

二零零九年六月二十六日舉行的城市規劃委員會
第 938 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 楊立門先生	主席
黃澤恩博士	副主席
陳華裕先生	
陳偉明先生	
簡松年先生	
梁廣灝先生	
梁乃江教授	
杜本文博士	
黃遠輝先生	
葉天養先生	
邱小菲女士	
陳炳煥先生	
陳家樂先生	
劉志宏博士	
李慧琮女士	
梁剛銳先生	
馬錦華先生	

地政總署署長
譚贛蘭女士

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

環境保護署副署長
黃耀錦先生

規劃署署長
伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳弘志先生

杜德俊教授

林雲峰教授

吳祖南博士

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

林群聲教授

陳漢雲教授

陳仲尼先生

劉月容博士

李偉民先生

鄧淑明博士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)
陳偉偉先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
劉榮想先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會
鍾文傑先生

1. 主席歡迎委員出席會議。

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零九年六月十二日第 937 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

2. 二零零九年六月十二日舉行的第 937 次會議記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

[閉門會議]

續議事項

3. 此議項另行以機密形式記錄。

議程項目 3

[閉門會議]

《鯽魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/26》

初步考慮反對編號 1 至 4

(城市規劃委員會文件第 8360 號)

[會議以廣東話進行。]

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/TP/421

擬在劃為「綠化地帶」的大埔下黃宜坳村第32約地段第343號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

(城規會文件第8352號)

[聆訊以廣東話進行。]

16. 下列委員就此議項申報利益：

杜德俊教授	現為世界自然(香港)基金會管理及發展委員會的成員，而基金會曾就這宗申請提交意見書
葉天養先生	私底下是申請人的朋友
簡松年先生	私底下是申請人的朋友

[葉天養先生和簡松年先生此時暫時離席。黃澤恩博士此時到達參加會議，而陳家樂先生則返回席上。]

17. 委員備悉杜德俊教授已就未能出席會議致歉。

18. 一名委員詢問怎樣決定是否須就私人友誼申報利益。主席在回應時表示，有關委員須考慮雙方關係如何密切，以及與申請人的關係性質和類別會否令人認為該名委員對有關事項的決定會有所偏頗(即「陽光原則」)。他補充說，視乎個別申請而定，委員如果只是認識申請人，便可能無須作出申報。如雙方關係涉及業務往來，委員便須申報利益。

簡介和提問部分

19. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和下列申請人及其代表此時獲邀出席會議：

陳有先生	申請人
王偉倫先生	申請人的代表

20. 主席歡迎他們出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。他繼而請許惠強先生向委員簡介申請的背景。

21. 許惠強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 申請人就於大埔分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的申請地點擬建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)申請規劃許可；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零九年三月十三日反對這宗申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 支持覆核申請的理據撮錄於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——政府部門提出的意見撮錄於文件第 5 段。地政總署大埔地政專員反對這宗申請，並表示申請地點並非位於任何「鄉村範圍」內。運輸署助理運輸署長／新界對這宗申請有所保留，理由是新界豁免管制屋宇發展應盡量限定在已計劃提供及具備所需交通和運輸設施的「鄉村式發展」地帶內進行。這宗申請如獲批准，會立下不良先例，累積影響所及，可能對交通造成嚴重影響。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。申請地點位處山邊密林區，完全位於「綠化地帶」內。由於申請地點位於山坡地區，因此擬議發展需要進行地盤平整工程，以及移除大片林地的植物，包括樹木、灌木和地被植物。這宗申請如獲批准，可能會對現有景觀和綠化地帶造成更多不良影響。申請人建議通過在擋土牆上提供美化環境設施的景觀紓緩措施，不足以紓緩因小型屋宇發展而造成的不良影響；
- (e) 公眾的意見——在法定公布期內並無接獲公眾意見書；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 7 及第 8 段的評估和理由不支持這宗申請，當中包括擬議發展(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)不符合「綠化地帶」的規劃指引；擬議發展不符合《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》

(下稱「臨時準則」)；擬議發展會對上述地點和附近地區的景觀造成不良影響；以及這宗申請如獲批准，會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例。

22. 主席繼而邀請申請人闡述這宗申請。

23. 陳有先生陳述下列要點：

- (a) 申請人是下黃宜坳村的原居村民，但在「鄉村式發展」地帶內卻沒有足夠土地進行小型屋宇發展；
- (b) 申請地點先前位於「鄉村式發展」地帶內。不過，在他不知情下，當局曾修訂「鄉村式發展」地帶的界線，把申請地點剔除出來；
- (c) 當局從未就劃定「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」和「鄉村範圍」的事宜諮詢公眾；
- (d) 申請人提交申請時，並未留意到申請地點位於「鄉村範圍」以外。據其所知，申請地點連同附近三間最近獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准興建的小型屋宇全部位於「鄉村範圍」內。事實上，申請地點距離下黃宜坳村內現有的小型屋宇少於 300 呎；
- (e) 由於申請地點位於一個陡坡上，如城規會給予批准，申請人願意自費進行地盤平整工程，包括豎設擋土牆，以解決任何岩土問題。此舉亦有助節省公帑；
- (f) 在申請人的私人地段範圍內現時栽種的植物主要是生果樹。這應由申請人決定是否保留或移除該等植物。不過，為處理景觀方面的憂慮，申請人同意在發展擬議小型屋宇時，在其私人地段範圍內栽種植物美化環境；以及

- (g) 申請地點長出一些野草和樹木，主要是由於不再進行農業活動。政府把申請人的私人土地劃為「綠化地帶」並不合理，損害了申請人的發展權利。

24. 委員提出下列問題：

- (a) 當局何時修訂了「鄉村式發展」地帶的界線；以及
- (b) 「鄉村式發展」地帶內有否足夠土地應付小型屋宇發展的需求。

25. 許惠強先生作出以下回應：

- (a) 自大埔分區計劃大綱圖首度公布以來，「鄉村式發展」地帶並未有任何改變。就大埔分區計劃大綱圖所作的所有修訂已根據《城市規劃條例》刊登憲報，讓公眾知悉。現有的大埔分區計劃大綱圖存放於城規會秘書處和規劃署規劃資料查詢處，供公眾查閱，並可於城規會網頁瀏覽該分區計劃大綱圖的電子版本；以及
- (b) 如文件第 7.2 段所解釋，在下黃宜坳村的「鄉村式發展」地帶內現時只有 25 個小型屋宇地點，不足以應付約 92 塊小型屋宇用地的需求。

26. 陳有先生提出以下意見：

- (a) 申請人曾前往大埔地政處，但該處提供的地圖並未載有下黃宜坳村「鄉村式發展」地帶的任何資料。大埔地政處職員亦表示，當局仍在檢討「鄉村式發展」地帶的界線；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准在申請地點附近興建三間小型屋宇，但卻反對這宗申請，是不合理的做法；以及
- (c) 在劃定「鄉村範圍」界線時曾考慮的要素或因素並未讓公眾知悉。

[杜本文博士此時返回會議席上。]

27. 許惠強先生作出以下回應：

- (a) 規劃署負責劃定分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶，而劃定有關小型屋宇政策的「鄉村範圍」則屬地政總署的管轄權，因此大埔地政處提供的地圖可能僅僅顯示「鄉村範圍」。不過，如上文第25(a)段所解釋，大埔分區計劃大綱圖已顯示下黃宜坳村的「鄉村式發展」地帶，而該圖現可供市民查閱；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會已批准三宗在申請地點附近興建小型屋宇的申請，由於這些小型屋宇的覆蓋範圍多於 50%位於「鄉村範圍」內，因此符合臨時準則；以及
- (c) 劃定「鄉村範圍」時，一般由於一九七二年落成的最後一間村屋 300 呎以內的範圍起量度，並考慮其他因素，包括該區的地形以及有沒有任何墳墓。

28. 陳有先生續說，就地形而言，申請地點與附近三間獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准興建的屋宇不應有任何差別，因為整條下黃宜坳村位於被山坡圍繞的山谷中。就實質距離而言，申請地點明顯與於一九七二年落成的最後一間村屋相距少於 300 呎。他重申，作為原居村民，他有權申請政府土地興建小型屋宇，但他現在卻願意用其私人土地進行小型屋宇發展。鑒於「鄉村式發展」地帶內缺乏土地進行小型屋宇發展，而附近興建三間小型屋宇的申請最近亦獲批准，他促請當局從寬考慮他的申請。

29. 除了符合小型屋宇覆蓋範圍的 50%須位於「鄉村範圍」界線內的臨時準則外，主席問及附近三間小型屋宇與這宗申請有否其他重大差別。許惠強先生請委員參看文件的圖 R-2 所示等高線和地盤相片時解釋，與該三個地點相比，申請地點位於更陡峭的地形上。此外，該三宗申請在首次提交時都不獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准，而其中一個不獲批准的理由是對景觀造成不良影響。因此，有關申請人曾修訂其計劃，處理

當局在景觀方面所關注的事項，並重新把計劃提交鄉郊及新市鎮規劃小組委員會，而該三宗申請其後獲小組委員會批准。至於現時的申請，申請人仍未就其計劃作出任何修訂，以處理總城市規劃師／城市設計及園境提出的意見。由於有關計劃會對景觀造成不良影響，總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。

30. 陳有先生表示，附近三間小型屋宇和申請地點均在陡峭的地形上，故就地形而言，不應有任何重大差別。此外，他已聘請先前曾為三間小型屋宇擬備工程研究的同一工程師，以便為其小型屋宇發展進行所需的研究。

31. 由於申請人及其代表並無提出其他意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知申請人及其代表聆訊程序已經完成，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。主席多謝申請人及其代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

32. 一名委員詢問，如「鄉村式發展」地帶內土地不足，政府在處理小型屋宇的申請時會採取什麼政策。譚贛蘭女士回應時表示，如文件第 5.2.1(c)段所載有關大埔地政處的意見，申請人是下黃宜坳村的原居村民。根據現行的新界小型屋宇政策，只要區內人士沒有提出反對，申請人有資格申請在其本身的鄉村或同一“鄉”內的另一條鄉村興建小型屋宇。

33. 一名委員認為，申請地點位處「鄉村範圍」以外，並位於按一般推定不宜進行發展的「綠化地帶」內。不過，申請書上未有提供理據，以支持這宗申請。因此這名委員不支持這宗申請。

34. 另一名委員備悉，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會最近批准在申請地點附近興建三間屋宇。基於位置接近，公眾未必可以分辨到這宗申請與該三間獲准興建的小型屋宇之間有何差別。此外，這名委員考慮到申請人並不知道「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶的界線，因此詢問有關公眾查閱這類資料的渠道可否加以改善。

35. 另一名委員則認為，城規會在處理新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的申請時，必須遵從臨時準則所載的規定，否則擬議發展會立下不良先例，令城規會將來難以採用一致的基準考慮申請。這宗申請明顯未能符合臨時準則所載的相關規定。主席補充說，該三間小型屋宇均符合臨時準則，即小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 位於「鄉村範圍」內。有關改善公眾查閱「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶界線資料的建議，他提議地政總署和民政事務總署考慮採取適當途徑，在各地政處和民政事務處提供相關圖則和繪圖，以供市民查閱。

36. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)並不符合「綠化地帶」的規劃意向，即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，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內未有提供充分理據，以支持偏離該規劃意向；
- (b) 擬議發展並不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的相關臨時準則，即申請地點和擬議屋宇有多於 50% 地方位於一條認可鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外；
- (c) 擬議發展會對申請地點和附近地區的景觀造成不良影響；以及
- (d) 這宗申請如獲批准，會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例。這類申請如獲批准，累積影響所及，會導致天然環境的質素普遍下降。

[葉天養先生和簡松年先生此時返回會議席上。馬錦華先生暫時離席，而陳炳煥先生和李慧琼女士則於此時離席。]

議程項目 5 至 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/SK-TMT/24

擬在劃為「綠化地帶」的西貢南丫村第 216 約
地段第 29 號 A 分段興建屋宇

(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

(城規會文件第 8353 號)

覆核規劃申請編號 A/SK-TMT/25

擬在劃為「綠化地帶」的西貢南丫村第 216 約
地段第 29 號 B 分段興建屋宇

(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

(城規會文件第 8354 號)

覆核規劃申請編號 A/SK-TMT/26

擬在劃為「綠化地帶」的西貢南丫村第 216 約
地段第 15 號(部分)及毗連政府土地興建屋宇

(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

(城規會文件第 8355 號)

覆核規劃申請編號 A/SK-TMT/27

擬在劃為「綠化地帶」的西貢南丫村第 216 約
地段第 11 號 B 分段興建屋宇

(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)

(城規會文件第 8356 號)

[會議以廣東話進行。]

37. 下列委員已就該等議項申報利益：

杜德俊教授 - 現為世界自然基金會管理及發展委員會成員，基金會就有關申請提交了意見書

38. 委員得悉杜德俊教授已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

39. 下述規劃署及申請人的代表此時應邀出席會議：

劉耀光先生 - 規劃署西貢及離島規劃專員
王愛儀女士 - 規劃署高級城市規劃師／西貢
陳再勝先生] 申請人代表
許儀元先生]

40. 主席歡迎上述人士參加會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請王愛儀女士向委員簡介申請的背景。

41. 王愛儀女士告知委員文件有下列數項手民之誤：

- (a) 文件第 8354 號：第 1.1 段所載的申請人姓名應為「闕廣庭」；
- (b) 文件第 8355 號：第 1.1 段所載的申請人姓名應為「闕炳坤」；以及
- (c) 文件第 8356 號：第 1.1 段所載的申請人姓名應為「張家雄」。

42. 王愛儀女士借助 Powerpoint 簡報軟件，向委員簡介申請的背景，並陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在大網仔及斬竹灣分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的申請地點興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零九年三月十三日拒絕有關申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 支持覆核申請的理據撮錄於文件第 4 段；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 6 段。水務署總工程師／發展(2)反對覆核申請，因為並無新資料證明位於集水區內的擬議發展不會對

該區的水質造成不良影響。目前附近並無雨水駁引設施或污水駁引設施，因此有關申請並不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》(下稱「臨時準則」)。環境保護署署長反對有關申請，因為申請地點位於沒有公共污水渠設施的集水區內。漁農自然護理署署長對有關申請有所保留。申請地點四周大體上草木茂盛，擬議發展會影響林木區的完整。西貢地政專員曾報告，指有關地區涵蓋政府及私人土地，曾有大規模砍伐樹木的情況。倘有關申請獲得批准，會為同類申請立下不良先例。運輸署助理署長／新界對申請有所保留，擬議小型屋宇發展位於「綠化地帶」，批准有關申請會為附近的同類申請立下不良先例，而該等同類申請對交通方面可能造成重大的累積影響，令有限道路網的負荷嚴重超標。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對有關申請，有關「綠化地帶」主要是草地，長有灌木及零星的樹木。「綠化地帶」從四周的「自然保育區」地帶伸展，是鄉村及「自然保育區」地帶之間的綠化緩衝區。擬議小型屋宇發展會對現有綠化地帶的景觀造成不良的影響。建議會影響天然景觀的質素，並會立下不良先例。覆核申請沒有提供足夠的景觀資料，以回應鄉郊及新市鎮規劃小組委員會對有關事宜的關注。申請人承諾提交和落實美化環境及保護樹木的建議，不能紓緩對景觀所造成的不良影響。地政總署西貢地政專員表示，申請人是原居村民，根據現行的小型屋宇政策，涉及任何認可鄉村的鄉村範圍內的小型屋宇申請，倘獲城規會批准，地政總署會加以考慮；

- (e) 公眾意見——在法定公眾查閱期內，分別就編號 A/SK-TMT/24、26 及 27 的申請接獲 13 份公眾意見書(三份表示支持，十份反對)，而就編號 A/SK-TMT/25 的申請則接獲 12 份公眾意見書(三份支持，九份反對)。全部意見均由西貢鄉事委員會主席、兩名西貢區議員、兩個環保關注組織及一個地區組織提出。公眾意見的詳情撮錄於文件第 7 段；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持有關申請，有關評審結果及理由詳載於文件第 8 段及第 9 段。擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向及臨時準則，批准有關申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。

43. 主席其後邀請申請人代表闡述有關申請。

44. 陳再勝先生及許儀元先生陳述下列要點：

- (a) 考慮到鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕他們的申請，申請人曾與鄉事委員會商議，並嘗試物色其他地點。然而，有關申請地點是在經濟和位置方面唯一可符合申請人目標的可行地點；
- (b) 倘申請獲批，申請人願意提交和落實美化環境及保護樹木的建議，以紓緩對景觀所造成的影響；
- (c) 申請人與申請地點及毗連政府土地上砍伐樹木的事宜無關。倘城規會只因他人砍伐樹木而拒絕他們的申請，對申請人並不公平；
- (d) 雖然水務署指出申請地點位於集水區內，但區內居民發現河道已乾涸了一段時間，故此，擬議的小型屋宇發展項目應不會影響該區的水質；
- (e) 申請人願意提供化糞池，以解決擬議小型屋宇發展項目的污水排放問題；
- (f) 申請地點只有行人通道，因此申請獲批不會對該區的交通造成不良影響；以及
- (g) 浪徑村內大部分土地均由「祖／堂」持有，不能轉讓予他人作小型屋宇發展。此外，由於浪徑村對小型屋宇發展有迫切需求，而且土地成本高昂，申請人認為現有土地是他們唯一可負擔的可行地點。文件提出有關申請人在浪徑村物色土地的建議並不可行。

45. 委員提出下列問題：

- (a) 政府部門接獲有關在申請地點及毗連政府土地砍伐樹木的報告後，如何作出跟進；
- (b) 河道現況如何？河道是否仍然運作，在集水區內集水；以及
- (c) 位於「鄉村式發展」地帶內的現有村屋的污水如何處理。

[馬錦華先生此時返回議席。]

46. 王愛儀女士作出以下回應：

- (a) 有關政府部門已根據各自的職權管轄範圍採取行動，在去年按接獲的報告跟進申請地點及毗連政府土地有關砍伐樹木的事宜。香港警務處已加強巡邏該區，二零零九年已再沒有砍伐樹木的報告。當局亦已在該區豎立不准砍伐樹木的警告標誌。然而，由於該處位置偏遠，執法部門密切監視該區會有某程度的困難；
- (b) 河道的狀況可能受天氣影響，但渠務署及水務署表示，河道仍可在集水區內作集水用途。地政總署製備的測量圖仍顯示有該河道；以及
- (c) 南丫村是認可鄉村，而該處大部分村屋使用化糞池處理污水。水務署表示，鑑於該認可鄉村的發展歷史，在「鄉村式發展」地帶內採用化糞池，方可予以容忍。由於村屋進一步擴展至「鄉村式發展」地帶以外的範圍會增加該區的污染風險，因此不會獲支持。

47. 黃耀錦先生就申請人將提供的化糞池，詢問有關詳細設計事宜。陳再勝先生回答時表示，申請人願意按照環境保護署的指引和規定，設計和提供化糞池，以確保妥善處理由擬議小型屋宇排放的污水。

48. 許儀元先生表示，南丫村位於上游地區，河道已乾涸一段時間。儘管申請人盡力提供化糞池，而申請地點的位置與河道相距 30 米，但是小型屋宇發展仍然不獲批准。然而，倘小型屋宇發展位處下游地區的浪徑村的「鄉村式發展」地帶內，有關發展只須設置化糞池及與河道相距 30 米，一般會獲批准。在處理這兩條鄉村的小型屋宇申請時，似乎採用雙重標準。

49. 王愛儀女士解釋說，水務署會顧及每宗個案的個別情況，考慮是否支持集水區內的小型屋宇發展。考慮因素包括申請地點是否位於「鄉村式發展」地帶內、與河道之間的距離，以及化糞池的設計。黃耀錦先生解釋說，小型屋宇與河道相距 30 米，是確保由化糞池／滲水系統排放的污水滲透泥土層時，已有充足時間進行天然淨化。倘擬議小型屋宇位於河道附近，污水排放可能會導致河道受到污染。

50. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們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的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

51. 主席認為申請書內並沒有理據支持偏離「綠化地帶」的規劃意向，以及支持擬議的小型屋宇發展項目。此外，由於申請地點位於集水區內，申請未有提供詳情，述明如何處理對該區水質所造成的不良影響。委員表示同意。

[劉志宏博士此時返回議席。]

52. 一名委員對政府接獲有關申請地點砍伐樹木的報告而作出的跟進行動表示關注，譚贛蘭女士回應時表示，政務司司長領導的樹木管理專責小組即將發表報告，闡述樹木管理的指導原則及方式。至於有關的砍伐樹木事件，須注意的是，就政府土地的樹木而言，漁農自然護理署會根據《林區及郊區條例》(香港法例第 96 章)採取行動。至於位於私人地段的樹木，地政總署可視乎適當情況執行契約條款。一九八五年後批出的契約一般會訂明保護樹木條款，賦予地政總署權力就私人地段未經

授權砍伐樹木事宜，採取行動。然而，有關申請地點均是舊批農地，未有訂明保護樹木條款，讓地政總署採取行動。

53. 經進一步商議後，城規會決定拒絕有關覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，即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；而根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內沒有提供有力理據以偏離規劃意向；
- (b) 擬議發展位於集水區內，不符合考慮新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則。擬議發展位於集水區內，會對該區的水質造成不良影響；以及
- (c) 批准有關申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。批准該等申請，累積影響所及，會令發展侵佔「綠化地帶」，對該區的環境、景觀和交通造成不良影響。

54. 委員備悉議程項目 9 及 10 的申請人代表仍未到達，因此同意提前討論議程項目 11 及 12。

議程項目 11

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/H5/380

擬把介乎香港謝菲道及駱克道之間堅拿道天橋下面的一塊顯示為「道路」的政府土地作機構用途(社區服務中心)
(城規會文件第 8359 號)

[會議以廣東話進行。]

55. 下列委員已就此項目申報利益：

鄭心怡女士 現擔任申請人即香港各界婦女聯合協進會的理事

李慧琼女士 現為九龍婦女聯會有限公司成員，該公司是香港各界婦女聯合協進會的附屬機構

56. 委員備悉，鄭心怡女士已就未能出席會議致歉，而李慧琼女士則已離席。

57. 秘書表示，申請人於二零零九年六月十七日致函城規會秘書處，要求城規會延期至二零零九年七月三十一日才對這宗覆核申請作出決定。由於有關政府部門需要時間就申請人隨函付上的進一步資料(包括經修訂的建築物設計和排水安排)提供意見，因此這次延期是有需要的。這次延期要求亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 所訂的準則，因有關政府部門需要更多時間以提供意見，而有關日期並非無限期押後，其他所涉各方的利益亦不可能因延期而受影響。

58. 經商議後，城規會決定批准延期，並應申請人的要求，批准有關申請於二零零九年七月三十一日提交城規會考慮。

59. 城規會亦決定告知申請人，除非情況極為特殊，否則不會再次批准延期。

60. 議程項目 12 的商議部分另以機密文件形式記錄。

[梁乃江教授、杜本文博士及陳偉明先生此時離席。]

[會議於上午十一時十五分休會五分鐘。]

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-KTS/459
在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 113 約
地段第 1008 號餘段(部分)
闢設臨時混凝土車停車場連附屬維修工場(為期三年)
(城規會文件第 8357 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

61. 規劃署屯門及元朗規劃專員張綺薇女士和以下申請人的代表此時獲邀出席會議：

梁業鴻先生
林添杰先生
李霧儀女士

62. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請張綺薇女士向委員簡介這宗申請的背景。

63. 張綺薇女士借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，並提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬把錦田南分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的用地作臨時混凝土車停車場連附屬維修工場，為期三年；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零九年三月十三日拒絕申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人並無提交書面申述以支持覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮述於文件第 4 段。從農業發展角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請。有關地點現作與露天貯物相關的用途。不過，該地點附近有活躍的農業活動，而有關地點可以復耕作植物苗圃等農業用途。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境

對申請有些保留。該地點位於錦田盤地範圍的平地。該地點南面為「自然保育區」地帶和大欖郊野公園，西面可見現有鄉村，該區有池塘和林地等鄉郊景物。除大欖隧道收費廣場和八鄉港鐵維修中心外，該區以鄉郊特色為主。運輸署助理署長／新界反對這宗申請，並提出錦河路入口已豎立交通標誌，禁止長度超過七米的車輛進入錦河路，基於道路安全的理由，錦河路的設計不適宜讓長度超過七米的車輛使用，因此長度超過七米的車輛不得經錦河路進入有關地點。然而，混凝土車的長度是超過七米的。環境保護署署長並不支持這宗申請，因為通往申請地點的通道沿路有易受影響的設施，即現有住宅構築物，預計會出現環境滋擾；

- (e) 公眾意見——在法定公布期內接獲一份由元朗區議員提交的公眾意見，提意見人表示，附近道路為單程路，狀況欠佳。對申請所作的評估應考慮該道路可否容納混凝土車出入，以及車輛出入該道路會否影響使用該道路的區內居民；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 6 及 7 段詳載的評估，不支持這宗申請，因為擬議發展並不合「農業」地帶的規劃意向；與附近的土地用途不相協調；會對附近地區的交通、環境、景觀和排水造成負面影響；以及批准這宗申請會立下不良先例。

64. 主席繼而邀請申請人的代表闡釋其申請。

65. 梁業鴻先生借助投影片提出以下要點：

- (a) 這宗申請僅擬臨時提供四至五個混凝土車泊車位，可在金融危機期間創造就業機會，並可解決混凝土車泊車位不足的問題。這個臨時用途不會妨礙有關地點的長遠規劃意向；
- (b) 申請地點附近的西鐵(第一期)興建計劃已改變申請地點的特色和其附近用途，使申請地點和附近土地

難以進行農業用途，因此須考慮物色與鄰近基建發展更為協調的其他用途；

- (c) 根據現有建議，只有長 8.95 米的混凝土車會停泊在申請地點。至於運輸署的意見，表示錦河路入口已豎立交通標誌，禁止長度超過七米的車輛經錦河路進入該地點，在實地視察時並無發現錦河路有這種標誌。運輸署和香港警務處均沒有提供資料，說明這個限制是否已刊憲通知公眾；
- (d) 至於環境保護署所關注的環境滋擾問題，申請地點只佔地約 1 735 平方米，以供停泊四至五輛混凝土車，而且並無住宅構築物緊貼該地點。附設的維修工場主要是為車輛的例行維修而設，例如更換輪胎，作業時間為上午九時至下午六時。由於該地點被大欖郊野公園山麓圍繞，部分範圍則由鐵絲網攔開，不會對附近居民造成負面景觀影響。擬議用途的作業不會產生廢物或污染物；
- (e) 至於總城市規劃師／城市設計及園境所關注的景觀問題，如獲城規會批准，可提交經修訂的美化環境建議；以及
- (f) 應按擬議發展的個別情況考慮，而批准這宗申請，不會立下不良先例。

66. 委員提出以下問題：

- (a) 擬議發展所創造的職位數目；
- (b) 根據文件圖 R-4 的實地照片，申請地點上有四軸混凝土車，與申請人代表的投影片所顯示的三軸車(長 8.95 米)不同；四軸車的長度為何；
- (c) 如申請地點僅擬作泊車用途，為何有需要在該地點提供維修設施；以及

- (d) 運輸署有否豎立交通標誌，禁止長度超過七米的車輛進入錦河路。

67. 梁業鴻先生回應上文第 66 (a)至(c)段的委員提問時，提出以下要點：

- (a) 雖然只有四至五個泊車位，但擬議發展的增值作用和附連經濟活動不容低估；
- (b) 四軸車的長度或會達到九米。不過，問題關鍵在於錦河路並無交通標誌，顯示可進入該道路的車輛大小。此外，起初興建錦河路，是用以配合西鐵計劃的興建工程，在興建西鐵期間，長度超過七米的車輛也可使用該道路。如運輸署在西鐵計劃完成後即禁止長度超過七米的車輛使用該道路，便有違原先闢建錦河路的意向。更重要的是，區內區民從未獲告知運輸署禁止長度超過七米的車輛進入錦河路的政策；以及
- (c) 擬議工場擬作附屬用途，以配合停泊車輛的例行維修，例如更換輪胎。申請地點不會進行車輛噴漆。

68. 張綺薇女士在回應上文第 66(d)段的委員提問時表示，運輸署反對覆核申請，與第 16 條申請階段所提出的反對相同。不過，現時並無有關錦河路是否已豎立交通標誌的資料。

69. 一名委員表示，可拍下運輸署所述已於錦河路豎立的交通標誌的照片，以供委員參考。

70. 由於申請人的代表並無提出其他意見，委員亦沒有其他問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經結束，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。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

71. 委員同意規劃署的建議，即擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向；與附近的土地用途不相協調；會對附近用途造成負面影響；以及批准這項發展會立下不良先例。不過，至於是否已豎立交通標誌，禁止長度超過七米的車輛進入錦河路，委員認為規劃署必須與運輸署進一步聯絡，以便在城規會就這宗申請作出決定前，確定是否已豎立交通標誌。主席提議延期作出決定，並要求規劃署請運輸署澄清錦河路的現有交通限制。委員表示同意。

72. 經進一步商議後，城規會決定延期就這宗申請作出決定，以待規劃署與運輸署進一步澄清錦河路的現有交通限制。

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/K14/586
在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 N 舖
經營商店及服務行業
(城規會文件第 8358 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

73. 下列政府部門和申請人代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生	規劃署九龍規劃專員
楊鍾孝先生	消防處高級消防區長
符志雄先生	消防處高級消防隊長
曾國華先生	申請人代表

74. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊程序。主席繼而請余賜堅先生向委員簡介申請的背景。

[簡松年先生此時暫時離席。]

75. 余賜堅先生借助投影片，按文件所詳載的內容簡介申請的背景，並提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把九龍觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 N 舖作商業及服務行業用途，而有關工業大廈所在之處，在觀塘(南部)分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶；
- (b) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零九年三月十三日拒絕申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人並無提交進一步書面申述以支持覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見概述於文件第 4 段。地政總署九龍東區地政專員表示，申請處所的契約把用途限於工業用途，不包括厭惡性行業。根據現有契約條件，「商店及服務行業」用途是不獲准許的。倘申請獲得批准，申請人須申請短期豁免書。消防處處長反對申請。「商業及服務行業」用途被視為一種商業用途，須計入合計商用樓面面積內。由於合計商用樓面面積會超過最大准許限制 460 平方米，申請從消防安全的角度而言不獲支持；
- (e) 公眾的意見——當局在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示支持申請；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 6 段和第 7 段的規劃評估和理由，並不支持申請，因為申請會超過城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)所准許的整體商用樓面面積，而消防處處長亦從消防安全的角度提出反對。

76. 主席繼而請申請人代表闡述申請。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

77. 曾國華先生提出下列要點：

(a) 毅力工業中心地下 A 舖為何獲批給規劃許可作「商店及服務行業」用途；以及

(b) 倘申請處所可租出，申請人願意支付短期豁免書的費用。

78. 余賜堅先生回應申請人代表於上文第 77(a)段的提問時，請委員留意文件第 3.13 段，並表示擬於有關工業大廈地下 A、B 和 C 舖經營「商店及服務行業」的申請(編號 A/K14/479)於二零零六年十月二十八日獲小組委員會批准，因為申請並無超過城規會規劃指引編號 22D 所規定的最大准許商用樓面面積 460 平方米。

79. 由於申請人代表並無提出其他意見，委員亦沒有其他問題，主席告知他這宗覆核的聆訊程序已經結束，城規會會在他離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表、規劃署和消防處代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

80. 一名委員備悉，申請處所涉及數宗先前申請，全部均主要基於消防安全的考慮而遭拒絕。就此申請而言，規劃署建議不批准申請，理由是有關申請並不符合城規會規劃指引編號 22D 的規定，以及基於消防安全的考慮。這名委員表示支持。然而，為使申請人能找出可能容許於申請處所內進行且符合相關政府部門要求的用途，同一名委員詢問九龍規劃專員是否可向申請人提供協助。伍謝淑瑩女士備悉這名委員的建議，並同意要求九龍規劃專員從規劃的角度與申請人討論申請處所可能容許的用途。

81. 委員普遍同意規劃署載於文件第 6 段和第 7 段的建議，並認為不應支持申請。

82. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 「商店及服務行業」用途不符合城市規劃委員會就「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為合計商用樓面面積中不可扣減的整體樓面面積超過了最大准許限制 460 平方米；以及
- (b) 消防處處長從消防安全的角度而言，對「商店及服務行業」用途提出反對。

議程項目 13

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

83. 餘無別事，會議於下午十二時十分結束。