

二零一九年十二月二十日舉行的城市規劃委員會  
第 1215 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)  
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

張孝威先生

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署助理署長(區域3)

盧錦倫先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區

龍小玉女士

秘書

**因事缺席**

符展成先生

楊偉誠博士

雷賢達先生

潘永祥博士

伍穎梅女士

何安誠先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

郭烈東先生

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

### 列席者

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
何尉紅女士(議程項目 1 至 3)  
袁承業先生(議程項目 4 至 10)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
黎惠儀女士(議程項目 1 至 3)  
喬宗賢先生(議程項目 4 至 10)

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一九年十二月六日第 1214 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一九年十二月六日第 1214 次會議記錄草擬本已於會前送交委員，並呈交席上。如委員於二零一九年十二月二十三日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後補註：會議記錄經修訂後(按委員的建議修訂第 81、112、120 及 121 段)，於二零一九年十二月二十三日獲得通過。]

## 議程項目 2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告，沒有續議事項。

## 西貢及離島區

## 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/7》的  
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10612 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

3. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們與恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司香港中

華煤氣有限公司(R510)及 Mary Mulvihill 女士(R6/C1)有關  
聯／業務往來：

- |                |   |   |
|----------------|---|---|
| 符展成先生          | — | 目前與恒基公司有業務往來  |
| 張國傑先生          | ] | 其公司目前與恒基公司有業<br>務往來，以及不時以合約形<br>式僱用 Mary Mulvihill 女士 |
| 黎庭康先生          | ] |   |
|                | ] |   |
| 余烽立先生          | ] | 過往與恒基公司有業務往來  |
| 廖凌康先生          | ] |   |
| 黃仕進教授<br>(副主席) | ] | 目前為香港大學僱員，而該<br>大學曾接受恒基公司主席家<br>人的捐款                  |
| 侯智恒博士          | ] |   |
|                | ] |   |
| 李國祥醫生          | — | 為香港理工大學副主席，該<br>大學曾接受恒基公司的贊助                          |
| 袁家達先生          | — | 為香港藝術中心監督團成<br>員，該中心曾接受恒基公司<br>一名執行董事的捐款              |

4. 委員備悉符展成先生因事未能出席會議，李國祥醫生尚未到席。由於黎庭康先生及張國傑先生並無參與涉及這些申述地點的事宜，而黃仕進教授、侯智恒博士、余烽立先生、廖凌康先生及袁家達先生所涉利益間接，因此委員同意他們可留在席上。

5. 主席表示，已給予申述人和提意見人合理的通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理時間的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關申述和意見。

簡介和提問部分

6. 以下的政府代表、申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

**政府的代表**

**規劃署**

- 譚燕萍女士 — 西貢及離島規劃專員
- 樂美寶女士 — 城市規劃師／西貢

**運輸署**

- 高志偉先生 — 高級工程師／房屋及策劃／新界東
- 羅維嘉女士 — 工程師／西貢

**申述人及提意見人**

**R 1 – 西貢區議會**

- 周賢明先生 — 申述人的代表

**R 5 – 關注西貢規劃陣線**

- 何潔儀女士 — 申述人的代表

**R 6 / C 1 – Mary Mulvihill**

- Mary Mulvihill 女士 — 申述人及提意見人

**R 7 – 陳嘉琳(西貢鄉民)**

- 陳嘉琳女士 — 申述人

**R 2 5 – 羅曦雯**

- 梁衍忻女士 — 申述人的代表

**R 4 7 – 黃鳴**

- 黃鳴先生 — 申述人
- 陳錦偉先生 — 申述人的代表

R 63 – 何偉航

何偉航先生 — 申述人

R 352 – 楊學良

楊學良先生 — 申述人

R 486 – 方國珊

R 490 – 陸秀貞

R 492 – Cheng Dicky

方國珊女士 — 申述人及他們的代表

R 487 – 方啟明

方啟明先生 — 申述人

R 488 – 丘瀚思

丘瀚思先生 — 申述人

R 489 – 楊永康

楊永康先生 — 申述人

R 493 – 李思朗

李思朗先生 — 申述人

R 496/C 3 – 南圍村居民(成元嬌)

R 497/C 4 – Wong Lai Ping

R 498/C 5 – Sing Ching On

R 499/C 6 – Yau Keung Hing

成元嬌女士 ] 申述人、提意見人及他們的  
代表

R 508 – 一群關心環保熱心人士

張寧峰先生 ] 申述人的代表

張忻女士 ]

R 510 – 香港中華煤氣有限公司

曾重文先生 — 申述人的代表

7. 主席歡迎各人出席聆聽會，並簡單解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。申述人、提意見人或他們的代表其後會獲邀作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表會獲邀作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表將獲分配最多 10 分鐘的發言時間。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。所有到席的申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人及他們的代表發問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人及他們的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議各項申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

8. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

9. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，向委員簡介詳載於城規會文件第 10612 號(下稱「文件」)的申述和意見內容，包括修訂的背景、申述人和提意見人所提出的理由／觀點／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的回應。

[黃幸怡女士及余烽立先生在西貢及離島規劃專員進行簡介期間到席。]

10. 主席其後請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述和意見。

#### R 1 – 西貢區議會

11. 周賢明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他擔任西貢區議員已有 30 年。二零一九年五月七日，當局就白沙灣分區計劃大綱圖的建議修訂諮詢西貢區議會時，現屆的西貢區議員一致反對建議修訂，他肯定新一屆西貢區議會亦會繼續反對建議修訂。



訂。根據西貢區議會與鄉事委員會和區內村民的討論，他們高度關注擬議發展會對周邊地區(尤其是毗連的郊野公園和海岸保護區)造成負面的交通和環境影響。雖然西貢公路改善工程第一期接近完工，但建議的第二期改善工程已延遲了約 10 年，現時仍未確定有關工程會否繼續進行；

- (b) 當局建議把項目 A 的用地(用地 A)由「政府、機構或社區」地帶改劃作住宅用途，原因是該用地鄰近主要的道路網，亦設有基礎配套設施。毗鄰的空置校舍將改建為社會福利服務綜合大樓，以協助解決區內現時政府、機構或社區設施不足的問題。不過，在該空置校舍用地提供政府、機構或社區設施的建議並非新的構思。多年來，西貢區議會一直大力爭取落實該建議。區內居民認為除了在該空置校舍用地提供政府、機構或社區設施外，政府亦須在西貢提供更多「政府、機構或社區」用地，以解決該區政府、機構或社區設施不足的問題。因此，用地 A 應留作政府、機構或社區用途；
- (c) 他質疑城規會約 10 年前批准在項目 D 的「綠化地帶」用地(用地 D)進行住宅發展的理據。他又質疑是否有需要修正當年的決定，把有關用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶。他亦不同意把項目 C(用地 C)毗鄰長有茂密植被的用地改劃作住宅用途的建議。現時有一條河道分別流經用地 C 和 D 的擬議和現有住宅發展項目，然後流入白沙灣的海岸保護區。雖然該河道最近的水質已有所改善，但在位於用地 D 的住宅發展項目施工期間，河水污染嚴重。倘在用地 A 和 C 興建約 230 個單位的住宅發展項目，難免會再次對該河道造成負面的環境影響。當局應保留用地 C 的現有「綠化地帶」，作為用地 D 的現有發展與其東面和南面的「自然保育區」之間的緩衝；以及
- (d) 城規會應擔當保護環境的把關者，拒絕對白沙灣分區計劃大綱草圖(下稱「草圖」)作出建議的修訂。

R5 – 關注西貢規劃陣線

12. 何潔儀女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她代表由西貢居民組成的關注西貢規劃陣線，該組織旨在推動社區規劃。他們不但關注地區層面的土地用途規劃，而且從更廣義的層面關注西貢區以至全港的土地用途規劃。過去三年，他們一直積極參與西貢的土地用途規劃；
- (b) 政府致力透過改劃合適用地的土地用途地帶以建立土地儲備，從而滿足殷切的房屋需要。不過，改劃建議不能令大多數西貢居民受惠。西貢豪宅已供過於求，該區的住宅單位空置率亦是全港最高。因此，實無必要改劃用地作低密度私人住宅發展；
- (c) 倘把用地 D 由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶以就先前核准的住宅發展項目作出修正，即代表政府採取「先建後批」的發展方針；
- (d) 她展示一幅西貢地圖，並指出西貢有多個核准住宅發展項目，包括大埔仔已完成的住宅發展項目及十四鄉的擬議住宅發展項目。此外，蠔涌、鹿尾、對面海有大量現有及已規劃的屋宇／住宅發展項目，以及影業路附近的大型公營房屋用地。從全面的規劃角度來看，她質疑發展更多的住宅對該區是否有利；
- (e) 二零一九年十二月中，城規會拒絕擬在沙下興建 771 個單位的綜合住宅發展申請，主要是基於交通理由，因為西貢公路改善工程第二期工程仍未在憲報公布，故未能確定完工日期。西貢公路只是一條雙程道路，道路擴闊工程尚未完成。即使整條西貢公路擴闊至四條行車線，也難以解決該區的交通問題。此外，西貢許多私人農地已改作棕地用途及汽車修理工場，以致西貢鄉郊地區的車輛數日日漸增加。據悉，當局為支持修訂建議而進行的交通評估低估了有關影響，因為該項評估沒有計及由西貢市

至蠓涌區這個大範圍內獲批准的小型屋宇和私人住宅發展項目。鑑於區內居民所收集的交通流量數據與政府提供的相關數據存在極大差異，她質疑政府的評估報告為何指出擬議的住宅發展不會對該區造成負面的交通影響；以及

- (f) 西貢區內的「政府、機構或社區」用地有限。政府已把對面海和西貢市的「政府、機構或社區」用地改劃作住宅用途。鑑於西貢區人口老化，以及輪候安老院舍和肢體傷殘及弱智人士宿舍的人數眾多，只把前西貢中心小學改建為社會福利服務綜合大樓並不足以滿足區內區民的需要。由於許多區民均無法負擔私營機構提供的設施，政府與其純粹滿足房屋需求，不如保留用地 A 用作提供政府、機構或社區設施，以符合公眾利益。

#### R7 – 陳嘉琳(西貢鄉民)

13. 陳嘉琳女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她是西貢區議會新一屆的當選區議員。二零一九年五月，當局展示分區計劃大綱圖的修訂建議，以供公眾查閱。在此期間，西貢鄉民收集了一共 484 個居民簽名，要求保留用地 A 及 C 原本的土地用途地帶，因為有關修訂對西貢的交通、綠化地帶及社會福利設施供應造成負面影響。雖然很多居民希望親身出席會議，惟城規會的會議定於工作日舉行，他們無法出席；

#### 交通問題

- (b) 交通問題一向是當區居民的主要關注。西貢只有一條主要道路(即西貢公路)通往市區。兩個擬議住宅發展項目所造成的交通影響不單會禍及南圍及響鐘地區，更會影響整個西貢區。目前，有三條專營巴士路線連接西貢市、沙田與將軍澳，以及四條綠色專線小巴(下稱「專線小巴」)路線往來其他地區。他們曾於夏天在專線小巴第 1 號及第 1A 號的車站

(往新蒲崗方向)進行了兩天的調查，發現大部分人需要等候 30 分鐘才能上車，更遑論因交通擠塞所花去的時間。西貢居民乘搭巴士或專線小巴前往九龍，通常需時 60 至 90 分鐘不等，前往新界其他地方需時 90 分鐘，前往港島則需時兩小時。預計市民在繁忙時間／上學和放學時間，需等候較長時間。若更多人遷入西貢居住，交通擠塞的問題會越見嚴重；

- (c) 西貢的交通問題是規劃不當所致。雖然區內有足夠的專線小巴提供服務，但由於交通擠塞，這些專線小巴未能準時到站接載乘客。因此，大部分居民寧可駕車及在自己的私家車內等候，也不會在車站候車；
- (d) 她質疑西貢公路改善工程能否解決區內的交通擠塞問題。雖然設有大約 230 個單位的住宅發展項目或許不會對其他地區造成很大的影響，但會為西貢帶來嚴重的交通問題。根據政府就西貢公路改善工程第一期提交給立法會的資料，西貢公路某幾個部分的路段的行車量／容車量比率在繁忙時間已超越其設計的容車量，所以西貢公路的部分路段在繁忙時間會出現交通擠塞。待西貢公路改善工程第一期完成後，西貢公路的交通狀況會在二零二一至二零二三年有所改善，但她質疑新的住宅發展項目(包括分區計劃大綱圖修訂項目所提出的住宅發展項目，以及已獲批規劃許可的發展項目)是否有納入交通評估內。一名城市規劃師在接受記者訪問時曾表示，交通擠塞問題不能透過擴闊道路的其中一段來解決。此舉只會把樽頸位推前，只有減少汽車數量，才能解決交通擠塞問題；
- (e) 應留意的是，周邊地區已有多個住宅發展項目／小型屋宇項目獲批，包括位於對面海的 34 間屋宇及 248 個酒店房間、鹿尾村的 13 間屋宇、蠔涌的 28 個單位及 40 個小型屋宇、十四鄉的 9 500 個單位，以及安達臣道兩個合共提供 16 100 個單位的大型公營房屋發展項目。據知，由於交通擠塞，部

分居民需從飛鵝山徒步下山至彩虹。由於低密度住宅發展會加大該區的泊車需求，兩個擬議住宅發展項目將提供 230 個單位，但泊車位只有 100 個左右，泊車位數目嚴重不足；

政府、機構或社區設施的供應

- (f) 根據二零一六年中期人口統計，西貢區 60 歲以上人口佔 22.7%，當中西貢市中心 60 歲以上人口更高達 29.7%。西貢區內的安老設施、託兒服務、醫療及護理設施，以及文娛康體設施供應不足。目前，西貢居民主要依賴將軍澳區關設施；以及
- (g) 政府在全面檢視整個西貢區的規劃前，應保留用地 A 及 C 原本的土地用途地帶。

R 25 – 羅曦雯

14. 梁衍忻女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她是西貢區議會的新一屆當選區議員。這是她當選後首次可以出席在工作日辦公時間內舉行的城規會會議。當局應審視聆聽會的安排，讓更多當區居民可以出席會議。她在坑口居住，在香港科技大學工作，並曾在順利邨附近的中學就讀，是清水灣道一帶地區的一分子；
- (b) 當局為白沙灣區進行規劃時，不應只局限於分區計劃大綱圖的界限內，而應從更廣義的地區層面作出全盤考慮。把用地 C 由「綠化地帶」改劃作住宅用途，有違劃設該地帶的目的(即釐定市區和近郊的發展區的界限)，並且會為「綠化地帶」的同類用途立下不良先例，破壞鄉郊特色。西貢作為香港「後花園」的角色應得到重視和予以保留。由於香港科技大學附近的一個豪宅發展項目仍有空置單位出售，當局應重新審視是否要增加西貢的豪宅單位；

- (c) 隨着西貢市邊緣的多幢現有工業大廈改建為其他私人住宅發展項目和擬議安老院舍，以及安達臣道的公營房屋發展項目相繼落成後，區內的交通狀況將繼續惡化。用地 A 及 C 的兩個擬議住宅發展項目會進一步加重該區的交通負荷，對西貢居民的日常生活造成嚴重的負面影響。例如，以往她只需 15 至 20 分鐘就能到達位於順利邨的學校，但是現在由於區內交通嚴重擠塞，同樣的車程需時 45 分鐘；
- (d) 運輸署表示西貢的交通問題可透過改善公共交通服務解決，例如以 19 座專線小巴取代 16 座專線小巴，以增加載客量，但她不同意這個說法。此外，她不認同運輸署指該區的交通狀況會在將軍澳—藍田隧道通車後得到紓緩。根據她對該區的認識，該隧道只會改善將軍澳南及日出康城地區的交通狀況，清水灣道及坑口一帶的居民卻無法受惠；以及
- (e) 雖然規劃署聲稱除了小學及醫院病床外，西貢區現時和已規劃的政府、機構或社區設施大致上足以應付該區規劃人口的需求，但西貢的居民一直面對政府、機構或社區設施缺乏的問題，當中的社會福利及長者設施尤為不足，當區居民需前往將軍澳使用有關服務。在區內政府、機構或社區設施不足的問題得到解決前，政府應暫緩落實把該用地改劃作住宅發展的建議。

#### R 47 — 黃鳴

15. 黃鳴先生和陳錦偉先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他們來自生態教育及資源中心，曾於二零一九年六月至八月期間在南圍和響鐘一帶進行生態調查。該調查旨在記錄區內基本生態狀況。調查結果顯示，在該區發現合共四種蜻蛉和蜻蜓，包括具保育價值的斑灰蜻 (*Orthetrum poecilops*)。國際自然保護聯盟 (下稱「自然保護聯盟」) 把該種蜻蜓列為罕見生物類別。根據漁農自然護理署 (下稱「漁護署」) 的資

料，斑灰蜻主要在新界東北部、榕樹澳和響鐘／南圍一帶出沒；

- (b) 他們在調查期間，發現金裳鳳蝶 (*Troides aeacus*) 和黃裳鳳蝶 (*Troides helena*)，這兩種具保育價值的蝴蝶已列入《保護瀕危動植物物種條例》內。另外，調查亦發現非常罕見的緬甸燒灰 (*Arhopala birmana*)。鑑於調查錄得的蝴蝶種類多達 96 種(佔全港有記錄的蝴蝶品種總數的 40%)，當中更有三種屬「稀有」品種，另有三種屬「非常稀有」品種；因此，根據調查所得結論，該區屬於蝴蝶出沒的重要熱點。不過，一旦落實修訂建議，多種蝴蝶的寄主及蜜源植物將會消失，蝴蝶覓食和繁殖的生境會因而受到破壞；
- (c) 調查共錄得 33 種雀鳥，包括兩種稀有品種，綠鷺 (*Butorides striata*) 和鐵咀沙鴿 (*Charadrius leschenaultia*)。此外，調查還發現夜鷺 (*Nycticorax nycticorax*) 的雀巢。區內的紅樹林及海岸區不僅為水鳥提供覓食地，還可成為具重要保育價值的繁殖地；
- (d) 調查共錄得 13 種蟹。根據漁護署於二零零六年的資料，香港共有 13 個地方發現四種以上的招潮蟹，主要分布在大嶼山和新界東北部。該項調查發現，該區可能是西貢唯一一處可供四種招潮蟹棲息的生境；
- (e) 用地 A 四周皆被劃為「海岸保護區」地帶，生態價值高，而用地 C 和 D 則位於河道旁邊。即使位處下游的紅樹林不會直接受到擬議住宅發展的影響，但發展項目所產生的排放物，包括在施工期間排放的污水，倘處理不當的話，很容易會沖至下游地區。從二零零三年拍攝的照片可見，雖然沿岸的紅樹林仍健康生長，但隨着傾倒廢物活動不斷增加，紅樹林的數量正逐步減少；

- (f) 由於上述物種大多容易受到污染和滋擾影響，擬議住宅發展項目將對野生動植物構成嚴重威脅，也會對紅樹林地區的生態造成不良影響。該地區已劃為「海岸保護區」地帶，以反映其生態價值。然而，相關用地緊鄰「海岸保護區」地帶，擬議住宅發展項目的污水將無可避免地排入保護區內。雖然或可在該處設置污水處理設施，但這些設施的效用有待確認。情況以毗鄰「海岸保護區」地帶的用地 A 尤為嚴重，該處在漲潮和退潮期間，至少有 10 米的高低水位差別。用地 C 和 D 的擬議／現有發展項目十分接近一條天然河道，任何未受控制的污水排放都會對河道造成污染；以及
- (g) 為免對周邊的「海岸保護區」範圍和河道造成不良的環境和生態影響，應該擱置擬議住宅發展項目，直至落實足夠的緩解措施為止。

### R 63 – 何偉航

16. 何偉航先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他身為西貢區議會白沙灣選區的新一屆當選議員，專程向城規會轉達所接獲的區內居民意見。區內居民在二零一九年四月才知悉修訂建議。即使區內居民、西貢鄉事委員會和西貢區議會均對修訂表示反對和關注，政府仍繼續進行分區計劃大綱圖的修訂。在擬議修訂項目刊憲後，當局才把關於修訂建議的文件送交西貢區議會傳閱，以供參考；
- (b) 雖然政府聲稱已採取多管齊下的方式增加土地供應，以滿足市民迫切的住屋需要；但為達到這個目的而把西貢的鄉郊土地納入發展的做法並不恰當，因為還有其他更好的方法，例如可把棕地和高爾夫球場優先用作房屋發展；
- (c) 由於聆聽會在工作日舉行，區內居民大多無法出席，因此城規會應檢討聆聽會的安排，以提高圖則制訂程序的透明度和公眾諮詢的成效。政府於二零



一六年開展在用地 A 進行住宅發展的規劃工作，當時的西貢區議會（尤其是主席）認為該用地可能適合作住宅用途，並認為該用地可改劃作「政府、機構或社區」用途地帶，因為該區無須增設社會福利設施。然而，新一屆的西貢區議員將一致反對改變用途的建議；

- (d) 根據區內居民拍攝的照片，即使在暑假的大清早，響鐘和匡湖居的專營巴士／專線小巴的車站也排滿長長候車的人龍。但是，當局沒有進行交通影響評估以支持修訂建議。此外，擬議住宅發展項目沒有提供足夠的泊車位，將令該區泊車位不足的問題惡化；
- (e) 西貢區的政府、機構或社區設施供應不足。西貢鄉郊地區的居民需要使用將軍澳區內的社會福利設施，但這些設施已超出負荷。類似的問題亦發生在醫院和診所服務方面；
- (f) 他同意其他申述人／提意見人提出擬議發展會對具重要生態價值的地區造成無法克服的影響；
- (g) 用地 A 的北部位於政府土地上，該用地南面的部分地方則屬私人土地。政府把部分私人土地列作可供出售土地的意圖不明；以及
- (h) 一名區內居民所拍攝的照片顯示，位於南圍用地 C 與用地 D 之間的河道的水質不斷惡化，主要是由現正進行中的西貢公路改善工程所導致。近年，在南圍發現的雀鳥、動物、昆蟲和植物的數量不斷下降。擬議住宅發展項目會進一步令該區的居住環境質素變差，不符合西貢鄉郊地區的整體規劃意向。

### R352 – 楊學良

17. 楊學良先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他已在南圍村的「綠化地帶」用地(即用地 C)居住了 50 年。他兒時，南圍的河道水質極佳，有魚有蝦。不過，河道的河床和水位因為傾倒廢物和附近道路工程的地面徑流而大幅上升。用地 C 的擬議住宅發展會進一步污染該條河道，尤其是在施工階段，對該區造成負面的環境影響。此外，擬議發展排放至河道的污水會影響河道的水量，並會造成淤塞，令水浸問題惡化；以及
- (b) 由於環境保護署(下稱「環保署」)最近的實地視察是在展開道路工程前進行，當時的排污及地面徑流問題並不顯著，因此河道的狀況看似令人滿意。不過，在道路工程展開後，環保署未有進行實地視察。

#### R 487 – 方啟明

18. 方啟明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是匡湖居業主立案法團的主席，在該區居住接近 30 年，非常熟悉周邊地方。匡湖居是西貢區其中一個最大型的住宅發展項目，所以他多年來一直與西貢區議員緊密合作，即使西貢區議會可做的事情並不多。業主立案法團亦與相關政府部門的代表及一些西貢區議員組成特別工作小組，監察西貢公路改善工程的各種問題；
- (b) 整個西貢區缺乏全面規劃。西貢公路是該區的主要通道，但該條公路只是一條雙線不分隔車道，其中一些路段會擴闊成雙程雙線分隔車道。西貢公路改善工程第一期只會覆蓋清水灣道及匡湖居之間的路段。然而在近日的西貢區議會會議中，路政署的代表告知他們道路改善工程第二期或會擱置；
- (c) 政府進行的交通評估低估了交通流量，亦未能反映該區的實際公共交通設施供應量。由於公共交通配套設施在過去數年一直下降，令更多居民需要駕駛私家車，衍生出更多塞車及泊車問題。西貢公路改

善工程或會吸引更多遊客前往西貢，令現時的交通及泊車問題惡化；

- (d) 雖然匡湖居裝設了污水處理設施，但白沙灣及蠔涌並未安設污水收集設施，只設有化糞池，所以有大量未經處理的水流入匡湖居附近的地方。另外，附近正在施工的新發展項目亦沒有污水處理設施。倘擬議發展的用地沒有闢設足夠的污水處理及排水設施，河道將進一步受到污染，因為牛尾海污水收集系統的小型污水處理廠工程尚未展開；
- (e) 他質疑為何沒有就西貢公路改善工程第一期進行環境影響評估，以及沒有提出排水建議。雖然他被告知有關道路工程規模細小，並不屬於指定工程項目，因此無須進行環境影響評估，但他不滿意這個安排，因為河道會受污染；
- (f) 他亦留意到，該區正在進行一些公用事業設施公共工程，這代表政府確實有計劃在該區進行更多新發展；以及
- (g) 西貢的社會福利設施不足。匡湖居的義工隊需要前往將軍澳參加義工服務，因為他們在西貢找不到合適的福利中心。另外，應把西貢的空置校舍用地改作社會福利設施用途。

R486 – 方國珊

R490 – 陸秀貞

R492 – Cheng Dicky

19. 方國珊女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她在西貢區工作了 30 年，亦擔任了西貢區議員 12 年。從西貢區議員及各持份者在這次聆聽會的高出席率可見，西貢居民十分熱愛該區。西貢作為香港「後花園」的角色應該受到重視；

- (b) 雖然西貢公路改善工程第一期(將清水灣道至匡湖居的一段西貢公路擴展為雙線雙程行車)即將完工，但有關改善工程未能解決交通問題，包括主要交通擠塞黑點(例如大埔仔、亞公灣及坑口影業路)的樽頸問題。她質疑當局為何取消一些路段(例如亞公灣附近)的改善工程，而這些工程能夠改善有關路段的交通狀況；
- (c) 雖然本港的房屋需求殷切，亦有興建公營房屋的需要，但應慎重考慮用地的特色及位置。她留意到，有時相關政府部門未必會把用地的真實特色和面貌向城規會報告，以供考慮。以將軍澳分區計劃大綱圖的擬議修訂為例，當局建議在一幅望向建有許多豪宅的銀線灣的用地上發展公營房屋，卻把一些合適用地排除在外；
- (d) 有關把用地 C 用作發展住宅的建議引起不少關注，該區的交通狀況已經未如理想，任何新發展會令樽頸問題惡化。她無法理解為何西貢公路作為西貢的主要道路會被視為一條郊區道路，以及無須就其改善工程進行環境影響評估。在缺乏環境影響評估的情況下，無法妥善處理道路擴闊工程所帶來的環境、排水及排污影響。由於現時西貢大部分鄉郊地區沒有設置排污系統，她曾見過一些獲批的同類發展在接駁擬議排污設施時，對周邊的鄉村差點造成無法逆轉的負面環境影響。潛在的排污問題或會再次在用地 C 發生。倘沒有恰當的污水處理設施，擬議住宅發展會進一步污染毗鄰河道，造成負面的環境影響，增加該區的水浸風險；
- (e) 現時西貢人口約有六至七萬人，但西貢鄉郊地區沒有康樂、體育及安老設施，區內居民需要前往將軍澳使用這些設施。因此，應保留用地 A 作政府、機構或社區設施用途。政府亦應參照台灣及新加坡的做法，在住宅區內以地區社區會堂的形式為居民提供聚會的地方；

- (f) 擬議住宅發展只應在妥善處理交通、排污及排水問題和充分諮詢區內居民後才展開；以及
- (g) 應透過全面規劃的方式物色房屋用地，而並非進行插針式發展。舉例說，將軍澳第 137 區的用地面積約為 104 公頃，可用作房屋發展。該用地亦可改劃為「綜合發展區」地帶，以容納大約十萬人口。在居民遷入前，應先規劃並落實公共及基礎配套設施。

R 489 – 楊永康

20. 楊永康先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他母親已年過七十，是原居民，住在用地 C 內的受影響地段；以及
- (b) 倘須收回土地以便進行擬議住宅發展，他們便會被逼離開，因而變得無家可歸。他促請城規會不要收回他們的土地作住宅發展。

R 493 – 李思朗先生

21. 李思朗先生作出陳述，要點如下：

- (a) 政府應採取社區主導和運輸主導的模式進行土地用途規劃。目前依靠發展商按契約規定實施交通改善工程和排水及排污紓解措施的做法並不理想，因為政府難以對違規情況進行執法；
- (b) 西貢的公共運輸設施不足，應考慮在修訂項目內的用地闢設交通樞紐，以改善車流及公共運輸設施的效率；以及
- (c) 西貢缺乏醫療及健康護理設施，可採用社區主導的規劃模式，在用地 A 闢設地區醫療中心或診所，以減輕將軍澳醫療設施的負荷。削減該區一幅「政

府、機構或社區」用地，對該區居民／村民並不公平。

R 496 – 南圍村居民(成元嬌)

R 497 – Wong Lai Ping

R 498 – Sing Ching On

R 499 – Yau Keung Hing

22. 成元嬌女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 雖然她是南圍的原居民，但當局並無就分區計劃大綱圖的建議修訂諮詢她。她只是從其他途徑得知有關建議修訂。因此，她發動西貢居民就有關建議修訂提出申述，已收集到 3 000 多個簽名支持她的申述，包括專線小巴的營運商和司機以及多名區內居民。他們大多關注交通問題；

#### *修訂項目 C*

- (b) 用地 C 原本位於南圍的「鄉村範圍」內，有原居民居住。當局未經諮詢便把用地 C 剔出南圍的「鄉村範圍」，南圍村民並不知道南圍的面積變小。他們對於家園快將被拆並會用作發展豪宅，感到訝異；
- (c) 用地 C 內的祖墳最早可追溯至約 240 年前。用地 C 位於鄉村以南一個小丘的西面山腳，原是南圍的祖宗墳地。由於人口增加，南圍村民把土地改成梯田耕種，把墳地移往小丘的東面。許多南圍村民仍然持有用地 C 內屬於他們的農地的政府牌照，證明他們有權使用有關土地。倘用地 C 用作進行私人住宅發展，村民便無法再進入他們的農地和祖墳。原居民的權利須得到尊重；

#### *風水*

- (d) 用地 C 的擬議住宅發展會嚴重影響南圍的風水和鄉郊景色；

### 電力供應

- (e) 中華電力有限公司告知，南圍的供電量已達極限，由於缺乏土地，加上政府基於現時交通擠塞情況禁止進行掘地工程，因此無法再增加供電量。諷刺的是，在此情況下，用地 C 居然可用作住宅用途；

### 交通及公共運輸

- (f) 倘不先改善基本運輸基建和設施，西貢的鄉郊地區便無法容納更多人口；
- (g) 目前，南圍、響鐘及窩美的村民在早上繁忙時段無法登上巴士。即使可以登上巴士，他仍須忍受巴士要用大約 30 至 40 分鐘時間才能緩緩駛離井欄樹這段擠塞路段。西貢居民在每天早上繁忙時段內平均要用超過 100 分鐘時間前往市區的主要地區上班／上學。許多居民因而轉坐私家車，造成惡性循環；
- (h) 專線小巴司機最受交通擠塞問題的影響，因為來回西貢與坑口或彩虹的車程往往要三個小時，令他們的收入大減；
- (i) 交通擠塞亦影響西貢居民前往將軍澳醫院使用緊急醫療服務；
- (j) 南圍路與通往用地 D 通道之間的視線受到有關發展項目的指示牌阻擋。雖然最近已進行路口改善工程，但該路口的坡度／平面高度的差距對司機構成危險。事實上，在有關路口改善工程完成不久，即發生了一宗意外。當局反而應考慮興建一條通道直接連接用地 C 和 D 與西貢公路；
- (k) 為用地 C 擬議住宅發展項目提供 45 個泊車位的做法不切實際。據她估計，按現時南圍擁有車輛的模式看，擬建的 130 個住宅單位將會帶來約 250 輛私家車；

### 排水及排污

- (1) 南圍的河道原本水深三米，水質清澈。用地 D 發展後，該河道因有人傾倒建築廢料，水深減至只有三呎，水質亦受到污水排放所污染。可是，當局沒有採取行動，以回復河道原來的水質和排洪能力。結果，南圍路及河道兩岸的小型屋宇在大雨期間會發生水浸。由於用地 C 的單位數目將是用地 D 的 10 倍，其所引發的污染問題實在難以想像。在用地與河道之間劃設 10 米闊緩衝區的建議未必能保護該河道；
- (m) 響鐘的情況更差，該處的河道所受到的污染更為嚴重。響鐘最近發生水浸，主要是附近有多個大型住宅發展項目和有紅樹林被移除所致。倘再興建新的住宅發展項目，會令現有問題惡化；

### 建議

- (n) 用地 A 應用作闢設泊車轉乘兼公共運輸交匯設施，以紓緩井欄樹的交通樽頸問題；又或用作闢設長者中心，以滿足西貢人口老化的需要；
- (o) 應興建公路連接井欄樹和安達臣道，再接達坑口港鐵站，以及／或連接鄭植之中學與調景嶺港鐵站，以解決西貢的交通樽頸問題。要解決西貢交通擠塞問題，最終方法是把港鐵將軍澳線延展至香港科技大學和南圍；以及
- (p) 應擱置住宅發展的建議，並應就該區未來的土地用途充分諮詢原居民。

[簡兆麟先生和黎庭康先生於成元嬌女士進行簡介期間離席。]

### R508 – 一群關心環保熱心人士

23. 張靈峰先生借助照片作出陳述，要點如下：

- (a) 他們代表一群關心環保事宜的人士。他們曾在二零一九年十二月中旬前往用地 C 調查該用地的情況。



實地視察時所拍攝的照片顯示，該用地植物茂生，而且很多樹木都超過 10 米高。由於擬議發展將涉及大規模砍伐樹木，故此會對自然環境造成不良的景觀影響。他們不同意地政總署所進行的樹木調查的結果。該調查所得的結論指，該用地的範圍內並無稀有、受保護或瀕危的樹木品種，亦沒有載列於《古樹名木冊》內的樹木。雖然他們因為有圍欄阻隔或大樹擋路而不能進入該用地，但在用地周圍發現至少 33 棵土沉香 (*Aquilaria sinensis*)，當中不包括因受損嚴重而死去的樹木。這些土沉香中只有一棵長得較為高大，其他只有不到 15 厘米，而且大多受到損毀。警方確認區內曾發生土沉香偷伐事件。地政總署的調查所得似乎與警方的調查結果相反；

- (b) 文件提及在過去三年，環保署沒有收到任何有關南圍及響鐘的水污染投訴，而該署最近進行的實地視察亦顯示該等河道的一般情況令人滿意，並無非法排污問題。然而，實際情況並非如此。南圍的河道被傾倒廢物，造成淤塞問題。用地 C 附近的河堤是本地村民多年前修築的，遂成為優美的景致。在用地 D 進行建築工程期間，不少從河堤墜下的巨石被當成建築材料取走，造成河堤損毀。用地 D 的建築工程完成後，無人承擔修補河堤的責任。河道內的垃圾阻礙水流，受影響的範圍至少有 50 呎；該段河道長草叢生，蚊子滋長。曾有一群人士協助修復損毀的河堤和清理垃圾，兩年後，河道幾乎已恢復原狀，亦見魚蝦重返。可惜，再兩年之後，用來清理附近一宗運油車意外的化學品又對河道造成污染。西貢公路改善工程亦產生大量沙石徑流注入河道。環保署在八月視察該河道時，水質剛有改善，而且視察範圍只涉及河道的一小段，故環保署才會認為該河道的一般情況令人滿意。擬在用地 C 與該河道之間劃設的 10 米闊緩衝地帶，不足以保護現有河道和長有植物的河堤免受干擾；以及
- (c) 文件中描述用地 C 位於「綠化地帶」邊陲。事實上，該用地屬於一大幅「綠化地帶」的一部分，實

際位於該地帶的中心。把該用地改劃作住宅用途，會令該「綠化地帶」分成數塊。用地 C 的擬議住宅發展會對該「綠化地帶」及毗連「自然保育區」地帶內周圍一帶的植物和動物造成負面影響。政府應物色另一幅植被較少或已受干擾的土地作住宅發展。

#### R 5 1 0 – 香港中華煤氣有限公司

24. 曾重文先生作出陳述，要點如下：

- (a) 現時沿西貢公路至井欄樹敷設了煤氣管。應要求擬議住宅發展項目的項目倡議人評估擬議發展對用地附近煤氣管可能帶來的風險，並提出所需的緩解措施；以及
- (b) 項目倡議人應在擬議發展的設計階段諮詢香港中華煤氣有限公司，並在施工階段與該公司保持緊密協調，以及提供保護措施。

[林兆康先生和廖凌康先生此時離席。]

#### R 6 / C 1 – Mary Mulvihill

25. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她喜見眾多人士參與分區計劃大綱圖的修訂過程，沒有因城規會制訂提交申述和意見的新要求而不願意出席聆聽會；
- (b) 在城規會所收到 505 份的有效申述當中，沒有一份是支持修訂建議的。此外，有逾 3 000 名人士參與了反對擬議住宅發展的簽名活動。據悉，有不少人士希望出席聆聽會，但由於西貢區交通不便，故難以前來鰂魚涌出席聆聽會；

- (c) 城規會取走「政府、機構或社區」用地以供興建豪宅，但這些豪宅卻非有需要人士所能負擔的。正如 R5 所述，區內豪宅早已供應過剩。鄰近位於十四鄉的住宅發展(建有 9 500 個單位)將會對區內居民的生活和交通情況造成巨大的負面影響。她質疑在住屋需求下降的情況下，為何還要增建更多住宅單位；
- (d) 雖然規劃署表明區內的主要政府、機構或社區設施並沒有短缺，但為何所提供的數據只限於規劃區範圍內，實在令人懷疑。城規會最近考慮中區分區計劃大綱圖的修訂建議時，為了證明有迫切需要興建私家醫院，規劃署提供的數據便涵蓋整個中西區。根據二零一六年中期人口統計，包括將軍澳在內較廣義的西貢區人口超過 460 000。若以整個地區的人口為基礎進行比較，政府、機構或社區設施(尤其是安老設施)的短缺問題將會更為顯著；
- (e) 雖然部分政府、機構或社區設施的需求是以全港人口為基礎計算，但一些設施卻應在地區層面提供。白沙灣是關設政府、機構或社區設施(例如紓緩治療設施)的理想地點，可紓緩九龍東聯網內醫院過度擠迫的問題。此外，西貢區亦缺乏康樂設施和設備。前規劃署署長曾表示，相比起房屋土地短缺，政府、機構或社區用地短缺所導致的社會問題將更為嚴重。然而，政府卻繼續取走政府、機構或社區用地，先是市區，現在更蔓延至鄉郊地區；
- (f) 用地 D 位於「綠化地帶」，竟然可以進行發展。儘管用地 C 將進一步侵進郊野公園旁的「綠化地帶」，當局亦沒有進行任何生態和眩光影響評估，以鑑定擬議發展可能會對昆蟲、雀鳥和野生生物造成的影響。她懷疑政府是否打算把發展推展至郊野公園邊界。由於仍有很多棕地和私人土地未曾發展，並無理據支持破壞本應保留予市民享用的郊野地區；以及

- (g) 她質疑是否值得以西貢區的交通、排污、生態和旅遊業變差作為代價，利用賣地來增加土地收益。現今人們的想法與以往不同，城規會亦應改變其思維模式。

C3 – 南圍村居民(成元嬌)

C4 – Wong Lai Ping

C5 – Sing Ching On

C6 – Yau Keung Hing

26. 成元嬌女士作出陳述，要點如下：

- (a) 西貢的交通情況惡劣，巴士站常現人龍。政府應增加巴士班次，特別是於繁忙時候；
- (b) 南圍的河流常遭阻塞，以致河水只有三呎深。她要求政府清理河床，藉以減低大雨時的水浸風險；
- (c) 如政府認為用地 C 的擬議住宅發展不會對毗鄰河流造成負面影響，便應先制止用地 D 現有住宅發展進行非法排放；
- (d) 城規會不應同意用地 C 的擬議住宅發展，反之，應闢設無須經南圍路而可直接通往西貢公路的新通道；以及
- (e) 擬對分區計劃大綱圖作出任何修訂前，應充分諮詢相關村民及受影響人士。

27. 政府的代表、申述人、提意見人及他們的代表已完成陳述，會議進入答問部分。主席解釋，委員將會提問，而主席會請申述人、提意見人及他們的代表及／或政府的代表回答。不應把答問部分視為與會者向城規會直接提問或各方彼此盤問的場合。主席繼而請委員發問。

*發展參數及用地環境*

28. 一些委員提出以下問題：

- (a) 兩個擬議住宅發展項目預計的單位及居民數目；
- (b) 白沙灣及西貢規劃區整體的現有及計劃人口；
- (c) 西貢區私人住宅物業的空置率；
- (d) 用地 A 與用地 C 是否相連／相關，以及為何用地 C 東南面的用地邊界會成一直線；以及
- (e) 用地 D 的現有住宅發展項目的背景。

29. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助實物投影機及一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 該兩幅具發展潛力的房屋用地(用地 A 及 C)將可提供共 230 個單位(包括用地 A 的 100 個單位及用地 C 的 130 個單位)。按每一有人居住單位的平均入住人數為 3 至 3.2 人計算，用地 A 及 C 的居民人數分別約為 300 人及 400 人。
- (b) 白沙灣分區計劃大綱圖規劃區的現有及規劃人口分別為 5 450 人及 7 000 人。根據二零一六年中期人口統計，西貢區的人口約為 461 000 人，規劃人口則為 560 000 人；
- (c) 二零一八年西貢區私人物業的最新空置率約為 9.3%(6 245 個單位)；
- (d) 用地 A 和 C 均為個別用地，兩者在地理上並不相連。用地 C 東南面界線主要是依照毗鄰發展的現有平台而劃的，該項發展有部分範圍是位於私人土地上。雖然用地 C 內有一些臨時構築物，但整幅用地均位於政府土地內；以及
- (e) 用地 D 涉及城規會於一九九九年經覆核後，在有附帶條件下批准的住宅發展規劃申請。該項住宅發展於二零零八年落成。由於該發展已落成，建議把有關用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地

帶，以反映與批地條件所訂明的用途及發展參數相同的現有用途和發展參數。

### 環境及生態方面

30. 主席及一些委員提出以下問題：

#### *用地 A*

- (a) 用地 A 毗鄰的「海岸保護區」地帶的環境布局及規劃意向；
- (b) 用地 A 是否須進行土地平整工程，以及有關工程會否影響毗鄰的「海岸保護區」地帶；
- (c) 由於用地 A 貼近紅樹林區，是否須在該用地闢設生態或景觀緩衝區；

#### *用地 C*

- (d) 所涉「綠化地帶」的規劃意向，以及把用地 C 的「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)5」地帶的建議會否破壞區內「綠化地帶」的規劃意向和原整性；
- (e) 據知一些申述人曾指出，用地內有不少具生態價值的物種，就這方面政府有何發現；
- (f) 南圍河流的現況，以及政府有否計劃改善河床的深度，以處理水流和水浸問題；
- (g) 用地 C 會否與用地 D 共用同一通道，以及會否為受道路工程影響的樹木進行補償種植；

#### *排污及環境污染*

- (h) 擬議住宅發展會否對附近地區的污水排放造成負面影響，以及會採取哪類污水處理系統；
- (i) 於擬議住宅發展施工階段，有否任何措施處理可能出現的環境污染；以及

- (j) 河流與劃為「海岸保護區」地帶的地方之間的關係。

31. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助實物投影機及一些投影片作出回應，要點如下：

*用地 A*

- (a) 用地東北面及東面是一大片長有紅樹林的水體，劃為「海岸保護區」地帶。紅樹林一般被視為香港的重要生境。由於用地 A 的地盤水平比毗鄰海岸區潮漲時的水位高度為高，故於潮漲時用地 A 不會出現水浸情況。不過，在猛烈颱風吹襲時，則會受水浸威脅，所以仍須在該用地採取防洪措施；
- (b) 用地 A 北部位於政府土地上，是路政署臨時維修站的舊址。南部主要是私人土地，作油漆貯存庫用途。由於該用地已平整，故無須為日後的發展進行土地平整工程，而毗鄰的「海岸保護區」地帶將不會受影響；
- (c) 由於水體部分與該用地之間現時有海堤／護土構築物分隔，故無須在分區計劃大綱圖上加入生態／景觀緩衝區。不過，如有需要，可在契約中加入相關的美化環境規定；

*用地 C*

- (d) 該「綠化地帶」過往曾是毗連「自然保育區」地帶與西貢公路之間的緩衝，但經過多年已有所改變，包括毗鄰發展項目(即用地 D)。用地 C 現時有部分被臨時構築物佔用，該處的植被並非十分茂密。由於用地 C 位於「綠化地帶」邊陲，並與南圍村的已發展地方及基礎配套設施非常接近，因此具優勢作住宅發展；
- (e) 漁護署表示，該用地內並沒有關於具重大保育價值的動物或植物物種的記錄。地政總署進行的樹木調查結論指，該用地範圍內並無稀有、受保護或瀕危的樹木品種。根據樹木調查，該用地界線及擬設的

緩衝區內約有 150 棵常見品種樹木。當局在批地階段會採取樹木保護措施處理該些樹木。秘書處備有有關的樹木調查報告副本，以便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」)於考慮擬議修訂時參閱；

- (f) 河道與用地 C 之間會闢設 10 米闊的緩衝區。漁護署表示，該緩衝地帶足以保護該河道的天然河床和兩岸的野生植被免受日後發展所影響。渠務署會安排清理在河道找到的垃圾，並會清除溪流植物以及進行疏浚工程，以避免水浸。如有需要，渠務署亦會考慮進行河床改善工程。現時亦有規例管制施工階段的污染；
- (g) 用地 C 的擬議發展會共用同一條通往用地 D 的通道。當局將會進行道路改善工程把道路擴闊至標準道路的闊度，倘有樹木受到道路改善工程的影響，日後的發展商會採取緩解措施，包括補種樹木；

#### 排污及環境污染

- (h) 擬議住宅發展項目的項目倡議人需要根據契約進行排污影響評估及落實適切的緩解措施，以確保污水排放不會影響附近環境易受破壞的地區。擬議住宅發展項目所產生的污水會由該處的污水處理設施處理或引流至公共污水渠(如有)。白沙灣區會敷設公共污水渠。根據牛尾海污水收集系統工程計劃，西貢鄉郊地區和鄉村的排污系統將作出改善。住宅發展項目需要符合排放污水的相關標準及規例；
- (i) 相關條例及規例有足夠監管機制，以確保在施工階段不會對周邊地區(包括毗連的「海岸保護區」地帶)的環境造成不可接受的影響；以及
- (j) 南圍附近的現有河道與白沙灣的海域(即「海岸保護區」地帶)相連。該河道會穿過現有發展項目，包括南圍的鄉村民居。



32. 至於對南圍河道環境的關注，成元嬌女士(R496/C3)回應說，該河道曾是南圍村民食水供應的主要來源。然而，自用地 D 的住宅發展項目竣工後，由於河道被傾倒廢物和出現淤塞問題，天然水供應被截。因此，在河道附近發展另一個住宅項目會令問題惡化。

33. 對於一些申述人指西貢是香港的「後花園」，一名委員詢問西貢這「後花園」的整體規劃意向，規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士表示，香港的「後花園」是指西貢整個地區，當中包括郊野公園、海灘和自然環境，這些地方應加以保存，以作保育、民娛和康樂用途。西貢亦涵蓋現有發展區，包括西貢市鎮及鄉村民居。由於西貢屬鄉郊地區，現有發展項目主要集中在主要道路周邊，例如蠔涌及西貢公路沿路一帶。擬進行住宅發展項目的兩塊用地並非西貢公路毗鄰或附近，有潛力進行低密度發展。

#### 交通及運輸

34. 一些委員提出以下問題：

- (a) 西貢公路改善工程的詳情；
- (b) 擬議住宅發展項目會否對周邊地區的交通造成負面影響；
- (c) 南圍路會否被連接用地 C 的擬議通道影響；以及
- (d) 影業路及大埔仔之間的道路網的交通改善措施。

35. 運輸署高級工程師／新界東高志偉先生借助投影片，作出以下回應：

- (a) 西貢公路改善工程第一期會在二零二零年年底前竣工，待工程完成後，清水灣道與匡湖居之間的一段西貢公路會變成雙程雙線分隔車路，交通流量容量將會增加一倍，屆時可紓緩西貢公路沿路的交通擠塞問題。西貢公路改善工程第二期計劃旨在改善匡湖居與西貢市鎮的一段西貢公路。路政署目前正與

相關政府部門協調，以便安排在二零二零年初就有關道路方案進行道路刊憲。待相關法定程序完成後，政府會就有關工程的撥款作出安排並進行詳細設計研究；

- (b) 西貢公路改善工程第一期會在擬議住宅發展項目入伙之前竣工。大約 230 個新增單位只會在早上繁忙時間帶來約 80 架客車架次，不會對毗鄰道路網絡造成重大交通影響；
- (c) 根據用地 C 通道的初步設計，連接用地 C 及南圍路的擬議通道路口會設有「讓路」交通標誌，南圍路將會是主要道路，而擬議通道將會是次要道路；以及
- (d) 針對影業路及大埔仔之間的道路網而設的交通改善措施包括在周日早上繁忙時間調整交通燈號，以加大銀影路附近九龍方向的車流量。清水灣道及銀影路交界處的擬議改善工程會在前邵氏兄弟影城用地的新住宅發展項目竣工後落實。至於影業路的擬議公屋用地，項目倡議人會建議交通改善措施，包括增設行車線。

#### 「政府、機構或社區」設施的供應

36. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 為何「政府、機構或社區」設施供應的評估是根據白沙灣規劃區進行，而不是根據西貢區這個較大地區來進行；
- (b) 西貢區議會這個較廣義地區的「政府、機構或社區」設施供應；
- (c) 西貢是否有其他「政府、機構或社區」用地可供闢設安老服務設施；以及

- (d) 安老院及社區聚會的地方短缺，政府會否考慮把用地 A 用作該等用途，以及區內有否其他已規劃的安老設施。

37. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助實物投影機和一些投影片作出以下回應：

- (a) 按照既定做法，當局在制訂圖則的過程中，會根據規劃區來評估政府、機構或社區設施的供應。由於西貢的鄉郊人口較分散，以地區作為評估政府、機構或社區設施供應的基礎，是較合適的做法。至於範圍較大的西貢區，該區的人口主要集中在將軍澳區。在評估政府、機構或社區設施的供應時，若以西貢區議會界線為基礎，則無法妥為反映西貢鄉郊地區的人口所需；
- (b) 根據《香港規劃標準與準則》的要求，現有和已規劃的政府、機構或社區設施大致足以應付範圍較大的西貢區的整體規劃人口的需求，但醫院床位(欠 1 250 張病床)除外。然而，根據食物及衛生局的資料，待落實將軍澳醫院和靈實醫院的擴建計劃後，病床短缺的情況大致可得到紓緩。西貢區的社區護理服務和安老院亦不足。應留意的是，當局最近才就該等設施的供應重新加入以人口為基礎的供應標準，而社會福利署(下稱「社署」)亦以此作為該等設施的長遠供應目標。至於實際供應，社署會在規劃及發展過程中作出適當的考慮；
- (c) 毗鄰用地 A 的「政府、機構或社區」用地已規劃作政府、機構或社區用途，當中包括一個嚴重弱智人士展能中心暨宿舍，以及一間安老院暨日間護理中心。社署表示該署未有任何計劃把用地 A 用作闢設福利設施。社署會繼續採取多管齊下的措施，以物色適合的地點提供福利設施，當中的考慮因素包括地點、面積、附近環境，以及有關服務在當地社區的供求情況等；以及

- (d) 在白沙灣北面的部分「政府、機構或社區」用地會發展為安老院，為長者提供護理安老宿位及一間老人日間護理中心。該用地的其餘部分可考慮作其他政府、機構或社區設施用途。

### 其他方面

38. 部分委員提出以下問題：

- (a) 用地 C 的臨時構築物的種類和狀況；
- (b) 墳墓的確實位置，以及當局有否就分區計劃大綱圖的擬議修訂徵詢區內人士的意見；
- (c) 西貢區擁有豐富的文物古蹟和傳統客家文化，例如位於蠔涌的車公廟，而該區不少鄉村亦會舉辦清醮活動。有鑑於此，用地 A 是否可保留作與文化及文物古蹟相關的用途；以及
- (d) 南圍的「鄉村範圍」界線會否受到擬議修訂的影響。

39. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 用地 C 的臨時構築物是領有許可／牌照的民居；
- (b) 當局把擬議修訂提交城規會轄下的小組委員會考慮前，已諮詢由西貢區各鄉村村代表組成的西貢鄉事委員會，以及西貢區議會，並在小組委員會考慮擬議修訂期間，把西貢鄉事委員會和西貢區議會所提出的意見呈交席上。村民和西貢區議會亦已向城規會提交申述，該等申述已在是次聆聽會上獲得考慮。根據規劃署實地視察，用地 C 內並沒發現墳墓。縱使如此，當局會在較後階段進行詳細勘測後才會賣地。受影響的墳墓(如有的話)會按現行政策獲得補償；

(c) 與文化及文物古蹟相關的用途(例如廟宇)通常坐落於「政府、機構或社區」地帶內，而有關活動在該地帶內屬經常准許的用途。在制訂圖則的過程中，規劃署會諮詢所有相關政府部門。正如分區計劃大綱圖的《說明書》所訂明，倘有任何發展建議或會影響某用地的歷史及文物特色，當局會先徵詢古物古蹟辦事處的意見；以及

(d) 用地 C 的改劃範圍位於南圍的「鄉村範圍」界線外。

40. 由於委員再無提問，主席表示答問部分已經完結。她感謝政府部門的代表、申述人、提意見人，以及他們的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述和意見，並會在稍後告知申述人和提意見人城規會的決定。政府的代表、申述人、提意見人，以及他們的代表此時離席。

#### 商議部分

##### [閉門會議]

41. 一名委員不反對修訂項目 A，因為所涉用地位於路旁，以及該用地的擬議發展密度可以接受。此外，在毗鄰的「政府、機構或社區」用地(即前西貢中心小學)，當局會興建一幢社會福利服務綜合大樓，該大樓有助提供該區最急需的設施，解決設施短缺的問題。然而，該名委員對於修訂項目 C 有保留，因為有關用地是「綠化地帶」用地，擬議修訂會把該區較大的一幅「綠化地帶」進一步割開，並會影響其作為毗鄰「自然保育區」地帶緩衝區的功能。倘擬議修訂的發展密度較低，會較易接受。

42. 另一名委員亦認為修訂項目 A 可以接受，但對修訂項目 C 有保留。當局可考慮把用地 C 的發展密度撥入用地 A，以便把用地 C 保留作「綠化地帶」。至於用地 D，委員對於擬議修訂沒有強烈意見，因為該用地先前曾作工廠用途，但其後經第 17 條覆核後獲批給規劃許可作住宅發展。

43. 由於需要多一些時間進行討論，主席建議把商議部分延至下午。委員同意有關建議。

[會議於下午二時三十分休會午膳。]

[黃仕進教授、黃令衡先生和余烽立先生此時離席，而區英傑先生此時暫時離席。]

會議於二零一九年十二月二十日下午三時三十分恢復進行。

44. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)  
甯漢豪女士

主席

張孝威先生

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

袁家達先生

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

李國祥醫生

廖迪生教授

黃幸怡女士

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

環境保護署副署長(1)  
區偉光先生

地政總署助理署長(區域 3)  
盧錦倫先生

規劃署署長  
李啟榮先生

### 議程項目 3(續)

[閉門會議]

考慮有關《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/7》的  
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10612 號)

---

[會議以廣東話進行。]

45. 主席表示，這節會議是延續《白沙灣分區計劃大綱草圖  
編號 S/SK-HH/7》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的商議部  
分。

[李國祥醫生此時到席。他獲告知不應參與此商議部分。]

### 修訂項目 A

46. 一些委員對修訂項目 A 有保留，原因如下：

- (a) 市民對政府、機構或社區設施的需要應以較廣義的  
地區層面來評估。由於社會對安老設施的需求日  
增，加上物色新的「政府、機構或社區」用地非常  
困難，因此值得保留申述地點作政府、機構或社區  
用途，以應付日後的需要；



- (b) 「政府、機構或社區」用地除可用作闢設社會福利設施外，亦可作與文化遺產相關的用途。特別是，西貢保存了完整的客家文化，例如坑口的客家舞麒麟和多個原居民鄉村的清醮活動等均列入香港非物質文化遺產。此外，本港首間車公廟亦位於蠔涌。因此，可考慮保留用地 A，以推廣西貢的文化遺產；以及
- (c) 對於該區的交通問題能否得到解決，令人存疑。擬議的住宅發展項目或令該區的交通問題惡化。

47. 不過，大部分委員對修訂項目 A 不表反對或意見不大，並提出以下意見：

- (a) 把用地改劃作住宅用途，不會導致失去現有或已規劃的政府、機構或社區設施，因為政府沒有指定該用地的用途。此外，鄉郊地區人煙稀少，故政府、機構或社區設施可分散供應；
- (b) 毗鄰的「政府、機構或社區」用地已預留作提供社會福利設施。該區亦有其他可提供社會福利設施的「政府、機構或社區」用地。除了一些以較廣義地區層面作為供應基礎的設施外，西貢區和白沙灣的整體政府、機構或社區設施的供應，大致符合《香港規劃標準與準則》的規定；
- (c) 擬議的發展密度低，並與周邊地區互相協調；以及
- (d) 該用地已平整。可考慮在賣地條件中就擬議發展項目加入劃設生態緩衝區的要求，以處理可能對毗鄰「海岸保護區」地帶所造成的負面生態影響。

#### 修訂項目 B

48. 擬議修訂涉及把一幅狹長土地改劃為顯示為「道路」的地方，以反映一個路旁停車場的現有用途。委員對這項修訂大致沒有意見。

### 修訂項目 C

49. 大部分委員對擬議修訂項目 C 有保留，原因如下：

- (a) 用地 C 的鄉郊特色應得到重視，而該用地的「綠化地帶」亦應予保留，以保持「綠化地帶」的完整，而保留該「綠化地帶」對在毗鄰「海岸保護區」地帶提供緩衝起着十分重要的作用。把用地 C 改劃作住宅發展，會為該「綠化地帶」內的同類改劃修訂立下不良先例；
- (b) 雖然在申述地點內沒有發現具重要生態價值的物種，但該用地的擬議發展和新建的道路將涉及砍伐大量樹木，導致失去景觀和生態價值，並對環境造成負面影響；破壞完整的自然環境僅換來 130 個住宅單位，未必值得；以及
- (c) 在該用地發展住宅可能會令南圍的河道出現污染和水浸問題。雖然有規例管制施工階段的污染，但 10 米闊的緩衝地帶未必足夠保護該河道。

50. 秘書於會上轉述了一名已離席委員的意見。該名委員認為土地擁有權這個申述理由未必成立。

51. 地政總署助理署長(區域 3)盧錦倫先生澄清，用地 C 涉及的政府土地租用許可證應為五張，而非文件第 6.1.5 段所指的一張。

### 修訂項目 D

52. 秘書回應一名委員的提問時說，用地 D 曾涉及一宗在「綠化地帶」內進行住宅發展的規劃申請。一九九九年四月二十三日，小組委員會經覆核後，在有附加條件下批准該宗申請。由於該用地曾是一間發泡膠廠的舊址，當時的委員認為可採取較積極正面的方法，容許在該用地發展住宅以逐步取締不合適的用途。

53. 由於用地 D 位處用地 C 附近，一些委員認為反對在用地 C 進行住宅發展的理由應同樣適用於用地 D，因此他們對修訂項目 D 有保留。此外，即使城規會先前曾就該用地批給規劃許可，也不代表有足夠理據支持把該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶。

54. 一名委員詢問，就重建權而言，把用地 D 劃作「綠化地帶」與將之劃為「住宅(丙類)6」地帶兩者之間有何分別。規劃署署長李啟榮先生表示，倘用地 D 保留作「綠化地帶」的話，該用地的現有發展亦不會受到影響。不過，日後如進行重建或土地用途有變，須獲城規會批給規劃許可。根據既定做法，當局會在發展項目完成後，把用地改劃為核准用途。在分區計劃大綱圖上擬議「住宅(丙類)6」地帶的發展限制與該用地的現時發展密度相同。倘該用地日後的重建密度超出分區計劃大綱圖所規定的密度，仍須向城規會申請規劃許可。

55. 大部分委員對修訂項目 D 不表反對或意見不大，原因如下：

- (a) 該用地目前建有住宅發展項目，把該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶不會改變該處現有的特色和發展密度，亦不會加重對周邊地方生態的影響；
- (b) 「住宅(丙類)6」地帶的發展參數與該用地現有發展的參數相同；
- (c) 該用地的現有住宅發展項目已獲城規會批准，應維持城規會先前的決定；以及
- (d) 漁護署表示位於用地 D 的現有住宅發展項目並沒有對河道生態造成嚴重的影響。

56. 主席總結指委員普遍對修訂項目 B 沒有意見。至於修訂項目 A 及 D，由於所涉用地接近自然保育地帶，雖然有些委員認為在考慮有關修訂時應採用審慎的方法，但大部分委員認為有關修訂可以接受，原因是所涉用地已平整或有已落成的發展項目。關於修訂項目 A，該用地沒有指定的政府、機構或社區

用途，而該區亦有其他用地可用作提供政府、機構或社區設施。至於修訂項目 D，擬議的「住宅(丙類)6」土地用途地帶旨在反映該用地的現有用途和發展密度，日後的發展亦須符合該地帶的發展限制。雖然修訂項目 A 預計不會帶來無法克服的交通及污水問題，但一些委員認為須進行進一步改善工程，以回應區內居民對交通及污水問題的關注。委員普遍不支持修訂項目 C，因為有關的「綠化地帶」可作為毗鄰「自然保育區」的緩衝，以及有關改劃可能會破壞自然環境。

57. 委員大致認為文件中所載的政府部門回應，以及政府部門代表在會議上所作的簡介和回應，已處理申述及意見所提出的其他理由和建議。

58. 經商議後，城規會備悉 R510 的意見。城規會亦決定接納／局部接納申述編號 R1 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478 及 R480 至 R509，並認為為基於上文第 49 段載述的理由，應順應／局部順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，把修訂項目 C 的用地由「住宅(丙類)5」地帶改回「綠化地帶」。經修訂的分區計劃大綱圖將會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6C(2)條公布，為期三個星期，讓公眾提出進一步申述。城規會將會按照條例的規定考慮進一步申述(如有的話)。

59. 基於上文的討論，城規會決定不接納 R1 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R504 及 R509 的餘下部分，並認為不應順應有關修訂項目 A、B 及 D 的申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

- 「(a) 當局已妥為遵循法定和行政程序，就分區計劃大綱圖的修訂諮詢公眾。此外，展示分區計劃大綱圖供公眾查閱，以及訂立讓公眾提交申述和意見的條文，亦屬條例下法定諮詢過程的一部分(R1 至 R4 及 R496 至 R500)；

修訂項目 A

- (b) 政府一直以多管齊下的方法增加土地供應。該用地有足夠面積，亦設有基礎配套設施，並且鄰近主要的道路網和其他已發展的用地。擬議發展所涉及的用地和規模大致上與周邊地區互相協調。現時，周邊地區主要為住宅發展及政府、機構或社區用途，適合作房屋發展以滿足短至中期的房屋需求(**R1 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R484、R500 及 R502**)；
- (c) 西貢公路改善工程第一期將於二零二零年年底前竣工，其完工期比擬議發展項目計劃落成的年份早。擬議發展項目在繁忙時間所產生的額外交通量，不會對毗鄰道路網造成無法克服的交通影響。除此以外，該用地及周邊地區亦會進行郊區公路網及路口改善工程(**R1 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R485、R496 至 R500 及 R502**)；
- (d) 擬議發展項目的泊車設施將會按照《香港規劃標準與準則》所訂明的規定提供。當局會監察整個白沙灣地區的公共交通服務安排，並會因應社區日後的需要作出適切的調整(**R1 至 R5 及 R496 至 R499**)；
- (e) 計劃在該區闢設的政府、機構或社區設施大致上足以應付整體規劃人口的需求。政府一直密切監察西貢區及將軍澳區的發展和服務需求，並致力在區內設置合適的社區和公共設施。修訂項目 A 的用地西北鄰的前西貢中心小學將改建為長者及康復服務設施大樓。該大樓設有一間展能中心暨嚴重弱智人士宿舍，以及一間合約安老院舍暨長者日間護理單位(**R1 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R495 及 R509**)；
- (f) 在處理相關的技術要求方面，當局可在批地階段透過加入適當的批地條件，要求日後的發展商承諾在

需要時負責進行相關的技術評估，以證明擬議發展不會對該用地和周邊地區的環境造成任何負面影響 (**R1 至 R4、R6 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R496 及 R501 至 R504**)；

修訂項目B及D

- (g) 有關修訂旨在反映一個滿足當區村民泊車需要的路旁停車場(修訂項目 B)(**R1 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R485**)，以及一個現存住宅發展項目(修訂項目D)(**R1 至 R296、R298 至 R354、R356 至 R367、R369 至 R415、R417 至 R478、R480 至 R485、R502 至 R504 及 R509**)的現有用途。」

[伍灼宜教授此時離席。]

## 九龍區

### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮就《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》的建議修訂(即重新考慮有關《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》的申述編號 R2 後建議作出的修訂)提出的進一步申述編號 FF1

(城市規劃委員會文件第 10600 號)

---

[會議以廣東話及英語進行。]

60. 秘書報告，城規會按照法庭對一宗司法覆核案頒布的命令，重新考慮有關《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》的申述編號 R2(下稱「R2」)，之後提出修訂圖則編號 R/S/K13/26-B1 的建議修訂項目 A。城規會收到一份就該修訂項目提出的進一步申述(進一步申述編號 1，下稱「FF1」)。上述司法覆核由香港地產建設商會(即申述人 R2)提出。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與香港地產建設商會(下稱「商會」、代表該商會提交申述的領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」、負責就有關分區計劃大綱圖進行最新空氣流通評估的規劃署顧問香港中文大學未來城市研究所、在牛頭角和九龍灣提供社會服務或在進一步申述地點附近擁有物業的機構，以及／或進一步申述人 Mary Mulvihill 女士(FF1)有關聯／業務往來：

- |       |   |                         |
|-------|---|-------------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與領賢公司及商會的成員發展商有業務往來；  |
| 邱浩波先生 | — | 其機構在申述地點附近擁有一個物業；       |
| 張國傑先生 | ] | 其公司不時以合約形式聘請            |
| 黎庭康先生 | ] | Mary Mulvihill 女士(FF1)； |

- 郭烈東先生 — 其任職機構在牛頭角及九龍灣設有一些服務單位；以及
- 伍灼宜教授 — 為未來城市研究所的研究員。

61. 委員備悉，符展成先生和郭烈東先生因事未能出席會議，而黎庭康先生和伍灼宜教授已經離席。由於邱浩波先生的機構所擁有的物業並非直接望向進一步申述地點，而張國傑先生所涉利益間接，委員同意他們可留在席上。

### 簡介和提問部分

62. 以下規劃署的代表、進一步申述人(F F1)和原申述人(R2)的代表此時獲邀到席上：

#### 規劃署的代表

- 鄭韻瑩女士 — 九龍規劃專員
- 陳偉霖先生 — 高級城市規劃師／九龍

#### 進一步申述人和原申述人的代表

##### F F1 – Mary Mulvihill

Mary Mulvihill — 進一步申述人  
女士

##### F2 – 商會

領賢公司 ] 申述人的代表  
李禮賢先生 ]

63. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。為確保會議能有效率地進行，進一步申述人和原申述人的代表會各獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在進一步申述人和原申述人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的那刻，會有計時器提醒他們。進一步申述人和原申述人的代表完成口頭陳述後，會有答問環節。委員可直接向規劃署的代表、進一步申述人或原申述人的代表發問。答問環節結束後，主席會請進一步申述人和原申述人的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)將舉



行閉門會議商議進一步申述，並會於稍後把城規會的決定通知進一步申述人和原申述人。主席請規劃署九龍規劃專員向委員簡介進一步申述。

64. 規劃署九龍規劃專員鄭韻瑩女士借助投影片，向委員簡介詳載於文件的進一步申述，包括建議修訂的背景、進一步申述人提出的理由／意見、規劃評估，以及規劃署對進一步申述的回應。

65. 主席繼而請進一步申述人和原申述人的代表闡釋進一步申述／申述。

#### FF1 – Mary Mulvihill

66. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她的意見書中有一錯誤，「AVA2019」應為「AVA2010」；
- (b) 二零一零年的空氣流通評估已經過時，沒有顧及《二零一八年施政報告》提出的新一輪活化工廈計劃的影響。由於荃灣、青衣及牛頭角／九龍灣區有許多於一九八七年前落成的工廈，該項計劃對這些地區造成的影響尤為顯著；
- (c) 文件中沒有提供資料，顯示在該圖覆蓋範圍內，於一九八七年前落成的工廈數字。該文件理應提供這項重要資料，因為在新一輪的活化工廈計劃下，這些工廈很可能會在短期內向城規會提出重建，並申請放寬地積比率 20%；
- (d) 雖然現時牛頭角和九龍灣沒有略為放寬地積比率限制的申請，但在《觀塘(南部)分區計劃大綱圖編號 S/K14S/22》涵蓋的毗連地區已有六宗這類申請正在處理中，顯示工廈業主積極回應政府在二零一八年推出的政策措施的趨勢。由於建築物高度限制維持不變，倘地積比率增加 20%，建築物便會向橫發

展，因而會對通風造成更大影響。通風對擴散空氣污染物尤為重要；

- (e) 原訟法庭裁定，在施加發展限制時，《可持續建築設計指引》是相關的考慮因素。不過，據她所知，部分獲批准略為放寬地積比率限制的申請，在獲得批准後，申請人並沒有落實申請中提及會採取的《可持續建築設計指引》所訂的措施，尤其是綠化牆。綠化牆難於保養，而且保養成本高昂。部分綠化牆最終鋪上塑膠植物而不是植上真植物，長江集團中心便是其中一個例子。又例如 **K11 Atelier King's Road** 使用成千上萬的燈泡照亮綠化天花，相關的能源消耗量大於綠化的效益；
- (f) **Mega Box** 用地、企業廣場 3 期用地和 **Manhattan Place** 用地的建築物高度限制為主水平基準上 170 米，遠高於周邊的建築物，因而會在常怡道造成屏風效應；以及
- (g) 業權不應純粹講求最高回報。到了現在，發展商應該意識到他們是造成現時社會衝突的原因之一。

## R2 – 商會

67. 原申述人的代表李禮賢先生作出申述，要點如下：

- (a) 他一直在此事項上代表商會，商會並非針對任何特定物業，而是關注規劃制度的運作；
- (b) 商會認為在制訂圖則的過程中對私人物業施加發展限制的做法存有不足之處。城規會沒有在申述過程中回應該等不足之處，商會於是提出司法覆核，尋求法庭裁決；
- (c) 原訟法庭裁定城規會在施加發展限制時，須考慮《可持續建築設計指引》。城規會在處理 **Mega Box** 用地時，的確有考慮該指引，因應指引下的建築設計機制，刪除該用地的建築物間距規定，以解

決空氣流通的問題。就此，商會支持刪除建築物間距規定；以及

- (d) 原訟法庭亦裁定，城規會須平衡施加的發展限制與透過施加該等限制而達到的社會效益。就此，商會要求當局因應原訟法庭的判決，檢討目前有關空氣流通評估的技術通告。商會亦認為，城規會考慮分區計劃大綱圖的建議修訂時，應比較不同方案。

68. 規劃署的代表、進一步申述人和原申述人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。委員將會提問，然後主席會請規劃署的代表、進一步申述人或原申述人的代表作答。與會者不應把答問部分當成向城規會提問或各方互相盤問的場合。主席繼而請委員提問。

69. 一名委員提出以下問題：

- (a) 在該圖涵蓋的地區，有多少幢一九八七年前建成的工廈；以及有關地方會否有進一步申述人所述的空氣流通問題；
- (b) 該些一九八七年前建成的工廈會否根據現行分區計劃大綱圖的規定(包括有關的發展限制)以及《可持續建築設計指引》的要求，進行重建；以及
- (c) 原申述人的代表所提及有關空氣流通評估的技術通告，與本會議上聆聽的進一步申述有否關係。

70. 規劃署九龍規劃專員鄭韻瑩女士借助實物投影機回應如下：

- (a) 他借助實物投影機，顯示在該圖涵蓋的地區內，一九八七年前建成的工廈；
- (b) 該進一步申述只關乎刪除 Mega Box 用地的建築物間距規定一事。城規會重新考慮商會的申述後，決定分區計劃大綱圖上的其他發展限制全部維持不變。考慮到 Mega Box 用地附近有兩幅廣闊的休憩

用地，一個「政府、機構或社區」地帶及沿宏照道有寬闊的通風廊，故建議刪除有關的建築物間距規定。此外，Mega Box 用地附近的建築物相對較新；

- (c) 迄今，城規會收到一宗因應《二零一八年施政報告》公布的活化工廈政策，就該圖涵蓋地區內的一幅用地，提出略為放寬地積比率及建築物高度限制的申請；
- (d) 如欲申請略為放寬地積比率及／或建築物高度限制以進行重建，申請人須提交適當的技術評估以支持其建議。申請人亦須在申請書內解釋如何符合《可持續建築設計指引》的要求；以及
- (e) 原申述人的代表所提及有關空氣流通評估的技術通告，與本會議考慮的進一步申述沒有太大關係。不過，該技術通告仍然有效。規劃署為分區計劃大綱圖的土地用途檢討進行空氣流通評估時，有遵從該技術通告的規定。

71. 由於委員再無提問，主席表示答問部分已完畢。主席多謝進一步申述人、原申述人的代表和規劃署的代表出席聆聽會。主席表示，城規會將閉門商議進一步申述，並會把城規會的決定通知進一步申述人／原申述人。他們於此時離席。

#### 商議部分

##### [閉門會議]

72. 委員備悉規劃署所闡釋刪除 Mega Box 用地建築物間距規定的理據，並普遍同意該進一步申述沒有足夠理據支持恢復已刪除的建築物間距規定。

73. 經商議後，城規會決定不接納進一步申述，並認為不應順應進一步申述而修訂該圖，理由如下：

- 「(a) 沒有需要保留『其他指定用途』註明『商貿(2)』用地的建築物間距規定，因為該用地的通風環境可

透過遵從《可持續建築設計指引》的要求而得以改善；以及

- (b) 修訂項目 A 建議對『其他指定用途』註明『商貿(2)』地帶作出的修訂，符合城市規劃委員會檢討分區計劃大綱圖時採用的原則，即保留對整個地區有重要意義的非建築用地及建築物間距，而對於可透過遵從《可持續建築設計指引》改善通風環境的用地，其非建築用地及建築物間距則予以刪除。」

74. 城規會亦備悉，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6H 條，現存的《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/29》須於其後作為包括該修訂的圖則而理解。城規會須將該修訂供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就該草圖作出決定為止。

75. 秘書建議，而城規會同意牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖(包含圖則的修訂項目)，以及其《註釋》和經修訂的《說明書》，適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准，無須提交額外的程序文件。此做法亦適用於未來其他需要行政長官會同行政會議核准的分區計劃大綱圖。

[侯智恒博士及區偉光先生此時離席。]

## 西貢及離島區

### 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SLC/155

擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山貝澳第 316L 約地段第 626 號(部分)、第 627 號(部分)、第 628 號至第 630 號、第 632 號、第 633 號(部分)、第 634 號至第 637 號、第 639 號至第 642 號、第 647 號至第 650 號、第 710 號至第 712 號、第 715 號餘段、第 716 號、第 717 號及第 718 號餘段闢設臨時度假營(露營車度假營)(為期五年)，以及進行挖土工程以提供排污及排水設施  
(城市規劃委員會文件第 10608 號)

---

[會議以廣東話進行。]

76. 秘書報告，申請地點位於南大嶼。下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 ] 他們的公司過往曾與申請人的其中  
黎庭康先生 ] 一名代表有業務往來；以及

蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的一家公司在南大嶼擁有數個地段。

77. 委員備悉蔡德昇先生因事未能出席會議及黎庭康先生已離席。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，委員同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

78. 下列規劃署和申請人的代表獲邀到席上：

#### 規劃署的代表

譚燕萍女士 — 西貢及離島規劃專員  
郭仲傑先生 — 城市規劃師／離島

申請人的代表

盧丹戎女士 ] 申請人的代表  
余炫駿先生 ]

79. 主席歡迎上述人士到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

80. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10608 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請的考慮、政府部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

81. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

82. 申請人的代表余炫駿先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點先前曾用作汽車維修工場超過十年；
- (b) 申請人在二零零八年購入申請地點內一塊位於嶼南道附近的土地，並將該塊土地改變成園藝中心，因為申請人不想貝澳的美麗鄉郊景色被廣泛鋪築的混凝土地面及有礙觀瞻的停車場／貨櫃場所破壞；
- (c) 許多顧客均建議申請人在園藝中心內加添消閒、康樂及露營設施，因此，申請地點逐漸由園藝中心演變成露營車度假營；
- (d) 對於當局就這宗申請收到大量反對意見，他感到驚訝。他相信，大部分反對意見是出於對該度假營的運作有所誤解。為此，他準備了一條航拍影片，讓城規會了解申請地點的確切面貌及度假營的運作；

- (e) 正如影片顯示，該度假營有 30% 為綠化地方。與同一地區內的停車場／貨櫃場相比，該度假營與鄉郊環境更為協調；
- (f) 他曾諮詢環境專家。該些專家均認為他申請闢設的度假營並無破壞環境。反之，申請地點的有機農場及荷花池在生態上可持續發展，會有助保育濕地。即使申請地點內的露營車，亦是以裝在車頂的太陽能電池板供電；
- (g) 過去兩年，該度假營為大小朋友舉辦了過百項歡樂活動。此外，度假營僱用了逾 20 名員工，對經濟亦有貢獻；
- (h) 有關政府部門對於在申請地點附近一條具有重要生態價值河溪三米範圍內鋪築了混泥土地面的貯物場沒有採取任何行動，但卻每星期到距離該河溪 110 米的申請地點視察。鹹田新村內一些小型屋宇的化糞池實際上就在該條具有重要生態價值的河溪旁邊；
- (i) 政府官員回應他的查詢時指私人土地擁有人有自由在自己的土地鋪築混泥土地面和存放可移動的物品，他對此說法尤其不滿。他指出，若他改為經營混泥土地面的露天貯物場或停車場，他其實可賺取更多金錢，還可免卻申請的麻煩；
- (j) 對於所申請的臨時度假營用途被拒絕，但同一「海岸保護區」地帶內另一個位置較申請地點更接近海岸線的度假營(香港維多利亞山莊)卻獲城規會批給永久規劃許可，實在令人費解；
- (k) 根據《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/21》的《註釋》說明頁，為期不超過五年的臨時用途，只要符合有關法例、土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途。然而，他無法找到任何說明露營車度假營須符合什麼法例／規定的指引／文件。即使政府部門亦



未能回答此問題，以及建議他可如何保育申請地點；以及

- (1) 申請人已就申請地點南部的土地與業主訂定為期五年的租約，待獲得城規會的規劃許可後便會正式簽立租約。屆時，目前存放在申請地點的大約 30 個廢棄貨櫃會被移走，土地會種上綠草，以把整體綠化比率增至 80%。目前把土地用於泊車／貯物用途的附近地段擁有人，亦表示有興趣把他們的土地租予申請人作度假營用途。他請求城規會批准這宗申請，因為這是一個真正的保育項目。

83. 規劃署西貢及離島規劃專員及申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

84. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 倘不涉及挖土工程，申請人是否仍須就為期五年的臨時度假營申請規劃許可。擬議的露營車度假營發展項目可否在不挖土的情況下開展；
- (b) 在申請地點作「園藝中心」及「燒烤場」用途是否須申請規劃許可；
- (c) 先前編號 A/SLC/147 的申請是否由同一申請人提交；
- (d) 這宗申請與有關「海岸保護區」地帶內獲得批准的同類申請相比較，情況為何；以及
- (e) 自香港維多利亞山莊獲批給許可以來，申請地點及周邊地區的生態價值是否有任何改變。

85. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，為期不超過五年的臨時用途屬經常准許的用途，無須申請規

劃許可。一般而言，臨時用途是指在露天地方進行的用途或不涉及任何永久構築物的用途。就這宗申請個案而言，申請人其實可向有關政府部門申請所需的牌照／短期豁免書，以實行臨時露營車度假營用途。申請人是自行決定向城規會申請臨時規劃許可，以關設度假營，以及進行挖土工程(須取得規劃許可)；

- (b) 先前編號 A/SLC/147 的申請亦是由現在這宗申請的申請人提交。該宗先前申請還包括申請地點外的四塊土地作「農業」用途；
- (c) 這宗申請的主要用途是「度假營」，申請地點內的「園藝中心」及「燒烤場」則視為附屬用途。倘剔除「度假營」元素，「園藝中心」也許會視為「植物苗圃」(須申請規劃許可)或「農業用途」(屬經常准許的用途)，這完全視乎「園藝中心」的實際運作模式；
- (d) 三宗獲批准作永久度假營用途的同類申請基本上涉及有關「海岸保護區」地帶內的同一地點，即申請人的代表所提及、現稱為香港維多利亞山莊的地方。該度假營首次於一九九二年獲批給許可，主要理由是擬議度假營符合一九八九年的「南大嶼規劃及發展研究」的建議，即貝澳適合作低密度康樂發展；以及
- (e) 過去數年，政府日益注重保育南大嶼具有重要生態價值的地區。二零一七年公布的《可持續大嶼藍圖》建議在南大嶼進行保育，配合可持續的消閒及康樂用途。涉及貝澳濕地及其附近地方的任何營地建議，必須確保有關發展不會對濕地生境造成不良影響，並同時鼓勵改善環境及生態。在此演進了的規劃意向下，小組委員會拒絕這宗申請。然而，申請地點的整體生態價值與香港維多利亞山莊的相若，只是申請地點的位置較接近該條具有重要生態價值的河溪。

86. 申請人的代表余炫駿先生及盧丹戎女士作出回應，要點如下：

- (a) 目前，污水是收集及貯存在露營車底下的膠缸，每星期處理一次。設置地下化糞池會較為方便和不礙觀瞻，但須進行挖土工程；以及
- (b) 不同政府部門(包括地政總署、民政事務總署、環境保護署(下稱「環保署」)及漁農自然護理署(下稱「漁護署」))每星期均派員到度假營。地政總署向他們表示，可移動的露營車並非構築物，故不屬其管轄範圍，但建議他們申請規劃許可，以便度假營受到妥善管制。此外，申請地點有一間臨時構築物已存在超過十年。該構築物須獲得政策上的支持(即規劃許可)，才可申請短期豁免書。民政事務總署曾向他們表示，經營度假營或須根據《旅館業條例》(第 349 章)申領牌照，但領牌需要有政策上的支持。此外，露營車可以移動，現時沒有關於露營車的指引。環保署關注會否進行挖土、會否有污水排入土壤，以及會否造成其他類別的污染。鑑於申請地點位於「海岸保護區」地帶，環保署建議他申請規劃許可。為了回應有關政府部門的要求，他們於是申請規劃許可。

[區英傑先生此時返回席上。]

87. 規劃署署長李啟榮先生和一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點附近地方現時的用途為何；
- (b) 在分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內，當局是否有執行規劃管制的權力，曾否對申請人採取執管／檢控行動；
- (c) 該度假營是否須根據《旅館業條例》的規定領牌。為期兩天的園藝課程有為學生提供住宿，這是否需要根據《旅館業條例》領牌；以及

- (d) 留意到申請表格的內容與申請人的代表所作的口頭簡介有出入，申請人是否申請地點的擁有人；以及
- (e) 被申請地點圍繞但不屬其一部分的地段(第 316L 約地段第 638 號、第 643 號、第 644 號、第 645 號及第 646 號)由誰所擁有，以及該些地段的土地類別為何。

88. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 在嶼南道的「海岸保護區」地帶內有不合規劃的用途，例如停車場、汽車維修工場、貨櫃場和露天貯物場。當中一些用途在該區的首份法定圖則刊憲前已經存在。申請地點東面主要是農地，南面是濕地；
- (b) 大嶼山南岸並非發展審批地區，因此規劃署對分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍並無規劃執管權。對於不符合分區計劃大綱圖上土地用途地帶規定的用途，政府須透過土地契約、發牌、建築及其他規管當局採取執管行動；以及
- (c) 根據《旅館業條例》的規定，「度假營」屬條例所描述的旅館。不過，民政事務總署須確定度假營的運作模式，才能決定度假營是否須根據《旅館業條例》申領牌照。至於訓練課程為學生提供住宿的問題，未能確定是否需要就此根據《旅館業條例》申領牌照。

89. 申請人的代表盧丹戎女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點約三分一的地方(即園藝中心和露營車所在之處)由申請人的股東以個人身分擁有。申請地點南部現時存放了貨櫃。申請人已說服土地擁有人，倘城規會批出規劃許可，便會把土地租給他們作度假營用途；

- (b) 一些被申請地點包圍的土地由祖／堂擁有。另一幅約 800 平方呎的土地由約 20 人集體擁有。有一名長者居於一個改裝貨櫃內。這些土地被申請地點包圍，但申請人已在申請地點內預留通道，方便土地擁有人往來被申請地點包圍的土地。申請人沒有佔用這些地段的任何部分，亦沒有豎設圍欄把申請地點與這些土地分隔；以及
- (c) 當局雖然每星期進行視察，但沒有向申請人採取執管／檢控行動。

90. 主席察悉文件第 5.2.1 段指出，「可持續大嶼藍圖」建議在南大嶼亦可進行可持續的消閒及康樂用途。主席詢問，這宗申請會否帶來任何無法克服的問題，或相關部門所關注的技術問題能否透過施加規劃許可附帶條件，要求申請人提交技術評估／方案來處理。一名委員跟進這問題，詢問各政府部門對這宗申請有何關注。

91. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 除了保育這個主旨外，「可持續大嶼藍圖」亦建議在南大嶼進行可持續的消閒及康樂用途。土木工程拓展署會進行詳細研究，評估具有重要生態價值的地方的生態價值，以期以可持續的方式發展南大嶼；
- (b) 現時，該區的消閒及康樂發展項目倡議者須就其發展項目進行研究，以確保符合可持續發展原則，包括鼓勵改善環境和生態；
- (c) 就現在這宗申請而言，渠務署要求申請人再次提交排水建議，提供接駁排水設施的詳細資料。這要求可以藉施加規劃許可附帶條件來處理。不過，漁護署要求申請人提供更多資料，處理該署在生態方面關注的問題；以及
- (d) 渠務署、環保署和漁護署關注的問題息息相關。如申請人沒有妥善處理渠務署在排水和排污接駁設施

方面關注的問題，環保署便要處理由此導致的污染問題，而漁護署亦要處理由此導致的生態影響。

92. 由於委員再沒有提出問題，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將進一步商議這宗覆核申請。主席感謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

[邱浩波先生在答問部分進行期間離席。]

### 商議部分

[閉門會議]

93. 委員備悉，根據「可持續大嶼藍圖」，南大嶼的最新規劃意向是保育，以及發展可持續的消閒及康樂用途。委員普遍認為，申請人申請闢設的臨時露營車度假營雖然在香港屬頗新類型的發展，但符合規劃意向。考慮到這部分「海岸保護區」地帶的環境已被嚴重破壞，與先前在申請地點的汽車維修工場，以及在申請地點附近的停車場／貨櫃場相比，擬議發展可視為改善環境的措施。委員進一步備悉，為期五年或少於五年的臨時用途其實無須申請規劃許可，申請人只須就挖土工程申請規劃許可。基於這個背景，主席和大部分委員普遍認為可從寬考慮這申請。

94. 一些委員雖然支持批准這宗申請，但關注到批准這宗在「海岸保護區」地帶內的申請或會立下先例。一些委員亦關注到有關發展可能會繼續擴展或吸引其他人士到該區經營，故認為須採取管制措施以遏止同類的度假營發展項目在該「海岸保護區」地帶及其他「海岸保護區」地帶擴散。就此，數名委員認為應訂立準則，例如限制露營車數目與地盤面積的比例及／或規定發展項目與「具重要生態價值的河溪」的距離。一些委員建議，倘這宗申請獲得批准，可施加規劃許可附帶條件，以確保其他人可進出被申請地點包圍的地段。

95. 一名委員雖然認為可從寬考慮這申請，但指出城規會必須在保護濕地完整與恢復被破壞濕地的青葱環境兩者之間取得平衡。鑑於當局沒有執管權力阻止度假營用途在「海岸保護區」地帶內擴散，因此推翻小組委員會就這大片濕地所作的決定，批准這宗申請，並非審慎的做法。該委員進一步察悉，在

規劃制度下，當局不能向申請地點採取執管／檢控行動，而且除化糞池外，尚有其他污水處理方案。因此，該委員對這宗申請有保留。

96. 委員對這宗申請可能成為先例表示關注。就此，規劃署署長李啟榮先生作出陳述，要點如下：

- (a) 南大嶼的環境價值高，值得保育。基於歷史原因，規劃署無權在該分區計劃大綱圖涵蓋的地區採取規劃執管行動，這問題備受環保團體關注；
- (b) 規劃署現正檢討《城市規劃條例》的條文，以期履行行政長官在二零一八年《施政報告》中作出的承諾，讓規劃署有權在環境易受破壞的地區採取規劃執管行動；
- (c) 環保團體與當地人士在南大嶼(特別是貝澳)的發展／保育事宜上關係緊張。政府有需要制訂行之有效的架構，以便修正不符合規劃的用途和落實良好的構思／合適的用途；
- (d) 就現在這宗申請而言，城規會可施加規劃許可附帶條件，以處理渠務署和環保署所關注技術方面的問題。雖然漁護署對這宗申請有保留，但只是基於對擬議發展可能造成的影響的一般性關注；
- (e) 一方面，公眾提出負面意見，指這宗申請採取「先破壞」的手法；另一方面，委員關注如何限制／管制度假營用途在「海岸保護區」地帶內擴散的問題。倘批准這宗申請，城規會須處理上述問題；
- (f) 委員或可考慮縮短規劃許可的期限，以便更密切地監察申請地點的情況。此舉或可示明城規會鼓勵逐步淘汰不符合規劃的用途，向符合南大嶼規劃意向(即在南大嶼進行保育及發展可持續的休閒和康樂用途)的發展，批給臨時規劃許可；以及

- (g) 申請人須申請短期豁免書和旅館牌照(如適用)，而規劃許可附帶條件的規定可透過這兩個途徑來執行。

97. 委員察悉申請地點接近嶼南道。與先前的汽車維修工場相比，擬議發展是一個環境改善項目。有關的「海岸保護區」地帶的其他部分亦已受破壞。擬議發展符合「可持續大嶼藍圖」提出南大嶼的規劃意向，即鼓勵保育及發展可持續的休閒和康樂用途。基於以上各點，委員普遍同意批給申請人為期三年的臨時規劃許可，以便更密切地監察申請地點的情況。此外，委員認為應如申請人所申請的，把度假營內的露營車數目限為 10 輛，以控制該發展項目的規模。除了文件第 8.2 段所載的規劃許可附帶條件外，委員認為應施加一項有關設置化糞池的規劃許可附帶條件，確保有關用途不會對排污造成負面影響。另外亦施加一項有關提供進出通道的規劃許可附帶條件，以便居民進出被申請地點包圍的地段。

98. 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，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十二月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，度假營內不得有多於 10 輛露營車；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點內提供進出第 316L 約地段第 638 號、第 643 號、第 644 號、第 645 號及第 646 號的通道；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月二十日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (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(即在二零二零年九月二十日或之前)，落



實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月二十日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (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(即在二零二零年九月二十日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月二十日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (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(即在二零二零年九月二十日或之前)，設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月二十日或之前)，提交上落客貨車位和泊車位建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (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(即在二零二零年九月二十日或之前)，提供上落客貨車位和泊車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年九月二十日或之前)，設置化糞池，而有關情況必須符合地政總署署長或城市規劃委員會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃

許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

(n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)至(1)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

(o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。」

99. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附件 I 所載的指引性質的條款。

[李國祥醫生和梁家永先生此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/570

擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑大窩村第 9 約地段  
第 857 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第 10610 號)

[會議以廣東話進行。]

100. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益：

張國傑先生	]	他們公司過往與申請人及其
黎庭康先生	]	代表有業務往來。

101. 委員備悉黎庭康先生已離席。由於張國傑先生並沒有參與這宗申請，因此委員同意他可留在席上。

簡介和提問部分

102. 下列規劃署的代表、申請人和申請人的代表獲邀到席上：

規劃署的代表

朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

申請人和申請人的代表

陳華廣先生 — 申請人  
葉觀發先生 ] 申請人的代表  
馮氏測量師行 ]  
馮浩奇先生 ]

103. 主席歡迎各人出席聆聽會，並簡單解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

104. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括詳載於城市規劃委員會文件第 10610 號(下稱「文件」)的城市規劃委員會(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」)就申請所作之考慮、政府部門和公眾的意見、以及規劃考慮因素和評估。

105. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

106. 申請人的代表馮浩奇先生於席上呈上一頁書面資料，並陳述以下要點，以支持這宗覆核申請：

- (a) 規劃署反對這宗申請，理由是擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，以及「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。所有其他政府部門對這宗申請不表反對；
- (b) 申請人已於城規會覆核上次申請時指出，申請地點不適宜耕種；

- (c) 元嶺、九龍坑和大窩為獨立的認可原居民鄉村。規劃署在評估可用作發展小型屋宇的土地的供應時，不應將三條鄉村的土地合併計算；
- (d) 規劃署在評估可用作發展小型屋宇的土地的供應時，未有考慮到土地業權的問題，並且將私人花園的土地也計算在內。此評估方法高估了可用作發展小型屋宇的土地供應數量。應留意的是，申請人不可以強迫其他土地擁有人出售土地，讓他可發展小型屋宇；
- (e) 申請地點涉及一宗於二零零一年獲得批准的申請。該宗申請獲得批准的理由之一，是「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。在過去 18 年，該「鄉村式發展」地帶內興建了超過 100 幢小型屋宇。現在，規劃署卻認為該「鄉村式發展」地帶內有足夠土地供發展小型屋宇，這未免是自相矛盾；
- (f) 申請地點隨時可以發展，拒絕申請不利於善用土地資源；以及
- (g) 要求城規會糾正規劃署評估土地供應的方法，並請城規會批准這宗申請。

107. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員及申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

108. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 在評估「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地的供應時，把三條鄉村的土地合併計算，以及把私人花園的土地也計算在內，理據何在；
- (b) 在申請人的鄉村之「鄉村式發展」地帶內，是否有足夠土地應付該鄉村本身尚未處理的小型屋宇申請；

- (c) 在二零零一年考慮之前的申請，以及在二零一八／一九年考慮現在這申請時，有多少土地可用作發展小型屋宇；
- (d) 在大窩的「鄉村式發展」地帶內，有多少土地屬祖／堂所有，以及該些土地位於哪裏；
- (e) 批給先前編號 A/NE-KLH/275 的申請的規劃許可有效期為何；以及
- (f) 先前編號 A/NE/KLH/445 的申請因排污駁引問題而被拒絕，詳情為何。

109. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應如下：

- (a) 元嶺、九龍坑和大窩的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」廣泛重疊，故評估可用作發展小型屋宇的土地的供應時，把三條鄉村的「鄉村式發展」地帶合併起來，可避免重複計算。將位於現有小型屋宇範圍內的私人花園從原來地段分割出來，以發展另一小型屋宇(通常是供原來地段擁有人的後裔發展小型屋宇)，這情況屢見不鮮。因此，規劃署會在適當情況下，在評估土地供應時把私人花園的土地也計算在內；
- (b) 該申請人為大窩的原居村民。從圖 R-2b 可見，單是大窩的「鄉村式發展」地帶，就有足夠的土地(藍色陰影部分)應付大窩尚未處理的小型屋宇申請；
- (c) 過往，計算小型屋宇需求的方法，是將地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請數目，與有關鄉村的村代表所提供未來 10 年的小型屋宇需求預測數字相加起來，得出總數。近年，城規會在考慮用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，取態更為審慎，在評估小型屋宇需求時，較着重由地政總署所提供的尚未處理的小型屋宇申請數目；

- (d) 沒有有關「鄉村式發展」地帶內的祖／堂地的資料。土地業權或會隨時間而改變，故並非規劃的重要考慮因素；
- (e) 先前編號 A/NE-KLH/275 的申請在二零零一年獲得批准，有關的規劃許可在四年後於二零零五年失效；以及
- (f) 九龍坑位於集水區內，水務署要求集水區內的小型屋宇必須將排水管接駁至公共污水渠，以保護水質。元嶺的公共污水收集系統工程計劃於二零一零年刊登憲報，但因為擬議污水收集系統的定線遭到村民反對，同年憲報公布取消該項工程計劃。縱然憲報已公布取消該項工程計劃，但申請人仍建議將編號 A/NE-KLH/445 的申請擬建的小型屋宇接駁到該不會建造的污水收集系統。該申請於二零一三年被城規會拒絕，理由是擬建的小型屋宇不能接駁到該地區已計劃鋪設的污水收集系統，不符合臨時準則。就現時這宗申請而言，由於申請人建議將擬建的小型屋宇接駁至西面較遠處的現有公共污水渠，水務署不再反對這宗申請。

110. 申請人的代表兼大窩的村代表葉觀發先生回應一名委員的問題時表示，政府的土地供應評估把三條鄉村的土地合併計算，實有誤導之嫌。他亦表示，土地業權是極之重要的考慮因素，因為村民根本無法使用祖／堂擁有的土地來興建小型屋宇。

111. 一名委員要求葉觀發先生在圖 R-2b 上指出不能發展的土地範圍。葉先生指出，圖上藍色部分大窩大片的土地不是由祖／堂擁有，就是位於其他村民的私人花園內。申請人的另一名代表馮浩奇先生補充，在上次申請的覆核聆聽會上已逐一審視規劃署指可用來發展小型屋宇的各幅土地。村代表認為，該些土地只可興建少於 50 幢小型屋宇。

112. 規劃署署長李啟榮先生詢問，自上次覆核申請(編號 A/NE-KLH/543)於二零一八年十二月被駁回後，與上次的覆核申請比較，目前這宗覆核申請有沒有提出新的資料或情況有

沒有改變。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，與上次的覆核申請比較，目前這宗覆核申請沒有提出新的資料，而規劃情況也沒有顯著改變。

113. 主席詢問申請人有沒有新的資料讓委員考慮。申請人的代表葉觀發先生在回應時重申，規劃署的土地供應評估有謬誤。

114. 由於委員再沒有提出問題，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將進一步商議這宗覆核申請。主席感謝規劃署的代表、申請人和他的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

##### [閉門會議]

115. 一名委員表示，城規會自二零一五年起，在考慮小型屋宇申請時取態更為審慎，較着重政府的評估中地政總署所提供的尚未處理小型屋宇申請數字。過去的問題是政府無法核實村代表提供的未來十年小型屋宇需求預測數字。主席補充，城規會近年在評估小型屋宇需求和可用來興建小型屋宇的土地的供應時，取態更為審慎。

116. 委員備悉，上次申請(編號 A/NE-KLH/543)於一年前被駁回，之後情況並無改變，也沒有資料補充。因此，沒有理據支持偏離小組委員會的決定。

117. 鑑於漁農自然護理署署長表示用地復耕潛力低，主席關注駁回申請的理由(a)是否恰當。委員同意修改該項駁回申請的理由，以更準確地反映委員的考慮。

118. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。雖然漁農自然護理署表示申請地點的復耕潛力可能不高，但申請地點仍有潛力可作其他類型的農業及相關用途。申

請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 元嶺、九龍坑和大窩的「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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

[黃幸怡女士及羅淑君女士於此時離席。]

### 議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TKL/615

擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 77 約地段第 359 號、第 360 號及第 361 號臨時露天存放建築材料(為期三年)  
(城市規劃委員會文件第 10609 號)

---

[會議以廣東話進行。]

119. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。以下委員已就此議項申報利益：

張國傑先生      一 其公司過往與申請人有業務往來；以及

黎庭康先生      一 其父親在坪輦擁有兩個地段的土地，以及其公司過往與申請人有業務往來。

120. 委員備悉，黎庭康先生已離席。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，委員同意他可留在席上。

121. 秘書報告，申請人的代表於二零一九年十二月十三日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備進一



步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

122. 委員備悉，申請人要求延期的理由符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載的延期準則，即申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。申請人並非要求把日期無限期押後，以及延期不會影響其他所涉各方的利益。

123. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。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，這宗覆核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需提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 程序事宜

### 議程項目 8

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/22A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 10611 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

124. 秘書報告，《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/22》的其中一個建議修訂項目是為了利便房屋署進行擬議的公營房屋重建項目，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關。擬議公營房屋重建項目的其中一家顧問公司是奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與房屋署、房委會和奧雅納公司相

關／有業務往來，或與 Mary Mulvihill 女士(R1 及 C1)有關聯：

- |                                      |     |   |
|--------------------------------------|-----|---|
| 區英傑先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)<br>身分) | —   | 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員；            |
| 黃仕進教授<br>(副主席)                       | —   | 目前與奧雅納公司有業務往來；  |
| 符展成先生                                | —   | 目前與奧雅納公司有業務往來，過往與房委會有業務往來；                                |
| 潘永祥博士                                | —   | 其配偶為房屋署僱員，但沒有參與規劃工作；                                      |
| 張國傑先生<br>黎庭康先生                       | ] ] | 他們的公司目前與房委會和奧雅納公司有業務往來，並不時以合約形式僱用 <b>Mary Mulvihill</b> ； |
| 何安誠先生                                | —   | 目前與房委會和奧雅納公司有業務往來；  |
| 廖凌康先生                                | —   | 過往與房委會有業務往來；  |
| 余烽立先生                                | —   | 為房委會建築小組委員會委員，過往與奧雅納公司有業務往來；                              |
| 劉竟成先生                                | —   | 為香港房屋協會前總監(物業發展及市場事務)，房協現正與房屋署商討房屋發展事宜；以及                 |

- 郭烈東先生                      一      他所任職的機構在房委會轄下的美東邨有一隊社區服務隊。

125. 委員備悉，符展成先生、何安誠先生、劉竟成先生、郭烈東先生和潘永祥博士因事未能出席會議，以及黃仕進教授、廖凌康先生和余烽立先生已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意上述已就此議項申報利益的委員可留在席上。

126. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10611 號的內容。二零一九年五月二十四日，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《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/22》，以供公眾查閱。其間，城規會共接獲一份有效的申述和一份就申述提出的有效意見。二零一九年十一月二十二日，城規會根據條例第 6(B)(1)條考慮有關申述和意見後，決定不建議順應申述而修訂該草圖。由於考慮申述的程序已完成，該草圖現可呈交行政長官會同行政會議核准。

127. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和附件 II 的《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/22A》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《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/22A》的最新《說明書》，以說明城規會就草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意該最新《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

## 議程項目 9

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《青衣分區計劃大綱草圖  
編號 S/TY/29A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 10613 號)

---

[會議以廣東話進行。]

128. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們與 Mary Mulvihill 女士(R2 及 C1)有關聯：

張國傑先生	]	其公司不時以合約形式聘請
黎庭康先生	]	Mary Mulvihill 女士。

129. 委員備悉，黎庭康先生已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意張國傑先生可留在席上。

130. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10613 號(下稱「文件」)。二零一九年六月十四日，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《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/29》，以供公眾查閱。城規會共收到兩份有效的申述及一份就申述提出的有效意見。城規會於二零一九年十二月六日根據條例第 6(B)1 條考慮有關申述和意見後，備悉表示支持的申述，並決定不建議順應另一申述而修訂該草圖。由於考慮申述的程序已完成，現可把該草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

131. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/29A》及其《註釋》(分別載於文件附件 I 和附件 II)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《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/29A》的最新《說明書》(載於文件附件 III)，用以述明城規會就草圖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) 同意最新的《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

**議程項目 10**

[公開會議]

其他事項

132. 餘無別事，會議於下午七時十分結束。