

城市規劃委員會二零零七年九月二十一日舉行的
第 894 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
黃景強博士	副主席
賴錦璋先生	
黃澤恩博士	
陳嘉敏女士	
譚鳳儀教授	
陳華裕先生	
陳偉明先生	
蔣麗莉博士	
杜德俊教授	
姚思教授	
簡松年先生	
梁廣灝先生	
梁乃江教授	
吳祖南博士	
杜本文博士	
葉天養先生	
邱小菲女士	

陳炳煥先生

陳家樂先生

鄭心怡女士

林群聲教授

李慧琮女士

梁剛銳先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

地政總署署長

譚贛蘭女士

環境保護署副署長

趙德麟博士

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

因事缺席

陳弘志教授

林雲峰教授

黃遠輝先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

劉志宏博士

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)
趙慰芬女士

民政事務總署助理署長(2)
夏鎂琪女士

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
區潔英女士

城市規劃師／城市規劃委員會
胡耀聰先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零七年九月七日第 893 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零七年九月七日第 893 次會議記錄無須修改，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. 是次會議並無續議事項。

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

就《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TMT/3》的
申述作出考慮

(城規會文件第 7913 號)

[會議以廣東話進行。]

3. 主席說，申述編號 4、5 和 7 至 12 由八名九龍城區議員提交，李慧琼女士因身為九龍城區議員而就此議項申報利益。委員同意，由於申述是由個別九龍城區議員而非九龍城區議會提交，因此李女士應獲准留在會議席上。

[吳祖南博士、杜德俊教授、陳偉明先生和邱小菲女士此時到達加入會議。]

簡介和提問部分

4. 主席說，申述人編號 3 表示不會出席或委派代表出席聆訊，而申述人編號 1、4、5 和 7 至 12 則沒有回覆。申述人編號 2 表示他會出席聆訊但尚未到達。由於城規會已給與申述人足夠時間的通知，因此委員同意在上述申述人缺席下繼續進行聆訊。

5. 規劃署西貢及離島規劃專員陳俊鋒先生和申述人編號 6 的下列代表此時獲邀出席會議：

馮都新先生
馬燕瓊女士
黃潔營女士
黃瑞貞女士

6. 主席歡迎與會人士出席會議，並簡介聆訊的程序。他繼而請陳俊鋒先生向委員簡介申述的背景。

7. 陳俊鋒先生借助 Powerpoint 軟件講解個案，並按文件所詳述的內容提出下列各點：

(a) 文件第 1 段所述的背景；

(b) 申述事項——所有申述人均支持《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TMT/3》收納的修訂項目，把北潭一塊用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以協助發展一間青少年福音戒毒康復中心。把申述地點改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，是跟進鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零零六年九月十五日就一宗關設戒毒康復中心連中途宿舍的規劃申請(申請編號 A/SK-TMT/6)的決定。小組委員會拒絕該宗申請，但同意將有關地點的用途地帶改劃，以便有恰當的程序供公眾根據《城市規劃條

例》(下稱「條例」)的條文提出申述；以及

- (c) 規劃署的意見——由於所有申述均支持分區計劃大綱圖收納的修訂項目，因此無須對分區計劃大綱圖作出修訂。

8. 主席其後請申述人編號 6 的代表闡述申述。

9. 馮都新先生說，申述地點有需安改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便申述人成立一間戒毒康復中心，繼續為青少年吸毒者及其家庭服務。黃瑞貞女士補充說，擬設的戒毒康復中心有助青少年吸毒者重投社會作出貢獻。

10. 委員提出下列問題：

- (a) 擬設的戒毒康復中心會否對該區的交通造成不良影響；以及
- (b) 申述人就取得八名九龍城區議員的支持採取了甚麼行動。

11. 在回應委員提問時，馮都新先生提出下列各點：

- (a) 擬設的戒毒康復中心有三輛客貨車，以便配合其日常運作需要。此外，行走麥理浩夫人度假村路線的綠色專線小巴，可提供方便的公共交通工具前往該中心，因此預期不會對交通造成不良影響；以及
- (b) 申述人曾聯絡一名九龍城區議員，要求他支持擬設的戒毒康復中心，而他其後則協助要求其他九龍城區議員支持申述。

12. 由於申述人的代表簡介完畢，委員也沒有進一步提問，主席告知他們申述聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議申述，並在稍後把決定通知申述人。主席多謝規劃署和申述人的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

13. 經商議後，城規會同意無須對分區計劃大綱圖作出修訂。

[簡松年先生和杜本文先生此時到達加入會議。]

[邱小菲女士返回會議席上，黃景強博士、陳炳煥先生、林群聲教授、葉天養先生及杜本文博士此時離席。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

第 16 條申請編號 A/H3/378

市區重建局西營盤餘樂里／正街發展計劃－
擬在劃為「綜合發展區」地帶的地方

進行附有公眾休憩用地的住宅、商業及社區用途綜合發展
(城規會文件第 7906 號)

[會議以廣東話進行。]

14. 主席說，這宗申請由市區重建局(下稱「市建局」)提出，下列委員已就此議項申報利益：

伍謝淑瑩女士)	
規劃署署長)	
譚贛蘭女士)	市建局非執行董事
地政總署署長)	
陳家樂先生)	
夏鎋琪女士	-	市建局規劃、拓展及文物
民政事務總署助理署長(2)	-	保護委員會增選委員
黃澤恩博士)	
林雲峰教授)	近期與市建局有業務往來

15. 委員備悉，夏鎂琪女士和林雲峰教授因事未能出席會議，譚贛蘭女士則仍未抵達。

[伍謝淑瑩女士、陳家樂先生和黃澤恩博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

16. 規劃署港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島任雅薇女士此時獲邀出席會議。

17. 主席歡迎上述人士出席會議，並請謝建菁女士向委員簡介申請的背景。

18. 謝建菁女士借助 Powerpoint 軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 《餘樂里／正街發展計劃核准圖編號 S/H3/URA2/2》和已通過的規劃大綱的背景資料載於文件第 3 段；
- (b) 擬議發展的詳細資料載於文件第 1 段和夾附的繪圖。申請人提交擬議發展的兩個模型在會議期間展示；

[蔣麗莉博士此時到達參加會議。]

- (c) 政府部門的意見——有關政府部門不反對這宗申請。屋宇署總屋宇測量師／新界西認為，申請人建議提供的 4.5 米闊通往餘樂里 24 及 25 號的通道不應計算在地盤面積內。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和康樂及文化事務署署長均認為，擬議公眾休憩用地應 24 小時開放，以便隨時為公眾提供服務。古物古蹟辦事處認為，位於餘樂里 11 及 12 號建議保存的兩幢唐樓規模極細，可能不適合用作經營社會企業。該處亦認為當局應在可行情況下在公眾休憩用地的設計中採用構成餘樂里特色的元素，例如地磚、露台和屋頂的飛簷裝飾和護欄的柱；

- (d) 在法定公布期內當局共接獲七份公眾意見，當中兩份意見表示反對、一份不表示反對，另外四份為擬議發展提供意見和建議。這些意見摘要載於文件第 10 段。提出反對的理由是擬議發展會對區內地方造成視覺影響，而施工期間亦會造成環境滋擾。其中一名公眾提意見人提交一份民意調查摘錄，調查共訪問 72 人，其中 67% 受訪者反對這宗申請，他們的主要憂慮是擬議發展可能造成視覺影響、牆壁效應和影響空氣流通，以及施工期間會造成環境滋擾。他們亦質疑高密度的發展缺乏理據支持。有提意見人建議把申請地點闢作公園、在申請地點築建玻璃上蓋、設立更多綠化地區和路邊茶座，以及在高層大廈裝置太陽能屋頂；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11.1 段詳載的理由，不反對這宗申請。擬議發展大致符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，亦符合已通過的規劃大綱的規定。一如文件第 11.1(b) 段指出，在計算地積比率時，把餘樂里 24 及 25 號的通道計入地盤面積是可以接受的，因此而增加 474.3 平方米的總樓面面積亦不會造成負面影響。文件第 11.3 段建議在批給規劃許可時附加條件，以回應總城市規劃師／城市設計及園境、康樂及文化事務署署長、古物古蹟辦事處和其他政府部門關注的問題。至於公眾人士提出的關注事項，規劃署認為在該區進行擬議發展並非不可接受，而發展項目亦並非與鄰近發展不協調。施工期間造成的環境滋擾會受相關條例的法定管制，而對這項計劃的設計所提出的建議會轉交市建局考慮。

19. 委員提出下列問題／意見：

- (a) 數名委員表示原則上支持擬議發展；
- (b) 一名委員詢問申請人有否提供資料，詳細說明有關保存餘樂里 11 及 12 號的建築物的管理和維修保養安排。另一名委員認為，保養費用不應轉嫁給日後的業主；

- (c) 數名委員認為，市建局應考慮保存餘樂里 1 及 2 號的現有建築物，或至少應保存建築物的正面外牆，這樣更能保存餘樂里的特色；
- (d) 一名委員認為，市建局應容許在保存的建築物內經營某些社會企業，這有利樓宇作持續維修保養；
- (e) 一名委員詢問，餘樂里 9 及 10 號的現有建築物為何不予保存；
- (f) 一名委員詢問，擬議公眾休憩用地會否容許寵物進入；
- (g) 一名委員詢問，公眾對施工期間可能造成環境滋擾的關注，是否已妥善解決；以及
- (h) 兩名委員關注擬議發展的建築物高度似乎比鄰近建築物為高，他們查詢申請人曾採取什麼措施以釋除公眾對擬議發展建築物高度的疑慮，並詢問建築物高度可否進一步降低。

20. 在回應委員問題／意見時，謝建菁女士提出下列各點：

- (a) 餘樂里 11 及 12 號的建築物將予保存，作為擬議公眾休憩用地的一部分，由市建局負責管理及保養維修，就此，規劃署已在文件第 11.3 段建議附加規劃許可附帶條件(d)項。當局會就公眾休憩用地的設計和管理／保養維修安排徵詢區內人士的意見；
- (b) 市建局會在考慮城規會、有關政府部門和公眾人士的意見後，進一步研究所保存建築物的用途，並會根據文件第 11.3 段所建議附加的規劃許可附帶條件(h)項，提交進一步建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 餘樂里 1 及 2 號的現有建築物拆卸後，建築物的石牆基腳及鄰近的樓梯仍會保存。此外，亦會在原址豎立特色的拱道，進一步突顯小巷的特色和風貌。

保存更多餘樂里內的建築物或可保存更多的小巷特色，但卻會令露天公眾休憩用地的面積減少；

- (d) 餘樂里 9 及 10 號的現有樓宇文物價值偏低，因為原本的構築大都已換掉或失掉；
- (e) 是否容許寵物進入公眾休憩用地，應待市建局在敲定用地的管理／保養維修安排時決定；
- (f) 建築工程須受有關條例和規例的法定管制，而市建局須採取所需措施緩解施工期間造成的環境滋擾；以及
- (g) 建築物高度擬定於主水平基準上 145 米，符合已通過的規劃大綱的規定，亦與附近中至高密度發展相互協調，且不會遮擋從西九龍文娛藝術區瞭望點望向山脊線以下 20% 的空間。由於已通過的規劃大綱訂明了提供休憩用地的規定，倘規劃大綱中所容許的八倍最高地積比率維持不變，則建築物高度可能難以進一步降低。

商議部分

21. 一名委員說，市建局應考慮保存餘樂里 1 及 2 號的現有建築物或至少保存建築物的正面外牆，使小巷特色(尤其是從正街方向望向小巷時)得以更妥善地保存，。一名委員表示，假如要在保存更多建築物以保留小巷特色和提供更多露天公眾休憩用地兩者之間作一抉擇，前者應予優先考慮。另一名委員亦認為應保留更多的小巷特色。

22. 秘書向委員講述這宗個案的規劃歷史。她說委員希望保留餘樂里特色的意見已經轉達市建局，而市建局經諮詢古物古蹟辦事處後認為只有餘樂里 11 及 12 號的建築物值得保存。這項規定於二零零七年七月二十日獲城規會通過，並納入核准的規劃大綱。就此事宜，一名委員指出在現階段要求市建局保存更多建築物可能會影響計劃的實施。該名委員認為，確保市建局妥善管理和保養維修所保存的建築物，避免把有關費用轉嫁給日後的業主，比保存更多建築物重要。另一名委員對此意見

表示贊同，認為改變保存建築物的規定可能會影響計劃的實施。不過，委員對此事宜提出的意見仍應轉達市建局，以供制定詳細設計時考慮。

23. 一些委員說，保留小巷特色是重要的，但所應保留的除了建築物外，亦應包括傳統小巷各項典型的活動。當局應給予市建局靈活性，為保留小巷特色制定最合適的方法，而康樂及文化事務署及轄下古物古蹟辦事處亦應參與其中。

24. 一名委員重申，當局應容許某些社會企業在保存的建築物內經營業務，這樣能確保建築物得到妥善保養，避免公眾休憩用地變成私人花園。

25. 主席總結委員的意見時表示，市建局須在提供更多露天公眾休憩用地與保存餘樂里現有建築物以保留小巷特色之間取得平衡。鑑於擬議發展大致符合已通過的規劃大綱的規定，計劃大致可予支持。至於委員關注公眾休憩用地的設計、管理和保養維修及在餘樂里保存更多建築物的問題，可在批給規劃許可時附加合適條件加以解決。對於餘樂里 1、2、9 及 10 號的建築物及其他更多建築物是否可予保存，以反映小巷特色，則應待市建局諮詢有關政府部門後，透過修訂總綱發展藍圖加以解決。在對建築物高度的關注方面時，應在興建層數較少樓宇的訴求與須提供更多露天公眾休憩用地以應付區內休憩用地不足兩者之間取得平衡。減低發展密度以降低建築物高度會否影響市區重建計劃達到財政自給亦是考慮因素之一。建築物高度擬定於主水平基準上 145 米，是符合已通過的規劃大綱的規定。但市建局可在制定計劃的詳細設計時，探討降低建築物高度的可行性。

26. 秘書補充說，倘若市建局須修訂計劃以解決委員關注的問題，便須根據文件第 11.3 段建議附加的規劃許可附帶條件 (a) 項，把經修訂的總綱發展藍圖提交規劃署署長或城規會考慮。

27. 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，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一一年九月二十一日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開

或許可已獲續期，否則這項許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交及落實經修訂的總綱發展藍圖，在適當地方把下文第(b)至(d)項及(f)至(h)項的規劃許可附帶條件納入其中，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 為擬議發展設計及提供泊車設施、上落客貨車位及車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 沿第三街向後退入一米，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 在無須政府支付任何費用下，設計、提供、管理和保養維修公眾休憩用地，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 公眾休憩用地應每日 24 小時開放，以供公眾享用；
- (f) 提供私人休憩用地，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 提交並落實園境設計總圖及保護樹木建議，以及提交季度的保護樹木監察報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 根據經修訂的總綱發展藍圖所示，保存、管理、保養和使用將予保存的歷史建築物，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 把構成餘樂里現有戰前樓宇特色的元素加入公眾休憩用地的設計中，而有關情況必須符合康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處或城規會的要求；以及

- (j) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。

28. 城規會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，核准的總綱發展藍圖連同各項附帶條件，會由城市規劃委員會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應盡快把有關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以存放於土地註冊處；
- (b) 研究保存餘樂里 1、2、9 及 10 號的歷史建築物是否可行，並盡可能保存有關建築物。根據上文第 27 段附帶條件(a)項，申請人應把經修訂的保存建議納入經修訂的總綱發展藍圖；
- (c) 留意地政專員(港島西及南區)關於土地事宜及公眾休憩用地的建造和保養維修責任方面的意見；
- (d) 留意地政總署總產業測量師(市區重建)關於容許公眾自由進出通往餘樂里 24 及 25 號的非建築用地的意見；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西關於取消並覆蓋餘樂里、地盤分類、餘樂里 11 及 12 號建築物可達到的總樓面面積、豁免有蓋休憩用地、平台花園和空中花園的意見；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關於園境設計總圖所顯示的詳細資料和在詳細設計階段須訂明保護樹根的意見；
- (g) 留意運輸署助理署長／市區關於正街臨街面應向後退入 1 米及應在公眾通道西面／第三街樓梯提供斜角的意見；
- (h) 留意康樂及文化事務署署長關於保護樹木措施、綠化和美化環境設計的意見；

- (i) 留意環境保護署署長對空氣、噪音和廢物評估提出技術上的意見；
 - (j) 留意地政總署總產業測量師(產業管理)有關載於「斜坡維修責任信息系統」的斜坡維修責任的意見；
 - (k) 留意水務署總工程師／發展(2)關於申請人須提供水務專用範圍及須為擬議發展進行改道工程的意見；以及
- (1) 在詳細設計階段時，留意有關保護和完善這項計劃的建議。

[此時，伍謝淑瑩女士、黃澤恩博士和陳家樂先生返回會議席上；梁廣灝先生離席；以及蔣麗莉博士暫時離席。]

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-FTA/81
擬在劃為「農業」地帶的新界沙嶺文錦渡路
第 89 約地段第 551 號 B 分段餘段(部分)
設臨時瀝青生產廠(為期三年)
(城規會文件第 7907 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

29. 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代表此時獲邀出席會議：

蘇振顯先生
李寶珊女士
黃旨雋先生
杜傲豐先生

黃德安先生
黃國偉先生

30. 主席歡迎他們出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

31. 許惠強先生借助一些圖則及圖片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這宗申請在二零零七年五月二十五日遭鄉郊及新市鎮規劃小組委員會否決，原因是申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議用途確屬臨時性質；假如這宗申請獲得批准，而隨後規劃許可又可連續獲得續期，長遠來說便會有違「農業」地帶的規劃意向；以及申請書內沒有提供充分理據，足以令當局偏離原來的規劃意向；
- (b) 申請人為支持其覆核申請而提交的進一步書面申述的摘要載於文件第 3 段；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門仍保留先前就這宗申請提出的意見。環境保護署(下稱「環保署」)署長告知，在相關的環保規例下已有足夠機制，以避免擬建瀝青生產廠可能對環境造成的滋擾。假如申請人遵行擬議通道安排，即由文錦渡路直達申請地點，環保署署長不反對這宗申請。然而，北區地政專員表示不同意把任何政府土地納入這宗申請的範圍內，可能不會批出政府土地，以提供由文錦渡路直達申請地點的通道；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲任何公眾意見，而民政事務專員亦無接獲地區人士的反對意見。不過，當局在審議第 16 條申請的階段曾接獲地區人士的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 6.1 段所詳述的理由，規劃署不支持這宗申請。申請人沒有在申請書內提供足夠資料，以證明擬建瀝青生產廠確實屬於

臨時性質的用途。這宗申請如獲批准，會有違「農業」地帶的規劃意向。申請人沒有提供充分理據，足以令當局偏離原來的規劃意向。此外，申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議用途引致的車輛交通，不會對附近地區的住用構築物造成環境滋擾。

32. 主席繼而邀請申請人代表詳細闡述這宗申請的內容。
33. 蘇振顯先生提出以下各點，並輔以一些圖則作說明：
- (a) 申請地點先前用作生產混凝土配料，歷時超過十年。雖然該地點劃作「農業」地帶，但從未用作農業用途；
 - (b) 城規會先前已批准在申請地點經營瀝青生產廠(申請編號 A/NE-FTA/50)。該項許可屬臨時性質，為期三年，有效期已經屆滿。申請人擬再申請為期三年的許可，但不打算在其後申請續期。即使申請人提出續期申請，城規會亦有權拒絕有關的申請；
 - (c) 擬建瀝青生產廠的可移動性甚高。據申請人估計，建造和拆卸該廠的成本達 121.8 萬元，與其營業額相比是少數目；
 - (d) 申請人已在龍鼓灘物色一個可行的選址以供重置廠房，但需時三年方可落實該選址，其間須與相關土地擁有人洽商、解決交通和其他技術問題，以及向地政總署申請短期豁免書；以及
 - (e) 申請地點不但臨近深圳，即瀝青生產原料的主要來源地，同時亦接近申請人客戶所在地，其地理位置優越，適宜作擬議的用途。申請人明白，當局只能就在申請地點經營瀝青生產廠的用途批給臨時許可。為了減少因重置廠房而招致的金錢損失，申請人希望在確定一個合適的選址前，能保留申請地點作經營用途。

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

34. 一些委員提出以下問題：

- (a) 沙嶺路會否用作前往申請地點的車輛通道，以及擬建的瀝青生產廠會產生多少汽車流量；
- (b) 先前獲批給許可的瀝青生產廠，實際上有否投入運作；

[蔣麗莉博士此時返回會議席上。]

- (c) 環保署署長是基於一項前題而不反對這宗申請，該項前題是車輛會由文錦渡路直達申請地點。不過，北區地政專員已表示或不能把政府土地批給申請人，以提供由文錦渡路至申請地點的擬議通道。鑑於北區地政專員的意見，環保署署長會否改變他的觀點；
- (d) 政府會否收回位於申請地點的私人地段，以作任何公眾用途；
- (e) 申請人有否提供任何證明文件，以證明在現階段正採取行動，以落實位於龍鼓灘的可行選址，以及能否縮短落實該選址所需的時間；
- (f) 在當局只可就擬建的瀝青生產廠批給為期三年的臨時規劃許可的情況下，申請人為何還打算繼續在申請地點運作而不另覓地點重新經營；
- (g) 申請地點的大部分土地已鋪築路面，把該地點恢復作農業用途是否切實可行；
- (h) 擬建瀝青生產廠在三年內的營業額為何；以及
- (i) 目前申請人有否在其他地點經營瀝青生產業務。

[此時，譚鳳儀教授到達參加會議，鄭心怡女士暫時離席。]

35. 蘇振顯先生和杜傲豐先生就委員的提問作出回應，提出以下各點：

- (a) 車輛會由文錦渡路直達申請地點，無須經過沙嶺路。擬用作出入口的地點屬政府土地，該土地先前屬於涵蓋申請地點的私人地段的一部分。不過，政府已在數年前把該私人地段收回，以便鋪設水管。擬建瀝青生產廠每天產生的汽車流量約達 50 至 80 架次；
- (b) 申請地點先前設有一所瀝青生產廠，該工廠目前已經拆卸；
- (c) 關於重置廠房一事，申請人現正就位於龍鼓灘的可行選址與相關擁有人洽商，但在現階段未能提供證明文件。在取得該擁有人的同意後，申請人便會向有關政府部門申請所需的批准。把落實該選址的時間縮短至少於三年不大可能；
- (d) 申請人擬把申請地點保留作瀝青生產用途，主要因為多年以來他們一直把申請地點用作生產混凝土配料，其大部分客戶都位於申請地點附近。此外，瀝青生產原料主要來自深圳，而申請地點位處連接深圳的交通路線上，十分便利。如果把業務遷往其他地點，將會為申請人帶來重大的商業損失，包括客源損失、搬遷和向各政府部門申請所需批准的費用，以及額外的運輸成本。儘管這樣，申請人仍接受當局只會就在申請地點經營瀝青生產廠批給臨時許可的安排。如有需要，申請人願意以書面承諾不會申請續期；
- (e) 擬建瀝青生產廠在三年內的營業額估計約達 1.5 億元；以及
- (f) 目前申請人並沒有在別處經營其他瀝青生產廠。

36. 就委員在上文(c)項的提問，趙德麟博士回應說，倘若發現經由文錦渡路的直接通道並不可行，而連接申請地點的車輛

通道會穿越非常接近住用構築物的沙嶺路，環保署署長不反對這宗申請的立場將有所改變。

37. 許惠強先生回應委員在上文(d)項及(g)項的提問，提出以下各點：

(a) 政府並無計劃收回位於申請地點的私人地段，以作公眾用途；以及

(b) 申請地點屬於一個廣闊「農業」地帶的一部分，而該地點可恢復作農業用途。

38. 由於申請人代表沒有其他意見，而委員亦沒有進一步提問，主席告知他們覆核聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後便會把決定通知申請人。主席多謝規劃署代表和申請人代表出席會議。各代表此時全部離席。

商議部分

39. 秘書說，文件第 6.1(a)段有手民之誤，該段倒數第五行中"allocation"一字應修訂為"relocation"。

40. 一名委員說，鑑於上訴法庭就一宗針對城規會對申請編號 A/NE-FTA/50 所作的決定的司法覆核的判決，確定申請人的真正意向是否只把申請地點用作臨時性質的瀝青生產廠，至為重要。申請人聲稱他不打算在三年後把規劃許可續期，但另一委員卻質疑這項聲稱是否屬實。該委員指出，申請人代表在二零零七年五月十四日致規劃署的函件(見文件附件 E)中承認，續期與否的意向可能隨時間而改變，並取決於不時轉變的經濟和市場情況。

41. 一名委員說，申請地點劃作「農業」地帶，預算作農業用途。當局容忍申請人先前在申請地點設置混凝土配料生產廠，僅屬臨時性質。另一委員說，申請人未能提供證明文件，證明在現階段正採取行動，以確定位於龍鼓灘的搬遷地點是否可供使用。申請人代表承認，如果把業務遷往龍鼓灘，將會帶

來重大的商業損失。有鑑於此，委員質疑三年後會否有誘因促使申請人搬遷。

[邱小菲女士此時暫時離席。]

42. 一名委員說，為建造工程和道路工程提供足夠瀝青固然重要，但考慮到上訴法庭的判決，加上申請人沒有提供足夠資料，以證明他擬把擬議用途限於臨時性質的用途，所以這宗申請不能獲得批准。其他委員對此表示贊同，他們認為，除非城規會已信納擬議用途確屬臨時性質，否則不宜批准這宗申請。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

43. 關於北區地政專員在文件第 4.1.5(c)段提出的意見，譚贛蘭女士說，假如這宗申請獲得批准，北區地政專員可能會進一步考慮，會否為利便擬議的用途而批出政府土地。由於可否提供一條由文錦渡路直達申請地點的車輛通道，迄今仍未有定案，委員同意文件第 6.5(b)段所建議的拒絕理由仍適用於這宗申請。

44. 經討論後，城規會決定否決這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬建瀝青生產廠確實屬於臨時性質的用途。這宗申請如獲批准，便會有違「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。申請書內沒有提供充分理據，足以令當局偏離這規劃意向；以及
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬建瀝青生產廠引致的車輛交通不會對附近地區的住用構築物造成環境滋擾。

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-LYT/358

擬在劃為「農業」地帶和「綠化地帶」的粉嶺龍躍頭東閣圍
第 85 約地段第 49 號興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇)
(城規會文件第 7908 號)

[會議以廣東話進行]

簡介和提問部分

45. 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代表此時應邀出席會議：

蘇小康先生

黎建安先生

46. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

47. 許惠強先生借助一些圖則和照片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 二零零七年五月二十五日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關申請，理由是申請書並無提供充分理據，支持偏離「農業」地帶的規劃意向，以及批准有關申請會為同類申請立下不良先例；

(b) 申請人並無提交任何書面申述以支持覆核申請；

(c) 一九九二年十二月十一日，城規會經覆核後在有附帶條件下批准一宗有關擬建五幢新界豁免管制屋宇(編號 DPA/NE-LYT/19)的先前申請。城規會顧及當時身為原居村民的申請人需要興建擬議新界豁免管制屋宇，才從寬考慮該宗申請。經四度延長履行規劃許可附帶條件的期限後，有關規劃許可有效期已於一九九七年六月十一日屆滿。現時的申請由一間公司提交；

(d) 政府部門的意見——特別指出運輸署助理署長／新界

對這宗申請有所保留，因為申請地點位於「鄉村範圍」外，遠離鄉村，亦無車輛通道接駁；

- (e) 在法定公布期內接獲區內村民一份公眾意見書，反對這宗申請，理由是擬建的屋宇位於「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。北區民政事務專員接獲粉嶺區鄉事委員會主席及一名原居民代表的反對意見，表示發展商提交申請是為了圖利，申請人應不會在擬建的屋宇居住；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 6.1 段。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，申請書亦無提供充分理據，以支持偏離有關規劃意向。申請地點位於已建成地區外，欠缺基礎設施支援。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區的交通造成不良影響。

48. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

49. 蘇小康先生提出下列各點：

- (a) 擬議發展與城規會先前於一九九二年批准的申請大致相同。提交現時申請的公司由一個原居村民家庭成立，擬建的新界豁免管制屋宇是供原居村民居住的；以及
- (b) 申請地點所在地區的基礎設施完善，與其他眾多新界豁免管制屋宇發展項目相比，申請地點距離主要道路不算很遠，運輸署助理署長／新界所關注的問題並無理據支持。

[陳嘉敏女士此時離席。]

50. 多名委員提出下列問題：

- (a) 申請地點所在的「農業」地帶最初於何時劃定；

- (b) 根據申請人於第 16 條申請階段所提出的理據，先前於一九九二年獲准的申請是為重建申請地點內的舊屋宇，這些舊屋宇現時狀況如何；
- (c) 提交現時申請的公司，其擁有人是否全部均為龍躍頭原居村民；
- (d) 申請人曾否嘗試申請在龍躍頭的「鄉村範圍」內興建小型屋宇；以及
- (e) 原居村民為何選擇以公司名義提交申請。

51. 許惠強先生表示，自龍躍頭分區計劃大綱圖於一九九四年初次在憲報公布後，申請地點已劃為「農業」地帶。

52 蘇小康先生回應時提出下列各點：

- (a) 申請地點的舊屋宇不是已倒塌，便是破落不堪；
- (b) 提交現時申請的公司由一個包括六名龍躍頭原居村民的家庭成立，其中三名原居村民是男丁，有資格申請批地興建小型屋宇，而當中只有他們父親曾興建小型屋宇。他們曾嘗試購買龍躍頭「鄉村範圍」內的私人土地，以及申請批予政府土地興建小型屋宇，但兩者皆不成功；以及
- (c) 有關家庭認為以公司名義持有土地，有助在家庭成員之間分配土地利益。

53. 由於申請人代表並無提出其他意見，委員亦沒有進一步提問，主席告知申請人代表覆核聆訊程序已經結束，城規會會在他離席後進一步商議有關申請，稍後會通知申請人城規會所作的決定。主席多謝規劃署代表和申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

54. 一名委員表示，申請人並無提交足夠的進一步資料，處

理小組委員會拒絕有關申請時所關注的問題。申請地點遠離主要道路，不宜進行住宅發展。另一名委員表示，申請人並無提供資料，以證明擬建的五幢新界豁免管制屋宇將全部用作有資格申請興建小型屋宇的原居村民居住。委員認為有關申請不符合《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》。

55. 經商議後，城規會決定駁回這宗申請，理由如下：

- (a) 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，並保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提供充分理據，支持偏離有關規劃意向。申請地點位於已建成地區外，擬議發展亦欠缺基礎設施支援；以及
- (b) 批准這宗申請會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區的交通造成重大的不良影響。

[吳祖南博士、姚思教授及陳偉明先生此時離席。]

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/K18/241

擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的

九龍塘金巴倫道 16 號地下(新九龍內地段第 760 號)

開設學校(補習中心)

(城規會文件第 7909 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

56. 規劃署九龍規劃專員余賜堅先生和下列申請人代表此時

應邀出席會議：

Will Wong 先生

蔡笑蓮女士

57. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請余賜堅先生向委員簡介這宗申請的背景。

58. 余賜堅先生借助 Powerpoint 軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 二零零七年五月二十五日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關申請，理由是申請書並無提供足夠資料，證明擬議補習學校與同一建築物及申請地點可能展開的其他用途互相協調；
- (b) 申請人爲支持覆核申請而進一步提交的書面申述內容撮錄於文件第 3 段；
- (c) 申請人先前提交一宗申請(編號 A/K18/239)，把有關建築物地下和一樓，以及申請地點後面的構築物用作補習中心，但遭小組委員會於二零零六年十一月十七日拒絕，理由是申請處所涉及違例構築物，從建築安全角度而言，不宜開設學校。雖然現時擬開設的補習學校只限於地下範圍，但收生的目標人數維持不變；
- (d) 政府部門的意見——有關政府部門並無提出負面意見；
- (e) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，基於環境及交通問題反對這宗申請；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 6.4 段。申請書並無提供足夠資料，證明擬議補習學校與同一建築物及申請地點獲准進行的其他用途互相協調。再者，現時並無辦法，可有效確保申請地點其他地方不會用作補習學校。

[梁剛銳先生此時離席。]

59. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

60. Will Wong 先生提出下列各點：

- (a) 這宗申請的處所只限於建築物的地下，並無涉及任何違例構築物。先前的申請(編號 A/K18/239)被拒絕的理由不適用於這宗個案；以及
- (b) 除規劃署外，有關政府部門並無提出反對。規劃署關注混合用途可能產生的協調問題，並擔心申請地點其餘地方也會用作補習中心。為針對有關問題，申請人已把建築物一樓及申請地點後面的地方封鎖，並依循所有申請程序及符合有關政府部門的要求，因此沒有理由拒絕這宗申請。

61. 多名委員提出下列問題：

- (a) 倘若清拆了申請地點的違例構築物，在整個地點開設補習中心，是否可以接受；
- (b) 現時申請處所是否有任何違例構築物，或申請處所是否有任何地方可通往建築物一樓；
- (c) 建築物地下及一樓是否均由申請人租用，而一樓的擬議用途為何；
- (d) 為何申請處所的面積較先前申請的面積小，但擬議補習中心的學生人數卻維持不變；
- (e) 有關建築物內的歷史特色是否先前申請的考慮因素之一；而建築物內的木樓梯是具歷史色彩的設計之一，倘一樓同樣用作補習中心，會否對木樓梯造成影響；以及
- (f) 這宗申請建議開設多少間課室，以及擬議補習中心會否根據《教育條例》註冊。

62. Will Wong 先生及蔡笑蓮女士回應時提出下列各點：

- (a) 這宗申請的處所只限於建築物地下範圍，該處並無任何違例構築物；
- (b) 建築物地下及一樓是申請人以獨租租賃方式租用，擬議用作開設補習中心。鑑於有關地點搭建了違例構築物，申請人已把一樓丟空，日後作何種用途暫時並無確實計劃。清拆違例構築物後，申請人可能會提交另一宗規劃申請，把補習中心的範圍擴展至一樓。申請人希望把違例構築物清拆，但未經業主同意，他無權拆卸構築物；
- (c) 雖然這宗申請的處所面積有所減少，但藉著縮短課堂時間及增加班數，收生人數可維持不變；
- (d) 現時連接申請處所及建築物一樓的木樓梯，其寬度不符合屋宇署有關提供逃生途徑的規定。倘一樓用作補習中心，便須設置新的樓梯，因此木樓梯不會受到影響；
- (e) 申請擬設的補習中心會有兩間課室。倘申請獲得批准，申請人會向教育局提出申請，為學校註冊。申請人會遵守教育局及其他相關政府部門的規定；以及
- (f) 申請人就租用有關建築物簽訂了為期數年的租約，有關處所已丟空約一年，申請人希望把處所沒有搭建任何違例構築物的部分地方用作開設補習學校。清拆違例構築物須徵得業主同意，申請人會再與業主聯絡，把違例構築物拆除，以便餘下地方也可作相同的用途。申請人無意把建築物一樓用作住宅。

63. 余賜堅先生回應委員提問時提出下列各點：

- (a) 在違例構築物拆卸後，申請人如欲把整個申請地點用作補習中心，便應重新提交規劃申請；

- (b) 申請處所有一條木樓梯通往建築物一樓。雖然申請人已封鎖樓梯，但難以確定一樓會繼續空置。從文件圖 R-6 的照片可見，建築物一樓已分間為若干類似課室的單位；以及
- (c) 古物古蹟辦事處在考慮先前申請（編號 A/K18/239）時關注到歷史文物特色可能會受破壞，但這並非拒絕該宗申請的理由。為了處理古物古蹟辦事處關注的事宜，規劃署已就該宗申請提出建議，如批准申請，應告知申請人歷史文物特色不可受任何破壞。

64. 秘書表示，由於有關地點劃為「住宅(丙類)1」地帶，申請人無須取得規劃許可，便可把建築物一樓用作住宅。此外，該幢現有建築物是根據《建築物條例》興建作住宅用途的。在這情況下，倘批准申請而建築物的地下用作補習中心，混合用途的情況便有可能出現。根據城規會一貫做法，為免混合用途可能產生的協調問題，申請人應就不同用途設置獨立通道。這宗申請並未符合這規定。

65. 由於申請人代表並無提出其他意見，委員亦沒有進一步提問，主席告知他們覆核聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議有關申請，稍後會通知申請人城規會所作的決定。主席多謝規劃署代表及申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

[李慧琼女士此時離席。]

商議部分

66. 一名委員表示，由於申請處所只涵蓋建築物地下範圍，有關地點其他部分會否也用作補習中心，並非城規會的主要考慮因素，而這問題該由其他相關政府部門考慮。城規會應集中考慮有關地點是否適合作擬議用途，以及批准申請會否導致申請地點存在混合用途，以致產生協調問題。其他委員表示贊同。

67. 一名委員詢問可否在批准這宗申請時附加條件，要求申

請人保證有關地點不會有混合用途，或申請人須採取必要措施，紓緩混合用途所可能產生的協調問題。主席表示，這樣的附帶條件不能有效解決問題，因為申請地點劃為「住宅(丙類)1」地帶，而住宅用途是獲准進行的用途。該名委員進一步詢問，為免出現混合用途，當局可否在申請人違反該規劃許可附帶條件時撤銷規劃許可。伍謝淑瑩女士回應說，有關地點位於市區，因此《城市規劃條例》有關執行規劃管制的條文並不適用。就這宗個案而言，其他執行管制機制，例如拒絕批准建築圖則或修訂契約申請，並非有效的措施，因為即使申請人把建築物一樓用作住宅，也無須提交建築圖則及修訂契約條款。秘書補充，規劃許可針對土地批給，而申請人的保證是以個人名義作出的，對有關地點其後的使用者並無約束力。城規會如在作出規劃管制時以有關保證作為依據，會引發複雜的法律問題。應上述委員的要求，秘書會向教育局查明，倘學校用途的規劃許可撤銷，學校的註冊亦會否撤銷。

[會後補註：教育局表示，學校的註冊會否撤銷，會由教育局局長考慮所有相關因素後酌情決定。相關規劃許可的撤銷，會是考慮因素之一。]

68. 另一名委員亦認為，在附加合適的規劃許可附帶條件，以避免出現混合用途的情況下，或可從寬考慮這宗申請，為針對城規會駁回先前申請時所着眼的主要問題，申請人已把擬議補習中心限於建築物地下範圍。至於其他問題，例如有關地點其他地方也會用作補習中心、不同用途並無獨立通道，以及歷史文物特色可能會受破壞，均可根據其他相關條例處理。

69. 其他委員卻認為，由於有關地點劃為「住宅(丙類)1」地帶，批准這宗申請可能導致申請地點存在混合用途，以致產生協調問題。申請書並無提供足夠資料，證明這些問題不會出現。一名委員指出，清拆所有違例構築物，是解決可能產生協調問題的辦法。申請人亦須重新提交規劃申請，以便使用整幢建築物開設補習學校。

[鄭心怡女士此時離席。]

70. 經商議後，城規會決定拒絕這宗申請，理由是申請書並無提供足夠資料，證明擬設的補習學校與獲准在同一建築物及

有關地點進行的其他用途互相協調。

[梁乃江教授、杜德俊教授、黃澤恩博士及趙德麟博士此時離席。]

議程項目 9

[公開會議]

《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/19》
將草圖呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 7911 號)

[會議以廣東話進行。]

85. 秘書簡介文件。

86. 經商議後，城規會同意：

- (a) 分別載於文件附件 I 及附件 II 的《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/19A》及其《註釋》可根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過文件附件 III 所載《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/19A》的最新《說明書》。該《說明書》闡明城規會擬備該份分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，並且以城規會的名義發出；以及
- (c) 有關最新《說明書》可連同該分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 10

[公開會議]

《啓德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/1》
關於考慮進一步申述的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 7914 號)

[會議以廣東話進行。]

87. 秘書簡介文件。她表示城規會針對申述編號 1 的部分而對《啓德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/1》所作有關新啓德城中心的修訂項目，已於二零零七年八月二十四日展示，以供公眾查閱，並接獲六份進一步申述。由於有關申述由城規會全體委員考慮，較恰當的做法是讓城規會考慮進一步申述，而無須委出聆訊申述小組委員會。分區計劃大綱草圖須於九個月內呈交行政長官會同行政會議核准，為符合有關法定時限的規定，建議在二零零七年九月二十八日上午十一時(即都會規劃小組委員會舉行的會議完畢後)舉行特別會議，對進一步申述作出考慮。

88. 經商議後，城規會同意按文件第 2.2 及 2.3 段所建議的方式考慮進一步申述。

議程項目 12

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

90. 議事完畢，會議於下午一時三十分結束。