

二零一九年三月一日舉行的  
城市規劃委員會  
第 1196 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
甯漢豪女士

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

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

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

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

鄒炳基先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

楊偉誠博士

潘永祥博士

何安誠先生

余烽立先生

蔡德昇先生

梁家永先生

伍灼宜教授

列席者

規劃署助理署長／委員會  
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
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 1A**

### 通過二零一九年二月十五日第 1195 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一九年二月十五日第 1195 次會議記錄草擬本已於二零一九年三月一日發送給各委員，並已在會上呈閱。如委員於二零一九年三月四日或之前沒有提出修訂，該會議記錄將無須修訂，獲得通過。

[會後備註：該會議記錄於二零一九年三月四日獲得通過，無須修訂。]

## **議程項目 1B**

### 通過二零一九年二月十五日第 1193 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零一九年二月十五日第 1193 次會議記錄草擬本已於二零一九年三月一日發送給各委員，並已在會上呈閱。如委員於二零一九年三月四日或之前沒有提出修訂，該會議記錄將無須修訂，獲得通過。

[會後備註：該會議記錄於二零一九年三月四日獲得通過，無須修訂。]

## **議程項目 2**

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) [機密項目][閉門會議]

3. 此議項以機密文件形式記錄。

- (ii) 處理 Lindenford Limited 反對城市規劃委員會就《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》上的嘉運大廈用地所作決定而提出的上訴
- 

4. 秘書報告，這宗司法覆核由 Lindenford Limited(下稱「Lindenford」)提出，而城市規劃顧問有限公司(下稱「城市規劃公司」)代表 Lindenford Limited 就《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》和《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31》分別提出申述和意見。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                 |
|-------|---|---------------------------------|
| 何安誠先生 | — | 過往與城市規劃公司有業務往來                  |
| 廖凌康先生 | — | 與配偶在君匯港共同擁有一個單位，而其公司在君匯港持有另一個單位 |
| 蔡德昇先生 | — | 其配偶為一家公司的董事，而該公司在旺角持有一項物業       |

5. 委員備悉何安誠先生及蔡德昇先生因事未能出席會議。由於此議項只涉及匯報法庭就處理這宗上訴而作出的同意令，委員同意廖凌康先生可留在席上。

6. 秘書報告，二零一一年七月二十八日，Lindenford 就城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一一年四月二十九日決定不順應該公司作出的申述而修訂分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28 一事提出司法覆核。原訟法庭於二零一二年九月五日駁回該宗司法覆核，Lindenford 遂於二零一二年九月二十八日向上訴法庭提出上訴。此外，為跟進法庭就香港地產建設商會提出的另一宗司法覆核案件所作的判決，城規會根據現有分區計劃大綱圖編號 S/K3/31 所載的《可持續建築設計指引》，放寬旺角一般建築物的高度限制。就上述用地而言，其土地用途地帶已由「其他指定用途」註明「商貿」地帶，而有關的建築物高度限制已由主水平基準以上 20 米及主水平基準以上 60 米(用地面積為 400 平方米或以上者，則為主水平基準以上 80 米)修訂為主水平基準以上 110 米。Lindenford 已提出意見，表示支持改劃該幅用地和放寬相關的建築物高度限制。

7. 鑑於上述改劃現有分區計劃大綱圖上的用途地帶和放寬相關的建築物高度限制，Lindenford 應允在其同意下完全處理該宗上訴案件。二零一九年二月十九日，上訴法庭頒令按照城規會及 Lindenford 共同建議的條件處理這宗上訴，包括准予這宗上訴和撤銷城規會就 Lindenford 的申述(R8)所作的決定。

8. 委員備悉，根據有關條件，城規會無須重新考慮就分區計劃大綱圖編號 S/K3/28 所提出的申述 R8 或採取任何跟進行動。

(iii) 發還分區計劃大綱核准圖

9. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一九年二月十二日，根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/33》及《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/22》發還城市規劃委員會以作出修訂。發還兩幅分區計劃大綱圖一事於二零一九年二月二十二日在憲報公布。

[雷賢達先生於此時到席。]

粉嶺、上水及元朗東區

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/YL-KTN/627

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的

元朗錦田治河路水頭村第 109 約地段第 597A 號 I 分段(部分)及

第 597A 號 V 分段(部分)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 10521 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

10. 委員備悉文件替代頁(英文版第 10 頁)已在會議前發送給各委員。該替代頁旨在更正第 7.3 段一處編輯上的錯誤，即

預計有關的「鄉村式發展」地帶內可供使用的小型屋宇用地數目應為 343 幅，而非 342 幅。

### 簡介和提問部分

11. 規劃署的代表粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生此時獲邀到席上。

12. 主席歡迎規劃署的代表到席，並告知委員申請人已表示不會出席會議。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

13. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10521 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」)考慮這宗申請時的情況、政府部門的意見，以及規劃考慮因素及評估。

14. 規劃署的代表簡介完畢，主席於是請委員提問。

15. 由於委員沒有就這宗覆核申請提出問題，主席表示這宗覆核申請的聆聽會程序已經完成，城規會將進一步商議這宗覆核申請。主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生出席會議。葉先生於此時離席。

### 商議部分

16. 委員備悉，自小組委員會考慮這宗申請以來，規劃情況並沒有重大改變。

17. 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。

申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 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「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，以及並無特殊情況支持格外批准申請。為使發展模式較具條理，以及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。」

#### **議程項目4**

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/643

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的

大埔布心排第 23 約地段第 1028 號 B 分段第 5 小分段、第 1034 號 A 分段第 2 小分段 C 分段及第 1034 號 B 分段第 5 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

#### **議程項目5**

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/644

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的

大埔布心排第 23 約地段第 1028 號 B 分段餘段、第 1034 號 A 分段第 2 小分段餘段、第 1034 號 A 分段餘段及第 1034 號 B 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

#### **議程項目6**

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/645

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的

大埔布心排第 23 約地段第 1034 號 A 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

#### **議程項目7**

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/646

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔

布心排第 23 約地段第 1034 號 A 分段第 2 小分段 B 分段及第 1034 號 B 分段第 4 小分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

---

(城市規劃委員會文件第 10522 號)

---

[上述四個議項以廣東話進行。]

18. 主席說，由於議程項目 4 至 7 的申請性質類似，且四個申請地點涉及同一「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶，彼此十分接近，因此可一併考慮這四個項目。委員表示同意。

19. 委員備悉，申請人的代表於二零一九年一月三十一日要求延期一個月才考慮其覆核申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以支持這些申請。這是申請人首次就其覆核申請要求延期。

20. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這四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，這四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，這四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，城規會已給他們一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。

[伍穎梅女士於此時到席。]

## 一般事項

### 議程項目 8

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 12A 條及第 16 條提出規劃申請的經修訂申請表格和申請須知

(城市規劃委員會文件第 10523 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

21. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

吳曙斌先生           — 總城市規劃師／城市規劃委員會

李健成先生 — 高級城市規劃師／城市規劃委員會

22. 主席歡迎各人到席，並邀請規劃署的代表向委員簡介有關的文件。總城市規劃師／城市規劃委員會吳曙斌先生借助投影片向委員簡介有關的背景、《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條及第 12A 條申請表格和申請須知的建議修訂，以及城市規劃委員會規劃指引編號 34B 有關「臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的相應修訂。

23. 規劃署的代表陳述完畢，主席遂請委員提問和提出意見。

24. 總城市規劃師／城市規劃委員會吳曙斌先生在回應主席的查詢時表示，當局已於二零一八年十月十五日就有關的修訂諮詢土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會(成員包括相關專業團體及發展業界的代表)。規劃小組委員會提出的主要意見，已按情況全部納入修訂內容之中。

25. 一名委員詢問修訂申請表格的主要目的為何，以及能否方便一般市民自行提交申請而無須尋求專業人士／顧問的協助。吳曙斌先生回答說，修訂表格的主要目的，是使之更簡明清晰和便於使用，讓申請人(大分部為非專業人士)在提交申請時更易於提供所需資料，以減少其後提出澄清和提交進一步資料的需要，亦可減少城市規劃委員會秘書處在審核申請表格的工作量和所需時間。同一名委員追問修訂表格會否有利以人工智能處理規劃申請，規劃署署長李啟榮先生回應說，有關的修訂有助以電腦系統檢索資料／把資料數碼化，為日後研究使用人工智能處理規劃申請奠定基礎。

26. 一名委員留意到城規會網頁上所提供的申請表格屬 PDF 格式，申請人須列印和簽署表格，才可提交申請。城規會應考慮採取其他合適措施，以配合申請人以電子方式提交申請。他建議就相關的申請須知提供超連結，方便申請人查閱。關於這方面，吳曙斌先生表示，申請人目前可按其意願，透過城規會的網頁以電子方式遞交申請。申請人填妥電子表格後，可使用香港郵政發出的電子證書，以電子方式簽署有關的文件。任何人或公司均可向香港郵政提出申請，以取得電子證書。主席表

示，現時就申請表格作出的修訂，主要是為了更便利用戶和方便檢索資料。雖然秘書處會繼續推廣以電子方式提交規劃申請，但在現階段取消以列印本提交申請並不切實可行。重要的是，在採取改善措施時，必須顧及不同用戶的需要和意願。

27. 經商議後，城規會同意：

- (a) 文件附件 1 至 4 所載的第 12A 條及第 16 條申請經修訂申請表格草擬本和附件 5 及 6 所載的經修訂申請須知草擬本；
- (b) 就城市規劃委員會規劃指引編號 34B 作出相應修訂；
- (c) 發出新聞稿，公布經修訂的申請表格、申請須知和城市規劃委員會規劃指引所作出的改變，以及經修訂申請表格的推出日期；以及
- (d) 經修訂的申請表格推出後將設有六個月的寬限期，申請人在寬限期內仍可使用現行的申請表格，以作為過渡性措施。

28. 主席多謝規劃署的代表出席會議。規劃署的代表於此時離席。

### 程序事項

#### 議程項目 9

[閉門會議]

29. 此議項以機密文件形式記錄。

**議程項目10**

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行]

30. 秘書在回應一名委員的查詢時說，現時正就參觀粵港澳大灣區作出安排，而參觀時間暫定為五月。委員稍後會獲通知有關安排。

31. 餘無別事，會議於上午九時四十分結束。