

二零零六年七月十四日城市規劃委員會  
第 862 次會議記錄

---

出席者

房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
劉吳惠蘭女士

黃景強博士 副主席

賴錦璋先生

陳嘉敏女士

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

蔣麗莉博士

簡松年先生

梁廣灝先生

梁乃江教授

林雲峰教授

吳祖南博士

黃遠輝先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

林羣聲教授

劉志宏博士

李慧琮女士

梁剛銳先生

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)

伍家恕先生

環境保護署署長

趙德麟博士

地政總署署長

劉勵超先生

規劃署署長

馮志強先生

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

**因事缺席**

黃澤恩博士

Erwin A Hardy 先生

譚鳳儀教授

杜德俊教授

姚思教授

杜本文博士

葉天養先生

民政事務總署助理署長(2)

羅荔丹女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

區潔英女士(上午)

龍小玉女士(下午)

城市規劃師／城市規劃委員會

江少萍女士(上午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

朱麗英女士(下午)

1. 主席告知委員，是次會議是馮志強先生退休前最後一次出席的城市規劃委員會(下稱「城規會」)會議。她代表城規會全體委員向馮先生致意，感謝他過去對城規會作出的貢獻，並祝願其退休生活漫長愉快。

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零零六年六月二十三日第 861 次會議記錄

2. 二零零六年六月二十三日第 861 次會議記錄無須修改，獲得通過。

## 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

### (i) 接獲的城市規劃上訴委員會決定

城市規劃上訴個案編號：2005 年第 6 號  
在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗山下村  
第 119 約地段第 287 號(部分)、296 號(部分)、  
298 號(部分)、299 號 A 分段(部分)、300 號(部分)、  
301 號(部分)、302 號 A 分段、302 號餘段、  
303 號、304 號、306 號和 307 號(部分)  
臨時存放作回收用途的五金及塑料(為期一年)  
(申請編號 A/YL-TYST/249)

---

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)就該上訴所作的決定已經收到。上訴目的是反對城規會駁回覆核申請(編號 A/YL-TYST/249)的決定，而有關申請擬在《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》上劃為「鄉

村式發展」地帶的地方臨時存放作回收用途的五金及塑料，為期一年。上訴委員會在二零零六年六月五日進行上訴聆訊，並在六月二十三日基於以下考慮因素，駁回該上訴。有關因素如下：

- (a) 上訴人的代表聲稱，上訴人並非申請把該地點用作「露天貯物」，而是用作「轉運站」，未免有欠真確，原因是申請表顯示上訴人明白所提出的申請，是要求在申請地點「露天貯物」，而其代表亦未能提出有任何確認「轉運站」這類用途的文件或資料。因此，有關申請無疑應視為要求在有關地點作「露天貯物」用途來處理；
- (b) 城規會駁回該覆核申請的理由充分合理；以及
- (c) 上訴人未能負起舉證責任，證明城規會對覆核申請所作的決定是錯誤的。另外，上訴委員會無法理解為何上訴人沒有出席覆核聆訊，亦沒有提交陳述書，但竟指責城規會對他有欠公平。上訴委員會認為，上訴人指稱規劃署失責及有誤導城規會之嫌，這說法毫無根據，令人無法接納。

(ii) 上訴數據

4. 秘書表示，截至二零零六年七月七日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 28 宗。有關上訴的數據載列如下：

得直	:	16
駁回	:	84
放棄／撤回／無效	:	116
有待聆訊	:	28
有待裁決	:	2
合計	:	246

### 議程項目 3

優化中環填海區的城市設計大綱以及  
擬備主要發展用地的規劃／設計綱領  
(城規會文件第 7638 號)  
(公開會議)

[會議以廣東話進行。]

5. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

李志苗女士 — 總城市規劃師／特別職務

李志焯先生 — 高級城市規劃師／特別職務

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並請李志苗女士向委員簡述文件的內容。

7. 李志苗女士借助 PowerPoint 軟件，按文件詳載的內容講解下列要點：

(a) 兩份分區計劃大綱圖均涵蓋中環新海濱的用地。該兩份分區計劃大綱圖經過廣泛徵詢公眾的意見，在通過法定程序後，分別於二零零二年和二零零三年獲核准。分區計劃大綱圖訂定規劃和土地用途大綱，以實現市民對維港的理想，以及創造世界級的海濱。

(b) 擬議城市設計研究的背景——二零零五年八月和二零零六年三月，城規會考慮過數宗關於中區(擴建部分)分區計劃大綱圖的改劃地帶要求／申請，並於二零零五年八月要求規劃署優化現有的城市設計大綱，擬備規劃／設計綱領，為中環填海計劃主要用地的日後發展訂定指引；

(c) 二零零六年五月底，規劃署公布中環新海濱的設計構思，以助公眾更清楚了解已核准分區計劃大綱圖的願景和規劃目標，展示中環海濱主要發展在符合

既定的土地用途大綱下其中一個可發展的設計模式。設計構思內的中環新海濱朝氣蓬勃、綠意處處，而且具有三個城市設計重點，分別是「創造富朝氣和多元化的空間」、「締造令人嚮往的休憩用地」，以及「為海港和商業中心區創造綠化環境」；

- (d) 中環新海濱的規劃目標，即富吸引力、朝氣蓬勃、交通暢達、象徵香港和符合可持續發展的原則，是根據城規會《維多利亞港的理想宣言》和共建維港委員會的《海港規劃原則》訂定；
- (e) 主要土地用途——海濱長廊和海濱草坪；接近灣仔的海濱藝術及消閑區；由添馬艦發展伸展至海濱的社區地帶；匯集海旁消閑、娛樂及商業用途的海濱廣場；皇后像廣場以北的「綜合發展區」發展；用作辦公室發展的「商業」用地，並附設公共交通交匯處；接近海旁的「綜合發展區」發展，而國際金融中心北面則會興建一幢酒店及中環四號至六號碼頭會設置一些商業設施；以及大會堂以北則會用作海旁商業和消閑用途；以及
- (f) 研究大綱包括研究目標、研究範圍、主題工序、主要報告、研究程序表和公眾參與安排，詳情載於文件附件 B。

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

8. 委員就有關研究提出下列問題和意見：

#### *中環新海濱的設計*

- (a) 增強中環歷史價值的設計概念是否包括保存中環的歷史，例如包括皇后碼頭和天星碼頭的特色建築來反映中環的歷史；
- (b) 預計灣仔日後發展和添馬艦用地的接壤地帶在設計上會否不協調；

- (c) 由於預計海港日後不會再進行填海，因此當局宜保留一些用地，為無法預料的日後需要未雨綢繆。由於該區主要規劃作不容易受噪音影響的商業用途，因此當局亦可考慮保留一塊用地設置直升機升降坪；

[蔣麗莉博士和鄭心怡女士此時到達參加會議，劉勵超先生此時暫時離席。]

- (d) 新海濱宜發展為晚上也富吸引力的地方，在燈飾的襯托下，使香港成為朝氣蓬勃的城市。此外，該區應增加更多康樂／消閑用途，以提供更多就業機會；以及在碼頭附近應提供足夠的交通配套設施；
- (e) 新海濱的規劃應適可而止，不應令該處成為繁囂鬧市，而應把該處發展成消閑及環境寧靜的好去處，盡現香港獨有的特色。因此，太多花巧的設計也不合適。設計上應盡現維多利亞港的雅緻，以及香港「東方之珠」的美態；
- (f) 海濱區應經過精心規劃，讓公眾可盡情享受，避免發展成離島碼頭附近範圍的情況，因為有關範圍主要被用作一條行人走廊，並非一處供公眾留下遣興的地方；

#### *擬議的「綜合發展區」發展*

- (g) 大型的「綜合發展區」用地可否再作劃分，以便分期進行發展，使設計更具創意，同時容許小型發展商參與其中；

#### *行人走廊*

- (h) 應改善該區的行人連接通道，提供合適和足夠的行人設施；



- (i) 會否在地面設置橫越 P2 路的行人走廊，方便行人由現有商業中心前往新海濱。由於公眾使用連接大廈之間的行人天橋或有時間限制，因此闢設更多 24 小時開放的公眾行人天橋／路線會較為理想；

*有關研究、主要報告和公眾參與*

- (j) 研究進行時有建築設計專業知識的專業人士(例如建築師)參與其中相當重要；
- (k) 除了三維模型外，主要報告應包括發展管制繪圖，以便就發展提供更清晰的指引，供發展商跟從；
- (l) 有關研究的公眾參與過程會否與啓德規劃檢討的規式相似。啓德規劃檢討可以廣泛徵詢公眾的意見，但公眾諮詢過程時間較長，而中環海濱發展時間緊迫，因此有關公眾諮詢過程未必可行；以及
- (m) 由於主要使用該區的是公眾，因此在研究過程中應該讓更多公眾參與。當局提供易於明白的圖則和繪圖，可方便公眾了解擬議發展。

[陳弘志教授此時到達參加會議。]

9. 主席在回應時提出下列各點：

- (a) 這並非一項新的規劃研究，而是當局回應公眾對創造世界級海濱的期望，因而針對擬備城市設計大綱而進行的研究，以便為日後發展訂明指引；以及
- (b) 在核准的分區計劃大綱圖中，研究範圍已劃為各種土地用途。由於有關範圍會分期進行發展，因此可以檢討發展的進度，以配合目前無法預料的日後需要。當局已就在該區提供直升機升降坪進行研究，並已排除在啓德發展中闢設直升機升降坪的建議。

10. 李志苗女士再作回應時提出下列各點：

*中環新海濱的設計*

- (a) 當局已計劃把公眾碼頭和天星碼頭遷往新海濱。增強中環歷史價值的設計概念，主要在於連接各個具有歷史價值地方(如皇后像廣場和立法會大樓)與新海濱之間的歷史走廊。此外，當局亦會考慮在該區設計中反映歷史的發展；
- (b) 在有關研究中，灣仔發展計劃第二期規劃及工程檢討研究(灣仔第二期檢討)，以及日後中標標書計劃的添馬艦發展設計，均會予以考慮，使這些地區的規劃與中環新海濱和諧協調；
- (c) 新海濱會發展成多種用途，以供進行不同的日間和夜間活動，為海港範圍締造新面貌，而新建的建築物也可加入「幻彩詠香江」的匯演。擬議的商業／辦公室、酒店和康樂／消閒發展，也會提供就業機會；碼頭附近會提供交通配套設施(包括旅遊巴士站)和公共車輛總站；
- (d) 當局會研究碼頭附近範圍的設計，以改善有關範圍的行人連接通道和綠化環境，並會為現有設施進行翻新工程，加入不同的用途，使該處成為富吸引力的地方供公眾使用；

*擬議的「綜合發展區」發展*

- (e) 由於「綜合發展區」用地給其下的 P2 路及中環灣仔繞道截開，因此該處較適合作綜合發展，以便闢設一條直接的行人連接通道穿越有關用地。該處不會興建單幢樓宇，而會興建兩幢附有梯級式平台的低層辦公室／商業樓宇；

### 行人走廊

- (f) 當局計劃闢設八條行人走廊，方便行人前往新海濱。三條地面行人走廊會跨越 P2 路，一個地面行人平台設於添馬艦用地前一段在地下的 P2 路之上，一條隧道和一個行人平台會穿越皇后像廣場以北的「綜合發展區」用地，而且還有多條高架行人天橋。除了該區的分區計劃大綱圖和設計構思中所建議的行人連接系統外，有關研究會就公眾休憩用地和主要活動樞紐之間闢設行人走廊再作探討；

### 有關研究、主要報告和公眾參與

- (g) 有關顧問研究由規劃署監督進行，為期八個月。四項主題工序由顧問負責進行，規劃署則會就空氣流通評估和公眾參與的工作提供資料。由於顧問須研究設計概念在建築上的可行性，因此當局在甄選顧問時，會考慮到其建築方面的專業知識；
- (h) 主要報告包括規劃／設計大綱，當中須備有簡圖，以及附有詳細定量資料的發展規範，為該處各個發展用地其後擬備的契約提供清楚的參考；以及
- (i) 當局在制定該處的城市設計大綱時，會考慮在過去數個月內收集到的公眾意見。由於填海工程將於二零零八年完成，因此公眾參與過程的時間不會太長。

11. 主席說，規劃署在進行有關研究時，會充分考慮委員的意見。她多謝規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

[劉勵超先生此時返回會議席上。]

## 議程項目 4

就《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/12》的  
申述和意見作出考慮

(城規會文件第 7621 至 7624 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[聆訊以廣東話和英語進行。]

12. 秘書說，黃澤恩博士近期與長江實業(集團)有限公司(下稱「長實」)有業務往來，而申述編號 3 是由長實的附屬公司提出的，因此黃博士就此議項申報利益。鄭恩基先生是香港浸會大學(下稱「浸大」)校董會成員和校園拓展及設施管理委員會主席，而申述編號 126 是由浸大提出的，因此他就此議項申報利益。黃博士和鄭先生分別因事無法出席會議和會議的上午部分。

13. 方和先生就此議項申報利益，原因是他的公司代表若干名申述人。主席說，方先生須就此議項暫時離席，以免有利益衝突。

[方和先生此時離席。]

14. 趙德麟博士就此議項申報利益，因為他是該區的中國神學研究院的董事。由於研究院及其物業並非申述事項，因此城規會認為趙博士所涉的並非直接利益，他可以繼續參與會議。秘書說，陳家樂先生亦是中國神學研究院的董事，而他已就此議項申報利益。陳先生因事無法出席會議。

15. 賴錦璋先生是拔萃小學校董和九龍塘基督堂的教區議會成員，因此他就此議程申報利益。由於這兩個地點並非申述事項，因此委員認為賴先生所涉的並非直接利益，他可以繼續參與會議。

16. 李慧琮女士留意到申述人 4 是九龍城區議員。她說她亦是九龍城區議員，而且規劃署曾就分區計劃大綱圖的修訂諮詢該區區議會。不過，她沒有利益需要申報。委員同意李女士可繼續參與會議。

17. 黃景強博士澄清，申述人 29 與他的姓名相同，但他並非該申述人。

18. 主席說，二零零六年二月二十四日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/12》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖展示了兩個月，而有關申述亦已公布三星期；在展示期和公布期內，當局分別接獲共 129 份有效申述和三份有效的意見。聆訊會分三組進行：申述編號 1 至 3、4 至 125 和 129 及意見編號 1 至 3 的聆訊會一併進行；申述編號 1 至 3、126 和 127 及意見編號 1 至 3 的聆訊會一併進行；以及申述編號 1 至 3 和 128 及意見編號 1 至 3 的聆訊會一併進行。

19. 休會 15 分鐘。會議於上午十時二十五分繼續。

### **第一組 - 申述編號 1 至 3、4 至 125 和 129 及意見編號 1 至 3**

#### 簡介和提問部分

20. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

李啓榮先生	－ 九龍規劃專員
謝佩強先生	－ 城市規劃師／九龍

21. 下列申述人、申述人代表和提意見人代表此時獲邀出席會議：

<u>申述編號 3</u>	
鄭禮恩女士	－ 申述人代表
<u>申述編號 4</u>	
何顯明議員	－ 申述人

申述編號 5

邊耀良先生 ) 申述人

申述編號 6

Ricky Wong 先生 ) 申述人代表

Allen Goldstein 先生 )

申述編號 7 和 8

孫知用先生 ) 申述人代表

何定豐先生 )

譚小瑩女士 )

吳曉鳴先生 )

Eric Ho 先生 )

申述編號 10、11、98、99 和 113

Keren Seddon 女士 ) 申述人代表

Alice Cheung 女士 )

Coway Chan 先生 )

Patrick Yan 先生 )

David Yeung 先生 )

Picco Yeung 女士 )

Joyce Chan 女士 )

周嘉峰先生 ) 申述編號 10 和

黃劍航先生 ) 113 的申述人代表

馮誠德先生 )

謝子亮先生 )

Jacob Wong 先生 ) 申述編號 11 的

George Ho 先生 ) 申述人代表

Anita Yu 女士 )

Anna Seto 女士 ) 申述編號 98 和 99

Patrick Lee 先生 ) 的申述人代表

David Yeung 先生 )

Kant Tsang 先生 )

申述編號 12、20 和 34

- Abdul Rahim Bin Kitchell 先生 — 申述人 12 和申述  
編號 20 的申述人代表
- Clement J.M. Shiu 博士 — 申述人 34 和申述  
編號 20 的申述人代表
- Chan Wing On 先生 — 申述編號 20 的  
申述人代表

申述編號 19

- Eric Lee Hung-shan 先生 ) 申述人代表
- Pico Yeung 女士 )
- Joyce Chan 女士 )
- William Lee Wai-ming 先生 — 申述人

申述編號 28

- 梁一鵬先生 — 申述人

申述編號 70

- 盧超先生 — 申述人代表

申述編號 108

- 梁瑋麟先生 — 申述人代表

申述編號 100

- 彭妙玲女士 — 申述人代表

申述編號 119

- Chan Ka Yan, Clarence 先生 — 申述人代表

申述編號 129

- 張嘉興先生 — 申述人代表

意見編號 1 和 2

- 孫知用先生 ) 提意見人代表
- 何定豐先生 )
- 譚小瑩女士 )

吳曉鳴先生 )  
Eric Ho 先生 )

意見編號 3

周嘉峰先生 ) 提意見人代表  
李偉明先生 )  
馮誠德先生 )  
黃劍航先生 )  
謝子亮先生 )

22. 委員備悉其他的申述人和提意見人已獲給予充分通知，但他們均已表示不會出席聆訊。

23. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。她繼而請李啓榮先生向委員簡介各申述和意見的背景。

24. 李啓榮先生借助 PowerPoint 軟件，按文件第 7621 號所詳載的內容講解下列要點：

- (a) 在九龍塘分區計劃大綱圖加入建築物高度限制的背景和需要，詳載於文件第 3 段；
- (b) 申述事項——申述人 1 至 3 支持在九龍塘分區計劃大綱圖加入建築物高度限制，而申述人 4 至 125 和 129 則反對在部分「住宅(丙類)」支區加入建築物高度限制；
- (d) 申述理由——支持和反對理由的撮要分別載於文件第 2.3 段和第 2.5 段；
- (e) 申述人的建議—申述人建議的撮要載於文件第 2.7 段。簡單來說，提出反對的申述人建議恢復有關土地為「住宅(丙類)」地帶及取消建築物高度限制，或者把「住宅(丙類)9」地帶的建築物高度限制由 8 層放寬至 12 至 22 層、「住宅(丙類)10」地帶的建築物高度限制由 10 層放寬至 15 至 18 層及「住宅(丙類)6」地帶的建築物高度限制由 13 層放寬至 20 至 22 層；



- (f) 反對表示支持的申述的意見詳載於文件第 2.4 段，而贊成表示反對的申述的意見則詳載於文件第 2.6 段；以及
- (g) 規劃署的意見－規劃署不支持順應申述編號 4 至 125 和 129 而對該圖作出任何修訂。規劃署對有關申述理由和申述人的建議所作的回應，詳載於文件第 4.6 段至第 4.15 段。

25. 主席接着請申述人和申述人代表闡述其申述。

#### 申述編號 4

26. 九龍城區議員何顯明先生反對在有關分區計劃大綱圖的《註釋》加入建築物高度限制。他提出下列要點：

- (a) 他是代表九龍塘選區的區議員，住在廣播道的自置物業，但並無參與任何重建計劃。由於他缺席規劃署向九龍城區議會簡介分區計劃大綱圖的修訂的相關區議會會議，因此其反對意見未有被反映；；
- (b) 大致上支持加入建築物高度限制，原因是區內不少居民認為蠟燭型向高空發展的建築物會影響九龍塘市景，故不宜進行這類發展；
- (c) 不過，規劃署為支持限制「住宅(丙類)」地帶的建築物高度在 3 至 13 層之間所提出的理據並不科學；
- (d) 早前所提交為徵詢居民對建築物高度限制的意見的問卷調查結果已更新，並於會上供委員參考。調查結果顯示，所收回的 161 份問卷當中有 44.1% 支持及 55.9% 反對加入建築物高度限制，而對於放寬限制，則有 63.35% 表示支持及 36.65% 表示反對。即是說，回應者大多認為目前的建築物高度限制相當嚴格，須予放寬；
- (e) 鑑於地積比率自 1993 年起由 1.6 倍增加至 3 倍，

當局值得考慮把建築物高度相應地提高大約 87.5% (例如由 9 層提高至 16 至 17 層)；

- (f) 同意文件第 3.4(a)、(b)、(g)和(h)段所述、當局就九龍塘建築物高度輪廓所採納的主要指引性原則，但認為在保持九龍塘現有市景和特色時，須平衡該區的長遠經濟發展需要；
- (g) 認為載於文件第 3.4(c)、(d)、(e)和(f)段的其餘主要指引性原則，不是含糊就是純屬概念，並無充分闡述。須特別注意的，是當局容許海旁地區有高樓大廈，阻擋九龍塘建築物望向海港的視線，卻為保護山脊線而限制九龍塘的建築物高度，實屬不公平做法。該區亦欠缺需要保護的文物特色；以及
- (h) 據文件第 3.5 段所述，有關人士可提出略為放寬建築物高度限制的申請，而城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。倘若有關限制訂得寬鬆，城規會可能需要處理大量這類申請。

#### 申述編號 5

27. 邊耀良先生反對把位於筆架山道 53A 和 B 號的申述地點，由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)6」地帶，以及把建築物高度限制訂為 13 層(不包括地庫樓層在內)。他提出下列要點：

- (a) 九龍城的發展先前受到機場障礙物高度管制所規限。空氣和噪音污染、殘舊建築物、被老鼠、蟑螂和白蟻佔據的破舊排水渠所處的骯髒街道和後巷，使區內居民的居住環境變得非常惡劣；
- (b) 把機場遷往赤鱸角令九龍城能進行重建，同時改善居民的惡劣居住環境。很可惜，建築物高度限制仍然會被納入分區計劃大綱圖；
- (c) 希望九龍城可發展高樓大廈，一如把上海街和砵蘭街的破落區變為潔淨都會區的朗豪坊；以及

- (d) 應取消九龍塘分區計劃大綱圖所涵蓋地區的建築物高度限制，以鼓勵重建舊建築物和興建高樓大廈。

### 申述編號 7 和 8

28. 譚小瑩女士和何定豐先生借助 PowerPoint 軟件，就申述 7 和 8 提出下列要點。該兩份申述分別涉及安域道 4 至 22 號的福景苑和廣播道 81 號的亞洲電視大樓，而所反對的是把這兩個地點由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)6」地帶及把建築物高度限制訂為 13 層(不包括地庫樓層在內)：

#### *電腦合成照片的問題*

- (a) 規劃署所擬備的電腦合成照片，是根據錯誤的假設，即所有申述地點的建築物以 22 層為高度來擬備的。根據文件第 4.13 段的表格所顯示，申述人就「住宅(丙類)10」地帶建議的建築物高度上限是 18 層，而並非 22 層；
- (b) 選定的觀景點不恰當，因為有一張近鏡照片的拍攝角度是距離申述地點約一公里一幢住宅樓宇的高層。那樣的私人視野是否重要易受影響設施，令人有所懷疑。事實上，從同一位置地面一層向外望，不會看到申述人的建議視野所看到的東西；
- (c) 電腦合成照片所顯示的申述人建議視野，是位處主水平基準上 140 米的白田邨 40 樓的視野，那是在歌和老街公園的半空才可能看到，可見視覺影響被誇大了；
- (d) 申述人的建議並不是發展 22 層高的住宅樓宇，而是在一層設有花園的平台及一層停車場上興建 20 層住用樓層，以促進空氣流通和改善街景。此外，電腦合成照片所顯示的模擬組件未有反映在相同的發展密度下，把建築物高度提高的建議所引致的覆蓋率減幅；

#### *現有情況和重建建議*

- (e) 申述地點附近一帶主要是樓高 13 層或以上的建築物、一九七六年以前落成的舊樓和地積比率在 3 倍或以上的建築物，而范信達道、馬可尼道和筆架山道沿途的街道環境亦欠佳。現有住宅建築物之間有嚴重樓對樓對望問題。街道境觀欠佳，原因是景觀看透度低及欠缺綠化空間，同時，該等住宅建築物已興建至地段界線和設置露天停車場致使該範圍內缺乏綠蔭；
- (f) 申述人的建議類似九龍塘區部分近期落成的發展(包括畢架山一號和嘉皇臺)，採納較小的覆蓋率，以便發展較修長的建築物及更多休憩用地。這樣既可避免對俯瞰景觀造成影響，亦能促進空氣流通及改善街景；
- (g) 易受影響設施的視覺影響評估結果顯示，從窩打老道與聯合道公園向外望，廣播道一帶的擬議重建計劃是看不到的；
- (h) 保護長有成齡樹的陡峭斜坡的需要、符合從連接窩打老道的另一陡峭斜坡後移的要求，以及根據《建築物條例》沿地盤向西的臨街面提供緊急車輛通道和訂明規格的窗戶等因素，皆規限了福景苑地盤的重建計劃。如減去上述所佔面積，可建築的面積只佔地盤約三分一的範圍。鑑於該等發展限制，地盤不可能在最高建築物高度限為 13 層的情況下，以 3 倍地積比率進行重建；
- (i) 申述人建議把歌和老街和聯合道以北的所有「住宅(丙類)6」地帶內的建築物高度限制，由 13 層放寬至一層設有花園／大堂入口的平台及一層設有敞開式停車間的平台之上 20 層住用樓層。如建議不宜實行，則當局應就申述地點和鄰接街段批准擬議放寬；

*回應不接納反對申述的理由：*

- (j) 申述人的建議符合規劃意向，即維持九龍塘作低至

中層發展的特色，因為建議的 20 層建築物屬於中層建築物。有關發展使該區的建築物保持梯級式的高度輪廓，以配合作為背幕的獅子山；

- (k) 有人擔心取消或放寬建築物高度限制會導致與區內環境不協調的建築物數目不斷增加。應予注意的是，發展特色並非純粹取決於建築物高度，綠化、建築物布局和空氣流通情況均為重要因素；
- (l) 基於規劃署不支持對建築物高度限制作出零碎的修訂，他們建議放寬為廣播道和筆架山區內所有「住宅(丙類)6」地帶所訂的建築物高度限制；
- (m) 雖然城規會或會考慮略為放寬建築物高度限制，但就「住宅(丙類)6」地帶目前的建築物高度上限 13 層作出輕微放寬，通常只會有 10% 以下的調整，即相等於最多兩層而已。把層數作如此輕微的提升，不會帶來任何有效改善；以及
- (n) 假如法定發展規範過於嚴格，其他機制便無法有效達致較佳的城市設計，而建築師和設計師亦不會有發揮創意的空間。

29. 一名委員請規劃署代表解釋為何電腦合成照片會根據 22 層的假設來擬備，以及提供按該區 13 層以上建築物的樓齡。

30. 李啓榮先生在回應時說，電腦合成照片旨在顯示該區可能出現的建築物高度輪廓下概括的視覺影像。鑑於各申述人的建議提出了不同意見，包括取消相關的「住宅(丙類)」支區的所有建築物高度限制，當局以 22 層為建築物高度上限來擬備電腦合成照片，以便委員了解最壞的情況。該等電腦合成照片只是一種工具，作用是協助委員了解根據申述人的建議，該區建築物高度輪廓可能出現的改變。委員亦可參考規劃署和申述人在會上擺放的模型。至於樓齡方面，謝佩強先生說該區 13 層或以上的建築物多是已落成 30 至 40 年的建築物，而部分建築物的樓齡則介乎 20 至 30 年。

31. 另一名委員詢問相關的政府部門有否就安域街 4 至 22

號的申述地點提出保護樹木的意見，以及有沒有進一步資料證明申述人所指在地盤限制下，無法重建為 13 層高建築物的說法。據悉，屋宇署已指出沒有足夠資料，以確定《建築物條例》會導致在建築物高度限制下，地盤的重建計劃會侵佔斜坡範圍。

32. 李啓榮先生說，雖然保護樹木是可靠的設計，但契約並無訂明保護斜坡上樹木的規定。屋宇署曾表示，他們未能在未獲得詳細建築圖則的情況下，就申述人的說法提供意見。

33. 何定豐先生說，若建築物高度以 13 層為上限，不可能在不影響斜坡和樹木下於所涉地點進行發展。建築署認為他們在申述中提出有關城市設計和環境的考慮因素是合理的。

#### 申述編號 10、11、98、99 及 113

34. Keren Seddon 女士借助 PowerPoint 軟件講解下列有關申述編號 10、11、98、99 及 113 的要點：

- (a) 有關申述是反對就五塊劃為「住宅(丙類)」地帶的土地作出改劃，即把書院道 4 號及秀竹園道 22 號改劃為「住宅(丙類)6」地帶(申述編號 10)、把嘉林邊道 21 號、嘉林邊道 23-25 號及喇沙利道 1 號及 1E 號改劃為「住宅(丙類)9」地帶(申述編號 98、99 及 113)，以及把廣播道 3 號改劃為「住宅(丙類)10」地帶(申述編號 11)，並且加入分別為 13 層、8 層及 10 層的建築物高度限制；
- (b) 申述人以他們可具有合法期望為理由，反對建築物高度限制，因為「住宅(丙類)」地帶以往並未設有該類限制，故此他們應可合理地期望有關方針延續下去；
- (c) 他們支持《香港規劃標準與準則》第 11 章及分區計劃大綱圖所載的城市設計原則。然而，如果當局要遵守有關原則，則需對「住宅(丙類)6」地帶、「住宅(丙類)9」地帶及「住宅(丙類)10」地帶的建築物高度限制再作研究。他們不反對在其他地帶



所實施的建築物高度限制；

- (d) 文件未有撮錄他們申述中的一些要點，例如文件未有提及現時的建築物高度限制不符合現行分區計劃大綱圖的規劃意向。此外，申述人亦有在其建議中提出就整個地區制訂一個解決方案，而非逐一對個別地點作出修訂；
- (e) 有關的建築物高度限制全屬主觀決定，未能使人信服。當局未有充分平衡城市設計中的考慮因素，而分區計劃大綱圖亦只作出簡單的提述，證明建築物高度限制如何可符合城市設計原則。建築物高度限制將會引致覆蓋率增加，有違城市設計原則。此外，較大覆蓋率的發展亦會引起通風不良及光線不足的問題；
- (f) 申述人支持保留九龍塘區內容易在視覺上受到影響的地區，例如現有的低層、低密度建築物，但反對在區內其他地方加入大規模的建築物高度管制。由於五個申述地點均位於不容易在視覺上受到影響的地區，故此應獲准進行重建，發展中層的建築物；
- (g) 由於 30 至 40 層高的建築物一般被界定為高層建築物，故此中層建築物的高度應約為 18 至 20 層。根據文件第 2.3 段、3.3 段及 4.1 段所載的資料，九龍塘區內主要為低層的發展，現有大部分住宅發展的最高建築物高度約為 13 至 15 層。擬議的中層發展(約 18 至 20 層)符合所有城市設計原則，包括在宏觀層面符合有關視覺影響的原則，以及在微觀層面符合《香港規劃標準與準則》的條文；
- (h) 放寬建築物高度限制既可盡量提高設計的彈性，亦可鼓勵發展商採用富有創意的設計，符合城市設計中兩項重要的原則。上述措施亦可有助提供觀景廊及改善局部氣候和環境，使建築物四周留有通風廊，並且可提供更多地方以闢設休憩用地和種植樹木；

- (i) 文件第 4.9.4(c)(iv)段中的觀點有誤，因為在沒有建築物高度限制的情況下，發展商可把建築物作更大幅度的退入，提供更多休憩用地及闢設更寬闊的行人路，而進行綠化的範圍亦會有所增加，故此預期街景及空氣流通情況可獲得重大改善；
- (j) 在申述地點發展中層建築物的做法恰當。申述地點位處高層和低層發展之間，如果在該處發展中層建築物，可使建築物的高度暢順地轉變，而分區計劃大綱圖所容許發展的低層建築物，則會帶來「急劇上升」及「不協調」的建築物高度輪廓；以及
- (k) 申述人的建議中載有就每一個案所作的分析，顯示每個申述地點均可實現上述的規劃及設計優點。此外，擬議的中層發展可符合所有/大部分的城市設計原則，包括締造更理想的建築物高度輪廓、提供設計上的彈性／富有創意的設計、在建築物之間闢出觀景廊、改善建築物四周的通風廊及通風情況、改善日光透入的情況以營造更佳的日照／陰影效果、改善街景／景觀／交通噪音問題，以及保留山脊線。

35. 一名委員詢問申述人的代表，在上述五個申述地點中，是否有任何一個地點未能在現有的建築物高度限制下達到最高的地積比率。Keren Seddon 女士表示，她沒有個別地點的有關資料，而他們的着眼點亦是更為重要的一般考慮因素，包括規劃意向及設計事宜。雖然個別地點或可發展至指定的地積比率，但有關發展的外形可能會如鞋盒一般，效果並不理想。

36. 李啓榮先生在回應另一名委員的查詢時表示，文件中的電腦合成照片顯示申述人的建議所可能衍生的最壞情況。

#### 申述編號 19

37. Eric Lee Hung-shan 先生在席上提交有關申述編號 19 的書面簡介，反對把廣播道 15-37 號龍翔苑由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)10」地帶，以及把建築物高度限制定為 10 層。他表示其申述已在席上提交的文件中詳列，他並



無進一步補充。

[陳曼琪女士此時離席，而鄭心怡女士則於此時暫時離席。]

申述編號 12 及 20

38. A.R.B. Kitchell 先生為申述人 12，同時亦是申述人 20(即龍翔苑業主立案法團)的代表。他在席上提交一份合併的簡介文件，並就上述兩份申述提出以下要點，反對把龍翔苑由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)10」地帶，以及把建築物高度限制定為 10 層：

- (a) 支持保持九龍塘為低至中等密度住宅區的規劃意向；
- (b) 然而，申述人對於透過地積比率限制及建築物高度限制等規劃管制來落實規劃意向的方法有所保留，因為有關限制未有提出如何在每一地段提供更多休憩用地，故此未能維持九龍塘區花園洋房的特色；
- (c) 倘若當局按照建議取消「住宅(丙類)10」地帶的建築物高度限制，申述地點可在重新發展時興建兩座住宅大廈及 46 間屋宇，而同時又能提供同樣的綠化空間，以改善生活環境質素。最近在廣播道的兩項新發展(即星輝豪庭及嘉皇臺)為其中較為顯著的例子，後者更有三分之二的土地為露天地方；
- (d) 在龍翔苑實施的建築物高度限制並不合理，因為位於毗鄰廣播道的發展已被劃為「住宅(丙類)6」地帶，可興建高達 13 層的建築物；
- (e) 如果從窩打老道街上觀望，申述人的建議並不會使視線受到嚴重遮擋，故此不會對觀景廊造成不良的視覺影響；
- (f) 九龍塘區的主要觀景廊位於歌和老街及龍翔道。如果可放寬「住宅(丙類)10」地帶的建築物高度限制，將可使以高度分級方式進行的發展更為連貫，

由位於該區邊緣較高的建築物，逐漸降低至沿窩打老道的花園洋房；

- (g) 文件中的電腦合成照片具有誤導成分，因為該等照片是從特定的高度取景，使建築物的高度更為突出；以及
- (h) 城規會應取消「住宅(丙類)10」地帶的建築物高度限制，或是考慮其他申述人所提出的建議。

### 申述編號 108

39. 梁瑋麟先生就申述編號 108 提出以下要點，反對把位於秀竹園道 14-14C 號的申述地點由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶，以及把建築物高度限制定為 8 層：

- (a) 「住宅(丙類)9」地帶的建築物高度限制與該區的規劃意向不符。申述地點位於住宅發展密度第 2 區內，根據《香港規劃標準與準則》的建議，有關地區的最大覆蓋率為 30%。雖然該建議只屬指引性質，但任何在有關地區內的發展計劃如果覆蓋率超過 30%，規劃署通常不會支持就該計劃所呈交的建築圖則。然而，如果要符合有關的覆蓋率，而建築物高度限制又定為 8 層，可達到的地積比率將會下跌至只有 2.4 倍；

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

- (b) 對於住宅發展密度第 2 區內私人住宅發展的泊車設施要求，發展商應為每 100 平方米的總樓面面積提供一個停車位。如果把面積約 10 000 平方呎(927 平方米)的申述地點以 3 倍的地積比率進行重建，發展商將需要提供 28 個停車位，相等於三層的停車場。雖然在計算建築物高度限制的樓層時，地庫樓層可不計算在內，但興建地庫停車場的成本相對較為高昂，將會打擊發展商進行重建的意欲。由於康樂設施通常位於地下，未來的住宅建築形式將會是在一層提供康樂設施的樓層上興建七層住宅，而

停車場則設於地庫。此舉將會使可達到的地積比率進一步下降至 2.1 倍，令發展的外形變得有如鞋盒一般；

- (c) 為符合建築物高度方面的要求，發展商將會以大約 43% 的覆蓋率進行發展。在住宅發展密度第 2 區內，只有四層高的住宅建築物(相等於「住宅(丙類)4」地帶的建築物高度限制)才會獲建議以 43% 的覆蓋率進行發展；
- (d) 「住宅(丙類)6」地帶內沿界限街的發展(例如碧華花園)所產生的牆壁效應十分明顯，顯示「住宅(丙類)6」地帶的 13 層建築物高度限制(純粹是反映現有的建築物高度)將會引起牆壁效應。此外，有關發展亦備受通風不良及界限街的交通噪音困擾。申述人認為如果沒有建築物高度限制，通風情況及噪音污染問題可獲得改善；
- (e) 附近「住宅(乙類)」地帶沿嘉林邊道的建築物樓高約 30 層，並未設有任何建築物高度限制。由於涵蓋申述地點的街段與毗鄰「住宅(乙類)」地帶的建築物位置十分接近，如果把該街段的建築物高度限制定為 8 層，將會令建築物的高度輪廓驟然改變；
- (f) 當局指申述人的建議會對沿窩打老道的觀景廊造成視覺上的不良影響，實有誤導之嫌，因為申述地點離窩打老道甚遠，並不可能從窩打老道看到；以及
- (g) 取消「住宅(丙類)9」地帶的建築物高度限制的建議，可使建築物的設計更具彈性和更為理想(特別是在當局要求把建築物從主要道路退入 20 呎的情況下)，並且可鼓勵發展商把地段合併，帶來更為理想的生活環境。即使沒有建築物高度限制，最終建成的建築物亦未必會很高，因為建築物的高度同時取決於其他因素，例如用地面積，以及市場對不同面積單位的需求。

40. 主席問及如果以 3 倍的地積比率發展，而建築物高度限

制又定為 8 層的話，申述地點是否會一如申述人所言，不能達到《香港規劃標準與準則》所建議的 30% 覆蓋率。李啓榮先生表示，《香港規劃標準與準則》所建議的覆蓋率並非法定要求。在申述地點的土地契約中，並無對覆蓋率作出任何限制。如果建築物高度限制定為 8 層，申述地點仍然能以 3 倍的地積比率發展，而同時又符合《建築物條例》的規定。屋宇署最近批准了附近喇沙利道一項住宅發展所呈交的建築圖則。該項住宅發展樓高八層，而地積比率為 3 倍。

[陳偉明先生此時離席，而陳華裕先生則於此時暫時離席。]

#### 申述編號 129

41. 張嘉興先生就申述編號 129 提出以下要點，反對把位於安域道 2 號映月臺的申述地點由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)6」地帶，以及把建築物高度限制定為 13 層：

- (a) 建築物高度限制將會影響建築物設計的彈性，令建築物以較大的覆蓋率發展，導致申述地點內的休憩用地面積減少；
- (b) 申述地點位於獅子山隧道附近，街角為窩打老道和義德道，受繁忙交通所產生的噪音及廢氣影響。如果建築物的高度較高，將可改善空氣流通和光線透入的情況，有利於居民的健康；
- (c) 文件中的電腦合成照片未能真實顯示申述人的建議可能對該區的建築物高度輪廓產生的影響；以及
- (d) 建築物高度限制將會窒礙該區的重建發展。

#### 申述編號 6

42. 代表龍圍別墅業主立案法團的 Allen Goldstein 先生以一些照片輔助講解，就申述編號 6 提出下列要點，反對把位於義本道 6 號龍圍別墅的申述地點，由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)6」地帶，以及把建築物高度限制定為 13 層：

- (a) 申述地點附近為一個前軍營，以往主要由低層建築物組成，並附有大量的綠化地方。其後，該前軍營獲准重建作高層建築物(即畢架山一號)，使大量樹木遭到破壞，情況極其惡劣。此外，由於那些高層發展排列成直線，因此阻礙了申述地點的景觀，亦影響了通風；
- (b) 文件第 3.4 段所提及用以保護九龍塘建築物高度輪廓的主要指引性原則獲普遍接納，但其中一些原則較其他的更為重要，當中尤以彈性處理現代化的建築物設計一項極為重要，因為如果不採納有關原則，將會令建築物的外形單調一致，高度相同；
- (c) 申述人同意文件第 4.7.2 段所載，即在設定建築物高度限制時，必須在公眾和私人利益兩者之間取得平衡。然而，有關的建築物高度限制並未有作出適當平衡，而是把重點放於公眾利益上(即保存九龍塘低層發展的特色)，犧牲了私人利益，即居民對更多綠化空間、更佳景觀及居住環境的要求。然而，這些目標均可在沒有建築物高度限制的情況下達到；
- (d) 根據文件第 4.9.2 段所述，如果按最高建築物或構築物的高度以制訂高度管制，將會大大改變該區的面貌，對視覺帶來不良影響，但事實並非如此，因為地積比率的限制亦會影響到該區的面貌；
- (e) 文件第 4.12 段指申述人把有關土地改劃回「住宅(丙類)」地帶的建議，將會令建築物不受控制地發展，申述人對此並不同意，因為該處的任何發展，仍須符合地積比率的限制及覆蓋率的規定；
- (f) 雖然分區計劃大綱圖訂有條文，表示可因應申請略為放寬建築物高度限制，但據申述人向有關政府部門申請許可略為改動窗台的經驗所得，有關程序通常十分漫長；
- (g) 規劃署的電腦合成照片所顯示可能出現的建築物高度輪廓，是從某一高度的視點取景，帶有誤導成

分。為更準確地顯示可能出現的建築物高度輪廓，電腦合成照片應顯示該區大部分人所能看見的景觀，以及從街上所看見的景觀。如果沒有建築物高度限制，公眾看到的建築物將會高低錯落有致，彼此之間留有空隙，而在建築物的前方，將會設有寬闊的景觀美化地方；以及

- (h) 總括而言，有關的建築物高度限制並不恰當，因為會限制土地的重建潛力，以及打擊發展商重建的意欲。

43. 委員得悉其他出席的申述人及申述人代表不會作出任何簡介。主席隨即請提意見人的代表闡述他們的意見。

#### 意見編號 1 及 2

44. 孫知用先生表示，其就意見編號 1 及 2 的簡介已於早前介紹申述編號 7 及 8 時作出。他並無其他補充。

#### 意見編號 3

45. 周嘉峰先生借助 PowerPoint 軟件講解下列有關意見編號 3 的要點：

- (a) 從城市設計的角度而言，的確需要某些形式的建築物高度管制，但如果建築物高度限制過於嚴苛，則會帶來不良影響，導致九龍塘區的整體環境惡化；

#### *對表示支持的申述編號 1 的回應*

- (b) 對環境方面的憂慮 —— 取消建築物高度限制的建議，並不會導致九龍塘區的人口密度增加，因為「住宅(丙類)6」支區、「住宅(丙類)9」支區及「住宅(丙類)10」支區的地積比率限制將會維持不變。此外，該區的居住環境亦不會受到任何不良影響，因為如果建築物的高度較高，覆蓋率將會相對較小，從而可提供更多景觀美化地方、空中花園及觀景廊；



- (c) 對交通方面的憂慮 —— 即使沒有建築物高度限制，交通情況亦不會受到不良影響。較高建築物的人口可能會比同一發展密度的低層建築物的為少，因為較高建築物的景觀較佳及樓價較高，故此單位平均面積可能會較大，令單位及人口的數目減少，使交通流量減低；
- (d) 對視覺上的影響 —— 如果建築物高度限制較為寬鬆，或許可減少像筷子一般的建築物所帶來的影響；
- (e) 城市設計 —— 由於受到建築物高度限制規限，故只能容許發展一些在建築設計上沒有彈性的方案。有關限制無法在社區設施、天然通風及城市設計間取得平衡；
- (f) 由於建築物高度限制只會容許建築物重建至現時的層數，故此不單不會增加物業價值和鼓勵重建，反而會令發展商因利潤幅度減少而對重建計劃卻步，更可能會使該區淪為市區中的貧民區；

*對表示支持的申述編號 2 的回應*

- (g) 居住環境 —— 對於申述人擔心居住環境會受到不良影響一事，正如早前的論據所解釋，較寬鬆的建築物高度限制可帶來更佳的居住環境；

*對表示支持的申述編號 3 的回應*

- (h) 申請更高的地積比率 – 申述人擔心發展商可能會申請更高的地積比率，以盡量提升利潤，但申述人應留意，增加地積比率的申請，與有關的建築物高度限制並無任何關係；

*提意見人對建築物高度限制的意見*

- (i) 現有較舊的低層及中層建築物是以往機場障礙物高度管制及土地契約限制所遺留的結果。由於機場障

礙物高度管制已經放寬，當局不宜繼續維持現有的建築物高度；

- (j) 在該區的高層新發展(包括陶源及書院道 9 號，兩者均超過 25 層高)附近實施建築物高度限制並不公平。此外，在九龍塘分區計劃大綱圖內加入建築物高度限制亦不公平，因為在其他分區計劃大綱圖所涵蓋的鄰近地區，亦有新的高層建築物，包括 52 層高的傲雲峰、31 層高的藍馬豪庭，以及 28 層高的成龍居，而在其他低層及中層發展地區(如何文田)，亦未設有任何建築物高度限制；
- (k) 如果沒有遮擋獅子山的山脊線，較高的建築物比以同一地積比率興建的低層建築物具有較多優點；
- (l) 高層建築物可提供更多空間進行美化環境工程，減少空氣污染，使社會獲益更多；以及
- (m) 從社會大眾的角度而言，建築物高度限制應該較為寬鬆，使梯階式的建築物高度輪廓更為流暢。

46. 周嘉峰先生在回答主席的詢問時表示，其簡介亦適用於第 2 組及第 3 組的聆訊。

47. 由於申述人、申述人代表及提意見人代表已作出簡介，委員亦沒有提出其他問題，主席告知他們聆訊申述和意見的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議申述和意見，稍後會把決定通知申述人及提意見人。主席多謝申述人、申述人代表、提意見人代表及規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

48. 下午 1 時 35 分休會午膳，會議於下午二時零五分恢復進行。

[蔣麗莉博士、黃遠輝先生及鄺心怡女士此時離席。]



第 2 組 —— 申述編號 1 至 3、126 及 127 和意見編號 1 至 3

簡介和提問部分

49. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

李啓榮先生                    - 九龍規劃專員  
謝佩強先生                   - 城市規劃師／九龍

50. 下列申述人代表此時獲邀出席會議：

申述編號 126

M.W. Chan 博士               ) 申述人代表  
Dominic Fung 先生            )  
Angela Cheung 女士          )

申述編號 127

寶力勤先生                    ) 申述人代表  
陸迎霜女士                    )  
李樹城先生                    )  
李麗欣女士                    )  
余鵬年先生                    )

51. 委員備悉，申述人 3 和提意見人 1 至 3 的代表已經離席，而申述人 1 和 2 則已通知秘書處他們不會出席聆訊。提意見人表示，他們在第 1 組聆訊所作簡介，已經包括要在第 2 組和第 3 組聆訊中提出的事項。

52. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而請李啓榮先生向委員簡述這些申述的背景。

53. 李啓榮先生借助 PowerPoint 軟件，按文件第 7622 號和第 7623 號詳載的內容講解下列要點：

- (a) 在九龍塘分區計劃大綱圖加入建築物高度限制的背景和需要，詳載於文件第 3 段；

- (b) 申述事項——「政府、機構或社區」支區涵蓋浸大目前的校園和擬建校園的選址，申述人 126 反對在該支區加入建築物高度限制。申述人 127 反對把九龍真光中學所處用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶；
- (c) 申述理由——申述人的申述理由撮錄於文件第 7622 號第 2.2(a)段，以及文件第 7623 號第 2.2(a)及 (b)段。簡單來說，申述人 126 認為實施建築物高度限制會對浸大的擴建計劃造成限制。申述人 127 認為，「政府、機構或社區(5)」地帶的建築物高度限制，應只適用於最近落成的附連校舍，並應以主水平基準上的高度(米)訂明。由於「政府、機構或社區(5)」地帶獲准的建築物高度有所增加，申述人 127 表示關注這會使學位大量增加，因而帶來更多的道路／行人交通；
- (d) 申述人的建議——申述人 126 建議，劃為「政府、機構或社區(1)」地帶、「政府、機構或社區(2)」地帶、「政府、機構或社區(7)」地帶和「政府、機構或社區(9)」地帶而有機會進行發展的用地，其建築物高度限制應放寬至文件第 7622 號第 2.2(b)段詳載的高度。申述人 127 建議，「政府、機構或社區(5)」地帶的建築物高度限制，應以主水平基準上的高度(米)訂明，而非以層數訂明；並在「註釋」中訂明有關建築物高度限制只適用於最近落成的附連校舍部分；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持順應申述編號 126 和 127 而對該圖作出修訂。規劃署對有關申述的理由和申述人的建議所作的回應，詳載於兩份文件第 4.7 段至第 4.9 段。關於申述編號 126 方面，當局在釐定建築物高度限制時，已考慮到落實進行的發展計劃；但由於浸大目前仍與政府就擴建計劃進行磋商，是否因應其擴建計劃而修訂建築物高度限制，實在言之尚早。

54. 主席接着請申述人代表闡述其申述。

申述編號 126

55. M.W. Chan 博士就申述編號 126 提出下列各點：

- (a) 備悉申述事項和理由，而浸大的建議則撮錄於文件第 7622 號；
- (b) 他們想特別指出，浸大的用地嚴重不足，未能進行所需擴建來全面落實即將實施的「3+3+4」學制。浸大雖然不否定實施建築物高度限制背後的理據，但對浸大的用地實施有關限制，則會對其擴建計劃造成不良影響；
- (c) 對「政府、機構或社區(3)」地帶和「政府、機構或社區(8)」地帶的建築物高度限制並無修訂；
- (d) 城規會批准把位於禧福道／聯福道一塊用地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，方便該地與毗鄰空置的「政府、機構或社區」用地合併，供浸大進行發展。浸大就此多謝城規會。此外，他們亦多謝教育統籌局局長和大學教育資助委員會支持他們提出的申述；以及
- (e) 浸大最為關注浸會大學道「政府、機構或社區(9)」地帶的限制，建議把該處的建築物高度限制由 13 層放寬至 20 層，以便符合政府規定為交換生提供宿舍，在該處興建擬議的宿舍。浸大會要求建築師確定日後發展不會對附近環境造成不良影響，而且符合相關的城市設計規定。

56. 一名委員詢問為何放寬建築物高度限制可提供更多可供發展空間。Dominic Fung 博士在回應時說，申述地點的契約並沒有訂定總樓面面積的限制，因此可提供的總樓面面積，只須符合《建築物條例》地盤分類的相關限制，以及分區計劃大綱圖上的建築物高度限制則可。

57. 另一名委員詢問浸大的擬議發展，是否可依據任何條文而提出申請。李啓榮先生在回應時說，浸大可分別根據條例第

16 條和第 12A 條提出規劃申請，以申請略為放寬建築物高度限制，或修訂九龍塘分區計劃大綱圖。

[梁剛銳先生和陳旭明先生此時暫時離席。]

申述編號 127

58. 寶力勤先生借助 PowerPoint 軟件，就申述編號 127 提出下列要點：

- (a) 申述人是三個接近申述地點地段的擁有人，現正申請規劃許可，以便在該三個地段興建一幢 6 層高的酒店；
- (b) 接近申述地點的地區主要建有低層建築物。該區已興建一些新建築物，包括樓高 6 層的附連校舍，令有關特色有所改變；
- (c) 申述人並非反對把申述地點劃為「政府、機構或社區(5)」地帶，只是擔心該地帶日後的發展由於沒有地積比率的規限，以致建築物的設計不佳。其中一個例子便是那幢新的附連校舍，該校舍位於「政府、機構或社區(5)」地帶內，屬比較大型的建築物，在設計上的優越之處不多，甚或沒有優越之處；
- (d) 不明白為何在這個「政府、機構或社區(5)」地帶內實施的建築物高度限制為 6 層，但現有的新附連校舍則樓高 7 層。申述人認為，在這個「政府、機構或社區(5)」地帶內容許興建樓高 6 層的建築物，實在是過份寬鬆，因為目前主要佔用該地的學校主樓也不過樓高 3 層；以及
- (e) 為免高度限制的標準含糊不清，申述人建議建築物高度限制應以主水平基準上的高度(米)訂明，而非以層數訂明。此外，申述人也建議在「政府、機構或社區(5)」地帶的「註釋」中訂明，建築物高度限制只適用於最近落成的附連校舍部分，學校主樓

如進行重建而高度超過 3 層，則須得到城規會的批准。

59. 主席詢問以層數和主水平基準上的高度(米)來訂明建築物高度限制的分別所在。李啓榮先生在回應時說，以主水平基準上的高度(米)來訂明有關限制屬嚴格的建築物高度管制，通常用於有觀景點的地方，或山脊線須予保護的地方。就九龍塘區而言，由於整體規劃意向是保存現有特色，因此當局認為以層數來訂定建築物高度限制較為合適，以便發展的高度輪廓可依據地形而有所變化，以及在設計上更具彈性。

60. 由於申述人代表已經完成簡介，而委員亦再無其他問題，主席告知他們聆訊的程序已經完成，城規會會在申述人代表離席後商議其申述和意見，並於稍後通知申述人和提意見人有關決定。主席多謝申述人代表及規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

### 第 3 組—— 申述編號 1 至 3 及 128 和意見編號 1 至 3

(城規會文件第 7624 號)

#### 簡介和提問部分

61. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

李啓榮先生	— 九龍規劃專員
謝佩強先生	— 城市規劃師／九龍

62. 下列申述人 128 的代表此時獲邀出席會議：

Gavin S.W. Chan 先生	) 申述人代表
Irene Wong 女士	)

63. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而請李啓榮先生向委員簡述這份申述的背景。

64. 李啓榮先生借助 PowerPoint 軟件，按文件第 7624 號詳載的內容講解下列申述編號 128 的要點：

- (a) 在九龍塘分區計劃大綱圖加入建築物高度限制的背景和需要，詳載於文件第 3 段；
- (b) 申述事項——這份申述反對把聯合道 322 號華都大廈的申述地點由「商業」地帶改劃為「商業(1)」地帶；
- (c) 申述理由——申述理由撮錄於文件第 2.2(a)段。簡單來說，申述人認為這項建築物高度限制太嚴苛和不公平，因為毗鄰的「商業(2)」地帶和「政府、機構或社區(7)」地帶的建築物高度限制分別為 8 層和 10 層。再者，即使申述地點的建築物高度較高，但毗鄰的多層停車場也非易受影響設施；
- (d) 申述人的建議——申述人建議把申述地點的建築物高度限制訂為 10 層(不包括地庫在內)，並把最高地積比率訂為 8.8 倍；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持順應申述編號 128 而對該圖作出修訂。規劃署對有關申述理由和申述人的建議所作的回應，詳載於文件第 4.7 段至第 4.10 段。

65. 主席接着請申述人 128 的代表闡述其申述。

#### 申述編號 128

66. Gavin S.W. Chan 先生請委員留意席上提交的一份文件，並對申述編號 128 提出下列各點：

- (a) 申述人於一九七八年購入申述地點，該處現有的商業樓宇於一九八二年落成；
- (b) 正如席上展示的照片所示，申述地點目前的建築物高度為主水平基準上 51.5 米，與毗鄰發展相若，

以符合當時的機場障礙物高度管制。申述人認為，由於有關的機場障礙物高度管制已經撤銷，因此沒有理由維持申述地點目前的建築物高度；

- (c) 如果規劃意向是藉限制建築物高度來保存該區現有的特色，政府則不應批准毗鄰區樹洪健康中心的新建築圖則，批准把該幢樓高 6 層和地積比率為 6.7 倍的建築物，重建為樓高 10 層和地積比率為 8.368 倍的建築物。城規會把申述地點的建築物高度限為 6 層，無疑是雙重標準和主觀的決定；
- (d) 准許申述地點的樓宇重建為樓高 10 層的樓宇，預料不會對視覺造成不良影響，因為區樹洪健康中心用地的新發展也是樓高 10 層，而毗鄰邵黃美珍樓是一幢多層停車場大廈，建築物高度為主水平基準上 60.1 米。此外，建新中心用地的建築物高度也達 8 層；以及
- (e) 申述地點的建築物高度限制為 6 層，但因地積比率為 5.8 倍，每層樓層的覆蓋率便會接近 100%，使申述地點的發展成為「四方盒形」。申述人建議把建築物高度限制放寬至 10 層(不包括地庫在內)，以便興建較「修長」和覆蓋率較小的建築物，為公眾提供更多空間和遼闊的景觀。

67. 由於申述人 128 的代表已經完成簡介，而委員亦再無其他問題，主席告知他們聆訊的程序已經完成，城規會會在申述人代表離席後商議其申述和意見，並於稍後通知申述人和提意見人有關決定。主席多謝申述人代表和規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

#### 商議部分

68. 主席總結說，在第 1、2 和 3 組聆訊中聽取的申述和意見，分別與「住宅(丙類)」支區、「政府、機構或社區」支區和「商業(1)」地帶有關。大多數表示反對的申述人建議取消或放寬建築物高度限制，使發展在設計上更具彈性。有關申述的主要理由為，由於申述地點訂有建築物高度限制，所興建樓宇



的覆蓋率會較大，露天地方和美化環境的地方會較少。此外，申述人亦認為規劃署製作的電腦合成照片有所誤導，因此他們已把自製的電腦合成照片和模型交給委員考慮。城規會應考慮他們申述的理由是否可獲接納，以及應否建議順應申述而對分區計劃大綱圖作出修訂。不過，她提醒委員有一點相當重要，委員必須從整個九龍塘區的角度來考慮，而非從個別用地的角度來逐一考慮。

69. 委員同意主席提出的事項，並對有關的申述和意見提出下列看法：

- (a) 從申述人 4 進行的問卷調查得悉，支持和反對「住宅(丙類)」支區建築物高度限制的人數大致各佔一半。大多數申述人認為他們的申述地點不應受規定的限制所限，但普遍支持需要實施建築物高度管制，以保存九龍塘區的發展特色；
- (b) 留意到九龍城區議會並不反對該分區計劃大綱圖的修訂項目，而且更對該區最近進行的高層發展表示關注；
- (c) 不同意把有關樓宇重建為較「修長」和較高的樓宇可顯著改善和美化該區的環境。申述人對當局不實施建築物高度限制的合法期望理據並不合理，特別是地積比率的限制並無改變，因此有關用地的發展潛力沒有削弱；
- (d) 其中一名申述人建議准許進行如朗豪坊的大型發展，這完全不配合該區的發展，亦不符合九龍塘區的規劃意向；
- (e) 認同浸大擴建校園的需要。不過，如果發展建議在定案後而擬議發展的高度超過建築物高度限制，浸大可根據條例第 12A 條或第 16 條提出申請，以供城規會考慮；
- (f) 分區計劃大綱圖訂定的建築物高度限制合適，故不支持取消或修訂有關建築物高度限制，否則會鼓勵



有關方面進行更多高層發展，對九龍塘區的特色造成不良影響；

- (g) 同意規劃考慮不應單從宏觀層面着眼，也應從微觀和人的層面着眼。為回應需要從微觀層面作出考慮，委員建議修訂分區計劃大綱圖《說明書》，闡述城規會在考慮略為放寬建築物高度限制申請時所考慮的規劃和設計上的優越之處，包括更多保護樹木的空間、提供更多美化環境或綠化的空間、提供美化環境的平台使空氣更為流通、改善街景和使建築物高度輪廓流暢；
- (h) 如果有個案的用地確實嚴重受到限制，而且在規劃和設計上有很優越之處，當局可考慮把建築物高度限制放寬超過 10%；以及
- (i) 委員備悉秘書對何謂「略為放寬」的澄清。一般來說，建築物高度增加少於 10% 則視為「略為」增加，如在規劃和設計上有充分的優越之處，城規會通常會批准。至於建築物高度增加多於 10% 的個案，是否屬於「略為放寬」，則因應每宗個案的實情和情況而定。根據過去徵詢的法律意見，即使建築物高度增加超過 20% 也可獲接受，只要當局考慮過申請個案的計劃所造成的影響(即影響是否嚴重)和優越之處認為適合便可。

70. 表示反對的申述人建議對個別用地的建築物高度限制逐一修訂，但委員並不支持有關建議。因此，城規會不宜順應這些申述而對分區計劃大綱圖作出修訂。關於向城規會申請略為放寬建築物高度限制或修改分區計劃大綱圖上所訂建築物高度限制，條例第 16 條和第 12A 條已有明文規定。委員同意修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，更詳細解釋條例第 16 條就略為放寬建築物高度限制所允許的彈性，以及城規會在考慮這些申請在規劃和設計上是否有優越之處時所顧及的因素。

#### 申述編號 4 至 125 及 129

71. 經商議後，城規會決定不建議順應申述編號 4 至 125 及

129 而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 九龍塘的規劃意向是保存該區低層至中層發展的特色。任何新發展或重建，必須與該區環境融合，因此需要訂定建築物高度限制；
- (b) 目前「住宅(丙類)6」地帶、「住宅(丙類)9」地帶和「住宅(丙類)10」地帶的建築物高度限制，分別是13層、8層和10層(不包括地庫樓層在內)，當局訂定有關限制時已顧及有關地帶的發展潛力、九龍塘和附近地區的整體建築物高度輪廓，以及區內環境。如果取消這些法定的建築物高度限制，或放寬這些限制，可能會導致與區內環境不協調的建築物數目不斷增加，致使九龍塘現有的市景和特色受到破壞；
- (c) 申述地點是九龍塘整體市景的基本組成部分，因此當局不支持逐一修訂個別地點的建築物高度限制。設計上有特別優越之處的發展如果根據條例第16條提出申請，城規會或可考慮略為放寬建築物高度限制；以及
- (d) 其他城市設計元素和技術規定應由其他適當的機制／措施處理，例如政府土地契約、相關的條例、規例及指引。

申述編號 126

72. 經商議後，城規會決定不建議順應申述編號 126 而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 為要保存九龍塘目前獨有的特色和市景，以及使高度輪廓有所變化，目前該圖的「政府、機構或社區」支區所訂定的建築物高度限制，主要是在顧及區內的情況後反映現有建築物的高度。浸大與九龍塘其他政府、機構或社區發展一樣，其現有和擬議的發展，均須符合保存九龍塘現有特色的整體規劃意向；以及

- (b) 浸大的建議仍未得到有關政府部門同意。目前應浸大要求而修訂有關「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制，實在是言之尚早。如果日後任何發展／重建計劃的擬議高度可能會超出建築物高度限制，浸大可分別根據條例第 16 條和第 12A 條向城規會申請規劃許可，以便略為放寬建築物高度限制，或修訂九龍塘分區計劃大綱圖。

#### 申述編號 127

73. 經商議後，城規會決定不建議順應申述編號 127 而對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 九龍真光中學的新附連校舍屬學校改善工程的項目，目的是把學校的設施提升至現時學校的標準。由於學生和教職員人數、班級數目和所提供的車位數目均沒有增加，因此預期不會對交通和環境造成嚴重的影響；以及
- (b) 為要保存九龍塘現有特色，以及使高度輪廓有所變化，目前該圖的「政府、機構或社區」支區所訂定的建築物高度限制，主要是反映現有建築物的高度。建築物高度限制以層數訂明，而不以主水平基準上的高度(米)訂明，以便發展的高度輪廓可依據地形而有所變化，以及在設計上更具彈性。這些限制適用於整個支區，因此無須為每幢建築物訂明限制，否則限制便會過於嚴苛，大大減低設計上的彈性。

#### 申述編號 128

74. 經商議後，城規會決定不建議順應申述編號 128 對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 對劃為「商業(1)」地帶的申述地點實施建築物高度限制，旨在保存九龍塘現有特色，使該區整體的建築物高度輪廓有所變化。申述人沒有提出充分理據，以把建築物高度限制由 6 層放寬至 10 層；

- (b) 該圖並沒有關於地積比率限制的修訂項目；而申述人也沒有提出充分理據，以把地積比率由 5.8 倍放寬至 8.8 倍；以及
- (c) 如果申述地點日後任何發展／重建計劃的擬議高度可能會超出建築物高度限制，申述人可分別根據條例第 16 條和第 12A 條向城規會申請規劃許可，以便略為放寬建築物高度限制，或修訂九龍塘分區計劃大綱圖；如果擬議地積比率可能會超出地積比率限制，則可根據條例第 12A 條申請修訂分區計劃大綱圖。

75. 會議於下午三時四十分繼續舉行。
76. 秘書和下列委員出席了下午的會議：

劉吳惠蘭女士

賴錦璋先生

陳嘉敏女士

陳華裕先生

簡松年先生

梁廣灝先生

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳旭明先生

鄭恩基先生

林群聲教授

劉志宏博士

李慧琮女士

梁剛銳先生

劉勵超先生

趙德麟博士

伍家恕先生

馮志強先生

## 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《深涌發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SC/1》的  
申述及意見  
(城規會文件第 7618 號)

---

[聆訊以英語及廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

77. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| 吳祖南博士                     | - 他是長春社的理事，而長春社要求當局擬議有關的發展審批地區圖，並提出了申述編號 4 和意見編號 C1。  |
| 黃澤恩博士、<br>葉天養先生及<br>鄭恩基先生 | - 他們現時與新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基」)有業務往來，而提出申述編號 3 及意見編號 C4 的隆耀發展有限公司的母公司正是新鴻基。   |
| 杜德俊教授                     | - 他是世界自然基金會香港分會(下稱「自然基金會」)的顧問，而自然基金會提出了申述編號 5 及意見編號 C3；他與梁士倫先生是朋友，而梁先生正是這次聆訊中自然基金會的代表；以及他現正參與長春社的工作，而長春社提出了申述編號 4 及意見編號 C1。 |
| 譚鳳儀教授                     | - 她是自然基金會的成員，而該會提出了申述編號 5 及意見編號 C3。   |

78. 秘書報告，黃澤恩博士、杜德俊教授、葉天養先生、吳祖南博士及譚鳳儀教授已就缺席會議一事致歉，而鄭恩基先生尚未到達參加會議。

79. 林群聲教授就此議項申報利益，他是自然基金會的普通會員，但本人並無參與提出有關申述及意見。劉志宏博士亦申報利益，因為他是自然基金會的前委員。趙德麟博士表示，他擔任環境保護署署長一職，故認識提出申述編號 2、4、5 及 6 的所有環保組織的主席。委員知悉林教授與申述人編號 5(即自然基金會)並無直接關係；趙博士與申述人編號 2、4、5 及 6 也沒有直接關係；以及劉博士現時並非自然基金會的委員，即與申述人編號 5 沒有關係，委員因此認為上述人士與有關申述人並無直接的利益關係，仍可參與聆訊。

80. 秘書報告，申述編號 33 的申述人陳錦偉先生為免與其他申述人／提意見人發生潛在的衝突，已口頭上要求秘書處個別聆訊其申述。由於各申述／意見的內容互相關連，故城規會先前已議決進行集體聆訊，並已轉告所有申述人／提意見人有關決定。秘書表示，由於所有文件均可供公眾查閱，聆訊亦會以公開會議方式進行，各申述人／提意見人的意見及身分均已公布周知，因此看來並無足夠理據支持應個別聆訊申述編號 33。委員同意不接受上述要求，並認為申述編號 33 應按先前的協定，進行集體聆訊。

81. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧兆星博士，以及下列申述人、提意見人和他們的代表此時應邀出席會議：

### 申述人

#### 申述人編號 1

李俊輝先生	- 申述人代表
李國安先生	深涌村村代表及個別村民
李國晴先生	
李甲有先生	



黃民光先生

李勝祥先生

李勝煌先生

黃國榮先生

陳妙珠女士

申述人編號 2

鄭木奇先生 - 申述人代表  
綠色力量

申述人編號 3

Mr. Alan Macdonald - 申述人代表  
Mr. Brian Ashcroft 隆耀發展有限公司  
Mr. David Sanderson 朗忠發展有限公司  
Mr. David Morkel  
Mr. Paul Leader  
Ms. Brenda Yau  
Mr. Bill Chau  
Ms. Wendy Ho

申述人編號 4

李少文先生 - 申述人代表  
長春社

申述人編號 5

梁士倫先生 - 申述人代表  
廖碧燕女士 自然基金會

申述人編號 6

黃倫昌先生 - 申述人代表  
Mr.Mike Kilburn 嘉道理農場暨植物園公司  
(下稱「嘉道理農場」)

申述人編號 8

李志鴻先生 - 申述人  
深涌村民

申述人編號 13

李國其先生 - 申述人  
深涌村民

申述人編號 14

李嘉欣女士 - 申述人  
深涌村民

申述人編號 25

李國榮先生 - 申述人  
深涌村民

申述人編號 28

程詩灝先生 - 申述人代表  
生態教育及資源中心

申述人編號 33

陳錦偉先生 - 申述人代表  
西貢協會

申述人編號 35

黃鳴先生 - 申述人

提意見人

提意見人編號 C1

李少文先生 - 提意見人代表  
長春社

提意見人編號C2

李俊輝先生 - 提意見人代表  
李國安先生 深涌村村代表  
李國其先生  
李志鴻先生  
李國晴先生  
李國榮先生  
李嘉欣女士  
李甲有先生  
黃民光先生  
李勝祥先生  
李勝煌先生  
黃國榮先生  
陳妙珠女士

提意見人編號C3

梁士倫先生 - 提意見人代表  
廖碧燕女士 自然基金會

提意見人編號C4

Mr. Alan Macdonald - 提意見人代表  
Mr. Brian Ashcroft 隆耀發展有限公司

Mr. David Sanderson      朗忠發展有限公司

Mr. David Morkel

Mr. Paul Leader

Mr. Ringo Chu

Ms. Brenda Yau

Mr. Bill Chau

Ms. Wendy Ho

82. 秘書報告，秘書處早已通知各申述人聆訊的日期，而其他申述人有些已確實回覆未能出席或派代表出席聆訊，有些則無法聯絡。委員同意在其他申述人缺席的情況下，繼續聆訊。

83. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而邀請鄧兆星博士向委員簡介各申述及意見的背景。

84. 鄧兆星博士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容陳述下列要點：

#### 背景

- (a) 二零零六年二月三日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《深涌發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SC/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。在兩個月的展示期內，城規會共接獲 37 份有效的申述。在公布申述以供公眾查閱的首三個星期內，城規會共接獲四份公眾意見書；

#### 聆訊安排

- (b) 由於各申述及意見的內容均有密切關係，故城規會已於二零零六年五月十二日議決，應在城規會定期會議中集體考慮有關申述及意見；

就申述進行聆訊

第一組 – 村民

(c) 有關申述由下列人士提出：

申述編號 1            李俊輝先生及李國安先生  
                                 深涌村村代表

申述編號 7-27        個別村民

申述理由

(d) 有關申述的理由為：

反對所劃的「綠化地帶」、「自然保育區」地帶、  
「海岸保護區」地帶及「農業」地帶

- 該圖上所劃的「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶未有尊重鄉村的歷史發展，並剝奪了村民興建小型屋宇的權利。由於村民不再務農，有關的「農業」地帶只會令土地荒廢，影響村民的生計。政府不應只顧及環境組織的意見，而剝奪村民的權利；

指定土地為「道路」用地

- 通往渡輪碼頭和榕樹澳村的現有行人徑是唯一的通道。自一九七零年代以來，村民一直要求政府改善區內的交通和基建，以期改善生活；

申述人的建議

(e) 申述人編號 1 建議擴大「鄉村式發展」地帶；

- (f) 申述人編號 1、7-27 建議把現有通道在該圖上顯示為「道路」的地方；

提意見人的意見

[提意見人編號 C4(同時是申述人編號 3)]

- (g) 意見由申述人編號 3 提出，該申述人擁有有關「農業」地帶的大部分土地；
- (h) 所劃的「農業」地帶並不恰當，應改劃為擬議的「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶，規劃作低密度發展，並作出妥善管理。提意見人編號 C4 聲稱，他們的建議符合自然保育政策，並與區內環境互相協調，不會對水質和河道生態造成不良影響；

第二組 – 環保組織及其他個別人士

- (i) 有關申述由下列人士提出：

申述編號 2	綠色力量
申述編號 4	長春社
申述編號 5	自然基金會
申述編號 6	嘉道理農場
申述編號 28	生態教育及資源中心
申述編號 29-37	不同的個別人士

申述理由

- (j) 有關申述的理由為：

生態方面的考慮



- 深涌是新的自然保育政策中 12 個須優先加強保育的地點之一，擁有豐富的生態價值，生態改善潛力高，因此急需劃定適當的土地用途地帶，以限制進一步發展。該圖上的擬議用途地帶會鼓勵大型發展及基礎建設，進一步破壞濕地的現有生態價值。大規模的鄉村發展會造成污染；
- 該區中部的「農業」地帶安排並不恰當，因為殺蟲劑和化學肥料的使用會污染土壤和水源，影響該區的生態，尤其是鄰近河道和企嶺下海的水質；

#### 缺乏緩衝區

- 該區南部和西部的河道具有重要的生態價值，當局應保護河道中稀有和珍貴的物種；

#### 保存天主教堂和學校

- 區內的天主教堂和舊校校舍具歷史價值，應加以保存，以保護文物；

#### 申述人的建議

#### 生態方面的考慮

- (k) 申述人編號 2、4、5、6、28、29 至 37 建議把部分「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶及河道兩旁 30 米範圍內的地方改劃為「自然保育區」地帶、「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶，以保護區內的濕地和最新發現的紅樹叢，避免對這些生態易受破壞地區造成負面影響；
- (1) 申述人編號 4 建議縮細「鄉村式發展」地帶，以反映區內的需要和限制，而申述人編號 28、29-37 建議把「鄉村式發展」地帶縮細 70% 至 80%；

- (m) 申述人編號 4 並建議從「綠化地帶」的第一欄用途刪除「燒烤地點」用途，以確保能保護自然環境免受污染；

缺乏緩衝區

- (n) 申述人編號 4 建議把有關河道及河道兩旁闊 30 米的緩衝區指定為「具特殊科學價值地點」，而申述人編號 6 則建議把闊 30 米的緩衝區劃為「綠化地帶」；

保存天主教堂和學校

- (o) 申述人編號 4 建議把有關學校劃為「其他指定用途」註明「文物保護」地帶；

提意見人的意見

[提意見人編號 C2(同時是申述人編號 1)及 C4(同時是申述人編號 3)]

- (p) 村民認為申述人的建議會阻礙興建小型屋宇和其他發展，影響他們的生活和收入，因此政府或環保組織應作出賠償；
- (q) 私人發展商／土地擁有人重申他們對第 1 組申述的意見。他們認為一個闊 20 米的緩衝區足以把河道與毗連土地用途隔開，以保護河道；

第三組 – 發展商

- (r) 有關申述由下列人士提出：

申述編號 3

隆耀發展有限公司

朗忠發展有限公司

## 申述理由

(s) 有關申述的理由為：

### 新的「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶

- 該圖並無為大部分土地擁有人提供任何鼓勵措施，亦沒有作出自然保育管理。他們聲稱其建議符合自然保育政策，並且與區內環境互相協調。他們建議以新的「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶取代有關的「農業」地帶。他們並要求城規會修訂該圖的《說明書》，以闡明自然保育政策的意向(即由土地擁有人提議潛在的公私營界別合作試驗計劃)，並確認如果有關建議得到政策支持，城規會便會在接獲申請時，就擬議的「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶的合適發展規模作出考慮；

### 低層建築的度假村式發展與鄉郊特色互相協調

- 他們聲稱在深涌發展商業農務並不可行，因此不應推動有關發展作為主要的土地用途。有關「農業」地帶中部的生態價值不高，因此有關地帶劃分並不恰當。擬議的「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶可考慮發展作低層建築的水療度假村，這樣既可以為天然生境的長遠管理提供資金，又不會對水質和河道生態造成不良影響。受影響的土地擁有人可協助紓緩有關的負面影響，而透過擬議發展可提供基建服務和經改善的通道；

## 申述人的建議

### 經修訂的用途地帶界線

- (t) 申述人建議了多個經修訂的地帶界線，以反映土地真正的生態價值，其中包括把「自然保育區」地帶、「綠化地帶」和「農業」地帶改劃為「鄉村式

發展」地帶；把「鄉村式發展」地帶、「農業」地帶、「綠化地帶」和「自然保育區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶；把「自然保育區」地帶和「農業」地帶改劃為「綠化地帶」；以及把「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶。申述人並建議在河道兩旁劃定一個闊 20 米的緩衝區，以及在其他小河兩旁劃定一個闊五米的緩衝區，以改善和保護區內河道；

#### 提意見人的意見

[提意見人編號 C1(同時是申述人編號 4)及 C3(同時是申述人編號 5)]

- (u) 擬議的「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶的規劃意向令人困惑，其第二欄用途或容許進行一系列可能與自然保育不相協調的用途。有關建議違背了該圖的規劃意向，又未有提供詳細的保育管理計劃或資本承擔，並低估了深涌地區的濕地和淡水沼澤的生態價值；
- (v) 該區中部大部分地方應劃為「自然保育區」地帶，以期把一些已被破壞的具生態價值生境恢復原狀；同時應在小河兩旁劃定至少闊 20 米的緩衝區，並在具高度生態價值的河道兩旁劃定至少闊 30 米的緩衝區；以及
- (w) 提意見人編號 C3(同時是申述人編號 5)確認，透過與土地持有人達成管理協議，容許在一些生態敏感度較低的地區進行發展，或有利於生態敏感度最高地區長遠的保育工作。

85. 鄧兆星博士繼續闡釋有關申述及意見的評估，並提出下列要點：

#### 第 1 組 - 申述編號 1、7-27 及意見編號 C4

「綠化地帶」、「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶、「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的界線

- (a) 劃定「自然保育區」地帶和「海岸保護區」地帶的主要目的，是為一些生態易受破壞地區提供足夠和適當的保護。該圖上的土地用途建議旨在平衡自然保育的需要與鄉村的發展。「鄉村式發展」地帶以外的土地大多劃為「農業」地帶，以反映其土地類別和用途；或劃為「綠化地帶」，以利用天然地理環境作為發展區的界限，並提供土地作靜態康樂場地。當局因應漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的意見，把某些地區指定為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶，其意向是保護和保留海岸線、易受影響的海岸環境、天然景觀、生態系統或地形特色。就自然保育而言，現時的地帶劃分是恰當的；
- (b) 在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，當局已審慎顧及該區未來的小型屋宇需求、「鄉村範圍」界線和地形，並把合適地點劃為「鄉村式發展」地帶，以便有條理和有效地使用土地，同時保護天然景色。「鄉村式發展」地帶以外的土地均劃為「農業」地帶，以反映土地權和用途。根據地政總署大埔地政專員的記錄，深涌村內尚未處理的小型屋宇申請有 23 宗，而預計未來 10 年的小型屋宇需求為 50 幢。相應地，該圖上共有 2.64 公頃土地劃為「鄉村式發展」地帶，以供興建約 79 幢小型屋宇。為了應付無法預料的需求，當局已在「農業」地帶和「綠化地帶」內預留土地，以供公眾提出有關興建小型屋宇的規劃申請；
- (c) 地政總署反對把深涌村「鄉村範圍」界線以外的土地劃為「鄉村式發展」地帶。土木工程拓展署土力工程處亦反對擴大「鄉村式發展」地帶，以致侵入「綠化地帶」內有潛在天然地形危險的地方。漁護署署長表示，擬擴大的範圍會侵入一些生態易受破壞地區，包括位於「綠化地帶」、「自然保育區」地帶及「海岸保護區」地帶內的林地、河道和濕

地。運輸署助理署長／新界關注到該區的通道和運輸服務；

- (d) 當局日後為該區擬備分區計劃大綱圖時，會與村民作進一步討論，考慮修訂有關的「鄉村式發展」地帶界線。把有關土地劃為「農業」地帶是恰當的，這樣既可反映土地權，又可在過渡期間作出充分的管制。如有合適的發展，公眾可向城規會申請許可，或會獲得批准；

#### 指定土地為「道路」用地

- (e) 通往渡輪碼頭和榕樹澳村的現有通道只是一條行人徑，並非公用道路，因此並無必要把該通道在該圖上指定為「道路」用地，因為該圖旨在確立概括的土地用途地帶。大埔民政事務專員正在考慮有關的洪泛改善工程，但現時並無任何計劃以改善該區通道或基建；

#### 第 2 組 - 申述編號 2、4-6、28、29-37 及意見編號 C2 和 C4

#### 生態方面的考慮

- (f) 該圖的土地用途建議旨在平衡自然保育的需要與鄉村的發展。就自然保育而言，該圖上現時的地帶劃分是恰當的。此外，區內並沒有發現新的紅樹叢；
- (g) 中部的谷地先前曾進行鋪草和地盤平整活動，環境大受影響，濕地生境已被破壞。漁護署署長對有關的「自然保育區」地帶建議有所保留。鑑於該區的土地類別，當局認為把有關土地劃為「農業」地帶較為恰當。漁護署署長並指出當局規定農民只准使用本港註冊的殺蟲劑，預計適當使用已註冊的殺蟲劑不會對環境造成重大影響；
- (h) 由於「鄉村式發展」地帶已可滿足小型屋宇發展的需求，因此縮細該地帶並非恰當的做法。大埔地政

專員表示反對縮細該地帶，因為當局應預留足夠土地作小型屋宇發展；

- (i) 根據《詞彙釋義》，「燒烤地點」不包括私營及作商業營運的燒烤場地。有關用途若管理得宜，將與「綠化地帶」互相協調，因此當局認為不適宜從「綠化地帶」第一欄用途刪除這項用途；

#### 缺乏緩衝區

- (j) 漁護署署長指出，該區河道並不符合列為「具特殊科學價值地點」的準則。把河道劃為「自然保育區」地帶已足以保護主要河道及河道兩岸；

#### 保存天主教堂及學校

- (k) 根據古物古蹟辦事處的意見，有關教堂和學校並非經評定等級的建築物，因此沒有充分理據支持應把有關建築物改劃為「其他指定用途」註明「文物保護」地帶；

### 第 3 組 - 申述編號 3 及意見編號 C1 和 C3

#### 新的「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶及擬議的低層建築度假村式發展

- (l) 漁護署署長指出，擬議的「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶並不符合該圖的規劃意向，因為有關建議與傳統鄉村有明顯差別，會對現有景觀資源造成不良影響。環境保護署署長亦不支持水療度假村的建議，因為有關發展在興建和運作階段都會造成不良的環境影響。規劃署認為，該區並無已計劃興建或現有的污水收集基本設施，而有關發展的排污量可能會對該區的水體和吐露港集水區造成不良影響；
- (m) 當局認為把有關土地劃為「農業」地帶是恰當的，這樣既可反映土地權，又可在過渡期間作出充分的



發展管制。如有合適的發展，公眾可向城規會申請許可，或會獲得批准；

### 經修訂的用途地帶界線

- (n) 當局為該區擬備分區計劃大綱圖時，會全面檢討區內的土地用途地帶；以及
- (o) 基於上述評估，規劃署認為不應針對有關申述而對該圖作出修訂。

86. 主席繼而請申述人及其代表闡釋有關申述。

### 第 1 組 - 村民

87. 深涌村村代表李俊輝先生(申述人編號 1、8、13、14 及 25 的代表)提出下列要點：

- (a) 深涌歷史悠久，自村民祖先築起海堤、開墾土地後，該處便成為農村。深涌人口原本超過 1 000，但由於交通不便利、基礎設施缺乏，加上農業發展衰落，村民難以維持生計，因此大量村民被迫遷至香港其他地區或移居海外謀生。若情況有所改善，許多村民便會回來；
- (b) 把有關土地劃作與保育相關的土地用途地帶，包括「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」，剝奪了村民的傳統土地權。既然有關地區已被郊野公園包圍，生態環境理應得到充分保護，便無須為保育目的把深涌主要部分劃作保育用途，剝奪村民進行發展的機會，迫他們離開家園，這做法不符合《基本法》的規定。區內村民比任何人更重視家園及保護環境的事宜；
- (c) 他們非常支持發展商提出的發展建議，因為對相關各方而言，該建議可締造雙贏局面，既尊重村民的業權；保護受損的生態環境，滿足綠色團體的要求；令社區得益；又可為政府帶來收入；以及

- (d) 他們反對與保育相關的土地用途地帶，並要求就他們喪失發展權作出賠償。

88. 申述人編號 8、13、14 及 25 的代表告知與會者，他們並無任何新增論點需要補充。

### 第 2 組 - 綠色團體及其他個別人士

89. 黃鳴先生(申述人編號 28、33 及 35 的代表)以 Powerpoint 軟件作輔助提出下列要點：

- (a) 他們代表一羣大自然愛好者和行山人士，希望保護深涌的美景和生態系統。他們提交的請願信由約 250 人聯署，要求保護深涌，不讓發展商進行發展；
- (b) 除了海堤、教堂、村屋、河道及濕地等主要特色外，深涌擁有豐富的生物多樣性，生物品種包括白腹海鷗、褐魚鴉、海馬及品種稀有且大量出沒於河道的香港鬥魚。有關人士自二零零四年進行的調查顯示，在深涌可找到 17 種鳥類、12 種蜻蜓、七種蝴蝶及八種魚類；
- (c) 該圖容許進行的發展會危及生態系統，對自然環境造成視覺效果和景觀影響；
- (d) 區內人士為建設鄉村付出努力，值得欣賞，然而當局亦應明白香港市民希望保護鄉郊環境，因此須在保育與發展兩者之間取得平衡；以及
- (e) 他們考慮到具價值生境的分布情況，建議把農地改劃為「自然保育區」，縮細「鄉村式發展」地帶，並將之移至東北面。

90. 生態教育及資源中心的程詩灝先生(申述人編號 28 的代表)及西貢協會陳錦偉先生(申述人編號 33 的代表)告知與會者，他們並無任何新增論點需要補充。

91. 長春社的李少文先生(申述人編號 4 的代表)以 Powerpoint 軟件作輔助提出下列要點：

- (a) 廣而言之，在「新界東北發展策略研究」中，包括深涌在內的企嶺下海地區屬意為郊野保育區，而「香港具景觀價值地點研究」亦指出，有關地區具有高景觀價值。當局應保留深涌讓市民享用，作為同一發展商在十四鄉企嶺下海另一面進行大型發展的補償；
- (b) 深涌自一九九七年起已進行平整工程，以便騰出土地闢設所謂的有機農場及作顯然是高爾夫球場的發展，但有關發展並無進行適當的環境影響評估。有關平整工程已對淡水沼澤及紅樹林區造成影響；
- (c) 有關發展商(即申述人編號 3)聲稱劃定「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶，會令通道和基礎設施得以改善，但有關工程會侵佔附近郊野公園的土地，從而對環境造成進一步的不良影響。他們採取「先破壞、後發展」的策略，即於初步階段破壞生態特色，以便為日後發展鋪路，這種策略不應鼓勵；
- (d) 深涌是自然保育政策中列為須優先加強保育的地點，因此當局應修復深涌的生態價值，把「農業」地帶改劃為「自然保育區」地帶，以免環境質素進一步下降；以及
- (e) 建議縮細原鄉村附近的「鄉村式發展」地帶；擴大「海岸保護區」，以保護濕地和紅樹林帶(包括新的紅樹林區)；把甚具生態價值的河道及河道兩旁 30 米範圍的緩衝區改劃為「具特殊科學價值地點」；把「農業」地帶改劃為「綠化地帶」，避免該處可能進行高爾夫球場及密集式的發展；把教堂及學校改劃為「其他指定用途」註明「文物保護」地帶，因為未被評級不代表有關建築物不值得保存；以及從「綠化地帶」第一欄用途刪除「燒烤地點」用途，以保護自然環境。

92. 自然基金會的梁士倫先生(申述人編號 5 的代表)借助 Powerpoint 軟件提出下列要點：

- (a) 自然保育政策的目的之一乃重建已惡化的生態系統，並在可行情況下推廣拯救受威脅生物品種的工作。深涌的生態系統已經惡化，而品種獨特的香港鬥魚因保護不足而受到威脅，這反映在保護稀有物種方面存在漏洞；
- (b) 從保育角度而言，劃定合適的土地用途地帶，並採取管制措施，再配合利益相關者的支持，有助重建已惡化的濕地及推廣拯救稀有物種(例如香港鬥魚)的工作；
- (c) 「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶未能鼓勵重建生態系統。鑑於排污設施不足，交通亦不便利，規劃人口為 570，並興建 79 幢小型屋宇的發展規模，實屬過大。擬議水療度假村不符合保育目的，而且申請人未能證明有關計劃可行；以及
- (d) 該圖應旨在保存及提高保育價值。位於低地的荒棄農田應改劃為「自然保育區」地帶。此外，應縮細「鄉村式發展」地帶，把部分土地改作「綠化地帶」，以減低對河道水質造成的不良潛在影響。倘當局訂定條文容許就在「農業」地帶及「綠化地帶」興建小型屋宇提出規劃申請，則可應付日後增加的小型屋宇需求。

93. 嘉道理農場暨植物園公司的黃倫昌先生(申述人編號 6 的代表)以 Powerpoint 軟件作輔助提出下列要點：

- (a) 應擴大「海岸保護區」地帶，以涵蓋「鄉村式發展」地帶西部的潮間濕地。規劃署表示並無發現新的紅樹叢(文件第 3.10(f)段)。須澄清的是，鬘蕨是鹹水濕地常見的植物品種，可作為一個指標，證明有關地區為潮間濕地，因此不適合興建小型屋宇；

- (b) 應更好保護河岸植物；當局批准規劃申請時應附加特別的規劃許可附帶條件，限制砍伐河岸植物，尤其是沿河道一帶的植物；
- (c) 每幢小型屋宇的標準覆蓋範圍為 700 平方呎，提供 2.64 公頃「鄉村式發展」地帶土地以興建 79 幢小型屋宇，似乎多於實際需要，因此「鄉村式發展」地帶可以縮細。規劃人口約為 240 人(每幢小型屋宇為三人)，但沒有資料以說明是否可提供排污、排水及通道等支援設施。此外，地盤平整工程填料的供應和運送亦是問題。大浪灣的經驗顯示，倘實際需求比預期低，便可縮窄「鄉村式發展」地帶的範圍。此外，亦可透過就在「農業」地帶及「綠化地帶」興建小型屋宇提交規劃申請，來應付小型屋宇的需求；以及
- (d) 谷地環境已受破壞，其自然保育價值亦低(文件第 3.10(g)段)，若城規會以此為理據把谷地劃為「農業」地帶，便會鼓勵有關發展商採取同樣應用在道風山及大尾篤的「先破壞、後發展」策略。為了堵塞這個漏洞，解決發展方面的問題，當局應把谷地改劃為「綠化地帶」，以保存鄉郊特色。當局在西貢黃竹洋地區便採用了此方法。在「綠化地帶」內，務農是有當然權利進行的活動，而興建小型屋宇則須提出申請，這樣可傳達清楚的信息，防止進行與環境不協調的發展。

94. 綠色力量的鄭木奇先生(申述人編號 2 的代表)告知與會者，他並無任何新增論點需要補充。

### 第 3 組 - 私人發展公司 / 土地擁有人

95. 隆耀發展有限公司及朗忠發展有限公司的 Alan Macdonald 先生、Brian Ashcroft 先生及 David Sanderson 先生(申述人編號 3 的代表)提出下列要點：

#### 可持續發展

- (a) 可持續發展概念由環境、社會及經濟三方面構成，而時間這第四個層面存在，讓人明白可持續發展的平衡會隨時間改變，這是一個不斷演變的過程；
- (b) 這說明了深涌為何在六十年代以前是一條融合於自然環境的村落，後來卻變成以務農為主的民居，情況維持至九十年代，而自二零零零年開始，由於農業發展衰落和人口往外遷移，該處變為荒棄之地；

#### 現行的發展審批地區草圖

- (c) 該圖須為未來定下方向，重建主要利益相關者之間的平衡，達至可持續發展，並且提供可行的落實機制。現行的發展審批地區草圖不能達到上述目的，因此申述人建議另一方案；

#### 劃定其他土地用途地帶

- (d) 有關地區並非天然形成，而是由人工建造。約 60 年前，村民築起海堤，保護深涌免受波浪衝擊，並且建造水閘控制灌溉用水，便利居民定居及耕作；
- (e) 該發展審批地區草圖內土地用途地帶的區劃不大配合有關地點的情況及生態特色的分布情況。部分申述人指出，「鄉村式發展」地帶不接近現有鄉村，其中部分土地位於低窪及易受水浸影響的地區。隨着香港農地減少(由一九五零年代佔土地總面積 12% 降至二零零四年的 5%)和農民／漁民數目下降(勞動人口由一九九一年的 25 000 降至二零零一年少於 10 000)，因此推動「農業」地帶發展，作為深涌的主要土地用途，實屬不當；
- (f) 建議劃定新的「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶。有關計劃(包括低層水療度假村發展項目)會為天然生境的長遠管理提供資金，並會改善基礎設施和通道。由於生態保護措施將會推行，而且河道兩旁亦會設置適當的緩衝區，因此有關計劃不會對水質造成不良影響；

- (g) 建議修改土地用途地帶，是爲了符合生態特性。基本上，「海岸保護區」地帶、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶會予保留，並把「鄉村式發展」地帶重新分布在數個地點內，與現有民居融合，滿足區內人士的需要。「農業」地帶將改劃爲「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶，用作發展擬議水療度假村；

### 生態方面

- (h) 把有關土地劃爲其他用途地帶的建議，可讓當局從寬考慮與生態相關的土地用途地帶，以保護和改善林地、沿河道／已荒棄水田一帶的淡水生態及位於河口的鹹水濕地。採取積極進取的措施，以便建立新的生境、改善現有生態資源及展開長遠的管理計劃。另一個方案的內容包括劃定土地用途地帶，以保護具價值的生態，使免受破壞；藉着新的濕地來改善現有濕地的環境；制定濕地管理計劃；以及顯示在管理和提供資金方面的承擔；

### 本地及國際例子

- (i) 經參考本地及海外經驗後，該建議屬切實可行。有關例子包括以土地用途規劃概念爲藍本，位於新西蘭的 **Awaroa Lodge Resort** 濕地發展項目；融合了規劃、建築及管理元素，位於泰國的 **Angkhang Nature Resort**；混合住宅及生境修復發展，英國的公私營界別合作計劃 **Barn Elms**；供公眾享用，內設濕地、結合其他特色的香港濕地公園；以及

### 總結

- (j) 把有關土地劃爲其他用途地帶的建議，是切實可行的做法。此舉可爲持續發展的規劃定下方向，亦爲保護、改善及管理環境資源建立機制，以便日後循正面發展。

[梁剛銳先生此時到達參加會議。]

96. 委員並無就有關申述提出問題。主席繼而邀請提意見人及其代表闡述他們的意見

97. 深涌村村代表李俊輝先生(申述人編號 2 的代表)提出下列要點：

- (a) 村民符合資格在該村 300 呎範圍的「鄉村範圍」內興建小型屋宇，他們在其私人土地進行發展的權利被剝奪，應獲得賠償；
- (b) 擬議水療度假村計劃展開時，基礎設施供應不足、通道和排污方面的問題便可解決；
- (c) 有關河流並無生態價值，而且紅樹林並非天然，先前亦不存在。旱田曾用作耕種旱田作物，而較低處的水田則以高地的河水灌溉。由於村民缺乏資源，未能按環保署的要求維修被颱風破壞的堤壩，因此後來低地的農田荒置，浸滿海水後便成為鹹水濕地和紅樹林區；
- (d) 他從沒見過任何白腹海鷗、褐魚鴉或黃海馬，河道只有少量鬥魚，而並非如某些申述人所指有大量鬥魚出沒；
- (e) 深涌交通不便，令約 500 至 600 名村民被迫遷往別處謀生。有關人口及小型屋宇需求預測數目是根據大埔民政事務專員保存的族譜推算出來的，預測實屬可靠，因此並無理由質疑這些數目的真確性；
- (f) 區內村民亦有顧及居住環境，從村內種有風水樹便可證明這一點；以及
- (g) 與保育相關的土地用途地帶佔有關土地的絕大部分面積，相比之下，「鄉村式發展」地帶只佔少於 10%。當局不應犧牲區內村民的權利。



98. 其他提意見人確認，由於他們在擔任申述人時曾作出申述，其發言內容已涵蓋所提意見的重點，因此沒有任何補充。

[陳嘉敏女士此時到達參加會議。]

99. 由於申述人、提意見人及其代表發言和回應完畢，委員亦沒有提出其他問題，主席告知他們聆訊的程序已經結束，城規會會在申述人、提意見人及其代表離席後進一步商議有關申述及意見，稍後會把城規會的決定通知申述人及提意見人。主席多謝申述人、提意見人及其代表，以及規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

### 商議部分

100. 主席表示，由於每一方各有關注事項，城規會考慮該圖各項土地用途建議時，須平衡不同的意見。她留意到該圖只屬中期發展審批地區圖則，城規會會在三年內以分區計劃大綱圖取代，因此有時間就土地用途作詳細和全面的檢討，並與相關各方作進一步討論。就此而言，請委員考慮是否適宜在現階段對該圖作出修訂。

101. 一名委員認為，就擬把地區劃作保育用途的討論，通常在保密情況下進行，因為有些個案的情況是，在保育措施未推行前，生態易受影響的生境已受到破壞。深涌的環境質素在短期內迅速下降便是例子。然而，即使部分地區環境已惡化，也不應改變保存深涌生態易受影響地區這個目標。部分綠色團體建議把「農業」地帶永久劃為「綠化地帶」，這項建議不獲得支持，因為有關土地大部分由私人擁有。當局應靈活處理，讓建議者構思修復建議，內容包括管理天然生境的可行計劃及日後提供資金的安排。現時，有關深涌的土地用途建議已在保育和發展兩者之間取得平衡，有關建議屬可以接受。主席表示贊同，並認為現時並非適當時候對該圖作出修訂。

102. 另一名委員記得，在該圖的初期草擬本上，深涌中部地區擬指定為「未決定用途」地帶，當局劃定該地帶時抱較為開放的態度。委員決定把該地帶改劃為「農業」地帶，反映委員態度審慎，一方面嘗試保護農業用途，使之成為有當然權利進行的用途，另一方面又靈活行事，讓公眾提出申請，進行與環

境協調的若干康樂用途，杜絕高密度的發展。當局已在兩者之間取得平衡。

103. 主席注意到，有關發展商未有在指定時限內根據自然保育政策提交水療度假村的發展建議。一名委員認為，建議者日後可能有更多機會提交試驗計劃，他推測建議者或採取觀望態度，先參考他人的經驗再行事。二零零六年七月十三日的備忘錄所載環保署的意見已於會上呈閱，以供委員和申述人參考。趙德麟博士就此補充，自然保育政策已就提交和考慮公私營界別合作試驗計劃訂立機制。申述人編號 3 就該圖所提交的水療度假村建議，不可視作自然保育政策規定的潛在公私營界別合作試驗計劃。

104. 主席總結，當局制定該圖時已在保育與發展兩者之間取得合理平衡。由於當局會在三年內全面檢討有關圖則，並以分區計劃大綱圖取代之，因此日後擬備有關分區計劃大綱圖時才就土地用途地帶進行檢討，會更適合。委員表示贊同，並認為不應順應申述而對該圖作出修訂。

#### 申述編號 1

105. 經進一步商議後，城規會決定不會順應申述編號 1 而建議對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 該圖的土地用途建議，旨在平衡自然保育的需要與鄉村發展。「鄉村式發展」地帶以外大部分的土地已劃為「農業」地帶(特別是中央部分地方，以反映有關土地的類別及用途)或「綠化地帶」。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，並提供土地作靜態康樂場地。此外，有一些土地如其規劃意向是保護及保留海岸線、易受影響的海岸環境、天然景觀、生態系統或地形特色，則會劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶。就自然保育而言，該圖現時所作的地帶劃分是恰當的；
- (b) 「鄉村式發展」地帶內已預留足夠土地，以滿足深涌村內尚未處理的小型屋宇申請及預計未來 10 年

的小型屋宇需求，因此擴展「鄉村式發展」地帶，並無充分理據支持。此外，申述中並無提供足夠資料，以證明建議擴大「鄉村式發展」地帶，不會對區內岩土、自然保育、交通、景觀及環境造成不良影響；以及

- (c) 現時通往渡輪碼頭和榕樹澳村的通道，只是行人徑，而非公用道路。由於該圖的作用是顯示概括土地用途地帶，因此並無必要把圖上現有的鄉村通道指定為「道路」用地。

### 申述編號 2

106. 經進一步商議後，城規會決定不會順應申述編號 2 而建議對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 縮細「鄉村式發展」地帶並非恰當的做法，因為當局應預留足夠土地作小型屋宇發展。該圖的土地用途建議，旨在平衡自然保育的需要與鄉村發展。「鄉村式發展」地帶以外大部分的土地已劃為「農業」地帶(以反映有關土地的類別及用途)或「綠化地帶」。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，並提供土地作靜態康樂場地。此外，有些地區如其規劃意向是保護及保留海岸線、易受影響的海岸環境、天然景觀、生態系統或地形特色，則會劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶。深涌谷的中央部分地方因先前曾鋪草及進行地盤平整工程，環境大受影響，而濕地生境已被破壞，因此把該地方劃為「農業」地帶，較劃為「自然保育區」地帶合適；以及
- (b) 妥善使用註冊殺蟲劑及肥料，不會對深涌的環境造成重大損害。

### 申述編號 3

107. 經進一步商議後，城規會決定不會順應申述編號 3 而建議對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 鑑於該處屬生態易受破壞地區，因此當局劃定「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶及擬訂發展建議，須經過審慎考慮。申述人迄今仍未能提出充分理據，以證明建議設立水療度假村，不會對該區的自然保育、景觀、環境及基礎設施造成不良影響。當局認為暫時把該處劃作「農業」地帶是恰當的做法，以反映土地權，並可對發展作出充分的管制。如有合適的發展項目，在向城規會提出申請後，可能會獲准進行；
- (b) 把有關土地劃為「自然保育區」地帶，由於許多土地用途均須取得規劃許可，因此主要河道及河岸可得到足夠的保護；以及
- (c) 由於當局在擬備分區計劃大綱圖時，會更詳細分析土地用途模式、基礎設施及發展方案，以便全面檢討該區的土地用途地帶，因此無需修訂用途地帶界線。

#### 申述編號 4

108. 經進一步商議後，城規會決定不會順應申述編號 4 而建議對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 縮細「鄉村式發展」地帶，並把「鄉村式發展」地帶部分地方改劃為「綠化地帶」，並非恰當的做法，因為當局應預留足夠土地作小型屋宇發展。該圖的土地用途建議，旨在平衡自然保育的需要與鄉村發展。「鄉村式發展」地帶以外大部分的土地已劃為「農業」地帶(以反映有關土地的類別及用途)或「綠化地帶」。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，並提供土地作靜態康樂場地。此外，有些地區如其規劃意向是保護及保留海岸線、易受影響的海岸環境、天然景觀、生態系統或地形特色，則會劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶。深涌谷的中央部分地方因先前曾鋪草及進行地盤平整工程，環境大

受影響，而濕地生境已被破壞，因此把該地方劃為「農業」地帶，較劃為「綠化地帶」合適；

- (b) 妥善使用註冊殺蟲劑及肥料，不會對深涌的環境造成重大損害；
- (c) 根據《詞彙釋義》，「燒烤地點」不包括私人擁有及商營的燒烤場地。如管理得宜，「燒烤地點」用途與「綠化地帶」可互相協調，因此不宜修訂該圖的《註釋》，以刪除該用途；
- (d) 該區的河道不符合有關列入「具特殊科學價值地點」類別的準則。把有關土地劃為「自然保育區」地帶，由於許多土地用途均須取得規劃許可，因此主要河道及河岸可得到足夠的保護；以及
- (e) 有關教堂及學校並非已評級建築物，因此把教堂及學校劃為「其他指定用途」註明「文物保護」地帶，並無充分理據支持。當局在擬備分區計劃大綱圖時，會進一步考慮此事。

#### 申述編號 5

109. 經進一步商議後，城規會決定不會順應申述編號 5 而建議對該圖作出修訂，理由如下：

縮細「鄉村式發展」地帶，並把「鄉村式發展」地帶部分地方改劃為「綠化地帶」，並非恰當的做法，因為當局應預留足夠土地作小型屋宇發展。該圖的土地用途建議，旨在平衡自然保育的需要與鄉村發展。「鄉村式發展」地帶以外大部分的土地已劃為「農業」地帶(以反映有關土地的類別及用途)或「綠化地帶」。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，並提供土地作靜態康樂場地。此外，有些地區如其規劃意向是保護及保留海岸線、易受影響的海岸環境、天然景觀、生態系統或地形特色，則會劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶。深涌谷的中央部分地方因先前曾鋪草及進行地盤平整工程，環境大受影響，

而濕地生境已被破壞，因此把該地方劃為「農業」地帶，較劃為「自然保育區」地帶合適。

#### 申述編號 6

110. 經進一步商議後，城規會決定不會順應申述編號 6 而建議對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 縮細「鄉村式發展」地帶，並把「鄉村式發展」地帶部分地方改劃為「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」，並非恰當的做法，因為當局應預留足夠土地作小型屋宇發展。該圖的土地用途建議，旨在平衡自然保育的需要與鄉村發展。「鄉村式發展」地帶以外大部分的土地已劃為「農業」地帶(以反映有關土地的類別及用途)或「綠化地帶」。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，並提供土地作靜態康樂場地。此外，有些地區如其規劃意向是保護及保留海岸線、易受影響的海岸環境、天然景觀、生態系統或地形特色，則會劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶。深涌谷的中央部分地方因先前曾鋪草及進行地盤平整工程，環境大受影響，而濕地生境已被破壞，因此把該地方劃為「農業」地帶，較劃為「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」合適；以及
- (b) 把有關土地劃為「自然保育區」地帶，由於許多土地用途均須取得規劃許可，因此主要河道及河岸可得到足夠的保護。

#### 申述編號 7 至 27

111. 經進一步商議後，城規會決定不會順應申述編號 7 至 27 而建議對該圖作出修訂，理由如下：

- (a) 該圖的土地用途建議，旨在平衡自然保育的需要與鄉村發展。「鄉村式發展」地帶以外大部分的土地已劃為「農業」地帶(特別是中央部分地方，以反映有關土地的類別及用途)或「綠化地帶」。「綠化地

帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，並提供土地作靜態康樂場地。此外，有些地區如其規劃意向是保護及保留海岸線、易受影響的海岸環境、天然景觀、生態系統或地形特色，則會劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶。就自然保育而言，該圖現時所作的地帶劃分是恰當的；

- (b) 「鄉村式發展」地帶內已預留足夠土地，以滿足深涌村內尚未處理的小型屋宇申請及預計未來 10 年的小型屋宇需求，因此擴展「鄉村式發展」地帶，並無充分理據支持。此外，申述中並無提供足夠資料，以證明建議擴大「鄉村式發展」地帶，不會對區內岩土、自然保育、交通、景觀及環境造成不良影響；以及
- (c) 現時通往渡輪碼頭和榕樹澳村的通道，只是行人徑，而非公用道路。由於該圖的作用是顯示概括土地用途地帶，因此並無必要把圖上現有的鄉村通道指定為「道路」用地。

#### 申述編號 28

112. 經進一步商議後，城規會決定不會順應申述編號 28 而建議對該圖作出修訂，理由如下：

縮細「鄉村式發展」地帶並非恰當的做法，因為當局應預留足夠土地作小型屋宇發展。該圖的土地用途建議，旨在平衡自然保育的需要與鄉村發展。「鄉村式發展」地帶以外大部分的土地已劃為「農業」地帶(以反映有關土地的類別及用途)或「綠化地帶」。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，並提供土地作靜態康樂場地。此外，有些地區如其規劃意向是保護及保留海岸線、易受影響的海岸環境、天然景觀、生態系統或地形特色，則會劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶。深涌谷的中央部分地方因先前曾鋪草及進行地盤平整工程，環境大受影響，而濕

地生境已被破壞，因此把該地方劃為「農業」地帶，較劃為「自然保育區」地帶合適。

### 申述編號 29 至 37

113. 經進一步商議後，城規會決定不會順應申述編號 29 至 37 而建議對該圖作出修訂，理由如下：

縮細「鄉村式發展」地帶，並把「鄉村式發展」地帶部分地方改劃為「自然保育區」地帶，並非恰當的做法，因為當局應預留足夠土地作小型屋宇發展。該圖的土地用途建議，旨在平衡自然保育的需要與鄉村發展。「鄉村式發展」地帶以外大部分的土地已劃為「農業」地帶（以反映有關土地的類別及用途）或「綠化地帶」。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，並提供土地作靜態康樂場地。此外，有些地區如其規劃意向是保護及保留海岸線、易受影響的海岸環境、天然景觀、生態系統或地形特色，則會劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶。深涌谷的中央部分地方因先前曾鋪草及進行地盤平整工程，環境大受影響，而濕地生境已被破壞，因此把該地方劃為「農業」地帶，較劃為「自然保育區」地帶合適。

### 議程項目 6 及 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/343

擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑元嶺村第 9 約地段第 539 號 C 分段及 541 號 B 分段第 8 小分段興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第 7619 號)

覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/344

擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑元嶺村第 9 約



地段第 535 號 A 分段第 3 小分段及 539 號 D 分段  
興建新界豁免管制屋宇 (小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第 7620 號)

---

[會議以廣東話進行。]

114. 秘書表示，該兩宗申請由相同人士出任代表，並擬作相同用途，性質類似，加上所涉地點互相毗鄰，因此可一併考慮。該兩名申請人申請規劃許可，以便在劃為「農業」地帶的兩塊用地興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在二零零五年十二月九日拒絕有關申請，理由是不符合《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」)的要求，即申請地點位於集水區內，無法接駁區內現有或計劃敷設的污水收集系統。

[鄭恩基先生此時到席。]

115. 秘書續稱，申請人隨後已提交律師信，顯示與毗連私人地段的土地擁有人達成協議，可在有關地段的「鄉村式發展」地帶設置及維修化糞池／滲水系統。就這方面而言，排污建議大致符合臨時準則的要求。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)早前所批准兩宗有關林村的同類申請，可供參考。上訴委員會所依的理據是，上訴人提交經簽立的授予地役權契約，顯示穿越另一個私人地段一小幅土地以接駁計劃敷設的污水收集系統，從技術及法律角度來看是可行的。城規會在二零零六年三月十七日基於相同理由，批准一宗在林村興建新界豁免管制屋宇的同類申請(編號 A/NE-LT/346)。目前這兩宗申請與該兩宗上訴個案及編號 A/NE-LT/346 申請的情況大致類似，即如毗連地段土地擁有人同意及會在日後簽立授予地役權契約，擬建新界豁免管制屋宇可接駁「鄉村式發展」地帶內計劃敷設的污水收集系統，因此便符合臨時準則的要求。水務署亦不反對有關安排。此外，申請地點位於元嶺村「鄉村範圍」內，而該村的「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，因此有關申請可獲從寬考慮。

116. 由於小組委員會拒絕有關申請的理由已獲解決，委員大致同意可批給許可，但須附加文件第 7619 及 7620 號第 6.2 段所載的規劃許可附帶條件。

### 簡介和提問部分

117. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和以下申請人的代表此時亦應邀出席會議：

彭振聲先生           ]     申請人的代表  
李觀洪先生           ]

118. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋說，由於該兩宗申請性質類似，而且所涉地點互相毗鄰，因此會一併考慮。她告知申請人的代表，城規會同意在有條件的情況下批准該兩宗申請，並詢問申請人的代表對文件或規劃許可附帶條件有沒有任何意見。他們證實並無意見。

119. 由於申請人的代表並無提出意見，而委員亦沒有問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議有關申請，稍後會通知他們城規會所作的決定。主席多謝申請人的代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

### 商議部分

#### 編號 A/NE-KLH/343 的申請

120. 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，批准這宗覆核申請。有關許可有效期應至二零二零年七月十四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可附加以下條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交排水建議及提供排水設施，而有關建議及情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水收集系統接駁公共污水渠，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求；以及

- (d) 提供保護措施，確保集水區沒有淤積或污染，而有  
關情況須符合水務署署長或城規會的要求。

121. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 擬議小型屋宇的實際工程須在公共污水收集網絡建  
成後才可展開；
- (b) 須為擬議小型屋宇預留足夠地方，以便接駁公共污  
水收集網絡；
- (c) 申請人須在土地註冊處註冊，以便就所有受影響地  
段的記項登記相關的授予地役權契約，並夾附在有  
關地段(包括地段第 541 號 B 分段餘段)設置化糞池  
和接駁水管的圖則，才可簽立小型屋宇批地文件；  
以及
- (d) 提供適當措施，以免鄰近河道(即九龍坑)在興建屋  
宇期間受到影響。該河道在《環境運輸及工務局技  
術通告(工務)第 5/2005 號》內列為具重要生態價  
值的河道。

#### 編號 A/NE-KLH/344 的申請

122. 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，批准這宗覆核申請。有關許可有效期應至二零  
一零年七月十四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經  
展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關  
許可須附加以下條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及情況須符  
合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交排水建議及提供排水設施，而有關建議及情況  
須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水收集系統接駁公共污水渠，而有關情況須符  
合水務署署長或城規會的要求；以及

- (d) 提供保護措施，確保集水區沒有淤積或污染，而有關情況須符合水務署署長或城規會的要求。

123. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 擬議小型屋宇的實際工程須在公共污水收集網絡建成後才可展開；
- (b) 須為擬議小型屋宇預留足夠地方，以便接駁公共污水收集網絡；
- (c) 申請人須在土地註冊處註冊，以便就所有受影響地段的記項登記相關的授予地役權契約，並夾附在有關地段(包括地段第 541 號 B 分段餘段)設置化糞池和接駁水管的圖則，才可簽立小型屋宇批地文件；
- (d) 提供適當措施，以免鄰近河道(即九龍坑)在興建屋宇期間受到影響。該河道在《環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號》內列為具重要生態價值的河道；以及
- (e) 申請地點附近安裝了低壓電纜。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵照《有關在供電電纜附近工作的實務守則》行事。

[馮國強先生此時暫時離席。]

## **議程項目 8**

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-HH/36

在劃為「綠化地帶」的西貢大涌口村 38 號屋宇地下及毗連政府土地

闢設臨時陳列室(船隻)及辦公室、露天存放船隻

及招牌鐵架以及進行雜物房用途(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 7631 號)

---

[聆訊以廣東話進行]

簡介及提問部分

124. 規劃署高級城市規劃師／西貢及離島王愛儀女士及下列申請人的代表此時亦獲邀出席會議：

何小芳女士	]	
楊健忠先生	]	申請人的代表
楊貴友先生	]	

[陳炳煥先生此時到場參加會議。]

125. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請王愛儀女士向委員簡述這宗申請的背景。王愛儀女士根據文件詳載的內容輔以圖則作出簡介，並提出下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零五年十二月二十三日拒絕這宗申請的理由；
- (b) 申請人先前兩度要求把覆核聆訊延期，以給予申請人時間聘請顧問擬備補充資料，有關申請獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准。二零零六年六月二十三日，城規會決定不批准第三次要求，因為並不符合城規會延期對根據《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規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載列的延期準則；
- (c) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據；
- (d) 政府部門的意見——西貢地政專員確認，他只促請申請人向城規會提交申請，並不保證這宗申請會獲批給規劃許可；

- (e) 在公眾查閱期間，收到兩份公眾意見，對有關申請表示反對，理由是非法使用政府土地、招牌的安全問題、燈光反射造成對交通方面的關注、使用吊車運送遊艇的問題、清洗遊艇影響環境衛生、保安問題，以及侵擾附近居民的私隱；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，因為並不符合「綠化地帶」的規劃意向，即根據一般推定，此地帶不宜進行發展；與附近的發展包括住宅用途及蕉坑特別地區不相協調；申請地點位於正在研究改善工程的公路旁邊；區內人士提出反對，理由是環境、交通安全、保安及其他令人關注的問題；以及沒有提供資料，證明擬議招牌及擺放船隻不會對鄰居帶來滋擾。

[馮志強先生此時返回議席。]

126. 主席繼而請申請人代表闡述他們就這宗申請所提出的理由。何小芳女士輔以圖則作出簡介，並提出下列要點：

- (a) 該區連申請地點在內共有三幢屋宇。陳列室曾在毗鄰屋宇經營，但後來搬至現有申請地點，經西貢地政專員批准的短期豁免書已不獲接納。申請人有意申請短期豁免書，以便在取得規劃許可後繼續運作。有關運作規模細小，只擺放一艘小船，而在柱架上裝置 4 米長的招牌，招牌的燈光只會在早上十時至晚上八時亮起，不會對鄰居有所影響；
- (b) 申請用途與附近的混合土地用途，包括在隔鄰經營已久的汽車修理工場，以及位於附近的遊艇會互相協調。與西貢公路直接緊連的申請地點易受交通噪音及滋擾所影響，令易受噪音影響的用途難以發展。該三幢屋宇基本上是空置的，擬議擺放船隻也屬恰當；以及
- (c) 有關招牌會在鐵架上安全及穩固地安裝，以解決區內人士所關注的問題。根據警方的記錄，該地點從沒有發生交通意外，而晚間亦不會亮起招牌燈光。

至於保安事宜，警務處處長表示，自二零零五年一月一日以來，並無收到對經營者的投訴，表示有關運作會帶來滋擾或阻礙。陳列的船隻會用布抹而不用水清洗。區內人士提出的反對實屬過慮，而沒有充分的證據。西貢區議員提出該區已有這類運作的意見，但須澄清所指的是同一申請人的運作，因為他剛從毗鄰屋宇搬至此處。

127. 一名委員詢問在附近有否作陳列室及貯物室的同類個案。王愛儀女士答覆，在同一大綱圖上並沒有同類申請。不過，她提及一宗在北區「綠化地帶」內擺放傢俬及設辦公室的先前申請遭到拒絕，原因是與規劃意向不相協調。

128. 主席詢問在擬議為期三年的臨時運作後，申請地點日後的用途，何小芳女士在回應時表示，由於日後進行公路改善工程，或會更改及重定道路路線，因此申請地點日後的用途現時還未確定。

129. 由於申請人代表沒有其他意見，委員亦無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會通知申請人有關決定。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

### 商議部分

130. 委員有下列意見：

- (a) 小組委員會進行商議期間，關注到擺放的船隻裝置輪子及可以移動，很可能拖至不同地點，而不會放置在固定的位置；
- (b) 區內人士提出的反對理由，似是憂慮多於確有事實根據及政府部門的意見支持，因此須考慮應否將區內人士的意見列為拒絕申請的理由之一。不過，擬議用途與「綠化地帶」的規劃意向及附近的發展不相協調。申請人沒有提供足夠理據以支持這宗個案；以及

- (c) 由於西貢公路改善工程正在進行研究，因此或會修改道路路線。倘批給為期三年的臨時許可，會立下不良先例，並會對「綠化地帶」的長遠規劃意向有所妨礙。

131. 劉勵超先生在回應一名委員問及在「綠化地帶」內進行的小型屋宇發展時澄清，小型屋宇於八零年代初期獲批給許可，並在九零年代劃定為「綠化地帶」前已於一九八四年獲發給牌照，。

132. 主席同意委員的意見，認為這宗申請並不符合「綠化地帶」的規劃意向，並與周圍主要作住宅用途的環境不相協調。在通知關於這宗申請的決定時，應清楚及具體地說明拒絕的理由。委員議定不支持這宗申請。

133. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由是擬議臨時辦公室及陳列室與附近主要是住宅用途的發展不相協調。

[簡松年先生此時暫時離席。]

## **議程項目 11**

[公開會議]

《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/23》  
關於考慮申述及意見的資料文件和聆訊安排  
(城規會文件第 7633 號)

---

[會議以廣東話進行。]

149. 秘書簡介有關文件，並按載於文件第 2 段的內容，向委員簡介就《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/23》的申述及公眾意見進行聆訊的安排。



150. 經商議後，城規會同意有關《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/23》的申述及相關公眾意見應安排於城規會的例會一併考慮。

[賴錦璋先生及簡松年先生此時離開會議。]

## **議程項目 12**

[公開會議]

《市區重建局餘樂里／正街發展計劃草圖編號 S/H3/URA2/1》  
關於考慮申述及意見的資料文件和聆訊安排  
(城規會文件第 7634 號)

---

[會議以廣東話進行。]

151. 秘書簡介文件，並按文件第 2 段的內容，向委員介紹《市區重建局餘樂里／正街發展計劃草圖編號 S/H3/URA2/1》的申述和公眾意見的聆訊安排。

152. 經商議後，城規會同意應按文件第 2.2 段的內容，在常規會議舉行期間一併考慮《市區重建局餘樂里／正街發展計劃草圖編號 S/H3/URA2/1》的申述和相關的公眾意見。

## **議程項目 13**

[公開會議]

《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/21》  
關於考慮申述及意見的資料文件和聆訊安排  
(城規會文件第 7635 號)

---

[會議以廣東話進行。]

153. 秘書簡介文件，並按文件第 2 段的內容，向委員介紹《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/21》的申述和公眾意見的聆訊安排。由於申述編號 TPB/R/S/H3/21-2 看來與

圖則的修訂無關，可能會視作無效，因此城規會秘書目前正在要求申述人澄清，並會在必要時徵詢法律意見。

154. 經商議後，城規會同意應在常規會議舉行期間一併考慮該申述和相關的公眾意見。

#### **議程項目 14**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/21A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 7637 號)

---

[會議以廣東話進行。]

155. 秘書簡介文件。

156. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/21A》與《註釋》適合根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 確認《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/21A》的《說明書》的最新版本表達了城規會就該分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意該《說明書》的最新版本適合連同《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/21A》一併呈交行政長官會同行政會議。

#### **議程項目 16**

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

159. 餘無別事，會議於下午七時三十分結束。