

二零二零年三月十三日舉行的城市規劃委員會  
第 1218 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)  
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

楊偉誠博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸 3)

林兆康先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署助理署長(區域 3)

盧錦倫先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

因事缺席

雷賢達先生

侯智恒博士

何安誠先生

廖凌康先生

蔡德昇先生

吳芷茵博士

余偉業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
袁承業先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
招志揚先生(議程項目 1 至 5)  
陳雪盈女士(議程項目 6 至 13)

### 議程項目1

[公開會議]

通過二零二零年三月三日第 1217 次會議的會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零二零年三月三日舉行的第 1217 次會議是特別會議。有關的會議記錄草擬本將於稍後送交委員考慮。

### 議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告，沒有續議事項。

## 荃灣及西九龍區

### 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/K1/259

為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶的九龍尖沙咀柯士甸道 8 號香港童軍中心地庫(部分)及地下(部分)經營臨時食肆(餐廳)的規劃許可續期三年

(城市規劃委員會文件第 10627 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

3. 秘書報告，這宗申請由香港童軍總會提交，申請處所位於尖沙咀。以下委員已就此議項申報利益：

邱浩波先生 — 為香港童軍總會童軍知友社執行委員會委員及香港童軍總會童軍知友社青少年服務發展小組委員會主席；以及

蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的一間公司在尖沙咀擁有物業。

4. 委員備悉蔡德昇先生因事未能出席會議，並且同意由於邱浩波先生涉及直接利益，因此他應就此議項暫時離席。

[邱浩波先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

5. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

張華安先生 — 規劃署荃灣及西九龍規劃專員

鄧翠儀女士 — 規劃署高級城市規劃師／油尖旺

香港童軍總會 ]

黃浩明先生 ]

李思行女士 ]

余烈鋒先生 ] 申請人的代表

]

福安測量師行有 ]

限公司 ]

劉月明先生 ]

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

7. 高級城市規劃師／油尖旺鄧翠儀女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10627 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮

這宗申請時的情況、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

8. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。申請人的代表黃浩明先生作出陳述，要點如下：

- (a) 自小組委員會於二零一九年十月考慮這宗申請以來，由於冠狀病毒疫情爆發，本港的整體經濟氣氛出現重大轉變。申請處所附近的一些食肆近日經已停業。從營商角度而言，小組委員會批給為期一年的臨時規劃許可年期過短。申請人要求城規會批給期限較長的臨時規劃許可，以便食肆經營者能在這段艱難時期繼續營運；
- (b) 目前在處所內經營的這間食肆，是區內最便宜的食肆之一，為區內居民(包括眾多長者和草根階層)提供便宜的餐飲選擇；
- (c) 日後如有機會，香港童軍總會將優先把有關處所作政府、機構及社區用途；以及
- (d) 相關政府部門對這宗申請不表反對。

9. 由於規劃署及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

[伍穎梅女士及余烽立先生此時到席。]

10. 主席和一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

*香港童軍中心*

- (a) 香港童軍中心提供哪些服務；
- (b) 把香港童軍中心作賓館用途的背景為何；以及政府能否要求香港童軍總會提供其他政府、機構及社區用途，或者收回該地段或部分地方；

*政府、機構及社區用途*

- (c) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向為何；以及在《註釋》第二欄加入多項用途的理由為何；
- (d) 規劃署是否有責任為有關處所物色合適的政府、機構及社區用途；以及地契有否規管處所用途的條款；
- (e) 該處所是否適合作安老設施或其他政府、機構及社區用途；
- (f) 該處所如要作其他政府、機構及社區用途，是否須進行任何法定規劃和土地行政程序；

*食肆用途*

- (g) 該處所用作食肆多久；
- (h) 區內其他食肆的位置為何；以及鑑於目前經濟不景，批給為期一年的臨時規劃許可是否過短；
- (i) 據知游泳池和私人康樂會所內的食肆用途是「政府、機構或社區」地帶的常見用途，從法定規劃角度而言，這宗申請的食肆用途與上述食肆用途有何區別；以及
- (j) 是否已就這宗申請諮詢區議會。

11. 荃灣及西九龍規劃專員張華安先生借助投影片作出回應，要點如下：

*香港童軍中心*

- (a) 香港童軍中心樓高 28 層，下層主要是過境巴士總站、公眾停車場及候車室；上層則是童軍總會會所、飲食設施、辦公室及客房；

- (b) 行政會議於一九八九年批准以私人協約方式批地(下稱「私人協約」)。該私人協約的相關契約訂明，容許在香港童軍中心闢設可帶來收入的設施(例如賓館)，以期在約 10 至 12 年間收回建築成本。設於該處所內的食堂理應是香港童軍中心的附屬設施，而不是其中一項可帶來收入的設施。在私人協約簽立後，賓館用途屬分區計劃大綱圖上經常准許的用途。該份以私人協約方式批地的契約並無規定香港童軍總會須在香港童軍中心增設政府、機構及社區設施，至於政府能否收回有關地段或地段部分範圍，則須視乎該份私人協約的條款而定；

#### *政府、機構及社區用途*

- (c) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。訂定第二欄用途的主要目的，是提供靈活性，以便透過向城規會提交規劃申請，把一些合適用途納入該地帶內。如用地超過 50% 範圍撥作非政府、機構及社區用途，則應考慮把該用地改劃為合適的用途地帶；
- (d) 規劃署在規劃政府、機構及社區設施的供應時，會參考人口推算數字及《香港規劃標準與準則》所訂明的供應標準。如有需要，相關政府部門亦可聯絡規劃署，以便為闢設政府、機構及社區設施物色用地。在「一地多用」模式下，政府會致力把各類相容的政府、機構及社區用途集中在同一幢建築物內，以善用珍貴的土地資源。就目前這宗申請而言，申請人已履行香港童軍中心批地契約訂明的所有條款；
- (e) 根據新修訂的《香港規劃標準與準則》，該區安老設施供應不足，社會福利署認為該處所欠缺自然通風和天然採光，故不適宜於其內闢設安老及其他福利設施。除此之外，區內設於處所內其他的社區設施大致上並無短缺。至於該處所內應設置哪類其他



的政府、機構及社區用途，須視乎有關用途是否需要自然通風和天然採光；

- (f) 如所作的其他政府、機構及社區用途屬「政府、機構或社區」地帶第一欄用途，便無須獲城規會批給規劃許可。如所作用途屬第二欄用途，則須向城規會取得規劃許可，並在需要時向地政總署提交短期豁免書申請；

### 餐廳用途

- (g) 該處所自一九九六年起一直用作餐廳，但於二零一六年才首次提交規劃申請(編號 A/K1/255)。小組委員會就餐廳用途的申請(編號 A/K1/255)批予臨時規劃許可，有效期為三年而非申請人所要求的六年，以便檢討日後於有關處所闢設其他政府、機構及社區用途的可能性。申請人已獲告知小組委員會對於有關申請的意見和決定；
- (h) 根據建築圖則，申請處所獲准用作食堂用途，原意是為香港童軍中心使用者提供服務，該食堂其後改建為向公眾開放的餐廳。該處所附近有不少餐廳，包括在該處所 300 米範圍內約 11 間的中式酒樓。至於規劃署在土地用途規劃方面的工作，重點在於預留足夠的土地以應付各項發展需要。規劃署不會因應經濟周期的好壞，從商業營運角度考慮所批出的規劃許可年期是否夠長；
- (i) 「康體文娛場所」用途是「政府、機構或社區」地帶經常准許的用途。與准許用途相關的附屬用途亦無須向城規會申請規劃許可。就現時這宗申請而言，民政事務局不認為該開放予公眾使用的餐廳屬香港童軍中心的附屬用途，因此該用途須向城規會申請規劃許可；以及
- (j) 相關油尖旺區議員已於法定公布期獲告知有關這宗申請的事宜，他們可向城規會提交書面意見(如有的話)。

12. 主席及一些委員向申請人的代表提出以下問題：
- (a) 童軍總會有否嘗試物色適合在該處所設置的政府、機構及社區用途；
  - (b) 童軍總會的會員總數及該會在童軍中心所提供的服務為何；以及鑑於童軍中心接近一半樓層均為賓館用途，8樓及13樓亦已設有餐飲設施，曾光顧處所餐廳的童軍總會會員人數為何；
  - (c) 該處所的租金是否低於市價；以及租金是否維持童軍總會運作的重要收入來源；
  - (d) 童軍總會是否需要額外樓面空間提供新服務，有沒有擴建的計劃，以及曾否邀請其他機構把有關處所作政府、機構及社區用途，或有否收到來自其他機構的相關請求；以及
  - (e) 由於區內居民強烈反對這宗申請，申請人有否考慮利用有關處所向區內居民提供更多服務，尤其是年青人。
13. 申請人的代表黃浩明先生作出回應，要點如下：
- (a) 有關處所位於地庫，沒有自然採光及通風，因此處所可容納的用途極為有限。舉例說，受上述理由所限，老人中心用途並不適合設於該處所內。另外，政府沒有即時需要利用有關處所為該區提供政府、機構及社區設施；
  - (b) 童軍總會在香港約有 100 000 名會員，當中包括大約 35 000 名 26 歲以上的會員。童軍中心的設施主要包括給童軍使用的會議室、集會場地和訓練場地。大樓內的部分設施由童軍總會營運，而賓館及其相關設施則由一間專業的酒店管理公司代童軍總會營辦。童軍中心 13 樓的食堂規模細小，主要供賓館的員工使用。對於有多少童軍總會會員使用該

餐廳，他沒有相關資料，因為餐廳的營運者並無有關記錄；

- (c) 雖然處所的租金較同區其他餐廳低，但難以確定租金是否低於市價，因為每個物業的所處位置各有不同，而租值受地點因素所影響，因此無法簡單直接地作出比較。出租處所帶來的收入會用於童軍總會的營運，但並非重要的收入來源；
- (d) 灣仔的新童軍總會大樓最近啓用。童軍總會目前並不缺乏樓面空間。童軍總會並未邀請其他機構使用該處所作政府、機構及社區用途，亦沒有收到來自其他機構的請求。儘管如此，童軍總會將考慮開放渠道邀請其他機構提交有關建議；
- (e) 處所的餐廳與准許的食堂用途性質相似。處所餐廳的價格在該區算是十分便宜，亦深受區內居民歡迎。荃灣及西九龍規劃專員於簡介時提及的附近兩家酒樓現已停業。倘餐廳因為只獲批一年的臨時規劃許可而須結業，餐廳大約 50 名員工和附近不少居民將會受到影響；以及
- (f) 倘童軍總會日後需要提供新服務，會首先考慮利用有關處所。

14. 由於委員再無提問，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。城規會將會進一步商議這宗覆核申請，並在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署及申請人的代表出席會議。他們全部於此時離席。

[楊偉誠博士及何安誠先生於問答部分期間到席。]

#### 商議部分

15. 主席表示，該「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，以及供應土地予政府和提供社區所需社會服務的機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。童軍中心用地的私人協約容許在該用地作一些

可賺取收入的用途，以為童軍總會的運作提供一些財政支援。不過，餐廳並不屬於私人協約所准許的用途，亦可能造成與該區其他餐廳的不公平競爭。申請人的代表已確認出租有關處所作餐廳用途所得的收入並非童軍總會的重要收入來源，因此不能把餐廳視為支持童軍總會提供社會服務所必需的。有見及此，城規會把批給非政府、機構及社區用途的臨時許可限於一段時間內(倘批准的話)，實在無可厚非，此舉可促使童軍總會盡早將有關處所用作政府、機構及社區用途，以配合有關規劃意向。這宗申請的主要考慮在於是否適合就申請批給更長的規劃許可有效期，而非小組委員會所批准的一年。委員在商議規劃許可有效期時，可能須考慮申請人代表提及的經濟下行情況，以及在物色合適的政府、機構及社區用途和其後進行改建工程所需的籌備時間等的相關因素。

16. 三名委員認為雖然申請處所位於地庫樓層，未必適合作長者中心用途，但是仍有空間把申請處所用作提供其他類型的政府、機構及社區設施或服務，包括可為該地區或區域提供服務的設施。由於申請處所位於尖沙咀，交通便利，若說沒有其他機構有意使用申請處所提供社區服務，可能性極低。小組委員會先前批給為期三年的臨時規劃許可時，已清楚向申請人表明應探討未來在申請處所容納其他政府、機構及社區用途的可能性。小組委員會決定從寬考慮有關續期申請，批給為期一年的規劃許可，讓童軍總會有時間在該期限內為申請處所物色適合的用途。童軍總會就覆核申請所提出的理據欠缺說服力，童軍總會須證明他們已努力為申請處所物色適合的政府、機構及社區用途。同時，政府亦應牽頭協助物色適合的政府、機構及社區用途，以設置於申請處所內。

17. 一名委員表示，社會普遍期望，非政府機構應把來自出租「政府、機構或社區」地帶樓面空間的收入用於改善社區服務。目前，童軍中心內有一大部分的樓面空間撥作賓館用途，而非作童軍訓練及社區服務。另一名委員補充，雖然部分私人康樂會所亦容許公眾人士使用會所內的部分設施，市民通常只可使用康樂設施，餐飲設施則只供會所會員使用。城規會應充分考慮申請處所用作政府、機構及社區用途後對社會可能帶來的好處。一名委員表示，雖然申請人指出申請處所的餐廳定價偏低，對區內居民有正面價值，但是私營商業機構的定價策略不應是城規會的重要考慮因素。

18. 雖然如此，近日商界面臨極大的經營困難，尤其是要面對冠狀病毒疫情爆發帶來的種種挑戰，部分委員認為鑑於目前可能出現的特殊情況，或可從寬考慮這宗申請，批給比先前稍長的規劃許可有效期。兩名委員提議，考慮到現時的經濟環境，以及把申請處所轉作政府、機構及社區用途的籌備時間，可批給為期兩年的規劃許可。另一名委員不同意，並認為批給為期一年的臨時規劃許可最為合適。運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)<sup>3</sup> 林兆康先生指出，另外一個方案是城規會可考慮指明一個期限或以申請處所的現有營運協議的有效期屆滿日期／終止日期作為批給規劃許可的年期，兩者以較早的日期為準。規劃署署長李啟榮先生回應時表示，目前沒有關於申請處所的營運協議資料，所以城規會或難以採用該方案。

19. 一名委員質疑經濟不穩是否應作為城規會從寬考慮這宗覆核申請的原因。另一名委員表示，小組委員會已從寬考慮這宗申請，向申請人批給為期一年的規劃許可，所以現時沒有規劃理據支持批給更長年期的規劃許可。倘餐廳經營者在現時的經濟環境下決定終止食肆業務，這不應屬城規會的責任，因為城規會的職權範圍主要在土地用途規劃方面。童軍總會如不需使用申請處所作食堂用途，則應主動規劃申請處所的潛在長遠用途。另一名委員補充，童軍總會作為香港的主要非政府機構，應積極尋求不同方法，在申請處所提供更多社區服務，以達成其社會使命。

20. 一名委員強調，即使城規會就這次申請批給較長的規劃許可有效期，申請人亦應注意城規會不會再批准續期。另一名委員表示，由於城規會應按申請的規劃情況個別審視每宗申請，所以城規會或不適宜預先限制了小組委員會或城規會對未來的申請所作的決定。主席表示，城規會現時不宜就任何性質相似但尚未提交的申請作決定，因為現時不適合過早作出預先決定。委員的意見及關注會記錄在會議記錄中，以供申請人參考。倘日後再收到申請人就規劃許可提出的續期申請，屆時城規會可因應城規會及小組委員會曾審議過的相關申請及考慮因素作出考慮。

21. 由於委員意見不一，他們就這宗覆核申請進行投票。稍多的委員支持批給合共兩年的規劃許可有效期。

22. 經商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，由二零一九年十二月十日至二零二一年十二月九日止。

[會議小休十分鐘。]

[邱浩波先生此時返回席上，而黃仕進教授此時到席。黎庭康先生及余烽立先生此時離席。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 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/YL-NTM/391

在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾第 104 約地段第 232 號(部分)、第 233 號(部分)、第 234 號(部分)、第 235 號(部分)及第 236 號餘段(部分)和毗連政府土地進行填土及填塘，以作准許的農業用途

(城市規劃委員會文件第 10621 號)

[此議項以廣東話進行。]

23. 委員備悉，一套替代頁已於會前分發給各委員，內容涉及會議改期及與其相關的改動。

#### 簡介和提問部分

24. 下列政府部門的代表和申請人於此時獲邀到席上：

- |       |                                |
|-------|--------------------------------|
| 劉寶儀女士 | — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員             |
| 朱振華博士 | — 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)高級漁業主任(水產養殖) |
| 馬翠盈女士 | — 漁護署漁業主任(內陸水產養殖發展)            |

蔡偉清先生 — 申請人

25. 主席歡迎與會者出席，並解釋覆核聆聽的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

26. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10621 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就申請所作考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

27. 主席繼而請申請人闡述這宗覆核申請。申請人蔡偉清先生陳述以下要點：

- (a) 他從事以本地現代方法進行魚類養殖的行業已有多多年。他在二零一六年買下申請地點，並着手把申請地點的泥池改建成水泥池，以便以現代方法進行魚類養殖。該等泥池並非天然池塘，而是數十年前由當地村民挖掘而成。自二零一六年起，地政總署和規劃署的職員曾多次到訪申請地點。然而，規劃署職員在到訪期間從未告訴他在申請地點的用途屬於違例發展。直到有關工程完工兩年後，他才收到規劃署的強制執行通知書。雖然如此，他從沒故意進行違例填塘／填土工程，只是一時沒留意當局的規定，在展開填土／填塘工程前先取得規劃許可，實屬無心之失；
- (b) 有關的改建工程事實上改善了申請地點的整體美化程度。在改建過程中，申請地點附近的所有主要樹木都得以保留。他願意採取更多的補償措施，包括加種樹木，以進一步改善環境；以及
- (c) 申請地點並非開放予公眾玩樂的休閒農場／釣魚場。申請地點坐落在偏遠地區，沒有車路直達。除了用作魚類養殖場外，實無法作其他用途。他所採用的現代魚類養殖技術獲得行內相關機構的認可。

魚類養殖場的運作並未對居於附近的當地村民造成任何滋擾。

[潘永祥博士此時到席。]

28. 由於規劃署的代表和申請人已陳述完畢，主席請委員提問。

29. 主席和一些委員向政府的代表提出以下問題：

- (a) 「綠化地帶」的規劃意向為何？魚類養殖是否須申請規劃許可？
- (b) 申請地點何時鋪設水泥？相關範圍的面積為何？規劃署有否在到訪申請地點時通知申請人所進行的填土／填塘工程已構成違例發展？
- (c) 申請地點附近有否由泥池改成水泥池的同類改建工程？
- (d) 申請人有否按照強制執行通知書／恢復原狀通知書的規定建議／採取補救措施？
- (e) 批准這宗申請會否立下不良先例？
- (f) 香港目前魚塘的數目大約有多少？這些魚塘是泥池還是水泥池？兩類魚塘的主要分別為何？
- (g) 申請人在展開填土／填塘工程前有否諮詢漁護署；
- (h) 漁護署有否為該行業提供任何支持，尤其在設立及經營魚類養殖場方面？以及
- (i) 這個魚類養殖場是否須向漁護署申領牌照？漁護署向魚類養殖場提供魚苗的先決條件為何？

30. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士借助一些投影片作出回應如下：



- (a) 「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。「綠化地帶」亦為市區和近郊發展之間的緩衝。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。儘管「農業用途」（包括魚類養殖）在「綠化地帶」內屬經常准許用途，但在「綠化地帶」填土／填塘須先向城規會取得規劃許可；
- (b) 根據航攝照片的記錄，二零一五年申請地點內已有魚塘。根據申請人提交的資料，整個申請地點已灌注／鋪上水泥，用作魚塘的部分約為 53%（相當於大約 2 062 平方米）。規劃署中央執行管制及檢控組進行實地視察時，已向申請地點的工人提供資料單張，講解根據《城市規劃條例》什麼情況可構成違例發展，以及要求工人將資料轉達經營者／擁有者；
- (c) 雖然區內有一些作養殖用途的魚塘，但有關「綠化地帶」內並無填土／填塘作魚類養殖場的同類申請；
- (d) 強制執行通知書及恢復原狀通知書是針對申請地點的違例填土／填塘工程而發出，通知書並要求移除填料及在申請地點的非魚塘部分種草，從而把申請地點恢復原狀。雖然申請人為支持這宗申請，建議種植更多樹木以改善申請地點的環境，但這樣並不符合強制執行通知書以及恢復原狀通知書的規定；以及
- (e) 「綠化地帶」內的填土／填塘限制，主要是應付新界很多鄉郊地區常見的水浸問題，而每宗規劃申請均會按個別情況進行評估。

31. 漁護署高級漁業主任朱振華博士回應如下：

- (a) 香港約有 3 000 個魚塘，大部分為泥池。一般而言，泥池能較妥善保護自然生態系統，而水泥池則能以較有效的方式控制水質。此外，天然池塘傾斜

的堤壘或能讓雀鳥更容易沿池塘的周邊覓食。兩類池塘各有其優點；

- (b) 申請人在申請地點展開填土／填塘工程前，未有諮詢漁護署。從漁業的角度而言，漁護署支持採用現代魚類養殖技術，但所有魚類養殖作業均須遵守相關法例。就這宗個案而言，雖然把申請地點北面部分的泥池改建為水泥池可視作池塘維修工程，但申請地點南面部分的池塘已鋪上了水泥及抽乾。申請地點南面部分的地方放置了可移動的魚缸，使池塘面積減少，從漁業的角度而言造成不良影響；
- (c) 至於支持本地漁業的措施，漁護署會提供各類支援，包括技術研究、調查、協助和建議、認可，以及為養魚戶提供技術培訓，以改善漁業界的生產力；以及
- (d) 當局沒有規定在內陸經營魚塘須申領牌照，但漁護署負責審批魚類養殖場的農用構築物。一般而言，漁護署會供應魚苗作魚類養殖作業，而有關魚塘屬泥池或水泥池並非這方面的考慮因素。

32. 主席及一些委員詢問申請人，他會否採取補救措施以修復／改善申請地點的自然生態系統。申請人蔡偉清先生表示，申請地點內池塘的面積沒有大幅減少，因此對當地生態的影響應屬輕微。另外，他無意驅逐在池塘覓食的雀鳥。他在二零一八年才獲規劃署通知，申請地點的填土／填塘工程屬違例發展。不過，如漁護署要求及同意，他願意在申請地點南面部分重新注水。他亦可在通道部分以碎石代替混凝土鋪面，並種植更多樹木以美化環境。

33. 規劃署署長李啟榮先生在回應主席及一些委員的詢問時解釋，規劃事務監督採取的規劃執管行動與向城規會提交的規劃申請分別涉及《城市規劃條例》(下稱「條例」)下兩個不同制度，兩者獨立於對方。如不履行強制執行通知書和恢復原狀通知書的規定，有關人士可被檢控。

34. 由於委員沒有進一步的提問，主席通知申請人有關覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將就這宗覆核申請作進一步商議，並會於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝政府的代表和申請人出席會議。他們全部於此時離席。

[李國祥醫生在答問部分期間離席。]

### 商議部分

35. 規劃署署長李啟榮先生在回應主席及一名委員的提問時表示，規劃事務監督會否採取執管行動，視乎實際環境和證據而定，與城規會對第 16 條申請所作的決定並無直接關係。根據《條例》規定，不遵行規劃事務監督所發通知書的要求，即屬違法，可被判處罰款但無須監禁。就現時這宗個案而言，儘管魚類養殖用途屬經常准許的用途，但進行填土／填塘工程則必須取得規劃許可。

36. 一些委員關注到，倘這宗申請獲得批准，便會立下不良先例，因為倘讓這類水泥池數目在區內增加，或會令地下水位改變，導致區內容易出現水浸情況。雖然從魚類養殖的角度而言，漁護署署長不反對使用現代魚類養殖技術(包括使用水泥池)以改善品質控制，但從自然保育的角度來說，填土／填塘所引起的整體影響亦不容忽視。一般來說，泥池必須每年或每兩年排清池水一次以進行清洗，而這個過程具有吸引鳥類的生態作用。倘把泥池改建成水泥池，便會喪失這項功能。

37. 委員備悉，在易受影響地區(例如郊野公園)內進行填土／填塘工程，屬《環境影響評估條例》下的指定工程項目，必須提交環境影響評估。從環境評估的角度而言，商業魚類養殖場並非雀鳥的主要覓食地，因為對鳥類而言，養殖場的魚類體型太大，難以捕食。

38. 一名委員認為，即使申請人真的不知道「綠化地帶」內對填塘／填土工程有所限制，但對法例一無所知，並非進行違例發展的藉口。另有兩名委員表示，由於申請地點位於「綠化地帶」內，而該地帶的主要意向，是為更易受生態影響的地區周邊提供緩衝帶，因此，申請地點內的植物全被清除，是不能接受的。倘在「綠化地帶」內填土／填塘以作魚類養殖場用途

的同類申請數目增加，城規會或須制訂適當指引，以考慮同類申請。

39. 一名委員支持這宗申請，並表示倘申請地點的池塘範圍可予保留，漁護署署長對這宗申請便不會有負面意見。要求申請人把水泥池改回泥池，可能並非最實際的解決辦法。另有兩名委員對此表示附和，認為這宗申請可予從寬考慮，因為申請地點內的魚塘對本地食品製造會有貢獻。另一名委員亦認為，在申請地點內進行填土／填塘以作魚類養殖場用途，與經常在鄉郊地區發現的填土／填塘作其他用途(例如露天貯物或房屋發展)的情況，對環境的影響相對輕微。

40. 兩名委員認為，申請人是否真的熱衷於魚類養殖，以及是否有意經營管理完善的魚類養殖場，無須由城規會作出判斷。倘城規會基於相關判斷而從寬考慮這宗申請，做法並不恰當。城規會應主要集中考慮所涉填土／填塘工程的影響。如批准現時這宗申請，或會立下不良先例，並可能造成累積影響。因此，城規會在考慮這宗申請時應更為審慎。

41. 秘書在回應一名委員的查詢時表示，由於現時這宗申請是關於填土／填塘，所涉工程屬永久性質，城規會不會考慮給予臨時規劃許可。

42. 兩名委員備悉，申請地點自二零一五年起便已出現很大改變，現時整個範圍均已鋪築地面，景觀特色亦已遭改變。雖然申請人願意在申請地點加種樹木，但同時亦應充分考慮美化環境緩解措施是否有效。

43. 主席表示，即使魚類養殖用途是「綠化地帶」的經常准許用途，但由於申請地點的填土／填塘工程是於二零一五年進行的，因此不能視為「現有用途」。這宗申請的主要考慮因素，並不在於在申請地點興建水泥池以取代原有泥池的做法是否理想，而是應從工程的規模及其潛在影響方面着眼，考慮相關的填土／填塘工程是否可以接受。至於申請人是否熱衷於現代魚類養殖方法，或基於其他理由證明申請應獲從寬考慮而批予規劃許可，都並非考慮這宗申請的重要因素。主席進一步指出，如這宗申請獲得批准，便須加入有關排水的規劃許可附帶條件，以處理水浸風險增加的問題。規劃署亦可考慮加入其他

合適的規劃許可附帶條件，包括採取美化環境措施和規定申請人盡量減少硬鋪地面的範圍，而有關情況必須符合漁護署的要求。

44. 由於委員有不同意見，故須就這宗覆核申請進行投票，結果贊成批准這宗覆核申請的委員人數略多。

45. 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，批准這宗覆核申請。這項規劃許可無須附加展開發展時限的條款，因為申請所涉的填土及填塘工程已經完成。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十二月十三日或之前)，提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十二月十三日或之前)，提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十二月十三日或之前)，提交並落實建議，以盡量減少硬鋪地面(包括與水泥池相關的硬鋪地面)的範圍，以及盡量恢復原有池塘的表面面積，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；以及
- (d) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

46. 城規會亦同意告知申請人，留意文件附件 H 所載的指引性質的條款。

## 議程項目5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-ST/547

在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗新田第99約地段第769號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時貨櫃車停車場連附屬設施(包括地盤辦公室及貯物設施)(為期三年)(城市規劃委員會文件第10628號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

47. 下列規劃署和申請人的代表此時獲邀到席上：

劉寶儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員

*才鴻顧問有限公司*

梁業鴻先生 ]  
林添杰先生 ]  
韋志康先生 ] 申請人的代表  
梁莉姿女士 ]  
江梓銘先生 ]

48. 主席歡迎上述人士到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

49. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第10628號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請的考慮、政府部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

50. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。申請人的代表梁業鴻先生借助投影片作出陳述，要點如下：

(a) 申請地點位於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內。該地帶的規劃意向，是把

涵蓋範圍作綜合發展。徵集土地和濕地修復是一個漫長的過程。根據分區計劃大綱圖訂明的發展限制，最高地積比率不得超過 0.4 倍及最高建築物高度不得超過六層(連停車場在內)，沒有有力的誘因驅使土地擁有人在此時加快發展。申請地點面積細小，就臨時貨櫃車停車場用途批給臨時規劃許可，不會偏離長遠規劃意向；

- (b) 中期發展審批地區圖在一九九零年公布前，申請地點用作與船廠相關的工業操作。航攝照片顯示，該地點當時亦用作貯物；
- (c) 申請人已妥為處理早前運輸署提出有關貨櫃車迴轉和排隊的意見。運輸署對申請沒有負面意見；
- (d) 至於環境保護署關注申請地點附近有兩個易受影響的用途，這兩個相關的構築物位於申請地點同一私人地段範圍之內或政府土地上。沒有資料顯示該等構築物純粹用作住宅用途。根據申請人拍攝的照片，該些構築物為在附近作業的工人所使用，或是用作貯物。過往三年未無接獲涉及申請地點的環境投訴；
- (e) 由於新田區鄰近落馬洲邊境管制站，該區對貨櫃車停車場的需求殷切。然而，隨着蓮塘香園圍管制站啓用，預計落馬洲邊境管制站的跨境交通將大幅減少。在過渡期間，申請用途可短期利用這些土地資源以滿足貨櫃車停車場的需求。這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「規劃指引編號 13E」)，因為申請地點位於第 4 類地區，但由於該處鄰近落馬洲邊境管制站，可予以優先考慮；
- (f) 城規會亦應考慮，新型冠狀病毒對經濟帶來的影響，亦會打擊跨境運輸業界。倘城規會決定批准這宗申請，申請人願意接受有效期較短的規劃許可。

[簡兆麟先生此時離席。]

51. 規劃署及申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。
52. 主席和一些委員向規劃署的代表提出以下問題：
- (a) 新田是否有足夠土地，應付貨櫃車停車場的需求；
  - (b) 中期發展審批地區圖在一九九零年首次公布時，申請地點的用途為何；
  - (c) 留意到該地點附近有三宗作類似港口後勤用途的規劃申請(編號 A/YL-ST/553、554 及 558)尚待小組委員會考慮。該幾宗申請是否都是由目前這宗覆核申請的申請人提交；
  - (d) 申請地點先前獲批的申請(編號 A/YL-ST/113)的背景；
  - (e) 環境保護署提到附近有易受影響用途，所指的是否民居；以及
  - (f) 申請地點有否涉及執管行動。
53. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員劉寶儀女士借助一些投影片，作出以下回應：
- (a) 申請地點位於規劃指引編號 13E 的第 4 類地區，除非情況特殊，否則該地區內的露天貯物及港口後勤用途申請通常會遭否決。相反，第 1 類地區和第 2 類地區內的該等用途可獲從優考慮。規劃指引編號 13E 的主要目的之一，是把露天貯物及港口後勤用途遷至合適用地，以及限制該些用途對附近地區的影響。新田和牛潭尾地區位處落馬洲邊境管制站附近，有數幅劃作第 1 及第 2 類地區的用地，並有一些空置用地。另一方面，使用落馬洲邊境管制站的跨境貨櫃車數量近年來也有所減少；
  - (b) 根據一九九零年的測量記錄，申請地點有空置豬舍、家具存放場及池塘。申請所涉的臨時貨櫃車停



車場用途不能視為分區計劃大綱圖《註釋》下可予容忍的「現有用途」；

- (c) 安排在二零二零年三月二十日由小組委員會考慮的三宗申請(編號 A/YL-ST/553、554 及 558)由同一名代表提交，而這三宗申請所涉的申請地點與是次申請地點都是由同一人擁有。根據會上的資料，未能確定這三宗申請的申請人是否與這宗申請的申請人同屬一人；
- (d) 涉及臨時貨櫃拖車場用途的一宗先前申請(編號 A/YL-ST/113)的地盤面積較小(約 2643.7 平方米)。該宗申請於二零零零年三月十七日獲小組委員會在有附帶條件的情況下獲批給為期三年的規劃許可，當時該地點在《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/2》上仍劃為「住宅(丁類)」地帶。該宗申請獲批，主要原因是申請大致上符合規劃指引編號 12B。其後，考慮到后海灣地區魚塘生態價值研究結果，申請地點及周邊地區於二零零零年七月七日改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」。因此，該宗先前獲批的申請的規劃情況與這宗申請的情況不同；
- (e) 根據最近實地視察觀察所得，環保署發現與易受影響用途相關的構築物似乎是作住宅用途；以及
- (f) 規劃署在二零一九年三月七日就申請地點的貨櫃車停車場及加油活動發出強制執行通知書，但有關的違例發展未有終止。

54. 一些委員向申請人的代表提出下列問題：

- (a) 申請人是否申請地點的擁有人；據悉申請地點涉及執行管制行動，所涉的貨櫃車停車場及加油設施是否仍在運作；以及
- (b) 關於申請人提及的船廠用途，可否提供更多資料。

55. 申請人的代表梁業鴻先生作出以下回應：

(a) 申請人是申請地點的租戶。申請地點目前用作經營臨時貨櫃車停車場，提供月租停車位服務。執行管制通知書提到申請地點內的加油活動並非非法，在露天貯物及港口後勤用地設置加油設施亦相當普遍，配合重型機械車輛裝卸貨物的運作。儘管如此，這宗申請不涉及任何加油設施。倘當局在這宗申請獲得批准後於申請地點發現加油活動，規劃事務監督可就此採取執行管制行動；以及

(b) 他手上沒有關於申請地點附近前船廠的歷史資料。

56. 由於委員再無提問，主席告知申請人的代表覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會進一步商議這宗覆核申請，並於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

[符展成先生和張國傑先生於答問部分進行期間離席。]

#### 商議部分

57. 委員普遍同意，沒有有力理據支持偏離小組委員會的決定。

58. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

「擬議的發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內。設立此地帶的目的，亦是要促使把環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。」

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PN/58

在劃為「農業」地帶的元朗流浮山下白泥稔灣路第 133 約地段第 74 號(部分)闢設臨時農作物和蔬菜收集站(為期三年)，並進行填土工程

(城市規劃委員會文件第 10619 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

59. 委員備悉，一份用以反映改期後的會議日期及相應修訂的替代頁已在會前發送給委員。

### 簡介和提問部分

60. 下列規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到席上：

吳育民先生	—	屯門及元朗西規劃專員
鄧惠祥先生	—	申請人
鄭偉君先生	]	申請人的代表
李焯穩先生	]	

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

62. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10619 號詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。

63. 主席繼而請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。申請人鄧惠祥先生、申請人的代表鄭偉君先生亦是下白泥村的村代表作出陳述，要點如下：

- (a) 二零一一年，下白泥村的村代表向村民提出農地復耕計劃，以改善區內農戶的生計。為支持擬議計劃，申請人作為申請地點的土地擁有人，提議向村代表徵收一元的象徵式租金，讓其使用有關土地，並會在申請地點內提供已鋪築地面的上落客貨區，以便在該處進行農作物交易，振興下白泥的農業發展；
- (b) 政府應支持下白泥的農業活動，以便改善下白泥現時惡劣的環境；
- (c) 自二零一二年起，部分村民已開始在下白泥務農耕作。申請地點自當年起一直被村民用作蔬菜收集站。雖然位於申請地點南面 55 米處有一個由厦村蔬菜產銷有限責任合作社營運的現有蔬菜收集中心，但是該中心經常爆滿，農民無法在同一地點讓車輛裝卸農作物。另一個蔬菜收集中心位於申請地點北面約四公里的地方，距離下白泥太遠，村民難以把他們的農作物運送到該處售賣。此外，現有的蔬菜收集中心的農產品批發價定價偏低。由於區內農民所種植的農作物質素甚高，可望以更高售價出售，讓村民可以務農為生；以及
- (d) 農產品交易只需少量的泊車位。在申請地點部分地方進行填土，是為了避免收集回來的農作物及蔬菜被泥沙弄髒。倘城規會認為申請範圍過大，申請人可縮減有關面積。這宗申請的目的只是為了進行農作物及農產品交易，而不是為了把申請地點作泊車用途。

64. 規劃署的代表、申請人，以及申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

65. 一名委員提出以下問題：

- (e) 是否須就「農業」地帶內的蔬菜收集站用途申請規劃許可；以及
- (f) 兩個現有的農作物及蔬菜收集中心現時的土地用途地帶為何，以及有關用途是否已取得規劃許可。

66. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生作出以下回應：

- (a) 根據「法定圖則詞彙／概括用途釋義」，「農業用途」指用作栽種農作物和植物及飼養動物和魚類等用途的土地，包括農地住用構築物。此用途為《上白泥及下白泥分區計劃大綱圖》中「農業」地帶內經常准許的用途，但闢設蔬菜收集中心須取得規劃許可。委員可參考在元朗八鄉一宗有關闢設臨時蔬菜收集站(為期三年)的規劃申請(編號 A/YL-KTS/817)。該宗申請已於二零一九年三月獲小組委員會批准；以及
- (b) 現時在該地區設有兩個蔬菜收集中心。一個位於申請地點北面上白泥附近，在《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PN/9》中劃為「海岸保護區」地帶的土地內；另一個則位於下白泥南面，在該分區計劃大綱圖中劃為「農業」地帶的土地內。由於該兩個蔬菜收集中心在緊接有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，有關用途無須取得規劃許可。根據該分區計劃大綱圖「農業」地帶的《註釋》，蔬菜收集站並非第一欄或第二欄所列的用途。因此，申請人只可申請在有關地帶闢設臨時蔬菜收集站(為期不得超過三年)。

67. 有委員查詢下白泥現時的農耕情況、申請地點鋪築地面的原因，以及是否有需要闢設農作物及蔬菜收集站。申請人的代表鄭偉君先生在回應時提出以下要點：

- (a) 現時約有 30 人在下白泥務農。大部分土地均用作栽種蔬菜、果樹和養殖魚類；以及
- (b) 二零一二年的航攝照片顯示，申請地點及其鄰近地方種滿植物，村民種植了很多果樹，因為他們相信在土地被收購作發展時，會對常耕農地作出更多賠償。村民其後得悉並無任何土地收購計劃後，沒有繼續護養該些果樹。最近，一些退休村民決定在該地區開墾耕作。為鼓勵農業發展，實有需要闢設農作物及蔬菜收集站。該收集站屬臨時性質，只需數個泊車位供上落貨之用。申請地點亦不會搭建構築物。

68. 主席及一些委員提出以下問題；

- (a) 倘申請人不會在農作物和蔬菜收集站所處地點搭建任何構築物，是否仍需提交規劃申請；以及
- (b) 倘申請地點只會用作進行農作物和蔬菜交易，是否仍需提交規劃申請。

69. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回應指，農作物和蔬菜收集站普遍為有蓋構築物，通常設有一些設備，包括秤量農作物的地磅、展示蔬菜批發價的告示版，以及處理文書工作的辦公桌。由於申請用途涉及在「農業」地帶內闢設臨時農作物和蔬菜收集站連泊車位，並進行填土，申請人須就有關用途提出規劃申請。即使申請地點只進行農作物和蔬菜交易而不涉及填土，即類似上述的臨時蔬菜收集站申請（編號 A/YL-KTS/817），申請人仍須取得規劃許可。

70. 一名委員察悉申請人提議縮減申請地點所涉範圍，繼而問到申請人是否需要重新提交規劃申請。屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回應指，當局是根據申請人提出的建議對申請作出評估及規劃考慮。倘建議的內容有重大改變，申請人則須重新提交申請予城規會考慮。

71. 主席留意到，漁護署曾就申請人擬鋪築地面及填土約 600 平方米所提出的理據表示關注，遂問到該臨時農作物和蔬

菜收集站所需的營運面積為何。申請人鄧惠祥先生回應說，按照他的經驗，申請地點應鋪設通道，讓車輛裝卸農作物以進行交易。申請人的代表鄭偉君先生亦表示，有關農作物和蔬菜收集站只需要一個上落客貨區。不過，該區並沒有供車輛轉向的空間。在申請地點內鋪築地面既可供車輛調頭，亦有助改善該區的交通，令村民受惠。鋪築地面的部分以一層薄瀝青覆蓋，可輕易移除。

72. 一名委員問到，申請地點上午進行農作物和蔬菜交易後，餘下時間有何用途。申請人的代表鄭偉君先生回應說，上午的交易活動完成後，申請地點將空置。

73. 一名委員詢問，申請地點會否用作停泊車輛，以及附近是否設有泊車用途。屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回覆時表示，申請地點在二零一八年及二零一九年分別涉及兩項與停車場違例發展及填土違例發展有關的規劃執管行動。關於填土的違例發展，規劃署於二零一九年五月二十七日發出強制執行通知書，要求中止填土。其後於二零一九年六月二十七日發出恢復原狀通知書，要求把相關土地恢復原狀。至於附近的泊車用途，在同一「農業」地帶並沒有這類用途的規劃申請。在該地帶的泊車用途，大部分屬懷疑違例發展，規劃監督將對此採取執管行動。

74. 一些委員就營運細節提出以下問題：

- (a) 申請人所建議的農作物及蔬菜收集站與兩個現有蔬菜收集中心有何分別；
- (b) 兩個現有的蔬菜收集中心是否營運中；以及
- (c) 下白泥的村民是否現有下白泥蔬菜收集中心的成員。

75. 申請人的代表鄭偉君先生作出以下回應：

- (a) 兩個現有的蔬菜收集中心是由合作社營運的。漁農自然護理署署長獲委任為合作社的註冊官，負責合作社的註冊和規管事宜。所有來自收集中心的農作

物及蔬菜會在蔬菜統營處(下稱「菜統處」)銷售。菜統處會提供交易設施，並會向批發商抽取佣金作為提供服務的費用。即使村民種植的農作物屬有機和高質的，農作物及蔬菜的批發價通常偏低。由於申請所涉的擬議農作物及蔬菜收集站沒有指明的營運者，申請地點將開放給所有農戶進行農作物及蔬菜交易；

- (b) 上白泥和下白泥兩個現有蔬菜中心仍在營運中。不過，上白泥蔬菜中心的使用率偏低，因為該區村民認為他們無法以務農維生。下白泥的情況較佳，因為該區平地較多，適宜耕作；以及
- (c) 下白泥蔬菜產銷合作社的成員全為下白泥村民，但是新的農戶／村民難以加入該社。

76. 一名委員對交通問題(包括現有的農作物和蔬菜收集中心附近缺乏足夠空間讓車輛迴轉)表示關注。屯門及元朗西規劃專員吳育民先生解釋，該中心僅在早上營業，下午不會有任何作業。申請地點可由流浮山深灣路和稔灣路經一條區內路徑前往。相關政府部門現正研究是否可在該區進行道路擴闊工程。

77. 由於委員沒有再提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將就這宗覆核申請進行進一步商議，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表、申請人和其代表出席會議。他們此時離席。

[邱浩波先生在答問部分離席。]

### 商議部分

78. 主席指出，委員應審慎考慮在「農業」地帶內使用硬地物料填土的申請。漁護署署長亦對擬鋪築地面和填土約 600 平方米的做法是否合理表示關注。在聽取申請人的陳述後，似乎申請人只需一塊空地供有興趣的人士作農作物和蔬菜交易，而不是計劃中的一個有妥善管理的農作物和蔬菜收集站。委員普遍同意，暫時未能確定該區是否需要一個妥善營運的收集站，亦沒有充分理由支持偏離小組委員會的決定。



79. 一名委員表示，下白泥位處偏遠地區，缺乏經濟活動，故難以在該處謀生。交通是另一個值得關注的問題，由於區內道路狹窄，缺乏足夠的車輛迴轉空間。該名委員同情下白泥的農民，因為新的農戶無法加入現有農作物和蔬菜收集中心的合作社。

80. 主席備悉委員對有需要改善區內道路的關注，並建議把有關事宜轉介運輸署跟進。委員表示同意。

81. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

## **議程項目7**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TT/480

在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗白沙村第119約地段第1153號餘段(部分)和毗連政府土地  
闢設臨時汽車修理工場(為期三年)  
(城市規劃委員會文件第10620號)

---

[此議項以廣東話進行。]

82. 委員備悉，載述重新編定的會議日期及相應修訂的替代頁，已在會議前分發給各委員。

### 簡介和提問部分

83. 以下規劃署的代表和申請人此時獲邀到席上：

吳育民先生           — 屯門及元朗西規劃專員

蕭祥棟先生           — 申請人

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

85. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10620 號詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請的考慮、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素和評估。

86. 主席繼而邀請申請人闡述這宗覆核申請。申請人蕭祥棟先生就其申請之前被拒絕的理由作出陳述，要點如下：

(a) 擬議的汽車修理工場只屬臨時性質，沒有理由不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向；以及

(b) 汽車修理工場收集得的原油將會循環再用，而其他固體廢物則會運送到堆填區棄置。因此，擬議用途不會對環境造成不良影響。另外，申請人亦會在申請地點內進行環境美化，例如栽種樹木。

87. 由於規劃署的代表及申請人已陳述完畢，主席遂邀請委員提問。

88. 申請人蕭祥棟先生回應主席的提問時表示，申請地點現有的汽車修理工場是他經營的唯一一個工場。

89. 由於委員沒有再提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將就這宗覆核申請進行進一步商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署代表和申請人出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

90. 委員備悉，政府的代表已清楚解釋有關這宗申請的規劃考慮因素，並已考慮申請人在會議上提出的論點。委員普遍認為，申請人並無提出有力的規劃理據，以支持偏離小組委員會的決定。

91. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由是：

- 「(a) 發展項目不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，即主要是保留鄉郊地區的特色。申請書內並無提出理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 發展項目並不符合城市規劃委員會規劃指引編號38，即有關指定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶及擬在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內進行發展而提出規劃申請的指引，因為申請人未能證明發展項目不會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為在該「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的同類申請立下不良先例，倘該些申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體環境質素下降。」

## 議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TM-SKW/104

在劃為「綠化地帶」的屯門掃管笏第 374 約地段第 206 號餘段和毗連政府土地闢設臨時燒烤場(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 10636 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

92. 以下規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到席上：

吳育民先生	—	屯門及元朗西規劃專員
鍾玉英女士	—	申請人
李健鋒先生	]	申請人的代表
陳桂蘭女士	]	申請人的代表

93. 主席表示歡迎上述人士到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

94. 規劃署屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助投影片向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。該等資料詳載於城市規劃委員會文件第 10636 號。

95. 主席接着請申請人及申請人的代表闡述這宗覆核申請。申請人鍾玉英女士表示，她擬把申請地點清理作燒烤場之用，以驅蛇及防止有人在其土地上傾倒廢料。她進一步指，申請地點不會包括政府土地，而只會局限於她擁有的土地。

96. 規劃署的代表和申請人陳述完畢，主席請委員提問。

97. 一些委員提出以下問題：
- (a) 申請人購入該塊土地時知否申請地點劃為「綠化地帶」，以及她是否經地產代理購得該塊土地；
  - (b) 該燒烤場會否由她本人經營，她會否住在申請地點，以及有何必要在申請地點內搭建五個貨櫃；
  - (c) 航攝照片顯示申請地點的景貌在過去多年有所改變，請交代申請地點過往的土地用途；以及
  - (d) 航攝照片中申請地點周邊已鋪築地面的地方是政府土地還是私人土地，以及「綠化地帶」內的構築物是否違例發展。
98. 申請人鍾玉英女士作出回應，要點如下：
- (a) 她於二零一七年購入該塊土地時並不知曉申請地點劃為「綠化地帶」。她居於該區已有多多年。該塊土地是她直接向先前的土地擁有人購入的；以及
  - (b) 該燒烤場將會是其親友聚會的場地。由於其家族會有超過 60 人使用該場地，故有需要聘請一些員工打理該處。她亦確認她不會住在申請地點。
99. 規劃署屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回應如下：
- (a) 正如一九九三年、二零一五年及二零一六年拍攝得的航攝照片顯示，申請地點當時滿布植物。二零一七年，土地用途有變，規劃事務監督對申請地點及其毗連範圍採取規劃執管行動。規劃事務監督於二零一八年五月九日向有關人士發出強制執行通知書，要求中止有關違例發展。由於通知書的期限已過而有關違例發展仍未中止，該通知書的收件人遭到檢控並於二零一九年六月二十六日被定罪；以及
  - (b) 申請地點周圍已鋪築地面的土地有部分為私人所擁有，有部分則為政府土地。「農業」地帶內的構築

物是否屬違例發展，須視乎其用途的性質而定。在分區計劃大綱圖上，「農業用途」及「農地住用構築物」是「綠化地帶」內經常准許的用途。此外，構築物如是附屬於農業用途，便屬「綠化地帶」內經常准許的用途。

100. 一名委員問及二零一七至一八年時申請地點的食肆是否申請人所經營。申請人回應說，她在申請地點以南的舊青山經營一所食堂已超過二十年。

101. 主席詢問，根據「綠化地帶」的《註釋》，「燒烤地點」是否屬於第二欄用途，即須先向城規會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途。屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回應時解釋，根據「綠化地帶」的《註釋》，「燒烤地點」屬於第一欄用途，是經常准許的用途。然而，根據「法定圖則詞彙／概括用途釋義」（下稱「釋義」），「燒烤地點」指供公眾使用和享用而讓他們用燒烤叉在明火上燒烤肉食或其他食物供即場進食的地方，但不包括私人擁有及／或商營的燒烤地點。闢設私人擁有的燒烤場，須提出規劃申請。

102. 由於委員再沒有提出問題，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將就這宗覆核申請進行進一步商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表、申請人及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

[陳福祥博士在答問部分離席。]

#### 商議部分

103. 主席表示，根據「釋義」，「燒烤地點」不包括私人擁有及／或商營的燒烤場。就「綠化地帶」而言，經營供公眾使用的商營燒烤場，尚且要經過城規會仔細考慮，更遑論經營主要供親友進行私人聚會的燒烤場。委員普遍認為自上次小組委員會考慮這宗申請後，規劃情況沒有重大改變，故並無理由偏離小組委員會的決定。



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

107. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10629 號詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請的考慮、政府部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

108. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。申請人的代表胡偉誠先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點由申請人擁有，橫跨「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶。「鄉村式發展」地帶內的土地太小，不足以興建一幢小型屋宇。擬建的小型屋宇的覆蓋範圍只有 13.2 平方米在「農業」地帶內；
- (b) 周邊地區有數幢小型屋宇。因此，在申請地點興建小型屋宇符合「農業」地帶的規劃意向；
- (c) 二零零六年中期人口統計的數據已經過時，不應用作決定田寮村和深涌村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求；以及
- (d) 由於市區樓價高企，原居村民(例如申請人)有意遷回新界居住。因此，小型屋宇需求不斷增加，但可用作興建小型屋宇的土地卻不足夠。此外，「鄉村式發展」地帶內可用的土地卻是由祖／堂、發展商或其他個別人士擁有，申請人無法取得「鄉村式發展」地帶內的土地。

109. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席遂邀請委員提問。

110. 由於委員沒有提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將就這宗覆核申請進行進一步商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。



## 商議部分

111. 委員備悉，這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為有關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。自小組委員會考慮這宗申請後，規劃情況並無重大改變。委員普遍認為沒有理由偏離小組委員會的決定，應基於相同理由，駁回這宗覆核申請。

112. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議小型屋宇發展不符合「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」，因為田寮村和深涌村的「鄉村式發展」地帶內的土地並非普遍供不應求，可用作應付小型屋宇發展需求；以及
- (c) 田寮村及深涌村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

## 議程項目10

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TM/530

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)作靈灰安置所用途  
(城市規劃委員會文件第10637號)

---

[此議項以廣東話進行]

113. 秘書報告，這宗申請是為了作靈灰安置所用途而提出的。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 黃令衡先生 | ] | 為私營骨灰安置所上訴委員會委員；                          |
| 符展成先生 | ] |   |
| 何立基先生 | ] |   |
| 張孝威先生 | — | 為私營骨灰安置所發牌委員會委員；                          |
| 張國傑先生 | — | 其公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問；以及                  |
| 黎庭康先生 | — | 為私營骨灰安置所上訴委員會前委員，以及其公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。 |

114. 委員備悉，符展成先生、張國傑先生和黎庭康先生已離席。由於黃令衡先生、何立基先生和張孝威先生所涉利益間接，委員同意他們可留在席上。

115. 委員備悉，申請人的代表於二零二零年二月十八日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備規劃檢討報告和定量風險評估，以及回應政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

116. 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》提出的申請、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(下稱「規劃指引編號33」)所載的延期準則，即申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見；申請人並非要求把日期無限期押後；以及延期不會影響其他各方的利益。

117. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重

要的內容，可在較短時間內處理，這宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會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。

## 西貢及離島區

### 議程項目 11

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/SK-CWBN/49

擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的西貢清水灣柏濤徑第 225 約地段第 330 號、第 331 號餘段(部分)、第 332 號 B 分段及第 333 號 B 分段興建屋宇，以及進行相關的挖土工程  
(城市規劃委員會文件第 10639 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

118. 秘書報告，申請地點位於清水灣北。雷賢達先生已就此議項申報利益，因他與配偶在清水灣區共同擁有兩幢屋宇。委員備悉，雷賢達先生因事未能出席會議。

119. 委員備悉，申請人的代表於二零二零年二月十四日要求延期三個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間諮詢相關的政府部門，以及準備進一步資料，以回應政府部門在交通和景觀方面的意見。這是申請人第二次就這宗覆核申請要求延期，而申請人需要更多時間準備進一步資料。

120. 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(下稱「規劃指引編號 33」)所載的延期準則，即申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見；申請人並非要求把日期無限期押後；以及延期不會影響其他各方的利益。儘管如此，正如規劃指引編號 33 所述，申請人通常會獲給予兩個月以準備所要提交的進一步資料。就此，倘城規會應申請人的要求，延期考慮這

宗覆核申請，應把申請延期兩個月，而非申請人要求的三個月。如有需要，申請人可以再次申請延期。

121. 經商議後，城規會決定按申請人的要求，延期兩個月(而非申請人要求的三個月)才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，這宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而城規會已給予其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## **議程項目 12**

[公開會議]

考慮就《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/7》的建議修訂(即考慮有關分區計劃大綱草圖的申述和意見後建議作出的修訂)提出的進一步申述編號 F1 至 F6，以及根據《城市規劃條例》第 8 條將《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/7A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 10640 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

122. 秘書報告，《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/7》的修訂主要涉及把位於南圍以南的用地(即修訂項目 C)由「住宅(丙類)5」地帶還原為「綠化地帶」，以局部順應申述，包括 Mary Mulvihill 女士(R6/C1)提交的申述。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與 Mary Mulvihill 女士有聯繫：

張國傑先生	]	其公司不時以合約形式僱用
黎庭康先生	]	Mary Mulvihill 女士

123. 委員備悉，張國傑先生及黎庭康先生已離席。

124. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10640 號(下稱「文件」)的內容。二零一九年十二月二十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在考慮關於《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/7》的申述及意見後，決定接納／局部接納 504 份申述，把南圍以南的用地(即修訂項目 C)由「住宅(丙類)5」地帶還原為「綠化地帶」，以及相應地刪除分區計劃大綱圖《註釋》下有關「住宅(丙類)5」支區的「備註」。

125. 二零二零年一月十七日，該分區計劃大綱草圖的上述建議修訂根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6C(2)條展示，以供公眾查閱。城規會共收到 11 份進一步申述，當中五份沒有提供個人資料／資料不全，應當視為不曾作出。其餘六名進一步申述人的名單載於文件附件 II。

126. 根據條例第 6D(1)條，任何人(但如該等建議修訂是在考慮該人作出的任何申述或提出的任何意見後作出的，則該人除外)可就該等建議修訂向城規會作出進一步申述。在為期三個星期的展示期內收到的六份進一步申述中，有四份(F1 至 F4)是由原申述人提交(R5、R25、R63 及 R474)。城規會在二零一九年十二月二十日考慮他們的申述，並決定局部順應他們的申述而建議修訂該分區計劃大綱草圖。一份進一步申述(F5)對原本的修訂項目 A 提出反對，餘下的進一步申述(F6)表示反對所有修訂項目，但其提出的意見只針對擬議住宅發展對交通造成的影響，與二零二零年一月十七日展示的分區計劃大綱草圖的建議修訂無關。因此，根據條例第 6D 條，F1 至 F6 當作無效，並視為不曾作出。因此，在展示期內並沒有收到有效的進一步申述。

127. 由於沒有收到有效的進一步申述，根據條例第 6G 條，城規會須按建議修訂而修訂該分區計劃大綱草圖。該分區計劃大綱草圖(收納了在二零二零年一月十七日公布的修訂)現可呈交行政長官會同行政會議核准。

128. 經商議後，城規會：

- (a) 備悉根據條例第 6D(2)(b)和 6D(3)(b)條，五份沒有提供個人資料／資料不全的進一步申述應被視為無效，可無須理會；

- (b) 認為 F1 至 F4(由原申述人提交)和 F5 及 F6(內容與建議修訂無關)無效，並應根據條例第 6D 條視作不曾作出；
- (c) 備悉沒有收到關於該分區計劃大綱草圖的有效進一步申述，應根據條例第 6G 條，按建議修訂而修訂該分區計劃大綱草圖；
- (d) 同意《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/7A》及其《註釋》(分別載於文件附件 IV 及 V)適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (e) 通過文件附件 VI 所載《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/7A》的最新《說明書》，以說明城規會的規劃意向和目的；以及
- (f) 同意該最新的《說明書》適宜連同該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 13

[公開會議]

#### 其他事項

[此議項以廣東話進行。]

129. 餘無別事，會議於下午五時結束。