

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

林雲峰教授

吳祖南博士

杜本文先生

黃遠輝先生

葉天養先生

邱小菲女士

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

環境保護署副署長

趙德麟博士

地政總署署長

劉勵超先生

規劃署署長

馮志強先生

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

李王佩玲女士

呂耀東先生

謝偉銓先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎡琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

區潔英女士 (上午)

龍小玉女士 (下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李祖明先生(上午)

城市規劃師／城市規劃委員會

黎惠珊女士(下午)

72. 會議於下午二時十五分恢復進行。

73. 下列委員出席下午時段會議：

劉吳惠蘭女士

陳兆根博士

趙麗霞博士

賴錦璋先生

黃澤恩博士

黃賜巨先生

陳嘉敏女士

陳華裕先生

陳偉明先生

蔣麗莉博士

簡松年先生

梁廣灝先生

葉天養先生

邱小菲女士

趙慰芬女士

趙德麟博士

馮志強先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零六年一月二十日第 852 次會議的記錄

74. 二零零六年一月二十日第 852 次會議的記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

(i) 接獲的城市規劃上訴新個案

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 2 號
在劃為「未決定用途」地帶的
元朗屏山第 122 約地段第 137 號(部分)、138 至 143 號、
145 號、147 號(部分)、148 號、149 號、151 號、
152 號(部分)、153 號(部分)、155 號(部分)、159 號、
160 號、164 號、165 號、167 至 171 號、172 號、
175 號、176 至 179 號、180 號餘段、181 號餘段、
182 號餘段、183 號餘段(部分)、236 號餘段、
237 號餘段、238 號餘段、239 號餘段、240 號餘段、
241 號餘段和 243 號餘段及毗連政府土地
闢設臨時貨櫃車及貨車停放場連附屬維修活動(為期三年)
(申請編號 A/YL-PS/228)

75. 秘書報告，城市規劃上訴委員會於二零零六年一月二十六日接獲一宗上訴，上訴人反對城規會駁回一宗覆核申請的決定，而有關申請涉及在《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/11》上劃為「未決定用途」地帶的一塊土地，闢設臨時貨櫃車及貨車停放場連附屬維修活動(為期三年)。城規會於二零零五年十一月十八日拒絕該宗申請，主要理由是有關發展與附近地區的住用構築物不相協調，故不符合就露天貯物及港口後勤用途所頒布的城規會規劃指引；申請人未有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的交通和環境造成不良影響；政府部門有負面意見及有區內居民反對有關申請；以及批准有關申請會立下不良先例。秘書處會按照慣常做法代表城規會處理關於這宗上訴個案的所有事宜。上訴的聆訊日期待定。

(ii) 城市規劃上訴個案統計數字

76. 秘書報告，截至二零零六年二月十日，共有 27 宗個案有待城市規劃上訴委員會聆訊。上訴個案統計數字的資料開列如下：

得直	:	15 宗
駁回	:	83 宗
放棄／撤回／無效	:	111 宗
有待聆訊	:	27 宗
有待裁決	:	1 宗
<hr/>		
總數	:	237 宗

77. 鑑於議程項目 6 及 7 的覆核聆訊申請人已經到達，城規會決定先行討論這兩個項目。

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/YL-KTN/238

在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 466 號餘段(部分)

臨時露天存放汽車(為期三年)

(城規會文件第 7513 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

[陳偉明先生、蔣麗莉博士及黃澤恩博士於簡介和提問部分進行期間到達參加會議。]

78. 屯門及元朗規劃專員陳偉信先生及下列申請人代表此時應邀出席會議：

呂劍明先生

黃昆明先生

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

80. 陳偉信先生以在會上呈閱的圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 二零零五年十月十四日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕在申請地點露天存放汽車(為期三年)的申請的理由；
- (b) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據撮錄於文件第3段；
- (c) 政府部門的意見—環境保護署署長不支持這宗申請，因為有關地點附近有多個住宅單位。運輸署助理署長／新界關注到，一段長100米的路段內就有五條位置相當接近的車輛通道，這樣會構成道路安全問題，故從交通角度而言，這種情況不可以接受；
- (d) 並無接獲公眾對這宗覆核申請的意見，亦沒有接獲區內人士就這宗覆核申請提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見—有關發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。在有關地點附近地方有三宗小型屋宇申請已獲批准，另有兩宗申請仍在處理。即使當局批准兩宗先前申請(編號A/YL-KTN/174及201)，讓申請人有時間進行搬遷，但申請人未能證明確曾盡力把其業務遷往別處。有三宗規劃許可續期的同類申請(編號A/YL-KTN/236、237及239)被小組委員會拒絕，或經城規會覆核後駁回。毗鄰有關地點北面和東北面約20米處有一些民居，環境和交通方面的問題令人關注。規劃署基於文件第6.3段所載的理由，不支持這宗申請。

81. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

82. 呂劍明先生提出下列要點：

- (a) 申請人租用有關地點存放汽車已達六、七年之久，該地點向來保持整潔，並無造成任何污染；

- (b) 有關地點的面積因配合錦田公路改善計劃進行收地而有所減少。該地點有別於公眾停車場，只供申請人的公司使用。由於部分車輛會存放在該地點數個月，因此不會帶來太大的交通流量；
- (c) 有很多在新界的地方都不可用作存放汽車，故另覓地點搬遷實有困難；
- (d) 倘這宗申請被拒絕，申請人便要被迫結束業務，有關地點亦會成為傾卸場，令環境惡化；以及
- (e) 有關發展不會對仍在施工的新建屋宇造成不良影響，申請人亦未曾接獲該屋宇業主的任何投訴。

83. 一名委員留意到，文件圖 R-3 顯示有關地點存放了相當數量的汽車；該委員詢問申請人代表有關往來該地點的行車次數，以及如何解決新建屋宇落成入伙後交通噪音滋擾的問題。

84. 呂劍明先生回答說，新建屋宇位於有關地點東北面，位置比已拆卸的原先屋宇更遠離該地點。由於申請地點的出入口位於地盤南面的界線，因此進出該地點的車輛不會對新建屋宇造成影響。呂先生重申，很多汽車是會長期存放在該地點的。

85. 由於申請人代表沒有其他意見，委員亦無提出其他問題，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，稍後會通知他們有關決定。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

86. 主席指出，現時這宗申請不應獲從寬考慮，因為申請人先前曾獲批給不只一次的規劃許可，讓其把業務遷往別處；以及該地點附近的小型屋宇發展已經展開，使「鄉村式發展」地帶的規劃意向得以落實。在同一「鄉村式發展」地帶內的其他規劃許可續期申請均被拒絕，故城規會處理同類申請時亦須一視同仁。委員對此表示贊同。

87. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由

如下：

- (a) 有關發展並不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，因為毗鄰申請地點的民居很容易受到有關發展所產生的不良環境滋擾所影響；以及
- (b) 持續佔用申請地點作臨時露天貯物用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即劃定現有認可鄉村及適宜作鄉村擴展的地區。此外，申請書內沒有提供足夠資料，以解釋申請人何以未能把業務搬往其他地點。

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/YL-KTN/239

在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 466 號餘段(部分)

臨時露天存放汽車玻璃(包括停車及上落貨)(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 7514 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

88. 規劃署屯門及元朗規劃專員陳偉信先生及申請人代表余徹育先生此時獲邀出席會議。

89. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。她繼而邀請陳偉信先生向委員簡介這宗申請的背景。

90. 陳偉信先生以在會上呈閱的圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 這宗作臨時露天存放汽車玻璃(包括停車及上落

貨)(為期三年)的申請於二零零五年十月二十八日遭鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕的理由；

- (b) 申請人沒有提出進一步理據，以支持其覆核申請；
- (c) 政府部門的意見－環境保護署署長不支持這宗申請，因為在申請地點的附近有多個住宅單位，而且正在興建一間新的村屋。運輸署助理署長／新界強烈反對這宗申請，因為擬議車輛通道過於接近迴旋處，從道路安全的角度而言，這種情況絕對不能接受；
- (d) 並無接獲公眾對這宗覆核申請的意見或區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－這項發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。在申請地點的附近，有三宗小型屋宇申請已獲批准，另有兩宗申請仍在處理。即使當局批准兩宗先前申請(編號 A/YL-KTN/172 及 202)，讓申請人有時間進行搬遷，但申請人未能證明確曾盡力把其業務遷往別處。有三宗同類的規劃許可續期申請(編號 A/YL-KTN/236、237 及 238)被小組委員會拒絕，或經城規會覆核後駁回。毗鄰申請地點西北面約 50 至 60 米處有一些民居，環境和交通方面的問題令人關注。規劃署基於文件第 6.3 段所載的理由，不支持這宗申請。

91. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

92. 余徹育先生表示其公司尚未就搬遷業務準備就緒。汽車玻璃很容易碎裂，必須小心處理。他要求城規會再給他一年時間，以便把業務搬遷，並對在該地點工作的 30 名僱員作出較好的安排。

93. 余徹育先生在回應一名委員的詢問時表示，他不知道其公司必須在獲批給先前的許可(編號 A/YL-KTN/202)後的一年內把業務搬遷，而其公司的業務約有三成已經搬遷。他需要

多些時間尋找合適的地點，以符合處理汽車玻璃的特別要求，把員工解僱或另作安排，並減少財政損失。

94. 主席問及有否告知申請人城規會對先前許可給予為期一年時間的決定。陳偉信先生肯定說，在批准編號 A/YL-KTN/202 申請的信中，已說明給予申請人一年時間把業務搬遷。

95. 由於申請人代表沒有其他意見，委員亦無提出其他問題，主席告知他覆核聆訊程序已經結束，城規會會在他離席後進一步商議這宗申請，並會在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

96. 主席指出，城規會曾以書面方式向申請人清楚表示批給先前規劃許可的意向，即給予申請人一年時間把業務搬遷；在同一「鄉村式發展」地帶內的其他規劃許可續期申請已遭否決，申請書內沒有提供充分理據，足以支持批准這宗申請。委員表示同意。

97. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 這項發展並不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，因為毗鄰申請地點的民居很容易受這項發展所產生的不良環境滋擾所影響，而且收到政府部門以交通為理由的負面意見；以及
- (b) 持續佔用申請地點作臨時露天貯物用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即劃定現有認可鄉村及適宜作鄉村擴展的地區。此外，申請書內沒有提供資料，以解釋申請人何以未能把業務搬遷往其他地點。

98. 由於在議程項目 8 至 10 下所進行覆核聆訊的申請人尚未到達，城規會先行討論議程項目 5。

議程項目 5

99. 此項目的會議記錄以機密形式記錄。

議程項目 8 至 10

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K14/481

把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 Q 室
用作「商店及服務行業」用途
(城規會文件第 7515 號)

覆核規劃申請編號 A/K14/482

把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 M 室
用作「商店及服務行業(銀行／零售／
陳列室／超級市場／快餐店／照相館)」用途
(城規會文件第 7516 號)

覆核規劃申請編號 A/K14/484

把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 L 室
用作「商店及服務行業(銀行／零售／
陳列室／超級市場／快餐店／照相館)」用途
(城規會文件第 7517 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

100. 下列政府部門代表應邀出席會議：

李啓榮先生 規劃署九龍規劃專員

何乃海先生 消防處署理副消防總長(消防安全總區)

張偉良先生 消防處署理消防區長(新建設課)

101. 下列申請人亦應邀出席：

申請編號 A/K14/482

林亞菊女士

申請編號 A/K14/484

蘇滿堂先生

102. 申請編號 A/K14/481 的申請人已通知秘書處不會出席覆核聆訊。城規會同意在該申請人缺席的情況下進行覆核聆訊。

103. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席接着邀請李啓榮先生向委員簡介這些申請的背景。

104. 李啓榮先生按文件所詳載的內容，並輔以在會上展示的圖則，陳述下列要點：

- (a) 這些申請涉及在一幢 14 層高工業樓宇的地下進行各種商店及服務行業用途。都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零零五年十月二十八日基於消防安全的理由拒絕了這些申請；
- (b) 一如在會上展示的樓宇平面圖所示，除了 A、B 和 C 室的商業及服務行業用途獲城規會批准外，該樓宇地下的其他同類申請均被城規會拒絕；以及
- (c) 規劃署已就覆核申請進一步徵詢有關部門的意見。消防處維持先前的看法，反對這些申請，因為在加入用作商店及服務行業用途的申請處所後，合計商用樓面面積便會超出就全場設有噴灑系統的工業樓宇所定的可接受上限，即 460 平方米。規劃署基於消防安全的關注，不支持這些申請。

105. 主席接着邀請申請人闡述其申請。

106. 申請編號 A/K14/484 的申請人蘇滿堂先生提出下列要點：

- (a) 有關工業樓宇設有 10 部升降機，其中六部的服務樓層為停車場樓層(一樓)及其上各層，另外四部(載客和載貨升降機各兩部)則服務全部樓層，包括商場(地下)，這些設施全部均符合消防處所定的兩小時抗火準則；
- (b) 該樓宇有不少租客／業主認為，把合計商用樓面面積的上限定為 460 平方米，未免過於嚴格。該商場(地下)內的走廊寬度超過 15 呎。如發生緊急事故，只需不足一分鐘便可把每間商店的所有人疏散到街上；以及
- (c) 超過 95%的地下租客／業主同意，如消防處有所要求，會按照消防處的要求進一步改善樓宇的設施。

107. 在回應主席的提問時，蘇滿堂先生證實他是申請地點(L室)的租客，而其單位主要用作貨倉。他表示有關樓宇從未發生火警。地下的其他單位主要為陳列室、零售商店、書店和小貨倉，並沒有酒樓餐廳或其他有較高潛在火警風險的用途。

108. 以下是委員所提出的問題／意見：

- (a) 以往是否按先到先得的原則批准同類申請？已獲批准的申請是否符合消防安全的規定？
- (b) 除了 A、B 和 C 室(申請編號 A/K14/479)以外，R 室的商店及服務行業用途(申請編號 A/K14/491)為何亦獲批准？
- (c) 有關上文第 107 段所載述的蘇滿堂先生的意見，在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，貨倉用途是否須取得規劃許可？

- (d) 地下的一些單位好像是面向街道的。倘設置抗火牆，把這些面向街道的單位和內部的走廊分隔開，該項 460 平方米樓面面積的準則是否可予豁免？以及
- (e) 若有一層緩衝樓層把地下的商業用途與上層的工業用途分隔開，該項 460 平方米合計商用樓面面積的準則是否可予放寬？

109. 李啓榮先生在回應時提出下列要點：

- (a) 小組委員會是在同一會議上考慮 A、B 和 C 室(申請編號 A/K14/479)及現時這三宗進行覆核的申請的商店及服務行業用途的，而編號 A/K14/479 的申請則是城規會最早接獲的申請。就這些申請作出決定時，小組委員會已充分考慮了合計商用樓面面積為 460 平方米的準則；
- (b) 編號 A/K14/491 的申請涉及在 R 室開設快餐店。批准該申請，主要是考慮到 460 平方米的準則並不適用於快餐櫃檯；
- (c) 依城規會文件第 7517 號的圖 R-4 及圖 R-5 所示，L 室(申請編號 A/K14/484)是用作存放貨物及售賣汽車零件的。申請書上註明，申請人申請把處所用作商店及服務行業(銀行／零售／陳列室／超級市場／快餐店／照相館)用途。若該單位純粹用作貨倉，便無須取得規劃許可；以及
- (d) 該樓宇只有兩個出口，一個通往觀塘道，另一個通往巧明街。

110. 何乃海先生就下列要點加以說明：

- (a) 商業和工業用途的火警風險程度不同。工業活動通常涉及製造程序及存放和使用各類易燃物料如塑膠、危險品等，而商業活動一般有可能招徠很多人，包括老弱兒童；

- (b) 政策的原意並不容許在工業樓宇內進行商業用途。不過，鑑於營商環境有所改變，消防處便採用一個彈性處理方式，以容許工業樓宇的地面一層用作小規模的商業用途。在一般情況下，設有噴灑系統和沒有噴灑系統的工業樓宇的地面一層分別容許 460 平方米和 230 平方米的合計商用樓面面積；
- (c) 有關的 14 層高樓宇是為工業用途而設計和建造的，其東南面是一幢工業樓宇，西北面是一個建築地盤。對地面一層的單位而言，唯一的走火通道是內部的走廊，而走廊的出口可通往東北面的觀塘道和西南面的巧明街；
- (d) 在消防安全的角度，商業與工業用途並存會造成危險，不應鼓勵。就有關個案而言，地面一層仍有工業活動進行。此外，公用走廊和地面一層的載貨升降機會用於運送易燃物料如塑膠及其他危險品往樓上各層的工業經營者，故此會對地面一層的購物者帶來火警風險。由於 A、B 和 C 室(按建築圖則所顯示，合計的樓面面積為 475 平方米)已獲批准用作商店及服務行業用途，把地面一層的其他單位改作商業用途，在消防安全的角度是不可接受的；以及
- (e) 把工業樓宇的較低樓層(例如地下至二樓)全面改建作商業用途，而該等較低樓層與上層的工業經營者所使用的樓層之間若設有一層非危險性的緩衝樓層(例如停車場樓層)把兩者完全分隔，則或會獲消防處接受。

111. 主席詢問是否有可能把一樓改成緩衝樓層，從而方便把整層地下轉作商業用途。

112. 李啓榮先生回應說，除了一間佔地約 200 平方米的工場之外，一樓全是用作泊車及起卸貨物用途。從會上展示的一幀照片所見，該工場是由一間工程公司佔用作存放貨物，並進行工業活動。

113. 何乃海先生指出，假如把該工場單位騰出或轉作其他非危險性用途，一樓或可用作緩衝樓層。不過，如要把地下整層改建為商業用途，還須採取其他配合措施，例如封閉地下的載貨及載客升降機，並使用抗火物料把受影響的升降機機槽與一樓分隔開。

114. 一名委員說，在一樓的工場似乎是一個鑄造工場，主要用作存放不銹鋼或其他金屬，而所造成的火警風險遠較地下 R 室的快餐店櫃檯為低。該委員詢問消防處是否已考慮此因素，以及是否可藉着改善樓宇的消防安全措施／設施來解決消防安全的問題。

115. 何乃海先生回應說，按照土地契約的條文，一樓的工場單位是設計作工業用途的，而核准建築圖則上已註明該批准用途。該工場單位的業主理所當然可以在土地契約所准許的情況下，在任何時間把該單位用作存放塑膠或危險品，或進行工業活動。消防處是根據該單位的批准用途(即工場)來進行風險評估的。

116. 一名委員說，M 室(申請編號 A/K14/482)看來較像是一間咖啡店(城規會文件第 7516 號的圖 R-5)。該委員詢問是否可把該單位視為快餐店，然後豁免其符合 460 平方米的準則。

117. 李啓榮先生解釋說，編號 A/K14/482 的申請涉及多種商店及服務行業用途，包括銀行、零售、陳列室、超級市場、快餐店及照相館。按照城規會所採用的詞彙釋義，「快餐店」是指售賣快餐(包括飲品)的處所，而所售餐食主要供人在該處所以外的地方食用。若處所內設有座位供人進食，該處所會被視為「酒樓餐廳」。

118. 何乃海先生說明下列有關消防處就工業樓宇內的食肆所考慮的因素：

- (a) 在工業樓宇內供有關樓宇的工人所使用的工廠食堂會獲消防處接受，因為工人們熟識該樓宇的走火通道和設計；

- (b) 位於街道水平並獲食物環境衛生署署長發給食物製造廠牌照的快餐櫃檯，會獲准設於工業樓宇的地面一層。快餐櫃檯只應提供外賣服務而不可設有鼓勵客人在店內停留的有座位空間；
- (c) 工業樓宇內不得開設酒樓餐廳，因為會招致市民大眾（包括老弱兒童）停留在樓宇內較長的時間；以及
- (d) 若 M 室純粹用作快餐櫃檯，460 平方米的準則將不適用。

119. 一名委員詢問，由於有一些單位已獲批准用作商業用途，其他地下單位所進行的工業活動類別是否會受到管制，以減低火警風險。

120. 何乃海先生回應說，由於有關樓宇是設計作工業用途的，對於在每個單位所准許進行的工業活動類別，並無管制。不過，租客／業主應遵守有關的法例和政府規定。消防處主要是着眼於消防安全的事宜，例如走火通道和緊急出口是否有任何阻塞，以及是否已就危險品的存放領有牌照。

121. 由於申請人沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這些申請，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申請人及政府部門代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

122. 主席表示，有關 460 平方米準則及該樓宇的實際限制的事宜已獲澄清。申請人亦已獲告知消防處所關注的問題及在地面一層之上闢設一層的緩衝樓層而把地面整層轉作商業用途的可能性。

123. 委員認為消防安全不應被危及，因此，基於所存在的安全威脅及規管這些申請的指引，不能批准這些申請。此外，委員要求規劃署與該樓宇的發展商聯絡，以探討把一樓轉作緩衝樓層的可能性。

124. 經進一步商議後，城規會決定駁回覆核申請編號 A/K14/481、482 及 484，理由是在消防安全的角度，這些申請不能接受。

[賴錦璋先生、趙麗霞博士及陳華裕先生此時離席。]

議程項目 11

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/ST/628
擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
沙田下禾輦第 175 約地段第 581 號
進行現有屋宇(非新界豁免管制屋宇)的重建
(城規會文件第 7518 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

125. 規劃署西貢及沙田規劃專員陳俊鋒先生獲邀出席會議。

126. 下列申請人代表亦獲邀出席會議：

陳炳釗先生

李麗芳女士

葉明慧女士

127. 主席歡迎上述人士參加會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請陳俊鋒先生向委員簡介這宗申請的背景。

128. 陳俊鋒先生借助會上呈閱的圖則，按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在沙田分區計劃大綱圖劃為「鄉村式發展」地帶上重建一幢現有單層屋宇。現有屋宇的總樓面面積為 83 平方米，地盤上

蓋面積百分率約為 32.5%。擬議重建項目共有三個屋宇單位，整體總樓面面積為 309 平方米，上蓋面積百分率為 40.4%。有關申請於二零零五年九月二十三日被鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕；

- (b) 有關的「鄉村式發展」地帶的規劃意向，主要是預算供排頭村、田寮村、上禾輦村和下禾輦村的原居村民興建小型屋宇之用。由於這宗申請擬對一幢現有屋宇進行重建，因此並不會影響有關認可鄉村小型屋宇發展的土地供應；
- (c) 規劃署維持先前的看法，不支持這宗申請，理由是擬議重建項目會導致發展密度大幅增加。與現有單一住宅屋宇比較，擬議項目在重建後，會增加兩個屋宇單位(+200%)，而總樓面面積亦會增加 226 平方米(+272%)。根據有關土地契約，申請地點只限作興建不超過兩層高的單一歐陸式住所，而上蓋面積不能超過該地段總面積的 50%。擬議發展密度(總樓面面積 309 平方米)已超出有關土地契約所准許 225 平方米的總樓面面積的 37%。批准這宗申請，會立下不良先例；以及
- (d) 在評審認可鄉村的「鄉村式發展」地帶內重建非新界豁免管制屋宇的同類申請時，小組委員會的一貫做法，是只會批准那些在土地契約上有建築權，而發展密度又不超出契約條款規定的重建項目。

129. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

130. 陳炳釗先生提出下列要點：

- (a) 除規劃署外，其他相關政府部門並無提出負面意見或反對；
- (b) 根據發展密度增加的比率來評審申請，未免誤導。倘發展項目位於一塊空地，則有關比率便會是無限大。倘有關地盤面積廣闊，則即使比率略為增加，

所增加的總樓面面積亦會出現很大的差距。就一幢細小的屋宇而言，加建一至兩層，便會令發展密度大幅增加。城規會應着眼於總樓面面積確實增加的數值，而非比率上的增幅；

- (c) 根據《法定圖則註釋總表修訂本》的《註釋》，第 2 欄所載的用途可實現所在用途地帶的規劃意向，但可能會影響規劃，例如該區在交通、環境或基礎設施方面的規劃。有關申請擬重建一幢非新界豁免管制屋宇，在「鄉村式發展」地帶上屬第 2 欄用途，因此評審時應着眼考慮有關用途對交通、環境或基建造成的影響。在這方面，政府部門並無就有關申請提出負面意見或反對；
- (d) 土地契約事宜不屬城規會的職權範圍，因此城規會在評審規劃申請時，不應把土地契約事宜列為實質的考慮因素。土地契約是地主和租客之間訂立的一項合約協議，城規會不應干預。前律政署先前曾就一宗位於荃灣的規劃申請給予意見，認為以規劃許可附帶條件要求申請人申請修訂土地契約條款，乃是超越城規會職權範圍的做法；
- (e) 為了滿足村民不斷轉變的期望，隨着時代發展，新界的村屋已由一層發展至三層高的屋宇。現時，就土地政策而言，把一層或兩層高的屋宇重建為三層高的屋宇是可以接受的。由於沙田地政專員不反對擬議重建項目，城規會以有關土地契約作為考慮因素而拒絕這宗申請，並不恰當；
- (f) 以地盤面積 225 平方米和有關土地契約規定上蓋面積不得超過有關地段總面積的 50% 計算，有關地點的可建造面積是 127.5 平方米，可容納兩幢新界豁免管制屋宇(每幢為 63.75 平方米)，共設有六個單位，整體總樓面面積為 382.5 平方米。擬議屋宇設有三個單位，整體總樓面面積為 309 平方米，遠低於在「鄉村式發展」地帶內有當然權利興建的兩幢新界豁免管制屋宇的發展密度；

- (g) 由於政府部門不反對這宗申請，要求申請人就增加發展密度提供充分理據，是不合理的。倘必須提出充分理據，應在有關的分區計劃大綱圖的《註釋》或《說明書》清楚載列，或以城規會頒布的規劃指引形式公布；以及
- (h) 至於立下不良先例方面，當局應只比較規模相若的發展項目。根據會上呈閱的資料顯示，城規會自一九九五年以來，共考慮了 18 宗同類個案，其中 13 宗獲得批准，五宗則被拒絕。除這宗申請外，其他四宗申請主要是以技術理由被拒絕。這宗個案沒有技術上的問題，批准這宗申請，與城規會的過往做法一致，並不會立下不良先例。

131. 一名委員注意到，由於有關地點可容納兩幢新界豁免管制屋宇，總樓面面積為 382.5 平方米，他詢問有關的規劃意向是否容許將有關地點發展至兩幢新界豁免管制屋宇的發展密度。

132. 陳俊鋒先生回應時說，「鄉村式發展」地帶的規劃意向是供原居村民興建小型屋宇。兩幢小型屋宇可容納一條認可鄉村兩名原居村民的住戶。有關申請涉及一幢屋宇，而非原居村民所興建的小型屋宇。規劃署不反對把申請地點重建為一幢三層高的屋宇，但有關屋宇在重建後的總樓面面積將會大幅增加至超出土地契約條款的限制，及批准有關申請所立下的先例，則是規劃署主要關注的地方。

133. 同一名委員欲知道，既然擬議發展的總樓面面積較兩幢新界豁免管制屋宇的總樓面面積少 73.5 平方米，那麼，住戶數目由兩個增至三個，會否有重大的規劃影響。下禾輦村的人口只會增加數人，而有關政府部門亦不反對申請。

134. 陳俊鋒先生說，擬議發展密度已大幅超出土地契約條款的規定。其他政府部門可能只着眼於這宗申請在技術方面的事宜，因此不反對在有關地點進行擬議的重建項目。然而，批准這宗申請會為同類申請所造成的先例效應及累積影響，應予充分考慮。

135. 一名委員詢問，倘申請人在有關地點興建兩幢新界豁免

管制屋宇，須否申請規劃許可。陳俊鋒先生回答說，由於在「鄉村式發展」地帶內，新界豁免管制屋宇是經常准許的用途，因此原居村民可直接向地政處申請。然而，這宗申請的申請人不是一名原居村民。

136. 陳炳釗先生回應時說，新界豁免管制屋宇是《建築物條例(新界適用)條例》下的一個建築形式。與小型屋宇不同，興建新界豁免管制屋宇的權利不限於原居村民。

137. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無其他問題，主席告知他們覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步討論這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

[趙德麟博士在商議部分進行期間離席。]

138. 若干委員支持這宗申請。他們認為申請地點附近主要是木屋，並無車輛通道，而擬議重建項目是一幢歐陸式屋宇，有助改善申請地點附近地區的整體環境。擬議重建項目與該地點附近一帶的用途並非不相協調。有關政府部門(包括沙田地政專員)對申請不表反對。

139. 鑑於兩幢新界豁免管制屋宇的總樓面面積較擬議屋宇的總樓面面積大，一名委員對發展密度會否大幅增加感到懷疑。重建項目可令環境獲得改善，足以抵銷住戶數目由兩個增至三個所帶來的影響。此外，由於涉及「鄉村式發展」地帶而在土地契約上有建築權的同類個案為數不多，因此規劃署可能誇大了批准有關申請會立下不良先例的情況。

140. 馮志強先生提出下列要點：

- (a) 小組委員會在二零零五年九月二十三日考慮有關申請時，關注到應否在一條認可鄉村所屬的「鄉村式發展」地帶內，批出規劃許可予非原居村民進行非新界豁免管制屋宇的住宅發展，皆因有關地帶的規

劃意向，主要是供原居村民興建小型屋宇。小組委員會並不反對在有關地點上進行重建項目，惟擬議發展密度應符合一個可接受及有理據支持的水平；

- (b) 雖然城規會不應以規劃許可附帶條件規定申請人就一個已批准的發展項目申請土地契約修訂，但這並不表示城規會應按申請人代表所言，在考慮規劃申請時，不應考慮土地契約條款規定這個相關因素；以及
- (c) 爲了尊重在「鄉村式發展」地帶內擁有建屋地段的非原居村民的發展權，城規會過往的做法是批准那些擬議發展密度不超出土地契約條款規定的申請。就這宗個案而言，雖然總樓面面積的增幅並不顯著，但批准有關申請，可能會爲其他涉及總樓面面積超出土地契約條款規定的重建計劃立下不良先例。

141. 一名委員詢問，既然擬議發展密度超出現有土地契約條款的規定，爲何沙田地政專員並無提出任何反對。另一名委員詢問，申請人是否有可能在有關地點興建兩幢新界豁免管制屋宇。

142. 主席回應時表示，是否批准這宗申請將會由城規會決定。倘申請獲得批准，申請人便會提交修訂契約申請，由沙田地政專員審理。雖然申請人可能會把有關地點售予原居村民以興建兩幢在「鄉村式發展」地帶內所准許的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)，但城規會應集中考慮，這宗申請是興建一幢非新界豁免管制屋宇。

143. 一名委員對申請人代表所引述的獲核准個案提出疑問。秘書解釋城規會過去考慮同類申請的一貫做法如下：

- (a) 法定圖則上「鄉村式發展」地帶可分爲兩類，一類涵蓋認可鄉村，另一類則涵蓋非認可鄉村。屬於前者的「鄉村式發展」地帶主要預算供原居村民根據小型屋宇政策興建小型屋宇之用，而屬於後者的地帶主要是提供土地以保留現有鄉村及方便其擴展。

在檢討《法定圖則註釋總表》時，這兩類「鄉村式發展」地帶的規劃意向均已收納在法定圖則的《註釋》和《說明書》內；

- (b) 在涵蓋認可鄉村的「鄉村式發展」地帶內，倘所涉土地根據土地契約並無建築權，則興建屋宇(新界豁免管制屋宇以外)的申請通常不會獲得批准。至於所涉土地根據土地契約有建築權，城規會只批准了那些擬議發展密度不超出土地契約條款規定的個案。此舉是爲了尊重「鄉村式發展」地帶內擁有建屋地段的非原居村民的發展權，同時確保「鄉村式發展」地帶仍然主要是預留土地以滿足小型屋宇的需求。以一宗相關個案爲例，小組委員會曾經拒絕一宗申請(編號 A/YL-KTN/168)，該申請擬在錦田一個涵蓋認可鄉村的「鄉村式發展」地帶內，於一個佔地甚廣的地點上興建 74 幢屋宇；以及
- (c) 就涵蓋非認可鄉村的「鄉村式發展」地帶內的同類申請而言，城規會會按每宗個案的個別情況作出評審，當中包括土地契約條款、所涉及的額外土地、發展密度及其他規劃考慮因素。

144. 一名委員認爲，擬議發展屬於「鄉村式發展」地帶的第二欄用途。評審第二欄用途的申請時，關鍵在於擬議發展是否會在規劃方面造成不良影響。在這方面，有關政府部門並無就交通、環境、排水及其他技術事宜提出負面意見。有關地點並非農業地段，應尊重申請人的發展權。批准這宗申請不會影響原居村民進行小型屋宇發展，因爲他們通常會向地政處申請在自己的農業地段上興建小型屋宇。把現有屋宇重建成爲一幢更寬敞舒適的屋宇，是值得支持的。

145. 另一名委員指出，編號 A/YL-KTN/168 的申請擬在一個佔地甚廣的地點上興建 74 幢屋宇，但所涉土地只有很小部分有建築權，反之，現時這宗申請所涉地點屬建築地段，故兩者情況並不相同。擬議的建築物高度(三層)與周圍的環境並非不相協調。此外，申請人會就因重建發展而額外增加的總樓面面積繳付土地補價。

146. 一名委員認為，城規會在評審這宗規劃申請時，應先考慮是否應尊重非原居村民的發展權，如是者，城規會便要考慮發展密度的可接受水平。小組委員會拒絕有關申請，理由是與土地契約條款規定相比，有關發展密度大幅增加，然而，在「鄉村式發展」地帶內普遍可接受的發展密度也是相關的考慮因素。就這宗申請而言，擬建屋宇的總樓面面積和單位數目與興建兩幢「鄉村式發展」地帶內所准許的新界豁免管制屋宇相若。

147. 馮志強先生指出下列各點：

- (a) 城規會在考慮是否批准一宗申請時，地價收益並非相關的因素；
- (b) 這宗申請是由一名非原居村民提出，擬興建非新界豁免管制屋宇，城規會應按申請人所提交申請的內容作出評審；以及
- (c) 限制有關地點的重建計劃的發展密度至土地契約條款的規定，不會剝奪申請人的發展權。要制定一個準則，以決定一項重建發展建議可超出有關土地契約條款所規定的總樓面面積上限的多少，並不容易。批准這宗申請會開先例，以致要求增加發展密度的同類申請也會獲得批准。

148. 秘書表示，如果不理會土地契約條款的規定，而容許一名非原居村民隨意拆分自己的地段以興建最多的新界豁免管制屋宇，這樣「鄉村式發展」地帶內的發展密度便會大幅增加，以致會大大偏離此地帶的規劃意向，即預留土地以供原居村民興建小型屋宇之用。

149. 部分委員認為應堅守提供土地予小型屋宇發展的規劃意向及城規會的一貫做法。申請人未有提供充分理據，以證明有理由增加有關地點的發展密度至超出土地契約條款的規定，因此城規會不應批准這宗申請。

150. 主席提出下列要點：

- (a) 拒絕第 16 條申請的理由中並無清楚說明涵蓋認可鄉村的「鄉村式發展」地帶的規劃原則，即預留土地以供興建小型屋宇，以及限制在土地契約有建築權的土地上興建非新界豁免管制屋宇的發展密度；以及
- (b) 城規會須考慮是否應堅守其一貫做法；或鑑於擬議發展不會對交通、環境和排水造成不良影響，城規會是否應批准申請人增加擬建屋宇的發展密度至超出土地契約條款的規定。

151. 一名委員詢問，城規會若拒絕第 17 條申請的理由與小組委員會所持的理由不同，是否合宜。主席確認這是合宜的做法，指出城規會應把根據第 17 條提出的覆核申請當作新的申請，基於在覆核階段提出的任何新理由作出考慮。

152. 一名委員同意應批准在「鄉村式發展」地帶內興建非新界豁免管制屋宇，同時認為城規會必須堅持涵蓋認可鄉村的「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇的規劃意向，方法是不批准那些發展密度超出土地契約條款規定的非新界豁免管制屋宇的發展。這樣可以確保涵蓋認可鄉村的「鄉村式發展」地帶內的土地，仍舊主要供原居村民作興建小型屋宇之用。

153. 經過長時間的討論，委員決定以投票方式，決定是否應堅持城規會的一貫做法，即只有那些擬議發展密度不超出土地契約條款規定的發展建議才會獲得批准。投票結果是 7 票贊成、3 票反對和 1 票棄權。

154. 委員認為，城規會的一貫做法應以指引方式公布，以便日後就同類個案作出考慮。

155. 經進一步商議，城規會在覆核後決定拒絕這宗申請，理由是擬議的重建發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即主要預算供原居村民興建小型屋宇之用；如興建非新界豁免管制屋宇的發展密度超出土地契約條款的規定，有關申請通常不會獲得批准；申請書內未有提出充分理據，足以令城規會偏離上述規劃意向。

議程項目 12

[公開會議]

其他事項

156. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。