

二零一五年七月二十四日舉行的城市規劃委員會
第 1090 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
周達明先生

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

許智文教授

劉文君女士

李律仁先生

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

環境保護署副署長

謝展寰先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸 3)

王明慧女士

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啟榮先生

秘書

因事缺席

何培斌教授

劉智鵬博士

梁宏正先生

邱榮光博士

陳祖楹女士

黎慧雯女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

王鳳兒女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一五年七月十日第 1089 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一五年七月十日第 1089 次會議記錄無須修訂，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) 核准草圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一五年七月二十一日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准石硤尾分區計劃大綱圖(重新編號為 S/K4/29)。核准這份分區計劃大綱圖一事已於二零一五年七月二十四日在憲報公布。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2014 年第 9 號
擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 626 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
申請編號 A/NE-TKL/467

城市規劃上訴個案編號：2014 年第 10 號
擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 626 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
申請編號 A/NE-TKL/468

3. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)接獲的這兩宗上訴個案(2014年第9號及2014年第10號)分別由上訴人李家威及李添壽提出，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後駁回兩宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)申請的決定。該兩宗申請的編號分別為A/NE-TKL/467及A/NE-TKL/468。2014年第9號上訴個案涉及的是擬在《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號S/NE-TKL/14》上劃為「農業」地帶的地方興建屋宇的申請，而2014年第10號上訴個案涉及的則是擬在該分區計劃大綱核准圖上劃為「農業」地帶(約95.5%)及小部分劃為「鄉村式發展」地帶(約4.5%)的地方興建屋宇的申請。

4. 由於該兩宗申請於城規會同一會議上一併考慮，被城規會駁回的理由一樣，而且上訴人提出上訴的理據相同，故這兩宗上訴個案也一併進行聆訊。

5. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一五年五月十九日就這兩宗上訴個案進行聆訊，之後於二零一五年七月十日駁回這兩宗上訴，作出此決定的主要理由如下：

- (a) 倘容許在上訴地點發展小型屋宇，而附近地點亦有同類申請並獲批准的話，累積帶來的交通量會很大，會對交通造成負面影響，而且須裝設消防裝置和闢設緊急車輛通道；
- (b) 上訴地點是位於仍有活躍的農業活動的農地內，復耕潛力高。倘沒有充分理由而批准現在這兩宗申請，同類申請會隨之湧現，令發展蔓延至上訴地點以西一帶，有礙落實「農業」地帶的規劃意向，情況一旦如此便不能逆轉；
- (c) 「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付村民發展小型屋宇的需求，上訴人從未嘗試在「鄉村式發展」地帶內物色土地；
- (d) 倘上訴人認為現有的「鄉村式發展」地帶不足以應付未來10年小型屋宇的需求，他們應向城規會申請擴大「鄉村式發展」地帶的範圍，而不應根據第

16 條提出規劃許可申請，把上訴地點由農業用途改作發展小型屋宇；以及

(e) 城規會已按相同的評估準則考慮同類申請，有關地點位於「鄉村式發展」地帶的西面和東面。

6. 上訴委員會於二零一五年七月八日頒下的裁決書副本和上訴摘要，已於二零一五年七月二十三日送交委員參閱。

(iii) 上訴個案統計數字

7. 截至二零一五年七月二十一日，上訴個案的統計數字如下：

得直	:	32
駁回	:	139
放棄／撤回／無效	:	187
尚未聆訊	:	18
有待裁決	:	0
<hr/>		
總數	:	376

跨界基建發展組

議程項目 3

[公開會議]

港珠澳大橋香港口岸上蓋發展的規劃、工程及建築研究
——可行性研究第一階段社區參與
(城市規劃委員會文件第 9964 號)

[會議以廣東話進行。]

8. 由於奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是研究的顧問，下列委員已就此議項申報利益：

- 周達明先生 (主席) — 其家人現於奧雅納公司從事短期實習工作
- 劉興達先生]
林光祺先生] 與奧雅納公司有業務往來
符展成先生]
何培斌教授]
- 黃仕進教授 — 為奧雅納公司的交通顧問

9. 由於此議項只是向委員簡介研究，與會者同意已就此議項申報利益的委員可繼續留席。

10. 下列政府代表及研究顧問獲邀到席上：

- 丘家泰先生 — 規劃署總工程師／跨界基建發展
- 梁偉翔先生 — 規劃署高級城市規劃師／跨界基建發展
- 盧國中先生 — 土木工程拓展署(下稱「拓展署」)總工程師／離島
- 邱文珊女士 — 拓展署高級工程師／離島
- 楊詠珊女士]
朱家敏女士] 奧雅納公司的代表
盧苑彤女士]
葉昱蔚先生]

11. 主席表示歡迎上述各人到席，並請總工程師／跨界基建發展向委員簡介研究。

12. 總工程師／跨界基建發展丘家泰先生表示，規劃署聯同拓展署委聘顧問於二零一五年一月展開港珠澳大橋香港口岸上蓋發展的規劃、工程及建築研究—可行性研究(下稱「研究」)。顧問將於 25 個月內(即二零一七年二月)完成研究。研究的主要目的是探討如何善用香港口岸人工島的上蓋和地下空

間作商業發展及其他經濟活動。研究包括兩個階段的社區參與活動。第一階段社區參與聚焦初步發展概念，而第二階段社區參與則聚焦建議發展大綱草圖。為期兩個月的第一階段社區參與已於二零一五年七月六日展開，直至二零一五年九月七日止。他繼而請顧問向委員簡介研究。

13. 楊詠珊女士借助投影片陳述以下要點：

研究背景及目標

- (a) 香港口岸人工島總面積約為 150 公頃(包括香港口岸約 130 公頃及屯門至赤鱸角連接路南面出入口約 20 公頃的填海範圍)。香港口岸人工島用地的填海及基礎建設工程現正進行中。香港口岸人工島將成為香港與珠江三角洲(下稱「珠三角」)西部的門戶，有發展「橋頭經濟」的潛力。島上的規劃設施包括貨物及旅客通關設施、車輛檢查設施、執法部門的辦公地方、道路設施、停車場、公共交通交匯處和相關的土木工程，以及環境美化工程；
- (b) 香港口岸人工島位處北大嶼山的區域交通樞紐，以及珠江三角洲地區東、西兩部的交匯點；
- (c) 研究旨在探討如何善用香港口岸人工島的上蓋和地下空間作商業發展及其他經濟土地用途。研究將會就擬議發展評估市場定位、建議整體的發展概念和合適的發展參數、評估財務效益，並提出實施和營運策略；

[劉興達先生及劉文君女士此時到席。]

研究過程

- (d) 研究包括兩個階段的社區參與。正在進行的第一階段社區參與主要提出香港口岸人工島的整體發展概念和市場定位。收集到的公眾意見，將會在制訂初步發展大綱圖時予以考慮。就初步發展大綱圖進行技術評估後，會根據技術評估結果，把初步發展大

綱圖修訂為建議發展大綱草圖，供第二階段的社區參與之用，然後才敲定建議發展大綱圖；

發展機遇及限制

- (e) 香港口岸人工島的發展機遇包括橋頭經濟的發展潛力；珠三角地區發展及更緊密聯繫；與大嶼山現有及規劃中的旅遊景點的協同效應；以及完善的交通基建；
- (f) 香港口岸人工島的發展限制包括機場高度限制；飛機噪音和空氣質素問題；保安要求；以及內部連接和對外交通連接問題；

[霍偉棟博士此時到席。]

策略性規劃目標

- (g) 香港口岸人工島位於橋頭位置，是區域以及國際門戶，人流、物流在此聚散。因此，香港口岸人工島的首要發展目標，是把握這些人流和物流所帶來的機遇，發展橋頭經濟；
- (h) 在制訂策略性規劃目標的實施機制時，參考了海外橋頭發展案例；

[黃令衡先生及王明慧女士此時到席。]

定位考慮

- (i) 進行了街頭問卷調查，包括就香港口岸人工島上的發展訪問該區居民和遊客的意見，其中「家庭為本」的零售、酒店和「主題」娛樂設施為他們首三項選擇。亦已就個別的土地用途或行業訪問了持份者和專家的意見。受訪者普遍認為辦公室、會議設施，商務酒店、零售設施和物流業發展可能適合坐落於香港口岸人工島之上；

初步發展構思

- (j) 上蓋發展的初步發展主題是「世界匯流」，強調在香港口岸人工島匯集人流、創意和物流，有利交流、創新及推廣。此發展主題由三個核心元素組成，分別為「體驗香港及世界」、「商業跳板」及「物流支援」；
- (k) 已擬訂初步發展概念及初步評估相關發展潛力。視乎各發展限制及技術考量，上蓋發展的總樓面面積可多於 30 萬平方米，並可能達至 50 萬平方米。香港口岸人工島實際可發展用地的位置、面積及界線有待進一步研究及確定；
- (l) 擬議的發展將產生額外的交通需求，因此研究稍後將探討加強對外連接機場島和東涌一帶的方案；
- (m) 由於現有基建是基於跨境設施而設計，因此可能需要提升現有基建的容量或興建新的基建設施。下一階段將會進行技術評估，以作進一步研究。同時，亦會在下一階段因應保安要求、交通連接及其他發展限制進一步探討相關規劃及建築設計安排；以及

社區參與

- (n) 會上陳述詳載於文件所夾附的諮詢摘要內，有關社區參與的活動及已經／將會諮詢的持份者的資料。

討論部分

14. 政府的代表及顧問陳述完畢後，主席請委員提問。副主席及委員提出的問題及意見如下：

- (a) 研究範圍內(包括機場島和東涌一帶)已有不少現有及已規劃的零售和酒店發展項目。香港口岸人工島的擬議商業發展將包括零售、酒店、辦公室及物流中心，它們如何配合鄰近的現有和已規劃發展項目以產生協同效應，而非與之競爭，這點並不明確；

- (b) 香港口岸人工島是珠三角地區東、西兩部的交匯點。當局有否分析預期香港口岸人工島將會處理的貨物和旅客類型，以及這些貨物和旅客所採用的交通運輸工具和路線，以充分發揮其地利；
- (c) 把香港口岸人工島定位為過境旅客中轉站抑或旅客特定目的地，對其土地用途都有重大影響；

[林光祺先生及李美辰女士此時到席。]

- (d) 有否研究香港口岸人工島的土地管理問題，例如由單一機構／當局或個別發展商／機構管理負責；
- (e) 香港口岸人工島對外連接機場島的交通仍有待日後研究，對外連接會否採用行人捷運系統、自動行人道或單軌鐵路亦會考慮；以及
- (f) 香港其他地區的現有物流中心的發展受制於用地面積細小的問題，因為行車斜路通常已佔了用地一半的樓面面積，令剩餘用於主要功能的地方不多。為提升運作效率，香港口岸人工島擬設的物流中心應有廣闊的地盤面積和樓面。此外，應諮詢機場管理局，以便協調機場設施(尤其是第三個機場空運貨站)與香港口岸人工島的擬議物流中心的發展，從而加強香港作為區域貨物轉運中心的地位。

15. 丘先生及楊女士回應委員的提問和意見，提出以下要點：

- (a) 香港口岸人工島的土地管理問題，將會待制訂選取的土地用途方案後，在研究的較後階段進行探討；
- (b) 為香港口岸人工島作規劃時，亦會顧及附近地區現有及已規劃的發展項目。在零售設施需求方面，會一併考慮機場島已規劃的相關設施。擬議的零售用途主要是為配合香港口岸人工島的旅客和發展項目的需要，故此規模不大；

- (c) 關於酒店房間的需求，亞洲國際博覽館(下稱「博覽館」)表示，機場島現有的酒店不能滿足於博覽館舉行的大型活動(包括國際考試)衍生的酒店房間需求。鑑於博覽館有意擴充其會議展覽設施，區內的酒店房間需求勢將增加；
- (d) 關於辦公室空間的需求，由於香港口岸人工島位處珠三角西部發展軸及珠三角東部發展軸的交匯點，加上這些地區正進行經濟重組，香港口岸人工島將成為國際、區域和本地公司及機構在香港建立辦事處和業務的理想地點；
- (e) 制訂建議發展大綱圖時，會考慮到物流中心需要有廣闊的地盤面積和樓面；以及
- (f) 制訂香港口岸人工島的選取土地用途方案後，下一階段的研究將可就往返香港口岸人工島與附近地區的交通工具，以及香港口岸人工島的對外連接，制訂更詳細的方案。

16. 委員提出下列進一步問題和意見：

- (a) 由於機場島亦計劃提供零售、酒店及辦公室設施，香港口岸人工島應有更清晰的定位，把焦點放在把握港珠澳大橋(而非香港國際機場(下稱「機場」))所帶來的機遇，以及最能切合本港經濟需要的發展。應清晰地界定香港口岸人工島的定位是旅客的中轉站、旅客的目的地，還是物流中心；
- (b) 有清晰的定位至為重要。為香港口岸人工島定位時，應考慮其鄰近機場、港珠澳大橋和往內地及香港市區的交通網絡的地理優勢，以及珠三角地區經濟急速增長的因素；
- (c) 在社區參與過程中，應向市民和持份者強調香港口岸人工島的地利優勢，並提供有關過境旅客數量和逗留時間的資料及數據，方便市民了解由此帶來的經濟機遇，並就香港口岸人工島的具體規劃要求提

出意見。另外，亦應提醒市民留意香港口岸人工島以及更廣大地區(例如東涌一帶)日後的發展計劃；

- (d) 在香港口岸人工島發展物流中心，將會有重型貨櫃車輛進出該區，引起環境污染問題。香港口岸人工島是通往香港的門戶、訪港旅客對香港的第一印象，因此宜加入更多綠化元素和吸引旅客的發展項目(例如會議展覽及獎勵旅遊業)，以期在促進香港的經濟發展與提升香港的形象之間取得平衡；
- (e) 政府在多年前提出香港口岸人工島的構思時，目的只是為應付過境旅客的需要，當中並沒有任何商業發展項目，而填海範圍會盡量減至最小。如今建議在香港口岸人工島進行商業發展，令人質疑填海範圍有否擴大，有違政府當初的承諾；
- (f) 鑑於電子商貿日趨普及，應檢討擬議零售設施的數量；
- (g) 在探討如何協調香港口岸人工島、機場島和東涌一帶的設施及發展項目時，應諮詢政府各決策局／部門和持份者；以及
- (h) 機場島與香港口岸人工島之間的水道能否填平，以提高經濟效益。

17. 楊詠珊女士回應委員的提問和意見，提出以下要點：

- (a) 香港口岸人工島的填海範圍仍然按照原本建議盡量減至最小，僅足夠設置過境設施。至於在過境設施的上蓋和地下空間進行發展的建議，是後來因應車輛和旅客匯集在過境設施所帶來的商機而提出的；
- (b) 在港珠澳大橋和屯門至赤鱸角連接路開通後，香港口岸人工島的服務範圍將主要圍繞珠三角地區一帶，故不會與機場島的零售及商業設施競爭；

- (c) 由於港鐵博覽館站與香港口岸人工島相距甚遠，同意香港口岸人工島與附近地區之間須有新的交通連接。至於屬意何種交通工具，則於較後階段探討；
- (d) 根據《環評條例》就港珠澳大橋進行的環境影響評估經已完成，該評估假設香港口岸人工島只會有過境設施，不會有任何上蓋和地下空間發展。環境影響評估的結論是建造港珠澳大橋不會造成重大負面影響。因應目前建議在上蓋和地下空間進行商業發展，當局會根據《環評條例》再進行環境影響評估；
- (e) 同意有需要在香港口岸人工島締造更綠化怡人的環境；
- (f) 顧問將會透過社區參與活動，向市民及持份者強調香港口岸人工島為社會和經濟帶來的效益；以及
- (g) 香港口岸人工島將會著重發展創意產業而非零售設施，以為整個香港和當地社區帶來更大裨益，例如提供就業機會。

18. 主席總結討論，感謝研究小組作出簡介，希望他們在進行研究時會考慮委員的意見，並在適當時候再向城規會匯報。研究小組於此時離席。

沙田、大埔及北區

議程項目 4

[公開會議]

《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/B》—— 初步考慮新圖則

(城市規劃委員會文件第 9965 號)

[此議項以廣東話進行。]

19. 黎慧雯女士申報利益，表示其配偶在西貢擁有一個舖位。委員備悉黎女士配偶的舖位並非位於白沙澳，以及黎女士因事未能出席會議。

20. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

吳育民先生 — 高級城市規劃師／新圖規劃

21. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，簡介詳載於文件的內容，要點如下：

背景

(a) 二零一二年十二月七日，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《白沙澳發展審批地區草圖編號 DPA/NE-PSO/1》，以供公眾查閱。在制訂圖則的程序完成後，該草圖在二零一四年一月七日獲得行政長官會同行政會議核准；

(b) 根據條例第 20(5)條，白沙澳發展審批地區圖的有效期為三年，至二零一五年十二月七日為止。當局因此須擬備分區計劃大綱圖取代這份發展審批地區圖，以便在這份發展審批地區圖的有效期屆滿後，維持對有關的規劃區(下稱「該區」)的法定規劃管制；

- (c) 二零一五年五月二十二日，發展局局長根據條例第 3(1)(a) 條指示城規會擬備一份涵蓋白沙澳地區的分區計劃大綱圖；

規劃區的情況

- (d) 該區佔地合共約 33.27 公頃，被西貢西郊野公園環抱，北面較遠處是海下灣海岸公園。該區可乘車由北潭路經海下路前往，北潭涌亦有若干遠足徑通往該區，當中有些接達海下灣；
- (e) 該區環境幽深恬靜，景致連貫，整個範圍都在上段間接集水區內。該區的南部有一條「具重要生態價值的河溪」，另外，山坡上有一片成齡樹林(風水林)。白沙澳及白沙澳下洋是該區兩條認可鄉村，根據二零一一年人口普查的資料，該區的人口少於 50。該區的土地約有 56% 為政府土地，約有 44% 為私人土地。其他景觀特色包括傳統村屋、白沙澳和白沙澳下洋兩村四周的林地，以及兩村旁邊種來觀賞的成齡樹；

與考慮發展審批地區圖相關的事項

- (f) 白沙澳的村代表、西貢北約鄉事委員和當地村民建議擴大「鄉村式發展」地帶，並把「非指定用途」地區指定為「農業」地帶及「康樂」地帶；
- (g) 環保／關注組織建議縮減「鄉村式發展」地帶的範圍、劃設合適的保育地帶、禁止進行拆卸工程及建築活動、修訂發展審批地區圖的《註釋》，以及把該區納入郊野公園範圍；
- (h) 城規會在二零一三年七月二十六日決定接納一些申述書的部分內容，修訂發展審批地區圖的《註釋》，使「鄉村式發展」地帶內發展的任何新界豁免管制屋宇及任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，都須取得城規會的規劃許可。城規會亦備悉，當局在擬備分區計

劃大綱圖時會進行詳細的研究和分析，把生態、景觀及文化遺產價值高的地區劃作合適的用途地帶，以及劃定「鄉村式發展」地帶的界線；

在擬備分區計劃大綱圖期間收到的發展建議

- (i) 一個環保組織表示，區內重要的特色和本土品種應予以保存及保護，避免其受發展所影響，並建議：
 - (i)把白沙澳南面的成齡樹林、次生林、淡水沼澤、「海下具重要生態價值的河溪」與其支流以及河岸區劃為保育地帶；
 - (ii)盡量局限「鄉村式發展」地帶的範圍，不應將之擴大；以及
 - (iii)若把經常有農業活動的地方劃為「農業」地帶，應在《註釋》中訂明不准興建小型屋宇，而重建現有屋宇則必須取得城規會的規劃許可，才可進行；

- (j) 西貢北約鄉事委員主席及白沙澳的原居民代表認為：
 - (i)白沙澳的「鄉村式發展」地帶的範圍應向現有村落北鄰的地方擴展，以應付小型屋宇的需求；
 - (ii)日後的分區計劃大綱圖不應對「鄉村式發展」地帶施加目前發展審批地區圖對該地帶所作的法定規劃限制(即擬建的新小型屋宇及任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改，或現有建築物的取代／重建，都須取得城規會的規劃許可)；
 - (iii)進行農業活動的地方應劃為「農業」地帶；以及
 - (iv)政府應闢設新通道及公用污水處理設施，以促進該區的發展；

- (k) 當局擬備白沙澳分區計劃大綱草圖及劃定各土地用途地帶時，已考慮上述意見；

規劃土地用途時所要考慮的因素

- (1) 保育與天然景觀——該區夾雜各種各樣值得保存的生境和天然資源，包括「海下具重要生態價值的河溪」和其他天然河溪及其河岸區、成齡樹林及次生林，還有淡水沼澤。面積廣闊的林區大致未受干擾，與附近的西貢西郊野公園相連。白沙澳南部的

山坡上有一片成齡樹林(風水林)，白沙澳下洋的村落南面還有一大片淡水沼澤。此外，多條河溪支流流經該區，滋養着低窪常耕農地及再生林地。該區更是多種稀有及極稀有蝴蝶和一種稀有淡水魚的棲息地；

- (m) 農業——近期在白沙澳的村落北面那片林地另一端連着「具重要生態價值的河溪」的一些荒廢農地被修復用來耕作。為反映這些農地經常有農業活動，建議把該處劃作「農業」地帶，規定河道改道工程必須獲得城規會的規劃許可，方可進行。另不准在集水區內使用除害劑。因此，在保護該段「具重要生態價值的河溪」方面，措施應已足夠。

- (n) 鄉村發展——該區的兩條認可鄉村(即白沙澳及白沙澳下洋)是遺留下來而保存完好的客家鄉村，極富鄉土特色，村內有一些歷史建築物。由於歷史建築物的文物價值有部分在於其原本所在的自然環境，所以應避免改變該兩條客家鄉村現有的鄉土格局而令其歷史建築物的文物價值受到負面影響。為保存現有鄉村的氛圍，當局採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶。為確保新建的屋宇與村內現有的歷史建築物協調相配，當局提出對這兩條現有的核心村落的鄉村發展實施較嚴格的規劃管制。因此，「鄉村式發展」地帶的面積由發展審批地區圖所劃的 1.38 公頃，減至這份分區計劃大綱草圖所劃的 0.5 公頃，主要涵蓋核心村落。「鄉村式發展」地帶可供使用的土地總共約有 0.15 公頃(或相等於約五幢小型屋宇用地)，能應付白沙澳及白沙澳下洋大約 6% 的小型屋宇總需求(94 幢)。雖然劃為「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付該區的小型屋宇需求，但根據現時的地政做法，提出跨村申請亦可能會獲當局考慮。北潭凹的「鄉村式發展」地帶內剩餘的那些可發展小型屋宇的土地，有助應付西貢北約的郊野公園「不包括的土地」內其他鄉村(例如白沙澳及白沙澳下洋)的小型屋宇需求；

規劃意向

- (o) 該區的整體規劃意向是保存其極重要的自然景觀和生態價值，從而維護更廣泛地區的天然生境及自然系統；另外亦旨在把鄉村發展集中起來，以免對區內的天然環境造成不良干擾及令有限的基礎設施不勝負荷。該區的規劃意向亦是要保存兩條客家鄉村現有的鄉土格局，避免將之改變而令其歷史建築物的文物價值受到負面影響；
- (p) 規劃該區各個土地用途地帶時，已考慮該區的自然環境、地貌、現時的土地用途分布模式、小型屋宇需求，以及備有的基礎設施等。下列是這份分區計劃大綱草圖上各擬劃設的土地用途地帶；

土地用途地帶建議

- (q) 「自然保育區」地帶(1.36 公頃)——涵蓋該區南部白沙澳的村落背後山坡上的成齡樹林(風水林)，以及白沙澳下洋的村落南面的大片淡水沼澤，內有本港不多地方可找到的一種蘭花；
- (r) 「綠化地帶」(28.86 公頃)——涵蓋的地方主要是林地、灌木叢及河溪，包括該「具重要生態價值的河溪」及其河岸區。劃設「綠化地帶」可保護及保持大片次生林地的完整，包括山坡上與西貢西郊野公園相連的林地，亦可保存該區的自然鄉郊風貌。有一片傳統墓地的部分範圍亦劃入了「綠化地帶」。該墓地已存在多年，屬現有用途。在此地帶的傳統墓地範圍內進行殯葬活動，一般可予容忍；
- (s) 「政府、機構或社區」地帶(0.52 公頃)——涵蓋三個地點，分別是白沙澳青年旅舍、聖母無玷之心小堂及該青年旅舍南面的公廁；
- (t) 「農業」地帶(1.49 公頃)——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，以及反映這些農地經常有農業活動；

- (u) 「鄉村式發展」地帶(0.50 公頃)——此地帶的規劃意向是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。「鄉村式發展」地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請數目、所預測的小型屋宇需求量、區內地形、用地限制及現有建築物的高保育價值而劃的。現有的鄉村格局應避免有任何改變。要加建、改動、修改或重建現有建築物，必須取得城規會的規劃許可，亦必須先徵詢相關當局的意見；以及

諮詢

- (v) 在擬備這份分區計劃大綱草圖前，當局曾接觸主要持份者，聽取他們的意見／建議。這份草圖連同《註釋》、《說明書》及規劃報告已送交政府相關各局／部門傳閱，以徵詢他們的意見，而所收到的意見亦已適當地納入其中。倘城規會同意，規劃署會把分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/B 提交大埔區議會及西貢北約鄉事委員會，以作諮詢，然後把兩會的意見提交城規會考慮，才公布分區計劃大綱草圖。

22. 規劃署的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

[楊偉誠先生此時到席。]

23. 一名委員詢問「農業」地帶外的地方是否准許作農業用途，沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，雖然規劃意向是把農耕作業局限在「農業」地帶內，但在「綠化地帶」及「自然保育區」地帶內，真正的農業用途也是經常准許的。

24. 主席詢問村民曾否表明屬意在「鄉村式發展」地帶還是「農業」地帶興建其小型屋宇。蘇先生表示，村民曾一度表示難以在發展審批地區圖所劃的「鄉村式發展」地帶內興建更多可符合政府部門要求的村屋。地政總署目前正在處理的小型屋

宇申請涉及的地點都在「鄉村式發展」地帶外，而且大多位於擬議的分區計劃大綱圖上的「農業」地帶及「綠化地帶」內。此外，自發展審批地區圖公布以來，無人申請在該圖所劃的「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇。蘇先生還表示，若村民在分區計劃大綱草圖的諮詢期內就所劃設的「鄉村式發展」地帶提出反建議，規劃署會向城規會匯報有關建議，讓其考慮。

25. 一名委員表示，根據分區計劃大綱草圖《註釋》說明頁所述，以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物的做法在該區是經常准許的。若然如此，現有的一層或兩層村屋便可重建為三層的新界豁免管制屋宇，這做法有違保存客家鄉村特色的規劃意向。蘇先生表示，根據分區計劃大綱圖《註釋》說明頁所述，此取代做法是經常准許的，除非有關地帶的《註釋》的「備註」另有說明。「鄉村式發展」地帶的《註釋》的「備註」(b)項訂明，若要取代／重建現有建築物，必須取得城規會的規劃許可。由於有此規劃申請機制，所以該區的客家鄉村特色應可保存。

26. 經商議後，城規會同意《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/B》連同其《註釋》和《說明書》適宜提交大埔區議會及西貢北約鄉事委員會，以作諮詢。進行諮詢後，兩會的意見會提交城規會考慮，然後這份草圖便會根據條例第 5 條公布。

27. 主席多謝政府的代表出席會議，他們於此時離席。

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/MOS/104

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的馬鞍山樟木頭第 167 約地段第 146 號 A 分段、第 146 號 B 分段第 1 小分段及第 146 號 B 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 9969 號)

[此議項以廣東話進行。]

28. 下列委員就此議項申報利益：

- 梁宏正先生 — 在馬鞍山擁有一個物業
- 潘永祥博士 — 配偶在馬鞍山擁有一個物業
- 林光祺先生 — 配偶在馬鞍山擁有物業

29. 由於上述委員或其配偶的物業並非直接看到申請地點，委員同意他們並不涉及密切利益，故可留在席上。委員又備悉梁宏正先生已因事未能出席會議。

30. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- 蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
- 洪樹平先生 — 申請人的代表

31. 主席歡迎上述兩人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。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。

32. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗覆核申請，要點如下：

- (a) 二零一五年一月六日，申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請規劃許可，以便在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。在考慮第 16 條申請時，申請地點所在之處在《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/20》上有部分劃為「鄉村式發展」地帶(約 34%)，有部分劃為「綠化地帶」(約 66%)。在現行的《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/21》上，申請地點仍劃作這兩個地帶，沒有改變；
- (b) 二零一五年二月二十七日，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」)決定拒絕有關申請，理由如下：

- (i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的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。申請書並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
 - (ii) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，理由是樟木頭村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。為確保發展模式較具條理，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，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；
 - (iii) 申請人未能證明擬議的發展不會受到西沙路的交通噪音影響；以及
 - (iv) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內同類的申請立下不良先例。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。
- (c) 二零一五年三月三十一日，申請人申請覆核小組委員會拒絕其申請的決定；
- (d) 申請人的理據如下：
- (i) 由於樟木頭村附近已發展了住宅，該狹長的「綠化地帶」已失去其抑制市區範圍擴展的功能。此外，該狹長的「綠化地帶」完全位於樟木頭村的「鄉村範圍」內，大部分的地方為私人土地，而且已失去「綠化地帶」的特色和功能；

- (ii) 這是一宗跨村小型屋宇申請，申請人既未獲准在樟木頭村「鄉村式發展」地帶內的政府土地興建小型屋宇，亦因為「鄉村式發展」地帶內大部分私人土地已預留給個別土地擁有人的子孫後代，所以找不到合適的私人土地興建小型屋宇。申請人重申，其擬建的小型屋宇約 80% 的覆蓋範圍在「鄉村式發展」地帶內，而餘下地方只會用作私人花園；
 - (iii) 政府已在馬鞍山繞道／西沙路其中一段設置隔音屏障，盡量減低交通噪音影響，而且面向申請地點的緊急車輛通道使用率很低。申請地點亦距離該緊急車輛通道約 9 米，而與馬鞍山繞道／西沙路更相距約 22 米，而且馬鞍山繞道／西沙路的位置較申請地點高兩米。村民方面，亦認為交通噪音未有對他們造成滋擾。因此，交通噪音影響實屬微不足道。倘申請獲得批准，申請人會採取措施消減噪音；
 - (iv) 該「綠化地帶」狹長，能建多少小型屋宇令人存疑。批准這宗申請有助改善環境；以及
 - (v) 反對者誇大了擬議的發展對附近地區可能造成的影響。來自 31A 號屋的一些反對者不想屋前有任何發展。針對這點，擬議的發展已作遷就，在擬建的屋宇與該屋之間留下六米闊的空間。
- (e) 申請地點位於西沙路旁邊樟木頭「鄉村式發展」地帶的北緣，地面已鋪平，現時空置，由一條從年豐路分岔出來的區內道路可達。所涉「綠化地帶」的餘下地方目前闢作泊車處及園景區。附近一帶主要是一些村屋和住宅，北面為年豐路和西沙路。西沙路的另一邊為擬用來發展住宅的「住宅(乙類)5」用地，以及規劃作體育中心的「政府、機構或社區」用地；

- (f) 先前的申請——申請地點涉及一宗擬把申請地點部分範圍由當時的「休憩用地」地帶(現時為「綠化地帶」)改劃為「鄉村式發展」地帶的第 12A 條申請(申請編號 Y/MOS/2)，以及一宗擬進行小型屋宇發展的第 16 條申請(申請編號 A/MOS/88)。兩宗申請均遭小組委員會拒絕，理由與現在這宗第 16 條申請相似；
- (g) 同類的申請——在樟木頭「鄉村式發展」地帶東南面邊界附近的同一「綠化地帶」內有一宗涉及發展小型屋宇的同類申請(編號 A/MOS/72)，於二零零八年十月十日獲小組委員會批准，當時是考慮到擬建的小型屋宇符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，理由包括擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全在「鄉村範圍」內；樟木頭的「鄉村式發展」地帶內可作小型屋宇發展的土地普遍供不應求；以及擬建的小型屋宇與附近的鄉郊環境協調，預料不會對附近地區造成負面影響或令現有和已規劃的基礎設施不勝負荷；
- (h) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，撮述如下：
- (i) 地政總署大埔地政處不反對這宗申請，並更新了尚未處理的小型屋宇申請總數及未來 10 年(二零一五至二四年)小型屋宇需求預測數字，分別為四宗及 28 幢。在考慮第 16 條申請時，尚未處理的小型屋宇申請為五宗，未來 10 年小型屋宇需求預測為 0 幢；
- (ii) 環境保護署署長表示，雖然馬鞍山繞道／西沙路近申請地點的一段設有兩米高的隔音屏障，但擬建的小型屋宇的頂層(即二樓)由於與主要道路相距不遠，仍然會受到交通噪音影響。他原則上不反對這宗申請，但申請人必須按其提交的進一步資料所述，把不易受

噪音影響的用途，例如廚房、浴室及露台設於向着路的一邊；

- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境維持她原先的意見，對這宗申請有所保留。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵在該「綠化地帶」內興建更多屋宇，令情況惡化，累積影響所及，會有損綠化地帶的完整，影響此地帶作為西沙路緩衝區的功能。申請地點平坦，部分範圍已鋪了硬地面，植物不多，現時用作泊車。擬議的發展與附近的鄉村發展並非不協調。申請人未有提交美化環境建議，以緩解失去緩衝區功能的情況；以及
 - (iv) 其他經諮詢的政府部門對這宗覆核申請沒有負面意見，又或表示不反對。
- (i) 公眾意見——當局收到公眾意見書，其中 11 份關於這宗申請，九份關於這宗申請的進一步資料。這些意見書主要來自樟木頭村的居民和創建香港，皆表示反對這宗申請，理由主要包括擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；批准這宗申請會立下不良先例；擬議的小型屋宇發展會對區內的环境、交通、景觀或視覺質素、行人通道、排污／排水系統及村內所提供的社區設施有負面影響；以及申請人沒有提供影響評估報告；以及
- (j) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 7 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關的考慮因素和評估撮述如下：
- (i) 申請地點及毗連的地方於二零零九年由「休憩用地」地帶改劃為「綠化地帶」，以保存林地及保護樟木頭村周圍的休憩環境。該地點目前闢作泊車處／園景區，並無大型構築物或村屋。該地點亦是西沙路與樟木頭村之間的緩衝區。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度考慮，對這宗申

請有所保留，認為批准這宗申請，會立下不良先例，鼓勵在該狹窄的「綠化地帶」內發展更多屋宇，累積影響所及，會有損該綠化地帶的完整。就此方面而言，擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」一般推定為不宜進行發展，這宗申請並無有力的規劃理據支持偏離此規劃意向；

- (ii) 根據大埔地政處的記錄，樟木頭村尚未處理的小型屋宇申請總數及未來 10 年小型屋宇需求預測數字經更新後分別為四宗及 28 幢；而按規劃署的最新估計，樟木頭村的「鄉村式發展」地帶內約有 0.54 公頃土地（或相等於約 22 幅小型屋宇用地）可供使用。雖然村內可供使用的土地不足以應付未來的全部小型屋宇需求（約需 0.8 公頃土地或相等於約 32 幅小型屋宇用地），但該「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請；
- (iii) 先前涉及在申請地點小型屋宇發展的兩宗申請（編號 Y/MOS/2 及 A/MOS/88）因同樣理由分別於二零零七年和二零一二年遭小組委員會拒絕。雖然在同一「綠化地帶」內有一宗同類申請（編號 A/MOS/72）於二零零八年獲得批准，但所涉地點是在「鄉村式發展」地帶的另一邊，位處南緣，情況與現在的申請地點完全不同；以及
- (iv) 除了未來 10 年小型屋宇需求預測數字有變外，自這宗申請遭拒絕以來，申請地點及周圍一帶的規劃情況都未有實質改變，因此並無有力的規劃理據要偏離小組委員會的決定。

33. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

34. 洪樹平先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 根據申請人就其擬作的發展所提供的藍圖，擬建的小型屋宇約 80% 的建築覆蓋範圍(不包括露台)在「鄉村式發展」地帶內，只有約 20% 在「綠化地帶」內，而化糞池／滲水井亦會設於「鄉村式發展」地帶內。申請地點位於「綠化地帶」內的餘下地方會用作私人花園，因此該部分「綠化地帶」的視覺調劑功能可以保持。事實上，把一個私人地段分成兩個地帶，隨意劃界，並不合理；
- (b) 「鄉村範圍」有一大部分的土地現時闢作西沙路，剩下來可供發展小型屋宇的土地不多，尤以私人土地為然。該狹長的「綠化地帶」並非完全在政府土地上。「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的私人土地不多，其中一些如用來興建小型屋宇，會引起很多紛爭。當局應靈活處理，容許在該狹長的「綠化地帶」發展小型屋宇。況且，就算批准發展，可建的屋宇數目亦不會多；
- (c) 西沙路隔音屏障與申請地點之間的那條路是緊急車輛通道，應不會造成噪音，影響擬建的小型屋宇；以及
- (d) 有關擬建小型屋宇的負面公眾意見書內容相似，都是由申請地點毗鄰的屋宇的居民及其親友提交。他們的反對理由並不合理，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍大部分在「鄉村式發展」地帶而非「綠化地帶」內，而且擬建小型屋宇的位置和布局亦與先前涉及申請地點而遭拒絕的個案(編號 A/MOS/88)不同。至於該行人徑或緊急車輛通道，乃在政府土地，不會受到擬建的小型屋宇所影響。歸根究底，他們的反對理由其實是擬建的屋宇會影響南面那排小型屋宇的視野，而這點不應是規劃上要考慮的因素。

35. 申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

36. 一名委員詢問，在興建西沙路時，樟木頭的村代表曾否要求調整「鄉村範圍」的界線。洪樹平先生及蘇震國先生均表示沒有這方面的資料。蘇先生補充說，現在這宗申請是跨村申請，而樟木頭的「鄉村式發展」地帶於二零零九年規劃署進行土地用途檢討後，面積由 2.7 公頃擴大至 3.1 公頃。自此之後，該村的小型屋宇申請遭拒絕，其中一個理由就是「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。

37. 主席詢問，所作評估有否考慮到擬建的小型屋宇的覆蓋範圍大部分在「鄉村式發展」地帶內，以及倘這宗申請獲批准，是否有機制管制該小型屋宇的位置和布局。蘇先生表示，根據「評審準則」，評估申請的其中一項準則是小型屋宇的覆蓋範圍而非有關地段有多大比例的地方在「鄉村式發展」地帶內。就這宗個案而言，該小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍在「鄉村式發展」地帶內，符合「評審準則」。倘這宗申請獲批准，日後大埔地政處處理有關的小型屋宇申請時，若然建築物的覆蓋範圍偏離核准的發展計劃，地政處可提出反對。因此，目前是有機制管制該小型屋宇的位置／布局的。

38. 由於委員沒有再提問，主席告知申請人的代表，這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將在他離席後就這宗覆核申請進行進一步商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

[簡兆麟先生此時離席。]

商議部分

39. 委員備悉：(a) 擬建的小型屋宇的覆蓋範圍大部分在「鄉村式發展」地帶內，其餘在「綠化地帶」內的部分會用作私人花園；(b) 目前有機制管制擬建的小型屋宇的位置和布局；(c) 所涉的那個狹長的「綠化地帶」已經平整並用作泊車，有植物的地方不多；以及(d) 申請地點與西沙路之間有一條緊急車輛通道／輔助道路分隔開，而西沙路亦設有隔音屏障消減交通噪音的影響。

40. 一名委員表示，一旦這宗申請獲批准，日後該狹長的「綠化地帶」內若有同類申請亦獲批准，累積影響所及，會有

損該「綠化地帶」作為鄉村與西沙路之間一處調劑視覺的地方的功能。對於這宗申請，主要考慮的是立下不良先例的問題。

41. 秘書在回應主席的查詢時表示，該狹長的「綠化地帶」內現時有小型屋宇亦設有私人花園。有關的鄉村尚未處理的小型屋宇申請為四宗，未來 10 年小型屋宇需求為 28 幢，而「鄉村式發展」地帶內可用的土地可興建 22 幢小型屋宇。

42. 一些委員認為，既然「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可供應付尚未處理的申請和部分未來 10 年的預測需求，那就不應批准這宗申請。

43. 一名委員表示，既然隔音屏障與有關鄉村之間有一條緊急車輛通道／輔助道路分隔，可作為緩衝區，而且「綠化地帶」的植物不多，故認為該狹長的「綠化地帶」的緩衝功能不高。此外，由於擬建的小型屋宇只有小部分位於「綠化地帶」內，而申請地點的其餘部分會用作私人花園，故或可從寬考慮這宗申請。

44. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，批准或拒絕這宗申請各有理據，因為有關的小型屋宇是在「鄉村式發展」地帶邊緣發展，難免會有部分覆蓋範圍超出該地帶的範圍，而且所涉的狹長「綠化地帶」已平整，並非長滿植物，而那條緊急車輛通道／輔助道路亦可作為西沙路隔音屏障與日後這項發展之間的緩衝區。

45. 由於委員對這宗覆核申請有不同意見，主席建議進行表決，委員表示同意。接着，會上進行表決，較多委員不支持這宗覆核申請。

46. 城規會覆核後決定駁回這宗申請。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) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的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。申請地點及毗連的西沙路一帶的地

48. 主席歡迎上述兩人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。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。

49. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗覆核申請，要點如下：

- (a) 二零一五年二月十日，申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇)。該地點所在之處在《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/14》上劃為「農業」地帶；
- (b) 二零一五年三月二十七日，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」)決定拒絕有關申請，理由如下：
 - (i) 擬議的發展不符合打鼓嶺地區「農業」地帶的規劃意向，有關的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，以及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。申請書內沒有提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向；以及
 - (ii) 批准這宗申請，會為有關的「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，該區整體的環境質素會下降；
- (c) 申請地點涉及違例貯物(包括存放貨櫃)，當局因而採取規劃執管行動，於二零一四年七月十四日向有關的土地擁有人發出恢復原狀通知書，要求移走有關土地上的碎片、剩餘物和硬鋪面，以及種草。二零一四年八月十一日，通知書收件人向發展局局長申請覆核規劃事務監督就申請地點東部發出恢復原狀通知書的決定。二零一五年三月十六日，發展局局長確認規劃事務監督的決定，並把遵從恢復原狀通知書規定的期限修訂為二零一五年六月十四日。

規劃事務監督現正按既定程序監察通知書收件人是否有遵行恢復原狀通知書的規定；

- (d) 二零一五年四月二十四日，申請人申請覆核小組委員會拒絕其申請的決定；
- (e) 申請人的理據如下：
 - (i) 興建擬議的新界轄免管制屋宇旨在為在申請地點工作的農夫／家庭在農地提供一個住宿地方，方便該農夫來往農場，從而可二十四小時料理該農場。因此，這項發展符合申請地點的規劃意向；
 - (ii) 對於漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)就第 16 條申請提出的意見，申請地點會修復作農業用途，而該屋宇會加高兩米，下方留空，用來培植菇菌及／或進行溫室種植；以及
 - (iii) 對於地政總署北區地政專員的意見，申請人表示擬建的新界轄免管制屋宇的發展參數(總樓面面積 74.32 平方米；兩層高；建築物高度 8 米；有蓋面積 37.16 平方米)及屋下中空地方的擬議用途(培植菇菌和溫室)符合《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)的規定；
- (f) 申請地點位於塘坊村以南，由坪輦路經一條鄉村小徑可達。該地點被休耕農地分成兩部分，附近一帶主要為農地、空地、樹叢和作貨倉與住宅的臨時構築物，一派鄉郊風貌；
- (g) 先前的申請——申請地點先前有五宗申請(編號 A/NE-TKL/346、347、422、465 及 479)，涉及申請地點整個或部分範圍。其中一宗擬臨時露天存放半製成品的申請(編號 A/NE-TKL/346)及兩宗擬興建三幢新界豁免管制屋宇的申請(編號

A/NE-TKL/422 及 465) 遭小組委員會拒絕，而一宗擬興建單層農業屋宇／生態屋宇的申請(編號 A/NE-TKL/347)，小組委員會認為其擬建的既非「農地構築物」，亦非「新界豁免管制屋宇」，分區計劃大綱圖並無關於這類申請的條文。至於編號 A/NE-TKL/479 這宗擬建新界轄免管制屋宇的申請，其擬議的發展參數與現在這宗申請相同，於二零一四年九月十二日遭小組委員會拒絕，後來於二零一五年一月九日經城規會覆核後再遭其駁回；

(h) 同類的申請——在申請地點所在的同一「農業」地帶內沒有任何擬發展新界轄免管制屋宇的同類申請；

(i) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，撮述如下：

(i) 漁護署署長表示從農業發展的角度而言不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。技術上而言，即使是地面那層，只要鋪上泥土，亦可種植農作物，但可能需要人工照明，令生產成本增加。只要把作為培養基的物質鋪在托盤或容器上，再小心控制光線、溫度和濕度，便可在室內培植菇菌。但是，對於申請人所述的方法如何運作，由於沒有更多詳細資料，所以難以評定技術上是否可行；

(ii) 運輸署署長對這宗申請有保留，認為此類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。不過，這宗申請只涉及興建一幢新界轄免管制屋宇，所以可予容忍；

(iii) 地政總署北區地政專員對這宗覆核申請沒有意見，並表示申請人須確定擬議的發展是否符合第 121 章附表所列的新界轄免管制屋宇規定。倘申請獲得批准，申請人應向北區地政處申請換地，以落實有關建議，但該處不保證申請會獲批准；以及

- (iv) 其他經諮詢的政府部門對這宗覆核申請沒有負面意見或表示不反對；
- (j) 公眾的意見——當局收到四份關於這宗覆核申請的公眾意見書。來自一名北區區議員的公眾意見書表示支持這宗申請，因為可利便村民。來自創建香港和兩名個別人士的另外三份公眾意見書則反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合規劃意向；申請地點的耕作潛力將會減損；擬建的新界轄免管制屋宇與區內環境不協調；申請人未有提交有關的技術評估報告；申請人提交的申請文件內關於發展建議的資料很少；以及會為同類申請立下不良先例；以及
- (k) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關的考慮因素和評估撮述如下：
- (i) 這宗申請提出的用途是在「農業地帶」內興建一幢新界豁免管制屋宇。漁護署署長表示從農業發展的角度而言不支持這宗覆核申請，並表示申請人提出第 17 條覆核申請時，並未提供進一步資料回應他先前在第 16 條申請階段就有關建議技術上的可行性提出的意見。在劃為「農業地帶」的申請地點進行農業用途，包括培植菇菌及／或進行溫室種植，都是經常准許的。然而，擬建的新界豁免管制屋宇屬「農業地帶」的第二欄用途，須向城規會申請規劃許可。申請人未有在其覆核申請中提供令人信服的規劃理據，以證明擬建的新界豁免管制屋宇符合「農業」地帶的規劃意向或有理由偏離此地帶的規劃意向；
- (ii) 申請人力陳擬建的新界豁免管制屋宇的發展參數和那中空地方的擬議用途符合《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)的規定。不過，地政總署北區地政專員表示，申請人

須確定擬議的發展是否屬第 121 章附表第 I 部所指的新界豁免管制屋宇；以及

- (iii) 自小組委員會拒絕或城規會覆核後駁回先前那些個案以來，區內的規劃情況未有重大改變，因此，拒絕／駁回該等先前個案(申請編號 A/NE-TKL/422、465 及 479)的規劃考慮因素和評估仍然適用於現在這宗申請。

50. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

51. 薛國強先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 由於在第 16 條申請階段中沒有特別提及申請地點涉及執管行動，所以對於現在這宗覆核申請亦不應提及，否則會使委員以為申請人是「先破壞，後建設」，因而影響城規會作出公平決定。況且，倘申請獲得批准，無論如何，申請地點也會發展作獲批准的用途。他又聲稱違例發展問題已解決；以及
- (b) 第 16 條申請遭拒絕，主要是基於技術理由。關於文件附件 D 所載的申請人理據，應予注意的是，申請人已回應在第 16 條申請階段北區地政專員和漁農自然護理署表示關注的問題，以及小組委員會所提出的問題。

52. 一名委員表示，薛先生應闡述其覆核申請的支持理據，而非複述申請書中所載的資料，該等資料已收錄在文件內，經委員詳閱。主席提醒薛先生留意這點。

53. 薛先生繼續作出陳述，要點如下：

- (a) 相關政府部門就擬議的發展提出的問題／影響已大致解決，至於餘下的影響，亦可在規劃許可加入附帶條件解決。城規會應着眼於這宗申請以下的可取之處：

- (i) 有關建議可使劃為「農業」地帶的申請地點有 99.9% 的地方能進行復耕；
 - (ii) 擬建的新界豁免管制屋宇只佔用一平方米的土地，而且是為一個務農家庭提供住所；
 - (iii) 擬建的兩層高新界豁免管制屋宇與附近的鄉郊發展協調；以及
 - (iv) 把有關屋宇的地面一層升高兩米，可闢出一個可供全天候耕作的空間，培植高價菇菌／進行溫室種植；
- (b) 由於擬議的發展有可取之處，而技術問題方面，只要在規劃許可加入附帶條件，也可予減輕或解決，故他要求城規會批准這宗覆核申請。

54. 薛先生回應主席的查詢時表示，先前他說農地上所建的住所佔地一平方米，是指支撐擬建的新界豁免管制屋宇的六條支柱所佔土地的總面積。一名委員詢問規劃專員新界豁免管制屋宇和農地住用構築物的定義。蘇震國先生借助實物投影機作說明，表示按《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)附表所述，三類新界豁免管制屋宇發展如作房屋或社區用途，可取得豁免證明書。有關建築物所作的用途包括：(1) 不超過三層高(8.23 米高)和有蓋面積不超過 65.03 平方米的新屋或社區用途；(2) 單層(4.57 米高)的農業用途；以及(3) 高度不超過 5.18 米和有蓋面積不超過 37.16 米的重建房屋。根據城規會的詞彙釋義，農地住用構築物是指農地上專供在農場(包括養魚場)工作的農民居住的住所，住所最高不得超過兩層和 5.18 米，而有蓋面積不得超過 37.2 平方米。農地住用構築物的尺寸和性質與第 121 章所指的一類作農業用途的重建房屋和建築物較為相似。

55. 由於委員沒有再提問，主席告知申請人的代表，這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將在他離席後就這宗覆核申請進行進一步商議，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

56. 委員備悉這宗申請擬在「農業」地帶內興建一幢新界豁免管制屋宇；申請人的代表聲稱作建築物用途的一平方米土地是指支撐擬建的新界豁免管制屋宇的六條支柱所佔土地的總面積，而有蓋面積為 37.16 平方米。

57. 秘書回應一名委員的查詢時表示，規劃事務監督在申請地點採取的執管行動，在第 16 條申請階段的小組委員會文件中有提到，作為背景資料，但這點並非拒絕有關申請的理由。

58. 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 段所載兩項駁回這宗覆核申請的理由，並認為理由恰當。有關理由是：

「(a) 擬議的發展不符合打鼓嶺地區「農業」地帶的規劃意向，有關的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，以及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。申請書內沒有提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 批准這宗申請，會為有關的「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，該區整體的環境質素會下降。」

[此時，馬詠璋女士及李律仁先生到席，林潤棠先生及霍偉棟博士返回席上。]

議程項目 7 及 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-FTA/150

擬在劃為「農業」地帶的沙嶺文錦渡路

第 89 約地段第 554 號 A 分段餘段(部分)

關設臨時有蓋貨物調渡站(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 9967 號)

覆核規劃申請編號 A/NE-FTA/151
擬在劃為「農業」地帶的沙嶺文錦渡路第 89 約
地段第 464 號至第 466 號、第 520 號餘段及
第 521 號至第 523 號
關設臨時貨物調渡場(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 9968 號)

[此等項目以廣東話進行。]

59. 下列規劃署的代表及申請人的代表獲邀到席上：

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| 蘇震國先生 | — 規劃署沙田、大埔及北區
規劃專員 |
| 薛國強先生
(智仕顧問有限公司) | — 申請人的代表 |

60. 主席歡迎各人出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。

61. 鑑於這兩宗覆核申請擬在分區計劃大綱圖的同一用途地帶內進行相同用途，主席詢問申請人代表薛國強先生可否將之一併考慮。薛先生不反對一併考慮這兩宗覆核申請。主席繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介覆核申請。

62. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片簡介覆核申請，並按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 二零一五年二月十二日，申請人申請規劃許可，擬在申請地點關設臨時有蓋貨物調渡站／場，為期三年。申請地點所處用地在第 16 條規劃申請階段的《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/13》和現時生效的《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/14》均劃為「農業」地帶，申請地點所劃設的地帶並無改變；
- (b) 二零一五年三月二十七日，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」)基於下列相同的理由決定拒絕這兩宗申請：

- (i) 這宗申請並不符合該地區「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。此外，亦為了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。申請書並沒有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；
 - (ii) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前未有申請獲批給規劃許可、擬議的發展與周邊主要具鄉郊特色的土地用途並不協調、政府部門對這宗申請有負面意見；以及申請人未能證明有關發展不會對附近地區的交通、環境及景觀造成負面影響；以及
 - (iii) 批准這宗申請會為同一「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降；
- (c) 就申請編號 A/NE-FTA/150 而言，申請地點涉及兩宗尚在辦理的執管個案，有關的違例發展涉及填土及貯物和工場用途。由於有關違例發展未有中止，當局會向通知書收件人採取進一步的執管／檢控行動。至於申請編號 A/NE-FTA/151，申請地點未有涉及尚在辦理的執管個案；
- (d) 二零一五年四月三十日，申請人提出理據，申請覆核小組委員會拒絕申請的決定。
- (e) 申請人就這兩宗覆核申請所提出的理據相同，現撮述如下：

- (i) 邊境禁區雖定於二零一五年開放，但仍有待進行詳細的長遠規劃，為所在地區的未來發展提供指引。在等待虎地坳及沙嶺區的分區計劃大綱圖備妥期間，短期用途應予以適當考慮；
 - (ii) 「邊境禁區土地規劃研究」(下稱「邊境禁區研究」)建議把禁區發展為「受惠於跨境位置的非污染物流及存倉／分銷中心」。有關申請所涉臨時用途符合「邊境禁區研究」的土地用途建議；
 - (iii) 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)不應用作這兩宗申請的規劃評估依據，因為申請的用途並非露天貯物或港口後勤用途；
 - (iv) 由於鄰近文錦渡邊境通道，文錦渡路兩旁有很多地方用作露天貯物及停泊貨車。這些活動不是獲城規會批准，便是在擬備第一份法定圖則前已經存在；
 - (v) 擬議臨時貨物調渡站／場會用作中途貨物轉運點，以促進深港貨運。透過慎重的行程規劃，路上的空貨車數目可盡量減至最少，以減低交通影響；以及
 - (vi) 申請人已就政府部門對這兩宗所涉第 16 條申請的意見作出回應；
- (f) 就申請編號 A/NE-FTA/150 而言，申請地點現正平整，用圍欄隔開，部分地方用作露天存放機器和電腦設備。申請地點的西部和南邊有些樹木。該地點可經文錦渡路或通往缸瓦甫路的一條區內小路抵達。申請地點的西北面是文錦渡路，並有一些管道、休耕農地及現正用作露天貯物用途的地方。申請地點的東面有貨櫃車露天存放場和一條自南向北

流動的小溪，小溪附近有些住用構築物。申請地點的南面和西南面有些住用構築物，南面較遠處是劃為「綠化地帶」的林地；

- (g) 至於申請編號 A/NE-FTA/151，申請地點空置，地勢平坦，主要長有野草和灌木／樹木，並有一條溪流的兩段橫越／貫穿其中。當地可經一條村路連接文錦渡路。申請地點的西北面有住用構築物羣和一條河流，北面和南面是常耕／休耕農地，東面有一條小徑、一些管道、休耕農地、一些住用構築物和一個植物苗圃；
- (h) 先前的申請——申請編號 A/NE-FTA/150 的所在地點涉及一宗擬臨時露天存放建築材料連附屬貨倉及作貨車和私家車停車設施用途的先前申請(編號 A/NE-FTA/135)，於二零一四年十月三十一日遭小組委員會拒絕，理由與這宗申請相似。申請編號 A/NE-FTA/151 的所在地點沒有涉及先前的申請；
- (i) 同類的申請——除了這兩宗申請外，申請地點附近有兩宗同類申請。該兩宗同類申請涉及同一地點(編號 A/NE-FTA/110 及 149)，分別於二零一一年和二零一五年在有附帶條件下獲小組委員會批准，主要考慮因素是申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 2 類地區內；申請地點一段時間前已鋪築地面和作貯物用途；屬臨時性質的申請用途與主要為露天貯物場和物流中心的附近土地用途並非不相協調；以及有關發展符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為相關政府部門大致不反對申請，又或所關注的事項可藉訂定規劃許可附帶條件來解決；
- (j) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，現撮述如下：
 - (i) 運輸署署長不支持這兩宗覆核申請。申請人應澄清以貨車每小時的估計車流量，如何在申請地點內進行上／落貨／泊車及車輛迴轉

安排，以及在圖則標示上／落貨／泊車及車輛迴轉時是否不會使用露天地方，以證明車輛不會在公共道路上倒車和輪候。就申請編號 A/NE-FTA/151 而言，申請人亦應指明闊六米的車輛通道是供單程行車還是雙程行車；

- (ii) 警務處處長對覆核申請沒有意見，但關注到申請地點位於交通繁忙的文錦渡路旁，只要有車輛減速，很易會令該路以至附近的道路網出現交通擠塞。迴轉進入申請地點的貨車／重型貨車須減速或甚至在入口排隊。因此，交通流量會受到影響，或其他車輛會被迫越過另一條行車道以超越前車，對公眾造成危險。申請地點位於邊境禁區，進入的車輛須有許可證。許可證只會發給能提供充分理據的申請人；
- (iii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這些申請，因為申請地點附近有住用構築物，預期會對環境造成滋擾；
- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度考慮維持反對申請的決定。就申請編號 A/NE-FTA/150 而言，申請地點是一塊空置的已平整土地，西面現有幾棵大樹。與二零一三年的航攝照片對照，可發現申請地點內大部分的樹和植物已被清除，對現有的景觀特色及資源有很大的負面影響。至於申請編號 A/NE-FTA/151，申請地點是休耕農地，鄰近鄉村民居，兩者以樹叢相隔。申請地點被常耕及非常耕的農地圍繞，一派典型的農耕鄉貌。這兩宗申請的擬議用途與周圍環境不相協調，批准申請會立下不良先例，令不合適的用途在「農業」地帶內蔓延，威脅附近屬重要景觀資源的常耕農地。此外，申請書未有提出美化環境建議；

- (v) 渠務署總工程師／新界北不反對這兩宗覆核申請。就申請編號 A/NE-FTA/150 而言，申請地點的總面積約為 25 000 平方米，而未有擬鋪築面積的詳細資料。現建議闢設兩個總面積約為 10 500 平方米的臨時有蓋貨物調渡站，將會影響地面流徑，從而增加區內水浸的風險。因此，申請人應提交工程項目簡介或排水影響評估；以及
- (vi) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持申請編號 A/NE-FTA/151。申請地點附近農業活動活躍，並有行人徑和水源。申請地點具有良好的復耕潛力；
- (k) 公眾意見——當局分別收到七份和 13 份有關覆核申請編號 A/NE-FTA/150 和 A/NE-FTA/151 的公眾意見書。一名北區區議員分別就兩宗覆核申請提交公眾意見書，表示對申請並無意見。沙嶺村一羣居民以打鼓嶺沙嶺村居民福利會的名義分別就兩宗申請提交附有反對覆核申請的村民 144／148 個簽名的公眾意見書，理由主要是擬議的用途不符合「農業」地帶的規劃意向；引致水浸和環境問題；為禁區帶來大量交通；以及須取得土地業權人的同意；
- (l) 其餘的公眾意見書來自個別人士、沙嶺村民、羅湖村村委會和創建香港。至於申請編號 A/NE-FTA/151，另有來自上水蔬菜產銷貸款有限責任合作社、世界自然基金會香港分會和嘉道理農場暨植物園公司的意見。他們反對／關注覆核申請，理由與一羣沙嶺村居民所提交的公眾意見相近；以及
- (m) 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，規劃署不支持覆核申請，理由撮述如下：

- (i) 申請地點劃為「農業」地帶，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。申請書並沒有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；
- (ii) 「邊境禁區研究」建議在申請編號 A/NE-FTA/150 所在地點及其周邊地方闢設文錦渡發展走廊，以期改善區內環境，容許作可受惠於跨境位置的非污染物流和存倉／分銷中心以及其他高科技用途和創意產業用途。然而，有關建議須作進一步研究，以顧及最新的規劃情況和該區的需要。為評估這宗申請，應參照現有分區計劃大綱圖有關土地用途地帶的規劃意向；
- (iii) 根據「邊境禁區研究」，申請編號 A/NE-FTA/151 所在地點及其周邊地方擬保留作農業用途，而非申請人的代表所提及的「非污染物流和存倉/分銷中心」；
- (iv) 按城規會規劃指引編號 13E 的規定，與所申請作貨運用途的貨物調渡站／場類似的物流中心被視為其中一項港口後勤用途，故該指引可用以考慮有關申請。兩個申請地點都位於該指引所指的第三類地區內，而涉及該類地區的申請通常不會獲從優考慮，除非申請地點先前曾有申請獲批給規劃許可；
- (v) 雖然文錦渡路兩旁有露天貯物、貨車停泊活動，但這些用地大多劃為「露天貯物」及「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶，而且並不鄰近申請地點。有關用地主要位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第一類地區內，露天貯物及港口後勤用途通常會獲小組委員會批給規劃許可；

- (vi) 有關發展所帶來的交通影響方面，申請人未能證明影響可以接受。運輸署署長維持先前不支持申請的意見。警務處處長亦對交通問題表示關注。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對申請，原因是批准申請很可能會助長在區內進行更多同類用途，令鄉郊景觀特色進一步受損。環保署署長不支持申請，因為申請地點附近有住用構築物。擬議的發展會對附近的居民造成環境滋擾。漁護署署長不支持申請編號 A/NE-FTA/151，理由是申請地點具有良好的復耕潛力；以及
- (vii) 自所涉申請於二零一五年三月二十七日遭小組委員會拒絕以來，申請地點及周邊地區的規劃情況未有實質改變。

63. 主席接着請申請人的代表闡述覆核申請。

64. 薛國強先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 如申請編號 A/MOS/104，沙田、大埔及北區規劃專員作簡介時不應提及申請地點的執管行動，文件亦不應載述有關內容。規劃事務監督對違例發展採取執管行動時，當局鼓勵土地擁有人提出申請，以修正有關情況。這類資料載於申請編號 A/NE-FTA/150 的文件，並涵蓋於城規會會上的簡介內容，與上述做法背道而馳，或會成為考慮申請的不利因素。此外，當局是向土地擁有人的代表採取執管行動，而所涉申請的申請人卻是經營者。無論如何，城規會在審議申請編號 A/NE-FTA/150 時，不應把在申請地點採取的執管行動納入考慮之列；
- (b) 在第 16 條規劃申請的階段，申請書中所述的擬議用途優點未有在文件中充分反映。擬議的臨時有蓋貨物調渡站／場旨在讓中港貨車在申請地點直接交換貨物。有關運作可盡量減少跨境交通，並提升交通安全，因為內地的左軚車輛無須駛入慣常以右軚

駕駛的香港送／收貨，反之亦然。擬議的用途不應被視為普通物流中心，因為當中不牽涉在申請地點調渡和貯存大量貨物；

- (c) 如申請人支持覆核申請的理據所述，各政府部門在第 16 條規劃申請階段對擬議用途所關注的問題已大致解決。舉例來說，對於運輸署署長所關注的區內小路管理問題，區內不同露天貯物場的經營者會共同管理和維修保養區內小路，無須牽涉政府部門。經流動電話聯絡，車輛之間的貨物移交可事先安排，車輛可在預定時間到達申請地點。估計每小時往返申請地點的貨車流量只有六至十車次，不會對文錦渡路的交通造成顯著影響。擬議的用途的其餘影響可藉訂定規劃許可附帶條件來解決；以及
- (d) 至於申請編號 A/NE-FTA/150，當局收到很多表示反對的意見，因為申請地點的土地擁有人去世後，當地捲入土地糾紛。土地糾紛事宜不應屬城規會的規劃考慮因素。

65. 對於副主席查詢貨物調渡站／場的運作，薛國強先生回應說，中港車輛各會在預定時間駛至調渡場，以便兩方車輛交換貨物，無須在申請地點貯存貨物。這樣可把香港車輛駛往內地交／收貨物的需要減至最少。副主席又詢問在申請地點調渡的貨物是否屬於一間公司，而內地和香港車輛又是否由一間公司營運，以確保調渡效率。薛先生回應說，貨物有不同來源，會先在深圳的一些場地調渡，然後運往申請地點。雖然調渡場由一名經營者營運，但內地和香港車輛可來自不同公司。

66. 由於委員沒有再提問，主席告知申請人的代表覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將在他離席後就覆核申請作進一步商議，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

67. 委員同意覆核申請的主要考慮因素是擬議的臨時有蓋貨物調渡站／場是否申請地點的合適用途。委員重申，擬議的用

途不符合「農業」地帶的規劃意向，亦不符合城規會規劃指引編號 13E，而批准申請會立下不良先例。

68. 經商議後，城規會就覆核結果決定駁回這兩宗申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所載駁回覆核申請的理由，並認為該等理由恰當。這兩宗覆核申請各被駁回的理由如下：

- 「(a) 擬議的用途不符合該地區「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。此外，亦為了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。申請書並沒有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；
- (b) 擬議的用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前未有申請獲批給規劃許可；擬議的發展與周邊主要具鄉郊特色的土地用途並不協調；政府部門對這宗申請有負面意見；以及申請人未能證明有關發展不會對附近地區的交通、環境及景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為同一「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

屯門及元朗西區

議程項目 9

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TM/450

擬在劃為「綠化地帶」的屯門第 376 約地段第 294 號 A 分段、第 294 號 B 分段及第 351 號(部分)闢設靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)

(城市規劃委員會文件第 9970 號)

[會議以廣東話進行。]

69. 以下委員現與申請人／申請人的顧問，包括梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、永利行測量師有限公司(下稱「永利行公司」)及城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)有聯繫／業務往來，已就此議項申報利益：

符展成先生	—	梁黃顧公司董事及股東，現與申請人有業務往來
李律仁先生	—	現與梁黃顧公司有業務往來
何培斌教授]]	現與城市規劃公司有業務往來
林光祺先生]]	
劉興達先生]]	
梁慶豐先生	—	任職香港大學房地產及建設系，該校曾接受永利行公司的捐獻

70. 委員認為符展成先生涉及直接利益，但由於議項為要求延期，符先生可以留在席上，但應避免參與討論。此外，由於其他委員只涉間接利益，委員同意他們可以留在席上。

71. 秘書報告，二零一五年七月六日，申請人代表致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會再延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，以便申請人有更多時間聯絡相關政府部門，以處理就這宗申請接獲的意見。這是申請人第三次要求把覆核聆訊延期。

72. 委員備悉，自二零一五年三月六日第二次延期後，申請人代表於二零一五年五月七日提交了一份附有補充資料的書面申述，以處理運輸署和香港警務處的意見。申請人需要更多時間與相關政府部門討論，以處理其意見。

73. 委員亦備悉要求延期的理據符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載的延期準則，因為

申請人需要更多時間徵詢相關政府部門的意見，並解決尚未處理的技術問題，而申請人亦非要求無限期押後，加上其他相關各方的利益不會受影響。

74. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已再給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，城規會已給申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，這會是最後一次延期，不會批准再延期。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 10

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-ST/453

擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 768 號餘段(部分)闢設臨時康體文娛場所(索纜滑水訓練中心)(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 9971 號)

[此議項以廣東話進行。]

75. 秘書報告，二零一五年七月十四日，申請人致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便申請人有充足時間準備回應，以處理環境保護署(下稱「環保署」)、漁農自然護理署(下稱「漁護署」)和運輸署的意見。這是申請人第二次要求把覆核聆訊延期。

76. 委員備悉，自二零一五年二月十三日第一次延期後，申請人已提交進一步資料，包括環境和生態影響評估及回應，以處理相關政府部門的意見。二零一五年六月中，環保署、漁護署、運輸署和警務處處長就這宗申請提出意見。申請人表示需

要更多時間從其他團體取得更多的支持文件，以提交城規會和處理政府部門(包括環保署、漁護署和運輸署)的意見。

77. 委員備悉要求延期的理據符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載的延期準則，因為申請人需要更多時間準備進一步資料以回應政府部門的意見，而申請人亦非要求無限期押後，加上其他相關各方的利益不會受影響。

78. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。由於這是第二次延期，城規會亦同意告知申請人，城規會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

程序事項

議程項目 11

[公開會議]

有關考慮《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/11》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 9973 號)

[此議項以廣東話進行。]

79. 秘書簡介文件內容。二零一五年三月二十日，《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/11》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。當局共接獲 892 份申述和 40 份意見書。

80. 全部 892 份申述均反對修訂項目 A 有關黃麻角道用地的改劃地帶事宜。兩名申述人(即 R1 和 R2)亦分別反對修訂項目

C 和 B。在 892 份表示反對的申述中，一份由環保觸覺(R2)提交、一份由一名南區區議員(R6)提交，其餘則由公眾提交。在 892 份申述中，有 887 份(R6 至 R892)以標準電郵的形式提交，而當中 276 份(R617 至 R892)附有額外意見／建議。

81. 反對理由主要涉及交通方面，包括擬議住宅發展所導致的額外交通影響、現有交通擠塞問題、行人和單車設施不足、道路安全，以及交通管制／執法事宜。其他反對理由包括交通相關污染、破壞自然環境，以及研究或影響評估不足。R4 至 R892(除 R783 外)，亦反對在赤柱村興建多層停車場的建議，但這與修訂項目無關。

82. 在接獲的 40 份就申述提出的意見中，C3(支持 R1、R3 至 R782、R784 至 R800 和 R861 至 R892)、C1 和 C2 基於自然保育理由反對修訂項目 A。C5 至 C6(支持 R1 和 R6)、C7 至 C8(支持 R1)、C9 至 C39(支持 R1 和 R6)及 C4 均因交通理由反對修訂項目 A。C7 至 C40 亦反對建議禁止單車活動的 R828、R844 和 R858。

83. 鑑於圖則所收納的修訂廣受區內人士關注，並接獲大量申述，建議由城規會全體委員考慮這些申述及意見，聆聽會可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆聽會議。這項安排不會阻延考慮申述程序的完成時間。由於申述的內容性質相若，因此建議城規會把申述合併為一組考慮。

84. 鑑於接獲 892 份申述和 40 份意見書，在大量申述人／提意見人有意向城規會作口頭陳述的情況下，為確保聆聽會有效地進行，建議在聆聽部分，每名申述人／提意見人獲分配最多 10 分鐘發言時間。

85. 現暫定於二零一五年八月二十八日由城規會全體委員根據條例第 6B 條考慮有關申述和意見。

86. 經商議後，城規會同意：

(a) 按文件第 3 段的建議方式聆聽申述；以及

- (b) 主席將與秘書商討，因應出席聆聽會的申述人和提意見人的數目，決定是否需要把每個申述人的陳述時間限為 10 分鐘。

議程項目 12

[閉門會議][機密事項]

87. 此議項以機密形式記錄。

議程項目 13

[公開會議]

其他事項

致謝

88. 這次會議是主席周達明先生轉任其他職位前的最後一次會議，副主席建議向周先生對城規會的優良服務和寶貴貢獻致謝。副主席並表示，在周先生擔任主席期間，城規會會議有效率地進行，儘管過去數年遇到種種挑戰和會議時間緊迫，委員也有足夠時間充分討論個案。委員支持副主席的建議。周先生多謝委員的竭誠服務和對城規會的支持。

89. 餘無別事，會議於下午十二時十五分結束。