

二零一四年七月四日舉行的城市規劃委員會  
第 1062 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

陸觀豪先生

何培斌教授

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

邱浩波先生

陳建強醫生

葉德江先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

環境保護署副署長  
謝展寰先生

民政事務總署總工程師  
曹榮平先生

地政總署署長  
甯漢豪女士

規劃署署長  
凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區  
李啓榮先生

秘書

因事缺席

許智文教授

劉智鵬博士

黃令衡先生

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

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

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生(上午)

任雅薇女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭韻瑩女士(上午)

何盛田先生(下午)

1. 主席及委員祝賀鄒桂昌教授和李律仁先生於二零一四年七月一日分別獲頒授銅紫荊星章和委任為太平紳士。

### 議程項目 1

[公開會議]

#### 通過二零一四年六月二十日第 1061 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

2. 二零一四年六月二十日第 1061 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

[會議以廣東話進行。]

#### 續議事項

(i) 接獲的城市規劃上訴個案  
城市規劃上訴個案編號：2014 年第 4 號  
擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的香港半山區堅道 48 號  
經營酒店  
(申請編號 A/H11/104)

---

[公開會議]

3. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)接獲一份註明日期為二零一四年六月三十日的上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一四年四月十一日駁回一宗覆核申請(編號 A/H11/104)的決定。這宗申請擬在半山區西部分區計劃大綱圖上的「住宅(甲類)」地帶經營酒店。城規會駁回這宗申請的理由如下：

(a) 堅道是一條約六米闊的雙程雙線車道。現時平日日間和星期六上午七時至下午一時，堅道西行線須實施交通管制措施。因此，由於堅道狹窄，且已實施特別交通管制措施，申請地點不利於酒店發展；

(b) 沒有足夠的規劃優點可據以支持酒店發展；

- (c) 申請地點位處擬作高密度住宅發展的地區。鑑於現時房屋供應短缺，申請地點應按其劃定的用途進行發展。擬議酒店發展會導致住宅發展用地減少，影響房屋用地供應，有礙當局應付全港的迫切房屋需求；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為區內同類申請立下不良先例。累積影響所及，會加劇房屋土地短缺的情況。

4. 委員備悉，上訴的聆訊日期尚未敲定，並同意秘書應如常代表城規會處理有關上訴的事宜。

#### 上訴個案統計數字

5. 秘書報告，截至二零一四年七月四日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有 15 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	31
駁回	:	131
放棄／撤回／無效	:	179
尚未聆訊	:	15
有待裁決	:	2
總數	:	358

#### (ii) 續議事項(ii)

[閉門會議]

6. 此議項以機密形式記錄。

[林光祺先生、霍偉棟博士、楊偉誠先生、梁宏正先生和陳建強醫生於討論續議事項(ii)項目期間到席。]

## 九龍區

### 議程項目 3

[閉門會議]

考慮有關《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/29》的申述及意見(商議部分)

---

[聆訊以廣東話進行。]

7. 由於申述關乎香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行部門(即房屋署)的擬議「居者有其屋計劃」(下稱「居屋」)和租住公共房屋發展，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     |
| 何培斌教授             | — | 房委會轄下建築小組委員會委員             |
| 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   |
| 黎慧雯女士             | ] |                            |
| 林光祺先生             | ] | 現時與房委會有業務往來                |
| 梁慶豐先生             | ] |                            |
| 劉興達先生             |   |                            |
| 凌嘉勤先生<br>(規劃署署長)  | — | 房委會轄下策劃小組委員會和建築小組委員會委員     |
| 甯漢豪女士<br>(地政總署署長) | — | 房委會委員                      |
| 曹榮平先生<br>(民政事務總署) | — | 作為民政事務總署署長(房委會轄下策劃小組委員會和資助 |

總工程師(工程))	房屋小組委員會委員)的後補委員
王明慧女士 (運輸及房屋局 首席助理秘書長 (運輸))	— 作為運輸及房屋局局長(房委會轄下策劃小組委員會委員)的代表

8. 由於上述委員涉及直接及實質的利益，委員同意他們應離席。委員得悉，黃遠輝先生、劉文君女士、黎慧雯女士、甯漢豪女士尚未到席，而梁慶豐先生及王明慧女士已就未能出席會議致歉，

[此時，何培斌教授、林光祺先生及凌嘉勤先生暫離會議，劉興達先生及曹榮平先生則離席。]

9. 主席表示，城規會於二零一四年六月二十日就有關西南九龍分區計劃大綱圖的申述和意見進行了聆訊程序中的簡介和提問部分。由於所用時間超出預期，而當日其他議項的出席人士又等了很久，委員同意把商議部分延至今次會議。今次會議剛通過申述聆訊的會議記錄(議程項目 1)，而會議記錄的重點摘要已在會上呈閱，供委員參考。該份摘要不包含任何新的資料。二零一四年六月二十日會議的錄影記錄，已在進行商議前送交委員作參考之用。主席請委員在考慮有關申述時，須顧及各份書面申述，以及申述人於二零一四年六月二十日作出的口頭陳述。

#### 第一組

(申述編號 R1(部分)、R2 至 R687、R689 至 R2920(部分)、R2921 至 R3002、R3004 至 R3006(部分)、R3007 至 R3068 及 R3070 至 R3100，以及意見編號 C2 至 C4、C15 至 C23、C25、C26、C28(部分)、C29 及 C31 至 C35)

10. 第一組的申述涉及把位於發祥街西的一塊用地(下稱「申述地點」)由「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)11」地帶，以便發

展居者有其屋計劃(下稱「居屋」)。申述地點毗鄰聖瑪加利男女英文中小學(下稱「該校」)。

11. 委員備悉該校校長二零一四年六月二十七日的信件，以及城規會二零一四年七月三日的回覆；該校校監二零一四年七月二日的信件；該校及英華小學的家長教師會主席二零一四年七月二日的信件；以及該校學生會二零一四年七月二日的信件，均已於會上呈閱。主席表示，秘書處已就二零一四年六月二十七日的信件作出回應，告知該校不能順應校方希望出席商議部分的要求。秘書亦會就其他已在會上呈閱的信件，作出回覆。委員須注意，已呈閱的信件是在申述聆訊完畢後提交的，城規會在商議時不得予以考慮。

#### 規劃意向

12. 主席表示，申述人指申述地點一直規劃作休憩用地、足球場及市政大廈。這些社區設施可惠及公眾，因此不應把申述地點劃作住宅用途，應將之保留作政府、機構或社區用途或休憩用地用途。

13. 委員備悉聆訊中所述及／或文件中所載有關政府部門的回應，即當局為應付對房屋土地的殷切需求而進行檢討後，把申述地點評為適宜作住宅用途的 36 塊「政府、機構或社區」用地及政府用地的其中一塊，並會在西北九龍填海區第六號地盤重置現有休憩用地(包括足球場)和原來已規劃的政府綜合大樓。

14. 委員沒有就上述理由及回應提出問題。

#### 土地用途的協調性

15. 主席表示，一些申述人認為申述地點的擬議住宅發展與毗鄰的學校用途不相協調，尤其指出：

- (a) 日後居民或會投訴該校的日常運作(包括鐘聲、操場上的學生活動及早會)所造成的噪音，日後居民造成的噪音亦會影響學生；

- (b) 該校對日後居民會造成噪音滋擾，令雙方出現磨擦，居民向學校擲物或用氣槍攻擊學生的機會將大增；以及
- (c) 由於擬議住宅發展與該校非常接近，影響雙方的私隱，亦會對毗鄰學校的員工和學生，以及他們的學校活動造成嚴重影響；

16. 委員備悉聆訊中所述及／或文件中所載有關政府部門的回應，即從土地用途規劃角度而言，住宅用途和學校用途並非不相協調，學校與住宅用途鄰接亦為常見；擬議居屋發展項目的發展參數(住用地積比率為 6.5 倍，非住用地積比率則為 1.5 倍)與附近發展項目的情況一致；以及房屋署為回應該校的意見，已修訂有關方案，由兩幢改為單幢式的設計，並擴闊擬議居屋樓宇與該校之間的建築物間距。

17. 一名委員指申述人過於理想化，身處市區，難免要忍受鄰居造成相對較多的滋擾及噪音影響。事實上，與其說學校用途造成滋擾，一些人或會認為在發展密度較低的學校旁居住會較為理想。主席表示，墮物及氣槍射擊的問題會由相關法例規管。

18. 至於申述人建議在申述地點興建另一所學校，一名委員不同意，認為這會令因學校產生的交通流量增加，或會影響學生的安全。相反，倘在申述地點發展住宅用途，交通模式不同，可分截時間疏導交通。

19. 另一名委員支持把申述地點劃作居屋用途，但對該校師生為申述聆訊努力準備表示欣賞，而城規會已仔細聆聽他們表示的關注事項。當局應清楚告知申述人城規會所作決定的理據，以及不接納他們所提要點的原因。就此而言，主席表示，秘書處會把城規會已通過會議記錄的商議部分發給所有申述人，當中載述城規會已考慮各份申述所提的理由及建議。

20. 另一名委員表示，申述人指學校和居屋是不相協調的土地用途，所提理據薄弱。學校與住宅發展項目鄰接或位於屋苑範圍內的情況很常見。

## 安全事宜

21. 主席表示，一些申述人擔心安全的問題，例如墮物和氣槍射擊的風險。委員備悉聆訊中所述及／或文件中所載有關政府部門的回應，當局會在該校與擬建居屋樓宇最接近的側翼之間，預留不少於 33 米闊的間距；居屋樓宇的窗戶不會直接面向該校，以及會在適當位置裝設建築簷片，以免有人從窗戶向該校操場擲物。此外，房屋署會採取屋邨管理和保安措施，就安全問題的關注作出適當處理。

22. 委員沒有就上述理由及回應提出問題。

## 通風

23. 主席表示，申述人擔心在申述地點進行擬議居屋發展，會對區內的通風造成負面影響，以及影響該校的環境。

24. 委員備悉聆訊中所述及／或文件中所載有關政府部門的回應，即房屋署已進行定量空氣流通評估，結果顯示，基本方案與擬議「發展居屋」方案的整體空氣流通表現相若，因此不會對通風造成重大影響。此外，房屋署表示已修訂擬議居屋發展的最新初步布局，由兩幢改為單幢式的設計，以盡量擴闊擬議居屋發展與該校之間的距離；亦會善用兩者之間的空間作區內休憩用地，供居屋居民使用，以提供理想的歇息空間。

25. 一名委員表示，申述人／提意見人擔心有關的空氣流通評估並無包括空氣質素影響評估。委員得悉，要緩解對空氣質素的影響，須採取全港性的措施。然而，良好的通風有助吹散污染物。就此而言，有關空氣流通評估已證明，申述地點的擬議發展不會對區內的通風造成重大影響。

26. 另一名委員表示，申述人聲稱申述地點的擬議居屋發展會對通風造成負面影響，但沒有提供具體的數據或證據以支持有關論點。

## 交通影響

27. 主席表示，申述人關注到擬議居屋發展會造成潛在的交通影響(包括垃圾收集車輛帶來的交通量)，以及增加的交通量對學生構成的道路安全問題。

28. 委員備悉聆訊中所述及／或文件中所載有關政府部門的回應，即房屋署已進行一項交通影響評估，而所得結論是，擬議居屋發展只會對深水埗區的交通情況構成極少的影響，因此預計申述地點不會出現無法克服的交通問題；房屋署已告知，垃圾收集車輛每天只出勤一次，到擬建居屋項目收集垃圾；擬建的行人天橋會連接申述地點與西北九龍填海區第六號地盤，加上擬建的行人天橋亦會連接港鐵南昌站與現有及已規劃的住宅發展項目(位於申述地點及西北九龍填海區第六號地盤)，從而可加強道路安全；

29. 一名委員表示，有申述人聲稱擬議居屋發展會對學校羣造成不良的交通影響，但沒有提出具體證據支持這說法。此外，申述人也沒有提出任何數據資料以反駁交通影響評估的內容及結果。

[馬詠璋女士及邱榮光博士此時離席。]

## 環境影響

30. 主席表示，申述人關注到該居屋項目的建築工程和地庫停車場的廢氣所造成的環境影響。委員備悉聆訊中所述及／或文件所載有關政府部門的回應，即已有相關環境法例規管建築工程造成的影響；環境保護署(下稱「環保署」)告知，預計改劃申述地點的用途地帶不會造成無法克服的環境問題；以及房屋署正在進行一項環境評估研究，並會採取措施緩解潛在的影響，以符合環保署的要求。

31. 主席表示，就他提出有關預計在施工階段擬議居屋發展相對市政大樓發展在環境影響方面有何差別的問題，該校的校長認為兩者的影響相若，但市政大樓內的設施會惠及該校。

32. 委員沒有就上述理由及回應提出問題。

#### 視覺影響

33. 主席表示，反對理由之一是把申述地點改劃作高層住宅發展用途會產生不良的視覺影響，並會遮擋很多居民及學生的視野。委員同意擬議居屋發展會無可避免帶來一些視覺影響，但該些視覺影響是否不可接受才是主要的關注。

34. 委員備悉聆訊中所述及／或文件中所載有關政府部門的回應，即房屋署已修改發展計劃，把設計由擬建兩幢大廈改為一幢大廈；房屋署已擬備視覺影響評估，證明擬議居屋發展造成的視覺影響不大；採納興建一幢大廈的設計，讓更多天然光透入申述地點，並提供一大片休憩用地／視野空間令申述地點的景觀更加開揚。

35. 委員沒有就上述理由及回應提出問題。

#### 輔助設施不足

36. 主席表示，有申述人表示把申述地點改劃作住宅用途會減少供當區居民享用的康樂設施及休憩用地。委員備悉聆訊中所述及／或文件中所載有關政府部門的回應，即受建議影響的五人足球場及已規劃的地區圖書館／室內運動中心，會在西北九龍填海區第六號地盤重置；房屋署正在考慮該足球場的最適當位置，並已承諾現有足球場在施工階段後期才會遷拆，以期盡量避免妨礙市民使用該足球場。

37. 主席表示，有申述人指出深水埗區小學課室不足，預料情況會隨着人口增加而惡化。因此，申述人認為政府把「政府、機構或社區」用地作房屋發展用途並不恰當。

38. 委員備悉聆訊中所述及／或文件中所載有關政府部門的回應，即教育局已告知，該區只須興建一所小學，而海濱附近已預留一塊用地作小學發展用途。

39. 委員沒有就上述理由及回應提出問題。

### 欠缺技術評估

40. 主席稱，一些申述人表示，有說改劃申述地點的用途地帶應「不會帶來無法克服的交通、環境和基建問題」，但卻未有提出具體證據支持，實在無法令人信服。

41. 委員備悉聆訊中所述及／或文件中所載有關政府部門的回應，即改劃用途地帶不會帶來無法克服的技術問題。房屋署進行的各項不同技術評估，包括交通影響評估、空氣流通評估及視覺影響評估，已證明擬議居屋發展不會對四周地區造成不良的影響。房屋署正在進行環境評估研究，一旦發現有環境問題便會妥為解決，並建議採取切實可行的紓減環境影響措施。

42. 委員沒有就上述理由及回應提出問題。

### 公眾諮詢

43. 主席表示，有申述人質疑公眾諮詢程序並非以公開透明的方式進行，以及持份者的意見未獲接納。委員備悉聆訊中所述及／或文件中所載有關政府部門的回應，即房屋署已修訂發展計劃以順應市民的意見；當局已就該分區計劃大綱圖的修訂諮詢深水埗區議會；以及當局已按法定程序就分區計劃大綱圖的修訂進行公眾諮詢。

44. 委員沒有就上述理由及回應提出問題。

### 互換地點建議

45. 主席表示，申述人建議把申述地點的擬議居屋發展與其他地點互換。建議的互換地點包括：(a)連翔道用地的擬議小學用地；(b)位於連翔道預留興建社會福利設施大樓的用地；及(c)西北九龍填海區第六號地盤擬議多用途社區會堂／室內康樂中心的用地。申述人表示當局應考慮在附近一帶的其他房屋用地(例如西北九龍填海區第六號地盤)提供擬議的700個住宅單位。

46. 委員備悉聆訊中所述及／或文件中所載有關政府部門就上述互換地點建議作出的回應：

- (a) 位於連翔道的小學用地內有劃設為非建築用地的地方，實際可發展用地的面積僅約 0.32 公頃。鑑於西九龍公路的交通噪音影響，沿連翔道東北部會劃設緩衝區以紓減環境影響，致使可供使用的淨發展用地面積會進一步減少。礙於這些限制，該擬議小學用地面積太小，實在無法提供數量相若的住宅單位。此外，連翔道的小學用地非常接近在午夜作業的現有長沙灣副食品批發市場。長沙灣副食品批發市場作業時的噪音只會對擬議學校造成輕微影響，不過，一旦申述地點改劃作居屋發展用途，則會嚴重影響日後的居民；
- (b) 位於連翔道供興建社會服務設施大樓的用地接近船廠，而船廠運作的噪音會對用地產生影響。在土地上興建住宅，會產生工業區與住宅區鄰接的問題。擬議社會福利設施大樓會作為該用地東部的擬議住宅用途與西面附近船廠之間的噪音緩衝區；以及
- (c) 西北九龍填海區第六號地盤擬議發展計劃的設計已採用就該用地准許的最高地積比率，進一步提高該用地的發展密度並不可行。

47. 秘書在回應一名委員的提問時表示，西北九龍填海區第六號地盤涉及已規劃的租住公共房屋發展項目。根據房屋署的目前計劃，該地盤會興建四幢住宅大廈及一幢社區設施大樓。房屋署在聆訊期間已告知，擬議計劃的最高住用地積比率會達至分區計劃大綱圖所訂的 6.5 倍上限，因此該用地的發展密度沒有進一步增加的空間。房屋署就西北九龍填海區第六號地盤擬備目前的發展計劃前，已諮詢地區人士，包括其北面內區的現有住宅發展項目的持份者。

#### 物色房屋用地的整體策略

48. 四名委員表示，申述中所提及的反對理由缺乏充分理據支持，不應予以接納。此外，他們就改劃用途地帶以助當局應付房屋需求的整體策略提出了以下觀點。

49. 其中一名委員表示，倘從較宏觀的規劃角度來看，申述地點坐落在已有其他學校的街區內。因此，在申述地點興建另一所學校或會與該區的布局互相協調，而且或可促進內區的空氣流通。在考慮個別用地的用途地帶時，有必要採取更為廣闊的視野；例如，鑑於附近的「綜合發展區」用地有其他已規劃的發展，現時的發祥街西是否有足夠的容量供所有這些已規劃的發展使用，是要考慮的事項。在提出用途地帶修訂以增加房屋土地供應的同時，亦應顧及其他事項，例如對整體市區景觀及空氣流通等的影響。

50. 另一名委員表示，就一般觀察所見，修訂分區計劃大綱圖以增加房屋土地供應的措施，已引起大眾普遍關注，其中尤以「見縫插針」建屋者為甚。雖然政府有增加房屋土地供應的政策，但是在評估個別用地是否適合改劃用途地帶以作住宅發展時，或須採用更嚴謹的標準；此舉或可減少對市區環境產生的負面影響，以及紓減潛在的公眾反對意見。

51. 另一名委員亦表示，城規會近期核准的某些作住宅發展的用途地帶修訂或有違某些城市規劃原則，對市區布局造成影響。這些改劃用途地帶建議不只是為了興建公共房屋，亦涉及私人房屋。把更多的土地劃作房屋用途，或許未能紓緩居住在不合規格居所內市民的困境。事實上，社會福利署等部門或許更能解決其迫在眉睫的需要。該名委員亦表示，在評估個別用地是否適合改劃作住宅用途時，或須採用更嚴謹的標準。

52. 一名委員表示，在申述地點興建居屋或許並非最理想的土地用途方案，但鑑於住屋需求，這個建議可予接受。就觀察所見，城規會核准了不少臨時性質的申請，其中有些土地受短期租約所規管。政府大可檢討以短期租約持有的用地，作為房屋土地供應的另一來源。

53. 主席表示，目前急需物色更多的房屋土地，以應付本港嚴重短缺的房屋土地供應。就長遠而言(至少到二零二三年)，在新發展區才會有已規劃的土地供應，但就短期及中期而言，確有需要在市區物色更多房屋用地，以應付迫切的房屋需求。委員須考慮的是應該落實一些或會導致環境略為惡化的「見縫插針」式發展，還是應該回應某些市民的迫切需求，改善其生活環境，使其免於「劏房」及工廠大廈等極其惡劣及危險的環

境居住。就有關發展的累積影響而言，委員應備悉，項目倡議人必須向城規會提交計劃，並附加技術評估，以供城規會考慮。政府亦正在覆核以短期租約持有的政府土地，以物色適當的房屋用地。有些向城規會提交的臨時申請涉及私人土地，其發展模式及時間並非政府所能控制。一眾委員提出的觀點已獲備悉。政府清楚明白，任何的改劃用途地帶都不應導致無法克服的影響，以及會在落實改劃用途地帶建議前，須要擬備技術評估報告，以衡量潛在的影響。

54. 秘書應主席的要求，扼要複述已在聆訊中由政府部門代表闡述有關地點的規劃概念。他提及文件第 9664 號的圖 H-9 中顯示申述地點、申述地點南鄰的西北九龍填海區第六號地盤，以及位於海旁的連翔道用地的初步布局設計。他表示當局建議在西北九龍填海區第六號地盤興建四幢住宅及一座社區設施大樓。在規劃西北九龍填海區第六號地盤及位於海旁的連翔道用地的發展時，當局已為該區設定三條通風廊。此外，亦已規劃了完善的接駁系統，以改善區內的行人接達程度。從整體的布局設計而言，在西北九龍填海區第六號地盤興建社區設施大樓選址理想，因為該大樓會坐落在更為中心的位置，有助區內現有及已規劃的人口更易到達。

55. 一名委員表示，申述地點的改劃用途地帶建議並非真正的「見縫插針」式發展，以及有關建議亦獲技術評估所支持。當然，四周居民難免會受到某程度的影響，但城規會有責任平衡公眾與區內持份者的利益。鑑於房屋土地短缺，當局須要考慮每塊土地是否已物盡其用。雖然如此，城規會是按每宗個案的情況考慮每項擬議修訂，而不會盲目地支持政府的建議。以馬鞍山一處房屋用地為例，城規會經考慮申述後認為有關的改劃用途地帶並不適當，因此要求規劃署與區議會聯繫，以另覓房屋用地。

56. 另一名委員表示同意，並稱城規會是按每宗個案的情況考慮擬議修訂。鑑於房屋短缺問題嚴重，是有需要合理地平衡公眾與私人利益的。就現個案而言，擬議居屋發展不會產生無法克服的問題，所以表示反對的申述不應獲接納。據其個人經驗，學校不會對周邊的民居造成重大的滋擾及影響。

57. 經商議後，委員決定備悉表示支持的申述 R78、R671、R837、R842、R1204、R1445、R1720 及 R2283，以及備悉申述編號 R1574 和 R2065 的意見。

58. 經商議後，委員決定不接納以下表示反對的申述 R1(部分)、R2 至 R77、R79 至 R670、R672 至 R687、R689 至 R836、R838 至 R841、R843 至 R1203、R1205 至 R1444、R1446 至 R1573、R1575 至 R1719、R1721 至 R2064、R2066 至 R2282、R2284 至 R2920(部分)、R2921 至 R3002、R3004、R3005、R3006(部分)、R3007 至 R3052、R3053、R3054 至 R3068、R3070 及 R3071 至 R3100。委員並認為有關圖則不應修訂。委員繼而審閱文件第 7.2 段所載的不接納申述的理由，並認為該等理由恰當。有關的理由是：

- (a) 香港十分缺乏適合作房屋發展的土地，因此必須善用現有土地，以應付對房屋土地的迫切需求，而申述地點適合作住宅用途，有助配合對房屋土地的殷切需求；
- (b) 在把申述地點由「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)11」地帶，並訂明建築物高度限制時，城規會已充分考慮所有相關因素，包括「住宅(甲類)」地帶的規劃意向、用地限制、周邊土地用途、與附近發展是否協調，以及視覺、通風和交通方面的考慮因素；
- (c) 受影響的休憩用地及政府、機構及社區設施會於申述地點附近的西北九龍填海區第六號地盤重置；
- (d) 房屋署會落實有關的改善和預防措施(包括盡量擴闊毗鄰學校與擬議居屋樓宇之間的建築物間距並於擬議居屋樓宇裝設建築簷片)，以回應毗鄰校舍對高空墮物威脅的關注；

- (e) 沒有規劃理據支持保留「休憩用地」地帶或申述地點的現有用途。降低建築物高度限制會有礙把申述地點作住宅用途的規劃意向；
- (f) 對於有申述人及提意見人提出互換地點的建議，基於工業區與住宅區為鄰所產生的問題、擬議發展對通風和視覺造成的負面影響，以及其他選址的用地限制，因此認為並不可行；
- (g) 沒有規劃理據支持在其他地點興建擬議居屋發展項目，或提高其他房屋用地的地積比率以補償撤銷申述地點作住宅用途；以及
- (h) 為期兩個月的法定展示期及讓公眾就草圖提出申述和意見，是公眾諮詢過程的一部分；此公眾諮詢過程已按照城市規劃條例的規定進行。

## 第二組

(申述編號 R1(部分)、R2920(部分)、R3003、R3006(部分)和 R3069，以及意見編號 C5 至 C14、C24、C27、C28(部分)和 C30)

59. 主席表示，第二組的申述涉及把位於海旁的連翔道用地(下稱「申述地點」)，由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業－辦公室」地帶、「其他指定用途」註明「批發市場」地帶、「其他指定用途」註明「碼頭」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)12」地帶、「綜合發展區」地帶、「綜合發展區(2)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方。

60. 主席審閱於會上呈閱的申述理由摘要，供委員考慮：

- (a) 規劃意向－改劃用途地帶會進一步延誤原先遷移長沙灣臨時家禽批發市場、長沙灣蔬菜批發市場及油麻地果欄的計劃。該等設施會繼續為附近居民帶來噪音、光污染及交通問題，並影響公眾利益；

- (b) 土地用途不相協調－申述地點是那些須依靠海上通道運作的商業、物流及工業用途的理想作業地點；
- (c) 通風－有意見關注擬於海旁申述地點興建的發展項目會對該區的通風造成負面影響。把申述地點改作高密度發展會不符都市氣候圖所載的建議；
- (d) 環境影響－就近申述地點的船塢、巴士車廠、垃圾轉運站、污水處理廠、長沙灣副食品批發市場、公路和鐵路會影響擬議住宅發展的環境及空氣質素，並帶來噪音；
- (e) 視覺影響－日後在申述地點矗立的高樓大廈(建築物高度介乎主水平基準上 100 米至 120 米)會遮擋公眾從海面位置望向內陸的視野，因此，應把擬議高樓大廈的建築物高度降低；
- (f) 政府、機構或社區設施－建議在申述地點闢設公共交通交匯處和標準足球場；以及
- (g) 海濱長廊及行人通道－建議收窄海濱長廊及行人通道，以便在申述地點的西部騰出更多空間作休憩用地，以延伸興華街西的通風廊(闊 220 米)。

61. 委員備悉聆訊中所述及／或文件中所載有關政府部門的回應：

- (a) 規劃意向－申述地點原先預留作長沙灣副食品批發市場第二期發展及相關的工業和貨物裝卸用途。申述地點無須再用作長沙灣副食品批發市場第二期發展。既然不作已規劃的批發市場用途，也無須保留相關的工業、貨物裝卸及物流用途。由於申述地點位處優越的海旁位置，加上交通方便，可乘搭各種公共交通工具前往，而且與附近地區的特色互相協調，因此宜作住宅發展、海濱長廊及政府、機構或社區用途；

- (b) 土地用途不相協調－隨着申述地點的已規劃土地用途有變，原先預留作與批發市場有關的用途，包括貨物裝卸用途，與附近的現有／已規劃的住宅發展項目不再互相協調；
- (c) 通風－根據房屋署於二零一三年進行的空氣流通評估，基本方案(低矮的批發市場構築物)與申述地點的初步模擬發展方案的整體通風表現相近。三條與興華街西、發祥街西及東京街西並排的通風廊會劃作非建築用地，讓風滲入長沙灣的內區。都市氣候圖旨在概括評估香港不同地區的都市氣候特徵，並制訂整全的規劃行動及設計措施，以改善都市氣候，而非為個別用地釐定發展參數；
- (d) 環境影響－當局會擬備規劃大綱(訂明所需的相關技術評估)，為申述地點北部的擬議公屋發展提供指引。房屋署已進行初步的環境評估研究，顯示申述地點北部的擬議公屋項目不會造成無法克服的環境問題。關於申述地點南部作私人房屋發展的「綜合發展區」用地，日後的項目倡議人須擬備並提交總綱發展藍圖和相關的技術評估報告予城規會審批；
- (e) 視覺影響－就申述地點施加主水平基準上 120 米及主水平基準上 100 米的建築物高度限制，可為該區締造向海旁遞減的建築物高度輪廓，並在視覺上與附近普遍為高樓大廈(高度由主水平基準上 120 米至 181.7 米不等)的發展互相協調；
- (f) 政府、機構或社區設施－海麗邨公共交通交匯處及深水埗(東京街西)巴士總站均就近申述地點，而深水埗巴士總站將予改建為西北九龍填海區第六號地盤內的公共交通交匯處。根據運輸署的意見，在申述地點增設公共交通交匯處的建議缺乏理據支持。當局會在西北九龍填海區第六號地盤的擬議租住公屋項目內重置位於發祥街西用地的受影響政府、機構或社區設施及五人足球場。房屋署表示，為方便市民使用，足球場將不會設於天台；以及

- (g) 海濱長廊及行人通道－把海濱長廊收窄的建議，會減少可供公眾和深水埗居民享用的休憩用地面積、局限海濱長廊的設計，以及妨礙與附近發展項目互相融合。修訂項目 H 所涉及的行人通道是由深水埗其他地方通往申述地點的兩條主要行人通道之一，把其收窄會影響該區的連繫。

62. 一名委員表示，申述地點是一塊大型海旁用地，或可用以進行為深水埗、西九龍或整個香港帶來更大經濟效益的發展項目，而非用以興建豪宅。他不同意把申述地點作物流用途，但甲級寫字樓及酒店或會是合適的土地用途方案；把申述地點作該等用途有助緩解來自食品批發市場、垃圾轉運站及污水處理廠的滋擾，避免此等設施會對擬於申述地點興建的住宅造成負面影響。有委員贊同上述意見。該名委員表示，R3006 在聆訊上口頭陳述中所提的一些意見值得考慮，而 R3006 提出把住宅用途遷移至東南面的建議似乎亦有優點，因可於申述地點的西北部闢設較大型的休憩用地。

63. 主席表示，申述地點的北部已預留作租住公屋發展，而南部則擬作私人房屋發展，城規會文件第 9665 號的圖 H-8 已顯示由內區通往海濱長廊的行人通道。政府部門代表已於聆訊上解釋，R3006 的建議並不可行，因為該建議涉及在申述地點的中部重置房屋發展，而該位置屬於渠務專用範圍，不可作建築發展之用。

64. 秘書在回應一名委員的提問時表示，擬在社會福利設施大樓提供的設施詳情現仍未有定案。該名委員表示，申述地點不便市民前往，尤對長者為然。主席表示，相關政府部門在決定申述地點所提供的設施時會考慮是否方便市民前往的事宜。

65. 經商議後，委員決定備悉 R3003 的申述意見。

66. 經商議後，委員決定不接納表示反對的申述 R1(部分)、R2920(部分)、R3006(部分)及 R3069，並認為不應修訂圖則以順應申述。委員繼而審閱文件第 7.2 段所載不接納有關申述的理由，並認為理由恰當。該等理由如下：

- 「(a) 香港十分缺乏適合作發展的土地，因此必須善用現有土地，以應付對房屋土地的迫切需求。申述地點位處的地區已建有一些公共屋邨、私人房屋發展項目及政府、機構或社區設施，而且交通方便，因此適宜把申述地點改劃作住宅、商業和政府、機構或社區用途，並闢設休憩用地和海濱長廊。當局會就擬議的公屋發展項目和「綜合發展區」用地的發展項目擬備規劃大綱，以提供指引(R1(部分)及R2920(部分))；
- (b) 申述地點的擬議發展項目不會在交通、環境、通風和景觀方面造成無法克服的問題，其發展密度及建築物高度也不會對附近地區造成重大的負面影響(R2920(部分)及R3006(部分))；
- (c) 就申述地點施加向海旁遞減的建築物高度限制(即主水平基準上100米及主水平基準上120米)是合適的，因其在視覺上與附近普遍為高樓大廈的發展互相協調。申述地點內的建築物高度不一，亦可為海旁景觀締造錯落有致的輪廓線(R2920(部分))；
- (d) 在接獲根據城市規劃條例(下稱「條例」)第16條提交擬要求略為放寬限制的申請時，會根據條例讓公眾查閱(R2920(部分))；
- (e) 當局會在發祥街西用地附近的西北九龍填海區第六號地盤內重置因修訂項目A受影響的休憩用地及政府、機構或社區設施，而該區的政府、機構或社區設施及休憩用地已足夠。在申述地點內重置因修訂項目A受影響的設施，以及撤銷修訂項目B至D以供興建低矮的政府、機構或社區大樓的建議是缺乏理據支持的(R3006(部分))；以及
- (f) 至於部分申述人提出的其他建議，包括增設公共交通交匯處；縮減海濱長廊／行人通道的闊度；在申述地點闢設闊220米的休憩用地作為通風廊；以及保留現有用途及／或擴展申述地點的用途至包括工

業、貨物裝卸和物流用途，並沒有規劃理據支持 (R3006(部分)及 R3069)。」

[會議此時小休五分鐘。]

[此時，何培斌教授、林光祺先生及凌嘉勤先生返回席上；黎慧雯女士及甯漢豪女士到席；以及張孝威先生暫離會議。]

### 西貢及離島區

#### 議程項目 4

[公開會議]

進一步考慮《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/F》  
(城市規劃委員會文件第 9659 號)

---

[會議以廣東話進行]

67. 規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生此時獲邀到席上。主席表示歡迎，並請鍾先生向委員簡介文件的內容。

68. 鍾先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

#### 背景

- (a) 二零一四年一月二十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)初步考慮《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/E》，同意這份分區計劃大綱草圖適宜提交離島區議會及大澳鄉事委員會以進行諮詢；

#### 地區諮詢

- (b) 規劃署分別於二零一四年二月二十日及二月二十四日就這份分區計劃大綱草圖諮詢大澳鄉事委員會及離島區議會。另外，亦收到一名離島區議員、大澳鄉事委員會、一個關注組織(即大澳環境及發展關注協會)、當地居民及個別人士的意見書。規劃署於二

零一四年二月二十五日、三月三日及五月二十七日與該關注組織及一些大澳居民舉行會議；

- (c) 所收到的意見書的主要內容撮述於文件第 3.3 段，列述如下：

反對「鄉村式發展」地帶

- (i) 「鄉村式發展」地帶內的私人土地屬無限制批約土地，把這些私人土地劃為「鄉村式發展」地帶，同時把建築物高度限為三層，又限定村屋上層可作的商業用途，會剝奪村民的私人財產權，違反《基本法》第五、第六及第一百零五條；

「住宅(丁類)」地帶

- (ii) 離島區議會及大澳鄉事委員會大致支持「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即保存建於棚腳上的住用構築物的特色，特別是准許把臨時構築物重建作永久建築物，但建議把建築物高度限制由 15 呎(4.6 米)(包括棚腳)放寬至 19 呎(5.8 米)(不計棚腳)。為恪守規劃意向，保存這些構築物，政府應協助修葺及保護殘破失修的構築物，並解決污水處理、消防安全和垃圾清理等問題；
- (iii) 大澳鄉事委員會建議把大澳永安街西端那些建於棚腳上的住用構築物所在的小片地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶；
- (iv) 該關注組織及個別人士反對容許把現有的臨時構築物重建作永久建築物，並作低層、低密度的住宅發展，因為這樣會鼓勵人們拆卸那些建於棚腳上的住用構築物，與寮屋政策和規劃意向背道而馳，而且對該區河道的水流和濕地的生態也會有負面影響；

- (v) 自二零零零年一場火警後，地政總署已採取有效的措施，處理建於棚腳上的住用構築物的重建事宜，故沒有必要把建於棚腳上的臨時構築物所在的地方納入這份分區計劃大綱圖，並劃設用途地帶；
- (vi) 有個別人士認為建於棚腳上的住用構築物獨特，應把之劃入一個「保存／受保護地帶」或「活文物區」；

*反對把大澳道那個池塘劃為「自然保育區」地帶*

- (vii) 有些離島區議員及大澳鄉事委員會委員要求把大澳道現有那個劃為「自然保育區」地帶的池塘的一部分填平，以解決死魚引起的衛生問題，並提供土地闢設停車場或康樂設施。他們也要求與相關的政府部門一起進行實地視察；

*「商業」地帶規劃不當*

- (viii) 把石仔埗那塊有一個未完成構築物的用地劃為「商業」地帶，並不恰當，應把該處劃作商業及住宅用途，以及放寬三層的高度限制。重建該用地涉及巨額的斜坡維修費用，政府應收回該用地及負責該處斜坡的維修工作。該用地可發展康樂用途；

*其他*

- (ix) 一名離島區議員(大嶼山選區)反對當局在受到環保組織的影響下，把這份分區計劃大綱草圖刊憲，但刊憲前沒有諮詢他；
- (x) 大澳鄉事委員會正向賽馬會申請撥款重建大澳永安街的歷史文化室。因此，應把該文化室所在的「政府、機構或社區」地帶的建築

物高度限制放寬至三層，使擬議的重建計劃能夠進行；

- (xi) 虎山山麓應用作建屋和耕種，不應劃為「綠化地帶」；
- (xii) 隨着遊客增加，當局應採取措施改善大澳的道路和公共交通，以及增加泊車位的數量；
- (xiii) 紅樹林區堆滿垃圾，蚊蟲為患，政府應採取行動抑制紅樹增長，並清理該處的垃圾；
- (xiv) 大澳永安街沿路那排村屋與龍軒苑旁邊的排水渠之間應預留一條 4.5 米闊的緊急車輛通道，以方便進行建築工程和作消防用途；
- (xv) 該關注組織及一些公眾人士表示，劃為「休憩用地」的鹽田壘臨時遊樂場和毗連劃為「康樂」地帶的政府土地鄰近住宅區和保育區，不宜闢設度假營，因為可能會有光害問題，應把該兩塊土地劃為「綠化地帶」。有些當地居民認為該塊劃為「康樂」地帶的用地應用來闢設社區設施，供大澳居民及廣大市民使用；
- (xvi) 當地居民對龍田邨可能重建成與龍軒苑一樣高(六層)表示擔心，因為這樣會造成不良的屏風效應，阻擋大澳永安街和大澳太平街一帶村屋的景觀和通風；
- (xvii) 應增設社區設施，供當地居民使用。天利樓旁邊那些廢置的水務工程用地，或可用來闢設相關的康樂設施；

[張孝威先生此時返回席上。]

- (d) 規劃署對上述意見和問題的回應詳載於文件第 4.1 段，撮述如下：

### 反對「鄉村式發展」地帶

- (i) 有些地方劃為「鄉村式發展」地帶，以反映現有的鄉村發展。為免該區的鄉村特色受到不良干擾，在此地帶內的新村屋發展或重建項目，樓高不得超過區內建築物一般的三層高度。樓高六層或以上的重建項目，與現有的鄉村特色並不相配。如有規劃申請，城規會可批准略為放寬此建築物高度的限制。如要發展任何新項目(新界豁免管制屋宇除外)和其他商業、社區和康樂用途，可提出規劃申請予城規會考慮；「鄉村式發展」地帶的規劃意向是提供土地，以保留現有鄉村及方便其擴展，這樣並不違反《基本法》第五、第六及第一百零五條；

### 「住宅(丁類)」地帶

- (ii) 這份分區計劃大綱草圖上「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整體特色。在此地帶內重建現有建於棚腳上的住用構築物是經常准許的。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)，與該區現有建於棚腳上的住用構築物的一般建築物高度和特色互相配合。如有規劃申請，城規會可考慮略為放寬此建築物高度的限制；
- (iii) 除建於棚腳上的住用構築物外，「住宅(丁類)」地帶內還有其他臨時構築物和村屋散布於各處。「住宅(丁類)」地帶的規劃意向亦是要透過把現有這些臨時構築物重建作永久建築物，以改善這些構築物，但這類重建項目須獲得城規會的規劃許可；
- (iv) 因應大澳鄉事委員會的意見，建議把大澳永安街西端那些建於棚腳上的住用構築物所在

的小片地方劃為「住宅(丁類)」地帶，而非「鄉村式發展」地帶；

- (v) 因應改善現有建於棚腳上的住用構築物的污水處理的要求，渠務署正計劃在陸上鋪設一個公共污水渠系統，並盡可能擴大其覆蓋範圍，使之能接駁建於棚腳上的住用構築物；
- (vi) 關於把建於棚腳上的住用構築物劃入一個保存／受保護地帶的建議，規劃署曾徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。古蹟辦認同建於棚腳上的住用構築物的價值，亦已把這些構築物列作有待評級的新項目，但不反對把這些構築物所在的地方劃為「住宅(丁類)」地帶；

*反對把大澳道那個池塘劃為「自然保育區」地帶*

- (vii) 二零一四年五月二十七日，大澳鄉事委員會曾聯同相關的政府部門進行實地視察。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，沒有發現該池塘有任何異常情況。由於該池塘的水文系統與該區的其他濕地生境和野生生物用途相連，若把該池塘填平，會對生態有負面影響。漁護署署長認為繼續把該池塘劃為「自然保育區」地帶，做法恰當；

*「商業」地帶規劃不當*

- (viii) 該「商業」地帶反映有關用地的地契所准許的用途。隨着大澳的遊客增加，該用地有潛力發展作商業用途，為所在的一帶地方提供服務及應付遊客的需要。該「商業」地帶亦准許發展酒店用途。至於住宅發展項目，如向城規會提出申請，或會獲得批准。關於公眾意見書建議收回該用地，由政府負責長遠管理和維修保養工作，這方面不屬於城規會的職權範圍；

- (ix) 關於當地居民關注該「商業」用地後面那幅斜坡的安全問題，該斜坡是已登記的斜坡，由其所在地段的擁有人負責維修；

其他

- (x) 政府的政策是長遠而言要把那些未納入法定圖則的地方納入法定規劃管制範圍。城規會擬備這份分區計劃大綱草圖，是要提供法定規劃大綱，對大澳市中心的長遠發展作出指引。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。這份分區計劃大綱草圖是根據早前進行的規劃研究(包括「重整大澳發展研究」、經修訂的「大嶼山發展概念計劃」和「改善大澳面貌工程」)而制訂，當局已就這些研究諮詢公眾。這份分區計劃大綱草圖的擬備工作是按照條例的規定進行，草圖展示後將進行法定諮詢程序；
- (xi) 建議把大澳鄉事委員會歷史文化室用地所在的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制放寬至三層，以便落實有關的重建計劃。擬議的三層限制配合附近一帶的一般建築物高度。旅遊事務專員歡迎提供更大彈性以便進行有關計劃，對放寬此地帶的建築物高度限制沒有負面意見；
- (xii) 虎山山麓是斜坡地，長滿天然植物。在「綠化地帶」內，農業用途是經常准許的，如要發展屋宇，可根據條例第 16 條向城規會申請許可；
- (xiii) 「改善大澳面貌工程」的其中一項建議工程是在大澳道盡頭重置一個公共車輛總站，總站旁邊還會闢設一個停車場。這些改善工程完成後，便可提供更多候車和泊車空間；

- (xiv) 垃圾堆積的問題已轉達相關的政府部門跟進；
- (xv) 在「鄉村式發展」地帶內，設置緊急車輛通道是經常准許的。至於在有關地點設置此通道是否有必要和可行，要由相關的政府部門再作研究；
- (xvi) 把鹽田壘臨時遊樂場劃為「休憩用地」，是反映該處現有的用途，做法恰當。該遊樂場東面劃為「康樂」地帶的用地已預留作可能會闢設的營地／度假住宿設施，目的是把大澳推廣為旅遊勝地。該「康樂」地帶的規劃意向，是進行康樂發展，為市民提供所需設施。由於該用地已填平，部分地方只長有雜草，沒有特別的景觀或生態價值，所以把之劃為「綠化地帶」並不合理。不過，該「康樂」用地周邊長滿天然植物的地方在這份分區計劃大綱草圖上劃為「綠化地帶」。這條狹長的「綠化地帶」亦可作為緩衝區，分隔開該「康樂」地帶用地的發展項目與「自然保育區」地帶的池塘；
- (xvii) 房屋署表示，對龍田邨用地所在「住宅(甲類)1」地帶施加擬議的建築物高度限制，目的是在該邨須進行重建時為該邨的設計和全面規劃提供彈性。若然進行重建，當局將採取適當的紓減影響措施，盡量減低對附近一帶的負面影響；
- (xviii) 大澳市中心區的康樂和社區設施數量是根據《香港規劃標準與準則》來規劃。該區現時已有戶外康樂和社區設施；
- (xix) 「改善大澳面貌工程」現由土木工程拓展署分期進行，目的是豐富遊客的體驗，把大澳推廣為受歡迎的旅遊勝地。這些改善工程包括闢設或改善入口廣場、公共車輛總站、停

車場、一個社區及文化活動場地、旅遊巴士停車場，以及改善現有的渡頭。根據食物環境衛生署的資料，大澳市中心有五個公廁，數量足夠；

對分區計劃大綱草圖作出修訂

(e) 考慮過所收到的公眾意見和該區的最新情況後，建議對這份分區計劃大綱草圖作出以下修訂：

- (i) 建議把大澳永安街西端那些建於棚腳上的住用構築物所在的地方劃為「住宅(丁類)」地帶；
- (ii) 建議把大澳鄉事委員會歷史文化室所在的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制由一層放寬至三層；
- (iii) 龍田邨天利樓已改裝為居者有其屋計劃屋苑天利苑發售，天利苑用地亦已按房屋署的建議從龍田邨用地剔出。建議在這份分區計劃大綱草圖上把此屋苑劃為「住宅(甲類)3」地帶，住用總樓面面積限為 5 300 平方米，非住用總樓面面積限為 95 平方米，建築物高度限為 12 層。此等限制與已簽立的地契相符；
- (iv) 剔除天利苑用地後，「住宅(甲類)1」地帶涵蓋龍田邨的範圍須作相應調整。為使日後重建更具彈性，「住宅(甲類)1」地帶的最高地積比率定為 1 倍，最高建築物高度限為一層、六層及 12 層；以及
- (v) 土木工程拓展署一直分期進行「改善大澳面貌工程」。建議該署在擬備擬在大澳道盡頭關設的停車場的詳細設計時修訂藍圖，以免影響池塘旁邊現有的樹木／紅樹林。有鑑於此，建議把池塘旁邊不會用作關設擬議停車

場的有植被地方由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」，以反映該處的現況。為補回失去的泊車空間，建議把涵蓋擬議停車場的「政府、機構或社區」地帶向南伸延至鹽田壟臨時遊樂場旁邊一塊空地。該處有部分地方長有植物，原本在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」。

[楊偉誠先生此時返回席上。]

### 保存現有特色

69. 主席請委員提問。一名委員詢問這份分區計劃大綱圖的整體規劃意向是保存大澳的現有特色，還是純粹控制發展密度。這名委員認為在「住宅(丁類)」地帶內，重建建於棚腳上的住用構築物屬於第一欄用途，只有建築物高度受到管制，重建後的住用構築物外觀可能與該區的現有特色有差異。

70. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生回應這名委員的問題，要點如下：

- (a) 大澳涌一帶劃為「住宅(丁類)」地帶的地方主要是建於棚腳上的住用構築物的所在地。這份分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》清楚訂明，「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，是保存建於棚腳上的住用構築物的特色。在此地帶內，只有重建建於棚腳上的住用構築物屬於第一欄用途，而這類重建項目的建築物高度亦限為 4.6 米。此外，沒有條文容許建造新的建於棚腳上的住用構築物，而其他類型的屋宇屬於第二欄用途，必須取得規劃許可才能發展。此等規定應可作出足夠的管制，確保「住宅(丁類)」地帶內的重建項目與該區現有的特色相配。此外，所有建於棚腳上的住用構築物都位於政府土地，受到地政總署規管的發牌制度規限；
- (b) 「鄉村式發展」地帶主要涵蓋大澳永安街、吉慶街和吉慶後街，建有兩至三層高的村屋。把建築物高度限為三層(8.23 米)，主要是反映現有的建築形

貌。有人建議放寬「鄉村式發展」地帶的建築物高度限制，例如大澳鄉事委員會就建議把建築物高度上限提高至六層。不過，若按建議放寬建築物高度限制，建築物與現有特色就會不相配；

- (c) 「住宅(甲類)」地帶涵蓋龍田邨和龍軒苑，在此地帶的發展管制主要是要反映現有的建築形貌；
- (d) 唯一的新發展區劃為「康樂」地帶，毗連鹽田壘臨時遊樂場。劃作此地帶的用地位於空置政府土地，規劃意向是作康樂用途(例如度假營)；以及
- (e) 土木工程拓展署負責統籌的地區改善工程，目的主要是優化旅遊設施，包括在大澳增設泊車設施及改善指示標誌。

71. 一名委員表示，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)正在考慮應否保育大澳建於棚腳上的住用構築物所在的地方及／或把之指定為某種形式的文物保育區。據理解，法定規劃管制通常不會訂明建築物料等事宜，但當局可考慮在這份分區計劃大綱圖的《說明書》加入一些關於這方面的備註。這名委員請規劃署說明「住宅(丁類)」地帶是否有足夠的規劃管制可確保現有特色得到保存。

72. 鍾文傑先生回應說，古蹟辦表示古諮會尚未決定應否把建於棚腳上的住用構築物所在的地方指定為文物保育區，但古蹟辦不反對現階段把該些地方劃為「住宅(丁類)」地帶。這份分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》清楚訂明，「住宅(丁類)」地帶的規劃意向是保存建於棚腳上的住用構築物的特色。此外，如要重建建於棚腳上的住用構築物，必須得到地政總署批准，而根據該署的政策，建造建於棚腳上的住用構築物的新申請，都不應予以批准。因此，對於建築形貌或建築物料等事宜，可由地政總署通過審批申請作出管制。

73. 一名委員表示，大澳很多建築物都已殘破不堪，需要改善。與其容許斬件式的重建，不如制訂長遠的整體規劃方針，確保重建或翻新工程(特別是在商業街道進行者)有助保存大澳的整體特色。

74. 另一名委員表示，那些建於棚腳上的住用構築物，不單所用的臨時建築物料的隔熱性差，而且缺乏排污設施，所以居住環境惡劣，未能達到今時今日的標準。如果管制太多，居民就無法改善居住環境，可能會被迫搬走。當局除要保存文物外，也要讓居民改善居住環境，在這兩者中作出更好的平衡。當局可考慮保存其中一些建於棚腳上的住用構築物，其他的則容許重建。

75. 主席表示，所有建於棚腳上的住用構築物都位於政府土地，受政府土地牌照規管，建於這類土地的建築物通常使用臨時物料。居民可按意願選擇安置他處。事實上，現有建於棚腳上的住用構築物也有很多人住用，有些裝有冷氣機，有些更已租出。民政事務總署以往曾經考慮為那些建於棚腳上的住用構築物設置排污設施，改善該區的環境，但發現負荷方面有問題，在技術上並不可行。

76. 地政總署署長甯漢豪女士補充說，建於那些棚腳上的住用構築物不是有政府土地牌照，就是已作寮屋登記。因此，住戶只需支付極低的年費(介乎幾元至幾十元)。住戶都明白他們是以極低的年費住用一個臨時構築物，通常不會使用耐用物料來重建建於棚腳上的住用構築物，因為這樣做涉及更改發牌條件，可能會影響要付的費用。此外，如果這些建於棚腳上的構築物使用耐用物料，可能會有負荷問題。

77. 一名委員表示，古諮會討論此事時，難以考慮應否「凍結」現有的特色，以及會對住戶的居住環境有何影響。若可通過地政總署規管的現有機制對建於棚腳上的住用構築物重建的建築形貌／所用的建築物料作出管制，應該可以接受。主席表示，要是日後古諮會訂出有關保存建於棚腳上的住用構築物的新政策，城規會屆時可考慮是否需要對分區計劃大綱圖作出相應的修訂。

78. 一名委員表示，建於棚腳上的住用構築物使用臨時建築物料，長遠而言無法一直保存下去。政府可考慮強制住戶搬遷，這樣才可全面翻新這些構築物。新加坡政府在全面翻新文物古蹟區方面相當成功。關於這方面，主席表示，強制建於棚腳上的住用構築物的所有住戶搬遷，會有很大影響。

79. 另一名委員表示，分區計劃大綱圖劃有保育地帶作自然保育，或許可以把具文物價值的地方劃為類似的地帶作出保護，讓城規會可考慮在這些保育區內進行翻新／重建的建議，以確保能保存現有的特色。主席表示，由於重建建於棚腳上的住用構築物必須得到地政總署批准，而有關申請會交予相關的政府部門，讓這些部門提出意見，所以管制方面應該足夠。劃設保育區的建議目前未必恰當，因為古諮會仍在考慮是否應把建於棚腳上的住用構築物所在的地方指定為保育區。

80. 一名委員表示，建於棚腳上的住用構築物是大澳的標誌。大澳社區現時一片興旺，只需利用現有的機制，更好地保存大澳現有的特色。這名委員認為，新加坡那種全面規劃後把文物建築物／地區翻新為「人工」旅遊景點的做法，並非值得大澳採取的好方法。

#### 大澳鄉事委員會歷史文化室

81. 主席表示，大澳鄉事委員會歷史文化室(下稱「該歷史文化室」)擬議用地所在的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限為三層，他詢問對建築物的絕對高度有沒有管制。鍾文傑先生表示「政府、機構或社區」地帶的規劃意向是作低層發展，根據一般做法，建築物高度限制只以層數計算，不規限絕對的建築物高度。鍾文傑先生回應主席的另一條問題，表示該歷史文化室的建築物須得到建築事務監督批准。另外，由於在該用地進行擬議的發展需要修訂地契，如有需要，或可在批租條件中加入一些管制。

82. 一名委員詢問可否對該歷史文化室的設計作出一些管制，因為從投影片顯示的計劃所見，該歷史文化室的設計太過「現代」，與現有建築物的設計截然不同。鍾先生表示，投影片所示的計劃只是大澳鄉事委員會所提交的一個非常初步概念設計，稍後才會有詳細設計。規劃署會繼續與項目倡議者保持聯絡，了解該歷史文化室的設計。另一名委員亦認為，該歷史文化室如按照該概念設計興建，會與該區的特色格格不入。

83. 主席詢問該用地現有的建築物是否具有文化或文物價值需要保存。鍾先生表示，根據古蹟辦的資料，該幢現有的建築物沒有評級，古蹟辦也沒有表示該建築物需要保存。

## 其他

84. 一名擔任佛教筏可紀念中學義工的委員認為，距離市區較遠的學校(例如該中學)應獲提供較大的用地闢設學生宿舍。雖然該中學有些學生已住在寶蓮禪寺的臨時宿舍，但此安排仍未如理想。如果較偏遠的學校能提供更多學生宿舍，家裏居住環境差的學生便有機會在學校住宿，也可以遠離損友的影響。主席表示會把此意見轉達教育局。

85. 經商議後，委員同意：

- (a) 備悉離島區議會、大澳鄉事委員會及其他人士對《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/E》的意見，以及規劃署對有關意見所作的回應；
- (b) 《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/F》(刊憲後將重新編號為 S/I-TOTC/1)及其《註釋》(文件附件 I 及 II)適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採用《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/F》的《說明書》(文件附件 III)，以說明城規會就該草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (d) 該《說明書》適宜與這份分區計劃大綱草圖一併展示，以供公眾查閱，並以城規會的名義發出。

86. 由於與會人士已到達，主席建議先審議議程項目 9，委員表示同意。

## 議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TT/316

在劃為「農業」地帶的元朗石塘村第 116 約地段第 1446 號  
關設宗教機構(寺院)連附屬員工宿舍  
(城市規劃委員會文件第 9635 號)

---

[會議以廣東話進行。]

87. 規劃署屯門及元朗西規劃專員劉榮想先生，以及下列人士此時獲邀到席上。

釋普莊女士	—	申請人
黃新和先生	]	
莫金娣女士	]	申請人代表
楊碧嫻女士	]	
余金英女士	]	

88. 主席歡迎上述人士，並解釋覆核聆訊的程序，然後邀請劉榮想先生向委員簡介是次覆核。

89. 屯門及元朗西規劃專員劉榮想先生借助投影片介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

### 背景

- (a) 二零一三年八月二十日，申請人申請規劃許可，以便在申請地點關設宗教機構(寺院)連附屬員工宿舍。申請地點在提出申請時位於《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/16》上劃為「農業」地帶的範圍，而該圖現時仍然生效；
- (b) 申請地點面積約 824 平方米，現時在沒有有效規劃許可，以及先前未有提交規劃許可申請的情況下作申請用途。現時在申請地點的宗教機構用途正因涉嫌違例發展而遭受當局調查；

- (c) 有關寺院連員工宿舍包括七座構築物／房屋，指定作員工宿舍、洗手間、地藏殿、貯物室、會議室、廚房，以及室內水耕種植場用途。擬議發展的地積比率為 0.74 倍，上蓋面積為 73.8%，整體總樓面面積為 608.5 平方米(住用及非住用總樓面面積分別為 102.3 平方米及 506.2 平方米)。有關構築物均樓高一層(由 3 米至 5.3 米不等)。申請人並未建議闢設停車場或上落客貨車位；
- (d) 申請地點周圍地區富有鄉郊特色，大多是常耕和休耕農地，並有零散的住用構築物和荒地／空地。申請地點的四周接鄰為常耕和休耕農地；
- (e) 二零一四年一月十七日，城市規劃委員會(下稱「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」)決定拒絕有關申請，理由如下：
  - (i) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。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良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
  - (ii) 申請人沒有證明擬議發展不會對車輛和行人流量帶來負面影響，而且不會對附近地區的居民造成環境滋擾；以及
  - (iii) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降；

覆核申請

- (f) 二零一四年二月二十四日，申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17(1)條申請覆核小組委員會拒絕這宗申請的決定；
- (g) 二零一四年四月四日，申請人呈交一封信件，載有書面申述及交通調查數據，以支持這宗覆核申請。申請人用以支持覆核的主要理據如下：
- (i) 申請人已在通往申請地點的路徑進行為期七天的交通量點算工作，以回應運輸署就這宗申請提出的意見。此外，申請人提及取消先前提及的所有團體參觀活動；
  - (ii) 石塘村附近並無工業用途，而就近山坡主要是先人墓地。除當區村民進行的一些小型農耕活動外，石塘村並無大型農場；
  - (iii) 有關寺院並非新發展項目。事實上，大部分構築物屬已有逾二十年歷史的農場構築物。申請地點內的構築物未曾改建作住宅用途，只有其中一座構築物已改建作水耕種植場。申請地點外的露天地方已荒置多年，雜草叢生，蚊蟲為患，並會影響環境衛生。鑑於上文所述和復耕的誘因非常不足，這宗申請應獲從寬考慮；
  - (iv) 申請地點內其中一座地藏殿的牌位並非先人牌位／名牌。該些牌位主要是供超渡亡者，使其重生之用，並非供參拜之用；
  - (v) 申請地點不會作骨灰龕用途。因此，在清明節和重陽節的行人交通流量會極小；以及
  - (vi) 城規會亦可考慮就這宗申請批給為期一年的許可，以監察申請地點的情況。此後，城規會可拒絕再次批給許可，並要求把申請地點恢復原狀；

政府部門的意見

(h) 相關政府部門的意見詳載於文件第 5 節，現重點簡述如下：

(i) 運輸署署長的意見如下：

- 從友善街通往申請地點的區內鄉村路徑狹窄(闊 2.5 米至 4.5 米)，無法應付有關發展所產生／引入的車流及人流，情況尤以節日期間為甚。申請地點內亦應闢設足夠泊車位和上落客貨車位；
- 申請人須提供交通評估資料，特別是預計申請地點有關車輛的行程產生量／引入量的平均數字及高峯期數字，以證明擬議發展所產生的車龍不會伸延至友善街，以及友善街可應付申請地點所產生的新增車流及人流；
- 已提交的交通量調查只反映現時平日的平均交通流量，未有反映特別日子及節日(例如佛誕或觀音誕)可能造成的交通影響；以及
- 鑑於該寺院的運作模式，以及不論申請地點內擺放的牌位是否供參拜之用，預料交通流量(即參觀人次和車輛架次，連同節日期間參觀活動可能帶來的額外人流及車流)仍會很高，對交通造成的累積負面影響可以很大。申請人沒有證明擬議發展不會對周圍地區的交通造成負面影響；

(ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)維持原先的意見，即他從農業的角度不支持這宗申請，因為附近的農業活動十分活躍，而申請地點被視為具高度復耕潛力，適合作室內耕作，例如有機溫室耕作及水耕種植。雖然申請

人聲稱會在申請地點設置水耕種植場，但漁護署署長認為，申請地點現有的構築物不適宜作此等用途；

(iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦維持原先的意見，即從景觀規劃的角度對這宗申請有所保留，認為發展項目與四周的農業環境不相協調，批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，令景觀質素進一步下降；以及

(iv) 就這宗覆核申請，其他政府部門獲諮詢後沒有負面意見／沒有意見；

#### 公眾就覆核申請提出的意見

(i) 當局在第 17 條覆核階段接獲三份反對申請的公眾意見書，主要理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及有關發展會造成交通和環境滋擾，並對附近居民造成心理影響；

(j) 當局在第 16 條申請階段接獲 14 份反對意見書，反對申請的理由是擬議發展與附近的土地用途不相協調、影響該區的鄉郊特色，以及會對環境和交通造成負面影響；

#### 先前申請

(k) 申請地點沒有涉及任何先前申請；

#### 同類申請

(1) 在分區計劃大綱圖上同一「農業」地帶內有一宗擬作宗教機構用途(道教靜修院)的同類申請(編號 A/YL-TT/278)。該宗申請所涉用地距離申請地點西面約 640 米及位於「農業」地帶的邊緣，小組委員會於二零一一年六月十七日在有附帶條件下批給屬臨時性質的許可，為期五年；

- (m) 批准該宗申請的主要考慮因素包括：申請用途與四周的土地用途並非不相協調；批給屬臨時性質的許可(而非申請人要求的永久性質許可)可讓當局監察申請地點的情況，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向；發展項目的規模細小，形式簡單，預料不會對景觀造成重大負面影響；以及其他相關政府部門並無就申請提出意見或反對。該宗獲批准的申請不涉及闢設水耕種植場和放置牌位。規劃許可其後於二零一一年十二月十七日被撤銷，因為申請人沒有履行美化環境、排水和消防安全方面的規劃許可附帶條件；

#### 規劃考慮因素及評估

- (n) 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，規劃署並不支持這宗覆核申請，有關內容撮錄如下：

#### *交通量點算工作及祖先牌位*

- (i) 關於申請人就交通量點算工作及祖先牌位所提的論點，須知申請地點經東北面一條連接友善街的區內鄉村路徑前往。這條路徑既長又窄，長約 600 米，闊約 2.5 米至 4.5 米，是申請地點和附近石塘村民居的共用通道；
- (ii) 根據申請人在第 16 條申請階段提交的資料，寺院每星期會舉辦不同宗教／參拜活動，而參觀／參拜人士約有 80 至 100 人。雖然申請人在第 17 條覆核階段聲稱會取消每月參觀寺院和室內水耕種植場的兩項團體活動，但在現行的發展管制制度下，難以規管參觀／參拜該寺院的人數；

#### *規劃意向*

- (iii) 申請人聲稱，申請地點大部分構築物已有逾二十年歷史，而其中一座構築物用作水耕種

植場。考慮到復耕的誘因非常不足，這宗申請應獲從寬考慮。申請地點位於一大片「農業」地帶內的鄉郊內陸平原，位置偏遠。該地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，用以作農業用途，以及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；

- (iv) 擬議寺院連附屬員工宿舍用作宗教及冥想用途，以及供舉辦教育活動，並不符合「農業」地帶的規劃意向；
- (v) 正如上文所述，運輸署署長已就這宗申請提出意見，但有關問題仍未解決。漁護署署長不支持這宗申請，而總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留；
- (vi) 申請書並無闡釋特殊情況或提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

#### *環境滋擾*

- (vii) 預計參觀／參拜人士可能會對鄰近的住宅發展項目造成噪音滋擾。儘管申請人承諾嚴禁參觀／參拜人士在申請地點燃燒冥鏹，而環保署署長也不反對這宗申請，但仍有公眾人士基於環境滋擾理由反對申請；以及

#### *要求批給臨時規劃許可*

- (viii) 申請人建議城規會就這宗申請批給為期一年的臨時規劃許可，藉以監察申請地點的情況。然而，當局認為不應從寬考慮這宗申請，以令城規會偏離小組委員會先前的決定。

90. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述有關覆核申請，並提醒他們應集中回應小組委員會拒絕之前第 16 條規劃申請所持的

理由，即為何應容許在劃為「農業」地帶的申請地點興建寺院、可能對交通造成的影響，以及構成先例的考慮。

91. 寺院創辦人釋普莊女士陳述以下要點：

- (a) 佛教的其中一個傳統是自耕自足。雖然在申請地點內沒有土耕活動，但他們正在申請地點外一塊廣闊土地上進行耕作活動。佛教的宗旨是推動環保和自然保育；
- (b) 他們曾在通往申請地點的路徑進行為期七天的交通量點算工作。根據點算結果，每天只有十多輛車往來有關村落／寺院，因此不會對交通造成重大影響；
- (c) 他們的寺院主要是作宗教冥想用途，信眾不多，亦不會燃燒大量冥強。在申請地點的水耕栽培農場，只用作推廣健康的無農藥種植法。他們從未計劃在該處闢設骨灰龕，亦不會為吸引大量訪客而開拓申請地點；以及
- (d) 寺院旨在為信眾提供一處用作冥想和修復心靈的地方。她促請城規會批准這宗申請。

92. 寺院的義工黃新和先生陳述以下要點：

- (a) 他們已進行為期七天的交通量點算工作，以回應運輸署的意見。至於運輸署關注在大型節日期間對交通的影響，須注意的是，寺院的規模細小，訪客不多，節日期間的交通量與正常日子會差不多。他們已通知訪客不應駕車前往寺院。所有訪客均會乘坐小巴到友善街，再步行五至十分鐘前往寺院。由於寺院只會使用一輛車，信眾又不會駕車前往，實在無須按運輸署所建議闢設上落客貨處；
- (b) 漁農自然護理署表示，申請地點附近有耕作活動。須注意的是，該處只有一塊由釋普莊女士及寺院義

工耕作的土地，以及另一小塊由一對年老夫婦耕作的土地；

(c) 一些人誤以為申請地點會作骨灰龕用途，因而反對他們的申請。但他們已多次澄清不會在申請地點設置骨灰龕；以及

(d) 寺院屬非牟利組織，沒有僱員，只有義工。

[劉文君女士於此時到席。]

### 申請地點的結構

93. 主席繼而請委員提問。主席詢問屯門及元朗西規劃專員，申請地點上的構築物是否受政府土地牌照規管，或是否已獲建築事務監督批准。屯門及元朗西規劃專員劉榮想先生表示，申請地點屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲元朗地政專員批准，不得搭建任何構築物。根據元朗地政專員所述，元朗地政處未曾批准在申請地點搭建構築物。屋宇署亦表示，沒有記錄顯示申請地點上的現有構築物曾獲建築事務監督批准。

94. 一名委員詢問，申請人為何在未獲得相關政府部門批准的情況下闢設現有構築物。黃新和先生表示，釋普莊女士購入申請地點時，該等構築物已存在。根據航攝照片，申請地點上的構築物已有逾 20 年歷史，而寺院沒有對構築物作任何重大改動。釋普莊女士證實，他們於二零一一年購入申請地點時，該等構築物已存在。

95. 一名委員詢問，申請人購入申請地點時，知否該處的構築物屬違例發展。黃新和先生表示，他們並不容易獲取臨時構築物持牌人的資料，因此未能查證該等構築物在他們購入申請地點前，是否已獲發政府土地牌照。事實上，有很多已獲發牌的臨時構築物已不為原來的持牌人所佔用。申請地點上的構築物已有逾 20 年歷史，而地政總署一直沒有採取任何執法行動。該名委員要求當局就黃先生上述回應作出澄清，劉榮想先生表示，申請地點是一塊農地，地政總署和屋宇署均沒有批准在申請地點上搭建構築物。申請地點的宗教機構用途，則有待規劃

事務監督進行調查。當局已就所涉違例發展向相關人士發出警告信，而有關部門正收集相關資料。倘有足夠證據確證根據有關條例，在申請地點有違例發展，當局便會採取執法行動。

### 地藏殿的牌位

96. 主席要求申請人提供更多有關地藏殿的牌位資料。黃新和先生表示，地藏殿的牌位只有先人的姓名，目的是讓先人聽經以獲佛祖庇佑。牌位主要是作悼念用途，後人一般不會前來參拜。主席詢問寺院有否為地藏殿所能容納牌位的數目設立上限。黃新和先生在回應時表示，寺院會讓任何提出要求的信眾在地藏殿內擺放牌位，而他們可自願捐獻。黃新和先生在進一步回應主席的提問時表示，寺院是以自負盈虧的方式運作，收入來自信眾的捐獻，而製作牌位的費用亦是以有關捐款支付。倘日後地藏殿再沒有空間容納牌位，寺院便會拒絕信眾擺放牌位的要求。

97. 一名委員問及寺院有多少名信眾、院內已擺放多少牌位，以及寺院是否有計劃增加牌位的數目。釋普莊女士表示，她沒有詳細點算牌位的數目，但估計可能約有 200 多個。寺院有 20 至 30 名已皈依的信眾，但他們不會定期到訪。

98. 另一名委員表示，從文件附圖 R4C 的照片 10 可見，地藏殿內現時可能最少已有 400 個牌位。對於有委員問及為何寺院只有 30 多名信眾但卻有這麼多的牌位，黃新和先生表示，每名信眾可在地藏殿內為多名先人擺放牌位。對於該名委員問及這些牌位與在其他寺院內常見的祖先牌位有何分別，釋普莊女士表示，只有寺院的信眾才可在地藏殿內擺放牌位，以悼念先人。因此，擺放牌位的需求實在有限。該名委員進一步表示，地藏殿的三道牆每道看來可擺放約 250 個牌位，因此在地藏殿可擺放合共約 750 個牌位。

### 其他

99. 該名委員表示，與黃先生所說的不同，從他在其他佛教寺院所見，親友會前往寺院參拜牌位。釋普莊女士表示，拜祭先人的親友一般會參加法會，而非在清明節或重陽節前往參

拜。釋普莊女士在回應該名委員的進一步提問時表示，即使在佛誕日舉行的最大型法會，出席者亦只有數十人或不足百人。

100. 對於主席問及在申請地點的員工宿舍由何人使用，黃新和先生在回應時表示，只有釋普莊女士會經常留在申請地點並使用員工宿舍。倘寺院舉行盛典，宿舍或會開放給一些出席者小休。

101. 一名委員表示，在先前的陳述中曾提及，寺院只會使用一部車輛，以及寺院的訪客不會駕車前來。該名委員詢及寺院是否已把有關安排告知運輸署。黃新和先生表示，已在申請表中列明申請地點不設泊車位。釋普莊女士所使用的車輛現停泊於申請地點旁的位置，並已取得該用地擁有人的同意。

102. 一名委員表示，申請地點面積過小，難以開拓水耕種植場；倘申請人真有意推廣這種耕作，便應嘗試另覓一塊較大用地。釋普莊女士表示，他們有意發展較大型的水耕種植場，但由於未能找到合適用地，申請地點的種植場可作示範用途。

103. 黃新和先生在回應一名委員的提問時表示，申請人及寺院訪客與區內村民關係良好。該名委員繼而表示，二零一三年十月曾有新聞報道指，區內村民因通往石塘村的私家車路被突然封閉而遊行反對，當時區內村民遭恐嚇勒索，須繳款才可使用車路。新聞報道並提及，這宗申請所涉寺院的負責人亦曾出示證明，顯示寺院已就使用該私家車路繳款。該名委員請申請人解釋事件。釋普莊女士表示，他們於二零一一年購入申請地點時亦曾遭騷擾和勒索，須繳款才可使用该車路，當時所涉人士亦正是新聞報道所指封路事件的幕後人士。區內居民曾就事件請她提供協助，而她亦讓他們使用寺院前面的通道，以減輕他們對緊急車輛通道被封的憂慮。

104. 由於申請人及其代表再沒有意見提出，而委員也沒有其他問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會將在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝屯門及元朗西規劃專員、申請人及其代表出席會議。他們各人於此時離席。

## 商議部分

105. 主席請委員在考慮書面申述及聆訊中的陳述後商議這宗覆核申請。

106. 一名委員表示，倘這宗申請獲得批准，可能會被視作當局已把申述地點的違例構築物及土地用途合法化。主席表示，有關違例構築物事宜可由其他相關當局另行處理。城規會應從土地用途角度考慮這宗申請，包括潛在的交通影響是否可以接受，以及擺放在地藏殿的牌位數目不設上限會造成的影響。一名委員表示，即使申請人聲稱訪客不會在清明節及重陽節參拜牌位，也無法規管在該兩個節日到訪寺院的訪客，以及可否執行不讓訪客駕車前往寺院的安排。由此可見，潛在的交通影響問題仍懸而未決。委員認為，申請人在覆核階段沒有提出新的理據，足以令城規會改變小組委員會的決定。委員並同意這宗申請應予駁回。

107. 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 段載列有關駁回這宗覆核申請的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。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良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 申請人沒有證明擬議發展項目不會對車輛和行人流量帶來負面影響，又不會對附近地區的居民造成環境滋擾；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例，倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

[何培斌教授於此時離席。]

西貢及離島區及沙田、大埔及北區

**議程項目 5**

[公開會議]

考慮有關《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的申述和意見後建議對該分區計劃大綱草圖作出的修訂  
(城市規劃委員會文件第 9681 號)

---

**議程項目 6**

[公開會議]

考慮有關《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》的申述和意見後建議對該分區計劃大綱草圖作出的修訂  
(城市規劃委員會文件第 9679 號)

---

**議程項目 7**

考慮有關《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的申述和意見後建議對該分區計劃大綱草圖作出的修訂  
(城市規劃委員會文件第 9680 號)

---

[關於這些議項的會議以廣東話進行]

108. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一四年四月和五月就有關白腊、海下和鎖羅盆三份分區計劃大綱圖的申述和意見一併進行了聆訊。二零一四年六月四日，城規會決定接納有關這三份分區計劃大綱圖的一些申述的部分內容，建議對這三份分區計劃大綱圖作出一些修訂。委員要求規劃署把修訂建議提交城規會，待城規會同意後根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6C(2)條展示。這次會議的目的是讓城規會就建議對這三份分區計劃大綱圖所作的修訂作出考慮。委員備悉，城市規劃委員會文件第 9681 號(關於白腊分區計劃大綱圖)和城市規劃委員會文件第 9680 號(關於鎖羅盆分區計劃大綱圖)兩份文件的附件 I 均有替代頁。

109. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生和沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生此時獲邀到席上。

110. 主席歡迎他們二人到席，並請鍾文傑先生和蘇震國先生向委員簡介文件的內容。

111. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片作出簡介，要點如下：

### 背景

- (a) 二零一三年九月二十七日，城規會根據條例第 5 條展示《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》、《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》及《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》，以供公眾查閱。在展示期內，關於白腊分區計劃大綱圖，城規會收到 10 665 份申述書和 3 669 份意見書，海下分區計劃大綱圖收到 10 824 份申述書和 3 671 份意見書，而鎖羅盆分區計劃大綱圖則收到 10 748 份申述書和 3 673 份意見書。城規會於二零一四年四月和五月就這些有關這三份分區計劃大綱圖的申述和意見一併進行了聆訊。城規會考慮過這些申述和意見後，決定接納有關這三份分區計劃大綱圖的一些申述的部分內容。委員要求規劃署把修訂建議提交城規會，待城規會同意後根據條例第 6C(2)條刊憲；

建議對《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》作出的修訂(城市規劃委員會文件第 9681 號)

- (b) 二零一四年六月四日，城規會決定接納有關白腊分區計劃大綱草圖的一些申述的部分內容，建議修訂「鄉村式發展」地帶的範圍，把該地帶東部的地方剔出並改劃為「農業」地帶；

建議對分區計劃大綱圖所顯示的事項作出的修訂

- (c) 如文件的附件 I 所示，建議把現時劃為「鄉村式發展」地帶的草地的東部(約 1.39 公頃)改劃為「農業」地帶；

- (d) 與分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1 相比，「鄉村式發展」地帶的面積會由 2.37 公頃縮減至 0.98 公頃，當中 0.41 公頃的土地可發展小型屋宇(18 幢)，滿足到 23% 的小型屋宇需求；

建議對分區計劃大綱圖的《說明書》作出的修訂

- (e) 建議修訂《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的《說明書》，以反映詳載於文件附件 II 的上述建議修訂。

112. 主席接着請委員提問。委員沒有提出問題。

113. 經商議後，委員決定同意：

- (a) 文件的附件 I 所示建議對《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》作出的修訂，適宜根據條例第 6C(2)條公布，供公眾查閱；以及
- (b) 文件的附件 II 所載按修訂圖則編號 R/S/SK-PL/1-A1 而建議對《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的《說明書》作出的修訂，適宜與該草圖一併公布。

建議對《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》作出的修訂(城市規劃委員會文件第 9679 號)

114. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇先生借助投影片作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 二零一四年六月四日，城規會決定接納有關海下分區計劃大綱草圖的一些申述的部分內容，建議修訂「鄉村式發展」地帶的範圍，把該地帶西部的地方剔出並連同旁邊的「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」；

建議對分區計劃大綱圖所顯示的事項作出的修訂(文件的附件 I)

*修訂「鄉村式發展」地帶的範圍*

- (b) 建議把現時劃為「鄉村式發展」地帶的土地西部那片相對未受干擾的林地改劃為「綠化地帶(1)」(約 0.65 公頃)；
- (c) 與分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1 相比，「鄉村式發展」地帶的面積會由 2.60 公頃縮減至 1.95 公頃，當中 1.02 公頃的土地可發展小型屋宇(40 幢)，滿足到 43% 的小型屋宇需求；

*對「綠化地帶(1)」作出更嚴格的規劃管制*

- (d) 建議把該區西部現時劃為「綠化地帶」的地方(約 0.65 公頃)改劃為「綠化地帶(1)」，以作出更嚴格的規劃管制。連同上述改劃建議，新的「綠化地帶(1)」可對現有的生境(包括林地、濕地和海下灣)作出更佳的保护；
- (e) 根據「綠化地帶(1)」的《註釋》，「屋宇(只限重建)」屬於第二欄用途。如要重建現有的新界豁免管制屋宇和住用構築物，可通過規劃申請制度提出申請，或會獲得批准，惟此地帶內不得發展新的小型屋宇；

建議對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂

- (f) 如文件的附件 II 所示，建議加入新的「綠化地帶(1)」的《註釋》，並刪除「綠化地帶」的《註釋》；

建議對分區計劃大綱圖的《說明書》作出的修訂

- (g) 如文件的附件 III 所示，建議修訂《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》的《說明書》，加入上述建議的修訂。

115. 主席接着請委員提問。蘇先生回應一名委員的問題，表示在申述文件(城市規劃委員會文件第 9644 號)中，規劃署原先建議把規劃區東北部的地方由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，但委員認為這項改劃建議並不恰當，所以該處繼續劃為「自然保育區」地帶。

116. 經商議後，委員決定同意：

- (a) 文件的附件 I 和 II 分別所示建議對《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》及其《註釋》作出的修訂，適宜根據條例第 6C(2)條公布，供公眾查閱；以及
- (b) 文件的附件 III 所載按修訂圖則編號 R/S/NE-HH/1-A1 而建議對《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》的《說明書》作出的修訂，適宜連同該草圖一併公布。

建議對《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》作出的修訂(城市規劃委員會文件第 9680 號)

117. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇先生借助投影片作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 二零一四年六月四日，城規會決定接納有關鎖羅盆分區計劃大綱草圖的一些申述的部分內容，建議把兩塊分別在「鄉村式發展」地帶的東北端及西南端的土地改劃為「綠化地帶」；

建議對分區計劃大綱圖所顯示的事項作出的修訂

- (b) 如文件的附件 I 所示，建議把現時劃為「鄉村式發展」地帶的土地東北端及西南端的地方改劃為「綠化地帶」(約 1.64 公頃)；
- (c) 與分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1 相比，「鄉村式發展」地帶的面積會由 4.12 公頃縮減至 2.48 公頃，當中 1.72 公頃的土地可發展小型屋宇(68 幢)，滿足到 25% 的小型屋宇需求；

建議對分區計劃大綱圖的《說明書》作出的修訂

- (d) 如文件的附件 II 所示，建議修訂《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的《說明書》，加入上述的建議修訂；

118. 主席接着請委員提問。委員沒有提出問題。

119. 經商議後，委員決定同意：

- (a) 文件的附件 I 所示建議對《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》作出的修訂，適宜根據條例第 6C(2)條公布，供公眾查閱；以及
- (b) 文件的附件 II 所載按修訂圖則編號 R/S/NE-SLP/1-A1 而建議對《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的《說明書》作出的修訂，適宜連同該草圖一併公布。

120. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

沙田、大埔及北區

**議程項目 8**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TP/546

擬在劃為「綠化地帶」的大埔船灣圍下村第 23 約

地段第 179 號 A 分段第 6 小分段興建屋宇

(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 9647 號)

---

[會議以廣東話進行。]

121. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生此時獲邀到席上。

122. 主席告知委員，申請人表示不會出席是次覆核聆訊。主席邀請蘇震國先生向委員簡介這宗申請的背景。

123. 蘇震國先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一四年一月二十一日，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)。申請地點所在的地區在當時的《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/24》上劃為「綠化地帶」的地方，而在現時有效的《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》上也劃為此地帶；
- (b) 二零一四年三月二十一日，城市規劃委員會(下稱「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」)決定拒絕這宗申請，理由是：
  - (i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的理據，以支持偏離此規劃意向；

- (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」)，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀和土力造成不良影響；
  - (iii) 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，因為擬議的發展會對該區現有的天然景觀造成不良影響；以及
  - (iv) 倘批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的環境及景觀質素將會下降；
- (c) 申請地點周邊地區饒富鄉郊特色，有長滿植物的休耕農地，遍布地被植物和灌木。緊貼申請地點的西南面有林地，在申請地點東北面約 50 米處被洞梓路隔開的是圍下村的中心區；

#### 覆核申請

- (d) 二零一四年四月十五日，申請人根據《城市規劃條例》第 17(1)條申請覆核小組委員會拒絕這宗申請的決定。申請人為支持其覆核申請而提出的理據載於文件第 3 段，當中要點如下：
- (i) 根據小型屋宇政策，申請人符合資格在其村內的合適土地上興建一幢小型屋宇。申請地點亦位於「鄉村範圍」內；
  - (ii) 在圍下和汀角的「鄉村式發展」地帶內的土地不足，根據地政總署大埔地政專員的資料所示，圍下尚未處理的小型屋宇申請合共有 40 宗，而預計該村未來 10 年的小型屋宇需求量为 48 幢。現估計圍下的「鄉村式發

展」地帶內只有 33 幅小型屋宇用地，不足以應付 88 幅小型屋宇用地的需求；

- (iii) 城規會忽略了村民的住屋需要和剝奪了申請人的原居村民身分所可享有的權利。申請地點是一塊荒廢的農地，雜草叢生，滋生害蟲，不適宜用作靜態康樂場地；
- (iv) 擬議的發展不會對周邊的景觀和土地造成負面影響。若申請獲批准，申請人會聘請認可人士進行天然山坡災害研究和落實合適的紓緩措施；
- (v) 申請地點與林地之間存有一些距離，擬建的小型屋宇不會對該林地造成影響。城規會可在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交美化環境及保護樹木建議。申請人會履行有關條件，以免對景觀造成負面影響；以及
- (vi) 在洞梓路以西有八宗小型屋宇發展申請獲得批准，而這些申請都是位於「綠化地帶」和「鄉村範圍」內，而申請人的這宗申請卻遭拒絕，並不公平。據報章報道，城規會有意把該「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，以供發展小型屋宇。城規會應清楚解釋是否洞梓路以西的「綠化地帶」宜於用作發展小型屋宇，並須交代有關理據；

#### 政府部門的意見

- (e) 相關政府部門的意見詳載於文件第 5 部分，當中要點如下：
  - (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見如下：

- 她維持先前的意見，反對這宗申請，因為預計擬議的發展會對景觀造成很大的負面影響；
- 鄉村發展全都局限在洞梓路的北面。倘批准這宗申請，會立下不良先例，助長同類的小型屋宇發展，導致這些發展擴展至洞梓路的南面，侵入「綠化地帶」，令現有的鄉郊景觀質素變差；以及
- 申請地點並無正式的車輛或行人通道接達，故很可能需要闢設一條較永久的通道連接最接近的洞梓路，才能到達擬建的屋宇，這會對景觀造成影響。

(ii) 土木工程拓展署土力工程處處長表示，擬建的小型屋宇位於陡峭的天然山坡下面，符合警戒準則所述的情況，須進行天然山坡災害研究。土木工程拓展署土力工程處處長維持先前的意見，除非申請人準備進行天然山坡災害研究，並按需要實施適當的緩解措施，作為發展的一部分，否則他原則上反對擬議的發展。申請人須提交岩土規劃檢討報告以支持這宗規劃申請，評估擬議的發展在土力工程上是否可行；以及

(iii) 其他經諮詢的政府部門對這宗覆核申請沒有負面意見／沒有意見；

### 公眾意見

(f) 當局收到四份分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、一名市民和圍下原居民代表提交的公眾意見書。嘉道理農場暨植物園公司和創建香港都反對這宗申請，主要理由是擬建的小型屋宇會對生態、景觀、視覺和排污造成不良影響，與周圍環境不協調，擬議的發展不符合城規會規劃指引編號 10 的

規定；以及批准這宗申請會為附近的同類發展立下不良先例。該名市民大體上反對小型屋宇發展。該名圍下原居民代表最初提交意見書反對這宗申請，但其後提交一封日期為二零一四年五月十五日的信，撤銷反對並表示支持擬議發展。

#### 先前的申請

- (g) 這宗申請所涉的地點有部分涉及先前一宗小型屋宇發展的申請(編號 A/TP/196)，該宗申請早在二零零零年十一月二十四日首次頒布「臨時準則」之前已提出，但在一九九八年三月二十七日被城規會覆核後駁回，主要的理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；申請書內並無資料證明在大埔的「鄉村式發展」地帶內沒有可供發展小型屋宇的土地；以及倘該宗申請獲批准，會為該區的「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例；

#### 同類申請

- (h) 自「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布以來，在申請地點附近及同一「綠化地帶」內，曾有三宗有關發展小型屋宇的同類申請(編號 A/TP/291、506 及 535)。這些申請全被城規會拒絕，拒絕理由與這宗覆核申請的相若；
- (i) 規劃申請編號 A/TP/291 的申請人就城規會的決定提出上訴(編號 2002 年第 5 號)，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零零三年四月十四日駁回上訴，其中一個理由是上訴委員會不認為就城規會規劃指引編號 10 而言，有任何特別情況或有力的規劃理據足以要上訴委員會干預，因為洞梓路和該處的天然河道一直用作發展的界限，擬議的發展會改變周邊地區的天然地形；

規劃考慮因素和評估

- (j) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素和評估，不支持這宗覆核申請。有關的規劃考慮因素和評估撮述如下：

*規劃意向*

- (i) 申請地點完全位於「綠化地帶」內，而設立此地帶的目的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。擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；

*供發展小型屋宇的土地*

- (ii) 申請人是汀角的原居村民，而這是一宗涉及在同一鄉內跨村發展小型屋宇的申請。根據大埔地政專員的記錄，圍下尚未處理的小型屋宇申請合共有 40 宗，而預計該村未來 10 年的小型屋宇需求為 48 幢。圍下村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地估計約有 0.83 公頃(或相等於約 33 幅小型屋宇用地)，但要應付上述小型屋宇的需求，則需約 2.2 公頃的土地(或相等於約 88 幅小型屋宇用地)，所以該村的「鄉村式發展」地帶的土地並不足以應付所需；
- (iii) 圍下村的中心區位於申請地點的東北面(約 50 米處)，就在洞梓路的北面。周邊地區主要是灌木叢生的休耕農地，申請地點和周邊地區大部分地方並未受發展所干擾，而且距離申請地點西南面約 20 米是林地；

*對申請人提出覆核的理據的回應*

- (iv) 至於申請人聲稱擬議的發展規模細小及不會造成不良影響的說法，須注意的是，申請地點是較大的「綠化地帶」的一部分，若批准擬議的發展，會對該「綠化地帶」的功能和完整有影響。現時該區的鄉村發展全都局限在洞梓路的北面。在洞梓路南面毗連申請地點的「綠化地帶」內並無小型屋宇申請獲得批准，倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例；
- (v) 關於申請人以城規會可附加合適的規劃許可附帶條件作為論據，城規會會按每宗規劃申請的個別情況作出考慮，並且只會在適當的情況才會對獲批准的規劃申請附加規劃許可附帶條件；
- (vi) 至於申請人聲稱在洞梓路西面的「綠化地帶」內有八宗小型屋宇的同類申請獲城規會批准這一點，須注意的是，這些申請(編號 A/TP/417、482、491、505、511、512、514 及 522)所涉的地點位於申請地點西北面約 500 米的另一地區，並在洞梓的另一個「鄉村式發展」地帶毗鄰。這些位於洞梓的獲批給許可的申請地點長有稀疏的草木或沒有植物，大都空置，作泊車用途；
- (vii) 編號 A/TP/417 的申請因其本身的特殊情況(正在修訂租約作屋地用途)而獲得批准，其後，當局在二零一一年就有關地區的「綠化地帶」進行了檢討，而城規會亦同意或可准許發展小型屋宇，但有關發展必須符合「臨時準則」及城規會規劃指引編號 10 的規定。自此以後，有另外七宗申請獲城規會主要以從寬考慮為理由而批給許可，因為這些申請大致符合「臨時準則」及城規會規劃指引編號 10 的規定；

(viii) 由於該八宗已獲批准的申請所涉地點位於另一地區，其附近環境亦與現在這宗覆核申請不同，所以現在這宗覆核申請的考慮因素與該八宗申請並不類似。編號 A/TP/535 的申請(其申請所涉地點位於申請地點西面約 15 米)與現在這宗覆核申請類似。二零一三年十二月六日，城規會覆核後駁回該宗編號 A/TP/535 的申請，有關理由大致上與現在這宗申請在第 16 條申請階段被拒絕的理由相同；

「臨時準則」

- (k) 雖然在有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但這宗申請並不符合「臨時準則」和城規會規劃指引編號 10 有關在「綠化地帶」進行發展的規定，因為擬議的發展會妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向，並會對該區現有的天然景觀造成不良影響；
- (l) 如上文所述，從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。從土力工程的角度而言，土木工程拓展署土力工程處處長表示，除非申請人可提交有關的評估以支持這宗申請，否則他原則上反對擬議的發展；以及
- (m) 自這宗申請被拒絕後，申請地點的規劃情況至今沒有重大改變，所以沒有理由要偏離小組委員會先前的決定。

124. 主席繼而邀請委員提問。委員沒有提出問題。

125. 由於委員再無提問，主席感謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他此時離席。

## 商議部分

126. 主席請各委員根據申請人提交的書面資料，就這宗覆核申請進行商議。委員認為，這宗覆核申請並無有力的理據，足以支持重新考慮小組委員會的決定，並同意應拒絕這宗申請。

127. 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，有關意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的理據，以支持偏離此規劃意向；
- (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」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀和土力造成不良影響；
- (c) 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，因為擬議的發展會對該區現有的天然景觀造成不良影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，該區整體的環境及景觀質素將會下降。」

## 議程項目 10

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TM-LTY Y/263

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門桃園圍第 130 約地段  
第 581 號(部分)關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)  
(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 9582 號)

---

[會議以廣東話進行。]

128. 秘書報告，申請人於二零一四年六月二十七日去信城規會秘書，要求城規會延遲兩個月才對這宗覆核申請作出決定，以便有時間回應渠務署所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

129. 委員備悉，有關延期理據符合城市規劃委員會規劃指引「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)所載的準則，即申請人需更多時間回應渠務署所提出的意見、申請人並非要求無限期押後，以及延期不會影響其他相關各方的利益。

130. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定。城規會亦同意這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。申請人須留意，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

131. 會議於下午一時休會午膳。

132. 會議於下午二時二十五分恢復進行。

133. 下列委員及秘書出席下午時段的會議：

周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
陸觀豪先生	
黃仕進教授	
何培斌教授	
劉文君女士	
張孝威先生	
符展成先生	
何立基先生	
林光祺先生	
葉德江先生	
雷賢達先生	
楊偉誠先生	
袁家達先生	
地政總署署長 甯漢豪女士	
規劃署署長 凌嘉勤先生	

## 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/K18/308

為批給在劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘雅息士道 14 號  
開設臨時「學校(幼稚園及幼兒中心)」的規劃許可續期三年  
**(城市規劃委員會文件第 9639 號)**

---

[聆聽會以廣東話和英語進行。]

134. 下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 周達明先生 | — | 在又一居擁有一個單位。                                    |
| 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；<br>現與申請人的顧問領賢規劃顧問<br>有限公司有業務往來。 |
| 李美辰女士 | — | 在對衡道擁有物業。                                      |
| 雷賢達先生 | — | 在又一村擁有一個單位。                                    |
| 劉文君女士 | — | 在禧福道與窩打老道交界附近擁<br>有一個物業的部分權益。                  |
| 梁宏正先生 | — | 在對衡道與喇沙利道交界附近擁<br>有一個物業。                       |
| 符展成先生 | — | 現與申請人的顧問領賢規劃顧問<br>有限公司有業務往來。                   |
| 楊偉誠先生 | — | 認識申請人其中一位代表。                                   |

135. 委員同意主席、張孝威先生、黎慧雯女士、李美辰女士、雷賢達先生、劉文君女士及梁宏正先生所擁有的物業並非靠近申請地點，因此他們並不涉及直接利益，可留在會議席

上。委員亦同意符展成先生、黎慧雯女士及楊偉誠先生沒有直接參與這宗申請，因此他們所涉利益屬間接性質，可留在會議席上。委員備悉李美辰女士因事未能出席會議，而黎慧雯女士及梁宏正先生已離席。

136. 下列政府部門的代表及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	—	香港警務處高級督察／道路管理組
吳永昌先生	—	香港警務處督察／巡邏小隊指揮官 3
梁德志先生	—	運輸署工程師／九龍城
<b>Mr Ian Brownlee</b>	]	
饒詩傑先生	]	
林詩雅女士	]	
<b>Ms Kira Brownlee</b>	]	
郭正謙先生	]	申請人的代表
張宇人議員	]	
黃范麗儀女士	]	
趙曾學蘊女士	]	
雷永光先生	]	

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

138. 九龍規劃專員葉子季先生借助投影片作出簡介，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人就批給申請編號 A/K18/281，有效期至二零一四年三月十八日的臨時規劃許可申請續期三年，有關的規劃許可是批給在《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18》上劃為「住宅(丙類)1」地帶的申請地點作「學校(幼稚園及幼兒中心)」用途；
- (b) 所涉的幼稚園及幼兒中心根據申請編號 A/K18/250，於二零零八年五月九日首次在有附帶條件下獲都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批給為期三年的規劃許可，有效期至二零一一年五月九日止。有關的臨時規劃許可根據申請編號 A/K18/281 獲續期三年，有效期至二零一四年三月十八日止。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一四年二月四日接獲有關的續期申請；
- (c) 二零一四年三月七日，小組委員會拒絕有關的規劃申請，理由如下：
  - (i) 申請人提交的交通影響評估不可接受。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 23A(下稱「城規會規劃指引編號 23A」)，因為預計會對交通造成負面影響，以及申請人沒有提出有效措施來緩解交通影響；以及
  - (ii) 倘並無妥善有效的措施解決對交通造成的影響而批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區的交通擠塞問題惡化；
- (d) 在考慮有關申請時，小組委員會備悉：
  - (i) 運輸署署長不接納申請人提交的交通影響評估，因為評估所提供的道路及路口容量，並沒有考慮到現時附近日趨頻繁的路旁上落客

活動，已令道路容量大幅下降，而申請人並沒有建議任何措施，確保所有上落客活動均在校園內進行，以減低有關的交通影響；以及

- (ii) 警務處處長認為現時九龍塘區內的學校網絡已面對嚴重的交通問題，特別是在上學及放學時段。作為持份者之一，以及有份令上落客活動日趨頻繁的申請人，應有責任實施緩解措施，紓緩負面交通情況；
- (e) 為回應上述關注，小組委員會同意規劃署及運輸署署長應就交通影響評估的修訂事宜聯絡申請人，而城規會可在第 17 條覆核申請階段考慮有關交通影響評估；
- (f) 自有關申請被拒絕後，申請人曾與運輸署署長、警務處處長及規劃署就解決交通問題展開討論。申請人在這宗覆核申請提出以下多項交通管制措施：
- (i) 經分析雅息士道及相關路口的交通情況後，上午的上課時間會由上午九時至中午十二時更改至交通流量最少的時間(即上午八時十五分至上午十一時四十五分)，而下午的上課時間(下午一時至下午四時)則維持不變。經修訂的上課時間將會在二零一四年九月一日生效；
  - (ii) 校方會即時採取措施，確保所有校巴均在申請地點範圍內上落學生。校方會與校巴營辦商研究重組校巴服務，以及把校巴的數目減少，令校巴數目由現時的 17 輛減至約七至 10 輛；
  - (iii) 為免阻塞街道，校巴可優先進入申請地點。校方會採取妥善管理措施，確保校巴在申請地點範圍內上落學生；以及

- (iv) 校董會已同意校方實施「只准乘搭校巴」的政策，而所有於二零一四年九月入學的新生均須遵守有關要求。至於現有的學生，校方亦會鼓勵他們乘搭校巴。預計到二零一五年九月，所有學生都會使用校巴服務，屆時雅息士道的交通流量將會大幅下降；
- (g) 申請人提出支持覆核申請的理據載於文件第 3 段，重點如下：
- (i) 已重新評估交通影響評估所選定的路口，以確定交通管制措施的成效。結果顯示所有關鍵路口的運作情況令人滿意；
  - (ii) 截至二零一四年一月，大部分現有學生都是乘搭校巴上學。校方亦已採取措施，令現時在校外落客的私家車輛數目減少。至於並非乘搭校巴的學生，校方會繼續鼓勵其家長及照顧者使用校巴服務，以減少車輛架次及道路交通；
  - (iii) 申請人已履行申請編號 A/K18/281 有關要求提交及落實美化環境建議的規劃許可附帶條件，並已向地政總署提出短期豁免書的申請，以便學校能繼續營運；
  - (iv) 有關的幼稚園已在該地點營運多年，為家長及學生提供良好服務。自城規會上次批給規劃許可以來，規劃情況並無改變；
  - (v) 校方認為在申請書建議的措施已能充分回應運輸署及警方的關注；以及
  - (vi) 校方會繼續強制執行「只准乘搭校巴」政策，在申請地點範圍內管理校巴的運作，定期監察交通情況，以及記錄交通管制措施的進展及成效；

- (h) 公眾意見——當局在第 16 條申請的法定公眾查閱期內，共接獲八份反對申請的公眾意見書，理由是九龍塘區幼稚園的數目已達飽和；交通擠塞情況將會惡化；交通影響評估沒有處理有關申請帶來的交通問題；以及區內增加的交通量會損害學生和居民的健康。當局在第 17 條覆核申請的法定公眾查閱期內，共接獲 3 820 份公眾意見書，當中支持申請的意見有 3 817 份而反對申請的意見有三份。支持意見的主要理由是有關的幼稚園已在申請地點營運多年，校譽良好；學校停辦會影響 300 多名學生，由於九龍塘區的學前教育學位短缺，他們將失去獲得區內學位的機會；以及有關的交通緩解措施將有助解決區內交通擠塞的問題。反對意見的主要理由是幼稚園用途不符合該區主要作為低密度住宅區的規劃意向；不能保證緩解措施可有效地執行；以及所增加的交通量會損害附近居民的健康；
- (i) 政府部門的意見——運輸署署長表示，有關的交通問題非因學校的行車架次產生量／引入量所致，而是因為學校的路旁上落客活動，令附近街道的實際容量減少。倘能有效落實新建議的三項交通管制措施，即「不同時段的上課時間」、「只准乘搭校巴」政策及「在校園內上落學生」，運輸署認為學校運作不大可能帶來顯著的交通影響，而現時上學及放學時段的交通擠塞問題會得以紓緩。運輸署署長建議應加入規劃許可附帶條件，要求申請人落實及監察其建議的交通管制措施。警務處處長認為九龍塘區現時的學校網絡造成大量路旁上落活動，令警方須動用大量資源應付有關交通的投訴。考慮到這宗申請是續期申請，且不會對策略性道路網絡造成嚴重影響，警務處處長對這宗申請的保留意見較少；
- (j) 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，不反對這宗覆核申請。有關考慮因素及評估撮述如下：

- (i) 為回應小組委員會的關注，申請人已提出三項交通管制措施，包括「不同時段的上課時間」、「只准乘搭校巴」政策及「在校園內上落學生」；
- (ii) 運輸署署長表示，倘能有效落實擬議交通管制措施，學校運作不大可能造成顯著的交通影響，而現時上學及放學時段的交通擠塞問題會得以紓緩。運輸署署長建議應加入規劃許可附帶條件，要求申請人落實及監察其建議的交通管制措施；
- (iii) 考慮到這宗申請是續期申請，且不會對策略性道路網絡造成嚴重影響，警務處處長對這宗申請的保留意見較少；
- (iv) 有關的幼稚園及幼兒中心用途背景獨特，是頒布城規會規劃指引編號 23A 前唯一獲批臨時規劃許可的規劃申請，並且是現時九龍塘區涉及幼稚園及幼兒中心用途的臨時規劃許可續期的唯一個案；
- (v) 由於在九龍塘區並無先前獲批臨時規劃許可作幼稚園及幼兒中心用途的其他同類申請，因此即使這宗申請因其個別情況而獲得批准，亦不應以此作為區內同類申請(作幼稚園及幼兒中心用途)的先例；以及
- (vi) 至於反對這宗申請的公眾意見，申請人已提出交通管制措施，而運輸署則會監察有關的交通情況。此外，亦建議加入相關規劃許可附帶條件，而地政總署亦可在租契豁免書內訂明有關條件，以確保校方落實擬議交通管制措施。

139. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

140. 申請人的規劃顧問 Mr Ian Brownlee 陳述下列要點：

- (a) 由於城規會是在城規會規劃指引編號 23A 生效前批准先前的申請，而有關的幼稚園是根據先前規劃許可的要求而營運，因此申請人並不知悉該經修訂城規會規劃指引的影響；
- (b) 至於各政府部門對這宗規劃申請的反對理由及關注，在第 17 條覆核申請的申請書內已作回應。校方建議實施的措施，包括「在校園內上落學生」及「只准乘搭校巴」政策，已獲運輸署及警方接納；
- (c) 經考慮申請人與校巴營辦商及學生家長的現有合約協議後，申請人會盡快落實該等新建議；
- (d) 申請人不反對文件第 8.2 段所建議的規劃許可附帶條件；以及
- (e) 為符合規劃許可附帶條件的規定，現時接送學生往返幼稚園的方式必須徹底改變。校方已同意須在運作上作出改變，並會設立制度，以監察有關交通管制措施的實施情況。

141. 申請人的交通顧問郭正謙先生陳述下列要點：

- (a) 建議的三項交通管制措施是在考慮交通調查及交通影響評估的結果後制訂；
- (b) 經研究上午繁忙時段的交通流量及區內其他學校的上課時間後，建議把幼稚園上午的上課時間由上午九時提前至上午八時十五分，以減低與學校相關的交通的重疊時間；
- (c) 校方會與校巴營辦商商討整合校巴服務，以減少接載學生到幼稚園的校巴數目。另外，所有校巴均須在校園內上落學生，而校巴上落客停車處的數目和位置則會按照《香港規劃標準與準則》和核准建築圖則提供；

- (d) 校方會實施「只准乘搭校巴」政策，以減少使用私家車及的士作為接送學生往返幼稚園的交通工具；以及
- (e) 實施「只准乘搭校巴」政策，以及整合校巴服務後，有關的幼稚園產生的交通量將會大幅減少。

142. 樂基幼兒學校(九龍塘)校長黃范麗儀女士陳述下列要點：

- (a) 樂基幼兒學校的校董會、管理層及家長均同意，必須改變現時接送學生往返幼稚園的安排，以減低所造成的負面交通影響；
- (b) 校方已實施政策，要求所有使用校巴服務的學生均須在校園內上落校巴；
- (c) 校方已在校門外張貼告示，提醒家長不可在校外馬路旁上落學童，並會安排工作人員指揮交通，以及確保校方履行規劃許可的附帶條件；
- (d) 校方已和校巴營辦商商討重組校巴路線，使新學年校巴數目減至約 10 輛；
- (e) 校方與家長及家長會舉行了合共三次會議，獲得全校家長支持校方實施擬議交通管制措施；
- (f) 校方已向現有家長及新生家長發出通告，告知校方建議的交通安排。校方亦計劃把城規會規劃許可的附帶條件的副本發給所有家長，使每一位家長都能明瞭校方必須履行的條件；
- (g) 校方已獲教育局批准新學年上午班的上課時間更改為上午八時十五分至上午十一時四十五分；以及
- (h) 學生如違反規劃許可的有關規定，校方會取消其學籍。

143. 樂基幼兒學校(九龍塘)校監趙曾學蘊女士陳述下列要點：

- (a) 校方已和家長溝通，並獲得家長全面支持校方實施有關的交通管制措施；以及
- (b) 校方有信心可順利推行有關的交通管制措施，而因該校引致的交通影響將會顯著減少。

144. 由於申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

#### *同類申請*

145. 一名委員請九龍規劃專員澄清載於文件第 7.7 段的陳述：「並無先前獲批臨時規劃許可的其他同類申請……」。葉子季先生回應說，申請地點是目前九龍塘區內唯一獲批給有效臨時規劃許可作「學校(幼稚園及幼兒中心)」用途的地點，因為該臨時規劃許可是在二零一一年三月頒布經修訂的城規會規劃指引編號 23A 前批出的。城規會曾於二零一一年十一月四月批給雅息士道 2 號的幼稚園為期 18 個月的臨時規劃許可(申請編號 A/K18/288)，因為該幼稚園被迫遷出原來校舍而急需一個新校舍，但該臨時規劃許可已於二零一三年五月五日期滿失效。

146. 一名委員詢問是否有其他作學校用途的同類申請獲批給規劃許可。葉子季先生回應說，在二零一一年三月頒布經修訂的城規會規劃指引編號 23A 之前，城規會曾批出規劃許可予九龍塘區作學校用途的同類申請，不過在頒布該經修訂城規會規劃指引後，有六宗同類申請被拒絕。唯一獲批給臨時規劃許可的申請(A/K18/288)是基於其獨特情況而獲批准，而有關許可已期滿失效。

147. 同一名委員繼續詢問，被拒絕的申請有否建議類似的交通管制措施。葉子季先生回應說，其他同類申請主要因警方反對而被拒絕。至於這宗申請，在考慮經修訂交通影響評估及申請人建議的交通管制措施後，警方表示對申請的保留意見較少，而運輸署則認為交通擠塞問題會得以紓緩。葉先生續說，由於這宗是臨時規劃許可續期的申請，因此城市規劃委員會有

關「臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)亦適用於這宗申請。評估規劃許可續期申請的準則，包括自上次批出臨時規劃許可以來，規劃情況是否有實質改變或附近地區的土地用途有否改變，以及申請人有否履行先前規劃許可的附帶條件。就此而言，附近地區的土地用途並無改變，而申請人亦已履行先前臨時規劃許可(A/K18/281)所訂明的附帶條件(即提供滅火水源及消防裝置，以及提交及落實美化環境及保護樹木建議)。雖然城規會規劃指引編號 23A 的頒布令規劃情況有變，但申請人已根據經修訂的指引提交交通影響評估，而該評估已獲運輸署及警方接納。主席補充說，城規會最近審議的，是關於新建議的學校用途或建議擴充現有校舍的規劃申請。

[甯漢豪女士此時到席。]

#### *不同時段的上課時間*

148. 在備悉上課時間會由三小時(上午九時至中午十二時)增至三個半小時(上午八時十五分至上午十一時四十五分)後，副主席詢問有關「不同時段的上課時間」安排，以及校巴會於何時到達學校。黃范麗儀女士回應說，校巴會在上午八時十五分到達學校，而校方會利用該額外的半小時為學童提供早餐及其他活動(例如園藝)。

149. 一名委員要求申請人澄清，是否預計所有校巴都會在上午八時十五分前到達，還是校巴會在上午八時十五分至上午九時這段時間陸續到達。該名委員亦詢問有關交通模式的改變是否已在經修訂交通影響評估內反映。黃范麗儀女士回答指，預計所有校巴都會在上午八時十五分至上午八時三十分到達，因為學校會在上午八時三十分開始上課。郭正謙先生引述文件附件 E 所載現時在上午繁忙時段的交通流量數據表示，經修訂交通影響評估已探討現時的交通流量及附近其他學校的上課時間(所有學校均於上午八時四十五分至上午九時十五分開始上課)，並建議申請地點的上課時間不應與附近其他學校重疊；因此申請人便建議在申請地點實施不同時段的上課時間。

### 在校園內上落學生

150. 在備悉如落實「在校園內上落學生」建議，校巴便須在校園內掉頭後，一名委員詢問校巴的大小，以及校巴掉頭會否構成問題。郭正謙先生回應說，預計校巴為 20 至 24 座位的車輛。他根據文件繪圖 R-1 表示，除了在校內提供五個校巴停車位外，入口附近亦有空位讓校巴掉頭。此外，校方亦會安排該校的 10 輛校巴於不同時間到達，因此預計校巴在校園內掉頭不會有問題。趙曾學蘊女士補充說，預計由上午八時十五分開端，每隔 10 至 15 分鐘有校巴到達校園，因此校巴應有足夠時間進出校園而不會影響其他校巴。

151. 主席詢問，校園內是否有足夠空間讓校巴掉頭。梁德志先生(運輸署)在回應時表示，根據現時的設計，校內有足夠空間讓校巴掉頭，而所提供的五個校巴停車位亦可以接受。

152. 一名委員詢問，校內提供的停車位及其位置是否合適。梁德志先生表示，校方現時建議提供的校巴停車位及停車處和一個的士停車處，符合《香港規劃標準與準則》的要求。不過，若校方實施「只准乘搭校巴」政策，則可能無須提供的士停車處。

153. 黃范麗儀女士在回應一名委員的提問時表示，以往所有上落學生活動均在校外馬路旁進行。自從有關的規劃申請在二零一四年三月被小組委員會拒絕後，校方已要求學校營運的五輛校巴在校園內上落學生，而其他非由學校營運的校巴則繼續在校外的馬路旁上落學生。

#### 「只准乘搭校巴」政策

154. 主席詢問會否強制所有學生(即包括在附近居住的學生)均須乘搭校巴，以及是否有措施，確保家長不會違反規定。趙曾學蘊女士回應說，步行上學的學生當然可繼續步行上學，但校方會要求所有其他學生乘搭校巴。此外，校方亦會安排交通督導員在校外當值，確保家長不會讓其子女在校外的馬路旁落車。

155. 一名委員詢問，校方如何處理趕不上校巴的學生。趙曾學蘊女士回應說，趕不上校巴的學生須乘搭其他交通工具，但不可在校外馬路旁落車。Mr Ian Brownlee表示，政府有足夠的監察，確保校方按要求實施擬議交通管制措施，如「只准乘搭校巴」政策。規劃署已建議附加規劃許可附帶條件，要求校方每兩個月提交監察報告，倘若校方未能履行有關條件，臨時規劃許可會被撤銷。此外，即使獲批給規劃許可亦只屬臨時性質，申請人須在三年後再次向城規會提交申請。

156. 黃范麗儀女士在回應一名委員的提問時表示，現時就讀該校的學生，有些住在港島區，而最遠的住在元朗。

### 落實及監察

157. 一名委員對於家長會否遵從校方的指引表示關注。趙曾學蘊女士回應說，校方會要求所有新生乘搭校巴上學，而任何不同意有關安排的學生將不獲取錄。就此而言，她有信心家長會遵從學校的指引。Mr Ian Brownlee補充說，由於建議的其中一項附帶條件，是要求校方每兩個月就擬議交通緩解措施的實施情況提交監察報告，因此相關政府部門會嚴格監控有關情況。該校的家長代表饒詩傑先生表示，校方曾於二零一四年四月與家長舉行會議，討論有關的交通管制措施，大部分出席的家長均同意及支持擬議交通管制措施，而家長亦會主動舉報不遵從新交通管制措施的人士。由於大部分家長都希望學校能在現址繼續營運，他們對於有關交通管制措施的反應正面，並願意合作，以確保有關措施收效。

158. 主席詢問，如規劃許可被撤銷，學校對於學生有何安排。趙曾學蘊女士回應說，學校之前亦曾因為租約終止而須停止營運。在該等情況下，校方會盡早通知家長，並會安排其他學校接收學生，或另覓校舍繼續營運。

159. 一名委員詢問，運輸署與申請人是否已就每兩個月提交的監察報告所須提供的資料達成共識。梁德志先生回應說，另一宗獲批臨時規劃許可的申請(A/K18/288)亦須每兩個月提交監察報告，而這宗申請須提供的資料亦會與該宗申請相若。

160. 地政總署署長甯漢豪女士詢問，校方會否告知家長，即使學校獲批規劃許可，亦只屬為期三年的臨時許可，而有關許可亦有若干附帶條件。黃范麗儀女士回應說，校方會通知所有家長城規會的決定。有關的批准信及規劃許可附帶條件亦會發給所有家長，並會上載至學校的網頁。

161. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再沒有提出問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將在各代表離席後商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及政府部門的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

162. 主席備悉這宗申請是就城規會先前批出的臨時規劃許可提出的續期申請，因此有別於城規會最近審議的其他申請。雖然這宗申請因交通影響評估有不足之處而被小組委員會拒絕，但主席備悉，運輸署認為申請人就第 17 條覆核申請提交的經修訂交通影響評估可以接受。

163. 一名委員基於經修訂交通影響評估獲運輸署接納而支持這宗申請。該名委員亦同意建議的規劃許可附帶條件，即要求申請人每兩個月提交監察報告，並在申請人未能履行附帶條件時撤銷規劃許可。

164. 一名委員認為，由於申請地點所在的位置附近學校較少，交通亦並非太繁忙，因此擬議幼稚園發展引致的交通問題亦較其他學校輕微。在備悉會加入附帶條件要求申請人每兩個月提交報告；該校現時正在運作；以及有關申請並非涉及擬議擴充學校後，該名委員支持有關的臨時規劃許可獲得續期。

#### 臨時規劃許可的期限

165. 一名委員認為，如有關的規劃許可因每兩個月提交的監察報告不理想而被撤銷，對學校的營運影響極大。該名委員建議應考慮批給期限較短(如兩年)的臨時規劃許可；倘若每兩個月提交的監察報告不理想，有關的規劃許可可在兩年期滿後便不應獲得續期。

166. 地政總署署長甯漢豪女士表示，三年期的幼稚園課程與申請為期三年的規劃許可，不應有任何關係，因學生入學及離校是以一年為基礎。

167. 一名委員認為擬議「在校園內上落學生」安排並不可行，因為校巴在校園內掉頭會對幼稚園學生構成危險。該名委員認為只應批出為期一年的臨時規劃許可，以便能更有效地監察有關情況，以及讓城規會可重新考慮申請地點是否適合作幼稚園用途。不過，甯漢豪女士認為批出為期一年的臨時規劃許可不設實際，因為學校將無法為未來規劃。她表示，如申請人建議的交通管制措施能妥善執行，為期三年的臨時規劃許可應可以接受。

168. 一名委員認為為期一年的臨時規劃許可太短，並且不合理。雖然有些家長可能不遵從「只准乘搭校巴」政策，但建議實施該政策亦有助紓緩該區現時交通擠塞的問題。雖然臨時規劃許可是在頒布城規會規劃指引編號 23A 之前批出，但該校已按最新的城規會規劃指引行事。

169. 一名委員認為應批給為期三年的臨時規劃許可，以便申請人能更妥善規劃。

170. 甯漢豪女士認為有一點十分重要，就是要確實告知該校家長，如該校不能妥善履行有關交通管制措施的附帶條件，規劃許可有可能被撤銷。

171. 主席詢問，是否可以加入附帶條件，要求申請人告知家長規劃許可的有效期及附帶條件。秘書回應說，有關的附帶條件會難以執行，城規會反而可以考慮加入這條件，作為指引性質條款。一名委員對此表示支持。

172. 至於該指引性質條款的措詞方面，甯漢豪女士建議應加入「如申請人所建議」的字眼，因為申請人確實向城規會承諾，會告知所有家長有關臨時規劃許可的有效期及附帶條件。規劃署署長凌嘉勤先生建議，該指引性質條款應包括兩個要點，即告知所有家長有關規劃許可的有效期，以及如申請人未能履行有關附帶條件，該規劃許可有可能被撤銷。

## 結論

173. 主席總結討論，並備悉委員普遍同意應批給為期三年的臨時規劃許可，以及應加入一項指引性質條款，建議申請人確實告知家長該臨時規劃許可的有效期，以及如申請人未能履行有關附帶條件，該規劃許可有可能被撤銷。

174. 經商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年七月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在學校運作期間，上課時間應限於星期一至星期五上午八時十五分至上午十一時四十五分及下午一時至下午四時；
- (b) 如申請人所建議，在學校運作期間，落實交通管制措施，包括「只准乘搭校巴」政策及「在校園內上落學生」，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 在學校運作期間，每兩個月就實施上述(a)項及(b)項條件所載的擬議交通管制措施提交監察報告，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可有效期內，須時刻護理為美化環境而在申請地點範圍內栽種的植物，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (f) 如在學校運作期間仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

175. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請人須根據租契規定，就擬議學校(幼稚園暨幼兒中心)向地政總署九龍東地政專員申請短期豁免書。然而，申請人應留意，不保證申請會獲政府批准。倘有關申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件(包括但不限於繳付豁免書費用)；
- (b) 批准這宗申請，並不表示有關用途符合建築物條例及規例的規定。申請人須按照《建築物條例》的規定，委聘認可人士及註冊結構工程師向屋宇署提交建築圖則以供審批；以及
- (c) 如申請人所建議，須告知所有學生家長有關臨時規劃許可的有效期，以及如申請人未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，則有關規劃許可有可能被撤銷。」

## **議程項目 12**

[公開會議]

有關考慮《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖  
編號 S/NE-MTL/2》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排  
**(城市規劃委員會文件第 9672 號)**

[會議以廣東話進行。]

176. 以下委員就此議項申報利益：

劉文君女士      —      她就粉嶺北分區計劃大綱圖提交了申述書。

177. 由於劉文君女士涉及直接利益，委員同意她須避席。

[劉文君女士此時暫時離席。]

178. 秘書簡介文件的內容。二零一三年十二月二十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條

例」)第 7 條展示對《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/1》(下稱「分區計劃大綱圖」)所作的修訂，以供公眾查閱。有關的修訂主要是從該分區計劃大綱圖中剔出馬草壟及蠔殼圍南部的兩塊土地，然後納入《古洞北分區計劃大綱圖編號 S/KTN/1》，並不是關於有關地點的任何土地用途建議，有關建議會在審議古洞北分區計劃大綱圖時考慮。

179. 在為期兩個月的展示期內，城規會共收到三份申述書(R1 至 R3)，反對對該分區計劃大綱圖作出有關修訂。R1 反對作出有關修訂，因為申述人反對發展古洞北及粉嶺北新發展區，認為當局沒有全面考慮該區的生態重要性及農業方面的問題。R1 的申述亦適用於古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱圖。R2 及 R3 反對作出有關修訂，因為發展新發展區對鄉郊環境有負面影響，而且會破壞農地。兩者的申述亦適用於古洞北、粉嶺北、恐龍坑以及虎地坳及沙嶺的分區計劃大綱圖。

180. 二零一四年四月十五日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，收到一份意見書(C1)。C1 是關於馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖在馬草壟及蠔殼圍地區劃設「自然保育區(1)」地帶的整體問題，與該分區計劃大綱圖的有關修訂及三份申述書的內容沒有關係。

181. 根據條例第 6A(3)(b)條，由於 C1 所提出的是關於在馬草壟及蠔殼圍地區劃設「自然保育區(1)」地帶的問題，與該分區計劃大綱圖的有關修訂沒有關係，因此應當作無效，並應視為不曾作出。

182. 由於只有三份申述書及一份應當作無效的意見書，因此建議由城規會全體委員考慮這些申述。申述的聆聽會應可以在其中一次城規會的例會進行，因此無須另行召開聆聽會。另外，由於這些申述的性質相似，因此建議把之合為一組一併考慮。聆聽會暫定於二零一四年九月底／十月進行。

183. 經商議後，城規會同意意見 C1 無效，應視為不曾作出。委員會亦同意文件第 2 段詳述的有關考慮申述的擬議聆聽會安排。

### 議程項目 13

[公開會議]

有關考慮《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖  
編號 S/NE-FTA/13》的申述的資料文件及聆聽會安排  
**(城市規劃委員會文件第 9673 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

184. 以下委員就此議項申報利益：

劉文君女士      —  她已就粉嶺北分區計劃大綱圖提交  
申述書。

185. 委員同意劉文君女士涉及直接利益，並得悉她尚未返回席上。

186. 秘書簡介文件的內容。二零一三年十二月二十日，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《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/12》(下稱「分區計劃大綱圖」)的修訂，以供公眾查閱。修訂的主要目的是從分區計劃大綱圖剔除虎地坳及沙嶺的南部，以便納入《粉嶺北分區計劃大綱圖編號 S/FLN/1》，而不是關於這個地點的建議土地用途。後者會在會議討論粉嶺北分區計劃大綱圖時予以考慮。

187. 在為期兩個月的展示期內，共收到 2 份申述書(R1 及 R2)，反對修訂分區計劃大綱圖。R1 及 R2 反對作出有關修訂，因為申述人反對發展古洞北及粉嶺北新發展區，認為這樣會對鄉郊的環境造成負面影響，而且會破壞農地。他們的申述亦適用於古洞北、粉嶺北、馬草壟及蠔殼圍和恐龍坑的分區計劃大綱圖。二零一四年四月十五日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，並沒有收到意見書。

188. 由於只有 2 份申述書，因此建議由城規會全體委員一併考慮這些申述。由於城規會的一次例會已可就這些申述進行聆聽，因此無須另行召開聆聽會。由於這些申述的性質類似，因

此建議把這些申述合為一組。聆聽會暫定於二零一四年九月底／十月進行。

189. 經商議後，城規會同意文件第 2 段詳述的有關考慮申述的擬議聆聽會安排。

#### **議程項目 14**

[公開會議]

有關考慮《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/8》的申述的資料文件及聆聽會安排

**(城市規劃委員會文件第 9674 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

190. 以下委員就此議項申報利益：

劉文君女士      —      她已就粉嶺北分區計劃大綱圖提交申述書。

191. 委員同意劉文君女士涉及直接利益，並得悉她尚未返回席上。

192. 秘書簡介文件的內容。二零一三年十二月二十日，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《恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/7》(下稱「分區計劃大綱圖」)的修訂，以供公眾查閱。修訂的主要目的是從分區計劃大綱圖剔除一段梧桐河及位於梧桐河北面和南面的兩塊土地，以便納入《粉嶺北分區計劃大綱圖編號 S/FLN/1》，而不是關於這些地點的建議土地用途。後者會在會議討論粉嶺北分區計劃大綱圖時予以考慮。

193. 在為期兩個月的展示期內，共收到 2 份申述書(R1 及 R2)，反對修訂分區計劃大綱圖。R1 及 R2 反對作出有關修訂，因為申述人反對發展古洞北及粉嶺北新發展區，認為這樣會對鄉郊的環境造成負面影響，而且會破壞農地。他們的申述亦適用於古洞北、粉嶺北、馬草壟及蠔殼圍和虎地坳及沙嶺的

分區計劃大綱圖。二零一四年四月十五日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，並沒有收到意見書。

194. 由於只有 2 份申述書，因此建議由城規會全體委員一併考慮這些申述。由於城規會的一次例會已可就這些申述進行聆聽，因此無須另行召開聆聽會。由於這些申述的性質類似，因此建議把這些申述合為一組。聆聽會暫定於二零一四年九月底／十月進行。

195. 經商議後，城規會同意文件第 2 段詳述的有關考慮申述的擬議聆聽會安排。

### **議程項目 15**

[公開會議]

有關考慮《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/19》的申述的資料文件及聆聽會安排

**(城市規劃委員會文件第 9675 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

196. 以下委員就此議項申報利益：

劉文君女士      —      她已就粉嶺北分區計劃大綱圖提交申述書。

197. 委員同意劉文君女士涉及直接利益，並得悉她尚未返回席上。

198. 秘書簡介文件的內容。二零一三年十二月二十日，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《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/18》(下稱「分區計劃大綱圖」)的修訂，以供公眾查閱。修訂的主要目的是從分區計劃大綱圖剔除五處地方，以便納入《粉嶺北分區計劃大綱圖編號 S/FLN/1》及《古洞北分區計劃大綱圖編號 S/KTN/1》，而不是關於這些地方的建議土地

用途。後者會在會議討論粉嶺北分區計劃大綱圖及古洞北分區計劃大綱圖時予以考慮。

199. 在為期兩個月的展示期內，共收到 6 份有效的申述書。R1 支持所有修訂建議，而其餘 5 份申述書(R2 至 R6)則反對修訂分區計劃大綱圖。R2 至 R6 反對作出有關修訂，因為申述人反對發展粉嶺北及古洞北新發展區，認為這樣會對鄉郊的環境造成負面影響，而且會破壞農地。R5 及 R6 亦反對古洞北、粉嶺北、虎地坳及沙嶺、馬草壟及蠔殼圍和恐龍坑的分區計劃大綱圖。二零一四年四月十五日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，並沒有收到意見書。

200. 由於只有 6 份申述書，因此建議由城規會全體委員一併考慮這些申述。由於城規會的其中一次例會已可就這些申述進行聆聽，因此無須另行召開聆聽會。由於這些申述的性質類似，因此建議把這些申述合為一組。聆聽會暫定於二零一四年九月底／十月進行。

201. 經商議後，城規會同意文件第 2 段詳述的有關考慮申述的擬議聆聽會安排。

## **議程項目 16**

[公開會議]

有關考慮《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》及  
《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》的  
申述和意見的資料文件及聆聽會安排  
**(城市規劃委員會文件第 9685 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

202. 以下委員就此議項申報利益：

劉文君女士           —  她已就粉嶺北分區計劃大綱圖提交申述書。

203. 委員同意劉文君女士涉及直接利益，並得悉她尚未返回席上。

204. 秘書簡介文件的內容。二零一三年十二月二十日，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《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》(下稱「古洞北分區計劃大綱圖」)和《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》(下稱「粉嶺北分區計劃大綱圖」)，以供公眾查閱。這兩份新的分區計劃大綱草圖是為古洞北及粉嶺北兩個新發展區而擬備。發展這兩個新發展區對全港有重要意義，因為這兩區將會是土地供應的主要來源，應付香港中長期的發展需要。

205. 在為期兩個月的展示期內，收到 20 778 份關於古洞北分區計劃大綱圖的申述書及 21 228 份關於粉嶺北分區計劃大綱圖的申述書，合共 42 006 份申述書。二零一四年四月十五日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，收到 5 598 份關於古洞北分區計劃大綱圖的對申述的意見書及 6 010 份關於粉嶺北分區計劃大綱圖的對申述的意見書，合共 11 608 份意見書。

206. 有 7 份申述書支持這兩份新的分區計劃大綱草圖，但是其餘的申述書都表示反對這些分區計劃大綱圖，或就這些分區計劃大綱圖的不同建議提出意見。這些申述的性質大致上可分為四組：

- (a) 第 1 組包括 22 份由關注團體及個別人士提交的申述書(關於古洞北的 R11 至 R14、R24 及關於粉嶺北的 R10 至 R14、R30 至 R33、R41、R44 至 R45、R53、R57、R78、R80、R88)的申述。他們主要是提出意見，並就這兩份分區計劃大綱圖提出有關鐵路、道路基礎設施或交通事宜的建議，例如適時落實北環線讓古洞北新發展區的居民使用、建議興建北環線延線讓粉嶺北新發展區的居民使用，以及多項其他關於新發展區內已規劃道路網走線的建議；

- (b) 第 2 組包括由若干環保團體提交的 8 份申述書(關於古洞北的 R16 至 R17、R93 至 R94 及關於粉嶺北的 R16 至 R17、R541 至 R542)的申述。這些團體主要提交了有關個別保育事宜的意見和建議，例如保護塋原和保存馬草壟河等；
- (c) 第 3 組包括由若干土地擁有人／其代表、組織及個別人士提交的 464 份申述書(關於古洞北的 R5 至 R10、R27、R31 至 R32、R51、R73、R20728 及關於粉嶺北的 R4 至 R9、R28、R35 至 R38、R46、R79、R100 至 R538)的申述。他們主要提交有關兩個新發展區的土地用途地帶規劃或其他土地用途建議的意見和建議；以及
- (d) 第 4 組包括由若干關注團體及個別人士提交的 41 512 份申述書，當中有 7 份申述書(關於古洞北的 R1 至 R4 及關於粉嶺北的 R1 至 R3)的申述支持這兩份新的分區計劃大綱草圖，但是其餘的申述書(關於古洞北的 R15、R18 至 R23、R25 至 R26、R28 至 R30、R33 至 R50、R52 至 R72、R74 至 R92、R95 至 R165、R167 至 R20727、R20729 至 R20779 及關於粉嶺北的 R15、R18 至 R27、R29、R34、R39 至 R40、R42 至 R43、R47 至 R52、R54 至 R56、R58 至 R77、R81 至 R87、R89 至 R99、R539 至 R540、R543 至 R612、R614 至 R21229)的申述都反對發展這些新發展區，或就這些分區計劃大綱圖的不同建議提出意見。

207. 在所收到的 11 608 份意見書中，其中 18 份(關於古洞北的 C5550 和 C5597 及關於粉嶺北的 C5564 至 C5565、C5622、C5975 至 C5985 和 C6009 至 C6010)是有關這些分區計劃大綱圖的鐵路、道路基礎設施或交通事宜，410 份(關於古洞北的 C5595 及關於粉嶺北的 C5566 至 C5621、C5623 至 C5974 及 C5997)是有關土地用途地帶規劃或其他土地用途建議的意見和建議，而其餘 11 180 份(關於古洞北的 C1 至 C5549、C5551 至 C5594、C5596 及 C5598，以及關於粉嶺

北的 C1 至 C5563、C5986 至 C5996 及 C5998 至 C6008)是  
有關分區計劃大綱圖的一般事宜。

208. 由於古洞北及粉嶺北新發展區的兩份新的分區計劃大綱  
草圖都受到公眾廣泛關注，因此建議由城規會全體委員一併考  
慮這些申述及意見。由於收到大量申述書及意見書，因此不能  
在委員會的例會上進行聆聽，而需要另行召開聆聽會。

209. 由於按上述原則分類的申述及相關意見的性質各有頗為  
不同的地方，建議分四組考慮這些申述及意見：

- (a) 第 1 組——一併聆聽 22 份申述書(關於古洞北的  
R11 至 R14 和 R24 及關於粉嶺北的 R10 至 R14、  
R30 至 R33、R41、R44 至 R45、R53、R57、  
R78、R80 和 R88)的申述及 18 份意見書(關於古  
洞北的 C5550 和 C5597 及關於粉嶺北的 C5564  
至 C5565、C5622、C5975 至 C5985 和 C6009  
至 C6010)的意見，內容是關於就這兩份分區計劃  
大綱圖所提出的有關鐵路、道路基礎設施或交通事  
宜的建議；
- (b) 第 2 組——一併聆聽 8 份申述書(關於古洞北的 R16  
至 R17 和 R93 至 R94 及關於粉嶺北的 R16 至  
R17 和 R541 至 R542)的申述，內容是關於就這兩  
份分區計劃大綱圖所提出的有關個別保育事宜的意  
見和建議；
- (c) 第 3 組——一併聆聽 464 份申述書(關於古洞北的  
R5 至 R10、R27、R31 至 R32、R51、R73 和  
R20728 及關於粉嶺北的 R4 至 R9、R28、R35 至  
R38、R46、R79 和 R100 至 R538)的申述及 410  
份意見書(關於古洞北的 C5595 及關於粉嶺北的  
C5566 至 C5621、C5623 至 C5974 和 C5997)  
的意見，內容是關於就這兩份分區計劃大綱圖所提  
出的有關土地用途地帶規劃或其他土地用途建議的  
意見和建議；以及

- (d) 第 4 組——一併聆聽 41 512 份申述書(關於古洞北的 R1 至 R4、R15、R18 至 R23、R25 至 R26、R28 至 R30、R33 至 R50、R52 至 R72、R74 至 R92、R95 至 R165、R167 至 R20727 和 R20729 至 R20779 及關於粉嶺北的 R1 至 R3、R15、R18 至 R27、R29、R34、R39 至 R40、R42 至 R43、R47 至 R52、R54 至 R56、R58 至 R77、R81 至 R87、R89 至 R99、R539 至 R540、R543 至 R612 和 R614 至 R21229)的申述及 11 180 份意見書(關於古洞北的 C1 至 C5549、C5551 至 C5594、C5596 和 C5598 及關於粉嶺北的 C1 至 C5563、C5986 至 C5996 和 C5998 至 C6008)的意見，內容是關於就這兩份分區計劃大綱圖所提出有關一般事項的意見和建議。

210. 聆聽會暫定於二零一四年九月底／十月開始進行。

211. 經商議後，城規會同意文件第 3 段詳述的有關考慮申述的擬議聆聽會安排。

[此時，符展成先生離席，劉文君女士返回席上。]

## **議程項目 17**

[公開會議]

有關考慮《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TT/1》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排

**(城市規劃委員會文件第 9669 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

212. 秘書簡介文件的內容。二零一三年十一月八日，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《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TT/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，收到 277 份申述書。二零一四年二月七日，城規會

公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在為期三星期的公布期內，收到兩份意見書。

213. 這些申述書及意見書可分為兩組。第 1 組包括由西貢北約鄉事委員會、村代表及相關團體和個別人士提交的 248 份申述書(R1 至 R248)的申述，而第 2 組則包括由環保組織／關注組織和個別人士提交的 29 份申述書(R249 至 R277)的申述。

214. 由於這些申述書及意見書的內容主要是關於「鄉村式發展」地帶的面積及保育該區的天然環境和景觀，因此建議由城規會全體委員一併考慮這些申述及意見。

215. 由於村民及環保組織／關注組織的申述及相關意見各有不同，建議分兩組考慮這些申述及意見：

- (a) 第 1 組——併聆聽第 1 組由村代表及相關團體提交的 248 份申述書(R1 至 R248)的申述，內容主要是關於「鄉村式發展」地帶的土地不足，並提出綜合的用途地帶建議以促進康樂發展；以及
- (b) 第 2 組——併聆聽第 2 組由環保組織／關注組織和個別人士提交的 29 份申述書(R249 至 R277)的申述及兩份意見書(C1 及 C2)的意見，內容主要是關於「鄉村式發展」地帶的面積過大及該區的保育建議。

216. 聆聽會暫定於二零一四年八月進行。或需安排加開會議，以便城規會考慮這些申述及意見。

217. 經商議後，城規會同意文件第 3 段詳述的有關考慮申述的擬議聆聽會安排。

## **議程項目 18**

[公開會議]

有關考慮《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18》的

---

進一步申述(關於考慮《九龍塘分區計劃大綱圖編號 S/K18/17》的申述和意見後建議對該草圖作出的修訂)的資料文件及聆訊安排  
**(城規會文件第 9684 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

218. 香港浸會大學(下稱「浸大」)就位於聯福道的申述地點(即前李惠利用地的南部)提交了申述(R25)和意見書(C4)。下列委員就此議項申報利益，因為他們在九龍塘區擁有物業；與浸大有聯繫及／或現時與浸大有業務往來：

- |       |   |                                    |
|-------|---|------------------------------------|
| 周達明先生 | — | 擁有又一居一個單位                          |
| 張孝威先生 | — | 擁有又一居一個單位                          |
| 黎慧雯女士 | — | 與配偶擁有在伯爵街一個單位                      |
| 李美辰女士 | — | 擁有在對衡道一些物業，亦是浸大兼讀學生                |
| 雷賢達先生 | — | 擁有在又一村一個單位                         |
| 劉文君女士 | — | 擁有近禧福道與窩打老道交界一個物業的部分業權             |
| 梁宏正先生 | — | 擁有近對衡道與喇沙利道交界一個物業                  |
| 李律仁先生 | — | 浸大諮議會前榮譽委員，亦曾參與諮議會就前李惠利用地的用途所進行的討論 |
| 邱浩波先生 | — | 浸大社工系社會工作諮詢委員會主席，而浸大是一名申述人／提意見人    |
| 林光祺先生 | — | 曾於二零零六年與浸大有業務往來，而浸大是一名申述人／提意見人     |
| 梁慶豐先生 | — | 現時與浸大有業務往來，而浸大是一名申述人／提意見人          |

219. 委員同意李律仁先生、邱浩波先生、李美辰女士、梁宏正先生、劉文君女士及梁慶豐先生涉及直接利益，而主席、張

孝威先生、黎慧雯女士、雷賢達先生及林光祺先生則不涉及直接利益。由於此議項屬程序事宜，大會同意上述委員可留在席上。委員備悉李美辰女士和梁慶豐先生已就未能出席會議致歉，而黎慧雯女士、梁宏正先生、李律仁先生和邱浩波先生已離席。

220. 秘書報告，文件第 2 頁的替代頁修正了聆訊的暫定日期，並已於會上呈閱。他繼而簡介有關文件，表示《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/17》於二零一三年二月十五日，根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 5 條展示，以供公眾查閱。建議作出的修訂主要涉及前李惠利用地的南部由「政府、機構或社區(9)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶；把伯特利神學院西部的用地由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶，以及把伯特利神學院東部的用地由「政府、機構或社區(3)」地帶改劃為「政府、機構或社區(12)」地帶。

221. 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，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，共接獲 2 980 份有效的公眾意見書。在 25 884 份申述當中，37 份其後被確定無效、已撤回或重覆計算。因此，有效申述的總數為 25 847 份。所有有效的申述和意見均與改劃前李惠利用地的土地用途有關。

222. 在考慮有關申述和意見後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一四年三月二十六日決定把申述地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區(9)」地帶，以順應／局部順應 25 834 份表示反對的申述。城規會亦備悉 11 份申述表示支持有關修訂，以及兩份申述就有關修訂提出意見。

223. 二零一四年五月二十三日，《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18》的建議修訂項目根據條例第 6C(2)條展示，以供公眾查閱並提出進一步申述。建議作出的修訂涉及把申述地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區(9)」地帶，以及刪除「住宅(乙類)」地帶的《註釋》。在圖則展示期的首三個星期內，當局共接獲 24 份進一步申述，當中 23 份

(F1 至 F23)支持把申述地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區(9)」地帶的建議，一份(F24)表示反對。

224. 根據條例第 6D(1)條，任何人皆可就有關的建議修訂向城規會作出進一步申述，但假如該等建議修訂是在考慮某人作出的任何申述或提出的任何意見後才建議的，則該某人不得作出進一步申述。由於 F23 是由原來的申述人(R24845)及提意見人(C1537)提交，而城規會已建議作出修訂以順應有關申述，因此 F23 應被視為無效。

225. 由於有關申述和意見已經由城規會全體委員考慮，因此，由城規會全體委員就進一步申述進行聆訊，會較委任申述聆訊委員會更為恰當。有關聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊。這項安排不會阻延考慮申述的程序的完成時間。由於所有進一步申述的內容均涉及擬把前李惠利用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區(9)」地帶，因此建議城規會把所有進一步申述納為一組，一併考慮。

226. 聆訊暫定於二零一四年八月一日進行，而 25 847 名原來的申述人、2 980 名相關提意見人，以及進一步申述人 F1 至 F22 及 F24 將會獲邀出席。

227. 經商議後，城規會同意進一步申述 F23 屬無效，應視為不曾作出的申述，亦同意詳載於文件第 3 段就進一步申述進行聆訊的擬議安排。

## **議程項目 19**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖  
編號 S/I-MWF/9A》呈交行政長官會同行政會議核准  
**(城市規劃委員會文件第 9666 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

228. 由於此議項涉及房屋署進行的擬議居者有其屋計劃(下稱「居屋」)發展項目，而房屋署又是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機構，故此以下委員就此議項申報利益：

黃遠輝先生	— 為房委會委員及房委會資助房屋小組委員會主席
何培斌教授	— 為房委會建築小組委員會委員
劉文君女士	— 為房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員
黎慧雯女士	)
林光祺先生	)
梁慶豐先生	) 目前與房委會有業務往來
劉興達先生	)
規劃署署長	— 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員
凌嘉勤先生	
地政總署署長	— 為房委會委員
甯漢豪女士	
民政事務總署 助理署長(2)	— 替補民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的人員
許國新先生	
運輸及房屋局 首席助理秘書長(運輸)	— 為擔任房委會策劃小組委員會委員的運輸及房屋局局長的代表
王明慧女士	

229. 與會者得悉以上委員涉及直接利益。不過，由於此議項只屬程序議項，因此應容許以上委員留在席上，但他們應避免參與討論。

230. 秘書簡介文件的內容。二零一三年十月十八日，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《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWF/9》，以供公眾查閱。該圖加入了修訂，把銀鑛灣路西端的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以便發展擬議的居屋項目；另把銀灣邨以西的一塊

用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「未決定用途」地帶。在為期兩個月的草圖展示期內，收到 37 份申述書。二零一四年一月十七日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，收到 21 份意見書。

231. 二零一四年六月六日，城規會考慮有關申述及意見後，決定不順應申述的內容修訂這份分區計劃大綱草圖。由於考慮申述的程序已完成，梅窩邊緣分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

232. 經商議後，城規會同意：

- 「(a) 分別載於文件附件 I 和附件 II 的《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWF/9A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過載於文件附件 III 的《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWF/9A》的最新《說明書》，以說明城規會就該草圖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) 《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWF/9A》的最新《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。」

## **議程項目 20**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/18A》呈交行政長官會同行政會議核准  
**(城市規劃委員會文件第 9667 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

233. 秘書簡介文件的內容。二零一三年十一月二十九日，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《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/18》，以供公眾查閱。該圖加入了一項修訂，把位於長沙政府度假別墅北面的一塊用地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，以及對草圖的《註釋》作出相關的修訂，加入「住宅(丙類)1」地帶的發展限制。在為期兩個月的草圖展示期內，收到三份申述書。二零一四年二月十四日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，在公布期的首三個星期內，並沒有收到意見書。二零一四年五月三十日，有一份申述書(R1)撤回。

234. 二零一四年六月六日，城規會考慮有關申述後，決定不接納這些申述的內容。由於考慮申述的程序已完成，大嶼山南岸分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

235. 經商議後，城規會同意：

- 「(a) 分別載於文件附錄 I 和附錄 II 的《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/18A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過載於文件附錄 III 的《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/18A》的最新《說明書》，以說明城規會就該草圖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) 《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/18A》的最新《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。」

## **議程項目 21**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《川龍及下花山發展審批地區草圖編號 DPA/TW-CLHFS/1A》呈交行政長官會同行政會議核准  
**(城市規劃委員會文件第 9683 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

236. 秘書簡介文件內容。二零一三年十二月二十日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《川龍及下花山發展審批地區草圖編號 DPA/TW-CLHFS/1》(下稱「發展審批地區草圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 19 份申述書。二零一四年二月二十八日，城規會公布申述的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，城規會收到一份意見書。

237. 二零一四年六月六日，城規會考慮有關申述及意見後，決定不會對發展審批地區草圖作出修訂以順應申述。由於考慮有關申述的程序已經完成，川龍及下花山發展審批地區草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

238. 經商議後，城規會同意：

- 「(a) 《川龍及下花山發展審批地區草圖編號 DPA/TW-CLHFS/1A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 及 II)，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《川龍及下花山發展審批地區草圖編號 DPA/TW-CLHFS/1A》的經修訂《說明書》(載於文件附件 III)，以說明城規會就發展審批地區草圖各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) 《川龍及下花山發展審批地區草圖編號 DPA/TW-CLHFS/1A》的經修訂《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。」

## 議程項目 22

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請把《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長

**(城市規劃委員會文件第 9676 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

239. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年九月二十七日，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《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》，以供公眾查閱，之後共收到 10 824 份申述書及 3 671 份意見書。

240. 城規會在二零一四年四月二十八日、五月八日、五月十二日、五月十九日、五月二十日及六月四日考慮過有關的申述和意見後，決定順應一些申述的部分內容，修訂「鄉村式發展」地帶的範圍，把該地帶西部的地方剔出並連同旁邊的「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」。委員亦要求規劃署把有關分區計劃大綱草圖的修訂建議提交城規會，待通過後根據條例第 6C(2)條刊憲。

241. 因應城規會的決定，規劃署擬備了有關這份分區計劃大綱草圖的修訂建議，城規會較早前已在這次會議上作出考慮。城規會將會根據條例第 6C(2)條把修訂建議刊憲三個星期，以供公眾查閱，其間如收到進一步申述，便需要更多時間考慮。

242. 考慮到公布修訂建議和處理進一步申述(如有者)所需的時間，相信不大可能趕及在九個月的法定期限內(即二零一四年八月二十七日或之前)完成制定圖則的程序，然後把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

243. 因此有需要向行政長官申請把法定期限延長六個月(即由二零一四年八月二十七日延長至二零一五年二月二十七日)，以便有足夠的時間完成制定分區計劃大綱草圖的程序，然後把草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

244. 經商議後，委員同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官同意把《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》呈交行政長

官會同行政會議的期限由二零一四年八月二十七日延長六個月至二零一五年二月二十七日。

### **議程項目 23**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請把《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長

**(城市規劃委員會文件第 9677 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

245. 秘書報告附件 I 有一替代頁，該替代頁已提交席上。他接着簡介文件的內容，表示二零一三年九月二十七日，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《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》，以供公眾查閱，之後共收到 10 748 份申述書及 3 673 份意見書。

246. 城規會在二零一四年四月二十八日、五月八日、五月十二日、五月十九日、五月二十日及六月四日考慮過有關的申述和意見後，決定順應一些申述的部分內容，把「鄉村式發展」地帶的東北端及西南端的土地改劃為「綠化地帶」。委員亦要求規劃署把有關分區計劃大綱草圖的修訂建議提交城規會，待通過後根據條例第 6C(2)條刊憲。

247. 因應城規會的決定，規劃署擬備了有關這份分區計劃大綱草圖的修訂建議，城規會較早前已在這次會議上作出考慮。城規會將會根據條例第 6C(2)條把修訂建議刊憲三個星期，以供公眾查閱，其間如收到進一步申述，便需要更多時間考慮。

248. 考慮到公布修訂建議和處理進一步申述(如有者)所需的時間，相信不大可能趕及在九個月的法定期限內(即二零一四年八月二十七日或之前)完成制定圖則的程序，然後把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

249. 因此有需要向行政長官申請把法定期限延長六個月(即由二零一四年八月二十七日延長至二零一五年二月二十七日)，以便有足夠的時間完成制定分區計劃大綱草圖的程序，然後把草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

250. 經商議後，委員同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官同意把《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》呈交行政長官會同行政會議的期限由二零一四年八月二十七日延長六個月至二零一五年二月二十七日。

## **議程項目 24**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請把《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長

**(城市規劃委員會文件第 9678 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

251. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年九月二十七日，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《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》，以供公眾查閱，之後共收到 10 665 份申述書及 3 669 份意見書。

252. 城規會在二零一四年四月二十八日、五月八日、五月十二日、五月十九日、五月二十日及六月四日考慮過有關的申述和意見後，決定順應一些申述的部分內容，修訂「鄉村式發展」地帶的範圍，把該地帶東部的地方剔出並改劃為「農業」地帶。委員亦要求規劃署把有關分區計劃大綱草圖的修訂建議提交城規會，待通過後根據條例第 6C(2)條刊憲。

253. 因應城規會的決定，規劃署擬備了有關這份分區計劃大綱草圖的修訂建議，城規會較早前已在這次會議上作出考慮。城規會將會根據條例第 6C(2)條把修訂建議刊憲三個星期，以供公眾查閱，其間如收到進一步申述，便需要更多時間考慮。

254. 考慮到公布修訂建議和處理進一步申述(如有者)所需的時間，相信不大可能趕及在九個月的法定期限內(即二零一四年八月二十七日或之前)完成制定圖則的程序，然後把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

255. 因此有需要向行政長官申請把法定期限延長六個月(即由二零一四年八月二十七日延長至二零一五年二月二十七日)，以便有足夠的時間完成制定分區計劃大綱草圖的程序，然後把草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

256. 經商議後，委員同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官同意把《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》呈交行政長官會同行政會議的期限由二零一四年八月二十七日延長六個月至二零一五年二月二十七日。

#### **議程項目 25**

[閉門會議]

257. 此議項以機密形式記錄。

#### **議程項目 26**

[閉門會議]

258. 此議項以機密形式記錄。

#### **議程項目 27**

[閉門會議]

259. 此議項以機密形式記錄。

**議程項目 28**

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

260. 餘無別事，會議於下午四時結束。