

二零二零年十一月二十七日舉行的城市規劃委員會
第 1235 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

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)

謝俊達先生

環境保護署環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區

龍小玉女士

秘書

因事缺席

張國傑先生

李國祥醫生

蔡德昇先生

郭烈東先生

黃天祥先生

黃元山先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
何尉紅女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
喬宗賢先生

開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

[公開會議]

通過二零二零年十一月十三日第 1234 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二零年十一月十三日第 1234 次會議記錄草擬本已於二零二零年十一月二十七日送交委員，並在席上呈閱。如委員於二零二零年十一月三十日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄無須修訂，於二零二零年十一月三十日獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

3. 秘書報告並無續議事項。

沙田、大埔及北區

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/TP/671

擬在劃為「綠化地帶」的大埔新屋家村第 21 約

地段第 80 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10688 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

4. 以下的規劃署代表、申請人及其代表此時獲邀到席上：

規劃署的代表

朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

陳卓玲女士 — 高級城市規劃師／大埔

申請人及申請人的代表

麥少雄先生 — 申請人

洪樹平先生 — 申請人的代表

5. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡單解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

6. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10688 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作的考慮、申請人提供的理據、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

[余烽立先生在規劃署的代表簡介期間到席。]

7. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

8. 申請人的代表洪樹平先生借助實物投影機，提出以下要點：

(a) 正如文件的圖 R-2a 顯示，在該「綠化地帶」內有許多小型屋宇，申請地點屬該「綠化地帶」內最後一幅可興建小型屋宇的私人土地。就這宗申請批給規劃許可不太可能會為同類申請立下不良先例。基於負面景觀影響而拒絕這宗申請對申請人並不公

平。申請地點附近有一些同類申請獲得批准，拒絕這宗申請與城規會先前的決定並非一致；

- (b) 倘這宗申請獲得批准，申請人會履行城規會施加的所有規劃許可附帶條件；以及
- (c) 反對這宗申請的提意見人亦基於同樣理由反對該區的所有其他申請。倘城規會考慮該等意見，實對申請人不公平。

9. 規劃署的代表和申請人陳述完畢，主席請委員提問。

10. 對於申請人聲稱申請地點屬「綠化地帶」內最後一幅私人土地，一名委員詢問該「綠化地帶」的土地類別資料。申請人的代表洪樹平先生回應時表示，文件的圖 R-2a 顯示位於申請地點東北和東南方的土地已全部獲批准興建小型屋宇，申請地點是該「綠化地帶」內最後一幅可興建小型屋宇的私人土地。此外，由於申請人是另一條鄉村(即洋涌村)的原居村民，因此他不能申請以換地方式批出新屋家村的政府土地供興建小型屋宇。

11. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士透過一張投影片回應上述問題。她表示，緊鄰申請地點的東南方仍有其他尚未發展的私人土地。申請地點的南面較遠處亦有尚未發展的私人土地。

12. 由於委員再無就這宗申請提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已完結。城規會會在申請人及其代表退席後就這宗覆核申請作進一步商議，並會在稍後時間通知申請人城規會的決定。主席多謝申請人及其代表，以及規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

13. 委員備悉，雖然申請人聲稱申請地點屬「綠化地帶」內可興建小型屋宇的最後一幅私人土地，以及就這宗申請批給規劃許可不會為同類申請立下不良先例，但在該「綠化地帶」內申請地點附近確實還有其他尚未發展的私人土地。委員大致同

意申請人未能提出有力的理據，以支持偏離小組委員會的決定。

14. 經商議後，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。此地帶的規劃意向，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，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 新屋家、張屋地、上碗窰和下碗窰的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當；
- (c) 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」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展涉及清除現有天然植被，影響該區的現有天然景致。申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及
- (d) 擬議發展不符合「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」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成負面影響。」

議程項目4

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/MOS/127

擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的

沙田烏溪沙落禾沙里 10 號的學校(學校擴建部分)的建築物高度

(城市規劃委員會文件第 10693 號)

[此議項以廣東話和英語進行。]

簡介和提問部分

15. 秘書報告，呂元祥先生是申請人的代表之一。下列委員與呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)有業務往來，或其配偶在馬鞍山擁有物業，已就此議項申報利益：

張國傑先生 — 其公司與呂元祥公司有業務往來；

何安誠先生 — 與呂元祥公司有業務往來；

黎庭康先生 — 其前公司與呂元祥公司有業務往來；
以及

潘永祥博士 — 其配偶在馬鞍山擁有一個住宅單位。

16. 委員備悉，張國傑先生因事未能出席會議。由於何安誠先生和黎庭康先生沒有參與這宗申請，而潘永祥博士的配偶的物業並非直接望向申請地點，委員同意他們可留在席上。

17. 下列規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員；

易康年女士 — 高級城市規劃師／沙田

申請人

李寶椿聯合世界書院(香港)]

艾德華先生]

湯啟康先生]
周德年建築設計有限公司－]
譚漢華先生] 申請人的代表
林雯儀女士]
頌賢規劃顧問有限公司－]
李禮賢先生]
林芊芊女士]
袁晰翹女士]

18. 主席歡迎各人到席，並簡述覆核聆聽程序。她繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

19. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10693 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(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」)對這宗申請的考慮、申請人提供的理據、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

20. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

21. 申請人的代表李禮賢先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 李寶椿聯合世界書院(下稱「李寶椿書院」)早於一九九二年已開始營辦，當時馬鞍山尚未成為新市鎮；
- (b) 申請地點與海濱之間的地方劃為「具特殊科學價值地點」地帶和「自然保育區」地帶；
- (c) 申請地點與毗連沿岸地區的建築物高度限為主水平基準上 50 米，而較內陸的現有發展項目的建築物高度則分別限為主水平基準上 95 米(「峻源」)、主水平基準上 130 米(「迎海」)和主水平基準上 185 米(「銀湖·天峰」)，大致符合從內陸至海濱呈梯級式下降的建築物高度輪廓。此外，城規會最近修訂馬鞍山分區計劃大綱圖，以提供更多用地興建

高層住宅，而其中兩幅用地位於申請地點附近，其建築物高度限為主水平基準上 165 米；

- (d) 在決定李寶椿書院擬議擴建大樓的位置和建築形式時，申請人已考慮到須與「具特殊科學價值地點」地帶和「自然保育區」地帶保持一段緩衝距離，盡量保存申請地點內的成齡樹林，以及各座大樓與教學活動／校園生活之間的功能關係。該校的長遠擴建計劃亦是重要考慮。有關理念建基於可持續發展和對大自然的尊重；
- (e) 在上述考慮因素和地盤限制下，擬議擴建大樓的位置(用地 A)和建築形式已是最佳的方案；
- (f) 這項申請符合略為放寬建築物高度限制的準則。根據建議，各座大樓之間留有間距，藉以加強空氣流通和景觀開揚度。當中已顧及地盤限制和保存樹木的需要；以及
- (g) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議擴建大樓的建築物高度為主水平基準上 51.1 米，與區內的整體建築物高度輪廓並非不相協調，從景觀規劃的角度而言，對這宗申請不表反對。

22. 申請人的代表湯啓康先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 他是李寶椿書院校董會主席；
- (b) 李寶椿書院平均約有 120 名本地學生和 136 名海外學生，他們來自逾 80 個國家／地區。李寶椿書院是一間真正的國際學校，致力讓教育成為團結人們、國家和文化的動力，以推動和平和可持續發展。該校以學生本身的才華和能力作為收生的依據，須取錄由全球逾 150 個世界聯合學院國家理事會和世界聯合學院全球選拔計劃提名的海外學生。校方亦會為基層學生提供獎學金。所有學生均須在校內寄宿，校園為他們提供共同生活和學習的環境，藉以培育學生的國際視野。李寶椿書院亦透過

為非政府機構提供社會服務，以及與本地學校合作和開放校園，讓學生參與各項外展計劃；

- (c) 李寶椿書院最近完成翻新主座大樓南翼(即第一期的和平教育中心)；以及
- (d) 李寶椿書院希望讓更多本地學生受惠於其教育理念，但倘要增加全日制學生人數，便須大幅移除植被，並建造另一座宿舍。李寶椿書院的最新計劃是發展一座擴建大樓(即第二期的和平教育中心)，為來自其他學校的學生提供短期課程，從而培育更多年輕人成為世界公民。

23. 申請人的代表艾德華先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 他是李寶椿書院的校長，已在香港居住逾 20 年；
- (b) 李寶椿書院不只是一間真正的國際學校，也是一間真正的本地學校，因為校方為不能負擔國際學校學費的本地學生提供獎學金；
- (c) 申請地點分為三個區域—包括住宿區(北面的沿岸一帶用作學生宿舍和職員宿舍)、教學區(申請地點的中央部分)和體育及集會區(申請地點的東面部分)；以及
- (d) 擬議擴建大樓的最低三層會直接連接主座大樓南翼，作為其擴建部分，因此擬議擴建大樓須位於教學區。擬議擴建大樓的位置(用地 A)靠近校舍入口，可減少訪客在校園四周走動的需要，利便校園管理。

24. 申請人的代表譚漢華先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他是負責這項學校擴建計劃的建築師；

- (b) 申請地點的地形與學校現時의 布局設計(分開三個功能區域)，對擬議擴建大樓的位置和建築形式構成許多限制。由於擬議擴建大樓旨在作為主座大樓南翼的擴展部分，所以兩座大樓必須互相緊貼；
- (c) 由於教學區的北部幾乎已全部發展，教學區南部是唯一可興建擬議擴建大樓的地方。教學區南部有一個小丘，小丘周圍約主水平基準上 30.6 米處有一個相對平坦的 U 形地台。倘建築物高度限為主水平基準上 42 米，則該 U 形地台上只能興建一棟高 11.4 米或三層的建築物；
- (d) 雖然在技術上是可以建造一棟覆蓋範圍較大的三層高建築物或兩棟三層高建築物，但此舉會令受地盤平整工程影響的範圍大幅增加，因而須砍伐大範圍樹木。累積影響會十分嚴重，因為即使補種樹木，新種的樹木也需時數十年才可生長至現時般茂盛；
- (e) 現有的緊急車輛通道亦須延長至擬議擴建大樓。因此，設計團隊選擇採用六層高的建築設計，地台部分覆蓋範圍較小，而目前該覆蓋範圍內的樹木較少，此舉可盡量減少對景觀造成的不良影響。設計團隊會進一步考慮園景平台的設計，以及研究在擬議擴建大樓進行垂直綠化，以進一步減少對景觀的影響。由於擬議擴建大樓與「峻源」有合理距離，兩者中間有樹木分隔，因此可使視野更開揚；
- (f) 申請人曾探討是否可以降低地盤水平，從而降低以主水平基準上高度計算的建築物高度。可是，此舉須大幅切削斜坡，以便在擬議大樓周圍進行地盤平整工程。這會引致更多樹木須砍伐，建築費更高昂，施工時間更長，對學生造成更多滋擾；以及
- (g) 申請人亦曾考慮改在用地東南邊界附近一塊地勢較低的土地(用地 B)興建擬議擴建大樓。然而，由於用地 B 地處一隅，因此須建造有蓋行人道連接主座大樓南翼。此舉並不理想，不但會造成不便，而且

亦不利於樹木保護。此外，面向馬路的林地亦會受影響，而且周邊地區會更易看見該大樓。

25. 申請人的代表李禮賢先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 李寶椿書院的理念是建基於可持續發展，以及尊重與大自然的關係；
- (b) 面向落禾沙里的林地會完整保留；
- (c) 用地 B 位於茂密的林地範圍，而對面的私人發展項目已對這宗申請提出反對；
- (d) 擬議的擴建大樓及學校的教學活動有着功能上的關係；以及
- (e) 倘這宗申請獲得批准，城規會可施加景觀設計方面的附帶條件。

[黃幸怡女士女士及馮英偉先生在申請人的代表作陳述期間暫時離席。]

26. 沙田、大埔及北區規劃專員、規劃署的代表及申請人陳述完畢，主席遂請委員提問。主席提醒委員這宗申請旨在略為放寬申請地點的建築物高度限制，因此提出的問題應集中在與建築物高度限制有關的事宜。

學校及擬議的擴建大樓

27. 一些委員就李寶椿書院和擬議的擴建大樓提出以下問題：

- (a) 書院的收生名額是否已滿，會否在擬議的擴建大樓落成後招收更多全日制學生；
- (b) 有公眾意見指出，本港的國際學校需求不斷下降。書院的收生情況如何；

- (c) 書院在校園空間和設施方面，與其他國際學校相比情況如何；
- (d) 將於擬議的擴建大樓舉辦的短期課程是否會收取費用；
- (e) 報讀短期課程的學生會否在校內寄宿，如會的話，寄宿多久；
- (f) 擬議的擴建大樓可容納的到訪學生人數；
- (g) 擬議的擴建大樓是否主要供短期課程的學生使用，還是也會供全日制學生使用；以及
- (h) 擬議的擴建大樓六樓的附屬宿舍是否只供到訪的藝術家和音樂家使用。

28. 申請人的代表湯啟康先生和艾德華先生作出回應，要點如下：

- (a) 由於未能在申請地點增建宿舍，因此書院不會增加收生的名額。擬議的擴建大樓預算作書院的教學用途，並為其他本地學校學生舉辦短期課程之用。擬議的擴建大樓落成後，不會額外招收全日制學生；
- (b) 李寶椿書院為全球 18 間聯合世界書院之一，過半數獲取錄的學生是由其他國家提名到香港留學。書院與本港其他商業化的國際學校的市場定位不同，書院向未能負擔國際學校學費的學生提供大額獎學金。書院一直以來都是收生滿額的。一些海外學生因最近的疫情而未能來港，該些學額由本地學生填補；
- (c) 書院為全校 256 名學生、28 名教師及其家屬提供學校宿舍，因此不能與其他國際學校直接比較。然而，由於學校落成多年，部分設施需要更新，以符合最新的要求；

- (d) 短期課程會以用者自付的原則收取費用；
- (e) 部分短期課程會在平日下午進行，在該時段全日制學生會離開校園參與外展活動。有部分短期課程會在周末進行，讓全日制學生亦可參加。另有部分短期課程會在暑假進行，該段時間整間學校差不多空置。參加短期課程的學生只有在暑假才可寄宿。申請人初步的構思是短期課程大約為期五天至一星期；
- (f) 李寶椿書院致力舉辦短期課程，並曾與伙伴學校和相關政府部門合辦講座。然而，現時未能提供到訪學生人數的資料；
- (g) 全日制學生和校外的到訪學生均可使用擬議的擴建大樓。例如，書院目前沒有可供進行音樂活動的空間，因此，擬議擴建大樓四樓的音樂及表演藝術室將預留給全日制學生使用，而和平教育工作坊則主要供校外的到訪學生使用；以及
- (h) 附屬宿舍除了供到訪的藝術家和音樂家使用外，亦供短期銜接課程的教師和協助學校推行和平及可持續發展教育的海外校友義工使用。

可用來興建擬議擴建大樓的其他用地／大樓的建築形式

29. 一些委員就可用來興建擬議擴建大樓的其他用地／大樓的建築形式，向申請人的代表提出下列問題：

- (a) 申請地點內的建築物大多低矮，申請人有否考慮增加現有建築物的高度，而不是申請略為放寬擬議擴建大樓的高度限制；
- (b) 這宗申請所要求略為放寬的建築物高度限制僅為9.1米，倘略為放寬建築物高度限制不獲准許，為何需要增建一幢樓高三層的建築物；

- (c) 可否在申請地點內的其他地方容納擬議擴建大樓的一些樓層(例如六樓的附屬宿舍和五樓的和平教育工作坊)，以期盡量減低略為放寬建築物高度限制的幅度；
- (d) 申請人為擬議擴建大樓選址時，有否研究小山丘周圍的 U 形地台的所有部分；
- (e) 可否把擬議擴建大樓的覆蓋範圍向西面的斜坡下方和入口處的通路伸延，以期降低地盤平整水平和減低整體建築物高度；
- (f) 住宿區與教學區之間目前有所分隔。如把位於六樓專供訪校的音樂家和藝術家使用的附屬宿舍改設於住宿區會否更為理想；
- (g) 興建一幢六層高的擴建大樓與興建兩幢三層高的擴建大樓，對學生造成滋擾的時間長久和嚴重程度有何分別；
- (h) 申請人有否計劃發展緊鄰擬議擴建大樓東南面長有植被的小山丘；以及
- (i) 供日後興建擬議黑盒劇院和 STEM(科學、科技、工程和數學)教育科學大樓的兩幅擴建用地現況為何。

30. 申請人的代表湯啟康先生、艾德華先生、譚漢華先生和林芊芊女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 現有的各幢學校大樓是利用有限的資金建造，其高度與林地的高度相若。現有大樓的地基沒有剩餘的荷載能力可承受額外的重量，申請人的顧問公司呂元祥建築師事務所(香港)有限公司已證實這項限制。此外，在一般上學日，當學生在現有大樓內學習／居住時，在該些大樓的頂部進行建造工程會有實際困難；

- (b) 《教育規例》(第 279 章第 84 條)第 9(3)(a)條規定，課室地面至天花板的高度不得少於 3 米，以致最低樓層高度不少於 3.3 米。一些新學校一般的樓層高度為 3.5 米至 3.6 米，但擬議擴建大樓仍盡量維持在最低要求的高度。鑑於上述樓層高度的要求和分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制(主水平基準上 42 米)，擬在教學區南面部分主水平基準上 30.6 米地台上興建的擴建大樓，只能容納三層教學樓層，因而需要加建一幢建築物，才能容納原有方案頂部的三層(四樓至六樓)；
- (c) 把擬議擴建大樓的一些樓面空間遷至另一位置，將導致更多訪客在申請地點周圍活動而難以管理，也會降低土地使用和共享設施(例如資訊科技設施)方面的效益，令成本大幅上升。此外，擬議擴建大樓的一樓至三樓旨在擴展主座大樓南翼相應樓層的功能。擬設於一樓的多用途區旨在把房間／牆壁的數量減至最少，貫通至室外環境，最適合讓學生在地面進行活動。申請人已把四樓的音樂及表演藝術室的樓層高度降低 1 米，同時把六樓的附屬宿舍的樓層高度降低 0.3 米，從而把擬議擴建大樓的整體建築物高度由主水平基準上 52.4 米降低到主水平基準上 51.1 米。為了符合功能用途，實在不宜進一步降低樓層高度；
- (d) 申請人確實已為了發展擬議擴建大樓一事，探究 U 形地台的所有部分，並在申請書中提出了較可行的方案。緊急車輛通道設施是決定擬議擴建大樓布局設計的關鍵因素。依照建築物高度限制為主水平基準上 42 米的方案，無論加建的該幢三層高大樓位於何處，興建緊急車輛通道都需要砍伐小山丘和 U 形地台上的大部分樹木。由於申請地點內的林地是李寶椿書院較其他學校更為吸引的地方，尤以作為戶外環境／可持續發展教學空間而言，因此學校希望在擬議發展中盡可能保留樹木；

- (e) 擬議擴建大樓以西的地方是一個長有植被的斜坡，作為通道與大樓之間的綠化緩衝。該幅狹長的土地未必足以發展。此外，從入口處望向大樓的視覺影響可能會更大；
- (f) 在擬議的學校擴建大樓加建一層附屬宿舍，既便利又合乎經濟原則，可讓李寶椿書院的學生與訪校音樂家和藝術家進行直接的互動和對話。此外，由於住宿區的土地全部盡用，難以在其內加建一幢大樓；
- (g) 一般來說，地基工程是學校發展計劃中最耗時的部分。這宗申請中的六層高擴建大樓佔地最少，所需的岩土工程亦較少，可在大約兩年半內落成。然而，如興建一幢佔地範圍較大的大樓或兩幢三層的大樓，則需要進行較多的岩土工程，可能需要三至四年才能落成，對學生的滋擾會相應增加；
- (h) 李寶椿書院目前並無計劃發展緊鄰擬議擴建大樓東南面長有植被的小山丘；以及
- (i) 擬建的黑盒劇院和 STEM 教育的科學大樓仍處於概念／資金籌集階段，要落實需時十多年。

31. 一名委員詢問規劃署，降低地盤平整水平以減低擬議擴建大樓的高度或興建兩幢不高於主水平基準上 42 米的三層高擴建大樓是否可行。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，申請地點佔地約 5.64 公頃，面積龐大，有關契約准許的上蓋面積率為 25%。李寶椿書院現有校園加上擬議擴建大樓的上蓋面積率僅為 20.4%。因此，規劃署認為，該校仍有空間和彈性可落實擬議的擴建工程項目，而無須略為放寬建築物高度限制。

視覺影響和景觀問題

32. 一些委員就擬議的擴建大樓所造成的視覺影響提出以下問題：

- (a) 擬議的擴建大樓會否及如何對附近居民（尤其是「迎海」的居民）造成視覺影響，；以及
- (b) 倘擬議擴建大樓的建築物高度為主水平基準上 42 米，在「峻源」前方落禾沙里的公眾停車場會否看到擬議的擴建大樓。

33. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 在評估一項擬議發展的視覺影響時，只會考慮從公眾可到達的觀景點所看到的景觀。某項私人發展所看到的景觀，不會是主要關注；以及
- (b) 申請人沒有提交合成照片以具體展示擴建大樓為主水平基準上 42 米高的方案。文件圖 R-3 的觀景點 1 顯示，申請地點邊緣植物茂生，故從「峻源」前方落禾沙里的公眾停車場，不大可能會看到主水平基準上 42 米高的擬議擴建大樓。

34. 申請人的代表譚漢華先生補充說，申請人手頭上沒有任何合成照片可具體展示興建一幢高度為主水平基準上 42 米的擴建大樓的方案。從文件圖 R-3 的觀景點 1 可見，擬議的擴建大樓比樹頂位置低矮。不過，倘擬議的擴建大樓高度為主水平基準上 42 米，則從「峻源」前方落禾沙里的公眾停車場，可透過樹葉和樹枝看到大樓的部分範圍。

35. 一些委員就景觀問題向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 申請地點的成齡樹主要為澳洲引入的常見品種(白千層)，不但生態價值低，而且不利於生物多樣性。申請人會否重新考慮能否降低建築物高度及增加覆蓋範圍，並在適當情況下以本地品種的樹木取代所砍伐的樹木；
- (b) 申請人有否探討台階／天台綠化的可能性，以盡量減少擬議擴建大樓對附近居民的景觀造成的破壞；以及

- (c) 倘盡量避免砍樹是申請人的重要考慮，申請人為何興建木製園景平台。

36. 申請人的代表湯啟康先生、譚漢華先生和林芊芊女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據申請人的評估，申請地點內的樹木並非古樹名木。不過，倘砍伐成齡樹，即使補償植樹，新種的樹木亦需一段很長的時間，才能生長至與目前相若的狀況。此外，大規模砍伐樹木亦與學校推動可持續發展的宗旨背道而馳；
- (b) 擬議的擴建大樓會沿用現有主座大樓的梯級式屋頂輪廓線設計。擴建大樓最高三層的台階有足夠空間進行環境美化，讓綠化植物向上延展。這些台階比現有樹木高，台階上的園景可享有更多日照以助生長，從而綠化建築物外牆；以及
- (c) 興建緊急車輛通道需要砍伐樹木，故建議闢設園景平台，提供舒適的環境，讓學生在該處聚腳及交流討論，以緩減負面影響。大部分樹木會保留，「穿插」入園景平台中。由於訪校學生可能不習慣坐在草地和泥地上，申請人建議的木製園景平台可方便移動／擺放小型家具，供訪校學生使用。

建築物高度限制及略為放寬建築物高度限制

37. 一些委員就該區的建築物高度限制及略為放寬擬議擴建大樓的建築物高度限制提出以下問題：

- (a) 就馬鞍山地區及附近一帶用地所訂的建築物高度限制背後有何理據；
- (b) 為何「峻源」的建築物高度限為主水平基準上 95 米，而毗連的「帝琴灣」的建築物高度限制則訂為主水平基準上 36 米；

- (c) 四周現有和計劃興建的建築物遠較申請地點的建築物為高。是否有特別的規劃理由要將申請地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 42 米，而這建築物高度限制是否適用於整幅李寶椿書院用地；
- (d) 有否設定略為放寬建築物高度限制的幅度上限；以及
- (e) 把擬議擴建大樓的建築物高度限制由主水平基準上 42 米放寬至 51.1 米，會否對該區的梯級式建築物高度輪廓造成影響。

38. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出陳述，要點如下：

- (a) 當分區計劃大綱圖於一九九一年首次刊憲時，並沒有就該「政府、機構或社區」地帶訂明發展限制。二零零九年，當局在分區計劃大綱圖上的發展地帶施加建築物高度限制，以遏止有極高而且格格不入的建築物隨意分布各處。現時的整體意向是營造梯級式建築物高度輪廓，高度由內陸的市鎮／門廊樞紐向海旁方向遞減。「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制主要是反映現有發展和已規劃發展的建築物高度，並為高密度的已發展地區提供視覺和空間上的調劑。至於沿岸用地，白石的「康樂」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 30 米，而樟木頭老人度假中心所在的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制則訂為主水平基準上 32 米。小組委員會最近批准了一項在申請地點東面較遠處的泥涌興建一所學校的計劃（申請編號 A/MOS/125），有關建築物的高度為主水平基準上 34 米；
- (b) 對二零零九年以前落成的項目（例如「帝琴灣」）所施加的建築物高度限制大致上反映了落成項目的高度。這些項目的建築物高度都相對低矮。另一方面，在二零一四年，當局把「峻源」所在地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)5」地帶，以增

加房屋供應，而為了達至 3.6 倍的地積比率，地帶的建築物高度可高至主水平基準上 95 米；

- (c) 行政會議於一九八九年原則上同意把有關地點(即申請地點)批予李寶椿書院，並在契約訂明建築物高度限為主水平基準上 42 米，同時亦訂明總樓面面積及上蓋面積限制。分區計劃大綱圖所訂主水平基準上 42 米的建築物高度限制，已顧及契約限制和申請地點內現有建築物高度。該建築物高度限制適用於整幅李寶椿書院用地；
- (d) 分區計劃大綱圖的《註釋》已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，以為具規劃和設計優點的發展／重建項目提供彈性。考慮有關略為放寬建築物高度限制的申請的準則載於分區計劃大綱圖的《說明書》第 7.6 段。至於略為放寬建築物高度限制的比率多少才可以接受，則不能一概而論，城規會會按每宗申請的個別影響以及規劃／設計優點逐一考慮。近年，城規會考慮和批准了多宗擬略為放寬建築物高度限制以作教育機構用途的同類申請(包括申請編號 A/K18/314(民生書院，2015 年)、A/K4/69 (香港城市大學，2018 年)及 A/K18/329(香港浸會大學，2019 年))。該三宗申請均有規劃／設計優點作為支持略為放寬建築物高度限制的理據；以及
- (e) 雖然建議中擴建大樓的建築物高度(即主水平基準上 51.1 米)比申請地點南鄰「峻源」的建築物高度(即主水平基準上 95 米)為低，未必會對區內的梯級式建築物高度輪廓造成影響，但申請人應提供理據以支持略為放寬建築物高度限制的申請。

規劃／設計優點

39. 一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 這宗申請對於社區有甚麼規劃／設計優點，以支持略為放寬建築物高度限制；以及
- (b) 李寶椿書院致力服務社會，值得讚賞。訪校音樂家和藝術家的音樂／藝術交流活動及擬議的黑盒劇場會否開放供公眾或其他學校的學生參與及使用。

40. 申請人的代表湯啟康先生及艾德華先生作出回應，要點如下：

- (a) 李寶椿書院的使命是培育更多年輕人成為世界公民，而這個使命本身就是規劃優點。李寶椿書院一直計劃把學校的設施開放供公眾使用，並鼓勵公眾與李寶椿書院的學生互動，從而加深他們對世界的認識。現時李寶椿書院主要透過提供外展服務，以及與其他學校合辦教育課程，開放其設施供公眾使用。不過，書院需要額外的樓面空間以實踐有關使命，以及解決現時部分設施不足的問題。擬議擴建可讓書院向本地學生提供更多短期課程，有助實現上述目標。現建議擴建大樓的位置利便書院開放大樓供公眾使用，盡量減少公眾在校園周圍走動，方便管理；以及
- (b) 訪校音樂家和藝術家的音樂／藝術交流活動，的確是以李寶椿書院及其他學校的學生為對象。李寶椿書院亦承諾開放整座擬議擴建大樓和擬議的黑盒劇場，供公眾欣賞音樂和藝術活動。擬議的黑盒劇場是一項長遠計劃，申請人最初的構思是劇場在日間作教學用途，晚間開放作供舉辦本地音樂活動，例如中國戲曲。在擬議黑盒劇場落成前，擬議擴建大樓四樓的音樂及表演藝術室可於短期內提供一些表演空間。

41. 主席及一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 委員留意到申請人可興建覆蓋範圍較大的擬議擴建大樓，而無須申請略為放寬建築物高度限制(雖然申請人並不屬意此設計)。申請人藉增加擬議發展的建築物高度，以盡量避免對景觀造成負面影響，可否視為一項規劃優點；以及
- (b) 申請人自願把建築物從「自然保育區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶後移，此舉可否視為規劃優點。

42. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 規劃優點一般指可令市民大眾受惠的建築物或設施設計。申請地點的建築物高度限為主水平基準上 42 米，在申請地點內進行學校用途無須取得規劃許可。儘管如此，根據地契，申請人須提交經修訂的總綱發展藍圖。在申請地點砍伐樹木前，亦須先獲得地政總署署長批准；以及
- (b) 規劃署歡迎申請人自願把建築物從「自然保育區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶進一步後移。但須留意，申請地點的面積約為 6 公頃，而地契所訂明的准許上蓋面積為 25%。申請地點內應該尚有空間可容納擬議的擴建大樓，而無須放寬建築物高度限制。

其他

43. 一名委員問到，可否從書院前往申請地點旁邊的「具特殊科學價值地點」地帶。申請人的代表艾德華先生回應指，書院及該「具特殊科學價值地點」地帶之間有一道圍欄，不可直接由書院前往該地帶。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士補充，當局於一九八二年劃定泥涌「具特殊科學價值地點」，該處具有特殊地質價值，可經海星灣海灘前往該處。

44. 由於委員對這宗申請再沒有進一步提問，主席表示，這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人的代表離席後再商議這宗覆核申請，並會於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[楊偉誠博士在進行答問部分時到席，而黎庭康先生、何安誠先生及簡兆麟先生在進行答問部分時離席。林兆康先生此時離席。]

[會議休會 10 分鐘。]

商議部分

45. 主席總結說，將申請地點的建築物高度限為主水平基準上 42 米，當中是考慮到契約限制、申請地點內現有建築物的高度，以及該區的梯級式建築物高度輪廓。只要申請地點的低矮建築物特色及馬鞍山區的梯級式建築物高度輪廓能夠保存，以及擬議發展符合分區計劃大綱圖的《說明書》所列明的準則，城規會可從優考慮略為放寬建築物高度限制。她繼而請委員就這宗覆核申請提出意見。

46. 部分委員認為可支持這宗申請，理由如下：

視覺影響不大

- (a) 擬議擴建大樓的高度增加 9.1 米，與申請地點南面的高層發展項目相比，這增幅並不顯著。把擬議擴建大樓的高度限制略為放寬至主水平基準上 51.1 米，與四周的發展項目及該區的梯級式建築物高度輪廓仍然互相協調；
- (b) 一座標準校舍的建築物高度通常為八層。在用地 A 發展三層高的擴建大樓不符合成本效益，亦未有善用土地資源；
- (c) 略為放寬建築物高度限制至主水平基準上 51.1 米後，申請地點以外的地方可看見擬議擴建大樓的一

部分。不過，這視覺影響可以透過進行垂直綠化及天台園景美化紓緩。如這宗申請獲批，可施加相關的規劃許可附帶條件，以回應附近居民的關注；

盡量減少景觀影響及對學校運作的滋擾

- (d) 擬議的擴建大樓連接現有的教學大樓，位置合理。鑑於地盤限制，略為放寬建築物高度限制有助盡量減少擬議擴建大樓的覆蓋範圍和地盤平整工程的規模，從而減少砍樹和減輕對申請地點的景觀造成的負面影響；
- (e) 雖然申請地點的樹木既非古樹名木，亦不屬重要的樹木品種，但李寶椿書院的師生可能對該等樹木和自然環境有感情。在申請地點大量砍樹並不理想；
- (f) 就學校擴建計劃而言，一個主要的考慮因素是盡量減少建築工程對學校運作和學生的滋擾。為此，須將工程地盤和現有建築物分隔，以及盡量縮短工程時間。李寶椿書院的學生只會在該校就讀兩年。建築工程為期多久取決於地盤平整工程的範圍大小。如為了符合建築物高度限制而降低地盤水平或擴大建築物覆蓋範圍，則須進行更多的地盤平整工程，工程時間將相應延長。這未必是最佳的解決方案；

規劃優點

- (g) 學校工程項目與商業或住宅重建項目有所不同，不能期望學校工程項目能有與商業／住宅發展項目相若的規劃／設計優點。提供更多教育設施本身就是一種社會增益。此外，如申請人已盡力減少擬議發展所造成的損失(例如減少砍樹)，這亦可視作一項規劃優點；
- (h) 李寶椿書院對外開放，而申請人亦承諾會在擬議擴建大樓建成後，進一步開放校園供公眾使用。如申請人能提供更多詳情，闡釋開放擬議擴建大樓供公眾使用的安排，這亦可視作一項規劃優點；

- (i) 李寶椿書院有別於其他以商業模式營運的國際學校，香港缺乏這類獨特的教育服務。該校培育出具國際視野的學生，從更大層面而言，這貢獻亦可視作一項規劃優點；以及
- (j) 如這宗申請獲得批准，可施加規劃許可附帶條件，訂明多項規定，包括申請人須在特定時間開放學校設施供公眾使用；把長有植被的山丘劃作非建築用地；申請人必須保育樹木和引入本地樹木品種；以及申請人必須改善建築物設計以減少對周邊地區的視覺影響。如申請人確實履行這些規劃許可附帶條件，擬議發展超出規定的建築物高度限制所帶來的問題將可緩解。

47. 另一方面，一些委員不支持這宗申請，理由如下：

善用土地

- (a) 申請人沒有提出具說服力的理據，解釋為何選擇在有關地方興建擬議擴建大樓。申請地點仍未地盡其用，有部分地方預留作長遠擴建之用(例如興建黑盒劇場和科學樓)，但並無具體計劃。由於容許的上蓋面積並未盡用，申請人應探討盡量運用空置地方的可行性，然後才為擬議擴建大樓申請略為放寬建築物高度限制；

立下先例

- (b) 批准略為放寬建築物高度限制，以便在申請地點興建擬議的擴建大樓，可能會立下不良先例，引發申請地點內其他部分的其他類申請，累積影響所及，或會進一步對周邊地區造成視覺上的不良影響。最好待申請人提交全盤的學校擴建計劃，說明打算在校園進行的其他新發展項目(即使是較遠期的發展)的建築物高度後，城規會才考慮這宗申請；

規劃／設計優點

- (c) 申請人未有按照有關分區計劃大綱圖《說明書》所載的準則，提出充足的規劃／設計優點，以支持這宗略為放寬擬議擴建大樓的建築物高度限制的申請。舉例說，開放校舍予公眾使用可視為一項規劃優點，但申請人未有就開放學校設施予公眾使用一事作出具體安排，亦沒有提供充足資料，說明此舉構成的規劃優點與其要求略為放寬建築物高度限制有何關係；
- (d) 申請人未有提供充足資料，說明擬議發展項目在設計上的優點。申請人的代表雖然在會議上提議可進行垂直綠化以進一步綠化環境，但並沒有說明具體方案。此外，申請人沒有闡明擬議擴建大樓可如何融入自然環境，以及會如何緩解這項發展在視覺上對周圍地方造成的不良影響；以及
- (e) 校園內林地種植的樹木大部分屬非本土品種。申請人誇大了林地的生態價值，而且不當地以這樣一個因素為藉口，不去探討是否有其他合適的地方可興建擬議的擴建大樓。雖然當局一般不鼓勵砍伐樹木，但這類非本土品種的樹木在生態上並無重要價值，無須不惜一切來保存。倘申請人確實決意盡量減少破壞林地，便應考慮會否在興建擬議擴建大樓時，趁機引入更多本土樹種，從而改善校園的整體生態價值。這才是更積極改善自然環境的做法，可視為一項規劃優點。

48. 一名委員認為，不應把開放校舍予公眾使用視為一項規劃增益，因為這項措施既不是要略為放寬建築物高度限制才可做到，亦與略為放寬建築物高度限制沒有實質關係。

49. 一名委員詢問城規會批准放寬的建築物高度限制幅度可否較申請人所申請的幅度為低。規劃署署長李啟榮先生表示，城規會應只考慮申請人提交的建議，不宜另訂並非申請人要求的建築物高度。

50. 鑑於申請地點的上蓋面積尚未盡用，一名委員詢問是否需要先盡用上蓋面積，然後略為放寬建築物高度限制的申請才會獲從優考慮。秘書回應表示，申請地點的租契載有上蓋面積限制，但涵蓋申請地點的分區計劃大綱圖並無訂明「政府、機構或社區」地帶的上蓋面積限制。有關的「政府、機構或社區」地帶只設有建築物高度限制。對於考慮這宗略為放寬建築物高度限制的申請，分區計劃大綱圖《說明書》第 7.6 段所載的準則適用。

51. 主席問到規劃優點是否一定須與「公眾利益」有關。秘書回應表示，雖然《說明書》第 7.6 段並無言明「公眾」一詞，但根據既定做法，規劃優點通常包含「公眾」層面，而提供政府、機構或社區設施一般視為規劃優點。主席問到可否從較為廣闊的角度考慮規劃優點。副主席指出，儘管準則沒有具體提到關乎公眾的規劃優點，但《說明書》第 7.6 段所列的全部準則均與公眾和社會的利益息息相關。雖然他同意可較有彈性地審批與政府、機構或社區用途有關的申請，可是正如上文第 47 段所述，申請人並無提出充足的規劃優點以支持這宗申請。

52. 規劃署署長李啟榮先生回應主席的詢問時指出，「政府、機構或社區」地帶「註譯」訂有關於可略為放寬建築物高度限制的條文，但城規會需要根據分區計劃大綱圖《說明書》所載的準則考慮有關建議。雖然他體恤這宗申請的情況，但他同意一些委員的意見，認為申請人未能提出有力理據，證明有需要略為放寬建築物高度限制，尤其是校園內仍有空置地方。雖然申請人解釋指這些地方是預留作學校長遠擴建之用，但計劃細節欠奉。此外，開放學校設施予公眾使用的安排，以及設計上能盡量減低對周邊地區造成視覺影響的措施，這些本來或可視為有關建議在規劃／設計上的優點，可是一概欠缺詳細資料。他同意文件的建議，不支持這宗覆核申請。

53. 主席總結說，有委員支持批准這宗申請，也有委員反對批准這宗申請，兩者論點相當平衡，不過仍須作出決定，結果有較多委員不支持這宗覆核申請。申請人希望提供更多教育設施，此舉值得讚賞。可是，申請人未能提出有力的理據支持略為放寬建築物高度限制的建議，亦未能說明有關建議在規劃和設計上的優點。申請人可留意委員所關注的問題，再提交改善

方案予城規會考慮。具體而言，申請人應提交全盤的學校擴建計劃，當中不但要包括快將進行的發展計劃，而且亦要載列打算在預留／空置地方進行的較長遠發展的初步構思(特別是那些長遠的發展是否亦須向城規會申請略為放寬建築物高度限制)，以便城規會考慮關於申請地點的申請。此外，申請人可因應第47段所載的委員意見，提供更多關於規劃／設計優點的資料，包括開放學校設施予公眾使用的詳細安排，設計上有何措施能盡量減低在視覺上對周邊地區造成的影響，以及保育樹木和改善自然環境的建議。

54. 經商討後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

「申請人未能提供有力的理據支持略為放寬建築物高度限制以作學校擴建發展的建議，亦未能證明該建議具備規劃和設計上的優點；」

[於商討部分進行期間，馮英偉先生返回席上，而袁家達先生、廖凌康先生、潘永祥博士和黃煥忠教授則離席。]

議程項目5

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-LYT/720
擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺流水響第85約地段第586號B分段餘段
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10701號)

[此議項以廣東話進行。]

55. 秘書報告，申請人在二零二零年十一月十九日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會再延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓其有足夠時間準備進一步資料，以及與地政總署聯絡。這是申請人第三次就這宗覆核申請要求延期。

56. 委員備悉，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(城規會規劃指引編號 33)所訂的準則，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，而且申請人並非要求把日期無限期押後，而即使延期，也不會影響其他所涉各方的利益。

57. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期兩個月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，這宗覆核申請須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，這宗覆核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，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而城規會已給其合共六個月時間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。

[楊偉誠博士、侯智桓博士、伍穎梅女士、劉竟成先生、伍灼宜教授、吳芷茵博士、余偉業先生、倫婉霞博士、謝祥興先生及黎志華先生於此時離席。]

西貢及離島區

議程項目6

[機密項目][閉門會議]

58. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目7

[機密項目][閉門會議]

59. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目8

[機密項目][閉門會議]

60. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目9

[機密項目][閉門會議]

61. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目10

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

62. 副主席建議，由於秘書處在會前已透過電郵把會議記錄草擬本發送給委員，因此或許無須在會上呈上會議記錄草擬本的印刷本。委員普遍同意，除非委員提出要求，否則無須向委員分發會議記錄草擬本的印刷本。上述安排即時生效。

63. 會議於下午四時結束。