

二零一八年十二月十四日舉行的城市規劃委員會
第 1190 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

符展成先生

何立基先生

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

侯智恒博士

何安誠先生

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

劉竟成先生

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

余偉業先生

環境保護署助理署長(環境評估)

黃傳輝先生

地政總署副署長(一般事務)

陳佩儀女士

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

李啟榮先生

規劃署副署長／地區

胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

邱浩波先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

馮英偉先生

黎庭康先生

廖迪生教授

郭烈東先生

羅淑君女士

黃煥忠教授

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

靳嘉燕女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

招志揚先生

議程項目1

通過二零一八年十一月二十三日第 1189 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一八年十一月二十三日第 1189 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

- (i) 創建香港有限公司提出司法覆核反對城市規劃委員會就《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H 24/8》作出的決定

2. 秘書報告，有關創建香港提出司法覆核反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)所作有關不就中區軍用碼頭用地修訂《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H 24/8》(下稱「分區計劃大綱圖」)的決定，原訟法庭頒下判決拒絕何來女士申請加入作為該司法覆核案件的一方。原訟法庭判詞的副本已在會議前分發給各委員。

3. 二零一八年七月二十日，何來女士向法庭遞交申請，請求法庭頒令何來本人加入成為該宗司法覆核的申請人。二零一八年八月三十日，法庭發出同意令，倘何來女士請求加入為一方的申請遭原訟法庭拒絕，則：

- (a) 創建香港將停止作為該宗司法覆核案件的一方；
- (b) 該宗司法覆核將終止；以及
- (c) 二零一四年七月二十三日所作暫緩把分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准的頒令將予撤銷。

4. 原訟法庭在二零一八年十月二十五日就何來女士的加入為一方申請進行聆訊。二零一八年十一月三十日，原訟法庭頒下判詞，拒絕何來女士的加入申請，並下令其支付城規會的訟費。法庭考慮的因素包括：

- (a) 司法覆核申請延誤約四年才提出，屬嚴重延誤；
- (b) 沒有就延誤提出令人滿意的解釋；以及
- (c) 對良好管治造成損害(包括延誤了把相關用地移交予香港駐軍)。

5. 隨着原訟法庭作出判決，該宗司法覆核申請已獲得處理，而在二零一四年所作暫緩呈交分區計劃大綱圖的頒令亦已撤銷。鑑於城規會在二零一四年五月十六日已同意分區計劃大綱圖連同其《註釋》和《說明書》適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議，秘書處將盡快將之呈交行政長官會同行政會議核准。

6. 委員備悉該宗司法覆核的結果，並同意秘書處應盡快把該分區計劃大綱圖呈交行政長官會同行政會議核准。

[會後備註：何來女士在二零一八年十二月十四日提交上訴申請。]

(ii) 接獲關於一宗就《大埔分區計劃大綱圖編號 S/TP/25》向城市規劃委員會提出民事申索的申請的判決

7. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益：

- 張孝威先生 — 在大埔鄉事會街擁有一個單位
- 楊偉誠博士 — 其公司在大埔安慈路擁有一個單位
- 劉竟成先生 — 與配偶在大埔馬窩路共同擁有一個物業

8. 委員備悉張孝威先生和楊偉誠博士因事未能出席會議，以及同意本議項只是就申索申請的判決作出報告，無須進行商議，因此劉竟成先生可以留在席上。

9. 秘書報告，原訟法庭於二零一八年十一月十九日就這宗針對城市規劃委員會(下稱「城規會」)的民事申索申請頒下判決。這宗申請關乎城規會把《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》(下稱「分區計劃大綱圖」)上大埔干坑大埔道 4770 號的一幅用地(下稱「有關用地」)由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)8」地帶。原告人曾以短期租約方式租用有關用地，但並非分區計劃大綱圖的申述人／提意見人。判詞的副本已在會議前分發給各委員。

10. 扼要而言，法官裁定，單違反法定責任並不會產生民事法律的責任。在這宗個案中，原告人甚至未能明確指出城規會違反了什麼法定責任。判決的結論是，原告人提出申索，是濫用法庭程序，而且未能提出合理的訴訟因由。因此，法官駁回該民事申索申請，並頒令原告人支付訟費，包括申請發出傳票的費用。原告人在二零一八年十一月三十日申請上訴許可。法庭在二零一八年十二月五日指示原告人須提交書面申請，並在 14 天內，即在二零一八年十二月十九日或之前，把申請書送達城規會，讓城規會作出回應。

11. 此外，正如在二零一八年八月二十四日向委員所報告，原告人已另行提交司法覆核申請，反對城規會改劃有關用地的決定及其他事宜(HACL 1700/2018)。司法覆核許可申請的聆訊日期訂為二零一九年五月十六日。

12. 委員備悉該項判決，並同意秘書應代表城規會處理這宗上訴申請，並就此事徵詢律政司的意見。

(iii) 有關規劃申請及法定圖則的開放數據建議

13. 秘書報告，政府設立資料一線通(Data.Gov.HK)網站，是要集中發放由各政府部門和公私營機構提供的數據集，並藉此鼓勵發展網上應用程式和其他具創意的用途。目前，當局透過多種途徑發放規劃申請的資料和公布法定圖則，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)網站和以多種格式提供資料的法定規

劃綜合網站。為配合開放數據的大趨勢，當局建議自二零一九年起，透過資料一線通網站發放城規會及轄下小組委員會所考慮的規劃申請的統計數字，包括申請用途、地點位置等資料，以及根據《城市規劃條例》第 5 條／第 7 條及第 9 條刊憲的法定圖則的資料，而有關數據集將每季更新一次。

14. 委員同意建議的安排。

[廖凌康先生於此時到席。]

沙田、大埔及北區

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/NE-KLH/543

擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第 9 約地段第 857 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 10501 號)

[此議項以廣東話進行。]

15. 秘書報告，張國傑先生及黎庭康先生已就此議項申報利益，因為申請人曾是他們公司的客戶。委員備悉黎庭康先生因事未能出席會議，而張國傑先生沒有參與這宗申請，所涉利益屬間接性質，故同意他可留在席上。

簡介和提問部分

16. 以下規劃署的代表及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
馮浩奇先生]	
]	
李玉明先生]	申請人的代表
]	
葉觀發先生]	

17. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽的程序。她繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

18. 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劃委員會文件第 10501 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」）鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）考慮這宗申請的過程、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素和評估結果。

[蔡德昇先生於此時到席。]

19. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。元朗原居民代表馮浩奇先生和李玉明先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 先前的申請編號 A/NE-KLH/445 在二零一三年經城規會覆核後被駁回，理由是擬議的小型屋宇未能接駁至該區已規劃的污水收集系統，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」）的要求。在這宗申請中，申請人已處理對污水排放的關注，即建議經由其他私人地段把申請地點接駁至公共污水收集系統，並已就此取得相關土地擁有人的同意；
- (b) 根據相關原居民代表的意見和申請人及其代表實地視察所得，規劃署擬備的小組委員會文件圖 A-2 所顯示的土地，很多實際上已被佔用作各類用途，而且有不少土地有地盤限制，例如土地形狀不規則而無法興建標準小型屋宇，又或難以闢設出入通道和涉及土地爭議等；
- (c) 元嶺很多空置的土地實際上由祖／堂擁有；不是已用作私人花園和區內通路，就是只剩下頹垣敗瓦，或是正在申請興建小型屋宇。根據他們評估，元嶺的「鄉村式發展」地帶內只有四幅土地可能可供購

買，因此可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求；

- (d) 要跨村興建小型屋宇，必須取得相關鄉村全體村民的同意。九龍坑新圍、九龍坑老圍和元嶺是三條不同的鄉村，不應集體估算這些鄉村可供發展小型屋宇的土地數量；
- (e) 雖然申請地點被劃為「農業」地帶，但是區內缺乏灌溉水源，因此把申請地點作農業用途是不切實際的。據估計，申請地點附近約有 30 萬平方呎荒廢農地。在申請地點以東較遠處的一大片土地，可能較適合進行復耕；以及
- (f) 緊鄰申請地點北面現有一些小型屋宇，附近亦有其他住用構築物。由於當局在二零一零年從憲報中刪除該區已規劃的污水收集系統，令區內小型屋宇的發展普遍受到延誤。

20. 沙田、大埔及北區規劃專員和申請人的代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

[雷賢達先生於此時到席。]

21. 主席及一些委員向沙田、大埔及北區規劃專員提出以下的問題：

- (a) 備悉申請人已提出接駁至公共污水收集系統的建議，排污問題是否已妥為處理；
- (b) 該區的農耕活動似乎有限，規劃署不支持這宗申請的主要理由是什麼；
- (c) 大窩可供發展小型屋宇的土地是否充足；以及
- (d) 就這宗個案而言，土地業權是否重要的考慮因素。

22. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請人已提出接駁至公共污水收集系統的建議，因此已處理相關部門就污水排放所提出的關注；
- (b) 在評估規劃申請時，會按申請的個別情況作出評估，並會顧及個別地點的規劃情況。儘管如此，規劃意向仍然是規劃評估中一個主要的考慮因素。申請地點及其附近地區被劃為「農業」地帶，而擬議的小型屋宇發展並不符合有關地帶的規劃意向。雖然申請地點附近沒有太多活躍的農耕活動，而申請地點亦已鋪築硬地面，但是申請地點仍然可作其他類別的農業用途，不必限於種植農作物；
- (c) 根據地政總署提供的資料，大窩的「鄉村範圍」與元嶺、九龍坑新圍和九龍坑老圍的「鄉村範圍」重疊，因此規劃署在估算小型屋宇發展的土地供應時，為該些村落的「鄉村式發展」地帶可供使用的土地編製有關資料。根據規劃署最新估算，九龍坑、元嶺及大窩的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約為 9.64 公頃(相等於大約 385 間小型屋宇的用地)。雖然可供使用的土地不足以應付未來全部 736 間小型屋宇的用地需求，但是仍然足以應付該些鄉村尚待處理的 190 宗小型屋宇申請；
- (d) 儘管有(c)項的估計，但由於申請人是大窩原居村民，規劃署在評估申請時亦特別審視大窩本身的用地供求情況。根據規劃署的估計，大窩的「鄉村式發展」地帶內約有 126 幅可供發展小型房屋的用地，足以應付大窩目前尚待處理的 61 宗小型屋宇申請；
- (e) 先前獲批准編號 A/NE-KLH/275 的申請是由另一名申請人提交，而有關的規劃許可已失效。該宗申請在二零零一年獲得批准，在考慮該宗申請時相關的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，而有關接駁至公共排污渠的準則(i)

亦未納入臨時準則(有關要求是在二零零二年八月二十三日納入臨時準則)；以及

- (f) 土地業權可能會有改變，因此在評估小型屋宇發展的規劃申請方面不是主要的規劃考慮因素。

23. 一名委員詢問申請人的代表，跨村興建小型屋宇須先獲得相關鄉村全體村民同意的規定，是新界所有鄉村共有的安排還是只適用於與這宗申請相關的鄉村。李玉明先生回答說，上述有關跨村興建小型屋宇的安排，是該三條鄉村以前的村代表在一九九零年代訂立的當區規定。他進一步表示，地政總署在一九七二年把認可鄉村的「鄉村範圍」定為在有關鄉村興建的最後一間鄉村屋的邊沿起計 300 呎的範圍，令該三條鄉村的「鄉村範圍」出現重疊情況。至於可供發展小型屋宇的土地似乎足夠，是因為規劃署把九龍坑老圍、九龍坑新圍和元嶺的土地合併計算。但是這些都是個別的鄉村，規劃署以集體方式作出評估並不恰當。李先生續稱，就這宗申請而言，該區的農耕活動極為有限，僅在申請地點附近看到一些香蕉樹。由於先前獲批准的申請(編號 A/NE-KLH/275)的申請人其後向地政總署申請在「鄉村式發展」地帶內的另一地點興建小型屋宇，現時的申請人於是購入申請地點，而申請地點也是他唯一擁有可作小型屋宇發展的土地。

24. 由於委員再無進一步的問題，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人的代表離席後進一步商議這宗覆核申請，並會於稍後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的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

25. 主席察悉申請人的代表強調申請地點不適合作農耕用途，而漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)在城規會文件中亦表示申請地點的復耕潛力低。規劃署署長李啟榮先生表示，雖然過往有批准申請在「農業」地帶興建小型屋宇的例子，但是每宗申請均須按個別的規劃情況作出考慮。關於這宗申請，委員亦應適當考慮申請地點是否屬於一個較大「農業」地帶內不可或缺的一部分，以及從更廣闊的角度而言，批准這

宗申請會否對該「農業」地帶造成負面影響。委員亦備悉，申請地點雖然已鋪築硬地面，但仍然可以作多種農業用途，例如溫室、育苗場、水耕種植場等。

26. 一名委員認為，由於漁護署署長已表示申請地點復耕潛力低，加上申請地點附近現有一些小型屋宇，擬議的小型屋宇發展與周邊環境並非不相協調。有鑑於此，或可從寬考慮這宗申請。另一名委員並不同意，因為申請人是大窩原居村民，而大窩的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可應付尚待處理的小型屋宇申請，故批准這宗申請會立下一個先例。該委員亦認為，在考慮小型屋宇申請時，取態應一致，務求把擬議的小型屋宇發展集中於「鄉村式發展」地帶內，讓發展模式更具條理。兩名委員表示同意。另一名委員補充說，文件圖 R-3 的航拍照片顯示，大窩仍有空置的土地。城規會審批這宗申請時，應考慮該「農業」地帶較大範圍的狀況。除非總體而言整個「農業」地帶的情況有重大的改變，否則申請地點有否鋪築硬地面，不應是一個主要的關注點。這宗個案的申請書並無提出有力的理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向。

27. 委員普遍同意，雖然申請地點的復耕和農耕潛力或許不高，但仍具備潛力可作其他類別的農業及相關用途，故不支持這宗覆核申請。

28. 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。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。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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 大窩的「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，並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，會較為恰當。」

[雷賢達先生於此時離席。]

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/NE-LT/637

擬在劃為「農業」地帶的大埔林村泉水井第 19 約

地段第 1328 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 10502 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

29. 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
許軍兒先生]	
]	
溫送泰先生]	
]	申請人的代表
溫慧心女士]	
]	
丘偉玲女士]	

30. 主席表示歡迎上述人士到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

31. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10502 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、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。

32. 主席接着請申請人的代表闡述這宗覆核申請。許軍兒先生和龍丫排原居民代表及泉水井署理原居民代表溫送泰先生作出陳述，要點如下：

- (a) 該區沒有灌溉用水，因此申請地點用作進行農業活動的潛力很低。申請地點平坦，擬議的小型屋宇發展不會對周邊地區造成負面影響。擬建的小型屋宇可接駁至公共污水收集系統。申請人亦已修訂擬建小型屋宇的布局，以盡量減少對景觀造成的影響。所有經諮詢的相關政府部門(包括地政總署大埔地政處)，均對這宗申請沒有負面意見；
- (b) 為支持這宗覆核申請，申請人已提交分析資料(文件繪圖 R-2)，解釋為何「鄉村式發展」地帶內部分土地不能用作興建小型屋宇；
- (c) 有關的原居民代表已提供未來 10 年小型屋宇預測需求量的資料。根據有關預測，「鄉村式發展」地帶內的土地顯然不足以應付小型屋宇的需求；
- (d) 二零一一年，有一宗同類申請(編號 A/NE-LT/430)獲得批准，該小型屋宇的覆蓋範圍只有 50% 在「鄉村範圍」內。與這宗同類申請相比，現時這宗申請擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」內；
- (e) 申請人是龍丫排的原居村民，申請地點是他擁有的唯一一幅土地。倘申請獲得批准，申請人便可住近家人，因此請城規會從寬考慮這宗申請；
- (f) 申請地點在主水平基準上約 53 米，高於周邊地區。附近農地早於 40 多年前已荒廢，申請地點已不再有灌溉用水；以及
- (g) 「鄉村式發展」地帶內的多幅空地，不是由祖／堂擁有，就是位於斜坡上的政府土地。前者幾乎沒有可能獲得，後者則不宜興建小型屋宇。

33. 沙田、大埔及北區規劃專員和申請人的代表陳述完畢，主席遂請委員提問。委員並無就這宗覆核申請提出問題。

34. 由於委員沒有提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已完成。城規會會在申請人的代表離席後進一步商議這宗覆核申請，並於稍後通知申請人城規會的決定。主席感謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

35. 主席在回應一名委員的詢問時表示，城規會從寬考慮的個案通常涉及同一申請人先前獲批給規劃許可的用地，但因申請人不能控制的原因而沒有落實獲批准的發展。獲從寬考慮的個案又或涉及擬建小型屋宇的用地大部分範圍坐落在「鄉村式發展」地帶內。城規會會按個別情況考慮每宗個案。

36. 一名委員認為應拒絕這宗覆核申請，因為申請人的申請書內沒有提出充分理據以支持偏離小組委員會的決定。

37. 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「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。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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 泉水井的「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，會較為恰當。」

九龍區

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/K12/41

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的九龍牛池灣村 57 號
測量約份第 2 約地段第 1636 號 A 分段及第 1636 號餘段
興建兩幢屋宇

(城市規劃委員會文件第 10500 號)

[此議項以廣東話進行。]

38. 秘書報告，申請地點位於牛池灣村。民政事務總署總工程師(工程)關偉昌先生已就此議項申報利益，因為其近親擁有彩雲彩峰苑一個單位。由於關偉昌先生親戚的物業並非直接望向申請地點，委員同意他可以留在席上。

簡介和提問部分

39. 以下規劃署的代表、申請人及申請人的代表此時獲邀到席上：

鄭韻瑩女士	—	規劃署九龍規劃專員
吳淑君女士	—	高級城市規劃師／九龍
劉明先生	—	申請人
楊碩衡先生]	
]	申請人的代表
舒沛賢先生]	

40. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽的程序。她繼而邀請九龍規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

41. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士借助投影片並按城市規劃委員會文件第 10500 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」）都

會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這宗申請的過程、政府部門及公眾意見，以及規劃考慮因素和評估結果。

42. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。申請人劉明先生及其代表楊碩衡先生作出陳述，要點如下：

- (a) 除了申請地點外，申請人在香港沒有擁有任何物業。這宗申請擬興建兩幢屋宇，其中一間會由申請人佔用，另一間則打算出租以賺取收入；
- (b) 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)曾在二零一三年批准編號為 A/K12/39 的同類申請。上訴委員會的決定可以作為考慮這宗申請的重要參考；
- (c) 在發展彩虹邨時，時任港督同意保留牛池灣村。申請人感到受委，因為他那具建屋權的土地被改劃為「政府、機構或社區」地帶。政府沒有就改劃土地用途地帶一事通知鄉公所、村代表及相關的土地擁有人。牛池灣村大部分村民並不知悉他們的土地已改劃為「政府、機構或社區」地帶，並已預留作社區設施發展用途；
- (d) 如果政府日後為了興建社區會堂而必須收回申請地點，申請人不會提出反對。如有需要，可以加入規劃許可附帶條件，限制申請人不得在 5 年甚至 10 年內轉售擬建的屋宇；以及
- (e) 社區會堂的發展建議遲遲未有落實，連發展的時間表也沒有。斧山道游泳池附近有其他用地可供興建社區會堂。

43. 九龍規劃專員、申請人及申請人的代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

44. 主席和一些委員向九龍規劃專員提出以下的問題：

- (a) 當首份分區計劃大綱圖刊憲時，申請地點上是否有任何構築物，以及分區計劃大綱圖對重建已拆卸屋宇有什麼限制；
- (b) 申請人根據契約有權建造的樓面面積，以及這宗規劃申請倘獲得城規會批准，申請人是否須要申請修訂土地契約；
- (c) 已規劃的社區會堂的位置，以及是否已有落實時間表；
- (d) 在發展大綱圖上的高架道路是否仍須建造；
- (e) 是否可以在申請地點南面部分興建擬議的屋宇，以避免屋宇侵進《牛池灣發展大綱草圖編號 D/K12/2D》(下稱「發展大綱圖」)上預定作政府用途的土地；
- (f) 申請編號 A/K12/39 上訴得直的理由及該宗申請與這宗申請主要不同之處，以及申請編號 A/K12/39 獲批准的發展是否已展開；以及
- (g) 先前的申請(編號 A/K12/20 及 A/K12/35)的申請地點界線是否與這宗申請的界線有所不同。

45. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點在一九九零年刊憲的分區計劃大綱圖上被劃為「政府、機構或社區」地帶。雖然相關部門未有提供正式記錄，但根據一九九零年拍攝的航拍照片，當時申請地點上有一個構築物，現在則是空置用地。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，必須符合該《註釋》的規定。鑑於先前在申請地點上的構築物已拆卸，

擬議的屋宇發展必須符合分區計劃大綱圖的規定，並須取得城規會的規劃許可；

- (b) 地政總署表示，申請地點是根據集體官契而持有。該地段總面積為 0.04 英畝，當中一半屬屋地，其餘一半屬農地。屋地的建築面積上限為 80.94 平方米，而申請人擬建的屋宇，建築面積為 81.63 平方米。倘建築面積超逾契約賦予的權利，則必須申請修訂契約；
- (c) 根據發展大綱圖，申請地點有部分土地是在預留作政府用途的土地範圍內，有部分則在已規劃作公眾停車場的土地範圍內。雖然相關政府部門表示該區確實有需要興建擬議的社區會堂，但是目前尚未有確定的落實時間表；
- (d) 至於在發展大綱圖上顯示為穿越申請地點的高架道路，已予取消，無須興建；
- (e) 即使把擬議屋宇從這宗申請建議的北面位置南移至申請地點南面部分，該兩幢屋宇仍然位於較大範圍的「政府、機構或社區」地帶內，或會影響該「政府、機構或社區」地帶在設計上的靈活性，長遠來說，亦有可能妨礙落實該地帶內的發展項目；
- (f) 申請編號 A/K12/39 涉及興建一幢屋宇。該宗申請獲上訴委員會判得直，而上訴人提出的上訴理由與現時這宗申請人提出的理由相似，包括有關地點是一幅私人土地；先前有構築物在申請地點上；以及社區會堂遲遲未有落實，剝奪了申請人的建屋權利。由於申請編號 A/K12/39 的地點屬建屋地段，故此無須修訂契約。該申請地點的建築圖則已獲批准，但建築工程一直未有動工。編號 A/K12/39 的申請與這宗申請最大的分別在於這宗申請的用地是位於「政府、機構或社區」地帶的中央部分，而且一半屬屋地，一半屬農地；以及

- (g) 先前的兩宗申請(編號 A/K12/20 和 A/K12/35)的申請地點邊界，包括了這宗申請的地點和以東的部分政府土地。

46. 主席和一些委員向申請人及其代表提出下列問題：

- (a) 先前的構築物在什麼時候拆卸，以及申請地點鋪築硬地面的原因；
- (b) 申請人是否有意令兩幢擬議屋宇的建築面積超逾契約訂明的權利；以及
- (c) 倘申請地點在不久的將來會被政府收回以發展政府設施，申請人是否仍然認為值得花費人力物力興建擬議的屋宇。

47. 申請人劉明先生及其代表楊碩衡先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人已記不起是在什麼時候拆卸在申請地點上的先前住用構築物。為申請地點鋪築硬地面，是為了避免產生鼠患和滋生蚊蟲而對附近地區造成滋擾，因為食物環境衛生署曾向申請人轉達所接獲的投訴。申請人建議在申請地點的北面部分興建兩幢屋宇，而南面部分則作私人休憩空間用途。倘申請獲得批准，申請地點便不會無人打理，這有助改善區內的環境衛生情況；
- (b) 申請人願意減少擬議屋宇的建築面積，以符合契約賦予的權利；以及
- (c) 申請人明白申請地點日後有可能被政府收回，以興建社區會堂。即使他只能在擬議的屋宇居住一段短時間，例如五至十年，他也認為可以接受。

[余烽立先生在提問部分進行期間到席，而廖凌康先生則在期間離席。]

48. 由於委員再無進一步的問題，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人及其代表離席後進一步商議這宗覆核申請，並會於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人、其代表及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[會議小休 10 分鐘。]

商議部分

49. 主席表示，委員一方面既要顧及申請人根據契約享有的建屋權利，但另一方面亦要以較廣闊的角度考慮這宗申請對整個「政府、機構或社區」地帶日後的規劃所造成的影響。房屋署署長亦曾表示，視乎進一步研究的結果，申請地點坐落的地區日後或作公營房屋發展。

50. 地政總署副署長(一般事務)陳佩儀女士在回應主席的提問時表示，倘申請地點上有屋宇，收回土地的成本會較高。補償將根據申請地點上物業的市值而釐定，也有可能要為住客提供適當的安置和特惠津貼。

51. 秘書回應一名委員的提問說，在申請地點西北面的彩虹花園，也曾被劃為「政府、機構或社區」地帶，但城規會在聆聽有關陳述後察悉該地點當時已被納入一份核准建築圖則內，於是把該地點改劃回「鄉村式發展」地帶。秘書在回應另一名委員的提問時表示，為「政府、機構或社區」地帶內現有屋宇進行修葺和維修工程，屬經常准許的工程。但是，倘屋宇已拆卸，則必須取得城規會的規劃許可方可以進行重建。

編號 A/K12/39 的同類申請

52. 一名委員認為，現在這宗申請與經上訴獲判得直的申請(編號 A/K12/39)有一些相似地方，而上訴得直的一些理由亦適用於這宗申請。

53. 另一名委員表示不同意，並指出申請地點有一半為屋地，另一半為農地，而編號 A/K12/39 申請的地點屬建屋地段。另外四名委員同意上述意見，並指出兩宗申請在本質上有

分別，包括編號 A/K12/39 申請的地點位於該「政府、機構或社區」地帶的角落位置，而這宗申請的地點卻位於「政府、機構或社區」地帶的中央部分，對該地帶的整體規劃與發展至關重要。倘在申請地點興建兩幢屋宇，會對擬議社區會堂的設計靈活性構成嚴重的限制。

54. 副主席表示，上訴委員會批准編號 A/K12/39 的申請，是考慮該申請地點的地盤情況後作出決定，該決定不應對城規會構成約束力。重要的是，要確保該「政府、機構或社區」地帶的規劃意向在落實方面不會受到影響。一名委員進一步表示，原則上，發展能令很多人受惠的「政府、機構或社區」設施，應獲得優先考慮。

55. 一名委員指出，上訴委員會裁定編號 A/K12/39 申請的上訴得直，其中一個考慮因素是延遲落實該「政府、機構或社區」地帶的發展對申請人並不公平。因此，城規會應考慮上述因素是否適用於這宗申請。

地盤情況

56. 一名委員指出，位於該「政府、機構或社區」地帶的申請地點和其周圍的土地，很接近彩虹港鐵站，交通便利。從土地使用角度而言，在該處發展低密度屋宇或未能充分發揮土地的發展潛力。該處現有的村屋和臨時構築物或非該地點最佳的土地用途。

57. 一名委員表示，申請地點形狀狹長，從技術角度來說，較難達致良好的布局，而且有關發展是否與周邊地區互相協調亦成疑。另一名委員則認為，在狹長地塊上興建的屋宇能否符合《建築物條例》的規定，屬城規會職權範圍以外的事。

58. 主席表示，申請倘獲城規會批准，申請人仍須經過其他程序，使有關發展符合相關部門的要求，包括遞交建築圖則。一名委員回應說，採取適當行動使擬議發展符合有關規定，以及解決地盤限制的問題，屬申請人自行處理的事。

從寬考慮的理由

59. 兩名委員表示，當申請地點在分區計劃大綱圖上被改劃為「政府、機構或社區」地帶時，申請地點上已有一間屋宇，遺憾的是申請人拆卸了該屋而非修葺損毀之處，若然如此，申請人現無須取得規劃許可。他們認為可從寬考慮這宗覆核申請。

60. 一名委員指出，鑑於申請人建議在申請地點重建兩幢屋宇，其中一幢會作出租用途，因此或缺乏理據從寬考慮這宗申請。地政總署副署長(一般事務)陳佩儀女士請委員留意，根據土地契約，當中並無限制申請人把申請地點及其上的建築物出售予第三方的條件。

先例效應

61. 一名委員表示，雖然這宗個案或有值得從寬考慮的因素，但是城規會亦應適當考慮，倘批准這宗申請，會否立下較廣泛的不良先例，以致進一步妨礙政府日後落實的工程項目。

62. 委員備悉在同一「政府、機構或社區」地帶內有多個私人地段，情況或與申請地點相似，都是根據各自的契約可享有建屋權，而地點上的建築物亦已古老殘舊。副主席表示，倘批准這宗申請，或會產生先例效應，鼓勵更多人在該「政府、機構或社區」地帶內重建屋宇。城規會應充分考慮對落實該「政府、機構或社區」地帶的前景的累積影響。此外，也不能忽視批准申請會令日後收回土地時更為困難，包括財政成本。

政府設施的落實時間表

63. 一名委員認為，該「政府、機構或社區」地帶內已規劃的社區會堂的落實長期延誤。此外，申請地點與其附近的地方會否用作房屋發展亦屬未知之數，仍有待進一步研究。因此，申請地點有可能用作房屋發展這一點不應視為重要考慮因素。另外兩名委員認為，已規劃的社區會堂發展拖延了約 20 年，目前仍未有確實的實施時間表，因此城規會應從寬考慮這宗申請，准許申請人根據契約所賦予的權利在自己的土地上興建兩幢屋宇。

64. 一名委員指出，該「政府、機構或社區」地帶內有許多其他住用構築物，即使政府落實發展社區會堂，收回土地的過程預期會相當漫長。准許申請人重建屋宇，可能不會對該項目造成嚴重影響，況且申請人及其代表已明確表示他們明白政府有可能隨時收回申請地點，以發展公共設施。這宗覆核申請倘獲批准，申請人須自行決定，在土地日後有可能被收回的情況下應否落實有關建議。

65. 兩名委員指出，規劃是持續進行的進程，而根據目前的情況，准許在申請地點重建屋宇是可以接受的。鑑於有關發展規模甚小，應不會產生重大的不良先例效應。一些委員認為，城規會是基於個別地點的情況而批准這宗申請，因此，並無責任必須從寬考慮涉及發展權利的其他申請。鑑於意見分歧，委員就此覆核申請進行投票。較多委員贊成批准這宗覆核申請。

66. 規劃署署長李啟榮先生應主席的要求解釋說，這宗第 16 條申請獲批給的規劃許可，只適用於該項計劃，而根據申請人遞交的申請書，擬議的兩幢三層高屋宇的總建築面積為 81.63 平方米，而根據契約的權利，建築面積僅限 80.94 平方米。委員認為，鑑於城規會是基於契約權利而從寬考慮這宗申請，因此，應加入一項規劃許可附帶條件，訂明有關發展須受土地契約訂明的權利所限制。

[李國祥醫生於此時離席。]

67. 主席指出，委員商議這宗申請時，認為在該「政府、機構或社區」地帶內的政府設施發展進度緩慢，是一項重要的考慮因素。因此，有需要讓相關政府部門知悉委員對此事的關注。為此，城規會決定要求民政事務總署及房屋署加速落實已規劃的社區會堂發展及從速檢討是否會在該「政府、機構或社區」地帶發展公營房屋。

68. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。有關的規劃許可有效期至二零二二年十二月十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 擬議發展的總樓面面積不得超逾申請地點現有契約訂明的建屋權利；
- (b) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 落實排污駁引工程，把申請地點接駁至公共污水井，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

[何安誠先生、張國傑先生、侯智恒博士、余偉業先生及林兆康先生於此時離席。]

荃灣及西九龍區

議程項目6

[公開會議]

檢討《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》
(城市規劃委員會文件第 10507 號)

[此議項以廣東話進行。]

69. 秘書報告，這項檢討與原訟法庭就一宗司法覆核案件作出的判決有關，而該宗司法覆核申請是由同珍有限公司(下稱「同珍公司」)提出的。同珍公司就《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》(下稱「分區計劃大綱圖」)提交了申述，並就葵涌昌榮路 1 至 7 號的用地(下稱「申請地點」)遞交了第 16 條申請。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)及梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是同珍公司的代表／顧問。符展成先生已就此議項申報利益，因為他是梁黃顧公司的董事，而目前亦與領賢公司有業務往來。由於符展成先生涉及直接利益，委員同意他應就此議項暫時離席。

[符展成先生於此時離席。]

70. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

張華安先生 — 規劃署荃灣及西九龍規劃專員

陳宗恩先生 — 高級城市規劃師／荃灣及西九龍

71. 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檢討。

72. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍陳宗恩先生借助投影片並按城市規劃委員會文件第 10507 號(下稱「文件」)詳載的內容向委員作出簡介，包括同珍公司提出司法覆核的背景(該公司是有關分區計劃大綱圖的申述人(R9))、對有關分區計劃大綱圖所訂定建築物高度限制作出的檢討、檢討的範圍和檢討結果等。他特別指出，檢討的結論是，經考慮《可持續建築設計指引》的要求後，申請地點現時的建築物高度限制及各土地用途地帶的建築物高度限制、非建築用地要求和樓宇間距要求，大致上可容納分區計劃大綱圖准許的最高地積比率／總樓面面積。在參考檢討結果並考慮《可持續建築設計指引》的影響、非建築用地和樓宇間距的要求及最新的規劃評估結果後，當局認為無須建議修訂申請地點和其他土地用途地帶擬議的建築物高度限制。

73. 規劃署的代表陳述完畢，主席遂請委員提出意見和問題。

74. 荃灣及西九龍規劃專員張華安先生在回應兩位委員的詢問時解釋，根據這宗司法覆核案件的判詞，原訟法庭裁定城規會敗訴，因為：(a)城規會在決定信中告知申請人可以繼續按照獲批准的建築圖則進行建築物發展，實屬越權；此事應屬建築事務監督的酌情決定權；(b)城規會作出決定時考慮了不相關的因素，即申請人或可根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請略為放寬建築物高度限制；以及(c)城規會的決定涉及程序不公，因為申請人的代表在聆聽會上作出陳述期間，有兩名委員曾經離席，但沒有證據顯示該兩名委員獲告知申請人的代表口頭陳述的內容。為跟進法庭的判決，規劃署就申請地點的建築物高度限制及葵涌區整區的建築物高度限制／非建築用地規定／樓宇間距規定進行一項規劃檢討。基於檢討的結果，規劃署不建議對有關分區計劃大綱圖作出修訂，而把申請

地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米屬於恰當，以及應可容納分區計劃大綱圖准許的最高地積比率 6.36 倍。

75. 兩名委員備悉申請地點涉及先前一宗獲批准的申請(編號 A/KC/241)，並要求規劃署提供更多的背景資料。張華安先生回答說，編號 A/KC/241 的申請在二零零零年三月十七日獲城規會都會規劃小組委員會批准。該宗申請涉及興建擬議的酒店及服務公寓，並提供商業／零售設施，建築物高度限為主水平基準上 169 米，地積比率為 6.36 倍。其後，核准發展的建築圖則在二零零三年二月二十日獲建築事務監督批准。不過，獲批准建築圖則的建築工程一直沒有進行。據他理解，建築工程須獲建築事務監督同意方可動工，而建築事務監督會根據《建築物條例》及相關規例在當時的規定作出決定。張先生回應主席提問說，按照一般原則，由於建築圖則在規劃許可有效期內獲得批准，申請編號 A/KC/241 的核准發展計劃會視作已展開，因此，即使分區計劃大綱圖訂定的發展限制其後有所修訂(包括收緊建築物高度限度)，也不會對該項發展造成影響。

76. 張華安先生回應兩名委員的提問說，根據申請編號 A/KC/241 的核准計劃，有關發展的地積比率為 6.36 倍，而這個地積比率的限制亦已納入二零零三年九月二十六日公布的《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/20》。其後，申請地點的地積比率限制一直維持不變。二零一七年，同珍公司遞交一宗新申請(編號 A/KC/444)，建議進行分層住宅、食肆、商店及服務行業和辦公室綜合發展，並將建築物高度限制由主水平基準上 120 米略為放寬至主水平基準上 145 米。該宗申請於二零一八年一月二十六日獲准延期考慮，以待申請人提交關於擬議園景美化區的進一步資料。

77. 主席詢問建議的未來路向為何。張華安先生解釋說，倘有關檢討的結果獲城規會同意，規劃署會建議根據條例第 6B(3)條的規定，邀請同珍公司(亦即分區計劃大綱圖的 R9 申述人)出席重新聆聽申請的會議，並建議在重新考慮有關申請前，給予同珍公司兩個月時間，提交補充資料。所收到的補充資料，會存放於規劃署的規劃資料查詢處，供市民查閱。由於就申述編號 R9 而提出的意見書共 169 份，該署認為應邀請這些提意見人出席重新考慮申請的會議，讓他們有機會向城規會陳述其意見。此外，倘收到 R9 提交的補充資料，亦建議應給

予這些提意見人三星期時間，就 R9 提交的補充資料提交意見書。R9 及相關的提意見人均會獲邀出席稍後安排的會議。倘城規會重新考慮 R9 的陳述後決定對分區計劃大綱圖提出修訂建議，則須根據第 6B(8)條的規定公布擬議的修訂，讓公眾人士有機會就擬議的修訂提交進一步的申述。

78. 經商議後，城規會決定：

- (a) 備悉檢討結果，即在考慮最新情況及最新的規劃評估後，認為申請地點的建築物高度限制應維持不變；
- (b) 同意邀請同珍公司及相關提意見人出席根據條例第 6B 條為重新考慮申述編號 R9 而召開的會議，並按照文件第 6.1 及 6.2 段所載建議安排聆聽會；以及
- (c) 同意在重新考慮 R9 前，先給予 R9 兩個月時間，向城規會提交補充資料(如有的話)，以及在 R9 提交補充資料後，給予相關提意見人三個星期時間，就補充資料提供意見。

79. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

議程項目7

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

80. 餘無別事，會議於下午一時三十分結束。