

二零一六年二月十二日舉行的城市規劃委員會
第 1105 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 黃偉綸先生	主席
黃遠輝先生	副主席
陸觀豪先生	
黃仕進教授	
何培斌教授	
許智文教授	
劉智鵬博士	
梁宏正先生	
李律仁先生	
邱榮光博士	
鄒桂昌教授	
張孝威先生	
霍偉棟博士	
何立基先生	
黃令衡先生	
林光祺先生	

劉興達先生

邱浩波先生

陳福祥先生

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

地政總署副署長(一般事務)

林潤棠先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

曾永強先生

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啓榮先生

秘書

因事缺席

劉文君女士

馬詠璋女士

陳祖楹女士

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

楊偉誠先生

潘永祥博士

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭達昌先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一六年一月二十九日第 1104 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一六年一月二十九日第 1104 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

- (i) 反對城市規劃委員會就申請編號 A/FSS/237、A/FSS/238、A/FSS/239 及 A/FSS/240 所作的決定提出司法覆核；有關申請擬在粉嶺和合石村的「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 236 號)

[會議以廣東話進行。]

2. 秘書報告，二零一五年十二月二日，Law Wai Fong(申請人)提出司法覆核申請，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零一五年九月四日批准幾宗申請(編號 A/FSS/237 至 240)的決定。在一份反對申請編號 A/FSS/239 的公眾意見書上，申請人是簽署人之一。

3. 申請地點位於粉嶺和合石村第 51 約地段的幾塊土地。四宗申請均擬在《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/20》上的「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶興建屋宇(新界豁免管制屋宇)。現階段暫時未有關於申請人提出司法覆核及尋求濟助理由的資料。

4. 申請人亦於二零一五年十二月二十三日提交法律援助申請，法律援助署正處理有關申請。法庭尚未就上述司法覆核申

請批予許可。秘書會按慣常做法，代表城規會處理涉及司法覆核的一切事宜。

(ii) [機密項目。閉門會議]

5. 此議項以機密文件形式記錄。

屯門及元朗西區

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-LTYT/291

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門新慶村新慶路第 130 約地段第 220 號餘段(部分)及第 221 號進行分層住宅發展
(城規會文件第 10076 號)

[會議以英語及廣東話進行。]

簡介和提問部分

6. 以下政府的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

林智文先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員

何偉基先生 — 運輸署高級工程師

楊紹峰先生) 申請人的代表

吳瑞麟先生)

7. 主席表示歡迎，並解釋覆核聆聽會的程序。他繼而邀請規劃署屯門及元朗西規劃專員簡介這宗覆核申請。

8. 屯門及元朗西規劃專員林智文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以下要點：

- (a) 二零一四年十二月八日，申請人申請規劃許可，擬在申請地點進行分層住宅發展。有關建議涉及興建兩幢樓高四層的住宅大廈(在樓高一層的停車場之上)，內有 16 個單位，地積比率為 1 倍。擬議的地積比率及建築物高度符合「住宅(戊類)」地帶的相關發展限制；
- (b) 二零一五年二月六日，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」)決定拒絕這宗申請，理由如下：
- (i) 申請人未能證明擬議發展不會遭受負面的空氣質素和噪音影響；
 - (ii) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的排水造成負面影響；以及
 - (iii) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通造成負面影響。
- (c) 申請地點為一個存放建築材料的貨倉所佔用，位於新慶村、屯子圍及青磚圍等認可鄉村的共同「鄉村範圍」內。緊接申請地點南鄰之處有 6 幢小型屋宇，而東南面現有汽車輛維修工場的毗鄰用地有獲批准的小型屋宇發展。申請地點北面 and 東面的地方有新慶村的鄉村式發展，而南面和西面的地方主要屬住宅性質及作零散的物流工業用途；

[梁宏正先生及袁家達先生此時到席，參加會議。]

- (d) 申請地點涉及兩宗先前的申請。申請編號 A/DPA/TM-LTY Y/43 擬在當時的「未指定用途」地帶內闢設臨時貨倉，為期兩年。城規會於一九九五年六月三十日經覆核後批准該申請；申請編號 A/TM-LTY Y/19 擬在當時的「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶內進行住宅發展，城規會於一九九八年六月十二日經覆核後駁回申請，主要

理由是當時正進行土地用途檢討，而在當時對申請作出決定會過早；

- (e) 有三宗擬在分區計劃大綱圖上同一「住宅(戊類)」地帶內進行分層住宅發展的同類申請。小組委員會分別於二零一四年十月十七日及二零一五年三月十三日批准申請編號 A/TM-LTY Y/273 及 A/TM-LTY Y/282，而城規會於二零一二年十二月十四日經覆核後拒絕申請編號 A/TM-LTY Y/221，主要理由是隔音屏障體積過大會造成負面的視覺影響，以及擬議發展的設計及布局不符合要求；
- (f) 二零一五年三月二十日，申請人就小組委員會拒絕其申請的決定提出覆核申請。申請人的理據撮述於文件第 3 段，並扼述如下：
 - (i) 空氣質素影響－由於擬議發展與毗鄰道路之間有足夠的緩衝距離，因此不會出現因道路交通廢氣排放以及工業與住宅為鄰所造成的負面空氣質素影響。申請地點附近並無煙囪，而最接近的煙囪(離申請地點東南面約 153 米)已停止運作；
 - (ii) 工業噪音影響－毗連車輛維修工場的小型屋宇發展，會根據已獲准的申請編號 A/TM-LTY Y/285 進行，而工業與住宅為鄰的問題亦會得到解決；
 - (iii) 排污影響－經修訂的排污影響評估指出，現有直徑 300 毫米的公共排水渠在容量方面足以應付擬議發展所產生的污水流量；
 - (iv) 交通影響－經修訂的交通影響評估顯示，擬議發展不會對道路網有顯著影響，而泊車設施的供應則遵照《香港規劃標準與準則》；以及

- (v) 其他—沿申請地點邊界會栽種植物和豎設圍欄，並提供足夠的綠化設施。挖土工程限於建築物的覆蓋範圍和相關的接駁渠管。此外，亦會進行實地勘察和採取適當的緩解措施。公眾意見書中所提的關注問題亦已予處理；

- (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。特別一提的是，從空氣質素、噪音、排水和交通的角度而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)、渠務署總工程師／新界北和運輸署署長對這宗覆核申請並無負面意見。其他相關政府部門對這宗覆核申請不表反對或沒有意見；

- (h) 公眾意見——就這宗覆核申請，城規會共接獲六份公眾意見書。一名屯門區議員建議當局只應在擬議發展對附近村屋沒有負面影響的情況下才考慮這宗申請。其餘五份公眾意見書表示反對申請，理由是擬議發展對環境、交通及「風水」造成負面影響，以及土地應預留供小型屋宇發展之用；

- (i) 規劃署的意見——根據文件第 7 段的規劃考慮因素及評估，規劃署不反對這宗申請。有關規劃考慮因素及評估撮述如下：
 - (i) 擬議發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即透過進行重建計劃，逐步淘汰現有的工業用途。發展參數符合「住宅(戊類)」地帶的相關限制，以及擬議發展與周圍的住宅用途並非不相協調；以及

 - (ii) 申請人已提交技術評估，以處理小組委員會事所關注的空氣質素、工業噪音、污水和交通方面的事宜。表示反對的公眾意見書所關注的同類事宜亦予以處理。相關政府部門對該些技術評估報告並無負面意見。

9. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。楊紹峰先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 擬議發展符合增加房屋供應的現行政府政策，特別一提的是，二零一六年《施政報告》第 126 及 127 段述明，實有需要釋放不再適合耕種的土地及棕地作公屋發展用途。倘申請地點不能作住宅發展用途，實屬浪費土地資源；

[雷賢達先生此時到席。]

- (b) 擬議發展能夠落實「住宅(戊類)」地帶的規劃意向；
- (c) 申請地點的周圍有新慶村的住宅發展項目及城規會批准的其他小型屋宇發展。擬議發展與周圍地方的現有及已規劃發展能互相協調；
- (d) 擬議發展有助逐步淘汰與該區不相協調的工業用途。目前，申請地點用作存放建築材料，主要是不銹鋼筒，並使用重型貨車運送該些建築材料。申請地點的住宅發展會逐步把該地區的貯物用途淘汰，並改善區內的環境、道路安全、工業噪音及區內的空氣質素；
- (e) 區內村民反對這宗申請，理由是土地應預留作村屋發展之用，但這並無理據支持，原因是附近已有劃為「鄉村式發展」地帶的土地可供作小型屋宇發展。村民亦可申請在同鄉的其他鄉村興建小型屋宇，惟該些鄉村須沒有提出反對。申請人已刻意剔出申請地點的東北角，避免侵佔毗連的「鄉村式發展」地帶，並同意新慶村村代表在開始施工時舉行「躉符」儀式；以及
- (f) 在環境、交通及排污影響方面，擬議發展屬可持續發展。申請人已提交技術評估報告(包括初步考古影響評估)予相關政府部門考慮。預計不會出現無法克服的問題。

10. 由於申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

11. 一名委員詢問擬議發展造成的考古影響為何。屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應說，申請地點位於新慶村具考古研究價值地點的邊界範圍內。康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)對申請人提交的初步考古影響評估並無負面意見，亦預計不會有重大問題。根據古蹟辦的做法，申請人須在施工／進行挖土工程前提交詳細的考古報告。

12. 同一名委員亦詢問，是否准許在「住宅(戊類)」地帶進行小型屋宇發展，以及毗鄰的車輛維修工場獲批准的小型屋宇發展會否落實進行，以確保工業／住宅為鄰的問題得以解決。林先生回應說，在劃定「住宅(戊類)」地帶時，已考慮周圍地區的現有土地用途、用地的狀況及發展項目。一般來說，「鄉村範圍」的邊界，與分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶並非完全一致。通過規劃申請機制，「住宅(戊類)」地帶內新的小型屋宇發展或會獲准許。城規會亦曾考慮「農業」地帶及「綠化地帶」內的同類小型屋宇申請。至於落實毗鄰車輛維修工場的核准小型屋宇發展，地政總署現正處理有關的小型屋宇批約申請。

13. 另一名委員表示，有意見關注到申請地點東南面的煙囪所造成的空氣質素影響，並詢問該煙囪是否已永久停用，以及能否在沒有徵求相關部門的批准下再次使用該煙囪。林先生回應說，有關煙囪涉及一間佔用「鄉村式發展」地帶內部分農地的發泡膠廠。該工廠早已停止運作，而在申請地點進行任何工業用途，均須獲城規會批給規劃許可。倘該煙囪的使用涉及任何會造成污染的行業，須受《空氣污染管制條例》的條文所規管。就這宗申請而言，環保署署長對申請人提交的評估並無負面意見。

14. 副主席備悉，擬議發展的建築物高度是一層停車場之上另加四個樓層。他詢問以米計算擬議發展的高度為何，以及當局是否已考慮擬議發展對申請地點以北新慶村及其他鄉村的小型屋宇所造成的視覺影響。林先生回應說，擬議發展的建築物高度為 15 米，符合「住宅(戊類)」地帶的建築物高度限制。附近「鄉村式發展」地帶的村屋大多是樓高 3 層(即 8.23 米)。相

關政府部門(包括規劃署總城市規劃師／城市設計及園景)並無就擬議發展的視覺影響提出負面意見。

15. 一名委員詢問是否會在擬議發展設置隔音屏障，因為設置隔音屏障可能會出現類似先前被拒絕的申請所提議的隔音屏障的問題。林先生回應說，只建議設置邊界圍欄，預料不會造成負面視覺影響。此外，亦建議加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人須設計邊界的布局並提供措施以紓緩沿擬議發展邊界的視覺影響。

16. 由於委員沒有再提出問題，主席告知申請人代表，覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在他們離席後審議這宗覆核申請，稍後會把城規會的決定告知申請人。主席多謝申請人的代表和屯門及元朗西規劃專員出席會議。他們於此時離席。

商議部分

17. 副主席認為這宗覆核申請可以接受，因為申請人已處理小組委員會所關注的事宜。他一如建議不反對批准這宗覆核申請。

18. 一名委員亦不反對批准這宗覆核申請，但對在「住宅(戊類)」地帶內進行中層住宅發展與低層小型屋宇發展的混合發展模式表示關注。規劃署署長凌嘉勤先生回應說，該區雖然位於「鄉村範圍」內，但屬「住宅(戊類)」地帶而非「鄉村式發展」地帶，原因是該區仍有鄉郊工業。在「住宅(戊類)」地帶內進行任何住宅發展，均須獲城規會批給的規劃許可，以確保不會出現工業與住宅接鄰的問題。擬議發展的建築物高度遵照分區計劃大綱圖訂明的限制，與小型屋宇發展的建築物高度並非不相協調。

19. 凌先生回答一名委員的詢問時表示，「住宅(戊類)」地帶的規劃意向是透過進行重建計劃，逐步淘汰現有的鄉郊工業。當局在處理任何發展計劃時，亦會諮詢相關的政府部門，確保不會出現工業與住宅接鄰的問題。

20. 一名委員亦支持這宗覆核申請，因為擬議發展在土地運用方面會較具經濟效益，並使發展模式較具條理。另一名委員

認為，申請地點可經一條主要道路接達，在申請地點進行擬議發展是恰當的。

21. 主席備悉，委員普遍不反對這宗覆核申請，因為申請人已處理先前小組委員會所關注的事宜，而這宗申請亦會按文件第 8.2 段的建議施加相關的規劃許可附帶條件。

22. 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。這項規劃許可的有效期至二零二零年二月十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加以下條件：

- 「(a) 提交經修訂的排污影響評估，並落實該份評估所確定的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的交通影響評估，而有關評估必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 闢設車輛通道、泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實詳細的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在展開任何挖土工程前，提交詳細的考古影響評估報告，以及落實報告所確定的緩解措施，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (g) 設計邊界的布局並提供措施以紓緩沿擬議發展邊界(包括其邊界圍欄)的視覺影響，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

(h) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

23. 城規會亦同意告知申請人，留意文件附件 T 所載的指引性質的條款。

西貢及離島區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-PK/224

擬在劃為「農業」地帶的西貢沙角尾村第 221 約地段第 583 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城市規劃委員會文件第 11078 號)

[會議以廣東話進行。]

24. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

譚燕萍女士 一 規劃署西貢及離島規劃專員

孫駿偉先生 一 申請人的代表

25. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序，接着請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

26. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗覆核申請，要點如下：

(a) 二零一五年八月二十五日，申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。二零一五年十月二十三日，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」)決定拒絕有關申請，理由是：

- (i) 擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現有申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。申請人未能證明擬議的發展不會對周邊農地和鄰近河流造成不良影響；
 - (ii) 沙角尾的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶的土地主要用作發展小型屋宇。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適；以及
 - (iii) 批准有關申請會為「農業」地帶的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致「農業」地帶被發展項目侵佔，令該區整體的鄉郊環境質素下降；
- (b) 二零一五年十一月二十四日，申請人申請覆核小組委員會拒絕有關申請的決定。申請人提出的理據撮錄於文件的第3段，內容概述如下：
- (i) 編號 A/SK-PK/70 的申請是一宗非常重要的先例個案，因為所涉地點也是主要位於「農業」地帶；
 - (ii) 蠔涌的「農業」地帶有很多同類的小型屋宇發展申請獲城規會批給規劃許可，而且在申請地點進行復耕的可能性很微。拒絕他提出的小型屋宇發展申請便是浪費土地資源；
 - (iii) 雖然「鄉村式發展」地帶內現時仍有土地可供發展小型屋宇，但是那些土地並沒有在市場放售；

- (iv) 「鄉村式發展」地帶內的土地並不足以應付尚未滿足的小型屋宇需求；
 - (v) 未有考慮村代表及當地村民的意見；以及
 - (vi) 城規會可在有附帶條件下批准有關申請，便可處理關於環境的問題；
- (c) 申請地點和周邊地區－申請地點是長滿植物的空地。申請地點位於沙角尾村的「鄉村範圍」內，但在《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/11》(下稱「分區計劃大綱圖」)上劃為「農業」地帶。沙角尾村的村落就在申請地點的南面，北面的地方主要作農業用途。申請地點北面有一條小河；
- (d) 先前及同類的申請——同一名申請人先前提提交了一宗小型屋宇發展申請(編號 A/SK-PK/215)。二零一五年二月六日，小組委員會拒絕了這宗申請，理由包括有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；沙角尾的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可以發展小型屋宇；以及有關發展會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。分區計劃大綱圖上同一個「農業」地帶內有兩宗同類的小型屋宇發展申請(即申請編號 A/SK-PK/218 和 A/SK-PK/223)分別於二零一五年三月二十七日和二零一五年十月二十三日被小組委員會拒絕；
- (e) 申請人提及的編號 A/SK-PK/70 的申請於一九九九年一月十五日經覆核後獲城規會批准，因為所涉地點位於「農業」地帶的邊緣，有小部分地方(約 11%)則位於「鄉村式發展」地帶內。不應把該宗個案視作一般先例，因為所涉地點有部分地方劃為「鄉村式發展」地帶，並已荒廢多年，沒有農業活動。該宗申請是於一九九九年城規會頒布「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」)前獲批准。這宗覆核申請並不符合批准進行小型屋宇發展的準則；

- (f) 政府部門的意見—— 相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，內容撮述如下：
- (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)仍維持其觀點，不支持這宗覆核申請，因為申請地點具有復耕潛力；
 - (ii) 運輸署署長認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內；
 - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗覆核申請有保留，因為標高差距的問題，或有需要就擬建小型屋宇進行填土工程。申請人沒有提供資料，證明擬議的發展不會對周邊農地和鄰近的天然河流造成不良影響；
 - (iv) 其他經諮詢的政府部門都維持其觀點，對這宗覆核申請不表反對／沒有負面意見；
- (g) 公眾意見—— 當局就這宗覆核申請共接獲三份公眾意見書。所有意見書都表示反對這宗覆核申請，理由包括擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；對鄰近水體和河流造成不良影響；為同類申請立下不良先例；以及令鄉郊環境質素下降；
- (h) 規劃署的意見—— 根據載於文件第 7 段的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的評估撮述如下：
- (i) 編號 A/SK-PK/70 的申請是在城規會於二零零七年頒布臨時準則的最新版本前，於一九九九年經覆核後獲城規會批准。不應將該個案視作先例。至於申請人援引位於蠔涌獲批准的小型屋宇申請，所涉地點均位於北港分區計劃大綱圖的規劃區範圍外，故亦不應視作現在這宗申請的參考個案；

- (ii) 「鄉村式發展」地帶內的土地擁有權並非相關的規劃考慮因素。當局接獲的公眾意見書均反對擬議的發展，但在公眾查閱期內並無接獲村代表對這宗申請的意見；以及
- (iii) 自有關申請被小組委員會拒絕後，規劃情況至今沒有改變。

27. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。孫駿偉先生作出陳述，要點如下：

- (a) 沙角尾村的「鄉村範圍」佔地較分區計劃大綱圖所示的「鄉村式發展」地帶為大。該村的「鄉村範圍」界線在二零零七年曾作修訂，而村代表亦大約在二零零七／零八年提供了沙角尾村未來 10 年小型屋宇需求預測數字。不過，當局隨後未有因應這些最新情況，檢討分區計劃大綱核准圖上的「鄉村式發展」地帶範圍。他曾與西貢及離島規劃專員商討擴大該「鄉村式發展」地帶，使之與沙角尾村的「鄉村範圍」界線吻合，但對方表示，他或可根據《城市規劃條例》第 12A 條申請修訂分區計劃大綱圖，以落實他的建議。可是，根據第 12A 條提出的改劃用途地帶建議須有技術評估報告支持。他認為要他承擔那些評估的費用並不合理。另外，分區計劃大綱圖《說明書》也列明，當局在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有「鄉村範圍」、未來 10 年尚未滿足的小型屋宇需求等；
- (b) 獲批准的那宗編號 A/SK-PK/70 的申請，所涉地點只有小部分範圍在「鄉村式發展」地帶內，擬建小型屋宇的建築物覆蓋範圍在「農業」地帶內。因此，他認為該宗申請和現在這宗申請並無不同，但城規會卻沒有同樣從優考慮現在這宗申請，實屬不公；
- (c) 西貢及離島規劃專員表示沒有收到沙角尾村村代表的意見。他不同意這一點，因為他已隨申請書夾附村代表的支持信；

- (d) 西貢及離島規劃專員認為「鄉村式發展」地帶內的土地擁有權可變，而市場上或有土地可供發展小型屋宇。他不認同這說法。原居村民會把土地傳給後人，不會在市場上放售土地。純粹因為申請地點位於「鄉村式發展」地帶外，就拒絕那些想在自己土地上興建小型屋宇的原居村民的規劃申請，做法有欠公平；
- (e) 他不同意漁護署署長指申請地點具有復耕潛力的意見。申請地點位於沙角尾村的「鄉村範圍」內，村民普遍會預期可發展小型屋宇，況且政府的政策也是要增加房屋供應，而非保留土地作農業用途；以及
- (f) 既然蠔涌有若干劃為「農業」地帶的土地已獲准發展小型屋宇，而他這宗申請所涉地點在「鄉村範圍」內，申請亦獲村代表支持，加上該村的「鄉村式發展」地帶並無足夠土地應付預測的 10 年小型房屋需求，因此，城規會理應同樣考慮批准他的申請。

28. 申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

29. 一名委員詢問「鄉村式發展」地帶內是否有土地可應付小型屋宇需求。就此，西貢及離島規劃專員譚燕萍女士在投影機上展示一份圖則，示明現有發展項目的位置、已獲批／已承諾進行的小型屋宇發展項目，以及「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地。她說，根據西貢地政專員的資料，尚未處理的小型屋宇申請有 59 宗。「鄉村式發展」地帶內有足夠的空置土地可供興建該 59 幢小型屋宇。

30. 另一名委員問到，該「鄉村式發展」地帶內的空置土地是否包括任何政府土地。譚女士回應說，在該「鄉村式發展」地帶內，大部分空置土地均屬私人土地，約有 0.46 公頃土地為政府土地，可供興建 18 幢小型屋宇。同一委員再問，申請人可否考慮申請在該地帶內的政府土地發展小型屋宇。孫駿偉先生回應說，政府土地通常用作重置小型屋宇，由於申請人擁有私

人土地，加上擬議小型屋宇發展並非旨在重置現有的小型屋宇，申請人根本不可能考慮在政府土地發展小型屋宇。

31. 由於委員再沒有提問，主席告知申請人的代表，這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將在他離席後就這宗覆核申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和西貢及離島規劃專員出席會議。他們此時離席。

商議部分

32. 主席詢問有關在政府土地興建小型屋宇的申請事宜。地政總署副署長林潤棠先生回應說，按小型屋宇政策提出的這類申請可予考慮，但會有較嚴格的規定。在「鄉村範圍」內擁有私人土地的村民不會獲批政府土地建造小型屋宇。

33. 一名委員說，對於所涉地點在「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇申請，城規會一般也應慎重考慮，因為允許小型屋宇發展項目散布在各類地帶的土地，而非把之局限於「鄉村式發展」地帶內，會對日後其他發展造成不必要的障礙。

34. 主席說，申請地點完全位於「農業」地帶內，而漁護署署長認為該處具有復耕潛力。委員備悉規劃情況沒有改變，實無理據支持偏離小組委員會先前的決定。經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現有申請書內並無有力的規劃理據支持偏離此規劃意向。申請人未能證明擬議的發展不會對周邊農地和鄰近河流造成不良影響；

(b) 沙角尾的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶的土地主要用作發展小型屋宇。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適；以及

- (c) 批准有關申請會為「農業」地帶的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致「農業」地帶被發展項目侵佔，令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求延期覆核規劃申請編號 A/SK-PK/223

擬在劃為「農業」地帶的西貢沙角尾村第 221 約

地段第 686 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10077 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

35. 秘書報告，申請人在二零一六年二月二日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓其有更多時間準備進一步的資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期覆核申請。

36. 委員備悉申請人要求延期的理據符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 33)所載的延期準則，因為申請人需要更多時間準備進一步資料以支持其覆核申請，而且申請人並非要求無限期延期，而即使延期，其他相關各方的利益亦不會受影響。

37. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的書面資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

九龍區

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求延期覆核規劃申請編號 A/K14/722
擬在觀塘嘉士亞洲工業大廈 1 樓及 2 樓
闢設康體文娛場所(體育訓練場)

(城市規劃委員會文件第 10079 號)

[會議以廣東話進行。]

38. 秘書報告，申請人於二零一六年一月二十六日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求延期兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓其有更多時間擬備進一步資料，以處理消防處提出的意見。這是申請人首次要求延期考慮這宗覆核申請。

39. 委員備悉有關延期理據符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會指引(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擬備進一步資料，以支持其覆核申請；申請人並非要求無限期延期，而且其他相關各方的利益不會因延期而受影響。

40. 經商議後，城規會決定延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

程序事項

議程項目 7

[機密項目。閉門會議]

41. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目 8

[機密項目。閉門會議]

42. 此議項以機密文件形式記錄。

議程項目 9

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

43. 餘無別事，會議於上午十時十二分結束。