

二零一四年一月二十四日舉行的城市規劃委員會  
第 1050 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

李偉民先生

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

陸觀豪先生

邱榮光博士

陳祖楹女士

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

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

規劃署署長

凌嘉勤先生

地政總署署長／地政總署副署長(一般事務)

甯漢豪女士／林潤棠先生

環境保護署助理署長(環境評估)

鄧建輝先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

**因事缺席**

陳漢雲教授

陳仲尼先生

李律仁先生

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

林光祺先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會

區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生

任雅薇女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何盛田先生

胡明儀女士

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一四年一月十日第 1049 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一四年一月十日第 1049 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

[公開會議]

### 續議事項

[會議以廣東話進行。]

- (i) 原訟法庭就城市規劃委員會對城市規劃上訴委員會就在元朗南生圍進行擬議高爾夫球場和住宅發展的申請履行規劃許可附帶條件所作決定提出司法覆核的判決(高院憲法及行政訴訟 2013 年第 26 號)

2. 由於該宗司法覆核申請的有利害關係各方(南生圍建業有限公司及金衡企業有限公司)是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)旗下附屬公司，下列委員已就此議項申報利益：

林光祺先生	)	現時與恒基公司有業務往來
劉興達先生	)	
黎慧雯女士	)	
符展成先生	)	
梁宏正先生	—	一間非政府機構的董事，該機構最近曾接受恒基公司主席一名家屬的私人捐獻
陸觀豪先生	—	香港中文大學(下稱「中大」)校董會的成員，而中大曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻
何培斌教授	)	中大職員，而中大曾接受恒基公司
鄒桂昌教授	)	主席一名家屬的捐獻

- |       |   |                          |
|-------|---|--------------------------|
| 邱榮光博士 | — | 一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司的捐獻 |
| 黃仕進教授 | ) | 香港大學(下稱「港大」)職員，而         |
| 霍偉棟博士 | ) | 港大曾接受恒基公司主席一名家屬          |
| 梁慶豐先生 | ) | 的捐獻                      |

3. 由於此議項旨在匯報法庭就司法覆核申請所作的判決，委員會同意上述委員可留在席上。委員備悉林光祺先生及鄒桂昌教授已就未能出席會議致歉，以及梁宏正先生尙未到席。

4. 秘書報告，委員於二零一三年一月四日獲告知城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)就城市規劃委員會(下稱「城規會」)對在南生圍進行擬議發展的申請(編號A/DPA/YL-NSW/12)履行規劃許可附帶條件的決定所作的裁決。委員考慮上訴委員會的裁決及律政司／外界律師的意見後，決定就上訴委員會的裁決申請司法覆核。

5. 原訟法庭於二零一三年十一月六日進行司法覆核聆訊。二零一四年一月十六日，法庭作出判決，裁定司法覆核申請得直，並撤銷上訴委員會的裁決。此外，法庭下令司法覆核的有利害關係各方支付城規會的訟費。判詞的副本已於會前送交委員傳閱。

### 背景

6. 秘書解釋有關司法覆核的背景：

- (a) 二零一零年九月二十日，申請人(即司法覆核申請的有利害關係各方)提交經修訂的總綱發展藍圖、園境設計總圖和技術報告，以履行就有關申請附加的規劃許可附帶條件；
- (b) 二零一零年十二月一日，規劃署署長告知申請人，經修訂總綱發展藍圖大幅偏離核准計劃，因此不能視作履行相關的規劃許可附帶條件。園境設計總圖和技術報告均以經修訂的總綱發展藍圖為根據，因此亦不能視作履行相關的規劃許可附帶條件；

- (c) 申請人不同意規劃署署長的意見，並要求把有關爭議轉交城規會考慮；
- (d) 二零一零年十二月十七日，城規會作出決定，認為申請人未有妥為履行就有關申請附加的規劃許可附帶條件。申請人要求根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17 條覆核城規會的決定；
- (e) 城規會於二零一一年四月八日考慮申請人提出覆核其決定的要求，並於商議後認為，條例第 17 條並無條文訂明可申請覆核其就履行規劃許可附帶條件所作的決定。城規會議決並認為本身無權覆核有關的決定，因為該項決定不涉及其行使條例第 16 條賦予的權力。申請人於是就城規會的決定向上訴委員會提出上訴；
- (f) 上訴委員會於二零一二年十月三十日判決上訴得直(於二零一二年十二月十一日以書面形式作出決定)。上訴委員會認為：
  - (i) 根據條例第 17(1)條，城規會就申請人是否履行規劃許可附帶條件所作的決定屬可覆核的決定；
  - (ii) 城規會認為本身無權覆核其裁定的決定乃根據條例第 17(1)條作出，因此申請人可根據條例第 17B(1)條向上訴委員會提出上訴；以及
  - (iii) 城規會有權覆核其就履行規劃許可附帶條件所作的決定，因此城規會應根據條例第 17(1)條覆核這宗個案；
- (g) 二零一三年一月四日，委員決定就上訴委員會的裁決申請司法覆核。委員認為，根據條例就履行規劃許可附帶條件作最終決定的事宜，應由法庭作出最終裁決。

## 判詞摘要

### 7. 判詞摘要的重點如下：

- (a) 法庭的辯論重點集中在城規會於二零一零年十二月十七日所作的決定(下稱「十二月的決定」)是否條例第 17(1)條所指的「城規會根據條例第 16 條所作的決定」。這視乎條例第 16 及第 17 條是否獲得適當詮釋，而法庭認為可從檢視條例的立法歷史(特別是第 16 及第 17 條)得知；
- (b) 法庭認為應從整體層面詮釋成文法例，特別是第 17 條應與第 16 條一併理解，理由是該兩條條文構成一個機制。考慮到條例的立法歷史，當有關係文須一併理解時，條例第 17 條只賦權城規會覆核較早前根據第 16 條所作的決定；
- (c) 法庭認為條例第 17(1)條為覆核「城規會根據第 16 條所作的決定」訂定條文。這並非指城規會的任何決定，而是城規會根據第 16 條所作的決定，即拒絕批給規劃許可或在附加附帶條件的情況下批給規劃許可。因此，法庭裁定十二月的決定是依據第 16(5)條所附加的附帶條件而作出的決定，而非根據第 16 條所作的決定；以及
- (d) 法庭亦認為倘接納有利害關係各方的論點(即城規會根據條例第 16 條所作的任何決定可根據條例第 17 條進行覆核)，會導致出現違規情況，這並非條例的立法原意；

### 8. 法庭裁定：

- (a) 根據條例的真正解釋，十二月的決定(有關履行規劃許可附帶條件)並非第 17(1)條所指的「城規會根據第 16 條所作的決定」；以及
- (b) 城規會因而無權根據第 17 條覆核有關決定，而城規會於二零一一年四月八日所作的決定是正確的。

9. 請委員備悉法庭所作的上述判決。倘司法覆核的有利害關係各方及／或上訴委員會在法庭作出判決之日起計 28 日內向上訴法院提出上訴，則會按照慣常的做法，由秘書代表城規會處理與司法覆核及其後的上訴(如有的話)有關的一切事宜。

[劉文君女士此時到席。]

(ii) 新接獲的城市規劃上訴個案

- (1) 城市規劃上訴個案編號：2013 年第 10 號  
在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔洞梓毗連第 14 約地段第 595 號 A 分段的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇之附屬私人花園)  
(申請編號 A/NE-TK/445)
- 

10. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一三年十二月二十四日收到一宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一三年十月十八日經覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請擬在《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」地帶及「綠化地帶」的地方用作新界豁免管制屋宇之附屬私人花園。城規會駁回該宗申請的理由如下：

- (a) 有關的發展不符合「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。申請人沒有在申請書內提出有力的規劃理據，足以要偏離此規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請，會為該區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，該區整體的天然環境質素將會下降。

11. 上訴的聆訊日期待定。秘書會按慣常做法，代表城規會處理所有涉及上訴委員團(城市規劃)的訴訟事宜。

- (2) 城市規劃上訴個案編號：2013 年第 11 號  
在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田  
第 102 約地段第 125 號 C 分段餘段(部分)、  
第 220 號餘段(部分)、第 231 號餘段(部分)、  
第 306 號餘段(部分)及毗連政府土地  
經營臨時二手私家車零售業務(為期一年)  
(申請編號 A/YL-ST/431)
- 

12. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一三年十二月二十七日收到一宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一三年十月十八日經覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請擬在《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》上劃為「鄉村式發展」地帶的地方經營臨時二手私家車零售業務，為期一年。城規會駁回該宗申請的理由如下：

- (a) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內沒有提出有力的規劃理據，令當局要偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，即申請地點坐落在第 4 類地區內，擬作露天貯物用途的申請通常會被拒絕。這宗申請並無特殊情況值得從寬考慮；以及
- (c) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該宗申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

13. 上訴的聆訊日期待定。秘書會按慣常做法，代表城規會處理所有涉及上訴委員團(城市規劃)的訴訟事宜。

- (3) 城市規劃上訴個案編號：2013 年第 12 號  
在劃為「農業」地帶的元朗石崗第 106 約  
地段第 987 號(部分)及第 988 號(部分)  
臨時露天存放塑膠廢料(為期三年)  
(申請編號 A/YL-SK/180)
- 

14. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一三年十二月三十一日收到一宗上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一三年十一月一日經覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請擬在《石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9》上劃為「農業」地帶的地方臨時露天存放塑膠廢料，為期三年。城規會駁回該宗申請的理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，同時也為了保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請所涉及的發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而且政府部門對申請提出負面意見，附近居民亦反對申請；
- (c) 有關發展與附近的土地用途不相協調。該等用途饒富鄉郊特色，並混合耕地及休耕農地、空地和零散的住宅構築物。申請人未能證明申請所涉及的發展不會對附近地區的環境、排水和景觀造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為「農業」地帶內的可類申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。

15. 上訴的聆訊日期待定。秘書會按慣常做法，代表城規會處理所有涉及上訴委員團(城市規劃)的訴訟事宜。

上訴個案統計數字

16. 秘書報告，截至二零一四年一月二十四日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有 19 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	31
駁回	:	131
放棄／撤回／無效	:	172
尚未聆訊	:	19
有待裁決	:	1
總數	:	354

(iii) 核准草圖

17. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一四年一月七日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准以下草圖：

- (a) 荃灣分區計劃大綱圖(重新編號為 S/TW/31)；
- (b) 古洞南分區計劃大綱圖(重新編號為 S/NE-KTS/14)；以及
- (c) 白沙澳發展審批地區圖(重新編號為 DPA/NE-PSO/2)。

18. 核准上述圖則一事已於二零一四年一月十七日在憲報公布。

(iv) 發還分區計劃大綱核准圖

19. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一四年一月七日根據條例第 12(1)(b)(ii)條將以下分區計劃大綱核准圖發還城規會，以作修訂：

(a) 《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖編號 S/K11/25》；以及

(b) 《八鄉分區計劃大綱圖編號 S/YL-PH/11》。

20. 發還上述分區計劃大綱圖一事已於二零一四年一月十七日在憲報公布。

[梁宏正先生此時到席。]

(v) [閉門會議]

21. 此議項以機密形式記錄。

### **議程項目 3**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱草圖  
編號 S/K15/20》的申述和意見

**(城市規劃委員會文件第 9554 號)**

[聆訊以廣東話進行。]

#### **第一組聆訊(申述 R1 至 R267)**

22. 由於有關申述涉及房屋署所進行的擬議居者有其屋計劃(下稱「居屋」)發展，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的行政機構，因此下列委員已就此議項申報利益：

- |       |  |
|-------|--|
| 黃遠輝先生 | — 房委會委員及房委會轄下資助房屋小組委員會主席                   |
| 劉文君女士 | — 房委會轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員。她亦是一間私人公司(家族生意) |

的董事，而該公司曾於二零一零年三月出售油塘一幢工業大廈。

- |                                       |   |   |
|---------------------------------------|---|---|
| 陳漢雲教授                                 | — | 房委會委員                                     |
| 林光祺先生                                 | ) |   |
| 梁慶豐先生                                 | ) | 與房委會有業務往來                                 |
| 黎慧雯女士                                 | ) |   |
| 凌嘉勤先生<br>以規劃署署長身分                     | — | 房委會轄下策劃小組委員會和<br>建築小組委員會委員                |
| 林潤棠先生<br>以地政總署副署長<br>身分               | — | 地政總署署長的代表，而該署<br>署長是房委會委員。                |
| 王明慧女士<br>以運輸及房屋局<br>首席助理秘書長<br>(運輸)身分 | — | 運輸及房屋局局長的代表，而<br>該局局長是房委會轄下策劃小<br>組委員會委員。 |
| 許國新先生<br>以民政事務總署<br>助理署長身分            | — | 民政事務總署署長的代表，而<br>該署署長是房委會轄下策劃小<br>組委員會委員。 |

23. 由於上述委員涉及直接而重大的利益，委員同意他們必須離席。委員備悉陳漢雲教授、林光祺先生及王明慧女士已就未能出席會議致歉。

[黃遠輝先生、劉文君女士、梁慶豐先生、黎慧雯女士、凌嘉勤先生、林潤棠先生及許國新先生於此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

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

25. 下列政府代表、申述人及其代表於此時獲邀到席上：

- 葉子季先生 — 規劃署九龍規劃專員
- 王鳳兒女士 — 規劃署高級城市規劃師／九龍(5)
- 方德韶女士 — 房屋署高級規劃師(3)

**R 78(張琪騰(區議員))**

- 張琪騰先生 — 申述人

**R 79(高俊苑(油塘)業主立案法團)**

- 羅志雄先生 )
- 錢陳松先生 ) 申述人的代表
- 劉中信先生 )
- 布浩然先生 )

**R 125(黃漢強)**

- 黃漢強先生 — 申述人

**R 126(章秉聰)**

- 章秉聰先生 — 申述人

**R 154(莊建樂)**

- 莊建樂先生 — 申述人

**R 218(陳笑英)**

- 陳笑英女士 — 申述人

**R 253(胡志偉(立法會議員)、謝淑珍(區議員)、韓家銘、莫建成(社區聯絡主任))**

- 謝淑珍女士 — 申述人

**R 258(郭善才)**

- 郭善才先生 — 申述人

26. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請九龍規劃專員向委員簡介申述的背景。

27. 葉子季先生表示，城市規劃委員會文件第 9 頁的替代頁已在會上呈閱，供委員參考。葉先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

### 背景

- (a) 二零一三年八月十六日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/20》(下稱「分區計劃大綱圖」)，以供公眾查閱。分區計劃大綱圖收納的修訂，主要包括把一塊位於高超道的土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(修訂項目 A)；把一塊位於鯉魚門徑的土地，由「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)6」地帶(修訂項目 B1)；把鯉魚門徑及旅遊巴上落客處和的士／小巴士站部分土地由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改為顯示為「道路」的地方(修訂項目 B2)；把一塊位於鯉魚門徑迴旋處的土地，由「綠化地帶」、「住宅(甲類)」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(修訂項目 C)；修訂香港鐵路(下稱「港鐵」)位於油塘的通風大樓和車站建築物的用途地帶，以反映現有用途(修訂項目 D1 至 D4)；以及把現有的東區海底隧道通風大樓，由「其他指定用途」註明「東區海底隧道通風大樓」地帶改劃為「其他指定用途」註明「通風大樓」地帶(修訂項目 D5)；
- (b) 在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 611 份申述。有關申述主要涉及修訂項目 A、B1、B2 及 D5。二零一三年十月二十五日，當局公布該等申述以供公眾提出意見，並在公布期的首三個星期內接獲一份涉及修訂項目 B1 及 B2 的公眾意見書；
- (c) 二零一三年十二月二十日，城規會決定分兩組考慮申述。第一組(申述 R1 至 R267)涉及修訂項目 A，即把一塊位於高超道的土地，由「政府、機構

或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂定建築物高度限制；

### 用途地帶修訂

- (d) 為處理本港迫切的房屋問題，行政長官在二零一三年《施政報告》中公布多項措施，以增加短至中期的房屋土地供應。其中一項措施是把多塊合適的「政府、機構或社區」用地及其他政府用地改作住宅用途，以滿足社會對房屋土地的迫切需求。在這些用地中，一塊是位於高超道的「政府、機構或社區」用地(下稱「申述地點」)(修訂項目 A)；
- (e) 申述地點部分範圍(2 200 平方米或 31%)原先預留作診療所用途，但該診療所的發展計劃尚未確定，而餘下範圍(5 000 平方米或 69%)則未有指定的「政府、機構或社區」用途。食物及衛生局曾獲諮詢，並表示不反對騰出申述地點作其他用途，但要求在附近地點預留另一塊合適用地，作長遠規劃診療所之用。申述地點位於住宅區，主要是高層、高密度的公共／資助房屋發展項目，因而適合作住宅用途。當局會把申述地點改劃為「住宅(甲類)」地帶，而最高建築物高度限制則為主水平基準上 150 米；
- (f) 當局另行物色了三塊可作已規劃的診療所的用地。替代用地(1)位於碧雲道，部分觀塘區議員認為該用地位於山坡較高處，對於下油塘居民來說並不方便，因此並不適合。替代用地(3)位於油塘里，但由於有斜坡的限制，因此食物及衛生局認為該用地並不適合，區內人士亦關注到該用地的面積。食物及衛生局認為位於高超徑的替代用地(2)可以接受，當局已選定並預留該用地作診療所用途；
- (g) 規劃署曾就改劃「政府、機構或社區」用地的用途地帶評估分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的政府、機構或社區設施是否足夠。根據分區計劃大綱圖涵蓋範圍的最新規劃人口(即 158 000 人)(包括修訂項目

A 及 B1 的擬議房屋發展項目)，該區由政府、機構或社區設施總體上足夠，但已規劃的中／小學課室、郵政局和分區警署的供應仍然短缺。就中／小學課室不足的情況而言，教育局局長表示已預留中／小學用地，以配合觀塘區已規劃人口的需要，因此申述地點無須作學校發展之用。有關郵政局供應短缺方面，當局可於政府、商業及商住樓宇內物色地點闢設郵政局。至於分區警署不足的情況，警務處處長表示觀塘區現時設有三個分區警署，當局並無計劃在區內開設新的分區警署；

- (h) 除了社會福利署署長要求在鯉魚門徑新劃設的「政府、機構或社區」用地提供社會福利設施(修訂項目 C)外，其他各局／部門確認並無計劃使用申述地點以興建其轄下的政府、機構或社區設施。因此，分區計劃大綱圖的修訂不會對區內的政府、機構或社區設施供應造成負面影響；

#### 公眾諮詢

- (i) 當局把分區計劃大綱圖刊憲前，曾於二零一三年一月八日就申述地點(修訂項目 A)及鯉魚門徑用地(修訂項目 B1)的擬議住宅用途諮詢觀塘區議會，並接獲區議員和持份者的意見書。觀塘區議會原則上支持有關建議，並要求相關政府部門跟進觀塘區內社區設施供應的事宜，尤其是合適的替代診療所用地。當局因應觀塘區議會的意見及相關的意見書而對發展建議作出適當修訂；
- (j) 當局在二零一三年八月十六日公布分區計劃大綱草圖編號 S/K15/20 後，於二零一三年九月十九日向觀塘區議會轄下房屋事務委員會簡介有關修訂。該委員會的意見概述如下：
  - (i) 關注位於油塘里的擬議診療所替代用地的實施及交通暢達性；

- (ii) 區內居民憂慮施工期間會帶來噪音滋擾，並要求相關部門盡量減低工程噪音對附近居民造成的影響；
  - (iii) 擔心擬議住宅發展落成後，會對附近地方的景觀及通風造成影響；
  - (iv) 建議興建升降機，方便行人往返高超道與鯉魚門道；
- (k) 當局亦於二零一三年十月三日把諮詢文件送交海濱事務委員會轄下九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組傳閱，並無接獲任何意見；

#### 申述

- (1) 第一組有 267 份申述(即 R1 至 R267)。11 份申述(R1 至 R11)支持修訂項目 A 的用途地帶修訂，但 R1 至 R5 並沒有說明理由。241 份申述(R12 至 R252)反對用途地帶修訂；而三份申述(R253 至 R255)就用途地帶修訂提出意見。12 份申述(R256 至 R267)表示對用途地帶修訂沒有意見；
- (m) 197 份申述(R1 至 R11、R80 至 R97、R99 至 R252，以及 R254 至 R267)由高俊苑業主立案法團(R79)以回覆意見調查的形式集體提交，而 66 份(R12 至 R77)主要由高翔苑居民／業主以內容劃一的信件形式提交。餘下三份申述則由觀塘區議員張琪騰先生(R78)、高俊苑一名居民／業主(R98)，以及立法會議員胡志偉先生聯同觀塘區議員謝淑珍女士及他們的助理(R253)提交；

#### 申述理由及申述人的建議

##### *支持修訂的申述*

- (n) 支持修訂的申述(R6 至 R11)的主要理由概述如下：

- (i) 修訂用途地帶可提供更多房屋單位／用地，應付社會的迫切需要，並協助在劏房居住的人士；
  - (ii) 修訂用途地帶有利該區的整體規劃和發展；以及
  - (iii) 修訂用途地帶可令高俊苑的樓價上升；
- (o) 申述人建議有關的住宅發展項目應為資助房屋或公屋；

*反對修訂的申述*

- (p) 反對修訂的申述(R12 至 R252)和提出意見的申述(R253 至 R255)的主要理由概述如下：
- (i) 為油塘居民而設的診療所或健康中心不足。把在高超道預留的診療所用地改劃作住宅用途，會不符合《香港規劃標準與準則》的要求。雖然規劃署已建議使用另一塊用地興建診療所，但該用地的研究尚未完成，而且落實建議亦需時甚久；
  - (ii) 位於油塘里的另一塊擬議診療所用地面積細小，或會影響醫療服務；
  - (iii) 高超道一帶的公共交通設施現已不足以應付所需，擬議住宅發展項目會大大增加交通負荷，對該區甚至整個觀塘的交通造成負面影響，亦令該區的行人流量增加；
  - (iv) 該區的樓宇及人口密度已十分高，社區設施、休憩用地或綠化地帶的供應不足。擬議發展項目會令情況加劇，並在視覺(屏風效應)、通風、空氣質素及噪音方面造成負面影響。主水平基準上 150 米的擬議建築物高度

限制更會影響高俊苑的通風，令生活質素變差；以及

(v) 數百棵屬於該區／油塘「市肺」的樹木會被砍伐；

(q) 申述人的建議概述如下：

(i) 撤回修訂項目 A，保留「政府、機構或社區」地帶或綠化地方／休憩用地／申述地點內的樹木及植被；

(ii) 預留申述地點作診療所、社會福利設施、長者設施、休憩用地／公園、康樂／休閒／文化設施、圖書館、社區會堂或其他社區設施；

(iii) 在申述地點進行擬議住宅發展時應一併興建診療所；

(iv) 應在高超道加設行人天橋及升降機塔接駁鯉魚門道，以及就現時的行人過路設施是否足夠及合適進行檢討；

(v) 應在住宅發展附近另覓土地作休憩用地用途，以及增建長者健體設施、兒童遊樂場和籃球場；

(vi) 提供較《香港規劃標準與準則》所訂比例略高的泊車位數目；以及

(vii) 應在其他地區(例如廣田邨對開的露天巴士總站、新界高爾夫球場或荒廢工廠／工業大廈)進行房屋發展，以應付房屋需求；

對申述理由及申述人的建議作出的回應

- (r) 政府對申述理由及申述人的建議作出的回應概述如下：

*主要回應*

- (i) 香港十分缺乏宜作發展的土地，因此必須善用現有土地，以應付對房屋土地的迫切需求。申述地點只有部分範圍(2 200 平方米或 31%)原先預留作診療所用途，但沒有確定的發展計劃，而其大部分範圍(5 000 平方米或 69%)並無指定的「政府、機構或社區」用途。由於當局已在高超徑另覓合適地點闢設診療所，加上申述地點適合作住宅用途，因此改劃申述地點的用途地帶以應付社會對房屋土地的迫切需要，實屬恰當的做法；

*診療所供應*

- (ii) 根據《香港規劃標準與準則》，按該區的預算規劃人口 158 000 人計算，須設有一間診療所。雖然現時分區計劃大綱圖涵蓋範圍內未有普通科診療所，但有一間分科診療所設於茶果嶺道，而整個觀塘區設有五間普通科診療所，其中觀塘賽馬會健康院及藍田普通科門診診療所的位置方便，為油塘區提供服務；
- (iii) 現時並無任何在原先預留的用地發展診療所的計劃。鑑於食物及衛生局和區內人士的意見，當局已物色了一塊位於高超道的用地，作為興建診療所的合適替代用地。該用地的面積達 2 692 平方米，超逾《香港規劃標準與準則》所訂的 2 200 平方米；

*提供政府、機構或社區設施／休憩用地*

- (iv) 規劃署曾評估該區的政府、機構或社區設施及休憩用地是否足夠，而有關政府部門亦確

認申述地點無須作任何「政府、機構或社區」用途。有關修訂不會對該區由政府、機構或社區設施供應造成負面影響；

- (v) 根據《香港規劃標準與準則》，該區已規劃休憩用地的供應量充足，較所訂超出 17.5 公頃(分別為 4.08 公頃的地區休憩用地及 13.48 公頃的鄰舍休憩用地)。除了鄰近的屋邨／房屋發展項目所提供的休憩用地外，現時附近一帶亦有多塊供動態及靜態活動的休憩用地，包括油塘配水庫遊樂場、碧雲道休憩花園及高超道休憩花園；

#### *交通影響、公共交通服務及行人設施*

- (vi) 申述地點位於發展完善的地區內，而且公共交通便利，沿高超道／碧雲道有多條巴士路線，另港鐵油塘站只相距約 300 米。運輸署署長表示，目前高超道與碧雲道交界處的交通情況令人滿意。在擬議發展項目進行詳細設計階段時，房屋署會檢討現有行人過路設施及公共交通服務可否應付需求，並在有需要時就提供優化措施與相關政府部門聯絡。運輸署署長亦會密切監察行人過路設施及巴士／小巴服務，並在有需要時與交通服務營辦商聯絡，以加強有關服務；

#### *視覺及通風*

- (vii) 申述地點四周為現有斜坡、最少 15 米闊的區內道路，以及低層由政府、機構或社區發展項目所圍繞，可提供足夠的視覺調劑及空氣流通。高層建築物(包括高翔苑及高俊苑)位於申述地點南面和東面，相距最少 60 米。在申述地點的擬議發展項目高約主水平基準上 150 米，與該區的住宅樓宇大致相若(主水平基準上 117 米至 168 米)，不會導致與四周景觀不相協調；

- (viii) 該區按年的盛行風主要為東風及東北風，而夏季的盛行風則為東風及南風。預計擬議發展項目不會對該區的通風情況造成重大的負面影響。為申述地點擬備的規劃大綱可列明更詳細的要求和措施，例如關設與盛行風排列同一方向的建築物間距，以及設計更為透風的平台(如有的話)，以進一步加強通風效果；

#### *環境及生態影響*

- (ix) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為擬議住宅發展項目不會帶來任何重大的環境問題。房屋署會進行環境評估研究，以證明房屋發展項目在施工及運作階段均符合環保標準，並建議適當的噪音緩解措施；
- (x) 即使進行先前「政府、機構或社區」地帶的發展項目，亦難免會影響申述地點的現有樹木／植被。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申述地點大致上被常見的外地和土生林木所覆蓋，而擬議住宅發展項目不會引致任何生態問題。無論如何，當局在詳細設計階段擬備的規劃大綱，會就申述地點列明有關保護樹木及美化環境建議的要求，包括須護理申述地點的茂密樹羣，使之作為綠化緩衝區；

#### *診療所用途與房屋發展項目融合*

- (xi) 在申述地點融合政府診療所與住宅發展項目的建議或許可行，但相關部門須進一步研究兩項發展的時間表可否互相配合。倘證明並不可行，當局仍可在已覓得的高超徑替代用地關設診療所；

#### *提供連接高超道與鯉魚門道的行人天橋／升降機塔*

- (xii) 現時申述地點附近建有一條附設升降機塔的有蓋行人道／行人天橋，由高俊苑經高怡邨及油美苑延伸至大本型商場的巴士總站或茶果嶺道的港鐵油塘站。相關政府部門會另行檢討是否需要增設連接申述地點與鯉魚門道的行人天橋及升降機塔；以及

*在發展項目內提供更多泊車位*

- (xiii) 已把提供更多泊車位的要求轉達運輸署及房屋署。當局會因應《香港規劃標準與準則》的要求、有關用地的位置、房屋單位的面積／類別及用地限制，在擬議房屋發展項目的詳細設計階段訂定泊車位的合適數量。

28. 主席繼而邀請申述人及其代表闡述申述的內容。

申述編號 R78

29. 張琪騰先生陳述下列要點：

- (a) 整項工作進行倉卒，沒有足夠諮詢。當局從未就擬設於一座廟宇和兩間學校旁邊的診療所重置用地諮詢區內人士。持份者(包括有關廟宇及兩間學校)的意見不詳，也沒有在文件內提及；
- (b) 由於申述地點位於發展密集的住宅區內，因此該區人口應否再增加實在存疑。區內人士確實擔憂油塘區唯一的綠化用地會因擬議發展項目而消失；
- (c) 就交通影響及提供社區設施而言，擬議發展項目會令附近居民付出極大代價。申述地點應予保留，以提供區內缺乏的休憩用地和康樂設施；
- (d) 文件中建議用作提供社會福利設施的「政府、機構或社區」用地，其地盤面積不足以提供社區所需的社會福利設施；

- (e) 擬議發展項目應設有升降機及行人天橋，連接申述地點與鯉魚門道，以方便行人前往港鐵站。倘日後由申述地點至港鐵站的行人路線須穿過高俊苑，則屬極不恰當；
- (f) 現時的非法泊車問題(特別是沿高超道停泊的建築車輛及貨車)已十分嚴重，經常導致交通擠塞。為此，當局應審慎考慮日後的發展項目所提供的泊車位數目；
- (g) 有意見關注到，在該區除了目前的擬議方案外，亦正計劃其他住宅發展項目；
- (h) 主水平基準上 150 米的擬議建築物高度會對高俊苑直接造成負面影響，因為高俊苑的建築物高度只有主水平基準上 120 米；以及
- (i) 有意見關注到餘下的「政府、機構或社區」用地不足以應付區內居民在政府、機構或社區設施方面的需要。為油塘區提供服務的綜合家庭服務中心的現有處所未達標準，因其面積小於 300 平方米。待油塘灣發展在二零一五至一六年度落實後，該區的人口會急劇上升，而在油塘提供的政府、機構或社區設施將不足以應付需求。政府應告知擬議診療所將於何時關設。

申述編號 R79

30. 羅志雄先生陳述下列要點：

- (a) 當局在最後階段才提供有關重置診療所的資料，顯示用途地帶修訂工作進行倉卒；
- (b) 日後擬議發展項目的居民須經由高俊苑前往港鐵站，這既不合邏輯也不恰當，因為會造成保安和其他問題；
- (c) 現時在申述地點的樹木乃油塘區的「市肺」，日後發展項目所提供的休憩用地難以替補，因為該休憩

用地內只會種植少量樹木，不能發揮相同作用。就此，擬議發展項目會對整體環境造成負面影響；

- (d) 由於高俊苑的樓宇高度不及附近其他住宅發展項目的高度，因此該屋苑的電訊訊號會接收不良。申述地點的擬議發展項目未有顧及這方面的負面影響，將導致高俊苑被完全阻隔；
- (e) 目前提供的公共交通服務已不足以應付需求，等候時間甚長。在該區增建 600 個單位會令有關問題惡化。此外，在清明節、重陽節等繁忙時間內，附近的道路會十分擠塞，令居民難以駕車回家。此外，擬議發展項目所帶來的車輛會增加該區行人過路設施的壓力，對行人安全造成負面影響；
- (f) 申述地點應保留作「政府、機構或社區」用途，以便盡快興建診療所，滿足區內居民的需要。此外，原先擬在申述地點闢設的診療所地盤面積較小，因此需要砍伐的樹木也較少。鑑於該區缺乏康樂設施（尤其是供兒童使用的設施），申述地點內未有指定「政府、機構或社區」用途的餘下部分可用作提供休憩用地或康樂設施；以及
- (g) 在毗連廟宇的用地重置診療所，做法並不恰當，因廟宇會產生煙霧及塵埃，對日後的診療所造成負面影響。申述地點較適合用作興建診療所，因為地方更為寬敞，並可為傷殘人士提供更妥善的通道。

#### 申述編號 R126

31. 章秉聰先生在實物投影機上展示一些照片，並陳述下列要點：

- (a) 由於現時有關道路的闊度只容許單線雙程行車，因此車輛要避開停泊在路邊的其他車輛時便須越過對面行車線。在擬議住宅發展項目的施工期間，很多建築車輛會使用該道路，引致嚴重的交通問題；

- (b) 現時高俊苑有護理安老院及幼兒園。在施工期間對空氣質素造成的負面影響，會損害長者和幼童的健康；
- (c) 政府在落實其計劃之前，應先解決擬議住宅發展項目所造成的交通和空氣質素問題；以及
- (d) 倘決定落實擬議住宅發展項目，申述地點應作私人住宅用途而非興建居屋，以便當局在契約內列明相關部門一切所要求，確保妥善執行管制。

申述編號 R253

32. 謝淑珍女士陳述下列要點：

- (a) 現時鯉魚門道及高超道一帶的交通噪音已影響區內居民，包括居於申述地點對面的香港中國婦女會黃陳淑英紀念護理安老院的長者。把申述地點發展作住宅用途的建議，只會令受交通噪音影響的居民數目上升；
- (b) 日後發展項目的居民會否獲准使用現時穿過高俊苑的有蓋行人道／升降機塔以前往港鐵油塘站，實在令人存疑。另一條穿過高翔苑的路線現時被一道閘門堵塞，廣田邨居民曾嘗試爭取開放該路段，但因保安及其他理由而未能成功；
- (c) 有意見亦關注到日後的發展項目所提供的泊車位數目是否足夠；以及
- (d) 倘決定落實擬議住宅發展項目，應把診療所融入擬議住宅發展項目內，以確保適時提供診療所，為區內人口服務。

33. 由於規劃署的代表、申述人及其代表已完成簡介，主席請委員提問。

34. 主席詢問擬議發展項目的建築物高度限制，葉子季先生在回應時提及文件的圖 H-5，並表示附近地區現有建築物的最

高高度由主水平基準上 125 米至 168 米不等。就此，為申述地點訂定主水平基準上 150 米的建築物高度限制，可確保日後的發展項目高度與附近其他建築物的高度互相協調。此外，由於申述地點與現有發展項目之間有一定距離，因此擬議發展項目不會在視覺上造成負面影響。

35. 一名委員詢問可否如一名申述人所建議，把住宅發展項目連同診療所一併發展。葉子季先生在回應時表示，在申述地點進行住宅兼診療所發展在技術上可行，當中的主要問題是兩項用途的發展時間表未必能配合，原因是診療所發展計劃未有確實時間表，但擬議的居屋發展項目卻急需進行。相關政府部門會繼續研究在申述地點作合併發展的可行性，而另一方面，倘合併發展方案未能付諸實行，當局亦已另覓一塊位於高超徑的用地，以闢設診療所。

36. 鑑於申述人關注到為區內居民闢設的政府、機構或社區設施及休憩用地恐有不足，一名委員詢問油塘區所有「政府、機構或社區」用地及休憩用地是否均已進行發展，以配合社區需要。葉子季先生在回應時表示，區內的休憩用地供應量足夠，現時附近一帶亦有四塊休憩用地，包括碧雲道休憩花園、高超道休憩花園、油塘配水庫遊樂場及鯉魚門道遊樂場。此外，個別屋苑內設有鄰舍休憩用地，供其居民使用。申述地點日後的住宅發展項目亦會提供鄰舍休憩用地。

37. 葉子季先生亦澄清，居民從日後的住宅發展項目前往港鐵油塘站的最短步行路線，是經高超道休憩花園橫過高超道現有的過路設施。相信居民不會如部分申述人所述，使用現時穿過高俊苑的有蓋行人道／升降機塔前往。

38. 一名委員詢問中／小學課室供應量不足的情況，葉子季先生在回應時表示，雖然油塘區的供應量不足，但就教育局所訂涵蓋較大地區範圍的學校區而言，中／小學課室的供應量充足。

39. 羅志雄先生表示，當局並未解決交通問題，因為附近道路在繁忙時間內，以及在清明節和重陽節期間十分擠塞。此外，擬議住宅發展項目毗鄰一個電力支站，會損害日後居民的

健康。羅先生亦不同意擬議發展項目不會在視覺上造成負面影響的意見，因為有關項目會對高俊苑的居民造成屏風效應。

40. 張琪騰先生表示，由於申述地點與高俊苑相距只有 60 米，而日後的發展項目的建築物高度為主水平基準上 150 米，遠高於現時高俊苑的樓宇(高度為主水平基準上 122 米至 125 米)，因此會對高俊苑居民造成負面影響。他續說，區內居民屬意在申述地點一併興建診療所連住宅發展項目，並要求有關政府部門就高超徑用地作診療所的建議諮詢地區人士。中／小學課室不足的情況會令油塘地區的交通問題惡化，因為學生需要乘搭校巴或其他公共交通工具往返校園。倘決定落實擬議住宅發展項目，城規會應要求有關方面進行綠化工程；闢設供兒童使用的公共康樂設施；以及把發展項目的最高建築物高度降低。

41. 由於委員再無提出其他問題，而申述人及其代表亦沒有任何補充，主席表示聆訊程序已完成，城規會在他們離席後會商議有關申述，並於稍後把決定通知他們。主席多謝申述人、其代表及政府代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

[陳祖楹女士於此時到席。]

#### 商議部分

42. 主席備悉，診療所與擬議資助房屋發展項目的發展時間表不相配合，因此進行合併發展未必可行。有見及此，當局已另覓診療所用地作後備方案，而食物及衛生局可繼續就興建診療所申請撥款，委員對此表示同意。秘書補充，有關政府部門正積極研究合併發展的可行性。由於在「住宅(甲類)」地帶內，「政府診療所」屬經常准許的用途，因此現時申述地點的用途地帶劃分，不會排除進行合併發展的可能性；即使合併發展方案告吹，亦有另一塊用地供闢設診療所之用。因應一名委員的意見，主席提議請食物及衛生局備悉城規會的意見，並跟進有關診療所與擬議居屋發展項目一併興建的建議。

43. 此外，委員備悉區內的休憩用地供應過剩，而申述地點附近亦有若干康樂及休憩用地設施。關於擬議住宅發展項目在施工期間對環境造成的影響，委員備悉現有法例可予處理。

44. 主席表示，運輸署及警方會監察並處理任何交通問題。他亦備悉，申述地點連接港鐵油塘站的行人系統不會有問題，因為日後的居民無需使用穿過高俊苑的有蓋行人天橋／升降機塔前往該站。委員表示同意。

45. 委員同意備悉申述 R1 至 R11 表示支持的意見，以及申述 R256 至 R267 對用途地帶修訂沒有意見。委員亦決定不接納申述 R12 至 R77、R78(部分)及 R79 至 R255。委員繼而審閱文件第 6 段所詳載不接納申述的建議理由，並認為有關理由恰當。

申述編號 R1 至 R11 及 R256 至 R267

46. 經商議後，城規會備悉申述 R1 至 R11 支持分區計劃大綱圖修訂項目的意見，以及申述 R256 至 R267 對用途地帶修訂沒有意見。

申述編號 R12 至 R77、R78(部分)及 R79 至 R255

47. 經商議後，城規會決定不接納申述 R12 至 R77、R78(部分)及 R79 至 R255，以及不應修訂圖則以順應申述，理由如下：

- 「(a) 香港十分缺乏宜作發展的土地，因此必須善用現有土地，以應付對房屋土地的迫切需求。由於申述地點適合作住宅發展，而當局已覓得合適地點，以取代原先在申述地點部分範圍預留作興建診療所的用地，加上該區由政府、機構或社區設施及休憩用地供應總體上充足，因此，把申述地點改劃作住宅用途，以配合社區對房屋的需要是恰當的；
- (b) 擬議住宅發展配合適當的建築物高度限制，在視覺上與附近土地用途的特色互相協調。申述地點附近的區內道路及低層政府、機構或社區設施可為該區提供通風空間。相關政府部門已確認擬議發展不會在交通、環境、景觀及通風方面造成無法克服的影響；以及
- (c) 雖然當局已物色另一塊診療所用地，但相關政府部門會考慮兩項發展計劃的進度，並進一步探討把診



51. 下列政府代表、申述人及其代表於此時獲邀到席上：

葉子季先生 — 規劃署九龍規劃專員  
王鳳兒女士 — 規劃署高級城市規劃師／九龍(5)  
姚百明先生 — 運輸署高級工程師／九龍東  
岑蕙琳女士 — 運輸署工程師／觀塘(1)

**R 78(張琪騰(區議員))**

張琪騰先生 — 申述人

**R 253(胡志偉(立法會議員)、謝淑珍(區議員)、韓家銘、莫建成(社區聯絡主任))**

謝淑珍女士 — 申述人

**R 268(呂東孩(觀塘區議員))**

呂東孩先生 — 申述人

**R 301(黃炳權)**

黃炳權先生 — 申述人

**R 460(羅國興)**

羅國興先生 — 申述人

**R 573(妹記海鮮)**

羅盛興先生 — 申述人的代表

**R 584(王石星(海景海鮮酒家))及 R 296(王石星(鯉魚門商會))**

王石星先生 — 申述人

52. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請九龍規劃專員向委員簡介申述的背景。

53. 葉子季先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一三年八月十六日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/20》(下稱「分區計劃大綱圖」)，以供公眾查閱。分區計劃大綱圖收納的修訂，主要包括把一塊位於高超道的土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(修訂項目 A)；把一塊位於鯉魚門徑的土地，由「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)6」地帶(修訂項目 B1)；把鯉魚門徑及旅遊巴上落客處和的士／小巴士部分土地，由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改為顯示為「道路」的地方(修訂項目 B2)；把一塊位於鯉魚門徑迴旋處的土地，由「綠化地帶」、「住宅(甲類)」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(修訂項目 C)；修訂香港鐵路(下稱「港鐵」)位於油塘的通風大樓和車站建築物的用途地帶，以反映現有用途(修訂項目 D1 至 D4)；以及把現有的東區海底隧道通風大樓，由「其他指定用途」註明「東區海底隧道通風大樓」地帶改劃為「其他指定用途」註明「通風大樓」地帶(修訂項目 D5)；
- (b) 在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 611 份申述。有關申述主要涉及修訂項目 A、B1、B2 及 D5。二零一三年十月二十五日，當局公布該等申述以供公眾提出意見，並在公布期的首三個星期內接獲一份涉及修訂項目 B1 及 B2 的公眾意見書；
- (c) 二零一三年十二月二十日，城規會決定分兩組考慮申述。第二組(申述 R78、R268 至 R611 及意見 C1)涉及把一塊位於鯉魚門徑的土地，由「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)6」地帶，並訂定建築物高度限制(修訂項目 B1)；把鯉魚門徑及旅遊巴上落客處和的士／小巴士部分土地，由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改為顯示為「道路」的地方(修訂項目 B2)；以及把現有的東區海底隧道通風大樓，由「其他指定用途」註明

「東區海底隧道通風大樓」地帶改劃為「其他指定用途」註明「通風大樓」地帶(修訂項目 D5)；

### 用途地帶修訂

- (d) 為處理本港迫切的房屋問題，行政長官在二零一三年《施政報告》中公布多項措施，以增加短至中期的房屋土地供應。其中一項措施是把多塊合適的「政府、機構或社區」用地及其他政府用地改作住宅用途，以滿足社會對房屋土地的迫切需求。在這些用地中，一塊是位於鯉魚門徑的用地(下稱「申述地點」)(修訂項目 B1)；
- (e) 申述地點現為兩個臨時露天停車場，共有 136 個停車位並原先預留作多層停車場發展，但沒有確定的發展計劃。運輸署署長不反對騰出申述地點作其他用途，但日後的擬議發展須提供足夠的公眾停車位。申述地點位於上油塘住宅區的邊緣，宜作住宅發展，因而改劃為「住宅(甲類)6」地帶，並訂定主水平基準上 100 米的建築物高度限制，亦規定將來須在用地提供闊 10 米、建築物高度為主水平基準上 20 米的建築物間距，以及不少於 200 個公眾停車位；
- (f) 考慮到臨時停車場的每日平均使用率，申述地點原先擬闢設 100 個公眾停車位。然而，在分區計劃大綱圖的修訂項目公布前，當局曾徵詢觀塘區議會的意見並接獲區議員及持份者所提交的書面意見，運輸署署長遂因應有關意見對公眾停車位的需求進行檢討，並支持把停車位數目由 100 個增至 200 個；
- (g) 修訂項目 B2(改劃鯉魚門徑現時的旅遊巴上落客處和的士／小巴士的用途地帶)旨在反映現有用途，而修訂項目 D5(就茶果嶺道現有通風大樓修訂「其他指定用途」地帶的註明)則旨在遵從關於城規會為分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的鐵路／公路發展的通風大樓訂定用途地帶的慣常做法；

- (h) 規劃署曾就改劃「政府、機構或社區」用地的用途地帶評估分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的政府、機構或社區設施是否足夠。根據分區計劃大綱圖涵蓋範圍的最新規劃人口(即 158 000 人)(包括修訂項目 A 及 B1 的擬議房屋發展項目)，該區的政府、機構或社區設施大致上足夠，但已規劃的中／小學課室、郵政局和分區警署的供應仍然短缺。就中／小學課室不足的情況而言，教育局局長表示已預留中學及小學用地，以配合觀塘區已規劃人口的需要，因此申述地點無須作學校發展之用。有關郵政局供應短缺方面，當局可於政府、商業及商住樓宇內物色地點闢設郵政局。至於分區警署不足的情況，警務處處長表示觀塘區現時設有三個分區警署，當局並無計劃在區內開設新的分區警署；
- (i) 除了社會福利署署長要求在鯉魚門徑新劃設的「政府、機構或社區」用地提供社會福利設施(修訂項目 C)之外，其他各局／部門確認並無計劃使用申述地點以興建其轄下的政府、機構或社區設施。因此，分區計劃大綱圖的修訂項目不會對區內的政府、機構或社區設施供應造成負面影響；

#### 公眾諮詢

- (j) 當局在把分區計劃大綱圖刊憲前，曾於二零一三年一月八日就高超道用地(修訂項目 A)及申述地點(修訂項目 B1)的擬議住宅用途諮詢觀塘區議會，並接獲區議員和持份者的意見書。觀塘區議會原則上支持有關建議，並要求在申述地點將來提供的公眾停車位不少於現時臨時停車場所提供的數量。為此，當局因應觀塘區議會的意見而對發展建議作出適當修訂，把停車位的數量由 100 個增至 200 個；
- (k) 當局在二零一三年八月十六日公布分區計劃大綱草圖編號 S/K15/20 後，於二零一三年九月十九日向觀塘區議會轄下房屋事務委員會簡介有關修訂。該委員會的意見概述如下：

- (i) 有關發展所擬的 200 個公眾停車位不足以應付鯉魚門的實際需求。公眾停車位不足不但影響區內交通，同時亦影響區內商戶的生意；
  - (ii) 倘不能安排提供其他臨時停車場，當局便不應關閉位於申述地點的臨時停車場，否則酒樓食肆的生意會遭受影響；
  - (iii) 倘能從宏觀角度審視觀塘區的整體交通問題，則更為理想。觀塘區人口日漸增多，隨着郵輪碼頭的落成，將有愈來愈多遊客到訪鯉魚門旅遊區，令區內的交通負荷問題加重；以及
  - (iv) 位於鯉魚門徑迴旋處的「政府、機構或社區」用地擬預留興建社會福利設施(修訂項目 C)，當局應在用地加入停車場，以增加區內停車位的供應；
- (1) 當局亦於二零一三年十月三日把諮詢文件送交海濱事務委員會轄下九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組傳閱，並無接獲任何意見；

#### 申述

- (m) 在第二組所涵蓋的 345 份申述(即 R78 及 R268 至 R611)中，343 份(R268 至 R610)反對申述地點的擬議住宅用途；一份(R78)就申述地點的用途地帶提出建議，但無表明支持或反對；以及一份(R611)表示，倘申述人所關注的事宜未能獲得解決，便會反對修訂項目 B1、B2 及 D5；
- (n) 有三份申述(R78、R268 及 R610)來自三名觀塘區議員(分別為張琪騰先生、呂東孩先生及劉定安先生)及一份(R611)來自創建香港，而餘下 341 份申述(屬四款內容劃一的信件)則來自區內居民／海鮮經營者或其機構；

申述理由及申述人的建議

(o) 申述 R78 及 R268 至 R610 的主要理由概述如下：

- (i) 鯉魚門是以海鮮美食馳名的旅遊區，不少海鮮酒家顧客會駕車前往，令該區面對公眾停車位嚴重不足的問題。晚上常有約 500 部私家車須在區內停泊，但鯉魚門徑的兩個現有臨時停車場只提供約 200 個停車位，令 300 部私家車須輪候進入，並往往等候逾一小時，令車龍伸延至油塘中心。R301 的申述人提交了照片，顯示鯉魚門徑臨時停車場的泊車情況和附近一帶的交通情況；
- (ii) 把鯉魚門徑的兩個臨時停車場改作住宅用途，定會令車位短缺問題惡化和遊客數量劇減。區內海鮮酒家和海鮮店的生意勢必一落千丈，將有逾千人失業；以及
- (iii) 隨着油塘區有多個住宅發展項目落成，已令區內人口急增和交通更為繁忙，導致出現車位不足的情況；

(p) 申述 R611 的主要理由概述如下：

- (i) 應提供足夠的設施或基礎設施，以支援鯉魚門村的旅遊業。修訂項目 B1 及 B2 所涉用地位於鯉魚門村的入口，必須提供非路旁的旅遊巴停車位；以及
- (ii) 就東區海底隧道通風大樓而言，應包括公眾可享有在海旁通行的權利，以加強海濱長廊的連貫性；

(q) 申述人的建議概述如下：

- (i) 在該區的泊車問題得以解決之前，不應停止兩個臨時停車場的運作，或申述地點應予保留作停車場用途；
- (ii) 應在申述地點提供最少 500 個公眾停車位；  
以及
- (iii) R78 建議申述地點的日後發展項目須提供 250 個停車位；

對申述提出的意見

- (r) 當局接獲一份由觀塘區議員劉定安先生提交的公眾意見書(C1)，劉先生是 R610 的申述人。他建議修訂三家村渡輪碼頭旁用地(即修訂項目 B1 及 B2 所涉用地附近)的土地用途規劃，以處理現時該區的交通、環境和衛生問題；

對申述理由及申述人的建議作出的回應

- (s) 政府對申述理由及申述人的建議作出的回應概述如下：

*主要回應*

- (i) 香港十分缺乏宜作發展的土地，因此必須善用現有土地，以應付對房屋土地的迫切需求。申述地點原先預留作多層停車場發展，但沒有確定的發展計劃。考慮到附近土地用途的特色，申述地點宜作住宅用途。再者，日後的住宅發展將提供 200 個公眾停車位，因此，擬議發展不但有助盡早落實興建多層停車場，並同時切合社區對房屋供應的迫切需求；

*把公眾停車位的數目增至 250 個／500 個*

- (ii) 申述地點在進行發展後所提供的公眾停車位會由 136 個增至 200 個。運輸署署長表示，所擬提供停車位的數量已大致上足以切合該區的需要；
- (iii) 根據運輸署所更新的鯉魚門區現有公眾臨時停車場的使用率，儘管申述地點的兩個臨時停車場在日間並無泊滿車輛(使用率為 50% 至 70%)，但在周末晚上的繁忙時間(八時至九時)卻泊滿車輛，最高使用率達 126%(合共停泊 172 部車輛)。根據調查當日觀察所得，於晚上約七時至八時，儘管兩個停車場仍未泊滿，但車龍已伸延至欣榮街，當中約有 50 部車輛。車龍內除私家車外，還有的士和小巴。隨着擬議發展提供更多停車位，以及在實施妥善交通管理措施以確保的士乘客在鯉魚門徑容易上落車後，車龍的情況應得以改善；
- (iv) 區內有多個公眾停車場，包括位於鯉魚門市政大廈及崇信街用地的停車場。儘管鯉魚門市政大廈的公眾停車場(約有 49 個停車位)在周末晚上經常泊滿車輛，但位於崇信街的臨時停車場仍有空置停車位；
- (v) 運輸署署長認為在申述地點提供 200 個公眾停車位是有充分理據支持，並會監察該區的情況和研究鯉魚門徑的改善交通管理措施，以及於需要時在附近其他發展項目內規定提供公眾停車位；

*施工期間的停車位供應*

- (vi) 為應付施工期間的需要，位於毗連的「政府、機構或社區」用地(修訂項目 C)因仍未有任何發展計劃，可作臨時停車場用途。有

關的「政府、機構或社區」用地有 1 000 平方米的平坦土地，應可提供約 45 個公眾停車位；

- (vii) 在申述地點的新公眾停車場落成前，相關政府部門會繼續物色合適地點，以供在過渡期內闢設臨時停車場；

#### *住宅發展對交通造成的負面影響*

- (viii) 申述地點可經鯉魚門徑接達茶果嶺道及其他主要的連接道路。運輸署署長認為擬議發展不會造成無法克服的交通問題；

#### *提供設施以支援旅遊業*

- (ix) 修訂用途地帶本身不會影響鯉魚門區的旅遊設施。擬於申述地點提供的 200 個停車位已多於現時用地所提供的車位數量。現時位於海濱長廊入口的旅遊巴上落客處和的士／小巴士站也不會受到影響，而劃設顯示為「道路」的地方(修訂項目 B2)可維持其露天設計，與海濱環境互相協調；
- (x) 基於申述地點面積細小(3 220 平方米)並須提供 200 個公眾停車位，恐怕在擬議住宅項目內設置旅遊巴停車位並不可行。鯉魚門已有上落客處供乘搭旅遊巴前往該區的遊客使用。相關政府部門會密切監察情況，並會在需要時在其他新發展項目內提供有關設施；以及

#### *東區海底隧道的通風大樓*

- (xi) 修訂用途地帶只涉及更改「其他指定用途」地帶的註明，旨在遵從關於城規會為鐵路／公路發展的通風大樓訂定用途地帶的慣常做法。至於能否於通風大樓用地闢設公共通

道，會由相關政府部門及隧道經營者另行研究。

54. 主席繼而邀請申述人及其代表闡述申述的內容。

申述編號 R78

55. 張琪騰先生陳述下列要點：

(a) 區內居民及海鮮經營者關注到，在周末及繁忙時間內公眾停車位不足的問題，已導致鯉魚門出現交通擠塞情況；以及

(b) 申述地點所提供的公眾停車位數目應增至 250 個，以解決有關問題。

申述編號 R253

56. 謝淑珍女士支持 R78 的意見，並建議把申述地點所提供的公眾停車位數目增至最少 250 個。

申述編號 R268

57. 呂東孩先生陳述下列要點：

(a) 根據商務及經濟發展局於二零一三年十二月公布的「香港承受及接待旅客能力評估報告」，本港的設施不足以支援預計日後來港遊客的人數。鯉魚門便是典型例子。鯉魚門是以海鮮美食馳名的旅遊景點，已因公眾停車位不足的問題而受困擾；

(b) 由於鯉魚門遠離港鐵站，海鮮酒家顧客多會駕車前往，估計每晚約有 500 部私家車駛往鯉魚門。雖然兩個臨時停車場及位於鯉魚門市政大廈的停車場合共約有 190 個公眾停車位，但在內停泊的車輛數目往往超出上限，共達 280 部。儘管如此，每晚最少仍有 200 部車輛排隊輪候停車位；

(c) 停車設施不足的問題已嚴重影響海鮮經營者的生意，因為顧客往往須就停車位輪候逾一小時。不少

有意光顧的顧客會選擇其他地方的食肆，並取消海鮮酒家的訂座；

- (d) 附近的新住宅發展項目(例如 Ocean One)令泊車問題惡化，因為該等屋苑並無為住客提供足夠的停車位，導致該區對公眾停車位的需求增加；
- (e) 申述地點不應發展作其他用途，因為該用地是海鮮酒家附近唯一提供公眾停車設施的地方；
- (f) 申述地點在進行發展後擬提供的 200 個公眾停車位並不足以應付現有需求，因為每晚兩個臨時停車場約有 230 部車輛停泊；
- (g) 交通擠塞問題可通過交通管理措施解決的說法，實在令人存疑。此外，利用油塘區的其他公眾停車場以解決問題亦是荒謬的建議，因為要求把車輛停泊於遠離目的地的位置實是不切實際；
- (h) 為維持鯉魚門作為旅遊景點的活力並促進其持續發展，申述地點在進行發展後須提供最少 500 個公眾停車位；以及
- (i) 倘把申述地點發展作住宅用途，政府便會犧牲鯉魚門作為旅遊景點的長遠發展。

申述編號 R301

58. 黃炳權先生陳述下列要點：

- (a) 鯉魚門公眾停車場不足的問題已持續了十至廿載，政府從無予以解決；
- (b) 近年，鯉魚門海鮮酒家的顧客類別有所改變。過往顧客主要來自歐洲及東南亞，但現時約 60% 至 70% 的顧客來自內地，由深圳駕車前往鯉魚門。如此的改變令鯉魚門停車場不足的問題更為嚴重；以及

- (c) 關閉申述地點的兩個臨時停車場會嚴重影響海鮮酒家的生意。

申述編號 R460

59. 羅國興先生陳述下列要點：

- (a) 在二零零二年鯉魚門海鮮節的開幕典禮上，政府承諾改善支援設施，令鯉魚門持續發展成為本港的主要旅遊景點。然而，由一九九九年開始，鯉魚門的公眾停車位數目由 415 個遞減至 136 個，令申述地點的兩個臨時停車場須盡量容納擬停泊的車輛，以致超出上限；
- (b) 鯉魚門有超過 60 名海鮮經營者，僱用逾 1 000 名員工並有約 10 000 名持份者，關閉兩個臨時停車場會嚴重影響該等人士的生計；
- (c) 根據商務及經濟發展局所公布的「香港承受及接待旅客能力評估報告」，當局應鼓勵遊客前往遍布本港不同地區的旅遊景點。由於鯉魚門是著名的旅遊景點，政府應提供所需的支援設施（包括停車設施），以配合鯉魚門作為主要旅遊景點的發展；
- (d) 鯉魚門海鮮酒家的內地顧客大部分屬於商務及經濟發展局報告內的「高增值客羣」。隨着來港遊客人數預測由二零一三年的 5 000 萬人次增至二零一七年的 7 000 萬人次及二零二三年的一億人次，並假設駕車前往鯉魚門的內地遊客錄得相若增幅，停車位的需求至二零一七年會增加 1.4 倍，而至二零二三年會增加兩倍；
- (e) 就經濟效益而言，估計鯉魚門海鮮酒家所款待的顧客每年逾 100 萬人次；
- (f) 政府把申述地點發展作住宅用途顯示缺乏長遠規劃，是不合理和短視之舉；以及

- (g) 申述地點應發展作多層停車場，並提供最少 500 個公眾停車位，以應付鯉魚門的現有和日後需要。

[邱榮光博士於此時離席。]

申述編號 R573

60. 羅盛興先生陳述下列要點：

- (a) 鯉魚門成爲以海鮮美食馳名的旅遊景點，實是多年來居民和海鮮經營者的努力成果；
- (b) 兩個臨時停車場對鯉魚門作爲以海鮮美食馳名的旅遊景點至爲重要；
- (c) 因停車位輪候需時，海鮮酒家已失去不少有意光顧的顧客，況且每當停車場的車龍開始造成交通擠塞，警方便會指示駕駛人士離開；以及
- (d) 政府應物色其他用地作房屋發展，以應對現時房屋土地短缺的問題。

申述編號 R584

61. 王石星先生陳述下列要點：

- (a) 顧客傾向駕車而非乘坐公共車輛前往鯉魚門的海鮮酒家；
- (b) 兩個臨時停車場現時每晚僱用五名人員協助停泊 238 部車輛，但該兩個停車場只有 136 個停車位；
- (c) 每當車龍伸延至欣榮街，警方便會阻止車輛輪候並指示駕駛人士離開，因爲車龍會阻擋緊急車輛通道；
- (d) 倘關閉兩個臨時停車場，鯉魚門的交通擠塞問題將會惡化；

- (e) 現時鯉灣天下及 Ocean One 的住客因嚴重的交通擠塞問題而不能於晚上駕車回家。基於該區交通問題嚴重，實有更大需要把申述地點繼續用作停車場而非改作房屋發展項目；以及
- (f) 油塘區已有不少用地正發展作住宅用途，例如油塘灣的擬議發展項目將興建 50 幢住宅樓宇，以及現有的工業大廈可能重建作住宅用途。基於有這麼多的房屋土地陸續推出，實無需要把申述地點發展作住宅用途。

62. 由於規劃署代表、申述人及其代表簡介完畢，主席請委員提問。

#### 泊車需求數字

63. 副主席詢問申述人所提及的 500 個停車位是每天所需還是周末所需。呂東孩先生在回應時表示，星期五晚至星期一晚(即每周有四晚)往往需要 500 個停車位，而周末的需求更超逾 500 個停車位。由於鯉魚門的海鮮酒家顧客較為富有，他們大都乘私家車前往。

64. 岑蕙琳女士在回應主席的提問時表示，申述地點的兩個臨時停車場有 136 個停車位。根據在周末繁忙時間進行的實地視察，約有 170 部車輛於兩個臨時停車場內停泊。倘有 30 部車輛輪候，車龍會伸延至鯉魚門徑和崇信街的交界；倘有 50 部車輛輪候，車龍更會伸延至欣榮街的油塘中心。然而，得知在車龍內還有等候落客的士和小巴。因此，運輸署認為在日後的住宅發展項目提供 200 個公眾停車位已足以應付現有需求。不過，王石星先生質疑運輸署的統計數字，並表示兩個臨時停車場所停泊的車輛多達 238 部。他並表示，建議駕駛人士使用大本型商場及油塘區內的其他停車場，實是不切實際。

65. 司馬文先生(R611 創建香港的代表)於此時到席。

66. 鑑於有 300 部車輛的車龍會長約兩公里，一名委員詢問如何得出有 300 部車輛在街道輪候的數字。呂東孩先生在回應時表示，300 部車輛的估計數字是基於觀察所得，包括點算由

鯉魚門徑向後伸延並在茶果嶺道／欣榮街交界一分為二的車龍內的車輛數目；警方指示離開的車輛數目；以及在油塘工業區街道旁非法停泊的車輛數目。王石星先生補充說，在二零一三年冬至那天，其酒家有 60 個座位已給留座，但最終只有 30 人前來，理由是相關駕車前來的顧客因車龍而被警方指示離開。

67. 一名委員詢問鯉魚門現有酒家的數目及所能款待的顧客人數。呂東孩先生在回應時表示，鯉魚門現有 19 間大型酒家，各有 20 至 30 張餐桌。因此，海鮮酒家每晚最少可容納 4 000 人，還未包括其他規模稍遜的食肆。由於所述的 4 000 名顧客大都乘私家車前來，現時提供的僅 200 個停車位根本不足夠。

[李偉民先生於此時到席。]

#### *施工期間的泊車安排*

68. 一名委員詢問申述地點在施工期間的泊車安排，另主席詢問申述地點是否可分階段進行發展，包括在首階段提供 200 個公眾停車位。葉子季先生在回應時表示，分階段發展的建議是可行方案，會交由相關政府部門研究。至於在施工期間的泊車安排，葉子季先生表示當局已物色申述地點以北的一塊政府土地，在施工期間作臨時停車場用途，可提供約 45 個停車位。倘有需要，當局亦會嘗試在區內物色更多臨時停車場用地。葉子季先生在回應主席的提問時表示，地政總署已證實所物色的替代用地可作臨時停車場用途。

69. 一名委員詢問在施工期間可供使用的停車位總數。葉子季先生在回應時表示，區內有數個停車場可供使用，包括北面的一塊用地(提供 45 個臨時停車位)、鯉魚門市政大廈(提供 49 個停車位)、崇信街臨時停車場(提供 123 個停車位)、油塘工業城(提供 36 個停車位)、大本型商場(提供 152 個停車位)，以及沿鯉魚門道的另外三個停車場(合共提供 115 個停車位)。政府亦會嘗試在需要時物色其他合適用地，以增設臨時停車位。然而，呂東孩先生指出，崇信街、大本型商場及沿鯉魚門道的停車場用地在繁忙時間經常泊滿車輛，而油塘工業城的停車場用地則遠離鯉魚門；因此，只有該塊可提供 45 個臨時停車位的用地在施工期間可供鯉魚門的遊客使用。葉子季先生在回應該

名委員的提問時證實，鯉魚門市政大廈所提供的 49 個停車位乃現有並在施工期間可供使用的停車位。

70. 謝淑珍女士表示，由於沿鯉魚門道的三個停車場的現有停車位已不足以應付居民的需求，建議鯉魚門的遊客在施工期間使用該等停車位實是不切實際。黃炳權先生表示，在施工期間只提供 45 個停車位實不足夠，定會導致嚴重的交通擠塞問題。王石星先生表示，油塘工業城的停車場過於遙遠，顧客須取道迂迴的行人路線前來海鮮酒家。

#### *其他泊車用地*

71. 一名委員詢問有關區內工業大廈的重建潛力及在重建後增設公眾停車場的可能性。葉子季先生在回應時表示，當局已接獲多份涉及在油塘重建工業大廈的規劃申請，相關政府部門會研究在相關擬議發展項目內增設公眾停車位的需要和可行性。

72. 黃炳權先生建議，政府應考慮利用位於鯉魚門徑迴旋處的前德基幼稚園用地作臨時停車場。該幼稚園已關閉接近卅載，可提供約 100 個停車位。葉子季先生在回應時表示，把有關用地改作停車場前，必須先清拆幼稚園用地內的一些現有構築物。儘管如此，相關政府部門會跟進並詳細考慮此項建議。

73. 王石星先生提議，應考慮把位於茶果嶺道／欣榮街交界的一塊用地改作臨時停車場。葉子季先生在回應時表示，有關用地在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」及已空置。相關政府部門會跟進並考慮可否把有關用地作臨時停車場。羅盛興先生表示，申述人所提及的兩塊用地均屬空置用地，政府應考慮發展有關用地作住宅用途，並保留申述地點作臨時停車場用途。

#### *其他交通工具*

74. 副主席詢問，是否有統計數字顯示海鮮酒家顧客所使用的交通工具，以及酒家經營者有否考慮提供免費穿梭巴士服務。呂東孩先生在回應時表示，鯉魚門有一條巴士線往尖沙咀、一條綠色小巴線往藍田港鐵站，以及有一條紅色小巴線往

觀塘，但遊客甚少使用這三種公共交通工具。儘管有小部分遊客會由油塘港鐵站步行至鯉魚門，但大部分遊客會乘坐私家車前來。曾於數年前提供免費穿梭巴士服務接駁港鐵站，但因甚少遊客使用而停止服務。

75. 一名委員詢問免費穿梭巴士服務的失敗原因，以及海鮮經營者是否曾考慮其他解決方案以處理泊車問題。王石星先生在回應時表示，免費穿梭巴士服務於二零零三年推出；然而，在提供免費穿梭巴士服務後，既有的公共交通服務(例如前往藍田港鐵站的綠色小巴服務及 14C 號巴士服務)大受影響，分別導致更改路線和減少班次，並因此而令鯉魚門的公共交通服務進一步減少。儘管如此，王先生表示，海鮮經營者已成功安排其他交通服務，包括前往旺角、佐敦道、青山道及荃灣的紅色小巴服務。以 14X 號巴士線(尖沙咀循環線)取代 14C 號巴士線，則是以公共交通工具接載遊客前往鯉魚門的另一個成功例子。

76. 由於委員再無提出其他問題，而申述人及其代表亦沒有進一步意見，主席表示聆訊程序已完成，城規會會在申述人及其代表離席後商議有關申述，並在稍後把城規會的決定通知他們。主席多謝申述人及其代表出席會議。他們均於此時離席。

[會議小休五分鐘。]

[何培斌教授及李美辰女士於此時離席。]

### 商議部分

77. 一名委員表示，熱門旅遊景點的停車位永遠供不應求，尤以在繁忙時間為然。倘幼稚園用地可供使用，把有關用地作臨時停車場的建議或可解決在施工期間的泊車問題。該名委員認為油塘工業區可能有更多停車位。

78. 一名委員認為本港的房屋問題遠較主要涉及鯉魚門酒家顧客的公眾停車位不足問題迫切，因此應把申述地點改劃作住宅用途。該名委員備悉有其他可行途徑解決公眾停車位不足的問題。此外，酒家經營者應順應潮流的改變，鼓勵顧客使用公

共交通工具，並考慮安排穿梭巴士服務或訂定可行的替代方案。

79. 主席認為應要求規劃署研究關於把申述人所提及的兩塊用地作臨時停車場的可行性，並物色其他可供使用的政府用地。此外，相關政府部門應研究分階段發展申述地點(於首階段提供 200 個公眾停車位)的可行性，並視乎需要於賣地條件內訂明。

80. 一名委員認為應盡快解決鯉魚門公眾停車位不足的問題，並要求相關政府部門先行研究該兩塊空置用地；該名委員認為倘泊車問題未能予以解決，對海鮮經營者實不公平。儘管主席同意相關政府部門應適時物色可替代的臨時停車場用地，但備悉有其他交通工具可供遊客前往鯉魚門，而消費者的行為會隨時間而改變。

81. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，從可持續發展的角度而言，實難以滿足該區對停車位不斷增加的需求。可行的方案是提供公共交通服務，以切合遊客的需要。

82. 主席備悉，儘管兩個臨時停車場的負荷超出上限，容納逾 200 部車輛，但長遠的解決方案是興建合適的停車場(設有 200 個停車位)，以支援海鮮酒家的業務。

83. 一名委員認為，儘管現時海鮮酒家的經營模式可能需要很多停車位，但數年後，經營模式可能有所改變，並因而減少對公眾停車位的需求。

84. 在總結討論時，委員決定不接納申述 R78(部分)及 R268 至 R611。委員繼而審閱文件第 6 段所詳載不接納申述的建議理由，並認為該等理由恰當。

申述編號 R78(部分)及 R268 至 R611

85. 經商議後，城規會決定不接納申述 R78(部分)及 R268 至 R611，以及不應修訂圖則以順應申述，理由如下：

「(a) 香港十分缺乏宜作發展的土地，因此必須善用現有土地，以應付對房屋土地的迫切需求。把申述地點

改劃作住宅連公眾停車場發展，就是要善用匱乏的土地資源和有助盡早落實興建公眾停車場；(R78 及 R268 至 R610)

- (b) 新住宅發展項目所提供的 200 個公眾停車位已多於兩個臨時停車場現時所提供的車位數量，足以應付因海鮮酒家生意滔滔而導致的泊車需求。相關部門會監察該區的泊車情況，並會於需要時在附近的其他發展項目內規定提供更多公眾停車位，以及會繼續嘗試物色用地於過渡期間作臨時停車場用途；(R78 及 R268 至 R610)
- (c) 所有修訂項目均不會影響用以支援鯉魚門旅遊業的永久設施；(R611)
- (d) 鯉魚門徑的現有臨時停車場並無提供旅遊巴停車位。鯉魚門徑現時已有巴士上落客處供遊客使用。在申述地點增設公眾旅遊巴停車位實無需要；(R611)以及
- (e) 修訂項目 D5 旨在遵從城規會為鐵路／公路發展的通風大樓訂定用途地帶的慣常做法。至於能否闢設公共通道橫跨該地，則另行研究。(R611)」

[梁慶豐先生於此時暫時離席。]

#### **議程項目 4**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K18/301

擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍九龍塘根德道 15 號

開設小學(為擴充小學而設的支援活動室)

**(城規會文件第 9553 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

86. 下述委員就此議項申報利益：

- |       |   |                                     |
|-------|---|-------------------------------------|
| 周達明先生 | — | 在又一居擁有一個單位，而他的父親在廣播道擁有一個單位。         |
| 劉文君女士 | — | 曾與申請人討論這宗申請，而她擔任董事的一間公司，也在九龍塘擁有一個物業 |
| 梁宏正先生 | — | 現時在喇沙利道居住                           |
| 張孝威先生 | — | 在又一居擁有一個單位                          |
| 黎慧雯女士 | — | 與配偶在伯爵街擁有一個單位                       |
| 李美辰女士 | — | 在對衡道擁有一個物業                          |

87. 委員知悉主席(連同其父)、張孝威先生、黎慧雯女士和李美辰女士的物業，以及梁宏正先生的住所，均不接近申請地點，他們各人並不直接涉及利益。委員同意主席和上述委員可以留在席上和參與討論。委員備悉黎慧雯女士和李美辰女士已暫時離席。

88. 委員同意劉文君女士涉及直接利益，她應離席。

[劉文君女士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

89. 下列政府代表和申請人的代表此時獲邀到席上。

- |       |   |                |
|-------|---|----------------|
| 葉子季先生 | — | 規劃署九龍規劃專員      |
| 陳杰峰先生 | — | 香港警務處道路管理組高級督察 |
| 梁德志先生 | — | 運輸署工程師／九龍城     |
| 陳耀輝先生 | ] |                |
| 鄭惠儀女士 | ] |                |
| 朱家俊先生 | ] | 申請人的代表         |
| 馬慶諾先生 | ] |                |
| 盛培勳先生 | ] |                |
| 郭正謙先生 | ] |                |

90. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請九龍規劃專員向委員簡介這宗覆核申請的背景資料。

91. 葉子季先生借助投影片，按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬把位於申請地點一幢兩層高的現有建築物改建為八間活動室，用作支援耀中國際學校(下稱「耀中」)(小學部)附近三間現有校舍，申請地點在九龍塘分區計劃大綱圖上被劃為「住宅(丙類)1」地帶；
- (b) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年五月三日拒絕這宗申請，理由如下：
  - (i) 擬議發展鄰近交通繁忙的根德道與森麻實道交界及港鐵九龍塘站。申請人未能證明在申請地點為耀中(小學部)的三間校舍關設擬議活動室，不會導致該三間校舍增收學生。申請地點一帶的學生人數上升，以及其帶來的車輛上落客貨活動和乘客人數增加，都會令該區的交通擠塞情況加劇；以及
  - (ii) 該區的交通擠塞問題已十分嚴重。批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的交通擠塞問題加劇；
- (c) 小組委員會各委員在考慮申請時表示，一旦批准申請，恐怕申請人會增加其他三間校舍的收生人數，因為一些活動室遷移至申請地點後，可以騰空部分現有課室，而增收學生會造成負面交通影響。此外，委員亦關注學生在申請地點和三間校舍之間步行往來的問題，因為小學生在轉堂時要離開校舍，在繁忙的根德道和森麻實道步行，情況並不理想；
- (d) 為解決小組委員會關注的問題，申請人修改了其根據第 16 條提出的建議，修訂的內容是擬建的八間活動室只會供根德道 11 號和 13 號毗連校舍的學生使用，學生可經由一條內部通道步行前往申請地點的活動室，而在根德道 2 號和森麻實道 22 號兩個

耀中校舍就讀的學生，不會使用申請地點擬建的八間活動室；

- (e) 耀中表示，在未來六年，九龍塘的耀中(小學部)三個現有校舍的學生人數，會由二零一三／一四學年的 696 人增加至二零一九／二零學年的 888 人。在新增的 192 名學生之中，有 139 人會使用毗連申請地點的根德道 11 號及 13 號校舍；
- (f) 即使學生人數擬在二零一八／一九學年增至 888 人，仍沒有超出教育局批准耀中(小學部)就三間校舍可錄取的 1 043 個學額上限；
- (g) 耀中已推行一項交通改善計劃(強制乘搭校車計劃)，在六年內逐步禁止其三間校舍的學生使用私家車上學／放學。校方會實施淘汰乘坐私家車的計劃，鼓勵和規定三間校舍的學生須乘搭校車或公共交通工具上學／放學，詳情如下：
  - (i) 所有新註冊的小學生必須簽署乘搭校車或其他公共交通工具的承諾書，目標是在小學六年的學習循環中，逐步淘汰使用「私家車」作為上學／放學的交通工具。交通評估報告顯示，強制乘搭校車計劃對改善九龍塘的交通有顯著的效益；
  - (ii) 鼓勵現時就讀的學生乘搭公共交通工具；以及
  - (iii) 派遣專責職員在一名交通管理專業人員的領導下和六名交通督導員的協助下，制訂和實施該計劃並管理交通情況；
- (h) 申請人提出的進一步理據撮述如下：
  - (i) 就校車座位而言，耀中會利用另外三間校舍 16 條校車線的現有空位(即 84 個座位)，所以批准申請不會令區內的交通擁塞問題加

劇。在未來兩年增收的 50 名新生會在根德道 11 號及 13 號的毗鄰校舍就讀，這 84 個座位足以容納該批新生，因為現時 16 條校車線已覆蓋香港大部分地方；

- (ii) 在二零一二／一三學年，毗連校舍(根德道 11 號及 13 號)獲批准的收生名額是 446 人，但耀中只錄取了 292 人。因此，即使沒有申請地點的八間擬建活動室，耀中仍可以在根德道 11 號及 13 號的毗連校舍增收 154 名新生；
- (iii) 耀中察悉現時在上學／放學時段有車輛沿路等候引致擠塞的問題。校方已去信家長，提醒他們避免在公共道路阻塞交通。在上午七時三十分至八時十五分及下午三時至三時四十五分的繁忙時段，耀中會安排交通督導員巡視交通情況；
- (iv) 強制乘搭校車計劃可以改善現時的交通情況。倘申請獲得批准，申請人會致力推行該計劃，並按年對交通緩解措施加以檢討；
- (v) 在申請地點不會錄取新生就讀或關設新課室；
- (vi) 耀中知道在某些情況下或日子學生會偶然無法乘搭校車。校方會定期向家長發出信件，提醒他們遵守紀律，這是學生培訓活動的一環，又會鼓勵更多學生乘搭校車；
- (vii) 二零一一至一二年施政報告曾承諾支持國際學校在原址擴充，而教育局原則上支持耀中增收學生，但人數不得超出獲准的上限(1 043 名學額)；以及
- (viii) 批准申請並不會為區內的同類申請立下不良先例。

- (i) 政府部門的意見——政府部門的意見撮述於文件第 5 段。九龍東區地政專員表示，有關地段獲批給的臨時豁免書，只涉及臨時放寬規管地段租契限制的事宜，所以為解決現有三間校舍造成的交通問題而建議的交通緩解措施，因受不同的地契規管，未能藉有關地段的臨時豁免書得以施行。另一方面，倘城規會認為申請人的理據可靠和可以接受，運輸署署長並不反對這宗覆核申請，而現有校舍的收生人數，只受教育局批准的收生人數上限約束，與這宗規劃申請沒有直接的關聯。運輸署署長表示，就這宗申請而言，運輸署不宜評論或評審現有校舍的交通改善建議，因為有關措施在申請地點以外範圍執行，倘申請人不遵守規定，當局是無法採取任何執法行動的。警務處處長並不相信擬議發展不會對交通造成負面影響，對申請有所保留。在學校的繁忙時段，根德道和附近一帶的交通嚴重擠塞，更多的學生接送活動會令區內的交通擠塞問題加劇。警務處處長對強制乘搭校車計劃的成效有所保留，因為學生有自由選擇交通工具。關於學校內部的交通管理隊和逐步淘汰私家車作為交通工具的建議，警務處處長亦對其成效表示關注。教育局局長原則上支持這宗申請，因為申請有助紓緩國際學校學額短缺的問題，只要三間校舍增收的學生人數未超過准許上限的 1 043 人，耀中仍可錄取更多學生。
- (j) 公眾意見——在法定公布期內，當局接獲四份公眾意見書，一份意見書由根德園幼稚園提交，其餘意見書由個別市民提交。根德園幼稚園和兩名市民反對覆核申請，主要理由是根德道的交通十分繁忙和擠塞，交通流量已經飽和；擬議用途會令區內的交通問題加劇；擬議發展會對環境和附近居民造成滋擾；以及會為同類申請立下不良先例。他們認為會難以監察耀中的收生情況，而現有學校增收學生對九龍塘花園洋房區所造成的負面影響尚未得以妥善紓減。該區已無法容納更多學生，而學校數目和其他非住宅用途似乎在區內不斷增加，嚴重破壞區內環境、特色和市容。另一提意見人亦表示，這宗申

請不得令區內交通擠塞的問題加劇，亦不得影響四周居民，才可以接受；以及

- (k) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 7 段的評估，並不支持這宗覆核申請。有關內容撮載如下：
- (i) 在未來六年，三間現有校舍的收生人數會增加 192 人，其中 139 人(72.4%)會使用根德道 11 號及 13 號的校舍；
  - (ii) 擬闢設的內部直接通道，會使申請地點實際上成為根德道 11 號及 13 號校舍的擴建部分；
  - (iii) 倘把支援設施遷至申請地點，根德道 11 號及 13 號的校舍便可容納更多學生；
  - (iv) 擬建的活動室會有助根德道 11 號及 13 號的校舍增收學生，兩者有直接因果關係；
  - (v) 雖然教育局局長原則上支持這宗申請，但申請引致學生人數增加，仍須顧及交通系統的應付能力。由於申請地點接近交通繁忙的根德道和森麻實道的交界和港鐵九龍塘站，警務處處長認為倘根德道 11 號及 13 號的校舍增收學生，定會增加根德道一帶的接送活動，令交通擠塞問題惡化；
  - (vi) 由於無法確保申請人成功推行計劃以禁止學童乘坐私家車往返學校，警務處處長對其強制乘搭校車計劃可否落實和執行有所保留。因此，小組委員會和警務處處長對學生人數增加可能造成的交通影響的關注仍然有效；以及
  - (vii) 倘無法妥善緩解對交通的影響但仍批准這宗申請，會為區內就學校用途提交的同類申請立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積

影響所及，會令九龍塘花園洋房區的交通擠塞問題惡化。

92. 主席繼而邀請申請人的代表詳述這宗覆核申請。

93. 陳耀輝先生作出簡介，並述及申請人各代表會闡釋的要點。鄭惠儀女士借助投影片說明下列要點：

- (a) 耀中的學生來自 30 個不同國家，學校致力培育學生的全球視野。為達成這個目標，學校需要大量資源和地方；
- (b) 耀中採用小班教學，每班學生不超過 25 人。導師會個別教授，以期學生掌握中西文化的精髓，並以中英文雙語授課；以及
- (c) 耀中採用綜合和探究的學習模式，而學生須參與多個學習計劃。

[梁宏正先生此時返回席上。]

94. 此時，主席請鄭女士集中解釋這宗覆核申請，以及有關政府部門關注的交通問題。

95. 鄭女士其後完成陳述，並表示由於耀中採用特定的教學模式，學生需要大量空間和活動室，而申請地點擬建的活動室毗連耀中根德道 11 號及 13 號的校舍，可以提供地方讓學校進行教育活動。

96. 朱家俊先生借助投影片解釋下列要點：

- (a) 耀中的學生人數會由二零一三／一四學年的 696 人增至二零一九年／二零學年的 888 人，即在六年內增加 192 人。錄取的合共 888 名學生，沒有超出教育局批准耀中三間校舍可以錄取的 1 043 人上限。不論申請地點是否會成為校舍的一部分，擬議的增收學生計劃仍會進行；

- (b) 現時這宗申請既不會增加耀中的收生人數，也不會增加區內的交通量。另一方面，擬議發展可以為教育活動提供更多空間；以及
- (c) 耀中會逐步實施強制乘搭校車計劃，規定三間校舍的學生須乘搭校車或公共交通工具上學／放學。

97. 郭正謙先生借助投影片解釋下列要點：

- (a) 根據現時 696 名學生採用的交通工具而進行的調查顯示，車輛流量為 190 架次，包括 16 輛校車和 174 輛私家車。以百分比來說，25% 的學生乘坐私家車，37% 的學生乘搭公共交通工具／步行，38% 的學生乘搭校車；
- (b) 耀中會於二零一四／一五學年起逐步推行強制乘搭校車計劃，由新註冊的小學生開始實施；
- (c) 學生必須證明會步行或乘搭公共交通工具上學，又或基於特殊情況，例如健康理由或殘障，才可獲准不參加強制乘搭校車計劃；
- (d) 強制乘搭校車計劃全面實施後，估計只有 6% 的學生會乘坐私家車，24% 會乘搭公共交通工具，70% 會乘搭校車。這些估計數字符合實際情況，因為九龍塘位處中心地區，備有多種公共交通工具可供使用；以及
- (e) 至二零一九／二零學年，耀中學生所帶來的車輛流量會減至 91 架次，包括 38 架次的校車和 53 架次的私家車。減少車輛架次會有助紓緩九龍塘現時的交通情況。

98. 朱家俊先生繼續借助投影片解釋下列要點：

- (a) 耀中已就強制乘搭校車計劃通知在下一學年入學新註冊小學生的家長，並且已取得他們的同意。部分

家長對建議的反應頗為正面，表示歡迎新的措施；  
以及

(b) 耀中會致力實施強制乘搭校車計劃，並堅信該計劃  
可以減少區內的交通流量。

99. 陳耀輝先生借助投影片解釋下列要點：

(a) 這宗申請獲得教育局原則上支持；

(b) 申請地點擬建的活動室可經由內部通道接達耀中根  
德道 11 號及 13 號的校舍，前往活動室的學生無需  
離開校舍；

(c) 九龍塘有完善的公共交通配套設施，這點從現時已  
有 37% 的學生乘搭公共交通工具或步行上學，可見  
一斑；

(d) 作為九龍塘區主要持分者之一，耀中有承擔、資源  
和信心去改善現時影響該區的交通擠塞問題；以及

(e) 耀中提出的建議屬於三贏方案，符合校方、九龍塘  
社區以至香港整體福祉。

100. 鄭惠儀女士總結陳述，指出耀中會推行措施以解決交通  
擠塞的問題，並要求城規會從優考慮申請。

[李偉民先生此時離席。]

101. 申請人的代表陳述完畢，主席請委員發問。

收生

102. 一名委員詢問為何耀中會把收生的目標人數訂為 888  
人，而非教育局批准的最高收生人數 1 043 人。鄭惠儀女士回  
應說，耀中以直屬學校方式營辦，提供由幼稚園、小學至中學  
的一條龍辦學服務。根據現時耀中的長期計劃，錄取 888 名小  
學生會接近中學的容納量，方便施行一條龍政策。同一名委員

詢問耀中中學會否增收學生至超過 888 人，鄭惠儀女士回答說，中學的學額已達飽和，沒有計劃增收學生。

103. 一名委員詢問既然耀中三間校舍的目標收生人數只是 888 人，尚未達到教育局批准的學生人數上限 1 043 人，該校是否需要增加一間校舍。鄭惠儀女士回答說，就所需的設施而言，三間校舍各自的設施可以自給自足，供 888 名學生使用。提出現時這宗申請旨在善用申請地點的優勢，因為申請地點毗連根德道 11 號及 13 號的校舍，可以提供額外的活動室和改善現有的設施。同一名委員建議耀中在遠離九龍塘的地方物色較大的校址，以便把小學的設施集中於一處。鄭惠儀女士回應說，這是個理想的解決方案，但就目前而言，耀中只能善用現有資源。

104. 葉子季先生表示，教育局批准的收生人數上限為 1 043 人，是根據三間校舍合共提供的課室數目和每個課室最多可容納的學生人數計算出來。教育局的網頁資料顯示，耀中小學部每班的註冊學生平均有 31 人。此外，根德道 11 號及 13 號的校舍的註冊課室有 15 個，但據耀中在一宗先前申請提供的資料，只有九個房間是用作課室，其餘六個房間是用作活動室。葉子季先生又指出，耀中曾提出一宗擬在申請地點闢設小學連八個課室的先前申請，結果被小組委員會拒絕。鄭惠儀女士說，耀中提出了這宗先前的申請後，知道各政府部門關注的問題，該校已作出檢討，並決定無需在申請地點增設課室。

105. 一名委員詢問倘這宗覆核申請不獲批准，耀中會否增加每個課室的學生人數。鄭惠儀女士回答說，每個課室的學生人數不會增至超過 25 人。

106. 一名委員詢問倘申請不獲批准，耀中可否繼續維持每個課室的學生人數不超過 25 人，同時又可容納擬議的 888 名學生。鄭惠儀女士答說可以，並表示耀中各間校舍的設施和課室可作所需的改動加以配合。同一委員提出跟進問題，鄭惠儀女士回應說，倘申請不獲批准，耀中會使用在九龍塘其他校舍的現有設施，接載學生到不同的校舍進行必需的活動。這個安排雖然不理想，但為了達成錄取 888 名學生的目標，這是必要的安排。

### 強制乘搭校車計劃

107. 副主席注意到全面實施強制乘搭校車計劃後，使用公共交通工具的學生比率會由 37% 下降至 24%，他問耀中會否彈性處理，讓過往已乘搭公共交通工具的學生可以繼續，無須被迫乘搭校車。郭正謙先生回應說，24% 的數字屬於保守估計，乃根據較大比例的學生會乘搭校車的推定而計算出來。強制乘搭校車計劃全面實施後，乘搭公共交通工具／步行的學生人數的百分率，當然亦可以維持在 37%。就計劃的靈活性而言，郭先生表示，凡可以證明會步行或乘搭公共交通工具上學的學生，又或因健康或殘疾理由而需乘坐私家車上學的學生，均可選擇不參與強制乘搭校車計劃。鄭惠儀女士補充說，強制乘搭校車計劃是個全新政策，旨在解決九龍塘區的交通問題，校方會另行處理住在學校附近的學生或有特殊需要的學生。

108. 一名委員詢問，家長會否取巧繞過強制乘搭校車計劃的規定，鄭惠儀女士說，現有學生的家長對擬議的強制計劃十分支持，而新註冊小學生的家長須在註冊時答允參與該計劃。此外，根據耀中的現行政策，學校每年會為現有學生預留學位，倘家長在這方面拒絕與校方合作，耀中有權不為學生留位。學校的交通督導員會監察九龍塘大範圍的交通情況，監察的範圍由窩打老道至達之路，確保家長不會在學校附近讓學生下車，以取巧繞過計劃的規定。此外，耀中會與家長協作，鼓勵他們遵行規定，這也是家長教育的一環。

109. 一名委員注意到家長通常會不放心讓較年幼子女乘搭校車，他查詢乘坐私家車上學的學生年齡組別的統計資料。陳耀輝先生回答說，他現時沒有相關的統計數字。儘管如此，在制訂這項強制計劃時，校方已考慮了家長擔心的問題，現時提出的計劃，是可確保公平和切實執行的。

110. 主席詢問倘家長取巧繞過強制乘搭校車計劃的規定，校方會有何懲處行動。鄭惠儀女士回應說，倘有此情況，校長須聯絡有關家長面談，以了解情況。倘盡一切努力後而不果，校方不會在下一學年為其子女留位。

111. 鄭惠儀女士在回應一名委員的查詢時指出，強制乘搭校車計劃已推行，即使這宗覆核申請不獲城規會批准，該計劃也

不會撤回。陳耀輝先生補充說，耀中已準備每年進行交通檢討，校方可向有關政府部門提交檢討結果，以供考慮。

112. 一名委員詢問其他國際學校推行相類強制計劃的經驗，郭正謙先生回答說，淺水灣的香港國際學校和法國國際學校也實行了類似的計劃，但計劃能否成功，取決於多個因素，例如學校的位置、道路的容量、涉及的學生人數和公共交通服務的配套等。鄭惠儀女士補充說，由於強制乘搭校車計劃分階段進行，由新註冊的小學生開始實施，耀中有信心該計劃會成功。葉子季先生指出，只有在山頂區的德瑞國際學校和淺水灣的香港國際學校推行了類似的計劃，規定學生乘搭校車上學；不過，這兩間學校均簽署了承諾書，而該承諾書已在土地註冊處登記，確保計劃的執行。

113. 一名委員詢問這宗申請可否亦採用相若的執行機制。葉子季先生回答說，九龍東區地政專員已確認，地政總署在處理改變申請地點用途的臨時豁免書申請時，沒有權力要求申請人登記類似的承諾書。不過，陳耀輝先生建議，城規會可以就申請加入規劃許可附帶條件，規定學校落實強制乘搭校車計劃，以及倘有需要，城規會可批給臨時許可，以便定期監察校車計劃的施行情況。

114. 鄭惠儀女士表示，現時這宗申請讓耀中有機會和相關政府部門合作，設法處理九龍塘交通擠塞的問題。陳耀輝先生補充說，耀中推行的校車計劃會立下良好先例，為九龍塘的其他持份者提供指引原則，合力解決交通問題。

115. 由於申請人的代表再沒有進一步意見，而委員亦沒有提出其他問題，主席告知他們覆核申請的聆訊程序已完成。城規會在他們離席後會商議這宗覆核申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和政府部門的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

#### 商議部分

116. 副主席表示，小組委員會關注學生需要在課堂之間沿交通繁忙的根德道和森麻實道來往行走，申請人建議闢設一條內部通道，以連接根德道 11 號和 13 號的現有校舍，這個建議可

以解決有關問題。至於強制乘搭校車計劃，副主席說看來是合理可行的方案，申請人現正推行該計劃，在某程度上，該計劃會有助減輕九龍塘的交通問題。

117. 一名委員表示同意，認為這宗覆核申請不會帶來額外的學生人數，因為申請人早已獲教育局批准把三間校舍的學生人數增加至 888 人。另一方面，申請人建議的強制乘搭校車計劃對該區有利，因為有助紓緩交通問題，餘下的問題是如何讓相關政府部門落實執行該計劃。

118. 不過，一名委員認為學校確需使用申請地點以確保良好的教育服務質素。倘不能使用申請地點，申請人便無法把收生人數增加至 888 人而不影響其教育服務質素。因此，批准申請會提升學校的收生能力。由於附近有其他學校，批准這宗申請會為其他學校立下先例，鼓勵他們要求批准興建更多校舍，以便收生至教育局批准的學生人數上限。這名委員又對強制乘搭校車計劃的成效存疑，因為該計劃沒有罰則，學校不大可能只因學生不參加校車計劃而取消其學位。委員認為，批給臨時規劃許可也無法有效監察情況，因為經驗顯示，一旦批給臨時許可而學校開始運作後，城規會便難以拒絕臨時許可的續期申請，因為可能會對已獲錄取的學生造成負面影響。

119. 一名委員同意這個觀點，並說九龍塘區有很多關乎學校擴建的申請，批准這宗申請會為其他同類申請立下先例。這名委員認為九龍塘的交通已達飽和，不應再增加收生人數。

120. 一名委員認為強制乘搭校車計劃可能會無助解決九龍塘的交通問題，因為校車沒有適當位置可供停泊和讓學生上落。這名委員同意，批准這宗申請會容讓申請人增收學生，為其他同類申請立下先例。

[馬錦華先生於此時離席。]

121. 一名委員說，一旦增加活動室的數目，學校便可增收學生，令交通情況惡化。不過，這名委員認為學校的目標學生人數很可能維持在 888 人，因為受制於幼稚園至中學「一條龍」服務的政策。這名委員相信，即使強制乘搭校車計劃不是全盤

成功，也可以改善交通情況，因為部分家長仍會遵守規則，選擇讓子女乘搭校車。

122. 一名委員認為，交通問題是九龍塘區學校用途申請的主要考慮因素，因為進一步增加學生人數是不可接受的。這名委員重申，批准活動室的申請會導致學校增收學生，所以申請不可接受。這名委員又認為，教育局批准的收生人數上限為 1 043 人，這個數目是考慮了課室的大小和走火通道，而城規會不應視這個數字為理所當然的收生人數。

123. 一名委員指出，耀中三間校舍的現時學生人數只有 696 人，並非 888 人，城規會應以現有人數為基準。批准活動室的申請會促使申請人增收學生至 888 人。倘申請不獲批准，則申請人須檢視增收學生至 888 人的可行性。

124. 一名委員注意到，儘管強制乘搭校車計劃有其優點，但申請人沒有提出有效的辦法，確保該計劃可以落實施行。

125. 與會委員決定對申請進行表決。三名委員支持這宗申請，八名委員則反對這宗申請。

126. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所載駁回這宗申請的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展鄰近交通繁忙的根德道與森麻實道交界及港鐵九龍塘站。申請地點擬設的活動室會促使九龍塘耀中國際學校(小學部)就其毗連校舍增收學生，所帶來的相關車輛上落客貨活動和乘客人數增加，會令該區的交通擠塞情況加劇。申請人建議的交通紓緩措施可否落實和執行，也難以預料；以及
- (b) 該區的交通擠塞問題已十分嚴重。倘並無妥善有效的措施以解決對交通造成的影響而批准這宗申請，會為該區同類的申請立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區的交通擠塞問題惡化。

127. 會議於下午二時二十分休會午膳。

128. 會議於下午三時恢復進行。

129. 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

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

陸觀豪先生

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

環境保護署助理署長(環境評估)

鄧建輝先生

地政總署署長

甯漢豪女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

## 粉嶺、上水及元朗東區

### 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-KTS/610

在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的  
元朗八鄉第 113 約地段第 1082 號餘段(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放建築材料和設置附屬工場(為期三年)  
(城市規劃委員會文件第 9540 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

130. 規劃署的代表和申請人的代表於此時獲邀到席上：

錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺上水及元朗東規劃專員

蔡國昌先生 — 申請人的代表

131. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請粉嶺上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

132. 錢敏儀女士借助投影片，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人要求批給規劃許可，以便在申請地點臨時露天存放建築材料和設置附屬工場，為期三年。在《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》上，申請地點部分劃為「鄉村式發展」地帶(79.5%)，部分則劃為「農業」地帶(約 20.5%)；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年十月十一日拒絕這宗申請。有關理由如下：

- (i) 發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。發展項目亦不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是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有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 發展項目擬臨時露天存放建築材料和設置附屬工場，與鄰近的土地用途不相協調。附近土地饒富鄉郊特色，混雜了農地和休耕農地、民居／住用構築物或住宅發展；
  - (iii) 申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引（下稱「城規會規劃指引編號13E」），因為沒有特殊情況支持從寬考慮申請。申請地點先前並無獲批給規劃許可，而且相關政府部門提出負面意見，公眾人士亦反對申請；
  - (iv) 申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境、交通、景觀及排水造成負面影響；以及
  - (v) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，將會為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。
- (c) 申請地點(約 1 360 平方米)位於大𤇗村的東南面，可由東面的錦河路前往。申請地點現已鋪築路面和

豎設圍欄，並在未獲有效規劃許可的情況下作申請用途；

- (d) 根據申請人在第 16 條申請階段所提供的資料，申請地點搭建了四幢構築物，總樓面面積約 295 平方米，建築物高度由約 2.4 米至 6.5 米不等，用作辦公室、車棚、工場和洗手間。申請地點的作業時間是星期一至星期六上午九時至下午五時，星期日及公眾假期休息；
- (e) 附近用地饒具鄉郊特色，主要是農地和休耕農地、民居／住用構築物或住宅發展、池塘、若干露天貯物場／貯物場及停車處。最後兩項用途均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對其採取執行管制行動；
- (f) 根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點部分範圍位於第 3 類地區(20.5%)，部分範圍則位於第 4 類地區(79.5%)。在第 3 類地區內，「現有」和已獲規劃許可的露天貯物及港口後勤用途會局限於現有範圍，而進一步的繁衍不會被接受。有關申請通常不會獲從優考慮，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。在第 4 類地區內，除非情況特殊，否則有關申請通常會遭否決；
- (g) 申請地點並不涉及任何先前申請，但自二零零八年十月十七日城規會規劃指引編號 13E 頒布以來，在分區計劃大綱圖上同一「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶內，共有五宗擬作各種露天貯物用途的同類申請。三宗申請被小組委員會拒絕或經城規會覆核後被駁回，而兩宗申請則在有附帶條件的情況下獲小組委員會批准。拒絕或駁回申請的主要理由包括發展項目不符合「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的意向；申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為發展項目與鄰近的土地用途不相協調，而且申請地點先前並無獲批給規劃許可，同時沒有足夠資料證明發展項目不會對環境、景觀、排水和交通造成負面影響；

- (h) 申請人並無提交任何書面申述以支持其覆核申請；
- (i) 政府部門的意見——政府部門的意見概述於文件第 4 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業的角度，並不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶的農業活動十分活躍，而且申請地點的復耕潛力很大。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的北面和西北面及接達通道沿路有易受影響的用途，即現有民居／住用構築物，預計擬議用途會對環境造成滋擾。運輸署署長對擬設的車輛出入口有所保留，因為該出入口位於錦河路的避車處。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度，亦對申請有所保留。倘這宗申請獲得批准，會鼓勵其他申請人作出同類申請，相信會令區內的景觀質素進一步下降；
- (j) 公眾意見——在法定公布期內，當局接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是有關發展與劃設地帶的意向不相協調；農地應予以保留；貯物場用途的土地供應已足夠；沒有就會造成的交通影響或滋擾進行評估；而且批准申請會令有關土地難以作其他合適用途；以及
- (k) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素及評估，不支持這宗覆核申請，現概述如下：
- (i) 發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。發展項目亦不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是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有良好潛力的休耕農地，以作耕種及其他農業用途；

- (ii) 雖然當局沒有接獲在申請地點興建小型屋宇的申請，但申請地點接近位於其西北面的大𤇗村民居村落，而附近有獲批准或正在處理的小型屋宇申請。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近及接達通道沿路現時有民居／住用構築物，預料擬議用途會對環境造成滋擾。漁護署署長從農業發展的角度，亦不支持這宗申請，因為農業活動在附近一帶十分活躍，而且申請地點的復耕潛力很大；
- (iii) 發展項目與鄰近的土地用途不相協調。附近用地饒富鄉郊特色，混雜了農地和休耕農地、民居／住用構築物或住宅發展、池塘、若干露天貯物場／貯物場及停車處。有關的露天貯物場／貯物場和停車處用途屬涉嫌違例發展，當局會對其採取執行管制行動；
- (iv) 發展項目不符合城規會規劃指引編號 13E，因為沒有特殊情況以支持從寬考慮申請。申請地點先前並無獲批給規劃許可作露天貯物用途，而且相關政府部門(包括漁護署署長和環保署署長)提出負面意見，當局亦接獲公眾人士的反對意見。運輸署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均對申請有所保留。申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境、交通、景觀及排水造成負面影響；以及
- (v) 在同一「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶內，除申請編號 A/YL-KTS/494 及 597 曾獲批准外，並無同類申請獲准。這兩宗申請均涵蓋同一地點(主要被區內通道、空地、露天貯物場、倉庫和工場包圍)。倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。

133. 主席繼而邀請申請人的代表闡釋這宗申請。

134. 蔡國昌先生陳述下列要點：

- (a) 申請人是一名市民，這次是他首次提交規劃申請。因此，沒有先前許可足以支持這宗申請；
- (b) 申請地點的四周已有一些露天貯物場、貨倉及構築物，而鄰近的住用構築物亦是新搭建的。申請人在過去三年並無接獲環境保護署、警務處、消防處及運輸署就申請地點涉及非法活動的投訴或通知書；以及
- (c) 申請人只是申請規劃許可，要求暫准在一年或不足一年的時間內使用申請地點，讓他有時間清拆現時的違例構築物，並把土地恢復原狀。

135. 由於規劃署的代表及申請人的代表簡介完畢，主席請委員提問。

136. 粉嶺上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士在回應主席的提問時表示，申請地點的違例工場及貯物用途涉及執行管制行動。規劃事務監督已於二零一三年四月向有關人士發出強制執行通知書，要求中止申請地點的違例發展。由於在法定通知書限期屆滿時有關規定未獲遵從，當局已向有關人士採取檢控行動。然而，蔡國昌先生表示，因規劃署投遞出錯，土地擁有人在二零一三年七月才接獲強制執行通知書。他補充說，原居村民一直有提供土地以應本港建築發展行業所需，村民期望善用匱乏的土地資源。

137. 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，主席告知申請人的代表覆核聆訊程序已完成，城規會在他離席後會進一步商議這宗覆核申請，並於稍後把決定告知申請人。主席多謝申請人的代表和粉嶺上水及元朗東規劃專員出席會議。他們於此時離席。

## 商議部分

138. 委員備悉，自上次小組委員會考慮這宗申請以來，申請地點的規劃情況沒有重大改變，以及申請人並無提供新的理據或證據以支持這宗覆核申請。委員同意維持小組委員會拒絕這宗申請的決定。

139. 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 7.1 段所述的駁回理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。發展項目亦不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是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有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 發展項目擬臨時露天存放建築材料和設置附屬工場，與鄰近的土地用途不相協調。附近土地饒富鄉郊特色，混雜了農地和休耕農地、民居／住用構築物或住宅發展；
- (c) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為沒有特殊情況支持從寬考慮申請。申請地點先前並無獲批給規劃許可，而且有關政府部門提出負面意見，公眾人士亦反對申請；
- (d) 申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境、交通、景觀及排水造成負面影響；以及
- (e) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，將會為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

[劉智鵬博士於此時離席。]

## 香港區

### 議程項目 5

[公開會議]

要求延期考慮覆核申請編號 A/H1/95  
擬在香港石塘咀日富里 10 至 12 號進行酒店發展  
(城市規劃委員會文件第 9536 號)

---

[會議以廣東話進行。]

140. 劉興達先生已就此議項申報利益，他現時與宏基測量師行有限公司有業務往來；該公司是申請人的顧問，但他並不涉及這宗申請。委員備悉，劉先生已離席。

141. 秘書報告，申請人於二零一三年七月三十一日致函城規會秘書，要求延期兩個月才聆訊這宗覆核申請，讓其有時間加入更多規劃優點，以改善布局設計，從而提供理據支持該酒店發展。二零一三年八月二十三日，城規會同意延期兩個月就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。二零一三年十月二十三日及二十四日，申請人提交了進一步資料，包括一份經修訂的計劃。二零一三年十二月三十日，申請人致函城規會秘書，要求再延期兩個月才聆訊這宗覆核申請，讓其有更多時間回應公眾就其提交的進一步資料的意見。

142. 有關延期理據符合「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」(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，即申請人需要更多時間，以回應公眾就酒店發展的進一步資料所提出的意見。此外，申請人並非要求無限延期，以及其他各方的權利或利益不會因延期而受影響。

143. 經商議後，城規會同意延期就這宗覆核申請作出決定，以及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，城規會已給其兩個月時間，以準備補充資料。由於這是第二次延期，城規

會已合共給其四個月時間準備補充資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-SK/193

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
元朗八鄉金錢圍第 106 約地段第 1068 號餘段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城規會文件第 9541 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

144. 規劃署的以下代表於此時獲邀到席上：

錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺上水及元朗東規劃專員

145. 主席表示歡迎，並告知各與會者，申請人已決定不出席聆訊。他繼而邀請粉嶺上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

146. 錢敏儀女士借助投影片按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人現申請規劃許可，以期在申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。申請地點在《石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9》上部分劃為「鄉村式發展」地帶(約 48.8%)，部分則劃為「農業」地帶(約 51.2%)；

(b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零一三年十月十一日拒絕這宗申請。有關理由如下：

- (i) 擬議發展並不符合分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出充分的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向；
- (ii) 這宗申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為涵蓋金錢圍的「鄉村式發展」地帶普遍不乏土地應付小型屋宇發展的需求。申請人亦未能在申請書內說明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內無法覓得合適用地進行擬議發展；以及
- (iii) 批准這宗申請會為其他同類發展立下不良先例，令有關發展在「農業」地帶內擴散。批准該宗申請的累積影響所及，會導致附近鄉郊環境的質素下降。

(c) 申請人為支持這宗覆核申請而提出的理據概述如下：

- (i) 有關申請符合其中一項「臨時準則」，即小型屋宇的覆蓋範圍須有多於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，而且沒有任何關於申請的負面意見。城規會拒絕這宗申請的決定，對原居村民按現行政策享有申建小型屋宇的權利造成重大影響；
- (ii) 每宗申請應按個別情況評估。批准這宗申請不會在金錢圍立下不良先例。此外，公眾諮詢程序有欠公平；

- (iii) 申請地點已鋪築混凝土地面多年，而且從未作農業用途，因此不可能在申請地點進行農業活動；以及
  - (iv) 六本木多名居民曾致函城規會，表示支持這宗申請。在提交小組委員會考慮的文件中並無提及這些意見。
- (d) 申請地點完全位於金錢圍的「鄉村範圍」外，可由金水南路經六本木(位於北鄰的小型屋宇建築羣)的一條區內通道前往。申請地點現已鋪築地面，並在未獲有效規劃許可的情況下作停車場用途；
- (e) 附近地區饒富鄉郊特色，並混雜住宅發展／構築物、休耕農地、停車場、汽車工場及一些零星的空置構築物／荒地；
- (f) 申請地點涉及先前一宗擬作相同用途的申請，由這宗申請的同一申請人提交，但於二零一三年七月十九日被小組委員會拒絕，理由是擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向；該宗申請並不符合「臨時準則」；申請人未能說明為何不能在劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內覓得合適土地進行擬議發展；以及批准該宗申請會為其他同類發展立下不良先例，令有關用途在「農業」地帶內擴散；
- (g) 在同一「鄉村式發展」地帶及／或「農業」地帶內有 13 宗涉及興建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的同類申請。在該等同類申請中，有八宗申請在二零零零年首次頒布「臨時準則」前獲小組委員會在附加條件下批給許可；其餘四宗申請則被小組委員會拒絕或城規會在覆核後駁回。一宗改劃用途地帶的申請亦被小組委員會拒絕。該些申請被拒絕或駁回的理由主要是擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向；申請並不符合「臨時準則」，因為有關用地及擬議小型屋宇的覆蓋範圍位於有關村落的「鄉村範圍」及／或「鄉村式發展」地帶以外，而該

「鄉村式發展」地帶普遍不乏土地應付小型屋宇發展的需求；以及恐會立下不良先例；

- (h) 政府部門的意見－政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。相關政府部門沒有對這宗申請提出負面意見；
- (i) 公眾意見－在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書，分別由一名市民及創建香港提交。關注的事項包括擬議小型屋宇可能影響附近現有屋宇的結構穩定性，並會對環境、基礎設施、通風及交通造成負面影響，以及引致保安問題。此外，擬議發展並不符合有關規劃意向，也不符合「臨時準則」；以及
- (j) 規劃署的意見－根據文件第 7 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。有關考慮因素及評估撮錄如下：
  - (i) 擬議小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。劃設「農業」地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地；
  - (ii) 這宗申請並不符合「臨時準則」，因為涵蓋金錢圍的「鄉村式發展」地帶普遍不乏土地應付小型屋宇發展的需求。地政總署元朗地政專員表示，計及尚未處理的小型屋宇申請及預計金錢圍未來 10 年的小型屋宇需求為 49 幢小型屋宇(或相等於約 1.22 公頃土地)。根據規劃署的最新估計，涵蓋金錢圍的「鄉村式發展」地帶內仍有約 4.7 公頃土地(即相等於約 188 塊小型屋宇用地)可作小型屋宇發展。此外，申請人未有在申請書內說明為何不能在八鄉劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內(包括在申請人身為原居村民的竹坑「鄉村式發展」地帶內)覓得合適土地進行擬議發展；

- (iii) 自二零零零年公布「臨時準則」以來，當局並無再就擬在跨越同一「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的用地擬議興建小型屋宇的規劃申請批給許可。涵蓋同一申請地點的先前申請(編號 A/YL-SK/188)亦於二零一三年七月十九日被拒絕。規劃情況至今沒有重大改變，足以令小組委員會改變先前的決定；
- (iv) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，令有關用途在「農業」地帶內擴散，導致附近鄉郊環境的質素下降；以及
- (v) 至於申請人認為當局出於故意，未有在小組委員會文件中陳述一些在第 16 條申請階段所接獲並表示支持這宗申請的公眾意見，須注意的是，該份小組委員會文件已反映所有接獲的公眾意見(包括表示支持的意見)詳情，而文件附錄載有原文附件。

[主席暫時離席，副主席此時暫代主席主持會議。]

147. 規劃署的代表完成簡介後，副主席邀請委員提問。由於委員沒有提出問題，副主席多謝粉嶺上水及元朗東規劃專員出席會議。錢女士於此時離席。

#### 商議部分

148. 委員備悉，小組委員會於上次考慮這宗申請後，申請地點的規劃情況並無重大改變。委員並同意維持小組委員會拒絕這宗申請的決定。

149. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所載駁回申請的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展並不符合分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出充分的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向；
- (b) 這宗申請並不符合「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」，因為涵蓋金錢圍的「鄉村式發展」地帶普遍不乏土地應付小型屋宇發展的需求。申請人亦未能在申請書內說明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內無法覓得合適用地進行擬議發展；以及
- (c) 批准這宗申請會為其他同類發展立下不良先例，令有關發展在「農業」地帶內擴散。批准該宗申請的累積影響所及，會導致附近鄉郊環境的質素下降。」

[主席於此時返回會議席上。]

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/TM-LTTY/262

擬在劃為「綠化地帶」的屯門藍地達福路菜園村第 130 約地段第 2407 號 B 分段及毗連政府土地

闢設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 9539 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

150. 下列規劃署代表、申請人及其代表此時獲邀到席上。

- 劉榮想先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員
- 霍健鋒先生 — 申請人
- 李志民先生 — 申請人的代表

151. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

152. 劉榮想先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬把申請地點用作臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年。申請地點位於《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/6》上劃為「綠化地帶」的地方；
- (b) 二零一三年九月二十七日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由如下：
  - (i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請書內並沒有提供有力的規劃理據足以要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (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，因為根據一般推定，此地帶不宜進行發展，此外，也沒有特殊的情況要批准這宗申請；以及
  - (iii) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質也會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。

- (c) 申請人沒有提交任何書面申述以支持這宗覆核申請；
- (d) 申請地點屬於一幅面積較大用地的一部分，該用地現作泊車用途。根據《城市規劃條例》，有關用途屬違例發展。當局於二零一三年三月二十八日發出強制執行通知書，要求有關方面終止該違例泊車及貯物用途。在通知書的履行期限屆滿後，當局曾進行實地視察，發現申請地點大部分已經空置。根據最近一次於二零一三年十月四日進行的實地視察，該處再違例作泊車及貯物用途。規劃事務監督會繼續監察該用地的情況，並會在適當時候向通知書收件人採取檢控行動；
- (e) 申請地點佔地約 264 平方米，已鋪築路面及闢設圍欄。該處大部分已經空置，有一輛輕型貨車停泊，亦有一個臨時遮蔽處及兩個用作貯物用途的貨櫃。申請地點可由達福路經一小塊土地前往；
- (f) 申請地點東鄰是花槽、達福路、港深西部公路及元朗公路；南鄰及北鄰是兩塊空置土地；西南面是貯物場、一塊空地和休耕農地；西鄰是墓地和墳墓；北面較遠處是美化市容地帶、貯物場、已耕作的農地、數塊空地和民居；
- (g) 根據申請書所示，擬議發展包括三幢一至兩層高 (2.44 米至 4.88 米) 的構築物，總樓面面積為 110.15 平方米，提供四個私家車或輕型貨車 (不超過 1.9 噸) 泊車位。營業時間為早上八時至晚上八時，包括星期日及公眾假期；
- (h) 申請地點涉及兩宗先前申請，分別作露天存放機械連附屬維修場，以及作臨時私人停車場 (私家車及輕型貨車)。該兩宗申請分別於一九九五年及二零一三年被小組委員會拒絕；
- (i) 同一「綠化地帶」及附近的「住宅(丁類)」地帶內有三宗同類申請。其中一宗申請 (編號

A/TM-LTY Y/160)擬作臨時私家車停車場連貯物場，於二零零七年在有附帶條件下獲小組委員會批給為期一年的臨時許可。主要考慮因素包括，申請地點只有兩個泊車位，而且只存放少量傢俱，以及有關物品會存放於密封貨櫃內。餘下兩宗申請分別擬作臨時公眾停車場(私家車)／露天存放私家車零件，以及擬作臨時私家車／重型建築車輛停車場連附屬車輛維修工場和地盤辦公室。兩宗申請分別於二零零九年及二零一三年被小組委員會拒絕；

[甯漢豪女士於此時到席。]

- (j) 政府部門的意見——政府部門的意見撮述於文件第4段。地政總署屯門地政專員表示，申請地點東南面的毗連政府土地侵佔路政署就后海灣幹線工程完成後所指定的種植區。申請人的建議應只限在私人土地上進行。運輸署署長表示，雖然擬議停車場規模細小，預計不會造成負面影響，但城規會或須考慮，在批給規劃許可後，有關申請或會為日後的個案立下不良先例，並應考慮整體的累積性影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，城規會或須考慮批准申請是否符合「綠化地帶」的規劃意向及立下不良先例。從園景規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。附近大部分的露天貯物場及停車場均屬違例用途。倘這宗申請獲批許可，便會立下不良先例，導致更多不相協調的用途侵佔「綠化地帶」，令景觀質素進一步下降，破壞「綠化地帶」的完整；
- (k) 公眾意見——在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書，分別來自一名屯門區議員及一名區內居民，兩人均支持這宗申請。該名區內居民支持申請的主要原因，是達福路沿路的村民對泊車位有需求；臨時停車場位處福亨村，跟有關村落相距約一公里；小組委員會曾批准在「綠化地帶」內闢設停車場的申請(編號 A/TM-LTY Y/160)；以及種有

樹木的停車場有助改善環境，較在街上非法泊車為佳；以及

- (1) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7 段所載的規劃考慮因素及評估，不支持這宗覆核申請。有關因素及評估撮述如下：
  - (i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請人並沒有提供有力的規劃理據足以要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 擬議的發展不符合城規會規劃指引編號 10，因為擬議發展是新發展，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。此外，沒有特殊的情況要批准這宗申請，政府部門亦有負面意見。地政總署屯門地政專員表示，申請地點侵佔路政署的指定種植區。從園景規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留；
  - (iii) 小組委員會不會就在「綠化地帶」內闢設停車場的規劃申請批給許可。批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降；以及
  - (iv) 至於有一份公眾意見提及一宗獲批准的申請（編號 A/TM/LTY Y/160），該宗申請與現有申請並非完全相同。前者的「綠化地帶」所佔部分約為 143 平方米，申請人（亦為土地擁有人）的兩架私家車會在該處停泊。編號 A/TM/LTY Y/160 的主要關注事項，涉及申請地點「住宅（丁類）」地帶部分的貯物用途。反之，現有申請位處「綠化地帶」內，並非作停車場的適當地點。

153. 主席繼而邀請申請人闡述這宗覆核申請。

154. 霍健鋒先生陳述以下要點：

- (a) 他住在菜園村，該村介乎達福路、青山公路、藍地大街及順達街之間。附近有四條鄉村，包括藍地村、順風圍村、泥圍村及菜園村，共佔地約 36 萬平方米，這些鄉村的總人口約為 4 000 人。假設每 10 人擁有一部車輛，區內便有 400 部車輛，對泊車位存在需求；
- (b) 現時藍地大街沿路只有 10 個設有咪錶的泊車位，公眾停車場則有 30 個月租的有蓋泊車位。由於泊車位數量有限，人們只好把車輛停泊於街道及「農業」地帶或「綠化地帶」內的私人地段；
- (c) 雖然附近的福亨村有一個大型露天停車場，提供 100 個泊車位，但泊車位仍然不足，晚上路旁泊車的情況十分常見。此外，該處快將被土地擁有人收回並交還政府發展房屋；
- (d) 對於規劃署以擬議發展會影響「綠化地帶」為理由而拒絕申請，他並不同意。只要有適當的種植及排水系統，擬議私人停車場有助改善環境。然而，倘申請地點持續空置，便會造成蚊患和垃圾問題；以及
- (e) 他亦不同意批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。先前一宗獲批准的申請（編號 A/TM/LTY Y/160）涉及在「綠化地帶」內作臨時私家車停車場及貯物場，與現有申請類似。此外，一名區議員及一名區內村民支持申請，證明區內居民對泊車位需求殷切。

155. 由於規劃署的代表及申請人已簡介完畢，主席請委員發問。由於委員沒有問題，主席告知申請人及其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有關覆核申請，並在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表，以及屯門及元朗西規劃專員出席會議。他們各人於此時離席。

## 商議部分

156. 一名委員留意到申請地點再違例作泊車和貯物用途，並詢問規劃事務監督會否採取任何進一步行動。秘書回應說，規劃事務監督會繼續監察有關情況，並在適當時候考慮採取檢控行動。

157. 委員留意到自這宗申請被小組委員會拒絕以來，規劃情況一直沒有重大改變，而擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向及城規會規劃指引編號 10 的規定。因此，委員普遍同意應拒絕這宗申請。

158. 經商議後，城規會在覆核後決定駁回這宗申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載駁回這宗覆核申請的理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請書內並沒有提供有力的規劃理據足以要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (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，因為根據一般推定，此地帶不宜進行發展，此外，也沒有特殊的情況要批准這宗申請；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質也會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

## 西貢及離島區

### 議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

初步考慮《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/E》  
(城市規劃委員會文件第 9552 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

159. 以下規劃署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

160. 主席表示歡迎，並邀請西貢及離島規劃專員向各委員簡介文件的背景資料。

161. 鍾文傑先生借助投影片場簡介下各個詳載於文件的要點：

### 背景

- (a) 二零零二年，當局根據「重整大澳發展研究」制定推薦重整策略及建議發展大綱圖。有關的策略旨在利用大澳的獨特文化遺產和特色，令這條漁村重現繁榮，而整體的規劃概念，則是通過進行合適的新發展及在大澳傳統旅遊景點的發展基礎上，在保護自然和文化遺產兩者之間作出平衡；
- (b) 二零零七年五月，大嶼山發展專責小組公布「經修訂的大嶼山發展概念計劃」。經修訂的概念計劃的整體規劃願景是在發展和保育需要兩者之間作出平衡，以推動可持續發展。大澳獲選定為其中一個須特別關注的地點。經修訂的概念計劃建議應早日落實改善工程，並在擬備／檢討規劃圖則時充分考慮保護具高保育價值的地區和保存大澳的漁村特色；

- (c) 二零零七年六月，土木工程拓展署根據「重整大澳發展研究」的建議展開「改善大澳面貌工程－可行性研究」，建議在大澳進行多項改善工程，以利遊客和當地社區；
- (d) 大澳市中心地區大部分土地已經發展，餘下的可發展土地幾乎全由政府擁有，所以無須擬備發展審批地區圖，對市中心地區作出法定規劃管制，而是擬備分區計劃大綱草圖，提供法定規劃大綱，對市中心的長遠發展及保存大澳的鄉郊特色和漁村作出指引；

#### 規劃區現有的土地用途

- (e) 大澳市中心(下稱「該區」)合共佔地約 46.14 公頃，位處大嶼山西北角落。該區是一片低窪沖積平原，西北面被虎山包圍，東北面有紅樹林，南面則是大澳蘆葦林；
- (f) 該區一派鄉郊風貌，被大澳涌分為兩個主要部分，範圍包括大澳鄉村中心區、石仔埗及鹽田住宅區。根據二零一一年人口普查的資料，該區的人口約為 2 000。該區並無原居民鄉村，但有一些傳統村屋和建於棚腳上的住用構築物，這些傳統的鄉村民居大部分位於大澳涌兩岸，當中村屋大多是三層高，而建於棚腳上的住用構築物則大多一至兩層高(不高於 4.6 米)。該區也建有現代化的房屋，位於大澳道北面。大澳道南面有一個景色優美的池塘，該池塘與附近一條天然河流相連，是該區生態系統一個重要的部分；
- (g) 大澳有濃厚的傳統宗教色彩，各處都有廟宇和別具風格的建築物。該區昔日是一條繁盛的漁村，也是重要的產鹽區。大澳的產鹽業是香港最早期的一種工業。為免該區現有的景貌受到不良干擾，亦為了保存漁村的特色及提高大澳作為本港主要旅遊景點的吸引力，有必要保護該區具歷史價值的漁村、建於棚腳上的住用構築物和歷史建築物；

## 主要規劃考慮因素

### **改善基礎設施，推動旅遊業**

- (h) 土木工程拓展署根據「改善大澳面貌工程－可行性研究」的建議在大澳進行了多項改善工程，包括建造或優化設施，這些設施分別是大澳道末端的入口廣場和公共車輛總站、龍田邨北面的旅遊巴士停泊區和進行社區及文化活動的場地，以及石仔埗的花園和散步長廊。進行這些改善工程，是爲了增添遊客遊覽該區的樂趣及推廣大澳成爲旅遊勝地；

### **建於棚腳上的住用構築物**

- (i) 大澳涌兩旁建於棚腳上的住用構築物的建築形貌獨特，配合大澳涌的水道，凸顯大澳的漁村風貌。建於棚腳上的住用構築物主要是一至兩層高的平頂構築物，離海平面而建，並以石柱、木柱或混凝土柱支撐。這些建於棚腳上的臨時住用構築物爲數逾400個，由政府土地牌照規管。這些建於棚腳上傳統的住用構築物的整體布局及環境，對於保存有「東方威尼斯」美譽的大澳的歷史及漁村特色至爲重要；

### **歷史建築物**

- (j) 大澳已評級的建築物／構築物包括石仔埗的舊大澳警署、大澳街市街和吉慶街沿路幾幢唐樓及一些廟宇。獲擬議評級的建築物則包括大澳街市街2號及4號。有待評級的新項目包括大澳建於棚腳上的住用構築物。如有任何發展或重建建議可能會影響上述的歷史建築物／構築物，必須先徵詢古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。此外，如要重建這些歷史建築物，必須與古蹟辦商討，以便盡可能把構成建築物的特色元素保留下來和加以修復；

### **自然保育**

- (k) 在大澳道與大澳蘆葦林之間有一個面積相當大的池塘，只涉及政府土地。該池塘極具景觀和生態價值，因爲池塘邊長有紅樹和紅樹伴生植物。該池塘的水文系統與附近的河流和濕地(例如大澳蘆葦林及

大澳紅樹林重植區)相連，是該區生態系統不可或缺的部分。漁農自然護理署支持保護該處；

### **石仔埗街的商業用地**

- (1) 石仔埗大澳賽馬會診所以東的一幅用地有一個未完成的構築物。該幅用地的契約條款訂明該用地是作電影院及／或商業用途。該幅用地位置優越，人流量高，有潛力發展商業用途，例如商店及服務行業、食肆及娛樂場所，為所在的一帶地方提供服務及應付遊客的需要；

### **公共屋邨**

- (m) 龍田邨是大澳現有的鄉村式公共屋邨，樓宇分別樓高 3 層及 12 層。房屋署認為有需要提供彈性，待日後再規劃及重建龍田邨時，可配合商業、社會福利及／或社區設施不斷轉變的要求，為當地及大澳更多地方的居民提供服務，故在擬訂龍田邨的住宅地帶時，須考慮現有的地積比率應有上調 10% 的彈性。規劃署已諮詢相關的部門，他們不反對房屋署的建議；

### **規劃意向**

- (n) 該區的整體規劃意向是保存大澳的鄉郊特色和漁村，以及提高大澳作為本港主要旅遊景點的吸引力。區內鄉村現有建築物低層和低密度的特色及建於棚腳上的住用構築物應予保留，以保持大澳的鄉郊環境，以及避免有限的通道和基礎設施不勝負荷。當局還提供發展機會，讓現有和日後的康樂設施可以與旅遊景點結合，把該區打造為旅遊勝地；

### **土地用途建議**

- (o) 該區的土地用途地帶主要是根據「重整大澳發展研究」所擬訂的「建議發展大綱圖」、土木工程拓展署「改善大澳面貌工程－可行性研究」的最新研究結果和建議及該區現時的环境特徵而劃的；

**「商業」—0.18 公頃(0.39%)**

- (p) 此地帶(範圍包括石仔埗一幅用地)主要是作商業發展，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。在此地帶內的發展／重建項目，最高建築物高度不得超過圖則所訂明的三層，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準；

**「住宅(甲類)」—3.98 公頃(8.63%)**

- (q) 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展，以及反映現有的公共屋邨及居者有其屋計劃屋苑的範圍。「住宅(甲類)1」地帶(範圍包括龍田邨)的最高地積比率限為 1.1 倍，最高建築物高度限為六層及 12 層，而「住宅(甲類)2」地帶(範圍包括龍軒苑)的最大住用總樓面面積不得超過 11 100 平方米，最大非住用總樓面面積不得超過 120 平方米，最高建築物高度不得超過六層；

**「住宅(丁類)」—5.98 公頃(12.96%)**

- (r) 此地帶的規劃意向，主要是保存建於棚腳上的住用構築物的特色。設立此地帶的目的，亦是要透過把這些構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。低層、低密度的住宅發展，如向城規會提出申請，或會獲得批准；
- (s) 建於棚腳上的住用構築物重建後，最高建築物高度不得超過 4.6 米(不計棚腳)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。取代臨時構築物的屋宇不得引致整個重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層(6 米)，或超過現有建築物的建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。有關的住宅發展(除新界豁免管制屋宇外)的最高地積比率不得超過 0.4 倍，最高建築物高度不得超過兩層(6 米)，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準；

**「鄉村式發展」—8.79 公頃(19.05%)**

- (t) 此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以保留現有鄉村及方便其擴展，並預留土地用以重置受政府計

劃影響的村屋。在此地帶內的發展／重建項目，最高建築物高度不得超過三層(8.23 米)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準；

**「政府、機構或社區」—5.31 公頃(11.51%)**

- (u) 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。在此地帶內的發展／重建項目，最高建築物高度不得超過一至五層，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準；

**「休憩用地」—2.76 公頃(5.98%)**

- (v) 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要；

**「康樂」—1.37 公頃(2.97%)**

- (w) 此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。在此地帶內的發展／重建項目，最高地積比率不得超過 0.2 倍，最高建築物高度不得超過兩層，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準；

**其他指定用途—1.11 公頃(2.41%)**

- (x) 此地帶涵蓋以下用途：
- (i) 「歷史建築物保存作文化、康樂及商業用途」地帶的規劃意向，是保存和修復石仔埗街具歷史價值的舊大澳警署，並把該建築物活化再發展成為文物旅遊點，以提供各種文化、康樂和商業設施，供區內居民和遊客使用。任何新發展，或在現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展計劃的最高建築物高度超過兩層及／或主水平基準上 29.5 米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準；

- (ii) 「美化市容地帶」涵蓋一幅面向大澳一涌的用地，以便在該用地的河堤建成及相關的排水和排污設施改善工程完成後，提供適意和美化環境設施；以及
- (iii) 「散步長廊及附設碼頭」地帶涵蓋位於海旁通往碼頭的一段石仔埗街，該處主要供公眾散步之用，以及讓他們經水路前往該區時更為方便；

**綠化地帶—5.49 公頃(11.90%)**

- (y) 此地帶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。此地帶涵蓋虎山山麓及大澳道南面那個池塘旁邊的一幅狹長的土地；

**自然保育區—4.02 公頃(8.71%)**

- (z) 此地帶是要保存濕地和池塘的生態價值。這些濕地和池塘是濕地生態系統不可或缺的部分。此地帶涵蓋在大澳道與大澳蘆葦林之間的一個面積相當大的池塘；

**諮詢**

- (aa) 經諮詢的政府部門對這份草圖、其《註釋》、《說明書》及規劃報告沒有負面意見。如城規會同意，規劃署會諮詢離島區議會及大澳鄉事委員會。若收到意見，便會把意見提交城規會，然後根據《城市規劃條例》第 5 條公布這份分區計劃大綱草圖。

[劉文君女士此時離席。]

162. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問及發表意見。

163. 副主席詢問在保存建於棚腳上的住用構築物的特色及改善這些臨時構築物方面而言，按建議劃設「住宅(丁類)」地帶是否恰當的做法。西貢及離島規劃專員鍾文傑先生表示，現時建於棚腳上的臨時住用構築物為數逾 400 個，由地政總署的政

府土地牌照規管。由於這些臨時住用構築物的結構穩定性是普遍關注的問題，所以有關的改善工程(例如排水系統改善工程)須由相關的政府部門(例如渠務署及環境保護署)作進一步檢討及研究。他說，為保存建於棚腳上的住用構築物現有的特色，在擬議的「住宅(丁類)」地帶內，重建現有這些建於棚腳上的住用構築物是經常准許的，而要重建作其他用途，則必須取得規劃許可，例如重建去年在火災中燒毀那 10 幢建於棚腳上的住用構築物便無須申請規劃許可。

164. 鑑於副主席的意見，規劃署署長凌嘉勤先生詢問可否劃設一個指定的用途地帶(即在「其他指定用途」地帶下)，以反映有關的規劃意向是要保存建於棚腳上的住用構築物的特色。秘書表示，這份分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》已清楚訂明「住宅(丁類)」地帶的規劃意向主要是保存建於棚腳上的住用構築物的特色，同時亦透過把這些現有臨時構築物重建作永久建築物，以改善這些構築物。

165. 一名委員詢問建於棚腳上的構築物的建築形貌是否須取得城規會的規劃許可。鍾文傑先生重申，在擬議的「住宅(丁類)」地帶內，重建建於棚腳上的住用構築物是經常准許的，無須就該構築物取得規劃許可。不過，把現有建於棚腳上的住用構築物重建作永久建築物，則須取得規劃許可。

166. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附錄 I 及附錄 II 的《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/E》及其《註釋》適宜提交離島區議會及大澳鄉事委員會以進行諮詢；
- (b) 載於文件附錄 III 的《說明書》適宜用作說明城規會擬備《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/E》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並應以城規會的名義發出；以及
- (c) 載於文件附錄 III 的《說明書》適宜連同這份分區計劃大綱草圖提交離島區議會及大澳鄉事委員會以進行諮詢。

沙田、大埔及北區

**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/NE-TK/470

擬在劃為「綠化地帶」的大埔山寮第 15 約政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

**(城市規劃委員會文件第 9543 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

167. 黃遠輝先生就此議項申報利益，表示他與配偶在大埔共同擁有一個單位。委員備悉黃先生的物業遠離申請地點，故同意他可以留在席上。

168. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生           － 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

169. 主席表示歡迎，並告知與會者，申請人已決定不會出席聆訊。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

170. 蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容作出陳述，要點如下：

- (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)。申請地點所在之處在《汀角分區計劃大綱圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「綠化地帶」；
- (b) 二零一三年十月十一日，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，理由是：

- (i) 擬議的發展不符合「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。申請人沒有在申請書內提供資料，說明要偏離這個規劃意向的理據；
  - (ii) 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」（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
  - (iii) 這宗申請不符合有關「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（下稱「城規會規劃指引編號 10」），因為擬議的發展會影響該區的天然景觀；
- (c) 申請地點是長有雜草及零散樹木的空置土地，位於認可鄉村的「鄉村範圍」外，並在下段間接集水區內。該處可由汀角路對開的山寮路經一條區內路徑前往；
- (d) 申請地點位於八仙嶺郊野公園與汀角村之間的山麓小丘上部，周圍是山丘、山谷、林地、河流和長滿草的休耕農地；
- (e) 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。由二零零零年十一月二十四日「臨時準則」首次頒布至今，在申請地點附近曾有 16 宗關於發展小型屋宇的同類申請，其所涉地點也在同一「綠化地帶」內（11 宗遭拒絕及五宗獲批准），另有六宗這類申請，其所涉地點橫跨「農業」地帶和「綠化地帶」（五宗遭拒絕及一宗獲批准）；

- (f) 申請人爲支持其覆核申請而提供的進一步理據撮錄如下：
- (i) 申請地點範圍內的五棵樹是三年前種植的，可以移植到其他地方；
  - (ii) 編號 A/NE-TK/411 的申請提出發展的小型屋宇與周圍的地方並非不協調，現在這宗申請的情況應該一樣；
  - (iii) 下段間接集水區內約有 20 幢小型屋宇獲批准發展，水務署沒有反對。況且，申請地點是否位於「鄉村範圍」內與其會否污染集水區的水質，沒有關係。「鄉村範圍」只是地政總署根據一九七二年時已存在的村屋而劃的，而且可以包括樹林和河流。因此，「鄉村範圍」與水務署對集水區的評估標準應該沒有關聯；以及
  - (iv) 山寮可供發展小型屋宇的土地如此嚴重短缺，是因爲規劃署不按大埔鄉事委員會的要求，進一步擴大山寮的「鄉村式發展」地帶所致。
- (g) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因爲所涉的政府土地上有五棵樹要砍掉，但無法在申請地點範圍內實施任何措施減輕這方面的影響。現在這宗申請不能與該宗編號 A/NE-TK/411 的申請相提並論，因爲後者所涉的地點劃作「農業」地帶，現時沒有植物，而且有露天地方可以栽種植物，美化環境。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因爲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，而且完全在山寮的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，不符合「臨時準則」(a)及(b)項的規定，因此不應從優考慮擬議的新界豁免管制屋宇發展。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因爲

申請地點完全位於山寮的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。運輸署署長對這宗申請有所保留，認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。不過，由於這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，因此這宗申請可予以容忍。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對這宗申請，但申請人須遵守規劃許可附帶條件，以及申請地點的排污設施可接駁至區內已規劃鋪設的污水收集系統；

- (h) 公眾的意見——在法定公眾查閱期內，當局收到一份由嘉道理農場暨植物園公司提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，可能會對此地帶造成累積影響，例如帶來更多人為的干擾，以及令該區的鄉郊環境變差；以及
- (i) 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) 雖然山寮村內未來可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議的發展並不符合「臨時準則」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全在認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，而大埔地政專員亦不支持這宗申請；
  - (ii) 雖然渠務署現正鋪設污水幹渠，為山寮「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展項目排污，而環保署署長和渠務署總工程師／新界北也不反對這宗申請，但水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為擬議的發展項目位於下段間接集水區內，與最接近的河流相距不足 30 米；
  - (iii) 擬議的發展不符合「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，此地帶內不宜進行發展；

- (iv) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為要在申請地點實施措施減輕對景觀的影響，並不可行。由於擬議的發展會影響該區的天然景觀，所以這宗申請不符合城規會規劃指引編號 10；以及
- (v) 至於山寮的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地短缺這個問題，規劃署已對山寮的土地用途進行檢討，並提交了擴大山寮「鄉村式發展」地帶的建議，供小組委員會考慮。二零一二年十二月七日，小組委員會備悉這項檢討的結果，並同意有關的改劃用途地帶建議。不過，現在這宗申請所涉的地點距離擬議的「鄉村式發展」地帶擴展範圍超過 50 米。這宗申請沒有特殊情況，而申請人也沒有提出有力的理據，令小組委員會可以從寬考慮這宗申請。

171. 規劃署的代表陳述完畢，主席請委員提問。

172. 一名委員詢問圖 R-2b 的作用是什麼。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，圖 R-2b 的左邊展示「綠化地帶」內的先前申請及同類申請所涉地點的位置，而該圖的右邊則顯示申請人所提到的那些在這宗申請所涉地點附近而獲批准的小型屋宇申請所涉地點的位置。如圖 R-2b 所示，申請人所提到的那些獲批准的申請，其小型屋宇的覆蓋範圍都是完全或有超過 50% 在「鄉村範圍」內，所以這些申請符合「臨時準則」。不過，現在這宗申請所涉的地點卻在「鄉村範圍」外，故這宗申請不能與那些已獲批准的申請相提並論。

173. 由於委員再沒有提問，主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。蘇先生於此時離席。

## 商議部分

174. 委員備悉自小組委員會考慮有關申請以來，規劃情況並沒有改變，並同意維持先前的決定，拒絕有關申請。

175. 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 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「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。申請人沒有在申請書內提供資料，說明要偏離這個規劃意向的理據；
- (b) 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
- (c) 這宗申請不符合有關「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，因為擬議的發展會影響該區的天然景觀。」

## 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/NE-TK/467  
擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮第 15 約  
地段第 646 號 G 分段第 2 小分段、  
第 646 號 H 分段第 1 小分段及第 646 號 O 分段餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第 9544 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

176. 黃遠輝先生就此議項申報利益，表示他與配偶在大埔共同擁有一個單位。委員備悉黃先生的物業遠離申請地點，故同意他可以留在席上。

177. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

178. 主席表示歡迎，並告知與會者，申請人已決定不出席聆訊。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。委員備悉有關的文件有一替代頁，已提交席上。

179. 蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。申請地點所在之處在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「農業」地帶；
- (b) 二零一三年九月二十七日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批准有關申請，但附帶下列條件：

- (i) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
  - (ii) 提交排水影響評估報告，並落實報告所建議的紓減水浸影響措施，而有關報告和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
  - (iii) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
  - (iv) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 二零一三年十月三十日，申請人的代表申請覆核小組委員會在規劃許可加入(b)項附帶條件(提交排水影響評估報告和落實報告所建議的紓減水浸影響措施，而有關報告和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求)這一決定；
- (d) 申請地點是一塊荒廢的農地，雜草叢生，其位置完全在山寮村的「鄉村範圍」內，並橫跨上段及下段間接集水區。該處可由汀角路對開的山寮路經一條區內小徑前往；
- (e) 申請人爲支持其覆核申請而提出的進一步理據撮錄如下：
- (i) 申請人曾視察整條村，發現該區的地形是由北向南和東向西傾斜的，排水沒有受阻。即使滂沱大雨過後，村內也沒有任何地方積水。村內從未出現水浸，也沒有人因水浸而投訴；以及
  - (ii) 申請人希望城規會把(b)項的附帶條件由「提交排水影響評估報告，並落實報告所建

議的紓減水浸影響措施，而有關報告和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求」改為「提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求」，因為城規會批准另一宗規劃申請(編號A/NE-TK/431)時也是附加同一項有關排水規定的條件的；

- (f) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。渠務署總工程師／新界北原則上不反對修訂規劃許可附帶條件(b)項。在考慮第 16 條的申請時，由於申請地點下游地區的河道附近曾有水浸報告，所以從防控水浸的角度而言，他對這宗申請有所保留，而他亦因此而要求申請人提交排水影響評估報告，並落實報告所建議的紓減水浸影響措施。為了解決區內的剩餘水浸問題，渠務署已把山寮納入近期進行的「大埔區雨水排放整體計劃檢討」顧問研究內。經重新評估這宗申請後，渠務署總工程師／新界北認為可放寬先前要求申請人提交排水影響評估報告及落實報告所建議的紓減水浸影響措施的規定，改為要求申請人「提交並落實排水建議」。其他政府部門對這宗覆核申請並沒有反對或負面意見；
- (g) 公眾的意見——在法定公眾查閱期內，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗覆核申請，主要理由是沒有鋪設污水收集系統，會影響地下水及附近水體的水質；以及
- (h) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關的評估撮錄如下：：
  - (i) 在考慮第 16 條的申請時，渠務署總工程師／新界北建議在規劃許可加入附帶條件(b)項，因為申請地點下游地區的河道附近曾有水浸報告，從防控水浸的角度而言，他對這宗申請有所保留。為了解決區內的剩餘水浸問題，渠務署總工程師／新界北現已把

山寮納入近期進行的「大埔區雨水排放整體計劃檢討」顧問研究內。經重新評估這宗申請後，他認為可放寬先前要求申請人提交排水影響評估報告及落實報告所建議的紓減水浸影響措施的規定，改為規定申請人提交並落實排水建議。因此，原來的附帶條件可改為「提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長的要求」，確保擬議的發展不會對鄰近地區的排水情況造成不良影響；以及

- (ii) 另外兩宗要求覆核同一項附帶條件的同類申請(編號 A/NE-TK/463 及 464)分別於二零一三年十二月二十日及十二月六日獲城規會批准，主要是考慮到渠務署總工程師／新界北已把山寮納入近期進行的「大埔區雨水排放整體計劃檢討」顧問研究內，以解決區內的剩餘水浸問題，這樣，他先前關注申請地點下游地區的河道附近的水浸問題，便可妥善解決。

180. 規劃署的代表陳述完畢，主席請委員提問。由於委員沒有提出問題，主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。蘇先生於此時離席。

#### 商議部分

181. 委員備悉渠務署認為無須再要求申請人提交排水影響評估報告，所以應對規劃許可附帶條件(b)項作出適當的修訂。

182. 經商議後，城規會決定批准這宗覆核申請，按申請人的建議修訂附帶條件(b)項。該附帶條件應改為要求申請人提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。至於其餘的附帶條件及指引性質的條款，則維持不變。各項規劃許可附帶條件(包括有所修訂的(b)項)及指引性質的條款如下：

「規劃許可附帶條件

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

指引性質的條款

- (a) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，擬議小型屋宇的建造工程須在已計劃鋪設的污水收集系統建成後才可展開。申請人須自費把擬建屋宇的污水渠接駁至將來鋪設的公共污水渠，並須預留足夠的地方，以便將來進行污水渠接駁工程；
- (c) 留意運輸署署長的意見，連接申請地點的現有鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道所在土地的類別，以及管理和維修保養責任誰屬，避免可能引起的土地糾紛；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》；

- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署提交必需的資料，讓該署核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及
- (f) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城市規劃委員會申請規劃許可。」

### 程序事項

#### 議程項目 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/28A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 9564 號)

---

[會議以廣東話進行。]

183. 秘書介紹文件的內容，表示二零一三年七月十二日，《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/28》(下稱「草圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖的修訂項目，主要包括把位於黃竹坑道與業勤街交界處的用地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「其他指定用途(2)」註明「商貿」地帶，以及把位於香港仔水塘道與漁光道交界處的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。當局收到一份申述書，但沒有接獲公眾意見。二零一三年十二月二十日，城規會考慮有關申述後，決定不建議對草圖作出任何修訂。由於考慮申述的程序已完成，現可把草圖呈交予行政長官會同行政會議核准。

184. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和附件 II 的《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/28A》連同其《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) 通過載於文件附件 III 的《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/28A》的最新《說明書》，以說明城規會就草圖上各個土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意該份最新《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

### **議程項目13**

[公開會議]

有關考慮《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17》的申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 9566 號)

---

[會議以廣東話進行。]

185. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益：

- 李律仁先生      —   為香港浸會大學(下稱「浸大」)諮議會前榮譽委員，曾一度在諮議會中參與討論有關地點的用途。浸大提交了申述第 25 號和意見書第 4 號
- 邱浩波先生      —   為浸大社會工作系顧問委員會的主席
- 林光祺先生      —   在二零零六年曾與浸大有業務往來
- 李美辰女士      —   從二零一三年九月起成為浸大的兼讀制學生，並在對衡道持有一個物

業

- 劉文君女士 — 身為董事的公司在九龍塘持有一個物業
- 張孝威先生 — 持有一個又一居單位
- 黎慧雯女士 — 與配偶在伯爵街持有一個單位
- 周達明先生 — 持有一個又一居單位；父親在廣播道持有一個單位
- 梁慶豐先生 — 現時與浸大有業務往來
- 梁宏正先生 — 現時住在喇沙利道，靠近申述地點
- 陸觀豪先生 — 一九九二至一九九八年擔任浸大校董會成員

186. 委員備悉，李律仁先生及林光祺先生已就未能出席會議致歉。李美辰女士、劉文君女士、黎慧雯女士和梁宏正先生已離席。由於此議項屬程序事宜，委員同意申報利益的各委員均可留在席上，但應避免參與討論。

187. 秘書介紹文件。二零一三年二月十五日，《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。修訂涉及以下項目：

項目 A — 把位於聯福道的一幅前李惠利校舍南部的土地(下稱「申請地點」)由「政府、機構或社區(9)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶

項目 B — 把位於東寶庭道的一幅涵蓋伯特利神學院西部的土地由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶

項目 C – 把位於東寶庭道的一幅涵蓋伯特利神學院東部的土地由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「政府、機構或社區(12)」地帶

188. 在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 25 884 份申述。二零一三年五月二十一日，當局公布所接獲的申述，為期三星期，讓公眾提出意見，其後收到合共 2 981 份意見書。然而，27 名申述人其後致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)，表示他們並未提交有關申述。此外，兩份申述屬重複提出。因此，有效的申述總數為 25 856 份。

189. 全部 25 856 份有效申述(七份支持；25 847 份反對；兩份提供意見)均與項目 A 有關，即把申請地點由「政府、機構或社區(9)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶。該 2 981 份意見書主要由浸大的學生和校友，以及個別市民提交，全部支持反對項目 A 的申述。

190. 該圖的修訂項目涉及把申請地點由「政府、機構或社區(9)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶。鑑於有關修訂項目令公眾廣泛關注，建議把該等申述及意見書交由城規會全體委員考慮。由於全部申述及意見書都是關於修訂項目 A 的改劃申請地點地帶事宜(但申述 R5 及 R8 亦涉及項目 B 及/或 C)，而且所提理由亦相若，因此建議把該等申述及意見書一併考慮。

191. 經商議後，城規會同意按文件第 3.1 及 3.2 段建議的方式，就這些申述及意見書進行聆訊。

#### **議程項目14**

[公開會議]

#### **其他事項**

[會議以廣東話進行。]

192. 此議項以機密形式記錄。

193. 餘無別事，會議於下午四時二十分結束。