

二零二二年二月二十五日舉行的城市規劃委員會
第 1264 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	
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

余偉業先生

陳振光教授

黃天祥博士

黃元山議員

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

葉冠強先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

梁嘉誼女士

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

規劃署署長

鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
葉子季先生

秘書

因事缺席

何安誠先生

李國祥醫生

謝祥興先生

倫婉霞博士

地政總署署長
黎志華先生

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
陳雪盈女士

開會詞

1. 主席表示，是次會議安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

[公開會議]

通過二零二二年一月二十一日第 1263 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 二零二二年一月二十一日第 1263 次會議記錄草擬本已在二零二二年二月二十五日送交委員。如委員於二零二二年二月二十八日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄無須修訂，於二零二二年二月二十八日獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

- (i) 報告有關二零二二年二月十一日城市規劃委員會會議改期的事宜

3. 秘書報告，因應現時的疫情和政府部門的特別工作安排，原訂於二零二二年二月十一日舉行的例會已改期，安排如下：

- (a) 《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/19》的申述和意見將改期考慮，會議日期有待確定；

- (b) 有關重新考慮同珍醬油有限公司就《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》所提交的申述編號 R9 及相關意見編號 C1758 至 C1926 已改期至是次會議進行；
- (c) 委員以傳閱方式，同意根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17(4A)條，把覆核申請編號 A/TM-LTY Y/337-1 延至另一日期才作出考慮。該宗申請將於是次會議考慮；以及
- (d) 委員以傳閱方式，同意五份城市規劃委員會文件。該等文件載錄了有關考慮下列分區計劃大綱圖的申述和意見的資料文件及聆聽會安排：
- (i) 《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/11》；
 - (ii) 《梅窩北分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWN/1》；
 - (iii) 《沙螺灣及磡頭分區計劃大綱草圖編號 S/I-SLW/1》；
 - (iv) 《深屈及磡石灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SW/1》；以及
 - (v) 《貝澳坳分區計劃大綱草圖編號 S/I-POA/1》。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案裁決

城市規劃上訴個案編號：2019 年第 4 號

擬在劃為「住宅(甲類)9」地帶的香港上環結志街 36 號
闢設辦公室，以及經營商店及服務行業和食肆
(申請編號 A/H3/436)

4. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們在西營盤和上環區擁有物業；以及／或與上訴人新宜有限公司的母公司信和置業有限公司(下稱「信和公司」)，以及在規劃申請階段擔任上訴人顧問的其中一間公司奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)有聯繫／業務往來：

- 張國傑先生 — 其公司目前與信和公司與奧雅納公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與信和公司與奧雅納公司有業務往來；
- 余烽立先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；
- 陳振光教授 — 其配偶在西營盤擁有一個單位；
- 黃天祥博士 — 其身任董事的公司在西營盤擁有物業；
- 廖凌康先生 — 其公司於皇后大道中擁有一個寫字樓單位；
- 郭烈東先生 — 其任職的機構在西營盤區內提供服務；以及
- 謝祥興先生 — 為中環必列啫士街街市的活化計劃下的香港新聞博覽館的義務公司秘書(非受薪)。

5. 謝祥興先生因事未能出席會議。由於此議項旨在報告城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)就這宗上訴個案所作的裁決，無須進行討論，因此上述已就此議項申報利益的委員可留在席上。

6. 秘書報告，這宗上訴反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)經覆核後駁回申請編號 A/H3/436 的決定。該宗被駁回的申請擬在香港上環結志街 36 號(下稱「申請地點」)闢設辦公室，以及經營商店及服務行業和食肆。申請地點位於西營盤及上環分區計劃大綱圖上一處劃為「住宅(甲類)9」地帶的範圍內。

7. 城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零二一年三月十五日至二零二一年三月十八日就這宗上訴進行聆訊，

並於二零二二年一月十七日駁回上訴，理由是(i)有關「擬在住宅(甲類)地帶發展辦公樓宇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(規劃指引編號 5)規定，上訴人須證明申請地點所處地區(即上環)對辦公室空間的需求增加，但上訴人未能證明有此需求；以及(ii)由於申請地點位於大部分為住宅樓宇的地區，所以有關申請未能滿足規劃指引編號 5 第 2(e)段所載的規劃準則，即擬建的辦公樓宇須與當地現有及已規劃的土地用途互為配合，而且不能設在大部分為住宅樓宇的地區。

8. 秘書亦請委員注意，上訴委員會沒有採用城規會駁回這宗覆核申請的理由。

9. 委員備悉上訴委員會的裁決。

(iii) 上訴個案的統計數字

10. 秘書報告，截至二零二二年二月二十一日，上訴委員會尚未聆訊的個案共有 13 宗，而有待裁決的上訴個案則有兩宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	37
駁回	168
放棄／撤回／無效	210
尚未聆訊	13
有待裁決	2
總數	430

(iv) 核准分區計劃大綱草圖及市區重建局發展計劃圖

11. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二二年二月八日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准以下的分區計劃大綱圖及發展計劃圖：

- (a) 荃灣分區計劃大綱圖(重新編號為 S/TW/35)；
- (b) 旺角分區計劃大綱圖(重新編號為 S/K3/34)；以及
- (c) 市區重建局山東街／地士道街發展計劃圖(重新編號為 S/K3/URA4/2)。

12. 核准上述分區計劃大綱圖及發展計劃圖的事宜已於二零二二年二月十八日在憲報公布。

(v) 處理市區及新市鎮地區政府建築物／處所內的臨時用途的擬議做法

13. 秘書特別提到已在會議前把與此議題有關的文件送交委員傳閱，並表示市區及新市鎮地區的分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途(下稱「五年規則」)。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)先前的做法，有關規定不適用於永久建築物內的臨時用途。二零一八年，城規會同意協助推進由運輸及房屋局轄下專責小組監督在位於市區及新市鎮地區的永久建築物進行過渡性房屋發展，而這類發展可視為「五年規則」下的臨時用途。

14. 為了善用土地資源以應對殷切的社會需求和簡化規劃程序，當局提議，只要市區及新市鎮地區的永久政府建築物／處所內的臨時用途符合下列準則並可確定其臨時性質，這些用途便可納入「五年規則」的適用範圍。有關準則包括：(i)有關的建築物／處所由政府持有；(ii)擬議的臨時用途已事先取得相關政府決策局的政策支持；(iii)相關的租約文件(例如短期租約)由相關政府部門發出，而有關租約列明固定租用期為五年或以下；以及(iv)有關的臨時用途仍須符合任何其他法例、政府土地契約條款及其他政府規定(視何者適用而定)。根據鄉郊地區分區計劃大綱圖的《註釋》的規定，鄉郊地區內為期不超過三年的擬議臨時用途(包括位於永久政府建築物／處所內的用途)須取得城規會的規劃許可，但如該等用途在相關土地用途地帶的《註釋》中屬准許的用途，則屬例外。

15. 委員沒有提問，並同意有關建議。有關建議即時生效。

荃灣及西九龍區

議程項目3

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

重新考慮《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》由同珍醬油有限公司提交的申述編號 R9 及相關意見編號 C1758 至 C1926 (城市規劃委員會文件第 10800 號)

[此議項以廣東話進行。]

16. 秘書報告，重新考慮同珍醬油有限公司(下稱「同珍公司」)所提申述編號 R9(下稱「R9」)一事，與上訴法庭就一宗司法覆核案件作出的判決有關。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是負責為同珍公司就《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/26》提交申述及／或提交編號 A/KC/444 的第 16 條申請(涉及位於葵涌昌榮路 1 至 7 號的申述地點)的其中三間顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 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 | — | 其公司目前與奧雅納公司及梁黃顧公司有業務往來。R9 的代表曾向他提及此個案； |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司目前與奧雅納公司及梁黃顧公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 目前與奧雅納公司有業務往來；以及 |
| 余偉業先生 | — | 過往與梁黃顧公司有業務往來。 |

17. 委員備悉，何安誠先生因事未能出席會議，而張國傑先生不會就此議項出席會議。由於黎庭康先生、余烽立先生和余偉業先生並無參與同珍公司的申述及編號 A/KC/444 的第 16 條申請，故此他們可留在席上。

要求延期

18. 秘書報告，城市規劃委員會剛在前一天收到分區計劃大綱草圖 R9 的相關提意見人(C1786、C1787 及 C1788)提交的一封電郵和兩封信件，表示他們因疫情嚴峻而無法參與會議，因此要求把有關聆聽會延期。該等信件及電郵已於會議前送交委員傳閱。根據「城市規劃委員會規劃指引延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(下稱「規劃指引編號 33A」)，由於延期的要求在會議前不足兩星期提出，該等要求會在會議上討論。主席表示，在邀請出席者出席聆聽會前，委員將會商議是否答允延期。

19. 秘書表示，規劃署不支持延期要求，理由如下：(i) 規劃指引編號 33A 訂明，當局須在法定時限內把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議，除非理由非常充分，否則一般不會答允延期考慮申述及意見。關於這宗個案，由於 R9 分別於二零一三年、二零一四年及二零一八年就城規會不順應其申述的決定提出三宗司法覆核申請，因此法定時限已過。是次召開有關重新考慮 R9 及相關意見的聆聽會，是為了跟進原訟法庭於二零一八年就該等司法覆核申請作出的命令。自同珍公司於二零一三年提出首宗司法覆核申請以來，分區計劃大綱圖已先後作出三輪修訂，當中涉及四幅公營／私人房屋發展的用地，延期舉行聆聽會將進一步推遲公營房屋供應和私人房屋用地的賣地計劃；(ii) 有三名提意見人支持 R9，他們對 R9 所提交補充資料表示支持的書面意見已於文件中重點載述，並夾附於文件附件 IV；(iii) 聆聽會原訂於二零二二年一月二十一日舉行，已因疫情關係而延期一個月；以及(iv) 當局已就今天的會議採取一系列防疫措施。

20. 城規會普遍同意上述分析，並決定不答允延期要求。城規會繼而展開聆聽。

[楊偉誠博士、黃元山議員、余偉業先生、鍾文傑先生及曾世榮先生此時到席。]

簡介和提問部分

21. 主席表示已向申述人(R9)和相關提意見人發出通知，邀請他們出席聆聽會，但除了已出席或表示會出席聆聽會的申述人和相關提意見人外，其他的不是表示不出席，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人(R9)和相關提意見人合理時間的通知，委員同意在他們缺席的情況下，聆聽相關申述和意見。

22. 以下的規劃署代表和申述人(R9)代表此時獲邀到席上：

規劃署的代表

謝佩強先生	—	荃灣及西九龍規劃專員
陳宗恩先生	—	高級城市規劃師／葵青

申述人(R9)

R9 – 同珍醬油有限公司

王賜豪醫生]	
梁小燕女士]	
張瑞鋒先生]	
施曉麗女士]	申述人的代表
<u>KTA 規劃顧問有限公司-</u>]	
杜立基先生]	
黃沛茜女士]	

23. 主席歡迎各人出席聆聽會，並簡單解釋聆聽程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和相關意見，然後邀請申述人(R9)的代表作口頭陳述，該申述人的代表將獲分配 10 分鐘的時間作陳述。在申述人的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器作出提醒。當申述人的代表完成口頭陳述後，便會進行答問部分。委員可直接向規劃署的代表或申述人的代表發問。答問部分結束後，主席會請規劃署的代表和申述人的代表離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)會在他們離席後商議各項申述和相關意見，並於稍後把城規會的決定通知申述人和相關提意見人。

24. 主席請規劃署的代表向委員簡介各項申述和意見的內容。

25. 荃灣及西九龍規劃專員／謝佩強先生借助投影片，向委員簡介各項申述和意見的內容，包括涉及 R9 的申述地點的修訂背景、申述人和相關提意見人所提出的理由／建議、規劃評估和規劃署對有關申述及相關意見的意見。有關詳情載於城市規劃委員會文件第 10800 號(下稱「文件」)。

26. 主席繼而請 R9 的代表闡述其申述。

R9—同珍醬油有限公司

27. R9 的代表杜立基先生借助投影片作出簡介，要點如下：

(a) 申述人希望解決建築物高度限制的問題，以便加快落實可供應超過 1 000 個住宅單位的重建建議。R9 目前的建議旨在把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 120 米修訂為主水平基準上 145 米；

(b) 事件的發展時序概述如下：

(i) 同珍公司早在八十年代考慮重建申述地點內的醬油廠，當時的分區計劃大綱圖尚未對申述地點施加地積比率限制。一九九零年九月，同珍公司與政府進行換地和繳付土地補價，以便把位於申述地點的醬油廠重建作工業／貨倉用途(地積比率為 15 倍)，並須按規定在申述地點內興建 27E 的公用道路；

(ii) 分區計劃大綱圖於一九九零年十月刊憲，該圖訂明申述地點的地積比率限制為 9.5 倍，R9 因而無法在申述地點落實地積比率為 15 倍的重建建議；

(iii) 一九九二年，申述地點由「工業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，該用地不設地積比率限制或建築物高度限制。有關工廠／貨倉(地積比率為 15 倍)的總綱發展藍圖於一九

九三年六月獲城規會核准，而建築圖則亦於一九九七年十二月獲得批准；

- (iv) 重建計劃其後有所改變，R9 就申請編號 A/KC/241 提交的擬議酒店及服務式住宅發展(地積比率為 6.36 倍)的總綱發展藍圖於二零零零年三月獲城規會核准。二零零三年，當局把申述地點的「綜合發展區」地帶的地積比率限制訂為 6.36 倍；
 - (v) 其後，當局把申述地點附近的工業區由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，但申述地點仍被劃為「綜合發展區」地帶；
 - (vi) 二零一二年，城規會把申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米。R9 提出反對，並就城規會不順應 R9 的決定提出司法覆核申請；以及
 - (vii) 因應政府增加房屋供應的政策，申述人於二零一七年就申請編號 A/KC/444 提交總綱發展藍圖，以便進行綜合發展(地積比率為 6.36 倍)，當中包括 1 300 個分層住宅、食肆、商店及服務行業和辦公室用途，並把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。該宗申請於二零一九年獲城規會批准(下稱「主水平基準上 145 米的計劃」)；
- (c) 根據主水平基準上 145 米的計劃，由於申述地點受到昌榮路及昌榮路交匯處所帶來的嚴重噪音影響，住宅樓宇會建於申述地點東側，而辦公大樓則建於用地西側昌榮路旁邊，以便紓緩交通噪音的影響。主水平基準上 145 米的計劃令發展項目可採用梯級式的建築物高度設計，而辦公大樓將為低層至中層建築物。此外，計劃可提供面積約 4 200 平方米的園景區，中央部分為住戶專用，而西北面部分則開

放給公眾使用。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為主水平基準上 145 米的計劃並非過高，而且視覺上與周邊環境互相協調。R9 希望可以落實主水平基準上 145 米的計劃；

- (d) 他們擬備的假定計劃同樣把地積比率維持為 6.36 倍，並採用分區計劃大綱圖所訂明的主水平基準上 120 米建築物高度限制(下稱「主水平基準上 120 米的計劃」)。相對而言，如要盡用准許的總樓面面積，便須興建多兩幢單向的住宅樓宇和一幢高層辦公大樓，而這些高度相若的建築物會集中在申述用地界線沿昌榮路興建，建築物布局稠密，從視覺上看亦會極巨大。由於地盤水平高度介乎主水平基準上 13 米至主水平基準上 18 米，如把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，准許的建築物高度實際上僅有約 100 米。主水平基準上 145 米的計劃是外型較為美觀和通透的發展項目，而且採用了饒富趣味的建築物設計及建築形態；
- (e) 根據過往經驗，由於申請人通常需要修訂核准總綱發展藍圖，因此須提交相關的規劃申請。假如有關的建築物高度限制維持在主水平基準上 120 米，若要略為放寬建築物高度限制，將來也須每次提出有關的規劃申請，而政府部門在收到申請時，可能會重複要求申請人提出理據支持擬議的建築物高度。把申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 145 米，既可令將來提交總綱發展藍圖的工作得以簡化，亦可令 R9 得到更多保證；
- (f) 申述地點劃為「綜合發展區」地帶。凡在申述地點進行分區計劃大綱圖的《註釋》的第二欄用途，所有發展計劃均須取得城規會的規劃許可。即使把建築物高度限制修訂為主水平基準上 145 米，R9 仍須提交總綱發展藍圖，城規會仍可對發展的組合、規模、設計和布局等作出管制和進行審議；以及
- (g) 把申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，是為了避免出現過高和格格不入的建築

物。不過，城規會在二零一九年審議主水平基準上 145 米的計劃時，認為建築物高度為主水平基準上 145 米的擬議發展項目，在視覺上與周邊地區的發展項目互相協調。此外，申述地點西南面較遠處的前葵涌公立學校用地最近已改劃作公營房屋發展，其建築物高度限制訂為主水平基準上 145 米。這個建築物高度限制與申述人就申述地點提出的建築物高度限制相同。

28. R9 的代表王賜豪醫生作出補充，要點如下：

- (a) 同珍工廠已設於該區 70 年。過去該工廠在申述地點的運作從未對該區造成負面影響。將來，他們會透過重建計劃改善該區的環境，例如建造 27E 路和關設供公眾使用的休憩用地；
- (b) 主水平基準上 145 米的計劃下的擬議公眾休憩用地會比主水平基準上 120 米的計劃增加 20%。他們作為社區的一員，希望透過落實主水平基準上 145 米的計劃，在稠密的環境中發展具通透度的項目，幫助改善路況，以及簡化將來申請人提交總綱發展藍圖的程序；以及
- (c) 他們促請城規會尊重已在二零一九年獲得批准的申述地點總綱發展藍圖(建築物高度為主水平基準上 145 米)，並把申述地點的建築物高度限制由主水平基準上 120 米修訂為主水平基準上 145 米。

29. 由於規劃署的代表和申述人的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可向規劃署的代表或申述人的代表提問並請他們回答問題。主席繼而邀請委員提問。

30. 主席及一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 如申述地點的建築物高度限制維持在主水平基準上 120 米，城規會在二零一九年三月批准的主水平基準上 145 米的計劃會否受到影響；

- (b) 在規劃許可有效期屆滿之前，申述人必須進行的事宜為何；
- (c) 申述人的意見指出，把建築物高度限制修訂為主水平基準上 145 米，可以理順將來提交經修訂的總綱發展藍圖的工作。規劃署對此有何意見；
- (d) 對核准計劃的主要發展參數作出的修訂有哪些是屬於相關城市規劃委員會規劃指引下的 A 類及 B 類修訂；
- (e) 假如建築物高度限制維持在主水平基準上 120 米，經修訂計劃的建築物高度若超出主水平基準上 145 米的計劃的建築物高度，申請人是否須提交新的規劃申請；
- (f) 城規會把申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米與其批准主水平基準上 145 米的計劃的時序為何；以及
- (g) 如把建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米，申述地點能否容納准許的地積比率。

31. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

- (a) 主水平基準上 145 米的計劃於二零一九年三月二十二日在有附帶條件的情況下獲都會規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）批准，其許可有效期至二零二三年三月二十二日止。因此，若建築物高度限制能維持在主水平基準上 120 米，申請人仍可按照有關計劃進行發展項目，包括在有限期屆滿前提交建築圖則及申請修改地契，以展開主水平基準上 145 米的計劃；
- (b) 城規會一般會就永久發展批給有效期為四年的規劃許可，而主水平基準上 145 米的計劃亦以這方式處理。發展項目必須在規劃許可有效期屆滿前展開。

為符合這項展開發展項目的要求，申請人可在規劃許可有效期屆滿前就建築圖則取得許可。沒有規定指明發展項目必須在許可期屆滿前完成。當局亦預期申請人會在規劃許可有效期內盡量履行規劃許可的附帶條件。申請人如未能在指定限期內展開發展項目，可向城規會申請延長規劃許可的生效日期，城規會則會根據申請的情況決定是否批准該宗申請；

- (c) 即使建築物高度限制修訂為主水平基準上 145 米，若要就獲批准的總綱發展藍圖作出修訂，仍須進一步申請規劃許可，但 A 類修訂屬例外。有關「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」的城市規劃委員會規劃指引編號 36B(下稱「規劃指引編號 36B」)訂明，A 類修訂是經常准予的。若該等修訂被歸為 B 類修訂，可透過較簡單的第 16A 條申請處理。若不屬 A 類及 B 類修訂，申請人則須提交新的規劃申請；
- (d) 根據規劃指引編號 36B，修訂如降低地積比率、增加公眾休憩用地的總面積、公眾休憩用地的位置有所改變，但仍位於同一街道／平台層，而且有關公眾休憩用地的位置與環境緩解措施無關，則屬 A 類修訂。減少公眾休憩用地的面積則是 B 類修訂的例子。就建築物高度而言，建築物高度減少屬 A 類修訂；而在分區計劃大綱圖訂有建築物高度限制的情況下，如要把已獲批准計劃下的建築物高度增加至超過訂明的建築物高度限制，則須重新提出規劃申請；
- (e) 根據規劃指引編號 36B，假如申請地點的建築物高度限制維持在主水平基準上 120 米，若所提出的修訂是把建築物高度增加至超過主水平基準上 145 米(即主水平基準上 145 米的計劃下獲批的建築物高度)，則須重新提出規劃申請。城規會將按照該計劃的規劃和設計優點考慮該宗申請，並會顧及城規會先前就獲批准計劃所作的決定；

- (f) 當局於二零一二年曾就葵涌規劃區進行全面檢討，目的之一是將建築物高度限制納入分區計劃大綱圖。當局於二零一二年四月對該用地施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制。申請人於二零一七年提交主水平基準上 145 米的計劃。小組委員會在審視主水平基準上 145 米的計劃的規劃和設計優點，以及於二零一九年三月經再三考慮後，在有附帶條件的情況下批准該宗申請；以及
- (g) 申述地點的最高建築物高度為主水平基準上 120 米，可容納的總樓面面積相等於 6.36 倍的准許地積比率。

32. 一些委員向 R9 的代表提出以下問題：

- (a) 在提交建築圖則方面的進度如何，目標提交日期為何；
- (b) 獲准的主水平基準上 145 米的計劃與主水平基準上 120 米的計劃兩者在建築物的密集程度和布局上有何分別；以及
- (c) 既然城規會已於二零一九年在有附帶條件的情況下批准了擬議的主水平基準上 145 米的計劃，為何仍有需要把申述地點的建築物高度限制修訂為主水平基準上 145 米。

33. R9 的代表杜立基先生作出回應，要點如下：

- (a) 建築圖則正在擬備中，有些技術問題需要解決。目標是二零二二年年內提交建築圖則；
- (b) 主水平基準上 120 米的計劃與主水平基準上 145 米的計劃的對照表顯示，在地積比率和樓底高度同為 6.36 倍及 3.15 米的情況下，主水平基準上 120 米的計劃將興建一幢建築物高度為主水平基準上 120 米的辦公大樓(22 層高)，而主水平基準上 145 米的計劃則建議興建一幢呈梯級式建築物高度輪廓

的辦公大樓(2、3層至12層高)。主水平基準上120米的計劃建議興建六幢26層高的住宅大樓，住用上蓋面積為20%，而主水平基準上145米的計劃則建議興建四幢34至36層高的住宅大樓，住用上蓋面積較小，為15%。主水平基準上120米的計劃的園景區約有3500平方米，四周被樓宇包圍，而主水平基準上145米的計劃的園景區則約有4500平方米，面向行人路的一邊不會受遮擋；以及

- (c) 假如把分區計劃大綱圖的建築物高度限制修訂為主水平基準上145米，若然R9對獲批准計劃所提出的建議修訂屬須重新提交規劃申請的話，則無須要求略為放寬建築物高度，亦無須重覆地提出理據，以證明放寬建築物高度限制具有規劃和設計上的優點。根據過往經驗，核准總綱發展藍圖在定稿前作出若干修改是常見的。把建築物高度限制修訂為主水平基準上145米，可避免申請人須就每宗規劃申請重覆地為建築物高度限制可略為放寬的幅度作出調整，並與相關政府部門取得共識。

申述人就建築物高度限制提出的修訂建議

34. R9的代表杜立基先生進一步補充說，保留在公眾可看到的地方(例如從海傍至山坡的地方)的梯級式建築物高度輪廓可能值得推展。舉例說，望向港島東海濱地區時，便可看到北角及鰂魚涌一帶呈梯級狀的建築物高度。然而，有關分區計劃大綱圖提出的梯級式建築物高度概念(即由申述地點所在的主水平基準上120米逐漸增加至山坡地區的主水平基準上160米)實無甚意義。城市規劃委員會文件第10507號圖9所示有關分區計劃大綱圖的梯級式建築物高度概念，是透過三維電腦模型影像呈現出來的鳥瞰圖，並非公眾實際所見的景貌。正如一些實地照片所示，在從葵涌道一帶的行人路可看到的城市景觀中，擬議的梯級式建築物高度輪廓並不顯眼。此外，在主水平基準上120米的建築物高度級別的範圍內，有幾項發展的建築物高度實際上已超出或將會超出主水平基準上120米，因此看來並無充分理由要保留主水平基準上120米的高度級別，保留梯級式建築物高度輪廓的理由亦流於學術性。

35. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應稱，根據規劃署於二零一八年就分區計劃大綱圖上建築物高度限制所作的檢討，規劃署經考慮最新的規劃評估，特別是當時有需要顧及《可持續建築設計指引》的規定，建議維持申述地點主水平基準上 120 米的建築物高度限制。此外，維持規劃區內梯級式建築物高度的概念應予保留。

36. 一名委員詢問，如把申述地點的建築物高度限制修訂為主水平基準上 145 米，有何機制監管有關發展。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應說，由於該用地仍會劃作「綜合發展區」地帶，根據分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的《註釋》所訂，同樣的第 16 條規劃申請機制(即提交總綱發展藍圖及所需技術評估予城規會考慮)仍然適用。

37. 同一名委員詢問，倘若當局把建築物高度限制保留在主水平基準上 120 米，又或是如 R9 所建議般把建築物高度限制修訂為主水平基準上 145 米，城規會在考慮日後的規劃申請時會有何分別。主席表示，倘若城規會決定把申述地點的建築物高度限制修訂為主水平基準上 145 米，日後提交規劃申請的建築物高度如不超過主水平基準上 145 米，便無須向城規會徵求略為放寬建築物高度限制。這意味着，城規會考慮該等日後提交的申請時，主水平基準上 145 米的建築物高度會視為假定高度，申請人無須就建築物高度不高於主水平基準上 145 米的申請證明其規劃及設計優點。倘若當局把建築物高度限制保留在主水平基準上 120 米，則申請人須令城規會信納略為放寬建築物高度限制至主水平基準上 145 米具有規劃及設計優點，情況如同他們先前獲批准的規劃申請(編號 A/KC/444)。此外，如把建築物高度限制保留在主水平基準上 120 米，城規會日後在考慮建築物高度超過訂明限制的申請時，也會充分顧及批准主水平基準上 145 米的計劃的理據。

38. R9 的代表王賜豪博士補充說，申請人已經花了兩年時間就主水平基準上 145 米的計劃取得許可。有關的地段擁有人如要進一步修訂發展計劃，亦未必會願意用上同樣漫長的時間，要求當局對建築物高度限制作相同程度的放寬，或向當局提出把建築物高度限制放寬至超過主水平基準上 145 米。考慮到申述地點極受交通噪音影響的掣肘，倘若申述地點的建築物高度

限制可修訂為主水平基準上 145 米，便能為他們在修訂有關計劃方面提供更大設計上的彈性。

程序事宜

39. 一名委員詢問，倘若城規會在舉行聆聽會後決定把申述地點的建築物高度限制修訂為主水平基準上 145 米，會否諮詢公眾。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應說，倘若城規會決定建議對建築物高度限制作出修訂，便會把分區計劃大綱圖的建議修訂公布三個星期，以供公眾提出進一步申述。城規會在決定是否按建議修訂而修訂分區計劃大綱圖之前，會先舉行聆聽會，以考慮所收到的進一步負面申述。

40. 主席在回應另一名委員的問題時表示，倘若城規會決定不接納 R9，並把申述地點的建築物高度限制維持在主水平基準上 120 米的話，分區計劃大綱草圖便會呈交行政長官會同行政會議核准。由於城規會在二零一九年批准的主水平基準上 145 米的計劃仍然有效，因此申請人可以在規劃許可屆滿之前，就有關的建築圖則向當局申請批准，以期展開有關發展。因此，核准分區計劃大綱草圖把申述地點的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米的一事，不會影響落實主水平基準上 145 米的計劃。

41. 由於委員再無提問，主席表示答問部分已完結。她多謝規劃署的代表及 R9 的代表出席會議。城規會將閉門商議申述及有關的意見，稍後會把決定通知 R9 及有關的提意見人。規劃署的代表及 R9 的代表此時離席。

商議部分

42. 主席扼述，R9 可以在規劃許可的有效期內落實獲城規會批准的主水平基準上 145 米的計劃。城規會在制訂分區計劃大綱圖的建築物高度限制時，已按一貫方式和相同的假設進行，當中亦已考慮多項因素，包括各個土地用途地帶所准許的總樓面面積／地積比率、視覺影響評估及空氣流通評估提出的多項建議、《可持續建築設計指引》的規定等。城規會並非根據規劃申請所批准的指定計劃制訂建築物高度限制；至於是否批准建築物高度超過訂明的高度限制，則須視乎指定計劃的規劃及

設計優點而定。R9 向城規會提出把申述地點的建築物高度限制修訂為主水平基準上 145 米的要求，是基於城規會已接納核准計劃所提出的建築物高度，以及為了方便日後透過規劃申請修訂核准計劃，委員可考慮是否有理由同意 R9 這項要求。

43. 一些委員表示，為申述地點制訂主水平基準上 120 米的建築物高度限制並非如 R9 所稱般流於學術性。委員普遍認為，對申述地點施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制應予以維持，因為這是根據規劃署在二零一二年及二零一八年就葵涌規劃區進行的建築物高度限制全面檢討而得出的，有關檢討是依照當局檢討其他分區計劃大綱圖建築物高度限制的同一方式進行，並已考慮視覺及空氣流通等方面的評估。另一方面，主水平基準上 145 米的計劃獲批准是因為其規劃及設計優點，而城規會並非以此作為決定分區計劃大綱圖上申述地點的建築物高度限制的理據。

44. R9 關注日後如要對已核准的計劃提出修訂，即使有關修訂不涉及更改建築物高度，也需要在規劃申請中就略為放寬建築物高度限制至主水平基準上 145 米，重覆提供理據以作支持，而委員已備悉 R9 的關注。關於這關注，委員認為城規會在考慮申述地點日後的規劃申請時，一併考慮該個案的規劃歷史，以及先前批准同類申請(例如申請編號 A/KC/444)時所作的考慮和決定，才是合理的做法。

45. 兩名委員雖然不同意修訂建築物高度限制，但備悉 R9 對規劃申請程序表達的關注，並表示若時機合適，或可檢討如何簡化規劃程序。主席表示應鼓勵 R9 利用現行有關提交申請前的安排，在就任何修訂計劃提交規劃申請前，先向規劃署及其他政府部門徵詢意見。

46. 主席總結說，委員大致同意申述地點的建築物高度限制應維持在主水平基準上 120 米，以及不應順應 R9 的申述而修訂該分區計劃大綱圖。規劃署已在文件中和透過會議上的簡介及回應，詳細回應 R9 提出的理由和相關意見。

47. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定不接納 R9，並認為不應順應有關申述而修訂葵涌分區計劃大綱草圖，理由如下：

- 「(a) 申述地點的建築物高度限制是根據合理假設訂定，並容許在設計上具有彈性，以容納葵涌分區計劃大綱圖(下稱「該圖」)所准許已加入《可持續建築設計指引》要求的發展密度。有關建築物高度限制不會影響該圖為申述地點訂定的准許發展密度及發展權。放寬建築物高度管制未必能確保可以興建設計較佳和可持續發展的樓宇；
- (b) 過高和不相協調的建築物會對葵涌規劃區整體的山谷式與山麓布局造成負面影響。為申述地點施加主水平基準上 120 米的建築物高度限制，以及為該圖範圍內其他有關用地施加建築物高度限制，旨在避免出現過高和不相協調的建築物。這將有助於保持梯級式高度概念的完整性。撤銷申述地點的建築物高度限制，或把其建築物高度限制放寬至主水平基準上 145 米或 169 米，會破壞整體梯級式建築物高度概念的完整性，令發展與周邊地區不相協調。並無有力的理據支持建議按城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員(下稱「小組委員會」)批准的申請(編號 A/KC/444 及 A/KC/241)，把申述地點的建築物高度限制放寬至主水平基準上 145 米和 169 米；
- (c) 在該圖上為申述地點訂定主水平基準上 120 米的建築物高度限制，旨在於規劃過程中盡早明確訂明有關准許建築物高度的規劃意向，令有關限制更具透明度和讓公眾審核。主水平基準上 120 米的建築物高度限制仍然容許申述地點進行的發展在設計上具充分彈性；
- (d) 城規會轄下的小組委員會在評審申述人 R9 所提交有關申述地點的申請(編號 A/KC/241 及 A/KC/444)時，考慮了有關計劃本身的規劃及設計優點，才就該兩宗按計劃所需提出具體建築物高度

建議的規劃申請批給規劃許可。根據規劃申請機制，如未能展示申請所涉計劃具個別優點(包括規劃及設計方面的優點)，不會獲批准放寬建築物高度限制；

- (e) 建築設計是根據多項相互影響的因素(例如地積比率、上蓋面積、建築物高度、建築物的設計和布局)而決定。建築物高度限制本身不會導致出現龐大的建築物，亦不會對日後重建項目的設計彈性造成不必要的限制。申述地點的建築物高度限制讓建築物在設計方面享有彈性，而且不妨礙加入《可持續建築設計指引》的要求、綠化設施及採用創新的建築設計，以推動採用良好的建築設計；以及
- (f) 發展項目會否落實屬於商業決定，並取決於多項因素，並非單純取決於建築物高度限制。此外，當局需要提供更大設計彈性和重建誘因，而公眾亦期望可改善生活環境和有較協調建築發展項目，城規會須在兩者之間取得平衡。」

48. 城規會亦同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和已更新的《說明書》，適合根據《城市規劃條例》第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

[張國傑先生此時返回席上。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K1/261

為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶的

九龍尖沙咀柯士甸道 8 號香港童軍中心地庫(部分)及地下(部分)

經營臨時食肆(餐廳)的規劃許可續期兩年

(城市規劃委員會文件第 10810 號)

[此議項以廣東話進行。]

- (a) 位於申請處所(下稱「該處所」)的餐廳招待香港童軍總會(下稱「童軍總會」)的職員及訪客，滿足區內人士(尤其是在附近居住的長者)的需要；
- (b) 根據獲批准的建築圖則，該處所僅可作食堂用途。然而，食堂只可招待童軍總會，客量有限，而且顧客人數不穩定，取決於童軍總會所舉辦的活動，因此對食堂的營辦者來說並不符合商業原則；
- (c) 申請人是該處所的租戶，作為餐廳經營者，並不懂得選取適合設於該處所的社會福利設施；
- (d) 這宗續期申請符合城規會規劃指引編號 16《擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途而提出的規劃申請》及城規會規劃指引編號 34D《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》；以及
- (e) 由於小組委員會拒絕續期申請，有關餐廳已經關閉。他懇請委員從寬考慮這宗申請，把規劃許可續期兩年，以支持香港的就業市場和經濟。

56. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

57. 主席和一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 當城規會批准涉及該處所的先前申請時，已表明該處所長遠應作政府、機構及社區用途。就此，請規劃署告知，是否把城規會的要求轉告童軍總會，而並非這宗申請的申請人，以及對於城規會先前要求在該處所闢設政府、機構及社區用途，童軍總會有否作出回應；
- (b) 童軍總會有否就現時這宗申請提出任何意見；

- (c) 提交續期申請可否由獲批准申請的原有申請人(即童軍總會)以外的人提交；
- (d) 食堂屬於「政府、機構或社區」地帶內經常准許的用途，能否同時招待在同一「政府、機構或社區」地帶內的電話機樓及跨境巴士總站的職員／訪客／使用者；
- (e) 社會福利署(下稱「社署」)認為該處所(包括該處所的地庫部分)適合設置甚麼福利設施；
- (f) 關於社署建議設置的福利設施，樓面面積規定為何；
- (g) 關於社署建議設置的福利設施，實際需求為何；
- (h) 社署有否計劃租用／購置該處所，以便提供福利設施；
- (i) 在該處所提供政府、機構及社區設施，會否違反土地契約條件及獲批准的建築圖則；以及
- (j) 香港童軍中心內尚有甚麼其他膳食設施，這些設施是否只限招待童軍總會的職員及訪客，以及區內同類餐廳用途的資料為何。

58. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生及高級城市規劃師／油尖旺繆志汶先生作出回應，要點如下：

- (a) 先前兩宗作同一用途並獲批准的申請(編號A/K1/255及259)均由香港童軍總會提交。城規會在覆核申請後批准上一宗申請時，所批給的規劃許可有效期較短，目的是讓香港童軍總會有更多時間檢討在有關處所闢設政府、機構及社區用途的可能性。檢討有關處所的用途以作政府、機構及社區用途的要求是向香港童軍總會提出的，而並非向現有申請人(有關餐廳的經營者)提出的。規劃署無法確定，香港童軍總會自上次批出規劃許可後，有否

聯絡任何政府部門，以研究在有關處所關設政府、機構及社區設施的可行性；

- (b) 香港童軍總會在第 16 條申請和第 17 條覆核申請的階段均沒有就這宗申請提交任何意見；
- (c) 只要符合取得擁有人同意／向擁有人發給通知的規定，續期申請便可由有關租戶，而非香港童軍總會（原來的申請人和有關處所的擁有人）提交；
- (d) 根據法定圖則的詞彙釋義，「食堂」指「售賣食物或飲品供人在其內進食或飲用的處所，而這些處所專供於所在建築物或地點工作的人，或專供所在機構範圍內屬於該機構的員工光顧」。由於電話機樓及過境巴士總站均位於香港童軍中心大樓內，因此從法定規劃的角度而言，有關食堂亦可為該兩項設施的員工／訪客／使用者提供服務；
- (e) 據悉有關處所大部分範圍位於地庫層，缺乏天然採光及通風。社署表示，有關處所適合關設兩項福利設施，分別是體弱長者家居照顧服務（這項設施主要向目標羣組提供外展服務）及日間社區康復中心（這項設施主要提供行政服務的空間及為有需要人士舉辦活動）；
- (f) 社署表示，體弱長者家居照顧服務及日間社區康復中心的規定室內樓面面積分別須為 275 平方米及 356 平方米。有關處所的整體總樓面面積約為 1 955 平方米，足夠容納這兩項福利設施各一；
- (g) 勞工及福利局表示，二零二一年七月約有 4 000 名長者正在輪候體弱長者家居照顧服務，而人均輪候時間約為五個月；
- (h) 社署已展開購置私人處所以提供福利設施計劃。雖然目前這宗申請的處所並非社署擬購置的目標處所，但社署知悉該處所具有關設福利設施的潛力；

- (i) 根據地政總署的意見(載於文件第 4.4.2 段)，香港童軍中心所位處的九龍內地段是根據一九九零年經批約修訂書及不反對通知書更改或修改的批地條件持有。其中一項特別條件訂明，該地段應給香港童軍總會用作興建總部等建築物(包括其他附屬地方和獲社會福利署署長批准的設施)。視乎地政總署的意見，所關設的福利設施或會視作「獲社會福利署署長批准的設施」，而根據該項租約條件，這些設施或會獲得准許。從規劃角度而言，社會福利設施是「政府、機構或社區」地帶經常准許的第一欄用途。至於已獲批准的建築圖則方面，有關處所是用作「食堂」用途，若要把有關處所改建作福利用途，須就建築圖則作出修訂並提交予屋宇署審批；以及

- (j) 除了先前在地庫層經營的餐廳外，香港童軍中心的地下高層、8 樓及 13 樓分別設有酒廊和宴會廳設施、童軍會所連餐飲設施及員工食堂。該些設施或會視作為香港童軍總會的會員及旅舍的員工／旅客而設的附屬用途。倘餐飲設施向公眾人士提供服務，便會視作「食肆」，須申請規劃許可。香港童軍中心的 300 米範圍內也有不少中式酒樓及其他類型的食肆。

59. 主席及一名委員詢問申請人，餐廳經營者與香港童軍總會訂立的租約有否訂明，有關餐廳是為香港童軍總會的員工和會員，以及香港童軍中心的訪客提供服務；另外，餐廳經營者在簽訂合約時，是否知悉在有關處所經營餐廳須申請規劃許可。申請人的代表鄧國輝先生回應說，有關租約並無特別規定，限制顧客須為與香港童軍總會相關的人士或香港童軍中心的訪客。只在香港童軍中心經營食堂，並不符合營商原則。他們餐廳開業時，有關處所已領有規劃許可作臨時餐廳用途，而有關餐廳用途的豁免書費用亦已支付。由於先前批出的規劃許可有效期已經屆滿，故此短期豁免書的有效期同樣亦已屆滿。他促請城規會給予從寬考慮，讓有關申請續期兩年，好讓他們能夠在疫情艱難的經營情況下得以繼續營運。

60. 由於委員再無提問，主席表示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就覆核申請作進一步商議，並會在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

[廖凌康先生此時離席。]

商議部分

61. 主席扼述，城規會在先前兩宗由香港童軍總會提交並獲批准的申請中，已向香港童軍總會表明，他們須設法在有關處所提供更多社區服務，因為這樣既符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，亦有助解決尖沙咀區由政府、機構及社區設施供應短缺的問題。上一宗申請所批給的規劃許可有效期較短，目的是給予香港童軍總會時間，以檢討日後在有關處所關設政府、機構及社區用途的可能性。不論香港童軍總會是否已聯絡相關政府部門以回應城規會先前關注的事宜，城規會已獲告知，社署表示兩項福利設施是適合在有關處所關設的設施。

62. 委員普遍支持小組委員會不批准該宗續期申請的決定。一些委員表示，鑑於當時的疫情狀況令商界面臨極大的經營困難，城規會才會在覆核有關申請後，從寬考慮上一宗由香港童軍總會提交擬作臨時食肆（餐廳）用途的申請（編號A/K1/259），批准其續期兩年。香港童軍總會完全知悉城規會的意向，即上一宗獲批准續期的申請應該是最後一次續期，不會批准再續期，因此香港童軍總會此後應考慮把有關處所用作提供政府、機構及社區設施。就目前這宗申請而言，社署已物色到適合在有關處所營運並應付該區需求的福利設施。在有關處所關設政府、機構及社區／福利設施既符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而且與經營中式酒樓相比，對公眾更為有利。

63. 一名委員注意到，就關設兩項擬議福利設施而言，有關處所的面積足夠有餘，該名委員表示，在可行的情況下，應充分善用有關處所，以關設更多政府、機構及社區設施，以期為社區提供服務。一名委員表示，社會對體弱長者家居照顧服務等設施的需求極大，非政府機構均渴望物色到合適的處所關設該些設施。

64. 雖然這宗申請是由餐廳的經營者提交，但主席建議向香港童軍總會(作為有關處所的擁有人及非政府機構)轉達這宗覆核申請的決定，並重申城規會對香港童軍總會應為有關處所物色合適的政府、機構及社區用途一事表示關注，另建議把社署認為可在有關處所關設的擬議福利設施告知香港童軍總會，以供其考慮和作出所需行動。一名委員對致函香港童軍總會這個構思有所保留，因為城規會不宜向香港童軍總會施壓，要求把香港童軍中心內的私人處所用作關設其他社區設施，該名委員相信，香港童軍總會能夠善用該處所作其自身活動及訓練課程之用。大部分委員同意主席的建議，並表示致函的目的純粹是為了鼓勵香港童軍總會在有關處所關設符合分區計劃大綱圖規劃意向的政府、機構及社區設施。主席表示，秘書處會作出相應的跟進行動。

65. 經商議後，城規會決定駁回這宗申請，理由如下：

「申請人未能證明沒有合適的政府、機構及社區用途適用設於申請處所。繼續在劃為「政府、機構或社區」地帶的處所作「食肆(餐廳)」用途的建議，不利關設政府、機構及社區設施以應付當區居民及／或更廣闊地區的需要。」

[黃煥忠教授、黎庭康先生及葉冠強先生此時離席，而梁嘉誼女士此時到席。]

屯門及元朗西區

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/TM-LTYT/337-1

擬延長展開在新界屯門藍地新慶路第 130 約地段第 464 號 A 分段第 1 小分段、第 464 號 B 分段、第 465 號、第 472 號 A 分段餘段及第 472 號 B 分段餘段進行獲批准住宅發展(分層住宅)及略為放寬建築物高度限制的期限兩年二零二三年六月二十三日止(即把原來獲批的許可期限延長兩年)

(城市規劃委員會文件第 10804 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

66. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

袁承業先生	—	規劃署屯門及元朗西規劃專員
麥榮業先生	—	規劃署高級城市規劃師／屯門
馮智禧先生	—	規劃署城市規劃師／元朗西
達材都市規劃顧問有限公司 -]	
陳達材先生]	
韋卓鴻先生]	申請人的代表
許永渡建築師地產發展顧問公司 -]	
陳嘉豪先生]	

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

68. 高級城市規劃師／屯門麥榮業先生借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10804 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。規劃署維持其意見，不支持這宗申請。

69. 主席隨即請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

70. 申請人的代表陳達材先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人是該幅土地的擁有人，受到政府不公平對待。這宗申請已獲城規會批准，而申請人亦主動向地政總署提交換地申請，務求落實已獲批准的發展，惟地政總署暫緩處理申請人所提交的換地申請；
- (b) 由於換地申請有待批准，令核准計劃的地盤界線無法確定，申請人因此無法提交建築圖則，亦無法進行技術評估，以履行相關的規劃許可附帶條件(例如確定車輛通道的位置、進行噪音影響評估或提交排水建議)；
- (c) 新慶路和康寶路已規劃的綜合公營房屋發展區內亦有一宗同類申請(編號 A/TM-LTTY/273-1)。有關的申請人曾多次提交建築圖則，但該等圖則全部均被建築事務監督拒絕；
- (d) 他質疑擬議公營房屋用地的範圍為何不能撇除這兩宗已獲批准規劃申請所覆蓋的地方。況且，附近還有其他多幅空置土地可用作發展公營房屋；以及
- (e) 申請人在過去四年曾不斷與相關的政府部門溝通，以設法落實核准的計劃。倘換地申請能獲批准，用地的界線便可確定，而申請人可在短期內按照規劃許可附帶條件的要求敲定經修訂的技術評估。批准延長展開核准計劃的期限兩年已足以讓申請人落實有關計劃。此外，由於這宗申請只涉及該公營房屋用地的一小部分，落實核准計劃不會對附近的公營房屋發展造成負面影響。

71. 規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

72. 主席詢問，有關延長展開發展的期限的城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引編號 35C」)內載的評審準則(a)(即「自批給原來的許可後，規劃情況是否有重大改變」)，是否現時這宗申請的相關考慮因素。屯門及元朗西規劃專員袁承業先生回應表示，就這宗延長期限申請進行的規劃評審已考慮過規

劃指引編號 35C 內載的一切準則。小組委員會在審議這宗延長期限的申請時，亦已考慮當局就一宗城市規劃上訴個案所作的決定。該上訴個案涉及一宗位於同一公營房屋用地，並與評審準則(a)相關的同類延長期限申請(編號 A/TM-LTY Y/273-1)。因此，小組委員會並沒有把評審準則(a)納入作為拒絕這宗延長期限申請的理由。基於小組委員會的決定，文件並沒有把「規劃情況有重大改變」列作駁回這宗延長期限申請的建議理由。儘管如此，文件在第 8 部分的規劃評估中指出，規劃署認為規劃情況已有重大改變，因為政府已把在二零二一年八月二十日刊憲的《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/11》上一幅包括申請地點在內的用地改劃為「住宅(甲類)」地帶，此舉顯示政府已決意落實有關的公營房屋發展項目。因此，城規會如認為適當，亦可在駁回這宗覆核申請的理由中加入規劃指引編號 35C 評審準則(a)。

73. 由於委員再無提問，主席表示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就覆核申請作進一步商議，並會在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

74. 委員普遍同意不應批准這宗延長期限申請。一名委員表示，申請人應該已有足夠時間為核准計劃的建築圖則申請批准。申請人就未有取得有關批准而提出的辯解理由不能成立。

75. 委員一致同意，自上次批給規劃許可後，規劃情況已有重大改變，因為當局已把大範圍的土地(包括申請地點)由原先作低密度發展的「住宅(戊類)」地帶改劃作「住宅(甲類)」地帶，以便進行發展密度較高的擬議公營房屋發展。因此，應在駁回覆核申請的理由中加入規劃指引編號 35C 評審準則(a)，即規劃情況有重大改變。

76. 一名委員表示應改寫駁回覆核申請的理由，以反映評審準則(a)，因為規劃情況有重大改變是駁回延長有關期限的主要理由，繼而是評審準則(f)(即申請人未能證明擬議發展有很大機會可以展開，因為地政總署不會處理有關的換地申請)，而最

後是評審準則(e)(即申請人未能證明已採取合理行動履行規劃許可附帶條件)。委員表示同意。

77. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

「這宗申請不符合有關延長展開發展的期限的城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引編號 35C」)，因為自上次批給規劃許可後，規劃情況已有重大改變，當局有明確的意向和計劃在涵蓋申請地點的用地上興建公營房屋發展項目，而申請人未能證明擬議發展有很大機會可以在申請延長期限內展開，以及申請人未能證明其確曾盡力採取合理行動以落實獲批准發展。」

沙田、大埔及北區

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/598

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔

九龍坑第9約地段第263號D分段第15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10811號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

78. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

陳巧賢女士 一 沙田、大埔及北區規劃專員

胡耀聰先生 一 高級城市規劃師／新圖規劃

79. 主席表示歡迎上述人士到席，並告知委員，申請人已表明不會出席會議。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

80. 沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10811 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」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)審議這宗申請時所作考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署維持先前的意見，不支持這宗申請。

81. 規劃署的代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

82. 委員提出以下問題：

- (a) 文件第 5.2.1(d)段提及在二零一七年六月二十八日曾提交有關申請地點的小型屋宇申請，是否指這宗小型屋宇發展規劃申請；
- (b) 申請地點是根據集體政府租契持有，限作農業用途。有見及此，有關租契是否准許作小型屋宇發展；以及
- (c) 申請人在其書面陳述中表示，申請地點完全位於元嶺和九龍坑的「鄉村範圍」內，而擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶內。申請人所引述的數字是否正確，如屬正確，這又是否充分的理據。

83. 沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士和高級城市規劃師／新圖規劃胡耀聰先生作出回應，要點如下：

- (a) 第 5.2.1(d)段所述的小型屋宇申請，是指申請人向地政總署提交的小型屋宇批地申請，有別於城規會現正考慮的這宗小型屋宇規劃申請；
- (b) 如欲在根據集體政府租契持有並限作農業用途的地段進行小型屋宇發展，必須經地政總署以批給建屋牌照或其他合適的方式作出批准。倘這宗規劃申請獲城規會批准，地政總署會根據其現行政策和程序處理申請人的小型屋宇批地申請；以及

- (c) 根據規劃署計算所得，申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍都完全位於元嶺和九龍坑的「鄉村範圍」內，但該覆蓋範圍只有 49% 在「鄉村式發展」地帶內。根據「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」，倘若擬議的新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍有不少於 50% 坐落在認可鄉村的「鄉村範圍」內，而該鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，或可從寬考慮。涉及元嶺和九龍坑的鄉村且尚未處理的小型屋宇申請總數為 117 宗，而在相關「鄉村式發展」地帶內的可用土地約有 6 公頃(相等於大約 240 幅小型屋宇用地)，足以應付尚未處理的小型屋宇申請。因此，有關申請不符合上述臨時準則。

84. 由於委員沒有進一步提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將進一步商議這宗覆核申請。主席多謝規劃署的代表出席會議。他們兩人於此時離席。

商議部分

85. 委員備悉，這宗申請不符合「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」，因為有關的「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。自小組委員會考慮這宗申請後，規劃情況並無重大改變。委員普遍同意小組委員會的決定，應基於相同理由，駁回這宗覆核申請。

86. 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，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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 元嶺及九龍坑的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。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。」

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-KLH/599

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑

圍頭村第 7 約地段第 975 號 A 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 10812 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

87. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

陳巧賢女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

胡耀聰先生 — 高級城市規劃師／新圖規劃

88. 主席表示歡迎上述人士到席，並告知委員，申請人已表明不會出席會議。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

89. 沙田、大埔及北區規劃專員陳巧賢女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10812 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」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)審議這宗申請時所作考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。規劃署維持先前的意見，不支持這宗申請。

90. 規劃署的代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

91. 由於委員沒有提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將進一步商議這宗覆核申請。主席多謝規劃署的代表出席會議。他們兩人於此時離席。

商議部分

92. 委員備悉，自小組委員會考慮這宗申請後，規劃情況並無重大改變。委員同意小組委員會的決定，認為應駁回這宗覆核申請。申請人已在覆核申請中提交排污計劃，以將擬議屋宇接駁至現有的公共污水渠。鑑於相關政府部門認為有關計劃可以接受，所以第 16 條申請中的相關拒絕理由(b)項無需納入這宗覆核申請的拒絕理由內。

93. 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，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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 圍頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。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。」

程序事項

議程項目8

[公開會議]

有關考慮《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/31》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 10813 號)

[此議項以廣東話進行]

94. 秘書報告，修訂項目涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)將會進行的公營房屋發展。房屋署屬房委會的執行機關。上述修訂項目的工程可行性研究由土木工程拓展署負責進行，而科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)是擔任研究顧問的其中一家公司。長春社(R89/C2)、香港觀鳥會(R90)、嘉道理農場暨植物園(R91)、世界自然基金會香港分會(下稱「世界自然基金會」)(R93)、創建香港(R94/C1)及 Mary Mulvihill(R4792/C1621)提交了申述和意見。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與房委會、土木工程拓展署、工程可行性研究的顧問公司及／或申述人／提意見人有關聯／業務往來。

- | | | |
|--------------------------------------|---|--|
| 區英傑先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)
身分) | — | 為民政事務總署署長的代表，
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； |
| 黎志華先生
(以地政總署署長
的身分) | — | 為房委會委員； |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶為房屋署(房委會的執行
機關)的僱員，但沒有參與規劃
工作； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與房委會、科進公
司、嘉道理農場暨植物園和創
建香港有業務往來，而過往曾 |

- 與長春社有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；
- 黎庭康先生 — 其前公司目前與房委會、科進公司、嘉道理農場暨植物園和創建香港有業務往來，而過往曾與長春社有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；
- 侯智恒博士 — 目前與土木工程拓展署進行合約研究計劃；為香港觀鳥會的會員；為長春社的終身會員，而其配偶為長春社理事會副主席；為世界自然基金會保育顧問委員會的前成員；
- 何安誠先生 — 目前與房委會有業務往來，而他本身認識創建香港的共同創辦人兼行政總裁司馬文先生；
- 黃天祥博士 — 目前與房委會有業務往來；
- 余烽立先生 — 為房委會建築小組和投標小組委員會委員；
- 梁家永先生 — 為香港觀鳥會執行委員會委員和香港觀鳥會紅耳鸛俱樂部主席；
- 黃元山博士 — 為房委會轄下財務小組委員會資金管理附屬小組委員會委員；
- 郭烈東先生 — 他所服務的機構在房委會的協助下設立一隊社區服務隊，該機構曾公開向房委會申請撥

款；以及

劉竟成先生 — 為香港房屋協會成員，而該機構曾與房屋署商討房屋發展事宜

95. 委員備悉，何安誠先生和黎志華先生因事未能出席會議，而黎庭康先生則已離席。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。

96. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10813 號。二零二一年七月二日，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《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/31》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 5 277 份有效的申述。另有 322 份申述的身分資料有遺漏。根據條例第 6(2)(b)條及第 6(3)(b)條，這些申述均屬無效，應視為不曾作出。其後，城規會公布有效申述的內容，為期三個星期，期間收到 1 627 份有效的意見。另有八份意見的身分資料有遺漏。根據條例第 6A(2)條及第 6A(3)(b)條，這些意見均屬無效，應視為不曾作出。

97. 由於所收到就分區計劃大綱圖提出的申述／意見性質相似，因此建議把所有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。現暫定於二零二二年四月由城規會全體委員考慮有關的申述和意見。

98. 經商議後，城規會備悉，在文件第 1.3 及 1.4 段提及就分區計劃大綱圖提出的申述／意見，由於所需身分資料有遺漏故屬無效，應視為不曾作出，並同意：

(a) 有效的申述／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9

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請延長把《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/19》呈交行政長官會同行政會議核准的期限

(城市規劃委員會文件第 10814 號)

[此議項以廣東話進行]

99. 秘書報告，擬議修訂項目關於香港房屋委員會(下稱「房委會」)將會進行的兩個屏山擬議公營房屋發展項目。房屋署屬房委會的執行機關。上述修訂項目的工程可行性研究由土木工程拓展署負責進行，而博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任工程可行性研究顧問的其中兩家公司。Mary Mulvihill(R 60 / C4)及香港觀鳥會(C2)提交了申述／意見。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 區英傑先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)
身分) | — 為民政事務總署署長的代表，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； |
| 黎志華先生
(以地政總署署長
的身分) | — 為房委會委員； |
| 潘永祥博士 | — 其配偶為房屋署(房委會的執行機關)的僱員，但沒有參與規劃工作； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與房委會、博威公司和艾奕康公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士； |

- 黎庭康先生 — 其前公司目前與房委會、博威公司和艾奕康公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士；
- 侯智恒博士 — 目前與土木工程拓展署進行合約研究計劃；過往曾與艾奕康公司有業務往來，並為香港觀鳥會普通會員；
- 何安誠先生 — 目前與房委會和艾奕康公司有業務往來；
- 黃天祥博士 — 目前與房委會有業務往來；
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會成員，而該機構曾與房屋署商討房屋發展事宜；
- 余烽立先生 — 為房委會建築小組和投標小組委員會委員；
- 郭烈東先生 — 其所服務的機構在房委會的協助下設立一隊社區服務隊，該機構曾公開向房委會申請撥款；
- 黃元山博士 — 為房委會轄下財務小組委員會資金管理附屬小組委員會委員；
- 余偉業先生 — 為「要有光」(社會地產)有限公司董事及行政總裁，該公司在屏山有一個臨時過渡性房屋工程項目；以及
- 梁家永先生 — 為香港觀鳥會執行委員會委員和香港觀鳥會紅耳鵝俱樂部主席。

100. 委員備悉，何安誠先生和黎志華先生因事未能出席會議，而黎庭康先生則已離席。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。

101. 秘書簡介城市規劃委員會文件第 10814 號(下稱「文件」)的內容。二零二一年五月七日，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《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/19》(下稱「該草圖」)，以供公眾查閱。在展示期內，城規會共收到 62 份有效的申述及四份就有關申述提出的有效意見。根據法定期限，該草圖須於二零二二年四月七日或之前呈交行政長官會同行政會議核准。城規會原訂於二零二二年一月二十一日由全體委員根據條例第 6B 條考慮有關申述及意見，但因新型冠狀病毒疫情，其後改期至二零二二年二月十一日。因應疫情的最新情況，城規會已再改期聆聽有關的申述和意見，而有關日期尚未訂定。城規會預計沒有足夠的時間在九個月的法定期限內(即在二零二二年四月七日或之前)完成整個制訂圖則程序(包括把該草圖呈交行政長官會同行政會議核准)，故有需要徵求行政長官同意，把法定期限延長六個月，以便有足夠時間完成制訂圖則程序。

102. 經商議後，城規會同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官同意把呈交該草圖予行政長官會同行政會議的期限，由二零二二年四月七日延長六個月至二零二二年十月七日。

議程項目 10

[公開會議]

其他事項

103. 餘無別事，會議於下午一時四十五分結束。