

二零一九年八月九日舉行的城市規劃委員會
第 1206 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

符展成先生

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

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

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

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署署長

陳松青先生

規劃署署長
李啟榮先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

楊偉誠博士

侯智恒博士

何安誠先生

黃幸怡女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
袁承業先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會
招志揚先生

議程項目1

[公開會議]

通過二零一九年七月二十六日第 1205 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 委員確認對二零一九年七月二十六日第 1205 次會議記錄在第 62 段第二句作出以下修訂後獲得通過：「... ..達到市區環境降溫；被動式樓宇設計；市區生態平衡(例如透過種植)；更有效的水資源和廢物管理；耗用較少能源和較少依賴空調等目標，香港便能更有效應對氣候變化。」。

議程項目2

續議事項

中止就行政長官會同行政會議及城市規劃委員會就核准《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》所作決定提出的司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2019 年第 979 號)

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告，繼二零一九年四月二十六日向城規會報告岑敖暉先生就中區軍用碼頭提出新的司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2019 年第 979 號)之後，岑先生的法律代表於二零一九年七月二十四日向法庭提交申請，要求中止司法覆核程序。法庭於二零一九年七月二十五日就中止司法覆核申請批給許可。

[余烽立先生、黎庭康先生、余偉業先生、伍穎梅女士、符展成先生、梁家永先生和陳松青先生於此時到席。]

沙田、大埔及北區

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/NE-TK/663

擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督村第 28 約地段第 612 號
D 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 10566 號)

[此議項以廣東話進行。]

3. 秘書報告，申請地點位於汀角，劉志光測量師行有限公司(下稱「劉志光公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

廖凌康先生 一 過往與劉志光公司有業務往來

潘永祥博士 一 與配偶於汀角龍尾村共同擁有一間
房屋

4. 委員備悉，潘永祥博士尚未到席。由於廖凌康先生沒有參與這宗申請，委員同意他可留在席上。

簡介和提問部分

5. 規劃署和申請人的代表此時獲邀到席上：

胡耀聰先生 一 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

陳卓玲女士 一 規劃署高級城市規劃師／大埔

梁偉傑先生 一 申請人的代表

6. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆訊的程序。她隨即邀請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

7. 高級城市規劃師／大埔陳卓玲女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10566 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(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」)對這宗申請的考慮、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。

8. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。申請人的代表梁偉傑先生借助投影片陳述下列要點，以支持其覆核申請：

- (a) 規劃署高估了「鄉村式發展」地帶內可用作小型屋宇發展的土地數量。申請人的申請書中述明，在規劃署認為可用作小型屋宇發展的「鄉村式發展」地帶土地中，有不少土地其實已用作闢設通道和私人花園、位於大樹附近，形狀不規則，不適合用作小型屋宇發展。規劃署在估計「鄉村式發展」地帶內可用作小型屋宇發展的土地數量時，並無考慮有關用地的實際狀況。申請人在申請書中舉出多個這類的例子；
- (b) 規劃署把沿汀角路的一幅非建築用地也計算在內。相關政府部門規定沿汀角路興建的小型屋宇必須劃設非建築用地，故該用地不能用作發展小型屋宇；
- (c) 雖然申請地點位於「綠化地帶」內，但是該用地在二零一五年被申請人買入時，大部分地方已鋪築硬地面；以及
- (d) 現有村落位於申請地點西面，而申請地點東面主要是魚塘，亦有一個植被茂盛的斜坡。因此，小型屋宇發展不大可能會擴展至申請地點東面的「綠化地帶」。批准這宗申請不會立下不良先例。大部分獲諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

9. 由於規劃署及申請人代表已陳述完畢，主席遂邀請委員提問。

[蔡德昇先生此時到席。]

10. 主席和一些委員提出下列問題：

- (a) 倘扣除申請人所指不適合用作小型屋宇發展的用地後，有關「鄉村式發展」地帶內是否有足夠土地可供發展小型屋宇；
- (b) 圖 R-3 所示汀角路以東的土地用途地帶為何，以及該範圍是否位於郊野公園內。若是，對規劃署的評估有何影響；以及
- (c) 請說明涉及第 16 條申請和第 17 條覆核申請階段的尚未處理小型屋宇申請宗數，以及申請人所指可用作小型屋宇發展的用地數目。

11. 沙田、大埔及北區規劃專員胡耀聰先生及高級城市規劃師／大埔陳卓玲女士借助一些投影片作出以下回應：

- (a) 規劃署已採用一貫的做法估算「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地數目，而在估算可能適宜作新的小型屋宇發展的土地數目時，會先扣除由現有村屋、道路、斜坡及主要樹羣所佔用的土地，以及已獲地政總署批准的小型屋宇申請所涉的土地等。扣除上述土地後，規劃署假設每公頃土地可劃一興建 40 幢屋宇(即每 250 平方米可建一幢屋宇)，而這劃一標準是規劃署依照其在不同「鄉村式發展」地帶的規劃經驗而推算得出的。規劃署一直按照這一貫做法估算分區計劃大綱圖上所有「鄉村式發展」地帶內可供使用的小型屋宇用地數目。小型屋宇的覆蓋範圍一般為 65.03 平方米，僅佔上述劃一標準的覆蓋率約 26%，故每幅用地內仍有足夠空間以應付闢設通道／緊急車輛通道、行車空間、鄰舍休憩用地及其他所需配套設施方面的需要。至於申請人表示有些用地不能作小型屋宇發展，應注意的是土地擁有權可以改變，而該等現時被用作臨時用途的土地，仍可作為土地供應的來源。該「鄉

村式發展」地帶內現時可供使用的土地足以應付尚未處理的小型屋宇申請；

(b) 圖 R-3b 所示汀角路以東的地方不屬任何法定圖則的涵蓋範圍，而該地方毗連郊野公園。申請地點位處的「綠化地帶」可作為「鄉村式發展」地帶與郊野公園之間的緩衝區；以及

(c) 涉及第 16 條申請及第 17 條覆核申請階段的尚未處理小型屋宇申請數目分別為 69 宗和 62 宗。申請人表示，扣除不可用作小型屋宇發展的土地後，「鄉村式發展」地帶內的土地僅可容納 60 幢新的小型屋宇。

12. 申請人的代表梁偉傑先生表示，該「鄉村式發展」地帶內的用地大多分布零散，因此把這些用地用作發展小型屋宇並不可行。

13. 由於委員沒有再提問，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，城規會將就這宗覆核申請進行進一步商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

[邱浩波先生此時到席。]

商議部分

14. 主席表示，規劃署採取概括方式估算「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地數目，當中亦有預留空間關設通道、行車空間及其他配套設施。

15. 兩名委員認為沒有有效的規劃理據支持批准這宗覆核申請。雖然申請人表示該「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地僅能容納 60 幢小型屋宇，因而未能應付 62 宗尚未處理的小型屋宇申請，但申請人未能證明一些看來是空置及有相當面積的土地為何不能用作小型屋宇發展。另一委員表示，規劃署在估算時所採用的假設(每公頃土地可建 40 幢屋宇)，實際上已預留足夠空間關設配套設施。

16. 一名委員備悉，規劃署是按照概括方式估算「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地數量，並認為規劃署如能提供更詳盡的發展藍圖，或許有助城規會及申請人更清楚了解該「鄉村式發展」地帶內的土地供應情況。就此，主席表示，鑑於該「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展主要是私人項目，規劃署如要在發展藍圖上註明個別新小型屋宇的確實位置及分布會有實際困難。一名委員表示贊同，認為規劃署作出估算，目的是要就「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇土地的整體供應情況提供一個概括描述，因此未必須須要仔細研究每幅用地的發展潛力。

17. 一名委員指出，城規會近年在審批小型屋宇申請時，取態較審慎，在考慮可供發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，會較着重地政總提供的尚未處理的小型屋宇申請數字。據知未來 10 年的需求預測只屬粗略估計，而需求數字亦會隨時間改變。主席表示，在評審小型屋宇申請時，可供使用土地的數量只屬規劃考慮因素之一，其他如規劃意向和土地用途是否協調等因素亦須予以適當考慮。

18. 兩名委員備悉，申請地點位於「綠化地帶」內，並已鋪築地面，而申請人表示他於二零一五年購入申請地點時，該處的狀況一直與現時的狀況無異。他們認為，城規會應向公眾表明，即使在申請人擁有申請地點前，該處已遭受破壞，城規會亦不會縱容「先破壞、後建設」的做法。申請人在購入一幅已遭破壞的土地後，有責任在有需要時採取補救行動。就此，規劃署署長李啟榮先生表示，城規會已於二零一一年發出新聞公布，表明須杜絕「先破壞、後建設」的做法，亦表示對涉及此情況的用地作出規劃評估時，應根據有關用地在未經破壞時的原來狀況作出考慮。另一委員對這個評估方法表示支持，認為如小型屋宇擴散至「綠化地帶」，會對天然景緻造成負面影響。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，應把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶。

19. 經商議後，小組委員會決定駁回這宗覆核申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」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。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 龍尾及大美督的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

議程項目4

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/657
擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮第 15 約
地段第 671 號 B 分段和毗連政府土地
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 10543 號)

[此議項以廣東話進行。]

20. 秘書報告，申請地點位於汀角。潘永祥博士已就此議項申報利益，因為他與配偶在汀角龍尾村共同擁有一幢屋宇。委員備悉潘博士仍未到席。

21. 秘書報告，申請人的代表在二零一九年七月二十四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就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗覆核申請要求延期。

22. 委員備悉，申請人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(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，以回應政府部門的意見；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相關各方的利益。

23. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會同意，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，這宗覆核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，城規會給其兩個月時間準備所需提交的進一步資料。由於這已是申請人第二次要求延期，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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[潘永祥博士此時到席。]

屯門及元朗西區

議程項目5及6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TM-LTY Y/362

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的屯門藍地新慶村第 130 約地段第 190 號 D 分段餘段及第 190 號 E 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 10569 號)

覆核規劃申請編號 A/TM-LTY Y/363

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地新慶村第 130 約地段第 190 號 D 分段第 2 小分段及第 190 號 Q 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 10570 號)

[此議項以廣東話進行。]

24. 委員同意，由於這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇)的申請性質相似，而且兩個申請地點十分接近，均位於同一「住宅(戊類)」地帶內，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

25. 規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|----------------|
| 吳育民先生 | — | 規劃署屯門及元朗西規劃專員 |
| 馮智禧先生 | — | 規劃署助理城市規劃師／元朗西 |
| 顧沃紅先生 | — | 申請人的代表 |

26. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這兩宗覆核申請。

27. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10569 號和第 10570 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這兩宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(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」)對這兩宗申請的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

28. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這兩宗覆核申請。申請人的代表顧沃紅先生借助實物投影機作出如下陳述，支持這兩宗覆核申請：

- (a) 在申請地點毗鄰有一宗同類申請編號 A/TM-LTTY/301 於二零一六年獲城規會批准。他不明白為何目前這兩宗申請被小組委員會拒絕；
- (b) 要取得「鄉村式發展」地帶內的土地非常困難。許多村民都不願意出售他們的空置土地，因為他們希望把土地留給後代作興建小型屋宇；以及

- (c) 新慶村的「鄉村式發展」地帶與「認可鄉村範圍」的界線不一。當局應該修訂「鄉村式發展」地帶的界線，使其與「認可鄉村範圍」的界線一致。

29. 由於規劃署及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

30. 主席及一些委員向屯門及元朗西規劃專員提出以下問題：

「住宅(戊類)」地帶的規劃意向及歷史

- (a) 申請地點被劃為「住宅(戊類)」地帶的背景；
- (b) 「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，以及當局是否只會對有現有工業建築物／作業的地點，批給住宅發展規劃許可；
- (c) 有關的「住宅(戊類)」地帶是否正逐步轉型為一個住宅區；
- (d) 「住宅(戊類)」地帶的發展限制，以及新界豁免管制屋宇的發展會否導致整體總樓面面積增加；
- (e) 是否有其他「住宅(戊類)」地帶與新界的「認可鄉村範圍」重疊，以及是否有同類的小型屋宇發展在該等地區獲批准；

小型屋宇發展

- (f) 「認可鄉村範圍」的界線如何劃定；
- (g) 「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的用地數量，以及當中有否政府土地，以及尚待處理的小型屋宇申請數目；
- (h) 位於「住宅(戊類)」地帶內的擬建小型屋宇本質上為住宅發展，當中是否涉及任何重要的規劃考慮，

以及自從同類申請編號 A/TM-LTY Y/301 獲批准後，規劃情況有否改變；

- (i) 當局對申請人有否提出要求，或者政府是否有任何計劃，在「住宅(戊類)」地帶內闢設通道，以便進行有關發展；以及
- (j) 擬建的小型屋宇能否接駁至公共污水系統。

31. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助實物投影機和投影片作出以下回應：

「住宅(戊類)」地帶的規劃意向和歷史

- (a) 申請地點的範圍位於一九九三年發布的藍地及亦園發展審批地區圖的「未指定用途」地區內。該區其後在當時的藍地及亦園分區計劃大綱圖編號 S/TM-LTY Y/1 上改劃為「工業(丁類)」地帶，主要目的在於反映現有鄉郊工業作業(例如工廠、貨倉和鄉郊式工場)。二零零零年，城規會順應反對意見，修訂「鄉村式發展」地帶的界線。此外，為處理住宅發展與現有工業作業為鄰的問題，該「工業(丁類)」地帶和毗鄰先前留作興建西鐵的「未決定用途」地帶遂改劃為「住宅(戊類)」地帶；
- (b) 該「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，主要是透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。規劃意向並沒有訂明只可向現時用作工業作業的用地批給規劃許可，以作住宅發展；
- (c) 該「住宅(戊類)」地帶主要由棕地作業(例如露天貯物場和工場)佔用。當局現正就在該「住宅(戊類)」地帶南部發展公營房屋進行研究(下稱「研究」)。然而，申請地點並非位於研究所涉的範圍；

- (d) 該「住宅(戊類)」地帶的《註釋》訂明該地帶內的發展(新界豁免管制屋宇除外)的最高地積比率為 1 倍,最大上蓋面積為 40% 以上及最高建築物高度為一層停車場上加四層(15 米)。兩個申請地點的面積分別為 141.2 平方米和 124.6 平方米;如位處「住宅(戊類)」地帶內的兩個申請地點作住宅發展,其最大整體總樓面面積為 265.8 平方米。相比之下,在「住宅(戊類)」地帶發展小型屋宇不受上述地積比率、上蓋面積及建築物高度限制所限。一幢典型的三層小型屋宇的覆蓋範圍約為 65 平方米,即在申請地點上每幢屋宇的整體總樓面面積為 195 平方米,兩幢小型屋宇則為 390 平方米。在申請地點發展兩幢小型屋宇,比發展受上述「住宅(戊類)」地帶限制的住宅項目的總樓面面積為大;
- (e) 另外,在荃灣、蠔涌、流浮山及錦田北有四個其他「住宅(戊類)」地帶的範圍與「認可鄉村範圍」重疊,而有小型屋宇規劃申請的只有目前這個「住宅(戊類)」地帶;

小型屋宇發展

- (f) 「認可鄉村範圍」是根據一九七二年實施小型屋宇政策之前,在該認可鄉村興建的最後一所鄉村屋之邊沿起計 300 呎的範圍而劃定的土地行政界線;
- (g) 按照規劃署的估計,該「鄉村式發展」地帶內約有 21.46 公頃土地(相等於約 858 幅小型屋宇用地)可供使用,當中的 5.86 公頃屬政府土地。地政總署表示,尚未處理的小型屋宇申請為 128 宗;
- (h) 就土地用途而言,擬議小型屋宇與典型住宅發展在本質上基本沒有分別,而且沒有違反「住宅(戊類)」地帶的規劃意向。雖然同類申請編號 A/TM-LTY Y/301 於二零一六年獲批,在考慮這兩宗規劃申請時,小組委員會認為,只要「鄉村式發展」地帶尚有土地可供發展小型屋宇,小型屋宇發展應集中在「鄉村式發展」地帶內。有一點須留意的是,

「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」適用於這兩宗申請，而「鄉村式發展」地帶是否普遍缺乏土地供發展小型屋宇亦是相關的考慮因素；

- (i) 有關對「住宅(戊類)」地帶內闢設通道的關注，當局會諮詢相關政府部門(包括運輸署)，以確保有關的發展建議訂有妥當的通道安排，以及不會造成不可接受的交通影響；以及
- (j) 沿新慶路而建的小型屋宇可接駁至沿路鋪設的公共污水渠。由於現時這兩宗申請的申請地點皆遠離新慶路，因此建議闢設符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第5／93號》規定的化糞池系統。

32. 部分委員詢問申請人的代表，申請人是否曾探討可否按「住宅(戊類)」地帶的發展限制來發展申請地點，而非興建兩幢小型屋宇。申請人的代表顧沃紅先生表示，有關申請涉及興建兩幢小型屋宇給原居村民居住。根據他的經驗，符合「住宅(戊類)」地帶發展限制的住宅發展，規模通常較大，而且大多由發展商進行發展，而非由個別原居村民興建。自從同類申請編號 A/TM-LTYY/301 在二零一六年獲批後，規劃情況沒有重大變化，因此沒有充分理由不批准有關申請。

33. 部分委員問及小型屋宇的交易限制。地政總署署長陳松青先生在回應時表示，若批建小型屋宇申請所涉的用地屬於「鄉村範圍」內的舊批農地，則當局會以建屋牌照方式批出小型屋宇批約。倘小型屋宇的業權在完工證發出日期起計的五年轉讓限制期內轉讓，則須向地政總署提出申請；倘獲批准，有關人士須繳付土地補價。當五年轉讓限制期屆滿後，則無須就小型屋宇交易向地政總署提出申請。

34. 由於委員再無提問，主席告知申請人的代表，有關覆核申請的聆聽程序已經完結，城規會會就這兩宗覆核申請作進一步商議，並會於稍後時間通知申請人城規會的決定。主席多謝申請人和規劃署出席會議。他們於此時離席。

[會議小休 10 分鐘。]

[黎庭康先生此時離席。]

商議部分

35. 主席表示，委員在考慮這兩宗覆核申請時，應適當地顧及擬議小型屋宇的性質並沒有違反「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，以及有一宗同類申請在二零一六年經小組委員會審慎考慮後獲得批准。

36. 規劃署署長李啟榮先生表示，劃設「住宅(戊類)」地帶，主要是為了促進鼓勵透過向城規會提出申請，把設有工業作業的地區轉為發展住宅，但在進行有關發展前必須妥為解決工業區與住宅區為鄰的問題。類似的「住宅(戊類)」地帶亦見於其他地區。就目前在新慶村的「住宅(戊類)」地帶而言，雖然當局已訂明其最高地積比率、最大上蓋面積和最高建築物高度限制，但新界豁免管制屋宇發展卻不受此限。小組委員會作出考慮時，即使規劃署對有關申請不表反對，但小組委員會認為，由於有關的「鄉村式發展」地帶有足夠的土地可供用作小型屋宇發展，新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展應集中在該「鄉村式發展」地帶內。

規劃意向

37. 部分委員認為，擬議小型屋宇屬住宅性質，與其他民居沒有重大差別，以及擬議小型屋宇並不違反「住宅(戊類)」地帶的規劃意向。一名委員進一步表示，與「綠化地帶」或「農業」地帶內的小型屋宇申請相比，目前這兩宗申請可以得到較優惠的考慮。

38. 一名委員表示，「鄉村式發展」地帶是規劃給原居村民作興建小型屋宇發展之用，但「住宅(戊類)」地帶並非規劃作該目的。其他兩名委員認為，「住宅(戊類)」地帶的規劃意向並非作小型屋宇發展，而是逐步淘汰工業作業。容許小型屋宇在該地帶擴散，會妨礙落實有關意向。城規會在考慮「鄉村式發展」地帶以外的小型屋宇發展時，須更為審慎。

催化效應

39. 兩名委員認為，批准兩宗作小型屋宇發展的申請，可為啟動逐步淘汰「住宅(戊類)」地帶內現有工業作業的過程發揮催化作用。若在「住宅(戊類)」地帶內有多一些住宅發展，則可減少因工業區與住宅區為鄰而可能出現的問題，進一步鼓勵以民居取代工業作業。

40. 一名委員表示，申請地點並非坐落在研究中的擬議公營房屋發展項目或任何已規劃政府項目的界線範圍內。鑑於在落實新界大型項目時，籌備時間一般較長，而這兩宗申請可在相對較短的時間內落實，因此批准這兩宗申請或有助加快「住宅(戊類)」地帶的轉型。另一名委員認為，批准有關申請可增加民居的供應。

41. 兩名委員不認同這個說法，他們認為興建兩幢小型屋宇不大可能產生任何強烈的催化效應，反而可能會妨礙該「住宅(戊類)」地帶日後的全面住宅發展。

「鄉村式發展」地帶內的土地供應

42. 兩名委員知悉，自從小組委員會拒絕有關申請以來，規劃情況並沒有重大改變，加上在該「鄉村式發展」地帶內仍有大量土地可供發展小型屋宇，因此不支持批准有關申請。另外兩名委員表示同意，並指出「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地數量(約 21.46 公頃，大約相等於 858 幅小型屋宇用地)遠超地政總署已在處理的待批小型屋宇申請數目(128 宗)所涉及的土地面積。目前沒有有力理由容許小型屋宇在「住宅(戊類)」地帶迅速擴展，而批准有關申請會造成不良先例效應。另一名委員表示，若有更多「住宅(戊類)」地帶的小型屋宇申請獲批，該地帶基本上會變為附近村落的延伸部分，違反了把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶的意向。

房屋用地供應

43. 委員備悉，小組委員會在二零一六年考慮規劃申請編號 A/TM-LTY Y/301 的申請時，「鄉村式發展」地帶的土地足以

應付尚未處理的小型屋宇申請，但卻未能應付未來十年的小型屋宇需求。當時的情況與目前這宗申請的情況維持大致相同。

44. 一名委員表示，本港現時房屋用地短缺的情況較二零一六年更嚴重。城規會在考慮目前這宗申請時，應更加謹慎。小型屋宇發展應集中在「鄉村式發展」地帶，而在「住宅(戊類)」地帶內的土地可能有潛力作更高密度住宅項目的發展，以紓緩房屋短缺問題，但仍待進一步研究。另一名委員認為，政府應有增加整體房屋供應的策略，例如按土地供應專責小組在二零一六年發表的報告中所概述善用棕地。

45. 主席指出，一如文件第 5.2.12 段所載述，一項有關新慶路和康寶路地盤平整工程和基建工程發展的研究已在二零一七年展開，以評估公營房屋發展的可行性。相對於二零一六年獲批的規劃申請編號 A/TM-LTTY/301 的申請，委員在考慮目前這宗申請時須顧及以上的新情況。部分委員認為，由於申請地點毗鄰擬議的新慶路公營房屋發展地點的北面界線，不應批准這兩宗覆核申請。擬於有關公營房屋及發展項目的確實界線、發展期數及土地要求仍有待一步研究，批准有關申請會對可能進行的公營房屋發展構成限制。另一方面，部分委員認為，由於這兩宗申請所涉的用地在現階段並未被指定作公營房屋發展，因此並無有力理由假定有關申請會妨礙將來的公營房屋發展。

46. 鑑於意見分歧，委員就這兩宗覆核申請進行投票。大部分委員贊成拒絕有關覆核申請。

47. 經商議後，城規會決定拒絕有關覆核申請，理由如下：

- 「(a) 青磚圍、屯子圍和新慶村的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用。此地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。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，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內的現有村落附近，會較為恰當；以及

- (b) 擬議的發展地點非常接近目前正進行可行性研究的擬議公營房屋發展。批准這兩宗申請會對擬議公營房屋發展的規劃構成限制。」

[吳芷茵博士此時到席，而劉竟成先生和廖凌康先生在商議部分進行期間離席。]

[黃令衡先生、符展成先生、邱浩波先生、雷賢達先生、馮英偉先生、余偉業先生、蔡德昇先生、黃煥忠教授和伍穎梅女士此時離席。]

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/YL-PN/55

在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗上白泥第 135 約的政府土地闢設臨時動物寄養所(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 10567 號)

[會議以廣東話進行。]

48. 委員備悉，城規員會文件第 10567(下稱「文件」)(英文版)的一套替代頁已於會議舉行前派發予各委員，以便就文件第七頁中第 6.1(c)段所撮述的公眾意見，以及載於附件 H 的政府部門意見作出澄清。

簡介和提問部分

49. 規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

吳育民先生	—	規劃署屯門及元朗西規劃專員
陳智恒先生	—	規劃署助理城市規劃師／屯門
黎向榮先生]	
]	申請人代表

甘穎欣女士]

50. 主席歡迎規劃署的代表和申請人的代表到席，並解釋覆核聆聽程序。她繼而請規劃署代表向委員簡介這宗覆核申請。

51. 規劃署屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

52. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。申請人的代表黎向榮先生借助實物投影機作出陳述，以支持這宗覆核申請，要點如下：

- (a) 申請人於二零一零年從一名個別人士「購入」申請地點，並就這宗交易訂定正式協議。其後，申請人得悉申請地點位於政府土地上，他因此自二零一一年開始與相關政府部門(包括地政總署、漁農自然護理署(下稱「漁護署」))聯繫，希望可把位於申請地點的搭建物和在那處經營的動物寄養所規範化。地政總署人員在幾年間曾多次進行實地巡查，並建議申請人向城規會申請所需的規劃許可；
- (b) 申請人自二零一四年起，一直有向香港警務處捐贈犬隻，品種包括都柏文和德國狼狗，並曾接到警務處發出的嘉許信；以及
- (c) 申請所涉的動物寄養所是以非牟利形式運作。在該處飼養的狗隻並非用作出售，而是捐贈予不同機構。此外，犬隻亦參與多項活動，例如探訪安老院及其他公眾活動。申請人亦曾向不同機構捐款，例如香港大學。

53. 由於規劃署的代表及申請人的代表已簡介完畢，主席請委員提問。

54. 主席和一些委員向屯門及元朗西規劃專員提出以下的問題：

- (a) 有否關於環境方面的投訴是針對位於申請地點的動物寄養所；
- (b) 為何地政總署認為申請地點可以獨立轉讓；
- (c) 相關政府部門對污水處理方面有否表示關注，而相關化糞池及滲水系統對附近河溪所造成的技術方面關注，能否加以處理；以及
- (d) 有否請警務處處長進行核實申請人的代表展示的警務處嘉許信／感謝狀。

55. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助投影片，作出以下回應：

- (a) 申請地點並不涉及任何環境方面的投訴；
- (b) 申請地點緊連稔灣路，地政總署認為申請地點可獨立轉讓。一般而言，即使城規會批出規劃許可，地政總署一般不會考慮就不合法佔用可合理地獨立轉讓的未批租政府土地提出的規範化申請；
- (c) 根據申請人提交的位置圖，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對污水處理方面表示關注，因為申請地點距離附近的河溪只有 11 米。他亦關注到擬議化糞池及滲水系統能否符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》(下稱「專業守則」)所列明的最小距離的規定。此外，根據專業守則，必須聘請認可人士進行測試，以證明符合規定；以及
- (d) 申請人只於覆核聆聽時展示警務處發出的嘉許信／感謝狀，因此規劃署無法就這方面向警務處處長核實。

56. 主席和一些委員向申請人的代表提出以下的問題：

- (a) 申請人對相關政府部門就環境污染的關注有何回應；
- (b) 根據申請人的代表所簽訂的買賣協議所示，二零一零年申請地點似乎受地政總署發出的數個臨時牌照規管。就此而言，申請人有否採取任何行動核實這些牌照是否有效，以及申請人是透過租賃抑或買賣協議取得申請地點；
- (c) 整個申請地點的範圍位於政府土地上，申請人有否向地政總署申請短期租約；
- (d) 警務處處長表示並無申請人捐贈犬隻的記錄，申請人有何解釋；
- (e) 倘申請地點的動物寄養所以非牟利方式營運，資金來源為何；
- (f) 申請地點上是否有任何果樹；以及
- (g) 現時在申請地點營辦動物寄養所有否獲漁護署發牌。

57. 申請人的代表黎向榮先生作出以下回應：

- (a) 申請所涉的動物寄養所已營運超過九年，其間並無記錄顯示申請地點曾涉及環境方面的投訴。申請人已採取適當措施(包括闢設化糞池)，以防止對周圍地區造成任何污染，並會每日把廢物和犬隻排泄物包好及棄置於垃圾收集站。此外，申請地點內亦有設施，可把廢物轉化為有機肥料。如申請地點真是污染源頭，附近的河溪早已被污染。政府定期監察和測試這條河溪的水質，至今水質仍然令人滿意。事實上，附近河溪和池塘所處的位置，地勢較申請地點為高，因此申請地點的徑流幾乎不可能流入該河溪及池塘；

- (b) 申請人在購入申請地點前，並沒有核實協議內所列的牌照是否有效。據他了解，那些牌照屬申請地點的雞舍牌照。此外，他當時亦知道申請地點有兩間寮屋；
- (c) 申請人曾於二零一一年及二零一三年向地政總署申請把動物寄養所規範化。不過，這些申請不是被駁回，就是收不到回覆。他亦曾於二零一五年向漁護署求助。二零一七年，地政總署告知申請人，須先向城規會取得規劃許可；
- (d) 由於申請人是一間有限公司，因此先前向警務處捐贈的狗隻，是在黎先生而不是申請人的名下登記。這可能就是警務處並沒有以申請人名義所捐贈狗隻記錄的原因；
- (e) 申請所涉的動物寄養所在搬到申請地點前，是在飛鵝山一幅用地營運的。該動物寄養所以非牟利方式營運，由本身是犬隻飼養繁殖愛好者的黎先生本人斥資營辦。申請人曾提出申請，希望成立慈善機構。如城規會批准其規劃申請，申請人便會進一步探討有何方法與警務處在捐贈狗隻方面合作；
- (f) 申請地點的東南部種有約 50 棵屬常見品種的果樹，例如黃皮；以及
- (g) 根據漁護署的意見，由於營運該動物寄養所不涉及費用回報，因此無須受漁護署的發牌規定規管。

58. 由於委員並無進一步的問題，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。城規會會進一步商議這宗覆核申請，並會於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[潘永祥博士在答問環節期間離席。]

商議部分

59. 一名委員留意到，申請人表示申請地點種有超過 50 棵果樹。該委員因而問及，營辦該動物寄養所所涉的飼養狗隻業務既然是非牟利，是否有可能相當於「農業用途」。關於這方面，主席表示申請所涉用途是動物寄養所。

60. 委員又留意到，申請地點位於具復耕潛力的「農業」地帶內。一名委員表示，該動物寄養所以非牟利形式營運，而申請人又曾經向不同機構作出捐贈以作慈善用途，但申請人並未提供足夠資料和理據，以回應小組委員會拒絕其申請的理由。因此，並無有力的規劃理據支持批准這宗覆核申請。

61. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，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。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區造成負面的環境影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為在該「農業」地帶內作其他發展的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致整體鄉郊環境質素下降。」

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-HTF/1092

擬在劃為「農業」地帶的元朗流浮山深灣路第 128 約地段第 384 號
餘段闢設臨時貨倉存放電子零件(為期兩年)

(城市規劃委員會文件第 10568 號)

[會議以廣東話進行。]

62. 委員備悉，城市規劃委員會文件第 10568 號(下稱「文件」)圖 R-1 的替代頁已於會議舉行前派發予各委員。

簡介和提問部分

63. 規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

吳育民先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員

陳智恒先生 — 規劃署助理城市規劃師／屯門

麥錦昌先生]

]

莫蕊嘉女士]

申請人的代表

]

譚家輝先生]

64. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

65. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(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」)對這宗申請所作考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

66. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。申請人的代表 George Mak 先生和 Tam Ka Fai 先生借助投影片作出陳述，提出以下要點以支持這宗覆核申請：

- (a) 申請地點位於「農業」地帶，北面較遠處是海岸線。申請地點毗鄰深港西部通道。從航攝照片可見，申請地點附近有多個露天貯物場，區內的農業活動非常有限。相關政府部門大多對這宗申請沒有負面意見。批准這宗申請不會立下不良先例。城規會亦曾批准錦田區「農業」地帶內不少擬作露天貯物用途的申請；
- (b) 申請人最近進行了補充交通影響評估，惟因時間所限，未能趕及在會議前把評估報告正式呈交城規會；
- (c) 按目前的建議，擬議發展不會涉及使用中型或重型貨車，而且每日產生的車流極少。交通影響評估所採用的車流數字是根據申請人公司的實際作業數據而得出的。申請地點會提供足夠空間供車輛迴轉，因此車輛無須在申請地點外的公共道路倒車或排隊。交通影響評估的結論是，擬議發展所產生的交通量不會對深灣路的交通造成不可接受的影響；
- (d) 申請地點只會用作存放電子零件，不會進行工場活動。擬議發展不會造成空氣、噪音、光害和水質污染。申請地點內現有的樹木將會保留，亦可按需要種植更多樹木，以緩解在景觀方面可能造成的影響；以及
- (e) 自一九八八年以來，申請地點一直作露天貯物用途。申請人於二零一七年購入申請地點，之後已按照政府的要求拆除所有違例建築物。申請人現申請有效期為兩年的臨時規劃許可，不會在申請地點興建永久的構築物。倘申請獲批准，申請人會履行城規會訂定的全部規劃許可附帶條件。

67. 規劃署的代表和申請人的代表簡介完畢，主席請委員提問。

68. 主席和一些委員提出以下的問題：

- (a) 有否把申請人的代表在會上展示的交通影響評估結果交予各相關政府部門傳閱，以徵詢意見；以及
- (b) 留意到申請地點已鋪設硬地面，而且先前建有違例構築物。就此，相關政府部門除要求清拆該些構築物外，有否要求申請人恢復申請地點的原狀。

69. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回應如下：

- (a) 由於申請人未有在會議前向城規會呈交交通影響評估，故規劃署沒有將該評估內的資料送交相關政府部門傳閱；
- (e) 厦村中期發展審批地區圖在一九九零年公布時，申請地點是作豬舍之用。雖然申請地點的露天貯物用途不能視為「現有用途」，但政府沒有要求申請人把申請地點恢復原狀。

70. 主席請秘書解釋處理申請人所提交進一步資料的程序。秘書說，根據城市規劃委員會規劃指引編號 32「就修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請提交進一步資料」(規劃指引編號 32)，申請人最遲應在城規會編定的會議日期的一個星期前提交進一步資料為宜。秘書會根據規劃指引編號 32，考慮所提交的進一步資料可否接受和應否獲豁免公布的規定。一般來說，會令有關申請的性質有重大改變的進一步資料不會獲接受，而新提交的技術評估則須公布予公眾查閱，讓公眾提出意見。此外，須諮詢適當的政府部門。就目前這宗個案而言，申請人的代表陳述時所展示的交通影響評估未有在會議舉行前呈交。城規會可考慮延期審議這宗申請，以便有時間處理進一步資料，包括讓公眾和相關政府部門就所提交的資料提出意見。又或者，城規會可在考慮這宗申請時，不理會交通影響評估內的資料。

71. 由於委員並無進一步的問題，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。城規會會進一步商議這宗

覆核申請，並會於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

72. 主席表示，申請人已擬備補充交通影響評估報告，以支持這宗覆核申請。鑑於交通影響是城規會的規劃考慮因素之一，因此較為務實的做法可能是延期考慮這宗申請，以便有時間處理進一步資料，包括徵詢公眾和相關政府部門對交通影響評估的意見。副主席和另一名委員表示贊同，認為為審慎起見，應延期考慮這宗申請。

73. 規劃署署長李啟榮先生表示，倘城規會認為交通影響評估內的資料不會帶來重大的規劃影響，城規會也可根據手上現有資料繼續考慮這宗申請。城規會應向公眾傳達明確的信息，城規會不鼓勵申請人採取拖延策略，最後一刻才提交重要的進一步資料。

74. 一名委員注意到申請人建議在申請地點闢設八個泊車位，對交通影響評估所採用每日六架次車輛的假設表示質疑。兩名委員認為，申請人即使可解決交通方面的問題，但仍未有適當地回應當局對規劃意向和景觀影響方面的關注。另一名委員表示認同，認為土地用途是否協調才是目前這宗個案的主要規劃考慮因素。不過，委員也認為，較為審慎的做法是徵詢相關政府部門對申請人在會議上所提交的交通影響評估的意見，從而確定擬議發展會造成的交通影響。

75. 經商議後，城規會同意延期就這宗覆核申請作出決定，以便有時間處理申請人的代表在會議上提交的補充交通影響評估。

議程項目9

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

76. 餘無別事，會議於下午二時十五分結束。