

二零一五年五月二十九日舉行的城市規劃委員會  
第 1086 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

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

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署署長／地政總署副署長(一般事務)

甯漢豪女士(下午會議)／林潤堂先生(上午會議)

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

曾永強先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啟榮先生

秘書

因事缺席

黃仕進教授

何培斌教授

邱榮光博士

林光祺先生

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  
顧建康先生(上午會議)  
任雅薇女士(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
李健成先生(上午會議)  
何尉紅女士(下午會議)

## 議程項目 1

[閉門會議]

### 通過二零一五年五月十五日第 1085 次會議記錄

[會議以廣東話進行]

1. 秘書報告，會議記錄英文版的草擬本以機密形式記錄的議程項目 6 第 24 段有字打錯，須修改如下：

第三行 – 「... and their names were mentioned...」應為  
「... and their names were *not* mentioned...」

2. 城市規劃委員會二零一五年五月十五日第 1085 次會議記錄按上文第 1 段所述作出修訂後獲得通過。

3. 主席回應一名委員的提問時表示，現時的做法是要記錄是否有更多票數支持有關建議。

## 議程項目 2

### 續議事項

[閉門會議][機密項目]

4. 此議項以機密形式記錄。

## 九龍區

## 議程項目 3

[公開會議]

考慮有關《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23》的  
申述及意見

(城規會文件第 9928 號、9929 號及 9930 號)

---

[會議以廣東話進行]

申報利益

5. 由於此議項涉及改劃位於忠孝街／愛晨徑的一塊用地以供香港理工大學(下稱「理大」)(亦是提意見人 C2)進行校舍發展、改劃位於忠孝街的一塊用地以作香港鐵路(下稱「港鐵」)站的入口、改劃位於常盛街的一塊用地以進行擬議住宅發展，以及改劃位於太子道西 223 號的一塊用地以反映現有住宅發展，下述委員因與理大及／或香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)有聯繫／業務往來及／或在該區置有物業，因此已就此議項申報利益：

- |       |   |                                    |
|-------|---|------------------------------------|
| 許智文教授 | — | 理大僱員                               |
| 陳福祥先生 | — | 理大校友及理大英文系諮詢委員會主席                  |
| 何立基先生 | — | 理大客座學者                             |
| 李律仁先生 | — | 理大校董會上屆委員                          |
| 林光祺先生 | ] |                                    |
| 劉興達先生 | ] | 與港鐵公司有業務往來                         |
| 符展成先生 | ] |                                    |
| 黃仕進教授 | — | 香港大學土木工程系講座教授和系主任，而港鐵公司曾贊助該學系的一些活動 |
| 梁慶豐先生 | — | 「處理鐵路方案反對意見聆聽委員會」委員                |
| 黎慧雯女士 | — | 與港鐵公司有業務往來；與配偶在伯爵街共同擁有一個單位         |
| 李美辰女士 | — | 在太子道西擁有一個物業，並在常康街擁有一個泊車位           |

謝展寰先生           — 在何文田區居住

6. 委員認為許智文教授和李律仁先生涉及直接利益，並備悉他們尚未到席。

7. 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)所採納的「辦事程序與方法」，由於相關的港鐵站入口只屬規劃署建議對大綱圖作出的修訂事項，委員同意只須記錄符展成先生和梁慶豐先生所涉利益，他們可以留在席上。

8. 委員備悉黎慧雯女士、陳福祥先生、何立基先生和謝展寰先生只涉及間接利益，並同意他們可以留在席上。委員亦備悉李美辰女士尚未到席。

9. 此外，委員備悉黃仕進教授、劉興達先生和林光祺先生因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

10. 主席說當局已給予各申述人和提見人合理的通知，邀請他們出席聆聽會。有申述人已表明不會出席會議或未有回覆，而委員同意在他們缺席的情況下繼續舉行聆聽會。

#### 第一組聆聽會－修訂項目 A

(R1(部分)、R2、R3(部分)、R4(部分)、R5(部分)、R10374(部分)、R10375(部分)及 R10376(部分))

11. 以下政府代表此時獲邀到席上：

葉子季先生           — 規劃署九龍規劃專員

林秀霞女士           — 規劃署高級城市規劃師／九龍 2

梁德志先生           — 運輸署工程師／九龍城

12. 主席表示歡迎，並告知與會人士，沒有申述人登記出席第一組聆聽會。他繼而解釋聆聽會的程序，以及邀請規劃署代表向委員簡介申述的背景。

13. 規劃署九龍規劃專員葉子季先生借助投影片，按城規會文件第 9928 號詳載的內容，提出以下要點：

### 引言

- (a) 二零一四年十一月十四日，《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/23》(下稱「圖則」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。當局共接獲 10 369 份有效申述及兩份意見書；
- (b) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意把有關申述及意見分為三組考慮。第一組涉及把位於常盛街的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶。

### 第一組申述

- (c) 五份表示反對的申述(R1 至 R5)關乎項目 A，擬把一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶。R1 由九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會(下稱「九龍城房建會」)的委員提交，而其餘的申述由個別人士提交；
- (d) 三份申述(R10374 至 R10376)並無表明關乎哪個修訂項目。R10374 及 R10375 表示支持意見，而 R10376 沒有提供任何意見；

### 背景

- (e) 政府已採取多管齊下的策略以增加土地供應，以應付香港的房屋和其他發展需要。當局已把何文田常盛街一塊用地(下稱「申述地點」)(約 0.91 公頃)由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，以興建約 910 個私營住宅單位(項目 A)。申述地點位於以住宅為主的地區，並夾雜學校、休憩用地和政府、機構及社區設施；

- (f) 康樂及文化事務署(下稱「康文署」)未有計劃把申述地點發展成休憩用地，而其他相關部門亦認為改劃用途地帶的建議，在交通、環境及基礎設施方面可以接受；

[梁宏正先生此時到席。]

- (g) 當局於二零一四年九月二十五日徵詢九龍城區議會的意見後，才把改劃申述地點的建議提交都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮。九龍城區議會表示反對改劃申述地點的建議，主要理由是會對交通造成負面影響，並建議把申述地點用作公屋發展或保留為「休憩用地」地帶。規劃署及運輸署回應表示：有關建議不會對交通造成重大影響；九龍城區已有其他用地預留作公屋發展；以及已在何文田預留足夠的土地作休憩用地用途。當局已向小組委員會匯報九龍城區議會的意見。經考慮後，小組委員會同意展示有關的建議修訂，以供公眾查閱；
- (h) 二零一四年十一月二十日，規劃署就圖則所收納的修訂項目，諮詢九龍城房建會。基本上，九龍城房建會重申九龍城區議會於二零一四年九月二十五日所提出的反對意見，並已於稍後將他們的意見提交城規會作為申述，即 R1；

#### 申述提出的理由

##### 表示反對的申述

##### 交通影響

- (i) 佛光街、常盛街、忠孝街及天光道地區的路面交通已頗為擠塞，而預計擬議發展，連同附近其他新住宅的發展，會令問題惡化(R1至R4)；
- (j) 何文田整體的交通規劃應予以檢討，然後才支持有關建議；



*休憩用地的供應*

- (k) R1 不同意在改劃項目 A、B 及 C 下的三塊「休憩用地」作其他用途後，區內仍會有足夠的休憩用地；

*公屋需求*

- (l) R1 反對在申述地點發展私人房屋／豪宅，並提議把申述地點用作興建公屋；

[霍偉棟博士於此時離席。]

申述人的建議

- (m) 把申述地點用作公屋發展(R1)；
- (n) 把申述地點改劃為「政府、機構或社區」地帶／「政府、機構或社區(3)」地帶，以供主校園位於申述地點附近的公開大學(下稱「公大」)擴建校園(R2 及 R4)；

就申述理由及申述人的建議作出的回應

*交通影響*

- (o) 申述地點位於發展成熟的地區，道路網絡完備。該地點有公共交通服務，方便市民前往多個鐵路站及交通樞紐；
- (p) 申述地點的住宅發展和其他規劃發展所產生的行車架次不會十分顯著，而附近路口的交通容量在二零二三年或之前都不會飽和；

*休憩用地的供應*

- (q) 康文署並無計劃發展這些「休憩用地」，也不反對改劃它們的用途地帶；
- (r) 在扣除項目 A、B 及 C 下的「休憩用地」的面積後，估計何文田區仍約有 23.48 公頃的現有和規劃

休憩用地，較《香港規劃標準與準則》所訂的標準超出約 3.3 公頃；

公共房屋需求

- (s) 該地帶可容許興建公營或私營房屋；
- (t) 政府會物色適當用地以作公、私營房屋用途；以及
- (u) 私營房屋用地的穩定供應，會有助物業市場持續和健康發展；

申述人的建議

- (v) R1 建議使用申述地點作公共房屋用途，可參閱上文第(s)及(t)段；
- (w) 關於申述人 R2 和 R4 建議把申述地點改劃為「政府、機構或社區」／「政府、機構或社區(3)」地帶以供公大擴建校園，須知在申述地點南鄰已有一塊用地預留予公大進行發展；

規劃署的意見

- (x) 規劃署備悉 R10374(部分)至 R10376(部分)提出的概略意見；以及
- (y) 規劃署不支持 R1(部分)、R2、R3(部分)、R4(部分)及 R5(部分)就項目 A 提出的表示反對的申述，並認為不應修訂圖則以順應該等申述。

14. 由於並無申述人出席會議，主席繼而邀請委員發問。

15. 委員並無提出問題。主席表示第一組的聆聽程序已完成，並邀請政府代表離席。

商議

16. 主席指出而委員同意，申述地點的公共交通服務完備；日後的港鐵站只離申述地點 1 000 米；附近路口有剩餘容量；現有和規劃的休憩用地供應，已超出《香港規劃標準與準則》的要求；有需要提供土地進行私人房屋發展；以及當局已預留一塊較接近現有公大校園的用地，予公大作擴建之用。

17. 經商議後，委員備悉 R10374(部分)至 R10376(部分)的概略意見。委員決定不接納 R1(部分)、R2、R3(部分)、R4(部分)及 R5(部分)的申述，並認為不應修改圖則以順應申述。委員繼而審閱城規會第 9928 號文件第 8.2 段所載不接納申述的擬議理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

「R1 至 R4

(a) 經考慮附近一帶正在規劃／施工的發展項目，預計申述地點的擬議住宅發展對交通不會造成重大影響；

R1

(b) 把項目 A 至 C 下的三塊用地由「休憩用地」地帶改劃作其他用途後，仍有足夠的土地預留作休憩用地用途，以服務何文田的規劃人口；

R1 及 R5

(c) 申述地點適合作住宅用途。除作公共房屋用途之外，亦有需要提供房屋用地進行私營住宅發展，以滿足社區對私營住宅單位的需求；以及

R2 及 R4

(d) 當局已把常盛街與佛光街交界較接近公大現有校園的一塊用地，預留給公大進行校園發展。無需要預留申述地點予公大使用。」

第二組聆聽會－修訂項目 B 及 E

(申述和意見書：R1(部分)、R3(部分)、R4(部分)、R5(部分)、R6 至 R252、R10374(部分)、R10375(部分)、R10376(部分)及 C1)

簡介和提問部分

18. 以下政府代表及申述人代表獲邀到席上：

- 葉子季先生 — 規劃署九龍規劃專員
- 林秀霞女士 — 規劃署高級城市規劃師／九龍 2
- 梁德志先生 — 運輸署工程師／九龍城
  
- R38 周鈺麟  
卓淑英小姐 — 申述人代表

- R229 文俊傑  
周嘉俊先生 — 申述人代表

19. 主席表示歡迎，並解釋聆聽會的程序。城規會同意每名申述人或申述人代表的陳述不應超過 10 分鐘，但獲准延長發言時間則屬例外。申述人及他們的代表在獲分配的 10 分鐘時段完結前兩分鐘，以及在獲分配的 10 分鐘時段完結時，均會有計時器提醒。口述陳詞的內容應限於在圖則展示期間已提交城規會的書面申述所載的申述理由。

20. 主席繼而請九龍規劃專員葉子季先生向委員簡介申述和意見書的背景。

21. 葉先生借助投影片，按城規會文件第 9929 號詳載的內容，提出以下要點：

### 引言

- (a) 二零一四年十一月十四日，圖則根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。當局共接獲 10 369 份有效申述及兩份意見書；
- (b) 城規會同意把有關申述及意見分為三組考慮。第二組涉及把位於常盛街與佛光街交界的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶；以及把位於忠孝街／公主道的一塊用

地由「住宅(戊類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；

## 第二組 申述及意見

- (c) 共有 251 份申述關乎項目 B，擬把一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，以作公大的擬議校園發展。其中 249 份表示支持意見，餘下兩份(R1(部分)及 R6)表示反對。R1 由九龍城房建會委員提交，其餘由個別人士包括公大學生／校友提交。R252 由個別人士提交，另加表示支持項目 E(把反映現時公大校園的一塊用地由「住宅(戊類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶)；
- (d) 三份申述(R10374 至 R10376)為概括申述。上文第 13(d)段已有解釋；
- (e) 當局接獲一份由個別人士提交的意見書(C1)，提意見人並無述明是關乎哪份申述，但表示支持項目 B；

## 背景

### 項目 B

- (f) 二零一四年八月二十二日，城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意一宗第 12A 條規劃申請(編號 Y/K7/10)(下稱「該宗第 12A 條申請」)，申請人要求改劃位於常盛街與佛光街交界的一塊用地(下稱「申述地點」)，以供公大進行校舍發展，以紓緩公大現有主校園內過分擠迫和教學空間不足的情況。擬議發展不會令公大的學生人數增加；
- (g) 在提交該宗第 12A 條申請予小組委員會考慮之前，當局於二零一四年三月六日諮詢九龍城房建會，而房建會通過了一項「要求城規會否決該申請」的動

議，理由是交通擠塞及行人安全問題，以及令區內休憩用地減少。新落成的公大銀禧學院大樓可應付公大未來十年增長的需求；

- (h) 小組委員會於二零一四年十月三十一日同意展示用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶的修訂項目，供公眾查閱。項目地面一層須闢設開放式廣場，以供公眾使用；
- (i) 二零一四年十一月二十日，規劃署就圖則收納的修訂項目諮詢九龍城房建會。房建會委員提出反對意見，除了對交通和休憩用地表示關注外，亦質疑大學校舍集中在市區範圍內的需要。房建會的觀點後來提交作申述 R1 的內容；

#### 申述地點及其附近地區

- (j) 申述地點(約 2 180 平方米)位於以住宅為主的地區，並夾雜學校、休憩用地以及政府、機構及社區設施。用地的東鄰為巴士總站，將會遷移以供興建小學及社區會堂，而東面較遠處及東北面有兩塊正在施工的私人住宅用地，以及公共房屋發展項目；南鄰為政府、機構及社區發展項目及公大的主校園；西鄰為常盛街公園；東北鄰為警務處的臨時汽車扣留中心；

#### 申述和意見書提出的理由

#### 表示支持項目 B 的申述 R3(部分)至 R5(部分)、R7 至 R251 及 R252(部分)

- (k) 申述地點的休憩用地未獲充分利用。把申述地點由「休憩用地」地帶改劃作「政府、機構或社區(2)」用途可更善用土地，並可加強專上教育發展。雖然公大已闢建新校舍，仍需要在現有校園附近增設空間以進行新的學術課程和學生活動。申述地點可用以興建教學大樓及學生宿舍，完善學生的大學生活。

表示反對項目 B 的申述 R1(部分)及 R6

交通影響

- (l) 佛光街、常盛街、忠孝街及天光道地區的的路面交通已經擠塞，而預計擬議發展，連同附近其他新住宅發展項目，會令交通問題惡化(R1)。何文田整體的交通規劃應予以檢討，然後才支持有關建議(R1)；

休憩用地的供應

- (m) R1 不同意在改劃項目 A、B 及 C 項下的三塊「休憩用地」作其他用途後，區內仍會有足夠的休憩用地；
- (n) R6 的家人經常前往兒童遊樂場；

教育方面

- (o) R1 備悉，本地大學入讀人數在未來五年會下降。R1 反對大學集中於市區位置擴充校園；

就項目 B 提出意見的 C1

- (p) 公大有接近 20 000 名學生，而公大校園現時非常細小，需要土地以改善擠迫的教學環境；

就項目 B 的申述及所提意見作出的回應

表示支持的申述

- (q) 備悉 R3 至 R5 及 R7 至 R252 表示支持申述的意見。關於在申述地點興建學生宿舍，根據公大的建議，在申述地點擬興建教學設施，並沒有宿舍；

表示反對的申述

交通影響

- (r) 申述地點位於發展成熟的地區，道路網絡完備。該處有多項公共交通服務，方便市民前往多個鐵路站及交通樞紐。即使擬議發展和其他規劃發展會增加

行車架次，附近路口的交通量在二零二三年或之前仍不會飽和；

- (s) 申述地點旨在提供空間／設施予公大現時的學生和職員使用，不會導致其學生和職員人數有所增加；

#### *休憩用地的供應*

- (t) 康文署並無計劃發展相關的「休憩用地」，也不反對改劃它們的用途地帶。在扣除項目 A、B 及 C 項下的「休憩用地」面積後，估計何文田區仍約有 23.48 公頃的現有和規劃的休憩用地，較《香港規劃標準與準則》所訂的標準超出約 3.3 公頃；
- (u) 為補償失去申述地點內現有的兒童遊樂場，會在擬議發展關設園景廣場，以供公眾使用；

#### *教育方面*

- (v) 項目 B 是要提供額外的空間／設施予公大現時的學生和職員使用，而並非為增加收生人數。雖然高中畢業生人數確實會減少，但公大也為成年學員提供教育。為方便學生和切合公大運作需要，當局認為在現時校園附近進行擬議擴建是合理的；

#### 就項目 B 的意見書 C1 作出的回應

- (w) 備悉 C1 支持項目 B 的理由；

#### 項目 E

- (x) 申述地點位於忠孝街，是第 16 條規劃申請編號 A/K7/103 的所涉地點，都會規劃小組委員會在二零一一年八月五日批准這宗申請，以作公大校園發展。把申述地點由「住宅(戊類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，是要反映在二零一四年一月建成的公大銀禧學院；

#### 申述地點及其附近地區



- (y) 申述地點的面積約為 4 300 平方米，四周夾雜了住宅和機構用途；

表示支持項目 E 的申述 R 252(部分)

- (z) R 252 支持擴展公大校園；

就項目 E 的申述作出的回應

- (aa) 備悉 R 252 表示支持的意見；

規劃署的意見

- (bb) 規劃署備悉 R 10374(部分)至 R 10376(部分)的概略意見，R 3(部分)、R 4(部分)、R 5(部分)、R 7 至 R 251 對項目 B 表示支持的意見，以及 R 252 對項目 B 及 E 表示支持的意見；以及

- (cc) 規劃署不支持表示反對項目 B 的申述 R 1(部分)及 R 6，並認為不應修改分區計劃大綱圖以順應申述。

22. 主席繼而邀請申述人代表闡述其申述。

R 38 – 周鈺麟

23. 卓淑英女士陳述下列要點：

- (a) 她是公大學生會代表，並支持項目 B；
- (b) 除了並非為公大全日制學生而設的葵興教學中心外，在何文田只有兩幢教學大樓，不足以讓公大進行發展(公大學生人數約有二萬人)，而且公大並沒有學生宿舍；
- (c) 申述地點的擬議擴建計劃，包括興建一幢樓高 14 層的大樓，內設有課室、多用途室、活動中心及一個天台花園，為中學畢業生及在職成年人提供專上

教育的機會，以便提高他們的競爭力。擬議擴建計劃對公大持續提供優質教育課程至為重要；以及

- (d) 公大向來睦鄰關係良好，坊眾經常使用公大的食堂，而大學擴建後，地面一層的露天地方亦會開放予公眾使用。擬議擴建計劃不會對附近的發展項目造成重大影響；

[實際發言時間：3 分鐘]

R 229 – 文俊傑

24. 周嘉俊先生陳述下列要點：

- (a) 他是公大學生會的幹事，並支持項目 B；
- (b) 教育局的政策目標是透過推行「批地計劃」及「開辦課程貸款計劃」等措施，大力支持自資專上教育的發展，推動專上教育多元化；透過公大開辦的課程，讓在職成年人有機會接受高等教育；以及保證高等教育的質素，並確保高等教育課程能切合社會的需要和發展。公大的擬議擴建計劃符合上述政策目標；以及
- (c) 前公開進修學院於一九九七年易名為公開大學(簡稱「公大」)，並於二零零一年開始提供全日制課程。公大約有二萬名學生，現時的三幢大樓不足以配合全日制及遙距課程學生的需要。學生對大學沒有強烈的歸屬感，因為大學校園內沒有足夠空間以進行學生及康樂活動。根據近期進行的一項問卷調查，逾九成學生歡迎公大提供更多設施，而六成以上學生則建議在大學增設一項以上的設施。

[實際發言時間：2 分鐘]

25. 申述人代表已陳述完畢，主席邀請委員發問。

26. 委員並無提出問題。主席表示第二組的聆聽程序已完成。主席多謝政府代表及申述人代表出席會議，並說城規會將在他們離席後就各份申述進行商議，稍後會把城規會的決定通知申述人及提意見人。各人於此時離席。

### 商議部分

27. 委員備悉申述人及提意見人表示支持的意見，包括擬議擴建計劃可更善用土地、加強為在職成年人提供的專上教育，又可紓緩公大空間不足的問題，且不涉及增加新生或興建宿舍。

28. 至於表示反對的申述，委員亦備悉申述地點的公共交通服務完備，日後在 1 000 米外的地方會設有港鐵站、附近路口仍有剩餘容量，而且該區的休憩用地供應超出《香港規劃標準與準則》所訂的標準。此外，公大亦為成年人提供教育，擴建校園的建議實屬合理。

29. 經商議後，委員備悉 R3(部分)、R4(部分)、R5(部分)、R7 至 R251 支持項目 B，以及 R252 支持項目 B 及 E 的意見，還有 R10374(部分)至 R10376(部分)的概略意見。委員亦決定不接納 R1(部分)及 R6 的申述，並認為不應修訂圖則以順應申述。委員繼而審閱城規會文件第 9929 號第 8.2 段所載不接納 R1(部分)及 R6 的擬議理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

#### 「 R1

- (a) 經考慮附近一帶正在規劃／施工的發展項目，預計在申述地點的擬議公大校園發展對交通不會造成重大影響。該項發展不會導致增加學生人數；

#### R1 及 R6

- (b) 把項目 A 至 C 下的三塊用地由「休憩用地」地帶改劃作其他用途後，仍有足夠的土地預留作休憩用地用途，以服務何文田的規劃人口；

#### R6

- (c) 在擬議發展的地面一層須闢設面積不少於 500 平方米的園景開放式廣場，以供公眾使用；

R1

- (d) 擬議的公大校園發展旨在提供多些空間及設施，以改善公大學生的學習環境，而與大學教育資助委員會(下稱「教資會」)其他資助院校相比，公大的環境相對較為擠迫。公大提供專上教育的對象不只是高中畢業生，也包括成年學員。」

[會議小休五分鐘。]

[黃令衡先生此時暫離會議。]

第三組聆聽會－修訂項目 C

(申述和意見書：R1(部分)、R253 至 R10366、R10374(部分)、R10375(部分)、R10376(部分)及 C2)

簡介和提問部分

30. 下列政府代表、申述人、申述人代表及提意見人代表獲邀到席上：

- |       |   |                 |
|-------|---|-----------------|
| 葉子季先生 | － | 規劃署九龍規劃專員       |
| 林秀霞女士 | － | 規劃署高級城市規劃師／九龍 2 |
| 梁德志先生 | － | 運輸署工程師／九龍城      |

R256 DLA Piper Hong Kong

R2742 龔錦添

- |        |   |       |
|--------|---|-------|
| 龔錦添先生  | － | 申述人   |
| 勞雪穎女士  | ] |       |
| 陳月媚女士  | ] |       |
| 伍妙儀女士  | ] | 申述人代表 |
| 梁李步正女士 | ] |       |

黃敬珊女士 ]  
陳承元先生 ]

R274 周文樂

R428 Mr Johnny Chau

周文樂 — 申述人及申述人代表

R3361 Miss Yvonne Cheung

吳麗娟女士 — 申述人代表

R7290 Ms Fion Leung Yuen

Ting

莊恩傑先生 — 申述人代表

R7291 Miss Cecilia Chim

吳世豪教授工程師 — 申述人代表

R7499 Professor Timothy W.

Tong

高贊明教授工程師 — 申述人代表

R7869 陳樹強先生

陳樹強先生 — 申述人

R7870 樊紹基教授工程師

樊紹基教授工程師 — 申述人

C2 香港理工大學  
(下稱「理大」)

杜立基先生 ]  
林寶燕女士 ]  
周婉茜女士 ]  
黎家揚先生 ] 提意見人代表  
徐景民先生 ]  
孫頌強先生 ]

31. 主席表示歡迎，並解釋聆聽會的程序。城規會同意每名申述人／提意見人或其代表的陳述不應超過 10 分鐘，但獲准延長發言時間則屬例外。申述人／提意見人及其代表在獲分配的 10 分鐘時段完結前兩分鐘，以及在獲分配的 10 分鐘時段完結時，均會有計時器提醒。口述陳詞的內容應限於在圖則展示期間／申述公布期間已提交城規會的書面申述／意見所載的申述／意見理據；

32. 他繼而邀請九龍規劃專員葉子季先生，向委員簡介申述和意見的背景。

33. 葉先生借助投影片，按城規會文件第 9930 號詳載的內容提出下列要點：

### 引言

- (a) 二零一四年十一月十四日，圖則根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。當局共接獲 10 369 份有效申述及兩份意見書；
- (b) 城規會同意分三組考慮各項申述及意見。第三組涉及把位於忠孝街／愛晨徑的一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶。

### 第三組申述及意見

- (c) 共有 10 115 份申述關乎項目 C(把有關用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，以作理大的擬議校園發展)。其中 7 056 份申述表示支持修訂項目，另外 3 058 份則表示反對。餘下一份申述(R10366)只提供意見，但沒有表明支持或反對項目 C；
- (d) 三份申述(R10374 至 R10376)為概括申述。上文第 13(d)段已有解釋；

- (e) 一份由理大提交的意見書(C2)，涉及就五份反對項目 C 的申述(R1、R255、R256、R267及R3309)作出回應；

### 背景

- (f) 二零一四年五月九日，城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)局部同意一宗第 12A 條規劃申請(編號 Y/K7/9)(下稱「該宗第 12A 條申請」)，把位於忠孝街／愛晨徑的一塊用地(下稱「申述地點」)由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以供理大進行校舍發展，但日後的發展須取得規劃許可；
- (g) 二零一四年十月三十一日，小組委員會同意展示圖則的修訂建議，擬把申述地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶以作理大校園發展，以供公眾查閱。一封由 DLA Piper Hong Kong 代表迦密中學提交的來信於會上呈閱，要求城規會暫緩就該宗申請作出決定，以待理大與迦密中學達成共識，制訂雙方均可接受的方案；
- (h) 二零一四年十一月二十日，當局就分區計劃大綱圖的修訂項目諮詢九龍城房建會。九龍城房建會部分委員就項目 C 提出反對，而房建會的意見已提交城規會，作為申述 R1 的內容；

### 申述地點及其附近地區

- (i) 申述地點佔地約 1.2 公頃，以供理大進行校舍發展，其最大總樓面面積限為 43 400 平方米，梯級式最高建築物高度則限為主水平基準上 69 米和 87 米，並須劃設闊 12 米的非建築用地，以及把申述地點中央部分一條闊 25 米狹長土地劃為建築物間距，並闢設面積不少於 3 250 平方米的休憩空間，以供公眾使用；

- (j) 申述地點毗連迦密中學，位置顯眼，俯瞰紅磡及尖沙咀；

[楊偉誠先生此時到席。]

申述和意見書所提建議的理由

表示支持項目 C 的申述 R3308、R3310、R3311 及 R3313 至 R10365

- (k) 擬議的理大校園擴建計劃可紓緩其現時教學樓面面積及學生宿位不足的情況，並有助推動香港高等教育的發展，以及讓學生有機會體驗宿舍文化。申述地點鄰近理大，卻荒廢多年。現把申述地點改劃作教學用途，土地資源將得以善用；
- (l) 理大校園被企業界和機構經常作活動的場地。擬議擴建計劃會提供更多空間和設施，裨益企業及整個社區；
- (m) 擬議校園落成後，可提供園景美化地方／公共空間及設施，供市民享用。擬議校園也包括公共行人通道，方便市民往返何文田及紅磡／尖東一帶；
- (n) 提供闊 12 米的非建築用地及梯階式建築物高度設計和闊 25 米的建築物間距，會減少對毗連的迦密中學造成影響，並保持更大的空間感、增加視覺上通透度和改善通風；以及擬議校園擴建計劃着重綠色建築特色及可持續發展元素，並且會與周邊環境相互協調，令申述地點得以改善。

表示反對項目 C 的申述 R1、R253 至 R3307、R3312 及 R3309

負面的通風影響

- (o) 擬議的校園擴建會對迦密中學造成負面的通風影響。香港天文台(下稱「天文台」)錄得較低位置的風記錄顯示，迦密中學一帶吹東南偏東風；



- (p) 迦密中學操場的通風口面向吹來的盛行風，但擬議學生宿舍大樓會遮擋該通風口。闢設最多闊 12 米的非建築用地能否有效解決通風問題，仍然存疑；

*負面的噪音影響／理大校園和迦密中學的鄰接問題*

- (q) 宿舍大樓的冷氣機所產生的噪音，會對迦密中學的學生構成負面噪音影響。由於理大擬建宿舍大樓與迦密中學的校園十分接近，因此會對迦密中學的學生造成噪音滋擾，而迦密中學的運作和活動，亦會對理大學生構成干擾／噪音滋擾；

*負面的交通影響*

- (r) 區內的道路網不能應付由擬議理大校舍和區內高檔住宅項目所增加的交通量。理大的發展項目竣工後，學生會與居民爭奪本已緊絀的公共交通服務資源；

*休憩用地不足*

- (s) R1 不同意在改劃項目 A 至 C 的三個「休憩用地」地帶作其他用途後，區內仍有足夠休憩用地；

*負面的景觀和空氣質素影響*

- (t) 砍伐申述地點的樹木，會對申述地點及忠孝街一帶的自然景觀及空氣質素造成負面影響；

*擴建校園和增加宿位缺乏理據支持*

- (u) 由於剛在佛光街提供新的宿舍，加建新宿舍的需要令人懷疑。申述地點應給其他教育機構公開競投，所以反對把申述地點撥給理大。R1 反對集中於市區位置擴建校園，因為很多城市會把大學城設於市郊；

*城規會的決定不恰當及不合理*

- (v) 由於欠缺充分資料，小組委員會不宜就理大的發展項目訂定最高建築物高度限制，應把其他事項留待第 16 條規劃申請階段商討解決。理大的計劃須予以檢討；

- (w) 理大不會在日後的規劃申請中把建築物高度降低。倘規劃許可沒有附帶條件訂明最高建築物高度，則理大會建議把建築物高度增加至分區計劃大綱圖所訂明的建築物高度限制。即使有附帶條件訂明最高建築物高度，但有兩個不同的最高建築物高度並存，是既不合理亦不合邏輯；

#### *岩土方面*

- (x) 申述地點的地基穩定性，是另一關注事項；

#### 申述人就項目 C 提出的建議

- (y) 應把理大的擬議發展項目與迦密中學之間的距離增加至 25 米(R3312)、32 米(R254、R263、R264 及 R267)或 50 米(R253、R261 及 R262)；
- (z) 城規會應要求理大檢討其擬議發展計劃，尤其是擬建學生宿舍大樓的高度和毗鄰迦密中學的非建築用地，並把檢討結果納入分區計劃大綱圖內(R256)；
- (aa) 由於擬建的宿舍缺乏理據支持，應把申述地點或其部分保留作「休憩用地」地帶(R259)；

#### 就項目 C 提供意見的申述

- (bb) R10366 的申述人支持應把理大校舍大樓從迦密中學後移至少 32 米，以保障迦密中學享有健康環境；

#### 就項目 B 的申述 R1、R255、R256、R267 及 R3309 提出的意見(C2)

#### *通風*

- (cc) 理大的空氣流通評估是根據房屋及規劃地政局技術通告第 1/06 號「空氣流通評估」(下稱「技術通告第 1/06 號」)進行。東風是盛行風，建議採納紓解措施，以有效減低擬議發展對附近地區的影響；

*噪音影響*

- (dd) 會採取不同措施以紓緩噪音影響，包括安裝窗口式冷氣機；使擬建宿舍與迦密中學校舍相距約 20 米；對聲音較不敏感(耐音)的房間，會設於宿舍單位的西北端，以及宿舍房間會設於遠離迦密中學戶外場地的位置；

*對迦密中學的影響*

- (ee) 理大的擬議宿舍大樓與迦密中學校舍之間的距離為 20 米，足以紓減對迦密中學造成的影響；

*交通影響*

- (ff) 擬議發展項目只會產生極小交通量，應不會造成重大交通影響。大多數學生及教職員會使用公共交通工具，往返擬議發展項目；

*小組委員會的決定*

- (gg) 在該宗第 12A 條申請中，理大已向小組委員會證明，就滿足教學空間需求、善用土地資源並與附近一帶環境協調而言，擬議的最高建築物高度和總樓面面積恰當；

對項目 C 的申述、申述人建議及意見作出的回應

就支持項目 C 的申述作出的回應

- (hh) 備悉 R3308、R3310、R3311 及 R3313 至 R10365 申述人的支持意見；

就反對項目 C 的申述作出的回應

*負面的通風影響*

- (ii) 相關的天文台氣象站附近的地形及建築物形態，與申述地點有別。一般會採用地盤通風程度的實驗數據或以 MM5 把在高處錄得的數據模擬地盤風環境。根據何文田區的空氣流通評估，最常見的全年盛行風為東風。擬議設計元素及緩解措施，已把對當區風環境所造成的影響減至最低；

*負面噪音影響／理大校園和迦密中學之間的鄰接問題*

- (jj) 冷氣機所產生的噪音受《噪音管制條例》規管，預計毗鄰大廈的冷氣機不會造成負面的噪音影響。迦密中學的正面外牆和操場面向西南方，而非面向理大的擬議宿舍。由於建築物之間相距約 20 米，在正常運作下，理大擬建宿舍及迦密中學之間的噪音影響／滋擾應不會顯著。理大亦已承諾採取一系列措施，以盡量減少可能對迦密中學造成的負面影響，有關措施會納入第 16 條規劃申請的方案中。中學與附設宿舍的高等教育院校，並非不相協調的用途；

*負面的交通影響*

- (kk) 附近道路交界的交通容量還未飽和。擬議發展及附近已規劃的發展所產生的額外交通流量，對現有道路網絡的影響不會顯著。申述地點有多種公共交通服務，以及公共交通服務班次會作適當調整，以應付可能增加的乘客需求；

*休憩用地不足*

- (ll) 康文署並無計劃發展這三塊「休憩用地」，也不反對改劃用途地帶。在扣除項目 A、B 及 C 下的「休憩用地」後，估計何文田區仍約有 23.48 公頃的現有及已規劃休憩用地，較《香港規劃標準與準則》所訂的標準超出約 3.3 公頃；

*負面的景觀及空氣質素影響*

- (mm) 擬議發展的整體綠化比率會超逾 50%，補償種植比率為 1:1。現於申述地點中部的樹林會予以保留。此外，亦建議興建綠化天台、台階花園及進行垂直綠化工程，以盡量減少對景觀質素造成的影響；

*擴建校園和增加宿位缺乏理據支持*

- (nn) 在 2015／16 學年，估計理大欠缺約 2 750 個宿位及 14 560 平方米總樓面面積的教學空間。擬議的校園擴建將可提供 1 279 個宿位，有助局部應付理大宿位不足及預計教學空間不足的問題；考慮到為

方便學生和理大的運作需要，當局認為在理大現時校園附近物色擴建地點是合理的；

*城規會的決定不恰當和不合理*

- (oo) 小組委員會在二零一四年五月九日局部同意該宗第 12A 條申請時，已充分考慮迦密中學和其他提意見人的意見。日後的發展須取得規劃許可。在向城規會提交第 16 條規劃申請時，申請人須就發展計劃提供足夠的理據和技術評估，包括其建築物的高度。如果認為情況合適，城規會或會考慮加入規劃許可附帶條件，以訂明較分區計劃大綱圖所訂為低的建築物高度限制；

*岩土方面*

- (pp) 土木工程拓展署土力工程處處長對擬議發展及該宗第 12A 條申請所提交的岩土評估，沒有負面意見；

*就申述人對項目 C 所提建議作出的回應*

- (qq) 對於擴闊迦密中學與理大建築物彼此距離的建議，由於理大建議的緩解措施，預計不會對迦密中學造成重大的負面空氣和噪音影響，當局認為擬劃設的 12 米闊非建築用地和 20 米的建築物間距合適。對於理大應與持份者制訂一個修訂計劃的建議，以及城規會應在分區計劃大綱圖收納經修訂的建築物高度限制和劃設非建築用地的建議，小組委員會在考慮該宗第 12A 條申請時，已同意梯級式的建築物高度限制和非建築用地可以接受。就提供高等教育的需要及擬議發展可能造成的通風和視覺影響，當局已就兩者取得平衡。不過，理大日後在第 16 條申請階段擬備計劃的詳細設計以提交小組委員會時，須把對當區和迦密中學造成的負面影響減至最低。對於申述地點應保留作「休憩用地」的建議，在改劃項目 A 至 C 下三幅「休憩用地」的用途地帶後，仍會有足夠的休憩用地，以服務何文田的規劃人口；

*就項目 C 提供意見的申述作出的回應*

- (rr) 理大採取建議的緩解措施後，預計不會對迦密中學造成重大的負面空氣和噪音影響。當局認為建議的 12 米闊非建築用地和 20 米的建築物間距合適；

就項目 C 的申述所提意見作出的回應

- (ss) 備悉理大(C2)對反對項目 C 的一些申述所提出的意見；

規劃署的意見

- (tt) 規劃署備悉 R3308、R3310、R3311、R3313 至 R10365 表示支持項目 C 的意見，以及 R10374(部分)至 R10376(部分)的概略意見；以及
- (uu) 規劃署不支持申述 R1(部分)、R253 至 R3307、R3312、R3309 及 R10366，並認為不應修訂圖則以順應申述；

34. 主席繼而邀請申述人代表及提意見人代表闡釋其申述及意見。

R256 DLA Piper Hong Kong

R2742 龔錦添

35. 龔錦添先生、勞雪穎女士及陳月媚女士借助投影片，陳述下列要點：

申述地點及附近地區

- (a) 申述地點位於山坡之上，該山坡可通往一個小圓丘頂部，即迦密中學所在之處；
- (b) 擬建的理大宿舍位於山坡上有茂密植被覆蓋的地方，該處是雀鳥棲息之所，而當區居民經常往返位於山坡腳的愛晨徑。在香港市區難以找到另一塊相似的用地；

過往就擬議宿舍發展計劃與理大進行討論的情況

- (c) 二零一二年三月二十八日，理大首次到訪迦密中學商討擬議計劃的事宜。宿舍的初步設計顯示，會在迦密中學毗鄰興建一幢五至六層高的宿舍，宿舍會採用梯級式高度輪廓，建築物高度上限為主水平基準上 67.5 米，即較迦密中學主天台低約 3.5 米。這項設計屬於雙贏設計，當中考慮到毗連土地用途及通風因素。迦密中學接受了該項設計；
- (d) 然而，毗鄰迦密中學的擬議宿舍大樓的高度其後獲修訂為主水平基準上 86.3 米，這個高度較迦密中學高約 15.3 米；
- (e) 二零一三年五月二十日，迦密中學向理大提出四項訴求，包括擬建宿舍不應對迦密中學造成滋擾；應把宿舍高度降低；有關設計不應阻礙迦密中學的空氣流通，以及理大宿舍與迦密中學的地段界線須至少距離 30 米。然而，理大於二零一三年六月七日在提交小組委員會的建議計劃中，完全沒有反映迦密中學的訴求；
- (f) 二零一三年六月十九日，理大展示一套經修訂的圖則，顯示理大宿舍第一至第五層會闢設開放式平台。迦密中學在回應時要求把開放式平台擴闊 8 米，以確保通風情況良好；把宿舍大樓減少兩層；以及宿舍與迦密中學地段界線之間須至少相距 20 米。迦密中學其後多番要求理大修訂繪圖及提供更多資料，但均不得要領。雖然理大建議闢設開放式平台以促進通風，但迦密中學仍擔心理大可俯瞰該校，以及理大學生在開放式平台進行活動會對迦密中學造成滋擾等問題；
- (g) 二零一四年十月三日，理大的吳世豪博士向迦密中學展示日後宿舍的設計繪圖，當中顯示擬議的宿舍大樓與迦密中學相距 40 米。然而，該項設計沒有獲得採納。倘理大的擬建大樓與迦密中學太過接近，迦密中學擔心該校早上的鐘聲會對理大宿舍的

學生造成滋擾。迦密中學及其位於將軍澳及屯門的姊妹學校，均於過往接獲校舍毗鄰發展的投訴，指學校造成噪音滋擾；

#### 小組委員會的關注事項

- (h) 留意到二零一四年五月九日小組委員會考慮該宗第 12A 條申請時，曾對宿舍大樓的設計表示關注，並認為須檢討擬議方案。申請人須在規劃申請階段證明為何擬議發展不能採納較低建築物的設計；

#### 土地用途互相協調

- (i) 城規會文件第 9930 號第 6.4.5 段述明，從土地用途規劃的角度而言，中學校舍與附設宿舍的高等教育院校並非不相協調，不會因彼此為鄰而產生無法克服的鄰接問題，而且透過合適的管理做法，相信可採取適當措施，避免造成過大的負面影響。然而，一早着手解決潛在的問題，會較於稍後才透過制訂緩解措施加以處理來得有效。此外，採取管理措施，例如避免在露天地方進行學生集會／活動或強制使用空調設施，有時未必奏效或恰當；

#### 城市規劃程序

- (j) 小組委員會在考慮該宗第 12A 條申請時已知悉迦密中學提出反對。儘管校方已在二零一四年十月三十一日的會議上呈交信件，要求小組委員會不要考慮有關的建議修訂，以待持份者及理大進一步磋商達致可接受的方案，但小組委員會卻仍同意對大綱圖作出的建議修訂。小組委員會在回應有關要求時表示，相關持份者仍可在兩個情況下表達意見，即在大綱圖的修訂項目刊憲時作出申述，以及在第 16 條申請階段提出意見；
- (k) 有關解釋欠缺說服力。小組委員會應在制訂圖則階段而不是在第 16 條申請階段處理有關問題，因為



倘最終決定修訂大綱圖，整個制訂圖則程序便要重新開始，以致浪費時間；

### 通風

- (l) 理大採納的風數據是在主水平基準上 596 米收集到的。然而，天文台提供的數據顯示迦密中學在一年內有三分之二時間的盛行風為東南風，這數據較能反映申述地點的風環境，因為當中已顧及較低高度水平及附近地形的風力情況；
- (m) 理大宿舍會在迦密中學東南面興建，建築物高度較迦密中學高，會阻擋東南風，對迦密中學造成負面的通風影響。由於吹向迦密中學的盛行風屬東南風，因此令人懷疑申述地點的非建築用地及建築設計能否發揮作用；
- (n) 雖然城規會文件第 9930 號第 6.4.2 段已述明擬議校舍發展與附近現有的發展相互協調，但未有闡釋這說法可否應用在通風方面，亦無解釋申述地點內的非建築用地及建築物間距如何，以及在多大程度上，足以緩解對迦密中學所造成的通風影響，或有關的緩解措施是否可以接受；
- (o) 規劃署認為應採用在較高位置(即主水平基準上 200 米或以上之處)錄得的數據，以免風數據因附近的現有發展及地形因素而出現誤差。不明白為何不採用天文台提供更切合當區地形的數據。此外，當局尚未回覆有關在高處(就本個案而言即主水平基準上 596 米)錄得的數據是否相關，以及在使用數據方面曾否徵詢天文台的意見；以及
- (p) 根據城規會文件第 9930 號第 6.4.2 段最後兩句所述，該區最常見的全年盛行風為東風。倘情況是這樣的話，則圖 H-4 所顯示的通風廊能否發揮作用令人存疑。

[實際發言時間：25 分鐘。]

R274 周文樂先生

R428 Mr Johnny Chau

36. 周文樂先生陳述以下要點：

- (a) 他是迦密中學和理大校友，約於 21 年和 18 年前就讀，反對項目 C；
- (b) 在發展計劃獲批准之前，理應解決所有擬議發展項目涉及的問題。然而，擬議發展項目於二零一四年五月獲批，交通影響等問題仍然有待解決；

[劉智鵬博士此時到席。]

- (c) 他已細閱所有相關文件，當中指迦密中學校長不反對擬議發展，只是希望多掌握一些發展的細節和理據才作評估；
- (d) 理大應檢討在申述地點提供逾 1 200 個宿位是否必要。他就讀理大時，大學沒有提供宿位。如果只為設置學術空間，無需在斜坡興建如此巨大的構築物；以及
- (e) 與理大不同，迦密中學沒有龐大資金作為後盾。作為高等教育提供者，理大應仔細思考推展擬議項目的未來路向，即是考慮應否透過雙方協議得出解決方法，還是只會光說不做，不回應迦密中學所關切的問題。理大所做的是年輕一代的榜樣；

[實際發言時間：5 分鐘]

R7290 Ms Fion Leung Yuen Ting

37. 莊恩傑先生陳述以下各點：

- (a) 他是理大學生代表，理解擬議校園擴建計劃對理大進一步發展的重要性，在主校園內的教學、研究和學生活動空間不足；

- (b) 宿舍能讓學生認識不同文化和背景的人，是他們實踐完整大學生活的地方。通過入住宿舍，學生可省下較多時間用於學習，為未來事業發展建立關係網；
- (c) 宿舍對居於偏遠地區的學生尤為重要；
- (d) 擬議發展項目中連接申述地點及紅磡和尖沙咀區的行人通道，不只有利於學生，亦會惠及當區居民；以及
- (e) 理大的校園發展計劃倘獲批准，將為大學進一步的科學和創意研究提供所需條件。

[實際發言時間：2 分鐘]

R7499 Professor Timothy W. Tong

38. 高贊明教授工程師陳述以下各點：

- (a) 他支持發展計劃，因為可以善用申述地點，提供土地以助應付理大教學和宿舍空間不足的問題；
- (b) 有關計劃除可支持高等教育發展外，亦將提供各項環保建築特色、公共區域及行人通道，有助改善環境和與紅磡及尖沙咀區的行人連接；
- (c) 一些擬建設施如禮堂、康復中心和眼科診所可供公眾使用；
- (d) 現只完成初步設計，歡迎提供意見以改善擬議發展項目的最終設計；
- (e) 已按照條例規定適當遵從所有規劃程序；以及
- (f) 理大不是發展商，而是公帑資助的高等教育機構。大學所做之事，代表政府和社會的最佳利益。

[實際發言時間：7 分鐘]

R7870 樊紹基教授

39. 樊紹基教授工程師陳述下列各點：

- (a) 他是香港理工大學校友會聯會有限公司的主席；
- (b) 宿舍可為大學生提供一個場所，讓他們通過與其他學生互動而有所學習，進一步發展其思維和才能。這是高等教育的一部分；
- (c) 在實施「3+3+4」學制後，教育局已確認有需要擴展理大的教學設施和學生設施。申述地點就近理大現時的主要校園，尤其可為兼讀生提供便利的學習位置；以及
- (d) 支持進行擬議擴建計劃，為未來一代促進高等教育發展。

[實際發言時間：4 分鐘]

[張孝威先生此時暫離會議。]

C2 香港理工大學

40. 杜立基先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 擬議校園發展的規劃自二零一一年展開。申述地點受各項因素限制，包括鐵路噪音、交通噪音、現有樹木、斜坡地形及毗連的現有用途。當局花了很多時間處理不同事項，包括基於區內市民擔心保安問題而須沿愛晨徑提供一條 24 小時的照明行人通道；
- (b) 理大已測試不同地積比率和建築物高度的發展方案，並且已諮詢政府部門、區內社羣、中學和有關的區議會，以敲定最佳的方案，其後並獲小組委員

會在二零一四年五月九日通過。認為該方案最佳，因為既可符合理大對教學和宿舍樓面空間的要求，也可符合包括視覺和通風方面的技術規定；

### 通風

- (c) 經諮詢相關政府部門後，採納了位於較高位置的風數據，以避免情況歪曲。亦已遵照政府發出的技術通告第 1/06 號進行空氣流通評估。根據 20 年內在高位置收集到的平均風數據，申述地點的每年盛行風主要是東風，但也有東北風、西風及西北風；
- (d) 考慮及申述地點的風環境後，擬議校園發展計劃會採納梯級式高度設計，以便提供一條走廊，讓東南風經由申述地點吹向迦密中學。20 米闊的非建築用地也可為東風提供一條風道。面向迦密中學操場的擬議校園開放式平台也是特別設計，以便空氣流動；

[張孝威先生此時返回席上。]

### 噪音影響

- (e) 為紓減對迦密中學的噪音影響，會使用窗口式冷氣機。不易受噪音影響的學生休息室和活動室，會設於宿舍房間西北端。有斜窗戶的宿舍房間，則位於遠離迦密中學戶外場地的地方；

### 鄰接事宜

- (f) 不會有難以克服的鄰接問題，因為就土地用途而言，中學校舍與附連宿舍的高等教育院校相互協調；

### 交通影響

- (g) 申述地點公共交通服務完善，不會出現交通問題；

小組委員會的決定

- (h) 小組委員會已考慮所有相關的因素，然後才局部同意該宗第 12A 條申請。計劃的進一步詳情可在第 16 條申請階段加以制訂；以及

減少建築規模

- (i) 作為負責任和問責的高等教育機構，理大已盡量善用申述地點的發展潛力，亦同時致力減少對四周地區可能造成的負面影響，使能提供極需要的高等教育設施。

[實際發言時間：10 分鐘]

41. 申述人、申述人代表及提意見人代表已完成陳述，主席邀請委員發問。

[梁宏正先生此時離席。]

42. 副主席備悉，迦密中學校長(R2742)認為中學和高等教育機構的土地用途不會協調；然而，他本人認為就土地用途而言，高等教育機構不一定與中學不協調，而兩者皆為教育用途，爭議應當是擬議發展的規模。迦密中學認為二零一二年提議的校園發展計劃最初的布局可以接受，但其後的建議則不可接受。他問理大是什麼阻礙了彼此對話，未有達成相互同意的提議。理大校園發展處副總監孫頌強先生(C2)回應說，自二零一二年起與各持份者一直有溝通，包括迦密中學和理大。二零一五年至今，與迦密中學進行過兩次會議；然而，與迦密中學的溝通有時並不順利。杜立基先生補充說，技術限制的細節例如鐵路噪音和削坡，在二零一二年制訂最初的設計方案時並未知悉，而與教育局及規劃署經過數次討論後，才發現有餘地於申述地點增加宿位供應量，以助紓理大宿位嚴重不足的問題，並盡量善用申述地點。其後，宿位供應量從原來的 1 000 個增至 1 279 個，而考慮到申述地點的技術限制，有必要修訂原來的計劃。主席詢問，增加宿位數目有否導致總樓面面積增加。孫先生回應表示，在目前建議計劃下的宿舍總樓面面積，多於二零一二年計劃下的面積。

43. 有委員問及二零一四年五月九日小組委員會局部同意該宗第 12A 條申請的細節。葉子季先生回應表示，考慮到所有接獲的意見，包括迦密中學及有關政府部門的意見，小組委員會認為關鍵的參數，例如擬議發展的最高建築物高度和總樓面面積，是可以接受的，但決定把在該「政府、機構或社區(3)」地帶下的「教育機構」用途列作需要城規會給予規劃許可的用途，而不是申請人提議的第一欄用途。小組委員會亦認為，在第 16 條申請階段有兩大範疇可進一步改進，包括景觀和砍伐樹木的建議，以及擬議發展的設計和布局。預期理大與持份者(包括迦密中學)繼續對話，將有利於制訂更好的校園發展方案。在該宗第 12A 條申請階段，小組委員會只考慮建議的關鍵發展參數是否適當，而擬議發展設計和布局的細節，將在第 16 條申請階段審議。

44. 有委員問及擬議發展的最高建築物高度如何決定，主席則詢問是否城規會在今次會議決定分區計劃大綱圖的最高建築物高度，而不是對擬議發展計劃作出決定。葉先生說，在分區計劃大綱圖上，申述地點的南部、中部和北部的最高建築物高度是主水平基準上 69 米、45 米和 87 米。根據該宗第 12A 條申請，申請人以相關的技術評估闡述建議的最高建築物高度不會對周邊地區造成重大的不良視覺或通風影響。小組委員接受這些最高建築物高度。根據他的理解，迦密中學擔心理大在申述地點進行的發展會達致分區計劃大綱圖所容許的最高建築物高度。主席已正確指出，今次會議的焦點應是申述地點的最高建築物高度，而建議計劃會在第 16 條申請階段進一步評估。倘小組委員會認為擬建大樓過於龐大，可以拒絕該申請。

45. 主席詢問為何採用較高水平高度的風數據，以及非建築用地和申述地點內建築物間距的方位如何考慮到盛行風的方向。葉先生回應表示，天文台的風數據由天文台京士柏氣象站於主水平基準上 65 米的高度收集。數據會受周圍建築物影響，例如如果氣象站東側有一幢建築物，就會阻擋東風。由於京士柏及申述地點所在的何文田的地形和建築布局不同，採用天文台的風數據可能不具代表性和不適當，因此未獲採用。根據技術通告第 1/06 號第 12 段，「模擬」地盤風數據或「實驗」地盤風數據可用於初步空氣流通評估研究。申述地點採用根據數學模型 MM5 的「模擬」風數據，主水平基準上 596 米收集到的風數據經乘數修改後，用以估算在較低高度的風情況。從

MM5 取得的風數據用於理大的空氣流通評估，是因為該等數據較具代表性，並符合有關技術通告的要求。鑑於申述地點在冬季吹東及東北盛行風，夏季吹東和西南盛行風；因此，非建築用地和建築物間距由西南至東北排列會有利於空氣流通。此外，擬建校園大樓的梯級式高度設計，會促進東南風的滲透。

46. 有委員問及教資會是否要求把宿位由 1 000 個增加至 1 279 個，以及為要符合教資會的要求而增加申述地點的總樓面面積和建築物高度是否恰當。孫先生(C2)回應表示，教資會的主要目的是善用申述地點的土地。理大欠缺約 2 700 個學生宿位，而平衡所有相關因素後，得出結論是申述地點可容納 1 279 個宿位。葉先生補充說，根據最先 1 000 個宿位的方案，理大建議將一些學術樓面用作非政府資助設施。教資會則認為，申述地點應提供較多政府資助設施。由於理大欠缺 2 700 個政府資助學生宿位，因而作出調整，把一些學術樓面重新分配予興建宿位。目前提交的申請，建議將宿位由 1 000 個增至 1 279 個。

47. 委員沒有提出進一步問題。主席表示第三組的聆聽程序已完成。主席多謝申述人、申述人代表及提意見人代表，以及政府代表出席會議。他表示城規會將在他們離席後就各份申述進行商議，稍後會把城規會的決定通知申述人和提意見人。各人於此時離席。

#### 商議部分

48. 主席告知委員，立法會工務小組委員會十分在意如何使用「政府、機構或社區」用地。由於土地資源稀有，在規劃和設計方面容許的情況下，便須落實善用「政府、機構或社區」用地。

49. 主席扼要覆述在口述陳詞中曾提到理大擬議校園發展計劃會造成的一些影響／問題，包括負面的通風影響、俯瞰迦密中學及潛在的噪音滋擾。擬議發展的詳情，包括建築物的高度，會在第 16 條規劃申請階段進一步予以評估。

50. 委員討論後同意，擬議發展的通風、噪音和交通關注事宜已獲處理。由冷氣機造成的噪音，會由《噪音管制條例》規



管，而理大的擬議發展所產生的交通量，不會很大。在何文田區現有和規劃供應的休憩用地，亦超出《香港規劃標準與準則》所建議的面積。委員也備悉，理大需予擴建。即使擬議發展獲批准，學生宿舍名額仍不足。

51. 在回應委員的提問時，主席說小組委員會在二零一四年五月考慮該宗第 12A 條申請時，已表示同意申述地點的土地用途地帶及主要的發展參數，而擬議發展的計劃連其詳細設計，會在第 16 條申請階段審批。

52. 一名委員說，今次會議的焦點不應是理大的擬議發展計劃。他認為就擬議發展的情況而言，尤其是建築物高度，仍有可改善的空間，而小組委員會如認為，考慮到其整體設計，採用較低於分區計劃大綱圖訂明的最高建築物高度會較為理想，仍可在第 16 條階段拒絕申請。其他委員大致上同意，小組委員會考慮申述地點日後的第 16 條申請時，應參考今次會議的討論事項。秘書說，根據小組委員會有關該宗第 12A 條申請的會議記錄，申請人須在規劃申請階段，證明為何不能採納較低的建築物高度，而委員在考慮該宗第 12A 條申請時，已就委員的關注意見進行商議。

53. 規劃署署長凌嘉勤先生補充說，申請人須在第 16 條規劃申請階段把各項發展參數和規定悉數納入發展計劃內，當中包括回應迦密中學的關注事項。小組委員會在考慮該宗第 12A 條申請時，十分在意擬議發展與迦密中學的空間關係。圖則所訂定的最高建築物高度，已容許日後的擬建項目有設計上的彈性。由於申述地點的發展須獲規劃許可，小組委員會可在第 16 條申請階段更詳細考慮擬建項目，當理大提交第 16 條規劃申請時，除其他人士外，迦密中學亦有機會提出意見。

54. 一名委員憶述小組委員會在審議該宗申請時，鑑於擬議發展所涉包括用地限制的相關事宜十分複雜，小組委員會在當時認為，應在第 16 條規劃申請階段較詳細評估擬議發展的布局和設計。

55. 委員同意理大的擬議校園發展計劃和迦密中學均屬教育機構，並不存在土地用途是否協調的問題。

56. 經進一步商議後，委員備悉 R3308、R3310、R3311、R3313 至 R1035 支持項目 C 的意見，以及 R10374(部分)至 R10376(部分)的概略意見。委員也決定不接納 R1(部分)、R253 至 R3307、R3309、R3312 及 R10366的申述，並認為不應修訂圖則以順應申述。委員繼而審閱城規會文件第 9930 號第 8.2 段所載不接納 R1(部分)、R253 至 R3307、R3309、R3312 及 R10366 的擬議理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 為加強周圍地區的通風，當局已在分區計劃大綱圖上就申述地點劃定一塊闊 12 米的非建築用地、一段闊 25 米的建築物間距，以及規定梯級式建築物高度輪廓。具體而言，由於申述地點西北界線會劃出一塊闊 12 米的非建築用地，因此迦密中學的建築物與香港理工大學(下稱「理大」)擬議宿舍之間會有 20 米的分隔距離。進一步的緩解措施，例如把較低矮的宿舍樓宇建在面向迦密中學的方向，以及在宿舍樓宇內闢設開放式綠化平台，會在第 16 條規劃申請階段由城規會審核。因此，對迦密中學及鄰近地區的通風所造成的負面影響會降至最低；
- (b) 從土地用途規劃的角度而言，中學與大學校園發展並非不相協調的用途，應不會彼此產生無法接受的影響。由於建築物之間相距 20 米，兩者之間的噪音影響預計不會很嚴重。此外，擬議宿舍的冷氣機所發出的噪音會受到《噪音管制條例》所規管。就高等教育需求，擬議發展的潛在影響，以及迦密中學和理大宿舍的兼容性方面，已取得平衡。因此，沒有充分理據修訂建築物高度限制和非建築用地的要求；
- (c) 經考慮就近一帶正在規劃或落實的住宅發展項目，預計理大的擬議發展對交通不會造成重大影響。此外，擬議發展靠近日後的港鐵何文田站，公共交通會甚為便利；
- (d) 把項目 A 至 C 下的三塊用地由「休憩用地」地帶改劃作其他用途後，仍有足夠的現有及規劃的休憩用

地用途，以服務何文田的規劃人口，因此無需把申述地點改劃作「休憩用地」用途；

- (e) 透過適當的措施，如高的綠化率、景觀處理、補償種植、以及保留現有樹木，可對區內景觀質素的潛在影響盡量減低。有關措施會在第 16 條規劃申請階段由城規會進行審核。預料擬議發展不會對該區的空氣質素造成不能接受的影響；
- (f) 改劃用途地帶有助進行擬議理大校園發展，以紓緩其公帑資助的教學用地及宿位短缺的情況，以及有助推動香港高等教育的發展；
- (g) 分區計劃大綱圖的修訂是根據既定程序及《城市規劃條例》的規定而進行。小組委員會在同意相關第 12A 條申請及分區計劃大綱圖的擬議修訂前，已充分考慮了公眾對於擬議理大發展的意見，包括迦密中學的意見，以及相關政府部門的意見。此外，理大的發展須在分區計劃大綱圖的修訂及第 16 條申請階段由城規會及公眾進行審視。因此，就擬議發展而言，已有足夠的法定渠道，讓包括迦密中學在內的公眾人士提出意見；以及
- (h) 預料擬議發展沒有克服不了的岩土問題。」

57. 委員也同意告知 C2(理大)與迦密中學進行商討，以考慮其關注事項，並就第 16 條規劃申請擬訂計劃以提交城規會時，盡量減少對迦密中學造成的影響。

58. 委員也同意就擬議發展而考慮日後的第 16 條申請時，會顧及在今次商議中提出有關委員對擬議發展的建築物高度和布局設計的關注意見。現時簡介的擬議發展計劃，不應被視為已獲城規會核准。

[此時，李律仁先生到席，而黎慧雯女士和雷賢達先生離席。]

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 4

[公開會議]

考慮有關《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY/7》  
的申述

(城規會文件第 9932 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 申報利益

59. 這項申述反對修訂項目 A(該項目涉及改劃一塊私人土地以捐贈予博愛醫院興建擬議的老人護理中心)，而恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)是該塊私人土地的捐獻者。為此，下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                  |
|-------|---|----------------------------------|
| 梁宏正先生 | — | 一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒地主席一名家族成員的私人捐獻 |
| 劉興達先生 | ] |                                  |
| 林光祺先生 | ] | 與恒地有業務往來                         |
| 符展成先生 | ] |                                  |
| 黎慧雯女士 | ] |                                  |
| 陸觀豪先生 | ] | 香港中文大學(下稱「中大」)                   |
| 何培斌教授 | ] | 校董會委員或中大僱員，而中                    |
| 周桂昌教授 | ] | 大曾接受恒地主席一名家族成員的捐獻                |
| 邱榮光博士 | — | 一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒地的捐獻           |
| 霍偉棟先生 | ] | 香港大學(下稱「港大」)僱                    |
| 梁慶豐先生 | ] | 員，而港大曾接受恒地主席一                    |
| 黃仕進教授 | ] | 名家族成員的捐獻                         |

- 李美辰女士                      — 香港活力都會協會有限公司秘書長，該協會曾接受恒地的贊助
- 袁家達先生                      — 香港藝術中心監督團委員，該中心曾接受恒地執行董事的捐獻

60. 由於符展成先生、陸觀豪先生、周桂昌教授、梁慶豐先生及袁家達先生只涉及間接利益，委員同意他們可以留在席上。

61. 委員亦得悉，梁宏正先生、黎慧雯女士及霍偉棟先生已離席，而黃仕進教授、何培斌教授、邱榮光博士、林光祺先生及劉興達先生因事未能出席會議；李美辰女士則尚未到席。

#### 簡介和提問部分

62. 以下的規劃署代表及申述人此時獲邀到席上：

- 林智文先生                      — 規劃署屯門及元朗西規劃專員

#### R1 傅家灝

- 傅家灝先生                      — 申述人

63. 主席表示歡迎，並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請規劃署代表向委員簡介這項申述的背景。

64. 規劃署屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

#### 簡介

- (a) 二零一四年十二月十二日，《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY/7》(下稱「圖則」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂項目，包括把位於福亨村路以東的一塊土地由「住宅(丙類)」地

帶、「政府、機構或社區」地帶及「住宅(丁類)」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以提供老人護理服務(修訂項目 A)；以及把主要位於港深西部公路高架路段下的一塊土地由「住宅(丙類)」地帶、「住宅(丁類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映已完工的港深西部公路(修訂項目 B)；

- (b) 修訂項目 A 的擬議老人護理中心，是在「特別計劃」項下接獲的其中一項建議計劃；
- (c) 擬議老人護理中心的最大總樓面面積為 35 000 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 50 米，並會提供約 1 400 個宿位；

#### 申述及意見

- (d) 在為期兩個月的展示期內，當局共接獲四份申述。該等申述於二零一五年二月二十七日公布，為期三星期，以供公眾提出意見，在期間接獲兩份意見書；
- (e) 二零一五年四月二十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)商議並認為 R2 至 R4 無效，理由是它們與修訂項目 A 及 B 無關。為此，並無理據考慮對 R2 及 R3 提出意見的兩份意見書，而有效的申述只有一份，兩份意見書均無效；

#### 申述

- (f) 由一名個別人士提交的 R1，反對擬設老人中心的修訂項目 A；該老人中心主要位於私人土地上，擬由私人捐地予博愛醫院以進行發展和運作。

#### 申述理由

- (g) 香港未有機制以處理私人發展商捐地事宜；

(h) 公眾對私人發展商捐地未有共識；

(i) 不清楚所涉程序是否合法；

#### 申述人的建議

(j) 倘未有公眾共識和未設立機制以處理捐地事宜，城規會不應批准有關修訂項目。

#### 對申述及建議的回應

(k) 在申述地點的擬議發展，屬土地擁有人與非政府機構之間的協作項目，而政府會按適用的政策及程序處理相關的申請；

(l) 申述地點宜作擬議老人護理中心，以配合當區及全港對有關服務的需要；

(m) 當局已於修訂項目刊憲前和後諮詢屯門區議會，而屯門區議會不表反對。當局亦已按照條例的規定，就改劃用途地帶的修訂項目進行公眾諮詢。把分區計劃大綱圖展示以供公眾查閱，以及容許作出申述及就申述提出意見的規定，屬根據條例進行法定公眾諮詢程序的一部分；

#### 規劃署的意見

(n) 規劃署不支持 R1，並認為不應修訂分區計劃大綱圖以順應該項申述。

65. 主席繼而邀請申述人闡釋其申述。

#### R1 傅家灝先生

66. 傅家灝先生陳述下列要點：

(a) 雖然他支持興建擬議老人護理中心，但他反對該項修訂，因會對發展商屯積土地的用途有深遠影響；

- (b) 恒地約於兩至三年前開展這項由發展商捐出私人土地的計劃。最初，恒地擬把土地捐給政府，但由於社會對或會有官商勾結情況作諸多猜測，因此恒地改為建議把土地捐給非政府機構，以進行社會福利發展；
- (c) 雖然恒地和博愛醫院是經雙方協議進行捐地，而獲捐地的博愛醫院無須履行任何條件，但他始終認為，恒地會趁機在申述地點重啟先前被城規會拒絕的住宅發展計劃，並會在稍後階段要求博愛醫院同意在老人護理中心上興建住宅發展項目。這會立下不良先例；以及
- (d) 近日，老人護理中心管理欠妥及運作缺乏監管的情況，引起了公眾關注。由於捐贈該私人土地不受任何特定的法定管制，而監管的機制仍待確立，在現階段准許把私人土地捐作老人護理中心，並不適宜。

67. 由於申述人已陳述完畢，主席請委員發問。

68. 委員沒有提出問題。因此，主席告知申述人聆聽會的程序已完成，城規會在他離席後會進一步商議有關申述，並於稍後把城規會的決定通知他。主席多謝申述人及規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

#### 商議部分

69. 主席表示，捐地者可透過交回土地的機制，把土地捐給政府，而捐地者須交還沒有產權負擔的土地。無論如何，現時這宗個案涉及的是捐贈土地予非政府機構。主席表示，是次討論的重點應是土地用途，即在申述地點發展擬議老人護理中心是否恰當，而非討論捐地事宜。委員表示同意。

70. 經商議後，委員決定不接納申述編號 R1，並認為不應修訂圖則以順應該項申述。委員繼而審閱文件第 8 段所載不接納 R1 的擬議理由，並認為理由恰當。該項理由是：



「當局認為申述地點適宜進行擬議的老人中心發展，而劃為「政府、機構或社區(1)」地帶以作該項已規劃的發展乃屬洽當。」

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PH/697

擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 369 號(部分)及第 390 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料，並闢設附屬辦公室和貨車及私家車停泊設施(為期三年)  
(城市規劃委員會文件第 9933 號)

---

[會議以廣東話進行。]

#### 申報利益

71. 黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在元朗八鄉長莆村擁有一間房屋。委員備悉黎女士已離席。

#### 簡介和提問部分

72. 下列規劃署代表及申請人代表此時獲邀到席上：

錢敏儀女士	—	規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員
鄧德堃先生	]	
陳東喜先生	]	申請人代表
林鴻鈞先生	]	

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

74. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請擬在《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》中劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 369 號(部分)及第 390 號(部分)和毗連政府土地(下稱「申請地點」)臨時露天存放建築材料，並闢設附屬辦公室和貨車及私家車停泊設施，為期三年；
- (b) 申請地點約為 918 平方米。根據申請人所說，兩幢單層構築物的總樓面面積約為 100 平方米，而建築物高度約為五至八米，將搭建於申請地點上，作辦公室和貯物用途。此外，也會闢設兩個私家車泊車位、兩個貨車泊車位和兩個貨車貨物起卸處。營運時間為星期一至五上午八時至晚上六時、星期六上午八時至下午二時，以及星期日和公眾假期上午八時至中午十二時；
- (c) 二零一四年八月二十二日，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」)拒絕這宗申請，理由如下：
  - (i) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；
  - (ii) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，因為擬議發展與周邊的土地用途不相協調。此外，申請地點先前不曾獲批給規劃許可，並有政府部門對申請提出負面意見，亦有公眾人士反對申請；
  - (iii) 申請人未能證明發展不會對周邊地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
  - (iv) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，仍會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，

累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降；

- (d) 申請人聲稱城規會轄下小組委員會就拒絕申請所提出的四個理由並不充分。申請人並無提交任何技術資料；
- (e) 申請人提出的理據如下：
  - (i) 「農業」地帶的規劃意向與市區發展相違，並且不符合該處四周的發展情況，因為已有一大片農地獲批准作非農業用途。因此，已有先例可援；
  - (ii) 申請地點面積細小，只適宜作小型露天貯物用途，而非貨櫃港口後勤設施。擬議發展不會使環境問題加劇，因為四周地區為露天貯物／貯物場和工場；
  - (iii) 四周的村民和居民不反對這宗申請；
  - (iv) 環保／綠色團體所提出的反對是就較廣闊的八鄉區而言，並非關乎七星崗，該處大部分地方屬於作非農業用途的已建設土地；
- (f) 申請地點不涉任何先前申請；
- (g) 在同一「農業」地帶內有 18 宗同類申請，其中 11 宗位於第 2 類地區的申請獲批准，另有 5 宗位於第 3 類地區的申請在特殊情況下獲批准，因為原先的用地因進行高速鐵路的工程計劃而被收回，加上申請用途與附近的露天貯物用途並非不相協調，而餘下兩宗位於第 3 類地區的申請，則基於與這宗申請相若的理由而遭拒絕；
- (h) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為在附近有住用構築物(離東南面約 30 米)，預計環境會受到滋擾。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為在

附近仍有頻繁的農業活動，而申請地點的復耕潛力頗高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、渠務署總工程師／新界北及消防處處長要求申請人分別提交並落實美化環境及保護樹木建議、排水建議及消防裝置建議；

(i) 當局共收到合共七份公眾意見書，對申請表示反對或表達關注，其中三份在第 17 條覆核階段收到，而四份則在第 16 條申請階段收到；

(j) 公眾意見的反對理由如下：

- 申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向；
- 須保留農地，以保障香港的食物供應，並保護居於鄉郊的人士的生活；
- 擬議發展會對交通、環境、排水和排污造成負面影響，但申請人並未進行相關的影響評估；
- 申請地點懷疑涉及「先破壞，後建設」的情況。批准這宗申請會立下不良先例；

(k) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所載並撮述於下文的規劃因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請：

- (i) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；
- (ii) 申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 的第 3 類地區。發展不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即申請地點先前不曾獲批給規劃許可，並有相關政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對申請；
- (iii) 申請人未能證明發展不會對周邊地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及

- (iv) 批准這宗申請，會立下不良先例，令同類申請在該「農業」地帶內擴散。若這類申請均獲批准，累積影響所及，會令整體的鄉郊環境質素下降。

75. 主席繼而邀請申請人代表闡釋覆核申請的內容。

76. 林鴻鈞先生和鄧德堃先生陳述下列要點：

- (a) 雖然申請地點被劃為「農業」地帶，但缺乏供耕種或復耕用的水源，用作稻田並不可行。使用自來水灌溉是不切實際的做法；
- (b) 四周地區已有很多露天貯物用途和工場。這些用途已立下先例，不容許申請地點的擁有人進行申請用途，對他們並不公平；
- (c) 擬議發展獲村民支持。由於申請地點是屬「祖」擁有的土地，由申請地點收集的租金，會由村民攤分；以及
- (d) 申請地點並無保育價值，但有發展的需要。高速鐵路的工程計劃會造成較大的環境影響，與該工程計劃所使用的土地比較，申請地點只是一塊細小的土地。

77. 主席邀請委員提問。在回應就這宗申請是否有表示支持的意見時，錢敏儀女士說，根據文件夾附由申請人代表提交的意見，有包括七星崗的村民表示支持這宗申請。在申請供公眾查閱的首三個星期內，當局也收到表示反對的公眾意見。

78. 由於委員沒有其他提問，主席告知申請人代表，這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署代表和申請人代表出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

79. 地政總署副署長(一般事務)林潤棠先生指出，申請地點屬於舊批農地，在該處搭建構築物須向元朗地政處提出申請。委員備悉。

80. 委員大致同意沒有理據支持偏離城規會規劃指引編號 13E 的規定。申請地點位於第 3 類地區，先前並無批給任何規劃許可。

81. 經商議後，城規會決定否決這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載否決這宗覆核申請的理由，並認為這些理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向是保存和保護良好的農地，以便作農業用途，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內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) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點附近都是一些住宅民居／構築物及農地的土地，一片鄉郊風貌，擬議發展與周邊這些土地用途不協調。此外，申請地點先前不曾獲批給規劃許可，並有政府部門提出負面意見，亦有公眾人士反對這宗申請；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境、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，仍會立下不良先例，令其他同類申請在有關的「農業」地帶這一部分擴散。若這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

[會議於下午一時十五分休會午膳。]

82. 會議於下午二時四十五分恢復進行。

83. 下列委員和秘書出席了下午的會議：

周達明先生 主席

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

許智文教授

劉文君女士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

李美辰女士

陳福祥先生

楊偉誠先生

袁家達先生

潘永祥博士

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

沙田、大埔及北區

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/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 9934 號)

---

[會議以廣東話進行。]

84. 黃遠輝先生就此議項申報利益，表示在大埔擁有一個物業。黃先生的物業並非位於申請地點附近，因此，他涉及的是非密切而且間接的利益，委員同意他可以留在席上，參與討論。

簡介和提問部分

85. 下列規劃署的代表及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

李亞有先生           ] 申請人的代表

李鍾炳嬌女士       ]

李友偉先生           ]

86. 主席表示歡迎，並解釋覆核聆聽會的程序。他繼而邀請規劃署沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗申請。

87. 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申請，要點如下：



## 背景

- (a) 申請人於二零一四年七月二十五日申請規劃許可，以便在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。申請地點位於《九龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KLH/11》上，有部分在「農業」地帶內(57%)，亦有部分在「鄉村式發展」地帶內(43%)；
- (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」)拒絕這宗申請，理由是：
- (i) 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」，理由是目前並無落實該區的污水收集系統工程計劃的確實時間表，擬建於集水區內的小型屋宇無法接駁至區內現有／已計劃鋪設的污水收集系統；以及
- (ii) 申請人未能證明位於集水區的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；

## 申請地點和周邊地區

- (c) 申請地點已鋪築地面，目前空置，位於元嶺村村落西面邊緣的上段間接集水區內，可經一條區內小徑到達；
- (d) 周邊地區饒富鄉郊特色，主要有村屋和休耕農地。申請地點毗鄰有兩幢村屋，一幢在東鄰，另一幢則在北鄰；

## 規劃意向

- (e) 「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地

帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地；

- (f) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益；

#### 申請人提出的理據

- (g) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據撮錄如下：

- (i) 申請地點先前涉及一宗獲批准作同一發展的申請(編號 A/NE-KLH/368)，地政總署亦正處理有關的小型屋宇批地申請。不過，有關規劃許可的有效期已於二零一二年四月十八日到期，其後有關規劃許可的續期申請無法受理；
- (ii) 申請人會設置適當的排污設施，而化糞池則會由原設於擬建小型屋宇的後面改設於前面；
- (iii) 有兩幢相鄰的小型屋宇已獲批准，其所在地點均設置了化糞池；

#### 政府部門的意見

- (h) 地政總署大埔地政專員不反對這宗申請。大埔地政處於二零一一年十一月十日原則上批准了這宗小型屋宇申請，但會待元嶺排污工程項目完成前的一年才簽立批地文件。元嶺和九龍坑兩村未來 10 年的小型屋宇需求量及尚未處理的小型屋宇申請的最新數字分別為 290 幢和 127 宗；

- (i) 渠務署總工程師／顧問工程管理表示，根據「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期工程」下擬議為元嶺進行的最新污水收集系統工程計劃，申請地點附近將設置公共污水收集系統的接駁點。不過，當局在二零一零年十月二十九日取消憲報公告，決定暫不進行該污水收集系統計劃後，目前仍未有落實該項公共污水收集系統工程的確實時間表；
- (j) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」) 不支持這宗申請，她表示根據《香港規劃標準與準則》，在集水區內應盡量避免使用化糞池／滲水井系統；
- (k) 水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請。他認為遷移化糞池及滲水井系統的位置對區內沒有公共污水收集系統可供接駁的狀況並無影響。申請地點在上段間接集水區內，而且擬建小型屋宇的覆蓋範圍大部分位於「已擴展」的「鄉村式發展」地帶外。另外，由於已計劃的污水收集系統未有確實落實的時間表，所以申請地點附近沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人未有提供足夠的資料，證明集水區內的水質不會受到擬議發展所影響；
- (l) 其他經諮詢的相關政府部門對這宗覆核申請不表反對或沒有負面意見；

#### 公眾意見

- (m) 當局並無收到公眾意見書；

#### 規劃署的意見

- (n) 規劃署不支持這宗覆核申請，所基於的規劃考慮因素和評估撮錄如下：
  - (i) 申請地點位於上段間接集水區內，而擬建小型屋宇的覆蓋範圍約有 89% 在「鄉村式發展」地帶外。渠務署總工程師／顧問工程管理表示，申請地點附近將會設置公共污水收

集系統的接駁點。不過，當局在二零一零年十月二十九日取消憲報公告，決定暫不進行該污水收集系統計劃後，目前仍未有落實該項公共污水收集系統工程的確實時間表。該工程項目的範圍主要覆蓋各村的「鄉村式發展」地帶，而延遲有關項目是為了讓村民有更多時間對所要收回的土地範圍提出意見；

- (ii) 雖然申請人建議遷移擬建小型屋宇的化糞池，使其位置在「鄉村式發展」地帶內，以解決排污問題，但環保署署長表示，應避免在集水區內使用化糞池／滲水井系統，而水務署總工程師／發展(2)則認為遷移化糞池及滲水井系統的位置，對區內沒有公共污水收集系統可供接駁的狀況並沒有影響。申請人仍未能證明在集水區內的擬議發展不會對區內的水質造成不良影響。環保署署長和水務署總工程師／發展(2)仍維持他們不支持這宗申請的意見；
- (iii) 雖然申請地點涉及一宗獲批准作同一發展的先前申請(編號 A/NE-KLH/368)，但有關規劃許可的有效期已於二零一二年四月十八日到期。根據「臨時準則」，新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請倘涉及先前獲批准但有效期已過的規劃許可，將按個別情況考慮。關於現在這宗申請，規劃情況已變，因為當局取消憲報公告，決定暫不進行該污水收集系統計劃後，目前仍未有落實該項工程計劃的確實時間表，所以擬建小型屋宇無法接駁至計劃在區內鋪設的污水收集系統；
- (iv) 自當局於二零一零年十月二十九日發出憲報公告，決定不進行元嶺村的污水收集系統計劃以來，在元嶺村南部同一「農業」地帶內曾有 12 宗同類申請，當中有一些申請所涉地點在這宗申請所涉的地點附近。這些申請中有七宗(編號 A/NE-KLH/439、444、

445、455、478、479 及 484)所涉的地點完全／主要位於農業地帶內，以及／或申請人未能證明區內的水質不會受到不良影響，因而被小組委員會拒絕或城規會覆核後駁回。環保署署長和水務署總工程師／發展(2)都反對該些申請，理由是沒有落實該污水收集系統的確實時間表，擬建小型屋宇無法接駁至計劃在區內鋪設的污水收集系統。現在這宗申請的情況與該些被拒絕／駁回的申請相似。至於其他五宗所涉地點跨越「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的同類申請(編號 A/NE-KLH/438、467、482、487 及 488)，全部在有附帶條件下獲小組委員會批准，當時主要的考慮因素是擬議的發展符合「臨時準則」，而且環保署署長及水務署總工程師／發展(2)表示，只要有關的小型屋宇在已計劃的污水收集系統建成後才興建，並在日後公共污水渠建成後接駁至該污水渠，便不反對該些申請。雖然目前並無落實已計劃的污水收集系統的確實時間表，但該工程項目會涵蓋在有關「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇；

- (v) 至於申請人提到有兩幢相鄰的小型屋宇在其所在地點設置了化糞池，其實，該兩幢小型屋宇完全在「鄉村式發展」地帶內，而在該地帶內興建小型屋宇無須取得城規會的規劃許可，其情況不能與現在這宗申請相提並論；以及

[何立基先生及許智文教授此時到席。]

- (vi) 這宗申請被拒絕至今，申請地點和周邊地區的規劃情況並沒有重大改變，在第 16 條申請階段作出的規劃評估仍然有效，並無充分理由要偏離小組委員會先前的決定。

88. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。李友偉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點涉及一宗發展小型屋宇的先前申請(編號 A/NE-KLH/368)，於二零零八年獲城規會批准，但有關規劃許可的有效期於二零一二年四月十八日到期。他不明白何以現在這宗要求延長規劃許可有效期的申請不獲批准；

[李美辰女士此時到席。]

- (b) 擬建的化糞池已由原設於擬建小型屋宇的後面改設於前面，位置在「鄉村式發展」地帶內；以及
- (c) 他質疑為何在申請地點北面有兩幢設置化糞池的相鄰小型屋宇申請，雖然比這宗申請提交得要遲，但卻已獲批准。

89. 李亞有先生補充說，這宗小型屋宇批地申請是在一九九七年提交地政總署的，其後，因為原本申請地點的北部賣出，所以須重新向地政總署提交申請。他不明白為何在申請人先前擁有的申請地點北部的小型屋宇發展已獲得批准，但這宗申請卻不然。

90. 蘇震國先生回應主席的查詢，澄清指申請人提到的兩幢相鄰的小型屋宇完全位於「鄉村式發展」地帶內，無須取得城規會的規劃許可，其情況不能與現在這宗申請相提並論。蘇震國先生進一步解釋，原有的「鄉村式發展」地帶已向南擴展，儘管環保署署長及水務署總工程師／發展(2)認為，在原有的「鄉村式發展」地帶內使用化糞池可予容忍，但村民普遍明白必須有新的污水收集系統，才可在該已擴展的「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇，以確保增加的污水排放量不會對該區所在的上段間收集水區的水質造成不良影響，因此，必須待已計劃的污水收集系統建成後，才可在已擴展「鄉村式發展」地帶內進行新的小型屋宇發展。至於現在這宗申請，由於有關的小型屋宇的覆蓋範圍約有 89% 在「鄉村式發展」地帶外，因此，在未有落實已計劃的污水收集系統的確實時間表前，環保署署長和水務署署長都不會支持這宗申請。

91. 主席再問到何以在已擴展的「鄉村式發展」地帶會有設置了化糞池的小型屋宇，蘇震國生解釋說，那些小型屋宇已存在多年。

92. 李鍾炳嬌女士得到主席准許，作出補充，表示礙於一些意料之外的問題，地政總署花了很長時間處理他們的小型屋宇批地申請，而當局在他們提出申請時並無提出接駁污水收集系統的問題。此外，她亦沒有留意二零零八年獲批給的規劃許可在四年後到期。她願意待已計劃的污水收集系統建成後才興建小型屋宇，並詢問可否批給臨時規劃許可。

93. 蘇震國先生回應主席時澄清，規劃署於二零零八年五月九日發給申請人的信中指出，批給的規劃許可(編號 A/NE-KLH/368)會於二零一二年四月十八日失效，除非所批准的發展已展開或開始發展的期限已延長。主席再問，這宗申請是否可如那些獲准的個案(例如申請編號 A/NE-KLH/491)一樣，在有附帶條件下批准，規定有關的小型屋宇必須在已計劃的污水收集系統建成後才興建。蘇震國先生回應時說，由於收地問題，已計劃的污水收集系統的擬議走線可能需要修改。由於該污水收集系統主要是為「鄉村式發展」地帶內的發展項目而設，只要有關的小型屋宇的覆蓋範圍大部分在「鄉村式發展」地帶內，而又在已計劃的污水收集系統建成後才興建，並在日後公共污水渠建成後接駁至該污水渠，環保署及水務署會予容忍。不過，倘小型屋宇的覆蓋範圍大部分在「鄉村式發展」地帶外，環保署及水務署就不肯定已計劃的污水收集系統能否涵蓋有關的小型屋宇。他又說，現在這宗申請擬建的小型屋宇，其覆蓋範圍中屬「鄉村式發展」地帶的部分所佔的比率與編號 A/NE-KLH/491 的申請不同。

94. 李鍾炳嬌女士詢問，若把有關小型屋宇的覆蓋範圍移進「鄉村式發展」地帶，這宗申請會否獲批准。主席回答說，若作此修訂，必須提交新的申請。

95. 由於委員再無其他問題，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會會在申請人的代表離席後進一步商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生及申請人的代表出席會議。他們各人於此時離席。

## 商議部分

96. 主席請委員考慮申請人是否已在這宗覆核申請交代了小組委員會在拒絕第 16 條申請的理由中提及的問題。他說，由於擬建小型屋宇的覆蓋範圍只有 11% 在「鄉村式發展」地帶內，環保署署長和水務署總工程師／發展(2)都反對這宗申請，理由是並無落實區內已計劃的污水收集系統的確實時間表，以致擬建小型屋宇無法接駁該污水收集系統。此外，申請人未能證明擬在集水區進行的發展不會對區內的水質造成不良影響。

97. 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 段所載的兩項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「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」，理由是目前並無落實該區的污水收集系統工程計劃的確實時間表，擬建於集水區內的小型屋宇無法接駁至區內現有／已計劃鋪設的污水收集系統；以及
- (b) 申請人未能證明位於集水區的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響。」

## 議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《茅坪分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/1》  
的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 9931 號)

---

[會議以廣東話及英語進行。]

## 申報利益

98. 秘書報告說，邱榮光博士和劉智鵬博士就此議項申報利益，表示他們是新界鄉議局的增選執行委員。委員備悉劉智鵬博士已離席，而邱榮光博士則因事未能出席會議。



簡介和提問部分

99. 主席表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)已給予申述人和提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席會議的申述人和提意見人外，其餘申述人和提意見人不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。委員同意在其他已表示不會出席或沒有回覆的申述人／提意見人缺席的情況下進行聆聽會。

100. 以下政府的代表及申述人／提意見人和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              |
| 楊倩女士  | — | 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃 2            |
| 彭桂權先生 | — | 地政總署首席地政主任(鄉村改善及契約執行／土地管制組)  |
| 莫景光先生 | — | 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)高級自然護理主任(中區) |
| 施振翹博士 | — | 漁護署自然護理主任(沙田)                |

R 1 — 新界鄉議局(下稱「鄉議局」)及 R 259 — 劉德

- |       |   |            |
|-------|---|------------|
| 劉德先生  | ) | 申述人及申述人的代表 |
| 陳瑞雯女士 | ) |            |
| 謝進宇先生 | ) |            |

R 493 — 華文豪

- |       |   |     |
|-------|---|-----|
| 華文豪先生 | — | 申述人 |
|-------|---|-----|

R 555 — 劉偉忠及 R 556 — 吳婉媚

- |       |   |        |
|-------|---|--------|
| 劉偉志先生 | ) | 申述人的代表 |
| 吳惠貞女士 | ) |        |

R 567 – 鐘潤華、R 588 – 鐘展彪、R 603 – 鐘華生、  
R 623 – 鍾民華、R 648 – 鍾天來、R 660 – 鍾勝文、  
R 710 及 C2 – 李月芬

鐘展彪 ) 申述人及申述人的代表  
鍾民華 )  
李月芬女士 )

R 619 – 鍾潤華

鍾潤華先生 – 申述人

R 711 – 香港觀鳥會

胡明川女士 – 申述人的代表

R 712 及 C1 – 嘉道理農場暨植物園公司

趙善德博士 ) 申述人的代表  
聶衍銘先生 )

R 714 – 世界自然基金會香港分會

劉兆強先生 ) 申述人的代表  
陳頌鳴先生 )

R 715 – 創建香港

司馬文先生 ) 申述人的代表  
陳嘉琳女士 )

101. 主席表示歡迎上述各人到席並解釋聆聽會的程序。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生向委員簡介申述和對申述的意見(下稱「意見」)。

102. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，簡介詳載於文件的內容，要點如下：

背景

(a) 二零一四年八月二十二日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《茅坪分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/1》(下稱「草圖」)，以

供公眾查閱，共收到 704 份有效的申述書和兩份意見書。二零一五年三月二十日，城規會決定分開兩組一併考慮所有申述和意見；

### 第 1 組申述(R1 至 R710)

- (b) 第 1 組有 699 份申述書和一份意見書(C2)。這些申述書和意見書由鄉議局、鄉事委員會、西貢區議員、茅坪新村、黃竹山新村和其他鄉村的村代表及個別人士提交。他們表示反對這份分區計劃大綱圖，主要理據是「鄉村式發展」地帶不夠大及草圖把私人農地劃為「自然保育區」地帶。第 1 組申述的主要理據及建議詳載於文件的第 2.2 至 2.10 段，撮述如下：

#### *「鄉村式發展」地帶不夠大*

- (i) 「鄉村式發展」地帶的規劃並不合理，沒有參考「鄉村範圍」，又沒有把全部屋地包括在內。與發展審批地區圖相比，劃作「鄉村式發展」地帶的土地面積由 1.25 公頃減至 0.81 公頃，不足以容納為數 80 的人口，亦不足以滿足村民日後回村居住的訴求；
- (ii) 應根據小型屋宇政策擴大「鄉村式發展」地帶，才有足夠的土地滿足村民日後的發展需要。另應制訂一套可促進有關鄉村持續發展(重建)的策略和計劃，而這份分區計劃大綱草圖亦應在保育和發展兩者之間作出平衡；

#### *「自然保育區」地帶內的農地*

- (iii) 不應沒有補償或未經土地擁有人同意就把私人農地劃作「自然保育區」地帶。這份分區計劃大綱草圖劃設「自然保育區」地帶並不能真正保護生態環境，因為村民為保障其土地權益，大可清除其農地上的植被，把之回復原狀；

- (iv) 應撤銷「自然保育區」地帶，以換地作為補償，或把「自然保育區」地帶內的私人土地改劃為「農業」地帶；

#### *村民和土地擁有人的權利*

- (v) 這份分區計劃大綱草圖沒有顧及土地擁有人／村民發展小型屋宇及耕種的權利和需要，亦沒有顧及他們的財產權。他們的權利應得到《基本法》第四十及第一百零五條保障；

#### *關設基礎設施和制訂發展計劃*

- (vi) 當局沒有計劃為有關的認可鄉村提供基礎設施，包括水電、道路和其他設施。當局應為有關的鄉村提供這些設施和制訂一套可促進持續發展的計劃；

#### *資料不確且有誤導成分以及建議更改分區計劃大綱草圖的名稱*

- (vii) 擬備這份分區計劃大綱草圖所根據的資料不確且有誤導成分。有關的發展審批地區核准圖和這份分區計劃大綱草圖分別指出，根據二零零六年中期人口統計和二零一一年人口普查的資料，該區無人居住，但其實在二零一三年茅坪村有兩名居民；
- (viii) 這份草圖的名稱亦不確，應加入「黃竹山」才公平；

#### *其他意見*

- (ix) 不應把鄉村通道納入郊野公園的範圍，以及反對在「綠化地帶」和「具特殊科學價值地點」地帶所施加的限制；

第 2 組申述 (R711 至 R715)

- (c) 第 2 組有五份申述書和一份意見書 (C1)，由環保／關注組織提交，包括香港觀鳥會 (R711)、嘉道理農場暨植物園公司 (R712)、長春社 (R713)、世界自然基金會香港分會 (R714) 及創建香港 (R715)。他們大致支持該區的整體規劃意向，並認為應取消「鄉村式發展」地帶，把該區整個劃為保育地帶，以及納入馬鞍山郊野公園的範圍。第 2 組申述的主要理據及建議詳載於文件第 2.11 至 2.16 段，撮述如下：

*分區計劃大綱草圖的整體規劃意向*

- (i) 當局把該區整個劃為「自然保育區」地帶並把餘下的現有村落劃為「鄉村式發展」地帶的做法符合該區的整體規劃意向，即保護該區的保育和景觀價值，使其能與附近馬鞍山郊野公園的整體自然美景互相輝映；

*發展小型屋宇的負面影響*

- (ii) 在「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇或會對該區的生態和環境有負面影響，因為該區具重要生態價值；
- (iii) 茅坪的鄉村已經荒廢，村民已移居西貢，並在當地行使他們興建小型屋宇的權利，況且該區位處偏遠的山區，無路接達，亦欠排污設施，沒有理據要在該區劃設「鄉村式發展」地帶；
- (iv) 取消所有「鄉村式發展」地帶，把該區整個劃為保育地帶 (例如「自然保育區」地帶)，並規定必須取得規劃許可，才可在「鄉村式發展」地帶發展及重建小型屋宇；

### 其他意見

- (v) 這份分區計劃大綱草圖除了把現有村落劃為「鄉村式發展」地帶外，把該區整個劃為「自然保育區」地帶的做法應該也用於制訂其他郊野公園「不包括的土地」的分區計劃大綱圖；
- (vi) 茅坪應納入郊野公園範圍；

### 對申述的意見

- (d) 收到兩份意見書，其中一份(C1)是關於第1組的申述，由嘉道理農場暨植物園公司(R712)提交，重申應把該區整個劃為「自然保育區」地帶並取消「鄉村式發展」地帶，有關建議與R712提出的類似。另一份意見書(C2)由一名個別人士(R710)提交，轉達第1組申述中兩村的村代表和村民的反對意見，主要理據是「鄉村式發展」地帶不夠大，以及建議闢設基礎設施，同時應把「鄉村式發展」地帶擴大至1.25公頃，與發展審批地區圖所劃的面積一樣，並把屋地包括在內。另建議把該區的「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」、「康樂」地帶、「農業」地帶及「政府、機構或社區」地帶，以發展並保育鄉村社區；另外，也應檢討目前保護紅皮糙果茶的方法；

### 地區諮詢

- (e) 城規會於二零一四年四月十一日初步考慮《茅坪分區計劃大綱草圖編號S/ST-MP/B》後，規劃署諮詢了沙田區議會、沙田鄉事委員會及西貢鄉事委員會。沙田區議會於其二零一四年七月三日的會議上，大致不反對這份分區計劃大綱草圖；而沙田鄉事委員會及西貢鄉事委員會方面，則沒有收到他們的意見。其後，規劃署分別收到嘉道理農場暨植物園公司及世界自然基金會香港分會的意見書，建議把該區劃為「自然保育區」地帶，因為區內大部分

地方為成熟的次生林地，植物種類多樣化，而且不少為稀有品種。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，劃設「自然保育區」地帶較「綠化地帶」更能反映該區生境的高生態價值。規劃署於二零一四年七月二十二日就劃設「自然保育區」地帶的建議諮詢茅坪新村及黃竹山新村的村代表。他們均不同意這項建議，認為會進一步限制他們使用和發展其私人物業的權利。其後，規劃署修訂分區計劃大綱草圖，把主要涵蓋林地和天然河溪的「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶，並把草圖重新編號為 S/ST-MP/C；

- (f) 城規會於二零一四年八月一日進一步考慮這份分區計劃大綱草圖，並於二零一四年八月二十二日根據條例第 5 條展示《茅坪分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/1》供公眾查閱後，規劃署進一步諮詢沙田區議會、沙田鄉事委員會及西貢鄉事委員會。沙田區議會大致不反對這份分區計劃大綱草圖，但提出應考慮茅坪新村及黃竹山新村村代表的反對意見，並應就私人土地劃入「自然保育區」地帶，為村民安排換地。其後，沙田鄉事委員會(R3)、西貢鄉事委員會(R5)及茅坪新村和黃竹山新村的村代表(R8、R182、R302 及 R709)提交申述書，表示反對這份分區計劃大綱草圖，而嘉道理農場暨植物園公司(R712)及世界自然基金會香港分會(R714)亦提交申述書，表達對這份分區計劃大綱草圖的意見；

#### 該區的整體規劃意向

- (g) 該區的整體規劃意向，是保護該區的保育和景觀價值，使其能與附近馬鞍山郊野公園的整體自然美景互相輝映，並反映茅坪及黃竹山這兩條現有認可鄉村的範圍；

### 規劃區

- (h) 該區是高地山谷，離海平面約 300 米，被馬鞍山郊野公園包圍。該區的生境主要是低地樹林和風水林，具有高生態價值；其原生林地具天然特色，與馬鞍山郊野公園在生態上緊密相連。該區曾錄得受保護的植物品種及一些具保育價值的動物品種。流經該區的天然山溪育有一些具保育價值的物種。為保護紅皮糙果茶而指定的「茅坪具特殊科學價值地點」就在該區的北鄰，該區的北部也找到這種樹。該區是根據新自然保育政策所鑑定的「梅子林及茅坪須優先加強保育地點」的一部分。北港至梅子林古徑是具考古研究價值的地點；
- (i) 該區的中部和南部有兩條認可鄉村，分別是茅坪和黃竹山，村內大部分地方都是頹垣敗瓦，而該區東北部則有一片墓地。該區並無車路接達，只可取道西貢北港通往馬鞍山梅子林的北港至梅子林古徑前往。該區位於上段間接集水區內，並無現成公共污水渠，亦未有建議鋪設公共污水渠；

### 對申述的理據和建議的回應

#### *「鄉村式發展」地帶及「自然保育區」地帶的規劃*

- (j) 為保護天然環境，必須把環境易受影響的地方(包括林地及天然山溪)劃為「自然保育區」地帶，此外，也有需要反映該區兩條認可鄉村的範圍，並預留土地供兩村發展小型屋宇。該區兩條認可鄉村的「鄉村式發展」地帶界線是考慮過「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個別地點的其他環境特點而劃的。劃為「鄉村式發展」地帶的土地約有 0.81 公頃，主要包括現有村落內的屋地。該地帶內約有 0.28 公頃的土地(或相當於約 11 幅小型屋宇用地)可供使用。該區的總規劃人口預計為 80 左右；



- (k) 「自然保育區」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃符合該區的整體規劃意向，並在加強該區的自然保育以及照顧村民發展小型屋宇的需要當中作出平衡；
- (l) 根據地政總署的記錄，在一九七二年小型屋宇政策頒布前，茅坪新村及黃竹山新村(新建鄉村)分別於一九六九和一九六七年在西貢區建立，作為原有鄉村的分支。儘管如此，兩條原有鄉村仍是認可鄉村，劃有「鄉村範圍」。因此，倘若原居村民申請於村內興建小型屋宇，地政總署必須處理。根據二零一一年人口普查的資料，兩條原有鄉村無人居住，亦沒有尚未處理的小型屋宇申請及未來十年的小型屋宇需求預測數字；

#### *發展小型屋宇的負面影響*

- (m) 地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關的政府部門，確保所有相關部門都有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見，以避免小型屋宇發展對周遭環境造成負面影響；
- (n) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向是提供土地以供發展新界豁免管制屋宇之用，而現時劃設的「鄉村式發展」地帶主要涵蓋現有村落，因此，准許在「鄉村式發展」地帶發展及重建小型屋宇，做法恰當；

#### *「自然保育區」地帶內的農地*

- (o) 農業用途(植物苗圃除外)是「自然保育區」地帶內經常准許的用途，所以這份分區計劃大綱草圖並沒有妨礙農業活動。況且，該區目前並沒有活躍的農業活動，因此，土地擁有人使用其私人農地作農業用途的權利並沒有被剝奪；

### *村民及土地擁有人的權利*

- (p) 「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」是「鄉村式發展」地帶內經常准許的用途。至於「自然保育區」地帶，雖然在此地帶不准發展新屋宇，但若是作「屋宇(只限重建)」用途，可向城規會申請，或會獲得批准；
- (q) 原居村民興建小型屋宇的權利在《基本法》生效前已獲條例限定，如今根據此條例，以這份分區計劃大綱草圖對有關權利合法施加規劃管制，並不違反《基本法》第四十條。根據這份分區計劃大綱圖，其所劃設的用途地帶不大可能構成《基本法》第一百零五條所指的「徵用」財產而須給予補償。這份分區計劃大綱草圖不會影響任何土地擁有人轉移或轉讓其土地利益的權利，也不會令有關土地變成沒有任何有意義或經濟上可行的用途。此外，這份分區計劃大綱草圖是為了達致作出更佳的規劃管制這個合法目的，而有關土地又可作「經常准許的用途」，以及須先取得規劃許可才可進行的其他用途，因此，並沒有違反《基本法》第一百零五條有關保障財產權的規定；

### *關設基礎設施及制訂發展計劃*

- (r) 相關的政府部門會一直留意該區在基礎設施方面的需要，並會視乎有否資源而提供所需設施。根據這份草圖的《註釋》說明頁所述，這份草圖已留有彈性，使政府統籌或落實的公共工程可以進行；

### *資料不確且有誤導成分及建議更改分區計劃大綱草圖的名稱*

- (s) 擬備這份分區計劃大綱圖時，採用了二零一一年人口普查的官方資料作為背景資料，這與制訂圖則過程中的既定做法一致；

- (t) 這份分區計劃大綱草圖的名稱主要是顯示有關地區的概括地理範圍，不是旨在反映該區所有認可鄉村；

#### *其他意見*

- (u) 有關反對把鄉村通道納入郊野公園範圍的意見及把茅坪納入郊野公園範圍的建議，兩者均不屬城規會的職權範圍。擬備法定圖則並不排除日後郊野公園的指定；
- (v) 有關「綠化地帶」和「具特殊科學價值地點」地帶的反對意見，與這份草圖無關，因為草圖上並無劃設這兩個地帶。關於在擬備其他郊野公園「不包括的土地」的分區計劃大綱圖時也應採用這份草圖的做法這一點，規劃郊野公園「不包括的土地」時，應按個別地區的情況和特色作出考慮；

#### 對意見的理據和建議的回應

- (w) C1 和 C2 的理據和建議分別與 R712 和第一組所提出的相似，所以上述回應適用。把該區由「自然保育區」地帶改劃為建議的各個地帶以發展並保育鄉村社區的建議並不符合該區的整體規劃意向，況且，該區在發展上有種種限制，按建議作出改劃，乃不切實際。此外，漁護署署長表示，紅皮糙果茶是具保育價值的物種，而在該區發現的野生紅皮糙果茶，數量亦最多，因此應劃設合適的保育地帶加以保護；以及

#### 規劃署的意見

- (x) 備悉 R711 至 R714 的部分表示支持的意見，另不支持 R1 至 R710、R711 至 R714 的餘下部分及 R715。

103. 主席繼而請申述人／提意見人及其代表闡述其申述／意見內容。

R1 – 鄉議局及 R259 – 劉德

104. 劉德先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 反對《茅坪分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/1》，並建議把由私人土地劃為「農業」地帶；
- (b) 有關的保育建議既片面又不完整，草圖上擬議的「自然保育區」地帶面積約為 44 公頃，只佔整體「綠化」環境的一小部分(1%)。整體「綠化」環境包括馬鞍山郊野公園及鄰近地區的分區計劃大綱圖的「綠化地帶」及「自然保育區」地帶，總面積為 4 050 公頃。現時的建議只集中在茅坪一帶，包括建築用地及私人地段，並沒有對整個「綠化」區域的情況作出透徹的評估。茅坪的東北角落有稀有的植物品種，那裏的政府土地已在分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/B 上建議劃為「自然保育區」地帶，足以達到保育的目的。至於其他物種，當局應提供有關整個「綠化」區域的詳盡資料，才決定是否應保育草圖上有關地區(只佔整個「綠化」區域約 1%)；
- (c) 要保育私人土地範圍內的稀有物種，並不是透過草圖把私人土地劃為「自然保育區」地帶便行。在「自然保育區」地帶內砍伐樹木及進行農業活動並非違法，因此，劃設此地帶並不能保護私人土地上的植物品種免被砍伐；至於動物品種，亦得不到保護，因為牠們未必能夠與正常農業活動並存。指稀有物種受《林區及郊區條例》(第 96 章)保護這個說法亦有誤導成分，因為《林務規例》(第 96A 章)對稀有物種的保護並不適用於根據租契持有的私人土地範圍。
- (d) 把私人土地劃為保育地帶的建議並未獲茅坪新村及黃竹山新村的村代表以及相關土地擁有人同意。保育的意向凌駕了土地擁有人的意見，劃設擬議的地帶，有違他們的意願；

- (e) 提出保育建議的人在有關土地上並無任何權益，只是利用別人的土地以落實不切實際的「保育建議」，可是，有關建議卻未能禁止砍伐樹木，也不能保護動物品種，反而引發土地擁有人與提出建議者之間的直接衝突；

[符展成先生此時離席。]

- (f) 對於保護私人財產權及保育公共自然資產兩方面，當局未有好好作出平衡。劃為「自然保育區」地帶的私人土地有 11.08 公頃，但卻只有 0.81 公頃的私人土地(佔 6.8%)劃為「鄉村式發展」地帶。利用別人的土地來達到保育目的，並非合乎公義的做法，因為土地擁有人並沒有義務把本身的私人資源作公共用途。如果人們認為把私人土地作公共用途是重要的，那就必須使用公共資源收地，並向土地擁有人作出補償。當局應參考保留景賢里的做法，那是一個好例子，能透過補償，同時兼顧私人財產權與公共資產，從中作出適當平衡。私人財產權應受到尊重，不能因發展／重建而遭凍結；

[實際發言時間：21 分鐘]

R567－鐘潤華、R588－鐘展彪、R603－鐘華生、R623－鍾民華、R648－鍾天來、R660－鍾勝文、R710 及 C2－李月芬

105. 李月芬女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 許多村民想返回茅坪和黃竹山重建他們的鄉村，藉此保存客家文化。根據二零零六年鄉議局的鄉郊人文環境發展小組建議書，該區可發展為生態研究及歷史教育基地以及一個多元化的小社區，包括設立新界農村歷史博物館、生態及風水林研究基地、二次世界大戰日軍駐香港遺址展示室、生態研究及歷史教育營地及度假村，以及村民的日常生活區；
- (b) 把獲批集體官契的屋地納入「自然保育區」地帶，對土地擁有人並不公平，因為把這些土地劃為「自

然保育區」地帶後，剝奪了集體官契所賦予的發展權；

- (c) 由於缺乏所需的基礎設施和配套設施，新界很多鄉村在五六十年代消失。她促請政府提供基本的基礎設施，例如道路，讓村民可以遷回原有鄉村。這個做法亦有助紓解房屋土地供應不足的問題。若引入適當的交通管理措施，例如實行封閉道路通行許可證制度，天然環境便不會被破壞；
- (d) 城市規劃的目的應是促進城鄉共存，務求在發展與保育之間取得平衡。保育鄉村不是要禁止發展／重建，而是要保存區內的生態、景觀和康樂價值。至於進行發展可能造成的污染問題，可藉着創新的措施和提供必需的基礎設施來解決；
- (e) 活化該區的鄉村發展和農業活動這項建議，積極回應了《施政報告》所提出要推廣本港農業發展這個方針。發展城市農業對提升經濟、社會及環境的良好發展作出貢獻；

[實際發言時間：17分鐘]

[楊偉誠先生此時離席。]

#### R711—香港觀鳥會

106. 胡明川女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 該區是根據新自然保育政策所鑑定的「梅子林及茅坪須優先加強保育地點」的一部分。該區有多種具保育價值的植物、哺乳類動物及雀鳥，保育價值高，而且被馬鞍山郊野公園包圍，在生態上與之緊密相連；
- (b) 由於原有鄉村位置偏遠，因此茅坪村及黃竹山村的村民於六十年代已遷往西貢。根據二零一一年人口普查的資料，這兩條原有鄉村無人居住，亦沒有尚

未處理的小型屋宇申請及未來 10 年的小型屋宇需求預測數字；

- (c) 鑑於上述的考慮因素，加上該區山巒起伏的天然地勢，而且向城規會申請在「自然保育區」地帶內重建小型屋宇可能獲得批准，令人質疑為何還要在生態如此易受影響的地區劃設「鄉村式發展」地帶，這樣可能會令生境割裂。在該區劃設「鄉村式發展」地帶，並不符合《香港規劃標準與準則》第十章所載的保育原則；以及
- (d) 劃設「自然保育區」地帶是必要的，可保護具重要生態價值的規劃區。她要求城規會接納有關的申述，擴展「自然保育區」地帶，涵蓋現有的「鄉村式發展」地帶，以及支持把茅坪納入馬鞍山郊野公園範圍。

[實際發言時間：10 公鐘]

[黃令衡先生此時離席。]

#### R714—世界自然基金會香港分會

107. 劉兆強先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 茅坪為 12 個「須優先加強保育地點」之一，與馬鞍山郊野公園在生態上緊密相連。該區紅皮糙果茶的生境瀕於滅絕，必須對之作出更好的保護。由於該區具有很重要的生態價值，因此支持劃設「自然保育區」地帶。他建議刪除「鄉村式發展」地帶，並把該區劃為「自然保育區」地帶；
- (b) 村民已遷往西貢的茅坪新村及黃竹山新村定居，生活環境有所改善。由於兩條原有鄉村已無人居住，因此草圖擬議的「鄉村式發展」地帶並不合理；況且，劃為「鄉村式發展」地帶的土地有限，根本不能滿足原居村民對小型屋宇的無盡需求。其實，劃設「自然保育區」地帶已尊重村民重建屋宇的權

利，因為村民可向城規會申請在此地帶重建屋宇，或會獲得批准；以及

[劉文君女士此時到席。]

- (c) 草圖規劃土地用途地帶，不只是平衡自然保育與村民需要。茅坪的生態和景觀價值如此重要，要作出關乎這個地方的決定，必須憑良心，並合乎道德或道義。

[實際發言時間：7分鐘]

### R 715 – 創建香港

108. 司馬文先生作出陳述，要點如下：

- (a) 倘若為保育而把該區的私人土地納入郊野公園範圍，令土地擁有人無法行使權利使用其土地作租契所准許的用途，他們可以要求當局作出補償。他不明白鄉議局為何不支持把茅坪納入郊野公園範圍；
- (b) 他不肯定漁護署為何不根據《郊野公園條例》把茅坪指定為郊野公園，以保護該區。倘若該區會於稍後階段指定為郊野公園，當局便應確保這份分區計劃大綱圖上各擬議劃設的用途地帶足以發揮保育作用；
- (c) 該區生態價值高，所以他支持劃設「自然保育區」地帶，保育該區。當局不應把「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」，否則會摧毀茅坪的生態價值。根據現行的相關法例，政府部門沒有執法權力制止破壞保育價值高的私人土地。「自然保育區」地帶內已容許進行農業活動和翻建小型屋宇。「自然保育區」地帶與「綠化地帶」的分別是，在「自然保育區」地帶內重建屋宇，必須向城規會申請規劃許可，因而對村民增加了不確定的因素；以及
- (d) 以城規會的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一五年二月二十七日批准的一宗



涉及大埔高塘的小型屋宇申請為例，城規會在決定應否批准該宗申請時，其主要着眼點似乎在於申請地點的現況。在該宗申請中，申請地點已平整，曾用作一所舊村校的運動場，因此城規會預料有關發展不會對周邊的環境造成負面影響。另一方面，先前有兩宗涉及屋頭的申請則因申請地點位於原生林地範圍內等理由而被拒絕。由此可見，若申請地點的保育價值不高，在該處發展小型屋宇的申請就會獲批准，這樣會鼓勵土地擁有人先破壞土地，才向城規會申請許可；

[實際發言時間：8分鐘]

#### R712 及 C1－嘉道理農場暨植物園公司

109. 聶衍銘先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 嘉道理農場暨植物園公司曾於二零一四年年初在該區各主要步行徑一帶進行為時半天的植物學調查，當時發現了 310 個野生植物品種，其中 10 個具保育價值，再加上在茅坪所錄得的其他稀有植物品種，如此細小的地方已有大約 23 個具保育價值的植物品種；
- (b) 該區既有季節性的河谷生境，也有茂密的林地，植物種類多樣化，而且與馬鞍山郊野公園在生態上緊密相連。由於茅坪的植被原始而天然，其生態價值較以植林區為主的馬鞍山郊野公園更大；
- (c) 要前往該區，主要取道北港至梅子林古徑及其他步行徑。該區的鄉村已荒廢破落，建築物已成頹垣，被植物覆蓋，當中更有稀有的植物品種；
- (d) 由於在「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇是經常准許的，因此在該區劃設此地帶可能會在保育與發展之間造成衝突。除非提供大量基礎設施，否則如此偏遠的地區根本沒有任何設施可支持現代化的方式生活，但當局卻不大可能會在該區提供大量基礎

設施，日後亦不應這樣做，否則會摧毀天然環境，影響深遠。由於那些已成頹垣的建築物四周長滿植物(包括紅皮糙果茶)，如要重建那些屋宇，便須大量砍伐樹木，方可把建築物料運往沒有正規道路可達的地點；

(e) 他完全支持草圖擬議的「自然保育區」地帶，但質疑在如此純淨天然的環境劃設「鄉村式發展」地帶是否明智的做法，也質疑為何要保留原有鄉村，畢竟村民已遷往西貢的新建鄉村；以及

(f) 從景賢里及其他保育項目所見，擁有財產權並不等於擁有發展權。

[實際發言時間：20分鐘]

110. 申述人、提意見人及其代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

111. 副主席請地政總署的代表解釋：(a)既然茅坪新村及黃竹山新村已分別於一九六九年及一九六七年建立，而原居村民亦已遷往這兩條新建鄉村定居，為何仍把茅坪村及黃竹山村視為認可鄉村，並劃有「鄉村範圍」；以及(b)那些原居村民是否可選擇於原有鄉村或新建鄉村興建小型屋宇。地政總署首席地政主任(鄉村改善及契約執行／土地管制組)彭桂權先生解釋，在一九七二年新界小型屋宇政策頒布後，當時的理民府按指示擬備認可鄉村名冊。界定認可鄉村的準則是，該村必須自一八九八年以來一直存在。茅坪村及黃竹山村由於當時仍然存在，因此合乎準則而被當時的沙田理民府納入名冊。至於茅坪新村及黃竹山新村，由於是茅坪村及黃竹山村的分支，故亦合乎準則而被當時的西貢理民府納入名冊。一九七五年，當時的新界政務司確認了認可鄉村名冊。地政總署成立後，地政總署署長覆檢並確認該名冊，而該名冊亦交予鄉議局參閱。根據地政總署現有記錄，原有及新建鄉村分別納入沙田及西貢的認可鄉村名冊，並劃有「鄉村範圍」。因此，那些原居村民可申請在原有或新建鄉村興建小型屋宇。

112. 由於委員再無提問，主席表示聆聽程序已經完成。主席多謝申述人、提意見人、他們的代表及政府的代表出席聆聽會。他們各人於此時離席。

[會議小休 5 分鐘。]

### 商議部分

113. 秘書報告說，城規會在二零一五年五月二十六日開始收到一些市民發出的電郵，直至二零一五年五月二十九日會議開始前，經電郵收到的書面陳述有 49 份。這些書面陳述的內容大致相同，主要反對在原有的茅坪村和黃竹山村容許「鄉村式發展」，因為這兩條鄉村已荒廢，沒有人居住，而且茅坪新村和黃竹山新村已可滿足原居村民對小型屋宇的需求。由於茅坪具高生態、景觀和康樂價值，因此應把該區納入馬鞍山郊野公園的範圍。在正式把該區納入郊野公園的範圍之前，分區計劃大綱圖應把該區劃為「自然保育區」地帶，以保護這片「不包括的土地」和附近的地方免受發展威脅。秘書表示，這些書面陳述由於是在草圖的法定展示期過後才收到，根據條例第 6(3)(a)條，應視為不曾作出。

114. 主席請委員考慮有關的申述和意見時，也考慮所有書面及口頭陳述內容。

115. 關於鄉議局(R1)因為「鄉村式發展」地帶不夠大和在沒有補償下將私人農地劃入「自然保育區」地帶而反對草圖，委員備悉郊野公園「不包括的土地」的規劃意向是保護具生態和景觀價值的地方。這正是將分區計劃大綱草圖原有版本(編號 S/ST-MP/B)上劃為「綠化地帶」的地方在分區計劃大綱草圖編號 S/ST-MP/C 和現在這份分區計劃大綱圖(編號 S/ST-MP/1)改劃為「自然保育區」地帶的原因。「鄉村式發展」地帶的界線考慮了「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個別地點的其他環境特點(例如該區位置偏遠且欠缺正規的道路)而劃的。劃為「鄉村式發展」地帶的土地約有 0.81 公頃，主要包括現有村落內的屋地。此地帶內約有 0.28 公頃的土地，可供發展大約 11 幢小型屋宇。該區的總規劃人口為 80 左右。這項建議已在保育與發展兩者中作出平衡。

116. 一名委員表示認同擬議的「鄉村式發展」地帶是恰當的，因為茅坪村和黃竹山村仍在認可鄉村的名冊上。雖然原居村民可選擇在原有或新建鄉村興建小型屋宇，但如在偏遠的地區建屋，建築費用會十分高昂，因此應不會有很大誘因吸引他們在原有鄉村興建小型屋宇。

117. 對於把劃為「自然保育區」地帶的私人土地改劃為「農業」地帶的建議，主席表示，由於農業活動在「自然保育區」地帶內是經常准許的，土地擁有人使用其私人農地作農業用途的權利並沒有被剝奪。事實上，該區並沒有農業活動。至於指草圖對土地擁有人的業權造成負面影響這個說法，委員備悉有關的土地大部分是農地。至於草圖上所劃的土地用途地帶有否違反《基本法》第一百零五條，委員認為城規會以前已考慮過這方面的問題，而且法律意見已明確指出，透過分區計劃大綱圖上的用途地帶施加管制，並不違反《基本法》有關保障私人財產的條文。至於闢設通道以便活化原有鄉村的要求，委員備悉村民已遷往西貢的新建鄉村。

118. 關於環保組織認為劃設「鄉村式發展」地帶對生態和環境有負面影響而反對在該區劃設此地帶的意見，委員備悉地政總署在處理小型屋宇批建申請時，會諮詢相關的政府部門，確保所有相關部門都有充分機會覆檢申請，並就申請提出意見，以避免小型屋宇發展對周遭環境造成負面影響。「鄉村式發展」地帶的規劃意向是提供土地以供發展新界豁免管制屋宇之用，而現時劃設的「鄉村式發展」地帶主要涵蓋現有村落，因此，准許在「鄉村式發展」地帶發展及重建小型屋宇，做法恰當。委員同意草圖已在保育與發展兩者中作出適當的平衡。

119. 經進一步商議後，城規會備悉 R711 至 R714 部分表示支持的意見。城規會決定不支持 R1 至 R710、R711 至 R714 的餘下部分及 R715，並認為不應順應這些申述修訂這份分區計劃大綱圖。委員繼而審閱文件第 8.2 段所詳載有關不接納這些申述的建議理由，並認為理由恰當。有關理由是：

「*鄉村式發展*」地帶及「*自然保育區*」地帶的規劃  
(R1 至 R710、R712、R713 及 R715)

- (a) 「*鄉村式發展*」地帶及「*自然保育區*」地帶的規劃符合該區的整體規劃意向，即保護該區的保育和景觀價值，以及反映現有認可鄉村的範圍。「*自然保育區*」地帶涵蓋具有重要生態及景觀價值的地方，以保護天然環境；而現有的村落亦已劃作「*鄉村式發展*」地帶，以供原居村民發展小型屋宇。有關認可鄉村的「*鄉村式發展*」地帶界線考慮了「*鄉村範圍*」、該區地形、民居的分布模式、小型屋宇需求量、具有重要生態價值的地方及個別地點的其他環境特點而劃設；

「*自然保育區*」地帶內的農地(R1 至 R709)

- (b) 農業用途(植物苗圃除外)是這份分區計劃大綱草圖上「*自然保育區*」地帶內經常准許的用途，因此，土地擁有人使用其私人農地作農業用途的權利並沒有被剝奪；

村民及土地擁有人的權利(R1 至 R556、R709 及 R710)

- (c) 原居村民興建小型屋宇的權利在《基本法》生效前已獲《城市規劃條例》限定，如今根據此條例對有關權利合法施加規劃管制並不違反《基本法》第四十條。此外，這份分區計劃大綱草圖不會影響任何土地擁有人轉移或轉讓其土地利益的權利，也不會令有關土地變成沒有任何有意義或經濟上可行的用途。這份分區計劃大綱草圖是為了達致作出更佳的規劃管制這個合法目的，而有關土地又可作「經常准許的用途」，以及須先取得規劃許可才可進行的其他用途，因此並沒有違反《基本法》第一百零五條有關保障財產權的規定；

*關設基礎設施及制訂發展計劃(R1、R8、R483至R707及R710)*

- (d) 相關的政府部門會一直留意該區在基礎設施方面的需要，並會視乎有否資源而提供所需設施。根據這份分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁所述，這份草圖已留有彈性，使政府統籌或落實的公共工程可以進行；

*資料不確且有誤導成分(R1、R557至R707及R710)*

- (e) 擬備這份分區計劃大綱草圖時，採用了二零一一年人口普查的資料作為背景資料，這與既定做法一致；

*建議更改分區計劃大綱草圖的名稱(R557至R707及R710)*

- (f) 這份分區計劃大綱草圖的名稱主要是顯示有關地區的概括地理範圍，不是旨在反映該區所有認可鄉村；

*發展小型屋宇的負面影響(R712、R714及R715)*

- (g) 目前的行政制度已有足夠的管制，確保「鄉村式發展」地帶內個別小型屋宇發展對周邊環境不會造成不可接受的影響，故無須把發展及重建小型屋宇列於「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄；

*其他意見*

- (h) 有關反對把鄉村通道納入郊野公園範圍的意見，並不屬城規會的職權範圍，已轉達相關的政府部門作適當考慮。至於有關「綠化地帶」和「具特殊科學價值地點」地帶的反對意見，則與這份分區計劃大綱草圖無關，因為這份草圖並無劃設這兩個地帶；(R1)以及

- (i) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把該區納入郊野公園範圍屬郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責。(R711 至 R715)。」

## 程序事項

### 議程項目 8

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第8條將《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號S/I-TOTC/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 9935 號)

---

[會議以廣東話進行。]

120. 秘書報告，以下委員申報與提交了申述書 R3 的中華電力有限公司(下稱「中電公司」)有利益關係：

- |       |   |                          |
|-------|---|--------------------------|
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲中電公司贊助 |
| 邱榮光博士 | — | 為中電公司教育委員會及能源教育委員會的委員    |

121. 此外，由於有關的規劃區內有由房屋署發展及管理的公共屋邨及「居者有其屋計劃」(下稱「居屋」)項目，而房屋署為香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關，以下委員申報利益：

- |       |   |                                    |
|-------|---|------------------------------------|
| 黃遠輝先生 | — | 為房委會委員，亦是房委會策劃小組委員會委員及其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                      |

- |                               |   |                                       |
|-------------------------------|---|---------------------------------------|
| 梁慶豐先生                         | — | 為房委會投標小組委員會委員                         |
| 劉文君女士                         | — | 為房委會委員及其商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員           |
| 林光祺先生                         | ] | 與房委會有業務往來                             |
| 黎慧雯女士                         | ] |                                       |
| 劉興達先生                         | ] |                                       |
| 潘永祥博士                         | — | 其配偶是房屋署僱員                             |
| 凌嘉勤先生<br>(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<br>(以地政總署署長的身分)         | — | 為房委會委員                                |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署總工程師(工程)的身分) | — | 為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民政事務總署署長的代表 |

122. 由於此議項屬於程序性質，上述委員可以留在席上。委員亦備悉，梁慶豐先生、黎慧雯女士及關偉昌先生已經離席，而邱榮光博士、何培斌教授、林光祺先生及劉興達先生則因事未能出席會議。

123. 秘書報告，二零一四年七月二十五日，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《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/1》，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，共收到41份申述書。二零一四年十月十七日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，收到一份意見書。二零一五年一月二十三日，城規會考慮有關的申述和意見後，決定接納其中一份申述書的部分內容，把石仔埗街「政府、機構或社區」地帶內現有大澳電力支站所在用地的建築物高度限制由一



層改為兩層，但不會順應其餘 40 份申述書的內容而建議對圖則作出任何修訂。二零一五年二月十三日，城規會公布建議對這份分區計劃大綱圖作出的這項修訂，為期三個星期，讓公眾提出進一步申述，之後共收到三份進一步申述書，但全部均與建議的這項修訂無關。二零一五年四月二十四日，城規會同意這些進一步申述無效，應視為不曾作出，而這份分區計劃大綱草圖應按建議的修訂而作出修訂。

124. 由於考慮申述的程序已完成，這份分區計劃大綱草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

125. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/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《大澳市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOTC/1A》的最新《說明書》，以說明城規會就這份分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 該份最新的《說明書》適宜連同這份分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

## 議程項目 9

### 其他事項

[閉門會議][機密項目]

126. 此議項以機密形式記錄。

127. 餘無別事，會議於下午五時二十分結束。