

二零二四年一月十九日舉行的城市規劃委員會  
第 1311 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 何珮玲女士	主席
黃令衡先生	副主席
馮英偉先生	
廖凌康先生	
候智恒博士	
劉竟成先生	
羅淑君女士	
梁家永先生	
伍灼宜教授	
黃煥忠教授	
倫婉霞博士	
何鉅業先生	
呂守信先生	
馬錦華先生	
徐詠璇教授	
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**

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

余偉業先生

陳振光教授

黃天祥博士

張李佳蕙女士

黃傑龍先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
何尉紅女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
黃立基先生

## 議程項目1

[公開會議]

### 通過二零二四年一月五日第 1310 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二四年一月五日舉行的第 1310 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，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) 有關考慮分區計劃大綱草圖的申述的聆聽會議安排

2. 秘書報告，此議項旨在就考慮《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/25》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的申述的聆聽會議安排，徵求委員的同意。

3. 秘書報告，分區計劃大綱草圖的修訂項目之一涉及改劃位於勵業街以西一幅土地的用途地帶。發展局轄下起動九龍東辦事處委託顧問進行的「九龍東勵業街用地技術研究」(下稱「該研究」)支持這項修訂。何顯毅建築工程師樓地產發展顧問有限公司(下稱「何顯毅公司」)是該研究的顧問之一，主席及以下委員已就此議項申報利益：

何珮玲女士           — 該研究由其政策局轄下工務科委  
(以發展局常           託進行；以及  
任秘書長  
(規劃及地政)  
的身分)

黃天祥博士           — 過往與何顯毅公司有業務往來。

4. 這個議項是徵求城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意關於分區計劃大綱草圖的聆聽會議安排，由於這議項屬於程序性質，已申報利益的何珮玲女士可繼續主持此議項的會議。委員亦備悉黃天祥博士因事未能出席會議。

5. 秘書介紹，分區計劃大綱草圖於二零二三年十月二十日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，內容主要涉及把位於勵業街以西的一幅土地由「政府、機構或社區(1)」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業(1)」地帶，以進行商業發展；以及一些輕微或技術修訂，包括把核准的市區重建局觀塘市中心一月華街地盤涵蓋的範圍納入分區計劃大綱圖內，並主要劃為「住宅(乙類)1」地帶。在為期兩個月的展示期內，城規會收到兩份有效的申述。

6. 秘書報告，由於所收到的申述性質相似，因此建議把兩份申述合為一組進行聆聽，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。現暫定於二零二四年三月由城規會全體委員考慮分區計劃大綱草圖的申述。

7. 經商議後，城規會同意上文第 6 段的聆聽會議安排。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2019 年第 8 號

擬在劃為「綜合發展區」地帶的西貢北十四鄉峯下村第 218 約地段第 1109 號 A 分段第 1 小分段及第 1124 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，並略為放寬總樓面面積限制

(申請編號 A/NE-SSH/127)

城市規劃上訴個案編號：2019 年第 9 號

擬在劃為「綜合發展區」地帶及「鄉村式發展」地帶的西貢北十四鄉峯下村第 218 約地段第 1109 號 A 分段餘段及第 1124 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，並略為放寬總樓面面積限制

(申請編號 A/NE-SSH/128)

8. 秘書報告，這兩宗上訴旨在對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回兩宗申請(編號 A/NE-SSH/127 及 128)的決定提出反對。該兩宗申請提出在兩個申請地點(下稱「申請地點」)各興建擬議屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。在十四鄉分區計劃大綱圖上，申請編號 A/NE-SSH/127 的用地完全位於「綜合發展區」地帶內，而申請編號 A/NE-SSH/128 的用地主要範圍位於「綜合發展區」地帶內，部分範圍位於「鄉村式發展」地帶內。

9. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零二一年十二月十四日、二零二二年八月八、九、十五、十六及二十二日和二零二二年九月二十九日就這兩宗上訴一併進行聆訊。二零二三年十二月六日，上訴委員會以 3：2 大比數駁回上訴，有關理由撮述如下：

- (a) 上訴委員會全體一致議定，峯下可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，因為「鄉村式發展」地帶內可用的土地足以充分應付尚未處理的小型屋宇申請和估算未來 10 年的小型屋宇需求，而上訴人聲稱應考慮鄉內其他村落的需求這點，並不獲上訴委員會接納；
- (b) 對於為使發展模式較具條理，並在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，而把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內的拒絕原因，上訴人認為不合理，但上訴委員會並不接納上訴人所提出的理由；以及
- (c) 上訴人指稱，城規會未能充分地按適用於上訴個案的情況而作出從寬考慮，但上訴委員會不接納有關說法。雖然有兩名上訴委員會成員認為，他們找不到理由偏離城規會先前於二零一五年批准在有關申請地點興建擬議屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的覆核決定，但大部分上訴委員會的成員認為，由於峯下的土地並非普遍供不應求，因此沒有足夠的理據支持批給規劃許可，以在申請地點興建小型屋宇。

10. 委員備悉上訴委員會的裁決。

[副主席和廖凌康先生此時到席。]

(iii) 上訴個案的統計數字

11. 秘書報告，截至二零二四年一月十五日，城市規劃上訴委員會尚未聆訊的個案有五宗，而有待裁決的個案有兩宗。

12. 上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	44
駁回	175
放棄／撤回／無效	213
尚未聆訊	5
有待裁決	2
<hr/>	
總數	439

## 港島區

### 議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/19》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 10950 號)

---

[此議項以廣東話及英語進行。]

13. 秘書報告，《筲箕灣分區計劃大綱草圖編號 S/H9/19》(下稱「分區計劃大綱圖」)的修訂項目主要涉及分別由香港房屋委員會(下稱「房委會」)和香港房屋協會(下稱「房協」)進行發展的兩個公營房屋發展項目、養和醫療集團有限公司(下稱「養和」)有關把整幢臨床服務大樓改裝作醫院用途的建議，以及由救世軍進行發展的重建項目。房委會的公營房屋發展建議是以土木工程拓展署(下稱「土拓署」)的工程可行性研究作為支持；而救世軍的重建建議則以奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)的技術評估為支持。以下委員已就此議項申報利益：

- |                               |   |  |
|-------------------------------|---|--|
| 鍾文傑先生<br>(以規劃署署長的身分)          | — | 為房協監事會的當然委員；                                   |
| 黎志華先生<br>(以地政總署署長的身分)         | — | 為房委會委員及房協監事會的當然委員；                             |
| 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； |
| 余烽立先生                         | — | 為房委會建築小組委員會和投標小組委員會委員；以及其公司目前與奧雅納公司有業務往來；      |



馬錦華先生	—	為房協監事會成員；
劉竟成先生	]	為房協委員；
羅淑君女士	]	
黃傑龍先生	—	為房協委員及前僱員；
黃天祥博士	—	目前與房委會、房協及養和有業務往來；以及
侯智恒博士	—	目前與土拓署進行合約研究計劃；為土拓署交椅洲人工島研究的聚焦小組成員；以及為土拓署新界北發展事宜的顧問。

14. 委員備悉，黃天祥博士、余烽立先生和黃傑龍先生因事未能出席會議；而馬錦華先生尚未到席。由於鍾文傑先生、黎志華先生和區英傑先生涉及直接利益，因此委員請他們就此議項暫時離席。由於侯智恒博士、劉竟成先生和羅淑君女士沒有參與分區計劃大綱圖所涉的修訂項目，因此委員同意他們均可留在席上。

[鍾文傑先生、黎志華先生和區英傑先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

15. 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的人士外，其他人士沒有回覆。由於城規會已給予申述人和提意見人合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述和意見。

16. 以下政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

*政府的代表*

規劃署

- 張嘉琪女士 — 港島規劃專員
- 鍾浩霆先生 — 高級城市規劃師／港島
- 施婉寧女士 — 城市規劃師／港島

房屋署

- 葉慧敏女士 — 高級規劃師
- 黃蔡思敏女士 — 建築師
- 陳冠友先生 — 土木工程師
- 譚卉怡女士 — 規劃師

土拓署

- 洪永淇先生 — 總工程師／專責事務(工程)
- 尤永翹先生 — 土木工程處高級工程師
- 丘儁永先生 — 土木工程處工程師
- 林榮傑先生 — 南拓展處高級工程師
- 黃熹熹女士 — 南拓展處工程師

土拓署的顧問

- 楊世喜女士 ]
- 陳以立先生 ]
- 利子聰先生 ] 利進顧問(亞洲)有限公司
- 劉晃杰先生 ]
- 李裕駿先生 ]

*申述人、提意見人和他們的代表*

R 1—HKHS

*房協*

- 李志昌先生 ]
- 許偉文先生 ] 申述人的代表
- 鍾永康先生 ]

城市規劃顧問有限公司 申述人的代表  
(下稱「城市規劃公司」)

黃凱棋女士 ]

梁泳林女士 ]

王董建築師事務有限公司 申述人的代表

黃楚棣先生 ]

劉漢蓉女士 ]

R 2 — The Salvation Army

吳柏堅先生 — 申述人的代表

R 3 — Chan Woon Man

陳煥文先生 — 申述人

許華驅先生 — 申述人的代表

R 4 — Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士 — 申述人

C 1 — HKSH

養和

陳煥堂先生 ] 提意見人的代表

鄧世剛先生 ]

城市規劃公司

黃凱棋女士 ] 提意見人的代表

梁泳林女士 ]

弘達交通顧問有限公司

潘偉麟先生 — 提意見人的代表

C 4 — Wong Chi Yan Dick

黃志仁先生 — 提意見人

陳尤興先生 ] 提意見人的代表

黎湛源先生 ]

*LCH Planning & Development Consultants Limited*

何誠謙先生 ] 提意見人的代表  
許茜童女士 ]

C6—Lo Hon Bo

羅漢波先生 — 提意見人

17. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，然後請申述人、提意見人和他們的代表作口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人和他們的代表將獲分配 10 分鐘時間作陳述。在申述人、提意見人及他們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。當有關的申述人、提意見人和他們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或申述人、提意見人和他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議有關的申述和意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和提意見人。

18. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。規劃署高級城市規劃師／港島鍾浩霆先生借助投影片，向委員簡介申述和意見的內容，包括分區計劃大綱圖的背景、申述人及提意見人所提出的理由／看法，以及規劃署對申述及意見的看法。有關詳情載於城規會文件第 10950 號(下稱「文件」)。有關修訂主要包括(i)項目 A1—把位於阿公岩村的一幅用地改劃為「住宅(甲類)6」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準以上 110 米，以作房委會的公營房屋發展項目；(ii)項目 A2—把位於阿公岩村里的一幅用地改劃為顯示為「道路」的地方，以作往來房委會的公營房屋發展項目的出入口；(iii)項目 A3—把玉皇寶殿所佔用的一幅用地改劃為「政府、機構或社區」地帶；(iv)項目 B—把明華大廈以北的一幅用地改劃為「住宅(甲類)5」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準以上 100 米，以作房協的公營房屋發展項目；(v)項目 C—把位於阿公岩村道 5 號的一幅用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準以上 80 米，以作養和的醫院建議；(vi)項目 D—把位於筲箕灣道 456 號的一幅用地改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂明建築物高度限

制為樓高 11 層，以作救世軍的重建項目；以及(vii)就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目，包括在「住宅(甲類)5」地帶及「住宅(甲類)6」地帶加入計算地積比率／總樓面面積的豁免條文，讓闢設政府規定的政府、機構或社區設施獲得豁免；以及在「住宅(甲類)5」地帶加入計算地積比率的豁免條文，讓所闢設的公眾停車場獲得豁免。

[何鉅業先生在規劃署的代表簡介期間到席。]

19. 主席繼而請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述／意見。

### R 1—HKHS

20. R 1 房協的代表黃凱棋女士和黃楚棣先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 用地狀況—把用地改劃為「住宅(甲類)5」地帶之前(項目 B)，該用地自一九八零年代後期便主要劃為「休憩用地」地帶，但政府並無計劃闢設休憩用地。現時，除了用地北部的一段長樓梯用作為巴色道與阿公岩道的唯一連接通道外，該用地充斥雜亂無章/違例用途，破舊不堪。有鑑於此，房協提交了一項第 12A 條申請，建議把該用地改劃為「住宅(甲類)5」地帶，以作公營房屋發展。申請其後獲城規會批准，而分區計劃大綱圖亦已納入有關變更；
- (b) 房協的公營房屋發展項目將善用該用地寶貴的土地資源，可提供 646 個房屋單位，有助縮短輪候公營房屋的時間；
- (c) 擬議公營房屋發展項目的地積比率為 6.73 倍，而建築物高度限制為主水平基準上 100 米，與筲箕灣的高密度建築物，例如相鄰的明華大廈和沿筲箕灣東大街的建築物，將會互相協調；

- (d) 房協的擬議公營房屋發展項目亦會闢設社會福利設施(包括幼兒中心和男童宿舍各一間)，以及零售設施和食肆，以配合當區居民的需要；
- (e) 擬議公營房屋發展項目將改善該區的行人連接。當局會在該用地北部和南部闢設新的樓梯和有園境美化的無障礙通道，包括穿梭升降機和斜路，方便往返鄰近地區；
- (f) 沿着山邊臺的後移範圍和廟東街的美化花園有助構建充滿活力的街景和鼓勵社交互動；
- (g) 擬議公眾停車場可在該用地提供 25 個泊車位，可配合當區的泊車需要和應對違例泊車的問題；以及
- (h) 不會在交通、環境、基礎建設、視覺、景觀、空氣流通和土力方面對周邊地區造成無法克服的技術問題。為改善空氣流通，北面的住宅大樓會升高，讓平台和上面的住宅部分之間能保留有更大空間。

### R 3 — Chan Woon Man

21. 陳煥文先生及其代表許華驅先生作出陳述，要點如下：

- (a) R 3 是阿公岩地段第 27 號 A 分段的擁有人。該地段曾建有一幢兩層建築物，但該幢建築物在一九九一年被地政總署錯誤拆卸。拆卸之後，R 3 為重建其土地曾三次提交規劃申請，但均遭城規會拒絕，主要理由是申請建議與該地段作為「休憩用地」地帶的土地用途不相協調。然而，已規劃的休憩用地從未落實。現時，政府打算收回該地段進行項目 A2 的道路工程。他注意到地政總署從未承認在一九九一年所犯錯誤，而政府收回他空置地段的土地時所給予的補償將會少於他的測量師所估算的數目；以及
- (b) 阿公岩地段第 27 號 A 分段應從收回土地的範圍中剔除，或當局應該與 R 3 安排換地，讓他在適當的地點進行發展。

C4—Wong Chi Yan Dick

22. 黃志仁先生及其代表何誠謙先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 筲箕灣有很多物質和非物質文化遺產資源，例如玉皇寶殿、譚公廟、毗連項目 A1 所涵蓋房委會公營房屋發展用地的舊礦場和石屋。C4 請城規會考慮其建議，以示對這些文化遺產的尊重，而且建議均不會對落實房委會公營房屋發展項目造成負面影響；
- (b) 建議在阿公岩村道興建一個牌坊，以標識受影響的阿公岩村的入口。擬議牌坊僅高約 10 米，並不會產生任何負面的視覺影響，反而可以豐富該區景觀的質素；
- (c) 建議在房委會用地的北面界線興建多用途中心，為村民提供作活動、展覽和聚會用途的空間，同時保留阿公岩村的文化價值和集體回憶。由於擬議的用地面積細小，又位於邊緣位置，有關設施並不會對公營房屋發展項目造成負面影響；
- (d) 房委會公營房屋發展項目的多個部分可引入特色設計，例如兒童遊樂區，以反映阿公岩的特點和舊礦場的歷史；以及
- (e) 黃氏一家自一八九四年開始在阿公岩定居，並從事採石業。至於並非來自黃家的村民，他們亦已在阿公岩定居了 60 至 70 年。雖然他們歡迎政府收回土地進行房委會公營房屋發展項目的建議，但收地安排將影響約 15 個鄉村住戶和 55 個寮屋住戶。鄉村住戶佔用的土地約 10 700 平方呎，整體樓面面積約 22 000 平方呎。就收地安排，他要求政府採用鄉村遷置的方式，為受影響的鄉村住戶提供另一塊約數千平方呎的土地，例如在房委會用地範圍撥出土地，讓村民或重建房屋，或興建一些低層住宅大樓。先前在西貢、將軍澳和牛池灣的個案可以作為參考。

C6—Lo Hon Bo

23. 羅漢波先生表示阿公岩村有一個「亞公岩村譚公會」(下稱「譚公會」)，自二零一四年起已根據《社團條例》註冊。他要求政府提供一小塊土地讓譚公會繼續運作。

24. C4 黃志仁先生補充，譚公會在盂蘭節和譚公誕期間會舉辦活動，區內人士的後人亦會返回阿公岩村慶祝。收地進行房委會公營房屋發展項目後，村民將難以見面組織活動。他要求政府提供土地讓譚公會繼續運作。

R4—Mary Mulvihill

25. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 分區計劃大綱圖提出的發展建議並無考慮到氣候變化，因此反對有關建議；

*房委會的公營房屋發展項目*

- (b) 房委會建議公營房屋發展項目時，沒有致力重建附近日趨老化的工業大廈以作房屋供應。相反，房委會將大規模切削斜坡和砍伐 500 多棵樹木，令天然生境受到干擾。汲取耀東邨因切削斜坡而發生山泥傾瀉的教訓，有關切削斜坡的建議或會對日後居民造成危險。就擬議公營房屋發展項目所進行的初步天然山坡災害研究和初步土力評估，均未能令人信服；
- (c) 為擬議公營房屋發展項目進行補種樹木是行不通的，因為種植範圍或遠離發展用地，故受影響的社區並無受惠；
- (d) 支持 C4 提出保存文化遺產的建議(例如興建牌坊)。房委會的公營房屋發展項目讓阿公岩村的文化遺產和文化活動蕩然無存，損害政府本身推廣文化活動和旅遊業的努力(包括為旅客保留文化景點)，這對香港並無好處；



- (e) 有關對公營房屋的需求並無充分理據支持。房委會近期致力從擁有私人物業的租戶收回公營房屋單位，應已減少對額外公營房屋發展項目的需要。倘市區重建局(下稱「市建局」)停止進行市區重建項目以作發展私人房屋，將會有較少居於舊區的住戶需要安置，從而進一步減少對公營房屋發展項目的需要。事實上，由於私人房屋單位的空置率高，令人質疑是否仍然需要進行該些市建局的項目；

#### *房協的公營房屋發展項目*

- (f) 同樣反對房協的公營房屋發展項目，因為會對山坡造成不良影響，而且要砍伐樹木；
- (g) 擬議的梯級式平台不屬於行人友善設計，對兒童來說亦不安全。她質疑擬議發展能否帶來改善，包括方便行人往來、增加街道活力及改善通風。沒有足夠的設計優點支持進行該公營房屋發展項目；
- (h) 沒有理由在公營房屋發展項目內提供公眾停車場以解決街道上的違例泊車問題，違泊問題應由警方處理；

#### *養和旗下的醫院*

- (i) 私家醫院已經供過於求。一般市民(包括區內不太富有的居民)無法負擔養和旗下醫院的費用；
- (j) 即使當局決定要增建私家醫院，亦應在新界選址，因為本港大部分人口在新界居住，而且當北部都會區發展落實後，人口將進一步增加；

#### *其他*

- (k) 為新發展項目(例如項目 A1 及 B 所建議者)提供鄰舍休憩用地及地區休憩用地，應採用《香港 2030+》研究就休憩用地所建議的長遠規劃標準。在此標準下，筲箕灣仍欠缺休憩用地；

- (1) 很多政府、機構或社區設施亦供不應求。政府現正鼓勵市民生育，設施不足的情況尤其不理想；以及
- (m) 關於在分區計劃大綱圖有關「住宅(甲類)5」地帶及「住宅(甲類)6」地帶的《註釋》加入條文豁免把政府規定的政府、機構或社區設施計入總樓面面積，應在分區計劃大綱圖訂明可獲豁免的總樓面面積上限。在「住宅(甲類)5」地帶闢設公眾停車場的總樓面面積不應獲豁免，因為房協沒有責任提供這類設施。一般而言，公營房屋發展項目內的樓面面積應作與日後居民福祉有關的用途。

[會議小休五分鐘。]

26. 由於政府的代表、申述人、提意見人及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，而申述人、提意見人及他們的代表或政府的代表會回答。然而，在答問部分，出席者不應向城規會直接提問，而有關各方亦不應互相盤問。主席繼而邀請委員提問。

### 項目 A1 的房委會公營房屋發展項目

#### *整體規劃*

27. 一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到房委會的公營房屋發展項目幾乎會包圍北面的民興工業大廈，導致工業與住宅用途相鄰，情況並不理想，政府有否研究把該工業大廈納入發展用地內；
- (b) 民興工業大廈的樓齡是多少；
- (c) 是否有空間改善布局設計以應對房委會的公營房屋發展項目與附近多幢工業大廈相鄰的問題，例如處理民興工業大廈與擬議第 3A 座的間距，以及擬議第 2 座與緊鄰用地以西兩幢工業大廈之間的狹長低窪空間；

- (d) 房委會的公營房屋發展項目用地位於黃金地段，但當局建議將地積比率訂為 6 倍及建築物高度訂為主水平基準上 100 米，水平較低，原因為何；以及
- (e) 雖然樓宇之間的通風設計良好，但平台層及住宅樓宇之間的間距不足，以及平台的建築物高度有 20 多米，會分別影響平台層及街道水平的通風情況，房屋署會否為此加以改善。

28. 規劃署港島規劃專員張嘉琪女士和房屋署高級規劃師葉慧敏女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 民興工業大廈在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，此地帶的規劃意向是作一般商貿用途。民興工業大廈主要用作辦公室和貯物，而附近其他工業大廈已改作商貿用途。根據工程可行性研究，民興工業大廈不會對公營房屋發展項目造成不可接受的環境影響。當局並無建議把民興工業大廈納入公營房屋發展項目範圍；
- (b) 民興工業大廈的樓齡約為 48 年；
- (c) 建築物的示意設計圖和配置旨在解決鄰近工業大廈和東區走廊構成的環境限制。房屋署會在詳細設計階段進一步研究布局設計，以處理公營房屋發展項目與四周工業大廈相鄰的問題；
- (d) 為免阻擋鯉魚門公園觀景處(主水平基準上 98 米)的景觀，建議把第 2 座的建築物高度訂為較低的主水平基準上 80 米。基於梯級式高度的設計概念，建議把其他樓宇的建築物高度訂為不超過主水平基準上 110 米，即與筲箕灣「住宅(甲類)」地帶內的樓宇相若(約主水平基準上 100 米至主水平基準上 120 米)。考慮到上述各項擬議的建築物高度，以及進行綠化和提供休憩用地的需要，建議把有關公營房屋發展項目的地積比率訂為較低的 6 倍；以及

- (e) 平台層不會圍封，當局將於詳細設計階段探討是否有空間令停車場樓層更開揚，以促進空氣流通。房屋署亦會在該階段進行定量空氣流通評估，並研究微氣候，以期改善擬議發展項目及周邊地區的空氣流通。

## 綠化

29. 一些委員提出以下問題：

- (a) 考慮到種植樹木可帶來最佳的綠化效果，為何只建議在有關用地南面部分大範圍的斜坡上進行噴草工程；
- (b) 土拓署有沒有探討過在斜坡上建造梯級式平台用作種樹的方案，即類似嘉道理農場暨植物園及一些私人發展項目所採用的做法；
- (c) 除了在全部斜坡建造梯級式平台種樹外，土拓署會否考慮僅在選定的斜坡範圍(例如靠近擬議公營房屋樓宇的緩坡)建造梯級式平台，作為另一方案；以及
- (d) 考慮到政府推廣都市農業的政策，會否在有關公營房屋發展項目設置耕作區。

30. 土拓署南拓展處高級工程師林榮傑先生及房屋署高級規劃師葉慧敏女士作出回應，要點如下：

- (a) 當局會建造一些斜度超過 50 度的斜坡，所以難以種植樹木。因此，建議進行噴草工程，作為美化斜坡環境的措施；
- (b) 在梯級式平台種植雖屬技術上可行，但由於斜坡布滿岩石，成本將會十分高昂，施工期亦需時較長。當局需要顧及技術可行性和保養成本，作出平衡的考慮；

- (c) 至於地盤平整工程，當局將會在詳細設計階段探討更多綠化方案，包括在斜坡範圍建造梯級式平台種植樹木；以及
- (d) 倘在考慮成本效益後決定建造梯級式平台進行種植，項目團隊將會探討在斜坡上設置耕作區並提供通道讓公眾安全進出的可行性。

### 受影響的村民及其文化活動

31. 一些委員提出以下問題：

- (a) 阿公岩村的範圍有多大、受影響屋宇在什麼位置，以及受影響住戶和村民數目有多少；
- (b) 玉皇寶殿與阿公岩村有什麼關係；
- (c) 村民舉辦什麼文化活動及所涉場地在哪處；
- (d) 公營房屋發展項目的工程可行性研究有否包括文化和文化遺產方面的研究，特別在非物質文化遺產方面；若有，有否任何結論和建議；以及
- (e) 房屋署會否進一步探討如何把文化遺產元素納入公營房屋發展項目的規劃和設計當中。

32. 羅漢波先生(C6)、黃志仁先生(C4)和何誠謙先生(C4 的代表)作出回應，要點如下：

- (a) 阿公岩村的北面為阿公岩村里，西面為新高聲工業大廈和精雅印刷集團大廈，南面為山坡，東面為東區走廊。阿公岩村約有 15 個位於私人地段的鄉村住戶和 55 個寮屋住戶，總共約有 200 名居民；
- (b) 玉皇寶殿最少於 60 年前建成，長久以來已成為村民日常生活的一部分。玉皇寶殿曾由阿公岩的居民管理，其後轉交華人廟宇委員會管理；以及

- (c) 譚公會每年均舉辦譚公誕慶祝活動，包括在筲箕灣的街道和譚公廟外進行街頭巡遊。巡遊隊伍亦會到阿公岩村，並在玉皇寶殿聚集。

33. 至於工程可行性研究和有關文化遺產方面的進一步研究，規劃署港島規劃專員張嘉琪女士、土拓署南拓展處高級工程師林榮傑先生和房屋署高級規劃師葉慧敏女士作出回應，要點如下：

- (a) 工程可行性研究包括文化遺產檢討，範圍涵蓋有關用地內的礦場和歷史建築的歷史價值。檢討結果顯示房委會用地範圍內的建築物不是曾經改建就是十分殘破，歷史價值相對較低。因此，移除該些建築物屬可接受；以及
- (b) 房屋署和土拓署會進一步探討是否有空間把相關文化遺產元素納入公營房屋發展項目的園境和詳細設計當中，亦會考慮是否保留公營房屋發展項目範圍內已採掘的石塊。

#### *村民的建議*

34. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 譚公會現時位於何處；
- (b) C6 要求提供土地是用作重置譚公會的辦公室抑或為文化活動提供場地；
- (c) 倘政府進行收地，譚公會可在何處繼續運作；
- (d) 房委會表示會保存公營房屋發展用地的文化價值，目前有何計劃；以及
- (e) 可否提供房委會出租處所的準則和資料，以及房委會會否以更為主動的方式在公營房屋發展用地內為譚公會提供處所和舉辦活動的空間。

35. 羅漢波先生、黃志仁先生及何誠謙先生作出回應，要點如下：

- (a) 譚公會並無正式的辦公室，僅借用羅漢波先生的住所作為註冊地址；
- (b) 譚公會需要地方讓村民聚會和進行活動；以及
- (c) 譚公會並無收取會費，所以即使日後的公營房屋發展項目內有空間讓譚公會繼續運作，他們亦未必能負擔得起租金。倘羅漢波先生的土地被收回，辦公室又不獲重置，譚公會將難以繼續運作。因此，他們要求政府在清拆後的阿公岩村附近批地予譚公會，面積僅需數百平方呎。當局不妨考慮阿公岩村道3號旁邊現時建有一座廟宇的小山崗上的土地。

36. 關於房委會在保存文化遺產方面所擔當的角色這個問題，房屋署高級規劃師葉慧敏女士作出回應，要點如下：

- (a) 房屋署在考慮保存阿公岩村的文化遺產價值時，會參考其他公共屋邨採用的做法(如安泰邨)。該邨的設計反映前安達臣道石礦場的景觀和歷史，以誌記前石礦場；以及
- (b) 項目團隊會向屋邨管理層轉達委員的意見，請他們在切實可行的情況下考慮主動為受影響村民提供舉辦活動的空間。雖然公營房屋發展項目內的鄰舍休憩用地及附屬設施一般會供公屋居民使用，但也會有零售設施為主的商用物業，為適當的行業組合提供可供租賃的舖位。房委會亦設有社福服務用途單位，在政策上獲支持的非政府機構倘能按要求提供所需文件，有可能以優惠租金租用該等單位。

#### 項目 A2 提供的道路

37. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有關阿公岩地段第 27 號 A 分段(即項目 A2 所涵蓋的 R3 土地)的先前建築物遭拆卸一事，是否已如文件所述得到解決；
- (b) R3 曾就其土地(即項目 A2 所涵蓋的阿公岩地段第 27 號 A 分段)進行重建提出三次規劃申請，可否提供相關背景資料；以及
- (c) 項目 A2 有什麼規劃考慮因素，以及相關道路工程與房委會公營房屋發展項目有何關係。

38. 規劃署港島規劃專員張嘉琪女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 拆卸個案已經解決，與項目 A2 的審議並不相關；
- (b) R3 所提交的三份規劃申請，分別於一九九一年、二零零五年及二零二三年被城規會拒絕。第一份申請(編號 A/H9/34)被拒絕主要是由於有關建議有礙將來的道路工程。第二份申請(編號 A/H9/61)被拒絕是由於有關建議不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，而且申請地點佔用通道和不符合相關樓宇規定，故在技術上不可接受。最後一份申請(編號 A/H9/84)被拒絕是由於申請地點佔用已規劃道路範圍，而有關道路是往返房委會公營房屋發展項目和疏導該處交通所使用的通道；以及
- (c) 項目 A2 涵蓋為目前未合標準的阿公岩村里進行道路改善工程，有關工程將提供連接公營房屋發展項目東面第 3 座的通道。闢設這條通道須收回阿公岩地段第 27 號 A 分段的北半部分。經改善的阿公岩村里亦會提供通往西面第 2 座較矮樓宇的緊急車輛通道，這部分的工程則須收回阿公岩地段第 27 號 A 分段的餘下部分。

#### 項目 B 的房協公營房屋發展項目

39. 兩名委員提出以下問題：



- (a) 就空氣流通及地方營造而言，有關的發展計劃符合當局的要求，但當局可否保留南面的現有樹木；
- (b) 能否在南面花園的穿梭升降機大樓向南一面空白無窗的牆壁上提供垂直綠化；以及
- (c) 南面的花園可以如何提供無障礙通道。

40. R1 的代表李志昌先生及黃楚棟先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 為了在南面的花園提供康樂空間，房協須在斜坡進行平整工程以建造梯級式平台，以及砍伐／移植樹木。由於該些樹木的根部大部分均傾斜生長，倘若移植的話，存活率會很低，因此建議將有關樹木砍伐；
- (b) 鑑於該用地與明華大廈第三期的大樓(高度約為主水平基準上 100 米)十分接近，因此穿梭升降機大樓向南一面牆壁的自然採光並不足夠，不宜種植花木。牆上的垂直綠化的存活率非但不高，而且管理起來亦十分困難。話雖如此，房協會在詳細設計階段會進一步研究該項綠化選項。至於另一建議，則可考慮在穿梭升降機大樓西面的玻璃牆上設置花槽；以及
- (c) 南面的穿梭升降機大樓會透過行人天橋連接至平台的每一層，而行人天橋亦會接駁至鄰近花園的梯級式平台。

#### 項目 C 的養和旗下醫院

41. 一名委員詢問項目 C 所涵蓋的用地是否需要私人醫院服務。C1 的代表陳煥堂先生回應說，該用地的養和東區醫療中心所提供的服務，是為整個香港提供的。該中心專注於治理癌症的腫瘤專科服務，提供一系列治療(例如放射治療、化療等)，並不會提供產科或普通兒科服務。自二零二三年七月起，該中心已經與政府合作，為五名由香港兒童醫院轉介的兒童病人提

供質子治療。假設該中心只會為香港島的病人提供服務，並不恰當。

#### 在分區計劃大綱圖的《註釋》加入豁免計算總樓面面積的條文

42. 副主席留意到 R4 的問題，並詢問當局豁免房協用地(即分區計劃大綱圖上的「住宅(甲類)5」地帶)內的公眾停車場無須計入總樓面面積，有何理據，以及豁免計算總樓面面積的有關做法是否適用於所有其他「住宅(甲類)」地帶用地。

43. 規劃署港島規劃專員張嘉琪女士回應說，筲箕灣東大街違例泊車情況嚴重，而且區內有泊車需求。加入豁免計算總樓面面積的條文有助解決泊車問題，同時又不會影響公營房屋單位的供應。

44. 秘書補充說，政府的政策是鼓勵在有需要的地方增設公眾停車位。倘運輸署確認有此需要，當局或會建議在房委會及房協進行的公營房屋發展項目內闢設公眾停車場。規劃署會建議在分區計劃大綱圖相關地帶的《註釋》加入條文，豁免計算公眾停車場的總樓面面積，但須視乎有關可行性研究的結果是否證明所提供的泊車位在技術上可行，而且不會影響公營房屋單位的供應。其他區域的一些「住宅(甲類)」地帶已採用此做法。

45. 由於委員再無提問，主席表示簡介和答問部分的聆聽程序已經完成。她多謝申述人、提意見人、他們的代表和政府的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述和意見，稍後會把城規會的決定通知申述人和提意見人。申述人、提意見人、他們的代表和政府部門的代表此時離席。

#### 商議部分

46. 主席請委員提出意見。

47. 委員普遍支持納入分區計劃大綱圖的修訂。一些委員有以下觀點／建議：

房委會的公營房屋發展項目(項目 A1)

- (a) 所建議的地積比率和建築物高度普遍可以接受；
- (b) 應把平台層上的住宅大樓升高(例如數米)，以擴大兩者之間的空間，改善空氣流通；
- (c) 應檢視擬議平台及住宅大樓的布局和配置，以增加與附近工業大廈之間間距。留意到平台層離地面約 20 米，認為平台的高度過高，應降低其高度，以避免形成峽谷效應，對該區的微氣候造成負面影響；
- (d) 由於有關用地有廣闊的斜坡地區，應加強綠化，亦可考慮在斜坡上選定地方建造梯級式平台，以種植樹木。可參考合和中心以南的斜坡工程。政府亦應檢視和改變其現行就美化斜坡所採取的典型做法(即在斜坡種草)，以期在斜坡上種植樹木，惠及日後居民；
- (e) 工程可行性研究所進行的文化遺產檢討只聚焦在歷史建築，做法並不理想。有關檢討就阿公岩村當地值得保留的文化活動(例如街道巡遊)所進行的研究不足。應致力更妥善地保留非物質文化遺產；
- (f) 房委會具備誌記前礦場舊址的經驗，個案例子有彩盈邨、彩輝邨及彩德邨。因此，政府及房委會可能需要更積極作為，並作出特別安排，以助保留現時仍在阿公岩村舉辦的文化活動；
- (g) 房委會應考慮把 C4 的部分建議納入公營房屋發展項目，例如興建牌坊一事並不難實行；
- (h) 較理想的做法是向譚公會提供土地／處所，使之可以繼續運作。留意到位於房屋用地範圍外的石屋(尚待評級)會在「住宅(甲類)6」地帶北面角落的地方獲保留，應探討把該石屋用作譚公會辦公室的做法是否可行；

- (i) 保留民興工業大廈，會導致房委會的公營房屋發展項目出現工業和住宅相鄰的問題。即使有關的工業大廈改裝或重建作商業用途，這個不理想的情況亦不會有明顯改善。長遠而言，可考慮把用地改劃為「住宅(戊類)」地帶，以鼓勵重建作住宅用途；

*房協(項目 B)*

- (j) 該用地的建築物設計在空氣流通方面令人滿意；
- (k) 與房委會的公營房屋發展項目類似，房協的用地應提供更多園林綠化，尤其是，穿梭升降機塔向南的牆壁或可進行垂直綠化。這項措施應作進一步探討；以及

*救世軍重建項目(項目 D)*

- (1) 政府應透過日後批地，確保擬議休憩用地會在合理的時間開放予公眾使用。

48. 主席總結，城規會支持納入分區計劃大綱圖的修訂。關於阿公岩村的文化保育方面，發展局會與相關政府部門聯絡，因應情況探討為譚公會提供營運空間的可行方法。關於斜坡綠化方面，會要求土拓署檢視目前處理斜坡的方式並探討增加植樹的方案。委員的意見會載述於會議記錄內，並由規劃署向房委會和房協轉達，以供考慮。

49. 經一番討論後，委員認為對分區計劃大綱圖所作的修訂(包括所劃定的土地用途地帶和訂明的發展限制)實屬恰當。委員同意不應順應申述而修訂分區計劃大綱圖，並同意文件所詳載的政府部門回應，以及政府部門代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述和意見所提出的所有理由。

50. 經商議後，城規會備悉 **R1**、**R2** 及 **R4(部分)** 表示支持的意見，並決定不接納 **R3** 及 **R4(部分)** 的申述，以及同意不應順應該等申述而修訂筲箕灣分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A1

- (a) 政府一直以多管齊下的方式持續增加房屋用地供應。當局已就交通、視覺、空氣流通、景觀、環境及文化遺產，以及基礎設施承受力和土地要求方面，進行工程可行性研究，結果確定不會造成無法克服的技術問題及難以接受的負面影響。項目 A1 用地的擬議公營房屋發展項目的發展密度及建築物高度實屬恰當。把項目 A1 用地改劃為「住宅(甲類)6」地帶，以進行擬議公營房屋發展，做法恰當**(R4(部分))**；
- (b) 有必要在項目 A1 用地內的斜坡上建造建築地台，以便興建擬議公營房屋，當中亦會涉及砍伐樹木。有關種植新樹木、移植樹木和補償種植建議(包括進行非原地種植)的細節，當局會在詳細設計階段根據最新的相關指引及／或技術通告進行研究**(R4(部分))**；

項目 A2

- (c) 把項目 A2 用地由「休憩用地」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映有關建議，即把阿公岩村里提升為標準道路，以便為日後的公營房屋發展項目、玉皇寶殿和民興工業大廈提供所需通路，做法恰當**(R3)**；

項目 B

- (d) 在獲得同意的第 12A 條申請中所作的相關技術評估已確定，擬議發展不會在發展密度、空氣流通、視覺及交通方面造成無法克服的影響。申請人應根據最新的相關指引及／或技術通告提交樹木保育和移除建議，以供考慮及審批。此外，透過擬議發展所帶來的無障礙通道、園境特色和經優化的步行環境，將可改善及提升阿公岩道附近一帶與筲箕灣東大街之間的行人連接。把有關用地由「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)」地帶和「政府、機構或社

區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，並訂明適當的規劃管制，做法恰當(**R4(部分)**)；

### 項目 C

- (e) 項目 C 旨在容許透過把整幢建築物改裝，擴建現有的醫療設施，以增設住院醫療服務。擴建計劃有助應付對私營醫療服務的需求。在獲得同意的第 12A 條申請中所提交的相關技術評估已確定，有關發展不會在交通、環境及排污方面造成無法克服的影響。把有關用地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，並訂明適當的規劃管制，做法恰當(**R4(部分)**)；

### 項目 D

- (f) 項目倡議人提交的相關技術評估確定，有關發展不會在空氣流通方面造成無法克服的影響。已計劃供應的地區休憩用地和鄰舍休憩用地大致足以服務筲箕灣的人口，而受影響的休憩處亦將於原址重置。為擴展及改善為社區提供的康復設施和社會服務，把有關用地由「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，做法恰當(**R4(部分)**)；

在「住宅(甲類)5」地帶及「住宅(甲類)6」地帶加入豁免計算政府、機構或社區設施地積比率及總樓面面積的條文

- (g) 有關修訂僅適用於政府規定設立的政府、機構或社區設施，而且按照現行的政府政策，在此情況下獲豁免計算的總樓面面積僅相等於有關公營房屋發展項目可提供的住用總樓面面積約 5% (**R4(部分)**)；以及

在「住宅(甲類)5」地帶加入豁免計算公眾停車場地積比率的條文

(h) 相關的總樓面面積會根據地契、《建築物條例》及分區計劃大綱圖得到適當管控。如對豁免計算總樓面面積範圍內的用途作出任何改變，須遵照《建築物條例》及／或地契所載規定，而如總樓面面積有任何增加且結果超過分區計劃大綱圖所訂的總樓面面積／地積比率限制，便須取得規劃許可(R4(部分))。」

51. 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(1)(a)及 29(8)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

[鍾文傑先生及黎志華先生此時重返席上，馬錦華先生此時到席。]

## 沙田、大埔及北區

### 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/NE-KLH/623

擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔圍頭第 7 約地段第 975 號 A 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 10951 號)

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

52. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

#### **規劃署**

陳巧賢女士

— 沙田、大埔及北區規劃專員

陳素文女士

— 城市規劃師／大埔

**申請人的代表**

劉志成先生

張國耀先生

張籍福先生

張政國先生

53. 主席歡迎各人出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

54. 規劃署城市規劃師／大埔陳素文女士借助投影片，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括申請地點及周邊地區、申請人的建議及理據、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」)就這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估，有關詳情已載於城規會文件第 10951 號(下稱「文件」)。規劃署維持先前的意見，不支持這宗申請。

55. 主席接着請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

56. 申請人的代表劉志成先生及張國耀先生借助實物投影機展示文件中的圖 R-2b 作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點橫跨「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶。由於擬議小型屋宇的覆蓋範圍有 70% 位於「鄉村式發展」地帶內，因此把這宗申請視為擬在「農業」地帶興建新界豁免管制屋宇並不恰當。相反，這宗申請應視為在「鄉村式發展」地帶邊緣進行的發展。因此，城規會應按照「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)予以從寬考慮；
- (b) 考慮到預計未來十年的小型屋宇需求為 305 幢，規劃署估計「鄉村式發展」地帶內可供發展 107 幢小型屋宇的土地不足以應付小型屋宇需求；



- (c) 城規會應根據臨時準則(b)項而參照獲批准的申請編號 A/NE-KLH/389 和 A/NE-KLH/427，批准目前這宗覆核申請。城規會在考慮小型屋宇申請時改為採取較審慎的態度並不合理。批准先前的個案而拒絕目前情況相近的個案顯示城規會未有作出一致的決定。當局應從寬考慮目前這宗個案；
- (d) 規劃署就可供發展土地數量的估算值得商榷。當局應注意，風水地是不可進行發展的。此外，規劃署覓得可供發展的土地當中，有很多並非圍頭村民擁有的土地，其中有部分土地屬於祖／堂地，不可用作發展小型屋宇；
- (e) 城規會應考慮放寬臨時準則，例如倘申請地點有超過 50%面積坐落於「鄉村式發展」地帶內，則無須提交規劃申請。當局亦更應該根據臨時準則給予從寬考慮，容許合資格村民興建小型屋宇。倘能放寬臨時準則，並制訂更清晰的指引，當局須處理的規劃申請宗數便可減少，政府亦可節省資源；以及
- (f) 地政總署尚未處理的小型屋宇申請宗數那麼少，是因為合資格村民根本沒有土地提出這些申請。規劃署就可供發展小型屋宇土地的數量所進行的估算，並未顯示有多少土地是確實由合資格村民所擁有。申請人敦促規劃署在計算有關數字之前，應先進行實地考察。

[區英傑先生在申請人的代表作出陳述期間返回席上。]

57. 規劃署和申請人的代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

#### 臨時準則

58. 三名委員提出以下問題：

- (a) 規劃署有何理據不支持這宗覆核申請；

- (b) 關於當局採取較審慎態度的做法，是否已作公布；以及
- (c) 規劃署對於不可發展祖／堂地的論點有甚麼回應。

59. 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) 擬建小型屋宇的覆蓋範圍約有 72% 位於「鄉村式發展」地帶內。雖然根據臨時準則的(b)項，倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍有不少於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，則有關的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展項目可予從優考慮，不過，有關項目亦須符合臨時準則所列的另一準則(即「鄉村式發展」地帶內出現可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求的情況)，並須符合臨時準則的其他準則。自二零一五年八月起，城規會正式採取更為審慎的態度審議小型屋宇發展的申請，較着重地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請數目。就現在這宗個案而言，根據地政總署的記錄，雖然預測 10 年小型屋宇需求量为 305 幢，但圍頭村尚未處理小型屋宇申請合共只有八宗，遠少於規劃署預計圍頭村「鄉村式發展」地帶可容納的約 107 幢小型屋宇數目；
- (b) 自二零一五年八月起，城規會已正式而且一致地採取更為審慎的態度評估規劃申請。村民應已熟知這種做法；以及
- (c) 規劃署評估「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地時，會考慮可能對可建屋土地構成限制的各种因素，例如是否有樹木和斜坡。不過，土地所有權未必是重要的考慮因素，因為土地所有權可因私人市場的交易而改變。

60. 至於申請人的代表指「鄉村式發展」地帶內的祖／堂地不可能用作興建小型屋宇的說法，主席補充表示政府現正與新界鄉議局共同檢討新界祖／堂的管理問題，以期釋放祖／堂地

的發展潛力。假以時日，祖／堂地用於發展的問題或會有所改變。

61. 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。城規會會在申請人的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

62. 主席請委員表達意見。

63. 一名委員詢問政府是否有責任為小型屋宇發展物色土地。地政總署署長黎志華先生作出回應，表示在現行政府政策下，合資格原居村民可申請批准在其私人土地上興建小型屋宇，或物色合適的政府土地建屋，政府會以優惠土地補價批出土地。

64. 一名委員表示，倘這宗覆核申請遭駁回，申請人仍可考慮興建一幢覆蓋範圍較小的小型屋宇，使屋宇／申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶內，以滿足他的住屋需要。在這種情況下，則無須取得城規會的規劃許可。

65. 委員普遍認為，自小組委員會考慮這宗申請以來，規劃情況並無重大改變。

66. 主席總結表示，委員普遍同意小組委員會的決定，並認為應駁回這宗覆核申請。

67. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，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；以及

- (b) 圍頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而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」地帶內會較為合適。」

### 議程項目5

[公開會議]

### 其他事項

[此議項以廣東話進行。]

68. 餘無別事，會議於下午一時二十分結束。