

二零一一年九月三十日舉行的城市規劃委員會
第 993 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
周達明先生

主席

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳漢雲教授

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

何培斌教授

許智文教授

鄭心怡女士

林群聲教授

劉智鵬博士

劉志宏博士

李偉民先生

李律仁先生

陸觀豪先生

馬錦華先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

邱麗萍女士

邱榮光博士

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

民政事務總署助理署長(2)(署任)

曹榮平先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

黃遠輝先生

副主席

陳曼琪女士

陳仲尼先生

劉文君女士

梁宏正先生

盧偉國博士

鄧淑明博士

葉滿華先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

謝建菁女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄧翠儀女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一一年九月八日第 991 次及二零一一年九月九日第 992 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一一年九月八日第 991 次及二零一一年九月九日第 992 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

[陸觀豪先生此時暫時離席。]

議程項目 2

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) [閉門會議]

2. 此議項以機密方式記錄。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

[公開會議]

城市規劃上訴個案編號：2009 年第 8 號

在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗屏山洪屋村第 127 約地段第 93 號(部分)及

第 94 號(部分)及毗連政府土地闢設存放五金、

塑料及建築材料的臨時貨倉及工場(為期三年)

(申請編號 A/YL-PS/298)

3. 秘書報告，上訴人於二零零九年十月十五日提出有關上訴，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-PS/298)的決定。有關申請擬在《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/12》上劃為「鄉村式發展」地帶

的用地闢設存放五金、塑料及建築材料的臨時貨倉及工場，為期三年。

4. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一一年五月十七日就這宗上訴個案進行聆訊，並於二零一一年八月十八日駁回上訴，理由如下：

(a) 申請地點附近有一些小型屋宇的申請。申請用途與周圍的住宅發展並不協調。此外，屏山區有其他土地指定作工業用途；以及

(b) 批准申請會立下不良先例，令城規會難以拒絕日後同類的申請。批准有關申請將令屏山區的規劃意向難以實現。

[何培斌教授此時到達參加會議。]

(iii) 放棄的城市規劃上訴個案
[公開會議]

城市規劃上訴個案編號：2010 年第 11 號

擬在劃為「其他指定用途」註明

「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍涌業路

第 115 約地段第 1212 號 B 分段餘段(部分)及

第 1212 號 C 分段第 3 小分段餘段(部分)

闢設臨時貨櫃車拖頭／拖架停車場(為期三年)

(申請編號 A/YL-NSW/189)

5. 秘書報告，上訴人已主動放棄上訴(2010 年第 11 號)。上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零一零年七月十日接獲有關上訴，反對城規會於二零一零年四月三十日經覆核後駁回一宗規劃申請(編號 A/YL-NSW/189)的決定。有關申請擬在南生圍分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的用地闢設臨時貨櫃車拖頭／拖架停車場，為期三年。上訴人於二零一一年九月十五日放棄上訴。二零一一年九月十九日，上訴委員團正式確認上訴人根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

城市規劃上訴個案編號：2010 年第 18 號
在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」地方的
屯門藍地桃園圍第 130 約地段第 538 號 B 至 L 分段、
第 581 號、第 586 號 A 至 C 分段及第 586 號餘段
闢設臨時桃園圍村民私人停車場(私家車及輕型貨車)以及
娛樂及村務中心(附設自助式抹車設施)(為期三年)
(申請編號 A/TM-LTY Y/201)

6. 秘書報告，上訴人已主動放棄上訴(2010 年第 18 號)。上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零一零年十二月二十一日接獲有關上訴，反對城規會於二零一零年十月八日經覆核後駁回一宗規劃申請(編號 A/TM-LTY Y/201)的決定。有關申請擬在藍地及亦園分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶和顯示為「道路」的地方闢設臨時桃園圍村民私人停車場(私家車及輕型貨車)以及娛樂及村務中心(附設自助式抹車設施)，為期三年。上訴人於二零一一年八月十八日放棄上訴。上訴委員團於二零一一年八月二十九日，正式確認上訴人根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

上訴個案統計數字

7. 秘書報告，截至二零一一年九月三十日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有 23 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	27
駁回	:	118
放棄／撤回／無效	:	151
尚未聆訊	:	23
有待裁決	:	4
<hr/>		
總數	:	323

[黃耀錦先生此時到達參加會議。]

(iv) 核准草圖

8. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一一年七月五日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准下列草圖，而核准草圖一事已於二零一一年九月二十三日在憲報公布：

- (a) 昂船洲分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/SC/10)；
- (b) 汀角分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/NE-TK/17)；以及
- (c) 大澳邊緣發展審批地區圖(將重新編號為 DPA/I-TOF/2)。

(v) 發還核准圖

9. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一一年七月五日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把以下的核准圖發還城市規劃委員會以作修訂。發還核准圖一事已於二零一一年九月二十三日在憲報公布：

- (a) 石硤尾分區計劃大綱圖編號 S/K4/25；以及
- (b) 屯門分區計劃大綱圖編號 S/TM/28。

一般事項

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究——可行性研究
(城規會文件第 8916 號)

[會議以廣東話進行。]

10. 主席告知委員，黃仕進教授已就此議項申報利益，因為他近期與奧雅納工程顧問香港有限公司有業務往來，而該公司是這項研究的顧問。委員備悉黃仕進教授並未到席。由於此議

程旨在向委員簡介這項研究提出的初步土地用途方案，故此委員同意黃仕進教授到達後應可參加會議並參與討論。

11. 規劃署和顧問的以下代表此時獲邀出席會議：

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| 李志苗女士 | - | 規劃署助理署長／特別職務 |
| 吳劍偉先生 | - | 規劃署高級城市規劃師／特別職務 1 |
| 朱家敏女士 |] | |
| 楊詠珊女士 |] | 奧雅納工程顧問香港有限公司 |
| 黃翠盈女士 |] | |
| 何小芳女士 | - | 建港規劃顧問有限公司 |

簡介部分

12. 主席歡迎上述人士出席會議，並請研究小組向委員簡介有關研究。李志苗女士作簡介，表示安達臣道石礦場自一九五六年起開始作業。採礦作業在過去 50 年已經完成，而石礦場修復工程將在二零一六年完成。二零一一年一月，規劃署委聘顧問進行「安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究— 可行性研究」(下稱「研究」)，以探討安達臣道石礦場未來的土地用途，以及作住宅發展和其他用途的潛力。研究正進行第一階段社區參與活動，為期三個月，由二零一一年八月三十日起至十一月三十日止。

13. 楊詠珊女士借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

研究目的

- (a) 整體目的是探討安達臣道石礦場未來的土地用途，以及作住宅發展和其他用途的潛力；

研究地點及範圍

- (b) 安達臣道石礦場用地(下稱「研究地點」)坐落東九龍大上托山的西南面山坡，其範圍涵蓋面積約 86

公頃的現有安達臣道石礦場，而在石礦場的範圍內，會根據由土木工程拓展署管理的石礦場修復工程合約平整面積約 40 公頃的平台。有關合約的工程正在進行中，並會在二零一六年年中完成；

- (c) 研究範圍的總面積約為 298 公頃，包括研究地點、安達臣道發展項目(擬興建租住公屋，設計人口約為 48 300 人)，以及位於秀茂坪的一些鄰近住宅區(包括順緻苑、順利邨、順安邨、順天邨、秀茂坪邨、秀茂坪南邨、寶達邨及馬游塘村等)；

[林群聲教授及陳漢雲教授此時到達參加會議，陸觀豪先生此時返回會議席上。]

研究流程

- (d) 研究流程分為三個階段，即研究初議階段、方案制定階段及完善方案階段。由於首兩個階段已經完成，目前正進行第一階段社區參與活動，以收集公眾對規劃概念及初步土地用途方案的意見。收集所得的意見將會為制定選取方案及初步發展大綱圖提供重要基礎，對下一階段的研究至為重要。

[黃仕進教授此時到達參加會議。]

願景及指導原則

- (e) 研究的願景是把研究地點改造成一個綠色及宜居的社區，並回應全港、地區和社區的需要；
- (f) 指導原則如下：

全港

- (i) 滿足本港的房屋需求；
- (ii) 探索經濟發展和康樂活動的機遇；

地區

- (iii) 使地區房屋種類多樣化；

- (iv) 補足地區和社區的配套設施；
- (v) 充分考慮交通和基礎設施的限制；
- (vi) 回應現有和規劃中的周邊城市環境；

研究地點

- (vii) 創造一個可持續發展和方便行人的綠化生活環境；以及
- (viii) 善用獨特的地貌條件；

發展限制

(g) 研究範圍的主要發展限制如下：

- (i) 道路交通——區內的道路容量不足。若要在研究地點上進行大型發展，需進行一些有效的道路改善措施；
- (ii) 污水系統——按區內現有及已規劃的污水系統計算，在研究地點上最多只能容納的人口約三萬人；
- (iii) 保護山脊線——《香港規劃標準與準則》的規定，大上托山脊線最高的 20% 將訂為「不受建築物遮擋地帶」，以保護山脊線；
- (iv) 排水——研究地點內的平台上有兩個地下蓄洪池，在其上不可興建建築物；以及
- (v) 地質——研究地點內的平台上有一些經填挖地帶(深 30 米至 60 米)及斷層帶。如要在這些地帶內進行高層發展，可能需要進行較昂貴的深層地基工程；

發展機遇

(h) 研究地點可提供的主要發展機遇如下：

- (i) 土地供應——研究地點的平台(40 公頃)坐落於九龍市區邊緣，可提供良好的機會，應付全港的房屋土地需求，並提供商業和社區設施，以滿足居民的需要和增加就業機會；
- (ii) 獨有歷史——安達臣道石礦場自一九五六年起投入作業。石礦場獨有的歷史會獲尊重，而其獨特的地貌條件亦會充分獲得利用，以作康樂及岩洞發展。在海外其他國家，利用岩洞進行發展的例子包括法國的 Cavern Restaurant、挪威的 Gjovik Mountain Hall(一九九四年冬季奧林匹克運動會的冰球場)、挪威奧斯陸的 Holmlia Sports Hall，以及芬蘭赫爾辛基的 Ice Hockey Field；
- (iii) 景觀——大上托山脊線是東九龍重要的山脊線之一，應該獲得保護。大上托山峰與佐敦谷之間有一道觀景廊。岩壁上獨有的坡台是觀賞東九龍及維多利亞港美麗景色的好去處；以及
- (iv) 地貌——安達臣道石礦場用地經全面修復後會成為九龍市區重要的景觀資源。在規劃和設計日後的發展項目時，研究地點的地貌可藉綠化而改善，從而建造一個綠色及宜居的社區；

設計人口

- (i) 就各項基礎設施進行的初步技術評估，研究地點最多可容納的人口約三萬人，但需要配合適當的道路改善措施。假若把研究點內較多的土地用作非住宅用途(例如商業、政府、機構及社區、康樂、休閒及休憩用地等用途)，則須相應地減少住宅部分，以預留足夠基礎設施供非住宅用途使用。因此，研究地點的目標人口建議定為 22 000 人至 30 000 人之間；

房屋組合

- (j) 由於安達臣道發展項目毗鄰的發展會完全規劃作租住公屋，私人房屋與資助房屋的比例建議定為 80 比 20，以改善該區的房屋組合；

[方和先生此時到達參加會議。]

規劃及設計的基本部分

- (k) 就研究地點未來土地用途擬定的規劃及設計概念涵蓋以下基本部分：
- (i) 主要以研究地點的西北及東南面作住宅發展；
 - (ii) 提供足夠的政府、機構及社區設施，以滿足新發展的需要，並與安達臣道發展已規劃的社區設施互相配合；
 - (iii) 把研究地點的中間部分作低至中層的非住宅發展，以避免在經填挖地帶內進行昂貴的深層地基工程，同時保存大上托山峰與佐敦谷之間的觀景廊；
 - (iv) 沿研究地點西南面興建一條綠化長廊，一方面供區內居民享用，另一方面幫助紓緩安達臣道發展在視覺上對研究地點的影響；
 - (v) 在研究地點東北面的岩壁作岩洞發展，並利用岩壁上獨有的坡台作遠足徑及其他康樂用途，亦會進一步研究把擬議遠足徑連接西貢衛奕信徑第三段的可行性；以及
 - (vi) 加強研究地點的可達性，特別是與安達臣道發展的行人連繫；

初步方案

- (1) 顧問根據不同的設計概念，制定了兩個初步土地用途方案：

初步方案一

- (i) 一個面積超過 15 公頃的石礦公園，將提供不同的康樂及體育設施，加上研究地點西南面的綠化長廊，一併成為區內主要特色。該公園會為觀塘、西貢甚至全港市民提供一個周末及假日的休閒好去處；
- (ii) 沿研究地點中軸及連接石礦公園的部分，將成為一個消閑娛樂活動中心，提供零售、餐飲及娛樂等設施。該處建議劃為行人專用區，避免出現人車爭路的情況；
- (iii) 在主水平基準以上 250 米的坡台上興建眺望台，並加入餐飲設施，讓遊人在用膳之餘，同時欣賞東九龍及維多利亞港的美麗景色；以及
- (iv) 研究地點西北部的部分住宅發展會限作中層建築物，以配合石礦公園開揚的環境；

初步方案二

- (i) 研究地點的中央部分會以社區設施和休憩用地為主要用途，而兩塊用地會用作商業發展。中間的戶外文娛／大型活動廣場為該區居民提供一個聚集的地方；
- (ii) 住宅發展項目內會設有日常購物及社區設施，方便該區居民；以及

- (iii) 會預留較多土地作政府、機構及社區設施，以滿足該區居民的需要，並解決區內政府、機構及社區設施不足的問題；

岩洞發展

- (m) 顧問留意到研究地點的歷史與地貌，認為該石礦場用地部分範圍應具有潛力作岩洞用途。就此，一個臨街面不少於 300 米的岩壁已預留作岩洞發展。海外國家的經驗顯示可考慮使用岩洞作酒窖、食肆、水療保健中心及地區公用設施等；

[許智文教授此時到達參加會議。]

擬議車輛通道及行人連繫設施

- (n) 建議闢設兩條連接研究地點的車輛通道。主要通道設於東南端並接駁至寶琳路，而另一條通道則位於西南面，並與安達臣道發展項目連接起來；
- (o) 規劃署一直與運輸署保持緊密合作，以解決道路容車量不足的問題。顧問根據初步交通評估的結果，認為除了安達臣道發展計劃研究所建議的交通改善措施外，亦須採取一些路口及道路改善措施，包括：
 - (i) 在將軍澳道／連德道及新清水灣道／龍翔道這兩個交通燈控制路口增設無阻行車線；以及
 - (ii) 把新清水灣道部分路段由三條行車線擴闊至四條行車線；
- (p) 運輸署原則上不反對上述道路及路口改善建議。顧問在確定可供落實的詳細建議前會進行交通影響評估，以作為整項研究的一部分；

- (q) 建議闢設新的行人連繫設施，經由秀茂坪區安達臣道發展項目的已規劃行人連繫設施及現有行人網絡把研究地點與山坡下的觀塘市中心連接起來。研究的下一階段將探討可否設置升降機及／或自動扶梯；以及

第一階段社區參與活動

- (r) 為期三個月(由二零一一年八月底至十一月底)的第一階段社區參與活動現正進行，以收集公眾對擬議規劃概念及初步土地用途方案的意見。顧問自八月底起已為相關機構和組織(包括西貢區議會、觀塘區議會、城市規劃委員會(下稱「城規會」)、各分區委員會及相關專業學會)舉辦簡介會，並會在觀塘和將軍澳的不同地點舉行巡迴展覽，以及在二零一一年十一月中舉辦公開論壇。諮詢摘要載於文件的附件 A。所收集的意見會為研究於下一階段制定建議方案提供重要的參考資料。

[馬詠璋女士此時到達參加會議。]

提問和討論部分

14. 委員多謝研究小組作出簡介，並就特定事項提出以下意見和問題：

設計人口

- (a) 把研究地點的目標人口定為介乎 22 000 人至 30 000 人，理據何在？

房屋組合

- (b) 研究地點的私人房屋與資助房屋比例建議定為 80 比 20，此建議獲得普遍支持，因為建議有助於平衡觀塘現時的私人房屋與資助房屋比例(30 比 70)，但應審慎考慮因私人房屋的自用車擁有率較高而對交通所造成的影響；

- (c) 由於安達臣道發展項目的租住公屋人口為 48 300 人，整個研究範圍的整體私人房屋與資助房屋比例為 30 比 70(假設研究地點的人口為 22 000 人)或 40 比 60(假設研究地點的人口為三萬人)。為使房屋組合較為平衡，應考慮只在研究地點上興建私人房屋；

土地用途建議

- (d) 鑑於安達臣道石礦場的歷史和獨特地理條件，研究地點可設計為獨有的地標。除了興建石礦公園，也可藉機凸顯貫穿研究地點的岩壁的特色。此外，亦可引進攀石等活動，並應考慮闢設介紹本港採礦業歷史的博物館，而在設計上應顧及可與研究地點東北面的馬鞍山郊野公園相融合；
- (e) 該石礦場本身有礙觀瞻，而把石礦場改建為本港地標／匯聚點的建議獲得支持；
- (f) 研究地點的公園可以「主題」公園形式反映採礦業的歷史。舉辦設計比賽的做法值得考慮。第一階段社區參與活動摘要第 11 頁所顯示於新加坡的 Anderson Pass，其設計便是通過設計比賽來訂定；
- (g) 應就岩洞發展作全面的規劃，而不應以建議於不同地點設置咖啡屋和眺望台的零碎方式來進行規劃；
- (h) 考慮到安達臣道發展項目將可容納人口約 48 300 人，加上高層發展或會遮擋眺望屬該區特色標誌的岩壁景觀，是否仍有需要把研究地點盡用作住宅發展？
- (i) 應在該處的地下蓄洪池面層興建公園或運動場，開放予公眾使用；
- (j) 為改善市容，應在研究地點上栽種更多樹木和綠化植物；

- (k) 在研究地點上設置政府、機構及社區用途的建議獲得支持，因為該等設施也可服務總人口達 65 萬人的觀塘區；

交通／可達性

- (l) 由於研究地點坐落於秀茂坪現有發展對上的較高平台，而交通容量因只設有兩條車輛通道而受到局限，因此必須大大改善車輛通道和行人連繫設施，以便提高在研究地點所提供的設施的使用率和應付未來人口(特別是長者)的交通需要。寶馬山的惡劣交通情況需時約 20 年才能解決，研究範圍不應重蹈覆轍；
- (m) 至於改善道路網絡系統，在新清水灣道增設一條連接山坡下的行車線的建議無法應付日後的交通需要。當局應考慮構建綜合道路網絡，使前往港鐵車站更加方便，並／或應考慮提供其他交通工具；在此方面，可考慮以輕便鐵路作為該區的內部交通設施外。此外，除了擬議的路口及道路改善措施外，亦應考慮關設連接將軍澳的通道；以及
- (n) 研究地點與下坡地區之間的行人連繫設施應予改善，並應探討可否提供不同類別的行人連繫設施如升降機、自動扶梯和纜車等，使研究地點的居民可使用山坡下的公共交通網絡，這將有助減輕道路交通負荷，而中環至半山自動扶梯便是一個很好的例子，可說明提供該等設施能如何改善行人連繫。

[邱榮光博士此時到達參加會議。]

15. 李志苗女士及朱家敏女士在回應時提出以下要點：

設計人口

- (a) 研究範圍的人口已計及根據安達臣道發展項目興建的租住公屋的設計人口(48 300 人)。研究地點的設計人口是根據污水系統的處理容量計算。至於交

通容量，須考慮進一步改善新清水灣道和附近的路口；

房屋組合

- (b) 關於 80 比 20 的擬議房屋組合，20% 是指資助房屋所佔的比例，不一定是指租住公屋。擬議組合旨在滿足社區內不同界別人士的需要；

土地用途建議

- (c) 研究為該區擬訂建議時已顧及石礦場的歷史與特色，而整體設計會收納地下蓄洪池、岩壁及其獨有岩坡和岩洞等特色。委員提出引進攀石活動和闢設連接西貢衛奕信徑第三段的遠足徑的建議會獲考慮；
- (d) 安達臣道石礦場有礙觀瞻。擬議修復工程旨在增加綠化，使石礦場最終可改建為一個可持續發展的綠化社區；

交通／可達性

- (e) 顧問已進行基線交通評估和初步的交通影響評估。經諮詢運輸署的意見後，顧問認為須實施一些主要的交通改善措施，以改善路口和道路；有關措施包括擴闊新清水灣道和改善新清水灣道／龍翔道的路口。此外，顧問現正考慮在將軍澳道／連德道的交通燈控制路口實施類似的交通改善措施，以便把車輛分流至不同的地點；
- (f) 關於構建行人網絡，顧問留意到區議會已進行一些改善工程。房屋署亦正考慮闢設連接通道。要提供行人連繫設施穿過現有發展，可能會有困難。儘管如此，顧問現正檢視研究範圍與下坡地區的發展之間的行人連繫問題，並會考慮採用機械方式(例如設置升降機和自動扶梯)來連接位於不同高度水平的發展；以及

- (g) 顧問現正諮詢公眾的意見。研究會於下一階段考慮改善山坡上的研究地點與山坡下的地區的行人流通情況。由於在地形上有重大的限制，即平台高度相差 30 至 50 米，顧問一直致力探討不同方案在技術上是否可行，以便構思出能解決該區上坡與下坡地區連接問題的綜合行人網絡。

16. 主席總結說，委員普遍支持這項以探討安達臣道石礦場發展潛力為目的的研究，研究有助於應付本港的發展需要，特別是在房屋土地方面的需要。城規會要求研究小組考慮委員的意見，特別是委員提出興建特色公園和闢設連接研究地點與附近地區車輛通道及行人連繫設施的建議。主席多謝規劃署和顧問的代表出席會議，他們均於此時離席。

[梁剛銳先生及曹榮平先生此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

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)]

考慮有關《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/24》的申述
(城規會文件第 8917 號)

[聆訊以廣東話進行。]

17. 秘書表示有關申述涉及水泉澳一個香港房屋委員會(下稱「房委會」)用來發展租住公屋(下稱「公屋」)的地點，以下委員已就此議項申報利益：

梁焯輝先生
(以規劃署
署長身分)

— 房委會建築小組委員會及策劃小組委員會委員

- | | | |
|-----------------------------------------|---|------------------------------------------|
| 曹榮平先生
(以民政事務總署
助理署長(2)
(署任)身分) | — | 民政事務總署署長的代表，而該署署長為房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員 |
| 譚贛蘭女士
(以地政總署
署長身分) | — | 房委會委員 |
| 黃遠輝先生 | — | 房委會委員 |
| 陳漢雲教授 | — | 房委會建築小組委員會委員 |
| 盧偉國博士 | — | 房委會建築小組委員會委員及沙田區議員，並在大圍擁有一個工業單位 |
| 葉滿華先生 | — | 前房委會委員 |
| 陳旭明先生 | — | 與房委會有業務往來及配偶在沙田擁有一個單位 |
| 鄭恩基先生 | — | 配偶是房屋署助理署長(發展及採購) |
| 黃耀錦先生
(以環境保護署
副署長身分) | — | 在沙田擁有一個單位 |
| 許智文教授 | — | 在沙田擁有一個單位 |
| 梁宏正先生 | — | 在火炭擁有一個單位 |

18. 委員得悉黃遠輝先生、盧偉國博士、葉滿華先生和梁宏正先生已就未能出席會議致歉，譚贛蘭女士尚未到席，曹榮平先生已離席，而梁焯輝先生、陳漢雲教授、陳旭明先生和鄭恩基先生此時暫時離席。委員同意由於黃耀錦先生和許智文教授的物業不會受申述地點影響，他們可以留席。

簡介和提問部分

19. 以下規劃署的代表、申述人和申述人的代表此時獲邀到席上：

許惠強先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

陸國安先生 — 規劃署高級城市規劃師／沙田

R 1 — 謝錦榮(沙田圍村的村代表)

謝錦榮先生 — 申述人

林康華先生]

劉德祥先生]

蔡珍妮女士]

謝子齡先生]

謝民生先生]

謝明光先生]

謝志超先生]

謝貴有先生]

謝國安先生]

謝文基先生]

謝健新先生]

謝國元先生]

申述人的代表

謝寅齡先生]

謝衛國先生]

謝建生先生]

謝添有先生]

莫錦貴先生]

李婷婷女士]

彭皇英女士]

謝翰興先生]

謝觀發先生]
謝義平先生]
謝衛生先生]

R 2 – 謝火生及謝良興(灰窰下村及謝屋村的村代表)

謝良興 – 申述人
謝良有 – 申述人的代表

20. 主席表示，當局已給予申述人足夠通知，邀請他們出席聆訊，但除了已到席的申述人外，其餘申述人已表明不出席聆訊或沒有回覆。由於當局已給予申述人足夠通知，委員同意在其餘申述人缺席的情況下繼續進行聆訊。

21. 主席歡迎上述人士出席聆訊，並向申述人和他們的代表解釋聆訊的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申述內容。

22. 陸國安先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

背景

- (a) 二零一一年二月十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/24》，以供公眾查閱。修訂的詳情載於文件附錄 VI；
- (b) 在截至二零一一年四月十一日的兩個月展示期內，當局共收到 36 份有效的申述書，均表示反對把水泉澳的一幅用地改劃為「住宅(甲類)1」地帶以進行擬議的公屋發展項目(修訂項目 A)。在 36 份申述書中，其中一名申述人亦反對把一幅用地改劃為「政府、機構或社區」地帶(修訂項目 B1)。在所收到的申述書中，並沒有關於其他修訂項目(即修訂項目 B2、C 及 D)的意見。二零一一年五月六日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，直至二

零一一年五月二十七日，讓公眾提出意見，其間沒有收到任何意見；

- (c) 二零一一年八月十二日，城規會鑑於所有申述的性質類似，決定一併考慮全部申述；
- (d) 水泉澳位於沙田第 52 區，原本是採泥區，有 13 幅平地。有關的公屋發展項目連同政府、機構及社區設施和道路，佔地約 13 公頃。一九九八年，前拓展署進行沙田區房屋用地的可行性研究，提出水泉澳的用地可用作發展私人房屋和居者有其屋，容納約 16 800 人居住。及後，房屋署檢討已規劃的基礎設施，檢討結果顯示該用地可發展容納多達 30 000 人的公屋項目。擬議公屋發展項目的最大整體總樓面面積約為 501 800 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 150 米至主水平基準上 205 米，將於二零一五年／二零一六年落成。

申述

- (e) 申述書(R1 至 R36)載於文件附件 I，R1 與 R3 至 R36 由沙田圍村的村代表、謝孫發祖的代表和沙田圍村／沙田圍新村的村民提交，R2 則由灰窰下村及謝屋村的村代表提交。全部 36 份申述書(R1 至 R36)均反對在水泉澳進行擬議的公屋發展項目，R2 同時亦反對進行政府、機構及社區發展項目；

申述的理據

反對修訂項目 A 有關在水泉澳進行公屋發展項目的建議

該公屋用地應用來興建小型屋宇

- (f) 可用來興建小型屋宇的土地並不足夠，有部分鄉村地方用作興建馬鞍山鐵路、其他基礎設施和一個足球場。有關的公屋用地鄰近作壘坑村、灰窰下村及謝屋村，應預留給這些鄉村興建小型屋宇。此外，政府未有徵詢／充分徵詢公眾對於擬議公屋發展項目的意見；

大規模公屋發展項目造成的影響

- (g) 擬議的公屋發展項目會影響環境和村民的日常生活，破壞他們祖先山墳的風水；

反對修訂項目 B1 把水泉澳的用地劃為「政府、機構或社區」地帶

- (h) R2 反對劃設的「政府、機構或社區」地帶，不過並無提出任何具體的論據；

申述人的建議

- (i) 申述人的建議撮錄如下：

- (i) 把該用地改劃為「鄉村式發展」地帶，或把該用地一部分用作興建小型屋宇；
- (ii) 把沙田圍現有的足球場用作興建小型屋宇；以及
- (iii) 加快審批小型屋宇的申請，並對使用鄉村地區的土地發展基礎設施但又不作出賠償的行為負責；

規劃署對申述及申述人的建議的回應

該公屋用地應用來興建小型屋宇

- (j) 由於申述地點完全位於其周圍的鄉村的「鄉村範圍」外，所以即使這些地點所在的地區改劃為「鄉村式發展」地帶，在該地區內的小型屋宇申請仍然很可能會被地政總署拒絕；
- (k) 自一九七八年開始，整個水泉澳地區已劃為「住宅(乙類)」地帶，以發展中至高密度住宅項目。沒有記錄顯示政府曾承諾會把水泉澳地區部分土地用作興建小型屋宇；

- (l) 由於獲在一九九八年進行的可行性研究及在二零零九年進行的基礎設施檢討的確認，因此水泉澳地區在很久以前已改劃作住宅用途，並訂明有關的發展參數；

大規模公屋發展項目造成的影響

- (m) 房屋署進行了視覺影響評估、空氣流通評估、交通影響評估及環境影響評估，所得的結論是該公屋發展項目不會對周邊環境造成任何重大的影響；

公眾諮詢

- (n) 當局曾於二零零九年七月二日就水泉澳的公屋發展項目諮詢沙田區議會轄下的發展及房屋委員會，該委員會支持擬議的公屋發展項目；

修訂項目 B1 劃設的「政府、機構或社區」地帶

- (o) 該「政府、機構或社區」用地是預留作興建公共交通總站之用。作此規劃是必要的，可為該公屋發展項目提供公共交通配套服務。

申述人的建議

- (p) 對於把該用地改劃為「鄉村式發展」地帶的建議，由於申述地點完全位於其周圍的鄉村的「鄉村範圍」外，所以即使把這些地點所在的地區改劃為「鄉村式發展」地帶，在該地區內的小型屋宇申請仍然很可能會被地政總署拒絕；
- (q) 對於把現有的沙田圍足球場用地用作興建小型屋宇的建議，康樂及文化事務署署長有所保留，因為該足球場大部分地方自一九七八年以來已劃為「政府、機構或社區」地帶，位置亦在毗鄰的沙田圍村的「鄉村範圍」外；以及

- (r) 至於風水、小型屋宇申請的審批時間及賠償問題，不是非規劃上要考慮的因素，就是不屬城規會管轄的範圍。

23. 主席繼而邀請申述人和他們的代表闡述所提交的意見。

[鄭心怡女士此時到席。]

R1 — 謝錦榮(沙田圍村的村代表)

24. 謝錦榮先生陳述下列要點：

- (a) 政府在七十／八十年代收回沙田圍村部分土地，用來興建沙田圍路時，村民獲得補償。當時，原居村民獲准興建的首批小型屋宇一共有 24 幢，而馬力先生更承諾會在六個月內批准興建第二批小型屋宇，但該承諾至今還沒兌現；
- (b) 村民曾在二零零五至二零零九年間去信地政總署沙田地政專員，要求他把水泉澳一小幅土地撥作興建小型屋宇。自此以後，地政總署沙田地政專員與村民一直保持通信，以物色合適土地興建小型屋宇；
- (c) 二零一一年三月，他得悉政府未有諮詢村民，便決定在水泉澳發展公屋，令他感到失望；
- (d) 自沙田新市鎮在八十年代開始發展以來，沙田圍村便被公共道路包圍，再沒有空間擴展，墓地亦被遷移到該村三里外的水泉澳。他不明白為何「鄉村範圍」外的土地可用作墓地但卻不能用來興建小型屋宇；以及
- (e) 雖然規劃署指沙田圍足球場是區內市民喜愛使用的場地，但該足球場所在之處畢竟是沙田圍的「鄉村範圍」，沒理由要犧牲村民的利益，把該處闢作球場供公眾使用。如必須把該處闢作球場，政府應物色另一幅土地劃作「鄉村式發展」地帶，以補償該村失去的地方；

[陳偉偉先生及陳炳煥先生此時離席。]

25. 謝志超先生陳述下列要點：

- (a) 據悉，政府曾進行技術評估，以了解擬議的公屋發展項目對周邊地區的影響。公屋發展項目及小型屋宇發展項目兩者應兼備，才可給沙田締造可持續發展的環境；
- (b) 沙田圍村的足球場有一半位於「鄉村範圍」內，因此應把相同面積的土地歸還村民，補償他們的損失；
- (c) 香港鐵路有限公司馬鞍山線沿線的保護區亦侵佔了「鄉村範圍」。由於鐵路 30 米的範圍內不得興建任何建築物，因此政府應就村民失去該保護區內的土地作出補償；以及
- (d) 30 年來，村內都沒有興建新的小型屋宇，而過去數年，村民提出的小型屋宇申請亦全部被拒絕。

26. 謝義平先生陳述下列要點：

- (a) 不明白當局如何劃定「鄉村式發展」地帶的界線。該村被沙田圍路、沙角街及水泉坳街包圍，礙於地形、周邊的公共道路及其他基建工程，發展受到很大局限，政府卻沒有顧及村民的居住環境。城規會應物色一些土地，供村民興建小型屋宇。

27. 謝觀發先生陳述下列要點：

- (a) 政府曾經同意在收回松山水泉坳街的土地時，在水泉澳撥出一兩幅土地，以供興建小型屋宇，但最終沒有履行承諾；以及
- (b) 希望可把沙田圍村內一些土地指定用來興建小型屋宇。

28. 莫錦貴先生陳述下列要點：

- (a) 雖然該區有數條鄉村，但有關水泉澳的建議卻沒有劃定任何「鄉村式發展」地帶。制訂圖則時，當局未有顧及興建小型屋宇的需要。

29. 謝翰興先生陳述下列要點：

- (a) 水泉澳部分土地會用來發展住宅，但不清楚該處其他部分的土地會否預留作興建小型屋宇之用；以及
- (b) 水泉澳部分土地是政府土地，但不肯定該處的私人土地會否被政府收回。

30. 謝衛生先生陳述下列要點：

- (a) 有部分先人葬於水泉澳，故該區應屬於「鄉村範圍」。

R2—謝火生及謝良興(灰窰下村及謝屋村的村代表)

31. 謝良興先生陳述下列要點：

- (a) 政府沒有照顧沙田圍的村民。沙田圍被道路包圍，若還要在水泉澳發展涉及約 30 000 人口的項目，會令周邊道路的交通更為繁忙，對鄉村的環境造成負面的影響，尤其是空氣及噪音方面，影響尤甚；以及
- (b) 有人之前曾向村民承諾會在水泉澳預留土地，以供興建小型屋宇。他促請政府履行承諾，撥出一幅土地用來興建小型屋宇。

[何培斌先生此時離席。]

32. 謝良有先生陳述下列要點：

- (a) 規劃署只是因為水泉澳位於「鄉村範圍」外便否決他的申述，亦基於這個理由而認為把該處改劃為「鄉村式發展」地帶並不恰當。事實上，「鄉村範圍」也可用現時修改土地用途地帶的同一方式，予以修改；
- (b) 謝屋村沒有劃定「鄉村範圍」是由於政府疏忽所致，以此理由拒絕把水泉澳的土地用作興建小型屋宇的建議，並不合理；
- (c) 規劃署指水泉澳自一九九八年已劃為住宅區，故此不應用來興建小型屋宇，這個論據不能接受。政府當年規劃水泉澳的土地用途地帶時，根本沒有徵詢原居村民的意見，現在進行諮詢，表示土地用途地帶可作修改；
- (d) 不明白為何水泉澳適合用來發展公屋，因為沙田沒有其他公屋在山坡上興建。水泉澳鄰近原居民鄉村，更加適合用來興建小型屋宇；
- (e) 整體來說，沙田鄉事委員會及沙田區議會並不反對發展公屋，但這樣並不表示他們贊成把水泉澳整個地區用作發展公屋。在土地資源的運用上，應均勻兼顧各方面；
- (f) 雖然當局曾就水泉澳的公屋發展項目進行技術評估，但當時並未諮詢原居村民。此外，評估所得的結論指該公屋發展項目不會對周邊環境造成任何重大的影響，實有誤導之嫌，因為這個結論意味雖然該公屋發展項目不會造成重大的影響，但仍然會有影響；以及
- (g) 應該因應村民的需要，檢討水泉澳的土地用途。

33. 由於各申述人和他們的代表已陳述完畢，主席繼而請委員提出問題。

34. 一名委員提到文件的圖 H-2 所顯示的沙田圍及灰窰下遷置區，詢問該兩條村是否由其他地區遷置到現址，以及當年收地以進行公務工程，補償安排為何。許惠強先生利用一張把於一九六七年六月刊憲的《沙田分區計劃大綱圖編號 LST/47》疊放在現行的沙田分區計劃大綱圖上的圖則，說明鐵路的路線、部分「政府、機構或社區」地帶及「鄰舍休憩用地」的位置是填拓土地。沙田圍、灰窰下及作壘坑原本鄰近岸邊，其後在附近遷置／擴展。陸觀豪先生指出，從一九七八年八月刊憲的下一份沙田分區計劃大綱圖（《沙田分區計劃大綱圖編號 LST/69》）所見，該區所有土地用途地帶的規劃及道路／鐵路路線差不多已固定沒變，與現行的分區計劃大綱圖相若，例如足球場大部分已劃為「政府、機構或社區」地帶、水泉澳已劃為「住宅(乙類)」地帶，以及馬鞍山鐵路預留路線已在圖則上顯示。主席表示，當年收地以進行公務工程計劃，是根據既定的政策作出補償。

35. 不過，謝錦榮先生表示，曾有建議提出把足球場涵蓋的土地用來遷置王屋村，但因村民反對，所以才放棄有關建議。謝衛國先生進一步解釋，政府多年前曾打算收回灰窰下新村、博康村(音譯)及曾大屋的土地，以發展沙田新市鎮，不過，曾大屋的村民反對有關建議，所以只有曾大屋未有納入收地計劃。此外，還有一些土地亦被收回以興建西沙路。現今足球場、道路及鐵路線所在的土地並沒有用來興建小型屋宇，是因為這些土地位處低窪地區，可能會發生水浸。就是因為這樣，鄉村的土地才有所減少，以致沒有地方興建小型屋宇。

36. 許惠強先生回答一名委員的提問時表示，有關的鄉村土地是一條原居民鄉村，而根據沙田地政專員的資料，沙田圍、沙田圍新村、灰窰下及謝屋村這四條原居民鄉村未來 10 年需求的小型屋宇數目約為 180 幢。由於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」被道路包圍，根據劃定「鄉村式發展」地帶界線所採用的準則，「鄉村式發展」地帶內的土地未必足以應付 180 幢小型屋宇這個需求量。「鄉村式發展」地帶的面積一般不會大於「鄉村範圍」，而現在涉及的「鄉村式發展」地帶的面積已差不多相等於「鄉村範圍」，故已沒有擴展的空間。至於用作足球場的那部分「鄉村式發展」地帶，須留意的是，鄉村藍圖把該處劃為鄰舍休憩用地，是爲了讓村民享用。

37. 由於委員再無問題要提出，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會在申述人及他們的代表離席後商議申述內容，稍後會把決定通知申述人。主席多謝規劃署的代表、申述人及他們的代表出席會議。他們各人於此時離席。

[會議小休五分鐘。]

[劉志宏博士和李律仁先生此時離席。]

商議部分

38. 一名委員表示，似乎沒有證據顯示水泉澳會有部分土地預留作興建小型屋宇。另一名委員亦指出，根據申述的內容，政府已作出所需安排，對受公務工程影響的鄉村作出補償，並重置有關鄉村。這兩名委員均認為水泉澳現時的土地用途規劃恰當。

39. 主席表示，沒有記錄顯示政府曾承諾會在水泉澳提供土地以供村民興建小型屋宇。其實，當年政府收回村民的私人土地以進行工務工程，已提供土地重置鄉村，作為對村民的補償，事情已告解決，因此，不應再撥出新的土地，補償已收回的土地。

40. 經進一步商議後，主席作出總結，表示申述人的建議不可接受，因為自一九七八年開始，沙田分區計劃大綱圖已把水泉澳劃為「住宅(乙類)」地帶，當局亦進行了多項影響評估，包括空氣流通評估、交通影響評估及環境影響評估，證明該公屋發展項目不會對周邊環境造成任何重大的影響。因此，水泉澳的土地用途規劃是恰當的。

41. 秘書表示，關於申述人提出把沙田圍的足球場改劃為「鄉村式發展」地帶的建議，委員要留意，現在這份分區計劃大綱圖的修訂項目並不涉及把該足球場劃為「政府、機構或社區」地帶這項規劃。

申述編號 R1 及 R3 至 R36

42. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R1 及 R3 至 R36 的內容。委員繼而審議詳載於文件第 7.1 段各項不接納

這些申述的理由，並同意應適當地修改這些理由，以反映委員在會上提出的意見。有關理由如下：

- (a) 水泉澳地區多年來一直預留作發展住宅，相關的可行性研究及影響評估報告亦顯示，該用地適宜發展高密度的住宅項目；
- (b) 該用地位於沙田圍、沙田圍新村、灰窰下村及作壘坑村的「鄉村範圍」外，而謝屋村則沒有劃定「鄉村範圍」。因此，把該用地改劃作「鄉村式」發展並不恰當；以及
- (c) 把沙田圍的足球場劃為「政府、機構或社區」地帶，並不是《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/24》的修訂項目，而且該足球場是市民喜愛使用的場地，大部分地方又在毗鄰的沙田圍村的「鄉村範圍」外，所以把該用地改劃作興建小型屋宇並不恰當。

申述編號 R2

43. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 R2 的內容。委員繼而審議詳載於文件第 7.2 段各項不接納這項申述的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 水泉澳地區多年來一直預留作發展住宅，相關的可行性研究及影響評估報告亦顯示，該用地適宜發展高密度的住宅項目；
- (b) 該用地位於沙田圍、沙田圍新村、灰窰下村及作壘坑村的「鄉村範圍」外，而謝屋村則未有劃定「鄉村範圍」。因此，把該用地改劃作「鄉村式」發展並不恰當；以及
- (c) 為配合將容納 30 000 人的公屋發展項目，當局會關設一系列政府、機構及社區設施。修訂項目 B1 涉及的「政府、機構或社區」用地是預留作興建公

公共交通總站之用。作此規劃是必要的，可為該公屋發展項目提供公共交通配套服務。

[梁焯輝先生、陳漢雲教授、陳旭明先生和鄭恩基先生此時返回席上。]

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/ST/743

擬在劃為「綠化地帶」的沙田大埔公路毗鄰第 187 約地段第 325 號
(牡丹園)的政府土地興建屋宇(附設於屋宇的私人花園)
(城規會文件第 8918 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

44. 主席告知委員，城規會已給予申請人足夠的通知，邀請他出席聆訊，但他表示不會出席聆訊。委員同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

許惠強先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

陸國安先生 — 規劃署高級城市規劃師／沙田

45. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

[黃仕進教授此時離席。]

46. 許惠強先生借助一份圖則，簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在一幅政府土地上興建擬議的屋宇(附設於屋宇的私人花園)。申請地點位於沙田分區計劃大綱草圖上劃為「綠化地帶」的地方；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年四月十五日拒絕有關申請，理由如下：
 - (i) 擬議的發展項目不符合「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，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無提供有力的規劃理據，支持偏離此規劃意向；
 - (ii) 擬議的發展項目並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為該發展項目會影響天然景致；以及
 - (iii) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類發展建議立下不良先例。倘這類建議均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。
- (c) 申請人為支持這宗覆核申請而提交的理據撮錄於文件第 3 段，主要內容是申請地點面積過小，用作靜態康樂場地的機會不大，因此，把申請地點用作私人花園，將不會妨礙落實該「綠化地帶」的規劃意向；
- (d) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，主要理由是申請人並無提供資料，證明擬議的私人花園與有關「綠化地帶」的景觀特色互相協調。其他相關的政府部門對這宗覆核申請並無反對或負面意見；

- (e) 公眾的意見——當局收到一份由沙田鄉事委員會主席提交的公眾意見書。他表示反對這宗申請，理由是這宗申請欠缺透明度，難以就申請擬作的用途作出決定，而且申請人亦沒有進行擬議的發展項目的影響評估；
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 8 段的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的因素及評估撮錄如下：
 - (i) 「綠化地帶」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，「綠化地帶」不宜進行發展。申請地點是一幅政府土地，可讓市民進入。倘該地點改建成私人花園，市民便不得進入，而且不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請人亦沒有提供有力的規劃理據，支持偏離此規劃意向；
 - (ii) 申請人雖聲稱會保留申請地點所有的天然景致，但卻沒有提交樹木勘察報告或美化環境建議，以證明擬議的私人花園與該「綠化地帶」的景觀特色互相協調；以及
 - (iii) 申請地點鄰近的其他住宅發展項目不是毗連「綠化地帶」，便是四周被「綠化地帶」的土地包圍。倘這宗申請獲批准，會為其他同類申請立下不良先例，倘這些發展建議均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。申請人引述的那宗編號 S/ST/633 的申請並不算是相關的先例，因為該宗申請涉及私人土地，而這宗申請所涉的地點則位於政府土地上。

47. 由於委員並無就這宗申請提出問題，主席感謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

48. 主席表示，擬議的發展項目涉及用圍欄把「綠化地帶」的部分地方隔開，供申請人作私人用途。申請人亦未能證明擬議的發展項目不會對天然景致造成不良的影響，因此，這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。由於申請人沒有提交進一步的理據支持這宗覆核申請，而且規劃情況並無改變，故應維持小組委員會拒絕這宗申請的決定。委員同意。

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

- (a) 擬議的發展項目不符合「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，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無提供有力的規劃理據，支持偏離此規劃意向；
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，證明申請地點及周邊地區的天然景致不會受到影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他的同類發展建議立下不良先例。倘這類建議均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

西貢及離島區

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/I-CC/10
擬在劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的
長洲花屏路 15 號(長洲內地段第 11 號(部分))
關設靈灰安置所
(城規會文件第 8918 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

50. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生	—	規劃署西貢及離島規劃專員
蕭思鎮先生]	
蕭思江先生]	申請人的代表
容超榮先生]	

51. 主席歡迎上述人士出席會議，並向申請人的代表解釋覆核聆訊的程序。他繼而請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

[譚贛蘭女士此時到席。]

52. 鍾文傑先生借助一份圖則講述這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬關設兩層高的靈灰安置所，以容納共 21 355 個骨灰龕位。有關建議涉及在《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/5》上一個劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的地點局部改建現有一座一層高道觀(歸元精舍)(約 168 平方米)，並在其上增建一層(約 68 平方米)；

- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年七月八日拒絕這宗申請，理由如下：
- (i) 擬議的發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，因為該發展項目與周邊地區主要是低層、低密度的住宅和康樂發展項目的土地用途不相協調；
 - (ii) 擬議的靈灰安置所會設有 21 355 個骨灰龕位，但現時只有一條 1.5 米闊的行人徑連接，該行人徑過於狹窄，不足以容納清明節和重陽節當日的大量訪客，可能導致行人安全問題。申請人提交的資料並沒有交通影響評估報告，證明擬議的發展項目不會危及行人安全，也不會對周邊地區的交通造成不良影響；以及
 - (iii) 倘批准擬議的發展項目，會為分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會對行人和基礎設施造成壓力，削弱長洲花屏區的特色；
- (c) 申請人於二零一一年七月二十六日申請覆核小組委員會的決定，並在覆核申請中建議把骨灰龕位的總數由原本計劃的 21 355 個減至 1 000 個，樓面間隔、骨灰龕位的平面圖和其他發展參數則維持不變。1 000 個骨灰龕位很可能會設於地下一層，餘下的地方(包括地下和 1 樓)會用作教堂。申請人認為發展項目並不會加重警方實施交通管制時的負擔，因為道觀內現有的 1 000 個祖先牌位將會移走，以擬設的 1 000 個骨灰龕位取代；

- (d) 申請人指出，城規會倘若批准這宗申請，除了下述載於文件第 2.3 段的條件外，不應提出其他附帶條件：
- (i) 骨灰龕位／甕盎的數目須限於 1 000 個；
 - (ii) 申請處所內現有的祖先牌位必須全部移出長洲；
 - (iii) 靈灰安置所必須由中國福音事工促進會有限公司、其所委任的人士／機構或城規會批准的其他機構管理；以及
 - (iv) 不得在申請處所內進行非基督教的儀式，包括但不限於打齋、燒衣紙、燒香及其他嘈吵的活動；
- (e) 申請人爲支持這宗覆核申請而提出的理據撮錄於文件第 3 段，其中申請人聲稱，以擬議的 1 000 個骨灰龕位取代現有的 1 000 個祖先牌位，並不會對周邊的地區造成不良影響。申請人亦聲稱，運輸署對這宗申請提出的意見，可能違反《基本法》第 115 條和第 118 條的規定；
- (f) 申請地點建有一座單層的道觀，位於長洲東部的高地，公共交通工具和汽車都不能進入，只能經一條闊 1.5 米的行人徑花屏路前往，而這條行人徑亦通往附近的住宅和康樂發展項目；
- (g) 申請地點周圍多是住宅和康樂用途，東面和北面多爲低層、低密度的住宅發展項目，周遭有山坡，並長有樹木和灌木；北面較遠處是一些劃爲「康樂」地帶的用地，建有青年營舍；南面主要是長有樹木和灌木的山坡，劃爲「綠化地帶」；西面是長有灌木的山坡區，劃爲「休憩用地」地帶；
- (h) 政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。地政總署離島地政專員表示，擬議的靈灰安置所在涵蓋長洲內地

段第 11 號的政府契約上是准許的用途。運輸署署長表示，雖然申請人建議把骨灰龕位的數目由原本計劃的 21 355 個減至 1 000 個，但擬議的靈灰安置所仍然可能會帶來／產生大量人流，在節日尤其如是。申請人應進行交通影響評估，說明如何處理節日高峰期的人流、現有道路網會受到什麼影響、渡輪服務的需求和是否足夠、以及如何到達申請地點等。警務處處長反對這宗申請，因為通往申請地點的行人徑太窄，無法容納大量人流，特別是清明節和重陽節當日的人流，而且會對行人構成危險。食物環境衛生署署長表示，對於長洲島上公眾墳場的墓地和公眾靈灰安置所龕位的分配，該署現時的政策乃承自前區域市政局。根據該項政策，只有離島區的原居村民、或經長洲鄉事委員會證明曾連續在長洲居住十年或以上的居民，或這類人士的子女，才可於死後葬於長洲。其他相關的政府部門(包括水務署、渠務署、古物古蹟辦事處、文物保育專員和漁農自然護理署)對這宗覆核申請都沒有反對或負面意見；

[劉智鵬博士此時離席。]

- (i) 公眾的意見——當局共收到 26 份公眾意見書。有 20 名提意見人反對這宗覆核申請，包括一名離島區議員、一名長洲鄉事委員會的街坊代表及 18 名個別人士(共有 11 個個別人士的簽名)，他們反對申請的理由包括行人通道不足、交通不便影響公眾安全、造成空氣和噪音污染的問題、對區內居民的生活造成不良影響、對現有的交通設施造成沉重壓力、違反長洲的喪葬傳統、長洲已經有公眾靈灰安置所，以及剝奪了長洲鄉事委員會審核在長洲闢設靈灰安置所的申請的權利。一些提意見人指出，有關地點是長洲一個寧靜的地區，這種環境應予保存，造福居民，不應容許人們投機取巧，利用長洲廉價的土地經營靈灰安置所，而且靈灰安置所應主要設於市區而非鄉郊地區。六名提意見人，包括長洲鄉事委員會主席和五名個別人士(連同共 52 個個別人士的簽名)，表示擔心行人通道狹窄，不宜常有

行人往來。他們亦認為長洲已有公眾靈灰安置所，沒有需要設置私營的靈灰安置所；倘批准這宗申請，會導致長洲出現其他的同類申請；以及擬議的靈灰安置所會破壞長洲寧靜的環境；

(j) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關評估撮錄如下：

(i) 申請地點位於長洲東部的高地，周邊地區主要是低層、低密度的住宅發展項目和康樂用途，全部都使用一條狹窄(約闊 1.5 米)的行人徑花屏路。雖然申請人現在建議把骨灰龕位的數目減至 1 000 個，但申請的擬議用途仍然是靈灰安置所，並沒有改變，因此擬議的發展項目並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16 的規定，因為擬議的靈灰安置所與周邊以住宅和康樂發展項目為主的土地用途並不協調；

(ii) 申請地點須經一條闊 1.5 米的行人徑前往，沒有任何車輛通道或緊急車輛通道可達。雖然發展項目已縮減規模，但申請人仍須提供足夠的資料或作出技術分析，證明擬議的發展項目不會對周邊地區的行人交通造成不良影響。運輸署署長表示申請人要進行交通影響評估，解決行人交通的問題。警務處處長反對這宗申請，因為通往申請地點的行人徑太窄，擬議發展項目會對行人構成危險；

(iii) 申請人指出，由於申請地點背景獨特，道觀內已有 1 000 個祖先牌位，因此即使批准這宗申請，也不會為其他同類申請立下先例。對於這點，必須指出的是，靈灰安置所與祖先牌位不同，在「政府、機構或社區」地帶屬第二欄用途，要發展這類項目，必須申請規劃許可。由於有上文所述的土地用途規劃問題及行人和交通安全問題，倘批准這宗申

請，會為其他同類申請立下先例。倘同類的申請均獲得批准，累積影響所及，會加重長洲花屏區的基建負荷，亦會破壞該區特色；以及

- (iv) 對於申請人關於《基本法》的意見，律政司認為運輸署署長提出要進行交通影響評估的意見，應不會違反《基本法》第 115 條和第 118 條的規定。

53. 主席告知委員，申請人遞交了一封信，日期為二零一一年九月二十七日，內附申請人一份書面陳述，該信已呈交會上供委員參閱。他請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

54. 蕭思鎮先生表示，既然已提交書面陳述，他不會在會上讀出該份書面陳述的內容，但他請委員細閱有關資料。蕭思鎮先生強調，他願意把骨灰龕位的數目減至 100 個，日後會否增加，可於屆時才考慮。

55. 蕭思江先生澄清兩點。首先，申請地點附近除了有住宅和康樂發展項目外，還有一個戒毒康復中心。其次，如果只有長洲居民才有權使用長洲的骨灰龕位，申請人可作出安排以符合這個條件，城規會無須擔心這個問題。

56. 主席請蕭思鎮先生解釋為何能把現有的 1 000 個祖先牌位和擬議的 1 000 個骨灰龕位所造成的影響視作相同。蕭思鎮先生承認，祖先牌位乃作供奉先人之用，與骨灰龕位並不相同。蕭思江先生補充說，現有道觀內有 1 000 個祖先牌位，這些牌位會被 1 000 個骨灰龕位取代，因為所有祖先牌位均會遷往該道觀位於旺角的總部。由於祖先牌位涉及幾代後人，因此預計 1 000 個牌位會比 1 000 個龕位帶來更多訪客。既然現有的 1 000 個祖先牌位至今並沒有引起任何關於負面交通影響的投訴，擬議的 1 000 個龕位亦應不會造成任何問題。此外，亦可以參考沙田寶福山靈灰安置所的例子，該處雖然放置了超過 50 000 個龕位，但也只能經一個單程升降機、一條狹窄的行人徑和纜車前往。由於現在這宗申請所涉及的龕位數目很少，而現有的行人徑花屏路又是一條環迴路，因此，擬設於申請地點的這個靈灰安置所並不會對周邊地區的交通造成不良影響。

57. 對於申請人在會上要求進一步減少骨灰龕位的數目，主席請秘書解釋有關的處理程序。秘書表示，在第 16 條申請中，擬議靈灰安置所共涉及 21 355 個龕位。當提出第 17 條覆核申請時，申請人則建議把龕位的數目減少至 1 000 個。這項經修訂的建議已向公眾公布及讓相關政府部門傳閱，以便市民和部門提出意見。現在申請人在聆訊上建議把龕位數目進一步由 1 000 減至 100，城規會並沒有機會公布這個新的修訂建議，讓公眾提出意見，亦無法就這項建議諮詢相關的政府部門，所以委員難以決定修訂後的建議是否可以接受。因此，委員也許要決定是否應延期對這宗申請作出決定。

[許智文教授和邱麗萍女士此時離席。]

58. 經主席要求下，蕭思江先生確認申請的骨灰龕位數目仍然是 1 000 個。他解釋，委員若是擔心建議的龕位數目會對交通造成影響，城規會可考慮在規劃許可加入條件，把龕位的數目限於 100 個，讓申請人可在申請地點開始經營放置了 100 個龕位的靈灰安置所，然後收集實際的交通數據。所收集的數據其後可用來進行交通影響評估，作為支持申請放置更多龕位的理據，供城規會考慮。

[林群聲教授此時離席。]

59. 一名委員提議請申請人的代表簡述他們提交的書面陳述的內容，以助委員了解有關情況。於是，蕭思江先生按書面陳述的詳細內容，闡述以下要點：

- (a) 所有政府部門都負有重大責任，要支持並實行《基本法》第 115 條和第 118 條的規定，營造良好的投資環境；
- (b) 由於在城規會考慮第 16 條申請時，申請人的律師不得出席會議，因此，在一定程度上，城規會受到在會議呈上的資料所誤導，當中涉及以下幾方面：
 - (i) 有關資料並沒有如實反映周邊的土地用途，這些用途包括附近擬議重建的基督教正生會戒毒中心和 Bethany Lodge；

- (ii) 委員認為沒有交通影響評估去證明擬議的發展項目不會對周邊地區的交通造成不良影響，是由於指引不足或有誤導成分。事實上，現有的道觀已有 1 000 個祖先牌位，而且，擬議的靈灰安置所由基督教教會經營，人們通常不會集中在清明節和重陽節前往該處。寶福山靈灰安置所就是一個例子，證明擬議靈灰安置所對交通造成的影響不會構成問題；以及
 - (iii) 城規會是受到存有偏見的政府部門所誤導，才以為擬議的靈灰安置所會為同類申請立下不良先例。周邊地區根本沒有同類的用途，而且，申請地點現時有 1 000 個祖先牌位，亦是其他地方沒有的獨特情況。城規會不應擔心會立下先例；
- (c) 雖然有公眾提出意見，表示擔心消防安全和噪音污染的問題，但其實靈灰安置所不會進行非基督教的儀式，因此絕不會有火警風險和噪音污染；
 - (d) 律政司對《基本法》問題提出的意見並沒有約束力，這個問題最終還是要由法院作出裁決；
 - (e) 把許可的有效期限定在二零一五年九月三十日，實在太嚴格，城規會倘批准這宗申請，不應定出期限；
 - (f) 雖然這宗申請提出的骨灰龕位數目為 1 000 個，但城規會大可在規劃許可加入附帶條件，暫時限制龕位數目不得超過 100 個。因此，覆核聆訊應先予押後，讓申請人進行試驗計劃，經營龕位最多 100 個的靈灰安置所，以便進行交通影響評估。要是交通影響評估的結果證明 1 000 個龕位可以接受，申請人便會要求恢復進行覆核聆訊，讓城規會考慮涉及 1 000 個龕位的建議；以及

(g) 書面陳述最後一段列出的規劃許可附帶條件乃供城規會考慮的建議。

60. 一名委員詢問申請人為何沒有提交交通影響評估報告來支持擬議的靈灰安置所。蕭思江先生告知城規會，他曾在香港鐵路有限公司工作，有處理交通影響評估的經驗。他認為要是沒有取得實際的交通數據，交通影響評估便純屬臆測。根據從其他同類發展項目收集得來的數據進行交通影響評估，結果並不準確，要是把寶福山靈灰安置所和這宗申請作對比，兩者就有很多不同的地方，令寶福山靈灰安置所的經驗不適用於這宗申請。例如，申請地點的人流情況會比寶福山靈灰安置所的情況為佳，因為花屏路是環迴路，他們亦會在清明節和重陽節安排最少 10 個人管理人流。蕭思江先生表示應該進行試驗計劃，以便收集更準確的數據進行交通影響評估。他還表示，放置 1 000 個龕位的擬議靈灰安置所並不會造成交通問題，因為那裏本來就已有 1 000 個祖先牌位，但從未對周邊的交通造成任何不良影響。

61. 譚贛蘭女士詢問申請人憑什麼理據說，1 000 個祖先牌位會比 1 000 個骨灰龕位帶來更大的交通量，以及為何不會有消防安全和噪音污染的問題。蕭思江先生答稱，基督徒並沒有在清明節和重陽節前往靈灰安置所的习惯，因此，在這兩個節日前往擬議靈灰安置所的人數不會多。至於火警風險和噪音問題，蕭思江先生表示，靈灰安置所內不得進行打齋、燒衣紙和燒香等非基督教的儀式，也不得進行其他嘈吵的活動，因此不會造成上述問題。

62. 譚贛蘭女士再問，既然祖先牌位的先人應該在很久以前已去世，帶來的訪客會否反而較少。她亦詢問申請人有沒有進行調查，以支持骨灰龕位帶來的車流／人流會比祖先牌位少這個觀點，以及那些祖先牌位放置在道觀多久，什麼人會去祖先牌位前致祭。蕭思江先生答稱他們資源有限，因此並沒有進行任何關於車流／人流的調查，他也沒有關於祖先牌位何時放置在該處及前去拜祭的是什麼人的資料。

63. 一名委員關注把現有祖先牌位移走的問題，蕭思江先生回應說，該道觀的負責人表示會把現有的 1 000 個祖先牌位移

往道觀在旺角的總部。申請人會全程監察，確保遷移過程妥當。

[陳家樂先生此時離席。]

64. 蕭思江先生回應主席的提問時表示，倘證明靈灰安置所只設 100 個骨灰龕位仍不可行，他們便會結束業務。他們會在合約中加入退出條款，提醒龕位的潛在買家。

65. 一名委員知道地政總署離島地政專員表示靈灰安置所是有關的政府契約准許的用途，遂詢問該契約有沒有註明准許放置多少龕位。主席表示這並非相關的規劃考慮因素，會由地政總署負責處理。

66. 一些委員詢問中國福音事工促進會有限公司(下稱「教會」)、有關的道觀(下稱「現有道觀」)和 Sino Moral Limited(下稱「申請人」)的關係。蕭思江先生答稱三者及／或其負責人並無關係。申請人與教會簽署了合約，同意由教會管理擬議的靈灰安置所，所得利潤的三分之一會捐給教會作慈善用途。

67. 一名委員問及附件 1d 那封日期為二零一一年五月二十三日的信。蕭思江先生回應時確認該信由他簽署，並指出所提交的文件全部都由他或容超榮先生簽署。

68. 蕭思江先生表示其實有很多人都支持他的建議，但城規會文件卻只提及有一封載有若干簽名的支持信。他表示規劃署並沒有清晰地向城規會說明情況。一名委員表示，當局收到的所有意見，委員都能從城規會文件中查閱。這名委員詢問申請人曾否與區內居民聯絡，爭取他們的支持。蕭思江先生表示，申請人並沒有區內居民的地址，無法與他們聯絡，而且兩名離島區議員都已表示反對這宗申請，故此與這兩名離島區議員聯絡亦沒有意義。

69. 一名委員提及文件附件 A 所載的小組委員會文件的附錄 V，從中留意到長洲街坊會曾提及在清明節和重陽節，會有約 20 000 人前往擬議的靈灰安置所，這個數目與申請人提出的數目差異頗大。這名委員詢問申請人會否清楚地向區內居民說明

其建議。蕭思江先生表示，雖然申請人在目前的階段僅申請放置 1 000 個骨灰龕位，但現時這宗申請若證明可以接受，申請人日後會申請把龕位數目增至 21 000 個。

70. 一名委員向申請人詢問擬議靈灰安置所的龕位價錢和年期。蕭思江先生回答說，長洲現有的龕位售價約 3 000 元，他們的龕位則定價在 20,000 元至 100,000 元，年期會配合政府契約的條款，並有續期安排。然而，如果龕位要售予長洲居民，售價就必須有競爭力。

71. 鍾文傑先生應主席的要求，澄清文件第 8.2 段所述的日期，其實所指的是倘發展項目獲得批准，必須在四年內展開有關的工程，並不是指城規會只批出為期四年的規劃許可。換句話說，倘發展項目獲得批准，便要在該日期前展開或為許可續期，否則許可就會失效。

72. 由於申請人的代表再無意見要提出，委員亦再無問題，主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將會在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝西貢及離島規劃專員和申請人的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

73. 主席表示，申請人已確認申請的龕位數目為 1 000 個。雖然城規會可以在規劃許可加入條件，把龕位數目減至 100 個，但申請人未有進行交通影響評估，城規會並無依據去考慮 100 個龕位是否可以接受。按既定方法進行交通影響評估，是用來評估一個擬議發展項目可能會對交通造成什麼影響的既定做法。

74. 主席接着說，小組委員會當初決定拒絕這宗申請，主要是由於擬議發展項目與周邊的土地用途不相協調，以及通往申請地點的行人徑太窄，無法容納大量訪客。他並指祖先牌位與龕位對交通造成的影響應頗為不同。

75. 梁焯輝先生表示，審議現在這宗申請時，除了要考慮對交通造成的影響外，土地用途是否協調的問題，亦是相當重要

的考慮因素。雖然政府、機構或社區用途與該區的住宅用途並非不相協調，但並非所有類別的政府、機構或社區用途都適宜設在住宅區。如圖 R-4 所顯示，現有兩個公眾靈灰安置所都位於長洲的其他部分。要是有需要開設新的靈灰安置所，除非有其他合適的地點，否則設於現有的公眾靈灰安置所附近，會較為恰當。

76. 一名委員認同土地用途是否協調的問題在這宗個案乃重要的考慮因素。這名委員亦認為，祖先牌位和骨灰龕位的性質並不相同，前者主要是讓後人向祖先致敬，而這些祖先可能是當地的英雄人物或已去世一段很長的日子，後者則主要是讓家人和親屬拜祭先人，特別是在清明節和重陽節便會這樣做。因此，擬議的靈灰安置所在這些高峰時期會對交通造成嚴重影響。由於申請人並沒有為擬議的這個用途提供交通影響評估報告，因此不應批准這宗申請。

77. 一名委員留意到有一些相關的政府部門曾表示設置 1 000 個龕位的建議不能接受，而就算把申請地點的龕位減至 100 個，仍是沒有依據能斷定這個數目可以接受。因此，城規會應駁回這宗申請。這名委員表示，申請人倘願意，隨時可以重新申請在申請地點放置 100 個龕位。

78. 一名委員表示，根據申請人的說法，那些骨灰龕位會以具競爭力的價錢售予長洲居民，因此這個靈灰安置所可能會受長洲居民歡迎。主席表示靈灰安置所會否有潛在顧客的問題，並非相關的規劃考慮因素。

79. 主席作出總結，表示委員同意不支持這宗擬在申請地點開設將放置 1 000 個龕位的靈灰安置所的申請，因為相關政府部門提出了關於交通影響和行人安全的問題，以及擬議的這個用途與周邊的土地用途不相協調。即使申請人提議城規會可在規劃許可附加條件，把龕位數目限為最多 100 個，仍是沒有依據，可以讓城規會考慮這個在聆訊中提出的建議。

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

- (a) 擬議的發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16，因為該發展項目與周邊地區主要是低層、低密度的住宅和康樂發展項目的土地用途不相協調；
- (b) 擬議的靈灰安置所現時只有一條 1.5 米闊的行人徑連接，該行人徑過於狹窄，不足以容納清明節和重陽節當日的大量訪客，可能導致行人安全問題。申請人提交的資料並沒有交通影響評估報告，證明擬議的發展項目不會危及行人安全，也不會對周邊地區的交通造成不良影響；以及
- (c) 倘批准擬議的發展項目，會為長洲分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會對基礎設施造成壓力，削弱長洲花屏區的特色。

屯門及元朗區

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-LFS/218

在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段

第 2206 號餘段(部分)闢設公眾停車場(貨櫃車除外)

(城市規劃委員會文件第 8920 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

81. 以下規劃署及申請人的代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士	—	規劃署屯門及元朗規劃專員
張淑賢女士]	申請人的代表

張淑芬女士]

82. 主席歡迎上述人士出席會議，並向申請人的代表解釋覆核聆訊的程序。他繼而請屯門及元朗規劃專員向委員簡介有關覆核申請。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

83. 張綺薇女士借助投影片簡介有關覆核申請，並按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把申請地點用作公眾停車場(貨櫃車除外)，內設 10 個貨車泊車位和四個輕型貨車泊車位，每天 24 小時運作。申請地點在《流浮山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/7》上劃為「康樂」地帶；
- (b) 二零一一年六月三日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由如下：
 - (i) 申請人並無說明擬議的發展項目可如何配合申請地點附近的康樂用途，亦未能證明可妥善解決該項發展對環境、景觀和排水所造成的負面影響；以及
 - (ii) 批准這宗申請，會為「康樂」地帶的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令深灣路不勝負荷；
- (c) 申請地點佔地約 555 平方米，目前空置並緊連深灣路。附近有六個屬「現有用途」的停車場；

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

- (d) 申請人為支持覆核申請而提出的理據載於文件第 3 段，現撮載如下：

- (i) 「公眾停車場」屬第二欄用途，為魚車提供泊車服務實有需要；
 - (ii) 倘批准這宗申請會立下不良先例，則分區計劃大綱圖多項須取得規劃許可的用途均應刪除，以免令公眾有錯誤期望；
 - (iii) 申請地點已作泊車用途超過 20 年，政府部門所提出的關注問題／反對意見並無根據，亦屬假設；
 - (iv) 申請人承諾不會使用申請地點作申請用途以外的用途；
 - (v) 由於缺乏泊車設施，魚車只能非法停泊在狹窄的深灣路；
 - (vi) 擬議公眾停車場所產生的交通量極少，而每小時(主要在上半時分)進出該地點的車輛數目最多有約三至四部；
 - (vii) 申請人會在申請地點加設盆景植物，以美化景觀；以及
 - (viii) 申請地點距離流浮山鎮、坑口和流浮山大街約 30 米，在位置上具有優勢；
- (e) 有關政府部門的意見詳載於文件第 5 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，理由是在申請地點上設置盆景植物只可略為美化環境，因此不能接受；以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令環境質素普遍下降；
- (f) 公眾意見——當局接獲一份由創建香港提交的公眾意見。提意見人反對這宗申請，理由是該區的泊車設施已經足夠，而且申請地點如用作露天貯物用途，會損害環境；

(g) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素和評估，並不支持有關覆核申請。有關考慮因素和評估撮載如下：

- (i) 申請地點劃為「康樂」地帶。「康樂」地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。「公眾停車場(貨櫃車除外)」屬第二欄用途，必須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。雖然公眾停車場一般可視作康樂發展的配套用途，但擬議的發展項目是用作停泊貨車和輕型貨車，而申請人表示該停車場既是供運送活魚往附近海鮮食肆的車輛停泊，也是供附近居民停泊車輛。雖然為運魚貨車／附近居民的車輛提供泊車位這意向並非不合理，但如要永久地設置這類設施，則必須經過妥善規劃。申請人並無提交擬議停車場的布局設計和相關的技術建議，卻聲稱申請地點已用作停泊車輛超過 20 年。然而，據悉申請地點早於一九九零年仍是休耕農地，其後於一九九六年平整，並在沒有有效規劃許可的情況下間歇用作露天貯物及泊車用途；
- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為擬設的永久用途會令區內潛在康樂用地的數量減少，而申請人建議在申請地點設置盆景植物只可略為美化環境，因此不能接受；
- (iii) 運輸署署長擔心倘同類申請均獲批准，長此下去，會對交通造成負面影響；
- (iv) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近及深灣路沿路均有民居，其中最接近的民居與申請地點相距不足 50 米；

- (v) 渠務署總工程師／新界北表示申請人須提交排水建議，但申請人並無提交有關建議；
- (vi) 警務處處長表示警員會進行例行巡邏，並對非法泊車活動採取執法行動。深灣路的非法泊車問題不算嚴重；以及
- (vii) 小組委員會曾拒絕全部四宗同類申請。自從這些申請被拒絕後，規劃情況並無重大改變。

84. 主席繼而邀請申請人闡述有關覆核申請。張淑芬女士借助一些照片，提出以下要點：

- (a) 申請地點已用作停車場超過 10 年。該處有一些停車場，部分用作停泊車輛，其餘則空置；
- (b) 雖然附近一家停車場公司以申請所涉的停車場會影響其業務為理由反對這宗申請，但在自由經濟下，這個反對理由不應獲得支持；
- (c) 到目前為止，並無接獲任何相關政府部門提出有關環境衛生、排水和空氣污染問題的投訴；
- (d) 車輛在深灣路沿路非法停泊，而區內人士亦提出要求，由此可見，該區對停車場有需求；
- (e) 申請人接獲規劃署的警告信後，已停止停車場運作，並立即提交在申請地點進行停車場用途的規劃申請；
- (f) 申請人備悉相關的政府部門對申請有若干要求。申請人會盡力符合有關要求；
- (g) 倘申請獲得批准，即使城規會附加的規劃許可附帶條件的履行期限較短(只有三至六個月)，申請人仍然願意履行有關條件。然而，由於申請人須投資一

筆金錢以履行規劃許可附帶條件，臨時規劃許可期只有一年，實屬過短；

- (h) 除在申請地點放置一些盆景植物，申請人可闢設更多美化環境設施(只要城規會能提供類似個案讓她依循)；以及
- (i) 倘申請獲得批准，不會為其他同類申請立下不良先例，因為此區已有修車或拆車場、露天貯物和工場等用途。擬作泊車用途的申請不會對附近一帶造成負面影響。

[李偉民先生此時離席。]

85. 一名委員詢問屯門及元朗規劃專員，為何「康樂」地帶內全部四宗擬作公眾停車場的同類申請均遭拒絕。張綺薇女士解釋說，雖然公眾停車場一般可視作「康樂」地帶的配套用途，但申請地點位於屬單線雙程道路的深灣路，實不宜用作停泊魚車等貨車，尤以從交通角度考慮為然。她提述文件附件 A 夾附的附錄 II，指出在四宗被拒絕的申請中，三宗涉及停泊貨車或旅遊車。

86. 張淑芬女士在回應一名委員有關區內停泊魚車的問題時表示，在其停車場關閉後部分魚車須停泊在路旁。同一名委員詢問，反對申請的提意見人是否申請人的競爭者。張淑芬女士表示沒有這些資料。

87. 張綺薇女士借助文件圖 R-2 解釋說，附近一帶已有六塊用地用作停車場，總面積約 8 000 平方米，全部均為「現有用途」。根據最近進行的實地視察結果顯示，部分魚車停泊在這些停車場內。

88. 一名委員得悉申請地點與深灣路之間被一塊政府土地所分隔，詢問是否可通過該塊政府土地前往申請地點，以及該塊土地是否預留作諸如休憩用地等用途。張淑賢女士表示據她理解，該塊政府土地是預留作擴闊道路之用，並非休憩用地。

89. 一名委員詢問申請人的代表可否接受臨時許可。張淑芬女士回應說，他們擬申請永久許可，因為他們需要投資一筆金錢以履行政府部門的規定。如城規會認為有效期為兩年至五年的臨時許可更為恰當，他們亦不會反對。

90. 譚贛蘭女士詢問申請地點會否搭建任何構築物。張淑賢女士說不會搭建構築物。

91. 由於申請人的代表沒有進一步的意見，委員亦再無提出其他問題，主席表示覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在申請人的代表離席後商議有關覆核申請，並在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝屯門及元朗規劃專員和申請人的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

92. 主席表示，申請地點涉及懷疑違例發展，用作泊車和貯物用途。根據航攝照片顯示，申請地點先前長滿植物，自一九九六年起已平整，並間歇用作露天貯物／停車場，懷疑是「先破壞、後建設」的個案。主席請委員考慮是否有充分理據批准這宗申請，即使僅屬臨時性質亦然。

93. 一名委員認為可考慮批給臨時許可，以提供誘因鼓勵申請人履行技術規定。部分其他委員則持不同意見，認為不應支持這宗申請。他們備悉附近有停車場，而魚車停泊在路旁，不能證明對所涉停車場有需求。主席則擔心批給臨時許可，會為其他同類申請立下不良先例。

94. 經進一步討論後，主席總結說，申請地點劃為「康樂」地帶，而申請人並無提交資料，證明相關政府部門所關注的問題可妥善解決。

95. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所載拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 申請人未能證明可妥善解決該項發展對交通、環境、景觀和排水所造成的負面影響；以及

- (b) 批准這宗申請，會為「康樂」地帶的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令深灣路不勝負荷。

議程項目 8

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TM-LTY Y/211

在劃為「綠化地帶」的屯門順達街第 130 約地段第 2432 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時貯存五金及木料(為期三年)
(城規會文件第 8926 號)

[會議以廣東話進行。]

96. 秘書報告，申請人於二零一一年九月八日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，表示在進行覆核聆訊前，需要與渠務署釐清該署就排水建議提出的意見。城規會於二零一一年九月九日的會議上要求規劃署向申請人澄清有關渠務署的意見，並決定延期至下一次於二零一一年九月三十日舉行會議時才就覆核申請作出決定。二零一一年九月二十日，規劃署向申請人澄清有關渠務署就排水建議所提出的意見。二零一一年九月二十二日，申請人的代表致函城規會秘書，要求城規會延期兩個月考慮這宗覆核申請，以便有時間修訂排水建議。要求延期的理據符合城規會就「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂明的延期準則，即申請人需要更多時間回應政府部門的意見、押後期限並非無限期，以及延期考慮覆核申請不會影響其他相關人士的利益。

97. 經商議後，城規會同意應申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請。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。當局應告知申請人，城規會已給予他兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 9

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/329

擬在劃為「綠化地帶」的大埔山寮村第 15 約的
政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(城規會文件第 8925 號)

[會議以廣東話進行。]

98. 秘書報告，申請人的代表分別於二零一一年三月十六日及二零一一年六月十六日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期三個月考慮這宗覆核申請，以待渠務署定實正在擬備的污水幹渠的詳細設計後，申請人才提交污水渠接駁建議。城規會於二零一一年三月二十五日及二零一一年六月二十四日決定延期就這宗申請作出決定，讓申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。申請人的代表其後於二零一一年九月二十日致函城規會秘書，要求城規會再次延期三個月考慮這宗覆核申請，讓申請人有更多時間設計擬建屋宇分支污水渠的走線，以便把該污水渠接駁至公共污水幹渠。渠務署表示已為山寮路的污水渠建造工程實施臨時交通安排，有關安排可能會影響申請人進入申請地點進行地盤測量。申請人可與渠務署聯絡，該署會提供所需的資料，方便申請人興建擬議的小型屋宇。

99. 委員備悉要求延期的理據符合城市規劃委員會有關「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，因為申請人需要更多時間與相關的政府部門解決技術問題，亦並非要求無限期延期，而且即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

100. 經商議後，城規會同意應申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請。城規會並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，並應告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，合計起來，城規會已給予申請人六個月時間準備將要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。此外，應提醒申請人與渠務署聯絡，以取得所需的資料，方便他在申請地點興建小型屋宇。

程序事宜

議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/15》的
申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8923 號)

[會議以廣東話進行。]

101. 有關申述涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)在凹頭的一塊租住公屋用地。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 梁焯輝先生
(以規劃署署長的身分) | — 房委會轄下建築小組委員會和策劃小組委員會委員 |
| 曹榮平先生
(以署理民政事務總署
助理署長(2)的身分) | — 民政事務總署署長的代表。民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員 |
| 譚贛蘭女士
(以地政總署署長的身分) | — 房委會委員 |
| 黃遠輝先生 | — 房委會委員 |
| 陳漢雲教授 | — 房委會轄下建築小組委員會委員 |
| 盧偉國博士 | — 房委會轄下建築小組委員會委員 |
| 葉滿華先生 | — 前房委會委員 |
| 陳旭明先生 | — 與房委會有業務往來 |
| 鄭恩基先生 | — 配偶是房屋署助理署長(發展及採購) |

102. 委員備悉黃遠輝先生、盧偉國博士及葉滿華先生已因未能出席會議致歉，而曹榮平先生已經離席。由於此議項屬程序性質，無須進行商議，因此委員同意上述其他委員可留在會議席上。

103. 秘書報告，當局於二零一一年四月八日根據《城市規劃條例》第 5 條展示《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/15》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲三份申述。二零一一年六月十七日，當局公布有關申述，為期三星期，以供公眾提出意見，但並無收到任何意見。

104. 秘書續說，由於三份申述主要涉及把前凹頭政府職員宿舍所在地改劃作住宅用途，因此建議無須另行召開聆訊會議，並把該等申述合併為一組，由城規會全體委員一併聆訊。

105. 經商議後，城規會同意按文件第 2.2 段建議的安排，由城規會一併就各項申述進行聆訊。

議程項目 11

[公開會議]

《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/20A》——通過擬議修訂
並把草圖呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8924 號)

[會議以廣東話進行。]

106. 秘書簡略介紹文件。她說當局於二零一一年三月十八日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/19》，以供公眾查閱。當局在為期兩個月的展示期共接獲 25 份申述。二零一一年五月二十四日，當局公布申述的內容，為期三星期，以便公眾提出意見，並收到兩份意見。

107. 二零一一年五月二十七日，當局根據條例第 7 條展示分區計劃大綱草圖編號 S/YL/20，以供公眾查閱。當局在為期兩個月的展示期沒有接獲申述。

108. 城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一一年七月二十九日考慮有關分區計劃大綱草圖編號 S/YL/19 的申述和意見後，決定建議順應一份申述的部分內容而對分區計劃大綱圖作出修訂，但並不接納其餘的申述。二零一一年八月十二日，城規會考慮並同意對《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/20》的《註釋》及《說明書》作出建議的修訂。當局於二零一一年八月十九日根據條例第 6C(2)條公布建議的修訂，為期三星期，以便公眾提出進一步申述，但並無接獲進一步申述。

109. 由於製圖程序已完成，《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/20A》可呈交行政長官會同行政會議核准。

110. 委員備悉沒有就修訂圖則的建議接獲進一步申述，以及根據《城市規劃條例》第 6G 條，圖則須按照建議修訂予以修訂。經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附件 II 和 III 的《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/20A》及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過載於文件附件 IV 的《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/20A》最新的《說明書》。該《說明書》以城市規劃委員會(下稱「城規會」)的名義發出，旨在闡述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標；以及
- (c) 最新的《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 12

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

111. 餘無別事，會議於下午一時結束。