

二 零 零 五 年 十 二 月 十 六 日 城 市 規 劃 委 員 會  
第 850 次 會 議 記 錄

---

出席者

房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
劉吳惠蘭女士

劉秀成議員 副主席

李王佩玲女士

賴錦璋先生

何建宗教授

吳水麗先生

黃賜巨先生

譚鳳儀教授

謝偉銓先生

陳華裕先生

陳弘志先生

杜德俊教授

簡松年先生

梁乃江教授

林雲峰教授

吳祖南博士

杜本文先生

黃遠輝先生

葉天養先生

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

環境保護署副署長

趙德麟博士

地政總署署長

劉勵超先生

規劃署署長

馮志強先生

規劃署副署長(地區)

趙達萊先生

秘書

**因事缺席**

陳兆根博士

趙麗霞博士

黃景強博士

雷震寰先生

呂耀東先生

Keith G. McKinnell 先生

黃澤恩博士

陳嘉敏女士

Erwin A. Hardy 先生

陳偉明先生

蔣麗莉博士

姚思教授

梁廣灝先生

邱小菲女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

譚寶堯先生

總城市規劃師(城市規劃委員會)

區潔英女士

高級城市規劃師(城市規劃委員會)

李祖明先生

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零零五年十二月二日第 849 次會議的記錄

1. 二零零五年十二月二日舉行的第 849 次會議的記錄，在對以機密形式記錄的第 25 段作出修訂後獲得通過。會議紀錄的修訂另外以機密形式記錄。

## 議程項目 2

### 續議事項

#### (i) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2005 年第 24 號  
在劃為「康樂」地帶及「綠化地帶」的  
西貢蠔涌第 247 約地段第 289 號 A 分段、  
289 號餘段、295 號及 299 號  
關設電影製作室  
(規劃申請編號：A/SK-HC/121)

[公開會議]

2. 秘書報告，城市規劃上訴委員會於二零零五年十二月五日接獲這宗上訴，反對城規會對一宗覆核申請的決定。申請人擬在《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/8》上劃為「康樂」地帶及「綠化地帶」的一塊土地內關設電影製作室。該宗規劃申請於二零零五年九月十六日經覆核後獲城規會批給屬臨時性質的許可，為期三年，而所訂定的其中一項附帶條件為「有關發展不得在晚上十一時至翌日早上七時進行戶外活動」。這宗上訴是反對有關許可屬臨時性質及須附加上述條件。上訴人認為應批給屬永久性質的許可，並且不禁止戶外活動。上訴個案的聆訊日期尚未訂定。

## 議程項目 4

第 12A 條申請編號 Y/H24/1

申請修訂《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6》，以便把前添馬艦基地和中信大廈北面的一塊土地，分別由「政府、機構或社區(4)」地帶和「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「休憩用地」地帶

(城規會文件第 7483 號)

[公開會議]

[會議以廣東話進行。]

14. 秘書表示收到一宗修訂申請，而這宗申請提出把《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6》上分別劃為「政府、機構或社區(4)」地帶及「政府、機構或社區(2)」地帶的前添馬艦基地和中信大廈北面的一塊土地，改劃為「休憩用地」地帶。鑑於所涉海旁用地的土地用途引起廣泛的公眾關注，都會規劃小組委員會於二零零五年十一月二十五日同意把申請提交城規會考慮。二零零五年十二月八日，申請人要求城規會延期對這宗申請作出決定，以便在接獲行政署長的資料後，有時間擬備支持這宗申請的補充資料。規劃署不反對申請人的要求，原因是申請人提出延期的理據符合城規會規劃指引編號 33，即延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定的條件。

15. 主席說，倘城規會同意延期對這宗申請作出決定，會給予申請人最多兩個月時間擬備進一步資料。待收到進一步資料後，秘書會決定該等資料會否對這宗申請的性質構成實質改變，以及應否公布該等資料，以便公眾提出意見。這宗申請會在當局接獲進一步資料起計的三個月內，提交城規會考慮。根據城規會規劃指引編號 33，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

16. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期對這宗申請作出決定。

## 議程項目 5

《清水灣半島南分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBS/1》  
考慮申述個案編號 1  
(城規會文件第 7485 號)

---

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

17. 主席指出，《清水灣半島南分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBS/1》於二零零五年七月二十二日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，為期兩個月，以供公眾查閱。在草圖展示期間，當局接獲一份申述，而在刊登該申述的三個星期內，當局並無接獲任何意見。有關分區計劃大綱圖是自《2004 年城市規劃(修訂)條例》(下稱「修訂條例」)開始生效以來首份刊憲的圖則，當局會依照修訂條例所定的新程序考慮該項申述。

18. 規劃署西貢及沙田規劃專員陳俊鋒先生及下列申述人代表獲邀出席會議：

陳炳釗先生  
李榮護先生  
李麗芳女士

19. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序，其後邀請陳俊鋒先生向委員簡介這宗申述個案的背景。

20. 陳俊鋒先生以 PowerPoint 幻燈片作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申述的事項－由梁福就先生、黃少洪先生和黃錦漢先生提交的申述，內容是反對把清水灣布袋澳第 241 約地段第 206 號、第 207 號、第 208 號 A 分段和第 208 號餘段劃為「自然保育區」地帶。申述人建議把申述地點改劃為「鄉村式發展」地帶，以

便發展三幢小型屋宇。二零零五年十一月十八日，城規會決定自行考慮該申述；

- (b) 申述的理據－申述地點適宜作小型屋宇發展；申述人對發展小型屋宇存有合理期望；准許在申述地點發展小型屋宇，有助紓緩該區小型屋宇用地需求的問題；以及批准要求不會立下先例；
- (c) 申述地點的背景－申述地點是一宗反對《清水灣半島南發展審批地區草圖編號 DPA/SK-CWBS/1》個案所涉的地點；有關反對由同一批申述人提出，於二零零三年二月十七日經城規會進一步考慮後不獲接納；
- (d) 政府部門的意見－建築署不支持該申述，認為在陸岬發展擬議小型屋宇，由於位置顯眼，會對附近地區造成嚴重的視覺影響；漁農自然護理署署長表示擬議小型屋宇發展涉及清除大量草木，並不可取；而且，把有關地點劃為「自然保育區」地帶，既可保留現有的天然特色，又可保存有關地點引人入勝之處和景觀價值，亦屬恰當。西貢地政專員表示，現時連接申述地點和附近「鄉村式發展」地帶的通道是非法建造的，倘發展擬建小型屋宇，須擴建該非法通道，這會令草木進一步流失，現有景觀質素亦會下降。申述地點於二零零二年七月在有關發展審批地區圖上劃為「自然保育區」地帶之前，西貢分區地政處會議(下稱「地政處會議」)已於二零零一年四月十八日以有關發展會產生視覺影響、平整地盤有困難及通道乃非法建造為理由，拒絕在申述地點發展小型屋宇的申請。西貢地政專員維持其立場，反對在申述地點發展擬建小型屋宇。土木工程拓展署建議，須就影響擬議小型屋宇發展或受該發展影響的斜坡進行穩定性評估。連接申述地點的長通道乃非法挖掘、開鑿和平整而成，可能會導致山泥傾瀉。申述地點不宜進行小型屋宇發展；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持該申述，理由是有關小型屋宇發展在視覺、景觀和土力事宜上均會產生

不良影響、清水灣半島南地區內，小型屋宇用地供應充足、以及接納該申述會立下不良先例。

21. 主席接著邀請申述人代表闡述有關申述。
22. 陳炳釗先生以照片和圖則作為輔助工具，提出下列要點：
  - (a) 有關申述由三名打算在申述地點興建三幢小型屋宇的區內村民作出；
  - (b) 申述人對有關文件有下列回應：
    - i. 第 4.1(b)及第 4.5(b)段－在申述地點叢生的植物，乃價值不高及沒有保存價值的灌木、草地和雜草。有關發展不會涉及大量的伐樹活動，而且申請人會適當地種植樹木和設置屏障，以改善視覺環境。根據「自然保育區」地帶的《註釋》部分，「農業用途(植物苗圃除外)」和「農地住用構築物」乃經常准許的用途，而該兩項用途和小型屋宇發展一樣，均會涉及清理土地和搭建構築物；
    - ii. 第 4.1(c)及第 4.5(c)段－有關地點可經由一條在新界區十分常見的現有行人徑到達，有關部門提出的負面意見有欠公平。擬建的三幢小型屋宇僅須使用一條普通的行人徑，而建造行人徑的技術問題亦不難解決。事實上，香港有很多小型屋宇發展均無關設車輛通道；
    - iii. 第 4.5(a)段－有關地點位於一個俯瞰清水灣的小山丘之端，而並非在山坡上，因此無須為擬議小型屋宇發展進行大規模的地盤平整工程。此外，擬議發展規模不大，只要在美化環境和建築物設計上悉心安排，即可充分融入附近地區。與附近清水灣鄉村俱樂部的十米高建築物相比，擬議小型屋宇發展高 8.23 米，不會對該區造成不良的視覺影響；



- iv. 第 4.5(d)段－申述地點位於斜度約 15 度的微斜土地。會上呈閱的土力評估報告顯示，擬議的小型屋宇發展不會對毗鄰的斜坡造成不良影響，亦不會因毗鄰斜坡而蒙受不良影響；
- v. 第 4.6 段－地政處會議拒絕在申述地點發展小型屋宇的申請，理由是有關發展會產生視覺影響、平整地盤有困難及有關通道乃非法建造。這些問題均可解決。與沒有上訴機制的土地行政程序不同，《城市規劃條例》中有關作出申述的規定，給予村民向城規會陳述其立場的法定權利；
- vi. 第 4.7 段－有關文件清楚指出布袋澳村的小型屋宇用地供應略為緊張；村內預留的土地，就應付直至二零一四年的預計需求而言，亦稍嫌不足。目前，布袋澳村的原居民需等待多年，方能獲得一塊政府土地，以發展小型屋宇。把申述地點改劃為「鄉村式發展」地帶，有助紓緩該區小型屋宇發展的需求問題；以及
- vii. 第 4.8 段－有關「自然保育區」地帶和布袋澳區的私人地段數目不多，申述人的地段乃布袋澳唯一位於「鄉村範圍」之內而在「鄉村式發展」地帶之外的私人土地。因此，把「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，並不會為區內的同類要求立下不良先例。事實上，僅有一宗反對有關分區計劃大綱圖的申述，便清楚顯示區內並無同類個案。

[杜德俊教授和劉勵超先生此時到場參加會議。]

23. 陳俊鋒先生回應委員的問題時提出下列要點：

- (a) 清水灣鄉村俱樂部的發展建議乃於一九七零年代末期，亦即在該區的發展審批地區圖於二零零二年七月刊憲之前獲得批准；

- (b) 申述地點西南面有十幢小型屋宇，這些小型屋宇所涉的地點，較申述地點約低 200 米，於一九九六年八月獲地政處會議批准發展；把這些小型屋宇用地劃為「鄉村式發展」地帶，是反映早前已獲批給許可的情況。直至目前為止，鑑於土力方面的限制，在有關「鄉村式發展」地帶內並沒有進行任何小型屋宇發展；
- (c) 在清水灣半島南地區，「鄉村範圍」內有 7.5 公頃私人土地，大部分鄰近大坳門和下洋，在有關分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」。除了申述地點外，鄰近大王公的有關「自然保育區」地帶內並無私人土地；以及
- (d) 根據消防處的標準規定，凡涉及十幢或以上的小型屋宇發展，在每幢屋宇 30 米範圍內，需要闢設一條可讓緊急車輛到達的車輛通道。小型屋宇的數目若少於十幢，則該規定可能會獲豁免。

24. 劉勵超先生表示，根據地政總署的「新界豁免管制屋宇 - 緊急車輛通道規定的指引」，是否提出闢設有關緊急車輛通道的要求，會視乎當地環境和發展潛質而定。如果由於地形或土地業權方面的限制而沒有車輛通道，或改善不合規格的車輛通道受土地限制所影響，則地政專員會與消防處商議，根據個別情況考慮有關申請，並對申請人提供協助，研究是否可改而提供其他可行的消防安全措施，例如提供街道消防栓、水箱及水泵系統、消防喉轆系統、火警偵測系統及滅火筒。

25. 陳炳釗先生回應一名委員的問題時指出，有關地點從地形和地段設計的角度而言適宜發展小型屋宇。清水灣半島南發展審批地區圖刊憲之前，批核小型屋宇發展申請的主要準則，是有關土地是否位於「鄉村範圍」之內。申述人是基於對該準則的理解而購置了有關地點作小型屋宇發展之用。

26. 由於申述人代表已完成簡介，委員亦再無其他問題，主席告知申述人代表，有關申述的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步討論這宗申述，並在稍後把城規會的決定

通知申述人。主席多謝申述人代表及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

### 商議部分

27. 主席表示清水灣半島南的整體規劃意向，是透過保護自然景觀、地形特徵和生態易受破壞地區，免受發展侵佔，從而保存該區的鄉郊和天然特色。城規會應因應該區的自然環境和規劃意向，從宏觀角度考慮該申述。在申述地點發展小型屋宇，並不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。委員表示同意。

28. 經進一步商議後，城規會決定不針對申述而建議對圖則作出任何修訂，理由如下：

- (a) 申述地點位於清水灣一個陸岬之端，位置顯眼，在申述地點發展擬建小型屋宇，會破壞該區的景觀，改變現有的景觀特色；
- (b) 申述地點乃小圓丘的一部分，小圓丘俯瞰清水灣和布袋澳，草木茂盛，景色宜人；把申述地點劃為「自然保育區」地帶，可以保護該區的自然景觀、地形特徵和風景價值，實屬恰當；
- (c) 申請人要求把有關地點改劃為「鄉村式發展」地帶以發展小型屋宇，以及設置通道，會涉及清除大量草木及平整地盤工程，由於申述地點位置顯眼，對景觀環境和視覺質素會造成不良影響；
- (d) 申述地點位於斜坡之上，然而，影響擬議發展或受擬議發展影響的斜坡，其穩定性未經評估。申請書內未有足夠資料，以解決因進行擬議小型屋宇發展而產生的潛在斜坡不穩問題；
- (e) 在清水灣半島南地區的「鄉村式發展」地帶已預留足夠土地以應付布袋澳村的預計小型屋宇需求，把額外土地改劃為「鄉村式發展」地帶實無必要；以及

- (f) 把申述地點由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的要求，會為同類改劃地帶要求立下不良先例。倘該等要求均獲得批准，累積影響所及，區內的天然景觀、視覺效果、環境、交通和基建設施均會受到不良影響。

## 議程項目 6

《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱草圖編號 S/H13/10》

考慮申述編號 1 至 3 及意見編號 1 至 3

(城規會文件第 7484 號)

---

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

29. 秘書表示已給予提意見人編號 1 至 3 足夠通知，但他們表示不會出席聆訊。城規會同意在他們不在場下進行聆訊。

30. 規劃署港島規劃專員謝建菁女士和下列申述人及其代表此時獲邀出席會議：

#### 申述人編號 1

簡子榮先生 - 申述人代表

#### 申述人編號 2

黃維榮先生 - 申述人

黃陸永恩女士 - 申述人代表

#### 申述人編號 3

陳耀輝先生 - 申述人

31. 主席歡迎上述人士出席會議，並向他們簡略解釋聆訊的程序。她隨即請謝建菁女士向委員簡述各份申述及意見的背景。

32. 謝建菁女士借助圖則及照片，按文件所詳載的內容陳述了下列主要事宜：

- (a) 三份申述的事項：反對在「商業」地帶的「註釋」第二欄用途內，加入「學校」和「社會福利設施」；

- (b) 申述的理據－與「商業」地帶及周圍寧靜的住宅環境不相協調、不良的交通影響，以及已提供足夠的社會服務。申述人編號 1 及 2 沒有對《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱草圖編號 S/H13/10》提出任何建議修訂。申述人編號 3 建議在「商業」地帶的「註釋」第二欄用途刪除「學校」和「社會福利設施」用途；
- (c) 意見的主題－提意見人編號 1 表示，白建時道牛奶公司購物中心的路口原來已很擠塞，對分區計劃大綱圖作出修訂會令情況惡化。提意見人編號 2 支持申述人編號 1 的看法。提意見人編號 3 對各份申述沒有意見；
- (d) 修訂分區計劃大綱圖的背景－都會規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零零五年一月同意一項修訂分區計劃大綱圖的要求。該項修訂要求是把「學校」和「社會福利設施」加入「商業」地帶的「註釋」第二欄用途內，而有關修訂旨在落實小組委員會的決定；
- (e) 政府部門的意見－運輸署指出，為配合大坑道的新發展，政府正於大坑道與勵德邨道迴旋處進行道路改善工程，以提高該處的容車量。申述人所提及的交通擠塞情況屬暫時性質。環境保護署表示會在規劃申請的階段，評估各項發展建議的環境影響；以及
- (f) 規劃署的意見－分區計劃大綱圖不應作出修訂，原因是在「商業」地帶的第二欄用途內加入「學校」和「社會福利設施」用途，會提供彈性應付所在的一帶地方日後對這些用途可能出現的需求。這兩個用途在其他分區計劃大綱圖上劃作「商業」地帶的大部分地方購物中心，已列為第一欄或第二欄用途。在規劃申請制度下，城規會會仔細審查這兩個用途潛在的交通、環境及社會影響。

33. 主席繼而請各申述人及其代表闡述他們的申述。

34. 申述人編號 1 及 2 在會上並無作出申述。

35. 陳耀輝先生(申述人編號 3)借助一些照片，提出下列要點：

- (a) 「學校」和「社會福利設施」涵蓋多種用途，當中有一部分或許未能配合區內高級住宅的寧靜環境。「商業」地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務。把這兩個用途加入該地帶的第二欄用途不符合上述規劃意向，並會令居民失去零售設施；
- (b) 渣甸山區的交通已達飽和點。加入這兩個用途會帶來更多訪客和使用者，因而導致區內交通情況變壞；
- (c) 城規會應把這兩個用途自「商業」地帶的「註釋」第二欄用途刪除；以及
- (d) 對分區計劃大綱圖作出的修訂曾引起區內人士強烈反應。城規會應依循修改利東街重建計劃規劃大綱時所採用的方式，廣泛地徵詢地方社區的意見，才就各份申述作出決定。此做法是符合行政長官創建和諧社會的施政方針。

[林雲峰教授此時到達加入會議。]

36. 在回應主席就諮詢區內人士所提出的問題時，謝建菁女士說，有關修訂旨在落實小組委員會於二零零五年一月就一項修訂分區計劃大綱圖的要求所作的決定。改劃地帶要求已在灣仔民政事務處傳閱，以諮詢區內人士。據灣仔民政事務專員表示，當局已諮詢區議員及有關的分區委員會委員，他們大多不反對改劃地帶的要求。有兩名被諮詢人關注到改劃地帶的建議可能會引致交通量增加，並指出該區是低密度住宅區，而「社會福利設施」與該區並不協調。關於改劃地帶的要求，小組委員會已顧及區內諮詢的結果。謝女士補充說，當局可向申述人提供諮詢結果，以作參考用途。

37. 謝建菁女士繼續說，有關修訂根據《城市規劃條例》第5條展示了兩個月，以供公眾查閱。在展示期間所接獲的申述，亦已按照《城市規劃條例》及城規會的有關指引公布，以便公眾提出意見。

38. 陳耀輝先生詢問當局收集公眾意見的方法，以及在作出決定時公眾意見所佔的比重。他要求城規會延期對各份申述作出決定，以給予他時間仔細檢查公眾對先前的改劃地帶要求所提出的意見。有關人士提出各份申述，是因為在「商業」地帶的「註釋」第二欄用途加入「學校」和「社會福利設施」用途，意味着最終或會提供該等設施。不過，沒有證據顯示該區對這兩個用途有需求。當局並無得到教育署和社會福利署明確地表示支持有關修訂。

39. 主席回應說，當局已按照法定規定適當地展示分區計劃大綱圖的修訂，以便公眾提出申述及意見。根據《城市規劃條例》，城規會須在法定時限內考慮申述及意見。城規會需要有充分理據，才可延期對各份申述作出決定。把「學校」和「社會福利設施」用途加入「商業」地帶的第二欄用途，會提供彈性應付所在的一帶地方日後對這些用途可能出現的需求。擬發展這兩個用途的人須申請規劃許可，而城規會會仔細研究規劃申請，以確保有關發展不會造成不良的交通和環境影響及其他滋擾。

40. 由於各申述人及其代表已申述完畢，而委員亦再無其他問題，主席告知各申述人及其代表，就各份申述及意見而進行聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後商議各份申述及意見，並於稍後通知各申述人及提意見人城規會的決定。主席多謝各申述人及其代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

[陳弘志先生於此時到達加入會議。]

#### 商議部分

41. 主席說，城規會須考慮是否有充分理據作出有關修訂。正如規劃署所指出，有關修訂旨在提供彈性應付所在的一帶地方日後對「學校」和「社會福利設施」用途可能出現的需求。



這兩個用途在其他分區計劃大綱圖上劃作「商業」地帶的大部分地方購物中心，已列為第一欄或第二欄用途。當局無意對在「商業」地帶加入這兩個用途給予整體批准。在規劃申請制度下，城規會會仔細審查擬作該等用途的任何發展。

42. 一名委員認同主席的看法，並表示有關先前的改劃地帶要求的公眾諮詢結果，與各份申述及意見的考慮並非真正相關。

43. 經進一步商議後，城規會決定不順應各份申述而對圖則建議任何修訂，理由如下：

- (a) 在「商業」地帶的第二欄用途加入「學校」和「社會福利設施」可提供彈性，以應付所在的一帶地方日後對這些用途可能出現的需求；以及
- (b) 有關對潛在交通及環境影響的關注，以及土地用途相容性的問題，會在規劃申請制度下仔細審查。