

二零一三年八月九日舉行的城市規劃委員會
第 1039 次會議記錄

出席者

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

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

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

陳福祥先生

環境保護署副署長
謝展寰先生

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生

地政總署副署長
林潤棠先生

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

發展局常任秘書長(規劃及地政)
周達明先生

主席

陳仲尼先生

李偉民先生

張孝威先生

黎慧雯女士

運輸及房屋局首席助理秘書長
王明慧女士

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
譚燕萍女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
胡明儀女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一三年七月二十六日第 1038 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一三年七月二十六日第 1038 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

[此議項以廣東話進行。]

- (i) 原訟法庭就有關反對環境保護署署長及城市規劃委員會對石鼓洲的擬議綜合廢物管理設施的決定的司法覆核案所作的裁決(高院憲法及行政訴訟 2012 年第 49 號)

2. 這宗司法覆核案關於石鼓洲的擬議綜合廢物管理設施。以下委員就此議項申報利益：

謝展寰先生	—	環境保護署副署長
鄒桂昌教授	—	環境諮詢委員會(下稱「環諮會」) 副主席

3. 由於此議項是匯報法院的裁決，委員同意上述委員可留在席上。

4. 秘書報告，二零一二年六月二十二日，城規會獲告知梁翰偉先生針對環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出司法覆核，反對環保署署長在二零一二年一月十七日通過環境影響評估(下稱「環評」)報告及發出環境許可證予該綜合廢物管理設施的決定(下稱「第一項決定」及「第二項決定」)，以及反對城規會在二零一二年一月十七日不接納表示反對的申述，並把石鼓洲分圖計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議的決定(下稱「第三項決定」)。原

訟法庭在二零一二年十一月十四日至二零一二年十一月十六日期間進行司法覆核聆訊，之後於二零一三年七月二十六日作出裁決，駁回這宗司法覆核申請。委員備悉判詞已在這次會議前送交委員傳閱。

5. 秘書續向委員報告，法庭裁定申請人就其司法覆核申請提出的八個理由都不成立。判詞的內容撮錄如下：

- (a) 理由一至理由五指環評報告在生態評估、健康影響評估、技術甄選等方面有技術上的缺失及不足。法庭在裁決中信納環評報告符合技術備忘錄及研究概要訂明的相關規定或要求，環保署署長的決定並非全然不合情理 (**Wednesbury unreasonable**)；
- (b) 理由六至理由七指環保署署長違反自然公正原則和違法，即環保署署長有雙重角色，既是項目倡儀者，又是環評報告及環境許可證的核准當局。法庭在裁決中信納環保署署長在規劃該綜合廢物管理設施(包括擬備環評報告)或批准環評報告及決定發出環境許可證的過程中，均沒有擔當任何實際或積極參與的角色。環境保護署(下稱「環保署」)內負責基建規劃事宜的人員各有分工，擬備環評報告的是基建規劃組，與該項目有關的環評過程則是環境評估科負責，不見得有任何明顯偏見或違反自然公正原則的情況。此外，法庭亦指出，《環境影響評估條例》沒有明文禁止環保署署長作為申請人，而把責任與職務分開，會消除所指的不合理情況；
- (c) 理由八指城規會非法作出決定，因為城規會作出的決定是基於「錯誤的重要事實」，即環保署署長是合法批准環評報告及發出環境許可證的(第一項和第二項決定)。由於法庭已駁回所有反對第一項和第二項決定的理據，這個理由亦不成立。

[梁宏正先生及林光祺先生此時到席。]

6. 秘書表示，申請人尙未就原訟法庭的裁決提出上訴。委員備悉有關裁決，並同意按照慣常的做法，由秘書代表城規會處理與司法覆核或上訴有關的一切事宜。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2011 年第 5 號
擬在劃為「綜合發展區」地帶的
西貢蠔涌第 214 約及第 244 約多個地段及毗連政府土地
進行綜合住宅發展

7. 秘書報告，上訴人向上訴委員團(城市規劃)提出上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後駁回編號 A/SK-HC/124 的申請這個決定。該宗申請提出在上訴地點進行綜合住宅發展，而上訴地點在《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/9》上劃為「綜合發展區」地帶。上訴人擁有該「綜合發展區」地帶的用地內大約 77% 的土地，包括北面的上訴地點和南面一塊先前被李成興魚露涼果罐頭廠有限公司(下稱「李成興公司」)所佔用的土地。該「綜合發展區」地帶的用地的中央部分(約佔 23%)則為李錦記(香港)食品有限公司(下稱「李錦記公司」)所擁有及佔用。根據上訴人提交的總綱發展藍圖，擬議的發展項目會分兩期進行，興建的屋宇合共 40 幢，包括在上訴地點的 28 幢(第一期)，以及在李錦記公司及李成興公司兩塊用地的 12 幢(第二期)。

8. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零一三年二月二十六日至二十八日就這宗上訴個案進行聆訊，之後於二零一三年七月十六日裁定上訴得值，主要的考慮因素如下：

擬議項目的整全發展

- (a) 有證據顯示上訴人已盡力收購該「綜合發展區」地帶的用地餘下的部分以進行發展。上訴委員會信納擬議的發展項目符合可分期發展的先決條件，而當局亦可根據城市規劃委員會規劃指引編號 17(下稱

「城規會規劃指引編號 17」)考慮擬議的發展項目；

- (b) 設立容許分期發展的機制，是為了解決土地業權分散的問題。上訴委員會認為，即使李錦記公司的用地並無發展意向，也不會妨礙落實該「綜合發展區」地帶的規劃意向，亦不會影響擬議項目的整全發展。不然，所有分期發展的項目都會因個別土地擁有人故意不表明發展意向而被拖垮；
- (c) 倘李錦記公司的立場對於另一名土地擁有人所提出的 16 條申請可以有決定性的影響，那即是說，該「綜合發展區」地帶用地的擁有人可被該用地的另一名擁有人要脅。上訴委員會認為這不可能是「綜合發展區」地帶的規劃意向，不然，城規會也不會訂立城規會規劃指引編號 17 和編號 18A。關於這方面，上訴委員會所採取的原則和方針，與審理火炭上訴個案的上訴委員會所表述的相同；

[陳漢雲教授此時到席。]

工業／住宅發展接鄰可能產生的問題

- (d) 上訴委員會根據有關的證據和衡量過有關的可能性，信納李錦記公司的用地不會實質恢復作工業用途，反而會重新發展為住宅用地；
- (e) 由於現時李錦記公司的用地並無繼續用作醬油製造廠，因此上訴委員會信納上訴人所提交的資料，認為不會有工業／住宅發展接鄰的問題，因為在李錦記公司用地上的醬油製造廠根本不能合法復業；
- (f) 容許進行有關的發展項目，可防止或不鼓勵李錦記公司的用地再被發展作會造成污染的工業用途；以及

(g) 進行擬議的發展項目總好過「退而求其次」，任由上訴地點空置及圍上圍欄，以及讓李錦記公司的用地和李成興公司的用地荒廢不用。

9. 秘書報告，律政司和資深大律師都認為上訴委員會是考慮過事實爭論點才推翻城規會的決定，不認為城規會有任何理據要提出司法覆核。上訴摘要和日期為二零一三年七月十六日的上訴委員會裁決書的副本已分送各委員參考。

10. 副主席表示，根據有關裁決，城規會日後審議有關在「綜合發展區」地帶的用地進行分期發展項目的同類申請和評估擬議發展項目與其他土地用途是否協調的問題時，應考慮有關的用地餘下的部分是否有可能恢復作原先的用途，例如工業用途。就這宗個案而言，有關用地餘下的部分(即李錦記公司的用地)應不大可能會恢復作工業用途，因為該處的工業用途已停止運作多年，更有一宗規劃申請提出把該處重新發展作住宅用途，所以應不會出現工業／住宅發展接鄰的問題。

11. 委員備悉上訴委員會就這宗上訴作出的裁決，並同意城規會不會就有關的裁決提出司法覆核。

(iii) 上訴個案統計數字

12. 秘書報告，截止二零一三年八月九日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有 15 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得值	:	30
駁回	:	129
放棄／撤回／無效	:	171
尚未聆訊	:	15
有待裁決	:	2
總數	:	347

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/13》的
申述和意見

(城規會文件第 9395 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

13. 副主席表示，除了出席會議的申述人和提意見人外，其他申述人及提意見人不是表示不會出席聆訊，就是沒有回覆。由於已給予申述人及提意見人足夠時間的通知，委員同意在其他申述人及提意見人缺席的情況下進行聆訊。

14. 以下政府的代表、申述人及他們的代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃
專員

錢敏儀女士 — 規劃署高級城市規劃師／北區

R4 (Tse Hing Cheung、謝慶唐及 Tse Hing Keung)

謝慶唐先生 — 申述人

陳庭清先生 — 申述人的代表

R7 (營盤村居民代表林志強)

林志強先生 — 申述人

林欣喬女士 — 申述人的代表

15. 副主席歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請政府的代表向委員簡介申述的背景。

16. 規劃署高級城市規劃師／北區錢敏儀女士借助投影片，簡介下列詳載於文件的要點：

- (a) 建議作出文件第 1 段所載的修訂的背景——《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/13》(下稱「分

區計劃大綱圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該分區計劃大綱圖加入的修訂涉及：

- (i) 把前建德公立學校地盤及粉錦公路南面和西面毗連該地盤的用地由「政府、機構或社區」地帶及「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶(修訂項目 A1 及 A2)，並相應地把該學校地盤北鄰的毗連用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「農業」地帶(修訂項目 A3)；
 - (ii) 把古洞路南面和坑頭路西面的一塊用地由「農業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶(修訂項目 B)，以落實城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就根據條例第 12A 條提出的編號 Y/NE-KTS/3 這宗申請所作的決定；
 - (iii) 把坑頭路東面的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶(修訂項目 C)，以落實小組委員會就根據條例第 12A 條提出的編號 Y/NE-KTS/4 這宗申請所作的決定；以及
 - (iv) 把現有的坑頭路由「農業」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「康樂」地帶改劃作顯示為「道路」的地方(修訂項目 D1、D2 及 D3)。這三項修訂為技術性修訂，以反映建成後的坑頭路的路線及行人徑；
- (b) 當局共收到七份有效的申述書和四份有效的意見書。城規會會把所有申述和意見合為一組，一併考慮；

- (c) 申述書分別由五名公眾人士(R1、R2、R3、R5及R6)、第92約地段第1143號A分段餘段、B分段餘段及餘段的三名註冊擁有人(R4)及營盤村居民代表(R7)提交；

申述的理據和申述人的建議

- (d) 申述的主要理據和申述人的建議詳載於文件第2.3段，現撮述如下：

把坑頭路東面的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶(修訂項目C)(R1至R4及R6(部分))

- (i) R1、R2和R3支持把坑頭路東面的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶(修訂項目C)，理由是這項用途地帶的修訂合理(R1)、這項修訂能配合周邊的發展(R2)，以及可改善該區整體的生活環境(R3)。這些申述人並沒有提出任何建議；
- (ii) R4認為所劃的用途地帶界線與地段界線有差別(修訂項目C)，而且有關地段的東部(170平方米)仍劃入「康樂」地帶內。R4建議擴大「住宅(丙類)2」地帶的範圍，使之與這些地段的界線一致；
- (iii) R6反對修訂項目C，理由是新市鎮不應只發展住宅，應為下一代締造優質的生活環境。就長遠發展而言，必須兼顧社區設施及休憩用地的發展，使發展均衡。R6並沒有提出任何建議；

把坑頭路由「農業」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「康樂」地帶改劃作顯示為「道路」的地方(修訂項目 D1 至 D3)(R5)

- (iv) R5 反對這三項用途地帶的修訂，認為現時坑頭路太局限，建議把坑頭路向西面延長，使之更切合在西面的雙魚河進行康樂活動的需要，並使南面務農的社羣出入更方便；

把前建德公立學校地盤由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶，以及把毗連該地盤的用地由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶(修訂項目 A1 及 A2)(R6(部分)及 R7)

- (v) R6 反對這兩項用途地帶的修訂，理由與他反對修訂項目 C 所述的相同。R6 並沒有提出任何建議；

- (vi) R7 反對把前建德公立學校地盤南鄰的用地由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶(修訂項目 A2)，因為該用地現有的住用構築物會受到日後的住宅發展項目所影響。R7 建議繼續把該用地劃作原本的「農業」地帶；

意見的理據和建議

- (e) 所收到的四份意見書分別由四名公眾人士提交，但全部均未指明其意見與哪項申述有關。這些意見的主要理據和建議詳載於文件第 2.2 段，現撮述如下：

- (i) C1 只表示反對，但沒有闡述詳情；
- (ii) C2 反對發展新界東北，認為香港需要更多鄉郊土地闢作康樂場地；

- (iii) C3 反對修訂項目 A1、A2 及 C，認為所提供的康樂設施未能配合人口增長。修訂項目 A1、A2 及 C 涉及的申述用地應用來興建大型的康樂設施；
- (iv) C4 支持發展前建德公立學校地盤四周的土地，因為這些土地現時空置；

[此時，劉文君女士到席。]

對申述的理據和申述人建議的回應

- (f) 規劃署對申述的理據和申述人建議的回應詳載於文件第 4.4 至 4.5 段，現撮述如下：

滿足房屋需求

- (i) 為增加房屋供應，滿足這方面的迫切需求，政府會採取多管齊下的方法建立土地儲備，其中一項措施是檢視作「政府、機構或社區」用途的土地，以避免長期被預留卻沒有明確發展計劃的土地未被善用。把這些作「政府、機構或社區」用途的土地改劃作住宅用途，亦可讓政府更加善用珍貴的土地資源；

改劃前建德公立學校地盤和毗連的政府土地(R6 及 R7)

- (ii) 前建德公立學校自二零零六年起空置，該地盤一直沒有指定作哪種政府、機構或社區用途。政府部門(包括教育局局長)已確認無須預留該地盤興建學校或其他政府、機構及社區設施。此外，這塊政府土地已平整，隨時可用來建屋，應付短期的房屋需求。當局藉此機會微調該「住宅(丙類)2」地帶的範圍，納入原本劃為「農業」地帶的剩餘空置

政府土地，使住宅發展項目能有較佳的布局設計；

- (iii) R7 擔心該學校地盤南鄰現有的住用構築物會受改劃用途地帶的修訂所影響。須留意的是，該學校地盤南鄰的毗連政府土地有四個臨時構築物(大部分位於原本劃為「政府、機構或社區」地帶的地方，有一個橫跨原本的「政府、機構或社區」地帶及「農業」地帶)。北區地政專員表示，該署不曾批准佔用有關的政府土地或在該處搭建臨時構築物。居住在這些寮屋／暫准構築物的居民，如受清拆影響，只要符合相關的資格準則，可能會獲安置入住公共租住屋邨。把餘下的政府土地納入擬建房屋的用地，可更加善用該塊土地，紓解市民對房屋的迫切需求；

改劃坑頭路東面的一塊「政府、機構或社區」用地 (R4 及 R6)

- (iv) 坑頭路東面那塊曾劃作「政府、機構或社區」用途的用地(包括政府土地(50.4%)及私人土地(49.6%))自一九九四年被古洞南分區計劃大綱圖首次劃作此用途後，一直沒有指定作哪種政府、機構或社區用途。相關政府部門已表明不需要使用或預留該用地作政府、機構或社區用途。該用地有部分涉及一宗改劃用途地帶申請(編號 Y/NE-KTS/4)，該宗申請於二零一二年十月十九日獲小組委員會批准，當時小組委員會亦同意把未有指定用途的毗連「政府、機構或社區」用地改劃為「住宅(丙類)2」地帶；
- (v) R4 關注有關地段的界線與所劃的用途地帶的界線有差別的問題。關於這個問題，當局注意到有關地方就在「住宅(丙類)2」地帶的東鄰，其位置在廣大的「康樂」地帶(18.46 公頃)的邊陲，並在「古洞南規劃及

工程研究」暫定的「具發展潛力地區」內，這項研究現正進行，將於二零一四年十一月完成，旨在全面檢視整個「康樂」地帶的發展潛力。有關地方的面積相對細小(170平方米)，若按申述人 R4 的要求由「康樂」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶，使之與相關地段的界線一致，不大可能會影響整個「康樂」地帶的全面檢討工作，故規劃署及相關的政府部門不反對把該處由「康樂」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶；

提供休憩用地和政府、機構及社區設施，使發展均衡(R6)

- (vi) 在古洞南的地區和鄰舍休憩用地及其他社區設施都是按照《香港規劃標準與準則》而提供的，而目前所提供／計劃提供的這些設施已經足夠。相關的政府部門不反對把有關的「政府、機構或社區」用地改劃作發展住宅，並確認不需要把有關的用地預留作興建其他政府、機構及社區設施之用；

古洞南的道路網(R5)

- (vii) 坑頭路是古洞南地區內其中一條道路，有鄉村道路／小路連接，可通往坑頭村及其他鄉郊地區。運輸署署長表示沒有計劃把坑頭路向西延長。不過，「古洞南規劃及工程研究—可行性研究」將會檢視古洞南地區現時的交通情況及道路網；

對意見的理據的回應

- (g) 規劃署對意見的理據的回應詳載於文件第 4.6 段，現撮述如下：

反對發展新界東北(C2)

- (i) 擬發展的新界東北新發展區不在古洞南分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內，與現時該分區計劃大綱圖的修訂無關；

反對修訂項目 A1、A2 及 C(C3)

- (ii) 古洞南現時已有一些康樂設施，包括私人會所、騎術學校、高爾夫球場及度假營，供區內人士及廣大市民使用。相關的政府部門亦表示不需要預留有關於地作康樂用途；

支持發展前建德公立學校地盤附近的地方(C4)

- (iii) 備悉有關的支持意見；
- (h) 規劃署的意見——備悉 R1、R2 及 R3 支持修訂項目 C。另外，基於詳載於文件第 6.3 段的理由，不支持 R5、R6 及 R7，但認為應順應 R4 而修訂《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/13》，修訂坑頭路東面的「住宅(丙類)2」地帶東面的界線(在文件的附件 VIII 顯示)。

17. 副主席繼而請申述人及其代表闡釋其申述。

R4(Tse Hing Cheung、謝慶唐及 Tse Hing Keung)

18. 陳庭清先生作出陳述，要點如下：

- (a) R4 支持修訂項目 C，但要求城規會擴大「住宅(丙類)2」地帶的範圍，納入有關的三個地段東部的餘下地方，使此地帶的界線與這些地段的界線一致；以及
- (b) 涵蓋該三個地段的用地的擁有人已居於該用地多年，並計劃在有關用地進行重建，興建三幢新屋。

把餘下地方納入「住宅(丙類)2」地帶將有助其進行重建，也更能善用土地資源。

19. 謝慶唐先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是該三個地段的擁有人，其家人居於有關用地已有 30 年左右。現存的舊建築物殘破，已先後翻新數次；以及
- (b) 他要求城規會擴大「住宅(丙類)2」地帶的範圍，納入該三個地段東部餘下的小片地方，方便其在有關用地進行重建。新屋日後只會供其家人入住。

R7(營盤村居民代表林志強)

20. 林志強先生作出陳述，要點如下：

- (a) 把前建德公立學校地盤改劃為「住宅(丙類)2」地帶(修訂項目 A1 及 A2)並不恰當，因為會對粉錦公路造成額外的交通壓力，而該處附近一帶現時已有一些大型的住宅發展項目，例如歌賦嶺和邁爾豪園。現有的那條路狹窄，但政府並沒有計劃予以擴闊；
- (b) 他要求政府把前建德公立學校地盤用作興建活動中心，為附近五條鄉村的居民服務。這些鄉村面對人口老化的問題，現時缺乏為年長村民而設的活動和康樂空間；
- (c) 前建德公立學校地盤自二零零六年起一直空置。現時北區學額不足的問題顯示政府在規劃前建德公立學校地盤的用途時欠缺遠見；
- (d) 區內有大約 20 至 30 間寮屋，其中四間會受到改劃前建德公立學校地盤用途地帶所影響，這情況有欠公平。雖然規劃署表示居於這些受清拆影響的寮屋的居民可能符合資格獲安置到公共租住屋邨，但部分居民未必符合相關的資格準則；以及

- (e) 城規會規劃該區時應以人爲本，並考慮村民的需要。

21. 申述人及其代表簡介完畢，副主席請委員提問。

提供政府、機構或社區設施

22. 委員提出了以下問題：

- (a) 前建德公立學校地盤空置後有否預留作任何指定的政府、機構及社區用途？
- (b) 北區學額不足，如文件附錄 VI 所示，古洞南亦欠缺 25 間小學課室，規劃署有否就前建德公立學校地盤的用途諮詢教育局？
- (c) 附近五條鄉村現時的長者人口爲何？最接近的長者中心或活動中心設在何處？
- (d) 關於把前建德公立學校地盤用作長者活動中心的建議，R7 有否尋求政府相關各局／部門的支持？
- (e) 是否有足夠的政府、機構及社區設施服務該區的人口？

23. 對於問題(a)及(b)，沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士的回應如下：

- (a) 前建德公立學校地盤自二零零六年起空置，一直沒有指定作哪種政府、機構及社區用途。規劃署曾就改劃該地盤的用途地帶的建議諮詢政府相關各局／部門，包括教育局，並確定無須預留該地盤興建學校或其他政府、機構及社區設施。教育局認爲該地盤位置偏遠，不適合作學校用途；以及
- (b) 古洞南地區近古洞路及金坑路分別有兩塊作「政府、機構或社區」用途的土地(各超過 1 公頃)未指定作哪種政府、機構及社區用途。這兩塊用地較接

近住宅發展項目，如有需要，把之用作興建學校會較為合適。

24. 對於問題(c)及(d)，林志強先生(R7)表示該區現時有超過 300 名 65 歲以上的長者。他曾數度要求民政事務總署把前建德公立學校地盤用作長者活動中心，但一直沒有回音。現時最接近的活動中心位於上水。

25. 對於問題(e)，胡潔貞女士表示，古洞南地區由政府、機構及社區設施都是按照《香港規劃標準與準則》而規劃的。由於該區的人口較少，對政府、機構及社區設施的需求較低，所以該區不會闢設所有類別的政府、機構及社區設施。如有需要，區內人士可使用粉嶺及上水區的設施。她補充，社會福利署檢視過本港對長者設施的整體需求。規劃署現正在全港各處物色合適的用地發展有關的設施。

土地業權

26. 委員提出了以下問題：

- (a) 修訂項目 A1 至 A3 所涉及的用地及毗連地區的業權誰屬？
- (b) 修訂項目 A3 涉及把前建德公立學校地盤北鄰的土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「農業」地帶。作此修訂的理據為何？
- (c) 受修訂項目 A1 和 A2(即改劃作「住宅(丙類)2」地帶)所影響的四間寮屋，以及在「住宅(丙類)2」地帶外領有牌照的屋宇，兩者是否屬於不同類別？

27. 胡潔貞女士借助圖則回應如下：

- (a) 修訂項目 A1 涉及的用地(由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶)及修訂項目 A2 涉及的兩塊用地(由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶)均屬政府土地，而修訂項目 A3 涉及的

用地(由「政府、機構或社區」地帶改劃為「農業」地帶)則為私人土地；

- (b) 修訂項目 A2 包括兩塊用地，北面的一塊屬餘下的政府土地，被私人土地包圍，故當局藉此機會將之劃入「住宅(丙類)2」地帶，用作發展住宅；而位於南面的一塊則是緊連粉錦公路的前學校地盤，地形狹長，面對粉錦公路的一邊有一個狹窄的入口，闊約 4.5 米。當局藉此機會微調「住宅(丙類)2」地帶的範圍，納入這一部分政府土地，使將來的住宅發展項目能有更佳的布局設計。至於修訂項目 A3，涉及的用地是私人土地，農業活動活躍，故亦順道改劃作「農業」地帶；
- (c) 在修訂項目 A1 和 A2 涉及的用地以南的政府土地內有一些領有牌照的屋宇，目前有人佔用，可否把之拆卸，有待進一步研究；以及
- (d) 該四間位於「住宅(丙類)2」地帶的臨時構築物是在一九八二年登記的寮屋。據北區地政專員所述，這些是暫准構築物，地政總署不曾批准在該處搭建這些構築物。因此，這些構築物與南面那些領有牌照的屋宇屬於不同類別。

「住宅(丙類)2」地帶內的發展

28. 一名委員提出了以下問題：

- (a) 前建德公立學校地盤改劃為「住宅(丙類)2」地帶後，最高地積比率為 0.4 倍，最高建築物高度為三層，該處會否發展類似鄰近的高級住宅發展項目歌賦嶺的房屋？
- (b) 粉錦公路是否有足夠的承受力，應付日後「住宅(丙類)2」地帶發展項目所帶來的新增交通需求？

29. 胡潔貞女士回答說，前建德公立學校地盤改劃為「住宅(丙類)2」地帶後，總面積約為 0.7 公頃，最高地積比率為 0.4

倍。日後的房屋發展項目可提供約 36 個住宅單位，而發展模式則由將來的發展商決定。她表示已諮詢運輸署，該署表示從交通運輸的角度而言，不反對劃設該「住宅(丙類)2」地帶。另外，該署目前正就擴闊粉錦公路的工程進行研究。

30. 由於申述人及他們的代表已陳述完畢，而委員亦再無提問，副主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在申述人及他們的代表離席後商議有關申述，稍後會把決定通知他們。副主席多謝他們及政府的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

商議部分

31. 副主席請委員在審議各項申述時，要考慮所有提交了書面申述，以及曾在會議上作出的相關口頭申述和呈上的資料。

32. 委員備悉 R1、R2 及 R3 對修訂項目 C 的支持，並同意應順應 R4 而修訂《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/13》，修訂坑頭路東面的「住宅(丙類)2」地帶東面的界線。委員亦同意《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/13》的修訂建議(在文件的附件 VIII 顯示)適宜根據城市規劃條例第 6(C)2 條公布，讓公眾提出進一步申述。不過，委員不支持 R5 至 R7，並認為不應順應這些申述而修訂草圖。

33. 委員繼而審閱文件第 6.3 段所載各項不接納申述編號 R5 至 R7 的理由，並認為理由恰當。

申述編號 R1、R2 及 R3

34. 經進一步商議後，城規會備悉申述編號 R1、R2 及 R3 表示支持的申述。

申述編號 R4

35. 經進一步商議後，城規會同意順應申述編號 R4，修訂坑頭路東面的「住宅(丙類)2」地帶東面的界線。

申述編號 R 5

36. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R 5，理由如下：

坑頭路是古洞南地區內其中一條道路，此車路有鄉村道路／小路連接，可通往附近鄉村及鄉郊地區。現時沒有計劃把坑頭路向西延長。不過，「古洞南規劃及工程研究－可行性研究」將會檢視古洞南地區現時的交通情況及道路網。

申述編號 R 6

37. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R 6，理由如下：

- (a) 把前建德公立學校地盤及坑頭路東面那塊用地(修訂項目 A1、A2 及 C)改劃作發展住宅，是適當的做法，可更善用土地資源，紓解市民對房屋的需求；以及
- (b) 把作「政府、機構或社區」用途的土地改劃作發展住宅，不會對古洞南地區所提供的休憩用地和社區設施或該區的生活環境造成任何負面影響。

申述編號 R 7

38. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R 7，理由如下：

把前建德公立學校地盤南面的毗連政府土地改劃作發展住宅，是適當的做法，可更善用土地資源，紓解市民對房屋的需求。

提出反建議。截至二零一三年八月初，當局合共收到 100 份來自鎖羅盆村村民的反對意見書，此外，亦收到環保關注團體(包括創建香港、世界自然基金會香港分會、長春社及嘉道理農場暨植物園公司)的意見書；

沙頭角區鄉事委員會、北區區議會及村民普遍的意見

(c) 沙頭角區鄉事委員會、北區區議會及村民普遍的意見詳載於文件第 3.1 段，現撮錄如下：

違反《基本法》

- (i) 鎖羅盆地區(下稱「該區」)約有 90% 的土地劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」，而兩個地帶內分別約有 95% 及 35% 的土地是私人土地。草圖剝奪了私人土地擁有人的權利，違反《基本法》。他們的土地失去價值，當局應作出補償；

基礎設施不足

- (ii) 該區沒有道路接達，亦沒有其他基礎設施和公用設施。當局應設置這些基本設施，讓當地村民可以活化鄉村。在「自然保育區」地帶內，一般不准進行地區改善工程，亦沒有政府部門願意進行改善工程；

缺乏遠見

- (iii) 規劃應「以人為本」，應推廣一些農業旅遊及生態旅遊和康樂活動，帶動當地的經濟。規劃鄉郊地區時，應在保育與保障土地擁有人的發展權兩方面作出平衡；

在沙頭角設新發展區作鄉村擴展之用

- (iv) 可考慮在沙頭角設新發展區，讓鄉村可以擴展，從而換取村內的私人土地予以保育；

「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地不足

- (v) 只有約 9% 的土地劃為「鄉村式發展」地帶，並不能滿足小型屋宇的需求；

沙頭角區鄉事委員會和村民的具體建議

- (d) 沙頭角區鄉事委員會和村民提出了下述有關草圖的建議：

- (i) 把該區東北部改劃為「綠化地帶」、「康樂」地帶及「農業」地帶，以作農業及康樂用途，從而推廣農業旅遊及生態旅遊；
- (ii) 擴大中部盆地區域的「鄉村式發展」地帶，總面積不少於 6 公頃，用來發展小型屋宇；
- (iii) 把學校舊址及其附近地區改劃為「政府、機構或社區」地帶，容許改建校舍，展示鎖羅盆村的歷史；
- (iv) 把所有私人土地改劃為「鄉村式發展」地帶、「農業」地帶或「康樂」地帶，而不是「自然保育區」地帶或「綠化地帶」；以及
- (v) 把該區的西南部由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶；

環保關注團體普遍的意見

- (e) 環保關注團體普遍的意見詳載於文件第 3.2 段，現撮錄如下：

恢復擬備鄉村發展藍圖

- (i) 應包括符合可持續發展原則的基礎設施藍圖和指引，以配合目前或日後的鄉村發展。倘未能確保有符合可持續發展原則的發展藍圖，會令基礎設施、環境及生態變差，亦會造成健康和社會問題；

把該區劃為郊野公園

- (ii) 爲了保護該區的高保育和景觀價值，使其能與附近船灣郊野公園的整體自然美境互相輝映，建議把該區劃爲「郊野公園」；

環保關注組織的具體建議

- (f) 環保關注團體提出下述建議：

- (i) 把「自然保育區」地帶《註釋》中列於第一欄的「農業」用途改列於第二欄，並制定規劃許可附帶條件，確保主要地區／生境(例如海草床)不會受到嚴重的影響；
- (ii) 把有海草和紅樹羣落的地區由「自然保育區」地帶改劃爲「具特殊科學價值地點」；
- (iii) 把區內那條主要河道的上游部分及沿岸地區由「綠化地帶」(當中「燒烤地點」、「野餐地點」及「帳幕營地」是經常准許的用途)改劃爲「自然保育區」地帶。除了把該河下游部分指定爲「具重要生態價值的河溪」外，漁護署亦應把該河上游部分劃爲「具重要生態價值的河溪」，因爲該河上游部分及沿岸地區應與下游部分得到相同的保護；
- (iv) 縮減「鄉村式發展」地帶的面積，因爲該區沒有人口；以及

- (v) 把列為「綠化地帶」第一欄用途的「燒烤地點」改列為第二欄用途。

規劃署的回應

- (g) 規劃署對有關意見及建議的回應詳載於文件第 4.1 段，現撮錄如下：

違反《基本法》

- (i) 律政司表示，草圖不涉及徵收或轉移相關土地的擁有權，亦不會令土地變為沒有任何有意義或經濟上可行的用途，因此草圖不等同「剝奪」財產。《城市規劃條例》(下稱「條例」)沒有明文規定當局須就規劃行動引致權利削減的情況作出補償。此外，由於「農業用途」在這些地帶內屬經常准許的用途，所以土地擁有人的權力沒有遭剝奪；

基礎設施不足

- (ii) 該區現時無人居住，對基礎設施沒有需求。草圖所劃的「鄉村式發展」地帶可容納的規劃總人口約為 1 000。相關的工務部門會留意該區日後對基礎設施的需求，視乎資源提供所需的設施。草圖的《註釋》已提供彈性，使所有由政府統籌或落實的地區小工程可以進行；
- (iii) 任何擬在該區興建的新道路均須穿越郊野公園，當局須仔細評估所帶來的影響，並徵求郊野公園及海岸公園管理局總監的同意；

缺乏遠見

- (iv) 該區的景觀價值高，而且毗鄰船灣郊野公園，是該郊野公園內天然林地不可或缺的一部分，有多種天然生境。漁護署表示，劃設

所建議的「自然保育區」地帶及「綠化地帶」，可保護天然環境及天然資源，是合適的做法。建議劃設的「鄉村式發展」地帶，可以把鄉村發展集中起來，防止對天然環境造成不應有的干擾及使發展模式較具條理，而在提供所需的基礎設施方面，較具經濟效益；

- (v) 規劃署對該區進行研究時，是以「改善沙頭角鄉鎮及鄰近地區研究－可行性研究」為依據的。該項研究於二零一三年年中完成，關於鎖羅盆，該項研究建議在該區的入口設置一個流動廁所和資料顯示板，其餘大部分地方則予以保存，以保護該區的自然環境。該項研究沒有提出進行大型發展的建議；

在沙頭角設新發展區作鄉村擴展之用

- (vi) 從自然保育政策(特別是新自然保育政策)的角度而言，環境局認為政府應否為了自然保育而收回私人土地，要視乎此舉是否為了公眾着想，政府會就每宗個案本身的情況作出決定；
- (vii) 現時沒有關於對土地被劃作自然保育的土地擁有人作出補償的政策。此外，有關的策略性研究亦未有把沙頭角定為要開闢的新發展區。無論如何，制訂土地政策的工作並不屬城規會的職權範圍；

恢復擬備鄉村發展藍圖

- (viii) 是否要為鄉村擬備新的鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如能落實鄉村發展藍圖的機會、規劃署的人手和工作的緩急優次。規劃署會按情況檢討是否有需要為分區計劃大綱圖所涵蓋的「鄉村式發展」地帶擬備新的鄉村發展藍圖；

指定為郊野公園

- (ix) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把該區指定為郊野公園乃屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責；
- (x) 漁護署署長表示，該署稍後會根據保育價值、景觀及其優美程度、發展康樂用途的潛力，以及現時的民居規模等準則，評估屬於郊野公園「不包括的土地」的鎖羅盆是否適合指定為郊野公園；

擴展「鄉村式發展」地帶

- (xi) 鎖羅盆是該區唯一的認可鄉村，其「鄉村範圍」覆蓋約 8.58 公頃的土地，主要位於該區的中部。北區地政專員表示，預測該區未來 10 年的小型屋宇需求為 270 幢，而該區並無尚未處理或已批准的小型屋宇申請。要滿足需求，共需要約 6.75 公頃的土地；
- (xii) 該「鄉村範圍」內不但涵蓋現有村落及鎖羅盆村破落構築物所在之處，還包括北面一些山坡、中部一些休耕農地和淡水沼澤，以及南面一條河道；
- (xiii) 規劃署提出了兩個地區作擴展鄉村之用，一個位於東北部(0.65 公頃)，連接現有村落，目前是休耕農地，長有灌木和樹木；另一個則位於西南部(0.99 公頃)，主要為乾涸的休耕農地，毗連平緩的山坡。擬議「鄉村式發展」地帶的擴展部分南面的邊界與區內那條天然河流之間有約 20 米的距離；
- (xiv) 在擬議的「鄉村式發展」地帶(約 4.12 公頃)內，約有 3.36 公頃的土地可用作發展小型屋宇(或相等於約 134 幅小型屋宇用地)；

- (xv) 雖然「鄉村式發展」地帶內所提供的土地仍不足以應付日後的需求，但由於該區在發展上有限制，村內現時又無人居住，加上區內的基礎設施不足，所以規劃署採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展。這份分區計劃大綱圖有條文訂明可提出規劃申請，要求在「綠化地帶」發展小型屋宇，城規會將會按個別情況作出考慮；

把東北部由「自然保育區」地帶及「綠化地帶」改劃為「農業」地帶、「綠化地帶」及「康樂」地帶

- (xvi) 漁護署認為應保留濕地綜合區予以保育，所以把之劃為「自然保育區」地帶是合適的做法。至於把毗連的天然林地和植物茂生的山坡劃為「綠化地帶」，亦屬恰當；
- (xvii) 至於餘下那些景觀和保育價值相對較低的地方，已劃作「鄉村式發展」地帶以供發展小型屋宇。能在草圖上找到其他合適的土地劃作「農業」地帶及「康樂」地帶的機會有限；
- (xviii) 根據草圖的《註釋》，農業用途在所有用途地帶均屬第一欄用途，可以進行。至於其他康樂用途，例如「度假營」及「郊野學習／教育／遊客中心」，倘向城規會提出申請，亦可能會獲准在「綠化地帶」發展；

把「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶

- (xix) 由於該區的規劃總人口約為 1 000，當局只會於有需要時提供小型的地區設施，以應付該區一般的需要。「改善沙頭角鄉鎮及鄰近地區研究－可行性研究」曾探討在鎖羅盆發展旅遊業的潛力，但該項研究除了建議在該區的入口設置一個流動廁所和資料顯示板

外，並沒有提出進行大型發展的建議。在「鄉村式發展」地帶內，「鄉公所」是經常准許的用途，而在「綠化地帶」內，「遊客中心」、「垃圾收集站」和「直升機升降坪」屬第二欄用途，城規會可按個別情況予以批准；

「自然保育區」地帶內的農業用途

- (xx) 在「自然保育區」地帶內，如要進行可能會對天然環境造成負面影響的河道改道、填土／填塘或挖土工程，必須向城規會申請規劃許可，所以根本沒有充分理據要對「自然保育區」地帶內的第一欄用途施加更嚴格的管制。從農業角度而言，漁護署表示不支持按建議把「自然保育區」地帶《註釋》中列於第一欄的「農業」用途改列於第二欄，因為農業活動和自然保育可以有效地融合；

把有海草和紅樹羣落的地區由「自然保育區」地帶改劃為「具特殊科學價值地點」

- (xxi) 漁護署支持通過劃設保育地帶以保護海草和紅樹林的建議，不過，目前沒有充分理據要把相關的地區劃作「具特殊科學價值地點」，把這些地區劃作擬議的「自然保育區」地帶是合適的做法；

把區內那條天然的河流的上游部分劃為「自然保育區」地帶及指定為「具重要生態價值的河溪」／把列為「綠化地帶」第一欄用途的「燒烤地點」改列為第二欄用途

- (xxii) 根據漁護署的資料，有一條天然的河流由西南至東北方向穿過該區。該河的下游部分有健康和自然生長的弓背青鱗羣(魚類)，亦是該區擬劃為「自然保育區」地帶的濕地綜合區的一部分，所以獲鑑定為「具重要生態價

值的河溪」。不過，該河的上游部分是否也應列為「具重要生態價值的河溪」，則尚要進一步研究，所以現在就把之指定為「自然保育區」地帶並不恰當；

(xxiii) 關於環保關注團體提出為現時位於「鄉村式發展」地帶的支流設置緩衝區的建議，應注意的是，有關的那條河沒有被鑑定為「具重要生態價值的河溪」，而且現時已有機制確保天然河流所受到的任何負面影響都會獲妥善處理；

(xxiv) 「燒烤地點」和「野餐地點」是由政府營運的設施，不包括私人擁有及／或商業營辦的用地，而「帳幕營地」是指供公眾紮營作臨時宿處以便作康樂或訓練用途的地方，這些用途應不會對有關的「綠化地帶」造成很大的負面影響，所以對於繼續把這些用途列為有關的「綠化地帶」的第一欄用途，漁護署署長沒有很大意見；

土地用途地帶的規劃

(h) 以下為《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/E》及先前的《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/D》所涵蓋的該區的土地用途預算的比較列表：

地帶	《鎖羅盆分區計劃 大綱草圖 編號 S/NE-SLP/D》 (公頃／%)		《鎖羅盆分區計劃 大綱草圖 編號 S/NE-SLP/E》 (公頃／%)		增加／減少 (公頃／%)	
	公頃	%	公頃	%	公頃	%
鄉村式發展	2.52	9.1%	4.12	14.89%	+1.6	+63.49%
綠化	17.15	61.96%	15.51	56.03%	-1.64	-9.56%
自然保育區	8.01	28.94%	8.05(*)	29.08%	+0.04	+0.49%
總規劃面積	27.68	100.00	27.68	100.00	沒有改變	沒有改變

(*) 考慮了漁護署最新的意見後，規劃署微調了「自然保育區」地帶的界線。

(i) 城規會若同意根據條例第 5 條公布鎖羅盆分區計劃大綱草圖，規劃署便會諮詢北區區議會及沙頭角區鄉事委員會，時間會在分區計劃大綱圖刊憲之前或展示期內，視乎北區區議會及沙頭角區鄉事委員會的會期而定；

(j) 請委員：

(i) 備悉北區區議會、沙頭角區鄉事委員會、區內村民及環保關注團體對《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/D》的意見及規劃署對這些意見的回應；

(ii) 同意鎖羅盆分區計劃大綱草圖(刊憲後將重新編號為 S/NE-SLP/1)連同其《註釋》(分別載於文件的附件 I 及 II)適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；

(iii) 採用《說明書》(載於文件的附件 III)以說明城規會在擬備《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/E》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及

(iv) 同意《說明書》適宜連同草圖展示予公眾查閱並以城規會的名義發出。

42. 規劃署的代表已簡介完畢，副主席請委員提出問題和意見。

天然河流所劃作的用途地帶

43. 副主席和一名委員提出了以下問題：

(a) 既然該區的那條天然河流是稀有物種的生長和棲息地，具重要生態價值，為何上游和下游部分的規劃

方法不一樣，分別劃為「綠化地帶」和「自然保育區」兩個地帶？

- (b) 該河的上下游部分在生態上互有連繫，那麼下游部分的生境會否因為上游部分所受的保育管制較寬鬆而受影響？

44. 漁護署的葉彥博士回應如下：

- (a) 漁護署會考慮該區的生態價值、用地現時的狀況及毗鄰地區，以決定是否必須把一個地方劃為「自然保育區」地帶。現時所劃的「自然保育區」地帶涵蓋鎖羅盆地區內具重要生態價值的濕地綜合區，包括長有紅樹林和海草床的潮間帶、蘆葦池、鑑定為「具重要生態價值的河溪」的一條天然河流的下游部分，以及淡水沼澤。此濕地綜合區曾錄得多種魚和若干具保育價值的稀有物種，把之劃作「自然保育區」地帶，可加以護存，做法恰當；
- (b) 漁護署把該天然河流的下游部分鑑定為「具重要生態價值的河溪」，是因為該處發現有健康及自然生長的弓背青鱗羣，而且是濕地綜合區的一部分，正因如此，草圖才把該處劃為「自然保育區」地帶。至於該河的上游部分，仍未見有弓背青鱗羣出沒的記錄，因此沒有理由要一同列為「具重要生態價值的河溪」，必須作進一步研究和檢討。在現階段提議把該河的上游部分劃為「綠化地帶」，做法恰當；以及
- (c) 漁護署認同該河的上下游部分在生態上互為連繫，並不贊成把村民提議的地方用作擴展「鄉村式發展」地帶，認為有關地方大部分都長滿天然植物，又非常接近該河的上游部分，容許在如此接近該河的地方進行鄉村發展，並不可取。當局建議的「鄉村式發展」地帶擴展部分，其南面邊界與該天然河流之間有約 20 米的距離，這是衡量過小型屋宇需求及自然保育兩方面才作出的規劃。此外，根據推

定，「綠化地帶」不宜進行發展，故漁護署認為把該河的上游部分一帶劃為「綠化地帶」是恰當的。

擴展「鄉村式發展」地帶

45. 有委員提出了以下問題：

- (a) 目前所預測的未來 10 年小型屋宇需求是否合理有據？
- (b) 草圖的土地用途預算經修訂後，擬議「鄉村式發展」地帶的土地(4.12 公頃)僅可應付 50% 的小型屋宇需求。分區計劃大綱圖刊憲後，若再有公眾提出反對，沙田、大埔及北區規劃專員是否有替代方案應對，屆時又會怎樣平衡村民所需和保育的需要？
- (c) 該區現時並無車輛通道接達，村民只可使用水上交通工具或／及徒步進出。日後「鄉村式發展」地帶內的人口和房屋都會增加，現有的基礎設施如何應付？

46. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士回應如下：

- (a) 規劃署根據鎖羅盆村原居民代表向北區地政專員所提供的未來 10 年小型屋宇需求最新預測數字，評估該區對小型屋宇的需求。據估計，鎖羅盆地區未來 10 年(二零一一至二零二零年)的小型屋宇需求為 270 幢，而該區並無尚未處理或已批准的小型屋宇申請。不過，規劃署無從核實這個預測數字是否準確；
- (b) 在擬備這份分區計劃大綱圖時，規劃署非常謹慎地為該區劃設合適的土地用途地帶，確保只有景觀和保育價值相對較低的土地才會劃作鄉村發展。規劃署固然要保存該區的生態價值，但也要顧及村民所需。要留意的是，在二零一三年五月規劃署就草圖

進行諮詢時，區內村民提交了共 100 份反對意見書，表示他們將來會回村定居；以及

- (c) 該區位置偏遠，沒有車輛通道接達，現時僅有水上交通工具可達，也設有碼頭。由於該區在發展上有限制，加上基礎設施不足，所以規劃署採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展。相關的工程部門日後會留意該區對基礎設施的需求，如有需要，會視乎資源提供新的基礎設施。就此，草圖的《註釋》已給予彈性，准許在該區進行由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程和環境改善工程。

47. 一名委員支持採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，認為目前「鄉村式發展」地帶的土地可應付 50% 的新增小型屋宇需求，已能兼顧小型屋宇的需求和自然保育的需要，在兩者之間作出適當平衡。日後如理由充分，可檢討土地用途地帶的規劃。此外，如有需要，亦可闢設新的基礎設施，以配合村民未來的發展需要。

[陳祖楹女士此時到席。]

該區的整體規劃

48. 有一些委員提出了以下意見：

- (a) 該區的整體規劃意向應以保存該區現有的特色為要；
- (b) 在分區計劃大綱圖上劃設的土地用途地帶，不應妨礙該區現有生態系統的自然發展；
- (c) 應正確評估區內現有的運輸、食水供應、排污等基礎設施的承受能力，以便確定該區可容納的人口；
- (d) 規劃應有遠見，未雨綢繆，在最初的規劃階段便應訂定人口指標、規劃基礎設施，以及訂定發展限制；以及

- (e) 若把原居村民的私人土地劃作保育用途，可考慮以換地的方式向他們作出補償。

49. 總括而言，委員普遍認同在規劃該區的分區計劃大綱圖上各土地用途地帶時，有需要考慮不同的規劃因素和各方利益，當中具重要生態價值的生境、有保育價值的地方，以及區內村民的發展需要，都要兼顧。鑑於該區在發展上有限制，基礎設施又不足，有些委員對規劃署和漁護署所做的規劃工作和研究表示讚賞，並認同現時分區計劃大綱圖上所劃的土地用途地帶已能兼顧村民的發展需要和該區的自然保育，在兩者之間取得平衡。

50. 由於委員再無問題要提出，副主席感謝政府部門的代表出席會議。他們各人此時離席。

51. 委員備悉北區區議會、沙頭角區鄉事委員會、區內村民和環保關注團體對《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/D》的意見及規劃署對這些意見的回應。委員亦同意：

- (a) 鎖羅盆分區計劃大綱草圖(刊憲後將重新編號為 S/NE-SLP/1)連同其《註釋》(分別載於文件的附件 I 和 II)適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採用《說明書》(載於文件的附件 III)以說明城規會在擬備《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/E》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 《說明書》適宜連同草圖展示予公眾查閱並以城規會的名義發出。

[會議小休五分鐘。]

[陳福祥先生、許國新先生、劉智鵬博士、劉興達先生和霍偉棟博士此時離席。]

議程項目 5

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/426

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的

大埔龍尾第 28 約地段第 138 號 A 分段第 1 小分段 A 分段、

A 分段第 1 小分段 B 分段、A 分段第 1 小分段餘段、

A 分段第 2 小分段 A 分段、A 分段第 2 小分段 B 分段、

B 分段第 1 小分段和 B 分段第 3 小分段、第 145 號 A 分段、

B 分段和 C 分段、第 146 號、第 149 號及

第 150 號 A 分段和餘段及毗連政府土地

興建八幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城規會文件第 9396 號)

[會議以廣東話進行。]

52. 副主席告知委員，申請人表示不會出席是次覆核聆訊。以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

53. 副主席歡迎沙田、大埔及北區規劃專員出席會議，並請她向委員簡介這宗覆核申請。

54. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士借助投影片簡介這宗覆核申請，並陳述下列詳載於文件的要點：

(a) 申請人根據《城市規劃條例》申請規劃許可，擬在申請地點興建八幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。申請地點所在的地區在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「鄉村式發展」地帶(約 1%)及「綠化地帶」(約 99%)；

(b) 申請地點位於草木茂密的天然山坡，山坡上長有灌木和樹木，大部分地方位於龍尾、黃竹村和大美督的「鄉村範圍」內，與通往汀角路的大埔龍尾路相距約 45 米；

- (c) 申請地點周邊富鄉郊特色，在其南面是龍尾、大美督和黃竹村的村屋，東鄰有一條從北流向南的天然河道，北面和東面則是長滿成齡樹的茂林；
- (d) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年二月八日拒絕了這宗申請，理由如下：
 - (i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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；
 - (ii) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展涉及大規模清除現有的天然植物，會影響周邊地區現有的天然景致；以及
 - (iii) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀和排污造成不良影響。
- (e) 申請人提出覆核申請，其理據詳載於文件第 3 段，現撮述如下：
 - (i) 所有擬興建的小型屋宇都是位於「鄉村範圍」內，只有屋宇 7 及屋宇 8 有部分(約 50%)位於「鄉村範圍」內。申請地點附近的同一「綠化地帶」內已有八宗同類申請獲城規會批給許可；
 - (ii) 「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付目前和日後對小型屋宇的需求。申請地點非常

接近有關鄉村，擬議的發展不會導致市區範圍擴展；

- (iii) 申請人是認可鄉村的原居村民，希望興建小型屋宇與家人一同居住。他們沒有其他土地可用來興建擬議的小型屋宇；
 - (iv) 申請人同意遵行城規會要美化擬建的小型屋宇周邊地方的規定，亦會提交排污及排水建議，令環境保護署及渠務署滿意為止。擬建的小型屋宇不會對龍尾村的生活有任何不良的影響；以及
 - (v) 申請人已為這宗小型屋宇申請耗費大量時間和精力，故此希望可以享用這個一生一次的權利，為家人興建小型屋宇。
- (f) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 5 段，主要內容如下：
- (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請人，因為他擔心下游龍尾灘的水質可能會受到影響，以及申請人能否解決接駁已計劃鋪設的污水收集系統所涉及的技術和土地問題；
 - (ii) 渠務署總工程師／新界北表示，屋宇 1 十分接近相鄰的天然河道，申請地點附近沒有公共排水渠，故須在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交排水建議；
 - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。所涉的「綠化地帶」是鄉村發展項目與未受干擾的八仙嶺山坡之間的重要緩衝區，若批准這宗申請，可能會助長更多村屋發展，導致鄉村範圍擴展至該緩衝區，損及八仙嶺山坡一帶的優美景致；以及

- (iv) 其他政府部門對這宗覆核申請並沒有負面意見；
- (g) 在法定公布期內，當局分別收到就覆核申請提交的三份公眾意見書及就進一步資料提交的兩份公眾意見書。除有一份意見書表示支持外，其他提意見人均反對這宗申請，理由是劃為「綠化地帶」的申請地點應加以保存；進行有關發展，會減少「綠化地帶」的土地，並對周邊地區的交通、環境和生態造成影響；以及批准這宗申請會為其他同類申請立下先例，對該區造成累積的影響；
- (h) 先前沒有關於發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇的申請涉及申請地點，但申請地點附近同一「綠化地帶」內有關小型屋宇發展的同類申請則有 10 宗，這些申請於二零零二年至二零一三年間獲小組委員會批准，理由是有關申請符合「臨時準則」；
- (i) 規劃考慮因素和評估詳載於文件第 7 段，要點如下：
- (i) 申請地點幾乎完全在「綠化地帶」內(約佔 99%)。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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；
- (ii) 申請地點位於草木茂密的天然山坡，東鄰有一條天然河道。進行擬議的發展及相關的地盤平整工程可能要削切和填回斜坡，清除天然植物，砍伐樹木，對周邊一帶的景觀資源和景觀特色造成不可逆轉的損害。這宗覆核申請沒有提出保護樹木或美化環境的建議，證明可有效減少損失的植物數量。規劃署總城市規劃師／城市設計及景觀不支持這宗申請；

- (iii) 擬建的小型屋宇距離已計劃鋪設的污水收集系統約 16 至 70 米，污水設施必須穿越一些私人地段才能接駁到該系統。環保署署長不支持這宗申請，因為他擔心下游龍尾灘的水質可能會受到影響。這宗覆核申請並沒有資料證明擬議的發展不會對周邊地區的水質造成負面影響。此外，屋宇 1 十分接近相鄰的天然河道，所以從公共排水的角度而言，渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請；
- (iv) 根據規劃署最新的估計，相關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 3.89 公頃(或相等於約 155 幅小型屋宇用地)，但未來興建小型屋宇需約 7.6 公頃的土地(或相等於約 304 幅小型屋宇用地)，所以未能完全應付所需。雖然擬建的八幢小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村範圍」內，而且未來可用作興建小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議的發展會對周邊地區的景觀和排污造成負面影響，並不符合「臨時準則」；
- (v) 擬議的發展亦不符合有關擬在「綠化地帶」進行發展的城規會規劃指引編號 10，因為進行擬議的發展及相關的地盤平整工程涉及大規模清除現有的天然植物，會影響申請所涉的「綠化地帶」現有的天然景致。批准這宗申請會導致有關的發展侵佔周邊具重要景觀價值的天然山坡／林地；
- (vi) 至於該 10 宗同類的申請，所涉的地點都是空置的平地，長滿雜草，與天然山坡和現有林地的邊緣有一定距離，所以這些發展項目對周邊景觀的影響極微。至於現在這宗申請所涉的地點則位於草木茂密的天然山坡，所須考慮的因素根本不能與該些同類申請相提並論；以及

(vii) 有公眾意見反對擬議的發展，擔心這項發展對周邊的環境、景觀、排水、排污、土力和生態可能有不良影響。

(j) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 7 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關理由載於文件第 8.1 段。

55. 規劃署的代表簡介完畢，副主席請委員提問。

56. 由於委員沒有提出問題，副主席多謝規劃署的代表出席會議。規劃署的代表此時離席。

商議部分

57. 一名委員知道申請地點位於「綠化地帶」內，又鄰近一條天然河道，認為擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，故不支持這宗申請；而且申請人亦沒有提供資料證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀和排污造成負面影響。其他委員表示同意。

58. 一名委員指出，申請地點的西面有 10 宗同類申請獲城規會批准，村民可能會因此希望清除附近一帶的植物以便能申請規劃許可在鄰近進行同類的小型屋宇發展。為免有人在不必要的情況下清除植物，這名委員詢問可否劃定一條分界線，以明示村民區內哪部分可獲城規會准許發展小型屋宇。規劃署署長凌嘉勤先生以圖 R-4a 的照片作說明，指出該 10 宗獲批准的申請所涉的地點都是平地，長滿雜草，而現在這宗申請所涉的地點則位於草木茂密的天然山坡，故此所須考慮的因素根本不能與該些同類申請相提並論。他表示，城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮，而且在分區計劃大綱圖上劃定分界線會有困難。

59. 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 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，有關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；
- (b) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展涉及大規模清除現有的天然植物，會影響周邊地區現有的天然景致；以及
- (c) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀和排污造成不良影響。

議程項目 6

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-PS/377

擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗屏山

第 124 約地段第 843 號 A 分段、第 843 號 B 分段及

第 843 號餘段和第 127 約地段第 233 號餘段、第 235 號及

第 236 號闢設混凝土配料廠及略為放寬建築物高度限制

(城規會文件第 9397 號)

[會議以廣東話進行。]

60. 秘書報告，這是申請人第二次要求延期。在城規會於二零一二年十二月十四日決定延期就覆核申請作出決定後，申請人分別於二零一三年二月八日、三月十二日及五月十五日提交進一步資料，包括交通影響評估及環境影響評估，以支持有關覆核申請。二零一三年七月十七日，申請人去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求當局延期兩個月就覆核申請作出決定，以便有時間擬備資料回應相關政府部門的意見。有關的延期理據符合就「城規會延期對申述、意見、進一步申述及

申請作出決定」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則。

61. 經商議後，城規會決定同意延期對這宗覆核申請作出決定，而覆核申請會在收到申請人提交進一步資料當日起計的三個月內提交城規會考慮。城規會亦決定告知申請人再有兩個月時間預備擬提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而城規會已批准延期共四個月(包括先前延期以便申請人擬備進一步資料)，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

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/K18/297

擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶及顯示為「道路」用地的九龍塘窩打老道 147 號及毗連政府土地進行酒店發展、略為放寬地積比率限制(由 0.6 倍放寬至 0.68 倍)(根據「住宅(丙類)1」地帶)，並略為放寬建築物高度限制，以容許闢設一層地庫作兩個停車位、一個上落客車位及附屬機房用途

(城市規劃委員會文件第 9421 號)

[會議以廣東話進行。]

62. 劉文君女士因家人在九龍塘居住，已就此議項申報利益。由於劉女士有直接的利益關係，委員同意她應暫時離席。

[劉文君女士此時暫時離席。]

63. 下列政府代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

龍小玉女士	—	規劃署九龍規劃專員
林秀霞女士	—	規劃署高級城市規劃師／九龍
朱智銘先生)	
呂龍芳先生)	申請人的代表
陳綺媚女士)	

64. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請九龍規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

65. 九龍規劃專員龍小玉女士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) 申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條，要求批給規劃許可，在申請地點進行擬議酒店發展、略為放寬地積比率限制(由 0.6 倍放寬至 0.68 倍)(根據「住宅(丙類)1」地帶)，並略為放寬建築物高度限制，以容許闢設一層地庫作兩個停車位、一個上落客車位及附屬機房用途；
- (b) 申請人提交申請時，申請地點在《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/16》上劃為「住宅(丙類)1」地帶(約 835.095 平方米)及顯示為「道路」用地(約 107.875 平方米)，最高地積比率限為 0.6 倍，最高建築物高度限為三層，或不得超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準；
- (c) 申請地點在森麻實道與窩打老道交界處附近，與九龍塘地鐵站為鄰，位處屬於低層及低密度住宅區的九龍塘花園洋房區內。目前在申請地點的一座兩層高空置樓宇，先前用作影樓供拍攝結婚照片之用。該地點內現有三棵樹。鄰近範圍作住宅用途和一些非住宅用途，包括學校、酒店和軍營；
- (d) 擬議酒店發展的主要發展參數如下：

發展參數	擬議計劃
申請地點面積	總數：942.97 平方米 (私人地段：822.97 平方米)
總樓面面積	565.78 平方米 (不包括地庫範圍 317 平方米 及後勤地方 8.22 平方米)
地積比率 [#]	0.6 倍(「住宅(丙類)1」地帶為 0.68 倍)

上蓋面積 [#]	21% (「住宅(丙類)1」地帶為 24%)
建築物高度	13.51 米(包括地庫) 主水平基準上 35.525 米(主天台的位置) 至主水平基準上 37 米 (游泳池牆壁頂部的的位置)
樓層數目	三層加一層地庫(作停車及機房用途)
客房數目 (平均房內面積)	45 (7.5 平方米)
停車位數目	2
上落客車位 數目	2(一個在地庫供輕型貨車使用， 另一個在地面層供小型巴士使用)

[#] 以面積為 822.97 平方米的私人地段作為計算基礎，地積比率及上蓋面積分別為 0.69 倍及 24%。

(e) 二零一三年四月五日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由如下：

- (i) 申請地點位於主要擬作低層及低密度住宅發展的九龍塘花園洋房區內，屬於該區的重要組成部分。擬議酒店發展不符合該區的規劃意向，而且與其附近的用途不相協調；
- (ii) 沒有規劃或設計優點以支持略為放寬建築物高度限制的建議；
- (iii) 從交通工程角度而言，停車場及行車道的擬議設計不可接受；以及
- (iv) 批准擬議酒店發展會為區內其他非住宅用途的同類申請立下不良先例，令商業用途侵入該低密度住宅區，並會進一步降低住宅區的質素，累積影響所及，會影響九龍塘花園洋房區的完整。

(f) 申請人申請進行覆核，並提出文件第 3 段所詳載的下列理據，現概述如下：

- (i) 申請地點曾用作安老院達 11 年及影樓多年 (現已搬遷)。申請地點對面的用地長時間作非住宅用途，該用地的一樓在五月獲批准進行電腦教育中心用途。事實上，沿窩打老道一帶較適宜作商業用途而非住宅用途；
 - (ii) 多宗循合法途徑要求在申請地點進行商業用途的申請全部遭城市規劃委員會(下稱「城規會」)拒絕，而別的地點則存在着無須循正當手續提出規劃申請的其他商業用途，這情況並不公平；
 - (iii) 申請地點鄰近高科技商貿區，包括大學、醫院和學校，而相關的外地或其他有體面的訪客，需要「正規」及「方便」的短期居所，而非低檔汽車酒店；
 - (iv) 申請地點位於九龍塘地鐵站附近，相信大部分居民會依賴地鐵而不是其他交通工具，因此不會在區內造成嚴重交通擠塞；
 - (v) 就兩份反對這宗申請的公眾意見書而言，其中一份的提意見人並非住在附近。另一份的提意見人創建香港，則往往就公共事務提出反對或反建議；以及
 - (vi) 城規會不批准規劃申請，會妨礙正常的規劃程序，並鼓勵業權人非法使用物業作為商業處所，而不循正當手續提出規劃申請；
- (g) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 5 段。主要意見如下：
- (i) 運輸署署長不支持根據條例第 16 條提出的申請，理由是擬議的單層旅遊巴停車處及迴轉範圍會侵佔地庫的上行斜路，從交通的角度而言並不理想。運輸署署長原則上不反對覆核申請，但申請人須把巴士停車處的尺寸

減至 8 米×3 米，而最低淨空高度須為 3.3 米；

- (ii) 地政總署地政專員／九龍東表示，倘這宗規劃申請獲城規會批准，地段業權人須申請契約修訂，以落實有關建議；
 - (iii) 旅遊事務專員支持這宗申請，原因是進行擬議發展會令酒店房間數目有所增加、擴大訪客的住所類別，以及支援會議及展覽、旅遊業和酒店業的快速發展；
 - (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請極有保留。申請人提議砍伐現有的三棵樹，但申請書沒有提出樹木補償建議及美化環境建議。地面層只剩下小部分擬闢作花園的範圍。從景觀規劃的角度而言，毫無優點可言；以及
 - (v) 其他政府部門對這宗覆核申請沒有負面意見；
- (h) 當局在法定公布期內就這宗覆核申請接獲 13 份公眾意見書。提意見人反對申請，主要原因是區內無須增建酒店、沒有充分理由支持放寬建築物高度限制、可能對交通和視覺造成負面影響、引致安寧和保安問題，以及對輔助交通、康樂和社區設施造成影響；
- (i) 規劃考慮因素和評估詳載於文件第 7 段，要點如下：

規劃意向和土地用途的協調

- (i) 「住宅(丙類)1」地帶的規劃意向，是作低層及低密度住宅發展，而擬為住宅區一帶提供服務的商業用途，須向城規會提出申請，或會獲得批准。申請地點位於主要擬作低層

及低密度住宅發展的九龍塘花園洋房區內，把該花園洋房區保留，不僅會對九龍塘的市容大有裨益，亦可在市區模式、環境和房屋類別方面為住戶提供另類選擇，對較大的地區範圍而言，也大有裨益。當局認為擬議酒店發展不符合「住宅(丙類)1」地帶的規劃意向；

- (ii) 就土地用途的協調而言，申請地點附近有住宅用途、學校、酒店及宗教機構。九龍塘花園洋房區從沒有涉及酒店發展的申請獲得批准。由於有必要維持九龍塘花園洋房區的特色和完整，從規劃角度而言，擬議酒店發展並無充分的理據支持；

擬放寬地積比率限制

- (iii) 申請在「住宅(丙類)1」地帶把最高地積比率限制由 0.6 倍略為放寬至 0.68 倍，旨在容納顯示為「道路」用地的狹長土地的額外地積比率。該塊土地先前被政府收回並發展為公用行人路。由於有關建議符合擬交還或撥出作公共用途的私人土地可納入地盤面積以計算地積比率的現行做法，從規劃角度而言，當局對略為放寬地積比率的建議並無異議；

擬放寬建築物高度限制

- (iv) 申請人未有提交陳述書，以回應小組委員會關注這宗申請沒有規劃或設計優點以支持略為放寬建築物高度限制的建議。正如分區計劃大綱圖的《說明書》所述，接受略為放寬建築物高度限制以容許闢設一層地庫作停車位及／或附屬機房用途的申請，旨在提供設計上的彈性，讓有關發展得以加入特別的設計優點。然而，興建地庫不可導致現有的樹

木遭受不良影響，或削弱九龍塘區作為市內花園洋房區的特色；

- (v) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境仍對有關建議極有保留，因為從景觀規劃的角度而言，毫無優點可言。地面層的大部分地方會供車輛迴轉／行駛，只剩下小部分擬闢作花園的範圍。此外，申請人提議砍伐現有的全部三棵樹，而申請書並沒有提出樹木補償及美化環境建議。因此，目前的建議未能符合不可對現有樹木造成不良影響的準則；
- (vi) 申請人未有提交任何建議，以改善景觀設計，尤以保存樹木為然。此外，申請人沒有在現時的申請書內證明有關建議具有特別設計優點，足以令當局從優考慮略為放寬建築物高度限制。規劃署仍對增加建築物高度的建議極有保留；

地庫停車場的設計

- (vii) 運輸署署長原則上不反對這宗申請，但申請人須把巴士停車處的尺寸由原先建議的 12 米×3 米減至 8 米×3 米，而最低淨空高度須為 3.3 米；
- (viii) 屋宇署表示，超出應有範圍的空間包括斜路和行車道須計算入總樓面面積內。該署會在建築圖則提交的階段就這方面提供具體意見；

不良先例

- (ix) 九龍塘從沒有涉及酒店發展的申請獲批給規劃許可。批准這宗申請，會為其他酒店用途的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會破壞區內的現有特色及影響九龍塘花園洋房區的完整；

(x) 九龍塘花園洋房區從沒有涉及酒店、商店或服務行業的申請獲城規會批准。現時在九龍塘花園洋房區內的一些酒店、商店及學校，或許早於首份九龍塘分區計劃大綱圖刊憲前已經存在；以及

(j) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所詳載的規劃考慮因素和評估，以及文件第 8.1 段所述的原因，並不支持這宗覆核申請。

66. 隨後，副主席請申請人的代表闡釋這宗覆核申請。委員備悉申請人在會上提交一份文件。

67. 呂龍芳先生陳述下列要點：

(a) 二零一一年，共有 2 200 萬名遊客來港，香港在全球遊客排名榜上排第十三位；

(b) 九龍城共有 6 705 個酒店／賓館房間，但九龍塘花園洋房區只提供 242 個房間，並主要來自汽車酒店／小型酒店。在九龍塘地鐵站的 300 米半徑範圍內，只有 82 個汽車酒店房間。這些汽車酒店未獲城規會批給規劃許可。區內沒有正式酒店；

(c) 擬議酒店是一間高價乙級酒店(精品酒店)。根據自由市場概念和公平競爭方式，在九龍塘花園洋房區發展一間正式酒店，可提升區內現有汽車酒店和賓館的質素和服務；

(d) 在大嶼山相若的「住宅(丙類)」地帶內，有六宗涉及酒店發展的規劃申請獲得批准；

(e) 九龍其他地區的酒店入住率很高(約 85% 至 90%)；

(f) 擬議酒店會接待浸會大學與城市大學的到訪學生和客座教授、鄰近國際學校的來訪人士、醫務遊客(接受整容及眼科手術)及附近住戶的海外來港親友；

- (g) 有別於在某些時段和日子會帶來車輛交通的幼稚園及學校使用人，酒店客人所帶來的車輛交通會散布於不同時段，因此不會對區內的車輛交通造成負面影響；
- (h) 酒店大多於晚間作住宿之用，與住宅用途的功能而非商業用途的功能相若。與一間小型酒店相比，附近的學校及商店會帶來更多行人及車輛交通；
- (i) 申請地點位處的低密度住宅區前臨六線行車的窩打老道。該道路的繁忙交通會帶來大量噪音及塵埃污染。就申請地點而言，設有恆閉窗的擬議酒店是較為適當的用途，並可作為道路的緩衝區；以及
- (j) 擬議酒店發展不只純粹作住宅用途，更可提升九龍塘花園洋房區的鄰舍混合用途規劃概念。此外，從酒店發展項目步行往返九龍塘地鐵站，只需五至十分鐘。

68. 朱智銘先生陳述下列要點：

- (a) 擬放寬建築物高度限制，是由於有需要闢設地庫停車場，以符合運輸署對提供酒店停車位及上落客車位的規定。地庫停車場的面積無須計算入總樓面面積內；
- (b) 為回應政府部門的關注，申請人會就擬砍伐現有的三棵樹提交樹木補償建議；
- (c) 應予注意的是，「酒店」用途是「住宅(丙類)1」地帶的第二欄用途，申請人可向城規會提出規劃申請，或會獲得批准。由於申請人已設法處理相關政府部門所關注的事宜，城規會以九龍塘花園洋房區從沒有涉及酒店發展的申請獲批給規劃許可為理由而拒絕這宗申請，實在有欠公平；以及
- (d) 申請人的物業代理已收集到很多由到訪學生所發出的電子郵件，內容顯示區內對酒店房間需求殷切。

69. 陳綺媚女士陳述下列要點：

- (a) 她在九龍塘任職物業代理多年。就位置而言，在申請地點進行酒店用途實屬適當。該地點鄰近各大學及多種商業用途，而區內一向對酒店房間需求殷切；
- (b) 目前區內並無正式酒店。城規會應考慮就那些不宜作住宅用途而多年來由商業用途佔用的地點，批准發展作酒店用途。未獲正式批給規劃許可的發展，或會對區內造成負面影響；以及
- (c) 城規會應按個別情況考慮每宗申請，而不應以區內從沒有涉及酒店發展的申請獲得批准為理由拒絕現時這宗申請。申請地點已作商業用途約 30 年，申請人希望確保擬議酒店用途符合法律規定。

70. 由於簡介已經完成，副主席請各委員提問。

樹木補償建議

71. 副主席及委員對樹木補償建議有下列問題：

- (a) 他們備悉申請人提議砍伐申請地點上現有的三棵樹，而總城市規劃師／城市設計及園境指出申請人的申請書沒有提出樹木補償建議，申請人應澄清他會否提交樹木補償建議，以支持覆核申請。
- (b) 為何提議砍伐申請地點上的樹木，以及是否有設計優點以支持這項建議？

72. 朱智銘先生澄清，申請人未有在申請書內提出樹木補償建議，以支持覆核申請。倘申請獲得批准，申請人可向城規會提交樹木補償建議。他指出，申請地點面積較小，必須闢設地庫停車場，以符合運輸署對提供停車位及上落客車位的規定。由於窩打老道是一條繁忙道路，擬議酒店的車輛出入口通道只可設於森麻實道沿線。現有的樹木位於擬議汽車斜路範圍，實

有需要移走。他表示會提交樹木補償建議，以符合規劃署署長及城規會的要求。

擬議酒店發展

73. 委員對擬議酒店發展有下列問題：

- (a) 九龍塘花園洋房區主要預算作低層及低密度住宅發展，申請人為何認為有需要在區內進行酒店用途？
- (b) 是否有任何資料來證實申請人所聲稱的酒店需求？
- (c) 據悉酒店房間的面積非常細小(7.5 平方米)，未知會把申請地點規劃作哪類酒店，而服務對象又是哪些人？

74. 關於問題(a)及(b)，朱智銘先生說，九龍塘區(並非只是九龍塘花園洋房區)對酒店住宿需求殷切，原因是該區鄰近大學、醫院及多個旅遊點(例如又一城)。擬議酒店可為區內的到訪學生／客座教授、醫務遊客和其他來訪人士提供住宿。陳綺媚女士補充說，申請地點貼近地鐵站，位置適中方便。由於目前區內並無正式及優質酒店可供住宿，對在申請地點進行酒店用途實有殷切需求。這也正是發展商擬開發該地點作酒店用途的目的。

75. 關於問題(c)，朱智銘先生表示，擬議酒店是一間精品酒店。雖然發展規模不大，但申請人會確保酒店的輔助設施(例如游泳池)足夠。此外，在稍後階段或會考慮提供健身設施。

未取得規劃許可的酒店／賓館

76. 一名委員要求就附近沒有獲批給規劃許可的酒店／賓館提供更多資料，並詢問當局會否對這些酒店／賓館採取執行管制行動。九龍規劃專員龍小玉女士在回應時表示，九龍塘花園洋房區內有 14 間現有酒店／賓館未取得規劃許可。然而，這類酒店／賓館當中，有些或許在首份九龍塘分區計劃大綱圖刊憲前已經存在，因而被視為分區計劃大綱圖所界定的現有用途。按照分區計劃大綱圖，任何土地或建築物的現有用途，即使不

符合分區計劃大綱圖的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。至於不符合分區計劃大綱圖的規定且未取得規劃許可的其他用途，她表示根據條例，城規會無權對這些用途採取執行管制行動。如有關發展違反批約條件及／或《建築物條例》，相關政府部門(即地政總署及屋宇署)可採取有關的執法行動。

擬放寬建築物高度限制

77. 副主席及一名委員就擬放寬建築物高度限制的理由提問。朱智銘先生在回應時表示，擬議酒店地面起計有三層。擬略為放寬建築物高度限制，旨在容許闢設一層地庫作停車位及上落客車位用途，以符合運輸署的規定。

78. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦沒有再提出問題，副主席告知申請人的代表，覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會稍後會把決定通知申請人。副主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。各人此時離席。

商議部分

「住宅(丙類)1」地帶的規劃意向

79. 鑑於「酒店」用途是第二欄用途，倘向城規會提出規劃申請，或會獲得批准，一名委員想知道不符合「住宅(丙類)1」地帶的規劃意向是否拒絕這宗酒店申請的適當理由。秘書表示，城規會在考慮就第二欄用途提出的規劃申請時，應着眼於有關用途是否具有非常充分的規劃理由來支持偏離規劃意向，而非只考慮有關用途是否符合所涉地帶的規劃意向。

80. 秘書指出，「酒店」用途在九龍塘分區計劃大綱圖的所有「住宅(丙類)」地帶，而不僅是涵蓋九龍塘花園洋房區的「住宅(丙類)1」地帶，都是列為第二欄用途。因此，即使當局認為某個地點不宜作酒店用途，也不應排除九龍塘其他地點適合作酒店發展的可能性。事實上，九龍塘區其他部分亦有涉及酒店發展的規劃申請獲得批准。關於這宗申請，正如九龍規劃專員所述，就土地用途的協調而言，申請地點附近有住宅用途、學校、酒店及宗教機構。然而，委員須考慮的是，九龍塘

花園洋房區從沒有涉及酒店發展的申請獲得批准，以及批准這宗申請，會否為九龍塘花園洋房區內其他作酒店用途的同類申請立下不良先例。

81. 副主席說，雖然就第二欄用途向城規會提出規劃申請，或會獲得批准，但申請人不應認為城規會批准申請是理所當然的。城規會在考慮有關地點或有關地區的個別情況後，可基於不符合所涉地帶的規劃意向及沒有充分理由來偏離規劃意向而拒絕申請。

82. 鑑於九龍塘花園洋房區內現時有非住宅用途，並對商業用途需求殷切，一名委員詢問是否有需要檢討主要作低層及低密度住宅發展的九龍塘花園洋房區的規劃意向。副主席認為這個做法涉及全面檢討整個九龍塘花園洋房區，實超越有關申請的考慮範圍。其他委員均表同意。

擬放寬建築物高度限制

83. 秘書提供背景資料，指出略為放寬建築物高度限制以容許闢設一層地庫作停車位及／或附屬機房用途的條款，是於約十年前納入所涉分區計劃大綱圖的「住宅(丙類)1」地帶內。正如分區計劃大綱圖的《說明書》所述，其目的是提供設計上的彈性，讓擬議發展得以加入特別的設計優點／規劃增益，而興建地庫不可導致現有的樹木遭受不良影響，或削弱九龍塘區作為花園洋房區的特色。不過，據規劃署表示，現時這宗申請未能符合《說明書》所述的略為放寬建築物高度限制的準則，原因是現有的樹木會遭砍伐，而申請人未有提出樹木補償建議或園景設計改善建議。因此，有關申請未具有設計優點／規劃增益，足以令當局從優考慮略為放寬建築物高度限制。委員同意這看法。

房屋需求

84. 一名委員詢問，鑑於小組委員會最近以迫切住屋需要及建屋用地嚴重不足為理由拒絕了多宗在住宅用途地帶發展酒店的申請，可否亦使用同樣理由來拒絕現時這宗申請。秘書表示，由於目前房屋供應短缺，而在住宅用途地帶進行擬議酒店發展會導致可作住宅發展的用地相應減少，經小組委員會充分

討論後，規劃署最近採取一致做法，建議城規會在處理住宅用途地帶內(特別是「住宅(甲類)」地帶內)涉及酒店發展的申請時，倘有關申請未具有充分理由來支持偏離住宅用途地帶的規劃意向，便不應予以支持。除非申請地點有利於進行酒店發展或在該地點進行酒店發展可達致特別的規劃目標，例如作為緩衝地帶以紓緩住宅區與工業區為鄰所產生的問題，才會從寬考慮。就今次申請而言，由於在申請人根據條例第 16 條提出申請時未有納入這個拒絕理由，則不宜在申請人根據條例第 17 條提出覆核申請時多加一個理由。委員表示贊同。

擬議酒店發展

85. 一名委員不支持這宗申請，並認為申請人未有提出理由解釋為何有需要在主要預算作低層及低密度住宅發展的九龍塘花園洋房區內進行酒店用途。這名委員認為一些商業用途(例如商店)或會對住宅用途發揮支援作用。然而，擬議酒店發展不屬於為九龍塘花園洋房區居民提供服務的地區設施，而且不符合九龍塘花園洋房區的規劃意向。

86. 另一名委員也不支持這宗申請，並指出申請人未有就擬議酒店發展提出充分理由，而申請人提供的部分資料亦不準確。申請人表示有需要為附近兩間大學的到訪學生及客座教授提供酒店住宿，卻忽略了現時已有在這兩間大學內為到訪及外地學生／教授安排的住所／宿舍。此外，擬議酒店房間只有 7.5 平方米，面積實在太小，不足以提供申請人聲稱的優質酒店住宿。

公眾意見

87. 一名委員述及申請人在會上提交的文件，認為對於政府容許無須申請規劃許可在區內進行商業用途的聲稱，並無事實根據。這名委員又指出，申請人未有就兩份由公眾提交的反對書提出其不同意的理據。

88. 副主席總結各委員的意見，表示對這宗申請不應予以支持，原因是並無設計優點或規劃增益以支持放寬建築物高度限制的建議，而申請人亦未有就擬砍伐樹木提交樹木補償建議。此外，申請人並未就擬議酒店發展提出充分理由，而該項發展

亦不符合九龍塘花園洋房區的規劃意向。委員又同意先前關於停車場及行車道擬議設計的拒絕理由應予刪除，原因是申請人倘能減少巴士停車處的尺寸，則運輸署署長不反對申請。

[馬詠璋女士此時離席。]

89. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。委員繼而審視載於文件第 8.1 段的拒絕理由，並認為有關理由應作適當修訂，以反映委員在會上所表達的意見。有關理由如下：

- (a) 申請地點位於主要擬作低層及低密度住宅發展的九龍塘花園洋房區內，屬於該區的重要組成部分。擬議酒店發展不符合該區的規劃意向，而且未具有充分理由以支持偏離規劃意向；
- (b) 沒有規劃或設計優點以支持略為放寬建築物高度限制的建議；以及
- (c) 批准擬議酒店發展會為區內其他非住宅用途的同類申請立下不良先例，令商業用途侵入該低密度住宅區，並會進一步降低住宅區的質素，累積影響所及，會影響九龍塘花園洋房區的完整。

[劉文君女士此時返回會議席上。]

議程項目 8

[公開會議]

有關考慮《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/11》的
申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 9406 號)

[會議以廣東話進行。]

90. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年三月二十二日，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《坪洲分區計劃大綱草圖編號

S/I-PC/11》, 以供公眾查閱。該草圖加入了修訂, 主要是把前坪洲公立志仁學校用地北部由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶, 以發展私人住宅。在展示該草圖期間, 合共收到 57 份申述書和兩份意見書。由於所有申述和意見都是關於一幅出售的用地, 而有關修訂亦引起了眾多區內人士及廣大市民的興趣/關注, 加上申述的理據相似並有緊密關連, 因此建議把各項申述和意見合為一組, 由城規會全體委員一併考慮。

91. 經商議後, 城規會同意按文件第 2 段詳述的擬議聆訊安排, 考慮有關申述。

議程項目 9

[公開會議]

有關考慮《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖
編號 S/H17/12》的申述的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 9422 號)

[會議以廣東話進行。]

92. 秘書簡介有關文件。《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖編號 S/H17/12》於二零一三年三月二十二日根據《城市規劃條例》第 5 條展示, 以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目, 主要是把申述地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶。當局共接獲 210 份申述, 但沒有接獲任何意見。由於有關修訂項目引起公眾廣泛關注, 以及所有申述均與改劃同一塊用地有關, 而一些申述的反對理由亦相似, 故建議把該等申述合併為一組, 由城市規劃委員會(下稱「城規會」)全體委員考慮。

93. 經商議後, 城規會同意文件第 2 段所詳載就考慮申述所作的擬議聆訊安排。

議程項目 10

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

94. 餘無別事，會議於下午十二時十五分結束。