

二零零九年二月二十日舉行的城市規劃委員會  
第 930 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)  
楊立門先生

主席

黃澤恩博士

副主席

陳華裕先生

陳弘志先生

梁乃江教授

林雲峰教授

吳祖南博士

杜本文博士

葉天養先生

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

梁剛銳先生

陳仲尼先生

鄧淑明博士

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

**因事缺席**

陳偉明先生

簡松年先生

梁廣灝先生

杜德俊教授

黃遠輝先生

邱小菲女士

陳曼琪女士

林群聲教授

李慧琮女士

陳漢雲教授

劉月容博士

李偉民先生

馬錦華先生

運輸及房屋局  
首席助理秘書長(運輸)  
林植廷先生

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  
劉榮想先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
鍾文傑先生

1. 主席歡迎委員出席會議。

### 議程項目 1

[公開會議]

通過二零零九年二月六日第 929 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

2. 二零零九年二月六日舉行的第 929 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

香港佑寧堂受託人就《半山區西部分區計劃大綱草圖編號 S/H11/14》提出司法覆核申請

[會議以廣東話進行。]

3. 秘書報告，原訟法庭在二零零九年二月十三日向香港佑寧堂受託人(申請人)批給許可，以便就城規會二零零八年十月三十一日的決定申請進行司法覆核，因城規會決定不會因應申請人就《半山區西部分區計劃大綱草圖編號 S/H11/14》所提出的意見及相關申述而建議對該分區計劃大綱草圖作出修訂。申請許可的通知書(表格 86A)已在會議舉行前送交委員。申請人是提意見人之一，同意該三份申述，反對在該分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制。申請人集中就其持有的「政府、機構或社區」用地(下稱「該用地」)及當中建築物高度不得超過三層的限制，表達意見。

[劉志宏博士、吳祖南博士、杜本文博士、鄭恩基先生及曾裕彤先生此時到席。]

4. 秘書接着闡述申請司法覆核的主要原因，現載述如下：

- (a) 由於施加「定點」高度限制，該分區計劃大綱草圖及有關決定超越城規會在《城市規劃條例》的權限；
- (b) 城規會考慮了並無關連的因素，特別是「政府、機構或社區」地帶的作用之一，是提供歇息空間及通風廊，以及須阻止進行不協調的發展，以回應市民對改善環境的訴求。識別個別用地以另訂管制措施，並不恰當；
- (c) 城規會未有考慮過相關的因素，特別是：
- 該用地的規劃許可在一九九七年六月批出。訂定用地的建築物高度限制時，應反映有關重建建議；
  - 在有關規劃許可失效後，就該用地附加建築物不得超過三層高的限制，對重建計劃會造成重大的不良影響；
  - 申請人有需要擴展設施，提供社區服務；
  - 根據規劃許可，該核准計劃的建築物高度與附近非「政府、機構或社區」用地所訂定的建築物高度一致；
  - 分區計劃大綱草圖尤其嚴重干預申請人的私人物業業權；以及
- (d) 該項決定極其不合理，因為並無任何根據，可推論出該用地的擬議重建計劃不會因建築物高度只限三層而受到影響，以及就該用地訂定的建築物高度，未有反映有關核准計劃。

5. 秘書表示，秘書處在諮詢律政司後，會研究司法覆核申請通知書，並在有需要時，稍後把有關事宜提交城規會討論。委員知悉有關司法覆核申請，並同意秘書按慣常做法，代表城規會處理有關司法覆核的所有事宜。

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號A/SK-HC/165

擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第244約地段第509號A分段  
第1小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(城規會文件第8297號)

---

[會議以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

6. 下列規劃署代表、申請人及其代表此時獲邀出席會議：

劉耀光先生	規劃署西貢及離島規劃專員
王愛儀女士	規劃署高級城市規劃師／西貢
劉煥安先生	申請人
何小芳女士	] 申請人代表
黃錦權先生	]
張國樑先生	]

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略說明覆核聆訊的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／西貢王愛儀女士向委員簡介申請的背景。

8. 高級城市規劃師／西貢王愛儀女士借助 Powerpoint 簡報軟件和一段影片，按文件詳載的內容簡介申請的背景，並陳述下列要點：

- (a) 申請人申請在蠔涌分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)上劃為「農業」地帶的申請地點發展新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；

(b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零八年十月二十四日拒絕申請的理由載於文件第 1.2 段；

(c) 有關覆核申請的支持理據概述於文件第 3 段；

[譚贛蘭女士、鄧淑明博士及陳華裕先生此時到席。]

(d) 政府部門的意見——政府部門提出的意見撮錄於文件第 5 段。水務署總工程師／發展(2)反對申請，因為擬議發展大可能會令集水區水質受污染的風險增加。渠務署總工程師／新界南指出，申請地點位處的地區附近沒有雨水或排污駁引設施。從實地觀察所得，該處一條現有河流被不知名人士棄置的物料覆蓋。地政總署西貢地政專員指出，申請人是蠔涌村的原居村民，申請地點完全位於蠔涌村的「鄉村範圍」內。蠔涌村尚未處理的小型屋宇申請為 138 宗，而未來 10 年對小型屋宇的需求數目為 300 幢。當局進行實地視察時發現，有關河道被若干棄置物覆蓋。地政總署西貢測量處表示，當局進行實地視察時仍可識別部分河道。機電工程署署長反對申請，除非申請人要求中華電力有限公司(下稱「中電」)改變 11 千伏高壓架空電纜的路線，使其不致接近申請地點，或以地下電纜代替；而中電的改道或更換工程須在申請人獲批給許可前完成。環境保護署署長反對申請，因為申請地點位處沒有公共污水渠的集水區內。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持申請，因為申請地點的復耕潛力高；

(e) 公眾的意見——在法定公眾查閱期內接獲五份公眾意見書，分別由一名西貢區議員及四名公眾人士提交。其中三名提意見人反對覆核申請，理由是基於保護「農業」地帶的需要以及罪案、交通、建築物管制和環境方面的問題。另外兩名提意見人則關注蠔涌低地抽水站可能會受到的累積影響和為村民提供緊急車輛通道的問題；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 8.1 段所載的理由，不支持這宗申請。擬議發展位處集水區內，並與一條河道相當接近。規劃署最近在實地視察時發現，距離申請地點約 1.5 米的現有河道，部分被若干棄置物覆蓋。其他相關部門亦證實有該河道。不過，此份申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議排污系統不會對集水區及河道造成污染；同時亦沒有足夠資料以證明申請人會在當局批給規劃許可前，覓得其他地點以進行 11 千伏高壓架空電纜改道或更換工程。申請書內沒有就電力安全及供應問題提供可行的解決方法，以釋除疑慮。

9. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述這宗申請。

10. 劉煥安先生及何小芳女士借助一幅圖則，提出下列要點：

- (a) 申請人是蠓涌村的原居村民，擬議發展旨在應付他在住屋方面的真正需要；
- (b) 關於電力安全及供電可靠性的問題，申請人已向中電提出書面申請，要求改變 11 千伏高壓架空電纜的路線，使其不致接近申請地點。中電回覆表示，倘取得政府的批准及有關私人物業業主的同意，有關架空電纜便可移除和改道。倘城規會批准申請，申請人仍須在展開實際建築工程之前，先就有關工程徵求地政總署的批准和同意。上述過程很可能需時三年。在這段期間內，中電應有足夠時間進行有關架空電纜的改道工程。申請人亦願意接受附加規劃許可附帶條件，確保不會在架空電纜改道之前展開核准的發展項目；
- (c) 當局未曾向公眾公布有關集水區界線的資料。申請人購買申請地點的土地以興建一幢小型屋宇自住時，完全不知道該處有集水區。因此，城規會如以申請地點位於集水區界線內為理由駁回申請，既不合理，亦不公平；



[陳弘志先生此時到席。]

- (d) 城規會不應一成不變，單單以申請地點位於集水區內為理由駁回申請。城規會應以該集水區的界線作為參考，靈活考慮這宗申請。申請地點位於集水區的邊緣範圍。申請人會按照環境保護署發出的《村屋污水排放指南》，設計和建造化糞池系統，以確保擬議發展所產生的污水不會對集水區的水質造成不良影響；以及
- (e) 儘管漁護署署長認為申請地點的復耕潛力高，倘有關地點復耕作農業用途，農業活動中使用的化學農藥會對環境及集水區造成更大污染。

11. 高級城市規劃師／西貢王愛儀女士回應主席的提問時說，有關申請地點及附近河道的影片，是於會議舉行之前一星期拍攝的。

12. 一名委員認為在申請地點毗連一條河道的問題上，政府部門和申請人顧問的意見看來並不一致。此名委員詢問申請人是否同意該處附近有一條河道。申請人代表何小芳女士及黃錦權先生回應說，申請地點附近因發展約 30 幢小型屋宇而進行的土地平整工程，令河道受阻。現時經規劃署識別的河道只可視為一攤水。由於該區進行了上述土地平整工程，在暴雨時會出現水浸情況。申請人曾就水浸問題向相關鄉事委員會、地政處及其他部門作出投訴，但至今仍未收到他們的回覆。

[鄭心怡女士此時到席。]

13. 該名委員詢問規劃署是否同意申請人的意見／見解，規劃署西貢及離島規劃專員劉耀光先生及高級城市規劃師／西貢王愛儀女士回答說，申請地點及附近河道均位於水務署轄下的低地間接集水區內。上游水源曾經附近的河道及水道排入蠔涌低地抽水站，待有需要時再排放至萬宜水庫。申請地點附近的河道目前仍然存在，並具有實際效用。

14. 其他委員提出下列問題：

- (a) 水務署於何時劃定該集水區及有否向公眾公布有關資料；
- (b) 有否就該集水區內的其他小型屋宇發展批給規劃許可；以及
- (c) 申請人是否同意為改變架空電纜的路線物色合適的地點，以釋除機電工程署署長的疑慮。

15. 高級城市規劃師／西貢王愛儀女士回應委員提出的上述(a)及(b)項問題時，提出下列要點：

- (a) 現時手頭上沒有關於該集水區何時劃定的資料。不過，規劃署一貫的做法，是會就每項規劃申請徵詢水務署對供水方面的意見。關於該集水區的現有資料，乃根據水務署的意見提供；以及
- (b) 城規會先前沒有批准在蠔涌分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶並位於集水區內的土地進行小型屋宇發展。

16. 申請人代表何小芳女士回應委員提出的上述(c)項問題時說，儘管架空電纜是位於申請人所擁有的土地範圍內，當局先前沒有就裝設架空電纜一事諮詢申請人的意見。然而，倘城規會批准擬議發展，申請人願意協助中電改變架空電纜的路線。同時，何小芳女士就當局劃定集水區一事重申，公眾並不知道該處劃有集水區界線，而分區計劃大綱圖上亦沒有顯示有關資料。儘管水務署反對在集水區內進行發展，但仍發現有一條小徑沿上述河道通往蠔涌低地抽水站。

17. 申請人代表何小芳女士說，申請人感到受屈，因為他在買地時並不知道申請地點位於集水區內。當局亦沒有向公眾公布劃定集水區界線的資料。不過，在附近的「鄉村式發展」地帶內進行小型屋宇發展通常都會獲得批准，即使部分是位於集水區內。倘城規會駁回這宗申請，不單會令申請人蒙受損失，也會對申請人不公平。因此，這宗申請應獲得城規會從寬考慮。

18. 主席要求規劃署澄清所有在集水區內進行發展的申請，水務署是否會一概嚴格禁止。高級城市規劃師／西貢王愛儀女士回應說，根據她的理解，水務署評審在集水區內進行發展的申請時，首要關注的是水質可能會受污染的風險。水務署的評審會考慮各項相關因素，包括地盤位置、地形、與河道的接近程度，以及為處理有關發展所排污水而提供的公共污水渠和適當排污設施。委員備悉，在「鄉村式發展」地帶內作小型屋宇發展無須申請規劃許可，但如申請地點是位於集水區內，地政總署在處理小型屋宇申請時會徵詢水務署的意見。

19. 鑑於申請人及其代表並無提出其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經結束。城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人、其代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

20. 在當局沒有向公眾公布有關集水區界線資料的情況下，申請人不知道申請地點是位於集水區內，一名委員對此深表同情。不過，此名委員認為，基於公眾利益，城規會必須確保集水區的水質免受不良影響。因此，此名委員表示不會支持或拒絕這宗申請。對於此名委員認為申請人在買地時不知道該處有集水區，主席指出，不知情不是作為城規會考慮的合理理由。此外，申請地點是一塊位於「農業」地帶內的農地，在該處發展小型屋宇不屬於經常准許用途，必須通過規劃及其他相關批核程序以取得許可。

21. 一名委員說，鑑於機電工程署署長對中電進行的改道或更換工程須在申請人獲批給許可前完成表示關注，申請人單是接受附加有關改變架空電纜路線的規劃許可附帶條件並不足夠，因為申請人沒有就改道問題提供實際的解決方法。

22. 主席總結說，申請人沒有提供足夠資料，以證明集水區的水質及附近的河道不會受到不良影響，而且沒有就電力安全及供應問題提供可行的解決方法，以釋除疑慮。因此，經覆核後，委員認為城規會沒有充分理由批准這宗申請。

23. 經進一步商議後，城規員會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展位於集水區內，並與一條河道相當接近。申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議排污系統不會對集水區及河道造成污染；以及
- (b) 申請地點內設有 11 千伏高壓架空電纜。申請書內沒有提供足夠資料，以證明申請人會在獲批給規劃許可前，覓得另一地點進行架空電纜改道或更換工程。申請書內亦沒有就電力安全及供應問題提供可行的解決方法，以釋除疑慮。

#### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/H18/53  
在劃為「綠化地帶」的  
石澳大浪灣道 8 號的毗連政府土地  
興建屋宇(私人花園)  
(城規會文件第 8298 號)

---

[會議以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

24. 以下委員就此項目申報利益：

- |       |                 |
|-------|-----------------|
| 葉天養先生 | 私底下是申請人的朋友      |
| 陳仲尼先生 | ] 曾於公共機構與申請人的顧問 |
| 鄭心怡女士 | ] 香灼璣先生共事       |

[葉天養先生此時離席。]

25. 委員認為陳仲尼先生和鄭心怡女士的利益不重要而間接，同意應容許他們留席。

26. 以下規劃署代表、申請人及申請人的代表此時獲邀出席會議：

區潔英女士	規劃署港島規劃專員
林智文先生	規劃署高級城市規劃師／港島
湯恩佳先生	申請人
陳達材先生	] 申請人代表
陳達禮先生	]
關智健博士	]

27. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請港島規劃專員區潔英女士向委員簡介申請的背景。

28. 港島規劃專員區潔英女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容簡介這宗申請，陳述下列要點：

- (a) 申請人申請在大潭及石澳分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的申請地點興建屋宇(私人花園)。有關花園擬作私人用途，附連於毗連鄉郊建屋地段第 289 號的一間現有屋宇；
- (b) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零八年一月四日拒絕申請，理由載列於文件第 1.2 段；
- (c) 支持覆核申請的理據總結於文件第 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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀影響的角度而言，對申請有所保留。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。雖然申請人提交了新的美化環境建議，以在申請地點種植更多植物，但沒有就作私人用途的擬議發展可以帶來景觀增益提出有力的理據。此外，助長任何人干擾政府

土地上的綠化地帶亦不可取。土木工程拓展署土力工程處處長原則上不反對申請，但要求申請人提交經修訂的土力規劃檢討報告。渠務署總工程師／香港及離島原則上不反對申請，條件是申請人須提交符合要求的排水建議；

- (e) 公眾的意見——當局在法定公眾查閱期內沒有接獲公眾的意見；以及

[林雲峰教授此時到席。曾裕彤先生此時暫時離席。]

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 8.1 段所載的理由，不支持這宗申請。擬議私人花園用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且亦沒有有力理據足以支持偏離規劃意向；此外，批准申請會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。倘該等申請均獲得批准，累積影響所及，會導致「綠化地帶」被發展侵佔及天然環境質素普遍下降。至於附近 10 宗已獲政府批地作私人花園用途的同類個案，九宗是在首份分區計劃大綱圖於一九八八年四月八日公布前獲批准的，而一宗則是為了履行政府和 The Shek O Development Company Limited 於一九三四年訂立的一份雙聯契所規定的責任。

29. 主席繼而請申請人和申請人代表闡述這宗申請。

30. 陳達材先生、陳達禮先生、湯恩佳先生及關智健博士提出以下要點：

- (a) 申請人於一九八八年購入毗連申請地點的現有屋宇，而在購買日期前僅數天，政府公布了該區的首份分區計劃大綱圖。申請地點私人花園內的植物苗圃區在首份分區計劃大綱圖公布前已經存在，可以視為該分區計劃大綱圖容許的「現有用途」；
- (b) 該私人花園不會對山坡穩定性造成重大的影響。自申請人佔用申請地點後，上坡地區沒有進行大型切

割工程。有關地點內的建造工程並沒有損及上坡地區的穩定性。雖然申請地點有一些人類活動，但對附近地區並沒有造成負面影響；

- (c) 申請人在多年前發生的一次暴雨和山泥傾瀉事件後，對現有私人花園進行了平整工程，主要是為了改善地盤的狀況，令申請地點保持安全穩定。申請人在社會上備受敬重，在申請地點進行地盤平整工程，僅是由於不知道《城市規劃條例》的規定，完全沒有違反《城市規劃條例》的意圖。為了令有關地點更安全，申請人會自費在申請地點進行地盤排水、土力和景觀改善工程；
- (d) 由於申請地點僅能從申請人的屋宇前往，城規會批准申請以便申請人其後可以負責申請地點的管理事宜，是合理的做法，讓政府無須負上相關責任，令申請人和政府達致雙贏局面；

[曾裕彤先生此時返回會議席上。]

- (e) 區內已有一些屋宇取得了政府的許可，可以在毗連相關私人地段的政府土地上興建私人花園，作私人康樂用途。相對而言，申請人的私人地段面積較小，沒有足夠的戶外空間，有一次有兩名賓客因空間不足而掉進申請人屋宇前的游泳池內。申請人需要更多空間進行社交活動。批准申請不會立下先例，因為該區的其他屋宇並沒有戶外空間不足的問題。據悉，城規會先前曾批准涉及「綠化地帶」的同類申請；
- (f) 倘城規會批准申請，申請人願意履行規劃許可附帶條件，進行必要的土力和排水評估，以符合相關部門的要求。然而，倘城規會不批准申請，便會失去改善有關地盤並由申請人承擔所涉費用的機會；
- (g) 城規會應以體恤理由考慮這宗申請，因為申請人已年屆七十五歲上下，只是想把申請地點作私人花園用途。此外，申請人願意履行任何條件，就有關地

點進行必要的改善工程，以符合相關部門的要求。當局應充分考慮到申請人於一九八八年購入其毗連申請地點的屋宇，當時該區的首份分區計劃大綱圖僅公布了數天。區內已有一些屋宇在首份分區計劃大綱圖公布前取得了政府的許可，可以在毗連相關私人地段的政府土地上興建私人花園；以及

- (h) 該私人花園符合有關擬在「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，亦與「綠化地帶」的特色和性質相配合。從字面上來說，「綠化地帶」一詞隱含有植物覆蓋的天然土地的意思。就現時這宗申請而言，申請人願意保留申請地點作花園用途並栽種植物，符合「綠化地帶」的規劃意向。至於「綠化地帶」不宜進行發展的推定，城規會可以附加嚴格的條件，確保申請地點除綠化種植外沒有其他發展。倘若如此，批准申請不會導致偏離「綠化地帶」的規劃意向。

31. 委員提出以下問題：

- (a) 申請地點所在地區是否涉及政府與 The Shek O Development Company Limited 之間的協議；
- (b) 倘城規會批准申請，申請人是否願意（例如每月一次）開放其私人花園予一些非政府的長者服務機構使用；
- (c) 作靜態康樂用途的私人花園用途可否視為符合「綠化地帶」的規劃意向；以及
- (d) 相對於區內 10 宗已獲政府批准在毗連相關私人地段的政府土地上興建私人花園的同類個案，現時這宗申請有何分別？

32. 陳達材先生和關智健博士就上文所載委員提出的問題(a)和(b)作出以下回應：



- (a) 申請地點所在地區涉及政府和 The Shek O Development Company Limited 曾達成的一項協議；以及
- (b) 申請人在社會上備受敬重，經常使用其屋宇為社會上不同界別的人士舉辦社交活動，申請人願意開放其私人花園讓一些非政府機構探訪。

33. 區潔英女士就上文所載委員提出的問題(c)和(d)作出以下回應：

- (a) 根據有關擬在「綠化地帶」進行發展而提出的規劃申請的城規會規劃指引的相關評估準則，與附近地區特色配合的靜態康樂用途可能會獲從寬考慮。擬議私人花園可能會被視為靜態康樂用途之一；以及

[陳弘志先生此時暫時離席。]

- (b) 如文件附件 H 所顯示，區內有 10 宗涉及政府土地作私人花園用途的同類個案。在所有有關個案中，九宗個案是政府在該區的首份分區計劃大綱圖於一九八八年四月八日公布前批准的，餘下一宗關於花園地段第 154 號的個案於二零零三年獲得批准，涉及政府與 The Shek O Development Company Limited 於一九三四年所訂立的一份雙聯契；根據該雙聯契，有關公司可行使認購權或權利購買有關地段。

34. 由於申請人和申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人、申請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

35. 一名委員表示現時這宗申請涉及的私人花園用途，應被視為一個私人住宅發展在「綠化地帶」的擴建部分，因為申請

地點上的私人花園僅供在申請人屋宇內居住的人士享用。這宗申請所涉用途不能根據有關擬在「綠化地帶」進行發展而提出的規劃申請的城規會規劃指引被視為靜態康樂用途。在指引內私人花園用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向。該名委員同意規劃署在文件所作的評估，即批准申請會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例。委員備悉秘書澄清說附連於屋宇的私人花園不應視為靜態康樂用途。申請人是根據分區計劃大綱圖的《註釋》，就「綠化地帶」的「屋宇(私人花園)」用途申請規劃許可。倘有關地點發展為供公眾使用的休憩用地，便無須申請規劃許可。

[陳弘志先生此時返回會議席上。]

36. 兩名委員認為原則上來說，這宗申請不應獲得支持，特別是由於申請人在沒有政府許可的情況下非法佔用了申請地點。然而，針對這宗申請的特殊情況，城規會可以基於體恤理由，考慮不按常規作出批准申請的例外安排。他們的意見撮錄如下：

- (a) 至於政府批准在毗連相關私人地段的政府土地上興建私人花園，目前已有 10 宗先例個案。這 10 宗個案中，有九宗是政府在首份分區計劃大綱圖於一九八八年四月八日公布前批准的。這宗申請與該九宗個案有別，僅是由於申請人是在上述公布日期後數天才購入其屋宇；
- (b) 申請地點目前已經是一個花園。提供綠化種植切合「綠化地帶」的綠化性質。因此應就此作彈性處理；以及
- (c) 鑑於沒有公共通道通往申請地點，公眾難以使用申請地點。讓申請人負責申請地點的未來管理也許是理智的做法。此外，把申請地點恢復原狀亦不容易，有關工作可能會對環境造成更大的破壞。

37. 另外三名委員認為不應支持申請，理由如下：

- (a) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，休憩用地在「綠化地帶」內是經常准許的用途，無須申請規劃許可。然而，有關申請僅擬作申請人私人屋宇的私人花園，並不符合有關擬在「綠化地帶」進行發展而提出的規劃申請的城規會規劃指引；
- (b) 鑑於申請人的屋宇規模宏大，戶外空間甚多，以申請人屋宇內闢設康樂地方的空間不足作為理據並不充分，不能接受為值得體恤的理由；
- (c) 自城規會於一九九三年拒絕先前的規劃申請後，申請人在沒有任何政府許可的情況下，繼續在申請地點進行地盤平整工程，在提出現時這宗申請前更把其改建作私人花園用途達 10 年以上。城規會不應批給規劃許可，以免被視為對違例工程採取容忍的態度；
- (d) 這宗申請與政府在首份分區計劃大綱圖於一九八八年公布前批准的九宗同類個案不同，因為該等個案在公布日期前早已存在。至於申請地點，該私人花園大部分地方於一九八八年四月八日前並不存在，而是申請人在購買其屋宇後才於多年間進行平整工程；以及
- (e) 批准申請會立下不良先例，因為其他人可能仿效申請人的做法，先非法佔用政府土地或搭建非法構築物，然後才尋求規劃許可。這會導致大量其他同類申請。

38. 一名委員表示，批准申請或可讓政府無須負責公眾所無法前往的申請地點的管理工作。譚贛蘭女士表示倘城規會駁回申請，地政總署會要求申請人把申請地點恢復原狀。然而，根據一些過往個案的經驗，政府可能必須接受，要把有關土地完全恢復原狀是不可能的。

39. 主席備悉譚贛蘭女士的意見，指出申請地點將來恢復原狀所涉的困難並非商議這宗申請時應考慮的相關規劃因素。至於能否以體恤理由批准申請，主席表示根據城規會的做法，困

難處境可以構成有效的體恤理由。然而，現時這宗申請主要涉及供申請人享用的私人花園及改善其個人居住環境，並不涉及任何困難處境，城規會也許不宜以體恤為理由批准申請。主席表示批准申請會造成先例效應，其他私人地段的業主會加以仿效，在尋求城規會的許可前先把「綠化地帶」內的土地改作私人花園用途，使之成為既成事實。他補充說現時這宗申請涉及一個私人住宅發展在「綠化地帶」的擴建部分，而擬議私人花園被視為不符合有關擬在「綠化地帶」進行發展而提出的規劃申請的城規會規劃指引。委員大致認為不可支持申請。

40. 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) 根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。擬議私人花園用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且亦沒有有力理據足以支持偏離規劃意向；以及
- (b) 批准申請會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例。倘該等申請均獲得批准，累積影響所及，會導致「綠化地帶」被發展侵佔及天然環境質素普遍下降。

## 議程項目 5

[公開會議]

有關考慮《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖編號 S/H17/10》的申述及意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8300 號)

---

[會議以廣東話進行。]

41. 秘書報告說，以下委員已就此項目申報利益：

- 方和先生 - 在陽明山莊和淺水灣擁有物業
- 李偉民先生 - 在大潭擁有一個單位

42. 委員備悉李偉民先生已就無法出席會議致歉。由於此項目屬程序事宜，委員同意方和先生的利益不重要而間接，應容許他留席。

43. 秘書簡介文件的內容，並告知委員當局就於二零零八年九月二十六日展示的《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖編號 S/H17/10》(下稱「圖則」)共接獲 1 022 份申述和 684 份意見。由於改劃海景大樓用地和毗連公眾停車場用地為「綜合發展區」地帶(修訂項目 A1 和 A2)的修訂引起公眾廣泛關注，建議應由全體委員考慮申述和意見。她進一步報告說，全部 1 022 份申述(包括以兩款標準信件形式擬備的 950 份申述)均反對修訂項目 A1 和 A2，其中 18 份申述亦涵蓋修訂項目 A3；而 21 份申述亦涵蓋修訂項目 B 及／或 C。對於涉及修訂項目 B 和 C 的申述，全部均表示沒有意見或支持，只有一份反對修訂項目 C。至於所接獲的 684 份意見，則全部支持反對修訂項目 A1 和 A2 的申述，其中七份亦支持修訂項目 B 和 C。考慮到申述和意見性質類似，建議在同一會議上一併考慮申述和相關意見，會議暫定於二零零九年三月二十日舉行。

44. 經商議後，城規會同意按文件第 2.1 和 2.2 段所建議的方式考慮申述和意見。

## 議程項目 6

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《馬灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWI/13A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 8301 號)

---

[會議以廣東話進行。]

45. 秘書報告說，以下委員已就此項目申報利益：

黃澤恩博士	]近期與新鴻基地產發展有限公司有
葉天養先生	]業務往來
鄭恩基先生	]

方和先生 ]

陳旭明先生 ]

46. 委員備悉葉天養先生已經離席。由於此項目屬程序事宜，委員同意黃澤恩博士、鄭恩基先生、方和先生及陳旭明先生的利益不重要而間接，應容許他們留席。

47. 秘書簡介文件的內容。

48. 經商議後，城規會同意：

(a) 分別載於文件附件 A 和 B 的《馬灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWI/13A》及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；

(b) 採納文件附件 C 所載《馬灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWI/13A》經修訂的《說明書》乃闡述城規會擬備有關分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會名義公布；以及

(c) 經修訂的《說明書》適宜連同有關分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議。

## 議程項目 7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/15A》呈交行政長官會同行政會議核准 (城規會文件第 8302 號)

---

[會議以廣東話進行。]

49. 秘書簡介文件的內容。

50. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附件 I 和 II 的《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/15A》及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 採納文件附件 III 所載《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/15A》經修訂的《說明書》乃闡述城規會擬備有關分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會名義公布；以及
- (c) 經修訂的《說明書》適宜連同有關分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議。

## 議程項目 8

[公開會議]

### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

51. 餘無別事，會議於上午十一時結束。