

二零一零年九月十七日舉行的城市規劃委員會
第 966 次會議記錄

出席者

黃遠輝先生

副主席

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳漢雲教授

陳曼琪女士

陳旭明先生

陳仲尼先生

方和先生

何培斌教授

許智文教授

鄭心怡女士

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

李律仁先生

陸觀豪先生

馬錦華先生

馬詠璋女士

鄧淑明博士

黃仕進教授

邱麗萍女士

邱榮光博士

葉滿華先生

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

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

劉星先生

秘書

因事缺席

發展局常任秘書長(規劃及地政)

周達明先生

主席

梁剛銳先生

鄭恩基先生

林群聲教授

劉志宏博士

李行偉教授

李偉民先生

盧偉國博士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

朱慶然女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

譚燕萍女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一零年九月三日第 965 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一零年九月三日第 965 次會議記錄無須修訂，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。]

2. 秘書報告說，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年九月十日同意《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》的修訂建議。有關建議是把養和醫院用地相關部分的建築物高度限制由 12 層放寬至主水平基準上 89 米和主水平基準上 115 米，以及把後移範圍的建築物高度限制由 12 層修訂為兩層(不包括地庫)。
3. 代表城規會的大律師已獲委託把城規會所同意的分區計劃大綱圖修訂建議告知養和醫院，並要求養和醫院按其和解建議所訂撤回司法覆核。

議程項目 3

[公開會議]

二零零九年全港工業用地分區研究
(城規會文件第 8630 號)

[會議以廣東話進行。]

4. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

李志苗女士 - 規劃署助理署長／特別職務

吳劍偉先生 - 高級城市規劃師／特別職務

劉寶儀女士 - 高級城市規劃師／策略規劃

5. 副主席歡迎上述人士出席會議，並邀請規劃署代表向委員簡介有關文件。

6. 李志苗女士向委員簡介二零零九年全港工業用地分區研究(下稱「二零零九年分區研究」)的背景。李女士表示，規劃署先前進行了香港工業用地分區研究，而有關研究成爲把合適的「工業」用地改劃作其他用途的依據。鑑於全港工業樓宇未盡其用的問題備受關注，而且在考慮擬把工業樓宇改裝／重建／改劃作其他用途的規劃申請時有必要取得最新資料，城規會於二零零八年要求規劃署更新二零零五年全港工業用地分區研究的資料。最新的分區研究在二零零八年至二零零九年期間進行，研究結果和建議會成爲改劃工業用地作其他用途的依據。

7. 吳劍偉先生借助投影片，向委員簡介二零零九年分區研究的結果和建議，內容如下：

[鄧淑明博士、梁宏正先生和方和先生此時到達參加會議。]

主要的結果和觀察所得

- (i) 二零零九年分區研究旨在檢討「工業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶內空置的工業用地，以及探討這兩個地帶內現有工業樓宇的使用情況；

- (ii) 當局進行了實地調查以取得個別單位佔用／空置情況和現有私人工業樓宇狀況的資料，並從相關政府部門的記錄中取得關於工業樓宇樓齡、總樓面面積和樓層數目的資料；
- (iii) 全港有 26 個地區劃為「工業」地帶，所佔土地面積約為 297 公頃，而地帶內有 503 幢現有工業樓宇，整體總樓面面積約達 1 055 萬平方米。全港共有 18 個地區劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，所佔土地面積約為 200 公頃，而地帶內有 813 幢現有工業樓宇，整體總樓面面積約達 1 537 萬平方米。「工業」地帶主要位於新界，而「其他指定用途」註明「商貿」地帶主要位於市區；
- (iv) 在「工業」地帶內，由單一業權和共有業權擁有的現有工業樓宇分別約佔 47%和 51%，而其餘的現有工業樓宇(2%)則屬政府擁有。就「其他指定用途」註明「商貿」地帶而言，有關數字分別約為 29%和 71%。在樓齡方面，「工業」地帶內約有 33%的現有樓宇樓齡已超過 30 年，而「其他指定用途」註明「商貿」地帶的相應數字約為 54%。因此，「工業」地帶內的樓宇較新，而且較多由單一業權擁有；
- (v) 就樓宇狀況而言，「工業」地帶內約有 81%的現有工業樓宇狀況尚可，而約有 15%則狀況欠佳。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的相應數字分別約為 80%和 16%；
- (vi) 每個經調查的工業單位按以下的主要用途分類：(a) 工業用途(可能是製造工場／工場或貨倉／貯存庫)；(b) 附屬辦公室；(c) 辦公室用途及(d) 其他，例如錄音室和商舖；
- (vii) 在「工業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，涉及製造工場／工場及貨倉／貯存庫的工業用途是最大用途，佔「工業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的現有工業樓面空間分別

約 65% 和 39%。這類樓面空間集中於屯門第 9 區和第 12 區、荃灣東、葵涌西南部和火炭的「工業」地帶，以及觀塘及和宜合道的「其他指定用途」註明「商貿」地帶；

- (viii) 附屬辦公室用途佔「工業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的樓面空間分別約 6% 和 11%；
- (ix) 辦公室用途佔「工業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的現有總樓面面積分別約 10% 和 22%；
- (x) 在「工業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，工業樓宇的整體空置率分別約為 6.5% 和 8.4%。在「工業」地帶內，有兩區的空置率高於 10%，即鴨脷洲西(24.3%)和屏山(14.0%)的「工業」地帶。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的空置率較高，而其中有七區的空置率高於 10%，即大角咀(15.6%)、筲箕灣(12.3%)、觀塘(12.0%)、柴灣東(11.8%)、黃竹坑(11.6%)、新蒲崗(10.2%)和柴灣角(10.1%)的「其他指定用途」註明「商貿」地帶。空置率較高的工業樓宇主要包括已就重建作非工業用途提出申請／獲得許可的樓宇、樓齡較高(超過 30 年)的樓宇和樓層面積細小的樓宇；
- (xi) 製造工場／工場的樓面空間在「工業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶內均有所縮減(分別縮減約 36.0% 和 63.1%)。然而，貨倉／貯存庫的樓面空間在兩個地帶卻呈現不同趨勢，在「工業」地帶內減少約 16%，但在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內則增加約 13.2%。貨倉／貯存庫的樓面空間在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內有所增加，部分原因是最近在一些分層工廠大廈內出租的迷你自存倉設施增加，尤以觀塘、葵芳和柴灣港鐵站附近的迷你自存倉設施為甚；

- (xii) 製造業所佔用的總樓面空間由一九八三年整體總樓面面積約 2 698 萬平方米，縮減至二零零八年約 891 萬平方米(即縮減了 1 807 萬平方米或 67%)。根據這個下跌趨勢，預計在二零二零年或之前，對製造業樓面空間的整體需求會進一步減少 133 萬平方米，而當中約 63.9%或 85 萬平方米屬分層工廠大廈內所減少的樓面空間；
- (xiii) 儘管對工業樓面空間的需求不繼減少，但「印刷、出版及有關行業」和「食品製造」行業在過往十年並沒有呈現任何下跌趨勢，而這兩類行業主要是應付本土需求，在以服務業為主的經濟體系中會繼續存在；
- (xiv) 「工業」地帶內約有 18%的土地尚未發展，而「其他指定用途」地帶的相應數字約為 4%。因應每塊「工業」用地的區內規劃情況，當局或可改劃尚未發展用地的用途地帶或容許進行其他在環境方面相協調的用途；

改劃用途地帶的建議

- (xv) 在找出有可能改劃用途地帶的用地時所採用的準則如下：(a)空置率高的用地；(b)單一業權所佔的百分率較高的用地；(c)樓齡高的用地；(d)已完成或已承諾進行非工業用途的發展項目的用地；以及／或(e)空置用地；
- (xvi) 以下的主要考慮因素亦已獲考慮：(a)製造業樓面空間的預算需求；(b)對最常見行業的影響；(c)對就業機會的累積影響；以及(d)對平衡住屋與職位比例的影響；
- (xvii)建議把荃灣東、小瀝源、火炭、屯門第 9 區、元朗、粉嶺第 48 區和大角咀內現時劃為「工業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的七個地

區(總面積約 29.5 公頃)改劃為「綜合發展區」地帶或「住宅(戊類)」地帶，以作住宅用途；

- (xviii) 建議把堅尼地城的一塊用地(約 0.8 公頃)改劃作與海旁有關的商業、消閒及／或旅遊用途，以佔海旁之地利優勢。建議把柴灣的一塊用地(約 6.6 公頃)改劃為「政府、機構或社區」和「休憩用地」用途，以滿足公眾對政府、機構或社區和休憩用地設施的需求；
- (xix) 建議把現時劃為「工業」地帶的鴨脷洲西用地(約 3.7 公頃)、火炭用地(兩塊面積約共 1.9 公頃的用地)和屯門第 9 區用地(約 7.3 公頃)改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以便靈活進行不會造成污染的工業用途、資訊科技和電訊行業、辦公室和其他商業用途；
- (xx) 政府初步選出葵涌西南部的用地(約 5.4 公頃)和沙田第 65 區的用地(約 2.8 公頃)，以研究把有關用地發展作靈灰安置所用途的做法是否可行和恰當。如確認有關用地適宜作靈灰安置所發展，當局會先就改劃有關用地的用途地帶的詳細建議正式諮詢相關的區議會，然後才把有關建議提交城規會考慮；以及
- (xxi) 改劃用途地帶的建議所涉及的現有工業總樓面面積為 92 萬平方米，略多於預計在二零二零年或之前對製造業樓面空間的需求所減少的 85 萬平方米。考慮到完成改劃用途地帶需時較長，部分處所現時已空置或未盡其用，而且新的發展項目又可創造新職位，估計改劃用途地帶不會在平衡住屋與職位比例方面造成任何重大影響。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

8. 一名委員表示支持善用全港土地資源的目標。二零零九年分區研究所作的建議可成為改劃工業用地作其他用途的依據。該名委員備悉，根據研究的建議，有關地區規劃專員會因

應相關分區計劃大綱圖的修訂建議，制定改劃個別工業用地用途地帶的詳細建議，以供城規會考慮。這名委員表示支持把柴灣的「工業」用地改劃作政府、機構或社區和休憩用地用途的建議。不過，儘管這些用地並非用作住宅用途，但仍有必要進行環境評估，以確保這些用地適宜作政府、機構或社區和休憩用地用途。

9. 一名委員說，有別於改劃其他「工業」用地用途地帶的建議，當局沒有就改劃葵涌西南部和沙田第 65 區內「工業」用地作靈灰安置所的建議提交詳細的分析。舉例說，並沒有資料交代相關區議會對兩塊用地用作靈灰安置所發展的建議所提出的意見，亦沒有資料交代會否就設靈灰安置所提供規劃增益，例如在區內提供休憩用地。這名委員並表示，該兩塊用地是政府在有關檢討靈灰安置所政策的公眾諮詢文件內初步選出的 12 塊用地當中的用地。由於公眾諮詢期至二零一零年九月底才結束，城規會在現階段不宜通過建議，把兩塊用地作靈灰安置所發展。

10. 一名委員詢問改劃工業用地用途地帶的建議會否令就業職位出現淨增長，亦問及在相關用地的基礎設施能否配合改劃用途地帶建議。

11. 李志苗女士對委員提出的上述意見和問題有以下回應：

- (a) 二零零九年分區研究所採用的原則是善用土地資源，以應付各種短期和長期的需要。當局在制定改劃用途地帶的建議時，已考慮到有關用地的現有狀況，以及擬議用途與附近地區的土地用途是否相協調。把有關用地改劃作其他用途可改善附近的環境。為此，建議把靠近海旁的柴灣用地作政府、機構或社區用途和休憩用地。為柴灣區進行的空氣流通評估支持在該區海旁保留低層由政府、機構或社區和休憩用地地帶；
- (b) 當局為個別用地制定詳細的改劃用途地帶建議時，會詳細評估各區基礎設施的供應情況和現有工業用途可能對擬議用途造成的環境影響；

- (c) 由於重建用地的過程需時較長，而且很多獲建議改劃用途地帶的用地現時空置或未盡其用，因此改劃用途地帶的建議不會對提供就業機會造成重大影響。此外，在重建過程中亦可創造新的職位；以及
- (d) 兩塊可能用作靈灰安置所發展的用地現時由臨時用途佔用。當局會詳細評估把用地用作靈灰安置所發展的可行性。如在食物及衛生局進行的公眾諮詢中發現在該等用地進行有關發展是合適的，當局會先就改劃有關用地的用途地帶的詳細建議諮詢相關的區議會，然後才把有關建議提交城規會考慮。

12. 梁焯輝先生補充說，把工業用地改劃作其他用途不會令整體的就業機會減少。有關職位或會遷往其他地區，而在重建過程中亦會創造新的就業機會。當局在規劃土地用途的過程中，會在宏觀和微觀的層面上對就業機會作出評估。

13. 一名委員建議修訂改劃「工業」用地作住宅用途的建議，以便進行一些商業或政府、機構或社區用途，從而在區內創造更多就業機會。另一名委員建議考慮在部分用地開設社會企業。此舉可支持社會企業的運作，同時透過所提供的服務令有需要人士受惠。

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

14. 一名委員詢問何以在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內有現有樓宇部分處所空置的情況下，仍建議把有關用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以及當局是否有對區內的政府、機構或社區設施作出任何評估，以支持改劃有關用地為「住宅(戊類)」地帶以作更多住宅發展的建議。這名委員亦建議應把用以向城規會作簡介的投影片所載的柱形圖和圓形圖加入二零零九年分區研究報告，以便清楚地講解工業用地分區研究的結果。

15. 李志苗女士回答說，雖然當局建議把有關用地改劃為「住宅(戊類)」地帶或「綜合發展區」地帶以作住宅用途，但有關用地仍可作非住宅用途，包括提供政府、機構或社區設施，以應付區內的需求。規劃署在製圖過程中一直持續對每區

的政府、機構或社區設施的供應情況進行評估。當局會先就改劃用途地帶建議的可行性作出詳細評估，包括是否會影響所關設的政府、機構或社區設施和基礎設施，然後才把改劃用途地帶的建議提交城規會考慮。把有關「工業」用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建議主要涉及空置率相對較高及／或樓齡較高的用地。改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建議，令有關用地可靈活重建作酒店和高科技行業（例如資料中心）等其他用途。李女士補充說，當局會把用以說明二零零九年分區研究結果的圖表加入最終報告，方便各方參閱。

16. 一名委員說，為了評估不同用途對樓面空間的需求，當局應就日後將在香港發展的新產業類別，包括創意產業和服務行業，訂定清晰的目標。另一名委員支持這看法並補充說，供開設地區貨物分銷中心的用地需求不繼增加。另一名委員亦詢問當局是否有考慮容許把舊工業樓宇改裝作文化用途。

17. 李志苗女士表示，雖然這個二零零九年分區研究側重於現有的工業用地，但分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶、「其他指定用途」註明「科學園」地帶、「其他指定用途」註明「數碼港」地帶和「其他指定用途」註明「工業邨」地帶等各用途地帶的用地，仍可應付不同工業用途在土地和樓面空間的需求。各個土地用途地帶劃分可更靈活應付日後在經濟上和工業界別中的轉變。梁焯輝先生補充說，現時的用途地帶制度容許進行多項第 1 欄和第 2 欄用途，使有關用地和樓宇可靈活作各項用途。此外，政府為活化工業樓宇所訂的最新政策容許把現有工業樓宇改裝作其他用途而不須繳付豁免限制費用，此舉亦可提供改變用途的機會。

18. 一名委員詢問是否有任何搬遷現有巴士廠的計劃，以便重建有關用地。李志苗女士在回應時說，由於現有巴士廠用地位於私人土地，是否進行重建須視乎私人計劃而定。然而，對於現時以短期租約形式佔用的臨時巴士廠，相關政府部門會另覓合適的搬遷地點，以便批地進行重建計劃。

19. 李志苗女士在回應部分委員有關重建計劃的提問時表示，這些政府用地在改劃用途地帶作重建後不久便可批撥，以

應付市場需求。不過，私人土地的重建，則須視乎私人發展商本身的計劃和市場需求而定。

20. 一名委員表示支持改劃用地作住宅用途的建議，從而應付日益增加的房屋需求。這名委員亦認為靈灰安置所應視為社會的基本需要，不必因興建靈灰安置所而須給予任何甜頭。

21. 一名委員特別指出很多工業單位已改裝作貯物用途，當局對工業用地的供應情況作出長遠規劃時應考慮這情況。另一名委員亦重申這一點，並表示對現有工業樓宇內迷你倉用途的需求不繼增加，當局在評估工業樓面空間需求時應顧及這一方面。

22. 一名委員認為有關報告沒有對應付經濟機遇委員會所建議的六項產業帶來的需求提出任何建議。這名委員亦重申當局須進行詳細的可行性研究，以探討葵涌西南部和沙田第 65 區的兩塊用地是否適宜作靈灰安置所發展。是否有提供足夠的基礎設施支持靈灰安置所用途和是否有措施令較少區內人士反對興建靈灰安置所(例如提供鄰舍休憩用地)等因素，均須在研究中考慮。因此，在現階段不應通過興建靈灰安置所的建議。

23. 李志苗女士對上述意見有以下回應：

- (a) 貯物用途或會／未必涉及工業運作，而迷你倉用途可在現有的「工業」地帶內進行；
- (b) 「工業」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶可作出更靈活的安排，以支持六項產業的發展，並容許進行包括文化用途在內的其他用途；以及
- (c) 改劃用途地帶以作靈灰安置所用途的建議須視乎政府現正進行的公眾諮詢及詳細的可行性研究。而當局會先向相關的區議會進行公眾諮詢，然後才把改劃用途地帶的建議提交城規會考慮。

24. 副主席在回應部分委員的提問時表示，城規會應考慮是否在原則上通過二零零九年分區研究所作的建議。委員應留意每項改劃用途地帶的建議均會進行詳細的評估，並諮詢相關的

政府部門，然後才會提交城規會考慮。委員特別關注興建靈灰安置所的建議，而所關注的事項應記錄在案。相關政府部門就改劃用途地帶的建議進行詳細的研究時，亦應考慮這些關注事項。委員同意可原則上通過有關建議，作為日後改劃「工業」用地的用途地帶的大體依據。儘管如此，一名委員重申在現階段不應通過興建靈灰安置所的建議。

25. 經進一步商議後，委員備悉規劃署所進行的二零零九年全港工業用地分區研究的結果和主要的觀察所得，並原則上通過二零零九年分區研究所作的建議(概述於文件第 5.2 至 5.3 段)，作為改劃工業用地作其他用途的大體依據。委員亦備悉根據研究的建議，有關地區規劃專員經諮詢相關政府部門後，會因應有關分區計劃大綱圖的修訂建議，為個別工業用地制定詳細的改劃用途地帶建議，以供城規會考慮。

26. 副主席多謝規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

[鄭心怡女士、陳炳煥先生、陳仲尼先生、梁宏正先生和陳旭明先生此時離席。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/17》的申述
(城規會文件第 8622 號)

[會議以廣東話及英語進行。]

27. 李律仁先生已就此議項申報利益，因為他在士美菲路擁有物業。由於考慮的議項與刪除七號幹線先前的擬議路線有關，故委員認為李先生並不涉及直接利益，可留在會議席上。

28. 下述政府部門及申述人代表此時獲邀出席會議：

| | |
|-------|--------------|
| 區潔英女士 | 規劃署港島規劃專員 |
| 應芬芳女士 | 運輸署總工程師／運輸策劃 |
| 司馬文先生 |) 申述人代表 |
| 譚家欣女士 |) |

29. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請政府部門代表向委員簡介這宗申述的背景。

30. 區潔英女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 二零一零年三月二十六日，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《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/17》，以供公眾查閱。圖則收納的修訂包括刪除已過時的七號幹線(現稱為四號幹線)路線；收納行政長官會同行政會議於二零零九年三月十日根據《鐵路條例》批准的港鐵西港島線，以及把位於科士街的一塊用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「休憩用地」地帶及「綠化地帶」；
- (b) 為期兩個月的展示期屆滿後，當局接獲一份申述，但並沒有就申述接獲任何意見；
- (c) 有關申述支持圖則的修訂項目 A，即把分區計劃大綱圖所顯示的七號幹線先前的擬議路線刪除；

申述人的建議

- (d) 申述人建議城規會檢討南區、堅尼地城及摩星嶺的圖則，以控制發展，避免日後需要興建可能會影響海濱景致、環境及生活質素的交通基礎設施；
- (e) 申述人也建議在考慮所有現有圖則、獲准許的發展項目及對道路及鐵路的需求的情況下，全面檢討南區及堅尼地城的交通及運輸需要；

規劃署的回應

- (f) 七號幹線（現稱為四號幹線）是一條策略性通道，把銅鑼灣海底隧道經堅尼地城與香港仔連接起來。銅鑼灣至堅尼地城的路段已經建成。原先建議興建的七號幹線會利用先前建議的西區發展計劃填海所得的土地，以隧道／地下行車路形式興建西區路段。政府其後在二零零三年十二月決定不推行西區發展計劃。雖然政府繼續檢討是否需要該道路，但運輸及房屋局其後表示不會興建分區計劃大綱圖顯示的七號幹線路線。分區計劃大綱圖上顯示的七號幹線擬議路線已過時，應從分區計劃大綱圖刪除；
- (g) 申述人建議城規會檢討這些地區的圖則以控制發展，避免需要增設交通基礎設施，這與刪除七號幹線無直接關係。此外，南區的用地不屬所涉分區計劃大綱圖的範圍；
- (h) 運輸署表示，主要道路工程項目檢討機制會繼續定期檢討發展四號幹線（先前的七號幹線）的需要和時機。如在西港島線及南港島線（東段）通車後有需要興建四號幹線，運輸署會展開路線方案的可行性研究，並會留意有關發展對環境及土地用途，包括海濱發展的影響。政府會視乎西區及南區一帶的擬議發展而檢討和進一步考慮落實南港島線（西段）；
- (i) 運輸署亦會在二零一四年西港島線通車後檢討「薄扶林發展限制」的成效，查看該區因發展項目而引致的交通量是否妥為受控；
- (j) 交通事宜只是土地用途規劃的考慮因素之一。運輸署進行上述研究的結果有助檢討相關的分區計劃大綱圖；以及
- (k) 規劃署正檢討所涉分區計劃大綱圖西北部用地，包括海濱用地的土地用途，而對分區計劃大綱圖進行的建議修訂會在完成檢討後提交城規會考慮。

31. 副主席繼而邀請申述人代表闡釋其申述。

32. 司馬文先生闡述下列要點：

- (a) 支持刪除已過時的七號幹線（現稱四號幹線）路線；
- (b) 為該區進行策略性交通研究，對城規會考慮任何可導致南區和堅尼地城發展密度增加的建議，十分重要，重建黃竹坑邨是其中一個例子；
- (c) 在現時沒有計劃興建四號幹線（計劃作為香港仔隧道的替代路線）的情況下，運輸署應堅決保證會為南區的交通和運輸需要進行全面檢討。應留意的是，香港仔隧道往往在非常規時間封閉，導致南區與灣仔及銅鑼灣區出現嚴重的交通問題；以及
- (d) 刪除沿海旁已過時的四號幹線路線會為海旁用地開拓發展機會。城規會應要求規劃署主動檢討土地用途及為該區提出積極的建議。

[邱榮光博士此時到達參加會議。]

33. 為回應副主席的要求，應芬芳女士提供以下有關南區整體運輸計劃的資料：

- (a) 運輸署會定期檢討是否需要興建四號幹線，最近一次檢討於今年年初完成。檢討結果顯示沒有迫切需要興建四號幹線。主要道路工程項目檢討機制會繼續定期檢討興建四號幹線的需要和時機；
- (b) 目前，香港仔隧道是連接南區和港島北部的主要通道。南港島線（東段）（較可信賴的交通工具）落成後，連接南北的交通會大為改善。由南區前往灣仔及金鐘地區的時間會由現時的三十分鐘大幅縮短至日後的九分鐘；以及

- (c) 由於受到交通容量的限制，薄扶林區的發展密度自上世紀七十年代起須受「薄扶林發展限制」所管控。儘管如此，運輸署曾在該區進行多項道路改善工程，以改善南區及堅尼地城的交通容量。正在施工的西港島線亦會改善該區的交通情況。

34. 區潔英女士在回應一名委員的提問時說，「薄扶林發展限制」是一項行政措施，目的是限制政府不可為新發展項目而出售該區的土地或作出會提高該區發展密度的契約修訂。多項道路改善工程及西港島線竣工後，運輸署會檢討「薄扶林發展限制」的成效，查看該區因發展項目而引致的交通量是否妥為受控。區潔英女士在回應另一名委員的提問時說，過去幾年，薄扶林區曾進行一些不涉及修改契約的重建項目。行政會議亦曾批准按個別地點的情況局部撤銷「薄扶林發展限制」的規定，華貴邨得以重建就是局部撤銷有關限制的結果。

[鄧淑明博士及馬永璋女士此時離席。]

35. 一名委員說考慮土地用途建議時，必須顧及有關地區的交通基礎設施的容量。該名委員認為城規會在檢討分區計劃大綱圖期間應獲提供有關交通基礎設施的詳細評估。

36. 區潔英女士說交通事宜是考慮土地用途規劃的要素之一。任何基於交通理由而限制發展密度的建議，都應輔以有力理據和詳細評估。運輸署的交通研究結果會有助檢討相關的分區計劃大綱圖。由於南港島線及西港島線等大型工程仍在施工階段，這些設施對該區交通容量所造成的影響只可在工程竣工時才能全面進行檢討。

37. 司馬文先生說，主要關注的問題是缺乏替代四號幹線的計劃及改善該區交通容量以應付發展密度增加的整體計劃。當局先前提交立法會的四號幹線替代路線不可接受，因為有關路線涉及填海或在現有住宅發展項目前面興建雙層道路。

38. 應芬芳女士在回應時提供以下資料：

- (a) 當局已放棄先前提交立法會的四號幹線替代路線；

- (b) 運輸署最近進行的檢討結果顯示沒有迫切需要興建四號幹線。當局會定期檢討興建四號幹線的需要和時機。如在西港島線及南港島線通車後有需要興建四號幹線，運輸署會展開路線方案的可行性研究，並考慮路線對附近土地用途的環境影響；以及
- (c) 當局會在策略及地區層面進行交通研究，以便協助規劃個別地區的土地用途及檢討相關的分區計劃大綱圖。此外，也會為涉及改變土地用途的發展建議進行交通評估。

39. 區潔英女士在回應一名委員的提問時澄清四號幹線先前稱為七號幹線，計劃把銅鑼灣海底隧道經堅尼地城與香港仔連接起來。四號幹線由銅鑼灣至堅尼地城的路段已落成，堅尼地城至香港仔沿堅尼地城海旁及摩星嶺的路段因涉及填海而被放棄。建議修訂分區計劃大綱圖，以刪除已過時的路線就是基於這個原因。如日後確實須要再興建四號幹線，當局會物色一條無需填海的新路線。然而，長遠是否需要四號幹線的問題，只可在南港島線及西港島線等鐵路通車後才可確定。

40. 由於申述人代表均已簡介完畢，委員也沒有進一步提問，副主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人代表離席後進一步商議申述，並在稍後把決定通知他們。副主席多謝申述人代表和政府代表出席聆訊。他們均於此時離席。

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

商議部分

41. 一名委員表示申述人提出的關注合理，因為該區的交通基礎設施容量是規劃土地用途的重要考慮因素。當局應檢討該區的交通情況，以及為配合發展需要而推行的改善基礎設施計劃。該名委員又說，城規會在考慮不同發展建議及分區計劃大綱圖的修訂項目時，會參考運輸署從交通角度就有關土地用途建議是否可接受而提供的意見。然而，解釋如何達致有關意見的詳細資料並沒有提交給城規會考慮。

42. 秘書回應時說，修訂堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖以刪除四號幹線以往的路線，只屬技術上的修訂。申述人提出需要對該區進行全面交通研究這一點，事實上與修訂所涉的分區計劃大綱圖無關。運輸及房屋局和運輸署會就交通政策及改善交通基礎設施進行策略性檢討。規劃署為個別地區進行土地用途規劃及檢討有關的分區計劃大綱圖時，會採納檢討的結果及建議。規劃署也會在規劃土地用途的過程中與運輸署緊密合作。

43. 經進一步商議後，城規會備悉申述支持把分區計劃大綱草圖顯示的七號幹線以往的擬議路線刪除。

[方和先生、陳曼琪女士及陳家樂先生此時離席。]

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/K 7/100

擬把建築物高度限制由主水平基準上 80 米略為放寬至主水平基準上 85.12 米，以作准許的住宅用途

(城規會文件第 8627 號)

[聆訊以廣東話進行。]

44. 馬錦華先生住在該區，已就此項目申報利益，委員考慮到馬先生的單位距離申請地點頗遠，並無涉及直接利益，因此可留在會議席上。

簡介和提問部分

45. 以下規劃署代表及申請人代表此時獲邀出席會議：

| | |
|-------|----------|
| 余賜堅先生 | - 九龍規劃專員 |
| 薛嘉蓮女士 |) |
| 曾思蒂女士 |) |
| 呂德成先生 |) 申請人代表 |

魏海恩女士)
龐元樟先生)

46. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。副主席繼而請余賜堅先生向委員簡介申請的背景。

47. 余賜堅先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，把何文田分區計劃大綱核准圖上劃為「住宅(乙類)」地帶的用地的建築物高度限制由主水平基準上 80 米略為放寬至主水平基準上 85.12 米，以作准許的住宅用途；
- (b) 二零一零年六月十一日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕這宗申請，理由如下：
 - 申請書內並沒有提出有力的規劃理據和設計優點，以支持放寬建築物高度限制的建議；以及
 - 申請人並沒有證明不能根據准許的建築物高度(主水平基準上 83 米)進行擬議重建。
- (c) 申請人並無為支持覆核申請而提交任何書面申述；
- (d) 申請地點涉及一宗由同一名申請人提交的先前申請(編號 A/K7/92)，擬把申請地點的建築物高度限制由主水平基準上 80 米略為放寬至主水平基準上 89.47 米，以作准許的住宅用途。這宗申請進行覆核期間，申請人建議把住宅發展的建築物高度減低 2.75 米至主水平基準上 86.72 米。二零一零年二月五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後，決定把申請地點的建築物高度限制放寬三米，即由主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 83 米。申請人於二零一零年四月二十三日向城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)提出上訴，反對城規會上述的決定；

- (e) 現有申請擬把申請地點的建築物高度限制由主水平基準上 80 米略為放寬至主水平基準上 85.12 米，建築物高度增幅達 6.4% (5.12 米)；
- (f) 相關政府部門並無對覆核申請提出反對或負面意見；
- (g) 公眾意見一城規會在覆核申請的公布期內共接獲 12 份公眾意見。九份公眾意見反對覆核申請，理由包括空氣質素及通風問題、高層建築物造成屏風效應及對景觀造成負面影響、現有公共設施超出負荷、影響交通，以及立下不良先例。餘下三份公眾意見均關注類似問題。提意見人指出，進一步放寬建築物高度會對主水平基準上 80 米的建築物高度限制造成影響；
- (h) 規劃署的意見一規劃署基於文件第 6 段所載的評估，並不支持覆核申請。有關重點如下：
 - (i) 申請地點劃為「住宅(乙類)」地帶，位於低至中密度的住宅區。除了毗鄰住宅發展藍馬豪庭的建築物高度為主水平基準上 123.5 米(天台水平)外，附近地區現有建築物的高度約為主水平基準上 20 米至 50 米。亞皆老街以北的「住宅(乙類)」地帶所訂定的最高建築物高度限制為主水平基準上 80 米，目的是令建築物的高度可和諧銜接，保留現有市貌，並盡量減低過高建築物造成的空氣流通問題。在制定高度限制時，估計把建築物高度限制訂於主水平基準上 80 米，照理可達到 5 倍最高地積比率，當中所考慮的因素包括提供康樂／會所設施和根據《香港規劃標準與準則》的規定提供泊車位，以及根據契約作出後移安排；
 - (ii) 建築事務監督於二零零九年九月就申請地點的一項擬議住宅發展批准了一套建築圖則。核准建築圖則展示了樓高 20 層的住宅發

展，高度為主水平基準上 80 米(天台水平)，住用樓層高 3.05 米，整體住用總樓面面積為 3 788 平方米，地積比率為 4.92 倍(即較分區計劃大綱圖所訂定的 5 倍最高地積比率減少 60 平方米的總樓面面積)，並且沿界限街後移六米及沿擬議發展另外三面後移 2.3 米；

- (iii) 城規會在覆核編號 A/K7/92 的先前申請時，考慮到申請地點的特殊地盤情況和限制、擬議發展的後移規定，以及申請人有作出努力把擬議住宅發展的建築物高度由主水平基準上 89.47 米減至主水平基準上 86.72 米，決定可略為放寬建築物高度三米(由核准建築圖則所顯示的主水平基準上 80 米放寬至主水平基準上 83 米)，讓申請人能夠容納餘下的 60 平方米總樓面面積，並能盡用分區計劃大綱圖所准許的總樓面面積；
- (iv) 在現時這宗申請中，申請人建議把申請地點的建築物高度限制放寬至主水平基準上 85.12 米，以盡用申請地點的發展潛力(即地積比率 5 倍)，並提供所需數量的泊車設施和場內上落客貨設施，以免干擾界限街沿路的交通。與先前的核准計劃(編號 A/K7/92)相比，現時計劃的建築物高度由主水平基準上 83 米增加 2.12 米(2.55%)至主水平基準上 85.12 米。然而，申請人並沒有解釋為何建築物高度放寬至主水平基準上 83 米仍不能容納餘下的 60 平方米總樓面面積，因此沒有解決城規會關注的問題；
- (v) 城規會在覆核編號 A/K7/92 的申請時，一名委員曾表示申請人並未證明在申請地點採用地庫發展方案並不可行。在現時這宗申請中，申請人聲稱把電力變壓房遷往地庫水平並不可行，但卻沒有研究以其他設計方案處理城規會關注的問題，例如根據放寬至主水

平基準上 83 米的建築物高度，把擬議停車場、上落客貨設施和其他用途(如機房)設於地庫水平。雖然申請人建議在申請地點栽種植物及進行綠化，但並沒有提出有力的規劃理據和設計優點，以支持略為放寬建築物高度限制的建議；以及

- (vi) 小組委員會考慮這宗申請時，數名委員認為申請書內沒有提出充分理據支持放寬建築物高度限制的建議，而且申請人可以減低擬議會所、住用樓層、地下大堂或其他用途的樓層高度，從而按照經放寬的建築物高度(主水平基準上 83 米)盡用申請地點的發展潛力。另一名委員認為城規會為該區制定高度限制時已考慮不同的因素。除非略為放寬建築物高度限制的建議有有力而充分的理據支持，否則應遵從所訂定的建築物高度限制。然而，覆核申請並沒有提出有力的規劃理據和設計優點以支持把限制略為放寬的建議。

48. 副主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

49. 薛嘉蓮女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) 申請人於二零零七年根據當時沒有建築物高度限制，以及毗鄰申請地點的藍馬豪庭的建築物高度，繳付十足地價收購申請地點。為該地點訂定主水平基準上 80 米的建築物高度限制令申請人突然失去根據《建築物(規劃)條例》盡用申請地點發展潛力的合理發展期望；
- (b) 申請人提交增加建築物高度 11.8%(9.47 米)的保守建議，但城規會僅批准放寬建築物高度三米。申請人就此個案提出上訴，將由上訴委員會作出考慮；
- (c) 申請人現時提交的計劃更為保守，僅建議把建築物高度增加 6.4%(5.12 米)，但卻因為未有充分資料

證明不能根據准許的建築物高度(主水平基準上 83 米)進行擬議發展而被拒；

- (d) 城規會忽略了擬議發展中提供場內上落客貨設施所帶來的規劃增益。這有助防止引起人車衝突的路旁上落客貨活動出現；
- (e) 由於申請地點四面均須後移 2.3 米至 6 米，以致在技術上受到限制，難以在上蓋面積少於 60% 的平台容納所有附屬設施；以及
- (f) 擬議發展的樓底高度已降低至 3.05 米，較毗連社區的市場慣常做法少 8%。低矮的樓底將影響日後分層單位居民的健康及一般福利。

50. 龐元樟先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 申請人曾考慮把電力變壓房及電掣房遷往地庫水平，然而中華電力有限公司(下稱「中電」)對主供電設備的水浸問題表示關注。中電的相關作業備考的一般規定訂明，不得把電力變壓房設於最低的地庫樓層。倘供電設備須設於地庫，便須提供最少兩層的地庫。此外，須為服務位於地庫的電力變壓房的起重車提供額外車輛通道，這將佔用地面一層的額外空間；
- (b) 地面一層的現有布局十分良好，因為機電設施位於汽車不能觸及的死角。倘機電設施遷往地庫水平便不能有效地使用該等死角；
- (c) 申請人建議把水缸及水泵設於地面一層的死角。倘要遷往地庫水平，申請人便須多提供兩條樓梯及兩個排煙口，以符合屋宇署的規定，這將佔用地面一層的額外空間；
- (d) 上落客貨處不能設於地庫水平，因為須增加樓底高度；以及

- (e) 倘停車場設於地庫水平，便須加設獨立樓梯、機械通風塔、抽煙口、車輛升降機及乘客升降機，以配合地庫水平。升降機槽對地庫構成極大危險，而升降機槽水浸也是香港常見的問題。在覆蓋範圍細小的建築物地庫設置有效的排水措施是不可能的。就有關發展而言，把地面一層提高來防止地庫水浸是本末倒置的做法。

51. 薛嘉蓮女士借助投影片繼續進一步陳述下列要點：

- (a) 考慮到須提供照明及通風設施，不能節省能源，為有關發展提供地庫停車場違反可持續發展的目標。挖掘工程將製造額外的建築廢料，運輸及棄置建築廢料也會帶來額外的成本；
- (b) 高度增加 2.12 米不會對景觀造成負面影響，而從各個角度拍攝的電腦合成照片均顯示，這高度上的分別並不明顯。建築署署長亦表示，現有計劃的擬議建築物高度為主水平基準上 85.12 米，在建築學及視覺上均與最新的已批准計劃相似。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對建議也沒有負面意見；
- (c) 由於該地點受到獨特的限制，因此批准這宗申請不會立下先例。每一宗略為放寬建築物高度的申請均須按個別情況考慮；
- (d) 申請人已符合略為放寬建築物高度的所有相關準則：(i) 把面積較細的土地合併以達至較佳的城市設計和改善區內環境；(ii) 把地點各面後移，以提供更好的街景／優質的地面公共市區空間；(iii) 提供場內上落客貨設施，以免在路旁進行上落客貨活動，對沿路交通造成潛在干擾及妨礙行人流動；(iv) 在從界限街後移六米的範圍內植樹，並在平台正面進行垂直綠化，以改善城市景致及市容，從而提供一些規劃及設計優點；以及

- (e) 放寬建築物高度限制既合理又符合政府的可持續發展目標，因為額外的 2.12 米高度影響甚微，又可避免因建造地庫時而出現不可持續的元素。

52. 一名委員提出下列問題：

- (a) 為擬議發展提供地庫是否屬強制規定；
- (b) 考慮到該地點的限制，包括後移要求，盡用該地點的發展潛力是否申請人的意向；
- (c) 會所及地面大堂的樓層高度是否有慣常的市場做法。

53. 薛嘉蓮女士和龐元樟先生在回應時提出下列要點：

- (a) 從界限街後移六米是何文田發展大綱圖及契約的規定，而從申請地點另外三面後移 2.3 米則是屋宇署的規定，因此申請人只好遵守這些後移規定；
- (b) 城規會在先前的申請(編號 A/K7/92)中，批准建築物高度限制略為放寬三米，讓申請人達到分區計劃大綱圖所准許的 5 倍最高地積比率。在現有申請中，申請人申請把建築物高度再增加 2.12 米，這是為盡用所享有的發展權利及提供場內上落客貨處而實際需要的；
- (c) 為擬議發展建造地庫並非強制要求。將興建的平台樓層數目受《建築物(規劃)條例》訂明的最高許可數目所限，上蓋面積則受後移規定限制。因此，要提供場內上落客貨處，便須藉增加一層或建造地庫來提高建築物高度；
- (d) 會所、停車場樓層及一般住用樓層現時擬議的建築物高度，全是較區內新近落成住宅發展的一般高度為低。區內新近落成的住宅發展的住用樓底高度介乎 3.15 米至 3.325 米，擬議發展的一般住用樓底高度則只有 3.05 米，比前者少 8%；

- (e) 會所的樓層高度沒有市場的慣常做法可循。至於停車場樓層，最低淨空高度為 2.4 米，現時的擬議樓層高度為 3.025 米，已是停車場樓層所要求的最低樓層高度；以及
- (f) 在城規會先前批准的計劃中，地面一層的擬議樓層高度為 5.13 米，在現有建議中將減低至 4.35 米。

54. 由於申請人代表沒有進一步的意見，而委員亦沒有進一步提問，副主席告知申請人代表覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把的決定通知申請人。副主席多謝申請人代表及九龍規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

55. 一名委員表示，擬議發展的一般住用樓層及停車場樓層的樓層高度並不過高。進一步減低樓層高度會影響日後居民的生活環境。這名委員亦同意建造地庫或不是一項可持續發展。

56. 然而，另一名委員考慮到地盤限制，後移規定以及建築物高度限制後，認為盡量發揮該地點的發展潛力是發展商的責任，另一名委員亦有同感。這名委員更指出擬議場內上落客貨設施將由有關發展的居民而非公眾使用。因此提供場內上落客貨設施並非如申請人所辯稱的具規劃增益。

57. 秘書在回應一名委員就這宗個案背景的提問時說，分區計劃大綱圖把申請地點劃為「住宅(乙類)」地帶，最高准許地積比率為 5 倍。已獲核准的建築圖則建議興建主水平基準上 80 米的 20 層住宅發展，地積比率為 4.92 倍 (即其總樓面面積比分區計劃大綱圖規定的 5 倍最高地積比率少 60 平方米)。在覆核先前的申請(編號 A/K 7/92)期間，城規會經考慮特別地盤情況，申請地點的限制和後移規定後，決定把申請地點的建築物高度限制放寬三米，從主水平基準上 80 米改為主水平基準上 83 米，以便申請人可容納餘下的 60 平方米總樓面面積及充分善用分區計劃大綱圖准許的總樓面面積。

58. 一名委員表示處理放寬建築物高度限制的申請時，須考慮規劃及設計優點，而非達到申請地點最大發展潛力的技術困難。在考慮所有地盤限制下設計擬議發展是發展商的責任。此外，似乎仍有空間降低樓層高度或改變發展的設計而不須進一步放寬建築物高度，因此這名委員不支持申請，其他委員對以上觀點表示大致同意。

59. 另一名委員認為所涉發展的建築物高度增加 2.12 米或不會對該區構成嚴重的不良視覺效果。然而，城規會為該區制定高度限制時已考慮不同的因素。除非略為放寬建築物高度限制的建議有有力而充分的理據支持，否則應遵從分區計劃大綱圖訂定的建築物高度限制。就此，這宗覆核申請並沒有提出有力的規劃理據和設計優點以支持把限制略為放寬的建議，而批准這宗申請亦會為其他同類申請立下不良先例。

60. 經進一步商議後，副主席總結委員的意見，認為申請書內並沒有提出有力的規劃理據和設計優點，以支持放寬建築物高度限制的建議，而申請人亦沒有證明不能根據准許的建築物高度(主水平基準上 83 米)進行擬議發展，因此不應支持申請。委員繼而審視駁回申請的理由(載於文件第 7.1 段)，並認為有關理由恰當。

61. 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) 申請書內並沒有提出有力的規劃理據和設計優點，以支持放寬建築物高度限制的建議；以及
- (b) 申請人並沒有證明不能根據准許的建築物高度(主水平基準上 83 米)進行擬議重建。

[何培斌教授及劉文君女士此時離席]

62. 由於議程項目 6 的政府部門代表尚未到達，副主席建議先進行議程項目 7 的聆訊，委員表示同意。

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-TLS/37
擬在劃為「綠化地帶」的
西貢井欄樹村第 226 約地段第 252 號 A 分段及
第 252 號 B 分段
興建兩幢小型屋宇(新界豁免管制屋宇)
(城規會文件第 8624 號)

[聆訊以廣東話進行。]

63. 葉滿華先生住在井欄樹區附近，故此就這個議項申報利益。委員認為葉先生的居所距離申請地點頗遠，因此他並不涉及直接利益，應可以留席。

簡介和提問部分

64. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀出席會議：

| | | |
|-------|---|---------------|
| 鄭志豪先生 | - | 西貢及離島規劃專員 |
| 任志輝先生 | - | 高級城市規劃師／西貢及離島 |
| 邱東貴先生 | - | 申請人 |
| 陳伯勤先生 |) | |
| 馮寶耀先生 |) | |
| 梁彩艷女士 |) | 申請人的代表 |
| 邱志雲先生 |) | |
| 張芷茵女士 |) | |

65. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請任志輝先生向委員簡介這宗申請的背景。

66. 任志輝先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容，陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在井欄樹分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的地方興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (b) 二零一零年五月七日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由如下：
- 擬議的發展項目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，因為井欄樹村的「鄉村式發展」地帶內已預留足夠土地，而且申請人未有提交資料，證明該「鄉村式發展」地帶內沒有合適土地，可供興建擬議的新界豁免管制屋宇；以及
 - 倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致發展項目侵佔「綠化地帶」，令該區的整體天然環境質素下降；
- (c) 申請地點位於井欄樹村的「鄉村範圍」，目前用作停車場；
- (d) 在申請地點的停車場懷疑是違例的發展項目，規劃事務監督正考慮執行適當的管制行動；
- (e) 申請人並無提交書面資料，以支持其覆核申請；
- (f) 政府部門對這宗覆核申請的意見撮錄於文件第 4 段。相關的政府部門並沒有對這宗申請提出反對或負面意見，只有運輸署署長對這宗申請有所保留，因為這類發展項目應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議發展項目帶來的額外交通量不會很大，但倘容許「鄉村式發展」地帶外有這類發展項目，會為日後的同類申請立下不良先例；
- (g) 公眾的意見——在法定展示期內接獲兩份反對申請的公眾意見書，反對理由是擬議的發展項目不符合

「綠化地帶」的規劃意向，亦與該區的特色不相協調，而且會對現有的基建設施造成不良影響；

(h) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 6 段所載的評估結果，並不支持這宗覆核申請。有關的評估結果撮錄如下：

(i) 這宗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(下稱「臨時準則」)，因為井欄樹村的「鄉村式發展」地帶內已預留足夠土地，而可供興建小型屋宇的土地亦非供不應求。據西貢地政專員所述，預計井欄樹村未來 10 年將需求 213 幢小型屋宇，而根據規劃署的最新估計，井欄樹村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 6.5 公頃(約 258 幅小型屋宇用地)，足以應付未來興建小型屋宇的需求；

(ii) 雖然一九九六年在申請地點附近有五宗擬興建小型屋宇的同類申請獲得批准，但這是臨時準則於二零零零年通過前的事。由於規劃情況已有所改變，故此即使這些同類申請獲得批准，也不應以此作為支持現時這宗申請的先例。由二零零零年起，評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇的規劃申請以臨時準則為基礎，而在申請地點附近，有兩宗同類申請因不符合臨時準則而被小組委員會拒絕；以及

(iii) 擬議的發展項目並不符合在分區計劃大綱圖上把該區劃為「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，「綠化地帶」不宜進行發展。雖然申請地點及其鄰近地區已經平整，並用作露天停車場／修理工場，但「綠化地帶」的規劃意向並沒有改變。申請書內並無就擬

議的發展項目提出有力的規劃理據，令當局要偏離「綠化地帶」的規劃意向。

67. 副主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。
68. 陳伯勤先生陳述下列要點：
- (a) 申請地點有獨特的背景。一九九四年以前，這幅位於井欄樹村「鄉村範圍」的用地，在井欄樹區的中期發展審批地區圖和發展審批地區圖上，劃為「鄉村式發展」地帶，由此可見，申請地點適宜用來興建小型屋宇。直到一九九四年，井欄樹分區計劃大綱圖才把申請地點改劃為「綠化地帶」；
 - (b) 有關地點所屬的土地大部分已被政府收回，以進行井欄樹區的排水改善工程，而在有關工程完成後，該塊土地僅餘申請地點等細小的部分。申請地點目前被村民用作停車場；
 - (c) 申請地點距離清水灣道超過 20 米，符合環境保護署有關村屋發展的指引；
 - (d) 申請地點位於井欄樹村的中央部分，沒有理由不適合興建村屋。除運輸署外，所有政府部門均不反對擬議的發展項目。至於運輸署提出的意見，擬建的兩幢小型屋宇其實僅會帶來極少的交通量，根本不會對該區的交通造成任何不良影響。此外，申請地點自一九九八年起，已被井欄樹村的村民用來泊車，擬建的兩幢小型屋宇所帶來的交通量並不會比現時的停車場多，運輸署提及的累積交通影響並沒有實質數據支持；
 - (e) 在井欄樹村的「鄉村式發展」地帶內，大部分尚未發展的用地均為私人土地或祖堂擁有的土地，不能用來興建小型屋宇；餘下的未發展用地則主要位於斜坡，或車輛無法駛入，因此亦不適宜用來興建小型屋宇；

- (f) 「綠化地帶」的規劃意向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。申請地點是已平整的土地，並沒有植物，現時用作停車場，因此並沒有落實上述意向。擬建的兩幢小型屋宇既不涉及清除現有的天然植物，亦不會影響現時的天然環境，因此不會對環境造成不良影響；
- (g) 根據有關在「綠化地帶」進行發展的城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 10，城規會在特殊的情況下，會考慮在「綠化地帶」進行新發展項目的申請，但擬議發展項目的規模及密度，包括地積比率、上蓋面積和建築物高度，要與周邊地區的特色配合。至於興建新界豁免管制屋宇，倘若申請地點非常接近現有鄉村，與周圍的用途配合，而發展項目旨在應付原居村民的需求，申請可能會獲批准。這宗申請擬興建的兩幢小型屋宇符合指引的規定；以及
- (h) 井欄樹的「綠化地帶」內先前曾有六項關於小型屋宇發展項目的許可。由於申請地點有上述的獨特之處和特殊背景，而城規會亦必須根據個別情況考慮每宗個案，因此，批准現時這宗申請，並不會立下不良先例。

69. 邱東貴先生陳述下列要點：

- (a) 申請地點在一九九四年之前用作種植於農曆新年出售的盆栽植物；
- (b) 在一九九四至九五年期間，由於該區有水浸問題，政府向他的父親收回了一些土地來進行排水改善工程，但施工時挖出的泥土被棄置在該區，令該區不再適宜用於農耕；
- (c) 申請地點於一九九七年鋪築地面，以便舉行香港回歸中國的慶典。其後，申請地點便被村民用來泊車；

- (d) 興建兩幢小型屋宇，並不會對該區的環境和交通造成不良影響；
- (e) 申請人急須興建小型屋宇，以便能與父母子女同住；
- (f) 地政總署先前已選定了政府土地，讓他興建小型屋宇，但該幅用地位於斜坡，必須進行大規模而且費用高昂的地盤平整工程；以及
- (g) 有關土地於一九九四年在分區計劃大綱圖上由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」時，當局並沒有告知村民，因此，他們當時沒有提出反對。

70. 井欄樹村的村代表邱志雲先生陳述下列要點：

- (a) 他擔任井欄樹村的村代表已超過 20 年，但有關用地於一九九四年在分區計劃大綱圖上由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」時，他並沒有收到通知；
- (b) 由於要進行排水改善工程和建造相關的道路，結果，留給村民興建小型屋宇的土地，面積僅有約 3 000 平方呎；
- (c) 規劃署曾表示，有關的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 6.5 公頃，但據他估計，扣除私人 and 祖堂所擁有的土地後，可供使用的政府土地僅能容納約 15 至 16 幢小型屋宇；
- (d) 至於私人土地，井欄樹村上段和下段各僅有約 300 「分」農地(約 150 000 平方呎)，而自一九九六年以來，西貢地政專員曾收到 70 宗在該兩個地區的小型屋宇申請，但只有 30 宗獲得批准；以及
- (e) 該村約有 110 名原居村民有權興建小型屋宇但尚未向西貢地政專員提交申請。「鄉村式發展」地帶內

的土地不足以應付井欄樹村未來興建小型屋宇的全部需求。

71. 鄭志豪先生回應一名委員的提問時表示，當局當年爲了規管該區的違例發展項目，在極短的時間內制定了井欄樹地區的中期發展審批地區圖和發展審批地區圖，其後制定分區計劃大綱圖時，才爲該區進行詳細的研究。首份井欄樹分區計劃大綱圖於一九九四年展示，當時被植物覆蓋的申請地點在圖則上被劃爲「綠化地帶」。申請地點於一九九八年進行平整工程，並用作露天停車場。任志輝先生補充說，當局懷疑申請地點的停車場是違例的發展項目，於是於一九九九年向負責人士送達強制執行通知書。停車場其後空置，規劃事務監督亦發出了完成規定事項通知書。因此，他懷疑申請地點現有的停車場亦屬違例發展項目，規劃事務監督可對其執行管制行動。

72. 任志輝先生回應梁焯輝先生的提問時表示，規劃事務監督現正調查申請地點附近的工場是否亦涉嫌是違例發展項目，倘有需要，會執行適當的管制行動。

73. 邱東貴先生表示，有關工場所佔的用地是私人土地，不屬申請人所有。邱志雲先生補充說，該工場在該區歷史悠久，在一九九零年代設於另一區，當現時這個地區的排水改善工程完成後，便遷往目前的地點。

74. 一名委員詢問，根據「綠化地帶」的規劃意向，是否要把已鋪築地面的申請地點恢復爲綠化區。鄭志豪先生回應時表示，當局於一九九四年制定分區計劃大綱圖時，申請地點便是綠化區，亦因而被劃爲「綠化地帶」，以保留其翠綠環境。這個「綠化地帶」的作用亦是作爲清水灣道和北面鄉村式發展之間的緩衝區。

75. 馮寶耀先生表示，涵蓋申請地點的地區在一九九四年之前用作農耕，該區當時有水浸問題，政府遂把村內的一些土地收回以進行排水改善工程。由於申請地點於一九九七年鋪築地面，以便舉行香港回歸中國的慶典，其後便改爲讓村民泊車。

76. 陳伯勤先生表示，城規會不應考慮該區現有的停車場和工場是否違例的發展項目。既然該區不再是綠化區，城規會便

須考慮應否維持該「綠化地帶」的規劃意向。此外還要留意，與目前的停車場用途相比，擬議的小型屋宇發展項目能改善該區的環境。

77. 秘書回應一名委員的提問時表示，由於申請地點目前劃為「綠化地帶」，故此必須根據「綠化地帶」的規劃意向考慮這宗申請。倘申請人認為申請地點劃為「綠化地帶」並不適當，可以提出第 12A 條申請，要求改劃申請地點所在的地帶，以作其他用途，讓城規會考慮。

78. 任志輝先生回應副主席的提問時表示，申請人的代表提及的六項小型屋宇發展項目的規劃許可，是在城規會採用臨時準則前批給的。自頒布臨時準則以來，城規會沒有批准任何在有關「綠化地帶」內的小型屋宇申請。

79. 由於申請人的代表沒有其他意見，而委員亦沒有其他提問，副主席告知申請人及其代表，覆核申請聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。副主席多謝申請人、申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

80. 秘書回應一名委員的提問時，表示有既定的機制讓各區的地政專員在徵詢村代表的意見後，計算及更新個別鄉村的小型屋宇需求。規劃署會根據地政專員提供的資料，估計「鄉村式發展」地帶內的土地是否足以應付個別鄉村的小型屋宇需求，而在估算「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地數目時，會扣除斜坡及有茂密植物覆蓋的地區。

81. 一名委員表示擬議的發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向。該區地帶用途的劃分是否恰當，應根據第 12A 條申請予以考慮。其他委員表示同意。

82. 另一名委員表示擬議的發展項目與毗鄰的停車場和附近的清水灣道不相協調。此外，倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。

83. 一名委員指出就工場及停車場是否違例發展的疑問是關乎到若擬議的小型屋宇獲批准，這些用途可能對將來的住客帶來滋擾。

84. 經進一步商議後，副主席作出總結，表示不能支持這宗申請，理由是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，因為井欄樹村的「鄉村式發展」地帶內已預留足夠土地，而且倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。

85. 委員繼而審閱文件第 7.1 段所載各項駁回這宗覆核申請的理由，並認為有關理由恰當。

86. 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) 擬議的發展項目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，因為井欄樹村的「鄉村式發展」地帶內已預留足夠土地，而且申請人未有提交資料，證明該「鄉村式發展」地帶內沒有合適土地，可供興建擬議的新界豁免管制屋宇；以及
- (b) 倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致發展項目侵佔「綠化地帶」，令該區的整體天然環境質素下降。

[黃耀錦先生和許智文教授此時離席。]

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-KTS/286

擬在劃為「農業」地帶的上水古洞南第 100 約

地段第 1493 號 B 分段及第 1494 號 B 分段第 2 小分段

興建郊野學習中心

(城規會文件第 8623 號)

[聆訊以廣東話進行。]

87. 邱麗萍女士就此議項申報利益，因為其家人在申請地點附近居住。委員認為邱女士並無涉及直接利益，因為其家人的住處距離申請地點頗遠，所以她可以留席。

簡介和提問部分

88. 以下政府部門和申請人此時獲邀出席會議：

許惠強先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

林廣信先生 — 運輸署高級工程師／北區

黃建男先生 — 運輸署工程師／北區

袁松熹先生 — 申請人的代表

89. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

90. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生借助圖則簡介這宗申請，並按文件詳載的內容，陳述以下要點：

(a) 申請人申請規劃許可，以便在古洞南分區計劃大綱圖上一塊劃為「農業」地帶的用地興建郊野學習中心；

(b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零一零年五月七日決定拒絕這宗申請，理由如下：

— 這宗申請不符合古洞南地區「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並保存

在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提出理據，以支持偏離該規劃意向；

- 申請人未能提供資料證明擬議發展不會對附近地區的交通造成不良影響；以及
- 批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，令該區環境的質素普遍下降。

(c) 申請人並無提交任何書面申述，支持這宗覆核申請；

(d) 在申請地點的發展項目屬於違例發展，規劃事務監督可對之執行管制行動；

(e) 政府部門對這宗覆核申請提出的意見撮錄於文件第4段。運輸署署長現階段未能支持這宗申請。他表示，雖然申請人已確定訪客人數最多為100人，而且每日會有兩輛旅遊巴士往來，但仍未提供有關旅遊巴士的大小(長度)和行車次數的資料。關於擬設在申請地點外的上落客區，申請人應證明粉錦公路的避車處旁的現有行人路能否容納100名訪客排隊上下車，以及須就使用通行權一事，事先取得另外兩個擬議上落客區的管理代理人的同意。申請人須留意，在連接上落客區與粉錦公路之間的車輛通道，車輛不准在粉錦公路掉頭。運輸署署長並表示，由於地理環境的嚴格限制，在申請地點內設置上落客區未必可行。申請地點並非面向粉錦公路，申請人須證明已獲批給權利，設置車輛通道，穿過政府土地／其他人擁有的私人土地。粉錦公路的有關路段旁有很多樹木，申請人須證明已留有足夠的土地，提供遠離障礙物／樹木的正式車輛進出口。由於車輛須越過東江輸水管，申請人可能須取得水務署的同意。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力很高。申請地點位置方便，適合作苗圃公園和溫室耕種。北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主

席、蓮塘尾的原居民代表及居民代表、蕉徑的居民代表和營盤的居民代表均反對這宗申請，因為擬議發展會對附近地區的交通、道路／行人安全、風水和環境造成不良影響，並會影響附近東江輸水管的結構。有關的北區區議員以交通理由反對這宗申請；

(f) 公眾意見——城規會在法定公布期內接獲三份公眾意見書。一名北區區議員以交通為理由提出強烈反對，因為粉錦公路路窄多車，倘這宗申請獲得批准，區內的交通將會更為擠塞。另一名提意見人反對這宗申請，主要理由是申請不符合「農業」地帶的規劃意向；申請地點的復耕潛力高；以及在申請地點內未必可以設置避車處。一名市民對這宗申請沒有意見；

(g) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 6 段所載的評估結果，並不支持這宗覆核申請，有關評估結果撮錄如下：

- 這宗申請不符合古洞南地區「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。設立此地帶的目的，亦是要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。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點有很高的復耕潛力，適合作苗圃公園和溫室耕種；
- 運輸署署長表示現階段未能支持這宗申請，理由載於上文第 90(e)段。有見及此，當局認為申請人未能證明擬議發展項目不會對周圍地區的交通造成不良影響；
- 在同一「農業」地帶內，沒有先前或同類申請曾獲批准。倘批准這宗申請，會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，累積

影響所及，會導致該區的整體環境質素下降；以及

- 區內人士反對進行擬議發展，因為擬議發展會對附近地區的交通、道路／行人安全、風水和環境造成不良影響，並會影響附近東江輸水管的結構。

91. 副主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

92. 袁松熹先生提出以下要點：

- (a) 申請人香港求生遊戲協會(下稱「求生協會」)是由義工成立的組織，已向香港警務處註冊。求生協會自一九九八年起獲社會福利署邀請協助持續推行禁毒計劃，透過歷奇活動，提供荒野生活技能和求生訓練。求生協會不時為社區組織及學校提供青少年訓練課程；
- (b) 二零零九年，當時仍未去世的申請地點土地擁有人同意把申請地點借予申請人營運自負盈虧的社會企業；
- (c) 擬議郊野學習中心會使用 11 米長的旅遊巴士接載訪客。郊野學習中心的訪客人數最多為 100 人，每次會有兩輛旅遊巴士進出申請地點，各來回共兩次；
- (d) 申請地點內將設有上落客區。申請地點的土地擁有人已證實，根據契約訂明的土地通行權，車輛可進入申請地點；
- (e) 擬議發展項目帶來的交通量與一至兩幢村屋或把申請地點闢作農業用途所帶來的交通量差不多。最近獲批准在蓮塘尾進行的住宅發展項目，其為該區帶來的交通量，就遠遠大於擬議發展項目；

- (f) 申請地點已休耕多時，後來更用作傾倒建築廢料，所以不再適合復耕；
- (g) 申請地點有六棵大型的樟樹，樹冠遮蔽了申請地點超過 70%的土地，以致土地不適合耕種。附近地區亦有大型苗圃，所以在申請地點闢設苗圃，根本缺乏競爭力或無利可圖；以及
- (h) 擬議發展項目可善用申請地點，為青少年提供服務，透過舉辦歷奇活動、求生技能訓練及耕種課程（讓參與者學習耕種和利用天然資源，應付他們衣食住行的基本需要），幫助他們全面發展，並培養正確的價值觀和積極態度，以及學習面對逆境。

93. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應一名委員的詢問時，根據文件所載的圖 R-2，表示東江輸水管的水務專用範圍與粉錦公路平行，水務署原則上不反對擬議發展項目。

94. 高級工程師／北區林廣信先生回應另一名委員的詢問時表示，申請人的代表剛表示，申請地點內將設有上落客區和興建連接申請地點的車輛通道，但申請人先前卻沒有向運輸署提供這些資料。他需要更多時間研究申請人的建議，暫時不能在這次會議上就申請人的建議是否可行提供意見。

95. 一名委員詢問擬議郊野學習中心會舉辦哪類活動。袁松熹先生表示，讓訓練班的學員體驗耕種，僅為了協助他們學習耕種技能，學員並非進行實質耕種。事實上，申請地點一直被用作傾倒建築廢料，已不適合耕種。歷奇訓練方面，不再是一些諸如繩網課程等的傳統硬件式活動，而是要求學員做一些從未做過的事，例如利用天然資源解決食物和食水等基本需要。

96. 袁松熹先生回應一些委員的詢問時，再提供了下列資料：

- (a) 擬議發展項目的出入口將設於申請地點內，而申請人亦願意遵守運輸署就擬議發展項目內的上落客活動所作出的規定；

- (b) 郊野學習中心現時並無運作。由於規劃事務監督已發出強制執行通知書，申請地點內的建築工程已暫停；
- (c) 由於申請地點先前曾用作傾倒建築廢料，稍後會鋪築地面及種草。申請人會為申請地點進行安全評估；
- (d) 申請地點將設置四個貨櫃改裝的構築物，作為郊野學習中心的辦公室和廁所；
- (e) 求生協會由義務的訓練員營運，並有獨立管理，經費由求生協會的主席捐獻。雖然幹事全是義工，但他們已接受專業的荒野生活技能和求生訓練；
- (f) 求生協會已向香港警務處註冊，該組織會舉辦各類活動，參加者或須付費。申請人亦會為所舉辦的歷奇活動購買保險；以及
- (g) 申請地點並非屬申請人所有，但該處的土地擁有人同意把該處免租借予申請人舉辦服務社會的活動，為期三年。倘契約規定須繳交豁免費，有關費用將由申請人支付。

97. 一名委員表示，申請人倘須處理尚未解決的事宜，並須提交有關資料及評估報告，以供城規會考慮，可考慮要求城規會延期考慮這宗覆核申請，以待提交進一步的資料。

[李律仁先生此時離席。]

98. 秘書回應袁松熹先生的詢問時表示，申請人有責任在覆核聆訊進行前，為支持擬議發展項目提供所有必要的資料及理據，以供城規會考慮。

99. 袁松熹先生其後表示希望提出申請，要求城規會延期考慮這宗覆核申請，以便提交進一步的資料，回應委員的意見。

100. 副主席回應說，城規會將考慮申請人的延期要求。申請人的代表及政府部門的代表此時被要求暫時離席。申請人的代表獲告知，城規會考慮其延期要求後，便會把決定通知雙方。

101. 申請人的代表及政府部門的代表此時暫時離席。

商議部分

102. 秘書表示，根據城規會規劃指引編號 33 有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的規定，在考慮延期要求時，城規會會顧及所有有關的因素及其他所涉各方的權利或利益是否會受影響，以及延期期限。就這宗個案而言，延期的要求在覆核聆訊時才提出，城規會應考慮是否受理。倘城規會認為根據申請人就覆核申請所提交的資料，已可作出決定，便應該拒絕延期的要求。倘城規會認為針對相關政府部門所關注的技術問題，有必要取得進一步的資料，以作考慮，則可延期就這宗申請作出決定，並要求申請人提交進一步的資料。

103. 一名委員表示，雖然申請人的代表表示會提供農耕訓練，但亦提及郊野學習中心不會進行實質的耕種活動，因為申請地點有建築廢料。究竟該中心舉辦的活動性質為何，實有欠明確。一名委員表示，申請人已獲給予足夠時間提交進一步的資料，以支持其個案，申請人這樣遲才提出延期的要求，城規會實不應予以批准。根據運輸署在會上作出的評估，有關的交通問題能否解決，令人存疑。

104. 另一名委員表示，申請人並無提交任何資料，以證明擬議發展項目符合「農業」地帶的規劃意向，所以不應批准這宗申請。即使延期考慮這宗覆核申請，以待申請人提交技術建議，亦無助解決這個基本問題。委員表示同意。

105. 經進一步商議後，城規會決定拒絕延期的要求。

106. 申請人的代表及政府部門的代表應邀再次返回席上。副主席告知申請人的代表，城規會不批准其延期要求，並決定繼續進行覆核聆訊，因為已給予他足夠的時間，提交有關資料，

以供城規會考慮這宗覆核申請。副主席詢問申請人的代表是否有其他論點要提出。

107. 袁松熹先生表示，申請人會遵守運輸署就擬議發展項目內的上落客活動所作出的規定。求生協會會確保郊野學習中心內參與活動人士的安全，並會為舉辦的活動及訓練課程購買保險。

108. 由於申請人的代表沒有進一步的意見，委員亦再無提出其他問題，副主席告知申請人的代表覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他離席後繼續商議這宗申請，稍後把決定通知申請人。副主席多謝申請人的代表和政府部門的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

109. 經進一步商議後，主席作出總結，表示這宗覆核申請不應獲得批准，因為擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，而申請人亦未能提供資料，以證明擬議發展項目不會對附近地區的交通造成不良影響；此外，倘批准這宗申請，會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，令該區環境的質素普遍下降。

110. 委員繼而審閱文件第 7.1 段所載各項拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。

111. 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) 這宗申請不符合古洞南地區「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提出理據，以支持偏離該規劃意向；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通造成不良影響；以及

- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，令該區環境的質素普遍下降。

議程項目 8

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/467

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 287 號(部分)、第 296 號(部分)、第 298 號(部分)、第 300 號(部分)、第 301 號(部分)、第 302 號 A 分段(部分)、第 302 號餘段(部分)、第 303 號(部分)及第 304 號(部分)臨時露天存放循環再造物料(包括金屬及塑膠)(為期三年)(城規會文件第 8625 號)

[會議以廣東話進行。]

112. 秘書向委員簡介這宗覆核申請的背景。申請人就鄉郊及新市鎮規劃小組委員會決定拒絕有關在申請地點臨時露天存放循環再造物料(包括金屬及塑膠)的申請(申請許可期為三年)，要求城規會進行覆核。二零一零年八月二十三日，申請人致函城規會秘書，要求延期兩個月才對這宗覆核申請作出決定，以便他有多些時間提交進一步的資料，以支持這宗覆核申請及回應政府部門和公眾的意見。申請人要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的準則，因為申請人需要多些時間提交進一步的資料，以支持這宗覆核申請及回應政府部門和公眾的意見，而且申請人也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

113. 經商議後，城規會決定應申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間準備所提交的一步資料。城規會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交該會考慮。城規會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

議程項目 9

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL/139-1

擬議為核准總綱發展藍圖(申請編號 A/YL/139)作出 B 類修訂

擬在劃為「綜合發展區」地帶和

顯示為「道路」用地的元朗市第 15 區元朗市地段第 507 號的地段進行綜合商業／住宅發展和興建連零售用途的車輛／行人天橋

(城規會文件第 8626 號)

[會議以廣東話進行。]

114. 鄭恩基先生已就此議項申報利益，因為這宗申請是由新鴻基地產有限公司的附屬公司提出的，而他目前與新鴻基地產有限公司有業務往來。委員知悉鄭先生已就未能出席會議致歉。

115. 秘書向委員簡介這宗覆核申請的背景。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在二零一零年五月二十八日批准對核准總綱發展藍圖作出擬議的 B 類修訂(申請編號 A/YL/139)，讓申請人在申請地點進行擬議的綜合商業／住宅發展和興建連零售用途的車輛／行人天橋，但小組委員會同時加入附帶條件(g)項，規定申請人須設計及提供噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。申請人要求覆核小組委員會當日加入這項附帶條件的決定。二零一零年八月二十六日，申請人致函城規會秘書，要求延期三個月才對這宗覆核申請作出決定，以便他有時間繼續與環境保護署(下稱「環保署」)和香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)接觸，商討有關紓緩擬議發展項目可能受到的鐵路噪音影響的技術問題。申請人要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的準則，因為申請人需要多些時間繼續與環保署和港鐵接觸，商討有關紓緩擬議發展項目可能受到的鐵路噪音影響的技術問題，而且申請人也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。秘書表示，根據規劃指引編號 33，申請人通常會獲批給兩個月時間準備進一步的資料。

116. 經商議後，城規會決定應申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間準備所提交的進一步資料。城規會並同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交該會考慮。城規會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

議程項目 10

[公開會議]

通過深涌分區計劃大綱草圖的擬議修訂及
將草圖呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8629 號)

[會議以廣東話進行。]

117. 秘書簡介該份文件的內容。他表示城規會在二零零九年一月二十三日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/1》，供公眾查閱，其後收到 45 份申述(其中一份後來被撤回)，但沒有收到就該等申述提出的任何意見。二零一零年六月四日，城規會在考慮過這些申述後，決定順應部分申述的內容，提出修訂分區計劃大綱草圖的建議。二零一零年七月二十三日，城規會根據條例第 6C(1)條公布擬議的修訂，供公眾查閱，但其後沒有收到進一步申述。根據條例第 6G 條的規定，該圖應根據擬議的修訂內容，予以修訂。

118. 秘書續稱，二零零九年十二月十八日，城規會根據條例第 7 條展示《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/2》，供公眾查閱。該草圖收納了一個修訂項目，在「綠化地帶」的「註釋」內第二欄加入「社會福利設施」。城規會其後收到一份表示支持的申述，但沒有收到就該申述提出的任何意見。

119. 經商議後，城規會：

- (a) 備悉沒有關於深涌分區計劃大綱草圖的擬議修訂的進一步申述。根據條例第 6G 條，深涌分區計劃大

綱草圖應根據文件附件 I 及 II 所載的擬議修訂及經修訂的《說明書》，予以修訂；

- (b) 同意載於文件附件 III 及 IV 的《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/2A》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；
- (c) 通過文件附件 V 所載的深涌分區計劃大綱草圖的經修訂《說明書》，以說明城規會在深涌分區計劃大綱草圖上劃定各土地用途地帶的規劃意向和目標，並以城規會名義發出經修訂的《說明書》；以及
- (d) 同意經修訂的《說明書》適宜連同深涌分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 11

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

120. 餘無別事，會議於下午三時結束。