

二零二六年六月十二日舉行的城市規劃委員會
第 1361 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

廖凌康先生

副主席

黃幸怡女士

劉竟成先生

何鉅業先生

呂守信先生

馬錦華先生

徐詠璇教授

陳遠秀女士

鍾錦華先生

鄧寶善教授

黃傑龍教授

黃煜新先生

陳早標先生

張翹楚先生

藍家達博士

梁啟元博士

沈豪傑先生

張欣宇先生

運輸署總工程師／交通調查及支援
潘永康先生

民政事務總署總工程師(工程)
周振邦先生

環境保護署首席環境保護主任(總區北)
余錦華女士

地政總署署長
羅淦華先生

規劃署署長
葉子季先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

鄭楚明博士

葉頌文博士

葉文祺先生

潘樂祺先生

葉少明先生

陳潔茵教授

車品覺教授

列席者

規劃署助理署長／委員會

馮志慧女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

李建基先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

黃翠盈女士

議程項目1

[公開會議]

通過第 1360 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二六年五月十五日舉行的第 1360 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) 核准分區計劃大綱草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二六年五月十二日核准(a)紅磡分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K9/30)、牛潭尾分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/YL-NTM/16)及屏山分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/YL-PS/22)；於二零二六年六月二日核准(b)東涌谷分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/I-TCV/4)及茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K15/29)。

3. 核准項目(a)和(b)的分區計劃大綱圖一事分別於二零二六年五月二十二日和二零二六年六月十二日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

4. 秘書報告，發展局局長於二零二六年五月二十六日根據《城市規劃條例》第 12(1A)(a)(ii)條，把《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/41》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於二零二六年六月五日在憲報公布。

(iii) 考慮有關分區計劃大綱草圖的申述的聆聽會安排

洪水橋及厦村分區計劃大綱圖

5. 秘書報告，就考慮《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/3》的申述的聆聽會安排已於二零二六年六月二日透過傳閱文件方式獲委員同意。秘書簡介，在二零二六年三月二十日，上述分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到四份有效的申述。由於所收到的申述性質相似，因此建議把申述合為一組進行聆聽，由城市規劃委員會全體委員(下稱「城規會全體委員」)以集體形式考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人在各聆聽部分中最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二六年七月由城規會全體委員考慮有關申述。

米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖

6. 秘書報告，此議項旨在就考慮《米埔及錦綉花園分區計劃大綱草圖編號 S/YL-MP/9》的申述的聆聽會安排，徵求委員的同意。秘書簡介，上述分區計劃大綱草圖於二零二六年三月六日根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到五份有效的申述。由於所收到的申述性質相似，因此建議把所有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。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人在聆聽部分中最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二六年七月由城規會全體委員考慮有關申述。

7. 城規會同意上文第 6 段的聆聽會安排。

荃灣及西九龍區

議程項目3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/40》的申述
(城市規劃委員會文件第 11062 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

8. 秘書報告，荃灣分區計劃大綱草圖所載的修訂項目 A、B1 及 B2(下稱「項目 A、B1 及 B2」)是為了落實兩宗獲局部同意的第 12A 條申請(編號 Y/TW/19 在芙蓉山，而 Y/TW/18 則在油柑頭)。澳昱冠(香港)有限公司(下稱「澳昱冠公司」)是申請編號 Y/TW/19 申請人的顧問公司，而奧雅納工程顧問公司(下稱「奧雅納公司」)及奇正創作室有限公司則是申請編號 Y/TW/18 申請人的顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

陳遠秀女士	—	與奇正創作室有限公司的創辦人及董事同為香港房屋委員會轄下投標小組委員會委員；
-------	---	--

葉頌文博士	—	其公司目前與澳昱冠公司有業務往來，並曾與奧雅納公司有業務往來；以及
-------	---	-----------------------------------

黃傑龍教授	—	其公司在荃灣擁有一個物業。
-------	---	---------------

9. 委員備悉，葉頌文博士因事未能出席會議。由於陳遠秀女士申報所涉的利益間接，而黃傑龍教授的公司所擁有的物業並非直接望向修訂所涉用地，委員同意他們可留在席上。

[梁啟元博士此時到席。]

簡介和提問部分

10. 以下規劃署的代表、申述人及申述人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

蕭亦豪先生	—	荃灣及西九龍規劃專員
張建基先生	—	高級城市規劃師／荃灣及西九龍
陳欣珩女士	]	城市規劃師／荃灣及西九龍
曾顯智先生	]	

申述人及申述人的代表

R 1—王化民

趙崇真先生	]	申述人的代表
吳采霖女士	]	
游晴燕女士	]	
李鑫浩先生	]	

R 2—吳欣

吳欣女士	—	申述人
楊世輝先生	—	申述人的代表

R 3—倪小紅

倪小紅女士	—	申述人
陳浩輝先生	]	申述人的代表
何立琛先生	]	
黃廣得先生	]	

R 4—楊偉傳

趙崇業先生	]	申述人的代表
鄧俊傑先生	]	
黃仲熹先生	]	

R 5—嚴志良

嚴志良先生	—	申述人
-------	---	-----

R 6—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill女士	—	申述人
------------------	---	-----

11. 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的內容，繼而請申述人及申述人的代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人及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。答問部分會在申述人及申述人的代表完成口頭陳述後進

行。委員可直接向規劃署的代表、申述人及申述人的代表提問。答問部分結束後，主席會請規劃署的代表、申述人及申述人的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)將閉門商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

[黃幸怡女士此時到席。]

12. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。規劃署高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生借助投影片，向委員簡介各項申述的內容，包括《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/40》修訂項目的背景、申述人所提出的理由／意見、政府的回應，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 11062 號(下稱「文件」)。分區計劃大綱圖的修訂項目如下：

- (a) 項目 A—把位於芙蓉山的一幅用地由「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 150 米及指定非建築用地，以作私人住宅暨安老院舍及公眾停車場發展；
- (b) 項目 B1—把位於油柑頭的一幅用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)10」地帶，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 180 米，以作私人住宅發展連社會福利設施；以及
- (c) 項目 B2—把位於「住宅(乙類)10」用地以北的一塊狹長的剩餘土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以理順土地用途地帶的界線。

13. 此外，分區計劃大綱圖的《註釋》亦已作出修訂，以反映上述改劃土地用途地帶及加入其他技術修訂，包括修訂《註釋》的說明頁，以配合現代需要。

[黃傑龍教授在規劃署作出簡介期間到席。]

14. 主席繼而請申述人及申述人的代表闡述其申述。

R 1 — Wong Fah Man

15. 趙崇真先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

項目 A

- (a) 目前居於項目 A 用地內的居民少於 100 人，他正是其中之一。居民關注擬議發展將造成的排污、排水、廢物、空氣污染及交通影響。擬議發展是芙蓉山歷來最大型的發展項目建議，將興建兩幢住宅大廈，容納超過 2 000 人；
- (b) 該發展商此前僅於元朗進行過一個較小型的發展項目，並沒有開展此類涉及住宅發展及安老院舍的大型項目的經驗；
- (c) 根據部門的意見，發展項目的擬議污水處理設施不足，需進一步完善。他詢問發展商是否已向城規會提交經修訂的污水處理建議。雖然發展商表示有意將相關設施接駁至公共污水渠，但有人關注到發展商曾否與政府商討該等排污工程建議；如未有商討，若公共污水渠的處理能力未獲提升以應付超過 2 000 名新居民的污水流量，便可能會出現污水滲漏；
- (d) 芙蓉山路狹窄且陡峭。雖然居民依賴現有的小巴服務出行，但由於乘客量少，服務班次稀疏。額外 2 000 人所產生的車流量會帶來交通擠塞和噪音滋擾。交通擠塞的情況在早上及下午繁忙時段尤其嚴重，令行人難以橫過馬路。由於芙蓉山地區有多座廟宇，在清明節或其他傳統節日期間，參拜人潮湧入，將會加劇交通擠塞。根據運輸署的資料，該路口連接附近的荃錦公路及荃錦交匯處，而後者的交通容量已達飽和。興建擬議私人住宅發展暨安老院舍後，居民和訪客駕駛車輛，以及復康巴士所帶來的額外交通影響，將令道路交通狀況進一步惡化；

- (e) 在擬議發展的施工階段，重型車輛將行經芙蓉山路，這將影響救護車或消防車的車輛通道，且會危及行人的道路安全。居民對此深感擔憂；以及
- (f) 有關項目 A 用地將來的用途，發展商從未與現有居民進行過討論或溝通。

16. 李鑫浩先生就發展建議提出以下問題：

- (a) 發展商可否告知擬議住宅暨安老院舍發展項目所產生的額外污水量及其計算依據為何，以及地下污水處理設施能否應付額外的負荷；
- (b) 該建議會否令公共污水渠進一步受壓，以及排污設備改善工程會否對現有居民造成影響；以及
- (c) 項目時間表為何，以及改善工程預計何時完成。

17. 吳采霖女士作出陳述，要點如下：

- (a) 發展商承認，在擬議發展落成後三年，荃錦交匯處的設計流量與容車量比率將接近飽和。換言之，交通情況將受到重大影響；以及
- (b) 芙蓉山路是一條非常狹窄的小路。鑑於住宅人口及安老院舍訪客有所增加會令交通情況惡化，她質疑交通影響評估報告是否已如實反映實際情況。

R2 — 吳欣

18. 吳欣女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

項目 A

- (a) 作為芙蓉山的居民，她深愛這片長滿花草樹木的地區。鑑於先前的兩宗改劃申請均被拒絕，她詢問為何第三次申請(即 Y/TW/19)能獲得批准。她認為目前仍未到香港發展「綠化地帶」的適當時候，因

為這些地帶作為城市綠肺，為市民大眾提供新鮮空氣和怡人的環境，應予以保留；

- (b) 公眾對多項發展建議的反對程度並不一致，因為較早前的改劃申請編號 Y/TW/16 接獲數百個反對意見，但申請編號 Y/TW/19 卻只收到數十個反對意見，令人質疑為何會出現這些差異；
- (c) 芙蓉山有樹木、雀鳥和昆蟲，被認為具生態價值。該處的生境應加以保留及優化，而非由高樓大廈所取替，後者會造成更嚴重的人為干擾。該處的樹木有 20 至 30 年樹齡，提供綠化作用和氧氣，如欲透過種植新的樹苗來恢復這些樹木帶來的美感與功能價值，將會十分困難；
- (d) 她質疑樹木、動物和昆蟲將如何遷移，以及會否直接被移除。她亦詢問，以 1：1 比例進行的樹木補償建議是否有效，尤其是重新種植的樹木需要多少年才能達到與原有樹木相同的樹冠遮蔭、溫度調節、水份吸收及抓緊泥土等功能。她亦再進一步詢問，天台花園和垂直綠化能否補償天然植物的損失，認為應該同時考慮把項目 A 用地內的非建築用地保留作「綠化地帶」；
- (e) 暴雨期間，來自芙蓉山的雨水徑流是另一個主要令人擔心的問題，她詢問申請人如何保證擬議發展不會令徑流更加嚴重，並認為維持現狀是最好的方案；
- (f) 視覺影響亦是需要關注的問題，因為在芙蓉山內興建高樓大廈會有礙觀瞻，對愉景新城的景色造成負面影響。鑑於該處的房屋供應已飽和，應改在其他地方興建住宅建築物，並且不論發展項目的規模多大，應完整保留「綠化地帶」以保護環境；以及
- (g) 她詢問申請人是否已解決先前改劃申請被拒絕的理由，例如有關發展密度、綠化空間及立下不良先例等問題，並詢問交通、排污、斜坡安全、生態及基

礎建設等問題是否仍然存在。若這些問題仍然存在，她質疑為何現時能支持該項改劃及修訂方案。

19. 楊世輝先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 發展商沒有提交任何電腦合成照片以說明建築物的高度。他展示了一張用人工智能生成的圖片來顯示兩幢高層住宅大樓。發展商應製作視覺示意圖以顯示擬議發展的視覺影響及其對山脊線的影響，例如從芙蓉山頂部望向擬議發展的景觀；以及
- (b) 「綠化地帶」可發揮緩衝功能，讓野豬、蛇及松鼠遠離市區；否則，它們會為了覓食而進一步冒險進入市區，對市民大眾造成滋擾。

R3 — 倪小紅

20. 黃廣得先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

項目 A

- (a) 芙蓉山地勢陡斜，水浸和斜坡徑流是居民長久以來面對的問題。發展商聲稱土力問題可予管控，但鋪築大範圍硬面會在大雨時改變徑流流向，可能將受污染的水導入民居。有意見質疑相關政府部門曾否在惡劣天氣期間實地視察，以了解實際情況；
- (b) 大型發展會牽涉挖土工程、打樁及重型建築車輛頻繁進出，對居民構成風險，並損害舊有構築物和寮屋的穩定。重型車輛會產生震動，可能造成裂縫或引致地陷，危及現有民居。居民疑惑該如何提出投訴，以及當局是否可以在施工階段提供監測記錄。倘居民未能得悉詳細設計和解決辦法的資料，會感到不安。當局在改劃獲批後才進行詳細評估，將為時已晚，因為居民無法承受居住環境反覆遭受干擾和改變。由於山泥傾瀉可以毫無先兆，當局應針對土力風險採取防範措施；

- (c) 有人詢問發展商曾否在惡劣天氣下實地視察，以檢視水浸、山泥傾瀉、斜坡徑流及道路表面情況；徑流流向加上施工活動產生的廢水和積水，會否影響松菊台和寮屋的居民及附近道路網；以及區內老年人口眾多，緊急車輛出入安排如何；
- (d) 擬議私人發展會影響區內居民生計。既然有關建議獲城規會批准，政府應承擔賠償和安置的責任，不應以「私人發展」作藉口。該社區已存在多年，涉及居民、寮屋、可供行使通行權的通道及宗教活動，而政府和發展商在土地交易過程中應早已知悉該用地情況。評估改劃申請時，不應僅關注土地用途、建築物高度及安老院舍供應事宜，亦須顧及現有居民的生活方式。倘若有關建議獲批准，由發展商負責地盤清拆、遷移、安置和生計支援事宜，會令居民感到前路未明，對他們亦不公平；
- (e) 有意見認為發展商迫使長者居民離開，以闢設社會福利設施，即安老院舍，此事極其諷刺。長者居民選擇有限，希望繼續留在熟悉環境中安享晚年，卻被迫遷離居住多年的家。儘管闢設安老院舍具規劃增益，長者居民反成犧牲品，他們將失去熟悉環境和鄰里支持。因闢設私營安老院舍而拆毀長者住處，違背了「居家安老」的原則。倘若當局沒有就安置安排與居民達成協議，城規會的決定不應凌駕於居民福祉之上；以及
- (f) 發展商拒絕承認項目 A 用地存在已久的居民、寮屋、區內通道、宗教活動及相關使用者。不論是城規會抑或發展商，皆尚未確認為受影響居民制訂安置和賠償安排。發展商提交有關建議前，並未與芙蓉山的任何居民接觸，也未曾實地考察或舉行會面，以聆聽居民的訴求。至於城規會會否在批給許可前考慮為現有居民制訂安置和賠償安排，或會否在批准後將此等事宜交由發展商處理，亦令人存疑。有人詢問發展商是否已為賠償和安置撥備資金。倘若沒有此安排，發展商將難以取得居民信任。

[規劃署署長葉子季先生在 R3 的代表進行陳述期間離席。]

R4—楊偉傳

21. 趙崇業先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

項目 A

- (a) 他強烈反對擬議發展，指有關發展已醞釀討論超過 10 年。在「綠化地帶」內進行擬議發展，會破壞自然環境。發展商聲稱項目 A 用地無人居住，但事實與此說法相反，該處現有約 40 至 50 戶共過百名居民居住。此乃根據他的個人經驗所得，因為他在區內長大，並已居住超過 60 年。雖然他認同有進行發展的需要，但擬議發展可能對現有居民造成影響，亦缺乏諮詢，令很多居民感到憂慮；
- (b) 發展商和居民之間嚴重缺乏溝通。一些居民先前在逆權管有項目 A 用地內部分地段的法庭案件中勝訴。居民投訴指儘管已經以書面形式發出會面邀請，但盛快有限公司作為第 12A 條申請的其中一名申請人，卻一直未有回應。發展商已超過兩年沒有回應居民。此外，有關用地有部分地方由政府擁有，而其他部分則屬發展商擁有，但發展商和區內居民之間並無溝通；
- (c) 木棉下村及芙蓉山新村的居民亦反對有關建議。儘管居民曾向發展商及城規會提出書面訴求，但在發展商沒有作出回應的情況下，擬議發展經過多次修訂。在區內的社區組織伸出援手之前，居民並不知悉最新的建議，亦不知道有提出口頭申述的機會。發展商有欠專業，沒有與居民協調或溝通，以避免誤會，亦沒有承擔責任，釋除居民疑慮。舉例而言，發展商的職員曾叫居民不要維修碎裂的窗戶玻璃，以致構成安全風險；
- (d) 交通及施工影響亦是主要關注事項。松菊台的業權分散，涉及眾多持份者，而且只有一條道路供居民共用。日後發展的工程車輛會造成交通問題。此

外，附近一帶建有多間廟宇。有關發展及清明節期間封路所造成的交通影響，可能會引致嚴重的交通問題，而且不確定有關建議在技術上是否可行；以及

- (e) 擬議發展會對廟宇及非物質文化遺產造成影響。禪廬及觀音大利堂的廟宇位於由盛快有限公司擁有的部分土地。僅為了闢設兩個泊車位，便拆毀一半廟宇，做法並不可取，因為這會使拜祭、社區聚會和居民集會的空間永遠消失。觀音大利堂隸屬於一個花炮會，在觀音誕及其他節日期間，通常吸引約 200 至 300 人參與慶祝活動。據悉，荃灣的花炮會已所剩無幾，而這項非物質文化遺產受到影響，就只是為了闢設兩個泊車位。

22. 鄧俊傑先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他質疑申請人是否已釐清土地業權、區內通道的地役權及道路使用安排，以及是否已與居民達成共識；以及
- (b) 如未有事先通知居民或取得居民同意，有關建議仍有爭議。發展商沒有與受影響人士溝通，不尊重居民的知情權和表達意見的權利。

23. 趙崇業先生進一步引述一名居民的意見，指居民即使可能獲得金錢補償，但仍然無家可歸。房屋署或可考慮提供中轉房屋，以安置受影響的居民。

R5 — 嚴志良

24. 嚴志良先生作出陳述，要點如下：

項目 B1

- (a) 他是荃灣西的居民，支持城規會批准新發展用地以紓緩香港的房屋問題。然而，政府須解決新發展項目帶來的交通問題；

- (b) 油柑頭地區內其中一個發展商的建議將包括興建 490 個單位連 100 至 130 個泊車位。擬議發展會加重由油柑頭村通往青山公路的道路的交通負荷；
- (c) 在每天早上繁忙時段，來自荃灣西的駕車人士需等候約 7 至 12 分鐘才能匯入車道，並駛離近江南工業大廈的海興路迴旋處；
- (d) 油柑頭村的唯一出口與青山公路相連。政府應考慮把油柑頭地區日後發展所帶來的額外交通量分流到其他主幹道，例如屯門公路或海安路；
- (e) 倘若忽視這個問題，批准在油柑頭地區進行住宅發展所造成的累積影響，會令青山公路交通擠塞的情況惡化，可能導致日間大部分時間都出現擠塞；以及
- (f) 倘若交通問題沒有解決，城規會應拒絕有關發展建議。

R 6 — Mary Mulvihill

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

項目 A 及 B 1

- (a) 她強烈反對項目 A 及 B 1。該兩個項目均涉及闢設社會福利設施，該些設施被人利用作支持砍伐數以百計的樹木和干擾生態系統的理據。此舉已違背不在「綠化地帶」內進行發展的政策聲明；
- (b) 兩幅修訂項目所涉用地的發展商均沒有參與申述聆聽會，顯示他們可能認為無論如何分區計劃大綱圖都會獲批；

項目 A

- (c) 有關位置是大帽山郊野公園與荃灣市區之間的緩衝區的一部分；
- (d) 項目 A 用地有 90% 範圍劃為「綠化地帶」。用地內有 303 棵樹木，將會砍伐 191 棵樹木，餘下 112 棵現有樹木會予以保留作為樹木研習徑的一部分。有關部分本可保留為「綠化地帶」而不受干擾，但為提高地積比率而納入項目 A 用地範圍內。對於「綠化地帶」的環境而言，擬議發展的地積比率為 3 倍，發展密度過高，且將導致現有天然樹木被大規模砍伐；
- (e) 近期落成的私人住宅發展項目及較舊的樓宇有大量空置單位，加上新私人發展項目中尚未售出的單位數目不斷增加，這些單位預計需時數年才會被佔用，認為無需把「綠化地帶」改劃作住宅用途；
- (f) 擬議發展會對景觀造成巨大影響，並會開放荃錦公路附近一帶的更多地方作發展用途。倘批准該等申請，所造成的累積影響會令荃錦公路的交通狀況進一步惡化；
- (g) 擬議發展會造成山泥傾瀉的風險。儘管已進行大型地盤平整工程，並於安老院舍大樓兩側設置護土牆，但雨水仍可沿護土牆傾瀉而下，可能令回填區變成泥濘水窪；
- (h) 擬議安老院舍或會於落實階段遭擱置；
- (i) 擬議污水處理設施位處擬議安老院舍下方，選址並不理想。把污水渠接駁至公共污水收集系統實屬必要。此外，沒有資料顯示位於荃錦公路上游的兩個現有發展項目(即朗逸峯及寶雲滙)有否在場內闢設污水處理設施；

- (j) 擬議公眾停車場只為擬議發展的居民提供額外泊車位，因為非居民不會使用該停車場。因應豁免地面停車場計算入總樓面面積的最新政策，擬議地庫停車場或會不予以落實，因而削弱原有的視覺緩解措施的成效(包括無平台設計及闊 15 米的建築物間距)；
- (k) 在進行發展後，項目 A 用地有一大部分會被道路佔用；

項目 B1

- (l) 改劃屬「綠化地帶」的用地作大規模發展，與《二零二三年施政報告》的政策指引相違背。未售出單位與新落成單位會增加房屋供應量。批准將「綠化地帶」用地作發展用途，會削弱市區重建的迫切需要；
- (m) 有關「綠化地帶」用地應予以保存，因為該用地同時亦為毗鄰的油柑頭食水配水庫及濾水廠提供緩衝作用；
- (n) 擬議發展與周邊地區不相協調，會立下不良先例，並導致屯門公路以北的「綠化地帶」遭進一步侵佔；
- (o) 申請人沒有為受影響植物(包括聲稱健康狀況欠佳的樹木)及動物物種進行獨立評估。項目 B1 用地內的 702 棵樹木當中，共有 695 棵會被砍伐；
- (p) 項目 B1 用地位置偏遠，而且缺乏公共交通設施，不宜用作政府、機構或社區設施。提供政府、機構或社區設施只是為了取得城規會批准的手段；
- (q) 擬議斜坡挖掘工程在大雨時會對斜坡的穩定性造成負面影響；

- (r) 純粹為服務擬議私人發展而興建通道的做法並不可取；
- (s) 因應豁免地面停車場計算入總樓面面積的最新政策，擬議地庫停車場或會不予以落實。因此，有關建築物體積很可能會增加，並且對景觀造成負面影響，而用地內的污水處理設施則可能遷到地面；

項目 B 2

- (t) 把項目 B 2 用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，將令砍伐樹木的限制變得蕩然無存；

就分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂

- (u) 對《註釋》說明頁作出的擬議修訂，將容許小型無人機在公園及公用地方進行商業活動，有關情況會造成噪音污染，構成安全風險，以及引起公眾對私隱的關注；
- (v) 在「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶內，把數據中心加入為第一欄用途，會引致噪音及空氣污染，增加消防安全的風險，以及影響供電的穩定性。此舉亦會剝奪有關政府部門管制該等用途的權力。儘管數據中心在《香港規劃標準與準則》下並不屬於空氣污染用途，但鑑於一份國際研究報告的總結指出，香港的數據中心的碳足跡高於全球平均水平，當局應適時檢討有關分類情況；以及
- (w) 在「政府、機構或社區(9)」支區加入「駕駛學校」、「娛樂場所」及「私人會所」用途，將為其他地區立下不良先例，容許在原本打算作社區用途的土地上進行更多商業活動。

[會議小休 10 分鐘。]

26. 由於規劃署的代表、申述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，而申述人、申述人的代表及／或規劃署的代表會回答。與會者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。主席繼而邀請委員提問。

「綠化地帶」的用途地帶

27. 一些委員提出以下問題：

項目 A

- (a) 項目 A 把「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)9」地帶的比例為何；
- (b) 留意到 R2 建議把非建築用地保留為「綠化地帶」，在該非建築用地內的樹木，會否因環境或綠化的目的而獲完整保留；
- (c) 留意到 R6 關注項目 A 用地西北部(即非建築用地)不應納入擬議發展的用地界線內，把其納入的理據為何；
- (d) 會否種植新樹，以及用地哪一部分涉及砍伐樹木；
- (e) 樹木徑會否向公眾開放，或僅限於供擬議發展的居民使用；
- (f) 補種樹木的質素會否以其樹齡，或以其與現有樹木相等的碳封存量及氧氣釋放量作為評估準則；
- (g) 擬議發展會否影響居民及訪客前往大帽山郊野公園作康樂用途；以及

項目 B1

- (h) 留意到項目 B1 用地的擬議發展涉及大規模砍伐樹木，有關樹木是否具有生態價值。

28. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 項目 A 「住宅(乙類)9」地帶中原本的「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶分別約佔 90% 和 10%；
- (b) 樹木徑區域位於項目 A 用地西北部的非建築用地內。申請人建議保留該區內的樹木，以用作附屬休憩用地，供擬議發展的居民使用。雖然無法避免砍伐個別樹木以闢設樹木徑及相關的美化市容設施，但預計不會大量砍伐樹木。非建築用地的詳細設計將受園境設計總綱圖進一步管制，並透過行政措施予以落實，而這也是分區計劃大綱圖《說明書》所訂明的其中一項規定；
- (c) 非建築用地構成了發展商地段的一部分，並不涉及任何政府土地。由於住宅發展須設有附屬休憩用地，善用原地的景觀資源以闢設樹木徑，屬合情合理；
- (d) 根據相關的作業備考，樹木補償與樹木的景觀價值相關，而任何古樹名木亦應受到保護。項目 A 及項目 B1 用地沒有發現任何古樹名木；
- (e) 在項目 A 用地內劃設非建築用地，是都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在考慮第 12A 條申請時所訂的額外規定。非建築用地在某程度上會避免清除植物，並可作附屬休憩用地供擬議發展的居民使用；
- (f) 根據相關的作業備考和技術通告，樹木補償比例最少應為 1：1。如用地狀況許可，所補種的樹木在樹木幹圍方面應與已砍伐的樹木相約。樹木補償的質素將按樹木品種評估；

- (g) 項目 A 用地位於大帽山郊野公園以南約 300 米。用地西面較遠處的樓梯可通往位於山上更高處的郊野公園。項目 A 用地內沒有正式的行山徑；以及
- (h) 至於項目 B1 用地，則在評估範圍內發現一棵南嶺黃檀。此樹木並不屬常見品種，但亦非古樹名木。根據申請人的砍伐樹木建議，鑑於南嶺黃檀的形態／健康狀況欠佳，不宜移植，因此建議將該樹砍伐，並會種植其他具保育價值的本地品種，例如白桂木，作為補償。

29. 一名委員提出以下問題：

- (a) 過去 10 年有沒有任何關於改劃項目 A 用地的先前申請；
- (b) 在考慮「綠化地帶」可否改劃為其他土地用途地帶時，有什麼必要條件或理由可予考慮，例如天台花園或種樹花槽可否代替已砍伐的樹木，以及同等的視覺吸引力、美化環境、心理影響或公眾觀感等考慮因素是否相關；以及
- (c) 項目 A 及 B1 用地所涉的「綠化地帶」現時是否用作與郊野公園之間的緩衝，以及申請人有否回應如何處理非建築用地內不同的動植物。

30. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 同一名申請人先前曾就項目 A 用地提交第 12A 條申請(Y/TW/16)，但隨後在提交小組委員會考慮之前已經撤回。另一名申請人則在一九九九年及二零零零年提交另外兩宗修訂土地用途地帶的申請，但均因技術評估不足而被拒絕。鑑於規劃情況在過去 20 年間已有所轉變，而所提交的技術評估亦符合相關政府部門的要求，因此當局認為可支持這宗與項目 A 有關的第 12A 條申請；

- (b) 在考慮改劃「綠化地帶」的土地用途地帶時，主要考慮因素是評估改劃會否削弱郊區與市區之間的緩衝作用。樹木是天然視覺資產，任何損失也須作出緩解。綠化設施，例如在地面種植的樹木和灌木或在非建築用地內的樹羣，大致上可滿足園境要求。就目前這宗個案而言，項目 A 用地約有一半已經因為受到人為干擾而有所改變，因為該用地的一部分目前建有臨時構築物和已鋪設道路，而該用地亦並非完全被植被覆蓋；以及
- (c) 項目 A 及 B1 用地的擬議發展均不會影響緩衝作用。就項目 A 而言，該用地位於市區邊緣，距離郊野公園邊界約 300 米，兩者之間還餘下超過 110 公頃未受破壞的「綠化地帶」。至於項目 B1，該用地夾在屯門公路與油柑頭食水配水庫及濾水廠之間，但受其狹長的形狀及所在位置所限，難以有效發揮其緩衝作用。因此，不會對相關「綠化地帶」的規劃意向造成影響。至於項目 A，根據所提交的生態影響評估，該用地內未有發現具重要保育價值的物種，因此無須落實補救措施。

技術評估

31. 一名委員提出以下問題：

- (a) 他留意到 R3 關注太遲為項目 A 用地進行技術評估，遂詢問相關政府部門在考慮技術評估時的程序及要求為何；以及
- (b) 是否應在展開建築工程前符合規定，特別是與斜坡安全有關的規定，以及一旦發現沒有遵從相關規定，是否須暫時停工。

32. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 關於申請人為項目 A 用地的擬議發展所提交的技術評估，相關政府部門不表反對或沒有負面意見。當

局透過行政措施，在分區計劃大綱圖的《說明書》訂明須提交排污影響評估及園境設計總綱圖，以及落實所提交的交通影響評估中提出的相關緩解措施的要求。地契亦可相應反映部分條款；以及

- (b) 申請人可在展開工程前或施工期間符合行政規定。斜坡安全方面，根據屋宇署的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(下稱「作業備考」)APP-25，申請人很可能須進行土力評估，並在展開建築工程前，於建築圖則階段呈交有關評估。即使擬議發展符合相關要求，但若沒有土力評估支持，可能會導致建築圖則遭當局根據《建築物條例》拒絕。詳細計劃(例如關乎公眾安全的技術範疇)一般應在展開工程前獲得批准，隨後亦可再作改良。

33. 一名委員留意到項目 A 用地內的安老院舍及住宅樓宇，可能會因斜坡徑流而有山泥傾瀉或水浸之虞，遂詢問發展商有否提出任何措施以保護日後的居民免受水浸的風險。規劃署荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生借助一些投影片回應時表示，根據屋宇署的作業備考 APP-25 及考慮到用地情況，提交土力評估是建築圖則獲批的先決條件。

34. 一名委員留意到竹林禪院為二級歷史建築，遂詢問芙蓉山地區內的其他宗教機構是否亦獲評級，以及項目 A 用地的發展商有否進行文物影響評估。規劃署荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生回應時表示，芙蓉山路沿路有多座廟宇，但他手上並無關於該些廟宇的歷史建築評級的資料。按照相關技術通告的要求，倘若已評級的歷史建築位於擬議發展的 50 米範圍以內，便須進行文物影響評估。由於竹林禪院位於項目 A 用地 50 米範圍以外的地方，發展商無需進行這項評估。

交通

35. 一些委員就項目 A 提出以下問題：

- (a) 項目 A 用地的發展商建議闢設的新通道，是否可供其他前往松菊台的人士使用，以及會否設置閘門；

- (b) 能否實施 24 小時開放通道，以及倘若路面狀況受影響，有何措施讓緊急車輛通過；
- (c) 芙蓉山地區的廟宇內是否有任何靈灰安置所，該些靈灰安置所在重陽節及清明節期間或會對交通造成影響；以及
- (d) 如何回應兩名申述人提出的有關公眾停車場不應視作社區設施的意見。

36. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 松菊台的居民現時可自由使用貫穿項目 A 用地的區內通道。在第 12A 條申請階段期間，申請人承諾會維持現狀，確保在施工階段期間及擬議發展落成後維持開放區內通道予松菊台的居民。根據該項第 12A 條申請，區內通道將不設閘門；
- (b) 可在項目 A 用地的地契中，納入在施工階段期間及擬議發展落成後提供有關通行權的規定。此做法已於多項涉及通行權問題的發展中採用；
- (c) 芙蓉山地區內有靈灰安置所。由於它們的規模相對較小，對交通的影響極微，加上附近有港鐵荃灣站(約 300 米)，故在清明節及重陽節期間沒有實施特別交通管制措施；以及
- (d) 設有 20 個泊車位的公眾停車場將有助紓緩該區的違例泊車問題，並已獲相關政府部門接納。

37. 就一名委員問及項目 A 用地內泊車位的供應比例及額外交通流量預測的比例，規劃署荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生表示，發展商將根據《香港規劃標準與準則》為居民提供附屬泊車位。該停車場將同時設有附屬泊車位及 20 個公眾泊車位。相關政府部門對交通影響評估沒有負面意見，因為預計擬議發展在竣工之後三年(即交通影響評估中採用的設計年份)，不會對附近的道路和路口造成嚴重的交通影響。

污水處理設施

38. 一些委員提出以下問題：

- (a) 就 R1 所擔心的問題，會否為項目 A 用地的污水處理設施採取任何措施，確保其產生的氣味不會影響居民，以及在污水排放前會否隔濾氣味；
- (b) 預計污水處理設施會產生的污泥量、把污泥運出場地的頻率，以及運送期間的環境保護措施；
- (c) 倘將要在項目 A 用地附近鋪設污水渠，發展商會否把其接駁至公共污水渠並停用污水處理設施；倘確實如此，會如何使用污水處理設施騰出的地下空間，以及日後用途有任何改變，是否需要取得許可；以及
- (d) 就處理容量和氣味問題而言，現有的污水處理網絡會有所改善還是會受到不良影響。

39. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 位於項目 A 用地的污水處理設施會對污水進行三級處理，採用封閉式水缸，並在排放前先除味；
- (b) 為了減低污水處理的運作費用，如情況容許，發展商打算把有關污水渠接駁至公共污水渠。即使在項目 A 用地附近有污水渠，公共污水渠亦必須先行優化，才能應付擬議發展產生的額外污水流量。由於荃錦公路和芙蓉山路為雙線雙程行車路，為接駁污水渠而封閉道路進行必需的挖土或改善工程並不容易，在繁忙時段尤甚。因此，建議在用地內闢設污水處理設施作為折衷方案；
- (c) 將會藉監察污泥量確保有必要時把污泥泵出及清除。污泥將會除味，污水處理設施的排放口會距離

最接近的住宅單位約 35 米，讓污泥排走前足以順風飄散；以及

- (d) 即使接駁了公共污水渠，仍不排除在原址保留污水處理設施，作為在公共污水收集系統失靈時的緊急措施。無論如何，地下空間不能用作居所，而且任何可能的用途必須透過提交建築圖則予以審批。

住宅發展和安老院舍

40. 一名委員問及芙蓉山地區的現有人口和項目 A 用地擬議發展帶來的淨人口增長。規劃署荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生回應時表示，芙蓉山地區有廟宇和重置鄉村。在擬議發展落成後，該區的總人口會達數千人。

41. 就 R6 表示申請人利用長者設施取得規劃許可，一名委員詢問，過去曾否有任何發展是由於提供社會福利設施，或是因應個別地區由政府、機構或社區設施列表確定有特定設施短缺問題而獲得批准。規劃署荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生回應說，在項目 A 用地提供擬議安老院舍，只是支持改劃建議的眾多考慮因素之一。規劃意向和技術理據亦已獲充分考慮，以確保周邊地區的景觀、交通和土力情況不會受到重大影響。

諮詢及聯絡

42. 一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到 R2 提出城規會在審議涉及項目 A 用地的第 12A 條申請(編號 Y/TW/16)時收到數百份公眾意見，反觀因應最新的第 12A 條申請(編號 Y/TW/19)提出的意見只有數十份，前後存在落差，R2 的關注究竟所指為何；
- (b) 留意到 R3 的代表對強行迫遷表示關注，他是受擬議發展影響的項目 A 用地的居民，抑或正在附近居住；

- (c) R4 可否進一步說明項目 A 用地的發展商與區內居民之間缺乏溝通的情況；
- (d) 松菊台是否在項目 A 用地內，若然位於項目 A 用地，寮屋位處建屋地段抑或農業地段上；以及
- (e) 留意到多名申述人已就項目 A 用地清拆後的安置安排提出關注，此責任應由政府抑或發展商承擔。

43. R2 吳欣女士回應時表示，許多居民已就涉及項目 A 用地的第 12A 條申請(編號 Y/TW/16)積極提交意見。由於有關申請(編號 Y/TW/16)已撤回，居民以為有關建議不再有效，因而對有關建議的關注減少。其後另一宗第 12A 條申請(編號 Y/TW/19)取而代之，然而此宗申請並非廣為居民所知，因此所提交的意見銳減。R2 的代表楊世輝先生補充說，在申請編號 Y/TW/16 的公眾查閱期期間，環保團體、社區團體及相關機構均提交不少意見。先前已向城規會秘書處釐清，申請編號 Y/TW/16 由申請人撤回，相關的公眾意見隨之失效，未有撥入其後的申請編號 Y/TW/19。環保團體和宗教團體先前就申請編號 Y/TW/16 表達意見，城規會在處理最新的申請編號 Y/TW/19 時未有予以考慮。R2 質疑此處理手法是否正當，指出項目 A 用地涉及兩宗第 12A 條申請，但城規會無視就早前申請所提交的公眾意見，並未予以深入討論。

44. R3 的代表黃廣得先生表示，他是項目 A 用地內的居民。為求強行迫遷和收地，發展商已將用地圍封，阻止居民查看水錶和電錶。上月他的住所水管爆裂，但因被禁止進入用地，他無法入內關閉水閥，只好翻越圍欄自行處理問題。用地內及鄰近地區的居民均受到負面影響。

45. R4 的代表趙崇業先生表示，項目 A 用地的發展商並未與松菊台的居民溝通，但已指派團隊處理與村相關的事務，例如阻止居民修理水管。在未來施工階段，居民難以就解決用地界線和其他問題的爭議與發展商溝通。他認為政府應介入討論，不能任由發展商酌情處理此類問題。R4 的代表鄧俊傑先生補充說，雖然發展商有地盤辦公室，社區組織和居民曾致函發展商詢問安置安排詳情，但過去兩年來從未收到發展商的正式書面回覆。發展商亦未曾與居民協商。

46. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生借助一些投影片回應委員的提問，要點如下：

- (a) 項目 A 用地涉及兩宗第 12A 條申請，該兩宗申請在各自的法定公眾查閱期內均有接獲公眾意見。申請編號 Y/TW/16 因技術理由而撤回，原因是申請人未有通知某些土地擁有人；以及
- (b) 松菊台位於項目 A 用地以北不足 100 米處，在其附近有若干村屋及臨時構築物，部分可能涉及政府土地，而項目 A 用地則全為私人土地。關於土地業權及安置安排的爭議，應由有關土地擁有人負責解決。

47. 一名委員留意到發展商與區內居民缺乏溝通，以及已完成的技術評估中建議了一些合理的緩解措施，遂詢問政府可否加強向居民解釋相關措施，以釋除他們的疑慮。主席回應時建議，由荃灣及西九龍規劃專員按情況作出跟進，並鼓勵發展商就安置安排等事宜，加強與區內村民溝通。

48. R6 Mary Mulvihill 女士關注到，項目 A 及 B1 用地的發展商均未有派代表出席申述聆聽會，親身回應提問。

人工智能圖像

49. 一名委員要求 R3 的代表澄清，在陳述期間於實物投影機上展示的示意圖是否真確，並指出由於城規會會議開放予公眾旁聽，任何並非基於事實、數據及客觀條件的虛構示意圖均會造成誤導。項目 A1 用地內擬議發展的圖像似乎是由人工智能軟件生成，與申請人在第 12A 條申請中提交的繪圖相比，擬議發展與周邊環境的比例並不相符。

50. R3 的代表陳浩輝先生回應時解釋，示意圖是根據申請人在小組委員會文件中提交的資料，以人工智能軟件生成。觀景點是以虛擬方式模擬由山頂俯瞰荃灣，當中的擬議建築物亦非根據工程數據描繪。該些人工智能圖像有助說明居民對擬議發展可能帶來的影響感到擔憂。

51. 一名委員留意到申請人提交的繪圖已在小組委員會會議上獲考慮，遂詢問在申述聆聽會中，應如何評估該些用以形象化地展示未來發展的人工智能生成圖像。規劃署荃灣及西九龍規劃專員蕭亦豪先生回應時表示，規劃署已根據有關提交視覺影響評估資料的城規會規劃指引編號 41A，核實申請人在第 12A 條申請中製備的電腦合成照片，以確定有關圖像有否準確呈現擬議建築物。

[馬錦華先生在進行答問部分期間離席。]

52. 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。主席多謝申述人、申述人的代表和規劃署的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。申述人、申述人的代表和規劃署的代表此時離席。

商議部分

53. 主席請委員提出意見。

在「綠化地帶」的擬議住宅發展

54. 一些委員提出以下意見或觀察：

- (a) 由於《施政報告》已指出，因改劃「綠化地帶」用地所得的房屋土地供應充足，若僅以增加房屋供應的單一理據而改劃「綠化地帶」，可能並不足夠。發展建議應同時帶來足夠的規劃增益；
- (b) 城規會在處理政府及私人發展商就「綠化地帶」提出的改劃建議時，一直貫徹同一標準，並會根據每宗個案的個別情況審議。城規會此前曾基於個別用地的考慮因素，否決由政府主導改劃馬鞍山「綠化地帶」的建議。城規會亦曾批准另一項涉及改劃項目 B1 用地附近「綠化地帶」的建議，以供香港房屋協會發展房屋項目。批准改劃項目 A 及項目 B1 用地並未偏離城規會先前的決定；

- (c) 有委員指出，許多地方因草木茂盛而在很久以前劃為「綠化地帶」，要將此類用途地帶改作更具效益的用途並不容易。項目 A 用地之前劃為「綠化地帶」，與大帽山郊野公園有 300 米的緩衝距離。由於該用地並非位於受污染區域內，與郊野公園的緩衝距離可進一步減少至約 50 米至 100 米。此外，因項目 A 用地距離港鐵荃灣站只有約 300 米，若把該用地改劃為「住宅(乙類)9」地帶，便能釋放其發展潛力；
- (d) 將非建築用地納入項目 A 用地內可擴大用地面積，以增加擬議發展的總樓面面積。據悉，發展商已承諾保留非建築用地內的樹木；
- (e) 儘管 R6 認為香港住宅單位的空置率偏高，但差餉物業估價署的數據顯示，私人住宅單位的平均空置率僅為 4.3%，因此對住宅發展的需求依然持續。除了未來的發展重點為北部都會區(下稱「北都」)外，在市區邊緣地區的新私人住宅發展項目亦同樣歡迎；
- (f) 由於項目 A 用地有 90%的面積由「綠化地帶」改劃而成，在考慮項目 A 用地所涉的第 12A 條申請時，可能會有人關注有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 10(下稱「規劃指引編號 10」)如何適用，特別是獲批准申請所需的特殊情況或有力規劃理據；
- (g) 雖然 1:1 的最低樹木補償比例均適用於在「綠化地帶」及所有其他地帶的發展，但在「綠化地帶」用地的發展項目涉及清除植被，理應達到更高的樹木補償比例，尤其是項目 A 用地位於山坡旁。項目 B1 用地的擬議樹木補償比例為 1:1.07，亦可進一步提高。發展與自然保育之間應取得適當平衡；以及
- (h) 留意到對重新種植的樹木質素，現時的評估準則是基於其樹木幹圍、樹齡及品種，當局應探討以更科

學的方法評估樹木，以保障樹木在改善空氣質素方面的功能，例如可考慮以樹木產氧量「無淨損失」為原則。

55. 主席就委員關注的事項作出回應，提出以下各點：

- (a) 香港有超過 10 000 公頃的「綠化地帶」。北都的新發展區涵蓋多幅由「綠化地帶」改劃的發展用地，這些用地被評為沒有生態價值或生態價值偏低。尚未在北都覓得房屋土地前，政府過去曾進行一項大型覓地工作，旨在改劃「綠化地帶」為個別住宅發展項目，以增加房屋用地供應。檢討第一階段涉及坡度平緩、植被較少，且位於市區邊緣的「綠化地帶」用地，因為建築成本較低，工程較為可行，且已就改劃個別用地取得城規會的許可。第二及第三階段涉及狀況較具挑戰的用地，包括較陡峭的斜坡、較茂密的植被，以及距離現有基礎設施較遠的用地。考慮到現有的技術評估，第二階段下的一些「綠化地帶」用地改劃建議已獲批，惟相關負面意見持續增多。第三階段下的其餘「綠化地帶」包括許多大範圍斜坡，且草木茂盛，經檢視後確認發展極具挑戰，其中許多「綠化地帶」的改劃建議在研究階段後沒有推展。如《二零二三年施政報告》所公布，現階段政府不打算進一步在「綠化地帶」作大規模發展；
- (b) 政府主導與私營主導的改劃建議之間沒有顯著差異，因為選址和技術評估的程序大致相同。倘若用地有一定生態價值或存在技術問題，會建議和落實適當的緩解或彌償措施；
- (c) 關於項目 A 及 B1 用地，兩幅用地均位於市區邊緣。根據已提交的技術評估，用地內樹木的生態價值相對較低。就兩幅用地提交的第 12A 條申請均輔以獲相關政府部門接納的技術評估。適當的樹木保育措施會予以落實，而將砍伐的樹木的生態價值不高，同時亦會達到至少 1：1 的一般樹木補償比例；以及

- (d) 就項目 A1 用地而言，雖然用地大部分地方由「綠化地帶」改劃，但約有一半範圍已受到人為干擾(包括有寮屋存在)，顯示並非所有「綠化地帶」都應保持原狀，以及當局會因應個別情況考慮「綠化地帶」用地改劃建議。

56. 關於規劃指引編號 10 是否適用，秘書補充說，規劃指引編號 10 旨在為於「綠化地帶」作第二欄用途的第 16 條申請，提供主要規劃準則作為參考，以提供指引。在特殊情況下，某些用途在「綠化地帶」內可獲准許。此舉與把「綠化地帶」用地改劃為其他土地用途地帶而提交的第 12A 條申請有所不同。雖然規劃指引編號 10 所載的某些一般原則可作為參考，但該指引不能直接應用於涉及「綠化地帶」的第 12A 條申請的審議中。

城規會作出決定的程序

57. 一名委員注意到，項目 A 用地的一半範圍已受到人為干擾，認為把有關用地維持作「綠化地帶」並不切實際。小組委員會已同意該宗第 12A 條申請，把有關用地改劃作住宅發展。在聆聽會上所提出的申述未有足夠說服力，以推翻就項目 A 所作的決定。

58. 兩名委員發表以下意見：

- (a) 申述聆聽會的目的，是考慮小組委員會會議中未有涵蓋的任何新論點或考慮因素，並識別自第 12A 條申請階段以來，規劃情況及用地情況是否有任何變化；
- (b) 在評估是否適宜改劃個別用地時，對公營和私營項目採用相同的技術考慮因素，並評估有關建議能為香港整體發展帶來多大裨益，做法實屬恰當；以及
- (c) 留意到適用於就「綠化地帶」用地提交第 16 條申請及第 12A 條申請的考慮因素有所不同，令人關注應否把政策支持納入考慮因素，抑或單憑技術方面的理據便已足夠。

59. 主席表示，就第 12A 條申請進行的技術評估，會由規劃署及相關政府部門審視，而有關建議則會在小組委員會或鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議上考慮，並會在會議上就申請作出決定。申請的改劃建議一旦獲批准，便會成為分區計劃大綱圖的修訂項目，並會公布供公眾查閱和提出申述。城規會在申述階段的角色，主要是考慮應否順應申述而修改分區計劃大綱圖的擬議修訂，而非重新評估發展建議是否可以接受。

車輛及行人流通情況

60. 一名委員表示，應充分考慮採取行政措施，以確保落實區內通道的通行權，從而回應區內居民的關注，而有關安排可納入地契內。另一名委員認為，松菊台的通行權有其必要，因為松菊台的地勢比項目 A 用地高。闢設新通道及行人路，可惠及由竹林禪院前往圓玄學院及西方寺的行人。

山泥傾瀉及水浸

61. 兩名委員作出陳述，要點如下：

- (a) 項目 A 用地的周邊地方為狹窄的道路和寮屋。該用地的發展建議在規劃上的優點，可包括興建一幅擋土牆及一條新道路。根據小組委員會會議上有關第 12A 條申請的討論，擬議安老院舍位於符合「警戒準則」的山泥傾瀉天然山坡上。住宅發展有助支付興建大型擋土牆的龐大工程費用。留意到申述人關注在極端天氣情況下會發生水浸及山泥傾瀉，有關建議可改善現有居民的生活環境；
- (b) 人造斜坡的安全系數一般比天然斜坡高。天然斜坡發生山泥傾瀉，會使泥石沿斜坡向下移動，直至達到平衡狀態。擋土牆的安全系數較高，並符合土木工程拓展署轄下土力工程處的規定；以及
- (c) 項目 A 用地的發展商須提交排水影響評估，以符合渠務署的規定。因此，R3 對於斜坡徑流引起水浸風險的關注應可獲充分處理。

污水處理設施

62. 數名委員提出以下意見／關注：

- (a) 雖然在項目 A 用地進行擬議住宅發展在技術上可行，但長遠而言，頻繁清除超過 2 000 名居民所產生的污泥，可能並非理想的做法；
- (b) 對於在項目 A 用地內原地闢設污水處理設施有所保留。雖然在目前情況下或可接受，但這類安排不應鼓勵。過往曾有先例，某座原地闢設的污水處理設施在運作約 20 年後，因土地業權轉讓而出現維修保養欠妥的情況；以及
- (c) 污水處理設施會產生龐大的營運及維修保養費用，而在土地業權轉讓後，有關費用很可能由單位業主承擔。在換地階段，或可在地契施加條款，規定發展商須在完成出售單位後的一段時間內，繼續負起污水處理設施的運作及維修保養責任。此外，亦可規定發展商須在日後必要的技術條件變得可行時，把有關發展的排污網絡接駁至公共污水渠。

63. 委員備悉，住宅發展如位於公共污水收集系統並未覆蓋的鄉郊地區，在原地闢設污水處理設施的做法並非罕見，有關污水處理設施的運作須符合有關部門的相關規例和規定。當公共污水渠落成或經提升後，發展商通常願意將發展項目的排污系統接駁至公共污水渠。然而，就項目 A 用地而言，由於污水管埋於道路地底，挖掘該狹窄通道以進行排污設備改善工程未必可行。荃灣及西九龍規劃專員可進一步與發展商商討排污安排。

64. 一名委員建議在地契中訂明，發展商須繼續負起維修保養污水處理設施的責任。地政總署署長羅淦華先生回應時表示，就純住宅發展項目而言，有關發展商一旦售出所有住宅單位，在地契下將不用再擔當任何角色，因此不可能經由地契訂明發展商須負責維修保養有關設施。就項目 A 用地的個案而言，倘若發展商保留安老院舍的擁有權，則代表其繼續持有該土地地段的不分割業權，故可在地契施加要求發展商維修保養

污水處理設施的規定。羅先生補充說，執行發展項目的公司在售出所有單位後解散的情況並不罕見。換句話說，不會再有單一機構可被追究責任。

65. 一名委員建議，可在地契中施加一項條件，要求污水處理設施保留為項目 A 用地的一部分，直至日後將有關項目的污水渠直接接駁至公共污水渠為止。另一可行做法是強制發展商繳納一筆擔保款項，以設立儲備金，用於日後污水處理設施的維修保養工作。兩項措施皆可確保發展商仍須負責污水處理設施的維修保養，從而避免單位業主的財務負擔過重。

人工智能生成圖像

66. 數名委員提出以下意見／建議：

- (a) 申述人在聆聽會上使用人工智能生成圖像，可能會令人對其準確度感到疑惑。有見及此，秘書處可考慮制訂指引，要求申述人／申請人具體說明任何向城規會提交的圖像的來源，包括拍攝實地照片的日期和位置，並明確指出有關圖像是人工智能生成圖抑或是美術構想圖；
- (b) 關於人工智能生成圖像的指引還應涵蓋如申述人／申請人未妥為加上免責聲明，但仍在進行口頭陳述時繼續使用有關示意圖的情況；以及
- (c) 除規定須妥為標明人工智能生成圖像及電腦合成照片外，秘書處可考慮要求申述人／申請人提交擬議建築物的數碼模型。有關模型可嵌入政府的三維數碼地圖，從而以更科學、客觀且直接的方式模擬不同視野角度下的視覺影響。此模擬系統可成為開放公平的平台，以便說明視覺影響，並有助避免不必要的爭議。

67. 主席作出回應，同意使用人工智能生成圖像作為申述的一部分時，應明確標明，並在申述中註明所採用的假設或基準。秘書補充說，三維數碼地圖更適合評估較廣泛的地區，而在規劃申請中評估發展用地的視覺影響，其重點則有所不同。

視覺影響評估是透過電腦合成照片，從公眾觀景點進行視覺影響評估，亦會顯示視覺上出現變化的幅度及所提出的緩解措施。因此，大規模的信息模型不能取代視覺影響評估的功能。

諮詢及溝通

68. 一些委員提出以下意見：

- (a) 如申請人就修訂項目提交的第 12A 條申請已獲批准，秘書處應大力鼓勵該申請人出席申述聆聽會，並直接回答委員的提問，以助城規會全面考慮有關申述；以及
- (b) 儘管項目會改善環境，且更能有效運用土地資源，惠及區內居民，惟項目 A 用地的土地清拆爭議仍未解決。發展商與受影響居民之間缺乏溝通，可能會在項目施工期間造成負面影響，日後應加強溝通。規劃署應鼓勵發展商在整個發展過程中(包括地盤清拆階段)，加強與區內居民的聯繫。

發言者的身分

69. 一名委員建議在進行口頭陳述前，需要核實申述人或其代表的身份。秘書作出回應，要點如下：

- (a) 按照城規會的《根據城市規劃條例出席考慮申述會議的程序須知》，申述人可在申述聆聽會作出口頭陳述；
- (b) 在某些情況下，申述人並非自然人，而是公司或組織，該等申述人則須委派一名代表。若申述人因合理理由(例如不在香港或健康理由)未能出席聆聽會，他／她可授權代表代為出席；
- (c) 申述人(例如長者)或希望由他人陪同出席聆聽會。現有安排容許有關陪同人士在場，惟須事先向秘書處登記；

- (d) 不論代表或陪同人士的人數為何，每名申述人最多獲分配 10 分鐘的口頭陳述時間；以及
- (e) 城規會規劃指引難以規管口頭陳述的內容。委員可把申述人的口頭陳述與其書面申述對比衡量，並自行判斷應在何等程度上採納該口頭申述。

70. 秘書報告，一名已離席的委員要求她轉達意見。該名委員認為，不應接納提出修改分區計劃大綱圖修訂項目的申述。有關申述主要關注發展商與區內居民之間缺乏溝通，導致出現若干衝突。相關政府部門，尤其是民政事務總署，可介入協調發展商與受影響居民之間的關係，並向區內居民解釋地盤清拆安排。

總結

71. 主席總結，委員普遍支持分區計劃大綱圖的修訂項目，以及同意不應順應反對申述而修訂分區計劃大綱圖。文件所詳載的政府部門回應，以及規劃署的代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述所提出的所有論據。主席亦建議採取以下跟進行動：

- (a) 規劃署應鼓勵項目 A 用地的發展商以更直接和有效的方式，加強與在用地內及附近受影響居民的溝通；
- (b) 關於日後的申述聆聽會，規劃署可邀請相關的發展商／項目倡議人以申述人身份出席，從而促進城規會作出更有效率和具備充分資訊的決定；
- (c) 應探討能否在項目 A 用地日後的地契條款中加入條文，指明發展商需承擔用地內污水處理設施的維修保養責任；
- (d) 應探討能否提高項目 A 及 B1 用地日後發展項目的樹木補種比例；以及

- (e) 有關在規劃申請文件及城規會會議上使用人工智能生成圖片一事，秘書處應檢視是否需就此制定指示。

72. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定不接納 R1 至 R6 的意見，以及同意不應順應申述而修訂荃灣分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A 及 B1

- (a) 項目 A 及 B1 旨在落實都會規劃小組委員會就兩宗已獲局部同意的第 12A 條申請所作的決定，該兩宗申請作擬議私人住宅發展及其他用途，並須受到適當的發展限制。擬議發展與周邊地區並非不相協調，而相關的技術評估已證明，該些用地適合作住宅發展，預計項目不會對周邊地區造成無法克服的影響。相關政府決策局／部門對在各用地進行的擬議發展不表反對或沒有負面意見。分區計劃大綱圖上各用地的用途地帶和相關發展限制實屬恰當(R1 至 R6)；

項目 B2

- (b) 因應改劃項目 B1 用地，項目 B2 純粹旨在理順土地用途地帶的界線，以反映毗鄰油柑頭食水配水庫及濾水廠的政府撥地界線。相關政府決策局／部門對於為反映土地狀況而作出的用途地帶修訂不表反對(R6)；

就《註釋》說明頁及「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶《註釋》作出的修訂項目(a)及(g)

- (c) 就《註釋》說明頁作出的修訂，旨在便利小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程；而就「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶《註釋》所作的修訂，則旨在根據「商業」地帶現行的《註釋總表》而擴大「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶第一欄用途的範圍。就上述用途提出

的任何建議，亦必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定**(R6)**；以及

就「政府、機構或社區(9)」支區《註釋》作出的修訂項目(i)

- (d) 在「政府、機構或社區」地帶附表 III(涉及高架公路下面的兩個「政府、機構或社區(9)」支區)的第二欄用途內加入「駕駛學校」、「娛樂場所」及「私人會所」，旨在落實城規會先前的建議，在這些未被善用的用地提供更廣泛的土地用途。就上述第二欄用途提出的任何建議，須透過提交第 16 條規劃申請由城規會作進一步審核，並且必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定**(R6)**。

73. 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)條呈交行政長官會同行政會議核准。

[黃煜新先生和黃傑龍教授此時離席。]

西貢及離島區

議程項目4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/SK-TMT/84

擬在劃為「綠化地帶」的西貢浪徑第 216 約多個地段

闢設康體文娛場所(高爾夫球推桿場)連附屬設施，

以及進行相關的填土及挖土工程

(城市規劃委員會文件第 11063 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

簡介和提問部分

74. 以下規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

馮智文先生	— 西貢及離島規劃專員
江詩雅女士	— 高級城市規劃師／西貢及離島
林樂欣女士	— 城市規劃師／西貢及離島

申請人及申請人的代表

Douglas Paul Marshall 先生	— 申請人
林睿明女士	] 申請人的代表
李天賜先生	]

75. 主席歡迎各人出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。為確保會議能夠順利及有效率地進行，申請人的陳述時限為 15 分鐘。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

76. 規劃署高級城市規劃師／西貢及離島江詩雅女士借助投影片，按城規會文件第 11063 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」)就這宗第 16 條申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。由於自小組委員會考慮這宗第 16 條申請以來，規劃情況並無重大改變，因此規劃署維持先前意見，不支持這宗申請。

[張欣宇先生此時離席。]

77. 主席繼而請申請人闡述現時這宗覆核申請。

78. 申請人的代表林睿明女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 政府打壓他們的發展計劃，主要是因為毗鄰集水區的問題。根據實地照片，水務署 20 年來任由毗鄰集水區無人打理，雜草叢生，滿佈狗糞、動物殘骸和其他垃圾。有關建議應獲支持，因為建議符合政府擬以非牟利方式善用「綠化地帶」作康樂用途的措施、可以善用申請地點、改善「綠化地帶」的景觀、不會對附近居民造成干擾，又能解決相關環境問題；
- (b) 申請地點先前曾獲城規會批出許可用作營地，但當時並未進行水流評估。營地訪客產生的排泄物排入河流。此外，訪客擅自進入申請人的農地，申請人曾就此作出投訴；
- (c) 多位高爾夫球教練了解到申請地點會成為香港唯一的高爾夫球推桿場，對建議均表示支持。有關建議將推廣體育活動，提供機會讓來自較低收入家庭的人學習高爾夫球。不平坦的地勢可以善用作配合自然地形的高爾夫球推桿場，而指定給兒童球手使用的部分會鋪設人造草坪；
- (d) 自申請人於二零一零年住在該區以來，集水區的障礙物和泥石未被移走之前，水浸問題已持續很長時間。附近亦發現有墳墓；

- (e) 先前把申請地點用作高爾夫球練習場和騎術訓練場的申請被無理拒絕，是由於對毗鄰集水區的擔憂。雖然高爾夫球揮桿動作或馬匹產生的噪音可能會造成問題，但高爾夫球推桿動作屬靜態康樂活動，預計並不會造成類似的噪音影響；
- (f) 泥石已堆積至約 1 米高，並影響到申請人的房屋。一批外國人已就集水區的衛生情況作出投訴。政府其後派潛水員檢查泥石深度。最終，該處清除了超過 20 部貨車的泥石，包括動物殘骸在內。進行這次清理後，再無發生水浸問題；
- (g) 參閱一幅於二零二六年六月十一日拍攝的實地照片，再次發現集水區出現泥石造成堵塞的情況。申請人搬來一大塊木材作為屏障，防止進一步堆積泥石。申請人無意破壞天然生態，只是想善用申請地點，令全港市民得益。國際專業教練無須前往中國內地，可以在申請地點提供訓練。由於集水區有關的問題而作出結論指建議不可行，實屬不公；
- (h) 申請地點已作出平整，入口亦足夠寬闊讓兩部消防車進入；
- (i) 平面圖上申請地點的位置 1、2、3、5 及 6 均由毗鄰農場的業權人所擁有，現作魚類養殖及放置太陽能電池板。申請人作為高爾夫球愛好者，提議合併毗鄰土地作更具生產力的用途，並讓外籍高爾夫球教練可以賺錢謀生，因為他們未能如本地教練般可時常前往中國內地；
- (j) 沙角尾一個附設食肆的網球場，四周被屋宇包圍，因為並非位於「綠化地帶」內而獲得許可。在「綠化地帶」內禁止任何用途並不合理。把位於「綠化地帶」的申請地點變成高爾夫球推桿場並無問題，不會造成水浸，實際上還對毗鄰的集水區有利；
- (k) 政府人員因為樹木有白蟻及害蟲對周邊的動植物會構成危險而建議需要移除樹木，但在此之前申請人

並沒有砍伐任何樹木。有別於需要廣闊空曠環境的高爾夫球練習場，高爾夫球推桿場內種有樹木會較為理想；

- (l) 建議在申請地點闢設三個供家庭使用的構築物，讓兒童能參與體育活動，並可鼓勵他們遠離電子裝置。跟隨國際教練學習，對兒童亦大有裨益；
- (m) 預計申請地點的使用量低，一次大約接待 20 名訪客。他們鼓勵訪客由主道路步行五分鐘前往申請地點，並會提供與粉嶺高爾夫球場類似的環保流動廁所；
- (n) 申請人並無打算為了日後發展而破壞環境，反而是真心希望保存其自然面貌；
- (o) 如申請地點的高爾夫球推桿場證實成功，周邊農地可進一步改作如草地滾球等靜態康樂用途；
- (p) 在 Go Park 或白石進行高爾夫球訓練費用昂貴，場地及防護網亦未達標準。外籍高爾夫球教練均認為，香港缺乏價格相宜的高爾夫球推桿訓練場地。因此，他們與申請人聯繫，而申請人最終亦同意釋出其土地作有關用途，並聯絡和邀請毗鄰農場的擁有人參與此建議項目；以及
- (q) 申請人願意遵從任何必要的規定，以助擬議用途獲得批准並得以落實。申請人亦願意接受相關政府部門的監管。

[譚燕萍女士此時離席。]

79. 由於規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席遂邀請委員提問。

80. 一名委員問及申請人有否聘用專業人士或顧問進行技術評估，以及申請是否有可行性研究或技術評估支持。

81. 申請人的代表林睿明女士和申請人 Douglas Paul Marshall 先生回應時表示，他們已徵詢顧問的意見，並已取得相關經驗。他們進一步表示，大約 10 年前為支持先前的營地申請時，已花費超過 100 萬港元進行技術評估，並聘用一名已退休的地政總署職員為顧問，證明該處沒有任何與土壤污染或挖土有關的問題。至於可行性研究方面，申請人已購買土地，並會與教練進一步商討詳細的安排，但不打算為技術評估再投入額外資金。教練均為澳洲職業高爾夫球員協會的合資格會員，而且有在白石、清水灣及粉嶺教授高爾夫球的經驗，熟悉如何在不需草地並顧及天然狀況的情況下管理申請地點。他們在設計高爾夫球推桿場時可利用天然地形，並同時確保訪客數目維持在可以控制的水平，以及妥善管理排污。有關「綠化地帶」方面，滘西洲大部分地方劃設和管理為「綠化地帶」範圍，以保育天然景緻、海岸特色和生態。不過，該島北半部大致上並不包括在一般土地用途地帶內，以便根據特定的康樂體育地帶闢設賽馬會滘西洲公眾高爾夫球場。雖然申請人不是建築商，但他的建議獲得西貢區議會區議員(包括列席有關會議的李天賜先生)支持。

82. 一名委員詢問，雖然分區計劃大綱圖的《註釋》為「綠化地帶」訂明，為改作第一欄或第二欄所列用途而進行的填土／填塘或挖土工程均須取得規劃許可，但鑑於「帳幕營地」及「野餐地點」屬「綠化地帶」第一欄經常准許的用途，申請人先前提出申請擬作臨時度假營及帳幕營地的原因為何。

83. 申請人的代表林睿明女士回應時表示，她不清楚有關規定，但留意到不少地點在未經事先許可的情況下已進行填土或挖土工程。由於目前建議所涉及的挖土工程少於 1 米，因此應屬經常准許。此外，有關建議包括在天然地形之上闢設數個供休息用的上蓋簷篷及供進行兒童高爾夫球和模擬遊戲的室內設施。擬議的挖土及填土工程並不會對環境造成破壞，而申請人提交的文件亦已列出有關擬議設施及其面積。她續指，約 10 至 12 年前，曾有一宗擬於西貢第 216 約地段闢設高爾夫球練習場的先前規劃申請，儘管當時已提交技術評估，但最終仍因對集水區的關注而遭拒絕。然而，據觀察所得，該集水區已有一段頗長的時間未獲妥善保養。

84. 規劃署西貢及離島規劃專員馮智文先生補充說，目前這宗申請擬闢設的高爾夫球推桿場屬「綠化地帶」第二欄的「康體文娛場所」用途。根據分區計劃大綱圖《註釋》，進行填土及挖土工程也須取得規劃許可。規劃署曾告知申請人需要就交通、環境及景觀影響擬備技術評估，以及就集水區擬備風險評估。規劃署亦曾安排申請人與環境保護署及水務署的代表進行實地視察，以向其解釋為何需要進行該等技術評估。先前的申請方面，小組委員會於二零二二年九月批予為期三年的規劃許可，以便闢設擬議的臨時度假營及帳幕營地，以及進行相關的填土及挖土工程。申請人當時提交了全面的技術評估，以證明有關建議在技術上可行，而相關政府部門沒有提出負面意見。申請人亦承諾在有關用途終止後把申請地點恢復原狀。然而，由於未能履行規劃許可中須予以落實的附帶條件，有關許可最終被撤銷。

85. 一名委員表示，城規會在履行職責時一向以公眾利益為依歸，並有責任實施妥善的發展管制，確保珍貴的土地資源得以善用。因此，申請人有必要提供技術評估，以協助城規會專業、客觀地審理有關規劃申請。城規會在考慮根據《城市規劃條例》法定條文所提交的申請時，一向沿用此既定做法。規劃署先前已要求申請人提供技術評估，讓城規會與申請人能以此為基礎，進行具建設性的對話。然而，目前這宗申請所提交的資料流於表面，欠缺說服力。

86. 申請人的代表林睿明女士回應時表示，有關建議對本港有利，且已獲西貢鄉事委員會致函支持。就先前獲批的營地申請而言，當時申請人已擬備技術評估，但最終卻無法履行規劃許可的附帶條件。她建議城規會可對目前這宗申請採取類似做法，在批予規劃許可時施加附帶條件，容許在規劃許可獲批後才進行相關技術評估。

87. 主席解釋，要考慮這宗規劃申請，先決條件是必須由相關範疇的專業人士進行技術評估。申請地點擬議用途涉及的草坪及草地對集水區可能造成的影響，包括排水及水浸等問題，亦須予以審視。此外，亦須評估交通方面的事宜，包括行人流量、車輛交通以及對道路網絡及其容量的影響。僅提供實地照片、支持信及主觀陳述並不足夠，應提交相關技術評估，以證

明有關建議在環境及排水等方面不會造成負面影響。因此，申請人應考慮委聘顧問進行需要的技術評估，以供城規會考慮。

88. 申請人的代表林睿明女士回應時表示，申請人於二零二二年提出先前的規劃申請時，已為申請地點擬備技術評估，證明在技術上並無問題。申請人亦已在實地視察期間向相關政府官員簡介該用地的狀況。

89. 主席表示，先前規劃申請所涉及的擬議土地用途與這宗申請不同，二零二二年的申請地點與目前這宗申請的申請地點亦僅有部分重疊。因此，申請人不能憑先前獲批申請的技術評估來證明目前這宗申請在技術上可行，而應提交專門為目前擬議用途擬備的技術評估，以支持目前這宗申請。

90. 申請人的代表林睿明女士回應時表示，委聘顧問擬備研究報告費用高昂，與有關建議並不相稱。她寧可把該筆資金撥作慈善用途，而非用於擬備技術評估。她並邀請委員與申請人一同進行實地視察，以審視申請地點的狀況。

91. 一名委員從公眾意見中備悉，申請地點內有三個地段(第 216 約地段第 420 號、第 426 號餘段及第 428 號)的業權人反對有關申請，遂詢問申請人有否考慮若剔除涉及反對意見的地段(即平面圖上的位置 7、8 及 9)，可如何推展擬議用途，以及會否在落實發展前取得所有相關地段的業權，或徵求其他地段業權人的同意。申請人的代表林睿明女士回應時表示，她並未掌握有關資料，但會與有關地段的業權人進一步接洽。申請人 **Douglas Paul Marshall** 先生補充說，高爾夫球推桿場有別於高爾夫球練習場。以白石的高爾夫球練習場為例，在該處擊出的高爾夫球可達相當於 7 層樓的高度；但在推桿場內，高爾夫球只會在地面滾動。擬議發展並不涉及大規模的挖土工程。若這宗申請獲繼續處理，而城規會認為須提供進一步資料，他定當盡力遵從所有必要的規定。

92. 由於申請人及申請人的代表再無提出意見，而委員亦沒有再提出問題，主席表示覆核申請的簡介和答問部分已經完成。城規會會就覆核申請作進一步商議，並會在適當時把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表、申請人及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

93. 主席表示，申請人不同意小組委員會拒絕其申請的決定，遂向城規會申請覆核有關決定。然而，申請人沒有就技術評估方面提交額外資料以支持這宗申請。

94. 委員普遍同意規劃署不批准這宗申請的建議，因為申請人未有提交任何技術評估以支持這宗覆核申請。

95. 一些委員認為，城規會已在公開會議的答問部分就申請人所提出的建議和負面或錯誤聲稱作出釐清，因此公眾可知悉事實真相，避免產生任何誤解。

96. 城規會備悉，根據城規會的《詞彙釋義》，「帳幕營地」用途指供公眾紮營作臨時宿處以作康樂或訓練用途的地方，並不包括私人擁有及／或商營的帳幕營地。這些商業營運在「綠化地帶」內屬於須取得規劃許可的「度假營」用途。此外，文件圖 R-4d 的航攝照片顯示申請地點內有些樹木被移除；倘確定有違例發展，規劃事務監督會採取執管行動。

97. 城規會亦注意到，由於兩項建議截然不同，因此申請人不能以他為先前擬在申請地點闢設臨時度假營及帳幕營地的第 16 條申請進行的技術評估，作為目前這宗申請的憑證。

98. 由於自小組委員會考慮有關第 16 條申請以來，規劃情況並無重大改變，而申請人亦沒有為支持這宗覆核申請提交任何技術評估或實質的新資料，故委員同意維持小組委員會的決定，駁回這宗申請。

99. 經商議後，城市規劃委員會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 擬議發展不符合有關「在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號10，因為這宗申請並不涉及任何特殊情況，亦沒有有力的規劃理據支持；擬議發展並不符合指定作集水區的地點的發展管制和限制規定；以及申請人未能證明擬議發展及挖土和填土工程與附近地區協調，以及不會對申請地點及附近地區的供水、排水及景觀造成不良影響。」

議程項目5

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

100. 餘無別事，會議於下午二時十分結束。