

二零一六年八月五日舉行的城市規劃委員會  
第 1118 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 陳松青先生	主席
黃仕進教授	副主席
黃令衡先生	
張孝威先生	
鄒桂昌教授	
林光祺先生	
劉興達先生	
李美辰女士	
陳福祥博士	
雷賢達先生	
袁家達先生	
簡兆麟先生	
潘永祥博士	
馮英偉先生	
侯智恒博士	

何安誠先生

黎庭康先生

廖凌康先生

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

地政總署署長

甯漢豪女士

環境保護署助理署長(環境評估)

黃耀光先生

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)

關偉昌先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啟榮先生

秘書

**因事缺席**

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

張國傑先生

葉天祐先生

李國祥醫生

廖迪生教授

**列席者**

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

任雅薇女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

王鳳兒女士

## 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一六年七月二十二日第 1117 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一六年七月二十二日第 1117 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

[甯漢豪女士、伍穎梅女士及余烽立先生於議程項目 2 進行期間到席。]

## 議程項目 2

續議事項

[機密事項][閉門會議]

2. 此議項以機密形式記錄。

## 港島區

## 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/HK/10

擬在顯示為「道路」的地方闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電車配電站)(1)黃泥涌摩理臣山道堅拿道天橋(編號 H110)橋底橋墩編號第 25 號及第 26 號之間的行人路及花槽(2)銅鑼灣銅鑼灣電車總站旁伊榮街及怡和街(交界)的島形花槽  
(城市規劃委員會文件第 10147 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

3. 下列規劃署代表和申請人代表此時獲邀到席上：

姜錦燕女士	規劃署港島規劃專員
黎惠珊女士	規劃署高級城市規劃師／港島 2
魏文先生	]
黃謙燊先生	]
陳是耀先生	]
林廣良先生	]
李慧華女士	] 申請人的代表
林嘉嘉女士	]
李明耀先生	]
梁震威先生	]

4. 主席歡迎各人，並解釋聆聽會的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請的背景。

5. 高級城市規劃師／港島 2 黎惠珊女士借助投影片，按文件詳載的內容作出陳述，要點如下：

- (a) 二零一五年十二月九日，香港電車有限公司(下稱「香港電車」)就兩個擬議的電車配電站，即位於摩理臣山道的擬議摩理臣山道配電站(申請地點(1))和位於銅鑼灣電車總站旁的島形花槽的擬議高士威道配電站(申請地點(2))申請規劃許可。申請地點 1 和申請地點 2 分別位於《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/18》和《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》上顯示為「道路」的地方；
- (b) 申請地點 1 位於摩理臣山道堅拿道天橋橋底的行人路和花槽範圍，包括一個配電站和一個供電站，建築物高度分別為 4.3 米和 3.6 米。擬議的配電站和供電站自電車軌後移約 0.5 米，以地下電纜和管道連接。該處並擬設置泊車位，以供停泊維修車輛；
- (c) 申請地點 2 位於富豪香港酒店以東近伊榮街和怡和街交界，包括一個配電站和一個供電站，高度分別為 3.5 米和 3.7 米。該處並擬設供職員使用的兩個

流動廁所；供維修車輛停泊的一個泊車位和 3.8 米高附有垂直綠化設施的邊界圍欄；

- (d) 二零一六年二月五日，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：
- (i) 擬議發展會對該區造成負面視覺影響；
  - (ii) 在擬議發展會對附近地區造成負面視覺和景觀影響的情況下，申請人未能證明有關申請地點為設置配電站的最合適選址；
  - (iii) 闢設擬議配電站會導致部分為美化環境而栽種的現有植物被移除。批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致市區的市容質素下降；
- (e) 在拒絕這宗申請時，小組委員會也關注可否保留位於時代廣場現有的時代廣場配電站；配電站有否其他選址；降低擬議配電站的建築物高度的可行性和視覺影響；能否把配電站轉移至天橋橋底或設在地底；
- (f) 二零一六年三月九日，申請人申請覆核小組委員會拒絕這宗申請的決定，主要的理據如下：
- (i) 運作電車的電力主要由七個配電站供應。這些配電站分布在 13 公里長的堅尼地城至筲箕灣電車軌沿線，各配電站之間的距離大致均等，讓架空電纜的電壓波動可以減至最少；
  - (ii) 在上世紀八十年代，先前的霎東街電車廠重建為時代廣場，為銅鑼灣和跑馬地區的電車服務供應電力的其中一個主要配電站當時遷移至時代廣場的地庫。二零一三年，土地擁有人通知香港電車，在契約屆滿時，時代廣場配電站須遷離時代廣場。香港電車一直就

延長契約事宜與土地擁有人聯絡，並且達成協議，把契約延長至二零一八年三月三十一日，以給予時間興建新的配電站，取代時代廣場配電站；

- (iii) 土地擁有人堅決表示，他們須收回時代廣場配電站佔用的地方，以設置本身的新配電站，為其建築物提供額外的電力，即使香港電車願意繼續支付商業租金以繼續使用該處所，有關契約亦不可再延長。香港電車在二零一三年着手籌備搬遷計劃；
- (iv) 現有的時代廣場配電站享有地利，覆蓋電車線的兩個重要部分，在時代廣場附近不可能找到設置新配電站的合適地點，而面積與現有的時代廣場配電站相同(約 95 平方米)，並且有足夠的淨空高度裝置所需的設備。因此，須設置兩個配電站；
- (v) 香港電車已考慮過有關電車線沿線六個其他位置，包括近黃泥涌電車總站的地點，以及高架行人路／天橋底下的空間，但都因為空間／淨空高度不夠及有地下箱型暗渠而並不適合。小組委員會一名委員建議的清風街天橋橋底地點，在天樂里與天后港鐵站之間現有時代廣場配電站電力供應區範圍外。該地點不為香港電燈有限公司(下稱「港燈」)接受，而且沒有足夠淨空高度進行天橋的保養維修；
- (vi) 委員在第 16 條申請階段所提出的其他關注／建議已獲處理／考慮。摩理臣山道配電站的供電站高度是由港燈指明，如把摩理臣山道配電站移至堅拿道天橋橋底，該天橋便沒有足夠的淨空高度進行保養維修。擬議的高士威道配電站地點四周為電車軌，沒有空間可供遷移擬議的配電站。在地底興建擬議的配電站，涉及更深層的挖掘，並須設置載

貨升降機／階梯，以及令建築物體積更龐大和造成更大的影響。戶外的地庫配電站所面對的水浸風險更大，從供電安全和可靠性角度而言，不應採用；以及

- (vii) 申請人已就擬議的高士威道配電站提交修訂的美化環境建議，以改善島形花槽綠化設施的質量；
- (g) 先前的申請——申請地點涉及香港電車先前就同一個電車配電站提交的兩宗申請，並由小組委員會在二零一五年七月三日已予以考慮。小組委員會決定延遲就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料，以回應小組委員會在會上提出的關注事宜。申請人在二零一五年十月六日撤回申請；
- (h) 同類的申請——相關大綱圖所涵蓋的地區沒有同類申請；
- (i) 公眾意見書——在接獲的七份意見書中，有六份對這宗申請提出反對或負面意見，而其餘的一份沒有表示支持／反對這宗申請，但表達的關注與其他意見書相若。公眾表達的關注主要關乎遷移時代廣場配電站的需要、公用設施用地重建時所設置的重要公用設施裝置、擬議配電站的視覺影響、綠化設施減少和對空氣質素、環境、生態、衛生和道路安全所造成的影響；
- (j) 政府部門的意見——從政策角度而言，運輸及房屋局局長支持這宗覆核申請，因為作為港島區重要公共交通工具的電車，其運作須依賴穩定的電力供應。運輸署署長認為，申請地點適宜作擬議的配電站，因此原則上不反對這宗覆核申請。地政總署港島東地政專員表示，時代廣場的契約沒有規定須就電車運作提供配電站。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議的配電站發展實際上佔地很少，預計不會造成負面的視覺、風環境和景觀影響；

- (k) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所載的規劃因素和評估，規劃署不反對這宗覆核申請，有關內容撮錄如下：

遷移時代廣場配電站的需要

- (i) 在涵蓋時代廣場地段的契約或有關的規劃許可中，並無在時代廣場設置電車配電站的規定；
- (ii) 現有的時代廣場配電站的契約只延長至二零一八年三月三十一日，以給予時間興建替代配電站。從公共運輸政策的角度而言，運輸及房屋局局長重申在政策上支持這宗申請；

選址

- (iii) 小組委員會所建議的清風街天橋橋底的地點，位於現有時代廣場配電站供電區外。可用的淨空高度不足以興建配電站，而天橋底下的輸電電纜和公用事業設施可能會受到負面影響；
- (iv) 香港電車已考慮其他選址，並提供資料以解釋基於地盤限制(即沒有足夠空間／淨空高度或有箱形暗渠、視覺問題或行人過路處受影響)而不選擇該些地點。香港電車在考慮用地面積、就近的港燈供電點、對行人或交通流量的最低影響及電車供電電壓的要求，確定只有摩理臣山道和高士威道的擬議地點是適合地點；
- (v) 所諮詢的相關政府部門在考慮香港電車提出的選址後，在技術方面並無意見。運輸署署長表示，申請地點的位置適合設立整個電車網絡的電力配電站；

## 減少視覺影響

### *擬議的摩理臣山道配電站－供電站的高度和位置*

- (vi) 擬議的摩理臣山道配電站要容納現有的時代廣場配電站的原本設備。目前擬議的高度已是港燈指明的最低技術要求。把供電站移至東北面堅拿道天橋的正下方，會令該段天橋的維修保養工作無法進行；
- (vii) 相關的政府部門對擬議供電站的詳細工程設計和位置沒有意見；

### *擬議的高士威道配電站*

- (viii) 地下方案－申請人已解釋，申請地點僅足以設立一座新的配電站，沒有足夠空間以提供額外地方興建入口通道、處理設備所需的升降機槽、接達階梯及符合地下配電站的消防規定；深度挖掘會導致不可避免的滋擾；較目前建議高度為高的升降機塔會造成更大的視覺影響；以及戶外的地庫配電站會面對更大的水浸風險，從供電安全和可靠性的角度而言，不應採用；
- (ix) 相關的政府部門就香港電車不採用地下設計而提出的規劃和技術考慮因素並無意見；
- (x) 景觀設計－為進一步解決所產生的潛在視覺影響，香港電車已就高士威道的配電站提交修訂的美化環境建議，與根據條例第 16 條提出的建議比較，綠化牆和綠化天台設計有所改善。倘城規會批准這宗申請，可施加規劃許可附帶條件，要求申請人提交和落實美化環境建議，並告知申請人留意政府部門的詳細意見；

### 整體的規劃評估

(xi) 關於規劃意向，擬議的配電站不會影響其他道路使用者，不會不適當地損害分區計劃大綱圖載述的「道路」功能，對交通和公路構築物亦並無重大影響。擬議的摩理臣山道配電站的四周為交通繁忙的道路和天橋，擬議發展的用地和規模相對細小，大致上符合《香港規劃標準與準則》所載的天橋橋底的用途。以市區環境而言，擬議的高士威道配電站的規模並非不可接受。相關的政府部門在技術方面不表反對。

6. 主席繼而請申請人的代表闡釋覆核申請。魏文先生和陳是耀先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 電車線目前由七個配電站提供服務，每個配電站為約 2 公里至 2.5 公里長的電車線提供電力。當電車站在一九八九年重建為時代廣場時，配電站在時代廣場地庫第三層重置。香港電車為時代廣場配電站所佔用的地方支付商業租金；
- (b) 時代廣場配電站的契約將於二零一八年三月三十一日屆滿。雖然申請人與業主多番磋商，但都不能再延長契約；
- (c) 擬議的配電站並非產生電力的設施，不會排放廢氣，亦不會造成空氣污染。電車必須靠配電站把交流電轉為直流電才能運作；
- (d) 現有的時代廣場配電站享有地利，可為天樂里至天后和跑馬地圈的電車線供電力。基於架空電纜的電阻損失，愈遠離配電站電壓便愈低。只在高士威道和摩理臣山道其中一端闢設配電站，會令電車線另一端的電壓下降至低於電車運作所需電力供應的要求；

- (e) 香港電車已考慮軒尼詩道、怡和街、高士打道(近維多利亞公園)沿路的其他地點，以至小組委員會一名委員所建議的清風街地點。不過，基於空間及／或淨空高度不足，以及由現有地下公用設施所造成的限制，其他地點全部不適合；
- (f) 申請人已把擬議配電站的發展規模降至最低要求，以減少視覺影響。沒有樹會被移除，而受影響的灌木是普通品種，並會再重新種植。此外，申請人會關設美化環境設施和綠化牆／天台空間；以及
- (g) 由於時代廣場契約會於二零一八年屆滿，遷移配電站的時間表十分緊迫。香港電車在遷移配電站時，不會有任何財務得益。相反，遷移工作涉及資本投資 3,000 萬元，以維持所需的電車服務。

7. 由於規劃署代表及申請人代表的陳述已完成，主席邀請委員發問。

8. 三名委員提出下列問題：

- (a) 設於擬議高士威道配電站的流動廁所是否現時已設於怡和街銅鑼灣電車總站，抑或是就該配電站而建議設置的新廁所；
- (b) 圍繞擬議高士威道配電站的兩座構築物的邊界牆是否堅固的構築物，以及擬議的垂直綠化設施會設於邊界牆抑或配電站的建築物立面；
- (c) 與時代廣場配電站比較，擬議的高士威道配電站和摩理臣山道配電站的供電量如何；
- (d) 就時代廣場配電站的運作和保養維修，有關「鑰匙」由誰持有；支援電車運作的其餘六個配電站的擁有權屬誰；以及
- (e) 時代廣場配電站預定於二零一七年十月／十一月停用，而摩理臣山道配電站的機電工程裝置工作則於

二零一八年三月才完成，在過渡期內，電車如何獲得電力供應。

[李美辰女士於此時到席。]

9. 在回應委員上述提問時，申述人的代表魏文先生、黃謙燊先生、陳是耀先生和林廣良先生陳述下列要點：

- (a) 自一九九八年以來，兩個流動廁所一直設於擬議的高士威道配電站，而香港電車計劃利用這個機會改善廁所的視覺質素。香港電車現時聘用承辦商清潔和保養維修該兩個流動廁所；
- (b) 現有的時代廣場配電站的容量是 1 000 千瓦。時代廣場配電站現有的變壓器會遷移至擬議的摩理臣山道配電站，而擬議的高士威道配電站會裝設一台容量為 1 000 千瓦的新變壓器。由於電壓會隨着距離而下降，而兩個擬議的配電站會設置在較為遠離電車線的地方，故其容量須為 1 000 千瓦，以確保沿電車線的電壓不會降至低於最低運作要求的 400 伏特；
- (c) 香港電車是時代廣場內設置時代廣場配電站的處所的租戶。港燈持有「鑰匙」以負責時代廣場配電站的運作和其設備的保養維修。至於其他六個配電站，香港電車擁有和保養維修屈地街電車廠的配電站，而港燈則擁有和保養維修其餘配電站；
- (d) 香港電車在停用時代廣場配電站前，會先啟用擬議的高士威道配電站，以支援電車服務。擬議的摩理臣山道配電站的土木工程亦會較早完成，以便盡快把時代廣場配電站的設備遷往該處。在過渡期，電車服務會受影響，但可藉調控該區的電車班次並以其他配電站作支援而繼續提供服務；以及
- (e) 高士威道配電站的邊界牆會以鐵框形式興建，可迅速拆除以提供保養維修通道。鐵框上會設置附有供

水和排水系統的垂直綠化設施，以建成圍繞配電站的綠化牆。

10. 一名委員進一步提出下列問題：

(a) 在擬議的高士威道配電站面向高士威道的一邊，以及在兩座構築物和邊界牆之間的空隙，會否有任何綠化設施；以及

(b) 擬議的摩理臣山道配電站的綠化設施須予以闡述。

11. 在回應委員上述提問時，黃謙燊先生、陳是耀先生和林廣良先生陳述下列要點：

(a) 擬議的高士威道配電站面向高士威道的立面部分並無綠化牆，因為該些部分設有門和百葉板，無法支撐垂直綠化設施。在綠化牆和構築物之間的空間／空隙無法提供綠化和美化環境設施，因為該些空間在保養／維修時須用作通道，尤其是在裝置／移除大型變壓器之時；以及

(b) 擬議的摩理臣山道配電站在面向摩利臣山道的一邊只可設垂直綠化設施，不會提供天台綠化設施。供電站不會設垂直綠化設施；以及

12. 由於委員再無其他提問，主席通知申請人的代表，覆核申請的聆聽程序已完成，城規會將在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們各人此時離席。

[雷賢達先生於此時離席。]

#### 商議部分

13. 與會者備悉李美辰女士在答問時段到席，同意李女士不應參與覆核申請的討論。

14. 黎庭康先生說，他從申請人代表的陳述中得悉 Harriman Leasing 是時代廣場有限公司的代表。由於其公司與 Harriman Leasing 有業務往來，並且就時代廣場公眾休憩用地的使用爭議提供意見，他不會參與覆核申請的商議。與會者同意。

15. 運輸及房屋局(下稱「運房局」)首席助理秘書長(運輸)3林兆康先生應主席的邀請說明，運房局一直鼓勵公眾使用公共交通工具。電車在香港歷史悠久，一直提供廉價及可靠的公共運輸服務。運房局會支持確保電車提供可靠服務的建議。他知悉運輸署在物色和挑選用地階段一直與香港電車保持緊密聯絡。在予以評估的各個選址中，目前申請的兩個地點最為適當。運房局支持有關的申請。

#### *設擬議配電站的需要*

16. 一名委員說，電力公司通常擁有和營運配電站，以便為使用者提供電力，配電站被迫遷離，並不尋常。基於一些歷史原因，設置時代廣場配電站的處所是由發展商而非香港電車或港燈擁有。時代廣場的業主是否有權強迫香港電車搬遷時代廣場配電站也成疑問。根據申請人提供的資料，似乎單是擬議的高士威道配電站便足以為電車線的有關路段供電，而把時代廣場配電站遷至擬議的摩理臣山道配電站，只是作為後備。

17. 另一名委員說，以容量來說，1 000 千瓦的配電站在規模上不算大，用以支援一幢大型商業大廈也未必足夠。兩個擬議的配電站可確保較穩定的電力供應，並使香港電車有更大靈活性進一步推展服務，例如提供空調電車。把時代廣場的配電站遷移至兩個擬議的地點，較接近電車線，有利於提升輸電效率。擬議配電站的施工時間表合理和務實。

18. 有些委員說，在拒絕第 16 條申請時，小組委員會已關注到由於時代廣場在舊電車廠用地重建，支援電車運作的配電站應設在時代廣場用地內。與會者備悉基於一些歷史原因，當舊電車廠重建為時代廣場時，在契約內並無條文規定要就電車的運作提供配電站。由於時代廣場的業主不會再延長時代廣場配電站處所的契約，香港電車目前須處理這情況，並且須物色配電站的新址，以確保電車服務不會中斷。鑑於有急切需要遷

移時代廣場配電站，而申請人所進行的詳盡覓地工作後顯示擬議地點是該區最適當的地點，這宗申請應可從寬考慮。

### *配電站的景觀*

19. 有幾位委員認為兩個擬議配電站的景觀／綠化設施仍欠佳，尤其是擬議的高士威道配電站的綠化牆看似堅硬單調，而綠化牆上的植被可否妥為護理亦是疑問。雖然沒有委員反對在該兩個地點興建配電站以支援電車的運作，但應要求申請人進一步改善兩個擬議配電站的景觀／綠化設施和高士威道配電站兩個流動廁所。

20. 一名委員留意到申請地點面積細小，認為進一步提升綠化設施的機會有限。至於擬議的高士威道配電站則佔地太小，不能提供綠化花槽，而垂直綠化設施似乎是藉綠化緩減視覺影響的唯一方案。另一名委員建議，擬議的配電站應採用可持續種植。

### *立下先例*

21. 一名委員詢問，批准有關申請會否立下不良先例，而這正是拒絕第 16 條申請的理由之一。兩名委員提出以下主要觀點：

- (a) 有關為同類申請立下不良先例方面，所關注的問題是市區的美化種植質素會下降。適當的綠化和美化環境設計應可解決所關注的問題；
- (b) 確保電車取得運作所需的電力供應十分重要，而這正是有關個案的特殊情況，因此，這宗申請倘獲批准，不會立下不良先例。

22. 與會者備悉委員普遍不反對這宗申請，而委員就兩個配電站的美化環境措施所表示的關注，可藉施加規劃許可附帶條件，要求申請人提交和落實已顧及委員所提意見的美化環境建議來解決。為回應委員就流動廁所的視覺影響所表示的關注，與會者同意應加入一項指引性質的條款，要求申請者探討美化

環境和市區設計措施，以提升高士威道配電站流動廁所的視覺質素。

23. 經進一步商議後，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。有關的規劃許可有效期至二零二零年八月五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，在申請地點設置維修車輛泊車位的專用欄，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 如申請人所建議，提交和落實維修車輛進出申請地點的安全措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 在展開擬議的工程前，就擬議的配電站對現有的公路構築物的潛在結構影響，以及對擬議的摩理臣山道配電站旁的鋪面渠編號 **Hdn13** 的影響提交技術評估，並落實當中提出的任何設計措施，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 在展開擬議的工程前，受擬議的摩理臣山道配電站影響的現有輕便花槽須予遷移，升高的花槽須予重置，升高花槽內現有的植物須予移植，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長、路政署署長或城規會的要求；
- (f) 在擬議的高士威道配電站內設置 7.5 米闊的渠務專用範圍，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

(g) 提交和落實任何受影響的食水管的改道建議(包括水務專用範圍建議)，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；

(h) 設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

24. 城規會也同意告知申請人，留意文件附件 G 所載的指引性質的條款，以及以下的附加的指引性質的條款：

「(n) 探討美化環境和市區設計措施，以提升擬議的高士威道配電站流動廁所的視覺質素。」

[會議小休 5 分鐘。]

[張孝威先生於此時離席。關偉昌先生於此時暫時離席。]

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/ST/888

擬在劃為「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶及「住宅(乙類)」地帶的沙田第 186 約地段第 379 號及第 380 號餘段和毗連政府土地興建單幢屋宇

(城市規劃委員會文件第 10149 號)

---

[會議以廣東話進行。]

25. 秘書報告，梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)為擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此議項申報利益，因他們與梁黃顧公司、弘達公司及／或奧雅納公司有業務往來或有關連：

- |                |   |  |
|----------------|---|--|
| 符展成先生          | — | 為梁黃顧公司的董事兼股東，目前與弘達公司及奧雅納公司有業務往來                  |
| 劉興達先生          | — | 目前與弘達公司及奧雅納公司有業務往來                               |
| 何安誠先生          | — | 目前與弘達公司有業務往來                                     |
| 廖凌康先生          | — | 目前與梁黃顧公司有業務往來                                    |
| 黎庭康先生          | ] | 他們的公司目前與奧雅納公司有業務往來                               |
| 張國傑先生          | ] |  |
| 黃仕進教授<br>(副主席) | — | 為奧雅納公司的工程顧問，也是香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而奧雅納公司曾贊助該學系一些活動 |
| 余烽立先生          | ] | 以往與弘達公司及奧雅納公司有業務往來                               |
| 林光祺先生          | ] |  |

26. 委員備悉符展成先生及張國傑先生因事未能出席會議。由於余烽立先生及林光祺先生涉及的利益輕微，而副主席、劉興達先生、何安誠先生、廖凌康先生及黎庭康先生沒有參與這宗申請，委員同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

27. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- |       |   |                 |
|-------|---|-----------------|
| 蘇震國先生 | — | 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員 |
|-------|---|-----------------|

梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司

陳天揚先生 ]  
羅皓希先生 ] 申請人的代表  
呂劍鴻先生 ]

28. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。他接着請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請的背景。

29. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片簡介詳載於文件的內容，要點如下：

- (a) 二零一五年九月十四日，申請人申請批給在申請地點興建單幢屋宇的規劃許可。申請地點的面積約為 18 550 平方米(包括約 3 140 平方米的政府土地)，所在地方大部分在《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/32》上劃為「綠化地帶」(85.7%)，有小部分劃為「政府、機構或社區」地帶(9.6%)及「住宅(乙類)」地帶(4.7%)；
- (b) 二零一六年二月十九日，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」)決定拒絕這宗申請，理由是：
  - (i) 擬議發展不符合「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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
  - (ii) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「規劃指引編號 10」)，因為並無有力的理據支持擬議的發展及其地盤平整工程，而進行有關工程時會廣泛砍伐現有天然樹木，對現有天然景致造成負面影響；

- (iii) 申請人未能證明有關的大規模道路擴闊工程可行，亦未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成負面影響；以及
  - (iv) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他同類發展建議立下不良先例。倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會對該區的環境、基礎設施容量和景觀特色造成負面影響；
- (c) 申請人於二零一六年三月十日向城規會申請覆核小組委員會拒絕這宗申請的決定，主要理據如下：
- (i) 這宗申請符合「綠化地帶」的規劃意向，而申請人就申請地點享有合理建屋權。批准這宗申請不會立下不良先例；
  - (ii) 地段第 379 號可享有的總樓面面積應為 238 平方米，因為該地段的地契沒有上蓋面積限制。至於第 380 號餘段，根據《土力工程處通告第 3 號》，該九個面積共 764.11 平方米的寮屋構築物亦應包括在建屋權內。另外的 833.89 平方米總樓面面積，則應視作因建議在銅鑼灣山路擴闊道路和進行排水改善工程，修築連接銅鑼灣山路與道風山路的行人徑，以及採取美化環境和綠化措施而批給的額外總樓面面積；
  - (iii) 擬議的道路擴闊工程會由申請人管理及維修保養。該工程可能涉及地權問題，亦可能會影響銅鑼灣山路沿途的斜坡及樹木，故須作進一步的可行性研究。申請人表示，視乎城規會的考慮而定，擬議的工程可從有關發展計劃抽出；
  - (iv) 申請人已作出努力，務求盡量減少對申請地點造成的干擾；以及

- (v) 預料現時的建議不會對周邊地區的交通造成負面影響。視乎城規會的考慮而定，申請人可考慮不增設兩個泊車位；
- (d) 先前的申請——先前有七宗第 16 條規劃申請涉及申請地點，當中有一宗在有附帶條件下獲批准，兩宗撤回申請，其餘四宗則被拒絕，而拒絕的理由與現時這宗申請在第 16 條申請階段時被拒絕的理由相似。獲批准的編號 A/ST/673 申請所建議的發展計劃涉及在現有的地台上興建單幢屋宇，既不用額外清除天然草木，也不影響現有的天然景觀，而且沒有提出擴闊道路的建議。城規會批准該宗申請，主要是考慮到擬議發展密度與周邊環境相協調，而且無需大量清除植物。有關發展的地積比率為 0.034 倍，總樓面面積為 518.17 平方米，建築物高度限為 16 米(在一層開敞式停車間上興建三層樓宇)，有兩個泊車位。先前亦有兩宗關於修訂土地用途地帶的第 12A 條申請涉及申請地點，其中建議把申請地點改劃為「住宅(丙類)4」地帶的申請其後撤回，而建議把申請地點改劃為「綜合發展區(2)」地帶的申請則被拒絕；
- (e) 同類申請——有一宗同類申請建議在道風山的「綠化地帶」內進行住宅發展，地積比率為 0.4 倍，興建 55 幢屋宇。一九九八年五月八日，小組委員會拒絕該宗申請，理由與現時這宗申請在第 16 條申請階段被拒絕的理由相似，除此之外，另一個理由是當時設有的供水系統無法應付該擬議發展項目帶來的需求；
- (f) 公眾意見——城規會共收到 19 份公眾意見書，全部表示反對這宗申請，主要理由包括(i)對銅鑼灣山路和道風山路的交通和毗鄰配水庫的水質都會有負面影響；(ii)擬議發展與周邊屬「綠化地帶」的地方不協調，而大量清除植物會破壞現有的天然環境；(iii)龐大的工程會對鄉村的風水和附近村民的生活、健康和財產有負面影響；(iv)擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，會為住宅發展項目立下

先例；(v) 先前獲批准的計劃(編號 A/ST/673)是基於不涉及大量清除植物而獲批准，與現時這宗申請不能相提並論；以及(vi) 如按建議建築行人徑，會對斜坡的安全造成負面影響，而大量清除植物亦會使天然密林內的生境破碎；

(g) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關內容撮述如下：

(i) 申請地點位於斜坡上，是一個較大的「綠化地帶」不可或缺的一部分。該「綠化地帶」大部分地方植物茂生，長滿成齡樹，構成該區的翠綠景貌。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，申請人亦沒有提出有力理據支持偏離有關的規劃意向；

(ii) 關於申請人就所建議的總樓面面積和建屋權提出的理據，地段第 379 號的面積約 118.9 平方米，是一幅新批屋地，建築物高度限為兩層，等同於總樓面面積 237.8 平方米。地段第 380 號餘段則為農地，佔地約 15 291.7 平方米，該處的寮屋只是當局予以容忍的構築物，並沒有建屋權。此外，申請人所提及由兩名註冊土地測量顧問就地段第 380 號餘段進行的勘測，沙田地政專員並無有關記錄；

(iii) 土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請人尚未提交地盤平整圖給他審批。他亦表示，《土力工程處通告第 3 號》主要是描述安全方面的考慮，不應用於評估建屋權；

(iv) 建築署總建築師／管理統籌分處 2 認為，建議的工程範圍似乎很大，會影響遠足徑的遊人和附近居民所享的天然景觀。應考慮採用更重視申請地點現有景觀特色的設計，並盡可能減少砍樹；

- (v) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請人無法提出有力理據支持在「綠化地帶」用地上發展規模這樣大的單幢屋宇。在「綠化地帶」的大範圍內建護土牆和進行地盤平整工程，改變大片斜坡的斜度，會對山坡形狀和現有植被造成嚴重干擾。申請人應探討其他方案，把地盤平整工程的範圍縮小；
- (vi) 擬議的銅鑼灣山路道路擴闊工程會侵用政府土地，並須進一步削切斜坡和進行地盤平整工程，以致影響現有的樹木。申請人無法證明擬議道路擴闊工程在工程上可行，而且有關的土地／斜坡可否按建議用於擴闊道路和是否需要進行刊憲程序，都不確定；以及
- (vii) 自有關的第 16 條申請被拒絕後，申請地點和毗鄰地方的規劃情況並沒有重大改變可支持偏離小組委員會的決定。

30. 主席接着請申請人的代表闡述覆核申請的內容。陳天揚先生借助投影片作出陳述，要點如下：

#### 交通影響

- (a) 先前有一宗編號 A/ST/673 的獲批申請(下稱「獲批計劃」)涉及在申請地點興建一幢住宅屋宇，當中並無道路擴闊的部分。運輸署表示原則上不反對該宗申請，因為單一幢屋宇對鄰近道路的交通不會造成很大影響；
- (b) 對於現時這宗規劃申請，運輸署在第 16 條申請的階段不予支持，理由是申請人沒有提供足夠資料證明申請可行。在第 17 條申請階段，申請人表示可刪除供訪客及殘疾人士使用的兩個額外泊車位。運輸署於是表示，從交通工程角度而言對這宗覆核申請並無進一步意見；

### 土地平整範圍

- (c) 當局早於二零零一年就申請地點內的斜坡發出「危險斜坡修葺令」。申請人已遵從於二零一零年發出的四份「危險斜坡修葺令」，按照有關斜坡的人命後果類別的土力工程技術指引第 15 號進行斜坡工程。該等斜坡工程是按照人命後果類別第三類的標準進行，即偏遠地區內的地方，只須進行最簡單的工程。為進行獲批計劃的擬議住宅發展，斜坡鞏固／平整工程的範圍須擴大，以符合人命後果類別第一類的較高岩土工程標準。目前這宗申請的擬議地盤平整工程，採用了獲批發展計劃的較高岩土工程標準；
- (d) 就獲批計劃的地盤鞏固／平整工程提交建築事務監督考慮的書面查詢，所建議的地盤平整工程涉及 11 012 平方米的範圍，但不表示整個範圍都會平整。經平整的斜坡會進行綠化以美化環境。目前這宗申請的地盤平整工程範圍減至 10 314 平方米，比獲批計劃的書面查詢所提出的地盤平整計劃範圍為小；

### 建屋權

- (e) 獲批計劃的擬議總樓面面積為 518 平方米，是依據申請地點內的兩個地段(第 186 約地段第 379 號及第 380 號餘段)的建屋權計算。根據獲批申請，地段第 379 號的建屋權為總樓面面積為 158 平方米，此乃按照在一九三四年刊登的第 364 號憲報公告就該地段訂明的三分之二上蓋面積限制計算所得之數。申請人在得悉上蓋面積限制已根據地政指示編號 12 獲豁免後，把地段第 379 號的建屋權由獲批計劃的 158 平方米改為目前申請的 238 平方米。根據鄉郊及新市鎮規劃小組委員於二零一六年二月十九日就考慮獲批計劃所舉行會議的記錄，地政總署已同意有關「地段第 379 號並無上蓋面積限制」的說法；

- (f) 關於地段第 380 號餘段，獲批計劃擬議的 360 平方米的總樓面面積僅為該地段上九個構築物的住用總樓面面積。申請人認為地段第 380 號餘段所享有的總樓面面積應包括該九個構築物的非住用總樓面面積。地政總署存有該九個構築物的註冊記錄，顯示該等構築物的地位已獲承認。申請地點的前土地擁有人曾於一九八零年代入稟法庭向有關構築物的佔用人興訟(最高法院案件編號 MP796)。法庭裁定該名前土地擁有人須就清拆有關構築物向佔用人作出賠償。除了地政總署丈量員於一九八四年進行的寮屋登記外，該名前土地擁有人委聘了兩名註冊土地測量師為地段第 380 號餘段的構築物面積進行測量，以作計算補償的參考。法庭接納以全部測量中有關構築物的最大總樓面面積來計算補償。鑑於該宗法庭案件以該等構築物的住用和非住用總樓面面積一併計算補償，地段第 380 號餘段的建屋權亦應一併計算住用和非住用總樓面面積；

*可批予擬議的額外總樓面面積的規劃增益*

- (g) 由於擬議發展計劃有三項設施會帶來規劃增益，目前的計劃可獲得 833.89 平方米的額外總樓面面積；
- (h) 獲批計劃建議改良一條現有的單線行車道，將之由 3.5 米擴闊至 4.5 米，以供雙程行車，該項道路工程無須在當時進行可行性研究。現時的发展計劃則建議把該道路進一步改良，使之成為一條 7.3 米闊的雙線行車道，以供雙程行車，並設置兩米的無障礙行人徑，以提供更安全和舒適的通道。進行擬議的道路工程時亦會改善排水系統，以解決水浸問題。擬建的道路會由申請人自費建造、管理及維修保養，並開放給公眾使用，同時可通往沙田北配水庫。水務署對擬議的道路改善工程不表反對。一如獲批計劃，擬議的路道工程須在下一階段進行詳細的工程可行性研究；

- (i) 申請人建議在擬擴闊的道路與道風山路之間興建一條途經申請地點的公共行人徑／遠足徑。由於道風山路有人車爭路的情況，擬議的行人徑／遠足徑可為前往麥理浩徑及道風山發展項目的人士提供另一條更安全的通道。此舉可改善接駁情況而又無須收地；
- (j) 擬議發展項目可即時為有關「綠化地帶」帶來綠化效果。為回應規劃署就地盤平整範圍所提出的關注事項，現時的申請提出更完善的美化環境建議，並就視覺影響採取補救措施。新種樹木的數量會由 117 棵增至 200 棵，至於補償種植，數量會由 1：4.18 增至 1：4.34，胸徑則由 1：2.15 增至 1：2.20；以及
- (k) 總括而言，現時的申請對先前獲批申請的申請地點總樓面面積計算方法加以修正。擬議的 1 836 平方米總樓面面積，相等於享有建屋權的 1 002.11 平方米加上基於擬議發展的規劃增益而要求的額外總樓面面積 833.89 平方米。倘城規會認為就擬議設施／工程所要求的額外總樓面面積不能接受，申請人願意扣除額外的總樓面面積，並接受降低總樓面面積的規劃許可附帶條件。擬議的道路擴闊程度亦會還原至獲批計劃所建議的程度。

31. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

32. 主席要求沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生澄清，沙田地政專員和小組委員會在批准編號 A/ST/673 的申請時，有否表示承認地段第 380 號餘段上的九幢構築物的建屋權。蘇震國先生回應說，根據與這宗申請相關的小組委員會會議記錄，沙田地政專員表示地政總署不能確定該 359.67 平方米的住用構築物的屋宇權益。在批准編號 A/ST/673 的申請時，所考慮的因素包括擬議發展的密度可以接受及與鄰近環境協調，而且擬議的發展將使用現有的地台，不會涉及廣泛清除現有草木。該宗申請獲得批准，不應解讀為申請人聲稱就地段第 380 號餘段上的構築物所享有的建屋權獲得承認。

33. 環境保護署助理署長黃耀光先生回應一名委員的查詢時確認，根據《環境影響評估條例》的規定，無須就擬於申請地點進行的發展進行環境影響評估。

34. 若干委員提出了以下問題：

- (a) 除了沙田北配水庫和申請地點外，申請人建議改善的道路還會通往什麼其他發展／設施；
- (b) 申請人提供的設施如何可構成規劃增益，以及現在這宗申請所關設的遠足徑是否視為規劃增益；
- (c) 申請人的代表在陳述時提及的法庭案件的決定與現在這宗申請有何關連；
- (d) 這宗申請涉及的單幢屋宇的總樓面面積是 1 836 平方米，還是在扣除建議的額外總樓面面積後得出的較少之數；以及
- (e) 據悉擬議的發展所設的一個水景設施似乎與一條河流連接，故詢問曾否就申請地點進行生態影響評估，以及曾否評估擬議的發展對附近河流的影響。

35. 地政總署署長甯漢豪女士向申請人的代表求證，該宗上世紀八十年代的法庭案件，是否關乎申請地點的前土地擁有人與寮屋佔用人之間，就清拆申請地點上的構築物時前者須向後者支付的補償而起的爭議，而不是關於土地業權的爭議。

36. 陳天揚先生回應以上的委員提問，要點如下：

- (a) 建議改善的道路只通往沙田北配水庫和擬於申請地點進行的發展。擬於申請地點內關設遠足徑，旨在把行人和車輛分隔開。擬於通往申請地點的通道的下段進行的改善工程，也可解決該區的水浸問題；
- (b) 該宗上世紀八十年代的法庭案件涉及在地段第 380 號餘段上的九幢構築物。這些構築物不知為何存在，而其佔用人在構築物清拆時符合獲得補償的資

格。這宗法庭案件並不是關於土地業權，而根據有關地段的契約，該地段是作農業用途。在該案件中，有三方提供了相關構築物所在地方的測量記錄，其中包括地政總署丈量員的測量記錄。在釐定寮屋佔用人應得的補償時，採用了法庭裁定的住用和非住用總樓面面積為依據；

- (c) 該宗法庭案件中就有關構築物裁定的住用和非住用總樓面面積，究竟是只供釐定補償之用還是會視為建屋權的問題，可再深入討論，但要指出的是，獲批計劃採用了地政總署丈量員測量所得約為 300 平方米的住用總樓面面積，作為計算申請地點的擬議總樓面面積的根據。申請人認為，就現時的申請計算申請地點的總樓面面積時，在該宗法庭案件所指出的非住用部分應包括在內；
- (d) 現時的申請建議的總樓面面積為 1 836 平方米(包括額外總樓面面積)。如果城規會認為沒有理據支持申請人所要求的額外總樓面面積，申請人願意接受把總樓面面積降至 1 002.11 平方米。如果城規會決定批給規劃許可，可以附加這項條件；以及
- (e) 在一九九八年獲得批准的申請(編號 A/ST/673)已就擬於申請地點進行的發展進行環境評估，而相關部門並沒有提出關於進行生態評估的要求。位於申請地點範圍內的河流已乾涸，擬議發展闢設的水景設施就是要使這條河流恢復生機。環境保護署並沒有要求就申請地點範圍內和附近的河流進行評估。

37. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應以上的委員提問，要點如下：

- (a) 申請人建議改善的通道現時只通往沙田北配水庫和申請地點；以及
- (b) 如果設施是為市民大眾的利益而設而並非作私人用途，加上公眾對該項設施有真正的需求，而且該需求應在考慮有關申請之時予以滿足，有關的設施便

會視為規劃增益。至於擬建的遠足徑所通往的麥理浩徑，也可經道風山路到達。

38. 兩名委員再提出以下的問題：

- (a) 如按申請人的代表在會議上提出的建議，扣除額外總樓面面積，建議的總樓面面積會大幅減少，有鑑於此，在這個覆核階段按該下調的總樓面面積評審這宗申請是否恰當；以及
- (b) 是否有必要為興建擬議的單幢屋宇而進行現在這宗申請所示的大規模地盤平整工程。

39. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應委員的上述提問，要點如下：

- (a) 現在這宗申請的屋宇建築形式及設計、整個發展項目的布局及支援工程，乃根據 1 836 平方米的擬議總樓面面積制訂，如果總樓面面積大幅縮減至 1 002.11 平方米，情況可能會有很大分別。由於這可能會對原有建議構成重大改變，因此申請人須就經修訂的建議提交新的申請，以供政府部門評估及由城規會作出考慮；以及
- (b) 據土木工程拓展署表示，斜坡鞏固／地盤平整工程可採用不同的方法進行。建築署已就這宗申請提出意見，指擬議的地盤平整工程範圍似乎很大，申請人應考慮採用更重視申請地點現有景觀特色的設計，並應盡量減少砍伐樹木。由於申請人只提出一個地盤平整方案，故無法確定擬議的斜坡鞏固／地盤平整工程規模是最合適的。

40. 申請人的代表呂劍鴻先生表示，申請人考慮了三個在申請地點進行地盤平整工程的方案，即使用泥釘、切削斜坡及斜坡填土的方法。使用泥釘的方法並不可行，因為會令美化環境的措施受局限，而且土地擁有人無權為地盤界線以外的泥釘進行保養／維修。斜坡切削法則須佔用更大範圍，以達至安全斜

度。在權衡各項因素後，這宗申請擬使用的斜坡填土法是最合宜的方法。

41. 由於委員再沒有問題要提出，主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會會在各代表離席後進一步商議這宗覆核申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席聆聽會。他們於此時離席。

#### 商議部分

42. 潘永祥博士表示他的家人居於沙田，但從該單位不能直接看到申請地點。委員同意潘博士並無涉及直接利益，因此他可留在席上。

43. 一名委員指申請人的代表的陳述內容包含相當技術性的資料，並問秘書其陳述資料是否在會議前已提交。秘書回應說，申請人為支持這宗申請而提交的所有資料已載於文件內，而申請人的代表在會上陳述的新資料則未有在會前提交。

44. 一些委員表示對這宗覆核申請有保留，並提出以下要點：

- (a) 根據記錄，銅鑼灣山路附近的一條河溪有具重要生態價值的龜類。申請地點是一個廣大的「綠化地帶」的一部分，而申請人並沒有就這宗覆核申請所涉的大規模地盤平整工程提交樹木調查／評估報告。並無足夠資料以供確定申請地點的擬議發展對周圍地區的生態造成的影響；
- (b) 為了支持這宗覆核申請，申請人極力強調申請地點的建屋權，卻沒有回應有關申請在第 16 條申請階段被拒絕的理由，特別是擬議發展會涉及大範圍的地盤平整工程及廣泛砍伐現有天然樹木這一點。對於擬在「綠化地帶」進行發展的申請，城規會較宜從嚴考慮；

- (c) 城規會考慮申請人提交的申請時，應考量文件所載並經評審的評估。對於申請人的代表在會上提出縮減發展規模的建議，由於該建議的影響未經評估，故不宜按該建議考慮這宗申請。此外，申請人聲稱地段第 380 號餘段有建屋權這點，亦令人存疑；
- (d) 由於擬改善的道路主要是供出入申請地點，而且另有一條通道可往麥理浩徑，因此擬議的道路改善工程及遠足徑並非可支持批給額外總樓面面積的規劃增益；以及
- (e) 申請人就申請地點採用較高發展密度所提出的辯解欠缺說服力。沙田、大埔及北區規劃專員已澄清批准該申請的規劃考慮因素。

45. 甯漢豪女士應主席的邀請發言。她表示，政府自上世紀八十年代起實施寮屋管理政策。該政策清楚說明，一九八二年進行的全港寮屋登記所記錄的寮屋是沒有合法業權的違例構築物，只獲暫准存在至自然流失而被取締，或政府因發展計劃、安全或環境改善理由而須予以清拆。多年來，政府一直有向市民傳達這些信息。申請人顯然是從公開文件中斷章取義地引述某些字句，藉以支持他指寮屋構築物應具有合法業權的觀點。

46. 與會者備悉，自小組委員會先前考慮這宗申請以來，規劃情況並無改變。申請人亦未能在這宗覆核申請中提出有力理據，以支持擬議的發展。

47. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議發展不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引編號 10 的規定，因為並無有力的理據支持擬議的發展及其地盤平整工程，而進行有關工程時會廣泛砍伐現有天然樹木，對現有天然景致造成負面影響；
- (c) 申請人未能證明有關的大規模道路擴闊工程可行；以及
- (d) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他同類發展建議立下不良先例。倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會對該區的自然環境和景觀特色造成負面影響。」

[何安誠先生此時離席。關偉昌先生於此時返回席上。]

#### **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/DPA/NE-TT/26

擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔高塘第 289 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第 10151 號)

---

#### **議程項目 6**

覆核規劃申請編號 A/DPA/NE-TT/27

擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔高塘第 289 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第 10152 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

48. 兩名申請人要求城規會一併考慮他們的覆核申請(議程項目 5 和 6)。由於兩個申請地點互為毗鄰，都是在同一「非指定用途」地區內，委員同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

49. 下列申請人及他們的代表和規劃署的代表此時獲邀到席上：

- |                  |   |                          |
|------------------|---|--------------------------|
| 蘇震國先生            | — | 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員          |
| 何偉航先生            | — | 申請編號 A/DPA/NE-TT/26 的申請人 |
| 何斐航先生            | — | 申請編號 A/DPA/NE-TT/27 的申請人 |
| 何漁生先生            | ] | 申請人的代表                   |
| John Corrigan 先生 | ] |                          |

50. 主席歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這兩宗覆核申請的背景。

51. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，簡介詳載於文件的內容，要點如下：

- (a) 二零一五年三月九日，申請人申請規劃許可，以在兩個申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。兩個申請地點均位於《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-TT/2》(下稱「發展審批地區核准圖」)上劃為「非指定用途」地區的地方；
- (b) 二零一五年五月八日，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」)決定拒絕有關申請，理由如下：
  - (i) 有關申請不符合「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」)，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；

- (ii) 批准有關申請會為該區其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區的自然環境及景觀特色造成不良影響；
- (c) 兩名申請人分別於二零一五年六月十一日和二零一五年六月十二日申請覆核小組委員會的決定。他們提出的主要理據如下：
- (i) 會落實多項措施，以盡量減輕對周邊環境的影響。這些措施包括使用磚塊興建擬議小型屋宇；人手運送建築材料；使用便攜式電動鋤頭，而不用挖土機；不會干擾申請地點範圍外的樹木；限制擬議小型屋宇的地盤面積；採用良好的地盤施工方法；在樹木四周搭建圍欄作保護；以及聘任專業人士監督有關建築工程；
  - (ii) 申請人會接納在規劃許可加入的任何附帶條件，並承諾在興建小型屋宇前，提交保護樹木和美化環境建議；
  - (iii) 兩個申請地點均位於一所三、四十年前的村校的休憩用地內，沒有植物，經一條行人徑進出，現時的景觀環境不過是村校荒廢多年的結果。另外，申請地點入口附近那些枯死的大樹根本不值得保護；
  - (iv) 申請地點附近一帶並沒有適合用作發展小型屋宇的用地，因此，批准這兩宗申請不會引來其他同類申請；以及
  - (v) 這兩宗申請都得到高塘村的業主和租戶支持；

- (d) 先前的申請——先前沒有申請涉及這兩個申請地點；
- (e) 同類的申請——在發展審批地區核准圖上同一「非指定用途」地區內，曾有 20 宗同類申請。當中，共有 13 宗於二零一四年十一月至二零一五年四月間獲小組委員會在有附帶條件下批准，主要的考慮因素是有關申請大致符合「臨時準則」；有關的「鄉村式發展」地帶內，土地不足以應付小型屋宇需求；擬建小型屋宇與周邊環境並非不協調；預料不會對景觀造成很大影響，又或景觀問題可通過在規劃許可加入附帶條件來解決；以及相關政府部門對申請沒有反對或負面意見。其他七宗申請於二零一五年五月至二零一六年五月間被小組委員會拒絕或經城規會覆核後被駁回，主要理由與小組委員會拒絕現在這兩宗申請的理由相若。至於最近的五宗申請，它們被拒絕的另一理由是累積影響所及，會對基礎設施的承受力造成不良影響及／或預先決定了擬備中的分區計劃大綱圖的土地用途地帶；
- (f) 自發展審批地區草圖於二零一三年十一月八日刊憲以來，當局共收到 94 宗根據第 16 條提出擬在「非指定用途」地區內興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的規劃申請(截至二零一六年七月七日)。當中，有 75 宗規劃申請已獲小組委員會考慮或被申請人撤回。另有 19 宗仍待小組委員會考慮；
- (g) 該區尚未處理的小型屋宇批建申請共有 124 宗，其中有 123 宗位於「非指定用途」地區內，因此須取得規劃許可。扣除城規會已考慮／將考慮就 41 宗尚未處理的小型屋宇批建申請而根據第 16 條提出的規劃申請，有 82 宗尚未處理的小型屋宇批建申請的規劃申請仍未收到；
- (h) 公眾意見——當局就這兩宗覆核申請各收到 10 份公眾意見書。其中有六份由環保／關注組織提交，一份由一名個別人士提交。這些公眾意見書均表示反對有關申請，主要理由與小組委員會在第 16 條申

請階段拒絕有關申請的理由相若。其他理由還包括申請地點及鄰近地方有植物被清除；申請人沒有提交相關的技術評估報告；申請人擬建小型屋宇可能是為了圖利；以及當局為分區計劃大綱圖作出詳細規劃之前，不應批准進行任何發展。餘下的三份意見書由區內持份者提交，表示支持這兩宗申請，理由主要包括期望申請人實際會居於擬建的小型屋宇，實屬合理；審批小型屋宇批建申請所需的審批時間太長；可供發展小型屋宇的土地不足，申請地點沒有成齡樹，是唯一可供使用的土地；實施擬議的措施後，擬議的小型屋宇發展不會對周邊環境造成不良影響等；

(i) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這兩宗覆核申請，有關的考慮因素和評估撮述如下：

(i) 兩個申請地點都是政府土地，位於植物茂生山丘的平頂東部，長滿本土樹木和灌木，只可經一條 13 米長的山路前往。該山路被茂密的植被(包括樹木)包圍；

(ii) 從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這兩宗覆核申請有保留，因為興建擬議小型屋宇或須砍伐大量樹木和清理大量植物，而運送建築材料和機械往申請地點或須進一步砍伐樹木。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有保留，因為兩個申請地點及其周邊地區均長滿植物，但申請人沒有就附近的樹木提交樹木評估報告和保護樹木建議，以證明擬議的小型屋宇發展和有關的建築通道不會對景觀造成不良影響；

(iii) 雖然高塘的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，而擬建小型屋宇的覆蓋範圍又位於高塘的「鄉村範圍」內，但這兩宗申請並不符合

「臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；

- (iv) 自有關申請被小組委員會拒絕以來，申請地點及其毗鄰地方的規劃情況一直沒有重大改變；以及
- (v) 尚待小組委員會考慮的規劃申請有 19 宗，另預料會有申請人就地政總署大埔地政專員現正處理的 82 宗小型屋宇批建個案，提出新的規劃申請。該發展審批地區圖是臨時圖則，可作為權宜措施，讓當局可規管該區的各项發展。城規會會在同一會議上考慮用以取代該發展審批地區圖的分區計劃大綱草圖。如獲城規會同意，分區計劃大綱草圖稍後會根據《城市規劃條例》予以公布。鑑於收到／預計會收到大量小型屋宇發展的規劃申請，倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會預先決定了分區計劃大綱圖的土地用途地帶。

52. 主席繼而邀請兩名申請人及他們的代表闡述覆核申請內容。何偉航先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他已建議採用另一路線運送建築機械和物料往申請地點，以解決政府部門關注通往申請地點的現有行人徑未能配合發展的問題。規劃署並沒有把這些資料提交城規會，令人以為他們會闢建一條對自然環境會造成不良影響的新路。建議的另一路線與區內獲批准的小型屋宇申請所建議的路線相同；
- (b) 他是原居村民，申請規劃許可，以興建一幢小型屋宇自住。他提出小型屋宇批建申請已超過 12 年，當局因環境問題，要求他另覓建屋地點。兩個申請地點其實不會構成環境問題，若申請被拒，便沒有其他地點可供建屋；

- (c) 區內其他的小型屋宇申請獲城規會批准，但他們的申請卻因景觀理由被拒絕。二零零六年發生村外人砍伐土沉香樹事件，他們採取積極行動，報警求助。此舉顯示村民都珍惜區內的環境和樹木。附近地方的其他同類小型屋宇申請所涉地點的景觀環境與他們申請地點的景觀環境相近，他質疑為何那些申請獲得批准。他們的申請與編號 A/DPA/NE-TT/23 獲批准的申請所涉地點非常接近(相距約 10 米)。小組委員會考慮該宗獲批准的申請與他們這兩宗申請的時間只相隔一個月。規劃署應解釋處理現在這兩宗申請時立場轉變的原因；以及
- (d) 他們在有關地方仍未受任何分區計劃大綱圖涵蓋時已提出申請。正當他們與相關專家商討如何盡量減低發展對環境的影響時，為該區擬備的分區計劃大綱圖面世，而兩個申請地點並沒有劃入擬議的「鄉村式發展」地帶內。鑑於明白到兩宗申請可能會因地點在「鄉村式發展」地帶外而遭拒絕，他們便沒有繼續進行環境及樹木評估，因而沒有提交此等報告以支持這兩宗申請。規劃署所指在申請地點的大樹已死，那些樹亦非本地的成齡樹，並可能在颱風吹襲時已倒下。他要求城規會考慮應否為保護兩棵已枯死的樹而犧牲區內村民對小型屋宇的需要。

[林兆康先生此時離席。]

53. 何漁生先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是高塘村的原居民代表。兩名申請人是原居村民，他們申請興建小型屋宇自住，以改善居住環境。他們在二零零五年已提交小型屋宇批建申請，但當局拒絕他們的申請，並數度要求他們另覓地點。過程中他們花了大量時間和金錢，但仍未能取得所需的規劃許可。只因收到負面的公眾意見而拒絕這兩宗申請，做法並不合理；

- (b) 小組委員會認為兩個申請地點並不適合發展小型屋宇，因為會對周邊地區的景觀有不良影響，而且有關地點沒有通道。他指出附近地方有其他同類申請，所涉地點四周同樣有樹木和植被，質疑為何那些申請獲得批准。城規會考慮申請時用了雙重標準，對這兩宗申請的申請人並不公平。雖然兩個申請地點四周有樹木，但沒有天然河溪和稀有物種，預料進行發展不會對環境有影響，故適合發展小型屋宇。在鄉郊環境中，沒有地方是沒有植被和樹木的；以及
- (c) 上世紀五十和六十年代，由於沒有通路，所有村民都以人手運送建築物料。以沒有通路為理由來拒絕這兩宗申請並不合理，對兩名有權興建小型屋宇的申請人也欠公允。區內村民是當地環境的守護者，他們著力保護區內地方，不會破壞他們的居住環境。

54. 何斐航先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是土生土長的原居村民，在該村居住了大約 30 年。從規劃署製備有關地區的航攝照片可見，區內沒有地方是沒有任何樹木和植被的。相比機場三跑道系統或港珠澳大橋等大型工程項目，興建兩幢小型屋宇的規模極小，對環境的影響微不足道；以及
- (b) 環保組織對環境保育只流於空談，區內村民卻真正採取行動保護環境。他們居於該區數十年，沒有對環境造成任何破壞。他們不合資格入住公共房屋，但有真正住屋需要。他質疑城規會有否考慮區內村民在申請興建小型屋宇時障礙重重的感受。

[陳福祥博士此時離席。]

55. John Corrigan 先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是發展顧問，也是申請人父母相識多年的朋友。根據文件第 4.12 段，區內多宗申請都被拒絕，理

由是擬議的發展會對周邊地區的景觀、環境及排水造成不良影響。至於現在這兩宗申請，在環境及排水方面並沒有負面意見，遭拒絕的主要原因是對景觀方面會有不良影響。顯然，城規會在短時間內對景觀問題的看法有所轉變，因為附近地方許多有景觀問題的同類申請先前都獲得批准。此舉對兩名申請人不公平；

- (b) 申請地點在發展審批地區圖上劃為「非指定用途」地區。若認為申請地點保育價值高，實應將之劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」。請委員在審議這兩宗申請時，考慮應否如此這般側重景觀問題，以及考慮應否採取與過往一致的做法。

56. 規劃署的代表、申請人及他們的代表簡介和陳述完畢，主席請委員提問。

57. 一些委員提出以下問題：

- (a) 政府部門考慮這兩宗覆核申請時，有否參考申請人提出不涉及道路擴闊工程和以人手運送建築物料的建議；
- (b) 鑑於一些獲批准的小型屋宇申請(尤其是編號A/DPA/NE-TT/20至25的申請)所涉的地點十分接近申請地點，那些獲批准的申請與現時這兩宗申請有何主要分別；
- (c) 「臨時準則」所載處理小型屋宇申請時主要的考慮因素為何；
- (d) 申請人的代表說申請地點位於「綠化地帶」。他們所指的是哪幅圖則；以及
- (e) 申請人建議不會涉及清除植物的另一通道位於何處。

58. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生就委員上述問題作出回應，要點如下：

- (a) 從文件的圖 R-2 至 R-4 可見，獲批准的小型屋宇申請所涉的地點位於申請地點的西面，在該山丘一所廢置的鄉村學校曾用作操場(下稱「前操場」)的同一平頂上。獲批准的申請所涉的地點植物／樹木不多，但在這些地點的東面，即現時這兩宗申請所涉的地點所在之處則長滿灌木和樹木，該植被帶與周邊地區的林地相連。發展審批地區圖涵蓋的地方位於郊野公園「不包括的土地」範圍內。在該範圍，首要工作是保護現有的景觀和具保育價值的地方。當局特別關注要保存現有的樹木和植物；
- (b) 已清楚備悉原居村民對小型屋宇的需求。不過，規劃署在評核小型屋宇申請時，會優先考慮不涉及大規模清除植物及與周邊環境協調的申請。關於在前操場上的已獲批准申請，當中不涉及清除具保育價值的植物，申請人亦已提交資料，並承諾以人手運送建築物料，以盡量減低負面影響。小組委員會在村民興建小型屋宇的需要、保育需要及其他相關因素之間作出平衡後，批准那些申請。把發展小型屋宇的地方進一步擴展至現時這兩宗申請涉及的地點，會侵進現有林地，在景觀質素方面，有如那些在「鄉村式發展」地帶西面的被拒絕申請。現時這兩宗申請會對該區的景觀造成負面影響，並會立下不良先例，因此被小組委員會拒絕；
- (c) 扼要而言，「臨時準則」為考慮小型屋宇申請提供基礎。有關申請可獲從優考慮的因素包括：擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」內；「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(小型屋宇需求是根據尚未處理的小型屋宇申請和預測未來 10 年的小型屋宇需求量計算得來)；擬建的屋宇不會對周邊環境造成負面影響；以及有其他相關的考慮因素(例如擬建的屋宇接近現有鄉村)；

- (d) 申請人展示的圖則是《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/B》。在該圖上，申請地點位於「綠化地帶」內。二零一六年二月，該圖提交城規會作初步考慮。城規會同意該圖適宜提交有關的區議會和鄉事委員會以作諮詢；以及
- (e) 從實物投影機顯示的申請人提交的資料(載於文件的附件 A 附錄 Ic 圖 1)可見，申請人建議使用西面已鋪築的樓梯或小徑作為進出山丘的平頂的另一通道。沿該樓梯或小徑走，再取道一條山路，便到達申請地點。該山路在植被帶內，一直延伸至有植被山丘的平頂西部。

59. 何斐航先生及何漁生先生應主席的邀請發言，要點如下：

- (a) 從電腦顯示的照片可見，已獲批准編號為 A/DPA/NE-TT/19 至 23 的申請所涉的地點，有些樹木被人砍掉，顯示有「先破壞，後建設」的活動。現時這兩宗申請卻因為通往申請地點的山路兩旁為林地而被拒絕。小組委員會拒絕這兩宗申請的決定，對守法的申請人不公；以及
- (b) 通往申請地點的山路很闊，無須如規劃署所言要經過林地。請委員前往申請地點視察，核實情況。

60. 主席就申請人的照片顯示的伐樹情況提問。蘇震國先生回應說，在廢置的鄉村學校附近，數年前或許有一些樹，但從二零一三年十一月八日(即發展審批地區草圖刊憲之日)拍得的航攝照片可見，那些獲批准的申請所涉的地點所在的前操場範圍，並非長滿植物／樹木。規劃署在評核擬在郊野公園「不包括的土地」範圍內進行發展的規劃申請時，主要的考慮因素包括會否涉及清除大量植物、植被的保育價值，以及有關地點是否適宜進行發展。涉及「先破壞，後建設」活動的申請，不會獲從優考慮。在該區的發展審批地區圖公布前，有人在鄉村的西面「違法」築建山路。在該區的發展審批地區圖刊憲後，當局不會容忍該等行為。

61. 何偉航先生應主席的邀請，補充說，申請地點是前操場的一部分，長滿野草，並非如規劃署所言位於林地內。現有鄉村西面非法進行的道路工程和清除植物行為，與現時這兩宗申請無關。雖然規劃署指出批准這兩宗申請會預先決定了擬備中的分區計劃大綱圖的土地用途地帶，但須注意的是，他們早於該區的發展審批地區圖公布前已展開小型屋宇申請的過程。至於政府部門聲稱申請地點有樹木，他質疑有關部門曾否進行實地視察，以及能否指出樹木的具體地點和品種。

62. 委員再沒有問題要提出，主席於是告知申請人及他們的代表這兩宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將會在申請人及其代表離席後就這兩宗覆核申請再作商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及他們的代表和規劃署的代表出席會議。他們各人此時離席。

#### 商議部分

63. 主席表示，在考慮這兩宗覆核申請時，應當根據兩個申請地點位於發展審批地區核准圖上的「未指定用途」地區內，而不是根據兩個申請地點位於將在下一議程項目考慮的初步分區計劃大綱草圖所建議的「綠化地帶」內來作出評估。委員表示同意。

64. 一名委員詢問兩個申請地點是否村校前操場的一部分。規劃署署長凌嘉勤先生回應說，從文件圖 R-2 可見，申請地點看來是山丘平頂的一部分，該平頂可能曾是一所現已荒廢村校的操場。

65. 部分委員認為可批准這兩宗覆核申請，並提出以下要點：

- (a) 有關申請在第 16 條申請階段遭拒絕，理由主要是擬議發展對該區的自然環境及景觀特色有不良影響。兩個申請地點確實是學校前操場的一部分，現在長滿植物／樹木。文件圖 R-4 a 的照片顯示了申請地點及其周邊地區的情況。從照片可見，申請地點內大樹不多，不能將申請地點視作林地的一部分。有關發展對自然景觀環境的影響應該不大；

- (b) 城規會在考慮有關延坪道房屋發展項目的改劃用途地帶修訂時，其中一項考慮因素是申請地點已被干擾，申請地點為植被／樹木所覆蓋只不過是因其後植物生長過盛。情況就有如現在這兩宗申請，城規會或須以相同取向考慮現在這兩宗申請；
- (c) 兩個申請地點位於「鄉村範圍」內，「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付小型屋宇需求。考慮到當地村民有需要興建小型屋宇，以及申請地點的狀況，兩個申請地點都適合發展小型屋宇；以及
- (d) 二零一三年拍得的航攝照片顯示了申請地點的地形和植被。從照片可見，在申請地點的狀況及對區內景觀特色的影響方面，現在這兩宗申請應與那些位於同一前操場的獲批准申請相似。由於兩個申請地點內的植被很可能是因植物生長過盛而形成，而且擬議發展應不會對自然環境有負面影響，故擬議發展符合「臨時準則」。此外，申請人申請發展小型屋宇逾 10 年，可從寬考慮這兩宗申請。

66. 地政總署署長甯漢豪女士表示，文件圖 R-3 的航攝照片是在二零一五年一月拍攝，即臨近小組委員會考慮該前操場的小型屋宇申請之時。外行人看這張照片後，可能會說那些獲批准申請地點的植被與現在這兩個申請地點的植被看來相類似，因而質疑小組委員會的決定是否前後一致。

67. 一些委員認為應駁回這兩宗覆核申請，並提出以下要點：

- (a) 兩個申請地點雖一度遭人為活動干擾，但現在有茂密的植被覆蓋着，四周是林地，因此宜避免在編號 A/DPA/NE-TT/23 的已獲批准申請地點以外的地方(即現在的兩個申請地點)再有小型屋宇發展；
- (b) 根據文件圖 R-4b 的照片 4 和圖 R-3 的航攝照片，在編號 A/DPA/NE-TT/23 的申請地點以東(即現在這兩個申請地點坐落之處)看來有一片密林。容許

小型屋宇發展侵進該林地會對景觀有負面影響。另外，申請人未有提交樹木調查／評估報告，以確定擬建小型屋宇不會影響區內現有的樹木；

- (c) 城規會在覆核小組委員會的決定時，應考慮當時向小組委員會提交的材料。從在第 16 條申請階段擬備的文件圖 A-3 的航攝照片可清晰看到，那些獲批准的規劃申請坐落之處是一片草地，而現在兩個申請地點及它們的周邊地區則有茂密的植被／樹木覆蓋。圖 A4 的照片 3 亦顯示前操場上的草地和林地界線分明，而兩個申請地點都在林地之內。小組委員會是在短時間內先後考慮了各宗小型屋宇申請(包括在前操場的那些獲批准申請和現在這兩宗申請)，相信委員是特意決定把小型屋宇發展局限在前操場的草地部分；以及
- (d) 城規會接納有關延平道的改劃用途地帶修訂，是考慮到有關用地為已長滿植物的平整土地。不過，城規會不接納大埔的一項改劃用途地帶修訂，涉及的土地亦是先前已平整，其後長滿植物。因此，究竟一塊先前已平整的土地可否用作發展房屋須按個別情況評估。

68. 主席提醒委員，考慮第 17 條覆核申請時，應把焦點放在申請人有否提供資料或有理的理據回應小組委員會關注的問題，以支持城規會偏離小組委員會的決定。另外，有關該兩個申請地點是否適合納入分區計劃大綱草圖的「鄉村式發展」地帶內的問題，應當在擬備分區計劃大綱圖的過程中考慮。經進一步討論後，委員大致同意，自早前小組委員會考慮兩宗申請以來，規劃情況並無改變。委員同意維持小組委員會拒絕這兩宗申請的決定。

69. 經進一步商議後，城規會決定駁回這兩宗覆核申請，理由是：

- 「(a) 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」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；

- (b) 批准申請會為該區其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區的自然環境及景觀特色造成不良影響；以及
- (c) 批准同類申請會造成累積影響，預先決定了擬備中的分區計劃大綱圖的土地用途地帶。」

[黃令衡先生和李美辰女士此時離席。]

### 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/TP/595

擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的新界大埔鳳園第 11 約地段第 636 號 C 分段第 1 小分段及第 636 號 C 分段第 2 小分段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，並略為放寬建築物高度限制(由一層放寬至三層)及地積比率(由 0.64 倍放寬至 1.536 倍)  
(城市規劃委員會文件第 10150 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 申報利益

70. 侯智恒博士已就此議項申報利益，表示他是區內鳳園蝴蝶花園的顧問。與會人士同意侯智恒博士只涉及間接利益，可以留在席上。

### 簡介和提問部分

71. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生                      一 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

72. 主席表示歡迎上述人士到席，並解釋聆聽會的程序。他說申請人已表示不會出席會議。接着，他請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請的背景資料。

73. 文件第 3 頁(英文本)的替代頁已在席上提交。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按詳載於文件的內容作出陳述，要點如下：

- (a) 二零一五年十一月二十四日，申請人申請規劃許可，以在兩個申請地點各興建一幢新界豁免管制屋宇——小型屋宇。申請地點在《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26》上劃為「綜合發展區(1)」地帶。申請人同時申請把建築物高度限制由一層略為放寬至三層，以及把地積比率由 0.64 倍略為放寬至 1.536 倍，以便發展擬議的小型屋宇；
- (b) 二零一六年一月二十二日，城市規劃委員會(下稱「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」)決定拒絕有關申請，理由是：
  - (i) 擬議小型屋宇發展項目不符合「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「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；以及
  - (ii) 鳳園的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇。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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；
- (c) 二零一六年二月二十四日，申請人申請覆核小組委員會的決定。申請人提出的主要理據如下：
  - (i) 申請地點完全位於鳳園的「鄉村範圍」內。當局理應批准原居村民在「鄉村範圍」內發展擬議的小型屋宇；
  - (ii) 雖然「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，但申請人在此地帶內並無擁有土地；

- (iii) 擬議小型屋宇發展項目毗鄰現有村屋，這樣可使發展模式有條理，而有關發展與周邊地區和基建設施亦並非不協調。申請地點的地勢平坦，可經一條區內道路進出，預料發展項目對交通不會有不良影響；
  - (iv) 相關政府部門和區內村民都不反對這宗申請；以及
  - (v) 鳳園曾有 10 宗同類申請獲小組委員會批准。
- (d) 先前的申請——先前沒有任何發展小型屋宇的申請涉及申請地點。儘管如此，有關的「綜合發展區(1)」地帶有五宗擬作綜合住宅發展和農業用途的規劃申請於二零零零年至二零零四年間獲小組委員會或規劃署署長在有附帶條件下批准。最近一宗規劃申請編號 A/TP/333 於二零零四年八月十八日獲得批准。根據核准總綱發展藍圖，所涉地點位於有關綜合發展項目的西面邊界，在總綱發展藍圖上註明是「由其他人擁有的私人地段，現時闢作農業用途」。申請地點未有建議作任何特定用途或發展；
- (e) 同類申請——在同一「綜合發展區(1)」地帶內曾有 15 宗同類申請。小組委員會於二零零四年至二零一五年間批准了其中 11 宗申請，理由是申請符合「臨時準則」，主要因為在考慮申請時，「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，又或是申請的情況特殊。其餘四宗申請於二零零四年至二零一四年間被小組委員會拒絕或經城規會覆核後被駁回，主要理由與拒絕這宗申請的理由相似。其中兩宗被拒絕／駁回的申請位於申請地點東鄰；
- (f) 公眾意見——收到兩份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是有關發展不符合「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向，以及批准這宗申請會立下不良先例；

(g) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請。規劃考慮因素及評估的內容撮錄如下：

- (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，因為預料擬建屋宇不會對景觀造成嚴重的不良影響。運輸署署長對這宗申請有保留，因為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。儘管如此，運輸署署長認為，這宗申請僅涉及在兩個申請地點各興建一幢小型屋宇，故可予容忍；
- (ii) 鳳園村三個「鄉村式發展」地帶(包括鳳園老村和麥屋、流坑和狗屎圍及田心)內可供使用的土地約有 4.44 公頃(或相等於約 177 幅小型屋宇用地)，可以應付日後的小型屋宇需求(需約 3.28 公頃土地或相等於約 131 幅小型屋宇用地)；
- (iii) 由於鳳園的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇，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，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。至於申請人聲稱沒有在「鄉村式發展」地帶內擁有土地或「鄉村式發展」地帶內沒有其他合適的地點，他們無法證明為何在「鄉村式發展」地帶內沒有土地可用作發展小型屋宇。此外，土地業權可隨時間而變動；以及
- (iv) 自這宗申請被拒絕後，申請地點和周邊地區的規劃情況至今沒有重大改變。因此，並無有力的規劃理據令城規會偏離小組委員會拒絕這宗申請的決定。

74. 沙田、大埔及北區規劃專員陳述完畢，主席於是請委員提問。



楊倩女士

— 規劃署高級城市規劃師／新圖  
規劃 2

79. 主席歡迎上述人士出席會議，並請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介文件的內容。

80. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容作出陳述，要點如下：

### 背景

- (a) 二零一六年二月二十六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)初步考慮《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/B》，並同意該分區計劃大綱草圖適宜提交大埔區議會及西貢北約鄉事委員會以作諮詢；

### 分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/B 的主要土地用途地帶

#### *「海岸保護區」地帶(2.53 公頃)*

- (b) 「海岸保護區」地帶主要涵蓋高塘口一帶的海岸區。地帶內主要是天然海岸線，有紅樹林、沼澤、後灘植被和沙灘。劃設該地帶是要反映天然生境的重要生態價值，亦可作為緩衝區，分隔開毗連的鄉村地區與白沙澳(該區)的海洋環境；

#### *「自然保育區」地帶(0.5 公頃)*

- (c) 「自然保育區」地帶涵蓋高塘村東北面的成齡林地；

#### *「綠化地帶」(60.21 公頃)*

- (d) 「綠化地帶」內主要是林地、灌木林、季節性濕草地、沼澤及河溪，包括大灘「具重要生態價值的河溪」及河岸區。劃設此地帶，是要保存該區的自然

風貌和景觀特色，並可發揮緩衝作用，分隔開鄉村式發展和郊野公園；

*「其他指定用途」地帶(0.08 公頃)*

- (e) 「其他指定用途」地帶涵蓋該區現有的主要公共交通設施，即黃石碼頭；

*「政府、機構或社區」地帶(1.77 公頃)*

- (f) 「政府、機構或社區」地帶涵蓋現有的主要政府、機構或社區設施，包括公廁、兩個垃圾收集站、電話機樓、民安隊大灘訓練營及賽馬會黃石水上活動中心；

*「鄉村式發展」地帶(5.40 公頃)*

- (g) 大灘、屋頭、高塘及高塘下洋是該區四條認可鄉村。規劃署採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，藉此把小型屋宇發展局限在現有村落四周的適當地點；

#### 地區諮詢

- (h) 規劃署分別於二零一六年三月十一日及五月十一日諮詢西貢北約鄉事委員會及大埔區議會，他們都反對分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/B。城規會共收到 15 份意見書，分別來自西貢北約鄉事委員會副主席、該四條鄉村的原居民代表及高塘村兩名原居村民。他們的意見及建議撮錄如下：

*劃設「鄉村式發展」地帶*

- (i) 「鄉村式發展」地帶的面積太小，該地帶內沒有足夠的可用土地或私人土地應付小型屋宇需求。該區不應採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，因為該處已闢設通道和基本的公用事業設施。若說跨村興建小型

屋宇申請可作為解決小型屋宇需求的方法，也頗誤導，因為地政總署不會考慮涉及政府土地的申請，村民要購買其他鄉村的私人土地也非易事；

- (ii) 建議擴大「鄉村式發展」地帶的範圍，以應付尚未處理／已批准的興建小型屋宇申請，並涵蓋有關鄉村更多私人地段，以配合未來十年的小型屋宇預測需求。西貢北約鄉事委員會副主席大致建議指定農地作鄉村發展之用；
- (iii) 「鄉村式發展」地帶的擴展範圍不應受「鄉村範圍」、現有樹木或崎嶇地勢所限制，因為可就個別興建小型屋宇申請進行岩土可行性評估；
- (iv) 提交的資料載有擴大「鄉村式發展」地帶的具體建議和理據，並附有樹木調查報告；

#### 劃設「綠化地帶」及「農業」地帶

- (v) 劃設「綠化地帶」的做法，抵觸政府改劃本港其他地區的「綠化地帶」用地作住宅發展的政策；
- (vi) 把私人土地劃為「綠化地帶」並設發展限制，對土地擁有人不公平，也不可真正保護農地的景觀特色，因為他們可砍伐該處的樹木；
- (vii) 高塘及高塘下洋村的原居民代表特別建議把河溪附近的地方劃為「綠化地帶」，以及把他們鄉村內／附近另外六處地方劃為「農業」地帶；

- (i) 城規會收到兩份分別來自嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場」)及香港觀鳥會的意見書，他們的意見及建議撮錄如下：

*劃設「鄉村式發展」地帶*

- (i) 大灘的「鄉村式發展」地帶不應侵進「具重要生態價值的河溪」及天然河溪的河岸區；
- (ii) 不應把「鄉村式發展」地帶擴展至現有屋頭村北面的地方。該處主要有次生林地，部分地方先前是沼澤，並有涉嫌填土和地盤平整活動，因此，擴展「鄉村式發展」地帶會為隨後擬備的其他分區計劃大綱圖立下不良先例；

*把林地及「具重要生態價值的河溪」和天然河溪的河岸區劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶*

- (iii) 由於該區大部分地方都是次生林地，而這些林地連同其他重要的生境(例如高塘村西面的風水林、「具重要生態價值的河溪」及天然河溪)都應予保護，因此建議把林地劃為「自然保育區」地帶，以及把及「具重要生態價值的河溪」和天然河溪的 30 米河岸區劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶。香港觀鳥會亦提交二零零五至一四年大灘、屋頭及高塘雀鳥品種的記錄，以證實該區具生態價值；以及

*把該區納入郊野公園範圍*

- (iv) 應把該區納入西貢東及西貢西郊野公園的範圍，全面保護該區及附近郊野公園的生態和景觀價值。

## 規劃署的回應

- (j) 規劃署諮詢相關的政府部門後，就上文所述的意見／建議回應如下：

### 劃設「鄉村式發展」地帶

- (i) 制訂分區計劃大綱草圖時，已特別留意保護該區的高保育和景觀價值。環境易受影響的地方和景觀價值高的地方(包括林地、灌木林、季節性濕草地、沼澤、河溪、紅樹林、後灘植被和沙灘)已劃為「綠化地帶」、「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶；
- (ii) 為應付區內村民對小型屋宇的需求，確有需要，在劃定須予保育的地方後，在合適的地點劃設「鄉村式發展」地帶。該區的「鄉村式發展」地帶的界線是圍繞着現時的村落而劃，所考慮的包括「鄉村範圍」、尚未處理／已獲批准的小型屋宇申請數目、所預測的小型屋宇需求量、區內地形及用地限制。該地帶涵蓋現時的村落和毗連適合作鄉村式發展的土地。地勢崎嶇、草木茂盛的地方、生態易受影響的地方、河道和墓地都盡量不劃入此地帶內。
- (iii) 在劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展時，採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，做法與其他涵蓋郊野公園「不包括的土地」的分區計劃大綱圖一致；
- (iv) 該區四條認可鄉村尚未處理的小型屋宇申請共有 124 宗，最新的 10 年小型屋宇預測需求量為 435 幢。該區劃為「鄉村式發展」地帶的土地約有 5.4 公頃，當中約 1.97 公頃可供使用，這相等於約 79 幅小型屋宇用地，能應付大約 14% 的小型屋宇總需求。該區的發展審批地區圖劃設的「鄉村式發展」地帶

約為 3.04 公頃，相比之下，現時劃設的「鄉村式發展」地帶加大了 2.36 公頃；

- (v) 雖然劃為「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付該區的小型屋宇需求，但根據現行的地政做法，在同一鄉內跨村建屋的申請可獲考慮。事實上，在該區 124 宗尚未處理的小型屋宇申請中，有 58 宗是跨村申請；
- (vi) 「鄉村式發展」地帶內的政府土地和私人土地都可用作興建小型屋宇。土地業權不應是劃設「鄉村式發展」地帶時重要的規劃考慮因素；

#### *擴展和限制「鄉村式發展」地帶的建議*

- (vii) 村民建議把「鄉村式發展」地帶擴展至毗連的地方和「鄉村範圍」以外。這些地方現時在分區計劃大綱草圖上劃為「綠化地帶」，主要有林地、灌木林和季節性濕草地，由於環境易受影響，加上景觀價值高，故應加以保護。這些地方有部分位於陡峭的天然山坡下面，如日後進行發展，或須進行天然山坡災害研究，以克服岩土方面的限制。把「鄉村式發展」地帶擴展至這些地方，須按警戒準則的要求進行天然山坡災害研究，因此，基於岩土方面的理由，有關建議不獲支持。此外，這些地方大多是遠離現有村落，沒有正式的通道接達，或是存在水浸風險等；
- (viii) 據過去兩年觀察所得，在建議的「鄉村式發展」地帶擴展區內，有多處地方的天然環境曾受干擾，包括現時的大灘村西北面曾有清除樹林／填土的活動，屋頭村西北面有林地植物被環狀削去樹皮，現時高塘北部村落的西面有樹林被清除，也有「違例」的林道，高塘下洋村東南面在北潭路對面的地方亦曾有清除樹林、填土和挖土的活動；

- (ix) 環保團體基於環境方面的理由，對在大灘和屋頭劃設「鄉村式發展」地帶表示關注。大灘北面的「鄉村式發展」地帶大部分地方距離「具重要生態價值河溪」約 20 米，南面「鄉村式發展」地帶則主要反映現有小型屋宇發展的範圍。屋頭「鄉村式發展」地帶北部主要是一個現有苗圃和一些植被，毗連現時的村落，由北潭路和行人徑可達，地勢平緩，植物相對較少；

#### 劃設「綠化地帶」和「農業」地帶

- (x) 政府建議在其他地區把「綠化地帶」用地改劃作住宅發展用地前，曾進行審慎的土地用途檢討，更須進行技術評估以確定是否可行。當局須因應每一規劃區的個別情況和特點來考慮。該區為郊野公園「不包括的土地」，是毗連郊野公園的自然系統不可或缺的一部分，區內有多種天然生境，須加以保護。劃設「綠化地帶」，不但可保育該區的自然景觀特色，亦可作為鄉村式發展與周圍的天然環境和各郊野公園之間的緩衝區；
- (xi) 分區計劃大綱草圖已把天然林地、天然河溪的河岸區和海岸區主要劃作「綠化地帶」、「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶，以反映重要的生態和保育價值。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)認為，從自然保育的角度而言，草圖劃設的保育地帶恰當；
- (xii) 餘下由高塘村原居民代表建議劃設的「農業」地帶是一塊在現時高塘北面村落與北潭路之間的細小平地，主要有一條鄉村通道和草地，草地長有灌木和幼樹。把該塊土地劃為「鄉村式發展」地帶，是為了更好地反映該處的現有環境；
- (xiii) 根據集體政府租契，「綠化地帶」內的私人

土地主要是批租作農業用途，而「農業用途」在該地帶內一般是經常准許的。至於一些零散偏僻的屋地，則可根據規劃申請審批制度的規定，申請在「綠化地帶」內進行發展。因此，土地擁有人在「綠化地帶」內的權利並沒有被剝奪，而且即使該處並非劃為「農業」地帶，耕作活動都不會受阻；

*把該區指定為郊野公園*

(xiv) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，指定郊野公園的事宜由郊野公園及海岸公園管理局總監管轄，不屬城規會的職權範圍。擬備這份法定圖則，不會妨礙日後指定郊野公園。

(k) 規劃署不建議修訂先前分區計劃大綱草圖的土地用途地帶，並認為這份分區計劃大綱草圖(編號 S/NE-TT/B)所劃設的土地用途地帶恰當，以及；

諮詢

(1) 待城規會同意根據《城市規劃條例》第 5 條公布這份大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖，規劃署會在這份分區計劃大綱圖展示期間，諮詢大埔區議會和西貢北約鄉事委員會。

81. 主席請委員提出問題和意見。

*農地*

82. 委員備悉該草圖並無劃設「農業」地帶，詢問為何不把農地劃為「農業」地帶以更切合規劃意向和迎合當地村民的要求，是否基於任何特殊的考慮因素。

83. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，該區有大量土地曾作農業用途，但現已休耕。規劃署在分區計劃大綱圖上劃設「農業」地帶時，一般會考慮多項因素，包括該些地方是否仍有活躍的農耕活動或復耕潛力是否高；農業用途會否

對生態或環境有負面影響；當地村民的意願；是否靠近鄉村；有否通道前往；以及是否有交通運輸及其他配套設施。關於這份草圖，村民要求劃作「農業」地帶的地方，都是現時並非作農耕用途或具有保育價值(例如林地)。然而，如果村民有意復耕，保育地帶是准許作農業用途的。

#### 小型屋宇的需求

84. 兩名委員提出以下問題：

- (c) 就分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的四條認可鄉村，在評估小型屋宇土地的需求及供應時，是每條鄉村獨立評估，還是一併評估的；以及
- (d) 規劃署有否就每年的小型屋宇申請編製數據，以核證所預測的未來 10 年小型屋宇需求量是否準確。

85. 蘇震國先生就委員的上述提問作出回應，要點如下：

- (a) 文件表 1 列出了各鄉村的小型屋宇供應及需求量的分項數字。就可供應付新需求的土地而言，數字最低的是高塘下洋(0.17 公頃，即七幢小型屋宇)，因為高塘下洋大部分被山區包圍，無甚空間可供擴展，而數字最高的是高塘(0.79 公頃，即 32 幢小型屋宇)。分區計劃大綱圖上所有在「鄉村式發展」地帶範圍內的可用土地，整體上可興建 79 幢小型屋宇。劃定「鄉村式發展」地帶的界線時須考慮多項規劃因素而並非只為反映尚未處理需求量／預測需求量；以及
- (b) 鄉村的未來 10 年小型屋宇預測需求量是由村代表提供給地政總署的。村代表也許是有系統地存有原居村民的記錄，又或僅是自行作出最佳估算。規劃署只備有根據《城市規劃條例》提出的小型屋宇規劃申請的數字。有關尚未處理需求量(即地政總署尚在處理的興建小型屋宇申請的實際數目)的資料，則由地政政署擬備。不過，無論是根據《城市規劃條例》提出的小型屋宇規劃申請的數字，還是地政

總署擬備的尚未處理需求量資料，都不能用以核證未來 10 年小型屋宇需求量的預測數字是否準確。

86. 與會者備悉，於城規會評估根據《城市規劃條例》提交的小型屋宇申請及擬備鄉郊地區的分區計劃大綱圖時，規劃署通常會把尚未處理的需求量和未來 10 年的小型屋宇預測需求量一併呈交委員參考。

#### *就林地劃設用途地帶的評審準則*

87. 一名委員詢問，規劃署以何準則評估林地的價值，以支持把有關地方劃為「自然保育區」地帶、「綠化地帶」或「鄉村式發展」地帶。蘇震國先生回應說，擬劃為「自然保育區」地帶的地方大多為成齡樹林，物種豐富，並且經過長時間發展而成，可孕育多樣化的生態羣落。鄉村的風水林長期以來受村民保護，通常會劃作「自然保育區」地帶。擬劃為「綠化地帶」的林地通常是次生林地，樹齡較短，樹種不多。劃入「鄉村式發展」地帶的樹木及樹羣通常體積和範圍較小，長得不茂密，難以構成較大林地的一部分。

#### *高塘下洋內的「鄉村式發展」地帶*

88. 一名委員留意到高塘下洋內的「鄉村式發展」地帶並無擴大建議，詢問為何在北潭路另一面的休耕農地沒被納入「鄉村式發展」地帶內。蘇震國先生回應說，除緊連北潭路的一邊，該鄉村四周都是非常陡峭的斜坡，不宜興建小型屋宇，在技術上亦不可行。雖然當地村民要求將有關的休耕農地納入「鄉村式發展」地帶內，但漁護署及規劃署進行的地盤勘測顯示，該休耕農地屬季節性濕地，不適合納入「鄉村式發展」地帶內。

#### *高塘的「鄉村式發展」地帶*

89. 一些委員提出以下問題：

- (a) 圖 10c 的航攝照片顯示，高塘的「鄉村式發展」地帶擬沿着北潭路向東北面擴展(東北部)，以及向北面擴展(北部)。北部包括一所廢置村校遊樂場舊址

的大部分地方(下稱「遊樂場舊址」)及毗連該處的有植被緩坡。北部有一些植被覆蓋範圍看來與那些劃為「綠化地帶」及「自然保育區」地帶的地方相類似。北部的「鄉村式發展」地帶界線是基於什麼原則劃定的；

- (b) 是否有任何已獲批准的申請位於擴大後的「鄉村式發展」地帶的東北部；以及
- (c) 為何擴大後的「鄉村式發展」地帶的北部只包括該學校遊樂場舊址的部分地方。

90. 蘇震國先生回應委員的上述提問，要點如下：

- (j) 漁護署表示，根據記錄，現有高塘村北面的地方是風水林。規劃署及漁護署曾實地視察該處的植被以核實有關記錄。根據實地視察的結果，有成齡密林的地方擬劃為「自然保育區」地帶，其他林地則擬劃為「綠化地帶」。由於當地村民對小型屋宇有需求，位於平頂小山丘上的學校遊樂場舊址及毗連植被較少(主要是草、灌木和一些小樹)及保育條件有限的緩坡可用作興建小型屋宇；
- (k) 遊樂場舊址東部草木茂生，與周邊的林地相連，將之劃為「綠化地帶」會更恰當。若有在「綠化地帶」興建小型屋宇的規劃申請，城規會將按個別情況考慮每宗申請；以及
- (l) 沒有記錄顯示有獲批准的申請處於擴大後的「鄉村式發展」地帶的東北部。

91. 主席詢問為何把遊樂場舊址西南面的樹群劃入擬議的「鄉村式發展」地帶內。蘇震國先生回應說，建議把一處地方劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」時，漁護署及規劃署主要參考有關地方植被的生態價值及與附近具生態價值地方的連繫。上述樹群與其他密林分隔，而且四周是適合作「鄉村式發展」地帶的地方。把樹群劃入「鄉村式發展」地帶內的建議，已就所有因素作出平衡。

92. 一些委員提出以下意見：

- (a) 擴大後的「鄉村式發展」地帶北部有一些大範圍的樹群，而東北部卻是植被較少的受干擾土地。剔出樹群，縮小北部而擴展東北部，是否更為恰當；
- (b) 把土地劃為「鄉村式發展」地帶的準則並不一致。在明顯未受干擾斜坡上的有關樹群劃入「鄉村式發展」地帶的北部，但遊樂場舊址東部只見草木叢生的地方卻不劃入「鄉村式發展」地帶。應就擬劃定的「鄉村式發展」地帶界線提出進一步理由以作支持；
- (c) 應把斜坡的兩個樹群剔出「鄉村式發展」地帶，因為在斜坡上興建小型屋宇可能涉及大規模的地盤平整工程和砍伐樹木；以及
- (d) 把北部西面被清除植物的土地劃入「鄉村式發展」地帶，會否助長「先破壞，後建設」的活動。

[伍穎梅女士此時離席。]

93. 蘇震國先生回應委員的上述觀點和意見，要點如下：

- (a) 從二零一三年十一月八日(即第一份發展審批地區圖公布當日)所拍的航攝照片可見，擴大後的「鄉村式發展」地帶北部西面的植被有限，地勢平坦，興建小型屋宇多數不必進行大規模地盤平整工程。其後曾有在該處興建小型屋宇的申請都獲批准。基於這個原因，該處被劃入擴大後的「鄉村式發展」地帶；以及
- (b) 小山丘平頂的西面和西南面的斜坡平緩，預料無須大幅切削和填土。由於緩坡兩邊的土地都適合興建小型屋宇，因此建議把有關斜坡劃入「鄉村式發展」地帶，以免該地帶的範圍被削去一截；

94. 關於應否把遊樂場舊址東部和遊樂場舊址西南面的樹群劃入「鄉村式發展」地帶，副主席和兩名委員作出陳述，要點如下：

- (a) 現時擬劃作「綠化地帶」的遊樂場舊址東部毗連的地方，擬劃為「自然保育區」地帶，以保護該處保育價值高的天然植物／生態生境。即使遊樂場舊址東部可能草木叢生，但只要植被茂密和狀況良好，便可發揮緩衝區的作用，分隔日後的鄉村發展和「自然保育區」地帶；
- (b) 雖然沒有進行樹木調查，但生長於遊樂場舊址的「綠化地帶」部分的樹木，與毗連「自然保育區」地帶風水林的樹木很可能屬相同品種；以及
- (c) 正如其他涉及郊野公園「不包括的土地」的分區計劃大綱圖，在劃定「鄉村式發展」地帶與保育地帶的範圍時，經常會出現對立的意見，須在兩者之間求取平衡。現在這份分區計劃大綱圖擬區劃的用途地帶恰當。

95. 一名委員引用延坪道的用途地帶修訂例子，指出遊樂場舊址即使草木叢生也可考慮作興建小型屋宇之用。副主席說，城規會採取了不同方式來考慮延坪道用地和大埔用地。對於每宗申請，城規會應按個別情況作出考慮。

96. 規劃署署長凌嘉勤先生說，分區計劃大綱圖定出概括的土地用途地帶，為區內發展提供指引。在這些概括的土地用途地帶中，劃為「鄉村式發展」地帶的地方大致適合興建小型屋宇，但或會有樹木、池塘或其他天然地物散布在該地帶。儘管如此，這些天然地物如具保育價值，在地政總署處理興建小型屋宇申請時，仍可循行政方式予以保護。該部分擬劃為「綠化地帶」的遊樂場舊址，可作為「自然保育區」地帶的緩衝區，防止鄉村式發展滲入。

97. 一名委員詢問是否有該區二零一六年所拍的航攝照片，蘇震國先生回應說，現時尚未有二零一六年政府為該區拍攝的航攝照片，一貫做法是向城規會呈交現有最近期的航攝照片。

98. 與會者同意，總的來說，這份分區計劃大綱草圖及當中建議的各個土地用途地帶適合公布，以供公眾查閱。所收到的任何公眾意見，將按申述聆聽程序處理。

99. 經進一步商議後，委員備悉載於文件第 3 和 4 部的大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、相關的原居民代表和原居村民及環保／關注組織對《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/B》的意見及規劃署對這些意見的回應。委員亦同意：

- (a) 《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/B》(在刊憲時會重新編號為 S/NE-TT/1)連同其《註釋》(分別載於文件的附件 I 及 II)適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採納《說明書》(載於文件的附件 III)，用以說明城規會就《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/B》上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 《說明書》適宜連同該草圖一併展示，以供公眾查閱，並以城規會的名義發出。

100. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

101. 主席多謝規劃署的代表作出陳述，他們此時離席。

[黎庭康先生此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 9

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-KTS/404

擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的新界粉錦公路第91約地段第3350號B分段第1小分段A分段(部分)、第3351號B分段第1小分段(部分)及第3351號B分段第2小分段(部分)和毗連政府土地闢設加油站連附屬設施(作包括辦公室、商店及服務行業、公廁和公眾停車場用途)，並進行挖土工程(城市規劃委員會文件第10146號)

[此議項以廣東話和英語進行。]

102. 秘書報告，李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他是香港高爾夫球總會會員，而香港高爾夫球總會位於申請地點的北面。委員備悉李國祥醫生因事未能出席會議。

103. 秘書報告，申請人的代表於二零一六年七月十九日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)的秘書，要求延期兩個月才考慮這宗覆核規劃申請，讓其有時間研究和回應運輸署、路政署、消防處和規劃署城市設計及園境組提出的意見。

104. 這是申請人首次要求延期。委員備悉，申請人要求延期的理據符合有關「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，因為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；申請人並非要求無限期押後；以及延期不會影響其他相關各方的利益。

105. 經商議後，城規會同意延期兩個月才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，這宗覆核申請應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，城規會已給予兩個月時間，

讓其準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### **議程項目 10**

[閉門會議]

[此議項以廣東話進行。]

106. 此議項以機密形式記錄。

### **議程項目 11**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/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 10153 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

107. 秘書報告，申述地點的擬議青年宿舍會由保良局發展，而保良局(R1)亦已提交了申述書。以下委員現時與保良局有業務往來／聯繫，他們已就此議項申報利益：

廖凌康先生 — 現時與保良局(R1)有業務往來

余烽立先生 — 過往與保良局(R1)有業務往來

霍偉棟博士 — 是保良局(R1)一所小學的校董

108. 由於此議項屬程序性質，與會者同意上述委員可留在席上。與會者備悉霍偉棟博士因事未能出席會議。

109. 秘書簡介文件的內容。二零一五年十二月十一日，《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/22》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂涉及把位於馬田壘的十八鄉路及大樹下西路交界處西南方的一塊土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶，以及把同

一交界處的一塊土地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶。

110. 在為期兩個月的展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到四份申述書。二零一六年三月四日，城規會公布這些申述，為期三個星期，以供公眾提出意見。城規會沒有收到公眾意見。二零一六年七月八日，城規會根據《城市規劃條例》第 6B(1)條考慮有關申述，其後根據該條例第 6B(8)條決定不建議對分區計劃大綱草圖作出任何修訂以順應申述。由於考慮申述的程序已完成，現可把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

111. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附件 I 及 II 的《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/22A》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) 通過載於文件附件 III 的《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/22A》的最新《說明書》，用以說明城規會就分區計劃大綱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) 該份最新《說明書》適宜連同該分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

## **議程項目 12**

[公開會議]

有關考慮《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/30》的申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城市規劃委員會文件第 10123 號)

---

[會議以廣東話進行。]

112. 霍偉棟博士在鴨脷洲海怡半島擁有物業，他就此議項申報利益。與會者備悉霍偉棟博士因事未能出席會議。

113. 秘書簡介文件的內容。二零一五年十二月二十四日，《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/30》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 607 份申述書及 16 份有關申述的意見書。

114. 其中一份申述書(R605)由海怡半島業主委員會(下稱「業主委員會」)提交，當中提供了一份由業主委員會進行的意見調查的分析。業主委員會在二零一五年七月二日至十六日期間(在當局根據條例第 5 條就分區計劃大綱圖的有關修訂刊登憲報前)，調查居民對於利南道用地改劃作住宅發展的建議(修訂項目 A)的意見。申述書夾附了海怡半島居民在該次意見調查中填妥的問卷共 1 959 份。在申述的公眾查閱期內，業主委員會提交了一份意見書(C6)，表示夾附於其申述書(R605)的每一份問卷應視作一份申述書，以便每一名問卷回應者可親自向城規會表達意見。然而，城規會認為，把業主委員會所提交的資料視作一份單一的申述書會較合適。雖然如此，城規會可彈性地讓個別的問題回應者出席申述的聆聽會，親自向城規會表達意見。

115. 鑑於所收到的申述和意見數量龐大，以及為確保聆聽會有效率地進行，城規會將安排獨立進行的聆聽會。由於全部表示反對的申述均涉及修訂項目 A，以及反對的理由相近，因此該等意見和申述應由城規會集體考慮。此外，建議每名申述人／提意見人在聆聽會中最多獲分配 10 分鐘的發言時間，但須視乎出席聆聽會的申述人和提意見人的確實人數，以及總共所需的發言時間。申述和意見暫定於二零一六年九月由城規會全體委員作出考慮。

116. 經商議後，城規會同意：

- (a) 業主委員會所提交的申述書應視作一份單一的申述書，但可彈性地依其建議讓個別的問題回應者出席申述的聆聽會，親自表達意見；

- (b) 城規會應按文件第 3 段建議的方式聆聽該等申述和意見；以及
- (c) 主席會與秘書聯絡，並在考慮出席聆聽會的申述人和提意見人的人數後，決定有否需要為每名申述人／提意見人設定 10 分鐘的發言時限。

### **議程項目 13**

[公開會議]

有關考慮《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/36》的申述和意見的資料文件及聆訊安排

(城市規劃委員會文件第 10154 號)

---

[會議以廣東話進行。]

117. 秘書簡介文件的內容。二零一六年三月十一日，《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/36》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 26 份申述書及兩份意見書。

118. 建議把該等申述和意見合為一組，由城規會全體委員集體考慮。有關聆聽會可在城規會的例會中進行，無須安排獨立進行的聆聽會。

119. 為確保聆聽會有效率地進行，建議每名申述人／提意見人在聆聽會中最多獲分配 10 分鐘的發言時間。申述和意見暫定於二零一六年九月由城規會全體委員作出考慮。

120. 經商議後，城規會同意：

- (a) 城規會應按文件第 3 段建議的方式聆聽該等申述和意見；以及
- (b) 主席會與秘書聯絡，並在考慮出席聆聽會的申述人和提意見人的人數後，決定有否需要為每名申述人及提意見人設定 10 分鐘的發言時限。

## 議程項目 14

### [公開會議]

#### 其他事項

[此議項以廣東話進行。]

#### 根據《城市規劃條例》出席考慮申述、意見及進一步申述會議的程序須知

121. 秘書表示，由秘書處擬備的一套「根據《城市規劃條例》出席考慮申述、意見及進一步申述會議的程序須知」(下稱「程序須知」)草稿，已在席上提交委員考慮。

122. 程序須知草稿是以先前就特別聆聽會發出的各份程序須知及獲城規會採納的「有關聆聽申述／進一步申述的程序須知」為藍本而擬備的。

123. 經商議後，與會者對程序須知表示同意，並同意公布程序須知及在日後所有有關申述、意見及進一步申述的聆聽會予以採用。

124. 餘無別事，會議在下午三時四十分休會。