

二零一二年十一月十六日舉行的城市規劃委員會
第 1023 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	
黃遠輝先生	副主席
馬錦華先生	
陳漢雲教授	
陳仲尼先生	
何培斌教授	
劉智鵬博士	
劉文君女士	
李律仁先生	
盧偉國博士	
陸觀豪先生	
馬詠璋女士	
邱榮光博士	
張孝威先生	
霍偉棟博士	

符展成先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

運輸及房屋局首席助理秘書長
王明慧女士

環境保護署助理署長
鄧建輝先生

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生

地政總署署長
甯漢豪女士

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

黃仕進教授

李偉民先生

許智文教授

梁宏正先生

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

何立基先生

黃令衡先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

朱慶然女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭韻瑩女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一二年十月二十六日第 1022 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一二年十月二十六日第 1022 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。]

新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2012 年第 13 號

在劃為「農業」地帶的元朗錦田南

第 113 約地段第 299 號餘段(部分)及毗連政府土地

臨時露天存放機械(為期三年)

(申請編號 A/YL-KTS/559)

2. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一二年十月二十九日接獲一宗上訴，有關上訴反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-KTS/559)的決定。該宗申請擬在錦田南分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的申請地點臨時露天存放機械，為期三年。城規會駁回該宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向是要保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存復耕潛力良好的休耕農地。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為有關發展與四周主要是住用構築物／民居、植物苗圃及空置／荒置土地的土地用途並不協調。申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而且相關的政府部門對這宗申請有負面意見，區內人士亦表反對；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」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，該區鄉郊環境的整體質素會下降。

3. 有關上訴的聆訊日期尚未訂定。委員同意由秘書處按慣常做法，代表城規會處理上訴事宜。

上訴個案統計數字

4. 秘書報告，截至二零一二年十一月十六日，上訴委員團(城市規劃)共有 26 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字的詳情如下：

得直	:	28
駁回	:	124
放棄／撤回／無效	:	162
尚未聆訊	:	26
有待裁決	:	1
總數	:	341

屯門及元朗區

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/TM-LTY Y/238

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界屯門藍地第 130 約

地段第 224 號 A 分段第 1 小分段及

第 224 號 B 分段第 2 小分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城規會文件第 9217 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

5. 規劃署以下代表和申請人的代表此時獲邀出席會議：

陳永榮先生	—	規劃署屯門及元朗規劃專員
黃楚文先生]	申請人的代表
黃朗恆先生]	

6. 主席歡迎他們出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗申請。

7. 屯門及元朗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，擬於申請地點上興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。申請地點在提出第 16 條申請時生效和目前仍有效的《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/6》上劃為「住宅(戊類)」地帶；

(b) 申請地點的面積約為 143.5 平方米。擬議新界豁免管制屋宇－小型屋宇的總樓面面積為 195.09 平方米，有蓋面積為 65.03 平方米，而建築物高度為三層(8.23 米)；

- (c) 申請地點位於青磚圍／屯子圍／新慶村的「鄉村範圍」內，並已鋪築路面，部分用作鄰近住宅的私人開敞式停車間，部分則用作私人花園。申請地點可由東北面經連接新慶路的私家車路進入；
- (d) 二零一二年七月二十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕了有關申請，理由如下：
- 擬建新界豁免管制屋宇- 小型屋宇不符合有關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」)，因為青磚圍、屯子圍及新慶村的「鄉村式發展」地帶內不乏土地應付日後小型屋宇發展的預計需求。申請人沒有證明擬議發展不會對附近地區的排水及景觀造成負面影響，也沒有特殊情況支持小組委員會從寬考慮這宗申請；
- (e) 二零一二年八月二十二日，申請人申請覆核小組委員會的決定，並為支持其覆核申請而提交了排水圖和美化園境圖。申請人為支持其覆核申請而提出的主要理據撮載於文件第3段，重點載述如下：
- (i) 新慶村有一半的土地均劃為「住宅(戊類)」地帶，並非預算作興建新界豁免管制屋宇－小型屋宇之用；
- (ii) 申請人指出，青磚圍、屯子圍及新慶村相鄰，但卻是三條不同的鄉村。當局應估計各鄉村個別的土地供應，而非三者的總土地供應，而新慶村沒有足夠土地興建豁免管制屋宇－小型屋宇。因此，擬議新界豁免管制屋宇－小型屋宇符合臨時準則的規定；
- (iii) 申請人是新慶村的原居村民，只擁有一塊土地。該土地完全位於新慶村的「鄉村範圍」以內。申請人只可在新慶村興建擬議新界豁

免管制屋宇－小型屋宇。城規會先前曾批准在新慶村的「住宅(戊類)」地帶內興建六幢鄉村式屋宇的同類申請；

- (iv) 申請獲屯門鄉事委員會第一副主席、新慶村的村代表和村民支持；
 - (v) 排水方面，申請人會把所有污水渠接駁至化糞池，而污水會經雨水渠排放至公共污水渠，相信不會對環境造成負面影響。就此，申請人已提交擬議排水圖；
 - (vi) 美化環境方面，申請人在擬議新界豁免管制屋宇－小型屋宇建成後會於申請地點種植花草樹木。就此，申請人已提交擬議美化環境圖；以及
 - (vii) 消防裝置方面，申請地點附近有兩個消防栓，分別位於申請地點以南約 42 米的地方，以及申請地點以北約 36 米的地方。此外，緊急車輛亦可前往申請地點；
- (f) 同類申請——在分區計劃大綱圖上同一「住宅(戊類)」地帶內，有一宗擬建三幢屋宇的同類申請(編號 A/TM-LTYY/204)。小組委員會拒絕了該申請，主要理由是擬建新界豁免管制屋宇－小型屋宇不符合臨時準則，因為三幢擬建小型屋宇各有超過一半的覆蓋範圍位於「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，而且沒有特殊情況支持批准申請；
- (g) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，重點載述如下：
- (i) 地政總署屯門地政專員表示，申請地點坐落於青磚圍／屯子圍／新慶村的「鄉村範圍」內。除了申請人提交的小型屋宇申請外，附近一帶並無其他有待地政處處理的小型屋宇申請；

- (ii) 渠務署總工程師／新界北認為，申請人所提交的排水圖上並無資料顯示將如何收集、運送和排放落在及流入申請地點的雨水，因此不屬於排水建議。他維持對第 16 條申請提出的意見，即申請人須證明擬議發展不會增加鄰近地區的水浸風險；
 - (iii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為，擬議的化糞池不能接受，並維持先前對第 16 條申請提出的意見，即擬議發展的污水須排放至公共污水渠。然而，污水須經尾井而非經化糞池接駁至公共污水渠，亦不應按申請人所建議把污水經雨水渠接駁至公共污水渠；
 - (iv) 獲諮詢的其他政府部門維持先前的意見，沒有對申請提出負面或反對意見；
- (h) 公眾意見——當局共接獲三份支持覆核申請的公眾意見，分別由一名屯門區議員、新慶村一名原居民代表和一名居民代表提交；
- (i) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素和評估，不支持這宗覆核申請。相關的規劃考慮因素和評估撮載如下：
- (i) 所涉「鄉村式發展」地帶涵蓋三條鄉村，即青磚圍、屯子圍及新慶村，故該三條鄉村內的小型屋宇發展供求會一併評估。擬議的新界豁免管制屋宇—小型屋宇不符合臨時準則的規定，因為在所涉的「鄉村式發展」地帶內不乏土地可應付小型屋宇發展的預計需求。地政總署屯門地政專員表示，這三條村落未來 10 年的小型屋宇需求預計為 455 幢(即需 11.38 公頃土地)。根據最新的估計，青磚圍、屯子圍及新慶村的「鄉村式發展」地帶內尚有 16.61 公頃土地可供發展小型屋宇之用(即足夠容納約 664 幢小型屋宇)。由

於在所涉的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地作小型屋宇發展，這宗申請不應獲得從寬考慮；

- (ii) 申請人指他是新慶村的原居村民，而申請地點是他擁有的唯一土地。然而，從城市規劃角度而言，土地擁有權或會不時改變，故並非評估這宗規劃申請的重要考慮因素。既然所涉「鄉村式發展」地帶內有足夠可供發展小型屋宇的土地，故應在「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇，以便把鄉村式發展集中起來，令發展更有秩序，亦可有效地使用土地及提供基礎設施和服務；
- (iii) 申請人沒有證明擬議發展不會對附近地區的排水、排污及景觀造成負面影響；
- (iv) 申請地點附近有貯物、倉庫、停車場及車輛維修工場，該等用途會對擬於申請地點上興建的新界豁免管制屋宇－小型屋宇造成環境滋擾；以及
- (v) 申請人於申請書內所提及獲批准的同類申請（即申請編號 A/DPA/TM-LTY Y/21、22、23、24、25 及 58）於一九九四年至一九九五年間獲批准，即臨時準則於二零零零年首次頒布之前。城規會在考慮及批准該等申請之時，該等申請地點劃為「非指定用途」地區。批准該等申請的規劃考慮因素跟現有申請不同。

8. 主席繼而邀請申請人的代表闡釋這宗覆核申請。黃楚文先生提出以下要點：

- (a) 他是新慶村的居民代表，現代表申請人向城規會作出簡介；

- (b) 申請人是新慶村的原居村民，擬於申請地點上興建一幢小型屋宇。申請地點由申請人擁有，位於「鄉村範圍」內。申請獲屯門鄉事委員會第一副主席、新慶村的村代表和村民支持；
- (c) 城規會拒絕了有關申請，因為擬議的新界豁免管制屋宇－小型屋宇不符合臨時準則，即青磚圍、屯子圍及新慶村的「鄉村式發展」地帶內不乏土地應付小型屋宇發展的預計需求。由於青磚圍、屯子圍及新慶村是三條不同的鄉村，規劃署一併評估三條鄉村內可供小型屋宇發展的土地供應，做法並不正確。若各自計算每條鄉村的小型屋宇預計需求和土地供應，則新慶村內可應付小型屋宇預計需求的土地會是供不應求。因此，這宗申請符合臨時準則的規定；
- (d) 黃楚文先生根據由民政事務總署刊印的《居民代表選舉新慶村（屯門）的劃定鄉村範圍》（VEB/2002/L/TM-14）的圖則（下稱「居民代表選舉圖則」），展示新慶村的範圍（鄉村範圍）。他表示新慶村只有少部分土地劃為「鄉村式發展」地帶，而村內約一半的土地劃為「住宅（戊類）」地帶，其他地方則劃為「綠化地帶」；
- (e) 地政總署屯門地政專員表示，青磚圍、屯子圍及新慶村未來 10 年的小型屋宇需求預計為 455 幢（即每條村落的小型屋宇需求約為 150 幢）。因此，文件第 5.3.1(c) 段載述新慶村的小型屋宇需求只是 80 幢並不正確。他表示新慶村第 130 約地段第 525 至 529 號已建有 30 幢屋宇，而在第 130 約地段第 190 號則建有另外 10 幢屋宇。即使如文件所假設，新慶村的小型屋宇需求預計為 80 幢，仍須提供土地興建多 40 幢小型屋宇，以應付預計需求。不過，新慶村餘下的土地多屬祖堂或政府土地，並沒有足夠土地可應付小型屋宇的發展需求；

[林光祺先生及何培斌教授此時到達參加會議。]

- (f) 他在新慶村已居住超過 50 年，並已擔任該村的居民代表逾 10 年。他肯定青磚圍、屯子圍及新慶村三條鄉村有獨立的鄉村界線，也有不同的村代表和既得權益。因此，新慶村的原居村民不能在另外兩條鄉村興建小型屋宇。他得悉一些鄉村(例如屯門紫田村)不容許其他鄉村的原居村民申請在其村內興建小型屋宇(「飛丁」)。倘青磚圍及屯子圍同樣不容許作出這樣的安排，則新慶村便沒有足夠土地應付村民的小型屋宇需求。要購買土地興建小型屋宇普遍存在困難，特別是如果所涉土地並非位於本身的鄉村範圍內；
- (g) 至於排水問題，文件的中文本於星期二才收到，因此申請人沒有足夠時間擬備經修訂的排水建議。不過，倘城規會批准申請，申請人會按政府的要求盡早提交美化環境、排水及消防建議；以及
- (h) 黃楚文先生就其簡介作出以下總結：
- (i)申請人只想在其位於「鄉村範圍」內的土地上興建一幢小型屋宇，而其申請得到不少區內村民支持；
- (ii)要購買其他用地或在另一鄉村興建小型屋宇並不容易；
- (iii) 新慶村內沒有足夠土地增建 100 幢屋宇，以應付小型屋宇的預計需求。因此，擬議的新界豁免管制屋宇－小型屋宇符合臨時準則的規定；以及
- (iv)倘這宗規劃申請獲得批准，申請人會盡早提交所需的技術建議。

[盧偉國博士此時到達參加會議。]

9. 由於已完成簡介，主席請委員提出問題。

小型屋宇的預計需求和可供發展小型屋宇的土地供應

10. 就申請人的代表詢問何以三條鄉村的整體小型屋宇需求及可供小型屋宇發展的土地供應是一併計算，而非每條鄉村各自計算，兩名委員要求屯門及元朗規劃專員陳永榮先生就此加以解釋。陳先生在回應時表示，可供發展小型屋宇的土地是根據涵蓋三條鄉村的「鄉村式發展」地帶的範圍計算。

11. 主席表示，文件第 7.1 段載述青磚圍、屯子圍及新慶村未來 10 年的小型屋宇需求預計為 455 幢(即需 11.38 公頃土地)；而根據規劃署的預測，在所涉的「鄉村式發展」地帶內約有 16.61 公頃土地可供發展小型屋宇之用(即足夠容納約 664 幢小型屋宇)。他要求屯門及元朗規劃專員解釋如何估計可供發展小型屋宇的土地供應，特別是有否剔除不適合發展的土地。陳永榮先生表示，在估計可供發展小型屋宇的土地供應時，不適合發展的土地(例如山坡)已被剔除。當局是根據每公頃土地興建 40 幢小型屋宇的平均發展密度估計土地供應，而這個標準已頗為寬鬆，能反映其他村落內小型屋宇發展的整體模式。

12. 陳永榮先生在回應兩名委員的詢問表示，圖上所顯示的「鄉村範圍」由地政總署劃定。青磚圍、屯子圍及新慶村三條村落僅由單一的「鄉村範圍」涵蓋。他提述文件的圖 R-1，表示由於「鄉村式發展」地帶較「鄉村範圍」大得多，因此應有足夠土地應付該三條村落的小型屋宇預計需求。他又指出，申請人的代表於會上所顯示新慶村的範圍，只是居民代表選舉圖則顯示的範圍而不是「鄉村範圍」。「鄉村範圍」比居民代表選舉圖則所顯示的鄉村範圍細小。在「鄉村範圍」內只有小部分土地劃為「住宅(戊類)」地帶，這與申請人的代表所聲稱在新慶村的鄉村範圍內有一半土地(一如居民代表選舉圖則所示)劃為「住宅(戊類)」地帶剛好相反。

13. 黃楚文先生表示，居民代表選舉圖則清晰顯示新慶村的範圍。他須使用該圖則是因為未能從地政總署測繪處獲取顯示新慶村的獨立「鄉村範圍」的圖則，而地政總署告知他所涉「鄉村範圍」涵蓋青磚圍／屯子圍／新慶村。他不明白為何地政總署沒有為該三條村落劃定獨立的「鄉村範圍」。他已在新慶村居住多年，十分肯定三條村落有明確的分界，而每條村落都有不同的祖宗背景與文化。

14. 黃楚文先生重申不應一併計算三條鄉村內可供發展小型屋宇的土地，因為只要另外兩條鄉村的村民提出反對，新慶村的村民便不能在該兩條鄉村興建屋宇。相反，這宗申請涉及申請人擁有的土地，並得到新慶村的村民支持。他強調新慶村內的「鄉村式發展」地帶沒有足夠土地應付小型屋宇的發展需求，而這宗規劃申請符合臨時準則。

「住宅(戊類)」地帶內的「屋宇」與「小型屋宇」發展

15. 一名委員詢問，擬在「住宅(戊類)」地帶內興建「屋宇」而非「小型屋宇」的規劃申請是否須要符合額外規定。陳永榮先生答稱，就於「住宅(戊類)」地帶內進行「屋宇」用途的規劃申請而言，申請人須提交相關的評估，以證明因住宅與工業用途為鄰產生的問題(例如環境和噪音影響)可以獲得解決。在有關的「住宅(戊類)」地帶內，先前曾有擬作住宅用途的規劃申請。黃楚文先生表示，若擬在「住宅(戊類)」地帶內興建「屋宇」而非「小型屋宇」，必須向政府部門提交更多複雜的文件，由於所涉及的費用高昂，村民實難以負擔。

16. 陳永榮先生在回應一名委員的詢問時表示，小型屋宇申請由地政處按照小型屋宇政策審批。小型屋宇的樓層面積和建築物高度均有嚴格規定，而在出售小型屋宇方面也設有限制。至於「屋宇」，則由建築事務監督根據《建築物條例》審批，而在出售方面並無限制。規劃考慮因素方面，城規會在評審小型屋宇申請時會參考由其頒布的臨時準則。

17. 黃楚文先生補充說，如果興建小型屋宇，他們會向地政處提交申請，並可就建築工程、地盤平整工程和排水工程取得豁免證明書。不過，倘若他們擬興建屋宇，便須向建築事務監督提交整體建築圖則，所涉及的費用高昂得多。

附近的土地用途

18. 陳永榮先生在回答一名委員的詢問時提述文件的圖R-2，並表示申請地點附近現有的工業用途包括倉庫、貯物和修車用途。該等工業用途與住宅用途不相協調。因此，申請地點和附近地區劃為「住宅(戊類)」地帶，以確保須就住宅發展提出規劃申請，以及因住宅與工業用途為鄰產生的問題可以妥

善解決。黃楚文先生在回應時表示，先前的工業用途大多已遷離新慶村，所騰出的土地目前大部分空置。

19. 對於黃楚文先生表示申請地點附近並無工業作業，主席要求屯門及元朗規劃專員作出澄清。陳永榮先生表示，申請地點北面仍有修車用途，而申請地點南面則有貯物、倉庫和修車用途。

20. 另一名委員提及文件的圖 R-2 所顯示申請地點附近的住宅用途，並要求屯門及元朗規劃專員解釋該等住宅發展的規劃歷史。由於申請地點周圍有住宅發展，該名委員表示城規會若拒絕有關申請，申請人或會認為不公平。

21. 陳永榮先生在回應時解釋說，部分住宅用途於分區計劃大綱圖刊憲前已經存在，而部分住宅用途則在臨時準則頒布前已根據相關規劃申請獲得批准。他繼續表示，區內有各類工業用途，例如漂染廠、貨倉和車輛維修工場。因此，從土地用途規劃的角度考慮，實不宜容許住宅用途夾雜於該等不相協調的工業用途當中。「住宅(戊類)」地帶的規劃意向是逐步淘汰現有的工業用途，而在過渡期內，任何住宅發展建議均需向城規會申請規劃許可，以確保不會因住宅和工業用途為鄰而產生不可接受的問題。

22. 黃楚文先生答稱，有關鄉村的工業用途已全部遷移，而該漂染廠亦已停止作業。他提出加快逐步淘汰現有工業用途的較佳方法，是把「住宅(戊類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。根據「鄉村式發展」地帶的規定，擬興建小型屋宇的村民只須向地政處提出申請，這與「住宅(戊類)」地帶規定須提出規劃申請比較，所涉及的程序簡單得多。他表示其鄉村的土地自二零零六年起已劃為「住宅(戊類)」地帶，但城規會從來沒有批准在該「住宅(戊類)」地帶內興建住宅的規劃申請。

23. 一名委員詢問，當局會否因應區內工業用途的最新情況，檢討「住宅(戊類)」地帶的範圍。陳永榮先生在回應時表示，當局會因應用地的最新情況，定期檢討土地用途地帶規劃。不過，在現階段而言，由於有關地區仍有活躍的工業用途，故劃為「住宅(戊類)」地帶仍屬恰當。也須注意的是，先前曾有擬在「住宅(戊類)」地帶內進行住宅用途的規劃申請。

日後待工業用途遷移後，或可考慮改劃有關地區的用途地帶。黃楚文先生表示，要求他們再等候數年才可能改劃用途地帶，做法並不公平，而把有關地區劃為「住宅(戊類)」地帶並不恰當，因為在「住宅(戊類)」地帶內並無擬作住宅用途的規劃申請曾獲批准。

排污建議

24. 一名委員要求屯門及元朗規劃專員解釋相關政府部門就排污建議提出的意見。陳永榮先生表示，申請人建議為擬議的新界豁免管制屋宇—小型屋宇闢設化糞池，而污水會經雨水渠排入公共污水渠。環保署署長認為，擬議小型屋宇的污水須直接排放至公共污水渠，而不應經雨水渠排入公共污水渠。

25. 對於環保署署長關注的問題，副主席詢問申請人會否接納就規劃許可附加一項條件，即須把污水直接排放至公共污水渠，而不是經雨水渠排入公共污水渠。黃楚文先生在回應時表示，申請人會履行城規會訂定的上述規劃許可附帶條件和任何其他規劃許可附帶條件。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

其他事宜

26. 一名委員提述文件的圖 R-2，並詢問劃定「鄉村式發展」地帶的界線的理據，以及該地帶的界線為何與「鄉村範圍」的界線不相符。該名委員表示，申請地點附近的地方坐落「鄉村範圍」內，但卻位於「鄉村式發展」地帶的範圍外，而區內一些住宅發展已獲批准。陳永榮先生提述有關圖則，表示「鄉村式發展」地帶毗鄰新慶村的界線大體上依循新慶路的路線，而工業用途(即倉庫和修車用途)所佔用的一些地方已從「鄉村式發展」地帶中剔除並改劃為「住宅(戊類)」地帶。

27. 一名委員詢問屯門及元朗規劃專員，是否有新慶村村民在其鄉村範圍外(即在青磚圍或屯子圍)興建小型屋宇的先例。陳永榮先生表示，村民可否在其他鄉村興建小型屋宇(「飛丁」)，須視乎由地政總署執行的小型屋宇政策而定，而他並無新興村村民在另外兩條鄉村興建小型屋宇的先例個案的資料。

另一名委員詢問申請人的代表有沒有新慶村村民申請在其他鄉村興建小型屋宇(「飛丁」)但不獲批准的資料。黃楚文先生在回應時表示沒有，但強調該等申請會按個別情況審理。

28. 陳永榮先生在回應主席的詢問時表示，一如文件的圖 R-2 所顯示，新慶村內仍有一些可供興建小型屋宇的土地。不過，黃楚文先生表示，新慶村內的建築物已頗為密集，並無足夠土地應付小型屋宇的估計需求(即 80 至 120 幢小型屋宇)。再者，亦難以在村外購買土地以興建小型屋宇。他重申較早前於會上提出的要點，即把「住宅(戊類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶將有助加快實現逐步淘汰區內工業用途的規劃意向。

29. 由於委員沒有提出問題，主席多謝屯門及元朗規劃專員和申請人的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

30. 委員備悉這宗規劃申請不符合臨時準則，因為青磚圍、屯子圍及新慶村的「鄉村式發展」地帶內不乏土地應付發展小型屋宇的預計需求。對於申請人的代表聲稱新慶村的村民不能在其他鄉村興建小型屋宇(「飛丁」)，委員備悉村民在其鄉村以外興建小型屋宇的情況並不罕見，而地政處已有處理「飛丁」申請的既定機制。至於申請人建議把有關的「住宅(戊類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，須注意「住宅(戊類)」地帶和「鄉村式發展」地帶的規劃考慮因素(包括發展密度)頗為不同。由於申請地點上擬建的新界豁免管制屋宇—小型屋宇不符合臨時準則，問題關鍵在於是否有特殊情況支持從寬考慮這宗個案。

31. 一名委員表示應拒絕這宗申請，而且不支持申請人的代表提出把有關「住宅(戊類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的建議。該名委員表示，根據政府的資料，在本港的整體土地儲備之中，七成(即 993 公頃)已預留作發展小型屋宇，只有 390 公頃土地儲備預留作其他用途。申請人的代表提出把有關「住宅(戊類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的建議，與本港須物色更多房屋用地的情況背道而馳。

32. 另一名委員亦不支持這宗興建小型屋宇的規劃申請，因為「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付三條鄉村的小型屋宇需求。申請人可申請在「住宅(戊類)」地帶興建屋宇。如就興建屋宇取得規劃許可，只須向建築事務監督提交整體建築圖則，而這可能涉及額外但並非難以負擔的費用。

33. 另一名委員亦不支持這宗規劃申請，因為這宗申請有違臨時準則所頒布的城規會原則，而申請人也沒有提出充分的理據，以支持其覆核申請。該名委員認為，當局在製圖過程中已就分區計劃大綱核准圖上有關住宅(戊類)」地帶和「鄉村式發展」地帶的範圍諮詢公眾；而地政總署為三條鄉村劃定單一的「鄉村範圍」(而不是三個獨立的「鄉村範圍」)時，應已考慮特定因素。申請在另一鄉村的土地上興建小型屋宇(「飛丁」)主要涉及私人土地買賣，情況並不罕見。此外，申請人可根據《建築物條例》的規定申請在住宅(戊類)」地帶內興建屋宇而非小型屋宇。

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

34. 另一名委員同意應拒絕這宗規劃申請，因為申請人沒有提出新理據或充分理據以支持覆核。該名委員亦備悉據文件所載，地政總署表示新慶村的小型屋宇需求預計為 80 幢而非申請人所聲稱的 150 幢。申請人是假設小型屋宇的整體預計需求(455 幢)應平均分配予三條鄉村而計算出新慶村的小型屋宇需求為 150 幢。

35. 主席作出總結，表示應拒絕這宗申請，因為申請不符合臨時準則，即青磚圍、屯子圍及新慶村的「鄉村式發展」地帶內不乏土地應付發展小型屋宇的預計需求。此外，就這宗個案而言，並無特殊情況足以支持偏離臨時準則。

36. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所載駁回申請的理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- 擬建新界豁免管制屋宇-小型屋宇不符合有關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，因為青磚圍、屯子圍及新慶村的「鄉村式發

展」地帶內不乏土地應付發展小型屋宇的預計需求。申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的排水、排污及景觀造成負面影響，也沒有特殊情況支持批准這宗申請。

[劉智鵬博士及馬錦華先生此時暫時離席，馬詠璋女士此時離席。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/569

在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的新界元朗錦上路第 106 約地段第 560 號(部分)、第 563 號(部分)、第 564 號(部分)、第 565 號(部分)、第 618 號 C 分段(部分)及第 618 號餘段(部分)臨時露天存放新旅遊車輛及新汽車零件連附屬工場(為期三年)(城市規劃委員會文件第 9219 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介及提問部分

37. 規劃署的以下代表及申請人的代表此時獲邀出席會議：

陳永榮先生	—	規劃署屯門及元朗規劃專員
吳家榮先生]	申請人的代表
李志銳先生]	

38. 主席歡迎以上人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗申請。

39. 屯門及元朗規劃專員借助投影片介紹這宗申請，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，以便在申請地點臨時露天存放新旅遊車輛及新汽車零件並闢設附屬工場，為期三年。申請地點在提出申請時和現時生效的《錦田

南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》上劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶；

- (b) 申請地點佔地約 3 468 平方米，建有四座樓高 2.4 米至 6 米的構築物，總樓面面積約 638 平方米，用作貯物區連／不連附屬工場。申請地點共設有 15 個旅遊車輛停泊位；
- (c) 申請地點位於錦上路西面，從錦上路經東面毗連土地直達。申請地點設有圍欄，地面已鋪築，並在沒有獲得有效規劃許可的情況下作申請用途；
- (d) 周邊地區主要是住用構築物／民居／住宅發展、農地及空地／荒地連零星的露天存放場／貯物場、工場及一個倉庫。當中部分用途屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對此採取執行管制行動。申請地點北鄰及東北鄰為一塊空地／荒地及擬建 10 間屋宇的發展項目，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零一一年六月十七日在有附帶條件下就該屋宇發展項目批給規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/499)。至於申請地點東鄰及東南鄰，則為臨時巴士車架及新旅遊車輛停泊處連附屬零件裝配處，城規會於二零一二年八月十七日經覆核後在有附帶條件下批給規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/562)，有效期為一年，至二零一三年八月十七日止；
- (e) 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」)在二零一二年七月二十日決定拒絕這宗申請，理由如下：
 - (i) 「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，是保留鄉郊地區的特色。在該地帶內不相協調和不可取的工業相關用途(例如申請地點的露天貯物用途)應逐步淘汰，以實現提升區內環境質素的規劃意向。自申請地點東北鄰一個擬議住宅發展項目獲批准後，規劃情況已顯著改變，因為該發展項目可加速實現規劃意向。繼續於申請地點進行臨時

露天貯物用途會影響互相協調的永久用途，令「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向難以實現；

- (ii) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請人未能證明發展不會對附近地區的環境和景觀造成負面影響，而且有政府部門就申請提出負面意見，亦有區內人士反對申請；以及
 - (iii) 附近的土地用途主要包括住宅構築物／民居／住宅發展和農地。有關發展與附近現有和日後的住宅土地用途不相協調；
- (f) 申請人在二零一二年八月二十三日申請覆核小組委員會所作的決定。申請人未有提交任何書面申述以支持其覆核申請；
- (g) 先前的申請——當局先前接獲七宗由不同申請人提交的申請，擬在同一地點作類似的臨時露天貯物用途。在先前的申請中，六宗各獲批給為期三年的許可，但其中三宗因申請人沒有履行有關消防裝置建議的規劃許可附帶條件而被撤銷許可。關乎同一申請地點的第七宗申請(編號 A/YL-KTS/525)亦一如這宗規劃申請，於二零一一年遭小組委員會以類似理由拒絕；
- (h) 同類申請(獲得批准)——擬在同一「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶作各類臨時露天貯物用途的同類申請共有 20 宗。所有同類申請(申請編號 A/YL-KTS/391、572 和 581 除外)均獲小組委員會或經城規會覆核後基於相若的考慮因素而在有附帶條件下批准。有關考慮因素包括：申請地點先前曾獲批許可，以及規劃許可附帶條件已予履行；擬議用途與周邊土地用途並非不相協調，與規劃意向也沒有抵觸；可訂定相關的規劃許可附帶條件以盡

量減少對環境造成的影響；有關政府部門沒有提出負面意見，以及政府部門或公眾關注的問題可透過訂定適當的規劃許可附帶條件解決。不過，當中七宗申請因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷許可；

- (i) 同類申請(遭拒絕)——一如這宗規劃申請，擬作各類臨時露天貯物用途的申請(編號 A/YL-KTS/391、572 及 581)均遭小組委員會以類似理由拒絕；
- (j) 政府部門的意見——相關政府部門提出的意見詳載於文件第 4 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點西鄰和附近有易受影響的用途(即現有住宅構築物)，預計會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請人提交的美化環境及保護樹木建議有欠完備，並建議附加一項有關提交和落實保護樹木建議的規劃許可附帶條件。其他政府部門對這宗規劃申請的意見則與先前一樣，即沒有提出負面意見或表示反對；
- (k) 公眾意見——當局沒有接獲公眾就這宗覆核申請提出的意見，但在處理第 16 條申請階段則接獲一名元朗區議員提出的反對，理由是申請人未能證明確已盡力履行規劃許可附帶條件，以及有關業務運作會對該區居民造成噪音滋擾；
- (l) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 6 段所詳載的規劃考慮因素及評估，不支持這宗覆核申請。有關規劃考慮因素及評估撮錄如下：
 - (i) 「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，是保留鄉郊地區的特色。對申請地點而言，露天貯物用途是不相協調和不可取的工業相關用途，故應逐步淘汰，以實現提升區內環境質素的規劃意向。自申請地點東北鄰一個擬議住宅發展項目(申請編號 A/YL-KTS/499)獲批准後，規劃情況已顯

著改變，因為該發展項目可加速實現規劃意向。繼續於申請地點進行臨時露天貯物用途會影響互相協調的永久用途，令「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向難以實現；

- (ii) 有關發展不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境和景觀造成負面影響。關於這一點，政府部門有負面意見，而環保署署長並不支持這宗申請。從景觀規劃角度而言，申請人提交的美化環境及保護樹木建議並不理想。區內人士亦反對這宗申請；
- (iii) 附近的土地用途主要是住宅構築物／民居／住宅發展及農地。該項發展與附近現有和日後的住宅土地用途不相協調；
- (iv) 在先前三宗擬在申請地點露天貯物(附設／不附設工場)的獲批准申請(編號 A/YL-KTS/416、470 和 479)中，當局附加了有關消防安全的規劃許可附帶條件。不過，三宗申請獲批給的許可其後全被撤銷，因為申請人未能在指定期限內履行有關提交並落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件。由於申請人屢次未能履行規劃許可附帶條件，加上消防裝置工程尚未獲消防處處長接納，這宗申請不值得從寬考慮；以及
- (v) 城規會在二零一二年八月十七日批准的申請(編號 A/YL-KTS/562)，即擬在申請地點東鄰臨時停泊巴士車架及新旅遊車輛並闢設附屬零件裝配處，不應視作先例。該宗申請獲得批准，乃考慮到申請人提出的理據，即申請人需要較長時間另覓遷置地點；就先前的申請附加的規劃許可附帶條件已予履行，以及該臨時許可不會影響申請編號 A/YL-KTS/499 的擬議屋宇，因有關屋宇

亦不會在短期內建成。申請編號 A/YL-KTS/562 獲批的規劃許可有效期並非所申請的三年，而是較短的一年。

[劉智鵬博士及馬錦華先生此時返回會議席上。]

40. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。吳家榮先生陳述以下要點：

- (a) 他是中港車身製造廠有限公司(申請人)的東主。該公司是一家巴士／旅遊車輛製造公司，自二零零零年起已在區內進行露天貯物及工場用途，一直盡力遵行環保署署長及消防處處長所訂明的規定；
- (b) 城規會已批准該公司提交的另一宗規劃申請(申請編號 A/YL-KTS/562)，即在申請地點東鄰及東南鄰的一處地點(下稱「毗鄰地點」)臨時停泊巴士車架及新旅遊車輛並闢設附屬零件裝配處，為期一年。為了提供更多空間以支援毗鄰地點的製造業務，該公司申請規劃許可，以期把申請地點作臨時露天貯物用途，為期一年，而非原先申請的三年；
- (c) 隨着申請地點東北鄰的住宅發展項目(申請編號 A/YL-KTS/499)獲得批准，該公司也明白到將無法繼續長期把申請地點作工業／露天貯物業務用途；
- (d) 申請地點佔地三萬多平方呎，設置涵蓋如此大塊空地的消防裝置會所費不菲；

[吳先生此時播放一段錄影帶，內容是有關其巴士／旅遊車輛製造公司的業務運作的電視節目。]

- (e) 他續說，香港現時只有兩家公司經營巴士／旅遊車輛製造業務，並表示他繼續營運該公司的主要目的是維持其員工的生計。他已從事巴士／旅遊車輛製造業務約 30 年，並且是業內獲國際認同的主要先導者之一；以及

[邱榮光博士此時到達參加會議。]

- (f) 他重申該公司要求獲批為期一年的臨時規劃許可，以便有時間另覓合適地點遷置申請地點及毗鄰地點的業務。

41. 簡介完成後，主席邀請委員提問。

42. 一名委員請申請人解釋該公司在毗鄰地點的現有業務種類、遷置計劃及毗鄰地點獲批規劃許可的有效期。吳家榮先生表示，毗鄰地點原先用作裝配車身，現時主要作貯物、車輛維修保養及後勤辦公室用途。他明白到城規會批准申請地點東北鄰的住宅發展項目後，該公司便須進行遷置工作。該公司正積極物色遷置地點，以便把申請地點及毗鄰地點的業務遷置。他預計遷置工作會在一年內完成，即毗鄰地點的規劃許可可在二零一三年八月屆滿前。

43. 主席請屯門及元朗規劃專員告知文件的圖 R-2 所示的規劃申請的情況。陳永榮先生表示，獲得批准的規劃申請(編號 A/YL-KTS/562)亦由申請人提交，擬在毗鄰地點臨時露天停泊巴士車架及新旅遊車輛並關設附屬零件裝配處，為期一年，至二零一三年八月十七日止。申請地點及毗鄰地點先前獲批給的其他規劃許可已被撤銷或不再有效。在申請地點以南較遠的地方露天存放鏟車的規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/541)則仍然有效。不過，自申請地點附近一個住宅發展項目的規劃申請(申請編號 A/YL-KTS/499)獲得批准後，城規會已拒絕多宗在較近期才提交的規劃申請，該等申請擬在這個「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶進行露天貯物用途。

44. 一名委員表示，城規會已撤銷關乎毗鄰地點一處較大地方的規劃申請所批予的許可，理由是申請人沒有履行有關消防裝置規定的規劃許可附帶條件，以及申請人其後把申請地點的面積減少並獲批給規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/562)。這名委員請屯門及元朗規劃專員就申請人建議申請地點獲批為期一年的規劃許可提出意見，並詢問申請人倘獲批給許可，會如何履行有關消防裝置規定的附帶條件。

45. 吳家榮先生回答說，該公司過往已履行所有有關消防安全、美化環境及排水方面的附帶條件。不過，消防處處長近年在消防裝置方面訂定更嚴謹的規定。除了提供水缸及消防喉外，還訂明須設置自動灑水系統的規定。該公司已在申請地點設置水缸及消防喉，但要為整個申請地點(逾三萬平方呎)設置自動灑水系統，費用實在太高。

46. 陳永榮先生補充說，城規會多次批予申請地點規劃許可，並自二零零八年起施加有關提交和落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件。此後，申請人未有履行有關提交和落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件，而申請地點的規劃許可曾被撤銷三次。吳家榮先生表示，該公司已設法在申請地點安裝一些消防裝置，但消防處處長認為該等裝置不能接受。該公司以往是透過其顧問公司與有關政府部門聯絡，而他亦不太了解須在申請地點進行哪些具體工程。

47. 另一名委員備悉文件第 7.2 段建議，如城規會決定批准這宗申請，應批予為期一年的規劃許可。這名委員詢問這宗申請的規劃許可可否與毗鄰地點的許可同時終止(即至二零一三年八月十七日止)。陳永榮先生回應說，城規會可在其認為恰當的情況下調整這宗規劃申請的許可有效期。

48. 一名委員表示，小組委員會從寬處理毗鄰地點的規劃申請，並批予規劃許可，只不過是讓申請人有時間進行遷置工作，但申請人仍須履行有關消防安全問題的規劃許可附帶條件。吳家榮先生在回應這名委員的提問時表示，在整個無遮蓋的申請地點安裝消防裝置存在困難。主席表示，儘管委員欣賞申請人對繼續經營巴士／旅遊車輛製造業務不遺餘力，但申請人須說服城規會相信該公司會在遷置前解決消防安全問題。吳家榮先生表示，該公司已在毗鄰地點的有蓋地方安裝自動灑水系統，而消防處處長亦認為有關裝置可以接受。至於無遮蓋的申請地點，該公司雖然無法安裝自動灑水系統，但亦設置了水缸、消防喉及滅火筒。此外，製造車身的物料並非易燃物料。繼續把申請地點主要作露天貯物用途應不會構成重大的消防安全問題。

49. 主席詢問申請人在申請地點已採取哪些措施以設法履行先前就消防裝置規定訂明的規劃許可附帶條件。陳永榮先生回

應說，兩宗申請的規劃許可(即申請編號 A/YL-KTS/416 及 470)因消防處處長不接納申請人提交的消防裝置建議而被撤銷。至於第三宗遭撤銷規劃許可的申請(編號 A/YL-KTS479)，申請人已提交消防處處長認為可以接受的消防裝置建議，但落實建議的情況未能符合消防處的要求。他續說，據經驗所得，如申請人聘用註冊消防顧問，該公司理應可在三至六個月內符合消防處處長所訂的要求。

50. 一名委員根據文件第 4.3.7(e)段表示，消防處處長只是規定申請人須於批給規劃許可之日起計六個星期內，在申請地點設置滅火筒而非自動灑水系統。陳永榮先生回應說，消防處處長要求在六個星期內於用作露天貯物的地方設置滅火筒，而這項規定應可在註冊消防顧問協助下遵行。消防處處長亦規定申請人須為申請地點上有築構物遮蓋的地方(約 430 平方米為有遮蓋地方)提交消防裝置建議。陳永榮先生在回應主席的提問時表示，申請人原則上須在申請地點開始作業前履行規劃許可附帶條件。不過，鑑於申請地點的情況，申請人或會繼續在申請地點經營業務，並同時就履行有關提交和落實消防裝置建議的附帶條件進行所需的工程。

51. 吳家榮先生在回應主席的問題時再次確定，該公司會盡力履行有關消防安全規定的規劃許可附帶條件。他表示在申請地點設置滅火筒應不成問題，但在全無遮蓋的申請地點設置自動灑水系統則存在困難。如有需要，該公司甚至願意把申請地點的有遮蓋地方減少，以符合消防處處長所訂的要求：

52. 一名委員表示，申請人應聘用一名註冊消防顧問，以便就如何履行有關消防安全的規劃許可附帶條件提供適當的意見。另一名委員根據文件第 4.3.7 段表示消防處處長原則上不反對這宗申請，但所設置的消防裝置須符合其要求。此外，消防處處長亦表明，如申請人有意申請豁免提供若干消防裝置，可向消防處提交理據，以供審議。由此可見，申請人在履行消防裝置附帶條件的規定方面具有一些彈性。吳家榮先生表示，如城規會批准這宗申請，他會親自監察申請人履行這些附帶條件的情況。主席在回應另一名委員的提問時表示，如申請人獲批給規劃許可，但沒有履行附帶條件，則有關規劃許可會被撤銷。

53. 吳家榮先生在回應一名委員的問題時確認，申請地點未有存放柴油或汽油。此外，該公司不會在申請地點進行較易構成火警危險的製造工序(例如焊接及噴漆)。

54. 主席詢問申請人，如獲批給為期一年的規劃許可或至二零一三年八月十七日止(一如毗鄰地點獲批給的規劃許可有效期)，則申請人是否會有足夠時間遷置申請地點上的現有用途。吳家榮先生在回應時確認，該公司現正物色遷置地點，而遷置工作可能需時約六個月，相信時間應當足夠。

55. 由於委員再沒有提出問題，主席多謝屯門及元朗規劃專員及申請人的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

規劃許可的有效期

56. 委員普遍認為可從寬處理規劃申請，並批予規劃許可，以便申請人有時間遷置申請地點及毗鄰地點的業務。不過，有兩名委員認為，城規會在決定批准這宗規劃申請時宜應審慎，應知悉當局已對申請地點採取執行管制行動。關於這一點，主席表示，即使申請地點的用途受執行管制行動規管，城規會仍可批准有關申請，但須規定申請人履行適當的規劃許可附帶條件。

57. 關於規劃許可的有效期，兩名委員表示這宗申請的規劃許可有效期應與毗鄰地點的規劃許可有效期(即至二零一三年八月十七日止)一致。另外四名委員則持不同意見，認為應批予為期一年的規劃許可，理由是此舉會貫徹城規會的做法，並會讓申請人有一些彈性，可分階段進行遷置工作。經商議後，委員同意應批予為期一年的規劃許可。

有關消防安全問題的規劃許可附帶條件

58. 委員普遍認為應繼續訂明有關消防安全問題的規劃許可附帶條件。兩名委員認為履行有關規劃許可附帶條件的時限或須縮短，以便更密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。秘書應主席的要求述明在文件第 7.2 段建議附加的兩項有

關消防安全的規劃許可附帶條件。建議的附帶條件(i)項是在批給規劃許可之日起計六個星期內設置滅火筒和提交有效的相關消防證書(FS251)。這項附帶條件可予保留。至於建議的附帶條件(j)項，則規定在批給規劃許可之日起計六個月內提交和落實消防裝置建議。如委員認為應收緊履行附帶條件期限，則或須修訂規劃許可附帶條件，以規定在批給規劃許可之日起計三個月內提交消防裝置建議，以及在批給規劃許可之日起計六個月內落實有關消防裝置建議。如申請人未能在三個月內提交消防裝置建議，該規劃許可會被撤銷。經商議後，委員同意規劃許可附帶條件(j)項須作出上述修訂。

59. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一三年十一月十六日止。委員繼而審閱文件第 7.2 段所載的規劃許可附帶條件和指引性質條款，並認為附帶條件(j)及(l)項和指引性質條款(h)項應予適當修訂，而附帶條件(k)至(m)項應重新編號。這宗覆核申請獲批規劃許可，並須附加以下附帶條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、洗車或噴漆活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車，包括貨櫃車拖架／拖頭，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；

- (f) 在規劃許可有效期內，須經常維修保養在申請地點設置的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年二月十六日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年五月十六日或之前)，提交和落實保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年十二月二十八日或之前)，設置滅火筒和提交有效的相關消防證書(FS251)，而有關滅火筒及消防證書必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年二月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年五月十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (n) 在規劃許可有效期屆滿後，須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

60. 城規會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 批予較短的規劃許可有效期，是爲了讓申請人有時間把有關用途遷往另一適當地點，以期逐步取締「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內不相協調的工業相關用途。城規會不會考慮批准這項規劃許可續期，因爲繼續在申請地點進行臨時露天貯物用途會與四周的土地用途(包括位於申請地點東北鄰的核准住宅發展項目)有抵觸。此外，批予較短的履行期限，是爲了監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即涉及的私人土地包括以集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。當局從未批准搭建擬議構築物。申請地點可從錦上路經私人土地及露天政府土地到達。地政總署不會維修保養該塊政府土地，亦不保證會給予通行權。有關地段的擁有人仍需向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的任何違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段並非由運輸署管理的區內通路連接至公共道路網絡。申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路所在土地

的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路的管理和維修保養責任誰屬；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並非／無須負責維修保養任何連接申請地點與錦上路的現有車輛通道；
- (g) 採納由環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》中訂明的紓緩環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批核。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。在露天貯物場存放的物料種類應予釐清。用作貯物連附屬工場用途的有蓋地方所屬的建築類別亦應予釐清。此外，亦須清楚標示擬設消防裝置的位置。待收到正式提交的一般建築圖則和有關發牌當局轉介的個案後，便會訂定詳細的消防安全規定。申請人若擬申請豁免提供消防處所訂明的若干消防裝置，必須向消防處提出理據以供考慮；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點的所有違例構築物應予拆卸。申請人須按《建築物條例》的規定進行所有建築工程，並委聘一名認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。當局日後或會採取執法行動，拆除所有違例構築物；
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署編製的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先

諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，使其遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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/YL-TYST/586

擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的

新界元朗十八鄉白沙村第 119 約地段第 1279 號 A 分段(部分)

闢設臨時貨倉存放建築材料(包括瓷磚)(為期兩年)

(城規會文件第 9220 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

61. 主席請規劃署屯門及元朗規劃專員陳永榮先生向委員簡介這宗申請。

62. 屯門及元朗規劃專員借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容涵蓋下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬把申請地點用作臨時貨倉以存放建築材料(包括瓷磚)，為期兩年。申請地點在提出申請時位於《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》上劃為「住宅(丙類)」地帶的範圍，而該圖則目前仍然生效；
- (b) 申請地點現時由單層的空置貨倉構築物佔用，可經東面由公庵路伸延的一條區內路徑前往。該區內路徑狹窄，闊度約為 2.9 米至 3.7 米。附近地區夾雜貨倉、露天貯物場、住宅用途及荒地。零星的住宅構築物散布其間，最接近的位於東鄰及東南鄰。在

申請地點東面約 80 米是名爲逸林首府的低密度住宅發展，設有 30 幢屋宇，於二零零九年落成。附近的貨倉和露天貯物場大部分屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些發展採取執行管制行動；

(c) 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」)於二零一二年五月四日決定拒絕這宗申請，理由如下：

(i) 有關發展不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，即主要是作低層、低密度的住宅發展。申請書內沒有提供充分的理據，足以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

(ii) 有關發展會對申請地點東鄰及東南鄰和附近的住宅用途造成負面的環境影響；

(d) 申請人於二零一二年六月四日申請覆核小組委員會的決定。申請人提交書面申述以支持覆核申請。申請人爲支持其覆核申請而提出的理據撮載於文件第 3 段，並概述如下：

(i) 擬議用途屬臨時性質，與附近環境互相協調。申請地點附近曾獲城規會批給同類的規劃許可。貨倉的作業只涉及上落貨。由於申請地點接近盡頭路，其作業不會產生交通問題或噪音，也不會對位於申請地點東面 80 米的逸林首府造成環境影響。申請人已向地政總署元朗地政專員申請短期豁免書。申請地點如獲批短期豁免書，有關的豁免書收費可爲政府帶來收益；

(ii) 政府部門的意見並沒有詳盡記錄及予以考慮，而拒絕的理由流於表面；以及

(iii) 經警告後，申請地點已空置，而城規會並沒有仔細考慮實際的地盤情況。

- (e) 先前的申請—申請地點涉及一宗作臨時貨倉存放建築材料(包括木板、鐵件和瓷磚)及廣告牌的先前申請(編號 A/YL-TYST/525)(為期三年)，涵蓋的範圍(約為 700 平方米)較這宗申請的地盤面積(約為 650 平方米)略大，由另一名申請人提交。考慮到在同一「住宅(丙類)」地帶內的住宅發展逸林首府於二零零九年落成後，該區的規劃情況有所改變，繼續作貨倉用途會妨礙落實「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，因此該宗申請於二零一一年三月十八日被小組委員會拒絕；
- (f) 獲批准的同類申請—在同一「住宅(丙類)」地帶內有 11 宗作各類貨倉及露天貯物用途的同類申請。自二零零二年以來，有五宗規劃申請(編號 A/YL-TYST/169、285、344、377 及 555)獲批准，申請地點相若。批給這些許可主要是從寬考慮到在同一「住宅(丙類)」地帶內把申請地點上的豬舍改建為有蓋貨倉，或可改善附近環境。在批給這些規劃許可時，也沒有實現該區已規劃住宅用途的確實計劃。不過，隨着位於同一「住宅(丙類)」地帶內，設有 30 幢屋宇的住宅發展逸林首府於二零零九年落成，該區的規劃情況已有所改變。上述地點的最近一宗申請(編號 A/YL-TYST/555)只獲小組委員會批准多一次，為期兩年，至二零一三年十一月十八日止，以便有時間進行搬遷。申請人已獲告知，除非有非常充分的理由，否則規劃許可不會再獲續期；
- (g) 被拒絕的同類申請—其他六宗作臨時露天貯物或貨倉用途的同類申請被小組委員會拒絕或被城規會在覆核後駁回，理由與這宗規劃申請相若；
- (h) 政府部門的意見——相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，並概述如下：
- (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的東鄰及東南鄰

和附近地區均有易受影響的住宅用途，預計會出現環境滋擾；

- (ii) 運輸署署長在第 16 條申請階段關注到由公庵路通往申請地點的路徑的闊度不足以容納重型貨車行駛。由於申請人在第 17 條申請階段並沒有提供進一步的理據，運輸署署長對於這宗申請有所保留，因為通往申請地點的車輛通道狹窄，不足以讓重型貨車轉動；以及
 - (iii) 其他政府部門維持先前提出的意見，並沒有就這宗規劃申請提出負面或反對意見；
- (i) 公眾意見——當局在覆核申請及第 16 條申請階段並無接獲任何意見；
- (j) 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，不支持這宗覆核申請。有關規劃考慮因素及評估撮載如下：
- (i) 擬議貨倉不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，即主要作低層、低密度的住宅發展。擬議貨倉亦與附近地區的已規劃住宅用途和現有住宅發展及構築物不相協調。雖然申請地點附近有貨倉和露天貯物場，但當中大部分均屬涉嫌違例發展，建築事務監督可對其採取管制行動。申請書內並無提出充分的規劃理據，足以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 雖然申請地點附近有同類申請獲得批准，但隨着位於同一「住宅(丙類)」地帶內，設有 30 幢屋宇的住宅發展逸林首府(位於申請地點東面約 80 米)於二零零九年落成，該區的規劃情況已有所改變。小組委員會只批准編號為 A/YL-TYST/555 的申請多一次，為期兩年，至二零一三年十一月十八日止，以

便有時間進行搬遷，而申請人亦已獲告知，除非有非常充分的理由，否則規劃許可不會再獲續期；

- (iii) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境和交通造成負面影響。環保署署長不支持這宗覆核申請，而運輸署署長則有所保留；
- (iv) 關於申請人聲稱有關政府部門的意見並沒有詳盡記錄及拒絕的理由流於表面，須注意的是，相關政府部門提出的意見均已載於小組委員會文件第 A/YL-TYST/586 號，而拒絕這宗申請的理由已在決定信內清楚說明；
- (v) 申請人聲稱已向地政總署元朗地政專員申請短期豁免書，而申請地點如獲批短期豁免書，有關的豁免書收費可為政府帶來收益。不過，從城市規劃的角度而言，短期豁免書屬土地行政事宜，並非這宗申請的重要考慮因素；
- (vi) 申請人又聲稱在執行管制行動後，申請地點已空置，而城規會並沒有仔細考慮實際的地盤情況。不過，規劃管制與規劃申請各不相關。

63. 由於委員再無提出其他問題，主席多謝屯門及元朗規劃專員出席會議。他於此時離席。

商議部分

64. 主席表示，作存放用途的擬議貨倉不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，申請人也未能證明有關發展不會對附近地區的環境和交通造成負面影響。由於申請人並無提供充分的規劃理據以支持覆核申請，委員同意應駁回這宗申請。

65. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，即主要是作低層、低密度的住宅發展。申請書內沒有提供充分的理據，足以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境和交通造成負面影響。

沙田及北區

議程項目 6

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/388

擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的大埔山寮村第15約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(城規會文件第9221號)

[會議以廣東話進行。]

66. 秘書報告，二零一二年八月十七日，城規會決定按申請人的要求，延期考慮這宗申請，讓他有兩個月時間準備和提交補充資料。

67. 二零一二年十一月五日，申請人致函秘書，要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓他有時間準備補充資料。申請人解釋，由於渠務署正在鋪設公共污水收集系統，故此現階段未能提交接駁該系統的建議及相關的補充資料。

68. 委員備悉申請人要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，因為申請人需要更多

時間與相關的政府部門解決技術問題，而且申請人並非要求無限期延期，而延期亦不會影響其他有關各方的利益。

69. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請。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計三個月內，提交城規會考慮。城規會已給予申請人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，而連同上一次延期，城規會已准予延期合共四個月，所以除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

[張孝威先生此時到席。]

議程項目 7 及 8

[閉門會議]

70. 這兩個議項以機密文件形式記錄。

程序事項

議程項目 9

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/30A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 9223 號)

[會議以廣東話進行。]

71. 下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------|
| 陳仲尼先生 | — | 其父在大興花園第一和第二期附近擁有紡織公司。 |
| 劉智鵬博士 | — | 在掃管笏管青路擁有一個單位。 |

72. 委員備悉陳仲尼先生已經離席。由於此議項屬程序性質，委員同意已申報利益的劉智鵬博士可以留席。

73. 秘書簡介文件內容。二零一一年七月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/28》發還城規會作出修訂。二零一二年三月二十三日，城規會根據條例第 5 條展示《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/29》，以供公眾查閱。在圖則展示期間，當局接獲 19 份申述及五份意見。城規會於二零一二年八月十七日考慮有關申述及意見後，決定不建議對分區計劃大綱草圖編號 S/TM/29 作出任何修訂。

74. 二零一二年九月七日，《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/30》根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱。在圖則展示期間，當局並無接獲任何申述。

75. 由於考慮申述的程序已完成，分區計劃大綱草圖可根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。當局亦藉着把草圖呈交行政長官會同行政會議的機會，更新草圖《說明書》的內容，以反映草圖的最新情況。

76. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和 II 的《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/30A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過文件附件 III 所載《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/30A》的《說明書》修訂本，以闡述城規會就分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並以城規會名義發出該《說明書》修訂本；以及
- (c) 同意《說明書》修訂本適宜連同分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》的進一步申述的資料文件及聆訊安排

(城規會文件第 9227 號)

[會議以廣東話進行。]

77. 下列委員已就此議項申報利益：

林光祺先生] 與奧雅納工程顧問有業務往來，
黃仕進教授] 該公司是養和醫院的顧問。養和
符展成先生] 醫院是申述人之一(R708)。

劉興達先生	— 跑馬地居民協會(申述人之一)(R999)的主席，並與奧雅納工程顧問及香港弘達交通顧問有限公司有業務往來，該兩間公司是養和醫院(R708)的顧問。
-------	--

陳祖楹女士	— 其家人擁有跑馬地一個單位。
-------	-----------------

霍偉棟博士	— 其家人擁有跑馬地藍塘道一個單位。
-------	--------------------

李偉民先生	— 擁有連道一個單位及浣紗街一個單位。
-------	---------------------

甯漢豪女士 (地政總署署長)	— 擁有樂活道一個單位。
-------------------	--------------

黃婉霜女士 (秘書)	— 擁有樂活道一個單位。
---------------	--------------

78. 委員備悉黃仕進教授、陳祖楹女士及李偉民先生已就未能出席會議致歉。由於此議項屬程序性質，委員同意其他已申報利益的委員可以留席。

79. 秘書報告說，二零一零年九月三十日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/15》，以供公眾查閱。該圖收納的修訂包括對黃泥涌道的養和醫院(下稱「該用地」)施加建築物高度限制。在兩個月的展示期內，當局共接獲 1 068 份申述，並於二零一零年十二月二十四日公布有關申述，為期三個星期，以供公眾提出意見。當局共接獲九份意見。

分區計劃大綱圖的建議修訂

80. 城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一一年四月八日、二零一二年五月十一日及二零一二年八月十七日考慮有關的申述及意見。在二零一二年八月十七日的會議上，城規會決定順應申述編號 R708，並建議對分區計劃大綱圖作出以下修訂：

- (a) 根據養和醫院於二零一二年二月提交的方案(即把沿黃泥涌道後移的範圍由 27 米減至 16 米；把該用地中部所訂明的最高建築物高度限制由主水平基準上 89 米修訂為主水平基準上 115 米；以及把該用地一小部分的最高建築物高度限制由主水平基準上 89 米修訂為主水平基準上 148 米和 37 層)，修訂該用地(建築物高度限為主水平基準上 89 米、主水平基準上 115 米及兩層)所在的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制支區的界線；以及
- (b) 修訂該用地所在的「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，以訂明醫院提供的病床總數上限為 800 張，以及有關醫院發展作診所用途的整體非住用總樓面面積上限為 15%。

所接獲的進一步申述

81. 城規會於二零一二年八月三十一日同意建議修訂，並於二零一二年九月十四日根據條例第 6C(2)條公布有關修訂。公布期於二零一二年十月五日屆滿，當局接獲 876 份進一步申述。

82. 在進一步申述中，有 870 份進一步申述大致支持而有六份進一步申述大致反對建議修訂。該等進一步申述由個別人士或區內居民提交。進一步申述(F1 至 F870)支持修訂養和醫院用地的建築物高度限制，主要理由是醫院需要更多病床和空間進行發展；養和醫院可提供更佳的醫療護理服務／設施及更多培訓機會；以及區內的交通情況會得到改善。進一步申述(F871 至 F876)反對修訂建築物高度限制，主要理由是發展項目在交通、視覺效果、通風及環境方面造成負面影響；立下過度放寬建築物高度限制的不良先例；以及建議修訂不符合避免在跑馬地區興建高樓大廈的規劃意向。

無效的申述

83. 根據條例第 6D(1)條，「任何人(但如該等建議修訂是在考慮該人作出的任何申述或提出的任何意見後根據第 6B(8)條建議的，則該人除外)可就該等建議修訂向城規會作出進一步申述」。兩份進一步申述(編號 F875 及 F876)是由原申述人提交。城規會須考慮該兩份進一步申述是否須根據條例第 6D(1)條當作無效並視為不曾作出。

聆訊安排

84. 由於有關申述和意見是由城規會全體委員考慮，因此由城規會全體委員聆訊進一步申述而無須委出申述聆訊小組委員會會較為恰當。

85. 經商議後，城規會同意根據條例第 6D(1)條，由原申述人提交的進一步申述編號 F875 及 F876 無效。城規會亦同意按文件第 2.2 段所建議的方式聆訊進一步申述。

議程項目 11

[公開會議]

有關考慮《赤徑發展審批地區圖草圖編號 DPA/NE-CK/1》
的申述的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 9224 號)

[會議以廣東話進行。]

86. 秘書報告，二零一二年五月十四日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示《赤徑發展審批地區圖草圖編號 DPA/NE-CK/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 9 份申述書，其中 5 份(R1 至 R5)對草圖表示支持／讚賞，餘下 4 份(R6 至 R9)則提出反對／表達意見。二零一二年七月二十七日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，為期三星期，其間並無收到意見書。

87. 由於申述書的內容主要關乎赤徑地區自然環境和景觀的保育、在該區所劃設的「非指定用途」地區，以及「鄉村式發展」地帶的範圍，因此適宜由城規會全體委員考慮各項申述，無須委出聆訊申述小組委員會處理。

88. 經商議後，城規會同意按文件第 2.1 段所建議的方式，由城規會聆訊各項申述。

議程項目 12

[公開會議]

有關考慮《榕樹澳發展審批地區圖草圖編號 DPA/NE-YSO/1》
的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 9225 號)

[會議以廣東話進行。]

89. 秘書報告，二零一二年五月四日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示《榕樹澳發展審批地區圖草圖編號 DPA/NE-YSO/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 35 份申述書，其中 4 份對草圖表示支持／讚賞，

30 份提出反對，1 份僅提出意見和建議，並無明確表示支持還是反對草圖。二零一二年七月二十七日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，為期三星期，其間收到兩份意見書，其中一份認同支持草圖整體規劃意向的申述書(R2、R3 及 R4)，另一份則反對 R2、R3 及 R4 的觀點，並重申其反對草圖的申述書(R35)所提出的建議。

90. 由於申述書的內容主要關乎榕樹澳地區自然環境和景觀的保育、在該區所劃設的「非指定用途」地區，以及「鄉村式發展」地帶的範圍，因此適宜由城規會全體委員考慮各項申述，無須委出聆訊申述小組委員會處理。

91. 經商議後，城規會同意按文件第 2.1 段所建議的方式，由城規會聆訊各項申述。

議程項目 13

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

92. 主席表示，城規會或會安排一次海外訪問，請委員建議訪問地點。有委員建議紐約和波士頓，認為這兩個城市有不少市區重建與更新、城市設計、公共房屋、公眾參與的成功示例。主席請委員建議其他地點以作考慮。

93. 餘無別事，會議於上午十一時四十五分結束。