

二零零八年一月二十五日舉行的城市規劃委員會
第 904 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
楊立門先生

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

杜德俊教授

姚思教授

梁乃江教授

吳祖南博士

杜本文博士

黃遠輝先生

邱小菲女士

陳家樂先生

林群聲教授

劉志宏博士

李慧琮女士

梁剛銳先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

環境保護署副署長
趙德麟博士

地政總署署長
譚贛蘭女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

黃景強博士

賴錦璋先生

黃澤恩博士

陳嘉敏女士

譚鳳儀博士

蔣麗莉博士

簡松年先生

梁廣灝先生

林雲峰教授

葉天養先生

陳炳煥先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

民政事務總署助理署長(2)
夏鎂琪女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)
趙慰芬女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
劉星先生

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
劉榮想先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零八年一月十一日第 903 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零八年一月十一日第 903 次會議記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 核准發展審批地區圖

2. 秘書報告，二零零七年十二月十八日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准深涌發展審批地區圖(重新編號為 DPA/NE-SC/3)。二零零八年一月二十五日，核准圖則一事在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱圖

3. 秘書報告，二零零八年一月十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把下列兩份分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂：

- 紅磡分區計劃大綱圖編號 S/K9/20
- 石硤尾分區計劃大綱圖編號 S/K4/21

二零零八年一月二十五日，發還有關分區計劃大綱核准圖以作修訂一事在憲報公布。

議程項目 3

[公開會議]

因城市規劃上訴委員會就西貢下洋「綠化地帶」的
擬議屋宇發展所作出的決定而造成的影響
(城規會文件第 7999 號)

[會議以廣東話進行。]

4. 規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會區潔英女士應邀出席會議。

5. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請區潔英女士向委員簡介文件內容。

簡介部分

6. 區潔英女士借助 PowerPoint 簡報軟件，簡介文件內容，並提出下列要點：

- (a) 委員關注城市規劃上訴委員會（下稱「上訴委員會」）有關決定，對日後考慮同類規劃申請會造成什麼影響，文件旨在回應此項關注；

背景

- (b) 二零零四年十一月一日，有關規劃申請提交城市規劃委員會（下稱「城規會」）時，申請地點在先前的清水灣半島南發展審批地區核准圖上劃為「綠化地帶」；

- (c) 有關申請擬興建五幢兩層高（九米）屋宇，地積比率是 0.4 倍，上蓋面積為 20%；

[杜德俊教授及邱小菲女士此時到達參加會議。]

- (d) 二零零五年四月二十二日，城規會在覆核後拒絕有關申請，理由載於文件第 3.1 段；
- (e) 二零零七年七月三十日，上訴委員會在有附帶條件的情況下，裁定有關上訴得直，主要理由撮錄於文件第 4.2 段；

上訴委員會考慮的主要因素

- (f) 上訴委員會作出決定時考慮了一項較重要的因素，便是上訴地點「現有用途」的狀況。上訴委員會認為上訴地點作停車場的「現有用途」，不應削弱在「綠化地帶」不宜進行發展的推定，以及須有強力理據才批准在「綠化地帶」進行發展的要求。然而，即使上訴委員會贊同擬議發展可稍為改善環境，但這點並不一定足以批給規劃許可，須如何改善亦屬程度問題，但上訴委員會認為整體而言，有關發展項目可改善環境，這是非常重要的考慮因素；
- (g) 上訴委員會亦考慮到擬議發展如獲批准，「綠化地帶」的規劃意向也不會受到影響；
- (h) 每宗規劃申請應按實際情況考慮。上訴委員會認為其決定可立下良好先例，而非不良先例；

[陳華裕先生、林群聲教授、吳祖南博士及陳偉明先生此時到達參加會議。]

有關決定所造成的影響

- (i) 過去五年，共有 11 宗根據條例第 16 / 第 16A 條提出的同類申請，該等申請擬在分區計劃大綱圖鄉郊地區的「綠化地帶」內八塊用地，興建屋宇或進行住宅發展項目。其中只有三宗申請涉及「現有用途」－一宗申請在一九九九年四月經城規會覆核後批准，另外兩宗則分別於二零零六年一月及二零零

七年二月被鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕；

- (j) 獲批准的申請(編號 A/SK-HH/14)所涉地點位於西貢南圍草木茂密的「綠化地帶」，該地點的「現有用途」為發泡膠製造廠。當局批准該宗申請，主要理由如下：從對交通所造成影響的角度而言，擬議發展(興建八幢屋宇)較現有的工廠用途為佳；藉有關發展取締不理想的「現有用途」，並且改善整體環境；以及擬議發展的密度(地積比率為 0.4 倍)，符合城規會相關規劃指引的規定；
- (k) 另外兩宗被拒絕的申請(編號 A/SK-HC/114 及 139)所涉地點為西貢蠔涌一塊荒棄農地。現時，有關土地大致仍長滿植物。該等申請被拒絕，主要因為進行有關發展須清除現有的植物、可能對景觀造成不良影響或構成其他方面的影響，以及會立下不良先例；
- (l) 上訴委員會所考慮的因素與城規會無異，兩者在考慮涉及「綠化地帶」的規劃申請時，均會衡量不同因素，即每宗個案的實際情況及有關用途是否「現有用途」、可能造成的影響(包括改善之處)、擬議發展(包括規模、設計)是否符合規劃意向，以及造成先例的影響；

[杜本文博士此時到達參加會議。]

- (m) 由於屋宇是「綠化地帶」的第二欄用途，因此在任何情況下於有關土地興建屋宇並非不符合有關規劃意向。倘在中期發展審批地區圖或發展審批地區圖公布前，申請地點的「現有用途」已經存在，植物亦已被清除，則當局會按個別情況考慮有關申請，並在有關發展不會造成不良影響的情況下，或會批准申請。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，因此倘申請有理據支持，城規會會按慣常做法以改劃用途地帶的方式，而非根據條例第 16 條批准有關發展。有關「擬在綠化地帶進行發展而提出

的規劃申請」的城規會規劃指引編號 10 已示明這種做法；

- (n) 鑑於上訴個案的特定情況，一般而言，上訴委員會的決定不會帶來重大影響。當局基於規劃判斷，考慮各項因素的比重會有所不同；以及
- (o) 城規會將繼續按個別規劃申請的實際情況，考慮「綠化地帶」內擬作同類用途的申請，並且作出獨立判斷。

商議部分

7. 主席表示，該項評估有助城規會日後考慮「綠化地帶」內的同類申請。由於上訴委員會亦以同樣方式考慮同類因素，因此不會對城規會的工作構成重大影響。

8. 一名委員表示，該項評估已大致回應了委員所關注上訴委員會的決定造成影響的問題，並詢問「綠化地帶」內作「現有用途」的土地所佔面積，因為涉及有關土地但仍未提交的同類申請，可能會受上訴委員會的決定所影響。上訴委員會認為其決定可立下良好先例，而非不良先例，該名委員對此有所保留。當局應以改劃用途地帶的方式，而不是根據條例第 16 條批准在「綠化地帶」內進行發展，以反映城規會的意向。

9. 區潔英女士回應說，新界郊區「綠化地帶」內有多塊土地涉及「現有用途」，但手頭上並無有關用途所涉土地面積的確實數據。她表示，上訴委員會是按個別情況而作出決定，因此城規會日後考慮同類申請時不會被有關決定左右。其實，上訴委員會考慮該宗上訴個案時，大致已顧及城規會規劃指引編號 10 所載的考慮因素。她補充，一如有關規劃指引所載，慣常做法是以改劃用途地帶方式，批准在「綠化地帶」進行發展。她引述小組委員會在二零零六年考慮一宗根據條例第 16 條提出，擬在西貢北潭興建一所戒毒康服中心的申請時，決定以修訂用途地帶的方式批准有關發展項目，以便公眾可透過適當程序陳述意見。較早前提到城規會批准涉及西貢南圍「現有用途」的申請，其實當時城規會亦考慮是否以改劃用途地帶的方

式批准有關發展項目。城規會近年已採取改劃用途地帶的方式，而非透過規劃申請審批制度，批准若干發展項目。

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

10. 另一名委員擔心在有關地點的住宅發展項目完成後，現時的停車場可能須遷址至附近土地，而其他人提出住宅發展的規劃申請時也可要求受同樣對待。該名委員詢問是否可採取管制措施，解決這項問題。

11. 區潔英女士澄清，在發展審批地區圖於二零零二年公布前，有關停車場已經存在，因此屬可予容忍的「現有用途」。根據《城市規劃條例》，在圖則刊憲後出現的不符合規劃用途會視作違例發展，當局可對此採取規劃管制及修復行動。

12. 一名委員認為，上訴委員會是基於區內沒有同類個案的假設，才會從交通角度而言，認為在有關地點興建屋宇勝於作現有的停車場用途。倘區內有其他同類個案，累積影響所及，可能會對交通造成不良影響。另一名委員注意到，當局在二零零二年才為該區擬備發展審批地區圖，而有關分區計劃大綱圖則在二零零五年擬備。他詢問哪些地區仍未納入發展審批地區圖及分區計劃大綱圖範圍內。

13. 區潔英女士回應說，過往當局主要優先為新界西北及北區擬備發展審批地區圖，因為有關地區露天貯物用途的數目激增，而由於清水灣半島地區並無重大的發展壓力，因此當局在較後時間才擬備該區的發展審批地區圖。她表示，當局須採取規劃管制及執行管制行動的鄉郊地區，大部分已納入發展審批地區圖範圍內。

14. 近年，大澳承受沉重的發展壓力。一名委員建議為該區擬備發展審批地區圖。伍謝淑瑩女士回應時表示，規劃署現正為其餘鄉郊地區擬備法定圖則。當局制定擬備法定圖則時間表時，會顧及發展壓力及可供運用的資源等因素。

15. 經商討後，城規會知悉上訴委員會就有關上訴個案的決定所造成影響的評估。

16. 主席多謝區潔英女士出席會議。

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《大潭及石澳分區計劃大綱草圖編號 S/H18/9》的申述
(城規會文件第 7994 和 7995 號)

[聆訊以廣東話及英語進行。]

17. 秘書報告說，趙慰芬女士的兒子就讀香港國際學校，已就此議項申報利益；趙女士亦已就不出席會議致歉。

申述編號 1(城規會文件第 7994 號)

簡介和提問部分

18. 規劃署港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島林智文先生及申述人代表佘家宏先生此時應邀出席會議。

19. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而請謝建菁女士向委員簡介申述的背景。

20. 謝建菁女士借助 PowerPoint 簡報軟件，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 詳載於文件第 1 和第 3 段，關於大潭及石澳分區計劃大綱草圖修訂的背景；
- (b) 申述事項 - 有關申述涉及所有修訂項目。申述人表示，進行任何擬議工程，均必須維持紅山半島現有的景觀和特色，同時不應令大潭道負荷過重；而新發展的高度不應超過現有建築物的高度；申述人並無就圖則建議任何修訂；以及
- (c) 規劃署的意見 - 規劃署不建議順應申述而對分區計劃大綱圖作出任何修訂，有關申述的規劃考慮因素和評估詳載於文件第 4 段。

21. 余家宏先生並無闡述有關申述。

22. 由於委員並無提出問題，主席告知余先生有關申述的聆訊程序已經完成，城規會會在他離席後商議這項申述，並在稍後把決定通知申述人。主席多謝余先生和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

23. 一名委員表示，圖則所收納的地帶區劃修訂，旨在保留有關地區的特色，並令區內發展大致維持現有建築物的高度。另一名委員表示同意，並補充說有關申述其實與城規會的意向一致。

24. 經商議後，城規會決定不順應申述而對圖則建議任何修訂，理由如下：

- (a) 對圖則的修訂主要是就「政府、機構或社區」地帶的發展訂立建築物高度限制、為促進發展兩座新學校大樓並反映現有學校用途而修訂地帶邊界，以及修訂道路走線。擬議修訂並不會對該區的一般景觀和交通情況造成不良影響；以及
- (b) 當局認為現時的建築物高度限制能令該區維持現有的整體建築物高度輪廓，避免過高或不協調的建築，同時亦容許有彈性的建築物設計；是適當的安排；因此並無必要限制新發展的高度不得超過現有建築物的高度。

申訴編號 2(城規會文件第 7995 號)

簡介和提問部分

25. 以下規劃署代表此時應邀出席會議：

港島規劃專員謝建菁女士

高級城市規劃師／港島林智文先生

26. 以下申述人代表此時亦應邀出席會議：

李愷怡女士

PatrickHall 先生

許貝兒女士

陳丙驊先生

李寧貫女士

27. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而請謝建菁女士向委員簡介申述的背景。

28. 謝建菁女士借助 PowerPoint 簡報軟件，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 詳載於文件第 3 段，關於大潭及石澳分區計劃大綱草圖修訂的背景；
- (b) 申述事項-有關申述涉及修訂項目 B1 和 B2，關於「政府、機構或社區(3)」地帶以及就地帶界線和訂出最高建築物高度為主水平基準上 40 米提出反對；
- (c) 申述理由和申述人的建議撮錄於文件第 2 段。申述人建議放寬「政府、機構或社區(3)」地帶部分範圍的高度限制至主水平基準上 51 米，並建議調整地帶界線；
- (d) 規劃署的意見-規劃署並不支持順應申述而對分區計劃大綱圖作出任何修訂，有關的規劃考慮因素和對申述人建議所作的評估詳載於文件第 4 段。

29. 主席繼而請申述人代表闡述有關申述。

30. 李愷怡女士借助 PowerPoint 簡報軟件，提出以下要點：

地帶界線

- (a) 申述人曾建議修訂「政府、機構或社區(3)」地帶的界線，以配合最終的批地和租賃合約。申述人備悉規劃署載於文件的意見，即所涉範圍在比例為1:10,000的圖則上極小，而圖則的《註釋》亦准許在地帶之間略為調整界線，故撤回這部分的申述；

建築物高度管制

- (b) 申述人備悉規劃署擔心梯級式高度概念會受到破壞，而他們所建議的「政府、機構或社區(6)」地帶支區(放寬建築物高度至主水平基準上 51 米)亦有潛在性的視覺影響，現提出反建議，把高度限制為主水平基準上 48 米的「政府、機構或社區(4)」地帶向東伸延，以涵蓋現時員工宿舍的地盤；該地盤被一個闊六米的渠務保留地一分為二而受到限制。申述人願意接受將來進行任何發展／重建須提出第16條申請的附加規定；
- (c) 反建議在尊重梯級式高度概念之餘兼具彈性，既可應付學校改善工程，亦容許作出更敏銳的設計；
- (d) 由大潭港、大潭郊野公園、大潭道及紅山半島觀看，視覺影響微不足道；
- (e) 城規會將可根據提出第 16 條申請的規定，對任何未來發展／重建實施充分的管制；以及
- (f) 改劃地帶的程序一般需時一至兩年，倘在區內進行有關的低層發展亦要經過這樣費時的程序，實屬嚴荷，會妨礙及時提供有益學生的設施。

31. 主席請謝建菁女士對申述人的反建議提出意見。謝建菁女士請委員留意 PowerPoint 簡報的電腦合成照片，表示反建議(高度限制由主水平基準上 40 米放寬至 48 米)會導致在學校的擬議藝術中心附近出現一幢較高的建築物，造成一定程度的視覺影響，從大潭港及大潭郊野公園觀看尤其如此。有關建議

會阻擋大潭郊野公園的部分海景。她表示有關地點會否重建作學校擴建部分或員工宿舍尚未有定案，未必需要就該地點放寬建築物高度限制。

32. Patrick Hall 先生表示他們在現階段未能決定有關地點的實際用途；他們要求略為放寬建築物高度限制，以便在隨後數年可配合學校的擴建需要作出彈性安排。由於放寬限制的程度超過 10%，提出第 16 條申請亦未必獲得批准，倘當局不順應他們的申述作出安排，他們將來便可能要通過為期一至兩年的改劃地帶程序。李愷怡女士作出補充，表示須就擬議「政府、機構或社區(4)」地帶提出第 16 條申請的規定，可確保當局對未來發展的高度和設計實施充分的規劃管制。有關建議可避免展開另一輪改劃地帶程序。

33. 由於申述人代表已完成簡介，而委員並無提出進一步問題，主席告知他們有關申述的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議這項申述，並在稍後把決定通知申述人。主席多謝申述人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

34. 一名委員表示申述人僅是預留有關地點作將來擴展之用，並沒有有力理據支持放寬建築物高度限制，因為有關建議會對該區造成不良的視覺影響，從大潭港的角度而言尤其如是。

35. 另一名委員表示同意，並加以補充，指出有關地點位於敏感的地點，不適宜在沒有充分理據的情況下放寬建築物高度限制。當局將來接獲規劃申請後可以考慮略為放寬建築物高度限制。

36. 一名委員認同從大潭郊野公園的角度而言，反建議會阻擋大潭港的景觀，有關地點會否作擴建學生設施或員工宿舍用途亦未有定案。另一名委員同意所提出的意見，並補充說鑑於市民大眾的權益，較小的放寬程度也許較能接受。

37. 主席作出結論，表示不能順應申述作出安排，而申述人可在有更具體的改善學校計劃時提出第 16 條申請，要求略為放

寬建築物高度限制。倘申述人有充分的理據和理由，城規會可考慮批准有關建議。

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

- (a) 當局就香港國際學校(包括申述地點)制定建築物高度限制時，考慮了多項因素，包括城市設計原則、該區的低層建築特色和梯級式高度輪廓。當局認為就申述地點提出主水平基準上 40 米的建築物高度限制是適當的，可以確保城市設計原則獲得遵從，以及保留該區的現有特色和視覺景觀；以及
- (b) 申述人就申述地點涵蓋員工宿舍的部分所建議的建築物高度限制，會對附近地區造成不良的視覺影響。申述人並無提供充分的資料，以證明擬議建築物高度限制適合申述地點的有關部分。

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/19》的申述
(城規會文件第 7996 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

39. 梁剛銳先生兩年前是香港理工大學(下稱「理工大學」)的客席講師，就此項目申報利益。陳華裕先生亦申報利益，因為他曾與申述編號 3 的代表孫啓烈先生在區議會共事。委員認為梁先生和陳先生的利益屬間接性質，他們可以留席。

40. 委員備悉當局已給予申述人足夠通知，邀請他們出席會議。申述編號 3 的申述人會出席，而申述編號 2 的申述人表示不會出席，並提交了一些對文件的意見，有關意見於會上呈閱。申述編號 4 至 9 的申述人沒有答覆。城規會同意在其餘人士缺席的情況下進行聆訊。

41. 以下規劃署代表此時應邀出席會議：

荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士
城市規劃師／荃灣及西九龍方偉傑先生

42. 以下申述編號 3(由衛理苑的業主和居民提出)的代表此時亦應邀出席會議：

冼秀強先生
李明光先生

43. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而請陳月媚女士向委員簡介申述的背景。

44. 陳月媚女士借助 PowerPoint 簡報軟件，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 詳載於文件第 2 段，關於油麻地分區計劃大綱草圖修訂的背景；當局共接獲九份申述，但申述編號 1 其後被撤回；
- (b) 申述事項——八份申述涉及把申述地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以擴建理工大學。其中一名申述人(申述編號 2)支持擴建計劃，七名申述人反對「政府、機構或社區(1)」地帶區劃；

[杜本文博士此時暫時離席。]

- (c) 申述理由和申述人的建議撮錄於文件第 3 段和附件 II。只有五名申述人(申述編號 2 至 6)在申述書中作出建議，有關建議載於文件第 3.18 段至 3.22 段；以及

[杜本文博士此時返回會議席上。]

- (d) 規劃署的意見—— 規劃署並不支持順應申述對分區計劃大綱圖作出任何修訂，有關的規劃考慮因素和就申述人建議所作評估詳載於文件第 4 段。

45. 主席繼而請申述編號 3 的代表作出簡介。

46. 冼秀強先生提出以下要點：

- (a) 衛理苑的居民反對地帶修訂。申述地點長期劃為「休憩用地」地帶，現在卻為了擴建理工大學而遭改變；
- (b) 擬議建築物十分接近衛理苑，僅相距 90 米，會造成屏風效應，令空氣污染物不能消散，噪音污染問題惡化；
- (c) 擬議發展會產生額外交通量，令現有的交通擠塞問題惡化；
- (d) 有關地點應該保留作休憩用地用途，並種植更多樹木，以改善該區的空氣質素；
- (e) 雖然相關政府部門對有關建議沒有負面意見，但很多公務員提出反對，其中一些是居住在衛理苑的環境保護署人員；
- (f) 有關建議會對物業價值有不利影響及損害區內居民的利益；以及
- (g) 他們知道有關發展內會重置公眾休憩用地，但經理工大學校舍前往重置的休憩用地並不方便，亦會影響校園保安和學生的人身安全。

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

47. 李明光先生提出以下要點：

- (a) 擴展理工大學不應以特殊安排的形式處理，大學的擴展必須有長遠的規劃。由於申述地點不足以應付未來的擴展，應尋找規模足以供進行長遠發展的其他適合地點；
- (b) 雖然教育機構並非空氣污染源頭或主要的噪音排放源，但就申述地點建議的建築大樓會對噪音消散有不良影響；
- (c) 未能確定理工大學所提交的交通影響評估有否把海底隧道在二零一二年的交通流量考慮在內；以及
- (d) 有關發展會對衛理苑首 11 層的居民造成不良的視覺影響。

48. 一名委員詢問新校舍能否建於理工大學現有的足球場，而把足球場遷往申述地點。這名委員亦詢問沙中線涉及申述地點的規劃詳情，並進一步指出倘在有關地點提供體育設施，擬議沙中線所造成的限制會比在該處建造校舍為少。

49. 陳月媚女士表示沙中線的走線和建築計劃詳情尚未有定案。申述地點內的預留區乃供未來的鐵路相關設施而非車站之用。陳女士提及 PowerPoint 簡報內的一份圖則，表示申述地點西半部的地面範圍(淨空高度 10 米)乃預留作鐵路相關設施。

50. 主席表示倘預留區內搭建構築物，則該用地可能無法作足球場用途。

51. 陳月媚女士回應一些委員的詢問時，補充說由於申述地點一半以上的地面範圍乃預留作鐵路用途，亦有規定須提供約 6080 平方米的休憩用地，故很難在餘下範圍發展體育中心；現有足球場能否容納理工大學擬議擴建計劃的所有設施亦未能確定。都會規劃小組委員會委員先前考慮有關的改劃地帶申請(編號 Y/K2/3)時，亦曾提出類似的問題，而理工大學將來提出第 16 條規劃申請時，必須解決與沙中線融合的問題。

52. 一名委員詢問當局如何就改劃地帶建議進行公眾諮詢。陳月媚女士表示，除了透過民政事務處徵詢區內人士的意見

外，亦有根據《城市規劃條例》的規定，就改劃地帶申請進行公眾諮詢。

53. 冼秀強先生指出，反對建議的人士有 80 名，表示支持的則僅有一名，而區議會亦持反對意見。他詢問當局何以在有強烈反對意見的情況下仍容許展開有關建議。正如嶺南大學設於屯門而浸會大學在石門進行擴建，他建議請理工大學另覓地點。

54. 陳月媚女士回應時指出，基於運作的原因，擬議發展須靠近大學本部，共用基本的核心設施，而附近並無可供使用的其他地點。李明光先生重申，申述地點並不足以供應理工大學未來擴展所需，就長遠發展而言，該校必須尋找其他的合適地點。

55. 由於委員並無提出進一步問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在代表們離席後商議這項申述，並在稍後把決定通知申述人。主席多謝申述人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

56. 一名委員表示理工大學長遠而言或須另覓地點作進一步擴展，並建議從這個角度考慮有關建議。

57. 伍謝淑瑩女士回應主席的詢問時，表示新界的新發展區內有預留土地作教育用途，但實施這個安排需時頗長。申述地點目前是附近唯一可供使用的地點。

58. 一名委員理解申述人所關注的問題，表示透過規定理工大學在「政府、機構或社區(1)」地帶進行擴展時要提出第 16 條申請，城規會得以維持規劃管制；由於交通在該區是重要問題，在規劃申請的階段須妥為處理。主席回應另一名委員的詢問時，確定提出規劃申請時須包括交通影響評估。

59. 一名委員要求澄清因應沙中線項目所涉鐵路相關設施而在申述地點預留土地的範圍。秘書表示預留的範圍約長 30 米，闊 165 米，淨空高度為 10 米。沙中線項目令申述地點的用途

大受限制，有關發展與足球場對調地點即使並非絕不可能，亦屬極為困難。由於有關地點周圍是交通繁忙的主要道路，環境保護署表示該處不適宜作動態康樂用途。都會規劃小組委員會在考慮改劃地帶申請時充分商議了委員所關注的問題；由於有關地點劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，鐵路預留區就調換地點的限制、擬議休憩用地的通達程度，以及有關地點與理工大學現有校園的連接等問題必須在規劃申請的階段完全解決。

60. 主席作出結論，表示沙中線項目須涉及申述地點，而有關地點部分範圍建議批給理工大學作擴建之用，同時亦會在該地點內重置休憩用地。都會規劃小組委員會先前已討論過多方面的因素，在理工大學將來提出第 16 條申請時，亦會進一步處理有關事宜；而且並沒有全新的理由，足以支持改變都會規劃小組委員會的決定。長遠而言，倘理工大學須作進一步擴建，或須在其他地區尋找適合的地點。

申述編號 2

61. 城規會備悉有關申述支持理工大學的擴建及於會上呈閱的申述人意見，認為根據《香港規劃標準與準則》，擬議教育機構既非空氣污染源頭，亦非主要／潛在的噪音排放源。圖則的《註釋》已有就申述地點提出建築物高度限制，以盡量減少擬議發展在空氣流通、視覺、噪音和空氣方面的影響。至於申述人建議在理工大學現有足球場建造新校舍，由於申述地點一半以上的地面範圍預留作鐵路用途，而且已有規定須提供約 6080 平方米的休憩用地，故很難在餘下範圍發展體育中心；現有足球場能否容納擬議擴建的所有設施亦未能確定。使用現有足球場發展新校舍的困難之處，理工大學在日後提交予城規會考慮的規劃申請內會進一步解釋。

申述編號 3

62. 經商議後，城規會決定不順應申述而對圖則建議任何修訂，理由如下：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》，擬議教育機構既非空氣污染源頭，亦非主要／潛在的噪音排放源。圖則的《註釋》已有就申述地點提出建築物高度限

制，以盡量減少擬議發展在空氣流通、視覺、噪音和空氣方面的影響；

- (b) 香港理工大學所提交並獲運輸署接納的初步交通影響評估顯示，在實施擬議紓緩措施後，擬議發展將不會產生重大的不良交通影響。擬議發展的交通影響可在第 16 條規劃申請的階段進一步檢討；
- (c) 美化環境建議會在第 16 條規劃申請的階段進一步檢討；
- (d) 油麻地區的休憩用地供應足以應付休憩用地需求，而圖則的《註釋》亦已訂明申述地點的擬議發展將提供不少於 6080 平方米的公眾休憩用地；以及
- (e) 申述地點休憩用地的通達程度會在第 16 條規劃申請的階段進一步處理。

申述編號 4

63. 經商議後，城規會決定不順應申述而對圖則建議任何修訂，理由如下：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》，擬議教育機構既非空氣污染源頭，亦非主要／潛在的噪音排放源。圖則的《註釋》已有就申述地點提出建築物高度限制，以盡量減少擬議發展在空氣流通、視覺、噪音和空氣方面的影響；
- (b) 香港理工大學所提交並獲運輸署接納的初步交通影響評估顯示，在實施擬議紓緩措施後，擬議發展將不會產生重大的不良交通影響。擬議發展的交通影響可在第 16 條規劃申請的階段進一步檢討；
- (c) 擬議發展須非常靠近現有校舍，而申述地點附近並無其他可作有關發展的地點；

- (d) 香港理工大學所提交的環境評估，已證明在實施適當的紓緩措施後，申述地點的擬議發展從環境的角度而言在技術上是可行的；以及
- (e) 美化環境建議會在第 16 條規劃申請的階段進一步檢討。

申述編號 5

64. 經商議後，城規會決定不順應申述而對圖則建議任何修訂，理由如下：

- (a) 擬議發展須非常靠近現有校舍，而申述地點附近並無其他可作有關發展的地點；以及
- (b) 香港理工大學所提交的環境評估，已證明在實施適當的紓緩措施後，申述地點的擬議發展從環境的角度而言在技術上是可行的。

申述編號 6

65. 經商議後，城規會決定不順應申述而對圖則建議任何修訂，理由如下：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》，擬議教育機構既非空氣污染源頭，亦非主要／潛在的噪音排放源。圖則的《註釋》已有就申述地點提出建築物高度限制，以盡量減少擬議發展在空氣流通、視覺、噪音和空氣方面的影響；以及
- (b) 香港理工大學所提交並獲運輸署接納的初步交通影響評估顯示，在實施擬議紓緩措施後，擬議發展將不會產生重大的不良交通影響。擬議發展的交通影響可在第 16 條規劃申請的階段進一步檢討。

申述編號 7

66. 經商議後，城規會決定不順應申述而對圖則建議任何修訂，理由如下：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》，擬議教育機構既非空氣污染源頭，亦非主要／潛在的噪音排放源。圖則的《註釋》已有就申述地點提出建築物高度限制，以盡量減少擬議發展在空氣流通、視覺、噪音和空氣方面的影響；
- (b) 香港理工大學所提交並獲運輸署接納的初步交通影響評估顯示，在實施擬議紓緩措施後，擬議發展將不會產生重大的不良交通影響。擬議發展的交通影響可在第 16 條規劃申請的階段進一步檢討；
- (c) 油麻地區的休憩用地供應足以應付休憩用地需求，而圖則的《註釋》亦已訂明申述地點的擬議發展將提供不少於 6080 平方米的公眾休憩用地；以及
- (d) 申述地點休憩用地的通達程度會在第 16 條規劃申請的階段進一步處理。

申述編號 8

67. 經商議後，城規會決定不順應申述而對圖則建議任何修訂，理由如下：

- (a) 香港理工大學所提交並獲運輸署接納的初步交通影響評估顯示，在實施擬議紓緩措施後，擬議發展將不會產生重大的不良交通影響。擬議發展的交通影響可在第 16 條規劃申請的階段進一步檢討；
- (b) 擬議發展須非常靠近現有校舍，而申述地點附近並無其他可作有關發展的地點；

- (c) 香港理工大學所提交的環境評估，已證明在實施適當的紓緩措施後，申述地點的擬議發展從環境的角度而言在技術上是可行的；
- (d) 美化環境建議會在第 16 條規劃申請的階段進一步檢討；
- (e) 油麻地區的休憩用地供應足以應付休憩用地需求，而圖則的《註釋》亦已訂明申述地點的擬議發展將提供不少於 6080 平方米的公眾休憩用地；以及
- (f) 公眾可以在第 16 條規劃申請的階段就擬議發展提出進一步意見。

申述編號 9

68. 經商議後，城規會決定不順應申述而對圖則建議任何修訂，理由如下：

- (a) 根據《香港規劃標準與準則》，擬議教育機構既非空氣污染源頭，亦非主要／潛在的噪音排放源。圖則的《註釋》已有就申述地點提出建築物高度限制，以盡量減少擬議發展在空氣流通、視覺、噪音和空氣方面的影響；
- (b) 香港理工大學所提交並獲運輸署接納的初步交通影響評估顯示，在實施擬議紓緩措施後，擬議發展將不會產生重大的不良交通影響。擬議發展的交通影響可在第 16 條規劃申請的階段進一步檢討；
- (c) 擬議發展須非常靠近現有校舍，而申述地點附近並無其他可作有關發展的地點；
- (d) 香港理工大學所提交的環境評估，已證明在實施適當的紓緩措施後，申述地點的擬議發展從環境的角度而言在技術上是可行的；以及

- (e) 考慮到該區現時的市區布局和擬議教育用途，當局認為申述地點的發展密度可以接受。

69. 會議於上午十一時十五分小休五分鐘。

[姚思教授、吳祖南博士和林群聲教授此時離席；陳家樂先生、伍謝淑瑩女士和譚贛蘭女士此時暫時離席。]

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

第16條申請-編號A/K5/646

擬在劃為「綜合發展區」地帶的

市區重建局荔枝角道／桂林街及醫局街發展計劃區(深水埗荔枝角道 335 至 365 號，桂林街 55 至 65 號及醫局街 190、202 至 212 及 213 至 219 號)

進行附公眾休憩用地的住宅、商業及社會企業／社會資本計劃用途綜合發展

(城規會文件第 8004 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

70. 秘書報告，以下委員就此項目申報了利益：

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| 伍謝淑瑩女士
規劃署署長 | - 市建局非執行董事 |
| 譚贛蘭女士
地政總署署長 | - 市建局非執行董事 |
| 夏鎂琪女士
民政事務總署助理
署長(2) | - 市建局規劃、拓展及文物保護委員會增選委員 |
| 陳家樂先生 | - 市建局非執行董事 |

林雲峰教授 - 近期與市建局有業務往來

黃澤恩博士 - 近期與市建局有業務往來

71. 秘書表示，黃澤恩博士、林雲峰教授和夏鎋琪女士已就不出席會議致歉。委員備悉陳家樂先生、伍謝淑瑩女士和譚贛蘭女士亦沒有參加會議。

72. 主席告知委員，由於都會規劃小組委員會的主席和副主席均須申報利益，現把這宗申請提交城規會考慮。

73. 以下規劃署代表此時應邀出席會議：

荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士

高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生

城市規劃師／荃灣及西九龍陳桂湫女士

74. 主席歡迎上述人士出席會議，並請規劃署代表向委員簡介申請的背景。

75. 莫炳超先生借助 PowerPoint 簡報軟件，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 建議——涵蓋兩個地盤的發展建議，詳情載於文件第 1 段。有關發展的整體地積比率為九倍，建議共設 384 個單位，建築物高度由主水平基準上 98 米至主水平基準上約 128 米。就社會企業／社會資本計劃預留了 390 平方米的總樓面面積，另會提供 580 平方米的公眾休憩用地；
- (b) 技術評估——已經完成了交通影響評估、環境評估、園境設計總圖、空氣流通評估和視覺評估；
- (c) 政府部門的意見——政府部門對申請沒有負面意見；

- (d) 公眾的意見——當局就申請接獲三份公眾意見書，兩份由同一名個別人士提出，表示反對申請，要求提供更多休憩用地，把地積比率減至六倍，建築物高度則減至 15 至 20 層。另一份意見書則認為擬議發展能活化舊市區，表示支持申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不反對申請，理由載於文件第 11.1 段。有關發展符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，與附近用途彼此協調；擬議發展密度亦符合規劃大綱，所提供的公眾休憩用地比所規定的更高；技術評估可以接受，並沒有政府部門的負面意見。

76. 委員接著用了一些時間研究於會上展示的擬議發展模型。

77. 一名委員詢問在地點 B 擬提供多少供長者居住的單位。

78. 莫炳超先生表示建議在地點 B 提供 69 個平均面積為 45 平方米的單位；申請人會進一步研究供長者居住的單位詳情。

79. 同一名委員詢問有關單位是否優先編配給該區的長者，以免影響他們的社交網絡；以及會否有任何長者設施供他們使用。

80. 陳月媚女士表示長者單位的供應是根據商業原則決定的。主席作出補充，指出由於長者單位會對外發售，可能須提供長者設施，以吸引準買家。

81. 由於委員沒有提出問題，主席多謝規劃署代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

82. 委員認為發展建議符合「綜合發展區」地帶的規劃意向及城規會所通過採納的規劃大綱。

83. 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，這項規劃許可的有效期至二零一二年一月二十五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以涵蓋載於下文(b)段至(j)段的規劃許可附帶條件，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；
- (b) 擬議發展的建築物高度不得高於主水平基準上 127.85 米(地點 A)和主水平基準上 98 米(地點 B)；
- (c) 提交經修訂的交通影響評估，包括行人流量評估，以及就擬議發展設計並提供泊車設施、上落貨位、避車處、車輛出入通路處、通路／小巷、交通／運輸和行人道改善工程，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；
- (d) 設計、提供、管理和保養公眾休憩用地(不涉及政府開支)，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；
- (e) 公眾休憩用地須每天 24 小時開放供公眾使用；
- (f) 提交並落實園境設計總圖，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；
- (g) 提交經修訂的空氣流通評估，並實施其內所確定的紓緩措施，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；
- (h) 提交排污影響評估，並實施任何所需的改善工程，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；

- (i) 提交並落實監察措施，以便在施工期間保護天后廟和附近的歷史建築物，而有關情況必須符合康樂及文化事務署古物古蹟辦事處或城市規劃委員會的要求；以及
- (j) 設計並提供滅火水源和消防裝置，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。

83. 城規會亦議決通知申請人：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，核准的總綱發展藍圖連同一套規劃許可附帶條件會由城市規劃委員會主席核證，並存放在土地註冊處。申請人應致力把相關的規劃許可附帶條件收納在經修訂的總綱發展藍圖內，並在可行的情況下盡早把藍圖存放於土地註冊處；
- (b) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准把現有小巷納入地盤面積以計算地積比率和上蓋面積的建議，以及取消現有小巷並在其上進行建設。申請人須直接聯絡屋宇署以取得所需許可；
- (c) 緊急車輛通道的安排須符合屋宇署實施的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即尋求和實施進一步的紓緩噪音措施，以盡量減低道路交通噪音影響，以及確保空氣質素評估內關於煙囪的數據有效；
- (e) 就現有水管所需的改道、接駁、保護、伸延和限制安排徵詢水務署署長的意見，並負責所有相關費用；以及
- (f) 留意民政事務總署深水埗民政事務專員的意見，即考慮就有關項目所包括的社會企業／社會資本計劃徵詢區內人士的意見，並就如何使用預留給社會企業／社會資本計劃的樓面空間與有關決策局／部門聯絡。

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/SLC/86

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大嶼山貝澳第 316 約
地段第 2852 號興建學校(小學)

(城規會文件第 8006 號)

[聆訊以英語及廣東話進行。]

簡介和提問部分

85. 規劃署西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生及以下申請人代表此時應邀出席會議：

Serge Bethier 先生

馮啓念先生

86. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席接着請陳俊鋒先生向委員簡介該申請的背景。

87. 陳俊鋒先生借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容作出簡介，並提出下列要點：

- (a) 申請人申請許可，以便將申請地點的三幢新界豁免管制屋宇的一樓及二樓闢作擬議小學校舍。申請地點位於劃為「鄉村式發展」地帶的地方；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在二零零七年八月二十四日拒絕該申請的理由，載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人就覆核申請提交的進一步理據，詳載於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。屋宇署對該申請所涉及的基本技術問題，表示關注。運輸署規定須提供車位及上落客貨區設施。

教育局局長則詢問有否妥善設施，配合學校的運作；

- (e) 公眾的意見——在公布該覆核申請期間，收到 13 份公眾意見書，其中兩份意見書並無提出反對，其他則基於各種不良影響，以及無需增設一所學校等理由，反對有關申請。至於在公布該覆核申請的進一步資料時，則收到 12 份公眾意見書，其中三份不表反對／沒有意見，其他則提出反對，所持理由與先前反對書的理由相若；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7.1 段所述理由，不支持該申請。基本上，該申請不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；屋宇署對使用該建築物一樓及二樓所涉及的基本技術問題，表示關注；該處並無車位及上落客貨區設施配合學校的運作；以及目前並無迫切需要增加學額。

88. 主席隨即請申請人的代表就該申請加以闡釋。

89. 馮啓念先生提出以下要點：

- (a) 大嶼山並無其他建築物適合用作校舍。該建築物前身是芭堤雅酒店，是唯一合適的建築物；
- (b) 除未取得規劃許可，其他所有政府部門(包括消防處、教育局、屋宇署及警方)原則上已批准進行該發展項目；
- (c) 有關申請是改建該建築物的一樓及二樓，以便提供設施，供現有就讀學生在升上較高級別時使用。如拒絕該申請，會對學生造成不良影響；
- (d) 大嶼山學校在一九九五年成立，是實施小班教學，環境融洽的社區學校。候補學生人數眾多，可見大嶼山這間唯一為以英語為母語人士而設的學校確有市場需要；

- (e) 該校與提供中文課程的杯澳公立學校不能相提並論。該校每班有 22 名學生，杯澳公立學校則可容納 40 人，儘管學生人數寥寥可數；

[譚贛蘭女士及伍謝淑瑩女士此時返回席上。]

- (f) 鑑於校舍已經存在，讓該建築物的一樓及二樓空置會浪費資源；
- (g) 跟文件第 1.2 段所述的相反，該建築物以往曾用作酒店，但從未發展作住宅用途。反對把該建築物改建為校舍是雙重標準的做法。另外，東涌已有三層高的村屋用作食肆的先例；
- (h) 該校可為區內人士提供有實質報酬的工作；
- (i) 就大嶼山南部進行規劃時，並無徵詢該校的意見。當局忽視這類社區學校的存在及日後的安排；
- (j) 行政長官私人秘書在回覆該校的信中(該信由申請人代表在會上提交)確認，為促進本港實現成為國際都會的願景目標，以及鞏固其作為區域教育樞紐的地位，政府的政策是支持推動國際學校的蓬勃發展，並協助國際學校在原址擴建；
- (k) 一如文件第 5.2.5 段所述，投資推廣署署長贊成提供國際學校學額，理由是學額短缺會導致海外投資減少；
- (l) 據知，該校缺乏設施(如運動場)，而鄰近兩塊政府土地在該校於二零零七年九月開辦後不久便築上圍欄；
- (m) 提供衛生設施。一如申請人代表在會上呈交的衛龍廢料處理有限公司信件所述，該校的化糞池會定期進行清理；

- (n) 有關負面公眾意見是針對該校本身以及對鄉村環境的影響而提出的。他引述部分反對信內容作為例證，指各種不同的負面意見均無事實根據(例如交通問題、噪音滋擾、治安、排污問題、學校設施不足，以及並無證據證明有需要增設一所學校)；
- (o) 該校曾試圖約見區內村民、就發展項目徵詢他們的意見，以及針對反對意見尋求解決方法，但村民拒絕與該校接觸；
- (p) 須注意的是，反對意見主要由村內幾個家庭提出。亦有來信表示支持該校。城規會應一併研究，以便公正處理該宗申請；以及
- (q) 邀請城規會委員前往申請地點視察實際情況及該校的運作情形，這樣可幫助他們考慮該宗申請。

[梁乃江教授此時離席。]

90. 委員提出的問題撮錄如下：

- (a) 申請人是否清楚知道，根據該契約，有關建築物實際上包括三間獨立村屋，並須徵得地政總署批准，才可使用毗連該校的空置政府土地；
- (b) 關於文件第 7.1(e)段所述有關區內小學課室的需求評估，可否將需求情況按以英語為母語的學生級別及本土學生級別劃分；
- (c) 大嶼山南部有否為並非以粵語為母語的學生而設的學校；
- (d) 教育局是否支持該申請；
- (e) 申請人有否測量建築物的結構安全，以便將一樓及二樓用作校舍；

- (f) 為改建校舍，申請人有否向屋宇署提交建築圖則以供核准；
- (g) 有否提供設施，滿足學生於小息時的需要；
- (h) 洗手間設施是否足夠；以及
- (i) 就考慮該項發展項目時有否採用雙重標準，作出澄清。

91. 陳俊鋒先生在回應時提出以下要點：

- (a) 目前區內所需小學課室數目估計約為六個，長遠需求則為 10.2 個。就大嶼山而言，並無按本土學生級別及以英語為母語的學生級別劃分的數字。提供國際學校是教育局所推行的教育政策的一部分；
- (b) 在進行規劃期間，當局已預留足夠土地興建校舍，但並無區分有關土地是預留用作興建英語學校，抑或本土學校。就大嶼山而言，愉景灣已設立國際學校。現正研究在東涌興建國際學校；
- (c) 一如文件第 5.24 段所述，對於把一樓及二樓用作校舍，教育局關注到該建築物並無足夠的妥善設施，以配合該校的運作，因此不支持有關申請；以及
- (d) 在考慮該發展項目時並無採用雙重標準。因村民反對，該校遇到阻力。

92. Serge Bethier 先生在回應時提出以下要點：

- (a) 有關該建築物的購買事宜由律師處理。他們清楚知悉契約及建築條件，明白興建校舍須修訂契約，而使用毗連的政府土地，亦須獲地政總署批准。前業主根據短期租約方式獲准使用毗連的政府土地，租約為期約 30 年。不過，當他們以新業主的名義申請短期租約續期，卻遇到困難。該校在地下開辦後

不久，因區內村民施壓，地政總署便在有關政府土地築上圍欄；

- (b) 他們委聘一名建築師進行該建築物的改建工程。該建築物已加裝橫樑及混凝土牆，使結構更鞏固。建築師已檢查建築物結構，證實整幢建築物結構安全，可作校舍用途。根據《教育條例》，如獲授權人士證明建築物結構安全，可獲准辦理學校註冊手續；

[邱小菲女士此時離席。]

- (c) 他們已就加固工程向屋宇署提交建築圖則，以待核准。不過，由於並無備存新界豁免管制屋宇的建築圖則記錄，屋宇署未能正式批准有關圖則。根據《建築物條例》，新界豁免管制屋宇可獲豁免而無須提交建築圖則；
- (d) 該校曾申請短期租約，以便在屋前屋後的毗連政府土地提供設施，供學生小息時使用。另外亦建議把屋頂改建為遊樂場；
- (e) 校舍內會提供共 10 個廁所，超出《教育條例》所規定的數目；以及
- (f) 如該申請被拒，則他們難以向家長解釋，因政府的硬性規例，學校缺乏擴展空間，以致學生無法完成小學課程。

93. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦沒有其他提問，主席告知他們覆核聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議該申請，稍後會通知申請人城規會的決定。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

94. 一名委員對該申請表示可予同情，但認為雖然存在對國際學校學額的需求，但基於建築物結構及消防安全問題，不能支持有關申請。

95. 若干委員頗有同感，並補充說，就該申請而言，建築物結構安全是重要的考慮因素。

96. 一名委員指出，教育局實際上對該申請有所保留。根據文件第 5.2.4 段所載意見，該局認為該建築物的設計，並不適合作學校用途。

97. 另一名委員表示，根據《建築物條例》，屋宇署可能會基於技術問題，不批准興建學校的圖則，尤其是因為並無備存現有新界豁免管制屋宇的設計及建築記錄。該校遷往區內其他合適的用地(如已荒廢的學校用地)，會較為恰當。

98. 譚贛蘭女士在回答委員的詢問時表示，在該三幢獨立的新界豁免管制屋宇地下開辦學校，根據契約是可以接受的，但建築物有違例建築工程。早前申請短期租約是把有關毗連政府土地用作私人花園，而非校舍。如城規會批准該申請，地政總署會按適當情況，考慮修訂契約及向該校批出短期租約。

99. 主席表示，委員已清楚了解申請地點的情況、學校運作及建築條件。城規會贊同增加國際學校學額應付需求，但不能支持該申請，原因是有關申請不符合建築物結構、消防、教育及交通方面的規定。

100. 一名委員補充說，如拒絕該申請，學生可能會受影響。主席表示會將有關關注問題向教育局局長及屋宇署署長轉達，研究可否向該校提供進一步協助。

101. 經進一步商議後，城規會在覆核後決定駁回該宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是提供土地供原居村民興建小型屋宇。申請書並無提供充分理據，足以偏離該規劃意向；以及

- (b) 該三幢現有新界豁免管制屋宇是為用作住宅樓宇而設計及興建的。在建築結構及走火通道方面，存在技術問題。申請書並無提供足夠資料，以證明有關新界豁免管制屋宇適合作校舍用途，以及現有處所提供妥善設施配合學校的運作。

[杜本立博士、黃遠輝先生、趙德麟博士、陳偉明先生及李慧琼女士此時離席。]

議程項目 8

[公開會議]

建議就「擬闢設補習學校而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」頒布城市規劃委員會規劃指引
(城規會文件第 7998 號)

[會議以廣東話進行。]

102. 規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會凌志德先生此時應邀出席會議。

103. 主席歡迎凌志德先生出席會議，並請他向委員簡介文件內容。

104. 凌志德先生借助 Powerpoint 簡報軟件，提出以下要點：

背景

- (a) 根據「法定圖則詞彙釋義」，「學校」的概括用途詞彙涵蓋補習學校；
- (b) 城規會在過去兩年曾考慮過 26 宗有關補習學校用途的規劃申請。在商議時所關注的主要問題是，從規劃角度而言，申請處所是否適合作該種用途；
- (c) 制訂擬議指引旨在訂明主要的規劃準則，供城規會在考慮補習學校用途的規劃申請時採用；

主要事宜

- (d) 有需要確保擬議補習學校用途不會對同一幢建築物內或附近發展項目的其他用途造成滋擾或出現不協調情況。在評估與其他用途是否協調時，城規會通常只對建築物的准許用途加以考慮；
- (e) 補習學校依賴外來學生報讀。除非擬設通道不會對該處居民構成騷擾或滋擾，否則，在住宅樓宇或綜合用途樓宇的住用部分開辦補習學校，通常不會批給許可；
- (f) 申請處所的通道應與主體樓宇的住用部分分隔開。如申請處所只可由公用地方到達，城規會通常不會批准該申請；除非申請人提出實際可行的建議，證明擬設通道不會對該處居民構成騷擾或滋擾，則作別論；
- (g) 根據現行法例安排，所有規劃申請均須公布，讓公眾提出意見。城規會在審議擬作補習學校用途的申請時，會詳細考慮所有公眾意見；
- (h) 補習學校須符合消防處及屋宇署所訂規定。城規會可訂明履行條件期限，確保申請人履行有關條件，在申請處所提供消防裝置；

擬議指引

- (i) 建議城規會在審議擬作補習學校用途的申請時所採用的主要規劃準則載述如下：
 - 是否與同一幢建築物內或附近發展項目的其他用途協調；
 - 擬設通道不會對該處居民構成騷擾或滋擾；
 - 擬設通道(入口)應與該建築物的住用部分分隔開；

- 在審議該申請時須考慮公眾的意見；以及
 - 消防處和屋宇署須信納有關建議符合消防及建築物結構安全方面的規定；
- (j) 申請人有責任確保遵照其他法定及非法定規定(包括《教育條例》及《教育規例》)；以及
- (k) 城規會會按個別申請的情況進行考慮。

105. 一名委員表示對擬議指引並無意見，但認為文件第 2.1 段所述學校的定義過於籠統，未必可涵蓋補習學校。

106. 凌志德先生回應說，由於《教育條例》訂明學校的定義，他會把有關意見轉交教育局考慮。

107. 委員注意到擬議指引主要納入城規會在考慮這類申請時所採用的現行準則，因此並無進一步提問。

108. 經商議後，城規會通過有關「擬闢設補習學校而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的擬議指引，並同意向公眾頒布該項新指引。

109. 主席多謝凌志德先生出席會議。他此時離席。

議程項目 9

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

110. 餘無別事，會議於下午一時零五分結束。