

二零一四年九月十九日舉行的城市規劃委員會
第 1067 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

陸觀豪先生

黃仕進教授

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

李律仁先生

邱榮光博士

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

林光祺先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

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

地政總署副署長

林潤棠先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啓榮先生

秘書

因事缺席

梁宏正先生

馬詠璋女士

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

劉興達先生

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

任雅薇女士(上午會議)

顧建康先生(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭達昌先生(上午會議)

李健成先生(下午會議)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一四年九月五日第 1066 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一四年九月五日第 1066 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一四年九月二日，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准沙田分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/ST/30)。核准沙田分區計劃大綱圖一事已於二零一四年九月五日在憲報公布。

[謝展寰先生此時到席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1》的進一步申述(關於考慮《打鼓嶺北分區計劃大綱圖編號 S/NE-TKLN/1》的申述及意見後建議對該草圖作出的修訂)(城市規劃委員會文件第 9730 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

3. 以下規劃署的代表、進一步申述人、原申述人及他們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

鄧永強先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃處高級城市規劃師／北區

F1 及 R4 – 創建香港

陳嘉琳女士 — 進一步申述人及申述人的代表

F3 – 打鼓嶺區鄉事委員會

林金貴先生 — 進一步申述人的代表

F4 – 萬秀平、萬新財

萬新財先生 — 進一步申述人

F5 – 聯勝國際投資有限公司

林楚吉先生) 進一步申述人的代表
Fan Siu Yang 先生)

F6 – 韋少勤

韋少勤先生 — 進一步申述人
顏少倫先生 — 進一步申述人的代表

F23 – 曾家裘測量師有限公司

曾家裘先生)
林子畦先生) 進一步申述人的代表
萬金華先生)
余秋明先生)

R2 – 世界自然基金會香港分會

Andrew Chan 先生) 申述人的代表
劉少強先生)

R3 – 嘉道理農場暨植物園公司

胡明川女士 — 申述人的代表

4. 主席表示歡迎上述各人到席，並說城市規劃委員會(下稱「城規會」)已給予所有進一步申述人及相關的原申述人和提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，但他們當中除已到席者或表明會到席者外，其他的不是表明不出席聆訊，就是沒有回覆。由於已給予進一步申述人、申述人和提意見人合理時間的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下進行聆訊。主席接着解釋聆訊的程序，並請沙田、大埔及北區規劃專員向各委員簡介進一步申述的內容。

5. 高級城市規劃師／北區鄧永強先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 二零一三年七月十九日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到四份有效的申述書和一份意見書；
- (b) 城規會於二零一四年二月二十八日決定順應世界自然基金會香港分會及嘉道理農場暨植物園公司提交的兩份申述書的內容，修訂香園圍河及其 20 米範圍內的河岸區所劃作的用途地帶，以及這份分區計劃大綱圖關於「康樂」地帶的《註釋》，以清楚反映此地帶的規劃意向是要作低密度康樂發展。委員亦同意要求規劃署諮詢漁農自然護理署(下稱「漁護署」)，訂定香園圍河及其 20 米範圍內的河岸區合適的土地用途地帶；
- (c) 二零一四年五月十六日，城規會考慮並同意規劃署建議對《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1》作出的修訂。二零一四年六月十三日，城規會根據條例第 6C(2)條公布各項建議對打鼓嶺北分區計劃大綱草圖作出的修訂，為期三個星期，讓公眾提出進一步申述；
- (d) 建議作出的修訂包括：

- (i) A 項－把下香園北面及香園圍東和東北面的那段香園圍河及其河岸區，由「康樂」地帶改劃為「綠化地帶」；
- (ii) B 項－把下香園和香園圍北面的那段香園圍河及其河岸區，由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」；
- (iii) C 項－把位於下香園及香園圍北面的三塊土地，由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」；
- (iv) D 項－把位於下香園西面的一塊土地，由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；以及
- (v) 修訂「康樂」地帶《註釋》中所述的規劃意向，以顯示該地帶的規劃意向是作低密度康樂發展；

進一步申述

- (e) 二零一四年七月四日，三個星期的公布期屆滿，城規會收到 23 份有效的進一步申述書(F1 至 F23)，由創建香港、香港觀鳥會、打鼓嶺區鄉事委員會、打鼓嶺香園圍原居民代表、聯勝國際投資有限公司、曾家裘測量師有限公司及個別人士／當地村民提交；

表示支持的意見

- (f) F1(部分)及 F2(部分)支持按修訂項目 A 至 C 把香園圍河一些河段及其河岸區由「康樂」地帶、「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」，理由是這樣可保護香園圍河生態價值高的地方。F2(部分)認為長遠而言，「綠化地帶」並不足以保護該河；

表示反對的意見

- (g) F1(部分)及 F2(部分)關注把香園圍河那條在香園圍與下香園之間的支流劃為「鄉村式發展」地帶，並認為日後在香園圍河這個在「鄉村式發展」地帶內的河段附近發展的小型屋宇會令排放的污染物增加，影響該河下游河段的生態資源。他們建議把該支流及其河岸區劃作保育地帶，例如「自然保育區」地帶、「綠化地帶」或「綠化地帶(1)」。他們亦反對按修訂項目 D 把下香園西面的一塊土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，並建議繼續保留該處原來的「農業」地帶，因為仍可在該地帶申請興建小型屋宇，讓城規會考慮；

[葉德江先生此時到席。]

- (h) F3 至 F22 反對按修訂項目 A 把香園圍河一些河段及其河岸區由「康樂」地帶改劃為「綠化地帶」，並建議撤回此修訂項目，主要理由是：

- (i) 把該些河段及其河岸區劃為「康樂」地帶，已獲村民贊成及認同；
- (ii) 該地帶背後的山巒已有綠化緩衝區的作用；以及
- (iii) 若把該地帶修訂為「綠化地帶」，會限制相關土地日後的用途；

- (i) F23 反對按修訂項目 A 至 C 把香園圍河一些河段及其河岸區由「康樂」地帶、「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」，主要理由是：

- (i) 所作的修訂與「邊境禁區的土地規劃研究」(下稱「邊境禁區研究」)提出的建議背道而馳。有關的建議指出邊境禁區地理位置優越，又有自然和文化遺產，應善用邊境禁區釋出的土地進行某些形式的發展；以及

- (ii) 所作的修訂涉及大量私人地段，會影響打鼓嶺北地區作可持續及井然有序的鄉郊發展；

[許智文教授此時暫時離席。]

對進一步申述的理據的回應

香園圍河及其 20 米範圍內的河岸區

- (j) 備悉 F1(部分)和 F2(部分)表示支持的意見。委員於二零一四年二月二十八日考慮申述的內容時，普遍認為既然香園圍河及其河岸區在二零一零年完成的「邊境禁區研究」中獲評為生態價值高，就應給其足夠的保護；
- (k) 經考慮香園圍河的生態／生境狀況，並諮詢過漁護署後，規劃署於二零一四年五月十六日提交了一些有關土地用途地帶的修訂，供城規會考慮。規劃署建議把香園圍河環境天然及人為干擾少的河段及其 20 米範圍內的河岸區改劃為「綠化地帶」，以作出所需要的保護，但不建議修改流經香園圍、下香園和松園下「鄉村式發展」地帶的河段及其河岸區所劃作的土地用途地帶，因為河道改道工程必須取得城規會的規劃許可才能進行。目前已有行政機制，確保對天然河道所造成的任何潛在的不良影響都會得到適當處理；
- (l) 當局在考慮規劃香園圍河及其河岸區的合適用途地帶時，已考慮所有相關的因素，例如該河現時的土地用途地帶規劃、周邊的土地用途及該些地方的規劃意向、漁護署署長的專家意見，以及香園圍各河段的現況；
- (m) 劃設「綠化地帶」可發揮緩衝區的作用，保護該河的水質和生態系統，同時可提供彈性，使地帶內能進行合適的發展，配合社區發展小型屋宇的需要，有關的發展須經城規會通過規劃許可審批制度審核；

- (n) 「綠化地帶」及「自然保育區」地帶兩者都是保育地帶，根據一般推定，皆不宜進行發展。如要進行任何河道改道工程，必須取得城規會的規劃許可。另一方面，在這兩個地帶發展某些形式的康樂用途，例如生態旅遊，仍然是可以的；
- (o) 對於 F3 至 F22，根據「邊境禁區研究」的結果，香園圍河未受干擾的上游有多種魚及蜻蜓目昆蟲，生態價值高，故有需要保護該河的上游及該河 20 米範圍內的緩衝區；
- (p) 規劃署提出有關土地用途地帶的修訂前，考慮過在「邊境禁區研究」所指出的香園圍河各河段的生態價值，以及漁護署署長對該河的生態／生境狀況的專家意見，並已在保育和發展需要之間作出平衡；

[霍偉棟博士和梁慶豐先生此時到席。]

- (q) 對於 F23，作出修訂項目 A 至 C 的修訂後，其實打鼓嶺北地區的分區計劃大綱圖各項規劃仍大致依從「邊境禁區研究」的建議。打鼓嶺北地區仍有 99.8 公頃土地劃為「康樂」地帶，可作低密度康樂發展。土地業權會隨市況而變，城規會規劃各土地用途地帶時，土地業權問題並非一項重大的規劃考慮因素；

香園圍與下香園之間的支流

- (r) 據漁護署署長表示，該支流的河道頗為狹窄，兩岸亦主要為長滿雜草的荒廢農地。由於「鄉村式發展」地帶的土地用途表已訂明河道改道工程必須取得城規會的規劃許可才能進行，因此，漁護署署長認為把香園圍河此河段及其河岸區劃為「鄉村式發展」地帶是恰當的，無須修訂。在地政總署處理小型屋宇的申請時，相關部門會考慮小型屋宇的排污及地盤平整工程的問題；

[許智文教授此時返回席上。]

- (s) 根據《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》，小型污水處理設施的設計一般須符合環境保護署(下稱「環保署」)制訂的《小型污水處理設施設計指引》的規定。此外，化糞池及滲水井系統的設計亦須符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》所訂明的規定；
- (t) 根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號的規定，如發展計劃可能影響天然溪澗／河流，必須徵詢漁護署署長的意見。由此可見，目前已有行政機制，確保對天然河流所造成的任何潛在的不良影響都會得到適當處理；
- (u) 香園圍及下香園兩村現時設有污水收集系統。關於該支流的中段，漁護署署長認為現時把之劃為「農業」地帶是恰當的，因為此地帶並不屬發展地帶。如要在該「農業」地帶內進行任何河道改道工程，必須取得城規會的規劃許可；

修訂項目 D 所涉的「鄉村式發展」地帶

- (v) 「鄉村式發展」地帶的界線是考慮過「鄉村範圍」、該區地形、民居的分布模式、所預測的小型屋宇需求量、具有重要生態價值的地方及其他環境特點而劃的。為應付打鼓嶺北地區原居村民對小型屋宇的需求，實有必要在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶。為給予香園圍河足夠的保護，香園圍及下香園的「鄉村式發展」地帶北面邊界有約 0.32 公頃的土地改劃為「綠化地帶」。作出項目 D 的用途地帶修訂，為的是補償兩村失去的「鄉村式發展」地帶土地。作出建議的用途地帶修訂，應可以照顧村民發展小型屋宇的需要，同時能給予香園圍河更好的保護，使兩者得到平衡；

規劃署的意見

- (w) 規劃署對進一步申述內容的意見撮錄於文件第 5 段，現撮述如下：

- (i) 備悉進一步申述 F1(部分)和 F2(部分)表示支持修訂項目 A 至 C 的意見；以及
- (ii) 不支持進一步申述 F1(部分)、F2(部分)以及 F3 至 F23，並認為應按建議修訂項目 A 至 D 修訂打鼓嶺北分區計劃大綱草圖。

6. 主席繼而邀請進一步申述人、進一步申述人的代表及原申述人闡述他們的申述內容。

F1 及 R4 – 創建香港

7. 進一步申述人 F1 兼原申述人 R4 的代表陳嘉琳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 「邊境禁區研究」顯示，邊境禁區的生態價值高，因為該處人口少，基礎設施容量有限，所以發展相對較少。保存邊境禁區的生態價值是重要的，因為邊境禁區可作為深圳與香港之間的緩衝區。邊境禁區的所有發展都應符合景觀、街景和環境方面的最高標準；
- (b) 漁護署及有關各方正根據《生物多樣性公約》致力推廣生物多樣性。生物多樣性不應因該區的發展而受損。當局應評估邊境禁區的生態價值及其對香港以至整個區域的重要性。當局應施加更嚴格的管制，只有符合規定的發展才予批准；
- (c) 支持對分區計劃大綱圖作出可保護香園圍河的有關修訂，但不支持把一塊土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (d) 劃設「綠化地帶」並不足以保護香園圍河，因為只要向城規會申請，有不少發展仍可在此地帶進行。當局提供彈性，容許透過規劃申請進行發展，亦會令村民及土地擁有人誤以為「綠化地帶」內有部分地方可能仍適合發展。因此，應把「綠化地帶」的《註釋》中第二欄的小型屋宇發展用途刪除；

- (e) 准許在香園圍河附近發展小型屋宇，會令該河的河道受到人為干擾，例如為防洪而築渠治理該河、小型屋宇排出的污水和廢水造成污染，以及為闢設通道和泊車位而把植物清除；

[霍偉棟博士此時暫時離席。]

- (f) 在位於「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內的支流附近進行發展，會污染那些支流的水，受污染的河水流入香園圍河主流，會影響該河的水質；

[李美辰女士及陳建強醫生此時到席。]

- (g) 把下香園西面的一塊土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶是不必要的，因為該塊土地在下香園的「鄉村範圍」外；而且小型屋宇的發展在「農業」地帶內列為第二欄用途，必須取得規劃許可才能進行，可以受到監管。

F3 – 打鼓嶺區鄉事委員會

8. 進一步申述人 F3 的代表林金貴先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他關注修訂項目 A 把有關土地由「康樂」地帶改劃為「綠化地帶」的問題。至於修訂項目 B 至 D，只要有同等數量的土地改劃為「鄉村式發展」地帶作鄉村發展之用，他對這些修訂項目沒有很大意見；
- (b) 在二零一零年完成的「邊境禁區研究」建議可把香園圍及打鼓嶺中部地區用作發展康樂及旅遊用途。打鼓嶺區鄉事委員會贊同此項建議，因為土地擁有人可藉此機會發展／善用其土地，以改善區內經濟。可是，當局卻修訂分區計劃大綱圖，把香園圍「康樂」地帶的其中部分改劃為「綠化地帶」；

9. 林金貴先生在實物投影機上展示一幅圖則，並表示：

- (c) 修訂項目 A 所涉範圍的東北端有幾塊土地在七十年代曾闢作豬場和寮屋，後來豬場停業，經營者在二零零六至零七年間把牌照交還政府，期望在二零一五年邊境禁區開放後在該區發展康樂用途；

[霍偉棟博士此時返回席上。]

- (d) 郊野公園及其外圍都設有燒烤地點及營地，由此證明只要妥善管理，康樂用途應不會對自然環境造成負面影響。因此，應把修訂項目 A 所涉的土地繼續劃作原本的「康樂」地帶，讓村民可以更善用其土地，改善區內經濟。

F4 – 萬秀平、萬新財

10. 進一步申述人萬新財先生作出陳述，要點如下：

- (a) 支持修訂項目 B 及 D，更特別支持根據修訂項目 D 把有關土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。作出這項修訂主要是為了補償因修訂項目 C 而失去的「鄉村式發展」地帶土地；
- (b) 他不同意另一名進一步申述人的意見指發展小型屋宇對環境會有負面影響。事實上，村民亦關注環境，以往就曾舉報新界東北堆填區滲漏而污染缸窰河(香園圍河其中一條支流)一事。污染問題並非由小型屋宇的發展造成；
- (c) 他反對修訂項目 A，因為該修訂項目與開放邊境禁區的意向相悖。香園圍口岸設施將於二零一八年或之前落成，深圳與香港兩地的互動將會增加，為香園圍帶來更多發展機會。按修訂項目 A 把有關土地由「康樂」地帶改劃為「綠化地帶」，會使可作這方面發展的土地數量減少。發展康樂用途不一定會對自然環境造成負面影響，因此應繼續把有關土地劃作「康樂」地帶；

- (d) 邊境禁區尚未開放，所以該區目前人口稀少。不過，邊境禁區開放後便需要更多後勤用地，當局須為將來作出規劃。把有關土地劃作「綠化地帶」，會影響區域的發展和所帶來的就業機會。按修訂項目 A 把有關土地劃作「綠化地帶」，對土地擁有人不公平。附近有植被的山丘和山坡已劃作「綠化地帶」，足以發揮緩衝區的作用；
- (e) 按修訂項目 A 把有關土地劃作「綠化地帶」，可能會令區內的農業活動增加，而進行這些農業活動時使用的農藥對環境有害。原先把有關土地劃作「康樂」地帶，是保護環境的務實做法，亦為村民所接受，因此應繼續把有關土地劃作「康樂」地帶，讓村民有機會善用私人土地，而這樣才有誘因令他們保護環境。

F5 – 聯勝國際投資有限公司

11. 進一步申述人 F5 的代表林楚吉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他在下香園務農，由於有農耕經驗，故對香園圍河十分熟悉；
- (b) 香園圍河狹窄(闊約一至三米)，河水更已受到污染，他大概在十年前便停止在區內耕種，該河根本不必保護。當局把該河兩岸 20 米範圍內的地方改劃作建議的地帶，範圍之大，更是不合比例，亦沒有此必要；

[劉文君女士此時到席。]

- (c) 原本把有關土地劃為「康樂」地帶已為村民所接受，如今把之改劃為「綠化地帶」，並不是務實的做法，會窒礙該「康樂」地帶的發展機會。

F6 – 韋少勤

12. 進一步申述人 F6 的代表顏少倫先生作出陳述，要點如下：

- (a) 支持 F3 至 F23 的申述理據；
- (b) 城規會須留意，投資者買地發展時會考慮各項因素，包括有關土地當時的發展潛力／政府對有關土地所施加的限制。就打鼓嶺北而言，修訂項目 A 所涉的土地原先劃作「康樂」地帶作康樂用途，如今把有關土地改劃為「綠化地帶」，對土地擁有人／投資者的權益會造成負面的影響，因為他們買地時有關土地是劃作「康樂」地帶，因此他們理解可作康樂用途；
- (c) 正如其他進一步申述人所指，康樂用途不一定會影響自然保育的意向，關鍵在於這些康樂設施是否有妥善管理。城規會須認真考慮作此改劃對日後的發展有何影響，亦須同時兼顧發展與保育，從中作出平衡。

F23 – 曾家裘測量師有限公司

13. 進一步申述人 F23 的代表曾家裘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 反對所有修訂項目；
- (b) 香園圍河狹窄(闊一至兩米)，令人質疑是否有必要把該河兩岸 20 米範圍內的地方劃作緩衝區。當局不應劃一把整條河兩岸 20 米範圍內的地方劃作緩衝區，而應根據該河不同河段的闊度，按比例調整河岸緩衝區的闊度；
- (c) 「邊境禁區研究」建議可在合適的地點(例如香園圍及打鼓嶺)發展戶外康樂用途。此土地用途大綱可為村民及土地擁有人以更切合實際及成本相對較低的

方式參與區內經濟發展。他不認同打鼓嶺北分區計劃大綱圖的修訂是大致依照「邊境禁區研究」的建議而作出。把私人土地改劃為「綠化地帶」，對村民不公，因為邊境禁區內的土地應釋出進行發展；

- (d) 作出有關的修訂會令到劃作「康樂」地帶及「農業」地帶的土地減少，但劃作「綠化地帶」的土地卻會增多。由於改劃建議涉及大量土地，因此他不認同作出有關的修訂。他認為並無必要把香園圍河的下流改劃為「綠化地帶」；
- (e) 有其他申述人(當地村民)指出，香園圍河沿河有些土地已作發展／被干擾，生態價值並不高。漁護署署長亦表示，該河下游接近鄉村民居的地方的生態價值為中等及低至中等。因此，並無理由亦無須急於違背「邊境禁區研究」的建議，把這些地方改劃為「綠化地帶」。

[楊偉誠先生此時到席。]

F2 – 世界自然基金會香港分會

14. 原申述人 R2 的代表 Andrew Chan 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 支持修訂項目 A 至 C。香園圍河是少數未築渠治理的低地河流之一，生態價值高，育有多種本土魚。「邊境禁區研究」的影響評估報告亦肯定了香園圍河的生態價值，並指出若在該河的河岸區進行某些發展，會令生境流失及／或河水受污染，對該河的生態價值造成負面影響；
- (b) 劃設「康樂」地帶不足以保護香園圍河及其河岸區。二零一四年八月，曾有人在松園下進行填土工程，但由於「康樂」地帶對填土及挖土工程並無限制，所以規劃署未能採取檢控行動。因此，應修訂「康樂」地帶的《註釋》，規定填土及挖土工程必須取得規劃許可才能進行；

- (c) 應把流經香園圍與下香園之間的香園圍河的支流及其河岸區由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」。在該處的支流附近發展的小型屋宇排出的污水會對香園圍河及其下游地區造成負面影響。

F3 – 嘉道理農場暨植物園公司

15. 原申述人 R3 的代表胡明川小姐借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 支持關於為香園圍河關設緩衝區的修訂項目；
- (b) 她在關於打鼓嶺北分區計劃大綱圖的申述聆訊上已向城規會呈上陳述有關香園圍河的生態價值及有需要關設緩衝區以保護該河的資料。保護該河的河岸區對該河十分重要，因為在河岸區內進行發展會令地面徑流增加，對該河及其生態價值會有負面影響，故申述人支持把香園圍河及其河岸區改劃為「綠化地帶」；
- (c) 在香園圍河附近發展小型屋宇，便會有更多人居於該河附近，若有暴雨，該河泛濫，將會構成危險。為了防洪，就不得不築渠治理該河；
- (d) 整條香園圍河及其河岸區都應予保護，可是，香園圍與下香園之間那段香園圍河並未劃作保育地帶加以保護。從規劃署所擬備的文件中的一些圖則及照片所見，雖然香園圍河各河段的狀況相似，但不是全部及其河岸區都改劃為「綠化地帶」以作保護。因此，對於香園圍與下香園之間那段香園圍河，建議也應關設緩衝區以作保護。

16. 規劃署的代表、進一步申述人、進一步申述人的代表及原申述人的代表簡介和陳述完畢，主席請委員提出問題。

17. 主席要求林金貴先生提供更多資料，說明以前設有一些豬場的那些土地的情況。林金貴先生表示，那些豬場位於私人土地，已經停業，而牌照亦已在二零零六至零七年間交還政

府。那些土地的擁有人一直讓那些土地閒置，期望把之發展作康樂用途，例如騎術及歷奇公園。附近有些池塘，是用來處理豬場污水的過濾池。

18. 主席接着詢問沙田、大埔及北區規劃專員，根據原本所劃的「康樂」地帶的規定，發展這些康樂用途是否要取得規劃許可。沙田、大埔及北區規劃專員回答說，根據原本所劃的「康樂」地帶的規定，建議的這些康樂用途是經常准許的。不過，現時所劃的「綠化地帶」的《註釋》把這些康樂用途列於第二欄，必須取得規劃許可才能發展。如申請發展建議的這些康樂用途，必須證明這些用途不會對環境造成任何負面影響，讓城規會作出考慮。

19. 一名委員詢問「邊境禁區研究」有沒有法定地位。沙田、大埔及北區規劃專員回答說，「邊境禁區研究」是政府委聘顧問進行的研究，目的是制訂邊境禁區的土地用途規劃大綱，並研究該區的發展機遇及限制，而研究的結果及建議已適當地納入邊境禁區五份分區計劃大綱圖內。「邊境禁區研究」本身並無法定地位，但有關的五份分區計劃大綱圖則是法定圖則。

20. 副主席留意到曾家裘先生提出把修訂項目 A 所涉的一些地方回復為「康樂」地帶的建議並沒有包括林金貴先生所提到的舊有豬場所在的土地。他詢問規劃署有沒有就進一步申述人的改劃建議與他們聯絡。沙田、大埔及北區規劃專員表示，規劃署沒有收到關於這方面的改劃建議。其實，按當局的建議修訂用途地帶後，分區計劃大綱圖上仍有超過 99 公頃土地劃為「康樂」地帶，所以「邊境禁區研究」建議要發展康樂用途這一意向並沒有改變。曾家裘先生澄清說，雖然有需要保護生態價值高的香園圍河上游的河段，但該河中下游河段的生態價值只屬中等，而且比較靠近現有的村落，因此建議把中下游這些河段回復為「康樂」地帶。他沒有就其這項建議與打鼓嶺區鄉事委員會主席聯絡。

21. 一名委員表示，有一名申述人提到二零一四年八月在「康樂」地帶內曾發生填土事件，遂詢問把修訂項目 A 所涉的土地回復為原本的「康樂」地帶會否導致地帶內出現與康樂用途相關的填土／挖土活動。林金貴先生澄清說，有關的地方不

涉及任何修訂項目，並稱該處是荒廢的農地，進行填土是要把該處填平作騎馬等康樂活動，而所使用的填料是潔淨的泥土，不會對環境造成負面影響。

22. 由於委員再沒有提出問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在進一步申述人、原申述人及他們的代表離席後就進一步申述的內容進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝進一步申述人、進一步申述人的代表、原申述人，以及規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

23. 會議小休五分鐘。

[此時，張孝威先生暫時離席，曹榮平先生離席。]

商議部分

24. 主席表示而委員亦同意，應備悉進一步申述人 F1(部分)及 F2(部分)表示支持的意見。

25. 主席作扼要重述，指有些進一步申述人認為劃設「綠化地帶」不足以保護香園圍河及其河岸區的生態價值，他們並建議把有關的地方改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」。委員認為，城規會在二零一四年五月十六日考慮香園圍河及其河岸區的用途地帶以順應申述時，已考慮過漁護署的意見及該區的生態狀況，並同意把香園圍一些河段及其河岸區改劃為「綠化地帶」。城規會亦認為無須把有關的地方改劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶(1)」。如建議在「綠化地帶」內發展康樂用途，可通過規劃許可制度提出申請，讓城規會作出審核。因此，把有關的地方劃為「綠化地帶」不會令村民沒有機會在其土地發展康樂用途。此外，打鼓嶺北仍有很大部分地方劃為「康樂」地帶，因此「邊境禁區研究」建議要發展康樂用途這一規劃意向並無改變。委員認同把有關的地方劃為「綠化地帶」，做法恰當。

26. 對於進一步申述人 F1 及 F2 提出為香園圍與下香園之間的「鄉村式發展」地帶內的香園圍河支流關設緩衝區的建議，委員作扼要重述，指根據漁護署有關香園圍河支流及毗鄰劃為

「鄉村式發展」地帶的地方的狀況的意見，他們認為無須為有關的地方關設緩衝區。

[劉智鵬博士此時到席。]

27. 關於進一步申述人關注在修訂項目 D 建議劃設的「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇可能會對香園圍河造成負面影響的問題，委員備悉小型屋宇發展的申請會由地政總署審核，而這類發展亦會受《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所規管，以確保排污方面不會有任何不能接受的負面影響。委員認為按修訂項目 D 劃設「鄉村式發展」地帶，做法恰當。

28. 關於一名進一步申述人提到新界東北堆填區滲漏曾造成污染的問題，環保署副署長謝展寰先生告知委員，新界東北堆填區流出的廢水經處理後會收集並引往石湖墟污水處理廠作進一步處理，不會排放到打鼓嶺北。二零一三年七月至八月間發生的那宗事件是由於廢水貯存池滲漏所致。

29. 委員同意應維持修訂項目 A 至 D 的土地用途地帶修訂建議。

進一步申述編號 F1(部分)和 F2(部分)

30. 經進一步商議後，城規會同意備悉進一步申述編號 F1(部分)和 F2(部分)表示支持按建議修訂項目 A 至 C 把香園圍河一些河段及其 20 米範圍內的河岸區由「康樂」地帶、「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」的意見。

進一步申述編號 F1(部分)、F2(部分)及 F3 至 F23

31. 經進一步商議後，城規會決定不接納進一步申述編號 F1(部分)、F2(部分)及 F3 至 F23，並認為應按建議修訂項目修訂草圖，理由如下：

進一步申述編號 F1(部分)和 F2(部分)

- 「(a) 香園圍河各河段及其河岸區的土地用途地帶規劃建議是合適的，可給予該河及其河岸區足夠的保護。把香園圍河上游劃為「綠化地帶」是考慮過相關的因素，包括該河不同部分現時的土地用途地帶規劃、周邊的土地用途及該些地方的規劃意向、相關政府部門有關該河的生態／生境狀況的專家意見，以及該河不同河段的現況／現時的用途。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。
- (b) 關於發展小型屋宇可能影響香園圍和下香園之間現有河道的問題，目前已有行政機制，確保對天然河流所造成的任何潛在的不良影響都會得到適當處理。在地政總署處理小型屋宇的申請時，相關的政府部門會考慮小型屋宇的排污及地盤平整工程的問題。有關的排污安排和地盤平整工程都須符合相關政府部門的規定。因此，無須進一步修訂香園圍河那條位於香園圍與下香園之間的支流及其河岸區的土地用途地帶規劃。

進一步申述編號 F3 至 F22

- (c) 根據「邊境禁區研究」，香園圍河上游的生態價值高，故有需要給予該河足夠的保護，而所考慮的相關因素包括該河不同部分現時的土地用途地帶規劃、周邊的土地用途及該些地方的規劃意向、相關部門有關該河的生態／生境狀況的專家意見，以及該河不同河段的現況／現時的用途。把香園圍河上游及其河岸區劃為「綠化地帶」能兼顧保育和發展需要，從中作出平衡。

進一步申述編號 F23

- (d) 打鼓嶺北地區的分區計劃大綱圖各項規劃大致依從「邊境禁區研究」的建議。所作的修訂純粹涉及修改香園圍河獲「邊境禁區研究」鑑定為生態價值高的上游的土地用途地帶規劃，亦是為了回應城規會

所關注有關香園圍河沿河發展的康樂項目連帶的一些地盤平整工程可能會對該河的生態有負面影響的問題。

- (e) 雖然有些受建議修訂項目所影響的土地屬私人擁有，但土地業權會隨市況而變，當局規劃各土地用途地帶時，土地業權並非一項重大的規劃考慮因素。」

沙田、大埔及北區

議程項目 4 及 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/461

擬在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑第 9 約地段第 183 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/462

擬在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑第 9 約地段第 183 號 B 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 9733 及 9734 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

32. 副主席就此兩個議項申報利益，表示與配偶在大埔區共同擁有一個住宅單位及兩個泊車位。由於副主席的物業並非在兩個申請地點附近，委員同意他可留在席上。

33. 以下規劃署的代表和申請人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

陳帶福先生 — 申請人的代表

34. 主席表示歡迎上述兩人到席，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這兩宗申請。

35. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這兩宗申請，要點如下：

背景

- (a) 二零一四年六月十三日，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」)拒絕了這兩宗申請，理由是：
- (i) 元嶺、九龍坑老圍及九龍坑新圍的「鄉村式發展」地帶內約有 7.24 公頃的土地可供使用，能應付全部尚未處理的小型屋宇申請有餘，可見「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇；
 - (ii) 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。申請書並沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
 - (iii) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成負面影響；
 - (iv) 這兩宗申請不符合有關「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(城規會規劃指引編號 10)，因為擬議的發展會影響周邊環境現有的天然景觀；以及
 - (v) 批准這兩宗申請，會為區內的同類申請立下不良先例，若這些同類申請獲批准，累積影

響所及，該區整體的環境和景觀質素將會下降；

申請地點和周邊地區

- (b) 兩個申請地點都位於九龍坑老圍北緣，在元嶺及九龍坑老圍和新圍的「鄉村範圍」內，同時也在集水區內，由行人徑可達。該兩處都是平地，長有雜草、灌木及幾棵常見品種的小樹；
- (c) 周邊地區饒富鄉郊特色，有村屋羣及休耕農地。九龍坑老圍的中心區在申請地點的西南面。申請地點北面約 10 米處有一條天然河流；

規劃意向

- (d) 「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，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；

申請人的理據

- (e) 申請人的代表並無提出支持這兩宗覆核申請的理據，以回應小組委員會關注的問題；

政府部門的意見

- (f) 地政總署大埔地政專員不反對這兩宗申請，因為申請地點完全位於元嶺、九龍坑老圍和新圍的「鄉村範圍」內，而且申請人是九龍坑的原居村民。另外，元嶺和九龍坑尚未處理的小型屋宇申請的最新數目分別為 73 及 52 宗，而預測兩村未來 10 年的小型屋宇需求量分別為 190 及 100 幢；
- (g) 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兩宗申請有所保留，並表示倘若這兩宗申請獲得批准，會立下不良先例，鼓勵人們

在「綠化地帶」內發展小型屋宇，令周邊地區的景觀質素變差；

- (h) 其他相關政府部門維持先前對這兩宗申請的意見，不表反對／沒有負面意見；

公眾的意見

- (i) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，即截至二零一四年八月八日，當局收到兩份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司及世界自然基金會香港分會提交。提意見人反對這兩宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，會對周邊地區的景觀及生態造成負面影響，包括令「九龍坑具有重要生態價值的河溪」的水質變差，以及批准這兩宗申請會立下不良先例；

規劃署的意見

- (j) 根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這兩宗覆核申請。有關的規劃考慮因素和評估內容撮錄如下：

- (i) 有關的鄉村的「鄉村式發展」地帶仍有約 7.03 公頃的土地可供發展小型屋宇。小組委員會認為，與「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地數量相比，尚未處理的小型屋宇申請數目相對低，因此，把小型屋宇發展局限在「鄉村式發展」地帶內或是更恰當的做法。另外，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，因此，申請人必須提出非常有力的理據支持這兩宗申請。可是，申請人並無提出支持其覆核申請的理據，以回應小組委員會關注的問題；

- (ii) 申請地點及毗鄰的地方是更廣大的「綠化地帶」的一部分，長滿植物和樹木，這令規劃署城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申

請有所保留，因為倘若這兩宗申請獲得批准，或會立下不良先例，鼓勵人們在「綠化地帶」內發展更多小型屋宇，令周邊地區的景觀質素變差。申請人未能提出理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向，也未能證明擬議的發展對「綠化地帶」的景觀不會有負面影響；

- (iii) 根據地政總署的資料，元嶺、九龍坑老圍和新圍三條村尚未處理的小型屋宇申請總數以及未來 10 年小型屋宇預測需求量的最新數字，分別由 154 宗變為 125 宗(減了 29 宗)，以及由 276 幢變為 290 幢(增了 14 幢)。根據規劃署最新的估計，雖然這三條村的「鄉村式發展」地帶的土地普遍供不應求，不足以應付未來小型屋宇發展的整體需求，但該地帶內仍有約 7.03 公頃的土地(或相等於約 281 幅小型屋宇用地)可供使用，足夠應付最新數目的尚未處理的小型屋宇申請所需(125 幅小型屋宇用地)。申請人並沒有就這兩宗覆核申請提出任何理據說明為何「鄉村式發展」地帶內的土地不能用作發展小型屋宇。把小型屋宇發展局限在「鄉村式發展」地帶內是更為恰當的做法；
- (iv) 自這兩宗申請被小組委員會拒絕後，兩個申請地點及其周邊地區的規劃情況至今沒有重大改變，因此，並無規劃理據要偏離小組委員會先前的決定。

36. 主席繼而請申請人的代表闡述這兩宗覆核申請。九龍坑原居民代表陳帶福先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 由於跨村申請不常見，提出在九龍坑興建小型屋宇的申請相對不多。這兩宗申請是由他兄弟提出的。雖然兩個申請地點不在「鄉村式發展」地帶內，但都位於九龍坑的「鄉村範圍」內；

- (b) 在這兩個申請地點附近的「綠化地帶」內曾有三宗關於發展小型屋宇的申請獲城規會批准；
- (c) 申請地點那兩塊地是他家擁有，並不在「鄉村式發展」地帶內。擬建的兩幢小型屋宇僅作自住，不會炒賣，而且不會對排污有負面影響。興建這兩幢小型屋宇亦無需砍樹，不會對環境造成負面影響；
- (d) 他希望城規會會從優考慮這兩宗申請。

37. 申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

38. 副主席詢問申請人有否嘗試在「鄉村式發展」地帶內買地發展小型屋宇。陳帶福先生回應說，雖然「鄉村式發展」地帶內有空置土地，但卻無車路可達，而且土地擁有人亦不會想賣地，因此，根本不可能在「鄉村式發展」地帶內買得合適的土地。

39. 主席說，申請地點也沒有車路可達，故要求申請人的代表說明不在「鄉村式發展」地帶買地的原因。陳帶福先生說，沒有在「鄉村式發展」地帶內買地的主要原因是土地擁有人不想賣地。

40. 有委員問到可供發展小型屋宇的土地數量。沙田、大埔及北區規劃專員回應時以一幅圖則作說明。該圖則顯示九龍坑可供發展小型屋宇的土地，以及地政總署正在處理的小型屋宇發展申請所涉的地點。他指出九龍坑有約 7 公頃土地可供發展小型屋宇，而地政總署正在處理的小型屋宇申請會用上當中約 3 公頃的土地，所以仍有 3 公頃以上的土地可發展小型屋宇。不過，若要兼顧未來 10 年的小型屋宇預測需求，則「鄉村式發展」地帶內整體上可供發展小型屋宇的土地並不足夠。

[張孝威先生此時返回席上。]

41. 由於委員再沒有提問，主席告知申請人的代表這兩宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他離席後就這兩宗覆核申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人

的代表和沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們此時離席。

商議

42. 委員普遍認為這兩宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向、「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」，以及有關「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」的城規會規劃指引編號 10。

43. 經商議後，城規會決定駁回這兩宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載各項駁回這兩宗覆核申請的理由，並認為理由恰當。兩宗申請的駁回理由同是：

- 「(a) 元嶺、九龍坑老圍及九龍坑新圍的「鄉村式發展」地帶內約有 7.03 公頃的土地可供使用，能應付全部尚未處理的小型屋宇申請有餘，可見「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇；
- (b) 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。申請書並沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (c) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成負面影響；
- (d) 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(城規會規劃指引編號 10)，因為擬議的發展會影響周邊環境現有的天然景觀；以及

- (e) 批准這宗申請，會為區內的同類申請立下不良先例，若這些同類申請獲批准，累積影響所及，該區整體的環境和景觀質素將會下降。」

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/NE-TK/506
擬在劃為「綠化地帶」的大埔船灣沙欄村
第 27 約政府土地(第 27 約地段第 253 號附近)
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 9735 號)

[會議以廣東話進行。]

44. 以下委員就此議項申報利益，表示他們在大埔區擁有物業：

黃遠輝先生 — 與配偶在大埔擁有一個單位及泊車位

邱榮光博士 — 在大埔擁有一個單位

45. 副主席和邱榮光博士擁有的物業並非在申請地點附近，委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

46. 以下規劃署的代表、申請人及其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

李國輝先生 — 申請人

王永金女士)

李添友先生) 申請人的代表

李國洋先生)

47. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗申請。

48. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗覆核申請，要點如下：

背景

- (a) 二零一四年五月二十三日，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，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。申請人未有在申請書內提供資料，以支持偏離此規劃意向；
 - (ii) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)及有關「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，因為擬議的發展涉及地盤平整工程和清除植物，會影響周邊環境現有的自然景觀；以及
 - (iii) 批准這宗申請會為區內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，會導致該區整體的環境和景觀質素下降。

申請地點和周邊地區

- (b) 申請地點位於船灣陳屋、李屋、詹屋和沙欄的「鄉村範圍」內，可由一條連接沙欄路的區內路徑前往。申請地點位於植物茂生的斜坡下部，其南面較遠處的現有小型屋宇的地面水平高約三米；
- (c) 周邊地區主要富鄉郊特色，船灣陳屋、李屋、詹屋和沙欄的中心區都集中在申請地點的東南面。申請地點連同北鄰及西鄰的斜坡，是西面斜坡頂部的沙欄小築與東面斜坡下面的沙欄村之間的綠化緩衝區。東南面和南面的土地最近已被清理，成為「鄉村式發展」地帶邊緣的小型屋宇建築工地。在申請地點西北面的「政府、機構或社區」地帶內，有一所荒廢的學校；

先前／同類的申請

- (d) 申請地點部分範圍先前涉及兩宗興建小型屋宇的申請(編號 A/NE-TK/365 及 441)。小組委員會拒絕了該兩宗申請，主要理由包括有關申請既不符合「綠化地帶」的規劃意向，又不符合「臨時準則」及城規會規劃指引編號 10，因為擬議的發展涉及清除植物和進行地盤平整工程，對四周的自然景觀可能造成不良影響；以及批准申請會立下不良先例；
- (e) 共有七宗同類申請。在小組委員會批准的三宗申請中，編號 A/NE-TK/300 及 320 的申請分別於二零一零年三月五日及二零一零年九月二十四日在有附帶條件下獲得批准，當時的主要考慮因素包括所涉地點有超過 50% 位於「鄉村範圍」內；可應付發展小型屋宇需求的土地普遍供不應求；以及擬建的小型屋宇可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。另一宗編號 A/NE-TK/504 的申請主要擬修正編號 A/NE-TK/300 的申請所涉的擬建小型屋宇計劃的地盤平整工程，小組委員會於二零一四年四月二十五日在有附帶條件下批准申請；

- (f) 餘下的四宗申請(編號 A/NE-TK/280、306、353 及 502)在二零零九至一四年間被小組委員會拒絕／經城規會覆核後駁回，主要理由是有關申請既不符合「綠化地帶」的規劃意向，又不符合「臨時準則」／有關擬在「綠化地帶」進行發展而提出的規劃申請的城規會規劃指引，因為擬議的發展涉及地盤平整工程和清除植物，會影響周邊環境現有的自然景觀；以及批准申請會為區內其他同類申請立下不良先例；

規劃意向

- (g) 「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，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；

申請人的理據

- (h) 申請人為支持這宗覆核申請而提出以下理據：
- (i) 申請地點周邊地區的植物是常見的灌木，保育價值低；
 - (ii) 申請地點積滿建築廢料／泥石，景觀價值低，而且骯髒；
 - (iii) 申請人願意在擬建的小型屋宇兩邊栽種植物，提高周邊地區的景觀價值。栽種植物是可行的建議，因為申請地點與其他村屋距離四米；
 - (iv) 即使申請地點有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶外，但附近一帶(例如第 27 約地段第 253 號)曾有擬作小型屋宇發展的規劃申請獲得批准；

- (v) 擬議的發展連同美化環境的建議可提高周邊地區的景點和景觀價值，因為申請地點現時積滿碎石泥土。此情況符合「臨時準則」(c)項，即可淘汰厭惡性的用途；
- (vi) 船灣陳屋、李屋、詹屋和沙欄的「鄉村式發展」地帶內的土地嚴重短缺。申請人需要興建一幢小型屋宇，以改善生活質素；以及
- (vii) 建造加高的地台可免影響該處的草木。

政府部門的意見

- (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境仍維持先前的意見，反對這宗申請，理由如下：
 - (i) 申請地點完全位於「綠化地帶」內。該地帶是抑制市區範圍擴展的緩衝區。倘清除申請地點的草木，會令周邊地區的景觀質素下降；
 - (ii) 擬建的小型屋宇涵蓋整個申請地點以及美化環境建議的種植位置處於申請地點範圍以外。由於涉及土地業權問題，他質疑美化環境建議能否在申請地點落實；
 - (iii) 由於擬建小型屋宇的覆蓋範圍佔去整個申請地點，興建該幢小型屋宇無可避免要清除植物。建造擬議加高的地台可能會對視覺有影響；
 - (iv) 申請地點內現時有五棵樹，鄰近地區也有很多樹和灌木。這些樹屬林地的一部分，可提升該區的景觀質素。興建擬議的屋宇難免要切削斜坡／建造加高的地台和進行相關的工程，或會影響四周長有天然植物的斜坡。申請人未有提供資料，以說明地盤平整工程對現有景觀資源不會有負面影響；以及

- (v) 他注意到申請地點南面的土地的草木已清除，原來的斜坡景觀已受到干擾。興建擬議的小型屋宇會令草木叢生的斜坡進一步受干擾，各項發展越進綠化地帶。批准這宗申請會立下不良先例，助長區內同類的小型屋宇申請；
- (j) 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。擬議的發展會為要求在「鄉村式發展」地帶外進行發展的同類申請立下不良先例，由此而對交通造成的累積不良影響可能很大。不過，這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，可予容忍；
- (k) 經諮詢的政府部門仍維持先前的意見，對這宗申請不表反對／沒有負面意見；

公眾的意見

- (1) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，即截至二零一四年七月二十五日，當局收到四份公眾意見書。其中三份公眾意見書分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和世界自然基金會香港分會提交，表示反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且涉及切削斜坡，會對周邊地區的景觀造成不良影響；批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例；以及擬議的發展沒有適當的配套設施，會對周邊地區的水質、排污和交通造成不良影響；
- (m) 當局另外收到由沙欄村原居民代表提交的一份公眾意見書，表示支持這宗申請，理由是該村「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付該村的小型屋宇需求；

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

規劃署的意見

- (n) 根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關的規劃因素和評估內容撮錄如下：
- (i) 申請人建議在申請地點兩邊栽種植物和樹木，提高周邊地區的景觀和景點價值。他亦提出建造加高的地台，避免影響周邊的草木。申請地點位於斜坡上，其範圍內和周邊地區都有樹，興建擬議的小型屋宇無可避免要清除草木。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境質疑申請人提出栽種植物的建議是否可行，因為這項擬議紓減影響措施是在申請地點外的地方實施，也不清楚能否徵得有關擁有人同意採取這項美化環境措施。此外，興建擬議的小型屋宇和進行相關的地盤平整工程涉及的範圍會較申請地點為大，以致周邊地區的天然植物亦會受到影響及／或被清除。至於申請人提出建造加高地台的建議，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為該項建議不會有助保護申請地點現有的草木，並可能會對視覺有負面影響。鑑於上文所述，他反對這宗申請；
- (ii) 儘管該村的「鄉村式發展」地帶可供應付小型屋宇發展需求的土地普遍供不應求，但這宗申請並不符合「臨時準則」和有關在「綠化地帶」進行發展的城規會規劃指引編號 10，因為擬議的發展涉及地盤平整工程和清除植物，會影響周邊環境現有的自然景觀。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，亦會助長同類小型屋宇申請，令這類發展越進餘下長有天然植物的斜坡，導致周邊地區的景觀質素進一步下降；
- (iii) 申請人提及附近一帶(例如第 27 約地段第 253 號)的申請獲得批准。有關地段涉及兩宗

規 劃 申 請 (編 號 A/NE-TK/300 及 A/NE-TK/504)。編號 A/NE-TK/300 的申請於二零一零年三月五日獲小組委員會在有附帶條件下批准，當時的主要考慮因素是有關申請地點位於天然山坡腳，而且申請地點範圍內現時沒有任何樹，對景觀不大可能會有負面影響。編號 A/NE-TK/504 的申請是修正編號 A/NE-TK/300 的申請所擬建的小型屋宇計劃的地盤平整工程，該宗申請於二零一四年四月二十五日獲小組委員會在有附帶條件下批准，當時的考慮因素是有關的發展對景觀不大可能會有進一步的負面影響。不過，現在這宗申請所涉地點範圍內現時有樹木，興建擬議的小型屋宇會對周邊地區的景觀造成負面影響。城規會不應參照已獲批准的申請，同樣考慮現在這宗覆核申請；

- (iv) 自小組委員會拒絕這宗申請以來，申請地點及周邊地區的規劃情況至今沒有重大改變，以支持偏離小組委員會先前的決定。

49. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。王永生女士表示，她的兒子(申請人)是沙欄村的原居村民。她詢問小組委員會為何不批准其兒子的小型屋宇發展申請。

50. 主席解釋，覆核聆訊旨在讓申請人或其代表有機會向城規會簡介支持這宗申請的理據。申請人如認為小組委員會在拒絕其申請一事上作出了錯誤決定，他應提出理據令城規會信服。

51. 王永生女士表示，政府為新移民提供公共租住房屋，但房屋政策卻沒有令原居村民受惠，他們申請發展小型屋宇也很困難。

52. 申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

53. 主席問到申請人是否曾嘗試徵用「鄉村式發展」地帶內的土地以發展小型屋宇。李國輝先生回應說，他們曾嘗試在「鄉村式發展」地帶內物色合適的土地以發展小型屋宇。不過，該村的村代表表示，在「鄉村式發展」地帶內沒有合適的政府土地可用作發展小型屋宇。唯一的方案是他們申請在「鄉村式發展」地帶外的政府土地發展小型屋宇。主席繼而問到申請人是否曾嘗試徵用私人土地以興建擬議的小型屋宇。李國輝先生回覆，如果財政上可行，他們或已考慮徵用私人土地。不過，目前沒有私人土地可以徵用，因為沒有人願意把其土地出售。因此，申請在政府土地興建擬議的小型屋宇，更為直接。

54. 由於委員再沒有提問，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，城規會將在他們離席後就這宗覆核申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人、他的代表和沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

55. 委員普遍同意這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向、「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」及有關「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。此外，申請地點完全位於「綠化地帶」內，而且「鄉村式發展」地帶內有土地可用作發展小型屋宇。

56. 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，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。申請人未有在申請書內提供資料，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」及有關「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，因為擬議的發展涉及地盤平整工程和清除植物，會影響周邊環境現有的自然景觀；以及
- (c) 批准這宗申請會為區內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，會導致該區整體的環境和景觀質素下降。」

香港區

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H10/85

在劃為「綠化地帶」的薄扶林域多利道 200 號以南

毗連趙苑 B3 屋的政府土地興建屋宇

(闢設嬉水池、茶水間及休憩處作臨時用途)(為期五年)

(城市規劃委員會文件第 9743 號)

[會議以廣東話進行。]

57. 下列委員就此議項申報利益：

陸觀豪先生)
葉德江先生) 現與申請地點的擁有人有業務往來

58. 委員備悉上述委員涉及直接利益，但由於考慮延期覆核申請要求屬程序事宜，故同意他們可以留在席上，但不應參與討論。

59. 秘書報告，有關申請涉及在現有屋宇前方的「綠化地帶」內闢設嬉水池、茶水間及休憩處作臨時用途，為期五年。申請於二零一四年六月被都會規劃小組委員會拒絕。二零一四年八月二十九日，申請人去信城規會，要求城規會延期兩個月就這宗覆核申請作出決定，以便申請人有足夠時間審視並回應

政府部門對有關申請的意見。這是申請人首次就覆核申請要求延期。

60. 委員備悉有關理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 「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」所載的延期準則，即申請人需要更多時間預備補充資料，以支持其覆核申請。申請人並非要求把日期無限期押後；以及延期不會影響其他所涉各方的權利或利益。規劃署並不反對延期要求。

61. 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，以待申請人提交進一步資料。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該會考慮。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。城規會亦同意告知申請人，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。

62. 由於議程項目 8 所考慮的覆核申請的申請人尚未到席，委員同意先考慮議程項目 11 至 16 的程序事宜。

程序事項

議程項目 11

[公開會議]

有關考慮《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/6》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城市規劃委員會文件第 9737 號)

[會議以廣東話進行。]

63. 以下委員就此議項申報利益：

黃令衡先生 一 為一家公司的股東及董事，該公司在龍仔村擁有一個單位

邱榮光博士 一 參與島上一間教育中心的運作

64. 由於此議項屬程序性質，無須討論，委員同意上述委員可留在席上。

65. 秘書簡介文件的內容。二零一四年四月十一日，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《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/6》，以供公眾查閱。草圖加入了以下各項修訂，包括把冰廠路的一塊用地由「其他指定用途」註明「船廠及修船工場」地帶改劃為「商業(3)」地帶(修訂項目 A)、把花屏路的一塊用地(長洲內地段第 11 號)由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶(修訂項目 B1)、把花屏路一塊大致在長洲內地段第 11 號的南面、西面及西北面的土地由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「綠化地帶」(修訂項目 B2)、把花屏路一塊大致在長洲內地段第 11 號東面及東北面的用地由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶(修訂項目 B3)，以及把花屏路一塊用地由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶(修訂項目 C)。

[楊偉誠先生此時離席。]

66. 草圖的展示期於二零一四年六月十一日屆滿。在為期兩個月的展示期內，共收到兩份申述書。二零一四年六月二十七日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。公布期至二零一四年七月十八日止，其間收到四份對申述的意見書。

67. 申述 R1 由幸運有限公司提交，表示支持修訂項目 B1 及 B2，但反對修訂項目 B3。申述 R2 則由 Corona Land Company Limited 提交，表示反對修訂項目 B3 及 C。所有由個別市民提交的意見書(C1 至 C4)都支持 R2 在其申述所提出的看法及理據。

68. 由於所有申述及意見主要都是關於修訂項目 B3 及 C 把花屏路的有關用地改劃為「住宅(丙類)8」地帶，而且該等申述及意見的內容相似又互有關連，因此建議把該等申述及意見合為一組，由城規會一併考慮。城規會全體委員暫定會在二零一四年十月二十四日考慮該等申述及意見。

69. 經商議後，城規會同意按文件第 3 段所建議的方式，由城規會就該等申述及意見進行聆訊。

議程項目 12

[公開會議]

有關考慮《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/10》的申述和意見的資料文件及聆訊安排

(城市規劃委員會文件第 9738 號)

[會議以廣東話進行。]

70. 秘書簡介文件的內容。二零一四年四月十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示南丫島分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。草圖加入了以下各項修訂，包括把榕樹灣渡輪碼頭東北面的南丫島北段公共圖書館用地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶(修訂項目 A)，以便根據離島區的社區重點項目計劃重建南丫島北段公共圖書館，以及把菱角山兩個現有電台及電視發射站所涉的用地由「自然保育區」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」及「政府、機構或社區(6)」地帶(修訂項目 B 及 C)，以反映現有用途。

71. 在為期兩個月的展示期內，收到兩份申述書。二零一四年六月二十七日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，以徵詢意見。公布期於二零一四年七月十八日屆滿，其間並沒有收到意見書。

72. 在收到的兩份申述書當中，R1 由南丫島北段鄉事委員會提交，表示支持對這份分區計劃大綱圖所作出的修訂。R2 則由蘆荻灣村的原居民代表、居民代表和一羣原居民提交，表示反對在蘆荻灣村劃設的「綠化地帶」，但這項申述所指的並非修訂項目之一。R1 其後於二零一四年七月二十四日撤回。

73. 由於 R1 已撤回，而 R2 則為無效，應視為不曾作出，因此無須舉行會議來考慮這些申述。

- | | | |
|---|---|---|
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長身分) | — | 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
(以地政總署署長身分) | — | 房委會委員 |
| 曹榮平先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)身分) | — | 替補民政事務總署署長擔任房
委會轄下策劃小組委員會和資
助房屋小組委員會委員的人員 |
| 王明慧女士
(以運輸及房屋局
首席助理秘書長(運輸)
身分) | — | 作為運輸及房屋局局長擔任房
委會轄下策劃小組委員會委員
的代表 |

77. 由於此議項屬程序事宜，無須進行討論，委員同意上述委員可以留在席上。此外，委員備悉劉興達先生和黎慧雯女士因事未能出席會議，以及曹榮平先生已離席。

78. 秘書簡介文件內容。二零一四年五月二日，《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。修訂項目主要涉及把 14 塊用地改劃作住宅用途，其中四塊位於屯門北(項目 A1 至 A4)、兩塊位於屯門中(項目 B1 及 B2)，其餘八塊位於屯門東(項目 C1 至 C5 及 C7 至 C9)。修訂主要包括把有關用地由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃作住宅用途，並同時增加這些住宅用地的發展密度，把地積比率由 1.3 倍增至 3.6 倍。其他修訂主要包括改劃用途地帶，以反映鄉郊及新市鎮規劃小組委員會所核准的第 12A 條申請、改劃已完成發展的「綜合發展區」用地，以及把已計劃的第 46 區火葬場和靈灰安置所用地改劃為「未決定用途」地帶。

79. 在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 2 055 份申述。二零一四年七月二十五日，當局公布該等申述以供公眾提出意見，並在為期三個星期的公布期內接獲三份意見書。

80. 在所接獲的 2 055 份申述中，有 52 份(R5 至 R56)關於項目 A2 及 A3，即把屯門北多塊用地改劃作公屋發展；750 份

(R60 至 R809)關於項目 B1，即改劃位於屯門中興富街的一塊用地；三份(R810 至 R812)關於項目 B2，即改劃位於屯門中顯發里的一塊用地；1 243 份(R813 至 R2055)關於項目 C1 至 C13，即改劃位於屯門東的多塊用地；另有三份(R1 至 R3)關於所有修訂項目；其餘四份(R4、R57 至 R59)則關於多項不同的修訂項目。

81. 有 52 份申述(R6 至 R56 及 R60)表示支持有關修訂項目，另有三份(R57、R59 及 R2055)就有關修訂項目提出意見。其餘 2 000 份則表示反對有關修訂項目。

82. 其後有三名申述人去信城市規劃委員會(下稱「城規會」)，要求撤回申述或表示並無提交申述。因此，提交城規會考慮的有效申述總數為 2 052 份。

83. 總括而言，有關申述主要是關於擬議房屋用地。反對理由是技術評估不足，以及沒有足夠的公眾休憩用地及政府、機構或社區設施應付人口增加。亦有申述表達對公眾諮詢不足的關注。

84. 至於所接獲的三份意見書，其中一份(C1)是關於項目 B1、C1 至 C5 及 C7 至 C9 的申述。另一份(C2)支持反對項目 A2、B2、C4、C5、C7、C8 及 D2 的申述。餘下一份(C3)大致反對改劃該圖的「綠化地帶」用地，但沒有指明與哪項申述有關。

85. 由於該圖所收納的修訂項目備受當區居民關注，故建議有關申述及意見由城規會全體委員考慮。有關聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊。

86. 有關申述及意見會按所涉事項編為三組，供城規會考慮。初步定於二零一四年十一月由城規會全體委員就此作出考慮。

[劉智鵬博士於此時返回會議席上。]

87. 經商議後，城規會同意按文件第 3 段建議的方式，就有關申述及意見進行聆訊。

議程項目 14

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請將

- 《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》
- 《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》
- 《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/19》
- 《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/13》
- 《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/8》
- 《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/2》

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 9739 號)

[會議以廣東話進行。]

88. 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 條展示古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。這兩份新的分區計劃大綱草圖是為古洞北和粉嶺北兩個新發展區而擬備的。發展這兩個新發展區對全港有重要意義，因為兩區將會是土地供應的主要來源，以應付香港中長期的發展需要。在草圖展示期內，城規會就這兩份分區計劃大綱圖共收到 42 006 份申述書和 11 608 份意見書。

89. 城規會亦在二零一三年十二月二十日，根據條例第 5 條展示粉嶺／上水、虎地坳及沙嶺、恐龍坑和馬草壟及蠔殼圍這四份分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。這四份分區計劃大綱圖的修訂主要是把規劃區內部分土地剔出，然後納入古洞北及／或粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的範圍。在草圖展示期內，城規會就這四份分區計劃大綱圖共收到 13 份申述書，但沒有收到相關的意見書。

90. 城規會全體委員暫定會在二零一四年十月，根據第 6B 條開始考慮關於古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱草圖的申述和相關意見。按照法定的期限，兩份分區計劃大綱草圖須在二零一四年十一月二十日或之前呈交行政長官會同行政會議核准。不過，由於城規會收到大量有關古洞北和粉嶺北分區計劃大綱圖的申述書及意見書，因此已另行安排聆訊會議，但會議

為期將超出上述法定期限。至於其餘四份分區計劃大綱草圖，城規會暫定在二零一四年十一／十二月進行聆訊，這個安排也超出二零一四年十一月二十日這個法定期限。

91. 由於完成有關申述和意見的聆訊程序並擬備文件呈交行政長官會同行政會議需時較長，因此無法在九個月的法定期限(即至二零一四年十一月二十日)內完成制圖程序，並把這些分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

92. 基於上述原因，實有需要向行政長官申請把法定期限延長六個月(即至二零一五年五月二十日)，以便有足夠時間完成上述六份分區計劃大綱草圖的制圖程序，然後把草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

93. 經商議後，城規會同意根據條例第 8(2)條，請求行政長官同意把這六份分區計劃大綱草圖(即《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》、《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》、《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/19》、《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/13》、《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/8》和《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/2》)呈交行政長官會同行政會議的期限由二零一四年十一月二十日延長六個月至二零一五年五月二十日。

議程項目 15

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TT/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 9740 號)

[會議以廣東話進行。]

94. 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，共收到 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。在公布期的首三個星期內，共收到兩份意見書。城規會在二零一四年八月一日考慮過所有申述及意見後，決定不順應申述的內容修訂這份發展審批地區草圖。

95. 由於考慮申述的程序已完成，大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

96. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TT/1A》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《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TT/1A》的最新《說明書》，以說明城規會就大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區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) 最新的《說明書》適宜連同該發展審批地區草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 16

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/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 9741 號)

[會議以廣東話進行。]

97. 秘書簡介文件內容。二零一三年十二月二十日，《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/1》(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。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 3 902 份申述。二零一四年四月四日，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兩份意見書。其後一份申述被確認為不曾提出。

98. 二零一四年八月十五日，在根據條例第 6B(1)條考慮其餘 3 901 份申述及兩份意見書後，城規會備悉申述編號 R1(部分)及 R2(部分)表示支持的意見，並決定不接納申述編號 R1(部分)、R2(部分)、R3 至 R799 及 R801 至 R3902，以及決定不建議對該圖作出任何修訂。

99. 由於考慮申述的程序已完成，田夫仔分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

100. 經商議後，城規會同意：

- (d) 《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/1A》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；
- (e) 通過《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/1A》的最新《說明書》，以說明城規會對該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
- (f) 田夫仔分區計劃大綱草圖的最新《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

西貢及離島區

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/SK-TLS/43

擬在劃為「綠化地帶」的西貢馬游塘村測量約份第 9 約地段第 29 號(部分)

闢設公眾停車場(貨櫃車除外)

(城市規劃委員會文件第 9732 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

101. 以下規劃署的代表及申請人此時獲邀到席上：

- 鍾文傑先生 — 規劃署西貢及離島規劃專員
- 李仁安先生)
- 李健安先生) 申請人的代表
- 李運安先生)
- 李有榮先生)

102. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗申請。

103. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，要點如下：

背景

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點闢設停車場(貨櫃車除外)。申請地點所在之處在《井欄樹分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TLS/8》上劃為「綠化地帶」。申請地點會供 25 輛私家車和 10 輛重量在 10 公噸以下的貨車停泊；
- (b) 二零一四年五月二十三日，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」)拒絕了這宗申請，理由是：
- (i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請人未有在申請書內提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (ii) 擬議的發展涉及廣泛砍伐天然樹木，並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)的規定，亦妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向；以及

- (iii) 若批准這宗申請，會為有關的分區計劃大綱圖的「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，會令該區整體的環境質素下降，對景觀亦會造成進一步的負面影響。

申請地點和周邊地區

- (c) 申請地點位於馬游塘村的南面，經馬游塘路可達。馬游塘路通往寶琳路，是一條不合規格的道路。申請地點現為一塊鋪了硬地面的空置平地，東和南兩面為長滿茂密樹木的天然山坡；
- (d) 申請地點的北面有一個長滿草木的山丘、一個懷疑是違例發展的修車工場及馬游塘「鄉村式發展」地帶內的鄉村民居；東面和南面是長滿草木的斜坡；東南面有一個懷疑是違例發展的回收工場；西面有一個屬「現有用途」的修車工場、一個停車場（在「政府、機構或社區」地帶內屬經常准許的用途）和常耕農地；西面較遠處是長有草木的斜坡；
- (e) 從一九九七年的航攝照片所見，申請地點當時長有草木。申請地點曾於一九九八年涉及一宗執管個案，因為有人在該處違例進行地盤平整工程、存放經改裝的貨櫃、露天貯物及泊車。有關的違例發展其後於一九九九年終止。當局於二零一四年發現申請地點被違例用作泊車，經規劃署採取執管行動之後，有關的違例發展已停止運作；

先前／同類的申請

- (f) 先前有一宗編號 A/SK-TLS/19 的申請提出在現在這個申請地點臨時露天存放建築材料及闢設貨櫃寫字樓。該宗申請由另一名申請人提出（但由今次的申請人代表），於一九九九年四月十六日被小組委員會拒絕，理由包括(a)所作的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向／城規會規劃指引編號 10 的規定；(b)所作的發展與周邊的住宅用途不協調；(c)申請人沒

有提供資料證明所作發展不會造成污染，而且會採取足夠的措施，紓緩對環境的潛在影響；(d)申請人沒有提供資料證明所作發展不會對該區的交通造成負面影響；(e)通往申請地點的那條不合規格的路徑不宜供重型車輛使用；以及(f)會立下不良先例。在井欄樹分區計劃大綱圖涵蓋的地區內沒有涉及泊車用途的同類申請；

申請人的理據

- (g) 申請人沒有提出任何理據支持其覆核申請；

政府部門的意見

- (h) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬闢設的公眾停車場不符合「綠化地帶」的規劃意向。若批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，令這類不協調的用途進一步侵進「綠化地帶」，降低該區的景觀質素；
- (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，倘在規劃許可加入附帶條件(i)「設計及落實適當的紓減環境影響措施，而有關設計及落實情況必須符合環保署署長的要求」，以及(ii)「為了環境規劃得更好，任何時間都不得有重量超過 5.5 公噸的車輛進入申請地點或在申請地點停泊」，他不反對這宗申請；
- (j) 曾徵詢的其他政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

公眾的意見

- (k) 在三個星期的公眾查閱期內，即截至二零一四年八月八日止，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。提意見人維持其反對這宗申請的立場，主要理由包括所作發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；懷疑在二零零一至零六年期間有

「先破壞」的活動；以及批准這宗申請會立下不良先例，可能造成累積影響；

規劃署的意見

- (1) 根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關的規劃因素和評估內容撮錄如下：
 - (i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，因為有關的規劃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。按照一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，城規會只會在極為特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請，而有關申請必須具備十分有力的規劃理據支持。可是，這宗申請既沒有特殊情況，而申請書內也無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
 - (ii) 根據城規會規劃指引編號 10 的規定，在「綠化地帶」內進行發展，不得廣泛砍伐現有天然樹木，或影響現有天然景致。關於這方面，從一九九七年的航攝照片所見，申請地點南部和東部長有不少樹木。到了一九九八年，申請地點西部的草木被清除，用作露天存放建築材料，那就是先前的違例發展。到了最近，申請地點東部的草木又再被清除，用作停車場，而此違例發展已終止。由於這宗申請涉及廣泛砍伐天然樹木，所以不符合城規會規劃指引編號 10 的規定；
 - (iii) 馬游塘村的民居就在申請地點大約 55 米外的地方和馬游塘路沿路。擬設的公眾停車場是供 25 輛私家車和 10 輛重量在 10 公噸以下的貨車停泊。倘申請地點只供重量不超過

5.5 公噸的車輛停泊，環保署署長不反對這宗申請；以及

- (iv) 小組委員會不曾批准任何涉及井欄樹分區計劃大綱圖「綠化地帶」的泊車用途。先前那宗涉及現在這個申請地點的申請（編號 A/SK-TLS/19）雖然提出的用途略有不同（臨時露天貯物），但也於一九九九年遭小組委員會拒絕。若批准現在這宗申請，會立下不良先例，引來更多要在該「綠化地帶」發展的同類申請。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該「綠化地帶」整體的環境質素下降，對景觀造成進一步負面影響，妨礙落實該「綠化地帶」的規劃意向。

104. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。李運安先生作出陳述，要點如下：

- (a) 馬游塘村在過去十年興建了不少小型屋宇，以致出現泊車位不足的情況。雖然他同意不應在「綠化地帶」內進行發展，但規劃署一直未有協助解決泊車位的問題。他要求城規會考慮他們對泊車位的真正需求；以及
- (b) 倘當局認為申請地點不宜用作停泊貨車之用，馬游塘的村民同意只把申請地點用作停泊私家車。倘這宗申請獲得批准，村民亦同意遵守規劃許可附帶條件的規定；

105. 申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

106. 主席問，擬設的公眾停車場是否只供村民使用，以及為何要用來停泊貨車。李運安先生回應說，一些村民是貨車司機，下班後會駕駛貨車回村。如果任由他們隨處停泊貨車，會造成混亂。倘若能把該荒廢的農地用作公眾停車場，將會較易管理。馬游塘村的村民將可免費使用該公眾停車場，但村外人則要繳費。

107. 由於從航攝照片所見，申請地點長有不少草木，所以一名委員請申請人的代表澄清申請地點是否確實為一塊荒廢的農地。西貢及離島規劃專員表示，該張攝於一九九七年的航攝照片是作參考之用，目的是確定相關的發展審批地區圖刊憲之時馬游塘村的土地用途。從該航攝照片所見，申請地點當時長有不少草木。規劃署曾先後在一九九八及二零一四年就申請地點的一些違例發展採取執管行動。李運安先生澄清說，申請地點原先是一塊有人耕作的農田，但後來土地擁有人不再在該塊農田耕作，申請地點便變成雜草叢生，更被誤作長有樹木。

108. 主席詢問西貢及離島規劃專員，在圖 A2 所見的修車工場是否位於有關的「綠化地帶」內。西貢及離島規劃專員回應說，該修車工場位於申請地點的東北面，屬於同一個「綠化地帶」範圍。該修車工場屬可予容忍的現有用途，但附近的回收場則不屬符合規劃的用途。

109. 由於委員再沒有提問，主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就這宗覆核申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和西貢及離島規劃專員出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

110. 主席指出申請地點曾涉及一宗執管個案，亦須恢復原狀。申請人須提出有力的理據，以支持其覆核申請。

111. 一名委員留意到，這宗申請的申請人和之前兩個議項的其他申請人都沒有提供理據支持他們的覆核申請。他質疑既然申請人沒有補加任何理據，城規會是否有需要考慮這些覆核申請。秘書回應說，根據《城市規劃條例》，申請人如因規劃小組委員會的決定而感到受屈，可提出申請，要求城規會覆核有關申請。該條例並沒有規定申請人必須提出進一步的支持理據方可提出覆核申請。

112. 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，「綠化地帶」不宜進行發展。申請人未有在申請書內提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (b) 擬議的發展涉及廣泛砍伐天然樹木，並不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，亦妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向；以及
- (c) 若批准這宗申請，會為有關的分區計劃大綱圖的「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，會令該區整體的環境質素下降，對景觀亦會造成進一步的負面影響。」

113. 會議於上午十一時五十五分休會午膳。

114. 會議於下午二時十分恢復進行。

115. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

黃仕進教授

陸觀豪先生

何培斌教授

劉智鵬博士

劉文君女士

符展成先生

黎慧雯女士

黃令衡先生

邱浩波先生

陳福祥先生

葉德江先生

雷賢達先生

袁家達先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署署長
甯漢豪女士

規劃署署長
凌嘉勤先生

西貢及離島區

議程項目 9

[公開會議]

東涌新市鎮擴展研究－第三階段公眾參與活動
(城市規劃委員會文件第 9726 號)

[會議以廣東話進行。]

116. 由於奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是東涌新市鎮擴展研究的顧問，而這項研究建議房屋署在東涌新市鎮擴展區提供約 30 000 個資助房屋單位，而房屋署為香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關，以下委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------------|
| 黃仕進教授 | — | 為交通運輸研究所所長。該研究所的一些活動由奧雅納公司贊助 |
| 劉興達先生 |] | |
| 林光祺先生 |] | 與奧雅納公司有業務往來 |
| 符展成先生 |] | |
| 黃遠輝先生 | — | 為房委會委員，亦是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 |] | 與房委會有業務往來 |
| 劉興達先生 |] | |
| 梁慶豐先生 | — | 為房委會投標小組委員會委員，並與房委會有業務往來 |

- | | |
|--|--|
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長的身分) | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 甯漢豪女士
(以地政總署署長的身分) | — 為房委會委員 |
| 許國新先生
(以民政事務總署
助理署長的身分) | — 為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 |
| 王明慧女士
(以運輸及房屋局
首席助理秘書長
(運輸)的身分) | — 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 |

117. 委員備悉劉興達先生、林光祺先生、梁慶豐先生、許國新先生及王明慧女士因事未能出席下午的會議。由於此議項只是向委員簡介這項研究，屬公眾參與活動的一部分，而上述申報利益的委員沒有參與這項研究，因此委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

118. 以下規劃署、土木工程拓展署及奧雅納公司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 |
| 譚燕萍女士 | — 規劃署高級城市規劃師／離島 |
| 呂榮祖先生 | — 規劃署城市規劃師／新圖規劃 |
| 盧國中先生 | — 土木工程拓展署總工程師／離島 |
| 王清標先生 | — 土木工程拓展署高級工程師(離島發展部) |
| 盧文鍵先生 | — 土木工程拓展署工程師 19(離島發展部) |
| 阮潔鳳女士 | — 土木工程拓展署工程師 9(離島發展部) |

李德明先生]
楊詠珊女士] 奧雅納公司
蕭新衍先生]

119. 主席接着請規劃署及顧問的代表向委員簡介這項研究的第三階段公眾參與活動。

120. 鍾文傑先生和楊詠珊女士借助投影片及東涌新市鎮擴展區的實體模型作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 這項研究由規劃署聯同土木工程拓展署於二零一二年一月委聘顧問公司進行，整體目的是擴展東涌，使之成為更具規模的社區，同時提出一個切合房屋、社會、經濟、環境和當地居民需要的發展計劃；
- (b) 這項研究的公眾參與活動分三個階段進行。第一階段公眾參與活動就規劃目標／原則、機遇／限制和主要議題徵詢公眾的意見，已在二零一二年中進行，而東涌東(主題一——「宜居城市」及主題二——「經濟活力」)和東涌西的初步土地用途方案則在二零一三年中進行的第二階段公眾參與活動向公眾介紹。第三階段公眾參與活動現正進行，就根據第二階段公眾參與活動收集所得的公眾意見及對最可取方案進行的技術評估結果制訂的建議發展大綱草圖，徵詢公眾的意見；

第二階段公眾參與活動收集所得的主要公眾意見

- (c) 收到的 3 000 份公眾意見書大多支持以均衡的方式發展東涌新市鎮擴展區，這些意見撮述如下：

發展需要

- (i) 應周詳落實新市鎮擴展，提供合適的公私營房屋比例，也支持房屋、經濟及旅遊均

衡發展，以及增設政府、機構或社區設施；

經濟發展

- (ii) 東涌新市鎮擴展應把握周邊地區策略性基建項目及發展計劃帶來的機遇，以制訂合適的經濟及商業發展方案，創造更多不同種類的就業機會。另支持發展旅遊業，以及應發掘及發展該區的經濟及商業潛力；

交通聯繫

- (iii) 應加強東涌內部交通聯繫，並支持興建新的鐵路站及建立完善的單車徑網絡；

土地用途及城市設計

- (iv) 應善用鄉郊土地，以及採用可持續的城市設計，把擬議的發展與周邊環境融合，提供舒適的居住環境；

生態、環境及文化遺產

- (v) 反對在東涌西馬灣涌對開填海 14 公頃的建議，但支持把東涌河和東涌灣劃為保育地帶，以及保存歷史建築物和認可鄉村；

建議發展大綱草圖

- (d) 由於初步土地用途方案各有支持，所以為東涌東制訂的最可取計劃糅合了兩個發展方案。東涌新市鎮擴展區的發展將與區內的生態、歷史及鄉郊環境融合。基於公眾的關注，以及要作出平衡，兼顧發展和環境，將不再推展原本在東涌西填海 14 公頃的建議。根據東涌東及東涌西的建議發展大綱草圖，東涌新市鎮擴展區會提供合共約 48 000 個單位，其中 30 000 個(63%)是資助房屋單位，18 000

個(37%)是私人房屋單位，擬議容納的人口約為140 000(東涌東 117 000 和東涌西 23 000)；

[陳福祥先生此時暫時離席。]

運輸主導發展原則及交通聯繫

- (e) 會採用運輸主導發展原則，把貼近東涌東及東涌西兩個擬設鐵路站的地方打造成活動高度集中的活動中心。東涌東會闢設四通八達的行人路及單車徑網絡，連通連綿的公園區、海濱、「都會中心區」(作為綜合住宅及商業中心)和主要的公共設施。東涌西會開闢新的單車徑，連接海濱與東涌谷的生態教育徑；

融合和互相配合的建築形式

- (f) 建築物的高度設計會由山邊／現有的新市鎮往海濱方向遞減，以配合天然地形和現有的建築形式，以及符合機場高度限制。建議在海濱一帶發展低矮的低密度項目。休憩用地的位置會編排到可以形成觀景廊，給人視覺上的緩衝之餘，也可使空氣更加流通；

盡量善用新市鎮擴展區的土地

- (g) 近擬設鐵路站的用地，地積比率會較高，以善用鐵路的交通之便；

休憩用地及城市設計

- (h) 擬議的街景、休憩空間系統、中央綠園、市鎮公園及海濱長廊結合起來，使整個擴展區各處四通八達，而且連通周邊地區的景觀區和現時東涌新市鎮的市區。建議在區內加入一些獨特的城市設計特色，例如公眾廣場和文化廣場，作為焦點樞紐和活動場地。休憩用地走廊會設有零售商店，方便居民。臨街的商店及食肆以及在填海區北面闢設的遊

艇停泊處，會使東涌東的街道和海濱一帶更有活力；

[甯漢豪女士此時到席。]

所提供的政府、機構或社區設施

- (i) 建議發展大綱草圖規劃了充足的社區、社會福利、康樂和教育設施，並已預留土地作運動場(面積 3 公頃)舉辦學界體育活動，以及作高等教育用途；

[陳福祥先生此時返回席上。]

東涌西的保育與發展之間的平衡

- (j) 已因應不同地點的生態功能和環境狀況，建議劃設保育地帶。除會在小山丘上興建一個 19 公頃的市鎮公園外，亦會闢設一條海濱長廊連接海濱一帶。不推展填海 14 公頃的建議，即可保存馬灣涌的天然海岸線。另建議設置洪水滯流池留住雨水，在雨水流入河流前進行天然淨化。東涌谷可以發展一些低矮的低密度住宅項目，公共房屋則建議在第 39 區附近地方發展。另會尊重現有的認可鄉村，為這些鄉村劃設適當的「鄉村式發展」地帶。此外，已在侯王宮旁邊預留了一幅休憩用地；

商業發展及就業機會

- (k) 規劃東涌新市鎮擴展區的商業活動時，已考慮大嶼山的其他發展項目(包括港珠澳大橋香港口岸、機場北商業區和香港迪士尼樂園)及其他發展區(例如欣澳、小蠔灣和「東大嶼都會」)。擬在東涌新市鎮擴展區發展的零售、辦公室及酒店發展項目，總樓面面積分別為 303 000 平方米(155 000 平方米作區域零售用途，148 000 平方米作地區零售用途)、500 000 平方米及 50 000 平方米，估計會創造逾 40 000 個職位；

交通及聯繫

- (1) 建議興建兩個鐵路站，一個在東涌東，一個在東涌西，為擴展區提供服務。日後 P1 公路會有一段連接東涌與大蠔。東涌東四通八達的行人路網絡結合連綿的公園區，與單車徑網絡連通「都會中心區」、海濱、現有的東涌新市鎮和主要的公共設施。東涌西會興建行人道穿過市鎮公園，把東涌西與東涌東連接起來。下一階段亦會考慮沿着市鎮公園附近的海旁興建行人道，方便連通東涌東。初步評估顯示興建行人道可行；

第三階段公眾參與活動

- (m) 第三階段公眾參與活動於二零一四年八月十五日至十月三十一日進行，以收集公眾對建議發展大綱草圖的意見。當局擬備了《公眾參與摘要》，並安排／舉行了簡介會，徵詢相關的法定／諮詢機構（包括離島區議會、東涌鄉事委員會、大嶼山發展諮詢委員會及立法會發展事務委員會）的意見，亦舉行了專題小組會議，收集社區團體的意見。另會在二零一四年十月十一日舉行公眾論壇；

121. 規劃署及顧問的代表簡介完畢，主席於是請委員提問和發表意見。

122. 主席問到有沒有預留地方作鄉村式發展。楊女士回應說，顧問考慮過尚未處理的小型屋宇申請、未來 10 年的預測小型屋宇需求量，以及其他相關的規劃因素後，在建議發展大綱草圖上建議把一些地方劃為「鄉村式發展」地帶。

123. 關於有關城市設計、運輸、房屋類別組合、均衡發展及遊艇停泊處的事宜，委員提出以下問題和建議：

城市設計

- (a) 會否計劃在擬議的海濱長廊和休憩用地走廊／連綿的公園區以及中央綠園舉辦大型活動（例如城市耕

種)，增添的這些地方的趣味，使之成為受市民歡迎的匯聚點／聚腳處；

- (b) 據悉建築物高度以東涌東的南緣的商業及住宅發展項目最高，然後往北大嶼山公路和東涌東擬設港鐵站方向遞減，減幅頗大。從自然光線、通風及景觀的角度而言，建築物高度變化這麼大是否合宜；
- (c) 據悉高聳的高密度資助房屋和政府、機構或社區設施羣集於不同地點。會否重新安排這種布局，以打破大量住宅大廈集中的情況，以及採用鄰里規劃的概念；
- (d) 除政府資助服務外，會否考慮在區內預留空間提供非政府資助的社會與社區服務；
- (e) 據悉公共休憩空間正正位於私人住宅發展項目旁邊，令有關地點的用途由私人空間突然變為公共空間。應考慮在兩者之間設置半公共設施，使兩者過渡更暢順；
- (f) 當局有需要提供 40 000 個就業機會，這一點可以理解，但位於或鄰近「都會中心區」的商業發展項目的布局和樓宇體積或有改善空間(包括降低發展密度)，以改善擠迫的環境。東涌是香港的門廊，良好的城市設計有助提升香港的形象；

運輸

- (g) 除地面的露天行人通道系統外，會否興建高架及有蓋的行人道，在天氣惡劣的情況下提供舒適的步行環境；
- (h) 東涌東的覆蓋範圍由東至西約 2 公里，由北至南約 1 公里。雖然在東涌東闢設四通八達的行人路及單車徑網絡值得讚賞，但應在詳細設計階段研究是否可以採用融合設計，在擬設港鐵站等交通樞紐及各匯聚點提供適當的單車停放設施。這樣可鼓勵市民

使用單車代替車輛作為接駁交通工具。另應考慮引進「單車共享系統」，盡量減少單車擁有量及停放單車的需要；

- (i) 因適當地設計配合車輛道路網的行人路及單車徑網絡，包括安排興建下沉及高架的行人道及單車徑，這是完善的街景規劃的重要一環。另有必要說明單車徑網絡是設計作消閒還是交通運輸用途；

房屋類別組合及均衡發展

- (j) 東涌新市鎮擴展區的擬建房屋約有 62% 是資助房屋，38% 是私人房屋。若把東涌現有的公共屋邨計算在內，東涌的整體房屋類別組合比率是否仍能維持於 60:40；

[謝展寰先生此時暫時離席。]

- (k) 資助房屋過度集中或會令居民與外界隔離，引起青少年犯罪等種種問題。應考慮把擴展區內不同類型的發展項目的較低樓層連接起來，增強社會凝聚力；以及

遊艇停泊處

- (l) 擬闢設遊艇停泊處的位置是否適當，以及該處有沒有為遊艇停泊處發展項目提供配套設施。

124. 西貢及離島規劃專員鍾先生、總工程師／離島盧國中先生及奧雅納公司的楊女士和李德明先生對委員的問題和意見作出以下各點回應：

城市設計

- (a) 除擬議的遊艇停泊處外，休憩用地走廊和海濱長廊亦會有零售及商業活動，以吸引使用這些設施的市民。雖然已規劃足夠的公共空間，但實際上是否會按公眾人士在公眾參與活動中提出的建議，把這些

公共空間用作跳蚤市場和其他用途，將會諮詢相關政府部門，作進一步探討。現階段擬備的建議發展大綱草圖已預留地方作零售及商業活動。在下一階段，會徵詢康樂及文化事務署和其他有關各方的意見，擬備中央綠園、休憩用地走廊和海濱長廊的設計指引，確保為行人和騎單車人士締造舒適的環境；

- (b) 在規劃東涌東高聳的高密度發展項目時，選址方面受到各種發展限制。東涌東的東部、南部和北部分別受到屯門至赤鱸角連接路和北大嶼山公路的噪音影響，也受到機場高度限制所局限。擬發展的政府、機構或社區及商業項目都規劃在東涌東的東部和南部，作為噪音緩衝區，而在機場高度限制下，北部沿海岸只可以發展低矮項目，所以只剩下中部適合發展高聳的高密度住宅項目。在建議發展大綱草圖上劃為「綜合發展區」的「都會中心區」會加入一些特別設計，改善該區看來擠迫的環境。另外，或可把政府、機構或社區大樓設於高聳的住宅發展項目之內，作為鄰里中心，同時令項目內的建築物高矮不同，這樣不單可使空氣更加流通，也給人視覺上的緩衝。另會與房屋署進一步商討，研究在公共房屋發展項目內加入政府、機構或社區用途的可能性。此外，亦會徵詢社會福利署和有關的政府部門對區內應提供哪類政府、機構或社區設施／服務的意見；
- (c) 建議發展大綱草圖融入了線性及聚焦點設計概念。就線性概念而言，東涌東由北至南及東至西的公園和綠化走廊會構成該區的通風廊和觀景廊。設有行人道和單車徑的 5 公里長廊會連通東涌的海濱區。聚焦點方面，除了使海濱一帶更有活力的遊艇停泊處和毗鄰的商業活動外，還有東涌東的東端的運動場，此運動場不只提供學界體育活動場地，而且是東涌東極為重要的聚焦點和門廊；
- (d) 毗連休憩用地用途的「公共屋宇」及「住宅 1」發展項目(與分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」發展項

目相似)的最低三層可經營商店及食肆，有助私人空間過渡至公共空間；

- (e) 推出用地發展私人房屋時，地契會加入條款，訂明發展項目要符合相關的城市設計規定；

[謝展寰先生此時返回席上。]

運輸

- (f) 下一階段會研究提供高架行人道，加強內部交通聯繫；
- (g) 擬設港鐵站預留了地方設置單車停放設施。另外，會就擬議的單車共享系統及在聚焦點提供更多單車停放處諮詢有關各局和運輸署；
- (h) 擬設的單車徑系統是作消閒及交通運輸用途。很多人都會由欣澳騎單車到東涌。下一階段會研究對擬議的單車網絡作出調整，令單車成為有效的接駁交通工具；

房屋類別組合及均衡發展

- (i) 東涌(包括現有的新市鎮和擴展區)的整體房屋類別組合是資助房屋佔 63%，私人房屋佔 37%，比率符合長遠房屋策略督導委員會的建議。下一階段或可考慮對此組合作出適當調整；
- (j) 高密度住宅發展項目的最低三層可發展非住宅用途，讓各階層人士有機會匯集互動，亦可提供社會與社區服務，滿足居民所需；
- (k) 東涌的公共房屋是除單親家庭外，少數族裔人士集中的地方之一。在過往的公眾參與活動中曾收到要求興建木球場的意見。區內已預留用地作各種政府、機構或社區、康樂及體育用途，惟提供何種政府、機構或社區、康樂及體育活動仍然未定；以及

遊艇停泊處

- (1) 擬建的遊艇停泊處以北的海域是渡輪航道，水深足以讓中小型觀光船停泊。擬建該停泊處的位置已避開易受影響的大蠔地區。附近一帶計劃發展酒店及商業用途，以配合遊艇停泊處用途。

125. 主席總結討論，並要求研究小組記下委員的意見和建議。主席多謝政府部門及顧問的代表出席會議。他們各人此時離席。

[邱浩波先生此時離席。]

[會議小休 10 分鐘。]

九龍區

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/K18/304

在劃為「住宅(丙類 1)」地帶的九龍塘雅息士道 2 號

開設臨時學校(幼稚園)(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 9640 號)

[會議以英語和廣東話進行。]

126. 下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------|
| 周達明先生 | — | 在又一居擁有一個住宅單位 |
| 張孝威先生 | — | 在又一居擁有一個住宅單位 |
| 黎慧雯女士 | — | 與其配偶在伯爵街共同擁有住宅單位 |

- 李美辰女士 — 在對衡道擁有物業和停車位，並有親屬在金巴倫道擁有一個物業，而該物業的租戶經營幼稚園
- 雷賢達先生 — 在又一村擁有一個住宅單位
- 劉文君女士 — 家人住在窩打老道，並擔任一間公司的董事，而該公司在九龍塘擁有一個物業
- 梁宏正先生 — 住在喇沙利道
- 袁家達先生 — 在九龍塘擁有一個物業
- 劉興達先生 — 現時與申請人的顧問宏基測量師行有限公司有業務往來
- 葉德江先生 — 先前在不同的場合曾延聘申請人其中一名代表 **Mr Anthony Ismail**，為他的當事人託辦事務

[黃令衡先生此時離席。]

127. 委員備悉張孝威先生、李美辰女士、梁宏正先生和劉興達先生因事未能出席下午時段的會議。委員又備悉，主席、雷賢達先生、袁家達先生、黎慧雯女士與配偶、劉文君女士家人與公司所分別擁有的物業，並非直接望向申請地點，而葉德江先生沒有直接參與這宗申請；因此，委員同意他們各人可留在席上。

128. 下列規劃署、香港警務處和運輸署的代表，連同申請人的代表，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
- 張國賢先生 — 香港警務處高級督察

李銻華先生	—	香港警務處警署警長
梁德志先生	—	運輸署工程師
馮禮城先生]	
馮鎮邦先生]	
羅鳳姬女士]	
陳錦敏先生]	
Mr Anthony Ismail]	申請人的代表
劉家豪先生]	
吳寶強先生]	
曾國鳴先生]	
吳卓穎女士]	

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

130. 九龍規劃專員葉子季先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出下列要點：

有關申請

- (a) 這宗申請擬在九龍九龍塘雅息士道 2 號(下稱「申請地點」)開設臨時學校(幼稚園)，為期三年；
- (b) 二零一四年三月二十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕申請，理由如下：
 - (i) 這宗申請不可接受，理由是會導致在學校繁忙時段申請地點附近目前的交通擠塞加劇，亦不符合城規會規劃指引編號 23A 的要求，即沒有提出有效的交通緩解措施以紓減有關影響；以及
 - (ii) 區內申請地點附近的交通擠塞問題已非常嚴重。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，會令九龍塘花園洋房區的交通情況進一步惡化；

申請地點和附近地區

- (c) 申請地點在九龍塘分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丙類)1」地帶；
- (d) 申請地點坐落雅息士道與窩打老道交界處附近。所在的一幢三層高樓宇，早前用作臨時幼稚園，而該校已於二零一三年暑假開始停止運作；
- (e) 申請地點附近有住宅項目、學校、幼兒園、康樂會和酒店；

擬議發展參數

- (f) 佔地約 992.8 平方米的申請地點，擬用作營辦樓高三層的臨時幼稚園，內設 10 個課室和四個活動室，而上、下午班時段各容納 277 名學生。在校內會闢設兩個的士／私家車停車處，以及七個學校小巴停車處。上課時間為上午班時段上午九時四十五分至中午十二時四十五分，以及下午班時段下午二時至下午五時；

背景

- (g) 同一名申請人在之前曾提交規劃申請編號 A/K18/288，擬把這宗申請涉及的地點作臨時學校(幼稚園)用途。小組委員會於二零一一年十一月四日在有附帶條件下批准其申請，為期 18 個月，直至二零一三年五月四日為止；
- (h) 先前批准開設臨時幼稚園，是為了重置同區一間當時營辦中的幼稚園，因為該校的所在地在學年年中須用作住宅用途。因應上述特殊情況，該宗申請獲批給為期 18 個月的臨時規劃許可。小組委員會委員在批准該宗申請時，認為不可把該宗申請視作九

龍塘區內其他幼稚園申請的先例。當局在批准書中已告知申請人，不應假定延期申請會獲城規會批准；

- (i) 二零一三年四月二十九日，申請人提交這宗申請(編號 A/K18/304)，要求批給為期三年的臨時許可。申請人在申請書內澄清，其申請是新申請，而非續期申請；
- (j) 申請編號 A/K18/288 的規劃許可有效期於二零一三年五月四日屆滿，而該幼稚園已由二零一三年暑假開始停止運作。學生亦已遷往申請人的其他校舍就讀；
- (k) 小組委員會於二零一四年三月二十一日拒絕這宗申請；

申請人的理據

- (1) 申請人提交了一份覆核陳述書，載有關於城市規劃上訴委員會和法庭案件的多項裁決、一篇規劃方面的法律文獻，以及對政府部門意見的回應，以說明當局並無充分理由拒絕這宗申請；

覆核理由 1：這宗申請在法律和事實方面均具依據

- (m) 這宗申請不會令目前的交通擠塞加劇，亦完全符合城規會規劃指引編號 34B「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」，以及城規會規劃指引編號 23A「擬在九龍塘花園洋房區開辦幼稚園／幼兒中心而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的準則；
- (n) 實質上，這宗申請是一宗續期申請，與城規會規劃指引編號 34B 相關；
- (o) 在評審申請時，城規會不一定要依據城規會規劃指引編號 23A，該指引只供一般參考用；

- (p) 擬議交通緩解措施(包括實施「交錯上課時間」、「學生必須乘搭校巴」政策及「在校園內上落車」)，均可透過施加規劃許可附帶條件和契約條款得以執行，申請人亦會向當局提交雙月報告；
- (q) 警務處處長的意見未有足夠份量，城規會不應據以拒絕申請；
- (r) 在申請地點開設幼稚園，會較興建住宅單位或屋宇理想，因為住宅單位或屋宇亦會帶來交通，但不會有交通緩解措施；
- (s) 批准這宗申請不會為區內的同類申請立下先例，原因是規劃申請會按每宗個案的情況評估；

理由 2：小組委員會在拒絕申請時顧及不相關的因素

- (t) 城規會無權隨意考慮任何或全部規劃考慮因素。其行使的酌情權，只限以有關的核准分區計劃大綱圖所載參數為依據；
- (u) 在該分區計劃大綱圖內「住宅(丙類)1」支區的規劃意向，並非是要避免令區內的交通情況進一步惡化，因為支區內容許闢設停車位、上落客貨車位和地庫停車位，而這些設施都會帶來交通；
- (v) 校巴會安裝全球衛星定位系統(GPS)，以確保校巴不會於上午九時二十五分之前抵達。幼稚園的校規會訂明，在上午十時十五分之前進入學校的學生只可乘搭校巴；

政府部門的意見

- (w) 就這宗個案而言，運輸署所關注的主要交通問題，是學校運作會帶來路旁上落客活動以致對交通造成顯著影響，因而減少附近街道的有效容量，而關注的問題並非所帶來／引發行車架次的數量。倘校方

有效落實擬議措施，該校運作所帶來的交通影響應不會顯著。學校管理層應解釋如何落實擬議措施；

- (x) 警務處認為，由於九龍塘區學校或相關處所林立，包括雅息士道在內的當區路旁活動極為繁重，尤以早晨繁忙時段最為嚴重。交通問題的擬議緩解措施成效如何，值得關注。由於申請人沒有提出新的緩解措施以消除可預見對窩打老道交通造成的影響，警務處維持對這宗申請有所保留；

公眾意見

- (y) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，當局收到 4 611 份公眾意見書，當中 4 602 份對申請表示支持／持贊成意見，9 份表示反對／持負面意見；

- (z) 表示支持的意見，撮述如下：

- (i) 關閉該幼稚園會導致很多學生失去學位，而教師亦會失業；
- (ii) 為回應對交通問題的關注，申請人已落實多項交通緩解措施，而「學生必須乘搭校巴」的措施廣受家長支持；
- (iii) 該幼稚園向來遵從其擬議實行的交通措施，並密切監察落實情況。申請人會在提交的雙月監察報告內，載述有關措施的達標率。在路旁上落學生而引致交通擠塞的情況，是由附近其他幼稚園造成的；以及
- (iv) 相對於其他非住宅的土地用途，幼稚園用途是較為合適和理想；

- (aa) 表示反對的意見，撮述如下：

- (i) 雙月報告所載的結果，與實地視察所得不符，並未反映實際情況。申請人未有解決交

通問題，亦可能低估了學校小巴的需求。學習駕駛人士帶來的環境和安全問題及影響，亦遭忽視；

- (ii) 有違反「學生必須乘搭校巴」政策的情況，而擬議的緩解措施實在無法應付雅息士道／窩打老道交界處的嚴重交通問題；以及
- (iii) 九龍塘花園洋房區主要為低密度住宅區，但最近已被包括酒店、學校和神學院在內的非住宅用途侵入，以致干擾區內的寧靜氣氛和居民生活；

規劃考慮因素和評估

交通影響

- (bb) 警務處處長維持其「有所保留」的立場，因為覆核申請書內沒有提出新的緩解措施，以消除可預見對窩打老道交通造成的嚴重影響。包括雅息士道在內的當區路旁活動，也極為繁重。「學生必須乘搭校巴」政策的成效仍然備受關注，本已不理想的交通情況會進一步惡化；

城規會規劃指引編號 34A 和 23A

- (cc) 小組委員會於二零一四年三月二十一日考慮這宗申請時，先前的臨時規劃許可已屆滿達 10 個月(申請編號 A/K18/288 的有效期至二零一三年五月四日止)，城規會規劃指引編號 34B 並不適用；
- (dd) 城規會在考慮第 16 或 17 條申請時，會顧及一切相關規劃考慮因素，而擬議發展的交通影響是相關規劃考慮因素。一如城規會規劃指引編號 23A 所述，九龍塘花園洋房區的交通情況和擬在該區開辦幼稚園／幼兒中心的申請日益增加，有關情況備受關注，城規會在考慮同類申請時會加以審慎評估；

先例

(ee) 經修訂的城規會規劃指引編號 23A 於二零一一年三月頒布後，只有兩宗臨時幼稚園用途申請(申請編號 A/K18/288 和 A/K18/308)獲城規會批准。該兩宗申請均具特殊情況，因而獲城規會從寬考慮。就同一申請地點的先前申請編號 A/K18/288 而言，有關幼稚園的原先處所須用作住宅發展，因而有需要在學年年中另覓臨時校舍。城規會已表明不屬先例及不應假定可予延期。至於雅息士道 14 號的申請編號 A/K18/308，城規會就該宗申請批給臨時規劃許可時，是考慮到特殊情況，包括有關幼稚園在城規會規劃指引編號 23A 生效前已取得規劃許可；幼稚園由二零零八年起持續運作；所提出的申請是續期申請；以及相關政府部門不反對該宗申請；

其他相關論點

(ff) 低密度住宅發展的交通模式，與幼稚園的交通模式大有差別。正如運輸署署長和警務處處長所指出，對區內交通方面的關注主要是由於學校繁忙時段的路旁活動，而並非住宅產生的交通；

(gg) 在考慮第 16 條規劃申請時，城規會有責任評估擬議發展可能造成的影響，包括交通影響。城規會在評估這宗申請時，也適宜把所有相關規劃因素納入考慮；

規劃署的意見

(hh) 規劃署維持先前不支持這宗申請的意見。

131. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。Mr Anthony Ismail 借助實物投影機展示一些圖則和文件，並播放錄影片段。陳述的要點如下：

先前的規劃許可

- (a) 這宗覆核申請，一如文件第 7 頁第 5.2.2 段所詳述，涉及一宗先前獲批准的規劃申請。有關的規劃許可附帶條件涵蓋交通管制措施，包括「交錯上課時間」、「學生必須乘搭校巴」政策和「在校園內上落車」；
- (b) 交通管制措施已在二零一一年順利落實，並經嘗試、測試和證實有效。城規會在批准雅息士道 14 號個案時(規劃申請編號 A/K18/308)，也施加了相同的規劃許可附帶條件。申請人不反對該等規劃許可附帶條件；

城規會規劃指引編號 23A

- (c) 規劃署認為，申請人未能符合城規會規劃指引編號 23A。然而，實在不應以該指引為依據來考慮這宗申請，儘管申請人已符合並已超越該指引的要求；
- (d) 城規會規劃指引編號 23A 第 1 段訂明，為免該區現時的交通情況惡化，必須審慎評估新發展計劃特別是幼稚園／幼兒中心所帶來的交通影響。該指引只提及新發展計劃，而指引第 3 段所載的主要準則列明，九龍塘花園洋房區內涉及幼稚園／幼兒中心的新建議，須輔以交通影響評估。九龍塘花園洋房區內新幼稚園／幼兒中心的申請，如要獲城規會從優考慮，必須能夠在校舍範圍內提供足夠的泊車及上落客貨設施，以便學童可以在校舍範圍內安全地上落，以及盡量減低在街道上落客貨及違例泊車的情況。

[何培斌教授此時離席。]

- (e) 城規會規劃指引編號 23A 只適用於新發展計劃。該指引未有界定「新」的涵義，但應指「第一次」或「並非現有」，因為只有「第一次」或「並非現有」的發展才能令目前的交通情況進一步惡化。這宗不是新的申請，原因是小組委員會已於二零一一

年十一月四日批給為期 18 個月的臨時規劃許可。
城規會規劃指引編號 23A 並不適用；

城規會規劃指引編號 34B

- (f) 城規會規劃指引編號 34B 第 1 段訂明，該指引就規劃許可續期申請及其他事項列明申請程序及評審準則。「續期」指並非新的申請。這宗申請符合第 4.1 段所列明的評審準則，包括自上次批給臨時許可後，規劃情況未有任何改變；規劃許可獲續期，不會在規劃上帶來不良的影響；先前的規劃許可附帶條件已履行；所要求的許可有效期合理；以及沒有其他有關的考慮因素；
- (g) 城規會規劃指引編號 34B 第 2 段訂明，若有新的規劃情況影響有關申請，城規會不一定會批給臨時許可的續期。在申請書內已述明，上訴法院曾裁定如未有出現新的規劃情況，可預期申請會獲得續期，而規劃署回應表示城規會規劃指引編號 34B 並不適用於這宗申請，但沒有說這宗申請不受該指引涵蓋。規劃署誤解了城規會規劃指引編號 23A，該指引並不適用於這宗申請。由於城規會規劃編號 23A 不適用，城規會規劃指引編號 34B 便會適用，而當局應批給規劃許可，原因是這宗申請符合城規會規劃指引編號 34B 的準則；

符合城規會規劃指引編號 23A

- (h) 即使城規會決定城規會規劃指引編號 23A 適用，這宗申請亦已完全符合該指引的準則；

在校園內上落車的設施

- (i) 一如城規會規劃指引編號 23A 第 3.2 段所訂明，申請如要獲城規會從優考慮，首要是能夠在校舍範圍內提供足夠的泊車及上落客貨設施，以便學童可以在校舍範圍內安全地上落，以及盡量減低在街道上落客貨及違例泊車的情況。所用的字眼是「盡量減

低」，而非「消除」。其次，城規會須徵詢運輸署對車輛通道安排及泊車與上落客貨設施的意見。第三，須遵從該指引第 3.2(a)、(b)及(c)段所列明的泊車及上落客貨設施的設計規定；

- (j) 首先，該指引並未規定幼稚園／幼兒中心須採取「交錯上課時間」和「學生必須乘搭校巴」政策。在校舍範圍內提供足夠的泊車及上落客貨設施，足以防止路旁活動有餘。其次，在校舍範圍內提供足夠的泊車及上落客貨設施所產生的作用，無須達致消除在街道上落客貨及違例泊車的情況，而只須盡量減低有關情況。該指引接納及認同一些家長或司機可在街道上落學童。擬議幼稚園無須停止所有這類活動，原因是該指引所述的是「盡量減低」，而非「消除」。值得注意的是，自該校由二零一一年十一月起運作以來，警務處處長從未表示曾就違例路旁活動採取行動；
- (k) 毫無疑問的證據是，只有少數家長違反「學生必須乘搭校巴」政策。在申請人回應警務處處長的意見時，運輸顧問已表明，違規情況微不足道。從雙月監察報告第一號起計，至雙月監察報告第三與第六號期間，違規情況已由 4% 下降至 0-0.7%。交通管制措施的成效良好；
- (l) 對於車輛通道的安排及泊車／上落客貨設施的提供方面，該指引無須要求警務處處長提供意見，由運輸署提供意見便已足夠；
- (m) 在申請處所內已有泊車和上落客貨設施。從二零一三年四月十二日的錄影記錄可見「學生必須乘搭校巴」政策是如何運作，而街道上並沒有上落客貨活動。在申請處所內的兩個的士／私家車停車處，是供緊急情況時使用；
- (n) 運輸署署長對這宗申請的意見載於文件第 5.2.2 段。至於交通管制的措施，申請人不只提出了有關

措施，並已有效地落實推行。該幼稚園所帶來的交通，實屬微不足道；

交錯上課時間

- (o) 上課時間為上午班時段由上午九時四十五分至下午十二時四十五分，以及下午班時段由下午二時至下午五時，這項安排已避開區內其他學校的繁忙時段。運輸署署長對擬議上課時間沒有意見。即使有些學生會乘搭私家車或的士，亦不會在繁忙時段內抵達申請地點；

學生必須乘搭校巴的政策

- (p) 除非學生使用集體公共交通工具(不包括的士)或步行到學校，否則必須乘搭校巴。這項政策會成為入學規定，而違反規定會導致學生被開除學籍。此外，家長須簽署及交回承諾書，以確認他們同意遵從「學生必須乘搭校巴」政策。這項政策切實可行，家長不願冒險令子女被開除學籍，因此入學規定能有效阻嚇家長拒絕遵從「學生必須乘搭校巴」的政策；
- (q) 運輸署署長對遵從「交錯上課時間」、「學生必須乘搭校巴」政策和提供「在校園內上落車」設施沒有負面意見。該署長在二零一三年四月十五日的信件中表示，校方所落實的交通緩解措施維持令人滿意，自該校運作以來，雅息士道的交通情況未有明顯轉差；

雅息士道 14 號的個案

- (r) 雅息士道 14 號個案與這宗申請幾乎相同。這宗申請的申請人已嘗試和測試該三項擬議交通管制措施以紓減交通影響，並證實有效。城規會應以同樣方式處理這宗申請和雅息士道 14 號個案，才是公平和合理的做法。兩宗個案均符合城規會規劃指引編

號 34B 的準則，倘落實該三項擬議交通管制措施，路旁活動不會對交通造成顯著的影響；

- (s) 雖然規劃署似乎認為雅息士道 14 號個案有其獨特歷史，須以不同方式處理，但這宗個案亦有其歷史，更值得批給規劃許可。雅息士道 14 號個案獲接納而他們這宗個案不獲接納，是沒有理由的；

警務處處長的意見

- (t) 警務處處長亦對雅息士道 14 號個案有保留。警務處處長就這宗申請提出的意見，即「學生必須乘搭校巴」政策的成效仍備受關注，以及基於各種原因而可能有違規情況，是完全忽略了這宗個案自上次獲批給規劃許可以來，「學生必須乘搭校巴」政策獲有效推行的事實。有證據顯示，出現違規情況的機會甚微；
- (u) 警務處處長所指稱的路旁活動，是由其他學校造成。倘其他學校均在校園內提供上落客貨設施及遵從城規會規劃指引編號 23A，便不會有任何路旁活動；
- (v) 警務處處長表示「九龍塘區明顯已有過多會在同一時間吸引大量車輛的處所，學校或類似處所即屬其中一例。這種結構性交通問題須在結構層面着手解決，並非擬議交通緩解措施能夠處理」的意見，並不相關。結構性交通問題涉及圖則的制訂，而非規劃許可。至於該處長關注到僅僅更改上午班時段實在無法應付可預見對窩打老道交通造成的嚴重影響，則從錄影片段可見，校巴未有對窩打老道的交通造成任何影響；
- (w) 警務處處長表示申請人未有提出新的緩解措施，以消除可預見對窩打老道交通造成的影響。須知城規會規劃指引編號 23A 並未要求推行緩解措施，而是規定須在申請處所內提供足夠的泊車及上落客貨設施，以便學童可以在校舍範圍內(申請地點)安全地

上落，以及盡量減低在街道上落客貨及違例泊車的情況。事實上，申請人的建議已較當局所規定為多。申請人是首間採納「交錯上課時間」、「學生必須乘搭校巴」政策和提供「在校園內上落車」設施的學校，而校方也有提交雙月報告。三項交通管制措施亦可納入為契約豁免書的條件。申請人準備推行新的緩解措施，例如由家長簽訂遵從「學生必須乘搭校巴」政策的承諾書；與校巴承辦商簽定合約，訂明只限正式上課時間內才可在校舍範圍上落學生；聘用交通統籌員在校舍範圍內外監察交通情況；派保姆監督學生在校巴上的行為，並與交通統籌員和校方聯絡以防止校巴在交通繁忙時駛進學校；以及安裝全球衛星定位系統(GPS)以確保校巴不會在上午九時二十五分之前到達；

- (x) 運輸署署長和警務處處長的意見並無實質內容，已予處理。即使需要新的緩解措施，申請人亦可提供；

[陸觀豪先生此時離席。]

規劃署的意見

- (y) 規劃署接納了運輸署署長和警務處處長的反對意見，實屬不當，原因是城規會規劃指引編號 23A 並不適用。規劃署認為城規會規劃指引編號 34B 並不適用，只因上次臨時規劃許可的有效期已屆滿，而申請人曾表示其申請是新的申請而非續期申請。這項考慮因素其實不相關，理由是城規會須關注的是城規會規劃指引編號 23A 所指「新」的真正和適當意義，這方面涉及法律的問題。倘城規會認為就城規會規劃指引編號 23A 而言，這宗申請並非新的申請，則無論上次臨時規劃許可的有效期是否已屆滿或申請人曾否表示這是新的申請，均並非問題所在；
- (z) 規劃署並不否認假如城規會規劃指引編號 34B 適用，則這宗申請符合該指引的準則。該署亦未有就

申請書所述這宗申請實質上是續期申請，而作出任何回應；

[劉智鵬博士此時離席。]

- (aa) 不同意規劃署所述這宗申請未能符合城規會規劃指引編號 23A，因為申請人已證明其符合甚至超越該指引的要求。此外，亦不同意批准這宗申請會立下不良先例的指稱。批准這宗申請其實會立下良好先例。申請人已率先推行交通管制措施。倘其他學校均推行同樣的交通管制措施，則交通情況不會進一步惡化；
- (bb) 就雅息士道 14 號個案而言，其他政府部門不表反對，理應不是城規會批准該宗申請的唯一理由，因為城規會並非橡皮圖章。與雅息士道 14 號個案相比，運輸署署長對這宗個案提出的意見大致相同，而儘管警務處處長對雅息士道 14 號個案持較少保留意見，但仍持保留意見；
- (cc) 令交通情況惡化並非相關的規劃考慮因素，該因素只會於制訂圖則時相關。規劃署對此不可質疑，因為這方面涉及法律的問題；
- (dd) 絕大多數公眾意見均贊成批給規劃許可，他們贊成批給規劃許可的其中一個原因是，三項交通管制措施已成功落實。至於反對意見方面，無論實質內容如何，均可藉施加規劃許可附帶條件得以解決；以及

建議的規劃許可附帶條件

- (ee) 倘城規會準備批給規劃許可，則務請批給至二零一七年八月底，而非至二零一七年八月五日的臨時規劃許可。申請人對文件第 8.2 段所詳載的建議規劃許可附帶條件(a)至(f)項沒有意見。至於規劃許可附帶條件(g)項，則並非建議即時撤銷有關許可，而是經城規會查核或在其要求下才予以撤銷，讓城

規會有權決定應否撤銷許可。申請人對指引性質的條款亦無意見。

[劉文君女士此時暫時離席。]

132. 由於申請人的代表已簡介完畢，主席請委員提問。

133. 主席說，於二零一三年四月二十五日致城規會秘書的信件中，申請人表示二零一三年四月二十四日提交的申請是新的申請，而申請人的代表在口述陳詞中，卻一再表示城規會不一定要遵從及引用城規會規劃指引編號 23A；但另一方面，口述陳詞中又強調申請人已符合該指引的準則。為此，主席要求澄清上述信件的陳述，並詢問申請人的看法，認為城規會應否顧及城規會規劃指引編號 23A 的準則。曾國鳴先生回應說，申請規劃許可續期是有時限的，城規會規劃指引編號 34B 第 3.3 段訂明，續期申請應在臨時規劃許可屆滿日期前兩個月提交城規會。由於申請人上次獲批規劃許可的屆滿日期是二零一三年五月四日，續期申請須於二零一三年三月三日或之前提出。申請人最初於二零一三年二月二十六日提交續期申請，但由於警務處處長不支持申請，申請人於二零一三年四月十八日撤回申請。鑑於城規會規劃指引編號 34B 的準則，申請人於二零一三年四月提交的申請在技術上不能被視為續期申請，但實質上卻是續期申請。

134. Mr Anthony Ismail 表示，城規會規劃指引編號 23A 只供一般參考用。雖然不應漠視該指引，但城規會亦不一定要遵從該指引。然而，倘城規會不同意這項陳述並認為該指引適用，則根據申請人的另一項陳述，這宗申請已符合該指引的規定。Mr Ismail 補充曾先生先前的回覆，認為這宗申請是否列作新的申請，並非視乎申請人所述，而是就城規會規劃指引編號 23A 而言，城規會如何決定「新」的意義。曾先生在信中所提的是技術理由及程序事宜。倘城規會專注事項的實質內容，便會明白就城規會規劃指引編號 23A 而言，這宗申請並非新的申請，而是續期申請。羅鳳姬女士補充說，二零一三年四月當他們收到有關這宗申請的小組委員會文件時，得悉警務處處長反對二零一三年二月所提交的申請。他們覺得可回應警務處處長的關注意見，便撤回申請，並按城規會規劃指引編號 34B 第

3.3 段的準則，於二零一三年四月提交新的申請。他們的申請向來是續期申請。

135. 提交申請方面，葉子季先生證實，申請人最初於二零一三年二月二十六日提交續期申請，收到日期是二零一三年二月二十八日，申請編號為 A/K18/299。警務處處長和規劃署分別對該宗申請有所保留及不予支持，有關意見已納入載述該宗申請的文件內，並提交小組委員會考慮。申請人其後撤回續期申請，並於二零一三年四月二十四日再提交申請，以及二零一三年四月二十五日發出信件澄清其申請是新的申請。就申請的格式和實質內容而言，這宗申請屬新的申請。首先，在考慮申請時，規劃許可的有效期已經屆滿，城規會不能批給續期許可；其次，該校由二零一三年暑假開始，已停止運作。因此，適用於這宗申請的是城規會規劃指引編號 23A，而非城規會規劃指引編號 34B。

136. 一名委員留意到申請地點劃為「住宅(丙類)1」地帶，主要意向是作低層及低密度住宅發展，而服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。他詢問就這宗申請而言，批給規劃許可如何能立下良好先例，因為批准申請會有違規劃意向，所涉幼稚園不限於服務附近住宅區一帶，而是服務全港學生。Mr Ismail 在回應時表示，「良好先例」是對有意使用其處所作為幼稚園或學校的其他申請人而言。倘他們亦為其學校採納交通管制措施，則是良好的做法。良好是從有限制的意義來詮釋。此外，城規會規劃指引編號 23A 是特別為在九龍塘分區計劃大綱圖上主要劃為「住宅(丙類)1」地帶的九龍塘花園洋房區幼稚園／幼兒中心擬備。雖然該指引是供一般參考用，但亦是為九龍塘花園洋房區幼稚園／幼兒中心的申請而設。「學校」是分區計劃大綱圖上「住宅(丙類)1」地帶的第二欄用途，而這類用途應避免令區內的現有交通情況進一步惡化。立下良好先例並不表示鼓勵人們提出類似申請，但倘若他們提出申請，便須採取交通管制措施。

137. 根據這宗申請的擬議發展計劃，幼稚園會設有 10 個課室和四個活動室，以便在上、下午班時段分別容納 277 名學生。主席及另外三名委員詢問，這 277 名學生是否不包括申請人在九龍塘花園洋房區所開辦學校的現有學生。馮鎮邦先生回應說，這 277 名學生並非額外學生。申請人所開辦的幼稚園基

本上是半日制學校，一些上午班的學生基於某些理由，可能亦想到下午班上課。倘這宗申請獲得批准，這些學生可前往申請地點的幼稚園校舍上另外半天課，而不再留在原校兼讀上、下午班。把學生留在同一學校超過某段時間，可能會觸犯教育規例。此外，由於新學年已開始，取錄更多學生幾近不可能。馮禮城先生補充說，他們或許會增收學生，但數目不會多。申請人在先前臨時規劃許可所批給的 18 個月內營辦幼稚園時，學生人數約為 170 人。每年學生人數的逐步增長只會約為 20% 至 30%。

138. 一名委員詢問，上次規劃申請編號 A/K18/288 和這宗申請所涉及的學生人數是否有分別。葉先生回應說，上次及這宗申請都是要求開辦有 277 名學生的幼稚園。曾先生表示，277 名學生是擬議 10 個課室可容納人數的上限。上次與現時的申請沒有不同。他們無意把學生人數推至上限。

139. Mr Ismail 說，該校在二零一三年五月二十三日致教育局的信件內提出了一項應變計劃，詳述倘三年後當局不批給規劃許可的續期申請，將會如何把學生編配到申請人的其他校舍。主席表示，只有在城規會決定按臨時性質批准現擬為期三年的申請，而在三年後不批給續期的情況下，應變計劃才會相關。倘城規會決定拒絕這宗申請，則不存在應變計劃須予以落實的情況。主席請 Mr Ismail 證實他的理解是否正確。Mr Ismail 表示，教育局的意見是，申請人須就當局批給臨時規劃許可不獲續期及其他不確定的情況下制訂重置學生的應變計劃，才會考慮批准處所的註冊申請。

140. 鑑於上次的規劃申請 A/K18/288 是因應其特殊情況獲得批准，一名委員詢問，就現時的個案而言，特殊情況是否仍然適用。葉先生回應說，上次的申請於二零一一年十一月四日獲小組委員會批准時，確存在九龍塘區另一地點一間由申請人營辦的幼稚園須作住宅發展的特殊情況。由於當時是學年年中，實在急須於同區覓地重置幼稚園，以容納受影響的學生。鑑於所述情況，當局從寬考慮，按臨時性質在有附帶條件下批准該宗申請，為期 18 個月。當局在批准書中已告知申請人，不應假定延期申請會獲城規會批准。在為期 18 個月的臨時規劃許可有效期屆滿後，學生已獲編配往申請人所營辦的其他校舍，而二零一一年的特殊情況已不再存在。由於規劃許可已失效超

過 10 個月，而該幼稚園已由二零一三年暑假開始停止運作，現時的申請並非續期申請，不能如二零一一年般予以從寬考慮。

141. Mr Ismail 說，上次規劃許可的特殊情況載於文件第 1.4 段。關於申請人已承諾落實交通緩解措施(包括實行「交錯上課時間」、「學生必須乘搭校巴」政策和「在校園內上落車»)以紓減交通影響，即情況(b)仍然有效。至於重置幼稚園的情況(a)，則並非城規會規劃指引編號 23A 所訂明的規劃準則。根據城規會規劃指引編號 23A 考慮這宗申請時，只有情況(b)相關。

142. Mr Ismail 又表示，據悉小組委員會眾委員在批准上次申請時認為不應把申請視為九龍塘區其他幼稚園申請的先例；不過，現時應適用的是城規會規劃指引編號 34B。即使申請人在該指引所指定期限內未有提出續期申請，也不會令現時的申請變成「新」申請。在臨時規劃許可的有效期屆滿後，申請人於二零一三年五月告知教育局，他們其他校舍的學位充足，可容納所涉幼稚園的所有學生，而學生家長表示願意讓子女遷往其他校舍上課，但這些情況不應成為拒絕這宗申請的理由。上次及現時申請的發展參數完全相同，申請人未有加入新的內容。這宗申請實質上是續期申請。Mr Ismail 在回應一名委員的問題時證實，情況(a)不再有效，但情況(a)並非城規會規劃指引編號 23A 所訂明的規劃準則；

143. 由於委員再沒有其他問題，主席告知申請人的代表，這宗覆核申請的聆聽程序已完成。城規會在他們離席後會商議這宗覆核申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人和政府部門的代表出席會議。他們各人此時離席。

[會議小休四分鐘。]

商議

[劉文君女士此時返回席上。]

144. 副主席認為，一宗申請是否「新」，不單視乎申請有否逾期提交或申請人有否以書面承認其申請屬新的申請，亦須視乎該申請實質上是否「新」。雖然上次及現時申請的發展參數

相同，上次的個案屬特殊情況，並已於二零一一年十一月獲當局從寬考慮，即須在學年年中重置幼稚園以容納在九龍塘區須遷校的學生，以及會落實三項交通管制措施以緩減交通影響。該幼稚園已由二零一三年暑假開始停止運作，而由於沒有二零一一年的獨特情況，這宗申請實質上是新的申請，而非續期申請。另一委員同意副主席所述，認為現時已無須重置幼稚園以容納在九龍塘區內須遷移校舍的學生。這宗申請擬設的學位會提供給新增的學生，以及已在申請人其他校舍就讀而前往擬議新校另上半天課的學生。學生人數的增加，會帶來更多交通。鑑於區內現時的交通情況，這宗申請不應獲批准。

145. 一名委員指出，申請編號 A/K18/308 的雅息士道 14 號個案，與現時這宗個案有所不同。城規會在批准該宗申請時考慮到獨特情況，即有關幼稚園在城規會規劃指引編號 23A 生效之前已取得規劃許可；自二零零八年起，有關幼稚園已持續運作；所涉申請是續期申請；以及相關政府部門不表反對。副主席同意，由於雅息士道 14 號個案所涉的學校自二零零八年起運作，以及不會增收學生，其臨時規劃許可獲批給續期。主席表示，因應上次個案的獨特情況，上次規劃許可施加了三項交通管制措施的規劃許可附帶條件，即使擬議幼稚園引致交通有所增加，當局當時仍因應特殊情況從寬考慮。無論申請人如何妥善履行規劃許可附帶條件，都不應以為申請會獲自動批准。城規會在決定是否批准某宗申請時，須考慮所有相關因素。

146. 主席表示，增加的學生無論是申請人其他校舍的學生還是增收的新生，均會為該校帶來新的行車架次。所帶來的新行車架次，會對本已擠塞的交通和道路容車量造成負面影響。一名委員指出，三項擬議交通管制措施只是緩解措施。當局在考慮上次申請時，曾建議設立監察制度以核實交通情況會否失控。幼稚園用途帶來了額外交通量，而當局上次是基於從寬考慮而批給規劃許可。該名委員認為，文件第 8.1 段所述的兩項拒絕理由有效，擬議幼稚園會對交通造成負面影響。

147. 對於全球衛星定位系統(GPS)能否有效規管校巴在上午九時二十五分至上午九時四十五分的二十分鐘時段內到校，一名委員表示懷疑。雖然「學校」用途，乃屬於主要意向為進行住宅發展的「住宅(丙類)1」地帶的第二欄用途，但城規會不一定要批准申請。城規會應按相關規劃因素，例如交通量的增加

來考慮申請。另一委員認為批准這宗申請可能會立下不良先例，導致學校用途在住宅區內擴散。另一委員認為，根據現時的建議，收生人數會有所增加，而批准這宗申請會為同類申請立下先例，而對收生人數增加所帶來的累積負面影響，實不應低估。另有一名委員指出，區內的交通情況已非常惡劣，無論該幼稚園造成的額外負面影響如何有限，都不應支持這宗申請。

148. 對於申請人就「新」申請所作的詮釋，一名委員表示有所保留，而且並不同意一旦申請獲得批准，則無論學生人數會否倍增或有否放棄先前批准的用途，日後所提交的申請一概不屬「新」申請。另一委員亦有同感，並認為現時的申請是「新」申請，而考慮因素是(a)這宗申請在技術上並非續期申請；(b)該校已停止運作一段長時間；以及(c)新校會增收新生。這宗申請所涉及的幼稚園有別於上次批給規劃許可的個案(申請編號 A/K18/288)，並非於九龍塘區為現有學生提供臨時重置校舍。就內容而言，這是一宗新的申請，因為較諸上次的申請，已出現了變數，包括現時的申請會引致在當區增收新生的情況。該名委員又認為，城規會宜就這宗申請諮詢相關政府部門，而不應限於徵詢運輸署署長的意見。申請人的代表團隊，是錯誤地引述相關的指引。

149. 至於是否符合城規會規劃指引編號 23A，主席表示，城規會在考慮這宗申請時，會參考該等指引和這宗申請的獨特情況等其他相關因素。此外，申請人只提及指引第 3.1 和 3.2 段的規劃準則，而遺漏了第 3.3 段亦屬相關的其他規劃準則。雖然運輸署署長表示，倘城規會認為申請人在其申請書中就有效落實交通管制措施所提交的理據可靠並可以接受，該署長不反對這宗申請，但須知在校舍範圍內提供足夠的泊車及上落客貨設施，只能應付基本的要求。在作出決定時，應把所有其他相關因素，例如警務處處長對申請所持的保留意見納入考慮。根據在席上的討論，倘當局拒絕這宗覆核申請，則考慮因素會包括：與上次的申請相比，現時這宗個案未具有特殊情況；收生人數會增加；以及擬議幼稚園所帶來的額外行車架次，會導致申請地點附近在學校繁忙時段的交通擠塞加劇。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 23A，因為觀乎當區及附近地區的道路容量，確難以承受擬議的幼稚園所帶來的需求。

150. 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 段所載拒絕申請的理由。委員認為其中一項理由應作適度修改，並加入新的拒絕理由，以反映委員在席上表達的意見。有關理由如下：

- 「(a) 當局先前就幼稚園用途批給臨時許可，是基於從寬考慮，認為在學年年中急須按臨時性質批准在同區重置一間幼稚園，以容納因區內另一幼稚園用地須關閉而遷校的學生。現時這宗申請未具有特殊情況，以支持當局同樣地予以從寬考慮；
- (b) 就這宗申請而言，擬議幼稚園會增收學生，致令九龍塘區的學生人數整體有所增加，而交通量亦會因而增加。這樣會導致在學校繁忙時段現時在申請地點附近的交通擠塞加劇，亦不符合城規會規劃指引編號 23A，因為觀乎當區及附近地區的道路容量，確難以承受擬議的幼稚園所帶來的需求；以及
- (c) 區內申請地點附近的交通擠塞問題已非常嚴重。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，會令九龍塘花園洋房區的交通情況進一步惡化。」

議程項目 17

[公開會議][會議以廣東話進行。]

151. 議事完畢，會議於下午六時三十五分結束。