

二零一三年二月一日舉行的
城市規劃委員會第 1028 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

黃仕進教授

馬錦華先生

陳漢雲教授

陳祖楹女士

鄒桂昌教授

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黃令衡先生

何培斌教授

許智文教授

黎慧雯女士

劉智鵬博士

劉文君女士

李美辰女士

李偉民先生

梁宏正先生

梁慶豐先生

李律仁先生

陸觀豪先生

馬詠璋女士

邱浩波先生

邱榮光博士

運輸及房屋局首席助理秘書長
王明慧女士

環境保護署副署長
謝展寰先生

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

地政總署副署長(一般事務)
林潤棠先生

規劃署署長
凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳仲尼先生

林光祺先生

劉興達先生

陳福祥工程師

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

盧惠明先生(上午)

朱慶然女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄧翠儀女士(上午)

譚燕萍女士(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一三年一月十八日第 1027 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一三年一月十八日第 1027 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 委任城市規劃委員會新委員

[公開會議]

2. 秘書表示，行政長官委任工程師陳福祥先生為城市規劃委員會(下稱「城規會」)的新委員，由二零一三年二月一日起生效，以取代已辭任的盧偉國博士。陳先生會出任城規會的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會委員。主席表示歡迎。委員備悉陳先生已就未能出席會議致歉。

(ii) 第 16 條規劃申請編號 A/TKO/94

擬在劃為「住宅(甲類)4」及「住宅(甲類)6」地帶的將軍澳第 65C 區的將軍澳市地段第 112 號及第 124 號和第 68B 區的將軍澳市地段第 93 號及第 126 號略為放寬地積比率、上蓋面積及建築物高度限制，以作准許的「住宅(甲類)」發展

[閉門會議]

3. 秘書表示，由於申請地點的其中一個地段會撥予香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展資助房屋，而地政總署西貢地政專員是這宗申請的申請人，另外，購入將軍澳市地段第 76 號、第 113 號、第 114 號和第 118 號的公司(新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司)，提交了意見書，反對這宗規劃申請，因此，下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|------------------------------|---|--|
| 林潤棠先生 (地政總署副署長 (一般事務)) | — | 申請人 |
| 劉興達先生 |] | 與新鴻基公司有業務往來 |
| 符展成先生 |] | |
| 林光祺先生 |] | 與新鴻基公司和房委會有業 |
| 黎慧雯女士 |] | 務往來 |
| 劉文君女士 | — | 與房委會有業務往來，並且 是房委會委員 |
| 黃遠輝先生 | — | 房委會資助房屋小組委員會 主席 |
| 凌嘉勤先生 (規劃署署長) | — | 房委會建築小組委員會和策 劃小組委員會委員 |
| 許國新先生 (民政事務總署 助理署長(2)) | — | 房委會策劃小組委員會和資 助房屋小組委員會候補委 員，負責補替擔任該兩個小 組委員會委員的民政事務總 署署長 |
| 梁慶豐先生 | — | 與房委會有業務往來 |
| 霍偉棟博士 | — | 房委會一項研究的顧問(該項 研究已於二零零九年完成) |

4. 由於此議項是要釐清將在申請地點興建的單位數目，委員同意林潤棠先生身為這宗申請的申請人，應在會議討論此議項時避席，而其他已申報利益的委員則可留在席上。委員備悉劉興達先生和林光祺先生已就未能出席會議致歉，而劉文君女士和梁慶豐先生則尚未到席。

[林潤棠先生此時暫時離席。]

5. 秘書提醒委員，這宗第 16 條申請已於二零一三年一月十八日的城規會會議上獲得批准，而所申請的是略為放寬申請地點的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制，有關詳情已在城規會文件第 9217 號說明。委員在考慮這宗申請時得知，提高地積比率後可提供的額外單位數目，初步估計約為 433 個。不過，由於政府最近決定利用該用地的一部分發展資助房屋，而資助房屋的單位平均面積會較私人樓宇為小，因此，可在該用地發展的額外單位數目將有所增加，但實際數目要待該用地的房屋發展項目有詳細設計並落實後才可確定。

6. 委員確認理解上述的情況。

[林潤棠先生此時返回席上。]

(iii) [閉門會議]

7. 此議項以機密形式記錄。

[梁宏正先生此時到席。]

(iv) Turbo Top Limited 就原訟法庭對兩宗司法覆核(高院憲法及行政訴訟 2011 年第 23 及 52 號)的裁決(涉及《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》的長江集團中心用地)所提出的上訴(民事上訴 2011 年第 255 及 256 號)

[公開會議]

8. 以下委員就此項目申報利益：

| | | |
|-------|---|---|
| 何培斌教授 |] | 現時與長江實業(集團)有限公司 |
| 符展成先生 |] | 司／和記黃埔有限公司(下稱 |
| 劉興達先生 |] | 「和黃」)有業務往來，而申請人(Turbo Top Limited)是和黃的附屬公司。 |

9. 由於此議項只是報告有關上訴被撤回，故委員同意上述委員可留在會議席上。委員備悉劉興達先生已就未能出席會議致歉。

10. 秘書報告，二零一三年一月二十八日，上訴法庭批准 Turbo Top Limited 撤回其兩宗上訴的申請。該兩宗上訴涉及反對原訟法庭就長江集團中心用地所作出的裁決。上訴法庭亦頒令撤銷暫緩把《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》呈交行政長官會同行政會議核准，以便盡快落實中區涉及重大公眾利益的大型項目，包括把中環街市改建作城中綠洲，以及把美利大廈改建作酒店用途。就此，小組委員會將在議程項目 15 就把該分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准徵求委員的同意。

11. 委員備悉上訴法庭批准上訴人撤回其兩宗上訴的申請。該兩宗上訴涉及反對原訟法庭就長江集團中心用地所作出的裁決。

荃灣及西九龍區

議程項目 3

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/TW/431 擬在劃為「工業」地帶的
新界荃灣德士古道 150 至 164 號(第 446 約地段第 285 號餘段)
關設寫字樓和經營商店及服務行業
(城規會文件第 9270 號)

[聆訊以廣東話和英語進行。]

12. 下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------------------|
| 林光祺先生 | — | 與這宗申請的顧問，即城市規劃顧問有限公司有業務往來 |
| 劉文君女士 |] | 與這宗申請的顧問，即英環香港有限公司有業務往來 |
| 符展成先生 |] | |
| 李美辰女士 | — | 其公司擁有的一些物業位於荃灣德士古道 204 號 |

13. 委員備悉，林光祺先生已就未能出席會議致歉，以及劉文君女士尚未到達參加會議。由於符展成先生沒有涉及這宗申請，委員同意他可留在會議席上和參與討論。委員亦備悉，李美辰女士的公司所擁有的物業不會受這宗申請影響，而其申報的利益亦屬間接性質，因此，委員亦同意李女士可留在會議席上和參與討論。

14. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀出席會議：

| | | |
|-------|---|---------------|
| 陳偉信先生 | — | 規劃署荃灣及西九龍規劃專員 |
| 曾恩蒂女士 |] | |
| 張偉傑先生 |] | |
| 梁世雄先生 |] | 申請人的代表 |
| 楊款興先生 |] | |
| 林浩文先生 |] | |
| 溫偉明先生 |] | |

15. 主席歡迎以上人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請荃灣及西九龍規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

16. 荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生借助實物投影機簡介這宗覆核申請，並按城規會文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，把申請地點一幢樓高 26 層的現有工業大廈，即聯合貨運中心（下稱「有關大廈」），整幢改裝作寫字樓，並經營商店及服務行業。在提出申請時，有關大廈於《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/28》上劃作「工業」地帶，而《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》的用途地帶仍維持不變；
- (b) 城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下的都會規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零一二年八月十日拒絕這宗申請，理由如下：
 - (i) 有關大廈是一幢專作倉庫用途且幾乎全部單位已租出的建築物，位於葵涌貨櫃碼頭附近

的有利位置，可提供貨倉樓面面積以支持本港物流業的發展；以及

- (ii) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。
- (c) 申請地點位於荃灣東工業區東南邊陲，由一幢樓高 26 層的倉庫大廈佔用。根據差餉物業估價署提供的二零一一年年終空置量調查結果，有關大廈的空置率為 0%。規劃署在二零一三年一月九日進行的實地視察亦顯示，有關大廈的單位全部租出。申請地點位於葵青貨櫃碼頭附近(有關大廈與葵青貨櫃碼頭的距離為 3.7 公里，車程僅約七分鐘)；
- (d) 城市規劃委員會就在「工業」地帶內進行的用途／發展頒布的規劃指引編號 25D(城規會規劃指引編號 25D)適用於這宗申請；
- (e) 申請人為支持這宗覆核申請而提出的理由撮錄於城規會文件第 3 段；
- (f) 政府部門的意見－政府部門的意見詳載於城規會文件第 5 段。運輸及房屋局局長指出，物流業界寧願選擇鄰近葵青貨櫃碼頭的物流／貨倉樓面面積。有關工業大廈的單位全部租出，反映區內物流業界對貨倉樓面面積的需求殷切；
- (g) 公眾意見－當局在兩段公布期內共接獲 87 份有關這宗覆核申請的公眾意見書。除了一名葵青區議員基於交通理由要求對擬議發展施加發展限制外，所有其他提意見人(包括其他區議員、有關大廈的租戶及工人)都反對這宗覆核申請，主要理由是葵青區提供的倉庫並不足夠；政府的活化工業大廈政策旨在加快重建或整幢改裝空置及／或使用率低的工業大廈(而非單位已全部租出的工業大廈)作其他用途；如申請獲得批准，在有關大廈的商戶便會被迫結業，而其工人亦會失去工作；以及擬議用途會對該區的交通造成負面影響；以及

[梁慶豐先生此時到達參加會議。]

- (h) 規劃署的意見－根據城規會文件第 7 段所載的規劃考慮因素及評估，規劃署認為申請人未有提出具說服力的論據／足夠資料，以回應小組委員會所關注的事宜。有關考慮因素及評估撮錄如下：
- (i) 申請地點鄰近葵青貨櫃碼頭(有關大廈與葵青貨櫃碼頭的距離約為 3.7 公里，車程僅約七分鐘)。有關大廈是一幢專作倉庫用途的建築物，單位已租出作發展蓬勃的物流用途。運輸及房屋局局長表示，業界對物流樓面的需求殷切，尤以葵青及荃灣區的情況為甚。鑑於有關倉庫大廈鄰近葵青貨櫃碼頭，交通便捷，有關貨倉應予保留作倉庫／物流業務用途；
- (ii) 差餉物業估價署表示，荃灣及葵青區的貯物場地空置率分別由二零零九年的 6.6% 及 2.3% 下跌至二零一一年年的 6.0% 及 1.9%，顯示業界對荃灣及葵青區貯物樓面的需求增加。運輸及房屋局局長指出，物流業界寧願選擇位於葵青貨櫃碼頭附近的物流／貨倉樓面面積，以期與區內各物流場地／貨倉發揮協同效應。運輸及房屋局局長亦表示，葵涌及青衣區新建的現代化物流中心在落成前已幾乎把全部樓面面積租出；以及
- (iii) 關於申請人聲稱荃灣區需要新的辦公室樓面一事，根據規劃署進行的《二零零九年全港工業用地分區研究》，荃灣東工業區(包括申請地點)南部擬保留作「工業」用途，以便預留足夠工業用地，而荃灣東工業區北部的一塊用地已改劃為「商業」地帶，以配合把該處的工業用地逐步發展為商業／辦公室用地。運輸及房屋局局長認為商業／辦公室用地不足之數，應以「商業」地帶內其他類似用地填補。

17. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。
18. 申請人的代表張偉傑先生借助投影片陳述以下要點：

背景

- (a) 申請人於二零一二年二月十七日提交第 16 條規劃申請，擬改裝現有貨倉大廈作辦公室用途。樓高 26 層的現有大廈所提供的 43 261 平方米總樓面面積，已租予不同的物流業務經營者作貯物用途。該大廈位於荃灣東工業區邊陲，四周主要是高層商業及工業大廈；
- (b) 該大廈建於一九九一年。儘管有關大廈的外牆保養相對簇新，但內部嚴重失修，須進行翻新／改善工程。擬議改裝工程會使貯物樓面減少約 43 261 平方米，但辦公室樓面則增加約 39 265 平方米；

城規會規劃指引編號 25D

- (c) 城規會規劃指引編號 25D 就審議改裝「工業」地帶內的工業大廈作辦公室用途的申請訂明指引。四項主要測試如下：
- (i) 任何辦公樓宇的發展計劃，都必須證明在附近地區沒有其他合適的用地可供興建擬議的辦公樓宇；
- (ii) 擬議辦公樓宇發展計劃所在位置，應鄰近公共運輸設施；
- (iii) 有關建議應不會損害附近地區的美化市容設施；以及
- (iv) 有關建議應證明申請地點提供足夠的泊車和上落客貨設施。

測試一—沒有其他合適的辦公室用地

- (d) 進行「序列分析」以證明在附近地方沒有其他合適的辦公室用地；
- (e) 序列評估涉及按序找出更合適的用地(即屬分區計劃大綱圖第一欄有當然權利進行核准辦公樓宇發展計劃的地區)，以及評估該等用地是否適合、可供進行和可予進行辦公樓宇發展計劃；
- (f) 在按序評估合適用地時，須找出任何無須分拆項目而可完全容納擬議辦公樓宇發展計劃的用地或建築物(即辦公室總樓面面積達 39 265 平方米)。由於評估的對象是與申請地點的現有處所具有相同特點的其他選址，以配合申請人的商業考慮因素，因此，分拆辦公室樓面(即把辦公樓宇發展項目分拆在不同地點)並不適合；
- (g) 根據《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/28》，已物色合共六個「商業」地帶及四個「其他指定用途」註明「商貿」地帶。根據在二零一二年二月刊憲的《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/29》，當中兩塊「商業」用地已改劃為「未決定用途」及「政府、機構或社區」用地，而「其他指定用途」註明「商貿」地帶的用途地帶則維持不變(已訂明建築物高度限制)；
- (h) 根據序列評估結果，荃灣區的「其他指定用途」註明「商貿」及「商業」用地無一可在合理期間內適合進行、可供進行或可予進行擬議辦公樓宇發展計劃；
- (i) 規劃署在第 16 條申請階段及第 17 條覆核申請階段均對序列評估沒有意見；

測試二－公共交通的通達程度

- (j) 根據已提交的交通影響研究，申請地點有完善的公共交通服務，包括巴士及綠色專線小巴服務，步程不超過 500 米；

- (k) 一如小組委員會文件(城規會文件附件 A)所載，規劃署同意申請地點有完備的公共交通服務；

測試三－美化市容

- (l) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對美化市容問題沒有意見。規劃署認同有關建議會涉及翻新大廈外牆及外部，從而提高該區的美化市容價值；

測試四－泊車及上落客貨設施

- (m) 申請人已提交有關交通影響研究以支持這宗申請，而運輸署署長沒有基於交通理由反對申請；以及
- (n) 整體而言，規劃署認為，一如小組委員會文件(即城規會文件附件 A)所載，有關建議大致符合城規會規劃指引編號 25D；

二零一二年八月十日的小組委員會會議

- (o) 根據小組委員會文件所載，規劃署不反對這宗申請。小組委員會主席認為這宗申請屬邊緣個案。小組委員會委員已就這宗申請提出正負兩面的意見。正面意見是辦公室用地供應不足和辦公室租金水平大幅上升；擬議發展會有助滿足此需要；以及考慮到高效率的道路網絡，貯物設施沒必要設於葵青貨櫃碼頭附近。至於反面意見，有指申請地點的單位已全部租出，不符合政府的活化工業大廈政策，因目標大廈應限於空置或使用率低的工業大廈；以及申請地點的貨倉樓面會有所減少，對香港物流業的發展不利；
- (p) 委員質疑租金水平相對偏低，以及申請人沒有機會在小組委員會會議作出回應；

就小組委員會的拒絕理由作出的回應

物流業的流動性及高效率的道路網絡

- (q) 香港設有高效率的道路網絡，各主要幹路互相連接，四通八達。根據駕車時間分析結果，由葵青貨櫃碼頭駕車出發，20分鐘可達荃灣／葵青區大部分地方及沙田／火炭區的部分地方、九龍部分地區及港島北部地區。貯物設施可予分拆，貨物沒必要存放在單一地方，加上有關貨物並非容易變壞，因此沒必要存放在葵青貨櫃碼頭附近。在進行駕車時間分析時所用的數據，乃取自運輸署的駕駛路線搜尋服務。通過這個較快的方法，可就由貨櫃碼頭起計的20分鐘車程作出合理的估算，從而釐定「空置貯物物業搜尋」的研究範圍；

附近地區有足夠空置貯物樓面

- (r) 擬議改裝工程會使貯物樓面減少43 261平方米。不過，在「0至20分鐘」車程可達的地區範圍內，則有足夠空置貯物樓面。在二零一二年十一月進行的研究調查顯示，共有113個樓面面積介乎188平方米至8 159平方米的空置工業單位(即合共135 762平方米)適合經營較小規模的物流業務。當中九成空置單位在荃灣／葵青區。在二零一三年年底前，荃灣海盛路3號可另提供56 300平方米貯物樓面。因此，荃灣／葵青區新供應的貯物樓面會比改裝現有大廈所減少的貯物樓面多四倍，足以容納受申請地點影響而須遷出的現有租戶有餘；

對荃灣辦公室樓面的需求增加

- (s) 荃灣區辦公室空置率因經濟下滑曾一度高達30.9%。不過，在二零一一年，荃灣區及葵青區的辦公室空置率則分別跌至6.1%及4.8%。差餉物業估價署預測二零一二年及二零一三年並無新辦公室供應。辦公室租金在二零一一年按年上升41.5%，繼而在二零一二年首九個月進一步上升13.1%，並在二零一二年九月升至每平方呎港幣33元的高位。荃灣分區計劃大綱圖上的兩塊「商業」用地會分別改劃為「未決定用途」及「政府、機構或社

區」用地，並會使合適的辦公室用地進一步減少。因此，荃灣／葵青區需要增加辦公室樓面。

有關大廈的單位因租金刻意降低而全部租出

- (t) 有關大廈的單位租金水平已大幅下調。在二零一二年，平均月租為每平方呎港幣 4.07 元，比市值月租每平方呎港幣 8 元約低 49.1%。現有租約會在二零一三年年底屆滿。申請人屆時不會續約，並打算使用申請地點作其他非貯物用途，例如數據中心(屬第一欄用途)，以獲取較高的租金回報。因此，申請地點由二零一三年四月起不會再作貯物用途；

[馬錦華先生此時到達參加會議。]

不會立下不良先例

- (u) 由於每宗規劃申請都是按本身情況作出決定，批准這宗申請不會立下不良先例。再者，這宗申請亦符合行政長官《二零一三年施政報告》中有關活化工業大廈以增加商業及住宅用地供應的舉措。政府鼓勵整幢改裝舊工業大廈作其他用途。擬議改裝工程符合發展局在二零零九年就整幢改裝工業大廈發出的指引；

整幢改裝工業大廈

- (v) 擬議發展符合有關整幢改裝工業大廈的指引所訂的主要準則；
- (w) 在二零一二年八月十日的小組委員會會議上，規劃署認同擬議發展符合政府的整幢改裝工業大廈政策；
- (x) 如租金並非刻意調低，有關大廈的單位或不會全部租出，因此或未能地盡其用；

- (y) 有關建議不會影響申請地點所在的「工業」地帶的長遠規劃意向，因為有關改裝工程只以有關大廈的使用期為限；

政府部門就第 16 條申請提出的意見

- (z) 規劃署(包括城市設計及園境組)、地政總署、屋宇署、工業貿易署、運輸署、環境保護署(下稱「環保署」)及消防處不反對第 16 條申請。規劃署、運輸署及環保署尤其沒有在技術方面提出關注事宜；
- (aa) 關於運輸及房屋局局長提出的意見，擬議辦公樓宇發展項目只以有關大廈的使用期為限，並且不會更改申請地點所在的「工業」地帶。因此，運輸及房屋局局長的意見只視作觀察結果，而非拒絕申請的原因；

政府部門就第 17 條申請提出的意見

- (bb) 規劃署城市設計及園境組、地政總署、屋宇署、工業貿易署、環保署及消防處沒有對這宗覆核申請提出進一步意見；
- (cc) 差餉物業估價署對申請人為支持這宗第 17 條覆核申請提交的「空置貯物物業搜尋」資料沒有意見。該項資料是對資深物業代理的資料作出有力分析後得出。就貯物樓面空置率而言，荃灣區由二零零九年的 6.6% 跌至二零一一年的 6%；葵青區則由二零零九年的 2.3% 跌至二零一一年的 1.9%，預計荃灣／葵青區的空置率在二零一二至二零一三年度會進一步上升，原因是貯物樓面的增幅遠超佔用量。此外，荃灣／葵青區的空置貯物樓面面積約為 122 828 平方米(截至二零一二年十一月)。計及二零一二至二零一三年度新增的 56 300 平方米貯物樓面面積，該區約有 179 128 平方米空置貯物樓面；

- (dd) 關於運輸署署長提出的意見，駕駛路線搜尋服務能準確估算具指導作用的車程。更重要的是，這項學術性估算是用以釐定具指導作用的「研究範圍」，供進行「空置貯物物業搜尋」；
- (ee) 關於就運輸及房屋局局長提出的意見，一如「序列分析」所示，現時未有可供或適合作辦公室用途的「商業」或「其他指定用途」註明「商貿」用地。現有空置貯物樓面足以容納須遷離申請地點的租戶有餘。荃灣／葵青區有 122 828 平方米空置貯物樓面，適合經營規模較小的業務(原因是樓面面積介乎 190 平方米至 8 159 平方米)。有關大廈的租金偏低，部分原因是內部嚴重失修，部分亦因為申請人為免丟空單位和為盡量增加使用率／租用收入而刻意調低租金。其他非貯物用途(例如數據中心、辦公室用途等)可大幅提高租金回報。城規會應鼓勵在申請地點作擬議辦公室用途而非其他用途，原因見有關發展會為荃灣區創造高端技術人員職位；
- (ff) 關於規劃署提出的意見，委員應備悉規劃署原先也表示「不反對」第 16 條申請，因為在規劃角度而言可予接受。在第 17 條覆核申請階段，規劃署關注到申請人未有提交充足資料以支持覆核申請；以及

有關第 17 條覆核申請的公眾意見

- (gg) 關於接獲的 87 份公眾意見書，申請人已證明荃灣／葵青區有足夠的貯物樓面。此外，由於乾貨並不容易變壞，因此沒必要存放在貨櫃碼頭附近。擬議發展計劃符合整幢改裝工業大廈指引所訂明的準則，並可通過城規會規劃指引編號 25D 所訂明的四項主要測試。鑑於申請人已作出商業決定，即申請地點由二零一三年四月起不會再作貯物用途，租戶須予遷出，而其他眾多地點亦可容納有關租戶。在第 16 條申請階段，運輸署已確定擬議發展不會對交通擠塞及上落客貨活動造成重大的負面影響。

19. 申請人的代表楊款興先生補充以下要點：

- (a) 荃灣及葵青區的貨倉大廈空置率普遍偏高；
- (b) 現有大廈佔用率偏高，皆因申請人把租金刻意調低至僅約為市值租金的一半。有關大廈嚴重失修，不能長遠持續下去；
- (c) 他們的意向是改裝有關大廈作更有利可圖的辦公室用途，以便有理可據，就所需進行的大廈提升及改善工程作出更大的投資。擬議改裝工程可滿足對荃灣區辦公室樓面的龐大需求，並會在營商方面對準租戶具吸引力。經翻新的辦公室不僅提升本身的價值，還會改善附近環境的美化市容設施，並創造更多高端技術人員職位；
- (d) 鑑於申請人的意向是翻新現有大廈並改裝作其他用途，因此，與現有租戶簽訂的租約都屬短期性質，或於二零一三年年中屆滿；以及
- (e) 有關建議符合政府的活化工業大廈政策，期望城規會容許把有關大廈改裝作辦公室用途，以盡量提升其潛在價值。

20. 由於申請人的代表已完成簡介，主席請委員提問。

21. 一名委員提出以下問題：

- (a) 如城規會規劃指引編號 25D 訂明的準則已予遵行，這是否表示改裝有關大廈作辦公室用途具充分理由支持？
- (b) 既然有關大廈鄰近貨櫃碼頭，為何租金訂於如此偏低水平？
- (c) 為何區內只有這幢工業大廈而非其他工業大廈應獲准改裝作辦公室用途？

22. 陳偉信先生在回應上述問題(a)時表示，城規會規劃指引編號 25D 只就審批改裝工業大廈作辦公室用途的申請訂明一般原則，這不應詮釋為只要有關指引已予遵行，則從規劃角度便須容許有關大廈改裝作辦公室用途。再者，其他相關規劃考慮因素亦應顧及。舉例來說，就這宗個案而言，有關用地是否應基於規劃理由而保留作物流用途。

23. 陳偉信先生進一步補充下列各點，以回應申請人的代表所陳述的一些要點：

- (a) 關於 20 分鐘駕車時間分析，運輸署署長指出，申請人只估算某日在明顯較不繁忙時段的車程，並認為申請人應估算該日不同時段(包括較繁忙時段)的車程(城規會文件第 5.2.6(b)(iii)段)；
- (b) 在查核屋宇署發出的佔用許可證時，發現研究調查涵蓋的一些工業大廈並非歸類為倉庫或工場。葵涌的永得利廣場便是其中一例，該大廈是一幢工業及辦公室兩用樓宇；
- (c) 一般來說，物流業需要龐大的樓面空間。不過，20 分鐘駕車時間分析所涵蓋的單位，樓面面積介乎 180 平方米至 8 000 平方米。該等樓面面積約為 180 平方米的小型單位未必適合作物流業務；
- (d) 現有大廈每層的樓面面積約為 1 750 平方米，而所有單位亦已租出；
- (e) 根據規劃署進行的研究調查，有關大廈的平均租金約為每平方呎港幣 4 元至 6 元，但附近其他貨倉的平均租金則約為每平方呎港幣 7 元至 12 元。根據與毗鄰貨倉的管理處及／或物業代理會面時所得的資料，當中只有一家貨倉的空置率為 3%，其他貨倉均已全部租出；以及
- (f) 實地視察結果亦顯示區內人多車多，尤以橫龍街為甚。

24. 張偉傑先生回應說，根據 20 分鐘駕車時間分析的結果，約九成空置工業單位位於荃灣及葵涌區，樓面面積介乎 180 平方米至 8 000 平方米，適合經營中小型物流業務。

[馬詠璋女士此時到達參加會議。]

25. 申請人的代表溫偉明先生陳述以下要點：

- (a) 業主兩年前已察覺到租金低廉。由於大廈逐漸日久失修，業主經諮詢顧問後有意提升有關大廈作其他更佳用途。倘該大廈仍用作貨倉，那麼在提升大廈方面的投資或不符合成本效益。因應政府的活化工業大廈政策，業主希望把該大廈改裝作辦公室用途，使其地盡其用；
- (b) 因進行翻新工程關係，現有租戶不久便須遷出，業主寧願挽留現有租戶而非調高租金或把大廈單位丟空；
- (c) 不過，倘申請遭拒絕，業主或會考慮把有關大廈改裝為屬第一欄用途的數據中心；
- (d) 如現有大廈須改裝為數據中心，業主便不會大力投資於提升有關大廈；以及
- (e) 申請人期望城規會支持這宗申請，好讓業主在提升大廈方面作出更多投資。

26. 溫偉明先生在回應主席所提的租金偏低問題時表示，在短期內把現有大廈的租金由每平方呎港幣六元調高至八元應不成問題。不過，有關大廈料將進一步失修，就中長期而言不能持續下去。為此，有關大廈業主正物色機會活化大廈，而不是在現階段調高租金。

27. 一名委員提出以下問題／要點：

- (a) 申請人是否同意政府的活化政策不僅考慮有關大廈日後的用途，還審視其現況？

- (b) 發展局就整幢改裝工業大廈發出的指引訂明，審批條件之一是須獲批規劃許可，這表示城規會在決定應否批給許可時，不僅參照上述指引，還會考慮本身的規劃理由，而這宗個案的考慮因素之一，是從不同用途之間作出取捨；
- (c) 申請人聲稱有關租金是被人為地調低的。「被人為地調低的租金」的意思為何？
- (d) 提及申請人有意把有關大廈改裝為數據中心，聽起來有要脅城規會之嫌；
- (e) 為何在序列評估中假定只有該等與有關大廈面積相同的大廈才獲考慮？
- (f) 是否有照片顯示有關大廈內部的狀況；
- (g) 有關城規會規劃指引編號 25D 的一些問題：
 - (i) 準則 1(第 6.1(a)段)訂明：「任何辦公樓宇的發展計劃，都必須證明有關地區的辦公室或其他商業樓面短缺，不足以配合該區的工業活動，而且在附近地區沒有其他合適的土地可供興建擬議的辦公樓宇」，但申請人的意向並非配合區內的工業活動；以及
 - (ii) 準則 3(第 6.1(c)段)訂明：即「如果擬議的辦公室發展計劃所在土地，位於工業區內需要重建或重整的範圍，而擬議發展會對該區的一般外觀和環境帶來顯著改善，或是能夠充當現有工業和住宅或其他環境易受影響的用途如學校和社區設施之間的緩衝區，因而可紓緩不同用途為鄰的問題，則可獲城規會從優考慮」。就這宗申請而言，據悉申請人只會改善大廈外牆，但沒有提出如何改善附近地區的市容的建議；以及

(h) 在接獲的公眾意見書中，由現有大廈租戶／工人提交的反對書有多少份？

28. 張偉傑先生回應說，申請人有意把整幢大廈租給單一租戶，因此，在序列評估中才假定大廈的面積相同。申請人同意有關建議須取得城規會批給的規劃許可，但城規會留意的是，有關建議須符合城規會規劃指引編號 25D 所載的四項主要規劃準則。至於改善附近環境的市容一事，總城市規劃師／城市設計及園境沒有對這宗申請提出負面意見。

29. 梁世雄先生請委員參閱一些顯示樓宇內部狀況的照片，並表示有關大廈存在不少問題，當中包括嚴重滲水。申請人的代表楊款興先生補充說，有關大廈亦出現電力供應不穩的問題。這些問題導致有關大廈的租金低於市值。

30. 申請人的代表曾恩蒂女士在回應委員的提問時補充以下要點：

- (a) 有關建議旨在進行一項活化計劃，並非純粹整幢改裝工業大廈作辦公室用途。考慮到活化是其目標之一，申請人有充分理由投放更多資源以提升和改善該大廈，從而提供辦公室樓面，並同時為這區帶來高端技術人員；
- (b) 儘管這宗申請須獲城規會的許可，但相信城規會在作出決定時會權衡各方意見；
- (c) 以有關大廈的現況而言，申請人可考慮收取較高租金，即每平方呎港幣八元，而現時的租金為每平方呎港幣四元，低於市值水平；
- (d) 在申請地點闢設數據中心是申請人現正考慮的方案之一。向城規會透露該意向不應詮釋為要脅城規會；以及
- (e) 序列評估所用的假設，乃相信辦公室使用者寧願租用其他大廈內類似現有大廈的較大樓面單位。

31. 陳偉信先生在回應委員就接獲的公眾意見書提出的問題時表示，這宗覆核申請共有兩段公布期。在第一段公布期內，當局共接獲 77 份公眾意見書。提意見人包括一名租戶、66 名工人、兩名區議員及八家貿易公司。在第二段公布期內，則共接獲十份公眾意見書。提意見人包括一名租戶、七名工人、一名區議員及一名個別人士。

32. 規劃署署長凌嘉勤先生提出以下問題：

- (a) 物流用途或辦公室用途的流動性是否較高？
- (b) 特定用途(例如貨倉)工業大廈在工業大廈總數當中是否只佔少數？以及
- (c) 在過去五至十年間，特定用途工業大廈數目呈淨增加抑或淨減少？

33. 曾恩蒂女士回應說，申請地點的現有大廈主要供存放乾貨及不易變壞貨物。這類物流用途的流動性甚高，並可設於很多不同地方。至於與工業有關的辦公室用途，則應接近工業活動的所在地。溫偉明先生指出，與辦公室相比，物流業的流動性較高，原因是貨物的流動比人的流動更加方便。因此，物流業務可設於較遠的地方，辦公室反而應設於同區，以滿足區內人士的需要。

34. 溫偉明先生表示，很多工業大廈並非專作物流用途，因此可能不適合用作倉庫。倉庫的供應會視乎政府批撥新土地作此用途的情況及全球經濟狀況而定。事實上，有關大廈不是專作倉庫用途，因為並非每個樓層都設有斜台，而且貨物起卸設施也不足。根據最新記錄，近年區內並無專作倉庫用途的大廈遭拆卸，反而在青衣有一幢倉庫大廈新落成。荃灣及青衣區的倉庫大廈數目有淨增加。

35. 一名委員詢問荃灣及葵青區的工業用地是供應短缺抑或供過於求。梁世雄先生回應說，荃灣區及葵青區在二零一二年及二零一三年的貨倉樓面供應量約為 123 000 平方米及 56 000 平方米。過去九年，葵青區及荃灣區平均每年的已佔用貨倉樓面面積分別僅為 9 000 平方米及 2 000 平方米。在未來

兩年，供應料可應付需求。不過，區內辦公樓宇匱乏，荃灣區及葵青區各有四幢辦公樓宇，僅佔全港辦公室總供應量不足 2%。荃灣區辦公室樓面的租金在二零一一年及二零一二年分別上升了 40% 及 15%，足見對該區辦公室樓面的龐大需求。荃灣區的辦公室空置率約為 5%，與中區及東九龍的數字相若。由此可見，對荃灣及青衣區辦公室樓面的需求亦很大。

36. 由於申請人的代表沒有提出進一步意見，而委員也沒有再提出問題，主席告知申請人的代表，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，並會在稍後把決定告知申請人。主席多謝申請人的代表和荃灣及西九龍規劃專員出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

欠缺規劃理由

37. 一名委員認為改裝有關大廈作辦公室用途的建議並無規劃增益及理由支持。有關建議主要源自申請人的商業決定。有關大廈嚴重失修(例如滲水問題)，以及在申請遭駁回後或會把有關大廈改裝為數據中心的意向，都不是相關的規劃考慮因素。委員亦認為，如有關大廈已予提升和改善，則可按市值收取較高的租金。鑑於申請地點的位置優越，適合作工業用途，因此，不應批准有關大廈改裝作辦公室用途的申請。

城規會規劃指引編號 25D

38. 一名委員認為，有關申請未能完全符合城規會規劃指引編號 25D，並備悉改裝作辦公室用途的建議未必可為區內的工業活動提供辦公室樓面。至於美化市容一事，這名委員指出，只有大廈外牆才會進行美化工程，而申請人沒有闡釋擬議發展如何協助重建和重整該工業區，以及擬議發展會如何大大美化該區的市容。因此，這名委員不支持這宗申請。

39. 另一名委員認為，有關申請未能符合城規會規劃指引編號 25D 和活化政策。該名委員指出，會議席上提交的一些資料(例如序列評估)是特別為支持這宗申請而擬備的，欠缺客觀而持平的評估。這名委員備悉，申請人的代表未有就委員在會議

席上關注的事宜作出適當的回應，並認為這宗申請不應予以支持。

物流用途與辦公室用途之對比

40. 一名委員認為，這宗個案的關鍵在於區內的倉庫或工業用途樓面是否足夠。這名委員備悉，差餉物業估價署和運輸及房屋局局長對倉庫樓面供應的意見有別於申請人。運輸署署長對 20 分鐘駕車時間分析採用不切實際的假定提出負面意見。該名委員認為，與區內其他大廈相比，現有大廈的外牆看來保養簇新，而申請人表示進一步美化外牆以改善附近地區的市容的說法並無說服力。這名委員認為，擬作辦公室用途的理由不充分，因此不可批准這宗申請。

41. 一名委員表示，參照一些海外國家的經驗，物流樞紐可設於較遠的地點，原因是貨物的流動性高於人的流動性。辦公室用途應設於市區，接近工作地點及住宅發展。這名委員認為葵青及荃灣區的辦公室應分散到各區，情況一如九龍灣，該區的工業大廈及貨倉已經轉型。該名委員建議全面檢討這些地區的土地用途。不過，就這宗申請而言，申請人沒有提出充分理據以支持作擬議辦公室用途。

42. 凌嘉勤先生表示，鑑於申請地點鄰近貨櫃碼頭及機場，因此適合供物流業使用。凌先生認為，物流用途礙於對地點的要求，流動性比辦公室用途為低。隨着集體運輸系統的出現，辦公室現正分散到各處。有關大廈是一幢特別設計工業大廈，而這類大廈在工業大廈總數當中只佔少數。為此，城規會應審慎考慮有關改裝這類大廈作辦公室用途的申請。規劃署現正進行一項有關工業土地用途的研究。在研究有結果之前，有關大廈應保留作貨倉。

結論

43. 主席總結委員的意見，認為有關申請應予駁回，理由是有關大廈是一幢特定用途工業大廈，應多加善用以支持香港物流業的發展；而且從規劃角度來看，亦需要這類設施。此外，申請人未能就小組委員會及城規會所關注的事宜作出適當的回應。

44. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱城規會文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關大廈是一幢專作倉庫用途且幾乎全部單位已租出的建築物，位於葵涌貨櫃碼頭附近的有利位置，可提供貨倉樓面面積以支持本港物流業的發展；以及
- (b) 批准這宗申請會為荃灣區「工業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會使區內作物流用途的工業樓面面積不斷減少。

[會議小休五分鐘。]

[此時，主席及林潤棠先生暫時離席；鄒桂昌教授離席；劉文君女士到達參加會議；以及副主席此時暫代主席一職。]

沙田、大埔及北區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮有關《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17》
內馬鞍山鞍駿街用地的申述和意見
(城規會文件第 9271 號)

[聆訊以廣東話和英語進行。]

第二組 — R6(部分)、R7(部分)和 R8 至 R1079 C3 至 C61

45. 下列委員就此議項申報利益：

- 林光祺先生 — 其配偶在迎濤灣擁有兩個單位。迎濤灣位置緊貼第二組申述所指的地點，該組的申述書主要由迎濤灣業主委員

會提交。

邱榮光博士 — 曾就正在考慮的事宜向馬鞍山居民提供意見。

46. 委員備悉林光祺先生已表示不會出席會議，而邱榮光博士仍未到席。

簡介和提問部分

47. 副主席表示當局已給予所有申述人及提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，但除了在席上的人士外，其餘申述人及提意見人都表示不會出席聆訊或沒有回覆是否出席聆訊。由於已給予申述人及提意見人足夠時間的通知，委員同意在這些申述人和提意見人缺席的情況下進行聆訊。

48. 以下規劃署的代表、申述人、提意見人及他們的代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

陸國安先生 — 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

R 7 — 創建香港

C 10 — 創建香港

司馬文先生] 申述人的代表及
陳嘉琳女士] 提意見人的代表

R 8 — 迎濤灣業主委員會

R 193 — 孫用珍

R 557 — 林淑賢

R 661 — 蘇樹勳

R 662 — 蘇瑗瑩

R 663 — 李如絮

R 664 — 蘇炳雄

R 1020 — 李玉霞

R 1033 – 劉翠英

容溟舟先生 — 申述人的代表

R 9 – 楊志軒

楊志軒先生 — 申述人

R 12 – 楊文銳

楊文銳先生 — 申述人

羅瑋女士 — 申述人的代表

R 49 – 黃奕輝

黃奕輝先生 — 申述人

R 99 – 游敏如

游敏如先生 — 申述人

R 124 – 陸惠芬

C 25 – 陸惠芬

陸惠芬女士 — 申述人及提意見人

R 174 – 黃惠秀

黃惠秀女士 — 申述人

R 311 – Si, Gangyan

蘇寧先生 — 申述人的代表

R 555 – 陳瑞文

陳瑞文先生 — 申述人

R 566 – 張蕤

張蕤女士 — 申述人

R 618 – 張偉之和譚美芳

R 632 – 譚美芳

張偉之先生 — 申述人及申述人的代表

R 734 – 陸泳發

| | | |
|---------------------|---|----------|
| 陸泳發先生 | — | 申述人 |
| <u>R 848 — 余錫鑫</u> | | |
| 余錫鑫先生 | — | 申述人 |
| <u>R 915 — 李淑嫻</u> | | |
| <u>R 1072 — 李淑嫻</u> | | |
| <u>C 18 — 李淑嫻</u> | | |
| 李淑嫻女士 | — | 申述人及提意見人 |
| <u>R 983 — 傅若菁</u> | | |
| <u>C 38 — 傅若菁</u> | | |
| 傅若菁女士 | — | 申述人及提意見人 |
| <u>R 988 — 戚志錦</u> | | |
| 戚志錦先生 | — | 申述人 |
| <u>R 1039 — 黃龍想</u> | | |
| <u>C 31 — 黃龍想</u> | | |
| 黃龍想先生 | — | 申述人及提意見人 |
| <u>C 32 — 楊文添</u> | | |
| 楊文添先生 | — | 提意見人 |
| <u>C 43 — 李嘉輝</u> | | |
| 李嘉輝先生 | — | 提意見人 |

49. 副主席歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。

50. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一二年二月二十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號

S/MOS/17》，以供公眾查閱。該圖加入了一些修訂，其中包括把位於白石的一些用地改劃作康樂及住宅發展(修訂項目 A1 至 A6)，以及把位於鞍駿街的用地改劃作住宅發展(修訂項目 B1 至 B3)。在為期兩個月的展示期內，共收到 1079 份申述書。二零一二年五月十八日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到 61 份意見書。在這些申述書及意見書中，有 1074 份申述書(R6(部分)、R7(部分)及 R8 至 R1079)及 59 份意見書(C3 至 C61)與鞍駿街用地有關；

申述和意見

- (b) R6(部分)表示支持把兩塊狹長土地改劃作「道路」(修訂項目 2 及 3)；
- (c) R6(部分)、R7(部分)及 R8 至 R1079 反對把鞍駿街用地改劃為「住宅(乙類)3」地帶(修訂項目 B1)，以發展住宅；
- (d) 收到的 59 份意見書(C3 至 C61)均表示贊同那些涉及鞍駿街用地的申述書的反對意見；
- (e) 表示反對的申述的主要理據包括鞍駿街用地面積細小，只能容納 228 個單位；擬議的住宅發展項目會對周圍的發展項目的環境、交通、排污、空氣流通和視覺造成不良影響；該用地應用作設置所需的社區設施；該用地的地底有溶洞，會增加建築和維修保養的成本，亦會危及周圍的發展項目；以及當局未有先諮詢公眾，就把這項改劃用途地帶建議刊憲；
- (f) 二零一二年八月三十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮過申述的理據後，決定延期就申述作出決定，以待相關的政府部門檢視區內所有未發展的「政府、機構或社區」用地，以便城規會可以審議所有相關因素，從而考慮是否有其他用地可

用，或申述地點是否一個可隨時騰出來發展房屋的最合適地點；

- (g) 1 074 份申述書和 59 份意見書關於改劃鞍駿街用地的用途地帶。申述人及提意見人均反對把鞍駿街用地由「政府、機構或社區」地帶(建築物高度限為八層)改劃為「住宅(乙類)3」地帶(地積比率限為 3.3 倍，建築物高度限為主水平基準上 60 米)；
- (h) 鞍駿街用地的面積為 0.48 公頃，建議用作發展住宅，地積比率為 3.3 倍(或總樓面面積約 15 992 平方米)，建築物高度為主水平基準上 60 米，以提供 228 個單位。此外，亦劃設一塊非建築用地，該用地闊 10 米，位置向着馬鞍山海濱長廊；

檢視馬鞍山未發展的「政府、機構或社區」用地

- (i) 當局評估了馬鞍山未發展的「政府、機構或社區」用地是否適合發展住宅。有關的評估顯示有多兩塊用地可考慮用作發展住宅，分別是恆光街的用地 A 及馬錦街的用地 B；
- (j) 社會福利署(下稱「社署」)表示要物色土地闢設一系列為長者、幼兒及青少年而設的社會福利設施(總樓面面積約為 4 000 平方米)；
- (k) 區內一個獲社署在政策上支持的非牟利團體表示有意在用地 A 興建一幢長者綜合福利大樓(總樓面面積約為 5 400 平方米)；
- (l) 用地 B 原先預留作興建社區會堂，假如把該用地釋放出來發展住宅，或須把社區會堂改設於鞍駿街用地或第 103 區預留作興建室內康樂中心的用地(即鞍祿街用地)；
- (m) 用地 A 以臨時政府撥地的形式批予水務署作維修工程承辦商的工地，限期至二零一五年九月三十日止。該用地周圍是一些低矮的政府、機構及社區設

施，包括在東南鄰的天主教聖方濟堂和在東北鄰的電力支站；

- (n) 用地 B 以臨時政府撥地的形式批予渠務署作臨時工地，限期至二零一五年十二月三十一日止。該用地的西面和南面是一些低矮的政府、機構及社區設施，包括在東鄰的馬鞍山健康中心和在南鄰的一所學校。該用地與港鐵馬鞍山站相距 287 米，有行人通道連接該港鐵站／市中心及馬鞍山其他地區；
- (o) 如落實在用地 A 及用地 B 發展住宅，可考慮訂定以下發展參數：

| | 用地 A | 用地 B |
|------------|------------------------|------------------------|
| 地點 | 恆光街 | 馬錦街 |
| 用地總面積 | 3 063 平方米 | 3 100 平方米 |
| 用地淨面積 | 2 700 平方米 | 3 100 平方米 |
| 建議的地積比率 | 3.3 倍 | 5 倍 |
| 建議的總樓面面積 | 8 910 平方米 | 15 500 平方米 |
| 建議的建築物高度限制 | 主水平基準上 50 米(約 12 層) | 主水平基準上 75 米(約 18 層) |
| 估計單位數目 | 126 個 | 238 個 |

- (p) 電腦合成照片顯示，由附近觀景點觀看，兩塊用地的擬議發展項目在視覺上與周圍的發展項目互相協調；

[陳漢雲教授此時到席。]

政府部門的意見

(q) 政府部門對用地 A 及用地 B 的意見：

- (i) 該兩塊用地都不是位於盛行風的風道上，所發展的項目不會阻擋馬鞍山的主要氣流；
- (ii) 發展項目的規模小，對交通和提供基礎設施方面不會造成重大影響。運輸署署長、渠務署署長及水務署署長原則上都不反對把該兩塊用地用作發展擬議的住宅項目；
- (iii) 關於用地 A，只要能實施消滅噪音措施和解決與旁邊的電力支站毗鄰而立的問題，環境便不會受到重大影響。環境保護署署長原則上不反對把該兩塊用地用作發展擬議的住宅項目；以及
- (iv) 康樂及文化事務署署長不反對把社區會堂及室內康樂中心同設於第 103 區預留用地的建議。相關的政府部門，包括沙田民政事務專員及社署署長原則上都不反對把該兩塊用地用作發展擬議的住宅項目；

諮詢沙田區議會

- (r) 關於更改用地 A 和用地 B 土地用途的建議，以及政府、機構及社區設施可作的重新安排，規劃署已徵詢沙田區議會轄下的發展及房屋委員會的意見。沙田區議會通過動議，內容是，鑑於政府提出要配合人口增長及不斷增加的土地資源需求，沙田區議會轄下的發展及房屋委員會同意政府就馬鞍山海光街、鞍駿街及馬錦街三塊用地的用途所提出的建議。不過，在規劃方案中，政府須充分注意必須設置相關的配套設施，以應付現有及日後新增居民的需要。此外，政府在敲定設計方案前，必須諮詢本委員會，並聽取意見；

規劃考慮因素和評估

- (s) 有關的規劃考慮因素和評估詳載於文件第 5 段，並撮述如下：
- (i) 全部三塊用地(即鞍駿街用地、用地 A 及用地 B)均可考慮作住宅用途，前提是要有地方提供社會福利設施和遷置該社區會堂；
 - (ii) 在該三塊用地中，鞍駿街用地位處海旁，四周還有其他住宅發展項目；至於用地 A 及用地 B，面積較小，周圍是一些低矮的政府、機構及社區設施，不單受到鐵路／交通噪音滋擾，亦與電力支站毗鄰而立。因此，於用地 A 及用地 B 發展的住宅項目在布局設計／形貌上可能難達理想；
 - (iii) 沙田民政事務專員曾表示，為確保能早日落實興建社區會堂，宜把擬議的社區會堂同設於第 103 區預留作興建室內康樂中心的用地。為了提供彈性，方便加設沙田區議會要求的室內暖水泳池，建議把該用地的建築物高度限制放寬至八層；
 - (iv) 若城規會決定把鞍駿街用地還原為「政府、機構或社區」地帶，該用地便可用以闢設社署及該非牟利團體所要提供的社會福利設施及其他由政府部門指出有需要的設施；
 - (v) 若把用地 A 和用地 B 改劃作住宅用途，而鞍駿街用地則用來闢設所需的社會福利設施，相比原本只在鞍駿街用地發展住宅的建議，可增加的住宅單位有 136 個。從房屋供應的觀點而言，這個方案可能有利；以及
 - (vi) 這樣重新調配用地的用途後，既可騰出兩塊用地發展住宅，亦可提供區內居民所需的政府、機構及社區設施，而整體安排亦獲沙田區議會接納；

規劃署的意見

- (t) 如城規會衡量過用地的運用、房屋供應及申述的理據這些考慮因素後，認為須修訂草圖以順應這些申述，便可考慮對草圖上的土地用途地帶及建築物高度限制作出相應的修訂，以及修訂「住宅(乙類)3」地帶的《註釋》及加入「住宅(乙類)4」地帶的《註釋》；以及
- (u) 有關的修訂詳見文件的附件 III，並會根據條例第 6C(2)條展示。

51. 委員備悉雅濤居一名業主兼居民李贊駒先生於二零一三年二月一日向城規會發出電郵，表示反對改劃恆光街的「政府、機構或社區」用地的用途地帶。該電郵已呈交會上。

52. 副主席繼而請申述人、提意見人及他們的代表闡述其所提交的申述和意見。楊文銳先生(R12)要求先讓他作出陳述，因為他要提早離席。由於與會者並無異議，副主席准許楊先生先作出陳述。

R12 – 楊文銳

(楊文銳先生 – 申述人)

53. 楊文銳先生陳述下列要點：

- (a) 他是沙田區議員兼沙田區議會轄下的發展及房屋委員會主席；
- (b) 他多謝城規會在二零一二年八月三十一日的會議上延期就有關申述作出決定；
- (c) 在二零一二年八月三十一日的會議後，規劃署與沙田區議會緊密聯絡，以訂定出新的建議。沙田區議會全力支持把用地 A 及用地 B 改劃作住宅用途、把鞍駿街用地還原作政府、機構及社區用途，以及重新調配政府、機構及社區設施(包括把社區會堂改設於第 103 區)。他們代表區內居民的意見；以及

- (d) 他希望城規會批核這項新建議時，會考慮區內人士的意見。

R 8 – 迎濤灣業主委員會

R 193 – 孫用珍

R 557 – 林淑賢

R 661 – 蘇樹勳

R 662 – 蘇瑗瑩

R 663 – 李如絮

R 664 – 蘇炳雄

R 1020 – 李玉霞

R 1033 – 劉翠英

(容溟舟先生 – 申述人的代表)

54. 容溟舟先生陳述下列要點：

- (a) 他居於馬鞍山，亦是沙田區議員兼沙田區議會轄下的發展及房屋委員會委員；
- (b) 二零一二年十月三十一日，他與迎濤灣業主委員會舉行了會議，約有 100 名居民出席，亦收到超過 30 張回條，對新建議表達了意見。居民大致上支持社署及該非牟利團體使用鞍駿街用地闢設社會福利設施，並要求城規會把鞍駿街用地還原為「政府、機構或社區」地帶，同時把建築物高度限為八層。他們希望將來鞍駿街用地的發展項目的設計會顧及附近居民的需要和意見；
- (c) 據他們所知，將在鞍駿街用地闢設的社會福利設施包括(i)一間特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心；(ii)一個青年外展社會工作隊的辦事處；以及(iii)一間安老院暨長者鄰舍中心；
- (d) 與用地 A 及用地 B 相比，鞍駿街用地更適合用來闢設所需的社會福利設施，特別是幼兒和長者設施，因為該用地的環境較用地 A 及用地 B 寧靜，後兩者會受交通噪音影響；

- (e) 他稱讚馬鞍山規劃得好，認為這個新市鎮的總人口超過 200 000，但各類社區和基礎設施完備。不過，區內有青少年犯罪問題。由於有為數相當多的青少年在該用地附近的空地聚集，故適宜在該用地關設青年外展社會工作隊的辦事處，處理有關問題；
- (f) 他們亦要求社署擬備鞍駿街用地的社會福利綜合大樓的詳細設計時，必須徵詢區內居民的意見；
- (g) 有些居民亦表示關注區內單車停放設施不足和非法泊車問題。他們要求相關的政府部門查明有關情況，制定可行的解決方法；以及
- (h) 他希望城規會接納這項建議，把鞍駿街用地還原為「政府、機構或社區」地帶。

R 9 – 楊志軒

(楊志軒先生 – 申述人)

55. 楊志軒先生表示大致上支持規劃署的新建議。楊先生詢問為何把用地 A 的地積比率定為 3.3 倍而不定得高一些。

R 49 – 黃奕輝

(黃奕輝先生 – 申述人)

56. 黃奕輝先生表示沒有意見要提出。

R 99 – 游敏如

(游敏如先生 – 申述人)

57. 游敏如先生多謝城規會和規劃署聆聽他們的意見。他表示不僅是鞍駿街用地，所有「政府、機構或社區」地帶都應予以檢討，確保有關土地得以善用，切合本港的需要。

[李偉民先生此時到席。]

R 124 – 陸惠芬

C25 – 陸惠芬

(陸惠芬女士 – 申述人及提意見人)

58. 陸惠芬女士表示支持把鞍駿街用地改劃為「政府、機構或社區」地帶。

R174 – 黃惠秀

(黃惠秀女士 – 申述人)

59. 黃惠秀女士多謝城規會聆聽他們的意見，並表示支持把鞍駿街用地改劃為「政府、機構或社區」地帶。

R555 – 陳瑞文

(陳瑞文先生 – 申述人)

60. 陳瑞文先生多謝城規會，並同意鞍駿街用地應改劃為「政府、機構或社區」地帶。

R734 – 陸泳發

(陸泳發先生 – 申述人)

61. 陸泳發先生表示，雅濤居業主委員會全力支持新建議。對於鞍駿街用地，業主提出了一些政府、機構及社區用途的建議，包括食肆、單車停放處、社區會堂、水上活動中心、室內游泳池、藝廊暨表演場地、長者康樂中心，但不支持把該用地用來發展住宅。關於提交會上的那封由一名李先生於二零一三年二月一日發出的電郵，陸先生指出，雅濤居業主委員會並無此人。副主席澄清，該電郵由雅濤居一名業主兼居民簽署，並非代表雅濤居業主委員會。

R848 – 余錫鑫

(余錫鑫先生 – 申述人)

62. 余錫鑫先生表示支持把鞍駿街用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，但通風問題須在詳細設計的階段處理。

R988 – 戚志錦

(戚志錦先生 – 申述人)

63. 戚志錦先生表示支持把鞍駿街用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，並多謝城規會聆聽區內居民的意見。

R 1039 – 黃龍想

C 31 – 黃龍想

(黃龍想先生 – 申述人及提意見人)

64. 黃龍想先生多謝城規會在二零一二年十月三十一日的會議上聆聽他們的意見。鞍駿街用地位處海旁，應保留作政府、機構及社區用途，不應用來興建高樓大廈。新建議證明迎濤灣的業主反對把該用地用作發展住宅，其理據充分，而且新建議亦獲沙田區議會及馬鞍山大部分居民支持。雖然他知道政府急需物色更多土地發展住宅，但任何改劃用途地帶的建議，政府都應審慎評審，並要保障公眾利益。此事顯示，把土地改劃作住宅用途前，必須先詢區內居民的意見。關於鞍駿街用地，他希望政府會就設於該用地的政府、機構及社區設施的詳細設計諮詢區內居民，也希望發展項目會配合周邊環境。此外，政府應考慮闢設地庫停車場，令區內違例泊車的問題得以解決。

R 915 – 李淑嫻女士

R 1072 – 李淑嫻女士

C 18 – 李淑嫻女士

(李淑嫻女士 – 申述人及提意見人)

65. 李淑嫻女士說，鞍駿街有交通問題。她要求有關的政府部門檢視和改善區內的交通情況。

R 618 – 張偉之及譚美芳

C 632 – 譚美芳

(張偉之先生 – 申述人及提意見人)

66. 張偉之先生陳述下列要點：

- (a) 支持把鞍駿街用地改劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (b) 鞍駿街用地位於一間酒店、迎濤灣和錦豐苑之間。該用地一旦發展，夾在迎濤灣與日後發展項目之間

的狹窄道路會變得非常昏暗。區內居民行經該處，人身安全令人關注；

- (c) 鞍駿街用地非常獨特，在該處可飽覽吐露港及有歷史遺址的大埔海濱公園的景致，故建議在該用地闢設可瞭望大埔海濱公園的觀景台；以及
- (d) 可把鞍駿街用地與附近的小公園連接起來，發展成海濱長廊。

R7 – 創建香港

C10 – 創建香港

(司馬文先生 – 申述人及提意見人的代表)

67. 司馬文先生陳述下列要點：

- (a) 支持修訂建議；
- (b) 社署日後發展鞍駿街用地時，應尊重該用地的歷史。在制訂詳細的建議時，社署應與沙田區議會及區內居民緊密合作，確保該海旁用地能地盡其用，並能供市民大眾享用；
- (c) 至於用地 A 和用地 B，政府應在賣地章程中加入適當的條款，以防有人在該兩處建造平台構築物；
- (d) 在馬鞍山區，部分發展項目的設計附設平台，部分則沒有。一般而言，平台對人流有利，但可能會影響透風和透光；以及
- (e) 若能在較早階段諮詢區內居民，則提出在分區計劃大綱圖加入有關修訂時，會事半功倍。

68. 由於申述人、提意見人及他們的代表已陳述完畢，副主席請各委員提問。

69. 副主席詢問為何建議把用地 A 的地積比率定為 3.3 倍而不定得高些。胡潔貞女士回應說，規劃署須作出平衡，一方面

要盡用有關用地，增加建屋量，以應付房屋需求；另一方面亦要考慮相關的規劃因素，例如用地限制、城市設計和提供基礎設施的問題。把用地 A 的地積比率定為 3.3 倍，是考慮到該用地的發展限制，特別是該用地面積較小，又位於西沙路旁，會受交通噪音影響，亦接近通風廊。因此，3.3 倍是一個最合適的地積比率。至於把建築物高度限為 12 層，則可與周邊的政府、機構及社區發展項目配合，因為這些項目樓高約 5 至 8 層。因此，用地 A 的地積比率為 3.3 倍，是一個最合適的發展密度，而建築物高度為 12 層，亦與周邊的發展項目配合。

70. 由於委員再沒有問題要提出，副主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在申述人、提意見人及他們的代表離席後商議有關申述，稍後會把決定通知申述人及提意見人。副主席多謝申述人、提意見人、他們的代表和規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

商議部分

71. 主席請委員在審議各項申述時，要考慮所有提交了書面申述和意見及曾在會議上作出的口頭陳述和呈上的資料。

區內人士的意見

72. 副主席表示有關鞍駿街用地的問題已在先前的城規會會議上詳細討論。副主席請委員留意，該用地是政府建議改劃作發展住宅以應付市民住屋需要的首批「政府、機構或社區」用地之一。在先前的城規會會議上，所有申述人／提意見人均表示反對把鞍駿街用地改劃作發展住宅。在這次會議上，所有申述人／提意見人一致支持把鞍駿街用地還原為「政府、機構或社區」地帶，並支持把用地 A 和用地 B 改劃作發展房屋。由於區內居民歡迎這項新建議，而可供應的單位數目又會淨增加 136 個(由 228 個增加至 364 個)，加上重新調配用地的用途有助妥善整合和安排政府、機構及社區設施，所以副主席認為這會是一個多贏之局。不過，由於還有其他「政府、機構或社區」用地會改劃作發展房屋，以回應市民對增加房屋供應的訴求，因此有需要說明這宗個案的特殊規劃情況，以免引起不必要的誤解，對日後改劃其他「政府、機構或社區」用地的用途地帶造成負面的影響。

73. 對於副主席的意見，秘書回應說，先前的城規會會議已討論到申述人及提意見人反對把鞍駿街用地改劃作發展住宅，主要基於幾個理由，包括擬議的住宅發展項目會造成視覺影響，遮擋了迎濤灣單位可享有的海景；擬議的發展項目會對通風造成不良影響；以及該用地應繼續劃作政府、機構及社區用途，因為區內的政府、機構及社區設施不足。委員在先前的城規會會議上得知規劃署諮詢相關的政府部門後，已確定擬在鞍駿街發展的中等密度住宅項目與周邊的土地用途互相協調，不會對周邊地區造成視覺影響。以香港的情況而言，根本不能保證樓宇所享有的海景能一直維持。至於通風問題，正如空氣流通專家評估結果所示，雖然該用地位於海旁，又毗連通風廊，但在該處發展擬議的中等密度住宅項目，並不會影響區內的通風。從土地用途規劃的角度而言，鞍駿街用地適宜作發展住宅之用。

74. 秘書續稱，關於提供政府、機構及社區設施方面，城規會在先前的會議同意應檢視區內未發展的「政府、機構或社區」用地，研究是否有機會把部分政府、機構及社區設施整合，以便能善用珍貴的土地資源。規劃署完成檢視，結果是全部三塊用地(鞍駿街用地、用地 A 及用地 B)均可考慮作發展住宅之用，前提是要有地方提供社會福利設施及遷置社區會堂。不過，若把用地 A 和用地 B 改劃作住宅用途，而鞍駿街用地則用來關設所需的社會福利設施，相比原本只在鞍駿街用地發展住宅的建議，可增加的住宅單位有 136 個。這個方案的優點是可善用土地資源和增加單位供應量。

75. 一名委員表示，規劃署現在的建議適當平衡了相關的規劃考慮因素，既可滿足廣大市民的住屋需要，又能解決區內居民關注的問題。不過，為審慎起見，城規會應清楚解釋其就這個獨特個案進行商議和作出決定時所依的理據，這樣，日後若要改劃用途地帶，公眾才會明白規劃情況不同，不至抱有不切實際的期望。

76. 一名委員表示，讓區內居民參與規劃，是規劃過程中重要的一環。不過，區內人士的意見並非凌駕一切，就改劃用途地帶的建議作出規劃決定時，不應單單考慮他們的意見。另一名委員補充說，城規會就改劃用途地帶的建議作出決定時，應考慮所有相關的規劃考慮因素。對於改劃用途地帶的建議，應

根據該建議本身所涉的情況、相關的規劃原則和各項因素來考慮。委員普遍表示同意。

鞍駿街用地

77. 秘書回應一名委員的提問時表示，由於鞍駿街用地位於海旁，為配合四周的環境，把該用地的建築物高度限制定為八層是合適的。

用地 A 及用地 B

78. 一名委員提到文件的圖 Ha-7，表示用地 A 位於電力支站旁邊，擔心該電力支站可能會對用地 A 的住宅發展項目造成負面影響，因此認為在詳細設計階段，應考慮住宅和該電力支站接鄰的問題。這名委員又認為，雖然用地 B 位於一些相容的低矮政府、機構及社區設施當中，但亦有充分的理據支持把用地 B 改劃作住宅用途。

79. 另一名委員問到用地 A 及用地 B 可能會受到鐵路／交通噪音影響的問題。秘書回答說，規劃署曾諮詢相關的政府部門，他們(包括環境保護署)均沒有以環境問題為理由反對把用地 A 及用地 B 由政府、機構及社區用途改劃作發展住宅。環境保護署署長表示，只要能妥善實施消減噪音措施，便可有效消減這些用地所受到的鐵路／交通噪音影響。環境保護署副署長謝展寰先生補充說，在詳細設計階段，必須提交該兩塊用地的環境評估報告，包括噪音影響評估報告，以確保該兩塊用地的發展項目完全符合相關的環保規例。根據過往經驗，有一些類似的用地也受到現有鐵路的潛在噪音影響，但只要在受到噪音影響的地方採取適當的消減噪音措施，包括採用可減低噪音的建築設計、間隔布局及裝置，便可以有效消減噪音。

80. 委員備悉用地 A 及用地 B 現時被政府部門用作臨時工地，直至二零一五年為止。因此，除非能夠中止這個臨時用途，否則該兩塊用地不能即時騰出來發展住宅。

[劉文君女士此時暫時離席。]

結論

81. 副主席總結說，委員同意順應申述，把鞍駿街用地由「住宅(乙類)3」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶、把用地 A 及用地 B 由「政府、機構或社區」地帶分別改劃為「住宅(乙類)3」地帶及「住宅(乙類)4」地帶，以及把第 103 區(即鞍祿街用地)的建築物高度限制由兩層修訂為八層(有關修訂詳載於文件附件 III、IIIa、IIIb 及 IIIc)；而有關《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17》的修訂建議亦適宜根據條例第 6C(2)條公布，讓公眾提出進一步申述。

申述編號 R6(部分)、R7(部分)及 R8 至 R1079

82. 經進一步商議後，城規會備悉 R6(部分)支持把毗鄰迎濤灣及海澄軒的兩塊狹長土地改劃為顯示為「道路」的地方的意見，並決定接納 R6(部分)、R7(部分)及 R8 至 R1079，對《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17》作出以下修訂，以及對該草圖的《註釋》及《說明書》作出相應的修訂：

- (a) 把鞍駿街的一塊用地由「住宅(乙類)3」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並把建築物高度限制由主水平基準上 60 米修訂為八層，同時刪除當中闊 10 米的非建築用地；
- (b) 把恆光街的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶，並把建築物高度限制由兩層修訂為主水平基準上 50 米；
- (c) 把馬錦街的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶，並把建築物高度限制由兩層修訂為主水平基準上 75 米；以及
- (d) 把鞍祿街一塊用地的建築物高度限制由兩層修訂為八層。

[主席此時返回席上。]

議程項目 5 及 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/440
擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的
大埔元嶺第 9 約地段第 433 號 B 分段第 5 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 9272 號)

覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/441
擬在劃為「農業」地帶的
大埔元嶺第 9 約地段第 433 號 B 分段第 4 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 9272 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

83. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

| | | |
|-------|---|-----------------|
| 胡潔貞女士 | — | 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 黃觀生先生 |] | |
| 鍾萬紅女士 |] | 申請人的代表 |
| 鍾煌帶先生 |] | |

84. 副主席歡迎上述各人出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。委員知道這兩宗覆核申請的性質類似，而且兩個申請地點相鄰，因此同意可一併考慮這兩宗覆核申請。副主席繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這兩宗覆核申請。

85. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士借助投影片簡介這兩宗覆核申請，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，擬在兩個申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。編號 A/NE-KLH/440 的申請所涉的地點位於《九龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KLH/11》上的「鄉

村式發展」地帶(約 87%)和「農業」地帶(約 13%)內，而編號 A/NE-KLH/441 的申請所涉的地點則完全位於該核准圖上的「農業」地帶內；

- (b) 二零一二年十月五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕這兩宗申請，理由是：
 - (i) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為位於集水區內的擬議小型屋宇不能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，理由是現時並未有關於落實鋪設該系統的確實時間表；以及
 - (ii) 申請書內沒有資料證明擬議的發展不會對附近地區的排水及排污造成不良影響；
- (c) 申請地點是兩塊廢棄農地，完全位於元嶺、九龍坑新圍和九龍坑老圍的「鄉村範圍」內，但在上段間接集水區內。申請地點須由西面的粉嶺公路經一條區內路徑才可到達；
- (d) 有關的「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益；
- (e) 有關的「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立該「農業」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；
- (f) 「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」)適用於這兩宗申請；

- (g) 先前的申請——先前沒有收到有關在申請地點發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇的申請；
- (h) 同類的申請——在同一「農業」地帶內，曾有 13 宗同類的申請。該等申請全部先後在二零零六至二零一二年間獲批准，當時主要考慮到申請地點位於「鄉村範圍」內，可用作發展小型屋宇的土地又普遍供不應求，而且擬建的小型屋宇可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統；
- (i) 申請人爲支持其覆核申請而提出的理據撮錄於文件第 3 段及下文：
 - (i) 申請人獲元嶺村代表告知與政府(特別是渠務署)已達成共識，該區在不久將來(二零一六年之前)會鋪設公共污水收集系統。換言之，擬建的小型屋宇可接駁至該區將鋪設的公共污水收集系統；
 - (ii) 城規會可批給規劃許可，並附加一項條件，規定擬議的小型屋宇須待公共污水收集系統建成後才興建，這樣，大埔地政處便可開始處理有關的小型屋宇申請；以及
 - (iii) 申請人擬在地段第 433 號 B 分段第 6 小分段設置「環保化糞池」，同時可使用地段第 433 號 B 分段餘段的「去水道」。這兩項安排已得到地段第 433 號 B 分段第 6 小分段及第 433 號 B 分段餘段的擁有人同意；
- (j) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 5 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及渠務署總工程師／顧問工程管理指出，由於元嶺污水收集計劃的憲報公告已在二零一零年十月二十九日取消，故現時並未有關於落實該項公共污水收集系統工程的確實時間表，而根據最新的資料，至今仍然未有已承諾／落實的時間表。申請人所述的公共污水收集系統落實時間表並無根據。故此，環保署

署長及水務署總工程師／發展(2)不支持這兩宗覆核申請，又或表示反對，擔心擬建屋宇排放的污水可能會污染集水區的水質。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗覆核申請，理由是申請地點的復耕潛力高。其他政府部門對這兩宗覆核申請則沒有反對或負面意見；

(k) 公眾的意見——當局並無收到關於這兩宗覆核申請的公眾意見書；以及

(l) 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，規劃署不支持這兩宗覆核申請。有關的規劃考慮因素和評估撮錄如下：

(i) 擬議的發展不符合有關的「農業」地帶的規劃意向；

(ii) 元嶺、九龍坑老圍及新圍這三條村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 7.59 公頃(或相等於約 303 幅小型屋宇用地)，未能完全應付未來的小型屋宇需求(需約 10.08 公頃的土地或相等於約 403 幅小型屋宇用地)；

(iii) 擬議的發展並不符合「臨時準則」，因為擬建於集水區內的小型屋宇不能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，理由是現時並未有關於落實鋪設該系統的確實時間表；

(iv) 至於申請人聲稱他們設於地段第 433 號 B 分段第 6 小分段的「環保化糞池」及在地段第 433 號 B 分段餘段的「去水道」可用作處理／排放污水，環保署署長則表示擬設化糞池的安排不能接受，擬建的小型屋宇須接駁至該區的公共污水收集系統；以及

(v) 申請地點西鄰雖然曾有一宗編號 A/NE-KLH/450 的同類申請(圖 R-2)在二

零一三年一月二十五日獲小組委員會批准，但要留意的是，從寬考慮該宗申請是因為先前曾有一宗申請(編號 A/NE-KLH/375)獲批給規劃許可，而且環保署署長表示在該區有公共污水渠前，可暫時使用化糞池處理污水。再者，相關的政府部門(包括環保署署長及水務署總工程師／發展(2))亦不反對該宗申請。至於現在這兩宗申請，由於申請地點先前未曾有申請獲批給規劃許可，而且擬建的小型屋宇不能接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，加上擬設化糞池的安排不能接受，而相關的政府部門(包括環保署署長和水務署總工程師／發展(2))亦不支持現在這兩宗申請，因此不能參照該宗同類申請，同樣從寬考慮現在這兩宗申請。

86. 副主席繼而邀請申請人的代表闡述這兩宗覆核申請。
87. 申請人的代表黃觀生先生表示，身為土地擁有人，他會容許申請人在地段第 433 號 B 分段第 6 小分段設置「環保化糞池」及使用地段第 433 號 B 分段餘段的「去水道」。
88. 申請人的代表鍾萬紅女士借助文件的圖 R-2 陳述以下要點：
- (a) 她的兒子和親戚分別是編號 A/NE-KLH/441 及 440 的申請的申請人；
 - (b) 她指着圖 R-2 說申請人的「環保化糞池」會設於地段第 433 號 B 分段第 6 小分段，而這項安排已得到土地擁有人黃觀生先生同意。「環保化糞池」的位置完全在「鄉村式發展」地帶內；
 - (c) 先前曾有一宗編號 A/NE-KLH/450 的同類申請獲小組委員會批准，當時主要考慮到先前曾有一宗申請(編號 A/NE-KLH/375)獲批給規劃許可，而附帶條件訂明，在該區有公共污水渠前，可暫時使用化糞池處理污水；

- (d) 據她理解，該區的公共污水收集系統可於二零一六年建成。就現在這兩宗覆核申請而言，城規會也可批給規劃許可，並附加一項條件，規定擬議的小型屋宇須待公共污水收集系統建成後才興建，這樣，大埔地政處便可開始處理有關的小型屋宇申請。若待公共污水收集系統建成後才批給規劃許可，考慮到地政處通常需要很長時間處理小型屋宇的申請，恐怕兩幢小型屋宇整個發展過程要超過十年時間才能完成；
- (e) 元嶺、九龍坑老圍及新圍這三條村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付小型屋宇需求。申請地點是私人土地，適合用來發展小型屋宇；
- (f) 雖然漁護署署長認為申請地點的復耕潛力高，但申請地點面積細小，復耕所帶來的影響和經濟收益不會很大。況且，申請地點附近已建有很多屋宇，把該處用來興建小型屋宇，有助增加房屋供應，裨益更大；以及
- (g) 13宗同類申請當中，有多宗申請所涉的地點都是完全位於「農業」地帶內，但全部都獲城規會批准。現在這兩宗申請所涉的地點並非完全位於「農業」地帶內，卻不獲批准，實在令她費解。

89. 由於申請人的代表已陳述完畢，副主席請委員提出問題。

90. 副主席詢問該區已計劃鋪設的公共污水收集系統的情況及其落實時間表。胡潔貞女士回應說，元嶺有一項擬議污水收集計劃，根據該計劃，申請地點附近會設有公共污水收集系統的接駁點，但由於區內人士反對，該污水收集計劃的憲報公告已在二零一零年十月取消。據渠務署提出的最新意見，至今仍未有關於在該區落實鋪設已計劃的公共污水收集系統的時間表。鍾萬紅女士指出，文件的圖 R-2 有顯示該區擬議公共污水渠的走線。胡潔貞女士澄清，圖 R-2 所顯示的是先前擬議的元

嶺公共污水渠，但有關計劃的憲報公告已在二零一零年十月二十九日取消。

91. 鑑於在元嶺的擬議污水收集計劃的憲報公告取消後，附近曾有一宗同類申請(編號 A/NE-KLH/450)獲批准，一名委員詢問當局是否有任何特別的考慮因素，才決定批准該宗申請。胡潔貞女士表示，編號 A/NE-KLH/450 的申請是在二零一三年一月二十五日獲小組委員會批准的。雖然當時也是未有落實鋪設公共污水收集系統的確實時間表，但該宗申請可獲從寬考慮，因為先前曾有申請(編號 A/NE-KLH/375)獲批給規劃許可，而批給許可的時間是在公共污水收集系統刊憲之時。由於情況特殊，相關的政府部門(包括環保署署長及水務署總工程師／發展(2))並不反對該宗申請，而環保署署長亦表示在該區有公共污水渠前，可暫時使用化糞池處理污水。

92. 另一名委員再詢問當局能否說明編號 A/NE-KLH/450 的申請與現在這兩宗覆核申請不同之處。胡潔貞女士解釋說，編號 A/NE-KLH/450 的申請與先前批給一宗申請(編號 A/NE-KLH/375)的規劃許可有關。該宗申請於二零零八年十月十日獲小組委員會批准，有關許可的有效期為四年，至二零一二年十月十日止。不過，到了規劃許可的有效期過後，有關的小型屋宇申請處理程序仍未完成，所以申請人便提交新的申請，要求在同一地點發展。小組委員會就是基於這個背景才予以從寬考慮，在二零一三年一月二十五日批准該宗申請。

93. 一名委員詢問為何當局取消元嶺擬議污水收集計劃的憲報公告，有關的問題是否已解決。胡潔貞女士表示，據渠務署表示，當局取消元嶺污水收集計劃的憲報公告是因為有區內人士提出反對，箇中理由大概與收地問題有關。根據渠務署提供的最新資料，至今仍未有關於在該區落實鋪設已計劃的公共污水收集系統的時間表。

94. 胡潔貞女士回應一名委員的問題時表示，環保署署長對這兩宗覆核申請分別有不同的意見。關於編號 A/NE-KLH/440 的申請，雖然申請地點有部分位於「鄉村式發展」地帶內，但他認為化糞池的安排不能接受，故此不能支持這宗申請。至於編號 A/NE-KLH/441 的申請，申請地點固然位於「鄉村式發展」地帶外，而他亦表示，由於該區已計劃

鋪設的公共污水收集系統仍未有已承諾／落實的時間表，擬建的屋宇排放的污水可能會污染集水區的水質，故此也不能支持這宗申請。

95. 一名委員詢問化糞池位於「鄉村式發展」地帶內是否一項要考慮的相關因素。環境保護署副署長謝展寰先生表示，由於申請地點位於集水區內，按照現時的政策，如申請地點沒有接駁公共污水收集系統，有關的小型屋宇申請不會獲得支持，而化糞池是否位於「鄉村式發展」地帶內，並不是一項要考慮的相關因素。由於渠務署表示未有關於在該區落實鋪設公共污水收集系統的具體時間表，故此不能支持這兩宗覆核申請。

96. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再無提出問題，副主席告知申請人的代表，這兩宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將會在他們離席後進一步商議這兩宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。副主席多謝申請人的代表和沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們各人此時離席。

[主席此時恢復主持會議。]

商議部分

97. 一名委員表示，這兩宗覆核申請的主要問題在於擬議的發展項目位於集水區內，但目前並沒有鋪設可處理申請地點污水的公共污水收集系統的時間表，而申請人建議的化糞池安排又被環境保護署認為不能接受。至於小組委員會近期批准的一宗同類申請(編號 A/NE-KLH/450)，可以獲從寬考慮，是因為同一地點先前曾有一宗申請(編號 A/NE-KLH/375)獲批給規劃許可，其情況與現在這兩宗覆核申請並不相干。這名委員認為沒有充分的理據，足以要偏離小組委員會就這兩宗申請所作出的決定。

98. 主席作出總結，表示應駁回這兩宗覆核申請，理由是擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為位於集水區內的擬議小型屋宇不能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，理由是現時並未有關於落實鋪設該系統的確實時間表，而且沒有資料證明擬議的發展不會對附近地區的排水及排污造成不良影響。委員表示同意。

99. 經商議後，城規會決定駁回這兩宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為位於集水區內的擬議小型屋宇不能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，理由是現時並未有關於落實鋪設該系統的確實時間表；以及
- (b) 申請書內沒有資料證明擬議的發展不會對附近地區的排水及排污造成不良影響。

議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/406

擬在劃為「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 9274 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

100. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士此時獲邀到席上。委員備悉申請人已表明不會出席會議。城規會同意在申請人缺席的情況下進行這宗覆核申請的聆訊。主席繼而邀請規劃署沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

101. 沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。申請地點所在的地區在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「綠化地帶」；

- (b) 二零一二年十月五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕有關申請，理由是：
- (i) 擬議發展項目不符合該區劃為「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；
 - (ii) 擬議發展項目不符合「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」，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；
 - (iii) 擬議發展項目不符合「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展項目會影響四周環境現有的天然景觀；以及
 - (iv) 申請人未能證明位於下段間接集水區內的擬議發展項目可以接駁至公共污水收集系統，而且不會對該區的水質造成不良影響；
- (c) 申請地點現時空置，長滿野草，並有一些零散的幼樹。申請地點位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，但位於下段間接集水區內。申請地點可由汀角路對開的山寮路經一條區內小徑到達；
- (d) 「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，該地帶不宜進行發展；

- (e) 「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」)及有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第16條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號10(下稱「城規會規劃指引編號10」)適用於這宗申請；
- (f) 先前的申請——先前沒有收到有關在申請地點發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇的申請；
- (g) 同類申請——曾收到17宗有關在該區發展小型屋宇的同類申請，當中14宗被拒絕或駁回，三宗獲批准；
- (h) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據撮錄在文件第3段，有關理據如下：
 - (i) 由於規劃錯誤，山寮現時劃為「鄉村式發展」地帶的土地大多是山坡或林地，可用作興建小型屋宇者非常有限；
 - (ii) 為防止污染集水區的水質，渠務署已為山寮村建造污水幹渠，使小型屋宇所產生的廢水和污水可排往公共污水渠。預計該公共污水收集系統會於二零一三年建成；以及
 - (iii) 規劃署規劃失當，令村民的合法權益被無理剝奪。規劃署規定所有提出在山寮興建小型屋宇的規劃申請必須完全符合相關的準則及規劃指引，才會批准申請，做法並不公平；
- (i) 政府部門的意見詳載於文件第6段。相關政府部門沒有就這宗覆核申請提出進一步觀點／意見，仍維持先前對第16條申請的觀點。地政總署大埔地政專員不支持這宗覆核申請，因為申請地點完全位於山寮的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。環境保護署署長和渠務署總工程師／新界北並不反對這宗覆核申請，但水務署總工程師／發展(2)則表

示反對，因為申請地點位於下段間接集水區內，會對該區的水質造成不良影響。漁農自然護理署署長對這宗覆核申請並沒有強烈反對意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗覆核申請，認為批准這宗申請可能會為該區其他同類申請立下不良先例，導致市區範圍擴張，而現時高地的鄉郊景觀質素亦會下降；

- (j) 公眾意見——關於這宗覆核申請，當局收到三份公眾意見書。全部提意見人(包括世界自然基金會香港分會和嘉道理農場暨植物園公司)都反對這宗覆核申請，主要的理由是擬議發展項目可能會對該區的水質和景觀造成不良影響，而且懷疑村內曾進行地盤平整工程；以及
- (k) 規劃署的意見——根據載於文件第 8 段的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關評估撮錄如下：
 - (i) 擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向；
 - (ii) 擬議發展項目不符合「臨時準則」，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；
 - (iii) 申請書沒有提供資料，證明地盤平整工程不會對周邊地區的景觀造成嚴重的不良影響。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 10；
 - (iv) 申請人未能證明擬議發展項目不會對下段間接集水區內的水質造成不良影響；以及
 - (v) 至於提意見人所關注有關該村曾進行地盤平整工程的問題，申請地點位於鄉村污水收集系統工程的施工範圍毗鄰，而該施工範圍內的土地已被清理並恢復原狀。

102. 由於委員沒有就這宗申請提出問題，主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。胡潔貞女士此時離席。

商議部分

103. 委員同意這宗覆核申請應予駁回，因為擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，而有關的申請也不符合「臨時準則」和城規會規劃指引編號 10，此外，申請人亦未能提供資料證明擬議發展項目不會對下段間接集水區內的水質造成不良影響。

104. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 9.1 段所述的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議發展項目不符合該區劃為「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) 擬議發展項目不符合「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」，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；
- (c) 擬議發展項目不符合「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展項目會影響四周環境現有的天然景觀；以及
- (d) 申請人未能證明位於下段間接集水區內的擬議發展項目可以接駁至公共污水收集系統，而且不會對該區的水質造成不良影響。

105. 會議於下午一時休會午膳。

106. 會議於下午二時四十分恢復舉行。

107. 以下委員和秘書出席了下午時段的會議：

| | |
|-------------------|-----|
| 周達明先生 | 主席 |
| 黃遠輝先生 | 副主席 |
| 黃仕進教授 | |
| 馬錦華先生 | |
| 陳漢雲教授 | |
| 陳祖楹女士 | |
| 符展成先生 | |
| 何立基先生 | |
| 何培斌教授 | |
| 黃令衡先生 | |
| 劉智鵬博士 | |
| 劉文君女士 | |
| 梁慶豐先生 | |
| 陸觀豪先生 | |
| 邱浩波先生 | |
| 邱榮光博士 | |
| 環境保護署副署長 謝展寰先生 | |

地政總署署長
甯漢豪女士

地政總署副署長(一般事務)
林潤棠先生

規劃署署長
凌嘉勤先生

屯門及元朗區

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/TM/419
擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門虎地屯富路屯安里第 132 約
地段第 2011 號(部分)和毗連政府土地
闢設靈灰安置所及住宿機構(宿舍)
(極樂寺重建計劃)
(城規會文件第 9275 號)

[會議以廣東話進行。]

108. 以下委員已就此議項申報利益：

| | |
|-------|-----------------------------|
| 劉智鵬博士 | 於屯門擁有一個單位 |
| 陳仲尼先生 | 其父親於屯門大興附近擁有紡織公司 |
| 黎慧雯女士 | 與申請人的顧問萊坊測計師行有限公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | 申請人其中一個顧問，先前曾向香港大學舉辦的活動作出捐獻 |

109. 由於劉智鵬博士擁有的單位和陳仲尼先生的父親開設的紡織公司均遠離申請地點，不會受這宗申請影響，而黎慧雯女士和黃仕進教授的利益與這宗申請無關，委員同意劉博士、陳先生、黎女士和黃教授並非涉及直接的利益，可以就此議項留在會議席上。委員備悉劉智鵬博士尚未到達，而陳仲尼先生和黎慧雯女士已為不能出席會議致歉。

簡介和提問部分

110. 秘書告知與會者，當局接獲疊茵庭業主立案法團為反對這宗申請而提出的呈請。該呈請信已於會上提交委員參閱。

111. 規劃署、香港警務處(下稱「警務處」)和運輸署的以下代表及申請人的代表此時獲邀出席會議：

| | |
|----------------------------|--------------------|
| 劉榮想先生 | 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 |
| 何偉基先生 | 運輸署高級工程師／房屋及策劃／新界西 |
| Mr. Philip Boughton Massey | 警務處屯門分區助理指揮官(行政) |
| 鍾天賜先生 | 警務處 |
| 張鑫榮先生 | 警務處 |
| 陳劍安先生 |] |
| 李家琪女士 |] |
| 黃慕妍女士 |] |
| 趙家輝先生 |] |
| 江樹棠先生 |] |
| 陳錦敏先生 |] |
| 林廣良先生 |] |
| 陳致馨先生 |] |

黃輝先生]申請人的代表
關志元先生]
葉麗賢女士]
陳錫存先生]
李安華先生]
黃頌謙先生]

112. 主席歡迎他們出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

[邱榮光博士及甯漢豪女士此時到達參加會議。]

113. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生借助投影片，按文件詳載的內容就這宗覆核申請提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在屯門分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶的申請地點進行包括靈灰安置所(提供 4 900 個骨灰龕位)及住宿機構(宿舍)用途的極樂寺重建計劃；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一二年三月十六日拒絕了有關的申請，理由如下：
 - (i) 設有 4 900 個骨灰龕的擬議發展項目可能會影響附近道路網的交通。申請人建議的交通管理措施未必能夠落實。擬議發展項目或會對行人和車輛交通造成負面影響，但申請人未能證明問題能妥為解決。此外，運輸署署長和警務處處長均認為通道安排不能接受；
 - (ii) 擬議發展不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)指引編號 16，因為申請書未能證明擬議發展不會為附近地區帶來不利的環境影響及滋擾；
 - (iii) 申請地點位於屯門瀘水廠(屬具有潛在危險的裝置)的諮詢區。環境保護署署長(下稱「環

保署署長」)認為申請人提交的潛在危險裝置危險評估不能接受，因為申請人未能證明擬議發展會符合《香港規劃標準與準則》所訂明的風險指引；以及

- (iv) 批准這宗申請，會為「政府、機構或社區」地帶內其他同類的申請立下不良先例。倘同類申請獲批准，累積影響所及，會令該區的交通擠塞和環境滋擾問題惡化；
- (c) 申請人為支持其覆核申請而提交了進一步資料，列載就重建計劃提出的修訂，但擬議靈灰安置所的骨灰龕位數目維持不變。申請人為支持覆核申請而提出的理據撮載如下：
- (i) 道路和停車場的布局已予修訂，以便於申請地點提供足夠的泊車位和上落客貨車位，並增闊內部車輛和行人流動空間；
 - (ii) 申請人於第 16 條階段提出了多個交通管理計劃，包括：(i)預約探訪安排；(ii)鼓勵訪客不要在清明節和重陽節期間前往靈灰安置所；(iii)向骨灰龕位的擁有人發出通知，鼓勵訪客使用公共交通；(iv)安排員工實施內部交通管制；以及(v)於申請地點關設無障礙通道。除了上述交通管理計劃外，申請人亦建議採取以下措施：(i)向骨灰龕位的擁有人發出通知，述明寺方於清明節和重陽節期間不會提供泊車位，而所有私家車使用者必須使用附近的停車場；(ii)由地面一層往食堂和紀念堂的通道會於清明節和重陽節期間封閉，避免行人橫過內部行車道；以及(iii)從保安公司聘請經適當訓練的員工於上落客處指揮交通；
 - (iii) 屯富路／屯安里交界處的交通容量已獲更新，並且證實能夠容納擬議發展於清明節高

峰時段所產生的交通。因此，預料上述道路交界處不會出現交通擠塞；

- (iv) 美化環境建議已予修訂，訂明栽種多 15 株新樹(即由 22 株增至 37 株)、移除一株已倒下的樹木、砍伐四株樹、制定設計概念和美化環境措施，以及綠化天台；
- (v) 潛在危險裝置的危險評估已予修訂，而擬議發展的個別風險水平可以接受，所涉及的額外社會風險和潛在性命損失只屬輕微。只要採取擬議的風險緩減措施，風險影響可進一步消減。潛在危險裝置的危險評估獲環保署長長接納；以及
- (vi) 風險評估結果得出的結論是，地下高壓管道的風險水平可以接受。申請人會嚴格落實擬議的風險緩減措施；

[劉智鵬博士此時到達參加會議。]

- (d) 申請地點不涉及任何有效的先前申請，而在同一「政府、機構或社區」地帶內亦沒有同類的申請；
- (e) 屯門區內有七宗擬作靈灰安置所用途的同類申請。申請編號 A/TM/259(青松仙苑)於二零零零年二月十八日獲批准，而申請編號 A/TM/255(思親公園)和申請編號 A/TM/387(善緣)則分別於二零零零年一月二十八日及二零零九年八月二十一日在有附帶條件下獲批准。上述申請獲得批准，是考慮到附近地區主要有宗教用途和其他政府、機構及社區設施，而毗連地區沒有大型住宅發展項目；靈灰安置所用途與附近地區並非不相協調；以及有關發展不會對附近地區造成嚴重的負面視覺或環境影響。申請編號 A/TM/387(善緣)的許可於二零一二年五月十七日遭撤銷，因為申請人沒有履行關於提供消防裝置的規劃許可附帶條件，而涉及同一地點的申請編號 A/TM/437(善緣)於二零一二年七月二十日在

有附帶條件下獲批准。申請編號 A/TM/415(善果)於二零一二年一月六日因樓宇安全、火警風險及負面交通影響而被拒絕。於青山村的申請編號 A/TM/434 於二零一二年五月十八日被拒絕，理由是擬議發展與毗連發展不相協調；以及申請人未能證明擬議發展對行人和車輛交通造成的潛在負面影響可以妥為解決，以及擬議靈灰安置所不會對附近地區的環境及景觀造成負面影響。申請編號 A/TM/398(佛緣精舍)於二零一二年十一月三十日經城規會覆核後獲得批准，理由是申請地點適宜興建靈灰安置所，而且相關政府部門接納申請人所提交經修訂的交通和人羣管理計劃。申請人會於一條通道(楊青路)的南端闢設迴轉設施，以改善車輛流動情況。當楊青路的擬議迴轉設施落成後，警務處處長便會考慮於節日期間作出封路安排。關於實施交通和人羣管理措施的機制，律政司已確認可施加適當的規劃許可附帶條件，確保相關措施得以落實；

- (f) 政府部門的意見—— 只要申請人在根據《道路(工程、使用及補償)條例》修改契約和刊憲後會實施擬議的道路和停車場布局及交通管理計劃，運輸署署長對這宗申請沒有其他意見。警務處處長關注高峰時段訪客的安全及車流暢順問題。他對申請人建議的交通管理措施能否確保訪客不會乘坐私家車前往申請地點有保留。地政總署屯門地政專員表示，新行人徑的擬議建造工程是否符合《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)內「工程」一詞的定義，須視乎該條例的法定規定，而於現階段就能否成功落實申請人提出的行人徑建議提出意見，實屬言之尚早。總城市規劃師／城市設計及園境表示，在屯安里向南方向進行擬議的行人路擴闊工程，可能須於申請地點範圍外砍伐更多的樹木。預料會對申請地點範圍外的地方的景觀造成更多影響。不過，申請人沒有就行人徑擴闊工程、樹木保護措施、補種樹木及美化環境建議提供詳細的資料。因此，他對這宗申請有強烈保留。屯門民政事務專員

表示，城規會在商議這宗申請時應顧及市民或會作出的反應；

- (g) 公眾意見——當局在這宗覆核申請和其後提供的進一步資料的法定公布期內，分別接獲共 3 053 份、4 198 份和 3 398 份公眾意見。於三段期間接獲的意見中，分別有約 66%、83% 和 75% 反對這宗申請。反對意見主要由毗鄰住宅發展(疊茵庭)的居民提交。其他反對這宗申請的提意見人包括屯門區議員、一名元朗區議員、毗鄰住宅發展的業主立案法團、各界關注骨灰龕法案大聯盟、香港中華煤氣有限公司，以及一些地區組織和個別人士。提意見人反對這宗申請，主要因為擬議發展與毗連住宅發展不相協調；會造成交通擠塞；會對環境造成負面影響；以及毗鄰的屯門瀘水廠貯氣倉和現有的高壓輸氣管道造成滋擾及風險。兩名立法會議員亦寫信給城規會，表達該區居民所關注的問題。當城規會於二零一二年九月十四日考慮就有關申請提出的延期要求時，疊茵庭業主立案法團向城規會提出了呈請。他們又寫信給行政長官、城規會秘書和個別委員，以及相關的政府政策局／部門，就這宗申請提出反對。支持這宗申請的提意見人則認為過去 50 多年，極樂寺所在地點一直是舉行禮拜和宗教活動的地方。他們認為靈灰安置所不足，而且極樂寺管理完善，不會對附近居民造成滋擾；
- (h) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的評估，不支持這宗覆核申請。有關評估撮載如下：
- (i) 申請地點所在地區主要有宗教用途，例如清涼法苑、天濟善堂、神召神學院及其他政府、機構及社區設施。極樂寺連同員工及到訪僧人的宿舍大體上符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，即提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；

- (ii) 寺院的擬議建築物和地庫之上的三層宿舍不會造成嚴重視覺影響，而且附近居民和行人不會看到地庫的擬議靈灰安置所。擬議發展的高度符合分區計劃大綱圖訂明的建築物高度限制。總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計的角度而言，沒有任何意見；
- (iii) 申請地點位於一個面積廣闊的「政府、機構或社區」地帶東緣，並緊連名為疊茵庭的住宅發展項目。疊茵庭和極樂寺共用一條通道(屯安里)，而兩者的入口非常接近。前往極樂寺的訪客和居民須使用同一道路，而在清明節和重陽節期間出現的大量訪客會對居民造成滋擾。擬議發展和疊茵庭的車輛入口均位於屯安里的盡頭路。屯安里出現大量人流，加上可能有非法泊車／等候進入申請地點的車龍，也會對居民造成滋擾。規劃署認為，除非可以盡量減少或適當緩減發展所造成的滋擾或潛在衝突，否則申請地點不適宜興建靈灰安置所；
- (iv) 申請人對擬議發展的道路和停車場布局及交通管理計劃提出了修訂。只要申請人在根據《道路(工程、使用及補償)條例》修改契約和刊憲後會實施擬議的道路和停車場布局及交通管理計劃，運輸署署長對這宗申請沒有其他意見。不過，由於區內人士強烈反對擬議發展，把有關道路工程刊憲可能會招致很多人反對。再者，屯門地政專員認為於現階段就能否成功落實申請人提出的行人徑建議提出意見，實屬言之尚早；
- (v) 警務處處長仍極為關注屯安里和毗鄰道路的人流與車流會受到干擾，而於節日期間更可能會出現嚴重交通擠塞，妨礙位於屯安里和屯富路交界處的毗鄰消防局和救護站的緊急服務，以及妨礙緊急服務車輛前往申請地

點。警務處處長對申請人提出的交通管理計劃是否有效有所保留；

- (vi) 總城市規劃師／城市設計及園境認為應把地庫建築物往後移，以保留建議砍伐的成齡樹。於申請人地段內種植的樹木有限，為美化環境而建議栽種的樹木大部分位於政府土地上。於屯安里南面進行擬議的行人徑擴闊工程，可能須砍伐申請地點範圍外更多的樹木，預料會對申請地點範圍外的地方的景觀造成更多影響。不過，申請人沒有就行人徑擴闊工程、樹木保護措施、補種樹木及美化環境建議提供詳細的資料。因此，總城市規劃師／城市設計及園境從景觀角度而言，對這宗申請有強烈保留；
- (vii) 批准這宗申請會為有關「政府、機構或社區」地帶內其他同類的申請立下不良先例。由於申請地點附近有其他宗教機構(包括清涼法苑和天濟善堂)，倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的交通擠塞問題惡化，並會對附近居民造成更多滋擾；以及
- (viii) 從所接獲的大量反對意見可見，區內人士強烈反對擬議發展。

114. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。

115. 陳劍安先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 自這宗申請於二零一一年五月提出以來，申請人曾對擬議計劃作出超過 20 項主要修訂，以回應相關政府部門和市民的意見。相關政府部門提出的技術性意見亦已獲處理；
- (b) 對擬議計劃作出的主要修訂包括：
 - 把兩層的靈灰安置所遷往地庫；

- 減少宿舍大樓的總樓面面積；
 - 調整建築物的布局設計；
 - 取消場內的焚化設施，並會把冥鏹收集和運往其他地方集中處理；
 - 所有儀式會於室內地方舉行；
 - 重建計劃不會於戶外裝設聚光燈；
 - 已進行各項評估，包括交通噪音影響評估、排污影響評估、潛在危險裝置危險評估、地下高壓輸氣管道風險評估，以及樹木勘測和提出美化環境建議；
 - 靈位牌的數目已由 4 605 個減至 800 個；
 - 已就泊車和上落客貨設施重新作出安排；會增闊一個私家車／的士停車處；以兩個旅遊巴泊車位取代了一個輕型貨車泊車位；擬議的內部車輛通道已由 4.5 米修訂至六米，其中一邊設有兩米的行人徑；屯安里南面行人道會局部擴闊至四米；位於西面入口的行人道會擴闊至四米；以及建議於屯富路闊設過路處；以及
 - 將委派香港交通安全隊於節日期間協助管理道路；
- (c) 對於總城市規劃師／城市設計及園境關注砍伐申請地點屬於政府土地範圍內的四株現有樹木，須注意的是地政總署要求申請人拆除樹木周圍現有的護土構築物。構築物移除後，樹木便會因結構缺乏支撐而須予砍伐。倘若地政總署准許申請人保留現有的構築物，該等樹木便可保留；

- (d) 對於總城市規劃師／城市設計及園境認為於私人土地上栽種的樹木有限，須注意的是申請地點內屬於私人土地的範圍全被構築物、停車場和道路佔用。除了擬議計劃建議栽種的七株樹外，並無空間種植更多樹木。因此，申請人把有關政府土地納入申請地點的範圍，以便栽種多 19 株樹，以補償將被砍伐的樹木。有關土地可通過短期租約的形式租予申請人。申請人已承諾栽種樹木，並負責日後的護理工作。申請人亦會根據重建計劃採取更多綠化措施，包括綠化天台；
- (e) 總城市規劃師／城市設計及園境就出入口及休憩處的設計及美化環境設計提出的意見，可通過訂定規劃許可附帶條件處理；
- (f) 對於總城市規劃師／城市設計及園境關注進行擬議道路擴闊工程需砍伐樹木，須注意的是，申請人只建議把屯安里約 20 米的範圍擴闊 0.5 米至 1 米。所涉及的範圍已鋪築地面，而現有樹木不會受影響；
- (g) 擬議的道路擴闊工程規模細小，應視作小型工程，無須根據《道路(工程、使用及補償)條例》刊憲；以及
- (h) 須注意的是，總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展與該區現有的景觀特色並非不相協調。

116. 陳錦敏先生借助兩套錄像和投影片，就擬議發展所涉及的交通問題提出以下要點：

- (a) 於去年清明節最繁忙時間(約上午十一時至正午十二時)拍攝的錄像顯示，極樂寺入口附近的迴旋處的交通並不繁忙；
- (b) 於連接佛緣精舍的通道拍攝的錄像亦顯示，於清明節前往靈灰安置所的交通並不繁忙，而訪客的上落車活動於一分鐘內完成。佛緣精舍提供約 3 000 至

4 000 個骨灰龕位，與極樂寺重建後提供的骨灰龕位數目相若(即約 4 900 個骨灰龕位和 800 個靈位牌)；

- (c) 極樂寺現有的入口闊五米，同時用作車輛通道和行人通道。該通道會擴闊至 6.5 米，並且只會用作車輛通道。另會闢設四米的行人通道連接屯安里的行人徑；
- (d) 擬進行擴闊工程的行人徑範圍已鋪築地面；
- (e) 擬議發展不會提供泊車位，但會提供三個上落客貨處和兩個旅遊巴停車處，又會闢設迴旋處，容許私家車／的士／旅遊巴掉頭駛離寺院。靈灰安置所設於地庫層，訪客於申請地點下車後可直接前往地庫，故申請地點的人流和車流會被分隔；
- (f) 申請地點鄰近香港鐵路(下稱「港鐵」)車站，區內亦有完善的巴士／小巴／港鐵接駁服務；以及
- (g) 申請人亦建議實施行人計劃，於毗鄰寺院的多處地點豎設標誌，指示前往寺院的途徑。極樂寺的員工也會駐守不同地點，指示訪客前往寺院及於離開寺院後前往港鐵站和巴士站。

117. 陳劍安先生和李家琪女士就其他交通管理措施提出以下要點，並就相關政府部門的意見作出以下回應：

- (a) 極樂寺於二零一一年向骨灰龕位的擁有人發出通知，表示申請地點於節日期間不會提供泊車位，以及會收集冥鏹於場外集中處理；
- (b) 極樂寺於二零一二年發出通知，表示會於節日期間採取預約探訪安排，並會於場外集中處理冥鏹；
- (c) 極樂寺將於農曆新年過後在二零一三年二月再發出通知，提醒訪客已採取上述安排，以及會於清明節

和重陽節期間舉行宗教儀式，故孝子賢孫無須於清明節和重陽節當日前往寺院拜祭先人；

- (d) 城規會最近曾向屯門區的其他靈灰安置所批出許可，而有關許可附加了關於實施交通管理措施的條件，以解決警務處所關注的問題，即興建靈灰安置所會對交通造成影響。申請人會接納相若的許可附帶條件，以及日後當實施私營靈灰安置所發牌制度時實施的發牌管制；
- (e) 極樂寺已獲香港交通安全隊答應於清明節和重陽節期間在寺院協助指揮行人和車輛交通；
- (f) 對於地政總署表示道路擴闊建議侵佔私人土地，有關建議只會影響一段屯安里(約 20 米)，並不牽涉任何私人土地。倘若相關政府部門同意，申請人會負責設計、實施和保養維修經擴闊的行人徑；
- (g) 對於公眾意見書提出的反對意見，申請人已修訂擬議計劃，以回應有關意見。此外，相關政府部門對這宗申請所涉及的技术事宜均沒有意見／其他意見；
- (h) 倘城規會批准這宗申請，申請人會向地政總署申請所需的許可，以實施擬議的重建計劃；
- (i) 因此，城規會文件第 8.1 段建議的駁回申請理由並不合理；以及
- (j) 每項擬議發展應按個別情況評估，而批准這宗申請不會立下不良先例。

118. 李安華先生在回應主席的詢問時示，極樂寺現有的骨灰龕位並非同時間設置，而是在寺院落成後逐步設置的。陳劍安先生表示，靈灰安置所自一九九五年以來逐步擴建，目標是提供 4 900 個骨灰龕位，而當中只有 753 個已經使用。

119. 陳錦敏先生在回應主席的另一個問題時表示，申請人已根據靈灰安置所內有 753 個骨灰龕位已經使用和安放了逾 700 個靈位牌進行交通影響評估，而此項評估的假設獲運輸署接納。由於佛緣精舍(提供約 3 000 至 4 000 個骨灰龕位)的情況與擬議靈灰安置所日後的情況相若(將提供約 4 000 個骨灰龕位和 800 個靈位牌位)，申請人遂根據佛緣精舍於去年清明節期間的交通情況預測極樂寺重建後的交通情況。

120. 陳錫存先生在回應主席的詢問時表示，據他所知，佛緣精舍的骨灰龕位是於數年前當該寺院重建後才出售的。

121. 一名委員就向香港交通安全隊發出的邀請和對預約探訪制度的反應提出問題，陳劍安先生在回應時展示了極樂寺向香港交通安全隊發出的邀請信，以及香港交通安全隊表示答應於清明節及重陽節期間協助管理人流車流的信件。極樂寺是因應警務處認為沒有受過訓練的員工處理申請人建議的交通管理措施而邀請香港交通安全隊協助管理交通。陳先生表示，預約探訪制度於二零一一年才引進，故訪客的反應實難以估計。再者，儘管極樂寺鼓勵於節日期間前來的訪客先行預約，但即使訪客事前沒有預約，寺方亦難以將他們拒諸門外。不過，據悉於二零一一年和二零一二年清明節期間前往極樂寺的訪客有所減少。

122. 陳劍安先生在回應一名委員的詢問時表示，以往香港交通安全隊曾在多項本地大型活動中協助管理交通。

123. 警務處 Mr. Philip Boughton Massey 表示，由屬自願組織的香港交通安全隊(成員主要包括年青人)實施申請人建議的交通管理措施(尤其在處理人羣管理、違例泊車、上落訪客和行人橫過馬路方面)是否有效，令人懷疑。

124. 陳劍安先生認同警方是最稱職的交通管理機構。不過，由於警方的資源有限，調配其他巡邏隊管理交通亦無可厚非。相信訪客於寺院逗留期間會遵行交通指示。

125. 副主席留意到豐茵庭業主立案法團提交的呈請信所顯示的行人流量，比申請人的交通顧問拍攝的錄像所顯示的行人流量大得多。他詢問申請人如何保障行人的安全，特別是毗鄰寺

院入口的迴旋處的行人安全。陳錦敏先生表示，寺院的員工會負責管理內部人流，並會把人流與車流分隔。擬議的行人入口毗鄰屯安里行人徑，行人可直接進入寺院而不會與車流產生衝突。至於寺院外的交通，寺院附近多處地點將豎立交通標誌，以顯示前往寺院的途徑。極樂寺的員工也會駐守不同地點，指示訪客前往寺院及於離開寺院後前往港鐵車站和巴士站。陳先生表示，寺院內會闢設迴旋處，鼓勵私家車和的士於寺院內落客，因此訪客無須在寺院外的迴旋處下車。

126. 警務處張鑫榮先生在回應一名委員就交通流量評估提出的詢問時表示，根據他的經驗，節日期間的訪客高峰時間是上午十一時至約下午五時。因此，對於申請人的交通顧問拍攝的錄像所顯示去年清明節上午十一時至正午十二時的交通流量評估，他有所保留。

127. 陳錦敏先生表示實際上已就去年清明節整天的交通情況進行調查。根據他先前就其他靈灰安置所進行的評估，訪客與骨灰龕位的比例約為 1 比 1。因此，根據極樂寺現有的骨灰龕位和靈位牌位數目估計其訪客人數約為 1 000 人，實屬恰當。估計極樂寺的重建計劃完成後，訪客人數會增至約 5 000 人。

128. 黃輝先生在回應同一名委員的詢問時表示，根據屋宇署的規定，洗手間設施是根據整間寺院而非單單靈灰安置所評估。黃先生在回應另一名委員的詢問時表示，設於地庫層的靈灰安置所的總樓面面積為 641.63 平方米，根據屋宇署的規定，可同時容納約 600 人。

129. 陳劍安先生在回應一名委員的詢問時表示，擬議靈灰安置所的總樓面面積是 641.63 平方米，每個骨灰龕位的大小是 10 吋×10 吋。受擬議道路擴闊工程影響的土地是政府土地，但該塊土地現時被清涼法苑佔用。

130. 劉榮想先生在回應規劃署署長凌嘉勤先生的詢問時表示，虎地消防局位於屯安里與屯富路交界處。由消防局駛出的緊急車輛會向北轉或向南轉往屯富路及青山公路。Mr. Philip Boughton Massey 展示一幅照片，顯示有四輛旅遊巴停泊於屯富路，因而阻塞整條行車線和妨礙緊急車輛進出消防局。他表示難以估計擬議發展在提供 4 900 個骨灰龕位後，交通量會

增加多少。張鑫榮先生補充說，曾有人投訴於節日期間屯富路有旅遊巴違例停泊，而這亦可能會影響消防局和救護站的緊急服務。

131. 高級工程師／房屋及策劃／新界西何偉基先生在回應主席的詢問時表示，申請人提交的交通影響評估提及去年清明節期間的交通流量。該項評估在預測未來的交通流量時，已顧及擬議發展因增設骨灰龕位而可能帶來更多訪客。有關評估獲運輸署接納。

132. Mr. Philip Boughton Massey 在回應主席的詢問時表示，所關注的主要問題是只有一條單線通道前往申請地點，而該條通道同時供疊茵庭(有約一萬名居民的高密度住宅發展項目)的居民使用。該通道如果受阻，緊急服務便會受到影響。張鑫榮先生表示，按臨時性質禁止路旁上落客活動需設置臨時交通標誌和道路標記。不過，警方不能設置臨時道路標記。再者，若採取臨時封路措施，會影響毗連住宅發展的居民和前往其他地點的訪客。

133. 陳錦敏先生表示，該區已裝設欄杆，以遏止路旁上落客活動。這項安排與楊青路佛緣精舍作出的安排相若。此外，申請人會於寺院內闢設迴旋處和上落客設施，訪客無須在屯安里和申請地點外的迴旋處下車。

134. 張鑫榮先生表示，佛緣精舍的情況不同，因為有一條私家路由楊青路通往佛緣精舍，並有一個大型停車處。不過，極樂寺只可經由屯安里到達，而屯安里也是疊茵庭的通道。

135. 陳劍安先生請委員留意，消防處對這宗申請沒有反對意見。

136. 凌嘉勤先生表示，現時極樂寺有 753 個骨灰龕位已使用，而擬議重建項目包括闢設一座靈灰安置所(合共提供 4 900 個骨灰龕位)，應視為新的靈灰安置所發展項目。他詢問屯門及元朗規劃專員，在規劃新的靈灰安置所時須考慮哪些因素，以及有關地點毗連一個住宅發展項目，是否適宜興建靈灰安置所。劉榮想先生在回應時表示，申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶，而廟宇(視為宗教機構)用途符合此地帶的規劃意

向，而且屬於地帶內有當然權利進行的用途。在此地帶內，也可提供少數附屬於廟宇用途的骨灰龕位。由於申請地點毗連一個設有約 2 000 個單位的高密度住宅發展項目，而該住宅發展項目與申請地點共用一條通道，故興建一座有 4 900 個骨灰龕位的靈灰安置所與附近用途不相協調。申請地點和附近地區環境清幽。如有大量訪客於清明節和重陽節期間前往靈灰安置所，會對該區的居民造成滋擾。若擬興建任何靈灰安置所，有關靈灰安置所必須設有獨立的專用通道，不應對附近地區的交通造成負面影響。

137. 張鑫榮先生在回應地政總署署長甯漢豪女士的詢問時表示，實施臨時封路措施也許並不可能，因為這會影響區內的緊急車輛通道和前往區內其他地點的通道，而且於區內實施封路措施也須動用大量人力資源。此外，若採取臨時封路措施，私家車和旅遊巴便會停泊於毗連地區，因而阻塞該等地區的道路。雖然屯安里已裝設欄杆，但人們在交通出現擠塞時仍會於該道路旁下車。極樂寺重建後，其入口只會闊約六米，不足以讓兩部汽車同時進出申請地點。另備悉極樂寺入口有七米的高度差距，而且車輛轉動空間有限，故旅遊巴難以進出申請地點。

138. 關志元先生表示，疊茵庭毗連極樂寺的出入口僅供車輛進出，並非供行人使用的入口。居民會使用設於第 9 座(毗鄰嶺南大學)和第 4 座(毗鄰消防局)的入口進出疊茵庭。李安華先生表示，極樂寺會鼓勵前往靈灰安置所的訪客不要在寺院內焚燒冥鏹。寺院會收集所有冥鏹，以便於場外(例如墳場的焚化設施)集中處理。李先生表示，孝子賢孫拜祭先人的地方並無限制。因此，他們可於任何地方焚燒拜祭先人的冥鏹。

139. 陳劍安先生表示，靈灰安置所是市民極需要的設施。疊茵庭的部分居民也是極樂寺骨灰龕位的擁有人。極樂寺擬設的骨灰龕位不會即時悉數出售，而是會逐步出售。在焚燒冥鏹方面，黃大仙祠也作出了相若的安排。極樂寺自二零一一年起再沒有提供焚燒設施。申請人亦已承諾極樂寺於重建後不會提供焚燒冥鏹的設施。關志元先生表示，不少人因信仰問題而會使用極樂寺提供的靈灰安置所設施。

140. 關志元先生在回應一名委員的詢問時表示，極樂寺每星期會收集到約兩至三袋冥鏹，於場外集中處理。關先生又指出，香港佛教聯合會每年均舉辦多項大型活動及慶典，而該會也會把冥鏹收集，以便在柴灣香港佛教墳場焚燒。

141. 陳劍安先生在回應一名委員的詢問時表示，建議砍伐四株現有的樹木，是因為地政總署要求拆除樹木周圍的護土構築物。申請人無意佔用有關政府土地，只是擬於該土地上栽種樹木，以補償遭砍伐的四株現有樹木。申請人會申請短期豁免書或申請換地，以便獲准佔用、管理和維修保養有關政府土地。對於沒有有用用途的政府土地，地政總署的慣常做法是把其批給和納入私人發展項目。陳致馨先生表示，有關政府土地被其他用地圍封，並不連接任何通道。即使不把有關政府土地批予申請人，有關土地亦沒有任何有用的用途。

142. 由於申請人的代表沒有其他意見，而委員亦沒有其他問題，主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆訊程序已完成，而城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定告知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署、運輸署及警務處的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

143. 委員普遍認為，申請地點毗連一個住宅發展項目，不適宜興建靈灰安置所。此外，申請人沒有提供足夠的資料，證明擬議發展不會對毗鄰道路網的交通造成負面影響。委員亦質疑，由香港交通安全隊(成員包括年青人)實施申請人建議的交通管理措施(尤其在處理人羣管理、違例泊車、上落訪客和行人橫過馬路方面)是否有效。再者，警方基於安全理由不會容許香港交通安全隊在公共道路上指揮行人或車輛。

144. 至於屯門濾水廠的潛在危險裝置，環保署副署長謝展寰先生確認申請人所提交經修訂的潛在危險裝置危險評估，已解決與擬議發展相關的潛在危險裝置所造成的個別風險與社會風險，並能證明潛在危險裝置在危險方面而言符合既定規劃標準。

145. 一名居於墳場附近的委員觀察到，墳場附近一帶於節日期間有嚴重的違例泊車問題。對於警方關注申請地點附近一帶於節日期間因違例泊車而可能阻塞道路，該名委員也有同感。該名委員亦認為封路會對區內居民造成影響。

146. 另一名委員關注疊茵庭和極樂寺共用一條通道與迴旋處。

147. 一名委員表示，申請人的代表沒有提供足夠而準確的資料，以支持擬議發展項目。例如，申請人沒有提供資料，說明極樂寺的訪客對預約探訪安排有何反應。

148. 秘書在回應甯漢豪女士的詢問時表示，申請人建議重建極樂寺，並提供 4 900 個骨灰龕位。雖然寺院在「政府、機構或社區」地帶內是准許的用途，但闢設靈灰安置所必需取得規劃許可。申請人如進行極樂寺重建計劃並提供 753 個骨灰龕位（現時已使用），仍須證明現有的 753 個骨灰龕位在涵蓋屯門區的分區計劃大綱圖首度公布前已經存在。

149. 凌嘉勤先生表示，城規會應考慮申請人在申請書中提出的建議，即興建設有 4 900 個骨灰龕位的靈灰安置所。

150. 委員普遍認為申請地點毗連一個高密度住宅發展項目，不適宜興建靈灰安置所，因為靈灰安置所的訪客會對附近地區的居民造成滋擾。主席表示，申請人亦未能證明擬議發展具有規劃優點，而且有意見關注擬議發展會對交通造成負面影響和對附近居民造成滋擾，但申請人未有充分解決這些受關注的問題。因此，這宗申請不能獲得支持。

151. 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：

(a) 申請人未能證明擬議發展具有規劃優點；

(b) 擬議發展設有 4 900 個骨灰龕位，會對附近道路網的交通造成負面影響。申請人建議的道路布局（特別是擴闊政府土地上的行人徑）未必能夠付諸實施。申

請人亦未能證明擬議發展對人流和車流造成的潛在負面影響可以妥為解決；

- (c) 申請人未能證明交通管理計劃具有成效，可以確保擬議發展不會對附近地區的交通造成負面影響，尤於節日期間為然；
- (d) 進行擬議發展需砍伐樹木，因此不能接受。美化環境建議涉及於政府土地上種植新樹木，但此項計劃未必能夠落實；
- (e) 申請人未能證明擬議發展不會造成衝突和不會對附近地區的居民造成滋擾；以及
- (f) 批准這宗申請會為「政府、機構或社區」地帶內其他同類的申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的交通擠塞問題惡化，並會對附近居民造成滋擾。

[何培斌教授及黃遠輝先生此時離席。]

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/574

在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗山下村

第 121 約

地段第 1526 號(部分)、第 1528 號餘段(部分)、

第 1529 號餘段(部分)、第 1531 號(部分)、

第 1532 號(部分)、第 1533 號(部分)及毗連政府土地

關設臨時社區可循環再造物料回收中心

(包括塑膠、紙張及金屬)(為期三年)

(城規會文件第 9276 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

152. 規劃署的以下代表、申請人及其代表此時獲邀出席會議：

| | |
|-------|--------------|
| 劉榮想先生 | 規劃署屯門及元朗規劃專員 |
| 黃楚耀先生 | 申請人 |
| 劉德先生 |)申請人的代表 |
| 陳軍利女士 |) |

153. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

154. 屯門及元朗規劃專員劉榮想先生借助投影片，並按文件詳載的內容陳述下列有關覆申請的要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點闢設臨時社區可循環再造物料回收中心(包括塑膠、紙張及金屬)，為期三年。申請地點在唐人新村分區計劃大綱草圖上劃為「住宅(丁類)」地帶；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零一二年六月十五日拒絕這宗申請，理由如下：
 - (i) 這項發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，有關的規劃意向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，同時亦作低層和低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內亦無提出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；
 - (ii) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請書內未附任何相關的技術評估報告，以證明這項發展不會對附近地區的

環境造成不良影響，而且政府部門對這宗申請有負面意見，亦有區內人士提出反對。這項發展與附近地區現有及已規劃的住宅用途並不協調；以及

(iii) 批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途擴散入「住宅(丁類)」地帶。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降；

(c) 申請人提交了文件，以支持這宗覆核申請，主要理由撮述如下：

(i) 四個貯物箱(每個為1米(長)×1米(闊)×1.14米(高))會放置在申請地點的入口，以收集社區經分類的可循環再造物料(包括鋁罐、塑膠、紙張及其他可循環再造物料)。在貯物箱上及申請地點外會懸掛橫額，通知附近的人可把經分類的可循環再造物料送往申請地點；以及

(ii) 區內缺乏可循環再造物料回收設施。擬議臨時社區可循環再造物料回收中心有助處理從區內村民／居民所收集到的可循環再造廢物，也可減少產生廢物；

(d) 先前的申請——申請地點涉及先前三宗由不同申請人提交的申請。申請編號 A/YL-TYST/61 要求闢設臨時汽車、貨車及貨櫃車拖架停車場，為期12個月，基於以下理由在附加規劃許可附帶條件下獲批准：有關發展與毗鄰土地用途(主要是露天貯物場及空置土地)並非不相協調、預計擬議發展不會對交通及環境造成重大的負面影響、臨時用途不會妨礙落實申請地點的永久發展，以及批准申請屬於過渡性安排，用以紓緩該區泊車土地嚴重不足的情況。申請編號 A/YL-TYST/123 要求闢設臨時汽車、貨車及貨櫃車拖架停車場，為期三年，基於以下理由被拒絕：有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的

規劃意向、有關發展與附近的住宅構築物不相協調、批准申請會令該區的環境及交通情況進一步惡化、申請書並無提供充分資料，以證明有關發展不會對附近地方的排水造成負面影響，以及申請書亦沒有提供充分資料，以說明位於山下村與公庵路之間的「未決定用途」地帶內的適合地點為可能供該發展之用。申請編號 A/YL-TYST/163 要求闢設臨時存放玩具製成品的露天貯物場及一般的乾貨貨倉，為期一年，基於類似理由被拒絕；

- (e) 同類申請——有十宗臨時露天貯物用途的同類申請獲得批准。然而，當中三份申請其後因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷許可。31 宗同類申請被拒絕，主要理由是有關發展不符合該區的規劃意向及與附近的土地用途不相協調、申請書沒有提供充分資料，以證明有關發展不會對附近地方的環境、排水及／或景觀／視覺效果造成負面影響，以及批准申請會為其他同類申請立下不良先例；
- (f) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的東北面、南面及附近均有易受影響的住宅用途，預計環境會受到滋擾。其他相關政府部門沒有對這宗申請提出意見／反對；
- (g) 公眾意見——沒有接獲就覆核申請提出的公眾意見；
- (h) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所載的評估，規劃署並不支持這宗覆核申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 這項發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，有關的規劃意向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，同時亦作低層和低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。這項發展與附近地區(特別是東北面及南面)的住用構築物並不協調；

- (ii) 申請地點位於第 3 類地區，城規會通常不會從優考慮在第 3 類地區內的申請，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。如果政府部門沒有負面意見，而且附近居民不予反對，或有關政府部門和區內居民所關注的問題均能透過實施規劃許可的附帶條件而獲得解決，則有關申請將會獲得有效期最長三年的臨時規劃許可；
- (iii) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點的東北面、南面及附近均有易受影響的住宅用途，預計會出現環境滋擾。申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響；
- (iv) 雖然所申請的用途是闢設臨時社區可循環再造物料回收中心，但有關發展的外觀和性質，以及運作模式均與露天貯物場相似；以及
- (v) 所有涉及申請地點的先前申請和涉及該區的同類申請，都是在有關用地根據「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引歸類為 4 類地區前獲批准。自此以後，同一「住宅(丁類)」地帶再沒有同類申請獲得批准。若批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會立下不良先例，令同類申請擴散入「住宅(丁類)」地帶內，導致附近環境的質素下降。

155. 主席繼而邀請申請人的代表闡述有關申請。

156. 劉德先生借助投影片，提出以下要點：

- (a) 擬議用途是社區可循環再造物料回收中心，用以從源頭處理附近地區產生的廢物，有助政府推行廢物再用及回收的政策；

- (b) 申請地點會設置貯物箱，以收集附近居民的廢物。申請人亦已印製單張，以鼓勵人們把廢物帶往申請人的用地，以循環再造；
- (c) 自一九九二年涵蓋該區的首份法定圖則展示以來，申請地點四周一直進行非住宅用途。申請地點與其他用地亦被東面一條水渠及西面一條道路分隔。預計該區短期內不會進行住宅發展；
- (d) 市區(例如太古坊及新蒲崗)的住宅區現時亦設有可循環再造廢物回收中心，這些回收中心鄰近食肆及學校，中心內也設有壓縮機。這些現有的回收中心與附近的住宅及學校用途並非不相協調；
- (e) 所涉回收中心位於「住宅(丁類)」地帶，方便收集附近社區所產生的廢物。把社區可循環再造物料回收中心設於遠離住宅區的地點並無意義。回收中心與住宅區的距離越遠，所造成的滋擾就會越大；
- (f) 回收中心是現代化設施，有助從源頭減少廢物及紓緩堆填區的負荷；
- (g) 在每區設置一個廢物回收中心已足夠，因此倘這宗關設社區可循環再造物料回收中心的申請獲批准，也不會立下不良先例；
- (h) 這個回收中心的規模屬小至中型，用以收集和暫時存放可循環再造物件，以及把物件分類。所收集的物件是清潔物料，只會實地稍作處理。因此，有關中心不會對附近地方造成重大的負面噪音及視覺影響，也不會令水質受污染；
- (i) 運作時間限於星期一至星期六上午九時至下午六時。超過 10 公噸的重型車輛不准出入申請地點；
- (j) 除了環保署署長及規劃署外，大部分相關政府部門沒有對申請提出意見或反對；

- (k) 至於環保署署長關注申請地點附近有易受影響的用途方面，回收中心裝置的機器是用以壓縮收集到的廢紙。由於該機器上設有棚子，兩旁也有貨櫃用以阻隔噪音，因此不會產生過量噪音。該壓縮機位於申請地點東面部分，分別距離東北面及南面的民居約 50 至 70 米。申請地點界線沿路的圍牆有助減少可能產生的噪音。申請地點已鋪築硬地面，不會出現塵埃污染的問題；
- (l) 已提交美化環境建議，以加強阻隔噪音及綠化的成效。總城市規劃師／城市設計及園境不反對申請；
- (m) 已提交排水建議，而且渠務署並不反對申請，大前提是會對所涉地方的排水造成影響；
- (n) 如獲批給規劃許可，申請地點會設置足夠的消防裝置。消防處不反對申請的用途；
- (o) 申請人已向村民、村代表及區議員解釋有關回收中心的概念及運作。元朗區議員鄧慶業先生；唐人新村村代表羅振忠先生、鄧建國先生及林如棟先生，以及唐人新村五名村民均支持這宗申請，理由是區內缺乏回收設施、擬議回收中心有助收集及把回收物品分類、有關建議是響應政府鼓勵減少廢物及循環再造的政策，亦是對該區的一項貢獻。林如棟先生先前曾致函反對申請，但現時對申請表示支持；
- (p) 民政事務處沒有接獲就這宗申請提出的反對。當局在公布申請期間接獲兩份公眾意見，有關意見涉及土地糾紛而不是申請用途。另外兩份意見涉及環境問題，而有關問題已獲申請人處理；以及
- (q) 要求城規會批准申請，以回應區內居民的訴求及響應政府減少廢物及循環再造的政策。

157. 劉榮想先生在回應一名委員的提問時說，環保署署長的意見所提到的易受影響用途是指民居。劉先生也出示一幅申請地點的照片，當中顯示除了廢紙外，所涉的回收中心也收集廢

金屬，並把廢金屬存放在露天地方。在露天地方處理廢金屬會對附近地方造成噪音影響。

158. 由於申請人的代表沒有提出其他意見，委員亦沒有進一步提問，主席告知申請人的代表覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議有關申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和屯門及元朗規劃專員出席會議。他們於此時離席。

商議部分

159. 一名委員說，所涉用途其實是工業廢料回收中心而不是申請人所說的社區可循環再造物料回收中心。該用途會對附近地方的環境造成負面影響。

160. 經商議後，主席總結委員的意見說，由於這宗申請不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向及城規會規劃指引編號 13E 的規定，因此不應予以批准。

161. 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 段所述駁回申請的理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 這項發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，有關的規劃意向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，同時亦作低層和低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內亦無提出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) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請書內未附任何相關的技術評估報告，以證明這項發展不會對附近地區的環境造成不良影響，而且政府部門對這宗申請有負面意見。這項發展與附近地區現有及已規劃的住宅用途並不協調；以及

- (c) 若批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會立下不良先例，令同類用途擴散入「住宅(丁類)」地帶。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

[馬錦華先生此時離席。]

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/YL-TYST/610

在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗山下村第 119 約地段第 326 號(部分)、第 327 號 A 分段(部分)、第 327 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 327 號 B 分段(部分)、第 327 號 C 分段(部分)、第 327 號 D 分段(部分)、第 328 號(部分)、第 334 號(部分)及第 335 號(部分)臨時露天存放回收貨物(二手電子產品)並闢設附屬工場及地盤辦公室(為期三年)
(城規會文件第 9277 號)

[會議以廣東話進行。]

議程項目 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/613

在劃為「未決定用途」及「鄉村式發展」地帶的新界元朗唐人新村第 119 約地段第 322 號 A 分段(部分)、第 323 號(部分)、第 324 號(部分)及第 1421 號(部分)臨時露天存放建築材料、機械及廢金屬並闢設附屬地盤辦公室(為期三年)
(城規會文件第 9278 號)

[會議以廣東話進行。]

162. 由於該兩宗覆核申請的性質相若，而申請地點又十分接近，因此主席建議一併考慮該兩宗覆核申請，委員表示同意。

簡介和提問部分

163. 以下規劃署及運輸署的代表和申請人的代表此時獲邀出席會議：

劉榮想先生 規劃署屯門及元朗規劃專員

王謙佑先生 運輸署高級工程師／西北

劉德先生) 申請人的代表

陳軍利女士)

164. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介有關的覆核申請。

165. 屯門及元朗規劃專員劉榮想先生借助投影片，按文件詳載的內容就有關覆核提出下列要點：

申請編號 A/YL-TYST/610

- (a) 申請人要求批給規劃許可，以便在唐人新村分區計劃大綱草圖上一塊劃為「未決定用途」地帶的用地臨時露天存放回收貨物(二手電子產品)並闢設附屬工場及地盤辦公室，為期三年；
- (b) 二零一二年十月五日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在有附帶條件下就這宗申請批給臨時許可，為期三年，至二零一五年十月五日為止；
- (c) 二零一二年十一月九日，申請人申請覆核小組委員會訂定條件(e)的決定，有關條件訂明在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過24公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得進出申請地點；
- (d) 申請人未有提交任何書面資料以支持這宗覆核申請；

- (e) 先前申請——申請地點涉及四宗先前獲批給許可的臨時露天存放雲石申請（申請編號 A/YL-TYST/178、A/YL-TYST/243、A/YL-TYST/320 及 A/YL-TYST/448），該等申請涵蓋同一地點，但由另一名申請人提交；
- (f) 同類申請——156 宗同類申請在有附帶條件下獲批給許可。不過，當中 46 宗申請其後因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷許可。由二零零六年起，當局在 80 宗申請中訂定附帶條件，禁止使用重型貨車（部分申請亦訂有禁止使用中型貨車的條件），以紓減環境影響。31 宗同類申請遭拒絕；
- (g) 政府部門的意見——運輸署署長表示，區內通道狹窄，道路闊度不足以讓中型及超過 24 公噸的重型貨車（包括貨櫃車拖頭／拖架）等長車掉頭，特別是在通道的轉彎點。環境保護署署長（下稱「環保署署長」）表示，申請地點的西北面和 100 米範圍內，以及往返申請地點的通道（包括山下路）的 50 米範圍內有易受影響的住宅用途。由於申請用途導致重型車輛往來，或對易受影響的用途造成環境滋擾，因此他對申請有所保留；
- (h) 公眾意見——當局接獲一名元朗區議員所提交的意見，表示反對這宗覆核申請，理由是重型貨車的流量增加，會對附近民居造成噪音滋擾，並可能令區內通道受損；
- (i) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 6 段所載的評估，不支持這宗覆核申請。有關評估撮述如下：
- (i) 申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所指的 1 類地區內，適宜作露天貯物及港口後勤用途，而有關申請已在有附帶條件下獲批給為期三年的臨時許可；
- (ii) 申請人要求覆核小組委員會訂定條件(e)的決定，有關條件訂明在規劃許可有效期內的

任何時間，《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得進出申請地點。然而，申請人未有提交任何資料以支持這宗申請；

- (iii) 為回應環保署署長所關注的問題，申請人已在第 16 條申請的階段澄清，24 公噸的貨車會用作運送回收貨物。運輸署署長確認 24 公噸的貨車被列為中型貨車，而超過 24 公噸的貨車則列為重型貨車。因此，使用 24 公噸的貨車作物流用途不會違反規劃許可附帶條件(e)；
- (iv) 運輸署署長認為通往申請地點的車輛通道狹窄，其闊度不足以讓超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)等長車在通道的轉彎點迴轉。環保署署長對覆核申請有所保留，因為重型車輛在申請地點出入，可能會造成環境滋擾，而且申請地點的西北面和 100 米範圍內，以及往返申請地點的通道(包括山下路)的 50 米範圍內有易受影響的住宅用途。申請人未能在第 17 條的覆核階段證明使用超過 24 公噸的重型貨車不會對附近地區的環境和交通造成負面影響；
- (v) 有一份公眾意見反對這宗覆核申請，理由是重型貨車流量增加，會對附近的民居造成噪音滋擾，並可能令區內通道受損；

申請編號 A/YL-TYST/613

- (j) 申請人要求批給規劃許可，以便在唐人新村分區計劃大綱草圖上一塊劃為「未決定用途」及「鄉村式發展」地帶的用地臨時露天存放建築材料、機械及廢金屬並關設附屬地盤辦公室，為期三年；

- (k) 二零一二年十月五日，小組委員會在有附帶條件下就這宗申請批給臨時許可，為期三年，至二零一五年十月五日為止；
- (l) 二零一二年十一月五日，申請人申請覆核小組委員會訂定條件(e)的決定，有關條件訂明在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過24公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得進出申請地點；
- (m) 申請人未有提交任何書面資料以支持這宗覆核申請；
- (n) 先前申請—申請地點涉及五宗先前獲批給許可的臨時露天貯物用途申請(申請編號A/YL-TYST/208、A/YL-TYST/250、A/YL-TYST/352、A/YL-TYST/486及A/YL-TYST/539)，該等申請涵蓋的地界稍有差別，並由不同的申請人提交；
- (o) 同類申請——156宗同類申請在有附帶條件下獲批給許可。不過，當中44宗申請其後因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷許可。由二零零六年起，當局在80宗申請中加入附帶條件，禁止使用重型貨車(部分申請亦訂有禁止使用中型貨車的條件)，以紓減環境影響。31宗同類申請遭拒絕；
- (p) 政府部門的意見——運輸署署長表示，區內通道狹窄，道路闊度不足以讓中型及超過24公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)等長車掉頭，特別是在通道的轉彎點。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點的東北面和西南面有易受影響的住宅用途，預計環境會受到滋擾；
- (q) 公眾意見——當局接獲一名元朗區議員所提交的意見，表示反對這宗覆核申請，理由是重型貨車的流量增加，會對附近民居造成噪音滋擾，並可能令區內通道受損；

(r) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 6 段所載的評估，不支持這宗覆核申請。有關評估撮述如下：

- (i) 申請地點的大部分範圍位於第 1 類地區內 (即申請地點約 89.3% 的範圍位於「未決定用途」地帶內)，亦有部分範圍位於第 4 類地區內 (即申請地點約 10.7% 的範圍位於「鄉村式發展」地帶內)。第 1 類地區適宜作露天貯物及港口後勤用途。對於在這類地區內的申請，如果政府部門對擬議用途沒有重大的負面意見，而且附近居民不予反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題均能透過實施規劃許可的附帶條件而獲得解決，城規會通常會從優考慮；
- (ii) 有關申請獲小組委員會批准，主要的考慮因素是申請地點大部分範圍在分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶，而申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無抵觸，「未決定用途」地帶一般預留作露天貯物用途，但劃設該地帶的主要原因是關注到公庵路容車量的問題；有關發展與附近夾雜露天貯物場、貨倉及工場的地區並非不相協調；申請用途大致符合城規會規劃指引編號 13E，因為相關政府部門所關注的問題屬技術性質，可通過實施規劃許可附帶條件解決；以及在「未決定用途」地帶的此部分有同類申請在有附帶條件下獲批給許可；
- (iii) 環保署署長在第 16 條申請的階段不支持有關申請，因為申請地點的東北面和西南面有易受影響的住宅用途，預計環境會受到滋擾。為紓緩可能對環境造成的滋擾，申請人建議禁止使用超過 24 公噸的重型貨車或貨櫃車在申請地點作業。此外，為處理環保署署長所關注的環境問題，當局根據申請人在提交第 16 條申請期間的建議，訂定規劃許

可附帶條件(e)，禁止使用超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)；

- (iv) 從環境的角度而言，環保署署長維持其先前不支持覆核申請的意見，因為申請地點的西南面和東北面(分別距離約 40 米及 30 米)有易受影響的住宅用途，預計環境會受到滋擾。運輸署署長認為通往申請地點的車輛通道狹窄，其闊度不足以讓超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)等長車在通道的轉彎點迴轉。申請人未能在第 17 條的覆核階段證明使用超過 24 公噸的重型貨車不會對附近地區的環境及交通造成負面影響；以及
- (v) 有一份公眾意見反對這宗覆核申請，理由是重型貨車的流量增加，會對附近民居造成噪音滋擾，並可能令區內通道受損。

166. 主席繼而邀請申請人的代表闡述有關申請。

167. 劉德先生借助投影片提出下列要點：

- (a) A/YL-TYST/610 的申請地點涉及四項先前批出的規劃許可，但並無任何一項許可訂有附帶條件，禁止超過 24 公噸的重型貨車進出申請地點。申請人一直使用重型車輛作業，限制使用重型車輛會影響在申請地點露天貯物；
- (b) 該區所有土地均由山下村村民擁有。當地村民出租其土地作露天貯物用途，以賺取生計。因此，村民不會反對在區內進行露天貯物用途；
- (c) 附近地區目前大多用作露天貯物用途，包括露天存放貨櫃，這顯示該區容許使用重型車輛(包括貨櫃車)。由於規劃情況並無改變，因此禁止在申請地點使用重型車輛並不合理。政府須解釋是否政策有變；以及

- (d) 通往申請地點的道路是一條私家路，並非由政府管理或維修保養。道路盡頭並無迴旋處，亦非呈 T 字形。該區的露天存放場經營者互相協定以該道路作為重型車輛前往其用地的公共通道。

168. 劉德先生在回應主席的問題時表示，他原先以為 24 公噸的車輛應足以配合申請用途。有關在申請地點使用 24 公噸車輛的確認書已在第 16 條申請的階段提交城規會(文件附錄 Ib)。申請人希望在不使用超過 24 公噸重型車輛的情況下，城規會會從優考慮有關申請。不過，申請人其後確認須使用超過 24 公噸的重型車輛進行申請用途，若禁止使用重型車輛，將會令露天存放場的經營十分困難。城規會從未就申請地點先前獲批給的規劃許可訂定禁止使用重型車輛的附帶條件。因此，他質疑政府就該區實施的政策是否有變。

169. 主席表示，問題不在於政府容許在該區使用重型車輛的政策是否有變。小組委員會是按照所提交申請的內容(包括申請人表示只會使用 24 公噸車輛的確認書)考慮有關申請。

170. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，覆核聆訊應集中討論有關申請而非區內其他用地。他又指出由於有關的通道狹窄，因此除非把通道沿路的用地後移以擴闊通道，否則不應容許使用重型車輛。劉榮想先生在回應凌嘉勤先生的問題時表示，雖然通往申請地點的通道十分狹窄，但有關通道現時是雙程行車。

171. 一名委員詢問超過 24 公噸的重型車輛的大小，以及其與道路闊度的關係。劉德先生在回應時表示並無有關資料，但重型貨車一直有使用該道路。

172. 運輸署高級工程師／西北王謙佑先生在回應主席時表示，超過 24 公噸或長逾 11 米的車輛通常視為重型車輛，其闊度為 2.5 米。

173. 劉德先生展示有關申請地點出入口及內部設計的圖則，供委員參考，並表示長車可在申請地點內掉頭。

174. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知申請人的代表覆核申請的聆訊程序已經完

成。城規會將在他們離席後進一步商議有關申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署和運輸署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

175. 一名委員表示，有關通道的闊度對在該區使用重型車輛構成限制。

176. 一名委員表示，申請人有責任證明通道的闊度足以讓長車掉頭，以支持刪除規劃許可附帶條件(e)。

177. 一名委員表示，申請人未有提供足夠資料，以支持刪除規劃許可附帶條件(e)。另一名委員贊同此意見，並表示申請人的代表甚至沒有任何關於重型車輛大小的資料，以支持其論點。

178. 一名委員問及 A/YL-TYST/610 的申請地點先前獲批給規劃許可而沒有訂定禁止使用重型貨車的附帶條件一事。秘書在回應時澄清，先前許可涉及的用途是存放雲石，與這宗涉及存放回收貨物(二手電子產品)的申請不同。

179. 另一名委員表示，有關申請是基於申請人所提交的資料(即不會在申請地點使用重型貨車)而獲得批准。先前的規劃許可沒有訂定同一附帶條件不應是相關的考慮因素。

180. 主席表示，運輸署署長認為有關的通道狹窄，其闊度不足以讓長車(例如超過 24 公噸的重型貨車)掉頭。然而，申請人未有提供任何資料，以證明有關通道可供重型車輛使用，以支持刪除規劃許可附帶條件(e)。此外，環保署署長表示，重型車輛行駛可能會對附近易受影響的用途造成環境滋擾。委員認為不應批准這宗申請。

181. 經進一步商議後，城規會決定拒絕有關覆核申請。委員繼而審視文件第 7.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

申請編號 A/YL-TYST/610

刪除規劃許可附帶條件(e)的建議會容許《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點。申請人未能證明建議所帶來的重型車輛行車量不會對申請地點附近的住宅用途造成負面的環境和交通影響。

申請編號 A/YL-TYST/613

刪除規劃許可附帶條件(e)的建議會容許《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點。申請人未能證明建議所帶來的重型車輛行車量不會對申請地點附近的住宅用途造成負面的環境和交通影響。

[梁慶豐先生、黃令衡先生及陳漢雲教授此時離席。]

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/YL-LFS/216

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗流浮山屏山鄉輞井村第 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 9279 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

182. 下列規劃署及申請人的代表此時獲邀出席會議：

劉榮想先生 規劃署屯門及元朗規劃專員

黃志偉先生) 申請人的代表

王銳先生)

183. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

184. 屯門及元朗規劃專員劉榮想先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖上劃為「鄉村式發展」地帶的申請地點進行填塘(約兩米)，以作准許的新界豁免管制屋宇發展；
- (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日拒絕這宗申請，理由如下：
 - (i) 申請人未能證明擬議填塘工程不會在排水、景觀及生態方面對附近地區造成負面影響；以及
 - (ii) 有關發展不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 12B「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」的規定，因為進行有關發展可能會對濕地保育區的生態價值帶來場外負面干擾影響；
- (c) 申請人已提交一份經修訂的生態評估報告以及美化環境和排水建議，證明擬議發展不會在排水、景觀及生態方面對附近地區造成負面影響。申請人聲稱已花超過兩年的時間解決生態問題，而經修訂的生態評估報告獲漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)接納；
- (d) 先前及同類申請——申請地點不涉及任何先前的申請。在同一「鄉村式發展」地帶內有兩宗同類申請，其中一宗涉及填塘作新界豁免管制屋宇發展，另一宗則涉及填塘作新界豁免管制屋宇發展及農業

用途，小組委員會分別於二零零零年八月二十五日及二零一一年八月三日批准有關申請；

- (e) 政府部門的意見—— 漁護署署長表示，根據申請人提交的經修訂生態評估報告，這宗規劃申請涉及的填塘面積只有 0.0133 公頃，該魚塘現已荒廢，生態價值低。倘在施工及運作階段採取生態評估報告所建議的預防／紓緩措施，預計不會對濕地保育區的生態價值造成重大負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對美化環境建議有所保留，認為魚塘屬珍貴景觀資源，擬議填塘工程會令全港的景觀資源減少，並會改變現有的地形；
- (f) 公眾意見—— 當局接獲由環保團體提交的公眾意見，其中包括香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及創建香港。此外，當局接獲兩份由輞井村村代表及一名當地居民提交的意見書。有關環保團體(即香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及創建香港)均反對申請，主要理由如下：
- 擬議發展會直接導致后海灣失去一片珍貴的濕地棲息地；
 - 生態評估報告並無建議闢設濕地補償區，違反「不會有濕地淨減少」的原則；
 - 建築工程及擬建村屋可能會直接影響在濕地保育區內依賴濕地的野生生物；
 - 交通更便捷會對附近濕地造成更多滋擾，損害濕地緩衝區及濕地保育區的生態價值；
 - 擬議發展違反濕地緩衝區的意向，即「保護濕地保育區內的魚塘和濕地的生態完整，並禁止進行會對濕地保育區內的魚塘的生態價值帶來負面干擾影響的發展」；
 - 擬議發展遠離輞井村的主要村屋羣，與附近地區主要是魚塘的土地用途不相協調；
 - 擬議發展會對該區的景觀造成負面影響；以及

- 由於沒有污水收集系統，污水從化糞池滲漏出來，累積影響所及，會對地下水及附近的水體造成負面影響；
- (g) 當地居民強烈反對申請，因為填塘工程會影響鄉村的風水。輞井村村代表支持申請，理由包括申請地點屬私人土地，位於「鄉村式發展」地帶內；以及魚塘已乾涸多年，沒有生態價值；
- (h) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 7 段所載的評估，不反對這宗覆核申請。有關評估內容撮錄如下：
 - (i) 申請地點位於濕地緩衝區內。根據城規會規劃指引編號 12B，劃設濕地緩衝區旨在保護濕地保育區內的魚塘和濕地的生態完整，並禁止進行會對濕地保育區內的魚塘的生態價值帶來負面干擾影響的發展。對於那些可能會對濕地保育區的生態價值帶來負面影響的發展，城規會將不會給予支持，除非申請人提交的生態評估報告可以證明通過積極的措施，負面的影響可以得以紓緩；
 - (ii) 申請人提交的生態評估報告的結論指出，小型屋宇發展的規模細小，不大可能會造成負面的生態影響，而在施工期間造成的生態影響屬臨時性質。倘申請人落實報告所建議的紓緩措施，擬議發展對覓食鳥類可能造成的影響便會降低，因此不會對毗鄰的濕地保育區及濕地緩衝區內的野生生物造成重大影響。從生態角度而言，漁護署署長沒有就經修訂的生態評估報告提出進一步意見，因為申請涉及的填塘面積只有 0.0133 公頃，該魚塘現已荒廢，生態價值低。申請地點沒有錄得任何稀有的動植物品種，而申請人會避免在雀鳥度冬季節高峰期(即十二月至二月)進行建築工程，以盡量減低對度冬候鳥可能造成的場外干擾影響。預計擬議發展不會對

濕地保育區的生態價值造成重大負面影響。就此，建議加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人不得於雀鳥度冬季節高峰期(即十二月至二月)進行建築或填塘工程，以盡量減低對度冬候鳥可能造成的場外干擾影響；

- (iii) 總城市規劃師／城市設計及園境對申請人提交的美化環境建議有所保留，認為魚塘是珍貴景觀資源。他建議倘這宗申請獲得批准，應加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交及落實美化環境建議；
- (iv) 申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，小型屋宇發展在該地帶屬經常准許的用途，而申請人提交的申請書已證明擬議發展不會對該區的生態及排水造成負面影響。漁護署署長、渠務署總工程師／新界東和總城市規劃師／城市設計及園境提出的技術問題可透過加入相關的規劃許可附帶條件而得以解決；以及
- (v) 反對申請的公眾意見主要關注擬議發展的生態影響、申請人提交的生態評估報告不足以解決有關影響，以及批准申請會立下不良先例。據悉漁護署署長沒有就經修訂的生態評估報告提出負面意見。

185. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。

186. 黃志偉先生提出下列要點：

- (a) 擬填平的魚塘面積細小(132.3 平方米)，位於「鄉村式發展」地帶內，新界豁免管制屋宇發展在該地帶屬經常准許的用途；
- (b) 申請人曾與相關政府部門討論，並進行相關的影響評估，以解決擬議填塘工程造成的生態影響；以及

- (c) 申請人須就擬議新界豁免管制屋宇發展涉及的地盤平整及排水工程向地政總署取得所需的許可，並須符合所有技術規定。

187. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦沒有其他問題，主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和屯門及元朗規劃專員出席會議。他們於此時離席。

商議部分

188. 主席表示申請人已解決小組委員會提出的所有反對理由。委員同意應批准這宗申請。

189. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向其提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年二月一日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，不得在雀鳥度冬季節高峰期(即十二月至二月)進行建築工程或填塘，以盡量減低對度冬候鳥可能造成的場外干擾影響；
- (b) 一如申請人所建議，申請地點的任何部分不得被填平至高於主水平基準上 4.3 米或深於 2 米；
- (c) 不得使用《廢物處置條例》(第 354 章)所界定的廢料(包括拆建物料)進行填土；
- (d) 提交地形測量圖及顯示申請地點界線的詳細定位圖，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，除非申請人已提交地形測量圖及詳細的定位圖，而有關情況符合地政總署署

長或城規會的要求，否則不得在申請地點進行填塘；

- (f) 一如申請人所建議，落實生態評估報告所提出的紓緩措施，而落實情況必須符合漁護署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，如申請人沒有落實生態評估報告所提出的紓緩措施，不得在申請地點進行填塘；
- (h) 落實申請人所提交的排水設施建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，除非排水設施建議的落實情況符合渠務署署長或城規會的要求，否則申請人不得在申請地點進行填塘；
- (j) 提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，除非申請人提交的美化環境建議符合規劃署署長或城規會的要求，否則申請人不得在申請地點進行填塘；
- (l) 就上文(j)項條件而言，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (m) 如沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)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。屆時在申請地點進行的任何填塘工程應被視為從未取得城規會的許可。

190. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意漁護署署長的意見，即申請人須盡量減少填塘面積；

- (b) 參閱《管制撞擊式打樁工程噪音技術備忘錄》、《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》以及環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以採取適合鋼板樁工程／填塘活動的抑制噪音／塵屑措施，盡量減少可能造成的噪音／塵埃滋擾；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政及維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬。長逾 10 米的車輛不得使用深灣路與流浮山道交界的路段；
- (d) 留意消防處處長的意見，即申請人須根據地政總署發出的《新界豁免管制屋宇—消防安全規定指引》闢設緊急車輛通道和提供消防栓及消防裝置。有關緊急車輛通道和提供消防栓及消防裝置的詳細消防安全規定會在接獲元朗地政專員轉介的正式新界豁免管制屋宇申請時制定；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即除非地盤平整工程獲地政總署署長根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)發給豁免證明書，否則申請人須根據《建築物條例》就有關工程正式提交申請，以供批准；以及
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給擬議發展項目，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人如因供水而要在私人地段鋪設水管，則須解決與此相關的土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準。

議程項目 13

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-NSW/212
擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗南生圍東成里第 115 約地段第 757 號
興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇)
(城規會文件第 9280 號)

[會議以廣東話進行。]

191. 下列委員就此議項申報利益：

林光祺先生) 現與申請人的顧問奧雅納工程顧問
符展成先生) 香港有限公司(下稱「奧雅納公
劉興達先生) 司」)有業務往來

黃仕進教授 擔任交通運輸研究所主管，而該研究所
的一些活動由申請人的顧問奧雅納公司
贊助

192. 由於符展成先生的業務往來不涉及這宗申請，而黃仕進教授涉及的利益與這宗申請無關，委員同意符先生及黃教授沒有涉及直接利益，可在進行此議項時留在會議席上。委員亦備悉林光祺先生及劉興達先生已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

193. 規劃署及申請人的以下代表此時獲邀出席會議：

劉榮想先生 規劃署屯門及元朗規劃專員

陳耀錦先生 申請人
楊詠珊女士)
鄧錦燕女士)
梁守肫先生) 申請人的代表
潘劍華先生)
周卓樑先生)
劉志堅先生)

鄭頌儀女士)

194. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請屯門及元朗規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

195. 屯門及元朗規劃專員劉榮想先生借助投影片，按文件所詳載的內容就覆核申請陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在南生圍分區計劃大綱草圖上的「未決定用途」地帶興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (b) 二零一二年十月五日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關申請，理由如下：
 - (i) 擬建屋宇位於一個「未決定用途」地帶的中部，由於當局現正就該地帶進行全面檢討，倘批准這宗申請，會對該區未來的土地用途造成不必要的限制；
 - (ii) 申請人並無有力的規劃理據支持其就申請地點發展密度提出的建議；以及
 - (iii) 倘批准這宗申請，會為該「未決定用途」地帶內涉及零碎重建計劃的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，該區的交通、排水和排污系統都會受到不良影響；
- (c) 申請人沒有提交任何書面陳述，以支持這宗覆核申請；
- (d) 先前及同類申請——申請地點涉及一宗先前申請(編號 A/YL-NSW/188)，於二零一零年六月十八日遭城規會在覆核後駁回，理由是在現階段考慮這宗申請實屬過早，因為可能會損害該區的整體土地用途規劃；以及擬議發展與毗鄰的露天貯物用途和工場

之間有未能妥為解決的工業與住宅用途為鄰問題。該「未決定用途」地帶沒有涉及同類申請；

- (e) 政府部門的意見——運輸署署長表示，由於村內沒有公用停車位，所以很可能導致附近地區出現非法泊車的情況。因此，倘申請人能證明可於申請地點內闢設四個停車位，運輸署署長便原則上不反對這宗申請。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，儘管噪音影響評估在技術上可以接受並證明已符合既定的噪音標準，但申請地點附近有露天貯物和修車工場等各種工業用途，這些用途或會對住宅用途造成限制和滋擾。從環境規劃的角度而言，這種土地用途不相協調的情況並不理想。渠務署總工程師／新界北表示，申請人所提交的排水建議看來只是初步計劃，遺漏了很多重要細節。申請地點所在的地區沒有妥善的公共雨水排放系統和污水收集系統；
- (f) 公眾意見——當局接獲一份由東成里村居民福利會主席提交的公眾意見，表示該會和東成里大部分居民均反對擬議發展，理由是有關發展會對該區的排水和交通造成負面影響，並會在施工期間對居民造成滋擾。元朗民政事務專員接獲一封來自十八鄉鄉事委員會的信件，表示反對這宗申請，理由是楊屋村及黃屋村的村代表就申請提出反對；
- (g) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 6 段所載的評估，不支持這宗覆核申請。有關的評估概述如下：
 - (i) 申請地點及附近地區現為露天貯物用地、工場、貯物室、宗教機構及零星的民居。申請地點的擬議住宅重建項目與現時位於附近的工場和露天貯物用途不相協調；
 - (ii) 自一九九四年六月三日起，整個地區在南生圍分區計劃大綱草圖上劃為「未決定用途」地帶，因為當時正在規劃的數個大型運輸和渠務工程項目(包括元朗公路、港鐵西鐵線和

元朗排水繞道)將會橫跨該區。在這些基建項目落成後，規劃署於二零零八年年底起就該「未決定用途」地帶的土地用途進行內部檢討；

- (iii) 在進行檢討期間，環保署署長、運輸署署長及漁農自然護理署署長曾表示關注元朗公路和港鐵西鐵高架橋產生的噪音問題、該區的露天貯物和工場活動所產生的工業與住宅用途接鄰的問題、擬議發展項目對交通造成的影響，以及東成里北部的池塘和東南部林地上的鷺鳥林的生態所受到的影響。規劃署正研究不同的土地用途方案。申請地點位於該「未決定用途」地帶的中部，倘在上述土地用途檢討未有定案時便批准這項零碎的重建計劃，容許在申請地點興建四幢新界豁免管制屋宇，不但會對土地用途檢討造成更多限制，更會妨礙該區長遠的土地用途規劃，以及制約檢討的結果；
- (iv) 申請地點現為一幢樓高兩層的空置屋宇，地積比率約 0.5 倍(總樓面面積約為 280 平方米)。申請人沒有提出有力的理據，說明為何擬在申請地點興建的四幢新界豁免管制屋宇(樓高三層)的地積比率要達約 1.3 倍(總樓面面積約 730 平方米)；
- (v) 擬議新界豁免管制屋宇容易受到工業／住宅為鄰的潛在問題影響。環保署署長認為申請人所提交的噪音影響評估在技術上可以接受，但由於申請地點附近有露天貯物和修車工場等各種工業用途，他關注這些用途會對住宅用途造成限制和滋擾。從環境規劃的角度而言，這種土地用途不相協調的情況並不理想；
- (vi) 運輸署署長表示，由於發展項目沒有關設停車設施，因此或會導致附近地區出現非法泊

車的問題。倘申請人能證明可於申請地點內闢設四個停車位，運輸署署長便原則上不反對這宗申請；

- (vii) 渠務署總工程師／新界北表示，該區沒有妥善的公共雨水排放系統和污水收集系統，並認為申請人所提交的排水建議看來只是初步計劃，遺漏了很多重要細節；以及
- (viii) 該「未決定用途」地帶不曾涉及重建新界豁免管制屋宇的同類申請。倘批准這宗申請，會為該「未決定用途」地帶內涉及零碎重建計劃的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，該區的交通、排水和排污系統都會受到不良影響。

196. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。

197. 楊詠珊女士借助投影片提出下列要點：

- (a) 現時位於申請地點的屋宇已十分破舊，有必要進行重建。該屋宇的覆蓋範圍為 145.8 平方米，而建築物高度則為兩層；
- (b) 根據南生圍分區計劃大綱草圖的《註釋》說明頁，以新界豁免管制屋宇取代現有的住用建築物是經常准許的。然而，現有屋宇的發展密度高於新界豁免管制屋宇的密度，而申請人擬把地段重建至根據契約地權所容許的發展面積；
- (c) 該地段的地權所容許的發展面積為 242.8 平方米；

198. 梁守肫先生提出下列要點：

- (d) 該地段的面積為 0.14 英畝(566.5 平方米)，其中 0.06 英畝(242.8 平方米)屬於屋地及 0.08 英畝(323.7 平方米)屬於第二類農地。契約並無限制屋

地在申請地點內的位置。申請人可根據屋地的土地類別在申請地點興建擬議屋宇；

199. 楊詠珊女士繼而提出下列要點：

- (e) 申請地點自一九九零年起已劃為「未指定用途」／「未決定用途」地帶。於一九九零年公布的南生圍中期發展審批地區圖及於一九九四年公布的發展審批地區圖的《註釋》均沒有為「未指定用途」地帶訂定具體的規劃意向。於一九九四年刊憲的首份南生圍分區計劃大綱圖把有關範圍劃為「未決定用途」地帶，因該處當時正受基建工程影響。於二零零二年刊憲的《南生圍分區計劃大綱圖編號 S/YL-NSW/4》的《註釋》首次提及會為該區進行土地用途檢討。然而，該土地用途檢討至今尚未完成；
- (f) 儘管小組委員會因該區須進行土地用途檢討而拒絕這宗申請，但城規會曾批准四宗涉及該「未決定用途」地帶的申請，包括於二零零四年批准的一項住宅發展(申請編號 A/YL-NSW/15)及於二零零八年批准的一項教堂發展(申請編號 A/YL-NSW/186)。當局是根據同一分區計劃大綱圖內的條文批准該教堂發展，而有關係文現仍有效；

[甯漢豪女士此時離席。]

- (g) 根據二零零八年十二月五日的小組委員會會議記錄，該教堂發展項目高 13.5 米(約主水平基準上 20 米)，較「未決定用途」地帶內的不少屋宇為高。然而，小組委員會並不認為教堂的建築物高度不可接受。會議記錄亦記錄教堂有權發展約 242.75 平方米的建屋面積，而新教堂的擬議覆蓋範圍約為 299 平方米，超過建築許可證所准許的限度。當時小組委員會亦認為教堂的擬議地積比率(1.85 倍)可以接受；

- (h) 與核准的教堂發展比較，這宗申請的擬議新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍為 242.8 平方米，相等於地權所容許的發展面積。擬議的建築物高度(8.23 米)和地積比率(1.3 倍)均低於已核准教堂發展的參數；
- (i) 須留意教堂發展並非易受影響用途，而擬議新界豁免管制屋宇則屬易受影響用途，會因區內附近的露天貯物／工場用途而受負面的環境影響。然而，申請人已進行環境影響評估，以回應噪音問題。環保署署長認為有關評估在技術上可以接受，並證明已符合既定的噪音標準。雖然該區現有露天貯物用途／工場，但部分屬於違例發展項目，而該區現時亦有住宅用途；
- (j) 申請人可把屋宇重建為新界豁免管制屋宇而無須取得規劃許可。申請人只擬把地段重建至根據契約地權所容許的發展面積；
- (k) 擬議發展不會對環境、交通、視覺、排水及排污造成負面影響。相關政府部門不反對這宗申請；
- (l) 申請人已提交根據契約重建地段的申請，而元朗地政專員表示該處會繼續處理有關申請，並於稍後階段考慮批給正式許可；
- (m) 倘申請人能證明可於申請地點內闢設四個停車位，運輸署署長便原則上不反對這宗申請。一如申請人於二零一二年十月三日就擬議發展向城規會提交的平面圖顯示，申請地點將提供四個停車位。城規會可通過訂定規劃許可附帶條件而規定須闢設四個停車位；以及
- (n) 環保署署長認為就這宗申請提交的技術評估在技術上可以接受，並證明已符合既定的噪音標準。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

200. 申請人陳耀錦先生提出下列要點：

- (a) 其祖父於一九四四年買入該屋宇，而他是於申請地點的現有屋宇出生和長大；
- (b) 現有屋宇沒有建至地權所容許的發展面積，理由是當時並不需要更多生活空間。然而，他現擬重建屋宇，以便可在退休後居住並讓子女同住；以及
- (c) 附近地區在屋宇興建時主要為空置土地，但現已被不少違例用途佔用。政府應就該等違例用途採取執法行動，而非基於擬議住宅用途與附近用途不相協調而拒絕讓他進行重建。

[林潤棠先生此時到達參加會議。]

201. 一名委員詢問申請地點根據契約所享有的地權，屯門及元朗規劃專員劉榮想先生在回應時表示，就這宗申請而言，元朗地政專員指出，根據該處的地籍冊記錄，申請地點有 0.06 英畝(即 242.8 平方米)的面積屬於屋地。由於地籍冊記錄沒有該用地的地積比率或總樓面面積資料，元朗地政專員未能證實申請人是否有權把地段上的現有屋宇重建至現時申請的整體總樓面面積(728.4 平方米)。Ms. Theresa Yeung 表示，根據已核准的教堂發展(申請編號 A/YL-NSW/186)，涉及擬議教堂的申請地點(地權相同，即有蓋面積為 242.8 平方米)獲准興建樓高三層的建築物，有蓋面積甚至可大於地權所容許的面積。

202. 劉榮想先生在回應另一名委員的提問時表示，現時位於申請地點上的屋宇並非已評級／歷史建築物。根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，在分區計劃大綱圖所涵蓋的土地上，以新界豁免管制屋宇(樓高三層及每層的最大樓面面積為 65.03 平方米)取代現有住用建築物是經常准許的，無須申請規劃許可。然而，由於這宗申請的申請人擬把現有屋宇重建為四幢新界豁免管制屋宇，加上整體總樓面面積大於一幢新界豁免管制屋宇所准許的總樓面面積，申請人須就重建方案取得規劃許可。

203. 該名委員認為，申請人於簡介內引述的已核准教堂發展的性質與這宗申請的擬議住宅發展的性質不同，並詢問在該區採用擬議發展的發展密度是否具有理據支持，以及有關方案是否具有規劃優點。楊詠珊女士答稱，教堂發展項目位於同一分區計劃大綱圖的同一「未決定用途」地帶內，即申請地點的西北面，在元朗東成里路對面。雖然教堂和住宅發展的性質有別，但兩塊用地根據契約所享有的地權相同。儘管規劃署認為在該「未決定用途」地帶的土地用途檢討完成前批准這宗申請實屬過早，但城規會先前已於二零零八年十二月批准該項教堂發展。因此，基於這宗申請的擬議發展的發展密度(以地積比率和建築物高度而言)低於教堂發展的密度，城規會亦應從優予以考慮。至於申請人就四幢新界豁免管制屋宇的擬議發展密度提出的理據，申請人只擬盡用其物業權益，把用地發展至根據契約地權所容許的發展面積。由於申請地點的現有屋宇已殘破不堪和日久失修，重建方案既可加強日後居民和現時其他行人的安全，亦可透過在用地興建優質的新屋宇而改善景觀，因此可視為規劃優點。此外，由於南生圍一帶饒富鄉郊特色，加上附近地區的現有民居主要為低矮和樓高兩至三層的建築物，擬於申請地點興建的三層新界豁免管制屋宇與附近的其他低矮住宅發展實屬互相協調，並有助保留該區的鄉郊特色。

204. 一名委員詢問申請人是否可根據契約把現有屋宇重建為一幢獨立屋宇或四幢屋宇／新界豁免管制屋宇，鄧錦燕女士表示，根據她過往就申請在新界發展或重建屋宇而與地政總署聯絡的經驗，只要沒有超出屋地所准許的最大有蓋面積，在地段興建的新界豁免管制屋宇的數目並無限制。就這宗申請而言，自申請人於二零零四年向地政總署提交重建地段的申請以來，申請人已就申請地點的地權與地政總署進行長時間的討論。為盡用地段的地權和獲豁免遵守向屋宇署提交建築圖則以供審批的規定，申請人擬把地段重建為四幢新界豁免管制屋宇，而每幢的有蓋面積約為 60 平方米和樓高三層，而非把地段重建為一幢有蓋面積達 242.8 平方米的獨立屋宇。地政總署於二零零八年原則上同意有關的重建方案，即於申請地點興建四幢樓高三層的新界豁免管制屋宇。儘管規劃署基於「未決定用途」地帶的土地用途檢討尚未完成而不支持這宗申請，但文件顯示地政總署沒有就這宗申請提出反對，並表示會繼續處理重建地段的申請。因此，地政總署認為相關的地權和申請人現時提交的重建方案恰當。

205. 一名委員詢問擬議發展在計算地積比率時所採用的方法，楊詠珊女士在回應時表示，申請地點包括 0.06 英畝屋地和 0.08 英畝農地。擬議發展的 1.3 倍地積比率是按整塊申請用地(包括屋地和農地)來計算。就 0.06 英畝的屋地(根據契約相等於 242.8 平方米的有蓋面積)而言，申請人一般獲准把屋宇建至三層。

206. 一名委員詢問在同一「未決定用途」地帶獲批准的一項住宅發展(95 個單位)的背景。楊詠珊女士在回應時表示，該擬議住宅發展(申請編號 A/YL-NSW/15)位於博愛醫院附近，對上一次於二零零四年十月八日獲小組委員會在附加規劃許可附帶條件下批准。劉榮想先生表示，該擬議住宅發展涉及屬於歷史建築物的潘屋，在很久以前已獲批准，遠遠早於規劃署在二零零八年年底就「未決定用途」地帶進行土地用途檢討。小組委員會是基於特殊情況而批准該宗申請。

207. 秘書補充說，位於潘屋的擬議住宅發展是基於特殊情況而獲批准，理由是有關發展方案具有規劃優點，讓屬於歷史建築物的潘屋得以保留和修復。

208. 由於申請人的代表沒有進一步意見，而委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人的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。主席多謝申請人的代表和屯門及元朗規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

209. 對於主席詢問擬議發展在環境方面是否可以接受，環境保護署副署長謝展寰先生表示，申請人所提交的噪音影響評估證明在落實各項紓緩噪音影響措施後，擬議發展符合既定的噪音標準。環保署署長認為該噪音影響評估在技術上可以接受。然而，擬議住宅發展位於各種工業用途(包括露天貯物和修車工場)附近，從環境規劃的角度而言，這種情況並不理想。他認為在評估這宗申請時，應考慮土地用途檢討就該「未決定用地」地帶所建議的日後土地用途。

210. 對於主席詢問申請地點根據契約所享有的地權，地政總署副署長林潤棠先生表示，根據記錄，申請地點有部分範圍(約 0.06 英畝，相等於 242.8 平方米)於一九三九年改作屋地類別。有關記錄沒有訂明有關屋地所准許的最大總樓面面積和建築物高度。不過，地政總署一般會容許屋地上的屋宇最高建至三層。

211. 秘書應主席要求向委員講解，城規會在考慮有關鄉郊地區屋宇發展的規劃申請時，主要的考慮因素是擬議發展是否符合申請地點所屬地帶的規劃意向。就這宗申請而言，委員可就三個規劃因素考慮擬議重建項目：(i)在現階段批准這宗申請會否影響「未決定用途」地帶的土地用地檢討(尚待規劃署完成)的結果；(ii)擬議發展是否配合附近地區的現有／日後土地用途；以及(iii)是否有值得特別考慮的特殊情況(例如申請地點的契約權益)。根據過往做法，除非另有其他更為重要的考慮因素，否則城規會一般會尊重申請地點的發展權。秘書進一步表示，鑑於相關政府部門認為擬議發展在技術上可以接受，以及地政總署表示申請地點根據契約享有地權，委員須考慮先前關注違反「未決定用途」地帶的規劃意向的問題是否仍是這宗申請的主要考慮因素。

212. 對於有兩名委員詢問契約就屋地所容許的建築設計和布局，林潤棠先生在回應時澄清，由於申請地點有部分範圍已改作屋地，申請人可把地段重建至契約就屋地所准許的 100% 有蓋面積(即 242.8 平方米)。只要不超出屋地的最大有蓋面積，申請人可靈活設計發展項目的布局，並決定在用地上興建一幢獨立大屋或四幢規模較小的屋宇／新界豁免管制屋宇(每幢屋宇之間須關設建築物間距)。

213. 另一名委員詢問地段內的屋地是否訂有明確的界線。林潤棠先生在回應時表示，儘管地段約有 0.06 英畝的土地於一九三九年改作屋地類別，但有關記錄並無界定屋地的確實界線。換言之，申請人可在地段的任何位置把構築物建至契約就屋地所准許的最大有蓋面積。

214. 秘書在回應另一名委員的問題時澄清，城規會在考慮規劃申請時，一般會顧及申請地點的發展權而非現有建築物的總樓面面積。就這宗申請而言，現有建築物的總樓面面積只有約

280 平方米，而申請地點根據契約的可建最大總樓面面積約為 728.4 平方米。

215. 規劃署署長凌嘉勤先生表示，由於《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)已訂明新界豁免管制屋宇的建築形式和面積，因此城規會在考慮該等規劃申請時甚少考慮新界豁免管制屋宇的建築設計。他認為可就這宗申請的四幢擬議新界豁免管制屋宇採取相同做法。

216. 秘書表示，這宗申請會按申請人所提交的擬議發展計劃來進行評估。倘城規會認為須尊重申請地點的發展權，申請人應獲准靈活設計申請地點內的建築物布局。一如申請人所提交的擬議平面圖顯示，四幢擬議屋宇分布於整塊申請用地內。

217. 一名委員表示，雖然在一般情況下會顧及發展權，但在評估是否批准規劃申請時應主要根據擬議發展是否符合規劃意向。就這宗位於「未決定用途」地帶的申請而言，由於整個「未決定用途」地帶的土地用途檢討尚未完成，在現階段批准這宗申請實屬過早，否則會影響該區的適當土地用途。城規會沒有參考資料，可用以考慮擬議發展是否符合該區的規劃意向並與附近日後的土地用途互相協調。基於「未決定用途」地帶的土地用途檢討結果是考慮這宗申請的相關和重要因素，該名委員詢問規劃署預計於何時完成有關的土地用途檢討。

218. 秘書表示，自「未決定用途」地帶的土地用途檢討於二零零八年年底展開以來，規劃署一直與相關政府部門緊密合作。該土地用途檢討須考慮各項用地限制，其中包括元朗公路和港鐵高架橋產生的噪音問題、該區的露天貯物和工場活動所產生的工業與住宅用途接鄰的問題，以及東成里北部的池塘和東南部林地上的鷺鳥林的生態所受到的影響。規劃署已制定不同的土地用途方案，並送交政府部門傳閱，以供提出意見，而驗證該等方案在技術是否可行需時。由於相關政府部門正考慮規劃署最近建議的數個經修訂土地用途方案，預計可就「未決定用途」地帶敲定更具體的土地用途建議，並於稍後提交城規會考慮。

219. 另一名委員認同申請地點的「未決定用途」地帶的規劃意向是這宗申請的主要考慮因素。然而，城規會在考慮是否批

准申請時，亦須考慮發展建議的規劃優點。該名委員認為申請人沒有提供任何資料，以證明擬議發展在規劃和建築設計方面具有優點。

220. 秘書澄清，由於相關條例已訂明新界豁免管制屋宇的建築形式和面積，因此城規會無須透過規劃申請制度考慮新界豁免管制屋宇的建築設計。

221. 考慮到「未決定用途」地帶的土地用途檢討已積極進行，以及稍後將有數個有關該區的土地用途方案提交城規會考慮，一名委員認為現時可考慮延期就這宗申請作出決定。

222. 另一名委員明白為「未決定用途」地帶進行土地用途檢討的複雜程度，因為該地帶夾雜互不協調的土地用途，而且該區因主要道路及西鐵而須面對不少用地限制。該名委員亦指出，批准這宗申請不但會對土地用途檢討造成更多限制，更會妨礙該區長遠的土地用途規劃工作。由於規劃情況自小組委員會拒絕有關申請後沒有出現重大改變，該名委員認為沒有充分理由足以讓城規會偏離先前的決定。因此，該名委員認為應駁回這宗個案而非考慮延期。不過，鑑於土地用途檢討已進行超過四年，該名委員認為應要求規劃署加快完成該土地用途檢討。

223. 主席表示，由於各土地用途方案的技術評估尚未完成，因此該「未決定用途」地帶的規劃意向仍未有定案，在現階段批准這宗申請或屬過早。

224. 一名委員認為，把該區劃為「未決定用途」地帶(範圍內的所有發展或重建項目均須申請規劃許可)旨在實施法定規劃管制，以確保可就區內的發展進行全面規劃，並使該區日後的土地用途規劃不會因零碎的發展項目而受影響。倘主要因須尊重申請地點的發展權而批准這宗申請，將會為其他同類個案立下不良先例，累積影響所及，會違反「未決定用途」地帶的規劃意向。此外，申請人沒有提供充分的規劃理據，以證明在現有位置興建四幢新界豁免管制屋宇和其發展密度實屬理想和恰當，並且不會影響該區日後的土地用途規劃。由於缺乏該等資料，該名委員認為現時不應批准這宗申請或延期作出考慮。

225. 秘書表示，城規會可考慮延期就申請作出決定，直至土地用途檢討完成，又或駁回這宗申請，理由是在土地用途檢討完成前批准這宗申請會對該區日後的土地用途規劃造成影響。儘管「未決定用途」地帶的土地用途檢討尚未完成，但申請人仍可向城規會提交規劃申請，以供審批。城規會會按個別情況考慮每宗個案。倘該等發展方案具有優點和不會影響該區日後的土地用途方案，則可獲城規會從優考慮。此外，除契約所賦地權和土地用途與申請地點附近的現有民居互相協調的理由外，申請人沒有提出其他有力的規劃理據，以證明值得批准這宗申請。

226. 一名委員表示，應要求規劃署加快完成「未決定用途」地帶的土地檢討，並向城規會提交土地用途方案，以供考慮。

227. 經進一步討論後，主席作出總結，表示委員認為應駁回這宗申請，理由是土地用途檢討正在進行，在現階段考慮申請實屬過早，而且會影響該區的整體土地用途規劃。此外，應要求規劃署加快完成土地用途檢討，以便早日提交城規會考慮。

228. 委員繼而審視文件第 7.1 段所載的駁回理由，並認為理由(b)及(c)並不恰當，因為有關建議的擬議發展密度符合申請地點根據契約所享有的地權，以及城規會先前曾批准在同一「未決定用途」地帶作其他用途的申請，而每宗申請是按個別情況考慮。

229. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

由於規劃署現正進行「未決定用途」地帶的土地用途檢討，在現階段批准這宗申請實屬過早，或會影響該區的整體土地用途規劃。

西貢及離島區

議程項目 14

[公開會議]

初步考慮《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/B》
(城規會文件第 9283 號)

[會議以廣東話進行。]

230. 規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生此時獲邀到席上。

231. 主席觀迎西貢及離島規劃專員出席會議，並請他向委員簡介文件的內容。

232. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述以下有關《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/B》的要點：

背景

- (a) 二零一零年六月四日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《大澳邊緣發展審批地區草圖編號 DPA/I-TOF/1》，以供公眾查閱。其間，城規會收到九份申述書和兩份意見書。城規會於二零一零年十二月三日考慮各項申述和意見後，決定不接納有關申述；
- (b) 二零一一年七月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准大澳邊緣發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/I-TOF/2。依據條例第 20(5)條，大澳邊緣發展審批地區草圖的有效期為三年，直至二零一三年六月四日為止。當局須擬備分區計劃大綱圖取代這份發展審批地區圖，以便在這份發展審批地區圖的有效期屆滿後，維持對大澳邊緣地區的法定規劃管制；

- (c) 二零一三年一月十三日，發展局局長行使行政長官會同行政會議所授予的權力，根據條例第 3(1)(a) 條指示城規會擬備涵蓋大澳邊緣地區的分區計劃大綱圖；

規劃區(該區)

- (d) 該區所涵蓋的總面積約為 186.62 公頃，東面及南面均被北大嶼郊野公園包圍，西面及北面則被天然海岸線圍繞。該區包括大部分大澳島，大澳河將大澳島與大嶼山分隔開。位於中央的大澳村本村、石仔埗及鹽田住宅區不屬該區範圍；
- (e) 該區富天然鄉郊特色，主要有紅樹林、河溪、濕地、林地、休耕農地、歷史建築物及鄉郊村屋，南面及大澳河沿岸的天然生境有多種雀鳥、淡水魚、無脊椎動物、紅樹及植物生長和棲息，其中一些屬於稀有品種，具保育價值；
- (f) 梁屋村是大澳唯一的認可鄉村，另有其他村落分布於新村、南涌、番鬼塘及橫坑。大澳的宗教色彩濃厚，散布着廟宇，還有一座寺院；
- (g) 該區周圍皆是山嶺，南面是尖峰山、東面是獅山，北面是虎山，既有林地、灌木叢和草地，又有優美海岸線，十分多樣化；

發展機會及限制

保育潛力

- (h) 該區有林地、灌木叢、草地、河溪、池塘及濱水帶，十分多樣化，極具生態及保育價值，而特別值得一提的是區內一些生態易受影響的地區，包括河道、紅樹林重植區、蘆葦林及林地；
- (i) 寶珠潭楊侯古廟(一級歷史建築物)及新村的天后古廟對村民來說有重要價值，原因不單是這兩座古廟

具有歷史價值，也是因為這兩座古廟是旅遊景點，可吸引本地和海外遊客；

旅遊及康樂發展潛力

- (j) 該區陸上及沿岸的生境，加上北大嶼郊野公園，極具潛力發展生態旅遊；
- (k) 大澳對開的水域是觀看中華白海豚的幾個理想地點之一，從陸上及船上觀看皆然；

交通／便捷程度

- (l) 該區有小部分地方可由大澳道經東涌道、嶼南道及羌山道到達。由於政府要限制大嶼山南部的車輛數目，上述道路實施封閉道路通行許可證制度。該區並沒有計劃進一步擴展現有的道路網；

排污及供水

- (m) 渠務署正研究有關提升該區現有污水設施網絡及為該區關設新的污水設施網絡的事宜。由於現有配水庫的容量會提升，並會進行擴建，日後該區對食水的需求應不會對已規劃的設施造成很大的不良影響。不過，連接該區的現有輸水管的容量有需要提升，亦須擴建配水庫；

其他基礎建設和設施

- (n) 土木工程拓展署委聘顧問進行「改善大澳面貌工程—可行性研究」，建議在該區進行的改善工程主要包括建造行人天橋，關設渡頭、自然教育徑／文物徑，以及關設遊客指示牌。土木工程拓展署亦正進行另一項顧問研究，研究設計和建造建議的改善工程項目；

土地用途規劃的考慮因素

- (o) 該區的整體規劃意向是保育具高生態價值的地區、保護自然鄉郊環境，以及保存獨特景致和文化遺產。此外，為應付現有鄉村的需要，已預留土地供原居村民興建小型屋宇；

劃為「鄉村式發展」地帶的土地

- (p) 梁屋村是該區唯一的認可鄉村，另有其他村落分布於南涌、番鬼塘及新村，但這些村落並不是認可鄉村；
- (q) 把這些村落劃入這份發展審批地區圖的「鄉村式發展」地帶，是考慮到梁屋村的「鄉村範圍」、區內地形、現有土地用途、土地限制、未處理的小型屋宇申請，以及小型屋宇需求預測數字；
- (r) 根據地政總署離島地政專員提出的最新意見，目前尚未處理的小型屋宇申請有六宗，而預計該村未來10年需求的小型屋宇數目為80幢，自這份發展審批地區圖刊憲以來，這個數字一直沒有改變。根據估計，涵蓋新村、梁屋村、南涌及番鬼塘的現有「鄉村式發展」地帶可興建約87幢小型屋宇。該地帶內已有足夠的土地，應付預計的小型屋宇需求及尚未處理的小型屋宇申請，故無須擴展「鄉村式發展」地帶；
- (s) 梁屋村南面毗鄰尖峰山陡斜的山坡，屬於北大嶼郊野公園的範圍。梁屋村北面是劃為「自然保育區」地帶的大澳蘆葦林及大澳紅樹林重植區。為免大澳蘆葦林受到干擾，蘆葦林南面的緩衝區已劃入這份發展審批地區圖的「綠化地帶」；
- (t) 該區有一些農業活動。大澳蘆葦林以南的「綠化地帶」有行人徑、臨時構築物、休耕農地和已受干擾的地方，適合用作緩衝區，保護大澳蘆葦林免受附近鄉村式發展的不良干擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)都支持這個土地用途地帶的規劃；
- (u) 自這份發展審批地區圖刊憲以來，在「綠化地帶」及「自然保育區」地帶內曾有數宗違例填土的個案，漁護署署長表示，過去數年發生的填土和傾倒物料的事件已導致大澳蘆葦林的面積減少和環境變

差。為免失去更多蘆葦林，應繼續把大澳蘆葦林以南的地方劃為「綠化地帶」，作為緩衝區；

放寬「自然保育區」地帶內的發展限制

- (v) 大澳鄉事委員會和土地擁有人曾要求放寬位於「自然保育區」地帶內的私人土地的發展限制，尤其是大澳蘆葦林及龍田邨東面的地方的發展限制；
- (w) 該區有六個「自然保育區」地帶，包括寶珠潭的多塊林地；新基街東面的廣闊地區，該處有荒置鹽田及魚塘；龍田邨東面的紅樹林；在坑尾旁的天然河堤；梁屋村北面的大澳蘆葦林；以及大澳蘆葦林西面的大澳紅樹林重植區；
- (x) 經諮詢漁護署署長後，已確定劃為「自然保育區」地帶的具重要生態價值的地點，包括大澳蘆葦林及龍田邨東面地方，應維持不變，亦沒有任何新情況須對此土地用途地帶的規劃作出修訂，而且有必要繼續把該些地點劃為「自然保育區」地帶，以保護自然環境及稀有雀鳥的棲息之所；

在「政府、機構或社區」地帶加入建築物高度限制

- (y) 藉此機會在「政府、機構或社區」地帶加入建築物高度限制，以反映政府或社區設施目前的建築高度（主要高一至兩層）；

「鹽田示範場」

- (z) 發展審批地區圖把一個地方劃為「未決定用途」地帶，以作鹽田示範場，推廣文物教育，並作為大澳的旅遊景點。闢設鹽田示範場的計劃能否落實，仍有待進一步的技術評估及公眾諮詢，並要視乎能否物色一個合適和勝任的營辦機構，以便日後營辦示範場。因此，建議繼續把該地方劃為「未決定用途」地帶；

收回劃為保育地帶的私人土地和就此作出補償

- (aa) 關於區內人士要求當局收回劃為保育地帶的私人土地的要求和就此作出補償，條例並無明文規定如土

地擁有人因法定的規劃圖則所定的規劃限制而受到影響，當局須就此作出補償；

沿海興建一條公路連接大澳及東涌

(bb) 大澳鄉事委員會曾促請當局在大澳沿海關設一條道路直達東涌，以促進大澳的發展，但運輸署表示，目前在交通方面並沒有充分理據要進行新的道路工程計劃，因為二零零九年東涌道改善工程完成後，該路應有足夠的容車量應付日後的交通需求；

(cc) 在地區層面上，當局會在羌山道和嶼南路這兩條區內道路進行改善工程，以進一步改善大嶼山的交通。當局會密切留意是否有需要興建該沿海連接路，在有需要時會提出建議以供考慮；

土地用途地帶的規劃

(dd) 「自然保育區」地帶(36.58 公頃)涵蓋寶珠潭的多塊林地；新基街東面的廣闊地區，該處有荒置鹽田及魚塘；龍田邨東面的紅樹林；在坑尾旁的天然河堤；梁屋村北面的大澳蘆葦林；以及大澳蘆葦林西面的大澳紅樹林重植區；

(ee) 「綠化地帶」(124.47 公頃)涵蓋北大嶼郊野公園附近地區；其他有休耕農地、山坡、天然草木及小溪的地區；在虎山、橫坑及南涌山坡上的傳統墓地；以及位於大澳蘆葦林與梁屋村之間的緩衝區；

(ff) 大澳島北面的狹長天然海岸(包括形貌獨特的將軍石)及寶珠潭東面沿岸地方，劃為「海岸保護區」地帶(6.71 公頃)；

(gg) 梁屋村是該區唯一的認可鄉村，另有其他村落分布於新村、南涌、番鬼塘及橫坑，這些地方劃為「鄉村式發展」地帶(6.57 公頃)；

(hh) 「政府、機構或社區」地帶(3.80 公頃)涵蓋該區現有的政府、機構及社區設施，包括位於新村東南面

山坡上的現有濾水廠及配水庫、污水抽水站、寶珠潭戒毒中心、位於虎山的自動天氣站，以及橫坑的龍巖寺；

- (ii) 「休憩用地」地帶(0.75 公頃)涵蓋寶珠潭附近的休憩處、位於梁屋村及坑尾的兒童遊樂場，以及沿海堤的紅樹林重植區設置的一條公眾海濱長廊；
- (jj) 「其他指定用途」地帶(3.25 公頃)涵蓋大澳墳場、位於大澳島北面天然海岸的污水處理廠及在虎山的一塊軍事用地(大澳軍營)。因應擴建現有濾水廠的建議，當局已預留額外土地以備擴建之用。涵蓋大澳墳場及污水處理廠的「其他指定用途」地帶，其最高建築物高度以兩層為限；
- (kk) 「未決定用途」地帶(1.16 公頃)涵蓋擬議的「鹽田示範場」；以及

諮詢

- (11) 如城規會同意，規劃署會把分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/B 提交離島區議會及大澳鄉事委員會，以徵詢他們的意見，之後會把兩會的意見提交城規會作進一步考慮，才根據條例第 5 條公布這份分區計劃大綱草圖。

233. 鍾文傑先生回應一名委員的問題時表示，「綠化地帶」和「自然保育區」地帶內的執管及檢控個案均涉及違例填土，而有關的地點在規劃事務監督採取執管及檢控行動後，已恢復原狀和種草。

234. 經商議後，城規會：

- (a) 採用《說明書》，以說明城規會在擬備《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/B》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及

- (b) 同意《大澳邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-TOF/B》及其《註釋》和《說明書》適宜一併呈交離島區議會及大澳鄉事委員會以進行諮詢。

議程項目 15

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第8條把
《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第9284號)

[會議以廣東話進行。]

235. 秘書簡介有關文件。二零一零年七月十六日，《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》根據《城市規劃條例》第5條展示，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目旨在反映一些已完成的發展項目，包括把長江集團中心用地改劃為「商業(1)」地帶，以及改劃中環街市用地及美利大廈用地的用途地帶，以反映已規劃的用途。城規會共接獲八份申述及七份意見，並於二零一一年一月二十一日根據條例第 6B(1)條考慮有關申述及意見後，決定建議對圖則作出修訂，以順應三份申述的部分內容，以及不接納其餘的申述。城規會接獲一份由 Turbo Top Limited 提交的進一步申述，並於二零一一年四月十五日考慮進一步申述和所涉申述及意見後，決定為順應進一步申述的內容而修改建議的修訂，在「商業(1)」地帶的《註釋》刪除作零售用途及公眾停車場的總樓面面積限制，以及收納可通過申請略為放寬公眾停車位數目下限的條文。

236. 秘書說，Turbo Top Limited 在二零一一年四月十一日申請許可，就城規會決定不接納該公司反對改劃長江集團中心用地的用途地帶的申述提出司法覆核，以及申請許可，要求法庭頒令暫緩向行政長官會同行政會議呈交中區分區計劃大綱草圖以供核准。二零一一年七月十四日，Turbo Top Limited 針對城規會就該公司提出的進一步申述所作的決定提交第二份司法覆核申請。二零一一年十一月二十一日，原訟法庭駁回兩宗司法覆核。二零一一年十一月二十五日，Turbo Top

Limited 就原訟法庭的決定提出上訴，並申請頒令已發出的暫緩令繼續有效。二零一三年一月二十八日，上訴法庭在雙方同意下，批准 Turbo Top Limited 提出撤銷上訴的要求。

237. 秘書說，由於製圖程序已完成，中區分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

238. 經商議後，城規會：

- (a) 同意分別載於文件附件 I 和 II 的《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13A》及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過載於文件附件 III 的《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13A》的最新《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就該份中區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；以及
- (c) 同意最新的《說明書》適宜連同該份中區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 16

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

239. 餘無別事，會議於下午八時零五分結束。