

二零二零年五月二十二日舉行的城市規劃委員會
第 1222 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生(上午)

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生(下午)

地政總署副署長／一般事務
陳佩儀女士

規劃署署長
李啟榮先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

楊偉誠博士

李國祥醫生

余偉業先生

黃元山先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
靳嘉燕女士(上午)
鄧翠儀女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
何尉紅女士(上午)
張芝明女士(下午)

議程項目1

[公開會議]

1. 副主席表示，主席正參與另一會議，他會暫代其主持會議。

通過二零二零年五月八日第 1221 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告，秘書處現正草擬會議記錄，稍後會將會議記錄草擬本送交委員。

[伍穎梅女士此時到席。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 接獲的新司法覆核個案

耀圖控股有限公司反對城市規劃委員會就第 12A 條申請編號 Y/TM/20 所作決定而提出的司法覆核申請 (高院憲法及行政訴訟 2020 年第 826 號)

3. 秘書報告，這宗司法覆核申請由耀圖控股有限公司(申請人)提出，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)就一宗涉及改劃屯門一幅用地(下稱「申請地點」)的第 12A 條申請所作的決定。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是這宗申請申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

何安誠先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來

張國傑先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來

黎庭康先生 — 其前公司目前與奧雅納公司有業務往來

4. 由於此議項旨在報告接獲一宗新的司法覆核申請，故委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。委員備悉黎庭康先生尚未到席。

5. 秘書報告，申請人在二零二零年五月六日提出司法覆核，反對鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零二零年一月十七日所作的決定，即不批准申請人所提出編號為 Y/TM/20 的第 12A 條申請(下稱「第 12A 條申請」)。申請人是申請地點的唯一擁有人。申請地點位於屯門市廣場附近。申請人擬把主要為「綠化地帶」的申請地點改劃為「住宅(甲類)27」地帶，最高住用地積比率為 6 倍或最高非住用地積比率為 9.5 倍，最高建築物高度則為主水平基準上 100 米，以便發展住宅和社會福利設施。小組委員會於二零二零年一月十七日拒絕了該宗第 12A 條申請，理由主要是有關發展會為同類申請立下不良先例、倘該些同類申請均獲得批准會造成累積的負面影響，以及申請地點及其毗鄰地段須採用全面規劃的方式。

6. 委員備悉這宗司法覆核申請的主要理據如下：

- (a) 拒絕理由指「倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會對周邊地區造成負面影響」。此理由並無任何證據支持，而且考慮了不相關的因素，根本不合邏輯／情理。城規會未能為此拒絕理由提供理據，對有關事情的查考亦不足；
- (b) 「申請地點及其毗鄰地段須採用全面規劃的方式」這項拒絕理由考慮了不相關的因素。此理由不合邏輯／情理、具欺壓成分並限制酌情權，亦違反相稱原則及對有關事情的查考不足；以及
- (c) 關於立下「不良先例」的拒絕理由，則未有顧及多項相關的考慮因素，例如政府的政策、屯門市廣場的規劃背景，以及周邊地區先前曾獲批給許可。此

理由武斷兼不合邏輯／情理，而城規會亦未能提供充分理據支持以不同做法處理有關申請。

7. 委員備悉這宗司法覆核申請仍未獲法院批予許可，以及秘書會按慣常方式代表城規會處理所有關於這宗司法覆核申請的事宜。

[黎庭康先生此時到席。]

西貢及離島區

議程項目3

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/I-MWF/31

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大嶼山梅窩
大地塘村梅窩第 1 約地段第 1040 號 B 分段及第 1040 號 C 分段
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 10630 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

8. 以下規劃署的代表和申請人的代表獲邀到席上：

規劃署

譚燕萍女士 — 西貢及離島規劃專員

申請人

林嘉豪先生 — 申請人之一和一名申請人的代表

何艷琼女士] 申請人的代表

雷德俊先生]

9. 副主席歡迎與會者出席，並解釋覆核聆聽的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

10. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10630 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就申請所作考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

[郭烈東先生在規劃署作出簡介期間到席。]

11. 副主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

12. 申請人之一和一名申請人的代表林嘉豪先生，以及申請人的代表雷德俊先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人購買土地作小型屋宇發展並不容易。申請人購買土地時，並不知道申請地點的大部分範圍座落於「鄉村範圍」以外，而且申請地點只有部分地方位於「鄉村式發展」地帶內，因此須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請批給規劃許可，以作小型屋宇發展；
- (b) 由於申請地點部分範圍位於「農業」地帶內，因此建議在地段第 1040 號東面部分興建小型屋宇，盡量靠近「鄉村範圍」，並保留地段西面部分(亦屬申請人所有)作農業用途。擬議小型屋宇的覆蓋範圍位於「農業」地帶的面積已盡量減少，令擬議小型屋宇的覆蓋範圍只有少於 50% 位於農地上(即小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 位於「鄉村式發展」地帶內)。申請人亦有提供水電接駁及維修保養圍欄，以支持現有的農業活動。對附近的農民而言，這些安排可以接受。擬議興建的小型屋宇與現有的耕作活動可在同一申請地點及其周邊地區和諧共存；
- (c) 批准這宗申請不會為其他同類申請立下不良先例，因為大地塘村主要由現有的行車／行人路為界線。該處未必有其他用地情況與申請地點相似，即擬建的小型屋宇在「鄉村式發展」地帶的覆蓋範圍多於 50%。由於有一宗位於申請地點東北面橫跨「鄉村

式發展」地帶和「農業」地帶的小型屋宇發展申請已獲批准，這宗申請不應視為先例；

- (d) 由於擬議發展會堵塞通往申請地點北面構築物的現有行人路，申請人建議把行人路遷往申請地點西面和南面的位置，以盡量減低擬議發展對區內居民造成的影響。此外，申請人亦建議按民政事務總署的要求改善現有的行人路和街燈；以及
- (e) 擬建的小型屋宇可接駁至申請地點南面的公共污水渠，以盡量減低化糞池可能對農地造成的不良影響。

[侯智恒博士、黃幸怡女士、劉竟成先生和黃天祥先生在申請人和申請人的代表陳述期間到席。]

13. 規劃署和申請人的代表已陳述完畢，副主席請委員提問。

小型屋宇發展及農地

14. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點在「鄉村式發展」地帶、「農業」地帶和「鄉村範圍」所佔的百分比；
- (b) 若小型屋宇的覆蓋範圍在「農業」地帶內所佔的百分比或申請地點佔「農業」地帶的百分比減少，對擬議小型屋宇發展的評估是否會有所不同？
- (c) 在同一「農業」地帶內是否有涉及興建小型屋宇的同類申請？
- (d) 在申請地點東北面橫跨「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的現有小型屋宇是否屬於先例？
- (e) 申請人何時購得申請地點的土地？何時得悉在申請地點興建小型屋宇須取得城規會的規劃許可？以及

- (f) 申請人和現時正使用地段第 1040 號的其餘部分作耕種活動的人士就日後使用該處一事所達成的協議。

15. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 規劃署在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已考慮到現有的「鄉村範圍」、小型屋宇的需求量、地形及用地限制。在這宗申請中，申請地點分別有 62% 及 38% 的範圍位於「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內。申請地點只有很小部分範圍位於「鄉村範圍」內，而兩幢擬議小型屋宇的覆蓋範圍則完全位於「鄉村範圍」以外；
- (b) 根據「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」），擬議小型屋宇的覆蓋範圍／申請地點在「農業」地帶所佔的百分比只是規劃考慮因素之一。在這宗申請中，雖然擬議小型屋宇的覆蓋範圍少於 50% 位於「農業」地帶，但申請地點大部分範圍(62%)(包括擬議的化糞池)均位於「農業」地帶內。漁農自然護理署不支持這宗申請，因為申請地點現時用作農業活動，具有復耕潛力。此外，擬議小型屋宇的覆蓋範圍位於「鄉村範圍」以外，而大地塘村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地仍然足以應付尚未處理的小型屋宇申請。有見及此，擬議的小型屋宇發展並不符合「臨時準則」；
- (c) 位於申請地點東北面橫跨「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的小型屋宇，在擬備梅窩邊緣分區計劃大綱圖之前已經建成，因此屬現有用途。有關的小型屋宇不是由城規會批准，所以不能視為先例；以及
- (d) 同一「農業」地帶內並無小型屋宇發展的同類申請。由於沿該「農業」地帶的邊界有其他農地，故批准這宗申請會立下不良先例，導致出現更多涉及

常耕農地的同類申請。累積影響所及，會導致該區適合用作農業用途的土地流失。

16. 申請人之一和一名申請人的代表林嘉豪先生，以及申請人的代表雷德俊先生借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 有關土地約於四年前購入。購得土地兩年後，申請人向地政總署提交小型屋宇申請，並於一年後獲告知擬議小型屋宇發展須根據規劃制度取得規劃許可；以及
- (b) 並非申請人擁有的所有土地都會用作興建小型屋宇。由於申請人擁有的土地只有東面部分屬申請地點範圍，該幅土地的西面部分會保留作農業用途。用作小型屋宇發展的用地範圍已盡量減少。儘管申請地點約有 62% 範圍位於「農業」地帶內，但擬建的小型屋宇的覆蓋範圍只有少於 50% 位於「農業」地帶內。目前，申請地點及附近的農業活動是由一名年逾八旬的長者從事，他已知悉申請地點西面的現有農業活動不會受到擬議小型屋宇發展影響。

行人路改道

17. 一些委員提出以下問題：

- (a) 由於現有行人路會被擬議小型屋宇發展堵塞，該行人路會如何重置？
- (b) 文件圖 R-2 a 所示的行人路改道建議詳情；
- (c) 文件圖 R-2 a 所示的行人路改道建議是否涉及申請人擁有的土地？以及
- (d) 在私人土地內落實行人路改道的情況。

18. 林嘉豪先生和雷德俊先生借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 雖然擬議小型屋宇發展會堵塞一條現有行人路，但申請人會在申請地點北面部分範圍內提供一條新的行人路，以供居於申請地點北面構築物的住戶使用。申請人會免費重置該行人路，而相關住戶已接受這項建議。至於在申請地點南面的現有行人路，將不會受到擬議小型屋宇發展影響；以及
- (b) 關於文件圖 R-2a 所示的行人路改道建議，申請人已多次與民政事務總署商討，得悉須待新財政年度的撥款獲批後，有關工程才會進行。不過，申請人仍一直就行人路改善工程和安裝街燈／電箱等惠及區內居民的事宜，積極聯絡民政事務總署和中華電力有限公司。

19. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 由於擬議小型屋宇發展會堵塞一條現有行人路，申請人建議如文件圖 R-2a 所示，為行人路改道。雖然擬在申請地點西面關設的行人路位於申請人所擁有的土地範圍內，但在申請地點南面關設的部分則涉及其他人士擁有的私人土地；以及
- (b) 鄉郊地區的行人路坐落於私人土地內，情況並不罕見。一般而言，如行人路受擬議的發展項目影響，會待工程項目倡議人與有關持份者聯絡後，才進行改道。

[馮英偉先生及余烽立先生在答問部分到席，而伍穎梅女士在答問部分暫時離席。]

20. 由於委員再無提問，副主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會會在申請人和申請人的代表離席後就覆核申請作進一步商議，並在稍後把有關的決定通知申請人。副主席多謝申請人、申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

21. 副主席請秘書解釋「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶的關係。秘書表示，「鄉村範圍」是地政總署用以考慮小型屋宇申請的行政分界。一般而言，「鄉村範圍」是指在一九七二年實施小型屋宇政策之前，在有關認可鄉村興建的最後一幢鄉村式屋宇之邊沿起計 300 呎的範圍。合資格的原居村民可向地政總署申請在「鄉村範圍」內興建小型屋宇。「鄉村式發展」地帶是分區計劃大綱圖之下的一個土地用途地帶。當局在劃定其界線時，會考慮一系列的規劃因素，包括認可鄉村的「鄉村範圍」、小型屋宇的預計需求量、當區地形、現有民居的分布概況、用地的特點，以及環境方面的限制等。一般而言，「鄉村式發展」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。

22. 部分委員表示，申請地點現為常耕農地，而擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此外，由於沿「農業」地帶界線有常耕農地，批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他人提出同類申請，導致「農業」地帶內的常耕農地流失。

23. 一名委員表示，城規會近年在考慮「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，已採取較為審慎的態度，亦較着重地政總署提供的尚未處理的小型屋宇申請數目。由於大地塘村「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地足以應付尚未處理的小型屋宇申請，因此城規會應採取一貫的做法，駁回這宗申請。

24. 副主席表示，「臨時準則」為委員審批小型屋宇申請時提供規範。在考慮「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，尚未處理的小型屋宇申請數目、未來十年的小型屋宇需求量預測，以及「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地，都是應予考慮的因素。以往，小型屋宇的需求量是根據地政總署尚未處理的小型屋宇申請數目，以及由原居民代表向地政總署提供的未來十年小型屋宇需求量預測推算所得。不過，其後發現未來十年小型屋宇需求量預測數字成疑，因為經常上升，而且未能核實。因此，在作出考慮時，會較着重尚未處理的小型屋宇申請數目。

25. 一名委員詢問是否有需要修訂「臨時準則」，以釐清應如何理解土地「普遍供不應求」的意思。秘書表示，城規會先前已就此進行討論，認為在考慮「普遍供不應求」時，同一原則仍然適用，而且不同準則所着重的地方各有不同，以配合不同情況。因此，城規會同意無須修訂「臨時準則」。副主席表示，這種審慎的審議方式已逐漸成為城規會在作出決定的過程中經常採用的既定原則。城規會採用這種審慎的審議方式已有數年，原居村民在提交小型屋宇申請時，亦明白城規會的最新做法。

26. 一名委員問及，村民在購買土地作小型屋宇發展時，一般市民是否能輕易得知分區計劃大綱圖的土地用途地帶限制。另一名委員表示，雖然物業代理或律師會向買方提供相關資料，但倘規劃署可以「常見問題」形式提供更多資料，或有幫助。秘書表示，所有分區計劃大綱圖均公開讓公眾查閱，市民亦可從規劃署的規劃資料查詢處取得相關資料。副主席表示，原居村民通常會先諮詢原居民代表，才購買土地作小型屋宇發展。雖然如此，規劃署可考慮在網頁提供更多資訊。不過，一名委員認為政府已提供宣傳資料，提醒公眾在進行土地／物業交易時應注意的事項。申請人在就土地／物業交易作出決定的過程中，有責任諮詢相關專業人士，而非依靠政府網頁提供資訊。

27. 委員大致同意不應批准這宗申請，因為擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人沒有提出有力的規劃理據以支持偏離「農業」地帶的規劃意向；大地塘村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用；以及把擬議小型屋宇發展集中在此地帶內會較為合適。此外，批准這宗申請會立下不良先例，導致出現更多涉及「農業」地帶內常耕農地的同類申請。

28. 經商議後，城規會決定駁回這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合梅窩邊緣地區「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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好

潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 大地塘村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶內的土地主要預留作興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在現有村落附近，會較為恰當；以及
- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，導致該「農業」地帶內出現更多涉及常耕農地的同類申請。倘該些申請獲批准，累積影響所及，會導致該區適合用作農業用途的土地流失。」

議程項目 4

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/SK-CWBN/49

擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的

西貢清水灣柏濤徑第 225 約地段第 330 號、第 331 號餘段(部分)、

第 332 號 B 分段及第 333 號 B 分段興建屋宇，

以及進行相關的挖土工程

(城市規劃委員會文件第 10654 號)

[此議項以廣東話進行。]

29. 秘書報告，申請人的代表在二零二零年五月六日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，讓申請人有更多時間諮詢相關的政府部門及準備進一步資料，以回應政府部門就交通及景觀影響所提出的意見。這是申請人第三次就這宗覆核申請要求延期。

30. 委員備悉，申請人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(規劃指引編號 33)所載的延期準則，即申請人需要更多時間回應相關政府部門的意見；

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

34. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10632 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作的考慮、政府部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

35. 副主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

36. 申請人的代表曾紅女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 在九龍坑分區計劃大綱圖上，申請地點有部分地方坐落在「鄉村式發展」地帶(26%)內，有部分則坐落在「綠化地帶」(74%)內。申請地點完全位於南華莆的「鄉村範圍」內；
- (b) 擬建的小型屋宇緊鄰現有的小型屋宇羣，因此符合把小型屋宇發展集中起來，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益的準則；
- (c) 申請人不同意規劃署的評估指南華莆「鄉村式發展」地帶內仍有土地可興建 90 幢小型屋宇。根據申請人的分析，「鄉村式發展」地帶內僅有 1 465 平方米土地(相等於六幢小型屋宇)可供興建小型屋宇，實不足以滿足小型屋宇的需求(尚未處理的小型屋宇申請有 16 宗，預計未來 10 年的小型屋宇需求量为 185 幢)。在相關「鄉村式發展」地帶內，可用作小型屋宇發展的土地普遍供不應求；
- (d) 申請人的評估結果與規劃署的評估結果不相符，主要是由於規劃署在估算可供興建小型屋宇的土地時，把政府土地、祖堂地和不規則土地／通道也計算在內。須留意原訟法庭於二零一九年四月裁定根據小型屋宇政策，私人協約和牽涉政府土地的換地

安排屬於違憲。地政總署亦已暫停處理以私人協約方式和換地方式在政府土地上興建小型屋宇的申請。此外，南華莆的原居民代表表示，不可將祖堂地分割以供興建小型屋宇。因此，把政府土地和祖堂地計入可供興建小型屋宇發展的土地並不恰當；

- (e) 擬議發展符合「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」)，即擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求；
- (f) 擬議發展在土地用途方面與周邊地區大致互相協調，不會佔用已規劃道路網，也不會對周邊地區的交通、環境、景觀、排水、排污和岩土造成不良影響。擬議發展可接駁至現有的公共污水收集系統，而有關建議已獲相關政府部門接納。小組委員會文件第 A/NE-KLH/562A 號第 12.4 段載述，擬議發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所載的準則；
- (g) 沒有收到由村民提出的負面公眾意見。香港觀鳥會的意見認為，擬議發展是「先破壞、後建設」的個案，但事實並非如此。第 16 及 17 條申請書所夾附的照片於二零一八年十月拍攝，亦即颱風山竹在二零一八年九月襲港。植被的破壞是由颱風造成，而枯樹則是颱風後尚未清除的垃圾；以及
- (h) 覆核申請提供了更多理據回應小組委員會的關注。相關的政府部門(包括漁農自然護理署和規劃署的城市設計及園境組)均不反對這宗申請。

37. 申請人的代表劉遠平先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 規劃署就「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地數量所作的估算，漠視土地行政方面的措

施。鑑於法庭裁定，根據小型屋宇政策，私人協約和涉及政府土地的換地安排屬於違憲，加上地政總署最近已暫停處理該類申請，因此，把政府土地從估計可用作發展小型屋宇的土地中剔出是合理的做法；

- (b) 出售祖堂地的標準相當嚴格。根據《新界條例》(第 97 章)第 15 條，註冊司理必須先獲得代表民政事務局局長的民政事務專員同意，才可出售任何以祖／堂名義註冊的土地。此外，只有在所有持份者的一致同意下，民政事務專員才會發出該同意書。因此，應把祖堂地從估計可用作發展小型屋宇的土地中剔出；
- (c) 如文件 R-7 繪圖所示，規劃署認定 ID B28 區為可用作發展小型屋宇的土地，該區佔可用土地的頗大範圍。不過，該部分的土地不屬於南華莆村民所有，而且已獲告知有關土地不會售予南華莆村民；
- (d) 倘不包括政府土地、祖堂地、B28 號範圍和形狀不規則／通道的土地，南華莆「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地只能容納約六幢小型屋宇；以及
- (e) 申請地點位於「鄉村範圍」內，而且申請人的父親於當局在分區計劃大綱圖上施加土地用途限制之前已購入該幅地。因此，申請人不知道在申請地點發展小型屋宇需要獲得城市規劃委員會(下稱「城規會」)批給規劃許可。他促請城規會覆核其決定，並從寬考慮批准這宗申請。

38. 曾紅女士表示身兼大埔鄉事委員會主席、新界鄉議局議員及南華莆原居民代表的林奕權先生原本打算以申請人代表之一的身分，出席會議。不過，他另有區議會要務在身，因此未能出席會議。雖然就這宗覆核申請提交的補充規劃綱領附錄 I(文件的附件 D2)已載有林奕權先生的信件，但是她仍希望代表林奕權先生，特別提出部分要點如下：

- (a) 自一九八零年代起，南華莆村的祖堂(林永吉堂)已暫停分拆祖傳土地給原居村民興建村屋，所以現時南華莆內已沒有祖堂地可供發展小型屋宇；
- (b) 規劃署在估算可供發展小型屋宇的土地數量時，把所有空置土地(包括形狀不規則的地塊、通道或現有小型屋宇之間的細小空間)都計算在內，沒有尊重南華莆村的實際情況及布局；
- (c) 前任發展局局長陳茂波先生於二零一五年十一月十八日回應一位立法會議員的提問時表示，由於「鄉村式發展」地帶內包括不少形狀不規則的地塊、通道或已建成的小型屋宇之間的空間，而該等空間的寬度或面積不足以加建小型屋宇，因此，政府未能提供預留作興建小型屋宇之用的政府土地面積資料。對於現時這宗申請，規劃署估算可供發展小型屋宇的土地數量的方法，與上述發展局回應口徑不一致；
- (d) 法庭於二零一九年四月裁定，使用政府土地發展小型屋宇屬於違憲。規劃署在估算可供發展小型屋宇的土地數量時把政府土地也計算在內，做法既不合理又不公平；
- (e) 南華莆的「鄉村式發展」地帶是在一九九三年劃定的。多年來，村內的原居村民人口和小型屋宇需求大幅增加，周邊的發展情況亦有變(尤其是蓮塘／香園圍口岸和粉嶺公路交匯處的發展)。當局應檢討有關的「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的劃定範圍；
- (f) 現有小型屋宇範圍內的土地不應計入可供發展小型屋宇的土地中，因為有關的土地擁有人不大可能會願意把土地出售予他人作興建屋宇之用；
- (g) 「鄉村式發展」地帶南部多個面積大的地段都是由附近的泰亨村祖堂所擁有。他們不會把這些地段出售予南華莆的原居村民，亦不會讓南華莆的原居村

民在這些地段上發展小型屋宇。此外，相比由個人擁有的土地，出售或出讓祖傳土地的程序要複雜得多；以及

- (h) 南華莆村的現有布局有利於通風、排水和管理。原居村民不會接受盡用「鄉村式發展」地帶內的每一幅空置土地來發展小型屋宇。

39. 由於規劃署的代表及申請人已陳述完畢，副主席請委員提問。

40. 部分委員提出以下問題：

- (a) 如南華莆的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地不包括政府土地，該地帶內可容納多少幢小型屋宇；
- (b) 文件的圖 R-2b 上有一幅位於申請地點南面，以粉紅色標示的用地。該用地屬於什麼類別；
- (c) 文件繪圖 R-7 所示的 B28 號範圍為何不能出售予南華莆的村民；
- (d) 租契有沒有限制申請地點的用途；以及
- (e) 村民是否知悉城規會近年在審批小型屋宇發展申請時取態更為審慎。

41. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據規劃署的估算，如南華莆「鄉村式發展」地帶內可用的土地不包括政府土地，該地帶可容納 67 幢小型屋宇，足以應付 16 宗尚未處理的小型屋宇申請；以及
- (b) 文件圖 R-2b 所示申請地點以南，以粉紅色標示的地方，涉及兩宗分別於二零零五年及二零一四年獲

城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准的同類申請(編號 A/NE-KLH/330 及 463)。該兩宗申請均是在城規會取態更審慎前獲批准的。

42. 申請人的代表劉遠平先生作出回應，要點如下：

- (a) 按照申請人的估算，南華莆「鄉村式發展」地帶內的政府土地大約可容納 30 幢小型屋宇；
- (b) 文件繪圖 R-7 所顯示的 B28 號範圍由毗鄰鄉村的祖堂擁有。大埔鄉事委員會主席林奕權先生曾與有關鄉村負責人商談，該負責人表示不會將該片土地售予與其村無關的人；
- (c) 申請地點根據集體政府租契持有，批租作農業用途；以及
- (d) 他們明白過去幾年城規會收緊了審批小型屋宇申請的準則，但申請人的父親是在很久以前購入申請地點給子女興建小型屋宇。當時，在「鄉村範圍」內也可興建小型屋宇，申請人並不知道須向城規會申請規劃許可。因此，應從寬考慮這宗申請。

43. 由於委員再無提問，副主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將在申請人的代表離席後進一步商議這宗覆核申請，並於稍後把城規會的決定通知申請人。副主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

44. 一名委員問到，法庭已裁定透過私人協約及透過牽涉政府土地的換地安排興建小型屋宇屬於違憲，而地政總署亦已暫停處理這些申請，為何規劃署仍將政府土地計入可發展小型屋宇的土地內。就此，規劃署署長李啟榮先生解釋指：

- (a) 規劃署會在剔除建有村屋或預留作小型屋宇發展的土地、道路、行人路和小徑、陡峭斜坡、樹羣(尤其是風水林)等地方後，根據所得出的可供發展面積，

估計「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地。然後，當局以每公頃土地可建 40 幢屋宇為假設，估算「鄉村式發展」地帶內可容納的小型屋宇數量。由於一般小型屋宇的覆蓋範圍大約只有 65 平方米，故規劃署採用的假設實屬保守，亦已預留足夠空間闢設通道、緊急車輛通道、行車空間及休憩用地等其他所需的配套設施；

- (b) 由於土地擁有權可能會改變，而土地亦可分割以配合不同發展需要，故在估算「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地數量時，並沒有顧及土地擁有權這因素；
- (c) 法庭最近有關地政總署施行小型屋宇政策的裁決，並未影響城規會在處理《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請方面的職能。對於涉及政府土地的小型屋宇發展申請，城規會可以繼續處理，並在顧及相關的規劃考慮因素後，決定批給抑或拒絕批給規劃許可。即使獲批給規劃許可，申請人仍須遵守所有其他規定，包括地政總署依據小型屋宇政策批准建造小型屋宇；以及
- (d) 就這宗覆核申請而言，即使不包括所有政府土地在內，南華莆的「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地。可應付尚未處理的小型屋宇申請。

45. 秘書補充，已取得法律意見確定法庭的判決不會影響城規會根據條例行使的職能，城規會可以繼續處理涉及政府土地的小型屋宇發展的第 16 條申請。委員亦得悉，當局已就法庭的裁決提出上訴。

46. 一名委員同意，土地擁有權的問題可能會因應市場機制而隨時間改變，故土地擁有權的問題不應該是城規會的重要考慮因素。就審慎的取態而言，為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合理；不過，有的情況是「鄉村式發展」地帶內的土地已不足以應付尚未處理的小型屋宇申請。該委員問及檢討審慎取態的觸發點為何。

副主席回應說，如「鄉村式發展」地帶內沒有足夠的土地發展小型屋宇，則適宜在制訂圖則的過程中通過檢討「鄉村式發展」地帶的範圍，處理這問題。

47. 一名委員詢問，契約限制該用地只可作農業用途，這應否是考慮這宗申請的重要因素。地政總署副署長(一般事務)陳佩儀女士說，由原居民擁有的私人土地根據集體政府租契持有批租作農業用途這情況屢見不鮮。倘小型屋宇申請獲城規會批准，地政總署便會處理有關向私人農地發給建築牌照的申請。副主席說，在考慮會否從寬考慮這宗申請時，較適宜審視申請地點劃為什麼土地用途地帶以及是否符合「臨時準則」。

48. 委員普遍同意，規劃署在估算「鄉村式發展」地帶內可供小型屋宇發展的土地數量時，把政府土地和祖堂地計算在內的做法合理。城規會不應批准這宗申請，理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而申請人沒有提出有力的理據，以支持偏離該規劃意向；以及南華莆的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，把小型屋宇發展集中在該地帶內，會較為恰當。

49. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。此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，此地帶內不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離該規劃意向；以及

(b) 南華莆的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

[會議小休五分鐘。]

[主席此時到席，黃令衡先生此時暫時離席，何安誠先生此時離席。]

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/NE-TK/674
擬在劃為「農業」地帶的
大埔汀角第 29 約地段第 722 號 A 分段(部分)、
第 722 號餘段(部分)、第 725 號餘段(部分)、
第 762 號(部分)及第 763 號餘段和毗連政府土地
闢設臨時停車場(只限私家車)(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 10631 號)

[此議項以廣東話進行。]

50. 秘書報告，潘永祥博士已就此議項申報利益，因為他與配偶在汀角龍尾村共同擁有一幢有花園的屋宇。委員備悉潘博士仍未到席。

簡介和提問部分

51. 下列規劃署的代表、申請人和申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

朱霞芬女士 一 沙田、大埔及北區規劃專員

胡耀聰先生 一 高級城市規劃師／新圖規劃

申請人

梁北強先生 一 申請人

劉志成先生]

李潤喜先生] 申請人的代表

羅天送先生]

鄧秀芳女士]

52. 主席恢復主持會議。她表示歡迎與會者出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

53. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10631 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就這宗申請所作考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

54. 主席繼而請申請人闡述這宗覆核申請。

55. 申請人的代表李潤喜先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是汀角村的原居民代表，代表村民支持這宗申請；
- (b) 汀角村是位於汀角路最大的鄉村，有約 4 000 至 5 000 人口。雖然人口眾多，但汀角村現時僅有約 20 至 30 個正式的泊車位供村民使用。由於泊車位不足，山寮路非法佔用和違例泊車的問題嚴重，令交通受阻。該處亦有私家車在行人路上停泊，車輛被迫使用單車徑，造成人車爭路的情況，危及行人安全；
- (c) 雖然村民曾就違例泊車和車輛阻路的問題向警方投訴，但警方鮮有採取有效的執法行動，往往在警員離開現場後，車輛又再停泊在路上。文件指每月有四宗投訴，這並不是真實的情況，實際的村民投訴數字應遠多於此；
- (d) 違例泊車問題主要是由於汀角村泊車位不足所致。儘管村民長久以來一直要求政府提供正式的泊車位，但相關政府部門並沒有跟進此事。由於上述問題急須解決，申請人遂與申請地點的土地擁有人合作，在申請地點提供土地闢設臨時停車場。然而，

有關申請被城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的小組委員會拒絕；以及

- (e) 村民曾向民政事務總署尋求協助，建議該署在山寮路闢設行人路，但該建議遭私家車車主反對。他們亦曾與民政事務總署商討，禁止私家車使用單車徑。然而，由於泊車位不足，該建議或不可行。因此，申請人促請城規會批准這宗申請，以解決該區迫切的泊車問題。

56. 申請人的代表劉志成先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是前大埔區議員，曾參與申請地點先前的申請；
- (b) 由於汀角村是該區最大的鄉村，因此村民對泊車位的需求相對較大，是可以理解的。申請地點位於「農業」地帶內，毗鄰山寮路。闢設擬議的臨時停車場有助應付該區對泊車位的需求；
- (c) 據悉，城規會在過去數年曾批准把數幅土地由「綠化地帶」或「農業」地帶改劃為住宅用途。村民理解當局有需要改劃用地以應付住屋需求，但他們亦期望城規會明白，他們需要泊車位以解決交通問題；
- (d) 雖然現時有指引利便在「鄉村式發展」地帶外發展小型屋宇，但並無政策或指引利便闢設泊車位以應付村民的需要；以及
- (e) 小組委員會拒絕這宗申請的其中一個理由是批准申請會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。然而，據悉，先前一宗關於在「農業」地帶內作臨時停車場用途的同類申請(編號 A/NE-TK/661)獲得批准。

57. 申請人梁北強先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 他是山寮村的原居民代表。鑑於山寮路的違例泊車問題嚴重，為了解決問題，他聯絡申請地點的土地擁有人，以期在申請地點提供臨時停車場；
- (b) 在山寮路拍攝所得的照片顯示，假期時有救護車因為該道路交通繁忙及有車輛違例停泊而受阻，難以前往八仙嶺執行救援工作。道路阻塞的問題不但危及當地村民的安全，亦影響山寮路的其他使用者；
- (c) 由於政府不願意在該區提供一個正式的停車場，申請人遂提出這宗申請。他質疑為何當地村民致力藉這宗申請解決問題，但小組委員會卻拒絕批准申請。由於擬關設的停車場屬臨時性質，一俟政府提供一個正式的停車場後，他們便會把申請地點恢復原狀；
- (d) 他留意到汀角路南面的「農業」地帶獲批准作臨時燒烤場用途。他質疑為何城規會採取雙重標準，批准商業營運的申請，卻忽視山寮路的安全問題。燒烤場四周農地的狀況較申請地點四周農地的狀況更佳。他質疑為何沒有把燒烤場用途視作會導致該區景觀特色的整體質素下降的不良先例；以及
- (e) 鑑於村民對泊車位有迫切需求，加上山寮路存在道路安全問題，他促請城規會從寬考慮及批准這宗申請。

[簡兆麟先生此時離席。]

58. 規劃署的代表、申請人和申請人的代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

泊車安排

59. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點可停泊多少輛車，以及可否縮減申請地點的範圍；

- (b) 會否收取泊車費，以及會否裝設機械式泊車設施，以提高申請地點的泊車效益；
- (c) 文件圖 R-3 所顯示位於申請地點南面邊界線與山寮路之間的土地，以及申請地點對面位於「鄉村式發展」地帶北端的土地，可否用作泊車用途；
- (d) 「鄉村式發展」地帶內原本用作泊車用途但後來改用來興建小型屋宇的土地面積有多少；
- (e) 村民擁有的私家車數目及該村的私家車增長率為何；
- (f) 目前「鄉村式發展」地帶內的泊車安排如何，以及汀角村內有沒有收費停車場；以及
- (g) 設立停車場會否更加鼓勵村民買車。

60. 申請人梁北強先生和申請人的代表李潤喜先生借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點會設有約 30 個泊車位(不包括政府土地部分)。若縮減申請地點的範圍，可容納的泊車位數目便不足夠應付現時的交通問題。此外，申請地點環境惡劣，故目前沒有任何農業活動；
- (b) 雖然擬議的臨時停車場屬非牟利性質，但仍須收取泊車費，以支付管理和維修方面的開支。現時沒有資源在申請地點裝設機械式泊車設施；
- (c) 申請地點南面邊界線與山寮路之間的土地建有一幢屋宇。申請地點對面位於「鄉村式發展」地帶北端的土地附近則有一條溪流，車輛不易駛往該處。該處以往雖曾提供少量泊車位，但目前已建有六幢小型屋宇；
- (d) 沒有關於「鄉村式發展」地帶內原本用作泊車用途但後來改作興建小型屋宇發展的土地面積的資料。

不過，即使「鄉村式發展」地帶內有空置土地，由於小型屋宇發展密集，車輛亦難以駛進；

- (e) 沒有關於村民擁有的私家車數目及該村私家車增長率的資料。不過，該村的私家車增長率應與本港其他地區相若；
- (f) 汀角村內沒有收費停車場。政府應有責任提供收費停車場，以應付村民的需要；以及
- (g) 沒有證據顯示增設停車場會令私家車擁有率上升，但相信增設停車場可有助解決村民對泊車位的迫切需求。

61. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據文件圖 R-3 的航攝照片，申請地點對面的「鄉村式發展」地帶北端的土地於二零一四年和二零一五年設有泊車位，其後於二零一九年建有小屋宇；以及
- (b) 「鄉村式發展」地帶內的泊車位通常是村民之間經過協商後安排劃設的。現時，該「鄉村式發展」地帶內有多個露天停車處，村民可經山寮路及其西面的另一條通道前往該些泊車地點。

交通情況

62. 主席和一些委員提出下列問題：

- (a) 山寮路現時的泊車和交通情況如何；
- (b) 相關的政府部門有否就山寮路的交通情況提出意見，以及是否有證據顯示曾有救護車服務被山寮路的交通情況阻礙；
- (c) 汀角村緊急車輛通道的安排為何；以及

- (d) 除了私家車外，是否有其他公共交通工具為汀角村村民提供服務。

63. 申請人梁北強先生和其代表李潤喜先生表示，山寮路是可以雙程行車的地方道路，日間和夜間分別約有 40 輛及 60 至 70 輛私家車停泊在路邊。沿路的違例泊車問題嚴重影響區內的行車情況和小巴服務。他們曾與民政事務總署商討有關在山寮路闢設行人徑一事，以期改善行人安全，並禁止私家車停泊在山寮路兩旁。然而，由於缺乏其他車位可供使用，該建議遭私家車車主反對。他們與車主商討後，車主表示如果這宗申請獲得批准，他們願意把車輛停泊在申請地點。

64. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 警方表示，過去一年接獲的交通投訴數字(即每月約四宗投訴)反映雖然山寮路有違例泊車問題，但沿路的行車情況仍可接受。政府部門沒有提供資料顯示救護車服務因山寮路的交通情況而受阻；
- (b) 從汀角路經山寮路及山寮路以西另一條通道可前往汀角村。那些道路亦可用作通往汀角村的緊急車輛通道。在處理小型屋宇申請的過程中，消防處會就在有關地點興建小型屋宇會否影響緊急車輛通道的問題提供意見；以及
- (c) 現時有兩條小巴線駛經山寮路，其中一條提供全日服務，另一條則在早上和傍晚的繁忙時間提供服務。此外，亦有一條 75K 號巴士線來往大埔與大美督。

其他

65. 一名委員詢問那宗同類申請(編號 A/NE-TK/661)涉及的地點。申請人的代表劉志成先生在回應時表示，申請編號 A/NE-TK/661 所涉地點位於汀角路以南的「農業」地帶，於二零一九年獲城規會批准作臨時燒烤場及停車場用途。

[黎庭康先生、廖凌康先生和蔡德昇先生在答問部分進行期間離席。]

66. 由於委員沒有再提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將會在申請人及其代表離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人，以及申請人和規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

67. 主席指出，雖然申請人及其代表曾促請政府在村內興建公眾停車場，但「鄉村式發展」地帶內的土地用途意向主要是供原居村民興建小型屋宇之用。公眾曾從更有效地運用土地資源的角度，討論小型屋宇政策，政府亦曾對小型屋宇政策作出檢討。目前，政府並無計劃在村內興建政府停車場。

68. 一名委員表示不支持這宗申請，因為提供更多泊車位只會鼓勵更多村民買車，無助解決該區的長遠交通問題。可行的解決辦法是改善公共交通設施，以應付區內需求。

69. 一名委員表示，由於村民生活質素改善，加上交通時間長，因此，鄉郊地區泊車位的需求大，是可以理解的。除區內村民的泊車需求外，假日期間遊人亦可能帶來泊車需求。雖然沒有充分理由批准這宗申請，但政府應解決鄉郊地區的基本交通問題。

70. 一名委員表示，沒有足夠理由支持偏離小組委員會的決定。雖然不應忽視區內村民所面對的交通問題，但即使提供申請人所說的大約 30 個泊車位(如不包括政府土地)，也難以解決問題。違例泊車問題在市區和郊區都存在，宜透過警方採取執法行動處理。長遠而言，對於新界的事宜(包括交通的安排、環境的改善及基礎／配套設施的提供)，應作全盤的考慮。另一名委員認同，提供申請人所建議的泊車位數目並不能解決該區的交通問題，政府可以為區內村民提供更多基礎及配套設施以改善鄉郊地區的狀況。

71. 一名委員詢問規劃署是否有就鄉村民居作出全面規劃。規劃署署長李啟榮先生回應說，為了使鄉村發展模式較具條理，政府在一九八一年推行鄉村擴展區計劃。不過，該計劃於二零零二年暫緩推行，以待政府檢討小型屋宇政策。汀角村內設有一些公共設施，包括一個遊樂場及可經山寮路西面另一條通道前往的公用停車處。至於山寮路，該路下段接近山寮路／汀角路交界處的地方設有欄杆，以防違例泊車。由於山寮路上段沒有設置欄杆，該處的違例泊車問題較為嚴重。

72. 主席補充說，鄉村擴展區計劃旨在透過收回私人土地、集合政府土地、平整土地及進行其他相關公共工程，使鄉村發展有更妥善的規劃。該計劃已於二零零二年暫緩推行，以待政府完成檢討小型屋宇政策。最近，原訟法庭就一宗有關小型屋宇政策的司法覆核案作出裁決，裁定小型屋宇政策下涉及政府土地的私人協約和換地安排違憲。由於政府已就法庭的裁決提出上訴，政府會在適當時候才檢討小型屋宇政策和鄉村發展的長遠規劃。

73. 委員普遍同意不應批准這宗申請，理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。申請人沒有在申請書內提出有力的規劃理據以支持偏離「農業」地帶規劃意向，以及證明擬議發展不會對該區的景觀造成負面影響。此外，批准這宗申請會為該「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區景觀特色的整體質素下降。

74. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人沒有在申請書內證明有關發展不會對該區的景觀造成負面影響；以及

- (c) 批准這宗申請，會為該「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘該些申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區景觀特色的整體質素下降。」

[余烽立先生及區偉光先生此時離席，而伍穎梅女士於此時返回席上。]

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/TP/662

擬在劃為「綠化地帶」的大埔新屋家村

第 21 約地段第 83 號 C 分段餘段及第 470 號 D 分段

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 10633 號)

[此議項以廣東話進行。]

75. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們在大埔區擁有物業：

劉竟成先生 — 與配偶在馬窩路共同擁有一個單位

謝祥興先生 — 與配偶在林村附近共同擁有五個地段的部分土地

76. 劉竟成先生和謝祥興先生所擁有的物業並非直接望向申請地點，因此委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

77. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

規 劃 署

朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

陳卓玲女士 — 高級城市規劃師／大埔

申請人

劉志成先生]
葉福華先生] 申請人的代表
羅明江先生]
江梓銘先生]

78. 主席表示歡迎與會者出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

79. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10633 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就這宗申請所作考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

80. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

81. 申請人的代表葉福華先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點位於新屋家的「鄉村範圍」和現有村落內；
- (b) 拒絕理由(a)項指擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向。就此，應注意的是，大埔規劃區內「綠化地帶」的總面積為 1 262.54 公頃，而申請地點的面積只有 120.7 平方米，即僅相等於有關「綠化地帶」總面積的 0.00096%。因此，擬議發展不會妨礙「綠化地帶」的規劃意向；
- (c) 拒絕理由(b)項指擬議發展將涉及清除現有天然植被。就此，應注意的是，申請地點南面有一個長有植被的人造斜坡，而土地擁有人在鞏固斜坡時須清除一些現有的植被。申請人亦提交了土力規劃檢討報告，土木工程拓展署原則上不反對這宗申請；

- (d) 拒絕理由(c)項指擬議發展會對周邊地區的景觀造成不良影響。就此，應注意的是，申請人已提交景觀影響評估，證明擬議發展對現有天然植被所造成的影響輕微。申請人亦建議採取緩解措施，例如植樹及在擬議護土牆的正面進行垂直綠化；
- (e) 拒絕理由(d)項指應把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內。就此，應注意的是，擬議發展屬一系列已獲批小型屋宇發展項目的一部分，其中包括申請地點西鄰的申請編號 A/TP/641。申請地點的北面及南面亦有兩個現有村屋羣，因此擬議發展屬插針式發展；
- (f) 城規會在考慮申請編號 A/TP/665 及 666(二零二零年一月十日舉行的城規會會議記錄第 17(g)段)時曾解釋，申請編號 A/TP/641 獲批的原因，是「所涉用地四周是村屋羣，而北面和西面有已獲批的小型屋宇申請。獲批准的小型屋宇落成後，將成為區內新的村落，加上南鄰是長有植被的山坡，以令有關用地成為區內僅餘未有建屋的地段，故這兩宗申請獲從寬考慮」。根據同一會議記錄第 21 段，秘書亦曾解釋，「倘個案情況特殊而有充分理由，例如申請地點屬現有小型屋宇之間的插針地盤並正形成村落、批准小型屋宇的處理程序已處於後期階段，或申請地點先前曾獲批給許可作興建小型屋宇之用，則有關申請可獲從寬考慮」。由於申請地點毗連申請編號 A/TP/641，而兩宗申請的護土牆高度和地盤平整水平亦相同，故城規會應從寬考慮這宗申請，批給這宗申請規劃許可，以確保城規會所作決定一致；
- (g) 倘批准這宗申請，將有助確保申請地點南面長有植被的斜坡安全，因為任何斜坡或地盤平整工程均須由土木工程拓展署和屋宇署批准。申請人亦須負責維修保養該斜坡和斜坡上的綠化工程；以及
- (h) 規劃署在第 16 條申請階段對這宗申請不表反對。雖然這宗申請並未有重大改變，但他質疑為何規劃

署改變立場，變得不支持這宗覆核申請。由於其他政府部門均不表反對，他促請城規會從寬考慮及批准這宗申請。

82. 規劃署的代表及申請人陳述完畢，主席請委員提問。
83. 主席和一些委員提出以下問題：
- (a) 該份土力規劃檢討報告於何時提交，而有關申請是否基於土力方面的問題而遭到拒絕；
 - (b) 根據規劃署的評估，申請地點是否屬於插針式地盤；
 - (c) 倘一併考慮申請編號 A/TP/641 和現時這宗申請，「鄉村式發展」地帶內有沒有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請；以及
 - (d) 申請編號 A/TP/641 有否涉及清除植物。
84. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：
- (a) 申請人是在第 16 條申請階段提交該份土力規劃檢討報告的。根據規劃許可申請須知，倘申請的用途或發展會對人造斜坡、護土牆或天然地勢構成影響，或會受人造斜坡、護土牆或天然地勢所影響，申請人或須提交土力規劃檢討報告，當中須對天然山坡災害進行初步土力檢討，並提出所需的緩解措施，以作為發展項目的一部分。現時這宗申請並非基於土力方面的問題而遭到拒絕；
 - (b) 申請地點南北兩面都是現有的村屋羣，而申請地點西面一些已獲批准的小型屋宇申請亦在當地形成一個新的村落。由於申請地點南面及東南面有一道長滿植物的斜坡，碗窰路又位於東面較遠處，故申請地點附近一帶可用來再興建小型屋宇的空間有限。故此，規劃署在第 16 條申請階段時不反對有關申

請。在小組委員會的會議上，委員備悉地政總署正在處理兩宗位於申請地點東鄰和南鄰的小型屋宇批建申請，一些委員擔心批准有關申請會立下不良先例，導致這類發展進一步向「綠化地帶」擴展。經初步評估，東鄰的小型屋宇批建申請與申請地點的地盤情況相似，但南鄰的小型屋宇批建申請則可能涉及斜坡安全和景觀問題；

- (c) 倘一併考慮申請編號 A/TP/641 和現時這宗申請，「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；以及
- (d) 申請編號 A/TP/641 和現時這宗申請均涉及清除植物。就這宗申請而言，根據記錄，申請地點範圍內及毗鄰地方有兩棵屬常見品種的樹木。

85. 申請人的代表劉志成先生回應說，他同是申請編號 A/TP/641 的申請人代表。申請編號 A/TP/641 和這宗申請的申請人已分別就這兩宗申請提交土力規劃檢討報告，土木工程拓展署對兩宗申請均不表反對。申請編號 A/TP/641 的地盤平整工程亦已獲屋宇署批准。應留意，不論是申請編號 A/TP/641 還是現時這宗申請，護土牆的高度和地盤平整的水平高度都是一樣的。至於申請地點東鄰和南鄰的兩宗小型屋宇批建申請，鑑於原訟法庭裁定小型屋宇政策下透過私人協約和牽涉政府土地的換地興建小型屋宇屬於違憲，地政總署已暫停處理這類申請。雖然申請地點沒有重要的景觀資源，但申請人願意實施緩解措施，在申請地點植樹和在護土牆上進行垂直綠化。他質疑為何現時這宗申請與申請編號 A/TP/641 的情況相似，但小組委員會卻採取不同的處理方法，拒絕現時這宗申請。

86. 由於委員再沒有提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。待申請人的代表離席後，城規會將進一步商議這宗覆核申請，並會在適當時候通知申請人城規會的決定。主席感謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

87. 規劃署署長李啟榮先生扼要重述小組委員會基於什麼考慮因素而拒絕這宗申請。概括來說，部分小組委員會委員認為由於「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，為使發展模式較具條理，應把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內。批准這宗申請會為其他申請立下不良先例，因為申請地點東鄰和南鄰已有小型屋宇批建申請。該等申請如獲批准，會導致小型屋宇發展進一步向「綠化地帶」，尤其是該片長有植被的山坡擴展。該山坡的功能正是要作為兩個現有村落之間的緩衝。

88. 主席表示，小組委員會先前批准的申請（編號A/TP/641）位於申請地點西鄰。如果城規會決定維持小組委員會的決定，拒絕現時這宗申請，則必須指出申請編號A/TP/641與現時這宗申請的分別，以解釋城規會作出的不同決定。

89. 一些委員認為，申請人沒有提供有力的理據以支持偏離小組委員會的決定，理由如下：

- (a) 雖然申請地點附近有一些獲批准的申請，但申請地點的東鄰及南鄰仍有空置土地。申請地點不能視作一個插針地盤，因此沒有充分理由支持從寬考慮這宗申請；
- (b) 擬議的發展會對申請地點以南一片長有植被的山坡的完整性造成不良影響。該山坡的功能正是要作為兩個小型屋宇發展羣之間的緩衝；以及
- (c) 該「綠化地帶」的小型屋宇發展激增。如果再批准興建小型屋宇，即是只是一幢，也會對該「綠化地帶」的完整性造成不良影響。

90. 不過，也有一些委員支持這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點北面和東北面都是現有的村屋羣，西面是已獲批准的小型屋宇申請項目。這些屋宇形成一個新的村落；

- (b) 申請地點位於申請編號 A/TP/641 的東鄰，兩者的規劃情況和地盤狀況相似。如果批准申請編號 A/TP/641 是考慮到該申請地點屬於插針地盤，則城規會便須以相同的考慮因素評審現時這宗申請，以確保所作決定一致；
- (c) 申請地點南面和東南面一片長有植被的山坡充當一個天然緩衝區，防止小型屋宇發展進一步擴散至「綠化地帶」；以及
- (d) 至於有意見關注到位於申請地點東鄰和南鄰兩宗小型屋宇批建申請所造成的影響，位於東鄰的用地可能有相似的規劃情況，而位於南鄰的用地卻屬於長有植被的山坡範圍。

91. 由於委員意見紛紜，與會者同意進行投票。大部分委員認為應批准這宗申請。

92. 城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。有關的規劃許可有效期至二零二四年五月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。」

93. 城規會亦同意告知申請人，留意文件附件 G 所載的指引性質的條款。

[會議小休 15 分鐘。]

[葉冠強先生此時離席。]

港島區

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/H19/79

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的香港赤柱灣香港青年協會赤柱假日營北面的一塊狹長政府土地闢設度假營(露天延伸部分及船舶貯存)

(城市規劃委員會文件第 10634 號)

[此議項以廣東話進行。]

94. 秘書報告，這宗申請由香港青年協會(下稱「青協」)提交。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與青協有業務往來：

張國傑先生 — 其公司目前與青協有業務往來

黎庭康先生 — 其前公司目前與青協有業務往來

95. 委員備悉，黎庭康先生已經離席。由於張國傑先生沒有參與有關申請，委員同意他可留在席上。

簡介和提問部分

96. 下列規劃署的代表和申請人的代表獲邀到席上：

規劃署

顧建康先生 — 港島規劃專員

黃偉賢先生 — 高級城市規劃師／港島(1)

申請人

謝志國先生]

朱智霧先生] 申請人的代表

黃浩勤先生]

陳文浩先生]
蕭瑋珠女士]

97. 主席歡迎上述人士到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

98. 高級城市規劃師／港島 (1)黃偉賢先生借助投影片，按城市規劃委員會(下稱「城規會」)文件第 10634 號(下稱「文件」)詳載的內容向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作的考慮、政府部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

99. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

100. 申請人的代表謝志國先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 擬闢設的船舶貯存及露天延伸部分(下稱「擬建的延伸部分」)位於另一宗已獲批准申請(編號 A/H19/71)所涉的擬議度假營重建項目前面，該用地的面積為 455 平方米(約 30 米長及 15 米闊)。雖然度假營重建項目的地下有一個小型的獨木舟貯存區(約 33.5 平方米)，但該處只可容納 20 艘獨木舟及相關設備，不足以應付 88 名宿營及 40 名日營營友的需要。擬建的延伸部分不但可在毗鄰海旁的位置多容納 20 艘獨木舟及相關設備，亦可容納提供迅速救援服務的救援快艇；
- (b) 度假營西面及南面的地方撥給香港海事青年團銀禧水上活動中心使用，北面的撥地界線則是依據海灘的高水位線而劃定。擬建的延伸部分(闊 3.8 米)亦會根據撥地的既定做法，依據高水位線的地界而劃定範圍；
- (c) 目前海岸線上有不少卵石和石塊，而度假營前面有一條破舊失修的混凝土行人路。雖然擬建的延伸部分的北面地界會觸及混凝土行人路，但在海旁附近的混凝土行人路北面的卵石和石塊不會受到影響；

- (d) 進行重建前，度假營的北面地界有非正式的擋土牆及約 3 米高的構築物。擬建延伸部分的護牆及海堤的高度，與先前的構築物和鄰近的香港海事青年團銀禧水上活動中心用地的垂直牆相若；
- (e) 小組委員會基於一些問題而拒絕這宗申請。為回應該些問題，申請人已修訂擬建延伸部分的計劃及合成照片，顯示海旁現有的卵石和石塊，以便作更深入詳盡的討論。概括而言，發展規模已稍為縮減。清水混凝土表面使用大地色調及外牆採用彎曲形狀的建議，可減低於海岸線興建的構築物的笨重感，並可用作消浪海堤。經修訂的計劃刪除了第 16 條申請書中擬建的樓梯，以減低於海岸線興建長形構築物造成的視覺影響。入口大門移往東面現有船排附近的位置，以確保卵石和石塊可繼續存留。露天甲板平台的角落會設置花槽，而擬建延伸部分的邊緣會從高水位線進一步後移大約 200 毫米至 700 毫米，以便在海岸線海邊種植灌木或小樹。根據修訂計劃，擬建延伸部分對該區的景觀價值所造成的視覺影響微乎其微；
- (f) 度假營須在大樓周圍保留 1.5 米至 2 米的通道空間，以提供無障礙通道及逃生途徑。擬建的延伸部分闊 3.8 米，連同面向度假營的通道空間，可提供闊 5.8 米，既安全又平坦的空間作團體活動、訓練及安全簡介之用；以及
- (g) 度假營會向中小學、宗教機構及市民提供服務。即使度假營可貯存 40 艘獨木舟，這些獨木舟亦不能在同一時間服務全數 128 名營友，部分營友因而需要參加其他水上活動。

[曾世榮先生在申請人的代表作出陳述時到席。]

101. 規劃署和申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

設計與營運問題

102. 一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 鑑於擬建的延伸部分的外牆會觸及高水位線，申請人將採取甚麼措施來防止風暴潮所導致的水浸；
- (b) 申請人有否回應相關政府部門就種植範圍表達的意見，例如泥土量和植物品種；
- (c) 倘闢設可貯存 40 艘獨木舟的貯存區，有多少營友可參與獨木舟活動；
- (d) 能否在重建的度假營天台進行有關獨木舟活動的培訓和安全簡介；
- (e) 為何建議把獨木舟貯存於室內環境；
- (f) 度假營貯存更多獨木舟後，會如何安排獨木舟的保養維修；
- (g) 申請人有否嘗試與毗鄰的水上活動和培訓中心合作，以在土地資源運用上產生協同效應；以及
- (h) 倘這宗申請不獲批許可，申請人是否有任何後備計劃。

103. 申請人的代表謝志國先生、朱志霧先生及陳文浩先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 由於度假營先前曾因颱風所導致的水浸而蒙受損失，故此申請人已研究採取多項措施(例如安裝重型防水門、防洪閘等)，以防止風暴潮造成的水浸；
- (b) 寬 1 米、深 1.2 米的擬議花槽可提供足夠的泥土量作種植用途。從外牆後移的範圍可用來種植灌木或小樹。申請人將尋求樹木專家的建議，以物色能在海岸環境下適應天氣的品種；

- (c) 在一節正常的獨木舟課堂裏，教練與學員的比例為 1 比 9。憑着度假營提供的 40 艘獨木舟，度假營可於上午和下午時段分別安排四節課堂，一天內就能讓總共 72 名營友參與獨木舟課堂。青協已獲香港賽馬會撥款資助為有特殊需要的兒童提供服務，故須為義工預留部分獨木舟以確保這些兒童的安全。因此，可服務的有特殊需要兒童的實際人數少於 72 人；
- (d) 雖然度假營重建後的天台可用作舉辦活動，但把獨木舟抬上天台甚為艱難，故不適宜在天台進行有關獨木舟的培訓和安全簡介；
- (e) 把獨木舟貯存在室內既可方便管理，亦能減少損耗和損失(尤其在颱風季節)，這一點對非牟利機構而言屬重要的考慮因素；
- (f) 度假營先前曾使用玻璃纖維獨木舟，每隔一兩年便須在營地進行保養工作。現時使用的是塑膠獨木舟，每隔八至十年才會更換，因此營內須進行的保養工作減少；
- (g) 度假營應該提供多類水上活動設施，但礙於營地面積有限，因此無法貯存獨木舟以外的設施。青協已尋求與其他組織合作，以加強其服務。舉例說，他們會向康樂及文化事務署借用滑浪風帆設施，並且把救生快艇暫貯於香港海事青年團銀禧水上活動中心的營地。然而，每個組織都需要優先服務其會員，青協難以在假日借用所需的設施或貯存地方；以及
- (h) 青協屬非牟利機構，其使命是向青少年和普羅大眾提供服務。度假營的重建計劃已於二零一二年展開，目標是在二零二一年恢復服務。青協原本建議把度假營重建成六層高的建築物，但其後把擬議發展的高度減至四層。因此，度假營的空間不足以有效營運，無法向營友提供優質的服務。擬建的延伸

部分屬妥協方案，能增加可用空間以滿足度假營的運作需要，同時減少對四周環境造成的負面影響。

104. 一名委員詢問，是否有任何機制可確保申請人會在落實建議階段實施相關政府部門所提出的美化環境建議。港島規劃專員顧建康先生回應說，規劃署的城市設計及園境組表示，倘批准這宗申請，沒有必要施加有關美化環境的規劃許可附帶條件，因為申請地點內欠缺足夠空間進行有質素的美化環境工程。然而，在提交建築圖則階段，規劃署會審視建築圖則是否已加入核准計劃的美化環境建議。倘申請人修訂核准計劃，規劃署將根據「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」的規劃指引考慮有關修訂。

公眾通道事宜

105. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 度假營前面的混凝土行人徑通往何處；
- (b) 度假營附近的沙灘是否開放給公眾使用；以及
- (c) 是否有計劃在區內闢設海濱長廊，方便公眾前往海濱區。

106. 申請人的代表謝志國先生及朱智霧先生借助一些投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 該混凝土行人徑並非可供公眾使用的正式行人徑，亦不知道由誰建造及管理。該行人徑或可作為通往香港海事青年團銀禧水上活動中心的捷徑，但據知相關地方現已被圍封，沒有入口通往上述活動中心。該行人徑於二零一八年被颱風山竹破壞，現時已荒廢；以及
- (b) 現時公眾主要經由黃麻角徑前往聖士提反灣及碼頭。該位於度假營附近的沙灘並非憲報公布泳灘。市民可從公眾碼頭的行人徑起步，然後途經聖士提反灣水上活動中心前往該沙灘。雖然擬建的延伸部

分將佔據營舍前面石灘的部分地方，但石灘其他範圍仍會開放予公眾使用。

107. 港島規劃專員顧建康先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 正如文件圖 R-2 所示，擬建的延伸部分所在處屬政府土地。申請地點西面、南面及東北面範圍已分別撥作香港海事青年團銀禧水上活動中心及聖士提反灣水上活動中心之用。位於度假營東北面較遠處的聖士提反灣為憲報公布泳灘，由康文署負責管理；
- (b) 雖然度假營附近的石灘現時是向公眾開放的，但該石灘並非由康文署負責管理的憲報公布泳灘。如這宗申請獲得批准，高水位線以上的部分地方會由度假營的擬建延伸部分佔用，但高水位線以下的地方則仍會向公眾開放；以及
- (c) 雖然政府計劃沿維港興建連綿的海濱長廊，方便公眾前往海濱，但現時沒有計劃在度假營附近闢設海濱長廊。

108. 由於委員沒有進一步提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人的代表離席後進一步商議有關的覆核申請，並會於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[潘永祥博士於答問環節進行期間到席。]

商議部分

109. 主席表示，青協是以青年人為服務對象的非政府機構。雖然擬建的延伸部分位於公眾可前往的石灘，但該石灘並非由康文署負責管理的憲報公布泳灘。這宗申請主要的考慮因素在於從土地用途的協調及與附近土地用途所產生的協同效應而言，在「政府、機構或社區」地帶進行擬議發展是否恰當。

110. 一名委員表示，小組委員會拒絕這宗申請，主要的理由是擬於海岸線興建長形的大型構建物很礙眼，而且批准這宗申請會令公眾可享用的海灘範圍縮減。申請人在提交覆核申請時修訂了計劃，以回應委員提出的關注，特別是澄清了闊 3.8 米的擬建延伸部分只佔用石灘部分範圍，不會影響沙灘的海岸線。鑑於度假營空間有限難以運作，加上擬議發展不會在視覺和景觀方面對周邊地區造成重大影響，故該委員支持這宗申請。

111. 一名委員同意支持這宗申請。根據合成照片所示，申請人已盡力改善擬議發展的設計，使之與周邊地區的環境互相協調。現時的主要問題是在施工階段會否落實該設計的細節。

112. 一名委員表示，雖然青協的宗旨值得支持，但該石灘屬於公共資產，長遠而言，應讓公眾更易於前往該石灘。獨木舟不需要存放在室內地方，擬建延伸部分的設計仍可作改善，預留石灘範圍予公眾使用，以達至雙贏。

113. 一些委員備悉申請人的代表指度假營前面的混凝土行人徑遭颱風破壞，成了一條荒廢的掘頭路。雖然擬議發展會佔用石灘部分範圍，但餘下部分仍會向公眾開放。這項計劃實際上不會對公眾使用該沙灘構成重大影響。

114. 由於委員意見分歧，委員會同意以投票方式表決。大部分委員認為應批准這宗申請。

115. 城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。有關的規劃許可有效期至二零二四年五月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。

116. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附件 G 所載的指引性質的條款。

[黃令衡先生此時返回席上。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-SK/263

在劃為「農業」地帶的元朗石崗錦上路第 112 約地段第 383 號(部分)、第 384 號 D 分段(部分)、第 385 號 A 至 C 分段(部分)及第 386 號(部分)關設臨時動物寄養所及善終服務設施(為期三年)(城市規劃委員會文件第 10649 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

117. 下列規劃署的代表和申請人及其代表獲邀到席上：

規劃署

劉寶儀女士 — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員

申請人

蔡濟忠先生 — 申請人

傅文浩先生 — 申請人的代表

118. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡介覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

119. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10649 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就申請所作考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

120. 主席繼而請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。

121. 申請人蔡濟忠先生及其代表傅文浩先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (i) 為回應小組委員會的關注，申請人會把申請地點的部分地方改為有機農場，以配合「農業」地帶的規劃意向。藉着結合農場和臨時動物寄養所及善終服務的申請用途，體現農牧共生的概念；
- (j) 大約 200 平方米的範圍會劃作有機耕種用途，此舉將有助改善農業生產的可持續發展。農作物會用以餵飼在申請地點飼養的動物。為保護土地，以及避免產生額外的交通流量以致對當區居民造成負面影響，農場不會對外開放；
- (k) 申請用途旨在向被遺棄動物提供容身之處，當中不會牟利。動物廢料將會變成堆肥，作有機肥料之用。公眾亦可領養該等被遺棄動物，但無須支付領養費；
- (l) 善終服務的利潤會用來維持動物領養服務。除動物廢料外，骨灰亦會為農地提供磷肥，有助增加農地收成。超過七成的客人願意把骨灰用作土地肥料；
- (m) 申請用途已在申請地點運作近十年。市民對有關服務的需求殷切。申請人留意到，「動物寄養所」在「農業」地帶內屬第二欄用途，但該用途在「鄉村式發展」地帶內並非第一欄或第二欄用途，而小組委員會亦曾拒絕一宗在毗鄰南慶里「鄉村式發展」地帶作有關用途的申請。倘城規會決定不批准這宗申請，申請人難以把有關服務遷往其他地方。考慮到城規會曾於二零一六年批准一宗在同一「農業」地帶內作臨時地產代理用途的申請，城規會或可考慮在有附帶條件的情況下批准這宗申請；以及
- (n) 申請人目前正盡力減低申請用途對鄰近地方造成的影響。環境保護署(下稱「環保署」)過去三年並沒有收到涉及申請地點且證明屬實的環境投訴。

122. 由於規劃署的代表、申請人及其代表已陳述完畢，主席請委員提問。

善終服務

123. 一名委員問及申請人是否需要就動物火化申領牌照。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士回應時表示，香港現時並無規定須就動物火化領牌。不過，動物火化仍須符合相關法例及規定，包括食物環境衛生署(下稱「食環署」)管轄範圍下與衛生滋擾有關的《公眾衛生及市政條例》，環保署管轄範圍下與黑煙或其他空氣污染有關的《空氣污染管制條例》，以及與消防安全有關的《消防條例》等。此外，政府會根據《空氣污染管制條例》就指明工序發牌，藉此對焚化爐的排放物作出全面管制。由於申請用途涉及的焚化爐的處理能力並未超過《空氣污染管制條例》可豁免的指明工序一焚化爐的處理能力(即每小時 0.5 公噸)，因此，申請人無須取得環保署發出的指明工序牌照。

124. 另一名委員詢問，在香港通常如何處理動物屍體。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士說，動物屍體應妥為包裹並運送到食環署管理的公眾垃圾收集站。食環署繼而會把所收集的動物屍體送往環保署管理的堆填區。另外，在工業大廈或鄉郊地區，也設有一些私人火葬場。

125. 兩名委員詢問申請人每月處理的動物火化數目，以及動物火化和把動物骨灰存放在紀念室的費用。申請人蔡濟忠先生粗略估計，每日約有兩至三宗動物火化，收費按動物的大小而定，由 700 元至 3,000 元不等。至於把已火化的骨灰存放在紀念室的費用，每年約 1,500 元。

126. 一名委員查問申請人會採取哪些措施確保焚化爐不會造成污染，蔡濟忠先生回應時解釋說，由於他們的焚化爐設計合適，故不會聞到有異味或看到有顏色的排放物。

127. 一名委員詢問，這宗申請涉及的發展與工業大廈內其他營辦商提供的善終服務有何不同。蔡濟忠先生回應說，寵物主人可選擇把動物骨灰撒在申請地點的花園。

128. 蔡濟忠先生回覆一名委員的進一步查詢時表示，對於動物屍體的最終處置，他沒有計劃採用其他更環保的方法。

農牧共生的概念

129. 部分委員留意到申請人沒有在先前的申請書內提及農牧共生的概念，於是詢問這個概念如何應用於申請地點，以及申請地點內用作耕種的土地的百分比為何。申請人的代表傅文浩先生回應時表示，動物骨灰會撒於申請地點內的兩個紀念花園，而這兩個紀念花園現時作美化種植用途。倘城規會批准這宗申請，他們會把這兩個花園改作耕種用途。他粗略估計申請地點現時約 12% 的土地用作花園用途。

130. 一名委員問及動物廢料的數量是否足以為花園內的植物施肥。傅文浩先生表示，花園的面積不大，動物廢料的數量應足夠作施肥用途。

動物寄養所

131. 申請人蔡濟忠先生回應一名委員的查詢時表示，申請地點目前寄養了約 30 隻天竺鼠、10 隻龜，以及一些雀鳥和羊。蔡先生進一步闡明申請的發展是為被遺棄的動物提供容身之所，有別於其他動物寄養業務。動物寄養所如為動物提供食物及住宿，以換取該等動物的擁有人支付費用，必須向漁農自然護理署申請牌照。

132. 考慮到其他「農業」地帶內也設有動物寄養所，一名委員詢問在審理有關在「農業」地帶內闢設「動物寄養所」的規劃許可申請時有何考慮，以及不支持這宗申請的原因為何。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士指出，錦田及八鄉地區的「農業」地帶內曾有「動物寄養所」的規劃許可申請獲批。考慮有關申請時主要視乎申請用途與周邊環境是否協調，例如申請地點附近目前是否有民居屋羣，申請用途會否對鄰近地區造成滋擾，以及有關申請是否涉及填土工程。就她記憶所及，該等獲批的申請沒有涉及動物火化服務。不過，這宗動物寄養所的申請涉及善終服務和動物屍體火化服務，與周邊地區富有鄉郊特色和有住宅構築物／民居屋羣及常耕／休耕農地的環境並不協調。

133. 一名委員留意到申請用途已營運接近十年，詢問申請人現時提出規劃許可申請的原因。申請人蔡濟忠先生表示，地政總署早前通知他們，申請地點有違例構築物。因此，他們就申請用途提交了規劃申請。

134. 由於委員沒有進一步的問題要提出，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會進一步商議這宗覆核申請，並會於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員、申請人及其代表出席會議。他們此時離席。

[張國傑先生此時離席。]

商議部分

135. 對於申請人在第 17 條覆核申請階段才提出農牧共生的建議以支持其申請用途，一名委員表示不信服，並不支持這宗申請。

136. 一名委員不支持這宗申請，但注意到由於本港越來越多人飼養寵物，本港對動物寄養和火化服務的需求日增，認為或許值得探討「農業」地帶整體是否適合容納此等用途。一名委員同意，並表示相關政府部門應考慮哪類地點適合作此等用途。

137. 一名委員不支持在農地經營動物火化服務。另一名委員表示，雖然申請用途的焚化爐沒有超逾可獲豁免的處理能力，一旦申請獲得批准，隨着有更多動物在申請地點火化，公眾會對廢氣增加的問題表示關注。因此，不應低估動物火化對周邊環境造成的累積影響。一名委員認同，即使無須就焚化爐的運作申領牌照，但申請人沒有採取任何措施以進一步減少對環境可能造成的滋擾。一名委員表示，可把環境技術應用在動物火化方面，以更好保護環境。

138. 主席總結討論時表示，申請發展不符合「農業」地帶的規劃意向。與種植範圍相比，申請發展的規模過大，而且未有處理有關焚化爐對環境造成影響的關注。有鑑於此，委員普遍認為沒有理由推翻小組委員會的決定，故應駁回這宗覆核申

請。會議亦同意把委員的關注，即有需要把動物寄養所和動物火化服務設置在合適地點這一點，轉告漁護署以供考慮。

139. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 申請發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」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，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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請發展與周邊地區不相協調。周邊地區富有鄉郊特色，當中有住宅構築物／民居屋羣和常耕／休耕農地。與種植範圍相比，申請發展的規模過大，而且未有處理有關焚化爐對環境造成影響的關注；以及
- (c) 批准有關申請會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請都獲批准，累積影響所及，會令區內鄉郊環境的整體質素下降。」

[侯智恒博士、黃煥忠教授及劉竟成先生此時離席。]

議程項目10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-SK/273

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路上村

第 114 約地段第 1216 號餘段(部分)、第 1217 號 B 分段(部分)及

第 1217 號 A 分段(部分)地下

闢設臨時動物寄養所及犬隻訓練設施(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 10650 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

140. 以下規劃署的代表和申請人的代表獲邀到席上：

規劃署

劉寶儀女士 — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員

申請人

周劍明先生] 申請人的代表

陳嘉玲女士]

141. 主席歡迎與會者出席會議，並解釋覆核聆聽的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

142. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10650 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就申請所作考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

143. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

144. 申請人的代表周劍明先生及陳嘉玲女士作出陳述，要點如下：

- (a) 他們沒有為擴闊申請處所毗鄰的區內路徑而砍伐樹木；
- (b) 倘收到當地居民的投訴，他們會採用隔音物料及闢設廢物處理設施，以回應他們的關注；
- (c) 正接受訓練的犬隻從未攻擊任何人；
- (d) 至於有人關注在處所內燒烤，他們可適當地改善消防裝置；
- (e) 在開始運作前，他們已向漁農自然護理署(下稱「漁護署」)取得動物寄養所牌照。他們以為在申請處所進行有關作業可視為「商店及服務行業」用途，即在「鄉村式發展」地帶內的新界豁免管制屋宇地面一層的准許用途。申請處所附近亦有其他同類作業。當他們收到規劃署就處所的作業所發出的強制執行通知書後，決定向城規會申請規劃許可，以符合法定的規劃要求；以及
- (f) 他們提供的服務可應付很多永慶圍及錦上路一帶居民的需求。

145. 規劃署和申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

146. 一名委員問到，從規劃角度而言，所申請的發展是否歸類為「商店及服務行業」用途。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士表示，所申請的發展涉及動物寄養所和犬隻訓練設施，不屬於「商店及服務行業」用途，亦非「鄉村式發展」地帶內的第一欄或第二欄用途。因此，申請人申請為期三年的臨時規劃許可。

147. 一名委員問到，有多少使用服務的人來自附近的鄉村。申請人的代表周劍明先生及陳嘉玲女士回應指，按粗略估計，大約一成人來自永慶圍，大約三至四成人則來自上村及錦上路一帶。

148. 鑑於有當地居民因為犬隻訓練(包括遛狗)和狗主聚會對鄰居造成滋擾而提出反對，副主席及一些委員請申請人的代表對這些指稱作出澄清。周劍明先生及陳嘉玲女士表示，他們在訓練犬隻時，已採取安全及防範措施。狗主聚會並不頻繁，通常在星期六、日舉行，不會對附近居民造成滋擾或阻塞區內通道。周先生亦指出，區內的違例泊車問題早已存在，由區內居民而非狗主造成。周先生回應一名委員有關處理狗糞的問題時表示，他們會把包好的狗糞棄置於附近的垃圾收集站。

149. 一名委員問到有多少犬隻在處所寄養。周劍明先生及陳嘉玲女士回應指，牌照規定處所內最多只准寄養 6 隻犬隻。他們亦會為其他犬隻提供日間服務和訓練。因此，在日間時份，處所內大約有 10 隻犬隻。

150. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士回應一名委員的提問時表示，申請人在申請處所搭建任何構築物前，須先向地政總署申請。

151. 由於委員再無提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會進一步商議這宗覆核申請，並於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

152. 主席表示，所申請的發展位於民居屋羣內一幢小型屋宇的地面層，委員可能需要考慮土地用途的協調問題。

153. 一名委員注意到雖然漁護署已向申請人發出動物寄養所牌照，准許其在有關處所經營動物寄養所，但是所申請的發展與周邊的住宅發展並不協調，會為同類申請立下不良先例。主席表示，漁護署在處理動物寄養所牌照的申請時，可能沒有考慮到所申請的發展是否符合法定規劃與土地管理的要求。秘書處會向漁護署轉達城規會對有關做法的關注。

154. 一名委員不支持這宗申請，認為批准這宗申請會立下不良先例。這名委員問到地產代理監管局能否監察地產代理商，確保他們讓租戶清楚知道在「鄉村式發展」地帶內發展「動物

寄養所」必須取得規劃許可。主席回應時表示，秘書處可向地產代理監管局轉達這訊息。

155. 秘書回應一名委員的提問時表示，「動物寄養所」在任何土地用途地帶內均不是第一欄用途。規劃署署長李啟榮先生補充，申請人須就這用途申請規劃許可，以確保有關發展不會對周邊環境造成任何滋擾。

156. 副主席表示，日間犬隻訓練和狗主聚會活動可能會對鄰近地區造成滋擾。另一名委員問及，可否施加規劃許可附帶條件，限制申請人組織聚會活動和進行日間犬隻訓練。主席表示，這規劃許可附帶條件可能難以執行。

157. 一名委員關注公眾可能不清楚「商店及服務行業」用途包含什麼。秘書回應時表示，詞彙釋義已清楚列明各項概括用途下的所有用途。李啟榮先生補充，詞彙釋義會定期更新，以配合不斷轉變的規劃情況。

158. 另一名委員同情申請人，問及可否批予申請人較短的規劃許可有效期，讓他們有時間把業務搬遷至其他地方。主席表示，這宗個案涉及規劃執管的行動，規劃署在跟進個案時，會充分考慮是否給予申請人寬限期。

159. 委員備悉，自小組委員會考慮這宗申請以來，規劃情況並無重大改變。委員普遍認為應駁回這宗覆核申請。與會者亦同意建議漁護署在處理動物寄養所牌照的申請時，考慮土地用途規劃與土地管理的因素。

160. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 申請的發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。「鄉村式發展」地帶的規劃意向，主要是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內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) 申請涉及的發展與周邊饒富鄉郊特色的鄉村環境並不協調，申請地點附近有住用民居／構築物群，而申請人未能證明這宗申請的發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

[郭烈東先生此時離席。]

議程項目 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-ST/564

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 105 約地段第 221 號餘段(部分)進行填塘，以作准許的農業用途
(城市規劃委員會文件第 10651 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

161. 主席告知委員申請人表示不會出席聆聽會。由於已給予申請人足夠通知，城規會同意在申請人缺席的情況下聆聽這宗覆核申請。

162. 以下規劃署的代表獲邀到席上：

劉寶儀女士 — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員

163. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

164. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10651 號詳載的內容，向委員

簡介這宗覆核申請的背景，包括鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）對這宗申請所作的考慮、政府部門及公眾人士的意見，以及規劃考慮因素及評估。

165. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陳述完畢，主席遂請委員提問。

166. 由於委員沒有提出問題，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將進一步商議這宗覆核申請，並在稍後把城規會的決定通知申請人。主席感謝規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員出席會議。劉寶儀女士於此時離席。

商議部分

167. 委員備悉，自小組委員會考慮這宗申請以來，規劃情況並無重大改變。委員普遍認為沒有理由推翻小組委員會的決定，因此應基於相同理由，駁回這宗覆核申請。

168. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 這宗申請不符合有關「擬在后海灣地區內進行發展的申請」的城市規劃委員會規劃指引(城市規劃委員會規劃指引編號 12C)，因為申請進行的填塘工程已完成，導致濕地範圍出現淨減少的情況；以及

(d) 批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

程序事項

議程項目12

[公開會議]

有關考慮就《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》的建議修訂(即考慮有關《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/17》的申述和意見後建議的修訂)作出的進一步申述的資料文件及聆聽會安排(城市規劃委員會文件第 10652 號)

[此議項以廣東話進行。]

169. 秘書報告，申述地點位於中環。下列委員已就此議項申報利益，因為他們在該區擁有物業，或與 Mary Mulvihill 女士(R29 及 C4)、香港外國記者會(R3)、城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)、廖宜康國際有限公司(下稱「廖宜康公司」)及楊道禮先生(申述人的代表)有關連／業務往來：

- | | | |
|-------|---|--|
| 李國祥醫生 | — | 其持有物業直接望向申述地點 |
| 黎庭康先生 | — | 他曾任職的公司目前與香港外國記者會有業務往來，而過往與城市規劃公司和廖宜康公司有業務往來，以及不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士 |
| 張國傑先生 | — | 過往曾與廖宜康公司有業務往來，其公司目前與香港外國記者會有業務往來，過往與城市規劃公司有業務往來，以及不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士 |
| 何安誠先生 | — | 其公司過往曾與城市規劃公司有業務往來 |
| 伍灼宜教授 | — | 本身認識楊道禮先生 |

170. 由於此議項屬程序事項，委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。委員備悉，李國祥醫生因事未能出席會議，而何安誠先生、黎庭康先生及張國傑先生均已離席。

171. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10652 號(下稱「文件」)的內容。二零一九年十二月六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮 33 份有效申述和 22 份有效意見後，決定局部接納 30 份申述(R1 至 R30)，把位於下亞厘畢道香港聖公會建築群的「政府、機構或社區(1)」地帶北面部分所訂明的建築物高度限制由主水平基準上 135 米修訂為主水平基準上 80 米，以及在分區計劃大綱圖的《註釋》註明，在「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，任何新發展或重建現有建築物，必須根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條向城市規劃委員會申請許可。二零二零年三月十三日，有關建議修訂根據條例第 6C(2)條展示，以供公眾查閱。城規會共收到 73 份申述，當中有三份沒有提供個人資料／資料不全，應當視為不曾作出。在收到的 70 份進一步申述中，有四份(F46 至 F49)是由原申述人(C10 至 C13)提交。因此，根據條例第 6D 條，應當作無效，並視為不曾作出。其餘 66 份有效的進一步申述(即 F1 至 F45 及 F50 至 F70)，會提交城規會考慮。在 66 份有效的進一步申述當中，有 15 份(F31 至 F45)支持建議修訂，30 份(F1 至 F30)反對建議修訂。其餘 21 份(F50 至 F70)則是就建議修訂提出意見。

172. 由於這些進一步申述性質相似，應悉數歸為一組由城規會進行聆聽會較為合適。

173. 為確保聆聽有效率地進行，每名申述人／提意見人／進一步申述人在聆聽部分中最多會獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二零年六月由城規會全體委員考慮有關的進一步申述。

174. 經商議後，城規會備悉三份申述因所須提供的身分資料有遺漏／不全而視作無效，並同意：

- (a) 根據條例第 6D 條，F46 至 F49 當作無效，並視為不曾作出：

- (b) 有效的進一步申述應一併由城規會本身以集體形式考慮；以及
- (c) 每名申述人／提意見人／進一步申述人將獲分配 10 分鐘的陳述時間。

議程項目13

[公開會議]

其他事項

175. 餘無別事，會議於下午五時四十分結束。