

二零一九年一月二十五日舉行的城市規劃委員會
第 1194 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

黃仕進教授

副主席

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

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

侯智恒博士

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

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

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署署長

陳松青先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

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

何安誠先生

蔡德昇先生

余偉業先生

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
袁承業先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會
黃立基先生

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一九年一月十一日第 1192 次會議記錄

[會議以廣東話進行]

1. 二零一九年一月十一日第 1192 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) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2019 年第 1 號
在劃為「農業」地帶的元朗錦田
馬鞍崗第 113 約地段第 1595 號(部分)
臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)
(申請編號 A/YL-KTS/781)

2. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)在二零一九年一月八日接獲一份上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)於覆核後決定駁回規劃申請編號 A/YL-KTS/781。有關申請擬在錦田南一幅劃為「農業」地帶的用地臨時露天存放建築材料及機械，為期三年。

3. 城規會拒絕這宗覆核申請，主要理由是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；有關申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，原因是申請地點從未獲批給任何規劃許可，而政府部門對這宗申請有負面意見；申請人未能證明有關發展不會對附近地區造成環境滋擾及對景觀造成不良影響；以及批准這宗申請會立下不良先例。

4. 委員備悉上訴的聆訊日期待定，並同意秘書會如常代表城規會處理這宗上訴。

(ii) 上訴個案最新統計數字

5. 秘書報告，截至二零一九年一月二十四日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的上訴個案共有 10 宗。

6. 上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	36
駁回	:	156
放棄／撤回／無效	:	201
尚未聆訊	:	10
有待裁決	:	3
總數	:	406

(iii) 核准分區計劃大綱草圖

7. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一九年一月八日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條核准銅鑼灣分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)(重新編號為 S/H6/17)及馬頭角分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K10/24)。核准上述草圖一事於二零一九年一月十八日在憲報公布。

(iv) 發還分區計劃大綱核准圖

8. 秘書報告，行政長官會同行政會議在二零一九年一月八日根據條例第 12(1)(b)(ii)條，將《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/21》發還城規會，以作修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事已於二零一九年一月十八日在憲報公布。

屯門及元朗西區

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/HSK/84

在劃為「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗洪水橋第 124 約地段第 1094 號(部分)、第 1095 號(部分)、第 1096 號(部分)及第 1097 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨物裝卸及貨運設施連附屬貨倉及泊車設施(為期三年)(城市規劃委員會文件第 10494 號)

[會議以廣東話進行]

簡介和提問部分

9. 規劃署的代表屯門及元朗西規劃專員吳育民先生和申請人的代表測達行有限公司的林鴻鈞先生此時獲邀到席上。

10. 主席歡迎規劃署的代表及申請人的代表到席，並簡略解釋覆核聆聽的程序。她繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

11. 規劃署屯門及元朗西規劃專員吳育民先生請委員留意城市規劃委員會文件第 10494 號的註腳 2 有一個打字上的錯誤，城市規劃委員會(下稱「城規會」)鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕先前的申請編號 A/YL-PS/541 的日期應為「13.10.2017」而不是「3.10.2017」。屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助投影片並按城市規劃委員會文件第 10494 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括小組委員會考慮這宗申請的過程、政府部門與公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估結果。

[陳福祥博士、黃幸怡女士、伍穎梅女士和區偉光先生在簡介進行期間到席。]

12. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。申請人的代表林鴻鈞先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點真正的規劃意向並不明確，因為該地點在改劃為「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶之前是劃作低密度住宅用途。日後申請地點可能會改劃作公營房屋發展用途。無論如何，這宗申請僅尋求批給許可，作為期三年的臨時用途，屬非常短期的性質；
- (b) 申請地點的租戶已把他們的作業分拆為多個部分，而申請地點目前是作臨時貯物用途，不會對環境造成負面影響。申請地點作棕地作業用途已超過十年，附近居民並沒有投訴。該地點附近有一些興建小型屋宇申請，這顯示小型屋宇申請人並不憂慮現有的棕地作業；以及
- (c) 針對土地擁有人採取規劃執管行動並不可行，因為有關土地由「祖」擁有，而當中有一些司理已去世。租戶方面，雖然其中一位曾被法庭定罪，但是罰款額非常低。鑑於無人願意購買該幅土地以興建小型屋宇，出租土地作臨時用途，是賺取收入的唯一方法。不論這宗申請是否獲得批准，他預期申請地點仍會繼續作棕地作業用途。

13. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席遂請委員提問。

14. 鑑於委員沒有提出問題，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將在申請人離席後進一步商議這宗申請。主席感謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

15. 規劃署署長李啟榮先生在回應委員有關規劃執行管制行動的提問時解釋，倘違例發展在強制執行通知書訂明的期限後仍未中止，當局會採取檢控行動。倘被告人被法庭定罪，或須就違例發展繳交罰款。

16. 城規會備悉申請人曾表示，不論是否取得規劃許可，仍有意繼續申請地點的棕地作業，而規劃署及地政總署亦一直根據各自的職權範圍，針對有關的違例發展／非法構築物採取行動。委員普遍不支持這宗申請，並同意載於城規會文件第10494號的規劃署的意見。

17. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 分區計劃大綱圖上的「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。所申請的用途不符合這兩個地帶的規劃意向。申請書內並無有力理據支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 所申請的用途與附近主要是住宅，並夾雜正耕作農地和荒置土地的土地用途並不協調；
- (c) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為先前沒有涉及申請地點的申請獲批給規劃許可，政府部門對這宗申請提出負面意見，區內人士亦反對這宗申請。申請人未能證明所申請的發展不會對環境造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為同一「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

沙田、大埔及北區

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/NE-FTA/184

擬在劃為「農業」地帶的上水沙嶺第 89 約

地段第 558 號餘段(部分)、第 559 號餘段(部分)、

第 561 號餘段(部分)、第 562 號 F 分段(部分)、

第 563 號(部分)及第 564 號 B 分段(部分)

闢設臨時公眾停車場(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 10511 號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

18. 規劃署的代表沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士和申請人的代表郭志文先生此時獲邀到席上。

19. 主席歡迎規劃署的代表和申請人的代表出席，並扼要解釋覆核聆聽會的程序。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

20. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10511 號詳載的內容，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」)就這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。

21. 主席繼而請申請人的代表闡釋這宗覆核申請。申請人的代表郭志文先生在會議上提交補充資料和作出陳述，要點如下：

- (a) 他不同意有關建議不符合「農業」地帶的規劃意向。根據會議上提交的先前規劃許可撮要顯示，元朗及北區「農業」地帶約有 50 宗涉及泊車用途的規劃許可，包括在虎地坳地區的兩宗許可；

- (b) 規劃署提出負面意見的原因是基於申請地點的歷史，而非建議本身。到目前為止，政府部門的負面意見主要來自環境保護署(下稱「環保署」、漁農自然護理署和規劃署轄下的城市設計及園境組，主要是關於「先破壞，後申請」的問題。申請人已澄清之前的破壞並非由申請人造成，故不應歸咎申請人；
- (c) 申請人已建議沿申請地點邊界種植兩行樹木，作為他人之前進行違法行為的緩解措施。植樹的數量將多於先前伐樹的數量。申請人在會議上提交一份植樹工程的報價，並認為有關的費用可接受。倘這宗申請獲批，相關植樹建議將可改善環境；
- (d) 由於申請地點很久以前曾作農業用途，該地點中間的原來狀況不應有樹木。無論如何，先前遭砍伐樹木的生態價值不高；
- (e) 規劃署要求在申請地點中間植樹以恢復原狀是沒有意義的，因為這些新種的樹可能在現時的申請獲批後須再砍伐；
- (f) 即使申請地點不曾有植物被清除，相關政府部門或許仍會為了保護樹木而反對這宗申請；
- (g) 擬議的泊車設施供區內居民使用；以及
- (h) 政府於二零一六年縮小邊境禁區範圍。打鼓嶺／文錦渡地區將有重大改變。倘繼續這樣嚴格控制申請地點的發展，實不合理。

22. 由於規劃署的代表及申請人的代表已簡介完畢，主席請委員提問。

[申請人的代表鄭義恩先生於答問部分到席。]

申請地點的擁有權

23. 部分委員向申請人提出以下問題：

- (i) 申請人與土地擁有人有何關係；
- (j) 相關祖／堂的董事和成員人數為何；以及
- (k) 有否就這宗申請取得祖／堂成員的共識。

24. 申請人的代表郭志文先生回應時解釋，申請人是申請地點的租戶，該申請地點由祖／堂所擁有。申請人沒有祖／堂董事人數方面的資料。有關祖／堂的成員逾萬，只有寥寥可數的成員反對把申請地點租予申請人。

對有「先破壞，後建設」情況的申請地點的處理方法

25. 主席和一名委員提出以下問題：

- (1) 關於申請人對受破壞申請地點提出的植樹建議，當局有何考慮；以及
- (m) 申請地點現時的情況。

26. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應時表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一一年公布阻止「先破壞，後建設」活動的方法，當中包括城規會已同意倘申請地點涉及執管行動，在審議有關申請時，會按規劃事務監督根據《城市規劃條例》發出的恢復原狀通知書考慮申請地點恢復原狀後的情況。儘管申請人建議沿申請地點的邊界植樹，仍須履行相關的恢復原狀通知書。

27. 申請人的代表郭志文先生回應說，基於「先破壞，後建設」的原則而阻止該地點進行發展，並不合理，尤其是有關的破壞活動是由第三者進行。他說申請地點目前部分地方已鋪砌路面，並停放了車輛。不過，申請人與申請地點現時的泊車活動無關。雖然申請人已多次把停泊在申請地點上的車輛移走，但仍繼續有其他人把車輛停泊在該處。

同類申請

28. 委員對申請人在會上引述的同類申請作出提問，沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，由於她在會前不久才收到資料，所以沒有足夠時間作出核實。大致上，城規會及小組委員會根據每宗申請的個別情況，考慮涉及「農業」地帶的泊車申請，既有批准亦有拒絕。朱女士亦確定分區計劃大綱圖《註釋》第二欄的用途須取得城規會的規劃許可，而城規會會根據每宗申請的個別情況作出考慮。

29. 申請人的代表郭志文先生在回應一名委員的提問時說，申請人租用該塊土地時已知悉當局曾就這些同類申請批給規劃許可。申請人認為倘依照程序而行，當局便會就申請地點的擬議用途批給規劃許可。郭先生補充說，倘申請被拒，申請地點便會空置，情況極不理想。申請人希望可以有一個出路，使用該申請地點。

30. 由於委員再沒有提問，主席說這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將在申請人離席後就這宗覆核申請進行進一步商議。主席多謝規劃署的代表和申請人出席會議。他們此時離席。

商議部分

31. 委員普遍認為，城規會應主要根據申請的規劃情況，而非其他因素(如申請人可能獲得的商業利益／損失)作出決定。一些委員指出城規會從無作出任何承諾，表示會批准「農業」地帶內涉及臨時公眾停車場的規劃申請。申請人在租用申請地點時，應清楚這宗申請會有被城規會拒絕的風險。

32. 經商議後，小組委員會決定駁回這宗申請。理由如下：

- 「(a) 擬議臨時用途不符合虎地坳及沙嶺區的「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保留及保護良好農地／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

有力的理據支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為同一「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該些申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

33. 主席備悉，議程項目 5(覆核申請編號 A/NE-LT/647)的申請人代表尚未到席。與會者同意先討論議程項目 6。

九龍區

議程項目 6

[公開會議]

檢討《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》
(城市規劃委員會文件第 10515 號)

[會議以廣東話進行]

34. 秘書報告，這項檢討與法庭就一宗司法覆核個案作出的判決有關。該宗司法覆核由香港地產建設商會(下稱「商會」)提出，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)就商會提出有關《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》(下稱「大綱圖編號 26」)的申述(下稱「R2」)所作的決定。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)是為商會提交 R2 的代理人。以下委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與領賢公司有業務往來
- 郭烈東先生 — 其任職機構在牛頭角及九龍灣設有一些服務單位

35. 會議備悉符先生沒有參與有關事項，而郭先生任職的機構在牛頭角及九龍灣沒有物業權益，郭先生本人也沒有參與該區任何土地用途規劃活動。會議同意符先生和郭先生都可以留在席上。

36. 伍灼宜教授備悉城規會文件第 10515 號附件 C 的顧問報告是由香港中文大學未來城市研究所擬備。伍教授作出申報，因為他是該研究所的研究員，但沒有參與有關事宜。委員同意伍教授可以留在席上。

37. 規劃署九龍規劃專員鄭韻瑩女士及規劃署高級城市規劃師／九龍吳淑君女士此時獲邀到席上。

38. 主席歡迎各人到席，並邀請規劃署的代表向委員簡介有關檢討。

39. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士借助投影片向委員簡介有關 R2 的背景，包括收納於大綱圖編號 26 的建築物高度限制、非建築用地和建築物間距的圖則修訂、法庭的判決，以及規劃署就有關建築物高度限制、非建築用地及建築物間距作出檢討(下稱「檢討」)的結果；該檢討結果已於二零一八年三月九日提交城規會省覽。城規會在二零一八年五月二十八日接獲商會提交的補充資料；在考慮補充資料後，城規會要求規劃署更新有關大綱圖編號 26 的技術評估，包括空氣流通評估。鄭女士表示，根據最新規劃情況更新的空氣流通專家評估(下稱「2019 年空氣流通評估」)已在二零一九年完成。由於建築物高度限制沒有作出修訂，其他情況也沒有重大改變，因此，二零一八年城規會文件所提供經更新的合成照片已足以顯示有關景觀在二零一零年與二零一八年之間的改變。其他技術評估仍然有效，無須更新。鄭女士強調，規劃署已根據 2019 年空氣流通評估更新檢討(下稱「最新檢討」)。最新檢討顯示，參考《可持續建築設計指引》的要求後，有關的分區計劃大綱圖現時訂定的建築物高度限制、非建築用地及建築物間距規定應足以容納大綱圖准許的最高地積比率／總樓面面積。在檢討最新的規劃情況後，規劃署認為這些限制有助地區整體的空氣流通，故此有其必要。最新檢討的結果已詳載於城規會文件第 10515 號。

40. 主席指出，最新檢討有其特別背景。商會提出的司法覆核是針對四份分區計劃大綱圖，包括牛頭角及九龍灣、灣仔、旺角和油麻地的大綱圖。城規會採取相同的處理方法，要求規劃署檢討該四份分區計劃大綱圖的建築物高度限制和其他發展限制。倘如灣仔及旺角兩份分區計劃大綱圖，有關的發展限制應予修訂，修訂項目會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條向公眾展示。商會可就修訂的分區計劃大綱圖提交申述。倘發展限制無需修訂，城規會會邀請商會遞交補充資料，並出席隨後根據條例第 6B 條為再次考慮商會的申述而重新舉行的聆聽會。關於牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖，倘城規會在參考最新檢討後，同意有關發展限制無需在現階段作出修訂，便可考慮邀請商會提交進一步補充資料並出席隨後重新舉行的聆聽會，然後城規會才就 R2 作出決定。

41. 此時，黃幸怡女士作出申報，她是香港浸會大學(下稱「浸大」)校董會成員，而浸大已租用觀塘道 51 號前英國皇家空軍軍官俱樂部為大學視覺藝術院的校舍。黃煥忠教授亦申報他是浸大的僱員。委員同意黃女士和黃教授可留在席上，因為他們所涉及的利益屬間接性質。主席繼而請委員就最新檢討及日後如何作出跟進提出意見和問題。

一般事宜

42. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士在回應委員的提問時澄清／確定以下各點：

- (a) 分區計劃大綱圖上的用地，倘在主水平基準上 22 米以上劃設建築物間距，則有關地點上的建築物不得超逾主水平基準上 22 米。有關限制與建築物高度限制相似；
- (b) 正如在二零一八年三月九日提交城規會省覽的檢討所顯示，在顧及《可持續建築設計指引》的要求後，有關的分區計劃大綱圖現時訂定的建築物高度限制、非建築用地及建築物間距規定應仍足以容納該大綱圖准許的地積比率／總樓面面積。

- (c) 根據 2019 年空氣流通評估，該區需要關注的主要範圍為九龍灣商貿區及德福花園，因為該兩處的風力普遍微弱。另一方面，該區東面部分有大面積的空曠地方，所以空氣流通情況普遍令人滿意；
- (d) 九龍灣商貿區及德福花園的非建築用地和建築物間距規定有助重建後的空氣流動，改善地區整體的空氣流通表現；以及
- (e) 2019 年空氣流通評估已考慮該區的季候風，包括來自東面的全年盛行風與主要來自南面及西面的夏季盛行風；亦顧及規劃區及毗連的啟德發展區內規劃環境的改變。2019 年空氣流通評估發現，從地區整體的空氣流通角度而言，現時的非建築用地及建築物間距規定既恰當又必要，故此應予保留。

與周邊地區的鄰接

43. 一名委員詢問，周邊地區(例如觀塘)是否也應訂定發展限制，以改善空氣流通情況。主席提醒委員，進行最新檢討是為了處理商會對分區計劃大綱圖地區的發展限制所關注的問題，屬再次考慮 R2 的程序一部分，而 R2 的建議是放寬／刪除大綱圖編號 26 的建築物高度限制、非建築用地及建築物間距規定。有鑑於此，城規會的商議重點在於應否在重新聆聽後，順應 R2 的申述內容而提出修訂該分區計劃大綱圖。主席補充說，城規會無須在現階段就 R2 作出決定。在考慮規劃署最新檢討後，城規會應決定，應否根據條例第 7 條修訂分區計劃大綱圖，以修改建築物高度限制、非建築用地及建築物間距規定，並使商會及其他人士可就有關修訂項目提交申述和意見；或是決定無需修訂分區計劃大綱圖，並邀請商會出席隨後根據條例第 6B 條為再次考慮 R2 而重新舉行的聆聽會。

44. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士在回應委員提問時補充說，觀塘和啟德的分區計劃大綱圖已訂定適當的建築物高度限制和其他發展限制。為檢討目前牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖而進行的 2019 年空氣流通評估，已顧及周邊地區發展項目的情況。

45. 另一名委員詢問，是否適宜放寬牛頭角及九龍灣地區的建築物高度限制，類似城規會同意放寬啟德區的建築物高度限制的情況。鄭韻瑩女士表示，啟德分區計劃大綱圖原先訂定的地積比率限制及建築物高度限制相對較低。在考慮技術評估結果後，城規會同意放寬建築物高度，以准許該區進行密度較高的發展。至於牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖，並沒有任何建議要提高該大綱圖所准許的最高地積比率，而在二零一八年向城規會提交的檢討結果顯示，參考《可持續建築設計指引》的要求後，現時分區計劃大綱圖的建築物高度限制、非建築用地及建築物間距規定應足以容納大綱圖准許的地積比率／總樓面面積。

略為放寬限制

46. 一名委員詢問，是否可能透過提交規劃申請以便略為放寬分區計劃大綱圖訂定的最高地積比率和建築物高度限制，以容納根據《2018年施政報告》有關舊工業樓宇重建所增加的地積比率。鄭韻瑩女士表示，任何申請人均可以就現行的分區計劃大綱圖提交擬略為放寬發展限制的規劃申請，而城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。

47. 經商議後，城規會備悉檢討的結果，即在顧及《可持續建築設計指引》的要求後，有關的分區計劃大綱圖訂定的建築物高度限制、非建築用地及建築物間距規定足以容納大綱圖准許的地積比率／總樓面面積；從整個地區空氣流通的角度而言，現時的非建築用地及建築物間距規定既恰當又必要；以及規劃署建議無需修訂現行的《分區計劃大綱圖編號S/K13/29》。城規會亦同意：

- (a) 基於上述最新檢討的結果及規劃署的建議，城規會將根據條例第 6B 條舉行會議，再次考慮 R2 就大綱圖編號 26 提出的申述(R2)，並邀請 R2 出席該會議；以及
- (b) 在重新考慮 R2 前，先給 R2 兩個月時間，向城規會提交補充資料。

48. 城規會亦備悉，規劃署會為重新舉行的聆聽會擬備一份文件，以便城規會再次考慮 R2 的申述、二零一八年五月二十八日收到的補充資料，以及日後根據上文第 47(b)段提交的任何補充資料。

沙田、大埔及北區

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/NE-LT/647

擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾第 8 約

地段第 913 號 B 分段第 1 小分段及第 913 號 B 分段餘段

興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10513 號)

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

49. 以下政府代表、申請人和申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

朱霞芬女士 一 沙田、大埔及北區規劃專員

申請人

梁子浩先生

申請人的代表

戴銀超先生

50. 主席歡迎規劃署的代表、申請人及其代表到席，並扼要解釋覆核聆聽會的程序。她接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

51. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10513 號詳載的內容，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」)就這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。

52. 主席繼而請申請人及其代表闡述這宗覆核申請。申請人的代表戴銀超先生和申請人之一的梁子浩先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點與河溪、水泉、水井或海灘相距超過 30 米，根據政府沿用多年的「鄉村式屋宇的排水及衛生規定」(下稱「該文件」)，擬建的化糞池應可以接受；
- (b) 有些使用化糞池的小型屋宇建於河流附近，而且為政府接受。事實上，小型屋宇發展已沿用化糞池多年，倘該系統不影響區內所收集用水的水質，便應准許擬議小型屋宇使用；
- (c) 申請地點以西的「鄉村式發展」地帶涵蓋麻布尾和大芒輦。假如剔除大芒輦內的土地，「鄉村式發展」地帶的土地面積會大幅減少。位於麻布尾的「鄉村式發展」地帶約有一半空地屬祖／堂所有，其餘則由發展商擁有。申請人無法向該些祖／堂和發展商買地。過去 20 年，在有關「鄉村式發展」地帶內僅有一幢獲地政總署批准興建的小型屋宇落成；以及
- (d) 擬建的化糞池或可設在申請地點的東面角落，令化糞池與林村河相距約 50 米，對集水區的影響輕微。

53. 規劃署的代表、申請人及其代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

有關集水區的限制

54. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應一名委員的提問時表示，申請地點坐落在集水區內。自二零零二年八月二十三日以來，「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」加入一項規定，訂明坐落在集水區內的擬議小型屋宇發展應接駁至該區的污水收集系統，而集水區內的擬議小型屋宇發展使用化糞池及滲水系統處理污水，是不可接受的。因此，水務署和環境保護署(下稱「環保署」)反對目前這宗申請，理由是申請地點位於集水區內，而擬議小型屋宇不會接駁至公共污水渠。

55. 申請人的代表戴銀超先生重申，根據該文件，倘化糞池與河流／河溪相距超過 30 米，便可在集水區內使用。申請人梁子浩先生補充，擬建化糞池與林村河的距離，較附近現有小型屋宇與林村河的距離遠。梁先生進一步表示，該區的污水收集系統只是兩三年前才啓用，但未能為附近落成超過 10 年的一些小型屋宇提供服務。假如有關集水區內的水質如此重要，當局應把污水收集系統延伸至該些現有小型屋宇。戴銀超先生亦質疑為何渠務署不把最近建成的污水收集系統設計於較低的地底水平，以供「鄉村式發展」地帶以外的現有小型屋宇接駁，從而保護水質。有鑑於此，化糞池應屬可以接受的其他選擇，因為該系統常用於新界小型屋宇發展，而申請地點亦符合該文件所訂明的要求。

56. 朱霞芬女士回應一名委員的提問時表示，她沒有申請人代表所引述該文件的來源資料。朱女士繼而指出《香港規劃標準與準則》第九章第 5.3.13 段訂明，集水區內進行的所有發展計劃應接駁至公共污水渠，並述明化糞池／滲水系統應盡量避免使用。規劃署已就這宗覆核申請諮詢所有相關政府部門，包括水務署和環保署。水務署和環保署就污水收集系統的接駁一事維持其反對擬議發展的意見。

57. 申請人的代表戴銀超先生應委員的要求，把該文件(題為「鄉村式屋宇的排水及衛生規定」，右上角註明「附件」的全英文單頁)放在實物投影機上供委員閱覽。戴先生請委員參閱第 4 段有關他提及的小型屋宇發展與河流／河溪河道所需的分隔距離。一名委員指出，該文件(包括第 4 段)只論述由污水排放

系統至河溪、水泉、水井或海灘之間所需的距離，但無提及集水區的發展。

58. 主席詢問該文件的來源，戴銀超先生回應時澄清，該文件是地政總署就小型屋宇發展規定所公布的一份文件的附件。

設有化糞池的小型屋宇發展

59. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點附近有否設有化糞池的現有小型屋宇；
- (b) 於二零一一年及二零一六年獲批准的小型屋宇申請資料；以及
- (c) 城規會在考慮小型屋宇發展的申請時所採取的謹慎做法。

60. 申請人梁子浩先生借助實物投影機回應時指出，申請地點附近有一些現有小型屋宇，而政府容許該等發展使用化糞池。此外，申請地點南鄰有三幢小型屋宇獲得批准。

61. 朱霞芬女士陳述以下要點，以作回應：

- (a) 對於位處「鄉村式發展」地帶以外的現有小型屋宇，政府會容忍這些屋宇使用化糞池處理污水；
- (b) 申請地點以南位處「鄉村式發展」地帶以外的三幢已獲批准的小型屋宇(申請編號 A/NE-LT/432、433 及 434)，在申請時申請人已提交建議，接駁當時規劃中的排污網絡。基於此背景，水務署及環保署不表反對，這幾宗申請遂於二零一一年獲得批准。有關的規劃許可其後失效。另有三宗涉及相同用地的小型屋宇發展申請(編號 A/NE-LT/582、583 及 584)，於二零一六年主要基於先前的規劃許可獲城規會從寬考慮，並作出批准。作為之後批出的三宗規劃許可的附帶條件，小型屋宇仍須接駁至公共污水渠，但礙於技術問題還未有履行，有關

發展並未展開。相反，現時這宗申請沒有包括任何污水接駁建議，因此相關政府部門認為不可接受；以及

- (c) 二零一五年後，城規會在考慮位處「鄉村式發展」地帶以外的小型屋宇申請時，採取謹慎的做法，即在考慮小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，會側重考慮地政總署所提供尚未處理的小型屋宇申請數目。

「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地

62. 主席及一名委員詢問「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地，朱霞芬女士回應說，土地擁有權(如土地為祖／堂還是發展商所擁有)並非評估規劃申請的主要考慮因素，因為土地擁有權會因應市場情況而有所改變。規劃署估計，所涉「鄉村式發展」地帶(涵蓋麻布尾和大芒輦村)內約有 2.14 公頃的土地可供使用(相等於約 85 幅小型屋宇用地)。一如城市規劃委員會文件第 10513 號圖 R-2b 所示，即使剔除大芒輦，仍有足夠土地應付 14 宗地政總署正在處理的麻布尾小型屋宇申請。

63. 一名委員詢問「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇發展，沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士確認新界豁免管制屋宇在該地帶內屬經常准許用途，無須取得城規會的規劃許可，但申請人仍須向地政總署申請興建小型屋宇。據她所知，地政總署處理該等申請時，會諮詢區內人士及考慮所收到的意見，才決定應否批准興建小型屋宇的申請。

64. 主席備悉委員再沒有提問，於是表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人離席後就這宗覆核申請作進一步商議。主席感謝規劃署的代表、申請人及其代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

65. 委員備悉《香港規劃標準與準則》對污水接駁有明確的規定，並普遍認為城規會應按照有關規定考慮現時這宗申請。環保署副署長(1)區偉光先生表示，自規劃署在《香港規劃標準

與準則》第九章內公布管制集水區內污水排放的指引以來，政府的一貫政策，是規定在集水區內進行的新發展計劃須接駁至公共污水渠。政府亦已就區內安裝化糞池會造成的環境及衛生風險向城規會作出簡介。二零零二年，城規會修訂「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」，該準則清楚指明城規會一般只會支持集水區內接駁至公共污水收集系統的新小型屋宇發展。雖然政府容忍位於未有提供公共污水渠的地區內的現有建築物使用化糞池，但上述污水接駁的規定有助防止集水區內的水質變差。直至目前為止，環保署及水務署在處理同類個案時均貫徹遵從該項規定。

66. 經商議後，小組委員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。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「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」，因為申請人未能證明位於集水區內的擬議發展可接駁至現有或已計劃鋪設的污水收集系統，並且不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (c) 麻布尾和大芒輦的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用。此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「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

九龍區

議程項目 7

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/K18/325

在劃為「住宅(丙類)3」地帶的九龍九龍塘火石道 3 號

關設學校(幼稚園)

(城市規劃委員會文件第 10514 號)

[會議以廣東話進行]

49. 秘書報告，申請地點位於九龍塘火石道，而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一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

何安誠先生]	目前與弘達公司有業務往來
符展成先生]	
余烽立先生	—	過往與弘達公司有業務往來
潘永祥博士	—	居於香港城市大學在九龍塘的宿舍
蔡德昇先生	—	其配偶為一間公司的董事，而該公司在九龍塘擁有物業。
袁家達先生]	在九龍塘擁有物業
張孝威先生]	
伍穎梅女士]	

50. 委員備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及何安誠先生、蔡德昇先生及張孝威先生因事未能出席本節會議。委員同意由於其他委員所涉利益屬間接性質，他們可留在席上。

51. 城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉，申請人的代表在二零一九年一月十六日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有更多時間回應運輸署提出的意見。這是申請人第二次就這宗覆核申請要求延期。在首次延期後，申請人提交

了進一步的資料，包括交通影響評估連經修訂的建議交通緩解措施，以支持其覆核申請。

52. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期對這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會並同意，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，城規會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 8

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行]

53. 餘無別事，會議於上午十一時二十二分結束。