

二零一零年十一月十九日舉行的城市規劃委員會  
第 970 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

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳旭明先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

陳漢雲教授

陳仲尼先生

李偉民先生

馬錦華先生

鄧淑明博士

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

李行偉教授

梁宏正先生

李律仁先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

邱榮光博士

葉滿華先生

環境保護署副署長(1)

黃耀錦先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

梁焯輝先生

規劃署副署長／地區

劉星先生

秘書

**因事缺席**

鄭恩基先生

陳曼琪女士

方和先生

何培斌教授

邱麗萍女士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸 3)

陳偉偉先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會

謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

朱慶然女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

錢敏儀女士

### 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一零年十一月五日第 969 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一零年十一月五日第 969 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

2. 秘書報告說並無續議事項。

### 議程項目 3

[公開會議]

洪水橋新發展區規劃及工程研究  
(城規會文件第 8666 號)

[會議以廣東話進行。]

3. 以下政府部門的代表於此時獲邀出席會議：

胡潔貞女士	規劃署總城市規劃師／規劃研究
吳淑君女士	規劃署高級城市規劃師／規劃研究
廖振新先生	土木工程拓展署總工程師／工程 2(新界西及北)

[陳仲尼先生、黃仕進教授、葉滿華先生及邱榮光博士於此時到席。]

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並請胡潔貞女士向委員簡介文件所載的背景資料。胡女士借助 Powerpoint 投影片，按文件詳載的內容作出簡介，並陳述以下要點：

### 背景

- a) 在二零零三年完成的「新界西北規劃及發展研究」(下稱「新界西北研究」)確認洪水橋適合開發為新發展區。洪水橋新發展區面積約為 450 公頃。當年研究建議該區可容納人口約 16 萬及提供約 48 000 個職位。其後，由於預期該區人口增長會比估計的慢，當局遂擱置有關建議；
- b) 在二零零七年完成的「香港 2030：規劃遠景與策略」研究(下稱「香港 2030 研究」)重新檢討在新界開發新發展區的需要，並建議推行洪水橋新發展區和新界東北部的古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區計劃，以解決長遠的住屋需求，並應付社會和經濟方面的需要；
- c) 行政長官在二零零七至零八年《施政報告》中宣布推行十大建設，以促進經濟發展。新界東北部的古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺和新界西北部洪水橋新發展區規劃是其中一項建設。「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「新界東北新發展區研究」)已於二零零八年六月展開，預期在二零一一年完成。如獲批准撥款，洪水橋新發展區研究會在二零一一年展開。

### 洪水橋新發展區研究

#### 現時情況

- d) 研究初步劃出的洪水橋新發展區位置涵蓋約 700 公頃土地，最終涵蓋的範圍將由該研究確定；
- e) 該區現有人口約 25 000，現時土地用途夾雜城鄉特色，主要是鄉村、低密度私人住宅、農地及露天貯物／港口後勤用途。約有 64%的土地由私人擁有；

### 策略性位置

- f) 洪水橋新發展區位於屯門及天水圍新市鎮之間，可與二者融為一體，從而在社會及基建規劃產生經濟效益；
- g) 洪水橋新發展區交通方便，現有及規劃中的公路及鐵路設施可連接新界西北的新市鎮及市區一些主要地點；
- h) 發展區鄰近港深西部公路，配合發展及規劃完善的運輸網絡，可加強與深圳經濟融合的機會；

### 規劃因素及原則

- i) 在進行洪水橋新發展區研究時，除參考先前「新界西北研究」的建議及現正進行的「新界東北新發展區研究」外，還會考慮以下因素：
  - i) 洪水橋新發展區的策略性角色；
  - ii) 公共和私營房屋的需求及相關政策；
  - iii) 全港工商業用地的需求；
  - iv) 新增的土地用途需求，特別是本港享有明顯優勢的創新科技、文化及創意、醫療、教育、環保，以及檢測和認證這六項產業的需求；
  - v) 隨着人口結構轉變而對政府、機構或社區設施產生的不同要求；以及
  - vi) 市民對優質環境，包括低碳生活的期望；
- j) 洪水橋新發展區會根據以下規劃原則進行規劃和發展：
  - i) 充分利用洪水橋新發展區的優越地理位置，通過適當的土地運用及運輸規劃，以及香港與深圳的跨界基建合作，開拓經濟發展機遇，促進港深兩地經濟融合；
  - ii) 採用符合可持續發展的原則進行規劃，建立環保、以人為本及均衡的社區；

- iii) 通過全面規劃，檢討該區對露天貯物／港口後勤用地的需求，並解決因土地用途不協調所引致的環境及交通問題；以及
- iv) 訂定適當的機制，落實發展項目。落實發展的模式必須公平、公正、切合公眾利益、合法及符合洪水橋新發展區的整體規劃概念；

#### 研究範疇

- k) 基於以上主要規劃因素及原則，規劃署及土木工程拓展署建議委託顧問進行洪水橋新發展區研究，有關的研究範疇包括：
  - i) 為洪水橋新發展區進行詳細的規劃及工程研究，包括擬備建議發展大綱圖及建議發展藍圖、確定發展建議是否可行、進行相關基建工程的初步設計及制訂推行策略；
  - ii) 評估新發展區的發展及相關基建工程對環境、文物遺產、景觀及視覺的影響；以及
  - iii) 進行相關地盤勘測工作；

#### 研究模式

- l) 洪水橋新發展區研究會為該區制訂符合可持續發展原則及可行的規劃及發展建議，而在研究過程中，會對建議的方案所涉及的所有方面，包括土地用途、環境、文物遺產、交通、基建工程、空氣流通情況、景觀及城市設計，反覆進行規劃及技術評估，以確定該區的發展建議可行性；

#### 社區參與

- m) 為能循序漸進地制訂洪水橋新發展區的發展建議，為洪水橋新發展區研究而進行的社區參與活動分為三個階段。第一階段的社區參與活動在二零一零年十一月十九日展開，旨在盡早收集公眾對洪水橋新發展區的策略性角色／功能及規劃原則等主要議題的意見，以便訂定規劃遠景。社區參與活動在洪水橋新發展區研究開始前進行，便可以在研究初期吸

納意見。當局亦會舉辦社區論壇，收集公眾的意見。在這階段收到的回應及意見會在擬備初步發展大綱圖時考慮；

- n) 第二階段社區參與活動旨在收集公眾對初步發展大綱圖的意見，並讓公眾討論，以助擬備建議發展大綱圖。第三階段社區參與活動旨在向公眾簡介建議發展大綱圖的內容及制定該大綱圖的理念，以及如何將公眾的意見納入大綱圖內。這階段所得的公眾意見有助當局對建議發展藍圖作出最後修訂；以及

#### 進行研究的時間表

- o) 土木工程拓展署計劃在二零一一年五月向立法會申請撥款。預計洪水橋新發展區研究會在二零一一年第三季展開，在二零一四年完成。

[梁宏正先生、曾裕彤先生及鄺心怡女士於此時到席。]

5. 委員對有關研究有以下提問／意見：

- a) 新界區內已確認的新發展區數目；
- b) 釐定研究範圍的理念。據悉北面沿海一帶並未包括在研究範圍內；
- c) 贊同進行洪水橋新發展區研究。該研究應探討洪水橋的策略性角色，以及發展區如何配合新界西北部的整體規劃及發展；
- d) 相對來說，深圳及珠江三角洲的工業大多仍然處於低科技、低技術水平。在新發展區發展創新科技產業會有好處，可藉此機會進行區域之間的合作。為此，研究應探討促進港深兩地融合及合作的機遇；
- e) 在洪水橋新發展區提供的職位種類應與該區及附近地區(例如天水圍新市鎮)的人口結構配合；

- f) 應更廣泛採用「環保設計」，提供優質生活環境。就此而言，可參考啟德發展計劃建議的環保措施，例如關設單車徑及行人道；
- g) 除電郵外，也可通過其他方式，例如互聯網及Web 2.0，主動收集公眾的意見，讓公眾參與其事；
- h) 洪水橋北部現有不少用地用作露天貯物及港口後勤用途。研究應探討能否把這類用途移走，解決不協調用途毗鄰而立所產生的問題；
- i) 洪水橋有一些鄉村(例如廈村)蘊藏了豐富的文物。對於當地鄉村的鄉郊景致，應予尊重及保存。在擬備洪水橋新發展區的土地用途建議時，亦設法推動現有鄉村與新住宅發展項目在社會層面的融合，建立和諧的社區；以及
- j) 在擬備新發展區的發展建議時，應盡早審議實施細節和相關事宜。

6. 胡潔貞女士提出以下要點，回應委員的提問及意見：

- a) 除洪水橋新發展區外，「香港 2030 研究」亦建議落實新界東北部的古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區計劃。新界東北新發展區研究已在二零零八年六月展開，預期在二零一一年完成；
- b) 根據圖則所顯示的研究範圍，洪水橋新發展區範圍已向北擴展至洪水橋北部。該處現有一些用地用作露天貯物／港口後勤用途。當局計劃檢討對這類用途的需求，並通過進行全面規劃，解決因土地用途不協調所引致的環境及交通問題。此外，擬議的洪水橋新發展區亦包括天水圍新市鎮西南面的地方，研究旨在探討能否開發該地區，應付新市鎮的住屋需求。新發展區以北地區則納入規劃署現正進行的「改善流浮山鄉鎮及鄰近地區研究」內，因此該區並不在洪水橋新發展區研究的範圍內；

- c) 確立洪水橋新發展區的策略性角色，是進行洪水橋新發展區研究的其中一個目的，這個議題會在研究開始前展開的第一階段社區參與活動中特別提出，讓市民提出意見及討論。所得的公眾意見會在進行研究時考慮；
- d) 洪水橋靠近深圳前海，為充分利用其策略性的位置，研究會探討通過適當的土地運用及運輸規劃，以及兩地的跨界基建規劃合作，開拓經濟發展機遇，促進港深兩地經濟融合；
- e) 由於新界東北新發展區擁有優越的地理位置，並接近口岸設施，因此也有空間，提供土地發展以知識為本的六項產業。當局建議興建新路連接古洞北及落馬洲河套區，另外又興建新路，把坪輦／打鼓嶺接駁至通往計劃興建的蓮塘／香園圍口岸的連接路。古洞北新發展區已預留土地發展配套設施，以配合落馬洲河套區日後以專上教育設施為主的發展。坪輦／打鼓嶺新發展區的特殊工業區則可作為土地備用區，為發展高增值及不會造成污染的行業／工業，以及港口後勤用途和物流業，提供土地；

[馬詠璋女士及劉文君女士於此時到席。]

- f) 除提供土地，在洪水橋新發展區發展該六項產業外，研究亦會檢視區內對工商業發展的需求，為區內居民及附近現有的居民提供多種就業機會；
- g) 研究會檢討對區內露天貯物／港口後勤用地的需求，以及通過進行全面規劃，解決因土地用途不協調所引致的環境及交通問題；
- h) 為鼓勵社區參與其事，在研究開始後，會舉辦社區論壇，收集公眾的意見，並為區議會、區內各個不同團體及其他相關各方安排簡介會。研究顧問及相關政府部門的代表亦會諮詢村民及區內的社區團體，收集他們的意見；以及

- i) 在制訂實施策略時，由政府相關的局及部門代表組成的督導委員會及工作小組會就政策及各個項目的統籌事項，提供所需的資料，這樣便可確保這些事項在研究進行期間，都經過透徹的討論。

7. 對於委員提出要促進港深融合及採用其他主動的方式，鼓勵社區參與其事，規劃署署長梁焯輝先生提出了以下要點：

- a) 落馬洲河套現時是香港和深圳當局共同研究的項目，兩地政府原則上同意保留河套區，以發展專上教育設施為主，高科技及創意產業為輔。落馬洲河套規劃及工程研究在二零零九年年中展開，為香港與內地在土地用途規劃方面提供交流的機會；以及
- b) 當局已／會慎重考慮各種不同的社區參與活動，然後確定最切合研究性質及諮詢對象的活動方式。規劃署曾在「改善流浮山鄉鎮及鄰近地區研究」中，採用方便公眾參與的地理資料系統，讓市民通過衛星圖像及地圖，在互動環境下，更容易領會研究範圍、擬議規劃綱領及概念計劃。洪水橋新發展區研究範圍涵蓋不少鄉村及住宅區，因此有需要與市民面對面溝通。研究顧問及規劃署會研究各種不同的外展活動，確定哪些活動最適合社區團體這些諮詢對象。

8. 主席表示如合適的話，會把委員的意見和觀點納入洪水橋新發展區研究。由於委員再無提出意見／問題，主席感謝政府的代表出席會議。他們各人於此時離席。

9. 由於有關議程項目 4 的申述聆訊的申述人尚未到達，主席建議先行商議議程項目 8 及 9，委員表示同意。

## 議程項目 8

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-MUP/62

擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊第 37 約地段第 326 號 B 分段第 4 小分段及第 5 小分段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(城規會文件第 8674 號)

---

[會議以廣東話進行。]

10. 秘書報告，申請人的代表於二零一零年十一月三日致函城規會秘書，要求城規會延期兩個月考慮這宗覆核申請，讓萬屋邊村的村代表有時間更新有關該村對小型屋宇的需求的資料。規劃署不反對這項延期要求，因為這項要求符合有關「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」的城規會規劃指引編號 33 所訂明的延期準則。

11. 經商議後，城規會決定延期兩個月考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備所提交的進一步資料。城規會並同意這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

## 議程項目 9

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/TP/447

擬在劃為「綠化地帶」的大埔南苑 10 號屋毗鄰的政府土地興建屋宇(附屬於屋宇的私人花園)

(城規會文件第 8672 號)

---

[會議以廣東話進行。]

12. 秘書報告，申請人於二零一零年十一月十一日致函城規會秘書，要求城規會延期考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間

進行環境評估，以支持其申請。規劃署不反對這項延期要求，因為這項要求符合有關「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」的城規會規劃指引編號 33 所訂明的延期準則。

13. 經商議後，城規會決定延期兩個月考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備所提交的進一步資料。城規會並同意這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期。

#### 議程項目 4

[公開會議](限於簡介和提問部分)

考慮有關《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/10》的申述  
(城規會文件第 8667 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

14. 委員備悉城規會文件第 8667 號第一頁的替代頁已遞交委員傳閱，以供參考。

#### 簡介和提問部分

15. 秘書報告說申述人黎大偉先生剛通知城市規劃委員會(下稱「城規會」)的秘書處，表示不會出席會議。由於當局已給予申述人足夠通知，邀請他出席聆訊，故委員同意在申述人缺席的情況下聆訊申述。港島規劃專員區潔英女士此時獲邀出席會議。

16. 主席歡迎與會者出席會議，並邀請港島規劃專員向委員簡介申述。

17. 區潔英女士借助投影片，提出詳載於文件的以下要點：

- (a) 二零一零年五月二十八日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/10》，以供公眾查閱。

該圖收納的修訂項目包括為「政府、機構或社區」地帶和「其他指定用途」地帶訂定建築物高度限制；把馬己仙峽道 3 號配水庫所在的地方由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶；以及把山頂道 99 至 103 號現有住宅發展的地帶界線由「綠化地帶」調整為「住宅(丙類)2」地帶；

- (b) 當局已於二零一零年六月向灣仔區議會轄下的發展、規劃及交通委員會及中西區區議會簡介有關修訂。兩個區議會的區議員普遍對有關分區計劃大綱圖的修訂沒有負面意見；
- (c) 當局在為期兩個月的法定公布期內接獲一份申述，並於二零一零年八月六日公布有關申述，以供公眾提出意見。在為期三星期的公布期內，並沒有接獲任何意見；

#### 申述

- (d) 申述由灣仔區議員黎大偉先生提交，表示反對修訂項目 C 項，即把山頂道 99 至 103 號現有住宅發展的地帶界線由「綠化地帶」調整為「住宅(丙類)2」地帶。他反對把綠化地帶改作住宅用途，但沒有就有關分區計劃大綱圖提出任何修訂建議；

#### 對申述理由所作回應

- (e) 申述地點的面積約為 588 平方米，屬山頂道 99 至 103 號現有住宅發展(鄉郊建屋地段第 1147 號)的一部分。該地段先前建有高級公務員宿舍，於一九九九年拍賣作住宅發展。有關發展內的三幢屋宇於二零零三年二月竣工。申述地點先前在《山頂區分區計劃大綱圖編號 S/H14/9》上劃為「綠化地帶」，實屬現有住宅發展的一部分。所涉範圍現為私人花園及游泳池，服務有關發展的居民。把申述地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶，目的是調整地帶界線，以反映發展完成後的情況及配合地段界線。

(f) 規劃署不支持申述，並認為不應接納有關申述。

18. 區潔英女士在回應一名委員的提問時表示，申述地點先前在山頂區分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」，屬山頂道 99 至 103 號(鄉郊建屋地段第 1147 號)的一部分，先前用作政府高級公務員宿舍。該地段於一九九九年拍賣作住宅發展，其後發展商在有關地點的地段範圍內興建住宅大樓。由於有關分區計劃大綱圖的比例為 1:10 000，屬小比例圖則，因此各地帶之間的界線在詳細規劃階段可能有輕微調整。對山頂道 99 至 103 號有關地點作出的用途地帶修訂屬技術性質，主要是為了調整地帶界線，以反映發展完成後的情況。

19. 由於委員沒有進一步提問，主席表示聆訊程序已經完成，城規會會商議這宗申述。主席多謝區潔英女士出席會議。區女士於此時離席。

#### 商議部分

20. 主席表示對山頂道 99 號至 103 號有關地點所作出的修訂屬技術性質，主要是為配合地段界線，以反映發展完成後的情況。委員同意不應接納有關申述。委員繼而審視不接納有關申述的理由，認為有關理由恰當。

21. 經進一步商議後，城規會決定不接納有關申述，理由如下：

把山頂道 99 至 103 號現有住宅發展的「綠化地帶」部分改劃為「住宅(丙類)2」地帶，目的是調整地帶界線，以反映發展完成後的情況。所涉範圍屬有關發展的一部分，不涉及任何綠化地帶。

[陳炳煥先生此時離席。]

## 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/NE-TK/301

擬在劃為「農業」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 8673 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

22. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生 - 沙田、大埔及北區規劃專員

梁煜平先生 ]

梁北強先生 ]

雷德俊先生 ] 申請人的代表

何達明先生 ]

23. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

24. 許惠強先生借助一些圖則簡介這宗覆核申請，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，擬在汀角分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；

(b) 申請地點位於山寮村「鄉村範圍」內一個地勢較低的山坡上，而且在上段間接集水區範圍內；

(c) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年四月九日決定拒絕這宗申請，理由如下：

(i) 擬議的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(下稱「臨時準則」)，因為擬建的小型屋宇位於集水區內，能否接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，令人懷疑。申請人未能證明擬議的發展項目不會對該區的水質造成不良影響；以及

(ii) 申請人未能證明擬議的發展項目不會對附近地區的景觀造成不良影響，導致該區的鄉郊環境和景觀質素普遍下降；

(d) 這宗申請原定於二零一零年八月六日由城規會考慮，但回應申請人的要求，城規會在二零一零年八月六日的會議上，決定延期兩個月考慮他的覆核申請。二零一零年十一月一日，申請人要求城規會再延期兩個月考慮他的申請。城規會於二零一零年十一月五日的會議上，得知申請人再提出延期要求，是爲了爭取時間擬備進一步資料，但他卻沒有清楚說明所擬備的是哪一類的進一步資料。再者，城規會上一次批准延期時，已告知申請人，除非情況極爲特殊，否則不會批准再次延期。城規會經商議後，同意不接受申請人的延期要求，並會於二零一零年十一月十九日考慮這宗覆核申請；

(e) 申請人爲支持這宗覆核申請而提出的主要理據撮錄如下：

— 申請地點雖然劃爲「農業」地帶，但已荒廢了數十年；

— 當局會在山寮村內闢設能接駁所有擬建屋宇的公共污水收集系統，以解決集水區的水質問題；

- 擬議的發展項目將會接駁已計劃鋪設的公共污水收集系統。申請人已委任排水工程師，為擬議的發展項目設計污水收集駁引設施，以接駁最近便的公共污水渠接駁點。認可人士已擬備了地盤平整概略建議書，提出把建築平台平整至主水平基準上 46.5 米，以便有關小型屋宇的污水渠能接駁公共污水渠；
  - 申請人會作出安排，在取得毗連私人地段擁有人的同意書後，鋪設地下水管。由於已計劃鋪設的公共污水收集系統工程尚未展開，故現階段未能提供有關詳情；
  - 擬建的小型屋宇佔地僅 65.03 平方米，樓高只是三層(8.23 米)，將為附近寧靜的環境增添生氣，並不會對景觀或毗鄰的天然河道造成不良影響；以及
  - 在大埔下黃宜坳村有同類個案，要求在第 32 約地段第 736 號和第 749 號興建兩幢小型屋宇；而在大埔林村新村亦有同類個案，要求在第 19 約地段第 158 號、第 159 號和第 161 號 A 分段興建六幢小型屋宇。這些小型屋宇涉及的地盤平整工程，大埔地政專員都予以批准。此外，另有其他兩宗規劃申請(編號 A/TP/419 和 A/NE-LT/383)，涉及類似的斜坡問題，仍獲城規會批准；
- (f) 政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。水務署署長指出申請地點位於上段間接集水區內，距離最近的河道不足 30 米。他反對第 16 條申請，理由是擬建的小型屋宇能否接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，令人懷疑。然而，申請人提出建造升高的平台以配合公共污水幹渠，從而解決水平不同的問題，而環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和渠務署署長亦確認申請人能把擬建小型屋宇的污水渠接駁至已計劃鋪設的污水收集系統。有鑑於此，水務署署長並不反對這宗申請，條件是小型屋宇必須

在該區已有公共污水收集系統可供使用後才入伙。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議的建屋平台和 6.6 米高的護土牆體積巨大，視覺上予人突兀之感，與附近地區亦不相協調，從發展項目前方(南面)觀看尤其如是。因此，從城市設計和視覺的角度而言，他反對這宗覆核申請。此外，從景觀規劃的角度而言，他亦維持先前的意見，反對這宗申請。據他指出，申請地點位於八仙嶺郊野公園和汀角村之間的山麓上部，周圍是山丘、山谷、林地、河流和休耕農地，擬建的小型屋宇及其相關連的市區擴展會對這些珍貴景觀資源造成不良影響，導致現有的高地鄉郊景觀質素下降。運輸署署長對這宗申請有所保留，認為擬建的小型屋宇應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。倘批准這個發展項目，會為日後的同類申請立下不良先例，長此下去，可能會對交通造成嚴重的不良影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)維持先前的意見，不支持這宗申請，因為申請地點的農業復耕潛力高；

- (g) 公眾的意見——當局在這宗覆核申請的法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是有關地區劃為「農業」地帶，而且該區也欠缺在基建和發展方面符合可持續發展原則的鄉村藍圖；
- (h) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 7 段所作的評估，並不支持這宗覆核申請。雖然申請地點完全位於「鄉村範圍」內，而在山寮村的「鄉村式發展」地帶內供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，而且位於集水區內的擬建小型屋宇可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，但是擬建的小型屋宇並不符合「臨時準則」，因為附近地區主要是長有雜草的休耕農田，四周有草木茂密的山丘，而建於 6.6 米高升高平台的三層高擬建村屋，其設計、規模和高度看來與附近地區的鄉郊特色並不協調。擬議的發展項目會對附近地區的景觀造成不良影響，導致該區的鄉郊環境和景觀質素普遍下降。至於申請人舉出

以支持其覆核申請的個案，下黃宜拗的兩幢屋宇位於「鄉村式發展」地帶內，周圍有其他村屋。至於編號 A/TP/419 和 A/NE-LT/383 兩宗規劃申請，則並無涉及任何類似現時申請地點所在的斜坡。屬政府土地的申請地點因有技術限制，看來不適用來興建小型屋宇。

25. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。

26. 梁焯平先生提出以下要點：

- (a) 如城規會文件第 5 段所述，由於申請人能通過升高平台來配合公共污水幹渠的水平，從而把擬建小型屋宇的污水渠接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，故此水務署署長、環保署署長和渠務署署長並不反對這宗申請。擬議的小型屋宇發展項目已符合「臨時準則」，規劃署沒有理由提出反對；
- (b) 山寮村的村代表上月應規劃署要求，與沙田、大埔及北區規劃處的鄭禮森女士會面，其間鄭女士要求村民考慮在「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇。然而，有關的「鄉村式發展」地帶有一大部分(約 3,631 平方米)為陡峭斜坡、河套或林地。按照地政總署地政專員的要求，若在這些地方興建小型屋宇，一般均要興建護土牆；
- (c) 規劃署表示高 6.6 米的護土牆體積巨大，視覺上予人突兀之感，只是用來為難村民的藉口。「鄉村式發展」地帶位於 10 米高的陡峭斜坡，在這些地方興建小型屋宇，亦要興建護土牆，會產生類似的視覺影響；
- (d) 在十多年前，城規會曾批給一宗同類個案規劃許可。有關個案涉及在船灣余東旋學校東北面／比華利山莊東面的一幅用地興建 12 幢小型屋宇，其中六幢小型屋宇建於申請地點南部，該處的平台以 10 米高的護土牆升高，三層高的小型屋宇連同護土牆，形成了高度超過 18 米的巨型發展，必然對行

經汀角路的村民構成視覺影響，但規劃署並無提出任何反對意見，還建議城規會批准有關的規劃申請；

- (e) 根據文件第 7.5 段，沙田、大埔及北區規劃專員表示下黃宜拗的兩幢屋宇位於「鄉村式發展」地帶，但卻沒有解釋何以有關用地最初會納入「鄉村式發展」地帶內。在劃定「鄉村式發展」地帶和考慮這宗小型屋宇的申請上，規劃專員看來採用了不同的評估準則；
- (f) 城規會於二零一零年十月八日考慮有關汀角分區計劃大綱草圖的申述和意見時，村代表梁北強先生強烈反對規劃署建議改劃汀角村以東現劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的一大片土地，以便發展一間水療度假酒店。他提出反對，並非是針對擬議的土地用途，而是針對規劃署評估相關的發展項目時，採用了雙重標準；
- (g) 沙田、大埔及北區規劃專員以各種不合理的理由，拒絕了山寮村村民提出的一些小型屋宇申請，這些理由包括發展項目會對交通和視覺效果造成不良影響，發展項目不符合規劃意向，以及有需要保留有關用地作復耕之用。然而，規劃署卻不反對興建設有 200 多間客房的擬議水療度假酒店。這樣假定小型屋宇會對交通和視覺效果造成不良影響，而水療度假酒店則不會，是完全不合理的；
- (h) 山寮村村民已決定對規劃署採取極不合作的態度。擬建的水療度假酒店所在的土地仍有約 12% 由村民所擁有，爲了表達不滿，村民不會出售他們的土地供發展該酒店；
- (i) 由於上游區的水已導入集水區，故此該區的天然灌溉系統已受到破壞，並沒有足夠的灌溉水供農耕之用。此外，倘若在申請地點進行農業活動，施肥和使用殺蟲劑便會污染集水區的水質。相反，擬建小

型屋宇的污水渠會接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，有助保護環境和集水區的水質；以及

- (j) 上述資料已證明沙田、大埔及北區規劃專員對擬建小型屋宇提出的反對意見既不正確亦不客觀，城規會不應被規劃署的意見誤導。

27. 地政總署署長譚贛蘭女士提出以下問題：

- (a) 申請地點是政府土地還是私人土地。按照大埔地政專員的資料看來，申請人提出的申請所涉的是政府土地，但其後又把申請地點改為私人土地；
- (b) 沙田、大埔及北區規劃專員作出簡介時，表示申請地點位於政府土地，興建擬議的小型屋宇並不適當，但若擬議發展項目位於私人土地，規劃專員會否有不同的意見，這點則並不清楚；以及
- (c) 在擬建小型屋宇的污水渠接駁至未來的污水幹渠系統前，申請人會否暫時使用化糞池和滲水井系統。

28. 梁北強先生回應時提出以下各點：

- (a) 擬議小型屋宇發展項目的污水渠會接駁至已計劃鋪設的公共污水收集系統，而不會使用傳統的化糞池。倘有關的小型屋宇申請獲城規會批准，處理時間約為四年至六年，加上興建屋宇的時間，預計有關的小型屋宇需時十年才能建成，屆時公共污水收集系統應已落成；
- (b) 他並不知道哪個政府部門負責劃定山寮村的「鄉村式發展」地帶。有關的「鄉村式發展」地帶位於山丘頂部及成齡樹密佈的林地，在該地帶內興建小型屋宇會涉及伐樹，這樣便會遭到政府部門反對。此外，「鄉村式發展」地帶內有部分土地屬祖堂所有，這樣劃定「鄉村式發展」地帶的邊界，實在令人費解；

- (c) 沙田、大埔及北區規劃專員表示有關用地是政府土地，不應用來興建小型屋宇，但在其他鄉村，使用政府土地興建小型屋宇卻相當普遍，規劃署針對山寮村的小型屋宇申請是不合理的；
- (d) 爲了處理規劃署提及的視覺影響，申請人會爲擬建的小型屋宇進行美化環境的工程，包括種植樹木和攀緣植物，以美化護土牆；
- (e) 該區的天然灌溉系統已遭到破壞，故此，漁護署署長表示申請地點的農業復耕潛力甚高，這個說法並不正確。此外，農耕活動要使用肥料和殺蟲劑，會污染集水區的水質。擬建小型屋宇的污水渠會接駁至污水收集系統，更能保護環境；以及
- (f) 山寮村雖然並非大型鄉村，但該村建於清代，在香港有悠久的歷史。然而，城規會容許在新界的其他鄉村興建小型屋宇之餘，處理山寮村個案時的取態卻迥然不同，無理地拒絕了該村所有關於小型屋宇的規劃申請。

29. 許惠強先生表示，有關的政府土地位於地勢較低的山坡上，爲了克服環境上的限制，申請人需要建造高達六米的護土牆，以便把擬建小型屋宇的污水渠接駁至已計劃鋪設的公共污水收集系統。由於有關用地並非申請人擁有的私人土地，申請人可以另覓限制較少或較接近污水收集系統的政府土地，以便進行有關的發展項目。

30. 梁北強先生回應時表示，在山寮村並沒有多少空置的政府土地可供使用，而空置的政府土地若非太小而不宜用來興建小型屋宇，便是滿佈植物。申請地點是區內可供使用的最大塊政府土地。

31. 由於申請人的代表再無意見要提出，委員亦再無提出其他問題，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，進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。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。他們均於此時離席。

## 商議部分

32. 地政總署署長譚贛蘭女士表示，倘若擬建小型屋宇的污水渠可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統的污水幹渠，而且在過渡期內不會使用化糞池和滲水井系統，則大埔地政專員並不反對這宗規劃申請。倘城規會批給規劃許可，隨後大埔地政專員便會根據適用的土地程序，處理有關的小型屋宇申請。倘地政總署以業主的身分，酌情批准有關的申請，則申請人必須遵守地政總署所附加的條款和條件。

33. 主席表示，城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會曾於二零一零年七月拒絕了一宗編號 A/NE-TK/313 的同類申請，該宗申請涉及現時申請地點東鄰的一塊用地，拒絕申請的理由類似，同是由於申請人未能證明擬議的發展項目確實能接駁至污水駁引設施，以及發展項目會對區內的鄉郊景觀造成不良影響。

34. 一名委員詢問，有關的「鄉村式發展」地帶是否缺乏土地應付小型屋宇的需求。秘書回應時表示，圖 R1 顯示了該區所有關於小型屋宇發展項目的規劃申請。雖然共有 19 宗擬興建小型屋宇的同類申請，但要留意，在「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇是經常准許的，無須向城規會申請規劃許可。規劃署會不時檢討分區計劃大綱圖對「鄉村式發展」地帶所劃定的邊界，倘有必要，會因應情況改變而予以調整。此外，原居村民亦有資格提出跨村申請，要求在同一個「鄉」內的鄉村興建小型屋宇，條件是沒有區內人士提出反對。村民亦可考慮提出第 12A 條申請，建議把有關土地改劃為其他地帶，以便進行小型屋宇發展項目，供城規會考慮。關於這方面，規劃署署長梁焯輝先生表示沙田、大埔及北區規劃專員將會檢討山寮村的「鄉村式發展」地帶。

35. 主席表示，城規會在覆核規劃申請時，須根據申請地點在現行分區計劃大綱圖上所屬的地帶作出考慮，而非質疑申請地點的地帶規劃是否適當。倘城規會認為一幅用地的地帶規劃不適當，便應根據《城市規劃條例》所載列的制圖程序，作出修訂。

36. 一名委員提及圖 R-2(b)，指出申請地點距離已計劃鋪設的污水幹渠頗遠，地下水管要穿越毗連地區的一大幅政府土地，而這樣做會破壞有關地區的發展潛力。申請人須另覓土地進行擬議的小型屋宇發展項目。關於這方面，申請人可研究能否使用已計劃鋪設的污水幹渠附近的政府土地，進行擬議的發展項目。

37. 一名委員指出，申請人的代表所引述位於下黃宜拗的小型屋宇，乃位於「鄉村式發展」地帶，周圍亦建有村屋。現時這宗覆核申請則不同，擬建的小型屋宇位於八仙嶺郊野公園與汀角村之間山麓上部的斜坡，而該區具有怡人的鄉郊格調。該幢小型屋宇連同高六米的護土牆，體積巨大，會對附近地區造成不良的視覺影響。

38. 另一名委員指出，申請人的代表曾表示城規會不合理地拒絕了山寮村的小型屋宇申請，但這個說法是沒有根據的，因為城規會曾批准擬在該村興建小型屋宇的同類申請(編號 A/TK/295 和 305)。每宗個案應按個別情況考慮。

39. 經進一步商議後，主席作出總結，表示擬議的小型屋宇發展項目連同高六米的護土牆，會對附近地區造成不良的視覺影響。近期，在申請地點東鄰亦有一宗同類申請被拒絕；此外，除了申請地點外，申請人可另覓土地進行擬議的發展項目。

40. 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 段所載各項拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 申請地點附近是被草木茂密的山丘環繞的休耕農田，擬議發展項目的設計、規模和高度看來與這個鄉郊特色並不協調，6.6 米高的建屋平台尤其突兀；以及
- (b) 申請人未能證明擬議的發展項目不會對附近地區的景觀造成不良影響，導致該區的鄉郊環境和景觀質素普遍下降。

## 議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮有關《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/10》的申述  
(城規會文件第 8668 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

41. 以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |
|-------|---|
| 劉智鵬博士 | - 在屯門擁有一個物業，並擔任屯門區議員。                     |
| 葉滿華先生 | - 就青衣油庫的應課差餉租值擔任埃克森美孚的顧問。掃管笏設有一個埃克森美孚加油站。 |

42. 由於屯門區議會就《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/10》提交了一份申述，委員認為劉智鵬博士涉及直接利益，在聆訊有關申述時應請他離席。至於葉滿華先生，委員備悉有關加油站並不接近申述地點。城規會認為葉先生在此議項目中並不涉及直接利益，故可留在會議席上。

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

43. 由於當局已給予申述人足夠通知，邀請他們出席聆訊，故委員同意在已表明不出席會議的申述人缺席的情況下聆訊有關申述。

[鄧淑明博士此時離席。]

44. 以下規劃署的代表此時獲邀出席會議：

- |       |                |
|-------|----------------|
| 張綺薇女士 | - 規劃署屯門及元朗規劃專員 |
|-------|----------------|

余慈欣女士

- 規劃署城市規劃師／西部

45. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請張綺薇女士向委員簡介有關申述的背景。

46. 張綺薇女士借助投影片，陳述下列要點：

- a) 《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/10》所收納的建議修訂的背景(載於文件第 1 段)；
- b) 當局在為期兩個月的法定公布期內共接獲兩份申述(申述編號 1(R1)和申述編號 2(R2))。當局公布該等申述，為期三星期，至二零一零年八月六日止，以供公眾提出意見，期間並無接獲任何意見。城規會於二零一零年九月三日決定以集體形式考慮 R1 和 R2 的申述；

申述和理由

- c) R1 和 R2 所提出的申述理由概述於文件第 3 段；

*關於修訂項目 A1-把兩塊位於小欖的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶*

- (d) R1 擔心附近居民可能會提出反對，因為這項修訂會改變他們在購買物業時所預期的居住環境。此外，日後對「政府、機構或社區」用地的需求如果增加，便會因缺乏此類土地而難以提供「政府、機構或社區」設施；
- e) R2 基於以下理由反對有關修訂：
  - i) 新界西嚴重缺乏醫療服務。該區只有兩間公立醫院(不包括精神科醫院)，但沒有私家醫院。修訂項目 A1 涉及的部分土地(即圖 H-1 所標示的用地 2)已預留作醫療服務用途，在未解決問題之前不應改作其他用途。落實大型項目(例如天水圍的擬議醫院及擴建養和醫院等)可能花上 10 年時間。當局應在無需收

回私人土地及改劃地帶或通過規劃申請程序的情況下，物色另一合適用地作有關用途；

- ii) 屯門東的土地儲備日後可提供 7 000 個單位。屯門東遠離都會區，並沒有鐵路系統連接。屯門東的住宅單位耗用率很低，沒有迫切需要把「政府、機構或社區」用地改作住宅用途；

*關於修訂項目 C1-把位於掃管笏村的兩塊狹長土地由「鄉村式發展」地帶改劃作顯示為「明渠」的用地*

f) R1 對改劃地帶表示關注，原因如下：

- i) 「鄉村式發展」地帶的土地會因修建明渠而減少；
- ii) 即使該區在未來 10 年有足夠的「鄉村式發展」用地，但部分「鄉村式發展」用地位置偏遠，例如位於掃管笏村的「鄉村式發展」地帶，而原居村民在這些用地上興建村屋的意欲很低。若村民日後的出生率提高，該區的「鄉村式發展」用地可能不足以應付村民的需求；
- iii) 興建明渠會將該用地分割成多塊獨立土地，對村民造成不便；

#### 申述人的建議

*關於修訂項目 A1-把兩塊位於小欖的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶*

- g) R1 認為用地 2 的面積頗大，建議把用地分拆，以方便發展；
- h) R2 沒有對此項目提出建議修訂；

*關於修訂項目 C1-把位於掃管笏村的兩塊狹長土地由「鄉村式發展」地帶改劃作顯示為「明渠」的用地*

- i) R1 建議應在其他地點增加「鄉村式發展」用地以作抵償；
- j) R1 建議政府應為村民提供所需的道路基礎設施；
- k) 有關申述的規劃考慮因素和評估詳載於文件第 4.1 和 4.2 段，重點如下：

*關於修訂項目 A1 - 把兩塊位於小欖的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶*

- i) 有關用地位於小欖及掃管笏之間的山坡上；
- ii) 用地 1 鄰近低層、低密度住宅發展冠峰臺，並毗連小欖食水配水庫及劃為「綠化地帶」的草木茂盛斜坡。該用地有部分範圍空置，部分則用作臨時用途，例如貯物用途和植物苗圃；
- iii) 用地 2 位於帝濤灣北面、西北面和西面，現時大部分範圍空置及種有植物，而近屯門公路的較低部分有零星的臨時構築物。用地的四周主要是劃為「綠化地帶」的斜坡；

*關於修訂項目 C1 - 把位於掃管笏村的兩塊狹長土地由「鄉村式發展」地帶改劃作顯示為「明渠」的用地*

- i) 該用地現正根據渠務署的渠務改善工程興建一條明渠，而有關工程將近完成；
- ii) 附近地區主要是村落及劃為「綠化地帶」的地方；

#### 對申述的回應

- 1) 對 R1 和 R2 的申述理由所作的回應詳載於文件第 4.4 段並撮錄如下：

修訂項目 A1 - 把兩塊位於小欖的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶

申述編號 1(R1)

- i) 對於 R1 擔心附近居民可能會反對修訂，城規會沒有收到居民反對修訂的申述。「住宅(丙類)1」地帶的擬議低層、低密度住宅發展與附近環境互相協調；
- ii) 對於 R1 擔心「政府、機構或社區」用地日後的需求可能增加，當局已在屯門東及屯門市預留足夠用地作「政府、機構或社區」用途。有關的政策局和部門已確認無須提供額外用地作「政府、機構或社區」用途。此外，在屯門分區計劃大綱圖上，屯門東仍有約 8.4 公頃尚未指定用途的「政府、機構或社區」用地可應付日後的需求；
- iii) 對於 R1 建議把用地 2 分拆以方便發展，地政總署屯門地政專員沒有意見。這建議可在賣地階段按當時市場情況及其他因素考慮；

申述編號 2(R2)

- iv) 用地 2 曾一度預留作醫院用途，但食物及衛生局局長把該用地釋出作其他用途。食物及衛生局局長也表明該用地無需用作私家醫院用途，並且表示當博愛醫院及天水圍醫院在二零二六年全面投入運作後，新界西醫院聯網可提供足夠的病牀，因此無需在掃管笏預留任何用地作醫院用途；
- v) 日後如需應付不能預見的醫療用途需求，也可考慮使用屯門東一些未指定用途的「政府、機構或社區」用地；

修訂項目 C1 - 把兩塊狹長土地由「鄉村式發展」地帶改劃作顯示為「明渠」的用地

- v i) 規劃署已就掃管笏村發展小型屋宇所需「鄉村式發展」土地的供求情況進行評估。該「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地應付未來 10 年小型屋宇的預測需求。規劃署會監察「鄉村式發展」土地的供求情況，如有需要，也會檢討「鄉村式發展」地帶的界線；
- v ii) 掃管笏新村位於明渠以東的「鄉村式發展」地帶內，屬於掃管笏的鄉村範圍。根據地政總署屯門地政專員的資料，該處有七幢小型屋宇已獲批准，另有三宗小型屋宇申請正在處理。因此，把該處劃為「鄉村式發展」地帶實屬恰當；
- v iii) 根據渠務署總工程師／排水工程的資料，跨越現有溪澗的現有行人天橋及行車橋正根據有關的渠務工程重置。該工程不會對連接明渠兩邊的現有通道造成負面影響；
- m) 鑑於文件第 4 段詳載的評估和對申述所作的回應，規劃署不支持申述人提出涉及修訂項目的建議；
- n) 正如文件第 4.6 段所闡述，規劃署不支持 R1 提出與修訂項目無關的其他意見及建議，要點撮述如下：

#### 沿青山公路興建荃灣至屯門的鐵路

- i) 運輸及房屋局局長表示，青山公路介乎屯門及荃灣之間的的沿岸區主要有低中密度的發展項目，人口分布較為分散，乘客量不足以支持興建集體運輸系統。屯門居民可利用西鐵線直接前往西九龍、尖沙咀東部及紅磡等市區而無需轉乘其他交通工具。居民如利用建議的沿岸鐵路前往九龍，須在荃灣西站轉乘西鐵線，而與乘搭西鐵線比較，不會節省大量時間。因此，擬議鐵路方案就經濟和交通效益而言並不切實際可行；

預留「政府、機構或社區」用地作中學用途是否適合

- ii) R1 對冠峰臺西北面的「政府、機構或社區」用地是否適合作中學用途表示關注，因為該用地位置偏僻，對學生造成不便(圖 H-6)。有關這方面，教育局局長不反對有關用地作中學用途。教育局局長表示短期內不會興建擬議的學校。然而，道路及基礎設施會在學校發展項目及附近的擬議住宅發展項目施工時提供。因此，擬議中學用地在完成發展後並不隔涉。此外，擬議用地與屯門公路及青山公路相隔一段距離，不會受交通噪音影響；
- iii) R1 建議把擬議中學用地改設於將來的珠海書院及哈羅國際學校附近。正如圖 H-7 顯示，擬議的珠海書院及哈羅國際學校分別位於香港黃金海岸的西北面和北面，有關用地緊連一塊現時由國際十字路會暫用而未指定用途的「政府、機構或社區」用地，以及另一塊毗連青山公路及在愛琴海岸旁的未指定用途的「政府、機構或社區」用地。國際十字路會暫用的用地約佔 5.7 公頃，由於面積較大，當局認為預留這塊用地作日後較大型的「政府、機構或社區」發展項目更為適合。毗連青山公路及在愛琴海岸旁的用地會受到交通噪音影響；

位於小欖的巴士轉乘站

- iv) R1 建議增闢一條新路連接日後位於小欖的巴士轉乘站及屯門公路，以及將位於小欖的路政署保養維修分部指定作未來的巴士轉乘站。有關這方面，運輸署署長表示，當局已計劃興建一條支路連接巴士轉乘站及屯門公路。路政署保養維修分部已北移至巴士轉乘站北鄰，以騰出地方興建巴士轉乘站。巴士

轉乘站於二零一零年七月十五日開始施工，並計劃於二零一三年四月竣工；

#### 屯門東與屯門市中心之間的公共交通聯繫

- v) R1 建議當局就促進屯門東與屯門新市鎮之間的公共交通聯繫提供建議。有關這方面，運輸署署長表示大欖涌道及青山公路設有公共交通服務，包括巴士服務及公共小巴服務。區內居民可利用現有的公共交通服務往返屯門市中心及市區，而現有的公共交通服務大致可應付區內現有乘客的需求。運輸署會留意該區的發展，並因應日後乘客需求增長的情況，與公共交通營辦商合作推行服務改善計劃；

#### 暫租予國際十字路會的用地

- vi) R1 建議檢討現時暫租予國際十字路會的用地的土地用途及規劃。有關用地位處屯門香港黃金海岸北面，在屯門分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶，但不屬於掃管笏分區計劃大綱圖地區的範圍。當局目前仍未確定該用地的長遠用途。該用地現由國際十字路會暫用；

- (o) 規劃署的意見——基於文件詳載的評估及考慮因素，規劃署不支持申述 R1 和 R2，以及與分區計劃大綱圖改劃地帶建議無關的其他建議。

47. 由於委員沒有提出問題，主席表示聆訊程序已經結束，並多謝規劃署的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

#### 商議部分

48. 主席說，關於把小欖兩塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶的修訂項目 A1 旨在推展「屯門東研究」的建議。「住宅(丙類)1」地帶內擬議的低層、低密度住宅發展與附近環境互相協調。此外，屯門東仍有約 8.4 公

頃尚未指定用途的「政府、機構或社區」用地可應付日後未能預見的需求，而且相關的政府政策局已確認無需預留用地作醫院或其他醫療用途。至於就修訂項目 C1 提出的申述，有關土地在渠務工程竣工後會成爲一條明渠，不適合用作發展小型屋宇。「鄉村式發展」地帶內也有足夠土地應付小型屋宇的需求。委員同意並認爲擬議的修訂合理，而且沒有理據支持有關的申述。

49. 委員備悉 R1 提出的一些建議與分區計劃大綱圖的修訂項目無關，而規劃署已就這些建議作出回應(詳載於文件第 4.5 段)。委員也同意規劃署應把回應轉知申述人。

#### 申述編號 1(R1)

50. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 1，理由如下：

#### 修訂項目 A1-把兩塊位於小欖的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃爲「住宅(丙類)1」地帶

- (a) 擬議的低層、低密度住宅發展的最大地積比率爲 0.4 倍，最高建築物高度爲三層，與附近主要是低層、低密度住宅發展及草木茂盛斜坡的環境互相協調；
- (b) 屯門已預留足夠的用地作「政府、機構或社區」用途。屯門東仍有尚未指定用途的「政府、機構或社區」用地，可應付日後未能預見的需求；
- (c) 分拆用地的建議屬土地行政事宜，政府當局可在賣地階段加以考慮；

#### 修訂項目 C1-把位於掃管笏村的兩塊狹長土地由「鄉村式發展」地帶改劃作顯示爲「明渠」的用地

- d) 渠務工程竣工後，有關土地會成爲一條明渠，不適合用作發展小型屋宇。因此，把有關明渠劃爲「鄉村式發展」地帶並不恰當。掃管笏的「鄉村式發

展」地帶內有足夠土地應付未來 10 年小型屋宇的預測需求；以及

- e) 當局會重置跨越明渠的現有行人過路處及行車通道，以配合進行中的渠務工程。跨越明渠的通道會獲保留，方便行人和車輛往返。

申述編號 2(R2)

51. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述編號 2，理由如下：

修訂項目 A1-把兩塊位於小欖的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶

- (a) 相關的政府政策局已確認無需預留用地作醫院或其他醫療用途。

[劉智鵬博士此時返回會議席。]

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-TT/265

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗楊屋村第 116 約地段第 257 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(城規會文件第 8671 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

52. 下述政府代表及申請人的代表此時獲邀出席會議：

- |       |   |               |
|-------|---|---------------|
| 張綺薇女士 | - | 規劃署屯門及元朗規劃專員  |
| 袁承業先生 | - | 規劃署高級城市規劃師／東部 |
| 薛國強先生 | ] |               |
| 林柱樑先生 | ] | 申請人的代表        |

林煜偉先生 ]

53. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他隨即請張綺薇女士向委員簡介這宗申請的背景。

[盧偉國博士此時到達加入會議，劉志宏博士此時離席。]

54. 張綺薇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以下要點：

(a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。有關地點的總面積約為 2 055 平方米，在大棠分區計劃大綱圖上部分劃為「農業」地帶(約為 97.3%)，部分劃為「鄉村式發展」地帶(約為 2.7%)；

(b) 二零一零年七月三十日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請，理由如下：

i) 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」)，因為在有關的「鄉村式發展」地帶內，可供進行小型屋宇發展的土地並非普遍供不應求。申請人未能在申請書內證明為何在「鄉村式發展」地帶的範圍內無法覓得合適土地進行擬議的小型屋宇發展；以及

ii) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即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，以支持偏離該規劃意向；

(c) 申請人為支持覆核申請而提出的主要理據撮載如下：

- 根據原居民代表所提供的最新資料，在有關「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇需求為200幢屋宇，遠超規劃署的小型屋宇用地估計供應量(137塊用地)；
  - 元朗地政專員在劃定楊屋村的「鄉村範圍」時，應採納另一幢或於一九七二年前落成的屋宇。「鄉村式發展」地帶的範圍應相應擴大；
  - 「鄉村式發展」地帶內並沒有合適的用地作擬議發展。在「鄉村式發展」地帶內的大部分範圍發展小型屋宇受欠缺緊急車輛通道所限；
  - 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並沒有為農地復耕提供誘因，因此無權反對擬議小型屋宇發展；
  - 擬議小型屋宇發展不會對附近地區的景觀／環境造成負面影響。因排水、污水處理、植樹工程、供水及消防安全規定引起的關注事項，應通過地政總署為小型屋宇發展制定的完工證制度處理。城規會無須就這些方面施加規劃許可附帶條件；
- (d) 政府部門的意見——相關政府部門的意見撮載於文件第5段。漁護署署長不支持這宗申請，理由是該區的耕作活動非常活躍，申請地點及其附近土地現時用作果園和菜田。農地需求極大，很多人士或公司在物色合適農地作耕作時，均尋求他的協助。因此，輪候冊上仍有超過100名申請人等待他協助物色農地。再者，他通過在農作區設立或修理水泵設施及灌溉渠，不時就灌溉事宜為農民提供協助。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為擬議小型屋宇發展會對現有景觀特色和資源帶來一定程度的改變或干擾。批准這宗申請或會令該地區的同類用途增加，令區內農地的景觀質素

進一步變壞和損害「農業」地帶的完整性。消防處處長表示，在二零零六年六月實施經修訂的消防安全規定後，提供其他消防安全設施以替代緊急車輛通道可以接受，而緊急車輛通道問題並非無法克服；

- (e) 在覆核申請的法定公布期間，當局收到三份反對申請的公眾意見書，反對理由主要是申請地點是作果園的農地；用地富鄉郊特色，可作為村民的美化市容地帶；以及擬議小型屋宇發展涉及砍伐用地上的現有樹木。反對者也關注施工期間對交通的影響，以及有關發展對區內的風水、排水及生態所造成的影響；
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 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) 這宗申請不符合「臨時準則」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶以外，以及一九七二年十二月一日實施小型屋宇政策前於楊屋村最後落成的鄉村式屋宇的邊界起計 300 呎以外的範圍；
  - ii) 在有關的「鄉村式發展」地帶內仍有約為 3.43 公頃的土地，可在短期內應付有待處理的小型屋宇申請及其他小型屋宇發展。此外，並無特殊情況足以支持批准申請；
  - iii) 對於申請人聲稱楊屋村所在「鄉村式發展」地帶內大部分範圍的小型屋宇發展受欠缺緊急車輛通道所限，元朗地政專員認為，在二零零六年六月實施經修訂的消防安全規定後，提供其他消防安全設施以替代緊急車輛通道可以接受，而緊急車輛通道問題並非無法克服。事實上，楊屋村內所有小型屋宇申請均在「鄉村式發展」地帶的明渠東面；

- iv) 擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即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。就此，漁護署署長表示農地需求極大。他也不時就灌溉事宜為農民提供協助。由於申請地點及其附近土地現時用作果園和菜田，而該區的耕作活動非常活躍，他從農業角度而言，並不支持這宗申請。申請書內沒有提供充分的規劃理據，足以支持偏離「農業」地帶的規劃意向。現時的申請不值得從寬考慮。申請書內沒有充分資料證明為何在「鄉村式發展」地帶內無法覓得合適土地進行擬議發展；
- v) 規劃署從景觀規劃的角度而言，亦關注擬議小型屋宇發展會因涉及地盤平整工程、建築用地以混凝土鋪築地面及清除一些現有植物而對現有景觀特色和資源帶來一定程度的改變或干擾。批准這宗申請或會令該區的同類用途增加，令區內農地的景觀質素進一步變壞和損害「農業」地帶的完整性。雖然申請人辯稱相關部門所關注的技術問題應通過地政總署為小型屋宇發展制定的完工證明書制度處理，但申請人仍須證明擬議小型屋宇發展所引起的景觀及排水問題可根據規劃申請機制充分獲得處理；
- vi) 區內居民在這宗覆核申請的法定公眾查閱期間提交反對書，而元朗民政事務專員亦接獲區內居民就申請提出的反對。大部分意見來自楊屋村村民，他們反對申請，因為申請地點是作果園的農地；用地富鄉郊特色，可作為村民的美化市容地帶；以及擬議小型屋宇發展涉及砍伐用地上的現有樹木，因而改變該區的景觀特色。反對者亦關注施工期間對交通的影響，以及有關發展對區內的風水、排水及生態所造成的影響。

55. 主席接着請申請人的代表闡述這宗申請。

[梁宏正先生、林群聲教授、馬詠璋女士、曾裕彤先生及陳家樂先生此時離席。]

56. 薛國強先生借助投影片提出以下要點：

- a) 楊屋村原居民代表表示，在未來 10 年，楊屋村的小型屋宇需求估計為 200 幢。小型屋宇政策自一九七二年起實施，迄今已超過 38 年。小型屋宇需求有所增加，實屬合理。關於現時的申請，申請人一直在外國居住，現在想回來住在其鄉村。相若個案的數字不斷增加；
- b) 屯門及元朗規劃專員表示，可作小型屋宇發展的 3.43 公頃土地主要位於明渠兩旁。有關土地仍然空置，因為土地擁有人拒絕把土地出售給其他原居村民作小型屋宇發展。申請人不能解決這個問題。
- c) 申請人無法在「鄉村式發展」地帶內覓得土地進行小型屋宇發展，主要理由是土地擁有人拒絕出售在「鄉村式發展」地帶內的土地；一些用地屬於祖堂；一些腹地不易到達；以及一些用地的大小及布局不適合進行小型屋宇發展；
- d) 申請人擁有楊屋村附近的用地。他需另覓土地作小型屋宇發展而把自己的土地閒置，並不合理。申請地點的面積約為 2 055 平方米。申請人會在申請地點東北隅(如圖 R-2 所示)興建其小型屋宇，而用地餘下部分則會留給同一宗族的兄弟興建小型屋宇；
- e) 提供緊急車輛通道並非只為符合消防安全的規定，也是為了提供緊急通道讓救護車進出。經修訂的消防安全規定於二零零六年六月實施，容許提供其他消防安全設施以替代緊急車輛通道。不過，有關規定未能處理為救護車提供通道進入申請地點的需要；

- f) 區內的天然灌溉系統已因興建明渠和朗河路而受損毀／破壞。申請地點不再適合作農業用途。漁護署署長表示農地需求極大，輪候冊上有超過 100 名申請人等待他協助物色農地。不過，這些意見並不相關，因為申請地點不再適合作農業用途，而漁護署署長亦無打算向申請人收回土地作上述用途；
- g) 據悉，「鄉村式發展」地帶已因興建明渠和朗河路而失去大片用地(約 9 000 平方米)。政府須就此作出補償；
- h) 反對申請的公眾意見並非由楊屋村的原居村民提交。有關人士反對這宗申請，是因為村代表選舉即將舉行。城規會無須太重視這些反對意見；
- i) 提出反對的區內人士主要是關注保留毗鄰元朗公路東面的成齡樹。由於擬議新界豁免管制屋宇的體積細小，而且遠離公路旁的濃密植物，因此區內人士的反對與這宗申請無關；
- j) 小型屋宇政策已落實 38 年。小型屋宇發展在鄉郊地區內為協調的用途，也有助解決鄉郊地區的房屋需要，並通過以小型屋宇代替殘破的房屋、豬舍及雞舍，從而改善鄉郊環境。政府部門反對小型屋宇發展並不合理，應公平對待小型屋宇申請人；
- k) 正如小組委員會在考慮涉及兩幢擬議小型屋宇的同類規劃申請的會議記錄(二零一零年十月十五日會議記錄摘錄第 18 至 21 段)所顯示，規劃署在評審小型屋宇的申請時，嚴格遵守「臨時準則」的規定。須注意，「臨時準則」第(a)、(b)及(c)段只容許從寬考慮部份覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」內外的小型屋宇申請。此舉對申請人及城規會委員並不公平，因為其他因素未能獲考慮；
- l) 當局應從寬考慮與現時這宗申請有關的事實，即申請人是透過繼承而擁有申請地點，而「鄉村式發

展」地帶內大片私人土地已收回作興建明渠和朗河路之用；

- m) 「臨時準則」應予修訂，以包括其他相關考慮因素，例如就沒有落實時間表的「農業」地帶、「康樂」地帶或「綠化地帶」提出的申請；以及
- n) 擬議小型屋宇發展不會對景觀／環境造成負面影響。有關進行美化環境工程的建議規劃許可附帶條件與擬議發展規模不合比例。保留申請地點以外的樹木也在申請人的能力範圍以外。關於新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展，地政總署已通過發出完工證的制度，對建築物、排水、污水處理、植樹工程、供水及履行消防安全規定，實施非常有效的管制。須附加在規劃許可的唯一規劃許可附帶條件應是在一或兩年內向地政總署署長提交小型屋宇申請。

57. 一名委員提及載於圖 R-3 的航攝照片，表示申請地點長滿植物。這名委員詢問為何申請人的代表聲稱該地點不能作農業用途。薛國強先生提及由谷歌地圖下載的申請地點照片，表示申請人已把申請地點出租給另一名村民，以存放、種植及出售由內地進口的芒果樹苗。因此，申請地點的現有用途近似零售用途多於農業用途。

58. 薛國強先生在回應兩名委員的問題時回答說，申請地點是申請人所擁有的唯一用地。至於政府曾否收回申請人的任何土地以興建附近的明渠和朗河路，他並無有關資料。

59. 一名委員指出，正如夾附於文件附件 E a 至 E c 的公眾意見所顯示，反對意見由一羣原居村民提出。薛國強先生表示，村代表已表明支持這宗申請。此外，有關人士反對這宗申請，主要因為村代表選舉即將在明年初舉行。

60. 一名委員詢問城規會在考慮這宗規劃申請時，何以須顧及「鄉村式發展」地帶因興建明渠和朗河路而損失的用地。薛國強先生回答說，在一宗相若個案中，兩名村民因興建元朗南繞道而把其小型屋宇重置在遠離楊屋村的地點。相關政府部門

並沒有就發展項目提出任何反對。就此，委員須留意「鄉村式發展」地帶內約 9 000 平方米的土地已被朗河路和明渠所佔用。由於「鄉村式發展」用地大幅減少，要求申請人證明在「鄉村式發展」地帶內無法覓得合適土地進行擬議小型屋宇發展並不合理。

61. 由於申請人的代表沒有其他意見，委員亦沒有提出其他問題，主席告知申請人代表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，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署代表出席會議，他們均於此時離席。

[李行偉教授此時離席。]

#### 商議部分

62. 一名委員認為，雖然申請人在覆核申請中聲稱楊屋村的小型屋宇需求估計為 200 幢，較地政專員所提供的數字為高，但上述估計需求是未來 10 年的估計需求。規劃署表示，現時「鄉村式發展」地帶內仍有約 3.43 公頃的土地，可在短期內應付有待處理的小型屋宇申請及其他小型屋宇發展的需求。就此，申請人未能證明為何在「鄉村式發展」地帶內無法覓得合適土地進行擬議小型屋宇發展。此外，並無特殊情況足以支持批准申請。這名委員又指出，申請地點現時長滿植物，並用作存放、儲存及出售樹苗，與申請人代表提交的申請書中所載該地點不適合作農業用途有抵觸。一些委員同意上述意見，並表示申請人的代表並沒有就否決理由提出合理的回應。批准這宗規劃申請並無理據支持。

63. 另一名委員表示，申請人的代表已表明申請人計劃把用地的餘下部分給同一宗族的兄弟興建小型屋宇。因此，批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。

64. 一名委員表示，新界的農業活動逐漸式微，保留申請地點作耕種及農業用途的意向或許並非駁回申請的充分理由。不過，另一名委員表示，正如圖 R-2 至 R-4 所顯示，申請地點及毗鄰範圍的農業活動活躍。其他委員同意。

65. 一名委員表示，並無案例支持覆核申請。不過，如果委員有新界農地需求的最新資料，或許有助將來考慮同類申請。另一名委員同意，並表示如果漁護署署長可提供更多有關擬保留農地數量及其相關位置的資料，或會有幫助。主席表示，與分區計劃大綱圖上其他地帶的做法相若，規劃署連同相關政策局及部門會不時檢討「農業」地帶，以顧及不時轉變的情況及相關考慮因素。鄉郊土地的整體事宜複雜，影響深遠。當局會在稍後適當時間向城規會簡報檢討結果。

66. 主席總結委員的意見，指申請地點位於楊屋村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」以外；以及申請人未能證明為何在「鄉村式發展」地帶內無法覓得合適土地進行擬議小型屋宇發展。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。基於這些意見，這宗覆核申請應予駁回。委員同意。

67. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗申請。委員繼而審視文件第 7 段所載駁回申請的理由，並同意應適當地作出修訂，以反映委員於會上所表達的意見。有關理由如下：

- a) 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」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶以外，以及一九七二年十二月一日實施小型屋宇政策前於楊屋村最後落成的鄉村式屋宇的邊界起計 300 呎以外的範圍。鄉村屋宇發展應盡量接近鄉村範圍，以保持有秩序的發展模式。申請人未能在申請書內證明為何在「鄉村式發展」地帶內無法覓得合適土地進行擬議小型屋宇發展。此外，並無特殊情況足以支持批准申請；以及
- b) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即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，以支持偏離該規劃意向。

## 議程項目 10

[公開會議]

### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

68. 一些委員提出近日收到有關位於將軍澳的擬議新界東南堆填區的公眾來信，詢問應如何處理這些信件。秘書表示倘委員以城規會委員的身分獲發信件，有關信件可轉交城規會秘書處作覆。委員若以個人身分或其他身分獲發信件，便應以其認為適當的方式自行處理信件。

69. 餘無別事，會議於下午十二時十分結束。