

二零一七年六月十六日舉行的城市規劃委員會
第 1144 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
黃偉綸先生

黃仕進教授 副主席

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

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

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

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

林兆康先生

環境保護署助理署長(環境評估)

鄧建輝先生

地政總署助理署長／區域 1

黃善永先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

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

黃令衡先生

張孝威先生

楊偉誠博士

簡兆麟先生

李國祥醫生

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

方心儀女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

丁雪儀女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一七年六月二日第 1142 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一七年六月二日第 1142 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) Excelsior Hotel (BVI) Limited 提出司法覆核反對
城市規劃委員會就銅鑼灣分區計劃大綱草圖作出的決定

2. 秘書報告，以下委員及秘書已就此議項申報利益，因為他們在銅鑼灣區居住／擁有物業，或與這宗司法覆核的申請人 Excelsior Hotel (BVI) Limited(下稱「怡東酒店」)的附屬公司怡和集團公司(下稱「怡和集團」)、香港置地有限公司(下稱「置地公司」)及／或文華東方酒店(下稱「文華酒店」)有關聯／有業務往來：

黃幸怡女士	—	為美心集團公司(怡和集團聯屬公司)的前僱員，並於大坑擁有一個自住單位
馮英偉先生	—	為怡和集團的前僱員
符展成先生]	目前與置地公司有業務往來
何安誠先生]	
張國傑先生]	其公司目前與怡和集團、置地公司 和文華酒店有業務往來
黎庭康先生]	

- 廖凌康先生 — 過往與置地公司有業務往來
- 李國祥醫生 — 與配偶於大坑道共同擁有一個單位
- 黎慧雯女士 — 配偶於大坑擁有一個單位
- 胡潔貞女士 — 於大坑道擁有一個自住單位
(秘書)

3. 林光祺先生亦就此議項申報利益，因為其配偶於跑馬地擁有一個物業，該處鄰近銅鑼灣區。

4. 委員備悉李國祥醫生因事未能出席會議。由於此議項旨在報告這宗司法覆核的法律程序的處置，委員同意上述已申報利益的委員及秘書可留在席上。

5. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一七年三月十日同意怡東酒店就處置這宗司法覆核的法律程序所提出的建議。雙方擬備的同意令已於二零一七年五月二十四日提交法院。同意令的條款如下：

- (a) 推翻城規會於二零一一年三月十一日有關不建議順應怡東酒店的申述而對銅鑼灣分區計劃大綱草圖提出修訂的決定，以及城規會須重新考慮有關決定；
- (b) 解除暫緩把銅鑼灣分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議的命令；以及
- (c) 不作出任何關於訟費的命令。

6. 二零一七年六月二日，原訟法庭就這宗司法覆核頒發處置令。規劃署會檢討銅鑼灣分區計劃大綱草圖所訂定的相關限制，並會在適當時候把建議修訂提交城規會考慮。

7. 委員備悉這宗司法覆核的進展情況。

(ii) 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)分區計劃大綱草圖作出的決定

8. 秘書報告，這宗司法覆核申請由創建香港有限公司(下稱「創建香港」)提出。何安誠先生已就此議項申報利益，因為他本身認識創建香港的共同創辦人和行政總裁司馬文先生。

9. 由於此議項旨在報告這宗司法覆核的進展，而何安誠先生沒有參與有關事宜，委員同意何先生所涉利益屬間接性質，因此可留在席上。

10. 秘書報告，創建香港提出司法覆核申請，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/H24/8》(下稱「大綱草圖」)的決定。當局曾於二零一七年二月二十四日向城規會簡述上訴法庭駁回申請人就訟費保護令所提出上訴的判詞。

11. 二零一七年三月十日，創建香港提交動議通知書，向上訴法庭申請上訴許可向終審法院提出上訴。二零一七年六月七日，上訴法庭頒下判詞，駁回有關的動議通知書，理由是申請人所提出具有重大而廣泛關乎公眾的重要性，並非屬於可合理爭辯的問題。上訴法庭判令，創建香港須支付城規會有關該動議通知書的訟費，金額定為 100,000 元。

12. 根據《香港終審法院條例》(第 484 章)，創建香港可在上訴法庭的判決作出當日起計 28 日內，向終審法院提出上訴許可申請。這宗司法覆核的主體法律程序已暫緩進行，直至申請人就是否提出上訴許可申請作出最終決定，或終審法院就隨後的上訴作出最終判決為止。

13. 委員備悉這宗司法覆核的進展情況，並同意秘書如常代表城規會處理與這宗司法覆核有關的一切事宜和作出跟進行動。

14. 由於出席議程項目 3 覆核聆聽會的申請人代表尚未到席，委員同意先考慮其他議程項目。

[黎慧雯女士和黃幸怡女士此時到席。]

粉嶺、上水及元朗東區

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/NE-KTS/447

擬在劃為「農業」地帶的新界上水坑頭村第 100 約

地段第 911 號 A 分段第 6 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 10292 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

15. 秘書報告，申請人表明不會出席會議。

16. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士此時獲邀到席上。

17. 主席表示歡迎粉嶺、上水及元朗東規劃專員到席，並簡略解釋聆聽會的程序。他接着請專員向委員簡介這宗覆核申請。

18. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10292 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，以及相關的規劃考慮因素及評估。

[鄒桂昌教授和伍穎梅女士在粉嶺、上水及元朗東規劃專員進行簡介期間到席。]

19. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員簡介完畢，主席於是請委員提問。

20. 一名委員詢問最近三宗同類申請(編號 A/NE-KTS/443、444 及 445)是否有不同的規劃考慮因素，因為第一宗申請在二零一七年一月被城規會經覆核後駁回，而其他兩宗則在二零一七年二月獲小組委員會批准。錢敏儀女士回應時解釋，城規會近年在審批小型屋宇申請時，取態更為審慎。雖然評估「鄉村式發展」地帶內是否有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請是其中一項規劃考慮因素，但城規會亦會充分考慮其他因素，例如申請地點是否靠近現有村落，以及申請地點先前曾否獲批給規劃許可興建小型屋宇。鑑於申請編號 A/NE-KTS/444 及 445 的申請地點涉及先前在二零一二年獲小組委員會批給興建小型屋宇的規劃許可，故該兩宗申請獲從寬考慮。

21. 由於委員再沒有提問，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。錢敏儀女士於此時離席。

商議部分

22. 一名委員表示城規會在考慮小型屋宇申請時，取態較以往審慎。城規會過去在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，會同時考慮尚未處理的小型屋宇申請數目，以及有關鄉村的原居民代表所提供的未來十年小型屋宇需求預測數字。近年，城規會則較着重地政總署所提供的尚未處理的小型屋宇申請數目。該名委員續說，由於申請人沒有提供任何新的資料或理據，以支持偏離小組委員會先前的決定，故不應批准現時這宗申請。另一名委員表示贊同。

23. 委員備悉，擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且坑頭村的「鄉村式發展」地帶仍有土地可用作發展小型屋宇。為使發展模式較具條理，把擬議小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。自有關的申請被小組委員會拒絕以來，規劃情況並無重大改變。

24. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展並不符合坑頭村「農業」地帶的規劃意向。「農業」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，以及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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 坑頭村的「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靠近現有村落的地方，會較為合適。」

九龍區

議程項目 5

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/K14/742

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
九龍觀塘開源道 63 號福昌大廈一樓經營私人會所
(城市規劃委員會文件第 10293 號)

[此議項以廣東話進行。]

25. 秘書報告，劉興達先生已就此議項申報利益，因為他目前與申請人的顧問杜立基規劃顧問有限公司有業務往來。由於此議項涉及延期要求，而劉先生又沒有直接參與有關項目，因此，委員同意他可留在席上。

26. 秘書向委員作出簡介。申請人的代表於二零一七年六月七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓其有時間就相關政府部門所提出的意見擬備進一步資料。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

27. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，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。小組委員會同意，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小組委員會考慮。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小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員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。

[雷賢達先生及李美辰女士此時到席。]

一般事項

議程項目 6

[公開會議]

《法定圖則註釋總表》、《法定圖則詞彙釋義》和概括用途名稱的建議修訂

(城市規劃委員會文件第 10295 號)

[此議項以廣東話進行。]

28. 下列委員已就此議項申報利益，因為將會考慮的一些建議修訂涉及工業大廈「下稱「工廈」」的用途：

林光祺先生 — 其公司擁有一個工廈物業

馮英偉先生 — 為一間舞蹈團的董事

29. 由於有關工廈的建議修訂並非涉及特定的用地，委員同意林光祺先生及馮英偉先生可留在席上。

30. 下列政府的代表獲邀到席上：

吳曙斌先生 — 規劃署總城市規劃師／城市規劃委

員會

李健成先生 — 規劃署高級城市規劃師／城市規劃委員會

31. 主席歡迎各人到席，並請規劃署的代表向委員簡介有關文件。高級城市規劃師／城市規劃委員會李健成先生借助投影片，並按城規會文件第 10295 號(下稱「文件」)所詳載的內容，向委員簡介有關背景，以及對《法定圖則註釋總表》、《法定圖則詞彙釋義》和概括用途名稱的建議修訂。

[梁慶豐先生在高級城市規劃師／城市規劃委員會作出簡介時到席。]

32. 高級城市規劃師／城市規劃委員會簡介完畢，主席請委員提問及發表意見。

藝術工作室

33. 一些委員提出以下的問題及意見：

- (a) 「藝術工作室」用途是否涵蓋視覺及表演藝術活動；以及表演藝術團體的表演及綵排場地，會否視為「藝術工作室」用途的一種，屬工廈內經常准許的用途；
- (b) 畫作及其他藝術品的創作是否「藝術工作室」內經常准許的用途；那些藝術品的展覽是否亦屬該用途所容許的活動；
- (c) 以自由職業方式工作的藝術家及參與綵排的兒童的隨行父母會否獲歸類為「訪客」；
- (d) 視聽創作和設計及媒體創作會否歸類為「工業用途」，以及屬工廈內的准許用途；
- (e) 鼓勵在工廈內進行藝術發展是否政府的政策；

- (f) 現時對《法定圖則註釋總表》所作的建議修訂會否影響文件附件 A 所列的現行 15 份分區計劃大綱圖，因為這些圖則已把該等用途納入相關地帶的《註釋》；以及
- (g) 倘消防處對工廈消防安全表示的關注，主要是因為有關用途會吸引大量不熟悉樓宇逃生途徑的訪客，則同一理據是否亦應適用於商業樓宇的訪客。

34. 規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會吳曙斌先生作出以下的回應：

- (a) 過去兩年，規劃署一直與相關部門(包括消防處及民政事務局)緊密聯繫，探討哪些措施可支持藝術發展，並在不會影響建築物安全及消防安全的情況下善用工業樓面面積。由於工廈內有工業營運，故火警風險較其他發展為高。因此，消防處認為直接提供服務或供應貨品而會吸引大量公眾訪客的用途，都不應視作在工廈內有當然權利進行。就此而言，只有在不涉及直接提供服務或供應貨品的情況下，「藝術工作室」用途才屬於工廈內經常准許的用途；
- (b) 可能會吸引大量訪客的表演及綵排場地，通常被視為「康體文娛場所」用途，屬「工業」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「住宅(戊類)」地帶附表 II 的第二欄用途，並須取得城規會的規劃許可；
- (c) 工廈內的藝術工作室所展出的畫作及其他藝術品會吸引公眾或其他訪客，須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可；
- (d) 正如消防處所表示，如屬工廈的非定期佔用人，而他們在危急情況下又不熟悉樓宇的逃生途徑，其性命所承受的風險會較高，故不應鼓勵他們前往該工廈；

- (e) 根據現行的《法定圖則註釋總表》，影音錄製室和設計及媒體製作視為一種「辦公室」用途，屬「工業」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「住宅(戊類)」地帶附表 II 工廈內經常准許的用途；
- (f) 雖然建議把「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」用途納入工廈經常准許的用途，但綵排場地會吸引大量訪客，基於消防安全方面的關注，須向城規會取得規劃許可。民政事務局會繼續與持分者及相關部門聯絡，以探討在不影響消防安全的情況下，可否進一步放寬工廈的用途；
- (g) 自二零一五年起，「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」用途已獲納入 15 份分區計劃大綱圖上相關地帶《註釋》的第一欄用途。現時對《法定圖則註釋總表》的建議修訂，僅為了反映該等改動，並為日後修訂其他分區計劃大綱圖提供指引；以及
- (h) 由於工廈內有工業營運，以及附屬的存放及使用易燃物料及／或危險品用途，工廈的火警風險較其他商業樓宇為高。因此，就工廈訂定的消防安全規定較商業樓宇更為嚴格。

35. 一名委員詢問政府在藝術發展方面的政策，主席回應說，政府的意向是會支持藝術發展，但須在工廈內推廣藝術發展及確保消防安全之間取得審慎的平衡，因此，涉及因直接提供服務或供應貨品從而會吸引大量訪客到訪工廈的「藝術工作室」，不應獲得容許。

36. 規劃署署長李啟榮先生說，載明不同用途地帶的規劃意向的經修訂《法定圖則註釋總表》及土地用途表，於二零零三年獲城規會通過。「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」用途最初於二零一五年獲納入沙田分區計劃大綱圖「工業」地帶的第一欄用途及「其他指明用途」註明「商貿」地帶的附表 II，以配合發展新趨勢。其後，多份分區計劃大綱圖均作出類似修訂。現時的建議修訂主要是更新《法定圖則註釋總表》，以納入先前已獲同意的土地用途表的改動，以配合新興

的用途及新發展。經修訂《法定圖則註釋總表》將為日後擬備或修訂法定圖則提供參考，並會上載至城規會網頁，以供公眾查閱。個別藝術工作室的作業是否涉及直接提供服務或供應貨品，須視乎有關事實及其程度按個別情況而決定。

非污染工業用途

37. 一名委員根據投影片中一幅陶瓷工場照片，詢問是否所有工廈內的准許用途，均須與工業生產有關／相似。吳曙斌先生回應說，除了涉及一般工業生產的用途之外，其他工業用途如不涉及因噪音、污水排放、震動、氣味、煙霧等問題而危害工廈佔用人及該區市容的活動，亦是現有工業樓宇所容許的用途。

38. 一名委員留意到水耕被視為「非污染工業用途，並關注到倘在鄉郊地區的農地進行類似的水耕活動，是否須取得規劃許可。

39. 吳曙斌先生回應說，水耕一般被視為一種農業用途，但如在工廈內進行，亦可視為「非污染工業用途」。建議修訂的目的，旨在善用工業樓面面積，但也須符合從消防安全規定，以及不會對其他使用者造成滋擾。

公用事業設施裝置

40. 兩名委員提出以下的問題：

- (a) 小型污水處理／隔篩廠(下稱「污水處理廠」)的大約面積，以及該等發展會否對周邊地區造成負面的視覺影響；
- (b) 污水處理廠的處理量與該構築物的面積有否任何關係；以及
- (c) 以每日 5000 立方米的處理量作為把小型污水處理廠歸類為公用事業設施裝置的準則為何。

41. 吳曙斌先生作出以下的回應：

- (a) 小型污水處理廠並無固定的面積，由環保署根據特定運作需要及設計以配合當區情況而釐定。若建議修訂獲得同意，在大部分土地用途地帶內闢設擬議污水處理廠仍須取得規劃許可，因此委員對於污水處理廠對周邊地區可能造成視覺及其他影響的關注，可透過規劃申請機制來處理；以及
- (b) 根據環保署的意見，鄉郊地區的小型污水處理廠，每日的處理量一般不多於 5 000 立方米。為了加快鄉郊或鄉村地區改善排污的進度，建議把由政府提供每日處理量少於 5 000 立方米的污水處理廠歸類為「公用事業設施裝置」，以便藉着第 16 條規劃申請制度處理這些小型污水處理廠的事宜。

42. 環保署助理署長(環境評估)鄧建輝先生作出補充，要點如下：

- (a) 政府的意向一直是會為鄉郊地區提供公共污水處理設施，以把小型屋宇的排污設施接駁至公共污水渠系統，盡量減少負面的環境影響。至於偏遠地區，相比起經公共污水渠接駁至現有大型污水處理廠，由區內的小型污水處理廠處理污水更具成本效益。把小型污水處理廠歸類為公用事業設施裝置，可透過規劃申請制度以便在鄉郊地區提供該等設施，實屬恰當；以及
- (b) 雖然污水處理廠並無固定的面積，但其處理量與有關構築物的面積有直接的相互關係。在接近易受環境影響的地區(少於 200 米)興建每日處理量逾 5 000 立方米的污水處理廠，根據《環境影響評估條例》(環評條例)，屬於指定工程；倘污水處理廠位處易受環境影響地區範圍內，處理量較少的污水處理廠仍會受該條例規管。雖然由政府提供的小型污水處理廠未必受環評條例規管，但在行政方面仍會進行環境評估，以確保擬議污水處理廠不會造成無可克服的環境影響。

政府用途

43. 一名委員詢問，在建議修訂獲同意後，除了政府辦公室之外，其他政府用途會否成為「其他指定用途」註明「商貿」地帶內有當然權利獲准許的用途。吳曙斌先生回應說，建議就「政府用途」及「辦公室」的概括用途名稱作出修訂，旨在載明位處商廈的政府辦公室屬「辦公室」用途。由於「辦公室」屬「其他指定用途」註明「商貿」地帶附表 I 的第一欄用途，而「政府用途」屬第二欄用途，因此該項建議修訂有助把政府辦公室變成在該地帶內有當然權利提供的用途。

河道改道

44. 一名委員詢問「河道改道」所涵蓋的工程範圍，吳曙斌先生回應說，與「河道改道」有關的工程(包括興建河堤)或會對區內現有生態及環境造成負面影響，因此，在易受影響地區進行改道須事先向城規會申請規劃許可。建議把該項限制納入與保育有關地帶的註釋總表，以便為日後修訂分區計劃大綱圖提供指引(如屬適當)。

其他

45. 一些委員提出以下的問題及意見：

- (a) 把文件附件 D「熟食中心」定義(英文本)的“fruit”修訂為“fruits”；
- (b) 適當地修訂如投影片所示「污水處理／隔篩廠」定義備註的中文譯本，使之與英文本一致；以及
- (c) 建議修訂獲城規會通過後會如何公布。

46. 吳曙斌先生作出以下回應：

- (a) 經考慮委員的建議後，當局會適當地對《法定圖則詞彙釋義》和概括用途名稱作出文本修訂；以及
- (b) 建議修訂獲城規會通過後，當局會發出新聞稿，頒布予公眾知悉。經修訂的《法定圖則註釋總表》、

《法定圖則詞彙釋義》和概括用途名稱會上載至城規會網頁。

47. 經商議後，委員同意：

- (a) 載於文件附件 B、G 及 H《法定圖則註釋總表》的建議修訂；
- (b) 載於文件附件 C、D、E 及 F《法定圖則詞彙釋義》和概括用途名稱的建議修訂，但須符合城規會所建議的修訂；以及
- (c) 向公眾公布經修訂的《法定圖則註釋總表》、《法定圖則詞彙釋義》和概括用途名稱。

48. 委員備悉，按照一般做法，在公布建議修訂前，城規會秘書處會予以詳細檢查及作出微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

49. 主席多謝政府的代表出席會議。他們於此時離席。

[余峰立先生此時離席。]

西貢及離島區

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/I-LWKS/2

擬在劃為「綠化地帶」的新界大嶼山下羗山第 311L 約地段第 288 號闢設臨時貨倉(存放傢俬組件、組裝產品及工具)和製造工場及作住用用途(為期三年)，並進行填土及挖土工程(城市規劃委員會文件第 10291 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

50. 下列政府的代表和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 |
| 林錦忠先生 |] | 申請人的代表 |
| 林俊邦先生 |] | |

51. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆聽會的程序。他繼而請西貢及離島規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

52. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10291 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，以及相關的規劃考慮因素和評估。

[霍偉棟博士在西貢及離島規劃專員簡介這宗申請期間到席。]

53. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。林俊邦先生提出下列要點：

- (a) 申請人願意參考詳載於文件的政府部門的意見，進一步修訂發展計劃，並會更着重在發展與保育之間取得平衡的需要；
- (b) 政府部門關注到擬議發展與周邊地區不協調，以及擬議發展在視覺和景觀方面可能會造成不良影響。為處理政府部門關注的問題，申請人會考慮把擬議發展的上蓋面積由現時建議的 70% 大幅削減至 20-30%。沒有上蓋的地方會栽種植物和加設園景，以期恢復申請地點的原狀；

- (c) 擬議貨倉主要存放申請人的室內設計和裝修公司所用的一些建築物料，例如木材、瓷磚和工具。申請地點不會存放化學或電子廢物，預料對周邊地區的環境不會造成不良影響；
- (d) 政府部門亦關注到現時建議在同一構築物內的工業用途與住用用途不相協調，會產生消防安全問題。為處理這問題，申請人日後會探討替代方案，搭建兩幢構築物，一幢作貨倉／製造工場用途，另一幢作員工休息室之用；
- (e) 現時的建議只是初步建議，將作進一步修訂。申請人可提交進一步資料，以處理政府部門關注的問題；以及
- (f) 擬議發展僅屬臨時性質，對周邊地區不會造成長遠影響。

54. 林錦忠先生補充下列要點：

- (a) 由於其他地區貯物空間的租金大幅上升，他實在難以負擔，因此他希望把申請地點用作貨倉；
- (b) 他會盡量修訂發展計劃，並採取所需的緩解措施，以期處理政府部門關注的問題；以及
- (c) 如城規會批准這宗申請，申請人會提交並落實技術建議，令擬議發展與周邊地區更協調，並把不良影響減至最少。

55. 規劃署的代表和申請人的代表簡介完畢，主席請委員提問。

56. 一些委員提出以下問題：

- (a) 現時建議存放的物料の種類，是否與第 16 條申請階段所建議的相同；

- (b) 察悉申請人的代表在會上提到存放物料的種類、擬議發展的上蓋面積和構築物數目可能有變，申請人會否繼續進行所提交的擬議計劃；
- (c) 現時通往申請地點的行人徑會否擴闊，以便電動車輛使用，以及是否已獲相關的政府部門批准擴闊行人徑；
- (d) 擴闊行人徑是否需要砍樹；如需要的話，會否補種樹木；
- (e) 規劃許可屆滿後，有沒有計劃把申請地點恢復原狀；以及
- (f) 把申請地點用作貨倉的理由。

57. 林俊邦先生及林錦忠先生作出以下回應：

- (a) 現時建議存放的物料與先前第 16 條申請階段所建議的不同。雖然申請人最新的意向是存放與其公司營運有關的建築物料(例如木材、磚塊和瓷磚)，具體存放的物料種類日後仍會有變，但不會是污染物料一類；
- (b) 不排除發展建議會再有變的可能，但改變應不大；
- (c) 現有行人徑約一米闊，如使用小型電動車，行人徑可用作前往申請地點的車輛通道。政府先前在該區進行過一些水務工程，亦是利用小型車輛取道現有行人徑運送工具及水管；
- (d) 申請人亦會考慮擴闊現有行人徑，以便更切合本身和公眾的需要。倘城規會批准這宗申請，申請人會就擴闊行人徑建議聯絡相關的政府部門；
- (e) 會盡量減低擴闊行人徑對現有樹木的不良影響，並會就擴闊建議諮詢相關部門，以盡量減少砍伐樹木；

- (f) 擬議發展的上蓋面積會縮減至約 20 至 30%，面積相等於約 2 000 至 3 000 平方尺。在規劃許可的有效期屆滿後，要申請人把申請地點恢復原狀，技術上是可行的；以及
- (g) 申請人在黃大仙經營室內設計及裝修公司，需要地方存放建築物料。由於最近貨倉租金上升，利用申請人擁有的申請地點作公司貨倉會較符合成本效益。考慮到申請地點的鄉郊自然環境，沒有建議進行大規模的發展。

58. 主席詢問是否有政府部門對申請地點進行任何執管行動。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，規劃署正就申請地點西部涉及貯物用途的違例發展採取規劃執管行動，於二零一六年十二月六日向相關人士發出強制執行通知書，要求中止該違例發展。二零一七年三月六日，履行強制執行通知書規定的期限屆滿，但該違例發展仍未中止。規劃署會對相關人士提出檢控。

59. 地政總署助理署長(區域 1)黃善永先生說，申請地點的現有構築物是未經地政總署事先批准而搭建的，該署正對此採取執行契約條款行動。

60. 譚燕萍女士回應一名委員有關申請地點地契條款的問題時說，根據地政總署的資料，申請地點屬舊批農地，如獲地政處批准，或可搭建相關的農用構築物。搭建未經地政處批准的構築物(包括作擬議用途的構築物)，會構成違反地契條款。

61. 由於委員再沒有問題要提出，主席告知申請人的代表這宗覆核申請的聆聽會程序已完成，城規會將會在他們離席後進一步商議這宗覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和政府的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

62. 一些委員提出以下意見：

- (a) 申請人仍未提交確實的發展建議，並表示現有建議仍會有更改，這是不可接受的；
- (b) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，申請人也沒有提出有力的理據以支持偏離此規劃意向；
- (c) 擬議發展與區內的自然鄉郊環境並不協調；
- (d) 現在這宗申請屬「先破壞，後建設」個案，不應獲得批准；以及
- (e) 擬議發展在視覺、景觀、環境、交通和斜坡的穩定性方面都會對周邊地方造成不良影響。從消防安全的角度而言，擬議發展也是不可接受的。

63. 委員亦察悉雖然擬議發展屬臨時用途，但擬進行的填土和挖土工程會對申請地點和周邊的鄉郊自然環境造成永久的影響。申請地點沒有車輛通道接達，申請人並沒有提供資料，證明關建車輛通道是可行的。此外，擬議發展在多方面都不符合關於「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引的規定，包括土地用途是否配合、景觀和視覺影響、自然保育、環境影響、交通影響和斜坡的穩定性。

64. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，並保存現有的自然景觀，同時提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議的發展不符合關於「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引的規定，因為其發展規模及密度與周圍地區不配合。進行擬議的發展將須大規模清除現有的天然植被，影響現有的天然景觀。申請書沒有提供資料，

證明擬議的發展不會對視覺、景觀、環境、附近河溪、交通和斜坡的穩定性造成負面影響；

- (c) 下層的擬議工業用途與上層的擬議住用用途及員工休息處並不協調。從消防安全的角度而言，這是不可接受的；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，仍會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致整體天然環境質素下降。」

議程項目 7

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

致謝

65. 主席告知委員，是次會議是環保署助理署長(環境評估)鄧建輝先生在退休前出席的最後一次城規會會議。主席代表所有委員感謝鄧先生對城規會的貢獻，並祝他退休生活愉快。

66. 餘無別事，會議於上午十時四十五分結束。