

二零一八年六月八日舉行的城市規劃委員會
第 1176 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

雷賢達先生

楊偉誠博士

袁家達先生

潘永祥博士

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

廖凌康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

黃煥忠教授

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署署長

陳松青先生

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)3

林兆康先生

規劃署署長

胡潔貞女士

規劃署副署長／地區

龍小玉女士

秘書

因事缺席

簡兆麟先生

張國傑先生

何安誠先生

李國祥醫生

伍穎梅女士

余烽立先生

蔡德昇先生

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

余偉業先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
靳嘉燕女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
區晞凡先生

[由於主席有要事而尚未到席，副主席於此時接手主持會議。]

議程項目 1

通過二零一八年四月二十六日及二零一八年五月十一日第 1169 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一八年四月二十六日及二零一八年五月十一日第 1169 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

通過二零一八年五月二十五日第 1174 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零一八年五月二十五日第 1174 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 3

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 核准分區計劃大綱草圖

[公開會議]

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一八年五月十五日及二零一八年五月二十九日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a) 條分別核准啟德分區計劃大綱圖(重新編號為 S/K22/6)和沙田分區計劃大綱圖(重新編號為 S/ST/34)。委員備悉，核准上述兩份分區計劃大綱草圖一事分別於二零一八年五月二十五日及二零一八年六月八日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

[公開會議]

4. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一八年五月二十九日根據條例第 12(1)(b)(ii)條將《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/31》發還城市規劃委員會以作修訂。委員備悉，發還上述圖則一事已於二零一八年六月八日在憲報公布。

(iii) 接獲的新城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2018 年第 5 號
擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉
打石湖第 108 約地段第 139 號餘段(部分)
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(申請編號 A/YL-PH/760)

[公開會議]

5. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一八年四月十三日接獲一份上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一八年三月二十三日於覆核後駁回規劃申請編號 A/YL-PH/760 的決定。該宗申請擬在八鄉分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 139 號餘段(部分)臨時露天存放建築材料，為期三年。

6. 城規會拒絕這宗申請的理由為：(a)有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向；(b)這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的規定；(c)申請人未能證明有關發展不會對周圍地區的環境造成負面影響；以及(d)批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為這部分的「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。

7. 委員備悉，上訴聆訊日期尚未編定，並同意由秘書按慣常方式代表城規會處理這宗上訴。

(iv) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2018 年第 2 號
在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 113 約地段第 475 號
臨時露天存放建築工具、機械及材料(為期三年)

(申請編號 A/YL-KTS/732)

[公開會議]

8. 秘書報告，上訴人已主動放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一八年三月五日接獲城市規劃上訴個案編號 2018 年第 2 號，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一七年十二月十五日駁回一宗覆核規劃申請(編號 A/YL-KTS/732)的決定。有關申請擬在錦田南分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的一塊用地上臨時露天存放建築工具、機械及材料，為期三年。

9. 上訴人於二零一八年五月十八日放棄上訴。上訴委員團(城市規劃)於二零一八年五月二十三日根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條，正式確認上訴人已放棄上訴。

[黃幸怡女士於此時到席。]

(v) 上訴個案最新統計數字

[公開會議]

10. 秘書報告，截至二零一八年六月七日，尚未聆訊的上訴個案有七宗，有待裁決的上訴個案有六宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	36
駁回	152
放棄／撤回／無效	201
尚未聆訊	7
有待裁決	6
<u>總數</u>	<u>402</u>

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/KTN/34

在劃為「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶及顯示為「道路」的地方的上水燕崗第 92 約地段第 744 號及第 749 號和毗連政府土地作臨時工業及建築材料貨倉及附屬工場用途(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 10430 號)

[會議以廣東話進行。]

11. 秘書報告，下述委員已就此議項申報利益：

張國傑先生]	其公司目前與申請人的代表
黎庭康先生]	有業務往來

侯智恒博士 — 在古洞河上鄉擁有一個物業

12. 委員備悉張國傑先生因事未能出席會議。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，而侯智恒博士的物業並非直接望向申請地點，他們所涉及的利益屬間接性質，故委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

13. 委員備悉申請人及他們的代表已表示不會出席會議。

14. 下述規劃署的代表獲邀到席上：

錢敏儀女士	—	規劃署粉嶺、上水及元朗東 規劃專員
-------	---	----------------------

15. 副主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。副主席繼而請粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

16. 錢敏儀女士借助投影片，並根據城規會文件第 10430 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」)對這宗申請作出的考慮、政府部門的意見及公眾意見書，以及規劃考慮因素及評估。

[黃令衡先生在規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員作簡介時到席。]

17. 副主席請委員提出問題。

18. 知悉這宗申請在第 16 條申請階段因交通理由被小組委員會拒絕，一名委員詢問運輸署的關注是否已獲處理。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應表示，在考慮申請人於第 17 條覆核階段所提供的書面資料後，運輸署署長對這宗覆核申請沒有意見。

19. 由於委員沒有進一步的提問，副主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會就覆核申請作進一步商議。副主席多謝規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員出席會議。規劃專員於此時離席。

商議部分

20. 委員知悉雖然這宗申請在第 16 條申請階段因交通理由被小組委員會拒絕，但申請人在第 17 條覆核申請階段已提交資料回應運輸署的關注。就此，運輸署署長對覆核申請沒有意見，並備悉申請人有意調整起卸貨物的時間表，避免在繁忙時間內起卸貨物。委員亦知悉，其他獲諮詢的政府部門對這宗覆核申請不表反對或沒有負面意見，又或可加入規劃許可附帶條件以回應他們的意見。

21. 委員繼而審閱文件第 7.2 段所載的規劃許可附帶條件，並認為該等附帶條件適當。

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，批准這宗覆核申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年六月八日止，並須附加下列條件：

「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業；

(b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及法定假期在申請地點作業；

- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木，使之保持健康狀況良好；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月八日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月八日或之前)，提交消防裝置和滅火水源的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月八日或之前)，落實消防裝置和滅火水源的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

23. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 G 所載的指引性質的條款。

24. 由於議程項目 5 至 8 的申請人及／或他們的代表尚未到席，副主席建議可先討論議程項目 10 至 12。委員表示同意。

程序事宜

議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/29》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排
(城市規劃委員會文件第 10432 號)

[會議以廣東話進行。]

25. 秘書報告，申述地點涉及由香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署負責的公營房屋發展。下列委員已就此議項申報利益，因為他們與房委會及／或 Mary Mulvihill 女士(R2/C1)有聯繫／業務往來：

- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| 胡潔貞女士
(以規劃署署長身分) | — | 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 陳松青先生
(以地政總署署長身分) | — | 為房委會委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署總工程師
(工程)身分) | — | 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員 |
| 符展成先生 |] | 過往與房委會有業務往來 |
| 余烽立先生 |] | |
| 廖凌康先生 |] | |
| 何安誠先生 | — | 目前與房委會有業務往來 |
| 侯智恒博士 | — | 他服務的機構目前與房委會有業務往來 |

- | | | |
|-------|---|-----------------------|
| 張國傑先生 |] | 其公司目前與房委會有業 |
| 黎庭康先生 |] | 務往來；以及不時以合約 |
| | | 形式僱用 Mary Mulvihill 女 |
| | | 士 |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會總監(物業 |
| | | 發展及市場事務)，而該協 |
| | | 會現正與房屋署商討房屋 |
| | | 發展事宜 |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶為房屋署僱員，但 |
| | | 沒有參與規劃工作 |

26. 委員備悉張國傑先生、何安誠先生、余烽立先生因事未能出席會議。由於此議項屬程序性質，其他委員可留在席上。

27. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10432 號。二零一八年一月十九日，城規會根據《城市規劃條例》第 7 條，展示《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/29》，以供公眾查閱。城規會共收到兩份申述書及一份就申述書提出的意見書。

28. 由於申述書和意見書主要涉及擬議的公營房屋發展，因此建議該等申述和意見一併由城市規劃委員會(下稱「城規會」)以集體形式考慮。

29. 為確保聆聽會能有效率地進行，會在聆聽會向每名申述人／提意見人各分配最多 10 分鐘的時間作出陳述。現暫定於二零一八年七月由城規會全體委員考慮有關申述。

30. 經商議後，城規會同意：

- (a) 申述書和意見書應合為一組由城規會一併考慮；以及
- (b) 向每名申述人／提意見人分配 10 分鐘的時間作出陳述。

議程項目 11

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 10427 號)

[會議以廣東話進行。]

31. 秘書報告，其中一個修訂項目涉及一幅「政府、機構或社區」用地，包括闢設一個由醫院管理局(下稱「醫管局」)營辦的社區健康中心。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與醫管局、Mary Mulvihill 女士(R2/C2)、領賢規劃顧問有限公司(R3)、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R29)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)(即 Ford Word Development Limited (R30)的母公司)、未來城市研究所(即規劃署就項目 D 委聘的空氣流通評估顧問)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)(即運輸署就項目 A 和 D 委聘的交通影響評估顧問)有關聯／業務往來，又或在大埔區擁有物業；

- | | | |
|----------------------------|-----|--|
| 區偉光先生
(環境保護署
副署長(1)) | — | 其配偶為醫管局的顧問 |
| 符展成先生 | — | 目前與領賢公司、港鐵公司、恒基公司及弘達公司有業務往來 |
| 何安誠先生 | — | 目前與港鐵公司及弘達公司有業務往來 |
| 張國傑先生
黎庭康先生 |]] | 其公司目前與港鐵公司及香港中華煤氣有限公司(恒基公司的附屬公司)有業務往來，以及不時以合約方式聘用 Mary Mulvihill |
| 伍灼宜教授 | — | 為未來城市研究所的研究員 |

- | | | |
|----------------|---|--|
| 黃仕進教授
(副主席) | — | 為香港大學(下稱「港大」)僱員，而港大曾接受恒基公司主席家人的捐獻，亦是港鐵學院經評審課程諮詢委員會委員 |
| 侯智恒博士 | — | 為港大僱員，港大曾接受恒基公司主席家人的捐獻 |
| 李國祥醫生 | — | 為香港理工大學的司庫，該大學曾接受恒基公司的贊助 |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾與港鐵公司合辦多項藝術計劃，並曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻 |
| 馮英偉先生 | — | 為香港商界會計師協會的董事，該協會曾接受恒基公司的贊助 |
| 余烽立先生 | — | 過往與港鐵公司、恒基公司及弘達公司有業務往來 |
| 廖凌康先生 | — | 過往與港鐵公司及恒基公司有業務往來 |
| 張孝威先生 | — | 在鄉事會街擁有一個單位 |
| 楊偉誠博士 | — | 其公司在安慈路擁有一個單位 |
| 劉竟成先生 | — | 在馬窩路與配偶共同擁有一個單位(在項目 D 用地附近) |

32. 委員備悉李國祥醫生、張國傑先生、何安誠先生及余烽立先生因事未能出席會議，而楊偉誠博士則尚未到席。由於此議項屬於程序性質，其他委員可留在席上。

33. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10427 號(下稱「文件」)。二零一七年八月四日，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《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》(下稱「分區計劃大綱圖」),以供公眾查閱。城規會共收到 1303 份申述書和 15 份就申述書提出的意見書。城規會於二零一八年四月二十六日及二零一八年五月十一日考慮有關申述及意見後,決定不就這份分區計劃大綱草圖建議任何修訂以順應申述的內容。

34. 由於考慮申述的程序已完成,這份分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

35. 經商議後,城規會:

- (a) 同意《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27A》及其《註釋》(分別載於文件的附件 I 及 II)適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准;
- (b) 通過《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27A》的最新《說明書》(載於文件的附件 III),以說明城規會就該草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的,並以城規會的名義發出該《說明書》;以及
- (c) 同意該最新的《說明書》適宜連同該草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 12

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請把《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長

(城市規劃委員會文件第 10433 號)

[會議以廣東話進行。]

36. 秘書報告,以下委員已就此議項申報利益,因為他們在將軍澳區擁有物業,以及/或與房屋署(下稱「房署」)(香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)(土木工程拓展署為發展擬議公營房屋進行

初步可行性研究和技術評估的顧問)、長春社(R62)、Mary Mulvihill (R686)、世界自然基金會香港分會(下稱「自然基金會」)(R755)、嘉道理農場暨植物園(R756)、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R999)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)(香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)(R1000)的母公司)及／或香港觀鳥會(C2)有關連：

- | | | |
|----------------------------------|-----|--|
| 胡潔貞女士
(以規劃署署長身分) | — | 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 陳松青先生 | — | 為房委會委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)身分) | — | 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員 |
| 符展成先生 | — | 目前與奧雅納公司、港鐵公司、恒基公司有業務往來，而過往亦曾與房委會有業務往來 |
| 何安誠先生 | — | 目前與房委會及港鐵公司有業務往來 |
| 張國傑先生
黎庭康先生 |]] | 其公司目前與港鐵公司、奧雅納公司、嘉道理農場暨植物園、房委會和煤氣公司有業務往來，而過往亦曾與長春社有業務往來，並不時以合約形式僱用 Mary Mulvihill 女士 |
| 余烽立先生 | — | 過往與房委會、奧雅納公司、港鐵公司及恒基公司有業務往來 |

- 廖凌康先生
- 過往與房委會、港鐵公司及恒基公司有業務往來
- 黃仕進教授
(副主席)
- 目前與奧雅納公司有業務往來。為香港大學僱員，而該大學先前曾接受恒基公司主席家人的捐款。他也是港鐵學院經評審課程顧問委員會委員
- 侯智恒博士
- 他服務的機構目前與房委會有業務往來。為香港大學僱員，而該大學先前曾接受恒基公司主席家人的捐款。他也是長春社的永久會員，而其配偶是長春社理事會義務秘書。此外，他亦是自然基金會保育顧問委員會的前委員，也是香港觀鳥會的普通委員
- 李國祥醫生
- 為香港理工大學的司庫，該大學先前曾獲恒基公司的贊助
- 袁家達先生
- 為香港藝術中心監督團成員，該中心先前曾與港鐵公司合辦多項藝術計劃，並曾獲恒基公司的一名執行董事捐款
- 馮英偉先生
- 為香港商界會計師協會的董事，該協會先前曾獲恒基公司的贊助
- 劉竟成先生
- 為香港房屋協會總監(物業發展及市場事務)，而該協會現正與房屋署商討房屋發展事

宜

- | | |
|-------|------------------------------------|
| 潘永祥博士 | — 其配偶為房屋署的僱員，但沒有參與規劃工作 |
| 廖迪生教授 | — 本身在將軍澳擁有物業和與人共同擁有物業，其配偶亦在將軍澳擁有物業 |

37. 委員備悉，李國祥醫生、張國傑先生、何安誠先生和余烽立先生因事未能出席會議。由於此議項屬程序性質，其他委員可留在席上。

38. 秘書簡介城規會文件第 10433 號的內容。二零一七年八月十一日，《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》(下稱「草圖」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在展示期間，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 1 020 份有效的申述書及九份意見書。二零一八年五月十日，城規會就有關的申述和意見進行聆聽會，並決定另外安排聆聽環節，以商議有關申述和意見。按照法定時限，該草圖須在二零一八年七月十一日或之前呈交行政長官會同行政會議核准。

39. 由於城規會的會議安排緊密，商議有關申述和意見的環節最早只可安排在二零一八年六月舉行，因此草圖的整個制圖程序不大可能趕及在九個月的法定期限內(即二零一八年七月十一日之前)完成，並把草圖提交行政長官會同行政會議核准。因此城規會有必要向行政長官提出申請，把有關的法定期限延長六個月，以便有足夠時間完成制圖程序，並呈交該草圖予行政長官會同行政會議核准。

40. 經商議後，城規會同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官的同意，將呈交《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》予行政長官會同行政會議的期限，由二零一八年七月十一日延長六個月至二零一九年一月十一日。

[會議小休 10 分鐘。]

[主席此時到席並接手主持會議。]

41. 由於議程項目 5 和 6 的兩宗申請性質類似，兩個申請地點十分接近，故主席建議而委員亦同意可一併考慮這兩個議程項目。

沙田、大埔及北區

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-KLH/537

擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑第 9 約地段第 312 號 B 分段第 1 小分段、第 312 號 C 分段餘段及第 312 號 K 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

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/NE-KLH/538

擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑第 9 約地段第 312 號 C 分段第 1 小分段、第 312 號 D 分段餘段及第 312 號 J 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 10428 號)

[會議以廣東話進行。]

42. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生]	其公司目前與申請編號 A/NE-
黎庭康先生]	KLH/538 的申請人有業務往來

43. 委員備悉，張國傑先生因事未能出席會議；由於黎庭康先生並無參與這宗申請，而所涉利益屬間接性質，委員同意他可留在席上。

簡介和提問部分

44. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

朱霞芬女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

李有仔先生] 申請人的代表

彭東財先生]

45. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請規劃署沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介有關的覆核申請。

46. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，並按城市規畫委員會文件第 10428 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介有關覆核申請的背景，包括城規會轄下的鄉郊及新市鎮規畫小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請的考慮、政府部門的意見和公眾意見書，以及規畫考慮因素及評估。

47. 主席繼而邀請申請人的代表闡述其覆核申請。彭東財先生作出陳述，要點如下：

(a) 由於大部分土地由祖堂擁有，申請人難以取得「鄉村式發展」地帶內的土地作小型屋宇發展。申請人別無選擇，唯有購買申請地點興建小型屋宇；以及

(b) 申請人目前住在英國，要他們在申請地點恢復耕種並不可行。由耕種獲得的收入不足以支持他們的生活。

48. 規畫署的代表及申請人的代表已陳述完畢，主席遂請委員提問。

49. 一名委員詢問沙田、大埔及北區規畫專員有關小型屋宇發展的填土工程是否須申請規畫許可。沙田、大埔及北區規畫專員朱霞芬女士回應說，倘目前的申請獲得批准，申請人無須就涉及小型屋宇發展的地盤平整工程另行申請規畫許可。

50. 由於委員再無提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會就覆核申請進一步商議，並於稍後把城規

會的決定告知申請人。主席多謝規劃署沙田、大埔及北區規劃專員及申請人的代表出席會議。他們全部於此時離席。

商議部分

51. 一名委員說，儘管在「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，但這些土地大部分為祖堂所擁有，祖堂不會將之釋出作小型屋宇發展之用。主席說，根據小型屋宇政策，一名男性原居村民可申請許可，在其村內一塊合適的用地興建小型屋宇，這塊合適的用地一般指在「鄉村式發展」地帶內及／或「鄉村範圍」內的土地。取得一塊合適用地作發展之用，是小型屋宇申請人的責任。

52. 關於覆核申請，主席說委員應評估是否有理由支持偏離小組委員會的決定。委員認為，由於自小組委員會考慮有關申請後，在規劃情況和評估方面並無重大改變，因此沒有充分理據足以支持偏離小組委員會拒絕有關申請的決定。

53. 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。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。申請書並無充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 元嶺和九龍坑的「鄉村式發展」地帶內仍有主要作小型屋宇發展的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用和基礎設施及服務的提供方面，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 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LT/623

擬在劃為「農業」地帶的大埔林村田寮下村第 19 約
地段第 1525 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(城市規劃委員會文件第 10429 號)

[會議以廣東話進行。]

54. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益：

張國傑先生] 他們的公司目前與申請人的代表有業

黎庭康先生] 務往來

55. 委員備悉，張國傑先生因事未能出席會議。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，其所涉利益屬間接性質，因此委員同意他可留在席上。

簡介和提問部分

56. 以下規劃署的代表和申請人的代表獲邀到席上：

朱霞芬女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

鍾威榮先生 — 申請人的代表

57. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請規劃署沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

58. 朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10429 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城規會的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(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，以及規劃考慮因素及評估。

59. 主席接着請申請人的代表闡述這宗覆核申請。鍾威榮先生作出陳述，要點如下：

(a) 他是申請人的父親；

- (b) 由於「鄉村式發展」地帶內大部分土地由外人擁有，申請人不能在該地帶內找到土地。申請地點是申請人可用來興建小型屋宇的唯一一幅土地；
- (c) 申請如獲得批准，申請人會履行規劃許可附帶條件；
- (d) 申請地點毗鄰現有一幢小型屋宇，該小型屋宇亦位於「鄉村式發展」地帶外；以及
- (e) 申請人承諾在毗鄰申請地點的土地上復耕。

60. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

61. 主席和委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 有沒有關於「鄉村式發展」地帶內土地擁有權的進一步資料；以及
- (b) 申請地點和申請人建議復耕的毗鄰土地是否由申請人擁有。

62. 鍾威榮先生作出回應，要點如下：

- (a) 由於「鄉村式發展」地帶的土地不是由私人公司擁有，便是由其他村民擁有，申請人不能在該地帶內找到土地。申請地點是申請人可用來興建小型屋宇的唯一一幅土地；以及
- (b) 申請地點由申請人擁有，毗鄰土地由申請人的父親擁有。

63. 由於委員再無提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會就這宗覆核申請作進一步商議，並會在稍後把決定通知申請人。主席多謝規劃署沙田、大埔及北區規劃專員和申請人的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

64. 主席表示，委員應評估這宗覆核申請有沒有提出理據，以支持偏離小組委員會的決定。委員認為，自小組委員會考慮這宗申請以來，規劃情況和評估沒有重大改變，因此沒有有力理據以支持偏離小組委員會拒絕這宗申請的決定。

65. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬建的小型屋宇不符合「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。現時這宗申請沒有有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬建的小型屋宇不符合「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」，因為下田寮下、上田寮下和高田礪的「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；以及
- (c) 下田寮下、上田寮下和高田礪的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。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，會較為合適。」

66. 由於議程項目 8 的申請人尚未到達，主席建議先討論議程項目 9。委員表示同意。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 9

[閉門會議(商議部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/693

擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 547 號餘段(部分)、第 550 號餘段及第 551 號和毗連政府土地進行分層樓宇及屋宇發展
(城市規劃委員會文件第 10391 號)

[會議以廣東話進行。]

商議部分

67. 秘書報告，蘇振顯測量行有限公司(下稱「蘇振顯公司」)、景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、鑽達地質工程有限公司(下稱「鑽達公司」)是申請人的顧問。此外，申請地點最近已改劃土地用途，以便香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署進行公營房屋發展。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 胡潔貞女士
(以規劃署署長的身分) | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 陳松青先生
(以地政總署署長的身分) | — 為房委會委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)的身分) | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長為房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員 |
| 符展成先生 | — 目前與景藝公司及英環公司有業務往來；過往與房委會有業務往來 |
| 張國傑先生
黎庭康先生 |] 其公司目前與房委會及鑽
] 達公司有業務往來 |
| 侯智恒博士 | — 所服務的機構目前與房委會有業務往來 |

- | | | |
|----------------|-----|---|
| 何安誠先生 | — | 目前與房委會有業務往來；過往與蘇振顯公司有業務往來 |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶為房屋署的公務員，但沒有參與規劃工作 |
| 廖凌康先生
余烽立先生 |]] | 過往與房委會有業務往來 |
| 劉竟成先生 | — | 為香港房屋協會(物業發展及市場事務)的總監，目前就房屋發展事宜與房屋署進行討論 |

68. 委員備悉，張國傑先生、何安誠先生及余烽立先生因事未能出席會議。由於胡潔貞女士、陳松青先生及關偉昌先生與房委會的關係屬直接利益，因此應請他們就這議項暫離會議。

[胡潔貞女士、陳松青先生、關偉昌先生及潘永祥博士於此時暫時離席。]

69. 由於符展成先生、黎庭康先生、侯智恒博士及劉竟成先生沒有直接參與這宗申請或有關的公營房屋發展；而廖凌康先生不涉及直接利益，他們可留在席上。

[楊偉誠博士及雷賢達先生此時到席。]

70. 秘書報告，由於此議項是延續有關覆核申請的商議部分，該些沒有參與二零一八年五月十一日覆核聆聽會的委員，可不參與討論。

71. 秘書報告，申請人在二零一八年五月十一日覆核聆聽會引述的法庭／城市規劃上訴個案的裁決已在會前分發給委員。她繼而扼要重述覆核申請的背景，並把先前相關的法律意見及法庭／城市規劃上訴裁決撮述如下：

背景

- (a) 二零一八年五月十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮申請人就鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕擬議分層樓宇及屋宇發展申請的決定提出的覆核申請。委員普遍支持小組委員會拒絕有關申請的決定，而支持的前提是城規會除考慮申請人提交申請時所涉分區計劃大綱核准圖有效的規定外，考慮最新的規劃意向也是恰當的。就此，委員備悉申請地點的最新規劃意向是作公營房屋發展，以及鑑於涉及一大部分政府土地的換地申請不大可能會獲得批准，故不論城規會對這宗申請的決定為何，申請所涉的擬議發展很難實現；
- (b) 由於申請人引用上訴法庭和城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)先前的兩個裁決，主席要求秘書處提供相關的法庭／上訴裁決及先前提供予委員參考的法律意見，然後才就這宗申請作出決定。因此，城規會決定延期就這宗覆核申請作出決定；

先前的法律意見

- (c) 先前在小組委員會拒絕有關申請後，城規會已就考慮覆核申請一事尋求法律意見，因為在經修訂的分區計劃大綱圖中，申請地點的用途地帶已作改變。在第 17 條覆核申請階段，城規會獲告知，儘管應以提交第 16 條申請時的同一份分區計劃大綱圖來考慮這宗根據該分區計劃大綱圖的規定而提交的申請，但除其他重要考慮因素外，城規會在 17 條覆核申請階段只考慮經修訂的分區計劃大綱草圖的規定，在法律上是恰當的；

申請人引述的法庭／上訴個案

上訴法庭案件—International Trader Limited(ITL 案)

- (d) (ITL 案)是城規會於二零零七年十二月二十一日就原訟法庭對一宗司法覆核的判決，向上訴法庭提出的上訴，有關覆核涉及城市規劃上訴委員會就兩宗

上訴所作的決定，該兩宗上訴關乎放寬「住宅(甲類)7」地帶的地積比率和建築物高度限制，以便作住宅發展；

- (e) 在城規會考慮該兩宗規劃申請、城市規劃上訴及司法覆核時，有關地點在《半山區西部分區計劃大綱核准圖編號 S/H11/13》中劃為「住宅(甲類)」
「住宅(甲類)7」地帶。根據該份分區計劃大綱核准圖的規定，對「住宅(甲類)」地帶的發展密度並無限制，但「住宅(甲類)7」地帶覆蓋梯級式街道區，沒有直接的車輛通道，則規定最高的地積比率為 5 倍，最高的建築物高度為 12 層。分區計劃大綱核准圖的《說明書》訂明，「由於供服務和消防用的通路不足，所以須就「住宅(丙類)7」支區施加發展限制，以及雖然當局訂立上述規限，但在「住宅(丙類)7」支區內，發展者仍可把該區的土地合併，作綜合發展／重建；」；
- (f) 城規會於二零零四年及二零零五年經覆核後駁回這兩宗申請，理由是沒有足夠的規劃優點、負面的視覺和交通影響、建築物高度過高，以及沒有理據支持擬議放寬地積比率。二零零六年十二月十二日，上訴委員會駁回申請人(即 **International Trader Limited**(下稱「ITL」))的上訴。二零零七年十一月十五日，ITL 申請司法覆核，原訟法庭批准這宗司法覆核，並推翻上訴委員會的決定。二零零九年二月二十七日，上訴法庭駁回城規會就原訟法庭裁決提出的上訴；
- (g) 這宗上訴的核心問題是，就法律而言，城規會(和上訴委員會)對申請人根據第 16 條所提出的申請作出決定時，是否有權和確實需要考慮任何或所有規劃考慮因素，而這些因素是他們在對申請作出正確決定時合理地判斷在公眾利益方面是相關的。上訴法庭認為，城規會的酌情權是必須在核准圖所限的範圍以內行使。倘城規會顧及核准圖所限範圍外的重大考慮因素(該等考慮因素因此與核准圖無關)，城規會即屬越權。就本案而言，由於把申請地點改

劃為「住宅(丙類)7」地帶的主要理由是欠缺直接通道，一旦此限制以用地合併方式得以解除，城規會應批准根據第 16 條提出放寬限制的規劃申請；

- (h) 就何謂考慮規劃申請時的重大考慮因素而言，上訴法庭解釋，直接與核准圖有關的文件(即《說明書》及指引)，亦屬重大的規劃考慮因素；

城市規劃上訴個案編號 2011 年第 15 號

- (i) 這宗城市規劃上訴個案對城規會經覆核後拒絕一宗擬建酒店的申請的決定，提出上訴。這宗上訴個案所依憑的其中一個理由是 ITL 個案，上訴人辯稱城規會在考慮申請時考慮了不相關的考慮因素，例如申請地點的面積和布局，以及對交通管理和安全的關注；
- (j) 上訴委員會不同意上訴人的論點，認為除非如 ITL 案的「住宅(丙類)7」地帶般，其指明地帶的規劃意向以很狹義和特定形式表達，否則只要相關圖則許可，城規會(和上訴委員會)原則上考慮環境、排水、交通、基礎建設、景觀和地形必然是恰當和合法的。這與《城市規劃條例》的基本目的一致；以及
- (k) 儘管如此，上訴委員會於二零一四年二月二十七日判這宗城市規劃上訴得直，主要考慮因素是闢設擬議酒店合乎「住宅(甲類)」地帶的規劃意向；規劃優點；缺乏酒店設施供住客使用不屬相關考慮因素；以及對交通方面的關注不屬有效的反對理由。

72. 主席請委員考慮這宗覆核申請，並決定是否批准或駁回申請。

73. 一名委員留意到上訴法庭在上文第 71(g)段的裁定，遂詢問既然《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/13》(即小組委員會就申請人根據第 16 條提出申請時所考慮的有效圖則)沒有提述最新的規劃意向，城規會在申請人跟據第 17 條

提出覆核申請時考慮申請地點的最新規劃意向，在法律上是否恰當。秘書表示，上訴法庭的判決是以半山區西部分區計劃大綱圖「住宅(甲類)7」地帶內特定規劃意向的背景為大前提。因此，上訴委員會在城市規劃上訴個案編號 2011 年第 15 號中認為，除非如 ITL 案的「住宅(丙類)7」地帶般，其指明地帶的規劃意向以很狹義和特定形式表達，否則只要相關大綱圖許可，城規會原則上考慮環境、排水、交通、基礎建設、景觀和地形必然是恰當和合法的。

74. 委員提出下列觀點及意見：

- (a) 先前的法律意見適用於目前的覆核申請，因為這些個案的情況和背景類似。由於城規會已於覆核聆聽會前公布經修訂《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》以納入申請地點的土地用途地帶修訂，因此城規會在考慮申請人根據第 17 條提出的覆核申請時，除了其他重要考慮因素外，顧及經修訂分區計劃大綱草圖的規定是合法的；
- (b) 上訴法庭和申請人所引述的城市規劃上訴個案均不涉及相關分區計劃大綱圖的修訂。由於這兩宗個案的事實和情況與這宗申請的有所不同，上訴法庭的判決和上訴委員會的決定不適用於這宗個案。尤其是，上訴法庭的判決應在有關「住宅(甲類)7」地帶的特定規劃意向的背景下解讀；
- (c) 由於規劃是持續進行的過程，即使訂明該等規劃意向的經修訂分區計劃大綱圖可能尚未公布，城規會在作出決定時顧及申請地點最新的規劃意向以配合不斷改變的發展需要，應屬合理之舉；
- (d) 城規會有責任在私人發展權與公眾利益之間取得平衡。就這個案而言，城規會考慮申請用地建屋量較多的公營房屋發展，是符合公眾利益的；以及
- (e) 不論城規會對這宗申請作出如何決定，所申請的擬議發展亦可能難以實現，因為涉及佔一大部分政府土地的換地申請不大可能會獲得批准。

75. 由於委員認為上訴法庭的判決和上訴委員會的決定是按頗為獨特的規劃情況和理據而作出的，其背景與這宗覆核申請並不相關。委員備悉先前收到的法律意見，並對申請人所引述的上訴法庭及上訴委員會個案作出適當考慮後，認為這宗覆核申請應予駁回。

76. 委員繼而審閱城規會文件第 10391 號第 7.1 段所載的駁回申請理由，認為有關理由應作適當修訂。

77. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。有關理由如下：

「申請地點位於一個綜合的已規劃公營房屋發展區內。申請地點作公營房屋發展的「住宅(甲類)」地帶的最新規劃意向，已於《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》訂明。批准這宗申請會妨礙落實該公營房屋發展，並影響公營房屋單位的供應。」

[胡潔貞女士、陳松青先生及潘永祥先生此時返回席上。]

屯門及元朗西區

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/YL-TYST/874

擬在劃為「綠化地帶」的新界元朗公庵路

第 119 約地段第 943 號餘段闢設動物寄養所

(城市規劃委員會文件第 10431 號)

[此會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

78. 以下規劃署的代表及申請人獲邀到席上：

林智文先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員

洪家棣先生 — 申請人

79. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。她繼而邀請規劃署屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

80. 林智文先生借助投影片，向委員簡介城市規劃委員會(下稱「城規會」)文件第 10431 號(下稱「文件」)中所詳載有關這宗覆核申請的背景，包括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」)對這宗申請所作出的考慮、部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

[關偉昌先生於此時返回席上。]

81. 主席繼而邀請申請人闡述這宗覆核申請。洪家棣先生作出陳述，要點如下：

- (a) 儘管申請用途是闢設「動物寄養所」，但擬議發展其實是為年老狗隻而設的狗隻安老設施(下稱「狗隻安老設施」)，該項設施不單為年老狗隻提供容身之處，也向牠們提供終生的健康護理和保護。有關服務完全免費，所有費用全由他本人支付；
- (b) 關於收到表示反對的公眾意見書，兩份由嘉道理農場暨植物園及 Mulvihill 女士提交的意見書提出的是劃一意見，就所有「動物寄養所」的申請提出類似的反對理由。此外，另有一間公司也提出反對意見，因為該公司有意收購該用地以存放貨櫃車拖架；
- (c) 擬議的狗隻安老設施規劃全面，採取環保概念，包括使用太陽取電板發電，而在申請地點內也會有農地供復耕之用。這個發展概念符合「綠化地帶」的規劃意向。建議獲網媒報導，並得到廣泛支持；以及
- (d) 周邊地區現時大部分地方均被車輛違例停泊及作儲存用途，當局並未就該些用途採取執法行動。

82. 由於規劃署屯門及元朗西規劃專員及申請人已完成陳述，主席邀請委員提問。

經營狗隻安老設施

83. 主席、運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3 林兆康先生和部分委員向申請人提出以下問題：

- (a) 擬議的狗隻安老設施如何經營；
- (b) 有多少狗隻會飼養在狗隻安老設施內，而這些狗隻現時飼養在何處；
- (c) 為何開設狗隻安老設施需要面積達 620 平方米的大型用地；
- (d) 狗隻安老設施如何接收新狗隻；
- (e) 長遠而言，現行的經營模式會否不變；以及
- (f) 基於計劃採用的經營模式和免收狗主任何費用的原則，擬議的狗隻安老設施是否須獲政府發牌。

84. 申請人洪家棣先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議狗隻安老設施不但會為年老狗隻提供容身之所，還會提供活動空間，以及醫護和康復設施。這種狗隻安老設施的概念與為長者而設的安老院相似；
- (b) 狗隻安老設施將以優質飼料餵飼狗隻，並讓狗隻在該處樂享天年。如狗隻生病，牠們會被送往元朗接受獸醫服務。如狗隻過世，遺體會被送到寵物殯儀社以水化方式處理。水化是一種環保程序，令動物遺體分解成骨碎。這個程序完成後，消毒殘餘液體含豐富養分，因此他正與殯儀社經營者商討，希望能在申請地點使用這些液體作耕種用途；

- (c) 狗隻安老設施初期可容納約 30 隻狗隻，鑑於狗隻等待入住狗隻安老設施的輪候名單甚長，預期狗隻安老設施容納狗隻的數量將會增加。有關狗隻現由他及其妻在元朗一幅用地上飼養和照料。由於有關用地位於貨櫃場旁的傾斜路面上，其周邊的實際環境不斷改變，變得不宜飼養狗隻；
- (d) 為了提供優質的狗隻護養服務，狗隻安老設施接收新狗隻時，將按個別情況審理，並須顧及每隻狗隻的背景及是否有真正需要入住狗隻安老設施，以免接收過多狗隻。直到目前為止，他們收容的狗隻均來自漁農自然護理署(下稱「漁護署」)，以及難以繼續養狗的狗主；
- (e) 狗隻安老設施將為年老的狗隻提供一個基本但舒適的收容所，但不會以商業性質運作，而其運作模式在可預見的將來都不會改變；以及
- (f) 在取得規劃許可後，申請人便會申請合適的政府牌照。據他所知，很多現有的動物護理所都是非法經營，未有取得規劃許可。

85. 一名委員詢問屯門及元朗西規劃專員，當局會否對狗隻安老設施日後的運作作出任何管制。林智文先生在回應時表示，在規劃申請制度下，當局會根據申請人提交的發展方案，對土地用途、擬議發展的規模及建築形式進行管制，而詳細的運作事宜(包括會收取的費用)則不是規劃管制的對象。據漁護署署長所述，按照現行法例，任何人為動物提供食物及住宿以換取動物畜養人支付費用，都必須向漁護署申請動物寄養所牌照。

資金安排

86. 主席及部分委員向申請人提出以下問題：

- (a) 狗隻安老設施曾否接受政府或慈善機構的資助；

- (b) 狗隻安老設施的運作成本為何；以及長遠而言狗隻安老設施在財政上如何維持運作；以及
- (c) 申請人的作業是以公司還是慈善機構的名義註冊。

87. 洪家棟先生作出回應，要點如下：

- (a) 興建狗隻安老設施及在設施內提供服務的相關開支，全部由他一力承擔。他們不時收到朋友捐贈的狗糧及少量金錢，但沒有接受政府或慈善機構的資助；
- (b) 除了申請地點的租金成本，狗隻安老設施的運作費用不高。他打算成立一個信託基金，以支持狗隻安老設施長遠的運作，並鼓勵年輕一代參與運作；以及
- (c) 其公司自二零一五年起已根據《稅務條例》第 88 條以「老有所依有限公司」的名義註冊成為慈善團體。

「動物寄養所」用途和「綠化地帶」

88. 主席及一些委員向屯門及元朗西規劃專員提出以下問題：

- (a) 把「動物寄養所」用途列為「綠化地帶」第二欄用途的理據為何；
- (b) 是否有任何用途地帶把「動物寄養所」列為第一欄用途；
- (c) 香港是否缺乏動物寄養所；以及
- (d) 擬議的狗隻安老設施與「綠化地帶」是否相協調。

89. 林智文先生作出回應，要點如下：

- (a) 各用途地帶的第一欄和第二欄用途主要是根據《法定圖則註釋總表》擬定。第二欄用途旨在為土地的運用提供彈性，並同時維持適當的規劃管制。對於在「綠化地帶」內作「動物寄養所」用途的申請，城規會可按每宗個案的個別情況予以考慮，並顧及擬議發展的規模、運作及影響等因素，還有申請人所提出的理據和相關的城規會指引；
- (b) 他手上沒有把「動物寄養所」列作經常准許的用途的用途地帶資料。不過，元朗區曾有「動物寄養所」獲批給許可的先例。相關的規劃考慮因素包括對環境可能造成的影響，以及所涉地點的長遠規劃意向；
- (c) 雖然漁護署沒有關於香港的動物寄養設施需求的統計數字或數據，但據他了解，漁護署對於動物福利機構為被遺棄寵物提供領養和護養設施，一直予以支持；以及
- (d) 根據有關「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」的城規會規劃指引(規劃指引編號 10)，按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的。倘擬在「綠化地帶」內進行發展，擬議發展的設計和布局應與周圍環境的特式配合。

契約安排

90. 主席及一些委員向申請人提出以下問題：

- (a) 為何選擇申請地點作狗隻安老設施用途；以及
- (b) 土地擁有人有否就申請地點的長遠用途給予書面同意。

91. 洪家棣先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點由其朋友所擁有，先前用來存放貨櫃。然而，這項用途曾遭政府採取執管行動。由於申請地點未能地盡其用，土地擁有人答應把土地以數千元的低廉租金租給他，租約初步為期 10 年，之後可以延期。土地擁有人亦提醒他在改變土地用途前要申請規劃許可；以及
- (b) 較長的租期可讓狗隻安老設施能穩定運作，因為在過去數年，他每隔兩年便須把狗隻安老設施搬遷，每次都耗費大量人力物力。

發展項目的設計

92. 規劃署署長胡潔貞女士詢問申請人，可否提供更多關於擬議發展的建築設計的詳細資料，以及狗隻是否住在密封的環境。洪家棣先生在回應時表示，建築設計有兩個方案，其一是使用鋼製框架的構築物，備有通風系統，不會完全密封。這個方案較為可取，因為鋼製部件可隨時組裝及拆卸，因此對環境的滋擾較少。第二個方案是使用混凝土構築物。由於這樣會對環境會造成永久的影響，因此較不可取。由於他在香港曾參與多項主要基建項目，具有這方面的經驗，因此對他來說，擬議的狗隻安老設施建築工程並非困難的任務。

93. 一名委員詢問屯門及元朗西規劃專員，是否有圖則及繪圖可以證明擬議發展與周圍環境互相配合。林智文先生在回應時表示，所有由申請人提交的資料都已納入文件，供城規會考慮。在評估於申請地點進行擬議發展是否可以接受時，其中一個重要的考慮因素是狗隻安老設施可能對周圍環境造成的影響。就此而言，擬議發展須進行地盤平整工程，而且須興建樓高兩層的構築物，這樣並不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦沒有遵守城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為有關發展與周圍環境不相協調，而且會影響現有天然景觀及「綠化地帶」的完整。

清除植物

94. 部分委員提出下列問題：

- (a) 是否曾在申請地點和周邊地區清除植物；以及
- (b) 自清除植物後，申請地點的土地業權有否任何改變。

95. 林智文先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據航攝照片，申請地點於二零一二年滿布植物。二零一三年，申請地點上的植物已被清除，並用作存放貨櫃，其後因屬違例發展而遭規劃事務監督對其採取執管行動。儘管申請地點的北面較遠處和東面較遠處有倉庫、露天存放場及車輛維修工場，但這些設施主要位於「未決定用途」地帶內，均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對其採取執管行動；以及
- (b) 他手上沒有有關申請地點業權過往記錄的資料。

96. 洪家棣先生表示，雖然申請地點先前有違例發展，並遭規劃事務監督對其採取執管行動，但其後在該處的貨櫃已經搬走，而該地點亦已修復，現時已長滿草。不過，毗鄰申請地點的土地則因為將用作違例存放貨櫃車拖架而須清除植物。

對環境的影響

97. 一名委員問及擬議的狗隻安老設施會否對周邊地區的環境有任何負面影響。洪家棣先生在回應時表示，雖然擬議的狗隻安老設施地點偏僻，但仍會採取各項緩解措施，包括裝設隔音屏障和通風系統，盡量減輕可能出現的噪音和臭味影響。林智文先生表示，申請地點位於「綠化地帶」，夾在「未決定用途」地帶和「自然保育區」地帶之間。雖然現有鄉村村落位於東北面和東面較遠處，申請地點附近有零星住用構築物，最近的構築物位於申請地點東南面 70 米外。根據環境保護署署長（環保署署長）的意見，由於申請人沒有就有關設施的詳細設計提供資料，申請人仍未完全解決居民對潛在噪音滋擾和臭味的關注。

98. 洪家棣先生在回應另一名委員的提問時表示，在周邊的發展有飼養狗隻，並曾於區內發現一些流浪狗。

復耕

99. 運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3 林兆康先生問，考慮到申請地點附近一帶的現有用途(主要為貯物)，在申請地點復耕實際上是否可行。林智文先生在回應時表示，現時申請地點西面有農地。漁護署署長認為，申請地點具有很高的復耕潛力，用於耕種會更加合適。洪家棣先生表示，申請地點位於「綠化地帶」內，不會被收回或徵用作發展用途。土地擁有人無意收回申請地點作務農活動。

臨時規劃許可

100. 部分委員詢問屯門及元朗西規劃專員，可否向擬議的狗隻安老設施批給臨時規劃許可，以及相關的考慮因素為何。林智文先生在回應時表示，城規會倘認為適合的話，可向擬議的發展批給臨時規劃許可。關於這方面，相關的考慮因素可能包括擬議的臨時用途會否損害申請地點的長遠規劃意向，以及擬議的臨時用途會否對申請地點及周邊地區造成任何永久影響。過去，城規會曾向在元朗區「綠化地帶」設休閒農場這種康樂用途批給臨時規劃許可。

101. 主席詢問申請人會否接受向狗隻安老設施批給臨時規劃許可。洪家棣先生在回應時表示，臨時規劃許可應可應付護理中心的營運。由於他其中一項發展方案中的鋼製框架構築物可隨時組架和拆卸，而相關措施(例如在周邊栽種植物、化糞池系統和隔音屏障)亦可於申請地點推行，因此擬議的發展不會對周圍環境造成任何永久影響。

[黃令衡先生、符展成先生、陳福祥博士和楊偉誠博士於答問環節期間離席。]

102. 由於委員再無問題提出，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已完成。城規會會就這宗覆核申請進一步商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署屯門及元朗西規劃專員和申請人出席會議。他們於此時全部離席。

商議部分

103. 一名委員表示，這宗申請的基本考慮因素應該是，就土地用途而言，位於「綠化地帶」內的申請地點是否適合設立狗隻安老設施。

104. 另一名委員表示，土地擁有人的原本打算是作貯物用途，申請地點亦已被干擾。只因為有關的違例發展受到執管行動的管制，申請地點才擬議用作發展狗隻安老設施用途。在此背景之下，或可把這宗申請視為一宗「先破壞，後申請」個案，不應加以鼓勵。雖然這名委員對這宗申請表示同情，但未有足夠資料證明長遠來說擬設的狗隻安老設施可持續營運。

105. 一名委員表示，申請人的不滿可以理解，因為申請地點附近有泊車和露天貯物用途，該等用途已導致環境質素下降。根據《稅務條例》第 88 條把公司註冊為慈善機構，並不表示有關機構不可就其服務收取費用。

106. 另一名委員表示，應考慮擬議發展對「綠化地帶」的環境所造成的影響。申請地點的東面是泊車和露天貯物用途，西面是長有植被的土地，而申請地點則夾在兩者之間。因此，批准這宗申請，會導致綠化地帶面積進一步永久萎縮。擬議的狗隻安老設施不但為狗隻提供居所和活動設施，而且也可能涉及處理水化後的動物遺骸，因此與「綠化地帶」的規劃意向背道而馳。此外，對於狗隻安老設施在財政上能否持續營運，亦令人存疑。一旦缺乏長期的財政支援，有關運作或會對環境造成負面的影響，以及對附近居民造成滋擾。鑑於上述考慮，這宗覆核申請不獲支持。

107. 委員得悉，以水化的方式處理動物遺骸不會在申請地點內進行，而會在另一處的寵物殯儀社內進行。

108. 一名委員表示，由於部分的「綠化地帶」已被貯物用途佔用，申請地點不大可能恢復作農業用途，而擬議的狗隻收容所設施亦可能會對環境造成無法克服的影響。然而，狗隻安老設施提供的狗隻護養服務／設施會否受到足夠的監管，亦令人存疑。雖然或可考慮向擬議發展批給臨時規劃許可，但申請人應提供足夠資料，解釋狗隻護養服務／設施的運作，以及證明

狗隻安老設施長遠而言可以持續營運。申請人亦應提供額外的資料，例如列明租賃年期、租金水平和土地用途的書面租約，以便城規會作出考慮。

109. 一名委員對申請人為顧及年老狗隻的福祉而營辦設施表示同情，認為其誠意可嘉。運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3 林兆康先生表示，現時可能無需考慮擬議狗隻安老設施的長遠可行性，因為若該狗隻安老設施管理得宜，或會在較後階段吸引到財政資助以支持其運作。

110. 另一名委員表示，由於「動物寄養所」用途是「綠化地帶」的第二欄用途，這宗申請或可按個別情況作出考慮。由於申請地點上先前的違例發展已中止，申請地點現時已長滿草，這宗申請或不會視為「先破壞，後申請」的個案。城規會可考慮就擬議發展批給臨時規劃許可(例如三年)。倘任何規劃許可附帶條件沒有妥為履行，城規會可撤銷規劃許可。

111. 一名委員表示，申請地點附近的露天貯物及泊車用途主要位於毗鄰的「未決定用途」地帶內。「綠化地帶」應保持完整。雖然擬議用途的性質或可以接受，但擬議發展的規模看來過大，而密度亦似乎過高，與附近地區的特色不相協調。該名委員表示不支持這宗覆核申請。

112. 一名委員表示，雖然「綠化地帶」內的擬議發展或可以接受，但因該營運模式獨特，而且缺乏長期財政資助，無法保證狗隻安老設施長遠能按擬議方式維持營運。雖然他不會支持就擬議發展批給永久規劃許可，但可考慮以臨時性質批准這宗申請。另一名委員表示，申請人須提供與周圍環境有關的擬議發展的設計和外觀的進一步資料。

[劉竟成先生此時離席。]

113. 一名委員表示，由於規劃許可是根據具體計劃批出，申請人須於這宗申請提供足夠資料，以及證明擬議發展不會對周邊地區帶來任何負面影響。就這宗個案而言，沒有資料顯示在擬議樓高兩層的發展內，會否提供民居，因此對周圍地方的潛在影響亦尚未確定。雖然長期財政資助未必是關鍵的考慮因素，但應採用一致方式評估在「綠化地帶」內提出的發展申

請。倘申請人提供足夠資料以回應委員的關注，可考慮以臨時性質批准擬議發展。

114. 規劃署署長胡潔貞女士在回應主席的詢問時表示，在程序上城規會可延期就這宗覆核申請作出決定，以等待申請人提交進一步資料，從而處理城規會的具體關注事項。然而，儘管環保署署長於第 16 條階段表示申請人未有提供設施設計及營運細節的資料予相關政府部門，以確定有關申請對環境造成的影響是否可以接受，在第 17 條階段申請人仍未有提供該些額外資料。至於先前獲批的「動物寄養所」申請，該些申請所涉位置主要在「農業」地帶內，亦已提交有關建築物的詳細設計及羅列狗隻戶內／戶外活動營運的資料。根據一般推定，在「綠化地帶」內，不宜進行發展，城規會只在特殊的情況下，才會批准進行新發展的申請；而有關申請必須具備有力規劃理據支持。

115. 一名委員表示，批准這宗申請或會鼓勵其他發展侵佔「綠化地帶」。此外，申請人並沒有充分回應環保署署長的意見。另一名委員表示同意，並指出應審慎考慮「綠化地帶」內的申請。由於申請人提供的資料不足，未能處理相關政府部門的關注問題，這宗覆核申請應予拒絕。

116. 另一名委員表示，由於擬議發展的規模相對較小，而且申請人在覆核聆聽會上提出一些新的觀點，故可在城規會就這宗覆核申請作出決定前，給予申請人機會提交新增資料以回應城規會的關注。

117. 主席總結討論的內容，表示雖然有部分委員因有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向而不支持這宗申請，但亦有部分委員認為擬議發展的規模和密度或並非完全與周邊環境不相協調，另有委員則認為申請人就有關建築物設計及寄養所運作詳情提交的資料不足，未能處理環境方面的關注。主席表示，委員可考慮延遲就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料；又或拒絕這宗覆核申請。委員會投票表決，結果是大多數委員認為應拒絕這宗覆核申請。

118. 委員繼而審閱文件第 8.1 段所述的拒絕理由，並認為理由恰當。

119. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「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，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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合有關「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 的規定，因為擬議發展會影響現有的天然景觀；
- (c) 申請人未能就構築物的詳細設計和運作布局提供足夠資料，證明擬議發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內同類的申請立下不良先例。倘此等同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體景觀質素下降。」

議程項目 13

[公開會議][會議以廣東話進行。]

其他事項

120. 此議項以機密形式記錄。

121. 餘無別事，會議於下午一時十分結束。