

二零一六年一月二十九日舉行的城市規劃委員會  
第 1104 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)

主席

黃偉綸先生

黃遠輝先生

副主席

陸觀豪先生

黃仕進教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

環境保護署副署長  
謝展寰先生

地政總署署長  
甯漢豪女士

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

規劃署署長  
凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區  
李啟榮先生

秘書

**因事缺席**

何培斌教授

李律仁先生

陳祖楹女士

張孝威先生

黃令衡先生

楊偉誠先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

王明慧女士

### 列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

任雅薇女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

黎惠儀女士

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一六年一月十五日第 1103 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一六年一月十五日第 1103 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

[陳福祥先生此時到席。]

## 議程項目 2

### 續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 核准草圖  
[公開會議]

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一六年一月五日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准下列草圖：

(a) 觀塘（北部）分區計劃大綱圖（重新編號為 S/K14N/15）；

(b) 馬鞍山分區計劃大綱圖（重新編號為 S/MOS/22）。

3. 核准上述兩份圖則一事已於二零一六年一月十五日在憲報公布。

[雷賢達先生和黃遠輝先生此時到席。]

## 一般事項

### 議程項目 3

[公開會議]

元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究－第三階段社區參與活動

(城市規劃委員會文件第 10064 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

[劉興達先生此時到席。]

### 申報利益

4. 秘書報告，由於奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究(下稱「該研究」)的顧問，而該研究的建議發展大綱草圖建議所興建單位總數的 60% 作公共房屋用途，下列委員已就此議項申報利益：

- |                      |  |
|----------------------|--|
| 黃遠輝先生<br>(副主席)       | — 香港房屋委員會(下稱「房委會」)及其策劃小組委員會委員，以及房委會資助房屋小組委員會主席 |
| 劉文君女士                | — 房委會及其商業樓宇小組委員會和投標小組委員會委員                     |
| 何培斌教授                | — 房委會建築小組委員會委員                                 |
| 梁慶豐先生                | — 房委會投標小組委員會委員                                 |
| 凌嘉勤先生<br>(以規劃署署長身分)  | — 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員                         |
| 甯漢豪女士<br>(以地政總署署長身分) | — 房委會委員  |

- |                                  |     |  |
|----------------------------------|-----|--|
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)身分) | —   | 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是香港房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員 |
| 黎慧雯女士                            | —   | 與房委會有業務往來  |
| 符展成先生<br>劉興達先生                   | ] ] | 與房委會及奧雅納公司有業務往來                                      |
| 林光祺先生                            | —   | 曾與房委會及奧雅納公司有業務往來                                     |
| 潘永祥博士                            | —   | 其配偶為房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作                                 |
| 黃仕進教授                            | —   | 奧雅納公司的交通顧問   |

5. 由於此議項只是向委員簡介該研究，屬社區參與活動的一部分，會議同意上述申報利益的委員可以留在會議席上參與討論。委員亦備悉，黃仕進教授及梁慶豐先生尚未到席，而何培斌教授因事未能出席會議。

#### 簡介部分

6. 以下規劃署的代表及該研究的顧問獲邀到席上：

- |                         |       |                   |
|-------------------------|-------|-------------------|
| 丘家泰先生                   | —     | 規劃署總工程師／跨界基建發展    |
| 馮志慧女士                   | —     | 規劃署高級城市規劃師／跨界基建發展 |
| 劉永錦先生                   | —     | 土木工程拓展署總工程師／新界西   |
| 朱家敏女士<br>楊詠珊女士<br>陳禮仁先生 | ] ] ] | 奧雅納公司             |

7. 主席歡迎該研究的團隊出席會議，並請他們向委員簡介有關文件。

8. 總工程師／跨界基建發展丘家泰先生向委員簡介說，該研究的目的是探討及優化在元朗南受破壞棕地上發展房屋和其他用途的潛力，輔以基礎設施及社區設施，並改善現有環境。該研究的第二階段社區參與活動於二零一四年七月完成。考慮到第二階段社區參與所收集的公眾意見及多個技術評估所得的結果，當局擬定了一份建議發展大綱草圖。第三階段社區參與活動的目的是收集公眾對該建議發展大綱草圖的意見。

[何立基先生及黃仕進教授此時到席。]

9. 該研究的顧問公司的楊詠珊女士借助投影片陳述下列要點：

#### 背景

- (a) 第二階段社區參與活動於二零一四年五月至七月進行，期間舉行了一系列社區參與活動，包括社區論壇、簡介會及焦點小組會議，並諮詢了多個法定及諮詢團體，同時亦徵詢了相關的持份者(包括區內居民、區內露天貯物／鄉郊工業營運者、區內的農民、專業機構及環保組織／關注團體)的意見。接獲的書面意見約有 1 300 份；

#### 第二階段社區參與活動的主要意見

- (b) 第二階段社區參與活動所收集的公眾意見普遍支持元朗南發展，因為該發展項目有助應付全港的長遠房屋需求及改善居住環境。主要意見包括：

##### *規劃及城市設計*

- (i) 應加強規劃概念；
- (ii) 區內村民關注擬議發展會造成屏風效應；
- (iii) 應增加商業發展、社區設施及就業機會；

- (iv) 支持保留常耕農地；
- (v) 關注禽畜養殖場可能對周圍地區造成環境滋擾，但亦有要求保留禽畜養殖場；以及

#### *露天貯物場及工場用途*

- (vi) 提意見人普遍同意沿公路設置多層工業大廈以整合棕地作業使之遠離民居的做法。然而，棕地作業經營者普遍關注多層工業大廈提供的樓面面積是否足夠、運作上的可行性及高昂的租金。部分人士要求在十八鄉提供重置用地。現有居民關注工業／住宅為鄰的相容問題；

#### *運輸基建及交通連接*

- (vii) 很多人非常憂慮交通方面的影響，認為現有道路及鐵路運輸設施的容量已經飽和。有意見要求加強與元朗新市鎮及洪水橋新發展區的交通連接，以及改善道路網絡和公共交通服務。支持發展擬議環保運輸服務；

[謝展寰先生此時到席。]

#### *排水*

- (viii) 對於覆蓋及活化元朗明渠的建議，各有不同意見。大多數意見支持全面覆蓋明渠以改善交通，但也有意見主張不覆蓋明渠，以便活化明渠水體；

#### *環境及生態*

- (ix) 有意見認為應避免／盡量減少對鷺鳥及自然河溪的影響；以及

#### *實施安排*

- (x) 非常憂慮實施機制，特別是對現有居民、貯物及工場用途的影響。有意見認為應盡量減低對現有發展／用途的影響，並向所有受影響人士提供公平而合理的補償及搬遷／安置安排；



### 定位、願景及規劃區

- (c) 通過全面規劃和改善交通連接，元朗南發展會定位為元朗新市鎮的南面擴展部分，並成為中至長期房屋土地供應的主要來源之一(27 700 個新增單位)；
- (d) 願景是建設一個可持續、綠色及宜居的社區；

### 建議發展大綱草圖

- (e) 發展建議已在考慮公眾意見後作出修訂。所進行的技術評估確認「建議發展大綱草圖」的發展建議大致上可行。主要發展參數如下：

總面積	223 公頃
發展用地面積	183 公頃
總人口	85 000(新增人口約 82 700)
新住宅單位數量	27 700
房屋比例	公營房屋 60%：私營房屋 40% 16 500：11 200
地積比率	1 至 5
職位	10 800
預計首批入伙年份	2026

### 五個規劃區

- (i) 三個不同密度的住宅社區，簡述如下：

#### 「都會生活區」

- 「都會生活區」最接近元朗新市鎮，發展密度最高，地積比率為 5 倍。除設有一個活動中心外，還劃設「低矮建築帶」及「非建築用地」作為與現有鄉村(包括西部的欖口村和山廈村及東部的田寮村和木橋頭村)之間的緩衝區，並保護鷺鳥的飛行路線；

[袁家達先生及馬詠璋女士此時到席。]

「樂活生活區」

- 此區離新市鎮較遠，其南部鄰近大欖郊野公園，規劃作密度較低的發展，地積比率為 2.4 及 4 倍。由於密度由北向南遞降，因此該區的空氣流通不會受到影響。規劃區的南面預留作政府用途，包括一個污水處理廠和擬作政府維修中心的用地，該污水處理廠將提供經處理的污水作非飲用用途，例如沖廁及灌溉。保留位於規劃區南面邊緣的現有禽畜養殖場，但須視乎所進行的詳細評估結果是否符合環境影響評估條例的規定；

[霍偉棟博士此時到席。]

「花園城區」

- 為回應建議加強唐人新村的「門廊」位置的意見，擬設一地積比率為 3.5 倍的商業及住宅混合發展。為了配合唐人新村現有的住宅發展，其餘地區會規劃作低密度發展，地積比率定為 1 和 1.5 倍，並儘量保留已發展住宅社區；
- (ii) 田園地帶——保育唐人新村南面的常耕農地(約 8 公頃)，其中亦包含次生樹林及天然河溪；
- (iii) 就業帶——在唐人新村北面預留約 12 公頃土地作貯物、工場及露天貯物用途。擬議的地點接近元朗公路，貨運可快捷到達公路，避免經過住宅區。將會提供綠化緩衝區，以分隔就業帶與住宅發展；

交通連接

- (iv) 元朗南與元朗新市鎮及洪水橋新發展區的交通連接會藉下列建議得以改善：
- 一條雙程車道，連接元朗南至元朗公路；

- 一條毗鄰元朗公路的新路，直達接近西鐵元朗站一帶的擬議公共運輸交匯處；
  - 擴闊及改善公庵路及僑興路；
  - 四個擬議的公共運輸交匯處；
  - 預留土地以提供經洪水橋新發展區連接西鐵天水圍站的環保運輸服務；以及
  - 完善的單車徑及行人路網絡，以及一條沿山邊及溪流而建的觀景單車徑；
- (v) 就策略性公路網絡，政府會研究一條新策略性公路連接洪水橋新發展區至市區及一條可能連接洪水橋新發展區及擬議的屯門西繞道的公路，以應付新界西北地區包括元朗南預計的新增交通量；

#### *可持續、綠色及宜居的社區*

- (vi) 建議發展大綱草圖致力在新市鎮擴展部份建設一個可持續、綠色及宜居的社區。結合綠色空間的網絡及可持續的水資源管理，形成藍綠的基建系統，豐富元朗南的特色。可持續水資源管理措施包括活化的明渠、設有蓄洪池的新河道、蘆葦床以及污水處理廠(經處理的污水可循環再用作非飲用用途)。同時亦鼓勵採取其他措施以促進綠色交通，例如環保運輸服務及完善的單車徑及行人路網絡；以及
- (vii) 建議覆蓋部分北面一段的元朗明渠，以改善交通，同時活化水體作為城市設計的景觀元素。沿明渠兩旁的公庵路及僑興路將擴闊以改善交通，同時亦設美化的行人路。至於元朗明渠南面部份，則不會被覆蓋；該部分會全面活化，並設置美化舒適的行人路及單車徑連接沿著山邊的觀景單車徑；

## 實施安排

### *現有居民*

- (f) 元朗南的規劃已盡可能減少對現有居民的影響。然而，無可避免有部分現有構築物須清拆以實施元朗南計劃。當局會為所有受有關發展影響的居民制定合適的安排，參考古洞北及粉嶺北新發展區的補償及安置方案，考慮為受影響的清拆戶提供特設的補償及安置安排(包括原區安置)；

### *棕地作業經營者*

- (g) 視乎洪水橋新發展區試點安置部分受影響棕地作業的安排情況，當局會探討在適當地點發展多層工業大廈或其他善用土地的方式，以容納部分棕地作業。就洪水橋新發展區而進行的多層工業大廈研究會於二零一六年年中開始進行；

### *農民*

- (h) 為了協助受計劃影響的農民，當局建議採用類似應用於古洞北／粉嶺北新發展區的特殊農地復耕安排，優先為務農人士和農地擁有人進行配對；
- (i) 一個可確保適時及有序地發展有關計劃的實施模式，是成功實施元朗南發展計劃的關鍵。當局會參考古洞北／粉嶺北新發展區的實施模式，考慮採用「加強版的傳統新市鎮發展模式」。當局會收回該計劃所需要的土地，同時在符合相關準則及條件的情況下，容許處理土地擁有人為個別規劃作私人發展的用地所提出的換地申請；以及
- (j) 在考慮第三階段社區參與活動所蒐集的意見／建議後，當局會在下一階段制定詳細的安排，並成立包括社會工作者的社區聯絡隊，加強與受影響住戶的溝通，以及收集他們的意見及訴求。

## 討論部分

10. 研究團隊的簡介完結後，主席請委員提問。

棕地

11. 三名委員對區內的棕地作業表示關注，並提出以下問題及意見：

- (a) 元朗南與新界東北新發展區之間棕地作業規模有何分別；
- (b) 由元朗南地區大量作露天貯存、貯存及工場用途的規劃申請可見，區內應有很多棕地作業。面積約 12 公頃的擬議就業帶，用作安置這些作業似乎太小，未能提供足夠的地方及就業機會。可否提供現有棕地作業的總面積數字及將來所需面積的數字，以估算會減少的面積。雖然擬議的多層工業大廈可整合部分棕地作業，有關經營者仍關注交通容量、所提供的樓面面積是否足夠、大型及重型貨物運作上的可行性及高昂的租金。現時欠缺資料顯示區內土地實際上作哪些種類的用途，以及貨倉和擬議的多層工業大廈是否能夠容納那些作業。該研究應考慮是否有足夠的措施解決對有關經營者及現有工人所造成的負面影響；以及
- (c) 擬議的多層工業大廈或可容納部分現有的露天貯物用途，但有部分則不能容納。該研究有否檢討現有露天貯物用途，是否有某些已在香港逐漸被淘汰或與所規劃的發展不協調。

12. 楊詠珊女士、總工程師／跨界基建發展丘家泰先生及總工程師／新界西劉永錦先生作出回應，要點如下：

- (a) 新界東北新發展區的棕地作業較元朗南的少很多；
- (b) 研究團隊一開始已與區內經營者溝通，其中部分認為在多層工業大廈作業是可行的。可是，要進行詳細規劃，必須有更多關於棕地作業的資料，因此會於二零一六年二月進行一個為期三個月的調查，以便收集資料及數據進一步了解元朗南現有棕地的經營及使用。問卷調查結果可作為基礎，以便進一步探討發展多層工業大廈或其他善用土地的方式來容納部分棕地作業

的可行性。未來的實施機制會參考洪水橋新發展區試點的結果；

- (c) 元朗南現有的棕地約為 100 公頃。把擬議的多層工業大廈計算在內，那 12 公頃的「就業帶」可提供約 400 000 平方米的樓面面積。另外，通過更有效地運用土地及經營，預計安置棕地作業所需的面積會較現時所佔用的面積為少；
- (d) 根據為該研究進行的土地用途調查，大部分棕地用作貯存傢具、磚頭及地毯等家居雜物的貨倉、車輛零件的露天貯存及部分用作沙倉等，部分工場用作汽車維修或拆卸以及五金工場。另有幾公頃的土地用作露天貯存建築及建造材料，包括高負載量的大型機械。因此，認為多層工業大廈可容納部分棕地作業。於二零一六年二月進行的問卷調查有助提供更多關於現有作業的資料，以便考慮把棕地作業安置於擬議的多層工業大樓內。洪水橋新發展區棕地作業的問卷調查已完成，研究團隊會參考該調查的結果及建議。

### 非原居村民

13. 一名委員問及處理非原居村民的做法對比新界東北新發展區有何不同，楊詠珊女士回應說，會建議盡量保留區內已發展的住宅社區。

### 交通問題

14. 副主席及兩名委員對交通問題有以下提問及意見：

- (a) 新發展區的交通備受關注。為應付新發展區的交通負荷限制，有需要進行鐵路模式的發展及跨區公路改善工程。他們建議當局應提供更全面的區內交通流量及影響評估；
- (b) 近木橋頭村及白沙村的一段公庵路及僑興路為單線雙程的非標準道路，沒有行人徑。由於人口增加而新產

生的交通很可能會延伸至大棠路以接達元朗公路，因此當局應評估大棠路的承載量；以及

- (c) 他們查詢是否會有道路改善工程，例如擴闊公庵路及僑興路。

15. 丘家泰先生、劉永錦先生及朱家敏女士作出回應，要點如下：

- (a) 有關的交通影響評估已包含附近地區的發展，包括錦田南、元朗新市鎮及洪水橋新發展區，並已建議興建一條新支路，以連接公庵路與鄰近元朗西鐵站一帶與十八鄉路的擬議公共運輸交匯處及元朗公路。另外擬建一條南北向的雙程新道路，作為元朗南的主要道路，連接唐人新村及公庵路旁一帶；
- (b) 會建立完善的行人及單車網絡連接元朗新市鎮，並提供配套設施鼓勵步行及踏單車。元朗西鐵站附近的公共運輸交匯處會有行人設施連接該站；
- (c) 提升公庵路及僑興路至標準雙線單程道路(兩條路均設有行人道)，以改善交通，兩者合併發揮雙線雙程分隔車道的作用；
- (d) 建議覆蓋部分的元朗明渠，以擴闊公庵路及僑興路。這兩條路現時的連接並不符合要求，建議在兩路之間每約 200 米設橫道以改善其連接；以及
- (e) 最近在向立法會作出簡介時，運輸及房屋局宣布了措施以增加西鐵的乘客量，例如現時的七卡列車會增多一卡車廂，以及增加列車班次。

#### *規劃及設計*

16. 副主席及四名委員在規劃及設計方面提出以下問題及意見：

- (a) 擬議的景觀單車徑應更具創意，起碼要有 30 米闊、兩邊都應予以美化以構成綠色走廊，同時連接大欖郊野公園的遠足徑。另一名委員贊同該建議，但鑑於郊野公園內禁止踏單車，故建議考慮闢設單車公園；
- (b) 於第三階段社區參與活動中進行諮詢的發展計劃是該區規劃的基礎，他們欣賞該研究的願景，即建設一個可持續、綠色及宜居的社區，但是，建設一個藍綠帶的詳細計劃並沒有在該建議發展大綱草圖上清晰地反映出來，這會對城規會為將來的分區計劃大綱圖劃定合適的土地用途帶來困難；
- (c) 為不同的水道劃分不同的分區，例如「其他指定用途」及「鄰舍休憩用地」的理據何在。到底覆蓋了的明渠兩旁的園景區應該劃為「綠化地帶」或「鄰舍休憩用地」，並不清晰；
- (d) 應考慮建議沿綠帶興建行人連接通道而非沿馬路興建；
- (e) 不熟悉整體規劃背景的普羅大眾，或許不能理解該研究所建議多個分區的規劃意向及設計概念，而視該建議發展大綱草圖只是一個用盡土地資源以供應最多的土地來興建房屋的布局設計。他們提議，該建議發展大綱草圖應包含更多關於附近地區現有及已規劃發展的詳細資料，供公眾作進一步了解；
- (f) 連同現有的住宅發展及鄉村地區，該建議發展大綱草圖看來似是以保留土地作房屋發展為主。為制定更好的布局設計，可考慮在擬議及現有的住宅發展之間設立「綠化地帶」及農業地區作為緩衝區；
- (g) 有必要澄清為何在道路／路軌及火車站附近建議興建低密度住宅區，而在郊野公園附近卻擬建中密度住宅區；
- (h) 為何擬議的環保運輸服務走線沿着大路設定而不是經過住宅區；



- (i) 元朗南定位為元朗新市鎮的擴展區，但這兩個地區之間的連接並不明確；
- (j) 應小心考慮是否覆蓋元朗明渠，因為有關工程一旦進行便可能不可逆轉。是否必要覆蓋成疑，因為沿該明渠似乎尚有土地供擴闊道路之用；
- (k) 明白元朗明渠及公庵路的截面圖及電腦合成照片所見到的明渠的水容量高，但這樣的建議是否實際及可行，實在成疑；
- (l) 在第二階段社區參與活動中收到對屏風效應、文化及歷史特色的關注，他們關注當局會如何處理那些問題；
- (m) 在元朗南地區南端的政府維修中心，其綠色建築設計是否會有任何特色；
- (n) 唐人新村現有的低層住宅發展會如何與所規劃的低密度住宅融合；以及
- (o) 建議發展大綱草圖上「花園城區」與「樂活生活區」之間的空白地區是否有規劃用途。

17. 丘家泰先生、楊詠珊女士、劉永錦先生及陳禮仁先生作出回應，要點如下：

- (a) 基於不同的考慮，在建議發展大綱草圖上建議把沿水道的地方劃為「綠化地帶」、「其他指定用途」及「鄰舍休憩用地」地帶，而「綠化地帶」則涵蓋環境易受影響的地方，並作靜態用途，例如利用緩衝區及次生樹林保育自然溪流。把連觀景單車徑的新水道劃為「其他指定用途」地帶，而經活化的元朗明渠沿渠的土地則劃為「鄰舍休憩用地」地帶，兩者均容許動態康樂用途。在制定分區計劃大綱圖時會進一步考慮有關地帶的適當法定分區，除了「鄰舍休憩用地」地帶及「綠化地帶」外，每個規劃區內還有各種不同的美化市容地帶；

- (b) 擬議的觀景單車徑沿山邊、水道、休憩用地、綠化地帶及美化市容地帶而建，經「樂活生活區」至「田園地帶」，並連接元朗南的單車徑系統至元朗新市鎮。同樣地，「花園城區」及「都會生活區」的單車徑亦會連接到元朗新市鎮。沿環境易受影響的地方(例如用作緩衝區的受保育自然溪流)而建的單車徑一般採用的闊度為 30 米；
- (c) 規劃人口及發展密度已考慮周圍地區的基礎設施容量及現有發展的密度。另外，就業機會並不限於「就業帶」，因為擬議的住宅發展及其配套設施亦會為鄰里提供就業機會。附近的洪水橋新發展區擬提供 150 000 個職位，同時可為元朗南未來人口提供工作機會；
- (d) 該研究建議設立大量綠色地帶及行人路線以鼓勵步行或踏單車，減低車輛交通。這些綠色走廊的擬議闊度不一，視乎用地特色及周圍的環境而定；
- (e) 將會改良簡介以突出有關發展概念，是由北面的高中密度過渡至南方的低密度發展，同時亦會考慮延伸單車徑至南面郊野公園的建議；
- (f) 一般的規劃原則是把最高密度的發展放在最接近市中心的地方。「樂活生活區」的發展密度是由「都會生活區」向南遞減，皆因此區接近大欖郊野公園。唐人新村的「花園城區」現有低密度住宅發展、非原居民鄉村以及常耕農地。因此，「花園城區」的發展密度較低，以配合這些現有的發展／用途，擬議的低密度住宅發展及休憩用地有助於與現有的低層住宅區融合；
- (g) 擬議的環保運輸服務會貫穿元朗南的住宅區，同時連接洪水橋新發展區；
- (h) 元朗南與元朗新市鎮通過全面規劃的道路及行人網絡連接起來；

- (i) 為了解決「都會生活區」內擬議住宅發展對現有鄉村可能造成的屏風效應，會把「低矮建築帶」納入鄰近的住宅區，並採用梯級式的高度輪廓，高度向鄉村方向遞降；
- (j) 公庵路及僑興路是不合標準的道路，而清拆沿明渠北段現有的鄉村，並不可取。為平衡改善這兩條路與活化明渠的需要，建議覆蓋部分明渠；
- (k) 元朗明渠上方連接一條有持續水源的天然溪流。為了讓活化後的明渠能達到一定的水體，可進行景觀美化及有關工程作為活化設計的一部份，例如下游小堰及臨時儲水池，以減慢明渠的水流。視乎環境保護署的意見如何，經污水處理廠處理的水，流經擬議的蘆葦床作進一步的淨化後，可補充明渠的水流。要達到所示的水體，應該沒有任何技術困難；
- (l) 在該區南部的維修中心是預留給政府用的用地。建議該大樓採用綠色建築設計，以彰顯政府設施採用綠色措施；以及
- (m) 建議發展大綱草圖上空白的地方是一個由植被覆蓋的綠化地區，基於保育的目的而不列入該研究的範圍。

### 公眾諮詢

18. 一名委員懷疑是否第二階段社區參與活動所收到的公眾意見普遍支持元朗南發展，楊詠珊女士回應時解釋說，公眾諮詢程序涵蓋範圍廣，他們寄出宣傳資料予發展區內的每一個住戶和商戶，並為有關的鄉村、區內居民及區內持份者舉辦簡介會及實地視察，以及為有關的區議會及鄉事委員會舉辦簡介會，他們亦舉辦公眾論壇以蒐集公眾對該計劃的意見。她認為已充分告知區內居民建議的發展計劃，雖然有一些反對意見，但是第二階段社區參與活動所收到的公眾意見普遍支持元朗南發展。

### 其他方面





- (f) 自一九九二年以來，超過 190 個國家已簽署《生物多樣性公約》(下稱「《公約》」)。中國在一九九三年加入《公約》。二零一一年，《公約》的適用範圍延伸至香港。《公約》有三個目的，就是保育生物多樣性、持續利用生物多樣性的組成部分，以及公平合理分享由利用遺傳資源而產生的惠益。二零一零年，《公約》締約方第十次會議通過生物多樣性策略計劃，以促進所有國家和持份者在未來十年透過採取行動保育生物多樣性。各國根據本身的情況，訂立目標和採取行動，以期集全球力量，制止生物多樣性的損失。《公約》亦鼓勵各國制訂國家級以下和地方的生物多樣性策略及行動計劃。
- (g) 雖然香港本身並非《公約》締約方，但作為中國的一部分，我們可根據香港的具體情況和能力，為達到全球目標盡一分力。在這背景之下，香港在二零一三年着手制訂首份城市級的《計劃》。香港的首份《計劃》將為未來五年保護香港的生物多樣性和推動可持續發展工作訂立策略和行動。政府已設立三層架構的諮詢委員會。委員會成員包括生物多樣性專家、學者和來自不同組織的代表。委員會負責收集全港各階層的意見，從而訂定議題的優次，並就香港保護生物多樣性、提高意識及將生物多樣性因素主流化提供建議。為加強公眾對生物多樣性的意識及增加他們在這方面的知識，政府先後舉辦了研討會、公眾參與活動、為期三個月的「香港生物多樣性節」、公眾講座和展覽，以及派發推廣資料，結果收到很多不同的意見和建議；
- (h) 考慮迄今收集得的意見後，當局擬訂了《計劃》的策略、願景、使命和四大行動範疇。建議的願景是「香港豐富的生物多樣性會受到重視、得到保育、恢復、可持續管理與合理利用，以持續提供必要的生態系統服務，支持香港作為一個健康和宜居的地方，並讓所有人都能共享惠益」。建議的使命是「重視、保育和恢復香港豐富的生物多樣性，以確保生物多樣性得到可持續管理與合理利用，並經充分考慮和權衡社會與經濟等因素後，在社會各階層促進生物多樣性的議題

和價值融入主流，使生態系統具恢復能力並持續提供必要的服務，而香港市民賴以生活，且讓生活更添姿采的珍貴環境，得以傳給子孫後代」；

(i) 建議進行公眾諮詢的四大行動範疇為：

- 保育：繼續推行及加強現有維護和支持生物多樣性的保育措施；
- 主流化：在政府和社會各行業的規劃和決策過程中，引入生物多樣性的因素，以達到可持續發展；
- 知識：進行生物多樣性調查以監測本地生物多樣性的狀況，以及進行研究以增進我們對生物多樣性的認識；以及
- 社會參與：加強公眾意識和對生物多樣性的認識，以獲取公眾支持及社會各界的參與；

(j) 香港的《計劃》觸及的範疇將會相當廣泛，且與每一位市民息息相關。政府在制訂每個範疇下的具體行動時，會考慮透過諮詢持份者(包括學者、政府部門、環保團體、私營機構、本港社區)收集得的建議，以及透過公眾參與活動收集得的公眾意見。

## 商議部分

25. 簡介完畢，主席請委員提問。

26. 主席詢問《公約》下香港須履行的義務。漁護署助理署長(自然護理)陳堅峰先生回應說，《公約》的條文主要是維護生物多樣性的主導原則。在二零一零年，《公約》的締約方通過一項策略計劃，當中包括共同願景和使命、一般目標和具體的全球目標。各締約方有義務根據本身的情況和國內可行的方案，擬備國家《計劃》，訂立目標和採取行動，以期集全球力量，制止生物多樣性的損失。《公約》亦鼓勵在城市和區域的層面擬備全國級別以下和地區性的《計劃》，但這並不是一項硬性規定。

27. 副主席說，從實際角度看，保護環境和維護生物多樣性的工作都會對資源(包括財政和土地資源)有影響。近年，大家普遍認同香港需要實踐可持續發展的原則。他想知道，現時是否有全球生物多樣性資料庫和生物多樣性指標隨時可供香港參考，以及是否有人曾就這方面進行任何研究。研究結果對旨在達至可持續發展的圖則制訂過程會很有用。

28. 陳堅峰先生回應說，生物多樣性對可持續發展至為重要，因為生物多樣性可用來量度生態系統的穩定程度，特別是當自然環境有所改變的時候。生物多樣性與人類、人類的日常需要及健康的生活環境息息相關，亦為人類提供必需的生態系統服務。《計劃》的主要工作範疇，是加強公眾對生物多樣性的意識和知識，以取得公眾的支持和社會各界的參與。意識和知識能化為行動，引導大家採取適當的行動。有些國家已採用生態系統服務評核，評估發展方案對生物多樣性的影響。不過，對香港來說，這是新穎的做法。當局在制訂《計劃》的過程中，已找出有關生態系統服務的資料不足之處，並建議鼓勵有關機構就生態系統服務、重要物種等方面進行研究，研究結果有助對生物多樣性保育和可持續發展作出有據可依的決定。

29. 三名委員對量化生物多樣性的問題提出下列意見：

- (a) 發展對生物多樣性的影響難以量化；
- (b) 引入量度生物多樣性的方法(例如生物多樣性指數)，以量化不同地區(特別是新發展地區)的生物多樣性概況；
- (c) 參考海外採用各種量度方法的經驗，以增加生態系統知識；
- (d) 定期檢討所採用的生物多樣性指數；以及
- (e) 委託機構就特定範疇和各個物種進行研究，以為評估生物多樣性的工作提供更多資料。

30. 陳堅峰先生回應說，《公約》建議採用一些國際指數，例如「城市生物多樣性指數」。至於「城市生物多樣性指數」對香



港的情況是否適用，當局將會在考慮公眾諮詢工作收集得的意見後作進一步研究。

31. 一名委員留意到，公眾對生物多樣性意見紛紜，有些人期望較高，有些人則期望較低。該名委員知道，漁護署正推行全港生態調查計劃，以蒐集資料，維持全港生態資料庫並作更新。調查結果將有助於提供香港生物多樣性的資料。此外，根據新自然保育政策，為加強保育，政府正實行由漁護署負責監察的公私營界別合作計劃及與土地擁有人簽訂管理協議的計劃。兩項計劃均具成效，容易為市民所理解。公眾諮詢工作完成後，《計劃》所提出的建議亦必須切實可行。

32. 陳堅峰先生回應說，正如較早時的簡介指出，主流化和社會參與這兩個行動範疇，都是首份《計劃》的重點。政府打算透過一系列活動，加強公眾意識和推動公眾參與。愈多香港人明白生物多樣性對他們的意義，生物多樣性這個考慮因素便愈容易成為決策過程不可或缺的一部分。

33. 一名委員說，生物多樣性也與城規會的工作相關。在「保育行動範疇」方面，目前已有足夠機制，在規劃及發展過程中保護天然景觀和生境。然而，對於保育地帶周邊地方的土地用途建議，卻較難作出決定，因為公眾往往對保育和發展意見分歧。城規會需要更多資料和專業知識才能處理這類個案。至於「主流化行動範疇」方面，該委員留意到，在會議較早時段討論元朗南研究時，政府代表完全沒有提及生物多樣性的問題。政府應考慮制訂一套生物多樣性指引，加入《香港規劃標準與準則》內，讓日後的規劃研究可以將生物多樣性列為考慮因素之一。生物多樣性是立體的，如何可在法定圖則上落實生物多樣性至關重要。該名委員續說，諮詢文件沒有提及斜坡穩固工程、綠化措施、配水庫及保養維修工程等，諮詢文件應進一步探討這些事項。我們必須將生物多樣性融入日常生活當中。

34. 規劃署署長凌嘉勤先生說，《計劃》的涵蓋範圍似乎偏重鄉郊地區，建議考慮加強市區部分的生物多樣性。舉例而言，在公園和路旁種植花木，不但有美化環境的作用，而且亦可以在市區提供自然生境。他認為制訂包含生物多樣性元素的指引是有效的做法。

35. 葉彥博士回應說，漁護署一直與發展局緊密聯絡，就市區地方的生物多樣性事宜，與有關的持份者舉行研討會和討論會。

36. 關於「知識行動範疇」，一名委員表示可以加強教育方面的工作，幫助公眾更了解具爭議性的保育問題。陳堅峰先生回應說，當局建議設立資料庫，將目前由不同人士和組織收集得及持有有關生物多樣性的零散數據整合起來，存放在一個公開的資料庫或平台，使這些科學資料能廣泛流通。此舉有助公眾和有關人士掌握更充分的生物多樣性保育資料。

37. 一名委員說，《計劃》建議的行動不應只屬指引性質，當局應以行動為本的態度制訂具體的實施計劃。在實現可持續發展方面，據了解，政府一直面對不少困難。為維護生物多樣性，政府宜成立一個專責單位，負責監察及平衡社會上的不同利益。該委員亦支持進行生態系統服務評核，因為這個方法能有效地量度某項建議所產生的不良影響和財政影響，並有助制訂補償措施。此外，當局可以考慮在理科，以及其他中、小學課程中加入生物多樣性的課題。

38. 主席請漁護署在進一步制訂生物多樣性的行動計劃時，考慮委員有關加強教育及釐訂指引／標準的建議。

39. 陳堅峰先生回應說，《計劃》涉及兩部分，策略部分會載列目標和已確定的優先處理事項，而行動計劃部分則會列出為維護生物多樣性而採取的行動。儘管生物多樣性已納入多個學校科目的課程中，但漁護署會作進一步探討，以期繼續將生物多樣性的概念納入正規的學校課程內，並為教師提供提升能力的機會。上述四個主要行動範疇，是香港首份《計劃》的框架，當局收集得的意見和建議，將會成為制訂具體計劃的依據。

40. 一名委員詢問行動計劃的經費來源。陳堅峰先生回應說，根據《二零一六年施政報告》，政府已預留額外資源推展首份《計劃》的有關措施。

[馬詠璋女士與邱榮光博士此時離席。]

41. 一名委員說，當局制訂的行動計劃，應顧及人類和其他生物的需要，針對特定的範疇。同時，當局必須充分考慮世界各地的意見是否適用於香港，以及需要作出什麼調整。

42. 陳堅峰先生說，根據《公約》，各國都要採取行動，以期集全球力量，制止生物多樣性損失。然而，《公約》沒有推定不宜進行發展。在城市層面，一個城市可以按其本身的個別情況和能力，為達到全球目標作出貢獻。在這背景下，香港着手制訂首份城市級的《計劃》。同時，香港會在保護天然景觀和生境方面，繼續推行現有的保育措施。

[劉文君女士此時到席。]

43. 主席總結討論內容，並要求漁護署備悉委員就以上事宜提出的意見和建議。他多謝漁護署和環保署代表出席會議。他們此時離席。

[此時，霍偉棟博士、劉興達先生與李美辰女士離席，而劉文君女士則暫時離席。]

44. 由於議程項目 6、7 和 8 的出席者已到達，主席建議先行處理議程項目 6、7 和 8。委員表示同意。

## 沙田、大埔及北區

### 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-HLH/23  
擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺老鼠嶺週田村第 82 約  
地段第 471 號 B 分段第 18 小分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

### 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/NE-HLH/24

擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺老鼠嶺週田村第 82 約地段第 471 號 B 分段第 21 小分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

### 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/NE-HLH/27

擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺老鼠嶺週田村第 82 約地段第 471 號 B 分段第 25 小分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城市規劃委員會文件第 10067 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

45. 主席表示，由於這三宗申請用途相同，而申請地點亦在同一「農業」地帶內，位置十分接近，故會一併考慮這三宗申請。

### 簡介及提問部分

46. 以下規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生	—	規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
萬新財先生	]	申請人的代表
易渭東先生	]	
洪樹平先生	]	

47. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序，然後請沙田、大埔及北區規劃專員向各委員簡介這宗覆核申請。

48. 沙田、大埔及北區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：

- (a) 申請人為三名週田村的原居村民。他們提出規劃許可申請，以在三個申請地點各興建一幢新界豁免管制屋宇—小型屋宇。申請地點位於《恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/9》上的「農業」地帶內；
- (b) 二零一五年九月十八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這三宗申請。這三宗申請被拒絕的理由分別是：
- (i) 擬議的發展不符合「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，並且要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
  - (ii) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為週田村「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；以及
  - (iii) 週田村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要供發展小型屋宇之用的土地可以使用。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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；
- (c) 二零一五年十月二十九日，申請人申請覆核小組委員會拒絕有關申請的決定。申請人的理據是：
- (i) 擬建的小型屋宇符合在「鄉村範圍」內興建小型屋宇的政府政策；
  - (ii) 申請人難在「鄉村式發展」地帶內購買合適的土地，以興建小型屋宇；

- (iii) 已預留第 82 約地段第 467 號 A 分段的一塊土地，以興建緊急車輛通道及闢設其他必需的基礎設施，配合擬在附近興建的小型屋宇。倘這三宗申請經覆核後獲得批准，村民願意履行城規會所訂的規劃許可附帶條件；以及
- (iv) 週田村小型屋宇的預測需求量預計會遠多於地政總署所提供的數字；新界原居民鄉村情況獨特，「鄉村式發展」地帶內有一些規劃署認為適合興建小型屋宇的土地，其實不宜作有關發展；
- (d) 申請地點空置，長滿野草。申請地點位於《文錦渡分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MKT/2》上週田村「鄉村式發展」地帶的南鄰，但在該村的「鄉村範圍」內。申請地點的周邊地區有休耕農地、樹羣、空置／未用的土地及一些正在興建的住用構築物，饒富鄉郊特色。申請地點西北面是週田村的中心區，東面是平原河；
- (e) 先前的申請——申請地點不涉及任何先前的申請；
- (f) 同類申請——在週田村以南同一「農業」地帶內的一宗同類申請(編號 A/NE-HLH/22)在二零一五年八月二十一日被小組委員會拒絕，拒絕原因與這三宗申請的相同；
- (g) 規劃意向——「農業」地帶的規劃意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並且要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農地；
- (h) 部門意見——文件第 5 段綜述政府部門的意見。相關政府部門維持先前就申請提出的意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有保留，因為申請地點遠離現有村落，興建道路及／或行人徑可能會進一步影響申請地點範圍外的景觀，以及批准申請會鼓勵鄉村式發展不必要地擴展，令小型屋宇擴散到易受影

響的景觀資源「平原河」一帶。運輸署署長對申請有保留，認為小型屋宇發展應局限在「鄉村式發展」地帶內進行。倘若批准申請，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成嚴重影響。然而，由於只涉及發展三幢小型屋宇，除非有其他理由拒絕申請，否則這些屋宇可予容忍。漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）不支持申請，因為申請地點內有農地通路和供水，故有潛力復耕。其他政府部門對這幾宗覆核申請並無負面的意見；

(i) 公眾的意見——收到三份關於這些覆核申請的公眾意見書，一名北區區議員支持這些申請，而嘉道理農場暨植物園公司及一名個別人士則反這些申請，理由與小組委員會就拒絕這些申請所提出的理由相似。民政事務總署北區民政事務專員已諮詢區內人士對這些申請的意見。各回應者包括打鼓嶺區鄉事委員會副主席、有關選區的北區區議員、兩名原居民代表及週田村居民代表對這些申請沒有意見；

(j) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這三宗覆核申請，理由撮錄如下：

(i) 雖然申請人重申有關的申請地點位於週田村「鄉村範圍」內，但擬建屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向。申請人未有在覆核申請內提供令人信服的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向。漁護署署長不支持這些申請，因為申請地點具復耕潛力；

(ii) 週田村的「鄉村式發展」地帶內有約 9.9 公頃的土地可供發展小型屋宇（相等於 396 幅小型屋宇用地），但尚未處理的小型屋宇申請只有 120 宗，而預測未來 10 年小型屋宇的需求量為 260 幢。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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；

- (iii) 雖然申請人表示在「鄉村式發展」地帶內難以獲得土地興建小型屋宇，但土地擁有人會否出售他們的土地純粹由市場決定，不屬城規會的管轄範圍。此外，原居村民可向地政總署申請在「鄉村式發展」地帶內的政府土地興建小型屋宇；
- (iv) 上述未來十年的小型屋宇需求預測數字由相關的原居民代表提供，但未經地政總署核實。地政總署表示，自這些申請被小組委員會拒絕以來，有關的需求預測數字沒有改變；
- (v) 規劃署會根據可供發展土地的淨面積、不適合發展的土地面積、已獲分區地政處批准的新界豁免管制屋宇申請數目及已計劃闢設的公共設施，估算「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地面積；
- (vi) 自這些申請被拒絕以來，申請地點和周邊地區的規劃情況沒有重大改變，而且並無有力的規劃理據支持偏離小組委員會的決定；以及
- (vii) 當局收到公眾對這些申請的負面意見，理由是不符合「農業」地帶的規劃意向；有需要保留可作農業用途的耕地；以及會為同類申請立下不良先例。

49. 主席繼而邀請申請人的代表闡述覆核申請的內容。洪樹平先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人已於二零一五年十一月五日把支持覆核申請的理據提交城規會考慮。由於申請地點完全坐落在週田村的「鄉村範圍」內，申請符合當局的小型屋宇政策及規劃意見；
- (b) 行政長官施政報告中提及，政府會撥款 20 億元推行新農業政策，以及會在古洞發展面積約 70 至 80 公頃的農業園，容納約 400 農戶。他希望上述最新政策措施



能釋除漁護署署長、嘉道理農場暨植物園及其他人士因農業理由而產生的憂慮；

- (c) 由於政府正在蓮塘／香園圍口岸附近物色用地發展科學園及工業村，打鼓嶺地區的土地用途規劃將會有重大改變，現時劃為「農業」地帶的土地亦可能會改劃為其他用途；
- (d) 週田村先前位於打鼓嶺禁區內，交通十分不便。為方便上班及上學，很多村民已先後遷離。當時，村內並無對小型屋宇的需求。然而，隨着政府發展蓮塘／香園圍口岸，很多村民打算搬回該村，村民於短時間內提交了合共 120 宗小型屋宇批建申請。預期蓮塘／香園圍口岸及連接路於二零一八年啟用後，會有越來越多村民(包括已移居海外的村民)搬回該村，令未來十年出現小型屋宇嚴重供不應求的情況；
- (e) 雖然文件圖 R-2b 顯示，週田村的「鄉村式發展」地帶內有大量政府土地可供村民用來發展小型屋宇，但根據地政總署的政策，如村民在「鄉村範圍」內擁有土地，他們將不會獲批政府土地用來興建小型屋宇；
- (f) 雖然文件指出，申請地點與現有村落距離頗遠，但實際上，現有村落與申請地點只相距大約 50 至 70 米，不算遙遠。事實上，週田村的「鄉村範圍」約有九成土地位於「鄉村式發展」地帶內。他質疑為何當局沒有把現有村落以南申請地點所在的地方劃為「鄉村式發展」地帶。該處位於「鄉村範圍」內，早於七十年代已建有一小型屋宇(位於申請地點西南面)；以及
- (g) 二零一一年，當局把週田村「鄉村式發展」地帶西北隅的一幅土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(以部分接納有關《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/1》的一份申述書的內容)，作為補償因平原河河道整治工程而減少了的鳳凰湖「鄉村式發展」地帶土地。該幅新改劃的土地只能興建約十幢小型屋宇，遠遠不能滿足 60 幢小型屋宇的需求。

50. 易渭東先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是鳳凰湖的原居民代表。他希望城規會能擴大文錦渡分區計劃大綱圖上鳳凰湖的「鄉村式發展」地帶範圍；
- (b) 鳳凰湖位於平原河的兩條河道中間。平原河河道整治工程令鳳凰湖的「鄉村式發展」地帶內可用於興建小型屋宇的土地減少了大約三分之二。二零一一年九月八日，他出席了城規會的聆聽會，會上考慮了有關《文錦渡發展審批地區草圖編號 DPA/NE-MKT/1》的申述和意見。城規會決定建議修訂有關分區計劃大綱草圖，把週田村西北面的一幅土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以部分接納一份申述書的內容。然而，新改劃的土地不足以應付鳳凰湖的小型屋宇需求；以及
- (c) 他希望可以將週田村、鳳凰湖和李屋的共同「鄉村範圍」納入「鄉村式發展」地帶內，而三條村的「鄉村範圍」界線與「鄉村式發展」地帶界線相符，以免引起混淆，從而方便村民申請發展小型屋宇。

51. 萬新財先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他是打鼓嶺區鄉事委員會執行委員會委員。申請人在他們的申請被小組委員會拒絕後向他求助。他不同意小組委員會拒絕這三宗申請的理由；
- (b) 雖然有指週田村的「鄉村式發展」地帶有政府土地可用作發展小型屋宇，但政府土地的用途是有限制的。規劃署亦高估了該「鄉村式發展」地帶有 396 幅小型屋宇用地可供使用，因為當中有些是林地和風水魚塘，並不能發展；
- (c) 正如易渭東先生所提出，應在週田村的「鄉村式發展」地帶內預留土地，供鳳凰湖村民興建至少 60 幢小型屋宇。可是，該「鄉村式發展」地帶的西北角那處

由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的地方卻只夠興建約 10 幢小型屋宇，遠遠少於需求；

- (d) 他不同意這三個申請地點具有良好的復耕潛力，因為政府的新農業政策並不會在打鼓嶺落實。新成立的創新及科技局已表示會在蓮塘／香園圍附近覓地，供發展科學園和工業邨之用，可見打鼓嶺區日後並不會向農業方面發展；
- (e) 七十年代，在同一「農業」地帶內已有一幢獲批的小型屋宇在這三個申請地點的西南面建成，屬週田村的一部分。把週田村分割為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶，做法不合理。批准週田村原居村民興建這三幢擬建的小型屋宇並不會對該村的完整性有負面影響；以及
- (f) 即使這些地點並非在「鄉村式發展」地帶內，申請人仍極難收購私人土地以興建小型屋宇。他促請城規會從寬考慮這三宗申請。

52. 沙田、大埔及北區規劃專員和申請人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

53. 一名委員留意到，週田村、鳳凰湖村及李屋村均涵蓋於同一「鄉村範圍」內，而平原河有部分河段位於該「鄉村範圍」內，他就此詢問這三條鄉村的「鄉村式發展」地帶是如何劃定。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，週田村一帶的「鄉村範圍」分別涵蓋於恐龍坑及文錦渡這兩份分區計劃大綱圖，該「鄉村範圍」的南部在恐龍坑計劃大綱圖上劃為「農業」地帶，並不包括在「鄉村式發展」地帶內；而其北面有大片地方雖不在「鄉村範圍」內，但在文錦渡分區計劃大綱圖上是劃為「鄉村式發展」地帶。文錦渡分區計劃大綱圖是數年前就邊境禁區擬備的五份分區計劃大綱圖之一。當局為這五份分區計劃大綱圖劃設「鄉村式發展」地帶時，是基於「鄉村式發展」地帶的面積不大於「鄉村範圍」的原則，並充分顧及村民就那些地方宜發展小型屋宇所表達的意見。這五份分區計劃大綱圖最後所劃設的「鄉村式發展」地帶大多與「鄉村範圍」的面積相若，惟兩者的邊界則有所不同。根據規劃署的評估，週田村的「鄉村式發展」

地帶內可供發展小型屋宇的土地(文件圖 R-2b)並不包括任何林地。「鄉村式發展」地帶內可使用的小型屋宇用地評估，是假設一公頃土地可建 40 幢小型屋宇，相當於每約 250 平方米可建一幢小型屋宇。有關假設已預留地方作通道、園景美化及公用設施，以滿足村民的基本需要。

54. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知他們這些覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在各代表離席後進一步商議覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們於此時離席。

### 商議

55. 地政總署署長甯漢豪女士回應主席的查詢，表示地政總署會考慮在政府土地興建小型屋宇的申請，惟原居村民須證明並無在村內擁有宜作有關用途的私人土地。可是，該署並不保證有關申請必定獲得批准。

56. 一名委員認為，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在第 16 條階段提出的拒絕理由恰當。自鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕申請以來，有關個案的規劃情況並無重大改變，故這些覆核申請並無有力理據足以支持偏離鄉郊及新市鎮規劃小組委員會的決定。

57. 經商議後，城規會決定駁回這三宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「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，並且要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 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」，因為週田村「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；以及

- (c) 週田村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要供發展小型屋宇之用的土地可以使用。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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

[劉文君女士此時返回席上。]

[雷賢達先生及梁宏正先生此時離席。]

### **議程項目 5**

[公開會議]

《谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KP/B》—  
進一步考慮新圖則  
(城市規劃委員會文件第 10066 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

58. 以下規劃署的代表及漁農自然護理署(下稱「漁護署」)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

楊倩女士 — 規劃署高級城市規劃師／新圖規劃 2

廖家業先生 — 漁護署自然護理主任(北區)

59. 主席歡迎以上各人到席，然後請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介文件的內容。

60. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生請委員留意，有兩頁文件的替代頁(英文本第 5 和 6 頁)已呈交席上。

61. 蘇震國先生借助投影片，向委員簡介詳載於文件有關《谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KP/B》的內容，要點如下：

## 背景

- (a) 二零一五年八月二十八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)初步考慮《谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KP/B》，並同意這份草圖適宜提交北區區議會及沙頭角區鄉事委員會，以作諮詢；

## 草圖的主要土地用途地帶建議

- (b) 二零一五年八月二十八日，城規會考慮分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KP/B 的主要土地用途地帶建議。文件第 2.2 段扼要重述有關建議，要點如下：

- (i) 「自然保育區」地帶(23.01 公頃和 25.49%)— 主要涵蓋位於谷埔、鳳坑和榕樹凹(下稱「該區」)的村落後方長有成齡樹的林地、淡水／鹹淡水沼澤、谷埔和榕樹凹內「具重要生態價值的河溪」的下游河段和鳳坑的河口紅樹林；
- (ii) 「綠化地帶」(57.38 公頃和 63.57%)— 主要是林地、灌木林、河溪和岩岸／沙灘，以保存該區的自然鄉郊風貌，並發揮緩衝作用，分隔開鄉村式發展和船灣郊野公園；
- (iii) 「農業」地帶(3.94 公頃和 4.36%)— 涵蓋具復耕潛力、沒有茂密植被覆蓋的休耕農地，這些農地在鳳坑和谷埔位置較方便易達的現有村落旁邊；
- (iv) 「政府、機構或社區」地帶(0.06 公頃和 0.07%)— 包括位於谷埔的啟才學校和協天宮。協天宮屬三級歷史建築物，具保存價值；以及
- (v) 「鄉村式發展」地帶(5.88 公頃和 6.51%)— 涵蓋該區在鳳坑、谷埔(包括谷埔老圍、谷埔新屋下、二肚、三肚、四肚和五肚)及榕樹凹那些認可鄉村的現有村落及毗連長滿野草灌木的休耕農地。當局採用了逐步增加的方式劃設「鄉村

式發展」地帶，藉此把小型屋宇發展局限在適當的地點，以避免對自然環境造成干擾，以及令現時有限的基礎設施不勝負荷；

## 地區諮詢

### 北區區議會、沙頭角區鄉事委員會和村民

- (c) 規劃署分別於二零一五年九月十四日及十月二日徵詢北區區議會及沙頭角區鄉事委員會對這份分區計劃大綱草圖的意見，兩者均表示強烈反對。沙頭角區鄉事委員會和地區組織提交了四份意見書，村民則提交了160封內容劃一的函件，全部均表示反對草圖。北區區議會、沙頭角區鄉事委員會和村民提出的主要意見和建議載於文件第3.1段，現撮述如下：

#### *「鄉村式發展」地帶不足*

- (i) 這份草圖過於偏重自然保育，忽略了《基本法》賦予村民興建小型屋宇的傳統權利。「鄉村式發展」地帶土地不足以應付原居村民的需求，當局應根據男性原居村民的人數擴大此地帶；

#### *反對把私人農地劃為保育地帶*

- (ii) 把私人農地劃為保育地帶並不公平，會剝奪土地擁有人的權益，故應予補償。現時劃設的「自然保育區」地帶和「綠化地帶」過大，所處位置優越，且地勢平坦。私人農地應劃為「農業」地帶；

#### *谷埔的「政府、機構或社區」地帶*

- (iii) 在既沒得到土地擁有人同意，亦無補償的情況下，啟才學校不應劃為「政府、機構或社區」地帶，而應改劃作「鄉村式發展」地帶；

*為所有鄉村闢設車輛通道*

- (iv) 應闢設車輛通道，方便村民往返各村；

*地區諮詢*

- (v) 土地擁有人的意見得不到尊重，沒有納入這份分區計劃大綱圖內。當局諮詢北區區議會前，應先徵詢沙頭角區鄉事委員會和村民的意見，而在重新規劃該區時，也應讓相關鄉村的代表和持份者參與；

環保／關注組織

- (d) 二零一五年九月和十月，當局收到五份意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、長春社、香港觀鳥會和創建香港提交，他們提出的主要意見和建議載於文件第 3.2 段，現撮述如下：

*支持劃設「自然保育區」地帶和「農業」地帶的規劃意向*

- (i) 世界自然基金會香港分會和香港觀鳥會支持劃設「自然保育區」地帶，而創建香港則支持這份分區計劃大綱草圖所劃設的「農業」地帶的規劃意向；

*小型屋宇發展和農業活動對環境造成負面影響*

- (ii) 化糞池和滲水井系統並不能有效處理住宅污水。在沼澤旁興建小型屋宇會對自然環境造成負面影響。「農業」地帶和「綠化地帶」應實施較嚴格的規劃管制，把屋宇發展用途從這兩個地帶的《註釋》中剔除；
- (iii) 由於「農業」地帶的水文和生態系統與毗連的沼澤／濕地綜合區相連，在農業活動中使用農藥和化肥會對濕地生境有負面影響。因此，應



把「農業」地帶改劃為「綠化地帶」、「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶。谷埔東部的灌木林則可劃為「農業」地帶；

*把天然河溪及其河岸區、季節性濕地和林地由「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶*

- (iv) 建議把所有天然河溪及其 30 米範圍內的河岸區，以及季節性濕地劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，以盡量減輕發展小型屋宇對環境的影響，並全面保護濕地綜合區；
- (v) 該區的林地樹木茂密，生態上與周邊的船灣郊野公園相連，因此，應把這些林地由「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶，以反映其生態價值；

*把該區指定為郊野公園*

- (vi) 建議把該區納入船灣郊野公園範圍。

#### 規劃署的回應

- (e) 規劃署徵詢相關政府部門後，對上述意見和建議的回應詳載於文件第 4.1 段，現撮述如下：

*劃設「鄉村式發展」地帶*

- (i) 擬備這份分區計劃大綱草圖時，已特別留意要保護該區的高保育和景觀價值，把環境易受影響的地方(包括林地、灌木林、低窪濕地生境、河道、河口紅樹林和岩岸／沙灘)劃為「自然保育區」地帶或「綠化地帶」；
- (ii) 鳳坑、谷埔和榕樹凹是該區的認可鄉村。在界定須予保育的地方後，有需要在適當的地點劃設「鄉村式發展」地帶，以應付當地村民對小型屋宇的需求。該區「鄉村式發展」地帶的界

線是考慮了「鄉村範圍」、尚未處理的小型屋宇申請數目、所預測的小型屋宇需求量、區內地形及用地限制而劃的。地勢崎嶇和草木茂盛的地方、河道和墓地都盡量不劃入此地帶內；

- (iii) 根據北區民政事務專員對十年小型屋宇需求的預測，以及村代表提供的有憑據的數字，預測鳳坑、谷埔及榕樹凹的十年小型屋宇需求量分別為 182 幢、500 幢和 283 幢。谷埔有三宗尚未處理的小型屋宇申請，而鳳坑和榕樹凹則沒有這類申請。當局採用了逐步增加的方式劃設「鄉村式發展」地帶，藉此把小型屋宇發展局限在適當的地點。在這份分區計劃大綱圖上約有 5.88 公頃土地劃為「鄉村式發展」地帶，當中約 2.58 公頃(相等於約 102 幅小型屋宇用地)可用作發展小型屋宇，可應付小型屋宇總需求量(968 幢)的約 10.66%，當中包括三宗尚未處理的申請。村民亦可透過規劃申請制度，申請在「鄉村式發展」地帶外發展小型屋宇；

*為擴大「鄉村式發展」地帶而提出的具體土地用途地帶建議*

- (iv) 村民建議把鳳坑、谷埔及榕樹凹的「鄉村式發展」地帶擴大至毗鄰劃為「自然保育區」地帶、「綠化地帶」和「農業」地帶的地方。然而，現時的「自然保育區」地帶和「綠化地帶」是環境易受影響的地方，景觀價值高，故須予保護，而鳳坑和谷埔現時的「農業」地帶，則有具復耕潛力的休耕農地。漁護署認為，劃設「自然保育區」地帶和「綠化地帶」這些保育地帶，做法恰當。此外，漁護署不支持把「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的建議；

### 發展小型屋宇對環境的負面影響

- (v) 「農業」地帶和「綠化地帶」《註釋》的土地用途表主要根據由城規會通過的《法定圖則註釋總表》擬定。「屋宇」用途屬第二欄用途，必須獲城規會批給規劃許可，方可在這兩個地帶進行。規劃署通過規劃申請審批制度，評估小型屋宇發展可能對周邊地區造成的負面影響，而城規會會因應個別情況考慮每宗申請。因此，並無有力理據支持修訂「農業」地帶和「綠化地帶」的《註釋》；
- (vi) 小型屋宇發展項目的化糞池和滲水井系統必須按相關的標準和規例設計和建造。目前的行政制度已有足夠管制，確保發展項目不會對環境造成不可接受的影響；

### 劃設「農業」地帶

- (vii) 「農業用途」在「自然保育區」地帶和「綠化地帶」一般是經常准許的用途，因此，並沒有剝奪土地擁有人的權利；
- (viii) 沒有建議在榕樹凹劃設「農業」地帶，是因為村落毗鄰不是淡水／鹹淡水沼澤，就是有植物生長的山坡，或者植被相對茂密的地方，加上該村基本上無人居住，位置也較為偏遠；
- (ix) 環保／關注組織提出把谷埔東部劃為「農業」地帶的建議不太合適，因為該處距離現有村落較遠，靠近山坡，植被相對茂密。漁護署表示，農耕與保育可以並存；

### 把天然河溪及其河岸區、季節性濕地和林地由「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」或「自然保育區」地帶

- (x) 「自然保育區」地帶和「綠化地帶」都是保育地帶，根據一般推定，不宜進行發展。生態較

易受影響的地方，包括村落後方長有成齡樹的林地、三個支區內的淡水／鹹淡水沼澤(包括谷埔和榕樹凹毗鄰這些沼澤的「具重要生態價值的河溪」的下游河段)，以及鳳坑的河口紅樹林都已劃為「自然保育區」地帶。此外，廣闊的林地、灌木林、河溪及其餘下的河岸區、一部分季節性濕草地、岩岸／沙灘多數已劃為「綠化地帶」。漁護署認為，劃設的保育地帶恰當，所作的規劃足以保護該區的自然環境；

#### 谷埔的「政府、機構或社區」地帶

- (xi) 谷埔的「政府、機構或社區」地帶主要反映啟才學校和具保存價值的三級歷史建築物協天宮的現有用途。該地帶在谷埔的「鄉村範圍」外，遠離谷埔「鄉村式發展」地帶內的現有村落；

#### 違反《基本法》

- (xii) 只要對小型屋宇發展作出的規劃管制是在《基本法》生效前可根據《城市規劃條例》合法施加的，通過這份分區計劃大綱草圖對有關地區施加這些管制，看來並沒有抵觸《基本法》第四十條有關保障新界原居民的合法傳統權益的規定；
- (xiii) 這份分區計劃大綱草圖不會影響任何土地擁有人轉移或轉讓其土地利益的權利，也不會令有關土地無法作有意義的用途或可行的經濟用途；
- (xiv) 施加用途地帶限制，只要是為了達致保育和保護區內現有自然景觀或地形特色這個合法目的，而相關的土地又可作「經常准許的用途」，以及如向城規會申請，有可能在有附帶條件或無附帶條件下批准的用途，則這份分區

計劃大綱草圖看來並沒有抵觸《基本法》有關保護財產權的規定；

*為所有鄉村闢設車輛通道*

- (xv) 在分區計劃大綱草圖涵蓋範圍內的土地上，由政府統籌或落實的道路工程一般是經常准許的。相關的工務部門會一直留意該區未來在基礎設施方面的需要，並視乎有否資源而提供所需設施；

*地區諮詢*

- (xvi) 分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KP/B 已適當納入沙頭角區鄉事委員會和村民在二零一五年八月提出的意見／建議，以供城規會作初步考慮。規劃署分別在二零一五年九月十四日和十月二日諮詢北區區議會和沙頭角區鄉事委員會。規劃署就兩者的意見／建議與相關政府部門磋商，然後向城規會匯報，以供考慮；

*把該區指定為郊野公園*

- (xvii) 把某個地方指定為郊野公園，屬郊野公園及海岸公園管理局總監的職權範圍，不由城規會負責。擬備這份法定規劃圖則，不會妨礙日後劃設郊野公園；

土地用途地帶

- (f) 基於上述回應，當局未有建議修訂先前分區計劃大綱草圖的土地用途地帶。分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KP/B 上土地用途地帶的詳細資料載於文件第 2.2 段；以及

## 諮詢

(g) 城規會同意根據條例第 5 條公布谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱草圖後，便會展示這份分區計劃大綱圖。規劃署會在這份分區計劃大綱圖展示期間，諮詢北區區議會及沙頭角區鄉事委員會。

62. 主席請委員發問和提出意見。

63. 一名委員詢問如何計得小型屋宇總需求量為 968 幢。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，這個數字是鳳坑、谷埔和榕樹凹各自的預測十年小型屋宇需求量(分別為 182 幢、500 幢和 283 幢)的總和，加上谷埔尚未處理的小型屋宇申請的需求量(三幢)計算出來。

64. 一名委員詢問，「農業」地帶的土地一般是否較「自然保育區」地帶的土地更有價值。蘇震國先生回應說，他沒有土地估價方面的專業知識，不過，從土地用途的角度而言，「自然保育區」地帶內准許的用途類別比「農業」地帶內准許的用途類別有更多限制，以致或會有人認為「農業」地帶的土地比起「自然保育區」地帶的土地，經濟價值較高。

65. 經商議後，委員備悉文件第 3 及第 4 部分所載北區區議會、沙頭角區鄉事委員會及其他各方對《谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KP/B》的意見及規劃署對這些意見的回應。委員亦：

(a) 同意《谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KP/B》(刊憲後將重新編號為 S/NE-KP/1)及其《註釋》(分別載於文件的附件 I 及 II)適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；

(b) 採用《說明書》(載於文件的附件 III)以說明城規會就《谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KP/B》各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及

(c) 同意《說明書》適宜連同這份分區計劃大綱草圖展示予公眾查閱，並以城規會的名義發出。

66. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布這份分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

67. 主席多謝政府的代表作簡介。他們此時離席。

68. 由於議程項目 11 的出席者已到達，主席提議先討論議程項目 11，委員表示同意。

## 屯門及元朗西區

### 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-HT/977

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錫降圍第 125 約地段第 1089 號(部分)

經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期三年)  
(城市規劃委員會文件第 10071 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

69. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶擔任一間公司的股東，而該公司在廈村第 125 約擁有兩幅土地。由於黎女士配偶的兩幅土地並非直接望向申請地點，委員同意黎女士可留在席上。

### 簡介和提問部分

70. 以下規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

林智文先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員

薛國強先生 — 申請人的代表

71. 主席歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

72. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生請委員留意文件第 7.2(b)及(c)段所指的「規劃署署長」應為「渠務署署長」。

73. 林智文先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗覆核申請，要點如下：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點經營臨時商店及服務行業(便利店)，為期三年。申請地點位於《廈村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/10》上劃為「鄉村式發展」地帶的地方。所申請的便利店包括三個構築物，總樓面面積約為 152 平方米；
- (b) 背景——申請地點涉及先前一宗作相同用途的申請(編號 A/YL-HT/882)。該宗申請於二零一四年二月七日獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在有附帶條件下批准，有效期為三年。該項規劃許可因申請人未能履行有關落實渠務設施及美化環境建議，以及提交及落實消防裝置建議的規劃許可附帶件而被撤銷。與先前的申請相比，現時的申請建議刪除兩個泊車位，並把涉佔地 42 平方米的泊車區改作商店用途。申請人在第 16 條申請階段沒有回應運輸署署長的要求，澄清有關上落客貨安排和行程產生量及引入量的事宜，因此，運輸署署長認為資料不足，無法對這宗申請進行評估；
- (c) 二零一五年十月九日，小組委員會拒絕這宗申請，理由是申請人未能證明擬議發展不會對周圍地方的交通造成負面影響；
- (d) 二零一五年十月三十一日，申請人就小組委員會拒絕這宗申請的決定提出覆核申請，主要理據如下：



- (i) 先前建議改作商店用途的地方(42 平方米)會空置；以及
  - (ii) 其現時的經營所申請的商店用途無需泊車設施，對附近地區的上落客貨、泊車及交通的影響輕微。運送汽水的貨車每月只會在錫降圍路停車一次或兩次；
- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見撮述於文件第 4 段。經考慮申請人在第 17 條覆核申請階段提交的理據後，運輸署署長原則上並不反對這宗覆核申請。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；
- (f) 公眾意見——當局就這宗覆核申請接獲四份公眾意見書。一名元朗區議員對這宗覆核申請表示同意，三個別人士則表示反對，主要理由是所申請的用途會對環境、交通及排水方面造成負面影響，而且申請地點擬作康樂及節日活動用途。在第 16 條申請階段有七份公眾意見書以類似理由反對這宗申請；以及
- (g) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的規劃考慮因素及評估，規劃署認為所申請的商店及服務行業用途可予容忍三年。運輸署署長所關注的交通問題是這宗申請在第 16 條申請階段被拒絕的唯一理由，而該問題已在覆核申請階段得到解決。其他獲諮詢的政府部門大致對這宗覆核申請沒有負面意見。建議附加的規劃許可附帶條件載於文件第 7.2 段。

74. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。薛國強先生借助一些實地照片陳述下列要點：

- (a) 他最近實地視察時發現渠務署已為該地區提供排水設施，因此，不應要求申請人落實其排水設施，因為這樣做會影響現已設置的排水設施；
- (b) 除了消防處要求須在申請處所提供花灑系統的規定外，申請人已在對上一宗申請(編號 A/YL-HT/882)的規劃許可有效期內履行所有政府規定。為便利店設置花

灑系統的費用十分高昂，亦無必要，因為有關處所只是供村民聚集的地方，不容易構成火警危險。申請人沒有在限期內履行有關消防裝置的規劃許可附帶條，以致先前的規劃許可被城規會撤銷；

- (c) 申請人建議為便利店提供兩個乾粉滅火器，消防處認為這項建議可以接受。然而，文件並沒有妥為反映申請人的建議獲消防處接受這一點；以及
- (d) 文件第 7.2 段只重複就申請編號 A/YL-HT/882 所施加的規劃許可附帶條件，並無顧及最新的情況。申請地點已設有排水設施，有關美化環境的規劃許可附帶條件亦已履行，申請人只願意在申請地點設置建議的乾粉滅火器。

75. 規劃署屯門及元朗西規劃專員及申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

76. 主席詢問有關在申請地點提供乾粉滅火器的建議會否獲消防處接納並須於指定時限內落實。薛國強先生回應說，相關政府部門的最新要求並沒有在文件中準確反映出來，他對此表示不滿。

77. 一名委員詢問有關先前的規劃許可被撤銷一事及現時申請的情況。屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應說，申請編號 A/YL-HT/882 先前獲批給在申請地點進行相同用途的規劃許可於二零一五年二月七日被城規會撤銷。現時的申請是新的申請，倘城規會決定批准申請，可施加其認為適當的附帶條件。

78. 一名委員問及城規會是否通常會就作便利店用途的其他同類申請施加有關排水、美化環境及消防安全的規劃許可附帶條件。林智文先生回應說，正如文件附件 F 所撮述，同類的規劃許可常會施加此類規劃許可附帶條件。

79. 一名委員問及倘附加文件所載的建議條件，申請人會否接受規劃許可。薛國強先生回應說，先前的申請(編號 A/YL-HT/882)並非由他提交。就現時的申請而言，他已建議申請人在申請地點設置乾粉滅火器，而消防處並不反對他的建議。

80. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再沒有提問，主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他離席後就這宗覆核申請再進行商議，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和屯門及元朗西規劃專員出席會議。他們於此時離席。

### 商議部分

81. 主席說，這宗申請在第 16 條申請階段被小組委員會拒絕，理由是申請人當時未能提供運輸署署長所要求的資料，讓該署長可確定有關建議會否造成交通影響。申請人在這宗覆核申請表示會把先前建議提供的兩個泊車位及改作商店的用途刪除，運輸署署長對這個解釋感到滿意。因此他表示經營擬議商店無需提供泊車位。倘委員認為可批准這宗申請，城規會可施加其認為適當的附帶條件。至於有關條件是否妥為履行，則由相關政府部門決定。倘申請人沒有履行相關的附帶條件，城規會便會撤銷有關的規劃許可。

82. 一名委員認為規劃申請須按個別情況作出考慮，城規會無須與申請人商討所須施加的條件。根據所得的資料，該委員認為倘施加文件所建議的條件，這宗申請可予以批准。該等條件由相關政府部門建議，並與其他同類申請所施加的條件相若。

83. 經商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年一月二十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至翌日上午九時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月二十九日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月二十九日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月二十九日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月二十九日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月二十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月二十九日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 9

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/DPA/NE-TT/26

擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城規會文件第 10069 號)

### 議程項目 10

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/DPA/NE-TT/27

擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城規會文件第 10070 號)

---

[這兩個議項以廣東話進行。]

85. 主席表示，這兩宗申請涉及相同用途，而且兩個申請地點互為毗鄰，故將一併考慮。

86. 秘書報告，申請編號 A/DPA/NE-TT/26 及 A/DPA/NE-TT/27 的申請人於二零一五年十二月三十一日去信城規會秘書，要求城規會延期兩個月才就這兩宗覆核申請作出決定，讓他們有時間準備技術文件(例如環境影響評估報告及樹木評估報告)，以回應政府部門對這兩宗覆核申請的意見。這是兩名申請人第二次要求把覆核申請延期。

87. 委員備悉，要求延期的理據符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂明的延期準則，因為申請人需要更多時間以回應政府部門的意見，而且他們也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。委員亦備悉，自二零一五年十月三十日第一次延期後，申請人沒有提交任何進一步資料。

88. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這兩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，這兩宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這兩宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。由於這已是這兩宗申請第二次延期，城規會亦同意告知申請人，城規會已給他們合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 12

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-TT/357

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號餘段(部分)、第 4893 號(部分)及第 4894 號和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(環保顧問及綠化工程服務)(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 10072 號)

---

[有關議項以廣東話進行。]

89. 秘書報告，申請人於二零一六年一月二十一日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月才對這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間準備進一步資料，以支持其覆核申請。這是申請人首次要求把覆核申請延期。

90. 委員備悉，申請人要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引有關「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，即申請人需要更多時間準備進一步資料，以支持其覆核申請；申請人並非要求把日期無限期押後；以及延期不會影響其他所涉各方的利益。

91. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，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。城規會並同意，這

宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 程序事項

### 議程項目 13

[公開會議]

有關考慮《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排  
(城規會文件第 10073 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

92. 秘書報告，分區計劃大綱圖的其中兩個修訂項目(即修訂項目 A1 及 A2)，均是為進行由房屋署負責的擬議公共房屋(下稱「公屋」)發展，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的行政機關。下列委員已就此議項申報利益：

- |                      |                                |
|----------------------|--------------------------------|
| 黃遠輝先生<br>(副主席)       | — 房委會及其策劃小組委員會委員，以及資助房屋小組委員會主席 |
| 劉文君女士                | — 房委會及其商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員     |
| 何培斌教授                | — 房委會建築小組委員會委員                 |
| 梁慶豐先生                | — 房委會投標小組委員會委員                 |
| 凌嘉勤先生<br>(以規劃署署長的身份) | — 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員         |

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 甯漢豪女士<br>(以地政總署署長<br>的身分)         | — 房委會委員                                 |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)的身分) | — 代表民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的人員 |
| 符展成先生                             | ] 與房委會有業務往來                             |
| 黎慧雯女士                             | ]                                       |
| 劉興達先生                             | ]                                       |
| 林光祺先生                             | — 曾與房委會有業務往來                            |
| 潘永祥博士                             | — 其配偶為房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作                  |

93. 由於此議項屬程序性質，委員同意上述已申報利益的委員可留在席上。委員亦備悉何培斌教授因事未能出席會議，而劉興達先生已離席。

94. 秘書簡介有關文件。二零一五年八月七日，《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》(下稱「草圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。城規會共接獲 961 份申述書及 350 份意見書。

95. 在這些申述書當中，共有 773 份申述書(R2 至 R773 及 R955)關乎所有修訂項目，另有 176 份申述書(R1、R774 至 R948)關乎改劃位於青衣路與青鴻路之間的一塊用地(修訂項目 A1)，及／或改劃毗連青衣路與青沙公路的兩塊用地(修訂項目 A2)。其餘 12 份申述書(R949 至 R954 及 R956 至 R961)關乎修訂項目 A1 及其他不同項目。一份申述書表示支持有關修訂，其餘 960 份則表示反對。

96. 在所收到的意見書當中，共有 345 份意見書關乎 R171(由藍澄灣業主委員會提交)，另外 5 份關乎其他申述書。



97. 建議由城規會全體委員考慮這些申述書及意見，聆聽會可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆聽會議。

98. 鑑於接獲大量申述書和意見書，為確保聆聽會有效地進行，建議在聆聽部分，每名申述人／提意見人獲分配最多 10 分鐘陳述時間。現暫定於二零一六年四月由城規會全體委員根據條例第 6B 條考慮這些申述書和意見書。

99. 經商議後，城規會同意：

(a) 城規會應按文件第 3 段的建議方式聆聽有關的申述書及意見書；以及

(b) 主席與秘書，因應出席聆聽會的申述人和提意見人的數目，決定是否需要把每名申述人及提意見人的陳述時間限為 10 分鐘。

#### **議程項目 14**

[公開會議]

100. 其他事項

[此議項以廣東話進行。]

101. 餘無別事，會議於下午一時五分結束。