

二零一五年一月九日舉行的城市規劃委員會
第 1077 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

梁宏正先生

李律仁先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

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

劉興達先生

李美辰女士

邱浩波先生

陳福祥先生

楊偉誠先生

袁家達先生

首席環境保護主任

黃耀光先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

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

陳祖楹女士

張孝威先生

梁慶豐先生

陳建強醫生

葉德江先生

雷賢達先生

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

顧建康先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

王鳳兒女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一四年十二月十九日第 1076 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一四年十二月十九日第 1076 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

- (i) 接獲的新城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2014 年第 14 號(14/14)
擬在劃為「綠化地帶」的大埔沙欄第 27 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(申請編號 A/NE-TK/507)

[此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一四年十二月十五日收到一份上訴通知書，涉及反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一四年十月十日經覆核後駁回編號 A/NE-TK/507 的申請的決定。該宗申請擬在一個《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「綠化地帶」的地點興建小型屋宇。

3. 城規會駁回該宗申請，理由如下：

- (a) 擬議的發展不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，有關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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

(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(城規會規劃指引編號 10)，因為擬議的發展涉及切削斜坡和地盤平整工程，會對周邊的自然景觀造成不良影響。申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀造成不良影響；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。

4. 這宗上訴的聆訊日期待定。秘書會按慣常做法，代表城規會處理這宗上訴。

[何立基先生此時到席。]

(ii) 上訴個案統計數字

5. 秘書報告，截至二零一五年一月九日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有 16 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

| | |
|----------|-----|
| 得直 | 32 |
| 駁回 | 135 |
| 放棄／撤回／無效 | 185 |
| 有待聆訊 | 16 |
| 有待裁決 | 0 |
| 總數 | 368 |

城市設計及園境組

議程項目 3

[公開會議]

「金鐘金鐘廊重建規劃及設計研究－可行性研究」提出的建議發展計劃

(城市規劃委員會文件第 9820 號)

[此議項會以廣東話及英語進行。]

6. 秘書報告稱，由於負責進行這項研究的顧問公司是奧雅納工程顧問有限公司(下稱「奧雅納公司」)，以下委員就此議項申報利益：

| | | |
|-------|---|-------------|
| 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 |] | |
| 黃仕進教授 |] | |

7. 由於此議項只是向委員簡介這項研究，與會人士同意上述申報利益的委員可留在席上。

8. 以下政府的代表及顧問公司的代表獲邀到席上：

| | | |
|-------------------------|---|--------------------|
| 方心儀女士 | — | 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境 |
| 劉笑霞女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／城市設計(1) |
| Christoforos Romanos 先生 |] | 奧雅納公司的代表 |
| 朱家敏女士 |] | |
| 楊詠珊女士 |] | |

[陳福祥先生此時到席。]

9. 主席表示歡迎上述人士到席，並請總城市規劃師／城市設計及園境向委員簡介這項研究。

10. 總城市規劃師／城市設計及園境方心儀女士表示，規劃署於二零一四年一月委聘顧問公司進行「金鐘金鐘廊重建規劃及設計研究－可行性研究」。這項研究的主要目的是探討把研究地點重建作商業用途(包括甲級寫字樓及零售用途)在規劃、建築及工程方面是否可行，並提出建議改善現有的公共空間，以及就興建方便行人前往中環灣仔的接駁通道。這項研究的結果及建議會作為日後修訂分區計劃大綱圖及批地的依據。她繼而請顧問公司的代表向委員簡介有關建議。

11. 奧雅納公司的代表 Christoforos Romanos 先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介以下各點：

- (a) 研究地點的面積約為 1.97 公頃，涵蓋金鐘廊及毗連的政府土地，包括德立街、添馬街、樂禮街及金鐘花園。在《中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/14》上，研究地點大部分劃為「道路」，有小部分劃為「休憩用地」地帶。研究地點毗連一些商業發展項目，在該分區計劃大綱圖上劃為「商業」地帶。研究地點方圓 400 米的較大範圍定為研究區的範圍。

[劉興達先生此時到席。]

發展機會

- (b) 研究地點位於香港的商業中心區。如能適時重建，可趁此難得的機會滿足市場對該區甲級寫字樓樓面空間的強勁需求，而且加上快將通車的南港島線(東段)及未來幾年通車的沙中線，日後定能形成協同效應，加強金鐘作為交通樞紐的功能。預計該兩條鐵路會令人流增加，因此有需要提升行人連接系統和現有公共空間的質量，使該區設施達到中心地區應有的水平。在地區層面，擬議的重建計劃可令主要人流所在的重置公眾休憩用地與其他鄰近的公眾休憩用地整合，從而提高整體的可用性。日後的發展

若能審慎地進行設計和布局，可有助保持現有的觀景廊，使海港兩岸的景致及太平山的翠綠山景不受阻擋；

[黃令衡先生此時到席。]

發展限制

- (c) 研究地點約有 30% 的地方為港鐵車站外殼及其相關設施佔去，限制了車站上蓋及毗連地方的空間使用。為保持從尖沙咀望去的山脊線有「20% 的空間不受建築物遮擋」，擬議發展項目的最高建築物高度不得超過主水平基準上 203 米。此外，研究地點內一棵列為古樹名木的樹及《可持續建築設計指引》所訂的設計考慮因素也會影響日後發展項目的建築物外形。由於要配合研究地點施工期間和重建後大量的人流，又要保留現有的金鐘西公共交通交匯處，以及要地面空間可繼續讓車輛往來(包括金鐘東公共交通交匯處的進出口、毗連商業發展項目的上落客貨空間，巴士站、綠色小巴士站及的士站等)，重建項目最終的設計亦會受這些因素影響。關於交通方面的影響，關鍵的夏慤道與紅棉道交界處的交通量已接近飽和，會限制擬議重建項目的發展密度及／或土地用途組合；

可發展的面積

- (d) 鑑於有上述限制，在諮詢相關各局／部門和香港鐵路有限公司以詳細研究發展港鐵站外殼上蓋在結構方面是否可行後，建議把金鐘廊東部(面積為 6 220 平方米)劃為發展地點，而西部，即現有行人道那部分(總樓面面積約為 2 100 平方米)，則會保留，並會改良外部和上蓋；

規劃及設計指導原則

- (e) 考慮到規劃和地盤環境，顧問公司提出了一套規劃及設計指導原則，以制訂初步方案，考慮的因素包

括發展需要、良好的城市設計、可持續的建築設計、綠化、景觀及行人接駁通道等；

[王明慧女士此時到席。]

制定兩個初步方案

- (f) 方案 A 包括興建一幢綜合用途大廈，最低四層為平台，將設零售／餐飲設施，對上是甲級寫字樓／酒店(約有 330 間客房)，平台以下有三層地庫，大廈的建築物高度為主水平基準上 203 米。金鐘道沿路會有一個有園景美化的寬敞入口廣場，可直達該新發展項目之餘，也為該棵列為古樹名木的樹提供合適的生長環境。該棵樹和附近部分植物都會原址保留。此外，大廈地庫會與金鐘站的通道連通，方便行人往來發展項目與金鐘站。現時設於地面的的士站會原址保留；

- (g) 方案 B 包括一幢大廈，最低四層為平台，將設零售／餐飲設施，對上為純甲級寫字樓，平台下有四層地庫，大廈的建築物高度為主水平基準上 185 米。該棵列為古樹名木的樹會移往他處，騰出的地方可興建更大的平台和大廈，使每層的實用樓面面積盡量增大，並可在主要行人道那層闢設一個有園景美化的大型高架廣場，連接海富中心及現有的金鐘廊。現有的的士站會遷往該商廈的地庫，以改善地面的行人環境。另外，地庫會設兩個連接點，其中一個直通金鐘站大堂，另一個則連接金鐘站通道；

建議發展計劃

- (h) 經評估這兩個初步方案的優劣後，顧問公司制訂了一項建議發展計劃，建議發展一幢商業大廈(適合作甲級寫字樓和酒店及餐飲設施用途)，下面是四層平台，將設零售／餐飲設施，平台下有四層地庫，大廈的建築物高度為主水平基準上 203 米；

- (i) 根據建議發展計劃，該棵列為古樹名木的樹會原址保留。在主要行人道一層會設一個有園景美化的廣場，在平台層上蓋則設園景花園，連接金鐘廊行人道及德立街東部沿路高架行人道的上蓋休憩用地。大廈地庫會關設兩個連接點接達金鐘站，其中一個在地庫第二層，直通車站大堂，另外一個則在地庫第一層，連接港鐵金鐘站 C2 出口附近的行人道；
- (j) 發展項目的停車場及上落客貨設施會設於地庫樓層，現時設於地面的的士站會保留。所有受影響的上落客貨設施和小巴站會重置。根據金鐘交通研究所提出的建議，現有的公共交通交匯處會在地面重置，並利用德立街供巴士出入。現時設於金鐘西公共交通交匯處的海洋公園售票亭會保留；
- (k) 現時設於港鐵金鐘站 C1 出口附近的報攤會遷往研究地點範圍內另一個不遠的地方。現時在金鐘花園東面的垃圾收集站會遷往重建項目的地面一層；

[霍偉棟博士此時到席。]

討論部分

12. 委員提出以下問題及意見：

- (a) 部分委員認為把建議的建築物高度定為主水平基準上 203 米是過高，山脊線應只是其中一個參考點。顧問公司應提供更多圖像，顯示由不同觀景點所看到的景像，尤其是行人視線水平所看到的景像。這項研究的第二階段應包括建議發展項目的街景透視圖像；
- (b) 一名委員認為金鐘花園和夏慤花園的使用率偏低，質疑重置後面向交通繁忙的金鐘道的公眾休憩用地及被高樓大廈包圍的平台花園會否有吸引力，而且附近還有環境更宜人的添馬公園和香港公園供市民享用。另一名委員則認為，平台花園不應與外隔

絕，應方便市民前往，並連通發展項目的內部設施；

- (c) 部分委員認為，在規劃政府總部及立法會綜合大樓時，其休憩用地的位置是經過細心設計，能與添馬公園配合得宜，使空氣流通，但擬議的這個發展項目卻可能阻礙空氣流通；
- (d) 部分委員關注擬議的發展帶來的交通問題，特別是酒店的上落客貨活動和對金鐘道的影響，因為現有的公共交通交匯處已常見有車龍伸延至金鐘道。這些委員詢問現時地面的車流可否改善；

[李美辰女士和梁宏正先生此時到席。]

- (e) 部分委員認為金鐘廊現時的人流極多，而且設有一個繁忙的的士站和公共交通交匯處。由於高等法院日後或會重建，人流可能會進一步增加，他們認為這項研究應集中改善通往附近地區行人接駁通道，包括由香港公園到添馬公園。應考慮把力寶中心至高等法院的行人天橋納入研究範圍，或在高等法院與金鐘廊之間加建行人天橋。一名委員亦認為，研究地點範圍內的行人接駁通道在工程進行期間不應關閉；

[此時，主席及凌嘉勤先生暫時離席，甯漢豪女士到席。]

- (f) 一名委員認為長有那棵列為古樹名木的樹的金鐘花園現時的自然光不足。由於金鐘花園會縮小，故必須有足夠的光線才可原址保留該棵樹；
- (g) 一名委員認為不應把該棵樹視為發展限制，城市設計應是方便公眾在多個層面使用該發展項目，讓他們可選擇在零售店舖林立的熱鬧連接通道購物或是在綠化走廊散步；
- (h) 一名委員認為，應在發展項目加入環保建築設計，如雨水收集系統和廢物分類措施；

[馬詠璋女士此時到席。]

- (i) 一名委員表示這項研究和建議發展計劃太側重把發展潛力發揮到盡，認為考慮重點應是如何促進陽光透入和空氣流通，改善區內環境。他建議 30 米以下的空間應留給公眾使用，也可考慮舉辦設計比賽；

13. 方心儀女士、朱家敏女士、楊詠珊女士和 Christoforos Romanos 先生回應委員提出的上述問題和意見，要點如下：

- (a) 根據建議發展計劃，建築物的規劃及布局都是經過細心設計，以保存從尖沙咀可遠望對面翠綠山景這個觀景廊。由於該區每年的盛行風是東北風，而夏天則是吹西南風，與此方向配合的觀景廊亦可作為通風廊，令風可沿添馬公園吹入政府總部和添馬街。根據空氣流通評估的結果，由於方案 A 和建議發展計劃有削角平台，而且大廈位置後移，與添馬街與金鐘道交界有一段距離，在透風方面較方案 B 優勝；
- (b) 現時金鐘花園的使用率偏低，除了因為花園的設計外，也是由於其位置貼近交通繁忙的金鐘道。在建議發展計劃中，平台的覆蓋範圍較小，而且大廈位置後移，與金鐘道有一段距離，可闢設一個有園景美化的寬敞入口廣場連接發展項目。平台各層均有平台花園，提供公眾休憩空間。此外，亦建議設露天高架園林廣場，加上各層的平台花園，可讓公眾遠離繁忙的金鐘道，舒展身心。各個平台花園連接主要的行人通道，設有扶手電梯和升降機，令公眾可由地下直達。這些有園景美化的公眾休憩空間會合成一條綠化通道，由東至西連接夏慤花園和遮打花園，由北至南連接香港公園和添馬公園；
- (c) 由於平台和大廈的覆蓋範圍較少，所以建築物高度上限應為主水平基準上 203 米／50 層，才可達 15 倍的地積比率。研究地點位處商業中心區的主要交通樞紐，並為可能出售的土地，發展潛力極大。這

項研究其中一個主要的工作，就是設計出一個最理想的方案，在優化公共空間之餘，又能充分發揮研究地點發展潛力，從中作出平衡。到了下一階段，當考慮詳細設計和進行各項技術評估(如視覺影響和空氣流通評估)時，會檢討建築物高度是否有可降低的空間；

- (d) 出自擬議發展項目而經夏慤道和金鐘道而來的車輛會在添馬街進出，以免與巴士及的士路線有衝突。沙中線和南港島線(東段)通車後，現時來自研究地點中部附近港鐵金鐘站 C 出口的主要人流會轉移到研究地點東部附近的 E 出口。由於發展項目東部到海旁的人流會增加，故計劃興建新的行人天橋系統。通往擬議發展項目平台花園和平台的連接系統，亦會考慮高等法院重建後可能增加的人流；
- (e) 到了詳細設計階段，會考慮如何採用可持續發展及環保的建築設計，而有關的要求會納入這項研究為發展項目所擬備的規劃及設計大綱；以及
- (f) 最後，負責這項研究的團隊會考慮委員提出的各項意見，並會探討如何可進一步改善與太古廣場、高等法院及金鐘政府合署的行人接駁通道，降低發展項目的建築物高度，並增加地面空間，利便行人及交通往來，稍後會向城規會匯報研究結果。

14. 副主席表示討論結束，要求負責這項研究的團隊在進行研究時考慮委員提出的意見，並在適當時候再向城規會匯報。他多謝規劃署及負責這項研究的顧問公司的代表出席會議。規劃署及顧問公司的代表此時離席。

[此時，李律仁先生離席，劉文君女士到席。]

九龍區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/26》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 9818 號)

[會議以廣東話進行。]

15. 秘書報告，由於修訂項目 A 為便利落實一宗由東華三院提交的已核准第 12A 條規劃申請，以及意見 C1 也是由東華三院提交，以下委員已就此議項申報直接利益：

陳祖楹女士 — 其家人是東華三院顧問局成員

16. 此外，以下委員已就此議項申報間接利益：

李美辰女士 — 香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲東華三院贊助

陳建強醫生 — 香港活力都會協會召集人，該協會曾獲東華三院贊助

邱浩波先生 — 其配偶的僱主姚子樑先生是提意見人 C1 的其中一名代表

劉智鵬博士 — 身兼東華三院文化歷史顧問

17. 委員備悉，陳祖楹女士及陳建強醫生因事未能出席會議。由於李美辰女士、邱浩波先生及劉智鵬博士並未直接涉及東華三院關乎修訂項目 A 的計劃，因此會議同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

18. 主席表示，當局已給予所有申述人和提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，但除了那些已到席或表明會出席

公眾諮詢

- (b) 就修訂項目 A 而言，東華三院已於二零一一年七月五日向黃大仙區議會簡介擬在景福街用地興建的青少年全人成長中心，並獲得黃大仙區議會一致支持。就修訂項目 B 而言，黃大仙區議會在二零一三年九月十日的會議上，也普遍接納鑽石山「綜合發展區」用地的擬議發展計劃和擬在四美街用地興建的政府、機構及社區大樓；
- (c) 繼該分區計劃大綱草圖編號 S/K11/26 於二零一四年五月三十日公布後，當局於二零一四年七月八日向黃大仙區議會簡介有關修訂。黃大仙區議會對修訂沒有負面意見，並表示十分重視該擬議青少年全人成長中心，故促請當局早日落實計劃，以及希望該項目的規劃程序可予加快。

申述

- (d) 兩份表示支持的申述(R1 及 R2)及兩份表示反對的申述(R3 及 R4)與修訂項目 A 有關。R2 及 R3 亦支持修訂項目 B，而 R4 則反對修訂項目 B。R3 由地方關注組「采頤花園居民權益關注組」提交，而 R1、R2 及 R4 則由市民提交。其餘兩份申述 R5 和 R6 分別由一名市民及黃大仙區議員譚香文女士提交，就各修訂項目提出意見；

申述的理由和建議，以及所作的回應

- (e) 申述的主要理由概述如下：

表示支持的申述(R1、R2 及 R3(部分))

- (i) R1 及 R2 支持修訂項目 A，理由是擬議發展可配合區內青少年的需要，亦可增加區內的社區設施；

- (ii) R2 及 R3 支持修訂項目 B。R2 支持在四美街「政府、機構或社區」用地加入創意產業用途，以示社區積極支持本土創意產業的發展，而 R3 則沒有表明支持理由；

表示反對的申述(R3(部分)及 R4)

- (iii) R3(部分)及 R4 反對修訂項目 A，理由如下：

- (a) 建議保留有關用地的「休憩用地」地帶，並根據「新蒲崗分層工廠大廈規劃顧問研究」把用地發展為運動場；

- (b) 擬議全人成長中心是一個新概念，沒有成功先例。位於柴灣的同類設施，即「青年廣場」，就因管理欠佳及出現嚴重財赤而備受批評；

- (c) 有關用地附近並無港鐵站，至少須徒步 15 分鐘才可到達港鐵鑽石山站或日後的啟德站；

- (iv) R4 反對修訂項目 B，理由是當局應訂明四美街的政府、機構及社區大樓所提供的社福設施屬何性質及佔用比例如何，以供公眾提出意見；

提供意見的申述(R5 及 R6)

- (v) 關於修訂項目 A，R5 認為由於新蒲崗區的公眾停車位不足，應原址重置景福街用地現有的露天停車場，而最佳的方案是在擬議全人成長中心內闢設泊車位。應把「公眾停車場」列入《註釋》中「政府、機構或社區(2)」地帶的第一欄用途；

- (vi) R5 建議擴大四美街用地的非建築用地範圍(修訂項目 B)，以免該區的通風受到影響；
- (vii) R6 就新蒲崗區的建築物高度限制及通風而提供的一般意見包括：新蒲崗區的建築物高度限制(即主水平基準上 80 米、100 米及 120 米)，以及鑽石山「綜合發展區」用地的最高建築物高度限制(主水平基準上 136 米)，會嚴重影響鑽石山區採光情況；就分區計劃大綱圖進行的空氣流通評估，並無比較現時及日後的空氣流通情況。目前，氣流主要通過新蒲崗區的低矮工業大廈移動至鑽石山區；以及應把新蒲崗區的建築物高度限制降至主水平基準上 80 米，以改善鑽石山及黃大仙區的採光及通風情況；

申述人的建議

- (f) 申述人的建議概述如下：

修訂項目 A

- (i) R2 建議在擬議全人成長中心地庫內重置申述地點現有的露天停車場，並把擬議青少年中心的服務範圍擴大至包括整個東九龍區；
- (ii) R3 建議保留有關用地的「休憩用地」地帶，並把用地發展為運動場；
- (iii) R4 建議加建行人通道，把用地與港鐵鑽石山站和啟德站連接起來；

修訂項目 B

- (iv) R2 建議在分區計劃大綱圖上訂明擬把政府、機構及社區聯用大樓內撥作創意工業用途的最少樓面面積；

- (v) R3 建議「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制應與毗鄰采頤花園多層停車場大廈的相同，以及在分區計劃大綱圖上標示擬議港鐵鑽石山站入口的位置；
- (vi) R3 希望城規會接受采頤花園居民先前在第 12A 條申請(編號 Y/K11/2)所提出但被城規會拒絕的要求，即把采頤花園東面的用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶，或將之改劃為「政府、機構或社區」地帶作學校用途，以反映政府的最新規劃意向；

就申述提出的意見

- (g) C1(由東華三院提交)支持 R1 及修訂項目 A，理由是東華三院一直致力提供優質的教育及福利服務，以培育下一代成為健康、具學識及人民素養、願意承擔及貢獻社會的新生代。擬議全人成長中心除會興建供推動青少年發展的設備外，亦會設有一所具 800 個座位供青少年及社區團體表演的場地、為地區及國際交流而設的青年旅舍，以及以社企形式營運的餐廳及紀念品小賣店，作青少年職場培訓之用。該全人成長中心會提供面積逾 3 530 平方米的休憩用地及綠化空間，以供市民享用；

就申述理由及申述人的建議所作的回應

- (h) 就表示反對的申述的理由和申述人的建議，所作的回應概述如下：

保留「休憩用地」地帶

- (i) 根據《香港規劃標準與準則》的供應標準，即使改劃了有關用地的用途地帶，在分區計劃大綱圖的涵蓋範圍及黃大仙區內已規劃休憩用地的供應量，仍將分別有 18.95 公頃及 49.4 公頃用地超出標準所需。一如在《註

釋》中「政府、機構或社區(2)」地帶所訂明，擬議中心必須提供不少於 3 530 平方米的公眾休憩用地，而當中不少於 2 000 平方米設於地面。康樂及文化事務署署長對這項改劃建議不表反對。把「休憩用地」改劃作擬議全人成長中心，亦獲黃大仙區議會支持。除提供 3 530 平方米的公眾休憩用地外，擬議全人成長中心還提供一系列不同用途，包括青年中心、表演場地及旅舍，從而為區內居民及社會不同界別提供服務；

財政可行性

- (ii) 擬議全人成長中心會由東華三院興建。東華三院是具規模的非政府機構，在推行慈善及社區計劃方面饒富經驗。民政事務局局長從進一步推動青少年發展的角度，對擬議全人成長中心予以政策上的支持，但東華三院須取得足夠資源以供進行發展，並確保有關項目可持續發展。據東華三院表示，已就擬議全人成長中心的發展和運作取得足夠資源；

暢達程度及行人通道

- (iii) 有關用地位於新蒲崗區的南部，擁有完善的公共交通服務，各種交通工具沿太子道東及在新蒲崗商貿區內行駛。連接景福街及南面啟德發展的地下行車路和行人隧道的建造工程正在進行中。行人前往港鐵鑽石山站，可經四美街和連接鑽石山「綜合發展區」用地及四美街的擬議隧道。在介乎「住宅(戊類)」地帶及東啟德遊樂場的一段景福街亦已計劃封閉並打造為林蔭大道，以配合四美街東面已規劃的休憩用地。有關措施可進一步改善相關的行人連接通道，把用地與已規劃休憩用地和港鐵鑽石山站連接起來；

訂明政府、機構及社區大樓內社福設施的用途

- (iv) 政府當局現正考慮適合在大樓內設置的社福及其他設施。在分區計劃大綱圖上訂明大樓的詳細用途既無需要，也不恰當。一貫的做法是，當敲定發展計劃後，相關的政府部門，例如社會福利署，便會就擬議發展的詳情諮詢區內的持份者；

提供意見的申述

- (v) 運輸署署長表示，擬議全人成長中心的申請人可在根據第 16 條提交規劃申請的階段，考慮和檢討在該擬議中心的原址重置受影響停車場的建議。至於建議把《註釋》中「政府、機構或社區(2)」地帶的「公眾停車場」由第二欄移至第一欄用途，則由於停車場用途未必可完全與擬議中心的其他用途互相協調，也未必會設置在中心內，因此認為更適宜保留作第二欄用途。為確保擬議中心的設計和內容細則能獲妥善的規劃管制，已規定用地的任何新發展項目均須取得城規會的許可；
- (vi) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，低密度的政府、機構及社區用地連同休憩用地，可作為附近地方的風道走廊。在用地闢設 15 米闊的非建築用地旨在改善南北向的通風情況，促使氣流由四美街經用地進入鑽石山「綜合發展區」用地的其中一條預留風道。該風道的闊度，與進行道路擴闊工程後的四美街的闊度(15 米)，以及「綜合發展區」用地的已規劃風道的闊度(最少闊 15 米)相若。把非建築用地進一步擴闊，會減少「政府、機構或社區」用地可發展作所需政府、機構及社區用途的範圍。在平衡各項考慮因素後，認為該非建築用地的闊度實屬恰當；

- (vii) 把新蒲崗區的建築物高度限為主水平基準上 80 米、100 米及 120 米，是於二零零八年在分區計劃大綱圖上設定的，並非今次分區計劃大綱圖的修訂項目。在制訂這些建築物高度限制時，當局已適當考慮區內的環境、現有的建築物高度輪廓、市區設計原則、空氣流通評估的結果和其他相關因素。設定建築物高度限制，可達致梯級式的建築物高度輪廓，令區內有最佳的視覺通透度和改善通風情況。並無理據支持應把整區的建築物高度限制降至主水平基準上 80 米；
- (viii) 當局已根據空氣流通評估的結果，在分區計劃大綱圖上訂明須劃設的各塊非建築用地、樓宇後移位置和建築物間距，以促進氣流通過新蒲崗區流動至周圍地區，包括鑽石山區；以及
- (ix) 根據鑽石山「綜合發展區」地帶的發展建議，當局擬採納梯級式建築物高度輪廓的概念，把北面和南面的最高建築物高度分別訂為主水平基準上 140 米和 120 米。房屋署會為用地進行空氣流通評估和環境評估，以回應對周圍地區可能造成的影響；

申述人的建議

- (x) 關於建議在擬議全人成長中心闢設公眾停車場，上文第(v)段的回應已闡述有關情況。至於擴大中心服務範圍的建議，應由倡議人考慮和決定適當的服務範圍，而這點超出今次分區計劃大綱圖修訂項目的範圍。不過，一如「政府、機構或社區(2)」地帶的規劃意向所述，擬議全人成長中心旨在提供青年中心、表演場地、旅舍及公眾休憩用地，以配合當區居民及／或更廣泛地區、區域以至全港的需要；

- (xi) 在分區計劃大綱圖的涵蓋範圍及黃大仙區內仍將有超出所需的已規劃休憩用地，而把「休憩用地」改劃亦獲黃大仙區議會支持。行人前往港鐵鑽石山站，可經四美街和連接鑽石山「綜合發展區」用地及四美街的擬議隧道；
- (xii) 政府當局正在考慮擬議政府、機構及社區大樓適宜包括的社福和其他設施。目前要決定特定設施所佔的最少樓面空間實在言之尚早，也不適宜在分區計劃大綱圖上加以訂明；
- (xiii) 當局認為八層的建築物高度是適當的，並預料不會對周圍地區造成不良的視覺影響。至於建議在分區計劃大綱圖上訂明擬議港鐵入口，須知分區計劃大綱圖旨在顯示概括的土地用途地帶和主要運輸網絡，而一般不會在圖上顯示個別港鐵入口的位置；以及
- (xiv) 關於建議把采頤花園以東的用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」或「政府、機構或社區」地帶，則與今次分區計劃大綱圖的修訂無關，應另行處理。不過，在分區計劃大綱圖的涵蓋地區內，已規劃的休憩用地供應已過剩，而在采頤花園以西的四美街已預留約 1.6 公頃的大片休憩用地。至於可否把用地作學校用途，教育局和建築署正研究是否適合在該用地興建學校；

對所提意見的理由作出回應

- (i) 備悉 C1 對修訂項目 A 和 R1 的支持意見；

規劃署的意見

- (j) 規劃署對申述的意見撮載於文件第 7 段，現概述如下：

- (i) 規劃署備悉 R1 支持修訂項目 A、R2 支持修訂項目 A 及 B，以及 R3(部分)支持修訂項目 B 的意見。此外，亦備悉 R5 及 R6 的意見及建議；以及
- (ii) 不支持 R4 及 R3 的餘下部分，並認為不應修訂圖則以順應申述。

22. 接着，副主席邀請提意見人代表詳述其意見。

C1 – 東華三院

23. 東華三院姚子樑先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 東華三院支持把景福街的用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，以便利興建青少年全人成長中心。該中心會發展為青少年國際交流的樞紐、全港青少年發展的中心、社區人士可使用的藝術／文化和綠化設施，以及黃大仙／東九龍區的新地標；
- (b) 在約 10 000 平方米的總樓面面積中，4 106 平方米會預留作青少年發展中心，當中包括各種活動室以滿足不同的培訓需要，以及由社企營運的一間咖啡室和一間紀念品小賣店，為青少年提供培訓和學習機會，以協助他們計劃人生；
- (c) 另有表演場地(5 062 平方米)以提供可負擔的表演設施，並計劃興建一間旅舍(832 平方米)，為本地訓練營、海外／國家交流計劃和本地／海外青少年表演團體的參加者提供可負擔的住宿設施。在中心大樓會有一個大型和連貫的綠化天台，附設讓公眾進出的開放式平台，供舉辦各項休閒和康樂活動，而該專用的公眾休憩用地面積為 3 530 平方米；
- (d) 自二零一一年起，已就全人成長中心的目標和設施進行廣泛諮詢，並獲得社區各界人士支持。曾諮詢的團體包括黃大仙區議會、黃大仙區學校聯絡委員

會、黃大仙(西南)地區委員會、青少年團體及采頤花園業主委員會；

- (e) 擬議的中心會由東華三院轄下職員管理，輔以青少年和義工的支援。此外，會成立一個由青少年代表、社區領袖和政府官員組成的管理諮詢委員會，而中心會自行舉辦或與海外和本地機構合辦一系列活動，以確保充分使用各項設施。中心以自負盈虧模式運作，並會以可負擔的租金把設施租予非牟利團體使用。

24. 由於規劃署代表及提意見人代表已陳述完畢，主席邀請委員發問。

25. 姚子樑先生在回應一名委員的詢問時說，院方擬把地面的公眾休憩用地全日向公眾開放，而天台的休憩用地則會有不同的開放時間，視乎設計而定。

26. 楊詠珊女士在回應另一名委員的詢問時說，會在詳細設計階段訂出納入中心的環保建築設施，並會根據第 16 條提交規劃申請，把擬議計劃提交城規會審議。劉婉萍女士補充說，東華三院是一間綠色機構，會向所有新建築計劃(包括全人成長中心)注入資源，以便申請香港建築環境評審法(BEAM plus)的認可。同一名委員其後建議，東華三院可考慮在擬議中心種植各樣原生而非外來的植物品種。

27. 副主席詢問，擬由東華三院發展的青年中心，與位於柴灣而有申述人認為並非成功個案的青年中心有何分別。姚先生回答說，柴灣青年中心由商業代理人營辦，而東華三院擬興建的全人中心或青年中心則會自負盈虧，由本身僱用的社工以較着重對社區使命的方針運作。當把不同的青少年團體和地區組織納入青年中心的管理架構後，中心的設施便不單由東華三院使用，也會由與中心有同樣使命的其他青少年團體和地區組織使用。擬議青年中心的使命清晰，旨在擴闊青少年的眼界，服務香港弱勢社羣，並為青少年提供機會。東華三院有信心，在用地興建的青年中心會獲充分使用，備受社會人士歡迎。

28. 一名委員表示，柴灣青年中心並非不成功的個案，申述人所指的所謂低使用率，只是一己十分主觀的意見。

29. 由於委員再無其他問題，主席說城規會在提意見人代表和政府代表離席後便會商議各項申述和意見，並會在稍後把決定告知他們。主席多謝他們出席聆訊，而各人於此時離席。

商議部分

30. 副主席請委員在考慮申述和意見時包括考慮有關的書面和口頭陳述。委員備悉擬議的青少年全人成長中心的設計，可在根據第 16 條提交規劃申請的階段進一步審議。

31. 經商議後，委員決定備悉 R1、R2 及 R3(部分)的支持意見，以及 R5 和 R6 的意見和建議。委員同意告知 R5 和 R6如下：

「(a) 擬議中心的申請人可在根據第 16 條提交規劃申請的階段，加以考慮和檢討在擬議中心原址重置現有公眾泊車位的建議。至於建議把《註釋》中「政府、機構或社區(2)」地帶的「公眾停車場」由第二欄移至第一欄用途，則由於停車場用途未必可完全與擬議中心的其他用途互相協調，也未必會設置在中心內，因此認為更適宜保留作第二欄用途(R5)；

(b) 在用地闢設 15 米闊的非建築用地旨在改善南北向的通風情況，促使氣流由四美街經用地進入鑽石山「綜合發展區」用地的其中一條預留風道。該風道的闊度，與進行道路擴闊工程後的四美街的闊度(15 米)，以及「綜合發展區」用地的已規劃風道的闊度(最少闊 15 米)相若。把非建築用地進一步擴闊，會減少「政府、機構或社區」用地可發展作所需政府、機構或社區用途的範圍。在平衡各項考慮因素後，認為該非建築用地的闊度實屬恰當(R5)；

(c) 於二零零八年在分區計劃大綱圖上設定的新蒲崗區建築物高度限制，並非今次分區計劃大綱圖的修訂

項目。在制訂這些建築物高度限制時，當局已適當考慮區內的環境、現有的建築物高度輪廓、市區設計原則、空氣流通評估的結果和其他相關因素。設定建築物高度限制，可達致梯級式的建築物高度輪廓，令區內有更佳的視覺通透度和改善通風情況。並無理據支持應降低整區的建築物高度限制(R6)；

- (d) 當局已根據空氣流通評估的結果，在分區計劃大綱圖上訂明須劃設的各塊非建築用地、樓宇後移位置和建築物間距，以促進氣流通過新蒲崗區流動至周圍地區，包括鑽石山區(R6)；以及
- (e) 根據鑽石山「綜合發展區」地帶的發展建議，當局建議採納梯級式建築物高度輪廓的概念，把北面和南面的最高建築物高度分別訂為主水平基準上 140 米和 120 米。當局會為「綜合發展區」用地進行空氣流通評估和環境評估，以回應對周圍地區可能造成的影響(R6)。」

32. 城規會也決定不支持 R4 和 R3 的餘下部分，以及不會修改圖則以順應申述，理由如下：

- 「(a) 在分區計劃大綱圖的涵蓋範圍及黃大仙區內仍有超出所需的已規劃休憩用地，以滿足當區居民的需要。除提供 3 530 平方米的公眾休憩用地外，該擬議全人成長中心還提供一系列不同用途，包括青年中心、表演場地及旅舍，以配合當區居民及／或更廣泛地區、區域或全港的需要。把用地劃為「政府、機構或社區(2)」地帶有助推展擬議用途(R3)；
- (b) 用地宜作擬議全人成長中心，因為所處位置有各項公共交通服務(包括巴士及小巴)。在闢建不同的連接道路及行人通道後，將可提高用地的暢達性，並加強其與啟德及鑽石山地區的連繫(R4)；以及
- (c) 當局正在考慮該位於四美街用地的擬議政府、機構或社區大樓內適宜包括的社福及其他設施。倘目前

要決定特定設施所佔的樓面面積實在言之尚早，而在分區計劃大綱圖上加以訂明也不恰當(R4)。」

沙田、大埔及北區

議程項目 5

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/483

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔元嶺村

第9約地段第873號B分段及第875號C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9821號)

[此議項以廣東話進行。]

33. 秘書報告，以下委員就此議項申報涉及間接的利益：

黃遠輝先生 — 與配偶在大埔區共同擁有一個單位

張孝威先生 — 在大埔區擁有一個單位

楊偉誠先生 — 在大埔區擁有一個單位

邱榮光博士 — 為大埔區議員，在大埔區擁有物業及土地

34. 委員備悉申請人已要求延期考慮這宗覆核申請，並同意上述委員所涉及的屬間接利益，因此他們可留在席上。

35. 秘書表示，申請人的代表於二零一四年十二月十四日發信給城規會秘書，要求城規會延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓其有時間準備進一步的資料，以支持其覆核申請。這是申請人首次要求延期進行覆核聆訊。

36. 委員備悉申請人要求延期的理據符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見及進一步申述及申請作出

決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，因為申請人需要更多時間準備進一步的重要資料以供城規會考慮，申請人亦非要求無限期延期，而且其他相關各方的利益不會受影響。

37. 經商議後，城規會同意延期就這宗覆核申請作出決定。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。倘申請人所提交的書面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。此外，應告知申請人，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。

[會議小休 10 分鐘。]

[霍偉棟博士及劉智鵬博士此時離席。]

議程項目 6

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TKL/479

擬在劃為「農業」地帶的新界打鼓嶺坪輦路第 82 約地段第 1113 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇)
(城市規劃委員會文件第 9822 號)

[此議項以廣東話進行。]

38. 下列規劃署的代表及申請人的代表獲邀出席會議：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區
規劃專員

薛國強先生 — 申請人的代表
(智仕顧問有限公司)

39. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

40. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零一四年七月十七日，申請人高昇(中國)有限公司(由智仕顧問有限公司代表)申請規劃許可，以便在申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇)。申請地點在《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/14》上劃為「農業」地帶的地方內；
- (b) 二零一四年九月十二日，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，理由如下：
 - (i) 擬議的發展不符合打鼓嶺區內「農業」地帶的規劃意向。申請書並無提出有力的理據，足以要偏離此規劃意向；以及
 - (ii) 批准這宗申請，會為有關的「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例，如果這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會使該區的整體環境質素下降；
- (c) 當局現正就申請地點作違規貯存用途(包括存放貨櫃)採服規劃執管行動，並於二零一四年五月十五日向相關土地擁有人發出《恢復原狀通知書》(下稱「通知書」)，要求業主清走地上的碎屑、殘留物及硬鋪面，並在申請地點種草。由於業主在通知書限期屆滿後未有履行通知書的規定，當局正密切監察申請地點，以便在有需要時採取進一步行動；
- (d) 二零一四年十月十四日，申請人就小組委員會拒絕有關申請的決定申請覆核。申請人重申支持第 16 條申請所提出的理據，並附加下列理據以支持這宗覆核申請：

- (i) 申請人回應漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)就第 16 條申請時所提出的意見，在申請書上表示擬議的新界豁免管制屋宇發展項目(包括搭建上蓋面積約 37.16 平方米的高架農舍)是為了在整個申請地點開展農業／復耕；
 - (ii) 在管制建築物高度及樓層層數方面，第 121 章《建築物條例(新界適用)條例》附表、《建築物(規劃)規例》及城規會就「農地住用構築物」所訂的詞彙釋義，解釋並不一致。批准這宗覆核申請，會證明屬「農業」地帶《註釋》第一欄用途的「農地住用構築物」是可以實施的；及
 - (iii) 把申請地點上的新界豁免管制屋宇由三幢減為一幢，應已回應城規會所關注的問題，即同類申請如獲批准會有累積影響，因而令該區的整體環境質素下降；
- (e) 申請地點平坦、已平整及豎設圍欄，現時空置及有部分地方雜草叢生。自審議第 16 條申請後，申請地點的情況並無很大改變；
- (f) 先前的申請——先前有四宗申請(編號 A/NE-TKL/346、347、422 及 465)涉及部分或整個申請地點。有一宗申請涉及臨時露天貯存半製成品；有兩宗擬建三幢新界豁免管制屋宇，但都被小組委員會拒絕；另一宗則擬建單層農舍／環保屋宇，但小組委員會認為該發展既非「農地住用構築物」，也非「新界豁免管制屋宇」，故條例第 16 條並無與此申請相關的條文；
- (g) 同類的申請——在申請地點附近的同一「農業」地帶內，並無涉及擬發展新界豁免管制屋宇的同類申請；

- (h) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，概述如下：
- (i) 漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。從成本及效益角度而言，申請書中的建議並非商業性農業活動目前通行及常見的作業方式，但撇除成本因素，建議或許可行；
 - (ii) 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。雖然預料擬議發展不會令交通量大增，但這類在「鄉村式發展」地帶外的發展如獲批准，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通造成的負面影響會很大。儘管如此，這宗申請只涉及興建一幢新界豁免管制屋宇，他認為可予容忍；以及
 - (iii) 經諮詢的其他政府部門對這宗覆核申請沒有負面意見或不表反對；

[楊偉誠先生此時到席。]

- (i) 公眾的意見——當局收到四份有關這宗覆核申請的公眾意見書，其中一份表示支持這宗申請，因為可便利村民。其餘三份反對這宗申請，理由主要包括擬議的新界豁免管制屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向；農地減少會影響食物供應；新界豁免管制屋宇應在「鄉村式發展」地帶內興建、不應助長「先破壞、後建設」的做法，以及申請人並無提交技術評估報告以確保有關發展對周邊地區不會有負面影響；
- (j) 規劃署的意見——文件第 7 段所載的規劃考慮因素及評估概述如下：
 - (i) 漁護署署長不支持這宗覆核申請，認為申請人在第 17 條覆核申請書中沒有提供進一步

的資料，以回應他先前在第 16 條申請階段就建議在技術可行性方面的意見。此外，他認為農業用途，不論是申請人在發展建議所述的栽種菇菌、水耕農產品或闢作溫室，都是劃為「農業」地帶的經常准許用途；至於擬建新界豁免管制屋宇，則屬「農業」地帶的第二欄用途，須取得城規會的規劃許可。申請人未有在其覆核申請中提供令人信服的規劃理據，以證明擬議的新界豁免管制屋宇符合「農業」地帶的規劃意向，又或足以要偏離此規劃意向；

- (ii) 「農地住用構築物」若符合指定的發展參數及獲漁護署署長建議，在申請地點上興建是經常准許的，無須取得城規會的規劃許可；但擬在申請地點興建新界豁免管制屋宇，則屬「農業」地帶《註釋》的第二欄用途；
- (iii) 有關申請人就第 121 章的意見，北區地政專員表示申請人須確定擬議的發展是否屬第 121 章附表第 1 部所指的新界豁免管制屋宇；
- (iv) 自有關申請於二零一四年九月十二日被小組委員會拒絕後，申請地點及周邊地區的規劃情況並無很大改變。因此，第 16 條申請階段的規劃評估仍然有效；以及
- (v) 有關公眾對這宗覆核申請的負面意見，相關政府部門的規劃評估及意見適用。

41. 副主席繼而請申請人的代表詳細闡述這宗覆核申請。薛國強先生借助實物投影機，並參照他二零一四年十月十四日提交並已夾附於文件的理據，陳述下列要點：

- (a) 在考慮第 16 條規劃申請時，提交小組委員會的文件未有包括或回應申請人所提出的下列理據：

- (i) 申請人曾在申請地點務農，但被規劃署視作違例發展。該處的陽光對耕種來說過於猛烈。再者，正如當局就政府推出農業政策作公眾諮詢期間與一名農民會面時透露，農民的居所應靠近其農地。因此，在農地建住屋是必要的；
 - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》，建築物高度須為 8 米，才符合住宅樓層樓底高度至少 2.5 米的規定；
 - (iii) 無需設置美化環境的屏障，因會導致農地減少；以及
 - (iv) 在農地上為農民提供居所不會產生與工作相關的交通需求；
- (b) 申請人已回應漁護署署長的意見，但署長未有理會這份城規會文件所載的回應。有關漁護署署長認為申請地點復耕潛力高而不支持作新界豁免管制屋宇用途這一點，這項建議可讓農地得以復耕，並為農民提供居所。申請人已就漁護署署長對擬議發展的成本及效益的意見作出回應，但署長亦未有理會；
- (c) 把新界豁免管制屋宇由三幢減至一幢，應已解答了先前對發展密度的疑問，並證明申請人有真正意圖在申請地點復耕；以及
- (d) 過去四年，申請人已嘗試落實這項「農業」地帶第一欄應獲准的建議。這宗申請如被拒絕，便意味《註釋》第一欄應可准許的用途根本無法落實。

42. 規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，副主席請委員提問。

43. 蘇震國先生回應委員的查詢時，解釋對「農地住用構築物」與新界豁免管制屋宇的規定有何不同。他說新界豁免管制屋宇應樓高三層(8.25 平方米)，上蓋面積不得超過 65.03 平方

米。「農地住用構築物」與農業用途有關，就此等農地構築物向地政總署申領牌照時，必須取得漁護署署長的支持。這類構築物的體積最高不得超過兩層(5.18 米高)，上蓋面積不得超過 37.2 平方米。秘書補充說，打鼓嶺分區計劃大綱圖《註釋》說明頁訂明新界豁免管制屋宇的釋義，但根據「農業」地帶的《註釋》，「農地住用構築物」屬經常准許的用途(第一欄用途)而新界豁免管制屋宇則須取得規劃許可(第二欄用途)。

44. 副主席問薛國強先生，如申請人的意圖是興建「農地住用構築物」，何以會申請興建新界豁免管制屋宇。薛國強先生提到實物投影機上所顯示的《建築物條例》節錄部分回應說，他曾就擬議的用途向地政總署申領牌照，但地政總署回覆指根據《建築物條例》發出的「關於農業用途的豁免證明書」只准許興建高度不超過 4.57 米的單層建築物；或如屬替代屋宇，則建築物高度不得超過 5.18 米及有蓋面積不得超過 37.16 平方米。因此，地政總署不能處理該項建議。薛國強先生提到實物投影機上所顯示一封致城規會秘書的信，表示申請人於二零一三年曾向城規會提交申請表，要求在申請地點作「農地住用構築物」用途，但卻遭城規會秘書處退回。申請人別無選擇，只得申請興建新界豁免管制屋宇，以便可按預訂的尺寸開展其建議的「農地住用構築物」發展。議建的住用構築物底部會升高 2 米，以利用地面的空間作溫室或水耕農業。《建築物條例》禁止把此高度的空間改建作住用用途。

[此時，劉文君女士到席而許智文教授離席。]

45. 薛國強先生說，詞彙釋義就「農地住用構築物」訂明的 5.18 米建築物高度，不足以興建樓高兩層的發展項目，因為每一住用樓層均須有 2.5 米的樓底高度，餘下的 0.18 米無法容納兩層建築結構的三塊混凝土板。因此，「農地住用構築物」所指定的 5.18 米建築物高度已採納多年，卻未能符合《建築物條例》的現行標準。他強調申請人須申請興建新界豁免管制屋宇，因為儘管律政司曾就另一宗個案提供意見，指第 16 條規劃申請機制適用於第一欄及第二欄的用途，但城規會秘書處是不會接受「農地住用構築物」的申請的。

46. 一名委員問薛國強先生申請人為何不依照辭彙釋義所指定的農地住用構築物尺寸。薛國強先生回應說，樓底低便只可闢設閣樓，但住在閣樓易生病。

47. 一名委員詢問，如根據「農地住用構築物」的指定尺寸落實申請人的建議是未符理想還是不可行。薛國強先生回應說，儘管他的建議未能符合農地住用構築物所指定的尺寸，但建議如獲城規會批准，相關的政府部門(包括地政總署)會尊重有關批准，申請人的建議便可落實。

[邱榮光博士此時離席。]

48. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦沒有再提出問題，副主席告知他們覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將在他離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定告知申請人。副主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員及申請人的代表出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

49. 副主席請委員顧及申請人的書面及口頭陳述，考慮這宗覆核申請。委員備悉自小組委員會先前考慮有關申請後，規劃情況並無很大改變，即使申請人的代表強調建議的原意是興建「農地住用構築物」，但現在這宗申請是作新界豁免管制屋宇用途。委員同意維持小組委員會拒絕申請的決定。

50. 經商議後，委員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。有關的理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合打鼓嶺區內「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，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。申請書並無提出有力的理據，足以要偏離此規劃意向；以及

- (b) 批准這宗申請，會為有關的「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例，如果這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會使該區的整體環境質素下降。」

[主席及凌嘉勤先生此時返回席上。]

[王明慧女士、梁宏正先生及劉興達先生此時離席。]

港島區

議程項目 7

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H12/28

擬在劃為「綠化地帶」的半山區東部寶雲道 17 號毗連政府土地開設住宅發展的行車通道

(城市規劃委員會文件第 9824 號)

[此議項以廣東話進行。]

51. 秘書報告，宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是申請人的顧問公司，下列委員已就此議項申報利益：

劉興達先生 — 與宏基公司有業務往來

李律仁先生 — 其配偶在半山區東部擁有一個單位

52. 委員亦同意由於申請人已要求延期考慮這宗覆核申請，而上述委員並不涉及直接利益，因此同意他可以留席。委員備悉李律仁先生已離席。

53. 秘書表示，申請人的代表於二零一四年十二月五日致函城規會秘書，要求城規會延期兩個月才就這宗覆核申請作出決

定，讓其有時間準備進一步資料，以支持這宗覆核申請。這是申請人首次要求把覆核聆訊延期。

54. 委員備悉，申請人要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引有關「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(城規會規劃指引編號 33)，即申請人需要更多時間準備進一步的重要資料以供城規會考慮。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利益。

55. 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。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。

[李美辰女士此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東

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 TPB/A/YL-PH/698

在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 111 約地段第 1866 號、第 1981 號、第 3047 號及第 3048 號
臨時露天存放建築物料及貨櫃並停泊重型車輛(為期三年)
(城規會文件第 9823 號)

[此議項以廣東話進行。]

56. 下列規劃署代表及申請人代表獲邀到席上：

| | | |
|-------|---|------------------|
| 錢敏儀女士 | — | 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員 |
| 鄭淑萍女士 |] | |
| | | 申請人代表 |
| 楊振昌先生 |] | |

57. 主席表示歡迎，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

58. 錢敏儀女士借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人於二零一四年七月二十二日申請規劃許可，擬在申請地點臨時露天存放建築物料及貨櫃並停泊重型車輛，為期三年。在《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》上，申請地點有部分劃為「農業」地帶，另有部分劃為「鄉村式發展」地帶；
- (b) 申請地點現時用作露天存放建築機器、改裝貨櫃、汽車及汽車零件。申請地點有部分範圍受執管行動規管，因在該處現時發現的貯物用途(包括存放貨櫃)未獲有效的規劃許可，屬《城市規劃條例》下的違例發展。有關當局現正採取執管行動；
- (c) 二零一四年九月十二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕這宗申請，理由如下：
 - (i) 擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因擬議發展與附近主要是住用構築物／民居及空地／荒地的土地用途不相協

調。申請地點先前亦沒有獲批給規劃許可。政府部門對申請提出負面意見，而公眾亦反對申請；

- (iii) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
 - (iv) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令其他同類申請在這「鄉村式發展」及「農業」地帶的部分範圍激增。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降；
- (d) 二零一四年十月十三日，申請人根據《城市規劃條例》第 17(1)條的規定，申請覆核小組委員會拒絕這宗申請的決定。申請人並無提交任何書面申述或技術修訂以支持其覆核申請；
- (e) 申請地點已鋪築地面，現作露天貯物用途，部分範圍已圍封。申請地點可由東北面錦田公路的分支地區小徑到達。申請地點北面毗連露天貯物場／存放場，大部分均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些違例發展採取執管行動。申請地點的西北面(約距離 30 米)、北面(約距離 20 米)及東面(約距離 40 米)均是民居；
- (f) 根據有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E (城規會規劃指引編號 13E)，申請地點範圍約有 57.7% (「農業」地帶)位於第 3 類地區內，另約有 42.3% (「鄉村式發展」地帶)位於第 4 類地區內；
- (g) 先前的申請－根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點南部及毗連土地位於第 3 類地區內，涉及三宗先前的申請(編號 A/YL-PH/235、575 及 659)。申請編號 A/YL-PH/235 涉及九個臨時露天建築物料貯物場，小組委員會於一九九八年十月三十拒絕該宗申請。至於申請編號 A/YL-PH/575 擬作臨時

堆肥用途，以及申請編號 A/YL-PH/659 擬作露天存放建築物料及貨櫃並停泊重型車輛的用途，小組委員會分別於二零零九年二月二十七日及二零一三年二月八日在有附帶條件下批給規劃許可，主要是考慮到申請地點先前已獲批給規劃許可作相同用途。申請地點北面位於第 4 類地區內，先前的規劃申請也沒有獲批給許可；

- (h) 同類申請— 在考慮第 16 條申請時，擬作臨時露天貯物用途的同類申請有 14 宗，至今已增至 15 宗。在該 15 宗同類申請中，10 宗獲批給許可，理由是申請地點先前曾獲批給許可或就近擬議石崗列車停放處，而該處的景觀特色始終會有巨變；
- (i) 政府部門的意見— 相關政府部門的意見詳載於文件第 4 段。有關意見撮錄如下：
 - (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請人會使用連接錦田公路的通道前往申請地點，而該通道 40 米範圍內有民居，預計會造成噪音滋擾；
 - (ii) 地政總署元朗地政專員表示，區內有兩幢已獲批准興建的小型屋宇；
 - (iii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點部分位於「農業」地帶內，以及申請用途與農業無關；
 - (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從園景規劃角度對這宗申請有保留，因為擬議布局設計圖提供的資料不足，以及申請可能涉及砍伐成齡樹。申請人須提交並落實保護樹木建議；
 - (v) 渠務署總工程師／新界北要求申請人提交並落實排水建議；

- (vi) 消防處處長要求申請人設置滅火筒，以及提交並落實消防裝置建議；以及
 - (vii) 其他已獲諮詢的部門對這宗覆核申請沒有提出負面意見或反對；
- (j) 公眾意見－當局並無就這宗覆核申請接獲公眾意見。在第 16 條申請階段，當局接獲兩份公眾意見書，表示反對申請，主要理由是該區內通道太窄；往來頻密的重型車輛會對該區居民構成危險；擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人沒有進行交通及排污影響評估，以及露天貯物場的供應足夠。此外，擬議用途有礙觀瞻，並令土地及環境質素下降；
- (k) 規劃署的意見－申請人未有提交任何書面申述以支持這宗覆核申請。自小組委員會在二零一四年八月八日考慮這宗申請以後，有關規劃情況一直沒有重大改變，因此，有關規劃考慮因素及評估仍然有效，而規劃署也不支持這宗申請。文件第 7 段所載的規劃考慮因素及評估撮錄如下：
- (i) 申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 有政府部門就這宗申請提出負面意見，包括漁護署署長、環保署署長及總城市規劃師／城市設計及園境的意見。申請人未能證明擬議發展不會對環境、景觀和排水造成負面影響；以及
 - (iii) 擬議發展不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即除非情況特殊，否則在第 4 類地區內的露天貯物及港口後勤用途申請通常會遭否決。申請地點南部位於第 3 類地區內，儘管先前曾獲批給許可作同一臨時用途，但申請地點大部分範圍未曾獲批給規劃許可。現

有和已獲許可的露天貯物用途應局限於第 3 類地區內，而進一步擴散不會被接受。

59. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗覆核申請。鄭淑萍女士陳述以下要點：

- (a) 他們在提交申請前已完成擴闊區內通往申請地點的路徑、清理地盤和改善排水等工程。由於他們已改善排水系統，因此，即使在二零一四年三月三十日，即錄得二百年來最高降雨量當日，也沒有出現水浸情況；
- (b) 由於他們沒有聘請顧問公司辦理申請，他們不知道應向城規會提交評估；
- (c) 他們曾嘗試與該名反對申請的區議員聯絡，並請求他到申請地點視察，以便向他說明該通道可容許雙線行車，因此算不上狹窄。然而，該名區議員對他們的請求沒有作出回應。事實上，當區居民不會使用該通道前往錦田公路，因為需時 25 分鐘，反之，居民可使用另一條位於申請地點北面的通道，需時僅五分鐘；
- (d) 她質疑有關部門是否曾到申請地點視察，因為申請地點不可供復耕之用。申請地點四周是汽車維修工場，而該處出產的農產品並不適宜食用。再者，申請地點的位置十分偏遠，作住宅用途並不理想。香港保留太多閒置土地也不恰當。

[實際發言時間：五分鐘]

60. 由於申請人代表已完成其陳述，主席請委員提出問題。

61. 錢敏儀女士在回應主席的詢問時表示，規劃事務監督會對申請地點採取執管行動。

62. 由於申請人代表並無進一步意見，委員亦再無其他問題，主席告知申請人代表，覆核申請的聆訊程序已經完成，城

規會在他們離席後會進一步商議這宗覆核申請，並會在稍後把決定通知申請人。主席多謝規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員及申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

63. 主席請委員在考慮這宗覆核申請時，包括考慮剛才的口頭陳述。委員備悉，自小組委員會上次考慮這宗申請以後，規劃情況一直沒有改變，以及申請人沒有提出新的理據以支持這宗覆核申請。委員同意維持小組委員員拒絕申請的決定。

64. 經商議後，小組委員會同意駁回這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 7.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因擬議發展與附近主要是住用構築物／民居及空地／荒地的土地用途不相協調。申請地點先前亦沒有獲批給規劃許可。政府部門對申請提出負面意見，而公眾亦反對申請；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令其他同類申請在這「鄉村式發展」及「農業」地帶的部分範圍激增。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

[許國新先生及馬詠璋女士此時暫離會議。]

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《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》的申述
(城市規劃委員會文件第 9819 號)

[會議以廣東話進行。]

65. 秘書報告，由於對這四份分區計劃大綱圖作出的修訂是要把土地剔出，然後納入粉嶺北分區計劃大綱圖及古洞北分區計劃大綱圖，以下委員就此議項申報利益：

- 劉文君女士 — 為粉嶺北分區計劃大綱圖的申述人及提意見人(FLN-R13 及 FLN-C6009)

- 劉興達先生 — 他的公司曾就「古洞北及粉嶺北新發展區發展計劃第一期－設計及建造」的顧問研究提交建議

66. 委員備悉劉文君女士及劉興達先生並無獲邀以委員的身分出席粉嶺北和古洞北兩份分區計劃大綱圖的聆訊會議，而劉興達先生亦已離席。委員同意應請劉文君女士暫時離席。

[劉文君女士此時離席。]

簡介和提問部分

67. 主席表示已給予所有申述人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，但除了已出席或表示會出席的申述人外，其餘申述人不是表示不會出席聆訊，就是沒有回覆。由於已給予申述人合理時間的通知，委員同意在他們缺席的情況下，就有關申述進行聆訊。

68. 以下政府的代表及申述人此時獲邀到席上：

- 錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員
- 吳曙斌先生 — 高級城市規劃師／粉嶺上水(2)
- 陳冠昌先生 — 高級城市規劃師／粉嶺上水(1)
- 麥睿勤先生 — 申述人(R4)

69. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆訊的程序，然後請粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介申述的背景資料。

70. 高級城市規劃師／粉嶺上水(2)吳曙斌先生借助投影片，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》和《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/8》，以供公眾查閱。同日，城規會根據條例第 7 條展示《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/2》，以供公眾查閱；
- (b) 除粉嶺／上水分區計劃大綱圖的修訂項目 C 及 D 外，對這四份分區計劃大綱草圖作出的修訂主要是要把四者的規劃區內部分的土地剔出，然後納入《古洞北分區計劃大綱圖編號 S/KTN/1》及／或《粉嶺北分區計劃大綱圖編號 S/FLN/1》。修訂項目 C 及 D 是關於個別的地點，內容涉及改劃雙魚河／石上河及祝運街一些細小土地，以反映這些土地現作道路和河道用途；

- (c) 城規會共收到 13 份申述書和一份意見書，但該意見書的內容與有關的修訂和申述無關。二零一四年七月四日，城規會同意該意見書無效，有關的意見應視為不曾作出；
- (d) 二零一四年七月四日，城規會決定把這四份分區計劃大綱草圖的申述書合為一組，一併考慮其內容。由於城規會收到大量關於古洞北和粉嶺北兩份分區計劃大綱圖的申述書和意見書，需要更多時間才能完成關於申述和意見的聆訊，故行政長官於二零一四年九月二十五日根據條例第 8(2)條同意把城規會將這四份分區計劃大綱草圖連同《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》和《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》呈交行政長官會同行政會議核准的法定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；

公眾諮詢

- (e) 二零一三年十二月十二日，規劃署向北區區議會簡介加入這四份分區計劃大綱草圖的修訂，北區區議會對修訂建議沒有意見。規劃署亦於二零一四年一月十日把這四份分區計劃大綱草圖連同《註釋》及《說明書》分送相關的鄉事委員會(即上水區鄉事委員會和粉嶺區鄉事委員會)傳閱；

申述

- (f) 城規會收到合共 13 份關於這四份分區計劃大綱草圖的申述書，這些有效的申述書中有六份關於《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/19》(粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R1 至 R6)，兩份關於《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/13》(虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖的 R1 及 R2)，兩份關於《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/8》(恐龍坑分區計劃大綱圖的 R1 及 R2)，三份關於《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/2》(馬草壟及蠔殼圍分

區計劃大綱圖的 R1 至 R3)。馬草壟及蠓殼圍分區計劃大綱圖的 R1 由長春社提交，其餘申述書則由公眾人士提交；

申述理據和申述人的建議

(g) 主要的申述理據撮述如下：

表示支持的申述(粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R1)

- (i) 粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R1 大致支持粉嶺／上水分區計劃大綱草圖的所有修訂項目；

表示反對的申述(粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R2 至 R6、虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖的 R1 及 R2、馬草壟及蠓殼圍分區計劃大綱圖的 R1 至 R3，以及恐龍坑分區計劃大綱圖的 R1 及 R2)

- (ii) 所作的發展只是為了設立水貨城(粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R2)；
- (iii) 反對新界東北發展計劃，因為這項計劃會破壞鄉郊環境，毀掉村民的家園和農地，得益的只有地產發展商。新界東北是香港與內地之間的天然緩衝區，應予保存(粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R3)；
- (iv) 新界東北新發展區發展計劃沒有顧及現有的社會經濟結構，應撤回這項新發展區發展計劃，並重新開始新發展區發展的規劃及諮詢工作(粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R4)；
- (v) 應保存古洞北規劃區內 447 公頃的農地，不應把之收回進行新發展區發展(粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R5、虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖的 R1、馬草壟及蠓殼圍分區計劃

大綱圖的 R2，以及恐龍坑分區計劃大綱圖的 R1)；

- (vi) 其他地區有大量空置土地可用來應付房屋需求。政府應重新肯定農業對社會經濟的價值，不應破壞農地和現有的鄉郊地區。另應保留農地及鄉村，把規劃區打造為「城鄉互動有機農場」的基地。政府設計公共交通交匯處時，高估了交通需求，特別是來往內地與香港兩地的交通需求(粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R6、虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖的 R2、馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖的 R3，以及恐龍坑分區計劃大綱圖的 R2)；以及
- (vii) 新發展區發展計劃未有充分考慮生態和農業的問題(馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖的 R1)；
- (h) 申述人的建議(馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖的 R1)撮述如下：
 - (i) 取消連接落馬洲東面連接路的路段，以保護馬草壟河和蠔殼圍的濕地；以及
 - (ii) 把整條馬草壟河及其河岸區劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」等保育地帶，並把鄰近的各類土地用途遷往其他地方，例如古洞北新發展區內的棕地；

對申述理據和申述人的建議的回應

- (i) 對申述理據和申述人的建議的回應撮述如下：
 - (i) 備悉表示支持的申述(粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R1)；

- (ii) 粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R2 並沒有提出任何理據說明何以指這份分區計劃大綱圖的目的是為了設立水貨城。此申述亦與粉嶺／上水分區計劃大綱草圖的修訂項目無關，有關的修訂項目主要涉及調整該草圖的規劃區範圍，以及改劃兩小塊土地以反映其現有的用途；
- (iii) 粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R3 及 R4 所提出的反對理據與粉嶺／上水分區計劃大綱草圖的修訂項目無關；
- (iv) 粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R5、虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖的 R1、馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖的 R2 及恐龍坑分區計劃大綱圖的 R1 所提出的反對理據與這四份分區計劃大綱草圖的修訂項目無關；
- (v) 粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R6、虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖的 R2、馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖的 R3 及恐龍坑分區計劃大綱圖的 R2 所提出的反對理據與這四份分區計劃大綱草圖的修訂項目無關；以及
- (vi) 關於馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖的 R1，由於馬草壟河的上／中游屬於古洞北分區計劃大綱圖的範圍，故城規會會在考慮該圖時另行審議此申述。至於馬草壟河的下游，則屬於《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/2》「農業」地帶的範圍，該處在上一份《馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/1》已劃作此地帶，一直沒變。此申述所關注的問題與馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱草圖的修訂項目無關；

規劃署的意見

- (j) 規劃署對各項申述的意見撮錄於文件第 7 段，有關意見是：
- (i) 規劃署備悉支持《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/19》的申述(粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R1)；以及
 - (ii) 規劃署不支持表示反對的意見(粉嶺／上水分區計劃大綱圖的 R2 至 R6、虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖的 R1 及 R2、恐龍坑分區計劃大綱圖的 R1 及 R2 和馬草壟及蠔殼圍分區計劃大綱圖的 R1 至 R3)，並認為不應順應這些申述的內容修訂這四份分區計劃大綱圖(編號 S/FSS/19、S/NE-FTA/13、S/NE-HLH/8 及 S/NE-MTL/2)。

71. 主席繼而請申述人闡述其申述內容。

R4 – 麥睿勤先生

72. 麥先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他並非反對這幾份分區計劃大綱圖的詳細土地用途規劃，而是反對以「白板」方式發展新界東北新發展區。根據「白板」規劃方式，現有的社區和發展會全部清拆，由新的建築物取代。戰後至八十年代，政府就是採用這種方式，通過填海和清除農地來發展新市鎮。

[邱浩波先生此時離席。]

- (b) 「白板」方式由瑞士建築師 **Le Corbusier** 提出，他主張把巴黎中部重建為井然有序的城市，有如天水圍一樣。**Le Corbusier** 認為，現有的發展追不上社會的需要，而以此方式建立的新城市是一項改進，並符合公眾利益。各國政府和城市規劃師曾一度奉行

「白板」方式，但十年前左右，以這個方式進行規劃卻被視為失策，因為對現有社區的運作欠缺了解，而且政府和城市規劃師規劃的土地用途未必符合社區的需要。他認為如採用「白板」方式規劃新界東北新發展區，只會再多一個有如天水圍的失敗個案；

- (c) 「白板」方式的根本問題，是一貫借改進社會和為公眾利益着想為名，以粗暴的手段摧毀居民的家園。政府眼中的公眾利益其實是發展商的利益；以及
- (d) 他建議政府重新考慮新界東北新發展區的規劃，以現有的發展和農業用途為基礎定出一個計劃，目的應是整合資源，促進現有社區的增長。規劃應是為人而非為實現政府官員的雄圖大計。

73. 申述人陳述完畢，主席請委員提問。由於委員沒有問題要提出，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將會在申述人離席後就有關申述進行商議，稍後會把決定通知各申述人。主席多謝申述人和政府的代表出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

74. 主席請委員審議有關申述時考慮所有書面及口頭陳述內容。委員備悉對這四份分區計劃大綱圖作出的修訂主要是把用作發展新界東北新發展區的土地剔出，然後納入城規會現正審議的古洞北和粉嶺北兩份新的分區計劃大綱圖。

75. 由於城規會仍在審議關於粉嶺北和古洞北兩份分區計劃大綱圖的申述和意見，一些委員認為，雖然關於這四份分區計劃大綱圖的申述的聆訊已完成，但為審慎起見，城規會應延期就這些申述作出決定，直至關於粉嶺北和古洞北兩份分區計劃大綱圖的申述和意見的聆訊亦完成後，才一併就關於這六份相關的分區計劃大綱圖的所有申述和意見作出決定。經商議後，委員同意延期就關於這四份分區計劃大綱圖的申述作出決定，以便一併就關於這四份分區計劃大綱圖及相關的粉嶺北和古洞北兩份分區計劃大綱圖的所有申述和意見作出決定。

[陸觀豪先生此時離席。]

議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/19》
的申述和意見的資料文件及聆聽安排
(城市規劃委員會文件第 9825 號)

[此議項以廣東話進行。]

76. 秘書報告，有關修訂項目涉及協助香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行公共租住房屋發展，而下列委員與房委會有所聯繫，因此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 |
| 梁慶豐先生 | — 房委會轄下投標小組委員會委員；並與房委會有業務往來 |
| 凌嘉勤先生 (規劃署署長) | — 房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 甯漢豪女士 (地政總署署長) | — 房委會委員 |
| 許國新先生 (民政事務總署 助理署長) | — 代表民政事務總署署長擔任房委會轄下策劃小組委員會委員的人員 |
| 王明慧女士 (運輸及房屋局 首席助理秘書長) | — 代表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人員 |

(運輸))

| | | |
|-------|---|--------------------------|
| 劉文君女士 | — | 房委會轄下商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員 |
| 黎慧雯女士 |] | 與房委會有業務往來 |
| 林光祺先生 |] | |
| 劉興達先生 |] | |

77. 委員同意由於此議項屬程序性質，無須進行討論，上述委員可以留席。委員備悉梁慶豐先生因事未能出席會議，而許國新先生、王明慧女士、劉文君女士及劉興達先生已離席。

78. 秘書報告，二零一四年七月十八日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/19》(下稱「圖則」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共接獲 1 474 份申述書。其後，一名申述人撤回其申述(R818)。二零一四年十月二十八日，當局公布這些申述，為期三星期，讓公眾提出意見。其間，當局接獲一份意見書。

79. 所接獲的全部 1 473 份申述書，均涉及修訂項目 A(即把毗連曉明街和曉光街的申述地點改劃作公屋發展)。除了一份申述書(R1)是表示支持這項改劃用途地帶建議外，其餘 1 472 份申述書均表示反對。

80. 意見書(C1)關乎 R2，認為當局在改劃用途地帶時應慎重考慮該區的交通情況，以顧及現時的交通擠塞問題。

81. 鑑於圖則所收納的修訂廣受區內人士關注，並接獲大量申述，建議由城規會全體委員考慮這些申述及意見，無須另行委出聆聽申述小組委員會。由於這些申述性質相近，建議合為一組一併考慮。基於所接獲的申述及意見數目龐大，為確保聆聽會有效地進行，建議在聆聽部分，每名申述人／提意見人獲分配最多 10 分鐘發言時間。聆聽會暫定於二零一五年二月十三日進行。

82. 經商議後，城規會同意按文件第 3 段建議的方式，聆聽這些申述。

議程項目 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《平洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PC/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 9826 號)

[此議項以廣東話進行。]

83. 秘書報告，二零一四年二月十七日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(b)條，指示城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備一份草圖，把平洲地區指定為發展審批地區。二零一四年三月二十八日，城規會根據條例第 5 條，展示《平洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PC/1》，以供公眾查閱，結果共收到 338 份申述書，並無收到意見書。

84. 二零一四年十二月十九日，城規會考慮這些申述後，決定不建議順應申述的內容修訂這份發展審批地區草圖。

85. 由於考慮申述的程序已完成，平洲發展審批地區草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

86. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和附件 II 的《平洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PC/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) 通過載於文件附件 III 的《平洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PC/1A》的最新《說明書》，以說明城規會就這份平洲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) 同意該最新《說明書》適宜連同這份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 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《大埔滘發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TPK/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 9827 號)

[此議項以廣東話進行。]

87. 秘書報告，二零一四年二月十七日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(b)條，指示城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備一份草圖，把牛湖托及大埔尾地區附近的土地指定為發展審批地區。二零一四年三月二十一日，城規會根據條例第 5 條，展示《大埔滘發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TPK/1》，以供公眾查閱，結果共收到 49 份申述書，並無收到對申述的意見書。

88. 二零一四年十二月五日，城規會考慮所有申述後，備悉申述編號 R17 至 R46 對這份發展審批地區圖表示支持的意見，並決定不接納申述編號 R1 至 R16、R17 至 R46 的餘下部分，以及 R47 至 R49，以及同意不順應申述內容修訂這份發展審批地區圖。

89. 由於考慮申述的程序已完成，大埔滘發展審批地區草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

90. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和附件 II 的《大埔滘發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TPK/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) 通過載於文件附件 III 的《大埔滘發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TPK/1A》的最新《說明書》，以說明城規會就這份大埔滘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) 同意該最新《說明書》適宜連同這份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 13

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《嶂上發展審批地區草圖編號 DPA/NE-CS/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 9828 號)

[此議項以廣東話進行。]

91. 秘書報告，二零一四年二月十七日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(b)條，指示城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備一份草圖，把嶂上地區指定為發展審批地區。二零一四年三月二十一日，城規會根據條例第 5 條，展示《嶂上發展審批地區草圖編號 DPA/NE-CS/1》，以供公眾查閱，結果共收到八份申述書及一份意見書。

92. 二零一四年十二月五日，城規會考慮所有申述及意見後，備悉申述編號 R4 至 R6 對這份發展審批地區圖表示支持的意見，並決定不接納申述編號 R1 至 R3、R4 至 R6 的餘下部分，以及 R7 及 R8，以及同意不順應申述的內容修訂這份發展審批地區圖。

93. 由於考慮申述的程序已完成，嶂上發展審批地區草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

94. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和附件 II 的《嶂上發展審批地區草圖編號 DPA/NE-CS/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) 通過載於文件附件 III 的《嶂上發展審批地區草圖編號 DPA/NE-CS/1A》的最新《說明書》，以說明城規會就這份嶂上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) 同意該最新《說明書》適宜連同這份發展審批地區草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

[何培斌教授此時離席。]

議程項目 14

[公開會議]

有關考慮《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》的申述和意見的資料文件及聆聽安排
(城市規劃委員會文件第 9829 號)

[此議項以廣東話進行。]

95. 秘書報告，由於其中一項擬議修訂項目涉及協助香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行公營房屋發展，而兩份申述書(R14 和 R15)由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交，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

- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------|
| 梁慶豐先生 | — | 房委會轄下投標小組委員會委員；並與房委會有業務往來 |
| 凌嘉勤先生 (規劃署署長) | — | 房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 甯漢豪女士 (地政總署署長) | — | 房委會委員 |
| 許國新先生 (民政事務總署 助理署長) | — | 代表民政事務總署署長擔任房委會轄下策劃小組委員會委員的人員 |
| 王明慧女士 (運輸及房屋局 首席助理秘書長 (運輸)) | — | 代表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人員 |
| 劉文君女士 | — | 房委會轄下商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員 |
| 符展成先生 |] | |
| 黎慧雯女士 |] | 與房委會及港鐵公司有業務往來 |
| 林光祺先生 |] | |
| 劉興達先生 |] | |

96. 委員同意由於此議項屬程序性質，無須進行討論，上述委員可以留席。委員備悉梁慶豐先生因事未能出席會議，而何培斌教授、許國新先生、王明慧女士、劉文君女士及劉興達先生已離席。

97. 秘書報告，二零一四年六月十三日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》(下稱「圖則」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 1 601 份申述書。二零一四年十月十四日，當局公布這些申述，為期三星期，讓公眾提出意見。其間，當局接獲一份意見書。

98. 在接獲的 1 601 份申述書中，有 10 份關乎修訂項目 A1、A2、B1 和 B2 下的擬議公共房屋用地，並有 1 597 份關乎修訂項目 C 下的擬議私人房屋用地，當中有三份表示反對「住宅(甲類)」地帶的《註釋》。

99. 唯一一份接獲的意見書 C1，表示支持修訂項目 A1、A2、B1 及 B2，但反對修訂項目 C。

100. 鑑於圖則所收納的修訂廣受區內人士關注，並接獲大量申述，建議由城規會全體委員考慮這些申述及意見，而無須另行委出聆聽申述小組委員會。由於大多數關乎修訂項目 A1、A2、B1 及 B2 下擬議公屋用地的申述書(10 份中有六份)，亦是關乎修訂項目 C，而唯一一份接獲的意見書，亦是關乎所有修訂項目，因此建議把這些申述及意見合為一組一併考慮。基於所接獲的申述及意見數目龐大，為確保聆聽會有效地進行，建議在聆聽部分，每名申述人／提意見人獲分配最多 10 分鐘發言時間。聆聽會暫定於二零一五年四月進行。

101. 經商議後，城規會同意按文件第 3 段建議的方式，聆聽這些申述。

102. 一名委員憂慮，大量的書面申述由姓名不清楚／不詳或沒有提供姓名的個別人士提交，會令城規會難以確定申述人的身分；認為不能排除這些申述是由少數個別人士提交，以圖大幅增加表示支持／反對的申述的數目。另一名委員則認為，倘申述人的身分無法確定，申述人便不能授權代表作口頭陳述。秘書備悉委員的憂慮，並表示秘書處正檢討有關處理申述及意見的程序，稍後會就檢討結果向城規會匯報。

議程項目 15

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/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 9830 號)

[此議項以廣東話進行。]

103. 秘書報告，二零一四年二月十七日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(b)條，指示城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備一份草圖，把大蠔指定為發展審批地區。二零一四年三月二十八日，城規會根據條例第 5 條，展示《大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/1》，以供公眾查閱，結果共收到 642 份申述書及 206 份意見書。

104. 二零一四年十二月十九日，城規會考慮這 642 份申述書及 206 份意見書後，決定不順應申述的內容修訂這份發展審批地區圖。

105. 由於考慮申述的程序已完成，大蠔發展審批地區草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

106. 經商議後，城規會：

(d) 同意分別載於文件附件 I 和附件 II 的《大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/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) 通過載於文件附件 III 的《大蠔發展審批地區草圖編號 DPA/I-TH/1A》的最新《說明書》，以說明城規會就這份大蠔發展審批地區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

(f) 同意該最新《說明書》適宜連同這份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

其他事項

[閉門會議]

[此議項以廣東話進行。]

107. 秘書向委員簡述，關於東北城規組於二零一五年一月六日致城規會的信，秘書處草擬了覆函，該函已呈上供委員審閱。委員備悉，該覆函的內容是按城規會先前討論的內容草

擬。委員過目後，就函中措詞提出了一些意見。委員同意秘書處在函中加入他們於會上提出的意見後，可把該函發給東北城規組。

[會後備註：該覆函於二零一五年一月九日發給東北城規組。]

108. 餘無別事，會議於下午一時三十五分休會。