所涉地區的發展審批地區圖於一九九一年七月十二日公布以來，城規會從未批准在申請地點所處的「綠化地帶」內發展新的住宅。倘批准這宗申請，會為日後該「綠化地帶」內同類申請立下不良先例，結果令該區整體的環境質素下降，並對該區的景觀造成不良影響。

98. 主席接着邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。陳劍安先生(申請人的規劃顧問)借助投影片陳述以下要點：

- (a) 申請地點位於現有住宅羣中間，南面是打蠔墩路，北面是北部通路；
- (b) 城規會規劃指引編號 10 第 2(c)段所載的主要規劃準則訂明，「關於申請興建新界豁免管制屋宇，倘若申請地點非常接近現有的鄉村，與周圍的用途配合，而該項發展旨在應付原居民的需求，申請可能會獲批准……」。這項準則應該適用於任何私人住宅發展，而不應僅僅適用於新界豁免管制屋宇。申請人促請城規會根據這項準則考慮這宗申請，因為申請地點毗鄰現有的住宅發展項目，並與周圍的用途配合；

這宗申請的特殊情況

- (c) 這宗申請符合城規會規劃指引編號 10 第 2(b)段所載的主要規劃準則，該項準則訂明，「委員會只在特殊的情況下，才考慮在『綠化地帶』進行新發展的申請」。這宗申請涉及以下特殊情況，理應獲得城規會特別考慮：
- (i) 席上所展示有關申請地點及鄰近一帶的一系列航攝照片，顯示申請地點有特別的歷史。一九六八年的航攝照片顯示該區有一間糖果工廠、北部通路及其他臨時連接道路。一九七八年的航攝照片顯示附近的住宅羣逐漸形成，同時糖果工廠的廠房已被拆卸，而區內也有一些臨時的構築物。一九八九年的航攝照片顯示申請地點經已荒廢。二零零一年的航攝照片顯示打蠔墩路正在興建中。二零一零年的航攝照片所顯示的狀況，則與申請地點現時狀況大同小異；
 - (ii) 在過去 40 年間，申請地點的部分土地被用作公共道路，但是政府並未向土地擁有人作出任何補償。在建造打蠔墩路時，政府在沒有知會土地擁有人的情況下在申請地點種植樹木。由於北部通路沿路並沒有排水渠，猛烈的雨水徑流令申請地點及附近一帶的泥土流失情況嚴重，塌樹情況常見。上述情況涉及公眾安全問題，急須改善；
 - (iii) 申請地點被現有道路及住宅羣包圍，與周圍的「綠化地帶」分隔，情況如「孤島」。申請地點面積只有 2 123 平方米，當中六成屬私人土地，就土地業權模式而言，申請地點與周邊的「綠化地帶」有差別。申請地點的私人土地位於中央部分，而佔申請地點面積四成的政府土地，則分散在申請地點的三個角落；以及

- (iv) 申請地點範圍內的私人和政府土地均乏人管理，以致雜草叢生，更有倒塌的樹木和遭棄置的家居廢物及建築廢料。再者，該地點上的樹木，狀況亦欠佳。此外，申請地點有部分土地被居民佔用作停車場用途。故此，申請地點的土地急須有恰當而合理的用途，例如擬議的屋宇，這樣才能長遠並可持續地保育和管理申請地點；

符合城規會規劃指引編號 10 所載的其他主要規劃準則

- (d) 這宗申請還符合城規會規劃指引編號 10 所載的若干項其他主要規劃準則，分別是：

- (i) 城規會規劃指引編號 10 第 2(b)段所載的主要規劃準則訂明，「除新界豁免管制屋宇外，住宅發展的地積比率不得超逾 0.4 倍」。擬議的屋宇的地積比率只是 0.35 倍(按私人地段的面積計算)或 0.21 倍(按申請地點的總面積計算，即包括私人地段和政府土地)；
- (ii) 城規會規劃指引編號 10 第 2(g)段所載的主要規劃準則訂明，「擬議發展的設計和布局應與周圍環境配合。進行有關發展不得廣泛砍伐現有天然樹木，影響現有天然景緻，或破壞周圍環境的景觀」。申請人建議把屋宇建於申請地點內一幅不適宜樹木生長的斜坡土地上(面積約 546 平方米，佔私人土地約 43%)。其餘 57%的私人土地較為平坦，則建議用作長期綠化及樹木保育用途。擬議的發展的總綠化面積達 1 685 平方米(相等於申請地點總面積的 79.4%)。這宗申請的建議有助提升申請地點的景觀質素及加強其「綠化地帶」功能；
- (iii) 城規會規劃指引編號 10 第 2(i)段所載的主要規劃準則訂明，「擬議發展不得令現有或

計劃提供的基礎設施，例如排污、道路及供水等設施負荷過度，並不得影響區內的排水或令水浸情況惡化」。擬議的發展只涉及一幢兩層高的屋宇，不會對現有或計劃提供的基礎設施造成不良影響。至於排水方面，申請人會在興建擬議的屋宇時，沿北部通路設置排水渠，以減少從北而下的雨水徑流。在獲得城規會批准這宗規劃申請後，申請人便會向相關的政府部門提交排水建議；以及

(iv) 城規會規劃指引編號 10 第 2(m)段所載的主要規劃準則訂明，「任何擬在斜坡或山坡上進行的發展，皆不得影響斜坡的穩定性」。擬議的屋宇會建在一個有支撐物支撐的平台上，對現有地形的影響會減至最低。土木工程拓展署亦對這宗申請造成的土力影響沒有任何意見；以及

(e) 既然這宗申請符合上述城規會規劃指引編號 10 所載的主要規劃準則，城規會理應批准這宗申請。

99. 林廣良先生(申請人的園境顧問)借助投影片繼續講述這宗申請，要點如下：

(a) 申請地點約有六成土地長有樹木，包括在斜坡上的一些土地。至於中央較平坦的土地上，則主要長有野草，並有被人丟棄的垃圾。申請地點較平坦的部分理應可以種植更多的樹木。故此，申請地點現時並未有充分發揮其「綠化地帶」功能；

(b) 於申請地點所見的 94 棵樹，只是半成齡的樹，且不屬景觀價值高的品種。當中包括 5 棵假柿樹、43 棵血桐、7 棵白楸和 39 棵其他品種的樹。這些品種的樹並非原生樹木，通常是在進行斜坡加固工程時種植，而上述樹木亦很可能是在建造打蠔墩路時種植的；

- (c) 由於缺乏長遠的保養計劃，現有這些樹木的健康和生長狀況並不理想，部分種植在斜坡上，部分則已倒塌。長遠而言，申請地點能否繼續發揮其綠化緩衝區的功能，存在很大的疑問；
- (d) 從園境規劃的角度來看，把擬議的屋宇建在接近現有民居的斜坡上，會較為恰當。申請地點內較為平坦的部分，則建議留作種植樹木之用；
- (e) 把該屋宇建在擬議的位置，可盡量減低對現有樹木的影響。根據這項建議，要在私人土地上砍伐 27 棵樹。至於在私人土地上其餘的 30 棵樹，以及在政府土地上全數共 37 棵樹，均會原地保留，並由申請人負責日後的保養工作；
- (f) 為對砍伐 27 棵樹作出補償，申請人將會種植 82 棵新樹。擬議的補償性植樹比率達 1:3，高於「地政處作業備考編號 7/2007－私人項目發展建築物的樹木保育和移除申請」要求的比率 1:1。擬議種植的新樹會栽種在較平坦的土地上，而標準大小的新樹數目亦會增加，以提升景觀質素。新樹連同現有的樹羣，將會合成一個生態走廊。申請人將負責樹木日後的保養工作；
- (g) 其中 55 棵補償樹木會種植在私人土地上，其餘的 27 棵則種植在政府土地上。因此，在申請地點內的私人土地種植的樹木已足夠補償遭砍伐的 27 棵樹；以及
- (h) 這宗申請可以成為在「綠化地帶」進行發展的一個良好先例。由於政府土地分散於申請地點的三個角落，政府要管理這些土地，實有困難。倘這宗申請獲得批准，該些政府土地的長遠管理工作便會由申請人負責。擬議的休憩花園會對外開放，供附近居民使用。

[劉智鵬博士此時到席。]

100. 陳劍安先生借助投影片繼續作出陳述，並就政府部門的主要意見作出回應，要點如下：

對地政總署西貢地政專員所提出意見的回應

(a) 對地政總署西貢地政專員所提出意見(文件第 4.2.1 段)的回應：

- (i) 雖然申請人建議由她協助管理申請地點範圍內的政府土地(約佔申請地點四成土地)，不過，如果當局認為政府土地應由政府直接管理，申請人也不反對；
- (ii) 申請人完全明白日後在換地和支付地價方面的風險；
- (iii) 如果這宗申請獲得批准，申請人同意把私人地段當中一小部分，即北部通路所在的土地，交還給政府，以確保北部通路的其他使用者能夠繼續使用該車輛通路；
- (iv) 兩個休憩花園位於相對平坦且沒有樹木的政府土地上。闢設休憩花園的目的，是要在不影響「綠化地帶」功能的情況下，讓公眾享受天然環境。有關的管理細節，可在詳細設計階段時釐定；以及
- (v) 申請人並非想把兩個擬議的休憩花園計入總樓面面積和上蓋面積。申請人會再與地政總署聯絡，商討該三幅政府土地的安排。這些土地行政事宜並非這宗申請的相關規劃考慮因素；

對其他政府部門所提出意見的回應

(b) 對以下政府部門所提出意見(文件第 4.2.2 段至第 4.2.4 段)的回應：

- (i) 關於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為這宗申請的理據不足，申請人在較早前作出陳述時已解釋這宗申請所涉及的特殊情況，以及這宗申請符合城規會規劃指引編號 10 所載主要規劃準則的理由。對於當局在景觀規劃方面所提出的各項不支持這宗申請的理由，申請人的園境顧問已在陳述時作出詳細的回應；
 - (ii) 漁護署署長不支持這宗申請，其理由與規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所提出的相似。申請人對有關理由的回應，亦已在較早前作出陳述時予以詳細解釋；
 - (iii) 運輸署署長基於交通方面的影響而對這宗申請有所保留，但同時表示，這宗申請只涉及興建一幢屋宇，因此可予容忍；
- (c) 其他政府部門則對這宗申請不表反對或沒有意見；

就規劃考慮因素及評估結果作出的回應

- (d) 就規劃考慮因素及評估結果(文件第 6 部分)作出的回應：
- (i) 較早前在陳述部分已解釋，這宗個案具有城規會應予特別考慮的特殊情況；
 - (ii) 所涉的私人土地中約 57% 較為平坦的部分會保留作長遠的景觀美化用途。除非政府收回該些私人土地或城規會對申請地點有更佳的方案，否則該地點的狀況只會繼續惡化下去；
 - (iii) 申請地點附近再無其他私人土地。考慮到這宗個案在規劃方面的優點，城規會若批准這宗申請，可以立下良好先例；以及

(iv) 申請人並不希望申請地點單單作農業用途；
以及

(e) 申請人促請城規會批准這宗申請，讓申請地點能充分發揮其綠化功能。

101. 申請人陳偉儀女士表示，她已經 81 歲，一直希望在申請地點興建一幢屋宇，供其家人居住。她促請城規會批准這宗申請。她表示，假如城規會不批准這宗申請，她惟有把土地出租作農業用途。

[梁宏正先生此時離席。]

102. 由於各人陳述完畢，主席邀請委員提出問題。主席表示，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，發展項目只會在特殊情況下才獲得考慮。他指出，香港法例第 132 章（《公眾衛生及市政條例》）確立了現行的機制，規定土地擁有人有責任清理私人土地上的垃圾，而地政總署亦有責任管理未批租的政府土地。因此，建造屋宇或非解決所述問題的辦法。他表示，顧問陳述的重點是這項建議對公眾的利益，可是，他覺得有關地段的擁有人的目的只在於興建一幢屋宇自用。

103. 陳劍安先生回應主席的提問時表示，這宗申請有雙重的目的，一方面是在申請地點興建一幢屋宇，另一方面則是提出改善景觀的建議，造福大眾。他指出，倘若這宗申請不獲批准，申請人便不會把申請地點內約 57% 的私人土地作長遠的景觀美化用途。假如有關地點沒有長遠且符合持續發展原則的用途，則棄置垃圾問題會持續下去。因此，這宗申請其實是一個雙贏方案。如果讓申請地點荒廢下去，該處的狀況會進一步惡化。即使申請人表示或會把申請地點出租作農業用途，但是農業用途是否能夠發揮「綠化地帶」功能，亦存在疑問。

104. 一名委員詢問申請人在何時購入申請地點，以及她是否知道該地點須作農業用途。陳偉儀女士回應說，她從前曾與數位商業伙伴在黃大仙合作經營糖薑工廠。當政府收回他們位於黃大仙的廠地時，他們便把工廠遷至申請地點，繼續經營工廠，並維持了一段時間。申請地點原先由幾方人士共同擁有，其後她購入了整個申請地點。她希望在該處興建一幢屋宇自

用。陳劍安先生回應一名委員的提問時表示，根據載於文件第4.2.1段的地政總署西貢地政專員的意見，申請地點最早的買賣交易是在一九六三年完成的，申請人可能是在那個時候購買申請地點。

105. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生回應一名委員的提問時表示，在一九九零年於憲報公布的中期發展審批地區圖上，申請地點被劃作「非指定用途」地區。在一九九一年於憲報公布的發展審批地區圖上，申請地點則被劃作「綠化地帶」，而在其後的分區計劃大綱圖上，該地點亦一直劃作此地帶。

106. 地政總署署長甯漢豪女士表示，契約訂明申請地點須作農業用途，而分區計劃大綱圖則把該地點劃作「綠化地帶」。她詢問申請人，既然把該地點作農業用途能夠符合契約和分區計劃大綱圖兩者的規定，為何申請人認為興建擬議的屋宇會比把該處作農業用途對公眾更有益處。陳劍安先生表示，城規會亦應顧及私人土地擁有人的利益，而批准在申請地點發展擬議的屋宇，在規劃上會有增益，是一個雙贏的解決方案。城規會在審議「綠化地帶」範圍內的申請時，應考慮不斷改變的情況，而不應假定劃為「綠化地帶」的土地一定不能改變。林廣良先生補充說，申請地點北部的私人土地位於陡峭的斜坡上，且長有成齡樹木，並不適合作農業用途。倘要作農業用途，或須砍伐樹木，影響申請地點發揮「綠化地帶」功能。

107. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再無提出問題，主席告知申請人及其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進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝西貢及離島規劃專員和申請人及其代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

108. 主席請各委員考慮各方在聆訊上陳述的各點，並就這宗覆核申請進行商議。一名委員說，雖然申請人的顧問在陳述時提出這宗規劃申請對公眾的益處，不過，從申請人的陳述看來，申請人顯然只是希望興建一幢屋宇自用。鑑於擬議的用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向，加上在小組委員會拒絕申請後，申請人並沒有提出新的支持理據，而相關的情況亦沒有

改變，這名委員認為應該拒絕這宗申請。另一名委員則表示，一般來說，天然的環境會較人工種植及景觀美化建議更能發揮「綠化地帶」的功能。

109. 經討論後，委員同意應拒絕這宗覆核申請，因為這宗申請並不符合「綠化地帶」的規劃意向，也沒有特殊情況作為理據，支持偏離城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號10)訂明的準則。

110. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的住宅發展不符合所涉「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的理據足以要偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的住宅發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號10，因為這宗申請沒有特殊情況可作為支持理據，而且涉及清除天然植物，並會影響現有的天然斜坡。申請書未能證明擬議的發展不會對附近地區的景觀造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為所涉「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降，亦會對該區的景觀造成不良影響。

沙田、大埔及北區

議程項目 8

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/414

擬在劃為「農業」地帶和「綠化地帶」的
大埔山寮村第 15 約地段第 646 號 K 分段第 2 小分段、
第 652 號 C 分段餘段、D 分段第 2 小分段、H 分段及
毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城規會文件第 9301 號)

[會議以廣東話進行]

111. 副主席就此議項申報利益，表示他與配偶在白石角鹿茵山莊共同擁有一個單位和兩個泊車位。委員知道白石角與申請地點相距很遠，同意副主席並不涉及直接利益，應可以留在會議席上參與此議項的討論。

112. 主席告知委員，申請人表示不會出席是次會議。沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士此時獲邀到席上。

113. 主席邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗申請。沙田、大埔及北區規劃專員表示文件的兩頁替代頁已呈上席上，供委員參閱。沙田、大埔及北區規劃專員借助投影片簡介這宗申請，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，以便在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。申請地點的面積約為 78.3 平方米，當中約 28.9 平方米為政府土地，位於《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「農業」地帶(約 98%)及「綠化地帶」(約 2%)的地方；
- (b) 「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展；
- (c) 申請地點的位置在認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，亦在下段間接集水區內。該處長滿野草，要由汀角路對開的山寮路經一條區內小徑才能到達。申請地點亦不在已經於二零一二年十

二月七日獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意的山寮「鄉村式發展」地帶的擬議擴展範圍內；

(d) 二零一二年十一月二十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕了有關申請，理由如下：

(i) 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」)，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；以及

(ii) 申請人未能證明位於下段間接集水區的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響。

(e) 申請人為支持覆核申請而提出的理據撮錄在文件第3段，其主要理據如下：

(i) 按照規劃，大部分劃為「鄉村式發展」地帶的土地都是山坡或在林地範圍內，在山寮可用作發展小型屋宇的土地嚴重缺乏。山寮「鄉村範圍」內的土地面積約為36 311平方米，但「鄉村式發展」地帶的面積則只有5 164平方米，(即是少於「鄉村範圍」面積的15%)；以及

(ii) 渠務署現已為該村建造污水幹渠，預計該幹渠可於二零一三年建成，擬議的小型屋宇所產生的廢水和污水可經接駁了的污水渠排往公共污水收集系統；

(f) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第6段。特別提及的是：

(i) 大埔地政專員維持先前的觀點，不支持這宗申請，因為申請地點完全位於山寮的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；

- (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和渠務署總工程師／新界北知道有關延長污水幹渠至山寮村的工程預定在二零一三年完成，所以都不反對這宗申請；
 - (iii) 水務署總工程師／發展(2)維持先前的觀點，反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，與最接近的河流相距不足 30 米。申請人又未能提供資料，證明擬議發展項目不會對區內的水質造成不良的影響；
 - (iv) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)維持先前對這宗申請的觀點，表示從農業角度而言，並不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
 - (v) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境維持先前的觀點，表示從景觀規劃的角度而言，對這宗申請有所保留，因為批准這宗申請，會改變所涉「農業」地帶的景觀特色；以及
 - (vi) 其他政府部門也維持先前的觀點，對這宗規劃申請沒有負面或反對意見；
- (g) 先前的申請——申請地點西部有一幅細小的土地是先前一宗小型屋宇發展申請(編號 A/NE-TK/349)所涉的地點，該宗申請由另一名申請人提出，於二零一一年四月十五日獲小組委員會批准。有關這宗先前申請的詳情將會在簡介的後半部分解說；
- (h) 同類的申請——正如文件第 5.12 至 5.20 段所述，有 55 宗同類的小型屋宇發展申請涉及汀角分區計劃大綱圖上的「農業」地帶及／或「綠化地帶」，當中獲批准的有 16 宗，遭拒絕或駁回的有 39 宗。這些同類申請遭拒絕的主要理由與現在這宗申請遭拒絕的理由相似；

- (i) 公眾的意見——當局收到兩份分別由嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗覆核申請。提意見人反對這宗申請的理由包括擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向；懷疑該村曾進行地盤平整工程；擬議發展項目可能會對集水區的水質造成不良影響；批准這宗申請會立下不良先例；以及該區缺乏符合可持續發展原則的基建及發展藍圖。

- (j) 規劃署的意見——根據文件第 8 段所載的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的考慮因素及評估撮述如下：
 - (i) 雖然山寮未來可供興建小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議發展項目並不符合「臨時準則」，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請。倘批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例；

 - (ii) 水務署總工程師／發展(2)依然反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，與最接近的河流相距不足 30 米，而且申請人未能提供資料，證明不會對下段間接集水區內的水質造成不良影響；

 - (iii) 漁護署署長表示從農業的角度而言，不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也表示，從景觀規劃的角度而言，仍然對這宗申請有所保留；以及

 - (iv) 申請地點西部有一幅細小的土地是先前一宗獲批准的申請(編號 A/NE-TK/349)所涉的地點。該宗獲批准的申請所涉的地點有超過 50% 位於「鄉村範圍」內，而擬建小型屋宇的覆蓋範圍亦差不多全部在「鄉村範圍」

內，故符合「臨時準則」的規定。至於現在這宗申請，其所涉地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍都完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，所以擬議的發展項目不符合「臨時準則」。

114. 由於委員並無問題要提出，主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。她此時離席。

商議部分

115. 委員認為應駁回這宗申請，而理由包括擬議的發展項目不符合「農業」地帶和「綠化地帶」的規劃意向；申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，所以這宗申請不符合「臨時準則」；水務署關注集水區內的水質會受到不良的影響；以及漁護署署長表示從農業的角度而言，並不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。

116. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 9.1 段所載有關駁回這宗覆核申請的理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 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」，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；以及
- (b) 申請人未能證明位於下段間接集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響。

議程項目 9

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-NSW/204

擬在劃為「政府、機構或社區」及「未決定用途」地帶的元朗南生圍凹頭第 115 約地段第 879 號、第 880 號 A 分段第 1 小分段、第 880 號 B 分段第 1 小分段、第 881 號至第 885 號、第 889 號餘段(部分)、第 891 號(部分)、第 1318 號、第 1326 號、第 1344 號(部分)及毗連政府土地闢設靈灰安置所
(城規會文件第 9302 號)

[會議以廣東話進行。]

117. 下列委員就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 現時與這宗申請的顧問(英環香港有限公司及雅邦規劃設計有限公司)有業務往來。
- 黃仕進教授 — 他是香港大學交通運輸研究所所長，而該研究所的一些活動由這宗申請的其中一名顧問(陳錦敏亞洲有限公司)贊助。
- 林光祺先生 — 現時與與這宗申請的顧問(雅邦規劃設計有限公司及中創顧問有限公司)有業務往來。

118. 委員備悉上述委員沒有參與這宗規劃申請，並同意他們的利益屬非直接性質，因此可留在會議席上。

119. 秘書說，申請人於二零一二年十二月十三日提交進一步資料，以回應公眾及醫院管理局的意見。二零一二年十二月十四日，城規會決定按申請人的要求延期一個月考慮申請，以便申請人有時間回應公眾及部門的意見。二零一三年二月十九日，申請人致函城規會，要求延期兩個月考慮申請，以便有更多時間進行進一步評估，以回應醫院管理局的意見。今次是申請人第二次要求延期。

120. 委員備悉申請人提出延期的理據符合城市規劃委員會就「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(城規會規劃指引編號 33)所訂有關考慮延期的準則，即申請人需要更多時間回應醫院管理局的意見，而考慮覆核申請的日期並非無限期押後，以及延期考慮覆核申請不會影響其他所涉各方的利益。

121. 經商議後，城規會同意應申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請。城規會並同意，這宗覆核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再有兩個月時間準備所提交的進一步資料，而由於已批准延期共三個月，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 10

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

122. 餘無別事，會議於下午三時四十五分結束。