

二零零六年九月八日城市規劃委員會
第 866 次會議記錄

出席者

黃景強博士

副主席

賴錦璋先生

黃澤恩博士

陳嘉敏女士

Erwin A. Hardy 先生

譚鳳儀教授

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

杜德俊教授

簡松年先生

梁廣灝先生

吳祖南博士

杜本文博士

黃遠輝先生

葉天養先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

陳家樂先生

陳曼琪女士

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

李慧琮女士

梁剛銳先生

環境保護署署長

趙德麟博士

地政總署署長

劉勵超先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)

劉吳惠蘭女士

主席

蔣麗莉博士

姚思教授

梁乃江教授

林雲峰教授

林群聲教授

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)
趙慰芬女士

民政事務總署助理署長(2)
夏鎂琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
區潔英女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
李祖明先生

1. 副主席歡迎各委員出席會議。他表示，主席就未能出席主持會議致歉，而他會代為主持這次會議。

議程項目1

[公開會議]

通過二零零六年八月二十五日第 865 次會議記錄草擬本

2. 二零零六年八月二十五日第 865 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

[陳弘志先生此時到達加入會議。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

- (i) 《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/12》
就編號 TPB/R/S/K18/12-1 至 129 的申述和
編號 TPB/R/S/K18/12-C1 至 C3 的意見作出考慮
(城規會文件第 7673 號)
-

3. 秘書表示，黃澤恩博士、方和先生及鄭恩基先生就此議程項目申報利益。就《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/12》提出的申述中，申述編號 3 由長江實業(集團)有限公司(下稱「長實」)旗下一間附屬公司提出，而黃澤恩博士現時與長實有業務往來；方和先生的公司為多名申述人的代表；申述編號 126 由香港浸會大學(下稱「浸大」)提出，而鄭恩基先生為浸大校董會成員和校園拓展及設施管理委員會主席。委員獲悉鄭先生尚未到達參加會議。

[黃澤恩博士及方和先生此時暫時離席。]

4. 秘書指出，城規會在二零零六年七月十四日的會議上考慮對《九龍塘分區計劃大綱草圖》所提出的申述和意見後，決定不建議順應申述而對該圖作出修訂。不過，委員同意可修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，更詳細解釋就申請略為放寬建築物高度限制方面所提供的彈性，以及城規會在考慮這些申請在規劃和設計上是否有優越之處時所顧及的因素。這份文件旨在徵求城規會同意，對《說明書》作出擬議修訂。

5. 秘書繼續指出，《說明書》第 7.1.4、7.3.12、7.4.8 及 7.6.2 段分別有關「商業」地帶、「住宅(丙類)」相關支區、「政府、機構或社區」地帶，以及「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶的部分，已予修訂，以反映委員對有關事宜的意見。修訂內容載於文件附件 II。同時亦藉此機會更新《說明書》的內容，以反映分區計劃大綱圖最新的情況及區內的發展。

6. 經商議後，委員議決通過《九龍塘分區計劃大綱草圖》內《說明書》的擬議修訂，修訂內容載於文件附件 II。

[黃澤恩博士及方和先生此時返回議席；鄭恩基先生此時到達加入會議。]

- (ii) 城市規劃上訴個案編號：2005 年第 17 號(17/05)
擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺塘坑第 51 約補租地段第 T128 號(部分)、
地段第 2806 號餘段(部分)和第 2807 號餘段及毗連政府土地
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(申請編號 A/NE-LYT/291)
-

7. 秘書指出，這宗上訴個案涉及一宗規劃申請(編號：A/NE-LYT/291)，擬在《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/10》上劃為「農業」地帶的一塊用地臨時露天存放建築材料，為期三年。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零六年七月二十四日聆訊這宗上訴，並於二零零六年八月二十八日駁回上訴。上訴個案撮要及上訴委員會的決定於會上提交，供委員參考。駁回上訴的理由如下：

- (a) 上訴委員會不認為批准附近地區的五宗申請和容忍鄰近地點現有的露天存貨活動，是處理不公；
- (b) 申請人未有提交任何技術評估／建議，以反駁相關政府部門認為擬議發展會對交通、環境和景觀造成不良影響的論點。申請地點是鄰近綠色植物天然伸延的地方，批給規劃許可將會打擾植物的延續發展，有違「農業」地帶的規劃意向；以及
- (c) 上訴人有責任證明，批給規劃許可在規劃上將會帶來什麼益處。

(iii) 城市規劃上訴個案統計數字

8. 秘書報告，截至二零零六年九月八日，上訴委員會有 30 宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	17 宗
駁回	:	86 宗
放棄／撤回／無效	:	117 宗
有待聆訊	:	30 宗
有待裁決	:	0 宗

總數		250 宗
----	--	-------

議程項目3

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號A/K10/212
擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
九龍城城南道43至47號1樓開設酒店(賓館)
(城規會文件第7662號)

[聆訊以廣東話進行。]

9. 劉勵超先生提述文件第4.1.1(b)段，澄清如果城規會就有關申請批給規劃許可，則須修訂土地契約，以進行擬議用途。本個案除行政費用外，無須補付地價。

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

簡介和提問部分

10. 規劃署九龍規劃專員陳國榮先生及以下的申請人代表此時應邀出席會議：

胡慧嫦女士

張國鈞先生

吳國倫先生

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

12. 陳國榮先生借助Powerpoint投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 都會規劃小組委員會在二零零六年四月二十八日拒絕這宗申請的原因；

(b) 文件附件A第5段所載同一「住宅(甲類)」地帶內的同類申請；

- (c) 文件第3段所撮述申請人爲支持其覆核申請提交的進一步書面申述；
- (d) 政府部門的意見——地政總署九龍東地政專員表示，將會在大廈的公用地方推行一些擬議的保安措施，禁止未經許可人士進入，但沒有資料／證據顯示，該大廈其他業主已經接納有關措施。屋宇署總屋宇測量師／九龍原則上不反對擬議發展，並表示在建議中，所涉樓層沒有根據《建築物(規劃)規例》第25條提供足夠的休憩用地；但有可能批准修改作賓館用途；
- (e) 在覆核申請的法定公布期內，共接獲15份公共人士的意見，12份反對(包括一份由九龍城區議員發出並附有該樓宇的23位住客的簽名)的理由包括保安、可能出現的色情活動、消防安全、大廈管理、衛生情況日趨惡劣、懷疑擬設的紓緩措施是否有成效，以及沒有就經營賓館一事事先諮詢住客。其餘三份意見則對停車位、消防安全、環境日差，以及治安與色情活動等問題表示關注；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第6.1段。

13. 副主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

14. 胡慧嫦女士和吳國倫先生提出下列要點：

- (a) 申請人一年前購入該處所，認爲賓館用途可以符合土地契約條款、《建築物條例》的有關條文，以及民政事務總署牌照事務處的規定；
- (b) 申請人已盡力聯絡該大廈其他業主，希望解決他們關注的問題。由於該大廈沒有業主立案法團，申請人無法聯絡所有住客，向他們提供擬議保安措施的資料。不過，申請人已張貼通告，邀請住客出席會議。當日出席會議者不反對擬議的賓館；

- (c) 為解決保安方面的問題，申請人願意自費為該大廈1樓與大門裝設對講機、保安閉路電視，以及保安門以分隔1樓與其他樓層；
- (d) 申請人確有誠意合法而正當地經營賓館。申請人在取得規劃許可後，仍須在公眾衛生、消防和屋宇結構安全方面符合各項規定。賓館牌照須每年續期，但如果產生不良影響、涉及色情活動和遭市民投訴則可予吊銷。申請如獲城規會批給規劃許可，申請人則可以著手向其他有關當局申請批准；
- (e) 城規會應按個案本身的情況和該處所的所在地區環境考慮這宗申請。擬議賓館會以背囊團顧客為對象，性質類似歐洲的小型賓館，但添上香港特色。賓館內不會有色情活動；以及
- (f) 賓館會由該處所的業主管理，他在接待業方面經驗豐富，希望提供租金相宜的客房給旅客，對本地旅遊業作出貢獻。

15. 由於一些擬議保安措施會安裝在該大廈的公用地方，但至今尚未取得該大廈所有業主的同意，一名委員詢問申請人如何能夠保證有關措施最終可以落實。胡慧嫦女士回答說，申請人已聯絡過35位業主當中一半以上的上層單位業主和三間鋪位的業主，他們在原則上不反對擬議發展。申請人會繼續聯絡其餘的業主，務求取得他們的同意，以推行擬議保安措施。申請人亦為此與曾評論這宗申請的九龍城區議員作討論。

[陳炳煥先生此時到達參加會議。]

16. 陳國榮先生在回答一名委員詢問城南道19-21號賓館時說，當局沒有批給該賓館規劃許可，但該賓館持有賓館牌照，已經營了一段時間。吳國倫先生說，他與該賓館沒有關連，亦沒有涉及該賓館的經營。

17. 另一名委員詢問，擬議發展是否會對九龍城區的污水排放有不良影響，亦問及是否會影響該大廈的結構安全。陳國榮先生回答說，渠務署總工程師／九龍及新界南對申請沒有意

見，而環境保護署署長則不反對這宗申請。擬議賓館規模細小，在污水與雨水排放方面不大可能會有不良影響。擬議發展的結構安全方面，會由屋宇署在提交建築圖則階段審核。

18. 一名委員詢問，申請人是否已取得該大廈住客對擬議賓館的支持。另一名委員詢問，該處所是否已經用作賓館，因為該委員知悉牌照事務處在二零零六年二月十五日的信件(申請人的第16條申請文件附件B)中，要求申請人停止在該處所經營賓館。胡慧嫦女士和吳國倫先生在回答時提出下列要點：

- (a) 雖然文件附件A提供了提意見人的姓名，但文件沒有載明確實地址，因此申請人不能直接聯絡他們。不過，申請人已經聯絡提交該大廈23位住客簽名連意見的九龍城區議員；
- (b) 申請人已經得到該大廈約半數業主對擬議賓館的口頭同意，但沒有取得書面確認；以及
- (c) 該處所正翻新作擬議用途，申請人從未使用該處所作賓館用途。

19. 由於申請人代表沒有其他意見，委員亦沒有提出其他問題，副主席告知他們覆核聆訊的程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。副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

20. 一名委員說，民政事務總署牌照事務處在二零零六年二月十五日的信件(申請人的第16條申請文件附件B)中，要求申請人停止在該處所經營賓館。該委員詢問，應否要求牌照事務處證實申請經營的賓館是否已經開業。另一名委員說，應該同時要求牌照事務處澄清，在甚麼情況下會吊銷賓館牌照。副主席在回答時指出，城規會必須根據《城市規劃條例》，因應個案的個別情況考慮這宗申請。有關發牌的問題應該交給發牌當局處理。

21. 一名委員說，城南道和賈炳達道一帶住宅樓宇的樓齡已超過40年，很多賓館在該區經營已久，但數目正日漸減少。此外，色情活動問題並不嚴重。擬議發展可以對該區有所刺激，協助推動本土經濟。該名委員認為，可以對這宗申請從寬處理。

22. 不過，大部分委員並不支持這宗申請。他們的意見撮錄如下：

- (a) 由於從地面一層前往申請處所或樓上的住宅單位，均須取道同一樓梯，因此樓上住客很可能會因賓館的經營而遭受滋擾。不過，申請人沒有提交擬議保安措施的詳細資料，也沒有證實該等措施的可行性。擬設置的保安門未必能符合消防處的安全規定；
- (b) 城規會應仔細考慮樓上住客提出的憂慮。由於該大廈沒有業主立案法團，樓上住客的利益得不到保障。日後如果產生滋擾，他們實難以懲處賓館的經營人；
- (c) 以該大廈為數不多的業主／住客來說，申請人提交的文件和申請人代表在會上的簡介當中，沒有足夠的證據可以證明，申請人確實盡力就擬議發展和紓緩措施諮詢過樓上的業主／住客；以及
- (d) 該處所位於「住宅(甲類)」地帶的商業／住宅樓宇內。擬議賓館有別於城規會過往批准的馬頭角區其他酒店申請，因為只涉及大廈的1樓。如果批准申請，將會立下不良先例，讓賓館用途在現存於九龍城住宅區附近的商業／住宅樓宇擴散。

23. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有足夠的資料，以證明擬設酒店(賓館)的運作不會對有關樓宇的居民造成不良影響；以及

- (b) 批准這宗申請會立下不良先例，以致賓館用途在九龍城住宅區現有商住樓宇內擴展。

[黃澤恩博士和Erwin A. Hardy先生此時暫時離席。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮編號 A/K9/206 的覆核申請
擬把劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍紅磡蕪湖街 83 號
一幢現有商業／辦公室建築物改作酒店用途
(城市規劃委員會文件第 7663 號)

[聆訊以廣東話進行。]

24. 秘書說，黃澤恩博士就此議程項目申報利益，因為他的公司與申請人有業務往來。委員知悉黃博士已暫時離席。

簡介和提問部分

25. 下列政府部門代表此時獲邀出席會議：

陳國榮先生	規劃署九龍規劃專員
劉長正先生	規劃署高級城市規劃師／九龍
陳錦賢先生	律政司高級助理民事法律專員

26. 下列申請人代表此時亦獲邀出席會議：

潘熙先生
張國傑先生
黎偉聰教授
呂立基先生
陳頌珊女士

關兆源先生

雷天恩女士

陳雙欣女士

童楷玲女士

27. 副主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。他繼而請陳國榮先生向委員簡介這宗申請的背景。

28. 陳國榮先生借助席上播放的 PowerPoint 投影片，按文件詳載的內容講解下列主要事宜：

- (a) 文件第 1 段所載的申請背景；
- (b) 一九九三年十一月十九日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在附加規劃許可附帶條件的情況下，批准一宗規劃申請(編號 A/K9/91)，在有關用地興建一幢 25 層高的商業／辦公室建築物，地積比率為 12 倍。根據當時的紅磡分區計劃大綱圖，「住宅(甲類)」地帶並無地積比率的限制。其後，建築事務監督批給額外 0.033 倍的地積比率，以在申請地點撥出部分範圍闢設兩個斜角。現有建築物於一九九六年建成；
- (c) 小組委員會考慮到律政司提出的法律意見(文件附件 A 第 3 段)後，於二零零六年四月二十八日議決通知申請人，沒有條文容許城市規劃委員會(下稱「城規會」)就擬議酒店發展批給規劃許可，而擬議發展的非住用地積比率超過「住宅(甲類)」地帶非住用建築物的最高地積比率限制；
- (d) 二零零六年八月四日，申請人的法律代表提交關於「住宅(甲類)」地帶「註釋」內「備註」的詮釋的進一步資料(文件附件 B1)，有關內容撮錄於文件第 2 段；
- (e) 律政司對申請人所提交法律文件的意見(文件附件 E)，有關內容撮錄於文件第 3 段；

- (f) 政府部門的意見——其他經諮詢的部門對申請人提出的法律論點並無意見；
- (g) 在法定的公眾查閱期內，當局收到五份公眾意見。提意見人對發展的高地積比率、改建期間的環境和廢物管理問題、毗鄰建築物的結構安全和對區內造成的交通影響，均表示關注；
- (h) 儘管城規會已批准一些申請，把九龍「住宅(甲類)」地帶用地的現有建築物，改作地積比率超過 9 倍的酒店用途，但這些申請都是在徵詢律政司意見之前批出，而法律意見則適用於這宗申請及其後的同類個案；以及
- (i) 規劃署維持先前的意見，不支持這宗申請，因為沒有條文容許城規會就擬議酒店發展批給規劃許可，而擬議發展的非住用地積比率超過「住宅(甲類)」地帶非住用建築物的最高地積比率限制。

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

29. 副主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。

30. 潘熙先生根據陳詞大綱(文件附件 B1)和席上提交的《城市規劃條例》摘錄提出下列要點：

- (a) 這宗申請的性質與城規會先前所批准的同類申請一樣，城規會不應因為最近取得的法律意見，而改變批准同類申請(即以現有建築物地積比率為上限)的做法。城規會和律政司也不應更改對「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」所作詮釋的立場；
- (b) 申請人陳詞大綱載述的法律論點撮述如下：

背景

- i 這宗申請的事實背景和事件發生次序表，詳載於陳詞大綱第 II 節。特別要注意的是，經諮詢的有關部門原則上不反對擬議的酒店用途，而

且對擬議發展在交通、安全和環境保護方面的影響也沒有負面意見。此外，他們對區內酒店的需要和需求亦沒有質疑；

- ii. 按弁言所載，《城市規劃條例》旨在促進社區的衛生、安全、便利及一般福利，對分區計劃大綱圖《註釋》作出詮釋時也應以此為依歸；

分區計劃大綱圖的法律詮釋

- iii. 這宗覆核申請的主要問題，在於擬議酒店的最高地積比率。申請地點的契約沒有訂定地積比率的限制，如果分區計劃大綱圖不就此訂明限制，申請地點的發展密度則會以《建築物條例》訂明的最高地積比率為限。根據《建築物(規劃)規例》的規定，這宗個案非住用用途的最高地積比率為 15 倍，而擬議發展的地積比率僅為 12.033 倍，即與現有建築物的地積比率相同；
- iv. 分區計劃大綱圖「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」與這宗個案無關。申請人同意，「備註」第(1)段不適用於非住用建築物，只適用於住用和綜合用途的建築物；不過，「備註」第(2)段同樣不適用於這宗個案；
- v. 「備註」第(1)段並沒有‘to be erected’（「建於」）一詞，但第(2)段特意加入這詞，特別指明該段的含意只限適用於日後新建的非住用建築物，而「to be」是用以表示仍未發生的行為或事件。因此，「註釋」的「備註」不適用於只改動現有建築物作非住用用途的情況。就這宗個案而言，非住用建築物不會建於申請地點，因為該處已經建有一幢商業建築物；
- vi. 「備註」第(1)段並不包括「建於」一詞，理由已在黎偉聰教授的意見陳述(文件附件 B1)

中加以解釋。鑑於《城市規劃條例》的弁言，以及難以把住用樓層改作非住用用途，因此「備註」第(1)段特別容許改建現有的住用或綜合用途建築物，最高地積比率為訂明的地積比率，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。此舉旨在盡量鼓勵有關方面進行市區重建；

- vii. 如果「備註」第(2)段適用於進行改動或修改工程的現有建築物，即表示申請人須把現有建築物 12.033 倍的地積比率減至 9 倍(即總樓面面積減少 2 875 平方米)。這樣龐大的改動工程，對公眾來說有風險，而且不環保、費用昂貴和費時。由於在這宗個案引用「備註」第 2 段的規定會有實際困難，不但對土地擁有人造成很大不便，更會造成環境污染，正正顯示行政長官會同行政會議於二零零四年二月核准包括有關「註釋」的「備註」的分區計劃大綱圖，用意並不可能是這樣；

[杜本文先生此時離席。]

法定詮釋應用原則

- viii. 律政司對申請人的陳詞大綱所提出的意見是錯誤的。分區計劃大綱圖「註釋」內所載「備註」，應根據法例的詮釋來解釋。將「建於」一詞視作多餘或不必要而刪去，是有違行之有效的法例釋義規則。恰當的做法是推定條例不使用沒意義的用字，而用字也不會是冗詞或多餘的字，因此所有用字均盡可能有其作用，因為草擬人不會浪費用字或加進沒意義的用字 [《Halsbury's Laws of Hong Kong》第 23 冊(2004 年重印本)第 568 頁第 365.309 段]；

[Erwin A. Hardy 先生此時返回會議席上。]

- ix. 有關句子應解讀為只描述一個尚未進行的行

為，但這行為將會、應會或擬在日後進行，才符合英文文法的基本規則。使用「to be」一詞，並非因為句子是被動語態，因為即使不使用「to be」一詞，也不影響在這陳述句中使用被動語態；

- x. 律政司認為採納申請人對「備註」的詮釋便會出現荒誕的情況，申請人對此並不認同；
- xi. 在任何情況下，「備註」第(2)段解釋的方法，也不得剝奪任何人根據普通法和《基本法》所獲保證的私有財產權。即使有任何歧義，也應採用對申請人有利的解釋；

(c) 由於「備註」第(1)段和第(2)段均不適用於這宗個案，加上城規會先前已經批准多宗地積比率超過 9 倍的同類申請，所涉其他地區的分區計劃大綱圖的「備註」也與這宗申請相似，因此城規會必須批准這宗申請。律政司對「備註」的詮釋與這宗申請並無關係；以及

(d) 城規會要決定的問題是應否批准這宗申請。規劃署的意見指沒有條文容許城規會考慮這宗申請，既錯誤亦對申請人不公。城規會應根據《城市規劃條例》第 16 條和第 17 條來處理這宗申請，否則申請人則會被剝奪根據《城市規劃條例》來提出覆核和上訴的權利。

31. 副主席請陳錦賢先生回應申請人法律代表提出的法律論點；此外，秘書亦請陳先生提供意見，如果接納申請人的論點，即「備註」第(1)段和第(2)段均不適用於這項發展，城規會是否有權根據規劃上的優越之處來駁回申請。

32. 陳先生在回應時提出下列要點：

- (a) 律政司並無改變意見，因為這是該司首次就有關事宜提供法律意見；

- (b) 城規會並非如所指稱般拒絕處理申請，只是在取得法律意見後，告知申請人沒有條文容許城規會對這宗申請批給規劃許可；

「備註」第(2)段「建於」一詞

- (c) 「to be」的用字不一定意指日後的事情，在句子中使用這用字只因是被動語態而已；
- (d) 申請人辯稱，條例不使用沒意義的用字，而用字也不會是冗詞或多餘的字。在陳詞大綱第 38 段至 42 段，申請人利用一些案例來支持「建於」一詞應有含義的論點。不過，申請人應指出其引述個案的判詞內，載有「除非有必要而使其必須這樣做」和「除非有充分理由則除外」；
- (e) 如接納申請人的論點，則會引致下列兩種荒謬的情況出現：
- i. 「備註」第(2)段只與新建築物有關，而第(1)段則適用於現有和新建築物，這是第一種荒謬的情況。《說明書》第 7.3.3 段訂明，除於「註釋」中另有規定外，「住宅(甲類)」地帶內的發展或重建計劃須受到指定的地積比率限制，但「註釋」則沒有訂明重建現有非住用建築物無須有地積比率的管制；
 - ii. 申請人的論點是，經改建的酒店由《建築物(規劃)規例》規管，如果這論點成立，申請地點的地積比率則可高達 15 倍。換言之，經改建的非住用建築物的地積比率，甚至可超出現有建築物的地積比率(就這宗個案而言為 12.033 倍)，這是另一種荒謬的情況。即使「備註」第(2)段只適用於日後興建的新建築物，把現有商業大廈改建為一幢酒店的建議，與興建一幢新建築物無異。擬議的改建發展，最終是興建一幢新建築物，這是相當明顯的；

「備註」第(2)段的歧義

- (f) 「備註」第(2)段並無歧義，因此不可能把疑點利益歸於申請人；

剝奪產權

- (g) 「備註」第(1)段和第(2)段並無剝奪產權。根據分區計劃大綱圖的規定，擁有人無須為符合分區計劃大綱圖所訂限制而拆卸其現有建築物。再者，行之已久的做法是，使用和發展私人物業的權利並非是無條件的，假如與公眾利益有所牴觸，則會受到限制；特別是私有產權本身潛在的風險，是當局可能附加或修改規劃管制，因而會對物業的經濟價值造成負面影響；

律政司所作詮釋的結果

- (h) 「備註」第(1)段是關於對住用及綜合用途建築物的管制，而第(2)段則是關於對非住用建築物的管制；
- (i) 由於非住用建築物不完全符合「住宅(甲類)」地帶的住宅特色，現有建築物改建或重建後成為非住用建築物後，不存在先前建築物地積比率的有利條件並不稀奇；
- (j) 申請人的論點是，如果現有建築物一些部分必須拆卸，這樣便會產生廢物，因此並不環保。這個論點與申請無關。城規會要決定的問題，是根據《城市規劃條例》第 16 條城規會是否有法定權力批准這宗申請；

城規會的權力

- (k) 城規會應先行決定是否有權根據《城市規劃條例》來考慮這宗申請。如果城規會的決定是肯定的，則可繼續按申請在規劃上的優越之處來作出考慮；以及

(1) 律政司的意見是，沒有條文容許城規會對擬議的酒店發展批給規劃許可。

33. 在回應陳錦賢先生的意見時，潘熙先生提出下列要點：

- (a) 城規會如果接納申請人的論點，即「備註」第(1)段和第(2)段不適用於非住用建築物，便必須批准這宗申請，因為城規會先前也曾批准同類的規劃申請，加上有關部門提出的意見，也足證沒有技術上的理由反對擬議的 12.033 倍地積比率；
- (b) 律政司認為「備註」沒有歧義並不正確，否則這個問題也不必在聆訊中爭議。正如先前所述，「註釋」的「備註」如有任何歧義，應採用對申請人有利的解釋，而且根據普通法和《基本法》申請人所獲保證的私有財產權不得被剝奪；
- (c) 所涉建築物改建作酒店用途並沒有地積比率的管制，根據《建築物(規劃)規例》的規定，可發展的最高地積比率為 15 倍；
- (d) 城規會如果認為該會沒有權力考慮這宗申請，申請人上訴的權力則會被剝奪，申請人唯一的補救機會，是就城規會的決定申請司法覆核；
- (e) 《說明書》第 7.3.3 段沒有提及非住用建築物，因此該段顯然並非要管制這些建築物的地積比率；以及
- (f) 律政司對「備註」的詮釋會引致荒謬的情況出現，因為即使現有建築物一層樓層改作酒店用途，其地積比率也須由 12.033 倍減至 9 倍。再者，如果把現有建築物改建為酒店當作興建一幢新建築物，則無須就「備註」所訂的地積比率管制，區分住用和綜合用途與非住用用途。

34. 陳錦賢先生在回應時表示，申請人代表辯稱城規會必須依從先前所作的決定是不正確的。因為城規會不獲賦與權力作

出有關決定。《說明書》第 7.3.3 段並未提及現有建築物的地積比率，因為該段不擬盡錄所有應涵蓋的事宜。

35. 申請人指城規會一向批准把建築物改建作酒店用途的同類申請，秘書表示這並不正確。她繼而向委員提出一宗同類申請(編號 A/K1/103)來作為證明。該宗申請擬把一幢位於廟街的商業／辦公室建築物改建作酒店用途，於一九九七年一月二十四日遭小組委員會拒絕，理由是根據尖沙咀分區計劃大綱圖的《註釋》，對於擬議地積比率超過有關分區計劃大綱圖所訂限制的申請，沒有條文容許城規會批給規劃許可。尖沙咀分區計劃大綱圖相關「備註」的釋義，與紅磡分區計劃大綱圖「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」第(1)段和第(2)段相同。

[劉勵超先生此時暫時離席。]

36. 一名委員說，申請人與律政司主要的意見分歧，在於對「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」的詮釋，尤其是對第(2)段「建於」一詞的詮釋。這名委員詢問，城規會是否有權選擇採納那方的法律意見。潘熙先生回應說，申請人與律政司均同意「備註」第(1)段不適用於這宗申請，雙方的分歧只在於「備註」第(2)段是否適用於這宗個案。申請人的論點是，第(2)段只適用於新建的非住用建築物，但與這宗個案無關，因為這宗個案只是把一幢現有商業／辦公室建築物改作酒店用途。陳錦賢先生說，城規會不一定要接納律政司的意見，但應在商議這宗個案時，獨立而公正地考慮雙方的意見。

[簡松年先生及方和先生此時暫時離席。]

37. 另一名委員對《說明書》第 7.3.3 段的詮釋有所質詢，陳錦賢先生在回應時表示，《說明書》第 7.3.3 段沒有提及非住用建築物。該段沒有提及現有建築物的地積比率，是因為該段不擬盡錄所有應涵蓋的事宜。律政司認為，「備註」第(2)段適用於這宗個案，因為該段特別提述非住用建築物。潘熙先生說，《說明書》並非分區計劃大綱圖的一部分，而且不具法律效力。此外，《說明書》第 7.3.3 段只適用於住用和綜合用途的建築物，沒有特別提及對改建現有建築物作非住用用途的地積比率管制，純粹因為當局不打算這樣做。陳錦賢先生說，雖然《說明書》並非分區計劃大綱圖的一部分，但案例已確認對

分區計劃大綱圖作出詮釋時，可藉《說明書》加以協助。

38. 在回覆一名委員的提問時，陳錦賢先生重申城規會可考慮這宗申請，不過對於這宗擬議地積比率超過分區計劃大綱圖所訂限制的申請，根據《城市規劃條例》則沒有權力予以批准。

39. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再沒有提出其他問題，副主席告知申請人代表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宗申請，並在稍後把決定通知申請人。副主席多謝申請人、規劃署和律政司的代表出席會議。他們均於此時離席。

[劉勵超先生、簡松年先生及方和先生此時返回會議席上。]

商議部分

40. 一名委員認為，「建於」一詞並非純屬法律詮釋的問題，也關乎英文文法的問題。由於這宗申請只是把一幢現有建築物改作酒店用途，如果「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」有任何歧義，城規會可把疑點利益歸於申請人。城規會應考慮先前對同類個案所作決定是否有關。秘書在回應時說，律政司認為城規會無須依從先前的決定，因為城規會在這種情況下，根據《城市規劃條例》根本沒有權力批給規劃許可。

[Erwin A. Hardy 先生此時離席。]

41. 一些委員詢問城規會過去所考慮同類申請的詳情。秘書在回應時表示，正如席上較早前所說，有一宗涉及廟街的同類申請(編號 A/K1/103)遭小組委員會拒絕，理由是根據有關分區計劃大綱圖的「註釋」，對於該宗擬議地積比率超過分區計劃大綱圖所訂限制的申請，沒有條文容許城規會批給規劃許可。不過，城規會也批准了三宗同類申請(編號 A/K2/172、A/K2/173 和 A/K3/432)，把整幢建築物改建作酒店用途，地積比率超過 9 倍。有鑑於這些不一致的決定，當局因此就「註釋」的正確詮釋向律政司徵詢法律意見。

42. 副主席說，城規會要決定的問題，是根據《城市規劃條

例》城規會是否有權批准這宗申請。律政司認為「備註」沒有歧義，而根據《城市規劃條例》也沒有條文容許城規會對這宗個案批給規劃許可。如果委員持相反意見，城規會則須按規劃上的優越之處來商議這宗申請。一名委員說，城規會不應再就不獲授權決定的事宜作出決定。

43. 一名委員指出，「註釋」中文版本清楚顯示第(2)段是指所有的非住用建築物，不論建築物是現有的或是新建的。一名以英語為母語的委員表示，英文版本中「to be」的用字並無造成歧義，在該句子中使用純粹因為被動語態而已，有關用字不應解釋為只用以管制新建非住用建築物的地積比率。關於「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」的詮釋問題，委員認為應採納律政司的詮釋。

44. 一名委員說，即使城規會有權就建議批給規劃許可，也不會支持這宗申請，因為「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，是把地帶用作公共和私人住宅發展。另一名委員說，蕪湖街目前的交通已經頗為擠塞，因此應考慮建議對交通造成的影響。

45. 秘書在回應一名委員的提問時表示，委員對「註釋」作出詮釋時應參考「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，即用作私人住宅發展。鑑於有關規劃意向，住用和綜合用途的發展准以進行重建，最高地積比率分別為 7.5 倍和 9 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。不過，非住用建築物並不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，因此不具有以現有建築物地積比率為限的有利條件。如果非住用建築物也有以現有建築物地積比率為限的有利條件，便不能鼓勵地段擁有人在其用地進行重建，以符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，這亦絕非城規會的意願。

46. 一名委員說，即使有條文容許考慮這宗規劃申請，但由於申請違反「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，因此城規會也不應批准申請。伍謝淑瑩女士說，對於違反規劃意向和與附近發展是否協調的事宜，申請人和相關部門均未詳細討論，因此不應作為拒絕申請的理由。副主席表示，「住宅(甲類)」地帶的規劃意向顯然並非用作酒店發展，而更重要的是，沒有條文容許城規會對涉及地積比率超過 9 倍的擬議發展批給規劃許可。委員同意上述意見。

47. 經進一步商議後，城規會議決駁回這宗覆核申請，並告知申請人沒有條文容許城規會就擬議酒店發展批給規劃許可，而擬議發展的非住用地積比率超過「住宅(甲類)」地帶非住用建築物的最高地積比率限制。

[黃澤恩博士此時返回會議席上，陳曼琪女士、方和先生、陳家樂先生、吳祖南博士、陳旭明先生、李慧琮女士、陳偉明先生和黃遠輝先生此時離席。]

議程項目 5

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

就覆核規劃申請編號 A/K2/177 作進一步考慮
擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍油麻地砵蘭街 61 至 63 號
偉來商業大廈地下、1 樓、2 樓至 4 樓(部分)和 5 樓至 14 樓
開設酒店(賓館)
(城規會文件第 7664 號)

[聆訊以中文進行。]

48. 秘書指出，杜本文博士及劉志宏博士就本議項申報利益，原因是他們與申請人有業務往來。委員注意到，杜博士已離席。

[劉志宏博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

49. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士此時應邀出席會議。

50. 以下申請人代表此時亦應邀出席會議：

江繼祥先生

吳耀華先生

51. 副主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。副主席繼而邀請陳月媚女士向委員簡介這宗申請的背景。

52. 陳月媚女士借助 Powerpoint 投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 載於文件第 1 段有關申請的背景。都市規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮過律政司就一宗相關個案(編號 A/K9/206)而提出的法律意見後，於二零零六年四月二十八日同意告知申請人，並無條文容許城規會就擬議酒店(賓館)發展批給規劃許可。這項發展的非住用地積比率超出有關「住宅(甲類)」地帶內非住用構築物最高地積比率的限制；
- (b) 申請人為支持其申請而提交的進一步書面申述，撮錄於文件第 2 段。申請人指出，小組委員會於二零零五年六月二十四日批准一宗同類的規劃申請(編號 A/K2/172)，容許將「住宅(甲類)」地帶內的油麻地上海街 279-283 號的一幢 13 層高商辦發展項目更改為賓館，其地積比率約為 10.49 倍，超出最高地積比率為九倍的限制；
- (c) 編號 A/K9/206 申請與現時這宗覆核申請有關，律政司曾對為支持該宗申請而提交的進一步資料提供意見，住用及綜合用途建築物須受「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」第(1)段的規定管制，而非住用建築物則須受「備註」第(2)段的規定管制。由於有關建築物即使更改部分用途後仍屬於非住用建築物，故其最高地積比率為九倍；
- (d) 政府部門的意見——其他被諮詢的政府部門對這宗申請的法律事宜並無意見；
- (e) 雖然小組委員會曾批准作賓館用途的同類申請，而其地積比率超出分區計劃大綱圖所訂的最高地積比率，不過，現時這宗申請及日後同類個案須按最新的法律意見作出考慮；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，因為並無條文容許城規會就擬議酒店發展批給規劃許可。這項發展的非住用地積比率超出有關「住宅(甲類)」地帶內非住用構築物最高地積比率的限制。

53. 副主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

54. 江繼祥先生陳述下列要點：

- (a) 這宗申請涉及將一幢 15 層高的現有商辦建築物的部分更改為賓館。位於 2 樓至 4 樓(部分)的現有辦公室用途會維持不變；
- (b) 進行「九龍建築物密度研究」的目的是阻止九龍區的發展密度進一步增加。「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」第(1)段所載的規定，旨在容許住用及綜合用途建築物發展項目的最高地積比例分別為 7.5 倍及九倍，或為現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準；
- (c) 有關分區計劃大綱圖並沒有為住用及非住用用途提供釋義。根據《建築物條例》，賓館指居住地方，並視作住用用途。將申請地點改作酒店用途後，該建築物便會成為一幢綜合用途建築物，根據「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」第(1)段的規定，現有建築物的最高地積比率(即 10.99 倍)便會適用；以及
- (d) 擬議發展對區內的行人及交通流量不會造成不良影響。

55. 對於委員詢問賓館應否視作住用用途以及酒店及賓館的發牌條件有何差異，江繼祥先生回應時指出，《建築物條例》及屋宇署一直將酒店及賓館視作住用用途。經營酒店及賓館均須向發牌當局申請牌照。江先生重申，將申請地點改作賓館後，有關建築物便會成為一幢綜合用途建築物，因為該建築物的 2 樓至 4 樓(部分)仍會繼續作辦公室用途。

56. 一名委會詢問城規會應否根據《建築物條例》的釋義及定義理解分區計劃大綱圖的《註釋》。秘書指出，雖然城規會是以《建築物條例》對總樓面面積及地積比率的定義為根據，但其慣例是將酒店或賓館視作商業用途。因此，在九龍及港島「商業」地帶內進行酒店發展的地積比率分別可達 12 及 15 倍。從規劃的角度而言，酒店發展並不視作住用建築物。

57. 由於申請人的代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，副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商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。副主席多謝申請人代表及規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

58. 委員就這宗申請作出討論，並不同意申請人的意見，即將處所改作賓館用途後，該建築物便會成為綜合用途建築物。因此，「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」第(2)段訂定的限制應適用於這宗個案。

59. 經進一步商議後，城規會同意駁回這宗覆核申請，並告知申請人，並無條文容許城規會就擬議酒店(賓館)發展批給規劃許可，而擬議發展的非住用構築物地積比率，超過「住宅(甲類)」地帶非住用構築物的最高地積比率限制。

[劉志宏博士此時返回議席上。]

議程項目 6

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-HT/444

擬在劃為「鄉村式發展」地帶和「康樂」地帶的元朗廈村

第 125 約地段第 1744 號 A 分段、1744 號 J 分段和 1744 號 K 分段

興建三幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)

(城規會文件第 7665 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

60. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生以及下列申請人及申請人代表此時應邀出席會議：

鄧光耀先生 - 申請人

薛國強先生 - 申請人的代表

61. 副主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。副主席繼而邀請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。

62. 蘇應亮先生以會上展示的圖則及照片作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零六年五月十九日拒絕這宗申請的理由；

(b) 申請人提交的進一步書面申述，指出局部批准在地段第 1744 號 J 分段興建擬議新界豁免管制屋宇，會破壞第 125 約地段第 1744 號 A 分段至 1744 號 N 分段小型屋宇的整體發展；

(c) 政府部門的意見——地政總署元朗地政專員告知，並無就新屋村及李屋村的「鄉村範圍」議定界線圖。由於地段第 1744 號 A 分段和 1744 號 K 分段位於

新屋村舊批屋地 300 呎以外，故視作在新屋村的「鄉村範圍」以外。根據地政總署的現行政策，倘擬議興建小型屋宇的地點完全位於或多於 50% 位於「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外，有關申請通常不獲考慮。因此，他不支持在地段第 1744 號 A 分段和 1744 號 K 分段進行擬議發展。渠務署總工程師／新界北告知，當局關注新屋村會受水浸威脅，而申請人亦須提供排水建議，以及就合適的排水系統提供建議，並負責建造及維修該系統，有關建議及排水系統須符合渠務署總工程師／新界北的要求；

- (d) 在規劃申請及覆核規劃申請的法定公布期內並無接獲公眾的意見。元朗民政事務專員告知，新屋村的村代表非常支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 6.1 段。

63. 副主席繼而邀請申請人及其代表闡述這宗申請。

64. 薛國強先生在會議上提交一套文件，並陳述下列要點：

- (a) 城規會不應抗拒小型屋宇政策，並視之為優待新界原居民的政策。反之，政府利用有關政策吸引村民運用自己的資源建屋作居住用途，並協助應付本港部分的房屋需求；
- (b) 申請人於二零零六年二月二十五日提交一宗申請，擬在地段第 1744 號 A 分段至 1744 號 K 分段進行 11 幢小型屋宇擬議發展，但秘書處於二零零六年二月二十八日透過信件向申請人退回申請，理由是位於「鄉村式發展」地帶內的新界豁免管制屋宇，並不需向城規會申請規劃許可，故不應納入申請內。申請人因而被迫將建議分拆為兩部分，並於二零零六年三月二十一日重新提交申請。不過，第二次申請亦不獲秘書處接納，申請人遂作出修訂，再於二零零六年三月二十二日第三次提交申請(即這宗申

請)。這宗申請只涉及三幢小型屋宇，所覆蓋的範圍全部或部分位於「鄉村式發展」地帶外；

- (c) 申請人詢問為何秘書處有權不接納規劃申請，而無需將申請提交城規會考慮；
- (d) 地段第 1744 號 B 分段並不涉及這宗申請，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶內。不過，屯門及元朗規劃專員最近告知地政總署，由於該地段有部分位於「康樂」地帶內，因此須申請規劃許可。屯門及元朗規劃專員於一九九四年向申請人提出的意見並不相同，他當時指倘小型屋宇位於「康樂」地帶內，才須申請規劃許可。由於當有關小型屋宇發展竣工後，該地段劃為「康樂」地帶的部分仍會繼續空置，故不須提出規劃申請；
- (e) 秘書處拒絕處理原先的申請，不單剝奪城規會以整體的角度考慮該宗申請的機會，更令申請人別無選擇，被迫提出現時這宗申請，當中只涉及三塊完全或部分位於「鄉村式發展」地帶以外的小型屋宇用地。如此安排並不妥當，並會造成以下問題／困難：
 - i. 根據地政總署及消防處的規定，涉及超過 10 幢小型屋宇的發展須提供緊急車輛通道。由於興建其餘八幢小型屋宇並不需要申請規劃許可，對於日後小型屋宇的擁有人是否須負責維修緊急車輛通道，可能會造成混亂；
 - ii. 同一項整體發展包括 11 塊小型屋宇用地，當中只有三幢涉及這宗申請的小型屋宇須受一套嚴苛的規劃許可附帶條件規管，另外八塊土地卻不受限制；以及
 - iii. 由於人為因素所致，該三幢小型屋宇須與建議的其餘部分分開考慮，令城規會無法全面考慮整個互相結合的發展項目；

- (f) 區內村民仍未就新屋村的「鄉村範圍」達成共識。「鄉村式發展」地帶的界線由當局隨意劃定，並無顧及該區的地形。「鄉村式發展」地帶應沿著西面的行人路向西面擴展，以將申請地點納入其範圍內。城規會應批准這宗申請，因為若適當地考慮該區的地形，申請地點便應劃為「鄉村式發展」地帶；以及
- (g) 沒有政府部門原則上反對這宗申請。申請人一直與渠務署緊密聯絡，以提供符合其要求的排水設施。在任何情況下，技術事宜應交由分區地政處會議處理，至於涉及申請地點的美化環境及其他設施，則可透過現有的土地行政系統提供。城規會應在不附加附帶條件的情況下批准這宗申請。

65. 副主席指出，秘書處是城規會的執行部門，負責協助城規會處理規劃申請。秘書補充說，秘書處於二零零六年二月二十八日發出信件，目的是協助申請人，告知他在「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇，並不需要向城規會申請規劃許可；以及告知申請人仍未符合部分規定。如有需要的話，秘書說她可在會後向申請人詳細解釋。

66. 劉勵超先生請委員參考文件第 4.1.1 段，該段載述地政總署不支持擬議發展的意見。劉先生繼而詢問申請人為何認為分區地政處會議會批准這宗申請。薛國強先生回應說，申請人自一九九七年起已與分區地政處聯絡，而分區地政處並無表示會拒絕這宗申請。根據小型屋宇政策，地政總署幾乎不可能拒絕這宗申請。

67. 由於申請人及其代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，副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商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。副主席多謝申請人、申請人的代表及規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

68. 委員聽過申請人的申述後，認為並無理據批准在地段第

1744 號 A 分段及 1744 號 K 分段興建擬議新界豁免管制屋宇。經商議後，城規會決定駁回這宗涉及在地段第 1744 號 A 分段及 1744 號 K 分段興建擬議新界豁免管制屋宇的覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)不符合「康樂」地帶的規劃意向，即劃定只限發展康樂用途的土地。「康樂」地帶旨在促進康樂和旅遊的發展。申請書內沒有提出充分理據，足以偏離此規劃意向；
- (b) 擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)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》，即擬建的兩幢新界豁免管制屋宇均位於認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外。申請書內沒有提供足夠資料，以證明在劃為「鄉村式發展」地帶的地區內，沒有合適的土地可供興建擬議小型屋宇；
- (c) 小型屋宇應在「鄉村式發展」地帶內發展，以確保有關發展有條理地進行，以及有足夠的基建提供。批准這宗申請會為該等地區內其他同類申請立下不良先例；以及
- (d) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的排水造成不良影響。

[陳弘志先生此時離席，而劉志宏博士此時則暫時離席。]

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-TYST/319

在劃為「未決定用途」地帶和「鄉村式發展」地帶的
元朗唐人新村第 119 約地段第 1335 號(部分)、第 1548 號
(部分)、第 1550 號 A 分段(部分)、第 1550 號 B 分段、
第 1551 號(部分)及第 1552 號(部分)
設置臨時維修汽車工場(為期三年)
(城規會文件第 7667 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

69. 秘書稱，劉志宏博士因與申請人的顧問 Top Bright Consultants Ltd 有業務往來，已就此議項申報利益。委員知悉劉志宏博士已暫時離席。

70. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和以下申請人的代表此時應邀出席會議：

梁業鴻先生

陳雪芬女士

71. 副主席歡迎他們出席會議，並簡略解釋聆訊程序。接着，他請蘇應亮先生向委員簡述這宗申請的背景。

72. 蘇應亮先生在會上展示圖則及照片作為輔助工具，並按文件詳載的內容，提出以下要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在二零零六年六月二日拒絕該申請的理由；
- (b) 先前涉及該申請地點的申請，以及在同一「鄉村式發展」地帶及「未決定用途」地帶內的同類申請；

- (c) 申請人並無就支持覆核申請提交進一步陳述書；
- (d) 政府部門的意見—環境保護署署長稱，根據《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》修訂本的規定，他不支持有關申請，原因是附近(離申請地點 5 米之處)設有易受影響用途，相信該申請會造成環境滋擾。渠務署總工程師／新界北表示，如批准該申請，便應附加規劃許可附帶條件，規定申請人提交並落實排水建議。運輸署助理署長／新界則認為城規會應考慮批准該申請會否為附近地區的同類申請立下不良先例；
- (e) 在該覆核申請的法定公布期內，收到一份由十八鄉鄉事委員會提交的公眾意見書，就環境污染、噪音、水浸及交通方面的問題反對有關申請；以及
- (f) 規劃署的意見—基於文件第 6.1 段詳述的理由，不支持該申請。

73. 副主席接着請申請人的代表闡述該申請。

74. 梁業鴻先生利用 Powerpoint 幻燈片作為輔助工具，提出以下要點：

- (a) 申請人現在要求城規會批給為期一年的規劃許可(而非第 16 條階段申請的三年許可期)，以便有時間把業務遷往別處；
- (b) 該地點先前曾有兩宗臨時露天存放私家車和汽車零件連附屬工場的申請。該兩宗申請分別在二零零二年及二零零四年被城規會駁回，而其後規劃情況已有重大改變。根據二零零五年十一月城規會發出的規劃指引編號 13D(「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」)，申請地點有部分地方及西面、北面 and 南面的大片土地已由第 2 類地區改劃為適合露天貯物及作港口後勤用途的第 1 類地區。這表示如該處用作露天貯物及作港口後勤用途，城規會不認為在交通、環境及排水方面會出現重大的限制；

- (c) 區內人士不反對進行擬議發展。附近一帶夾集露天貯物場、工場、住用構築物、農地和空地。附近雖然有一些住用構築物，但一般只有一層高，與擬在申請地點興建的構築物相同。如認為須進行環境評估，可附加作為規劃許可附帶條件，申請人會遵照辦理；
- (d) 土地擁有人並非原居村民，因此無需急於在該處的「鄉村式發展」地帶興建小型屋宇。關於該申請，申請人要求城規會從寬考慮，批給為期一年的臨時許可，讓他有時間遷往其他地點，以及在該部分地方興建小型屋宇；以及
- (e) 渠務署及運輸署原則上不反對擬議用途，而城規會亦曾批准附近地區的同類申請。

75. 梁業鴻先生在回應一名委員的問題時表示，申請人在臨時規劃許可的有效期屆滿後，可把土地售予原居村民以興建小型屋宇，或將土地空置。在規劃許可有效期內，申請人會在申請地點內鋪設排水渠以及美化該處的環境。

76. 由於申請人的代表並無提出其他意見，而委員亦沒有提問，副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該申請，稍後會通知申請人城規會所作的決定。副主席多謝申請人的代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

77. 一名委員詢問，規劃許可有效期由三年縮減為一年，城規會可否討論該宗申請。秘書答稱，雖然所申請的臨時許可有效期縮短，但擬議用途的性質及規模並無實質改變，因此城規會可根據《城市規劃條例》第 17 條考慮該宗申請。

78. 副主席表示，擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而申請人亦沒有提供足夠資料，以證明進行有關發展不會對附近地區造成不良影響。委員表示同意。

79. 經進一步商議後，城規會決定駁回該覆核申請，原因如下：

- (a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；該地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。該地帶內的土地主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立該地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，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。申請書內未有提出充分理據，足以令當局偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、排水及交通造成不良影響。

[劉志宏博士此時返回會議席上。]

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/205

擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的

大埔汀角桐梓村毗連第 14 約地段第 595 號 A 分段的政府土地
設置私人花園

(城規會文件第 7668 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

80. 秘書稱，雖然已給予申請人充分通知，但她表示不會出席聆訊。城規會同意在申請人缺席的情況下繼續考慮該覆核申請。

81. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生此時應邀出席會議。

82. 副主席歡迎許惠強先生出席會議，並請他向委員簡述該宗申請的背景。

83. 許惠強先生在會上展示圖則及照片作為輔助工具，並按文詳載的內容提出以下要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零零六年五月十九日決定批准部分申請，以便申請人根據短期租約以臨時形式在該處設置私人花園，為期三年(擬議在申請地點南面及東面進行擴建的部分不包括在內)，但申請人須提交並落實保護樹木建議，並在規劃許可的有效期限屆滿後，把該地點恢復原狀為美化市容地帶。申請人申請覆核小組委員會只批准部分申請的決定，並要求城規會取消規劃許可附帶條件；
- (b) 先前涉及該地點的申請及同一「綠化地帶」的同類申請；
- (c) 申請人為支持覆核申請而提交的進一步資料撮錄於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員指出，設置圍欄的地方是該署在二零零六年五月一日批准根據短期租約納入規管範圍的土地，以便對違法佔用的土地進行規管。他不反對把設置圍欄的地方用作花園，但把圍欄外的兩個擴建部分也包括在規劃申請內的建議，與當局把私人花園用途納入規管範圍的精神不符。另外，東面的擴建部分有一個 U 型排水出口。他反對進一步進行擴建。由於東面擴建部分有一棵大樹，因此漁農自然護理署署長從保護樹木角度考慮，對涵蓋該擴建部分的建議有所保留。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示大樹的根部可能延伸至現有圍欄的地底範圍以外，而樹枝也許垂懸屋宇；倘批准覆核申請，須附加有關保護

樹木的規劃許可附帶條件，在事先未獲有關部門批准的情況下，不得砍伐、修剪或干擾該樹木；

- (e) 在該規劃申請及覆核申請的法定公眾查閱期內，均沒有收到公眾意見書，亦沒有收到區內人士的反對；以及
- (f) 規劃署的意見——基於文件第 6.1 段詳述的理由，不支持該申請。

84. 許惠強先生在回答一名委員的查詢時表示，一般來說，在申請地點種草，可履行(d)項有關把該地點恢復原狀的規劃許可附帶條件。

85. 由於委員並無提出問題，副主席多謝規劃署代表出席會議。規劃署代表於此時離席。

商議部分

86. 經商議後，城規會決定駁回該覆核申請，原因如下：

- (a) 如涵蓋該兩個擴建部分，則與透過短期租約將私人花園用途納入規管範圍的精神不符。如擴建部分超出短期租約所訂範圍，不應獲得批准；
- (b) 申請地點東面種有一棵大樹。當局附加規劃許可附帶條件，規定申請人提交並落實保護樹木建議，旨在保護該樹，以及確保在事先未獲有關政府部門批准的情況下，土地使用活動不得導致該樹受到干擾；以及
- (c) 附加規劃許可附帶條件，規定在規劃許可有效期屆滿後把該處恢復原狀，旨在確保申請地點內的「鄉村式發展」地帶部分可騰空作日後發展小型屋宇用途，以及將該處的「綠化地帶」恢復原狀，與附近綠化環境和自然環境配合。

議程項目9

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將
《石峽尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/20A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 7670 號)

87. 秘書簡略介紹文件內容。

88. 經商議後，城規會：

- (a) 同意文件附件 A 及附件 B 所載《石峽尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/20A》及《註釋》可根據《城市規劃條例》呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過文件附錄 C 所載《石峽尾分區計劃大綱草圖編號 S/K4/20A》的《說明書》修訂本，述明城規會擬備石峽尾分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向及目的，並以城規會名義公布；以及
- (c) 同意該《說明書》修訂本可連同分區計劃大綱草圖編號 S/K4/20A 呈交行政長官會同行政會議。

議程項目10

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將
《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/12A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 7671 號)

89. 秘書簡略介紹文件內容。

90. 經商議後，城規會：

- (a) 同意文件附件 I 及附件 II 所載《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/12A》及《註釋》可根據《城市規劃條例》呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過文件附錄 III 所載《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/12A》的《說明書》修訂本，述明城規會擬備九龍塘分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向及目的，並以城規會名義公布；以及
- (c) 同意該《說明書》修訂本可連同分區計劃大綱草圖編號 S/K18/12A 呈交行政長官會同行政會議。

議程項目11

[機密事項]

91. 此議項的會議記錄另外以機密文件方式記錄。

議程項目12

[公開會議]

其他事項

92. 餘無別事，會議於下午一時四十分結束。