

二零一二年四月十三日舉行的城市規劃委員會  
第 1009 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

黃仕進教授

馬錦華先生

陳漢雲教授

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

陳仲尼先生

張孝威先生

霍偉棟博士

傅展成先生

何立基先生

黃令衡先生

何培斌教授

許智文教授

黎慧雯女士

林光祺先生

劉智鵬博士

劉興達先生

劉文君女士

李美辰女士

李偉民先生

梁宏正先生

李律仁先生

盧偉國博士

馬詠璋女士

邱浩波先生

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)

許國新先生

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**

梁慶豐先生

陸觀豪先生

邱榮光博士

**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  
朱慶然女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
錢敏儀女士

1. 主席歡迎新獲委任的委員，並簡介城規會會議的時間表及程序。

### 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一二年三月二十三日第 1008 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

2. 二零一二年三月二十三日第 1008 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

續議事項

[會議以廣東話進行。]

#### **(i) 新的司法覆核申請**

司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2012 年第 34 號)

反對城市規劃委員會

就《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》

所作的決定

---

[公開會議]

申報利益

3. 下述委員已就此議項申報利益，因為香港大學（下稱「港大」）及奧雅納工程顧問（下稱「奧雅納」）是申請人東展有限公司（下稱「東展」）的顧問，而申請人曾就《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》（下稱「大綱圖編號 26」）提交申述(R6)：

陳漢雲教授 — 港大專業進修學院客席講師及校外考試委員

黃仕進教授 — 港大土木工程系教授、港大專業  
進修學院校外考試委員及與奧雅  
納有業務往來

4. 委員認為陳教授和黃教授與擔任 R6 顧問的港大建築系和機械工程系並無關連，因此只涉及間接利益。委員也同意黃教授與奧雅納並無涉及直接及重大利益。陳教授和黃教授均可留在會議席上。委員備悉陳漢雲教授尚未到達參加會議。

5. 秘書說，申請人於二零一二年三月十五日提出司法覆核，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一二年二月三日在聆訊進一步申述後所作的決定，即確認就啟德大廈(下稱「申述地點」)對大綱圖編號 26 作出的建議修訂。這是申請人就申述地點提出的第三宗司法覆核。秘書說，司法覆核的相關申請通知書(表格 86)已分發予委員，以供參考。

6. 秘書補充說，申請人提出的第一宗司法覆核(高院憲法及行政訴訟 2011 年第 62 號)是反對城規會於二零一一年五月二十七日及二零一一年六月一日，在涉及對大綱圖編號 26 作出建議修訂的申述聆訊中，只決定接納申請人所提申述的部分內容，把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 110 米放寬至主水平基準上 130 米。申請人提出多項建議，包括把建築物高度限制放寬至主水平基準上 203 米。第二宗司法覆核(高院憲法及行政訴訟 2011 年第 109 號)是反對城規會於二零一一年十月七日及二零一一年十月十四日把大綱圖編號 27 刊憲，該大綱圖就申述地點所訂的限制與大綱圖編號 26 上顯示的限制相同。當局已分別於二零一一年八月十八日及二零一二年一月十三日的會議上，向城規會簡介這兩宗先前提出的司法覆核。

7. 至於第三宗司法覆核，申請人主要重複第一及第二宗司法覆核的理由，有關理由撮述如下：

理由一：超越權限

- a) 城規會為申述地點訂定三項限制，即把建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米、闢設兩塊闊 10 米的非建築用地及闢設闊 20 米的建築物間距，超越了《城市規劃條例》所賦予的權力；

理由 2：不合情理——空氣流通評估

- b) 城規會訂定建築物高度限制並非基於空氣流通評估研究，但事後卻利用空氣流通評估研究以支持規劃署預設的建築物高度限制，做法並不合理；
- c) 城規會錯誤地過分依重空氣流通評估研究，完全接納該研究以定量評估所提出的建議，但拒絕考慮申請人的方案因有關方案是概念假設方案，儘管規劃署的替代方案也同樣屬概念假設方案；
- d) 城規會錯誤地拒絕接納申請人的空氣流通評估研究，所持理據是該研究沒有依循政府所訂的技術指引；

理由三：不合情理——訂定建築物高度限制的方法既不一致，也帶有偏頗或武斷成分

- e) 城規會指申請人主水平基準上 203 米的建議方案會令建築物顯得突兀的說法不合情理，採用的梯級狀建築物高度輪廓概念也不合理，因為當中的規定既武斷也極不清晰；

理由四：不合情理——非建築用地

- f) 城規會任意而偏頗地在申述地點訂定非建築用地限制，做法並不合理，而且未能解釋為何需要關設非建築用地及訂定非建築用地闊度的理由。

理由五：不合情理——略為放寬限制的申請

- g) 城規會錯誤地依賴提出略為放寬限制申請的可能性，並以此為理由而不接納申請人的申述。

理由六——違反《基本法》

- h) 為申述地點訂定的三項限制非法地侵擾申請人根據《基本法》第六及第一零五條獲得的權利；

理由七：程序不當——列席會議

- i) 申請人的申述書未能公平及全面地被考慮，因為城規會委員在進一步申述聆訊中逗留的時間有所不

同。因此，一些出席部分申述聆訊的委員沒有參與作出決定，而一些參與作出決定的委員則沒有出席整個申述聆訊；

理由八：程序不當——顯然存有偏頗

- j) 進一步申述聆訊的過程中顯然存有偏頗，因為一些城規會委員與規劃署(即規劃署署長及擔任秘書的規劃署副署長／地區)有密切聯繫。此外，作出簡介的人士(包括申請人)不獲准出席商議部分，而在進行商議期間，這些與規劃署有關連的城規會委員會回答其他城規會委員的提問；

理由九：程序不當——有責任提出充分理由

- k) 城規會就所作決定提出的理由極為簡單，並沒有回應申請人提出的具體論據，而提出的理由與規劃署在進一步申述聆訊前在城規會文件提出的理由相同；

理由十：違反自然公義／程序不當

- l) 《城市規劃條例》所訂的公眾諮詢程序令申請人面對不公平的情況，因為申請人不能就大綱圖編號 26 提交進一步申述，也不能就大綱圖編號 27 提出申述。《城市規劃條例》也沒有訂明城規會有義務把新的分區計劃大綱圖刊憲，以納入進一步申述的決定，以及進一步申述的決定被大綱圖編號 27 取代，以致申述及進一步申述程序變得毫無意義。

8. 藉司法覆核尋求的濟助包括：

- a) 推翻決定的移審令；
- b) 指令城規會依法重新考慮有關決定的履行義務令；
- c) 作出以下宣告：大綱圖編號 26 超越權限及從一開始便無效，又或者申述地點於大綱圖編號 26 上涉及三項限制超越權限及從一開始便無效，以及不

可賦權建築事務監督根據《建築物條例》第16(1)(d)條拒絕批准建築圖則；

- d) 另一方法是頒令城規會把有關決定納入大綱圖編號27或在發出命令時影響申述地點的最新一份大綱圖；
- e) 頒令為三宗司法覆核（高院憲法及行政訴訟 2011年第62號、2011年第109號及2012年第34號）一併進行實質聆訊；以及
- f) 暫緩把大綱圖編號26呈交行政長官會同行政會議核准，以待司法覆核程序得出最終裁決。

9. 秘書說，高等法院於二零一二年三月十六日對第三宗司法覆核（高院憲法及行政訴訟 2012年第34號）批予許可，並頒令無需批予暫緩令，因為大綱圖編號26已根據第一宗司法覆核（高院憲法及行政訴訟 2011年第62號）獲准暫緩呈交。二零一二年三月二十六日，高等法院頒令綜合處理三宗司法覆核，並定於二零一二年五月三日及四日進行綜合聆訊。秘書會按慣例代表城規會處理所有與司法覆核有關的事宜。委員備悉此事。

#### **(ii) 新接獲的城市規劃上訴個案**

城市規劃上訴個案編號：2012年第5號

在劃為「綠化地帶」的新界屯門順達街

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)

(A/TM/LTTY/211)

---

10. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一二年三月十六日接獲這宗上訴，反對城規會於二零一一年十二月二十三日經覆核後駁回一宗規劃申請的決定。該宗申請要求在《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTTY/6》上劃為「綠化地帶」的申請地點作臨時貯存五金及木料，為期三年。有關申請遭城規會駁回的理由如下：



- a) 申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內沒有提出充分規劃理據，以支持當局偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- b) 申請用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關「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」的規定，因為該用途與周邊地區的用途並不協調，與申請地點以西的住宅用途尤其格格不入，會對區內居民和周邊環境造成不良影響。申請人未能證明申請用途不會對附近地區的排水情況和景觀及居民造成不良影響；以及
- c) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」內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，會令該區環境的整體質素下降。

11. 有關上訴個案的聆訊日期尚未訂定。秘書會按慣例代表城規會處理有關的上訴。

#### 上訴個案統計數字

12. 秘書報告，截至二零一二年四月十三日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 27 宗。有關上訴的詳細統計數字載列如下：

得直	:	28
駁回	:	122
放棄／撤回／無效	:	155
尚未進行聆訊	:	27
有待裁決	:	1
合計	:	333

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖  
編號 DPA/NE-YTT/1》的申述及意見  
(城規會文件第 9063 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

13. 由於城規會已給予申述人及提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，因此委員同意在已表示不會出席聆訊或未有回覆邀請的其他申述人及提意見人缺席的情況下，就申述進行聆訊。

14. 下列規劃署及申述人的代表此時獲邀到席上：

盧惠明先生                                      — 沙田、大埔及北區規劃專員

#### R 2：香港地貌岩石保育協會

蔡慕貞女士                                      ]  
何志壯先生                                      ]  
鄒美玲女士                                      ] 代表  
何雪芬女士                                      ]  
林億慈女士                                      ]

#### R 5 (各界關注骨灰龕法案大聯盟)

謝世傑先生                                      — 代表

#### R 12 (大埔鄉事委員會)

李永強先生                                      ]  
陳美德先生                                      ] 代表  
石廣燕先生                                      ]

15. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介有關申述。

16. 沙田、大埔及北區規劃專員盧惠明先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

- a) 二零一一年九月二日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 67 份申述書。城規會公布申述書的內容讓公眾提出意見期間，共接獲 32 份與申述書有關的意見書；
- b) 二零一二年二月十七日，城規會決定把所有申述和意見合為一組，一併考慮；

#### 鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖

- c) 佔地約 107.94 公頃的鹽田仔及馬屎洲地區(下稱「該區」)富鄉郊自然特色，景觀價值高，風景怡人，主要有林地、岩岸、紅樹林、河溪、濕地、休耕農地及村屋；
- d) 該區的整體規劃意向，是保育該區具有高景觀及地質價值的地方、保護該區獨特的景貌，以及保持該區的鄉郊自然特色。經考慮現有鄉村和其發展模式、景觀特色及具高保育價值的指定地區後，該區劃分的土地用途地帶為「住宅(丙類)」地帶、「住宅(丁類)」地帶、「具特殊科學價值地點」地帶和「非指定用途」地帶；
- e) 草圖讓當局可在制訂分區計劃大綱圖前，為該區未來的發展提供臨時規劃指引，以及向違例發展項目執行管制行動，以保護該區的自然景貌；
- f) 草圖是一份臨時圖則，會在三年內由分區計劃大綱圖取代。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮各方面的評估和研究結果，然後詳細規劃該區各土地用途地帶；

## 申述

- g) 在所收到的 67 份申述書中，11 份(R1 至 R11)表示支持擬備草圖，56 份表示反對的申述書分別由大埔鄉事委員會(R12)及三門仔新村及聯益漁村的居民(R13 至 R67)提交，後者提交的乃內容劃一的申述書；
- h) 申述所提出的主要理據撮錄於文件第 2.2 至 2.9 段，現撮錄如下：

### 表示支持的申述

- i) R1 至 R11 大體上支持為鹽田仔及馬屎洲地區擬備發展審批地區圖，藉此提供規劃及發展指引，並讓當局可向違例發展及不受控的發展採取執行管制行動。R3 更促請當局從速採取行動對付區內的違例工程，並指出馬屎洲的水茫田不應有靈灰安置所用途；
- j) 雖然 R1 至 R11 支持這份草圖，但當中 R1、R2、R7、R9 及 R10 亦對草圖某些部分提出意見及／或表示關注。他們的意見／關注的問題如下：

#### *不應容許在墓地範圍外建造墳墓*

- i) R2、R7、R9 及 R10 指出不應容許在墓地範圍外建造墳墓；

#### *關注把「墳墓」列為「具特殊科學價值地點」地帶的第一欄用途*

- ii) R1、R7、R9 及 R10 表示關注把「墳墓」列為擬劃設的「具特殊科學價值地點」地帶的第一欄用途；

反對把在草圖公布前發現的違例發展列作「現有用途」

- iii) R2、R7、R9 及 R10 反對把在草圖公布前發現的違例發展列作「現有用途」。他們不同意《註釋》說明頁第 3 段所述「任何土地或建築物的用途，如在緊接這份發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合圖則的規定，也無須更正」。R1 指出《說明書》第 8.2 段「無須更正用途以符合草圖的規定」這項條文不適用於那些需要改善及正採取執行管制行動的個案，特別是馬屎洲的靈灰安置所發展項目。
- iv) R5 及 R6 表示，水茫田的土地的「現有用途」應屬「農業用途」而非「靈灰安置所用途」。R11 認為，在水茫田的靈灰安置所只有大約 30 個龕位享有「現有用途」權利。若在該靈灰安置所加設龕位，就是把這個用途密集化，違反草圖的規定，當局應採取執行管制行動處理。

#### 表示反對的申述

##### *反對劃設「具特殊科學價值地點」地帶*

- k) R12 反對劃設「具特殊科學價值地點」地帶的建議，因為(1)欠缺足夠支持理據；(2)這樣做是以保育為名，限制或禁止私人土地的發展；(3)不准發展，卻又不給予受影響的土地擁有人任何賠償，對他們不公平，亦可能違反《基本法》保障私人業權的規定。R13 至 R67 亦指出當局未有諮詢公眾便把很多私人農地劃為「具特殊科學價值地點」地帶，這樣做既不尊重土地擁有人的權利及民意，對一眾業主亦非常不公平。

*反對劃設「住宅(丁類)」地帶*

- l) R12 反對把三門仔新村及聯益漁村劃為「住宅(丁類)」地帶。當地居民是原居村民，但在「住宅(丁類)」地帶訂明的限制下，他們不能重建屋宇；

申述人的建議

*把墓地劃為「墳場」地帶*

- m) R2、R7、R9 及 R10 建議把墓地劃為「墳場」地帶；

*把「墳墓」列為「具特殊科學價值地點」地帶的第二欄用途*

- n) R1 建議把「墳墓」列為「具特殊科學價值地點」地帶的第二欄用途，R7、R9 及 R10 則建議把「墳墓(只限在「具特殊科學價值地點(1)」的指定墓地範圍內)」列為「具特殊科學價值地點」地帶的第二欄用途；

*修訂《註釋》說明頁第3段*

- o) R2、R7、R9 及 R10 建議把《註釋》說明頁第3段修訂為「任何現有發展或構築物或土地用途，如根據其他有關的法例、有關的政府土地契約條件及政府的其他規定，屬於違例的發展或構築物或土地用途，應視為在發展審批地區草圖公布前並未存在」；

*劃設保育地帶以保護「具特殊科學價值地點」及「馬屎洲特別地區」*

- p) R2、R4、R5、R6 及 R11 建議在草圖上把「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」及「馬屎洲特別地區」劃為不同的保育地帶；

把所有相關的陸地／水域交界處及公眾登岸梯級／碼頭／渡頭劃入草圖

- q) R7、R9 及 R10 提出，該區所有相關的陸地／水域交界處及適當的公眾登岸梯級／碼頭／渡頭應劃入草圖；

把「住宅(丁類)」地帶涵蓋的地區改劃為「鄉村式發展」地帶

- r) R12 至 R67 建議把三門仔新村和聯益漁村及其附近地區由「住宅(丁類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；

與這份草圖沒有直接關係的建議

- s) 一些申述人亦提出了與這份草圖沒有直接關係的建議。有關建議撮錄於文件第 2.17 及 2.18 段；

對申述的意見

- t) C1 至 C32 支持 R12 的建議，包括把三門仔新村和聯益漁村及其附近地區由「住宅(丁類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以及放寬樓面面積和建築物高度的限制。C1 至 C32 亦反對草圖，因為草圖涵蓋很多私人農地，但當局未有諮詢公眾，便把這些農地劃為「具特殊科學價值地點」地帶；

規劃署對表示支持的申述及申述人的建議的回應

- u) 規劃署備悉表示支持的申述(R1 至 R11)；
- v) 規劃署對 R1、R2、R7、R9 及 R10 所提出的意見及／或關注的問題的回應載述如下：

不應容許在墓地範圍外建造墳墓及建議把墓地劃為「墳場」地帶

- i) 鹽田仔東南面有兩個墓地，大埔民政事務專員批准建造的墳墓只可建於該兩個墓地內，現時在該兩個墓地範圍外的墳墓，若是在一九八三年實施山邊殮葬政策之前建造的，則可予容許。在這份草圖公布後，日後若要在鹽田仔建造新墳墓，就只可在該兩個墓地內建造，否則當局可根據條例或對違反其他政府規定的情況採取執行規劃管制行動；
- ii) 一些申述人建議把現有的墓地劃作「墳場」地帶。但要留意的是，「墓地」是指用來埋葬新界原居村民(下稱「原居村民」)和當地漁民的地方。「墳場」地帶則主要是要把有關土地用作興建墳場、墳墓和相關的設施，以配合市民大眾的需要。由於「墓地」與「墳場」地帶在使用權限和土地行政方面有很大分別，把指定墓地劃作「墳場」地帶，做法並不恰當；

*關注把「墳墓」列為「具特殊科學價值地點」地帶的第一欄用途及建議把「墳墓」列為「具特殊科學價值地點」地帶的第二欄用途*

- iii) 在「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」與該處的指定墓地之間有一處重疊。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，由於那些墓地已經存在，加上該「具特殊科學價值地點」主要的地貌景點都在沿岸地區，不在墓地範圍內，所以他不反對在該重疊區內進行殮葬活動。因此，該重疊區劃為「具特殊科學價值地點(1)」分區，而在分區內，墳墓是經常准許的用途。這項安排大致符合法定圖則註釋總表的精神；
- iv) 申述人建議把「墳墓(只限在「具特殊科學價值地點(1)」的指定墓地範圍內)」列為「具特殊科學價值地點」地帶的第二欄用途，會



令處理山邊殯葬申請的程序變得繁複，需時更長，有違「早日入土為安」的中國傳統觀念；

- v) 根據《註釋》說明頁，墳墓一般是所有用途地帶所准許的用途，但「具特殊科學價值地點」、「自然保育區」及「海岸保護區」地帶則不然。一般而言，指定墓地不會設於「具特殊科學價值地點」地帶內。不過，「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」與該處的指定墓地之間有一處重疊，情況獨特。為尊重原居村民的傳統權利，故此把「墳墓(只限在「具特殊科學價值地點(1)」的指定墓地範圍內)」列為第一欄用途；

*反對把在草圖公布前發現的違例發展列作「現有用途」及建議修訂《註釋》說明頁第3段*

- vi) 《註釋》說明頁第3段套用條例第1A條給「現有用途」所下的定義。就發展審批地區而言，「現有用途」指「緊接該發展審批地區的草圖的公告在憲報刊登前已存在的建築物用途或土地用途」。即使確定為「現有用途」，也未必表示該項用途可符合所有其他的相關法例及政府規定而成為准許的用途。此外，「現有用途」不一定會成為分區計劃大綱圖規劃的用途。該用途其後的實質改變，或任何其他發展，也須是草圖所經常准許的，或符合城規會所批給的許可的內容；

*劃設保育地帶以保護「具特殊科學價值地點」及「馬屎洲特別地區」*

- vii) 規劃署備悉這項為「具特殊科學價值地點」劃設保育地帶的建議，但其實草圖已把鹽田仔島東端劃為「具特殊科學價值地點」地帶。然而，現階段尚未能確定擬議劃設的保

育地帶是否合適及有關地帶的確實範圍。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會詳細規劃該區各土地用途地帶，屆時會進一步研究申述人有關劃設保育地帶的建議；

*把所有相關的陸地／水域交界處及公眾登岸梯級／碼頭／渡頭劃入草圖*

- viii) 草圖的規劃區界線範圍基本上是依照潮漲水位而劃，並已涵蓋全部有關的土地範圍。關於把公眾登岸梯級／碼頭／渡頭劃入草圖的建議，會在擬備分區計劃大綱圖時考慮；

對表示反對的申述及申述人的建議的回應

*反對劃設「具特殊科學價值地點」地帶*

- w) 「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」是在一九八二年九月二十四日被指定為「具特殊科學價值地點」。草圖所劃的「具特殊科學價值地點」地帶，是反映在該「具特殊科學價值地點」範圍內的部分土地。雖然馬屎洲有部分私人土地在該「具特殊科學價值地點」地帶內，但有關應否收回私人土地以作保育及相關的賠償問題，並不屬城規會的職權範圍；
- x) 關於公眾諮詢問題，根據條例第 5 條把草圖刊憲，是讓公眾就草圖表達意見的法定途徑。二零一一年九月二日，城規會根據條例第 5 條展示鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖，以供公眾查閱。規劃署亦曾分別於二零一一年九月七日及二零一一年九月十日在大埔區議會及大埔鄉事委員會的會議上講述草圖的內容。在草圖的展示期內，共收到 67 份申述書及 32 份意見書。城規會已邀請所有申述人及提意見人出席這次會議的聆訊；

- y) 有關《基本法》的問題，這份草圖劃設「具特殊科學價值地點」地帶，無疑是對有關土地的用途的一種管制。劃設「具特殊科學價值地點」地帶，看來是要達致作出更佳規劃管制這個合法目的，並非與這個目的不相稱，亦符合「公正平衡」的原則。因此，劃設「具特殊科學價值地點」地帶，看來並非與《基本法》第 6 條及第 105 條要保護私人財產權的規定不符；

*反對劃設「住宅(丁類)」地帶及建議把「住宅(丁類)」地帶涵蓋的地區改劃為「鄉村式發展」地帶*

- z) 「住宅(丁類)」地帶主要涵蓋三門仔新村、聯益漁村和附近地區。該兩條村於六十年代由政府及慈善團體興建，以安置當時的漁民；
- aa) 大埔地政專員表示，昔日位於船灣淡水湖東北岸的舊有三門仔漁村並非認可鄉村。一九六五年，該村的漁民因政府要興建船灣淡水湖而獲安排遷往三門仔，遷村後，他們的村改稱為三門仔新村，並成為認可鄉村，而三門仔新村的「鄉村範圍」於一九九九年劃定。儘管如此，三門仔新村並沒有原居民代表，亦沒有未來小型屋宇需求的預測數字。至於居住在三門仔新村的居民是否原居村民，大埔地政專員表示大埔地政處沒有這方面的資料和記錄。三門仔新村目前並沒有小型屋宇申請。雖然過往該村曾有七宗小型屋宇申請，但由於申請人並非原居村民，所有這些申請都在九十年代被拒。此外，聯益漁村不是認可鄉村；
- ab) 把整個三門仔新村、聯益漁村和附近地區劃為「住宅(丁類)」地帶，未必是最合適的做法。由於三門仔新村並沒有原居民代表，未有經提出而尚未處理的小型屋宇申請，亦沒有該村未來小型屋宇需求的預測數字，要在現階段為該村劃設合適的「鄉村式發展」地帶，根本不可行。不過，因應三門仔新村的獨特背景，建議把三門仔新村、聯益漁村和附近

地區由「住宅(丁類)」地帶改劃為「非指定用途」地區，讓當局在擬備分區計劃大綱圖的階段可以劃定該區合適的土地用途地帶。在過渡期間，倘擬在「非指定用途」地區申請發展小型屋宇，可根據條例第 16 條向城規會提出申請，以供考慮；

規劃署對與這份草圖沒有直接關係的建議的回應

a c) 規劃署對與這份草圖沒有直接關係的申述人建議的回應撮錄於城規會文件第 7.4 段及附件 I；

規劃署的意見

a d) 規劃署的意見 — 備悉 R 1 至 R 11 表示支持的申述；

— 順應 R 12 至 R 67 的部分內容，把劃為「住宅(丁類)」地帶的土地改劃作「非指定用途」地區；以及

— 不接納 R 12 至 R 67 的餘下內容。

[劉文君女士此時到席。]

17. 主席繼而請各申述人的代表闡釋申述的內容。

申述編號 2：香港地貌岩石保育協會

18. R 2 的代表蔡慕貞女士借助投影片，陳述以下要點：

*鹽田仔及馬屎洲的地質和保育價值*

a) 自一九八二年起，鹽田仔的東端、整個馬屎洲島及連接這兩島的沙洲已劃為「具特殊科學價值地點」地帶。該區有珍貴的天然地質遺產，而且景觀價值高；

- b) 根據土木工程拓展署所提供的資料，馬屎洲島有本港年代最久遠的泥盆紀沉積岩的外露岩層；
- c) 馬屎洲島有三個地質歷史時期的外露岩層，這三個時期包括有四億年的泥盆紀年代，二億八千萬年的二疊紀年代和一億八千萬年的後侏羅紀年代。會議上展示了不同歷史時期的外露岩層照片，包括凝灰岩、角礫岩和有一億八千萬年歷史的流紋岩；
- d) 在馬屎洲發現的地貌包括：
  - － 化石；
  - － 沉積岩與火山凝灰岩之間的不整合現象；
  - － 不同類型的斷層和經歷褶皺；
  - － 風化造成的地貌；
  - － 貝殼海灘、礫石海灘和串腸形的岩層；
- e) 馬屎洲有多種稀有的地貌景點和遺產，保育價值很高，屬於一個可供科學研究及教育的珍貴地方；

#### *在馬屎洲的水茫田發展*

- f) 於二零零六年拍攝的照片顯示，馬屎洲和連島沙洲當時仍然是青蔥一片，狀況保持完整。不過，自二零零八年九月開始，水茫田已進行地盤平整工程。於二零零九年一月、五月和十一月拍攝的實地照片顯示，水茫田的植物已被清除，並已進行地盤平整工程。在水茫田發現有一個辦公室構築物，而在附近的沿岸水域亦放置了一個浮動碼頭；
- g) 從二零一零年二月和十二月拍攝的實地照片所見，水茫田的有關發展項目是以「遠福園」為名的私人靈灰安置所用途。於二零一二年二月拍攝的實地照

片顯示，該處的墓地較二零一零年十二月時所見的為多，並且有人進行拜祭或舉行儀式；

- h) 地政總署署長表示，水茫田的有關發展項目已違反契約條件，該署已要求土地擁有人須於二零一二年二月二十八日或之前停止靈灰安置所用途和清理有關墓地。由於該土地的擁有人未有採取所規定的行動，地政總署署長應立即採取行動，清理有關的違例發展；

### 總結

- i) R2：
  - i) 支持把鹽田仔的東端、馬屎洲的水茫田及連接鹽田仔與馬屎洲的沙洲劃為「具特殊科學價值地點」地帶；
  - ii) 反對把水茫田的靈灰安置所列為「現有用途」；以及
  - iii) 建議草圖把現有的「鹽田仔和馬屎洲具特殊科學價值地點」（96.06 公頃）由「非指定用途」地區改劃為「具特殊科學價值地點」地帶。

### 申述編號 5：各界關注骨灰龕法案大聯盟

19. R5 的代表謝世傑先生借助投影片，陳述以下要點：

- a) R5 支持為鹽田仔及馬屎洲地區制訂發展審批地區圖，並建議日後擬備分區計劃大綱圖時，把該區劃為「具特殊科學價值地點」地帶或「香港地質公園」；
- b) 馬屎洲水茫田的遠福園屬違例的靈灰安置所用途，該用地原先是一幅長滿翠綠植物的空置農地。自二

零零八年起，有人違例在該用地進行地盤平整工程及靈灰安置所用途；

- c) 有關的用地(第 27 約地段第 96 號)先前屬一名原居村民所有。二零零八年，遠福發展有限公司購入該幅土地。該公司的擁有人分別是一名林女士及一名陳先生，而有關發展的資金來自內地。自二零零九年起，該公司開始出售水茫田的龕位；
- d) 二零一一年十一月，R5 與數名立法會議員視察有關的用地。鑑於該處的靈灰安置所用途違反契約條件，他們要求相關的政府部門採取適當的執行管制行動；
- e) 二零一一年三月十八日，有關的土地擁有人向地政總署提出修訂契約申請。在 R5 要求下，地政總署就該宗修訂契約申請進行了公眾諮詢。就此，R5 反對按申請修訂契約，因為闢設私營靈灰安置所用途會破壞該區的天然環境。二零一一年十二月一日，地政總署署長拒絕該宗修訂契約申請，並要求有關的土地擁有人於二零一二年二月二十八日或之前糾正違例情況。然而，從二零一二年二月二十九日實地視察所見，有關的土地擁有人並未清拆該項違例發展。地政總署署長應採取進一步的執行契約條款行動；
- f) R5 反對水茫田的私營靈灰安置所用途列作「現有用途」，因為這是一項違例發展，當局須採取執行契約條款行動對付。水茫田的「現有用途」應為「農業用途」；以及
- g) 有關的靈灰安置所用途以類似「先破壞，後建設」的手法設立。二零一一年，城規會公布了所採用的方針，用以考慮申請地點涉及規劃管制行動的規劃申請。雖然該私營靈灰安置所用途並非一項規劃申請，但城規會也應以相同的方式，阻止該項違例用途。

申述編號 12：大埔鄉事委員會

20. R12 的代表李永強先生陳述以下要點：

- a) 他是大埔鄉事委員會的執行委員，反對草圖劃設的「具特殊科學價值地點」地帶及「住宅(丁類)」地帶；
- b) 這次聆訊主要是審議有關草圖的申述，而非其他申述人的代表提及位於水茫田的私營靈灰安置所用途；
- c) 這份草圖旨在作為權宜措施，以便對水茫田的私營靈灰安置所用途實施規劃管制。由於草圖只是一份臨時圖則，日後會由分區計劃大綱圖取代，現時劃設擬議的「具特殊科學價值地點」地帶，對水茫田造成的限制過大。即使劃設其他的保育地帶(例如「綠化地帶」或「自然保育區」地帶)，也可落實保育該用地的天然鄉郊環境的規劃意向；

*「具特殊科學價值地點」地帶*

- d) 鹽田仔的東面有兩幅墓地。不過，這些墓地有部分與「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」之間有一處重疊，該重疊區在草圖上劃為「具特殊科學價值地點(1)」地帶。他質疑該部分的墓地是否具有「特殊科學價值」，足以支持劃設「具特殊科學價值地點」地帶。地政總署署長指定該處為墓地時，曾徵詢民政事務總署的意見，若要在該兩幅墓地內建造墳墓，必須取得民政事務總署大埔民政事務專員的許可，因此，政府已對這些墓地實施足夠的管制。鑑於規劃署並無提出理據，該部分的墓地應在草圖上繼續劃為「綠化地帶」；
- e) 劃設「綠化地帶」的建議與城規會先前考慮有關大埔分區計劃大綱圖的申述時所作的決定一致。據他記憶所及，城規會考慮有關大埔分區計劃大綱圖的



申述後，不同意部分申述人提出把排門山的墓地改劃為「自然保育區」地帶的建議，並決定該處的墓地應繼續劃為「綠化地帶」；

- f) 草圖亦把水茫田東北面一個細小的圓形地區劃為「具特殊科學價值地點」地帶。據他所知，該處只有一個古舊墳墓，毫無保育價值；

#### *馬屎洲的水茫田*

- g) 對於水茫田的私營靈灰安置所用途，應由地政總署通過執行契約條款行動管制，草圖無須把該區劃為「具特殊科學價值地點」地帶；
- h) 水茫田的農地是否具有保育價值，足以支持劃設「具特殊科學價值地點」這個受嚴格限制的保育地帶，實成疑問。具保育價值的地貌景點及紅樹林主要位於沿岸地區；
- i) R12 反對劃設「具特殊科學價值地點」地帶，因為此地帶內的所有土地發展現正被凍結，但受影響的土地擁有人並無獲得賠償。這樣做等同沒收私人財產，有違《基本法》第 105 條關於保護私人財產權的規定；
- j) 他認為水茫田及該區的墓地應劃為「綠化地帶」，而非「具特殊科學價值地點」地帶；

#### *「住宅(丁類)」地帶*

- k) 把三門仔新村及聯益漁村劃為「住宅(丁類)」地帶，並不恰當。有關的發展限制(最高地積比率為 0.4 倍及最高建築物高度為兩層)過嚴，令村民無法重建屋宇；

[許國新先生此時暫時離席。]

- l) 如文件的圖 H-3 b 所示，三門仔新村已劃定「鄉村範圍」。根據一九七二開始實施的新界小型屋宇政策，「鄉村範圍」是地政專員為發展小型屋宇而劃設的範圍。就此而言，三門仔新村及聯益漁村及其附近地區應由「住宅(丁類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；
- m) 據文件所載，三門仔新村並沒有原居民代表，也沒有未來小型屋宇需求的預測數字。然而，新界也有些非原居民鄉村(例如元朗的崇正新村)在相關的分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶；以及

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

- n) 三門仔新村有 36 戶住戶。大埔鄉事委員會已與政府積極跟進有關確認該村村民為原居村民的事宜。

21. R12 的代表陳美德先生陳述以下要點：

- a) 他是大埔鄉事委員會的執行委員及聯益漁村的代表。他反對草圖劃設「具特殊科學價值地點」地帶；
- b) 自二零零零年起，到訪馬屎洲的人數不斷增加。不過，三門仔新村和聯益漁村是兩條小村落，該區的泊車位、設施和基建有限，難以應付訪客的需要。當局對該區應有更佳的規劃，以切合區內居民及訪客的需要；

[梁宏正先生、陳偉偉先生及盧偉國博士此時暫時離席。]

- c) 馬屎洲與鹽田仔之間有連島沙洲，但只在潮退時，兩島才會連通。曾有計劃把聯益碼頭伸延約 10 米，以更切合訪客的需要，但由於該碼頭在「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」的兩公里範圍內，故有關工程不獲批准；

- d) 一九六五年，政府興建船灣淡水湖，居於船灣淡水湖東北岸的舊有三門仔漁村的漁民因而獲安排遷往三門仔新村。政府對每戶受影響的漁民家庭只給予極少的津貼／賠償；
- e) 船灣淡水湖工程及大埔、馬鞍山和沙田區沿岸的其他填海工程已令吐露港的海港範圍大為縮減，對漁業及漁民的生計造成負面影響。不過，政府發放給漁民的特惠津貼極有限；以及
- f) 漁民對香港的發展貢獻良多，但政府卻沒有照顧他們的需要。

[劉智鵬博士、陳偉偉先生及盧偉國博士此時返回席上。]

22. R12 的代表石廣燕先生陳述以下要點：

- a) 他是大埔鄉事委員會的執行委員及三門仔新村的代表；

[梁宏正先生此時返回席上。]

- b) 一九六五年，政府因興建船灣淡水湖而安排舊有三門仔漁村的漁民遷往三門仔新村。他是當時其中一名漁民，政府只給他極少的搬遷賠償，政府亦漠視了漁民的需要和生計；
- c) 三門仔新村及聯益漁村的現有構築物在三十多年前興建，狀況欠佳，「住宅(丁類)」地帶所施加的發展限制過於局限；以及
- d) 草圖對該區的發展施加嚴格限制，對當地村民造成負面影響。

23. 由於申述人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

24. 主席詢問有關李永強先生(R12 的代表)在陳述時曾建議應維持鹽田仔墓地先前所劃設的「綠化地帶」用途。沙田、大埔及北區規劃專員盧惠明先生回應時表示，鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖是為該區擬備的首份法定圖則，因此墓地有關部分沒有先前劃設的「綠化地帶」。根據草圖所劃設的「具特殊科學價值地點(1)」地帶，「墳墓」是經常准許的用途。

25. 李永強先生澄清，他建議把該部分墓地由「具特殊科學價值地點(1)」地帶改劃為「綠化地帶」。他舉大埔排門山墓地所劃用途為例，指城規會決定在大埔分區計劃大綱草圖上，仍然把該墓地劃為「綠化地帶」，而並非把該處改劃為部分申述人所建議的「自然保育區」地帶。主席表示，正如沙田、大埔及北區規劃專員所解釋，「墳墓」在「具特殊科學價值地點(1)」地帶的指定墓地範圍內列為第一欄用途，以尊重原居村民的傳統權利。至於「綠化地帶」，一般規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。他詢問李永強先生是否明白一個地區劃為「綠化地帶」的影響。李先生表示懷疑鹽田仔的有關墓地部分是否具有任何「特殊科學價值」，要令當局把該處劃為局限頗大的「具特殊科學價值地點」地帶。在墓地進行挖土及焚燒香燭冥鏹等活動，可能並不符合保育地帶的規劃意向。

[許國新先生此時返回席上。]

26. 主席詢問在「具特殊科學價值地點(1)」地帶的範圍內焚燒香燭冥鏹是否受到限制。盧惠明先生答稱，民政事務總署已制訂了有關處理墓地範圍內山邊殯葬申請的準則及程序。李永強先生說，民政事務總署所制訂的準則及程序只適用於殯葬申請，與墓地進行的拜祭活動無關。

*三門仔新村：「原居村民」的身分*

27. 主席表示，李永強先生在陳述時曾提到大埔鄉事委員會正與政府積極跟進把三門仔新村的村民確認為原居村民一事。他詢問此事的最新進展。李先生答稱，大埔鄉事委員會已提供一些資料供大埔民政事務專員考慮。不過，大埔民政事務專員告知大埔鄉事委員會，指提供的資料未能確定有關村民是原居

村民。大埔鄉事委員會現正尋求進一步資料，以證明他們的要求屬實。

28. 盧惠明先生在回應一名委員的提問時表示，鹽田仔的墓地於一九八三年及一九九九年劃設，分別用來埋葬原居村民和當地的漁民。由於那些墓地已經存在，加上該「具特殊科學價值地點」主要的地貌景點都在沿岸地區，不在墓地範圍內，所以漁護署署長不反對在指定墓地與「具特殊科學價值地點」地帶之間的重疊區內進行殯葬活動。

29. 由於委員再沒有其他問題，主席表示聆訊的程序已經完成，城規會將在申述人的代表離席後商議有關申述，稍後會把決定通知申述人及提意見人。主席多謝申述人及規劃署的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

#### 商議部分

30. 委員備悉 R1 至 R11 表示支持的申述。

#### *不應容許在墓地範圍外建造墳墓及建議把墓地劃為「墳場」地帶*

31. 有關部分申述人建議把現有墓地劃為「墳場」地帶，委員備悉「墳場」地帶主要是要把有關土地用作興建墳場、墳墓和相關的設施，以配合市民大眾的需要，而「墓地」則是指定用來埋葬原居村民和當地漁民的地方。由於「墓地」與「墳場」地帶在使用權限和土地行政方面有很大分別，所以把墓地劃作「墳場」地帶並不恰當。委員認為不應同意申述人的建議。

#### *關注把「墳墓」列為「具特殊科學價值地點」地帶的第一欄用途及建議把「墳墓」列為「具特殊科學價值地點」地帶的第二欄用途*

32. 主席回應一名委員的提問時表示，任何人在指定墓地範圍內建造新墳墓，須取得大埔民政事務專員的許可。秘書表示，新界有很多墓地在相關法定圖則上劃為「綠化地帶」。根

據發展審批地區圖／分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，新界原居村民或當地漁民的墳墓一般是所有用途地帶所准許的用途，但「具特殊科學價值地點」、「自然保育區」及「海岸保護區」地帶則不然。一般而言，指定墓地不會設於「具特殊科學價值地點」地帶內。不過，「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」與該區的指定墓地之間有一處重疊，情況獨特。為尊重原居村民的傳統權利，故此把「墳墓(只限在「具特殊科學價值地點(1)」的指定墓地範圍內)」列為「具特殊科學價值地點」地帶的第一欄用途。主席表示，至於有建議把「墳墓(只限在「具特殊科學價值地點(1)」的指定墓地範圍內)」列為「具特殊科學價值地點」地帶的第二欄用途，此舉會令處理殯葬申請的程序變得繁複，需時更長。經上述澄清後，委員同意把該重疊區劃為「具特殊科學價值地點(1)」地帶是恰當的，而墳墓是該地帶經常准許的用途。主席說，在擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮各方面的評估及研究結果，然後詳細規劃該區各土地用途地帶。在這方面，當局應要求漁護署檢討「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」的範圍。委員對此表示同意。一名委員詢問水茫田有私營靈灰安置所的土地所劃設的用途地帶，秘書回應時表示，該處劃為「具特殊科學價值地點」地帶，而並非「具特殊科學價值地點(1)」地帶，而靈灰安置所不屬第一欄或第二欄用途。

*把在草圖公布前發現的違例發展列作「現有用途」*

33. 秘書回應兩名委員詢問水茫田的私營靈灰安置所用途屬於「現有用途」的問題時表示，根據草圖，「現有用途」指「緊接該發展審批地區的草圖的公告首次在憲報刊登前已存在的建築物用途或土地用途」。在草圖公布後，當局會拍攝航攝照片及進行凍結調查，記錄該區當時的「現有用途」。「現有用途」的舉證責任，則在申請人方面。因此，如申請人聲稱某項發展為「現有用途」，便須提交必要的證據，證明該項發展是緊接草圖在憲報刊登前已存在。雖然條例容忍「現有用途」，但該用途其後的實質改變，亦須符合草圖的規定。此外，根據草圖的《註釋》，倘進行進一步的挖土工程，須取得城規會的規劃許可。

34. 秘書續說，關於水茫田的私營靈灰安置所用途，規劃署曾在二零一一年九月二日這份草圖首次刊憲時進行實地調查，發現水茫田絕大部分地方是露天泥地，當中有些地方，地面上有一行行的地磚和一些石碑。倘靈灰安置所用途有所擴展，改變了該用地的特色，有關的土地用途便屬有實質的改變。根據草圖的《註釋》，若土地用途有實質改變而又未取得城規會的規劃許可，便屬於違例發展，規劃事務監督會根據《城市規劃條例》採取規劃管制及檢控行動。草圖的《註釋》亦訂明，在該處的土地上挖土，須取得城規會的規劃許可，否則規劃事務監督同樣會根據條例採取執行管制行動。

35. 秘書亦解釋說，即使確定為「現有用途」，也未必表示該項用途可符合所有其他的相關法例及政府規定(包括相關的契約條件)。至於為水茫田的靈灰安置所申請修訂契約一事，地政總署在收到規劃署署長、環保署署長和漁護署署長的反對意見後拒絕該宗申請。地政總署署長譚贛蘭女士表示，地政總署認為有關的土地擁有人違反了該用地的契約條件，並已去信有關的土地擁有人，要求他們糾正違例情況。不過，該些土地擁有人反駁，認為他們並無違反契約條件。地政總署正諮詢法律顧問，以採取執行契約條款行動。

[何培斌教授此時暫時離席。]

36. 對於一名委員詢問《城市規劃條例》會否容忍「現有用途」的問題，秘書表示，「現有用途」不一定會成為分區計劃大綱圖規劃的用途。雖然條例容忍「現有用途」，但該用途其後的實質改變，或任何其他發展，也須是草圖所准許的，或符合城規會所批給的許可的內容。委員備悉這點。

#### *劃設保育地帶以保護「具特殊科學價值地點」及「特別地區」*

37. 主席表示，當局備悉一些申述人認為應劃設保育地帶，以保護該區優美的自然景致和地質價值。然而，現階段尚未能確定何者才是合適的地帶及有關地帶的確實範圍。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會詳細規劃該區各土地用途地帶，屆時會進一步研究申述人有關劃設保育地帶的建議。委員對此表示同意。

*把所有相關的陸地／水域交界處及公眾登岸梯級／碼頭／渡頭劃入草圖*

38. 委員備悉草圖的規劃區界線範圍基本上是依照潮漲水位而劃，並已涵蓋全部有關的土地範圍。關於申述人建議把公眾登岸梯級／碼頭／渡頭劃入草圖，以便移除在草圖公布後出現的違例構築物，從而保護海岸線的完整，委員同意應在擬備分區計劃大綱圖時作出考慮。

*反對劃設「具特殊科學價值地點」地帶*

39. 委員備悉「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」是在一九八二年九月二十四日被指定為「具特殊科學價值地點」。草圖所劃的「具特殊科學價值地點」地帶，是反映在該「具特殊科學價值地點」範圍內的部分土地，藉此提供規劃指引及施加發展管制，讓當局可向違例發展採取規劃管制行動。一如上文第32段所述，城規會會要求漁護署檢討「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」的範圍。一名委員表示，「墳墓(只限在「具特殊科學價值地點(1)」的指定墓地範圍內)」列為「具特殊科學價值地點(1)」地帶的第一欄用途，可見當局已尊重原居村民的傳統權利。

40. 關於公眾諮詢的問題，主席表示，把草圖刊憲是讓公眾就草圖表達意見的法定途徑。二零一一年九月二日，城規會展示草圖，為期兩個月，以供公眾查閱。由於草圖屬機密性質，故當局未能在草圖刊憲前諮詢有關的區議會和鄉事委員會。其後，規劃署分別於二零一一年九月七日及二零一一年九月十日在大埔區議會及大埔鄉事委員會的會議上講述草圖的內容。在草圖的展示期內，共收到67份申述書及32份意見書。城規會已邀請所有申述人及提意見人出席這次會議的聆訊。

41. 有關《基本法》的問題，委員備悉劃設「具特殊科學價值地點」地帶，是要達致作出更佳規劃管制這個合法目的，而這樣做並非與這個目的不相稱。因此，劃設「具特殊科學價值地點」地帶，並非與《基本法》第6條及第105條要保護私人財產權的規定不符。



*把「住宅(丁類)」地帶涵蓋的地區改劃為「鄉村式發展」地帶*

42. 主席表示，根據城規會文件載述大埔地政專員提供的最新資料，把三門仔新村、聯益漁村和附近地區劃為「住宅(丁類)」地帶，未必是最合適的做法。然而，由於三門仔新村並沒有原居民代表，亦沒有該村未來小型屋宇需求的預測數字，要在現階段考慮並因應情況為該村劃設合適的「鄉村式發展」地帶，根本不可行。不過，因應三門仔新村的獨特背景，建議把涵蓋三門仔新村、聯益漁村和附近地區的土地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「非指定用途」地區，讓當局在擬備分區計劃大綱圖的階段可以劃定該區合適的土地用途地帶。為此，當局須進行進一步的背景研究／評估和諮詢相關部門。當局亦會於適當時候諮詢各持份者，包括大埔鄉事委員會。委員表示同意。

[何培斌教授此時返回席上。]

*與這份草圖沒有直接關係的建議*

*把一些地區納入「中國香港世界地質公園」*

43. 委員備悉，把某些地區納入「中國香港世界地質公園」的範圍，不屬城規會的職權範圍。

*為未涵蓋的地區擬備發展審批地區圖*

44. 主席表示，政府的長遠目標是為本港所有地區(郊野公園涵蓋的地區除外)擬備分區計劃大綱圖。規劃署會視乎發展壓力、工作緩急優次及是否有所需資源進行有關工作。有關保護郊野公園「不包括的土地」方面，《二零一零至二零一一年度施政報告》亦表示，政府會將餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立合適用途，以照顧保育和社會發展需要。委員備悉這點。

*恢復擬備鄉村發展藍圖*

45. 對於是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備新的鄉村發展藍圖，主席表示要視乎若干因素而定，例如是否具備落實工作所需的資源和人手，以及規劃署工作的優先次序。至於剛制訂的新發展審批地區圖，必須待日後擬備分區計劃大綱圖，劃定明確的土地用途地帶，然後才能考慮擬備發展藍圖。當局會按情況所需，檢討是否有需要為分區計劃大綱圖所涵蓋的「鄉村式發展」地帶擬備新的鄉村發展藍圖。委員備悉這點。

#### *暫緩處理小型屋宇批地申請*

46. 委員備悉，根據新界小型屋宇政策提出的小型屋宇批地申請，並不是由城規會負責處理。

#### *有關制訂分區計劃大綱圖的建議*

47. 一名委員表示，規劃署等相關部門應研究如何改善區內的基礎建設和設施，以滿足區內人士的需要。主席回答說，規劃署在制訂分區計劃大綱圖及詳細的土地用途時會這樣做，並會諮詢相關的持份者，包括當地社區、環保團體、大埔區議會、大埔鄉事委員會和政府部門。

#### *終止把 54 幅郊野公園「不包括的土地」納入法定管制範圍的計劃*

48. 主席表示，政府的長遠目標是為本港所有地區(郊野公園涵蓋的地區除外)擬備分區計劃大綱圖。有關保護郊野公園「不包括的土地」方面，《二零一零至二零一一年度施政報告》亦表示，政府會將餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立合適用途，以照顧保育和社會發展需要。

49. 一名委員留意到有些申述人的申述內容提及草圖的《註釋》。這名委員建議在城規會文件中夾附整份草圖《註釋》作為參考資料。秘書表示會把這項要求告知規劃署各區的規劃專員。

申述編號 1 至 11

50. 經進一步商議後，城規會備悉R1至R11表示支持制定這份草圖，並同意告知R1至R11下述事宜：

- a) 草圖是一份臨時圖則，會在三年內由分區計劃大綱圖取代。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮有關交通、環境、排污、景觀、地質和土力等各方面的評估／研究結果，然後詳細規劃該區各土地用途地帶。規劃署會在三年內諮詢相關的持份者，包括環保團體、有關的政府部門、大埔區議會及大埔鄉事委員會，然後才為該區制訂分區計劃大綱圖。在訂定適當的土地用途時，規劃署會盡力在保育與發展之間作出適當平衡；以及
- b) 「現有用途」指「緊接該發展審批地區的草圖的公告首次在憲報刊登前已存在的建築物用途或土地用途」。如聲稱某項用途為「現有用途」，便須證明該項用途是緊接草圖刊憲前已存在。在該區發展的靈灰安置所，除非已證實為「現有用途」，否則必須取得城規會的規劃許可。即使某項用途確定為「現有用途」，也未必表示該項用途可符合所有其他的相關法例和政府規定(包括相關契約條件)而成為准許的用途。此外，「現有用途」亦不一定會成為分區計劃大綱圖規劃的用途，當局會在制訂分區計劃大綱圖時，進行仔細分析及研究，從而劃定適當的土地用途地帶。

51. 經商議後，城規會亦同意告知R1、R2、R4、R5、R6、R7、R10及R11有關與草圖沒有直接關係的建議，內容如下：

*把一些地區納入「中國香港世界地質公園」的範圍  
(R1、R2及R10)*

- a) 把某些地區納入「中國香港世界地質公園」的範圍，不屬城規會的職權範圍；

*為未涵蓋的地區擬備發展審批地區圖(R7)*

- b) 政府的長遠目標是為本港所有地區(郊野公園涵蓋的地區除外)擬備分區計劃大綱圖。規劃署會視乎發展壓力、工作緩急優次及是否有所需資源進行有關工作。有關保護郊野公園「不包括的土地」方面，《二零一零至二零一一年度施政報告》亦表示，政府會將餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立合適用途，以照顧保育和社會發展需要；

*恢復擬備鄉村發展藍圖(R7)*

- c) 是否要為現有分區計劃大綱圖涵蓋的鄉村擬備新的鄉村發展藍圖，要視乎若干因素而定，例如是否具備落實工作所需的資源和人手，以及規劃署工作的優先次序。至於剛制訂的新發展審批地區圖(例如這份草圖)，必須待日後擬備分區計劃大綱圖，劃定明確的土地用途地帶，然後才能考慮擬備發展藍圖。在擬備分區計劃大綱圖後，當局亦會按情況所需，檢討是否有需要為分區計劃大綱圖所涵蓋的「鄉村式發展」地帶擬備新的鄉村發展藍圖；

*暫緩處理小型屋宇批地申請(R7)*

- d) 根據新界小型屋宇政策提出的小型屋宇批地申請，並不是由城規會負責處理；以及

*有關制訂分區計劃大綱圖的建議(R4、R5、R6及R11)*

- e) 在制訂分區計劃大綱圖及詳細的土地用途時，規劃署會諮詢相關的持份者，包括環保團體、大埔區議會、大埔鄉事委員會和政府部門。在制訂圖則的過程中，分區計劃大綱圖公布後會有兩個月公眾諮詢期，城規會可根據條例收集市民的意見，然後作出考慮。

申述編號 12 至 67

52. 經進一步商議後，城規會決定接納申述編號 R 12 至 R 67 的部分內容，把劃為「住宅(丁類)」地帶的土地改劃作「非指定用途」地區，以及刪除「住宅(丁類)」地帶的《註釋》。委員同意城規會文件附錄 IV、V 及 VI 所載有關草圖、其《註釋》及《說明書》的修訂建議。委員亦同意文件附錄 IV 及 V 所載有關《鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/1》的修訂建議適宜根據條例第 6(C)2 條公布，讓公眾提出進一步申述，而文件附錄 VI 所載經修訂的《說明書》也適宜連同修訂建議一併公布。

53. 城規會亦決定不接納申述編號 R 12 至 R 67 的餘下內容。委員繼而審閱文件第 7.3 段所載各項不接納這些申述的建議理由，並認為理由恰當：

- a) 草圖是一份臨時圖則，會在三年內由分區計劃大綱圖取代。在擬備分區計劃大綱圖時，當局會考慮有關交通、環境、排污、景觀、地質和土力等各方面的評估／研究結果，然後詳細規劃該區各土地用途地帶。規劃署會在三年內諮詢相關的持份者，包括環保團體、有關的政府部門、大埔區議會及大埔鄉事委員會，以便為該區制訂分區計劃大綱圖。在訂定適當的土地用途時，規劃署會盡力在保育與發展之間作出適當平衡；以及
- b) 雖然草圖所劃的擬議「具特殊科學價值地點」地帶，是反映在一九八二年指定的「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」範圍內的土地，但當局擬備分區計劃大綱圖時，會再檢討該地帶，然後劃定該地帶的界線。

54. 經商議後，城規會亦同意告知 R 12 有關與草圖沒有直接關係的建議，內容如下：

*終止把 54 幅郊野公園「不包括的土地」納入法定管制範圍的計劃*

- a) 政府的長遠目標是為本港所有地區(郊野公園涵蓋的地區除外)擬備分區計劃大綱圖。有關保護郊野公園「不包括的土地」方面，《二零一零至二零一一年度施政報告》亦表示，政府會將餘下的郊野公園「不包括的土地」納入郊野公園範圍，或透過法定規劃程序確立合適用途，以照顧保育和社會發展需要。

[會議小休一會。]

[霍偉棟博士此時離席。]

### 荃灣及西九龍區

#### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K 2/201  
擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍廣東道  
831A 至 831H 號及 831J 至 831L 號，  
碧街 24、26 及 26A 號金華大廈地下  
D1 鋪及一樓全層經營商營浴室／按摩院  
(城規會文件第 9064 號)

---

[會議以廣東話進行。]

55. 林光祺先生的公司現時與申請人的顧問有業務往來，因此他已就此議項申報利益。然而，由於林先生一直沒有參與這宗規劃申請，委員同意他並無涉及直接利益，應可留席。

56. 荃灣及西九龍規劃專員蘇震國先生此時獲邀出席會議。主席告知委員，申請人已明確表示不會出席會議。他繼而邀請荃灣及西九龍規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

57. 荃灣及西九龍規劃專員蘇震國先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

*申請*

- a) 申請人於二零一一年十月二十日申請規劃許可，擬在九龍廣東道一幢樓高 23 層的現有綜合用途樓宇(金華大廈)地下部分範圍及一樓全層(下稱「有關處所」)經營商營浴室及按摩院。申請地點在《油麻地分區計劃大綱草圖編號 S/K2/21》上劃為「住宅(甲類)」地帶；

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

*有關處所及其四周地區*

- b) 有關處所位於一幢現有綜合用途樓宇(在平台上有兩座住宅樓宇)地下部分範圍及一樓全層。地下及一樓用作非住宅用途，而樓上則用作住宅用途；
- c) 有關處所可由面向廣東道的地下鋪位的主要入口直達，並有內部樓梯連接一樓；
- d) 有關處所附近主要是住宅區，樓宇低層作區內零售商店用途；

*都會規劃小組委員會的決定*

- e) 城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年十二月十六日決定拒絕這宗申請，理由如下：
  - i) 擬議商營浴室及按摩院位於住宅區內，與該區的住宅用途不相協調；以及
  - ii) 批准申請會為附近的同類申請立下不良先例；

*申請人的理據*

- f) 申請人並未提出任何理據支持這宗覆核申請；

*城市規劃委員會規劃指引編號 14B*

- g) 城市規劃委員會就「擬作商營浴室及按摩院用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 14B)與這宗申請有關。相關評估準則撮錄如下：
- i) 擬議商營浴室及按摩院一般不准設於一個周圍是住宅的地區；
  - ii) 擬議場所應設於商業樓宇內或商住樓宇的非住用部分內；
  - iii) 擬議用途不應與其所在樓宇內的其他用途不相協調；
  - iv) 應設有只通往樓宇非住用部分的樓梯及／或升降機／自動梯，以通往申請處所，從而使申請處所與其所在樓宇的住用部分有分隔的通道(入口)，避免對該樓宇內的其他佔用人造成滋擾；
  - v) 城規會會顧及該處居民對擬議處所的意見；以及
  - vi) 有關建議符合消防處及屋宇署在消防安全方面的規定；

*政府部門的意見*

- h) 相關政府部門(包括地政總署、屋宇署、消防處、環境保護署及警務處)沒有對這宗申請提出反對或意見。有關意見詳載於文件第 6 段；



### 公眾意見

- i) 當局在法定公眾查閱期內接獲六份公眾意見書。提意見人 C1 是有關大廈(金華大廈)的業主立案法團，提意見人 C2 至 C5 是附近樓宇的業主立案法團，而提意見人 C6 是一名區議員。此外，當局亦接獲 143 份公眾意見書，表示反對原來的規劃申請，當中包括由區內持份者提交的意見書。公眾意見反對這宗申請，理由包括擬議發展與現有的住宅用途不相協調、可能帶來治安問題、釀成火災及對居民構成滋擾；

### 規劃考慮因素及評估

- j) 規劃考慮因素及評估詳載於文件第 8 段，重點如下：
  - i) 小組委員會於二零一一年十二月十六日決定拒絕這宗申請，理由是擬議商營浴室及按摩院位於住宅區內，與該區的住宅用途不相協調，以及批准申請會為附近的同類申請立下不良先例。申請人並未提出任何理據支持其覆核申請；
  - ii) 自小組委員會考慮第 16 條申請以來，有關處所及其四周地區的規劃情況並無改變。有關處所位於內街(即廣東道與碧街交界處)，遠離繁忙的彌敦道。周邊地區主要屬於住宅區，樓宇低層作區內零售商店用途。有關大廈附近並無商營浴室及／或按摩院；
  - iii) 雖然油麻地「住宅(甲類)」地帶內先前曾有「商營浴室／按摩院」用途的規劃申請獲得批准，但這些申請涉及的處所均位於純商業大廈或油麻地砵蘭街、廟街及佐敦道一帶較繁忙的地區內；

- iv) 擬議商營浴室及按摩院並不符合城規會規劃指引編號 14B「擬作商營浴室及按摩院用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，因為擬議商營浴室及按摩院一般不准設於一個周圍是住宅的地區。根據上述指引，城規會須顧及該處居民對擬議處所的意見。就此，當局備悉分別有 143 份公眾意見書及 6 份公眾意見書(包括由區內持份者提交的意見書)反對原來的規劃申請及現時的覆核申請；以及
- v) 批准申請會立下不良先例，令同類的商營浴室及／或按摩院侵佔住宅區，累積影響所及，會對該區的整體特色造成負面影響；
- k) 規劃署的意見－不支持這宗覆核申請。

58. 一名委員詢問城規會規劃指引編號 14B 所訂明的準則。該名委員備悉申請處所位於地下的部分範圍及一樓，屬該幢綜合用途樓宇的非住用部分。毗鄰住宅樓宇低層亦用作零售商店及食肆用途。蘇震國先生在回應時表示，這宗申請符合城規會規劃指引編號 14B 訂明的其中一項準則，即擬議商營浴室及按摩院應設於商業樓宇或綜合商住樓宇的非住用部分。然而，由於有關處所附近主要是住宅區，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 14B 的評估準則，因為申請用途不准設於一個周圍是住宅的地區。

59. 由於委員並無提出其他問題，主席告知荃灣及西九龍規劃專員蘇震國先生這宗覆核申請的聆訊程序已經結束。城規會會在他離席後進一步商議這宗覆核申請。主席多謝蘇先生出席會議。他於此時離席。

#### 商議部分

60. 主席表示申請人並未提出規劃理據支持這宗覆核申請。委員同意應依循小組委員會就擬議商營浴室及按摩院所作的決定，並應拒絕這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 9.1 段所載

拒絕這宗覆核申請的理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- a) 擬議商營浴室及按摩院位於住宅區內，與該區的住宅用途不相協調；以及
- b) 批准申請會為附近的同類申請立下不良先例。

### 屯門及元朗區

#### 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/YL-HT/747

在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗廈村

第 124 約地段第 1322 號(部分)、第 1323 號(部分)、

第 1324 號(部分)、第 1325 號(部分)、第 1326 號(部分)及

第 1330 號及毗連政府土地臨時露天存放塑膠物料(為期一年)

(城規會文件第 9065 號)

---

[會議以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

61. 屯門及元朗規劃專員陳永榮先生此時獲邀出席會議。主席告知委員，申請人已明確表示不會出席會議。他繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

62. 屯門及元朗規劃專員陳永榮先生借助一些圖則簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請規劃許可，擬在申請地點臨時露天存放塑膠物料，為期一年。申請地點位於《廈村分區計劃大

綱核准圖編號 S/YL-HT/10》的「住宅(丁類)」地帶內；

(b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年八月十九日拒絕這宗申請，理由如下：

i) 這項發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即透過把現有的臨時構築物重建作低層、低密度的永久住宅發展，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，但這類發展須獲得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。申請書沒有提出有力的規劃理據，足以支持當局偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

ii) 這項發展不符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，理由為：申請地點先前並沒有獲批准作露天貯物用途；有政府部門就環境事宜提出負面意見；以及這項發展會對附近地區造成負面的環境影響；以及

iii) 批准這宗申請會為有關「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。批准這類申請，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降；

(c) 申請人於二零一一年九月二十日申請覆核小組委員會拒絕申請的決定。為支持覆核申請，申請人提交兩份書面申述。申請人所提出的主要理據概述於文件第 3 部分，現載列如下：

i) 廈村路沿路土地幾乎全劃為「露天貯物」地帶。因廈村路沿路有易受影響用途而拒絕申請，實難令人信服；

- ii) 申請地點的北面、東面和西面均有露天貯物場。因此，發展項目的實際影響實屬輕微；
  - iii) 申請人擬把東南面的用地界線後移 15 米並於後移範圍內加種樹木以改善景觀，藉以為最接近的易受影響用途提供逾 50 米的緩衝距離；
  - iv) 申請人正積極物色合適用地以遷置現有用途，並要求城規會從寬批給為期一年的極短許可；以及
  - v) 根據城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，申請地點先前曾獲批給許可並非批准規劃申請的必需條件。這可見於編號 A/YL-LFS/223 的申請，即申請人獲批在第 4 類地區闢設臨時貨倉存放飼料，而貨倉所涉用地先前並無獲批許可；
- (d) 政府部門的意見－相關政府部門的意見概述於文件第 5 部分，現載列如下：
- i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)維持先前的意見，即不支持有關申請，理由是申請地點附近(最接近的位於約 40 米外)及沿通道(廈村路)有易受影響用途，預計會受到環境滋擾；以及
  - ii) 其他政府部門維持先前的意見，即沒有就規劃申請提出負面意見或反對；
- (e) 公眾意見書－當局在覆核申請的公布期內並無接獲公眾意見書。然而，當局在第 16 條申請階段接獲一份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是申請用途有違「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。批

准這宗申請會立下不良先例，並導致鄉郊環境進一步惡化；

(f) 規劃署的意見－規劃署根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素及評估，不支持這宗覆核申請。現把有關的規劃考慮因素及評估概述如下：

i) 申請用途有違「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即透過重建作低層和低密度永久住宅樓宇，以改善鄉郊地區的現有臨時構築物。申請人並無提出充分理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。批准這宗申請會立下不良先例，並鼓勵在該個及其他「住宅(丁類)」地帶內提出同類的露天貯物用途申請。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令整個新界的環境質素普遍下降；

ii) 申請人聲稱有關發展配合申請地點附近的其他露天貯物用途。他進一步辯稱，廈村路沿路土地幾乎全劃為「露天貯物」地帶。因廈村路沿路有易受影響用途而拒絕申請，實難令人信服。然而，須備悉申請地點附近的其他露天貯物用途大部分屬於涉嫌違例發展，當局可對其採取執行管制行動。此外，申請地點附近有民居，最接近的位於東面約 40 米。申請所涉及的露天存放塑膠物料用途與附近民居不相協調。環保署署長維持先前的意見，即不支持有關申請，理由是申請地點附近及沿通道有易受影響用途，預計會受到環境滋擾；

iii) 根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區。在該區內，「現有」(即現有用途)和已獲規劃許可的露天貯物及港口後勤用途會局限於現有範圍，但進一步的繁衍則不被接受。城規會通常不會從優考慮在第

3 類地區內的申請，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。這宗申請未能符合規劃指引，理由是申請地點先前沒有獲批作露天貯物用途，而申請書內亦沒有資料回應環保署署長所提出的負面意見和顯示申請用途不會對附近地區的環境造成負面影響；

- iv) 申請人引用最近獲批給規劃許可的申請(編號 A/YL-LFS/223)，指該宗申請獲批在第 4 類地區闢設臨時貨倉存放飼料，並辯稱根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點先前曾獲批給許可並非批准／拒絕規劃申請的必需條件。就此而言，須備悉這宗申請是作露天貯物用途，而編號 A/YL-LFS/223 的申請是作貨倉發展，城規會規劃指引編號 13E 的規定並不適用；以及
- v) 申請人要求城規會從寬考慮批給為期一年的許可，讓他有時間遷置露天貯物用途。就此而言，申請人並無提供資料，以顯示他自二零一一年六月三十日提交第 16 條申請後的十個月內曾物色用地。因此，當局認為已給予足夠時間，讓申請人遷置現有的露天貯物用途；

(g) 規劃署的意見－不支持這宗覆核申請。

63. 由於委員再無提出問題，主席多謝屯門及元朗規劃專員陳永榮先生出席會議。陳永榮先生於此時離席。

#### 商議部分

64. 主席表示，環保署署長維持先前的意見，即不支持有關申請，理由是申請地點附近及沿通道有易受影響用途，預計會受到環境滋擾。副主席表示，從夾附於城規會文件的照片可見，申請用途會對附近地區的環境造成負面影響，尤以附近民居為然。因此，這宗覆核申請應予拒絕。

65. 一名委員表示，申請地點現時用作申請的用途(即露天存放塑膠回收物料)，但並無有效的規劃許可。該名委員關注申請人濫用規劃申請制度。主席答稱，城規會考慮規劃申請和規劃事務監督採取執行管制行動是《城市規劃條例》下的兩項獨立法定程序。規劃事務監督會就違反《城市規劃條例》的違例發展採取執行管制行動，並且不會在城規會處理申請地點的規劃申請階段暫緩採取執行管制行動。據城規會文件所載，規劃署正就申請地點採取執行管制行動。

[劉智鵬博士此時返回會議席上。]

66. 主席總結表示，這宗規劃申請有違「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而申請人亦無提出充分理據支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這項發展亦不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即申請地點先前並沒有獲批准作露天貯物用途，以及有政府部門就申請提出負面意見。批准這宗申請會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。委員同意拒絕這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 這項發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即透過把現有的臨時構築物重建作低層、低密度的永久住宅發展，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書沒有提出有力的規劃理據，足以支持當局偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這項發展不符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，理由為：申請地點先前並沒有獲批准作露天貯物用途；有政府部門就環境事宜提出負面意見；以及這項發展會對附近地區造成負面的環境影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為有關「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。批准這類申請，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。



## 議程項目 6

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/545  
在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗山下村  
第 121 約地段第 955 號 B 分段(部分)、第 961 號(部分)、  
第 962 號(部分)、第 963 號(部分)、第 964 號(部分)、  
第 965 號(部分)及第 969 號(部分)和  
毗連政府土地關設臨時社區可循環再造物料回收中心  
(包括塑膠、紙張及金屬)(為期三年)  
(城規會文件第 9066 號)

---

[會議以廣東話進行。]

67. 林光祺先生已就此議項申報利益，因為其公司現與申請人的顧問有業務往來。然而，由於林先生沒有參與這宗規劃申請，委員同意林先生並非涉及直接利益，因此應獲准留在會議席上。

68. 秘書表示，申請人的代表於二零一二年三月十三日要求城規會延期兩個月考慮這宗覆核申請，以便有時間回應公眾及政府部門的意見。

69. 委員備悉這是申請人首次提出延期要求，而且延期理據符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「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」發出的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂的延期準則，即申請人需要更多時間回應公眾及政府部門的意見、並非無限期押後申請，以及延期不會影響其他相關人士的利益。

70. 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。城規會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，把覆核申請提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

## 議程項目 7 至 9

[閉門會議]

71. 有關議項以機密形式記錄。

## 程序事項

### 議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/18》  
的申述的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 9067 號)

---

[會議以廣東話進行。]

72. 秘書表示，何培斌教授已就此議項申報利益，因為他於香港中文大學(下稱「中文大學」)任職，而中文大學建築學院是荃灣西部空氣流通評估研究的顧問。委員同意何教授沒有參與空氣流通評估研究，因此並不涉及直接利益。委員備悉何教授已經離席。

73. 秘書報告，二零一一年十二月九日，《荃灣西部分區計劃大綱草圖編號 S/TWW/18》(下稱「圖則」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。當局在為期兩個月的展示期內接獲 17 份申述。二零一二年二月十七日，當局公布各份申述的內容，為期三個星期，以供公眾提出意見，其間並無接獲任何意見。

74. 由於圖則所收納的修訂項目主要涉及施加建築物高度限制、非建築用地及其他發展限制並引起公眾廣泛關注，因此有關申述較適合由城規會全體委員聆訊而無須委出申述聆訊小組委員會。聆訊可在城規會例會中進行，無須另行召開聆訊會議。

75. 委員備悉由個別人士提交的 R1、R2 及 R3 反對把位於青龍頭的豪景花園及一塊被豪景花園圍繞的用地(涵蓋四個私人地段及政府土地)由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙

類)1」地帶，並為「住宅(乙類)1」地帶訂定建築物高度限制。R2 及 R3 亦反對把豪景花園東南面的一塊用地由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，並為該「住宅(乙類)」地帶訂定建築物高度限制。R4 反對為深井碧堤半島(劃為「住宅(甲類)3」地帶)所施加的建築物高度限制。由中華電力有限公司提交的 R5 反對為位於「政府、機構或社區」地帶的深井電力支站及青龍頭電力支站施加建築物高度限制。R6 至 R17 反對把原先劃為「休憩用地」地帶及「綠化地帶」的臨時寮屋區改劃為「住宅(丁類)」地帶。

### 分組聆訊

76. 秘書表示，申述的聆訊分三組進行，詳情如下：

第一組：就四份申述(R1 至 R4)一併進行聆訊。這些申述涉及把位於青龍頭及深井的多塊用地由「住宅(乙類)」地帶及「未決定用途」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，並為「住宅(乙類)」地帶、「住宅(乙類)1」地帶及「住宅(甲類)3」地帶訂定建築物高度限制；

第二組：就一份申述(R5)進行聆訊。這份申述涉及為位於「政府、機構或社區」地帶的青龍頭電力支站及深井電力支站訂定建築物高度限制；

第三組：就 12 份申述(R6 至 R17)一併進行聆訊。這些申述涉及把深井新村的寮屋區由「休憩用地」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(丁類)」地帶。

77. 經商議後，城規會同意按文件第 2.4 段及第 2.5 段建議的方式聆訊申述。

## 議程項目 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第8條將  
《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號S/FSS/15A》  
呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第9070號)

---

[會議以廣東話進行。]

78. 秘書簡介文件的內容。二零一零年十一月二日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1)(b)(ii)條，把《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號S/FSS/14》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作修訂。二零一一年六月三十日，城規會根據條例第5條展示分區計劃大綱草圖編號S/FSS/15，以供公眾查閱。該圖有關「工業」地帶的《註釋》加入了修訂。在展示這份草圖的兩個月期間，當局收到一份申述書。二零一二年二月三日，城規會備悉表示支持修訂「工業」地帶的《註釋》的申述。

79. 由於考慮申述的程序已完成，這份草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號S/FSS/15》已重新編號為S/FSS/15A，以便呈交行政長官會同行政會議。當局亦藉此機會，更新草圖《說明書》的內容，以反映草圖的最新內容和有關地區的最新發展。

80. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和 II 的《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/15A》及該草圖的《註釋》適宜根據條例第 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 III 的《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/15A》的經修訂《說明書》，以說明城規會在擬備草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會名義發出該經修訂的《說明書》；以及

- (c) 同意該經修訂的《說明書》適宜連同這份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。]

81. 餘無別事，會議於下午十二時二十分結束。