

二零一五年八月二十八日舉行的城市規劃委員會  
第 1092 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

黃仕進教授

陸觀豪先生

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

陳祖楹女士

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

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

民政事務總署總工程師

關偉昌先生

運輸及房屋局首席助理秘書長

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  
李啟榮先生

秘書

**因事缺席**

李律仁先生

鄒桂昌教授

**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  
鄭韻瑩女士

## 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一五年八月十四日第 1091 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一五年八月十四日第 1091 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

[會議以廣東話進行。]

### 續議事項

(i) 核准草圖

[公開會議]

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一五年七月二十一日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准下列草圖，而核准下列草圖一事已於二零一五年八月二十一日在憲報公布：

(a) 觀塘（南部）分區計劃大綱圖（重新編號為 S/K14S/20）；

(b) 大澳市中心分區計劃大綱圖（重新編號為 S/I-TOTC/2）；

(c) 高流灣分區計劃大綱圖（重新編號為 S/NE-KLW/2）；以及

(d) 鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱圖（重新編號為 S/NE-YTT/2）。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

[公開會議]

3. 秘書報告，二零一五年七月二十一日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條將黃泥涌分區計劃大綱核准圖及東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖發還城市規劃委員會，以作修訂。發還上述圖則一事於二零一五年八月二十一日在憲報公布。

(iii) 接獲的城市規劃上訴個案

- (a) 城市規劃上訴個案編號：2015 年第 8 號  
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)  
(申請編號 A/NE-KLH/483)
- 

4. 秘書報告，二零一五年八月六日，上訴委員團(城市規劃)收到一份上訴通知書，表示反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一五年五月二十九日經覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請關於擬在大埔元嶺村第 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)。有關地點在《九龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KLH/11》劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶。城規會駁回該宗申請的理由如下：

- (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」，因為目前並無在該區設置污水收集系統的確實計劃，擬於集水區內興建的小型屋宇無法接駁至區內現有／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。

5. 委員備悉上訴的聆訊日期待定，並同意秘書按慣常做法代表城規會處理這宗上訴。

- (b) 城市規劃上訴個案編號：2015 年第 9 號  
在劃為「農業」地帶的  
元朗崇山新村第 118 約地段第 1922 號(部分)  
臨時露天存放建築物料及雜物(為期三年)  
(申請編號 A/YL-TT/348)
- 

6. 秘書報告，二零一五年八月十九日，上訴委員團(城市規劃)收到一份上訴通知書，表示反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一五年六月二十六日經覆核後駁回一宗申請的決定。該宗申請關於在大棠分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的用地臨時露天存放建築物料及雜物，為期三年。城規會駁回該宗申請的理由如下：

- (a) 有關發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請所涉的發展項目並不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可，而政府部門對這宗申請有負面意見；
- (c) 申請人未能證明有關發展在環境、景觀和排水方面不會對周邊地區造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。若這些申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

7. 委員備悉上訴的聆訊日期待定，並同意秘書按慣常做法代表城規會處理這宗上訴。

上訴個案統計數字

8. 秘書報告，截至二零一五年八月二十八日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的上訴個案共有 20 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	32
駁回	:	139
放棄／撤回／無效	:	187
尚未聆訊	:	20
有待裁決	:	0
總數：	:	378

[邱榮光博士和黎慧雯女士此時到席。]

(iv) 續議事項(iv)  
[機密項目][閉門會議]

9. 此議項以機密形式記錄。

(v) 續議事項(v)  
[機密項目][閉門會議]

10. 此議項以機密形式記錄。

[劉文君女士、霍偉棟博士及甯漢豪女士於討論續議事項(v)期間到席。]

(vi) 續議事項(vi)  
[機密項目][閉門會議]

11. 在會議最後環節討論此議項。

[此時，符展成先生到席，林光祺先生則暫時離席。]

## 西貢及離島區

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/I-NEL/6

在劃為「未決定用途」地帶的大嶼山青洲灣第 362 約地段第 30 號  
(部分)興建臨時混凝土配料廠(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 9984 號)

---

[會議以廣東話進行。]

12. 由於永利行測量師有限公司(下稱「永利行公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)為擔任申請人顧問的其中兩家公司，下列委員已申報利益：

- |       |   |                                    |
|-------|---|------------------------------------|
| 梁慶豐先生 | — | 是香港大學建築學院房地產及建設系的僱員，而該系曾接受永利行公司的捐款 |
| 符展成先生 | ] |                                    |
| 劉文君女士 | ] |                                    |
| 林光祺先生 | ] | 現時與英環公司有業務往來                       |
| 黎慧雯女士 | ] |                                    |
| 張孝威先生 | ] |                                    |

13. 委員備悉林先生已暫時離席。委員又備悉符先生、劉女士、黎女士和張先生並無參與這宗申請，並同意他們所涉的利益和梁先生所申報的利益屬間接性質，因此可留在席上。

14. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

- |       |   |              |
|-------|---|--------------|
| 鍾文傑先生 | — | 規劃署西貢及離島規劃專員 |
| 劉詩韻女士 | ] |              |
| 梁偉光先生 | ] |              |
| 何健國先生 | ] | 申請人的代表       |
| 黃強中先生 | ] |              |

黃凱彬先生 ]  
梁志偉先生 ]

15. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請鍾先生(西貢及離島規劃專員)向委員簡介這宗申請。

16. 鍾先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人友聯船廠有限公司申請規劃許可，以在申請地點興建臨時混凝土配料廠，為期三年。申請地點的面積約為 4 595 平方米，在《大嶼山東北分區計劃大綱核准圖編號 S/I-NEL/12》上劃為「未決定用途」地帶；
- (b) 申請地點是友聯船廠的一部分。友聯船廠是一間修船廠，位處大嶼山東北岸。申請地點附近有幾個臨時工地和一個露天貨櫃場；
- (c) 擬議的臨時混凝土配料廠的最大總樓面面積為 3 832.03 平方米，最高建築物高度為一層(13.5 米)。廠內會設有 15 個混凝土車停車位和兩個上落客貨車位。申請人建議以海路運送用於生產混凝土的原料，以陸路運送預拌混凝土；
- (d) 二零一五年五月八日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由是申請人所提交的環境評估報告未能證明擬議的發展不會對周邊地區的空气質素造成負面影響，以及不會涉及在工場大樓進行地基／挖掘／重建工程；
- (e) 申請人未有提交書面申述，以支持這宗覆核申請；
- (f) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明從環境規劃的角度而言有關建議可以接受；技術評估報告存在重大不足；申請人未能證明有關的船隻及車輛只會排放非常少量的二氧化

氮；土地污染評估計劃未有清楚說明此工程計劃會否涉及在工場大樓的覆蓋範圍內進行凝土地面的地基／挖掘／重建工程。其他政府部門對這宗覆核申請沒有負面意見或不表反對；

- (g) 先前及同類的申請詳載於文件第 4.4 至 4.6 段；
- (h) 公眾的意見——收到兩份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會香港分會提交，表示反對這宗申請，理由是擬議發展會對中華白海豚的主要棲息地有負面影響，以及可能會有水泥滲漏和溢出，影響海洋生態；
- (i) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請。現將有關規劃考慮因素撮錄如下：
  - (i) 申請地點所處用地劃為「未決定用途」地帶，具備潛力在大嶼山東北發展旅遊和康樂用途，以配合香港迪士尼樂園度假區。如獲批准撥款，土木工程拓展署和規劃署會共同委聘顧問進行欣澳研究。該研究將於二零一七年年初完成。申請發展的混凝土配料廠屬臨時性質，為期三年，不會妨礙欣澳的長遠規劃和發展；
  - (ii) 小組委員會拒絕先前編號 A/I-NEL/5 的申請(同樣申請興建臨時混凝土配料廠，為期三年)，理由包括申請人未能證明擬議的混凝土配料廠是真正的臨時用途。就這宗申請而言，申請人建議採用可在其他地區較快和較易安裝與再用的先進器材，令混凝土配料廠用途的批租期可以較短。因此，擬議的發展不會妨礙「未決定用途」地帶的長遠用途；
  - (iii) 申請地點用作船廠，附近的用途是臨時工地和露天貨櫃場。擬議的用途與周邊現有的工業相關用途並非不協調；

- (iv) 申請人建議以海路運送所有與混凝土生產有關的物料往申請地點，而出入的車輛只限於混凝土車和水泥車。海事處處長和運輸署署長沒有反對；
- (v) 申請人未有提交進一步資料以回應有關環境影響的拒絕理由及文件第 5.2.6 段所詳載的環境保護署署長意見。不支持這宗申請的理由仍然適用；以及
- (vi) 至於公眾的反對意見，漁農自然護理署署長表示，申請地點一帶海域並非中華白海豚的重要棲息地。他對這宗申請沒有很大意見，因為這個主要是陸上工程計劃，申請地點現時是位於填海土地上被繁忙航道和公路圍繞的船廠。

17. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

18. 劉詩韻女士借助投影片提出下列要點：

- (a) 申請地點位於大嶼山的偏遠地區，長期用作船廠；
- (b) 申請地點非常適合作為混凝土配料廠用途，因為該用途與周邊現有的工業相關用途並非不協調；申請地點遠離住宅區，符合《香港規劃標準與準則》中有關混凝土配料廠位置的準則；附近沒有易受噪音影響的用途；以海路運送物料可減低空氣污染影響；與位處現有社區其他現場作業的廠房相比，擬建的配料廠影響較小；混凝土需求殷切，配料廠可增加混凝土供應；以及申請的用途只是為期三年的臨時用途；
- (c) 過去兩年，申請人就同一申請地點及同一用途提交了三份規劃申請，並致力盡可能回應政府部門的意見。這宗申請擬建的配料廠的面積和生產量已經減少；

- (d) 尚未回應的問題只有兩個，即對周邊地區空氣質素的影響，以及擬議的用途會否涉及地基／挖掘／重建工程；

*空氣質素影響*

- (e) 空氣質素影響方面，擬議的發展將符合所有空氣質素標準，只是略為超出二氧化氮標準。根據他們的評估，預計會超出二氧化氮標準，完全是由於北大嶼山快速公路的汽車廢氣，而非配料廠本身。無論是否有此工程計劃，都會超出空氣質素標準。他們所進行的敏感度測試證實，此工程計劃的駁運活動所排放的二氧化氮只佔總二氧化氮排放量的0.04%。事實上，略為超出一些空氣質素標準實屬常見，部分海外空氣質素標準會容許略為超標，例如超出少於1%；
- (f) 據理解，政府部門須按本地標準辦事，未必能酌情接受略為超出空氣質素標準。因此，申請人想把個案提交城規會酌情決定；

*沒有地基／挖掘／重建工程*

- (g) 擬建的配料廠會位於現有工場大樓外面，車輛只會經工場大樓進入申請地點。工場大樓內外均不會進行地基／挖掘／重建工程；
- (h) 照片顯示申請地點使用的流動混凝土配料機器材。一間位於鑽石山的廠房亦使用類似的配料機。該配料機只會放在地面，無須進行任何地基／挖掘／重建工程；
- (i) 如城規會不接納他們所述此工程計劃不涉及挖掘工程的論據，申請人會進行土地污染評估、抽樣和測試，作為規劃許可附帶條件。倘若評估結果負面，申請人會採取補救行動；

- (j) 他們只會在批給規劃許可而城規會認為需要的情況下承諾進行土地污染評估，因為若非確定申請會獲批准，申請人不能付出額外時間和費用來進行有關評估；

[劉智鵬博士此時到席。]

- (k) 環境保護署主要關注先前的作業是否已令申請地點受到污染。因此，環境保護署要求土地污染評估應包括測試二噁英及呋喃。申請人不同意這項要求，原因如下：

- (i) 申請人一直是船廠的經營者，清楚了解申請地點先前和現時的作業情況。申請人表示，從未在申請地點進行燃燒、焚化或其他會產生二噁英及呋喃的作業；

- (ii) 船廠自首天運作以來，便使用 300 毫米厚的混凝土板覆蓋和保護地面。混凝土板下面的泥土應不會受污染；

- (iii) 申請進行的工程計劃無須進行地基工程；以及

- (iv) 批地文件已訂明，批租期屆滿時，如申請地點有任何污染，申請人須繳付清除污染物的費用；

- (l) 基於上述原因，申請人認為，要求他們評估二噁英及呋喃並不合理。有關評估須在海外進行，除會進一步阻延申請進度外，亦導致申請人須再支付一筆費用；以及

- (m) 大嶼山北岸有另外三塊混凝土配料廠用地，包括一塊在二零一二年進行投標的用地，但到目前為止，該塊用地未有建造廠房的跡象。然而，有關空氣質素評估所描述的基本環境狀況已包括該廠房(尚未運作)可能會排放二氧化氮和二氧化碳。

19. 梁偉光先生繼續陳述，提出下列要點：

- (a) 為空氣質素評估認定的易受空氣污染影響地方是距離申請地點 200 米及比申請地點高 40 米的大嶼山繳費廣場行政大樓；
- (b) 易受空氣污染影響地方的背景二氧化氮水平已達空氣質素指標的 80% 至 90%。由於行政大樓毗鄰主要公路，空氣質素未符理想，無論是否進行此工程計劃，二氧化氮都會超標；以及
- (c) 此工程計劃所排放的二氧化氮會低於空氣質素指標的 1%。根據海外標準，超標少於 1% 會視為影響非常輕微。參考青衣混凝土配料廠的先例(規劃申請編號 A/TY/127)，雖然該廠房同樣超標少於 1%，但政府部門原則上並無反對。

20. 主席請規劃專員澄清，從用地位置和土地用途角度而言，申請地點是否適合作為混凝土配料廠用途；以及除環境保護署署長外，其他政府部門是否有負面意見。鍾先生(規劃署西貢及離島規劃專員)回應說，混凝土配料廠與附近的工地和貯物用途並非不協調。申請地點的位置適宜興建混凝土配料廠，因為該處靠近快速公路，而且鄰近並無住宅用途。申請人只是申請作為期三年的臨時用途，不會影響有待進行研究的欣澳的長遠規劃。只有環境保護署對這宗申請有負面意見，所有其他政府部門都沒有負面意見或沒有意見。

21. 主席詢問申請人的代表，他們是否須為營運混凝土配料廠向環境保護署申領有關牌照。梁偉光先生表示，在混凝土配料廠開始運作之前，他們須向環境保護署申請指明工序牌照。謝展寰先生(環境保護署副署長)指出，指明工序牌照不會處理泥土污染事宜。謝先生詢問，申請人在其根據條例第 16 條提出的規劃申請於今年五月被小組委員會拒絕後，有否接觸環境保護署，以回應該署提出而申請人尚未處理的意見。另一名委員詢問，申請人為何不與環境保護署聯絡，以回應該署提出而申請人尚未處理的技術意見。該委員表示，如申請人不作回應，城規會實難就二氧化氮排放量等技術事宜作出決定。

22. 梁先生回應說，他們先前曾就環境評估的範圍和方法聯絡環境保護署。他們已向環境保護署提交文件，確認此工程計劃所排放的污染物將會很少。劉詩韻女士補充說，投影片的列表是摘錄自提交環境保護署的評估報告。不過，他們的環保顧問與環境保護署持不同意見。申請人認為，在背景二氧化氮水平已達空氣質素指標標準的 80% 至 90% 的情況下，申請地點的海上運輸排放二氧化氮，難免會令空氣中的污染物水平輕微超出空氣質素指標標準。然而，環境保護署看來未能接納這超標情況，不論超標幅度是如何輕微。

23. 謝先生表示，同事告知他，申請人在其根據條例第 16 條提出的規劃申請被拒絕後，未有接觸環境保護署。申請人在第 16 條申請階段提交了評估報告，但申請人並未回應環境保護署對該等評估報告的意見。除二氧化氮外，環境保護署亦關注他們的塵埃排放評估，因為評估所採用的計算和模擬方法有誤。他表示，環境保護署不反對這宗申請，但認為申請人須妥為修改技術評估報告。申請人應與環境保護署澄清技術事宜，而非向城規會提出尚未解決的技術事宜。梁先生說，他們於二零一三年五月提交首份規劃申請；自此，在過去兩年，他們一直與環境保護署保持對話。環境保護署一再要求他們在評估報告內加入新的範疇，他們已盡量回應有關意見。

24. 主席請申請人確認如城規會決定批准申請，他們願意擬備其他評估報告以回應環境保護署關注的問題，以作為規劃許可附帶條件。劉女士說，他們承諾會進行土地污染評估，但不同意研究範圍包括二噁英及呋喃測試。他們的環保顧問在考慮申請地點的歷史和環境後認為，無須進行這些測試。這些測試會進一步阻延工程計劃的推行，並增加工程計劃的費用。

25. 一名委員詢問，混凝土配料廠會在三年後停止運作，申請人之後有何計劃；申請人是否正於香港其他地方營運類似廠房；若是，這些廠房是否須遵守相同的環保規定。劉女士回應說，申請人從未營運混凝土配料廠。申請人是否擴展業務運作，增設混凝土配料廠，實屬商業決定，申請人現時仍未有決定。

26. 一名委員詢問，申請人是否願意進行進一步空氣質素評估，以回應環境保護署關注的問題，作為規劃許可附帶條件。

梁先生說，申請人須為營運混凝土配料廠向環境保護署申領指明工序牌照，而指明工序牌照的其中一項規定是進行空氣質素評估。

27. 另一名委員請申請人澄清，擬建的混凝土配料廠會否令申請地點的污染情況惡化。劉女士表示，他們並未說過申請地點有污染問題，只是環境保護署關注到在申請地點進行任何挖掘工程可能會暴露泥土內的現有污染物。申請人認為，有關土地污染評估的範圍必須包括二噁英及呋喃的規定並不合理。梁先生補充說，鑑於申請地點受 300 毫米厚的混凝土板保護，而且擬議的混凝土配料廠只會放置於地面上，引致污染的機極微。他們在申請地點抽取的泥土樣本顯示，目前並無污染的跡象。他們在先前的規劃申請中已提交這些調查結果。

28. 一名委員認為，申請人要求城規會推翻環境保護署有關技術事宜的意見，此舉並不恰當。劉女士說，他們並非要求城規會推翻環境保護署的意見，只是他們雖已花了一段長時間與環境保護署商討，但仍無法解決與該署的意見分歧。他們想把個案的實況告知城規會，要求城規會基於個案的特殊情況予以批准。

29. 一名委員請規劃專員澄清文件第 5.2.4 段所載的路政署意見。鍾先生表示，連接申請地點與欣澳道的擬議通道現正由路政署管理。路政署及運輸署建議由申請人負責該通道的交通信號和管理事宜。根據申請人提交的進一步資料，申請人不反對路政署和運輸署的建議。如城規會決定批准申請，建議把這項規定納入為文件第 8.2(a)段所載的規劃許可附帶條件。

30. 一名委員詢問，鑑於申請地點的位置非常開敞，附近並無住宅發展或敏感用途，空氣質素評估應否只針對擬議用途所引致的空氣質素改變。鍾先生表示，環境保護署對空氣質素評估有既定的標準和規定，通常空氣質素評估都會依循。

31. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員也沒有再提問，主席告知他們這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將在他們離席後就這宗覆核申請進行進一步商議，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝西貢及離島規劃專員和申請人的代表出席會議。他們各人此時離席。

## 商議部分

32. 謝先生表示，申請人就第 16 條規劃申請提交環境評估報告後，未有就環境保護署對環境評估報告提出的意見與該署聯絡。若申請人修正環境評估報告的一些技術事宜，環境保護署原則上不反對這宗申請。關於土地污染評估，雖然擬建的混凝土配料廠應不會引致泥土污染，但先前的船廠作業可能已造成土地污染。政府的做法是透過就這類用地的任何用途改變而訂立的土地條款，要求申請人進行土地污染評估。此舉旨在確定在申請改變用途時，申請地點是否有先前已存在的污染，對確立清除污染的責任誰屬至為重要。環境保護署要求申請人測試二噁英及呋喃，是由於環保署人員在二零零三年的一次實地視察中留意到當時用作船廠的申請地點其中一處地方有曾燃燒的跡象。如申請人未能就引起燃燒跡象的作業提供令人信服的解釋，則要求測試該地點的二噁英及呋喃實屬合理。不過，技術細節可押後處理，以待環境保護署與申請人取得共識。如城規會決定批准這宗申請，環境保護署沒有反對，但必須在規劃許可附加條件，要求申請人在開始作業前進行及修正環境評估。

33. 主席表示，城規會的主要考慮因素是從土地用途規劃的角度而言擬議的用途是否適當。至於環境問題，城規會通常會依據技術部門的意見處理。基於環境保護署的意見，他詢問委員對於批准申請，並加設條件以充分回應環境保護署關注的問題有何看法。

34. 凌嘉勤先生(規劃署署長)表示，小組委員會考慮申請時，認為申請地點遠離住宅發展及有海上通道，適宜興建混凝土配料廠。此外亦備悉本港對混凝土需求殷切。申請遭拒絕主要是由於可能會對環境造成負面影響。他請委員考慮文件第 8.2(d)和(e)段所建議的規劃許可附帶條件，即申請人須在六個月內提交經修訂的環境評估報告，以及在九個月內落實環境評估報告所建議的緩解措施，而有關情況須符合環境保護署署長的要求。他認為，訂立這些嚴格及有明確履行時限的規劃許可附帶條件後，申請可予批准。

35. 凌先生在回應一名委員的問題時表示，拒絕第 16 條規劃申請的原因是申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的空

氣質素造成負面影響，以及擬議發展會否涉及地基／挖掘／重建工程。申請人已嘗試在會上回應上述拒絕申請的原因，並解釋的確會略為超出空氣質素指標標準，但影響僅屬輕微，因為周邊地區只有很少易受空氣污染影響的受體、擬議的用途不會涉及地基／挖掘／重建工程，以及車輛只會經工場大樓進出。委員可考慮申請人在會上所作的這些解釋是否足夠。

36. 一名委員不反對這宗申請，並詢問如申請人未能符合環境保護署對土地污染評估的要求，但申請人承諾不會在申請地點進行挖掘工程，則該署的立場如何。謝先生回應說，對污染的處理會視乎用地情況而有所不同，並非所有污染物均須挖掘出來，覆蓋受污染泥土亦屬可行。土地污染評估的主要目的是確定在用途改變之前已經存在的情況，這樣才能決定清除污染物的責任誰屬。一名委員同意決定清除污染物的責任誰屬至為重要。

37. 一名委員詢問政府對申請地點和附近地區有何計劃。凌先生表示，長遠來說該地點或會進行填海。秘書請委員參閱文件第 7.2 段所載欣澳研究的詳情和計劃，該項研究的範圍涵蓋申請地點和附近地區。

38. 一名委員同意可有條件地批給許可。然而，申請人不聯絡環境保護署而把技術事宜提交城規會決定並不恰當，批准申請可能會立下不良先例。此外，如申請人履行有關規劃許可附帶條件的情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求，該名委員懷疑申請人在履行附帶條件方面會否再一次不聯絡環境保護署而聯絡城規會。秘書表示，規劃許可附帶條件通常是這樣訂明，申請人應首先聯絡相關政府部門以擬備所需文件，如兩者意見分歧而無法解決，過往曾有個案是把履行規劃許可附帶條件事宜提交城規會考慮。

39. 另一名委員認為城規會不應忖測申請人不聯絡環境保護署的動機，申請人絕對可酌情決定如何向城規會陳述該覆核個案案情。最重要的事宜是環境保護署在會上聆聽申請人的陳述後對這宗申請的最新看法。另一名委員說，劉女士已解釋過去兩年他們曾聯絡環境保護署，他們可能只是未有就這宗覆核申請聯絡環保署。該名委員同意可有條件地批准這宗申請。

40. 經進一步商議後，委員同意有條件地批准這宗申請。委員繼而審視文件第 8.2 段所載的規劃許可附帶條件和指引性質的條款，並認為該等條件和條款恰當。

41. 經商議後，城規會 決定按照申請人向城規會提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一八年八月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，一如申請人所建議，管理和保養維修欣澳道與申請地點之間的現有通道，以及通道的交通燈，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (b) 在規劃許可有效期內，一如申請人所建議，以海路運送和交付所有用於生產混凝土的原料往申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，除申請人所建議的混凝土車外，申請地點在任何時間均不得有車輛停泊／存放或進出；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在 二零一六年二月二十八日 或之前，提交經修訂的環境評估報告，包括經修訂的土地污染評估報告，而有關報告須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內，即在 二零一六年五月二十八日 或之前，或在擬議的發展開始運作之前(以較早的日期為準)，落實環境評估報告所建議的緩解措施(倘有)，並在整個規劃許可有效期內保養維修這些設施，而有關計劃須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在 二零一六年二月二十八日 或之前，提交「躉船轉運方案」，而有關計劃須符合海事處處長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內，即在 二零一六年五月二十八日 或之前，或在擬議的發展開始運作之前(以較早的日期為準)，落實「躉船轉運方案」所建議的措施，並在整個規劃許可有效期內保養維修這些設施，而有關情況須符合海事處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在 二零一六年二月二十八日 或之前，提交排污系統設計建議，而有關建議須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內，即在 二零一六年五月二十八日 或之前，或在擬議的發展開始運作之前(以較早的日期為準)，落實排污系統，並在整個規劃許可有效期內保養維修這些設施，而有關情況須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在 二零一六年二月二十八日 或之前，提交排水系統設計建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內，即在 二零一六年五月二十八日 或之前，或在擬議的發展開始運作之前(以較早的日期為準)，落實排水系統，並在整個規劃許可有效期內保養維修這些設施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內，即在 二零一六年二月二十八日 或之前，提交緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內，即在 二零一六年五月二十八日 或之前，或在擬議的發展開始運作之前(以較早的日期為準)

準)，落實緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議，並在整個規劃許可有效期內保養維修這些設施，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；

- (n) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)及(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 如在指明日期當日沒有履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)及(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

42. 城規會亦 同意告知 申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署離島地政專員的意見，申請人須就申請地點上擬議的臨時混凝土配料廠用途提交豁免書申請。地政總署會按個別情況考慮有關申請，批准與否由地政總署署長以業主身分全權酌情決定。然而，這不應理解為地政總署會就地契批出豁免書或批准；
- (b) 留意海事處處長的意見，即：
  - (i) 在擬議的發展開始運作之前，「躉船轉運方案」應證明已在申請地點設立躉船轉運站、在海旁區碇泊船隻及進行相關駁運活動，而有關情況須符合海事處處長的要求；
  - (ii) 就有關業務而僱用的所有船隻應持有／攜備有效牌照和其他所需許可證；
- (c) 留意消防處處長的意見，即：
  - (i) 消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；

(ii) 設置的緊急車輛通道須符合由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定；

(d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即：

(i) 按照《建築物(規劃)規例》第5條的規定，須闢設從一條至少闊4.5米的街道通往申請地點的途徑；

(ii) 在適當情況下把辦公室和控制室的面積計入申請書所載的總樓面面積數字內；以及

(iii) 屋宇署會在申請人提交建築圖則的階段進行詳細審查。申請人須證明已遵守《建築物條例》的規定，特別是但不限於有關緊急車輛通道、與申請地點現有建築物之間的隔火設施和可持續建築發展(適用時)的規定，並須證明擬議發展不會危及現有建築物所設的訂明的窗；

(e) 留意機電工程署署長的意見，即：

(i) 申請地點附近有地下煤氣中壓輸送管。申請人如須在擬議發展的設計及施工階段進行任何挖掘工程，便須與香港中華煤氣有限公司聯絡協調，以確定申請地點附近的現有或計劃鋪設的氣體喉管的確實路線／氣體裝置的確實位置，以及最少須與該等氣體喉管／氣體裝置保持的距離；以及

(ii) 在擬議發展的施工和運作階段，申請人須遵守機電工程署《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。」

## 港島區

### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/11》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 9983 號)

---

[會議以廣東話進行。]

43. 符展成先生申報利益，表示與提交申述 R1 的領賢規劃顧問有限公司現有業務往來。由於符先生涉及直接利益，委員同意他應暫時離席。

[符展成先生此時離席。]

44. 以下的政府部門代表、申述人、提意見人和他們的代表，此時獲邀到席上：

姜錦燕女士	—	規劃署港島規劃專員
李潔德女士	—	規劃署高級城市規劃師／ 港島
陳仲元先生	—	運輸署總工程師／交通工 程(港島)
何秉皓先生	—	漁農自然護理署高級自然 護理主任(南區)
郭德泰先生	—	地政總署高級園境師／樹 木組

#### R1 — 領賢規劃顧問有限公司

Kira Brownlee 女士 — 申述人代表

#### R2 及 C1 — 環保觸覺

譚凱邦先生 — 申述人代表

R 3 – Mary Mulvihill

R 724 – Candy Tam

Mary Mulvihill 女士 — 申述人及申述人代表

R 6 – 司馬文

R 237 – Leung Sui Wan Monica

R 624 – David Lorimer

C 3 – 創建香港

司馬文先生 — 申述人及申述人代表

R 20 – Jamie Paton

Jamie Paton 先生 — 申述人

R 192 – James Robertson

James Robertson 先生 — 申述人

R 622 – Mark Geary

Howard Winn 先生 — 申述人代表

R 722 – David Price

David Price 先生 — 申述人

David Schaus 先生 — 申述人代表

R 866 – 王淦基

王淦基先生 — 申述人

C 4 – 姚潔凝

姚潔凝女士 — 提意見人

45. 主席表示歡迎，並解釋聆聽會的程序。主席表示，由於有大量申述人及提意見人表明會出席聆聽會，因此有必要為口頭陳述設定時限。城規會於二零一五年七月二十四日同意，每名申述人／提意見人或他們的代表會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在會議開始前，申述人及提意見人已獲告知有關安排。申述人／提意見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。他繼而邀請規劃署代表向委員簡介申述的背景。

46. 規劃署高級城市規劃師／港島李潔德女士借助投影片，按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 二零一五年三月二十日，《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/11》(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。有關修訂如下：
  - (i) 修訂項目 A：把位於黃麻角道富豪海灣以南的一塊用地(下稱「申述地點」)由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)1」地帶。該「住宅(丙類)1」地帶的最高地積比率限為 0.9 倍，最大上蓋面積限為 22.5%，而最高建築物高度則限為四層，另加一層開敞式停車間；
  - (ii) 修訂項目 B：把位於黃麻角道南端的一處用地由「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方；以及
  - (iii) 修訂項目 C：刪除擬議 81 號幹線的可能路線和附註；
- (b) 當局共接獲 892 份申述及 40 份意見書。所有申述均反對修訂項目 A，而其中兩份申述(R1 及 R2)亦反對修訂項目 B 及 C；
- (c) 當局已向南區區議會進行諮詢，有關情況於文件第 3 段重點載述；

#### 申述的理由及當局的回應

- (d) 申述的主要理由撮載於文件第 4.2 段。就各項申述及意見的內容，相關政府決策局／部門已獲諮詢，而他們作出的最新評估，載於文件第 6.3 段所撮錄的回應部分。申述的主要理由及政府部門的回應，現重點載述如下：

## 修訂項目 A

### 「綠化地帶」檢討

- (i) 申述地點長滿樹木和植被，倘進行發展，便需進行大規模砍伐樹木或削切斜坡的工程。有關改劃地帶的建議，有違「綠化地帶」作為緩衝區及「綠肺」的原意。
- (ii) 對上述理由所作的 回應 如下：
- 改劃「綠化地帶」用地，是當局多管齊下的措施之一。申述地點是在第二階段「綠化地帶」檢討中物色到的其中一塊具潛力用地，其位置接近現有已發展區，並且毗鄰包括道路、供水、排污等現有基建；
  - 申述地點雖然有植被，但保育價值相對較低。該用地遠離大潭郊野公園，把之改劃用途地帶，不會影響已建設地區與郊野公園之間的緩衝功能；以及
  - 當局已進行了賣地前的樹木調查，以及交通檢討、空氣流通評估和視覺評核。相關政府部門亦已確認進行擬議發展的技術可行性，以及相關的發展參數；

### 房屋需要

- (iii) 把申述地點改劃作私人豪宅發展，並不能解決市民大眾對房屋的需求。應提供更多可負擔的房屋單位。政府利用改劃用地以增加房屋土地供應的長遠房屋策略，應予重新檢討；並應優先考慮發展棕地，以興建可負擔的房屋單位。

(iv) 對上述理由所作的 回應 如下：

- 根據二零一四年十二月公布的「長遠房屋策略」，政府已採納為期 10 年興建 480 000 個單位的總房屋供應目標。為達到這個目標，政府會繼續以多管齊下的策略，增加短、中及長期的土地供應，包括善用現有可發展土地及物色新用地以作發展；
- 在房屋供應的目標中，公私營房屋的新建屋量須達至 60：40 的比例。因此，除了物色資助房屋用地外，也須物色位於不同發展密度區的私人住宅用地，以應付各類房屋需求；
- 把申述地點改劃作住宅用途，有助應付房屋需要。申述地點適合作低層和低密度住宅發展，並與附近一帶的發展互相協調；
- 多幅面積廣闊而使用量低的棕地已納入規劃研究範圍，冀能開拓長遠土地供應，以應付本港日後的需求；

#### 交通影響

- (v) 赤柱的現有道路網，在交通容量方面已近飽和，尤以赤柱峽道及大潭道的情況為然。擬議發展會令交通擠塞問題進一步惡化；
- (vi) 赤柱區的現有道路狹窄，既不合標準又危險。交通流量增加，會導致更多交通意外；

#### 與圖則修訂無關連的交通事宜

- (vii) 赤柱的現有泊車位不足。擬議發展會增加對泊車位的需求。在赤柱峽道沿路及赤柱與淺

水灣之間，欠缺足夠的行人路設施，行人未能安全地使用行人路，往返赤柱與淺水灣；

- (viii) 在赤柱峽道及黃麻角道沿路有不少騎單車人士，但路面並無專為他們提供的設施；
- (ix) 對上述理由所作的 回應 如下：

- 運輸署署長表示，由於擬議發展的性質乃屬低密度私人住宅發展(提供 182 個單位)，預計所產生的交通量會在現有道路網的承受範圍內。重要路口例如赤柱村道／赤柱灘道／赤柱新街的容量尚未飽和。因此，認為無須進行交通影響評估；
- 運輸署署長已就附近路口進行了交通檢討，並確認附近路口在繁忙時間的車輛流量增幅，不會多於每小時 50 個小客車單位，故不會對區內交通情況造成重大影響。對其他較遠路口(例如赤柱峽道和大潭道)的交通影響亦很小。

#### *與圖則修訂無關連的交通事宜*

- 參考《香港規劃標準與準則》所訂，運輸署署長估計在申述地點提供的泊車位數目不會超過 230 個，而有關數目會在契約內訂明；
- 項目倡議人會在黃麻角道沿路闢設淨闊度不少於 2 米的行人路，建成後會交由政府負責維修保養。當局會考慮把這項規定納入賣地條件內；
- 至於對赤柱區泊車位、行人路和單車徑不足的關注，這與圖則的修訂項目並無

關連。這些由區內人士表達的關注，已交予運輸署考慮；以及

- 至於對道路及行人安全的關注，警務處處長並無就此對改劃建議表示意見；

### 環境影響

- (x) 擬議發展會累及不少樹木，導致減損綠化覆蓋，並危害自然環境。應保育綠化地帶和樹木，不應損毀它們以達至建屋目標；
- (xi) 擬議發展會令交通流量增加，加劇與交通有關的污染問題；
- (xii) 對上述理由所作的 回應 如下：
  - 根據賣地前樹木調查的結果，在申述地點所發現的 1 006 棵樹木，大多屬常見的品種，當中沒有樹木已列入《古樹名木冊》內。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，沒有發現具特殊價值的樹木；
  - 當局會視乎情況，在賣地條件內加入相關的保育及移除樹木的條款，以及提交園景設計總圖的規定。根據《可持續建築設計指引》，新發展項目須騰出至少 30% 的地盤面積用作綠化地方；以及
  - 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，改劃用途地帶建議不會對附近地區的環境造成重大的負面影響，包括不會產生車輛排放物和交通噪音污染。環保署署長表示，應按照《香港規劃標準與準則》所訂，就申述地點所有易受空氣污染影響的用途，闢設闊五米的空氣

質素緩衝間距，與黃麻角道分隔開，而有關要求會納入賣地條件內；

#### 公眾諮詢

- (xiii) 政府大規模改劃全港的「綠化地帶」用地，卻未事先進行公眾諮詢；
- (xiv) 對上述理由所作的 回應 如下：
- 《二零一一至一二年施政報告》初次公布會進行「綠化地帶」檢討，涵蓋沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地。《二零一三年施政報告》所公布的第二階段「綠化地帶」檢討，則建議改劃那些長有植被、具相對較低緩衝或保育價值，以及毗鄰現有運輸及基建設施的「綠化地帶」用地；
  - 當局會不時檢討各類土地用途，以改劃用地作適當用途，回應社會需要，而「綠化地帶」檢討是這個持續過程的一部分；
  - 當局已妥為遵照法定和行政程序，就擬議用途地帶修訂的事項諮詢公眾；

#### 其他

- (xv) 有關的改劃建議，會對區內特色造成負面影響；
- (xvi) 當局就改劃建議所進行的研究或影響評估並不足夠，亦沒有提供區內生態價值的資料；

(xvii) 對上述理由所作的 回應 如下：

- 在申述地點的低層和低密度住宅發展，就發展的規模、高度及密度而言，與毗鄰的現有住宅項目(富豪海灣)相若。預期不會對當區的特色有重大的負面影響；
- 相關的政府部門已檢視和評估在申述地點進行擬議住宅發展可能造成的影響，並確認修訂用途地帶的建議不會對交通及其他基礎設施，以及視覺、通風和環境方面造成無法克服的問題；

#### 修訂項目 B

(xviii) R2 反對修訂項目 B，理由是改劃用途地帶亦涉及改劃「綠化地帶」用地；

(xix) 對上述理由所作的 回應 是：把申述地點改劃為顯示為「道路」的地方，只是為了反映竣工後的目前情況；

#### 修訂項目 C

(xx) R1 反對刪除擬議 81 號幹線，理由是未有替代的交通路線，但修訂項目 A 卻提議新增單位，因而會加劇交通負荷；

(xxi) 對上述理由所作的 回應 如下：

- 運輸署署長表示，不再需要興建擬議 81 號幹線。另外兩份毗連地區的分區計劃大綱圖，已於二零零七年及二零零八年先後刪除了擬議 81 號幹線的可能路線。就此而言，修訂項目 C 只屬於技術修訂；

### 與擬議修訂無關連的理由

(xxii) 部分申述人反對在赤柱村興建多層停車場的建議；

(xxiii) 遊客大幅增加，既會破壞區內的特色和寧靜環境，也會減損當區的魅力／獨特性，而且令交通擠塞加劇；

(xxiv) 對上述理由所作的 回應 如下：

- 在赤柱村興建多層停車場，不屬於分區計劃大綱圖的修訂項目；以及
- 擬把「綠化地帶」用地改劃為住宅用途，並不屬於旅遊項目，不應導致到訪赤柱區的遊客人數增加。

### 申述人的建議

(e) 申述人的建議和對建議作出的回應，分別撮述於文件第 4.3 和 6.4 段。大多數申述人(R1、R4 及 R6 至 R892)的建議，均與交通事宜有關，例如要求改善道路的容量和安全、闢設泊車位、加強公共交通服務、提供渡輪服務、限制旅遊巴的數目，以及實行交通緩解措施等；

(f) 對申述人所提建議作出的 回應 是：據運輸署署長的意見，擬議發展所產生的交通量，會在現有道路網容量可承受的範圍內；因此，無須就擬議修訂實行交通改善／緩解措施；

### 就申述提出的意見

(g) 全部 40 份意見書均以自然保育和交通為理由，反對修訂項目 A。意見書所提的理由與各份申述中所提的理由相近。因此，上文對申述所作的回應與其相關；以及

### 規劃署的意見

- (h) 在文件第 8 段撮載了規劃署不支持全部申述(R 1 至 R 892)的意見，以及認為不應修訂圖則的理由。

47. 主席繼而邀請申述人／提意見人和他們的代表闡述有關申述／意見。主席表示 R 866 要求首先發言，其他與會者不表反對。

### R 866 – 王淦基

48. 王先生表示，他在赤柱村居住了 18 年。周末時，該區的交通非常擠塞。擬議多層停車場會吸引更多的車輛，加劇交通擠塞問題。道路擠塞會阻礙緊急車輛駛入赤柱。增加車輛亦會令空氣和噪音污染的情況惡化。擬建的多層停車場會吸引太多人前往赤柱，破壞該區的氣氛和吸引力。

### R 1 – 領賢規劃顧問有限公司

49. Kira Brownlee 女士借助投影片陳述以下要點：

- (a) 南區現時的交通情況及區內行人路和單車徑不足的事項，與圖則的修訂項目有關連；
- (b) 當局刪除了擬議 81 號幹線，卻未有提出替代交通路線或進行道路改善工程。此外，運輸署並未制定長遠交通策略，以改善南區的道路，亦未就申述地點進行交通影響評估；運輸署只檢討了路口交通容量。路口交通容量並非南區所面對的問題。反而，道路狹窄、行人路和單車徑不足，才是主要的關注。申述地點是當局在南區物色到 14 塊房屋用地中的第一塊，城規會的決定會為其他用地的改劃立下先例；
- (c) 在席上展示了一些照片，以說明從交通安全的角度而言，赤柱峽道有所不足，因為有很多路段不設行人路或只有狹窄的行人路，即使遠足徑的入口處亦然；巴士站則設於狹窄的行人路沿途，而且沒有安

全的行人過路處。反之，在大潭道沿路的數個路段，當局已落實道路改善工程，以擴闊車道和行人路。現時並無安全的行人路，供行人往返淺水灣、赤柱和大潭；

- (d) 圖則的修訂項目是差劣的規劃建議。根據《二零一四年施政報告》，改劃用地作房屋發展須顧及交通和基礎設施容量。當局在同意改劃用途地帶前，應先由運輸署進行交通影響評估，以識別須進行道路改善工程的地方；
- (e) 為確保行人及騎單車人士的安全，赤柱峽道應按《香港規劃標準與準則》所訂加以改善，即建造闊7.3米的車道(地區幹路適用)；在車道兩旁闢設闊3.5米的單車徑，並在一旁闢設闊兩米的行人路。當局就赤柱區建議新的發展項目前，應先落實此等改善工程。從賣地所得的土地收益，可補貼道路改善工程所需的費用；以及
- (f) 就 R1 的申述意見而提出的建議如下：
  - (i) 應把「住宅(丙類)1」用地恢復為「綠化地帶」，直至落實道路改善工程為止；或
  - (ii) 倘繼續進行改劃用途地帶，政府須在出售該用地前，按 R1 的建議改善有關道路；或
  - (iii) 最低限度，當局在南區物色更多房屋用地以供發展前，應要求運輸署進行全面的交通影響評估，並制定長遠交通策略，以提供一條替代交通路線，又或改善現有的道路。

## R2/C1 – 環保觸覺

50. 譚凱邦先生表示，他已向城規會秘書處提出要求，希望有一個小時的發言時間，因為對於「綠化地帶」的整體政策、所謂「多管齊下」的物色房屋用地的做法，以及改劃申述地點方面的意見，他都有不少實質的理由要陳述。主席表示，為了

會議可有序地進行，每名申述人／提意見人可獲分配 10 分鐘發言時間，但城規會亦可酌情批准延長發言時間。由於譚先生既是申述人，又是提意見人，因此已獲分配 20 分鐘發言時間。譚先生不同意限制其發言時間，並堅持需要多一些時間發言。為此，他會讓其他與會者首先發言。

R 6 – 司馬文

R 237 – Leung Sui Wan, Monica

R 624 – David Lorimer

C 3 – 創建香港

51. 司馬文先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 他是以南區區議員及創建香港代表的身分，作出今次陳述；
- (b) 問題的關鍵不在於取用「綠化地帶」用地，也不在於滿足房屋需求，因為申述地點只會提供 200 個單位；亦不在於負面的交通影響，因為擬議發展產生的交通流量低。問題在於主要的原則，在赤柱現時的交通情況下，道路不符合標準又危險，而且當局刪除了擬議道路的路線但沒有提供補替運輸設施，城規會卻仍同意在赤柱進行新發展，其決定是否合情理和負責任；
- (c) 在席上展示黃麻角道的照片，旨在說明該道路狹窄，除了緊連富豪海灣的路段外，並沒有設置行人路。政府表示會在黃麻角道沿路闢設淨闊度不少於 2 米的行人路。然而，所闢設的行人路與富豪海灣類似，只會用作申述地點的入口，無助加強申述地點與赤柱其他地方的連通性。政府有責任闢設行人路，把申述地點與赤柱連接起來，避免小童及行人被迫在路面行走，以及因而可能產生致命的意外；
- (d) 根據創建香港的「邊度冇路行」(“missing link”)運動，他們找出在香港有很多類似的情況，但政府以人流少及成本高為藉口，拒絕改善有關道路。在席上播放的錄影帶說明，行人在沒有闢設行人路而且

交通繁忙的路面行走，是極度危險的。因此，當局在申述地點進行發展前，應落實或至少承諾會提供道路改善措施，以確保行人流通無阻、交通安全，以及提供良好的生活環境；

- (e) 城規會應規定在申述地點闢設行人路，把北面富豪海灣的現有行人路及赤柱監獄附近的現有行人路連接起來，並把這項規定納入賣地條件內；
- (f) 黃麻角道與來往赤柱正灘及赤柱海旁之間的行人路線(接近巴士總站)的交匯點，是赤柱的主要交通樞紐。改劃申述地點會加重這樞紐的交通負荷，因為該處的人流已十分繁忙。在巴士總站的位置興建多層停車場的建議，正如一些申述人已表反對，亦會加重該處的交通負荷。應留意的是，就交通意外率而言，赤柱峽道及赤柱村道較平均水平為高。城規會就改劃申述地點作出決定時，應考慮上述所有相關事宜；
- (g) 申述人及南區區議會均認為，政府應先為赤柱制訂整體的可持續發展計劃，才建議進行更多房屋發展，否則只會窒礙赤柱的可持續發展；
- (h) 倘城規會在沒有合適的道路配套的情況下仍同意改劃申述地點，是不負責任及不合理的做法。相反方向行駛的大型旅遊巴往往需要減速或停車，以便迎面的車輛駛過，導致道路走廊沿路的交通更加擠塞；
- (i) 夏季經常出現交通癱瘓的情況，致令往來赤柱與港島北面之間或需時 90 分鐘。即使一輛車亦足以令該區的交通癱瘓，所有交通工程師均洞悉這一點。因此，鑑於擬議發展每小時只產生 50 個小客車單位，認為不會對交通造成影響的論據並不合理；
- (j) 前往赤柱的道路沿途，只間歇設有欄杆及矮石牆作下坡的路旁護欄。這些護欄不符合標準，而且不安全，不能預防大型車輛撞穿；以及

- (k) 倘城規會所作的決定令新入住居民須在沒有行人路的道路上行走，而且在危險的道路上乘坐巴士，又或新入住居民會增加間歇癱瘓交通的情況，令赤柱居民更感苦惱，實不可接受。建議在赤柱進行任何新發展前，應先解決現時的交通問題。

## R 192 – James Robertson

### 52. James Robertson 先生陳述以下要點：

- (a) 他在赤柱居住及經營業務。他會沿黃麻角道晨運，但由於黃麻角道沒有行人路，他曾親身經歷巴士近距離駛經他時的不安全情況；
- (b) 赤柱的道路在周末及特別日子，例如端午節會嚴重擠塞，交通情況不可接受。他曾於一個周末在大潭水塘水壩遇到長長的車龍。該條由赤柱前往市區的替代路線須予改線，水壩則須拆卸並以較闊的道路取代；
- (c) 他利用實物投影機展示一些照片，當中顯示位於佳美道的兩個臨時停車場。該兩個臨時停車場平日沒有車輛停泊，顯示並無新建永久停車場的需要，而停車場只會在周末及公眾假期才泊滿車輛。倘須在赤柱興建多層停車場，則應在佳美道的用地興建，因為與現時巴士總站附近(即多層停車場的擬議位置)的道路比較，佳美道寬闊得多。在多層停車場的擬議位置是主要的交通交匯點，不能容許有更多旅遊巴及私家車通過該處；以及
- (d) 赤柱的居民已飽受現時道路網絡及交通擠塞之苦，倘進行更多房屋發展，會令情況惡化。往返赤柱的道路系統，需予以提升及改善。

R 3 – Mary Mulvihill

R 724 – Candy Tam

53. Mary Mulvihill 女士借助投影片陳述以下要點：

- (a) 她曾親身經歷南區惡劣的交通情況。她支持 R 1 及 R 6/C 3 的意見，把申述地點改劃以便在赤柱進行住宅發展前，必須先改善有關道路；
- (b) 運輸署表示改劃申述地點不會造成重大的交通影響。備悉運輸署亦曾同樣表示，哈羅國際學校不會對屯門的交通造成重大影響，但當局現正興建一條新道路以紓緩該處的交通情況，並須砍伐約 200 至 300 棵樹；
- (c) 所謂在申述地點落實保育樹木建議或紓減影響措施，所得結果或會與擬議改善尖沙咀海濱花園的情況相似。在城規會考慮有關申請前，該地點的樹木已開始被移除，無一棵樹獲得保留；
- (d) 至於其他個案，例如關閉中間道公眾停車場及封閉加拿分道的計劃，運輸署均曾表示不會對交通造成影響，而且相信已就計劃建議實行緩解措施。然而，據她本人觀察所得，兩宗個案均導致尖沙咀出現違例泊車問題、交通混亂及污染情況惡化，令尖沙咀居民飽受煎熬；
- (e) 城規會批准改劃用途地帶或規劃申請時，會施加規劃許可附帶條件，規定提供紓減影響的措施。然而，城規會沒有機制確保這些緩解措施或附帶條件得以推展及落實；附帶條件並沒有納入契約內，因此難以強制執行。在 **The One** 興建地下停車場，以紓緩路旁泊車問題的建議便是一例。在該幢大樓最終只關設一個上落客貨處供整幢大廈使用；因送貨車輛要輪候使用上落客貨處而經常阻塞道路；車輛從大廈倒車駛出時會發出刺耳聲響，令居民感到不勝滋擾。對於就修訂圖則及批准規劃申請而施加的

規劃許可附帶條件和緩解措施，城規會並無監察有關落實情況，辜負了市民的期望；

- (f) 同樣道理，城規會在上星期批准了改善尖沙咀海濱花園的規劃申請，並施加一系列未必能付諸落實的規劃許可附帶條件。城規會理應延期處理該宗申請，並要求申請人修訂有關計劃，以回應市民提出的意見；

[此時，楊偉誠先生離席，劉智鵬博士暫離會議。]

- (g) 在尖沙咀經歷到的情況會在赤柱重現。所承諾提供的緩解措施既不獲推展，也不會納入契約內，致令當局難以依法強制執行；以及
- (h) 提出改劃用途地帶的修訂項目，是為了達至政治目的，而非真正以市民和社區的福祉和安全為依歸。區內人口增加及遊客激增，會為赤柱等社區帶來壓力；然而，政府沒有計劃紓減旅遊巴及遊客增加所帶來的影響。城規會就改劃用途地帶作出決定時，須考慮這些相關的因素。

[此時，雷賢達先生、梁宏正先生及黃仕進教授離席，李美辰女士則到席。]

#### R 772 – David Price

54. David Price 先生說，他在石澳居住了 25 年，而石澳的交通問題與赤柱相似。旅遊巴和巴士須在石澳村入口位置的細小迴旋處轉動，而在公眾假期和周末，交通情況頗為混亂。其中一個可行方案，是引入環島渡輪服務，可稱之為「the south side sea link」(暫譯「南區水上連接系統」)。

55. David Schaus 先生住在淺水灣，代表 Bays Area Concern Group(暫譯「海灣區關注組」)作出陳述。他表示關注組建議引入水上的士系統，以助紓解南區的交通情況。這個系統成本低、影響少、建造工程不多，因為可善用赤柱的卜公碼頭和淺水灣的多個碼頭。關注組要求城規會全方位考慮南區的發展，而交

通擠塞事宜須先行解決，然後才改劃用地以進行更多新發展。水上的士系統可與鴨脷洲地鐵服務的運作配合，以增加營運可行性。

56. David Price 先生說，這類水上的士系統可連接南區多個地方，包括石澳。水上的士系統不能完全解決現時的交通問題，但可取代一些巴士車次，而本身也可吸引遊客。這有助增強南區的連通性。

57. 在回應主席的詢問時，譚凱邦先生(R2/C1)同意讓提意見人 C4 先作出陳述。

#### C4 – 姚潔凝

58. 姚潔凝女士代表赤柱居民關注組。她借助一些圖表和照片，陳述以下要點：

- (a) 她已居於赤柱超過 15 年，區內的交通擠塞問題十分嚴重。她的子女從薄扶林區的學校回家途中，曾因在淺水灣道有一輛旅遊巴發生故障，被困在車上三小時。委員在作出規劃決定時，應體會居民關注的情況；
- (b) 運輸署的數據顯示，在二零一零年至二零一四年期間，南區的交通意外率增加了 29%。所增加的意外並非致命的意外，而是輕微和嚴重性質的交通意外，這顯示南區道路的容量已達飽和；
- (c) 並無數據可顯示淺水灣和赤柱的車輛流量，因此，她抽取了運輸署就香港仔隧道車輛流量提供的數據，以顯示南區的交通情況。在二零一零年至二零一四年期間，重量少於 5.5 公噸的單層巴士／輕型貨車／貨車的流量已減少，但私家車／雙層巴士／重量超過 5.5 公噸的貨車的流量卻大幅增加。尤其是把二零一零年與二零一四年比較，私家車／的士／電單車的流量增加了 6%，而雙層巴士／重量超過 5.5 公噸的貨車(包括旅遊巴)的流量增加了

7%。政府須考慮進行道路改善工程，以應付增加的交通量；

- (d) 赤柱出現嚴重的人車爭路情況，主要因為旅遊巴的數量太多，而有關情況已於最近八月在南華早報一則新聞中報道；
- (e) 由於前往海洋公園的旅遊巴車龍造成交通癱瘓，因此，近香港仔隧道的黃竹坑道在周末經常擠塞；以及
- (f) 改劃申述地點只可提供 200 個豪宅單位，令人懷疑如何有助回應房屋需求。她代表的關注組要求當局，就赤柱和南區建議新發展前，應先進行道路改善工程。

[霍偉棟博士此時離席，而劉智鵬博士此時返回席上。]

## R2 / C1 – 環保觸覺

59. 主席說，根據會議安排，R2 / C1 獲分配 20 分鐘的口頭陳述時間(即每名申述人 / 提意見人各有 10 分鐘的陳述時間)，並可視乎陳述內容酌情延長時間。

60. 譚凱邦先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 他不同意其陳述須受時間限制，因為他需要更長時間陳述涉及眾多樹木的改劃「綠化地帶」用地的複雜事宜。他認為，他無責任取得其他申述人 / 提意見人的授權，而現行會議安排並不公平。他說主席作為發展局官員而主持會議，凌嘉勤先生作為規劃署署長而出席會議，都有利益衝突，而這情況也是數宗司法覆核申請所持理由的其中一項；

### *改劃「綠化地帶」用地的規劃政策*

- (b) 環保觸覺反對以所謂多管齊下的方式，大規模改劃用地作房屋發展。政府已建議大規模改劃香港的

「綠化地帶」用地，這是城市規劃的一項重要政策改變。改劃 70 塊「綠化地帶」用地的政策，首先是在發展局局長的網誌中公布。如此改劃土地的用途，對香港會有重大影響。不過，當局並未就政策的改變諮詢環保組織和市民大眾。規劃署只是斬件式諮詢區議會和城規會，這是不可接受的；

- (c) 曾進行較適當的諮詢和規劃的例子，就是東涌新市鎮擴展研究的規劃。當局進行了多個階段的公眾諮詢，以及修改建議(包括保留馬灣涌村和泥灘)以回應公眾的意見。同樣地，關於在維多利亞港以外進行填海的研究，當局也曾進行不同階段的諮詢，以訂定行動的方向、物色有發展潛力的用地及篩選用作詳細研究的用地；
- (d) 在行政長官的指令下，當局正進行大規模的「綠化地帶」用地改劃工作，把物色到約 70 塊「綠化地帶」用地改劃用途，並且單方面向公眾公布。政府聲稱是基於內部技術研究和進行的評估，來物色到 70 塊「綠化地帶」用地，但該些評估從未向公眾披露。例如，當局未有解釋有何依據要改劃植有 1 000 多棵樹的申述地點，以供興建豪宅；
- (e) 政府須先就政策的改變諮詢公眾，以期為目標方向建立共識，並就保育樹木的原則取得同意；公、私營房屋用地所適用的原則，可能會有分別。現時，由於缺乏既定準則，樹木茂生的用地會被選取並擬用作公、私營房屋發展，導致須砍伐大量樹木。區議會可能就此提出反對，但當局仍會要求城規會批准有關的改劃建議；
- (f) 當局須備妥相關的技術評估，用以支持改劃用地的建議，但當局卻未就申述地點上 1 000 多棵樹進行適當的樹木調查，也未為估計交通影響而進行交通影響評估。由於委員不大可能已巡查申述地點，城規會缺乏足夠資料作出有據可依的決定。倘委員容許改劃該用地，就等同准許把申述地點上 1 000 多

棵樹砍伐下來，這並非基於凌駕性的公眾需要，卻只是惠及有能力購買豪宅的人士；

- (g) 行政長官和發展局局長已在多個場合承諾，用作改劃土地用途的「綠化地帶」用地是沒有植被、荒廢或已平整的。據其觀察所得，申述地點蓋滿樹木。雖然樹木可能屬普通品種，但所有樹木應被視為珍貴。倘把所有「綠化地帶」用地經改劃後，便砍掉在用地上的樹木，會產生累積影響；

#### *增加房屋用地的其他方法*

- (h) 造成香港現時房屋單位短缺的原因眾多，例如，容許一些商業／住宅用地轉為酒店用途，供內地遊客入住；有太多新移民到香港定居。改劃「綠化地帶」用地以興建豪宅，無助回應公眾對增加可負擔房屋的需求，難以令人接受。此外，在市區也有其他棕地及軍事用地，更適宜作房屋發展；

#### *地政總署作業備考(編號 7/2007)「申請保護及遷移樹木以進行私人工程項目的建築發展」的不足*

- (i) 在改劃「綠化地帶」用地時，規劃署錯誤地認為可依賴作業備考編號 7/2007，假定任何受影響的樹木均受保育樹木條款和代償性栽種建議所規管。作業備考編號 7/2007 旨在保育樹木和進行發展之間取得平衡，並鼓勵通過適當的規劃設計來保育樹木。不過，該份備考對蓋滿植被的用地(例如申述地點)，並不適用。發展商難免會砍伐大部分(即使並非所有)樹木，以期為住宅發展取得最佳的規劃設計。失去了的「綠化地帶」用地，不能再獲補償；以及
- (j) 一如常盛街用地的情況顯示，從保育樹木的角度而言，作業備考編號 7/2007 的效益不彰。在常盛街用地內原本約有 450 棵樹，但所有樹已被逐一砍伐；經地政總署樹木組與發展商聘用的樹木專家商討後，只能把兩棵樹移植。要把作業備考編號

7/2007 應用於像申述地點般樹木茂生的用地，實須修訂備考的內容。

61. 此時，主席提醒譚先生，他已用畢 20 分鐘的陳述時間。不過，他會獲給予額外五分鐘以繼續陳述，並要集中述及赤柱分區計劃大綱圖及更加簡潔。

62. 譚先生繼續陳述，並提出以下要點：

- (a) 發展商的樹木專家通常能夠提出理由證明用地內幾乎所有樹木都不健康，可以砍伐。發展商通常不會願意修訂發展布局設計以保育樹木，因為發展商已獲土地的發展權。倘備考編號 7/2007 不能有效保護只有 40% 林木覆蓋率的常盛街用地，對林木覆蓋率幾乎 100% 的申述地點而言，也會徒勞無效；

#### *修訂赤柱分區計劃大綱圖*

- (b) 申述地點的林木覆蓋率為 100%。當局沒有就申述地點樹木的品種、健康狀況和大小，披露任何樹木調查結果或有關資料。規劃署根據錯誤的準則而把改劃用地合理化，認為申述地點沒有高生態價值的樹木，也沒有稀有品種。然而，所有樹木皆有價值，1 000 多棵樹的價值更高，因為樹木會對綠化和區內的微氣候有正面作用，並為過度的城市發展提供緩衝。把「綠化地帶」用地改劃後，就無法彌補；以及
- (c) 政府仍未訂立關於改劃「綠化地帶」用地的原則，也沒有就「綠化地帶」用地政策的改變進行諮詢。有關事宜已陷入惡性循環，城規會不理公眾反對而批准改劃用地，然後市民會就城規會的決定提出司法覆核。問題的癥結在於，城規會的決定深受城規會官方委員的影響。

[劉文君女士此時離席。]

63. 此時，主席再次提醒譚先生已用畢發言時間，但他會再獲給予五分鐘以總結發言。

64. 譚先生繼續陳述，並提出以下要點：

- (a) 不能再容忍大規模改劃「綠化地帶」的情況，需要保育更多樹木，以改善空氣質素和微氣候；
- (b) 賣地計劃中的大多數用地會用來興建豪宅，而不是可負擔的房屋單位，無法滿足有真正住屋需要的人士；
- (c) 申述地點很可能會發展成類似富豪海灣的低密度豪宅項目。根據差餉物業估價署二零一五年的數據，大型住宅單位的空置率為 7.9%，顯示豪宅方面並無需求。中小型單位的空置率則為 3.5%，意味着中小型單位的需求很大。把申述地點改劃用途，無法解決房屋需求，只會令發展商和建造業得益；
- (d) 因改劃「綠化地帶」用地而要過度砍伐樹木，有違城規會須確保社區的衛生、安全、便利及一般福祉的責任。南區區議會強烈反對改劃申述地點。城規會須平衡不同規劃考慮因素，希望城規會對圖則修訂事宜作出正確決定；
- (e) 政府應延遲改劃在第二階段「綠化地帶」檢討中物色到的用地。針對城規會採取法律行動，並延續爭端，於香港無益。應建立一個有環保團體成員、房屋問題專家及政府代表的跨界別平台，以促進未來改劃用地時的諮詢和意見交流；
- (f) 建議把申述地點恢復為「綠化地帶」用地。城規會應停止容許在商業／住宅用地進行酒店發展。當局亦須控制本港的人口增長，尤其是內地移民人口；以及
- (g) 城規會應更改會議程序，容許申述人／提意見人提問。此舉可增進城規會與公眾對話的機會。

## 交通情況

65. 主席要求政府代表回應申述人／提意見人所提赤柱交通情況的理由。規劃署港島規劃專員姜錦燕女士說，根據運輸署進行的交通檢討，改劃申述地點後所產生的交通流量不多，亦不會造成無法接受的交通影響。運輸署總工程師／交通工程(港島)陳仲元先生補充說，估計申述地點的擬議發展只會產生每小時 50 個小客車單位，對道路網絡沒有重大交通影響。

66. 一名委員表示，雖然申述地點產生的行車量微不足道，但不少與會者都指出赤柱的交通情況已屬嚴峻。該名委員詢問運輸署，是否已經或將會整體地就赤柱進行全面交通檢討，而在赤柱村道或大潭道是否有任何道路改善計劃，以加強行人安全。陳先生說，沒有計劃進行赤柱的全面交通檢討，亦沒有道路改善計劃。從運輸署的角度來看，赤柱的交通情況並不嚴峻。與會者提到的交通情況只會在周末或公眾假期出現，主要是由於違例泊車或汽車停在道路沿途，而非道路的容量不足所致。由警方執法和進行交通管理，可以解決這些受關注的問題。

## 行人路

67. 姜女士回答主席的問題，表示諮詢運輸署後，會建議在批地條件中收納一項規定，以訂明在申請地點須提供闊度不少於 2 米的行人路。該行人路會連接富豪海灣的現有行人路，加強有關地點的連通性。陳先生補充說，現行的道路設計標準(即提供道路連行人路)，對已竣工的道路不具追溯力。現行的標準會視乎情況而適用於新發展或重建項目，正如申述地點目前的情況。

68. 副主席問及申述地點擬設行人路的長度，以及先前發展富豪海灣有否訂明類似規定。姜女士說，她手頭沒有富豪海灣詳細批地條件的資料。申述地點的擬議行人路，會在緊連黃麻角道的整塊土地沿界線興建。

69. 一名委員表示，要把行人路納入南區一些現有路段，會有困難。該名委員詢問可否在山坡較上位置闢設行人路，而不是在道路的兩旁，以便增加連通性。陳先生回應表示，運輸署

計劃闢設行人路時，主要的權限和優次是要方便行人日常通行。沿着山坡闢設的行人路會被視作康樂用途的遠足徑，屬於另一部門的權限範圍。

70. 另一名委員表示，倘無法沿部分路段闢設行人路，並不理想。運輸署被問及有否該等未附設行人路的路段每日行人流量的資料。陳先生回應表示，沒有該等路段的實際行人流量資料，但是根據他的觀察，行人流量並不多；居民日常通行並不需要依靠步行，因為有私家車、的士、巴士、穿梭巴士等其他交通工具，可供使用。

71. 在回應一名委員的詢問時，Mulvihill 女士(R3/R724)表示，申述地點的擬設行人路只能接達富豪海灣，功能有很大局限。所闢設的行人路應當鼓勵步行，例如可接達赤柱村。居民不應被迫駕車或使用車輛作為交通工具，步行會是較健康的替代方法。

#### 樹木保育

72. 由於譚先生(R2/C1)對作業備考編號 7/2007 的效用提出重大質疑，認為在申述地點的全部 1 000 多棵樹都會被砍伐，副主席詢問，倘須按照作業備考編號 7/2007 的規定處理有關的樹木保育建議，預期會就申述地點採取哪些緩解措施。副主席留意到，既已訂明擬議發展須提供 30% 的綠化覆蓋率，他欲知所規定提供的綠化覆蓋，會是草坪還是新種／移植的樹木，因為擬採取緩解措施的成效會是城規會考慮申述地點改劃建議的因素之一。姜女士在回應時表示，地政總署已就申述地點進行賣地前的樹木調查，並證實沒有具高價值的樹木需要保育。當申述地點改劃作發展後，難免會砍伐一些樹木。透過納入賣地條件，當局可把擬議發展的設計及布局，連同樹木保育建議一併詳加考慮。

73. 地政總署高級園境師郭德泰先生補充，作業備考編號 7/2007 只會適用於契約中訂有樹木保育條款的用地。該署在取得漁護署、康樂及文化事務署和規劃署等相關政府部門的意見後，才會訂定樹木保育條款。就具特殊價值的樹木而言，該署會制訂更具體的樹木保育條款，確保相關樹木得到保育。不過，一般的原則是作業備考所訂的樹木保育規定，不得影響有

關契約所容許的發展潛力。因此，倘用地的地積比率較高和地盤上蓋面積較大，就難免會有較多樹木受到影響。地政總署會根據樹木保育條款和作業備考編號 7/2007，評估所有樹木保育建議，考慮因素包括發展商砍伐樹木的理據、樹木的健康狀況及價值，以及移植是否可行。最終目標是把對現有樹木的影響減至最低。

74. 一名委員問到，倘申述地點內的 1 000 多棵樹都被砍掉，當局會否要求補償植樹；若然，補償植樹的規模為何。郭先生在回應時表示，砍伐和補種樹木的數量要視乎發展項目的設計及布局而定。當局會加入一項契約條件，要求申述地點的綠化覆蓋率須有 30%。

75. 譚先生在回應副主席的上述提問時表示，由於申述地點位於斜坡上，現實的情況是發展商須為進行斜坡鞏固工程而砍掉所有樹木，把申述地點發展為類似富豪海灣的項目。地政總署會基於安全理由而被迫批准砍掉樹木的建議，發展商並無責任保留申述地點內的任何樹木，而只會栽種新樹以達到契約所規定的 30% 綠化覆蓋率的要求；為此，假設 30% 現有樹木會得以保留，實在不切實際。

[張孝威先生和王明慧女士在問答環節的時段內離席。]

76. 由於申述人、申述人代表及／或提意見人和他們的代表已陳述完畢，而委員沒有其他問題要提出；主席表示聆聽程序已經完成，城規會將會在他們離席後就申述進行商議，稍後會把城規會的決定通知他們。主席多謝他們和政府的代表出席聆聽會。他們各人此時離席。

[李美辰女士此時暫離會議。]

#### 商議部分

77. 委員備悉，劉智鵬博士在申述人作出陳述時曾暫離會議。經商議後，委員同意劉博士可留在席上，理由是他離席的時間頗短，而且在他離席期間，有關申述人所提出的理據與其他申述人所提出的相近，也曾在問答環節中複述。

78. 一名委員說，部分意見並非真正反對改劃申述地點的用途地帶，而是對赤柱交通狀況不佳表示關注；另有一些意見則是基於豪宅發展項目會對樹木造成負面影響，因而反對改劃建議。就後者的意見來說，要發展用地就難免要砍伐樹木；關於須砍伐或保育樹木的數目和作業備考編號 7/2007 的成效等詳情，均屬實施細則，也許不是城規會在考慮申述地點的改劃建議時最關注的事項。對於交通情況的憂慮，應留意的是運輸署不表反對，理由是擬議發展對交通的影響不大。此外，並無資料顯示區內居民關注到富豪海灣和申述地點附近的交通狀況。雖然委員備悉改善區內行人路和單車徑設施的需要，但這些事宜與改劃申述地點的用途地帶無關連，而其解決方法涉及擴闊路面和進一步削切斜坡及山坡，其他申述人未必會接納。基於上述因素，沒有理由支持城規會把申述地點恢復為「綠化地帶」。

79. 副主席表示，出席聆聽會的申述人／提意見人大多是居於赤柱其他地方或南區的居民，以及關注團體代表，但毗鄰申述地點的富豪海灣項目的居民則無人出席。申述人的主要意見是，即使擬議發展只會產生每小時 50 個小客車單位的交通量，赤柱的整體交通量已飽和，未必有容量應付新發展項目。

80. 副主席進一步表示，城規會在之前已深入探討改劃「綠化地帶」用地的原則，包括同意對於具相對較低緩衝價值和毗鄰現有運輸／基建設施的用地，可視之為適宜改劃作私人或公營住宅用途，以配合社會的房屋需求。至於建議在合適住宅用地上興建房屋的類別和規模，則須視乎與附近發展項目的協調性及其他技術考慮因素而定。申述地點很可能用以興建較高檔的房屋，該類房屋不會帶來很多行人活動。因此，改劃申述地點的用途地帶，不應取決於整個地區的現有行人設施問題會否解決。他認為改劃申述地點的用途地帶，符合城規會改劃「綠化地帶」用地的原則。

81. 一名委員表示，並無強而有力的理據要基於出席者對交通問題的關注而修訂圖則。不過，南區確實有不少地方「冇路行」，造成行人安全問題，尤以對小孩和殘疾人士的影響為甚。城規會宜向政府轉達這些關注，由政府審視有關問題，冀能沿路闢設適當的行人路。

82. 兩名委員表示對申述人／提意見人的關注深有同感。赤柱在周末和公眾假期的交通頗為混亂，現有道路的安全問題令人擔憂。他們認為，應要求警方加強在關鍵時段的交通管理措施。至於道路安全問題，應要求運輸署持續監察交通狀況，以及提出相應改善道路基建和行人設施，以配合南區新增的發展規模。運輸署亦須確保區內有安全的行人連通系統，並闢設鼓勵步行和騎單車的設施，而不應迫使市民駕車。

83. 另一名委員認為圖則無須修訂，並同意應向有關部門轉達居民對交通狀況和道路安全的關注。這數十年來，南區不斷發展，而周末的交通已變得嚴峻，因此不同意運輸署在會議中表示赤柱整體上交通問題不大的意見。另一名委員也認為無須修訂圖則，並表示同樣關注道路安全問題，原因是區內行人路並不足夠。

84. 主席複述各項申述／意見的理由及委員提出的主要意見：

- (a) 關於「綠化地帶」檢討方面的理由，委員備悉改劃「綠化地帶」用地屬於持續而定期進行土地用途檢討的一部分，藉以物色用地，應付發展的需要。申述地點就近現有的已發展區；申述地點因遠離大潭郊野公園，所具的緩衝價值相對較低；以及申述地點毗鄰道路、供水和排污系統等現有基礎設施。從土地使用的角度而言，在申述地點的住宅用途並非不相協調；
- (b) 關於改劃申述地點作豪宅發展未能應付房屋需要的理由，委員的意見是，「綠化地帶」用地是否適合作住宅發展，應以城規會的既定原則為依據。考慮在物色到的地點應興建哪些房屋類別時，應顧及四周的土地用途及發展規模。當局認為，申述地點適合作低層和低密度住宅發展。當局須對房屋需求作全方位考慮，而社會對各類別的公、私營房屋均有需求；
- (c) 關於赤柱或南區整體交通情況的理由，委員備悉運輸署所述，擬議發展所產生的車次不會超過每小時

50 個小客車單位，因此會在現有區內道路網可承受範圍內。至於對周末交通狀況所關注的事宜，則與交通管理措施較有關連，可把該些事宜轉告警務處及／或運輸署，以探討適當的改善措施；

- (d) 關於數十年前所興建道路的行人路設施不足的理由，該些關注事宜會轉告運輸署，看能否找出可改善之處，但無須對圖則作出修訂；
- (e) 至於申述地點，在緊鄰黃麻角道的用地界線會闢設一條淨闊度不少於 2 米的行人路，以連接富豪海灣。至於黃麻角道行人路不足的關注事宜，亦會轉告運輸署，看能否找出可改善之處，但同樣無須對圖則作出修訂；
- (f) 關於反對在申述地點砍伐樹木的理由，文件載述申述地點共有 1 006 棵樹，大多為常見品種。漁護署署長已表示沒有找到具特殊價值的樹木須予保育。地政總署會根據作業備考編號 7/2007 號處理日後提交的保護樹木建議，與現行做法一致。正如地政總署代表在會上表示，有關目標是把對該用地現有的樹木所造成的影響減至最低。此外，亦須提供《可持續建築設計指引》所訂明最低限度的綠化覆蓋率為 30%。參照委員考慮改劃其他分區計劃大綱圖的「綠化地帶」用地時採納的既定原則，改劃申述地點的用途地帶的做法，亦會與該些既定原則一致；
- (g) 關於對環境造成負面影響的理由，委員備悉環保署署長認為改劃用途地帶不會對環境造成負面影響；以及
- (h) 關於公眾諮詢不足的理由，委員備悉政府已在多個場合解釋有關兩個階段「綠化地帶」檢討的理據及涵蓋範圍。至於申述地點，諮詢公眾的法定和行政程序已妥為遵從。城規會在考慮和權衡評估結果及相關因素後，便會就個別用地作出決定。

85. 一名委員表示，城規會先前已決定把大埔分區計劃大綱圖上兩塊用地恢復為「綠化地帶」。對於其中一塊用地，城規會認為應保留為「綠化地帶」，以發揮其緩衝作用。主席補充說，城規會認為有需要保護該塊用地，以維持其所屬的「綠化地帶」的完整性。該名委員指出，在另一塊用地亦有一些值得保育的古樹名木。委員備悉，上述考慮因素不適用於申述地點。

86. 委員亦備悉文件第 4.2.16 至 4.2.19 段已載述反對修訂項目 B 及 C 的理由，以及其他與擬議修訂無關連的理由；文件第 6.3.24 至 6.3.27 段則載述對有關申述理由作出的回應。

87. 秘書報告說，城規會在會議當日上午接獲 R862 發出的電郵。R862 在電郵中表示未能出席會議，並提出意見。有關意見與會議上其他申述人／提意見人所提的意見相若，包括淺水灣與赤柱之間的道路連接不安全，以及反對在赤柱興建多層停車場的建議。

88. 經進一步商議後，委員決定不支持任何申述。委員繼而審視文件第 8 段詳載不支持申述的建議理由，並認為理由恰當。

#### 申述編號 R1 至 R892

89. 經商議後，城規會 決定不支持 申述編號 R1 至 R892，理由如下：

#### 修訂項目 A

- 「(a) 必須善用現有土地，以配合各項發展需要的迫切需求，尤以房屋需要為然。改劃「綠化地帶」用地是政府多管齊下以應付房屋及其他發展需要的其中一項措施，而規劃是一項持續過程，政府會繼續檢討各項土地用途，並視乎情況改劃用地作住宅用途；
- (b) 申述地點的位置接近現有已發展區，並毗鄰包括道路、供水、排污等現有基建配套設施，當局認為用地適合作住宅發展。擬議的低層和低密度住宅發展

與附近一帶的發展互相協調。把用地的用途地帶修訂，將有助政府應付在房屋土地供應方面的需求；

- (c) 有關用途地帶修訂下的擬議住宅發展，不會對周圍地區的交通、環境、景觀、基礎設施、通風及視覺造成不可接受的負面影響；
- (d) 在申述地點的樹木大多屬常見的品種，亦沒有《古樹名木冊》上所列的樹木。當局會視乎情況在賣地條件內加入相關的保育及移除樹木條款，以及提交園境設計總圖的規定(只限 R 2)；
- (e) 當局已妥為遵照法定和行政程序，就擬議用途地帶修訂諮詢公眾。根據城市規劃條例，展示分區計劃大綱圖供公眾查閱及容許作出申述和就申述提出意見的規定，屬於法定諮詢程序的一部分(只限 R 2、R 764 及 R 801)；
- (f) 有關在赤柱提供行人路／單車徑的事宜並不相關，因為該事宜與分區計劃大綱圖的修訂項目並無關連(只限 R 1)；
- (g) 有關在赤柱村道興建多層停車場的事宜並不相關，因為該事宜與分區計劃大綱圖的修訂項目並無關連(只限 R 4 至 R 616)；
- (h) 有關在赤柱村道興建多層停車場並為赤柱區內提供泊車位／行人路／單車徑的事宜並不相關，因為它們與分區計劃大綱圖的修訂項目並無關連(只限 R 617 至 R 892)；

#### 修訂項目 B

- (i) 把有關用地改劃為顯示為「道路」的地方，旨在反映竣工後的目前情況(只限 R 2)；以及

### 修訂項目 C

- (j) 這是一項技術修訂，旨在刪除不再需要興建的擬議 81 號幹線的可能路線和附註(只限 R1)。

[此時，關偉昌先生、陳祖楹女士和何培斌教授離席，而李美辰女士返回席上。]

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 5

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TM-LTY Y/291

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門新慶村新慶路第 130 約地段第 220 號餘段(部分)及第 221 號進行分層住宅發展  
(城市規劃委員會文件第 9985 號)

---

[會議以廣東話進行。]

90. 申請人的代表於二零一五年七月三十一日致函城規會秘書，要求城規會延期兩個月就這宗覆核申請作出決定，讓其有時間準備進一步資料回應環境保護署的意見。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

91. 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「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)所訂明的延期準則，因為申請人需要更多時間準備進一步資料回應部門意見，而且申請人也不是要求無限期延期，而延期也不會影響其他相關各方的利益。

92. 經商議後，城規會 同意 按申請人的要求，延期 就這宗覆核申請作出決定。城規會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦 同

意告知 申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 6

[公開會議]

《谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KP/B》  
初步考慮新圖則  
(城市規劃委員會文件第 9982 號)

---

[會議以廣東話進行。]

93. 規劃署的代表蘇震國先生(沙田、大埔及北區規劃專員)及楊倩女士(高級城市規劃師／新圖規劃)此時獲邀到席上。

94. 主席歡迎規劃署的代表出席會議，繼而請規劃專員向委員簡介文件的內容。蘇先生借助投影片簡介詳載於文件的內容，要點如下：

### 背景

- (a) 二零一三年三月八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)展示《谷埔、鳳坑及榕樹凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KP/1》，共收到 12 份申述書，但沒有收到意見書。城規會於二零一三年十二月六日決定不建議修訂該發展審批地區草圖。該草圖在二零一四年三月十一日獲得行政長官會同行政會議核准。根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 20(5)條，該發展審批地區圖的有效期為三年，至二零一六年三月八日為止；

### 規劃區(下稱「該區」)

- (b) 該區涵蓋的土地總面積約為 90.27 公頃，分為鳳坑、谷埔及榕樹凹三個支區。該區位於新界東北邊緣，被船灣郊野公園包圍，北臨沙頭角海。有關該三個支區的詳細說明載於文件第 6 段；

- (c) 該區毗鄰船灣郊野公園，是該郊野公園的自然系統不可或缺的一部分。區內有多種天然生境，須加以保存和保護；

#### 考慮發展審批地區圖後的續議事項

- (d) 村民團體反對該發展審批地區草圖或表達意見，認為所劃的「鄉村式發展」地帶不足。他們的主要建議是擴大「鄉村式發展」地帶；把「非指定用途」地區劃為「康樂」地帶；以及預留土地興建基礎設施；
- (e) 環保組織／關注團體支持該草圖或表示關注「鄉村式發展」地帶過大的問題。他們的主要建議包括縮減「鄉村式發展」地帶；劃設合適的保育地帶；以及把該區納入郊野公園範圍；
- (f) 擬備分區計劃大綱圖期間所收到來自環保組織及村民團體的發展建議的重點載於文件第 7 段；

#### 規劃意向

- (g) 該區的整體規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與附近船灣郊野公園的整體自然美景互相輝映。該區的發展受制於有限的交通和基礎設施，其規劃意向是要把鄉村發展集中起來，以免對該區的天然環境造成不利的干擾及令區內有限的基礎設施不勝負荷；

#### 土地用途地帶

- (h) 根據詳載於文件第 8 段的規劃考慮因素，建議劃設以下土地用途地帶：

「自然保育區」(23.01 公頃)

- (i) 「自然保育區」地帶旨在保護和保存該區現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途；
- (ii) 此地帶主要涵蓋村落後方長有成齡樹的林地；谷埔、鳳坑和榕樹凹三個支區沿海低窪地帶的淡水／鹹淡水沼澤(沼澤內主要有潮間池塘／泥灘、紅樹林、蘆葦叢及海草)；以及谷埔和榕樹凹內的「具重要生態價值的河溪」的下游河段和鳳坑的河口紅樹林；

「綠化地帶」(57.38 公頃)

- (iii) 「綠化地帶」可發揮緩衝作用，分隔開鄉村式發展和船灣郊野公園，以及保存該區的自然鄉郊風貌；
- (iv) 此地帶內主要是林地、灌木林、河溪和岩岸／沙灘，還包括在鳳坑西北邊緣和谷埔東北邊緣的許可墓地當中小部分的地方。該些墓地已存在多年，屬現有用途，而在此地帶進行殯葬活動，一般可予容忍；

「農業」(3.94 公頃)

- (v) 此地帶旨在保存耕地作農業用途和鼓勵復耕，以及保存該區的鄉郊環境；
- (vi) 此地帶主要涵蓋具復耕潛力和沒有茂密植被覆蓋的休耕農地。這些農地在現有村落旁邊，位置較方便易達；

「政府、機構或社區」(0.06 公頃)

- (vii) 劃入此地帶的主要政府、機構或社區設施是位於谷埔的啟才學校和協天宮。兩者在一九

三一年興建，屬三級歷史建築物，具保存價值；

「鄉村式發展」(5.88 公頃)

- (viii) 原居民代表所提供的二零一三年及二零一五年小型屋宇需求數字撮錄於下表。由於最新的未來 10 年小型屋宇需求預測數字較先前在擬備發展審批地區圖時獲提供的預測數字不合理地大幅增加，根據城規會的既定做法，城規會在擬備分區計劃大綱圖時將採用先前的數字；

鄉村	2013 年的 小型屋宇 需求數字		2015 年的 小型屋宇 需求數字		分區計劃 大綱圖 採用的 小型屋宇 需求數字
	尚未 處理 的需求	10 年的 預測數字	尚未 處理 的需求	10 年的 預測數字	
鳳坑	0	182 (2011-2020)	0	418 (2014-2023)	182
谷埔	0	500 (2012-2021)	1	800 (2014-2023)	501
榕樹凹	0	20 (2009-2018)	0	20 (2009-2018)	20
合計	0	702	1	1238	703

- (ix) 預留作發展小型屋宇的地方主要是現有村落和毗連這些村落那些目前長滿草及灌木的休耕農地。現時所劃的「鄉村式發展」地帶的面積，較發展審批地區草圖所劃的(即 4.78 公頃)增加了 1.1 公頃。「鄉村式發展」地帶的詳細資料撮錄於下表。

鄉村	「鄉村範圍」的面積 (分區計劃大綱草圖上「鄉村範圍」的面積) (公頃)	分區計劃大綱草圖上的「鄉村式發展」地帶 (公頃)	新增需求所需的土地 (公頃)	可供使用以應付新增需求的土地 (公頃)	現有土地佔新增需求的百分比 (%)
鳳坑	6.47 (5.86)	0.73	4.55	0.42 (16 幢屋宇)	9.23%
谷埔	14.32 (13.49)	3.63	12.53	1.7 (70 幢屋宇)	14.05%
榕樹凹	6.72 (6.72)	1.52	0.50	0.40 (16 幢屋宇)	80%
合計	27.51 (26.07)	5.88	17.58	2.58 (102 幢屋宇)	14.68%

(x) 谷埔老圍的楊氏宗祠和李氏宗祠是三級歷史建築物，具保存價值。此地帶有部分地方位於「谷埔具考古研究價值地點」的範圍內。如有任何發展可能會影響上述歷史建築物或具考古研究價值的地點，以及其四周的環境，必須先徵詢古物古蹟辦事處的意見；

(i) 經核准的發展審批地區圖與分區計劃大綱草圖的土地用途地帶比較數字，撮錄於下表：

土地用途地帶	經核准的發展審批地區圖	分區計劃大綱草圖
「鄉村式發展」	4.78 公頃 (5.30%)	5.88 公頃 (6.51%)
「非指定用途」	85.49 公頃 (94.70%)	—
「政府、機構或社區」	—	0.06 公頃 (0.07%)

「農業」	—	3.94 公頃 (4.36%)
「綠化地帶」	—	57.38 公頃 (63.57%)
「自然保育區」	—	23.01 公頃 (25.49%)
合計	90.27 公頃	90.27 公頃

- (j) 當局已諮詢政府相關各局和部門，亦已適當地加入了環保組織／關注團體及村民團體的意見；以及
- (k) 請委員同意這份編號 **S/NE-KP/B** 的分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和《說明書》適宜提交北區區議會及沙頭角區鄉事委員會，以作諮詢。

95. 主席接着請委員提問。委員沒有提出問題。

96. 經商議後，城規會同意《谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱草圖編號 **S/NE-KP/B**》連同其《註釋》和《說明書》適宜提交北區區議會及沙頭角區鄉事委員會，以作諮詢。進行諮詢後，兩會的意見會提交城規會考慮，然後這份草圖便會根據條例第 5 條公布。

97. 主席多謝規劃署的代表作出簡介。他們於此時離席。

[潘永祥博士此時離席。]

## 議程項目 7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《茶果嶺、油塘、鯉魚門 分區計劃大綱草圖編號 **S/K15/22A**》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 9986 號)

[會議以廣東話進行。]

98. 由於《茶果嶺、油塘、鯉魚門 分區計劃大綱草圖編號 S/K15/22》的修訂項目 B 涉及一塊資助房屋發展用地(其執行代理人尚未決定)，因此，以下委員已申報利益，因他們與香港房屋委員會(下稱「房委會」)及／或香港房屋協會(下稱「房協」)有聯繫及／或業務往來：

- |                                  |   |   |
|----------------------------------|---|---|
| 黃遠輝先生                            | — | 房委會及轄下策劃小組委員會的委員、房委會轄下資助房屋小組委員會主席，以及房協非官方委員 |
| 劉文君女士                            | — | 房委會及轄下商業樓宇小組委員會和投標小組委員會的委員                  |
| 何培斌教授                            | — | 房委會建築小組委員會委員                                |
| 梁慶豐先生                            | — | 房委會投標小組委員會委員                                |
| 張孝威先生                            | — | 房協建築工程專責小組委員                                |
| 凌嘉勤先生<br>(以規劃署<br>署長身分)          | — | 房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會的委員，以及房協監事會的當然委員        |
| 甯漢豪女士<br>(以地政總署<br>署長身分)         | — | 房委會委員及房協監事會的當然委員                            |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務<br>總署總工程師<br>身分) | — | 民政事務總署署長的代表，而該署署長為房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員 |
| 潘永祥博士                            | — | 其妻為房屋署僱員，但不涉及規劃工作                           |
| 黎慧雯女士                            | ] | 現時與房委會有業務往來                                 |
| 劉興達先生                            | ] |   |

符展成先生 ]

林光祺先生 — 現時與房委會及房協有業務往來

99. 於二零一五年六月二十六日舉行的申述聆聽會上，委員認為，由於修訂項目 B 只關乎有關資助房屋用地的用途地帶劃分及發展限制，而在有關土地上並無房委會或房協擬進行的具體房屋計劃，因此不會產生直接利益衝突。除上述已申報利益者外，李律仁先生亦就此議項申報利益，因其配偶的親屬在油塘擁有一間工廠。由於此項目屬程序事宜，委員同意上述所有委員可留在會議席上。委員備悉李律仁先生因事未能出席會議，而劉女士、何教授、張先生、關先生、潘博士、劉先生及符先生均已離席。

100. 秘書報告，《茶果嶺、油塘、鯉魚門 分區計劃大綱草圖編號 S/K15/22》已於二零一四年十二月十九日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。於為期兩個月的展示期內，共接獲 4 855 份申述。當局於二零一五年三月二十四日公布該等申述，以供公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，共接獲 53 份意見書。二零一五年六月二十六日，城規會在考慮所有關於上述草圖的申述後，決定不建議順應該等申述而修訂圖則。

101. 由於考慮申述的程序已完成，有關圖則現可根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。當局亦藉此機會更新《說明書》，以反映圖則的最新情況及有關地區的最新發展。

102. 經商議後，城規會：

- (a) 同意 分別載於文件附件 I 和附件 II 的《茶果嶺、油塘、鯉魚門 分區計劃大綱草圖編號 S/K15/22A》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 文件附件 III 所載《茶果嶺、油塘、鯉魚門 分區計劃大綱草圖編號 S/K15/22A》的經修訂《說明書》，以闡述城規會就圖則上各土地用途地帶所

訂定的規劃意向和目標，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及

- (c) 同意 經修訂的《說明書》適宜連同圖則一併呈交行政長官會同行政會議。

## **議程項目 8**

[公開會議]

有關考慮《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/21》的申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城市規劃委員會文件第 9987 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

103. 有關《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/21》的修訂項目 B 涉及的一幅用地會由香港房屋委員會(下稱「房委會」)用作興建公共房屋。下列委員申報利益，表示與房委會有關聯及／或業務往來：

- |                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| 黃遠輝先生                | — 為房委會及房委會策劃小組委員會委員，亦是房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 劉文君女士                | — 為房委會、房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員        |
| 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                      |
| 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的身分) | — | 為代表民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的人員 |
| 潘永祥博士                     | — | 其妻子是房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作                   |
| 黎慧雯女士                     | ] |  |
| 劉興達先生                     | ] |  |
| 符展成先生                     | ] | 與房委會有業務往來                              |
| 林光祺先生                     | ] |  |

104. 下列委員申報其他利益：

- |       |   |                          |
|-------|---|--------------------------|
| 林光祺先生 | ] |                          |
| 黎慧雯女士 | ] | 與 R699 的提交者香港鐵路有限公司有業務往來 |
| 符展成先生 | ] |                          |
| 劉興達先生 | ] |                          |
| 梁宏正先生 | — | 在烏溪沙迎海擁有一個物業             |

105. 由於此議項屬於程序性質，委員同意上述委員可以留在席上。委員備悉劉女士、何教授、關先生、潘博士、劉先生、符先生及梁先生已離席。

[馬詠璋女士此時離席。]

106. 秘書報告，二零一五年三月二十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條把《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/21》(下稱「草

圖」)刊憲，結果共收到 699 份申述書和 25 份意見書。有關申述可分為兩組：

- (a) 第 1 組：與修訂項目 A(即在耀沙路以東的一幅用地發展私人房屋)有關；以及
- (b) 第 2 組：與修訂項目 B(即在恆健街的一幅用地發展公共房屋)有關。

107. 上述兩組的修訂項目及申述／意見的理由並不相同，故建議城規會把申述和意見分為上述兩組予以考慮。由於草圖的修訂建議受到公眾廣泛關注，因此建議由城規會全體委員考慮有關申述，無須委出一個聆聽申述小組委員會。城規會可在例會上考慮有關申述，無須另外舉行一次聆聽會議。鑑於收到大量申述及意見，為確保聆聽會能有效率地進行，建議給予每名申述人及提意見人最多 10 分鐘時間陳述。

108. 經商議後，城規會 同意：

- (a) 城規會應按照文件第 3 段建議的方式聆聽有關申述；以及
- (b) 主席將與秘書因應出席聆聽會的申述人及提意見人的數目，決定是否有需要把每名申述人及提意見人的陳述時間限為 10 分鐘。

[林光祺先生此時離席。]

## 議程項目 2

[閉門會議][機密項目]

### 續議事項(vi)

[此議項以廣東話進行。]

109. 此議項以機密形式記錄。

[簡兆麟先生和許智文教授在考慮續議事項(vi)時離席。]

### 議程項目 9

[公開會議]

#### 其他事項

[此議項以廣東話進行。]

110. 餘無別事，會議於下午二時三十分結束。