

二零二一年三月五日舉行的城市規劃委員會
第 1240 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

張國傑先生

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

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥博士

黃元山先生

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

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署署長
黎志華先生

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

李國祥醫生

吳芷茵博士

余偉業先生

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
鄧翠儀女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
張芝明女士

開會詞

1. 主席表示，是次會議會安排以視像會議形式進行。

議程項目1

[公開會議]

通過二零二一年二月十九日第 1239 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二一年二月十九日第 1239 次會議記錄草擬本已於二零二一年三月五日送交委員。如委員於二零二一年三月八日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後補註：會議記錄經修訂後(按委員的建議修訂第 65(c)段)，於二零二一年三月八日獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

- (i) 接獲的新城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2021 年第 1 號
擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
元朗港頭村第 116 約地段第 2964 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
申請編號 A/YL-TT/477

3. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零二一年二月十八日收到一份上訴通知書，就城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零二零年六月五日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-TT/477)的決定提出上訴。該宗申請擬在《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/16》上一幅劃為「農業」地帶及

「鄉村式發展」地帶用地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。

4. 這宗覆核申請被城規會駁回，理由如下：

(a) 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」，因為港頭村、港頭新村、瓦窰頭和塘頭埔村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及

(b) 批准這宗申請會為相關「農業」地帶內同類的申請立下不良先例，令該區整體鄉郊農業特色的質素下降。

5. 委員備悉，這宗上訴個案的聆訊日期仍有待確定，並同意秘書會如常代表城規會處理這宗上訴。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2019 年第 6 號

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的屯門藍地新慶村第 130 約地段第 190 號 D 分段餘段及第 190 號 E 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
申請編號 A/TM-LTY Y/362

城市規劃上訴個案編號：2019 年第 7 號

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界屯門藍地新慶村第 130 約地段第 190 號 D 分段第 2 小分段及第 190 號 Q 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
申請編號 A/TM-LTY Y/363

6. 秘書報告，有關上訴是反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回兩宗申請(編號 A/TM-LTY Y/362 和 363)的決定。這兩宗申請提出在藍地及亦園分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」及／或「住宅(戊類)」地帶的兩個地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。

7. 上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零二零年十一月三日一併就這兩宗上訴進行聆訊，並於二零二一年二月三日駁回上訴，理由為青磚圍、屯子圍和新慶村的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用。此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，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內的現有村落附近，會較為恰當。

8. 委員備悉上訴委員會所作的裁決。

(iii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2020 年第 4 號
在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦上路上村第 114 約地段第 1216 號餘段(部分)、
第 1217 號 B 分段(部分)及第 1217 號 A 分段(部分)地下
闢設臨時動物寄養所及犬隻訓練設施(為期三年)
申請編號 A/YL-SK/273

9. 秘書報告，上訴人已主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零二零年八月七日接獲這宗城市規劃上訴個案(編號 2020 年第 4 號)。上訴人反對城市規劃委員會於二零二零年五月二十二日經覆核後駁回一宗申請的決定，該宗申請擬闢設臨時動物寄養所及犬隻訓練設施，為期三年。上訴地點位於《石崗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-SK/9》上劃為「鄉村式發展」地帶的地方。

10. 二零二一年二月十八日，上訴人放棄上訴。二零二一年二月二十三日上訴委員團根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條，正式確認上訴人已放棄上訴。

11. 委員備悉上訴人放棄上訴。

(iv) 上訴個案的統計數字

12. 秘書報告，截至二零二一年三月一日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 12 宗而有待裁決的上訴個案則有四宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	36 宗
駁回	:	166 宗
放棄／撤回／無效	:	204 宗
尚未聆訊	:	12 宗
有待裁決	:	4 宗
總數		422 宗

西貢及離島區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

第 12A 條申請編號 Y/I-NEL/1

申請修訂《大嶼山東北部分區計劃大綱核准圖編號 S/I-NEL/12》，把位於大嶼山竹篙灣地段第 4 號(部分)及第 6 號(部分)的申請地點由「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶、「其他指定用途」註明「貨櫃後勤用地」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「海洋功能保留區」地帶
(城市規劃委員會文件第 10722 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

13. 以下規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到席上：

譚燕萍女士	—	規劃署西貢及離島規劃專員
蕭爾年先生	—	規劃署高級城市規劃師／離島
周子峰先生	—	規劃署城市規劃師／離島
馮錦霖先生	—	申請人
伍美琴教授]]	申請人的代表

謝世傑先生]

14. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。她繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗改劃用途地帶申請。

15. 規劃署高級城市規劃師／離島蕭爾年先生借助投影片，按城規會文件第 10722 號(下稱「文件」)詳載的內容向委員簡介申請人的建議、政府部門與公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

16. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述這宗改劃用途地帶申請。

17. 申請人的代表伍美琴教授借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她支持這宗改劃用途地帶申請，透過維持申請地點的現狀，保留該處的海洋功能；
- (b) 環境局的《香港氣候變化報告 2015》指出，全球暖化和海平面上升會使香港各區(包括申請地點)的風暴潮威脅加劇。因此，制訂策略以應對海平面上升的風險和保護內陸地區的發展十分重要。其中一個例子是位於英國的沃勒西濕地項目。該項目旨在透過再造泥灘、鹹水沼澤、湖泊、草場等的濕地景觀，防範氣候變化和沿岸水浸所帶來的威脅；
- (c) 歐洲聯盟(下稱「歐盟」)最近推出措施，規定所有沿海的歐盟成員國須在二零二一年或之前擬備跨區域的海洋空間計劃。海洋空間規劃設有相關架構和諮詢程序，讓公眾更了解不同組別人士如何使用和保護海洋地區，以便有關當局在掌握充足資料後進行規劃工作，並作出決定。採用海洋空間規劃可在生態／環境、經濟和社會方面帶來很多好處，例如識別具生物或生態重要性的地區、識別同一地區內可互相協調的用途以作發展、識別並加強保護文化遺產。歐盟建議在制訂和落實海洋空間規劃時應採取數個步驟，包括了解有關需要和找出負責當局、

獲取財務資助、透過前期規劃工作組織相關程序、統籌持份者參與相關工作、確定和分析現時情況、確定和分析未來情況、擬備和批核海洋空間管理計劃、落實執行海洋空間管理計劃、監察和評估表現，以及採用海洋空間管理程序。讓持份者參與海洋空間規劃十分重要，因為可令他們更了解過程中不同問題的複雜程度。海洋空間規劃的主要作用是定下全面的海洋空間管理計劃和相關的管理措施，以達到具體目的。管理計劃內通常包括劃定用途地帶計劃。劃定用途地帶的主要目的，是為具重要生物和生態價值的生境、生態系統和生態過程提供保護；對與生態產生衝突的人類活動作出分隔，或把與生態互相協調的人類活動融合其中；一方面保護海洋管理區的自然價值，另一方面容許人類合理使用該區；一方面劃設地方供人類合理使用，另一方面盡量減低人類使用這些地方對本身和自然的影響；保留海洋管理區部分範圍在其天然狀態，免受人類因科學或教育以外的目的破壞；以及

- (d) 香港並非欠缺土地，當中約 24% 的土地為已建設區，47% 為郊野公園和保育區，而餘下的 29% 則為非建設區。現時新界有很大範圍的土地仍未開發，可供日後發展之用。根據粗略估計，全港超過 85% 的土地由政府擁有，政府應考慮透過策略性規劃，更善用土地資源，並保護海洋免受影響。

18. 申請人的代表謝世傑先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他想回應文件所載的相關政府部門意見；
- (b) 《香港港口規劃總綱 2020 研究》及《香港港口發展策略 2030 研究》確定申請地點無需用作貨櫃碼頭發展。現時把申請地點劃為「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶和「其他指定用途」註明「貨櫃後勤用地」地帶，未能反映本港目前的港口發展計劃。根據政府過往進行的研究，青衣西南部是擴建貨櫃碼頭的較佳地點，而大嶼山東北部具潛力的

選址已被放棄。城市規劃委員會(下稱「城規會」)有責任因應不斷改變的規劃情況，對不合時宜的土地用途地帶作出糾正。長遠願景應該是要保護海洋，以應對氣候變化的威脅，並讓公眾可使用海洋，用途包括但不限於船隻航行、釣／捕魚、海上駕駛、康樂活動，以及海洋生態和海洋物理等科學研究。

- (c) 申請地點須符合政府與香港國際主題樂園有限公司簽訂的《限制性契約》。根據《限制性契約》，申請地點位於「高度管制區」內，因此申請地點的任何建築工程均須受建築物高度限制。擬議的「其他指定用途」註明「海洋功能保留區」地帶不會違反《限制性契約》所訂明的建築物高度限制。地政總署應提供有關《限制性契約》的詳情，並解釋建議改劃的地帶會否違反《限制性契約》的規定；

- (d) 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)表示申請地點沒有已知的中華白海豚和江豚的重要生境，而且生態價值有限。然而，在沒有實證支持的情況下，得出這樣的結論會誤導公眾。因此，漁護署應解釋相關研究的涵蓋範圍和相關數據。根據洪家耀博士為漁護署進行的「監察香港水域的海洋哺乳類動物(2019-20)」調查，二零一九年江豚最經常出沒的棲息地局限於大嶼山東南部和大嶼山西南部兩個調查區域交界的離岸水域。即使石鼓洲附近的水域在過去十年一直被視為江豚的重要棲息地，但江豚在該水域的使用量已在二零一八年及二零一九年連續兩年急劇下降至非常低的水平，可能與近年綜合廢物管理設施的建造工程有關。此外，根據世界自然基金會香港分會於二零一九年進行的海底聲音研究，擬議填海區內曾錄得江豚出沒。另一份報告指出，每年的擱淺江豚平均數目由一九九零年代後期的每年 11 隻，在過去十年增至每年 24 隻。自二零零六年起，香港水域錄得的擱淺江豚總數為 318 隻。澳洲詹姆士庫克大學的鯨類科學家 Putu Liza Mustika 表示，江豚擱淺是海洋管理不善的徵兆；

- (e) 漁護署表示，在申請地點範圍外的其他離島錄得鮑氏雙足蜥，亦發現白腹海鷗的棲息地。不過，應留意最近修訂的「中國瀕危及受保護物種名錄」已把白腹海鷗提升為國家一級保護野生動物。根據香港觀鳥會的估算，全港約有 30 隻白腹海鷗。由於白腹海鷗在繁殖季節容易受人為干擾影響，因此這種雀鳥常常選擇在無人居住的海岸線或離岸島嶼築巢和繁殖。香港是華南地區的重要繁殖場地，而最近在東大嶼水域的周公島上亦發現仍在使用的鳥巢。擬議的大規模的填海工程和擬建的堅尼地城連接路會嚴重干擾鳥類的繁殖及覓食地方，因而影響鳥類繁殖率，使香港鳥類的數目減少；
- (f) 漁護署表示，並非所有國家都須針對為每個保護全球海洋的目標訂定相應的國家目標。然而，確實有需要保護香港的海洋和本地生物多樣性。目前，只有少於百分之三香港水域獲劃定為海岸保護區或海岸公園。即使把擬設的南大嶼海岸公園和為補償興建第三條跑道而設的海岸公園包括在內，香港的海岸保護區和海岸公園亦僅佔約百分之五的香港海域，遠遠未達到《聯合國生物多樣性公約》所定百分之十的全球海洋物種的目標。政府應在可預見的將來積極擴大香港的受保護水域，並通過法定圖則劃定相關水域為保護區；
- (g) 漁護署表示，根據由海事處發布的《本地船隻海圖冊》(下稱「海圖冊」)，申請地點部分地方的水深超過海圖深度基準面以下 6 米，而且未必如其中一項公眾意見所述般，會按照《拉姆薩爾公約》被界定為濕地。漁護署和海事處應提供標明水深的海圖冊，以確定申請地點該部分地方是否屬於濕地；以及
- (h) 我們收集了合共 2 521 封支持改劃用途地帶申請的信件，可是由於一些技術問題，城規會秘書處只收到當中的 268 封。有些意見支持改劃申請，理由是海洋空間規劃對香港的可持續發展至為重要，大規

模填海會破壞自然環境，而擬議的用途地帶可作為緩衝區。

[楊偉誠博士此時到席。]

19. 申請人馮錦霖先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 對於因技術問題導致城規會秘書處未能收到一些表達支持意見的信件，他感到難過；
- (b) 規劃署先前在事先沒有與申請人溝通的情況下，要求鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意延期考慮這宗申請。延期的要求通常應由申請人提出，而規劃署會就有關要求提供意見，供城規會考慮。對於規劃署就這宗申請所提出的延期要求，申請人並無獲告知可如何作出回應，或是否可作出回應，以供小組委員會考慮。城規會應檢討城市規劃委員會規劃指引編號 33「延期對根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所訂的相關程序，讓申請人可就規劃署提出的延期要求作出回應；
- (c) 在分區計劃大綱圖上把申請地點劃為「其他指定用途」註明「貨櫃碼頭」地帶及「其他指定用途」註明「貨櫃後勤用地」地帶，是為了作貨櫃碼頭日後擴展之用。現時這宗申請參考了國務院所發出的《全國海洋功能區劃(2011-2020年)》(下稱「《區劃》」)，提出把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「海洋功能保留區」地帶，藉以保留申請地點的海洋基本功能供公眾所用。《區劃》的其中一項基本原則是切實加強海洋環境保護和生態建設，統籌考慮海洋環境保護與陸源污染防治，控制污染物排海，改善海洋生態環境，防範海洋環境突發事件，維護河口、海灣、海島、濱海濕地等海洋生態系統安全。根據《區劃》，劃定「保留區」是為了保留海域後備空間資源，以及限制在該區進行開發；

- (d) 漁護署就這宗申請提出的其中一項意見，是指《拉姆薩爾公約》與土地用途規劃無關。事實剛好相反，進行土地用途規劃時應考慮該公約。一份有關后海灣地區發展的城市規劃委員會規劃指引亦提及應考慮該公約的事宜。漁護署多年來持續每年監察海洋哺乳類動物，當中有否涵蓋申請地點周邊地區範圍，令人存疑。至於有關白腹海鷗的保護，牠們的築巢之地正受威脅。白腹海鷗的保育價值已予提高，因為中國最近把白腹海鷗的保護級別由國家二級保護野生動物提升為國家一級。保護白腹海鷗及其在香港的覓食地是日趨緊迫的工作；
- (e) 其他相關政府部門並無就這宗改劃申請提出負面意見。這宗改劃申請不會違背《限制性契約》，亦不會影響申請地點的海洋功能，故海事處處長不表反對。此外，這宗申請不會對小交椅洲的草木茂盛環境造成任何負面影響；
- (f) 在收到文件之前，他並沒有收到來自土木工程拓展署可持續大嶼辦事處及規劃署策略規劃組的意見。他們均對這宗改劃申請表示反對／有強烈保留。這宗改劃申請會如何影響《交椅洲人工島研究》，以及《香港 2030+》研究的最後修訂工作，頓成疑問；以及
- (g) 把申請地點改劃為保留區，可有效地反映申請地點的現時狀況及現有用途，並可刪除不合時宜的土地用途地帶。有關改劃不會妨礙申請地點的未來用途，因為將來政府仍可在有需要時，提出理據支持修訂分區計劃大綱圖。因此，城規會的決定不應因土木工程拓展署提出反對而受到影響。

20. 規劃署的代表、申請人和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

申請地點

21. 一些委員提出以下問題：

- (a) 這宗改劃申請是否涵蓋交椅洲和小交椅洲；
- (b) 漁護署有否就申請地點的生態價值提出任何建議；
- (c) 漁護署所進行的生態調查中，調查範圍有否涵蓋中部水域；
- (d) 申請地點內有沒有任何地方按照《拉姆薩爾公約》被界定為濕地；
- (e) 根據過往研究所得結果，有否任何資料確認在申請地點進行填海屬可以接受；
- (f) 申請地點日後的發展會否受制於《限制性契約》所訂定的高度管制；
- (g) 當一幅用地無須再用作某一規劃用途時，該用地何時可改劃土地用途；以及
- (h) 申請人有否提交技術評估，以支持這宗申請。

22. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 這宗改劃申請只涵蓋小交椅洲的範圍，但不包括現時在分區計劃大綱圖上主要劃為「自然保育區」地帶的交椅洲；
- (b) 關於申請地點的生態價值，漁護署已提供相關數據及資料，供城規會考慮。當《香港 2030+》研究建議發展東大嶼都會時，規劃署已就該區的生態狀況進行初步評估，並發現部分範圍具生態價值。規劃署會在《交椅洲人工島研究》進行詳細的技術評估，以確定所建議的土地用途方案是否可行；
- (c) 漁護署就中華白海豚和江豚進行的調查已歷時約 20 年，而部分中部水域(迪士尼樂園東南面)曾一度納入有關調查內。過去有人曾目擊中華白海豚間中於

該區出沒，但其後在該處已經不見牠們的影踪。此外，該區從未錄得江豚出沒。由於這兩種海洋哺乳類動物不常出現在有關水域，漁護署進行的海洋哺乳類動物監察計劃其後把該區剔除在外。然而，《交椅洲人工島研究》日後進行的技術評估(包括生態影響評估)將涵蓋申請地點附近的水域。該技術評估會選定地方(如有的話)以作保育，並視乎情況建議適當的緩解措施；

- (d) 漁護署表示，根據《拉姆薩爾公約》的定義，濕地包括各種不同的內陸生境，例如沼澤、泥沼、河流和湖泊；濕地也可以是沿岸地區，例如紅樹林、潮間泥灘、珊瑚礁，以及魚塘等人造地方。按照該公約，相關海域未必會被界定為濕地；
- (e) 過往於一九九一年開展的研究確認，在該區進行港口發展實屬可行。考慮到不斷轉變的情況和最新的要求，《交椅洲人工島研究》會開展新一輪的技術可行性研究和評估，以確定填海的範圍。當局會充分顧及多項因素，包括保護該區環境和生態的問題；
- (f) 有關《限制性契約》是政府與香港國際主題樂園有限公司之間所訂立的一項協議。當局會按《交椅洲人工島研究》的內容，制訂相關土地用途方案，而過程中會考慮《限制性契約》所施加的限制；
- (g) 法定圖則一般會於適當時候作出修訂，以反映最新規劃情況。關於大嶼山東北部分區計劃大綱圖，當局在一九九八年委託進行的《大嶼山北岸發展可行性研究》建議大嶼山東北部地區的土地用途建議，應以旅遊及康樂發展的主題為基礎，而在南面較遠處近交椅洲的貨櫃碼頭用地則予以保留，作長遠港口發展之用。其後，二零零四年的《香港港口規劃總綱 2020 研究》和二零一四年的《香港港口發展策略 2030 研究》(下稱「香港 2030 研究」)已確認申請地點無須用作發展貨櫃碼頭。《香港 2030 研究》的結論認為，現有基礎建設應予增強，以應

付預計至二零二零年的未來需求。不過，仍有需要先就決定該區的長遠計劃進行相關研究，才可就用途地帶訂下恰當的修訂／建議，以供城規會考慮；以及

- (h) 雖然條例沒有規定申請人須提交技術評估作為第12A條申請的支持理據，但規劃署在收到這些技術評估後，會諮詢相關政府部門，然後把有關部門提出的意見和建議提交城規會考慮。至於這宗改劃用途地帶申請，申請人沒有提交任何用以支持申請的技術評估(例如相關地區的生態價值評估)，證明其論點成立，以及永久禁止在該區填海的意向屬恰當。

23. 申請人馮錦霖先生在回應一名委員的提問時表示，這宗改劃用途地帶申請是要清除該區已不合時宜的規劃用途，即貨櫃碼頭和貨櫃後勤用地用途。他無意申請改劃交椅洲現時在分區計劃大綱圖上所主要劃作的「自然保育區」地帶用途。

政府委託進行的研究

24. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議東大嶼都會的規模有多大；
- (b) 該項研究會否涵蓋氣候變化和生物多樣性等備受關注的因素；
- (c) 為何在現階段批准這宗改劃用途地帶申請，會妨礙該項研究成為已計劃為該區進行的重要策略研究；以及
- (d) 研究會否把現有海域或貨櫃碼頭這項規劃用途視為基本狀況。

25. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出陳述，要點如下：

- (a) 《香港 2030+》建議的東大嶼都會所涉規模，包括在交椅洲附近填海，填海所得土地面積合共約 1 000 公頃；
- (b) 該項研究和相關技術評估將涵蓋與氣候變化及相關問題有關的關注事項；
- (c) 申請人表示，改劃用途地帶建議的目的是要保留申請地點的海洋基本功能供公眾所用。在擬議「其他指定用途」註明「海洋功能保留區」地帶內，不得進行任何填海造陸或大規模永久覆蓋海面的發展，亦不得進行海洋資源的開採及／或挖掘海床或破壞海床地貌。申請人並無在申請書內提供資料、技術評估和研究，以支持改劃用途地帶建議。申請地點現時主要是海域，可作相關法律和規例規管的海洋功能，但申請人未能提供資料和有力理據，證明確有需要把申請地點改劃為「其他指定用途」註明「海洋功能保留區」地帶。此外，申請地點屬「明日大嶼願景」下的交椅洲人工島的一部分，而所涉海域是否適合填海作發展，會就此進行研究。改劃用途地帶建議如獲批准，交椅洲附近便會禁止進行填海，令規劃中的「明日大嶼願景」下的主要土地供應措施受到影響。因此，在現階段批准這宗改劃用途地帶申請，會妨礙已計劃進行的重要策略研究和相關技術評估；以及
- (d) 該項研究會把現有海域視作基本狀況。

26. 主席補充說，倘這宗申請獲得批准，法定製圖程序會在該項研究和相關技術評估完成前便展開，這樣做會在還未有研究結果的情況下，觸發公眾在製圖程序中就應否在該區填海進行辯論。就此方面，這宗申請會妨礙研究的進行，但不會令政府無法進行該項研究。政府會進行策略研究，為該區制訂長遠計劃，並以多項技術評估為據，探討填海是否可行。待該項研究與相關技術評估完成，並獲得研究所作的建議後，政府會展開製圖程序，在研究結果和理據的證明下，向城規會提出適當的修訂用途地帶建議，以供考慮。待城規會作出考慮後，分區計劃大綱圖的修訂會公布予公眾查閱。公眾人士可向城規會提

交申述，表達對修訂的意見。同時，填海工程會受相關法律和規例規管。根據該等法律和規例，已有既定機制處理反對意見。

27. 一名委員詢問，申請人的代表是否有資料證明，由於氣候變化，交椅洲人工島的計劃並不可行。申請人的代表伍美琴教授回應表示，環境局發表的「香港氣候變化報告 2015」已明確指出，香港多處地方，包括申請地點附近的地方，會受到日漸增加的風暴潮威脅。因此，維持申請地點的現狀至為重要。鑑於全球暖化和海平面上升的危機，她原則上支持這宗改劃申請。

28. 一名委員詢問申請人，待研究有結果時才申請改劃申請地點會否更為恰當。申請人馮錦霖先生表示，目前這宗改劃申請只是根據既定機制，對一項不合時宜的規劃用途作出糾正，因此大可以在政府的研究完成前處理。

29. 申請人的代表曾表示香港 85% 的土地屬政府所有。有見及此，一名委員問到是否有關於可發展土地百分比的資料。規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士表示，根據「香港 2030+」研究，香港有 40% 以上的土地位處郊野公園和保育區內。已建設區約佔土地總面積 24%。餘下的土地包括新界的農地和發展上受到各種局限的用地。政府以多管齊下的方式增加土地供應。根據有關安排，這些餘下的土地有部分已納入新發展區內，進行發展。政府亦已就遍布全港的棕地進行檢討，至今已篩選出八個可能適合在短中期作公營房屋發展的棕地羣。根據二零一六年的「香港 2030+」研究所進行的評估，香港長遠欠缺至少 1 200 公頃土地以應付未來發展所需。發展東大嶼都會是土地供應專責小組建議的八個土地供應選項之一。

海洋空間規劃

30. 一些委員提出以下問題：

- (a) 是否有需要參照「全國海洋功能區劃(2011-2020年)」；

- (b) 香港是否設有為進行海洋空間規劃而設的程序機制，而城規會為具海洋生態價值的海域改劃用途的情況是否常見；以及
- (c) 倘申請地點已無須作指定用途，城規會是否有權把該處重新改劃作海域。

31. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 香港並非涵蓋於《全國海洋功能區劃(2011-2020年)》的範圍內；
- (b) 海洋空間規劃並不屬城規會的管轄範圍，因為分區計劃大綱圖通常只涵蓋陸地範圍，只有在少數例外情況下包含沿岸水域範圍。海洋範圍現時由相關政府部門按其職權負責管理。例如漁護署會把具重要海洋生態價值的海洋範圍指定為海岸公園或海岸保護區。海事處負責劃定及管理航道和碇泊處。在某些情況下，倘有海域獲相關研究確認在其所在之處進行填海屬可行，並會進行填海以用作各種擬議土地用途，當局便會為其擬備分區計劃大綱圖；以及
- (c) 倘分區計劃大綱圖內的有關地區相關部分已無須再用作規劃用途，城規會或會考慮行使其權力，改劃該地區的相關部分的土地用途。

32. 一名委員詢問海洋空間規劃與陸地空間規劃之間的分別，申請人的代表伍美琴教授回應指，在二零一七年，約有 66 個國家已在其城市採取進行海洋空間規劃的措施。中國內地亦已參與海洋空間規劃超過 30 年。海洋空間規劃是統籌陸地與海洋的規劃，並確認不同用途之間是否互相協調的重要方法。為進行海洋空間規劃，有需要成立負責當局，取得所需資源，並確立海洋空間規劃的理念和目標。海洋空間規劃的過程應讓持份者參與。海洋空間規劃與陸地空間規劃之間的分別不大。

程序事項

33. 兩名委員詢問，為何申請人所指表示支持這宗申請的公眾意見數目，有別於城規會秘書處實際收到的意見數目。規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士解釋，申請人聲稱有 2 521 份公眾意見已通過電郵提交城規會秘書處。然而，根據城規會秘書處的記錄，在法定公布期內，城規會只接獲 268 份表示支持這宗申請的公眾意見，這些意見來自撐香港環保聯署平台或通過該組織提交。儘管如此，秘書處沒有收到的意見所提出理由，與已接獲的意見所持理由相若。這些理由已撮述並反映於文件中。

34. 主席詢問市民可經由什麼途徑在網上提交意見。規劃署助理署長／委員會任雅薇女士表示，市民可選擇透過城規會網站或向城規會秘書處發出電郵，就有關申請在網上提交意見。

35. 另一名委員詢問延期考慮這宗申請並把這宗申請提交城規會全體委員考慮的原因。規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士解釋，延期考慮這宗申請是由於改劃用途地帶的建議涉及不同政府決策局及部門在政策和技術方面的問題，而接獲的公眾意見亦涉及多個技術和政策方面的問題，因此需要額外時間，讓政府各政策局及部門考慮相關的問題和接獲的公眾意見。城規會會根據條例，考慮所有根據第 12A 條、第 16 條及第 16A 條提出的申請，並會根據條例第 17 條，覆核其對第 16 條申請及第 16A 條申請作出的決定。為使城規會運作更有效率，當局成立了兩個規劃小組委員會(即都會規劃小組委員會和鄉郊及新市鎮規劃小組委員會)，以履行城規會轉授的職責，包括進行擬備法定圖則及考慮規劃申請的工作。由於申請地點對本港具重大意義和涉及全港利益，因此把申請提交城規會全體委員考慮，是較為恰當的做法。

36. 由於申請人及其代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有提出進一步問題，主席告知申請人及其代表這宗申請的聆聽程序已經完成，城規會會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把城規會的決定通知他們。主席多謝規劃署的代表、申請人及其代表出席會議。他們於此時離席。

[黎庭康先生、楊偉誠博士及黃天祥博士在問答部分進行期間離席。]

商議部分

37. 主席扼要重述規劃署不支持這宗申請的原因。申請人未能提供資料和理據，以支持改劃用途地帶建議。有關建議的目的不僅在於剔除已不合時宜的用途和保留現有的海洋功能，更是為了禁止在申請地點填海。在現階段批准這宗申請會妨礙《交椅洲人工島研究》，因為相關的法定製圖程序會在《交椅洲人工島研究》和相關技術評估完成前過早展開。在研究有結果之前，城規會便要在沒有充分掌握資料的情況下，處理與填海建議有關的公眾辯論。

38. 委員大致上不支持這宗申請，認為批准這宗申請會妨礙政府日後的研究。一名委員表示，這宗申請的真正目的是為了禁止在申請地點填海，與政府將會進行的研究背道而馳。這名委員認為，任何禁止填海的建議都應建基於研究調查和科學研究，而非在欠缺技術評估的情況下單憑概念性質的構思便提出建議。另一名委員同意上述意見，並表示由於政府已確認申請地點無須再用作發展貨櫃碼頭，故在完成有關研究和法定製圖程序之前，申請地點都不會為進行任何發展而填海。就此而言，申請人未能證明有必要在此階段改劃申請地點的用途地帶。即使城規會決定不批准這宗申請，對申請地點現時的海洋功能亦不會造成任何負面影響。一名委員質疑若按申請人所建議，由城規會透過施加規劃管制來禁止在申請地點填海，做法是否合法。

39. 委員亦認為申請人沒有提供足夠資料證明這宗申請理由充分。一名委員進一步說，申請人有責任提出足夠資料和充分理由以支持其申請，這項要求與城規會考慮其他申請時的做法一致。兩名委員關注到，現時的機制會接納欠缺相關理據和評估支持牽強薄弱的改劃申請，因此機制可能會遭人濫用。這些申請人根本無意取得批准，純粹利用城規會的機制作為平台以達到個人目的。

40. 主席回應一名委員的詢問時說，任何符合《條例》法定要求的申請，均歡迎市民按照城市規劃制度提出。城規會有責任根據《條例》的規定考慮有關申請。秘書補充說，根據相關指引，現時對申請人須提交用以支持其申請的補充資料，並無

明確規定。如委員認為合適，規劃署可就有關申請人提交補充資料以供城規會考慮的須知事項，檢討相關指引。

41. 副主席建議，倘若城規會決定不同意這宗申請，便應適當增補規劃署所建議的拒絕理由，確定目前分區計劃大綱圖上與支援貨櫃碼頭運作有關的用途地帶實在已經過時。委員均表同意。

42. 委員普遍認同有需要適當保護海洋環境及生態。委員亦備悉，根據該條例，具有重要生態和保育價值的地點一直以來均納入分區計劃大綱圖上的保育地帶，目的是保護這些地點，免受發展計劃和不協調的土地用途影響。委員強調，政府在進行範圍涵蓋申請地點的研究時，應充分顧及保存環境及生態的需要，並會在發展與保育之間取得適當平衡。

43. 關於海洋空間規劃這個概念，一些委員建議政府應研究有關當局可如何施行海洋空間規劃。兩名委員認為，海洋空間規劃或會涉及本港海洋資源管理及區域合作，需要由政府高層督導。

44. 主席總結討論時表示，委員已確定目前分區計劃大綱圖上與支援貨櫃碼頭運作有關的用途地帶實在已經過時，但基於文件所載的理由，他們並不支持這宗申請。儘管如此，委員對政府即將委聘顧問進行的《交椅洲人工島研究》，期望很高，並認為應根據研究的結果和建議，充分顧及保護該區的海洋環境及生態。此外，關於對海洋空間規劃和海洋資源管理的關注，城規會認為值得與環境局共同探討這個議題，因為該議題與環境保護和海洋保育更為相關。會上亦備悉，關於申請人為支持有關申請而提交補充資料供城規會考慮的須知事項，城規會秘書處會檢討與此相關的指引。

[何安誠先生及張國傑先生在進行商議期間離席。]

45. 經商議後，城規會決定不同意這宗申請，理由如下：

「雖然城規會確定目前分區計劃大綱圖上與支援貨櫃碼頭運作有關的用途地帶實在已經過時，但申請人未能在申請書內提供資料和理據，以支持有關的改劃建

議；而且在此階段批准這宗申請，會妨礙政府委聘顧問進行的重要研究。這項研究是作為多管齊下的土地供應策略之一。」

[會議小休五分鐘。]

[余烽立先生、蔡德昇先生、黃元山先生及林兆康先生於小休期間離席。]

香港區

議程項目4

[公開會議]

建議修訂《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》
(城市規劃委員會文件第 10720 號)

[會議以廣東話進行。]

46. 秘書報告，建議對《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》作出的其中一項修訂涉及香港大學(下稱「港大」)位於蒲飛路的宿舍。以下委員已就此議項申報利益，因為他們在堅尼地城及摩星嶺區擁有物業，或與港大有聯繫／業務往來：

- | | | |
|-------|---|----------------------------|
| 馮英偉先生 | — | 為港大商學院會計顧問委員會主席； |
| 侯智恒博士 | — | 為港大榮譽副教授及首席講師，其配偶亦為港大首席講師； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與港大有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司目前與港大有業務往來； |
| 羅淑君女士 | — | 為港大客席副教授； |

- 伍灼宜教授] 為港大客席教授；
黃天祥博士]
- 陳振光博士 — 為港大副教授；以及
- 吳芷茵博士 — 在堅尼地城擁有一個物業。

47. 委員備悉，吳芷茵博士因事未能出席會議，而黎庭康先生和黃天祥博士已經離席。由於修訂是由規劃署提出，馮英偉先生、侯智恒博士、張國傑先生、羅淑君女士、伍灼宜教授和陳振光博士所涉利益均屬間接性質，委員同意他們可參與相關修訂項目的討論。

簡介和提問部分

48. 以下規劃署的代表獲邀到席上：

- 顧建康先生 — 港島規劃專員
- 周文康先生 — 高級城市規劃師／港島

49. 主席請規劃署的代表向委員簡介文件。

50. 規劃署高級城市規劃師／港島周文康先生借助投影片，按詳載於城市規劃委員會文件第 10720 號(下稱「文件」)的內容，向委員簡介背景資料、對分區計劃大綱圖的相關申述和意見所作的重新評估、就建築物高度限制和建築物間隔規定的檢討、城市設計和視覺方面的考慮因素，以及對相關申述和意見的回應。

51. 主席表示，可把建議對分區計劃大綱草圖作出的修訂分為兩組考慮。第一組是檢討分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制和建築物間隔規定的結果，檢討時已把「可持續建築設計指引」的最新要求納入考慮因素，以跟進法庭就這份及其他分區計劃大綱圖的司法覆核作出的裁決。第二組與摩星嶺道的兩幅改劃用地有關。她繼而請委員提問。

目前分區計劃大綱圖的檢討方法

52. 主席問到，檢討這份分區計劃大綱圖所採用的方法和假設，與檢討其他面對類似法庭裁決的分區計劃大綱圖的方法和假設是否相同。規劃署港島規劃專員顧建康先生回應表示，檢討對這份分區計劃大綱圖施加的發展限制時，採用了檢討城市規劃委員會(下稱「城規會」)先前考慮灣仔、銅鑼灣、牛頭角及九龍灣、旺角分區計劃大綱圖的同一方法和假設。考慮過釐定目前建築物高度限制的原則／概念、「可持續建築設計指引」所訂要求的影響和最新的假設，規劃署認為，大部分地盤目前的建築物高度限制可維持不變，因為如採納目前的建築物高度限制，重建後仍足以容納《建築物(規劃)規例》或分區計劃大綱圖訂明的准許總樓面面積／地積比率，符合設計指引的要求，惟獨有四個地盤因受制於地盤水平，如採納目前的建築物高度限制，即會無法容納所准許的總樓面面積／地積比率，不符合設計指引的要求，故建議予以放寬。至於建築物間距，原則上仍有必要在分區計劃大綱圖上的重要位置關設建築物間距，以保留主要通風廊，或關設對當區非常重要，可互相連貫的通風廊。另一方面，由於「可持續建築設計指引」有其他樓宇設計措施，可在區內發揮類似的通風效果，假如關設建築物間距只能為局部地方帶來通風成效，未必能成為區內的風道，規劃署會建議刪去有關的建築物間距規定。

53. 一名委員詢問，日後在觀龍樓附近進行重建是否有技術問題，以及目前的分區計劃大綱圖檢討是否已假設會在地庫層設置停車場。顧建康先生回應表示，雖然觀龍樓多年前曾發生山泥傾瀉，但觀龍樓有部分地方已重建為高樓大廈，建築物高度約為主水平基準上 160 米。關於在地庫層設置停車場的假設，他解釋說，與檢討其他分區計劃大綱圖相類似，規劃署是根據「可持續建築設計指引」的要求，基於一套發展參數和假設(當中包括在地庫層關設停車場)，估算這份分區計劃大綱圖上的建築物高度限制。根據「可持續建築設計指引」，只有地下停車場方可獲寬免計入總樓面面積。

建築物間距

54. 一名委員詢問有關分區計劃大綱圖的建築物間距規定，現時有何建議方案。顧建康先生表示，根據分區計劃大綱圖，在士美菲路 71 至 77 號嘉輝花園西面界線及士美菲路 50 號士美菲園西南隅主水平基準上 29 米和主水平基準上 60 米以上

(地面之上約 15 米)的位置，須闢設兩道 12 米闊的建築物間距。位於蒲飛路與士美菲路交界處的「住宅(甲類)」用地附近的士美菲路路段，原本是已確定的南風／東南風通風廊的樽頸位。按照「可持續建築設計指引」把相關建築物後移之後，有關路段將會得以擴闊，使來自龍虎山「山谷走廊」的盛行風更易吹往北面的科士街臨時遊樂場及堅尼地城市區。由於闢設該兩道建築物間距只能為局部地方帶來通風成效，再加上現時可選用另一條通風廊，故建議刪去有關的建築物間距規定。

55. 顧建康先生回應另一名委員的提問時表示，闢設建築物間距旨在加強區內通風，為了增加景觀開揚度而保留建築物間距規定並非必要。

山景園的修訂用地

56. 一名委員詢問為何把山景園用地的建築物高度限制由主水平基準上 60 米放寬至主水平基準上 120 米。顧建康先生回應指，山景園是「公務員建屋合作社計劃」下的房屋發展項目。二零一一年，該用地的建築物高度限於主水平基準上 60 米，以反映用地當時的狀況，以及與毗鄰校舍的建築物高度互相協調。目前的檢討考慮了現時的地盤水平、預計「住宅(乙類)」地帶內一般住宅樓宇的建築物高度規定，以及「可持續建築設計指引」所載的規定，建議把有關用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 120 米。

摩星嶺道的兩幅擬議改劃用地

57. 一名委員留意到當局建議把摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號的兩幅用地，由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，並把建築物高度限於主水平基準上 160 米，於是詢問位於該兩幅用地的發展項目在將來進行重建時，會否遮擋山脊線。顧建康先生解釋，放寬摩星嶺道 2 號用地的建築物高度限制的建議，會導致摩星嶺的部分山脊線在視野上受阻，亦會略為削弱景觀開揚度。不過，由於現有發展項目的高度已超出山脊線水平，有關的視覺影響實屬輕微。容許有關用地興建中層發展項目(地積比率訂為 3 倍，建築物高度限於主水平基準上 160 米)，不會導致發展項目在視覺上與周邊的發展項目不相協

調，理由是擬議的發展參數與毗鄰的「住宅(乙類)1」地帶(即摩星嶺道 2A 及 4 號)的發展參數相同。

58. 一名委員詢問現時有否由其他觀景點望向摩星嶺的電腦合成照片。顧建康先生展示一張電腦合成照片，該照片顯示了由維多利亞港西面港口的主要渡輪航線望向堅尼地城的建築物高度輪廓。他表示，堅尼地城的高樓大廈幾乎把現時建議放寬建築物高度限制的發展項目(包括兩幅有關用地)完全遮擋。

59. 主席問到為何提出放寬兩幅用地的地積比率及建築物高度限制。顧建康先生解釋指，當局於二零一一年完成建築物高度檢討後，把兩幅原先劃為「住宅(乙類)」地帶且沒有發展限制的用地改劃為「住宅(丙類)2」地帶，並將最高地積比率訂為 0.75 倍，上蓋面積訂為 25%，建築物高度限為三層。至於摩星嶺道 2A 及 4 號則改劃為「住宅(乙類)1」地帶，將最高地積比率限為 3 倍，建築物高度限為主水平基準上 160 米，以反映用地當時的狀況，並在摩星嶺道維持低矮的建築物高度輪廓及低發展密度。12 名提意見人是摩星嶺道 2 號及 6 至 10 號的業主及住戶，他們反對將兩幅用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶，亦反對施加地積比率、上蓋面積及建築物高度限制。他們認為，他們的用地與摩星嶺道 2A 及 4 號的用地互為毗鄰，而且地盤特色相似，在這些用地施加不同的地積比率和建築物高度限制實屬不合邏輯和不公平。他們建議將兩幅用地改劃為「住宅(乙類)1」地帶，把最高地積比率訂為三倍，建築物高度限為主水平基準上 160 米。

60. 顧建康先生補充說，這次在檢討分區計劃大綱圖時，當局重新考慮了該區的建築物高度輪廓。摩星嶺道以北的上坡位置的建築形式大致上為中層發展，而兩幅「住宅(丙類)2」用地亦位於摩星嶺道。夾在兩幅「住宅(丙類)2」用地之間的「住宅(乙類)1」用地(即摩星嶺道 2A 至 4 號)上有中密度發展。這些用地在接近道路東端的位置形成了獨立的住宅羣。在摩星嶺道北面上坡位置的西面較遠處，「住宅(乙類)1」地帶和「住宅(丙類)」地帶內的住宅主要是中層發展，有不同的地積比率和建築物高度。摩星嶺道以南的下坡位置則主要有低層及低密度的住宅發展。因此，該處的建築物高度輪廓是由摩星嶺道南面下坡位置的低層發展向北面上坡位置的中層發展遞升。有見及此，按提意見人的建議容許該兩幅用地進行中層發展，將地積

比率限為 3 倍及建築物高度限為主水平基準上 160 米屬可以接受。因此，建議將兩幅「住宅(丙類)2」用地改劃為「住宅(乙類)1」用地，並把最高地積比率訂為 3 倍，建築物高度限為主水平基準上 160 米。考慮到現時的地盤水平，實有需要把建築物高度限制訂為主水平基準上 160 米，以容納限為 3 倍的地積比率。

61. 有見一些委員關注兩幅用地的擬議發展限制對景觀造成的影響，主席請委員提出意見，決定是否適宜根據《城市規劃條例》第 7 條公布修訂項目 E，以收集公眾意見，抑或應延期就修訂項目 E 作出決定，以待規劃署進一步檢討適合兩幅用地的發展限制，以供城規會考慮。一名委員指出，保護山脊線一直是城規會考慮規劃申請時所顧及的因素。因此，為確保做法一致，這次改劃兩幅用地的土地用途地帶時，亦應採取相同原則。一名委員表示同意。另一名委員認為，接近摩星嶺道東端位置的地盤水平較低，或有空間可調整兩幅用地的建築物高度限制。由於城規會先前就兩幅用地所作的決定遭到司法覆核，一名委員指出城規會在收緊用地的建築物高度限制時，需要有合理基礎。另一名委員認為，制定建築物高度限制時亦應參考附近現有發展項目的建築物高度輪廓。

62. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》的擬議修訂項目 A、B、C、D、F1 及 F2(載於附件 B1 的分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20A)及附件 B2 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱。城規會決定延期就擬議修訂項目 E 作出決定，以待規劃署進一步檢討適合兩幅用地的發展限制，以供城規會進一步考慮。

[伍灼宜教授在進行答問部分期間離席。]

議程項目 5

[公開會議]

其他事項

63. 餘無別事，會議於下午二時二十五分結束。