

二零二一年一月十五日舉行的城市規劃委員會  
第 1237 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)  
甯漢豪女士

主席

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)  
區家傑先生

民政事務總署總工程師(工程)  
謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
曾世榮先生

地政總署署長  
黎志華先生(上午)

地政總署助理署長(區域 3)  
盧錦倫先生(下午)

規劃署署長  
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

### 因事缺席

廖迪生教授

黃天祥博士

### 列席者

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
何尉紅女士(上午)  
鄧翠儀女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
張芝明女士(上午)  
招志揚先生(下午)

## 開會詞

1. 主席表示，是次會議會安排以視像會議的形式進行。
2. 主席亦歡迎首次出席城市規劃委員會會議的規劃署署長鍾文傑先生。

## 議程項目1

[公開會議]

### 通過二零二零年十二月十一日第 1236 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

3. 二零二零年十二月十一日第 1236 次會議記錄草擬本已於二零二一年一月十五日送交委員。如委員於二零二一年一月十八日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄無須修訂，於二零二一年一月十八日獲得通過。]

## 議程項目2

[公開會議]

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

#### (i) 核准分區計劃大綱草圖

4. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二一年一月五日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准薄扶林分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/H10/19)和馬頭角分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K10/26)。核准該等草圖一事已於二零二一年一月十五日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

5. 秘書報告，行政長官會同行政會議分別於二零二零年十二月一日及二零二一年一月五日根據《城市規劃條例》第12(1)(b)(ii)條，把《旺角分區計畫大綱核准圖編號 S/K3/32》及《石硤尾分區計劃大綱核准圖編號 S/K4/29》發還城市規劃委員會以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事已分別於二零二零年十二月十一日及二零二一年一月十五日在憲報公布。

[侯智恒博士、黃幸怡女士及余烽立先生此時到席。]

## 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《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/13》的申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10706 號)

---

[此議項以廣東話和英語進行。]

6. 秘書報告，《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/13》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的其中一項修訂項目，旨在落實都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就第 12A 條申請編號 Y/H19/1 所作的決定。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、邵賢偉建築工程師有限公司(下稱「邵賢偉公司」)及梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司，而 Mary Mulvihill 女士(R10/C10)提交了一份申述及一份對申述的意見(下稱「意見」)。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與奧雅納公司、邵賢偉公司及梁黃顧公司有業務往來；以及其公司不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；   |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司目前與奧雅納公司、邵賢偉公司及梁黃顧公司有業務往來；以及其前公司不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士； |
| 何安誠先生 | ] | 目前與奧雅納公司有業務往來；   |
| 余烽立先生 | ] | 以及   |
| 余偉業先生 | — | 過往與梁黃顧公司有業務往來。   |

7. 由於張國傑先生和黎庭康先生並不涉及 R10/C10 所提交的申述／意見，而且張國傑先生、黎庭康先生、何安誠先生、余烽立先生及余偉業先生並無參與有關修訂項目的申請，故委員同意他們可留在席上。

## 簡介和提問部分

8. 主席表示，已給予申述人和提意見人通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的申述人和提意見人外，其他的不是表示不出席，就是沒有回覆。由於已給予申述人和提意見人合理的通知，委員同意在其他申述人和提意見人缺席的情況下聆聽申述和意見。

9. 以下的政府代表、申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

### *政府的代表*

顧建康先生	—	規劃署港島規劃專員
曾永強先生	—	規劃署高級城市規劃師／港島
蔣志豪先生	—	發展局文物保育專員
蕭麗娟女士	—	發展局古物古蹟辦事處執行秘書 (古物古蹟)
鄧健安先生	—	發展局文物保育專員辦事處工程師 (文物保育)3
曾玉慈女士	—	發展局古物古蹟辦事處館長 (歷史建築)1

### *申述人、提意見人和他們的代表*

#### R 1 — 楊鍵倫

徐浩賢先生 ] 申述人的代表

廖永康先生 ]

#### R 2 — 鍾顯德

#### R 3 — 李縉霖

#### R 6 — 戴其昌

#### R 7 — 鄭志豐

R 8 – 馬嘉雯

R 9 – New Season Global Limited

*New Season Global Limited*

麥景民先生	]	
簡士民先生	]	
梁景賢先生	]	
陳俊基先生	]	
胡燦森先生	]	
黎家榮先生	]	申述人的代表
林廣良先生	]	

*領賢規劃顧問有限公司*

李禮賢先生	]	
Whitman, Kira Loren 女士	]	

R 4 – 陳健文

陳健文先生	–	申述人
-------	---	-----

R 5 – 莫子慶

莫子慶先生	–	申述人
-------	---	-----

R 10 / C 10 – Mary Mulvilhill

Mary Mulvilhill 女士	–	申述人及提意見人
--------------------	---	----------

10. 主席歡迎各人到席。她繼而扼要解釋聆聽會的程序，並表示規劃署的代表會獲邀向委員簡介各項申述和意見的內容。申述人、提意見人和他們的代表其後會獲邀作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人、提意見人或其代表會獲分配 10 分鐘時間作陳述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的那刻，會有計時器提醒他們。在所有出席的申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，會有答問部分。委員可直接向政府的代表或申述人、提意見人和他們的代表發問。在答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人或他們的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)之後會在他們離席後商議有關申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

11. 主席繼而請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

12. 高級城市規劃師／港島曾永強先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括修訂的背景、申述人和提意見人所提出的理由／意見／建議、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的意見。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10706 號（下稱「城規會文件」）。

13. 主席隨即請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述／意見。

R 2 - 鍾顯德

R 3 - 李縉霖

R 6 - 戴其昌

R 7 - 鄭志豐

R 8 - 馬嘉雯

R 9 - New Season Global Limited

14. 李禮賢先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一九年批准一宗第 12A 條申請。該宗申請提出改劃申述用地 A(下稱「用地」)，以便進行擬議的寓保育於發展項目。申請人曾提出兩個改劃選項：(i)把用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，以及(ii)把用地改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶。兩個選項的發展參數相似，當中包括把最高建築物高度訂為三層另加一層開敞式停車間。在「住宅(丙類)」地帶選項下，用地分為兩個支區，其最高建築物高度分別訂為主水平基準上 75 米(涵蓋瑪利諾神父宿舍和東面的斜坡)及主水平基準上 64 米(涵蓋用地的剩餘部分，包括瑪利諾神父宿舍周邊用地的地面水平)。在「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶選項下，整個用地的擬議建築物高度訂為主水平基準上 75 米。申請人提交的概念發展方案提出在瑪利諾神父宿舍闢設入口(大小是現

有入口的三倍)及東面新翼大樓。南面的斜坡則會進行平整工程，以加建兩幢住宅樓宇；

- (b) 在分區計劃大綱圖上，用地的建築物高度限制大致遵循第 12A 條申請內在「住宅(丙類)」地帶選項下所建議的建築物高度限制，惟瑪利諾神父宿舍北面較遠的地方除外，其建築物高度限制由主水平基準上 64 米放寬至 75 米。然而，瑪利諾神父宿舍西面範圍的建築物高度限制維持在主水平基準上 64 米(即地面水平)，因此認為若要把瑪利諾神父宿舍活化再利用的話，有關的建築物高度限制會局限擬議發展的設計靈活性；
- (c) 目前，瑪利諾神父宿舍西面外牆毗鄰有兩個現有構築物，包括一幢單層宿舍和一個有蓋的敞開式停車間。擁有人要求當局在制訂用地的建築物高度限制時提供更大彈性，容許新擴建部分採用良好設計，作為舊建築活化再利用項目的一部分，把舊建築作新的用途，同時又不妨礙公眾人士從公眾瞭望點觀賞瑪利諾神父宿舍現有外牆的景觀。雖然規劃署的合成照片是依據 R9 所提交文件內把瑪利諾神父宿舍西面地方的建築物高度限制由主水平基準上 64 米放寬至 75 米的建議而擬備，但合成照片內的擬議建築結構覆蓋整個西面地方，這並非擁有人之意向。為回應對視覺影響的關注，負責擬議寓保育於發展項目的項目團隊現正研究另一個概念布局設計，在瑪利諾神父宿舍西面興建一幢兩層的擴建樓宇，並在宿舍東面興建一幢三層的獨立樓宇。建議只把瑪利諾神父宿舍西面部分地方的建築物高度限制修訂為主水平基準上 71.4 米，以容納兩層的擴展樓宇(西面擴建部分)。此舉可確保對建築物的體積有足夠管制，並容許日後的設計富有彈性。由於經修訂為主水平基準上 71.4 米的建築物高度限制只適用於瑪利諾神父宿舍西面的指定範圍，公眾人士仍然可從選定的眺望點觀賞瑪利諾神父宿舍西面外牆的上面部分；以及

- (d) 關於為公眾提供通道前往瑪利諾神父宿舍以便讓公眾欣賞這幢歷史建築的要求，由於牽涉到契約下的通行權問題，故存有限制。小組委員會委員在考慮第 12A 條申請時認為，為了方便公眾欣賞瑪利諾神父宿舍，讓公眾能夠通往用地至為重要；委員可能須留意，公眾人士一向無法前往瑪利諾神父宿舍，因為前往用地的唯一通道需要穿過附近的私人物業。目前前往用地的通道是透過通行權處理，毗鄰地段及目前地段的私人物業擁有人已就此達成協議，而使用者只限於「賣方、擁有人和佔用人」。換言之，依法律上來說，通行權只適用於擁有人及其客人，而並非侵入者或「公眾人士」。因此，即使分區計劃大綱圖的《說明書》訂明應為公眾提供通道前往瑪利諾神父宿舍的要求，但基於與通行權使用者的法律協議，或許未能履行有關要求。用地的擁有人會在第 16 條申請階段進一步研究有關事宜。

15. 李禮賢先生繼而播放瑪利諾神父宿舍項目的首席設計師 Jean Francois Milou 先生片長五分鐘的影片。Milou 先生表示，寓保育於發展項目的主要意向是保育瑪利諾神父宿舍的南面外牆，該外牆完全向海景，沒有遮擋。建議僅在瑪利諾神父宿舍的西面和東面興建新的擴建部分。他明白規劃署就擬議發展(建築物高度限制為主水平基準上 75 米)對瑪利諾神父宿舍西面的視覺影響表示關注，但當局須把該處的建築物高度限制放寬至主水平基準上 64 米，以確保建築物的活化再利用計劃切實可行。西面擴建部分的建築方案是根據多項原則而制訂，該些原則包括通過西面外牆的玻璃結構彰顯這幢歷史建築的特色，透過採用相同的物料及色調配搭把新舊建築融為一體，把西面擴建部分的覆蓋範圍局限在一個指定範圍內，以及把建築物高度限為兩層以保護天台建築。由於寓保育於發展項目對發展商和設計師來說都極富挑戰，更具彈性的建築物高度限制有利做出更良好的設計，同時又不會影響公眾觀賞這幢歷史建築。

16. 李禮賢先生總結時表示，倘把瑪利諾神父宿舍西面地方的指定範圍的建築物高度限制放寬至主水平基準上 71.4 米，項目團隊在寓保育於發展項目日後的設計中將享有更大的靈活性。第 16 條申請的規定可讓城規會審核有關發展計劃，以確保

擬議的擴建樓宇不會對瑪利諾神父宿舍造成不良的視覺影響，同時又可處理所有相關的規劃問題。

### R10 / C10 — Mary Mulvilhill

17. Mary Mulvilhill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 她支持分區計劃大綱草圖，因為有關建議能完整地保留瑪利諾神父宿舍，而非擬議的住宅用途。該建築物位於「政府、機構或社區」地帶，該地帶旨在作社區用途。活化再用瑪利諾神父宿舍，有助紓緩政府、機構及社區設施(包括社區照顧服務設施、安老院舍和幼兒中心)短缺的問題。由於赤柱的位置遠離南區的醫院和其他社區設施，因此有需要在區內提供相關服務。瑪利諾神父宿舍環境恬靜，而且內有花園，是關設安老院舍設施的理想地方，可為較廣大的社區提供服務，亦可附設日間護理服務，以應付區內所需；
- (b) 在安老設施日益短缺，長者人口倍增的情況下，當局除了採取「多管齊下」的方法，尋找合適處所關設相關設施外，並無表明會於何處及何時關建政府、機構及社區設施，以解決設施短缺的問題。赤柱大多是低矮的建築物，難以在日後的發展項目中關設政府、機構及社區設施。當局未有行使強制購買的權力，以履行優先為公眾提供必要服務的職責。高齡海嘯及安老服務短缺的問題屬凌駕性的社會需要，政府必須處理；
- (c) 把歷史建築用作社區用途，可讓更多人欣賞到這個歷史文物。現時赤柱的「政府、機構或社區」地帶用地作監獄和軍營等設施用途，不能惠及區內人士。如把瑪利諾神父宿舍用作私人住宅發展，最多亦只能成為赤柱景貌的一部分；
- (d) 她強烈反對撤銷有關用地規劃管制的建議，發展商既然明知所購進的用地內有現存歷史建築，理應留

意就該用地所須履行的相關責任和面對的限制；以及

- (e) 她反對任何阻礙瑪利諾神父宿舍的外觀的發展，因為發展會削弱歷史建築的地位。有不少文物地點內的寓保育於發展項目都弄得一塌糊塗，以致具特色重要的景物逐漸消失，在「1881」項目中未能保留最重要的一棵樹木便是一個典型例子。擬在用地西面進行的擴建，與四周環境格格不入，該附屬部分嚴重損害瑪利諾神父宿舍的特色和整體外觀。

18. 由於規劃署的代表、申述人、提意見人和他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請申述人、提意見人、他們的代表及／或政府的代表回答。不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。

[楊偉誠博士在各方陳述期間到席。]

#### *在有關用地施加建築物高度限制*

19. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 有關用地支區主水平基準上 64 米及主水平基準上 75 米的建築物高度限制是如何訂定的；
- (b) 把瑪利諾神父宿舍南面和西面地方的建築物高度限制訂為主水平基準上 64 米的理由為何，以及放寬建築物高度限制可能造成哪些影響；以及
- (c) 有關用地的地契有何規定。

20. 港島規劃專員顧建康先生作出回應，要點如下：

- (a) 當局在分區計劃大綱草圖上把用地劃分為建築物高度限制為主水平基準上 64 米及主水平基準上 75 米兩個支區，已參考申請人在第 12A 條申請中就「住宅(丙類)」地帶選項所提交的申請書。與該選項相

比，用地北面部分的建築物高度限制已由主水平基準上 64 米放寬至主水平基準上 75 米，而支區的邊界亦已稍作調整，以配合現有構築物；

- (b) 把瑪利諾神父宿舍以西的地方的建築物高度限制訂為主水平基準上 64 米，主要是反映瑪利諾神父宿舍周邊地方的地面水平。瑪利諾神父宿舍以南的地方是一道斜坡，地盤高度水平較低。將這個地方的建築物高度限制訂為主水平基準上 64 米，是要確保擬在南面斜坡範圍上興建的兩幢新建築物不會超出瑪利諾神父宿舍的地面水平(即主水平基準上 64 米)，從而保留公眾觀賞南面外牆的景觀，確保有關景觀不受任何阻擋。基於可能出現的用地限制，以及為了採用創新設計，分區計劃大綱圖上已訂有條款，述明只要有充分理據，則可略為放寬建築物高度限制，務求在設計上提供彈性；以及
- (c) 用地受鄉郊建屋地段第 333 號賣地條件第 3114 號規管，不准許興建超過十幢屋宇，但有關賣地條件對用途、總樓面面積、上蓋面積或建築物高度不設限制。一九七四年，瑪利諾神父會把鄉郊建屋地段第 333 號的部分土地出售作私人住宅發展，該部分土地其後註冊為鄉郊建屋地段第 333 號 A 分段，有關用地則註冊為鄉郊建屋地段第 333 號餘段。雙方簽訂轉讓契約，訂明鄉郊建屋地段第 333 號餘段不會興建超過三幢屋宇，而鄉郊建屋地段第 333 號 A 分段則可興建其餘的七幢屋宇。後者用地的用地擁有人其後申請修訂契約，並取消建屋數量的限制。地政總署會在提交建築圖則的階段考慮用地的擬議發展是否符合契約規定。

### *R9 經修訂的建議*

21. 一名委員詢問 R9，為何建議放寬瑪利諾神父宿舍西面地方的建築物高度限制，以興建一幢兩層高的擴建物，以及該擴建物會作何用途。申請人的代表李禮賢先生回應指，申請人在第 12A 條申請的概念方案中提出，入口大堂的大小將會改成現有入口的三倍，亦會在瑪利諾神父宿舍的東面加建新的擴建部

分。在最新的概念設計中，為盡量完整保留瑪利諾神父宿舍，以及保存南面外牆，建議在瑪利諾神父宿舍的東面興建一幢獨立建築，並在西面興建新擴建部分。由於地契限制該用地不准興建多於三幢屋宇，因此提出以現有建築物擴建或加建的形式進行新發展。由於現時瑪利諾神父宿舍西面地方的建築物高度限為主水平基準上 64 米，實際上是等於該處的地面水平，因此需要放寬該範圍的建築物高度限制，以容納樓高兩層、擬作住宅用途的西面擴建部分。放寬建築物高度限制可讓設計更具靈活性，把新的樓面空間設於對現有建築物造成較少影響的位置，從而更有效地保護該幢歷史建築。在修訂建議中，申述人要求把瑪利諾神父宿舍西面指定範圍的建築物高度限制放寬至主水平基準上 71.4 米，並認為有關高度與現有建築物較為協調。

22. 另一名委員問到，申請人在第 12 A 條申請的概念發展方案中提出將入口大堂的大小改為現有入口的三倍，經修訂的建議會否保留有關設計。申述人的代表陳俊基先生指出，這是一個寓保育於發展項目，旨在活化再利用舊建築物，並將之作新的用途，而主要目的是保護瑪利諾神父宿舍的南面外牆。他得悉城規會在考慮第 12 A 條申請時，關注將入口大堂的大小變成現有入口的三倍，可能會影響該幢歷史建築的建築完整性。對此，項目團隊已進一步修改相關設計，將入口大堂移離用地的中間位置。放寬建築物高度限制的建議，旨在提供更多彈性，以探討其他設計方案，並加入新的設計概念，從而更巧妙地融合用地西面部分的新舊建築。

23. 主席和一些委員向政府代表提出以下問題：

- (a) R9 是否已提供資料，以證明把瑪利諾神父宿舍西面地方的建築物高度限制由主水平基準上 64 米修訂為主水平基準上 75 米有設計優點；
- (b) 在規劃署擬備的合成照片中，把瑪利諾神父宿舍西面整個範圍的建築物高度限制訂為主水平基準上 75 米，理由為何；

- (c) 是否只要符合建築物高度限制的規定，即可在有關用地內的任何地方為現有建築物進行擴建／加建工程；
- (d) R9 在會上建議把建築物高度限制修訂為主水平基準上 71.4 米，規劃署對此有何意見；以及
- (e) 申請人在第 12A 條申請所提出的概念方案，是否仍可以在第 16 條申請階段提出，以供城規會考慮。

24. 港島規劃專員顧建康先生作出以下回應：

- (a) 一般而言，城規會在考慮略為放寬建築物高度限制的申請時，會考慮多項因素，包括用地限制，以及發展方案的設計和規劃優點。至於 R9 提出的建議，其書面申述沒有提供充分資料，說明由於用地限制及／或為了採用創新設計，有充分理由支持把瑪利諾神父宿舍西面地方的建築物高度限制由主水平基準上 64 米放寬至主水平基準上 75 米的建議。因此，規劃署不支持 R9 提出放寬建築物高度限制的要求；
- (b) R9 在會議上展示了概念平面圖，顯示瑪利諾神父宿舍西面有一幢兩層高的擴建物(主水平基準上 71.4 米)。R9 在書面申述中提出把瑪利諾神父宿舍西面整個範圍的建築物高度限制放寬至主水平基準上 75 米的建議，容許在該範圍內的任何部分興建建築物高度為主水平基準上 75 米的建築物。因此，規劃署在該合成照片中，把瑪利諾神父宿舍西面整個範圍的建築物高度限制訂為主水平基準上 75 米，以顯示最壞的情況；
- (c) 根據「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的《註釋》的「備註」，任何新發展、或瑪利諾神父宿舍的拆卸、加建、改動及／或修改或重建，必須向城規會取得規劃許可(第 16 條申請的規定)。用地擁有人須就現有建築物的擴建／加建工程向城規會提出申請，並獲其批准。用地擁

有人亦可根據分區計劃大綱圖的規定，申請略為放寬建築物高度限制，以便在擬議發展的設計上具有彈性；

- (d) 雖然把建築物高度限制修訂為主水平基準上 71.4 米或會造成較小的視覺影響，但 R9 沒有就擬放寬建築物高度限制提供充分資料。儘管如此，用地擁有人可在第 16 條申請階段提交具體發展方案、證明文件和理據，就略為放寬建築物高度限制尋求城規會的批准；以及
- (e) 申請人在第 12A 條申請提交的概念發展方案，在第 16 條申請階段仍可提交城規會考慮。然而，鑑於委員在先前考慮第 12A 條申請時所表達的關注，申請人須提供更多理據，以支持其提出的方案。

25. 一名委員詢問，從文物保育的角度而言，瑪利諾神父宿舍西面的擴建可能造成的影響為何。文物保育專員蔣志豪先生回應時表示，任何新發展或對一級歷史建築的加建／修改所造成的影響應盡可能減至最低。至於此寓保育於發展項目，在多幅外牆中，南面外牆為最重要，公眾觀賞該外牆的景觀應予以保存。雖然申請人在 12A 條申請時於概念發展方案中所建議的東面擴建與經修訂的概念布局方案所顯示的西面擴建會對現有的歷史建築物造成一定影響，但兩個方案均會保存南面外牆。有關影響評估須在申請人於第 16 條申請階段提交詳盡的技術評估後進行。

#### *為公眾提供通往用地的通道*

26. 一名委員問到可如何確保日後會有通道讓公眾前往瑪利諾神父宿舍。主席亦詢問小組委員會考慮第 12A 條申請時對有關問題的意見。港島規劃專員顧建康先生回應表示，在審批第 12A 條申請過程中，申請人提出寓保育於發展項目的建議，以原址保存瑪利諾神父宿舍。當中提出可讓公眾參觀瑪利諾神父宿舍，以及進出建築物內若干公用地方，包括教堂部分地方、木樓梯和圖書館。小組委員會了解到文物保育專員辦事處在政策上支持這項寓保育於發展項目，而申請人亦須在其後第 16 條申請階段提交保育管理計劃，故小組委員會當時部分同意該宗

第 12A 條申請。基於以上所述，《說明書》訂明要為公眾提供合理的通道前往瑪利諾神父宿舍，讓公眾能觀賞這幢歷史建築。如在提供公眾通道或其他可行替代方案上有任何困難，申請人可在第 16 條申請階段，在發展方案中提出，讓小組委員會考慮。他又補充，瑪利諾神父宿舍曾是靜修院，入住靜修院的外來人士須藉着有關的通行權才可到達該幢建築，因此，應有空間可探討制訂合適的措施，讓公眾前往該幢建築。至於如何在公眾觀賞歷史建築的需要與毗鄰地段擁有人權益之間取得平衡，留待用地擁有人決定。

27. 主席問到用地擁有人會否履行承諾，讓市民參觀該幢歷史建築。申述人的代表李禮賢先生回應表示，用地值得觀賞的地方是歷史建築的外牆設計。基於土地擁有人在法律協議中就通行權使用者所訂下的限制，用地不能向公眾開放，僅可安排市民以小組形式有限度地進出該幢歷史建築。他又補充，這項寓保育於發展項目的主要公眾利益在於原址保存這幢歷史建築，而且分區計劃大綱圖已納入相關限制，訂明任何現有建築物的拆卸、加建、改動及／或修改或重建，必須先取得城規會的規劃許可。

28. 一名委員詢問政府對保存私人擁有的歷史建築有何政策。文物保護專員蔣志豪先生回應表示，歷史建築的評級制度屬行政性質，為評定文物價值提供客觀的基礎，從而評估香港歷史建築的保育需要。評級制度不會影響已評級建築的擁有權，以及其管理、使用和發展權。在現行文物保育政策下，歷史建築擁有人或可向相關政府部門申請拆卸和重建現有建築物，而政府則會給予經濟誘因作為鼓勵，推動私人擁有人保存其歷史建築。至於屬一級歷史建築的瑪利諾神父宿舍這個個案，在用地進行寓保育於發展項目的第 12A 條申請之所以得到支持，是因為考慮到申請人會原址保存瑪利諾神父宿舍，以及安排導賞團讓公眾參觀和欣賞瑪利諾神父宿舍的公用設施，包括原有教堂、木樓梯和圖書館。

#### *政府、機構及社區設施的供應*

29. 一名委員問及赤柱的政府、機構及社區設施的供應情況，港島規劃專員顧建康先生回應表示，赤柱現有人口約為

16 000 人，而赤柱和石澳區約有 10% 人口屬 65 歲以上年齡組別，低於全港平均數字。雖然赤柱的社區照顧服務設施、安老院舍和幼兒中心有所短缺，不過南區的安老院舍會供應充足。

30. 該名委員詢問可怎樣解決赤柱政府、機構及社區設施短缺的問題。顧建康先生表示，社會福利署會(下稱「社署」)在規劃適合福利設施以應付服務需求時會考慮一連串因素，包括地區的需要、福利服務的整體需求，以及用地的位置和是否交通方便。勞工及福利局和社署已採取多管齊下的方法，物色合適的用地或處所，提供更多需求殷切的福利服務，包括 i) 密切監察是否有合適的空置政府土地或空置政府、機構或社區處所；ii) 物色合適的賣地計劃用地，通過訂定賣地條款，要求私人發展商興建福利設施；iii) 鼓勵非政府機構申請撥款闢設福利設施；以及 iv) 短期而言，推行「購置處所以提供福利設施」的新措施。社署表明會嘗試在南區購置處所，用作提供社區照顧服務設施和幼兒中心。

31. 考慮到用地屬私人擁有，另一名委員詢問為何分區計劃大綱圖先前把該處劃為「政府、機構或社區」地帶。顧建康先生表示，瑪利諾神父宿舍在歷史上長期用作接待路經香港的神父，因此，自一九八八年首份赤柱分區計劃大綱草圖在憲報公布以來，用地一直劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映當時的用途。這幅用地與其他「政府、機構或社區」用地不同，後者是因應政府要求而劃作具體的政府、機構及社區用途。地政總署署長黎志華先生補充，用地受鄉郊建屋地段第 333 號的賣地條款編號 3114 所規限。有關條款於一九三一年批出。雖然條款並無就使用者、總樓面面積、上蓋面積或建築物高度作出限制，但用地僅限興建「不多於 10 幢屋宇」。

32. 由於委員再無提問，主席表示答問部分已完結。她多謝政府代表以及申述人／提意見人及他們的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述／意見，稍後會把決定通知申述人／提意見人。政府代表以及申述人／提意見人及他們的代表此時離席。

[伍穎梅女士在答問部分進行期間到席。]

[何安誠先生、簡兆麟先生和黎庭康先生此時離席。]

## 商議部分

33. 主席扼要重述簡介和提問部分提出的要點。幾乎全部申述均支持分區計劃大綱草圖的擬議修訂項目 A，即落實小組委員會就第 12A 條申請所作的決定，推行瑪利諾神父宿舍用地的擬議寓保育於發展項目。該第 12A 條申請的申請人提交了一份申述(R9)，並建議對項目 A 進行一些修改，包括放寬瑪利諾神父宿舍西面一個指定範圍的建築物高度限制至主水平基準上 71.4 米、刪除提交第 16 條申請的規定，以及刪去分區計劃大綱圖《說明書》所訂明應為公眾提供通道前往瑪利諾神父宿舍的要求。委員須考慮申述人(R9)有否提出有力理據支持上述建議，尤其是擬議修訂會否損害有關土地用途地帶旨在達致的保育目的。

### *第 16 條申請的規定*

34. 委員大致同意保留提交第 16 條申請的規定。在分區計劃大綱圖上就涉及保育歷史建築的其他類似的文物保育地帶加入提交第 16 條申請的規定，做法並不罕見。此規定讓城規會有權在第 16 條申請階段審議發展計劃，從而處理與保育歷史建築有關的規劃問題。

### *建築物高度限制及 R9 的修訂建議*

35. 委員備悉，用地內瑪利諾神父宿舍西面範圍的建築物高度限制管制較為嚴格，基本上是與 R9 在第 12A 條申請中所提交的概念發展方案一致。委員認為訂定有關的建築物高度限制，可確保能更有效保留公眾觀賞瑪利諾神父宿舍西面外牆的景觀。與東面外牆相比，公眾可從較多個眺望點觀賞到西面外牆。

36. R9 建議把建築物高度限制降低至主水平基準上 71.4 米，並把有關的建築物高度限制局限於瑪利諾神父宿舍西面一個較小的範圍。然而，委員大致認為 R9 沒有在申述中提出充分的規劃和設計優點，以支持放寬建築物高度限制的建議。R9 提出的唯一理由是有關建議可令建築設計具更大彈性，但這個理由並不足以支持城規會從寬考慮有關建議。此外，有關的寓保育於發展項目仍在概念設計階段。由於「其他指定用途」註明

「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的《註釋》訂有須提交第 16 條申請的規定，亦有條文規定可申請略為放寬建築物高度限制，對於 R9(即用地擁有人)而言，較為審慎的做法是在第 16 條申請階段提交實質計劃，以供小組委員會考慮。一名委員亦表示，即使城規會同意順應有關申述，對分區計劃大綱圖作出建議的修訂，後續的法定製圖程序亦只會推遲落實有關的寓保育於發展項目。

#### *為公眾提供通道的要求*

37. 委員大致認為有需要在分區計劃大綱圖《說明書》中保留為公眾提供合理的通道前往瑪利諾神父宿舍的要求，以便讓公眾欣賞這幢歷史建築。這項要求是審批第 12A 條申請時其中一項主要的考慮因素，而城規會將在第 16 條規劃申請考慮公眾通道的詳細安排。如在提供公眾通道或其他可行的替代方案上有任何困難，申請人可在第 16 條申請階段，在發展方案中提出，以供小組委員會考慮。一名委員表示，城規會不應施加太過嚴苛的限制，過於嚴苛的限制或會令土地擁有人對推展寓保育於發展項目卻步。

#### *政府、機構及社區設施的供應*

38. 關於一名申述人／提意見人提出把用地用作闢設政府、機構及社區設施以服務社區的建議，部分委員認為不恰當，因為原先把用地劃為「政府、機構或社區」地帶旨在反映瑪利諾神父宿舍的現有用途。用地從未被物色作闢設政府、機構及社區設施以服務社區。主席補充，期望私人土地擁有人保存瑪利諾神父宿舍作政府、機構及社區設施用途的想法，不切實際。部分委員表示同意，並認為用地未必是提供政府、機構及社區設施的理想地點，對設施使用者而言，位置較遠。

39. 一名委員表示，申述人／提意見人就提供政府、機構及社區設施提出關注，特別是像這宗個案涉及改劃「政府、機構或社區」用地的問題。規劃署在回應時，或可因應個別地區的特點，考慮就設於地區及社區層面的政府、機構及社區設施的位置及分布提供更詳細的資料。主席指出，至於所提供資料的詳盡程度，將按個別情況而定。規劃署備悉委員的建議。

40. 委員普遍認為用地的建築物高度限制已參照申述人(R9)在第12A條申請中提出的建議，以及R9的申述並沒有提供充分資料，以支持放寬瑪利諾神父宿舍西面地方的建築物高度限制。提交第16條申請的規定，以及為公眾提供合理的通道前往瑪利諾神父宿舍的要求，已反映城規會在批准第12A條申請時的意圖，故不應刪去。申請人可根據規劃申請機制，在發展方案中提出略為放寬建築物高度限制的建議，以供城規會考慮。

41. 委員普遍認為文件所載的政府部門回應，以及政府代表於會議上作出的陳述及回應，已回應了申述和意見就分區計劃大綱圖提出的其他理由和建議。

42. 經商議後，城規會備悉R1至R8、R9(部分)及R10(部分)表示支持的意見，並決定不接納R9(部分)及R10(部分)，認為不應修訂赤柱分區計劃大綱草圖，理由如下：

「(a) 「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的《註釋》實屬恰當，可確保通過適當的規劃管制，原址保存瑪利諾神父宿舍。當局已平衡擁有人在重建項目的產權和保存瑪利諾神父宿舍的需要。因此，**R9**提出刪除《註釋》的「備註」(1)訂明，任何新發展、或瑪利諾神父宿舍的拆卸、加建、改動及／或修改或重建，須向城規會取得規劃許可的法定要求並無理據支持；

(b) 在「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶所施加的建築物高度限制實屬恰當，目的是要保留公眾觀賞瑪利諾神父宿舍南面和西南面外牆的景觀。基於可能出現的用地限制，以及為了採用創新設計，「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶已訂明可略為放寬建築物高度限制的條款，務求在設計上提供彈性。因此，**R9**提出預先放寬建築物高度限制的建議並無理據支持；

(c) 「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶的規劃意向，主要是透過寓保育於發展的項目，原址保存瑪利諾神父宿舍的歷史建築。分區

計劃大綱圖的《說明書》不屬於分區計劃大綱圖的一部分，旨在反映城規會所訂定的規劃意向和目的。如在提供公眾通道上有任何困難，可在第 16 條規劃申請階段處理。因此，並無需要如 **R9** 所建議修訂《說明書》；以及

- (d) 在「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶內，「社會福利設施」用途是經常准許的用途。因用地為私人擁有，故是否把有關用地作社會福利設施屬土地擁有人的決定(**R10**)。」

43. 城規會亦同意，赤柱分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據《城市規劃條例》第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

#### 議程項目 4

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H19/80

擬略為放寬劃為「商業(1)」地帶的香港赤柱赤柱市場道 7 號及赤柱大街 78 號和 79 號(赤柱地段第 427 號和第 428 號及赤柱內地段第 124 號)的建築物高度限制以作准許的商業發展，並擬在「商業(1)」地帶顯示為「行人專用區／街道」的地方作食肆和商店及服務行業用途  
(城市規劃委員會文件第 10707 號)

[此議項以廣東話進行。]

44. 秘書報告，申請人是和緯有限公司(下稱「和緯公司」)，下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生           —   其公司目前與和緯公司有業務往來；以及

黎庭康先生           —   其前公司與和緯公司有業務往來。

45. 委員備悉，黎庭康先生已離席。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，委員同意他可留在席上。

46. 秘書報告，申請人於二零二零年十二月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

47. 委員備悉，要求延期的理據符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 33)所訂的準則，因為申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見，以便解決主要的技術問題，而且申請人並非要求把日期無限期押後，而即使延期，也不會影響其他所涉各方的利益。

48. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

49. 由於議程項目 5 及 6 的代表已獲邀出席下午進行的會議，主席建議在上午會議結束前先考慮議程項目 7 的覆核申請。委員表示同意。

九龍區

議程項目7

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/K7/120  
擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
九龍何文田太子道西 268B 號 H 座地下  
開設學校(補習學校)  
(城市規劃委員會文件第 10709 號)

[此議項以廣東話進行。]

50. 秘書報告，申請地點位於何文田，以及蔡德昇先生已就此議項申報利益，因他與配偶在太子道西共同擁有一個物業，而其配偶擔任董事的一間公司在何文田擁有一個泊車位。由於蔡先生與配偶共同擁有的物業直接望向申請地點，委員同意應請蔡先生就此議項暫時離席。

[蔡德昇先生此時暫時離席。]

51. 委員備悉，申請人已表示不會出席會議。以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

鄭韻瑩女士 — 規劃署九龍規劃專員

52. 主席歡迎各人，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請九龍規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

53. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10709 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

54. 由於九龍規劃專員已陳述完畢，主席請委員提問。委員並無就這宗覆核申請提出問題。主席感謝九龍規劃專員出席會議。她此時離席。

商議部分

55. 委員普遍認為，這宗申請並不符合有關「擬作補習學校用途而根據城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 40，以及自小組委員會在會議上考慮有關申請以來，規劃情況沒有改變。因此委員同意，沒有理由偏離小組委員會的決定。

56. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 由於擬議的補習學校沒有獨立通道，因而會對同一幢住宅樓宇的居民造成騷擾或滋擾；以及

(b) 批准有關申請會為區內設於住宅樓宇內但沒有獨立通道的補習學校的其他同類申請立下不良先例。」

[廖凌康先生、郭烈東先生、楊偉誠博士及黃煥忠教授此時離席。]

[會議於下午一時休會午膳。]

57. 會議於下午二時恢復進行。

58. 下列委員和秘書出席了恢復進行的會議：

發展局常任秘書長 (規劃及地政) 甯漢豪女士	主席
------------------------------	----

黃令衡先生	副主席
-------	-----

馮英偉先生

袁家達先生

潘永祥博士

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

伍穎梅女士

黃幸怡女士

蔡德昇先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

余偉業先生

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)  
區家傑先生

民政事務總署總工程師(工程)  
謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
曾世榮先生

地政總署助理署長(區域3)  
盧錦倫先生

規劃署署長  
鍾文傑先生

沙田、大埔及北區

議程項目5及6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LT/685

擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾村第8約  
地段第913號B分段第1小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

覆核規劃申請編號 A/NE-LT/686

擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾村第8約  
地段第913號B分段餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第10708號)

---

[此議項以廣東話進行。]

59. 委員備悉，這兩宗覆核申請各涉及興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於同一「農業」地帶內，故同意可一併考慮這兩宗申請。

60. 秘書報告，申請地點位於林村，謝祥興先生已就此議項申報利益，因為他與配偶在該區共同擁有五個地段的部分土地。由於謝先生與配偶共同擁有的土地並非直接望向申請地點，委員同意他可留在席上。

簡介和提問部分

61. 規劃署的代表、申請人和申請人的代表此時獲邀到席上：

朱霞芬女士 一 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

梁子浩先生 一 申請編號 A/NE-LT/685 的申請人

洪樹平先生 一 申請人的代表

62. 主席歡迎各人，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這兩宗覆核申請。

63. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10708 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這兩宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這兩宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

64. 主席繼而請申請人和申請人的代表闡述這兩宗覆核申請。

65. 申請人梁子浩先生和申請人的代表洪樹平先生借助實物投影機作出簡介，要點如下：

(a) 對於渠務署指申請地點的高度水平(主水平基準上 52.1 米)較附近公共污水收集系統的管道內底水平(主水平基準上 52.41 米)為低，所以會造成污水排放方面的技術問題，他們認為這問題可以輕易解決。據他們在申請地點觀察所得，目前申請地點較附近的行人路低大約 15 厘米，而附近的污水收集系統的接駁點的實際高度水平則較行人路低大約 70 厘米。因此，他們可以提高申請地點的平整水平，以增加擬建的小型屋宇的排放點與污水渠接駁點之間的高度落差。根據他們與渠務署的討論，渠務署對這建議並無強烈意見。他們亦會考慮把擬建的小型屋宇的廚房和廁所設置在屋內較高水平的地方，甚至是二樓，以進一步確保有足夠的高度落差，可以利用引力把污水排放至現有的公共污水收集系統。渠務署所關注污水排放方面的技術問題，可透過施加適當的規劃許可附帶條件處理；

(b) 規劃署指位於「鄉村式發展」地帶內的第 8 約地段第 603 號的土地可用作興建小型屋宇。不過，該地段約佔可用作興建小型屋宇的土地總數的超過三分之二，而且業權非常複雜，業權問題在可預見的將來都無法輕易解決。由於業權問題仍未解決，因此

該地段未能用作任何發展。即使政府也曾公開表示，新界的土地業權問題是土地發展的其中一項挑戰。城規會應顧慮到上述的限制，從寬考慮這兩宗申請。另一方面，政府應透過妥善的長遠規劃，提供土地作鄉村擴展之用，以解決村民的住屋需要；以及

- (c) 申請地點被現有或已獲批准興建的小型屋宇包圍。規劃署純粹因為申請地點的東北鄰仍有空置土地，便指申請地點不屬騰空地盤，這理由實在牽強。

66. 規劃署的代表、申請人和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

67. 主席及部分委員提出以下問題：

- (a) 擬建的小型屋宇是否符合「農業」地帶的規劃意向；這兩宗申請是否值得獲批准偏離該地帶的規劃意向；
- (b) 申請人有否提供技術資料，以回應政府部門對污水排放方面的關注和其他意見；
- (c) 申請人是否獲准提高申請地點的地盤平整水平，以解決污水渠接駁的問題；提高地盤平整水平是否便能解決相關政府部門關注的問題，因此城規會應批准這兩宗申請；
- (d) 現時是否有規例規管小型屋宇的廚房和廁所的位置；申請人提出把該等設施設於小型屋宇二樓，這建議是否可行；以及
- (e) 申請人聲稱「鄉村式發展」地帶內大部分土地涉及複雜的土地業權問題，因而不能用於興建小型屋宇。規劃署進行規劃評估時，有否考慮該問題。

68. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點位於「農業」地帶。該地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。漁農自然護理署署長不支持這兩宗申請，因為申請地點具復耕潛力，而且申請人沒有提出有力的規劃理據支持偏離「農業」地帶的規劃意向。一般而言，根據「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」，某小型屋宇申請是否獲得批准須視乎該申請的個別情況而定。這些情況包括申請地點的位置、有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作應付小型屋宇需求的土地是否普遍供不應求、相關政府部門對該申請的意見，以及有關發展會否對周邊環境造成負面影響等；
- (b) 申請人在申請書中述明可以提高申請地點的平整水平，以解決政府部門關注的污水排放問題。不過，申請人沒有提供進一步資料(例如接駁口及接駁路線的詳情)，以證明其建議可行，以便相關的政府部門(例如渠務署、水務署及環境保護署)評估其建議是否可以接受。據悉，申請地點附近有三宗興建小型屋宇的規劃申請(申請編號 A/NE-LT/582 至 584)獲批的規劃許可在地政總署處理相關的批地申請期間失效。據她所知，批地申請的處理過程出現延誤，主要原因之一是申請地點位於集水區內，擬建的小型屋宇難以適當地接駁污水設施；
- (c) 「臨時準則」訂明，小型屋宇倘位於集水區內，則應該可接駁至該區現有或已計劃興建的污水收集系統。根據申請人在申請表格內提供的資料，擬建的小型屋宇無須進行填土工程以提高申請地點的地盤平整水平。須注意的是，規劃署及其他相關政府部門作出的評估，是以申請人所提交的建議為依據。申請人如欲以提高地盤平整水平來解決污水渠接駁

問題，則應提供更多關於這方面的資料，以便相關政府部門考慮；

- (d) 現時未必有特定的規例規管小型屋宇內廚房和廁所的位置。她未能評論申請人提出的其他污水排放建議在技術上是否可行。申請人本可在其申請書內載列該建議，供相關政府部門考慮，但申請人並沒有這樣做；以及
- (e) 土地業權會隨時間改變，故不屬重要規劃考慮因素。規劃署估計「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地，已包括空置的私人地段，以及沒有預留作興建政府、機構及社區設施之用的政府土地。雖然新界的「鄉村式發展」地帶內有一些土地可能由祖堂擁有或涉及複雜的土地業權問題，但這些土地日後有機會可用作發展小型屋宇。

69. 部分委員詢問申請人梁子浩先生和申請人的代表洪樹平先生，他們有否提交任何包含技術細節的污水渠接駁建議。梁先生和洪先生回應時表示，他們已在申請書中述明，可提高申請地點的地盤平整水平，以解決相關政府部門關注的技術問題。申請人亦承諾，倘申請獲得批准，他們會聘用合適的專業人士負責解決污水渠接駁的問題，預計透過採用合適的現代科技，擬議發展不會有無法克服的問題。另一方面，有關申請編號 A/NE-LT/582 至 584 的規劃許可失效一事，相關的小型屋宇批建申請不獲地政總署批准，這主要是由於該等申請屬於跨村申請，申請人並非麻布尾的村民，所以申請遭到麻布尾村民極力反對。

70. 由於委員再無提問，主席表示這兩宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會進一步商議這兩宗覆核申請，並在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表、申請人和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

71. 兩名委員表示，擬建小型屋宇在污水渠接駁方面的技術問題，只是其中一項規劃考慮因素。雖然申請人建議提高申請

地點的平整水平，以嘗試解決污水渠接駁問題，但他們沒有提交資料證明這建議切實可行。即使申請人能將擬建的小型屋宇的污水渠適當地接駁至現有的公共污水收集系統，城規會亦不應支持這兩宗覆核申請，因為相關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請。三名委員表示同意，並認為應提醒申請人留意這一點，以免令申請人抱有不切實際的期望，浪費心力着手解決拒絕理由中所載的技術問題。就此，副主席指根據文件的附件 B 所載的小組委員會會議記錄，小組委員會已妥為考慮給予申請人的拒絕理由，並已商議是否應按重要程度調整拒絕理由的排列次序。雖然申請人可能會以為只要能解決污水渠接駁問題，申請便可獲得批准。然而，「臨時準則」已清楚列明，可用以應付小型屋宇發展需求的土地是否普遍供不應求，仍然是城規會一項重要的考慮因素。目前，「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地應付地政總署所收到而尚未處理的小型屋宇申請。

72. 副主席續說，根據申請人的代表所描述，那幅位於第 8 約地段第 603 號規劃署認為可供興建小型屋宇但申請人不同意的土地，屬申請人祖先遺產的一部分，而非由祖堂擁有。一名委員表示，雖然有些村民可能難以取得合適土地興建小型屋宇，但這不應是城規會審批規劃申請時的重要考慮因素，城規會不應支持這兩宗覆核申請。另一名委員贊同上述意見，並表示村民須自行解決他們聲稱村民之間的土地業權問題。

73. 委員一致認為應拒絕這兩宗覆核申請。主席建議應讓申請人完全明白委員的看法，即使現時與污水渠接駁有關的技術問題得到解決，城規會亦不會支持這兩宗覆核申請，因為「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇。委員均表同意。

74. 經商議後，城規會決定拒絕這兩宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具

有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 麻布尾和大芒嶺的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當；以及
- (c) 即使假定沒有土地可供使用，上文(b)項理由不再是拒絕申請的因素，但事實仍然是擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請人未能證明位於集水區內的擬議發展將可接駁至現有或已計劃興建的污水收集系統，而不會對區內水質造成負面影響。」

75. 城規會亦同意提醒申請人即使日後「鄉村式發展」地帶內可供使用土地的情況有所改變，上文第 74(b)段的理由不再是拒絕這兩宗申請的因素，申請人仍然要證明位於集水區內的擬議發展將可接駁至現有或已計劃興建的污水收集系統，而不會對區內水質造成負面影響。

[李國祥醫生和吳芷茵博士於商議部分進行期間到席。]

[馮英偉先生此時離席。]

## 西貢及離島區

### 議程項目 8

[公開會議]

《梅窩北部分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/C》－初步考慮新圖則  
(城市規劃委員會文件第 10713 號)

[此議項以廣東話進行。]

76. 秘書報告，潘永祥博士為香港會寧同鄉聯誼總會永遠主席，而該會在梅窩設有分會；他亦是梅窩鄉事委員會的榮譽顧問，故已就此議項申報利益。委員同意，潘永祥博士所涉利益間接，因此他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

77. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

譚燕萍女士	—	西貢及離島規劃專員
蕭爾年先生	—	高級城市規劃師／離島
楊智傑先生	—	高級城市規劃師／特別職務
郭仲傑先生	]	城市規劃師／離島
周子峰先生	]	
胡朗志先生	—	助理城市規劃師／離島

78. 主席歡迎各人到席，並邀請規劃署的代表向委員簡介有關文件。

79. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，向委員簡介詳載於城市規劃委員會文件第 10713 號的內容，包括制訂該分區計劃大綱圖的需要、現時的土地用途、土地用途的規劃考慮因素，以及該分區計劃大綱草圖的整體規劃意向和建議的土地用途地帶。

80. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問和提出意見。

81. 主席和一些委員提出以下問題：

#### *一般事項*

(a) 梅窩北部地區是否有足夠的基礎建設支持發展；

(b) 分區計劃大綱草圖的界線緊連郊野公園邊界是否恰當，以及是否應該在兩者之間劃設緩衝區；

(c) 私人地段和土地用途地帶界線有差，此問題應如何解決；

#### 綠化地帶

(d) 把郊野公園附近的地方劃為「綠化地帶」而非一些有更大限制的保育地帶，理據何在；

(e) 把蝴蝶山劃為「綠化地帶」會否影響該處私人地段的發展權；

#### 鄉村式發展／住宅用途

(f) 有見及香港的房屋土地供應普通已供不應求，是否應該再預留額外土地作低密度住宅發展或供原居村民興建村屋；

(g) 有否就擬議「鄉村式發展」地帶的界線諮詢當地村民；

(h) 據知有部分個別用地被劃為「住宅(丙類)」地帶，亦有一些不屬於認可鄉村的現有村落仍被劃為「鄉村式發展」地帶，理據何在；

#### 農業

(i) 把文件圖 5 所顯示的大部分零散荒廢農地劃為「綠化地帶」，是否恰當；

#### 休憩用地及康樂

(j) 銀礦灣泳灘現時的土地用途地帶是否容許日後增建設施，以便更好地配合遊客的需要，以及推廣梅窩這個旅遊景點；

- (k) 香港遊樂場協會賽馬會銀礦灣營和衛理園所佔用的兩幅「康樂」地帶用地之間有一幅狹長的「綠化地帶」用地，這幅用地可否納入為「康樂」地帶；

#### 保育

- (l) 渠務署為梅窩渠務改善工程而進行的環境影響評估結果顯示，在梅窩銀礦洞內發現有盧氏小樹蛙出沒。就此，分區計劃大綱圖能否對銀礦洞附近易受影響的環境提供保護；

#### 考古研究價值

- (m) 政府是否有計劃為梅窩北地區的具考古研究價值地點進行考古研究；以及

#### 認可殯葬區

- (n) 會否擴展位於「綠化地帶」內的認可殯葬區。

82. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助一些投影片和實物投影機作出回應，要點如下：

#### 一般事宜

- (a) 梅窩北部地區主要與郊野公園相接，擁有豐富的自然生境，基礎設施不足，因而有需要管制區內發展，避免對環境造成負面影響，並保留該區的獨特自然鄉郊特色和文化遺產。不建議在該區進行大規模發展。城市規劃委員會根據《城市規劃條例》公布涵蓋該區的發展審批地區草圖後，區內所有新發展／重建均會受到法定規劃管制。根據梅窩北發展審批地區草圖的規定，在區內進行的大部分發展／重建必須先取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。分區計劃大綱草圖刊憲後，所有新發展必須符合分區計劃大綱草圖的規定，並須按該草圖的規定取得城規會的規劃許可；

- (b) 大嶼山大部分地方為郊野公園，主要的發展區已涵蓋於法定城市規劃圖則。城規會有意對餘下地區(例如梅窩北部)作法定規劃管制，避免出現未受規管的發展項目，對餘下地區的自然環境可能造成影響。梅窩北部地區北望北大嶼郊野公園(擴建部分)和北大嶼郊野公園。梅窩北部地區的規劃範圍界線將會緊貼該兩個郊野公園的界線，中間沒有任何地方不屬郊野公園範圍或法定圖則涵蓋的地方。郊野公園周邊的地方會劃為「綠化地帶」，作為郊野公園與現有及可能進行的發展項目之間的緩衝區。根據推定，緩衝區內不宜進行發展；
- (c) 在劃定各土地用途地帶的界線時，規劃署已考慮多項因素，例如規劃意向、地區特色、現有土地用途、現有自然特徵、地形及土地用途是否協調等。一般而言，土地業權的狀況只是其中一項考慮因素。事實上，在許多個案中，土地用途地帶界線與私人地段界線並不相符；

#### 綠化地帶

- (d) 郊野公園的毗連範圍一般包括林地和灌木林。規劃署已就有關地區的保育價值徵詢漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的意見。漁護署署長認為把該等範圍劃為「綠化地帶」實屬恰當，大嶼山其他性質相近的棲息地也劃為「綠化地帶」；
- (e) 蝴蝶山附近主要是林地。大部分林地範圍位於一幅私人地段內。根據地政總署提供的資料，該署無法確定該幅私人地段的發展權。現時，沿蝴蝶山南面邊緣建有住用建築物／構築物，當中有部分住用構築物位於政府土地上。根據分區計劃大綱草圖《註釋》說明頁，任何現有住用建築物／構築物，即使不符合分區計劃大綱草圖的規定，也無須更正。雖然該處擬劃為「綠化地帶」，但根據分區計劃大綱草圖《註釋》說明頁，在分區計劃大綱草圖涵蓋範圍內的土地上以新界豁免管制屋宇取代現有住用建

築物是經常准許的。不過，除了新界豁免管制屋宇外，任何屋宇發展均須取得城規會的規劃許可；

#### 鄉村式發展／住宅用途

- (f) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向主要是反映現有的認可鄉村及其他村落。由於該區饒富自然鄉郊特色，加上基建容量不足，不建議在該區進行大規模的住宅發展；
- (g) 規劃署為認可鄉村訂定擬議「鄉村式發展」地帶的範圍時，會考慮地政總署所提供由相關鄉事委員會／原居民代表預測的未來十年小型屋宇需求數字。此外，還會考慮其他因素，例如「鄉村範圍」、現有村落的面積、已獲批准和尚待處理的小型屋宇申請數目及地形等。認可鄉村已有足夠土地可供興建小型屋宇以應付需求。規劃署會在取得城規會的同意後，就這份分區計劃大綱草圖徵詢相關鄉事委員會的意見。規劃署在根據《城市規劃條例》第 5 條把該分區計劃大綱草圖刊憲以供公眾查閱之前，會先向城規會匯報蒐集到的意見，以及對草圖的修訂建議。至於不屬於認可鄉村的現有村落，所劃設的「鄉村式發展」地帶大致上已反映現有村落羣，規劃署並沒有預留額外土地以供擴展之用；
- (h) 雖然在分區計劃大綱草圖涵蓋的土地範圍內，以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物是經常准許的，但該草圖上的住宅(丙類)地帶主要是反映根據有關契約具建屋權地段的現有住用建築物／構築物；

#### 農業

- (i) 文件的圖 5 顯示了該區的現有土地用途，包括常耕農地和荒廢農地。擬劃設的「農業」地帶涵蓋一些有活躍農耕活動的現有農地羣，以及位於鄉村附近具有復耕潛力的荒廢農地。就此，規劃署已諮詢漁

護署署長，他對擬議的土地用途地帶規劃(包括「農業」地帶及「綠化地帶」)沒有負面的意見。此外，「農業用途」是「綠化地帶」經常准許的用途，無須把所有零散分布的荒廢農地劃為「農業」地帶；

#### *休憩用地及康樂*

- (j) 梅窩北部地區被郊野公園包圍，該區的整體規劃目標是保存自然環境和郊野氛圍。當局沒有計劃在該地區進行大型發展。銀鑛灣泳灘及一些附近的地方劃為「休憩用地」地帶。當局已進行改善工程，以改善泳灘附近的公共設施。此外，根據該分區計劃大綱草圖的《註釋》，仍有空間可增設設施，以支援「休憩用地」地帶範圍內的休閒和康樂用途；
- (k) 該地帶的規劃意向是保存該區的現有天然環境，目前的用途地帶主要反映該處的現有發展，以及涵蓋香港遊樂場協會賽馬會銀鑛灣營和衛理園的「康樂」地帶。夾在兩個「康樂」地帶中間的「綠化地帶」內有一些零散分布的住用構築物。因此，不建議把中間的範圍納入「康樂」地帶內；

#### *保育*

- (l) 雖然銀鑛洞位於有關的分區計劃大綱草圖的範圍以外，但鄰近盲塘的蝴蝶山附近的沼澤和林地邊緣有盧氏小樹蛙出沒的記錄。規劃署已就此諮詢漁護署署長，他表示由於沼澤和橫塘河的河口非常接近已發展的地區，因此劃設「綠化地帶」屬恰當，也足以保護該區的環境和生態；

#### *考古研究價值*

- (m) 梅窩北部有四個地方獲界定為具考古研究價值的地點。預計該等具考古研究價值的地點或其附近一帶不會有大型發展。須注意的是，具考古研究價值的地點並不是一種土地用途地帶。儘管如此，有見及古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見，該分區

計劃大綱草圖的《說明書》已加入有關具考古研究價值地點的資料。倘位於具考古研究價值地點範圍內的用地日後將進行發展，相關政府部門／私人發展商或須按古蹟辦的要求進行考古影響評估。該分區計劃大綱草圖上大部分的擬議土地用途地帶並非預算作大型發展。舉例而言，「綠化地帶」涵蓋該分區計劃大綱草圖上的大部分地方，根據推定，此地帶不宜進行發展及挖土工程，因此必須取得城規會的規劃許可，才可進行有關的工程及相關活動，但由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程則除外。因此，當局已在保護該等具考古研究價值地點提供足夠保障；以及

#### 認可殯葬區

- (n) 為尊重當地的習俗及傳統，民政事務總署在新界劃設了多個認可殯葬區，供原居村民安葬先人之用。殯葬活動應局限在指定的殯葬區範圍內進行。倘位於「綠化地帶」範圍內的認可殯葬區日後需要擴建，須取得城規會的規劃許可。

83. 地政總署助理署長(區域 3)盧錦倫先生回應主席的要求時表示，根據現行政策，原居村民可申請在認可鄉村的「認可鄉村範圍」內興建小型屋宇，地政總署會按個別情況處理每宗小型屋宇發展的申請。

84. 主席表示應以可持續大嶼藍圖所秉承的「北發展、南保育」為總體原則。當局不鼓勵在該區進行發展，而擬議土地用途地帶主要應反映現時的情況。不過，由於分區計劃大綱圖上的土地用途地帶只屬概括性質，因此規劃署或會考慮調整及理順「康樂」地帶和「鄉村式發展」地帶的範圍。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士表示，規劃署會考慮所有由委員提出的意見，以及在即將進行的諮詢中所收集到的意見。此外，規劃署亦會檢討各個地帶的邊界，並會在適當時候提出建議修訂，供城規會考慮。

85. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《梅窩北部分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/C》  
連同其《註釋》適合提交離島區議會及梅窩鄉事委員會進行諮詢；
- (b) 有關《說明書》適合用作說明城規會在擬備該分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 有關《說明書》連同該分區計劃大綱草圖適合提交離島區議會及梅窩鄉事委員會進行諮詢。

### 議程項目9

[公開會議]

《沙螺灣及磳頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C》－  
初步考慮新圖則  
(城市規劃委員會文件第 10714 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

86. 以下規劃署的代表出席會議：

譚燕萍女士	—	規劃署西貢及離島規劃專員
蕭爾年先生	—	高級城市規劃師／離島
楊智傑先生	—	高級城市規劃師／特別職務
郭仲傑先生	]	城市規劃師／離島
周子峰先生	]	城市規劃師／離島
胡朗志先生	—	助理城市規劃師／離島

87. 主席邀請規劃署的代表向委員簡介文件的內容。

88. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，向委員簡介詳載於城規會文件第 10714 號的內容，包括制訂分區計劃大綱圖的需要、現時的土地用途、土地用途的規劃考慮因素，以及該分區計劃大綱草圖的整體規劃意向和建議劃設的土地用途地帶。

89. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問和提出意見。

90. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 為何把磡頭認可鄉村的「鄉村式發展」地帶分為三個部分；是否有空間調整磡頭北部兩個「鄉村式發展」地帶的範圍，使這兩個地帶分布不至太零散；以及在劃定該兩個「鄉村式發展」地帶的界線時，是基於什麼考慮因素；
- (b) 制訂分區計劃大綱圖的目的，是否打算把北大嶼郊野公園(擴建部分)分隔開；
- (c) 沿海岸線劃設「海岸保護區」地帶，會否對關設基本公共設施(例如碼頭)造成影響；
- (d) 為何不把沙螺灣近北大嶼郊野公園(擴建部分)岬角的現有住用構築物所在之處劃為「住宅(丙類)」地帶，以反映該處的現有土地用途；
- (e) 為何把沙螺灣北部一些常耕農地(在文件的繪圖 5 塗上粉紅色的部分)劃為「綠化地帶」而非「農業」地帶；以及
- (f) 關於應否把由現有住宅構築物所佔用的土地劃為「鄉村式發展」地帶或是「住宅(丙類)」地帶，是否訂有清晰準則加以規管。

91. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助一些投影片和實物投影作出回應，要點如下：

- (a) 劃定該兩個「鄉村式發展」地帶時，已考慮「鄉村範圍」、區內地形、現有民居模式、尚未處理的小型屋宇申請及所預測的小型屋宇需求量。地形嶇崎、長滿植物及保育和生態價值高的地方都沒有劃入此地帶內。磡頭的現有村落及毗鄰適合作鄉村式發展的土地都已劃為「鄉村式發展」地帶，而該地帶以外的地方大多為農地，有部分屬常耕農地。位於磡頭北部的兩個「鄉村式發展」地帶及位於磡頭南部的一個「鄉村式發展」地帶之間，有一條河流分隔。當局採用逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，並物色合適土地以應付尚未處理的小型屋宇申請。在劃設「鄉村式發展」地帶的範圍時，未來十年的小型屋宇需求量預測數字只是其中一個考慮因素。位於南部的「鄉村式發展」地帶已按照逐步增加的方式預留作鄉村擴展用途，而位於北部兩個「鄉村式發展」地帶之間夾雜常耕農地和休耕農地的地方則建議劃為「農業」地帶；
- (b) 北大嶼郊野公園(擴建部分)由兩個個別部分組成，包括面向港珠澳大橋香港連接路的岬角。分區計劃綱圖已把郊野公園範圍以外的地方納入其涵蓋範圍，藉以對這些地方作法定規劃管制和更有效保護範圍之內的环境；
- (c) 現時區內已有一些碼頭／渡頭，而沙螺灣碼頭目前亦有提供接駁東涌、沙螺灣、大澳及屯門的渡輪服務。土木工程拓展署正就大嶼山交通和運輸設施的容量進行研究，當中包括探討為大嶼山提供額外渡輪服務的需要及可行性。除闢設單車徑外，土木工程拓展署亦正着手改善和擴建大嶼山的越野單車徑網絡。根據分區計劃大綱草圖《註釋》說明頁，在分區計劃大綱圖範圍內進行由政府落實的地區小工程是准許的，故不會影響提供公共設施；
- (d) 沙螺灣近北大嶼郊野公園(擴建部分)岬角的現有住用構築物所在之處擬劃作「綠化地帶」。由於該等住用構築物分布零散，沒有形成村落羣，亦不涉及建築地段，因此以零碎的方式將之劃為「住宅(丙

類)」地帶並不恰當。儘管如此，分區計劃大綱草圖的擬議《註釋》說明頁訂明，在「綠化地帶」內，以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物屬經常准許的用途，無須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可；

- (e) 「農業」地帶的規劃意向，主要是把常耕農地和具復耕潛力的休耕農地都涵蓋其內。規劃署已就擬議「農業」地帶的範圍諮詢漁農自然護理署署長。雖然有一些零散的常耕農地並非劃為「農業」地帶，但「農業用途」在「綠化地帶」是經常准許的，因此在該等用地進行的耕種活動不會受到負面影響；以及
- (f) 一般而言，「鄉村式發展」地帶是為原居鄉村和其他村落而劃定的。如有關地段屬於契約所訂明有建屋權的土地，便會考慮把該等用地劃為「住宅(丙類)」地帶。

92. 主席表示，規劃署或可考慮檢討應否就「鄉村式發展」地帶部分範圍作出調整，以確保採用一致的方法劃定各「鄉村式發展」地帶，亦應作好準備，向持份者解釋如何透過增闢區內的公共設施(例如碼頭和單車徑)，令公眾可享用更優美的環境。

93. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/C》及其《註釋》適宜提交離島區議會及大澳鄉事委員會以作諮詢；
- (b) 有關《說明書》適宜用作說明城規會就草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 有關《說明書》適宜連同草圖提交離島區議會及大澳鄉事委員會以作諮詢。

## 議程項目10

[公開會議]

《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/C》－  
初步考慮新圖則  
(城市規劃委員會文件第 10715 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

94. 以下規劃署的代表出席會議：

譚燕萍女士	—	西貢及離島規劃專員
蕭爾年先生	—	高級城市規劃師／離島
楊智傑先生	—	高級城市規劃師／特別職務
郭仲傑先生	]	城市規劃師／離島
周子峰先生	]	
胡朗志先生	—	助理城市規劃師／離島

95. 主席邀請規劃署的代表向委員簡介文件的內容。

96. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，向委員簡介詳載於城規會文件第 10715 號的內容，包括制訂該分區計劃大綱圖的需要、現時的土地用途、土地用途的規劃考慮因素，以及該分區計劃大綱草圖的整體規劃意向和建議劃設的土地用途地帶。

97. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問和提出意見。

98. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 現時在擬議「鄉村式發展」地帶內的零售商店會否受影響；
- (b) 把分區計劃大綱草圖範圍西緣的兩幅土地納入「海岸保護區」地帶的原因為何，以及應否增設特別的地帶以涵蓋位於「具考古研究價值地點」內的土地；
- (c) 是否有需要把形狀凹凸、難以用作興建小型屋宇的土地從規劃署估算的「鄉村式發展」地帶可用土地中剔走，以及可否把更多土地劃為「鄉村式發展」地帶，以應付日後可能出現的小型屋宇發展需求；
- (d) 規劃署為不同分區計劃大綱圖劃定「鄉村式發展」地帶範圍時所採用的方法是否一致；
- (e) 沿海岸線劃定土地用途地帶範圍的依據為何，是否已考慮潮差；
- (f) 是否有特定政府部門負責管理劃為「具特殊科學價值的地點」和「海岸保護區」地帶的土地；以及
- (g) 留意到南田有若干私人地段位於擬議「綠化地帶」內，該等地段的發展權會否受到建議劃設的用途地帶影響。

99. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助一些投影片和實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 按照該分區計劃大綱草圖的條文，現時在擬議「鄉村式發展」地帶內經營的零售商店屬「現有用途」，故不會受影響。根據「鄉村式發展」地帶的「註釋」，興建新界豁免管制屋宇屬經常准許的用途，在新界豁免管制屋宇的地面一層經營「商店及服務行業」亦屬經常准許的用途；

- (b) 該兩小幅位於西緣的土地不在北大嶼郊野公園的範圍內，把這兩幅土地納入分區計劃大綱草圖並劃為「海岸保護區」地帶，可讓當局實施法定規劃管制，以便更有效保護該處環境。劃定「具考古研究價值的地點」只是擬定可能具考古研究價值的土地範圍，無意作為其中一類土地用途地帶。倘日後在「具考古研究價值的地點」內進行發展，會諮詢相關政府部門如古物古蹟辦事處，而項目倡議人亦可能須進行考古影響評估，以及推行緩解措施；
- (c) 分區計劃大綱草圖上的「鄉村式發展」地帶主要反映現有的村落。深屈「鄉村式發展」地帶後方的土地以陡坡為主，可作鄉村發展或擴展的空間有限。深屈尚未處理的小型屋宇申請數目和預測 10 年小型屋宇需求量均為零。因此，建議沿用分區計劃大綱草圖上目前的「鄉村式發展」地帶範圍；
- (d) 規劃署採用一致的方法為四份分區計劃大綱草圖劃定「鄉村式發展」地帶的範圍。考慮到深屈並無尚未處理的小型屋宇申請和預測 10 年小型屋宇需求，在深屈和礮石灣劃設的「鄉村式發展」地帶主要用作反映現有村落，而非預留更多土地以配合日後對興建小型屋宇的需求。不過，雖然「鄉村式發展」地帶主要涵蓋現有村落，但屋宇之間仍有一些空置地，或可用作興建村屋；
- (e) 就涉及海岸線的法定圖則而言，通常會以高水位線來劃定海與地之間的界線，一般只在陸地劃設土地用途地帶；
- (f) 建議劃為「具特殊科學價值的地點」和「海岸保護區」地帶的土地大部分為政府土地，由地政總署管理。由於該區現時已納入發展審批地區草圖內，在該等用地進行發展，必須遵照有效法定圖則的規定；以及
- (g) 目前有一些住用建築物／構築物零散分布在深屈附近的擬議「綠化地帶」，當中有部分位於私人地段

內。據分區計劃大綱草圖的擬議《註釋》說明頁所述，在「綠化地帶」內，以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物屬經常准許的用途，無須取得城規會的規劃許可。擬議的「綠化地帶」不會對相關地段擁有人的發展權造成負面影響。

100. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《深屈及礮石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/C》連同其《註釋》適宜提交離島區議會及大澳鄉事委員會以作諮詢；
- (b) 有關《說明書》適宜用作說明城規會就該分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 有關《說明書》適宜與該分區計劃大綱草圖一併提交離島區議會及大澳鄉事委員會以作諮詢。

## 議程項目 11

[公開會議]

《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/C》－  
初步考慮新圖則  
(城市規劃委員會文件第 10716 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

101. 以下規劃署的代表出席會議：

- 譚燕萍女士           — 西貢及離島規劃專員
- 蕭爾年先生           — 高級城市規劃師／離島
- 楊智傑先生           — 高級城市規劃師／特別職務

郭仲傑先生            ]     城市規劃師／離島  
周子峰先生            ]     

胡朗志先生            —    助理城市規劃師／離島

102. 主席邀請規劃署的代表向委員簡介文件的內容。

103. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，向委員簡介詳載於城規會文件第 10716 號的內容，包括制訂該分區計劃大綱圖的需要、現時的土地用途、土地用途的規劃考慮因素，以及該分區計劃大綱草圖的整體規劃意向和建議劃設的土地用途地帶。

104. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問和提出意見。

105. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 可否釐清《可持續大嶼藍圖》的「北發展、南保育」概念，以及貝澳坳地區是否已指定作保育用途；
- (b) 分區計劃大綱草圖西部有一個「綠化地帶」夾在「鄉村式發展」地帶和「政府、機構或社區」地帶之間，將該處劃為「綠化地帶」是否合適，以及有沒有空間將該處納入「鄉村式發展」地帶或「政府、機構或社區」地帶內；
- (c) 「綠化地帶」內的私人地段可否用作興建新界豁免管制屋宇；以及
- (d) 現時零星散布於該區的住用建築物／構築物是否屬於《城市規劃條例》下的准許用途，以及應否將這些建築物／構築物所在之處個別劃為「鄉村式發展」地帶或「住宅(丙類)」地帶，以反映它們現時的住用用途。

106. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助一些投影片和實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 根據《可持續大嶼藍圖》，大嶼山的發展會集中在北部沿岸一帶，由東涌向東延伸至欣澳，而南面的大嶼山主要部分則已指定作保育用途；
- (b) 制訂分區計劃大綱草圖的目的主要是保護天然景致和環境。「鄉村式發展」地帶東面的「綠化地帶」內主要包含一道草木茂密的斜坡，將這個範圍劃為「綠化地帶」以反映現況，實屬合適；
- (c) 根據分區計劃大綱草圖有關擬議「綠化地帶」的《註釋》，在該地帶內興建屋宇(包括新界豁免管制屋宇)需要取得規劃許可。倘私人地段的擁有人有意興建新界豁免管制屋宇，可向城規會提交規劃申請。不過，根據分區計劃大綱草圖的擬議《註釋》說明頁，新界豁免管制屋宇的翻建或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物屬於經常准許的用途，無須取得規劃許可；以及
- (d) 現時在該處範圍內的住用建築物／構築物在當局公布涵蓋有關地區的發展審批地區草圖之前已經存在，因此屬於「現有用途」。根據所得資料，該等住用建築物／構築物均位於私人土地上及／或已取得建屋牌照。在分區計劃大綱草圖下，以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物／構築物屬於經常准許的用途。一般來說，署方原則上不建議純粹為了反映現時的土地用途，而為每幢現有個別構築物以零碎的方式劃定土地用途地帶。

107. 主席指出，城規會在議程項目 8 至 11 下考慮的四份分區計劃大綱草圖，均是旨在落實《可持續大嶼藍圖》所強調的「北發展、南保育」原則，關鍵在於平衡發展與保育的需要。公眾可能尤其關注當局在制訂分區計劃大綱草圖時，如何劃定「鄉村式發展」地帶的範圍，即在認可鄉村範圍內，已預留位於「鄉村式發展」地帶的土地供原居村民興建小型屋宇；至於在不涉及認可鄉村的範圍內，劃設「鄉村式發展」地帶則主要

是為了反映現有的村落。在劃定土地用途地帶的界線時，必須採用一致的方法，而規劃署在公布分區計劃大綱草圖供公眾查閱時，應作好準備詳細說明有關方法／理據。另一方面，規劃署須向公眾解釋建議劃設的地帶如何有助當局日後闢設公共設施，從而更方便公眾享用這些地區的環境和天然資源。最後，規劃署亦可因應委員的意見及在日後進行諮詢時所收到的意見，考慮有沒有空間按適當情況調整部分地帶的界線。

108. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/C》連同其《註釋》適宜提交離島區議會及大嶼山南區鄉事委員會以作諮詢；
- (b) 有關《說明書》適宜用作說明城規會就分區計劃大綱草圖的各個土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 有關《說明書》連同分區計劃大綱草圖適宜提交離島區議會及大嶼山南區鄉事委員會以作諮詢。

109. 主席多謝規劃署的代表出席會議，他們此時離席。

### 程序事項

#### 議程項目12

[公開會議]

有關考慮《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/13》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排  
(城市規劃委員會文件第 10711 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

110. 秘書報告，恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R65)及 Mary Mulvihill 女士(R76/C138)提交了申述／意見。以下委員已就此議項申報利益：

- 張國傑先生 — 其公司目前與恒基公司及煤氣公司有業務往來，以及不時以合約形式僱用 Mary Mulvihill 女士；
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與恒基公司及煤氣公司有業務往來，以及不時以合約形式僱用 Mary Mulvihill 女士；
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐款；
- 侯智恒博士 — 為香港大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐款；以及
- 李國祥醫生 — 為香港理工大學校董會副主席，該大學曾接受恒基公司的贊助。

111. 委員備悉，黎庭康先生已離席。由於此議項屬程序事項，委員同意上述所有已申報利益的其他委員均可留在席上。

112. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10711 號的內容。二零二零年七月十日，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《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/13》，以供公眾查閱。有關的修訂項目主要涵蓋元朗南第一及第二階段發展。城規會共收到 79 份有效申述，另外有八份申述的身分資料有遺漏，因此根據條例第 6(2)(b)條及第 6(3)(b)條，這些申述均屬無效，應視為不曾作出。二零二零年十月十六日，城規會公布該 79 份有效申述，以徵詢公眾意見。城規會共收到 140 份有效意見，另外有兩份意見的身分資料有遺漏，因此根據條例第 6A(2)條及第 6A(3)(b)條，這些意見均屬無效，應視為不曾作出。

113. 由於收到的申述／意見性質相似，因此建議把有關申述和意見合為一組進行聆聽，由城規會全體委員一併考慮。現時這份分區計劃大綱草圖及《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/17》於同日根據條例第 5 條在憲報刊登，而兩份分區計劃

大綱圖一併反映了元朗南第一及第二階段發展。由於這兩份分區計劃大綱圖有不少申述及意見由相同的申述人及提意見人提交，所以城規會或可一併考慮這兩份分區計劃大綱圖的申述及意見。為確保聆聽有效率地進行，建議不論申述人／提意見人就多少份分區計劃大綱圖提交申述／意見，每名申述人／提意見人在聆聽部分最多會獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二一年三月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

114. 經商議後，城規會備悉，分別在文件第 1.2 及 1.3 段所述身分資料有遺漏的申述及意見應視為不曾作出。城規會並同意：

- (a) 有效的申述和意見應與《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/17》的有效申述和意見合為一組，由城規會一併考慮；以及
- (b) 不論申述人／提意見人就多少份分區計劃大綱圖提交申述／意見，每名申述人／提意見人將獲分配 10 分鐘的陳述時間。

### **議程項目 13**

[公開會議]

有關考慮《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/17》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排  
(城市規劃委員會文件第 10712 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

115. 秘書報告，Mary Mulvihill 女士(R31 / C167)提交了申述／意見，以及以下委員已就此議項申報利益：

- 張國傑先生           —       其公司不時以合約形式僱用 Mary Mulvihill 女士；以及
- 黎庭康先生           —       其前公司不時以合約形式僱用 Mary Mulvihill 女士。

116. 委員備悉，黎庭康先生已離席。由於此議項屬程序事項，委員同意張國傑先生可留在席上。

117. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10712 號的內容。二零二零年七月十日，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《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/17》，以供公眾查閱。有關的修訂項目主要涵蓋元朗南第一及第二階段發展。城規會共收到 136 份有效申述，另外有三份申述的身分資料有遺漏，因此根據條例第 6(2)(b)條及第 6(3)(b)條，這些申述均屬無效，應視為不曾作出。二零二零年十月十六日，城規會公布該 136 份有效申述，以徵詢公眾意見。城規會共收到 171 份有效意見。

118. 由於收到的申述／意見性質相似，因此建議把有關申述和意見合為一組進行聆聽，由城規會全體委員一併考慮。現時這份分區計劃大綱草圖及《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/13》於同日根據條例第 5 條在憲報刊登，而兩份分區計劃大綱圖一併反映了元朗南第一及第二階段發展。由於這兩份分區計劃大綱圖有不少申述及意見由相同的申述人及提意見人提交，所以城規會或可一併考慮這兩份分區計劃大綱圖的申述及意見。為確保聆聽有效率地進行，建議不論申述人／提意見人就多少份分區計劃大綱圖提交申述／意見，每名申述人／提意見人在聆聽部分最多會獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二一年三月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

119. 經商議後，城規會備悉，在文件第 1.2 段所述身分資料有遺漏的申述應視為不曾作出。城規會並同意：

- (a) 有效的申述和意見應與《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/13》的有效申述和意見合為一組，由城規會一併考慮；以及
- (b) 不論申述人／提意見人就多少份分區計劃大綱圖提交申述／意見，每名申述人／提意見人將獲分配 10 分鐘的陳述時間。

**議程項目14**

[公開會議]

其他事項

120. 餘無別事，會議在晚上六時結束。