

二零一三年十二月二十日舉行的城市規劃委員會
第 1048 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

黃仕進教授

馬錦華先生

陳福祥先生

陳漢雲教授

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

何培斌教授

林光祺先生

劉智鵬博士

劉興達先生

劉文君女士

李美辰女士

梁宏正先生

陸觀豪先生

邱浩波先生

邱榮光博士

黃令衡先生

馬詠璋女士

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

許智文教授

黎慧雯女士

何立基先生

梁慶豐先生

張孝威先生

陳祖楹女士

李律仁先生

陳仲尼先生

李偉民先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李健成先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一三年十二月六日第 1047 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一三年十二月六日第 1047 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

[會議以廣東話進行。]

[馬詠璋女士及邱榮光博士此時暫時離席。]

(i) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2012 年第 1 號
在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路
第 46 約地段第 758 號 B 分段餘段(部分)、
第 767 號 B 分段(部分)及毗鄰政府土地
臨時露天貯存新舊不銹鋼材料(為期三年)
(申請編號 A/NE-MUP/63)

2. 秘書報告，這宗上訴是反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-MUP/63)的決定。該宗申請提出在萬屋邊分區計劃大綱核准圖上劃為「農業」地帶的地方臨時露天貯存新舊不銹鋼材料，為期三年。

3. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一三年六月十九日就這宗上訴進行聆訊，並於二零一三年十二月九日駁回有關上訴，主要的考慮因素如下：

- (a) 上訴人聲稱有關的露天貯物用途在萬屋邊中期發展審批地區圖刊憲前已經開始。上訴委員會備悉法院曾於一九九四年的一宗執管個案的法律程序中討論

有關上訴地點「現有用途」的論據，而上訴委員會於一九九九年亦曾就先前一宗涉及相同用途及地點的上訴個案討論有關論據。上訴委員會認為上訴人嘗試提出同樣的理據來解說「現有用途」，是濫用有關的程序；

- (b) 上訴委員會不同意上訴人指上訴地點附近環境的特色已變成以「工地」為主這一說法。根據二零一三年一月的航攝照片，上訴委員會認為上訴地點附近一帶的環境富農業及鄉郊特色，露天貯物用途與附近環境的特色並不協調；
- (c) 上訴委員會認為上訴地點的復耕潛力高，可作農業用途。上訴人不是農夫，而且沒有誘因把上訴地點關作農業用途，這一點並不是一個可以從優考慮批給規劃許可的因素；而上訴人表示如果這宗規劃許可申請遭拒絕，上訴地點便會被閒置，使環境變差，而且浪費寶貴的土地資源，這一說法也不是這樣一個因素；
- (d) 上訴委員會不認為上訴人有證明其已履行有關「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，因為政府部門有負面意見，地區人士也提出反對，而且上訴地點屬於該指引所指的第 3 類地區，先前未曾獲批給規劃許可；
- (e) 規劃署曾於一九九六年表示支持有關申請，但這一點對這宗上訴個案並無影響，況且有關申請最後亦被城規會駁回；
- (f) 上訴人未能指出上訴地點與城規會駁回的 16 宗在沙頭角公路兩旁的同類申請有何不同之處；
- (g) 雖然上訴人聲稱他需要得到臨時規劃許可，以便另找地點經營其生意，但上訴委員會認為難以想像為何上訴人自一九九六年首次提出申請後，在過去 17 年來一直無法找到另一個地點經營其生意；以及

(h) 上訴委員會認為批准這宗申請會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例，導致該區環境的質素逐漸下降。

4. 上訴摘要和上訴委員會裁決書的副本已分送各委員參考。

(ii) 城市規劃上訴個案編號：2012 年第 14 號
擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」用地的九龍牛池灣村測量約份第 2 約地段第 1663 號(部分)興建屋宇
(申請編號 A/K12/39)

5. 秘書報告，這宗上訴是反對城規會在覆核後駁回一宗申請(編號 A/K12/39)的決定。該宗申請擬在牛池灣分區計劃大綱核准圖上劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」範圍的用地興建屋宇。

6. 城市規劃上訴委員會於二零一三年十月八日就這宗上訴進行聆訊。二零一三年十一月二十六日，城市規劃上訴委員會以三比二的多數票裁定上訴得直。大部分委員的主要考慮因素如下：

(a) 該上訴地點從一九八九年起已被政府劃為「政府、機構或社區」地帶，當中部分土地多年前已被預留作興建社區會堂之用。然而，擬議社區會堂一直未見興建，此舉影響了上訴人的土地，使其未能發展，對上訴人不公平；

(b) 上訴地點附近有大量構築物，上訴人的擬議發展與其周圍環境並非不相協調。倘先前在該地點的構築物並非在火警中焚毀，該構築物仍會存在，並成為牛池灣村的重要組成部分；

(c) 批准這宗申請，不會立下不良先例，因為無論是以前或將來，該片土地都會被劃為「政府、機構或社區」地帶。任何在該「政府、機構或社區」地帶的

發展或重建方案都會遇到風險因素。鑑於大部分人
不願承擔有關風險，預計同類申請不會很多；

[劉興達先生此時到席。]

(d) 在當局就該上訴地點四周範圍的規劃意向作出決定
後，區內已闢設若干社區設施，例如濕貨市場、體
育館、文娛中心，以及消防局等，之後再也沒有興
建其他設施。對於是否有迫切需要闢設社區會堂，
委員有所懷疑；以及

(e) 批准這宗申請，將不會妨礙落實上訴地點的規劃意
向。有需要時，政府可以引用相關法例收回土地。
鑑於政府沒有行動，批准這宗申請是合理的做法。

7. 城市規劃上訴委員會亦備悉，少數委員認為，倘零碎地
批准這宗申請，會窒礙該地方的規劃和發展的完整性，並立下
不良先例。他們認為更合適的做法是根據第 12A 條提出申請，
要求改變上訴地點的土地用途地帶，以供考慮擬議發展。這
樣，當局可全面徵詢區內人士的意見。此舉可避免零碎地批准
申請，亦符合以公眾利益為重的規劃意向。

[梁宏正先生此時到席。]

8. 律政司認為，沒有強力的理據可提出司法覆核。此外，
城市規劃上訴委員會似是基於特定地點的情況而就這宗上訴作
出決定。對於其他同類申請，未必會有普遍的影響。

9. 上訴摘要和城市規劃上訴委員會的裁決書的副本已送交
委員參閱。

10. 委員備悉就這宗上訴所作的決定，並同意城規會不會就
城市規劃上訴委員會的決定提出司法覆核。

(iii) 上訴個案統計數字

11. 秘書報告，截至二零一三年十二月二十日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有 16 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

| | | |
|-----------|---|------------|
| 得直 | : | 31 |
| 駁回 | : | 131 |
| 放棄／撤回／無效 | : | 172 |
| 尚未聆訊 | : | 16 |
| 有待裁決 | : | 1 |
| 總數 | : | 351 |

(iv) 核准分區計劃大綱草圖

12. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一三年十二月三日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准以下的分區計劃大綱草圖：

- (a) 尖沙咀分區計劃大綱圖(重新編號為 S/K1/28)；
- (b) 清水灣半島北分區計劃大綱圖(重新編號為 S/SK-CWBN/6)；以及
- (c) 坪洲分區計劃大綱圖(重新編號為 S/I-PC/12)。

13. 核准上述分區計劃大綱圖一事已於二零一三年十二月十三日在憲報公布。

(v) 發還分區計劃大綱核准圖

14. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一三年十二月三日根據條例第 12(1)(b)(ii)條將以下分區計劃大綱核准圖發還城規會，以作修訂：

- (a) 大埔分區計劃大綱圖編號 S/TP/24；以及
- (b) 白石角(東部)分區計劃大綱圖編號 S/PSK/11。

15. 發還上述分區計劃大綱圖一事已於二零一三年十二月十三日在憲報公布。

港島區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/28》
的申述

(城市規劃委員會文件第 9514 號)

[聆訊以廣東話進行。]

16. 下列委員已就此議項申報利益：

霍偉棟博士 — 擁有在鴨脷洲海怡半島一個單位

陳仲尼先生 — 深灣遊艇俱樂部會員

17. 委員備悉霍偉棟先生擁有的物業與申述地點有一段距離，因此同意他可以留在席上。陳仲尼先生作為深灣遊艇俱樂部會員並不涉及直接利益，但委員備悉陳先生已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

18. 規劃署的代表和申述人於此時獲邀到席上：

姜錦燕女士 — 規劃署港島規劃專員

姚昱女士 — 規劃署高級城市規劃師／港島

R1 – 南區區議員徐遠華先生

徐遠華先生 — 申述人

19. 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申述的背景。

[馬詠璋女士和邱榮光博士於此時返回席上。]

20. 高級城市規劃師／港島姚昱女士借助投影片，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一三年七月十二日，《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/28》(下稱「圖則」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示。圖則所收納的修訂項目，主要是把位於黃竹坑道與業勤街交界處的前消防局用地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶，以及把位於香港仔水塘道與漁光道交界處的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映落成後現時漁暉苑的情況；
- (b) 由於前消防局用地(下稱「申述地點」)已於二零一二年消防局遷往南風道新址後騰空，當局於是進行土地用途檢討，並決定改劃申述地點的用途地帶。有關檢討顯示，除了屬於以處所為本設施的郵政局外，該區大致上不缺乏主要的政府、機構及社區設施。郵政署署長已證實，該區現時無須增設郵政局；
- (c) 申述地點位於分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的黃竹坑商貿區，三面被工業／辦公室樓宇包圍，而北面是班納山。把申述地點改劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶，與附近的土地用途互相協調，也有助黃竹坑區轉型為商貿區。

地區諮詢

- (d) 在過去兩年，南區區議會一直很關注遷移前消防局一事，並要求把申述地點保留作政府、機構或社區用途；
- (e) 為回應南區區議會所提就該用地預留一些樓面面積作政府、機構或社區用途的建議，民政事務局表示

支持，在日後的發展項目中預留若干百分比的總樓面面積作政府、機構及社區用途，包括供藝術團體使用的空間。該局的意見已納入都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)一份文件中，並由該小組委員會於二零一三年六月二十一日審議有關分區計劃大綱圖的擬議修訂時考慮。

- (f) 二零一三年七月二十九日，當局向南區區議會轄下地區發展及環境事務委員會簡介有關分區計劃大綱圖所收納的修訂項目。南區區議員再次要求在該用地預留約 20 000 平方呎的樓面面積作文化及康樂用途，以推廣文娛康樂，並且避免移植或砍伐樹木，以及把日後發展項目中的地面一層作零售用途，為黃竹坑道增添姿采；
- (g) 規劃署在地區發展及環境事務委員會會議上回應指，民政事務局支持在申述地點預留一些總樓面面積，供藝術家／藝術團體以可負擔的租金租用。從土地用途角度而言，「康體文娛場所」、「商店及服務行業」及「食肆」用途均屬「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶內新發展項目的經常准許用途。至於預留若干百分比的總樓面面積以供藝術家／藝術團體使用，把地面作零售用途，以及要求保護樹木和美化環境的各項建議，可於草擬申述地點的賣地條件時由相關部門決定；

申述

- (h) 在分區計劃大綱圖的展示期內，當局接獲一份由南區區議員徐遠華先生提交的申述書；
- (i) 徐遠華先生認為申述地點應繼續劃為「政府、機構或社區」地帶。然而，倘將之改劃作商業用途，可就該用地加入賣地條件，要求日後的發展商預留若干百分比的樓面面積(約 20 000 平方呎)供藝術團體使用，以推動藝術發展；

對申述理由的回應

- (j) 該區大致上不乏政府、機構及社區設施，尚欠的郵政局容易設於私人樓宇及／或政府建築物內。相關政府部門已證實，申述地點無須用作發展政府、機構或社區設施，可騰出作其他用途；
- (k) 由於藝術家／藝術團體需要地方從事藝術創作及舉辦藝術活動，民政事務局正探討可否在申述地點日後的發展項目中預留若干百分比的總樓面面積，供藝術家／藝術團體以可負擔的租金租用。根據「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》，「康體文娛場所」用途屬於非工業或非工辦樓宇的經常准許用途。至於預留多少總樓面面積，則視乎民政事務局的政策決定；
- (l) 地政總署港島西及南區地政專員備悉民政事務局的要求。當局會在適當情況下，把政府辦公室地方的詳細資料納入賣地條件內；
- (m) 環境保護署署長表示，根據《香港規劃標準與準則》，「表演藝術中心」屬於易受噪音影響用途。倘獲預留的總樓面面積會用作演藝廳、表演藝術中心等尤其易受噪音影響的用途，則賣地條件或須包括提交噪音影響評估；

規劃署的意見

- (n) 由於「康體文娛場所」用途屬「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的新發展項目的經常准許用途，因此無需修訂分區計劃大綱草圖；以及
- (o) 備悉申述人建議加入賣地條件，要求準發展商在日後的發展項目內提供約 20 000 平方呎的總樓面面積，供藝術團體使用。有關建議已轉交民政事務局及地政總署港島西及南區地政專員考慮。

21. 主席繼而邀請申述人闡釋其申述。
22. 申述人徐遠華先生指規劃署已清楚闡述其意見，他有以下兩點補充：
- (a) 民政事務局已建議在就近申述地點一幢工業樓宇內撥出地方供藝術家／藝術團體暫時使用，為期六年。他建議透過施加賣地條件，在申述地點提供永久而並非臨時的場地，希望長遠而言有助節省公帑；以及
 - (b) 雖然他現時沒有要求在申述地點闢設郵政局，但由於黃竹坑日後相當可能成為南區的市中心，該區長遠而言有需要闢設郵政局。鑑於新會商會陳白沙紀念中學附近一塊用地已預留作多用途社區會堂，他會要求在該會堂內預留地方作郵政局用途，以應付日後的需求；

23. 由於申述人已完成簡介，主席請委員提問。

24. 一名委員詢問有多少藝術家／藝術團體會使用由民政事務局提供的臨時處所，以及是否有藝術家／藝術團體在候補使用名單內。徐遠華先生在回應時表示，據他所知，現時該臨時處所只處於申請租用的階段，雖然現時未知最後會有多少個藝術團體使用該處所，但有關需求會很大，而該臨時處所的面積只有約 12 000 至 13 000 平方呎。徐先生重申，他表示在申述地點預留 20 000 平方呎的總樓面面積，是根據前消防局既有總樓面面積而提出的。無論如何，在申述地點預留的總樓面面積不應少於 12 000 至 13 000 平方呎，即該臨時處所的面積。

25. 由於委員再無提問，主席多謝申述人和規劃署的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

26. 就保留「政府、機構或社區」的用途地帶，主席指出，除了尚欠郵政局外，該區大致上不乏政府、機構及社區設施。

由於郵政局是以處所為本的設施，因此容易在任何建築物內闢設。至於供藝術團體使用的地方，民政事務局正探討在申請地點的日後發展項目內預留若干總樓面面積的可行性。他亦留意到「康體文娛場所」用途屬於在「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶內新發展項目的經常准許用途。他繼而請委員就有關申述提出意見。

27. 一名委員支持申述人的建議，並認為日後把「政府、機構或社區」用地改劃作其他用途(例如商業或住宅用途)時，應諮詢相關的區議會，具規模的非政府機構及區內社羣，以確定是否有需要預留一些總樓面面積作「政府、機構或社區」用途。主席回應說，在處理改劃「政府、機構或社區」用地的建議時，規劃署會諮詢相關的政策局，以得知是否有需要闢設任何政府、機構或社區設施。另一名委員則建議，亦須諮詢其他非政府機構。主席表示在上次會議討論一宗同類個案時，委員已同意會向相關的政策局提出有關要求。

28. 一名委員支持規劃署的意見，但他表示，從區內人士的角度而言，預留若干總樓面面積作「政府、機構或社區」用途總會受到歡迎。然而，倘「政府、機構或社區」用途不獲豁免計算總樓面面積，擬作主要用途的樓面面積便會減少。倘獲豁免計算總樓面面積，則擬議發展項目的體積難免會有所增加。主席回應說，當政府以賣地形式處置某幅土地時，地政總署會把有關的賣地條件擬稿傳閱給各部門以徵詢意見，而相關部門會探討土地用途是否協調，以及獲確認作「政府、機構或社區」用途的規定是否應納入賣地條件或其他條文內。一般而言，當局不會批准豁免計算作「政府、機構或社區」用途的總樓面面積。

29. 林潤棠先生因應主席的要求進一步解釋說，倘相關的政策局表示支持，當局會把提供政府、機構或社區設施(一般稱為「政府辦公室地方」)的條文納入賣地條件內。「政府辦公室地方」的總樓面面積一般不會獲豁免計入整個發展項目的總樓面面積內，因為賣地的地價會反映有關情況。此外，按一般的做法，賣地條件亦會訂明，在「政府辦公室地方」妥善完工後，有關地方的建築費用便會發還給發展商。有興趣投標的人士在落標前會清楚知悉有關規定。

30. 秘書補充說，無論在商業或住宅發展項目內是否有政府、機構或社區設施，有關用地的發展參數仍會根據整個發展項目釐定。倘政府、機構或社區設施並不計入總樓面面積內，便會導致發展項目超出已訂明的發展參數，並且妨礙落實規劃意向。在釐定發展參數時，除了考慮最終落成的發展項目會否與附近發展項目互相協調外，對基建設施容量的影響也會是重要的考慮因素。為此，「政府、機構或社區」用途的總樓面面積通常不會獲豁免，因為政府、機構或社區設施亦須獲得基建設施支援。倘有任何政府、機構或社區設施早在擬備圖則的階段已擬申請豁免計算總樓面面積，則當局會在有關的分區計劃大綱圖的《註釋》中清楚訂明。

[許國新先生於此時暫時離席。]

31. 一名委員支持申述人的建議，並認為透過賣地條件在私人發展項目內加入「政府、機構或社區」用途，有助盡早落實供相關藝術團體使用該等設施的建議。另一名委員亦認為有關建議可推廣土地功能的多樣性、融合和善用的概念。在商業及其他發展項目內加入「政府、機構或社區」用途，亦可騰出原擬預留作「政府、機構或社區」用途的用地作其他用途。

32. 經商議後，城規會 同意不會建議對分區計劃大綱圖作出任何修訂。

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/H13/28

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」的跑馬地藍塘道 165 號毗連政府土地開設學校(擴建法國國際學校)

(城市規劃委員會文件第 9498 號)

[聆訊以英語及廣東話進行。]

33. 下列委員已就此議項申報利益：

陸觀豪先生 — 在渣甸山擁有一個單位

林光祺先生 — 其公司在渣甸山擁有一個單位，以及與偉信顧問集團有限公司和優斯(香港)有限公司有業務往來

劉興達先生 — 與香港盧緯綸建築規劃有限公司有業務往來，以及在跑馬地擁有一個單位

陳祖楹女士 — 其家人在跑馬地(但非台階範圍)擁有一個物業，以及在大坑徑擁有兩個車位

李偉民先生 — 在跑馬地擁有一個單位

黎慧雯女士 — 與偉信顧問集團有限公司有業務往來

34. 陸觀豪先生、劉興達先生、李偉民先生及陳祖楹女士家人的物業距離申請地點超過 320 米，而劉興達先生及黎慧雯女士沒有直接參與這宗申請。委員備悉黎女士、陳女士及李先生已就未能出席會議致歉，並同意陸先生及劉先生可以留在席上。雖然林光祺先生沒有直接參與這宗申請，但他認為其住所離申請地點很近，可能會受擬議發展所產生的交通影響，因而選擇離席。

[林光祺先生此時離席。]

簡介和提問部分

35. 規劃署下列代表和申請人代表此時獲邀到席上：

姜錦燕女士 — 規劃署港島規劃專員

黎惠珊女士 — 規劃署高級城市規劃師／港島

Mr Arnaud de Survuille)

Mr Laurent De Meyere)

徐婉坤女士)

Mr Christian Soulard)申請人代表

郭夫先生)

陳祖聲先生)

曹詠輝先生)
張美娥女士)
許澤鴻先生)
胡韻然女士)
郭汶軒先生)

36. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請規劃署代表向委員簡介這宗申請的背景。

37. 高級城市規劃師／港島黎惠珊女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

[劉文君女士此時到席。]

有關申請

- (a) 這宗覆核申請擬在申請地點(3,998 平方米)擴建法國國際學校的現有校舍，該地點在《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱核准圖編號 S/H13/12》上，部分劃為「政府、機構或社區」地帶(833 平方米或約 21%)，部分劃為「綠化地帶」(3 165 平方米或約 79%)；
- (b) 申請地點附近有幾間學校，東北面有一些低密度低矮住宅發展；
- (c) 申請人擬在申請地點擴建八層高、建築物高度為主水平基準上 174.4 米的校舍(相比之下，現有校舍為主水平基準上 176.8 米)，新增總樓面面積為 9 000 平方米，以供闢設 22 間課室連同其他設施，包括體育館、禮堂和游泳池，給額外 600 名學生使用(在擬議擴建部分建成後，該校學生會由現時的 1 000 名增至 1 600 名)；
- (d) 二零一三年七月十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕申請，理由如下：

- (i) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是在已建設區內／市區邊緣保育現有自然環境、防止市區式發展滲入該地帶及提供更多靜態康樂用地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。這宗申請未能提供充分規劃理據以支持偏離上述規劃意向；
 - (ii) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而按照《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提出的規劃申請」，原因是根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而申請人未能提供非常有力的規劃理由，以證明具有特殊情況，應容許在「綠化地帶」內進行擬議發展；
 - (iii) 擬議發展會對景觀造成重大的不良影響；以及
 - (iv) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令環境質素普遍下降。
- (e) 小組委員會在拒絕申請時，關注到擬議發展的規模，包括提供擬議設施的理由為何、對藍塘道的視覺影響、工地界線，以及該校課程的內容；

理由

- (f) 為回應小組委員會的關注，申請人就這宗覆核申請提出下列理由：
 - (i) 法國國際學校開辦兩項課程，包括為 1 900 名學生(超過 75%)開辦法國課程及為 600 名學生(不足 25%)開辦國際課程。法國國際學校是本港唯一開辦法國課程的學校，而藍塘道校舍是該校在本港開辦中學部課程的僅有校舍；

- (ii) 隨着居港法國人社區以每年 10% 的速度快速增長，預期在應付居港法籍人士對子女接受優質法國課程與日俱增的需求方面，法國國際學校的學位是必不可缺的；

[陳漢雲教授此時到席。]

- (iii) 過去幾年，法國國際學校已採取多項短期措施以提供更多學位，從而容納所增收的學生，其中包括對渣甸山校舍及藍塘道校舍進行加建及改動工程以增建課室和設施；由二零一三年九月起把該校初中學生遷往渣甸山校舍上課、開設浮動班以充分利用課室；每天設三個午膳時段；以及把上課時間延長至下午五時三十分。不過，這些短期措施並非可持續應付穩步增長的上策；
- (iv) 法國國際學校面對須在短期內擴建其中學部的迫切需要。倘現時這宗申請獲批准，校舍擴建部分可在二零一七年建成並收生。然而，倘提交第 12A 條申請，審批工作至少需時兩年。因此，申請人屬意提交第 16 條申請而非第 12A 條申請；
- (v) 自二零一二年十月以來，申請人一直積極諮詢有關各方，例如香港日本人學校、匡智獅子會晨崗學校和瑪利曼小學的校長，鄰近住宅發展和灣仔區議會的發展、規劃及交通委員會；
- (vi) 現有校舍已地盡其用，要在上蓋增建課室及設施，在結構上並不可行。申請人曾考慮現有校舍毗鄰三個可進行擴建的地點。現有校舍東面及南面的地點備受港島西雨水排放隧道保護區的限制，而且鄰近郊野公園及香港網球中心。就三個地點而言，申請地點是進行該校擴建計劃的最適當地點，因為申請地

點的斜坡過往已受到人為破壞，擴建工程對周圍環境所造成的滋擾相對最少；

- (vii) 申請人曾考慮擴建其他校舍的可行性，即開設幼稚園班級的上環校舍、開設小五及小六班級的柴灣校舍和開設小一至小四班級的渣甸山校舍。然而，這些校舍不是租用處所、有待評級的文物建築，便是使用已到了極限或受到惡劣的交通情況所影響，因而未能進行擴建。至於興建新校舍，則會遭到行政、運作及教學方面的困難；
- (viii) 工地界線已小心擬定。所有課室及設施會盡可能堆疊在有兩個側翼的八層高校舍內，而非橫向分布。在可行情況下，園景地方和花園亦會循垂直方向闢設；
- (ix) 申請地點的北部不會有任何建築物。把該部分納入申請地點，旨在確保擬議校舍與北面餘下「綠化地帶」之間有較佳的綠化緩衝區，並把擬議校舍的北面外牆隔開，以減輕校舍在視覺上的笨重感。申請人亦同意在申請地點的北部剔出約 451 平方米，以便把擬議擴建範圍減至 3 547 平方米(整個地點減 11%；以及單就「綠化地帶」部分減 14%)。申請人承諾會視乎情況需要，在申請地點的這個部分進行美化環境及植樹的改善工程；

[許國新先生此時到席。]

- (x) 即使校舍擴建計劃得以落實，法國國際學校在擴建後的地盤總面積(9 228 平方米，設有 53 間課室)仍未符合《香港規劃標準與準則》所訂的標準；
- (xi) 擬於擴建大樓闢設面積約 820 平方米的體育館、有四條 25 米長泳線而面積約 620 平方

米的游泳池，以及有 500 個座位而面積約 720 平方米的禮堂，只為配合法國教育課程所必修體育及運動科目的要求和法國國家教育部部長所宣布促進校內文化及社交生活的需要。這些設施絕非奢華或過度，而是國際學校的通用設施；

- (xii) 對於小組委員會主席問及把游泳池遷往新校舍天台以縮減大樓體積的可行性，申請人在回應時解釋，遷移游泳池會大大影響學校運作的靈活性和有違關設綠化天台以進行環境美化及植樹的原意，更會導致結構承載力負荷加重及建築費用激增；以及
- (xiii) 為回應委員對從藍塘道外望景觀所構成視覺影響的關注，申請人已把位處較低位置前臨藍塘道的擬議綠牆從路緣後移，或甚至對斜坡植樹方案作出改動，從而令擴建大樓的較低部分看來不會過於剛性。申請人已採用不同的外牆處理方式，以便從藍塘道外望景觀時，擬議擴建部分的體積在視覺上變得柔和；

公眾意見

- (g) 在第 16 條申請階段，當局共接獲 276 份公眾意見書，其中 33 份支持申請，203 份反對申請，其餘 40 份未有表示支持抑或反對申請。至於現時的第 17 條覆核申請，當局共接獲 158 份意見書，其中 1 份支持申請，133 份反對申請(包括 1 份來自香港日本人學校的意見書、1 份來自翠園業主立案法團的意見書和 131 份來自匡智獅子會晨崗學校持份者的意見書)、1 份對申請沒有意見，以及其餘 23 份未有表示支持抑或反對覆核申請。就第 17 條覆核申請所接獲公眾意見的反對理由，與在第 16 條申請階段所接獲的相若，現概述如下：

- (i) 藍塘道沿線有多間學校。汽車及行人的交通容量均已達到飽和。擴建法國國際學校會令

本已擠塞的交通更趨惡化、令違例泊車情況加劇，並危及交通和行人安全。當局應考慮擴闊藍塘道；

- (ii) 居民會受擬議發展所產生的交通及建築噪音影響。匡智獅子會晨崗學校是一間特殊學校，就讀的智障學生易受學習環境改變所影響。建築噪音會令他們情緒不穩定，導致行為不受控制。此外，建築塵埃及交通流量亦會令空氣質素變差；
 - (iii) 大量樹木會遭砍伐，影響該區的生物多樣性，而狹長牆壁型新校舍亦與周圍環境不相協調，會對空氣流通造成負面影響；
 - (iv) 建築污水及廢物會影響附近的排水渠及現有的擋土牆；
 - (v) 擬議游泳池及體育館並非必要設施；以及
 - (vi) 應讓特殊學校優先使用申請地點。法國國際學校可考慮在本港其他地點進行擴建；
- (h) 支持意見書來自匡智獅子會晨崗學校一名學生家長，條件是申請人須解決擴建計劃所帶來的交通、噪音和塵埃問題；

[許國新先生此時暫時離席。]

規劃考慮因素和評估

(i) 這宗覆核申請的規劃考慮因素和評估如下：

- (i) 申請地點是進行擴建的唯一可行地點；
- (ii) 申請人已解釋，擬議設施包括體育館、禮堂及游泳池對必修體育科目和促進文化及社交生活至為重要。這些設施絕非過度，並會在不用上課的日子開放給公眾使用。申請人亦

有解釋，把擬議游泳池遷往天台，在功能上、環境上、技術上和財政上並不可取；

- (iii) 教育局局長確認從國際學校政策的角度而言，他在政策上對校舍擴建計劃予以支持；
- (iv) 擬議擴建部分的建築物高度與附近發展並非不相協調。為回應小組委員會的關注，申請人已對建築物外牆進行改動，把位處較低位置前臨藍塘道的擬議綠牆略為後移，並在外牆設計方面增添變化，以進一步減輕擬議校舍在視覺上的笨重感；
- (v) 擴建計劃的設計已把申請地點的地形納入考慮。建築物之間的 15 米緩衝區可減少建築物的視覺影響和加強空氣流通；
- (vi) 對於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注到連接藍塘道與黃泥涌峽道的樓梯所產生的視覺影響，可在申請獲得批准時施加規劃許可附帶條件，規定申請人須提交及落實外牆設計和美化環境建議，以盡量減輕視覺影響；
- (vii) 至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁農自然護理署署長所關注的無可避免要砍伐 169 棵樹(包括一些本地特殊品種)，申請人建議進行代償性植樹 365 棵、在校舍天台和不同台階水平盡量進行綠化，並在沿黃泥涌峽道關設綠化緩衝區和前臨藍塘道的外牆增設垂直綠化區，從而使校舍的建築形式變得柔和，並紓減對景觀及失去草木的影響；
- (viii) 為維持區內的生態功能和土生樹木組合的延續性，會把從申請地點收集到的現有土生樹木樹苗，重植於天台層的擬議教育花園內。「綠化地帶」北部的現有樹木會予以保留，

而申請人已建議進一步加強申請地點北部的美化環境和植樹工作。此外，在課餘時間，公眾可使用位處黃泥涌峽道天台層的擬議園景康樂場地；

特殊情況

(j) 基於下列理由，擬議發展會令城規會考慮批給許可：

(i) 法國國際學校是本港唯一所開辦法國課程的法語學校，而藍塘道校舍是僅有可供該校有意繼續就讀法國課程的小學生升學的中學校舍。教育局局長支持覆核申請，並鑑於學生人數預計會由二零一四／一五年度的 1 040 人增至二零一八／一九年度的 1 400 人(四年間+35%)，因而確認法國國際學校擴建其中學部是當務之急。投資推廣署關注到法國國際學校未能招收多些法語兒童，認為會對維持本港的競爭力造成負面影響。投資推廣署支持該校的擴建計劃；以及

(ii) 為提供規劃增益以支持偏離不准在「綠化地帶」內進行發展的推定，申請人建議把申請地點最北端的約 451 平方米地方從發展範圍剔出(即把擴建範圍的「綠化地帶」部分減少 14%，由 3 165 平方米減至 2 714 平方米)。申請人又承諾在該剔出部分加強美化環境和植樹工作，並負責日後的管理和維修保養事宜，為公眾提供更佳的环境。此外，新增的校內設施包括體育館、禮堂、游泳池和位處黃泥涌峽道多個天台層的園景康樂場地，會在課餘時間開放給公眾使用；

(k) 鑑於擴建法國國際學校中學校舍有功能上的需要，請委員考慮擬議發展規模是否可以接受。倘委員認為未能證明擬議發展屬特殊情況，則建議根據條例第 5 條進行用途地帶修訂，以便落實該校擴建計劃；以及

(1) 規劃署不反對這宗申請。

38. 主席繼而請申請人代表闡述覆核申請。其中一名申請人代表徐婉坤女士借助投影片陳述下列要點：

(a) 她是兩名學生的家長及法國國際學校理事會的委員。除規劃署已簡介的技術事宜外，她會連同理事會主席 Mr Arnaud de Surville 和法國國際學校校長 Mr Christian Soulard，闡述這宗申請的其他細節。由於得悉小組委員會委員對法國課程的內容感到關注，委員可在簡介後向校長提問。她的簡介將集中在下列三方面；

有關學校

(b) 法國國際學校建於一九六四年，會於二零一四年慶祝建校五十周年。校內有 2 500 名學生，其中 25% 就讀國際課程，其餘 75% 就讀法國課程。所招收的學生包括法國國民和來自法語國家如加拿大、瑞士及比利時的學生。該校學生來自約 40 個不同國家；

(c) 該校由家長擁有及運作。85% 資金來自家長，而其餘 15% 來自法國政府。該校已獲香港及法國政府頒發環保獎；

(d) 與公眾的理解有所不同，法國國際學校所發行債券價值不太高。75% 學生是法國國民，與法國政府關係密切。該校一方面跟法國公立學校相似，另一方面則如同香港的私立國際學校。為免增加家長的債券負擔，各方面須取得平衡。因此，就擴建校舍而言，費用是重要的考慮因素；

(e) 法國國際學校在學術上有出色表現。本年度約有 50 名學生因學業成績優異及財政上的需要獲法國政府頒發獎學金。就讀國際課程和法國課程的學生，均在公開考試取得佳績。取得高分或優異成績的學生百分率，遠高於全球或法國標準。法國國際學校作為一所優質國際學校，可為香港提供平台以進一步

發展為高等教育中心。為此，教育局支持法國國際學校擴建校舍；

擴建需要

- (f) 根據一些統計數字，法國人在本港的投資穩步增長。估計居港現時約有 16 000 名法國國民，其他 40 個法語國家的國民尚未計算在內。然而，法國國際學校是開辦法國課程的唯一學校。基於仁愛關懷，所有持法國護照的學生過往均會自動獲該校取錄，直至兩年前由於學位不足才停止該個做法。為此，法國人家庭遇到極大困擾，因為未獲法國國際學校取錄就讀法國課程的學生須由母親陪同到法國升學，而父親則留港工作；

[許國新先生此時返回席上。]

- (g) 擴建校舍的構想於五年前萌芽。法國國際學校位於藍塘道、渣甸山、上環和柴灣的四個校舍已地盡其用。過去三年，該校不斷與香港及法國政府洽商找尋擴建地點，並指望兩地政府提供可行的解決方法；
- (h) 該校已在上環租用處所供三至四歲的學生上課，並在柴灣租用文物處所以開設小五及小六班級。以教學效率、學生互動和費用成本為前提，法國國際學校須擁有專供中學部使用的單一校舍。由於約 80% 學生住在港島，該校屬意位處港島的地點；
- (i) 校舍擴建是當務之急。在二零一七／一八年度須為法國國際學校小學部的學生多提供 500 至 600 個中學學位。倘屆時未能提供該等學位，學生便須離校；

臨時措施

- (j) 為增設班級，該校自二零零九年起已採取多項臨時措施，包括加建一層校舍、設三個午膳時段、把上

課時間延長至下午五時三十分、開設浮動班等。然而，這些只屬短期措施，未能應付長遠需求；

擴建方案

- (k) 該校曾研究在現時校址及「政府、機構或社區」地帶內進行擴建的方案。不過，現時校址的用地面積細小，除非把校舍改建為礙眼的建築物，否則無法進行擴建以增收 22 班學生；
- (l) 行政長官在二零一一年提到，為善用資源，國際學校應在原址進行擴建。因此，該校曾研究在毗連現有中學的三塊土地進行擴建，並認為在申請地點進行擴建最具成效，對環境所造成的影響亦最小；

有關申請所涉及的擴建計劃

- (m) 擴建計劃的設計已顧及空氣流量和可能對附近地區造成的視覺影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，而灣仔區議會亦支持校舍擴建。該校知悉鄰居對這宗申請的意見，並會在進行擴建計劃時處理他們所關注的事宜；
- (n) 進行大規模綠化的擴建計劃，與附近的郊野公園和綠化地帶互相協調。雖然擴建地點有 71% 位處「綠化地帶」內，但實際上所涉用地僻處一方，並非與郊野公園毗連。該地點屬於已鋪築地面的人造斜坡，倘落實擴建計劃，區內的環境質素會有所提升；
- (o) 儘管須砍伐約 160 棵樹，但會栽種約 380 棵樹以作補償。申請地點為人造斜坡，坡上有些樹木未獲妥善管理，狀況欠佳。取代該等樹木，可改為增闢具良好環境質素的綠化空間。此外，該校在申請地點北部所增設的垂直綠化區和非建築綠化用地可進一步優化環境。在課餘時間，公眾會獲准進入未來闢設的園景花園；

- (p) 即使落實擴建計劃，該校的面積仍會較《香港規劃標準與準則》所訂的標準低 25%。擬議體育館、禮堂和游泳池對符合學校課程規定至為重要。擬議禮堂只能容納 500 人。對一所有 1 000 名學生的學校而言，學生須輪流使用有關設施。由於法國課程規定戲劇和表演是必修科目，禮堂須作講授這些科目的用途。此外，校內欠缺體育設施，學生現時須在校外地點上體育課。這種情況並不理想。擬議體育設施會有助解決問題，並可在課餘時間供公眾使用；

緩解措施

- (q) 由於匡智獅子會晨崗學校就建築噪音表達關注，該校會採取一切可行的緩解措施，以盡量減少噪音影響，因為該校本身的學生同樣會受建築工程影響；
- (r) 鑑於交通方面的問題備受關注，校巴和私家車落客處會設於申請地點內的黃泥涌峽道路旁。藍塘道的交通情況會有所改善；
- (s) 至於屏風效應，建築物之間會預留間距，以加強空氣流通；以及
- (t) 因應當務之急而擴建法國國際學校屬特殊情況，足以令城規會從寬考慮這宗申請。教育局和一些領事館均支持申請。

39. 由於規劃署和申請人代表已完成簡介，主席請委員提問。

學校課程和擴建需要

40. 一名委員詢問落實擴建計劃後就讀法國課程與國際課程學生的比率。徐婉坤女士在回應時表示，法國國際學校已承諾在進行擴建後開設多一個國際班。目前每級有兩個國際課程班，而其餘則開辦法國課程。同一名委員續問，法國課程的學位既已不足，法國國際學校何以決定增設國際課程班。徐婉坤女士回答說，進行擴建後兩項課程的班級數目均會有所增加，

而學生比率會大致如舊，即就讀國際課程與法國課程的人數比率分別為 25% 和 75%。法國國際學校明白教育局就提供足夠的國際課程學位承受壓力。該校與教育局已議定把 25% 至 30% 比例的學位預留給國際課程。倘教育局認為法國國際學校可提供較少學位給國際課程，學生比率可再作調整。開辦國際課程是法國國際學校的承諾，亦是教育局支持擴建的條件。

41. 鑑於有多所國際學校為本港居民提供學位，一名委員詢問法國國際學校的情況是否一樣，而擴建校舍又是否確有需要。徐婉坤女士回應說，學生中只有約 2% 是香港永久居民，其餘的都是海外護照持有人。

[符展成先生此時到席。]

42. 一名委員備悉提交第 16 條申請是因為急須擴建校舍，他詢問是否有法國國際學校小學部過往取錄學生人數的資料，以及是否有小學生因中學部學位不足而須離校。徐婉坤女士說，他們手頭只有二零一三／一四年度至二零一六／一七年度小學部學生人數的資料，即分別為 1 354 名、1 420 名、1 215 名和 1 500-1 700 名，而其間中學部學生人數則分別為 1 038 名、1 100 名、1 200 名和 1 250-1 300 名。

43. 一名委員指出，即使申請獲得批准，擴建工程亦無法於二零一四年完成。同一名委員詢問該校是否有後備計劃。徐婉坤女士回應說，過去幾年已就校舍擴建事宜進行研究，而法國國際學校知悉高峰期會於二零一六／一七年度或二零一八年來臨。事實上，近年來法國國際學校一直面對學生人數超額問題。為此，該校已採取短期措施，既增收學生，也防止超收學生。舉例來說，倘有學生於小四或小五離開法國國際學校，則鑑於中學學位不足，不會考慮填補有關學位空缺。該校亦有就調遷安排與教育局聯絡，但只屬為期三年的臨時安排，不能視作長遠解決方法。徐婉坤女士在回應一名委員有關擴建計劃設計年的提問時表示，校舍擴建能應付法國國際學校未來八至十年的需要。

44. 一名委員備悉柴灣有一所法國國際學校校舍，並詢問柴灣校舍與藍塘道校舍的關係。徐婉坤女士回答說，柴灣校舍是

為就讀國際和法國課程的小五及小六學生而設。兩個校舍的主要分別是柴灣校舍為小學部，而藍塘道校舍為中學部。

45. 同一名委員詢問可否提供會留港接受中學教育的小學生人數資料。徐婉坤女士回應說，過往並非所有小學生都會在本港升學，但近年的趨勢一如新加坡和上海法國國際學校的情況，大部分的小學生會留港接受中學教育。由於以往對中學學位的需求較小，中學部的規模不大。隨着越來越多學生留港較長時間，而且按法國領事館所估計，未來數年法國國民抵港人數的每年增長率為 2-4%，該校須擴建中學部以應付日增的需求。

第 16 條和第 12A 條申請

46. 一名委員詢問，就所需時間和申請人擬備所需資料而言，第 16 條／第 17 條與第 12A 條申請的程序有何分別。姜錦燕女士在回應時表示，城規會文件第 3(h)段所載「目前的第 17 條申請與進行第 12A 條申請，實質上並無分別」是由申請人提出的，以支持這宗覆核申請。就規劃程序而言，一經根據條例第 16 條／第 17 條獲批給規劃許可，申請人便可進行獲批准的發展。因此，所需申請書會涉及較詳細的建築物設計和技術評估。至於根據條例第 12A 條提交申請，城規會同意有關申請只會啟動修訂圖則程序；一般而言，只須進行大綱設計，輔以某些有關技術評估。經修訂的圖則會繼而根據條例展示，以供公眾查閱，而當局亦須就申述和意見的聆訊(如有的話)作出安排。在一般情況下，由提交第 12A 條規劃申請至提交經修訂的圖則供行政長官會同行政會議批准，所需的時間約為 14 個月；若把行政長官會同行政會議的審批程序包括在內，則需時約 16 個月。

47. 一名委員認為，由於落實擴建計劃須大量砍伐樹木，當局須考慮規劃增益和城規會規劃指引就於「綠化地帶」內進行發展所列明的特殊情況，在保育與發展之間取得平衡。同一名委員質疑，鑑於申請人已就目前的第 16 條／第 17 條申請擬備了一批資料，未知申請人曾否考慮提交第 12A 條申請。姜錦燕女士表示，規劃署和其他相關政府部門曾與申請人討論申請程序、校舍設計、交通及其他事宜，並已告知申請人的顧問，提交第 16 條申請要求獲准在「綠化地帶」內擴建校舍會相對較

難，而第 12A 條申請就擬議計劃所要提供的資料，亦無須如第 16 條申請所須的那麼詳細。此外，亦已告知申請人，由於校舍擴建是以計劃為本，在進行第 12A 條申請和修訂圖則程序後，仍須提交第 16 條申請，以確保可藉施加規劃許可附帶條件而落實交通安排和法國國際學校的承諾。然而，申請人決定按法國國際學校的內部考慮結果，並顧及校舍擴建的迫切程度，選擇提交第 16 條申請。法國國際學校已就其擴建計劃諮詢灣仔區議會、附近學校和區內居民。

48. 申請人的規劃顧問許澤鴻先生補充說，經第 12A 條申請程序審批需時 16 個月，還須預留另外六個月時間經其後的第 16 條申請程序審批。倘三個月前已提交第 12A 條申請，法國國際學校或要到約兩年後才可知悉城規會對其後提交的第 16 條申請的決定。由於進行校舍擴建計劃的時間緊迫，申請人選擇提交第 17 條覆核申請而非第 12A 條申請。

校舍擴建計劃的設計

49. 鑑於有一條公共煤氣管跨越申請地點，而煤氣公司對此非常關注，一名委員詢問擴建方案的布局設計和建築物高度是否有另外選擇。負責有關工程的建築師陳祖聲先生回答說，現行計劃已修訂過幾次，從而把擬議總樓面面積由 12 800 平方米減至 9 000 平方米、把建築物高度減少一層，以及把課室數目由 26 間減至 22 間。發展規模已減低至可容納 1 600 名學生的下限。15 米闊通風廊、綠化天台、台階的垂直綠化區和對前臨藍塘道的外牆的設計，都是與規劃署商討的結果。考慮到擴建計劃是在斜坡進行，訂定擬議布局設計和建築物高度的現行方案應獲接納。為使擬議校舍環境更為隱蔽，斜坡上會進行更多挖掘工程。這個做法會涉及費用、時間和對附近環境造成影響。在平衡各項考慮因素後，現行方案實最為適當。倘現行方案不獲批准，該校便須另覓地點進行擴建，但尋找面積龐大、足以關設 53 間課室的用地並不容易。

50. 陳祖聲先生在回應一名委員有關現有校舍設施面積和未來擴展的提問時說，校內現有體育館的面積約為 400 平方米，未能容納一個標準尺寸的籃球場，只相等於一間千禧校舍內多用途場地的大小。擬議體育館的面積約為 820 平方米，亦只能容納一個標準尺寸的籃球場。面積為 720 平方米的擬議禮堂，

是供一所設有 53 間課室的學校使用，而現有校舍內並無禮堂。所提供的設施低於《香港規劃標準與準則》所訂的標準。目前的建議只能符合該校基本需要的下限。

51. 一名委員詢問，可否減低梯台設計的宏偉程度，令前臨藍塘道的校舍在設計上顯得更為柔和。陳祖聲先生回應說，已把校舍高層樓面後移，以緩和擴建計劃的垂直效應。倘申請獲得批准，申請人會提交詳細的外牆設計和垂直綠化區設計，以供進一步考慮。他補充說，法國在垂直綠化方面很前衛，因此在設計校舍時會採用法國技術。

區內人士的關注

52. 一名委員詢問，為回應公眾意見特別是匡智獅子會晨崗學校所表達的關注，申請人採取了甚麼措施。徐婉坤女士回答說，法國國際學校明白匡智獅子會晨崗學校的學生需要寧靜環境，並強調在進行擬議校舍擴建工程時，法國國際學校的學生亦在受影響範圍內。申請人會採取所有切實可行的措施，以緩減對法國國際學校和匡智獅子會晨崗學校學生的建築噪音影響。他們會主動與匡智獅子會晨崗學校校長和家長聯絡，以制訂適當措施和對方可予接受的施工時間。法國國際學校亦已為區內居民安排兩次簡報會（其中一次無人出席）。在其中一次簡報會中，附近一項住宅發展的業主立案法團表示相信，在擬議校舍擴建部分建成後而把學校的主要入口遷往黃泥涌峽道，只讓教職員使用藍塘道入口，應可改善藍塘道的交通情況。失去樹木方面，代償性植樹的數目會較擬砍伐樹木的數目為多。法國國際學校明白校舍擴建計劃難免會對鄰近地方造成影響，但會盡量減輕影響及致力消除區內人士的疑慮，特別是匡智獅子會晨崗學校的需要。

53. 副主席指出，匡智獅子會晨崗學校的學生提交了約 200 封信，對失去樹木和噪音滋擾表達關注。雖然申請人建議栽種 365 棵樹，以補償所失去的 169 棵樹，但學童們要多年後才可見到代償性栽種的效果。因此，有需要採取一些措施來減輕匡智獅子會晨崗學校學生的可能心理作用。許澤鴻先生在回應時確認所關注的事宜，但指出匡智獅子會晨崗學校對面的現有斜坡為人造斜坡，該校學生是無法到達的。正好相反，校舍擴建

計劃會包括進行代償性植樹，而未來的園景花園會開放給公眾使用。

景觀和生態

54. 由於在申請地點內似有印度橡樹或細葉榕，主席詢問這些大樹是否會遭砍伐。申請人的景觀顧問張美娥女士回應說，接近入口的大樹會予以保留。至於在匡智獅子會晨崗學校對面人造斜坡上的大樹，則屬外來先鋒品種，而且匡智獅子會晨崗學校學生是看不見的。因此，砍伐樹木對學生、行人和道路使用者的影響只屬輕微。根據代償性植樹計劃，所砍伐的樹木會由較佳的本地品種補償，從而令環境有所改善。徐婉坤女士補充說，在進行擬議計劃時會留意匡智獅子會晨崗學校學生的關注和心理作用。她指出，法國兒童接受教育的需要亦應同樣獲充分照顧；法國國際學校不想見到兒童只因未能獲分配學位，而須與在港工作的父母分開。

55. 張美娥女士在回應一名委員關於申請地點北部所栽種樹木類別的問題時表示，他們會在申請地點內收集本地品種的種子和樹苗並予以重植，以改善區內品種的組成和延續性。破壞生態系統平衡的外來品種和野生樹木，會在落實校舍擴建計劃時被移除，並由本地品種取代，而這些措施可視為規劃增益。

56. 主席詢問為何以本地品種取代外來品種可視為規劃增益，而存在外來品種會怎樣對生態系統造成損害，以及是否只應提出以本地品種取代外來品種來支持「綠化地帶」內的發展建議？張美娥女士回應說，野生樹和先鋒樹是生長迅速的入侵性品種，而對受干擾的林地而言，屬於過渡性品種。這些樹木的存在會限制土生樹木的生長。取代外來品種的建議可加快本地品種在林地植根生長的進程。

57. 一名委員詢問，長遠而言，在擬議校舍天台栽種的樹木可否生長至與擬砍伐的成齡樹同樣大小。鑑於存在負荷問題，主席亦詢問天台能否支撐所栽種的大樹。張美娥女士回答說，在設計上，天台泥土的深度足以栽種大樹。此外，本地品種的體積一般較外來品種為小。

58. 一名委員同意主席的見解，即法國國際學校應慎重考慮能否在擬議校舍的天台栽種土生大樹，因為倘申請獲得批准，這個做法便會成為該校須履行的規劃許可附帶條件。此外，在天台上栽種的種子或樹苗，需要很長時間才能完全成長。栽種土生樹木方面，有先鋒品種、中期延續品種和長期最終品種可供選擇。所栽種樹木的類別亦會影響設計和決定泥土深度。法國國際學校應特別關注上述事宜。根據申請人所提交的樹木調查，擬砍伐的樹木均狀況普通或差劣。鑑於調查是在半自然環境中進行，實難以相信連一棵狀況良好的樹木都沒有。張美娥女士回應說，「綠化地帶」內的相關斜坡有三分一是人造斜坡。該斜坡已受干擾，樹木為外來品種的台灣相思所取代。樹木之間間距約為一米，實在非常擠迫。此外，欠缺保養和所在地點吹盛行風導致樹木狀況普通。雖然有一棵細葉榕，但大樹多數是外來品種。至於日後的重植工作，由於斜坡陡峭，在詳細設計階段須小心擬訂樹木的類別，並以栽種小型本地品種為宜。

59. 同一名委員備悉，漁農自然護理署所提及的本地品種未有納入樹木調查內，原因是有關調查選擇性地納入幹圍為某特定尺寸直徑的樹木。台灣相思當中，應有很多本地下層林木生長。倘把本地下層林木生長納入調查，所制訂的優化計劃將會有所不同。外來樹木可予以清理，以便有更多空間、水分及泥土供本地下層林木生長。整體而言，在天台上栽種樹木實屬可行，但須審慎行事和妥為規劃。

60. 一名委員詢問，見於申請人簡介的投影片內的生態學校徽號是否用以宣傳這宗申請的新概念，抑或作為該校的既定教育目標。徐婉坤女士回應說，投影片所顯示的徽號是法國政府頒發給該校的獎項。法國國際學校一直推廣有關概念和採取環保措施，以盡量減少該校的碳足跡。

交通

61. 由於校巴和私家車的落客處擬遷往黃泥涌峽道，一名委員詢問會採取何種措施以確保落實該項建議。徐婉坤女士在回應時表示，正如一項交通調查所顯示，該校約有 70 至 80% 學生乘搭校車回校，約有 10% 乘搭私家車，而其餘的學生則乘搭公共交通工具。隨着新校巴和私家車落客處遷往黃泥涌峽道，

以及校方在擬議校舍七樓提供學生貯物櫃，倘學生使用黃泥涌峽道入口，取用私人物品將會較為方便。在柴灣校舍進行的交通改道已證實切實可行，惟須於校舍入口派駐學校保安員，以禁止上落乘客。此外，藍塘道入口會只限學校教職員使用，學生別無選擇，只可使用黃泥涌峽道入口。

[許國新先生此時暫時離席。]

公眾使用校舍設施

62. 一名委員就開放校舍設施給公眾使用的安排提問，包括進行綠化的申請地點北部會否供公眾使用，如何保證公眾可使用有關校舍設施，以及過往是否有讓公眾使用校舍設施的記錄？

63. 徐婉坤女士回應說，申請地點北部是一個人造斜坡，目前公眾無法到達。考慮到斜坡的坡度陡峭，斜坡可否開放給公眾特別是兒童使用，須從安全角度進一步研究。法國國際學校向來在開放設施給公眾使用方面頗為積極。該校的體育館現時逢星期六租給體育組織，以供兒童參加體育活動，而在晚上舉辦的電影／影院活動及表演項目亦開放給公眾參與。

64. 主席詢問法國國際學校日後會就使用校內游泳池收取多少費用。徐婉坤女士在回應時表示，該校會參考政府的公眾游泳池收費。她又提及匡智獅子會晨崗學校校長告訴她，匡智獅子會晨崗學校有一支傑出的游泳隊，倘時間許可，其學生可使用法國國際學校的游泳池或其他體育設施作訓練用途。費用會與公共設施所收取的相若，而預訂有關設施可透過電話、傳真或電郵進行。主席指出，法國國際學校所答應的事項屬於承諾，倘申請獲得批准，或會設定為規劃許可附帶條件。他又詢問，法國國際學校是否知悉康樂及文化事務署(下稱「康文署」)就使用公共康樂設施的現行收費。徐婉坤女士說，她不清楚康文署的收費，但該校會以組別為本方式把設施出租給相關組織和區內社羣，有關安排與開放給個別人士使用的康文署設施有所不同；該校不會把設施開放給個別人士使用，但會一如他們向來的做法，收取與康文署相若的費用，把設施出租給其他學校或組織。由於申請人提出上述做法作為校舍擴建計劃的主要規劃增益，主席提醒申請人，政府的公共體育設施現行收

費是虧本的。倘有關校內設施按政府收費表收取費用，該校應確切了解因而引致的重大財政負擔。法國國際學校有必要確認所作承諾，倘有關承諾納入為規劃許可附帶條件，該校須加以遵守。徐婉坤女士回應說，鑑於開放校內設施給公眾使用會惠益公眾並促進教育的整體發展，法國國際學校確認會按政府收費表收取費用，並遵守承諾。

[許國新先生此時返回席上。]

65. 為供日後審計之用，以及方便在申請獲得批准時設定有關規劃許可附帶條件，一名委員詢問校內設施開放給公眾使用的時段。徐婉坤女士回答說，法國國際學校的現行做法是，相關的校內設施會在平日下午五時三十分至下午八時，以及星期六上午八時三十分至下午六時或七時開放，可供公眾預訂。該校會於星期日關閉，原因是校內設施於星期日開放給公眾使用會招致額外成本。就校舍擴建計劃的有關設施而言，上述做法可作為參考。

66. 一些委員再詢問關於家長對開放校內設施給公眾使用會有什麼反應，法國國際學校就公眾使用校內設施的現行收費，以及擬議費用既承諾與政府收費表相若，是否可以持久。

67. 徐婉坤女士回答說，開放校內現有設施給公眾使用已獲得該校的理事會支持，至今未有家長提出反對。暖水泳池的每小時收費為港幣 800 元。法國國際學校清楚知道與政府收費表相若的租金屬於偏低，但與校舍擴建計劃的固定成本相比，開放校內設施給公眾使用的運作成本將會是邊際成本。此外，有關安排可視為一種對區內社羣的贊助，與該校面向社區的辦學宗旨一致。

「綠化地帶」

68. 姜錦燕女士在回應一名委員有關這宗申請所涉「綠化地帶」功能的提問時表示，在分區計劃大綱圖上有兩塊用地劃為「綠化地帶」。與大潭郊野公園毗連的「綠化地帶」面積較大，形成介乎郊野公園與現有市區式發展之間的無間斷緩衝區。這宗申請所涉「綠化地帶」的面積約為 0.7 至 0.8 公頃，與其他綠化用地分別由一邊的黃泥涌峽道和另一邊的低矮低密

度政府、機構或社區發展分隔開。然而，根據漁農自然護理署和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，這宗申請所涉「綠化地帶」內有大量現有樹木和下層林木植物。雖然一些個別樹木的美化市容質素或許不高，但現有林地的整體景觀質素實屬良好。漁農自然護理署對廣泛砍伐具保育價值的本地品種的樹木表示關注。

69. 許澤鴻先生補充說，這宗申請所涉「綠化地帶」位處黃泥涌峽道與藍塘道之間。三分之一的用地是人造斜坡，而煤氣站已獲准設於「綠化地帶」內。因此，這宗申請所涉「綠化地帶」已受干擾，應考慮列為美化市容地帶。

70. 一名委員詢問，根據條例第 16 條或 17 條批准「綠化地帶」內的規劃申請是否有先例可緩。姜錦燕女士回答說，就同一分區計劃大綱圖而言，城規會曾於一九八九年十二月十五日批准擬開設學校的規劃申請編號 A/H13/6(擴建位於渣甸臺的法國國際學校現有校舍)。這是約 24 年前批給的許可，而校舍擴建方案涉及四層高的建築物，整體總樓面面積約為 1 200 平方米。秘書補充說，載明「綠化地帶內不准進行發展的推定」的城規會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」於一九九一年頒布，而第 12A 條申請的條文已納入《2004 年城市規劃(修訂)條例》內，並於二零零五年開始實施。在此之前，城規會考慮改劃用途地帶的要求只作為一項行政措施，而上述申請於一九八九年獲批准時，城規會規劃指引編號 10 尚未頒布。

71. 另一名委員再詢問，本港先前是否有批准在「綠化地帶」內進行大型發展，並涉及什麼特殊情況。秘書表示，就她記憶所及，上世紀九十年代中期曾批准在「綠化地帶」內進行一項大型發展；該宗獲批准個案的特殊情況，主要涉及有關發展會帶來的規劃增益。

72. 許澤鴻先生補充說，二零零二年有一宗擬於「綠化地帶」內進行住宅發展的第 16 條申請編號 A/YL-LFS/80 獲得批准。秘書澄清，該宗申請涉及修訂一項會帶來規劃增益的已獲批准計劃。

其他可供選擇的擴建方案

73. 一名委員詢問，申請人是否已就擴建計劃詳細研究過一切可行方式，例如向教育局申請承辦空置校舍。徐婉坤女士說，他們曾考慮使用空置校舍，而用作小學的柴灣校舍就是由教育局提供的其中一間空置校舍。然而，中學的需求與小學不同。所有中學班級必須集中於同一校址，以方便共用實驗室和其他設施；否則，運作成本會激增。

規劃增益和特殊情況

74. 許澤鴻先生強調，校舍擴建計劃的規劃增益包括在課餘時間開放部分校內設施例如體育館、禮堂和游泳池給公眾使用、把學校交通轉移往黃泥涌峽道以紓緩藍塘道的交通，以及盡量減少佔用「綠化地帶」。為確保落實上述建議，倘申請獲得批准，城規會可設定適當的規劃許可附帶條件。

[邱榮光博士此時離席。]

75. 由於委員再無問題要提出，主席告知申請人代表，這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會於稍後會把其決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們各人此時離席。

[會議小休 5 分鐘。]

[符展成先生和許國新先生此時離席。]

商議部分

76. 主席請委員留意城規會規劃指引編號 10 的原則，即批給許可的先決條件是具有「特殊情況」，例如可帶來規劃增益。要偏離城規會規劃指引編號 10 所訂明不准進行發展的推定原則，必須有充分理由支持。主席繼而請委員就這宗申請發表意見。

77. 一名委員認為他可對這宗申請表示支持，原因是這宗申請所涉「綠化地帶」並非典型的「綠化地帶」；申請獲教育局

支持；開放校內設施給公眾使用可帶來規劃增益；以及該校已與鄰居協商，以期解決擴建計劃所引致的短期和長期問題。在設定適當的規劃許可附帶條件後，有關建議可予接納並惠益社會。

78. 另有兩名委員亦認為鑑於國際學校學位嚴重不足，他們應從寬考慮這宗申請。雖然會失去樹木，而申請人的樹木調查和美化環境建議亦有不足之處，但或可藉改善美化環境建議以保留區內的市區邊緣特色。發展與保育之間，實有需要取得平衡。把交通從藍塘道轉移往黃泥涌峽道，亦可視為規劃優點。他們認為申請人可優化其建議以回應鄰居的關注。城規會可設定適當的規劃許可附帶條件。

[梁宏正先生此時離席。]

79. 然而，大部分委員認為不能對這宗申請予以支持，原因是會立下不良先例，而且有關申請並未具有特殊情況，以支持偏離不准在「綠化地帶」內進行發展的推定。申請書內沒有提供充分的理據，以便可從景觀、生態和視覺的觀點支持這宗申請。申請地點北部明顯是混合次生林地，而申請人的樹木調查只選擇性地納入幹圍為特定尺寸的樹木，實有不足之處。區內所見的本地品種，在樹木調查中遭忽略。基於這個原因，漁農自然護理署從生態角度考慮，對這宗申請有所保留。儘管區內發現的台灣相思老樹或須移除，但不應僅以種子或樹苗取代而須等待很長時間才能取得預期的環境美化效果。此外，就技術和財政考慮因素而言，在擬議校舍的天台上栽種大樹會困難重重。從宏觀的觀點來看，申請地點位處市區邊緣，而有關「綠化地帶」是介乎郊野公園與跑馬地之間的緩衝區。從航攝照片可見，申請地點充分綠化，肯定正發揮「綠化地帶」的功能。

[霍偉棟博士此時離席。]

80. 就規劃增益而言，大部分委員認為公眾不會因校舍擴建計劃而受惠。雖然該校承諾開放部分校內設施給鄰居和其他組織使用，但與會者關注到該校是否理解所牽涉的重大財政負擔和對開放設施的安排並無確實承諾；此外，亦有接獲附近學校和居民的反對。該校應多做工夫以回應鄰居的關注，特別是匡智獅子會晨崗學校學生的可能心理作用和其他需要。把藍塘道

的交通轉移往黃泥涌峽道方面，委員普遍認為有關措施不應視作規劃增益，其實這是一項紓緩措施，藉以應付擴建校舍後擬增收 600 名學生所引致的藍塘道交通問題。此外，更多車輛會改為使用黃泥涌峽道。

[黃遠輝先生此時離席。]

81. 至於其他可供選擇的擴建方案，與會者認為該校未必已詳細研究過一切可行方法，以解決學位不足的問題。該三個位於學校附近的備選地點不應是進行擴建的僅有可供選擇地點。該校可再與教育局商討其他可行措施，例如使用一些其他空置校舍／校址。委員又備悉並非所有新增的學位均供就讀法國課程，其中約 30% 會供就讀國際課程。該校應可與教育局商討，看看能否降低國際課程的百分率，以紓緩法國課程學位的嚴重不足。按照上述做法，或可在別處地方取得面積較小的用地以擴建校舍或至少盡量避免擴建校舍的覆蓋範圍佔用「綠化地帶」。

82. 主席總結說，委員備悉教育局支持校舍擴建計劃，並確認學位不足。然而，委員認為並無非常有力的規劃理由或特殊情況足以支持偏離城規會規劃指引編號 10 所訂明的不准在「綠化地帶」內進行發展的推定。

83. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.4 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是在已建設區內／市區邊緣保育現有自然環境、防止市區式發展滲入該地帶及提供更多靜態康樂用地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。這宗申請未能提供充分規劃理據來支持偏離上述規劃意向；

(b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 「擬在綠化地帶進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，原因是根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而申請人未能提

供非常充分的規劃理由，以證明具有特殊情況，應容許在「綠化地帶」內進行擬議發展；

(c) 擬議發展會對景觀造成重大的不良影響；以及

(d) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令環境質素普遍下降。」

84. 城規會亦同意請港島規劃專員告知申請人，應考慮就校舍擴建計劃提交第 12A 條申請。

屯門及元朗區

議程項目 5

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-PH/653

在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗八鄉

第 111 約地段第 83 號(部分)、第 85 號餘段(部分)、

第 86 號(部分)、第 87 號 B 分段(部分)、第 87 號餘段(部分)及

第 92 號餘段(部分)和毗連政府土地

關設臨時村民停車場(貨櫃車除外)(為期一年)

(城規會文件第 9500 號)

[會議以廣東話進行]

[黃仕進教授及劉興達先生此時離席。]

85. 秘書向委員簡述，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零一二年十二月七日拒絕有關的規劃申請。城規會原定於是次會議考慮這宗覆核申請，但於二零一三年十二月五日及二零一三年十二月九日先後接獲申請人提交的進一步資料，包括有關停車場的重新安排連美化環境建議(有關資料或會影響停車場的擬議車輛通道)，以及釐清申請地點土地擁有權分布的情況，以回應規劃署的意見。由於當局須就進一步資料諮詢相關政府部門，特別是規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及運輸署署

長，因此，規劃署建議延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有更多時間就經修訂的停車場布局設計諮詢相關政府部門，以及與申請人澄清尚待解決的停車場管理問題。

86. 委員備悉規劃署的延期要求符合城市規劃委員會關於「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂的延期準則，因為規劃署需要多些時間徵詢相關政府部門的意見，以及與申請人澄清尚待解決的問題；延期的建議亦非要求把日期無限期押後；即使延期，也不會影響其他各方的權利或利益。

87. 經商議後，城規會同意按規劃署的要求延期就這宗覆核申請作出決定，讓該署有更多時間就停車場的經修訂布局設計徵詢相關政府部門的意見，以及與申請人澄清尚待解決的停車場管理問題。城規會亦同意，這宗覆核申請會於這次會議舉行當日起計的兩個月內提交城規會，並在接獲相關政府部門的意見後予以考慮。

議程項目 6

[公開會議]

要求延期考慮覆核申請編號 A/YL-PS/377

擬在劃為「工業(丁類)」地帶的

元朗屏山第 124 約地段第 843 號 A 分段、

第 843 號 B 分段及第 843 號餘段和第 127 約

地段第 233 號餘段、第 235 號及第 236 號

關設混凝土配料廠及略為放寬建築物高度限制

(城市規劃委員會文件第 9501 號)

[此議項會以廣東話進行。]

88. 秘書報告，申請人於二零一三年十一月二十八日致函城規會秘書，要求再延期一個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間就有關政府部門所提意見擬備回應。這是申請人第三次就覆核申請要求延期。

89. 委員備悉，有關理據符合「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，即申請人需要更多時間，

以諮詢相關政府部門和釐清尚待處理的事項。此外，申請人並非要求無限期延期，以及其他各方的權利或利益不會因延期而受影響。

90. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。申請人亦應獲告知，城規會已再給其一個月時間，準備所要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，連同上一次延期，城規會已合共給其五個月時間準備所要提交的進一步資料，因此不會批准再延期。

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/FSS/210

擬把劃為「商業／住宅(3)」地帶的粉嶺馬適路及沙頭角公路交界處(粉嶺上水市地段第 177 號)的非住用地積比率限制略為放寬，以作准許的商業／住宅發展
(城市規劃委員會文件第 9503 號)

[會議以廣東話進行。]

91. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

92. 主席歡迎各與會者，並解釋覆核聆訊的程序。由於申請人決定不出席聆訊，主席表示城規會將在申請人缺席的情況下進行聆訊。他繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗申請的背景。

93. 蘇震國先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

申請

(a) 申請人申請略為放寬地積比率的限制，增加非住用樓面面積 355.494 平方米，以便在擬議於申請地點

發展的商業／住宅發展項目的地下和一樓闢設一條 24 小時開放的公眾行人通道和附屬設施，經由行人天橋連接至毗鄰的發展項目；

- (b) 二零一二年八月二十四日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕這宗申請，理由如下：

申請人未能證明擬設的 24 小時開放給公眾的行人通道沒有其他設計，也未能證明必定要按建議略為放寬非住用地積比率限制，才能在申請地點闢設該擬設的 24 小時開放給公眾的行人通道。由於無須豁免計入總樓面面積也可闢設該 24 小時開放的公眾行人通道，所以這宗申請並無有力的規劃理據，足以令當局批准略為放寬擬議發展項目的非住用地積比率限制。

- (c) 申請地點面積約 8 900 平方米，而擬議的發展項目目前正在施工。該地點位於粉嶺／上水新市鎮東部，鄰接馬適道和沙頭角公路－龍躍頭段。在小組委員會考慮該宗第 16 條申請後至今，情況沒有重大的改變；
- (d) 擬議在申請地點進行的發展包括三層高的非住用平台上加三幢 29 層的樓宇；
- (e) 至於該 24 小時開放的行人通道所涉的總樓面面積，位於地下的部分為 120.056 平方米，而位於一樓的部分原本則為 330.514 平方米。不過，一樓行人通道當中約 95.076 平方米的面積獲得屋宇署豁免，無須計入總樓面面積內。申請人現申請略為放寬未獲屋宇署豁免的總樓面面積的限制；

理據

- (f) 申請人以新加坡的個案研究為論據，指出新加坡市區重建局所公布有關總樓面面積的概念與指引，當中的準則並無限制獲豁免計入總樓面面積的行人通道沿路不得有商業用途，而為方便行人往來而設的

行人通道，即使可通往商業建築物，亦仍然可獲豁免計入總樓面面積內；

- (g) 一項行人研究報告顯示，該擬設的 24 小時開放的公眾行人通道可以成為公眾通道，無論是公眾人士或擬議發展項目的使用者，往來更為安全及方便。現時沒有其他更佳方案，運輸署署長亦認為擬議的行人道是可取的方案；
- (h) 屋宇署和地政總署均不反對這宗規劃申請。該高架行人路系統設有空氣調節和保安管理，能夠提供舒適的步行環境，是造福社區的設施；
- (i) 這宗申請只提出略為放寬地積比率的限制，增幅只為總地積比率的 0.7%。根據城市規劃委員會有關「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」的指引（城規會規劃指引編號 36A），這宗申請所涉的修訂屬 A 類修訂，無須提交規劃申請；

政府部門的意見

- (j) 地政總署北區地政專員表示，由於該公眾行人通道經修訂的總樓面面積(335.494 平方米)不獲建築事務監督豁免，因此，略為放寬地積比率的規限，並不符合契約條件。地政總署在賣地後五年內不會受理修訂契約的申請。二零一三年八月十三日，建築小組委員會 I 作出決定，認為准許把位於地下和一樓的 24 小時開放的行人通道的部分面積無須計入總樓面面積，在當時而言實屬過早。因此，申請人在二零一三年十二月二日提交的進一步資料中表示「……地政總署不反對擬議的申請」，他對此說法有保留；
- (k) 屋宇署總屋宇測量師／新界西根據《建築物條例》，對申請人就這宗覆核申請提交的進一步資料並無意見。在二零一三年十月二十八日獲核准的上述地段最新建築圖則上，擬設的 24 小時開放的公眾行人通道有部分面積(位於一樓的 95.076 平方米)根據《建築物條例》的規定獲得豁免；

- (1) 從交通工程的角度而言，運輸署署長並不反對這宗覆核申請。擬設的 24 小時開放的行人通道將成為高架行人道系統的一部分，方便行人往來鄰近的發展項目；
- (m) 路政署總工程師／新界東指出，假如行人通道和行人天橋交由運輸署／路政署管理／維修保養，則必須按照相關的標準圖則建造。鑑於行人通道和行人天橋將供一般公眾使用，因此必須提供無障礙設施；
- (n) 民政事務總署北區民政事務專員表示，關於申請人兩度提交的進一步資料，區內一名業主委員會主席提出了反對；另有兩名業主委員會主席並無意見或不作回覆；一名北區區議員表示支持；另有三名北區區議員並無意見。提出意見的區議員認為，略為放寬地積比率的限制只是為了建造擬議的公眾行人通道。持反對意見的業主委員會主席則認為該行人通道不應經過或跨越公用地方，而申請人在賣地前理應清楚知道申請地點在總樓面面積和地積比率方面的限制；

公眾的意見

- (o) 當局共收到七份有關這宗覆核申請的公眾意見書，分別來自一個屋苑的業主立案法團主席和數名市民，當中三份意見書表示反對這宗覆核申請，三份表示沒有意見，以及一份表示支持申請。支持和反對的理據如下：

支持

- 這宗覆核申請能滿足市民的需要；

反對

- 申請人在賣地前應已清楚知道有關的發展限制；及
- 發展項目已刊登廣告發售，如果修訂地積比率，會對市民不公平；

規劃考慮因素和評估

- (p) 申請人沒有提供任何資料或理據，反駁反對者提出的理由；
- (q) 新加坡的做法與這宗申請無關；
- (r) 擬設的 24 小時開放的行人通道將成為高架行人道系統的一部分，方便行人往來鄰近的發展項目。不過，這並非支持豁免把行人通道計入總樓面面積的理據；
- (s) 申請人聲稱屋宇署和地政總署均不反對這宗申請。地政總署北區地政專員回應時卻表示對此說法有保留。屋宇署總屋宇測量師／新界西則表示，在最新核准的建築圖則上，擬設的 24 小時開放的公眾行人通道僅有部分面積(位於一樓的 95.076 平方米)獲豁免計入總樓面面積內；
- (t) 申請人引用的城規會規劃指引編號 36A 並不適用於現在這宗申請，因為這宗申請並非根據第 16A 條對核准發展計劃提出修訂；
- (u) 在二零一三年十月二十八日獲核准的最新建築圖則上，擬設的 24 小時開放的行人通道被計入總樓面面積內(除了獲建築事務監督豁免的部分面積)，證明無須獲得豁免，申請人也可以闢設契約規定必須提供的 24 小時開放的行人通道；以及

規劃署的意見

- (v) 規劃署不支持這宗覆核申請。

94. 由於規劃署的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

95. 一名委員就文件第 5.2.1(a)(iii)及(iv)段有關不獲建築事務監督豁免的總樓面面積提出問題。蘇震國先生在回應時表示，第 5.2.1(a)(iii)段是有關契約的一項特別條件，該條件訂明在申請地點進行的發展，其住用和非住用地積比率分別為 5

倍及 9.5 倍。把未獲建築事務監督豁免的總樓面面積不計入總樓面面積，或不遵守契約訂明的限制，均不會獲得當局接受。

96. 鑑於委員再無提出問題，主席多謝規劃署的代表出席會議。蘇震國先生此時離席。

商議部分

97. 委員同意申請人未能提出理據，證明必須略為放寬地積比率限制，才能闢設該條 24 小時開放的行人通道。

98. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

「申請人未能證明擬設的 24 小時開放的公眾行人通道沒有其他設計，也未能證明必定要按建議略為放寬非住用地積比率限制，才能在申請地點闢設該建議的 24 小時開放的行人通道。由於無須豁免計入總樓面面積也可闢設該 24 小時開放的公眾行人通道，所以這宗申請並無有力的規劃理據，足以令當局批准略為放寬擬議發展項目的非住用地積比率限制。」

議程項目 8

[公開會議]

進一步考慮《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/C》
(城市規劃委員會文件第 9497 號)

[此議項以廣東話進行。]

99. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 一 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

吳育民先生 一 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

100. 主席請委員留意在席上提交的土瓜坪村代表及世界自然基金會香港分會兩份建議書。

101. 他繼而請規劃署的代表向委員簡介這份分區計劃大綱草圖的內容。

102. 吳育民先生借助投影片簡介《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/C》(下稱「草圖」)，並陳述下列各個詳載於文件的要點：

背景

- (a) 二零一三年十月四日，城規會初步考慮分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/B(城規會文件第 9441 號)，並同意該份草圖適宜提交大埔區議會和西貢北約鄉事委員會以作諮詢；

大埔區議會、西貢北約鄉事委員會及區內村民的意見

- (b) 應把土瓜坪「自然保育區」地帶的東部改劃為「鄉村式發展」地帶，因為該處有尚未處理的小型屋宇申請及私人土地；
- (c) 北潭凹方面，應把「鄉村式發展」地帶西面的地方由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建一條通道；
- (d) 收到分別由土瓜坪原居民代表及北潭凹村民的顧問提交的具體意見書；
- (e) 土瓜坪原居民代表建議把「鄉村式發展」地帶擴展至其西面的「綠化地帶」及其北面的「自然保育區」地帶，以及把「海岸保護區」地帶南移至包括土瓜坪村東面的「自然保育區」地帶；
- (f) 北潭凹村民的顧問建議把另外那條通道及兩旁毗連的地方由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便在原址重設該通道；

環保關注組織(嘉道理農場暨植物園公司和長春社)及兩名市民的建議

- (g) 「鄉村式發展」地帶應局限在現有村落及已批准發展小型屋宇的用地內；

土瓜坪

- (h) 應把「鄉村式發展」地帶西部的林地改劃為「自然保育區」地帶；
- (i) 應把區內那條天然河流及毗連的林地由「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶；
- (j) 劃設「鄉村式發展」地帶會助長以「先破壞」的手法減低土地生態價值以利發展的行為；

北潭凹

- (k) 應把東緣的淡水沼澤由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶；
- (l) 應把池塘及水道等水體、這些水體周圍最少 30 米的地方及季節性濕草地劃為「自然保育區」地帶；
- (m) 應把「綠化地帶」內列於第一欄的「燒烤地點」、「野餐地點」、「公廁設施」及「帳幕營地」用途改列於第二欄；
- (n) 應把郊野公園「不包括的土地」指定為保育地帶，並把之納入郊野公園範圍；

規劃署的回應

「鄉村式發展」地帶

- (o) 制定分區計劃大綱圖時，已作出適當的平衡，兼顧自然保育及村民的發展需要，環境易受影響的地方都劃作保育地帶，例如「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」，而現有村落適合發展小型屋宇的地方則劃為「鄉村式發展」地帶；

(p) 雖然土瓜坪「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求，但北潭凹有剩餘土地可補土瓜坪土地部分不足之數；

(q) 分區計劃大綱圖的《註釋》有條文訂明可根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提出在「綠化地帶」興建小型屋宇的申請；

把土瓜坪的「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶的建議

(r) 這些「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」有部分分別屬於風水林木、次生林地、紅樹林緩衝區具重要景觀資源的地方、天然河流及河岸區，並無詳細的資料支持這項改劃建議；

把北潭凹的「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的建議

(s) 另外那條通道兩旁劃為「自然保育區」地帶的地方長滿植物，從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持把該處長有植物的地方改劃為「鄉村式發展」地帶；

(t) 根據草圖的《註釋》說明頁，由政府統籌或落實的道路工程及道路保養或修葺工程在「自然保育區」地帶內是經常准許的；

把土瓜坪的「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶的建議

(u) 正如漁護署署長所指，該處其實是相對已受干擾的未成熟林地，以及由荒廢農地演變而成並長了灌木的草地，實無有力的理據要把該處改劃為「自然保育區」地帶；

把北潭凹的「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶的建議

(v) 至於「鄉村式發展」地帶東緣地方的淡水沼澤，漁護署署長表示把該處劃為擬議的「自然保育區」地

帶，做法恰當，因為該處有鏽色羊耳蒜這種受保護的本地瀕危蘭花，具生態價值；

- (w) 把該處改劃為「自然保育區」地帶後，雖然北潭凹的「鄉村式發展」地帶的面積會由 3.64 公頃縮減至 3.40 公頃，但仍足以應付北潭凹未來 10 年的小型屋宇需求；
- (x) 至於北潭凹的池塘及水道等水體、這些水體周圍最少 30 米的地方，以及季節性濕草地，根據漁護署署長的資料，這些水體並不是該區「具重要生態價值的河溪」，其中一段流經「鄉村式發展」地帶中部的河流更已用混凝土修築成渠；
- (y) 至於季節性濕草地，也無明顯的生態理據要按建議把之改劃為「自然保育區」地帶；

其他具體建議

把土瓜坪的「自然保育區」地帶改劃為「海岸保護區」地帶的建議

- (z) 漁護署署長認為，土瓜坪區東面的林地涵蓋山坡上的次生林地，這些林地與毗連的林區及旁邊郊野公園內的風水林在生態上緊密相連，把之劃為「自然保育區」地帶會更為恰當；

把土瓜坪的「綠化地帶」改劃為「自然保育區」地帶的建議

- (aa) 漁護署署長表示，有關的那條河並不是「具重要生態價值的河溪」，毗連該天然河流的地方主要是相對已受干擾的未成熟林地，以及由荒廢農地演變而成並長了灌木的草地，所以劃為「綠化地帶」是恰當的；

土瓜坪的「先破壞」手法

- (bb) 在二零一一年一月七日《土瓜坪及北潭凹發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TKP/1》刊憲前，土瓜坪的村落西北面的土地曾於二零零九至二零一零年期

間被干擾，有人在該處進行挖土工程及清除植物，但沒有證據證明進行有關的挖土工程及清除植物，是要破壞該處，以博取城規會從優考慮發展申請；

修訂「綠化地帶」的《註釋》

- (cc) 漁護署署長表示，「燒烤地點」、「野餐地點」、「公廁設施」及「帳幕營地」所造成的負面影響未必會很大，因此對於把這些用途繼續列於「綠化地帶」《註釋》的第一欄，他沒有很大意見；
- (dd) 「綠化地帶」的土地用途表主要依照《法定圖則註釋總表》，並無有力理據要修訂「綠化地帶」的《註釋》；

劃設保育地帶／郊野公園

- (ee) 在擬備分區計劃大綱圖時，規劃署已就土地用途建議進行詳細的評估，並諮詢了相關的部門及持份者，然後才決定是否需要劃設保育地帶；
- (ff) 關於把郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園的建議，根據《郊野公園條例》(第 208 章)，這方面的工作屬於郊野公園及海岸公園委員會的職權範圍，不由城規會負責；

規劃署對在席上提交的土瓜坪村代表的建議的回應

把「海岸保護區」南面的林地由「自然保育區」地帶改劃為「綠化地帶」的建議

- (gg) 沒有生態理據以支持把該處與其餘劃為「自然保育區」地帶的次生林區分開來；

把兩個地方由「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶的建議

- (hh) 有關的地方具有重要景觀資源，並無理據支持這項改劃建議；

把一個地方由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的建議

(ii) 有關的地方在風水林及次生林的範圍內；

規劃署對在席上提交的世界自然基金會香港分會的建議的回應

把河流及沿河地區改劃為「自然保育區」地帶

(jj) 有些河流劃為「自然保育區」地帶或「海岸保護區」地帶。至於餘下的河流，則無有力的理據要把之改劃為「自然保育區」地帶。根據漁護署署長的資料，北潭凹的水體(例如池塘及水道)、毗鄰距離水體最少 30 米的地方並不是該區「具重要生態價值的河溪」，而且流經「鄉村式發展」地帶中部的一個河段更已用混凝土修築成渠。毗連土瓜坪西部那條天然河流的地方則主要是相對已受干擾的未成熟林地，以及由荒廢農地演變而成並長了灌木的草地；

把沼澤及季節性濕草地改劃為「自然保育區」地帶

(kk) 已建議在草圖上把北潭凹的淡水沼澤改劃為「自然保育區」地帶。至於季節性濕草地，則無明顯的生態理據要按建議把之劃為「自然保育區」地帶；

應把「鄉村式發展」地帶局限在現有的屋地，以及把其餘的地方劃為「未決定用途」地帶

(ll) 制定分區計劃大綱圖時，已兼顧自然保育與村民的發展需要，在兩者之間作出適當的平衡。「鄉村式發展」地帶主要涵蓋現有的村落及毗連的灌木叢、草地、已受干擾的未成熟林地及荒廢農地，並無有力的理據要按建議把此地帶劃為「未決定用途」地帶；

規劃署的意見

(mm)除了有關把北潭凹淡水沼澤由「鄉村式發展」地帶改劃為「自然保育區」地帶的擬議修訂外，草圖上其他土地用途地帶的規劃也屬恰當；

- (nn) 若城規會同意根據條例第 5 條展示土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖供予公眾查閱，規劃署會於草圖展示期間諮詢大埔區議會及西貢北約鄉事委員會，時間視乎大埔區議會及西貢北約鄉事委員會的會期而定。

103. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。委員並無提出問題，主席多謝規劃署的代表出席會議。蘇震國先生及吳育民先生此時離席。

商議部分

104. 經商議後，委員備悉大埔區議會、西貢北約鄉事委員會、環保關注組織及公眾對《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/B》的意見及規劃署對這些意見的回應。委員亦同意：

- (a) 土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖(刊憲後將重新編號為 S/NE-TKP/1)及其《註釋》適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採用《說明書》以說明城規會在擬備《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/C》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 《說明書》適宜連同草圖展示予公眾查閱，並以城規會的名義發出。

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/463

擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約

地段第 672 號 G 分段、第 673 號 A 分段及

毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 9505 號)

[此議項以廣東話進行。]

105. 下述規劃署的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

106. 主席歡迎規劃署的代表出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。由於申請人決定不出席聆訊，主席表示城規會將會在申請人缺席的情況下進行覆核聆訊。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗申請的背景。

107. 蘇震國先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (i) 二零一三年七月三日，申請人梁展鴻先生申請規劃許可，以便在申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇（小型屋宇）。申請地點所在之處，在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「農業」地帶；
- (ii) 二零一三年八月十六日，城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）決定批准有關申請，並在規劃許可加入下列附帶條件：
 - (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
 - (b) 提交排水影響評估報告及落實當中的紓減水浸影響措施，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
 - (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及

- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (iii) 二零一三年九月二十七日，申請人申請覆核小組委員會加入(b)項有關提交排水影響評估報告和落實當中的紓減水浸影響措施的附帶條件的決定；

申請地點

- (iv) 申請地點位於山寮村，現時是一塊雜草叢生的荒廢農田。

申請人提出的理據

- (v) 該區的地形是由北向南和東向西傾斜的，排水沒有受阻；
- (vi) 即使滂沱大雨過後，村內也沒有任何地方積水，亦沒有人因水浸而投訴；
- (vii) 附帶條件(b)項可由「提交排水影響評估報告及落實當中的紓減水浸影響措施，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求」改為「提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求」；

政府部門的意見

- (viii) 規劃署進一步徵詢了渠務署總工程師／新界北的意見，他的意見撮錄如下：
 - (a) 他原則上不反對修訂規劃許可附帶條件(b)項；
 - (b) 為解決區內尚餘的水浸問題，山寮已納入近期進行的「大埔區雨水排放整體計劃檢討」顧問研究內；
 - (c) 經重新評估這宗覆核申請和考慮到申請地點面積細小後，他認為可放寬先前要求申請人

提交排水影響評估報告及落實當中的紓減水浸影響措施的規定，改為只要求申請人提交並落實排水建議；

- (ix) 其他曾諮詢的相關政府部門對這宗覆核申請沒有反對或負面意見；
- (x) 當局收到一份反對這宗覆核申請的公眾意見書，提出的反對理由是申請書沒有提供資料，以證明擬議的發展不會對附近地區的排水情況造成不良影響；

規劃考慮因素及評估

- (xi) 在考慮第 16 條的規劃申請時，渠務署總工程師／新界北表示從防洪的角度而言，他對這宗申請有所保留，因為申請地點下游地區的河道附近曾有水浸報告；
- (xii) 為解決區內尚餘的水浸問題，山寮已納入近期進行的「大埔區雨水排放整體計劃檢討」顧問研究內；
- (xiii) 經重新評估這宗覆核申請後，渠務署總工程師／新界北認為可放寬他先前要求申請人提交排水影響評估報告及落實當中的紓減水浸影響措施的規定，改為只要求申請人提交並落實排水建議。覆核規劃許可附帶條件(b)項的申請可以接受；
- (xiv) 由於申請地點附近沒有由渠務署負責維修保養的公共排水渠，倘批准這宗申請，須把附帶條件(b)項改為「提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長的要求」，以確保擬議的發展不會對鄰近地區的排水情況造成不良影響；以及

規劃署的意見

- (xv) 規劃署不反對這宗覆核申請。

108. 規劃署的代表陳述完畢，主席請委員提出問題。由於委員沒有提出問題，主席多謝規劃署的代表出席會議。蘇震國先生於此時離席。

商議部分

109. 經商議後，城規會決定批准這宗覆核申請，按申請人的建議修訂附帶條件(b)項。該附帶條件應改為要求申請人提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。城規會亦同意原有的規劃許可的其他附帶條件及指引性質的條款仍維持不變。原有的規劃許可附帶條件(包括有所修訂的(b)項)及指引性質的條款如下：

「規劃許可附帶條件

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城市規劃委員會的要求。

指引性質的條款

- (a) 申請人須待公共污水收集系統建成後，方可興建擬議的小型屋宇。待公共污水收集系統工程完成後，申請人須自費把擬建屋宇的污水渠接駁至該公共污水渠。申請人須預留足夠地方，以便日後進行污水渠接駁工程；
- (b) 在簽立小型屋宇批地文件前，申請人須在土地註冊處登記所有受影響地段的地役權批約，並須夾附圖則，顯示在有關地段內建造、運作和保養的污水管和接駁點。申請人亦須與地政總署解決全部涉及所需政府土地的問題，以證明在技術和法律上，可把污水管由擬建的屋宇經有關的私人地段及政府土地鋪設至已計劃鋪設的污水收集系統；

- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處會在批地的階段制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署提交所需的資料，以核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所載的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及
- (f) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城市規劃委員會申請規劃許可。」

西貢及離島區

議程項目 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/SK-CWBN/27

擬略為放寬劃為「住宅(丙類)6」地帶的西貢清水灣第 238 約地段第 501 號及增批部分的地積比率及上蓋面積限制，以作准許的屋宇發展

(城市規劃委員會文件第 9534 號)

[此議項以廣東話進行。]

110. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生 — 規劃署西貢及離島規劃專員

111. 主席表示歡迎，並解釋覆核聆訊的程序。由於申請人決定不出席聆訊，主席表示城規會將在申請人缺席的情況下進行這次覆核聆訊。他繼而邀請西貢及離島規劃專員向委員簡介覆核申請的背景。

112. 鍾文傑先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

背景

- (a) 申請地點位於《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/4》上劃為「住宅(丙類)6」地帶的地方，毗連坑口永隆路；
- (b) 申請地點有一幢兩層高的住宅建築物，該建築物在二零零二年相關的發展審批地區圖刊憲之前已經存在；
- (c) 申請地點涉及先前於二零零九年獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批准的規劃申請編號 A/SK-CWBN/11。該宗申請提出根據契約訂明的權利，把地積比率由 0.3 倍略為放寬至 0.335 倍，以及把總樓面面積由 252.23 平方米略為增加至 281.5 平方米；
- (d) 屋宇署在二零一二年批准的申請地點重建計劃建築圖則是反映該宗獲批准規劃申請編號 A/SK-CWBN/11 所提出的發展計劃；

建議

- (e) 申請人要求城規會批給規劃許可，准予略為放寬地積比率限制(由 0.3 倍放寬至 0.38 倍)及上蓋面積

限制(由 20% 放寬至 27%)，以便在申請地點作准許的屋宇發展；

- (f) 二零一三年八月十六日，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：
- (i) 建議略為放寬地積比率及上蓋面積限制的申請書提出的設計優點不足；以及
 - (ii) 批准這宗申請，會為「住宅(丙類)」地帶內的其他同類申請立下不良先例。若此等同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致清水灣地區的整體景觀價值下降；
- (g) 申請人未有就這宗覆核申請提交進一步的資料；

政府部門的意見

- (h) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，這宗申請提出的景觀屏障建議，只是略勝於先前獲批准的規劃申請編號 A/SK-CWBN/11 的發展計劃中的有關建議，對於視覺觀感可作出的改善輕微。在規劃和設計上，這宗申請並沒有足夠的優點可支持放寬限制的要求；

公眾的意見

- (i) 當局接獲一份公眾意見書，表示反對這宗覆核申請；

規劃考慮因素及評估

- (j) 申請地點現有契約所訂明的權利，與先前獲批准的發展計劃的相同，故無理由要進一步放寬限制；
- (k) 沒有理由只可藉着增加地積比率及上蓋面積，才能改善建築物高度變化、建築形貌、綠化率；建築用料和建築布局等方面的設計；

- (1) 批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。若此等同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致清水灣地區的整體景觀價值下降；以及

規劃署的意見

- (m) 規劃署不支持這宗覆核申請。

113. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問。委員並無提出問題，主席多謝規劃署的代表出席會議。鍾文傑先生於此時離席。

商議部分

114. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 申請人未能在申請書中提出足夠的設計優點，以支持略為放寬地積比率及上蓋面積限制的建議；以及
- (b) 批准這宗申請，會為「住宅(丙類)」地帶內的其他同類申請立下不良先例。若此等同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致清水灣地區的整體景觀價值下降。」

程序事項

議程項目 11

[公開會議]

有關考慮《沙頭角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城市規劃委員會文件第 9516 號)

[此議項以廣東話進行。]

115. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年七月十九日，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《沙頭角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-STK/1》，以供公眾查閱。在展示該草圖的兩個月內，共收到 15 份申述書，其中四份由環保／關注組織(包括長春社、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司和創建香港)提交，表示關注該草圖對具生態價值的地方保護不足，以及反對該草圖劃設「鄉村式發展」地帶。餘下的 11 份申述書由新村居民的村代表及個別村民提交，其中 10 份表示反對把新村沿海地區劃為「康樂(1)」地帶，餘下的一份則表示支持把該地區劃為「康樂(1)」地帶。二零一三年十月十一日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到一份意見書。

116. 經商議後，城規會同意詳載於文件第 2 段有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。

議程項目 12

[公開會議]

有關考慮《蓮麻坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城市規劃委員會文件第 9517 號)

[此議項以廣東話進行。]

117. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年七月十九日，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《蓮麻坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LMH/1》，以供公眾查閱。在展示該草圖的兩個月內，共收到四份申述書，分別由環保／關注組織(包括長春社、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司和創建香港)提交，表示關注該草圖對具生態價值的地方保護不足，以及對該草圖所劃的「綠化地帶」、「綠化地帶(1)」和「鄉村式發展」地帶提出反對／意見。二零一三年十月十一日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到 128 份意見書。

118. 經商議後，城規會同意詳載於文件第 2 段有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。

議程項目 13

[公開會議]

有關考慮《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城市規劃委員會文件第 9518 號)

[此議項以廣東話進行。]

119. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年七月十九日，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《打鼓嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKLN/1》，以供公眾查閱。在展示該草圖的兩個月內，共收到四份申述書，分別由環保／關注組織(包括長春社、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司和創建香港)提交，表示關注該草圖對具生態價值的地方保護不足，以及反對該草圖劃設「鄉村式發展」地帶。二零一三年十月十一日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到一份意見書。

120. 經商議後，城規會同意詳載於文件第 2 段有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。

議程項目 14

[公開會議]

有關考慮《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城市規劃委員會文件第 9519 號)

[此議項以廣東話進行。]

121. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年七月十九日，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《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/1》，以供公眾查閱。在展示該草圖的兩個月內，共收到三份申述書，分別由環保／關注組織(包括長春社、嘉道理農場暨植物園公司和創建香港)提交，表示關注該草圖對具生態價值的地方保護不足，以及反對該草圖劃設「鄉村式發展」

地帶。二零一三年十月十一日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到一份意見書。

122. 經商議後，城規會同意詳載於文件第 2 段有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。

議程項目 15

[公開會議]

有關考慮《馬草壟及蠓殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城市規劃委員會文件第 9520 號)

[此議項以廣東話進行。]

123. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年七月十九日，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《馬草壟及蠓殼圍分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MTL/1》，以供公眾查閱。在展示該草圖的兩個月內，共收到六份申述書，分別由環保／關注組織(包括環保觸覺、長春社、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司和創建香港)及一名市民提交，表示關注該草圖對具生態價值的地方保護不足、支持該草圖劃設「自然保育區」地帶和「自然保育區(1)」地帶，以及反對該草圖劃設「鄉村式發展」地帶。二零一三年十月十一日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到八份意見書。

124. 經商議後，城規會同意詳載於文件第 2 段有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。

議程項目 16

[公開會議]

有關考慮《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/20》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城市規劃委員會文件第 9532 號)

[此議項以廣東話進行。]

125. 以下委員已就此議項申報利益：

劉文君女士 — 作為一家私人公司(家族生意)的董事，該公司涉及油塘某工業大廈的買賣交易，該宗交易在二零一零年三月完成

126. 由於劉文君女士並非涉及直接利益，委員同意她應獲准留在席上。

127. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年八月十六日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/20》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。主要的修訂包括把高超道一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶；把鯉魚門徑兩塊用地的其中一塊由主要為「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶，另一塊則由主要為「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶；以及其他改劃用途地帶的建議，以反映現時的用途。在展示該圖的兩個月期間，收到合共 611 份申述書。二零一三年十月二十五日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，為期三個星期，其間收到一份意見書。

128. 經商議後，城規會同意按文件第 3 段詳述的擬議聆訊安排，考慮有關申述和意見。

議程項目 17

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將
《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/1A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 9526 號)

[此議項以廣東話進行。]

129. 秘書簡介文件的內容。二零一三年五月二十四日，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《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號

S/I-TOF/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到 77 份申述書。二零一三年八月十六日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到 359 份意見書。二零一三年十一月十五日，城規會考慮有關申述和意見後，決定不接納申述的內容。由於考慮申述的程序已完成，該草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

130. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附件 I 和附件 II 的《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/1A》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 III 的《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/1A》的最新《說明書》，以說明城規會就該草圖所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 最新的《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 18

[閉門會議][機密項目]

131. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 19

[閉門會議][機密項目]

132. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 20

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

133. 餘無別事，會議於下午一時四十分結束。