

二零一二年三月二十三日舉行的城市規劃委員會  
第 1008 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)

主席

周達明先生

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳曼琪女士

方和先生

鄭心怡女士

林群聲教授

李偉民先生

馬錦華先生

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

邱榮光博士

地政總署副署長

林潤棠先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

黃遠輝先生

陳旭明先生

鄭恩基先生

劉志宏博士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

鄧淑明博士

梁宏正先生

李律仁先生

邱麗萍女士

葉滿華先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

謝建菁女士(上午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何盛田先生(上午)

鄭韻瑩女士(下午)

## 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一二年二月二十八日第 1006 次會議記錄及二零一二年三月九日第 1007 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一二年二月二十八日第 1006 次會議記錄及二零一二年三月九日第 1007 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) 要求提供二零一二年一月十七日城市規劃委員會會議的錄音記錄

2. 秘書報告，當局於二零一二年三月十五日接獲《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-SKC/1》的一名申述人提出要求，表示希望索取二零一二年一月十七日城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮就石鼓洲分區計劃大綱草圖所作出的申述及意見的會議錄音記錄。申述人曾出席該會議。

3. 根據現行做法，待城規會或其小組委員會通過有關會議的記錄後，會議公開環節的錄音記錄便會上載城規會的網頁。不過，有關的錄音記錄只會載列於網頁兩至三星期(視乎會期而定)，待城規會或其小組委員會通過其後會議的記錄後，便會由其後會議的錄音記錄所取代。就此，二零一二年一月十七日會議的錄音記錄現已從網頁中刪除。

4. 秘書表示，城規會先前曾決定不向申述人提供規劃小組委員會或城市規劃委員會會議的錄音記錄副本。不過，由於會議公開環節的錄音記錄已上載城規會的網頁，可供市民隨時下載，因此當局不反對申述人的要求，提供有關聆訊的公開環

節的錄音記錄副本。此外，為方便市民起見，錄音記錄日後可在網頁上保存較久(六個月)，但這項安排須獲得委員同意。

5. 黃耀錦先生此時申報利益，原因是位於石鼓洲的綜合廢物管理設施涉及石鼓洲分區計劃大綱草圖的申述事項，而環境保護署署長是該項設施的工程倡議人。由於上述事項只屬程序事宜，委員同意他可留席。

6. 一名委員同意秘書的建議，但前提是只可提供小組委員會／城規會會議的公開環節的錄音記錄。經進一步商議後，主席總結表示，委員同意按要求的申述人提供有關聆訊的公開環節的錄音記錄，以及日後城規會網頁上的錄音記錄應保存六個月的時間。

[鄭心怡女士、方和先生、盧偉國博士及黃仕進教授此時到達參加會議。]

(ii) 新接獲的城市規劃上訴個案

7. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)接獲三宗上訴，有關上訴的詳情如下：

城市規劃上訴個案編號：2012年第2號  
在劃為「綠化地帶」的西貢界咸第249約  
地段第761號的毗連政府土地  
闢設附屬於屋宇的臨時私人花園(為期三年)  
(申請編號 A/SK-HC/191)

8. 上訴委員團於二零一二年一月二十六日接獲上訴，反對城規會經覆核後駁回一宗申請(A/SK-HC/191)的決定。該宗申請擬在《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/9》上一塊劃為「綠化地帶」的用地闢設附屬於屋宇用途的臨時私人花園，為期三年。城規會駁回該宗申請的理由如下：

(a) 發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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，此地帶不宜

進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令整體天然環境的質素下降。

城市規劃上訴個案編號：2012 年第 3 號

在劃為「住宅(丁類)」地帶的

新界元朗八鄉打石湖第108約地段第55號(部分)

臨時露天存放沙石及紅磚(為期三年)

(申請編號A/YL-PH/623)

9. 上訴委員團於二零一二年三月八日接獲上訴，反對城規會經覆核後駁回一宗申請(A/YL-PH/623)的決定。該宗申請擬在八鄉分區計劃大綱圖上的「住宅(丁類)」地帶臨時露天存放沙石及紅磚，為期三年。城規會駁回該宗申請的理由如下：

- (a) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E，即申請地點先前沒有獲批給規劃許可，申請人沒有在申請書提供技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響，而且有政府部門提出負面意見，當地人士亦反對申請。有關發展與附近主要是住用構築物／民居和農地的土地用途不相協調；以及

- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅（丁類）」地帶內同類的申請立下不良先例。倘此類申請均獲批准，累積影響所及，該區的鄉郊環境質素將普遍下降。

城市規劃上訴個案編號：2012 年第 4 號

擬在劃為「綠化地帶」的

大埔山寮村第 15 約的政府土地

興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(申請編號 A/NE-TK/329)

---

10. 上訴委員團於二零一二年三月十五日接獲上訴，反對城規會經覆核後駁回一宗申請(A/NE-TK/329)的決定。該宗申請擬在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上一塊劃為「綠化地帶」的用地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。城規會駁回該宗申請的理由如下：

- (a) 擬議發展項目不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，有關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，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 擬議的發展項目並不符合「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」，因為申請地點完全在「鄉村式發展」地帶和山寮村的「鄉村範圍」外；
- (c) 申請人未能證明位於下段間接集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (d) 倘這宗申請獲得批准，會為該區其他同類申請立下不良先例。

11. 秘書報告，三宗上訴個案的聆訊日期待定，秘書將會按照慣常做法，代表城規會處理該三宗上訴的事宜。

(iii) 上訴個案統計數字

12. 秘書報告，截至二零一二年三月二十三日，城市規劃上訴委員會尚未聆訊的個案共有 26 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	28
駁回	:	122
放棄／撤回／無效	:	155
尚未聆訊	:	26
有待裁決	:	1
總數	:	332

[劉智鵬博士及何培斌教授此時到達參加會議。]

(iv) 《法定圖則詞彙釋義》的建議修訂  
(續議事項文件(i))

13. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

凌志德先生                      規劃署助理署長／委員會

譚燕萍女士                      高級城市規劃師／條例檢討

14. 譚燕萍女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介有關建議，並提出下列要點：

目的

- (a) 請委員同意《法定圖則詞彙釋義》(下稱「詞彙釋義」)內有關「殯儀服務中心」用途的建議修訂；

背景

- (b) 鑑於有市民就批出紅磡區「住宅(甲類)」地帶內的殮葬商牌照事宜作出投訴，規劃署接獲申訴專員提出有關釐清殮葬商牌照的辦公室用途及「殯儀服務中心」用途的要求；



- (c) 投訴人認為殮葬商牌照的營運涉及提供殯儀服務，應視為「殯儀服務中心」用途，而這項用途不應在「住宅(甲類)」地帶內獲准許；

#### 殮葬商牌照的營運及其與《詞彙釋義》的關係

- (d) 由食物環境衛生署(下稱「食環署」)發出以供殮葬商在某處所進行殮葬業務的牌照須受到嚴格的條件所規限，包括有關處所只能用作與殮葬業務相關的查詢辦公室。根據《詞彙釋義》，這些根據殮葬商牌照運作的辦公室屬「辦公室」用途，即指用作商業事務，以及進行文書、行政、文件和其他與商務或工業有關的工作的處所；
- (e) 「殯儀服務中心」在《詞彙釋義》中的定義為「專供公營或私營機構發展與殯儀有關的服務和行業的處所」，其備註訂明「殯儀服務中心」可作為墳場、靈灰安置所和火葬場的附屬用途。根據「概括用途名稱」，「殯儀服務中心」用途歸屬「靈灰安置所」、「火葬場」和「殯儀設施」用途，故此並不見於任何法定規劃圖則的《註釋》內；
- (f) 根據《詞彙釋義》，任何處所如用作進行殮葬服務，例如存放靈柩、冥鏹或殯葬用品；進行殯殮或宗教培靈會；以及存放屍體／遺骸／遺體或人體火化後的骨灰，均會被視作「殯儀設施」、「靈灰安置所」或「火葬場」用途。這些用途不得在法定規劃圖則上的「住宅(甲類)」地帶內實施；以及

#### 《詞彙釋義》內有關殯儀服務中心的建議修訂

- (g) 建議修訂《詞彙釋義》，清楚列明「殯儀服務中心」是墳場、靈灰安置所、火葬場和殯儀設施的附屬用途，以及有關用途歸屬「靈灰安置所」、「火葬場」和「殯儀設施」的概括用途。

15. 主席備悉建議修訂主要是釐清「殯儀服務中心」用途的定義。由於委員並沒有就此事提出問題，主席總結說，《詞彙釋義》的建議修訂獲城規會同意。

[陳曼琪女士此時到達參加會議。]

### **議程項目 3**

[閉門會議]

16. 此議項以機密文件形式記錄。

### **議程項目 4**

[公開會議]

「各界關注骨灰龕法案大聯盟」及骨灰龕發展項目地區關注團體所提交的意見書

**(城規會文件第 9046 號)**

---

[會議以廣東話進行。]

17. 由於上午時段會議的議項已經超時，委員同意把本議項重新編排至下午審議。

[劉智鵬博士、馬詠璋女士、鄭心怡女士及陳炳煥先生此時暫時離席。]

### **議程項目 5**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KTN/150

在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的上水壆原第 92 約地段第 420 號(部分)臨時露天存放自家雜物(為期三年)

**(城規會文件第 9049 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

18. 以下規劃署的代表及申請人此時獲邀到席上：

- 許惠強先生      —      規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
- 鍾偉民先生      —      申請人

19. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

20. 許惠強先生借助一些圖則及照片，按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在古洞北分區計劃大綱圖上部分劃為「農業」地帶(約 54.7%)及部分劃為「綠化地帶」(約 45.3%)的申請地點臨時露天存放自家雜物，為期三年；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年十二月六日拒絕這宗申請，理由是：
  - (i) 發展項目不符合古洞北地區的「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。發展項目亦不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離這些規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委

員會(下稱「城規會」)規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前未曾獲批給規劃許可，申請人又沒有提交技術評估報告／建議，以證明擬議的用途不會對周邊地區的景觀和生態造成不良影響，而且有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請；

- (iii) 這宗申請並不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城規會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而且沒有特殊情況令城規會要批准這宗申請。此外，擬議的發展項目會影響申請地點附近現有的成齡樹，並會對周邊地區的景觀造成不良影響；
  - (iv) 申請地點位於塋原及河上鄉這個須優先加強保育的地點。申請人未能證明申請的發展項目不會對該個須優先加強保育地點的生態及相關的野生生物造成不良影響；以及
  - (v) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令整體的環境質素下降，並損及「綠化地帶」的完整；
- (c) 申請地點先前曾被違例用作貯物用途(包括放置貨櫃)，令當局要執行規劃管制行動。當局於二零一一年五月四日向相關人士發出了強制執行通知書。由於有關的違例發展項目已經中止，當局於二零一一年十月十八日向相關人士發出完成規定事項通知書；
- (d) 申請人並無提交任何書面申述以支持這宗覆核申請；

- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見撮載於文件第 4 段。從農業發展及自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。雖然申請地點已鋪築地面，但其毗連地區的農業活動仍然活躍，申請地點的復耕潛力也很高。此外，申請地點位於塋原及河上鄉內，屬生態易受影響的地區。不過，申請書內沒有提供資料，以證明擬議的發展項目不會對該個須優先加強保育地點的生態及相關的野生生物造成不良影響。從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議的用途與周邊環境並不協調，批准這宗申請會立下不良先例。民政事務總署北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席、松柏朗的原居民代表和居民代表及燕崗的原居民代表都反對有關建議，因為現時沒有正式車輛通道通往申請地點，擬議的發展項目會對附近的墓地、風水及景觀造成不良影響；
- (f) 公眾意見——當局收到一份由一名北區區議員提交的公眾意見書，要求相關的政府部門盡量諮詢區內的村民；以及
- (g) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關的評估撮錄如下：
- (i) 擬議的發展項目不符合「農業」地帶及「綠化地帶」的規劃意向，申請書內也沒有提供有力的理據令當局要偏離「農業」地帶及「綠化地帶」的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 申請地點有部分位於第 3 類地區內，該地區的申請通常不會獲從優考慮，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。申請地點另有部分位於第 4 類地區內，除非情況特殊，否則該地區的申請通常會遭否決。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前沒有同類露天貯物用途取得規劃許

可。此外，申請人沒有提交任何技術建議，以證明擬議的發展項目不會對周邊地區的景觀和生態造成不良影響；

- (iii) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而且沒有特殊情況支持城規會批准這宗申請；
- (iv) 擬議的發展項目與四周富鄉郊特色的環境並不協調；
- (v) 從自然保育的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點位於塋原及河上鄉內，屬須優先加強保育的地點，也是生態易受影響的地區；以及
- (vi) 區內人士反對這宗申請，因為這宗申請可能會對環境、景觀、排水及交通造成不良影響，並會對附近的居民造成負面影響。

21. 主席繼而邀請申請人闡述這宗覆核申請。

22. 鍾偉民先生陳述以下要點：

- (a) 有關建議不涉及河道改道，所以不大可能會影響環境的生態；
- (b) 擬議的用途只涉及臨時存放申請人自家的雜物。申請人是因為家中沒有足夠空間存放個人物品，又不想花錢租用貯物倉，所以才建議利用他擁有的申請地點作臨時貯物用途；以及
- (c) 擬在申請地點存放的物品包括他的個人物品、一些工作所需的設備及竹枝。他並不認為暫時存放這些雜物會對周邊地方的生態造成負面影響。

23. 主席詢問申請地點在清理和裝設圍欄前是否有植物。鍾先生回應說，申請地點原本有一些灌木和野草，但該處沒有作農業用途，因為附近有墓地，他找不到人租用該地耕作。因此，該處已空置多時。

24. 鑑於申請地點佔地約 1 500 平方米，而申請人擬在該處放置三個貨櫃並利用其餘地方露天貯物，一名委員詢問申請人現時把個人物品存放在何處。鍾先生回答說，這些物品現時暫時存放在一位朋友處。在回應另一名委員的提問時，鍾先生表示申請地點只有小部分會作露天貯物用途，因為大部分的機器和設備都會存放在三個貨櫃內。

25. 鍾偉民先生回應主席的提問時表示，他需要申請地點上的貨櫃用作貯物，原因是部分機器和設備不可露天存放。這些機器和設備是建築工程所需的器具。

26. 一名委員詢問存放在申請地點的會是甚麼機器和設備。鍾偉民先生回應時表示不知道詳情，因為這些建築機器和設備是他一位親戚所有。既然他擁有申請地點，他想地盡其用，便讓該位親戚在該處臨時存放機器和設備。

27. 由於申請人再沒有意見要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知申請人這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會將在他離席後進一步商議這宗申請，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。他們各人於此時離席。

#### 商議部分

28. 一名委員認為沒有理由批准這宗申請，因為申請人沒有就擬議用途提出任何理據。主席亦備悉申請人確認在裝設圍欄前曾清除申請地點的植物。

29. 主席作出總結，表示備悉委員普遍認為不應支持這宗申請，因為擬議的發展項目不符合「農業」地帶及「綠化地帶」的規劃意向，也不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前沒有同類用途取得規劃許可。此外，該項目也不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為根據一般推定，「綠

化地帶」不宜進行發展，而且沒有特殊情況令城規會要批准這宗申請。此外，申請人未有證明擬議的發展項目不會對塋原及河上鄉這個須優先加強保育的地點的生態造成負面影響。

30. 經進一步商議後，委員會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 發展項目不符合古洞北地區的「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。發展項目亦不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離這些規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城規會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前未曾獲批給規劃許可，申請人又沒有提交技術評估報告／建議，以證明擬議的用途不會對周邊地區的景觀和生態造成不良影響，而且有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請；
- (c) 這宗申請並不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城規會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而且沒有特殊情況令城規會要批准這宗申請。此外，擬議的發展項目會影響申請地點附近現有的成齡樹，並會對周邊地區的景觀造成不良影響；
- (d) 申請地點位於塋原及河上鄉這個須優先加強保育的地點。申請人未能證明申請的發展項目不會對該個



須優先加強保育地點的生態及相關的野生生物造成不良影響；以及

- (e) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令整體的環境質素下降，並損及「綠化地帶」的完整。

[陳偉偉先生此時離席。]

[陳炳煥先生、鄭心怡女士、劉智鵬博士及馬詠璋女士此時返回席上。]

## **議程項目 6**

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/TM/398

在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門青山村第 131 約地段第 759 號(部分)、第 791 號(部分)及第 830 號(部分)佛緣精舍內第 1、第 2 和第 3 幢樓宇部分範圍  
闢設靈灰安置所

**(城規會文件第 9053 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

31. 下列政府代表和申請人代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士	規劃署屯門及元朗規劃專員
劉長正先生	規劃署高級城市規劃師／屯門及元朗
李興亞先生	香港警務處(下稱「警務處」)青山分區助理指揮官(行動)
馬正源先生	)
李家材先生	)
陳錦敏先生	) 申請人代表

衛慶華先生 )  
馬麗琪女士 )

32. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介申請的背景。

33. 劉長正先生表示，圖-R4a的替代頁已於會上呈交，供委員參閱。他借助投影片按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬於屯門分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶的申請地點闢設靈灰安置所；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年五月二十日拒絕這宗申請，理由如下：
  - (i) 申請人未能在申請書內證明有關處所的結構安全；以及
  - (ii) 作靈灰安置所用途的處所的走火通道不符合要求，即逃生通道的闊度不足，而且所需的樓梯沒有足夠的抗火結構保護，因此會對訪客構成消防安全問題；
- (c) 申請處所現作靈灰安置所用途，但並無取得有效的規劃許可；
- (d) 申請人為支持覆核所提交的書面申述概述於文件第3段，現載列如下：
  - (i) 申請人已向屋宇署提交一份由認可土地測量師擬備的報告，證實攝於一九四九年的航攝照片所顯示的處所是佛緣精舍的構築物，以及青山村一名父老和附近長明精舍的方丈作出的聲明，證實佛緣精舍的現有處所自一九三七年起已經存在；

- (ii) 申請人備悉屋宇署在考慮所接獲的補充資料後，同意申請人的意見，即作靈灰安置用途的現有建築物屬於戰前樓宇；
  - (iii) 申請人將提交正式申請，以移除違例建築工程和進行擬議修葺工程；
  - (iv) 申請人已委任一名認可人士和一名註冊結構工程師就移除先前的建築工程提交修葺建議，以履行對違例護土牆所發出的命令並進行改善工程和確保工程完成後能符合屋宇署的要求；
  - (v) 申請人將提交有關改建和加建工程的建議，以符合建築物規例的要求和消防規定，並確保工程在施工及完成後均能符合屋宇署的要求；
  - (vi) 運輸署署長及警務處處長均沒有就申請人在第 16 條申請階段提交的交通影響評估提出任何意見；以及
  - (vii) 當局已拒絕位於青雲觀(編號 A/TM/405)和善果(編號 A/TM/415)的同類申請，而警務處處長曾就有關申請對區內造成的累積交通影響表示關注。此外，申請地點附近並無出現違例泊車和經紀聚集的情況。申請人亦會豎設指示牌，以方便訪客前往申請地點，並會在非繁忙時間推行預約計劃及其他措施，以疏導清明節和重陽節期間的訪客；
- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見概述於文件第 5 段。屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，除非有證據證明並非如此，否則他會接受現有構築物屬於戰前樓宇。屋宇署總屋宇測量師／新界西亦備悉申請人承諾提交修葺建議以移除違例建築工程；提交修葺建議以符合根據《建築物條例》發出的第 24 條命令和完成修葺工程；以及提交改建和加建建議以

符合《建築物條例》的條文和消防規定。屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，由於有關處所的結構安全成疑，在移除違例建築工程，以及所完成的修葺工程符合建築事務監督的要求之前，不建議處所供公眾人士使用。運輸署署長對所接獲的交通影響評估並無意見，有關評估顯示擬議靈灰安置所不會對附近道路網的交通造成負面影響。他備悉位於申請地點東北面的露天停車場可用以紓緩因上落客貨活動而可能對楊青路造成的交通影響。警務處處長在檢討現有情況和考慮附近其他擬議靈灰安置所的累積影響後，對這宗申請有所保留。鑑於楊青路是一條雙線不分隔行車的盡頭道，而另一端連接唯一可用以通往屯門其他地區的興才街，因此他關注其他道路使用者的公共安全，因為如楊青路出現擠塞情況，將會妨礙緊急救援車輛迅速抵達申請地點。警務處處長亦質疑申請人用以令前往申請地點的訪客人數平均分布的管理措施是否可行；

- (f) 公眾意見書——當局在覆核申請的法定公布期內共接獲 12 份由附近宗教機構、關注團體和個別人士提交的公眾意見書。有 11 份公眾意見書對申請表示反對或關注，理由是擬議用途與已規劃的「政府、機構或社區」用途不相協調、擬議發展會對附近住宅發展的交通和環境造成負面影響，以及不應就現有的違例構築物批給具追溯力的規劃許可；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段的評估，不支持這宗申請。儘管擬議靈灰安置所用途大致符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而且屋宇署並無就違例建築工程事宜提出進一步意見，但警務處處長從交通管理和人羣管制角度，對擬議發展有所保留。擬議發展設有 9 160 個龕位，連同附近其他靈灰安置所的發展建議，在清明節和重陽節前往該區的訪客人數將會大幅增加，導致出現累積影響和可能對鄰近道路網的交通造成負面影響。由於楊青路是一條雙線不分隔行車的盡頭道，而另一端連接唯一可用以通往屯門其他地區的興才街，如楊青路在節日出現擠塞情況，將會妨礙緊急車輛迅

速抵達申請地點。在該區增設靈灰安置所將在清明節和重陽節造成嚴重的交通和人羣管理問題，對安全構成重大影響。

34. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。李家材先生就申請提出下列要點：

- (a) 擬議靈灰安置所發展符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，並且不會對附近用途(主要包括宗教和機構用途及學校)造成負面影響。附近並沒有住宅用途；
- (b) 小組委員會主要以違例建築工程及消防安全問題拒絕這宗規劃申請。申請人現已與屋宇署解決所有建築事宜，警務處在處理第 17 條覆核申請階段才就交通管理和人羣管制提出新的關注事項，對申請人並不公平；
- (c) 警務處對申請表示保留實不公平，因為申請人已在第 16 條申請階段提交交通影響評估，而有關評估已獲運輸署接納，而警方亦無提出意見。由於這宗覆核申請的發展參數並無任何改變，警方在申請的交通管理和人羣管制方面改變立場，實在不公平；
- (d) 他備悉警方關注附近另外兩項靈灰安置所建議如獲批准所造成的累積交通影響，但有關建議仍未經城規會考慮。由於該等申請仍未獲得批准，城規會應按這宗申請的個別情況予以考慮；
- (e) 警方所提出的關注事項並無任何數據或技術評估支持；以及
- (f) 運輸署並不反對由申請人提交的交通影響評估，並認為在附近關設停車場有助改善該區的交通情況。他期望城規會可公平地考慮他的申請。

35. 陳錦敏先生借助投影片提出下列要點：

- (a) 根據警方所關注的兩個靈灰安置所建議的位置，他指其中一個擬議靈灰安置所距離申請地點超過 1.2 公里；
- (b) 購買佛緣精舍的龕位的人士主要為屯門和元朗的居民。前往申請地點的訪客大多乘坐輕鐵，因為附近有兩個輕鐵站，分別為龍門站(約 580 米外)和青山村站(約 610 米外)。申請人會豎設指示牌，指示訪客從這兩個輕鐵站前往申請地點；
- (c) 沿楊青路的現有欄杆只有兩處可供行人橫過馬路，有助管制人羣；
- (d) 佛緣精舍內有兩個輪候區，可一次過容納約 2 000 人，為人羣管理和管制提供所需空間；以及
- (e) 申請人並無在交通影響評估內收納另外兩個靈灰安置所建議，因為在擬備交通影響評估時，該兩項建議的規劃申請仍未提交。當小組委員會在二零一一年五月考慮這宗申請時，運輸署已清楚知悉區內的另外兩個靈灰安置所建議，但並無提出任何反對。這顯示從交通工程角度而言，該交通影響評估實可接受。

36. 馬正源先生借助投影片提出下列要點：

- (a) 從規劃角度而言，規劃署一直表示擬議靈灰安置所發展符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，因此建議與附近地區並非不相協調。此外，預計擬議發展不會對區內的交通和所提供的基礎設施造成重大的負面影響；
- (b) 申請人在與屋宇署解決建築事宜後，對於警方提出反對實在感到意外，因為警方在小組委員會考慮有關申請時並無提出意見；
- (c) 儘管警方原先表示關注兩個現有靈灰安置所及附近兩宗靈灰安置所申請可能造成的負面影響，但警方

在隨後的信件中表示該處主要關注兩個現有靈灰安置所所涉及的「治安」和「公眾安全」問題，並無提及城規會尚未考慮的兩宗靈灰安置所申請；

- (d) 已獲運輸署接納的交通影響評估已顧及兩個現有靈灰安置所。運輸署亦同意於申請地點附近提供一個停車場有助改善沿楊青路的上落客貨問題；以及
- (e) 基於由擬議靈灰安置所發展導致的所有技術問題已獲得解決，這宗申請應獲城規會從優考慮。

[陳曼琪女士此時離席。]

37. 鑑於屋宇署不會就違例建築工程批給具追溯力的許可，一名委員詢問倘若申請獲批給許可，現有靈灰安置所須否拆卸和重建。衛慶華先生在回應時表示，他們已與屋宇署達成協議，就違例建築工程提交拆卸圖則，並在拆卸工程完成後提交加建和改建圖則，以進行修葺工程。他證實違例建築工程主要涉及一些地盤平整工程、護土牆、建築物外牆及一些天台構築物。

38. 一名委員問及城規會處理「先破壞、後建設」個案的手法是否適用於這宗申請。張綺薇女士在回應時表示，處理「先破壞、後建設」個案的手法一般適用於破壞現有用地狀況和環境的個案，城規會會先要求申請人把用地恢復原狀，然後才考慮有關申請。由於這宗申請主要涉及現有樓宇構築物內的違例建築工程，而有關事宜屬於屋宇署的管轄範疇，因此規劃署須徵詢屋宇署有關如何處理違例建築工程的意見。

[李偉民先生此時到達參加會議。]

39. 一名委員詢問警務處處長反對有關申請的理由。李興亞先生(警務處)在回應時表示，兩個現有靈灰安置所及兩宗靈灰安置所申請合共為該區提供約 22 000 個龕位。由於楊青路是盡頭路，而另一端連接唯一可用以通往屯門其他地區的興才街，因此如楊青路在清明節和重陽節出現嚴重擠塞情況，將會妨礙緊急車輛迅速抵達申請地點。為此，從公眾安全和人羣管理角度而言，警方對有關申請有所保留。此外，申請人於高峯

期限限制訪客前往靈灰安置所的建議並不可行，而且很可能會製造糾紛和混亂，因而影響申請地點在清明節和重陽節時期的治安情況。

40. 張綺薇女士在回應主席問及運輸署有何意見時表示，運輸署已評估申請人所提交的交通影響評估，並認為有關評估可以接受，因為評估已研究靈灰安置所所產生的交通和行人流量和擬議的交通管理措施。該等措施包括用以管制節日訪客人數的預約計劃；提供輪候區；以及豎設指示牌以指示訪客。另一方面，警務處處長關注申請人所建議的交通管理措施是否可行。

41. 主席進一步詢問申請人所建議的管理措施。李家材先生在回應時澄清，與警方所說的相反，申請人不會限制訪客前往靈灰安置所。反之，申請人會通知客戶在清明節和重陽節的後勤安排，包括提早開放時間、為預約人士提供的免費泊車服務，以及建議客戶避免於繁忙時間前往。已預約的訪客可優先使用停車場，而沒有預約的訪客則須繳付時租泊車費用。露天停車場提供約 150 至 200 個泊車位，而在清明節所佔用的泊車位約 80 至 90 個。倘日後停車場出現泊滿情況，申請人會指示訪客前往龍門居的公共停車場。

42. 李興亞先生(警務處)認為當擬議靈灰安置所售出所有龕位時，露天停車場將不足以應付停車需要。此外，儘管申請人表示會通知客戶有關的後勤安排，以便他們可於不同時段前往，但申請人並無就如何控制已逝世者親友到訪靈灰安置所建議措施。因此，當露天停車場出現泊滿情況時，先前所提及的楊青路非法泊車問題很可能會出現。

43. 一名委員問及停車場用地的業權問題和是否有政府土地被非法佔用。劉長正先生在回應時表示，申請人自二零零七年起已非法佔用政府土地。然而，據地政總署表示，非法佔用政府土地的情況已停止。劉先生表示，雖然他沒有該停車場用地的業權資料，但據他了解，該停車場並非只為佛緣精舍提供服務。李家材先生解釋，申請人是停車場用地的其中一名擁有人，而部分用地範圍已租給佛緣精舍作停車場用途。由於申請人是用地的其中一名擁有人，故能確保日後的停車場能提供足



夠的泊車位。李先生補充說，申請人所租用的停車場用地的範圍可停泊約 80 部車輛。

44. 一名委員問及每個龕位在清明節和重陽節時所產生的平均訪客人數。陳錦敏先生在回應時表示，據他們估計，每 1 000 個龕位在繁忙時間會產生合共 60 至 150 名訪客。這些數字來自有關在清明節和重陽節到訪靈灰安置所用地和墳場的人數而進行的調查。

45. 李家材先生在回應一名委員的提問時證實，佛緣精舍的契約於一九三一年批出。他解釋說，佛緣精舍的靈灰安置所自上世紀三十年代起投入服務，當時青山寺的一塊用地建有一座普同塔，用以存放先人骨灰。當青山寺的普同塔的龕位用罄後，一座新普同塔於上世紀五十年代在佛緣精舍用地的另一部分興建，而所提供的龕位亦已用罄。然而，該名委員備悉李先生的解釋與城規會文件所載資料並不相符。根據城規會文件第 5.3.1(b) 段所載的契約條件，申請地點不可存放人類遺骸，而申請人的律師曾於二零零八年證實沒有經火化的骨灰埋於申請地點(見小組委員會文件第 A/TM/398 號附錄 III 第(c)段)。李家材先生表示彼此對人類遺骸的定義有不同的理解。

46. 一名委員詢問是否已考慮調派輔警以管理人羣和是否有妥善措施解決由申請的靈灰安置所用途所導致的問題。李興亞先生在回應時表示，警方一直有在需要時調派輔警以執行人羣管制和管理的職務。然而，警方十分關注擬議靈灰安置所因該區道路網的設計而導致的人羣管制問題。楊青路因大批人羣而出現擠塞會嚴重影響緊急車輛前往申請地點及其附近範圍，對公眾安全構成重大影響。

47. 一名委員問及為訪客所提供的免費停車位數目和外來人士是否可使用申請人在停車場內的泊車位。李家材先生表示，停車場以商業模式運作，並無限制使用者的類別。持有由佛緣精舍發出的代用券的訪客可免費泊車。主席詢問申請人會否考慮在清明節和重陽節關閉停車場。李家材先生在回應時表示，他們已建議採取管理措施以控制及管理前往申請地點的訪客。如有需要，申請人已計劃租用拖車候命，以協助警方拖走阻塞街道的車輛。李興亞先生(警務處)表示，如有需要，警方會自行安排拖車。鑑於有不少其他靈灰安置所會在清明節和重陽節

關閉其停車場，一名委員建議申請人應慎重考慮在節日期間關閉停車場。李家材先生在回應時表示，申請人樂意在節日關閉停車場和遵守警方所規定的其他交通安排。

48. 鑑於已有 3 930 個龕位被使用或售出，一名委員詢問餘下的 5 230 個龕位是否已經闢設，以及現有龕位會否受到為履行屋宇署的規定而進行的拆卸工程影響。李家材先生在回應時表示，申請所建議的 9 160 個龕位已於二零零七年落成。至於拆卸工程會否影響現有龕位，衛慶華先生表示，這須視乎拆卸工程的詳細設計，而有關設計至今仍未進行。因此，他未能於此時確認是否有影響。

49. 鑑於警方會封閉前往荃灣老圍等地的靈灰安置所用地的道路，以方便掃墓人士，一名委員詢問警方會否就該靈灰安置所採取同類的人羣管理措施。李興亞先生(警務處)在回應時表示，申請地點四周的範圍與老圍的情況不大相同。由於所涉範圍只有一條不分隔行車道提供服務，而該行車道屬於盡頭路，只有一個路口通往興才街，因此實難以實施封路，因為這會限制車輛進入，因而與其他道路使用者發生衝突。陳錦敏先生補充說，警方只在去年重陽節期間對老圍實施封路措施。他並備悉只有綠色專線小巴為老圍一帶提供公共交通服務，而前往申請地點的訪客可使用輕鐵這種更為便捷的公共交通工具。此外，老圍一帶的靈灰安置所提供合共約 60 000 至 70 000 個龕位，而這宗申請只提供 9 160 個。

50. 一名委員詢問警方會建議採取什麼人羣管理措施以確保情況可受控制。李興亞先生(警務處)在回應時表示，倘若申請獲得批准，警方或須考慮在清明節和重陽節進行封路；調派更多人員在區內執行交通管理和人羣管理的職務；以及嚴厲打擊區內的違例泊車活動。

51. 一名委員詢問露天停車場的泊車收費。李家材先生在回應時表示，他並無停車場的時租或月租費用的資料。主席認為有關資料或作用不大，因為泊車收費可以改變。衛慶華先生認為佛緣精舍附近設有停車場屬於優點，因為十分方便掃墓人士使用。由於大部分人士只花約 15 分鐘拜祭先人，因此預計停車場的使用率十分高，每小時的容車量遠高於正常情況。

52. 一名委員詢問提供行走港鐵站至申請地點的穿梭巴士服務是否可解決問題並為警方接受。李家材先生表示，申請人曾考慮提供往返屯門廣場的穿梭巴士服務。李興亞先生(警務處)表示，穿梭巴士服務的建議可予以考慮，但須詳細研究闢設上落客設施的地點，以免該處出現人羣管理問題。

53. 由於申請人代表沒有進一步意見，而委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申請人代表及政府代表出席會議。他們均於此時離席。

### 商議部分

54. 主席表示，這宗申請的重點在於交通和人羣管理。他指出，就很多其他靈灰安置所而言，警方會在清明節和重陽節進行封路，並鼓勵市民使用公共交通工具前往靈灰安置所。

55. 一名委員表示，靈灰安置所一般在運作的首 10 至 15 年有最多訪客前往，而每個龕位平均會有三名訪客。由於申請地點提供 9 160 個龕位，因此露天停車場不足以支持擬議靈灰安置所的需要。該名委員表示，申請人並無就如何解決交通和人羣管理問題提供資料。此外，這宗申請不應予以支持，因為不應鼓勵非法佔用政府土地和在未取得規劃許可情況下進行違例發展的行爲。

56. 鑑於警方沒有在第 16 條申請階段就申請提出意見，一名委員詢問城規會應否考慮警方在第 17 條覆核申請階段所提出的意見。

57. 秘書表示，已就上述事宜徵詢律政司意見。律政司認為城規會獲賦權考慮所有涉及覆核的事宜。由於有公眾人士在第 16 條申請階段就交通事項提出意見，因此警方在第 17 條申請階段就交通事項提出意見是有理據支持。律政司亦備悉申請人已就警方的意見作出書面回應。為此，城規會考慮申請人的回應及警方就覆核提出的意見，從法律角度而言實屬恰當。至於城規會是否獲賦權重新考慮第 17 條覆核申請，律政司認為倘若

所作的整個決定是建基於基本錯誤或不知事實的情況，又或錯誤應用或錯誤理解法律，則城規會有理據再次考慮整宗個案。

58. 一名委員認為靈灰安置所在清明節和重陽節引致的交通管理和人羣管理問題可以控制，但可惜申請人或警方均沒有設法解決此問題。另一名委員認為雖然可在清明節和重陽節調配輔警以執行人羣管理職務，但須使用公帑支付其薪酬或許有欠公允。

59. 一名委員表示，儘管申請人並無在交通影響評估內就交通和人羣管理事宜提出解決方案，但警方沒有考慮把在其他地區實施的交通和人羣管理措施應用於申請地點的可行性。主席表示，倘若委員認為申請可以接受，所涉及的交通和人羣管理事宜可通過施加規劃許可附帶條件予以處理，而有關情況必須符合警方的要求。梁焯輝先生認為，既然在聆訊上已建議可解決交通和人羣管理問題的方法，這宗申請可在有規劃許可附帶條件的情況下獲得批准。倘若申請人未能提供符合警方要求的交通和人羣管理措施，此事可提交城規會處理。

[黃耀錦先生此時暫時離席。]

60. 一名委員認為申請人沒有致力解決警方所提出的交通和人羣管理問題。另一名委員認同有關意見，並備悉申請人知悉警方所建議的解決問題措施(例如提供穿梭巴士服務)，但申請人並無把方案納入交通影響評估或承諾採取有關措施。

61. 基於委員所關注的問題，主席建議延期考慮這宗申請，並要求申請人提交交通和人羣管理計劃，以供城規會考慮。一名委員表示，應要求申請人與警方一同擬備可以接受的交通和人羣管理計劃，以供城規會考慮。

62. 經進一步商議後，城規會決定延期考慮這宗申請，並要求申請人與警務處處長聯絡，以提交交通和人羣管理計劃，供城規會作進一步考慮。

**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-SK/166  
擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉金錢圍  
第 106 約地段第 1034 號 A 分段、  
第 1034 號 B 分段、第 1034 號 C 分段、  
第 1034 號 D 分段及第 1034 號餘段  
興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
**(城規會文件第 9051 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

**簡介和提問部分**

63. 主席請委員就此議項申報利益。林潤棠先生已就此議項申報利益，因為其中一名申請人是他在地政總署的舊同事。委員備悉林先生並無涉及直接而重大的利益，因此同意他可留在會議席上。

64. 以下規劃署的代表及申請人此時獲邀出席會議：

張綺薇女士                      規劃署屯門及元朗規劃專員

鄭可禮先生                      -      申請人

鄭可義先生                      -      申請人

65. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請張綺薇女士向委員簡介申請的背景。

66. 張綺薇女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建五幢新界豁免管制屋宇－小型屋宇。申請地點在石崗分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年十一月十八日拒絕這宗申請，理由如下：
- (i) 擬議發展有違分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向。該地帶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。申請書內並無充分規劃理據支持偏離有關規劃意向；
  - (ii) 這宗申請並不符合「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」，因為申請地點及擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於金錢圍的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。鄉村屋宇發展應盡量接近鄉村範圍，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，則較具經濟效益。由於金錢圍的「鄉村式發展」地帶不乏土地應付小型屋宇發展的需求，申請人未能在申請書內說明為何在「鄉村式發展」地帶內無法覓得合適土地進行擬議發展。此外，並無特殊情況足以支持批准申請；以及
  - (iii) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，令有關用途在「農業」地帶內擴散。批准該等申請的累積影響所及，會導致附近鄉郊環境的質素下降，並對在該區提供基礎設施造成負面影響；
- (c) 申請地點不涉及任何執行規劃管制行動；

- (d) 申請人爲支持其覆核申請而提交的書面申述撮錄於文件第 3 段，現載述如下：
- (i) 申請人爲家屬關係，擬在申請地點興建小型屋宇自住。他們不會出售物業；
  - (ii) 他們在金錢圍村內的政府土地申請興建小型屋宇已有多多年。因地少人多的緣故，他們的申請一直未獲批准；
  - (iii) 其中三名申請人已經或即將退休。他們擬在退休後從事耕種，因此需要小型屋宇居住和方便耕種；
  - (iv) 倘若申請獲得批准，他們會撤回在政府土地興建小型屋宇的申請；
  - (v) 申請地點不再是良好的農地，因爲該區的原有的灌溉系統已受到政府的渠務工程破壞，導致沒有水再流經他們的土地。倘若申請獲得批准，將有助土地運用。再者，他們將租用三個鄰近地段作耕種用途。此舉有助於在「農業」地帶內的休耕農地進行復耕和達致規劃意向；
  - (vi) 在同一「農業」地帶內，城規會已批准三宗涉及興建小型屋宇的規劃申請。其中一宗申請(A/YL-SK/2)所涉及的土地毗連申請地點。該等規劃申請均屬先例。倘若城規會拒絕這宗申請，做法並不公平，因此城規會應從寬考慮這宗申請；
  - (vii) 距離申請地點約 40 米有一幢根據舊建屋牌照(圖 R-2 所示的舊建屋牌照第 589 號)興建的村屋，屬於政府在一九七二年推行小型屋宇政策前獲批准興建的村屋。此外，在該幢村屋東北面約 70 米，有另一幢根據小型屋宇政策及建屋牌照(圖 R-2 所示的建屋牌照

第 910 號)興建的村屋。申請人聲稱根據小型屋宇政策，原居村民可在舊村屋的 300 呎(即 91.5 米)範圍內興建小型屋宇，因此這宗申請的用地應納入「鄉村範圍」和劃作「鄉村式發展」地帶，而當局應批給興建小型屋宇的規劃許可；

(viii) 金錢圍是上世紀三十年代因建城門水塘而用以遷置受影響原居村民的村落。除三個地段(即第 106 約地段第 1067 號 D 分段餘段、第 1252 號 A 分段及第 1252 號 B 分段)外，所有在「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶內的土地悉數由外人及財團擁有，因此村民難以購買土地興建小型屋宇；以及

(ix) 批准申請不會令相關用途在「農業」地帶內擴散，因為申請興建小型屋宇須符合位於一九七二年前已獲批准的村屋的 300 呎範圍內的準則。此外，上述村屋是在同一「農業」地帶內根據舊建屋牌照興建的唯一村屋。根據規劃署的資料，只有三宗興建小型屋宇的申請獲得批准，顯示批准有關規劃許可申請不會導致相關用途在「農業」地帶內擴散；

(e) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。地政總署元朗地政專員表示由於擬議屋宇用地位於認可鄉村的 300 呎「鄉村範圍」及圍繞認可鄉村的「鄉村式發展」地帶外，因此地政總署基本上不會考慮該等地段的小型屋宇申請。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業角度不支持這宗申請，因為申請地點是一個果園，而附近有不少農業活動。總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度對這宗申請有所保留。雖然預計擬議發展不會對景觀資源造成重大的負面影響，但批准這宗申請會鼓勵更多村屋在「農業」地帶內興建，導致市區範圍擴展以及進一步降低該區的景觀質素。其他政府部門普遍對這宗申請沒有負面意見；



- (f) 公眾意見——金錢圍的村代表表示支持這宗規劃申請，理由是申請人會撤回在政府土地興建小型屋宇的申請，使其他村民受惠。然而，一名當地居民反對這宗申請，理由是該區欠缺道路基本設施。當局在第 16 條申請階段接獲三份就申請提出反對的公眾意見書，反對理由主要基於土地用途規劃、協調、交通、環境、有欠公允及風水因素；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估內容撮錄如下：
- (i) 擬議發展有違「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點是一個果園，而且附近有不少農業活動；
- (ii) 如申請人確實有意復修其農地，即使沒有擬議小型屋宇發展，他們亦可予以實行。事實上，批准這宗申請會減少「農業」地帶的農地數量，因此不應視為復耕的誘因；
- (iii) 這宗申請並不符合「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」（下稱「臨時準則」），因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於金錢圍的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，以及「鄉村式發展」地帶不乏土地應付小型屋宇發展的需求。地政總署元朗地政專員表示，尚未處理的小型屋宇申請數目及預計金錢圍未來十年小型屋宇需求分別為 27 宗及 44 幢屋宇，而規劃署的評估顯示金錢圍的「鄉村式發展」地帶內仍有約 4.91 公頃土地，足以容納約 196 幢小型屋宇；
- (iv) 地政總署元朗地政專員表示，當局於一九七一年批出舊建屋牌照第 589 號，以便重建一幢鄉村式屋宇；並於一九七六年批出建屋牌照第 910 號，以便興建一幢新界豁免管制屋宇。地政總署元朗地政專員亦表示，由於這

宗小型屋宇申請的屋宇用地位於「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，因此地政總署基本上不會考慮有關申請；

- (v) 儘管毗鄰申請地點的一宗同類申請(A/YL-SK/2)於一九九五年獲批給許可，但有關許可是在二零零零年首次公布臨時準則前獲小組委員會從寬考慮後批給。自一九九五年後，當局再無在同一「農業」地帶內批給小型屋宇發展的規劃許可。事實上，申請人所提及於一九九九年獲批給許可的規劃申請(A/YL-SK/76)涉及興建電力支站，旨在為附近村屋提供服務而非發展小型屋宇；以及
- (vi) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，令有關用途在「農業」地帶內擴散，導致附近鄉郊環境的質素下降。

67. 主席繼而邀請申請人闡述這宗申請。

68. 鄭可禮先生借助一些圖則，提出下列要點：

- (a) 除他以外，其他申請人包括他的三名兄弟及他的姪兒；
- (b) 申請人現時在金錢圍擁有一幢村屋，面積約 400 平方呎，屬於祖屋。由於他的所有兄弟均已婚，各有家室，因此祖屋不能容納所有人。申請人急需興建小型屋宇自住；
- (c) 城規會決定第一欄及第二欄的用途時，理應已考慮「農業」地帶的規劃意向。由於「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」屬「農業」地帶《註釋》第二欄的用途，擬議用途須符合「農業」地帶的規劃意向。城規會因擬議小型屋宇發展不符合規劃意向而拒絕這宗申請，做法並不合理；

- (d) 他根據城規會文件圖 R-1，表示以往有一條河道流經金水路，並有數個堤壩儲水。然而，基於政府近年進行渠務工程，所有堤壩已被拆卸，而整個灌溉系統亦已受到破壞。因此，有關用地不再適合作耕種用途；
- (e) 農耕是一項日漸式微的經濟活動。根據政府統計處的資料，農業生產只佔本地生產總值少於 0.1%。二零零六年，只有 6 271 人從事農業生產，佔本港總工作人口 0.3%。由於分區計劃大綱圖上已有大量土地劃為「農業」地帶，因此根本沒有足夠農民在土地進行耕種。這宗申請有助善用土地資源，因此城規會應從寬考慮這宗申請；
- (f) 申請地點曾租予一名農民進行農業活動。然而，該名農民已於三年前退休，而有關用地一直閒置。有關用地不能用作果園，理由是沒有水可供灌溉。他根據城規會文件圖 R-4，表示該幅照片是在該名年長農民清除用地上的灌木及野草後拍攝的；
- (g) 在申請地點進行復耕並不可行，理由是農民不能住在農地附近。倘若城規會批准這宗申請，他的兄弟可返回申請地點居住，並進行農業活動。他的兄弟剛與毗鄰農場地段的擁有人達成協議，租用有關土地進行農業活動。就此，批准這宗申請有助落實「農業」地帶的規劃意向；
- (h) 由於毗鄰申請地點的一宗同類申請先前曾獲城規會批准，因此城規會應從寬考慮這宗申請；
- (i) 由於申請地點位於一幢建於一九七一年的現有舊村屋(根據舊建屋牌照第 589 號興建)的 300 呎範圍內，而該幢村屋是政府於一九七二年推行小型屋宇政策前興建的，因此申請人可申請在該處興建小型屋宇。他指圖 R-2 所示的一幢小型屋宇(根據建屋牌照第 910 號興建)於一九七六年獲分區地政處根據小型屋宇政策批准興建，因此這宗申請亦應獲批准；

- (j) 他根據一幅顯示金錢圍土地業權的圖則，表示該區大部分私人土地由私人發展商持有，而政府土地的數量不足以應付原居村民興建小型屋宇的需求。因此城規會應批准這宗申請，以協助村民；
- (k) 圖 R-1 顯示的「鄉村式發展」地帶並不正確，理由是該地帶應按照「鄉村範圍」的界線而劃定，而有關範圍須包括該舊村屋(即根據舊建屋牌照第 589 號興建的村屋)300 呎範圍內的地方；
- (l) 批准這宗申請會造成不良先例的拒絕理由並不成立，理由是城規會曾於一九九五年批准在「農業」地帶興建小型屋宇，而城規會表示不再批准於一九九五年後提交的申請，以免相關發展的用途擴散，對申請人並不公平；
- (m) 由於在一九七二年前興建的村屋數目不會改變，批准這宗申請不會對其他申請造成不良先例；
- (n) 根據申請地點附近的現有用途(一如城規會文件的圖 R-2 所示)，批准這宗申請不會對該區的環境造成任何負面影響，理由是該區已有一些小型屋宇及工場；
- (o) 申請人曾與地政總署元朗地政專員會面，他表示申請人所提交的小型屋宇申請並非簡單個案。其後，地政總署元朗地政專員的態度軟化，他只表示地政總署「基本上」不會考慮該等申請；
- (p) 此外，漁護署就這宗申請提出的意見並不正確，因為只有一塊土地仍然用作農業活動。在圖 R-2 顯示為休耕地的其他農地實際上是荒廢農地；以及
- (q) 區內人士誤以為申請人是發展商，才會反對這宗申請。申請人向當地村民澄清他們是原居村民及興建小型屋宇作自用後，區內人士便不再反對這宗申請。

69. 由於申請人再沒有意見要提出，而委員亦沒有提問，主席通知申請人覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知他們。主席多謝申請人及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[李偉民先生此時離席。]

### 商議部分

70. 林潤棠先生按照主席的要求，解釋申請人所提及的兩幢舊村屋(即按照舊建屋牌照第 598 號及建屋牌照第 910 號興建的村屋)實際上是於上世紀七十年代重建的現有村屋。即使這宗申請獲城規會批准，申請人所提交的小型屋宇申請也不會獲地政總署元朗地政專員考慮，理由是有關申請不符合現行小型屋宇政策的準則。

71. 主席表示「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付小型屋宇發展的需求。雖然申請人聲稱「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內的土地已售予外人，因此沒有土地可供發展小型屋宇，但土地業權並非相關的考慮因素。

72. 經進一步討論後，主席作出總結，表示委員普遍認為不應支持這宗申請，理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；這宗申請不符合「臨時準則」，因為申請地點位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外；以及「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付小型屋宇的預計需求。

73. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載各項駁回申請的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議發展有違分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向。該地帶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。申請書內並無充分規劃理據支持偏離有關規劃意向；

- (b) 這宗申請並不符合「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」，因為申請地點及擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於金錢圍的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。鄉村屋宇發展應盡量接近鄉村範圍，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，則較具經濟效益。由於金錢圍的「鄉村式發展」地帶不乏土地應付小型屋宇發展的需求，申請人未能在申請書內說明為何在「鄉村式發展」地帶內無法覓得合適土地進行擬議發展。此外，並無特殊情況足以支持批准申請；以及
- (c) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，令有關用途在「農業」地帶內擴散。批准該等申請的累積影響所及，會導致附近鄉郊環境的質素下降，並對在該區提供基礎設施造成負面影響。

[何培斌教授及陳家樂先生此時離席。]

## **議程項目 8**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/544

擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉錦上路

第 106 約地段第 1364 號 B 分段(部分)及第 1375 號 B 分段

興建六幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

**(城規會文件第 9050 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

### **簡介和提問部分**

74. 以下規劃署的代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士

規劃署屯門及元朗規劃專員

75. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。由於申請人決定不出席聆訊，他表示城規會會在申請人缺席的情況下進行覆核聆訊。主席繼而邀請張綺薇女士向委員簡介申請的背景。

76. 張綺薇女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建六幢新界豁免管制屋宇－小型屋宇。申請地點位於錦田南分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的地方；

(b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年九月二十三日拒絕這宗申請，理由如下：

(i) 擬議發展不符合有關分區計劃大綱圖上「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。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。申請文件中並沒有提供充分的規劃理據以支持偏離有關規劃意向；以及

(ii) 這宗申請不符合「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」，即申請地點及擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍完全坐落在元崗村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外。有關村屋發展應盡量接近有關鄉村範圍，以維持有序的發展模式，有效的土地使用及基建及服務設施。申請人並未有在申請書內說明為何在八鄉劃為「鄉村式發展」地帶的地區內找不到合適的用地作擬議發展，亦沒有特殊情況去支持批准這宗申請；

(c) 申請地點並無涉及任何執行規劃管制行動；

- (d) 申請人爲支持其覆核申請而提交的書面申述撮錄於文件第 3 段，現載述如下：
- (i) 申請地點並非良好農地，理由是申請地點已受東面的汽車修理工場所產生的有毒污染物污染。申請地點四周是屋宇，南面及北面有其他汽車修理工場。受污染的申請地點及其附近發展已偏離規劃意向；
  - (ii) 申請地點是申請人唯一擁有的土地。即使申請地點距離「鄉村範圍」約 40 米，城規會應從寬考慮這宗申請，理由是申請地點是鄉村群的一部分，當中部分鄉村距離「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」約 100 米；
  - (iii) 擬議發展與附近發展互相協調。只有元朗地政專員對這宗申請有所保留，而其他政府部門也不反對這宗申請；
  - (iv) 申請人未能在八鄉其他鄉村另覓用地作擬議小型屋宇發展；以及
  - (v) 擬議發展不會造成先例，理由是申請地點四周是已獲核准的小型屋宇發展項目。擬議發展不會對附近地區的果園及常耕農地造成影響；
- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。地政總署元朗地政專員對這宗申請有保留，因爲擬建小型屋宇用地坐落在元崗村的「鄉村範圍」以外。申請人可在八鄉的另一條認可鄉村興建其小型屋宇，前提是須獲該村落的原居民接受。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是部分申請地點及附近地區的農業活動仍然活躍，而且申請地點有很大的復耕潛力。其他政府部門普遍對這宗申請沒有負面意見；



- (f) 公眾意見——當局接獲兩份反對這宗申請的公眾意見書。田心村村民反對這宗申請，理由是擬議發展會破壞鄉郊特色，在排水、環境及風水方面造成負面影響。此外，一名元朗區議員亦反對這宗申請，理由是擬議發展與「農業」地帶內的已規劃土地用途不相協調；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估內容撮錄如下：
- (i) 擬建發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持申請，因為部分申請地點及附近地區的農業活動仍然活躍，而且申請地點有很大的復耕潛力；
  - (ii) 這宗申請並不符合「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」（下稱「臨時準則」），理由是擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全坐落在元崗村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外。此外，並無特殊情況足以支持批准這宗申請；
  - (iii) 元崗村的原居民可在八鄉另一條認可鄉村重建其小型屋宇。就此，申請人並未有說明為何在八鄉其他劃為「鄉村式發展」地帶的地區內找不到合適的用地作擬議發展；以及
  - (iv) 雖然田心新村的「鄉村式發展」地帶附近有同類申請曾獲得批准，但該等申請主要是在有關「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日初次頒布之前獲得批准。至於元崗村的「鄉村式發展」地帶附近的其他同類申請，則由於符合「臨時準則」而獲得批准。

77. 由於委員沒有提出問題，主席表示覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝屯門及元朗規劃專員出席會議。她於此時離席。

## 商議部分

78. 主席備悉申請人所提交的書面申述並未回應小組委員會所關注的事宜，即這宗申請既不符合規劃意向，亦不符合「臨時準則」。一名委員同意不應支持這宗申請，但備悉申請地點南部有數幢村屋，可能適合作鄉村式屋宇發展。主席指出城規會在決定是否批准申請地點作小型屋宇發展時，須考慮申請地點是否符合小型屋宇政策，即申請地點是否位於「鄉村式發展」地帶及認可鄉村的「鄉村範圍」內，以及申請地點是否位於「鄉村範圍」外，但仍位於「鄉村式發展」地帶內，而該「鄉村式發展」地帶包圍「鄉村範圍」或與其重疊。

79. 經商議後，主席作出總結，表示委員普遍認為不應支持這宗申請，理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而申請地點位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」以外，亦不符合「臨時準則」。

80. 經進一步商議後，小組委員會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載各項駁回申請的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議發展不符合有關分區計劃大綱圖上「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。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。申請文件中並沒有提供充分的規劃理據以支持偏離有關規劃意向；以及
- (b) 這宗申請不符合「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」，即申請地點及擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍完全坐落在元崗村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外。有關村屋發展應盡量接近有關鄉村範圍，以維持有序的發展模式，有效的土地使用及基建及服務設施。申請人並未有在申請書內說明為何在八鄉劃為「鄉村式發展」地帶的地區內找不到合適的用地作擬議發展，亦沒有特殊情況去支持批准這宗申請。

## 謝辭

81. 主席表示，這是城規會現屆委員(即二零一零年至二零一二年)任期內最後一次全體委員會議。13名委員於二零一二年三月底開始不再出任城規會委員，15名委員在下一屆(即二零一二年至二零一四年)會再獲委任。主席建議向不再出任委員的人士致謝，感謝他們過去多年對城規會作出的貢獻，委員表示支持。獲致謝的人士包括梁剛銳先生、陳家樂先生、陳炳煥先生、陳曼琪女士、陳旭明先生、鄭恩基先生、方和先生、鄺心怡女士、林群聲教授、劉志宏博士、鄧淑明博士、邱麗萍女士及葉滿華先生。另亦向再獲委任的委員致意，感謝他們在未來兩年繼續支持城規會的工作。

82. 會議於下午一時二十分休會午膳。

83. 會議於下午二時三十分恢復進行。

84. 以下委員及秘書出席了下午的會議：

周達明先生 主席

梁剛銳先生

陳炳煥先生

鄭心怡女士

林群聲教授

馬錦華先生

許智文教授

劉文君女士

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

環境保護署副署長

黃耀錦先生

地政總署副署長

林潤棠先生

規劃署署長

梁焯輝先生

九龍區

**議程項目 10**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K 11/204

在劃為「政府、機構或社區」地帶的鑽石山志蓮淨苑普同塔  
關設靈灰安置所

(城規會文件第 9054 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

85. 以下規劃署和申請人的代表此時獲邀出席會議：

蕭爾年先生	-	規劃署九龍規劃專員
釋帷徹法師	]	
釋傳誠法師	]	申請人的代表
溫文儀先生	]	
謝家楣女士	]	

86. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。  
他繼而邀請九龍規劃專員向委員簡介這宗申請。

87. 九龍規劃專員借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載  
的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在志蓮淨苑普同塔關設靈灰安置所(可容納 6 800 個骨灰龕位)。普同塔樓高三層，位於志蓮淨苑西北面邊緣，部分用作存放骨灰龕位，部分則用作存放物品。申請處所位於《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K 11/25》上劃為「政府、機構或社區」地帶的地方；

- (b) 二零一一年十二月六日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定批准這宗申請。這項規劃許可須附加下列條件：
- (i) 骨灰龕位應限於供志蓮淨苑去世的出家人、在志蓮淨苑內的護老院去世的住客(包括出家人及在家人)；以及與志蓮淨苑有密切關係或連繫、並長期支持志蓮淨苑，或對香港有重大貢獻的去世出家人及在家人使用(規劃許可附帶條件(a)項)；以及
  - (ii) 目前及日後均不得在志蓮淨苑內燃燒祭品，包括香燭冥鏹(規劃許可附帶條件(b)項)；
- (c) 二零一二年一月五日，申請人就小組委員會批准這宗申請時加入規劃許可附帶條件(b)項的決定提出覆核申請。申請人已提交書面申述，以支持這宗覆核申請，而有關的主要理據撮錄於文件第 3.1 段。申請人建議把規劃許可附帶條件(b)項修訂為「目前及日後均不得在普同塔內燃燒祭品，包括元寶、蠟燭、衣紙及紮作。」；
- (d) 政府部門的意見－相關政府部門的意見詳載於文件第 5 部分。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)沒有就這宗覆核申請提出負面意見，並建議規劃許可附帶條件(b)項可修訂為「不得就普同塔內的靈灰安置用途燃燒祭品，即元寶、蠟燭、衣紙及紮作。」經諮詢的其他政府部門維持先前提出的意見，即沒有就這宗申請提出負面或反對意見；
- (e) 公眾意見－當局在這宗覆核申請的公布期內接獲一份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是在志蓮淨苑普同塔關設靈灰安置所，會對空氣質素造成負面影響、帶來交通問題及造成滋擾；以及
- (f) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 7 段所載的規劃考慮因素及評估，支持這宗覆核申請的部分內容。有關規劃考慮因素及評估內容撮錄如下：

- (i) 申請人就規劃許可附帶條件(b)項提出覆核申請時，要求說明祭品(即元寶、蠟燭、衣紙及紮作)的定義，並認為有關限制只適用於普同塔內。經考慮申請人提供的理據以及環保署署長的意見後，規劃署認為可局部支持申請人就規劃許可附帶條件(b)項提出的建議修訂，即更清楚列明哪些是不可燃燒的祭品；
- (ii) 為防止於普同塔外進行與靈灰安置所有關的燃燒祭品活動，建議把申請人就規劃許可附帶條件(b)項提出的建議修訂作出更改，即有關限制不僅適用於「普同塔內」的燃燒祭品活動，亦適用於「就普同塔內的靈灰安置用途有關」的燃燒祭品活動。就此而言，規劃許可附帶條件(b)項可修訂為「不得就普同塔內的靈灰安置用途燃燒祭品，即元寶、蠟燭、衣紙及紮作」，而環保署署長亦同意有關修訂；以及
- (iii) 公眾意見書內反對的事宜與這宗覆核申請並無直接關係。

88. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。溫文儀先生表示申請人同意文件第 8.1(b)段所述的經修訂附帶條件的內容。

89. 由於委員沒有提問，主席多謝九龍規劃專員及申請人的代表出席會議。他們各人於此時離席。

#### 商議部分

90. 經商議後，城規會同意修訂規劃許可附帶條件(b)項的內容，並按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 骨灰龕位應限於供志蓮淨苑去世的出家人、在志蓮淨苑內的護老院去世的住客(包括出家人及在家

人)；以及與志蓮淨苑有密切關係或連繫、並長期支持志蓮淨苑，或對香港有重大貢獻的去世出家人及在家人使用；以及

- (b) 不得就普同塔內的靈灰安置所用途燃燒祭品，即元寶、蠟燭、衣紙及紮作。

91. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示任何政府部門均會批給所需的許可。申請人須直接與相關政府部門聯絡，以取得所需許可；
- (b) 留意食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長的意見，即靈灰安置所的運作仍須符合相關政府部門現時所執行的其他法定規定及契約條件；以及
- (c) 留意警務處處長的意見，即在諮詢有關當局後，須落實措施，以確保志蓮淨苑內拜祭人士增加後的公眾安全，以及方便進行人羣管理及交通管制。

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》的  
申述和意見

(城規會文件第 9047 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

92. 以下委員就此議項申報利益：



- 黃遠輝先生                    一    與配偶共同擁有大埔一個單位和兩個泊車位
- 邱榮光博士                    一    在大埔擁有一些物業和土地，亦是大埔區議會議員及大埔區議會轄下環境、房屋及工程委員會成員。大埔區議會轄下環境、房屋及工程委員會曾通過一項動議，反對改劃申述地點的土地用途
- 盧偉國博士                    一    在康樂園擁有一些物業

93. 委員備悉黃遠輝先生已就未能出席會議致歉，而邱榮光博士則已離席。委員亦備悉盧偉國博士的物業並不接近位於馬窩路的申述地點，同意盧博士只涉及間接利益，故可以留在席上。

94. 委員備悉規劃署已呈交一份城規會文件第 9047 號(下稱「該文件」)的補充文件，要求延期就申述進行聆訊。主席表示，規劃署要求延期進行聆訊，是因為在兩日前收到康樂及文化事務署(下稱「康文署」)一些新資料。主席建議城規會先考慮延期的要求，然後再決定接納延期的要求還是繼續就申述和意見進行聆訊。為審議延期的要求，主席邀請規劃署和康文署的代表及申述人、提意見人和他們的代表到席上，讓各方可就延期的要求表達意見，以供城規會考慮。

#### 簡介和提問部分

95. 以下政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀到席上：

- 許惠強先生                    規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
- 盧惠明先生                    規劃署高級城市規劃師／大埔
- 鍾玉芳女士                    康文署總行政主任(策劃事務)

R 7(新峰花園一期業主委員會)

區桂深先生 — 申述人的代表

R 8(御峰苑業主委員會主席廖兆雯)

陳伯加 — 申述人的代表

R 10(羅舜泉)

羅舜泉先生 — 申述人

R 16(張浩然)

張浩然先生 — 申述人

R 27(鍾達儀)

鍾達儀女士 — 申述人

R 215(梁鴻暉)

梁鴻暉先生 — 申述人

R 217(黃曼瑩)

黃曼瑩女士 — 申述人

R 219(李錦棠)

李錦棠先生 — 申述人

R 236(莫慕貞)

莫慕貞女士 — 申述人

R 237(陳劍英)

陳劍英女士 — 申述人

R 238(馮國枝)

馮國枝先生 — 申述人

R 267(周修奇)

周修奇先生 — 申述人

R 458(謝永豪)

謝永豪先生 — 申述人

葉韻秋女士 — 申述人的代表

R 475 (余寶雲)

余寶雲 — 申述人

R 578 (尹永榮)

尹永榮先生 — 申述人

R 631 (江妹金)

杜朗加先生 — 申述人的代表

R 642 (何澤亨)

何澤亨先生 — 申述人

R 652 (龔寶傑)

龔寶傑 — 申述人

R 662 (杜朗加)

杜朗加先生 — 申述人

R 663 (陳俊開)

陳俊開先生 — 申述人

R 669 (康寶文)

康寶文先生 — 申述人

R 670 (杜昇如)

杜朗加先生 — 申述人的代表

R 674 (唐黛莉)

張國超先生 — 申述人的代表

R 682 (陳錦榮)

陳錦榮 — 申述人

R 683 (何燕妮)

何燕妮 — 申述人

R 695(黃鄒佩賢)

黃鄒佩賢女士 — 申述人

R 697(黃彤偉)

黃彤偉 — 申述人

R 706(張國超)

張國超先生 — 申述人

R 712(何家鳳)

何家鳳女士 — 申述人

張國超先生 — 申述人的代表

R 747(Yeung Kwan Pui)

Yeung Kwan Pui — 申述人

R 778(Fung Shui Ping)

Fung Shui Ping — 申述人

R 798(何溫明)

何溫明先生 — 申述人

余智榮先生 ]

郭錦榮先生 ]

孫彥柳先生 ]

李柱坤先生 ]申述人的代表

鄧桂祥先生 ]

李百鎧 ]

譚榮勳 ]

黃潤德 ]

張國慧 ]

C 1(黃彤偉)

黃彤偉先生 — 提意見人

C 3(羅舜泉)

羅舜泉先生 — 提意見人

96. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋規劃署收到康文署關於申述所涉的用地的一些新資料。規劃署要求把聆訊延期，因為當局需要更多時間與康文署及政府其他相關的部門／局協商，檢視康樂設施的最新情況。主席解釋城規會會先考慮延期進行聆訊的要求。

97. 許惠強先生(沙田、大埔及北區規劃專員)應主席的要求，解釋有關的申述及意見是涉及大埔第 6 區的一塊用地(下稱「該用地」)。《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》把該用地由「政府、機構或社區」地帶(之前預留作興建擬議的體育館之用)改劃為「住宅(乙類)」地帶。規劃署在星期三晚上(會議前兩日)收到康文署一些關於該用地康樂設施的新資料。當局需要更多時間與康文署及政府其他相關的部門／局協商，檢視該用地的康樂設施的最新情況。由於檢視有關情況對城規會考慮涉及該用地的申述及意見甚為重要，所以規劃署要求把聆訊延期，以待當局檢視康文署提供的新資料的結果。檢視康文署提供的新資料後所得的結果會盡快提交城規會，以便城規會考慮申述及意見。

98. 因應主席的提問，一些與會人士回應表示反對按規劃署的要求延期進行聆訊。主席遂請這些與會人士說明反對理由。

99. 區桂深先生(R7 的代表)表示強烈反對把聆訊延期，因為他們這次是特地請假不上班，抽出時間向城規會作出陳述，而且規劃署要求延期，事前當局只給予很短時間的通知。他會就此事向申訴專員投訴。

100. 鍾達儀女士(R27)表示強烈反對把聆訊延期，因為他們長途跋涉由大埔新峰花園前來出席會議，當局在這樣短的時間內才通知他們這項延期要求(關於延期要求的信在前一日晚上才收到)，實在並不合理。

101. 梁鴻暉先生(R215)反對延期要求，並陳述以下要點：

- (a) 他是馬窩的居民，據他了解，區內人士(包括區議員及有子女在區內學校就讀的家長)反對把該用地改劃作住宅用途；

- (b) 有關的文件中文版在星期一(即會議前四日)才收到。該文件篇幅長，內容又難明；
- (c) 他在舉行會議之前一日收到要求延期的通知，但他已繳付接送與會人士出席聆訊的旅遊巴費用；以及
- (d) 該用地已規劃用來興建體育館逾 20 年，但約於一年前改劃作住宅用途。他花了大筆金錢購買的物業會因該用地改變用途而受影響。

102. 黃曼瑩女士(R217)反對延期要求，並表示當局在很短時間內才通知他們這項延期要求(關於延期要求的信在前一日晚上才收到)。他們已花了很多時間預備要陳述的內容，更爲了出席聆訊而請假不上班，若把會議延期，會白白浪費了他們的時間和心血。

103. 李錦棠先生(R219)強烈反對延期要求，並質疑政府是否只是採取拖延策略，壓制他們的反對聲音。新峰花園業主委員會只有有限資源，卻動員了超過 100 人出席會議。當局在很短時間內才通知他們這項延期要求(關於延期要求的信在前一日晚上才收到)，若把會議延期，會白白浪費了他們的時間和業主委員會的資源。

104. 莫慕貞女士(R236)反對延期要求，並表示爲了出席聆訊，她須重新安排工作時間，若聆訊延至另一日進行，她無法再請假出席。她會就此事向申訴專員投訴。

105. 新峰花園二期業主委員會主席尹永榮先生(R578)強烈反對延期要求。當局在很短時間內才通知他們這項延期要求。由提交申述的截止日期起計，規劃署應有六個月時間爲聆訊作準備，因此實在難以理解爲何仍有尚未處理的問題要在這個時候解決。若把會議延期，會白白浪費了他們的時間和心血。

106. 杜朗加先生(R662，亦是 R631 及 R670 的代表)反對延期要求，因爲這樣會剝奪與會人士作出陳述的權利。與會人士都有工作，若把聆訊延期至另一日進行，屆時部分與會人士未必能夠出席，這樣會造成不公義。

107. 陳俊開先生(R663)反對延期要求，並表示當局應已就改劃該用地的用途地帶諮詢政府部門，故難以相信康文署到了這個時候，仍對改劃該用地的用途地帶一無所知。他們已預留時間出席會議，表達意見。

108. 康寶文先生(R669)反對延期要求，並陳述以下要點：

- (a) 爲了出席聆訊，他要重新安排工作時間；
- (b) 當局有充足時間(超過七個月)擬備該文件，政府部門(包括康文署)的意見已收錄在該文件內；
- (c) 星期三晚上才收到康文署的新資料，可能涉及行政上的疏忽及／或政府部門說謊。該文件表達的意思是康文署署長已放棄在該用地興建體育館，不過，該署向大埔區議會提供的資料則顯示相反的情況；
- (d) 他花了很多時間預備這次陳述的內容，當中包括可令城規會信服的論據；以及
- (e) 延期要求只是當局爲疏忽作出補救的手段，有欠公平。他會去信傳媒，向公眾公開此事。

109. 張國超先生(R706，亦是 R674 及 R712 的代表)反對延期要求。他表示並無有力理據支持延期要求，尤其是該文件已發給申述人及提意見人。

110. 黃鄒佩賢女士(R695)表示改變該用地的土地用途已影響新峰花園居民的身心健康。

111. 黃彤偉先生(R697 及 C1)表示當局已用了很多時間擬備該文件，難明康文署爲何在聆訊兩日前仍向規劃署提供新資料。倘康文署改變立場支持利用該用地興建體育館，他才會考慮支持延期要求。

112. 何溫明先生(R798)表示沒有充分的理據支持延期要求，認爲政府部門之間應溝通得更好。當局就延期要求給予少於 24 小時的通知並不合理。

113. 羅舜泉先生(R10及C3)表示城規會應進行聆訊。規劃署在憲報公布改劃用途地帶的修訂前，應已取得全部有關的資料，現在因為在會議前不久收到新資料而要求延期進行聆訊，實不可接受，而在舉行會議前一晚才收到延期要求的通知亦不合理。他已預備陳述的內容，所以反對延期要求。

114. 大埔區議員(運頭塘區)余智榮先生(R798的代表)表示，政府部門在這件事上有疏忽。大埔分區計劃大綱圖七個月前已刊憲，規劃署應已諮詢所有相關的政府部門，沒有理由到現在才要求延期進行聆訊。他促請委員繼續進行聆訊，讓與會人士表達意見。

115. 梁鴻暉先生(R215)重申，他強烈反對延期要求。城規會秘書處在聆訊前一日早上通知他聆訊可能會延期。倘聆訊真的延期，他會把此事告知傳媒。他曾嘗試就此事求見發展局局長，但未能成事，該局告知他改劃有關用地的用途地帶是城規會負責的事。就此，主席澄清城規會是獨立法定團體，委員由行政長官委任，並非隸屬發展局。

116. 張浩然先生(R16)反對延期要求。他表示，康文署最初表示不會在該用地興建體育館時，應已詳細考慮該區的康樂設施。他要求康文署詳述該署究竟向規劃署提供了什麼新資料，以及要進一步檢視什麼。他表示，日後可能還有其他理由要求延期，若然，會阻延城規會就此事作出決定。

117. 主席要求康文署闡明該署對該用地的最新立場。鍾玉芳女士(康文署總行政主任(策劃事務))表示，該署一直想保留該用地以興建體育館或作體育／康樂用途。擬在該用地興建的體育館是前市政局項目。她表示，大埔現有體育館的數目符合《香港規劃標準與準則》的規定，但一些現有體育館內的設施則尚未達到現今的標準，故此康文署認為有需要把該用地保留作興建體育館或作體育／康樂用途，至於擬議體育館內應提供何種設施的具體細節，該署稍後會進一步諮詢大埔區議會。

118. 許惠強先生(沙田、大埔及北區規劃專員)回應主席的查詢時表示，由於他們是在星期三晚上才收到康文署的新資料，加上康文署在會上所作的說明，他們需要更多時間與政府相關的部門／局進一步檢視最新的情況。



119. 羅舜泉先生(R10 及 C3)表示，康文署指出該用地應用來興建體育館是正確的。他告知委員，大埔區議會轄下環境、房屋及工程委員會已一致通過一項動議，反對把該用地改劃作住宅用途，並建議把該用地留作闢設康樂設施。擬議的體育館已規劃逾 20 年，規劃署把該用地改劃作住宅用途是不負責任的做法。

120. 康寶文先生(R669)請委員參閱該文件的中文版第 3.1 段，並引述說「康文署署長表示無計劃在該用地興建體育館」。他表示他收集所得的那些由康文署提交大埔區議會的資料卻顯示相反的情況。康文署在二零一一年九月提交大埔區議會的資料內，並未有表示該署會放棄該用地，康文署的代表在這次會議上所作的說明正正證明這點，故此，要求延期並不公平。主席表示，該文件的中文版第 3.1 段的意思是康文署並無興建體育館的時間表(按照該文件的英文版所述)，而並不是表示康文署不會興建體育館。

121. 由於委員再無問題要提出，主席請政府的代表及與會人士暫時離開會議室，讓城規會可以商議延期進行聆訊的要求。

[政府的代表、申述人、提意見人及他們的代表此時離席。]

#### 商議部分

122. 鄭心怡女士申報利益，表示黃彤偉先生(R697 及 C1)是她的同學。鑑於鄭女士與 R697 沒有緊密聯絡，亦沒有與他討論過有關的申述，委員同意鄭女士只涉及間接利益，故可以留在席上。

123. 主席請委員根據規劃署要求延期的理由、康文署對該用地的最新立場，以及與會人士反對延期要求的理由，考慮延期進行聆訊的要求。他表示，規劃署在過去兩日已嘗試釐清有關事宜。根據所得的資料，看來是規劃署與康文署之間在溝通上有誤解。康文署署長曾向規劃署表示，並無在該用地興建體育館的時間表，而通常這是指在可見將來將不會興建體育館。儘管康文署曾指出倘把該用地闢作住宅而非體育館，區內人士會提出反對，故要求規劃署諮詢大埔區議會，但康文署署長並未有明確表示該署反對改劃該用地的用途地帶。

124. 主席續說，把聆訊延期，可讓規劃署有時間就康文署對該用地的最新立場諮詢政府相關的部門／局。城規會倘決定繼續進行聆訊，可根據各方在聆訊中作出的陳述，就申述作出決定。另一方面，城規會可在聆聽申述後休會，待規劃署諮詢政府相關的部門／局後才作出決定。

125. 秘書應主席的要求解釋說，在先前的一宗司法覆核個案 (Fine Tower Associates Limited 訴 城市規劃委員會) 中，法院裁定倘城規會取得新資料並須依賴有關資料以作決定，申請人／反對人應有機會就新資料提出意見。故此，倘城規會取得新資料並會依賴有關資料以作決定，便可能需要請所有與會人士出席會議，進一步考慮申述及意見。

126. 主席表示，這宗個案的新資料是康文署想保留該用地興建體育館或體育／康樂設施的最新立場，而所有與會人士已在先前的討論之中得悉該項新資料，故此，未必需要邀請所有與會人士出席會議，進一步考慮申述及意見。

127. 一名委員表示，康文署要保留該用地興建體育館或體育／康樂設施的最新立場非常清晰，這項資料已足夠讓城規會繼續進行聆訊。由於與會人士已花了很多心血預備陳述的內容，繼續進行聆訊才對他們公平。倘康文署的立場清晰，城規會就申述進行聆訊後，可考慮把該用地改回作原來的「政府、機構或社區」地帶。

128. 一名委員表示，城規會可繼續就申述進行聆訊，但應延期作出決定，讓規劃署可以就康文署對該用地的最新立場諮詢政府相關的部門／局。

[林潤棠先生此時返回席上。]

129. 另一名委員亦同意城規會應繼續進行聆訊。主席回應這名委員的問題時表示，康文署已確認該署的立場，故此應就該署的最新立場諮詢政府其他相關的部門／局。主席回應這名委員另一條問題時表示，城規會審議申述時，必須考慮康文署在先前的討論中所述的立場。

130. 主席表示，由於康文署這樣遲才確認其立場，而申述人及提意見人收到關於要求延期通知，時間亦很短，因此他亦同意其他委員的意見，認為城規會應繼續進行聆訊，之後才決定是否休會。

131. 另一名委員亦同意城規會應繼續進行聆訊。他認為與會人士指規劃署疏忽並不公平，因為康文署是在舉行會議前兩日才確認其最新立場。部分申述人威脅要向傳媒公開事件，並不是城規會決定是否接納規劃署延期要求所關心的問題。另外兩名委員同意與會人士對規劃署的指責沒有根據，亦不公平。

132. 主席總結委員的意見，表示城規會應繼續進行聆訊，並說兩個政府部門看來是溝通上有誤解而不是疏忽。此外，亦須向與會人士指出，城規會在決定繼續聆訊時，所考慮的並不是與會人士威脅要把事件告知傳媒及要向申訴專員投訴。

[陳炳煥先生、林群聲教授、馬錦華先生、盧偉國博士及馬詠璋女士此時離席。]

#### 簡介和提問部分

133. 由於當局已給予申述人和提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席會議，惟一些申述人和提意見人表示不會出席或未有回覆，因此委員同意在這些申述人和提意見人缺席的情況下進行申述聆訊。

134. 下文所述的信件和資料全都涉及反對改劃有關用地作住宅用途，委員備悉這些信件和資料已呈交會上：

- (a) 大埔區議員羅舜泉先生(R10 和 C3)在會上呈上的資料包括他的請願信、羅定邦中學二零一二年三月七日的信、仁濟醫院蔡衍濤小學二零一二年三月五日的信、馬窩鄉事委員會二零一二年三月二十一日的信、泮涌原居民代表麥少雄先生二零一二年三月二十三日的信、立法會議員葉偉明先生二零一二年三月八日的信、立法會議員黃成智先生(R11)二零一一年九月九日的申述書、民主建港聯盟(下稱「民建聯」)大埔支部(R12)二零一一年九月七日的申述

書、大埔區議會環境、房屋及工程委員會二零一一年九月七日的會議記錄，以及羅舜泉先生的投影片；

- (b) 梁鴻暉先生(R215)於會上呈上的資料包括立法會議員葉偉明先生二零一二年三月八日的信、立法會議員鄭家富先生二零一二年三月十六日的信、大埔區議員余智榮先生二零一一年九月一日的信；以及分別來自保良局田家炳小學、仁濟醫院蔡衍濤小學、羅定邦中學和香港教師會李興貴中學的信；
- (c) 立法會議員鄭家富先生二零一二年三月十六日的信；
- (d) 立法會議員梁國雄先生二零一二年三月十二日的信；以及
- (e) 馮志根先生(R598)二零一二年三月十八日的信。

135. 政府的代表、申述人、提意見人和他們的代表此時獲邀返回會議室。主席告知與會人士，城規會已考慮政府的代表和與會人士所提出的意見，並決定繼續進行聆訊。他指城規會決定繼續聆訊，是因為與會人士表示他們為了聆訊而請假不上班，亦花了不少心血作準備。他亦強調，城規會決定繼續進行聆訊，所考慮的並不是與會人士威脅要把事件告知傳媒及要向申訴專員投訴。接着，他解釋聆訊的程序，並邀請盧惠明先生向委員簡介有關申述和意見。

136. 盧惠明先生借助投影片，按文件所詳載的內容陳述以下要點：

#### 背景

- (a) 二零一一年八月十二日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第7條，展示《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》，以供公眾查閱。是次申述聆訊涉及的修訂項目，是把位於第6區新峰花園二期東面的一塊用地，由「政府、機構或社區」地

帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，以及訂明該「住宅(乙類)」地帶的建築物高度限為 13 層，地積比率限為 3.3 倍；

- (b) 該用地現時用作臨時停車場，附近有一些中密度及中等高度的屋苑(包括新峰花園各期和承峰)，東面則有兩所中學(羅定邦中學及佛教慧遠中學)，以及位於達運道預留作興建診所和闢設鄰舍休憩用地的土地；
- (c) 在分區計劃大綱圖的展示期及申述的公布期內，當局共接獲 879 份申述書和 3 份意見書。二零一二年二月三日，城規會裁定申述編號 R879(支持在大埔墟施加 55 米的建築物高度限制)為無效，應視之為不曾作出；
- (d) 所有有效的申述均涉及把該用地由「政府、機構或社區」地帶(先前預留作興建擬議的體育館)改劃為「住宅(乙類)」地帶。申述書由市民提交，他們大部分是區內居民、區內屋苑的業主委員會，亦有政黨(一名立法會議員)及兩名大埔區議員；

#### 申述／意見的理由

#### **R1 至 R5** (支持把「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶)

- (e) 表示支持的申述普遍支持這項改劃用途地帶建議，因為此建議可帶動區內的經濟，令小巴的班次增加，並會令樓價上升；

#### **R6 至 R878 和 C1 至 C3** (反對把「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶)

- (f) 表示反對的申述和意見的主要理由載於文件第 2.3.2 段，現撮錄如下：

- (i) 寧要康樂設施—興建體育館較興建私人住宅，對社區更為有利，因為該區欠缺康體設施及休憩用地；
- (ii) 該區對新建的房屋沒有需求—馬窩路現時已有許多住宅，該用地可建的住宅單位有限，不能解決住屋問題。該區對新建的住宅單位沒有需求，如增加單位供應量，會令樓價下跌；
- (iii) 居民期望興建體育館和闢設休憩用地—十多年來，新峰花園的業主一直期望一如政府所承諾，在該區興建體育館及闢設休憩用地。政府應履行承諾；
- (iv) 造成屏風效應—在該用地興建住宅，會造成屏風效應，阻礙該區的通風；
- (v) 人口增加造成的環境影響—在該用地進行擬議的住宅發展，會令該區的人口增加，破壞居住環境，有關影響包括：
- 再興建新的住宅，會令馬窩路不勝負荷，造成交通擠塞，而且該區亦沒有足夠的泊車位；
  - 進行擬議的住宅發展，會令現有的低密度居住環境變得擠迫，並會對生態造成不良影響，損害該區的景觀質素／綠化環境；以及
  - 在該用地進行擬議的住宅發展，會破壞該區的景觀；
- (vi) 對鄰近學校的影響—擬議住宅發展項目施工時會造成噪音和空氣污染，對鄰近學校造成不良影響；以及

- (vii) 日後對社區設施的需求—隨着大埔的人口不斷老化，該用地有需要預留作日後闢建社區設施之用；

對申述／意見的理據的回應

- (g) 規劃署對申述／意見的理據所作的回應載於文件第 4.5 段，現撮錄如下：

*該區的康樂設施、居民想政府興建體育館的期望及住屋需要*

- (i) 大埔有五個體育館，其中大埔墟體育館很接近第 6 區的住宅發展項目。康文署署長表示，大埔墟體育館與第 6 區的住宅樓宇相距約 15 分鐘步程，該區居民大可使用該體育館的設施。康文署亦正積極籌劃在第 1 區的寶湖道興建一個地區性的體育館，因此大埔將會有更多康樂設施。
- (ii) 《香港規劃標準與準則》訂明每 5 萬至 6.5 萬名居民要有一個體育館。大埔新市鎮的規劃人口約為 30 萬，康文署署長表示，按照《香港規劃標準與準則》的規定，大埔須設有五個體育館，因此，大埔的體育館數目已符合有關的要求。此外，大埔墟附近還有一個體育館，可供第 6 區的居民使用；
- (iii) 該用地適宜用來發展中密度房屋項目，以回應社會人士想當局盡快增加房屋用地供應的強烈訴求。當局目前並沒有在該用地興建「政府、機構或社區」設施的時間表。擬議的中密度住宅發展項目，地積比率為 3.3 倍，最高建築物高度為 13 層(估計約有 280 個單位)，與毗鄰新峰花園二期的地積比率和高度相若，亦與該區周邊的中密度及中等高度的住宅發展項目協調；

### 屏風效應及空氣流通問題

- (iv) 根據對大埔新市鎮進行的空風流通專家評估，大埔全年主要是吹東風和北風，夏天則主要吹東風和南風，因此，大埔大部分時間都是吹東風。從北面和南面的山吹下來的風可令大埔空氣流通。由於該用地的東面開揚無阻擋，因此由東面吹來的風不會受阻。東西行的馬窩路也是一條重要風道，讓東風能通過。該區周邊是一些長滿植物的山坡，夏天從山吹下來的風，再加上夏季的盛行風，使該區空氣更加流通。綜合以上所述，大埔並沒有很大的空氣流通問題，該用地所在的馬窩路沿路的情況亦一樣；
- (v) 前房屋及規劃地政局有關空氣流通評估的技術通告第 1/06 號提供了為政府項目進行空氣流通評估的指引。該通告訂明，如果項目所涉用地面積超過 2 公頃，而地積比率和總樓面面積又分別超過 5 倍和 100 000 平方米，才要進行空氣流通評估。該用地面積為 0.68 公頃，地積比率為 3.3 倍，未達要進行空氣流通評估的基準。此外，該用地的設計和布局亦會受到相關政府部門的監察。以該用地的面積而言，理應有空間可以在建築設計及布局上作出理想的安排，防止建築物造成屏風效應，以及加強透風度；

### 發展項目的影響

- (vi) 馬窩區的中密度住宅羣，均已根據《香港規劃標準與準則》在項目範圍內提供泊車設施，供居民及訪客使用。雖然該用地發展作住宅用途後不會再用作臨時停車場，但運輸署署長不反對這項改劃用途地帶建議，因為預計不會造成泊車等交通問題；



- (vii) 至於環境方面的影響，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)預期擬議的住宅發展項目不會對周邊地區的環境造成很大的負面影響；
- (viii) 至於生態／景觀方面的影響，該用地已平整，並計劃進行發展。該用地先前曾預留作政府、機構或社區用途，現時則鋪築了地面，用作公共停車場。至於周邊的「綠化地帶」，亦會保持完整，因此，預期該處的生態及景觀不會受到很大的負面影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，該用地現時是停車場，位於道路、屋苑及村屋之間。雖然該處的邊緣有一些樹木，但全部均屬常見的外來品種或美化市容品種。就所在環境及位置而言，該用地在生態上不足以成為雀鳥或其他野生生物的重要棲息地。從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境也不反對這項改劃用途地帶建議；以及
- (ix) 至於景觀方面，擬在該用地發展的中等高度住宅與最近的新峰花園二期的住宅大廈相距至少 20 米，由於兩者之間已有合理的距離，預計不會影響附近發展項目的景觀質素及採光，也不會造成私隱問題。此外，建築物的高度輪廓會保持梯級狀(由主水平基準上約 65 米下降至沿馬窩路的主水平基準上 54 米)，以確保馬窩路沿路一帶的住宅羣的建築形貌能協調相襯。

#### *其他關注的問題*

- (x) 學校及住宅並非不相協調的用途。建築工程所造成的影響只是暫時性，可通過良好的地盤施工方法紓減。《噪音管制條例》(第 400 章)對在人口稠密的地區進行發出噪音的建築工程及使用機動設備有所規管。環保署

署長預期擬議的住宅發展項目不會對附近學校的環境造很大的負面影響；

- (xi) 規劃第 6 區時，是預計該處全面發展後可容納約 37 000 人口。該處現有人口約為 35 000，仍未到達規劃的上限，雖然發展擬議的住宅項目會使人口增加，但預計增加之數少於 1 000，不會對區內的基建設施造成不良的影響。大埔區現有和已規劃的康樂、社區及配套設施已足以應付現有和規劃人口的需要；
- (xii) 樓價由市場決定，亦受多項因素影響，並無有力證據證明擬議的房屋發展項目必定會對樓價造成很大影響；以及
- (xiii) 有關公眾諮詢方面的問題，當局已依照有關的法定及行政程序，就修訂用途地帶的建議諮詢公眾。展示分區計劃大綱圖讓公眾查閱，以及讓公眾提出申述及就申述提出意見，是條例中法定公眾諮詢程序的一部分；

#### 申述人和提意見人的建議及規劃署的回應

- (h) 申述人和提意見人的建議載於文件第 2.3.3 及 2.3.4 段，而規劃署對該等建議的回應則載於文件第 4.6 至 4.8 段，現撮錄如下：
  - (i) 申述人及提意見人的建議主要是保留「政府、機構或社區」地帶，以便盡早落實興建擬議的體育館。規劃署的回應是，在大埔其他用地提供的康樂設施(包括體育館)，已足以應付現有和規劃人口的需要；
  - (ii) 有關 R10 提出要保留第 6 區鄰舍休憩用地的建議，須留意的是，把該用地改劃為「住宅(乙類)」地帶不會影響康文署現正在達運道進行的已規劃鄰舍休憩用地項目；以及

- (iii) 對於 R697 建議倘在該用地興建住宅，便應把該處劃作「住宅(乙類)1」地帶，並規限建築物高度為八層，規劃署的回應是，把擬議發展項目的地積比率定為 3.3 倍，最高建築物高度定為 13 層(不包括地庫)，會較為合適，因為採用這個發展密度，可充分發揮該用地的發展潛力，而落成的建築物，其密度亦會與毗鄰的發展項目互相協調，同時可保持馬窩路地區沿路一帶的中密度及中等高度住宅羣的梯級狀高度輪廓；

#### 規劃署的意見

- (i) 根據載於文件第 4 段的規劃評估結果和考慮因素，規劃署認為應備悉 R1 至 R5 表示支持的申述，但不應接納 R6 至 R878 的申述。

137. 鍾玉芳女士在回應主席的提問時陳述以下要點：

- (a) 康文署希望保留該用地作體育館或康體用途，而擬議的體育館是前市政局的項目；
- (b) 康文署所表示的意見是現時沒有在該用地興建擬議體育館的時間表，該署會進一步諮詢大埔區議會，才決定落實興建體育館的時間表。該署現正在達運道進行另一個鄰舍休憩用地項目；
- (c) 大埔的體育館數目符合《香港規劃標準與準則》的要求，但現有三個體育館(富亨體育館、富善體育館和太和體育館)的設施並不符合現今的標準。由於區內提供的設施種類不足，故應保留該用地作發展體育館或康體設施之用；以及
- (d) 康文署正積極籌劃在大埔第 1 區興建一個地區性的體育館，那是一個獨立項目。

138. 主席繼而請申述人、提意見人及他們的代表闡述他們的申述和意見。由於康文署已經清楚說明該署對該用地的最新立場，所以主席請與會人士陳述時要精簡。

R7 – (新峰花園一期業主委員會)

(區桂深先生 – 申述人的代表)

139. 新峰花園一期業主委員會主席區桂深先生陳述以下要點：

- (a) 很多居民購入新峰花園的單位時，一直知道該用地將會用來興建體育館。於二零零一年至二零零四年期間，當局更就擬在該用地興建的體育館內的設施諮詢居民。因此，居民對於城規會決定把該用地改劃作住宅用途感到不滿。他們覺得受騙，認為如果早知道該用地會用作厭惡性用途(例如殯儀館)或公共房屋，便不會花費這麼多金錢購買新峰花園的單位；
- (b) 他居於新峰花園一期，雖然該用地改劃作住宅用途，對他只會造成間接影響，但他替毗鄰該用地的新峰花園二期居民擔心，因為日後發展項目全部冷氣機出氣口及其他排水管很可能會設計成朝向新峰花園二期的單位；以及
- (c) 他反對把該用地改劃作住宅用途。

[劉文君女士此時暫時離席。]

R16 – (張浩然)

(張浩然先生)

140. 張浩然先生陳述以下要點：

- (a) 他不同意文件第 3.1 段所指當局並無計劃在該用地興建體育館。根據康文署向大埔區議會提交的文件，該工程項目的可行性研究已於二零零三年完成，民政事務局亦於二零零九年四月就該項工程發

出「工程規限聲明」，至於技術可行性研究也於二零零九年八月完成，而當局亦正進行設計工作。由此可見，體育館的工程已經進展至設計階段，只是康文署欠缺撥款興建該體育館；

- (b) 他不同意無需要興建該體育館。擬建的體育館可容納兩個籃球場和兩個排球場。目前大埔並無室外排球場，但北區和沙田則分別有 12 個及 7 個。雖然大埔設有一些籃球場，但在鐵路以南的地區(即大埔南區包括新峰花園和新達廣場的地區)，則沒有；
- (c) 最就近的體育館位於大埔墟大埔綜合大樓內的體育館，但由他的住所步行前往需時大約一個小時。他認為有需要在該用地興建體育館，供住在大埔南區的居民；
- (d) 擬議在第 1 區興建的地區性體育館將設有游泳池及足球場等設施，但沒有籃球場及排球場，而擬建於該用地的體育館則會設有這兩種設施；以及
- (e) 文件僅指出，該用地所在的馬窩路沿路並沒有很大的空氣流通問題。但對於擬在該用地興建的住宅對新峰花園空氣流通的影響則沒有作出評估。

#### R 27 - (鍾達儀)

(鍾達儀女士)

141. 鍾達儀女士陳述以下要點：

- (a) 她居於新峰花園，對於政府不守承諾，沒有把該用地用作興建為體育館，卻建議把該用地改作住宅用途，她感到憤怒；
- (b) 她兒子就讀的羅定邦中學，校內並沒有康樂設施。她兒子和該學校的其他學生必須乘搭旅遊巴士前往位於太和、火炭及沙田的體育館進行校方規定的課外活動，活動後又要自行回家或返回學校，這樣對他們構成危險；

- (c) 超過 1 000 名師生及附近屋邨的居民需要在該用地興建一個體育館，並不需要另外一個豪宅發展項目。他們等待政府興建體育館已經十多年；
- (d) 有關大埔現有和已規劃的體育館、休憩用地及社區設施已足夠，這個說法不正確，因為這些現有設施的使用率很高，訂場及輪候時間很長；以及
- (e) 她促請城規會重新考慮是否要把該用地劃作住宅用途，並為師生們和居民作出正確的決定。城規會應當照顧的是現有學生和居民的需要，而不是日後遷入擬建住宅那不足 1 000 名的居民。

R 2 1 5 - ( 梁 鴻 暉 )

( 梁 鴻 暉 先 生 )

1 4 2 . 梁 鴻 暉 先 生 借 助 投 影 片 陳 述 以 下 要 點 ：

- (a) 他居於新峰花園已有近 10 年；
- (b) 他曾與區議員、鄉事委員會委員及鄉議局議員、區內居民和學校聯絡，他們全部反對把該用地改劃作住宅用途。各校提出反對改劃用途地帶的信已提交各委員參考。大埔區議會轄下的環境、房屋及工程委員會亦一致通過動議，反對改劃該用地的用途；
- (c) 政府不應把該用地由體育館改作住宅用途，他促請城規會為他們作出公正的決定；
- (d) 大埔的康樂設施既不足又不符合標準；
- (e) 文件指出大埔墟體育館與第 6 區的住宅樓宇相距約 15 分鐘步程，但對於住在南面較遠處(例如荔枝山)的居民來說，該體育館則太遠；
- (f) 區內居民習慣沿大埔河做運動，但因為進行道路擴闊工程，該處的綠化空間已有所減少，而沿河兩岸

的樹木亦伐掉不少。該區的環境已變得十分污染，政府不應再奪去擬在該用地興建的體育館；以及

- (g) 他同意康文署的觀點，該用地應用來興建康體設施供居民使用。如果該用地改作住宅用途，將會影響居民的福祉和年青一代的健康。他促請城規會為第 6 區的 50 000 至 60 000 名居民作出正確的決定。

R 219 – (李錦棠)

(李錦棠先生)

143. 李錦棠先生陳述以下要點：

- (a) 他自一九九七年起便居於新峰花園二期，並曾擔任業主委員會主席／副主席；
- (b) 當日他購入新峰花園二期單位時，售樓書內標明該用地預留作興建體育館之用。過去十五年來，政府一直告知業主委員會該用地將用作興建體育館；
- (c) 二零一一年年初，羅舜泉先生告訴他大埔區議會得知該體育館將提升為甲級工程，不久便會興建。不過，幾個月之後，羅舜泉先生卻告知他們，指政府決定把該用地由體育館改作住宅用途。居民感到受政府所騙；
- (d) 區內居民對康體設施需求很大，因為居住在這區的人很多，包括居於新峰花園一至四期(1 400 個單位)、承峰(79 個單位)、馬窩及荔枝山的居民；
- (e) 通往新峰花園的道路非常狹窄，沒有空間可以進一步擴闊，以應付人口增加的需要；
- (f) 承峰的南面已受到吐露港公路擴闊工程所影響，而就在該用地東鄰新峰花園則會受擬議住宅發展項目所影響。在該用地興建體育館已規劃了超過 15

年，他質疑政府為何還要改變該用地的用途，要區內居民承受這麼多的苦；以及

- (g) 他表示改劃該用地的用途地帶完全沒有理據可言，是政府的失誤。與會人士只想有舒適的居住環境，他促請委員體諒他們的處境，作出正確的決定。

[劉文君女士此時返回席上。]

R 236 – (莫慕貞)

(莫慕貞女士)

144. 莫慕貞女士借助投影片陳述以下要點：

- (a) 她反對把該用地由體育館改作住宅用途；
- (b) 在該用地興建體育館對區內居民更有利，因為運動有益健康。文件指出大埔有五個體育館，但須注意的是，這些設施全部位於鐵路北面，鐵路以南的地區則沒有體育館設施供居民使用；
- (c) 倘政府決定不興建體育館，便與政府鼓勵市民多做運動和建設健康城市的政策背道而馳。大埔各年齡組別人口比例與全港的比例相若，其他地區有優質的康體設施，但大埔居民卻被剝奪享用這些設施和做運動的權利，實在有欠公平；
- (d) 文件第 4.5(a)段提及康文署署長表示，大埔墟體育館與第 6 區的住宅樓宇相距約 15 分鐘步程，但實際上，由新峰花園步行到該體育館至少需 20 分鐘。對於居住在南面較遠處的居民來說，要前往該體育館，就更加不方便；
- (e) 根據香港理工大學進行的一項研究及其他國際性的研究，人們會選擇位於方便的地點的設施做運動。研究結果顯示，青年人、成年人和長者全都非常倚賴康文署／政府提供的設施做運動。中國香港體育



協會暨奧林匹克委員會過往曾指出，缺乏運動場地是導致香港人缺乏運動文化的成因；

- (f) 區內居民真的需要康體設施。在該用地興建體育館，對毗鄰該用地的五所學校(即羅定邦中學、香港教師會李興貴中學、保良局田家炳小學、仁濟醫院蔡衍濤小學和佛教慧遠中學)的學生有利。這些學校表示第 6 區的康體設施嚴重不足，學生要乘車到較遠的運動場上體育課；以及
- (g) 她促請城規會為下一代着想，作出正確的決定。

R 578 – 尹永榮

(尹永榮先生)

145. 尹永榮先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 他反對把該用地由體育館改作住宅用途；
- (b) 文件指大埔新市鎮的人口約為 30 萬，以該區現有五個體育館來說，足以符合《香港規劃標準與準則》的規定。然而，其他申述人已指出，大埔的體育館分布不均，大埔南區便沒有體育館；
- (c) 估計第 6 區附近的村屋約有 1 000 幢，分別位於荔枝山、新屋家、山塘新村、碗窰及馬窩地區。根據規劃署的資料，第 6 區的人口為 37 000，若把這些村屋的人口包括在內，大埔南區的總居住人口約為 61 000，因此，該區的人口足以支持興建新的體育館；
- (d) 文件雖指康文署署長表示並無計劃在該用地興建體育館，但也不能以此為理由，把該用地改劃作住宅用途，因為該用地也可作其他更合適的用途。此外，居民曾與康文署人員會面，得知該署並無放棄在該用地興建體育館。該文件實不應歪曲康文署的意見；

- (e) 最接近的那個位於大埔綜合大樓的大埔墟體育館，其使用量已達飽和，館內的設施經常預約額滿。日後當附近正在興建的公屋入伙後，情況會更差；
- (f) 規劃署擬備的空氣流通評估報告的結果顯示，大埔並沒有很大的空氣流通問題。然而，馬窩是三面環山的山谷，該用地正位於新峰花園的東風入口處，若在該用地興建高聳的發展項目，會阻擋這條通風廊；
- (g) 從山吹下來的風會把極度繁忙的吐露港公路的污染物帶進新峰花園。該公路正擴闊至八線行車，會令污染情況加劇。若在該用地上興建高聳的發展項目，會令這些污染物難以消散，對居民的健康構成不良影響；
- (h) 文件指該用地適合用來發展房屋，以回應社會人士想當局盡快增加房屋供應的強烈訴求。然而，若在該用地興建豪宅，也無助應付房屋需求。該用地亦不適合興建「限尺樓」；
- (i) 文件又指當局已依照有關的法定及行政程序，就用途地帶的修訂諮詢公眾。然而，反對把該用地改劃作住宅用途的人明顯很多，在當局接獲的 878 份有效的申述書當中，除五份之外，全部都反對改劃該用地的用途地帶。他們亦收集了 53% 新峰花園業主的簽名，他們全部反對把該用地改劃作住宅用途。區內的所有學校也反對改劃該用地的用途地帶。大埔區議會轄下的環境、房屋及工程委員會也一致通過動議，反對改劃該用地的用途地帶，並建議保留該用地作體育館或康樂用途；以及
- (i) 他促請委員支持他們，反對改劃該用地的用途地帶。

R 631 – 江妹金

R 662 – 杜朗加

R 670 – 杜昇如

(杜朗加先生 – 申述人及申述人的代表)

146. 杜朗加先生陳述以下要點：

- (a) 文件第 3.1 段指康文署並無計劃在該用地興建體育館，若將此理解為沒有需要興建體育館的話，實為不當；
- (b) 規劃署所擬備的評估報告(包括空氣流通專家評估及交通評估)不夠全面。這些評估報告所得的結論是，擬議的住宅發展項目不會對廣泛地區造成不良影響。然而，評估報告未有全面考慮對該區居民造成的各種不良影響，例如先前其他申述人所指出有關吐露港公路所產生的污染物會由從山吹下來的風帶進新峰花園的影響；
- (c) 文件第 6.2(b)段指出，改劃該用地的用途地帶主要是為了應付迫切的房屋需求。然而，這說法未免過於籠統，對其他地方的用地也同樣適用。此外，該用地計劃用來發展地積比率為 3.3 倍的中等高度住宅，所提供的單位面積大，售價高昂，根本不能滿足首次置業買家迫切的房屋需求；
- (d) 大埔墟體育館與新峰花園相距約一公里，路程甚遠，等同從油麻地步行至太子或步行 10 000 步的距離；以及
- (e) 他促請委員憑良心作出正確的決定。

R 642 – 何澤亨

(何澤亨先生)

147. 何澤亨先生陳述以下要點：

- (a) 規劃署的代表進行簡介時表示，所有政府部門均支持把該用地用來發展房屋，這說法與康文署代表表達的意見明顯相反，該代表指該署希望保留該用地作興建體育館之用；
- (b) 他質疑是否還有其他政府部門也反對把該用地闢作住宅用途；以及
- (c) 他要求委員考慮此事時要衡量文件所提供的資料是否正確，並作出公平的決定。

R 663 – 陳俊開

(陳俊開先生)

148. 陳俊開先生陳述以下要點：

- (a) 文件指大埔(包括馬窩路沿路一帶)不會有很大的空氣流通問題。不過，若在該用地興建房屋，新峰花園部分單位的通風難免會受影響；
- (b) 若在該用地興建房屋，新峰花園的兒童遊樂場會因受阻擋而滴風不入；
- (c) 居民多年來一直等待當局興建體育館，康文署代表亦在會議上表示有計劃興建體育館，不知為何規劃署在文件內表示康文署並無此計劃；
- (d) 第 6 區沒有體育館。最接近的大埔墟體育館的設施經常預約額滿，日後當附近正在興建的公屋入伙後，情況會更差。要居民前往那些位置太遠的體育館(太和體育館及富亨邨體育館)，並不合理。大埔現有的體育館分布不均，政府不應單憑數目，便聲稱大埔體育館的總數符合標準；以及
- (e) 他反對把該用地闢作住宅用途。

R 674 – 唐黛莉

R 706 – 張國超

R 712 – 何家鳳

(張國超先生 – 申述人及申述人的代表)

149. 張國超先生陳述以下要點：

- (a) 文件第 4.5(k)段指出，規劃第 6 區時，是預計該處全面發展後可容納約 37 000 人口。該處現有人口只約為 35 000，還可容納剩餘約 2 000 的規劃人口。因此，雖然擬議的住宅發展項目會令該區增加約 1 000 人口，但也不會對區內的基建設施造成不良影響。當局顯然已在第 6 區預留其他屋地，供容納剩餘約 2 000 的規劃人口，他質疑為何仍要改變該用地的土地用途；
- (b) 規劃署收到康文署提供的新資料後，就在最後一刻要求把聆訊延期，可見規劃署未有周詳計劃把該用地改作住宅用途。政府不應純因本身的錯誤而要居民放棄該所已計劃為他們興建的體育館；
- (c) 文件亦簡述該用地改作住宅用途，將不會造成交通問題、空氣和噪音污染及私隱問題。這說法不能接受，因為房屋及人口一旦增加，顯然會造成不良的發展影響；以及
- (d) 新峰花園的居民只是要求保存現有的居住環境質素，政府應可定出雙贏方案。

[梁剛銳先生此時返回席上。]

R 669 – 康寶文

(康寶文先生)

150. 康寶文先生陳述以下要點：

- (a) 他澄清先前指會把事情告知傳媒，只是針對政府部門而非城規會；

- (b) 規劃署跟從政策的方向去物色更多建屋用地，因而未有恰當地諮詢康文署便改劃該用地的用途地帶，他對此表示理解；
- (c) 公眾意見明顯是反對把該用地改劃作住宅用途。在 878 份有效的申述當中，99.43%(873 份)反對改劃用途地帶，而大埔區議會的環境、房屋及工程委員會亦一致表示反對，但規劃署沒有尊重這些反對意見；
- (d) 康文署的代表在會上所作的說明，跟文件所述的康文署的意見互相矛盾。他指康文署先前曾向大埔區議會提交在第 6 區興建體育館的有關資料，當中列明將會闢設的設施(項目編號 094LS)的詳情。康文署亦繼續就興建體育館事宜諮詢大埔區議會，以及與建築署和民政事務局聯絡，亦已提交興建體育館的建議，以便大埔區議會於二零一一年九月九日進行檢討；
- (e) 文件第 4.5 段指出，大埔墟體育館與第 6 區的住宅樓宇相距約 15 分鐘步程，而康文署亦正積極籌劃在第 1 區興建一個地區性的體育館，因此大埔將會有更多康樂設施。然而，第一區的住宅發展項目與大埔體育館和太和體育館分別只相距 15 分鐘及 16 分鐘的步程。既然已有兩個體育館設於第一區的住宅發展項目的步程範圍內，他質疑為何康文署仍要在該處興建另一個地區性的體育館。相反，距離第 6 區 15 分鐘步程，卻只有一個體育館，倘要多建一個體育館，康文署應優先選址在第 6 區(前市政局項目)而非第 1 區；
- (f) 新峰花園有其私人康樂設施，居民未必會完全依賴康文署的設施，不過，周邊的公屋和村屋居民不能直接使用私人的康體設施，因此，在該用地興建體育館對他們有利；

- (g) 倘政府把該用地改劃作住宅用途，就是違背承諾，令業主的利益受損，亦會剝奪周邊居民(特別是低收入一羣)使用康體設施的機會；
- (h) 倘政府需要一塊用地建屋，位於第 1 區預留作興建擬議地區性體育館的用地會較為合適。該塊用地大得多，可建更高發展密度的樓宇，而且其周邊亦沒有建築物，在該塊用地興建較細小的單位，更能迎合社會對房屋的需求；
- (i) 政府曾在二零一一年的《施政報告》中表明會採用的新方法供應土地作發展，包括開發岩洞；
- (j) 文件提到大埔的盛行風是東風。該用地位於新峰花園二期的東鄰，而擬建的屋宇會阻擋吹向該區的東風。文件亦指馬窩路是一條重要風道，但那條所謂的風道只是一條兩線行車的道路；
- (k) 文件指出運輸署署長不反對這項改劃用途地帶建議，因為預計不會造成泊車等交通問題。雖然每個屋苑均會／已提供泊車位，但須留意的是，大埔墟區繁忙時間的交通容量已接近飽和，再興建新的房屋會令現有的情況惡化；
- (l) 文件提到環保署署長預期擬議的住宅發展不會對環境造成很大的負面影響，但究竟他的意思是不會對環境造成影響，還是會對環境造成一些不良影響，則不清楚；
- (m) 漁護署署長表示該用地在生態上並非重要的棲息地，他對漁護署署長這樣的回應表示懷疑；
- (n) 文件提到總城市規劃師／城市設計及園境不反對這項改劃用途地帶建議。城市設計及園境組隸屬規劃署，自然跟規劃署採取相同的立場。有關的意見認為擬議的住宅發展不會影響景觀質素及採光，實在令人難以明白，因為增建樓宇難免會對該兩方面造成一些不良影響；

- (o) 規劃署並無指出第 6 區附近的康體設施的使用率非常高；以及
- (p) 倘當局保留該用地作興建體育館之用，便可惠及區內居民(特別是低收入一羣)，政府守信亦會得到區內居民支持。反之，倘把該用地用作興建住宅，則只會有小部分人受惠，大部分居民會受到不良影響，政府亦會失信於區內居民。

R 695 – 黃鄒佩賢

(黃鄒佩賢女士)

151. 黃鄒佩賢女士陳述以下要點：

- (a) 在該用地興建擬議的住宅會造成很多不良影響，包括阻礙通風，並產生噪音和廢物；以及
- (b) 她質疑日後該住宅發展項目的發展商在設計樓宇時是否真的會採用梯級狀高度輪廓和在建築物之間留有距離。

R 697 及 C 1 – 黃彤偉

(黃彤偉先生)

152. 黃彤偉先生陳述以下要點：

- (a) 他指昔日居民會在大埔河沿岸做運動，但河堤旁邊的大部分地方現已納入吐露港公路擴闊工程項目的範圍。位於達運路的鄰舍休憩用地項目，其面積不及納入了吐露港公路擴闊工程項目範圍的河堤區那麼大；
- (b) 他不明白為何政府說沒有需要在該用地興建體育館。事實上，毗鄰該用地的那幅劃作興建診所的「政府、機構或社區」用地，亦應改劃作康體用途；



- (c) 大埔現有及已計劃興建的體育館全都距離大埔南區甚遠，未能應付該區居民對康體設施的需求。該用地反而位於大埔南區的中央位置；
- (d) 文件指出，即使該用地和新峰花園二期所在的「住宅(乙類)地帶」的建築物高度同樣限為 13 層，都可形成梯級狀高度輪廓。這個論點是根據該用地跟新峰花園二期的地盤平整水平相差八米而確立的。可是，他指當局並無限制該住宅發展項目的最高樓底高度。因此，倘該擬議住宅發展項目的樓底高度是 10 呎(與承峰相同)，而非根據新峰花園的相應高度而訂定為八呎，則該用地上擬議住宅發展項目的建築物高度便會跟新峰花園二期相同，未能形成梯級狀高度輪廓；
- (e) 該用地的地積比率限為 3.3 倍，最高建築物高度限為 13 層，這發展參數比同區的承峰(地積比率限為 1.8 倍，最高建築物高度限為八層)更密集；以及
- (f) 政府在文件中指出，以該用地的面積而言，日後的發展商理應有空間可以在建築設計及布局上作出理想的安排，防止建築物造成屏風效應，以及加強透風度，但另一方面又說無需要為該用地進行空氣流通評估，兩種說法互相矛盾。由於該用地呈長條形，地積比率(3.3 倍)又高，他質疑能否設計和興建出不會造成屏風效應的住宅。

#### R798 – 何溫明

(何溫明先生)

153. 何溫明先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 規劃署有七個月時間預備文件，卻要在進行聆訊前幾天才把文件發給申述人，實在不公平；
- (b) 他看到文件所載康文署署長的意見時感到震驚。二零一二年三月二十一日，他跟康文署開會，當時署方曾提出以下幾點：

- (i) 康文署從沒有表示會放棄該用地，擬議的體育館一直是有待檢討的項目；
- (ii) 該用地適宜用作興建體育館；
- (iii) 為康樂設施進行的規劃是長遠的，不應受人口或房屋需求的短期轉變所影響；
- (iv) 在第 6 區該用地興建已規劃的體育館和計劃在第 1 區興建地區性體育館，是兩個獨立項目；以及
- (v) 康文署沒有看過文件，不知道文件如何表述該署的意見；

(c) 他非常擔心文件錯誤表述了康文署的意見；

[劉文君女士此時離席。]

- (d) 文件指出，根據二零零六年的人口普查數據，大埔的人口約為 290 000，這個數字跟分區計劃大綱圖的《說明書》所述的數字(約 256 000)不同；
- (e) 他在大埔住了逾 20 年，對該區的康體設施及其分布十分熟悉。在鐵路線北面居住的居民可享用體育館和公園，但大埔南區卻沒有該等設施。以前沿大埔河的康樂場地已納入吐露港公路擴闊工程項目的範圍，而最就近的那個位於大埔墟的體育館則十分擠迫，因此，實有需要在該用地興建體育館及在達運路關設鄰舍休憩用地；
- (f) 當局認為有需要把該用地改劃作住宅用途，是因為政府的房屋政策是要為市場物色和釋放更多可興建房屋的用地。不過，他指出，樓價上升是因為有大量投資者的資金流入，而非因為房屋土地短缺；
- (g) 關於對景觀的影響，該用地的擬議住宅發展項目就在新峰花園二期旁，會阻擋該屋苑的景觀。至於對通風的影響，在該用地建屋，會阻擋東風，對新峰花園的空氣質素造成不良影響；以及

- (h) 總括而言，當局須提供足夠的康體設施，以鼓勵居民多做運動。政府計劃在該用地興建體育館已有 20 年，至今卻仍未落實，實在太無效率又可恥。政府應守信，在該用地興建體育館，他促請城規會就申述作決定時要公平公正。

R10 及 C3—羅舜泉

(羅舜泉先生)

154. 羅舜泉先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 在大埔東南區(包括大埔墟區、新富區、運頭塘區及黃宜坳區)居住的約 80 000 名居民反對把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶；
- (b) 擬在該用地興建的體育館是前市政局的項目。過去十年，政府一直向居民及大埔區議會表示有關工程仍有規劃中，未有落實興建的時間表；
- (c) 最接近的體育館位於大埔墟的大埔綜合大樓。大埔綜合大樓所在的用地之前是一個七人足球場、兒童遊樂場及兩個籃球場，不過，自從興建大埔綜合大樓後，居民便失去這個康體場地。此外，租用大埔綜合大樓的康體設施的費用高昂，又經常額滿；
- (d) 他講述以下有關規劃第 6 區康體設施的背景資料：
- 二零零二年九月一民政事務局確定在第 6 區發展休憩用地及康樂設施；
  - 二零零三年三月一完成可行性研究，但工程因當時政府財政緊絀，暫時擱置；
  - 二零零七年三月一達運道鄰舍休憩用地工程項目列為優先進行的工程；

- 二零零八年一大埔區議會地區設施管理委員會同意落實第 6 區的康樂設施項目；
  - 二零一零年一建築署聘用顧問公司設計達運道鄰舍休憩用地工程項目(工程編號 094LS)，當中包括一個可闢作兩個籃球場／兩個排球場／八個羽毛球場／放置八張乒乓球桌的多用途主場；
  - 二零一一年七月二十二日一規劃署將加入了擬議修訂(把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶)的分區計劃大綱圖提交鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮及批核；
  - 二零一一年八月十二日一城規會把涉及該用地的分區計劃大綱圖修訂項目刊憲；以及
  - 二零一一年九月七日一規劃署就分區計劃大綱圖的修訂諮詢大埔區議會轄下環境、房屋及工程委員會。該委員會一致通過動議，反對規劃署把位於第 6 區新峰花園二期東面的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，並表示該用地應保留作康樂設施用途；
- (e) 基於上述背景，規劃署應很清楚康文署及大埔區議會已就第 6 區的鄰舍休憩用地工程項目進行研究和設計。規劃署應尊重大埔區議會的意見；
- (f) 文件指出大埔區內有五個體育館，根據有關的標準，這個數目已足夠。他的回應是該等體育館全部在大埔的北部和西部，並非位於大埔的東南部。大埔的東南區亦沒有籃球場。此外，其中四個體育館(富亨體育館、富善體育館、大埔體育館和太和體育館)分別在 15 至 20 多年前落成，設施已不符合現今的標準。在大埔墟的大埔綜合大樓內的體育館，其設施經常被預訂額滿，租場費用又高昂；

- (g) 房屋供應不足並非事實。他以承峰為例，該屋苑有 79 個單位，但只有七個單位有人居住。根據文件的資料，擬在該用地發展的住宅項目只有 280 個單位，這類豪宅未必可以應付真正的房屋需求；
- (h) 他對文件指新峰花園二期與擬在該用地發展的住宅大廈相距至少 20 米的說法，表示懷疑；
- (i) 就空氣流通方面而言，新峰花園位處山谷內，三面是山，唯一的通風空隙在東面，即該用地所在之處。倘在該用地興建住宅，便會阻擋該區的通風廊。新峰花園已受吐露港公路的空氣污染物影響，倘東面也被擬在該用地興建的住宅發展項目阻擋，污染物便會凝滯，不能消散；以及
- (j) 政府的規劃應以民為本。社區規劃是長遠的，政府應恪守承諾在該用地興建體育館。

155. 由於申述人、提意見人及他們的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

156. 梁焯輝先生(規劃署署長)要求康文署的代表講述在該用地興建擬議體育館的籌劃和進行情況。鍾玉芳女士(康文署總行政主任(策劃事務))表示，康文署對擬興建的體育館內的設施(例如一個主場館及一些配套設施)已有構思。康文署已定期向大埔區議會匯報，關於實際會在擬興建的體育館內闢設什麼設施，該署稍後會繼續諮詢大埔區議會。

157. 主席表示，張浩然先生(R16)曾指出當局曾提交該體育館的工程規限聲明，他要求康文署加以說明。鍾玉芳女士表示，當局尚未提交該用地的擬議體育館的工程規限聲明，她認為張先生所指的應是該署正積極籌劃的達運道鄰舍休憩用地工程項目的工程規限聲明。

158. 一名委員指根據文件的圖 H-5 及第 4.5(b)段，大埔區現有的五個體育館均位於鐵路北面，遂詢問康文署有沒有考慮過這些現有體育館是否真的能滿足區內人士對體育館的需求。鍾玉芳女士表示，康文署按照大埔的總人口規劃體育館，就大

埔區現有人口而言，大埔現有五個體育館，在數目上已符合《香港規劃標準與準則》的規定，不過，其中三個現有的體育館建於八十年代中期至九十年代初期，館內的設施未達現今的標準。該署希望能保留該用地用來發展體育館或作體育／康樂用途，這樣會更方便居住在大埔南區及東南區的居民。

159. 同一名委員表示，據羅舜泉先生(R10 及 C3)所述，康文署在二零一一年八月二十九日通知他該用地會繼續用來發展擬議的體育館，但當時當局已把有關改劃該用地的用途地帶的《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》刊憲(二零一一年八月十二日)，顯然，關於該用地的日後用途的資料有矛盾。這名委員詢問羅舜泉先生在收到康文署二零一一年八月二十九日的回覆後，是否有跟進此事或進行溝通。羅舜泉先回答說，康文署通知他該用地仍然是用來興建擬議的體育館，沒有改變。他表示，大埔區議會非常關注把該用地改劃作住宅用途一事，當規劃署就分區計劃大綱圖的修訂項目諮詢大埔區議會轄下環境、房屋及工程委員會時，該委員會的委員一致通過動議，反對改劃該用地的用途地帶，並重申該用地應保留用來發展康樂設施。羅舜泉先生表示，因舉行區議會選舉，在二零一一年年底區議會休會的三個月期間，並沒有就此事作出跟進。及至大埔區議會在二零一二年一月復會，康文署向大埔區議會提交了關於該用地的建議的文件，表示該署會尊重大埔區議會所通過有關反對改劃該用地的用途地帶的動議。

160. 李錦棠先生(R219)稱，康文署表示想保留該用地作體育館用途。他質疑既然體育館的建議已提出超過 20 年，為何康文署仍沒有落實該體育館項目的具體時間表，該署在此事上一直議而不決，有損居民的福祉。主席回應說，城規會考慮的是該用地的土地用途，體育館的落實時間表是康文署的事，須由該署決定。

161. 杜朗加先生(R662，亦是 R631 和 R670 的代表)表示，他有合理理由懷疑文件所述的康文署意見是錯誤表述。主席再向與會人士保證，城規會在作出決定前，會考慮相關各方提出的申述和意見。

162. 由於申述人、提意見人及他們的代表已陳述完畢，委員亦再無問題要提出，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將會

在他們離席後就申述進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝他們和政府的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

### 商議部分

163. 主席表示，小組委員會是在考慮規劃署擬備的規劃評估後，同意把該用地改劃作住宅用途。但申述人的意見則是，他們希望該用地保留作興建體育館之用，部分申述人不希望區內有新的房屋發展項目。他表示，體育館和住宅看來均是該用地的合適土地用途。他表示，委員可在此時就申述作出決定，但由於康文署在會議舉行前兩日才告知規劃署其最新的立場，倘委員認為有需要先了解政府其他相關部門／局對該署新立場的意見，可休會再行續議。

164. 一名委員贊同休會較合適，其他委員亦表示同意。經商議後，城規會決定休會，先問明政府相關的部門／局對康文署保留該用地作體育館或康體設施的最新立場的意見，才作議決。

### 一般事項

#### 議程項目 4

〔公開會議〕

各界關注骨灰龕法案大聯盟及骨灰龕發展項目地區關注團體所提交的意見書

(城規會文件第 9046 號)

---

[會議以廣東話進行]

165. 規劃署助理署長／委員會凌志德先生及規劃署高級城市規劃師／條例檢討譚燕萍女士獲邀向委員簡介文件的內容。

166. 凌志德先生(規劃署助理署長／委員會)及譚燕萍女士(規劃署高級城市規劃師／條例檢討)借助投影片，按文件詳載的內容，提出以下要點：

### 目的

- (a) 文件旨在向委員簡介各界關注骨灰龕法案大聯盟(下稱「大聯盟」)、疊茵庭業主立案法團及南大嶼山望東灣原居村民提交的意見書，並就向意見書所作的回應諮詢委員的意見。

### 背景

- (b) 當局在處理涉及骨灰龕用途的申請時，曾接獲公眾提出的強烈反對意見，這些意見主要來自受影響地區的居民，他們反對在其所屬地區內營運和興建骨灰龕場。大聯盟也就涉及骨灰龕用途的申請踴躍提出意見及反對；
- (c) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處按照大聯盟的要求，於二零一二年三月一日與大聯盟的代表以及望東灣、大澳、荃灣老圍、道風山、元朗、流浮山、屯門疊茵庭、紅磡及九龍塘骨灰龕發展項目地區關注團體的代表會晤，聽取他們就處理改劃用途地帶作骨灰龕用途，以及作骨灰龕用途的規劃申請表達的關注。會上，大聯盟及其他代表提交了三份意見書，並要求把意見書提交城規會考慮；

### 於會上和在意見書中提出的重點要求

- (d) 與會人士在二零一二年三月一日舉行的會議上提出的要求，以及在意見書中提出的要求載於文件第 3 段。有關要求撮載如下：
  - (i) 一再提出延期要求——城規會應就延期要求，以及須在申請書中向其提交的文件訂定清晰指引，避免申請人蓄意延遲提交申請資料給其考慮；
  - (ii) 加緊取締「先破壞，後發展」活動——倘骨灰龕涉及違例發展及違反或侵犯契約條款及／或其他規例，城規會應拒絕考慮及不批准申



請，因為骨灰龕不是在先取得相關許可的情況下興建及經營；

- (iii) 諮詢程序——規劃申請的諮詢程序應予改善。申請人須就規劃申請提交中英對照的文件，讓公眾知悉和理解有關的骨灰龕建議，並能向城規會提出意見；
- (iv) 覆核權——受擬議骨灰龕用途影響的人士如因城規會的決定而感到受屈，應可要求對有關決定進行覆核；
- (v) 城市規劃委員會就骨灰龕用途頒布規劃指引——城規會應就考慮改劃用途地帶作骨灰龕用途，以及作骨灰龕用途的規劃申請訂定清晰指引；以及
- (vi) 在市區採取執行管制行動——《城市規劃條例》(下稱「條例」)應予修訂，以便把執行管制權力延伸至市區；

#### *對關注團體的要求作出的回應*

##### 一再提出延期要求

- (e) 條例訂明，城規會須在收到改劃用途地帶申請當日起計三個月內，或在收到規劃申請當日起計兩個月內，考慮有關申請。城規會在一些情況下或在申請人提出要求後，可能延期對申請作出決定。城規會已就延期對申請作出決定頒布規劃指引(城規會規劃指引編號 33)。城規會不會在沒有合理理由的情況下接納延期要求，而申請人不可建議把申請無限期押後。此外，倘所涉各方的權利或利益會因延期而受影響，城規會也不會接納延期要求；
- (f) 城規會已頒布須知，為提交申請時須一併提交的文件提供指引。申請(包括作骨灰龕用途的申請)如涉及可能對環境、排水、交通、基建、景觀和地型等

方面造成影響的特定用途或發展項目，可能須就擬議用途或發展項目所造成的影響提交技術評估。不過，對於是否提交相關資料以支持申請，則由申請人自行決定。申請人如未能提供足夠資料以支持其申請，城規會或會拒絕有關申請；

- (g) 條例容許申請人提交進一步資料。如接獲進一步資料，申請的提交日期會由接獲進一步資料當日起重新計算。此舉旨在給予城規會時間處理申請，因為進一步資料會予公布(除非獲得豁免)，以供公眾提出意見。重新計算提交日期不是為了延遲處理申請，而是讓公眾根據申請人提供的最新資料對申請提出意見。此項規定是《2004年城市規劃(修訂)條例》收納的其中一項修訂，其目的是提高審批規劃許可程序的透明度及讓公眾人士有更多機會參與其中；
- (h) 城規會已就提交進一步資料頒布規劃指引(城規會規劃指引編號 32)。進一步資料如會令申請的性質有顯著改變，將不會獲接受，必須重新提交申請；
- (i) 處理根據條例提出的申請，不應影響有關當局將會採取的執行管制／規管行動；

#### 加緊取締「先破壞，後發展」活動

- (j) 為了向社會人士發出明確的信息，表明城規會決意保存鄉郊及天然環境，而不會容忍任何人蓄意破壞鄉郊及天然環境而試圖令城規會從寬考慮其後的發展項目，城規會於二零一一年六月二十四日採取了多項措施，以遏止「先破壞，後發展」活動。有關措施已在二零一一年七月四日發出的新聞稿中公布。不過，有關措施與違反或侵犯契約條款及／或不屬於城規會職權範圍的其他規例的發展項目無關；
- (k) 規劃考慮因素包括與土地用途和發展相關的因素。根據先前獲得的法律意見，任何申請人或申請地點

以往的記錄，不應成為評估申請的相關考慮因素。城規會不應僅以申請地點涉及違例發展及違反或侵犯契約條款及／或其他規例為理由而拒絕考慮並不批准申請；

### 諮詢程序

- (1) 條例規定向城規會提交的改劃用途地帶申請和規劃申請須予公布，以供公眾提出意見。城規會在收到申請後，會在公眾查閱期開始時於報章上刊登公告，並在申請地點或附近的當眼處張貼通告；
- (m) 其他行政措施包括在公眾查閱期開始時把通知上載城規會網站；及在城規會秘書處、規劃署規劃資料查詢處、相關地區規劃處、地區社區中心、民政事務處及鄉事委員會辦事處(如適用)張貼通告；以及把通知送交在申請地點界線 100 呎(約 30 米)範圍內的樓宇的業主立案法團或其他委員會；
- (n) 上述措施自《城市規劃(修訂)條例》制定後已經採用，目的是提高審批規劃許可程序的透明度及讓公眾人士有更多機會參與其中。該等措施提供合理的渠道，讓公眾知悉申請的內容並就申請提出意見；
- (o) 由於中英文皆為本港的法定語文，故不宜要求申請人提交中英對照的文件。不過，一如有關提交申請的須知所載，如申請輔以規劃研究和技術評估報告等補充資料，申請人應就申請提交中英文版的行政摘要(500 字)。城規會亦會把以雙語擬備的申請摘要上載其網站，方便市民理解申請的內容。市民如對所提交的規劃申請和文件有不明白之處，也可向規劃署規劃資料查詢處尋求協助；

### 覆核權

- (p) 按照條例第 17 條，申請人如因城規會根據第 16 條或第 16A 條作出的決定而感到受屈，可申請對城規會的決定進行覆核；不過，條例沒有訂定第三方可

以提出覆核。第 12A 條亦沒有訂明可對城規會的決定提出覆核；

- (q) 按照條例的規定，根據第 12A 條提出的改劃用途地帶申請和根據第 16 條提出的規劃申請會獲公布，以供公眾提出意見，而城規會會考慮所接獲的意見。須注意倘城規會同意第 12A 條申請，有關修訂會按照條例的規定收納在分區計劃大綱圖內，並會予以展示，以供公眾查閱。市民可就有關修訂提交申述，以供城規會考慮，而申述人亦可出席聆訊，以便向城規會作出申述。

#### 城市規劃委員會就骨灰龕用途頒布規劃指引

- (r) 由於政府現正就骨灰龕政策進行檢討，城規會可考慮在檢討完成後就考慮作骨灰龕用途的申請擬備指引；以及

#### 在市區採取執行管制行動

- (s) 條例沒有就於市區採取執行管制行動訂定條文。根據條例的規定對違例發展採取執行管制及檢控行動，屬規劃事務監督而非城規會的職責範圍。

167. 委員沒有就文件提出問題。委員備悉各關注團體提出的要求。委員亦同意文件第 4 段所載和撮錄於上文各段的回應，並要求秘書處安排就意見書作出適當的回覆。

### 議程項目 9

[公開會議]

更新擬議填海工程一覽表  
(城規會文件第 9045 號)

---

[會議以廣東話進行。]

168. 凌志德先生借助投影片，按文件詳載的內容講述下列要點：

- (a) 有關文件是要向城規會陳述三項擬議填海工程的資料，以徵求城規會同意填海工程的行政安排，並請城規會決定有關工程應否由法定規劃圖則涵蓋；

#### 背景

- (b) 一九九六年十一月二十九日，城規會同意作出行政安排，以便《城市規劃條例》和《前濱及海床(填海工程)條例》的程序可以同步進行，條件是在根據《前濱及海床(填海工程)條例》批准進行填海工程前，必須先完成城市規劃程序；
- (c) 所有擬議填海工程均須提交城規會考慮，以確定有關工程是否應有法定規劃圖則涵蓋，以及應否採用有關填海的行政安排，但海岸線旁邊的小型碼頭、着陸點及公用和其他設施等先前已獲同意豁免的填海工程則除外；

#### 馬灣東灣泳灘的擬議改善工程

- (d) 在《馬灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-MWI/14》上，馬灣東灣泳灘有部分劃為「休憩用地」地帶，有部分則劃為「綜合發展區」地帶。馬灣東灣泳灘的改善工程由馬灣珀麗灣的發展商提出，並一直由該發展商負責進行，以後亦然；
- (e) 第一期改善工程主要是改善現有的泳灘設施，並已於二零零四年完成。第二期改善工程主要是在約 3.47 公頃的前濱和海床填沙。泳灘的沙灘範圍將由約 3 400 平方米增加至約 15 000 平方米；
- (f) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)於二零零五年五月發出擬議改善工程第二期的環境許可證，但根據《前濱及海床(填海工程)條例》刊憲的時間表則尚未確定；
- (g) 由於將要沿前濱和海床填沙的面積龐大，又要擴大泳灘的沙灘範圍，因此建議擴展馬灣分區計劃大綱

圖東面涵蓋的範圍，以便在擴大後的泳灘範圍內施加法定規劃管制。根據城規會的常規，海濱的圖則／地帶範圍是以高水位線為依據，因此建議把馬灣分區計劃大綱圖涵蓋的範圍擴展至涵蓋擴大後的泳灘的高水位線(即主水平基準上 2.3 米)。這樣，馬灣分區計劃大綱圖的規劃區會增加約兩公頃；

- (h) 爲了讓行政長官會同行政會議考慮可能根據《城市規劃條例》提出的所有申述和意見及根據《前濱及海床(填海工程)條例》提出的所有反對意見，應該採用有關填海的行政安排，即根據《城市規劃條例》的規定修訂分區計劃大綱圖，而在根據《前濱及海床(填海工程)條例》批准進行填海工程前，必須先完成城市規劃程序；

*香港青年協會(下稱「青協」)賽馬會西貢戶外訓練營第三期重建項目*

- (i) 在《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TMT/4》上，青協賽馬會西貢戶外訓練營有部分劃爲「康樂」地帶，有部分則劃爲「郊野公園」地帶。爲了應付公眾有所增加的需求，青協一直計劃重建該用地上的設施。重建項目包括在現有船台附近搭建兩個平台，以便在地面水平提供露天場地進行戶外活動；
- (j) 重建項目的環境影響評估(下稱「環評」)報告於二零一零年十二月獲批准，而環保署署長亦於二零一一年一月發出了環境許可證。由於訓練營有部分地方位於郊野公園的範圍內，因此重建項目亦要經郊野公園及海岸公園委員會審議。該委員會於二零一一年一月二十八日考慮該項目後，並沒有表示反對；
- (k) 根據青協就申請批地而提供的最新資料，重建項目只提出要建造一個面積約爲 170 平方米的平台，而須根據《前濱及海床(填海工程)條例》刊憲的亦只有這個平台，但根據該條例刊憲的時間表尚未確

定。由於擬搭建的平台規模細小且附屬於現有訓練營，在規劃上只會造成輕微影響，因此不建議擴展有關的分區計劃大綱圖的範圍以涵蓋為建造平台而建議的填海區，而有關填海的行政安排亦不適用；

#### 香港海上風力發電場發展項目

- (l) 面積約 600 公頃的擬議風力發電場將設於南丫島西南面 3 500 米的地方，會安裝 28 至 35 個風力渦輪。這個項目旨在為香港提供再生能源作發電之用；
- (m) 風力渦輪的最高點為主水平基準上 145 米，直徑約七米，將由固定於海床的地基樁柱承托；
- (n) 這個項目的環評報告於二零一零年五月獲批准，環保署署長亦於二零一零年六月發出了環境許可證。根據《前濱及海床(填海工程)條例》刊憲的時間表尚未確定；以及
- (o) 擬議填海工程會在海床水平進行，並採用單極模式，除造成視覺影響外，在規劃上只會造成輕微影響，因此未必有需要擬備新的法定規劃圖則以涵蓋擬議工程項目，而有關行政安排亦不適用。

169. 委員並沒有就文件的內容提出任何問題。委員已備悉上文所撮錄有關文件第 3 部分載述的三個擬議填海工程項目的資料，並且同意：

- (a) 有關填海的行政安排應適用於馬灣東灣泳灘的擬議填海工程；以及
- (b) 有關填海的行政安排不應適用於青協賽馬會西貢戶外訓練營及擬建海上風力發電場的擬議填海工程。

170. 主席多謝凌志德先生和譚燕萍女士向城規會作出簡介。譚燕萍女士此時離席。

沙田、大埔及北區

議程項目 12

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/359

擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的  
大埔山寮村第 15 約地段第 613 號及毗連政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(城規會文件第 9048 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

171. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生此時獲邀到席上。主席告知委員，申請人已覆實他不會出席會議。主席繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

172. 許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。在提出申請時，申請地點劃入《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/16》的「鄉村式發展」地帶(約佔申請地點 21%)和「農業」地帶(約佔申請地點 74%)，而在現行的《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上，申請地點仍劃為這兩個地帶，沒有改變；
- (b) 申請地點位於山寮村的「鄉村範圍」內，在上段間接集水區內及長滿樹木和植物的林地邊緣，而該區近期發現有植物被清除的痕跡。申請地點可由汀角路對開的山寮路經一條區內小徑到達；
- (c) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一一年九月二日在有附帶條件下批准這



宗申請，而這宗覆核申請涉及的是規劃許可附帶條件(a)項，該項條件規定申請人要「提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求」；

(d) 申請人於二零一一年十月十一日申請覆核小組委員會批准這宗申請時附加條件(a)項的決定。為支持這宗覆核申請，申請人提交了兩份申述書，他所提出的主要理據撮錄於文件第 3 部分，內容如下：

(i) 申請人在提出第 16 條申請的階段曾承諾，每砍掉一棵樹便會另種兩棵樹作為補償。然而，要在申請地點重新種植超過 10 棵成齡樹，費用估計超過 100 萬元，超出申請人的財政負擔能力，亦違反政府容許原居村民興建小型屋宇的精神；

(ii) 由於申請地點位於斜坡，根據地政總署審批小型屋宇申請的規定，申請人必須在用地邊界外 10 米範圍內進行斜坡保養及穩定工程。根據申請人的初步估計，在約 800 平方米的土地上進行地盤平整工程，會進一步影響約 40 棵成齡樹。以此計算，申請人必須補種共 80 多棵樹，總花費約 640,000 元，更加超出其財政負擔能力；以及

(iii) 申請人要求修訂規劃許可附帶條件(a)項，由「提交並落實美化環境和保護樹木建議……」改為「提交並落實美化環境建議……」(即取消關於保護樹木建議的要求)；

(e) 政府部門的意見——相關政府部門的意見撮錄於文件第 5 部分，內容如下：

(i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境維持反對這宗申請的意見，從景觀規劃的角度而言不支持現在這宗覆核申請。就景觀規劃而

言，他認為每砍掉一棵樹便另種兩棵作為補償的建議是必要和適當的，而種植健康的幼樹，成本亦比申請人所估計的低得多；

- (ii) 地政總署大埔地政專員維持先前的觀點，不反對這宗申請。他進一步指出，申請人倘要進行地盤平整工程，須向建築事務監督提交土力評估報告或相關資料。申請人現在尚未提交上述資料予當局審批，就作出結論，指地盤平整工程將涉及申請地點周圍約 800 平方米的土地，實有欠準確；
  - (iii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)維持先前的觀點，從農業的角度而言不支持這宗申請，因為申請地點有部分位於「農業」地帶，復耕潛力高；以及
  - (iv) 其他經諮詢的政府部門也維持先前的觀點，對這宗規劃申請並沒有負面或反對意見；
- (f) 公眾的意見——當局在這宗覆核申請的公布期內收到一份由山寮村原居民代表提交的公眾意見書，表示反對這宗覆核申請，理由是倘要興建擬議的小型屋宇，便須砍伐 20 棵珍貴的楓樹和秋楓；以及
- (g) 規劃署的意見——根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關的規劃考慮因素和評估撮錄如下：
- (i) 小組委員會批准第 16 條申請，是因為認同申請人作出每砍掉一棵樹就另種兩棵作為補償的承諾，而主要理由是，這宗申請有可以從寬考慮的情況，包括擬建的小型屋宇超過 90% 的覆蓋範圍於「鄉村式發展」地帶；山寮村的「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地普遍供不應求；擬建於集水區內的小型屋宇可以接駁至已計劃鋪設的污水收集系統；以及相關的政府部門(包括環境保護

署署長(下稱「環保署署長」)、水務署總工程師／發展(2)及渠務署總工程師／新界北)都沒有提出反對；

- (ii) 為了解決總城市規劃師／城市設計及園境關注的問題，規劃許可加入了附帶條件(a)項，要求申請人提交並落實美化環境和保護樹木建議，以盡量減低對周邊地區現有景觀資源造成的潛在不良影響；
- (iii) 在這宗覆核申請中，申請人提出修訂規劃許可附帶條件(a)項，取消當中關於「提交並落實保護樹木建議」的要求，卻沒有提出規劃理據；
- (iv) 總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗覆核申請。他認為以 2:1 的比例進行代償性種植(即每砍掉一棵樹便另種兩棵作為補償)的建議是必要和適當的，而種植健康的幼樹，成本亦比申請人所說的為低；
- (v) 由於擬建小型屋宇的覆蓋範圍局限於申請地點東部的「鄉村式發展」地帶內，故應有可行的方法局限地盤平整工程和建築工程的範圍，以盡量減低伐樹工程的規模；以及
- (vi) 有公眾意見反對這宗覆核申請，表示擔心有關發展會對申請地點及周邊地區現有的景觀資源造成不良影響。

173. 委員沒有問題要提出，主席多謝許惠強先生出席會議。許惠強先生此時離席。

#### 商議部分

174. 主席表示申請人並沒有提出規劃理據以支持其建議，即修訂規劃許可附帶條件(a)項，取消當中關於提交並落實保護樹木建議的要求。委員同意應駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱

文件第 8.1 段所載各項駁回這宗覆核申請的理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 由於該區具有優質的景觀，因此有必要提出規劃許可附帶條件(a)項，把對有關地區及周邊地區現有的景觀資源造成的潛在不良影響減至最低；以及
- (b) 申請人未能提出規劃理據支持豁免提交並落實保護樹木建議的要求。

175. 委員同意按照申請人向城規會所提交申請的內容批准這宗申請，而附帶條件應與小組委員會於二零一一年九月二日所同意附加的條件相同。這項許可的有效期至二零一五年九月二日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。有關的規劃許可附帶條件是：

- (a) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (b) 提交並落實排水設施建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (c) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (e) 採取保護措施，以確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城市規劃委員會的要求。

176. 委員同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬建的小型屋宇須待公共污水收集系統建成後才入住；

- (b) 擬建的小型屋宇應留有足夠空間，以便把污水渠接駁至公共污水收集系統；
- (c) 根據「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃，沿山寮路將會鋪設污水幹渠。待污水幹渠建成後，申請人須自費把其屋宇的污水渠伸延，以接駁至區內擬設污水收集系統的最接近接駁點；
- (d) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和維修保養的污水管和接駁點。申請人亦須與大埔地政專員解決所有涉及政府土地的問題，以證明在技術及法律上都可經由相關的私人地段和政府土地，把擬建屋宇的污水管接駁至已計劃鋪設的污水收集系統；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北及總工程師／顧問工程管理的意見，即由於申請地點附近並無公共排水渠，申請人須為申請地點關設排水設施，亦須維修保養排水系統。如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，申請人須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償。此外，申請地點附近現時沒有現成的公共污水渠，但待「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃下的擬議鄉村污水收集系統工程在二零一三年左右完成後，該處或會有排污設施可供接駁。有關擬議發展項目的污水處理／排放事宜，應徵詢環保署署長的意見。有關的污水幹渠是為山寮村的「鄉村式發展」地帶內可能興建的小型屋宇提供排污設施，當局目前未有計劃鋪設污水支渠；
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請人須向地政專員提交所需的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤

平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及

- (g) 這項規劃許可只批給這宗申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城市規劃委員會申請規劃許可。

### **議程項目 13**

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-HT/707

擬在劃為「農業」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 399 號餘段(部分)填塘

(城規會文件第 9055 號)

---

(此議項以廣東話進行)

177. 秘書說，城規會於二零一一年八月二十六日決定延期對覆核申請作出決定後，申請人(於二零一一年十月二十日、二零一一年十一月二日、二零一一年十二月二十八日及二零一二年一月三日)提交進一步資料，內容包括擬議填塘工程的方法及排水建議，以回應委員於二零一一年八月覆核申請的會議上提出的關注事項。

178. 二零一二年二月二十九日，申請人致函城規會秘書，要求城規會延期兩個月對覆核申請作出決定，以便有時間提交補充排水建議，以回應渠務署的意見。

179. 委員備悉申請延期的理據符合城規會就「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」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號33)所訂準則，即申請人需要更多時間擬備補充排水建議，以回應部門的意見，而押後期限並非無限期，延期考慮覆核申請亦不會影響其他相關人士的利益。

180. 經商議後，城規會同意應申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請。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，並應告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，須告知申請人連同上一次延期，城規會已准予申請人合共延期四個月，所以除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

#### 議程項目 14

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-LFS/216

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山輞井村第 129 約地段第 1531 號 A 分段(部分)及第 1531 號 B 分段(部分)進行填塘(約兩米)，以作准許的新界豁免管制屋宇發展  
(城規會文件第 9056 號)

---

(此議項以廣東話進行)

181. 秘書說，城規會於二零一一年十二月二十三日決定應申請人的要求，延期考慮申請，以待申請人提交有關生態評估的進一步資料，以回應漁農自然護理署(下稱「漁護署」)所關注的事項。

182. 申請人於二零一二年二月二十一日致函城規會，要求城規會延期兩個月考慮覆核申請，以便申請人的顧問有更多時間完成季節性的生態調查。申請人已提交調查時間表，並表示有關的生態調查會於二零一二年四月左右完成。

183. 委員備悉申請延期的理據符合城規會就「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」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂準則，即申請人需要更多時間完成有關的生態調查，以回應漁護署所關注的問題，而押後期限並非無限期，延期考慮覆核申請亦不會影響其他相關人士的利益。

184. 經商議後，城規會同意應申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請。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，並應告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，須告知申請人連同上一次延期，城規會已准予申請人合共延期四個月，所以除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

### 議程項目 15

[閉門會議]

185. 此議項以機密方式記錄。

### 程序事項

### 議程項目 16

[公開會議]

有關考慮《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/27》的申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 9044 號)

---

[此議項以廣東話進行]

186. 秘書報告說，二零一一年十月十四日，《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/27》根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局接獲 184 份申述。有關申述於二零一一年十二月二十三日公布，以供公眾提出意見。當局於公布期的首三個星期接獲一份公眾意見。

187. 有關申述及意見涉及把沿大業街和偉業街的三塊用地由顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以及把彩禧路的一塊用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映發展完成後的情況和地段界線。由於有關圖則涉及司法覆核，備受公眾及區內人士關注，因此，由城規會全體委員聆訊有關申述及意見而無須委出申述聆訊小組委員會，是較為適合的做法。由於涉及兩項修訂的所有 184 份申述及一份意見提出的理由相若，因此，把有關的申述和



意見編為一組，由城規會全體委員一併聆訊，較為恰當。有關聆訊可在城規會例會中進行，無須另行召開聆訊會議。

188. 經商議後，城規會同意有關申述應由城規會按文件第 2.1 及 2.2 段所建議的形式進行聆訊。

### **議程項目 17 至 19**

[閉門會議]

189. 此三個議項以機密方式記錄。

### **議程項目 20**

其他事項

[公開會議]

190. 餘無別事，會議於下午八時結束。委員會獲告知恢復商議議程項目 11 的日期。

191. 會議於二零一二年三月三十日下午十二時三十分復會。

192. 以下委員和秘書出席恢復進行的會議：

周達明先生 主席

梁剛銳先生

鄭心怡女士

陸觀豪先生

環境保護署副署長  
黃耀錦先生

地政總署副署長  
林潤棠先生

規劃署署長  
梁焯輝先生

193. 主席多謝各委員出席為考慮有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》的申述和意見而恢復進行的會議，討論把位於大埔第 6 區的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶(先前預留作興建擬議體育館)改劃為「住宅(乙類)」地帶一事。

194. 委員得悉下列信件已呈上這次恢復進行的會議，這些信件全都反對把該用地改劃作住宅用途：

- (a) 新峰花園二期業主委員會主席二零一二年三月二十七日的信；
- (b) 梁鴻暉先生(R215)及何溫明先生(R798)二零一二年三月二十八日的信；
- (c) 黃彤偉先生(R697 及 C1)二零一二年三月二十四日致康文署署長並抄送城規會主席的信；以及
- (d) 一名市民二零一二年三月二十四日的電郵。

195. 主席表示，在二零一二年三月二十三日的聆訊上，康文署表示希望把該用地保留作體育館或康體用途，而申述人、提意見人及他們的代表所作的陳述，大致上亦是反對把該用地改作住宅用途，支持把該用地保留作興建體育館或闢設康體設施之用。委員經考慮規劃署和康文署的意見，以及申述人和提意見人所作的陳述後，認為康體用途和住宅用途都是該用地的合適土地用途，但由於康文署在開會前兩天才告知規劃署其對該用地的最新立場，故委員決定休會，先問明政府相關的部門／局對該署新立場的意見才作議決。主席繼而請秘書向委員簡介最新的情況。

196. 秘書表示，經諮詢政府相關的部門／局後，已確定康文署希望把該用地保留作興建康體設施之用，而政府相關的部門／局亦不反對康文署這個最新立場。根據上述情況，主席請委員考慮有關的申述和意見。

197. 一名委員表示，既然康文署的最新立場是把該用地保留作興建康體設施之用，加上申述人和提意見人所作的書面和口

頭陳述，該用地應該回作原先的「政府、機構或社區」地帶。另一名委員表示同意。

198. 秘書回應主席的提問時表示，當局會根據《城市規劃條例》第 6C(2)條，把有關該用地重劃為原先的「政府、機構或社區」地帶的修訂建議刊憲，讓公眾提出進一步申述。

199. 主席作出總結，表示委員同意備悉 R1 至 R5 支持把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，以便發展中密度房屋。委員同意告知他們，由於康文署希望把該用地保留作興建康體設施之用，城規會建議接納編號 R6 至 R878 的申述，把該用地重劃為原先《大埔分區計劃大綱圖編號 S/TP/22》所示的「政府、機構或社區」用途地帶。

200. 主席總結指委員同意接納 R6 至 R878 的申述。

#### 申述編號 R1 至 R5

201. 經進一步商議後，城規會同意備悉申述編號 R1 至 R5 支持把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，以便發展中密度房屋。由於康文署希望把該用地保留作興建康體設施之用，城規會同意接納編號 R6 至 R878 的申述，把該用地重劃為原先《大埔分區計劃大綱圖編號 S/TP/22》所示的「政府、機構或社區」用途地帶。

#### 申述編號 R6 至 R878

202. 經進一步商議後，城規會同意接納編號 R6 至 R878 的申述，把該用地重劃為原先《大埔分區計劃大綱圖編號 S/TP/22》所示的用途地帶，即「政府、機構或社區」地帶。

203. 餘無別事，會議於下午十二時五十分結束。