

二零二一年十月八日舉行的城市規劃委員會
第 1256 次會議記錄

出席者

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

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

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

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

吳芷茵博士

黃煥忠教授

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥博士

黃元山先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

地政總署署長

黎志華先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸 3)

林兆康先生

規劃署副署長／地區

葉子季先生

秘書

因事缺席

發展局常任秘書長(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

規劃署署長
鍾文傑先生

李國祥醫生

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
鄭韻瑩女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
黃可怡女士

開會詞

1. 副主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。
2. 副主席介紹並歡迎城市規劃委員會新任秘書葉子季先生。

議程項目1

[公開會議]

通過二零二一年九月十七日第 1255 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

3. 秘書處稍後會把二零二一年九月十七日第 1255 次會議記錄草擬本送交委員。如委員沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：秘書處於二零二一年十月十四日把會議記錄送交委員。會議記錄無須修訂，於二零二一年十月十五日獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 核准分區計劃大綱草圖

4. 秘書報告，行政長官會同行政會議分別於二零二一年九月十四日和二零二一年十月五日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准長洲分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/I-CC/9)及白腊分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/SK-PL/4)。核准上述草圖一事已分別於二零二一年九月二十四日和二零二一年十月十五日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱圖

5. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二一年九月十四日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/6》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作出修訂。發還上述核准圖一事已於二零二一年九月二十四日在憲報公布。

(iii) 接獲的新城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2021 年第 6 號
擬在劃為「康樂」地帶的
大埔蘆慈田村第 17 約地段第 1604 號 G 分段餘段
闢設臨時私人停車場(為期三年)
申請編號 A/NE-TK/699

6. 秘書報告，這宗上訴個案的申請地點位於大埔汀角。潘永祥博士已就此議項申報利益，因為他與配偶在汀角龍尾村共同擁有一幢屋宇。

7. 由於此議項旨在報告收到一宗上訴個案，無須進行討論，因此，委員同意潘永祥博士可留在席上。

8. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)在二零二一年九月六日收到一份上訴通知書，就城規會在二零二一年七月十六日經覆核後拒絕一宗申請(編號 A/NE-TK/699)的決定提出上訴。上訴旨在刪除有關提交和落實排水建議的規劃許可附帶條件(e)和(f)項，並維持鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在二零二一年三月十二日所作的決定，批准在申請地點闢設臨時私人停車場，為期三年，至二零二四年三月十二日止，並附加相同的規劃許可附帶條件和指引性質的條款。

9. 雖然規劃許可附帶條件(e)和(f)項為這宗上訴所針對的事項，但申請人沒有履行規劃許可附帶條件(d)和(g)項。有關規劃許可附帶條件要求申請人在二零二一年九月十二日或之前，在申請地點設置邊界圍欄和提交消防裝置和滅火水源建議。由於申請人未有履行有關的規劃許可附帶條件，規劃許可於二零二一年九月十二日被撤銷。

10. 上訴委員團透過日期為二零二一年九月二十四日的信件告知城規會秘書處，考慮到規劃許可已被撤銷，上訴委員團主席指示，上訴程序應繼續進行。

11. 委員備悉，這宗上訴個案的聆訊日期仍有待確定，並同意秘書會如常代表城規會處理這宗上訴。

(iv) 上訴個案的統計數字

12. 秘書報告，截至二零二一年九月三十日，上訴委員團尚未聆訊的個案共有 12 宗，而有待裁決的上訴個案則有三宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	37
駁回	:	167
放棄／撤回／無效	:	208
尚未聆訊	:	12
有待裁決	:	3
		<hr/>
總數	:	427

[伍穎梅女士和楊偉誠博士此時到席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目3

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/KTN/74

在劃為「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的上水古洞北第 95 約地段第 4 號(部分)臨時露天存放金屬棚架，並闢設附屬休息室及工具室(為期三年)(城市規劃委員會文件第 10777 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

13. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北地區擁有一個物業。

14. 由於侯智恒博士所擁有的物業並非直接望向申請地點，委員同意他可留在席上。

簡介和提問部分

15. 下列規劃署的代表及申請人此時獲邀到席上：

陸國安先生 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員

許文圍先生 — 申請人

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

17. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10777 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，以及規劃考慮因素和評估。

[張國傑先生和黃元山先生在規劃署簡介期間到席。]

18. 副主席繼而請申請人闡述這宗覆核申請。

19. 申請人許文圍先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點的面積為 820 平方米，只佔「綠化地帶」很小部分的範圍；
- (b) 申請地點出入口的闊度可按運輸署的要求設為 7.3 米。每天只會有一輛 5.5 公噸的車輛進入申請地點（上午八時至下午六時），因此與四周其他露天貯物用途相比，有關申請不會對該區的交通造成影響；
- (c) 申請地點內所有物料均存放於升高的支架上，而他亦從未在申請地點鋪築地面或進行填土工程。因此，他並不明白為何世界自然基金會香港分會以此理由反對這宗申請；
- (d) 政府計劃於二零二四年為新發展區展開收地工作。屆時，存放於申請地點的物料會被移走。當局在收回土地之前，應准許在申請地點進行屬臨時性質的申請用途；
- (e) 他已向漁農自然護理署（下稱「漁護署」）提出申請，在申請地點作室內種植用途。存放於申請地點的金屬棚架是為了搭建支架，以便在室內種植蘑菇；以及
- (f) 當城規會仍在處理這宗規劃申請時，規劃事務監督已向他作出檢控。此舉並不合理。

[余烽立先生此時到席。]

20. 由於規劃署的代表和申請人已陳述完畢，副主席邀請委員提問。

21. 副主席和一些委員向申請人提出以下問題：
- (a) 申請地點的土地擁有權誰屬，以及其租用情況為何；
 - (b) 申請人向漁護署提出申請的詳情為何；
 - (c) 所申請的臨時用途為何，而提出申請期間的理由又為何；
 - (d) 過去四年在申請地點所存放的金屬棚架數目有否改變，以及搭建作種植用途的構築物需要多少金屬棚架；以及
 - (e) 存放於申請地點的金屬棚架，除了用作搭建構築物以種植蘑菇以外，是否可用作搭建其他建築物。
22. 申請人許文圍先生作出以下回應：
- (a) 他於四年前租用申請地點，並已向土地擁有人清楚表明他會把申請地點用作室內蘑菇種植；該租約將於兩年內屆滿；
 - (b) 他租用申請地點後，曾向漁護署申請搭建構築物作種植蘑菇用途。在等候漁護署回應期間，他因申請地點涉及貯物用途的違例發展而被規劃事務監督檢控；
 - (c) 存放於申請地點的金屬棚架及其他物料原本擬用作搭建作種植用途的構築物。然而，當他得悉申請地點被規劃作「道路」用途後，他沒有再按原定計劃把申請地點用作種植蘑菇。因此，他申請把該處用作露天存放金屬棚架及其他物料。他只會使用重量少於 5.5 噸的車輛，申請地點內亦應有足夠的迴轉空間。他需要多兩年時間把存放在申請地點內的物料搬遷或出售；

- (d) 申請地點最初在四年前存放了少量金屬棚架，其後存放數量更多的金屬棚架。存放在申請地點的金屬棚架最多約達 10 000 米，當時擬用作搭建作種植用途的構築物；由於部分金屬棚架已經出售，目前該處剩下的金屬棚架長度約達 3 000 米至 5 000 米；以及
- (e) 金屬棚架可用作建造所有類別的臨時建築物。

23. 副主席及部分委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 申請地點的位置及附近一帶的土地用途地帶為何；
- (b) 申請人能否就有關用途申請較短的期間；
- (c) 有關這宗申請在交通方面的關注事項為何，而運輸署的意見又為何；
- (d) 申請地點內的違例發展為何，而當局採取的檢控行動又為何；以及
- (e) 倘申請人顯示他已確實致力按照原來的計劃，使用申請地點種植蘑菇，那麼在申請地點存放金屬棚架以搭建構築物作種植之用，是否仍屬違例發展。

24. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生作出回應如下：

- (a) 申請地點主要位於《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/2》(下稱「該圖」)中顯示為「道路」的地方。申請地點的西面和東面是劃為「綠化地帶」的地方，而申請地點的東北面是劃為「政府、機構或社區」地帶的地方；
- (b) 申請人已申請在申請地點作臨時露天貯物用途，為期三年。申請人可自行決定其申請的規劃許可的期限，可把期限定得較短。根據城規會規劃指引編號 13F，就涉及位於新發展區內的規劃申請而言，只

有曾獲批給規劃許可及／或在先前分區計劃大綱圖准許的現有的露天貯物及港口後勤用途，在當局收回有關用地以落實新發展區的發展前，或會獲城規會從寬考慮有關申請。自城規會規劃指引編號 13F 於二零二零年公布以來，城規會轄下的小組委員會不曾批准任何涉及新發展區作露天貯物用途的新申請。此外，沒有任何先前的規劃許可涉及申請地點；

- (c) 由於申請人沒有提供足夠資料，運輸署未能確定這宗申請是否可以接受。運輸署表示，車輛通道的闊度不應少於 7.3 米，但申請人沒有提供有關車輛通道闊度的資料。運輸署亦認為，申請人須證明在申請地點內可為車輛提供足夠的迴轉空間，以確保不會有車輛排隊至或倒車進出申請地點外的公共道路。申請地點與河上鄉路之間的車輛通道約為 3.6 米至 4.5 米闊，僅能用作單線雙程行車路。此外，由於車輛通道沿路均沒有行人路，車輛倒車駛出申請地點時，或會影響行人安全；

- (d) 申請地點位於顯示為「道路」的地方，在該地方作臨時露天貯物用途，須向城規會取得規劃許可。根據圖則的《註釋》說明頁，如土地或建築物的用途或發展在首份相關法定圖則在憲報刊登時已經存在，並持續進行，即屬「現有用途」可予容忍，根據記錄，在古洞中期發展審批地區圖於一九九一年刊憲時，申請地點是作農業用途，但現時該處卻在未有取得規劃許可的情況下用作露天貯物用途。因此，現時在申請地點所作的貯物用途屬違例發展。規劃署於二零二零年九月二十八日發出強制執行通知書，要求有關人士於二零二零年十一月二十八日或之前中止該項違例發展。由於在強制執行通知書限期屆滿前，違例發展仍未中止，規劃署已採取檢控行動。法庭已於二零二一年九月二十九日就此個案進行聆訊，並安排於二零二一年十二月再行聆訊；以及

- (e) 根據圖則《註釋》，「植物苗圃」屬圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途。至於某項用途會否被界定為「植物苗圃」用途，則須視乎其規模與運作情況而定，規劃署會就此諮詢相關部門(包括漁護署)的意見。此外，如在申請地點興建建築物／構築物，須得到地政總署許可，而地政總署北區地政專員亦表示，根據契約，申請地點的現有構築物屬不可接受。

25. 副主席及一名委員問及「植物苗圃」是否有相關定義。秘書回應指，根據城規會的「詞彙釋義」，「植物苗圃」是繁殖及培植植物以供日後在其他地方種植或出售的地方。一名委員進一步問及，在申請地點種植蘑菇應界定為「農業用途」，還是「植物苗圃」用途。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員陸國安先生回應說，由於申請人只是在會議上才首次提及申請本意是作種植蘑菇的用途，而且亦沒有提供任何有關種植蘑菇的資料，因此無法按現時手上所得的資料界定該用途屬哪類用途。然而，規劃事務監督於二零二零年九月進行實地視察時，發現申請地點內只有露天存放的金屬棚架，並無種植活動。申請人許文圍先生補充說，當時在申請地點的貨櫃內種植了一些蘑菇。

[在答問環節進行期間，黃天祥博士到席，黎庭康先生及簡兆麟先生離席。]

商議部分

26. 副主席請委員考慮這宗覆核申請，並在考慮時顧及多項因素，包括預留作「道路」的地方的規劃意向，以及規劃指引編號 13F，因為位於古洞北新發展區內的申請地點先前從未獲批給規劃許可作露天貯物用途，還有有關用途對交通造成的影響。

27. 儘管申請人表示早前打算在申請地點種植蘑菇，但委員普遍不支持這宗申請，因為申請地點目前用作露天貯物，而且運輸署對申請用途可能造成的交通影響表示關注。此外，由於先前從未有涉及該處顯示為「道路」的地方的申請獲得批准，批准這宗申請可能會立下不良先例。

28. 一名委員表示不支持這宗申請，亦對文件因應申請地點會用作開闢道路一事而提到有關「先破壞、後建設」的意見表達關注。秘書根據文件附件 A 第 10.1.9(a)段，指出有關「先破壞、後建設」的意見是漁護署因應航攝照片所示有關用地的狀況不斷改變而提出的，而出現「先破壞、後建設」的情況並非不支持這宗申請的理由。審批申請的其中一項主要考慮因素是這宗申請不符合規劃指引編號 13F，因為位於新發展區內的申請地點先前從未獲批給規劃許可作露天貯物用途，而一般來說亦不鼓勵在新發展區內作新的露天貯物用途。

29. 一名委員得悉申請地點會在二零二四年收回作道路用途，遂問及即使申請地點先前從未獲批給規劃許可，是否仍可從寬考慮這宗申請，容忍在該處進行申請用途一或兩年。副主席表示，規劃指引編號 13F 所載的準則相當清晰，理據充分，因此，除非情況極為特殊，否則，應當遵從有關指引，而這宗申請並不見得情況極為特殊。

30. 因應副主席的提問，委員認為無須加入立下不良先例作為拒絕理由。為配合規劃指引編號 13F 所載的準則，副主席再建議，應修訂文件第 7.1(b)段所提議的拒絕理由，述明申請地點先前從未獲批給規劃許可作露天貯物用途，而當局亦不鼓勵在古洞北新發展區作新的露天貯物用途。委員表示同意。

31. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 申請用途不符合預留作「道路」的地方的規劃意向，即主要用作道路用途。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請所涉的露天貯物用途不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可作露天貯物用途，而當局亦不鼓勵在古洞北新發展區作新的露天貯物用途；以及
- (c) 申請人未能在申請書內證明申請用途不會對交通造成不良影響。」

[伍穎梅女士和黎志華先生於商議進行期間離席。]

程序事項

議程項目4

有關考慮《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/27》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 10776 號)

32. 秘書報告，《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/27》(下稱「分區計劃大綱草圖」)，旨在落實都會規劃小組委員就一宗第 12A 條申請(編號 Y/K10/3)作出的決定。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、王董建築師事務有限公司和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為這宗申請的其中三間顧問公司。申請人在這宗申請的其中一名代表黎紹堅先生，是香港科技大學(下稱「科大」)的校董會成員。Mary Mulvihill 女士(R3/C2)已提交一份申述和一份對申述的意見。

33. 以下委員已就此議項申報利益：

馮英偉先生 — 為科大的校董會成員；

蔡德昇先生 — 為科大的校董會成員；

何安誠先生 — 目前與奧雅納公司及弘達公司有業務往來；

張國傑先生 — 其公司與奧雅納公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill；

黎庭康先生 — 其前公司與奧雅納公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill；

- 余烽立先生 — 過往與奧雅納公司有業務往來；
- 謝祥興先生 — 其近親在馬頭角擁有一個單位；
- 伍穎梅女士 — 其公司在馬頭角擁有兩個物業；以及
- 黃天祥博士 — 其公司在馬頭角擁有五個物業。

34. 委員備悉，伍穎梅女士和黎庭康先生已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他已申報利益的委員可留在席上。

35. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10776 號的內容。二零二一年五月二十一日，當局根據《城市規劃條例》第 5 條展示分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到三份申述。其後，城規會公布申述的內容，為期三個星期，期間收到兩份意見。

36. 由於申述和意見性質相似，因此建議把所有相關申述和意見合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽有效率地進行，每名申述人／提意見人在聆聽部分中最多獲分配 10 分鐘的陳述時間。現暫定於二零二一年十一月／十二月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

37. 經商議後，城規會同意：

- (a) 有關申述／意見應合為一組，由城規會以集體形式考慮；以及
- (b) 每名申述人／提意見人會獲分配 10 分鐘的陳述時間。

議程項目5

[公開會議]

其他事項

38. 餘無別事，會議於上午十時三十分結束。