

二零一八年八月二十四日舉行的城市規劃委員會  
第 1183 次會議記錄

---

出席者

黃仕進教授

副主席

張孝威先生

符展成先生

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

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

馮英偉先生

何安誠先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

余烽立先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署助理署長／區域 1

黃善永先生

運輸署助理署長／市區

梁少江先生

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

甯漢豪女士

主席

黃令衡先生

侯智恒博士

黎庭康先生

黃幸怡女士

蔡德昇先生

梁家永先生

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

袁承業女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

李健成先生

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一八年八月十日第 1182 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 第 1182 次會議記錄草擬本已於二零一八年八月二十三日送交各委員，並已在席上呈閱。如委員於二零一八年八月二十七日或之前沒有提出擬議修訂，該會議記錄將無須修訂而獲得通過。

[會後備註：二零一八年八月二十七日，第 1182 次會議記錄無須修訂，獲得通過。]

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

(i) 就大埔分區計劃大綱圖針對城市規劃委員會、行政長官會同行政會議及其他人士提出的新司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2018 年第 1700 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益：

張孝威先生      —      在鄉事會街擁有一個單位

楊偉誠博士      —      其公司在安慈路擁有一個單位

潘永祥博士      —      與配偶在汀角龍尾村共同擁有一間屋宇

劉竟成先生      —      在大埔馬窩路擁有一個物業

3. 委員備悉楊偉誠博士尚未到席。由於此議項涉及報告有關的新司法覆核申請，委員同意上述委員可留在席上。

#### 司法覆核申請

4. 秘書報告，汪裕祖先生(下稱「申請人」)於二零一八年八月二十一日提出司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2018 年第 1700 號)，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)及其他人把《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》上大埔乾坑的用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)8」地帶的決定，以及行政長官會同行政會議核准該大埔分區計劃大綱圖的決定。

5. 申請人是有關地點的短期租約租戶，亦是申請對城規會提出民事申索的原告人。城規會、行政長官會同行政會議和五名其他人士(包括律政司司長、地政總署署長、兩名地政總署人員及屯門裁判法院)被指名為指認答辯人。法庭仍未就該宗司法覆核申請批予許可。

#### 司法覆核的理由

6. 申請人針對城規會和行政長官會同行政會議提出司法覆核的理由如下：

- (a) 城規會沒有就該用地的改劃土地用途地帶事宜在乾坑進行公眾諮詢。公眾諮詢程序不公平、不公義和不合理；
- (b) 漁農自然護理署沒有對有關用地進行生態影響評估。當局並無考慮「綠化地帶」的緩衝作用，亦無考慮該地點的文化價值；以及
- (c) 行政長官會同行政會議的決定不公平和不合法，因為有關決定受上述錯誤及／或失責所影響。

## 尋求的濟助

7. 申請人藉司法覆核申請尋求的濟助包括：法庭頒報命令推翻城規會和行政長官會同行政會議對有關用地所作的決定，以及城規會應重新進行相關的公眾諮詢程序。
8. 委員備悉新的司法覆核申請，並同意秘書應代表城規會處理這宗司法覆核申請，並徵詢律政司的意見。
9. 由於有關議程項目 3 及 4 的申請人尚未到席，副主席建議先行考慮議程項目 6、8 及 9，委員表示同意。

## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目 6

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/YL-KTN/570

在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 956 號餘段(部分)關設臨時康體文娛場所(電動遙控車場及附屬設施)(為期三年)(城市規劃委員會文件第 10463 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

10. 秘書表示，申請人的代表在二零一八年八月三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決定這宗覆核申請，讓申請人有時間提供理據，連同技術評估報告和美化園景建議，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。
11. 委員備悉，申請人要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引有關「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，即申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見；申請人並非要求把日期無限期押後；以及延期不會影響其他所涉各方的利益。

12. 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，這宗覆核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 8

[公開會議]

有關考慮《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/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 10464 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

13. 秘書報告，小蠔灣分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱草圖」)涉及一塊擬作骨灰安置所發展及小蠔灣車廠上蓋發展的用地。香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(C1)現時是該車廠的佔用人及營運者。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是港鐵公司的擬議綜合發展的其中兩家顧問公司。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)、私營骨灰安置所上訴委員會(下稱「上訴委員會」)、港鐵公司(C1)、奧雅納公司、艾奕康公司及／或 Mary Mulvihill 女士(R119/C9)有聯繫／業務往來：

- |       |   |                              |
|-------|---|------------------------------|
| 何安誠先生 | — | 目前與港鐵公司有業務往來，以及過往與艾奕康公司有業務往來 |
| 張孝威先生 | — | 為發牌委員會成員                     |
| 符展成先生 | — | 為上訴委員會成員，以及目前與港鐵公司、奧雅納公司和艾奕康 |

公司有業務往來

- 張國傑先生 — 其公司目前與港鐵公司和奧雅納公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士
- 黎庭康先生 — 為上訴委員會成員，以及其公司目前與港鐵公司和奧雅納公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士
- 何立基先生 — 為上訴委員會成員
- 黃令衡先生 — 為上訴委員會成員
- 廖凌康先生 — 過往與港鐵公司有業務往來
- 余烽立先生 — 過往與港鐵公司、奧雅納公司和艾奕康公司有業務往來
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來
- 黃仕進教授  
(副主席) — 目前為港鐵學院經評審課程顧問委員會委員；為艾奕康公司及奧雅納公司的交通顧問／工程顧問；以及目前與奧雅納公司及艾奕康公司有業務往來
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，而該中心曾與港鐵公司就若干藝術項目合作

14. 委員備悉，黎庭康先生、黃令衡先生和侯智恒博士因事未能出席會議，而余烽立先生尚未到席。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。

15. 秘書簡介城規會文件第 10464 號的內容。二零一八年三月二十九日，城市規劃委員(下稱「城規會」)根據《城市規劃



條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《小蠔灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-SHW/1》(下稱「分區計劃大綱草圖」)，以供公眾查閱。城規會共接獲 144 份申述書及 10 份就申述提出的意見書。在 144 份申述書當中，一份由環保／關注團體提交的申述書(R1)表示支持，而餘下的 143 份申述書(R2 至 R144)表示反對或提出意見，分別來自一名荃灣區議員、兩名馬灣鄉事委員會／原居民代表、一個業主委員會、四個環保／關注團體、110 名聯署的個別人士、8 名以標準信件形式提交的個別人士，以及 17 名個別人士。

16. 由於涵蓋小蠔灣幾幅擬議發展用地的分區計劃大綱草圖在社會上引起不少公眾關注，因此建議這些申述和意見應合為一組一併由城規會全體委員考慮。

17. 因應接獲的申述書和意見書的數目，並為確保聆聽會能有效率地進行，建議在聆聽會向每名申述人／提意見人各分配最多 10 分鐘的時間作出陳述。現暫定於二零一八年十月由城規會全體委員考慮有關申述。

18. 經商議後，城規會同意：

(a) 申述書和意見書應合為一組由城規會一併考慮；以及

(b) 向每名申述人／提意見人分配 10 分鐘的時間作出陳述。

## **議程項目 9**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請把《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》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 10466 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

19. 秘書報告，擬議修訂主要涉及改劃五塊政府土地作公共房屋發展，而有關發展由香港房屋委員會(下稱「房委會」)的

執行機關房屋署負責進行。有關修訂亦涉及由鄉郊及新市鎮規劃小組委員會決定改劃的一塊用地，以推展由僑宜有限公司(R4361)提交的一項第 12A 條申請(編號 Y/TM/16)，而該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與房屋署、房委會、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」，擔任《「屯門中房屋用地初步發展研究—可行性研究」》的顧問，該項研究支持進行擬議公營房屋發展，由土木工程拓展署負責進行)、新鴻基公司、中電控股有限公司的附屬公司香港中華電力有限公司(下稱「中電公司」，R1149)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」，R4373)、嘉里建設有限公司(下稱「嘉里公司」)的附屬公司仁偉投資有限公司(R4360)，香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」，R4374)、民主建港協進聯盟(下稱「民建聯」，R1141)及／或 Mary Mulvihill 女士(R124／C2860)相關／有業務往來：

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| 李啟榮先生<br>(以規劃署署長的身分)          | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員  |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署總工程師(工程)的身分) | — 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  |
| 黃仕進教授<br>(副主席)                | — 目前與艾奕康公司有業務往來，亦為艾奕康公司的交通顧問／工程顧問；另為香港大學(下稱「港大」)土木工程系講座教授，而新鴻基公司曾贊助該學系的一些活動；又為港大僱員，而該大學先前曾接受恒基公司主席家人的捐款；亦是港鐵學院經評審課程顧問委員會委員 |

- 符展成先生
- 目前與艾奕康公司、新鴻基公司、恆基公司及港鐵公司有業務往來，以及過往與房委會有業務往來
- 侯智恒博士
- 目前與艾奕康公司有業務往來，而他任職的機構目前與房委會有業務往來；另為港大僱員，而港大先前曾接受恆基公司主席家人的捐款
- 何安誠先生
- 目前與房委會、新鴻基公司及港鐵公司有業務往來，以及過往與艾奕康公司有業務往來
- 潘永祥博士
- 其配偶為嘉里公司前僱員，現為房屋署的僱員，但並無參與規劃工作
- 張國傑先生  
黎庭康先生
- ] 其公司目前與房委會、新鴻基公司、嘉里公司、中電公司、煤氣公司及港鐵公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 **Mary Mulvihill** 女士
- 廖凌康先生
- 過往與房委會、新鴻基公司、恆基公司、中電公司及港鐵公司有業務往來
- 余烽立先生
- 過往與房委會、艾奕康公司、新鴻基公司、恆基公司及港鐵公司有業務往來；其配偶為新鴻基公司的僱員

- |       |  |
|-------|--|
| 劉竟成先生 | — 為香港房屋協會(下稱「房協」)總監(物業發展及市場事務)，房協現正與房屋署商討房屋發展事宜      |
| 伍穎梅女士 | — 為九龍巴士(一九三三)有限公司董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一                 |
| 吳芷茵博士 | — 為中電公司的集團可持續發展總監                                    |
| 袁家達先生 | — 為香港藝術中心監督團成員，該中心先前曾與港鐵公司合辦多項藝術計劃，並曾獲恒基公司的一名執行董事的捐款 |
| 李國祥醫生 | — 為香港理工大學的司庫，而該大學曾獲恒基公司的贊助；以及其親戚是民建聯成員               |

20. 委員備悉，黎庭康先生及侯智恒博士因事未能出席會議，而余烽立先生則尚未到席。由於此議項屬程序性質，無須進行討論，委員同意其他已就此議項申報利益的委員可留在席上。

21. 秘書簡介城規會文件第 10466 號，二零一八年十一月三日，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《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》(下稱「草圖」)，以供公眾查閱。在展示期間，城規會共收到 4409 份申述書和 2859 份就申述提出的意見書。城規會於二零一八年八月二日、二零一八年八月六日、二零一八年八月七日及二零一八年八月八日就有關的申述和意見進行聆聽會，並決定進行另一節會議以商議有關的申述和意見。

22. 根據法定時限，草圖須於二零一八年十月三日或之前呈交行政長官會同行政會議核准。城規會有必要向行政長官提出申請，把有關的法定期限延長六個月(即延長至二零一九年四月三日)，以便有足夠時間完成草圖的制訂程序，然後才把草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

23. 由於城規會的會議時間表緊迫，商議有關申述和意見的聆聽會最早只能安排在二零一八年九月進行，因此不大可能趕及在九個月的法定期限內(即二零一八年十月三日之前)完成這份草圖的制訂程序，並把草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

24. 經商議後，城規會同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官的同意，把呈交有關草圖予行政長官會同行政會議的期限，由二零一八年十月三日延長六個月至二零一九年四月三日。

25. 由於議項 3 及 4 的申請人尚未到席，副主席建議小休 5 分鐘，委員表示同意。

[會議於此時小休 5 分鐘。]

26. 城規會已提醒議項 3 及 4 的申請人於早上八時五十分到達，亦曾聯絡他，但聯絡不上，並已容許足夠的時間等待他到席。因此，副主席建議及委員同意小休後在申請人缺席的情況下考慮議項 3 及 4。

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目 3 及 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTN/595

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 475 號臨時露天存放汽車及售賣建築機械零件(為期三年)

覆核規劃申請編號 A/YL-KTN/596

擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 473 號

---

臨時露天存放汽車及售賣建築機械零件(為期三年)  
(城市規劃委員會文件第 10461 號)

---

[此兩個項目以廣東話進行。]

27. 委員備悉這兩宗由同一申請人提交並擬作相同用途的申請。由於兩個申請地點互相為鄰，因此同意可一併考慮這兩宗申請。

28. 以下的規劃署代表此時獲邀到席上：

錢敏儀女士           —       規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員

29. 副主席請規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介這兩宗覆核申請。

30. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片，向委員簡介這兩宗覆核申請的背景，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」)對這兩宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及城規會文件第 10461 號(下稱「文件」)詳載的規劃考慮因素及評估。

31. 由於規劃署代表已陳述完畢，副主席請委員提問。

32. 有委員詢問為何兩宗申請所涉地點(下稱「申請地點」)附近的地方有露天貯物／貨倉用途，因為據知該等地方沒有獲批給涉及該等用途的規劃許可，規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士在回應時表示，申請地點東面的貨倉用途或可視作為《城市規劃條例》下可予容忍的「現有用途」，而申請地點北面 and 東面的露天貯物用途則屬違例發展，須採取規劃執管行動。

33. 由於委員再無提問，副主席表示城規會會進一步商議這兩宗覆核申請，並感謝政府代表出席會議。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士此時離席。

## 商議部分

34. 一名委員詢問，「鄉村式發展」地帶的規劃意向是否主要作小型屋宇發展，以及是否只有屬同一鄉村的原居村民才合資格在有關的「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇。秘書回答說，「鄉村式發展」地帶的規劃意向，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。根據小型屋宇政策，不同鄉村但屬同一鄉的原居村民可申請在「鄉村式發展」地帶內跨村發展小型屋宇。一名委員觀察所見，申請人聲稱過去 60 年一直沒有人提出在申請地點發展小型屋宇。副主席回應說，「鄉村式發展」地帶用作小型屋宇發展的規劃意向清晰明確。至於是否進行小型屋宇發展，則是個別土地擁有人的決定。

35. 經商議後，城規會決定拒絕這兩宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為有關發展與四周主要為住宅構築物／民居的土地用途不相協調。申請地點過往從未獲批給規劃許可，而政府部門和公眾對有關發展提出負面意見；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區造成環境滋擾及對景觀帶來不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令其他同類申請擴散至這部分「鄉村式發展」地帶內。倘這些申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

## 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-SK/236

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦上路第 112 約地段第 297 號  
A 分段餘段(部分)臨時露天存放機械(為期三年)

(城規會文件第 10462 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

36. 規劃署的以下代表、申請人及其代表此時獲邀到席上。

### 政府的代表

錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗  
東規劃專員

### 申請人及申請人的代表

陳沃健先生 — 申請人  
何慧冰女士 — 申請人的代表

37. 副主席表示歡迎上述人士到席，並簡單解釋聆聽會的程序。他繼而請規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員向委員簡介這宗覆核申請的內容。

38. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)及城市規劃委員會(下稱「城規會」)就這宗申請所作的考慮、政府部門及公眾的意見，以及城規會文件第 10462 號(下稱「文件」)詳載的規劃考慮因素及評估。

39. 副主席繼而請申請人及申請人的代表闡述這宗覆核申請的內容。何慧冰女士及陳沃健先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人於過去 30 年一直使用申請地點。由於貯存在申請地點的機械不會在該處操作，故不會對鄰近地方造成滋擾，至今亦未收到任何相關投訴；以及



- (b) 申請地點位於一幅面積較大且用作露天貯物的用地盡頭，因此不會造成影響。

40. 由於規劃署的代表、申請人及申請人的代表已簡介完畢，副主席請委員提問。

41. 委員詢問有關申請地點的歷史和擬作的長遠用途，申請人的代表何慧冰女士及申請人陳沃健先生表示，申請人一次過購入申請地點及其北面的地方，已佔用數十年。由於該處除有地底化糞池外還長有樹木，因此申請地點一直沒有用作露天貯物用途，直至一九九六或一九九七年。申請地點是北面一幅面積較大的露天貯物用地的一部分，並有圍欄將之與附近地方隔開。由於當局告知他們申請地點上的露天貯物用途屬違例發展，因此他們於一九九六年已就擬議發展提出規劃申請。雖然申請地點位於分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丁類)」地帶的地方，但申請人現時無意把申請地點改作住宅用途。這宗申請涉及為期三年的臨時露天貯物用途，倘申請獲城規會批准，他們會於規劃許可的限期屆滿前申請續期。

[余烽立先生此時到席加入會議。]

42. 部分委員提出以下問題：

- (a) 在「住宅(丁類)」地帶是否准許興建小型屋宇，以及申請地點及其北面地區為何會劃為「住宅(丁類)」；
- (b) 從規劃角度而言，如何容忍「現有用途」及何時採取規劃執管行動；
- (c) 申請地點的規劃狀況，以及倘申請地點及其北面地區長期以來一直用作露天貯物，為何須提出規劃申請；以及
- (d) 曾於申請地點採取的執管行動。

43. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可，而鄰近的「鄉村式發展」地帶內則准許作小型屋宇發展。在決定某一地區的土地用途地帶時，規劃署會考慮若干規劃考慮因素，包括該區的長遠規劃。雖然現時露天貯物用途已經存在，但當局認為該區應規劃作低層和低密度的住宅發展；
- (b) 根據《城市規劃條例》，在中期發展審批地區圖於憲報刊登前已經存在並於其後持續進行的用途，均視為「現有用途」，當局會予以容忍。在中期發展審批地區圖於憲報刊登後進行的不符合規劃及未有有效的規劃許可的用途，當局才會採取執管行動；
- (c) 根據中期發展審批地區圖在憲報刊登前不久所拍的航攝照片，申請地點以北地區用作露天貯物，而申請地點則是長有植物的土地。倘申請人可證明該用途在中期發展審批地區圖在憲報刊登前已經存在，則無須獲批規劃許可。根據城規會規劃指引編號13E，在第3類地區內，「現有」和已獲規劃許可的露天貯物及港口後勤用途會局限於現有範圍，以免這些用途進一步擴散；以及
- (d) 至於申請地點，當局於二零一六年九月十三日就申請地點一項違例發展發出強制執行通知書。由於有關的違例發展其後終止，當局已發出完成規定事項通知書。當局並無要求申請人把申請地點恢復原狀。

44. 由於委員沒有再提問，副主席告知申請人，這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將在他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。副主席多謝申請人，以及申請人和政府的代表出席會議。他們此時離席。

## 商議部分

45. 一些委員對申請人表示同情，因為申請地點和涉及「現有用途」的部分都在申請人一次過購入的同一塊土地上。即使現在這宗申請被拒，有關土地由於面積細小和缺乏誘因，可能只會繼續被投閒置散而不作住宅用途。不過，有部分其他委員認為這宗申請沒有例外情況可支持偏離「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請地點的用途是否屬「現有用途」須由申請人證實，但有關申請應根據相關的規劃考慮因素作評估。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦可能會令住宅用途地帶的發展更難落實。

46. 副主席總結說，這宗申請不應獲批，原因是有關用途不符合「住宅(丁類)」地帶作住宅發展的規劃意向，亦有違城規會規劃指引編號 13E 的規定。批准這宗申請會為同一地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘該些申請都獲得批准，累積影響所及，該區整體的鄉郊環境質素會下降。委員對此大致表示同意。

47. 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(丁類)」地帶的規劃意向，有關意向主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (e) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並無獲批給任何規劃許可，而政府部門對這宗申請有負面意見；
- (f) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區造成環境滋擾；以及
- (g) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該部分的「住宅(丁類)」地帶內同類的申請立下不良先例。倘該

些申請獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

## 港島區

### 議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

提交根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的  
《皇后大道西／賢居里發展計劃草圖編號 S/H3/URA3/A》  
(城市規劃委員會文件第 10465 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

### 申報利益

48. 秘書報告，市區重建局(下稱「市建局」)提交的發展計劃圖位於西營盤(H3)。基督教家庭服務中心受市區更新基金委託擔任社區服務隊，為受計劃影響的居民及商戶提供協助和意見。以下委員已就此議項申報利益，因為他們在西營盤擁有物業，及／或與市建局及基督教家庭服務中心有關連／業務往來：

- |                      |  |
|----------------------|--|
| 李啟榮先生<br>(以規劃署署長的身分) | — 為市建局的非執行董事及市建局規劃、拓展及文物保護委員會成員        |
| 黃令衡先生                | — 為市建局上訴委員團副主席                         |
| 張孝威先生                | — 其配偶在皇后大道西擁有一個單位                      |
| 馮英偉先生                | — 為市建局市區更新基金董事會董事                      |
| 潘永祥博士                | — 為市建局非執行董事；市建局土地、安置及補償委員會和規劃、拓展及文物保護委 |

- 員會的成員；以及市建局市區更新基金董事會董事
- 邱浩波先生 — 市建局灣仔分區諮詢委員會前委員
- 張國傑先生 ] 其公司目前與市建局有業務  
黎庭康先生 ] 往來
- 廖凌康先生 — 市建局灣仔分區諮詢委員會前委員，其任職的前公司與市建局有業務往來，而其公司在上環皇后大道中聯威商業中心擁有一個寫字樓單位
- 何安誠先生 — 目前與市建局有業務往來
- 符展成先生 — 為市建局市區更新基金董事會董事，目前與長江股份有限公司就市建局卑利街／嘉咸街發展計劃有業務往來
- 余偉業先生 — 為市建局市區更新基金董事會董事及「要有光」（社會地產）有限公司董事，該公司是市建局上環多個住宅單位的特許營運機構
- 郭烈東先生 — 為基督教家庭服務中心總幹事
- 羅淑君女士 — 為市建局市區更新基金董事會董事
- 劉竟成先生 — 為香港房屋協會僱員及總監（物業發展及市場事務），該協會現正與市建局商討房屋

## 發展事宜

49. 委員備悉黃令衡先生及黎庭康先生因事未能出席會議。由於李啟榮先生、何安誠先生、郭烈東先生及潘永祥博士涉及直接利益，委員同意他們應就此議項暫時離席。

50. 鑑於馮英偉先生、邱浩波先生、余偉業先生、張國傑先生、符展成先生、廖凌康先生及羅淑君女士所涉利益屬間接性質，而張孝威先生的配偶所持有的物業並非直接望向有關地點，劉竟成先生則並無直接參與有關計劃，委員同意他們可留在席上。

[李啟榮先生、何安誠先生、張國傑先生、符展成先生、郭烈東先生及潘永祥博士此時離席。]

### 簡介和提問部分

51. 以下政府的代表及市建局的代表此時獲邀到席上：

#### *政府的代表*

顧建康先生 — 規劃署港島規劃專員

何盛田先生 — 規劃署高級城市規劃師／港島

#### *市建局的代表*

區俊豪先生 — 總監(規劃及設計)

關以輝先生 — 總經理(規劃及設計)

52. 副主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。他接着請規劃署及市建局的代表向委員簡介有關的發展計劃圖。

53. 規劃署高級城市規劃師／港島何盛田先生借助投影片並按城規會文件第 10465 號(下稱「文件」)詳載的內容作出簡介，要點如下：

市建局項目及法定規劃程序

- (a) 根據《市區重建局條例》(下稱「《市建局條例》」)第 25(b)條的規定，城市規劃委員會(下稱「城規會」)可認為發展計劃草圖適宜公布，或認為該草圖在作出城規會所指明的修訂後適宜公布；或拒絕認為該草圖適宜公布。倘城規會根據《市建局條例》第 25(7)條認為發展計劃草圖適宜公布，則發展計劃圖須當作是由城規會為施行《城市規劃條例》而擬備的草圖，據此《城市規劃條例》的條文亦應適用，包括有關展示予公眾查閱、考慮申述和意見，以及提交發展計劃草圖予行政長官會同行政會議核准的規定；

皇后大道西／賢居里發展計劃

- (b) 皇后大道西／賢居里發展計劃(下稱「發展計劃」)涉及把發展計劃內的私人地段及政府土地由「住宅(甲類)7」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)23」地帶，建築物高度限為主水平基準上 130 米，以便作高密度商住發展，並重置公眾休憩用地及政府垃圾收集站及公廁，以及興建一所內部樓面面積不少於 120 平方米的長者鄰舍中心；以及
- (c) 二零一八年三月十六日，市建局公布開展有關發展計劃，並向城規會提交發展計劃草圖連同《註釋》及《說明書》、規劃報告連同技術評估，以及第一階段社會影響評估報告。二零一八年五月二日，市建局向城規會提交了第二階段社會影響評估報告。

54. 市建局代表關以輝先生借助投影片作出簡介，要點如下：

背景

- (a) 發展計劃會根據《市建局條例》第 25 條的規定落實；

- (b) 二零一八年三月十六日，市建局進行了凍結人口調查，以確定受影響住戶數目及樓宇狀況，並舉行簡介會以收集公眾的意見；

[楊偉誠博士於此時到席。]

#### 皇后大道西／賢居里發展計劃

- (c) 發展計劃涉及重建樓齡 49 至 52 年不設升降機的破舊樓宇，該等樓宇位於皇后大道西／賢居里，建築面積及實用面積分別約為 2 046 平方米及 1 318 平方米。該發展計劃亦涉及重建和重新規劃落成逾 25 年的垃圾收集站及公廁設施以及李陞街遊樂場，以改善連接皇后大道西及賢居里的行人連接，讓市民更易到達李陞街遊樂場；

#### 初步建議

- (d) 按初步估算，發展計劃將可提供約 200 個住宅單位、佔地 740 平方米的零售樓面面積及長者鄰舍中心、佔地 860 平方米的垃圾收集站及公廁，以及佔地 538 平方米的公眾休憩用地，預定於二零二八／二零二九年度完成；以及

#### 把毗連的一幅狹長政府土地納入

- (e) 載於文件的修訂建議涉及把毗連發展計劃東面邊界一幅狹長政府土地納入發展計劃，以達致更佳的土地管理。由於涉及土地權不確定的因素(例如可能涉及逆權管有的聲稱)，故或會拖慢重建計劃。因此，市建局建議維持發展計劃原本的邊界，但同意在批地文件訂明由市建局負責管理該幅土地(例如指定為「綠色區」)。

55. 規劃署高級城市規劃師／港島何盛田先生借助投影片就皇后大道西／賢居里發展計劃圖的公眾諮詢及規劃評估，陳述下列要點：



### 公眾諮詢

- (a) 公眾諮詢分兩階段進行，首階段於二零一八年三月二十七日至二零一八年四月十七日進行，第二階段於二零一八年五月八日至二零一八年五月二十九日進行。在接獲的 30 份意見書中，有 15 份就計劃表達意見，有五份表示支持計劃，有 10 份則反對計劃；
- (b) 公眾意見書主要關於：
- (i) 發展計劃的規劃和設計；
  - (ii) 把發展計劃擴展至涵蓋皇后大道西 153 至 183 號(單數編號)的唐樓；
  - (iii) 重置垃圾收集站及公廁；
  - (iv) 重置一個五人足球場及李陞街遊樂場的公眾休憩用地；
  - (v) 收購及安置政策；
- (c) 公眾意見書及相關回應詳載於文件第 10.4 及 10.5 段；

### 規劃評估

#### *改善整體環境*

- (d) 發展計劃可改善整體環境及殘破唐樓居民的居住狀況，並可理順土地用途；令李陞街遊樂場直接面向街道而更為開揚；加強公眾休憩用地的連接和吸引力；以及現代化的垃圾收集站及公廁可改善環境；

#### *發展密度*

- (e) 擬劃設的「住宅(甲類)23」地帶(建築物高度限為主水平基準上 130 米，較低樓層作非住用用途)，與該區現時的特色互相協調。擬議建築物高度為主水平基準上 130 米，符合「住宅(甲類)7」地帶的現有建築物高度限制；
- (f) 地盤淨面積 1 318 平方米(不包括五人足球場及行人路)，可予接受；

#### *重置政府設施*

- (g) 康樂及文化事務署(下稱「康文署」)及食物環境衛生署(下稱「食環署」)均分別認為重組五人足球場、籃球場及休憩處，以及重置政府垃圾收集站及公廁的建議可以接受；
- (h) 市建局會尋求中西區區議會支持臨時關閉受影響場地，並會就進行有關重置／優化五人足球場的前期工程徵詢中西區區議會意見，以及尋求康文署的同意；

#### *擬把一幅狹長政府土地納入發展計劃*

- (i) 根據地政專員／港島西及南區的意見，為達致更佳的管理，建議把現有垃圾收集站與金裕大廈之間的一幅狹長政府土地納入發展計劃範圍內。文件提及市建局原則上不反對納入有關政府土地，但須沒有任何產權負擔。然而，市建局的代表在會上作出陳述時卻提出反建議；

#### 規劃署的意見

- (j) 規劃署不反對有關發展計劃草圖，並建議把現有垃圾收集站與金裕大廈之間的狹長政府土地(約 51 平方米)納入發展計劃範圍內，以善用所有政府土地；以及

《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/31》  
(下稱「分區計劃大綱圖」)的修訂建議

(k) 有關修訂建議詳載於文件第 12.1 至 12.6 段。

56. 有關皇后大道西／賢居里發展計劃圖的簡介完畢，副主席遂請委員就該發展計劃圖提出問題。

57. 一些委員提出以下的問題：

關設公共及社區設施

- (a) 現有和日後作住用及零售用途以及公共及社區設施所佔的樓面面積；
- (b) 重置的垃圾收集站及公廁詳情以及其與公眾休憩用地、擬建的更衣室及長者鄰舍中心的鄰接情況，以及李陞街遊樂場的前期改善工程；

發展計劃的設計

- (c) 發展計劃與周邊地區的連接情況；
- (d) 雖然有關設計可讓盛行的西南風透入發展項目，但平台設計可如何引入來自東面的風；
- (e) 為何不合併毗鄰的住宅大廈使重建地盤更大，以便提供更完善的設施和改善李陞街遊樂場的暢達性，並關設賢居里直達皇后大道西的通道；
- (f) 單位的估計平均面積及住宅發展的房屋組合，有關發展的日後設計會否配合目標居民(例如長者)的需要，以及公共和私人休憩地方的鄰接問題；
- (g) 零售店舖樓面面積、泊車位數目及垃圾收集站層數的建議有何依據，可否減少所提供的設施，使平台的設計不太龐大；

- (h) 有否考慮在擬議重建項目以至整個地區推廣廢物回收；
- (i) 為何不在較低水平的賢居里關設通往擬議重建項目的車輛通道，反在由皇后大道西關設通往擬議重建項目的車輛通道，以致破壞皇后大道西的街景；以及

把一幅狹長政府土地納入

- (j) 有否查究現有垃圾收集站與金裕大廈之間的狹長政府土地實際作何用途以及佔用人是誰。

提供公共及社區設施

58. 市建局的關以輝先生回應委員的提問說，現有住宅及零售用途的總樓面面積分別為 2 173 平方米及 863 平方米，發展計劃的住宅及零售用途總樓面面積則分別為 9 690 平方米及 740 平方米，後者有部分面積會用作興建擬議長者鄰舍中心。對於有委員跟進提問為何零售樓面面積有所減少，關以輝先生表示有 860 平方米非住用總樓面面積會預留作重置現有垃圾收集站及公廁，發展計劃的非住用總樓面面積(即約 1 600 平方米)，會較現有的相關面積為大。

59. 市建局的區俊豪先生以投影片顯示垃圾收集站及公廁重置後所在的位置，並表示有關設施會融入擬議商住發展的設計，並會按落成時的最新標準興建，並設有氣味處理設施和其他安排，以盡量減輕視覺影響和滋擾。他亦表示，長者鄰舍中心會按社會福利署要求的內部樓面面積約 120 平方米關設於擬議發展 1 樓並臨向皇后大道西。擬議公眾休憩用地及李陞街遊樂場會提供更完善的設施，包括長者步行徑等，但須諮詢中西區區議會並取得康文署的同意。

60. 規劃署港島規劃專員顧建康先生表示，市建局會諮詢康文署，為李陞街遊樂場進行改善工程，使能重置一個五人足球場於現有遊樂場內，然後才在現有足球場施工。因運作上的需要，在重置垃圾收集站上關設的更衣室會供職員專用。市建局的區俊豪先生補充說，除重建工程外，市建局會致力改善周圍

的休憩地方和道路。局方正與康文署和食環署商討可否在公眾休憩用地闢設一條直達擬議公廁的通道，並由康文署管理，而公廁會設有更衣設施供足球場和遊樂場使用者之用。

### 發展計劃的設計

61. 有關發展計劃的設計，市建局的區俊豪先生表示若落實擬議發展，會闢設一條連接皇后大道西與賢居里的通道，而公眾休憩用地所營造的走廊可讓西南面的風透進當地。來自東面的風則大致會被發展計劃東面的現有金裕大廈所阻擋。為減輕有關影響，平台會採用梯級式設計，讓金裕大廈頂層平台的風自由流動，並會盡量利用樓宇間距來加強空氣流通。區先生回應一名委員的跟進提問說，市建局會在平台盡量提供有蓋園景區，平台上的會所亦會採用敞開式設計，以增加通透度和加強通風。

62. 至於為何發展計劃不包括毗鄰的樓宇，市建局的關以輝先生借助投影片解釋說，市建局考慮了多項因素，包括樓宇狀況、樓齡，以及重建後為社區帶來的裨益，並因應可用的資源而劃定發展的範圍。皇后大道西 153 至 183 號的單數編號唐樓中，有的(包括第 153 號的單一業權樓宇)並無表示有興趣加入發展計劃，有的雖表示有興趣加入計劃，惟不能代表有關住宅大廈所有業主的意願。而且，當中有些大廈樓齡較新，僅建於一九八九年。考慮到發展計劃已能提供通道連接李陞街遊樂場與皇后大道西，並可改善環境，故認為所定的發展界線恰當。市建局的關以輝先生補充說，發展計劃旨在連接遊樂場(而非賢居里)與皇后大道西。市建局的區俊豪先生表示，毗鄰大廈雖不包括在發展計劃內，但可能會合資格參與市建局的樓宇復修及改造計劃。

63. 市建局的區俊豪先生指出，視乎最終的設計，發展計劃的住宅單位平均面積約為 450 至 500 平方尺，而擬議長者鄰舍中心的目標顧客及運作模式有待與社會福利署進一步商討而定。市建局會與康文署商討賢居里與皇后大道西之間公眾休憩用地的無障礙通道安排。市建局會定出最佳方案，使公眾休憩用地能與長者鄰舍中心及公廁互相協調。發展計劃所規劃的公眾休憩用地與私人的休憩地方處於不同高度，故兩者不存在鄰接問題。

64. 一名委員詢問平台的零售及其他設施空間可否減少，使平台設計不會顯得那麼龐大。市建局的區俊豪先生回應說，零售地方的面積是參考崇慶里／桂香街發展項目的調遷安排而訂定。因發展計劃而須遷離的具本地特色雜貨店及中藥店的總樓面面積估計約為 700 平方米。考慮到一些商戶或希望把新店設在其他地方，而且有需要提供一所長者鄰舍中心，故預留了合共 740 平方米的總樓面面積作此用途。鑑於所提供的泊車位須符合運輸署的最低要求，而且有需要重置作興建現代化垃圾收集站及公廁，並考慮到用地面積不大，故並無空間可縮減平台的面積。然而，平台的園景區以梯級式及敞開式設計，可減輕有關影響，並有助增加通透度。至於垃圾收集站，市建局的關以輝先生表示日後的垃圾收集站較現有者高出一層，以存放所需設備(例如氣味處理和通風設備)，惟實際增加的高度並不顯著。現有的垃圾收集站樓高 14 米，日後的垃圾收集站則樓高約 14.5 至 15 米。

65. 有關廢物回收的問題，市建局的區俊豪先生表示發展計劃日後的設計會符合相關的法定要求。顧建康先生就該地區的廢物回收政策表示，環境局已計劃在 18 區各設廢物回收點，日後的垃圾收集站設計會加入有關元素以方便回收廢物。

66. 市建局的區俊豪先生表示，現有的計劃會按運輸署的要求在賢居里關設通道連接垃圾收集站，並在皇后大道西另設車道通往住宅發展項目。考慮到委員關注擬在皇后大道西關設的車道或佔去約 40% 的皇后大道西臨街範圍，可能會破壞街景和街道的朝氣活力，市建局會諮詢相關部門以檢討把車道出入口設於賢居里是否可行。

#### 把一幅狹長政府土地納入

67. 市建局的區俊豪先生就該狹長政府土地表示，他們未有查究該幅土地所作用途和誰為佔用人，但已進行土地調查，而調查結果有待確定。規劃署港島規劃專員顧建康先生表示，根據他們的資料，擬納入發展計劃的狹長政府土地是政府撥作垃圾收集站的部分政府土地，據悉現用作貯存前市政局的垃圾桶。當局與食環署商討後，該狹長政府土地存放的物品最近已予清除。市建局的區俊豪先生表示，市建局不反對把有關政府土地納入以達致更佳的土地管理，但建議把有關政府土地指定

為「綠色區」，以免可能造成產權負擔而令落實計劃受到阻延。

68. 委員並無進一步的提問，副主席多謝規劃署和市建局的代表出席會議。他們於此時離席。

[會議於此時小休10分鐘。]

[雷賢達先生及張孝威先生於此時離席。]

69. 商議部分以機密形式記錄。

## **議程項目 12**

### 其他事項

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

70. 餘無別事，會議於下午十二時五分結束。