

二零一一年四月八日舉行的城市規劃委員會
第 979 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

陳漢雲教授

李偉民先生

許智文教授

劉智鵬博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

邱麗萍女士

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳曼琪女士

陳旭明先生

林群聲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

鄧淑明博士

何培斌教授

劉文君女士

李行偉教授

梁宏正先生

李律仁先生

盧偉國博士

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

謝建菁女士(上午)

朱慶然女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

胡明儀女士(上午)

黎萬寬女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一一年三月二十五日第 978 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一一年三月二十五日第 978 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2008 年第 4 號

擬在劃為「綜合發展區」地帶的鰂魚涌英皇道 979 號

太古坊進行辦公室發展(修訂已批准的總綱發展藍圖)

(申請編號 A/H21/130)

2. 秘書報告說，上訴委員團(城市規劃)於二零零八年九月八日接獲有關上訴個案，上訴人反對城市規劃委員會於二零零八年六月二十七日駁回一宗覆核申請的決定。有關申請擬在鰂魚涌分區計劃大綱草圖上的「綜合發展區」地帶進行辦公室發展(修訂已批准的總綱發展藍圖)。上訴人於二零一一年三月二十五日主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一一年三月三十日確認上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 8781 號)

[聆訊以廣東話和英語進行。]

3. 以下委員已就此議項申報利益：

- 李偉民先生 - 在連道和浣紗街各擁有一個單位
- 李行偉教授 - 在荷塘道擁有一個單位
- 鄭恩基先生 - 在雲地利道擁有一個物業
- 黃婉霜女士
(秘書) - 在樂活道擁有一個物業
- 黃仕進教授和
葉滿華先生 - 與奧雅納工程顧問香港有限公司有業務往來，而該公司是養和醫院的顧問公司。養和醫院是申述人之一 (R708)。
- 鄭心怡女士 - 與養和醫院擁有人的家人有業務往來。養和醫院是申述人之一 (R708)。

4. 委員備悉上述委員尚未到達參加會議。委員同意，由於秘書的職務是在程序方面提供資料和意見，不會參與決策，因此可留在會議席上。

5. 主席請委員留意林錫光、陳啓鴻律師行於二零一一年四月七日代表逸怡有限公司(R763)向主席和委員提交的信件，有關信件已在會議上呈交。R763 在信中表示，分區計劃大綱草圖是因應養和醫院與城規會就該醫院提出的司法覆核所達成的和解協議而提出修訂建議，有關建議在未有適當諮詢公眾及在城規會全面考慮公眾的意見之前便已獲得通過。R763 相信既

然已達成和解協調，城規會早已就有關事宜作出決定，故現時進行公眾諮詢並不恰當。有鑑於此，R763 關注城規會是否已妥為履行其法定職務，以及現正進行的公眾諮詢程序是否真正就有關事宜進行諮詢。R763 要求城規會在對分區計劃大綱草圖進行任何商議或作出任何決定之前，應設法釐清現時的程序是否合法。主席說，城規會已就有關事宜徵詢律政司的意見，並請秘書闡述和解條款和律政司的意見。

6. 秘書提述文件第 2.4 段所詳載有關司法覆核的和解條款，內容如下：

- (a) 如城規會在二零一零年九月三日接納和解建議的條款，規劃署會為二零一零年九月十日舉行的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)擬備文件，並根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條建議對《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》(下稱「新的分區計劃大綱草圖」)作出修訂，而修訂方式由規劃署決定，以便城規會及其後行政長官會同行政會議核准有關修訂後(須作出所需的契約修訂及取得建築事務監督的批准)，養和醫院可根據新的分區計劃大綱草圖獲准興建新的第 3A 期(主水平基準上 115 米)和第 4 期(主水平基準上 89 米)建築物(顯示於文件繪圖 H-4)；
- (b) 把養和醫院地段西南面一塊佔地約 38 平方米的政府土地(現劃為「綠化地帶」)納入養和醫院的地段，而該土地上可能會興建擬建的新醫院大樓。這可視為分區計劃大綱圖《註釋》說明頁所准許對用途地帶界線作出的微調；以及
- (c) 如城規會於二零一零年九月三日確認批准這些和解條款，而小組委員會在二零一零年九月十日的會議上批准新的分區計劃大綱草圖刊憲，有關各方應執行同意令傳票(當中條款有待協商)，以便中止司法覆核法律程序及不會要求發出有關訟費的命令，並須於二零一零年九月十七日或之前向法庭提交同意令傳票。

7. 秘書繼而闡述律政司對此事的意見。律政司認為律師行的信件既不是按法定規劃程序提交的申述，亦不是對申述的意見。城規會可另行考慮該信件的內容和律師行的要求，而無須於聆訊分區計劃大綱草圖的有關申述和意見的程序當中作出考慮。城規會會執行其權力和職責，妥為考慮就分區計劃大綱草圖提出的申述和意見，而且並無跡象顯示城規會在考慮分區計劃大綱草圖時有任何方面不遵守規劃程序，又或委員在任何方面有所偏頗。城規會委員不能對分區計劃大綱草圖有不適當的既定看法。

8. 主席為求清晰明確起見而補充說，根據和解協議，一俟小組委員會確認批准把新的分區計劃大綱草圖刊憲，有關雙方會同意中止司法覆核法律程序，而城規會不擔保行政長官會同行政會議最終會核准分區計劃大綱草圖。副主席補充說，即使小組委員會同意把分區計劃大綱草圖刊憲，但有關修訂仍須經城規會考慮申述和意見以及就分區計劃大綱草圖作出決定。主席繼而請委員根據律師行的信件內容和律政司的意見，考慮是否應繼續聆訊有關申述和意見。

9. 一名委員認為根據養和醫院與城規會達成的和解協議條款，有關條款不會影響城規會對有關申述和意見作出考慮以及對分區計劃大綱草圖作出決定。因此，不如期聆訊有關申述和意見並無理據支持。主席就此表示，養和醫院完全明白小組委員會同意把分區計劃大綱草圖刊憲一事，根本不會影響城規會和行政長官會同行政會議對分區計劃大綱草圖作出決定。

10. 秘書應一名委員的要求詳細闡述這宗司法覆核的背景：

- (a) 養和醫院包括 4 幢主樓，即第 2 期建築物(一層地庫上加 12 層)、第 1 期和第 3 期建築物(主水平基準上 148 米)、中院(6 層)以及李樹芬院(8 層)。該用地位於黃泥涌分區計劃大綱草圖上主要劃為「政府、機構或社區」地帶的地區內。二零零八年一月十八日，當局根據條例第 5 條展示分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14，其中一項修訂是為第 1 和第 3 期建築物所在的部分用地施加 37 層(不包括地庫)和主水平基準上 148 米的建築物高度限制，以及為該

用地的其餘部分施加 12 層(不包括地庫)的建築物高度限制；

- (b) 養和醫院向城規會提交一份申述，反對在分區計劃大綱圖為養和醫院用地訂定建築物高度限制。二零零八年八月八日，城規會決定不接納養和醫院的申述，理由是：(i)沒有充分的資料證明擬議建築物高度(主水平基準上 148 米)不會對四周地區的景觀造成負面影響；(ii)原址擴建養和醫院並非增加本港醫院病床的唯一方法；以及(iii)在有關用地的主要部分所施加的 12 層建築物高度限制與附近發展互相協調；
- (c) 養和醫院於二零零八年十一月六日就城規會的決定申請司法覆核，主要理由包括分區計劃大綱草圖以「定點」方式劃分地帶，超越法定權限；以及城規會在考慮養和醫院的申述時考慮了不相關的因素而沒有考慮相關的因素。法庭於二零零八年十二月十七日發出指令，暫緩把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准；
- (d) 二零零九年十二月四日，養和醫院的代表律師經律政司(在司法覆核中代表城規會)致函城規會，建議在無損各方權益的前提下進行討論，以達至各方和解。城規會同意與養和醫院商討可能達成的和解建議，以配合二零零九年推行的民事司法制度改革的精神，即鼓勵訴訟人考慮以調解方式解決紛爭。二零一零年九月一日，養和醫院向城規會提交和解建議(有關條款載於文件第 2.4 段)，並於二零一零年九月三日獲城規會接納；
- (e) 二零一零年九月十日，小組委員會考慮並同意有關分區計劃大綱草圖的修訂建議，把用地擬興建第 3A 和第 4 期建築物的部分的建築物高度限制由 12 層分別修訂為主水平基準上 115 米和主水平基準上 89 米。小組委員會亦決定把停車場平台之上的建築物高度限為兩層，以確保養和醫院會按重建計劃的建議把建築物由黃泥涌道後移 27 米，從而紓緩擬

議發展對從黃泥涌道眺望的景觀所造成的影響。二零一零年九月二十七日，法庭就養和醫院的中止司法覆核申請批給許可；以及

- (f) 二零一零年九月三十日，分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15 根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目包括修訂養和醫院用地的建築物高度限制。在為期兩個月的展示期屆滿後，當局共接獲 1 068 份申述，當中有 702 份申述大致支持有關修訂，而有 366 份申述大致反對有關修訂或提出意見。

11. 秘書表示，城規會應妥為考慮有關申述，而委員不應對分區計劃大綱草圖有不適當的既定看法或受制於和解條款的內容。她亦補充說，城規會還未就有關修訂作出決定，而修訂分區計劃大綱圖的最終決定權在於行政長官會同行政會議。

12. 一名委員表示，是次會議是根據條例所訂的適當程序召開，可確保城規會會聆訊和妥善考慮所有申述和意見，然後才決定是否修訂分區計劃大綱圖以順應申述和意見。該名委員備悉，根據和解條款，雙方只是同意在小組委員會批准把分區計劃大綱圖的修訂建議刊憲後中止司法覆核，而把修訂建議刊憲不會影響城規會在聆訊有關申述和意見之後對有關修訂作出決定，這一點非常清楚。當局應在聆訊過程中把這一點清楚告知申述人和提意見人。委員表示同意。秘書補充說，就黃泥涌分區計劃大綱圖的修訂建議所擬備的小組委員會文件已包括有關的和解條款，而這份文件可公開予公眾查閱。經商議後，委員同意如期進行聆訊。

簡介和提問部分

13. 主席表示，當局已給予申述人和提意見人足夠通知，邀請他們出席聆訊，但除了已出席會議的人士外，其餘人士不是表示不會出席聆訊，便是未有作覆。由於當局已給予申述人和提意見人足夠通知，委員同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

14. 委員備悉 R937 呈交了一封註明日期為二零一一年四月八日的信件，表示反對分區計劃大綱圖的修訂建議。委員亦備悉 R794 和 R1047 在聆訊前已撤回其申述。

15. 下列政府代表、申述人和提意見人以及其代表此時獲邀出席會議：

- | | |
|-------|-----------------|
| 區潔英女士 | - 規劃署港島規劃專員 |
| 葉子季先生 | - 規劃署高級城市規劃師／港島 |
| 李國聲先生 | - 運輸署高級工程師／灣仔 |
| 陳振平先生 | - 運輸署工程師／灣仔 |

R616-列穎儀

列穎儀女士 申述人

R708-養和醫院

李禮賢先生)	
關建祺先生)	
李雅婷女士)	
李玉娟女士)	申述人代表
郭瑞儀女士)	
Mr. Menachem Hasofer)	
潘偉麟先生)	

R709-信陽有限公司

石仁傑先生 申述人代表

R763-逸怡有限公司

林孝成先生 申述人代表

R764-Lin Sau Har, Peggie

吳彥強先生 申述人代表

R772-Vivienne Shum

岑健先生 申述人代表

R 791-余偉業

余偉業先生 申述人

R 823-衛富有限公司

練秀霞女士 申述人代表

R 861-梁國強

梁國強先生 申述人

R 866-利智投資有限公司

黎廣德先生 申述人代表

R 877-孫鐘坤

孫鐘坤先生 申述人

R 908-羅詠瑩

羅詠瑩女士 申述人

R 920-黃婉芬

黃婉芬女士 申述人

R 952-名仕花園業主立案法團

Ms. Chan Yuen Sze 申述人代表

R 958-金山花園業主立案法團

何業初先生) 申述人代表

戴智傑先生)

R 960-司徒拔道松柏新村業主立案法團

曾慶寧女士)

韋玉珍女士) 申述人代表

梁耀基先生)

R 971-David John Forshaw

Mr. Robert Allender 申述人代表

R 972 – 楊林美

楊林美女士 申述人

R 989 – Rose Allender

Ms. Rose Allender 申述人

Mr. Robert Allender 申述人代表

R 991 – Robert Allender

Mr. Robert Allender 申述人

R 992 – 柯志聰

柯志聰先生 申述人

岑傑衡先生 申述人代表

Mr. Byron Wong 申述人代表

R 999 – 跑馬地居民協會

楊林美女士 申述人代表

R 1000 – 張樹生

張樹生先生 申述人

R 1003 – Byron Wong

Mr. Byron Wong 申述人

R 1022 – 吳錦津

吳錦津先生 申述人

伍國成先生)

張翠珊女士)

林紹拓先生)

林貴攀先生) 申述人代表

黃劍清女士)

植敏玲女士)

張岳容女士)

馮貴有先生)

R 1025 – 香港閩南堂

施熙寧女士)

杜仁廉先生)

吳水麗女士)
龍欣翔女士) 申述人代表
施熙禮先生)
蘇義奇先生)

R 1042 – 張佩英

張佩英女士 申述人

R 1046 – 禮頓山業主委員會

李明皓女士 申述人代表

R 1061 – 黃宏泰

黃宏泰先生 申述人

R 1067 – 麥國風

麥國風先生 申述人
徐子晉先生 申述人代表

C 2 – 馮慧嫻

馮慧嫻醫生 提意見人

C 3 – Rose Allender

Ms. Rose Allender 提意見人
Mr. Robert Allender 提意見人代表

C 6 – 馬光漢

馬光漢先生 提意見人

16. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請政府的代表向委員簡介有關申述的背景。

17. 高級城市規劃師／港島葉子季先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

I) 司法覆核的背景

(a) 養和醫院位於黃泥涌分區計劃大綱圖上主要劃為「政府、機構或社區」地帶的地區內。醫院綜合大樓的地盤面積約為 9 770 平方米，包括 4 幢主樓，

即南面的第 2 期建築物(一層地庫上加 12 層)，中間的第 1 期及第 3 期建築物(主水平基準上 148 米)，以及北面的中院(6 層)及李樹芬院(8 層)；

- (b) 在二零零八年一月十八日展示的《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》上，當局為養和醫院第 1 及第 3 期建築物施加 37 層(不包括地庫)及主水平基準上 148 米的建築物高度限制，以及為該用地的其餘部分施加 12 層(不包括地庫)的建築物高度限制。養和醫院及松柏新村業主法案法團分別提交一份申述，反對有關用地的建築物高度限制。養和醫院建議撤銷有關用地的所有建築物高度限制，又或在整塊用地採用主水平基準上 148 米的建築物高度限制，或 37 層及主水平基準上 148 米的建築物高度限制。松柏新村業主法案法團建議為中院及李樹芬院所佔用的部分用地施加較嚴格的建築物高度限制(不多於七層)。二零零八年八月八日，城規會決定不接納這兩份申述；
- (c) 養和醫院於二零零八年十一月六日就城規會的決定申請司法覆核，主要理由包括黃泥涌分區計劃大綱草圖以「定點」方式劃分地帶，超越法定權限；以及城規會在考慮養和醫院的申述時考慮了不相關的因素而沒有考慮相關的因素；
- (d) 二零一零年九月一日，養和醫院向城規會提交和解建議(擬議條款詳載於文件第 2.4 段)，而有關建議於二零一零年九月三日獲城規會接納，內容如下：
- (i) 如城規會在二零一零年九月三日接納和解建議的條款，規劃署會為二零一零年九月十日舉行的小組委員會擬備文件，並根據條例第 7 條建議對《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》作出修訂(下稱「新的分區計劃大綱草圖」)，而修訂方式由規劃署決定，以便城規會及其後行政長官會同行政會議核准有關修訂後(須作出所需的契約修訂及獲得建築事務監督批准)，養和醫院可根據新的分區

計劃大綱草圖獲准興建新第 3A 期(主水平基準上 115 米)及第 4 期(主水平基準上 89 米)建築物；

- (ii) 把養和醫院地段西南面一塊佔地約 38 平方米的政府土地(現劃為「綠化地帶」)納入養和醫院的地段，而該土地上可能會興建擬建的新醫院大樓。這可視為分區計劃大綱圖《註釋》說明頁所准許對用途地帶界線作出的微調；以及
 - (iii) 如城規會於二零一零年九月三日確認批准這些和解條款，而小組委員會在二零一零年九月十日的會議上批准把新的分區計劃大綱草圖刊憲，有關各方應執行同意令傳票(當中條款有待協商)，以便中止司法覆核法律程序及不會要求發出有關訟費的命令，並須於二零一零年九月十七日或之前向法庭提交同意令傳票；
- (e) 連同向城規會提交的和解建議，養和醫院於二零一零年九月向規劃署提交一份修訂發展方案，並輔以視覺影響評估、交通影響評估及土力規劃檢討報告。修訂方案的主要發展參數及養和醫院提出的理據如下：
- (i) 修訂方案把原本的第 4 期重建大樓(主水平基準上 148 米；樓高 40 層)一拆為二，改為興建兩幢大樓，即第 3A 及第 4 期建築物，高度分別為主水平基準上 115 米(樓高 21 層)及主水平基準上 89 米(樓高 21 層)。第 3A 期建築物主要設有診所和位於較低樓層的質子治療設施，而第 4 期建築物則設有手術室、病房、診所及天台花園。該兩幢建築物的整體總樓面面積為 66 994 平方米；
 - (ii) 較矮的第 4 期建築物會面向黃泥涌道，而較高的第 3A 期建築物則坐落於有關用地內

部，締造出梯級式建築物高度輪廓。根據契約的規定，第 3A 期建築物會建於非建築用地上，並會包括「綠化地帶」內佔地 38 平方米的政府土地；

- (iii) 養和醫院建議把醫院大樓的後移距離由現時的 11 米增加至 27 米(在兩層停車場之上)，以提高黃泥涌道的開揚度。第 4 期建築物的天台將用作天台花園；
- (iv) 興建第 3A 期建築物須在有關用地的西北部進行挖掘及地基工程。養和醫院提交的土力規劃檢討報告已確認有關工程可行，並可符合山坡的安全標準；
- (v) 養和醫院進行的交通影響評估的結果顯示，擬在黃泥涌道關設的新出入口將大大減少山光道／黃泥涌道交界的交通流量，從而改善區內的交通情況；以及
- (vi) 食物及衛生局就四塊私家醫院用地邀請各方提交意向書，當中位於大埔、將軍澳和東涌的用地均遠離養和醫院。醫生和病人前往新的醫院用地需時，非常危險。至於黃竹坑用地，擬建的港鐵南港島線的地下隧道會穿過該用地，對醫院的布局和規劃(特別是易受嘈音及震動影響的設備)造成嚴重的限制。要解決這個問題須支付巨額的建造地基費用，令土地未能地盡其用；

[邱榮光博士此時到達參加會議。]

- (f) 二零一零年九月十日，小組委員會考慮有關分區計劃大綱草圖的修訂建議，把用地擬興建第 3A 及第 4 期建築物的部分的建築物高度限制由 12 層分別修訂為主水平基準上 115 米及主水平基準上 89 米。文件第 2.7 段重述規劃署對養和醫院修訂方案的整體評估，有關評估概述如下：

- (i) 在用途方面，重建醫療設施的建議符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而食物及衛生局局長不反對有關建議；
 - (ii) 締造梯級式建築物高度的修訂方案與有關分區計劃大綱圖所涵蓋的山谷區的現有建築物高度級別(主水平基準上 85 米至 115 米)並非不相協調。此修訂方案不會對從跑馬地遊樂場眺望黃泥涌峽及從司徒拔道眺望馬場的景觀造成嚴重的負面影響；
 - (iii) 由於醫院大樓從黃泥涌道後移 27 米，整幢第 3A 期建築物及第 4 期建築物的主要部分會被黃泥涌道沿路的現有住宅發展遮蓋而看不見。與養和醫院先前的方案及分區計劃大綱圖先前訂定的建築物高度限制相比，眺望養和醫院用地以北的印度廟和墳場的現有景觀會更為開揚；
 - (iv) 雖然從寶雲道眺望的部分景觀會因為有關修訂方案而受影響，但當局宜全面衡量視覺評估及其他因素，包括《建築物條例》及契約的准許發展密度、用地在技術上的限制，以及醫院在各大樓合併設計方面的功能及運作需要。養和醫院的修訂方案所建議的建築物高度可以接受；以及
 - (v) 養和醫院建議把佔地 38 平方米的政府土地納入有關地段界線內，有關建議可以接受，並可視為對用途地帶界線作出的微調。
- (g) 小組委員會備悉養和醫院的理據及上文的規劃評估，並於二零一零年九月十日同意公布分區計劃大綱圖的修訂建議，以供公眾提出意見。根據養和醫院的修訂方案，與第 4 期相連的兩層停車場平台之上的建築物會後移 27 米，可紓緩擬議發展對從黃泥涌道眺望的景觀所造成的影響。因此小組委員會決定進一步把停車場平台之上的建築物高度限為兩

層，以確保養和醫院會按重建計劃的建議把建築物後移。二零一零年九月二十七日，法庭就養和醫院的中止司法覆核申請批給許可；

II) 分區計劃大綱圖的修訂建議

- (h) 二零一零年九月三十日，《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目是為位於黃泥涌道的養和醫院用地修訂建築物高度限制；
- (i) 當局分別於二零一零年十月十九日及二零一零年十一月十九日向灣仔區議會轄下發展、規劃及交通委員會以及灣仔南分區委員會簡介分區計劃大綱圖的修訂項目，並於二零一零年十一月二十四日假銅鑼灣禮頓山社區會堂舉行地區諮詢論壇。在有關會議上提出的意見及規劃署／養和醫院的回應概述於文件第 2.11 段；
- (j) 在為期兩個月的展示期屆滿後，當局共接獲 1 068 份申述，並於二零一零年十二月二十四日公布這些申述，為期三個星期，以便公眾提出意見。當局共接獲九份意見；
- (k) 在這 1 068 份申述中，有 702 份支持修訂的申述由市民大眾及香港私家醫院聯會(R681)提交，大致支持修訂建築物高度限制(R1 至 R706，但 R253、R267、R294 及 R325 除外)。另有 362 份反對修訂的申述(R253、R325、R707 至 R1023 及 R1026 至 R1068)，大致反對有關的建築物高度限制，並要求收緊養和醫院用地的建築物高度限制，但由養和醫院提交的 R708(建議進一步放寬建築物高度限制)則除外。反對修訂的申述由區內居民、個別公司、市民大眾、多個業主立案法團、跑馬地居民協會及灣仔區議員提交。其餘的四份申述(R267、R294、R1024 及 R1025)就有關修訂提出意見，由市民大眾和香港閩南堂提交，申述內容與建築物高度限制為主水平基準上 89 米及主水平基準上 115 米或香港閩南堂用地有關；

III) 申述理由及申述人的建議

- (1) 有關申述的主要理由及申述人的建議詳載於文件第 3.6 段，現概述如下：

支持修訂的申述

改善交通

- (i) 有關分區計劃大綱圖的修訂項目容許養和醫院的重建計劃得以落實，透過在黃泥涌道加設一個出入口以改善山光道及山村道的交通情況；

優質的醫療服務

- (ii) 重建養和醫院可提供更多空間改善現有醫院內的擠迫環境，為病人提供更理想的醫療設施，以及提供進行醫學研究和專業培訓的空間。重建項目亦可應付對私家醫療服務與日俱增的需求，並可紓緩公共醫療系統的壓力；

建築物高度限制可以接受

- (iii) 經修訂的重建方案由養和醫院提交，把建築物高度由主水平基準上 148 米降低至兩幢較矮的建築物（建築物高度為主水平基準上 115 米和主水平基準上 89 米），而有關方案會減少對四周地區的視覺影響；

反對修訂的申述(要求收緊建築物高度限制)

「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制

- (iv) 「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制應主要反映政府、機構或社區發展的現有建築物高度，藉以為稠密的已建設區提供視覺調劑和緩衝空間。容許重建養和醫院會為區內日後不相協調的高層建築物立下不良先例；

視覺影響

- (v) 養和醫院的第 3 期建築物會對跑馬地的輪廓線及從司徒拔道和黃泥涌峽道眺望的景觀造成負面的視覺影響。在養和醫院用地進行進一步的重建項目會造成屏風效應，遮擋黃泥涌峽的山脊線，破壞山谷的環境及鄰近住宅區的低至中密度特色，並影響該區的市容及遮擋個別物業的景觀；
- (vi) 視覺影響評估除了應包括所選取位於跑馬地遊樂場和寶雲道步行徑的公眾瞭望點外，亦應包括區內居民從其物業外望的景觀；
- (vii) 重建項目會遮蔽其他建築物，並阻礙四周的建築物(例如鳳輝臺)採光，影響物業的價值；

空氣流通影響

- (viii) 加建兩幢高層建築物會造成屏風效應，阻擋氣流，令區內的通風情況變差。養和醫院的重建項目會阻擋山光道的「風口」，令通風廊收窄，以及令跑馬地區的氣流減慢；

交通影響

- (ix) 進一步重建將導致醫院的病床、醫療設施、泊車位、病人、探病者及員工的數目增加。由於有關用地並無完善的公共交通服務，進一步重建會令交通擠塞的情況惡化；
- (x) 由於不會建設任何新的道路，養和醫院所修訂的交通安排是否可改善交通，實屬一大疑問。在黃泥涌道加設的出入口會令交通擠塞範圍擴大，擬議交通方案亦不能在賽馬日實行；
- (xi) 運輸署表示，該署批准養和醫院的重建項目，是因為病床數目不會增加。然而，新建

的第 3 期建築物現時已合共有 460 張病床，待第 4 期落成後，病床數目會增加至 800 張；

環境影響

- (xii) 養和醫院的重建項目會造成嘈音及空氣污染，並為該區帶來更多交通流量和病人，影響跑馬地區市民的身心及情緒健康。有關方面必須進行環境影響評估；
- (xiii) 醫院大樓範圍內的通風欠佳會傳播病菌，威脅鄰近居民的健康。養和醫院重建項目的新增設施或會對四周造成負面的氣味影響；
- (xiv) 重建項目不符合政府所提倡的「藍天行動」的建議及「環保樓宇原則」，因為全球所有環保樓宇認證計劃均鼓勵翻新現有建築物而非進行重建；

提供醫療服務

- (xv) 由於養和醫院大部分病人均住在區外，因此其擴建並沒有令跑馬地區受惠。擬議高層重建項目旨在牟利而非服務社區；
- (xvi) 跑馬地有多間私家及公立醫院，區內最少有五間醫院。養和醫院實不需要進行擴建。養和醫院應考慮在跑馬地以外一塊適當的用地或在政府預留作私家醫院發展的四塊用地發展新醫院；
- (xvii) 養和醫院未有盡用醫院內的現有空間，因此無須擴建以爭取更多空間；
- (xviii) 養和醫院的高層醫院大樓並不符合國際標準。一旦發生災難／意外，便難以用升降機把病人撤離，會造成更多傷亡；

(xix) 養和醫院是商業企業，如獲政府資助，會令該醫院在不公平的情況下得到優勢；

公眾諮詢

(xx) 城規會所接獲支持修訂的申述數目未能真正反映區內居民對養和醫院重建項目的意見及不滿。當局應安排進行公眾諮詢，諮詢的形式應包括與業主立案法團開會，以及向跑馬地區居民或業主立案法團代表進行問卷調查；

(xxi) 申述人提出以下建議：

- 復用先前的建築物高度限制；維持現有的建築物高度和停止養和醫院的重建項目(R965 至 R971、R989 至 R991、R996、R997、R1011 至 R1013、R1018、R1026、R1029、R1034、R1063 至 R1065)；
- 把重建項目遷至其他用地(R964、R969、R970、R972、R992 至 R997、R1032、R1065)；
- 向居民賠償(R973)；
- 進行環境影響評估(R1003)；
- 更改車輛通道，並提供地底設施(R1004)；

*反對修訂的申述(要求放寬建築物高度限制
(R708-養和醫院))*

(xxii) 為方便城規會討論和解建議，養和醫院已於二零一零年九月向規劃署提交初步概念設計(包括主水平基準上 115 米的第 3A 期建築

物及主水平基準上 89 米的第 4 期建築物，以及在這些建築物與黃泥涌臨街面之間的兩層平台)，但有關設計並非擬成爲訂立該用地內更詳細及實際的建築物高度限制的依據；

(xxiii) 有關的建築物高度限制不必要地限制詳細的設計工作，也嚴重影響創意設計；

(xxiv) 養和醫院擬備了新的概念設計方案，以便對外牆作出修改，方法是引入弧形設計，爲接駁現有第 3 期建築物提供更實用的方法，避免黃泥涌道外牆出現一堵筆直且連綿不斷的牆壁。擬議發展需要侵佔有關用地內建築物高度限制訂爲兩層的部分；

(xxv) R708 提出以下建議：

- 撤銷主水平基準上 89 米及兩層的建築物高度限制，並以主水平基準上 115 米取代之；或依照申述人的新概念設計方案調整有關用地上不同建築物高度限制之間的界線，並把兩層的建築物高度限制改爲三層；以及
- 刪除「政府、機構或社區」地帶「備註」中禁止有關用地受兩層建築物高度所限的部分的現有建築物重建至現有高度的規定；

提出意見的申述

(xxvi) R267 及 R294 是關於主水平基準上 89 米及主水平基準上 115 米的建築物高度限制，但沒有提出具體意見或理由；

(xxvii) R1024 及 R1025 認爲放寬養和醫院用地的建築物高度限制而維持閩南堂用地的建築物高度限制(五層)有欠公允。他們建議放寬閩

南堂用地的建築物高度限制(R1024)或把閩南堂用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 115 米(R1025)；

IV) 規劃署對有關申述的回應

(m) 對於申述理由及申述人的建議，規劃署所作的回應詳載於文件第 4.4 段，現概述如下：

支持修訂的申述

- (i) 當局備悉有關申述從改善交通、提供醫療服務及視覺影響角度而言普遍支持為養和醫院用地訂定建築物高度限制；

反對修訂的申述(要求收緊建築物高度限制)

「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制

- (ii) 如為「政府、機構或社區」地帶訂定較高建築物高度的替代方案有具體的發展計劃及相關技術評估支持，城規會在考慮用地的情況及相關政策局及部門的意見後，會充分考慮替代方案；
- (iii) 養和醫院已提交一份具體發展方案，並輔以相關的技術評估，以便城規會考慮經修訂的建築物高度限制所造成的影響。城規會在修訂養和醫院用地的建築物高度限制時，已詳細評估及衡量各項相關的因素，包括「政府、機構或社區」地帶的規劃意向、附近的土地用途、醫院的發展及運作需要、用地在技術上的限制、用地根據契約及《建築物條例》的准許總樓面面積、是否有其他發展方案、建築物高度是否與該區的整體建築物高度級別及附近發展互相協調、擬議發展對從區內主要瞭望點眺望的景觀所造成的影響，以及從交通及基建角度而言，有關發展是否

可以接受，並認為經修訂的建築物高度限制大致可以接受；

視覺影響

- (iv) 養和醫院第 3 期是在二零零八年一月就有關分區計劃大綱圖上的養和醫院用地施加建築物高度限制之前已獲准興建。自二零零八年一月起，城規會已在有關分區計劃大綱圖上就養和醫院用地施加建築物高度限制，以免出現過高及不協調的發展；
- (v) 養和醫院的修訂方案加上梯級式建築物高度，即較矮的第 4 期建築物會面向黃泥涌道，而較高的第 3A 期建築物則坐落於申請地點內部，與有關分區計劃大綱圖所涵蓋的山谷區的現有建築物高度級別(主水平基準上 85 米至 115 米)並非不相協調。養和醫院的發展方案其中一項主要的設計特色，是把醫院大樓從黃泥涌道後移的距離由 11 米增加至 27 米；
- (vi) 與先前 12 層限制下的情況相比，經修訂的建築物高度限制不會對從跑馬地遊樂場眺望黃泥涌峽及從司徒拔道眺望馬場的景觀造成嚴重的負面影響；
- (vii) 至於從養和醫院用地東面黃泥涌道／成和道交界近距離眺望養和醫院的景觀，兩層的建築物高度限制可確保醫院大樓會後移 27 米，而整幢第 3A 期建築物及第 4 期建築物的主要部分亦會被黃泥涌道沿路的現有住宅發展遮蓋。眺望養和醫院用地以北的印度廟和墳場的現有景觀在拆卸李樹芬院後將更為開揚。雖然從寶雲道眺望的部分景觀會受經修訂的建築物高度限制影響，但對視覺評估及其他因素作出全面的考慮實屬恰當；

- (viii) 當局在視覺評估中已考慮從跑馬地遊樂場及寶雲道步行徑的區內瞭望點(區內居民及公眾均可到達)眺望的景觀，以及從黃泥涌道／成和道交界附近的行人路較近距離眺望的景觀，而保留從跑馬地遊樂場的瞭望點眺望黃泥涌峽的山脈背景的景觀更加是為有關分區計劃大綱圖訂定建築物高度限制時的重要考慮因素。在香港這個高度發展的環境，實難以保護所有住宅發展眺望發展用地的私人景觀。為了公眾利益起見，保護公眾的景觀更為重要；
- (ix) 至於對採光的影響，《建築物條例》有條文規定建築物須有天然的照明；

空氣流通影響

- (x) 當局於二零零八年為分區計劃大綱圖上各個發展地帶訂定建築物高度限制時曾進行空氣流通評估。有關結果顯示該區每年的盛行風主要來自東方及東北方，夏季盛行風則來自西南方及東方，而山光道是區內其中一條主要通風廊。由於養和醫院位於山谷區的西北角，兩層建築物高度限制可確保醫院大樓沿山光道／黃泥涌道後移 27 米，有助山光道沿路空氣流通。養和醫院用地的建築物高度限制不應對區內的通風及散熱效果造成重大的負面影響；

交通影響

- (xi) 運輸署認為養和醫院所提交的交通影響評估結果可以接受。有關交通影響評估包括對區內各個路口的評估，並已考慮到在黃泥涌道增設的出入口。評估結果顯示，即使養和醫院進行重建而令交通流量增加，鄰近地區所有已確定的主要路口在設計年限(二零二一年)前也會有充足的交通容量。擴建養和醫院不會對周圍地區造成不可接受的交通影響；

- (xii) 在黃泥涌道增設的出入口可把醫院的交通分流至跑馬地以外，因為北面來的車輛可直接從黃泥涌道進出醫院。擬議的新車輛通道會把約七成前往醫院的交通分流至其他道路，從而改善山村道交通擠塞的情況，並同時為進入醫院用地的車輛提供調車處，而重建項目將提供更多泊車位；
- (xiii) 在賽馬日的特別交通安排不會影響新增出入口的運作，這個出入口在賽馬日的運作將會跟平常日子相同；
- (xiv) 養和醫院表示，第 1 及第 2 期建築物所獲准設置的病床數目為 460 張。由於進行內部用途重組，病床數目在第 3 期建築物落成後不會增加，而第 3 期發展所帶來的交通流量亦與其落成之前一樣。至於興建第 4 期建築物，雖然病床的總數會增加至 800 張，但已提交的交通影響評估顯示，所有鄰近醫院的主要路口的運作情況令人滿意；

環境影響

- (xv) 環境保護署署長表示，「醫院」並不屬污染用途類別，預計所涉的醫院用途不會造成難以克服的環境影響。養和醫院重建項目在興建及運作階段所產生的環境影響須受多條污染管制條例的法定管制所規管。此外，醫院並非《環境影響評估條例》下的指定工程項目，因此無須進行環境影響評估；
- (xvi) 食物及環境衛生署署長表示，由該署發出的《私家醫院、護養院及留產院實務守則》已訂明醫療機構在提供服務時所採用的良好作業守則。醫院大樓會適當保持空氣流通及衛生，預計醫院大樓內外均不會傳播病菌，亦不會對四周地區造成氣味影響；

- (xvii) 至於遵行推廣「藍天行動」及環保樓宇的政策，這些政策主要致力改善空氣質素以及推動環保及可持續的建築設計，並無禁止舊樓進行重建。中院及李樹芬院樓齡分別逾 70 年和 40 年，進行重建並非不合理，亦應不會與這些政策有直接抵觸。第 4 期建築物將闢設一個綠化天台，以提供更多綠化空間；

提供醫療服務

- (xviii) 食物及衛生局局長表示，政府的政策旨在推動及促進私家醫院的發展，以提升醫療系統的整體容量、服務質素及水平，並解決公私營醫院服務之間的失衡情況。因此，食物及衛生局局長在養和醫院符合相關法定及規管要求的前提下，大致支持重建養和醫院，因為重建項目可改善醫院的服務及容量，以應付公眾的需求。食物及衛生局局長及衛生署署長支持或不反對養和醫院原址重建的方案；
- (xix) 私家醫院不單是服務其所坐落地區的居民，也會照顧全港其他地區的病人。除了跑馬地居民，養和醫院也為跑馬地以外的病人服務。「政府、機構或社區」地帶的規劃意向主要是提供政府、機構或社區用途，以滿足當地居民，以及該地區、區域，以至全港的需要；
- (xx) 食物及衛生局局長表示，急症服務主要由醫院管理局轄下的公立醫院提供。灣仔區(包括跑馬地)的急症服務主要由位於皇后大道東的律敦治醫院提供。當局沒有特別要求私家醫院提供急症服務；
- (xxi) 衛生署署長表示，養和醫院往年的病床使用率一直保持在逾 75% 至 80%，證明公眾對私家醫院服務需求很大，因此不反對養和醫院的擴建方案，藉以滿足公眾的需要；

- (xxii) 至於高層醫院大樓的消防安全問題，屋宇署及消防處原則上不反對養和醫院的重建方案，並會在提交建築圖則階段詳細查核有關方案是否符合《建築物條例》所訂相關的消防安全及走火通道要求；
- (xxiii) 城規會是根據既定的程序，以具透明度的方式考慮養和醫院的重建方案，並根據條例的條文展示分區計劃大綱圖的有關修訂，以便公眾查閱；

公眾諮詢

- (xxiv) 當局根據條例的條文展示分區計劃大綱圖的修訂項目，為期兩個月，以供公眾查閱。展示有關修訂項目，是進行公眾諮詢的法定途徑。此外，當局曾諮詢灣仔區議會及灣仔南分區委員會，並舉行公眾諮詢論壇以收集區內人士的意見；
- (xxv) 城規會將適當地考慮所接獲申述的理由和內容，而非單單考慮申述的數目；

申述人的建議

- (xxvi) 至於回復先前 12 層的建築物高度限制，以及維持有關用地的現有建築物高度和停止重建養和醫院的建議，當局在全面衡量相關因素後，認為有關用地的建築物高度限制實屬恰當；
- (xxvii) 至於把重建項目遷至其他用地的建議，食物及衛生局局長及衛生署署長支持／不反對養和醫院的原址重建方案；
- (xxviii) 至於向跑馬地區居民賠償的建議，有關分區計劃大綱圖的修訂項目只限於養和醫院用地，而從視覺方面而言，有關建築物高度限

制與四周地區的建築物高度級別並非不相協調；

- (xxix) 至於要求進行環境影響評估的建議，環境保護署表示醫院用途無須進行環境影響評估；
- (xxx) 有關更改車輛通道及提供地底設施的建議，運輸署認為重建項目中的擬議出入口可以接受，而消防處表示從消防安全的角度而言，醫療設施不宜設於低於三層地庫的地方；

反對修訂的申述(要求放寬建築物高度限制)(R708-養和醫院)

- (xxxi) 養和醫院於二零一零年九月提交的經修訂方案包括建築物高度分別訂為主水平基準上 115 米及主水平基準上 89 米的第 3A 期及第 4 期建築物。經修訂的發展方案詳載總樓面面積、建築物高度、樓層用途、覆蓋範圍及建築物的布局等發展建議，以證明該計劃符合《建築物條例》所規定的地積比率及上蓋面積限制，並輔以有關的技術評估。主水平基準上 89 米、主水平基準上 115 米及兩層的建築物高度限制大致反映養和醫院提交的發展方案，也符合所達成的和解建議；
- (xxxii) 有關的建築物高度限制不會妨礙建築物外牆的接合設計及採用良好的建築設計；
- (xxxiii) 至於以主水平基準上 115 米取代主水平基準上 89 米及兩層的建築物高度限制的建議，主水平基準上 89 米的高度級別連同主水平基準上 115 米的級別，可締造梯級式建築物高度，以紓緩樓宇體積對視覺造成的影響，以及確保符合山谷區主水平基準上 85 米至主水平基準上 115 米的整體建築物高度級別。反映停車場平台擬議高度的兩層建築物高度限制由城規會訂定，以確保建築物在平

台上後移 27 米，以紓緩擬議發展對從黃泥涌道眺望的景觀所造成的視覺影響。採用梯級式建築物高度概念及把建築物後移 27 米的做法，事實上是養和醫院建議的主要設計措施，目的是盡量減少擬議發展對視覺造成的影響。把這些建築物高度限制放寬至主水平基準上 115 米有違其目的，實屬不當；

(xxxiv) 至於養和醫院在申述中提出的新概念設計方案，擬議第 4 期建築物的弧形外牆會侵佔有關用地受兩層建築物高度所限的部分，令從黃泥涌道後移的距離大大縮短至少於 15 米（最狹窄之處），以原先擬議的後移範圍而言，減幅約為 26%。與分區計劃大綱圖的建築物高度限制比較，有關建議對從黃泥涌道眺望的景觀所造成的視覺影響較大；

(xxxv) 養和醫院的申述沒有提出理據證明弧形外牆有助減少建築物看起來的體積，也沒有證明必須調整建築物高度限制的界線，又或毗連斜坡令該醫院無法符合建築物高度的限制；

(xxxvi) 至於把建築物高度限制由兩層增至三層的建議，養和醫院未有提供評估以支持這項改變。為配合用地的特定情況及具有規劃優點的計劃，現已有條文訂明有關方面可申請略為放寬有關的建築物高度限制；

(xxxvii) 為確保把擬議醫院大樓從黃泥涌道後移，有需要避免在受兩層建築物高度所限部分的建築物重建至現有高度；

提出意見的申述

(xxxviii) 如建築物高度較高的替代方案有具體的發展計劃和相關技術評估支持，城規會在考慮用地的情況及相關政策局及部門的意見後，會充分考慮替代方案。倘有關方案具充分的理

據支持，在規劃及技術層面上證明可以接受，又獲相關政策局／部門支持，則城規會或會考慮放寬為有關「政府、機構或社區」用地訂定的建築物高度限制；

(xxxix) 養和醫院已提交一份具體發展方案，並輔以相關的技術評估，以便城規會全面評估經修訂的建築物高度限制的影響。食物及衛生局局長支持該方案，而有關部門也認為方案可以接受。在修訂養和醫院用地的建築物高度限制方面，城規會已全面評估及衡量相關因素，並認為經修訂的建築物高度限制大致可以接受；

(x1) 如擬修訂其「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制以重建或擴建現有設施，申述人可提交具體發展計劃連同相關技術評估，供當局考慮。這類計劃可透過第 12A 條申請的方式向城規會提出，以修訂分區計劃大綱圖；又或如有關計劃具備充分理據，而且獲相關政府政策局／部門支持，規劃署可向城規會建議根據條例第 5 或第 7 條修訂建築物高度限制；

(x1i) 閩南堂用地的建築物高度限制與圖則所收納的修訂無關，因此這部分的申述應視為無效；

V) 提出意見的理由及提意見人的建議

(n) 提出意見的主要理由及提意見人的建議詳載於文件第 4.5.1 至 4.5.4 段，現概述如下：

(i) C1 支持 R991 及 R1018 的建議，即分別是把養和醫院用地的建築物高度限制修訂為 12 層及盡量減低建築物高度，並反對養和醫院提出放寬用地的建築物高度限制的修訂建議，以及 R1024 及 R1025 提出放寬閩南堂

用地的建築物高度限制的修訂建議，但沒有提出具體理由；

- (ii) C2 及 C3 反對養和醫院提出放寬建築物高度限制的建議，亦反對養和醫院的新概念設計方案，而有關方案會在視覺和交通方面造成負面影響。養和醫院應考慮在其他選址進行擴建。闢設新的出入口並非取決於建築物的高度；
- (iii) C4 反對 R1002 有關反對修訂的申述，並認為應鼓勵醫院擴建，但沒有提出具體理由；
- (iv) C5 及 C6 反對放寬養和醫院用地的建築物高度限制，但沒有提出具體理由；
- (v) C7 至 C9 反對所有與養和醫院用地有關的修訂項目，並認為養和醫院應物色其他選址進行擴建，但沒有提出具體理由；

IV) 規劃署對有關意見的回應

- (o) 對於提出意見的理由及提意見人的建議，規劃署所作的回應詳載於文件第 4.5.5 至 4.5.6 段，現概述如下：
 - (i) 當局備悉 C2 及 C3 反對養和醫院所建議的新概念設計方案；
 - (ii) 在視覺影響方面，重建計劃所採用的梯級式建築物高度與分區計劃大綱圖上附近地區的建築物高度級別並非不相協調；
 - (iii) 有關交通影響方面，交通影響評估已確認擬議重建計劃不會對附近地區造成負面影響，而評估結果已獲運輸署接受。雖然較低層的建築物仍可加設出入口，但這個建議不能令養和醫院達至《建築物條例》及契約所准許的總樓面面積；

- (iv) 至於提供其他更合適的用地，從供應私營醫療設施的角度而言，食物及衛生局局長和衛生署署長支持或不反對養和醫院原址重建的建議；

VII) 規劃署的意見

- (p) 規劃署備悉 R1 至 R706(R253、R267、R294 和 R325 除外)支持有關修訂；R996 至 R1003 亦支持把建築物高度限制訂為兩層，並認為 R1024 至 R1025 與閩南堂用地的建築物高度有關的部分應視為無效。規劃署基於文件第 6.2 段所詳載的理由，不支持 R253、R325、R707 至 R1068，以及 R704 至 R706 的餘下部分。

18. 委員備悉規劃署已就文件第 2.5 段所表列的整體總樓面面積作出澄清。現有的第 1 期至第 3 期連同擬建的第 3A 期及第 4 期的整體總樓面面積應為 116 166.788 平方米，當中應包括第 2 期的現有護士宿舍，所佔的總樓面面積為 3 901 平方米。

19. 主席繼而邀請申述人、提意見人及其代表闡述申述。

R616—列穎儀

20. 列穎儀女士提出以下要點：

- (a) 她與養和醫院並無關係，亦非跑馬地區居民；
- (b) 她支持擴建養和醫院，因為這可對居住在跑馬地以外的病人提供優質的醫療服務。公眾對養和醫院的私家醫院服務的需求殷切。把養和醫院遷至其他地區會對現有的病人不公平；
- (c) 根據她在薄扶林道進行主要改善工程以擴建瑪麗醫院時的觀察所得，擴建養和醫院，並提供新的出入口將可長遠改善跑馬地區的交通情況；以及

- (d) 重建方案是城市發展過程的一部分，施加限制實不合理。雖然一些區內居民的景觀或會受到養和醫院的建議影響，但養和醫院的修訂方案已採用良好的設計概念，可解決各方所關注的問題及令公眾受惠。

[劉智鵬博士此時離席。]

R708—養和醫院

21. 李禮賢先生提出以下要點：

- (a) 以「定點」形式劃分地帶或施加「定點」建築物高度限制，是養和醫院申請司法覆核反對城規會決定不接納其對《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》所提出的申述的其中一個主因。在「定點」建築物高度限制問題仍未解決之際，在有關分區計劃大綱圖上訂定現有的建築物高度限制(主水平基準上 89 米、115 米及兩層)較原本的 12 層建築物高度限制製造出一個有更多定點的地帶，不合理地限制養和醫院日後的重建項目。養和醫院提出折衷方案，力求在司法覆核中達成和解，目標並如此；
- (b) 養和醫院堅持基本上反對就其用地施加「定點」建築物高度限制。他們於二零一零年九月提交的折衷方案並非旨在以「定點」形式仔細為有關用地劃分地帶；
- (c) 養和醫院建議有關折衷方案的主因載於申述文件第 5.1.2 段，並已考慮以下因素：
 - (i) 有關用地的主要規劃意向是提供醫療服務，以滿足區內居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；
 - (ii) 養和醫院共須 800 張病床；

- (iii) 公眾及城規會的意見均反對第 4 期建築物原本的高度(主水平基準上 148 米)，因此在折衷方案中包括一個梯級式建築物輪廓；
 - (iv) 初步概念設計說明有可能訂定的高度(主水平基準上 115 米及 89 米)，亦用以說明可達至最高准許總樓面面積的概念；
 - (v) 從寶雲道及上司徒拔道眺望未必可看見第 4 期建築物；
- (d) 然而，有關初步概念設計並沒有進行詳細的設計或詳細的技術評估。自二零一零年十一月進行更多設計發展以來，發現由於受到土力限制，因此未能在有關分區計劃大綱圖的現有建築物高度限制下設計出可符合折衷協議目標的建築物。這正是養和醫院提出所涉申述的原因。然而，養和醫院不被容許進一步提交更多資料(包括繪圖、經修訂的土力研究及屋宇署對整體建築圖則的拒絕信)，以澄清申述文件中的要點；
- (e) 養和醫院在詳細設計階段得出一個解決土力限制問題的可能方法，但所得出的方案違反對有關用地施加的現有建築物高度限制。由於港島規劃專員認為有關建築物侵佔建築物高度限為兩層的地區達三米，屋宇署在考慮其意見後拒絕批准有關整體建築圖則。屋宇署於二零一一年一月七日發出的拒絕信的副本已於會上呈交，供委員參考；以及
- (f) 一如文件第 4.4.4(c)段所載，規劃署認為養和醫院的申述文件未有證明毗鄰斜坡令其不能遵循有關的建築物高度限制，但養和醫院自二零一零年十一月起進行的勘測及設計其實已顯示不可能遵循有關限制。小組委員會於二零一零年九月十日考慮有關分區計劃大綱圖的擬議修訂項目時，或未有意識到施加兩層建築物高度限制所帶來的嚴重影響。

22. 養和醫院(R708)的律師 Mr.Menachem Hasofer 提出下列要點：

司法覆核的和解方案

- (a) 二零零八年，養和醫院提出多項反對，包括使用「定點」形式劃分地帶。雖然律政司向城規會表示根據條例第 3 及第 4 條，城規會有權施加定點建築物高度限制及後移規定，但養和醫院堅持城規會並無該等法定權力。不過，養和醫院仍致力擬定一個折衷方案，讓醫院得以完成其長遠的重建計劃；
- (b) 二零零八年，養和醫院向高等法院申請司法覆核，以解決定點建築物高度限制是否合法的問題。倘定點建築物高度限制被裁定為不合法，則會恢復先前分區計劃大綱圖的效力，即養和醫院或可繼續興建樓高 42 層的擬議第 4 期建築物。倘司法覆核敗訴，12 層的建築物高度限制將窒礙日後任何的重建計劃；
- (c) 養和醫院一直希望以友好的態度及在雙方同意下解決用途地帶的問題，於是提出一項和解建議，重點是降低第 4 期建築物的高度，同時把部分建築物建在山坡上(根據政府契約，該山坡劃為非建築用地)，以盡用其樓面面積。養和醫院已申請修訂契約，以撤銷有關非建築用地的規定，而用途地帶的限制亦須修訂，以准許作擬議發展；
- (d) 在製圖過程中，如就法律訴訟作出任何友好的和解，有關的分區計劃大綱草圖難免須進一步修訂，而有關修訂須由城規會根據法定程序批准，因此和解協議須如這宗申請般附有條件。倘有關方案順利落實，這宗申請將立下先例，證明當局及城規會可藉尋求一個既可避免雙方承擔巨額訟費及重大訴訟風險，又可推動公眾利益的折衷方案，以同時履行他們的公共職責及對法庭的職責；

和解條款

- (e) 城規會於二零一零年九月三日批准有關和解方案的條款後所出現的誤解，有可能令雙方就養和醫院用地所取得的成果毀於一旦。正如文件第 2.4 段所載，城規會已接納養和醫院於二零一零年九月一日提交的和解方案。孖士打律師行於二零一零年九月一日提交予律政司的信件已於會上呈交，供委員參考。擬議和解條款包括規劃署會擬備文件，建議對有關分區計劃大綱草圖作出修訂(方式由規劃署決定)，以供小組委員會考慮。待城規會及行政長官會同行政會議批准有關修訂項目後，養和醫院將獲准根據信件所附剖面圖「A」所示，興建兩幢高度分別為主水平基準上 115 米及 89 米的新建築物，並可興建至《建築物(規劃)規例》及有關政府契約所准許的最大總樓面面積；
- (f) 附於二零一零年九月一日信件的剖面圖是一幅概念圖，顯示擬議梯級式建築物的高度(主水平基準上 115 米和 89 米)及主要用途，而非旨在說明擬議建築物地面以下的深度或有關建築物在臨街面方面的具體最終定線。土力工程師在該階段仍未在易受影響的山坡範圍核實擬議建築物的最大深度及定線；
- (g) 養和醫院反對「定點」建築物高度限制，並期望對第 3 期建築物以北的範圍施加主水平基準上 115 米的建築物高度限制；
- (h) 二零一零年九月一日的信件令規劃署有責任根據附於該信的剖面圖中的概念方案提出新的建築物高度限制建議，但有關的建築物高度限制必須容許養和醫院興建至最大准許總樓面面積。該信件並無提及兩層的高度限制或強制把建築物後移，兩者並非城規會於二零一零年九月三日所批准的附有條件的協議的一部分；

小組委員會施加的額外限制

- (i) 城規會於二零一零年九月三日批准附有條件的協議後，分區計劃大綱圖的草擬修訂項目於二零一零年九月十日提交小組委員會。規劃署擬備的擬議修訂

包括兩項新的建築物高度限制，即擬議第 3A 期建築物的高度限為主水平基準上 115 米，用地餘下的東北部限為主水平基準上 89 米。當中並無提出兩層的建築物高度限制和強制把建築物後移，請委員參閱於會上呈交的小組委員會會議記錄第 59(d)、(f)、(h)、第 60 和第 63(a)段；

- (j) 兩層的建築物高度限制旨在紓緩有關發展對從黃泥涌道眺望的視覺影響，但實質上會窒礙養和醫院興建至最大准許總樓面面積，令二零一零年九月一日信件中所提及的其中一項條款無法落實。小組委員會於二零一零年九月十日的會議上並不知道有關計劃僅屬概念性質，而且並未由土力工程師核實。限制兩層平台上的建築物須後移 27 米，會影響用地的土力情況，令第 4 期建築物無法移上山坡，同時在主水平基準上 89 米的高度限制下維持所准許的總樓面面積；
- (k) 由於養和醫院在小組委員會商議後才知悉有關兩層建築物高度限制及後移規定，因此沒有預計須查證土力工程師是否已核實概念方案中所顯示的參數，務求使擬議建築物的定線可配合所准許的總樓面面積；

補救方案

- (l) 經刊憲的分區計劃大綱草圖修訂項目與城規會於二零一零年九月三日所同意的並不一致。城規會曾同意有關修訂項目將容許有關建築物興建至最大准許總樓面面積，但兩層的建築物高度限制則令此事難以實現；
- (m) 養和醫院期望第 3 期建築物以北的範圍可施加主水平基準上 115 米的建築物高度限制，或以主水平基準上 89 米的建築物高度限制取代兩層的建築物高度限制。另一方案是，如有需要把建築物後移，加上有土力限制，養和醫院準備同意從用地界線後移達 11 米，這將容許有關建築物興建至最大准許總樓面面積；

- (n) 倘城規會同意養和醫院的建議，則須把有關分區計劃大綱草圖的進一步修訂刊憲，而市民大眾將有機會作出進一步申述。所有曾提出申述及意見的申述人及提意見人將有權在進一步申述的聆訊上陳詞；以及
- (o) 養和醫院要求城規會維持其在二零一零年九月三日所作出的協議，即把有關分區計劃大綱草圖的修訂項目刊憲，以容許有關建築物興建至最大准許總樓面面積，以及接納養和醫院的申述。

[馬詠璋女士此時離席。譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

23. 李玉娟女士借助投影片提出下列要點：

- (a) 養和醫院及城規會已就一個折衷方案達成協議，當中包括高度為主水平基準上 115 米的第 3A 期建築物、主水平基準上 89 米的第 4 期建築物、契約所准許的最大總樓面面積(新的分區計劃大綱草圖沒有施加額外的總樓面面積限制)，以及略為調整用途地帶界線，以納入一塊佔地 38 平方米的政府土地；
- (b) 於二零一零年九月三十日刊憲的分區計劃大綱圖擬議修訂項目，包括從黃泥涌道後移 27 米，以及後移區的建築物高度限制為兩層，養和醫院和城規會並未就這些修訂達成協議；以及
- (c) 在折衷方案中，地庫並沒有顯示在示意圖上，因為養和醫院假設地庫對高度並無影響，將在詳細設計階段才顯示出來。

24. 關建祺先生借助投影片提出下列要點：

- (a) 李樹芬院後面的現有山坡(即擬議第 4 期建築物所在)坡度陡峭，樹木茂密，一直伸延至司徒拔道(主水平基準上 90 米)，比黃泥涌道高 80 米。該處已進行改善工程及打泥釘，以免出現山泥傾瀉；

- (b) 由於有山坡的限制，土力顧問已就擴建醫院的擬議發展參數諮詢土木工程拓展署的土力工程處，並已於二零一零年六月向土力工程處提交土力規劃檢討報告，以供考慮。雙方同意最高挖掘深度為 29 米。由於山坡的存在會增加護土構築物所承受的壓力，因此這項參數對發展至為重要；以及
- (c) 養和醫院於二零一零年十一月所提交的原有整體建築圖則涉及一個挖掘深度約為 43 米的切割斜坡及 24 米的後移範圍。為了達至土力工程處所要求的 29 米最高挖掘深度，重建方案已予修訂，並加上一個梯級式地庫，但這將令總樓面面積減少。落實 29 米的最高挖掘深度及 27 米的後移範圍的另一個方法是建造一幢鉛筆形樓宇，但這對醫院發展而言並不可行。唯一可行的方案是把後移線從 27 米改為 11 米，即與李樹芬院現有的建築物後移範圍相同。

25. 李玉娟女士借助投影片提出下列要點：

- (a) 若在兩層平台上後移 27 米，則興建地庫在技術上變得不可行；未能達至最高准許總樓樓面面積；10 層的醫院病房亦將不容許設有窗戶。這個圖則對手術室及病房而言毫無效益。另一方面，若後移範圍為 11 米，則可提供三層的地庫停車場；達至 66 993 平方米的最高總樓面面積及所有病房均可設有窗戶。這樣的圖則對手術室及病房而言才有效益；
- (b) 倘技術上不能興建地庫，則須把停車場設於地面，而根據《可持續建築發展指引》，有關總樓面面積將不獲豁免，可設置醫療設施的總樓面面積因而減少。養和醫院寧可選擇 11 米的後移範圍及三層地庫層的現有擬議方案；以及
- (c) 養和醫院為全港市民提供最佳的醫療服務及設施，並根據病人的需要進行發展。除非可達至最大准許總樓面面積，否則第 4 期建築物不能運作。現有的擬議方案已解決山坡限制及交通擠塞的問題，亦與

四周的發展作出最大的妥協。實不應再延遲為全港提供最佳的醫療服務。

26. 李禮賢先生提出以下要點：

- (a) 養和醫院同意訂定主水平基準上 89 米及 115 米的梯級式建築物高度限制，但認為主水平基準上 89 米及兩層的限制所涵蓋的地方應更具彈性。替代方案的圖則已於會上呈交，圖則上顯示養和醫院寧可選擇兩層平台上後移 11 米，以及把南部的後移範圍增加至 27 米。擬議後移範圍替代方案可達至城規會的主要目的，即從黃泥涌道後移，也可解決重建涉及的土力工程問題。

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

R763—逸怡有限公司

27. 林孝成先生指其律師林錫光、陳啓鴻律師行於二零一一年四月七日就現有程序是否合法的問題致函城規會，他要求城規會就信中提出的問題作出澄清。主席回應說，現有程序是對申述及意見作出考慮，城規會將另行處理有關律師行的信件。

28. 林孝成先生提出以下要點：

- (a) 他是鳳輝臺居民的代表；以及
- (b) 他質疑養和醫院是否將一如申述中承諾，會在重建後提供優質的醫療服務。養和醫院之前並沒有履行承諾，為鳳輝臺前面被養和醫院的施工貨車破壞的道路進行修路工程。此外，養和醫院亦沒有為醫院前面的交通意外受傷者提供援助。

R764—練秀霞

29. 吳彥強先生提出下列各點：

- (a) 表示支持修訂的申述是基於誤解而提出的，即倘城規會不批准修訂分區計劃大綱圖，養和醫院為公眾提供的醫療服務便會受影響；
- (b) 區內居民及城規會誤解養和醫院的重建方案會惠及跑馬地居民及香港市民。然而，增加病床的主要服務對象是內地病人，尤其是孕婦。食物及衛生局局長或城規會不可能禁止養和醫院為非香港居民提供醫療服務。當局有需要確保擴建醫院的方案旨在提升醫療服務，而不是為商業目的；
- (c) 原址擴建養和醫院會把醫療設施過份集中在跑馬地。在香港其他地方另覓選址擴建設施，有助把病人分流至其他地區，對須前往跑馬地現有醫院的人士有利；
- (d) 政府並不確保醫院擴建後會在區內提供其他康復或診後服務；
- (e) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向主要是提供社區設施，為當地社區提供服務。養和醫院用地屬於「政府、機構或社區」地帶，四周主要是劃為「住宅(甲類)」及「住宅(乙類)」地帶的住宅區，准許地積比率為 8 至 10 倍。容許在養和醫院用地作地積比率為 15 倍的發展，並無理據支持，而且這個比率與四周的發展不相協調；
- (f) 黃泥涌道是主要的道路，建議直接在黃泥涌道關設出入口可能會令跑馬地的交通情況進一步惡化；
- (g) 養和醫院用地的建築物高度限制違反下跑馬地區所採用的梯級狀高度輪廓，即景光街、山村道及山村道以南附近範圍的建築物高度限制分別為主水平基準上 85 米、主水平基準上 100 米及主水平基準上 115 米。養和醫院用地位於景光街北面，因此須受低於主水平基準上 85 米的建築物高度所限；以及

- (h) 有關的視覺影響評估沒有恰當地反映養和醫院的重建計劃會對從一些受歡迎公眾瞭望點眺望的景觀造成負面視覺影響。現時的第 3 期建築物已對從東山臺附近司徒拔道下段眺望的景觀造成嚴重視覺影響。由於跑馬地是受歡迎的旅遊景點，因此，應要求養和醫院提供更多有關受歡迎公眾瞭望點的電腦合成照片，以支持其視覺影響評估。

R 8 2 3 – 衛富有限公司

30. 林孝成先生提出下列各點：

- (a) 養和醫院於禮頓山社區會堂舉行的諮詢論壇上解釋，他們沒有預計第 3 期發展會引致交通擠塞的問題，因為有關圖則是於五年前擬備。就此，他認為養和醫院不負責任，並懷疑養和醫院目前為下一期重建而進行的評估是否準確；以及
- (b) 對養和醫院擴建方案表示支持的申述的可靠性令人懷疑，因為有關問卷是由探病者(並非跑馬地居民)在醫院升降機大堂等候升降機的短短數分鐘內填寫。

R 8 6 6 – 利智投資有限公司

31. 黎廣德先生借助投影片，提出下列各點：

- (a) 規劃署在五方面誤解了養和醫院的重建方案，即(i)有凌駕性公眾需要作最大的發展，(ii)土力風險可以接受，(iii)交通風險可以接受，(iv)空氣流通評估可以接受，以及(v)已在負面影響與社區得益之間取得合理平衡；

有凌駕性公眾需要作最大的發展？

- (b) 規劃署誤解了食物及衛生局局長大致支持養和醫院重建，以提升其醫療服務及容量以配合社區需要的意見。食物及衛生局局長並沒有指出擴建私家醫院必須由養和醫院及在跑馬地用地進行，也沒有表示

除了擬議的四塊擴建私家醫院用地外，政府日後未能提供其他用地；

- (c) 即使擴建養和醫院會帶來好處，但也沒有凌駕性的需要須盡用醫院用地的最大發展潛力。擬議的 14.6 倍地積比率與區內社區環境不相協調；

土力風險可以接受？

- (d) 雖然養和醫院在二零一零年六月進行的土力規劃檢討報告結果顯示，擬議醫院重建方案在土力方面來說是可行的，但該檢討採用的十年一遇暴雨的假設，不足以預計近期氣候的轉變；
- (e) 根據香港大學進行題為「山泥傾瀉風險評估及風險管理：概覽」的學術研究，「規劃管制是減低山泥傾瀉所造成損失的有效及具經濟效益的方法之一。可透過(i)清拆或改建現有發展，及／或(ii)不鼓勵或規管在不穩固的用地進行新發展而達到此目的。如可行的話，第二個方案對本地政府來說是最具經濟效益及最有效的方法」；
- (f) 記錄顯示養和醫院於一九五九年及二零零五年曾發生山泥傾瀉，如在沒有進行風險評估的情況下准許全港最大的私家醫院建於容易受山泥傾瀉影響的地上，做法會受到質疑；
- (g) 如養和醫院的重建方案獲接納，政府會失去透過規劃管制以監察土力風險的機會；

[李偉民先生此時到達參加會議。]

交通風險可以接受？

- (h) 雖然養和醫院於二零一零年六月擬備的交通影響評估指出樂活道／連道／禮頓山道的主要路口已預留 78% 的容車量，但也承認觀察到路口出現車龍。因此，該交通影響評估的準確性令人懷疑；

- (i) 交通影響評估假設直至二零一零年，每年的增長為 0.5%，但沒有計及區內已承諾發展及已規劃重建項目會導致交通增長。該評估留意到毓秀街、桂芳街和山光道等重建項目的建築圖則已獲核准；
- (j) 運輸署沒有表示完全接受該交通影響評估。該署也沒有承諾交通影響評估內的擬議紓緩措施在技術上可行，又或會由政府落實；

空氣流通評估可以接受？

- (k) 規劃署只在二零零八年為整個規劃區進行了整體的空氣流通評估，但沒有特別就重建方案在養和醫院用地進行空氣流通評估，以評估該方案可能對附近住宅發展造成的負面影響；

已在負面影響與社區得益之間取得合理平衡？

- (l) 條例述明城市規劃旨在為有系統地擬備和核准香港各地區的布局設計及適宜在該等地區內建立的建築物類型的圖則，以及為擬備和核准某些在內發展須有許可的地區的圖則而訂定條文，以促進社區的衛生、安全、便利及一般福利；
- (m) 就規劃署署長於二零一一年一月十四日給陳淑莊議員的信件而言，城規會沒有義務協助養和醫院盡用該用地的發展潛力，而申述人並不信服養和醫院不能在較小規模下暢順運作。主水平基準上 89 米及主水平基準上 115 米的擬議建築物高度顯示規劃署誤解養和醫院的需要而造成的失衡情況。為保障社區利益及盡量增加規劃得益，當局需重新平衡各方的需要。分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14 原本訂定的 12 層建築物高度限制在各方的需要之間取得較為理想的平衡；以及
- (n) 主水平基準上 89 米及主水平基準上 115 米的擬議建築物高度限制是城規會和養和醫院達成和解的結果。在分區計劃大綱圖有關養和醫院用地的擬議修訂刊憲前，當局並無諮詢公眾，這表示城規會已就

此事作出決定，提交城規會的申述變得毫無作用。
現行程序是否合法令人存疑。

[陳偉偉先生及許智文教授此時到達參加會議。]

R1067 – 麥國風

32. 麥國風先生借助投影片提出下列各點：

- (a) 身為灣仔區議員及樂活道居民，他反對養和醫院的擴建計劃及放寬養和醫院用地的建築物高度限制；
- (b) 根據條例，城規會的法定職責是有系統地擬備和核准香港各地區的布局設計及適宜在該等地區內建立的建築物類型的圖則，以及為擬備和核准某些在內發展須有許可的地區的圖則而訂定條文，以促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。然而，分區計劃大綱圖現時的修訂影響跑馬地社區的交通安全、便利及一般福利；
- (c) 養和醫院的擴建方案涉及下列多項錯誤：
 - (i) 養和醫院自二零零五年開始擴建，但事前沒有諮詢區內居民；
 - (ii) 作為非牟利機構，養和醫院就城規會施加 12 層建築物高度限制的決定提出司法覆核，違反服務社會的原則；
 - (iii) 分區計劃大綱圖的擬議修訂是基於和解方案而提出，違反條例的規定，而且漠視灣仔區議會及灣仔南分區委員會的反對。就擬議修訂舉行的地區諮詢論壇安排倉卒，而養和醫院並沒有在論壇上積極回應公眾提出的意見；
 - (iv) 養和醫院指出黃竹坑的私家醫院用地並不適合，因為南港島線會途經該用地，令易受影響的醫療儀器受影響。然而，現今科技先

進，這理由並未令人信服。養和醫院應考慮如其他私家醫院一樣，在遠離目前繁囂地點的其他用地闢設醫療設施；

- (v) 把一塊劃為「綠化地帶」的政府土地納入醫院發展不可接受。該「綠化地帶」的規劃意向是保護自然環境，該地帶屬公眾資產，不應用作私人發展；
 - (vi) 養和醫院收集了 254 個簽名以支持其擴建方案。然而，所有簽署人士都是局外人，不受重建影響。部分是標準信件，沒有提出理由，而部分提出的理由並不合理。這些簽名和信件不能代表公眾的真正意欲；以及
 - (vii) 養和醫院與區內居民對着幹，區內居民一直飽受第 3 期發展所引起的噪音及交通影響之苦；
- (d) 養和醫院進一步擴建會對居民造成以下幾方面的影響：
- (i) 醫院擴建方案會引起屏風效應，以及影響附近地方的空氣流通和環境衛生；
 - (ii) 跑馬地(尤其是黃泥涌道)現時的交通情況會進一步惡化。負面的交通影響會進一步伸延至銅鑼灣區、海底隧道及香港仔隧道；
 - (iii) 正如多幅照片顯示，重建會對從多個瞭望點眺望的公眾景觀造成負面影響，受影響的景觀包括從以下地點眺望的景觀：黃泥涌道及禮頓道交界、黃泥涌道公廁、聖保祿中學附近的行人路、城和道休憩處、電車總站、新月花園、印度廟、跑馬地運動場，以及司徒拔道景賢里；

- (iv) 會在資源和人手方面與公立醫院造成惡性競爭。食物及衛生局局長和衛生署署長沒有表示支持養和醫院原址擴建；以及
- (v) 養和醫院與區內居民的和諧關係會受到破壞。

[譚贛蘭女士及陳家樂先生此時暫時離席。]

R1022 – 吳錦津

33. 吳錦津先生提出下列各點：

- (a) 身為跑馬地選區灣仔區議員，他欣賞養和醫院提供優質醫療服務。然而，在落實養和醫院重建計劃方面卻欠缺透明度。第 3 期建築物興建前並沒有徵詢區內居民的意見，養和醫院解釋因為當時劃為「政府、機構或社區」地帶的用地並沒有建築物高度限制。區內居民支持在養和醫院用地部分範圍訂定 12 層的建築物高度限制，但城規會沒有事先諮詢他們便與養和醫院達成和解，而且建議放寬該用地的建築物高度限制，這做法令他們非常失望；
- (b) 區內居民並不支持養和醫院原址擴建。養和醫院應考慮物色其他用地，闢設新的醫療設施、員工訓練設施及護士宿舍，例如在黃竹坑私家醫院用地，以便在其他地區提供優質服務；
- (c) 區內居民並不支持養和醫院以最大的准許地積比率發展，因為這樣做會令該區交通嚴重擠塞。時代廣場的經驗正好顯示，盡用用地的發展潛力會引致長遠交通擠塞影響；
- (d) 把病床數目由 460 張增至 800 張會對附近地方造成重大交通影響。有關的交通影響評估沒有顧及跑馬地其他已核准及已規劃的發展所增加的交通流量。跑馬地只有黃泥涌道可供使用，而且沒有港鐵

站，加上香港仔的交通流量，跑馬地區內居民會因養和醫院重建而須進一步忍受嚴重的交通擠塞；

- (e) 養和醫院重建會為附近地區帶來土力風險。鳳輝臺和山村閣附近在二零零八年有兩次山泥傾瀉記錄。養和醫院重建方案的主水平基準上 89 米及主水平基準上 115 米的擬議建築物高度限制會影響有關斜坡上現有檔土牆的穩定性；以及
- (f) 身處高層醫院大樓的病人會受火災及生命的威脅。火警意外發生時病人難以撤離。

R 877 – 孫鐘坤

34. 孫鐘坤先生提出下列各點：

- (a) 很多跑馬地區內居民強烈反對養和醫院在跑馬地擴建，以及養和醫院用地在分區計劃大綱圖上的擬議建築物高度限制；
- (b) 除了空氣及交通影響外，他也對養和醫院重建會造成空氣污染，影響區內居民的問題深表關注。西南夏季風會經養和醫院吹進附近地方，因此病菌及疾病有可能從醫院傳播。雖然食物及環境衛生署署長表示《私家醫院、護養院及留產院實務守則》已訂明醫療機構在提供服務時所採用的良好作業守則，但沒有保證疾病不會從醫院傳播。「嚴重急性呼吸系統綜合症」(沙士)事件證明政府沒有能力防止疾病傳播，也沒有適當的補救措施以協助受害者；以及
- (c) 他強烈要求城規會履行其促進和保障跑馬地居民的健康及安全的法定職責，並且認真考慮居民深表關注的問題。

R 958 – 金山花園業主立案法團

35. 何業初先生提出下列各點：

- (a) 他雖然歡迎城規會於二零零八年在《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》施加梯級狀建築物高度限制，但他在先前的申述聆訊中已表示關注養和醫院進行高層發展的問題；
- (b) 有關分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15 現時所收納的擬議修訂，他留意到有 702 份申述支持修訂，但當中 346 份沒有述明支持的理由。他懷疑這些支持者是否真正明白箇中的問題；
- (c) 區內居民並不反對養和醫院擴建，但反對醫院在跑馬地用地原址重建至如此大規模。養和醫院主要為內地病人提供服務，擴建醫院不會惠及區內居民；
- (d) 第 3 期建築物的升降機容量已不足以支援現有服務，病人一直須長時間等候升降機；
- (e) 由於人手不足，第 3 期建築物內有半層病房沒有使用。私家醫院擴建會令公立醫院需與私家醫院競爭員工資源，對香港整體醫療服務構成風險；
- (f) 他懷疑運輸署在接受養和醫院提交的交通影響評估時，是否已研究跑馬地現有的交通擠塞問題。他在禮頓山社區會堂舉行的地區諮詢論壇上，詢問養和醫院的代表為何第 3 期建築物引致現有交通的問題，而養和醫院承認五年前進行的評估有不準確之處。因此，現時為第 4 期發展進行的交通評估是否準確令人懷疑；
- (g) 養和醫院重建項目，加上在馬場中間興建蓄洪池的另一大型項目(需時約八年)，會對跑馬地區造成嚴重交通影響。新設的出入口不會解決山光道現有的交通擠塞，反而會加重黃泥涌道重要路口的壓力；以及
- (h) 城規會在進行公眾諮詢前與養和醫院達成和解並不恰當。城規會對分區計劃大綱圖的擬議修訂已有既定立場，不會考慮區內居民的意見。

R 960 – 司徒拔道松柏新村業主法案法團

36. 曾慶寧女士借助一些照片提出下列各點：

- (a) 她代表松柏新村的居民；
- (b) 她對由養和醫院而非獨立第三者進行的交通影響評估的可信性存疑。如不興建新的道路，她十分懷疑新設的出入口對改善交通的成效。此外，正如其他申述人所說，新出入口的位置並不適當；
- (c) 養和醫院錯誤評估第 3 期建築物的升降機服務，導致現時升降機服務不足，令人懷疑為第 3A 及第 4 期建築物進行的交通影響評估是否準確；
- (d) 沒有理據支持養和醫院用地需要興建 21 層診所及總樓面面積為 3 900 平方米的護士宿舍。她促請城規會要求養和醫院解釋為何需要在所涉用地而不是其他地方興建這些設施；
- (e) 養和醫院一方面聲稱其目標是為社區提供優質醫療服務，但另一方面則設法盡用有關用地的發展潛力，為商業目的擴建醫院；
- (f) 現時樓高 37 層的第 3 期建築物已對松柏新村(特別是眺望馬場的景觀)造成重大視覺影響。擬議的第 3A 及第 4 期建築物會對從松柏新村及寶雲道步行徑眺望的景觀造成屏風效應，這對公眾並不公平，城規會應阻止養和醫院對公眾及區內居民造成進一步的負面影響；以及
- (g) 雖然城規會已就司法覆核與養和醫院達成和解，但看來養和醫院仍然不滿意分區計劃大綱圖的擬議修訂。區內居民認為城規會有充分理由不接納養和醫院早前的申述，即(i)沒有充分的資料證明擬議建築物高度限制(主水平基準上 148 米)不會對四周地區的景觀造成負面影響；(ii)原址擴建養和醫院並非增加本港醫院病床的唯一方法；以及(iii)在有關用

地的主要部分所施加的 12 層建築物高度限制與附近發展互相協調。因此，居民支持城規會回復養和醫院用地的主要部分的 12 層建築物高度限制。

[方和先生此時離席。]

R791 – 余偉業

37. 余偉業先生借助投影片提出下列各點：

- (a) 他是鳳輝臺的居民。養和醫院樓高 37 層的第 3 期建築物大大遮擋鳳輝臺現時的景觀。第 3 期建築物的高度與樓高四層的鳳輝臺極不相協調。日後第 4 期建築物落成後，鳳輝臺的景觀及山光道現有通風廊會完全被新的發展阻擋，對鳳輝臺的居民造成嚴重影響；
- (b) 對於跑馬地的居民來說，黃泥涌道的交通已經嚴重擠塞，養和醫院擴建後病床數目會增至 800 張，加上附近多個已承諾及已規劃發展竣工，以及跑馬地運動場地下蓄洪池開始施工，令交通情況進一步惡化。他不明白為何養和醫院提交的交通影響評估結果指出不會造成嚴重交通影響；
- (c) 從寶雲道(港島受歡迎的步行徑)眺望的公眾景觀會受到負面影響。政府沒有理由對養和醫院的建築物高度限制作出妥協；
- (d) 小社區是跑馬地的特色，養和醫院第 4 期建築物造成的負面視覺影響會影響跑馬地的現有特色。政府不僅應為區內居民，也應為乘搭電車前往跑馬地的遊客保留跑馬地的特色；
- (e) 養和醫院應考慮其他重建方案，例如把不受擬議鐵路隧道影響的醫療設施遷往黃竹坑的新私家醫院用地；以及

- (f) 鑑於醫療服務整體人手不足，政府應考慮一般市民對公立醫院服務的需要，而不是只考慮富者對私家醫院服務的需要。

R971-David John Forshaw

38. Mr Robert Allender 代表 Mr David Forshaw 發言，並提出下列各點：

- (a) Mr David Forshaw 的申述集中於兩個問題，即政府的表現及社區特色；
- (b) 養和醫院向運輸署提交的交通影響評估所載資料，未能確定是否正確，但運輸署沒有自行展開調查。養和醫院在其提交的報告聲稱第 3 期建築物不涉及增加病床，因此無須理會交通影響的問題。然而，第 4 期發展涉及增加病床，而且定必產生更多交通流量。當局有需要再次進行交通影響評估；
- (c) 《建築物條例》第 16(1)(g) 條訂明：「如進行該等圖則所顯示的建築工程而建成的建築物，在高度、設計、類型或擬作用途方面，會與緊鄰的建築物或先前在同一地點存在的建築物不同，建築事務監督可拒絕就建築工程的任何圖則給予批准。」現有第 3 期建築物與緊鄰的建築物完全格格不入，有關建築圖則理應根據第 16(1)(g) 條被拒絕。當局應就這個案進行研訊，因為有關的法定程序看來未獲遵守；
- (d) 另外是關於撤回養和醫院向城規會提出的司法覆核是否合法的問題。公眾對養和醫院與城規會達成和解的條件及提供的優惠並不知情，而且當局在修訂分區計劃大綱草圖前並無諮詢公眾；以及
- (e) 身為建築界專業人士，Mr Forshaw 認為只可准許不高於 12 層的建築物來取代養和醫院用地現時樓高八層的建築物。

[李偉民先生此時離席。]

R 972 - 楊林美

39. 楊林美女士提出下列各點：

- (a) 她是灣仔南分區委員會委員，也是跑馬地居民協會的代表。她說城規會與養和醫院達成和解前，應先諮詢公眾；
- (b) 她讚賞養和醫院為社區提供優質醫療服務，但強烈反對醫院在跑馬地的小社區擴建；
- (c) 養和醫院重建方案涉及增加 340 張病床，會令跑馬地已經擠塞的交通情況惡化。區內居民先前曾建議在跑馬地闢設一個新的港鐵站，但該建議被拒絕。養和醫院如要繼續擴建，便應在跑馬地新設一個港鐵站，協助解決交通擠塞的問題；
- (d) 由於有關用地當時沒有建築物高度限制，因此跑馬地區的居民不能對過高並對附近環境造成嚴重視覺影響的第 3 期建築物提出反對。他們歡迎城規會其後在養和醫院用地施加 12 層的建築物高度限制，但對再次放寬建築物高度限制的做法表示失望；
- (e) 她支持提供其他用地供養和醫院擴建，因為這樣做可把病人分流至全港各地。鑑於養和醫院用地受土力限制，她要求養和醫院考慮在其他地點擴建；以及
- (f) 她要求城規會考慮區內居民強烈反對養和醫院在跑馬地擴建的意見。

R 989 - Rose Allender

40. Ms Rose Allender 提出下列各點：

- (a) 二零一零年八月八日，城規會在考慮《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/14》的申述期間，對保存跑馬地的獨有風貌表示支持，城規會的意見撮述如下：
- (i) 為免進一步發展如養和醫院第 3 期和一些位於司徒拔道的高樓大廈，導致建築物與四周發展不相協調，當局有需要為該區訂定建築物高度限制；
 - (ii) 如果第 3 期發展須提交城規會考慮，他們不會支持有關建議，因為有關建築物與附近環境完全格格不入，並破壞跑馬地中層至低層的獨有特色；
 - (iii) 第三期發展樓高 37 層的建築物高度限制並非「經規劃」而訂出，而是城規會基於已建成後的情況採納的建築物高度限制。因此，他們認為不宜以第 3 期發展的建築物高度作為釐定第 4 期發展的建築物高度的準則；
 - (iv) 當局有需要保障黃泥涌區的優美居住環境和獨有特色；
 - (v) 施加 12 層的建築物高度限制實屬恰當，並與附近發展互相協調；
- (b) 第 3 期發展落成前，跑馬地的建築物與附近環境互相融合。第 3 期發展與附近發展不成比例。擬議第 3A 期及第 4 期建築物會進一步對附近地方造成負面的視覺影響；
- (c) 規劃署及養和醫院選擇性地揀選主要的瞭望點，以配合現有過大的建築物輪廓。公眾可在其他多個瞭望點眺望醫院。分區計劃大綱圖的擬議修訂加劇第 3 期發展所造成的負面視覺影響；

- (d) 居民、探病者及病人曾對醫院入口交通擠塞的問題作出投訴。新發展涉及增加 400 張病床、更多泊車位，以及更多探病者和員工。養和醫院重建方案提出的擬議新出入口是否能解決所有交通問題，實令人懷疑；
- (e) 根據文件內規劃署對申述的回應所載，新的出入口會改善交通流量、運輸署認為交通影響評估可以接受，以及養和醫院重建不會對附近地方造成不可接受的交通影響。她要求規劃署向每日需途經跑馬地的人士簡介相關的計算及分析方法；
- (f) 雖然養和醫院有意協助應付全港日益增加的醫療服務需求，但事實上醫療旅遊才是養和醫院擴建醫院的目標；
- (g) 雖然從醫護的角度來看，食物及衛生局局長不反對養和醫院擴建，但這並不表示食物及衛生局局長認為養和醫院原址擴建是改善香港醫療服務的最佳方法；
- (h) 重建方案已改變了建築物與附近天然環境的融合、醫院在社區的地位，以及居民與醫院的關係。區內居民強烈反對破壞跑馬地獨有特色的現有第 3 期及擬議第 4 期建築物。養和醫院為求得益而損害居民及社區的利益；以及
- (i) 當局有需要維持養和醫院用地的 12 層建築物高度限制，以保存黃泥涌區的優美居住環境及獨有特色。城規會應支持保存跑馬地的獨特風貌。

[梁剛銳先生此時到達參加會議。]

R992 – 柯志聰

41. 柯志聰先生提出下列各點：

- (a) 他是鳳輝臺管理公司的員工，並代表鳳輝臺居民發表意見；
- (b) 跑馬地的道路網絡已相當擠塞，尤其在繁忙時段、周末及賽馬日，更為擠塞。養和醫院進一步擴建及大量增加病床會進一步令交通情況惡化，影響區內居民；
- (c) 養和醫院四周主要是小型建築物，養和醫院重建和興建過高建築物會對附近環境造成負面的視覺影響及屏風效應；
- (d) 醫院需要擴建這一點可以理解，但養和醫院應物色更適合的地點擴建；
- (e) 放寬建築物高度限制在空氣流通及建築物高度方面違反「城市設計指引」的原則；
- (f) 應收緊建築物高度限制，確保養和醫院重建項目與附近低層發展互相協調。「政府、機構或社區」地帶應為附近地區提供視覺調劑和緩衝空間；
- (g) 建築物高度限制輪廓應向下降，以配合盛行風的方向；
- (h) 跑馬地的溫度已高於平均水平，養和醫院重建會增加該區的溫度。養和醫院的中央冷氣系統會為毗連的低層發展帶來空氣流通的問題；
- (i) 跑馬地是一個小社區，不宜進行大規模醫院發展。養和醫院應考慮政府提供的其他用地；
- (j) 養和醫院的主要服務對象是內地病人及香港的富裕人士，而不是跑馬地區內居民，導致社會出現矛盾；

- (k) 在重建工程施工階段及興建其他新建築物期間，來往跑馬地的建築車輛會增加，對區內居民造成不便；
- (l) 在黃泥涌道新設的出入口無助解決現有的交通擠塞問題，因為黃泥涌道和堅拿道沿路的交通已嚴重擠塞；以及
- (m) 擬議的養和醫院重建項目會阻擋附近發展的景觀、造成屏風效應，以及帶來空氣流通和空氣污染的問題。

R1000 – 張樹生

42. 張樹生先生提出下列各點：

- (a) 他在跑馬地居住多年。跑馬地是一個小社區，也是政府推廣的旅遊點。然而，禮頓山及養和醫院第 3 期發展的過高建築物已破壞該區的特色；
- (b) 規劃署及養和醫院的法律顧問在本會議上對和解方案有不同詮釋，令他感到混淆；
- (c) 倘跑馬地養和醫院用地一如養和醫院所聲稱受到土力限制，則該用地不宜進行第 3A 及第 4 期發展。養和醫院為縮減重建的建造及工程費用，不惜損害香港人的利益。養和醫院應探討其他擴建方案而不是原址重建，因為原址重建會進一步對跑馬地造成屏風效應；
- (d) 養和醫院聲稱第 3A 及第 4 期發展包括建議在黃泥涌道關設出入口，該出入口有助解決交通擠塞問題。他質疑為何把關設新出入口納入為重建項目的一部分。養和醫院應考慮透過一些內部改動，以便使用黃泥涌道近印度廟的現有通道；以及
- (e) 政府的資料顯示，醫院管理局轄下的公立醫院約有 30 000 張病床，而私家醫院則有 4 000 張。同一

區內已有三間私家醫院提供約 1 000 張病床(佔私家醫院病床的 25%)，即聖保祿醫院(400 張病床)、香港港安醫院(150 張病床)及養和醫院(460 張病床)。因此，養和醫院無需在跑馬地擴建。養和醫院應考慮把其優質服務擴展至香港其他地區，例如南區及東區。

R991 – Robert Allender

43. Mr. Robert Allender 提出下列各點：

- (a) 毫無疑問，養和醫院在香港的醫藥研究方面貢獻良多。然而，醫院擴建仍需得到區內人士支持。養和醫院沒有就發展第 3 期建築物及目前的第 4 期發展取得區內人士的支持；
- (b) 養和醫院只關心增加病床以賺取收入，但忽視重建對區內居民造成的負面影響；
- (c) 養和醫院的重建違反須平衡經濟、環境及社會需要的可持續發展原則；
- (d) 重建項目基於經濟理由而不能達致持續發展，因為跑馬地的居住環境不及以往優美，而居民也因身心健康受損而影響收入；
- (e) 重建項目基於空氣污染及交通影響的環境理由而不能達致持續發展。醫院重建會對該區造成屏風效應，也會影響空氣流通。增加病床會令該區的交通流量增多及造成空氣污染；
- (f) 重建項目基於居民受精神及情緒困擾的社會理由而不能達致持續發展。重建方案已對跑馬地的社會結構及福祉造成損害；以及
- (g) 城規會應終止養和醫院的重建方案。

R1003 – Byron Wong

44. Mr. Byron Wong 借助投影片提出以下要點：

- (a) 他是文華東方酒店集團的董事，參與酒店的規劃和興建工作逾 15 年，對檢討交通影響評估報告(對酒店發展非常重要)甚為熟悉。他以往亦曾與弘達交通顧問有限公司合作；
- (b) 第 3 期建築物落成後，病人及探病者增加，令跑馬地的交通更繁忙，因而令行車時間增加，並對區內居民造成嚴重的交通嘈音影響；
- (c) 現有的第 3 期建築物及擬議第 3A 及第 4 期建築物已經／將會遮擋鄰近發展(例如蔚雲閣)的現有開揚景觀；
- (d) 養和醫院提交的交通影響評估並不完整。評估內的假設值得商榷，結論亦有問題，理由如下：
 - (i) 獲養和醫院委聘進行交通影響評估的交通顧問弘達交通顧問有限公司涉及利益衝突。應委聘獨立的交通顧問進行評估或對弘達交通顧問有限公司的報告進行檢討；
 - (ii) 弘達交通顧問有限公司在二零二一年的交通預測中假設每年的增長率為 0.5%，這個數字具誤導性，因為有關比率只限於跑馬地，令它猶如一個孤島。其實跑馬地是銅鑼灣、灣仔／中環及大坑／藍塘道的交通交匯點。評估中沒有列出每天、平日及週末不同時間由這三個源頭進入跑馬地的車輛數目的資料，亦沒有到二零二一年時司機及車輛的增長數字；
 - (iii) 車輛架次的計算既不準確，亦不完整。有關方面根據現時 438 張病床的車輛架次去預測 800 張病床的架次，並沒有考慮僱員、病人、探病者及服務將會增加。車輛架次的實

際增幅應高得多。擴建養和醫院將令交通流量增加，令現時的擠塞情況惡化；

- (iv) 有關交通調查於早上及傍晚的繁忙時間進行，但沒有指明實際時數及是否在週末或平日進行，影響調查的可靠性；
- (v) 弘達交通顧問有限公司表示，假設所有來自及前往北面的車輛將使用黃泥涌道的新入口屬合理，因為新入口比現有入口方便得多。這個假設並不正確，因為來自灣仔或中環的車輛不可右轉入新入口，仍須像現時一樣轉入跑馬地的街道；
- (vi) 根據養和醫院提交的交通影響評估，擬議新車輛通道將把醫院四周約 70% 的交通分流至別處。然而，弘達交通顧問有限公司的交通架次調查並沒有計算來自銅鑼灣、灣仔／中環及大坑／藍塘道的車輛比例及數目；
- (vii) 有關交通影響評估亦指出，四周地區的車流將得到改善。然而，由新入口離開的車輛即使須沿山光道向南行駛，亦不可右轉。司機在沒有選擇下只可使用原來的入口。重建養和醫院將提供更多病床及帶來更多生意，令車龍更長；
- (viii) 有關交通影響評估並沒有考慮運輸車輛的數目。倘洗衣服務在醫院以外進行，800 張病床將帶來大量送貨服務；
- (ix) 缺乏泊車位是一個大問題，但有關交通影響評估並沒有提及。當中沒有就醫生、僱員、病人及探病者增加所造成的額外泊車位需求提供資料。現時醫院只提供 164 個泊車位。此外，亦沒有每張病床所須泊車位的資料；以及

- (e) 總括而言，養和醫院的現有重建方案是根據錯誤的交通影響評估而訂定的，這將影響有關居民的生活質素。應進行獨立而公正的交通影響評估，不應由養和醫院委託進行。

[邱麗萍女士此時離席。]

R 861—梁國強

45. 林孝成先生借助一些照片提出以下要點：

- (a) 在第 3 期建築物施工期間，養和醫院曾使用毗連鳳輝臺的道路，並向有關居民承諾會修補被建築貨車破壞的道路。然而，養和醫院在第 3 期建築物落成後並沒有履行承諾，因此，鳳輝臺的居民不會再信任養和醫院；以及
- (b) 鳳輝臺的居民已聯同跑馬地 70 幢建築物的居民一同反對重建養和醫院。

R 1042—張佩英

46. 張佩英女士提出以下要點：

- (a) 她是鳳輝臺的居民，她說鳳輝臺的景觀完全被養和醫院的第 3 期建築物遮擋；
- (b) 重建養和醫院已令該區出現嚴重的交通擠塞，令有關居民的車程漫長。星期六從鳳輝臺乘電車到銅鑼灣崇光百貨須半小時；以及
- (c) 有關居民飽受養和醫院冷氣系統所造成的嚴重嘈音滋擾，醫院亦造成氣味問題。

R 1046—禮頓山業主委員會

47. 李明皓女士提出以下要點：

- (a) 她是禮頓山業主委員會及禮頓山居民的代表，他們反對養和醫院重建項目在視覺、空氣及嘈音方面所造成的負面影響；
- (b) 擴建養和醫院將令跑馬地的高級住宅區特色降級，影響區內居民的生活質素；
- (c) 擬議新出入口將不能解決跑馬地現有的交通擠塞問題。跑馬地及灣仔區的居民已經常飽受地下水管破裂而造成嚴重交通擠塞之苦，因此，不宜在有關地區擴建養和醫院；
- (d) 擴充養和醫院的醫療服務只惠及內地的病人及香港的富有人士，並不會令跑馬地區內居民受惠；以及
- (e) 擴建養和醫院將影響跑馬地社區，並有違公眾利益。養和醫院應考慮在其他用地進行擴建。

C2—馮慧嫻

48. 馮慧嫻醫生借助投影片提出以下要點：

- (a) 她是一名執業醫生及跑馬地居民，已探討養和醫院第4期發展的需要、問題及替代方案；

需要質子治療？

- (b) 養和醫院的申述文件指出，須興建新一期發展，以提供大量空間放置全港唯一一臺質子治療機，以進行先進的癌症療法。然而，養和醫院所聲稱對質子治療的需求及所須空間值得商榷；
- (c) 質子治療只適宜治療某幾種癌症。通常用於須進行極準確電療的個案，例如敏感部位(腦、頭或脊柱)的癌症；
- (d) 與傳統的癌症電療相比，質子治療的成效甚具爭議；

- (e) 裝置質子治療機成本高昂(二零零九年為 1 至 1.5 億)，治療機體積龐大(直徑約為 10 至 12 米，重數百噸)。然而，壓縮型質子治療機於二零零九年面世。壓縮型治療機體積小得多，與傳統的電療機相近(直徑為 1.8 米，重 18 噸)，一個房間足以容納。治療機的最小尺寸(例如 Monach 250 型號)為 11.5 米乘 12.5 米，高 9.75 米。既然養和醫院聲稱自己走在先進醫療設備之先，則應考慮使用須較少空間的壓縮型質子治療機；

提供醫療服務

- (f) 香港私家醫院聯會近日表示，他們不會減少為內地孕婦提供的服務，但新生嬰兒的深切治療設施卻沒有相應增加，反映私家醫院只著重牟利；
- (g) 在未解決基本問題(例如人口老化，以及私家和公立醫院之間的資源分配問題)的情況下，單靠擴建一間私家醫院不能解決整體醫療服務供應的問題。同樣地，改善一間特定醫院的設施不能提高香港的競爭力。必須改善全港的整體醫療設施、環境、經濟及市景；

違反城市設計原則

- (h) 養和醫院的第 3 期建築物已破壞跑馬地社區的特色。過高的建築物高度沒有顧及從司徒拔道／黃泥涌峽伸延至馬場的現有梯級式高度輪廓，亦與四周地區格格不入。倘獲准放寬建築物高度以興建擬議第 3A 及第 4 期建築物，將造成廣泛的屏風效應；
- (i) 第 3 期建築物已遮擋鳳輝臺的景觀，也影響一些著名公眾觀景點的景觀。第 3A 及第 4 期發展將進一步令負面的景觀影響加劇。養和醫院亦承認重建方案將對四周地區造成視覺影響；

負面的交通影響

- (j) 第 3A 及第 4 期發展將對跑馬地的交通情況造成負面影響。養和醫院進行的交通影響評估流於片面，

或不能反映日後的實際情況。為未來 20 年假設 0.5% 的年均交通增長率亦過於保守；

- (k) 黃泥涌道的擬議新出入口將不能改善交通擠塞的問題。黃泥涌道連接香港仔隧道，再接駁紅磡海底隧道。兩條隧道均已嚴重擠塞。病床、病人及醫生的數目進一步增加將對泊車位造成更大需求，令現有的道路網承受更大壓力；

環境污染

- (l) 交通擠塞令區內的空氣質素下降，影響跑馬地區內居民的健康；

對香港整體形象的影響

- (m) 放寬養和醫院用地的建築物高度限制有違城市設計原則，影響香港的整體形象。即使養和醫院的醫療設施得以改善，亦會減低香港的競爭力；

替代方案

- (n) 養和醫院未有充分考慮作私家醫院用途的其他用地。養和醫院不競投政府所推出的黃竹坑私家醫院用地的理由言不成理。雖然養和醫院聲稱擬議南港島線的地底隧道會穿過有關用地，但政府在邀請各方提交意向書之前應已進行相關的技術評估，以確保有關用地適宜作醫院用途。倘有關用地不宜作醫院用途，政府應早已把它收回。然而，須備悉很多投標者均表示有意在黃竹坑用地興建私家醫院；以及
- (o) 儘管各方並不反對擴建養和醫院，養和醫院亦應考慮尋找另一塊用地進行擴建，以達至雙贏的局面。

49. 由於申述人、提意見人及他們的代表已完成簡介，主席請委員提問。

建築物後移

50. 副主席備悉一如養和醫院的申述文件第 5.1.3 段所述，養和醫院於二零一零年九月為方便討論和解建議而擬備的初步概念設計原本包括把兩層平台上的建築物從黃泥涌道後移 27 米。然而，根據養和醫院(R708)在是次會議上的簡介，在詳細土力研究中發現的土力限制令後移變得不可行。他要求養和醫院解釋把後移範圍從 27 米減至 11 米的原因。

51. 李禮賢先生(R708)表示，他們在詳細設計階段發現初步概念設計及 27 米的建築物後移範圍並不可行，理由是未能達至土力工程處所要求的最高挖掘深度(29 米)，因此須把有關建築物遷離毗鄰的山坡，令原來的後移範圍從 27 米減至 11 米。

52. Mr. Menachem Hasofer(R708)承認養和醫院於二零一零年九月擬備的初步概念設計包括把建築物後移 27 米。然而，城規會於二零一零年九月三日所批准的基本和解條件只涉及主水平基準上 89 米及 115 米的建築物高度，以及契約及《建築物(規劃)規例》所容許的最大總樓面面積，但並不包括強制性的後移規定。於二零一零年九月十日提交小組委員會考慮的擬議分區計劃大綱圖修訂項目旨在落實這些基本條件。在該階段，各方均有一個誤解，就是在主水平基準上 89 米及 115 米的建築物高度限制，以及 27 米的建築物後移範圍下，可達至最大准許總樓面面積。然而，土力評估其後確認，提供 27 米的後移範圍將導致可達至的總樓面面積減少。就此背景而言，Mr. Hasofer 指城規會應顧及與建築物高度限制及總樓面面積有關的基本和解條件。Mr. Hasofer 亦應一名委員的要求，確認代表養和醫院的孖士打律師行於二零一零年九月一日所提交的信件(已於會上呈交)已列出全部和解條件，並於二零一零年九月三日的城規會會議上獲批准。他指有關概念計劃及建築物後移規定並非和解條件的一部分。

53. 港島規劃專員區潔英女士提到養和醫院於二零一零年九月提交予規劃署的經修訂發展方案及相關的技術評估，以支持有關分區計劃大綱圖的擬議修訂項目。養和醫院所提交的文件(技術評估部分的第 4.1.3(c)段)明確指出他們建議把建築物後移 27 米，以改善黃泥涌道沿路的視覺開揚度及該區的市容。因此，她認為城規會並無任何誤解。至於養和醫院聲稱在進一步

進行詳細土力評估後才減少建築物後移範圍，規劃署及土力工程處均沒有接獲這方面的資料。

54. 主席備悉於二零一零年九月提交的土力規劃檢討報告顯示 27 米的擬議建築物後移範圍屬於可行，並詢問關建祺先生 (R708) 為何突然將之減至 11 米。關建祺先生回應說，他們於二零一零年十一月把土力評估報告連同整體建築圖則一併提交予屋宇署及土力工程處。他們在有關整體建築圖則中建議挖掘深度為 29 米，並加上一個梯級式地庫。港島規劃專員區潔英女士就這一點澄清說，於二零一零年十一月提交的整體建築圖則於二零一一年一月七日被屋宇署拒絕。在該套整體建築圖則中，擬議建築物只侵佔受兩層建築物高度限制所限的範圍約三米 (即建築物後移約 24 米)。

55. 主席指土力規劃檢討報告於二零一零年九月提交予規劃署，當中包括建築物後移 27 米的建議。這些文件已包括在有關小組委員會文件內，以讓委員於二零一零年九月十日對有關分區計劃大綱圖的擬議修訂項目作出考慮。他強調對於小組委員會於二零一零年九月十日所同意的分區計劃大綱圖擬議修訂項目，城規會並沒有持既定的立場，而城規會現時對有關申述及意見所作出的考慮，亦不會受到養和醫院與城規會之間的和解協議影響。

發展形式

56. 一名委員明白在養和醫院 (R708) 建議的新發展中多提供 400 張病床將令公眾受惠，但他詢問養和醫院曾否考慮其他替代方案 (例如地庫或岩洞)，以設置新的醫院設施或停車場。李玉娟女士 (R708) 回應說，養和醫院先前曾考慮作六層的地庫發展，以進行擴建。然而，有關整體建築圖則遭拒絕，理由是消防處不容許把醫療設施設置在三層地庫以下。

57. 關建祺先生 (R708) 表示，一如於二零一零年十一月提交的整體建築圖則所示，三層地庫的挖掘深度為 43 米。加建地庫樓層須再深入挖掘，在土力上並不可行。他表示，為養和醫院重建項目擬備的土力規劃檢討報告於二零一零年八月完成，29 米的最高挖掘深度亦得到土力工程處同意。根據進一步的土力評估報告，在其後提交的整體建築圖則中所擬議的發展符合這

項最高挖掘深度。他表示由於有關用地毗連一個陡峭的山坡，護土牆所承受的壓力將會加倍，而多於 29 米的挖掘深度屬於過深。

58. 李禮賢先生(R708)表示養和醫院重建後將提供共 800 張病床，在醫院的需要及運作效率之間取得平衡。他指現有第 3 期建築物的原來設計是要與原來的第 4 期建築物結合，但 12 層的建築物高度限制令這變得不可能。興建擬議第 4 期建築物將有助解決現時功能上及運作上的問題，例如第 3 期建築物升降機服務不足的問題。他補充指經修訂的第 3A 及第 4 期建築物是考慮有關分區計劃大綱圖上的梯級式建築物高度限制後所擬備的一個折衷方案。由於在詳細設計階段發現有土力限制，須把建築物遷離有關山坡，他要求城規會考慮這項需要。

交通影響

59. 副主席備悉一如文件第 4.4.3(i)段所載，運輸署認為養和醫院所提交的交通影響評估結果屬可以接受，於是要求運輸署就區內人士所關注的交通影響對有關交通影響評估詳細說明他們所提出的意見。李禮賢先生(R708)說，養和醫院的顧問一直與運輸署保持聯絡，並於過去三年提交多份交通影響評估。在黃泥涌道提供的新出入口把現有重要路口的大部分交通分流至別處，是解決現有交通問題的唯一方法。他指現有的上落客貨安排並不理想，而清拆兩幢現有的建築物後，把充足的泊車位、上落客貨處及車輛轉動空間納入新的建築物內，便可解決有關交通問題。他指有關交通影響評估是根據標準規定而進行的。

[謝展寰先生此時到達參加會議。]

60. 運輸署李國聲先生詳述他們對養和醫院的交通影響評估所提出的意見，內容如下：

- (a) 運輸署已仔細研究養和醫院所提交的交通影響評估，包括現有交通情況調查中所採用的方法；對日後交通情況的預測；醫院病床數目增加而造成的交通影響的評估；通道安排及其他交通管理措施，並認為養和醫院所提交的交通影響評估屬可以接受；

- (b) 在重建方案下，醫院病床、病人、醫生及其他服務將會增加，因此定必令跑馬地的交通流量增加。然而，根據有關交通影響評估的結果，運輸署認為對交通造成的額外影響屬可接受；
- (c) 有關交通影響評估根據現有病床的產生交通量去預測新病床所產生的交通量。預計第 4 期發展將令病床數目增加約 360 張，從而令每小時(早上七時四十五分至八時四十五分，以及下午五時至六時)的車輛架次增加約 150 架。一些現有路口已十分擠塞，每小時的車輛架次增加對這些路口所造成的影響不大。至於黃泥涌道／皇后大道東的重要路口，現時 8% 的備用容量在養和醫院重建後只會下降至 7%，有關影響輕微；
- (d) 養和醫院交通影響評估中所採用的 0.5% 年均交通增長率是根據規劃署的二零二一年就業及人口預測而訂定的。運輸署認為假設的增長率屬可接受；
- (e) 黃泥涌道的新出入口，加上在新建築物內設置等候區及上落客貨區將有助改善山村道及山光道的現有擠塞情況。養和醫院將鼓勵日後的醫院設施使用者使用新出入口；以及
- (f) 設置新出入口後，來自灣仔／中環的車輛可取道告士打道、堅拿道天橋、體育道；或取道軒尼詩道及波斯富街，再經黃泥涌道東段左轉入新入口。這些車輛不須經過山村道及山光道。

61. 一名委員認為新的通道安排可能幫助不大，理由是只會把現有的交通擠塞問題從山村道及山光道的樽頸位轉移至堅拿道天橋的另一個樽頸位。運輸署李國聲先生回應說，對堅拿道天橋額外造成的交通影響不大，因為在每小時 150 車輛架次中，只有一小部分取道這條路線。車輛亦可使用另一條路線，即從軒尼詩道駛入波斯富街。為了解決堅拿道天橋的現有交通擠塞問題，運輸署已建議一些交通改善措施，例如擴闊禮頓道。

62. 同一名委員關注到時代廣場的交通問題或會在此重演，因為對支路所造成的連鎖效應不單會導致跑馬地區擠塞，有關情況更會進一步蔓延至擠塞的銅鑼灣區。該名委員問及在交通流量增加而道路容量不變的情況下，可如何改善交通情況。李國聲先生回應說，有關交通影響評估已評估對黃泥涌道沿路多個重要路口造成的額外交通影響，包括皇后大道東、成和道及山光道，以及樂活道等其他路口。雖然重建養和醫院會帶來一些負面的交通影響及擠塞，但運輸署在考慮市區的情況後認為有關影響屬可接受。

63. 另一名委員就有關交通影響評估提出以下問題：

- (a) 養和醫院所提交的交通影響評估有否考慮跑馬地區其他已承諾及已規劃發展產生的交通量；以及
- (b) 新病床的估計產生交通量單從現有的醫院病床數目推算出來，有關數字是否已包括門診及其他輔助服務產生的交通量？

64. 運輸署李國聲先生表示，有關交通影響評估所採用的0.5%年均交通增長率，是根據規劃署二零零六年至二零二一年的就業及人口數字預測而訂定的，而有關預測已包括潛在發展及重建用地所帶來的整體增長預測。就估計產生交通量而言，李國聲先生指每張醫院病床的現有產生交通量已包括病人、醫生、職員及所提供服務的產生交通量。因此，當把有關產生交通量的比率應用在新醫院病床的數目上時，總產生交通量應已包括交通影響評估中所有相應增加的產生交通量。

65. 一名委員根據養和醫院所提交的發展方案圖則所示，詢問養和醫院為何第3A期建築物大部分樓層均為診所。李玉娟女士(R708)表示，有關建築物的樓層布局及設施分布仍須進行詳細設計，在稍後階段才能確定。她此刻未能提供各樓層實際用途的資料。同一名委員根據圖則詢問診所及病房的分別，李玉娟女士(R708)解釋說，診所基本上是為門診病人而設的。

66. 曾慶寧女士(R960)指出第3期建築物現有的400張病床尚未全部被佔用，而半層病房因為醫護人員短缺而關閉。因此，單靠現有病床的產生交通量去推算日後的交通增長數字並

不準確。她亦表示，擬議 21 層診所有可能吸引大量門診病人，有關交通影響評估並沒有考慮所造成的交通影響。

67. 運輸署李國聲先生解釋說，養和醫院所提交的交通影響評估只包括新病床及相應服務的產生交通量增長數字，並假設相應服務的增長率與病床數目的增長率相近。有關交通影響評估沒有提及將增加任何服務（例如比例特別大的門診服務），或任何會造成龐大交通量的新服務，以至交通量的增長率與病床的增長率不成比例。

68. 李玉娟女士(R708)指醫院的設計十分複雜。由於仍未擬備詳細的設計，因此她未能提供會否有 21 層診所的資料，而其他醫療設施的分布事宜也須進一步研究。她進一步解釋說，醫院有半層病房因為支援醫護人員短缺而關閉。醫院一旦聘請到所須員工，該等現有病床將開放予病人使用。院方亦將增加員工對病人的比例(深切治療部為一比一)，以確保病人得到最佳的醫療服務。她補充說增設擬議的診所後，其他輔助設施(例如實驗室及藥房)也須擴充。曾慶寧女士(R960)表示這將導致日後有更多員工，因而加重交通方面的負擔。李玉娟女士在回應主席的提問時表示，過去兩年的佔用率差不多達 100%。

69. 馮慧嫻醫生(C2)表示隨着醫療技術日漸進步，日間手術或會越加普遍，對病房的需求將因而減少。她要求城規會備悉養和醫院仍未決定醫院的詳細設計，而有關設計對城規會的決定至為重要。一名委員同意隨着現代醫療技術面世及留院時間減少，對病床及病房的需求也將相應下降。該名委員指養和醫院在擬備詳細計劃前要求城規會同意其建議並不恰當。

70. 吳彥強先生(R764)指出養和醫院所提交的交通影響評估有不足之處。如顧及對第 3 期建築物空置病床日後被佔用的產生交通量，以及擬議診所相關服務的產生交通量，則 400 張病床的潛在產生交通量應比估計為多。

71. 為了解決現時的交通問題，Mr. Robert Allender (R991)認為養和醫院應馬上在黃泥涌道興建新出入口，不須發展第 3A 及第 4 期建築物。

視覺影響

72. 主席就擬議養和醫院重建項目的視覺評估作出提問，港島規劃專員區潔英女士在回應時解釋說，在視覺評估中以寶雲道步行徑及跑馬地遊樂場作為瞭望點，是因為在進行黃泥涌區的建築物高度檢討時，兩者獲確認為重要的公眾觀景點。此外，規劃署亦應城規會在二零一零年九月三日的會議上所提出的要求，在黃泥涌道附近的行人路設置多一個瞭望點。她指擬議養和醫院重建項目在不同的建築物高度限制下所造成的視覺影響，已顯示在附於文件的電腦合成照片上，並已在會議上由規劃署的代表作出簡介。

空氣流通評估

73. 港島規劃專員區潔英女士在回應主席有關空氣流通方面的提問時表示，養和醫院並沒有提交擬議重建方案的空氣流通評估。然而，規劃署於二零零八年為黃泥涌分區計劃大綱圖進行建築物高度檢討時已評估該規劃區的空氣流通情況。根據當時進行的空氣流通評估，該區每年的盛行風是東風及東北風，夏季的盛行風介乎西南風及東風之間。雖然養和醫院用地本身並非位於西南風的主要氣道上，但毗鄰的山光道是該區其中一條主要通風廊。她指醫院大樓從山光道／黃泥涌道後移 27 米，將有助山光道沿路至北面的通風。在分區計劃大綱圖上為養和醫院用地訂定的建築物高度限制應不會對區內的通風及散熱造成嚴重的負面影響。

74. 至於區內人士關注通風的問題，特別是鳳輝臺的情況，一名委員詢問即使有關重建方案並非《環境影響評估條例》下的指定工程項目，養和醫院會否考慮進行空氣流通評估。李玉娟女士(R708)回應說，他們可考慮為養和醫院重建方案進行空氣流通評估。

鳳輝臺

75. 林孝成先生(R763)指養和醫院曾承諾為鳳輝臺附近的道路進行修路工程，以及安排與鳳輝臺的居民開會。然而，養和醫院一直未有聯絡居民。他指有關居民亦曾就空氣污染問題向環境保護署投訴。

質子治療機

76. 一名委員詢問養和醫院會否一如 C2 所建議，考慮使用佔用較少空間的壓縮型質子治療機。李玉娟女士(R708)指養和醫院一向有準備考慮使用新技術，包括壓縮型質子治療機，以提高其醫療服務水平。

77. 由於申述人、提意見人及他們的代表已完成簡介，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議申述，並在稍後把城規會的決定通知他們。主席多謝他們和政府的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

[小休五分鐘。]

商議部分

78. 主席邀請委員在研究所有書面意見、口頭申述及在會上呈交的資料後，考慮有關申述及意見。

建築物後移

79. 副主席說，城規會應考慮分區計劃大綱圖有關養和醫院用地建築物高度限制的擬議修訂。他留意到養和醫院並不反對擬議的主水平基準上 89 米和主水平基準上 115 米的建築物高度限制，而主要爭議在於把建築物後移 27 米的問題。由於把建築物後移 27 米的建議是由養和醫院提出，當時亦有土力規劃檢討報告支持，他認為沒有充分理據支持減少原本的後移距離。由於把建築物後移 27 米的建議已納入小組委員會的文件，因此，當小組委員會在二零一零年九月十日的會議上考慮和同意修訂養和醫院用地在分區計劃大綱圖上的建築物高度限制(主水平基準上 89 米和主水平基準上 115 米)時，已把擬議的建築物後移視作規劃增益。

80. 一名曾於二零一零年九月十日出席小組委員會會議的委員表示，小組委員會在考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂時，已把發展方案的擬議建築物高度限制(主水平基準上 89 米／主水平基準上 115 米)及把建築物後移 27 米視為整套方案來考慮。

該名委員認為小組委員會的決定恰當，而且沒有違反和解條件。主席同意把建築物後移 27 米的建議是小組委員會於二零一零年九月十日就分區計劃大綱圖的擬議修訂作出決定時的其中一個考慮因素。他強調分區計劃大綱圖的擬議修訂仍須待城規會根據法定規劃程序充分考慮有關申述及意見後，才提交行政長官會同行政會議核准。

81. 主席指出，根據二零一零年九月向規劃署提交的土地規劃檢討報告，把建築物後移 27 米的建議可行。他表示雖然養和醫院的土力工程顧問指出因應土力工程處所規定的最高挖掘深度，這個後移距離已不再可行，但卻沒有提供詳細資料或評估以支持這一點。

82. 一名委員認為土力工程處規定最高挖掘深度為 29 米，大概是考慮到司徒拔道斜坡的穩固性問題，而且進行昂貴的土力工程也不大可能解決有關問題。該名委員認為如能在較早時把這個問題告知城規會，城規會理應推翻養和醫院的建議。

83. 一名委員同意當小組委員會於二零一零年九月十日考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂時，把建築物後移 27 米的建議屬於向小組委員會提交的整套方案的一部分。把建築物後移的建議有助提升沿黃泥涌道的視覺開揚度。養和醫院在是次會議上提出把建築物後移 11 米的建議，不會達至這個提升視覺開揚度的效果，因此不獲該名委員支持。

84 規劃署署長梁焯輝先生表示，小組委員會於二零一零年九月十日考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂時，委員對養和醫院擬議重建計劃所造成的視覺影響表示關注，而小組委員會在同意修訂養和醫院用地的建築物高度建議時，已考慮養和醫院提出把建築物後移 27 米的建議。養和醫院聲稱的土力限制問題只是在小組委員會於二零一零年九月十日作出決定後才提出。在沒有諮詢土力工程處的情況下，城規會無法確定土力工程處現時在此事上的立場。

交通影響

85. 一名委員原則上不反對養和醫院擴建設施，但認為鑑於日間手術的數目增加，增加 400 張病床的需要未必有充分理據

支持。該名委員留意到黃泥涌道的交通情況已十分擠塞，擔心使用日間門診及其他醫療服務的病人會令交通流量增加。

86. 副主席關注養和醫院重建計劃會令交通問題逐步惡化，又留意到養和醫院進行的交通影響評估有不足之處。然而，由於運輸署作為一個專業部門認為該評估可以接受，他就這方面沒有進一步意見，並認為不應接納表示反對的申述。

87. 一名委員認為，儘管有意見關注交通影響評估並沒有考慮 21 層診所會產生交通影響的問題，但城規會應信賴運輸署的專業意見，即交通影響評估可以接受。有關和解條件方面，該名委員認為城規會已履行和解協議，因為小組委員會已同意把分區計劃大綱圖的擬議修訂刊憲。因此，養和醫院(R708)所指對問題有所誤解的情況並不存在。城規會現正根據條例所述的法定製圖程序考慮有關申述及意見。

88. 一名委員同意運輸署的意見，即預計增加 150 架次對交通流量影響不大，並認為在黃泥涌道新設出入口的建議會改善現有交通情況。然而，該名委員認為交通影響評估在多方面有不足之處，例如沒有考慮 21 層診所可能會令交通流量增加的問題。

89. 另一名委員認為，即使運輸署認為交通影響評估可以接受，但該評估有很多不足之處。因此，該名委員不支持養和醫院(R708)的申述。

90. 秘書應主席的要求提出以下各點：

- (a) 就司法覆核達成和解方面，城規會已履行文件第 2.4 段所述的和解條件，因為小組委員會已考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂，而且有關修訂已刊憲。養和醫院已撤回有關的司法覆核；
- (b) 養和醫院提出的主要問題是，由於用地受土力限制，因此如落實把建築物後移 27 米的建議，便不能達到最大准許總樓面面積。在這情況下，委員需考慮(i)醫院是否需要擴建，(ii)應否配合養和醫院

盡用用地發展潛力的意向，以及(iii)是否有充分理據支持放寬建築物高度限制及後移規定；以及

- (c) 在交通影響方面，部分申述人及提意見人認為養和醫院提交的交通影響評估在多方面未如理想，尤其是沒有提及 21 層診所及其他輔助服務引致的交通需求問題，以及依據現有醫院病床數目所產生的交通流量來推算日後的交通需求。城規會應考慮運輸署就交通影響評估結果提出的意見是否可以接受。

91. 兩名委員認為養和醫院有責任在交通影響評估內提供足夠的資料及評估。鑑於交通影響評估未臻完善，以及申述人及提意見人和城規會其他委員提出的相關問題，該兩名委員認為應要求養和醫院提供進一步資料以支持交通影響評估。主席表示，應要求運輸署就養和醫院須提交的補充交通影響評估進行評估，以便城規會作進一步考慮，而且城規會應延期就是次會議的申述作出決定。委員同意。

質子治療機

92. 委員留意到養和醫院在二零一零年九月向規劃署提交經修訂的發展方案時要求提高建築物高度限制，其中一個主要論據是裝置質子治療機所需的空間，而小組委員會是基於該方案而考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂。此外，有關的質子治療機也顯示在孖士打律師行就和解建議於二零一零年九月一日給律政司的信所附載的剖面圖。委員留意到李玉娟女士(R708)在會上回應時說，養和醫院會按 C2 所建議考慮購置大大減少佔用空間的壓縮型質子治療機，一名委員建議應就質子治療機所需的空間進一步徵詢有關政府政策局／部門的意見。

香港閩南堂

93. 秘書報告，申述編號 R1024 及 R1025 分別由一名市民及香港閩南堂就閩南堂用地提出，與養和醫院用地無直接關係。有關的申述人認為放寬養和醫院用地的建築物高度限制，但維持圖則上其他「政府、機構或社區」用地，尤其是閩南堂用地的建築物高度限制，並不公平。有關為養和醫院訂定較高建築物高度限制的方法並不一致的問題，港島區規劃專員已解

釋，養和醫院已提交一份具體發展方案，並輔以相關技術評估，以便城規會全面評估經修訂的建築物高度限制的影響。食物及衛生局局長支持該方案，而有關部門也認為方案可以接受。在修訂養和醫院用地的建築物高度限制方面，城規會已全面評估及衡量相關因素，並認為經修訂的建築物高度限制大致可以接受。

94. 秘書進一步解釋，如閩南堂需要在「政府、機構或社區」用地重建／擴建其設施，以及修訂建築物高度限制以配合其設施所需，可在有需要時提交具體發展計劃，並輔以相關評估，供政府及城規會考慮。如他們的計劃具有充分理據支持並得到相關政府政策局／部門支持，規劃署可向城規會建議根據條例第 5 或第 7 條修訂建築物高度限制。規劃署處理這類申請／建議時，會盡量提供協助。

申述編號 R1 至 R793、R795 至 R1023、R1026 至 R1046 及 R1048 至 R1068

95. 經進一步商議後，城規會決定延期就有關養和醫院用地的申述編號 R1 至 R793、R795 至 R1023、R1026 至 R1046 及 R1048 至 R1068 作出決定，以待：

- (i) 養和醫院向運輸署提交進一步資料，以支持就擬議重建方案進行的交通影響評估；
- (ii) 規劃署就養和醫院用地的建築物後移建議，徵詢土力工程處有關土力限制的意見；以及
- (iii) 規劃署就質子治療機的空間需求徵詢相關政府政策局及部門的意見。

申述編號 R1024 及 R1025

96. 委員備悉申述編號 R1024 及 R1025 與閩南堂用地建築物高度限制有關的部分無效。委員繼而審視文件第 6.2 段所載不接納 R1024 及 R1025 餘下部分的理由，並認為有關理由恰當。

97. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R1024 及 R1025 餘下的部分，理由如下：

- (a) 城規會在修訂養和醫院的建築物高度限制時，已詳細評估養和醫院提交的具體發展計劃及技術評估，以及衡量各項相關的因素，包括「政府、機構或社區」地帶的規劃意向、附近的土地用途、醫院的發展及運作需要、用地在技術上的限制、用地根據有關契約及《建築物條例》的准許總樓面面積、是否有其他發展方案、建築物高度是否與該區的整體建築物高度級別及附近發展互相協調、擬議發展對從區內主要瞭望點眺望的景觀造成的影響，以及從交通和基建角度而言，有關發展是否可以接受；以及
- (b) 如擬修訂其「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制以重建或擴建現有設施，申述人可在有需要時提交具體發展計劃連同相關技術評估，供當局考慮。這類計劃可根據條例第 12A 條向城規會提出申請，以便對分區計劃大綱圖作出修訂；又或如有關計劃具備充分理據，而且獲相關政府政策局／部門支持，規劃署可向城規會建議根據條例第 5 或第 7 條修訂建築物高度限制。

98. 會議於下午四時四十分休會。

99. 會議於下午四時四十五分復會。

100. 下列委員和秘書出席休會後的會議：

周達明先生

黃遠輝先生

梁剛銳先生

鄭恩基先生

劉志宏博士

陸觀豪先生

黃仕進教授

葉滿華先生

環境保護署助理署長(環境評估)

謝展寰先生

規劃署署長

梁焯輝先生

101. 由於出席議程項目 6 的申述人及提意見人的代表已到達，委員同意先考慮議程項目 6。委員亦同意把議程項目 5 的啓德發展計劃——龍津石橋遺跡保育的第二階段公眾參與活動改在另一次城規會會議上討論。

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《鎖羅盆發展審批地區草圖編號 DPA/NE-SLP/1》
的申述和意見
(城規會文件第 8783 號)

[聆訊以廣東話和英語進行。]

簡介和提問部分

102. 由於當局已給予申述人和提意見人合理的通知，邀請他們出席聆訊，故委員同意在其他已表明不出席或沒有回覆的申述人和提意見人缺席的情況下，繼續就發展審批地區草圖(下稱「草圖」)的各項申述進行聆訊。

103. 以下規劃署及漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生	規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
丁雪儀女士	規劃署高級城市規劃師／北區
黎存志先生	漁護署高級自然護理主任(北)
陳思敏女士	漁護署自然護理主任(北區)

104. 以下申述人和提意見人的代表亦獲邀出席會議：

R 5 司馬文先生
 司馬文先生

R 6 世界自然基金會香港分會
 鄒詠珊女士

R 9 黃素珍女士
 黃素珍女士

R 11 鎖羅盆村務委員會主席／村代表、黃富先生／黃冠新先生及曾家裘測量師有限公司執行董事曾家裘先生

黃富先生
曾家裘先生
李嘉瑩女士

R12 中華電力有限公司
鄭志偉先生
徐家傑先生
嚴慧君女士

C1 黃慶祥先生
黃慶祥先生
曾玉安先生

C3 黃松齡先生
黃松齡先生
馮愛卿女士
黃瑞芬女士
黃瑞冰女士
黃瑞婷女士
黃瑞清女士
黃怡芬女士

105. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

106. 許惠強先生借助 Powerpoint 投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 鎖羅盆發展審批地區圖的背景詳載於文件第 3 段。為鎖羅盆擬備這份發展審批地區圖是權宜措施，旨在對該區實施規劃管制，以免該區近年發現有挖土活動進行後，環境會再惡化。由於急需擬備草圖，故暫把該區劃為「未指定用途」地帶。當局現正進行詳細分析和研究，從而劃定適當的土地用途地帶，在三年內由分區計劃大綱圖取代這份發展審批地區圖；

(b) 二零一零年九月三十日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示鎖羅盆發展審批地區草圖，以供公眾查閱。在為期兩個月的法定公布期內，當局共接獲 14 份申述。二零一零年十二月十日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，以便公眾提出意見，其間收到五份意見書；

(c) 申述和意見所涉的事項撮錄如下：

(i) 八份申述(R1 至 R8)支持擬備草圖，一份申述(R9)支持和反對草圖的《說明書》，以及兩份申述(R10 至 R12)反對草圖實施法定規劃管制。餘下的兩份申述(R13 和 R14)主要是提出意見及／或建議；以及

(ii) 四份意見書(C1 至 C4)就 R1 至 R14 的申述提出意見，而意見書 C5 只就 R9 至 R13 的申述提出意見；

(d) 申述的主要理據、申述人的建議及提意見人的意見撮錄於文件第 2 段，要點如下：

表示支持的申述(R1 至 R8 和 R9(部分))

(i) 該區是具有高生態和保育價值的地方。申述人同意該區的整體規劃意向應是保護區內的自然環境和景觀，使這些地方能與船灣郊野公園的環境互相輝映(R1、R6 和 R7)；

(ii) 支持為所有鄉郊地區擬備發展審批地區圖，以保存香港珍貴的天然資源(R2 和 R4)；

(iii) 草圖可提供規劃指引及實施規劃執管，防止對該區造成不同形式的破壞(R7 和 R8)；

(iv) 原居村民的立場其實與城規會的立場一樣，也認為須為該區訂定規劃指引及管制該區的發展(R9(部分))；

表示反對的申述(R 9(部分)、R 10 至 R 12)

反對草圖的涵蓋範圍(R 10 和 R 11)

- (v) 很多村民的私人土地被劃入郊野公園範圍，但卻沒有納入草圖，草圖應涵蓋鎖羅盆所有私人土地；

反對實施法定規劃管制(R 10 和 R 11)

- (vi) 草圖會對當地村民復興和活化該荒廢鄉村的計劃造成影響；

擬備草圖時欠缺諮詢(R 10 和 R 11)

- (vii) 當局把鎖羅盆地區指定為發展審批地區，但卻沒有諮詢村民；

反對草圖內「非指定用途」地區的《註釋》的(b)項備註(R 12)

- (viii) 備註有欠靈活，沒有顧及緊急修理供電網絡所需進行的挖土工程；

反對草圖的《說明書》第 6 段(R 9(部分))

- (ix) 村民在私人地段進行工程，務求令該區更方便易達和適合居住，卻被視為「在私人地段及毗連未批租的政府土地進行挖土工程，以及懷疑非法砍伐樹木和進行地盤平整工程」，實在有欠恰當；

申述人的建議

- 修訂說明頁第 7(b)段的內容，改為規定在劃設自然保育地帶前，若要進行植物苗圃、美化種植、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神

龕的提供、保養或修葺工程，暫時須先取得城規會的規劃許可。這項規定常見於深涌分區計劃大綱圖及白沙灣分區計劃大綱圖(R 6)；

- 建議把「農業用途」列為「非指定用途」地區的《註釋》中的第二欄用途，以防止有關用途被濫用(R 7)；
- 修訂「非指定用途」的《註釋》的(b)項備註，使公用事業機構可免申請規劃許可，便能進行涉及河道改道、填土／填塘或挖土的工程(R 12)；
- 把該區劃入船灣郊野公園的範圍，以加強保存該區自然環境的完整性(R 6)；
- 修訂草圖的範圍至涵蓋鎖羅盆所有私人土地(R 10 和 R 11)；
- 改劃為不同的用途地帶，包括：
 - (a) 把現有鎖羅盆河及其附近範圍／風水林／次生林劃為「自然保育區」(R 6 至 R 8 和 R 14)、把具有重要生態價值的河流和吉澳海靠海一面的地區劃為「具特殊科學價值地點」(R 7 和 R 8)，以及把吉澳海沿岸地區劃為「海岸保護區」(R 6 和 R 14)；
 - (b) 把位於該區邊緣的多山地區劃為「綠化地帶」、把近啓明學校舊址的土地劃為「政府、機構或社區」地帶、把鎖羅盆村東北面的土地(包括紅樹林泥灘和淡水沼澤)劃為「康樂」地帶、把梯田劃為「農業」地帶，以及把該區的中部劃為「鄉村式發展」地帶(R 11)。R 11 亦提交其擬議用途的《註釋》；

其他各項與草圖實質內容並無直接關係的關注事項和建議

- (x) 有關事項和建議包括：
- 為 50 幅「郊野公園」不包括的土地擬備發展審批地區圖(R2、R3、R5和R8)；
 - 須在該區的環境保育與可持續發展之間作出平衡(R10和R11)；
 - 評估鎖羅盆的隱藏價值，並與鎖羅盆村委員會及有關個別人士保持溝通(R9)；
 - 保留現存古道和郊樂徑，闢設行人路，擴闊行人徑，並設置路燈和消防喉(R11)；
 - 草圖在管制發展方面的細節有欠清晰(R13)；以及

提意見人的意見(C1至C5)

- (xi) C1 反對 R1 至 R5 表示支持擬備草圖的申述，亦反對 R6 至 R8 和 R14 在該區劃設自然保育用途地帶的建議，因為有關建議會影響村民復興荒廢鄉村的計劃。C1 支持 R9 至 R12 和 R13，但沒有說明理由；
- (xii) C2 至 C4 完全同意 C1 的意見；
- (xiii) C5 表示支持 R9 至 R13 的申述，並闡明鎖羅盆村民打算通過進行合理的發展復興該荒廢鄉村，並非要把該村作商業用途。C5 亦支持為該區提供其他公用設施；
- (e) 規劃署對申述理據、申述人的建議和提意見人的意見的回應詳載於文件第 5.3 至 5.21 段，要點如下：

表示支持的申述(R1至R8和R9(部分))

- (i) 規劃署備悉對保護自然環境和在該區施加規劃管制的關注；

表示反對的申述(R9(部分)、R10至R12)

反對草圖的涵蓋範圍(R10和R11)

- (ii) 鄰近的地方和貼近草圖範圍外的私人地段屬船灣郊野公園的範圍，須受《郊野公園條例》(第208章)規管。修訂郊野公園的範圍不由城規會管轄；

反對實施法定規劃管制(R10和R11)

- (iii) 草圖不會禁止發展，亦不會影響當地村民復興和活化荒廢鄉村的計劃；

擬備草圖時欠缺諮詢(R10和R11)

- (iv) 鑑於這份新圖則內容敏感，在草圖刊憲前，當局未有先諮詢相關持份者。當局根據條例的規定，在展示草圖期間徵詢公眾的意見；

反對「非指定用途」地區的《註釋》的(b)項備註(R12)

- (v) 由公用事業機構就各項公用事業設施進行的定期／緊急保養維修工程須由政府部門統籌，故此可以算是草圖「非指定用途」地區《註釋》的(b)項備註所述的經常准許的工程；

反對草圖的《說明書》第6段(R9(部分))

- (vi) 《說明書》第 6 段只是概述該區一度呈現而促使當局擬備發展審批地區圖以作出規劃管制和規劃指引的情況；

申述人的建議

- 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把某地劃為「郊野公園」屬於郊野公園及海岸公園委員會的職權範圍，不由城規會管轄(R6)；
- 草圖的《註釋》說明頁第 7(b)段旨在提供彈性，容許在該區進行一些當地村民必需的地區小型設施的提供、保養或修葺工程，改善該區的面貌和環境。鑑於這些小型美化／公用設施工程的規模細小，預計不會對環境造成很大的不良影響。如要進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，須取得城規會的規劃許可(R6)；
- 為免該區有農業用途被濫用，草圖的《註釋》訂明，凡進行任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，均須取得城規會的規劃許可(R7)；
- 鑑於由公用事業機構進行的工程仍須由政府部門統籌，故此可以算是草圖「非指定用途」地區《註釋》的(b)項備註所述的經常准許的工程，所以無須按 R12 的建議修訂「非指定用途」地區《註釋》的(b)項備註(R12)；
- 至於把該區改劃為不同的用途地帶的建議(R6 至 R8、R11 和 R14)，須留意的是，該區基建設施欠佳，而且該區有稀有／不常見動植物，並具有其他景觀和地貌特色，故此規劃該區的土地用途地帶時，須作出詳細考慮和進一步評估。至於擬議劃設自然保育用途地帶一事，當局要先進行詳細研究，待制

訂分區計劃大綱圖時，才劃定適當的用途地帶和其範圍。當局會參考未來 10 年的小型屋宇需求的分析資料、土地權益、基建的需要、發展和旅遊機會，以及對周邊環境、土力工程、排污及綠化地帶的覆蓋範圍等的影響，進一步研究 R11 的建議。當局須仔細考慮並平衡各方提出的不同意見。當局擬備分區計劃大綱圖取代草圖時，會考慮申述人的建議及不同的技術評估的結果；

其他各項與草圖實質內容並無直接關係的關注事項和建議

- 根據《二零一零至一一年度施政報告》，政府會把餘下的郊野公園不包括的土地納入「郊野公園」範圍，或通過法定規劃措施，劃定其合適的用途，以應付保育和社會發展需要(R2、R3、R5 和 R8)；
- 規劃署在擬備發展審批地區圖時已考慮在該區的環境保育和持續發展之間作出平衡的需要。在擬備分區計劃大綱圖時，當局亦會小心平衡保育和發展(R10 和 R11)；
- 到了擬備分區計劃大綱圖的階段，當局會為該區制定詳細的土地用途方案，屆時會按照慣常的做法，邀請相關的持份者參與其事，務求定出最佳的發展方案(R9)；
- R11 有關改善該區現存的古道和郊樂徑及擴闊行人徑的建議會轉達相關的局／部門考慮；
- 草圖的《註釋》已說明該區經常准許的各類用途或發展，以及須取得城規會規劃許可的各類用途或發展。關於發展審批地區圖的內容，如市民大眾有疑問／不清楚之處，也隨時歡迎他們與規劃署聯絡(R13)；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署已備悉 R1 至 R5、R6(部分)、R7(部分)、R8(部分)和 R9(部分)有關支持這份草圖的申述，但不支持 R6(部分)、R7(部分)、R8(部分)和 R9(部分)、R10 至 R14 的申述，並認為基於文件第 7.2 段所載的理由，不應接納這些申述。

107. 主席繼而請申述人和提意見人的代表闡述他們申述的內容。

R5(司馬文先生)

108. 司馬文先生提出以下要點：

- (a) 他支持劃定發展審批地區，對該區施加發展管制；
- (b) 至於把該區改劃為不同的用途地帶的建議，規劃署的回應是可以先進行詳細研究，待制訂分區計劃大綱圖時，才進一步劃定合適的用途地帶。然而，發展審批地區圖准許進行小型工程，例如闢設新通道和擴闊行人徑，而這些工程一般由地政處或鄉事委員會統籌，再由承辦商負責施工。按照現時的做法，工程的質素欠佳，而且建造工程對環境造成破壞；

[劉志宏博士此時離席。]

- (c) 此外，闢設新通道或擴闊行人徑會促使更多人到訪該區，但當局並沒有在污水系統基建設施方面作出相應改善，應付增加的人流。該區實際上並沒有鋪設污水收集系統；
- (d) 根據發展審批地區圖，建築物的保養或修葺工程是經常准許的。由於該區有很多殘破的構築物，該等構築物可重建的幅度令人關注。如該等構築物均可以重建並適宜居住，人口便會有所增加，令該區食水和污水系統基建設施的不足問題加劇；

- (e) 有見及此，建議當局應禁止進行上述工程，直至擬備分區計劃大綱圖的階段。鄉郊地區所有工程須有詳盡的圖則涵蓋，顯示該區的道路、排污規劃和美化設施；以及
- (f) 由公布現有發展審批地區圖至公布分區計劃大綱圖的一段時間，應鼓勵持份者(包括環保團體)參與監察該區的規劃和工程，以及所有須獲批給許可的申請。

R 6(世界自然基金會香港分會)

109. 鄒詠珊女士提出以下要點：

- (a) R 6 建議把該區不同部分改劃為「自然保育區」和「海岸保護區」。有關建議符合發展審批地區圖的整體規劃意向，保護該區的高景觀價值；
- (b) 此外，也建議發展審批地區圖涵蓋鎖羅盆所有私人土地，因為《郊野公園條例》未能完全阻止挖土工程和砍伐樹木等破壞環境的活動。例如曾發現有人在大欖郊野公園範圍內的田夫仔進行這類活動。此外，亦曾有位於西貢西郊野公園內的私人土地涵蓋於法定規劃圖則的個案。鑑於發展審批地區圖使當局能向違例發展項目執行管制行動，而且有西貢西郊野公園的先例，城規會應在鎖羅盆採取相同的措施，堵塞《郊野公園條例》的漏洞，務求加倍保護該區的景觀；以及
- (c) 把該區改劃為不同的用途地帶的建議如下：
 - (i) 把整條鎖羅盆河沿岸的地方、該河兩岸及支流 30 米的緩衝區、近鎖羅盆河的荒廢農地，以及附近的林地，劃為「自然保育區」。嘉道理農場暨植物園公司進行的研究證明這些地區的生態價值；以及

- (ii) 把吉澳海沿岸地區，包括河口紅樹林、泥灘生境及鹹淡水沼澤，劃為「海岸保護區」。在其他分區計劃大綱圖已劃設該土地用途地帶，以保護沿岸地區，深涌分區計劃大綱圖是其中一個例子。

[陳家樂先生此時返回席上。]

R11(鎖羅盆村務委員會主席／村代表、黃富先生／黃冠新先生及曾家裘測量師有限公司執行董事曾家裘先生)

110. 黃富先生提出以下要點：

- (a) 他是一名原居村民，在鎖羅盆出生，年過八十，非常熟識該區；
- (b) 鎖羅盆原是環境優美的鄉村，故此他歡迎為該區制定發展圖則。不過，如圖則未有適當顧及當地村民擁有土地的權益，他會反對有關圖則；
- (c) 鎖羅盆的規劃應旨在通過提供所需的基建設施，例如闢設通道、提供水電、提供基本的政府設施和服務及零售活動，以開發該區。鎖羅盆村民應可參與規劃的過程；以及
- (d) 村民被指惡意破壞該處的環境或傷害野生生物，這是一個誤解。砍伐農田的樹是為種草，以飼養公牛和母牛。他進行挖泥工程只是為清理排水道。村民沒有毒害河流的魚類，或在其他地方砍伐樹木。這些惡意破壞的活動是其他人別有用心地進行。村民畢竟擁有這些土地，沒有理由要進行破壞。

111. 曾家裘先生借助 Powerpoint 投影片，陳述下列要點：

- (a) 自沙頭角地區劃設為禁區後，區內很多村民(包括鎖羅盆村的村民)在六十年代離鄉別井到海外謀生。不過，他們仍然關心原居鄉村的發展。例如每十年舉

行一次的荔枝窩「打醮」活動，最近一次便有二百多名村民(相等於一半的村人口)出席。隨着香港和內地的經濟發展，村民有計劃把該村發展成爲「綠色家園」，部分村民更表示有意退休後在該處居住；

- (b) 他以義務形式擔任村民的顧問，他同意環保團體建議，爲鎖羅盆訂定可持續發展的規劃目標，但對如何實踐有關目標則持不同的意見。只要妥爲規劃和改善地區的基建設施，便可開發及善用該區的土地，無需凍結該區土地的發展潛力。鎖羅盆的規劃應與新界東北其他地區的發展同步；
- (c) 環保團體倡議劃設的「具特殊科學價值地點」、「自然保育區」或「海岸保護區」地帶並不適合該區。該區涵蓋的私人地段，根據租契可作農業或屋宇用途，故此有關地段的發展權不應受到影響。該區頗受遠足人士歡迎，尤其是堤岸／沿岸的行人徑是連接該區和荔枝窩村的主要通道，因此把該區劃爲「海岸保護區」地帶並不恰當。考慮到沿岸和吉澳海的魚產豐富，鎖羅盆沿岸一帶有潛力發展康樂活動。此外，鄰近紅樹林範圍的荒廢農田可成爲淡水沼澤，進行休閒漁業。通過全面的規劃和改善基建設施(例如道路和污水收集系統)，鎖羅盆可成爲本港市民消閒的地方。這類生態旅遊活動也可帶動該區的經濟，爲村民提供就業機會；以及
- (d) 鎖羅盆未來 10 年預計需求的小型屋宇數目爲 250 幢，爲實現「綠色家園」的理想，考慮到鎖羅盆的實際位置和該區充沛的陽光，當局或可研究能否在鎖羅盆多些採用太陽能，供區內運輸和住戶使用。村民願意繼續與政府和其他環保團體商討有關鎖羅盆可持續發展的規劃事宜。

R12(中華電力有限公司)

112. 鄭志偉先生和徐家傑先生提出以下要點：

- (a) 該區的現有供電網絡是在鎖羅盆沿岸的單相 11 千伏特架空電纜，這條電纜亦為鴨洲、荔枝窩和吉澳地區供電；
- (b) 中華電力有限公司在二零零八年及二零零九年收到四份申請，要求在鎖羅盆供電。該公司在二零零九年及二零一零年收到地政處的許可和獲得村代表的同意後，便展開鋪設工程。有關工程的規模細小，只包括豎立附連木柱的掛柱式變壓器、鋪設地下電纜連電纜管道，以及串連架空電纜。在草圖公布前，有關工程已完成，包括為豎立木柱及在現有行人徑下鋪設電纜管道而進行的挖土工程。不過，在發展審批地區圖公布後，暫停如鋪設電纜的餘下工程；
- (c) 由於挖土工程規模細小，所進行的工程不涉及把河道改道或填土／填塘，鋪設工程不會對環境造成不良影響；
- (d) 須留意的是，當局根據《土地(雜項條文)條例》(第 28 章)第 10C 條發出緊急挖掘准許證，授權進行緊急維修工程，以恢復該區的電力供應。許可證須每半年續期。在進行緊急維修工程前，須把緊急工程通知書送達地政處或路政署，而有關的緊急維修工程由挖土至把土地恢復原狀，須在送達通知書的日期起計七天內完工；
- (e) 中華電力有限公司希望澄清下述事宜：
 - (i) 《說明書》第 7.5.2 段指該區並無電力供應。相反，鎖羅盆沿岸現有一條 11 千伏特的架空電纜；
 - (ii) 根據《註釋》的(b)項備註，挖土工程須取得規劃許可方可進行。這與《土地(雜項條文)條例》(第 28 章)的規定不符。故此，當局必須確定為恢復電力供應的緊急維修工程

而進行的挖土工程，是否屬發展審批地區圖經常准許的工程；以及

- (iii) 在進行挖土工程前，須向有關的政府部門申請挖掘准許證的新供電鋪設工程，是否屬發展審批地區圖經常准許的工程。

C1(黃慶祥先生)

113. 曾玉安先生借助一些剪報，陳述下列要點：

- (a) 他是沙頭角鄉事委員會(下稱「沙頭角鄉委會」)委員，也身兼梅子林村的村代表。梅子林村和鎖羅盆村屬「慶春約」(即沙頭角區七村)。沙頭角鄉委會非常關注把新界東北的有關鄉村納入發展審批地區圖的規管，因為草圖會影響村民復興鄉村的計劃；
- (b) 劃定發展審批地區圖不利於郊區的可持續發展。有關圖則沒有提供大綱，指引該區的長遠發展。此外，要在鄉郊地區落實發展圖則，實有賴原居村民的支持和參與；
- (c) 該區的交通基建設施經改善後，開放該區可提供寶貴的土地資源，以應付不斷增加的房屋需求；
- (d) 如當局沒有制定相應政策逐步開放該區，促進可持續發展，他會反對發展審批地區圖；以及
- (e) 政府在保育需要和村民的發展權之間作出平衡時，可考慮採用「景賢里」的模式，即為達到保育目的，提供政府土地交換私人擁有的土地。

114. 黃慶祥先生借助一些實地照片，陳述下列要點：

- (a) 他是生於鎖羅盆的原居村民。鎖羅盆村已有數百年歷史，後人竭力保護和復興該村。村民並沒有把土地售予發展商；

- (b) 自二零零八年二月以來，他幾乎每星期都會到訪鎖羅盆，所以非常了解該區的變化。村民努力修復梯田，修剪影響他們村屋的樹木，並清除野草。他們修復和保存自己的村屋及鄉村環境的權利不能被剝奪；以及
- (c) 與其把鎖羅盆變成沒有人類活動的保育區，有關圖則應協助村民完成復興荒廢鄉村的意願，令該村可持續發展。復興的鄉村與鄰近的船灣郊野公園的環境互相協調。

115. 由於申述人和提意見人的代表已陳述完畢，主席遂請委員提出問題。

116. 兩名委員重覆申述人在陳述中提出的問題，有關問題如下：

- (a) 根據發展審批地區圖，因緊急維修現有供電網絡工程及鋪設新電纜而進行的挖土工程是否須取得規劃許可；以及
- (b) 鎖羅盆四周一帶的私人地段是否屬發展審批地區圖／分區計劃大綱圖涵蓋的範圍。

117. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回答說：

- (a) 因緊急維修現有供電網絡工程及鋪設新電纜(不涉及地面以上新建的構築物)而進行的挖土工程，通常由中華電力有限公司負責進行，而這類工程均須向有關的政府部門申請挖掘准許證／緊急挖掘准許證。故此，這些工程可算是由政府部門統籌的工程，亦屬發展審批地區圖所經常准許的工程；以及
- (b) 鎖羅盆四周一帶和申述人提及的私人地段均屬船灣郊野公園的範圍。凡對郊野公園範圍作出任何修訂，均須依照《郊野公園條例》規定的程序進行。有關修訂不屬於城規會的職權範圍。

118. 一名委員質疑 R6 保育鎖羅盆的建議是否基於村民不會返回該村居住的假設而提出。如村民搬回鎖羅盆村居住或再進行耕種，保育建議便會難以落實。R6 的代表鄒詠珊女士回應說，他們提出的保育建議是根據該區現有的生態基線而擬備。她表示，申述旨在向規劃署提出環保團體的觀點和關注事宜，方便該署擬備分區計劃大綱圖。

119. R11 的代表曾家裘先生表示，鋪設新電纜工程是爲了應付村民對電力供應的需求，而工程範圍會在他們的私人地段。就此，許惠強先生重申，由中華電力有限公司進行及政府部門統籌的鋪設新電纜工程(不涉及地面以上新建的構築物)及相關的挖土工程，如須取得有關政府部門的挖掘准許證，便屬發展審批地區圖經常准許的工程。

120. R5 的申述人司馬文先生陳述下列要點：

- (a) 據 R11 的 Powerpoint 投影片內的一幅照片所示，提岸／沿岸行人徑旁有廢物／垃圾，說明該區的環境質素下降。該區的人類活動增多但欠缺妥善的管理，會令問題越趨嚴重；
- (b) 當局檢討發展審批地區圖的涵蓋範圍時，宜同時檢討毗鄰郊野公園的涵蓋範圍。他認爲適當的做法是把發展審批地區圖的範圍擴大至涵蓋船灣郊野公園邊緣範圍內的私人土地，可作爲鎖羅盆的美化市容地帶。

121. 由於委員再沒有提出問題，主席表示聆訊程序已經完結，城規會會在申述人和提意見人的代表離席後商議有關的申述，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人和提意見人的代表及政府官員出席聆訊。他們各人於此時離席。

商議部分

[鄺心怡女士此時到達參加會議。]

122. 主席請委員留意，城市規劃委員會與郊野公園及海岸公園委員會屬於兩個不同制度的法定機構。

申述編號 R1 至 R5、R6(部分)、R7(部分)、R8(部分)和 R9(部分)

123. 經商議後，城規會備悉有關申述支持這份草圖的意見。

申述編號 R6(部分)、R7(部分)、R8(部分)、R9(部分)和 R10 至 R14

124. 經進一步商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

反對／擴大草圖的涵蓋範圍(R6、R10、R11和R13)

- (a) 為鎖羅盆擬備發展審批地區圖是權宜措施，旨在對郊野公園不包括的土地區實施規劃管制。鎖羅盆四周一帶和申述人提及的私人地段已屬船灣郊野公園的範圍。凡對已予批准的郊野公園地圖作出任何修訂，包括把土地從已予批准的地圖內剔除，均須依照《郊野公園條例》(第 208 章)規定的程序進行。修訂郊野公園的範圍不屬於城規會的職權範圍。

把鎖羅盆劃入「郊野公園」範圍(R6)

- (b) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)，把鎖羅盆地區劃為「郊野公園」屬於郊野公園及海岸公園委員會的職權範圍，不由城規會管轄。

反對實施法定規劃管制(R10和R11)

- (c) 草圖不會禁止發展，亦不會影響當地村民復興和活化荒廢鄉村的計劃。根據草圖的《註釋》，農業用途、建築物的保養／修葺工程，以及美化設施、公用設施的裝置和基建設施的提供／保養／修葺工程是經常准許的。此外，有條文規定可根據條例第 16 條申請進行其他發展，而城規會將按每宗個案的個別情況考慮有關申請。

擬備草圖時欠缺諮詢(R10 和 R11)

- (d) 鑑於這份新圖則內容敏感，在草圖刊憲前，當局未有先諮詢相關持份者，以免確立「現有用途」而可能會導致天然環境受到進一步干擾。讓公眾向城規會提出申述和意見屬法定規劃程序，本身已是諮詢公眾的過程。當局會按照《城市規劃條例》的規定，考慮所有申述和意見。

反對和要求修訂草圖內「非指定用途」地區的《註釋》的(b)項備註(R12)

- (e) 須向有關的政府部門申請挖掘准許證／緊急挖掘准許證而又不涉及地面以上新建的構築物的保養和修葺工程，可算是由政府部門統籌的公共工程，亦屬草圖「非指定用途」地區《註釋》的(b)項備註所述的經常准許的工程。

反對草圖的《說明書》第 6 段(第二句)(R9(部分))

- (f) 在鎖羅盆的私人土地及未批租的政府土地曾發現有人進行挖土工程、懷疑非法砍伐樹木和進行地盤平整工程，導致該區的景觀受到破壞。草圖《說明書》第 6 段只是概述該區一度呈現而促使當局擬備發展審批地區圖以作出規劃管制和規劃指引的情況。

加強草圖施加的規劃管制(R6)

- (g) 草圖的《註釋》說明頁第 7(b)段旨在提供彈性，容許在該區進行一些方便當地居民的地區小型設施的提供、保養和修葺工程及由政府統籌或落實的公共工程。由於這些工程的規模細小，預計不會對環境造成不良影響。況且，若為進行上述工程而要把河道改道、填土／填塘或挖土，都須取得城規會的規劃許可。

把「農業用途」列為《註釋》中的第二欄用途(R7)

- (h) 基於該區現時的鄉郊環境，農業用途屬可相容的用途，所以是該區經常准許的用途。為免條文被濫用，為作農業用途而進行的河道改道、填土／填塘或挖土工程，都須取得城規會的規劃許可。

把該區改劃為不同的用途地帶(R6、R7、R8、R11和R14)

- (i) 草圖是臨時圖則，在三年內便會由分區計劃大綱圖取代。當局在擬備分區計劃大綱圖的階段，會考慮申述人的建議及有關生態、保育、景觀、排污及土方工程等方面的技術評估／研究的結果，以詳細規劃該區的土地用途地帶。

125 城規會同意對申述人提出有關地區規劃事宜的意見作出的回應如下：

為其他郊野公園不包括的土地擬備發展審批地區圖(R2、R3、R5和R8)

- (a) 為應付保育和社會發展需要，餘下的郊野公園不包括的土地會劃入「郊野公園」範圍，或通過法定規劃措施劃定這些土地的合適用途。

須在該區的環境保育與可持續發展之間作出平衡(R10和R11)

- (b) 申述人認為須在該區的環境保育與持續發展之間作出平衡，規劃署在擬備草圖時已考慮此點。除了「非指定用途」地區內經常准許的「農業用途」及《註釋》說明頁所訂明的那些經常准許的用途或發展外，草圖亦有條文訂明可以根據條例第16條向城規會申請進行其他用途，務求能更加靈活地規劃土地用途及管制發展。城規會將按每宗個案的個別情況考慮有關申請。日後，當局在擬備分區計劃大

綱圖時，會考慮在該區的環境保育與持續發展之間作出平衡的需要。

該區的地區改善工程(R11)

- (c) 規劃署備悉有關改善該區現存的古道和郊樂徑及擴闊行人徑的建議，並會把建議轉達相關的局／部門考慮。

就鎖羅盆的未來發展與相關的持份者保持緊密聯繫(R9)

- (d) 在擬備分區計劃大綱圖時，當局會為該區制定詳細的土地用途方案，在過程中，會在適當時候邀請相關的持份者參與其事，務求定出最佳的發展方案。

草圖在管制發展方面的細節有欠清晰(R13)

- (e) 草圖的《註釋》已說明該區經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。實質上，凡是農業用途及在該區進行的一些當地村民必需而又會改善該區的面貌和環境的地區小型設施、美化設施及公用設施(例如行人徑、美化種植、電燈柱等)的提供、保養或修葺工程，是經常准許的。另一方面，任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，包括為改作這些經常准許的用途或發展而進行者，都須根據條例第 16 條取得城規會的規劃許可，否則不得進行。另外，草圖還附有一份《說明書》，旨在協助公眾了解草圖的內容。由此可見，圖則已清楚列明管制發展的詳情。關於草圖的內容，如市民大眾有疑問／不清楚之處，也隨時歡迎他們與規劃署聯絡。

[黃仕進教授此時離席。]

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《海下發展審批地區草圖編號 DPA/NE-HH/1》的申述
(城規會文件第 8782 號)

[聆訊以廣東話和英語進行。]

126. 委員備悉下列信件在會上呈交以供參考：

- (a) 西貢北約鄉郊規劃關注組於二零一一年四月八日提交的請願信。關注組的召集人李耀斌先生是 R18 的代表之一；
- (b) 西貢北約鄉事委員會於二零一一年四月八日提交的信件。該鄉事委員會的副主席梁和平先生及巫家雄先生是 R18 的兩名代表；以及
- (c) R18 的代表翁育明先生於二零一一年四月八日提交的講稿。

簡介和提問部分

127. 由於當局已給予申述人足夠通知，邀請他們出席聆訊，但有些申述人已表明不出席聆訊或沒有回覆，委員同意在這些申述人缺席的情況下繼續進行聆訊就草圖提出的申述。

128. 以下規劃署的代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

王永德先生 規劃署城市規劃師／北區

129. 以下申述人的代表此時亦獲邀出席會議：

R5 司馬文先生
 司馬文先生

譚家欣女士

R 6

海下之友

John Mackay 博士

Judith Mackay 博士

R 9

David Newbery 先生

鮑東明先生

R 10

世界自然基金會香港分會

鄒詠珊女士

R 11

創建香港

譚家欣女士

R 14

A. M. Davy-Hou

侯翰生先生

Davy-Hou 女士

R 18

海下村村代表翁煌發先生

翁煌發先生

李耀斌先生

梁和平先生

巫家雄先生

翁天生先生

翁月明先生

翁育明先生

翁青雲先生

翁觀發先生

任燕萍女士

潘麒元先生

江智祥先生

翁日和先生

130. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介進一步申述的內容。

131. 許惠強先生借助 Powerpoint 投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 海下發展審批地區圖的背景詳載於文件第 3 段，為海下(下稱「該區」)擬備草圖是權宜措施，以便對該區實施規劃管制，避免環境進一步惡化，因為近年發現有人進行挖土活動。由於急需擬備這份草圖，當局暫把該區劃為「非指定用途」地區，待發展審批地區圖在三年內由分區計劃大綱圖取代時，將進行仔細分析及研究，再劃定合適的土地用途地帶；
- (b) 二零一零年九月三十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示海下發展審批地區草圖，以供公眾查閱。在為期兩個月的法定公布期內，共接獲 18 份申述。二零一零年十二月十日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，以便公眾提出意見，其間沒有接獲意見書；
- (c) 有 11 份申述(R1 至 R11)支持擬備草圖，有四份申述(R12 至 R15)主要提出意見及／或建議，其餘三份申述(R16 至 R18)則反對草圖施加法定規管；
- (d) 主要的申述理由和申述人的建議撮錄於文件第 2 段，現概述如下：

表示支持的申述(R1 至 R11)

- (i) 應保護海下地區的優美景觀和珍貴的康樂價值(R1 至 R5、R8、R10、R11)，並可訂立長遠計劃，以確保能夠滿足環境、村內居民及遊客的需要，並配合該區的整體規劃(R6 至 R9)；

表示反對的申述

反對在草圖劃設「非指定用途」地區(R16 至 R18)

- (ii) 劃設「非指定用途」地區未能充分保護該區(R16)，這份草圖不夠全面(R17)，以及原居村民興建小型屋宇的權利會被剝奪(R18)；

申述人的建議

擴大草圖的涵蓋範圍

- (iii) 擴大草圖的涵蓋範圍，把海下灣西面、白沙澳及南山洞包括在內(R6 至 R12、R15 及 R17)；

把海下劃為「郊野公園」或「海岸公園」

- (iv) 把那些在現存鄉村構築物與海岸之間的土地劃入「郊野公園」或「海岸公園」的範圍(R6 至 R9 及 R11)，並把該區劃入西貢西郊野公園的範圍(R16)；

加強草圖所作的規劃管制

- (v) 修訂草圖的《註釋》說明頁的第7(b)段的內容(主要有關提供及改善美化環境及公用設施)，以規定關設這類用途須先取得規劃許可，因為這項規定常見於其他分區計劃大綱圖，例如深涌分區計劃大綱圖及白沙灣分區計劃大綱圖(R10)；

在該區劃設特定的用途地帶

- (vi) 把土地劃為不同的用途地帶，包括：
 - (a) 把海下東部及西部的林地(R10)及現有海下村外圍的所有地區(R13)劃為「自然保育區」地帶，把沿岸地區劃為「海岸保護區」地帶(R6 至 R11)，把海下

考古遺址及海下石灰窯劃為「其他指定用途」註明「古蹟」地帶(R11)；

- (b) 把山邊的地方劃為可建小型建築物的地帶(R6、R7、R9、R14及R15)，把村內空地劃為「休憩用地」(R6、R7及R9)；
- (c) 把海下的「鄉村範圍」及私人擁有的平坦農地劃為「鄉村式發展」地帶，把擬議「鄉村式發展」地帶與西貢西郊野公園之間的緩衝區劃為「綠化地帶」，把現有公廁及垃圾收集站劃為「政府、機構或社區」地帶，把北部一塊狹長土地劃為「海岸保護區」地帶，以及把現有道路劃為「道路」(R18)。R18亦已就其建議的土地用途地帶提交一份《註釋》；

禁止進行不相協調的發展

- (vii) 如發展項目會對海岸公園造成污染，則應禁止在該區進行有關的發展，並應禁止進行沒有足夠排污設施的發展。應限制旅遊巴士的數目及旅遊巴士停車場的位置(R6至R9)，進行長期監察計劃，以防止易受影響的地區受到破壞(R11)。政府應增派工作人員密切監察海下的情況(R14)，禁止非村屋的發展／大型發展／或在海灘或附近範圍的發展(R14及R15)；

收回私人土地及遷村

- (viii) 行政長官會同行政會議應引用《收回土地條例》，收回有關地區的土地。當局應如興建船灣淡水湖及萬宜水庫時一樣，安排原居村民遷村(R16)；以及

長遠規劃及改善工程

- (ix) 考慮進行長遠規劃及改善設施工程，例如興建獨立自足的生物處理設施，制訂整體的旅遊計劃，維持該區具吸引力的鄉郊環境，進行合適的計劃，重植樹木或修復環境，以及在北潭涌興建一個大型的停車場／旅遊巴士停車場(R6 至 R9 及 R14)。
- (e) 規劃署對申述理據及申述人的建議所作回應詳載於文件第 5.5 至 5.24 段，重點概述如下：

表示支持的申述(R1 至 R11)

- (i) 當局備悉這些申述關注保護天然環境，並對該區作出規劃管制；

表示反對的申述

反對在草圖劃設「非指定用途」地區(R16 至 R18)

- (ii) 為海下擬備發展審批地區圖，可以作為一項權宜措施，以便對該區實施發展管制，並提供規劃指引，也可以使當局能執行管制行動，對付該區的違例發展，避免該區的天然環境進一步惡化；
- (iii) 在「非指定用途」地區內，除了「農業用途」或《註釋》說明頁列明的經常准許的發展外，任何用途或發展均須根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可；

申述人的建議

擴大草圖的涵蓋範圍

- (iv) 該區西面的土地屬於西貢西郊野公園的範圍，受《郊野公園條例》保護。白沙澳及南

山洞是郊野公園「不包括的土地」，根據《二零一零至一一年度施政報告》，這類土地最終將納入郊野公園的範圍，或通過法定規劃程序確立合適用途；

把海下劃為「郊野公園」或「海岸公園」

- (v) 根據《郊野公園條例》(第 208 章)及《海岸公園條例》(第 479 章)，把某地劃為「郊野公園」或「海岸公園」屬於郊野公園及海岸公園委員會的職權範圍，不由城規會管轄；

加強草圖所作的規劃管制

- (vi) 《註釋》說明頁的第 7(b)段旨在提供彈性，容許在該區進行一些方便當地居民的地區小型設施工程，以及由政府統籌或落實的公共工程。由於這些工程規模細小，預計不會對環境造成重大的不良影響。況且，倘這些小型工程(各種公用設施的保養或修葺工程除外)涉及任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，都須向城規會取得規劃許可；

在該區劃設建議的用途地帶

- (vii) 該區鄰近現有郊野公園、海岸公園、具特殊科學價值的地點及長滿林木的山坡，因基礎設施欠佳，發展受到限制。此外，該區有多種珊瑚生長，並具備其他景觀及地形特色，故此具有重要的生態價值。要在該區劃設任何地帶，必須詳細考慮持份者的意見及進一步評估，以確保不會對環境、景觀及生態特色造成重大影響。當局在三年內制定分區計劃大綱圖取代這份草圖時，會就上述問題進行技術評估，有關結果可作為一個合理的根據，讓當局規劃該區的用途地帶；

禁止進行不相協調的發展

- (viii) 這份草圖公布後，規劃事務監督便可執行管制行動，對付該區的違例發展；

收回私人土地及遷村

- (ix) 條例並無條文關於收回受法定圖則的規劃限制所影響的土地，而且收回村民的私人土地，並不屬城規會的職權範圍；

長遠規劃及改善工程

- (x) 規劃署備悉申述人提出的意見和建議，城規會為分區計劃大綱圖進行詳細規劃時將會考慮。規劃署會把意見和建議轉達政府相關的局和部門再作考慮；
- (f) 規劃署的意見－規劃署備悉 R1 至 R5、R6(部分)、R7(部分)、R8(部分)、R9(部分)、R10(部分)及 R11(部分)表示支持，而規劃署不支持 R6(部分)、R7(部分)、R8(部分)、R9(部分)、R10(部分)及 R11(部分)、R12 至 R18 的內容，並認為不應接納這些申述的內容，理由載於文件第 7.2 段。

132. 主席繼而邀請申述人的代表闡述所提交的資料。

R5(司馬文先生)

R11(創建香港)

133. R11 的代表譚家欣女士陳述下列要點：

- (a) R11 支持擬備草圖，把海下地區納入規劃管制範圍；
- (b) 根據環境保護署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》第 5/93 號，河溪與滲水系統之間的距離最少為 15 米，倘河溪的水會或可能會用作飲用或住宅用途，距離則須增至 30 米。由於海下現時

沒有公共污水渠，為應付該區現有及日後的發展，須設置合適的污水處理及排放設施；

- (c) 得悉草圖容許提出規劃申請。不過，倘在制定分區計劃大綱圖取代草圖前，批准任何規劃申請，可能會妨礙該區土地用途的長遠規劃。為免擬備分區計劃大綱圖時受到制肘，建議暫時取消有關提出規劃申請的條文，以待制定分區計劃大綱圖取代草圖；以及
- (d) R11 亦建議在制定分區計劃大綱圖取代草圖前，繼續監察海下的生態和景觀情況。此外，R11 認為規劃署應盡快為全部未有發展審批地區圖涵蓋的地區擬備草圖。

134. 司馬文先生借助 Powerpoint 投影片，陳述下列要點：

- (a) 最近傳媒報導有人打算在海下進行大型住宅發展工程，並附有投資小冊子的節錄，令公眾關注海下及其他郊野公園不包括的土地會進行發展。海下的投資小冊子載有平面圖及美術概念圖，用作吸引投資者購買屋宇。目標投資者並非原居村民，而是海外投資者；
- (b) 由於傳媒已披露實質建議，在未制定分區計劃大綱圖的過渡期內，城規會應審慎考慮擬在海下地區興建屋宇的申請。倘該區沒有全面的圖則，根據小型屋宇政策批地不能保證該區能妥善發展，因為沒有充分考慮基建設施的承受能力、小型屋宇對設施的需求及小型屋宇可能對環境造成的影響。由於海下接近海岸公園，該區出現這類雜亂無章的發展，令人非常關注；以及
- (c) 有見及此，草圖的規定容許提出規劃申請，令人非常關注。城規會或規劃署應告知村民及關注環境的團體有關評審規劃申請的準則，特別是哪類發展建議會獲批准，哪些不會獲批准。

R6(海下之友)

135. John Mackay 博士陳述下列要點：

- (a) 他是海下之友的成員，在西貢區居住了 40 年。海下之友關注在郊野公園或海岸公園不包括的土地進行發展，會對天然環境造成不良影響。他代表海下之友作出簡介；
- (b) 海下之友曾獲海下居民邀請出席會議，因應公布的草圖內容，討論鄉村日後的發展。海下之友與居民會面後，相信海下社區希望保留鄉村的環境，並保護區內的天然環境，同時有限度容許興建小型屋宇；

興建小型屋宇的用地

- (c) 村民屬意興建小型屋宇的地點在現有鄉村的東南面，屬於海下「鄉村範圍」內的政府土地，位於長滿林木的山坡上。雖然政府以往傾向把私人土地用作小型屋宇發展，不支持撥出政府土地，但海下的情況特殊，政府這次有充分理據改變政策；
- (d) 有關用地的初步勘查結果顯示，在鄉村西面的河谷內的舊農地比鄉村後面長滿林木的山坡，更具科學價值。在長滿林木的山坡進行發展須砍伐成齡樹，但只要採取紓緩措施，對環境造成的破壞屬可以接受水平，比破壞舊農地的生境更為可取；
- (e) 紓緩措施可以計劃方式推行，在鄉村內及附近範圍種植原生樹木，並栽種合適的灌木和花卉，美化鄉村的環境。這項紓緩措施可增加鄉村對居民和村民的吸引力。不過，在生境被破壞前，必須為該區進行獨立的四季環境研究；

海下之友的建議

- (f) 劃設「海岸保護區」可保護海岸公園範圍以外的環境，並把沿岸的生態系統納入保護範圍；
- (g) 限制哪類未處理的住宅及商業廢水可排進海下灣。最佳的國際指引規定，在海洋保護區毗鄰進行的人類活動，必須實施零排放政策。現時應開始遵守這些標準，並在計劃興建更多屋宇前採取措施，解決鄉村的污染問題；以及

結論

- (h) 海下之友準備與海下居民合作，聯絡相關團體，以釐定配合海下可持續發展的最佳政策。西貢之友表示同意建議的做法。

R9(David Newbery 先生)

136. 鮑東明先生陳述下列要點：

- (a) 他是海下的居民，代表 David Newbery 先生作出簡介；
- (b) 在海下居住的村民包括原居村民及非原居村民(海下居民)，他們一直與海下之友討論該村未來的發展路向，以期制定既能滿足村民的需要又可盡量保護環境的規劃方案。經討論訂立的共同目標包括：
 - (i) 制定一份圖則，釋除有關日後在鄉村進行建築工程的不明朗因素；
 - (ii) 避免興建會改變鄉村基本特色的建築物；
 - (iii) 維持鄉村中心的開揚環境；
 - (iv) 劃設「海岸保護區」地帶，以保護紅樹林帶；
 - (v) 劃出可用作發展的特定地區；

- (vi) 盡量減低建築工程對環境造成的不良影響；
- (c) R18 (原居民村代表翁煌發先生)在提交的文件中提出的一些概念，有助達致上述目標，特別是根據土地用途把不同地區劃為「海岸保護區」地帶、「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶的建議。不過，擬興建的屋宇數目及用途地帶的確實範圍則須審慎考慮，其中報稱須興建 85 幢小型屋宇似乎過多；
- (d) 居民曾研究的概念包括：
 - (i) 限制日後在海下的鄉村範圍內建屋；
 - (ii) 在現有鄉村南面和東南面的政府土地興建新屋，這些土地位於「鄉村範圍」內；
 - (iii) 按 R18 提交的文件所建議，在鄉村北面劃設「海岸保護區」；
 - (iv) 擴大 R18 建議在鄉村西面劃設的「海岸保護區」；
 - (v) 按 R18 建議劃設「綠化地帶」；
- (e) 海下的居民希望與政府會面，討論鄉村的各項計劃是否可行。達成共識後，政府應加快處理在草圖公布前已提交的小型屋宇申請，並盡快批准興建屋宇；
- (f) 政府應設置必要的基建設施，以便村民興建小型屋宇，並採取下列措施：
 - (i) 為建屋地區闢設車輛通道，並設置泊車位供新居民使用；
 - (ii) 勘察建屋地區內的斜坡，並進行必要的鞏固工程；

- (iii) 興建適當的設施，阻止未經處理的住宅及商業污水排進海下灣海岸公園；
 - (iv) 在該區劃出特定範圍用作興建小型屋宇，這樣可加快審批過程，特別是已等候多時的個別申請人；以及
- (g) 政府應運用創意進行長遠規劃，並聆聽區內人士的意見，因為他們熟悉該區的情況。

R10(世界自然基金會香港分會)

137. 鄒詠珊女士陳述下列要點：

- (a) 海下灣是指定的海岸公園，屬於具特殊科學價值的地點。該處有大量珊瑚品種生長，香港錄得的石珊瑚有 84 種，其中 64 種可在海下找到。由於海下不設污水收集及排水系統，而且該區受到發展威脅，令人擔心大型發展項目會影響沿岸地區和海岸公園的水質。因此，有需要劃設保育地帶，防止大型發展項目影響海洋生態及削弱海岸公園和具特殊科學價值地點的功能和價值。海下的沿岸地區是海洋生態系統的必要部分，建議把這些地區劃為「海岸保護區」地帶，作為海岸公園與「鄉村式發展」地帶之間的緩衝區；
- (b) 建議把海下東部和西部的林地(特別是可找到一些稀有蝴蝶品種的地方)劃為「自然保育區」地帶；以及
- (c) 在大欖郊野公園內的田夫仔進行的挖土和伐樹工程顯示，對於限制在私人土地進行的挖土及地盤平整工程，《郊野公園條例》的執法權力有限。為堵塞漏洞及防止海下的土地作不相協調的用途，海下附近的全部私人土地，包括海下灣西面的地區，均應納入草圖的涵蓋範圍。

R14(A.M. Davy-Hou)

138. 侯翰生先生陳述下列要點：

- (a) 他是海下的居民，關注海下未來的規劃；
- (b) 為海下進行規劃，與其他地區(例如沙田)的規劃工作不同。除滿足村民的住屋需求外，還有需要保存具有重要生態價值的地區，例如海下的紅樹林。為該區制定長遠圖則時，應徵詢政府以外人士的意見；
- (c) 海下的居民，不論是原居村民抑或非原居村民，均認為小型屋宇發展須限於海下的「鄉村範圍」內進行。「鄉村範圍」內可用作發展的地區包括北面有紅樹林的沿岸地區及東南面長滿林木的斜坡。在這點上，在長滿林木的斜坡進行發展較為可取，因為沿岸地區的生態較易受到影響，脆弱的珊瑚礁遭破壞後，需要20年才能恢復原狀；
- (d) 要在海下建立美麗的村落，須制定完善的鄉村藍圖，闢設車輛通道及泊車設施，以便在海下發展生態旅遊及在鄉村東南面興建小型屋宇；
- (e) 在過去數十年間，海下灣的海床曾經移位。一些在規劃署的基本地圖上顯示為農地的地區，現時實際上是海床的一部分。為該區進行規劃時，應利用衛星圖像等新科技，更新基線資料；以及
- (f) 有些村民在多年前向地政總署申請興建小型屋宇，預計會在二零一零年十月左右獲得批准。不過，海下發展審批地區草圖在二零一零年九月公布，以致他們的申請遭暫時中止。現促請城規會運用酌情權，敦促當局處理這些待決個案的小型屋宇批地申請；

R18(海下村村代表翁煌發先生)

139. 翁煌發先生陳述下列要點：

- (a) 草圖公布後，當局暫停處理待決的小型屋宇申請及重建屋宇申請，為期三年，直至發展審批地區圖由分區計劃大綱圖取代為止。草圖剝削了原居村民興建小型屋宇的基本權利。當局擬備草圖時沒有諮詢村民；以及
- (b) 在海下「鄉村範圍」內的小型屋宇發展，不論是新发展或重建項目，均應列為草圖經常准許的用途。政府應與村民合作，在分區計劃大綱圖上劃設特定的土地用途地帶。

140. 翁育明先生陳述下列要點：

- (a) 他是海下村的村代表；
- (b) 有四宗根據條例第 16 條提交有關小型屋宇發展的規劃申請須延期，理由是申請地點所在的用途地帶須在擬備分區計劃大綱圖時予以檢討。由於不斷有新提交的小型屋宇申請，預計在發展審批地區圖由分區計劃大綱圖取代前，尚待處理的個案會增加。原居村民對發展審批地區圖表示不滿，因為他們的小型屋宇申請受到影響，但當局事先沒有就該圖諮詢他們；
- (c) 原居村民已聘請顧問研究海下的土地用途，以便在海下建議劃設「鄉村式發展」地帶，供城規會考慮。顧問建議該村的鄉村範圍內的土地應劃為鄉村式發展」地帶，並把小型屋宇發展列為經常准許的用途。

141. 潘麒元先生陳述下列要點：

- (a) 他反對發展審批地區圖，因為當局事先沒有諮詢原居村民或有關的鄉事委員會，而且該圖嚴重影響他們的私人業權；
- (b) 小型屋宇政策在一九七七年(原文照錄)開始推行。地政總署有既定機制處理小型屋宇申請。小型屋宇發展應限於鄉村的「鄉村範圍」內，而申請人須遵守規定，包括設置收集住宅污水的化糞池。海下的珊瑚景色優美，應受到保護。在鄉村進行小型屋宇發展，不會對珊瑚造成不良影響。如小型屋宇設有化糞池，便不會把住宅污水排進海下灣；
- (c) 雖然有需要保護天然環境，但亦須尊重海下村的歷史文化及村民的需要。當局須在保育與發展之間取得平衡；
- (d) 環保團體要求不在海下進行任何發展。不過，倘該區沒有人類活動，便會成為荒地。此外，倘不容許興建小型屋宇，原居村民便無處容身。他亦留意到有些人蓄意阻止鄉村的發展，在該區種植不同品種的植物，或放生蝴蝶，以便聲稱該區屬於具特殊科學價值的地點；
- (e) 《基本法》第 40 條訂明，新界原居民的合法傳統權益受政府保護。其中一項合法傳統權益是根據小型屋宇政策興建小型屋宇，而無須等候當局在三年內為該區劃設「鄉村式發展」地帶；
- (f) 倘發展審批地區圖把鄉村的「鄉村範圍」劃為「鄉村式發展」地帶，村民並不會反對該圖。其他發展審批地區圖亦設有「鄉村式發展」地帶，十四鄉發展審批地區圖便是其中一例。不過，整個海下地區劃為「非指定用途」地區，而小型屋宇發展則須待當局在三年內擬備分區計劃大綱圖後才可進行。此舉實際上是凍結了該區的小型屋宇發展，包括已就

興建小型屋宇取得豁免證明書的個案。這樣對海下的原居村民並不公平；以及

- (g) 海下的原居村民要求在村內自己的土地上興建小型屋宇。倘政府認為村民擁有的私人土地具生態價值，須進行保育，便應該收購有關的私人土地作保育用途，或採用「景賢里」的模式，以政府土地交換私人土地作保育用途。

142. 李耀斌先生陳述下列要點：

- (a) 他是原居村民，但不是來自海下。因此，海下的規劃不牽涉其個人利益。他亦是郊野公園及海岸公園委員會的非官方委員；
- (b) 只要當局在擬備圖則前，已收集並考慮所有持分者的意見，他原則是支持把郊野公園不包括的土地納入法定規劃管制的建議。不過，最近公布的海下發展審批地區圖損害了原居村民在該區興建小型屋宇的權利；
- (c) 有見及此，新界東北部的有關鄉村成立了西貢北約鄉郊規劃關注組(下稱「關注組」)。關注組曾與規劃署會面，而規劃署已同意協助提交小型屋宇申請，包括已獲地政總署批准的個案，供城規會考慮；以及
- (d) 根據最近制定發展審批地區圖所獲得的經驗，政府應在保育需要與原居村民的發展權利之間取得平衡。因此，規劃署日後擬備發展審批地區圖時，應把圖則上合適的地區劃為「鄉村式發展」地帶，並徵詢公眾的意見。

143. 由於申述人的代表已完成簡介，主席邀請委員發問。

144. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生回應主席的詢問時表示，根據發展審批地區圖，進行小型屋宇發展須取得規劃許可。小型屋宇發展的申請與根據條例第 16 條提出的規

劃申請類似，當局會徵詢公眾和政府部門的意見，然後在兩個月內把個案提交鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮。許先生表示，小組委員會現時延期考慮海下的小型屋宇申請，因為有申述反對發展審批地區圖的「非指定用途」地區。

145. 許惠強先生繼續指出，在擬備分區計劃大綱圖時，將會考慮所有相關因素，包括申述人的意見和建議，以及就生態、考古價值、交通、排污、景觀及岩土情況進行的有關技術評估／研究結果。分區計劃大綱圖將在公眾對保育的期望與私人發展權利之間取得平衡。分區計劃大綱草圖稍後會提交城規會考慮。

146. 一名委員詢問，先前獲地政總署批准的小型屋宇建議，會否因公布發展審批地區圖而受到影響。許惠強先生回答說，倘先前獲地政總署批准興建的小型屋宇仍未竣工，不論是正在施工或尚未動工，均須根據發展審批地區圖申請規劃許可。在發展審批地區圖公布後，未取得規劃許可的工程涉嫌是違例發展，規劃署可執行管制行動並提出檢控。

147. 有關處理涉及小型屋宇規劃申請的延期時限，一名委員作出跟進發問，許惠強先生回應時表示，待城規會在這次會議上對有關申述作出決定後，發展審批地區圖便會呈交行政長官會同行政會議核准。尚待處理的規劃申請隨後會提交小組委員會再作決定。

148. R18 的代表潘麒元先生表示，即使是已就興建小型屋宇取得豁免證明書的個案，所有建築工程現時均須暫停。這樣嚴重影響原居村民的權益。他重申，十四鄉發展審批地區圖已劃設「鄉村式發展」地帶，並詢問海下是否以特殊方式處理。主席回應時表示，發展審批地區圖所劃設的用途地帶，須按個別情況而定，而海下並非首個劃為「非指定用途」地區。

149. 由於委員再沒有提問，主席表示聆訊程序已完成，城規會會在申述人離席後商議有關申述，稍後把決定通知他們。主席多謝申述人的代表及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

150. 委員備悉 R1 至 R5、R6(部分)、R7(部分)、R8(部分)、R9(部分)、R10(部分)及 R11(部分)支持這份發展審批地區圖。

151. 委員關注發展審批地區圖對小型屋宇發展的影響，秘書回應時表示，由於急需擬備這份草圖，當局暫把該區劃為「非指定用途」地區，其中任何發展(包括興建小型屋宇)均須取得城規會的規劃許可。這項權宜措施會影響小型屋宇發展，特別是那些已就興建小型屋宇取得豁免證明書或正在施工的個案。鑑於有相當數目的個案受最近公布的發展審批地區圖影響，當局現正與地政總署等相關政府部門協商，研究可否根據條例第16條，把這些小型屋宇的申請一併提交城規會考慮。

152. 一些委員關注城規會是否會延期考慮就海下的小型屋宇一併提交的申請，因為有申述反對該圖的「非指定用途」地區，而該圖尚未呈交行政長官會同行政會議核准。秘書回應時表示，城市規劃委員會規劃指引編號33訂明，城規會在什麼情況下延期考慮第16條申請或第17條覆核申請，其中的一個情況是若尚有就有關地點所劃定的用途地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與所涉申請／覆核有關，城規會便會延期作出決定。問題的重點是小型屋宇申請會否影響城規會及行政長官會同行政會議考慮表示反對的申述。

153. 委員備悉公布發展審批地區圖一事，不會影響原居村民興建小型屋宇的權利，因為該圖已有規定容許就這類用途提交規劃申請，而城規會將根據條例處理有關申請。

154. 秘書回應一名委員的跟進提問時表示，城規會評審涉及發展審批地區圖的小型屋宇規劃申請時，「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」未必完全適用，因為考慮申請時，申請地點並非劃為「鄉村式發展」地帶，但臨時準則內其餘的一般規劃原則仍可作為參考。

155. 另一名委員詢問，正在施工的構築物會否視作「現有建築物」，繼而屬於發展審批地區圖准許的用途。秘書回應時表

示，根據先前徵詢的法律意見，「現有建築物」是指一間實際存在，並符合相關的法例及有關政府土地契約條款的建築物。因此，正在施工的構築物不會視作「現有建築物」。

[譚贛蘭女士此時返回會議席上。]

156. 主席總結，公布發展審批地區圖後，確保當局能夠對該區內不相協調的發展實施規劃管制。該圖是一份臨時圖則，將在三年內以分區計劃大綱圖取代。在制定分區計劃大綱圖的階段，將會詳細規劃各土地用途地帶。至於收回私人土地及遷村的要求，條例並無條文關於收回受法定圖則的規劃限制所影響的土地，而且收回村民的私人土地，並不屬城規會的職權範圍。

申請編號 R1 至 R5、R6(部分)、R7(部分)、R8(部分)、R9(部分)、R10(部分)及 R11(部分)

157. 城規會備悉這些申述支持這份發展審批地區圖。

申請編號 R6(部分)、R7(部分)、R8(部分)、R9(部分)、R10(部分)和 R11(部分)及 R12 至 R18

158. 經進一步商議後，城規會決定不接納這些申述，理由如下：

擴大草圖的涵蓋範圍，把海下灣西面地區包括在內(R6 至 R12 及 R15)

- (a) 草圖涵蓋地區西面的土地屬西貢西郊野公園範圍，已受到《郊野公園條例》(第 208 章)保護。在擬備分區計劃大綱圖的階段，將會詳細規劃該區各土地用途地帶。

加強草圖所作的規劃管制(R10)

- (b) 《註釋》說明頁的第 7(b)段旨在提供彈性，容許在該區進行一些方便當地居民的地區小型設施的提供、保養和修葺工程，以及由政府統籌或落實的公

共工程。由於這些工程規模細小，預計不會對環境造成不良影響。況且，倘上述工程涉及任何河道改道、填土／填塘或挖土工程，都須向城規會取得規劃許可。

在該區劃設建議的用途地帶(R6至R11、R13至R15及R18)

- (c) 這份草圖在三年內會由分區計劃大綱圖取代。在制訂分區計劃大綱圖時，當局會考慮申述人的建議和生態、考古價值、交通、排污、景觀及岩土等各方面的技術評估／研究結果，然後詳細規劃各土地用途地帶。

禁止進行不相協調的發展(R6至R9、R11、R14及R15)

- (d) 草圖公布後，當局可對區內不相協調的發展作出規劃管制。如有需要，規劃事務監督亦可執行管制行動，對付區內的違例發展。

把海下劃為「郊野公園」或「海岸公園」(R6至R9、R11及R16)

- (e) 根據《郊野公園條例》(第208章)及《海岸公園條例》(第476章)，把某地劃為「郊野公園」或「海岸公園」屬郊野公園及海岸公園委員會的職權範圍，不由城規會管轄。

草圖把該區劃為「非指定用途」地區的做法(R16至R18)

- (f) 擬備這份草圖是有效的規劃手段，能防止人們在該區進行違例發展或建築工程，並可保護該區景觀價值高的天然環境。根據「非指定用途」地區的規劃，除「農業用途」或《註釋》說明頁所載的經常准許的發展外，任何用途或發展均須根據條例第16條取得城規會的規劃許可。

159. 對於申述人其他與草圖無關的意見，城規會同意作出以下回應：

為其他郊野公園「不包括的土地」擬備發展審批地區圖
(R2、R4及R11)

- (a) 政府將把餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或通過法定規劃程序確立合適用途，以滿足保育及社區發展的需要。

大埔民政事務處應把該區的管理權轉交西貢民政事務處
(R8、R9、R14及R15)

- (b) 大埔區與西貢區的行政分界與擬備這份草圖的目的無關，不屬於城規會的職權範圍。

收回私人土地及遷村(R16)

- (c) 條例並無條文關於收回受法定圖則的規劃限制所影響的土地。

擴大草圖的涵蓋範圍，把白沙澳及南山洞包括在內(R17)

- (d) 白沙澳及南山洞是郊野公園「不包括的土地」，根據《二零一零至一一年度施政報告》，這類土地最終將納入郊野公園的範圍，或通過法定規劃程序確立合適用途。

基建及公共設施的長遠規劃及改善工程(R6至R9及R14)

- (e) 備悉就基建及公共設施的長遠規劃及改善工程所提出的建議，將會把建議轉達政府相關的局和部門再作考慮。

議程項目 8

〔公開會議(限於簡介和提問部分)〕

考慮有關《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》(經考慮就分區計劃大綱圖編號 S/H4/12 提出的申述和意見後擬備)的進一步申述

(城規會文件第 8780 號)

〔聆訊以廣東話進行。〕

160. 秘書向委員簡介文件所詳載就《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》提交進一步申述的背景。秘書繼續指出，國際金融中心由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)及香港中華煤氣有限公司(下稱「中華煤氣」)合資興建，並由 IFC Development Ltd. 擁有，而長江集團中心則由和記黃埔地產集團(下稱「和黃地產集團」)擁有。就此，下列委員就這議項申報利益：

- | | |
|-----------------|---|
| 陳旭明先生 | — 現與新鴻基、恒地及中華煤氣有業務往來 |
| 方和先生 | — 現與和黃地產及新鴻基有業務往來
和黃地產旗下的 Turbo Top Limited 已提交進一步申述(F1) |
| 何培斌教授 | — 現與長江實業(集團)有限公司有業務往來 |
| 鄭恩基先生 | — 現與新鴻基有業務往來 |
| 劉智鵬博士及
劉志宏博士 | — 恒地工程計劃顧問 |
| 劉文君女士 | — 以往曾受聘於新鴻基 |
| 梁宏正先生 | — 一間非政府機構的董事，而該機構最近曾接受恒地主席家人的損獻 |

陸觀豪先生

- 香港中文大學(下稱「中大」)校董會成員，而中大曾接受恒地主席家人的損獻

161. 由於進一步申述涉及長江集團中心用地，與會者同意方和先生及何培斌教授涉及直接的利益。委員留意到方和先生已離席，而何培斌教授已為不出席會議致歉。與會者亦同意就這次聆訊而言，涉及國際金融中心用地的利益屬間接性質。委員備悉陳旭明先生、劉文君女士及梁宏正先生已為不出席會議致歉，而劉智鵬博士及劉志宏博士已經離席。委員同意鄭恩基先生及陸觀豪先生可留在會議席上。

162. 委員備悉 Turbo Top Limited(即進一步申述人編號 1(F1))的母公司和記黃埔地產(下稱「和黃地產」)曾分別於二零一一年四月一日及四月七日提交信件，要求押後舉行聆訊。該兩封信件於會上提交委員參閱。

163. 委員又備悉申述人編號 R2 及 R5 和提意見人編號 C1 已獲邀出席聆訊，但他們或已表示不會出席會議，或沒有回覆。

164. 在邀請 F1 向城規會簡介提出延期要求的理由前，委員根據 F1 於二零一一年四月一日及四月七日提交的信件，就 F1 提出的延期要求進行討論。秘書特別提及和黃地產所提交的兩封信件的要點：

- (a) 二零一一年四月一日，和黃地產提交了一封信件，要求延期兩個月(由二零一一年四月八日起計)舉行聆訊，主要理由是他們沒有足夠時間去尋求專業意見及協助，以便為聆訊作好準備。和黃地產在該信件中辯稱：

- (i) 城市規劃委員會規劃指引(下稱「城規會規劃指引」)編號 33 列明，延期要求最遲必須於編定的會議日期前兩星期提出。和黃地產於二零一一年三月二十九日才接獲出席會議的通知，這距離二零一一年四月八日舉行會議的日期不足兩星期；以及

(ii) 城規會在舉行會議的日期(即二零一一年四月一日)前七天把有關文件(即城規會文件第8780號)送達 F1，而在該七天之中，三天是非工作天／公眾假期。

(b) 二零一一年四月七日，和黃地產提交另一封信件，告知城規會他們在諮詢法律意見後，決定就城規會於二零一一年一月二十一日拒絕接納其申述編號 R7(此申述亦由 Turbo Top Limited 提交)的決定申請司法覆核。司法覆核許可申請會在緊接的一個星期內提交。和黃地產在司法覆核申請中會要求推翻城規會的決定。法院就司法覆核批給許可後，和黃地產亦會要求頒布臨時命令，暫緩把中區分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議，以待法院在司法覆核程序中作出最終裁決；

165. 主席表示和黃地產在提交進一步申述時應已着手為聆訊事宜作準備。至於和黃地產何時會提出司法覆核，以及法院會否就其司法覆核申請批給許可，則並非城規會所能控制。

(會後補註：二零一一年四月十一日，和黃地產就城規會於二零一一年一月二十一日對其申述作出的決定申請司法覆核。)

166. 秘書表示，和黃地產在提出申述的階段曾就分區計劃大綱圖中涉及把長江集團中心用地由「商業」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(1)」地帶的修訂提交申述書，而其代表出席了二零一一年一月二十一日舉行的聆訊，以闡述其申述的內容。現時提出的建議修訂涉及在《註釋》中列明長江集團中心用地所在的「商業(1)」地帶的規劃意向，以及在《說明書》中列明在該用地上所需提供的公眾泊車位、政府、機構或社區設施及公眾休憩用地，以反映經核准的計劃。

167. 秘書在回應一名委員的問題時表示，城規會規劃指引編號 33 訂明提出延期要求需給予兩個星期的通知，而城市規劃委員會的辦事程序與方法則訂明城規會文件須在會議舉行前七天送達。按照一般做法，會議的通知期是按曆日計算。

168. 秘書表示在接獲和黃地產二零一一年四月一日提出延期要求的信件後，已於二零一一年四月四日作出回覆，並邀請 F1 出席城規會於二零一一年四月八日舉行的會議，以解釋提出延期建議的理由。在二零一一年四月四日的信件中，F1 亦獲告知城規會可在其缺席的情況下進行聆訊。

169. 一名委員詢問在考慮 F1 的延期要求時須顧及哪些因素，以及批准延期要求將有何影響，秘書在回應時表示由於中區分區計劃大綱草圖於二零一零年七月刊憲，把圖則呈交行政長官會同行政會議核准的法定期限將於二零一一年六月屆滿。就此，城規會須加緊進行有關工作，以符合法定規定。倘若無法符合法定規定，便須向行政長官申請把呈交圖則的期限延長六個月。

170. 委員備悉按照既定的做法，城規會秘書處會在城規會會議舉行前 14 天通知申請人／申述人／提意見人出席會議。至於為進一步申述舉行的聆訊，F1 於二零一一年三月二十九日才接獲通知出席城規會的會議，這未能符合給予 14 天通知的既定做法。就此，委員初步認為應押後聆訊進一步申述，以符合既定的做法。不過，對於此個案的聆訊應押後多久，委員的意見不一。主席此時提出邀請 F1 的代表出席會議，向城規會闡述要求延期的理由。委員對此表示同意。

簡介和提問部分

171. 進一步申述人(F1)的以下代表此時獲邀出席會議：

黃永恩先生

陳淑玲女士

黃友翔先生

172. 規劃署的以下代表亦獲邀出席會議：

區潔英女士

港島規劃專員

靳嘉燕女士

高級城市規劃師／港島

173. 主席歡迎他們出席會議，並邀請 F1 的代表解釋建議延期舉行聆訊的理由。

174. F1 的代表黃永恩先生提出以下要點：

- (a) F1 在二零一一年三月二十九日(即舉行會議的日期前約六個工作天，因此通知期極短)獲發通知出席二零一一年四月八日舉行的會議，並於二零一一年四月一日(即舉行會議的日期前約四個工作天)收到有關文件。這不符合城規會規劃指引編號 33 所載提出延期要求須給予兩個星期通知的規定。為訂明長江集團中心用地應主要用作辦公室用途而建議對「商業(1)」地帶的「註釋」及《說明書》作出的修訂相當重要，因此須提交進一步申述。F1 需要較多時間就此事諮詢專業意見；以及
- (b) 和黃地產經諮詢法律意見後，決定就城規會於二零一一年一月二十一日拒絕接納 R7 的決定申請司法覆核。F1 在其申請中會要求推翻上述決定，並會作出一項聲明，即中區分區計劃大綱草圖已超越城規會在《城市規劃條例》下獲賦予的權力，所以一開始便是無效。倘若司法覆核申請獲判得直，而有關決定因而遭推翻，則中區分區計劃大綱草圖便須根據法律規定及法院的裁決重新獲考慮，而城規會在這次會議上為考慮進一步申述而付出的努力會完全白費。

175. 一名委員指出，城規會於二零一一年一月二十一日決定就長江集團中心用地提出建議修訂一事已轉知包括和黃地產(即 R7 及 F1)在內的申述人。因此，和黃地產應有超過兩個月時間跟進此事。該名委員詢問何以 R1 聲稱沒有足夠時間為二零一一年四月八日舉行的聆訊作準備。

176. 黃永恩先生在回應時表示，城規會於二零一一年一月二十一日決定不接納申述編號 R7。城規會在二零一一年一月二十一日考慮就分區計劃大綱草圖提交的申述和意見後，建議順應 R2 及 R5 的部分內容而作出一項修訂，具體列明「商業(1)」

地帶的規劃意向。和黃地產在提出申述的階段既沒有審視建議修訂，亦沒有就建議修訂提出意見。城規會在二零一一年二月十八日公布建議修訂以供提出進一步申述後，和黃地產於二零一一年三月十日提交了進一步申述(F1)，並於二零一一年三月二十九日接獲城規會的邀請，出席二零一一年四月八日舉行的會議。

177. 由於委員再無提出其他問題，主席表示城規會會在進一步申述人離席後商議延期聆訊的要求，並在稍後把決定通知F1。進一步申述人的代表和規劃署代表此時離席。

商議部分

178. 委員留意到城規會送達文件的安排符合其慣常做法，但所給予的出席會議通知不足 14 天。就此，他們普遍同意押後聆訊進一步申述。

179. 關於延期多久，委員備悉根據上述規劃指引，城規會在考慮有關因素及每個個案的情況後，最多只可批准押後會議四星期(由原先的聆訊日期起計)。一些委員認為由於 F1 提供的資料不足以支持延期兩個月的要求，進一步申述的聆訊只可押後較短時間。

180. 一些委員詢問在決定 F1 的聆訊日期前，是否需要取得相關申述人(即 R2 及 R5)和提意見人(即 C1)的同意。秘書在回應時表示，相關申述人和提意見人已獲邀出席是次會議為進一步申述舉行的聆訊，但他們或沒有出席會議，或沒有回覆。就此，城規會可在他們缺席的情況下考慮 F1 的聆訊日期。然而，倘城規會決定押後聆訊 F1，則相關申述人和提意見人亦會獲邀出席押後舉行的聆訊。

181. 經進一步商議後，城規會同意押後一星期(即押後至二零一一年四月十五日)聆訊就《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》提出的進一步申述。

通知

182. F1 的三名代表此時獲邀返回會議席上，並獲告知城規會決定押後一星期(即押後至二零一一年四月十五日)聆訊 F1。他們並無提出其他意見。主席多謝 F1 的代表出席會議，他們於此時離席。

[陸觀豪先生此時離席。]

議程項目 9 至 12

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-LFS/206

在劃為「康樂」地帶的

元朗流浮山第 129 約地段第 2093 號(部分)、第 2095 號(部分)、第 2096 號餘段(部分)及第 2102 號 A 分段(部分)

臨時露天存放雲石並闢設工場(為期三年)

(城規會文件第 8784 號)

覆核規劃申請編號 A/YL-LFS/207

在劃為「康樂」地帶的

元朗流浮山第 129 約地段第 2097 號(部分)、第 2215 號 A 分段餘段(部分)、第 2216 號(部分)、第 2217 號(部分)及第 2218 號餘段(部分)和毗連政府土地

臨時露天存放雲石並闢設工場(為期三年)

(城規會文件第 8785 號)

覆核規劃申請編號 A/YL-LFS/208

在劃為「康樂」地帶的

元朗流浮山第 129 約地段第 2094 號(部分)、第 2231 號餘段(部分)、第 2233 號(部分)、第 2234 號(部分)、第 2235 號(部分)及第 2237 號(部分)和毗連政府土地

臨時露天存放雲石並闢設工場(為期三年)

(城規會文件第 8786 號)

覆核規劃申請編號 A/YL-LFS/209

在劃為「康樂」地帶的

元朗流浮山第 129 約地段第 2095 號(部分)、第 2096 號餘段(部分)、第 2097 號(部分)、第 2098 號(部分)、第 2099 號(部分)、第 2217 號(部分)、第 2218 號餘段(部分)及第 2219 號餘段(部分)和毗連政府土地

臨時露天存放雲石(為期三年)

(城規會文件第 8787 號)

[聆訊以廣東話進行。]

183. 由於這四宗覆核申請性質類似，而且申請地點彼此接近，並位於同一「康樂」地帶內，委員同意一併考慮。

簡介和提問部分

184. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士	—	規劃署屯門及元朗規劃專員
林炳祺先生	—	申請人
吳德亮先生]	
鄭志華先生]	
李錦強先生]	申請人的代表
何慧敏女士]	
何梓賢先生]	
陳志基先生]	
陳志濤先生]	
袁培基先生]	
林廣城先生]	
何雪峰先生]	
夏德明先生]	
卓妙芬女士]	
林錦沖先生]	

黃一城先生]

185. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請屯門及元朗規劃專員向委員簡介覆核申請的背景。

[陳偉偉先生此時離席。]

186. 張綺薇女士借助 PowerPoint 投影片簡介覆核申請，並按有關文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把申請地點用作露天存放雲石並闢設工場(申請編號 A/YL-LFS/206 至 208) 及 露天 存 放 雲 石 (申 請 編 號 A/YL-LFS/209)。申請地點在流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖上劃為「康樂」地帶；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零一零年十一月十二日拒絕這四宗申請，理由如下：
 - (i) 持續佔用申請地點作申請用途，不符合「康樂」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 發展項目不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為並沒有特殊的情況可作為支持發展項目的理據，又有部門提出關於環境的負面意見，而且發展項目會對周邊地區的環境構成滋擾，亦不符合第 4 類地區鼓勵取締不協調用途的意向；以及
 - (iii) 進行相同／同類用途的對上先前申請獲小組委員會批給為期兩年的許可，以便讓申請人有時間遷移有關的用途。小組委員會已給予

申請人充足的時間，但申請人並無證明曾盡力遷移有關用途，亦沒有提供資料，解釋何以無法把有關用途遷往他處；

(c) 申請人爲支持覆核申請而提出的理據撮錄於有關文件第 3 段；

(d) 政府部門對覆核申請提出的意見撮錄於有關文件第 5 段，摘要如下：

(i) 獲徵詢意見的政府部門對覆核申請沒有進一步意見，並維持先前對第 16 條申請提出的觀點；

(ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示該署在過去三年並無接獲關於申請地點的環境的投訴。環保署署長不支持有關申請，因爲申請地點附近有民居，是易受影響的用途，而沿深灣路這條通道亦有民居，預料發展項目會對這個地區的環境構成滋擾；

(e) 在覆核申請及申請人所提交的進一步資料的法定公布期內，當局接獲了三份表示反對編號 A/YL-LFS/206、208 及 209 的申請的公眾意見書，以及兩份表示反對編號 A/YL-LFS/207 的申請的公眾意見書，有關意見撮錄如下：

(i) 創建香港認爲申請用途不符合該區「康樂」地帶的規劃意向，對環境造成損害。由於申請地點是有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)所指的第 4 類地區，因此不適宜作露天貯物用途。倘城規會批准有關申請，須訂定附帶條件，規定申請人提供優質美化環境計劃及設計得宜的圍欄；

- (ii) 一名市民留意到，通過一連串的臨時申請，有關的臨時用途實際上已變成永久用途。這名提意見人關注申請用途對空氣質素和交通安全造成的影響，以及四宗申請造成的累積性影響；
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於有關文件第 7 段的評估，並不支持覆核申請，有關評估撮錄如下：
- (i) 申請的用途並不符合「康樂」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。露天貯物和工場用途與康樂用途不相協調。再三批准把申請地點繼續用作這類用途，會妨礙在申請地點及緊鄰地區落實「康樂」地帶的規劃意向。申請人辯稱並沒有計劃／項目以落實「康樂」地帶，而且政府須提供整體配套設施，以落實「康樂」地帶的規劃意向。為此，由於「康樂」地帶內大部分土地屬私人擁有，落實「康樂」地帶的規劃意向須靠私營機構採取主動。不過，《改善流浮山鄉鎮及鄰近地區研究》已定出改善配套措施的多項方案，把流浮山區發展為生態文化旅遊景點；
- (ii) 申請人聲稱申請地點於一九九零年之前已作貯物用途。雖然決定「現有用途」的聲稱屬實與否並非城規會的管轄範圍，但規劃署的土地用途記錄顯示，《流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-LFS/1》於一九九零年八月十七日在憲報公布時，申請地點
- 乃作住宅用途（申請編號 A/YL-LFS/206）；
 - 部分範圍是休耕農地，部分範圍則作汽車修理用途（申請編號 A/YL-LFS/207）；

- 是休耕／已耕農地(申請編號 A/YL-LFS/208)；以及
- 東部是一個露天雲石存放場，南部及西部則分別作住宅和豬舍用途(申請編號 A/YL-LFS/209)；

申請書內並無提出有力的理據，令當局要偏離「康樂」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。雖然在有關「康樂」地帶內，申請地點附近有露天貯物用途和工場，但這些發展項目有很多乃屬違例，可能要面對執行管制行動；

- (iii) 申請地點在根據城規會規劃指引編號 13C 屬第 3 類地區時，先前曾獲批給規劃許可作同類用途。申請地點自城規會規劃指引編號 13D 起已重新分類為屬第 4 類地區，以反映城規會有意取締深灣路西北面受影響較少的近海岸地區的不協調用途。對上的先前申請擬在各申請地點作相同／同類的用途，由同一申請人提出，於二零零七年九月十四日獲小組委員會批准，為期兩年，以便讓申請人在有關地點重新分類為第 4 類地區後，有時間遷移申請地點上的用途。除了聲稱雲石貯存／工場業務利潤微薄，不足以支付高昂的遷移成本，申請人並無證明曾盡力遷移有關用途，亦沒有提供資料，解釋何以無法把有關用途遷往他處。覆核申請並不符合城規會規劃指引編號 13E，因為沒有特殊情況可作為支持申請用途的理據，公眾人士和環保署署長亦提出了負面意見，而且發展項目亦不符合第 4 類地區鼓勵取締不協調用途的意向；以及
- (iv) 申請地點須經單線雙程行車的深灣路進入，環保署署長認為，申請的用途會對申請地點

附近易受影響的民居及通往申請地點的通道沿路的民居的環境構成滋擾。

187. 主席繼而請申請人闡述申請。

188. 卓妙芬女士提出以下要點：

- (a) 申請地點作雲石存放場連工場用途已超過 20 年，當局並沒有收到區內附近住宅居民提出的反對。值得注意的是，表示反對申請的公眾意見書並非由區內居民所提交；
- (b) 申請人林炳祺先生已按照城規會提出的規劃許可附帶條件，落實及保養申請地點上的環保設施，而申請地點上的樹木和排水渠亦已妥為護理／保養；
- (c) 雲石工業屬夕陽工業，利潤微薄。申請人是申請地點的土地擁有人，以市值租金的一半。把用地出租予三名租客經營露天雲石存放場連工場。由於存放在申請地點的是大型雲石，把它們遷往其他地點的費用十分高昂，而經營者亦無法負擔其他用地的高昂市場租金。在此情況下，現有的經營者倘必須遷出申請地點，將被迫結束業務；
- (d) 申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「康樂」地帶，但直至現在還沒有落實地帶的計劃。因此，當局應容許繼續進行現有的雲石存放場連工場用途，否則有關用地將會丟空，浪費土地資源。此外，土地擁有人將既不能賺取租金收入，亦不會獲政府補償；
- (e) 申請人想知道將會由政府還是私營機構落實「康樂」地帶的規劃意向；以及
- (f) 把雲石存放場遷往別處需時僅六個月，但為免浪費土地資源，申請人請城規會從寬考慮申請，容許在申請地點繼續進行臨時用途，直至這些用地須用來發展所屬地帶的用途為止。

189. 林炳祺先生展示了地政總署就申請地點批出的短期豁免書的付款通知書，表示他已就申請地點的雲石存放用途支付了相關費用，亦已遵守所有的相關法例。他表示有關的貯物用途在分區計劃大綱圖把申請地點指定為「康樂」地帶前已經存在，並要求城規會從寬考慮申請，容許進行臨時用途。

190. 一名委員詢問申請地點的正式土地用途記錄及附近地區易受影響設施的位置。

191. 屯門及元朗規劃專員張綺薇女士在回應時，提及一幅顯示了該區土地用途記錄的繪圖，表示《流浮山及尖鼻咀中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-LFS/1》於一九九零年八月十七日在憲報公布時，只有申請編號 A/YL-LFS/209 的申請地點的東部作存放雲石的用途，其餘的申請地點則為住宅用途、豬舍和休耕／已耕農地。

192. 張綺薇女士在回應另一名委員的問題時表示，就環境滋擾而言，存放雲石的活動和工場的運作可能會造成空氣、噪音及水質污染，由於作業涉及使用重型貨車運送雲石，因此亦會對運送通道沿途的地方造成空氣及噪音方面的影響。

193. 申請人林炳祺先生指出，申請地點東北面的構築物已改作貨倉，不再是民居。他亦指出申請地點東面是一個五金工場，因此申請地點附近其實並沒有易受影響的設施。

194. 卓妙芬女士表示，雖然其中一個申請地點在不足 15 米外的地方有一個民居，但區內居民卻沒有對申請提出任何反對意見。她亦指出，申請地點邊界沿線的現有樹木獲得了妥當的護理，可以紓緩把申請地點用作露天存放雲石和工場而產生的塵埃影響。此外，並沒有關於申請地點的作業導致附近農地受到任何污染的報告。上述各點已證明環保署擔心申請用途造成環境滋擾並沒有理據支持。

195. 林炳祺先生補充說，元朗民政事務處並沒有接獲區內人士對申請提出的反對意見，而除環保署外，所有相關的政府部門都沒有對申請提出負面意見。他亦表示若當局不容許繼續經營雲石存放場，出席會議的各雲石行業工人將會失業。

196. 卓妙芬女士表示，申請人明白城規會有意通過把申請地點由第 3 類地區重新分類為第 4 類地區，取締深灣路西北面受影響較少的近海岸地區的不協調用途。然而，由於雲石行業利潤偏低，經營者難以找到租金相對較低的其他地點。一旦申請地點上的雲石存放場和工場結業，工人便會失業，土地擁有人亦會損失租金收入。此外，若申請地點不得進行任何臨時用途，亦等於浪費土地資源。因此，她請求城規會從寬考慮申請，容許繼續進行臨時用途，直至有具體計劃要落實申請地點劃為「康樂」地帶的意向為止。

197. 由於申請人及其代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人及其代表覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議有關覆核申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人、申請人的代表和屯門及元朗規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

198. 環保署助理署長(環境評估)謝展寰先生表示，申請地點附近的民居可能要面對潛在的環境滋擾，但實際的情況是環保署在過去三年並無接獲關於申請地點的環境的投訴。有見及此，倘城規會決定批准有關申請，環保署不予反對，前提是要附加一項指引性質的條款，告知申請人申請地點的作業要受環保法例規管。

199. 地政總署署長譚贛蘭女士留意到「康樂」地帶內大部分土地屬私人擁有，落實「康樂」地帶的規劃意向須靠私營機構採取主動，因此認為落實規劃意向可能要用很長的時間，如果在過渡期內不容許進行臨時用途，將會浪費土地資源。

200. 一些委員認為由於申請地點屬私人擁有，要落實「康樂」地帶的規劃意向存在困難，因此可以從寬考慮申請。

201. 秘書在回應一名委員的問題時表示，申請地點在根據城規會規劃指引編號 13C 屬第 3 類地區時，先前曾獲批給規劃許可作同類用途。城規會規劃指引編號 13D 於二零零五年十一月頒布，申請地點被重新分類為第 4 類地區，以反映城規會有意取締深灣路西北面受影響較少的近海岸地區的不協調用途。當

局於二零零七年批給先前的許可時曾告知申請人，給予為期兩年的許可，是為了解申請人有時間把申請地點的用途遷往其他合適地點。

202. 秘書在回應一名委員的詢問時表示，城規會規劃指引編號 13(即關於露天貯物及港口後勤用途的申請)每兩至三年檢討一次，以顧及規劃情況的變化。指引的現行版本為城規會規劃指引編號 13E，於二零零八年十月頒布，至今已採用超過兩年。

203. 經一番討論後，委員同意有需要檢討申請地點根據城規會規劃指引編號 13E 的分類。秘書考慮到現行指引已採用超過兩年，建議聯同環保署對指引進行全面檢討。委員表示同意。

204. 委員繼而討論可批出為期多久的臨時許可。一名委員留意到申請人聲稱雲石存放場可在六個月內遷移，認為批給為期一年的臨時許可已足夠。然而，一些委員認為申請地點上的申請用途可予容忍，直至城規會規劃指引編號 13E 的檢討有結果為止。委員經考慮上述因素後，認為為期兩年的臨時許可恰當。此外，委員亦同意附加一項指引性質的條款，說明申請地點的作業要受環保法例規管。

A/YL-LFS/206

205. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，至二零一三年四月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得有《道路交通條例》所界定的中型或重型車輛(即重量超過 5.5 公噸以上)或貨櫃車拖架／拖頭在申請地點作業；

- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點任何樹木周圍一米的範圍內存放／棄置任何物料；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上為美化環境而栽種的植物必須經常保護和護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點上根據編號 A/YL-LFS/164 的申請闢設的排水設施必須經常保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月八日或之前)，提交申請地點上現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月八日或之前)，提交車輛出入通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月八日或之前)，落實車輛出入通道的建議，而有關落實情況必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關落實情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (g)、(h)、(i)、(j) 或 (k) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

206. 城規會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行發展項目前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給有效期較短(兩年)的許可，以便等待申請地點根據城規會規劃指引編號 13E 的分類的檢討結果；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，申請地點所在的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，未經元朗地政專員批准，不得在該地段搭建任何構築物，申請人必須申請短期豁免書，把有關地段上的違例構築物正規化。倘元朗地政處沒有收到／批准短期豁免書的申請，而申請地點上的違例情況繼續存在，他會考慮對註冊擁有人採取適當的強制執行行動。申請地點須從深灣路進入，途經政府土地和私人土地。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予該私人土地的通行權；
- (e) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能會對環境造成的滋擾，並且要留意申請地點的作業要受環保法例規管；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類

別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須修訂通道安排，讓申請人提出的申請(編號 A/YL-LFS/207 至 209)涉及的相關地點能共用同一個出入口，以及按照最新的路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者能配合現有行人路的情況)，在深灣路的出入口建造車輛出入通道；並須在申請地點入口實施足夠的排水措施，防止地面徑流由申請地點流往附近的公共道路／渠管；
- (h) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚註明。倘申請人擬申請豁免設置某些消防裝置，須向消防處處長提出理據，以供考慮；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，這宗申請獲批給規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點現有的違例構築物作出追究。屋宇署如發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。用作辦公室的貨櫃屬臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定發展密度。根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，所有建築物均須設有緊急車輛通道。

A/YL-LFS/207

207. 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。這項規劃許可屬臨時性

質，有效期為兩年，至二零一三年四月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得有《道路交通條例》所界定的中型或重型車輛(即重量超過 5.5 公噸以上)或貨櫃車拖架／拖頭在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點任何樹木周圍一米的範圍內存放／棄置任何物料；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上為美化環境而栽種的植物必須經常保護和護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點上根據編號 A/YL-LFS/161 的申請關設的排水設施必須經常保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月八日或之前)，提交申請地點上現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月八日或之前)，提交車輛出入通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月八日或之前)，落實車輛出入通道的建議，而有關落實情況必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關落實情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

208. 城規會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行發展項目前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給有效期較短(兩年)的許可，以便等待申請地點根據城規會規劃指引編號 13E 的分類的檢討結果；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，申請地點所在的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，未經元朗地政專員批准，不得在該地段搭建任何構築物。倘在申請地點內發現任何違反短期豁免書第 3175 號及第

3176 號的條件的情況，他保留對該等情況執行管制行動的權利。申請人必須申請短期租約，把有關地段上的違例佔用政府土地正規化。倘元朗地政處沒有收到／批准短期租約的申請，而申請地點上的違例情況繼續存在，他會考慮對佔用人採取適當的土地管制行動。申請地點須從深灣路進入，途經政府土地和一條路徑。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予該路徑的通行權；

- (e) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能會對環境造成的滋擾，並且要留意申請地點的作業要受環保法例規管；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須修訂通道安排，讓申請人提出的申請（編號 A/YL-LFS/206、208 及 209）涉及的相關地點能共用同一個出入口，以及按照最新的路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號（視乎何者能配合現有行人路的情況），在深灣路的出入口建造車輛出入通道；並須在申請地點入口實施足夠的排水措施，防止地面徑流由申請地點流往附近的公共道路／渠管；
- (h) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚註明。倘申請人擬申請豁免設置某些消防裝置，須向消防處處長提出理據，以供考慮；以及

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，這宗申請獲批給規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點現有的違例構築物作出追究。屋宇署如發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。用作辦公室的貨櫃屬臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第VII部規管。倘若申請地點並非毗連一條至少闊4.5米的街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，釐定發展密度。根據《建築物(規劃)規例》第41D條，所有建築物均須設有緊急車輛通道。

A/YL-LFS/208

209. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，至二零一三年四月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得有《道路交通條例》所界定的中型或重型車輛(即重量超過5.5公噸以上)或貨櫃車拖架／拖頭在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點任何樹木周圍一米的範圍內存放／棄置任何物料；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上為美化環境而栽種的植物必須經常保護和護理；

- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點上根據編號 A/YL-LFS/162 的申請闢設的排水設施必須經常保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月八日或之前)，提交申請地點上現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月八日或之前)，提交車輛出入通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月八日或之前)，落實車輛出入通道的建議，而有關落實情況必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關落實情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

210. 城規會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行發展項目前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給有效期較短(兩年)的許可，以便等待申請地點根據城規會規劃指引編號 13E 的分類的檢討結果；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，申請地點所在的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，未經元朗地政專員批准，不得在該地段搭建任何構築物。倘在申請地點內發現任何違例構築物(包括經改裝的貨櫃)及任何違反短期豁免書第 2481 號的條件的情況，他保留對該等情況執行管制行動的權利。申請人必須申請短期豁免書／短期租約，把申請地點上的違例構築物及違例佔用政府土地的情況正規化。倘元朗地政處沒有收到／批准短期租約／短期豁免書的申請，而申請地點上的違例情況繼續存在，他會考慮對佔用人採取適當的土地管制／執行契約條款行動。申請地點須從深灣路進入，途經政府土地和一條路徑。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予該路徑的通行權；
- (e) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能會對環境造成的滋擾，並且要留意申請地點的作業要受環保法例規管；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類

別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須修訂通道安排，讓申請人提出的申請（編號 A/YL-LFS/206、207 及 209）涉及的相關地點能共用同一個出入口，以及按照最新的路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號（視乎何者能配合現有行人路的情況），在深灣路的出入口建造車輛出入通道；並須在申請地點入口實施足夠的排水措施，防止地面徑流由申請地點流往附近的公共道路／渠管；
- (h) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚註明。倘申請人擬申請豁免設置某些消防裝置，須向消防處處長提出理據，以供考慮；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，這宗申請獲批給規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點現有的違例構築物作出追究。屋宇署如發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。用作辦公室的貨櫃屬臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，釐定發展密度。根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，所有建築物均須設有緊急車輛通道。

A/YL-LFS/209

211. 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。這項規劃許可屬臨時性

質，有效期為兩年，至二零一三年四月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得有《道路交通條例》所界定的中型或重型車輛(即重量超過 5.5 公噸以上)或貨櫃車拖架／拖頭在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點任何樹木周圍一米的範圍內存放／棄置任何物料；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上為美化環境而栽種的植物必須經常保護和護理；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點上根據編號 A/YL-LFS/163 的申請關設的排水設施必須經常保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月八日或之前)，提交申請地點上現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月八日或之前)，提交車輛出入通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月八日或之前)，落實車輛出入通道的建議，而有關落實情況必須符合路政署署長或城市規劃委員會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關落實情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

212. 城規會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行發展項目前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給有效期較短(兩年)的許可，以便等待申請地點根據城規會規劃指引編號 13E 的分類的檢討結果；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，申請地點所在的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，未經元朗地政專員批准，不得在該地段搭建任何構築物。倘在申請地點內發現任何違反短期豁免書第 3176 號的條

件的情況，他保留對該等情況執行管制行動的權利。申請人必須申請短期租約／短期豁免書，把有關地段上的違例佔用政府土地情況及申請地點上的違例構築物正規化。倘元朗地政處沒有收到／批准短期租約／短期豁免書的申請，而申請地點上的違例情況繼續存在，他會考慮對佔用人／註冊擁有人採取適當的土地管制／執行契約條款行動。申請地點須從深灣路進入，途經政府土地和一條路徑。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予該路徑的通行權；

- (e) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能會對環境造成的滋擾，並且要留意申請地點的作業要受環保法例規管；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須修訂通道安排，讓申請人提出的申請(編號 A/YL-LFS/206 至 208)涉及的相關地點能共用同一個出入口，以及按照最新的路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者能配合現有行人路的情況)，在深灣路的出入口建造車輛出入通道；並須在申請地點入口實施足夠的排水措施，防止地面徑流由申請地點流往附近的公共道路／渠管；
- (h) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚註明。倘申請人擬申請豁免設置某些消防裝置，須向消防處處長提出理據，以供考慮；以及

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，這宗申請獲批給規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點現有的違例構築物作出追究。屋宇署如發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。用作辦公室的貨櫃屬臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第VII部規管。倘若申請地點並非毗連一條至少闊4.5米的街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，釐定發展密度。根據《建築物(規劃)規例》第41D條，所有建築物均須設有緊急車輛通道。

議程項目 4

[公開會議]

有關《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-SKC/F》
進一步考慮新圖則
(城規會文件第 8789 號)

[聆訊以廣東話進行。]

213. 下列委員已就此議項申報利益：

謝展寰先生 助理署長(環境評估)	—	環境保護署的綜合廢物管理設施是正在考慮的石鼓洲分區計劃大綱草圖的其中一項建議
林群聲教授]	
李行偉教授]	
盧偉國博士]	環境諮詢委員會的成員
邱麗萍女士]	
邱榮光博士]	

214. 委員同意上述委員涉及的是間接而非重大的利益，因此他們可以留席。委員得悉邱麗萍女士和邱榮光博士已經離席，而林群聲教授、李行偉教授和盧偉國博士則已就未能出席會議致歉。

215. 下列規劃署、環境保護署(下稱「環保署」)和漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的代表此時獲邀出席會議：

鍾文傑先生	—	規劃署西貢及離島規劃專員
區偉光先生	—	環保署助理署長(自然保育及基建規劃)
呂炳漢先生	—	環保署首席環境保護主任(基建規劃)
楊嘉儀女士	—	漁護署高級自然護理主任

216. 主席歡迎上述人士出席會議，並請鍾文傑先生向委員簡介有關文件。

217. 鍾文傑先生借助 PowerPoint 投影片，向委員簡介新的石鼓洲分區計劃大綱草圖，內容如下：

- (a) 在二零一一年二月二十五日的城規會會議上，環保署向城規會簡介《都市固體廢物管理政策大綱(2005-2014)》所載主要措施的進展及擬議的綜合廢物管理設施，該綜合廢物管理設施是整體廢物處理和排放設施的一個組成部分，而這些設施旨在處理本地的廢物。城規會在同一會議上初步考慮了石鼓洲分區計劃大綱草圖，並同意該草圖適宜提交離島區議會進行諮詢；
- (b) 當局於二零一一年三月二十一日諮詢離島區議會轄下的旅遊漁農及環境衛生委員會。長洲鄉事委員會和大嶼山南區鄉事委員會的代表在討論開始前向規劃署提交了兩封信，表示反對擬議的綜合廢物管理設施；

- (c) 討論進行期間，旅遊漁農及環境衛生委員會的委員關注的主要是擬設於石鼓洲的綜合廢物管理設施，並沒有對分區計劃大綱草圖的土地用途地帶提出具體的意見。該委員會通過了一項動議，表示反對諮詢文件，並要求政府終止在石鼓洲興建焚化設施的計劃；
- (d) 旅遊漁農及環境衛生委員會和兩個鄉事委員會所表達的意見主要關乎公眾諮詢不足問題、綜合廢物管理設施的選址問題、綜合廢物管理設施的環境問題，以及整體的廢物管理策略和對焚化設施的需求；
- (e) 規劃署經諮詢環保署和漁護署後，對離島區議會轄下的旅遊漁農及環境衛生委員會和兩個鄉事委員會的觀點提出了意見，有關意見詳載於文件第 4 段，摘錄如下：

公眾諮詢不足問題

- (i) 環保署就擬議的綜合廢物管理設施進行了廣泛的公眾參與活動。二零零八年二月至五月，環保署為立法會環境事務委員會、屯門區議會和離島區議會、長洲鄉事委員會和長洲居民(以公眾論壇的形式)舉行簡介會。二零零九年九月，一個代表團前往東京和大阪考察日本使用先進焚化科技處理廢物和污泥的情況，代表團的成員包括環保署的代表和屯門區議會及離島區議會的 26 名議員；
- (ii) 環保署自二零一一年二月十七日根據《環境影響評估條例》公布有關綜合廢物管理設施的環境影響評估報告以來，已向各持份者進行了進一步的諮詢；
- (iii) 擬備石鼓洲分區計劃大綱草圖與處理環境影響評估報告的工作同步進行。城規會於二零一一年二月二十五日考慮分區計劃大綱草

圖，並同意適宜就該份草圖諮詢離島區議會；

- (iv) 在此會議上，離島區議會和鄉事委員會的意見已向城規會報告。倘城規會同意，分區計劃大綱圖便會根據條例第 5 條正式刊憲。在為期兩個月的展示期內，公眾可向城規會提交申述，而所有收到的申述亦可供公眾提出意見。根據法定制圖程序，當局會全面諮詢公眾；

綜合廢物管理設施的選址問題

- (v) 環保署於二零零二年成立了由學者、專業人士和環保組織成員組成的諮詢小組，負責就選用的科技及在香港挑選興建大型廢物管理設施的合適用地應採用的準則提出意見。該小組於二零零七至零八年進行了涵蓋所有合適政府用地的詳細選址研究，並根據一系列的準則研究這些可能用以發展有關設施的用地，最後選定屯門的曾咀用地和近石鼓洲的人工島，以作進一步考慮；

- (vi) 二零零八年一月二十九日，當局向立法會環境事務委員會報告綜合廢物管理設施選址活動的結果。環保署經考慮環境影響評估報告的結果、與選址有關的其他因素和香港的整體廢物管理策略後，認為石鼓洲是發展首項現代綜合廢物管理設施的一幅較可取用地，有關的考慮因素如下：

- 一 石鼓洲附近的人工島較接近港島和九龍的廢物轉運站，綜合廢物管理設施的運作將會較為環保和符合成本效益；
- 一 石鼓洲距離主要的人口聚居地較遠；

- 一 在興建和運作的階段，綜合廢物管理設施可與附近的島嶼(特別是長洲)產生正面的經濟協同效應，包括增加就業機會、渡輪服務，以及在這項設施工作或到訪設施的人士所從事的其他經濟活動；
- 一 就香港的廢物管理設施而言，在石鼓洲附近的人工島發展綜合廢物管理設施用地，能達致平衡的空間分布；

綜合廢物管理設施的環境問題

- (vii) 綜合廢物管理設施的環境影響評估研究於二零零八年展開，就有關項目和其他發展項目對所涉地區的直接、間接及累積影響作出評估，涵蓋範圍包括噪音、空氣、水質、廢物、生態、漁業、衛生、景觀和文化遺產。環境影響評估提出了適當的紓減影響措施建議，確保這項設施對環境的影響能紓減至可以接受的水平；
- (viii) 對於綜合廢物管理設施的環境問題，離島區議會的旅遊漁農及環境衛生委員會及兩個鄉事委員會提出的意見涉及空氣質素、衛生、生態(包括海洋生態)及漁業方面的影響，而環境影響評估研究已充分處理這些問題；
- (ix) 二零一一年三月二十一日，環境諮詢委員會轄下的環境影響評估小組委員會同意向環境諮詢委員會全體大會的委員建議通過綜合廢物管理設施的環境影響評估報告，同時附加一些條件；

整體廢物管理策略及對焚化設施的需求

- (x) 二零一一年一月四日，政府公布關於推行廢物管理策略的計劃。這項計劃的目標是「減

廢、回收、妥善處理廢物」，當中三個核心策略分別是(i)加強推行源頭減廢及回收；(ii)設置現代化的廢物處理設施；以及(iii)適時擴建現有堆填區；

(xi) 當局因應廢物管理策略，同時研究制定一系列的行動計劃，具體措施包括：提高都市固體廢物的回收目標，在二零一五年或之前達到 55% 的回收率；在地區層面推廣廢物回收；源頭減廢；設置先進的廢物處理設施，以及適時落實擴建堆填區的計劃；

(xii) 環保署於二零一一年二月二十五日向城規會簡介上述管理策略，並解釋有需要在石鼓洲發展綜合廢物管理設施；以及

(f) 當局借此機會對石鼓洲分區計劃大綱圖進行修訂，內容詳載於文件第 5 段。

218. 經商議後，城規會備悉離島區議會轄下的旅遊漁農及環境衛生委員會對《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-SKC/E》的意見及當局的回應，並且同意：

(a) 載於文件附錄 1 的《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-SKC/F》(刊憲時將重新編號為 S/I-SKC/1) 及載於文件附錄 2 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；

(b) 載於文件附錄 3 的《說明書》適宜用來闡述城規會就石鼓洲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標；以及

(c) 《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖展示，以供公眾查閱，並且以城規會的名義發出。

議程項目 13

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號A/DPA/YL-NSW/12-2
申請把元朗南生圍第123約地段第1520號餘段、第1534號、
第1604號及毗連政府土地上進行擬議高爾夫球場及住宅發展計
劃(申請編號A/DPA/YL-NSW/12)的展開發展期限再延長三
年，至二零一三年十二月十八日止
(城規會文件第8788號)

[聆訊以廣東話進行。]

申報利益

219. 由於這宗申請由南生圍建業有限公司和恒基兆業地產有
限公司(下稱「恒地」)旗下的附屬公司 Kleener Investment
Ltd.提交，下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--|
| 陳旭明先生 | — 目前與恒地有業務往來 |
| 劉智鵬博士 | — 有一名近親擔任恒地的顧問 |
| 劉志宏博士 | — 擔任恒地項目的顧問 |
| 梁宏正先生 | — 為一間非政府機構的董事，而該
非政府機構最近接受了恒地主席
家屬的捐獻 |
| 陸觀豪先生 | — 為香港中文大學(下稱「中大」)
校董會的成員，而中大亦有接受
恒地主席家屬的捐獻 |

220. 由於此議項只是考慮申請人的延期要求，委員同意上述
委員可留在會議席上。委員知悉，劉智鵬博士、劉志宏博士和
陸觀豪先生已經離席，陳旭明先生和梁宏正先生已就無法出席
會議致歉。

221. 秘書按文件的內容，向委員簡介覆核申請的背景。申請
人申請覆核鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在二零一零年十二月

十日拒絕這宗申請的決定。申請人的律師於二零一一年三月二十三日及二零一一年三月二十九日致函秘書，要求城規會延期兩個月才對覆核申請作出決定，讓申請人有更多時間提交進一步資料，或提出有關覆核的申述。這項要求符合城規會規劃指引編號 33 所訂明的延期準則，因為申請人需要更多時間為覆核聆訊準備進一步資料，而且申請人也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

222. 經商議後，城規會決定應申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請，以待申請人提交進一步資料。城規會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 14

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求根據《城市規劃條例》第 17 條
覆核城市規劃委員會就履行規劃申請編號
A/DPA/YL-NSW/12 的規劃許可附帶條件所作的決定
在元朗南生圍第 123 約地段第 1520 號餘段、第 1534 號、
第 1604 號及毗連政府土地上
進行擬議高爾夫球場及住宅發展計劃
(城規會文件第 8790 號)

[聆訊以廣東話進行。]

223. 由於這宗申請由南生圍建業有限公司及恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)其下一家附屬公司 Kleener Investment Ltd.提交，以下委員已就此議項申報利益：

陳旭明先生 — 目前與恒地有業務往來

劉智鵬博士 — 有近親是恒地的顧問

- | | | |
|-------|---|---------------------------------------|
| 劉志宏博士 | — | 恒地項目的顧問 |
| 梁宏正先生 | — | 為一間非政府機構的董事，而該非政府機構最近接受了恒地主席家屬的捐獻 |
| 陸觀豪先生 | — | 為香港中文大學(下稱「中大」)校董會的成員，而中大曾接受恒地主席家屬的捐獻 |

224. 委員認為梁宏正先生、劉智鵬博士和陸觀豪先生涉及的乃間接的利益，同意他們可以留席。委員得悉劉智鵬博士、劉志宏博士和陸觀豪先生已離席，而陳旭明先生和梁宏正先生則已就無法出席會議致歉。

225. 秘書按文件所載的內容向委員簡介這宗個案的背景，有關內容如下：

- (a) 一九九四年八月二十六日，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在附有條件的情況下，裁定這宗申請得直，而樞密院於一九九六年亦維持上訴委員會的決定。有關規劃許可的有效期已延長了三次，直至二零一零年十二月十八日止，但申請人第四度要求延長有關規劃許可的有效期，卻於二零一零年十二月十日被小組委員會拒絕。申請人已申請覆核小組委員會的決定；
- (b) 二零一零年九月二十日，申請人提交了經修訂的總綱發展藍圖、園境設計總圖和技術報告，以履行有關規劃許可的附帶條件。二零一零年十二月一日，規劃署署長告知申請人，他所提交的經修訂總綱發展藍圖嚴重偏離獲核准的發展計劃，因此不能視作履行規劃許可附帶的條件(c)項。由於園境設計總圖和技術報告全部依據經修訂的總綱發展藍圖擬備，因此亦不能視作符合相關的條件；
- (c) 二零一零年十二月六日，申請人的律師致函城規會秘書，表示他們不同意規劃署署長的意見，並要求

把爭議事項交由城規會審理。二零一零年十二月十七日，城規會作出決定，認為經修訂的總綱發展藍圖對核准計劃作出了重大的修改，並且備悉相關的政府部門認為技術報告不能接受，因此，條件(c)、(d)、(f)至(w)項均不能視作已妥為履行；

(d) 二零一一年一月二十七日，申請人的律師致函城規會秘書，要求根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17 條，覆核城規會所作的決定；

(e) 條例第 17 條適用的情況，是申請人因城規會決定拒絕批給規劃許可或加入批給規劃許可的條件而感到受屈。這項條文涵蓋的範圍，不包括容許申請人要求覆核城規會對履行規劃許可附帶條件所作的決定；以及

(f) 經尋求的法律意見確定，城規會所作的決定不能根據條例第 17 條進行覆核，因為有關決定並不涉及進一步行使城規會根據條例第 16 條獲授的權力。

226. 經商議後，城規會備悉，就履行申請(編號 A/DPA/YL-NSW/12)的規劃許可附帶條件而言，並無條文容許申請人可根據條例第 17 條覆核城規會所作的決定。

議程項目 15

[公開會議]

有關考慮《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8792 號)

[會議以廣東話進行。]

申報利益

227. 下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------------------------|---|---|
| 陳曼琪女士 | — | 在該區擁有物業 |
| 陳偉偉先生
(以運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)的身分) | — | 是香港鐵路公司管理局的候補委員，而香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)是申述人之一(R4) |
| 陸觀豪先生 | — | 是八達通卡有限公司董事局成員，而港鐵公司是該公司的主要股東。港鐵公司是申述人之一(R4) |

228. 由於此議項屬程序性質，無須進行商議，委員同意上述委員可以留席。委員得悉陳偉偉先生和陸觀豪先生已離席，而陳曼琪女士則已就無法出席會議致歉。

229. 秘書報告：

- (a) 二零一零年十一月十九日，《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》所收錄的修訂項目根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共收到 1313 份申述。當局於二零一一年一月二十八日公布有關申述，為期三個星期，以供公眾提出意見，其間收到一份意見書。五名申述人(R614、R857、R994、R1029 和 R1094)其後致函城規會，表示他們並沒有提交有關的申述。該五份申述書的記錄已從登記冊中刪除，申述編號則略過。有效的申述共 1308 份，申述編號仍維持不變；
- (b) 建議由城規會全體委員考慮有關的申述和意見，因為修訂項目涉及為該區訂定建築物高度限制，已引起公眾和區內人士關注。此外，亦建議把申述分成三組進行聆訊：
- (i) 第一組(R2 至 R4) — R2 涉及的是建築物高度限制、非建築用地、建築物空隙和其他一般的修訂。R3 和 R4 則涉及個別的「住宅

(甲類)」用地和「其他指定用途」註明「地下鐵路車廠與上蓋的商業及住宅發展」用地的修訂；

- (ii) 第二組(R1 和 R5) – R1 和 R5 涉及「政府、機構或社區」用地；以及
- (iii) 第三組(R6 至 R1313 和 C1) – 這些申述和意見涉及啓德大廈的建築物高度、非建築用地和建築物空隙的限制，而啓德大廈劃為「住宅(甲類)」地帶。

230. 經商議後，城規會同意採用擬議的聆訊安排，以考慮文件第2段詳載的申述和意見。

議程項目 16

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第8條將《大浪西灣發展審批地區草圖編號DPA/SK-TLSW/1A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第8793號)

[聆訊以廣東話進行。]

申報利益

231. 下列委員已就此議項申報利益：

葉滿華先生 – 曾擔任西貢鄉事委員會執行委員會的顧問

232. 由於此議項屬程序性質，無須進行商議，委員同意上述委員可留在會議席上。

233. 秘書向委員簡介文件的內容。

234. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和 II 的《大浪西灣發展審批地區草圖編號 DPA/SK-TLSW/1A》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《大浪西灣發展審批地區草圖編號 DPA/SK-TLSW/1A》最新的《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該份發展審批地區草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 同意最新的《說明書》適宜連同該份發展審批地區草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 17

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第8條將《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8794 號)

[聆訊以廣東話進行。]

235. 鑑於議項 8《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》的進一步申述已延期考慮，城規會同意撤回本議項。

議程項目 18

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/24A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8795 號)

[聆訊以廣東話進行。]

申報利益

236. 以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|--------------------------------------|-----|--|
| 梁焯輝先生
(以規劃署
署長的身分) | — | 房屋委員會(簡稱房委會)轄下
建築小組委員會和策劃小組委
員會的委員。房委會負責把前
葵涌已婚警察宿舍用地改劃用
途地帶的修訂,以作出租公屋
發展(分區計劃大綱圖編號
S/KC/22) |
| 曾裕彤先生
(以民政事務總署
助理署長(2)的身
分) | — | 民政事務總署署長的代表,民
政事務總署署長是房委會轄下
策劃小組委員會和資助房屋小
組委員會的委員 |
| 譚贛蘭女士
(以地政總署署長
的身分) |]] | 房委會委員 |
| 黃遠輝先生 |]] | |
| 陳漢雲教授 | — | 房委會轄下建築小組委員會委
員 |
| 盧偉國博士 | — | 房委會轄下建築小組委員會委
員 |
| 葉滿華先生 | — | 房委會轄下建築小組委員會前
主席、策劃小組委員會和投標
小組委員會的委員 |
| 鄭恩基先生 | — | 他的配偶為房屋署總建築師 |
| 陳旭明先生 | — | 與房委會有生意往來 |

- 鄧淑明博士 — 葵青區議員
- 鄭心怡女士 — 位於該區昌榮路／國瑞路交界發展地盤的獲授權人

237. 由於此議項屬程序性質，無須進行商議，委員同意上述委員可留在會議席上。委員備悉陳漢雲教授已經離席，而曾裕彤先生、盧偉國博士、陳旭明先生及鄧淑明博士已就未能出席會議致歉。

238. 秘書向委員簡介詳載於文件的內容。

239. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 A 和附件 B 的《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/24A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過載於文件附件 C 的《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/24A》最新的《說明書》，該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該份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標；以及
- (c) 同意最新的《說明書》適宜連同該份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 19

240. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 20

其他事項

[會議以廣東話進行。]

241. 餘無別事，會議在晚上九時四十分結束。