

二零一四年五月二日舉行的城市規劃委員會  
第 1058 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	
陸觀豪先生	
許智文教授	
鄒桂昌教授	
霍偉棟博士	
符展成先生	
李律仁先生	
林光祺先生	
劉智鵬博士	
劉興達先生	
劉文君女士	
梁宏正先生	
何立基先生	
陳福祥先生	
邱浩波先生	

邱榮光博士

黃令衡先生

馬詠璋女士

雷賢達先生

葉德江先生

楊偉誠先生

陳建強醫生

袁家達先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

民政事務總署助理署長(2)

曹榮平先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

何培斌教授

黎慧雯女士

梁慶豐先生

李美辰女士

陳祖楹女士

張孝威先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

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

顧建康先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李健成先生

## 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一四年四月十一日第 1056 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一四年四月十一日第 1056 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) 接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2014 年第 2 號  
在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的  
元朗八鄉第 113 約地段第 1082 號餘段(部分)和  
毗連政府土地臨時露天存放建築物料和  
設置附屬工場(為期三年)  
(申請編號 A/YL-KTS/610)

2. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一四年四月九日收到一份上訴通知書，涉及反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一四年一月二十四日經覆核後駁回上述申請的決定。城規會駁回該宗申請的理由如下：

(a) 發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關的規劃意向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。發展項目亦不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕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) 發展項目擬臨時露天存放建築材料和設置附屬工場，與鄰近的土地用途不相協調。附近土地饒富鄉郊特色，混雜了農地和休耕農地、民居／住用構築物或住宅發展；
- (c) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為沒有特殊情況支持從寬考慮申請。申請地點先前並無獲批給規劃許可，而且有關政府部門提出負面意見，公眾人士亦反對申請；
- (d) 申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境、交通、景觀及排水造成負面影響；以及
- (e) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，將會為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

3. 委員備悉上訴的聆訊日期待定，並同意秘書應如常代表城規會處理上訴事宜。

(ii) 新近就反對城規會的決定而提出的司法覆核個案

4. 秘書報告，最近有四宗司法覆核，反對城規會就下述事宜作出的決定：

- (a) 位於流浮山豐樂園的一宗規劃申請(高院憲法及行政訴訟 2014 年第 19 及第 20 號)；
- (b) 《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/1》(高院憲法及行政訴訟 2014 年第 30 號)；以及
- (c) 位於元朗南生圍的一宗規劃申請(高院憲法及行政訴訟 2014 年第 40 號)。

高院憲法及行政訴訟 2014 年第 19 及第 20 號

5. 這兩宗司法覆核申請所涉的規劃申請，由長江實業(集團)有限公司(下稱「長實公司」)、新鴻基有限公司(下稱「新鴻基公司」)及遠東發展有限公司(下稱「遠東公司」)所組成的一家附屬公司提交，而雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及香港弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為申請人的顧問。下列委員就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與長實公司、新鴻基公司、雅博奧頓公司、英環公司及弘達公司有業務往來

黎慧雯女士 — 目前與新鴻基公司及雅博奧頓公司有業務往來

[林光祺先生此時到席。]

6. 委員備悉符先生尚未到席，而黎慧雯女士則因事未能出席會議。

7. 秘書報告，兩名市民分別於二零一四年二月二十日及二月二十一日提出司法覆核(麥志杰及高院憲法及行政訴訟 2014 年第 19 號—高院憲法及行政訴訟 2014 年第 20 號—譚凱邦)，反對城規會於二零一三年十一月二十二日批准一宗規劃申請的決定。該宗申請擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的流浮山豐樂園進行綜合住宅發展並闢設濕地自然保育區、填塘及挖堤壘(申請編號 A/YL-LFS/224)。申請人向法院尋求濟助，要求推翻城規會的決定。

8. 兩名申請人分別於二零一四年二月二十一日及二十五日申請法律援助。二零一四年四月二十三日，法律援助署署長拒絕高院憲法及行政訴訟 2014 年第 19 號的申請人所提出的申請。

高院憲法及行政訴訟 2014 年第 30 號

9. 下列委員就此議項申報利益：

劉智鵬博士 — 為新界鄉議局的增選執行委員，而新界鄉議局曾就大澳邊緣分區計劃大綱草圖提交申述書(編號 R44)

邱榮光博士 — 同上

[劉興達先生此時到席。]

10. 委員備悉此議項只是報告有人提出這宗司法覆核申請，故同意劉博士和邱博士可以留在席上。

11. 秘書報告，三名市民(蘇家偉、蘇嘉靈和蘇嘉諾)於二零一四年三月十二日提出司法覆核，反對城規會於二零一三年十二月十三日所作有關不修訂《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/1》的「自然保育區」地帶和「綠化地帶」的決定。這三名市民是曾就大澳邊緣分區計劃大綱草圖提交意見書的提意見人。

12. 申請人向法院尋求濟助，要求把梁屋村北面的私人土地剔出「自然保育區」地帶和「綠化地帶」的範圍，以及推翻城規會把橫坑村南面的舊批屋地(地段第 67 及 68 號 A 分段)劃作「綠化地帶」的決定。

13. 申請人於二零一四年三月二十一日申請法律援助，但法律援助署署長仍未批准有關申請。

[葉德江先生此時到席。]

高院憲法及行政訴訟 2014 年第 40 號

14. 這宗司法覆核申請由南生圍建業有限公司(下稱「南生圍公司」)及 Kleener Investment Ltd 提交。由於這兩間公司均是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地公司」)旗下的附屬公司，下列委員就此議項申報利益：

林光祺先生	]	現與恒地公司有業務往來
劉興達先生	]	
黎慧雯女士	]	
符展成先生	]	
梁宏正先生	—	一間非政府機構的董事，該機構最近曾接受恒地公司主席一名家屬的私人捐獻
陸觀豪先生	—	香港中文大學(下稱「中大」)的校董會成員，而中大曾接受恒地公司主席一名家屬的捐獻
何培斌教授	—	中大職員，而中大曾接受恒地公司主席一名家屬的捐獻
霍偉棟博士	—	香港大學(下稱「港大」)職員，而港大曾接受恒地公司主席一名家屬的捐獻

15. 委員備悉符先生、梁先生及霍博士尚未到席，而黎女士及何教授則因事未能出席會議。由於此議項只是報告有關的司法覆核申請，委員同意林先生、劉先生及陸先生可留在席上。

16. 秘書報告，南生圍公司及 **Kleener Investment Ltd** (下稱「申請人」)於二零一四年四月十四日提出司法覆核申請，反對城規會於二零一零年十二月十七日就一項規劃許可中申請人履行規劃許可附帶條件所作出的決定。該項許可涉及在元朗南生圍進行擬議高爾夫球場及住宅發展計劃的申請(編號 **A/DPA/YL-NSW/12**)。

17. 申請人亦是先前一宗司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2013 年第 26 號)中有利害關係的一方。該宗申請由城規會提出，反對城市規劃上訴委員會就同一宗規劃申請所作的決定。有關申請於二零一四年一月十六日獲原訟法庭判處得直。秘書於二零一四年一月二十四日向委員簡述原訟法庭的裁決。申請人(為該宗司法覆核中有利害關係的一方)已向上訴法庭提出上訴(民事上訴案件 2014 年第 25 號)。聆訊日期待定。



18. 由於申請人是逾期 36 個月後才提出司法覆核申請，申請人向法院尋求以下濟助：

- (a) 延長申請司法覆核許可的時限；
- (b) 申請司法覆核許可；倘申請被拒，則申請進行口頭聆訊；
- (c) 申請移審令，把案件轉介高等法院，並推翻城規會二零一零年十二月十七日的決定；以及
- (d) 申請暫停進行法律程序，或押後這宗司法覆核許可申請，直至申請人的上訴申請(民事上訴案件 2014 年第 25 號)有結果為止。

19. 申請人表示，提出有關司法覆核申請，只是以防上訴(民事上訴案件 2014 年第 25 號)失敗。

20. 法庭尚未就上述所有司法覆核申請批給許可。城規會秘書會如常代表城規會處理所有關於司法覆核的事宜。

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PS/377

擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗屏山第 124 約地段第 843 號 A 分段、第 843 號 B 分段及第 843 號餘段和第 127 約地段第 233 號餘段、第 235 號及第 236 號  
關設混凝土配料廠及略為放寬建築物高度限制  
(城市規劃委員會文件第 9586 號)

---

[聆聽會以廣東話進行。]

簡介和提問部分

21. 下列規劃署、運輸署、環境保護署(下稱「環保署」)的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

劉榮想先生	—	規劃署屯門及元朗西規劃專員
王謙佑先生	—	運輸署高級工程師
林華璟先生	—	環保署高級環境保護主任
林添杰先生	]	
梁業鴻先生	]	
梁偉光先生	]	申請人的代表
林志紬先生	]	
陳建文先生	]	

22. 主席歡迎上述人士出席會議，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的背景。

23. 劉榮想先生借助投影片，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

有關申請

- (a) 申請人新航工程公司於二零一二年三月十五日申請規劃許可，擬在申請地點闢設混凝土配料廠，並申請把建築物高度限制由 13 米略為放寬至 17 米(即增加 4 米或增加 30.77%)。在提出第 16 條申請時，申請地點根據當時生效的《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/13》劃為「工業(丁類)」地帶，而在現時生效的《屏山分區計劃大綱核准圖編號 A/YL-PS/14》，該用途地帶仍然適用；

[陳建強醫生此時到席。]

- (b) 二零一二年八月二十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關申請。有關理由是：

- (i) 擬議的混凝土配料廠用途會產生塵埃及噪音，而且有民居十分接近申請地點。申請人未能證明擬議發展不會對這些易受影響用途造成環境方面的負面影響；以及
  - (ii) 申請人沒有進行交通影響評估，以證明附近的道路網絡足以負荷擬議發展所產生的交通量。
- (c) 二零一二年九月二十四日，申請人就小組委員會拒絕有關規劃申請的決定，提出覆核申請；

#### 提交進一步資料

- (d) 申請人曾三次要求延期處理這宗覆核申請，以便準備進一步資料，回應政府部門的意見，而城規會亦同意該等要求；
- (e) 申請人在二零一三年十月九日及二零一四年二月十日提交經修訂的環境評估及交通影響評估報告，以支持其覆核申請。該兩份報告的結論撮述如下：

#### 環境評估報告

- (i) 倘有適當的廠房布局設計，以及實施空氣污染管制措施及噪音緩解措施，預計擬議發展的運作對附近易受影響用途所帶來的空氣質素影響及工業噪音影響，仍會符合有關的空氣質素目標及噪音準則；
- (ii) 由於不會有廢水排入公共污水渠，因此擬議發展不會導致不能接受的水質影響；
- (iii) 擬議發展會符合所有就環保方面訂定的有關準則及規劃標準；

#### 交通影響評估報告

- (iv) 擬議發展不會對該區帶來負面的交通影響；

- (v) 所有進出擬議發展的車輛均會途經洪志路及洪天路。有關的路口評估結果顯示，受影響路口的運作會達滿意水平；
- (vi) 擬議發展的內部行車情況不會對公共道路造成負面的交通影響。申請地點以南的優先通行路口可應付日後增加的交通量；
- (vii) 擬議發展主要服務區內的建設活動。由於行車距離減少、車輛廢氣減少、耗損減少，以及使用現有主要車路的長途交通減少，該區的整體環境會有所改善；以及
- (viii) 申請人會確保在擬議發展運作期間，相關的工程車輛不會在洪志路或洪天路排隊等候。

#### 申請地點及其周邊環境

- (f) 申請地點佔地約 2 376 平方米，可從洪志路及洪天路經區內小徑前往。申請地點現時建有一間貨倉；
- (g) 申請地點四周為工場、空置土地及貯物場，而申請地點以北現時有一戶民居；

#### 先前及同類申請

- (h) 申請地點沒有涉及任何先前申請；

[梁宏正先生此時到席。]

- (i) 在同一「工業(丁類)」地帶內，曾有兩宗涉及闢設混凝土配料廠及略為放寬建築物高度限制的同類申請。申請編號 A/YL-PS/36 申請把混凝土配料廠的建築物高度限制由 13 米略為放寬至 16 米(增加 3 米或增加 23.08%)，於一九九八年九月二十五日在有附帶條件下獲得批准；而申請編號 A/YL-PS/143 申請把混凝土配料廠的建築物高度限制由 13 米略為放寬至 16 米(增加 3 米或增加

23.08%)，於二零零三年八月二十二日經覆核後，在有附帶條件下獲得批准；

### 政府部門的意見

- (j) 地政總署元朗地政專員表示，申請人須就擬議發展申請短期豁免書，以獲准搭建擬議構築物；
- (k) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，如果對該混凝土配料廠投入服務有真正運作上的需要，從城市設計和視覺角度而言，他對 17 米的擬議高度並無強烈意見；
- (l) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，擬議混凝土配料廠用途會產生塵埃和噪音，而在申請地點 100 米內有易受影響用途(即民居)。根據《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》(下稱「《作業指引》」)的資料，擬議發展會對易受影響用途造成環境滋擾，因此，他維持不支持有關申請的意見。此外，他對於環境評估並無強烈意見。上述兩宗獲批准的同類申請(只涉及一個個案)分別於一九九八年及二零零三年獲小組委員會或城規會批准，而過去十年公眾對環保的要求已顯著提高。因此，把有關申請與該兩宗申請比較並不合理；
- (m) 運輸署署長表示，擬在申請地點進行的發展，其行程產生量及引入量均會處於高水平，導致洪志路和洪天路路口的備用容量偏低。倘若實際的行程產生量和引入量高於估計數字，附近的道路網絡很可能會超出負荷。此外，經修訂的交通影響評估報告並無提供混凝土車排隊等候的評估。由於申請地點內沒有提供車輛等候的地方，因此有關發展所產生的交通，很有可能會在公共道路排隊等候。由於申請人未能證明有關發展不會對附近的道路網絡造成負面交通影響，因此他不支持有關申請；

### 公眾意見

- (n) 在第 17 條覆核申請階段，當局共接獲 83 份來自區內居民、關注組織、屏山鄉鄉事委員會副主席、毗連地段業主和佔用人及元朗區議員提交的公眾意見書。他們均反對這宗覆核申請，主要因土地用途兼容性、環境污染、交通阻塞／擠塞及安全、排水和「風水」的理由而反對。此外，一些提意見人表示，擬議發展不符合現正進行的「洪水橋新發展區規劃及工程研究」對申請地點／該區未來土地用途的規劃；
- (o) 在第 16 條申請階段，當局共接獲 31 份提出反對的公眾意見書。他們主要因環境污染、交通阻塞／擠塞及安全及「風水」的理由而反對申請；

[符展成先生此時到席。]

#### 規劃署的意見

- (p) 自從小組委員會於二零一二年八月二十四日舉行會議以來，規劃情況並無重大改變，因此規劃署不支持這宗覆核申請，理由如下：
- (i) 擬議發展用途會產生塵埃及噪音，而且有民居十分接近申請地點。申請人未能證明擬議發展不會對該等易受影響用途造成環境方面的負面影響；以及
- (ii) 申請人未能證明附近的道路網絡足以負荷擬議發展所產生的交通量。

24. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。梁業鴻先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 城規會轄下小組委員會拒絕有關申請的主要理由是，申請人未能證明擬議發展不會對附近民居造成環境方面的負面影響，以及擬議發展會帶來交通影響；

對環境關注事宜的回應

- (b) 申請地點旁邊是一條地區幹道和兩個小圓丘，可作為附近土地用途的緩衝區。此外，申請地點亦遠離該區的鄉村；
- (c) 環保署的主要關注是，在申請地點 100 米範圍內有一間民居(下稱「小屋」)。有關情況並不符合《作業指引》及《香港規劃標準與準則》的規定；

[馬詠璋女士此時離席。]

- (d) 申請地點和小屋位於分區計劃大綱圖上劃為「工業(丁類)」地帶的範圍內，附近有一些工業活動。小屋的北面是一間貨倉，西面是用作露天存放建築材料的地方；

[霍偉棟博士此時到席。]

- (e) 小屋並沒有任何車路接駁，亦沒有郵箱。過去兩年並沒有人在此處居住。根據申請人查閱的現有記錄(包括土地註冊處的記錄)，政府並沒有批准在該地點建造有關建築物；
- (f) 留意到小屋的外牆漆有寮屋登記編號 SP/1560 A/X，而寮屋登記編號並不適用於住用構築物。由於小屋看似新建的構築物，因此很可能是在政府於八十年代進行寮屋登記後才建造。雖然寮屋不可以合法重建，但如果有關的寮屋並非作住宅用途，則地政總署傾向容忍寮屋的重建。基於有關的寮屋登記編號，以及最近實地視察時看到有建築材料存放在小屋內，故認為小屋是作工業相關的用途，與該區的一般土地用途一致；
- (g) 雖然兩宗同類申請(編號 A/YL-PS/36 及 A/YL-PS/143)是在超過十年前獲得批准，但有關的「工業(丁類)」土地用途地帶及規劃情況均沒有

改變，因此該兩個個案在同一「工業(丁類)」地帶內仍然是相關的先例；

- (h) 雖然這宗申請的筒倉容量(即 540 公噸)較獲批准的個案(即 300 公噸)為大，但混凝土配料廠的筒倉容量只顯示混凝土的貯存量，未必反映實際產量；
- (i) 現展示一幅在兩宗同類申請的申請地點建成的混凝土配料廠的照片，以顯示根據這宗申請興建的 17 米高混凝土配料廠的外貌將會是如何，以及緩解措施如何運作；

#### 對交通關注事宜的回應

- (j) 運輸署署長在二零一三年四月及其後與申請人的交通顧問就已提交的交通影響評估的一些書信往來中，均原則上不表反對；
- (k) 申請地點現時作貨倉／物流用途。該處交通繁忙，上落客貨活動亦頻密。擬議混凝土配料廠所帶來進出該處的交通量僅為每小時約 22 至 32 架次，與該「工業(丁類)」地帶內的其他工業用途相若；
- (l) 當局把包括申請地點在內的該區劃為「工業(丁類)」地帶時，應已考慮到該區的交通暢達程度(包括鄰近現有主幹道)。地區人士過去從未就交通事宜提出反對意見；
- (m) 擬議發展的行程產生量與混凝土配料廠的擬議面積及規模相關。如果配料廠每日只生產 800 至 1 000 立方米的混凝土，估計產生的混凝土車行程僅為每小時 32 架次(16 架次駛入及 16 架次駛出)。在正常運作下，所產生的交通量將會是 12 架次；

[楊偉誠先生此時到席。]

- (n) 運輸署署長於二零一四年一月要求提交車輛輪候評估。對於有關評估的要求，在第 16 條階段及在二



零一三年二月提交交通影響評估時均沒有提出，而是在第三次要求延期處理第 17 條覆核申請時才提出。如果有關評估對於考慮這宗申請是不可或缺的，應該在較早時候已經提出；

- (o) 雖然申請人認為車輛輪候評估並非必須，但如這宗申請獲得批准，申請人願意接受進行車輛輪候評估這項附加條件；
- (p) 由於申請地點只有約 577 平方米或 25% 會建有構築物，因此申請地點在同一時間有足夠地方供停泊約七至八輛混凝土車。申請地點現時用作貨倉，貨櫃車現時進出該處並沒有造成任何問題，預計將來混凝土車進出該處亦不會出現問題；

#### 對公眾意見的回應

- (q) 當局在第 16 條階段接獲 31 份公眾意見書，當中並無由申請地點 100 米範圍內的發展所提交。除了五份公眾意見書是由相關的鄉事委員會及村民提交外，其餘 26 份均由個別人士提交。由於該等提意見人並沒有述明其身分，因此無法評估擬議發展對他們的影響；
- (r) 在覆核申請階段接獲的 83 份公眾意見書中，有 18 份反對意見被選取作分析。在這 18 份意見中，有五份在第 16 條階段已提出反對，當中只有一份來自區內村民，而且並無任何環保關注組織提出意見。其餘 13 名個別人士只反映一般社會人士反對混凝土配料廠用途的意見。由於不知悉他們的身分，因此亦無法評估擬議混凝土配料廠對他們的影響；

[甯漢豪女士此時到席。]

- (s) 雖然有一名元朗區議員提出反對意見，並對混凝土配料廠引致的塵埃問題表示關注，但由於該區並無

混凝土配料廠投入生產，因此其反對意見可能是出於誤解；

### 申請人的結論

- (t) 擬議發展符合「工業(丁類)」地帶的規劃意向。申請人已提交詳細的環境評估及交通影響評估報告，以支持申請。預期擬議發展的運作不會產生塵埃或對周邊地區帶來噪音滋擾；
- (u) 申請地點適宜用作混凝土配料廠用途，以應付本港對混凝土不斷增加的需求，包括進行小型屋宇發展及鄉郊地區的基建工程。過去十年，混凝土的價格已由每立方米約 300 港元上升至約 700 港元；以及
- (v) 除了環保署、運輸署及規劃署外，有關的政府部門均不表反對。關於上述三個部門的意見，我們已在相關的評估作出回應，而擬議紓減措施亦可透過訂定相關附帶條件予以修訂。

25. 由於規劃署及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

### 環境關注事宜

26. 主席及一名委員詢問有關漆有寮屋登記編號的小屋的實際用途及其與申請地點的距離。劉榮想先生在回應時表示，根據在第 16 條申請階段和第 17 條覆核申請階段進行實地視察時所拍攝的照片顯示，該構築物種有植物及裝有冷氣機，並有衣服掛於門廊位置，顯示該構築物是作住宅用途。小屋位於申請地點北鄰。梁業鴻先生表示，申請人在過去兩年實地視察期間，從無見到有人在小屋內。此外，小屋是一間寮屋，他質疑小屋是否可合法地作住宅用途。劉榮想先生回應說，不能因為小屋是寮屋而否定小屋可作住宅用途。

[劉智鵬博士此時暫離會議。]

27. 主席質詢，擬議的 540 公噸筒倉容量與先前同類申請(編號 A/YL-PS/36)所獲准的 300 公噸筒倉容量，所造成的環境影響會否有分別。環保署高級環境保護主任林華璟先生在回應時表示，須評估擬議混凝土配料廠與已獲批准的配料廠帶來的累積環境影響，然後才可確定有關影響是否可以接受，但申請人並無提供有關數據。環保署不支持申請，主要因為有關民居與擬議發展之間的緩衝距離不足，不符合《作業指引》及《香港規劃標準與準則》的規定。他續說，基於申訴專員先前的意見，即使有關發展沒有違反《香港規劃標準與準則》及環保法例的規定，如情況合理，亦應處理環境關注事宜。擬議發展的環境關注事宜並非單由其運作產生，亦因其帶來的交通量所致。重型車輛產生的噪音及空氣問題，並不受相關環保法例管制。因此，如這宗申請獲得批准，政府日後將難以處理有關交通噪音及塵埃的投訴。

28. 在備悉已獲批准的混凝土配料廠仍未投入運作後，一名委員詢問未來如區內所有擬議混凝土配料廠均投入生產，其累積環境影響為何。梁業鴻先生表示，當申請人為擬議混凝土配料廠申請指明工序牌照時，便須進行累積影響評估。他續說，一些多年前獲批准的現有混凝土配料廠，在其 100 米範圍內亦有住宅發展。環保署批出牌照前，會仔細考慮每個個案所進行的環境影響評估，包括建議的紓減措施。

29. 主席詢問，香港現有的混凝土配料廠在運作若干年後是否須要續牌，而續牌時，是否須符合在有關地點 100 米範圍內沒有易受影響用途這項規定。林華璟先生在回應時表示，《作業指引》及 100 米緩衝區只供規劃之用，而現有混凝土配料廠的續牌，則須符合另一套評估準則。

30. 在備悉申請地點對面、洪天路的另一邊正在興建公共房屋後，一名委員詢問如何可紓減擬議發展對該公共屋邨的影響。梁業鴻先生在回應時展示一幅在申請地點拍攝的照片，照片顯示沿洪天路種植的樹可紓減擬議發展可能造成的視覺影響。該公共房屋發展受洪天路的影響多於申請地點所引致的噪音及塵埃影響。

交通關注事宜

31. 一名委員詢問，擬議發展的每小時 12 輛混凝土車架次是否已包括運載原材料到申請地點的車輛。陳建文先生表示，運載原材料到申請地點的車輛並不包括在內。根據已提交的交通影響評估，估計產生及引入的車輛總數為每小時 80 輛客車架次。

32. 考慮到申請地點現時用作貨倉，一名委員詢問，有否估計擬議發展對交通造成的淨影響，又或擬議發展產生的交通量是否高於貨倉產生的交通量。陳建文先生表示並無有關的估計數字。他表示曾進行交通調查，點算現有交通流量，然後根據擬議發展所產生的交通量加上對現有交通量的預測數字，估計擬議發展對洪天路和洪志路路口造成的影響；而此乃較保守的做法。交通影響評估的結論是，現有的路口可合理地應付預期交通量。洪志路及洪天路路口在上午及下午繁忙時間的備用容量分別會由 25% 下降至 15% 及由 39% 下降至 23%。

[劉智鵬博士此時返回席上。]

33. 一名委員質詢有關申請人提交的交通影響評估。運輸署高級工程師王謙佑先生在回應時表示，擬議發展的行程產生量及引入量與該廠的生產量是直接相關的。在估算交通流量時，應採用每小時 200 立方米混凝土的最高生產量。不過，申請人提交的交通影響評估卻採用每小時 55 立方米的最低生產量，令人懷疑是否能反映最壞的情況，因此不支持申請。此外，連接申請地點與洪志路的區內通道是一條單線雙程路，由於任何車龍均會影響洪志路和洪天路路口，因此須進行車輛輪候評估，以評估對區內道路的影響。

34. 陳建文先生在回應主席的提問時表示，在交通影響評估及車輛輪候安排所採用的每小時 55 立方米生產量，是由申請人提供。由於申請地點在同一時間可容納七至八部車輛停泊，因此不會有排隊等候的問題。申請人亦同意，不會讓車龍在洪志路和洪天路排隊等候，以減低影響。至於詳細的管制措施，將會由營運經理於稍後制定。陳建文先生借助一幅圖則，展示七部混凝土車如何在申請地點內轉動及停泊。

35. 一名委員詢問，在繁忙時間是否每小時有 30 輛混凝土車進出申請地點，即每兩分鐘一輛；路口備用容量有否計算區

內另一間已獲批准的混凝土配料廠所產生的交通量；以及是否有每輛混凝土車上落貨(包括掉頭)所需時間的資料。陳建文先生確認，在上午及下午繁忙時間會有 30 輛混凝土車進出申請地點，而在計算時是假設有 80 輛客車架次。由於另一間混凝土配料廠並無運作，因此在評估路口的備用容量時，並沒有把該廠包括在內。

[劉文君女士此時離席。]

36. 在備悉申請人沒有提供混凝土車在申請地點內完成上落貨所需時間的資料後，另一名委員詢問是否有任何機制可確保混凝土車會在不同時段有秩序地到達申請地點。梁業鴻先生表示，並無有關詳細安排的資料，但如有需要的話，申請地點有另一個進出口，可令行車情況更有效率。

37. 對於交通影響評估沒有把尚未運作的混凝土配料廠包括在內，一名委員詢問運輸署有關做法是否理想。王謙佑先生回應說，交通影響評估沒有把區內其他可能運作的混凝土配料廠包括在內，做法並不理想。至於有關的區內通道能否應付交通流量，仍須待進行車輛輪候評估後才可確定。由於申請地點的地形狹長，要確保申請地點的車流暢順並不容易，因此仍須解決擬議發展對緊貼申請地點範圍外的交通影響。

38. 在備悉連接申請地點的通道附近有一個連接新界西北部及新界東北部的單車徑項目後，一名委員詢問運輸署的代表該項目的清拆範圍會否構成問題。王謙佑先生表示，有關的單車徑是沿着洪天路而建，不會影響連接申請地點的通道。

#### 混凝土價格

39. 在備悉申請人表示混凝土的價格在過去十年由每立方米約 300 港元上升至約 700 港元後，一名委員詢問申請人是否有任何分項數字，顯示分別由原材料成本上升及運作成本上升所引致的升幅。梁業鴻先生回應說，有關資料來自政府統計處，並無有關價格的分項數字。

40. 由於委員再沒有提出問題，主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會會在各代表離席後商議

這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人及政府部門的代表出席聆聽會。他們於此時離席。

### 商議部分

41. 主席表示，在考慮這宗申請時，應着重擬議發展的環境及交通事宜。在環境方面，委員應留意混凝土配料廠的牌照申請與規劃申請的考慮因素有所不同。從土地用途規劃的角度而言，委員應考慮在申請地點的擬議用途與附近的土地用途是否協調。《香港規劃標準與準則》訂明混凝土配料廠必須提供最少 100 米的緩衝距離，而在緩衝範圍內不應有易受影響用途。根據規劃署提供的資料，申請地點北鄰的小屋曾用作住宅用途。即使現時沒有人在小屋居住，日後小屋仍可用作住宅用途。

42. 關於交通方面，主席指出運輸署已確認車輛輪候是受關注事宜。申請地點地形十分狹窄，不利混凝土車轉動。委員應考慮申請人提交的進一步資料，能否充分解決有關的政府部門及小組委員會提出的關注事宜。

43. 一名委員指出，申請人未有提供每部混凝土車在申請地點內完成上落貨所需的時間以及運載原材料到申請地點的車輛數目，這些資料對於確定擬議車輛輪候安排是否有效，十分重要。

44. 考慮到申請地點附近有民居，以及申請人未能解決所提出的交通關注事宜，委員同意申請地點不適宜作擬議發展，亦無理由偏離小組委員會的決定。

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

- 「(a) 擬議發展用途會產生塵埃及噪音，而且有民居十分接近申請地點。申請人未能證明擬議發展不會對該等易受影響用途造成環境方面的負面影響；以及

- (b) 申請人未能證明附近的道路網絡足以負荷擬議發展所產生的交通量。」

[李律仁先生此時離席。]

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 4

[公開會議]

初步考慮《高流灣分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/B》  
(城市規劃委員會文件第 9613 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

46. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

吳育民先生 — 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

47. 主席歡迎各人出席會議，並請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這份分區計劃大綱草圖。

48. 蘇震國先生借助投影片，簡介《高流灣分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/B》(下稱「分區計劃大綱草圖」)，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

### 背景

- (a) 二零一一年八月二十六日，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《高流灣發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KLW/1》，以供公眾查閱；

- (b) 二零一二年六月二十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准高流灣發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-KLW/2；
- (c) 依據條例第 20(5)條，高流灣發展審批地區圖的有效期為三年，至二零一四年八月二十六日為止。當局因此須擬備分區計劃大綱圖取代這份發展審批地區圖，以便在這份發展審批地區圖的有效期屆滿後，維持對這地區的法定規劃管制；

#### 高流灣的位置

- (d) 高流灣的總面積約為 35.91 公頃，東面和南面接西貢東郊野公園，西抵大灘海，北達塔門口；

#### 規劃區

- (e) 規劃區(下稱「該區」)富鄉郊特色，主要有村屋和休耕農地，四周是灌木林和林地。蛋家灣有一條天然河流，自南向北流入大灘海。根據記錄，林地內有受保護的植物香港大沙葉；
- (f) 該區沒有車路接達，只可在黃石公眾碼頭及馬料水乘船及由赤徑經遠足徑前往。該區位於陡峭的天然山坡下，毗鄰西貢東郊野公園，是該郊野公園內天然林地的自然系統不可或缺的一部分。區內有多種天然生境，包括成熟樹林、山坡灌木林、休耕農地及河道；

#### 現時的土地用途

- (g) 該區有兩條認可鄉村，分別是位於北部的高流灣及位於南部的蛋家灣(即謝屋、劉屋、林屋及巫屋)；
- (h) 高流灣的東南面和蛋家灣的西南面的山坡上有墳墓；



- (i) 根據二零一一年人口普查的資料，該區約有 150 人。該區約 68% 為政府土地，約 32% 為私人土地；
- (j) 靈愛蛋家灣中心(基督教香港信義會所辦的戒毒康復中心)位於該區西南部的小丘上；

發展限制－具天然和景觀價值的地區

- (k) 該區毗鄰西貢東郊野公園，有多種天然生境，包括成熟樹林、山坡灌木林、休耕農地和河道，沿海地區亦有河口紅樹林；
- (l) 該區有「黃茅角半島」及「蛋家灣岬角」兩類景觀特色區；
- (m) 天然景觀包括天然石岸、海灣、河口、山坡、林地、灌木林及草地；

考慮發展審批地區圖後的續議事項

- (n) 在發展審批地區草圖的展示期內，城規會收到三份申述書。申述人提出的主要建議如下：
  - (i) 當地村民建議把「鄉村式發展」地帶擴展至附近地方；以及
  - (ii) 一個關注組織建議暫停處理根據新界豁免管制屋宇政策提出的批地申請，以免加重發展壓力；
- (o) 發展審批地區草圖於二零一一年八月二十六日刊憲後，城規會沒有收到涉及該區的規劃申請；

訂定土地用途時所考慮的規劃因素

天然環境

- (p) 該區有林地、灌木林和草地，亦有一些地方是天然海岸。區內所錄得的動植物大部分是香港到處可見的普通品種，不過，林地內曾錄得受保護的植物香港大沙葉；

#### 用作鄉村發展的土地

- (q) 劃設「鄉村式發展」地帶，是要反映現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用；
- (r) 「鄉村式發展」地帶的界線是考慮了「鄉村範圍」、未處理的小型屋宇申請數目、所預測的小型屋宇需求量、區內地形及用地限制而劃的；
- (s) 擬議的「鄉村式發展」地帶的總面積約為 2.96 公頃，當中約 1.44 公頃可用作發展小型屋宇(或相等於約 57 幅小型屋宇用地)；
- (t) 雖然「鄉村式發展」地帶內所提供的土地仍不足以應付日後的需求，但由於該區在發展上有限制，村內現時人口較少，加上區內的基礎設施不足，所以規劃署採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展。這份分區計劃大綱圖有條文訂明可提出規劃申請，要求在「綠化地帶」發展小型屋宇，城規會將會按個別情況作出考慮；

#### 規劃意向

- (u) 該區的規劃意向是保護該區的高保育和景觀價值，使其能與附近西貢東郊野公園的整體自然美境互相輝映，同時要把鄉村發展集中起來，以免對該區的天然環境造成不應有的干擾及令區內有限的基礎設施不勝負荷；

#### 土地用途地帶

- (v) 「鄉村式發展」地帶(約 2.96 公頃)涵蓋該區的兩條認可鄉村，即高流灣和蛋家灣；
- (w) 「政府、機構或社區」地帶(約 0.23 公頃)涵蓋靈愛蛋家灣中心(位於該區西南部的小丘上，是基督教香港信義會所辦的戒毒康復中心)、中華電力有限公司設於高流灣的後備發電機機房，以及三間廁所；
- (x) 「其他指定用途」註明「碼頭」地帶(約 0.05 公頃)涵蓋現有的高流灣公眾碼頭；
- (y) 劃為「綠化地帶」的地方(約 28.85 公頃)包括毗連「鄉村式發展」地帶的有植被的山坡、天然河流和林地。「綠化地帶」內主要是一些相對已受干擾的未成熟林地，以及由荒廢農地演變而成並長了灌木的草地，可以作為有發展的地方與自然保育區或郊野公園之間的緩衝區；
- (z) 「海岸保護區」地帶(約 3.82 公頃)涵蓋大灘海及塔門口一帶的海岸區，大部分地方都是圍繞着該區四周的海濱植物及石岸。此地帶亦涵蓋蛋家灣一個長有一些紅樹的多沙河口；以及

#### 公眾諮詢

- (aa) 倘城規會同意，規劃署會把這份分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/B 提交大埔區議會及西貢北約鄉事委員會以作諮詢，稍後會把兩會的意見提交城規會考慮。

49. 規劃署的代表陳述完畢，主席請委員提出問題和意見。

50. 一名委員提到文件第 8.7 段載述當局曾於二零一四年三月二十七日與當地村民一同實地視察，遂詢問村民有否任何新的意見。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生回應說，當日與西貢北約鄉事委員會委員、主席及高流灣和蛋家灣的村民一同實地視察，只是向他們講解哪些地方適合作發展。

51. 另一名委員詢問是否因為高流灣和蛋家灣是漁村，所以諮詢期間沒有人要求當局提供農地。蘇震國先生回答說，當地村民主要要求當局提供土地作鄉村發展用途，沒有人就農地提出關注。此外，在「綠化地帶」內，「農業用途」是經常准許的用途。

52. 經商議後，委員同意：

- (a) 分別載於文件附錄 I 和附錄 II 的《高流灣分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/B》及其《註釋》適宜提交大埔區議會及西貢北約鄉事委員會以作諮詢；
- (b) 載於文件附錄 III 的《說明書》適宜用作說明城規會就《高流灣分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KLW/B》各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並應以城規會的名義發出；以及
- (c) 載於文件附錄 III 的《說明書》適宜連同這份分區計劃大綱草圖提交大埔區議會及西貢北約鄉事委員會以作諮詢。

53. 主席多謝規劃署的代表出席會議。蘇震國先生及吳育民先生此時離席。

## 議程項目 5

[公開會議]

進一步考慮覆核規劃申請編號 A/NE-TK/432

擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督第 28 約地段第 544 號

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 9607 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

54. 下列委員就此議項申報利益：

- 黃遠輝先生 — 與配偶共同擁有鹿茵山莊一個單位及兩個泊車位
- 張孝威先生 — 擁有鄉事會街一個單位
- 邱榮光博士 — 擁有廣福道一個單位和一個鋪位、樟樹灘村一幢屋宇及三塊土地
- 楊偉誠先生 — 其公司擁有大埔安慈路一個單位

55. 委員備悉張先生表示抱歉未能出席會議。由於黃先生、邱博士和楊先生的公司在大埔的物業遠離申請地點，委員同意他們並不涉及密切利益，故可留在席上。

56. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

- 蘇震國先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

57. 由於申請人決定不出席進一步的聆訊，主席表示城規會會在申請人缺席的情況下繼續進行覆核聆訊。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

58. 蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

### 背景

- (a) 二零一三年十月四日，城規會考慮這宗覆核申請。由於當時尚有與排污建議有關的問題未解決，城規會同意延期就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間向城規會提供多些有關未解決問題的資料，使資料更全面，方便城規會考慮有關個案。關於這方面，城規會要求申請人與地政總署進一步聯絡，徵求該署原則上同意讓其在政府土地鋪設污水管，同時要請申請地點南面的屋宇的擁有人給其同意書，表明讓其把污水管接駁至私人沙井，再接入公共污水渠，以排走污水；

### 申請地點及周邊地區

- (b) 申請地點在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「綠化地帶」。該處是一個斜坡，有一些果樹，大部分地方(約 97%)在龍尾、黃竹村和大美督的「鄉村範圍」內，由南面汀角路經一條行人徑及區內小徑可達；
- (c) 申請地點南面是大美督和黃竹村的中心區，東南面是先前獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准發展的項目美督南岸，北面則有一些墳墓、本土樹和植被；

### 「綠化地帶」的規劃意向

- (d) 有關「綠化地帶」的規劃意向，是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

### 申請人提交的進一步資料

- (e) 二零一四年三月十三日，城規會收到申請人證明有關的排污建議可行的進一步資料，包括(i)地政總署原則上同意申請人在政府土地鋪設污水管的文件；以及(ii)申請地點南面的屋宇的擁有人的同意書，表明讓申請人把污水管接駁至私人沙井，再接入公共污水渠，以排走污水；

### 政府部門的意見

- (f) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，為保護龍尾地區的水質，申請人須確保擬議小型屋宇的建造工程在該區已計劃鋪設的污水收集系統建成後才展開，並須自費把擬建小型屋宇的污水管接駁至公共污水渠；
- (g) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，從景觀規劃的角度而言，她維持先前的意見，反對這宗

申請。所涉的山坡地區是八仙嶺郊野公園北面未受干擾的山邊密林與申請地點東面和南面的鄉村中心區這兩個景貌不同的地區之間的重要緩衝區。倘批准這宗申請，會助長在「綠化地帶」進行同類的發展，導致鄉村發展項目進一步擴展至郊野公園的密林邊陲，損及該區的景觀質素；

- (h) 其他相關的政府部門都維持先前的意見，對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

#### 規劃考慮因素及評估

- (i) 申請人應城規會的要求，已徵得(i)地政總署原則上同意，讓其在政府土地鋪設污水管；以及(ii)申請地點南面的屋宇的擁有人同意，讓其把污水管接駁至私人沙井，再接入公共污水渠，以排走污水；
- (j) 環保署署長及水務總工程師／發展(2)不反對這宗覆核申請。至於其他相關的政府部門，規劃署也徵詢過他們對申請人提出的進一步資料的意見。他們都表示沒有進一步意見，維持先前對這宗申請的觀點；

#### 規劃署的意見

- (k) 規劃署不支持這宗覆核申請，理由如下：
  - (i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。
  - (ii) 擬建的小型屋宇不符合關於在「綠化地帶」進行發展的城規會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議的發展會影響周邊環境現有的天然景觀；以及
  - (iii) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，

因為擬議的發展會對附近地區的景觀造成不良影響；

(1) 申請人已就排污建議是否可行提供資料。

59. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問。由於委員沒有提問，主席多謝規劃署的代表出席會議。蘇震國先生於此時離席。

#### 商議部分

60. 主席說，申請人提交了進一步資料，證明有關的排污建議可行，包括地政總署原則上同意申請人在政府土地鋪設污水管的文件，以及申請地點南面的屋宇的擁有人的同意書，表明讓申請人把污水管接駁至私人沙井，再接入公共污水渠，以排走污水。委員應根據至今經提交的所有資料考慮這宗個案。

61. 有幾名委員問到，既然申請人已按城規會於二零一三年十月四日的會議上提出的要求，提交了排污方面的資料，城規會是否必須批准這宗申請。秘書回應時澄清，城規會並沒有明言只要申請人解決了尚未解決的排污建議問題就原則上同意有關申請，只是決定延期就這宗覆核申請作出決定，待有更多資料才作考慮。如今申請人提交了進一步資料，委員應可就這宗申請作全面的考慮。

[梁宏正先生此時離席。]

62. 主席說，雖然申請人已提交排污方面的資料，但擬議的發展影響天然景觀，這方面的問題仍未解決，未能符合城規會規劃指引編號 10 及「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」。

63. 一名委員認為，申請地點所在之處一直已有人們在活動，而且只長有草和灌木，保育價值低。另一名委員說，申請地點在廣大的「綠化地帶」邊陲，附近並沒有茂密的植被。擬建的小型屋宇所造成的視覺影響應不大。



64. 副主席則關注擬議的發展對景觀的影響及批准這類小型屋宇發展對該區交通的累積影響。另一名委員亦認為批准這宗申請會立下不良先例。

65. 主席提到文件中顯示申請地點及周邊地區的圖 FR-3，請委員從景觀規劃的角度考慮擬在申請地點進行的小型屋宇發展是否可以接受，以及一旦批准這宗申請，日後若有涉及侵進「綠化地帶」進行發展的同類申請提交城規會，這宗申請會否成為先例。

66. 由於委員意見不一，會上同意以投票方式決定是否同意這宗覆核申請，結果絕大多數委員投反對票。

67. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 5.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「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。申請地點及毗鄰的山坡是北面長有植物的天然山坡與南面鄉村中心區之間的緩衝區。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 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 的規定，因為擬議的發展會影響附近環境現有的天然景觀；以及
- (c) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對附近地區的景觀造成不良影響。」

## 港島區

## 議程項目 6

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H1/95

擬在香港石塘咀日富里 10 至 12 號經營酒店

(城市規劃委員會文件第 9648 號)

---

[會議以廣東話進行]

68. 秘書報告，申請人在二零一四年四月七日和二零一四年四月十日致函城規會秘書，要求再把覆核規劃申請的聆訊延期兩個月，原因是知悉區內市民、區議員及一些關注小組提交了共 250 多份公眾意見書，就土地用途的協調性及潛在的交通和環境影響表示關注；以及先前在同一地點就酒店發展提交的規劃申請編號 A/H1/93 的上訴個案(城市規劃上訴個案編號 2011 年第 15 號)獲判得直。就此，申請人認為需要用更多時間擬備資料，以回應意見，並在提交意見書以回應公眾意見前，尋求法律意見。

69. 委員知悉，延期覆核規劃申請的理由符合城市規劃委員會規劃指引「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」(規劃指引編號 33)所訂明的延期準則，其中申請人需更多時間尋求法律意見，並擬備意見書以回應公眾意見；有關延期並非無限延期，而且延期不會影響其他人士的權益。

70. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期就這宗覆核規劃申請作出決定，為期兩個月，以待申請人提交進一步資料。城規會也同意，這宗覆核規劃申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。由於這已是第三次延期，應告知申請人，城規會已給與合共六個月時期準備所要提交的補充資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[會議休會五分鐘]

[霍偉棟博士於此時離席]

## 一般事項

### 議程項目 7

[公開會議]

建議對城市規劃委員會規劃指引編號 30 作出的修訂  
(城市規劃委員會文件第 9649 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

71. 下述規劃署的代表於此時獲邀出席會議，向委員簡介此議項及其後兩個議項。這些議項均涉及城市規劃委員會規劃指引及規劃申請的申請須知的建議修訂：

顧建康先生 — 規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會

72. 顧建康先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 此文件旨在就建議對城市規劃委員會規劃指引編號 30「根據《城市規劃條例》公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見」(下稱「城規會規劃指引編號 30」)作出的修訂徵求委員同意；
- (b) 根據城規會規劃指引編號 30 第 4.6 及第 5.1 段，作為一項行政措施，城規會或其小組委員會須分別在接獲就第 12A 條及第 16 條申請提出的公眾意見，以及就該等申請作出決定後，把考慮有關申請的暫定會議日期，以及城規會或其小組委員的決定，以書面通知申請的提意見人；
- (c) 過去數年，就規劃申請提出的意見數目大增。一般來說，就申請接獲數百或數千份意見書並非罕見。為了節省資源及更具環保效益，建議不再以書面通知提意見人，並即時生效。相關資料(包括暫定會議日期，以及關於考慮申請及公布就申請所作決定的其他安排)，會在城規會網頁的適當位置述明；以及

(d) 為反映擬精簡的程序，建議適當地修訂城規會規劃指引編號 30 第 4.6 及第 5.1 段。

73. 由於規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問。

74. 一名委員詢問，公眾可預早一天以電話預約觀看城規會或其小組委員會會議的安排是否足以應付城規會所接獲的大量公眾意見，以及會否令秘書處的工作量過重。顧建康先生回應說，市民可在會議前幾天預約，但最少要在會議一天前。有關預約安排行之有效，秘書處能夠應付。

75. 副主席留意到精簡後的程序可節省大量資源，於是詢問經修訂程序何時生效。秘書在回應時表示，精簡後的程序即時生效，適用於所有新的規劃申請。她亦建議，就現有的規劃申請而言，倘城規會接獲須公布的進一步資料，新安排也同樣適用，因為提意見人可在當局公布進一步資料時知悉新的安排。

76. 經商議後，委員同意擬精簡的程序及城規會規劃指引編號 30 的建議修訂，以及城規會規劃指引編號 30A 的經修訂草擬本適宜公布。委員亦同意，精簡後的程序即時生效，適用於新的規劃申請，並就現有的規劃申請而言，倘接獲須公布的新進一步資料以供公眾提出意見，精簡後的程序也同樣適用。

## **議程項目 8**

[公開會議]

建議對城市規劃委員會規劃指引編號 31 作出的修訂  
(城市規劃委員會文件第 9650 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

77. 顧建康先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 此文件旨在就建議對城市規劃委員會規劃指引編號 31「按照《城市規劃條例》第 12A 條及 16 條的規定取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」(下稱「城規會規劃指引編號 31」)徵求委員同意；

- (b) 根據城規會規劃指引編號 31，申請人可選擇通知「現行土地擁有人」，以取代徵求其同意。通知方法包括以掛號郵遞或本地記錄派遞寄給現行土地擁有人的地址或該宗申請所涉土地／處所的地址；或採取合理步驟，把通知寄往建於申請地點的建築物的業主立案法團、業主委員會、互助委員會或管理處，或有關的鄉事委員會(如適合者)。然而，現時當局對申請通知上的地址類型沒有特定要求；
- (c) 二零一三年年底，有現行土地擁有人向申訴專員及立法會投訴，指他們的土地涉及一宗第 12A 條申請，但沒有收到申請人的申請通知。雖然申請人選擇採取合理步驟，即以掛號郵遞把通知寄往所有「現行土地擁有人」的地段地址，履行了現行城規會規劃指引編號 31 所載的規定，但實有需要修訂城規會規劃指引編號 31 所載的通知規定，因為有時即使把通知寄往地段地址，相關的現行土地擁有人亦未必收到；
- (d) 建議修訂城規會規劃指引編號 31 第 5.2、6.2 及 6.5(a)段。為履行「向擁有人發給通知」或「採取合理步驟」的規定，申請人須把「徵求同意」或「申請通知」寄往(i)在土地註冊處／公司註冊處記錄上註冊的擁有人的郵寄地址，或(ii)申請所涉土地／建築物／處所的業主立案法團、業主委員會、互助委員會或管理處，或有關的鄉事委員會(如適合者)的郵寄地址。城規會亦會藉此機會就城規會規劃指引編號 31 作出其他輕微修訂；以及
- (e) 倘申請人因為沒有相關資料／相關資料不足(例如土地註冊處記錄上的「現行土地擁有人」的完整郵寄地址欠奉／不足)而未能聯絡上「現行土地擁有人」，則仍可採取合理步驟，例如在報章刊登申請通知。

78. 由於規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問。委員沒有問題。

79. 經商議後，委員同意城規會規劃指引編號 31 的建議修訂，以及城規會規劃指引編號 31A 的經修訂草擬本適宜公布。

## 議程項目 9

[公開會議]

建議對有關根據《城市規劃條例》提出規劃許可申請的申請須知作出的修訂  
(城市規劃委員會文件第 9651 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

80. 顧建康先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請須知旨在提供資料及指引，說明如何根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)的相關章節申請修訂圖則／規劃許可／修訂規劃許可。該等資料包括規劃署各地區規劃處的清單(申請人可在提出申請前先行與之進行討論)；取得申請地點／處所的「現行土地擁有人」的同意或向他們發出通知的規定；以及申請人須注意關於申請資料被使用及提供利益方面的事項；
- (b) 由於近日情況有所轉變，包括(i)成立新的粉嶺、上水及元朗東規劃處，以及把前屯門及元朗規劃處改名為屯門及元朗西規劃處；(ii)建議對城市規劃委員會規劃指引編號 31「按照第 12A 條及 16 條的規定取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」作出修訂；以及(iii)建議修訂城規會的辦事程序與方法，為城規會委員訂定良好的做法；因此，更新及修訂申請須知是必需的；
- (c) 當局亦藉此機會(i)在「擬作臨時露天貯物及港口後勤用途而按照第 16 條提出的規劃申請」的申請須知中，納入使用申請資料，以及向公務員及城規會委員提供利益所承擔的法律責任，以便與根據第 12A 條提出修訂圖則申請及根據第 16 條提出規劃

許可申請的申請須知一致；以及(ii)如有需要，於申請須知內述明，在計算收到申請的日期時，應以城規會收到及完成核對所有必要的資料及文件的日期為準；

(d) 一如文件附錄 I 所述，建議修訂(a)根據第 12 A 條提出修訂圖則申請的申請須知；(b)根據第 16 條提出規劃許可申請的申請須知；(c)擬作臨時露天貯物及港口後勤用途而按照第 16 條提出的規劃申請的申請須知；以及(d)根據第 16 A(2)條提出修訂規劃許可的申請的申請須知；以及

(e) 委員亦須注意，申請須知內有關地區規劃處的聯絡資料會於日後需要時予以更新。

81. 由於規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問。委員沒有問題。

82. 經商議後，委員同意通過對下列申請須知的建議修訂：(a)根據第 12 A 條提出修訂圖則申請的申請須知；(b)根據第 16 條提出規劃許可申請的申請須知；(c)擬作臨時露天貯物及港口後勤用途而按照第 16 條提出的規劃申請的申請須知；以及(d)根據第 16 A(2)條提出修訂規劃許可的申請的申請須知；並備悉申請須知內有關地區規劃處的聯絡資料會於日後需要時予以作出更新。

## **議程項目 10**

[閉門會議]

83. 此議項以機密形式記錄。

## 程序事項

### 議程項目 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWF/9》的  
申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城市規劃委員會文件第 9591 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

84. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年十月二十八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖》，以供公眾查閱。該圖加入了修訂，把銀鑛灣路西端一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(修訂項目 A)，以便發展擬議的居者有其屋計劃項目，以及把銀灣邨以西一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「未決定用途」地帶(修訂項目 B)。在展示該草圖的兩個月內，共收到 37 份申述書。二零一四年一月十七日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。公布期於二零一四年二月七日屆滿，其間共收到 21 份意見書。

85. 經商議後，城規會同意詳載於文件第 2.2 及 2.3 段有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。

### 議程項目 12

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

有關考慮《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/18》的  
申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城市規劃委員會文件第 9604 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

86. 秘書簡介文件的內容，表示二零一三年十一月二十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》



第 7 條展示《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/18》，以供公眾查閱。在展示該草圖的兩個月內，共收到三份申述書。二零一四年二月十四日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間沒有收到有關申述書的意見。

87. 經商議後，城規會同意詳載於文件第 2.2 至 2.4 段有關考慮申述和意見的擬議聆訊安排。

### **議程項目 13**

[公開會議]

有關考慮《川龍及下花山發展審批地區草圖編號 DPA/TW-CLHFS/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城市規劃委員會文件第 9617 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

88. 秘書簡介文件的內容。二零一三年十二月二十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示《川龍及下花山發展審批地區草圖編號 DPA/TW-CLHFS/1》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 19 份有效的申述。其中八份來自個別人士、六份來自環保團體、四份來自私人土地擁有人，以及一份來自下花山村村代表。在該 19 份申述中，七份支持該圖或劃設「鄉村式發展」地帶；九份反對該圖或劃設「未指定用途」地帶；以及餘下三份關注到屋宇發展對環境／健康所造成的影響，以及關注把下花山村劃為「未指定用途」地帶。二零一四年二月二十八日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，以供公眾提出意見。其間收到一份意見書。

89. 經商議後，城規會同意按文件第 2.3 至 2.5 段詳述的擬議聆訊安排，考慮有關申述和意見。

## 議程項目 14

[公開會議]

有關考慮《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/29》的  
申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城市規劃委員會文件第 9618 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

90. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益：

邱榮光博士 — 西九文化區管理局諮詢會成員

91. 雖然邱博士的利益直接，但由於此議項屬程序性質，委員同意邱博士可以留在席上。

92. 秘書介紹此文件。二零一三年十二月十三日，《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/29》(下稱「該圖」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。主要的修訂涉及把發祥街西的用地由「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)11」地帶，以及把連翔道的用地由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業－辦公室」地帶、「其他指定用途」註明「批發市場」地帶、「其他指定用途」註明「碼頭」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)12」地帶、「綜合發展區」地帶、「綜合發展區(2)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲 3 100 份申述。二零一四年二月二十八日，當局公布所接獲的申述，為期三星期，供公眾提出意見。當局其後收到合共 35 份意見書。

93. 秘書亦表示，R688 申述人於二零一四年三月二十四日致函城規會，聲稱她並未提交任何申述，並要求城規會取消她的記錄。此外，由油尖旺區議會一名議員提交的 C1 就分區計劃大綱圖上地區的一般土地使用規劃提出意見，其意見並不關乎任何申述／修訂項目。因此，R688 及 C1 均應視作無效。

94. 經商議後，城規會同意按文件第 3.1、3.5 及 3.6 段建議的安排，就這些申述及意見書進行聆訊，並同意 R688 及 C1 是無效的。

### 議程項目 15

[公開會議]

#### 其他事項

[此議項以廣東話進行。]

95. 餘無別事，會議於中午十二時十分結束。