

二零二二年七月八日舉行的城市規劃委員會  
第 1275 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)(署理) 主席  
丘卓恒先生

黃令衡先生 副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

侯智恒博士

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

陳振光教授

倫婉霞博士

何鉅業先生

馬錦華先生

徐詠璇女士

黃傑龍先生

運輸署總工程師／交通工程(港島)  
項穎先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
曾世榮先生

地政總署署長  
黎志華先生

規劃署署長  
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區  
葉子季先生

秘書

因事缺席

黃天祥博士

張李佳蕙女士

呂守信先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

盧玉敏女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

陳雪盈女士

## 開會詞

1. 主席丘卓恒先生歡迎各委員出席會議，並表示前任發展局常任秘書長(規劃及地政)甯漢豪女士已出任發展局局長，而其接任人將在二零二二年第四季擔任發展局常任秘書長(規劃及地政)一職。在過渡期內，他將署任發展局常任秘書長(規劃及地政)，並擔任城市規劃委員會(下稱「城規會」)主席，主持城規會會議。

## 議程項目1

[公開會議]

通過二零二二年六月六日第 1272 次會議記錄、二零二二年六月十七日第 1273 次會議記錄及二零二二年六月二十二日第 1270 次和 1274 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二二年六月六日第 1272 次會議記錄草擬本、二零二二年六月十七日第 1273 次會議記錄草擬本及二零二二年六月二十二日第 1270 次和 1274 次會議記錄草擬本已於二零二二年七月八日送交委員。如委員於二零二二年七月十一日或之前沒有提出修訂建議，有關會議記錄將獲得通過。

[會後備註：第 1272 次、第 1273 次、第 1270 次和第 1274 次會議記錄無須修訂，於二零二二年七月十一日獲得通過。]

## 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

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二二年六月十四日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准大埔分區計劃大

綱草圖(重新編號為 S/TP/30)。核准該分區計劃大綱草圖一事已於二零二二年七月八日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

4. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二二年六月十四日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》及《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/24》發還城市規劃委員會以作出修訂。發還該兩份分區計劃大綱圖的事宜已於二零二二年七月八日在憲報公布。

(iii) 撤回有關《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》的司法覆核申請(HCAL 475/2020)

5. 秘書報告，香港聖公會基金(下稱「申請人」)先前曾提出司法覆核申請，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》(下稱「分區計劃大綱草圖」)上對申請人所擁有的香港聖公會建築羣用地(下稱「該用地」)所施加的發展限制。申請人現已撤回這宗司法覆核申請。伍灼宜教授已就此議項申報利益，因為他本身認識楊道禮先生，而楊道禮先生是申請人的代表之一，曾就分區計劃大綱草圖提交申述。由於此議項屬程序性質，委員同意伍灼宜教授可留在席上。

6. 二零二零年四月一日，法庭向申請人給予司法覆核許可。該宗司法覆核申請旨在反對城規會在二零一九年十二月六日和二零二零年一月十日所作的決定，即局部接納分區計劃大綱草圖的一些申述，把該用地北面部分的建築物高度限制由主水平基準上 135 米修訂為主水平基準上 80 米，以及修訂「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》，規定任何新發展或現有建築物的重建，均須申請規劃許可。此外，申請人於二零二零年十一月二十五日申請修訂其司法覆核申請，以挑戰城規會在二零二零年八月二十八日確認其在二零二零年一月十日所作的決定。二零二零年十二月十四日，法庭就申請人的申請頒下同意令。同日，法庭根據申請人與城規會共同提交的同意傳票，就申請人的申請給予許可，但同時暫緩司法覆核的法律程序，

以待行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9 條作出決定。

7. 二零二二年五月二十七日，前主席向城規會報告，行政長官會同行政會議在二零二二年五月十七日，根據條例第 9(1)(c)條，把分區計劃大綱草圖發還城規會以作進一步考慮和修訂，並請城規會充分顧及政府有意善用該用地作保育暨發展計劃的政策意向。因應行政長官會同行政會議的決定，申請人同意其司法覆核申請已流於學術性。因此，申請人與由律政司所代表的城規會於二零二二年七月四日共同向法庭申請撤回該宗司法覆核。二零二二年七月六日，法庭就有關的撤回申請給予許可。該宗司法覆核再無任何法律程序。

8. 委員備悉，該宗司法覆核個案已經撤回。

## 港島區

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

有關考慮《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/15》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10823 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

9. 秘書報告，有關的修訂項目涉及一幅位於赤柱的私人房屋用地(下稱「申述用地」)，而路政署已就該項目進行交通影響評估，以支持修訂。黃天祥博士已就此議項申報利益，因他與路政署目前有業務往來。委員備悉，黃天祥博士因事未能出席會議。

### 簡介和提問部分

10. 主席表示已向申述人和提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會，就是沒有回覆。由於

城規會已給予申述人和提意見人合理通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽申述和意見。

11. 以下政府的代表、申述人／提意見人或申述人的代表此時獲邀到席上：

***政府的代表***

**規劃署**

周文康先生 — 港島規劃專員

曾永強先生 — 高級城市規劃師／港島

李卓禧先生 — 城市規劃師／港島

**運輸署**

周傑先生 — 高級工程師／南區及山頂

***申述人／提意見人和他們的代表***

**R 1 — 創建香港**

**R 2 — 司馬文(南區區議會副主席)**

**R 4 — Philip Douglas Black**

黃允祈先生 — 申述人的代表

**R 3 / C 1 — Mary Mulvihill**

Mary Mulvihill 女士 — 申述人／提意見人

12. 申述人、提意見人和他們的代表尚未到席。主席請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

13. 規劃署高級城市規劃師／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、規劃評估及規劃署對有關申述和意見的看法。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10846 號(下稱「文件」)。

[黃幸怡女士、吳芷茵博士、余烽立先生及何鉅業先生在規劃署進行簡介期間到席。]

14. 主席備悉申述人／提意見人和申述人的代表已到席，向各人表示歡迎。他扼要解釋聆聽會的程序。他表示由於規劃署已完成簡介，因此現在會請申述人／提意見人和申述人的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表將獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人／提意見人和申述人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。當所有到席的申述人／提意見人和申述人的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向政府的代表、申述人／提意見人和申述人的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人／提意見人和申述人的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議各項申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。主席繼而請申述人、提意見人和申述人的代表闡述其申述／意見。

R 1—創建香港

R2—司馬文(南區區議會副主席)

R 4—Phillip Douglas Black

15. Samuel W.K. Wong 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他澄清 R1 和 R2 並沒有如規劃署的簡介所提及，建議把申述用地改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (b) 他反對把申述用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)」地帶，以作私人房屋發展(修訂項目 A)，因為此舉會牴觸「綠化地帶」原本的規劃意向，即保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區。申述用地及其周邊地區草木茂密，形成一片連綿不絕並具有生態價值的林地。申述用地的現時狀況與毗鄰的「綠化地帶」無異；
- (c) 交通是另一個備受關注的主要問題。申述用地所位處的較大範圍地區主要經環角道進出，而這條道路東接大潭道，通往柴灣和東區走廊；西接淺水灣

道／深水灣道／香島道，通往港鐵海洋公園站，以及經香港仔隧道通往灣仔／中環。運輸署表示，在過去三年，沿環角道這一相關路段發生的交通意外少於 10 宗，該道路並非交通黑點。然而，區內交通仍很容易因交通意外的影響而受阻，而且不只環角道發生交通意外會造成影響，在連接道路亦然。一項網上研究發現，沿淺水灣道／深水灣道曾發生超過 10 宗交通意外。雖然該兩條道路看來遠離春坎角一帶，但一旦發生交通意外，便會對來往赤柱的交通產生嚴重的連鎖反應，可導致出現長達數公里的車龍，而交通擠塞的情況可能持續三至四小時。擬議私人發展會使該區人口進一步增加，對該區的交通容量造成更大壓力；

- (d) 南區區議會自二零一四年起便一直反對改劃「綠化地帶」用地作房屋發展用途。當局在二零二一年九月就申述用地的改劃建議諮詢南區區議會意見，所有南區區議員均對此表示反對，理由主要是沒有充分理據為進行房屋發展而破壞「綠化地帶」，而且其實現時另有更佳選址，例如已停用的馬坑監獄；人口增加會使該區的交通容量百上加斤；如申述用地是用作興建低密度私人房屋，根本不能紓減房屋供應短缺的問題；以及申述用地及周邊的「綠化地帶」一帶會被封閉，只供日後的居民專用，剝削公眾前往該「綠化地帶」享受自然景致的權利；以及
- (e) 南區區議會亦認為，政府應首先應付公營房屋供應短缺的問題，而非處理在南區興建私人豪宅的事宜。現時有很多其他方法可在不會破壞自然環境的情況下增加私人房屋單位供應。政府可考慮使用棕地作私人房屋發展，或把位於都會區的舊區(例如西區、尖沙咀、深水埗、油麻地和旺角一帶)層數較少的唐樓，重建成地積比率較高的住宅樓宇，因為只有都會區配備完善的交通網絡和社區設施。

16. Samuel W.K. Wong 先生透過播放 Phillip Douglas Black 先生(R4)的錄影片段以轉述他的意見，要點如下：

- (a) Black 先生是一名城市規劃師，他已在香港工作 40 年，並已在赤柱居住約 30 年，熟識區內情況；
- (b) 他反對改劃申述用地的土地用途地帶，因為即使申述用地可能符合第二階段「綠化地帶」檢討的選址準則，但有關的「綠化地帶」可作為馬坑和春坎角之間的緩衝區，對區內人士而言是獨一無二的；
- (c) 由於沒有概念圖顯示擬議發展涉及的九棟住宅樓宇的布局，令人質疑政府部門的技術評估是否可予接受，尤其是關於視覺影響的評估。雖然當局提到，所有具體的城市設計管制措施均會納入地契，但當局仍有需要確定有關設計元素(例如無平台設計、梯級式建築物高度輪廓和增加樓宇通透度)均可在制訂圖則的程序中落實。此外，擬議發展沒有平台，而安老院舍須採用較住宅用途更高水平的交通噪音緩解措施，當局卻未有評估如何在用作密集發展的用地上關設一間獨立並設有 150 個宿位的安老院舍；
- (d) 根據樹木調查，申述用地內共有 1 442 棵樹木。他質疑土木工程拓展署所建議進行的地盤平整工程和運輸署建議在環角道關設的車輛進出通道，有否考慮到需要保存申述用地內的四棵稀有／受保護樹木、三棵具價值的樹木，以及樹幹闊度達 1.7 米的樹木；
- (e) 他亦質疑規劃署所進行的視覺評估的結果。關於從赤柱海濱長廊(即觀景點 2)所看到的景觀，有關結果指遠處的山景及天空的景觀範圍可算是略為縮小，以及視覺上出現變化的幅度輕微，此說法令人存疑。從位於赤柱廣場的赤柱巴士總站(即觀景點 3)所看到的景觀，建築物高度為主水平基準上 85 米的擬議發展項目會遮擋山脊線，但上述視覺評估居然指景觀變化輕微；
- (f) 都會規劃小組委員會文件第 7/21 號只夾附了一張剖面圖，以顯示房屋發展項目與附近環境協調。然而，所選取的剖面只記錄擬議發展最狹窄的部分，

未能準確反映與毗鄰住宅發展項目在景觀上的關係。當局應提供更多剖面圖，以顯示擬議發展與周邊環境是否協調；

- (g) 由政府提出的改劃土地用途地帶建議與私人機構根據第 12A 條申請而提交的改劃建議，兩者所需的技術評估在性質和範圍方面有雙重標準。以私人土地擁有人提出涉及「綠化地帶」的改劃土地用途地帶申請為例，申請人須提交附有剖面圖和立視圖的初步總綱發展藍圖、完整的發展計劃和面積分配表，以及有關交通、樹木保育、景觀、排水、污水、環境、砍伐樹木及補償、交通噪音、生態和土力方面的多項技術評估，以供城規會考慮。然而，由政府提出的改劃建議卻沒有提供這些詳情；
- (h) 他提出下列替代方案供城規會考慮：(i) 撤回改劃土地用途地帶的建議，並要求規劃署在赤柱物色替代選址作私人房屋發展；(ii) 把該用地保留作「綠化地帶」，以及只容許作安老院舍及公眾停車場用途的申請；(iii) 倘若確實有需要把該用地作房屋發展，則應用作興建由房屋委員會推行的規模較小而且市民負擔得來的房屋；以及(iv) 倘若須把該用地保留為「住宅(乙類)」地帶，由於缺乏設計資料，以及政府部門進行的技術評估仍未確定，因此應施加更多規劃管制，例如規定須根據第 16 條申請提交布局設計圖，使城規會可審核申請；以及
- (i) 他引述 *Widgery C.J.* 法官的評論作為結語：「*規劃關乎地區而並非個別土地及個別地點。在所有規劃的個案中，考慮單一規劃申請時最重要的，一定是自問倘若批出許可，將會對該區造成什麼後果。*」

17. 黃允祈先生就 R4 的意見作出補充，表示用以支持改劃建議的理據，就只有寥寥數頁的交通影響評估、視覺影響評估及景觀影響評估。然而，據知把青衣的一幅「綠化地帶」用地改劃作公營房屋發展用途時，還提供了其他技術評估(包括環境影響評估、排污及排水影響評估)的相關資料。另外，應為改劃

建議作出假設，以便釐定發展參數、估算因而增加的人口等，而這些資料應提供予公眾以供參考並提出意見。雖然漁農自然護理署(下稱「漁護署」)表示有關「綠化地帶」的生態價值低，但亦應向公眾公開載有相關結論的正式文件。提供上述詳細資料，可讓公眾更了解改劃建議的內容，從而提出適當意見。

[馮英偉先生在 R4 作出視像簡報期間暫時離席。]

### R3 / C1 – Mary Mulvihill

18. Mary Mulvihill 女士在作出口頭申述前，質疑為何讓一名發展局人員擔任城規會主席一職，因為該項改劃土地用途地帶的建議是由發展局負責推動的，而且當局從未公開宣布更換城規會主席。主席回應說，他在開會詞中已說明，前常任秘書長(規劃及地政)的繼任人會於二零二二年第四季接任常任秘書長(規劃及地政)一職。其間，他作為副秘書長(規劃及地政)，會兼署理常任秘書長(規劃及地政)的職務，而常任秘書長(規劃及地政)一職須擔任城規會主席。政府已公布相關的職位調動安排。秘書補充說，城規會成員(包括官方成員和非官方成員)均由行政長官委任，而作為政府官員的常任秘書長(規劃及地政)，則獲行政長官委任為城規會主席。

19. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她完全同意 R4 所作出的詳細申述，尤其是有關「個別情況」及「特殊情況」的問題，並促請委員細閱 R4 所作出的詳細申述；
- (b) 對南區區議會的意見深表贊同。由於有關用地長滿植被，擬議發展會對馬坑邨及春坎角的住宅發展項目造成不良的景觀和視覺影響，亦會嚴重影響目前區內人士和遊客所能欣賞到的景致；
- (c) 沒有數據證明有需要提供私人房屋用地。香港現正面對人口變化的挑戰，出生率下降，移居外地人數數字創新高，加上利率不斷上升，令投資房地產失去吸引力。另一方面，內地亦正面臨人口和經濟上

的挑戰，令內地人士移居香港並投資房地產的意欲減低。現時是否有迫切需要把「綠化地帶」改劃作住宅用途，令人存疑；

- (d) 人口統計數據亦顯示現時出生率低，預計未來本港的出生率仍會下降。隨着學生人口不斷萎縮，預料會有學校陸續關閉。該等學校用地可改作住宅及／或社區用途，為市區提供額外的土地供應來源；
- (e) 有研究指出，香港有超過 20 000 個空置私人房屋單位。據報章報導，大埔一個私人房屋發展項目所提供的 283 個單位，在七月首天無一售出。自該發展項目於二零一八年首輪開賣以來，至少 34% 的單位仍未售出。因此，委員應查究有關空置單位數目的數據，並確保公眾對房屋單位有真正需要，以支持改劃「綠化地帶」；
- (f) 根據第二階段「綠化地帶」檢討的結果，當局把申述用地識別為適宜作房屋發展，以應付短至中期殷切的房屋需求。這類房屋需求所指的是公營房屋，而非私人房屋；
- (g) 把「綠化地帶」用地改劃作擬議發展會導致樹木被砍伐，破壞自然生境，令生態系統割裂。申述用地的高地郊野風貌及其周邊亦會變成住宅景觀，這個改變是不能逆轉的。當局應進一步評估改劃保育價值高的「綠化地帶」的效益；
- (h) 辦公室的空置率日益上升。最近，發展商正尋求規劃許可，以便在「商業」地帶內作綜合發展用途，在較低樓層仍保留商業元素，而較高樓層則作住宅用途(例如把位於彌敦道的香港九龍諾富特酒店改建)。此趨勢會有助穩定市區內私人住宅用地的供應。此外，尖沙咀有酒店改用作附服務設施住宅，而核心商業區亦已轉移至西九龍區。當局應因應這些轉變，就以上所述地區內現時的土地用途地帶進行檢討，以加快住宅單位的供應；以及

- (i) 馬坑監獄現址鄰近「綠化地帶」用地，政府應考慮重置馬坑監獄，以釋出監獄用地作房屋發展。

20. 由於政府的代表、申述人／提意見人和申述人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而主席會邀請政府的代表、申述人／提意見人和申述人的代表回答問題。主席繼而邀請委員提問。

#### 「綠化地帶」及綠化範圍

21. 一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) R4 所提及的「緩衝區」的意思為何；
- (b) 考慮到申述用地所在的「綠化地帶」具有「綠化走廊」的功能，把北面的大潭郊野公園和東南面的赤柱馬坑公園連接起來，可否預留申述用地南端的地方，以便保留該「綠化走廊」；
- (c) 西北面的「綠化地帶」和東南面的赤柱馬坑公園與野生生物有沒有任何關連；
- (d) 考慮到申述用地的面積，可否在地面提供所須的30%綠化覆蓋率。

22. 規劃署港島規劃專員周文康先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 一般而言，「緩衝區」是指分隔兩個不同的土地用途地帶或土地用途的地方，尤其是當其中一個土地用途地帶／土地用途會對周邊地方造成滋擾時，例如在「工業」地帶和「住宅」地帶之間闢設緩衝區。從航攝照片可見，申述用地位於兩個住宅發展項目之間，因此並無提供緩衝區的功能；
- (b) 有一條河溪流經申述用地西面邊界以外的「綠化地帶」範圍，並有部分河段流向申述用地南端的地底。日後的地契會有條款訂明申述用地的南端屬

「渠務專用範圍」，而在該「渠務專用範圍」之上不得搭建任何構築物。地政總署會在擬備地契的階段作出跟進；

- (c) 據漁護署表示，沒有發現申述用地具有重要的生態價值，亦沒有發現申述用地與野生生物有任何關連。申述用地位於現有已建設地區邊緣，同時保育價值相對較低；以及
- (d) 由於申述用地的面積較大，預計可在申述用地的地面提供所須的 30% 綠化覆蓋率。

### 技術評估

23. 兩名委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) R4 的意見指出，城規會對政府提出的改劃建議，與透過第 12A 條申請提交的改劃建議的要求有所不同。與近期在青衣和馬鞍山進行改劃的「綠化地帶」用地相比，現時對分區計劃大綱圖的土地用途地帶作出修訂，卻居然沒有提供補償植樹的詳細資料。就此而言，這些改劃建議的評估方法是否各有不同；
- (b) 有見於 R4 的意見指出，把擬議的建築物高度訂為主水平基準上 85 米會遮擋山脊線，R4 所提及的山脊線是否應予保留；以及
- (c) 未有就改劃用途地帶的修訂進行生態影響評估的原因為何。

24. 規劃署港島規劃專員周文康先生作出回應，要點如下：

- (a) 改劃建議在提交城規會考慮前，已透過傳閱方式徵詢相關部門的意見。所有相關部門均表示，申述用地的擬議私人住宅發展不會對排水、排污、土力和環境方面，以及基礎設施的容量造成無法克服的問題。由於相關政府部門已審閱有關建議，因此無須

就這些方面進行詳細的技術評估。此外，對於交通、視覺、景觀和保育等其他可能更須關注的方面，當局已進行相關評估，包括交通影響評估、視覺評估和景觀評估，各項評估的完整報告已夾附於有關《赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/14》擬議修訂的都會規劃小組委員會文件第 7/21 號。至於第 12A 條申請，申請人須提交相關評估，證明有關建議在技術上可行，而且在各方面都不會造成無法克服的問題，以供城規會考慮；

- (b) 根據《香港規劃標準與準則》第 11 章「城市設計指引」，太平山和獅子山的著名山脊線為都會地區提供全景景觀和天然背景，因此應保護從策略性觀景點望向這些山脊線的景觀。赤柱沒有公認具重要性的山脊線須根據《香港規劃標準與準則》加以保護；以及
- (c) 據漁護署表示，雖然在申述用地內沒有發現重要的生態物種，但在申述用地以南有一條天然河溪。為免對該河溪可能造成任何不良影響，申述用地邊界與該河溪之間已保持足夠的緩衝距離。漁護署不反對改劃用途地帶的修訂。

### 樹木問題

25. 兩名委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 擬議發展必然會影響申述用地內的現有樹木。有見及此，R4 所提及的樹木，即申述用地內的四棵稀有／受保護樹木、三棵重要樹木及樹幹達 1.7 米闊的樹木是否應予保留；
- (b) 可否為有關的房屋發展提議一個原地以外的指定區域補種樹木；以及
- (c) 為何樹幹直徑超過一米的樹木在樹木調查中沒有被列為重要樹木。

26. 規劃署港島規劃專員周文康先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據地政總署的顧問進行的樹木調查，申述用地內有 1 442 棵樹，包括 159 棵枯樹及 230 棵健康狀況不佳的樹木。申述用地內並無發現有在《古樹名木冊》上登記的樹木。雖然申述用地內的現有樹木大多屬常見品種，但有四棵白桂木和三棵大樹(樹幹直徑為 1.1 米至 1.7 米)。當局在設定出入口的位置時，已考慮到須避免影響大樹。因此，該三棵在環角道沿路的大樹可予保留，但須視乎擬議發展項目的詳細設計而定。當局會在賣地條件訂明合適的美化環境及樹木保育條款，以便盡量保留現有樹木，並將砍伐所造成的影響減至最低。日後的發展商將須負責確保，未經地政總署署長事先書面同意，現有樹木不會受到不必要的影響或移除。在予以批准的同時，地政總署署長可就移植受影響樹木及／或進行代償性植樹施加他認為適當的若干條件。
- (b) 日後的發展商會根據發展局技術通告(工務)第 4/2020 號及有關私人項目的地政處作業備考第 2/2020 號，落實樹木保育和以 1:1 的比例補償植樹的建議，以及其他必要的緩解措施。如無法以 1:1 的比例在申述用地內補償植樹，有關發展商須提交其他方案(例如在申述用地以外的地方補償植樹)，以取得地政總署署長的同意；以及
- (c) 據悉，申述用地內有一些樹幹直徑超過一米的樹木。不過，要合資格成為有潛質列為古樹名木的樹木，還須符合其他準則。目前，該些樹幹粗大的樹木並不符合有潛質列為古樹名木的準則。

#### 交通方面

27. 一名委員問及擬議私人房屋發展項目的 637 個房屋單位估計所產生的車輛架次為何。運輸署高級工程師／南區及山頂周傑先生回應時表示，根據交通影響評估，平日上午繁忙時段

和下午繁忙時段的估計車輛架次分別約為 170 及 135(來回程)，而周末的估計車輛架次則約為 60(來回程)。交通影響評估的結論是，現有的道路網絡有足夠容量可應付擬議發展所增加的交通流量。

28. 同一名委員留意到在 R4 的書面陳述中曾提及與安老院舍有關的交通問題，因此要求闡釋有關情況。R4 的代表黃允祈先生解釋，交通影響評估只顧及由住宅部分所造成的進出車輛架次，而忽略了安老院舍所帶來的交通流量。安老院舍的訪客可能會自駕車輛或乘坐公共交通工具，因而產生車輛架次。他亦表示，由於長者乘車往返安老院舍時通常需要更多時間上落車，因此有需要闢設供長者上落車的路旁停車處。該名委員認為，黃先生提及的情況可能只適用於長者日間護理中心，而非安老院舍。運輸署高級工程師／南區及山頂周傑先生補充說，當局已參考其他同類安老院舍工程項目，以評估擬建安老院舍所產生的車輛架次。預計擬建的安老院舍不會對區內道路網造成負面的交通影響。

29. 一名委員詢問，遇有緊急情況，當安老院舍的院友需要送往醫院但主要道路受阻，當局有何交通安排。規劃署港島規劃專員周文康先生回應時表示，最接近申請地點的醫院是黃竹坑葛量洪醫院。車輛可經淺水灣道前往該醫院，或者經大潭道前往位於柴灣的東區醫院。當其中一條主要道路出現嚴重擠塞情況，車輛可使用替代路線。運輸署高級工程師／南區及山頂周傑先生補充說，申請地點有多條可使用的路線，包括通往灣仔的淺水灣道／黃泥涌峽道、通往黃竹坑／香港仔一帶的淺水灣道／香島道、通往灣仔／中環的香港仔隧道，以及通往柴灣的大潭道。

### *發展計劃*

30. 部分委員向規劃署代表提出以下問題：

- (a) 是否備有概念設計圖以供進行相關的技術評估；
- (b) 為何申請地點擬作私營房屋發展而不是公營房屋發展；

- (c) 預計申請地點將會興建哪類私營房屋及市場對該類房屋是否有需求；
- (d) R3 提到大埔某用地的房屋需求情況及私營房屋市場的高空置率，是否與考慮在申請地點發展房屋有關；以及
- (e) 擬議發展(包括安老院舍)將於何年落成。

31. 規劃署港島規劃專員周文康先生借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 當局已擬備概念計劃以進行相關技術評估，計劃包括興建九幢住宅樓宇及一間設有 150 個宿位的安老院舍；
- (b) 公私營房屋的需求持續殷切。據《長遠房屋策略》的最新推算，二零二二／二三年度至二零三一／三二年度的 10 年總房屋供應目標為 430 000 個單位。隨着私人和公營房屋比例增至 30：70，私人房屋供應目標為 129 000 個單位。因此，當局有需要處理私人房屋的需求。根據規劃，申述用地現時的地積比率約為 1.84 倍，以作私人房屋發展。若要把有關用地改建作公營房屋發展，必須檢討發展密度，以盡量提高成本效益。事實上，在考慮過各項因素後，包括該區的交通和基礎設施容量、社區設施和休憩用地的供應情況、發展規模和發展與周邊地區是否互相協調，以及可能在環境、視覺和空氣流通等方面所造成與現有發展規模有關的影響，結論是申述用地適合作中層私人房屋發展；
- (c) 在申述用地發展的私人房屋類別，會由日後的發展商決定。根據契約，並沒有對私人房屋類型施加任何限制；
- (d) 根據《長遠房屋策略》下估算房屋單位的供求情況的既定方法，已計及私人房屋界別的空置率因素；以及

- (e) 申述用地已納入二零二二至二三年度的賣地計劃，預計該用地的發展項目可於五至六年內落成。

32. 對於委員就改劃申述用地的土地用途以供興建私人房屋所作的提問，地政總署署長黎志華先生補充說，政府一直採取多管齊下的方式逐步增加土地供應，以應付公私營房屋的需求，而所提供的私人及公營房屋的比例為 30：70。現時私人房屋的供應量最新目標為每年 12 900 個單位。為達此目標，政府在未來數年會致力物色合適的發展用地，並會透過土地招標程序在市場出售有關土地。此外，鐵路物業發展項目、由市區重建局及其他私人發展商進行的重建項目，以及透過修改批地條件而進行的發展項目，亦有助達成這個目標。如相關的政府部門認為有需要採取一些特殊管制措施，以回應就申述用地進行擬議發展所訂的保育或設計要求，當局可在批地條件中加入相關要求，以供日後的發展商遵守。位於申述用地的擬議發展項目可提供 637 個房屋單位。這些單位對達成每年平均提供 12 900 個私營房屋單位的目標來說，至為重要。此外，這些單位的平均面積為 70 平方米，屬中大型單位，可應付一般市場需求。他備悉委員關注在申述用地栽種的樹木品種。由於申述用地的面積約為 2.4 公頃，他相信應有空間供日後的發展商在申述用地內提供不少於 30% 的綠化範圍。如有需要，用地內亦會有足夠空間供補種樹木。預計日後的發展商會根據既定的指引及做法落實所有樹木保育和補償植樹建議，以及其他必要的緩解措施。

33. 一名委員留意到未來 10 年每年的私人房屋供應量約為 12 900 個單位，因而詢問當局會在何時更新房屋供應的最新情況，因為社會對房屋的需求不斷改變。主席表示，根據《長遠房屋策略》，政府會每年更新長遠房屋需求推算，制訂逐年延展的 10 年房屋供應目標，以顧及隨時間而改變的各種社會、經濟及市場情況，並按需要適時作出調整。政府亦會持續就相關的私人及公營房屋比例作出檢討。

其他

34. 副主席及一些委員向規劃署代表提出以下問題：

- (a) 赤柱區內現時人口是多少，以及申述用地擬議發展所帶來的人口增長百分率為何；
- (b) 擬議房屋單位的平均面積為何，以及安老院舍 150 個宿位的面積為何；
- (c) 近年已落成須附設安老院舍的私人發展項目的數目為何；
- (d) 馬坑監獄是否仍然運作；
- (e) R4 提及的古道是否位於申述用地的範圍內，而如在申述用地範圍內發現歷史構築物，會如何處理；以及
- (f) 備悉申述用地的用途地帶修訂亦涉及把「住宅(丙類)」地帶的小部分範圍改劃為「住宅(乙類)」地帶，並以略為調整邊界的做法處理，此安排是否恰當。

35. 規劃署港島規劃專員周文康先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 赤柱分區計劃大綱圖地區的規劃人口為 18 250 人，當中包括申述用地擬議發展的預計人口 1 826 人，而擬議發展所帶來的人口增長百分率為 10%；
- (b) 擬議 637 個單位的平均單位面積約為 70 平方米。現時並無有關安老院舍宿位平均總樓面面積的資料，這間設有 150 個宿位的安老院舍的總樓面面積約為 4 210 平方米；
- (c) 雖然當局手上沒有關於在出售土地時訂明須附設安老院舍的已落成私人發展項目的數字，但一旦在地

契訂明任何關於須闢設政府／機構／社區設施的規定(例如須在申述用地闢設有 150 個宿位的安老院舍，其總樓面面積為 4 210 平方米)，便屬發展商必須遵從的強制規定。倘發現有違反契約條件的情況，地政總署會採取適當的執行契約條款行動；

- (d) 馬坑監獄仍然由懲教署運作，現時是「更生先鋒計劃」的更生先鋒領袖訓練基地。該計劃為青少年而設，旨在向他們宣揚「奉公守法、遠離毒品、支持更生」的信息。由於馬坑監獄仍在使用中，懲教署目前並無計劃搬遷或打算交出申述用地；
- (e) 儘管沒有記錄顯示申述用地內建有任何古道，但當局發現用地外以北較遠處(近赤柱峽道)有一些古道遺跡歷史建築；以及
- (f) 有關修訂亦涉及一處面積細小的地方，該處面積為 85 平方米，在分區計劃大綱圖原本劃為「住宅(丙類)」地帶。根據制訂圖則的現行做法，由於該處面積細小，會以略為調整邊界的做法處理，並不構成修訂項目。

36. 一名委員詢問，R1 及 R2 是否曾提議把申述用地改劃為「政府、機構或社區」地帶。規劃署港島規劃專員周文康先生回應時澄清，如文件所述，只有 R5 建議把申述用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，R1 及 R2 均無提出此建議。

37. 由於委員再無提問，主席表示答問部分已經完成。主席多謝政府部門的代表、申述人／提意見人，以及申述人的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述及意見，稍後會把決定通知申述人／提意見人。政府部門的代表、申述人／提意見人，以及申述人的代表於此時離席。

#### 商議部分

38. 主席表示，政府一直採取多管齊下的方式提供土地，以滿足房屋和其他發展需要。「綠化地帶」用地的檢討分為兩個階段，是土地供應的主要來源之一。申述用地是經第二階段的

「綠化地帶」用地檢討物色所得，將提供大約 637 個單位，在達成本年度的私人房屋供應目標方面所佔比重很大。地契內會加入規定，用地須設立一間設有 150 個宿位的安老院舍，而這項設施必須由日後的發展商提供。為回應委員的關注，或可在地契內加入適當的補種樹木條款。至於有委員建議在申述用地的南端提供綠化走廊，城規會會就是否有需要闢設綠化走廊一事諮詢漁護署。

39. 一些委員對政府在物色合適用地以配合公私營房屋需要所作的努力，深表讚賞。他們認為：

- (i) 申述用地適宜作私人房屋發展，因為申述用地的地盤面積較大(約 2.4 公頃)，而且位處兩個住宅羣之間，可視為現有住宅發展的延伸；
- (ii) 擬議的中密度私人房屋發展位置優越，東面為發展密度較高的現有公營房屋發展，西面和南面則為低密度的私人住宅發展；
- (iii) 擬提供的住宅單位數目約為全年房屋供應目標的 5%，有助應付私人房屋的需求；以及
- (iv) 私人住宅單位的供應，可為有意提升生活質素的人士提供選擇。

40. 一名委員表示，雖然知悉擬議發展的平均單位面積約為 70 平方米，但建議就單位的最小面積施加規定，例如規定單位面積不得少於 26 平方米，或規定須遵照批地契約所能提供的單位數目上限，以確保日後的發展商不會興建納米單位。

41. 考慮到須在保育和發展及社會需要三者之間取得平衡，副主席不反對改劃用途地帶的修訂。他認為位於赤柱的郊野公園和已建設地區之間的「綠化地帶」的緩衝區功能不會受到影響，因為該處仍有一大片綠化區可發揮此功能。

42. 一名委員持不同意見，認為坐落於兩幅已發展用地之間的「綠化地帶」相當重要，因為該「綠化地帶」可作為綠化緩衝區，淨化空氣和為該區降溫。這就是在海外和內地均備受廣

泛應用的城市林務概念。把市區內不同的園景樞紐(例如公園、森林)連繫起來，建立一個可讓野生動物活動和棲息的網絡，對生態而言相當重要。由於這些概念與氣候變化問題有關，政府應從這個角度檢討「綠化地帶」的作用。副主席表示，政府或須進行全面研究，才可把有關概念納入市區規劃。

### 「綠化走廊」

43. 鑑於申述用地的面積夠大，足以進行擬議發展，一些委員建議把申述用地南面末端(設有地下渠務專用範圍)保留作草木茂生／綠茵景致的「非建築用地」，以保留「綠化走廊」，連接「綠化地帶」和位於東南面的赤柱的馬坑公園。儘管該「綠化地帶」和赤柱馬坑公園實際上被環角道分隔，但一名委員表示，只要沿環角道兩旁樹木的樹冠伸延到道路範圍外的地方，「綠化走廊」便無須實際上相連。保留「綠化走廊」可在保育和發展之間取得平衡，而維持該走廊視覺上和城市設計上連貫一致亦相當重要。一名委員表示，申述地點南面末端的上坡位置現時並無植被，並提醒大家，有關範圍或須用作闢設申述用地的出入口，因此應謹慎考慮是否把劃設「非建築用地」的規定納入契約內。

### 補種樹木／綠化比率

44. 一名委員表示，申述用地現時幾乎完全被樹木覆蓋。儘管申述用地內擬議發展項目的綠化比率規定為 30%，但該處仍會失去 70% 的綠化範圍。由於有關「綠化地帶」用地是由政府提出用作發展，因此政府有責任另覓替代用地進行補償種植。建議當局在整個地區補種樹木(即建立樹木庫)，以補償有關損失。另一名委員亦認為，綠化比率為 30% 並不理想。事實上，一些發展計劃的整體綠化比率可達 200% 甚至 300%。

### 闢設安老院舍

45. 委員大致上支持在私人房屋發展項目內闢設安老院舍。為配合社會福利政策，一名委員表示，希望當局在所有住宅用地的賣地契約中，規定須闢設安老院舍或其他社會福利設施。另一名委員建議，日後的發展商應利用設有安老院舍設施的用地，以鎖定「兩代同堂」的置業人士組別，使較年輕的一代可

居於住宅樓宇，而他們的父母則在安老院舍居住。地政總署署長黎志華先生回應一名委員的意見時表示，根據地契，有關用地的日後發展商須按照社會福利署(下稱「社署」)所列明的規定，興建一間設有 150 個宿位的安老院舍。落成後，該安老院舍會交還社署，並由社署或非政府組織營運。一名委員亦支持闢設安老院舍，但留意到香港的醫療人手不足，認為政府應考慮提供更多培訓，以吸引更多人從事醫療專業。

46. 一些委員考慮到上述委員的意見，雖然表示不反對修訂用途地帶，但認為當局應規定日後的發展商必須在第 16 條申請階段提交發展藍圖供城規會考慮，以確保能妥善處理交通、補種樹木、綠化走廊、單位面積等事宜，以及能應付住用部分與安老院舍毗鄰而立所出現的協調問題。一名委員對施加該項規定有所保留，因為有關程序可能會使有關住宅項目暨安老院舍發展延遲落成。另一名委員認為，應提供更多資料，尤其是有關樹木砍伐／補償的資料，以供委員就修訂用途地帶作出考慮。

#### 其他

47. 副主席表示，雖然「住宅(丙類)」地帶內只有一小部分地方改劃為「住宅(乙類)」地帶，並以略為調整界線的做法處理，但他認為將之列為修訂項目，實屬恰當。秘書解釋，都會規劃小組委員會文件第 7/21 號曾提及這個處理手法，並已公開讓公眾知悉有關情況。由於修訂項目主要涉及把「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)」地帶，而把「住宅(丙類)」地帶的部分地方改劃為「住宅(乙類)」地帶的面積太小(約為 85 平方米)，簡直不能在分區計劃大綱圖上清楚顯示，因此才會把該項修訂以略為調整界線做法處理。市民仍可就調整界線提出意見。此外，「住宅(丙類)」地帶內的該部分範圍接近現有的停車場部分，因此預計不會對生態、交通及環境方面造成負面影響。根據收到的申述，似乎公眾對調整「住宅(丙類)」地帶的界線並沒有特別關注。日後如再修訂用途地帶，即使所涉範圍相對十分細小，當局仍應考慮把改劃用途地帶顯示為修訂項目。

## 總結

48. 由於委員沒有提出進一步意見，主席總結說，大多數委員都不反對分區計劃大綱圖的修訂。他並提出以下要點：

- (a) 規劃署會進一步與漁護署和地政總署聯絡，商討在批地契約中加入一項規定，要求發展商必須經申述用地南端闢設一條連貫的綠化走廊，連接「綠化地帶」和赤柱馬坑公園；
- (b) 鑑於擬議房屋發展項目及新一輪「綠化地帶」檢討所涉及的改劃用途地帶會引起砍伐樹木問題，發展局會繼續跟進有關問題，目的是按照城規會在二零二二年六月二十二日第 1270 次會議上討論所得，以更有系統的方式處理補種樹木問題；以及
- (c) 發展商須在提交景觀設計圖時加入「綠化走廊」，並須根據批地契約進行交通評估。此外，當局可在提交建築圖則階段審議車輛進出口通道的位置，以及當局已為「住宅(乙類)」地帶釐定適當的發展參數(例如最大總樓面面積及最高建築物高度)，並在分區計劃大綱圖的《說明書》中建議採用不設平台的設計。考慮到以上各點，城規會認為沒有必要在第 16 條申請中施加必須提交發展藍圖的規定。

49. 經商議後，城規會決定不接納 R1 至 R15，並認為不應順應有關申述而修訂赤柱分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)，理由如下：

- 「(a) 政府一直採取多管齊下的方式增加公私營房屋的土地供應，包括持續對「綠化地帶」用地進行檢討。考慮到擬議房屋發展在交通、景觀、視覺、排水、排污、土力工程和環境等方面不會造成無法克服的技術問題，因此把申述用地改劃為「住宅(乙類)」地帶，以便增加房屋土地供應，做法合適(**R1 至 R15**)；

- (b) 申述用地是預定作私人房屋發展的。一般而言，分區計劃大綱圖的《註釋》不會註明對房屋類型的管制。建議修訂「住宅(乙類)」地帶的規劃意向以具體說明提供可負擔房屋，或是把申述用地改劃為「住宅(甲類)3」地帶以興建公營房屋，欠缺理據支持(**R4** 及 **R5**)；
- (c) 把最大總樓面面積及建築物高度限制分別訂為 44 615 平方米及主水平基準上 85 米的建議，符合周邊的中層／低矮住宅發展的特色。此外，在進行相關的技術評估時，已考慮到須在申述用地設立擬議的安老院舍。在計算總樓面面積時不把社會福利設施計算在內的建議，做法合適(**R4**)；
- (d) 申述用地的擬議發展在視覺上與周邊的發展項目互相協調，而累計造成的視覺影響亦屬可以接受。當局建議日後的發展商應透過採用不設平台的設計及梯級式建築物高度等方式，設法使擬議發展的體積看起來較小。這些建議已在分區計劃大綱圖的《說明書》內反映。沒有必要加入不設平台的設計和梯級式建築物高度的法定規定(**R2** 至 **R6**)；
- (e) 由於擬議的住宅發展及發展密度在技術上可行，因此無須透過提交平面圖施加法定規定管制日後發展的設計和布局，或就「住宅(乙類)」地帶的「屋宇」和「分層住宅」用途尋求規劃許可(**R4** 及 **R5**)；以及
- (f) 根據《香港規劃標準與準則》／各相關部門的評估，赤柱的政府、機構及社區設施的整體供應大致足夠，因此並無有力的規劃理據，以支持把申述用地改劃為「政府、機構或社區」地帶(**R5**)。」

50. 城規會亦同意，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。

[陳振光教授、侯智恒博士、倫婉霞博士、廖凌康先生及余偉業先生此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

## 屯門及元朗西區

### 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/YL-LFS/422

在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 1274 號、第 1275 號、第 1276 號、第 1277 號、第 1278 號、第 1279 號、第 1280 號、第 1281 號及第 1282 號關設臨時貨倉，以存放電子產品(為期三年)，並進行填土工程(城市規劃委員會文件第 10847 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

51. 下列規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

#### ***規劃署的代表***

袁承業先生           — 屯門及元朗西規劃專員

黃博栓先生           — 城市規劃師／元朗西

#### ***申請人的代表***

劉翠如女士

52. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

53. 規劃署屯門及元朗西規劃專員袁承業先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10847 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」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)審議這宗申請時所作考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。

[馮英偉先生在規劃專員進行簡介期間返回席上。]

54. 主席隨即請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

55. 申請人的代表劉翠如女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她在二零零六年開始受僱於申請人(海聯國際物流(香港)有限公司)(下稱「該公司」)。該公司在二零零五年成立，現有 36 名僱員，主要業務為經營貨倉作貯物用途及貨物裝卸。該公司一直運作暢順，業務穩健；
- (b) 位於申請地點的貨倉用於貯存電子產品，不會對周邊地區產生噪音、污水或空氣污染。每天只有五架次車輛進出申請地點，不會影響區內交通。此外，附近村民也沒有作出投訴；
- (c) 該公司處理的貨物屬重型貨物。由於貨物難以裝卸，因此不宜把貨倉遷移到工業樓宇。位於申請地點的貨倉，租金成本合理，有助公司業務持續發展。如果把貨倉遷往市區，租金成本將會較現有租金高出 40 倍。在疫情下，營商環境持續萎縮，該公司無法負擔高昂的租金成本。此外，由於洪水橋的發展，該公司無法物色其他合適地點，以便搬遷該貨倉；
- (d) 該公司處理的貨物在內地生產，然後經香港出口到其他國家。如果該公司的整體成本不及內地其他服務供應商般具競爭力，該公司可能會失去業務。該公司大多數員工都是年長人士，是家中經濟支柱；以及

- (e) 申請地點位於輞井村附近。輞井村村代表和該公司的僱員已分別提交兩封信件，表示支持這宗覆核申請，以及要求城規會批出規劃許可，以便把申請地點作貨倉用途。

56. 規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

57. 一名委員詢問該貨倉的運作細節。申請人的代表劉翠如女士回應時表示，他們處理的貨物是經內地進口，貨物會存放在他們的貨倉內，其後由貨倉運到機場或貨櫃碼頭以出口到外國。

58. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人及其代表離席後就覆核申請作進一步商議，並會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和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

59. 主席表示，申請人並沒有提出任何新的理據以支持這宗覆核申請，而申請人的代表在會議上所提理據並非與規劃相關。委員同意，並無有力的理據支持偏離小組委員會所作的決定。

60. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 申請進行的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向；
- (b) 申請進行的發展不符合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」，因為申請進行的發展與周邊

地區不相協調，以及申請人未能證明申請進行的發展不會對周邊地區的景觀造成嚴重負面影響；

- (c) 申請人未能證明申請進行的發展不會對周邊地區的交通造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為在該「綠化地帶」內的同類貨倉用途申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。」

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/711]

擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 29 約地段第 725 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時停車場(只限私家車)(為期三年)  
(城市規劃委員會文件第 10848 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

61. 下列規劃署的代表和申請人及其代表此時獲邀到席上：

#### ***規劃署的代表***

陳巧賢女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

廖家傳先生 — 高級城市規劃師／大埔

### 申請人及其代表

梁北強先生	—	申請人
劉志成先生	]	
李潤喜先生	]	申請人的代表
鄧秀芳女士	]	
羅天送先生	]	

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

63. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10848 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」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

64. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

65. 申請人的代表李潤喜先生作出陳述，要點如下：

- (a) 這宗申請的目的是配合當地村民的需要，原因是區內沒有提供合適的停車場。山寮路 and 山南路沿路出現路邊違例泊車的情況，阻塞前往山寮村的通道。山寮村的居民不能安全回家，尤以長者為甚；
- (b) 申請地點已不再用作耕種，原因是沒有水源可支援耕種用途；
- (c) 他質疑為何當局容許在汀角路以南近海旁的「農業」地帶闢設附有泊車位的燒烤場，即使這些用途會破壞該處的樹木亦在所不計；

66. 申請人梁北強先生作出補充，要點如下：

- (d) 他出任汀角村的村代表約 10 年之久，期間不斷接獲村民有關需要在區內闢設泊車位的投訴及／或要

求，而作為村代表，他有責任向城規會提出這個問題；

- (e) 汀角村入口有一條單車徑，但沿該單車徑停泊的車輛阻塞通道，有時更幾乎造成交通意外。雖然已向警方報告該區的違例泊車情況，但當局並無採取行動；
- (f) 區內到處都有違例泊車的情況，阻塞通往區內鄉村的通道。甚至當區內發生意外時，緊急服務車輛亦無法經有關通道抵達意外現場；
- (g) 自從興建船灣淡水湖以來，申請地點的水源已被引流至水塘。由於申請地點再無水源，因此根本無法在該處耕種；
- (h) 他促請城規會在考慮申請時顧及目前區內的交通問題，而並非只遵循既定的做法；

67. 申請人的代表劉志成先生亦借助實物投影機，提出以下要點：

- (i) 他支持覆核申請的書面陳述詳載於文件附件 D2；
- (j) 在過去數年，村代表(即申請人)曾提出兩次申請，希望在同一申請地點作泊車用途。建議闢設的泊車位數目已由 70 多個減少至目前這宗申請的 28 個；
- (k) 在過去 10 年，該區的「農業」地帶內沒有純粹只作泊車用途的申請獲城規會批准，卻有燒烤地點連附屬停車場的申請獲批規劃許可；
- (l) 估計在汀角的「鄉村式發展」地帶內約有 500 幢屋宇，住有約 1 500 個住戶。此外，據粗略估計，在該「鄉村式發展」地帶及位於汀角路以南的「農業」地帶內，分別有大約 200 個和 150 個泊車位，而沿山寮路和山南路一帶亦分別停泊了超過 100 及 50 部車輛；

- (m) 劃為「鄉村式發展」地帶的範圍已用作興建小型屋宇。雖然「公眾停車場」屬於「鄉村式發展」地帶的第二欄用途，但由於村民可把車輛停泊於小型屋宇的花園範圍或乾脆停泊於屋外，因此很少土地擁有人會就這項用途提出申請；以及
- (n) 他希望城規會重新考慮為何在「農業」地帶內純粹只作泊車用途的申請不獲批准，但附屬於燒烤場的泊車位卻獲批准。

68. 由於規劃署的代表、申請人和申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

69. 一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 當局准許在區內「農業」地帶的燒烤場附設泊車位，但不容許純粹作停車場的用途，理據為何；以及
- (b) 有關區內所接獲的交通投訴和警方所採取的執法行動數字為何。

70. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 汀角分區計劃大綱圖的「農業」地帶內，並沒有獲批准作泊車用途的規劃許可申請。汀角路以南的「農業」地帶內，有一些要求闢設附設有泊車位的燒烤場的申請獲批。這種附設的泊車位總數約為 102 個，供前往燒烤場的遊人使用。在分區計劃大綱圖上的不同地帶（「農業」地帶除外）內，也有就私人／公眾停車場提出的申請獲城規會批准。連同政府提供的一些公眾泊車位，現有及已獲批的泊車位總數約為 258 個。此外，汀角村內部分地方已用作停車場用途；以及

(b) 據警方提供資料，由二零二一年七月至二零二二年六月，市民就山寮路的違例泊車提出 139 宗投訴，而當局亦發出了 712 張定額罰款通知書。

71. 一些委員向申請人提出以下問題：

(a) 在該區違例停泊的車輛超過 100 部，申請所提出的 28 個泊車位可如何應付申請人聲稱的泊車位不足問題；以及

(b) 沿山寮路違例停泊的車輛是屬於村民還是村外人士。

72. 申請人的代表劉志成先生作出回應，要點如下：

(a) 申請關設設有 28 個泊車位的停車場，旨在協助紓緩山寮路及山南路一帶的違例泊車情況；以及

(b) 沿山寮路停泊的車輛大多屬於當地村民，因為該區的泊車位供應不足。

73. 一名委員詢問，可否進一步善用汀角「鄉村式發展」地帶內目前用作泊車用途的範圍，以提供更多泊車位(例如關設多層停車場)。申請人的代表劉志成先生回應時表示，關設多層停車場須提交建築圖則供建築事務監督審批，並須遵守其他規例或向相關政府部門(例如機電工程署及消防處)申請許可，過程繁複，因而未獲村民考慮。此外，申請地點的形狀不規則，而且不肯定堆疊鋼鐵製構築物作泊車用途會否觸犯某些規例。申請人的代表李潤喜先生補充說，「鄉村式發展」地帶內已無土地可用作關設泊車位。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士補充說，「公眾停車場」屬於「鄉村式發展」地帶的第二欄用途，申請人可就該用途(不論是否多層)提交規劃申請，供城規會考慮。

74. 同一名委員再問，申請地點北部是否有農業活動。申請人的代表劉志成先生表示，發現上述燒烤場以西有耕種活動，因為該處有水源。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士引述文件圖 R-2 表示，發現申請地點以北有活躍的農業活

動。漁農自然護理署亦確認申請地點附近有水源，具有復耕潛力。

75. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人及其代表離席後就覆核申請作進一步商議，並會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。他們此時離席。

#### 商議部分

76. 一名委員認為，雖然知道該區有泊車設施的需要，但倘若批准這宗申請，會為分區計劃大綱圖的「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。

77. 一名委員留意到運輸署原則上不反對這宗申請。運輸署總工程師／交通工程(港島)項穎先生回應時表示，據觀察所得，山寮路沿路有違例泊車的情況，不但佔用了部分路段，而且影響交通流量。從交通工程角度而言，若能提供不佔用路面的泊車位，以紓緩山寮路的違例泊車問題並釋放被佔用的道路空間，情況會較為理想。運輸署原則上不反對這宗申請，原因純粹從交通工程的角度出發。

78. 主席總結，自第 16 條申請被拒絕以來，規劃情況無重大改變，委員普遍同意小組委員會的決定。因此，這宗覆核申請應被駁回。

79. 經商議後，城規會決定駁回這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請人未能在申請書內證明擬議發展不會對該區的景觀造成不良影響。」

## 程序事項

### 議程項目6

[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/K13/31》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 10850 號)

---

[此議項以廣東話進行]

80. 秘書報告，《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/31》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的修訂項目涉及把九龍灣一組政府土地改劃作商業及遊憩用地用途。發展局轄下起動九龍東辦事處已就上述項目進行九龍灣行動區－發展規劃及工程可行性研究，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)則為顧問公司。有關項目亦涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)將進行發展的擬議公營房屋用地。房屋署屬房委會的執行機關，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是就有關發展建議進行技術評估的其中一家顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

- |                               |   |  |
|-------------------------------|---|--|
| 黎志華先生<br>(以地政總署署長的身分)         | — | 為房委會委員，並在觀塘區擁有一項物業；                            |
| 區英傑先生<br>(以民政事務總署總工程師(工程)的身分) | — | 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 黃天祥博士                         | — | 目前與房委會有業務往來，而其公司在九龍灣擁有物業；                      |
| 余烽立先生                         | — | 為房委會建築小組和投標小組委員會委員，目前與奧雅納公                     |

司有業務往來；

- 郭烈東先生 — 他所服務的機構目前以優惠租金租用房委會多個屋邨的物業作福利服務之用，並曾在房委會的協助下設立一隊社區服務隊，該機構曾公開向房委會申請撥款；
- 劉竟成先生 ] 為香港房屋協會（下稱「房  
羅淑君女士 ] 協」）成員，而該機構目前與房屋署商討房屋發展事宜；
- 黃傑龍先生 — 為房協成員和前僱員，而該機構目前與房屋署商討房屋發展事宜；
- 馬錦華先生 — 為房協監事會委員，而該機構目前與房屋署商討房屋發展事宜；
- 何鉅業先生 — 與配偶在九龍灣共同擁有一項物業，而其公司在九龍灣擁有一項物業；以及
- 侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來。

81. 委員備悉，黃天祥博士因事未能出席會議，而侯智恒博士則已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他已申報利益的委員可留在席上。

82. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10850 號。二零二一年十二月三十一日，城規會根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 5 條展示《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/31》（下稱「該圖」），以供公眾查閱。作出有關修訂是為利便九龍灣行動區的發展和在業安工廠大廈用地的擬議公營

房屋發展。在展示期內，城規會共收到七份有效的申述和兩份有效的意見。

83. 由於所收到就分區計劃大綱圖提出的申述／意見性質相似，因此建議把所有申述和意見合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽有效率地進行，每名申述人／提意見人在聆聽部分中最多獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二二年八月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

84. 經商議後，城規會同意：

- (a) 有效的申述／意見應合為一組，由城規會以集體形式考慮；以及
- (b) 每名申述人／提意見人會獲分配 10 分鐘的陳述時間。

## 議程項目 7

[公開會議]

### 其他事項

85. 餘無別事，會議於下午一時二十五分結束。