

二零一六年六月三日舉行的城市規劃委員會
第 1113 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 黃偉綸先生	主席
黃仕進教授	副主席
黃令衡先生	
張孝威先生	
鄒桂昌教授	
何立基先生	
黎慧雯女士	
林光祺先生	
劉興達先生	
李美辰女士	
梁慶豐先生	
邱浩波先生	
陳福祥博士	
雷賢達先生	
楊偉誠先生	
袁家達先生	

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

王明慧女士

環境保護署副署長(1)

謝展寰先生

地政總署署長

甯漢豪女士

民政事務總署助理署長(2)

黃海韻女士

署理規劃署署長

李志苗女士

署理規劃署副署長／地區秘書
胡潔貞女士

因事缺席

霍偉棟博士

符展成先生

簡兆麟先生

葉天祐先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

署理總城市規劃師／城市規劃委員會
王鳳兒女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
何尉紅女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一六年五月二十日第 1112 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一六年五月二十日第 1112 次會議記錄無須修訂，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) 反對城市規劃委員會就申請編號 A/YL-ST/476 擬在元朗新田關設臨時邊境購物中心及附屬停車場、食肆、商店及服務行業(快餐店)、辦公室及存放消費物品(為期 3 年)所作決定的司法覆核申請 (高院憲法及行政訴訟 2015 年第 245 號)
2. 秘書報告，由於分別與旋高發展有限公司(即這宗規劃申請的申請人)的母公司恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)及／或顧問萬利仕(亞洲)顧問有限公司(下稱「萬利仕公司」)有業務往來／聯繫，下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生]	現時與恒基公司有業務往來；
劉興達先生]	
黎慧雯女士]	
余烽立先生]	
廖凌康先生]	
黃仕進教授 (副主席)	—	為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，該大學曾接受恒基公司主席一名家庭成員的捐款，其學系則曾獲萬利仕公司贊助一些活動；

- 現時與萬利仕公司有業務往來；
- 霍偉棟博士] 為香港大學僱員，該大學曾接受
- 梁慶豐先生] 恒基公司主席一名家庭成員的捐款；
- 鄒桂昌教授 — 為香港中文大學僱員，該大學曾接受恒基公司主席一名家庭成員的捐款；
- 李國祥醫生 — 香港理工大學的司庫，該大學曾獲恒基公司贊助；
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲恒基公司贊助；
- 馮英偉先生 — 為香港商界會計師協會會長，該協會曾獲恒基公司贊助；以及
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐款。

3. 由於此議項是就撤回司法覆核申請作出報告，委員同意上述委員可以留在席上。委員又備悉符展成先生和霍偉棟博士因事未能出席會議，而黎慧雯女士和李美辰女士尚未到席。

4. 秘書報告，二零一五年十二月十四日，一名市民(即申請人蕭文彬)提出司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2015 年第 245 號)，反對城市規劃委員會鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零一五年九月十八日所作決定，即批准申請編號 A/YL-ST/476，在《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/8》上的「其他指定用途」註明「服務站」地帶闢設臨時邊境購物中心及附屬停車場、食肆、商店及服務行業、辦公室及存放消費物品(為期 3 年)。法庭尚未就該宗司法覆核申請批予許可。

5. 二零一六年五月二十四日，申請人向法庭申請撤回司法覆核申請。二零一六年五月二十八日，法庭批准撤回司法覆核申請。

6. 委員備悉上述司法覆核申請已經撤回。

九龍區

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/K18/313

擬在劃為「住宅(丙類)3」地帶的九龍塘火石道 3 號

關設學校(幼稚園)

(城市規劃委員會文件第 10121 號)

[此議項以廣東話進行。]

申報利益

7. 秘書報告，申請地點位於九龍塘，而宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。主席和下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|-----|--------------------|
| 黃偉綸先生
(主席) | — | 有一名家庭成員在九龍塘就讀； |
| 劉興達先生 | — | 現時與宏基公司和弘達公司有業務往來； |
| 林光祺先生 | — | 過往與宏基公司和弘達公司有業務往來； |
| 何安誠先生
符展成先生 |]] | 現時與弘達公司有業務往來； |
| 余烽立先生 | — | 過往與弘達公司有業務往來； |

- 李美辰女士
- 為一間公司的董事，該公司在九龍塘對衡道擁有物業；
 - 她的近親在金巴倫道擁有一項物業，而該物業出租給一所幼稚園；
- 雷賢達先生
- 與配偶在又一村共同擁有一個住宅單位；
- 黎慧雯女士
- 其配偶在九龍塘伯爵街擁有一個住宅單位；以及
- 潘永祥博士
- 現時居於九龍塘。

8. 由於主席涉及直接利益，委員同意他須就此議項暫時離席。副主席此時代為主持會議。

[主席此時暫時離席。]

[黎慧雯女士此時到席。]

9. 委員備悉符展成先生因事未能出席會議，而李美辰女士尚未到席。由於劉興達先生和何安誠先生沒有參與這宗申請，而從雷賢達先生和黎慧雯女士配偶的物業以及潘永祥博士的住所不能直接看到申請地點，委員同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

10. 下列規劃署、運輸署和香港警務處的代表以及申請人的代表此時獲邀到席上：

- 葉子季先生
- 規劃署九龍規劃專員
- 張志華先生
- 運輸署工程師／九龍城
- 葉遠發先生
- 香港警務處九龍城區交通隊警長

- | | | |
|-------|---|----------------------------------|
| 王紀聰先生 | — | 香港警務處(道路管理組)(執法及管制組)(西九龍交通部)主管 2 |
| 梁捷錦先生 | — | 香港警務處九龍城區巡邏小隊 3 警署警長 |
| 陳昌傑先生 |] | 申請人的代表 |
| 張嘉偉先生 |] | |

11. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。他繼而請九龍規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

12. 九龍規劃專員葉子季先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗覆核申請，並提出下列要點：

- (a) 二零一五年二月十三日，申請人申請規劃許可，擬把申請地點一幢現有建築物的地下和一樓改作學校(幼稚園)用途。申請地點坐落於《九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/19》上的「住宅(丙類)3」地帶內；
- (b) 二零一五年十二月十八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕該宗申請，理由如下：
 - (i) 擬議發展位於狹窄的火石道／志士達道，該處在學校繁忙時段交通擠塞。申請人未能證明擬議發展對該區造成的交通影響是可以接受的；以及
 - (ii) 申請人並無提供實地的交通安排及妥為解決交通問題，倘批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區在學校繁忙時段的交通擠塞問題惡化；
- (c) 二零一六年一月二十九日，申請人申請覆核小組委員會拒絕該宗申請的決定。申請人就覆核申請提出

的理據撮錄於文件第 3 段，而申請人的代表將會加以闡述；

[伍穎梅女士此時到席。]

- (d) 申請地點及四周環境——申請地點的現有建築物目前是作幼稚園用途。該地點位於九龍塘九龍仔區，在窩打老道以東，西面、南面和東面分別以志士達道、火石道和何東道為界，坐落於主要為低層低密度發展的住宅區。除住宅用途外，申請地點四周有幼稚園、小學、中學和教堂等非住宅用途；
- (e) 同類申請——在該「住宅(丙類)3」地帶上，只有一宗同類申請(編號 A/K18/311)，涉及擬在申請地點北面較遠處關設學校(幼稚園及幼兒園)連附屬員工宿舍。該宗申請已遭拒絕，理由是擬議發展位於打比道／志士達道，該處道路狹窄，於學校繁忙時間交通相當繁忙；擬議發展的交通影響不能接受；申請人所建議的交通緩解措施是否可落實及執行，實屬疑問；以及批准該宗申請會立下不良先例。在「住宅(丙類)4」地帶內，有一宗在申請地點北面較遠處關設臨時學校(幼稚園)的同類申請(編號 A/K18/310)，基於特別考慮因素而在有附帶條件下獲批給為期兩年十個月的臨時規劃許可，有關的特別考慮因素是一些非住宅用途先前曾獲批准；該區沒有非住宅用途激增的趨勢；以及運輸署署長和警務處處長均沒有就該宗申請提出技術問題。然而，小組委員會強調不應視該宗申請為同類申請的先例；
- (f) 相關政府部門的意見詳載於文件第 5 段，現撮述如下：
 - (i) 運輸署署長原則上不反對相關的第 16 條申請，但在進一步評估路旁活動後，對第 17 條覆核申請大有保留，原因是申請地點對開的火石道路段行人路非常狹窄，一些行人會走到行車道上；車輛在火石道的盡頭處很難

轉動和倒車；在下午繁忙時段火石道和志士達道出現雙行泊車；以及路旁活動對該區交通造成負面影響；

[林光祺先生和何立基先生此時到席。]

- (ii) 警務處處長對這宗申請有所保留，原因是九龍塘區的交通量已到達飽和點；學校的上落客活動會令交通情況惡化，對使用道路人士構成潛在危險；儘管該處每天都有交通執法行動，但去年仍涉及 19 宗與交通有關的投訴；
- (iii) 教育局局長指出，學校自二零零零年起開辦至今。學生的利益不應受申請結果影響；
- (iv) 地政總署九龍東地政專員表示，地段業權人須就學校用途申請契約修訂或豁免契約限制的短期豁免書；
- (v) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，原因是申請人未有提交樹木調查報告或樹木處理建議，校園內亦沒有環境美化設施；以及
- (vi) 其他政府部門對這宗覆核申請不表反對或沒有負面意見；
- (g) 公眾意見——當局就這宗覆核申請收到七份表示反對的公眾意見書(其中一份來自一名九龍城區議員)，反對理由是在學校繁忙時段學校和幼稚園帶來負面交通影響；交通影響評估低估了擬議幼稚園的交通影響；由於有違例泊車，學生被迫在道路上行走；應避免在位置不便，路面空間不足以供車輛和行人使用的地點關設學校；以及九龍塘遍布教育設施，與該區的需求不成比例；

(h) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請，相關內容撮述如下：

(i) 申請人在第 17 條覆核階段未有提出新增建議／交通緩解措施，以回應小組委員會的拒絕理由；

(ii) 擬議用途不符合主要作低至中層、低密度住宅發展的「住宅(丙類)3」地帶的規劃意向。窩打老道東面，只有一宗擬在「住宅(丙類)4」地帶闢設幼稚園的同類申請(編號 A/K18/310)，基於情況獨特而獲批給臨時性質的規劃許可。另一宗在該「住宅(丙類)3」地帶內位處申請地點以北的同類申請(編號 A/K18/311)則遭拒絕。非住宅用途滲入該住宅區所帶來的交通擠塞和滋擾，備受區內人士和九龍城區議會關注；

(iii) 申請人未有建議任何場內泊車和上落客設施或交通緩解措施，以支持幼稚園用途。學生上車／下車的位置是沿志士達道的路旁，而申請人的交通顧問聲稱即使在學校繁忙時段該處仍有剩餘容量。然而，運輸署署長對這宗申請大有保留，而警務處處長則有所保留；以及

(iv) 批准這宗申請會立下不良先例，並會帶來累積負面影響。

13. 副主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。陳昌傑先生借助一份於會上呈閱和以實物投影機展示的文件，提出下列要點：

(a) 申請人未有就交通安排提交任何建議，原因是運輸署在第 16 條規劃申請階段原則上不反對這宗申請。他最近才在第 17 條覆核階段得悉運輸署對有關建議的反對，遂作出下列回應：

- (i) *對行人流通的影響*：雖然火石道的行人路狹窄，但行人量很少。火石道的南面行人路貼近瑪利諾修院學校背面，而該處並無入口和行人交通。北面行人路的行人交通甚少，運作情況良好。火石道的車輛交通亦很少(早上繁忙時段每小時 22 部車輛和其他繁忙時段每小時 6 部車輛)，就觀察所得，並無人車爭路情況；
- (ii) *掘頭路*：雖然火石道是掘頭路，但車輛可在盡頭處掉頭，而不是從盡頭處倒車駛出。安全駕駛是駕車人士的責任，有關問題不應是拒絕申請的理由；

[甯漢豪女士此時到席。]

- (iii) *路旁活動*：所涉幼稚園學生在路旁上車／下車的位置，主要是在申請地點以西的志士達道沿路而非火石道。減去路旁停車處的闊度後，志士達道的闊度仍約有 9.8 米，即使沿路泊有車輛，仍可供車輛行駛。此外，該校提供校巴服務，並把校巴和私家車的上落學生時間分隔，以減少交通擠塞；以及
- (b) 有關對警務處處長意見的回應，該幼稚園自二零零零年起開辦至今，收生人數經教育局批准，不會增加。因此，相對於目前的情況，與該校有關的交通和路旁活動不會增加。根據路旁使用調查的結果，即使在學校繁忙時段，路旁仍有少許剩餘容量，而路旁活動不會對該區的交通流量造成負面影響。

14. 規劃署的代表和申請人的代表簡介完畢，副主席遂請委員提問。

交通影響

15. 鑑於申請地點的幼稚園已開辦多年，而收生人數亦不會增加，一名委員詢問，毗連申請地點的火石道和志士達道沿路

的交通情況目前是否不可接受或日後會否基於某些原因而不可接受。運輸署工程師／九龍城張志華先生表示，在學校繁忙時段，火石道和志士達道沿路交通很繁忙，兩條道路沿路均可看到雙行泊車。香港警務處九龍城區交通隊警長葉遠發先生指出，香港警務處在二零一六年一月一日至二零一六年五月三十一日期間，接獲 24 宗在火石道、志士達道和蘭開夏道違例泊車和阻礙使用道路人士的投訴，這數字反映出該處的交通問題。九龍規劃專員葉子季先生補充說，香港警務處接獲的公眾投訴和該兩條道路沿路常見的雙行泊車情況，說明申請地點一帶的現有交通情況有欠理想。

16. 同一名委員詢問，由於火石道和志士達道只是通往毗鄰發展，位於申請地點的幼稚園會否對該區道路網造成交通影響。葉子季先生回應說，火石道至志士達道的車輛通道是窩打老道與何東道之間的建築羣(包括住宅發展、聖公會基督堂、拔萃小學和基督堂幼稚園)的唯一通道。涉及這宗申請的公眾意見書是由區內居民提交，他們對申請地點附近一帶的交通情況表示關注。

17. 一些委員詢問可否提供投訴數字的進一步分項資料，以闡明該等投訴涉及該幼稚園還是區內其他發展，以及香港警務處是否容許學生在學校繁忙時段在該處上車／下車。葉遠發先生回應說，投訴時間顯示在 24 宗投訴中，最早的投訴時間是上午七時，最遲的兩宗投訴是在下午五時後作出。除此之外，他手上沒有投訴數字的進一步分項資料。在學校繁忙時段，某程度上可容忍學生在路旁上車／下車。

18. 申請人的代表陳昌傑先生表示，香港警務處所接獲的投訴未必與該幼稚園的運作有關。根據交通顧問所進行的實地調查，早上校巴的落客時間為上午八時三十六分至上午九時零六分(13 部校巴中有 11 部在上午八時四十五分至上午九時落客)，而該幼稚園上午班和全日班的上客時間分別為上午十一時四十九分至上午十一時五十八分和下午二時五十一分至下午三時零八分。

19. 一名委員查詢該幼稚園對交通所造成的影響。陳昌傑先生回應說，早在第 16 條階段時已進行交通影響評估，所得結論是該幼稚園不會對附近地區的交通造成負面影響。當時運輸署

原則上不反對這宗申請。運輸署在現時的第 17 條階段對這宗申請有所保留，是基於最近觀察所得而非交通影響評估。

20. 張志華先生在回應副主席的提問時說，運輸署關注的事宜，主要是學校在繁忙時段是否有足夠的路旁容量供該幼稚園的校巴和相關私家車上落客，以及此等活動會否阻礙使用道路人士，以致對交通造成負面影響。為此，運輸署在第 16 條階段要求對此等活動的路旁容量進行評估。經檢視申請人所提交的文件，並得悉在繁忙時段火石道和志士達道出現雙行泊車，以及路旁活動對該兩條道路沿路的交通流量造成負面影響，運輸署對這宗申請有所保留。

路旁活動

21. 陳昌傑先生在回應一名委員的提問時表示，運輸署關注的是路旁活動而非該幼稚園所造成的交通影響。葉子季先生指出，根據申請人所進行交通影響評估的路旁評估的結論，在計及所產生的汽車數目和火石道與志士達道沿路可供路旁泊車的地點的長度後，在學校繁忙時段路旁有少許剩餘容量。然而，運輸署和香港警務處在檢視申請人的評估和現有的雙行泊車情況後，對這宗申請有所保留，原因是學生在路旁上車／下車的活動對附近地區的交通流量造成負面影響。葉子季先生補充說，有關九龍塘區幼稚園用途的主要關注問題，是學生在路旁上車／下車會阻礙使用道路人士和車輛流通。

22. 對於副主席查詢使用校巴服務的學生比例，陳昌傑先生回應說，該幼稚園有 13 部校巴，全部滿座，而大部分學生都是使用校巴服務。葉子季先生指出，根據申請人的交通影響評估，大約 63% 至 70% 的學生使用校巴服務，而其餘學生則乘坐私家車／的士／公共交通工具。

23. 一名委員詢問，如該幼稚園停辦，該區的交通情況能否改善。張志華先生回答說，如該幼稚園停辦，該幼稚園所使用的 13 部校巴和其他交通需求例如接載學生／家長／教職員往返該幼稚園的私家車或的士便不復存在。

24. 鑑於有多項教育設施位於附近地區，一名委員詢問交通擠塞是否主要因該等學校的運作而起而非所涉幼稚園。葉子季

先生表示，現有的學校位於分區計劃大綱圖上的「政府、機構或社區」地帶，當局在規劃該區的運輸網和基礎支援設施時，應已把這些用途考慮在內。然而，這宗申請的學校用途是位於主要擬作低至中層、低密度住宅發展的「住宅(丙類)3」地帶。因此，申請人須證明擬議用途不會對附近地區造成負面影響，包括交通影響。葉子季先生又表示，根據申請人所提交的交通影響評估，在繁忙時段兩條相關道路沿路的路旁活動主要與學校有關，而所涉幼稚園的路旁活動佔總數約有三分之一。

25. 陳昌傑先生回應一名委員的查詢時表示，不曾就學生在路旁上車／下車的安全事直接獲投訴。

掘頭路

26. 葉子季先生在回應一名委員的提問時說，該幼稚園有兩個入口，一個在火石道，另一個在志士達道。雖然申請人聲稱校巴可利用該兩條道路上落學生，但申請地點外面的火石道路段很狹窄，而且東端是掘頭路。校巴從該道路倒車有困難，路旁有車輛停泊時情況尤甚。

27. 鑑於火石路封閉的一端現時是使用路柱來堵塞交通，一名委員詢問可否移去路柱，容許車輛由火石道直通何東道，從而改善交通情況。張志華先生表示，如容許車輛由火石道直通何東道，便需要標準的道路交界處，但該處並無剩餘空間供闢設標準的道路交界處。火石道和何東道在路柱後面的路段目前用作行人路。

幼稚園用途

28. 葉子季先生回應一名委員的提問時表示，所涉幼稚園是於二零零零年開辦，過往未有接獲在申請地點進行「學校」用途的規劃申請。

29. 一名委員詢問：(i)如申請遭拒絕，有多少學生會受影響；以及(ii)曾否就對幼稚園和幼兒園的需求徵詢勞工及福利局的意見。葉子季先生回答說，該幼稚園的擬議學生數目為190名，與教育局根據容額證書所批准的數目相同。對現有學生的影響方面，如覆核申請不獲批准，地政總署會根據契約採

取執行管制行動。地政總署已告知教育局有可能出現此情況，而教育局其後已要求申請人就此情況制訂應變計劃。不過，各政府部門同意必須盡量減低對該幼稚園現有學生的影響。至於所諮詢的適當政府部門，葉子季先生表示，幼稚園和幼兒園分別屬於教育局和勞工及福利局的權責範圍。由於這宗申請涉及幼稚園用途，所以只徵詢了教育局的意見。

30. 一名委員詢問有否該幼稚園學生居住地點的資料。陳昌傑先生回應說，他手上沒有該等資料。

同類申請

31. 葉子季先生在回應兩名委員的提問時表示，在同一住宅羣範圍內有一宗擬闢設學校(幼稚園及幼兒園)連附屬員工宿舍的同類申請(編號 A/K 8/311)，所涉地點在申請地點北面較遠處。為解決可能對交通造成的影響，有關的申請人提出下列緩解措施：(1)在校園的地庫提供校巴和的士停車位以供上落學生；(2)實施交錯上課時間，以免與其他鄰近學校時間重疊；(3)實施「學生必須乘搭校巴」的政策，以避免有私家車和的士上落學生。儘管有關的申請人提出這些交通緩解措施，該宗申請仍遭城規會於二零一五年九月十一日在覆核後拒絕，理由包括擬議措施是否可落實及執行，實屬疑問，以及申請人未能證明擬議發展對該區的交通影響可以接受。葉子季先生回應一名委員的提問時表示，該宗申請是關於擬闢設新幼稚園和幼兒園。

32. 葉子季先生在回應另一名委員的查詢時表示，另有一宗申請是有關一間教堂在週末臨時使用附近學校操場來泊車，而非作學校用途。

33. 由於委員再沒有其他提問，副主席告知申請人的代表，這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。副主席多謝申請人的代表和政府部門的代表出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

34. 一名委員表示，火石道和志士達道是區內道路，只通往申請地點附近的發展羣，該幼稚園不大可能會對鄰近主要道路造成重大的交通影響。由於這兩條道路是單程路，而從申請地點以北三項住宅發展駛出的車輛應朝北面行駛，不會經過申請地點，加上學校繁忙時段不會與區內居民的早上和傍晚上下班時間重疊，該幼稚園相信不會對區內居民帶來顯著的交通影響。至於往來附近學校的使用道路人士，同樣會為該區帶來路旁活動。他認為公眾意見書所指對使用道路人士造成不便，有欠理據。

35. 一名委員指出，九龍塘有多間幼稚園和學校，多年來令區內交通情況惡化。城規會在考慮該區的幼稚園／學校用途申請時持較為審慎的態度，是恰當的做法。新幼稚園申請如要獲從優考慮，必須提供緩解措施例如供學生上車／下車的場內交通設施和交錯上課時間，以及不會對附近地區的交通造成不良影響。就這宗申請而言，由於申請人未能證明擬議發展的交通影響可以接受，而且並無提供實地的交通安排來解決交通問題，以及路旁泊車與上落客活動造成負面影響，該名委員不支持這宗申請。三名委員與該名委員看法一致。

36. 一些委員認為，儘管已建議提供場內交通設施和推行其他緩解措施，在同一發展羣範圍的一宗同類申請仍遭城規會拒絕。由於這宗申請並無上述措施，如獲批准將會立下不良先例。申請人聲稱批准闢設該幼稚園不會令區內的現有交通擠塞問題惡化，這說法並不恰當，原因是現有問題部分是因該幼稚園的運作而起。鑑於連接申請地點的志士達道路段是樽頸地帶，出現阻塞不但對當地居民構成不便，更牽涉消防安全。

37. 一名委員關注到，該幼稚園已開辦多年，拒絕這宗申請會影響現有學生。由於申請地點在地理上受到限制，提供場內交通設施看來並不可行。該名委員認為，這宗申請可予以從寬考慮。鑑於該區有多宗規劃申請，應就幼稚園／幼兒園的需求諮詢勞工及福利局。

38. 規劃署署長(署理)李志苗女士在回應一名委員的提問時表示，九龍塘向來是開辦幼稚園／幼兒園的熱門地區，有來自

其他地區的學生就讀。多年來，這些幼稚園所帶來的交通對該區造成負面影響，是區內備受關注的事項。有鑑於此，城規會在二零零一年頒布有關「擬在九龍塘花園洋房區開辦幼稚園／幼兒中心而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 23(規劃指引編號 23)，並於二零一一年作出修訂(規劃指引編號 23A)，以期就評估有關規劃申請訂明規劃準則。根據城規會規劃指引編號 23A，新的幼稚園／幼兒中心建議必須輔以交通影響評估，以審視可能造成的交通問題，並在有需要時提出有助解決問題的紓緩措施。自二零一一年頒布經修訂的指引以來，九龍塘花園洋房區內只有兩宗在窩打老道西面的規劃申請基於情況獨特而獲批給臨時規劃許可。雖然這宗申請並非位於九龍塘花園洋房區，但九龍塘區幼稚園用途的規劃考慮因素仍然適用。考慮這宗申請時，應注意申請人未有提供緩解措施以解決交通問題，而且運輸署和香港警務處對這宗申請有所保留。

39. 一名委員表示，申請人並未提供足夠資料以回應運輸署對路旁容量的關注。另一名委員關注到學生的安全，原因是他們離開校巴後，須橫過志士達道前往該幼稚園。

40. 兩名委員指出，「住宅(丙類)3」地帶主要擬作住宅用途，在位置上與「政府、機構或社區」設施羣分隔開。任何對該地帶規劃意向的擬議改變須具有力理據支持，並須證明不會對附近地區造成負面影響，包括交通影響。

41. 李女士回應一名委員的提問時表示，《香港規劃標準與準則》訂明根據人口和年齡分布情況提供幼稚園和幼兒園的規劃標準。當局在規劃新發展區、公共屋邨和大型私人發展項目時，會考慮闢設這些設施的需要。幼稚園集中於九龍塘，有其歷史原因，不一定與區內需求有關。

42. 委員普遍同意，申請人並沒有證明該幼稚園對該區交通造成的影響可以接受。經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「住宅(丙類)3」地帶的規劃意向，即作低至中層、低密度的住宅發展；

- (b) 擬議發展位於狹窄的火石道／志士達道，該處在學校繁忙時段交通擠塞。申請人未能證明擬議發展對該區造成的交通影響是可以接受的；以及
- (c) 申請人並無提供實地的交通安排及妥為解決交通問題，倘批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區在學校繁忙時段的交通擠塞問題惡化。」

[黃仕進教授、鄒桂昌教授、何安誠先生和謝展寰先生此時離席。]

[主席此時返回席上。李美辰女士和楊偉誠先生此時到席。]

西貢及離島區

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/SK-CWBN/38

擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣道第 229 約地段第 72 號餘段(部分)、第 73 號(部分)、第 75 號(部分)、第 76 號(部分)、第 78 號(部分)、第 79 號(部分)及第 80 號餘段(部分)和毗連政府土地填土及挖土，以作准許的農業用途，並闢設附屬農舍和緊急車輛通道
(城市規劃委員會文件第 10120 號)

[此議項以廣東話進行]

申報利益

43. 秘書報告，下列委員由於與吳振麒園境規劃事務所有限公司(下稱「吳振麒公司」)有業務往來，與吳振麒先生(為申請人的顧問)合作，或於清水灣擁有物業，故此已就此議項申報利益：

黎慧雯女士 — 現時與吳振麒公司有業務往來；

- 劉興達先生 — 現時與吳振麒先生同為香港顧問園境師協會的董事；以及
- 雷賢達先生 — 與配偶共同擁有清水灣兩間房屋。

44. 由於黎慧雯女士及劉興達先生並無參與這宗申請，而從雷賢達先生的物業不能直接看到申請地點，因此委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

45. 以下規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

- 譚燕萍女士 — 規劃署西貢及離島規劃專員
- 羅柏基先生] 申請人的代表
- 趙偉強先生]
- 陳致馨先生]
- 蘇芷蕾女士]
- 吳振麒先生]

46. 主席歡迎各與會者，並解釋覆核聆聽會的程序，繼而邀請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

47. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人於二零一五年六月四日申請規劃許可，擬於申請地點進行填土及挖土，以作准許的農業用途，並闢設附屬農舍和緊急車輛通道。申請地點位於《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/6》上劃為「綠化地帶」的地方；
- (b) 於二零一五年七月十七日，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」)拒絕這宗申請，理由如下：

- (i) 擬議發展並不符合「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《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 10)，因為擬議發展涉及廣泛清除現有天然植物，並可能會在視覺和景觀方面對周圍環境造成負面影響。申請人未能證明擬議發展不會對周圍地區的景觀造成負面影響；以及
 - (ii) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，若這些申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體環境質素下降，對該區景觀造成負面影響；
- (c) 二零一五年八月二十七日，申請人申請覆核小組委員會拒絕該宗申請的決定。申請人就覆核申請提出的理據撮錄於文件第 3 段，而申請人的代表將會加以闡述；
- (d) 申請地點及四周環境——申請地點是一塊大致上平坦的土地(位於主水平基準上 125 米)，大部分長滿樹木和灌木，申請地點與西面的清水灣道(位於主水平基準上約 130 米)和南面一條從清水灣道分支出來的延伸道路之間，是植被茂密的斜坡。緊接申請地點的北面是長有灌木的草地，而北面較遠處有一個植物苗圃(玉泉園藝)及劃為「綜合發展區(1)」地帶以作為住宅及商業發展(正在施工)的地方。緊接申請地點的南面有一幢三層高的屋宇(位於劃為「住宅(丙類)4」地帶)，而東北面是清水灣小學，可經銀影路的一條分支車輛通道前往；
- (e) 先前及同類申請——申請地點涉及兩宗由同一申請人提交的先前規劃申請。申請編號 A/SK-CWBN/13 擬闢設度假營及進行填土，於二零一零年九月十日被小組委員會拒絕。申請編號 A/SK-CWBN/19 擬闢設度假營、教育中心及進行填土，於二零一二年五月二十五日經城規會覆核後

拒絕。分區計劃大綱圖上同一「綠化地帶」內並無任何同類申請；

- (f) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，主要原因是擬議緊急車輛通道的範圍太大，與四周景觀不協調；興建緊急車輛通道可能涉及廣泛清除申請地點內外的植物；緊急車輛通道毗連的一條現有河道會受影響；種植植物的地方會減少；以及兩個農舍的位置靠近現時長滿植被的斜坡，可能會對四周的林木造成負面影響。另外，擬議的美化環境及保護樹木措施不能充分緩解對四周環境可能造成的負面景觀影響；
- (g) 公眾意見——當局共接獲 16 份公眾意見書，全部反對這宗覆核申請，主要理由是擬議發展與「綠化地帶」的規劃意向並不協調；可能會對景觀、環境及生態造成負面影響；以及申請人沒有提供必須為兩間農舍闢設緊急車輛通道的理據；
- (h) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素及評估，規劃署不支持這宗覆核申請，有關內容撮述如下：
 - (i) 擬議挖土／填土工程涉及清除大量現有植物，並很可能涉及在申請地點範圍以外進行工程。預期申請地點範圍以外會有樹木被砍伐(即 33 棵將會被砍伐的樹木中有 12 棵位於申請地點範圍外)；
 - (ii) 擬議美化環境及保護樹木措施不能充分緩解對「綠化地帶」的景觀可能造成的負面影響，原因是欠缺適當的保護樹木措施，部分種植區早已被茂密的植被覆蓋，以及綠化牆的建議在保養方面未必可行，亦不能取代現有樹木作為緩衝地帶；
 - (iii) 擬議高架通道／緊急車輛通道的結構龐大，與四周的景觀並不協調，而擬議美化環境措

施不能充分緩解該大型高架道路構築物對景觀的影響。申請人未能提供有力的理據證明擬議通道／緊急車輛通道是唯一可行的方案，亦未有為私人發展項目使用政府土地提供理據；

[李國祥醫生於此時離席。]

- (iv) 擬議工程／發展不符合規劃指引編號 10，因為涉及清除申請地點內外的天然植物，並預期會對「綠化地帶」的景觀造成負面影響；以及
- (v) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區整體的自然環境質素下降，對該區景觀造成負面影響。

48. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。陳致馨先生借助實物投影機所展示的圖則陳述下列要點：

- (a) 這宗申請主要是於「綠化地帶」興建一條緊急車輛通道，以支援位於同一「綠化地帶」內的私人土地上的農場的作業。雖然根據這宗申請，申請地點的面積僅為 1 085 平方米，但申請人有意將其擁有位於申請地點四周的土地一併發展為農場(植物苗圃)，最終面積可達 5 000 至 11 000 平方米。擬議農業用途是「綠化地帶」經常准許的用途，因此並無包含在這宗申請內。農場的現代化運作須闢設緊急車輛通道以作支援；
- (b) 由於申請人的土地並非緊連任何道路，而四周大多數都是政府土地，因此任何擬議的緊急車輛通道都需要經過這些政府土地。鑑於清水灣道交通繁忙，因此從該處闢設直接進出道路並非理想做法。另一個緊急車輛通道的選擇是取道自清水灣小學取得通行權的地方，而該處設有車輛閘口。鑑於使用該地方會對學校造成影響，故此並非理想選擇。因此，

緊急車輛通道的最可行方案是接駁申請地點南面的現有通道。緊急車輛通道的長度及路線受制於現有通道與申請地點之間的 5 至 8 米水平差距。緊急車輛通道會通向農場兩座用作溫室及貯存耕作工具的擬議農舍。由於農場不會對外開放，因此估計擬議緊急車輛通道的每日交通流量並不高(供約 20 名員工及 7 架貨車使用)；

- (c) 鑑於申請地點長滿植物，興建緊急車輛通道將無可避免地需要砍伐樹木。根據樹木調查報告，大部分現有樹木的質素／健康狀況均為低至中，亦沒有任何已被界定為屬於香港稀有、瀕危或受保護的樹木。申請人已盡力將需要砍伐的樹木數目減至最少，而受影響的樹木會按照相關指引補種。另外，申請地點以北的用地會用作植物苗圃，能提升該區的綠化及景觀質素；
- (d) 擬議發展對四周環境不會造成負面的視覺影響。緊急車輛通道由連接該現有通道的位置開始下斜，並會被路旁植物及綠化牆遮蔽。擬議農舍的屋頂與清水灣道的現有路面約在同一水平。如有需要，農舍的體積可進一步降低；以及
- (e) 關於申請地點有大部分(約 30%)屬於政府土地的問題，由於有關農場的最終面積約為 5 000 至 11 000 平方米，而非目前這宗申請的 1 085 平方米，因此實際上所涉政府土地的比例並不高。私人發展使用政府土地的事宜須交由地政總署審批。

49. 鑑於規劃署的代表及申請人的代表已完成簡介，主席請委員提問。

申請地點的通道

50. 一名委員詢問之前的租戶如何進出申請地點。申請人的代表陳致馨先生回應說，舊租戶玉泉園藝於本身擁有的土地及向申請人租賃的土地(包括申請地點)經營一個植物苗圃，因此可經由清水灣道穿過其本身的土地進出申請人的土地。由於玉

泉園藝不再是租戶，故此申請人不能經由玉泉園藝的土地進出申請地點。

51. 陳先生回應主席提問時表示，農場不設進出通道並不可行。地政總署署長甯漢豪女士詢問，倘若擬議緊急車輛通道不獲批准，如何可以進出申請地點。陳先生表示，申請地點僅可經由清水灣小學擁有通行權的地方的一條階梯進出。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士補充，該條階梯可供行人由清水灣小學擁有通行權的地方往下走到申請地點。車輛可經由玉泉園藝附近的路徑前往申請人的土地及申請地點。玉泉園藝現時以短期租約在政府土地上經營。有關路徑的部分路段可能會經過若干並非由申請人擁有的私人地段，因此未必可作為正式車輛通道。

52. 一名委員詢問，緊急車輛通道能否在不侵佔政府土地的情況下設置。陳先生回應表示，鑑於申請地點四周都是政府土地以及受斜坡所限，要在不涉及政府土地的情況下興建緊急車輛通道並不可能。不過，可對緊急車輛通道的設計作進一步檢視，以盡量減少侵佔的政府土地。

擬議農舍和農場

53. 主席備悉，申請地點及其四周土地涉及闢設度假營的先前申請，遂詢問申請人是否已改變計劃，並查詢關於面積約為11 000平方米的擬議農場的詳情。陳先生表示，由於先前申請被拒絕，故此申請人並無再跟進度假營建議。關於擬議農場用途的詳情，申請人的代表羅柏基先生表示，擬議農場主要用作植物苗圃，種植花卉和草本植物以供應申請人於西貢經營的酒店，以及種植樹木供其發展項目採用。他亦表示，舊租戶所種的樹木並非本地品種，對本地的雀鳥、蝴蝶和昆蟲均無裨益。申請人是一間慈善公司，闢設擬議農場的目的在於種植更多本地品種的植物，藉此回復申請地點原本的環境，而並非追求經濟回報。

54. 陳先生回應一名委員提問時表示，有關農舍會用作溫室及貯存耕作工具和肥料。羅先生表示，有關農舍會分階段發展至最終規模。

55. 就甯女士關於擬議農場範圍的查詢，陳先生回應說，根據文件圖則 R-2b，擬議農場的範圍大概與先前申請(編號 A/SK-CWBN/19)的擬議度假營相同。這宗申請並未把整個農場包括在內，因為農場是「綠化地帶」經常准許的用途。譚女士借助投影片顯示的圖則，向委員展示申請人擁有的土地主要位於玉泉園藝以南。

56. 譚女士回應一名委員提問時表示，漁農自然護理署指出，在申請地點搭建農業構築物須領取牌照，而申請人尚未取得有關牌照。陳先生補充說，倘若這宗申請獲得批准，申請人會向各相關政府部門申請許可。

57. 陳先生回應一名委員提問時表示，新世界發展有限公司的發展項目距離申請地點約 500 米。

補種樹木

58. 一名委員表示，根據申請人提交的園境設計總圖，18 個擬砍伐的樹木品種當中，有 15 個屬本地品種。不過，按補種樹木建議所述，只會種植三個樹木品種，而當中只有兩個屬本地品種。申請人的代表吳振麒先生回應時表示，市場上能購買到的本地品種並不多。不過，倘若這宗申請獲得批准，申請人在依照規劃許可的附帶條件補種樹木時，可加入更多本地品種。同一名委員表示，市場上有本地品種出售，只是價錢較高。

59. 吳先生回應同一名委員提問時澄清，園境設計總圖附錄 C 的樹木表內，樹幹直徑單位應為「米」而不是「毫米」。

60. 由於委員再無其他提問，主席向申請人的代表表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將會在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會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。他們各人於此時離席。

商議部分

61. 與會者備悉，這宗申請曾被小組委員會拒絕，理由是擬議發展不符合規劃指引編號 10，因為擬議發展涉及廣泛清除現

有天然植物，以及批准這宗申請會立下不良先例。就目前這宗覆核申請，規劃署指出申請人未能證明擬議緊急車輛通道是唯一可行的方案。

62. 一名委員表示，根據申請人提交的樹木調查報告，申請地點是一個長滿本地品種的天然樹林。然而，補種樹木建議未能就所損失的樹木作出令人滿意的補償。另外，緊急車輛通道近進出口的路段完全位於政府土地內。該名委員並不支持這宗申請。

63. 部分委員表示，申請人並無提供有力理據，證明緊急車輛通道的規模符合擬議農業用途所需。擬議發展可能會影響該區的交通情況，而擬議緊急車輛通道會對該區造成視覺影響。至於設置緊急車輛通道後，申請地點及周邊土地最終會否用作農業用途亦成疑問。

64. 甯漢豪女士回應主席提問時表示，倘若地政總署收到在政府土地上闢設緊急車輛通道的申請，該署作出決定時多會看重城規會的意見。

65. 一名委員表示，如此規模的緊急車輛通道，足以支援大型發展，因此未必符合按照一般推定「綠化地帶」內是不准進行發展的原則。主席回應時解釋，目前這宗申請主要是為闢設緊急車輛通道而申請進行填土及挖土，而農業用途則屬經常准許用途。

66. 一名委員表示，申請人並無提供足夠理據回應小組委員會關注的問題，即擬議發展涉及廣泛清除現有天然植物以及在視覺和景觀方面會造成負面影響。另外，關於申請人聲稱以農場最終的面積而言，緊急車輛通道的比例不算很大，其說法欠缺說服力，原因是農場的面積純屬假設，並未在這宗申請中訂明。

67. 委員普遍同意，申請人未能提供有力理據回應小組委員會的疑問。擬議發展並不符合規劃指引編號 10，因為擬議發展涉及廣泛清除現有天然植物，並可能會在景觀方面對周圍環境造成負面影響。另外，批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。

68. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展並不符合「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《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 10)，因為擬議發展涉及廣泛清除現有天然植物，並可能會在景觀方面對周圍環境造成負面影響。申請人未能證明擬議發展不會對周圍地區的景觀造成負面影響；以及
- (b) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內同類申請立下不良先例，若這些申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體環境質素下降，對該區景觀造成負面影響。」

[潘永祥博士於此時離席。]

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/YL-TT/357

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號餘段(部分)、第 4893 號(部分)及第 4894 號和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(環保顧問及綠化工程服務)(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 10109 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

69. 秘書報告，在二零一六年六月一日收到申請人為支持這宗覆核申請而提交的進一步資料，而該等資料已在席上呈閱，供委員參考。

70. 以下規劃署的代表和申請人此時獲邀到席上：

林智文先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員

林燊德先生 — 申請人

71. 主席歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆聽的程序。他繼而邀請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

72. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助投影片，簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零一五年八月二十一日，申請人提出規劃許可申請，擬經營臨時商店及服務行業(環保顧問及綠化工程服務)，為期三年。申請地點位於《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/16》上劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內；
- (b) 二零一五年十月九日，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」)決定拒絕該宗申請，理由如下：
 - (i) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的交通、景觀及排水造成負面影響；以及
 - (ii) 申請人根據申請編號 A/YL-TT/289 及 302 獲批給的先前規劃許可，已因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。在申請人多次未能履行規劃許可附帶條件的情況下仍批准該宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，令法定規劃管制機制失效；
- (c) 二零一五年十一月九日，申請人要求覆核小組委員會拒絕該宗申請的決定。申請人亦在二零一六年六月一日提交了進一步資料，而該等資料已在席上呈閱。至於申請人與路政署於二零一六年的通訊內容(夾附於進一步資料內)，大部分是與毗連用地有關。支持這宗覆核申請的理據撮述於文件第 3 段，並會由申請人加以闡述；

- (d) 申請地點和其附近地區——申請地點已豎設圍欄，現由空置構築物所佔用。申請地點可由其西面的大棠路經一塊狹長政府土地接達。附近地區主要為民居、停車場、若干露天存放場／貯物場、工場、倉庫、一所幼稚園、地產代理公司、耕地／休耕農地，以及空置土地／荒地。申請地點北鄰及其西面大棠路對開毗鄰的「鄉村式發展」地帶內有兩間地產代理公司，均在獲批有效規劃許可的情況下經營；
- (e) 先前申請——申請地點涉及四宗由同一申請人提出的先前申請(編號 A/YL-TT/289、302、327 及 344)，均作臨時商店及服務行業(地產代理)用途。申請編號 A/YL-TT/289 及 302 獲小組委員會在有附帶條件下批給規劃許可，為期三年，但其後因申請人沒有履行相關的規劃許可附帶條件而相繼被撤銷。至於申請編號 A/YL-TT/327 及 344，則被城規會駁回。二零一四年十二月二十三日，申請人就城規會覆核後駁回申請編號 A/YL-TT/327 的決定提出上訴。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零一五年十二月二十二日裁定上訴得直，在有附帶條件下批給為期 12 個月(而非所申請的三年)的規劃許可，有效期至二零一六年十二月二十二日止。然而，上訴得直後獲批給的規劃許可，卻於二零一六年三月二十二日被撤銷，原因是申請人未有履行有關泊車、出入口通道及美化環境方面的規劃許可附帶條件；

[梁慶豐先生此時離席。]

- (f) 同類申請——同一申請人曾提出兩宗同類申請(編號 A/YL-TT/301 及 343)，擬作臨時商店及服務行業(地產代理)用途，涵蓋北面的毗連用地。該兩宗申請分別在二零一二年四月二十日及二零一五年一月十六日在有附帶條件下獲批給規劃許可，為期三年。然而，由於申請人沒有履行規劃許可附帶條件，導致申請編號 A/YL-TT/301 的規劃許可可在二零一四年七月二十日被撤銷。當局鑑於申請人曾被

撤銷規劃許可，因此就申請編號 A/YL-TT/343 施加較短的履行期限，以監察遵從規劃許可附帶條件的進度；

- (g) 政府部門的意見——運輸署署長表示，申請人須提交內部車道的詳細資料，以證明申請地點內會有足夠的空間供車輛轉動，並會提供明確界線劃分，以劃定泊車位。倘申請獲得批准，須就提交和落實泊車安排事宜施加規劃許可附帶條件。渠務署總工程師／新界北亦表示，倘申請獲得批准，申請人須提交並落實經修訂的排水建議，以及對有關設施進行維修保養。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請則有保留，因為現有景觀資源在提交申請前已明顯受到干擾，而申請人所提交的景觀建議卻不足以補償已受影響的景觀資源。批准這宗申請或會立下不良先例，鼓勵其他申請人在取得許可之前清理及發展有關用地；
- (h) 公眾意見——當局接獲四份公眾意見書，全部反對這宗覆核申請，主要理由是有關發展會令區內的治安惡化、加劇區內的水浸問題，並繼而影響附近居民的居住環境；
- (i) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所列的規劃考慮因素和評估，規劃署不支持這宗覆核申請。有關的規劃考慮因素和評估撮述如下：
 - (i) 同一申請人先前就提交申請(包括上訴委員會裁定得直的申請編號 A/YL-TT/327)而獲批給的規劃許可，已全部被撤銷，因為申請人未能履行交通、車輛出入口通道、排水、美化環境及／或消防安全方面的規劃許可附帶條件；
 - (ii) 申請人辯稱當局沒有給他足夠的時間，以履行先前規劃許可(申請編號 A/YL-TT/327)的附帶條件。即使當局已給他三個月時間履行規劃許可附帶條件，但申請人延至指定期

限之前一天才提交文件，以履行相關規劃許可附帶條件。倘申請人需要多些時間以履行規劃許可附帶條件，他可提交第 16A 條申請，以延長履行期限。事實上，就申請地點較早的一宗先前申請，以及申請地點北面毗連用地的另外兩宗同類申請，申請人已提交合共 20 份同類的第 16A 條申請，以延長履行規劃許可附帶條件的期限；

- (iii) 申請人在第 16 條申請階段提交涉及泊車安排、車輛出入口通道、美化環境、排水及消防安全方面的建議，仍有待相關政府部門接納。在第 17 條覆核階段，申請人未有提交經修訂的建議，而申請人未能證明有關發展不會對附近地區的交通、景觀及排水造成負面影響；以及
- (iv) 在申請人多次未能履行規劃許可附帶條件的情況下仍進一步批准這宗申請，會為其他同類規劃申請立下不良先例，令法定規劃管制機制失效。

73. 主席繼而邀請申請人闡述這宗覆核申請。林燊德先生陳述以下要點：

- (a) 他真心希望履行當局就先前規劃許可施加的規劃許可附帶條件，但卻不熟悉程序，亦沒有足夠時間聯絡相關政府部門，以解決尚待處理的事項(即分別在三個月內提交相關建議，以及在六個月內落實相關建議)。他提議當局給予更清晰的指引，以幫助他履行規劃許可附帶條件；
- (b) 在履行有關排水的規劃許可附帶條件時，他須就擬接駁的排水設施徵得附近土地擁有人的同意。渠務署人員告訴他，申請地點附近的排水設施並非由該署負責維修保養，他須確定該等排水設施的擁有人是誰，以解決尚待處理的事項；

- (c) 他在落實車輛出入口通道建議方面有所延誤，是因為需要聯絡中華電力有限公司和香港電訊有限公司，以確保挖掘工程不會影響地底電纜。此外，他已聯絡路政署，而該署一名人員已在二零一六年五月十二日到訪申請地點，就車輛出入口通道事宜提供意見。他會根據路政署的意見，落實車輛出入口通道的建議；
- (d) 他承諾會履行有關消防裝置的規劃許可附帶條件，而有關的消防裝置相對上較易設置；
- (e) 至於景觀方面的規劃許可附帶條件，他已就花槽方面的規定聯絡規劃署，而他認為有關的要求過嚴且不切實際；
- (f) 由於表示反對的公眾意見書全部以標準格式提交，令人懷疑該等意見書是由懷有惡意的競爭對手提交，而非來自區內村民；以及
- (g) 鑑於公眾日漸關注保護環境，擬成立的環保及美化環境顧問公司會提供樹木管理和綠化服務，為年輕人創造更多就業機會。

74. 由於規劃署的代表和申請人已陳述完畢，主席邀請委員提問。

75. 一名委員留意到，就先前規劃許可施加的附帶條件主要屬於標準的規定，並詢問倘當局批准這宗申請，申請人需要多少時間履行該些條件。申請人林燊德先生回應說，倘這宗覆核申請獲得批准，就申請地點獲批給的規劃許可有效期會再延長一年(即至二零一七年六月三日止)。在餘下的規劃許可附帶條件中，仍待解決的問題主要關乎設置車輛出入口。不過，由於路政署已給予協助，提供了有用的建議，問題可望在一至兩個月時間內得以解決。關於履行保護樹木和美化環境的規劃許可附帶條件，只要落實進行合適的美化工程便可。排水和消防裝置的問題，大致上亦已獲解決。

76. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生在回答委員的詢問時指出，參照投影片所示履行規劃許可附帶條件的列表，就先前規劃許可(申請編號 A/YL-TT/327)施加的附帶條件，相關政府部門仍未同意申請人所提交的泊車安排和保護樹木／美化環境的建議，以及落實車輛出入口的安排。至於排水建議，申請人已履行提交建議的部分，但尚未落實排水建議。至於消防裝置，由於申請人延至規劃許可有效期屆滿前一天才提交建議，消防處在限期前未能回覆，而且申請人在規劃許可被撤銷後，並未跟進有關問題。

77. 一名委員詢問，申請人是否知悉可要求延長履行規劃許可附帶條件的期限。林燊德先生表示，他已就先前獲批給的規劃許可要求延長履行規劃許可附帶條件的期限。然而，由於當中有些申請獲批予延長履行條件的期限較短，因此，他沒有充足時間履行所有規劃許可附帶條件。林智文先生補充說，雖然申請人沒有就最近批給的規劃許可(申請編號 A/YL-TT/327)要求延長履行規劃許可附帶條件的期限，但已就申請地點先前獲批給的規劃許可(申請編號 A/YL-TT/302)提交五份延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，而當局已予受理及批准。此外，由同一申請人就申請地點毗連用地的其餘兩宗同類申請(編號 A/YL-TT/301 及 343)而提交的 15 份延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，亦已獲得批准。

[黎庭康先生此時離席。]

78. 林智文先生在回答委員的詢問時表示，倘申請人提出充分理由，並證明已採取合理的行動冀能遵從尚未履行的規劃許可附帶條件，則延長履行期限的申請通常會獲得批准。儘管要求延長履行規劃許可附帶條件期限的申請次數不受限制，但履行期限的總計(包括要求延長履行規劃許可附帶條件期限的時間)一般不應超過臨時規劃許可有效期四分之三的時限。

79. 主席詢問為何林先生沒有就擬議發展委聘顧問。林燊德先生回應說，他寧願自行提交申請，以便在過程中掌握更多知識。這亦是他需要更多時間履行規劃許可附帶條件的原因。

80. 對於一名委員提出的問題，林智文先生回答說，雖然申請地點的先前申請是擬作地產代理用途，該些申請的性質(即經

營商店及服務行業)和涉及的擬議構築物，與這宗申請相同，而就所有先前申請施加的規劃許可附帶條件也大致相同，須履行的工程也類似。涉及申請地點的第一宗申請(編號 A/YL-TT/289)在二零一一年已獲批准，但就履行規劃許可附帶條件而須進行的工程，仍有大部分未完成。

81. 林智文先生續說，申請人就先前申請(編號 A/YL-TT/327)提出上訴時，亦承諾會履行有關的規劃許可附帶條件。不過，上訴委員會容許批給的規劃許可，亦因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。主席請委員留意，該宗上訴個案是關乎申請地點的先前申請，而非現時這宗覆核申請。

82. 由於委員再沒有提出問題，主席告知申請人，這宗覆核申請的聆聽程序已完成，城規會在申請人離席後會商議這宗覆核申請，並於稍後把決定通知他。主席感謝申請人及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

83. 一名委員表示，這宗覆核申請的主要考慮因素是就申述地點而批給申請人的規劃許可曾多次被撤銷。主席說，委員鑑於申請人在覆核申請書中作出的解釋，以及剛才面對面聽取了申請人的陳述，可考慮倘批准這宗申請，申請人是否確有誠意和能力履行適用的規劃許可附帶條件。

84. 一名委員說，即使申請人看來有誠意履行規劃許可附帶條件，但懷疑他是否有能力在指定時間內解決尚待處理的問題。另一名委員表示，申請人聲稱不熟悉所需程序的說法難以令人信服，因為他曾處理多宗涉及區內地點的先前及同類申請。對於申請人的誠意和能力，該名委員表示懷疑。

85. 一名委員說可批准這宗申請，因為倘再次發現申請人沒有履行規劃許可附帶條件的情況，當局可按規定撤銷規劃許可。另一名委員說，每宗申請應按個別情況予以考慮，倘有充分理據，這宗申請便可予以批准。然而，可施加較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便密切監察申請人遵從有關條件的情況。倘申請人沒有採取合理行動以履行規劃許可附帶條件，則

其日後提出延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，便應予以拒絕。

86. 主席表示，在審議這宗覆核申請時，委員可考慮申請人是否提供了有力的理由，可據以偏離小組委員會的決定。一名委員認為申請人沒有提交足夠資料，以回應小組委員會所關注的問題，亦無證明有關發展不會對附近地區的交通、景觀及排水造成負面影響。

87. 一名委員察悉，申請人在覆核申請書所提供的理據，與申述地點的先前申請(編號 A/YL-TT/327)的上訴理據相若。上訴委員會裁定該宗先前申請得直，但有關許可其後因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。該名委員表示，鑑於申請人有多次未能履行規劃許可附帶條件的記錄，倘這宗申請獲批准，實難以相信他能履行有關的規劃許可附帶條件。該名委員認為應駁回這宗申請，因為批准多次未能履行規劃許可附帶條件的申請，會令法定規劃管制機制失效。

88. 主席在回應部分委員的提問時解釋，根據現行機制，倘某宗申請被拒絕，申請人可選擇要求對城規會的決定提出上訴或連同更多資料重新提交申請，證明申請人有誠意及能力處理先前申請被拒絕所涉及的問題。一名委員認為倘申請人有誠意及能力，應可在重新提交申請時證明有能力解決尚未處理的問題。

89. 有委員問及城規會過往考慮涉及申請人有多次未能履行規劃許可附帶條件記錄的申請時，做法如何。秘書說，一般來說，除非申請人能夠證明已採取合理行動以解決尚待處理的問題，例如在重新提交第 16 條申請時提交建議，以供相關政府部門考慮，否則涉及兩次或以上因未能履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷的申請個案，不會獲得批准。至於這宗申請涉及的地點，由於先前批給的兩項規劃許可因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，加上申請人重新提交申請時並無提出解決排水、車輛出入口及美化環境問題的建議，因此，小組委員會／城規會予以拒絕／駁回其後兩宗申請(編號 A/YL-TT/327 及 344)及這宗申請的決定，與城規會的既定做法一致。

90. 委員大致同意申請人未能證明擬議發展不會造成負面的影響，亦未能提供有力理據以處理小組委員會所關注的問題(即未能履行規劃許可附帶條件)，以及批准多次未能履行規劃許可附帶條件的申請會立下不良先例。

91. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通、景觀及排水造成負面影響；以及
- (b) 申請人先前獲批給的規劃許可，已因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。批准多次未能履行規劃許可附帶條件的申請，會為其他同類申請立下不良先例，令法定規劃管制機制失效。」

[劉興達先生及黃海韻女士此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/685

在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔村第 103 約地段第 355 號餘段(部分)、第 356 號 B 分段、第 356 號餘段、第 359 號餘段、第 360 號餘段(部分)、第 361 號、第 362 號(部分)、第 363 號、第 364 號(部分)及第 435 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放拆卸建築物所得的混凝土(為期三年)
(城市規劃委員會文件第 10122 號)

[此議項以廣東話進行。]

92. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在錦田南長莆村擁有一項物業。由於黎慧雯女士家人所擁有的物業並非直接望向申請地點，委員同意黎女士可以留在席上。

93. 秘書報告，申請人的代表在二零一六年五月十七日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個

月才就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間擬備進一步資料。這是申請人首次就其覆核申請要求延期。

94. 委員備悉，申請人要求延期的理據符合有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，因為申請人需要準備進一步的重要資料以供城規會考慮，又非要求無限延期，而且其他相關各方的利益不會受影響。

95. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，這宗覆核申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交城規會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

程序事項

議程項目 7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請把
《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》
呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長
(城市規劃委員會文件第 10124 號)

[此議項以廣東話進行。]

96. 秘書報告，其中兩個修訂項目(項目 A1 和 A2)與房屋署擬進行的一個公共房屋項目有關，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)和莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)是房屋署的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 甯漢豪女士
(以地政總署
署長身分)
- 李志苗女士
(以規劃署署長
(署理)身分)
- 梁慶豐先生
- 黃海韻女士
(以民政事務總署
助理署長身分)
- 黎慧雯女士
劉興達先生
侯智恒博士
- 何安誠先生
廖凌康先生
- 符展成先生
- 林光祺先生
余烽立先生
- 潘永祥博士
- 黃仕進教授
(副主席)
- 為房委會委員；
- 為房委會轄下策劃小組委員會和
建築小組委員會委員；
- 為房委會轄下投標小組委員會委
員；
- 為民政事務總署署長的代表，而
該署長是房委會轄下策劃小組委
員會和資助房屋小組委員會委
員；
-] 現時與房委會和艾奕康公司有業
務往來；
]
]
-] 現時與房委會有業務往來；
]
- 過往與房委會有業務往來，現時
與艾奕康公司有業務往來；
-] 過往與房委會、艾奕康公司和莫
特麥克唐納公司有業務往來；
]
- 其配偶是房屋署僱員，但未有參
與規劃工作；以及
- 香港大學土木工程系講座教授和
系主任，而過往艾奕康公司與他
的一些同事有業務往來，並曾贊
助該學系的一些活動。

97. 由於此項目是程序性質，無須討論，委員同意上述委員可以留在席上。委員又備悉符展成先生因事未能出席會議，而梁慶豐先生、黃海韻女士、劉興達先生、何安誠先生、潘永祥博士和黃仕進教授已離席。

98. 秘書報告，《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》於二零一五年八月七日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則展示期間，城市規劃委員會共收到 961 份申述書和 350 份意見書。

99. 由於收到大量申述和意見書，申述和意見書的聆聽會於二零一六年四月二十一日和二十六日舉行。在二零一六年四月二十六日聆聽會席上，城規會鑑於申述／意見書數目眾多和涉及複雜事宜，決定另行安排會議商議申述／意見書。商議會議於二零一六年五月二十日舉行，但仍需更多時間作進一步商議。

100. 按照法定期限，這份分區計劃大綱草圖須於二零一六年七月七日或之前呈交行政長官會同行政會議核准。由於城規會需要更多時間作進一步商議，因此分區計劃大綱草圖不大可能趕及於二零一六年七月七日之前呈交行政長官會同行政會議核准。

101. 由於城規會需要多些時間進行商議和其後擬備行政會議文件呈交行政長官會同行政會議核准，故未能在九個月的法定期限內完成制訂圖則程序，並把這份分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准(即二零一六年七月七日)。基於上述情況，城規會須向行政長官申請把有關的法定期限延長六個月(即二零一七年一月七日)。

102. 經商議後，城規會同意應根據《城市規劃條例》第 8(2) 條徵求行政長官的同意，把《青衣分區計劃大綱草圖編號 S/TY/27》呈交行政長官會同行政會議的期限，由二零一六年七月七日延長六個月至二零一七年一月七日。

議程項目 8

[公開會議]

考慮有關《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》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 10126 號)

[此議項以廣東話進行。]

103. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因有兩份申述書分別來自長春社及香港浸會大學視覺藝術學院「啟德」研究與發展中心：

- 侯智恒博士 — 為長春社副主席；

- 邱浩波先生 — 為香港浸會大學社會工作學系諮詢委員會主席；以及

- 李美辰女士 — 為香港浸會大學兼讀制學生

104. 由於此議項屬程序性質，無須進行討論，故委員同意上述委員可留在席上。

105. 秘書報告，二零一五年十二月四日，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《白沙澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PSO/1》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱，期間共收到 1 807 份申述書和 36 份意見書。

106. 有關申述可分為兩組，第一組涵蓋 515 份申述書(R1 至 R515)，分別來自西貢北約鄉事委員會、村民及個別人士。他們主要就「鄉村式發展」地帶不夠大及發展限制提出反對。第二組涵蓋其餘 1 292 份申述書(R516 至 R1807)，分別來自環保／關注組織及個別人士。他們主要基於環境及文物保育理由，對「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶表示關注，並對涉嫌濫用小型屋宇政策的情況表示關注。他們建議把「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶改劃為「綠化地帶」或「自然保育區」地帶，以及把所有環境易受影響的地方劃為「綠化地帶(1)」及「自然保育區」地帶。

107. 所收到的 36 份意見書(C1 至 C36)來自環保／關注組織及個別人士，其中一份意見書反對所劃設的「鄉村式發展」地帶，餘下的 35 份意見書則主要反對上述第一組的申述。

108. 有關申述和意見應由城規會全體委員考慮。鑑於接獲的申述書及意見書為數甚多，城規會將視乎需要加開會議，以考慮有關申述和意見。

109. 鑑於接獲的申述書為數甚多，為確保聆聽會能有效率地進行，建議分兩組考慮有關申述和意見，並給予每名申述人和提意見人最多 10 分鐘時間在聆聽會上作出陳述：

第一組

- (a) 集體聆聽第一組的 515 份申述書(R1 至 R515)。
這些申述書由西貢北約鄉事委員會、村民及個別人士提交，他們主要就「鄉村式發展」地帶不夠大和其發展限制提出反對；以及

第二組

- (b) 集體聆聽第二組的 1 292 份申述書(R516 至 R1807)及 36 份意見書(C1 至 C36)。這些申述書和意見書由環保／關注組織及個別人士提交，主要涉及對環境及文物保育的關注。

110. 城規會暫定於二零一六年七月由全體委員考慮有關申述和意見。

111. 經商議後，城規會同意：

- (a) 由城規會自行考慮有關申述和意見；以及
- (b) 主席會與秘書商討，因應出席聆聽會的申述人和提意見人的數目，決定是否需要把每名申述人和提意見人的陳述時間限為 10 分鐘。

議程項目 9

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

112. 餘無別事，會議於下午十二時五十分結束。