

二零一六年四月十五日舉行的城市規劃委員會  
第 1109 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
黃偉綸先生

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥博士

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

張國傑先生

馮英偉先生

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

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

張孝威先生

侯智恒博士

葉天祐先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3  
王明慧女士

列席者

規劃署助理署長／委員會  
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
任雅薇女士(上午)  
顧建康先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
丁雪儀女士(上午)  
何尉紅女士(下午)

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一六年四月一日第 1108 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一六年四月一日第 1108 次會議記錄在更正馮英偉先生的職銜後，獲得通過；馮英偉先生的職銜應為「香港商界會計師協會會長(*President*)」而非會議記錄草擬本第 47 頁第 74 段所載的「香港商界會計師協會主席(*Chairman*)」。

## 議程項目 2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 撤回針對城市規劃委員會的決定而提出的司法覆核申請

2. 秘書報告，原訟法庭批准撤回三宗針對城市規劃委員會(下稱「城規會」)就以下兩份分區計劃大綱圖所作的決定而提出的司法覆核申請：

(a) 《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/12》(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 254 號)；以及

(b) 《石硤尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/28》(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 158 號及高院憲法及行政訴訟 2015 年第 159 號)。

3. 秘書說，申請人於二零一六年四月七日向原訟法庭申請撤回其就掃管笏分區計劃大綱圖提出的司法覆核申請。原訟法庭於二零一六年四月八日批准撤回申請。至於兩宗就石硤尾分區計劃大綱圖提出的司法覆核申請，申請人於二零一六年四月八日向原訟法庭提出撤回申請。法庭於同日批准撤回申請。

4. 委員備悉上述司法覆核申請已被撤回。

[袁家達先生此時到席。]

(ii) 有關反對城市規劃委員會就赤鱸角分區計劃大綱圖所作決定的新司法覆核案件(高院憲法及行政訴訟 2016 年第 68 號)

---

5. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，表示自己為申述人，或與香港機場管理局(下稱「機管局」)或申述人／提意見人或與香港國際機場三跑道系統相關事宜有業務往來／有關聯：

- |                |   |  |
|----------------|---|--|
| 黃仕進教授<br>(副主席) | — | 為香港大學交通運輸研究所成員，該研究所曾接受機管局(C1)的贊助；亦是香港運輸物流學會(R2)常務委員，但在 R2 提交申述書一事上沒有參與 |
| 何立基先生          | — | 為香港付貨人委員會(R1)執行總幹事，亦是香港運輸物流學會(R2)會長                                    |
| 李美辰女士          | — | 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾接受香港中華廠商聯合會(C20)的贊助                                   |
| 林光祺先生          | — | 為機管局三跑道系統及工程委員會成員  |
| 黎慧雯女士          | ] | 目前與機管局(C1)有業務往來  |
| 劉興達先生          | ] |  |
| 何安誠先生          | ] |  |
| 鄒桂昌教授          | — | 為環境諮詢委員會成員，該會核准三跑道系統工程計劃的環境影響評估報告                                      |

6. 由於此議項涉及報告有關的新司法覆核申請，委員同意上述委員可留在席上。

### 司法覆核申請

7. 秘書報告，申請人 Ho Ho Sum 於二零一六年四月五日申請司法覆核，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一六年二月二十六日就《赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/13》所作的決定——即備悉表示支持的申述、不接納表示反對的申述和不修訂草圖。

8. 申請人亦尋求濟助，以期推翻城規會的決定，並把有關事宜交回城規會重新考慮。法院仍未給予司法覆核申請許可。

9. 委員備悉這宗司法覆核申請，並同意秘書應如常代表城規會處理所有關於司法覆核的事宜。

### (iii) 新接獲的城市規劃上訴個案

(a) 城市規劃上訴個案編號：2016 年第 2 號  
擬在劃為「非指定用途」地區的  
大埔高塘第 289 約的政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(b) 城市規劃上訴個案編號：2016 年第 3 號  
擬在劃為「非指定用途」地區的  
大埔高塘第 289 約的政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

10. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一六年三月二十四日收到兩份上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一六年一月十五日經覆核後駁回兩宗申請(編號 A/DPA/NE-TT/64 及 A/DPA/NE-TT/66)的決定。該兩宗申請擬在《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-TT/2》上劃為「非指定用途」的兩個相鄰地點興建小型屋宇。

11. 城規會駁回該兩宗申請的理由如下：

- (a) 申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展對周邊地區的景觀會有不良影響；
- (b) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例，倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會對該區的自然環境、基礎設施的承受力和景觀特色造成不良影響；以及
- (c) 批准這些同類申請會造成累積影響，預先決定了擬備中的分區計劃大綱圖的土地用途地帶。

12. 上訴聆訊的日期待定。委員備悉有關上訴個案，並同意秘書如常代表城規會處理所有於關上訴程序的事宜。

(iv) 上訴個案統計數字

13. 秘書報告，截至二零一六年四月十五日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的上訴個案共有 14 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	34 宗
駁回	:	142 宗
放棄／撤回／無效	:	192 宗
尚未聆訊	:	14 宗
有待裁決	:	2 宗
總數	:	384 宗

(v) 核准草圖

14. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一六年四月五日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准馬頭角分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K10/22)，而核准該圖一事已於二零一六年四月十五日在憲報公布。

(vi) 發還核准圖

---

15. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一六年四月五日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把以下核准圖發還城市規劃委員會，以作修訂：

(a) 《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/23》；以及

(b) 《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/22》。

16. 發還圖則一事於二零一六年四月十五日在憲報公布。

(vii) 續議事項(vii)

---

[機密項目][閉門會議]

17. 此議項以機密形式記錄。

[余烽立先生、伍穎梅女士及謝展寰先生於考慮此機密項目時到席。]

[黃偉綸先生、何安誠先生、黎庭康先生、廖凌康先生及余烽立先生此時暫時離席。]

港島區

議程項目 3

[公開會議(簡介和提問部分)]

考慮有關《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/18》的  
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10093 號)

---

[此議項以廣東話和英語進行。]

[閉門會議]



18. 由於主席已就此議項申報直接利益及暫時離席，此時由副主席代為主持會議。

19. 秘書報告，秘書處於二零一六年四月十二日收到提意見人(C3)的電郵，當中夾附一份從保良局網頁複製出來的保良局教育及社福設施一覽表。提意見人表示，該等資料有助會議上進行的討論，並要求秘書處在會前把資料送交委員傳閱。由於該等資料逾期提交，因此根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，應被視作不曾提出。副主席表示，這樣做符合城規會先前所採納的做法。

[霍偉棟博士此時到席。]

20. 就一名委員的提問，秘書回應表示，由於以上有關保良局教育及社福設施的資料可在保良局網頁查閱，如有需要，委員可在討論時參考該等資料。副主席補充說，C3 亦可把以上資料包括在其陳述中。

21. 委員同意，C3 逾期提交的資料不應獲接納，並應被視作不曾提出。

[公開會議]

#### 簡介和提問部分

22. 副主席表示，已給予申述人及提意見人合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會。但除了與會者或一些已表示會出席聆聽會的人士外，其餘人士已表示不會出席或沒有回覆。由於已給予申述人及提意見人合理時間的通知，委員同意在他們缺席的情況下，就有關申述和意見進行聆聽會。

[黃幸怡女士及雷賢達先生此時到席。]

23. 秘書報告，申述關乎修訂「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制，有關地帶涵蓋保良局部分範圍及閩南堂。由於下列委員或其親屬在申述地點附近擁有物業，或與保良局(R1)有關連，以及／或與提供禮頓山物業管理服務(即禮頓山管理服務公司)(R88)的超卓管理服務有限公司的母公司新鴻基

地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)有業務往來／有關連，因此已就此議項申報直接利益：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 黃偉綸先生 | — | 其近親是保良局(R1)的行政總監                                  |
| 林光祺先生 | — | 其配偶於加路連山道擁有一個單位                                   |
| 張國傑先生 | — | 與配偶共同擁有禮頓山一個單位，而代表禮頓山住客提交申述的禮頓山管理服務公司(R88)，是申述人之一 |
| 黎庭康先生 | — | 其父母擁有禮頓山一個單位，而代表禮頓山住客提交申述的禮頓山管理服務公司(R88)，是申述人之一   |
| 關偉昌先生 | — | 其近親擁有禮頓山一個單位，而代表禮頓山住客提交申述的禮頓山管理服務公司(R88)，是申述人之一   |
| 劉興達先生 | — | 現與新鴻基有業務往來，並於跑馬地桂成里擁有一個單位，以及擔任跑馬地居民協會主席           |
| 符展成先生 | ] | 現與新鴻基有業務往來  |
| 黎慧雯女士 | ] |   |
| 何安誠先生 | ] |   |
| 廖凌康先生 | ] | 現與新鴻基及保良局(R1)                                     |
| 余烽立先生 | ] | 有業務往來   |
| 甯漢豪女士 | — | 於樂活道擁有一個自住單位                                      |

24. 此外，由於下列委員或其親屬在黃泥涌區擁有物業(但並非鄰近申述地點)，或與保良局(R1)或新鴻基有關連，因此已就此議項申報非密切利益：

- |                |     |   |
|----------------|-----|---|
| 李美辰女士          | —   | 香港活力都會協會秘書長，該協會曾接受新鴻基的贊助  |
| 黃仕進教授<br>(副主席) | —   | 香港大學土木工程系講座教授和系主任，而新鴻基曾贊助該學系的一些活動。他是香港大學僱員，而香港大學專業進修學院保良局社區書院(下稱「社區書院」)毗鄰有關的保良局用地 |
| 霍偉棟博士          | —   | 其父母於藍塘道擁有物業。他是香港大學僱員，而社區書院毗鄰有關的保良局用地；他亦是保良局(R1)一所小學的校董                            |
| 梁慶豐先生<br>侯智恒博士 | ] ] | 同是香港大學僱員，而社區書院毗鄰有關的保良局用地  |
| 伍穎梅女士          | —   | 擔任九龍巴士有限公司(下稱「九巴」)董事，而新鴻基是九巴股東之一  |

25. 委員同意以上申報了直接利益的委員應就此議項暫時離席，而申報了非密切利益的委員可以留在席上。委員備悉，侯智恒博士因事未能出席會議；林光祺先生、張國傑先生、劉興達先生、符展成先生、黎慧雯女士、李美辰女士、梁慶豐先生及甯漢豪女士則尚未到席；而黃偉綸先生、黎庭康先生、何安誠先生、廖凌康先生、余烽立先生及關偉昌先生已暫時離席。

26. 下列政府的代表和申述人／提意見人或其代表此時獲邀到席上：

*政府的代表*

- 姜錦燕女士 — 規劃署港島規劃專員
- 盧玉敏女士 — 規劃署高級城市規劃師／港島
- 張世光先生 — 運輸署高級工程師／灣仔

*申述人／提意見人或其代表*

R 1 – 保良局

- 余陳慧萍女士 ]
- 梁宇翔先生 ] 申述人的代表
- 何小芳女士 ]

R 2 – 郭佩嫻

- 郭佩嫻 — 申述人

R 3 – 植婉華

- 植婉華女士 — 申述人

R 4 2 – Dave Garcia

- 鄭美彩女士 — 申述人的代表

R 88 / C 2 – 禮頓山管理服務公司

- 陸燕方女士 ]
- 張子昇先生 ] 申述人及提意見人的代表

C 3 – Mary Mulvihill

- Mary Mulvihill 女士 — 提意見人

27. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆聽會的程序。為確保會議有效率地進行，每名申述人／提意見人或其代表會獲分配 10 分鐘時間，以作口頭陳述。當申述人／提意見人和其代表尚餘兩分鐘發言時間時，計時器會作提醒。當獲分配的時

間用完時，計時器會再提醒一次。副主席繼而邀請規劃署的代表向委員簡介申述和意見。

28. 高級城市規劃師／港島盧玉敏女士借助投影片陳述文件詳載的下列要點：

### 背景

- (a) 二零一五年十月三十日，《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/18》(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。圖則收納的修訂項目，主要關乎修訂兩幅「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，所涉用地涵蓋山村道中華基督教會香港閩南堂(下稱「閩南堂」)(修訂項目 A)和禮頓道保良局部分範圍(修訂項目 B1 及 B2)。在展示期內，當局共接獲 94 份申述和三份意見書；

#### *位於山村道 9 號的閩南堂用地(修訂項目 A)*

- (b) 閩南堂用地(約 331 平方米)涉及反對二零一零年九月三十日刊憲的《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》的兩份申述，該草圖所收納的修訂項目包括修訂養和醫院用地的建築物高度限制。二零一一年四月八日，城規會認為兩份申述中有關閩南堂用地建築物高度限制的部分屬無效，並決定不建議進行修訂以順應有關申述。不過，城規會表示，倘閩南堂用地的重建／擴建計劃須放寬建築物高度限制，而有關計劃具充分理據並得到相關政策局／部門的支持，規劃署或會建議城規會適當地修訂該用地的建築物高度限制；
- (c) 閩南堂的擴建計劃涉及在現有 5 層的教堂建築物部分範圍之上加建 6 層，令整體建築物高度增至 11 層(即主水平基準上 55 米)。修訂項目 A 擬把該用地的建築物高度限制由 5 層修訂為 11 層，以反映擴建計劃的擬議建築物高度；

位於禮頓道 66 號的保良局用地(修訂項目 B1 及 B2)

- (d) 根據保良局的重建計劃，現有的社區書院及主樓(一幢兩層高的二級歷史建築)將會完整保留，而用地南部的其餘土地將重建為新的綜合大樓，內設教育及社福設施、行政辦公室及支援設施。新的綜合大樓的整體總樓面面積約為 18 780 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 80 米。待重建計劃完成後，整個保良局項目的整體總樓面面積會由 30 016 平方米增至 37 725 平方米。根據保良局就重建計劃進行的技術評估，預計不會對附近地區的交通、環境、排污、空氣流通和視覺造成重大的負面影響；
- (e) 為改善新的綜合大樓的外圍景觀，會採納梯級式高度輪廓(高度介乎 9 至 21 層)，以及建議在不同樓層闢設天台花園和進行垂直綠化。為尊重歷史建築的相鄰環境，建議在主樓和新的綜合大樓之間闢設至少 10 米闊的十足樓高分隔。新的綜合大樓亦會從連道後移，以便設置緩衝區；
- (f) 考慮到保良局主樓會予保留，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)認為，涵蓋該主樓及其相鄰地區的該部分「政府、機構或社區」地帶用地的建築物高度限制應由 4 層修訂為 2 層(修訂項目 B2)，以反映保育主樓的意向；
- (g) 鑑於相關政策局所給予的政策上的支持，以及相關政府部門並未對重建計劃提出反對，小組委員會同意把保良局用地南部的建築物高度限制由 3、4、8 及 13 層，一概修訂為主水平基準上 80 米(修訂項目 B1)；

諮詢灣仔區議會

- (h) 規劃署在把擬議修訂提交小組委員會考慮之前，已於二零一五年九月十五日諮詢灣仔區議會。灣仔區

議會原則上支持分區計劃大綱圖的擬議修訂，並提出以下意見：

- (i) 管制閩南堂用地的建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算，而非以樓層數目計算)；
- (ii) 閩南堂及保良局的計劃可能造成的交通影響；
- (iii) 保良局重建計劃的通道安排；
- (iv) 保良局重建項目與機電工程署位於加路連山道前工場(前機電工程署用地)的擬議重建項目為鄰而產生的問題；以及
- (v) 待兩項計劃完成後應鼓勵使用公共交通工具的事宜。

#### 申述

- (i) 當局共接獲 94 份申述書，其中 89 份表示支持，五份表示反對。在 89 份表示支持的申述中，五份支持修訂項目 B1 及 B2(R1 至 R5)；81 份只支持修訂項目 B1(R6 至 R86)；以及三份支持保良局的整體重建計劃(R89 至 R91)；
- (j) 在餘下五份表示反對的申述中，一份反對修訂項目 A 及 B<sup>1</sup>(R87)；一份反對修訂項目 B1(R88，由禮頓山管理服務公司提交，當中夾附 401 封標準反對信)；以及三份反對保良局的整體重建計劃(R92 至 R94)；

#### 主要的申述理由、申述人的建議和回應

---

<sup>1</sup> 申述人並無指明這份表示反對的申述關乎修訂項目 B1 或 B2。

- (k) 主要的申述理由、申述人的建議和就申述理由及申述人建議作出的回應，分別撮述於文件第 4.2、4.3、6.4 及 6.5 段，要點如下：

表示支持的申述(R1 至 R86 及 R89 至 R91)

*修訂項目 B1(R1 至 R86)*

- (i) 就最高建築物高度進行修訂，對保良局重建計劃至為重要，可提供額外樓面空間，以提升保良局的服務，並滿足多元化及日漸增加的需求；
- (ii) 保良局重建計劃可提供額外的樓面空間，以改善現有設施達到標準，並為有需要人士提供更多服務，以及改善保良局住宿兒童的居住環境；
- (iii) 現有辦公室空間不足以應付保良局日增的服務。重建計劃可提供足夠空間，便利工作人員的工作；
- (iv) 保良局重建計劃對四周環境的交通、視覺及空氣流通，只會造成輕微的負面影響；
- (v) 灣仔區議員對重建計劃表示支持。保良局亦已聯絡區內居民，並知悉居民就交通、視覺及空氣流通方面可能造成的影響表示關注，而重建計劃已採取紓緩措施；

*修訂項目 B2(R1 至 R5)*

- (vi) R2 至 R5 並無就其表示支持的申述提出理由；
- (vii) 保存及修復屬二級歷史建築的保良局主樓，為重建計劃的一部分(R1)；



一般意見(R89 至 R91)

- (viii) 現有樓面空間不足以支援兒童住宿護理服務，因此必須進行擴建，以滿足需求；
- (ix) 應在保障鄰近居民所享有景觀和物業的潛在價值，與保良局為弱勢社羣兒童提供的服務之間取得平衡；以及
- (x) 保良局多年來一直幫助有需要人士，重建計劃旨在提升服務質素；
- (xi) 回應——備悉所有表示支持的意見；

表示反對的申述(R87、R88 及 R92 至 R94)

修訂項目 A (R87)

- (xii) 放寬閩南堂建築物高度限制的建議，曾多次被拒絕，應就放寬限制提供更多闡述及說明；
- (xiii) 就上述理由作出的回應如下：
  - 城規會從未拒絕任何放寬閩南堂用地建築物高度限制的規劃申請。放寬建築物高度限制，是跟進城規會先前意見的行動；
  - 相關政策局／部門在交通、視覺、園境規劃、空氣流通、環境及基建方面，均對閩南堂的擴建計劃沒有負面意見；

修訂項目 B(R87)<sup>2</sup>

- (xiv) 訂定用地的建築物高度限制，應以樓層數目，而非以米為單位從主水平基準起計算，以反映因建築物高度增加而可能造成的影響；
- (xv) 就上述理由作出的回應如下：
- 擬議修訂是遵照城規會訂定「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制的慣常做法；
  - 把高度限制以米為單位從主水平基準起計算，可確保在管制保良局用地的日後發展項目的建築物高度方面，更加清晰明確；

修訂項目 B1(R88)

與附近環境的協調性及視覺影響

- (xvi) 放寬建築物高度限制至主水平基準上 80 米，與附近的住宅區不相協調，會導致禮頓山道的相當部分、連道與樂活道交界，以及建築物之間的間距，在視覺及空間上均會受阻；
- (xvii) 「政府、機構或社區」地帶應作為緩衝空間及視覺調劑。保良局用地應限制至現有建築物高度，以確保與周邊環境互相協調；
- (xviii) 保良局重建計劃的視覺評估並不符合《環境影響評估條例》及「景觀及視覺影響評估的指引」所載的規定。有關視覺評估亦沒有顧及社區的觀感及期望，而禮頓山的居民亦認為有關評估不能接受；

---

<sup>2</sup> 見註 1。

(xix) 就上述理由作出的回應如下：

- 就土地用途而言，政府、機構或社區用途在保良局用地屬經常准許用途，與附近環境互相協調；
- 在訂定「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制時，已充分顧及多項考慮因素。倘有需要符合功能／運作上或社會的需要，在有關發展不會對該區造成重大負面影響的前提下，可考慮准許在「政府、機構或社區」用地上興建較高的發展項目；
- 因應社會對更優質的社福及教育設施需求日益增加，相關政策局已對保良局的重建計劃給予政策上的支持。已諮詢的相關部門在交通、視覺、園境、環境及基建影響方面，均對計劃沒有負面意見；
- 保良局提交了一份視覺評估，以顯示擬議重建對在附近地區公眾享有的景觀可能造成的影響。該評估是遵照城規會有關「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」（城規會規劃指引編號 41）進行；
- 倘落實擬議的紓緩措施，擬議重建項目在視覺上與附近的現有及已規劃環境並非不相協調；

#### 空氣流通

(xx) 沒有就保良局重建計劃的通風影響進行定量評估，而相關政府部門對由保良局的顧問所進行的空氣流通評估有所保留；

(xxi) 就上述理由作出的回應如下：

- 根據規劃署的顧問於二零零八年就黃泥涌地區進行的空氣流通專家評估(下稱「規劃署空氣流通評估」)，保良局用地並非位於該區的任何主要通風廊，估計新綜合大樓不會嚴重窒礙空氣流通；
- 在確定定質空氣流通評估結果及擬議紓緩措施時，保良局已採納相關部門的意見；
- 已建議在設計上採用多項措施，以加強建築物的穿透性及空氣流通；

負面的交通影響

(xxii) 就保良局重建計劃進行的交通影響評估並無考慮該區的現有交通狀況，尤其是路口及有特別活動時的交通擠塞問題。評估指交通不受重建影響的說法並不正確；

(xxiii) 日後的保良局新綜合大樓會新增泊車位，而車輛亦可繼續停泊在地盤內現有的露天地方。評估指沒有增加泊車位及交通流量的說法，實含誤導成分；

(xxiv) 就上述理由作出的回應如下：

- 保良局提交了一份交通影響評估和更新的路口情況分析報告，顯示重建計劃不會對附近的道路網造成負面的交通影響；
- 在日後綜合大樓的地庫層，將會合共設置 10 個停車位及一個上落客貨車位，以重置現有的露天車位，並為復康巴士增設一個上落處；

- 運輸署對交通影響評估及擬議內部的運輸設施沒有負面意見，並認為評估已考慮到該區的交通狀況，而交通影響亦為可接受的水平；

#### 負面的環境影響

(xxv) 位於日後保良局新綜合大樓天台的開放式空調裝置，十分接近兩旁的住宅樓宇，會造成空氣及噪音污染，危害附近居民的健康；

(xxvi) 就上述理由作出的回應如下：

- 為減少可能造成的噪音影響，在教育設施、幼兒中心、老人日間護理中心和辦公室會提供中央空調，並裝置適當類型的窗戶；
- 亦計劃在新綜合大樓天台的空調裝置提供新鮮空氣進氣口，並建議自連道及禮頓山道劃設足夠的緩衝距離。重建計劃會受相關的環境污染條例所規管；
- 在稍後階段會擬備初步環境評審報告，以進一步處理相關環境事宜；
- 環境保護署和其他已獲諮詢的相關政府部門認為，擬議重建不會造成無法克服的環境影響；

#### 保良局的重建權利與需要

(xxvii) 保良局重建計劃並無迫切性、凌駕性及即時需要，而且有其他可行的方案；

(xxviii) 就上述理由作出的回應如下：

- 現有樓面空間不足以讓保良局滿足對社會福利設施多元化及日漸增加的需求，

而大部分現有的樓宇已老化，設施亦不符合現時標準；

- 擬建新綜合大樓會善用該用地的發展潛力，並應付對社區和社會福利服務日增的需求；
- 社會福利署認為在新的綜合大樓持續提供現有與兒童護理相關的設施，對滿足服務使用者的需求至為重要；
- 由於保良局用地位置便利，新增的其他社會服務及社區設施將會受服務使用者歡迎；
- 勞工及福利局原則上已給予政策上的支持，而教育局及其他相關政府部門對重建計劃不表反對或沒有負面意見；

#### 公眾諮詢

(xxix) 禮頓山的居民從未就重建計劃得到適當的知會或諮詢；

(xxx) 就上述理由作出的回應如下：

- 當局已妥為遵照法定和行政程序，就分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢公眾；
- 已把灣仔區議會的一般意見妥為納入分區計劃大綱圖的修訂內；
- 根據條例的規定，公眾和持份者都有機會就分區計劃大綱圖的修訂作出申述和提出意見，屬法定公眾諮詢程序的一部分；
- 所有申述人／提意見人均獲邀出席聆聽會，以陳述其意見；

- 保良局亦已另行諮詢灣仔區議會及當區居民；

*一般意見(R92 至 R94)*

- (xxxix) 影響申述人家居單位的景觀，或申述人所居大廈的外圍景觀；
- (xxxixii) 沒有就保良局重建計劃全面諮詢申述人或禮頓山業主立案法團；
- (xxxixiii) 對上述意見的回應，與上文第 28(k)(xix) 及(xxx)段所載的回應相若；

建議

- (xxxixiv) 推遲修訂分區計劃大綱圖，直至關注問題得到解決(R87)；
- (xxxixv) 回應-R87 的關注事宜已予處理。並無理據支持推遲修訂分區計劃大綱圖的建議，；
- (xxxixvi) 把保良局用地的最高建築物高度限為不得超過現有的建築物高度或與禮頓山道水平相若的高度，而在保良局用地進行任何新發展或重建計劃，必須取得城規會的規劃許可(R88)；
- (xxxixvii)就上述建議作出的回應如下：
  - 並無理據支持把保良局用地的最高建築物高度限制降低的建議；
  - 保良局重建計劃所涉及的擬議設施屬於「政府、機構或社區」地帶的經常准許用途，並無理據支持規定須取得規劃許可才可提供該等設施的建議；

就申述提出的意見及回應

- (l) 就申述接獲的三份意見書，一般反對修訂項目 B1 / B2 或經修訂的建築物高度限制；
- (m) 意見書所提出的理由與申述理由相若，主要包括：保良局擴展社會服務的理據；對當區造成負面影響；就「政府、機構或社區」用地訂定建築物高度限制的一般準則等。上文所載就申述理由作出的回應適用；
- (n) 文件第 5.3 段所詳載 C2 的建議，與分區計劃大綱圖的修訂項目並無關連。C2 所提及用地的土地用途和建築物高度，已有適當的管制；

規劃署的意見

- (o) 備悉 R1 至 R86 及 R89 至 R91 表示支持的意見；以及
- (p) 不支持 R87、R88 及 R92 至 R94，並認為不應修訂圖則以順應申述。

29. 副主席繼而邀請申述人／提意見人和他們的代表闡述其申述／意見。

R1 – 保良局

30. 余陳慧萍女士陳述以下要點：

- (a) 保良局總部目前佔用的禮頓道 66 號用地，自一九三零年代起為社羣提供社會服務。除了提供重要行政及支援功能，作為保良局超過 280 個教育及社福服務單位的基地外，該用地亦提供多項服務，包括一所服務超過 300 名 18 歲或以下兒童的兒童之家、一所幼稚園暨幼兒園、一所日間育嬰園，以及一所幼兒中心等；



- (b) 鑑於社區殷切而不斷增長的需要，須興建一幢新綜合大樓，提供額外空間改善現有服務，以及提供新服務，以應付不斷轉變的需求；
- (c) 有確切需要改善兒童之家現時未符標準的生活和學習條件，以及擴展某些現有服務以增加服務人數，因為保良局用地提供的各種學前教育服務等候者眾；
- (d) 該用地的重建計劃可善用現有寶貴的土地資源；以及
- (e) 在該用地內屬二級歷史建築的主樓會獲保存及修復，作為重建計劃的一部分，以提供可與社區互動的創新社會服務。

31. 梁宇翔先生陳述以下要點：

- (a) 已進行各種技術評估，例如交通影響評估、空氣流通評估及遮蔭研究，證明擬議重建對附近地區的負面影響極小；
- (b) 保良局用地位置便利，容易到達。應鼓勵該用地的社福和社區服務使用者乘搭公共交通工具往返。此外，只會提供一個小型停車場，以盡量減少新綜合大樓對當區可能造成的交通影響；
- (c) 在初步建議中已建議以下設計／緩解措施，以加強建築物的穿透性及空氣流通，以及盡量減少視覺影響；
  - (i) 把新綜合大樓沿連道後移，以改善照明和通風；
  - (ii) 在平地興建建築物，以避免影響現有斜坡上的成齡樹；

- (iii) 建築物外觀及外牆處理與主樓保持協調，並於主樓之間闢設建築物間距，以維持通風廊作通風之用；
  - (iv) 營造梯級式高度輪廓，並在新綜合大樓的不同樓層闢建天台花園，以及進行垂直綠化以改善外圍景觀；以及
- (d) 擬議新綜合大樓的設計及緩解措施，會在詳細設計階段進一步檢討。

## R2 – 郭佩嫻

32. 郭佩嫻女士陳述以下要點：

- (a) 她是保良局總部用地內的保良局朱李月華幼稚園暨幼兒園的校長；
- (b) 現時的幼稚園暨幼兒園主要服務區內家庭，就業父母對其全日制服務的需求殷切；
- (c) 由於面積細小，現有幼稚園暨幼兒園的最高容量只是 80 多名學生。然而，每月輪候名單上約有 170 至 200 名兒童，平均等候時間約為兩年。輪候時間長或會阻礙這些兒童的學習和發展；
- (d) 現有幼稚園暨幼兒園於該用地內已營運超過 50 年，現有設施陳舊，不足以應付多年來不斷增加的需求。缺乏室內和室外空間進行體育活動或肌能技巧訓練，或會有礙 3 至 6 歲兒童的健康發展；
- (e) 學校與家長十分支持可為幼稚園暨幼兒園提供更多樓面空間的重建計劃，有助大大改善學生的學習環境；以及
- (f) 重建計劃完成後，所提供的幼稚園暨幼兒園服務會增加，更多婦女可獲紓緩家庭責任而就業。

R 3 – 植婉華

33. 植婉華女士陳述以下要點：

- (a) 她是保良局總部用地的保良局莫慶堯育嬰園的主管人員；
- (b) 該日間育嬰園為 2 歲以下兒童提供日間照顧服務，已服務灣仔區家庭超過 30 年。現時日間育嬰園只有 50 多個名額，但每月輪候名單上有超過 500 名嬰兒；
- (c) 雖然對日間照顧服務的需求殷切，而且日漸增加，尤其是低收入家庭的需求，但由於樓面空間不足，現有日間育嬰園無法擴充服務；
- (d) 她希望重建計劃能夠順利推行，如此日間育嬰園的服務限額就可以增加，更好地應付對日間照顧服務不斷增加的需求；以及
- (e) 提供更多日間育嬰園服務，符合政府鼓勵生育及推動婦女就業的政策。

R 42 – Dave Garcia

34. 鄭美彩女士陳述以下要點：

- (a) 她是一名普通市民，當保良局義工超過 15 年；
- (b) 她目睹保良局為 3 至 18 歲兒童提供的照顧及優質服務。此外，保良局每年為超過 50 000 個低收入家庭提供服務；
- (c) 多年來，保良局提供額外和多元化的社會及社區服務，以應付社羣殷切而不斷增長的需求。然而，為該等服務提供重要支援功能的保良局總部的現有樓面空間，並未相應增加；

- (d) 她十分支持保良局重建計劃，因為可以提升服務，造福社區。她表示保良局重建計劃的反對者，是住在豪宅單位內的富人，他們希望保存現有的環境，但這樣的反對並不合理；以及
- (e) 由於保良局為全港提供服務，其服務單位設於香港不同地區，倘搬遷現有位置適中，容易到達的保良局總部並不可取。

35. 副主席說 R88 及 C2 的代表會接着作出陳述，他們共有 20 分鐘的發言時間。他備悉代表要求額外發言時間，他認為倘代表的陳述內容關乎申述和意見的理由而且並無重複，可給予彈性。

[會議小休。]

[於小休期間，伍穎梅女士暫時離席，楊偉誠先生到席。]

#### R88/C2 – 禮頓山管理服務公司

36. 陸燕方女士借助電腦所示的 Word 文件，陳述以下要點：

- (a) 禮頓山管理服務公司及她代表的 401 名禮頓山居民不反對由保良局提供社福和社區服務，只是反對放寬保良局部分用地的建築物高度限制至主水平基準上 80 米；

#### *與附近環境的協調性*

- (b) 保良局用地的建築物高度限制不應放寬至主水平基準上 80 米，應改為限於現有建築物高度，或相當於禮頓山道的高度水平；
- (c) 主水平基準上 80 米的建築物高度限制，與附近住宅區的高度，特別是介乎主水平基準上 42.5 米至 49 米的禮頓山道並不協調。況且，倘建築物高度限制訂為主水平基準上 80 米，會導致禮頓山道的相

當部分、連道與樂活道交界，以及建築物之間的間距，在視覺及空間上均會受阻。規劃署對上述不一致的情況未作回應；

- (d) 《香港城市設計指引》(二零零二年十一月)及其他刊載資料，也贊成保存和保護山脊線，並支持《說明書》所載的上述意向。禮頓山道原為禮頓山的山脊線，山上的樹木和植被美化了該區的景觀，並為整個地區帶來更佳空氣質素和居住環境。禮頓山道及其附近地區的現狀應予保護和保持；
- (e) 規劃署在二零零八年向灣仔區議會匯報當局有需要對該地區施加建築物高度限制。委員當時認為，任何修訂都不得影響山脊線的景觀，以及建築物「依山而建」的特色應予保留；

*就「政府、機構或社區」用地施加建築物高度限制*

- (f) 二零零九年，香港建築師學會在有關建築物高度規管機制的意見書中，提出對「政府、機構或社區」用地施加建築物高度限制的要點，規劃署就此作出以下回應：
  - (i) 一般而言，有需要維持「政府、機構或社區」地帶現有建築物的高度，作已建設密集地區的歇息空間；
  - (ii) 「政府、機構或社區」地帶不應如商業發展用地般，把發展潛力發揮到極點；以及
  - (iii) 倘政府相關各局和部門已知悉及支持重建計劃，或可考慮放寬建築物高度限制，但須符合預期的用途、規劃和城市設計的要求；
- (g) 規劃署在回應香港建築師學會時，列舉了何文田拔萃男書院和英皇佐治五世學校的用地作例子。就該情況而言，城規會考慮到表示反對的申述，即反對拔萃男書院和英皇佐治五世學校用地的原訂建築物

高度限制，並建議放寬兩塊用地的建築物高度限制，即前者由 1 層、3 層及 6 層提高至主水平基準上 110 米；後者由 1 層、2 層及 4 層增加至 8 層，以便作長遠發展之用。城規會決定順應申述的部分內容，把拔萃男書院部分用地的建築物高度限制修訂為 5 層、3 層及 6 層，以及英皇佐治五世學校部分用地的建築物高度限制修訂為 6 層，而非申述人所建議的高度限制。上述情況與現時這宗個案十分類似；

### *保良局的重建計劃*

- (h) 保良局的功能為人熟知，就是保護和收容被遺棄、無家可歸或需要棲身之所的婦孺。不過，在保良局的重建計劃中，並無提及興建此類住宿設施；
- (i) 保良局的重建計劃包括一些在地面起計 24 米以上位置的社會服務，違反了只可在地面起計 24 米以下位置提供社會和教育服務的規定。不過，保良局沒有就違規情況提供資料以證明已獲政府部門支持，也沒有提出違規的理據；
- (j) 在保良局用地內將予拆卸的現有建築物的整體總樓面面積約為 11 071 平方米，而新大樓 24 米以下樓層的擬建整體總樓面面積只為 10 445 平方米。在重建後，須在 24 米以下處所提供服務的單位，可獲的整體總樓面面積會減少；

### *空氣流通評估*

- (k) 保良局的顧問所進行的空氣流通評估遭有關政府部門嚴厲批評，指其「互相矛盾」、「令人混淆」及「有欠清晰」，並欠缺計算流體力學分析以供審核。欠妥之處不可單靠修訂報告內容而視作得以修正；
- (l) 兩幅標示就近比華利山的問題地方的照片，乃摘錄自規劃署的空氣流通評估及保良局的空氣流通評

估，足見保良局的顧問曾複製規劃署的空氣流通評估所載的資料。如此不完備及偏頗的專家報告，應不用理會；

### 交通影響

- (m) 就保良局重建計劃進行的交通影響評估，並無考慮當區的現有交通狀況，尤其是連道與樂活道交界和黃泥涌道與樂活道交界，以及在掃桿埔和跑馬地舉行特別活動期間的擠塞情況；以及
- (n) 附近的掃桿埔駕駛考試中心有很多駕駛學員在路面練習駕駛，致使有關道路不適合長者及小童使用。此外，新大樓內會設有新的長者日間護理中心，但礙於連道地勢陡峭，不適宜坐輪椅的長者或行動不便人士使用。保良局進行的評估，沒有考慮到這些問題和其他類似問題；

### 建議

- (o) 根據分區計劃大綱圖，禮頓山社區會堂及毗鄰公園的建築物高度限制訂為主水平基準上 100 米並不恰當。該社區會堂的建築物高度限制應為樓高 2 層，而該公園應改劃為「休憩用地」；
- (p) 根據規劃署的空氣流通評估，在該公園與黃泥涌道及樂活道交界之間的現有建築物，位處通風廊中間的位置。該些建築物的建築物高度限制應訂於以樓層計算的現有高度，而非主水平基準上 100 米，以避免阻擋吹至跑馬地及摩理臣山地區的風；以及
- (q) 儘管規劃署認為上述建議與圖則的修訂項目並無關連，但從先前有關二零零八年七月十一日何文田分區計劃大綱圖的申述聆聽會會議記錄得悉，「倘委員認為所提供的資料充足，便可作出決定。」

37. 由於 R88 及 C22 的代表已盡用他們應獲分配的發言時間，副主席詢問陸女士預計要多少額外時間才可完成其陳述。陸女士要求額外 10 分鐘的時間，副主席認為可答允其要求。

38. 陸女士繼續陳述以下要點：

*公眾諮詢*

- (a) 相關的區議員從未就保良局重建計劃正式知會或諮詢禮頓山的居民；
- (b) 禮頓山管理服務公司先前要求保良局提供所有關乎重建項目的專家報告，以供參考，但保良局只給他們粗略的資料和文件；
- (c) 在諮詢灣仔區議會時，保良局所提供的資料和解釋並不準確，亦不完整。例如保良局聲稱一向重視與區內社團的溝通，但這並非事實，因為他們沒有諮詢禮頓山的居民；向灣仔區議會和城規會提交有關保良局現有發展的整體總樓面面積和重建後所增加的總樓面面積，在數字上有差異；保良局沒有解釋為何一些社會服務可設於地面起計 24 米以上的位址，或為何保良局給予港大專業進修學院特權使用整幢西翼大樓，而不把該等樓面面積留為己用；

*立下不良先例*

- (d) 倘容許放寬保良局用地的建築物高度限制，便會為其他慈善機構及附近進行的日後發展立下不良先例，使他們紛紛效法；
- (e) 雖然保良局指其土地珍貴，期望優化有關用途，但該局亦可考慮向港大專業進修學院收回西翼項目以供己用；



*其他*

- (f) 本來擬設於保良局西翼重建項目的服務和設施(例如老人中心和弱智人士宿舍及庇護工場)未有提供；西翼範圍反而發展成社區學院。他們關注到保良局東翼的現有重建方案，或會出現同樣情況；
- (g) 區內居住人口較為富裕，並非保良局所提供的社會服務的對象。把保良局提供的服務平均分布於全港，以及置於需要該等服務的社區附近，會較為理想；以及
- (h) 當局於二零零一年一月三十日向保良局送達一份建築命令，指保良局用地內有部分土地或會危險得將會／有機會倒塌，而保良局須於兩個月內採取補救行動。然而，保良局於二零零五年十月五日才履行該建築命令。長時間未能履行該項簡單的法律規定，恐會危害保良局嬰兒及兒童性命的做法，並不恰當。

C 3 - Mary Mulvihill

39. Mary Mulvihill 女士陳述以下要點：

- (a) 當局把發言時間限為 10 分鐘的行政措施，是要處理接獲數以千計申述並需舉行多日會議的分區計劃大綱圖個案。她反對這項措施，並認為把措施應用於每次就申述事項舉行的聆聽會，是不可接受的，因為聆聽會是市民大眾表達意見及讓城規會聽取意見的唯一平台；

*閔南堂用地*

- (b) 城規會批准重建下述多塊有低層建築物的「政府、機構或社區」用地，就是破壞了「政府、機構或社區」用地的角色和概念，亦會為其他「政府、機構或社區」用地立下不良先例；

- (c) 城規會在接獲眾多反對的情況下，仍批准了放寬春園街 77 號中華基督教會用地的建築物高度限制，以助其進行重建。反對重建中華基督教會用地的理由，包括應預留「政府、機構或社區」地帶，以作為已建設密集地區的歇息空間及視覺調劑；沒有理據支持重建，以滿足小型教會的宗教需要；以及擬議重建項目會對區內交通造成負面影響。這些反對理由亦適用於放寬閔南堂用地的建築物高度限制；
- (d) 灣仔循道衛理聯合教會獲准經營衛蘭軒酒店，而非為有需要人士／青年提供旅舍，亦不合理；
- (e) 上述宗教團體沒有為有需要人士提供服務，反而把其樓面空間分租予其他機構，以賺取免稅收入作其教會自己的用途；
- (f) 似乎規劃署是鼓勵閔南堂進行重建，而未有維持其中立的立場；
- (g) 並無有力的理據支持重建閔南堂的建議。該堂現有的設施，足以應付新發展項目擬增加設施(例如合唱團／音樂室、多用途活動室、圖書館／自修室及牧師宿舍)的需要；

#### *保良局用地*

- (h) 應以整體及全面的方法去評估社會及社區服務和宗教設施的提供。有關服務在位置上是否易於讓服務對象使用，應是首要的評估因素；
- (i) 根據二零一一年人口普查，灣仔／銅鑼灣區人口的月薪中位數約為 35 000 元，是全港 18 區最高的。最近的傳媒報告顯示，有關數字已上升至 40 000 元。就此，是否有需要在該區提供大量的社區服務，實成疑問。相反，元朗區人口的月薪中位數僅約 12 000 元，多年來亦沒有多大轉變，但保良局在該區只提供一間小學；

- (j) 保良局未有就其服務在地理上的需求及供應提供資料或統計數字。當局應詢問保良局，為何在需求明顯不大的灣仔／銅鑼灣區提供那麼多社區服務，但卻忽略需求大的其他地區。根據從網站得來有關保良局社會及教育服務的資料，天水圍並無有關設施；東涌有中、小學各一間；油麻地只有一間小學。這證明在地理上的需求和保良局的社會服務提供，出現了錯配情況；
- (k) 應考慮把保良局部分設施遷往其他服務匱乏的地區，例如兒童之家應遷往較鄉郊的地區，讓兒童享用擁有較佳空氣質素的休憩用地及戶外康樂設施。為兒童提供有質素及健康的生活環境，是重要的考慮因素；
- (l) 倘重置兒童之家，便可騰出更多樓面空間闢設規模較大的幼稚園。此外，無需在現有位置維持保良局的行政或支援功能；
- (m) 根據人口預測，預計未來數年港島的人口數字不變；而東涌及元朗區的人口，則會分別因為大嶼山發展計劃及元朗區其他已規劃的大型住宅項目落成而大大增加。因此，應在該些地區提供足夠的福利及社區設施，以滿足將會增加的需求。城規會應引導有關的發展，以鼓勵在最有需要地區提供社會及社區服務；
- (n) 她支持其他申述人所提出的反對理由，包括擬議發展會對附近地區的交通、環境及視覺造成負面影響。此外，應維持「政府、機構或社區」用地的角色，作為空間上的調劑、提供歇息空間及締造更多多元化的城市景致；以及
- (o) 她促請城規會拒絕放寬該兩塊「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制。

40. 由於申述人／提意見人或他們的代表已陳述完畢，副主席請委員發問。

## 閩南堂用地

41. 一名委員要求規劃專員澄清，閩南堂進行重建是否如 C3 所說，是獲得規劃署鼓勵。港島規劃專員姜錦燕女士回應說，閩南堂用地涉及就《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》提出的申述事項。該圖收納的項目包括修訂養和醫院用地的建築物高度限制。閩南堂提交了一份申述書，並建議放寬閩南堂用地的建築物高度限制，以便進行擴建。城規會當時決定，申述中有關閩南堂用地建築物高度限制的部分屬無效，並決定不建議修訂以順應有關申述。不過，城規會表示，倘閩南堂重建／擴建計劃須放寬建築物高度限制，而有關計劃具充分理據及相關政策局／部門認為可以接受，規劃署或可建議城規會適當地修訂該用地的建築物高度限制。基於這背景，當閩南堂提出其擴建方案時，規劃署曾諮詢相關政策局／部門，而相關政策局／部門認為放寬建築物高度限制的建議可以接受。

42. 另一名委員問及閩南堂現時是否設有牧師宿舍，以及佔用新發展項目三層的多用途活動室會否出租予公眾使用。

43. 姜錦燕女士說，該堂現時已有一間牧師宿舍，新發展項目的頂樓會重置該宿舍。閩南堂表示，擬議多用途活動室是教堂的附屬設施，主要用以進行不同類型的教會活動，例如合唱團練習及聖經分享。閩南堂沒有提供資料，具體說明會否出租多用途活動室予公眾使用。然而，閩南堂用地內的所有用途均須符合分區計劃大綱圖的法定條文。

44. 一名委員留意到灣仔區議會所提出的意見，即管制閩南堂用地的建築物高度應以米為單位從主水平基準起計算，而非以樓層數目計算，因此希望知道在分區計劃大綱圖上以樓層數目來訂定該用地的建築物高度限制的理據。姜錦燕女士回應時解釋，城規會的慣常做法是，由低層建築物(通常樓高 13 層或以下)佔用的「政府、機構或社區」用地，其高度限制會以樓層數目計算，以容許設計上更具靈活性，這做法是考慮到不同政府、機構或社區設施的淨空高度要求各有不同。至於由較高層發展項目(通常超過 13 層高)佔用的用地，其高度限制則以米為單位從主水平基準起計算，以確保所訂限制清晰及合乎建築物高度輪廓。

## 保良局用地

### *保良局是否需要進行重建*

45. 一名委員問及保良局有否提供其現時及日後服務需求的統計數字。余陳慧萍女士在回應時陳述以下要點：

- (a) 保良局現時提供的幼兒護理及教育服務必須符合相關的發牌規定，並獲得政府批准。在籌劃重建計劃時，保良局就擴展現時服務及重建後提供的新服務，與相關部門緊密聯繫；
- (b) 正如 R2 及 R3 陳述時所提及，現時幼稚園暨幼兒園及日間育嬰園服務的輪候名單甚長，因為該等服務可直接幫助在職家長；
- (c) 現有兒童住宿服務須受社會福利署(下稱「社署」)密切監察。由於這類住宿服務的需求殷切，社署曾要求保良局擴展其服務。然而，礙於樓面空間不足，擴展現有服務的範圍因而受到局限；以及
- (d) 除對現有服務的需求殷切外，由於人口老化，為配合「年輕長者」的需要，社會對增加長者服務的需求亦與日俱增。重建計劃所提供的服務組合，是考慮到社區新增及轉變中的需求而周詳籌劃的。

46. 另一名委員要求保良局的代表量化該局現有及日後的服務需求和重建後提升的服務水平，又問及所增加的服務是否為政府部門所接受。余陳慧萍女士在回應時陳述以下要點：

- (a) 重建計劃旨在提供更多樓面空間，以改善現時的擠迫環境及提升現有服務的質素；
- (b) 現有幼稚園暨幼兒園最多可容納約 80 人，較標準幼稚園可容納 100 人的數目為低。社會對這項服務的需求殷切，因為輪候名單上的申請人數目經常維持在 100 人以上；

- (c) 現有日間育嬰園為 2 歲以下的嬰兒／兒童提供服務，最多可容納 48 人。然而，這項日間護理服務輪候名單上的申請人數約有數百人；
- (d) 現有兒童之家提供長期及緊急服務，而保良局是唯一為有需要的兒童提供 24 小時緊急住宿服務的機構。這些住宿服務的使用率持續維持在接近 100%。此外，在運作上有需要預留宿位，以應付由社工或警方轉介的緊急家庭危機個案；以及
- (e) 待重建項目完成並符合社署的服務要求後，預計該等現有服務可增加約 30%。

47. 同一名委員認為可提升的服務水平未算有實質的增加，遂要求保良局的代表提供更多理據，以支持保良局有需要進行大規模的重建計劃。余陳慧萍女士回應說，保良局有迫切需要增加現有服務的樓面空間，從而改善環境、加強現有設施和提升服務水平。保良局長期以來一直就重建計劃與社署密切聯絡。除了現時提供的核心服務外，保良局亦為有需要人士提供一些輔導服務。為配合社區不斷轉變的需要，保良局亦會在擬議重建項目內為長者及青少年提供一些新增社會服務。重建計劃會把各項社會及社區服務整合，並在同一地點提供，這樣對滿足不同組別人士的需要及支持當區社羣的發展至為重要。

48. 同一名委員問及保良局是否原先計劃在其用地西翼興建社區書院。梁宇翔先生回應說，興建社區書院的計劃早於大約 10 年前由港大專業進修學院與保良局商定，社區書院是為教育用途而特別設計的建築物。社區書院的發展項目備受社區歡迎，自二零零八年成立以來，每年收生率為 100%，現時約有 2 000 名學生。為善用書院大樓，社區書院除了在日間提供副學士學位課程外，夜間亦開辦一些短期課程及其他興趣班。至於有申述人提及批給港大專業進修學院牌照以使用社區書院，梁先生澄清，社區書院大樓並非由保良局興建以出租予港大專業進修學院或其他機構作辦公室用途。社區書院是港大專業進修學院與保良局根據協議共同營辦的項目。根據該用地的契約，港大專業進修學院屬第三方，使用有關處所必須獲批給牌照。社區書院是保良局為社區提供教育服務的一部分。社區書

院位於保良局總部的用地內，屬於政府、機構或社區設施的一種，符合該用地用途地帶的規定。

### *保良局的重建計劃*

49. 一名委員詢問，須把教育及社福服務設於 24 米以下的位置，究竟是指引還是強制的規定，而究竟保良局重建計劃是否符合此項規定。姜錦燕女士回應表示，某些社福／教育設施例如幼稚園及長者服務置於不高於地面起計 24 米的高度範圍內（24 米高度上限），乃屬發牌規定。姜女士提述投影片所示的保良局重建計劃截面圖時表示，已建議把該些須遵從 24 米高度上限規定的社福設施置於新發展項目內 24 米以下的較低樓層，而其他不受該高度限制的設施，則建議設於較高樓層。

50. 梁宇翔先生補充說，由於保良局所提供的大部分現有服務均由政府資助，因此需要符合發牌規定及其他政府規例和規定。他提述上述投影片時表示，該些須遵從 24 米高度上限規定的幼兒、長者及教育服務，會設於 24 米以下的樓層，並會佔用有關發展逾 50% 的總樓面空間。至於不受任何高度限制的行政、支援或附屬服務，以及青少年服務等其他福利服務設施，則擬設於 24 米以上的樓層。

51. 一名委員問及，保良局是否該區主要的社會服務提供機構。姜女士回應表示，保良局目前提供的社會服務遍及全港，並非只限於銅鑼灣區。規劃署一直就該區社會服務的提供情況與相關政府部門緊密聯繫。儘管該區有其他提供類似服務的機構，但鑑於區內對社會服務的龐大需求，相關政策局／部門對保良局重建計劃已給予政策上的支持。

52. 為回應一名委員問及重建計劃完成後關乎長者服務的提供情況，梁宇翔先生表示，待重建計劃完成後，除了與兒童宿舍相關的服務量會有所增加，現有兩所幼稚園最多可容納的人數亦會增加，因為每所幼稚園的樓面面積會由 3 000 平方呎增加一倍至 6 000 平方呎。在現時規劃下，除了在新綜合大樓內擬闢設的長者日間護理中心外，屬二級歷史建築的保良局主樓及主樓內的現有保良局博物館會進行翻新，並開放予公眾參觀，亦會闢設一所退休人士中心（面積約 2 000 平方呎至 3 000 平方呎），以配合對該類服務日益增加的需求。鑑於該重

建計劃屬長遠項目，為更能回應社區的需求，福利設施的提供或會在詳細設計的階段有所變更。

53. 余陳慧萍女士補充說，根據現時估計，待重建計劃完成後，兒童服務的提供會整體增加約 30%。然而，該類服務的增幅或須進一步檢視，以應付未來數年在服務需求方面的轉變。

#### *與附近環境的協調性及視覺影響*

54. 一名委員詢問，禮頓山管理服務公司在陳述時提及的山脊線，是否指禮頓山發展項目的平台高度。

55. 姜錦燕女士解釋，禮頓山發展項目在現址落成時已遮擋當時的山脊線，而該山脊線的水平與禮頓山道相若。因此，原來的山脊線如今已不再存在。陸燕方女士說，位處主水平基準上 42.5 米至 49 米的禮頓山道為禮頓山的原先山脊線。圖則的《說明書》已述明保護山脊線的重要性。

56. 一名委員詢問，保良局重建計劃會在視覺上再遮擋禮頓山多少個樓層。姜錦燕女士在回應時表示，城規會規劃指引編號 41 訂明，香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的。在進行視覺評核時，保護公眾享有的景觀更為重要。陸燕方女士說，保良局用地現有項目目前遮擋了禮頓山內一些住宅樓宇約五至六個樓層的景觀，預計重建計劃會遮擋某些住宅樓宇額外六至七個樓層的景觀。

57. 同一委員詢問，跑馬地馬場等現存大型綠化區，會否影響目前分區計劃大綱圖所涵蓋的區內公眾休憩用地的供應。姜錦燕女士在回應時表示，根據《香港規劃標準與準則》，各區公眾休憩用地供應的最低要求是每人兩平方米。任何供市民享用屬於公眾休憩用地的地方，均會計入公眾休憩用地的供應內。

[鄒桂昌教授此時離席。]



### 主樓的建築物高度

58. 留意到根據分區計劃大綱圖，保良局主樓的建築物高度限制已由四層修訂為兩層，一名委員詢問該項修訂是否關乎重建計劃，以及該歷史建築的保育計劃為何。

59. 姜女士說，位於保良局用地內的兩層高主樓(屬二級歷史建築)會原址保留，不會受擬議重建影響。小組委員會備悉上述事宜，因而在審議圖則的擬議修訂時，認為修訂保良局用地現時由主樓佔用部分的建築物高度限制實屬恰當，以反映其現有建築物高度。有關擬議修訂遵從城規會訂定「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制的慣常做法。

### 交通影響

60. 一名委員問及擬議重建會否令區內目前的交通擠塞情況進一步惡化，尤其當可能有輪椅使用者要在路旁上落車時為甚。運輸署高級工程師／灣仔張世光先生回應說，保良局於二零一二年和二零一五年所進行的交通影響評估顯示，重建導致的交通流量增長輕微，連道和禮頓道等各個路口的交通容量可予接受。保良局用地內會提供內部的運輸設施，無須在路旁上落客貨，輪椅使用者亦然。余女士補充，保良局用地內會設置無障礙通道及設施，為輪椅使用者提供服務。鑑於重建計劃提供的長者服務只有一間日間護理中心，旨在服務「年輕長者」；因此，預料只有少數為輪椅使用者。

61. 另一名委員問及位於加路連山道的前機電工程署用地的重建計劃，姜錦燕女士在回應時表示，《二零一六年施政報告》已宣布，該用地會用作商業發展，而敲定有關發展建議後，會呈交城規會審議。

### 空氣流通

62. 鑑於保良局和規劃署進行的空氣流通評估已述明保良局用地並非位處通風廊，一名委員想知道，該等評估結果能否足以緩解 R88 的關注，即重建計劃會對區內的通風造成負面影響。陸燕方女士在回應時表示，由於保良局用地緊鄰禮頓山，擬議重建計劃無疑會對禮頓山的空氣流通造成負面影響。

63. 姜錦燕女士借助投影片，展示一些摘錄自規劃署空氣流通評估的黃泥涌風環境評估結果。姜女士說，區內的盛行風從東北方吹來，雖然保良局用地位於禮頓山的上風位置，但保良局的發展項目皆為低層建築，預計不會對禮頓山發展項目的空氣流通造成負面影響。禮頓山發展項目採用各座極高樓宇排成一線的設計，反而把盛行風轉移至旁邊。

#### 公眾諮詢

64. 一名委員詢問，保良局有否就其重建計劃諮詢禮頓山居民或其他區內居民。姜錦燕女士在回應時表示，保良局已自行進行諮詢。當局在諮詢灣仔區議會時，區議會表示大致支持重建計劃。保良局亦已諮詢附近(包括禮頓山)的居民。

65. 陸燕方女士說，當局在二零一五年一月就保良局重建計劃諮詢灣仔區議會，當時，禮頓山管理服務公司和居民對該計劃毫不知情，因為沒有任何區議員或保良局人員徵詢他們的意見。二零一五年四月／五月，當他們知悉重建計劃時，立即要求保良局就重建計劃提供更多資料。然而，保良局並無提供有關資料。他們最終取得有關的諮詢文件、投影片簡介和灣仔區議會的會議記錄，並得悉重建計劃已獲灣仔區議會的大致支持。二零一五年六月，禮頓山與保良局、民政事務總署和規劃署舉行聯絡會議，就重建計劃交換意見。

66. 由於申述人／提意見人或他們的代表已陳述完畢，而委員亦再無問題要提出，副主席表示聆聽程序已經完成，城規會將會在他們離席後就有關申述進行商議，稍後會把決定通知他們。副主席多謝他們和政府部門的代表出席聆聽會。他們各人於此時離席。

#### 商議部分

67. 委員備悉，楊偉誠先生並未出席聆聽會陳述部分的整個環節。經商議後，楊先生認為明智的做法，是他不參與商議部分。

[楊偉誠先生此時離席。]

68. 一名在之前曾到過保良局用地參觀的委員表示，在該處的現有設施落後，樓面面積亦不足以應付日益增加的需求。雖然未有關於服務需求的具體數據，但擬議重建屬必需，因為可讓保良局改善其現有服務，以更好地配合相關兒童的需要。就申述人對保良局西翼重建的土地用途更改，以及擬議發展遮擋了禮頓山部分住宅的景觀和通風的關注意見，該委員注意到，現有社區書院是西翼重建的原先建議的一部分，而且在已建設地區的私人物業的景觀未必會獲保留，以及重建不會對周圍地區的通風帶來重大影響。該委員認為，保良局確實有需要進行重建，因此支持放寬該用地的建築物高度限制。

69. 另一名委員亦同意應就服務需求提供更具體的資料。然而，保良局的重建屬必需，因為可改善現有服務，並提供額外的服務，以配合社區的需要。雖然擬議重建或會對有關地區造成某些交通和視覺方面的影響，但此等影響並非無法克服。擬議重建會為公眾帶來更多好處，而權衡利弊後，該委員支持有關建議。

70. 副主席表示，保良局已就擬議重建的服務組合與相關政策局／部門緊密聯繫，並已取得相關政策局在政策上的支持。

71. 另一名委員表示，在用地上的現有設施不合標準，住宿服務的居住環境擠迫，保良局有需要落實重建計劃。

72. 一名委員認為保良局用地的重建需要大致獲得確立，因為正如 R2 和 R3 所述，現有幼稚園和日間育嬰園服務的輪候名單和等候時間均甚長。雖然有提意見人建議把保良局搬遷至較靠近該局受助人的其他地區，但該委員認為，保良局在其總部用地所提供的服務屬全港性，而非地區性。保良局應先盡用其現有土地資源，然後才考慮搬遷現有服務，這做法符合邏輯。鑑於擬議重建對有關地區的通風和交通的負面影響極微，以及保護私人物業的景觀並非規劃考慮因素之一，因此沒有強理據足以支持不批准保良局的重建計劃。至於閩南堂用地，現時建議的建築物高度限制的放寬只屬輕微，擬議重建不會對有關地區的景觀和交通造成重大的負面影響。該委員認為，現時建議的保良局和閩南堂兩塊用地的建築物高度限制，應予維持。

73. 另一名委員對保良局的重建表示支持，但認為在規劃重建加路連山道的前機電工程署用地時，應訂出一些交通改善措施，以改善該區的交通擠塞情況。

74. 兩名委員對保良局的重建表示支持，但認為應提供更多有關服務需求的數據，以加強透明度，並爭取社區對於重建計劃更大程度的支持。其中一名委員補充說，在主樓獲得保留的情況下，保良局用地會繼續為當區發揮空間紓緩和改善外圍景觀的作用。應讓公眾知道，作為重建計劃的一部分，主樓會用作博物館和作公眾教育用途的展覽廳。此外，亦應提供多些資料，以闡述社福和社區設施在整個地區的整體提供情況。

75. 另一名委員對保良局和閩南堂的重建計劃表示支持，並同意上述委員的意見，認為該局應提供更多資料以闡述區內的服務需求和整體社會服務的提供情況。該委員認為，至於應否對閩南堂的多用途活動室出租予公眾使用施加限制，以及應否對保良局新綜合大樓的擬議用途更嚴格監管，這兩點或需在較後階段由相關政策局及部門進一步考慮。

76. 規劃署署長凌嘉勤先生在回應部分委員提出的關注時，提出以下要點：

- (a) 閩南堂重建計劃中的擬議多用途活動室的出租安排，不應是城規會的一個規劃考慮因素。此用途被視為宗教機構的附屬用途，在「政府、機構或社區」地帶內屬經常准許的用途；
- (b) 在保良局部分用地上發展社區書院，符合政府在 10 多年前所推行的政策。當時，當局鼓勵非政府機構或教會更好地善用其土地資源，以發展社區書院，從而應付日益增加的需求；以及
- (c) 規劃署會定期分析某地區對於政府、機構或社區設施的整體需求和提供情況。保良局現時在用地上提供的部分社會服務，例如兒童之家，是服務全港的設施，而非地區設施。在評估某地區對於政府、機構或社區設施的需求時，規劃署亦會考慮相關政府部門就特定設施需求所提出的意見。就這宗個案而

言，社署已對保良局重建計劃中擬議提供的服務給予政策上的支持。

77. 副主席扼述各委員在商議部分提出的要點如下：

- (a) 與附近地區的協調性及視覺影響方面，委員備悉保良局在重建計劃中擬提供的社會和社區設施乃屬政府、機構及社區設施，而該等設施在分區計劃大綱圖上屬經常准許的設施，並與附近地區互相協調。放寬有關用地的建築物高度限制，不會對附近地區造成負面的視覺影響；
- (b) 對通風及交通造成負面影響等技術事宜的關注，委員備悉相關技術評估已顯示有關影響並非無法克服，而相關政府部門對重建並無負面意見；
- (c) 就保良局的重建需要方面，雖然有關服務需求的統計數字或許不足，但委員普遍認為保良局對重建有真正需要，藉以改善其現有服務，並提供額外服務，惠及社會大眾；
- (d) 對缺乏公眾諮詢的關注，委員備悉灣仔區議會已獲諮詢及表示大致支持保良局重建計劃，以及保良局亦已諮詢區內居民，包括禮頓山居民。此外，城規會已聽取出席聆聽會的申述人及提意見人所提出的意見；以及
- (e) 委員普遍認為，分區計劃大綱圖就閩南堂及保良局用地所訂定的建築物高度限制，乃屬恰當。

#### 申述編號 R1 至 R94

78. 經商議後，城規會備悉申述編號 R1 至 R86 及 R89 至 R91 表示支持的意見，以及決定不支持申述編號 R87、R88 及 R92 至 R94，並認為不應修訂圖則以順應申述，理由如下：

- (a) 在修訂閩南堂用地的建築物高度限制時，已全面考慮閩南堂擬在該用地進行的擴建計劃及相關因素，

包括「政府、機構或社區」地帶的規劃意向、閩南堂在擴展其服務社區功能上的需要、技術可行性、相關政策局在政策上的支持，以及相關政策局／部門的意見(R 87)；

- (b) 在修訂保良局用地的建築物高度限制時，已全面考慮保良局擬在該用地進行的重建計劃及相關因素，包括「政府、機構或社區」地帶的規劃意向、保良局在擴展其服務社區功能上和運作上的需要、技術可行性、相關政策局在政策上的支持，以及相關政策局／部門的意見(R 87、R 88、R 92 至 R 94)；
- (c) 以米為單位從主水平基準起計算(而非以樓層數目)來訂定建築物高度限制，在日後監管保良局用地的新綜合大樓的建築物高度，可更清晰明確(R 87)；
- (d) 就保良局用地修訂的建築物高度限制與四周的發展，並非不相協調(R 88)；
- (e) 就保良局用地修訂的建築物高度限制所容許的重建計劃，對附近地區在交通、視覺、園境、空氣流通、環境和基礎設施各方面，不會產生不能接受的負面影響(R 88、R 92 至 R 94)；
- (f) 就保良局用地修訂的建築物高度限制有助提供更多社福和教育設施，相關政策局已就此給予政策上的支持(R 88)；以及
- (g) 當局已妥為遵從法定和行政程序，就分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢公眾。展示分區計劃大綱圖供公眾查閱，以及提供渠道讓公眾提交申述／意見，均為《城市規劃條例》所訂定的法定諮詢程序的一部分(R 88、R 92 至 R 94)。」

[會議小休五分鐘。]

[其間，黃偉綸先生、黎庭康先生、廖凌康先生、余烽立先生及關偉昌先生返回席上，林光祺先生、符展成先生、梁慶豐先生及張國傑先生到席，而雷賢達先生則暫時離席。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目 4 至 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KTS/408

擬在劃為「農業」地帶的新界上水蕉徑第 100 約  
地段第 420 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第 10097 號)

---

覆核規劃申請編號 A/NE-KTS/409

擬在劃為「農業」地帶的新界上水蕉徑第 100 約  
地段第 420 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 10098 號)

---

覆核規劃申請編號 A/NE-KTS/410

擬在劃為「農業」地帶的新界上水蕉徑第 100 約  
地段第 420 號 D 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 10099 號)

---

覆核規劃申請編號 A/NE-KTS/411

擬在劃為「農業」地帶的新界上水蕉徑第 100 約  
地段第 420 號 E 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 10100 號)

---

覆核規劃申請編號 A/NE-KTS/414

擬在劃為「農業」地帶的新界上水蕉徑第 100 約  
地段第 420 號 A 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 10101 號)

---

[這些議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

79. 由於議程項目 4 至 8 的五宗申請性質類似，各申請地點互為毗鄰，都是位於同一個「農業」地帶內，而且五名申請人由同一間顧問公司代表，故委員同意五宗申請可一併考慮。

80. 以下規劃署的代表、申請人及申請人的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       |
| 張天送先生 | — | 申請編號 A/NE-KTS/414 的申請人 |
| 盧忠耀先生 | — | 申請人的代表(全部五宗申請)         |
| 張禮賢先生 | ] | 申請人的代表(只是申請編號          |
| 邱育林先生 | ] | A/NE-KTS/414)          |

81. 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五宗覆核申請。

82. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這五宗覆核申請，要點如下：

- (a) 二零一五年十月二十七日，各申請人申請規劃許可，以在各申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。申請地點所在的地區在《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/14》上劃為「農業」地帶；
- (b) 二零一五年十二月十八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定基於下列相同的理由拒絕這五宗申請：



- (i) 擬議的發展不符合古洞南地區「農業」地帶的規劃意向。有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
  - (ii) 蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶的土地主要作發展小型屋宇之用。為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，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適；以及
  - (iii) 申請地點是蕉徑村北面和西北面更大的常耕或休耕農地不可或缺的部分，區內的農地大都是常耕農地。批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令區內的農地進一步減少；
- (c) 申請人的代表為支持覆核申請而提出的理據扼要載於文件第 3 段。申請人的代表會再作闡述；
- (d) 申請地點和周邊地區——申請地點完全位於「農業」地帶內及完全／大部分是在蕉徑村的「鄉村範圍」內。申請地點是蕉徑村北面和西北面大片常耕或休耕農地不可或缺的部分，現時空置，野草叢生，沒有車輛通道直達。申請地點東面較遠處是休耕農地，南面較遠處是休耕農地及蕉徑彭屋的「鄉村式發展」地帶內的村屋；
- (e) 同類申請——在一九九九年至二零一五年期間，蕉徑共有 23 宗申請在有附帶條件下獲小組委員會批准，涉及 16 個地點。那些地點接近蕉徑路，或有部分在「鄉村式發展」地帶內。在二零一三年至二零一五年期間，蕉徑有九宗申請被小組委員會拒絕或經城規會覆核後被駁回，涉及五個地點，分別位

於「鄉村式發展」地帶的東北面及申請地點的東面。這九宗申請被拒絕或駁回的主要理由與現在這些申請被拒絕的理由相似，包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的申請地點完全在「鄉村式發展」地帶外，又不接近蕉徑村的村落，以及蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用等；

[甯漢豪女士此時到席。]

- (f) 公眾意見——北區民政事務專員表示，現任北區區議員、上水區鄉事委員會主席及蕉徑的居民代表均對這五宗申請沒有意見，而蕉徑的原居民代表則表示支持這五宗申請。在法定公布期內，當局共收到 11 份公眾意見書（適用於申請編號 A/NE-KTS/408）、6 份公眾意見書（適用於申請編號 A/NE-KTS/409）和 7 份公眾意見書（適用於申請編號 A/NE-KTS/410、411 和 414），分別由北區區議員、創建香港、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會和公眾人士提交。一名北區區議員支持這五宗申請，因為擬議的發展可方便有關村民，而另一名北區區議員則對所有申請沒有意見（申請編號 A/NE-KTS/409 除外）。其餘提意見人反對這五宗申請，主要理由包括擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，因為申請地點及其周邊地區是有很大復耕潛力的耕地；申請人並非原居民，而且申請地點位於「鄉村式發展」地帶外；蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用；申請人並沒有提交環境、交通、排水和排污方面的影響評估報告；以及會立下不良先例；
- (g) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段相同的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這五宗覆核申請，詳情撮錄如下：
- (i) 根據地政總署北區地政專員的最新記錄，蕉徑村尚未處理的小型屋宇申請共有 53 宗（即約 1.32 公頃的土地），而預測蕉徑村未來

10年(二零一六年至二零二五年)的小型屋宇需求量为200幢。根据规划署的最新估计,「乡村式发展」地带内可供使用的土地合共约有1.76公顷(相等於72幅小型屋宇用地)。因此,「乡村式发展」地带的土地足以应付尚未处理的小型屋宇申请。为使发展模式较具条理,而在土地运用及基础设施和服务的提供方面,较具经济效益,把拟建的小型屋宇集中在靠近现有村落的地方,会较为合适;

- (ii) 蕉径是香港最活跃及具生产力的农业地区之一。申请地点虽然坐落在「乡村范围」内,但却完全位于「农业」地带内,是蕉径村北面 and 西北面更大的常耕或休耕农地不可或缺的部分,该处的农地大都是常耕农地。拟议的小型屋宇发展并不符合「农业」地带的规划意向。渔农自然护理署署长(下称「渔护署署长」)不支持这五宗申请,理由是申请地点有行人径及水源,具良好的复耕潜力;
- (iii) 拟议的小型屋宇发展并不符合「评审新界豁免管制屋宇/小型屋宇发展规划申请的临时准则」(下称「临时准则」),因为会妨碍落实「农业」地带的规划意向;
- (iv) 批准这五宗申请会为日后「农业」地带内的同类申请立下不良先例,令区内的农地进一步减少,并破坏乡郊景观特色;
- (v) 每个申请地点都涉及三宗先前由同一申请人提出作相同用途的规划申请。该些申请被小组委员会拒绝或经城规会覆核后被驳回,理由与拒绝现在这些申请的理由相似。自该些申请於二零一三年、二零一四年及二零一五年被小组委员会拒绝或被城规会驳回以来,申请地点周边地区的规划情况没有重大改变,不足以支持偏离先前的决定;以及

- (vi) 自「臨時準則」首次於二零零零年十一月二十四日頒布以來，在蕉徑村東北面和東面的同一「農業」地帶內有多宗同類的申請獲小組委員會批准。不過，在蕉徑村西北面的同一「農業」地帶內只有一宗同類的申請(編號A/NE-KTS/132)於二零零一年十月十九日獲小組委員會在有附帶條件下批准。該宗申請獲得批准，主要理由包括擬建的小型屋宇有部分(約有50%)位於「鄉村式發展」地帶內，並完全在「鄉村範圍」內。現時這五宗申請的申請地點完全在「鄉村式發展」地帶外，距離蕉徑村的村落較遠。

83. 主席繼而請申請人的代表闡述這幾宗覆核申請。盧忠耀先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是代表五名申請人的顧問，該五名申請人提交的申請遭拒絕，做法不公；
- (b) 在申請地點發展小型屋宇不會對環境景觀造成負面影響。位於「鄉村範圍」內的申請地點及其周邊土地大部分地方雜草叢生，農業活動不多，只有在「鄉村範圍」外北面較遠處才可找到常耕農地；
- (c) 規劃署所述「鄉村式發展」地帶內現時可供使用的土地大多為發展商所擁有，而蕉徑村的土地不足以應付原居民的小型屋宇需求。申請地點為申請人所擁有，他們無法在「鄉村式發展」地帶內找到任何土地以發展小型屋宇；
- (d) 申請人是新界原居民，他們只有一次機會申請興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。拒絕有關申請，會剝奪申請人申請在他們自己的鄉村發展小型屋宇的權利；
- (e) 申請地點與蕉徑村的「鄉村式發展」地帶相距少於200呎，而擬建的小型屋宇僅作自住用途；

- (f) 相關政府部門(包括運輸署、渠務署、水務署、土木工程拓展署、消防處及北區民政事務專員)不反對這幾宗申請。此外，上水區鄉事委員會主席、蕉徑村原居民代表及居民代表均支持申請。因此，小組委員會並無充分理由拒絕這些申請；
- (g) 對於有政府部門基於擬議發展會對景觀造成負面影響而反對這幾宗申請，申請人承諾如城規會就他們的規劃申請批給許可，便會提交美化環境建議，並確保有關建議符合城規會總城市規劃師／城市設計及園境的要求。申請人落實美化環境建議後，該區的景觀將會改善；以及
- (h) 促請城規會從優考慮這幾宗申請。

84. 規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

85. 一名委員詢問申請編號 A/NE-KTS/132 已獲批准的那幢小型屋宇於申請時所顯示的布局與建成後的小型屋宇布局是否有差異。錢敏儀女士回答說，根據有關申請人所提交的申請書，擬建小型屋宇的覆蓋範圍約有 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內。她需要進一步調查，以確定建成的小型屋宇在布局上是否有所述的差異。

86. 一名委員詢問申請人的代表是否有支持覆核申請的進一步理據，尤其是關於文件所載的某些拒絕理由(不符合「農業」地帶的規劃意向及會立下不良先例)的進一步理據。

87. 盧先生表示，現時蕉徑村屋宇密集，可供增建小型屋宇的土地很少。雖然規劃署估計「鄉村式發展」地帶內有約 1.76 公頃的土地可供使用，但這些土地大多由發展商擁有。「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付整體的小型屋宇需求，而城規會先前曾批准多宗在同一「農業」地帶內的小型屋宇申請。由於申請地點與「鄉村式發展」地帶相距少於 200 呎，而且位於「鄉村範圍」內，城規會應從優考慮這幾宗申請，以助解決可供發展小型屋宇的土地不足的問題。

88. 由於申請人和申請人的代表再沒有意見要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知他們覆核申請的聆聽會程序已經完成。城規會將在他們離席後進一步商議這幾宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。

89. 在主席同意下，張禮賢先生補充說，根據文件的圖 A-2c，城規會先前批准了蕉徑村東北面的幾宗申請，所涉地點位於「鄉村式發展」地帶外，而且沒有通道可直達。這似乎與粉嶺、上水及元朗東規劃專員於陳述時所指，「農業」地帶內獲批准的小型屋宇申請所涉地點位於通道兩旁的說法不符。委員備悉張先生的意見。

90. 主席感謝規劃署的代表、申請人及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

91. 主席表示，為各位新任委員着想，他會請規劃署署長凌嘉勤先生向委員簡介城規會考慮新界小型屋宇申請所採用的一般評審準則，以作為背景資料。

92. 凌嘉勤先生向委員作出簡介，要點如下：

- (a) 一般來說，倘擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶內，則只要該「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，有關申請或可獲從優考慮；
- (b) 城規會亦會考慮其他因素，例如擬議的小型屋宇發展對交通及排污的影響。若申請地點位於集水區內，擬建的小型屋宇必須能接駁至區內現有或已計劃鋪設的污水收集系統；以及
- (c) 「鄉村式發展」地帶內是否有土地應付原居村民對小型屋宇的需求亦是評審準則之一。城規會評估某鄉村的小型屋宇的需求時，會參考地政總署尚未處理小型屋宇申請的數目和村代表向地政總署提供的未來 10 年小型屋宇需求量預測。多年來，若「鄉

村式發展」地帶內可用的土地不足以應付 尚未處理的小型屋宇申請以及未來 10 年小型屋宇預測的總需求，有關申請可獲從寬考慮。近年，由於小型屋宇的預測需求量迅速大增，城規會現時會較着重尚未處理的小型屋宇申請數目。若「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請，則只要有關申請符合其他準則，便可能獲從寬考慮。

93. 主席留意到，相比涵蓋期遠遠較長且涉及猜測的所謂「未來 10 年小型屋宇需求量預測」，尚未處理的小型屋宇申請數目往往可以更切實量算真正的需求。

94. 一名委員認為，在覆核聆聽會上，申請人的代表未有就城規會先前拒絕這幾宗申請的理由(有關規劃意向和不良先例)作出任何回應。申請人的代表提出的理由是，要在「鄉村式發展」地帶內覓得土地，十分困難。關於這點，城規會備悉，但並非城規會的主要考慮因素。另外，有關的「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請。因此，該名委員認為，並無有力理據支持偏離小組委員會先前作出的決定。

95. 另一名委員表示，應依循現時所採用的做法考慮小型屋宇申請。「鄉村式發展」地帶內的土地業權可能會改變。由於申請地點位於「鄉村式發展」地帶外，而「鄉村式發展」地帶內又有足夠的土地應付現時的需求，因此，委員認為不應批准這五宗覆核申請。

96. 兩名委員關注公眾是否知悉城規會考慮「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇申請時所採用的評審準則。申請人買入一些在「鄉村式發展」地帶外的土地，熱切期望其小型屋宇申請會獲城規會批准，對此，這兩名委員表示同情理解。他們想知道當局可否向公眾發放更多資訊，讓公眾了解城規會如何評審這類申請。

97. 凌嘉勤先生說，自《城市規劃(修訂)條例》於二零零五年六月生效以來，有關規劃申請的所有資料都可供公眾查閱，而清楚記錄城規會考慮的規劃因素及所作決定的理據的相關會

議記錄亦載於城規會網頁。村民在決定購買土地發展小型屋宇前，可考慮參考現有資料，進行一些背景資料研究。

98. 主席補充，誠然，城規會在評審申請時做法必須貫徹一致，但城規會仍須按每宗申請的個別情況逐一評估每宗申請。

99. 一名委員詢問蕉徑村東面的那些申請獲批准的原因為何。就此，秘書借助實物投影機展示文件的圖 R-2b，並解釋說，城規會的規劃意向是，為使發展模式較具條理，村屋的發展應集中在「鄉村式發展」地帶內。遇有須在「鄉村式發展」地帶外發展小型屋宇的情況，有關的規劃意向則是把擬建小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，使發展模式較具條理。至於蕉徑村東面位於「鄉村式發展」地帶外但在「鄉村範圍」內的那些獲批准申請，城規會是考慮過多個規劃因素，例如區內先前獲批准的申請的地理分布情況，以及申請地點是否接近可直通蕉徑村的車路蕉徑路。

100. 一名委員表示支持駁回這幾宗覆核申請。此外，該委員指出，從粉嶺上水及元朗東規劃專員所展示的航攝照片所見，二零零一年獲批准的編號 A/NE-KTS/132 的申請，所涉小型屋宇的覆蓋範圍很可能已在施工階段北移，以致建成後的覆蓋範圍少於 50% 在「鄉村式發展」地帶內。這名委員說，若擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶內是小組委員會當時批准該宗申請的主要考慮因素，那麼申請人在申請階段或誤導了城規會。這名委員續說，在此情況下，地政總署便須確保獲批准的小型屋宇覆蓋範圍，與處理小型屋宇批建申請時獲批准的計劃所示的覆蓋範圍一致。

101. 主席備悉這名委員所關注的上述問題，並表示規劃署或可考慮諮詢地政總署以跟進有關個案。

102. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合古洞南地區「農業」地帶的規劃意向。有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申



請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶的土地主要作發展小型屋宇之用。為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，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適；以及
- (c) 申請地點是蕉徑村北面和西北面更大的常耕或休耕農地不可或缺的部分，區內的農地大都是常耕農地。批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令區內的農地進一步減少。」

## 議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PH/722

在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 108 約地段第 78 號 A 分段(部分)及第 93 號(部分)

臨時露天存放廢鐵(為期三年)

城市規劃委員會文件第 10096 號

---

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

103. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉梁屋村有一個物業。委員備悉黎女士尚未到席。

104. 主席告知委員，申請人已表示不會出席覆核聆訊。由於已向申請人發給足夠的通知，邀請他出席會議，委員同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。主席繼而邀請規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士到席上。

105. 主席表示歡迎，並請粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

106. 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覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人於二零一五年十一月十八日就擬在申請地點臨時露天存放廢鐵申請規劃許可，為期三年。申請地點(約 5 282 平方米)在《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》上劃為「住宅(丁類)」地帶；
- (b) 二零一六年一月八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕有關申請，理由如下：
  - (i) 擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可，而且政府部門對申請提出負面意見，區內人士亦提出反對。擬議發展亦與附近的土地用途不相協調，因四周饒富鄉郊特色，並夾雜住宅構築物／民居、果園和騎術學校；
  - (iii) 申請人未能證明有關發展不會對周圍地區的環境造成負面影響；以及
  - (iv) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為這部分「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累

積影響所及，會令該區的整體鄉郊環境質素下降；

- (c) 申請人並無提交任何書面申述或技術文件以支持其覆核申請；
- (d) 申請地點及周邊地區——申請地點已鋪築路面並設置圍欄，現時作露天存放建築機械及工場用途，但並無有效的規劃許可。申請地點北面(約 15 米外)有民居連貯物用途，東鄰有一道溪流，北面及東面較遠處有一所騎術學校；
- (e) 先前的申請——申請地點涉及九宗先前的申請，當中六宗是闢設臨時公眾停車場(為期三年)的申請，分別於二零零一至二零一四年間獲小組委員會在有附帶條件下批准，因為有關發展可應付當區的部分泊車位需求；一宗涉及闢設臨時私家車、貨車及貨櫃車拖頭停車場的申請及兩宗涉及臨時露天存放回收五金的申請分別於二零零三年、二零零八年及二零一四年被拒絕，所基於的理由與現時這宗申請的拒絕理由相若；
- (f) 同類申請——自二零零八年頒布城規會規劃指引編號 13E 以來，同一「住宅(丁類)」地帶涉及六宗作各種臨時露天貯物用途的同類申請，四宗申請被拒絕的理由與這宗申請被拒絕的理由相若。餘下兩宗申請涵蓋遠離申請地點的同一用地，分別於二零一零年及二零一三年獲小組委員會在有附帶條件下批准，主要基於類似的考慮因素，即有關發展大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點自二零零二年起曾獲批給許可作露天貯物用途；
- (g) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物(最接近的距申請地點北面約 15 米)，預計會造成環境滋擾。申請地點位於抽洪集水區的範圍內，申請人須就污水排放申領牌照，而污水排放須受《水污染管制條例》監管；

- (h) 公眾意見——在法定公布期內，城規會並無接獲公眾就覆核申請提出的意見書，但在第 16 條申請階段則接獲兩份分別由一名區內居民及一名市民提交的公眾意見書。提意見人反對申請，理由是廢鐵場會對附近地區的環境造成負面影響，而且批准這宗申請會立下不良先例，導致鄉郊景觀資源進一步受到破壞；
- (i) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的規劃考慮因素及評估撮述如下：
- (i) 申請人並沒有提交任何書面申述以支持覆核申請。自二零一六年一月八日小組委員會考慮申請以來，這宗個案的規劃情況沒有重大的改變，因此在第 16 條申請階段所考慮的規劃因素及所作的評估大部分仍然有效；
- (ii) 有關發展涉及臨時露天存放廢鐵，並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而且申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (iii) 擬議發展與周圍的土地用途不相協調，因四周饒富鄉郊特色，夾雜住用構築物／民居、騎術學校、果園、露天貯物／貯物場、貨倉、工場及和空置／荒置土地；
- (iv) 有關申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 3 類地區內，先前從未獲批給規劃許可作露天貯物用途，以及現有和已獲批給規劃許可的露天貯物用途應局限於第 3 類地區，此類用途進一步擴散不可接受。此外，對於這宗申請，政府部門有負面意見，區內人士亦提出反對；
- (v) 申請人未能證明擬議發展不會對周圍地區造成負面的環境影響；以及

- (vi) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為這部分「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體鄉郊環境質素下降。

107. 由於規劃署的代表已簡介完畢，主席邀請委員提問。委員並無提出問題，主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員出席會議。她於此時離席。

#### 商議部分

108. 主席備悉申請人並沒有提交任何書面申述以支持這宗覆核申請，而且自小組委員會考慮申請以來，這宗申請個案的規劃情況沒有重大的改變。

109. 一名委員說，由於申請人並無提交新的資料以支持這宗覆核申請，而且自小組委員會上一次拒絕這宗申請以來，規劃情況一直沒有重大的改變，因此小組委員會先前所考慮的規劃因素及所作的評估仍然有效。城規會並無充分理由偏離小組委員會先前作出的決定。委員表示同意。

110. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。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) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可，而且政府部門對申請提出負面意見，區內人士亦提出反對。擬議發展

亦與附近的土地用途不相協調，因四周饒富鄉郊特色，並夾雜住宅構築物／民居、果園和騎術學校；

- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周圍地區造成負面的環境影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為這部分「住宅(丁類)」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體鄉郊環境質素下降。」

111. 會議於下午一時十五分休會午膳。

112. 會議於下午二時三十分恢復進行。

113. 下列委員及秘書出席了下午的會議：

黃偉綸先生	主席
黃仕進教授	副主席
黃令衡先生	
符展成先生	
何立基先生	
黎慧雯女士	
林光祺先生	
劉興達先生	
李美辰女士	
梁慶豐先生	
邱浩波先生	
陳福祥博士	
雷賢達先生	
袁家達先生	
簡兆麟先生	
張國傑先生	
馮英偉先生	

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

規劃署署長

凌嘉勤先生



## 屯門及元朗西區

### 議程項目 12

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/721

擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗唐人新村路第 121 約  
地段第 1092 號 B 分段第 7 小分段餘段闢設危險品倉庫  
(城市規劃委員會文件第 10094 號)

---

[會議以廣東話進行。]

114. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。符展成先生、劉興達先生、林光祺先生、何安誠先生及余烽立先生已就此議項申報利益，因為他們目前與弘達公司有業務往來。委員備悉符展成先生及劉興達先生仍未到席。由於何安誠先生及余烽立先生沒有參與這宗申請，委員同意他們可以留席。

### 簡介和提問部分

115. 以下政府的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- |       |   |               |
|-------|---|---------------|
| 林智文先生 | — | 規劃署屯門及元朗西規劃專員 |
| 楊兆永先生 | — | 運輸署工程師／元朗中    |
| 譚錦業先生 | ) | 申請人的代表        |
| 孫師政先生 | ) |               |
| 姚尚禮先生 | ) |               |

116. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽的程序。他繼而請規劃署屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

117. 規劃署屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零一五年二月十二日，申請人就擬在申請地點闢設危險品倉庫申請規劃許可。二零一五年七月十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕這宗第 16 條申請。理由是申請人未能證明可以落實符合視線要求的擬議地盤通道安排措施，亦無法證明擬議發展不會對其他道路使用者造成交通安全方面的負面影響；
- (b) 二零一五年八月二十五日，申請人就小組委員會拒絕其申請的決定提出覆核申請。申請人的理據撮述於文件第 3 段；
- (c) 申請地點及周邊地區 — 申請地點緊連唐人新村路，申請地點出入口位於唐人新村路和沙井路路口的彎曲下坡車道中間。申請地點已鋪路面，部分有圍欄及目前由一些貨櫃式構築物佔用作儲物用途。周圍地方有倉庫、物流中心、工廠、貨倉、露天貯物場，汽車維修工場、車行及住宅發展；
- (d) 先前和同類的申請 — 申請地點並不涉及任何先前的規劃申請。在同一「工業(丁類)」地帶緊接申請地點西南面有一宗同類的申請(編號 A/YL-TYST/49)，擬為滅火筒和儲壓氣瓶提供保養及補充惰性氣體作滅火用途。小組委員會在有附帶條件下批准這宗申請，主要是考慮到擬議發展符合該「工業(丁類)」地帶的規劃意向，而且能與周邊土地用途互相協調；
- (e) 政府部門的意見 — 相關政府部門的意見載於文件第 5 段。特別是，運輸署署長對這宗申請沒有意見，但須施加規劃許可附帶條件，即如申請人所建議，提交並落實交通改善措施。地政總署元朗地政專員表示元朗地政處已對第 121 約地段第 1092 號 B 分段餘段的違例構築物啟動執行契約條款行動，並發出警告信；如有必要，將考慮執行契約條款行動。獲諮詢的其他政府部門普遍對這宗覆核申請沒有進

一步意見，並維持先前對這宗第 16 條申請的觀點；

- (f) 公眾意見 — 當局就這宗覆核申請共接獲 4 份表示反對的公眾意見書，理由是使用擬議通道會引起潛在交通安全問題，以及申請人無法證明危險品倉庫對附近居民的風險可如何得到緩解；
- (g) 規劃署的意見 — 根據文件第 7 段所載的規劃考慮及評估，規劃署並不反對這宗申請。有關內容撮載如下：
  - (i) 這宗申請與「工業(丁類)」地帶的規劃意向和周邊土地用途並非不相協調；以及
  - (ii) 申請人已就這宗覆核申請提出已修訂的車輛通道安排及新提出的改善交通措施，處理了交通方面的技術關注事宜。運輸署署長對這宗覆核申請沒有意見，但須施加相關規劃許可附帶條件。因此，拒絕第 16 條申請的唯一理由已予處理。

118. 主席繼而邀請申請人的代表闡述覆核申請。譚錦業先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 申請人的業務營運涉及在工業用持牌工場再裝注、回收及循環再用滅火筒，以及臨時貯存再裝注的滅火筒。根據《危險品條例》(第 295 章)，滅火筒氣瓶內的壓縮氣體列為第二類危險品(壓縮氣體)。擬議用途符合「工業(丁類)」地帶的規劃意向；

[李美辰女士此時到席。]

- (b) 擬議發展符合「工業(丁類)」地帶所有發展限制。有關地帶內有就同類用途批給規劃許可的先例。現時申請地點附近有其他持牌危險品倉庫和相關製造區在營運；

- (c) 為了處理小組委員會的關注事宜，申請人已與運輸署聯絡，並提交經修訂的車輛通道研究報告，列出有關理據和擬議措施，以進一步改善擬議車輛通道的安全；
- (d) 唐人新村路沿路交通流量低，擬議發展不會對現有交通造成負面影響。在准許作業的時間內進出申請地點的車輛數量有限(每日約 5 架車輛雙程行車)。申請人會提供一個上落客貨處，以及只使用輕型貨車；
- (e) 申請人建議下列措施，以改善擬議車輛通道的安全：
  - (i) 申請人自費於行車道安裝新的「慢駛」指示，以降低下坡車輛駛近的速度。申請人已聘請認可承建商進行裝置工程；
  - (ii) 調配一名看守員協助司機觀察唐人新村路沿路的交通狀況；
  - (iii) 禁止私家車進出申請地點；
  - (iv) 已提交調配看守員及禁止私家車進出的承諾書；以及
- (f) 所有相關政府部門的意見已經處理。申請人會在展開擬議發展之前履行規劃許可的附帶條件，而有關情況必須符合城規會及／或相關政府部門的要求。

119. 由於申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

120. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應主席的提問，確認小組委員會只是基於交通理由而拒絕這宗申請。規劃署署長凌嘉勤先生補充說，小組委員會的主要關注是危險品車輛進出申請地點的安全問題。凌先生備悉申請人承諾調派一名看守員，並詢問申請人如何能夠確保看守員可以提供協助，尤其是在車輛正進入申請地點時。譚錦業先生表示，所有進出申請地

點上落客貨的車輛都應事先預約。每次運作會持續約 30 分鐘，看守員會隨時協助司機觀察交通狀況。

121. 一名委員詢問申請人如何禁止私家車進入申請地點，譚先生表示申請人同意任何私家車(包括其客戶和朋友的私家車)皆不得進入申請地點。申請人已承諾遵守該規定。林先生回應主席的提問，指出就其他規劃申請，把禁止某些類型的車輛進出申請地點作為規劃許可附帶條件，並非罕有。就這宗申請而言，已建議兩項規劃許可附帶條件，包括在展開擬議發展之前提交交通改善措施，以及落實獲接納的交通改善措施，而有關情況須符合運輸署署長的要求。倘申請人沒有履行落實交通改善措施的規劃許可附帶條件，規劃許可會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。

122. 由於委員再沒有提問，主席告知申請人的代表，覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將在申請人代表離席後商議這宗覆核申請，稍後會把城規會的決定告知申請人。主席多謝申請人的代表和政府的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

123. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，小組委員會認為擬議工業用途符合「工業(丁類)」地帶的規劃意向。這宗申請因技術理由而被拒絕，因為申請人未能證明可落實符合視線要求的擬議措施而令擬議發展不會對其他道路使用者造成交通安全方面的負面影響。就第 17 條的覆核申請，運輸署署長對申請人提議的改善措施沒有意見。因此，這宗覆核申請可以接受，因為申請人已處理了小組委員會關注的事宜。

124. 主席回應一名委員的提問，表示雖然尊重當區居民對這宗申請的意見，但考慮申請時，城規會亦會考慮相關政府部門按其職權範圍就申請的不同方面提供的專業意見，例如交通和消防安全。就這個案而言，值得注意的是消防處對這宗申請沒有負面意見，並認為擬議用途在安全方面可以接受。此外，危險品作業會受消防處職權範圍下的發牌制度監察，而在同一「工業(丁類)」地帶內亦有其他危險品倉庫存在。

125. 一名委員詢問如何監察申請人落實所建議的交通改善措施，主席表示在有附帶條件下批准有關申請，申請人須履行附帶條件，而履行情況須符合相關政府部門的要求。倘沒有履行附帶條件，相關政府部門將採取適當的執管行動。倘訂有撤銷條款，則所批給的規劃許可亦可能會被撤銷。

126. 一名委員支持批准這宗覆核申請，因為交通方面的事宜已得到處理，但詢問為何撤銷條款只適用於落實獲接受的交通改善措施的附帶條件(b)項，而非其他規劃許可附帶條件。凌先生回應說，就涉及提供或落實所需設施(例如排水系統和消防裝置)的規劃許可附帶條件，建造或安裝設施一旦符合相關政府部門的要求，附帶條件便可解除。就其他附帶條件(例如落實交通改善措施)，只要擬議用途仍在運作，便應繼續有效，因此須訂定撤銷條款，以確保倘申請人沒有履行相關附帶條件，便可撤銷規劃許可。

127. 主席注意到委員普遍並不反對這宗覆核申請。由於申請人建議採取合理的交通改善措施，以加強擬議申請地點出入口的安全，並承諾落實擬議措施，以符合相關政府部門的要求，小組委員會拒絕第16條申請的唯一理由已予處理。

128. 經商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項許可的有效期至二零二零年四月十五日止；除非在該日期前，獲批准的發展項目已經展開或有關許可已獲續期，否則規劃許可會於該日期後停止生效。倘擬議發展已經進行，就擬議發展所批予的規劃許可及隨附的規劃許可附帶條件(b)項及(e)項不應失效，並且只要已完成的發展或發展的任何部分存在，以及申請人已履行所有附帶條件，有關許可及該等附帶條件還應繼續生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開擬議發展之前提交交通改善措施，而有關措施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 落實獲接納的交通改善措施，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (c) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提交滅火水源及設置消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 如未履行上述規劃許可附帶條件(b)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。」

129. 城規會亦同意告知申請人，留意文件附件 H 所載的指引性質的條款。

## 西貢及離島區

### 議程項目 13

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TKO/103

擬在劃為「綠化地帶」的將軍澳坑口道第224約地段第357號毗連的政府土地興建屋宇(附屬於屋宇的私人花園)  
(城規會文件第10095號)

[會議以廣東話進行。]

130. 秘書報告，廖迪生教授已就此議項申報利益，因為他在將軍澳維景灣畔擁有一個單位而其配偶擁有兩個泊車位，兩人亦共同擁有維景灣畔的一個單位和一個泊車位。由於廖教授及其配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，委員同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

131. 以下規劃署的代表和申請人此時獲邀到席上：

譚燕萍女士

— 規劃署西貢及離島規劃專員

Clancey John Joseph 先生 ) 申請人  
屠凌珠女士 )

132. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。他接着請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

133. 譚燕萍女士借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 申請人於二零一五年十一月十七日申請規劃許可，以便在其位於申請地點的屋宇興建附屬於屋宇的私人花園。二零一六年一月八日，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決定拒絕這宗申請，理由是：

(i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，在此地帶不宜進行發展。此外，申請人沒有在申請書內提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

(ii) 擬議的發展不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)，因為沒有特殊的情況支持這宗申請；

(iii) 倘這宗申請獲得批准，會為其他位於「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例；

(b) 二零一六年二月三日，申請人就小組委員會拒絕有關申請的決定提出覆核申請。申請人的理據撮錄於文件第 3 段；

(c) 申請地點及其周邊地區——申請地點位於「綠化地帶」內該幢屋宇和毗連擋土牆之間的平台，部分



地方種有美化環境的植物。申請地點可由坑口道經連接至該屋宇的樓梯前往，通過該屋宇可到達擬議的私人花園。屋宇東鄰、北鄰及西鄰附近的地方有低層的屋宇，四周長有樹木。其北面較遠處是聖雲仙天主堂，而南面則是將軍澳醫院日間醫療大樓；

- (d) 申請地點不涉及任何先前的申請或同類申請；
- (e) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，內容撮錄如下：
  - (i) 地政總署斜坡維修組總土力工程師／斜坡維修表示，申請地點位於由地政總署負責維修保養的斜坡(編號 12NW-C/FR234)外，地政總署不鼓勵或支持任何人種植或護理該斜坡上的植物。地政總署已就斜坡維修進行定期巡查，並於每年進行工程，以維持斜坡現時的穩定性，防止斜坡狀況變壞；
  - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，就有關建議的性質和規模而言，預計不會對視覺／景觀造成負面影響；
  - (iii) 其他政府部門對這宗覆核申請沒有負面意見；

[雷賢達先生此時返回席上。]

- (f) 公眾意見——城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份反對這宗覆核申請的公眾意見書，理由是沒有特殊情況支持這宗申請，以及若申請獲得批准，會立下不良先例；
- (g) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關考慮因素及評估撮錄如下：

- (i) 把申請地點改建為私人花園並不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且並無有力的理據或特殊情況支持要偏離「綠化地帶」的規劃意向及城規會規劃指引編號 10 的規定；
- (ii) 申請地點是一幅未批租政府土地，屬「綠化地帶」的重要部分，亦是給公眾使用的靜態康樂地點；以及
- (iii) 倘這宗申請獲得批准，會為其他涉及私人花園用途的同類申請立下不良先例。

134. 主席接着請申請人闡釋這宗覆核申請。Clancey John Joseph 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 有關「綠化地帶」並非天然綠化地方，而是舊有坑口村的地方。他們最初於一九八六年遷入該屋宇時，該處南面有石屋／木屋。該等寮屋被拆卸後，在申請人的屋宇後面留下了大量瓦礫。在申請地點較遠處一個平坦的地方，有瓦礫堆積而成的斜坡，下延至行人徑。瓦礫上長有雜草和藤蔓，導致有蚊蟲和老鼠在該處繁殖；
- (b) 由於政府從沒有把申請地點或斜坡上的雜草和藤蔓清除，他們在屋後建造了一條樓梯，作為更快捷和安全的通道前往申請地點及有關斜坡，以便清除雜草和藤蔓。政府其後把瓦礫移走，並在斜坡上鋪上水泥及建造三層階梯式的花槽。不過，政府從沒清理花槽內的雜草；

[劉興達先生此時到席。]

- (c) 雖然申請地點坐落於政府土地上，但實際上該處沒有公共道路接達。目前，前往申請地點的唯一途徑是經由該屋宇後面的樓梯，或可攀爬經鞏固斜坡上的水渠到達，但此舉極為不便，亦很危險；

- (d) 他們在屋後設置了一個小型的環保堆肥倉，以便把廚餘循環再用。加入經轉化的有機堆肥後，泥土的狀況有所改善。他們計劃用花園大部分的地方來種植蔬菜和花卉，並擬建一個能達至雙贏效果及具有以下優點的花園區：
- (i) 他們會定期清除雜草和藤蔓，避免蚊蟲滋生；
  - (ii) 他們在租期屆滿後把土地交還政府時，該土地的泥土狀況會獲改善；
  - (iii) 他們可種植蔬菜自用，減少依賴市場供應；
  - (iv) 他們會在花園的堆肥中加入來自行人徑的樹葉和區內市場魚的剩餘物，從而減少堆填區的廢物量；
  - (v) 他們自願協助維修保養該幅政府土地，為該「綠化地帶」營造更健康的翠綠環境。途人行經該處，可欣賞到花園內美麗的花卉；
  - (vi) 他們會向政府繳付租金；
- (e) 由於附近有類似情況的地方不多，因此會立下先例的機會很微。此外，由於該處沒有公共通道接達，這宗申請不會剝奪公眾使用申請地點的權利；以及
- (f) 倘這宗申請獲城規會批准，他們會向地政總署申請相關許可，有效期可為三年，以便當局作進一步檢討。

135. 由於申請人已陳述完畢，主席請委員提問。

136. 兩名委員詢問(a)為何這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向；以及(b)如申請地點沒有設置圍欄，會否有任何分別。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊發展區的界限，

以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請人提出在申請地點設置圍欄作私人花園用途的建議，不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關問題的關鍵並非在於該花園是否設有圍欄或作農耕用途，而是在於一幅政府土地被改作附屬於屋宇的私人花園。此外，要在政府土地上作此等私人花園用途，必須取得地政總署的許可。屠凌珠女士補充說，申請人當初在申請地點設置圍欄，只是為了防止有人從花園拿走物品。當政府人員告知在申請地點設置圍欄的做法不當時，申請人已停止進一步在圍欄上加網。申請人無意把申請地點私有化作花園之用。

137. 一名委員詢問，申請人會否考慮把申請地點開放給公眾參觀。Clancey 先生回應說，儘管並無正式的通道(屋宇後面的樓梯除外)可直達申請地點，他們歡迎市民到他們的花園參觀。主席備悉申請人曾表示，如這宗申請獲城規會批准，他們會向地政總署租用有關土地。

138. 一名委員詢問將軍澳分區計劃大綱圖上申請地點的用途地帶背景。譚女士回應說，當局在一九九二年擬備該分區計劃大綱圖，以促進將軍澳新市鎮的發展。大部分邊緣地區均劃作「綠化地帶」。該地帶的規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊發展區的界限。由於當局擬備分區計劃大綱圖時，申請地點附近的房屋已經存在，故該些房屋被當作現有用途，而任何土地或建築物的現有用途，即使不符合分區計劃大綱圖的「綠化地帶」的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。一名委員詢問該「綠化地帶」的範圍，譚女士回應時闡釋，該「綠化地帶」涵蓋將軍澳醫院東北面的斜坡及多間房屋，並且進一步擴展至聖雲仙天主堂的西北面。

139. 譚多士回應一些委員的提問時確認，申請地點南面的斜坡目前由地政總署負責維修保養，申請地點是在該斜坡的範圍外。申請地點及其南面地方全部以梯坡狀興建。斜坡南面的行人徑可由坑口道經樓梯前往。不過，申請地點則無正式的通道可達，只可透過攀爬梯坡上的排水道前往。關於斜坡上的農耕活動，譚女士表示地政總署不鼓勵或支持任何人在該署負責維修保養的斜坡上栽種植物及護理植被。

140. 一名委員詢問「綠化地帶」與「休憩用地」地帶的分別。譚女士回應說，劃為「休憩用地」地帶的地方主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途(例如兒童遊樂場)，以應付當地居民和其他市民的需要。「綠化地帶」則主要涵蓋斜坡或有天然植坡的地方。如涉及危險斜坡，相關的政府部門會進行斜坡鞏固工程，在斜坡頂部進行綠化及植林，並會定期進行維修檢查及工程。

141. 由於委員再沒有提出問題，主席告知申請人這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人離席後商議這宗覆核申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人和西貢及離島規劃專員出席聆聽會。他們於此時離席。

#### 商議部分

142. 一些委員詢問有關該斜坡的維修保養責任事宜，地政總署署長甯漢豪女士回應說，地政總署一般會為其管轄範圍內的政府斜坡定期進行斜坡維修檢查及工程，以確保斜坡安全。不過，由於申請地點面積細小，位於由地政總署維修保養的斜坡毗鄰的未批撥政府土地上而無路可達，因此地政總署通常不會為其提供定期檢查及維修保養服務，例如清除過度生長的植物及防治蚊患。地政總署通常是在收到投訴時才到該處視察。甯女士回應一名委員的提問時證實，地政總署在現階段並未就佔用申請地點作花園用途採取執管行動。

143. 副主席表示，雖然耕作是「綠化地帶」經常准許的用途，但這宗申請是請求批准作附屬於申請人的屋宇的私人花園用途。倘批給規劃許可，實無法保證申請地點會被用作所批許可的同一用途，尤其是若該屋宇的業權日後易手。城規會考慮涉及「綠化地帶」的申請時，一向取態審慎，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請人未能證明這宗申請具有規劃優點或會帶來規劃增益。此外，批准這宗申請會為其他涉及「綠化地帶」的同類申請立下不良先例。因此，他同意規劃署所提出拒絕這宗申請的建議。兩名委員贊同副主席的觀點，即批准這宗申請會立下先例，造成不良影響。其中一名委員認為，由於涉及新界「綠化地帶」的潛在同類申請甚多，城規會難以把這宗申請與該些申請區分。另一名委員補充說，申請人指政府沒有為申請地點提供妥善維修保養的論點，是執行

及管理方面的問題，不可視為支持偏離「綠化地帶」的規劃意向的理據。

[符展成先生此時返回席上。]

144. 一名委員表示不支持把申請地點作私人花園用途，因為劃為「綠化地帶」的地方應給予公眾使用。不過，若駁回這宗申請，或會是社會的損失，因為申請人能為申請地點提供更好的維修保養。該委員認為要求申請人開放申請地點予公眾使用，會較為理想。

145. 另一名委員表示，儘管把申請地點闢作私人花園的建議或不恰當，但他察悉申請人為要改善申請地點狀況的好意。政府對新界很多地方維修保養不足，若准許私人打理其居所附近的地方，情況會有所改善。就此，該委員詢問當局會如何處理。主席表示，就申請闢設私人花園而言，倘若申請地點位於在分區計劃大綱圖上劃作住宅用途的地帶內，申請人可直接向地政總署申請短期租約，准予作擬議用途。倘若申請地點位於「綠化地帶」內，由於根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，因此在正常情況下申請人須申請規劃許可，而必須提出有力的規劃理據，有關申請才可獲得批准。

[黃令衡先生和簡兆麟先生此時離席。]

146. 一名委員表示，雖然有委員擔心批准這宗申請會立下先例，但他注意到城規會應按個別情況考慮每宗申請。就這宗申請而言，由於申請地點不會由政府維修保養，因此駁回申請所導致的情況不單止對申請人來說未如理想，對社會整體而言也是一樣。鑑於申請人居住的屋宇，是在分區計劃大綱圖劃設「綠化地帶」前已經存在的現有用途，該委員詢問，假如申請人保證會妥為維修保養申請地點，這可否構成地政總署從優考慮批給短期租約的因素。甯女士表示，倘若有關的規劃申請遭城規會拒絕，地政總署將不能批出短期租約，准予作遭拒絕的用途。一般而言，即使私人花園用途在有關的土地用途地帶內獲得准許，相關的短期租約申請仍須符合地政總署的要求，包括：(i)申請地點須毗連申請人的私人地段；(ii)申請地點不能獨立租用，即除申請人外，市場上別無他人會對申請地點有興趣；(iii)政府沒有計劃使用申請地點作其他用途；以及(iv)申

請人願意支付市值租金。甯女士回應兩名委員的進一步提問說，短期租約的申請人必須是有關連的物業的業主。倘若所涉物業的業權有變，有關的短期租約便告失效。此外，政府亦可在已給予所需通知的情況下，在任何時候終止有關的短期租約。甯女士進一步解釋，只要擬議的用途符合分區計劃大綱圖的規定，申請人便可以直接向地政總署申請短期租約。

147. 一名委員表示，除了利用天然地理環境作為市區和近郊發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展外，從景觀的角度而言，「綠化地帶」的另一項功能是作為翠綠背景，避免破壞景觀。若有「綠化地帶」用地失去了這項功能，便可改劃作其他用途。就這宗個案而言，劃設有關的「綠化地帶」未必恰當，因為在劃設「綠化地帶」之前有關地帶已有屋宇存在。至於規劃增益，外國有不少例子(例如紐約市的高線公園)，鼓勵志願團體或非政府機構透過簽訂協議，維修保養和管理政府土地。在有關安排下，土地可得到更妥善的管理，因為志願團體一般都較用心關注土地的狀況。該委員詢問就這個案而言，(a)申請人可否透過簽訂協議，獲准維修保養有關的政府土地；以及(b)申請地點的規劃意向，可否透過在協議／短期租約上加入相關條件(例如須保持該區綠化或種植若干數目的指定植物品種)得以落實。倘若上述安排可行，該地區便會得到更妥善的管理。主席回應說，該委員的建議涉及土地行政事宜，倘城規會認為有需要，可轉交相關政策局／部門考慮。

148. 部分委員詢問，申請人有意在申請地點種植蔬菜，有關用途可否視作「綠化地帶」所經常准許的第一欄用途例如「農業用途」。主席表示，如擬議用途是「綠化地帶」所經常准許的，申請人可直接向地政總署申請批給短期租約。不過，申請人須自行決定應如何繼續提出申請才是最好的做法。至於這宗申請，申請人選擇了申請作附屬於屋宇的私人花園用途，而有關用途被視作「屋宇」用途。城規會會按此情況處理這宗申請。

149. 委員大致同意申請人沒有提供有力的理據，以支持偏離該「綠化地帶」的規劃意向。此外，倘這宗申請獲得批准，會為其他位於「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的住宅發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人沒有在申請書內提供有力的理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的住宅發展不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為沒有特殊的情況支持這宗申請；以及
- (c) 倘這宗申請獲得批准，會為其他位於「綠化地帶」內的可類申請立下不良先例。若這些可類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降，對景觀亦會造成不良影響。」

[黎庭康先生此時離席。]

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 14

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LT/552  
擬在劃為「農業」地帶的大埔林村新村  
第 19 約地段第 1257 號餘段及第 1258 號  
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 10075 號)

[會議以廣東話進行。]

150. 廖迪生教授申報他在幾年前曾與大埔區議會合作出版一本書，當時認識了大埔區議員(林村谷選區)兼大埔鄉事委員會成員陳灶良先生，亦即申請人的其中一名代表。由於廖教授涉及的利益與這宗申請關係不大，故委員同意他可留在席上。



簡介和提問部分

151. 以下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
- 陳灶良先生           ) 申請人的代表
- 曾家求先生           )
- 葉澤宇先生           )
- 陳添來先生           )

152. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。他接着邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

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

- (a) 二零一五年九月四日，申請人提出規劃許可申請，以在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。二零一五年十月二十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕這宗申請，理由是：
- (i) 擬議的發展並不符合「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，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (ii) 擬議的發展並不符合「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」，因為林村新村的「鄉村式發展」地帶內供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及

- (iii) 林村新村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要作小型屋宇發展的土地可用。為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效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會更為恰當；
- (b) 二零一五年十一月二十三日，申請人申請覆核小組委員會拒絕這宗申請的決定。申請人提出的理據撮錄於文件第 3 段；
- (c) 申請地點和周邊地區——申請地點是一塊長滿雜草的空地，位於林村新村的南面邊緣，有一條行人徑穿過申請地點。周邊地區富鄉郊特色，夾雜了一些村屋和休耕農地；
- (d) 先前和同類的申請——申請地點不涉及任何先前的申請。在二零零五至二零一三年間，有九宗同類申請獲小組委員會在有附帶條件下批准。批准的理由主要包括小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在有關鄉村的「鄉村範圍」內；可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求；擬議的發展可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統；以及有關申請地點先前已獲批給規劃許可，或擬建屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶內及／或是在被屋宇包圍的騰空地盤發展。在二零零九至二零一六年間，有九宗同類申請基於一個或多於一個理由而被小組委員會拒絕／經城規會覆核後駁回。有關理由包括申請不符合「農業」地帶的規劃意向；「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；擬建的屋宇不能接駁至現有或已計劃鋪設的污水收集系統；會對區內的水質造成負面影響；以及擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶和新塘／林村新村的「鄉村範圍」外；

- (e) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，現撮述如下：
- (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為附近地方有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高；
  - (ii) 運輸署署長對這宗申請有保留，認為這類發展會立下不良先例，對交通造成的累積負面影響可能會很大；
  - (iii) 其他政府部門對這宗覆核申請不表反對或沒有負面意見；
- (f) 公眾意見——當局收到四份公眾意見書，就這宗覆核申請提出負面意見。四份意見書都表示反對申請，理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，亦不符合「臨時準則」；會令農地消失；以及會對生態造成負面影響；
- (g) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請，詳情撮錄如下：
- (i) 擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗覆核申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高；
  - (ii) 「鄉村式發展」地帶內仍有土地(約 2.73 公頃土地，大約相當於 109 塊小型屋宇用地)可供發展小型屋宇，足以應付尚未處理的小型屋宇申請和預計未來 10 年的小型屋宇總需求(約 2.73 公頃土地，大約相當於 109 幢小型屋宇)。為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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；以及

- (iii) 二零一四和二零一六年，申請地點北面、南面和東南面有五宗同類申請被小組委員會拒絕。拒絕該五宗申請的主要理由與拒絕現在這宗申請的理由相似。

154. 主席其後請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

155. 曾家求先生和陳灶良先生借助投影片和席上提交的文件作出陳述，要點如下：

- (a) 他們不同意規劃署所作的評估，指林村新村的「鄉村式發展」地帶內仍有大約 2.73 公頃土地(大約相當於 109 塊小型屋宇用地)可供發展小型屋宇。現時，「鄉村式發展」地帶內的大部分土地已被發展項目、停車場、通道、林木等佔用。具體來說，附近五條鄉村的村代表已達成共識，不得在大皇爺社壇的風水區內(即 300 呎半徑範圍內)發展小型屋宇，以保護該具重要歷史和傳統意義的地方。至於餘下的地方，可供發展小型屋宇的土地非常有限，有些地點已有處理中的小型屋宇申請，有些存在不可預見的業權問題，有些則在短期內不能接駁至公共污水收集系統；
- (b) 由於「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地有限，村民只可向城規會申請在「鄉村式發展」地帶外但仍在「鄉村範圍」內的地方發展小型屋宇。在「鄉村式發展」地帶外圍但在「鄉村範圍」內的地方適宜發展小型屋宇。在這些地方發展小型屋宇亦符合政府的意向，就是把小型屋宇發展集中在「鄉村範圍」內，使發展模式具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，具經濟效益；
- (c) 他們質疑小型屋宇發展不符合「農業」地帶規劃意向的論點。申請地點完全是在林村新村的「鄉村範圍」內，當局應優先考慮把「鄉村範圍」內的土地用作發展小型屋宇。此外，規劃申請制度已提供機制，讓城規會在有附帶條件下批准小型屋宇申請；以及

- (d) 由於申請地點將可接駁已計劃鋪設的公共污水收集系統，把申請地點用作發展小型屋宇，較把之用作農業活動，會較為合適。

156. 由於申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

157. 副主席詢問，為何地政總署正處理多宗大皇爺社壇風水區內的小型屋宇申請，但申請人的代表卻聲稱五村有共識，禁止在該區發展小型屋宇。曾家求先生回應說，雖然個別村民提交該些小型屋宇申請，但不少村民為保護風水區而強烈反對有關申請。陳灶良先生補充說，由於有些村民想在其私人土地上發展小型屋宇，因此當局收到位於風水區內的小型屋宇申請。不過，應注意的是，地政總署自一九九六年起已沒有批准任何在風水區內的申請。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生補充說，根據地政總署提供的資料，在地政總署現正處理的小型屋宇申請中，有些是在風水區內。他現在才知道村民已達成共識，不得在風水區內發展小型屋宇。

158. 一名委員詢問停車場是否屬「鄉村式發展」地帶內必須的輔助設施。蘇先生回應說，雖然「鄉村式發展」地帶內有些地方現正用作停車場，但小型屋宇的規格並不包括設置停車位。蘇先生回應主席的提問時表示，規劃署在評估「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地時，已包括現有停車場。

159. 關於申請人的代表稱當局應優先考慮將「鄉村範圍」內的土地用作發展小型屋宇，該名委員詢問該說法是否正確。蘇先生回應稱，「鄉村範圍」是指在一九七二年實施小型屋宇政策之前，在鄉村興建的最後一間鄉村式屋宇的邊緣起計 300 呎的範圍，該行政分界是由地政總署管理，以便處理小型屋宇申請。規劃署在劃設「鄉村式發展」地帶時已參考「鄉村範圍」，並在分區計劃大綱圖上把適宜發展小型屋宇的土地劃作「鄉村式發展」地帶。當局無意鼓勵在「鄉村式發展」地帶外但在「鄉村範圍」內發展小型屋宇。不過，倘擬建小型屋宇符合有關準則，包括其覆蓋範圍有不少於 50% 坐落在認可鄉村的「鄉村範圍」內，則有關小型屋宇申請或會獲從寬考慮。

160. 由於委員再無提問，主席告知申請人的代表，有關這宗覆核申請的聆聽會程序已經完成，城規會將在他們離席後商議

這宗覆核申請，稍後會把決定通知他們。主席感謝申請人的代表和沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們於此時離席。

### 商議部分

161. 一名委員表示，對於申請人的代表所指，在大皇爺社壇的風水區不應容許發展小型屋宇的說法欠缺說服力。即使五條鄉村的代表有可能達成共識，禁止在該風水區發展小型屋宇，但據悉地政總署現正審理不少涉及有關風水區的小型屋宇申請。該名委員並無聽聞在其他鄉村有類似的風水區會對小型屋宇發展施加限制。如有需要限制小型屋宇發展，以保護有關地區，適當的做法是修訂分區計劃大綱圖，把有關地區剔出「鄉村式發展」地帶。此外，停車場並非小型屋宇發展的附屬設施。規劃署在評估「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地時，已採取寬鬆的方法，假設每公頃土地可建 40 幢屋宇，即每幢屋宇佔地約 250 平方米，此標準比一幢典型小型屋宇約為 65 平方米的覆蓋範圍大很多，亦已顧及設置通道及車輛迴旋處的需要。基於以上情況，申請人沒有提供充分理據，就拒絕申請的理由，即「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地發展小型屋宇這一點作出回應。

162. 委員同意申請人未能證明林村新村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，亦沒有提供充分理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向。

163. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展並不符合「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，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展並不符合「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」，因為林村新村的「鄉村式發展」地帶內供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及

- (c) 林村新村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要作小型屋宇發展的土地可用。為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效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會更為恰當。」

[邱浩波先生及黎慧雯女士此時離席。]

### **議程項目 15 及 16**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/NE-TK/570

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的  
大埔汀角路大美督村第 28 約地段第 454 號 A 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 10105 號)

---

覆核申請編號 A/NE-TK/571

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的  
大埔汀角路大美督村第 28 約地段第 454 號 B 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第 10106 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

164. 編號 A/NE-TK/570 及 A/NE-TK/571 的申請性質類似，而且申請地點互為毗鄰，都是在同一「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶內，故委員同意一併考慮這兩宗申請。

### **簡介和提問部分**

165. 以下規劃署的代表、申請人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

*覆核申請編號 A/NE-TK/570*

李志仁先生 — 申請人  
黃妙玉女士 — 申請人的代表

*覆核申請編號 A/NE-TK/571*

李遠陞先生 — 申請人的代表

166. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序，然後請沙田、大埔及北區規劃專員向各委員簡介這兩宗覆核申請。

167. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片簡介這兩宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零一五年十月三十日，申請人申請規劃許可，以分別在兩個申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。二零一五年十二月十八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕這兩宗根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提出的申請，理由如下：
  - (i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
  - (ii) 龍尾、大美督和黃竹村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；以及
  - (iii) 擬議的發展對該區的現有景觀(包括申請地點附近的榕樹)會有不良影響；



- (b) 二零一六年一月二十九日，申請人申請覆核小組委員會拒絕有關申請的決定。申請人的理據撮錄於文件第 3 段：
- (c) 申請地點和周邊地區 — 申請地點位於黃竹村北面邊緣的空置平地，可由汀角路經區內小徑到達。周邊地區富鄉郊特色。申請地點的西北面、南面和東南面有一些村屋，西北面和東面有一些骨殖甕，而北面較遠處主要是長滿成齡樹和植物的茂林。申請地點北面邊界外現有一棵成齡榕樹，而另一棵榕樹則在二零一五年一場風暴後被砍掉；
- (d) 先前及同類申請 — 申請地點並不涉及任何先前的申請。在 68 宗同類申請中，有 43 宗在有附帶條件下獲小組委員會批准，主要考慮因素包括擬建的小型屋宇大部分在「鄉村範圍」內；「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求；以及擬議發展對周邊地區不會有嚴重的不良影響。有一宗同類申請(編號 A/NE-TK/204)獲從寬考慮而獲批准，因為城規會於二零零零年在「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)首次頒布前曾批給興建小型屋宇的規劃許可，而有關的小型屋宇申請在二零零一年獲得地政總署批准。另有一宗同類申請(編號 A/NE-TK/432)經上訴後獲批准。有關上訴個案(編號 5/2014)在二零一五年十月二十二日獲城市規劃上訴委員會裁定得直，主要考慮因素是上訴所涉的地點具有多項獨特的條件。共有 25 宗申請基於下述一項或以上的理由而遭拒絕：有關申請不符合「綠化地帶」的規劃意向；申請人未能證明擬建的小型屋宇不會對周邊地區的景觀、排污、水質及／或土力有不良影響；以及擬建的小型屋宇的覆蓋範圍在「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；
- (e) 政府部門的意見 — 相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，內容撮錄如下：

- (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有所保留，因為申請地點的北面界線外有一棵狀況一般的成齡樹(榕樹)。興建有關的小型屋宇很可能會干擾該成齡樹的樹根和樹冠。由於申請地點內看來並無空間可把小型屋宇的覆蓋範圍移至遠離該樹的地方，擬建小型屋宇對現有的景觀資源無可避免會有負面意見；
  - (ii) 其他政府部門對這兩宗覆核申請不表反對或沒有負面影響；
- (f) 公眾意見－每宗覆核申請各收到兩份公眾意見書，全部均表示反對有關申請，理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；大美督的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用；擬議發展對該區的現有景觀(包括申請地點附近的榕樹)會有負面影響；以及申請人沒有進行環境、景觀、交通、排水和排污方面的影響評估；
- (g) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這兩宗覆核申請，詳情撮錄如下：
- (i) 有關在申請地點西北面興建三幢新的小型屋宇的申請於二零零六至零七年間獲小組委員會批准，理由主要是有關申請符合「臨時準則」，而且對周邊地區並無負面影響。鑑於現在這兩宗申請對該區的現有景觀(包括申請地點附近的榕樹)會有負面影響，上述考慮因素不適用於這兩宗申請；
  - (ii) 申請人曾提到有一棵榕樹在二零一五年一場風暴後被砍掉，但該樹並非那棵現時仍在申請地點附近的榕樹。興建有關的小型屋宇很可能會干擾那棵榕樹的樹根和樹冠，但申請地點內並無空間可把小型屋宇的覆蓋範圍移至遠離該樹的地方。此外，申請人沒有提交

美化環境／保護樹木建議，以解決有關問題；以及

- (iii) 「鄉村式發展」地帶內仍有約 3.13 公頃的土地(大約相等於 125 幅小型屋宇用地)可用作發展小型屋宇。雖然「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付日後所有的小型屋宇需求(約 6.88 公頃土地或 275 幅小型屋宇用地)，但仍可應付尚未處理的 64 宗小型屋宇申請。

168. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述這兩宗覆核申請。

169. 李遠陞先生借助投影片，就編號 A/NE-TK/571 的申請作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人居於英國，希望回流香港，在自己擁有的土地上興建一幢小型屋宇。申請地點是申請人擁有唯一可發展小型屋宇的土地；
- (b) 申請編號 A/NE-TK/570 和 A/NE-TK/571 的申請人分別是龍尾村和大美督村的原居村民。現時在兩個申請地點分別興建小型屋宇的建議將有助解決兩村的矛盾；
- (c) 申請地點是一塊已平整的土地。他不明白為何申請地點在分區計劃大綱圖上劃作「綠化地帶」。此外，申請地點西北面有三幢小型屋宇獲准興建，並已落成；以及
- (d) 二零一五年七月，申請地點附近現有的榕樹部分樹身倒下，壓在一輛汽車上。該樹隨時會再次倒下，政府應檢查該樹是否仍然健康。

170. 黃妙玉女士和李志仁先生就編號 A/NE-TK/570 的申請作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點是申請人唯一可以用來興建其小型屋宇的土地。申請地點有大約 70% 的地方位於「鄉村式發展」地帶內，大約 30% 的地方則位於「綠化地帶」內。把該 30% 的地方放寬作小型屋宇發展用途，不會對周邊的環境造成很大的影響；
- (b) 申請地點位於鄉村的邊緣，南面和西北面都被小型屋宇包圍。申請地點可接駁公共污水收集系統；
- (c) 申請人同意與申請編號 A/NE-TK/571 的申請人於兩個申請地點分別興建小型屋宇，這樣有助解決龍尾村和大美督村兩村的矛盾；以及
- (d) 在申請地點發展小型屋宇不會影響申請地點附近的榕樹。該樹的樹幹核心部分正逐漸腐爛，或會再次倒下。

171. 由於申請人及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

172. 一名委員表示，根據文件的圖 R-1a，申請地點西面較遠處有些同類申請被拒絕(例如申請編號 A/NE-TK/426、486-493、524、555 和 558)，其他位於西面的同類申請則先被拒絕後獲批准(例如申請編號 A/NE-TK/327、328、344、392 和 393)。該名委員詢問原因為何。此外，該名委員亦問到為何城市規劃上訴委員會裁定編號 A/NE-TK/432 的申請得直。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，申請地點西面較遠處有多宗小型屋宇申請，部分申請(例如編號 A/NE-TK/140、192、259、260、261 和 262)在早年獲得批准，主要原因是申請地點位於相對較平坦的地方，而且擬議的發展不會對景觀造成負面影響。有些申請(例如編號 A/NE-TK/426、486-493、524、555 和 558)被拒絕，主要原因是不符合「臨時準則」和有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)，因為擬議的發展涉及廣泛砍伐現有天然樹木及／或對周圍地區的景觀、排污及／或水質造成負面影響。至於那些先被拒絕後獲批准的申請(例如申請編號 A/NE-TK/327、328、344、392 和 393)，由於申請地點的

情況和有關地區的景貌出現變化，致使城規會原本關注的事宜已不再相關。關於編號 A/NE-TK/432 的申請，城市規劃上訴委員會裁定這宗申請得直，主要考慮到上訴地點具有多項獨特的條件，包括上訴地點位於並非長滿植物的農地上、遠離八仙嶺郊野公園的邊緣、毗鄰附近的小型屋宇發展，以及可接駁公共污水渠。此外，有些申請(例如編號 A/NE-TK/372、443、444、519 和 520)亦被拒絕，理由是擬建小型屋宇的覆蓋範圍是在「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。如航攝照片所示，小型屋宇發展使申請地點北面的「綠化地帶」內有植被覆蓋的地方減少。就這兩宗申請而言，拒絕這兩宗申請的其中一個主要理由是擬議發展會對申請地點附近的榕樹造成負面影響。

173. 蘇先生回應主席的提問時說，據他最近視察有關申請地點所見，該榕樹的健康狀況一般，有跡象顯示有人為干擾，樹上還掛了一個鏈子。

174. 蘇先生回應一名委員的提問時說，申請地點西北面的小型屋宇已落成。另一名委員從航攝照片留意到新建成的小型屋宇東面及申請地點北面的地方曾有人清除植被，於是詢問箇中原因。蘇先生回答說，有關地方已平整，有人將植被清除，並將兩個貨櫃擺放在該處。此事已轉介規劃署中央執行管制及檢控組，該組會研究是否須採取跟進行動。

175. 李志仁先生說，他沒有察覺榕樹上掛了一個鏈子，事件與他無關。此外，由於申請地點是平地，因此他認為適合發展小型屋宇。

176. 由於委員再沒有問題要提出，主席告知申請人及申請人的代表，覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將在他們離席後就覆核申請進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝申請人、申請人的代表及沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們此時離席。

[會議小休五分鐘。]

## 商議部分

177. 一名委員詢問為何編號 A/NE-TK/570 的申請所涉地點雖有大約 70% 在「鄉村式發展」地帶內，但申請仍遭拒絕。規劃署署長凌嘉勤先生回應說，申請地點是否有部分位於「鄉村式發展」地帶內只是考慮申請的其中一個因素。就這兩宗申請而言，龍尾／黃竹村和大美督尚未處理的小型屋宇申請合共有 64 宗，而預計未來 10 年的小型屋宇需求量为 211 幢。根據規劃署的估算，有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地約有 3.13 公頃(大約相等於 125 幅小型屋宇用地)。因此，「鄉村式發展」地帶內現有的土地足以應付尚未處理的 64 宗小型屋宇申請。此外，興建擬議的小型屋宇很可能會干擾該榕樹的樹根和樹冠，對現有的景觀資源會造成負面影響。基於上述原因，小組委員會決定拒絕這宗申請。

178. 另一名委員詢問，若申請地點附近沒有樹木，這兩宗申請會否仍被拒絕。一名委員表示，一般來說，若申請地點附近沒有樹木，而擬建小型屋宇的覆蓋範圍有不少於 50% 的地方在「鄉村式發展」地帶內，有關申請會獲從優考慮。若有關「鄉村式發展」地帶可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，而有關申請符合「臨時準則」的其他準則，申請獲批的可能性會較高。這兩宗申請被拒絕，理由主要是有關發展對那棵榕樹會有負面影響，以及「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇之用。應注意的是，批准有關的小型屋宇發展申請後，申請人會進行相應的土地平整工程和闢設通道，周邊地區的景貌可能會因此而出現很大改變。秘書補充，根據小組委員會二零一五年十二月十八日的會議記錄，現有的那棵榕樹是其中一個主要關注問題，委員當時知悉榕樹的健康狀況一般。

179. 為保護申請地點範圍外的榕樹，一名委員詢問可否在土地契約加入相關的保護樹木條款，然後才考慮批准這兩宗申請。地政總署署長甯漢豪女士回答說，對於一些出售用地，政府可能會要求發展商負責保護樹木或保養出售用地範圍外的地方。不過，對於覆蓋範圍小的小型屋宇發展項目，加入此要求可能並不切實可行。主席補充，此要求應與擬議發展項目的規模相稱。

180. 凌先生回應一名委員的提問時表示，申請地點西北面的小型屋宇是在早年獲批的。當時城規會認為，倘尚未處理的小型屋宇申請數目與預計未來 10 年小型屋宇需求量加起來超逾「鄉村式發展」地帶內可用土地估計可建的小型屋宇數目，即屬可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。不過，小組委員會自二零一三至一四年度起取態更為審慎，較着重尚未處理的小型屋宇申請數目。就這兩宗申請而言，「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地相等於 125 幅小型屋宇用地，數目遠高於尚未處理的 64 宗小型屋宇申請。

181. 一名委員表示，城規會取態更為審慎，較着重尚未處理的小型屋宇申請數目，是因為未來 10 年小型屋宇需求量預測一般來說較不明確。若「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，便應避免在「鄉村式發展」地帶外發展小型屋宇。

182. 一名委員表示，這兩宗申請被拒絕的理由主要是擬議的發展對該棵榕樹有不良影響，以及「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。申請人所持的論點是申請地點附近地方曾獲批准發展小型屋宇，但這點並無回應小組委員會所關注的問題。由於申請地點周邊地區的景觀特色已因小型屋宇發展擴散到「鄉村式發展」地帶以外地方而大大改變，所以，城規會不應批准這兩宗申請，以便在現階段把小型屋宇發展局限在「鄉村式發展」地帶內。

183. 副主席表示，小組委員會委員在小組委員會會議上討論這兩宗申請時，得悉編號 A/NE-TK/432 的申請已獲城市規劃上訴委員會裁定得直，主要的考慮因素是上訴所涉的地點具有多項獨特的條件。委員亦備悉小組委員會不須受上訴委員會的決定所限制。對於這兩宗申請，小組委員會委員同意，擬議發展會對現有榕樹有不良影響，應是拒絕這兩宗申請的明確理由，可顯示這兩宗申請的情況有別於該上訴個案。關於小組委員會所提出的三項拒絕理由，副主席表示，申請地點的規劃情況並無改變，而申請人又沒有提供進一步理據以回應小組委員會所關注的問題，因此，並無有力理據令城規會偏離小組委員會的決定。

184. 主席回應一名委員的提問時說，倘小型屋宇的覆蓋範圍完全在「鄉村式發展」地帶之內，而申請地點只有很小部分在

「鄉村式發展」地帶外，申請人可直接向地政總署申請批建小型屋宇，而無須取得城規會的規劃許可。

185. 委員同意，申請人沒有提供充分理據以回應小組委員會所關注的問題，而申請地點及周邊地區的規劃情況自這兩宗申請遭拒絕以來並無重大改變，因此，並無有力理據令城規會偏離小組委員會拒絕這兩宗申請的決定。

186. 經商議後，城規會決定駁回這兩宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關的意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 龍尾、大美督和黃竹村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；以及
- (c) 擬議的發展對該區的現有景觀(包括申請地點附近的榕樹)會有不良影響。」

[林光祺先生此時離席。]



## 議程項目 10 及 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-NSW/239

為批給在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍涌業路第 115 約地段第 1212 號 A 分段第 2 小分段及第 1212 號 A 分段第 3 小分段(部分)和毗連政府土地作臨時「貨櫃車拖頭／拖架停放場」用途的規劃許可續期一年  
(城市規劃委員會文件第 10102 號)

---

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-NSW/240

為批給在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍涌業路第 115 約地段第 1212 號 A 分段第 3 小分段(部分)作臨時「私家車停車場」用途的規劃許可續期一年  
(城市規劃委員會文件第 10103 號)

---

[會議以廣東話進行。]

187. 委員同意，由於這兩宗申請(編號 A/YL-NSW/239 和編號 A/YL-NSW/240)的性質類似，而且申請地點非常接近，都是在同一「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內，因此可一併加以考慮。

188. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益：

劉興達先生           —     目前與申請人的代表宏基測量師行有限公司有業務往來

林光祺先生           —     過往與宏基測量師行有限公司有業務往來

189. 委員備悉，林光祺先生已離席。由於劉興達先生沒有直接參與這宗申請，委員同意他可留在席上。

190. 秘書報告，申請人的代表在二零一六年三月二十三日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會再延期兩個月才就覆核申請作出決定，讓申請人有時間擬備額外的技術資料，以回應政府部門的關注事宜和公眾意見。這是申請人第二次就其覆核申請要求延期。

191. 委員備悉，自二零一五年十一月二十七日首次延期後，申請人於二零一六年一月二十六日提交進一步資料，以提供支持覆核申請的理據。申請人要求延期的理據符合有關「延期對對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號33)所載的延期準則，因為申請人需要時間準備進一步資料以回應政府部門的意見，而且申請人並非要求無限期延期，以及其他相關各方的利益不會因延期而受影響。

192. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這兩宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，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，這兩宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。由於這是這宗覆核申請的第二次延期，城規會亦同意告知申請人，城規會已給其合共四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。

## 程序事項

### 議程項目 17

[公開會議]

有關考慮《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排  
(城市規劃委員會文件第 10107 號)

---

[會議以廣東話進行。]

193. 秘書報告，二零一五年十一月十三日，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《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》，以供公眾查閱，之後共收到 20 份申述書和 1 402 份意見書。

194. 在 20 份申述書中，有一份同時提出支持和反對意見，有兩份表示支持，有九份表示反對，其餘八份則提出意見而沒有表態支持或反對。在 1 402 份意見書中，有 1 383 份主要以類似的標準表格形式提出意見。由於 C1402 並無表明其意見書

關乎哪一項申述，而其內容與這份分區計劃大綱圖無關，因此建議把有關意見書視為無效。

195. 建議由城規會全體委員考慮有關申述和意見。聆聽會可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆聽會。由於申述和意見的內容是彼此相關，而兩者均關乎二澳地區的發展和保育，故建議將之合為一組，一併考慮其內容。

196. 鑑於接獲的意見書為數甚多，為確保聆聽會能有效率地進行，建議給予每名申述人／提意見人最多 10 分鐘時間在聆聽會上作出陳述。暫定於二零一六年六月三日由城規會全體委員考慮有效的申述和意見。

197. 經商議後，城規會同意：

(a) C1402 視為無效；

(b) 由城規會自行考慮有效的申述和意見；以及

(c) 主席會與秘書商議，因應出席聆聽會的申述人和提意見人的數目，決定是否需要把每名申述人和提意見人的陳述時間限為 10 分鐘。

## **議程項目 18**

[公開會議]

有關考慮對《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/1》的建議修訂的進一步申述的資料文件及聆聽會安排  
(城市規劃委員會文件第 10108 號)

---

[會議以廣東話進行。]

198. 秘書報告，二零一五年二月二十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《蒲台群島分區計劃大綱草圖編號 S/I-PTI/1》，以供公眾查閱，之後共收到 813 份申述書和 1 462 份意見書。二零一五年十一月五日，城規會考慮有關申述和意見後，決定接納一些申述的部分內容，縮減「住宅(丁類)」地帶的面積。二零

一六年一月二十二日，城規會展示這份分區計劃大綱草圖的建議修訂項目(有關縮減「住宅(丁類)」地帶的面積，以及將剔出的土地改劃為「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」)，以供公眾查閱。在為期三星期的展示期內，城規會共收到 172 份進一步申述書。

### 進一步申述

199. 進一步申述大多(F1 至 F170)表示支持建議修訂項目，惟對當局沒有將「住宅(丁類)」地帶內的一棵成齡樹劃入保育地帶表示關注。F171 反對建議修訂項目，因為改劃有關土地用途會影響原居民的生活，也影響原居民興建小型屋宇。F172 反對這份分區計劃大綱草圖，並建議把其地段由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」或「住宅(丁類)」地帶。F135 至 F153 及 F156 至 F158 是曾提交關乎建議修訂項目的申述／意見的申述人或提意見人。F172 與建議修訂項目無關。上述 23 項進一步申述應視為無效和不曾作出，而其餘 149 項進一步申述(即 F1 至 F134、F154、F155 及 F159 至 F171)將提交城規會考慮。委員對此表示同意。

### 會議安排

200. 二零一五年十一月五日，城規會全體委員曾考慮有關申述。有見及此，進一步申述也由城規會全體委員考慮會較為恰當。聆聽會可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆聽會。這項安排不會阻延考慮申述的程序的完成時間。

201. 由於進一步申述的內容均與把土地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」的建議修訂項目有關，故建議把各項進一步申述合為一組一併考慮。城規會全體委員暫定於二零一六年五月二十日根據條例第 6F 條考慮進一步申述。曾提交申述／意見的原申述人和提意見人(城規會因應他們的申述／意見提出建議的修訂)，以及進一步申述人(F1 至 F134、F154、F155 及 F159 至 F171)均會獲邀出席聆聽會。

202. 鑑於原申述人／提意見人及進一步申述人的人數眾多，為確保聆聽會能有效率地進行，建議給予每名原申述人／提意見人及進一步申述人最多 10 分鐘的時間在聆聽會上作出陳述。

203. 經商議後，城規會同意：

- (a) F135 至 F153、F156 至 F158 及 F172 無效；
- (b) 由城規會自行考慮有效的進一步申述；以及
- (c) 主席會與秘書商討，因應出席聆聽會的申述人、提意見人及進一步申述人的數目，決定是否需要把每名申述人、提意見人和進一步申述人的陳述時間限為 10 分鐘。

### 議程項目 19

[公開會議]

#### 其他事項

[此議項以廣東話進行。]

#### 收到邀請出席公眾論壇

204. 秘書報告，當局於二零一六年四月十四日接獲一封來自守護「加園」聯盟的電郵，要求秘書處把邀請委員出席有關堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖公眾論壇的信件轉給各委員。經討論後，城規會同意把守護「加園」聯盟的邀請信發送給委員參閱。

205. 討論內容以機密文件形式記錄。

[會後備註：守護「加園」聯盟的電郵於二零一六年四月十九日轉發給各委員。]

206. 餘無別事，會議於下午六時十分結束。