

二零一六年八月十九日舉行的城市規劃委員會  
第 1119 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

黃仕進教授 副主席

黃令衡先生

張孝威先生

鄒桂昌教授

符展成先生

何立基先生

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

陳福祥博士

雷賢達先生

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

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

霍偉棟博士

黎慧雯女士

葉天祐先生

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  
李健成先生

## 議程項目 1

[閉門會議]

### 通過二零一六年八月五日第 1118 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 秘書報告，會議記錄草擬本中項目 2(以機密形式記錄)續議事項下的(ii)項第 10 段的內容修訂如下：

「余烽立先生－目前與奧雅納公司有業務往來」應修訂為  
「余烽立先生－過往與奧雅納公司有業務往來」

2. 二零一六年八月五日第 1118 次會議記錄在作出上文第 1 段所述的修訂後獲得通過。

## 議程項目 2

[公開會議]

### 續議事項

(i) 接獲的城市規劃上訴個案決定

城市規劃上訴個案編號 2015 年第 7 號  
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)  
申請編號：A/NE-LT/471

[此議項以廣東話進行。]

3. 秘書報告，有關上訴是反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-LT/471)的決定。這宗申請擬在林村分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的用地興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。

4. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)先後在二零一六年四月十八日及二零一六年六月十七日就這宗上訴進行聆訊。二零一六年八月十日，上訴委員會駁回有關上訴，而作出這項決定的主要理由如下：

未能證明土地普遍供不應求

- (a) 「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地有 2.04 公頃，可建 81 幢小型屋宇，而尚未處理的小型屋宇申請的最新數字則為 20 宗。上訴人沒有提供可靠的證據，以證明未來 10 年的需求預測數字會高於 61 幢，亦未能證明「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地普遍供不應求；以及

未能證明沒有其他土地可用

- (b) 上訴人沒有如其所建議，提交支持其個案的土地用途調查報告，以證明沒有土地可供興建小型屋宇。此外，亦無證據顯示上訴人曾嘗試在「鄉村式發展」地帶內另覓土地興建小型屋宇。

5. 委員備悉上訴委員會就這宗申請所作的決定。

(ii) 上訴個案統計數字

6. 秘書報告，截至二零一六年八月十九日，上訴委員會尚未聆訴的個案共有 13 宗。上訴個案統計數字詳列如下：

得值	:	35
駁回	:	145
放棄／撤回／無效	:	193
尚未聆訴	:	13
有待裁決	:	1
總數	:	387

(iii) [機密項目。閉門會議]

7. 此議項以機密文件形式記錄。

[李美辰女士、林光祺先生、簡兆麟先生及侯智恒博士在考慮機密項目時到席。]



12. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按詳載於文件的內容簡介這宗覆核申請，要點如下：

### 背景

- (a) 二零一六年二月二十四日，申請人李添壽先生由 Jim & Co., Solicitors 代表申請規劃許可，以在申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇－小型屋宇。申請地點主要位於《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/14》(下稱「該圖」)的「農業」地帶內，小部分地方在「鄉村式發展」地帶內；
- (b) 二零一六年四月二十二日，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」)決定拒絕該申請，理由是：
  - (i) 擬議發展不符合「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，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據支持偏離此規劃意向；以及
  - (ii) 李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。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現有村落附近，會更為恰當；

[甯漢豪女士此時到席。]

### 申請地點及周邊地區

- (c) 申請地點是一塊位於李屋村西南面的平坦用地，主要為休耕農地，東端有一些農業活動。申請地點四周是常耕農地，東南面為林地，南面則有一幢住用

和存放農業用具的構築物。申請地點東面／東北面較遠處是李屋村的中心區；

「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)

(d) 「臨時準則」適用於該申請的部分如下：

- (i) 倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在認可鄉村的鄉村範圍內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，則申請或可從寬考慮；
- (ii) 擬議發展不應影響申請地點所在地帶的規劃意向；
- (iii) 擬議發展應在土地用途、規模、設計和布局各方面與附近地區／發展互相協調；以及
- (iv) 擬議發展不應佔用已規劃作道路網的土地，也不應在交通、環境、景觀、排水、污水收集和土力工程各方面，對附近地區造成不良影響。任何上述可能出現的不良影響應予以紓緩，直至情況符合有關政府部門的要求；

覆核申請

(e) 二零一六年五月三十一日，申請人申請覆核小組委員會拒絕該申請的決定。申請人的理據撮載於文件第 3 段，重點載述如下：

- (i) 申請人是新界原居民。根據《基本法》第四十條他所享有的權利應得到保護，免受城規會和其他政府部門不合理的行政決定所影響；



- (ii) 城規會沒有考慮該申請是否符合「臨時準則」下「從寬考慮」的規定，以及沒有考慮可否在有附帶條件下批准該申請；
- (iii) 申請地點不再是常耕農地，李屋村的整體農業發展亦已式微，在該區從事進一步農業活動並沒有前景；

[梁慶豐先生於此時到席。]

- (iv) 城規會應充分考慮申請地點完全位於李屋村的「鄉村範圍」內，而地政總署表示，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在「鄉村範圍」內，並對這宗申請不表反對。此外，規劃署應採用「300呎規則」，即以「鄉村範圍」作為控制鄉村式發展擴散的規劃工具；
- (v) 申請人遇到實際困難，無法在李屋村的「鄉村式發展」地帶內找到適合興建其小型屋宇的土地，因為可用作興建小型屋宇的土地普遍供不應求；以及
- (vi) 李屋村的有序發展正由東向西伸延，以及應對該申請所收到的公眾意見採取持平的觀點；

#### 先前的申請

- (f) 申請地點先前涉及的三宗興建小型屋宇的申請(編號 A/NE-TKL/421、468 及 495)，分別於二零一三年四月二十六日、二零一四年八月一日及二零一五年四月十日遭城規會經覆核後拒絕。拒絕理由主要是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向及沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有可供興建小型屋宇的土地；以及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，

把擬建的小型屋宇集中在現有村落附近，會更為恰當；

[伍穎梅女士於此時到席。]

- (g) 有關編號 A/NE-TKL/468 的申請，申請人於二零一四年十月三日向上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)提出上訴，反對城規會經覆核後拒絕有關申請的決定。上訴委員團於二零一五年五月十九日就這宗上訴進行聆訊，並於二零一五年七月八日駁回上訴，主要理由是有關申請會影響該「農業」地帶的規劃意向，並會對交通造成累積的負面影響；「鄉村式發展」地帶內似乎有足夠土地應付小型屋宇的需求；以及城規會已按相同的評估準則考慮地點位於李屋村「鄉村式發展」地帶西面和東面的同類申請；

#### 同類的申請

- (h) 李屋村西面有 11 宗興建小型屋宇的同類申請，涉及七個地點；
- (i) 二零一二年十二月至二零一五年四月期間，所有申請都被小組委員會拒絕或被城規會經覆核後駁回，理由主要與編號 A/NE-TKL/421、468 和 495 這些先前的申請及現在這宗申請的拒絕理由相同或類似。上訴委員團就編號 A/NE-TKL/467(所涉地點在申請地點西鄰)及 A/NE-TKL/468 兩宗申請的上訴一併進行聆訊，並於二零一五年七月八日駁回上訴，理由與上文所述的相同；
- (j) 李屋村東面另有 12 宗同類的申請，所涉地點位於／部分位於同一「農業」地帶內。二零零二年六月至二零一四年十二月期間，小組委員會在有附帶條件下批准所有申請，主要的考慮因素是有關申請符合「臨時準則」，因為有關地點位於李屋村的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內可用作興建小型屋宇的土地普遍供不應求；以及擬建的小型屋

宇對周圍地區的環境、排水和交通不大可能會造成嚴重的負面影響；

### 規劃意向

#### 「農業」地帶

- (k) 保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，亦要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地；

#### 「鄉村式發展」地帶

- (l) 就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用，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；

### 政府部門的意見

- (m) 相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，下列個別部門的意見如下：

#### 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)

- (i) 不支持這宗申請；
- (ii) 申請地點大部分地方是長滿雜草的荒地。這些土地只須稍作整理，便可隨時回復作耕種用途。申請地點東端部分是一個生產活躍、規模較大農作物農場的一部分。由於申請地點周圍大部分地方有常耕農地，並有行人徑接達，故復耕潛力很高；
- (iii) 正如《二零一六年施政報告》所宣布，政府會落實新農業政策，以助香港的農業持續發展。政府會推行支援措施，協助提升本地農

場的生產力及經營能力，從而提高其競爭力；

- (iv) 批准這宗申請會令有關發展直接侵進農地，與政府推廣本地農業持續發展的努力背道而馳；

規劃署總城市規劃師／城市設計及園境

- (i) 對這宗申請有保留；
- (ii) 申請地點被農地包圍，有些是常耕農地，就近地方並沒有其他小型屋宇；以及
- (iii) 批准這宗申請可能會立下不良先例，令小型屋宇發展在欠缺協調的情況下擴散至「鄉村式發展」地帶以外的地方，破壞該區的鄉郊景觀特色；

運輸署署長

- (i) 對這宗申請有保留；
  - (ii) 應把小型屋宇發展局限在「鄉村式發展」地帶內。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，對交通造成很大的累積負面影響；以及
  - (iii) 有關申請可予容忍，除非有其他理由予以拒絕；
- (n) 其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

公眾意見

- (o) 城規會共收到五份有關這宗覆核申請的意見書，分別來自：

- (i) 一名北區區議員，表示支持有關申請，因為對村民有利；
- (ii) 上水區鄉事委員會主席，表示對有關申請沒有意見；以及
- (iii) 世界自然基金會香港分會、創建香港及一名個別人士，表示反對有關申請，主要理由如下：
  - 擬議的發展不符合有關地帶的規劃意向；
  - 申請地點的復耕潛力高；
  - 擬建的小型屋宇與區內的鄉郊景致不協調；
  - 申請人沒有提交相關的技術評估；以及
  - 會為區內同類申請立下不良先例；

#### 規劃考慮因素及評估

- (p) 有關的規劃考慮因素及評估載於文件第 7 段，內容概述如下：
  - (i) 擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，申請人在覆核申請書內並沒有提出有力的規劃理據，以證明擬建的小型屋宇符合有關地帶的規劃意向，或足以支持偏離此規劃意向；
  - (ii) 申請人認為該處附近的農業活動已式微，在申請地點復耕的前景不佳。從農業發展的角度而言，漁護署署長不同意申請人的意見，也不支持這宗申請；

- (iii) 申請地點的復耕潛力很高。申請地點周圍地方大部分是常耕農地，有行人徑接達，也有供水設施。批准這宗申請會令有關發展直接侵進農地，與政府推廣本地農業持續發展的努力背道而馳；
- (iv) 雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在李屋村的「鄉村範圍」內，而該「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求(約 16.53 公頃土地或 661 幅小型屋宇用地)，但現時「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地約有 2.29 公頃或 92 幅小型屋宇用地，可應付 81 宗尚未處理的小型屋宇申請；
- (v) 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，把擬建的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內現有村落附近，會更為恰當。據知申請地點只有 4.5% 的土地在「鄉村式發展」地帶內，而擬建小型屋宇的覆蓋範圍更是完全在「鄉村式發展」地帶以外；
- (vi) 申請人認為城規會沒有考慮其在李屋村的「鄉村式發展」地帶內物色合適土地發展小型屋宇的實際困難。土地擁有人會否把土地賣給有意發展小型屋宇的買家是一項市場決定，不屬城規會的職權範圍。本土原居村民可向地政總署提出在「鄉村式發展」地帶內的政府土地發展小型屋宇的申請；
- (vii) 關於在同一「農業」地帶的同類申請，曾有 12 宗獲城規會批准，有 11 宗則遭城規會拒絕。小組委員會與城規會考慮「鄉村式發展」地帶東面和西面的小型屋宇申請時，都採用相同的評估準則，包括規劃意向、臨時準則，以及擬議的小型屋宇發展會否對周圍

地方的環境、排水及交通造成負面影響，因此並沒有雙重標準；

- (viii) 城規會轄下的小組委員會已考慮申請人提出的理據，即他是原居村民，在小型屋宇政策下合資格獲批准建小型屋宇。根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)以分區計劃大綱圖對小型屋宇發展施加規劃管制的做法，在《基本法》生效前已實施；對有關地方施加該等管制，不會與有關保護新界原居民合法傳統權益的《基本法》第四十條相抵觸；
- (ix) 自有關申請被小組委員會拒絕後，申請地點及周邊地區的規劃情況並沒有重大改變。第16條申請階段的規劃考慮因素及評估依然有效；以及
- (x) 關於這宗申請，表示支持和反對的公眾意見都有；

#### 規劃署的意見

(q) 規劃署不支持這宗申請，理由如下：

- (i) 擬議的發展不符合「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，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據支持偏離此規劃意向；以及
- (ii) 李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。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，把擬建的小型屋宇集中在現有村落附近，會更為恰當。

13. 主席接着請申請人的代表闡述這宗覆核申請。劉振強先生作出陳述，要點如下：

概要

- (a) 申請地點位於李屋村的「鄉村範圍」內。這宗規劃申請符合「臨時準則」，應獲城規會從寬考慮；
- (b) 小組委員會拒絕這宗申請的理由之一是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。這並非有效的拒絕理由，因為任何小型屋宇發展都不會符合「農業」地帶的規劃意向，否則便無須就小型屋宇發展向城規會申請規劃許可。小組委員會亦指，批准這宗申請會為同類個案立下先例。其實，小組委員會應按「臨時準則」評估這宗申請，並在有附帶條件或無附帶條件下批准申請，以符合政府的發展政策；
- (c) 為同類個案立下先例，並非相關的考慮因素。基於批准申請或會立下先例而拒絕這宗申請，做法並不合理，因此舉會妨礙落實相關的政策方針。對於現在這宗覆核申請，委員應考慮的並不是城規會就這宗申請所作的決定是否妥當，而是該決定是否恰當地詮釋或應用相關的政策方針；

[余烽立先生此時到席。]

- (d) 高等法院案件「**Leung Kam Yung Ivy** 訴影視及娛樂事務管理處處長」裁定，政府當局把標準提高，以致申請人無法達到有關標準，此做法並不合理，亦不合法。既然這宗覆核申請所涉地點位於李屋村的「鄉村範圍」內，小組委員會本該批准這宗申請，以滿足該村對小型屋宇的大量需求。在當局施加用途地帶管制前，「鄉村範圍」一直是評估小型屋宇申請的依據及有效工具。香港大學出版社出版的《土地行政與實務》(Land Administration and Practice)一書中指出，若政府當局持續不批准「鄉村範圍」內的小型屋宇申請，將會妨礙發展；



## 政府的政策／綱領

- (e) 扼要而言，發展局局長的政策方針是(i)促進香港持續發展；以及(ii)盡量善用土地資源。新界東北發展便是在此政策方針下制定的發展策略之一；
- (f) 規劃署及地政總署用以規管覆核申請的工具分別為(i)分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的土地用途表；(ii)「臨時準則」；以及(iii)新界小型屋宇政策及「300呎規定」。透過這些工具，發展局局長的部分施政方針得以落實。

## 法律挑戰

- (g) 由於這宗規劃申請在二零一六年四月二十二日遭小組委員會拒絕，申請人才展開法律程序。申請人會視乎城規會就現在這宗覆核申請所作的決定，按情況所需而提出規劃上訴及司法覆核；
- (h) 小組委員會在二零一六年四月就這宗規劃申請所作的決定不合法及／或不合理，為司法覆核提供了理據。已獲確定的是，若政府當局沒有顧及必須考慮的考慮因素，在此情況下作出的決定即屬有謬誤及非理性。錯誤詮釋或錯誤應用有關政策，亦可能會令因而作出的決定被視作有謬誤，猶如忽畧有關政策一樣。扼要而言，城規會就此個案作出決定時未能確認這宗申請已符合屬相關考慮因素的「臨時準則」，更錯誤地把「立下先例」視為考慮因素，這會令城規會受到司法覆核的挑戰。就這宗個案而言，提出司法覆核的理據詳述如下：

城規會沒有：

- (i) 遵循發展局局長的政策方針；
- (ii) 考慮地政總署的「300呎規定」。這規定是落實發展局局長的政策方針的有效工具；

- (iii) 詮釋、應用及平衡「臨時準則」的各個方面；
- (iv) 適當地估計申請人在「鄉村式發展」地帶內覓地興建小型屋宇的困難，還要求申請人就有關建議在「鄉村式發展」地帶內覓地；以及
- (v) 根據公平原則及司法案例的原則從寬考慮這宗申請。李屋村東面的多宗同類個案均獲批准，但本個案卻不然；

詳細闡述申請覆核的理由

理由一：申請人是原居村民

- (i) 城規會已獲告知申請人是李屋村的原居村民，而他的權利應受到凌駕於其他法例條文之上的《基本法》第四十條所保護。據悉，有 12 宗有部分地方或完全位於「鄉村式發展」地帶外但在李屋村東面的「鄉村範圍」內的同類申請（例如申請編號 A/NE-TKL/359 及 A/NE-TKL/466），即使漁護署署長不支持這些申請，並認為有關的申請地點應保留作農業用途，但小組委員會透過適當詮釋或應用「臨時準則」，對這些申請批給許可；

[李國祥醫生此時到席。]

- (j) 城規會處理李屋村東面與西面的小型屋宇申請時，一直採用雙重標準。城規會接納「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地可供發展小型屋宇的事實，對擬在李屋村東面發展小型屋宇的規劃申請批給許可，但卻否決該村西面的小型屋宇申請。雖然說批准現在這宗申請會為同類個案立下先例，但應注意的是，早在城規會於二零零二年批准該村東面的首宗規劃申請時就已立下先例；

- (k) 這宗規劃申請符合「臨時準則」，申請地點亦在「鄉村範圍」內。拒絕這宗申請便是沒有適當地應用向前發展的政策方針。小組委員會所用的拒絕理由不屬「臨時準則」的任何部分。小組委員會作出決定所基於的考慮因素，並非「臨時準則」規定須予考慮的因素。城規會特別受所收到的公眾意見書(例如由嘉道理農場暨植物園公司及創建香港提出的意見)所影響，該些意見與小組委員會提出的兩項拒絕理由幾乎完全相同。小組委員會拒絕這宗申請並不是基於適當地平衡相關的考慮因素。
- (l) 就這宗現正覆核的申請，小組委員會所作的決定是先考慮分區計劃大綱圖上的政策綱領，然後才考慮「臨時準則」的規定。拒絕理由指擬議的發展不符合分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，而非擬議的發展是否會影響該地帶的規劃意向，即「臨時準則」的(f)項；

[ 楊偉誠博士於此時到席。 ]

- (m) 城規會對申請人不公，因為據其估計，小組委員考慮這宗申請的時間不多於 6 分鐘，此時間是以二零一六年四月二十二日小組委員會會議總時間除以議程項目的數目計算所得，而作此計算的原因是城規會秘書處表示沒有備存小組委員會就個別議程項目所用時間的記錄。城規會在二零一四年四月四日考慮先前的申請(編號 A/NE-TKL/468)時，按平均數計，同樣是用了 5 至 6 分鐘。由於所用上的時間甚短，小組委員會應該沒有徹底審議申請人為供城規會考慮而擬備的所有資料；
- (n) 小組委員會拒絕這宗申請，很明顯是錯誤詮釋或錯誤應用「臨時準則」。雖然這宗申請符合「臨時準則」，即申請地點位於「鄉村範圍」內以及「鄉村式發展」地帶內的土地不足，而申請人亦已提交了與先前的申請不同的理據，但城規會卻在沒有適當應用「臨時準則」的情況下，仍以拒絕先前申請的相同理由拒絕這宗申請；

- (o) 規劃署不反對李屋村東面的 12 宗同類申請，卻反對該村西面的所有申請；規劃署這樣做是不遵循司法案例的原則，即以一視同仁的方法處理所有個案。申請人在《基本法》下擁有的權利並未獲得妥善保護。城規會的決定看來不合法及／或不合理；

理由二：這宗申請符合「臨時準則」，有關從寬考慮申請的要求

- (p) 除了由規劃署所決定的(f)項(即擬議發展會否影響該「農業」地帶的規劃意向)外，這宗申請大致符合「臨時準則」(因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在李屋村的「鄉村範圍」內，而且該「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求)。對於這項準則，只要申請人履行不影響該「農業」地帶規劃意向的相關規劃許可附帶條件，便應根據遵循司法案例的原則向申請人批給許可；

理由三：申請地點不再是常耕農地

- (q) 如文件的圖 R-3 所示，申請地點已不再是常耕農地。申請人和李怡妹先生指出，李屋村的農業活動式微，現時的情況只有四名農民仍在進行耕種活動，而且所得的收入很少。就過去的同類個案而言，雖然漁護署署長對把農地用作發展表示關注，但規劃署都恰當地詮釋或應用「臨時準則」，建議批准有關的申請。此外，「鄉村範圍」內的農地大多是荒廢農地，有部分用作休閒農場。即使把「鄉村範圍」內所有農地都用來發展，由於「鄉村範圍」面積細小，有關改變對農業的整體發展不會有重大的影響，而且「鄉村範圍」外仍有很多農地。如果城規會繼續拒絕李屋村西面的小型屋宇發展申請，李屋村的「鄉村式發展」地帶內的居住環境便會因為過度擠迫而變差。申請人已準備接受城規會施加的規劃許可附帶條件，確保有關發展不會影響該「農業」地帶的規劃意向；

理由四：「鄉村範圍」的「300呎規則」

- (r) 「300呎規則」應是用來管制李屋村繼續發展的規劃工具。根據「臨時準則」適當地應用「300呎規則」這個重要考慮因素，會有助落實發展局局長繼續建設香港的政策方針。城規會應知道，倘日後決定批准李屋村西面的申請，卻拒絕現在這宗申請而阻礙了發展，這樣會有嚴重的反響。申請人有足夠的理由提出司法覆核；

理由五：難以在「鄉村式發展」地帶內覓地發展小型屋宇

- (s) 申請人實際上難以在「鄉村式發展」地帶內覓地進行發展。別處有土地可供發展並非有效的考慮因素。要求申請人在「鄉村式發展」地帶內覓地進行擬議的發展，偏離了「臨時準則」的規定。城規會應考慮擬議的發展會否影響該「農業」地帶的規劃意向，而不是「鄉村式發展」地帶內是否仍有土地可供發展；

理由六：使李屋村的發展模式較具條理

- (t) 根據文件的圖 R-2b，從李屋村的西北面到該村的南面都有不少小型屋宇申請。雖然使發展模式較具條理並非「臨時準則」的其中一項準則，但是位於該村西南面的申請地點貼近村落所在的地方，而且已依循李屋村的發展趨勢／模式。城規會應平衡「臨時準則」的各方面，並據此作出決定；以及

結論

- (u) 城規會應檢討這宗覆核申請的決定有否涉及任何程序或詮釋方面的錯誤，並應安排充足的時間仔細研究這宗申請。如果擬議的發展符合「臨時準則」，便應批准這宗申請。批准申請人提出的申請有助善用李屋村的土地，而把發展局限在「鄉村範圍」

內，不會影響分區計劃大綱圖上該「農業」地帶的規劃意向。

14. 申請人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。主席重申這個部分只供委員提問，並會請申請人或規劃署的代表回應委員的問題。

15. 一名委員詢問：(a)如果規劃申請符合「臨時準則」，城規會是否必須予以批准；(b)城規會的決定是否必須與政府的政策一致；以及(c)申請地點是否如申請人的代表所聲稱，是李屋村西面「鄉村式發展」地帶外具條理的小型屋宇發展的一部分。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生表示，當局擬備「臨時準則」是要協助以一致的方式處理新界豁免管制屋宇／小型屋宇的申請。小組委員會考慮小型屋宇申請時，一貫會顧及分區計劃大綱圖的規定、相關的「臨時準則」，以及部門和公眾的意見。此外，如果申請與政府某個政策相關，便會諮詢相關的局／部門，並會把其意見轉達委員考慮。「臨時準則」和政府政策(視何者適當而定)都是小組委員會考慮申請時會顧及的相關考慮因素。文件的圖 R-2b 所示位於李屋村西面的用地(包括申請地點)，都是已向地政總署提交小型屋宇批建申請的地點，現正等待審批。由於在這些位處「鄉村式發展」地帶外的地點發展小型屋宇須向城規會申請規劃許可，除非申請人已取得相關的規劃許可，否則地政總署不會處理有關的申請。另一名委員提出類似的問題，詢問即使申請符合「臨時準則」，城規會是否有選擇，可以拒絕有關的申請。蘇先生回應說，符合「臨時準則」只是進一步考慮有關申請的先決條件。城規會會顧及所有相關的考慮因素，才就申請作出決定。「臨時準則」已訂明，如果申請符合「臨時準則」，城規會可從寬考慮，但不應理解為城規會必須從寬考慮和批准有關的申請。

16. 一名委員察悉，根據「臨時準則」，如果申請符合一些準則，或可獲從寬考慮。這名委員詢問申請人的代表：(a)既然所提交的覆核申請或在其陳述中都沒有提供任何理由，支持要求城規會行使酌情權從寬考慮這宗申請，為何城規會必須這樣做；以及(b)是否有有力的理據，以支持偏離該「農業」地帶的規劃意向，而這樣的理據在其陳述中沒有提及。劉振強先生回應說，「臨時準則」屬政策聲明。如果申請符合政策聲明所訂的準則，城規會便須從寬考慮有關的申請。已符合「臨時準

則」的規定也是有力的理據，支持偏離該「農業」地帶的規劃意向。

17. 一名委員詢問劉振強先生可否就小組委員會拒絕這宗申請的兩個理由提供實質的回應。劉振強先生回應說，雖然擬議的發展不符合分區計劃大綱圖上該「農業」地帶的規劃意向，但相關的考慮因素是屬政策聲明的「臨時準則」，一貫用來評審同類申請。此外，拒絕的理由並沒有直接了當地指擬議的發展不符合「臨時準則」。至於「鄉村式發展」地帶內是否有土地可供發展的問題，文件已指出「鄉村式發展」地帶內可供發展的土地不足以應付對小型屋宇的長遠需求。此外，「鄉村式發展」地帶內大部分的空地都是由公司擁有。如果不付出高昂的價錢，申請人幾乎不可能獲得那些土地。

18. 委員詢問申請人擁有申請地點多久，以及除興建屋宇外，復耕可否視為一種發展。劉先生說，申請人擁有申請地點約五年，而根據該分區計劃大綱圖，「農業」地帶准許進行的發展有很多類別。這宗申請涉及小型屋宇發展，因此，要考慮的不應是該地帶准許的發展類別，而是擬議的小型屋宇發展是否符合「臨時準則」。另一名委員詢問，應否把現為農地的申請地點保留作「農業」地帶。劉先生回應說，漁護署署長已表示反對把農地用於小型屋宇發展，儘管如此，但仍有許多小型屋宇發展申請在該署長表示反對下獲得批准。如何詮釋或應用有關政策方針，以及是否保留申請地點作「農業」地帶，是決策者要決定的事宜。

19. 一名委員詢問，立下先例是否小組委員會提出的其中一個拒絕理由。另一名委員詢問，在申請人首次提交在申請地點作小型屋宇發展的規劃申請前，申請地點已棄耕多久。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，小組委員會並沒有以立下先例作為拒絕理由。劉振強先生亦表示，在申請人首次提交規劃申請前，申請地點已棄耕三個月。

20. 由於委員再沒有提問，主席告知申請人和申請人的代表，這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將在他們離席後就這宗覆核申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人、申請人的代表和沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們於此時離席。

[會議小休 8 分鐘。]

[劉興達先生在小休期間離席。]

### 商議部分

21. 委員得悉楊偉誠博士、李國祥醫生和余烽立先生在考慮這個議程項目中途才到席，並同意他們可留在席上，但不應參與討論。秘書亦說，秘書處在二零一六年八月十八日下午收到申請人的代表提交的陳辭摘要。摘要已在會議上傳閱，供委員參閱。申請人的代表已在作口頭陳述時闡述摘要的要點。

22. 主席留意到，小組委員會基於兩個理由拒絕這宗申請，分別是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而申請書內並無有力的理據支持偏離此規劃意向；以及「鄉村式發展」地帶仍有擬作小型屋宇發展的土地可供使用。他請委員考慮申請人是否已處理小組委員會關注的問題。

23. 一名委員留意到，擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，申請人的代表也同意這一點，而申請人就這宗覆核申請提交的申請書和他的代表在會議上的陳述都沒有提出有力的理據支持偏離此規劃意向。申請人的代表亦同意，儘管申請人難以在「鄉村式發展」地帶覓地進行擬議的發展，但「鄉村式發展」地帶內仍有土地可作小型屋宇發展。因此，該委員認為應駁回這宗覆核申請，而有關決定會與城規會就其他同類申請所作的決定一致。主席留意到，城規會在考慮有關會否從寬考慮申請的問題時，其中一項可能考慮的因素是擬建小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 在「鄉村範圍」內。城規會仍須考慮其他相關因素以作出決定。

24. 另一名委員表示同意，並說小組委員會曾參照「臨時準則」考慮這宗申請，城規會亦應這樣做。委員留意到，申請人在現時所提交的申請書內仍沒有處理「臨時準則」第(f)項關於擬議發展會否影響「農業」地帶的問題。小組委員會考慮該區的小型屋宇發展申請時，一貫有考慮擬議的發展會否有助李屋村有條理地發展。由於該村東面的土地並非常耕農地，復耕該部分土地的機會相對低，小組委員會一貫批准地點在李屋村東面的小型屋宇申請，但從未批准地點在該村西面的小型屋宇申



請，因為該處的土地仍有活躍的耕種活動。日後除非規劃情況有變(例如「鄉村式發展」地帶可作小型屋宇發展的土地已用盡，而區內對小型屋宇仍有真正的需求)，當局才可能考慮地點位於李屋村西面的申請。以現時的情況而言，應駁回這宗覆核申請。

25. 秘書提述文件第 7.6 段回應主席說，法律意見認為，既然在《基本法》生效前已可按照《城市規劃條例》對小型屋宇發展施加規劃管制，現時以分區計劃大綱圖的方式對該區實施有關管制，以及城規會就小型屋宇發展申請所作的考慮，並沒有違反《基本法》第四十條保障原居村民權利的規定。

26. 關於申請人的代表指稱小組委員會只用了約六分鐘來考慮這宗規劃申請，主席得悉秘書處已告知申請人沒有審議個別議程項目的時間記錄。一名委員說，為了使小組委員會的討論更有效和更有效率，委員在開會前已審閱文件和所有關於這宗申請的資料。另一名委員補充說，城規會已讓申請人有機會在這宗覆核申請的聆聽會上向城規會作口頭陳述，而且陳述時間充足。

27. 一名委員詢問，倘城規會決定駁回這宗申請，應否在駁回申請的理由中述明這宗申請不符合「臨時準則」。有兩名委員認為，委員確實考慮過「臨時準則」，但駁回這宗申請的主要理由是申請人沒有提出有力的理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向。主席表示，只要在考慮這宗申請時已顧及所有相關因素，這樣做是可以接受的。委員表示，規劃署在文件建議的駁回理由已反映了包括「臨時準則」在內的相關考慮因素，而城規會已考慮過這些因素，因此，規劃署建議的駁回理由應已足夠。

[李美辰女士於此時離席。]

28. 一名委員說，李屋村西面的地方仍有耕種活動。雖然在申請人首次提交小型屋宇發展的規劃申請前，申請地點已棄耕三個月，但考慮到申請地點具復耕潛力，則應駁回這宗覆核申請。拒絕這宗申請的決定會與先前小組委員會拒絕或城規會駁回李屋村西面地點的其他同類申請的決定一致。

29. 關於申請人聲稱設定「鄉村範圍」是一種規劃工具，規劃署署長凌嘉勤先生說，「鄉村範圍」不是土地用途地帶，而是小組委員會或城規會考慮小型屋宇發展的規劃申請時會考慮的因素。

30. 委員備悉規劃情況並無改變，而申請人在申請書和口頭陳述中都沒有提出有力的理據，以支持偏離小組委員會先前的決定。經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，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，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據支持偏離此規劃意向；以及

(b) 李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。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現有村落附近，會更為恰當。」

#### **議程項目 4**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》的申述和意見後  
建議對該草圖作出的修訂  
(城市規劃委員會文件第 10159 號)

---

[會議以廣東話進行。]

31. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士及規劃署城市規劃師／離島 1 陳嘉豪先生此時獲邀到席上。

32. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，表示與申述人長春社(R16)有聯繫或與申述人(R1)／提意見人(C1)的代表(雅邦規劃設計有限公司)有業務往來，或與一些申述人相識：

- 侯智恒博士 — 為長春社(R16)的副主席
- 何安誠先生 — 其公司目前與雅邦規劃設計有限公司有業務往來，他本身認識C1264及R17的代表馬司文先生
- 符展成先生 ] 目前與雅邦規劃設計有限公司有
- 黎慧雯女士 ] 業務往來
- 余烽立先生 — 過往與雅邦規劃設計有限公司有業務往來
- 廖迪生教授 ] 本身認識一些申述人／提意見人
- 林光祺先生 ]

33. 在二零一六年七月八日舉行的城市規劃委員會(下稱「城規會」)會議上，委員考慮《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》(下稱「草圖」)的申述和意見期間，兩名提意見人(C5 / C885)的代表作陳述時多次提及林筱魯先生。有見及此，秘書亦報告他和下列委員已就此議項申報利益：

- 黃偉綸先生 ]
- (主席)
- 黃仕進教授 ]
- (副主席)
- 張孝威先生 ]
- 符展成先生 ]
- 劉興達先生 ] 與林筱魯先生相識
- 簡兆麟先生 ]
- 馮英偉先生 ]
- 黎庭康先生 ]
- 廖凌康先生 ]
- 黃幸怡女士 ]
- 凌嘉勤先生 ]

34. 鑑於城規會考慮了 R16 和其他人的申述後才建議對草圖作出修訂，委員同意擔任長春社(R16)副主席的侯智恒博士涉及直接利益，故應請他在會議討論此議項時暫時離席。

[侯智恒博士於此時暫時離席。]

35. 委員備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議，而劉興達先生則已離席。由於已申報利益表示目前或過往與申述人／提意見人的代表有業務往來、或本身認識申述人／提意見人或林筱魯先生的其他委員並無討論或參與有關的事項，故委員同意他們涉及間接利益，可留在席上。

36. 主席歡迎各人到席，並請西貢及離島規劃專員向委員簡介文件的內容。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片簡介詳載於文件的內容，要點如下：

### 背景

- (a) 二零一五年十一月十三日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示草圖，以供公眾查閱。城規會共收到 20 份申述書和 1 401 份意見書；
- (b) 城規會於二零一六年七月八日考慮有關申述和意見後，決定接納申述編號 R11 至 R17 的部分內容，把二澳新村西面長有茂密樹叢的林地由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」；以及適當地縮小溪邊東岸帶的「農業」地帶，並將之改劃為「綠化地帶」。草圖的建議修訂須提交城規會，在城規會同意後根據條例第 6C(2)條刊憲；

### 西面林地和溪邊東岸的狀況

#### 西面林地

- (c) 這兩片林地(W1 和 W2)為二澳新村以西的行人徑相隔，林地除有樹木外，也有殘破建築，但沒有農業活動；
- (d) W1 位於政府土地上，只有地段第 126 號的私人農地除外，並與 W1 的樹木連成樹羣。W1 與 W2 中

間相隔的行人徑主要在私人土地上，沒有植被覆蓋；

- (e) W2 亦位於政府土地上，大部分範圍受政府土地牌照規管，主要作住用和農業用途；
- (f) W1 和 W2 的茂密樹羣所在的土地，包括地段第 126 號和受政府土地牌照規管的土地(行人徑除外)，均建議由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」；

#### 溪邊東岸

- (g) 溪邊東岸是一幅狹長土地，夾在河溪和行人徑中間，其北部的西北地方有一條橋，橋附近的池塘長有黃槿等鹹淡水植物；
- (h) 北部土地相當平坦(主水平基準上 2 米至 3 米)，長有青草和蘆葦，建議將該部分改劃為「綠化地帶」；
- (i) 南部地勢較高(主水平基準上 4 米至 7 米)，涵蓋大片草地，南端有耕地，並有零星的農耕活動。建議保留該處為「農業」地帶，以反映現有的農業用途，並促進農地復耕；

#### 草圖的修訂建議

- (j) 城規會考慮到西面林地和溪邊東岸的狀況，建議對草圖作以下修訂：
  - (i) 修訂項目 A：將二澳新村西面的兩幅土地，由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」；以及
  - (ii) 修訂項目 B：將二澳溪邊東岸北部的一幅土地，由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」。
- (k) 草圖《說明書》有關「農業」地帶及「綠化地帶」的內容將予修訂，以納入建議修訂；

(1) 委員同意草圖的建議修訂後，城規會將根據條例第 6C(2)條公布有關建議修訂，以供公眾查閱。

37. 主席接着請委員提問和發表意見。委員並無提出問題。

38. 經商議後，委員同意：

(a) 建議對《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》作出的修訂(文件附件 I)適宜根據條例第 6C(2)條公布，以供公眾查閱；以及

(b) 建議對《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》的《說明書》作出的修訂(文件附件 II)適宜連同草圖一併公布。

39. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[邱浩波先生於此時離席。]

## **議程項目 5**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》的申述和意見後建議對該草圖作出的修訂  
(城市規劃委員會文件第 10156 號)

---

[會議以廣東話進行。]

40. 秘書報告，鑑於長春社及香港浸會大學(下稱「浸會大學」)視覺藝術院「啟德」視覺藝術研究與發展中心就《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》(下稱「草圖」)分別提交了申述書編號 R519 及 R526，以下委員已就此議項申報利益：

侯智恒博士

— 為長春社的副主席，而長春社提交了申述書編號 R519 和意見書編號 C1

- 邱浩波先生 — 為浸會大學社會工作系的顧問委員會主席，而浸會大學視覺藝術院「啟德」視覺藝術研究與發展中心提交了申述書編號 R526
- 李美辰女士 — 為浸會大學的兼讀制學生
- 簡兆麟先生 — 為浸會大學諮議會的前成員

41. 鑑於城規會考慮了 R519 及 R526 等申述後才建議對草圖作修訂，委員同意擔任長春社(R519 及 C1)副主席的侯智恒博士涉及直接利益，應請他在會議討論此議項時暫時離席。委員備悉，侯智恒博士已暫時離席。委員亦備悉，邱浩波先生和李美辰女士已離席。由於簡兆麟先生沒有參與有關事宜，委員同意他涉及的利益輕微，可留在席上。

42. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生及規劃署高級城市規劃師／新圖規劃楊倩女士此時獲邀到席上。

43. 主席歡迎各人到席，並請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介文件的內容。蘇震國先生借助投影片簡介詳載於文件的內容，要點如下：

#### 背景

- (a) 二零一五年十二月四日，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 條展示草圖，以供公眾查閱。城規會共收到 1 806 份有效的申述書和 36 份意見書；

[符展成先生於此時離席。]

- (b) 城規會於二零一六年七月二十二日考慮有關的申述和意見後，決定接納申述編號 R516(部分)及 R517 至 R1807 的部分內容，修訂草圖的《註釋》，以規定「鄉村式發展」地帶內新建的新界豁免管制屋宇須向城規會申請規劃許可。城規會亦認為，草圖的《說明書》應予適當修訂，以闡釋「鄉村式發

展」地帶的規劃意向，以及草圖的建議修訂須先經城規會同意，然後才根據條例第 6C(2)條刊憲；

- (c) 白沙澳及白沙澳下洋是該區遺留下來的保存完好的客家鄉村，極富鄉土特色。由於歷史建築物的文物價值有部分在於其原本所在的自然環境，所以應避免改變客家鄉村的鄉土格局而令其歷史建築物的文物價值及其令現有鄉村格局的完整和氛圍受到負面影響。所放映的錄像片段顯示了客家鄉村及周邊地區的現有狀況；

#### 建議對草圖作出的修訂

- (d) 在舊有鄉村以外另劃一片「鄉村式發展」地帶，以作鄉村擴展。現有的村落則劃為「鄉村式發展(1)」地帶，在該地帶的任何新屋宇發展(只限新界豁免管制屋宇)，以及任何現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改，或現有建築物的取代／重建，都須取得城規會的規劃許可；
- (e) 為免在視覺上對客家鄉村的格局可能造成負面影響，另劃的「鄉村式發展」地帶內的屋宇發展(只限新界豁免管制屋宇)也須取得城規會的規劃許可；

#### 建議對草圖《註釋》作出的修訂

- (f) 在「鄉村式發展」地帶的第一欄用途中，刪除「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)(在指定為「鄉村式發展(1)」地帶的土地範圍除外)」，以及在新界豁免管制屋宇的地面一層(在指定為「鄉村式發展(1)」地帶的土地範圍除外)的「食肆」、「圖書館」、「學校」及「商店及服務行業」的用途。至於第二欄用途，則以「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」取代「屋宇(未另有列明者)」的用途。「鄉村式發展」地帶的規劃意向會相應予以修訂，以反映有關改變；



- (g) 為確保其他地帶的新建屋宇(包括重建新界豁免管制屋宇和以新界豁免管制屋宇取代現有住宅樓宇)不會破壞客家鄉村的格局，有關發展亦須取得城規會的規劃許可。就此方面，《註釋》說明頁和有關「政府、機構或社區」地帶、「農業」地帶及「綠化地帶」的《註釋》會相應予以修訂；

#### 建議對草圖《說明書》作出的修訂

- (h) 草圖的《說明書》(第 9.1.1 及 9.1.3 段)會予以修訂，以闡釋「鄉村式發展」地帶的規劃意向，以及為保存白沙澳及白沙澳下洋客家鄉村的鄉土格局而施加的規劃管制；
- (i) 在委員同意草圖的建議修訂後，城規會會根據條例第 6C(2)條公布有關建議修訂，以供公眾查閱。

44. 主席接着請委員提問和提供意見。

45. 秘書提醒委員，沒有參與聆聽會商議部分的委員，不應參與有關事項的討論。

46. 三名委員就「鄉村式發展」地帶與「鄉村式發展(1)」地帶有關鄉村式屋宇發展的不同規定、這兩個地帶的規劃管制理據、在「政府、機構或社區」地帶進行發展的規劃管制，以及該區的污水處理事宜提出問題。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，為富鄉土特色的客家鄉村劃設的「鄉村式發展(1)」地帶內，任何新發展、現有建築物的拆卸或加建、改動及／或修改，或現有建築物的取代／重建，都須取得城規會的規劃許可；至於「鄉村式發展」地帶，新建和重建屋宇(只限新界豁免管制屋宇)亦須取得規劃許可。劃設「鄉村式發展(1)」地帶的目的，是要保存具文物價值的客家鄉村。任何可能對歷史建築物造成影響的發展或重建項目，必須事先徵詢康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。為免在視覺上對富鄉土特色的客家鄉村格局可能造成負面影響，在另劃的「鄉村式發展」地帶及其他地帶(包括「政府、機構或社區」地帶)進行屋宇發展／重建也須取得城規會的規劃許可。經修訂的《說明書》第 9.1.3 段詳載了「鄉村

式發展」地帶與「鄉村式發展(1)」地帶對發展所訂的要求。鑑於該區整體範圍都在上段間接集水區內，若擬進行的任何鄉村式發展，有關規劃申請必須證明發展項目不會影響該區的水質，並且一般不會接受使用化糞池及滲水井系統來處理和排放污水。項目倡議者必須證明擬闢設的污水處理設施符合相關的標準和規定，而有關情況必須符合相關政府部門的要求。經修訂的《說明書》第 9.1.9 段訂明有關污水處理的規定。至於一些申述人提出海下灣海岸公園的污染問題，漁農自然護理署署長已委託顧問進行調查。

[張國傑先生於此時離席。]

47. 兩名委員分別詢問，「鄉村式發展」地帶可能會對區內樹木造成什麼影響，以及會如何處理「鄉村式發展(1)」地帶內非歷史建築物或未獲評級建築物的發展和重建事宜。蘇震國先生回應說，由於現有樹羣可作為「鄉村式發展」地帶與「鄉村式發展(1)」地帶之間的緩衝區，因此為「鄉村式發展」地帶劃定邊界時已避免涵蓋有樹生長的地方。倘在「鄉村式發展(1)」地帶內發展和重建歷史建築物和已獲評級的建築物，必須先徵詢康文署轄下古蹟辦的意見，並須按相關政府部門所訂要求進行工程。至於非歷史建築物和未獲評級的建築物，倘要進行發展、重建、加建、改動或拆卸工程，亦須取得城規會的規劃許可。

48. 鑑於「鄉村式發展」地帶所在之處屬低窪地區，一名委員關注水浸風險，並詢問進行鄉村式發展是否要把土地平整。蘇震國先生回應說，為發展進行某些土地平整工程是常見的情況，而這會構成屋宇發展項目的一部分，有關工程須取得城規會的規劃許可。該委員提醒說，倘在「鄉村式發展」地帶及「鄉村式發展(1)」地帶以土地平整工程的方式來進行填土，則不受有關分區計劃大綱圖的規劃管制，這樣或會增加水浸風險。凌嘉勤先生表示，在新界西北一些低窪的「鄉村式發展」地帶內進行填土須取得城規會的規劃許可。為防患未然，「鄉村式發展」地帶《註釋》的備註(d)項宜加入條文，訂明凡進行填土均須取得規劃許可，以便規劃事務監督可針對「鄉村式發展」地帶(涵蓋「鄉村式發展(1)」地帶)內的違例填土活動採取執法行動。委員同意有關建議修訂，並備悉城規會秘書處會按需要適當地輕微修改草圖的《註釋》和《說明書》。

49. 經商議後，委員同意在「鄉村式發展」地帶(涵蓋「鄉村式發展(1)」地帶)的《註釋》備註(d)項和《說明書》加入有關填土活動須取得規劃許可的規定後：

- (a) 建議對《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》作出的修訂(文件附件 I)適宜根據條例第6C(2)條公布，以供公眾查閱；以及
- (b) 建議對《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》的《說明書》作出的修訂(文件附件 II)適宜連同草圖一併公布。

50. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[侯智恒博士此時返回席上，林兆康先生及甯漢豪女士此時離席。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目 6

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/685

在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔村第 103 約地段第 355 號餘段(部分)、第 356 號 B 分段、第 356 號餘段、第 359 號餘段、第 360 號餘段(部分)、第 361 號、第 362 號(部分)、第 363 號、第 364 號(部分)及第 435 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放拆卸建築物所得的混凝土(為期三年)  
(城市規劃委員會文件第 10163 號)

---

[會議以廣東話進行。]

51. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在錦田南長莆村擁有一個物業。委員備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

52. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一六年六月三日同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，並給予申請人兩個月時間準備進一步資料，以支持這宗

覆核申請。城規會原訂於二零一六年八月十九日(即今次會議)考慮這宗覆核申請。

53. 申請人的代表於二零一六年八月三日去信城規會秘書，要求城規會再延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間擬備排水建議及美化環境建議，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次要求把覆核申請延期。

54. 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)所訂的延期準則，因為申請人需要更多時間準備進一步資料以回應政府部門的意見；況且，他們並非要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

55. 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起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的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。城規會又同意告知申請人，由於這宗覆核申請已是第二次延期，而城規會已合共給其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。

### 程序事項

#### 議程項目 7

[公開會議]

有關考慮《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/28》的申述的資料文件及聆聽會安排  
(城市規劃委員會文件第 10160 號)

---

[會議以廣東話進行。]

56. 秘書報告，李美辰女士已就此議項申報利益，因為她擔任董事的一家公司擁有黃大仙鳳祥樓一個單位。

57. 委員備悉李美辰女士已離席。

58. 秘書報告，二零一六年三月二十四日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條，展示《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/28》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局收到一份申述書。二零一六年六月三日，當局公布該份申述書，為期三個星期，讓公眾就此發表意見；結果並無收到意見。

59. 有關申述(R1)支持對「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》所作的修訂，並建議放寬在「詞彙釋義」中，「藝術工作室」的定義不包括用於教授藝術科目的處所的限制，以容許在「藝術工作室」處所開辦不屬於《教育條例》定義的「學校」的藝術興趣班。

60. 由於只有一份申述書，建議由城規會全體委員考慮這份申述書，無須另行委出聆聽申述小組委員會。

61. 城規會全體委員考慮這份申述書的日期暫定為二零一六年十月七日。

62. 城規會同意這份申述書應由城規會自行考慮。

## **議程項目 8**

[公開會議]

有關考慮《谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KP/1》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排  
(城市規劃委員會文件第 10161 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

63. 秘書報告，何安誠先生就此議項申報利益，因為他本身認識提意見人(C1)司馬文先生。

64. 由於此議項屬於程序性質，無須進行討論，委員同意何先生可留在席上。

65. 秘書報告，二零一六年二月十九日，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《谷埔、鳳坑及榕樹凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KP/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。城規會共收到 97 份申述書和 2 份意見書。

66. 有關申述和意見可分為兩組。第一組包括由環保／關注團體(包括世界自然基金會香港分會(R1)、香港觀鳥會(R2)、嘉道理農場暨植物園公司(R3)和創建香港(R4))及個別人士提交的 8 份申述書(R1 至 R8)。雖然當中大部分支持劃設擬議的「自然保育區」地帶，但有部分認為有關的「自然保育區」地帶或以「綠化地帶(1)」方式劃設的地帶應擴展至涵蓋該區的大部分地方。他們亦關注小型屋宇發展和農業活動會對環境造成不良影響。第二組包括餘下的 89 份申述書(R9 至 R97)。這些申述書分別由鄉議局(R9)、沙頭角區鄉事委員會執行委員(R10)、原居民代表(R10 至 R12)、村民及個別人士提交，表示反對該草圖，理由包括「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶不夠大。他們建議擴充有關的「鄉村式發展」地帶、把農地劃為「農業」地帶，以及為村民提供補償和闢設通道等基礎設施。

67. C1 及 C2 意見書由兩名個別人士提交，他們反對第二組(R9 至 R97)的申述書，理由與第一組(R1 至 R8)所提出的類似。

68. 現建議由城規會全體委員考慮這些申述和意見。由於環保／關注團體、相關組織／原居民代表、村民及個別人士在申述中表達的關注各有不同，建議分兩組考慮這些申述和意見，並在聆聽會上分配最多 10 分鐘陳述時間給每名申述人／提意見人，以確保會議能有效地進行：

#### 第一組

- (a) 一併聆聽第一組由環保／關注團體及個別人士提交的 8 份申述書(R1 至 R8)和 2 份意見書(C1 及 C2)，內容主要關於對自然保育的關注；以及

#### 第二組

- (b) 一併聆聽第二組的 89 份申述書(R9 至 R97)。這些申述書分別由鄉議局、沙頭角區鄉事委員會執行委員、原居民代表、村民及個別人士提交，內容主要關於「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶不夠大，以及把私人土地劃為保育地帶。

69. 現暫定於二零一六年十月由城規會全體委員考慮有關申述。

70. 經商議後，城規會同意：

- (a) 城規會應自行考慮這些申述和意見；以及
- (b) 主席將與秘書商討，決定是否有需要把每名申述人和提意見人的陳述時間限為 10 分鐘，以確保會議能有效地進行。

## 議程項目 9

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請把《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長

(城市規劃委員會文件第 10157 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

71. 秘書報告，鑑於長春社及香港浸會大學(下稱「浸會大學」)視覺藝術院「啟德」視覺藝術研究與發展中心就《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》(下稱「草圖」)分別提交了申述書編號 R519 及 R526，以下委員已就此議項申報利益：

- 侯智恒博士      一      為長春社的副主席，而長青社提交了申述書編號 R519 及意見書編號 C1
- 邱浩波先生      一      為浸大社會工作系顧問委員會主席，而浸會大學視覺藝術院「啟德」視覺藝術研究與發展中心提交了申述書編

號 R526

李美辰女士 — 為浸會大學的兼讀制學生

簡兆麟先生 — 為浸大諮議會的前成員

72. 委員備悉邱浩波先生和李美辰女士已離席。由於此議項屬於程序性質，無須進行討論，委員同意侯智恒博士及簡兆麟先生可留在席上。

73. 秘書報告，二零一五年十二月四日，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 條展示草圖，以供公眾查閱。城規會共收到 1 806 份有效的申請書和 36 份意見書。

74. 城規會於二零一六年七月二十二日，考慮有關的申述和意見後，決定接納申述編號 R516(部分)及 R517 至 R1807 的部分內容，修訂草圖的《註釋》，以規定在「鄉村式發展」地帶內新建的新界豁免管制屋宇向城規會申請規劃許可。城規會會根據條例第 6C(2)條公布有關修訂建議，為期三個星期，讓公眾查閱和提出進一步申述。

75. 根據條例第 8(2)條，草圖須於二零一六年十一月四日或之前呈交行政長官會同行政會議核准。由於公布修訂建議和處理進一步申述(如有者)需要一段時間，因此不大可能趕及在九個月的法定期限內(即二零一六年十一月四日之前)完成這份草圖的制訂程序，然後呈交行政長官會同行政會議核准。有見及此，城規會有必要向行政長官提出申請，把有關的法定期限延長六個月，以便有足夠時間完成草圖的制訂程序。

76. 城規會同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官的同意，把呈交《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》予行政長官會同行政會議的期限，由二零一六年十一月四日延長六個月至二零一七年五月四日。



## 議程項目 10

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請把《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長

(城市規劃委員會文件第 10162 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

77. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，表示他們與申述人長春社(R16)有聯繫或與申述人(R1)／提意見人(C1)的代表(雅邦規劃設計有限公司)有業務往來或認識一些申述人：

- |                |  |
|----------------|--|
| 侯智恒博士          | — 為長春社(R16)的副主席                                    |
| 何安誠先生          | — 其公司目前與雅邦規劃設計有限公司有業務往來，他本身認識 C1264 及 R17 的代表司馬文先生 |
| 符展成先生<br>黎慧雯女士 | ] 目前與雅邦規劃設計有限公司有業務往來                               |
| 余烽立先生          | — 過往與雅邦規劃設計有限公司有業務往來                               |
| 廖迪生教授<br>林光祺先生 | ] 本身認識一些申述人／提意見人                                   |

78. 由於在二零一六年七月八日就考慮有關《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》(下稱「草圖」)的申述和意見而舉行的城市規劃委員會會議上，有兩名提意見人(C5／C885)在其陳述中重複提及林筱魯先生，秘書報告他和以下委員已就此議項申報利益：

黃偉綸先生	]	
(主席)		
黃仕進教授	]	
(副主席)		
張孝威先生	]	
符展成先生	]	
劉興達先生	]	
簡兆麟先生	]	與林筱魯先生相識
馮英偉先生	]	
黎庭康先生	]	
廖凌康先生	]	
黃幸怡女士	]	
凌嘉勤先生	]	

79. 委員備悉黎慧雯女士因事未能出席會議，而符展成先生和劉興達先生則已離席。由於此議項屬程序性質，無須進行討論，委員同意已就此議項申報利益的其他委員可留在席上。

80. 秘書報告，二零一五年十一月十三日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示草圖，以供公眾查閱。城規會共收到 20 份申述書和 1 401 份意見書。

81. 城規會在二零一六年七月八日考慮有關申述和意見後，決定接納申述編號 R11 至 R17 的部分內容，把二澳新村西面長有茂密樹叢的林地由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」；以及適當地縮小溪邊東岸的「農業」地帶，並將之改劃為「綠化地帶」。有關建議修訂會根據條例第 6C(2)條公布，為期三個星期，讓公眾查閱及提出進一步申述。

82. 根據條例第 8(2)條，有關草圖須於二零一六年十月十三日或之前呈交行政長官會同行政會議核准。由於公布建議修訂和處理進一步申述(如有者)需要一段時間，因此不大可能趕及在九個月的法定期限內(即二零一六年十月十三日之前)完成這份草圖的制訂程序，然後呈交行政長官會同行政會議核准。有見及此，城規會有必要向行政長官提出申請，把有關的法定期限延長六個月，以便有足夠時間完成草圖的制訂程序。

83. 城規會同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官的同意，把呈交《二澳分區計劃大綱草圖編號 S/I-YO/1》予行政長官會同行政會議的期限，由二零一六年十月十三日延長六個月至二零一七年四月十三日。

### **議程項目 11**

#### 其他事項

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

84. 餘無別事，會議於下午十二時四十分結束。