

二零一三年十一月一日舉行的城市規劃委員會  
第 1044 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 周達明先生	主席
黃遠輝先生	副主席
黃仕進教授	
馬錦華先生	
陳漢雲教授	
陳仲尼先生	
李偉民先生	
何培斌教授	
許智文教授	
劉文君女士	
李律仁先生	
陸觀豪先生	
馬詠璋女士	
陳祖楹女士	
張孝威先生	
何立基先生	

黃令衡先生

黎慧雯女士

林光祺先生

李美辰女士

邱浩波先生

陳福祥先生

地政總署署長  
甯漢豪女士

環境保護署副署長  
謝展寰先生

民政事務總署助理署長(2)  
許國新先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)  
曾永強先生

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

劉智鵬博士

梁宏正先生

邱榮光博士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

劉興達先生

梁慶豐先生

規劃署署長  
凌嘉勤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
盧惠明先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
何盛田先生

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一三年十月十八日第 1043 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一三年十月十八日第 1043 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

[會議以廣東話進行。]

(i) [閉門會議]

2. 此議項以機密形式記錄。

(ii) [閉門會議]

3. 此議項以機密形式記錄。

(iii) 對已通過的城市規劃委員會二零一三年十月四日第 1042 次會議記錄作出修訂

4. 秘書報告，已通過的城市規劃委員會二零一三年十月四日第 1042 次會議記錄中有關初步考慮《田夫仔分區計劃大綱草圖編號 S/TM-TFT/B》的部分須予調整，理由是這部分的記錄遺漏了數名政府部門代表的姓名。所建議的修訂已在會上呈閱，以供委員考慮。委員同意對已通過的會議記錄作出建議的修訂。

(iv) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2013 年第 2 號(2/13)

擬在劃為「綠化地帶」的大埔山寮村第 15 約政府土地  
闢設鄉事委員會會所／鄉公所

(申請編號 A/NE-TK/382)

5. 秘書報告，上訴人主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一三年三月十四日接獲這宗城市規劃上訴個案(2013年第2號)，上訴人反對城市規劃委員會於二零一三年一月四日駁回一宗覆核申請(編號 A/NE-TK/382)的決定。該宗申請擬在汀角分區計劃大綱圖的「綠化地帶」闢設鄉事委員會會所／鄉公所。上訴人於二零一三年十月二十三日放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一三年十月二十五日正式確認上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第7(1)條放棄上訴。

#### 上訴個案統計數字

6. 秘書報告，截止二零一三年十一月一日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的上訴個案共有 15 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得直	:	30 宗
駁回	:	130 宗
放棄／撤回／無效	:	172 宗
尚未聆訊	:	15 宗
有待裁決	:	3 宗
總數	:	350 宗

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/10》的申述  
(城規會文件第 9471 號)

[聆訊以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

7. 主席表示已給予申述人合理時間的通知，邀請他出席聆訊，不過，申述人表示未能出席會議。委員同意在申述人缺席的情況下進行聆訊。

8. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生

— 西貢及離島規劃專員

9. 主席表示歡迎，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請西貢及離島規劃專員向委員簡介有關申述。

10. 鍾文傑先生借助投影片，陳述以下詳載於文件的要點：

### 背景

- (a) 二零一三年五月十日，《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/10》(下稱「分區計劃大綱圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。該分區計劃大綱圖加入了若干修訂，包括把位於南邊圍路的一塊用地由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以及在圖上加入兩個符號，把窩尾劃為「鄉村式發展」地帶的三塊用地連繫起來；
- (b) 改劃南邊圍路那塊用地(約 1 022 平方米)的用途地帶，是要反映鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零一一年八月五日所通過的一宗第 12A 條規劃申請(編號 Y/SK-HC/3)。該宗申請所涉的地點位於蠔涌村的「鄉村範圍」內，而提出申請的是一名原居村民(申請地點內其中一名土地擁有人)，他希望興建一幢小型屋宇(有蓋面積為 65.03 平方米，不高於 3 層(8.23 米))，但此面積和高度超出了「住宅(丙類)1」地帶內所准許的發展限制(最高地積比率為 0.75 倍，最大上蓋面積為 37.5%，最高建築物高度為 9 米(樓高兩層，另加一層開敞式停車間)，或最高地積比率為 0.75 倍，最大上蓋面積為 25%，最高建築物高度為 12 米(樓高 3 層，另加一層開敞式停車間))；
- (c) 為期兩個月的展示期於二零一三年七月十日屆滿，當局收到一份申述書。二零一三年七月十九日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，但在公布期的首三個星期內，並沒有收到意見書；

申述

- (d) R1 由創建香港行政總裁司馬文先生提交，表示反對把南邊圍路用地由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (e) 有關申述的理據撮錄如下：
- (i) 反對把該塊原劃作有條理的住宅發展的土地改劃作欠條理的鄉村式發展。地政總署現行的小型屋宇政策在行政上未有顧及消防安全、通道、泊車、排污及其他基礎設施服務的問題，故未能保障居民的健康、福祉及安全；以及
  - (ii) 把「住宅(丙類)1」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶會立下不良先例，導致出現有礙觀瞻及布局不當的鄉村式發展；
- (f) 申述人沒有在申述書提出任何建議；

規劃署對申述理據的回應

- (g) 政府對申述理據的回應撮錄如下：
- (i) 有關的「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是要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。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，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；
  - (ii) 小型屋宇的申請由地政總署按照既定程序處理，該署在處理有關申請時，會徵詢各政府部門的意見，以確保消防安全、排水、排污、供水及保存樹木等方面的問題都得到妥

善處理，如有需要，更會在批地條款加入政府部門的規定；

- (iii) 根據小型屋宇政策，地政總署即使認同原居村民的住屋需要，也不會無條件地隨意批准小型屋宇申請；
- (iv) 規劃署已制訂多份涵蓋全港不同認可鄉村的鄉村發展藍圖。該署會繼續監察情況，如有需要，會更新現有的鄉村發展藍圖。至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，則要視乎若干因素而定，包括是否具備落實工作所需的資源及規劃署工作的優先次序；
- (v) 作出建議的修訂，是要反映小組委員會在考慮所有相關規劃因素後所通過的一宗第 12A 條申請的建議。該宗申請由一名原居村民提交，以便興建一幢小型屋宇，因為申請在「住宅(丙類)1」地帶興建小型屋宇，是不會獲批准的；以及
- (vi) 擬興建的小型屋宇與附近的發展項目並非不協調，而且可紓緩蠔涌村可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求的問題。作此用途地帶的修訂，不會立下不良先例，因為城規會將會按每宗個案的情況作出考慮。

11. 由於委員沒有提出問題，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將會就有關申述進行商議。主席多謝西貢及離島規劃專員出席聆訊，他於此時離席。

#### 商議部分

12. 主席表示擬議的「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是要反映現有認可鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展。擬興建的小型屋宇與附近的發展項目並非不協調，而且可紓緩蠔涌村可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求的問題。此外，



對用途地帶作出擬議的修訂，是要反映小組委員會在考慮所有相關規劃因素後所通過的一宗第 12A 條申請。委員表示同意。

13. 委員決定不接納有關申述。委員繼而審閱詳載於文件第 6 段的各項不接納有關申述的建議理由，並認為理由恰當。

#### 申述編號 R1

14. 經商議後，城規會決定不接納申述 R1，並認為不應修訂分區計劃大綱圖以順應此申述，理由如下：

- 「(a) 有關的「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是要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。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，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。「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇申請是按照既定程序來處理，以確保不會對環境造成負面影響；以及
- (b) 改劃用途地帶，是要反映小組委員會先前在考慮所有相關規劃因素後所通過的一宗第 12A 條申請，不會立下不良先例，因為城規會將會按每宗個案的情況作出考慮。」

#### 議程項目 4

[公開會議]

落馬洲河套地區發展規劃及工程研究  
(城市規劃委員會文件第 9427 號)

[會議以廣東話進行。]

#### 簡介部分

15. 下列政府代表及顧問小組成員此時獲邀到席上：

- 林智文先生                   — 規劃署總城市規劃師／策略規劃
- 陳健信先生                   — 土木工程拓展署新界西及北拓展處  
高級工程師 9
- 楊詠珊女士                   ) )
- 陳禮仁先生                   ) 奧雅納工程顧問香港有限公司
- Miss Clare Healy            ) )

16. 主席歡迎上述人士出席會議，並請研究小組向委員簡介文件的內容。

17. 林智文先生借助投影片提出下列要點：

#### 背景

- (a) 二零零九年，香港及深圳兩地政府共同展開落馬洲河套地區(下稱「河套地區」)發展規劃及工程研究(下稱「該研究」)，以便為河套地區的發展制訂建議。在一九九七年深圳河進行改道前，河套地區原位於深圳的行政區域界線內，現則位於香港特別行政區的行政區域界線內；
- (b) 在展開該研究之前，兩地政府已就河套地區未來可能進行的土地用途同步徵詢公眾意見，並認為河套地區的土地用途應以高等教育為主，輔以高新科技研發和文化創意產業用途；
- (c) 在第二階段公眾參與中，當局於二零一二年六月二十二日就建議發展大綱圖擬稿諮詢城市規劃委員會(下稱「城規會」)。委員主要就土地用途安排、為高等教育用途提供輔助設施、對內及對外的連接、生態影響和提供環保基礎設施等事宜表達意見；

#### 在第二階段公眾參與中接獲的主要公眾意見

- (d) 當局在第二階段公眾參與中共接獲 36 份書面意見。在第二階段公眾參與所接獲的主要意見及建

議，與在第一階段公眾參與所接獲的大致相同，但較集中於發展方案的細節。所接獲的主要公眾意見概述如下：

#### *土地用途安排和規劃布局*

- (i) 公眾普遍同意高等教育、高新科技研發和文化創意產業的三項擬議土地用途。有公眾就土地用途的彈性、規劃布局的細節安排和環保措施提出意見；

#### *環境、發展密度和建築物高度*

- (ii) 一些環保團體關注環境及生態的影響，包括對雀鳥飛行路線的影響，並建議進一步降低發展密度和建築物高度；

#### *對周邊地區的影響*

- (iii) 一些地區人士支持河套地區發展，但擔心周邊地區的發展機會會被凍結，並關注道路容量及安全、水浸、滋擾和賠償的事宜；

#### *對外連繫及對內的交通運輸安排*

- (iv) 有公眾建議採用鐵路的運輸模式直接連接河套地區和港鐵落馬洲站，亦有其他人士則建議把運輸交匯處設於河套地區外；以及

#### *實施機制*

- (v) 不同持份者關注發展模式、土地業權和落實發展的安排等；

- (e) 政府對主要公眾意見的回應如下：

#### *土地用途安排和規劃布局*

- (i) 建議發展大綱圖容許三項土地用途互動交流，以產生協同效應，並准許高新科技研發和文化創意產業的用途靈活互換。就此，當局或會考慮容許就三項主要土地用途下的准許用途作出適當的彈性安排，以促進互動交流和應付這些土地用途的現有及日後運作需要。詳細布局及各種環保措施的實施可在詳細設計階段作進一步探討；

#### *環境、發展密度和建築物高度*

- (ii) 根據《環境影響評估條例》擬備的環境影響評估(包括生態影響評估)的結論，河套地區發展不會對該區及周邊地區的環境造成不能接受的影響；
- (iii) 河套地區亦擬闢設「生態區」和容納低矮建築的緩衝地帶，以盡量減少對雀鳥飛行路線及陸地動物走廊的影響；
- (iv) 擬議發展密度和建築物高度已在各項因素之間取得合理平衡；

#### *對周邊地區的影響*

- (v) 基礎設施容量不足的問題現正對周邊地區特別是落馬洲路一帶的發展潛力造成限制。新界北部地區研究會進一步探討此問題，並全面研究在較大地區範圍提供更多策略性基礎設施；
- (vi) 當局會盡量避免／減少侵擾私人土地及現有民居，並會充分尊重區內人士及土地擁有人的權益；
- (vii) 技術評估顯示，河套地區發展不會加劇水浸風險，亦不會對交通造成不能接受的影響；

### *對外連繫及對內的交通運輸安排*

- (viii) 研究已建議一綜合運輸網絡連接河套地區和周邊地區，包括新田公路、擬議古洞北新發展區和港鐵落馬洲站；
- (ix) 為避免收地及減少對環境的影響，運輸交匯處將設於河套地區內；以及

### *實施機制*

- (x) 兩地政府會繼續就河套地區的發展模式進行磋商；

### 建議發展大綱圖

- (f) 在考慮第二階段公眾參與所接獲的意見及建議後，建議發展大綱圖擬稿無須作出重大改動，所作出的輕微修訂主要涉及道路界線和預留作電力支站的一塊用地的形狀；
- (g) 建議發展大綱圖是以高等教育為主要土地用途，並輔以高新科技研發和文化創意產業用途作為基礎而擬備。該大綱圖提供一個彈性的規劃大綱，容許各主要土地用途互動交流，以產生協同效應。河套地區可分為下列五個功能分區：
  - (i) 位處河套地區中部的「教育區」會提供教研設施及其他高等教育附屬設施；
  - (ii) 位處河套地區東部及西部臨水的「創新區」會是高新科技研發和文化創意產業的樞紐，可提供辦公室、研究、演講及展覽等設施；
  - (iii) 位處核心的「交流區」會是露天公共空間，可促進河套地區使用人士的互動；

- (iv) 位處南部的「生態區」會是河套地區的地標，除了保存區內生物的多樣性外，亦會在附近鄉郊景致與河套地區之間提供緩衝地帶；以及
- (v) 全長 2 公里的「濱河休憩區」會為上述三項用途提供優美的臨水環境，並體現將來與深圳河對岸濱河區互相呼應的理念；

#### 主要發展參數

- (h) 地盤總面積為 87.7 公頃，其中約 22.8 公頃的土地會作高等教育用途、8.6 公頃會作高新科技研發和文化創意產業用途，以及 1.2 公頃會作商業用途。休憩用地、美化市容地帶／活動走廊及生態區會佔地約 39 公頃，餘下土地會用作政府設施、運輸設施及道路；
- (i) 建議發展大綱圖所建議的最大整體總樓面面積約為 1 200 000 平方米，主要包括 720 000 平方米的總樓面面積作高等教育用途、411 000 平方米的總樓面面積作高新科技研發和文化創意產業用途，以及 60 000 平方米作商業用途。總地積比率為 1.37 倍；

#### 城市設計

- (j) 河套地區具靈活性的布局設計可容納一系列的建築物類型，以應付不同的功能及活動需求。加上各類休憩用地及景觀設計元素，河套地區會是一個充滿活力的高等教育、高新科技研發和文化創意產業地區；
- (k) 當局建議採用低矮的建築物高度輪廓，建築物高度由兩層至 12 層不等。擬議建築物高度會朝深圳河及生態區方向遞減，以確保視野更為廣闊及與周邊景致融合一起；

- (l) 河套地區會提供多用途的休憩用地，以供公眾使用，包括用作主要活動走廊的行人大道、用作建築羣綠化緩衝地帶的帶狀公園、用作營造戶外及半戶外怡人綠化環境的庭院空間，以及可提供臨水綠化空間作休憩和靜態康樂用途的濱河休憩區；

#### *低碳及環保地區*

- (m) 當局會預留足夠的土地作通風走廊，以便為行人提供舒適的通風環境。此外，並會鼓勵使用環保運輸工具及單車；
- (n) 屋頂及垂直綠化會有助建築物隔熱，從而提高能源效益。綠化建築物設計可有效節省能源及減少溫室氣體排放；
- (o) 循環再用經處理的污水作非飲用用途（例如灌溉及沖廁用途），可有助節約用水及減少污染；

#### *技術評估*

- (p) 根據詳細技術評估及環境影響評估的結論，建議發展大綱圖的建議在技術上可行及符合環保標準；

[劉文君女士此時到席。]

#### 下一步工作

- (q) 當局於二零一三年七月十八日公布研究結果及建議。第二階段公眾參與的結果、建議發展大綱圖和該研究的最後建議已通過第二階段公眾參與報告和資料摘要，在香港和深圳兩地公布；
- (r) 河套地區發展是載列於《環境影響評估條例》附表 3 的指定工程項目，並包括多個屬該條例附表 2 所載指定工程項目的基建項目。環境影響評估報告已於二零一三年七月五日至二零一三年八月三日期間展示，以供公眾查閱，並於二零一三年十月二十五

日根據《環境影響評估條例》在有附帶條件下獲得批准；以及

- (s) 河套地區的分區計劃大綱草圖稍後會提交城規會考慮。

### 討論部分

18. 委員提出了下列問題和意見：

- (a) 當局是否已就泥土污染進行評估、在進行發展之前是否會淨化泥土，以及當局是否會在進行土地用途規劃及配置時考慮此課題；
- (b) 擬議建築物高度應否增加，以便與河套地區對面深圳的現有較高建築物互相協調，以及河套地區的發展密度應否增加；以及
- (c) 由於現有建議似乎較迎合研發而非正規高等教育院校的需要，當局曾否就應於河套地區發展的高等教育用途組合徵詢教育局的意見；

[陳祖楹女士此時到席。]

19. 林智文先生在回應委員的問題和意見時提出下列論點：

- (a) 在河套地區進行的地盤勘測工程顯示泥土受砷污染。為解決問題，當局會在進行發展之前以凝固／穩固的方法淨化土地，而經處理的泥土會回填於河套地區。土地經淨化後，河套地區及附近一帶的日後土地使用者不會再受到土地污染的影響；
- (b) 目前，河套地區對面深圳範圍(即研究範圍 C 區)的現有建築物屬低矮建築物，用以容納跨境設施。日後，該部分深圳地區預計會發展中層建築物。就此，建議發展大綱圖所擬建築物高度朝深圳河遞減的建築物高度輪廓與深圳的建築物高度輪廓大致上互相協調。此外，考慮到該區的環境和基建限制，



建議發展大綱圖所擬發展密度已最能切合需要；以及

- (c) 就第二階段公眾參與所接獲一些公眾意見的建議，河套地區的高等教育用途不應循傳統教育大學的方向發展，而應偏重研發。然而，實施擬議高等教育用途的細節尚未決定，兩地政府的教育部門須再進行磋商。

20. 主席補充說，當局在進行地盤勘測工程時發現，河套地區的泥土污染問題未有原先預計那麼嚴重，可在進行發展之前妥善解決。至於河套地區所發展高等教育用途的性質，主席表示教育局已與深圳主管教育的機關成立工作小組，對高等教育用途詳加考慮。

21. 主席總結討論，並要求研究小組察悉委員的意見。他多謝政府代表和研究顧問出席會議。他們各人此時離席。

[甯漢豪女士此時到席。]

## **議程項目 5**

[閉門會議]

22. 此議項以機密形式記錄。

23. 關於議項 6 和 8，由於表示會出席會議的人士仍未到席，主席建議先審議其他議程項目。委員表示同意。

## **議程項目 7**

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-LT/471

擬在劃為「農業」地帶的大埔梧桐寨第 10 約地段  
第 742 號 E 分段、第 742 號 G 分段及第 742 號 H 分段

---

興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(城規會文件第 9452 號)

---

[會議以廣東話進行。]

24. 秘書報告，城規會於二零一三年六月十四日按申請人的要求，延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間預備園境設計圖，回應政府部門所關注的問題。

25. 申請人於二零一三年十月九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，讓申請人有時間作出澄清，回應地政總署和渠務署就申請人於二零一三年八月提交的進一步資料所提出的問題。這是申請人第二次就這宗覆核申請要求延期。

26. 委員備悉，申請人要求延期的理據符合有關「延期對申述、意見及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覆核所需的文件，他們亦非要求無限延期，而且其他相關各方的利益不會受影響。

27. 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。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，而由於前後已給其合共四個月的時間，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 9

[閉門會議]

28. 此議項以機密形式記錄。

## 議程項目 10

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將  
《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/5A》  
呈交行政長官會同行政會議核准  
**(城規會文件第 9478 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

29. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年五月十日，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《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/5》，以供公眾查閱。在展示草圖的兩個月期間，城規會收到兩份申述書。二零一三年七月十九日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，城規會沒有收到公眾的意見書。

30. 二零一三年十月十八日，城規會考慮有關申述後，決定備悉申述 R1 的意見和不接納申述 R2 的內容。由於考慮申述的程序已完成，清水灣半島北分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

31. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附件 A 和附件 B 的《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/5A》及其《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 C 的《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/5A》的最新《說明書》，以說明城規會就該草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/5A》的最新《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

## **議程項目 11**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《長沙灣分區計劃大綱草圖  
編號 S/K5/34A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 9492 號)

---

[會議以廣東話進行。]

32. 秘書簡介文件內容。二零一三年四月十九日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/34》，以供公眾查閱。在兩個月的圖則展示期內，共接獲 698 份申述書。二零一三年七月五日，當局公布申述書的內容，讓公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，共接獲 170 份公眾意見書。

33. 城規會於二零一三年十月四日考慮有關申述及意見後，決定不建議對分區計劃大綱草圖作出任何修訂。由於考慮申述的程序已完成，長沙灣分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

34. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附件 I 和附件 II 的《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/34A》及其《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) 通過文件附件 III 所載《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/34A》的《說明書》修訂本，以闡述城規會就分區計劃大綱草圖上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《說明書》修訂本；以及
- (c) 《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/34A》的《說明書》修訂本適宜連同分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

## **議程項目 6**

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KTS/338

擬在劃為「綠化地帶」的上水古洞南田心村第 98 約地段第 624 號進行填土(約 0.2 米至 1.2 米深)以作農業用途及興建兩個農地住用構築物

**(城規會文件第 9451 號)**

---

[聆訊以廣東話進行]

### 簡介和提問部分

35. 以下規劃署的代表及申請人此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

郭錦超先生 — 申請人

36. 秘書報告，二零一三年十月二十八日城規會文件第 9451 號發出後，申請人向城規會提交了進一步資料，主要是進一步回應載於城規會文件的政府部門的意見及公眾意見。二零一三年十月三十日，申請人再去信城規會秘書，要求城規會延遲一個月才就這宗覆核申請作出決定，讓其有時間回應政府部門的意見及等候相關政府部門的回覆。這項延期要求及申請人提交的進一步資料已提交會議席上，供委員參閱。

37. 秘書表示由於在城規會會議的議程發出後才收到這項延期申請，所以邀請申請人出席會議，向城規會解釋提出延期申請的理由。

38. 郭先生應主席的邀請就其延期申請陳述下列要點：

- (a) 他需要更多時間安排與相關的政府部門(包括漁農自然護理署(下稱「漁護署」)及運輸署)會面，以討論他們所關注的問題，並就有關事宜尋求解決辦法；

- (b) 相關的政府部門誤解了在申請地點進行填土工程的目的。進行有關的填土工程，主要是爲了作農業用途；以及
- (c) 把申請地點的面層泥土掘起及在有關土地種草，是爲了履行規劃署中央執行管制及檢控組的規定，把申請地點恢復原狀。

39. 由於委員並無提出問題，主席通知申請人城規會將在他離席後商議延期的要求。申請人及沙田、大埔及北區規劃專員此時暫時離席。

#### 商議部分

40. 秘書表示這是申請人第二次提出延期要求。她留意到城規會在二零一三年十月二十八日收到的進一步資料的內容與申請人先前提交的理據／資料類似。有關的資料及相關政府部門的意見已加入城規會文件內。規劃署已把最新的進一步資料(日期爲二零一三年十月二十八日)送交相關的部門(包括元朗地政專員、運輸署署長、漁護署署長及總城市規劃師／城市設計及園境)傳閱，請他們提出意見。他們均表示對進一步資料沒有新的意見，他們先前就覆核申請所提出的意見仍然有效。

41. 秘書續說，申請地點是「先破壞，後建設」的個案，有大量植物被清除，又進行了填土／挖土工程。這宗申請在二零一三年一月八日提出，至今已拖延了接近一年。此外，亦有公眾意見以土地用途不協調及對交通、環境和排水情況造成負面影響，以及申請人以「先破壞」的手法博取當局批准其申請等理由反對這宗申請。

42. 委員認爲不應接納這項延期要求，因爲這宗規劃申請已拖延接近一年，而且申請人提交的最新進一步資料沒有提出新的理由或理據。

43. 經商議後，城規會決定不同意這項延期要求，故會如期在是次會議上考慮這宗覆核申請。

## 簡介和提問部分

44. 申請人及沙田、大埔及北區規劃專員此時獲邀返回席上。

45. 主席通知申請人城規會決定不同意其延期要求，故會如期在是次會議上考慮這宗覆核申請。他繼而解釋聆訊的程序，並請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗申請的背景。

46. 蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點進行填土工程（深度約 0.2 至 1.2 米），以作農業用途及興建兩個農地住用構築物。申請地點所在的地方在古洞南分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」；

(b) 二零一三年五月二十四日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）拒絕有關申請，理由是：

(i) 擬議的發展不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。城規會只在特殊的情況下，才考慮填土工程的申請，而且有關申請必須具備有力的規劃理據支持。申請書內沒有足夠資料證明進行擬議填土工程的真正目的是為作農業用途；

(ii) 申請地點有大量現有天然植物被清除，亦曾有填土工程進行，影響現有的天然景觀。申請人未能證明擬議的發展不會對附近地區的交通和景觀造成負面影響；以及

(iii) 若批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批

准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降，對附近地區的交通和景觀亦會造成負面影響。

- (c) 現在這宗申請是「先破壞，後建設」的個案。二零一二年九月的航攝照片顯示，申請地點原本是長滿天然植物的綠化地區。不過，該處和毗連地區有大量植物被清除，又進行了填土／挖土工程。規劃署遂於二零一三年一月三十一日在申請地點張貼警告信，隨後挖土工程便中止。規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控表示，該組最近於二零一三年七月八日視察，看到申請地點已恢復原狀及滿布植物。現階段無須採取進一步的執管行動，他會繼續監察申請地點的狀況；
- (d) 現時申請地點空置，滿布野草並建了圍欄，北面部分搭建了一個由貨櫃改裝而成的構築物。申請地點可從一條狹窄行人徑前往，並無車輛通道直達；
- (e) 申請人爲支持其覆核申請而提交的進一步理據撮錄如下：
  - (i) 申請人計劃在申請地點南部興建兩個溫室，以進行有機耕作，種植高檔農作物，以及興建兩個農地住用構築物。有關的農地住用構築物只佔用申請地點 12.26% 的地方，不會對附近地區的景觀及視覺造成任何負面影響；
  - (ii) 申請地點一直用來養鴨、養魚及耕種。清除申請地點的雜草，是爲了進行復耕，以配合政府最近公布在古洞南預留約 34 公頃土地以進行復耕的措施；
  - (iii) 申請人聲稱漁護署人員曾告訴他申請地點的泥土不適宜作農耕之用，而且需進行翻土，翻土後，該署人員會協助查驗餘下的泥土土質是否適宜作農耕之用。漁護署人員亦表



示，有必要在申請地點興建兩個農地住用構築物。假如漁護署認為申請地點的泥土不適合農業用途，他便會在申請地點填上以三箱系統堆肥的耕種泥土；

- (iv) 現時在申請地點找到的泥土並不是填土物料。申請地點並未曾進行填土工程，現時在該處的泥土是從申請地點掘出來的。不過，由於泥土不適宜種植農作物，所以他提議在申請地點填上一層環保堆肥泥土，以作農業用途；
- (v) 擬興建的農地住用構築物會以石屎灌漿興建。申請人會在申請地點附近的古洞南路設置一個臨時泵，而石屎灌漿則會經一條喉管輸送到申請地點。要進行有關的建造工程，每日需以約 10 架次的 5.5 公噸輕型貨車或小型客貨車運送填土物料(約 120 至 140 立方米)，不會對環境及交通造成任何負面影響；
- (vi) 由最近的泊車位步行至申請地點只需數分鐘。申請人會由古洞南路經一條較短較近的行人徑前往申請地點；
- (vii) 申請地點附近現有的道路／小路／路徑由水務署維修保養，而該署不反對這宗申請；
- (viii) 雖然有很多公眾意見反對古洞北的擬議發展，但並不是反對發展申請地點。上水區鄉事委員會及古洞村公所均支持這宗申請；
- (ix) 擬議的發展不涉及砍伐樹木，不會對景觀造成負面影響；以及
- (x) 申請地點附近曾有超過 20 個大小不等的農地住用構築物獲批給許可。申請地點附近的「綠化地帶」內亦有同類的申請(編號

A/NE-KTS/44 及 A/NE-KTS/299)獲批准進行發展；

(f) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段，現列述如下：

- (i) 漁護署署長認為申請人未有提供足夠資料，證明擬議的發展是真正的農業項目。由於在申請地點所見到的填土物料含有大量石頭，會損毀農耕機器／工具，漁護署署長認為在申請地點進行填土，目的並非為作農業用途。申請人亦未有提交資料，證明在申請地點種植農作物，必定要進行擬議的填土工程。與申請人的說法相反，漁護署署長表示該署並無建議申請人掘走面層的泥土，因為從種植農作物的角度而言，實不應清走那些面層泥土，因為那些面層泥土含有較多的養分和活躍的微生物，而兩者對農作物的生長至為重要。此外，漁護署署長對申請人所稱，現時在申請地點找到的泥土是原始泥層土壤的說法有很大疑問，因為農地原始泥層土壤一般不會含有這麼多石頭；
- (ii) 從景觀規劃角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。從二零一三年五月的實地照片所見，申請地點露出的泥土是掘出來的泥土和碎片，不適宜種植農作物，而且被填的地方超出了申請地點的範圍，影響到鄰近地區的景觀。由於申請人未有提交關於興建擬議的農地住用構築物時用來運送石屎的喉管、防止該喉管滲漏的預防措施、建造工程及處置建築廢料的資料，所以他無法確定這宗申請對附近一帶可能造成的景觀影響；
- (iii) 運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人運送填土物料時，會非常依賴現有的鄉村路徑古洞南路，但該路徑狹窄，闊度只有約 2.3

至 5 米。申請人未有提交資料，證明經該條狹窄的鄉村路徑運送填土物料不會對附近地區的交通造成負面影響。此外，有部分政府土地會被申請人佔用作泊車及上落貨之用，或許會阻塞附近屋宇的入口；以及

- (iv) 元朗地政專員表示，如申請人現有的住用構築物受政府項目影響而須清拆，而申請人又提出農業復耕的申請並符合資格進行復耕，他會考慮其興建「農地住用構築物」的申請。至於農業復耕的申請，元朗地政專員會根據漁護署的專家意見，決定申請人是否真正的農民和有關的復耕計劃是否可行。與申請人的說法相反，元朗地政專員表示申請地點附近(200 米內)沒有涉及興建農地住用構築物的申請曾獲批准；
  
- (g) 公眾的意見——在法定公布期內，當局收到 32 份公眾意見書，分別由一名北區區議員、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、古洞(南)一名村代表、一名古洞村村民及個別人士提交。當中一名提意見人支持這宗申請，兩名表示沒有意見，其餘 29 名則反對這宗申請，理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且與該區的特色不協調；該處曾經進行清除植物、填土和地盤平整工程，並懷疑曾進行砍伐樹木活動；申請人以「先破壞」的手法博取當局批准其申請；擬議的發展根本不是真正的農業項目，進行擬議的填土工程會導致低窪地區出現水浸和泥石流；狹窄的古洞南路是不合標準的道路，天天有重型車輛往來其中，會對村民構成危險；以及申請人以不合法的手段奪走其中一名提意見人的土地，該名提意見人已就逆權管有的情況向高等法院提出司法覆核申請；以及
  
- (h) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的評估，規劃署不支持這宗申請，有關的評估撮錄如下：

- (i) 據漁護署最近在二零一三年四月十五日及七月三日視察所見，申請地點和毗連的地方均填了石頭和黃色泥土。該署相信有關的填土工程並非為耕作而進行，因為所用的填土物料含有大量石頭，會損毀農耕機器／工具。與申請人的說法相反，漁護署署長表示該署並無建議申請人掘走面層的泥土，因為從種植農作物的角度而言，實不應清走那些面層泥土，因為那些面層泥土含有較多的養分和活躍的微生物，而兩者對農作物的生長至為重要；
- (ii) 漁護署署長對申請人所稱，現時在申請地點找到的泥土是原始泥層土壤的說法有很大疑問。申請人未有證明在申請地點種植農作物，必定要進行擬議的填土工程；
- (iii) 運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人運送填土物料時，會非常依賴現有的狹窄鄉村路徑古洞南路。申請人未有證明此類活動不會對附近地區的交通造成負面影響。此外，有部分政府土地會被申請人佔用作泊車及上落貨之用，或許會阻塞附近屋宇的入口；
- (iv) 雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議的該兩個兩層高的農地住用構築物所造成的視覺影響沒有很大意見，但從景觀規劃的角度而言，她對這宗申請有所保留，因為她無法確定興建農地住用構築物可能造成的影響。申請人未有提交資料，說明興建擬議的農地住用構築物時用來運送石屎的喉管及防止該喉管滲漏的預防措施的詳情，亦未有提交關於建造工程及處置建築廢料的資料；
- (v) 申請人聲稱申請地點附近曾有超過 20 個大小不等的農地住用構築物獲批給許可，但元朗地政專員表示元朗地政處不會批准在申請

地點附近(200 米內)興建農地住用構築物的申請；以及

- (vi) 申請人提及的那宗同類申請(編號 A/NE-KTS/44)其實是要興建住宅。該宗申請於一九九六年九月二十日獲小組委員會在附有條件下批准，當時的理據包括擬議的屋宇發展是毗鄰的住宅發展項目天巒的一部分，而該發展項目的有關申請(編號 A/NE-KTS/11、211 及 228)已在有附帶條件下獲批准；以及該發展項目在毗鄰已批准的住宅項目當中空餘的地方發展，是後者的一部分。由於現在這宗申請與該宗獲批准的申請，兩者所提出的用途性質不同，所以不能相提並論。至於申請人提及的另一宗同類申請(編號 A/NE-KTS/299)其實是要興建臨時公眾停車場。該宗申請於二零一一年一月十四日獲小組委員會在附有條件下批准，當時是考慮到申請地點位於廣闊的「綠化地帶」的邊緣，又沒有成齡樹及天然植物生長，所以才批給臨時的規劃許可。

47. 主席繼而邀請申請人闡述這宗申請。郭錦超先生陳述下列要點：

- (a) 編號 A/NE-KTS/299 的申請提出砍伐樹木、清除植物及在地上填上瀝青，以闢設臨時公眾停車場，既然該宗申請也獲批給規劃許可，那麼，這宗申請也應獲批准，因為這宗申請對附近一帶所造成的負面影響更小；
- (b) 雖然漁護署大隴實驗農場的人員表示，除非申請地點是常耕農地，否則漁護署不會認證申請地點是農地，但規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控卻表示申請地點不可用來耕種，只可種草；
- (c) 各政府部門的規定互相矛盾，例如元朗地政專員規定要挖走鄰近的一條暗渠的泥土，但規劃署總城市

規劃師／中央執行管制及檢控卻要求以泥土回填該暗渠；

- (d) 提議把申請地點作農業用途，符合契約條款，況且，農業用途亦是分區計劃大綱圖所准許的；
- (e) 現有的泥土充滿石頭，因為面層的泥土已按規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控的要求清走；
- (f) 申請地點的面積很細(只有 607 平方米)，只須少量的填土物料(約 120 至 140 立方米)，無須動用重型貨車運送填土物料。申請人只會用一輛比客貨車還小的貨車運送填土物料。由於申請地點沒有車輛通道直達，填土物料會分成小袋，由工人運往申請地點。填土工程需時六至九個月，每日只有數架次的車輛往來申請地點；
- (g) 申請地點附近其實有四個農地住用構築物，只是元朗地政專員沒有提及；
- (h) 取得進行填土工程的規劃許可只是第一步，他仍須取得漁護署署長的證書，證明申請地點確屬農地類別，才可向元朗地政專員申請興建擬議的農地住用構築物；
- (i) 申請地點沒有車輛通道直達，根本不可能在申請地點傾倒建築廢料。在申請地點找到的填土物料實際上是從附近的土地掘出來的。原來的面層泥土(即規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控要求清走的泥土)，則是為利便耕種而取自附近魚塘的淤泥；
- (j) 申請地點位於低窪地區，容易出現水浸。一旦以泥土回填鄰近那條暗渠，該區便會出現水浸；
- (k) 他並非原居村民，但他從村代表那兒知道申請地點以往是用來養鴨的魚塘，現時已無人佔用；

(1) 申請地點附近有一個水閘，可見申請地點曾是一個滿是水的池塘；以及

(m) 以申請地點的位置來說，除作農業用途外，根本不能作任何其他用途。

[李偉民先生此時到席。]

### *真正的農業用途*

48. 主席知道申請人提議在申請地點興建兩個溫室及兩個農地住用構築物，遂詢問申請地點尚餘下多少地方可用來耕種。郭先生回應說，他沒有申請要在申請地點興建兩個溫室。至於該兩個農地住用構築物，則只會佔用申請地點約 12% 的地方，因為該兩個農地住用構築物的建築面積各只有 400 平方呎。他補充說，漁護署同意有必要興建擬議的農地住用構築物以配合農耕活動。

49. 主席關注申請地點泥土的問題，表示漁護署認為那些泥土不適宜作農耕之用。郭先生回應說，申請地點現有的泥土主要取自附近的地方。申請地點的面層泥土原本是附近魚塘的淤泥，是肥沃的泥土。不過，為了履行總城市規劃師／中央執行管制及檢控的恢復原狀規定，才把那些原有的面層泥土清走。

50. 郭先生回應主席的進一步查詢，表示申請地點以往是用來養鴨的魚塘，由於位於低窪地區，容易出現水浸，所以需要填高才能進行耕作。該處現時只填高至先前魚塘的塘堤的同一水平。因此，有關工程主要是把土地填高以防止出現水浸。此外，他需要用毗鄰魚塘的肥沃泥土來作為面層泥土。

51. 一名委員詢問要提交甚麼資料，才能證明申請地點的確是作農業用途。蘇震國先生回應說，政府會採納漁護署的專家意見，而該署會查驗申請地點泥土的質素。關於申請地點，漁護署認為該處的泥土屬沙質，而且滿布礫石，不適宜作農耕之用。申請地點須填上一層適宜耕作的面層泥土。申請人未能令漁護署相信申請地點真的是作農業用途。郭先生回應同一問題時表示，他不知道如何可以證明申請地點真的是作農業用途，因為漁護署叫他在申請地點耕作，以證明該處是作農業用途，

但規劃署卻只准他在該處種草。除了薑，申請地點現有的泥土並不能種植任何其他農作物，所以他很可能需要在該處種薑，才能證明該處真是作農業用途。

52. 蘇震國先生回應一名委員的問題，表示申請人若獲漁護署確認申請地點真是作農業用途，隨後可再提出填土工程的規劃申請。不過，申請人亦須回應運輸署所關注的問題和提交了公眾意見書的人的反對意見。

53. 主席留意到申請人所提交的資料與漁護署的資料有出入，因為他聲稱漁護署支持他在申請地點興建擬議的農地住用構築物，但漁護署的書面意見卻表示沒有足夠資料，證明擬議的這項發展的真正目的是為作農業用途，而且漁護署一般不會支持就此類情況而提出興建農地住用構築物的申請。郭先生回應說，假如申請地點是常耕地，漁護署便會向其發信確認有關農場屬農地類別。即使該處現有的泥土不適合耕作，他仍可在該處耕作，然後要求漁護署測試泥土及向他提出改善土質的建議。此外，該農場必須屬商業性質，而不是休閒農莊。待該農場獲確認為屬農地類別，他就可以提出興建農地住用構築物及溫室的申請。

#### *違例填土*

54. 蘇震國先生回應主席的問題，表示航攝照片顯示申請地點在二零一二年時是有植物的，而該處的挖土工程是在二零一三年初進行。申請地點沒有車輛通道直達，要前往該處並不容易，因此懷疑在申請地點找到的填土物料是取自附近的地方。該區現有的泥土主要是沙礫。規劃署中央執行管制及檢控組人員經調查後，找到違例填土的證據，因而要求申請地點的擁有人清走該處的違例填土物料，使之恢復原狀，然後種草。

55. 一名委員詢問申請地點出現違例發展的時序。蘇震國先生回應說，載於圖 R-3 a 的航攝照片顯示申請地點在二零一二年九月時的原狀。載於圖 R-3 b 的航攝照片顯示二零一三年一月在申請地點進行的違例填土工程和在必鄰用地進行的挖土工程，載於圖 R-4 b 的實地照片則顯示申請地點恢復原狀後的現狀。



### 同類的申請

56. 一名委員問及申請人提到的編號 A/NE-KTS/299 這宗同類申請。蘇震國先生回應說，該宗申請是要在現有的古洞街市購物中心旁的一個地點興建臨時公眾停車場。該地點位於廣闊的「綠化地帶」的邊緣，緊連一條現有的道路。小組委員會當時批准該宗申請，是考慮到附近欠缺泊車設施，申請地點亦只有蔓生的植物和一些常見的賞果植物，而且擬議的用途與附近的土地用途(主要是一些住用構築物、露天貯物場、臨時構築物、街市、診所及鄉郊住宅發展項目)並非不協調。該地點的特色與申請地點的特色完全不同，不能相提並論。不過，郭先生不同意兩個地點不能相提並論，因為興建臨時公眾停車場的那個地點長滿樹木。

### 農地住用構築物

57. 一名委員問及擬議的農地住用構築物。郭先生回應說，該兩個農地住用構築物會建於城規會文件的繪圖 R-1 所示的兩個擬議溫室的東北端。

58. 同一名委員又詢問有哪些用途在申請地點是經常准許的。蘇震國先生回答說，在「綠化地帶」內，「農業用途」及「農地住用構築物」屬第一欄用途，所以在申請地點，這兩個用途是經常准許的。

59. 地政總署署長甯漢豪女士說，申請人須向元朗地政專員提出興建農地住用構築物的申請，而此類許可只會批給真正的農民。此外，地政總署現行的政策是只會向現有的住用構築物受政府項目影響而須清拆的復耕農民發出牌照，讓其興建農地住用構築物。她問申請人，假如元朗地政專員不發出牌照，讓他在申請地點興建農地住用構築物，他是否會繼續把申請地點用於農業方面。郭先生回應說，現在這宗申請只是要進行填土工程。他稍後會就擬議的農地住用構築物分別向漁護署及元朗地政專員申請牌照。郭先生明確表示，即使元朗地政專員拒絕他的申請，不讓他在申請地點興建農地住用構築物，他亦會繼續把申請地點用於農業方面。他明白即使進行填土的規劃申請獲城規會批准，亦只是第一步，他必須向其他部門申請許可，才能興建擬議的農地住用構築物。

60. 由於申請人再沒有意見要提出，而委員亦沒有再提出問題，主席告知申請人覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定告知他。主席多謝申請人和沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們於此時離席。

### 商議部分

61. 主席表示，申請人未有清楚說明填土的目的是為了興建農地住用構築物還是為了真正的農業用途。不過，為了防止申請地點出現水浸，或許確有需要進行填土。此外，即使批給進行填土的規劃許可，申請人仍須取得其他部門的批准，才可興建農地住用構築物。由於這宗申請只是要進行填土，而且申請地點現有的泥土不適合耕種，申請人或有需要使用適宜作耕作用途的泥土來填土。

62. 一名委員認為，既然在申請地點進行填土未有對附近的地方造成很大的負面影響，而且申請人已把申請地點恢復原狀，故可從寬考慮這宗申請，因為對申請人來說，這僅是第一步而已，接着下來，他仍須向有關當局申請興建溫室及農地住用構築物。

63. 不過，一名委員並不同意這個看法，因為申請人的說法自相矛盾，亦未能清楚說明填土後申請地點會作何用途，因此，並無理由要支持這宗填土申請。另一名委員對此表示贊同，認為申請人應先獲漁護署確認申請地點是作農業用途，才向城規會提出規劃申請。

64. 一名委員認為由於這宗申請是「先破壞，後建設」的個案，城規會應按處理此類個案的一貫做法來評審這宗申請。這名委員認為申請人在填土前，其實就應就擬作的用途申請規劃許可。

65. 鑑於申請人未能證明他是真正的農民，副主席認為申請人很有可能是在非法填土，只是直到收到總城市規劃師／中央執行管制及檢控的警告，表示可能會採取執管行動後，才決定把有關土地作農業用途，因此不應批准這宗填土申請。秘書補充說，即使農業用途及農地住用構築物是「綠化地帶」內經常

准許的用途，城規會也須先確定申請地點是要作何種用途，才批給許可，准許進行填土工程。

66. 秘書續說，有兩點是小組委員會考慮過而申請人尚未回應的。第一是漁護署所關注的有關泥土不適合耕作的問題。第二是運輸署所關注的問題，該署認為在申請地點填土，每日會有 10 架次的重型車輛經狹窄的鄉村路徑出入，這樣會對交通造成負面影響。

67. 經進一步商議後，主席就討論作出總結，表示不應支持這宗填土申請，因為申請人未能證明擬議填土工程的真正目的是為作農業用途。委員表示同意。

68. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱載於文件第 8.1 段的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。城規會只在特殊的情況下，才考慮填土工程的申請，而且有關申請必須具備有力的規劃理據支持。申請書內沒有足夠資料證明進行擬議填土工程的真正目的是為作農業用途；
- (b) 申請地點有大量現有天然植物被清除，亦曾有填土工程進行，影響現有的天然景觀。申請人未能證明擬議的發展不會對附近地區的交通和景觀造成負面影響；以及
- (c) 若批准這宗申請，會為「綠化地帶」內同類的申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降，對附近地區的交通和景觀亦會造成負面影響。」

[許國新先生、黃令衡先生及李美辰女士此時離席。]

## **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/YL-SK/180

在劃為「農業」地帶的元朗石崗第 106 約

地段第 987 號(部分)及第 988 號(部分)

臨時露天存放塑膠廢料(為期三年)

**(城市規劃委員會文件第 9453 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

69. 下列規劃署代表和申請人及其代表此時獲邀到席上：

劉榮想先生                      規劃署屯門及元朗規劃專員

張慶儂先生                      — 申請人

張兆然女士                      ) 申請人代表

司徒德樂先生                    )

70. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請屯門及元朗規劃專員向委員簡介申請的背景。

71. 劉榮想先生告知委員，申請人於二零一三年十月二十八日提交的書面申述(在發出城市規劃委員會[下稱「城規會」]文件後提交)已在會上呈閱，供委員參考。劉先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 申請人要求批給規劃許可，以便在石崗分區計劃大綱核准圖上劃為「農業」地帶的申請地點臨時露天存放塑膠廢料，為期三年；

(b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一三年七月十九日拒絕申請，理由如下：

- (i) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，同時也爲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。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 申請所涉及的發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號13E)，因爲申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而且政府部門對申請提出負面意見，附近居民亦反對申請；
  - (iii) 有關發展與附近的土地用途不相協調。該等用途饒富鄉郊特色，並混合耕地及休耕農地、空地和零散的住宅構築物。申請人未能證明申請所涉及的發展不會對附近地區的環境、排水和景觀造成負面影響；以及
  - (iv) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會爲「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。
- (c) 由於申請地點現時所作的貯物用途屬違例發展，當局已對申請地點採取執行管制行動。當局於二零一三年二月五日向有關當事人發出強制執行通知書，要求中止違例發展。由於二零一三年四月五日法定通知書的限期屆滿後違例情況只是局部中止，當局已對有關當事人採取檢控行動；
- (d) 申請人於二零一三年十月二十八日提交的書面申述未有提出新理據或額外理據，以支持申請；
- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見概述於文件第4段。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱

「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶內，附近的農業活動非常活躍，而且申請地點有頗高的復耕潛力。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為露天貯物用途與附近的鄉郊景觀特色並不協調，而且擬議發展會立下不良先例，鼓勵在「農業」地帶內進行同類用途。在擬議發展不會對附近地區的排水造成負面影響的前提下，渠務署總工程師／新界北原則上並不反對這宗申請；

- (f) 公眾意見——當局接獲四份公眾意見書，反對這宗申請。三份由個別人士提交的意見書，主要是基於環境(包括噪音、空氣和污染泥土及水源)、交通、消防安全、環境衛生和個人身心健康理由提出反對。他們又質疑有關發展是否符合現行法例。創建香港所提交的意見書支持小組委員會拒絕這宗申請的決定，並認為一經批准露天貯物用途，將難以把申請地點回復作農業用途。在第 16 條申請階段，當局接獲兩份由個別人士提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，原因是申請地點是劃作農業用途，而且申請用途會對附近地區的環境及居民健康造成影響。其中一名提意見人又認為應延長這宗申請的法定公眾查閱期，並指稱申請地點的運作屬違例發展；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 6 段所載的評估，不支持這宗申請，現概述如下：
- (i) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點有頗高的復耕潛力，而且附近的農業活動非常活躍。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 申請地點位處城規會規劃指引編號 13E 所界定的第 3 類地區內。在第 3 類地區內，現有和已獲規劃許可的露天貯物用途應局限於現有範圍，但進一步的繁衍不會被接受。就此，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前沒有獲批給作露天貯物用途的規劃許可，而且相關政府部門對申請提出負面意見，附近居民亦反對申請；
- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為擬議用途與附近的鄉郊景觀特色並不協調，而且批准申請會立下不良先例，鼓勵在該區的「農業」地帶內進行同類用途。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。由於申請地點已鋪築地面，並可能對該地點及附近地區的排水造成影響，申請人須就有關發展提交排水建議。就此，申請人未能證明擬議用途不會對附近地區的環境、排水和景觀造成負面影響；
- (iv) 雖然申請人聲稱擬議用途屬於自一九八四年以來一直營運的毗鄰塑膠回收廠的附屬部分，但擬議發展與附近的土地用途不相協調。該等用途饒富鄉郊特色，並混合耕地及休耕農地、空地和零散的住宅構築物。此外，申請地點附近的貯物用途及工場大部分屬涉嫌違例發展，規劃事務監督正採取執行管制行動。就此，這宗申請並不足以令當局從寬考慮；以及
- (v) 由於在分區計劃大綱圖上同一「農業」地帶內沒有同類申請曾獲批准，批准這宗申請會立下不良先例。

72. 主席繼而請申請人闡釋這宗申請。張慶儂先生提出下列要點：

- (a) 自一九八四年以來，申請地點一直用作塑膠回收廠；
- (b) 規劃署於一九九七年指出申請地點的用途屬違例發展，要求停止申請地點的一切運作。在與規劃署釐清有關事宜後，申請地點的部分範圍獲確定為「現有用途」，而塑膠回收廠亦獲准繼續運作，並在申請地點繼續運作至今；
- (c) 自一九九七年以來，塑膠回收廠一直有向政府繳納差餉；
- (d) 數月前，規劃署中央執行管制及檢控組人員視察申請地點，再次指稱申請地點的現有運作屬違例發展，原因是申請地點只有部分範圍獲確定為「現有用途」。該組人員繼而於申請地點張貼強制執行通知書，要求於二零一三年四月五日或之前把申請地點清理妥當。

73. 此時，主席要求張先生把簡介的重點放在規劃申請方面，即在劃為「農業」地帶的申請地點臨時露天存放塑膠廢料。主席解釋，城規會無權決定申請地點的用途是否屬於「現有用途」，原因是涉及規劃方面的執行管制事宜，須由法庭決定。他要求張先生向城規會闡釋用以支持規劃申請的理據。

[黃遠輝先生此時離席。]

74. 張先生繼續進行簡介，提出下列要點：

- (a) 把現有塑膠回收廠分割為兩部分，一部分視為「現有用途」而其他部分卻界定為違例發展，並不合理；



- (b) 如圖 R-4 a 照片 2 及 3 所顯示，過去 29 年，露天用地是塑膠回收廠的其中部分，規劃署卻指申請地點位於現有塑膠回收廠毗鄰，並不正確；
- (c) 規劃署把圖 R-4 b 照片 8 所顯示的建築物界定為違例發展，並不合理。事實上，該建築物獲發牌照編號並被視為「現有用途」；
- (d) 由於塑膠回收廠一直有向政府繳納差餉，指稱該廠的部分範圍屬違例發展，並不合理；
- (e) 過去 29 年，塑膠回收廠一直把屬露天用地的申請地點用作露天存放塑膠物料；
- (f) 塑膠物料並非廢料，而是從兩間塑膠製造廠收集的未用及剩餘塑膠片。回收過程涉及以攝氏 200 度的溫度把塑膠物料重新加熱，以把塑膠片軟化及重鑄為可再用的原料；
- (g) 回收過程不會對環境造成污染。此外，塑膠回收廠從未收到鄰居有關環境滋擾的投訴；
- (h) 這宗規劃申請只涉及露天貯物，申請地點上不會興建建築物。事實上，測量圖上已註明申請地點為露天貯物場；以及
- (i) 一九九零年十月五日拍得的航攝照片已清楚顯示塑膠回收廠的廠房建築物。

75. 此時，主席再次提醒張先生，城規會現正考慮的申請並非要決定有關用途是否「現有用途」。他要求張先生把重點放在現時這宗規劃申請上。

76. 張先生繼續進行簡介，提出下列要點：

- (a) 這宗申請只涉及露天存放塑膠物料，申請地點上不會有經營活動；

(b) 露天貯物場對塑膠回收廠的繼續運作至為重要；以及

(c) 回收的塑膠物料聚苯乙烯是一種不污染環境的物料。生產該種物料不會造成空氣污染。

77. 張兆然女士提出下列要點：

(a) 這宗申請應與其他申請分開考慮，無須援引先例；

(b) 這宗申請只涉及多年來在申請地點進行的露天貯物用途。就此，公眾意見書以負面的交通、環境和景觀影響為理由提出反對，實缺乏理據支持；

(c) 露天貯物場只會於平日運作，擬議運作時間由上午九時至下午六時；

(d) 申請人於二零一三年十月二十五日才收到城規會文件(只有英文本)，由於文件內使用大量術語，實在沒有足夠時間去詳細研究文件的內容；以及

(e) 城規會文件所載的背景資料是從規劃署的角度提出，實有所偏頗。申請人不同意該等有欠正確的資料。

78. 鑑於申請人曾先後於一九九五年及一九九八年向城規會提交兩次申請，一名委員詢問當時是否已確定有關露天貯物場並非「現有用途」。劉榮想先生在回應時說，根據一九九零年十月五日拍得的航攝照片，可確定塑膠回收廠廠房是「現有用途」，而廠房毗鄰的露天貯物場並非「現有用途」，原因是當一九九零年十月五日涵蓋該區的中期發展審批地區圖首次公布時，上述場地是作農業用途。申請地點其後才平整土地及鋪築地面。劉先生補充說，申請地點包括兩個地段，即地段第 987 號和地段第 988 號。根據土地註冊處的記錄，申請人於一九九一年購入地段第 987 號，而地段第 988 號則於二零一一年購入。就此，申請地點的露天貯物用途可能是於一九九一年展開。

79. 然而，張先生提出異議，表示在一九九一年他決定購買地段第 987 號之前，已向先前的業權人租用土地超過 10 年。除地段第 987 號外，他亦向不同業權人租用地段第 988 號、第 989 號及第 1019 號。

80. 司徒德樂先生補充說，根據一九九零年拍得的航攝照片而總結認為申請地點並非作露天貯物用途，實不正確。由於申請地點上的植物長得很高，基本上遮蓋了存放在申請地點的塑膠物料，以致在航攝照片上未見有露天貯物用途。

81. 張先生在回應一名委員的查詢時證實，申請地點自一九九零年以來一直作露天貯物用途。劉榮想先生在回應同一名委員的查詢時表示，由於當局於二零一三年年初就申請地點的露天貯物用途向申請人發出強制執行通知書，申請人決定提出申請，要求當局批給規劃許可，以進行露天貯物用途。

82. 由於申請人聲稱申請地點的露天貯物用途是「現有用途」，一名委員詢問申請人先前兩次提出規劃申請的原因。張先生回應說，他提出規劃申請，主要是聽取規劃署的意見，因為他當時未有聘用顧問。

83. 由於申請人及其代表再沒有意見要提出，而委員亦沒有其他提問，主席告知他們，這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表和屯門及元朗規劃專員出席會議。他們各人此時離席。

#### 商議部分

84. 主席表示，城規會現正考慮的申請並非要決定申請地點的露天貯物用途是否「現有用途」，因這會涉及規劃署在規劃方面的執行管制事宜，並視乎情況而定，或須由法庭決定。

85. 委員備悉擬議露天貯物用途不符合「農業」地帶的規劃意向。此外，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前沒有獲批給作露天貯物用途的規劃許可，而且相關政府部門對申請提出負面意見，附近居民亦反對申請。

86. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。委員繼而審視載於文件第 7.1 段的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，同時也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。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請所涉及的發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而且政府部門對申請提出負面意見，附近居民亦反對申請；
- (c) 有關發展與附近的土地用途不相協調。該等用途饒富鄉郊特色，並混合耕地及休耕農地、空地和零散的住宅構築物。申請人未能證明申請所涉及的發展不會對附近地區的環境、排水和景觀造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

## 議程項目 12

### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

87. 餘無別事，會議於下午一時十五分結束。