

二零一零年二月五日舉行的城市規劃委員會

第 952 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)

主席

周達明先生

黃澤恩博士

副主席

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

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

梁剛銳先生

方和先生

鄭心怡女士

林群聲教授

李慧琼議員

陳漢雲教授

陳仲尼先生

李偉民先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

陳偉偉先生

環境保護署副署長

黃耀錦先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

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

梁乃江教授

林雲峰教授

黃遠輝先生

鄭恩基先生

劉志宏博士

馬錦華先生

鄧淑明博士

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
朱慶然女士(上午)
謝建菁女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
錢敏儀女士(上午)
何盛田先生(下午)

1. 主席歡迎委員出席會議。

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一零年一月二十二日第 951 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

2. 二零一零年一月二十二日舉行的第 951 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

[李慧琼議員、吳祖南博士及林群聲教授此時到達出席會議。]

議程項目 2

續議事項

[閉門會議]

3. 此議項以機密文件形式記錄。

[邱小菲女士此時到達出席會議。]

議程項目 3

[公開會議]

考慮有關《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/13》的申述及意見

(城規會文件第 8480 號)

[會議以廣東話進行。]

4. 秘書告知委員，葉天養先生是鄉議局委員，已就此議項申報利益，因為鄉議局轄下的粉嶺鄉事委員會曾提交申述。委員得悉葉天養先生尚未到場出席會議。

簡介及提問部分

5. 主席表示，申述編號 1 及 2 的申述人和提意見人編號 1 的代表會出席聆訊，而申述編號 3 的申述人則已表示不會出席聆訊。由於當局已給予申述編號 3 的申述人足夠通知，委員同意在申述編號 3 的申述人缺席的情況下繼續進行聆訊。

6. 下列規劃署代表、申述人及提意見人此時獲邀出席會議：

許惠強先生 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

申述編號 R1 (溫志洪先生及溫學文先生)

申述編號 R2 (溫志洪先生、溫學文先生及 26 名馬料水新村村民)

溫志洪先生]

劉桂英女士]

溫有先生] 申述人

溫小文先生]

張潔女士]

提意見人編號 C1 (楊婉雯女士)

楊婉雯女士 提意見人

甄炳湛先生] 提意見人代表

李劍明先生]

蕭鑫宏先生]

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席繼而邀請沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生向委員簡介有關申述及意見的背景。

8. 許惠強先生以 Powerpoint 簡報軟件作為輔助工具，按文件第 8480 號詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零零九年八月二十八日，《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/13》(下稱「該圖」)(收納了有關改劃用途地帶的修訂項目)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內共接獲三份有效申述(R1 至 R3)。二零零九年十一月六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)公布申述以供公眾提出意見，公布期為三個星期，共接獲一份意見書(C1)；
- (b) 修訂項目的背景資料：

有關申述 R1 及 R3 的申述地點(即修訂項目 A1 及 A2 項)

- 該修訂項目 A1 及 A2 項涉及宗教機構(教堂)，該教堂自一九九九年起的在馬料水新村設立；
- 二零零七年五月十一日，小組委員會考慮一宗改劃用途地帶申請(編號 Y/NE-LYT/4)，擬把申述地點由「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映教堂現時所用作的宗教機構用途，以及方便在現有教堂增設一幢兩層高的建築物。為處理環境保護署署長所關注的落實排污措施事宜，小組委員會決定把申請地點改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並把「宗教機構」納入分區計劃大綱圖的「註釋」的第二欄用途，規定擬擴建教堂須向城規會取得規劃許可；

[方和先生此時到達出席會議，而梁剛銳先生則於此時暫時離席。]

有關申述 R2 及 R3 的申述地點(即修訂項目 C2 項)

- 二零零九年七月十日，小組委員會考慮一宗改劃用途地帶申請(編號 Y/NE-LYT/9)，擬把一塊土地由「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，以便進行擬議低層住宅發展。小組委員會決定同意有關改劃用途地帶申請的部分內容，把申請地點位於「鄉村範圍」外的部分土地由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶，但馬料水新村「鄉村範圍」內的部分土地會保留作「鄉村式發展」地帶，另有部分土地則會由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；

[陳華裕先生、杜本文博士及簡松年先生此時到達出席會議。]

(c) 如文件第 2.2.1 段所載，R1 及 R3 反對修訂項目 A1 及 A2 項，主要理由如下：

- 擴建馬料水新村的現有教堂會對交通、環境衛生、區內設施、風水造成不良影響，並破壞馬料水新村的寧靜生活環境；
- 北區區議會及粉嶺區鄉事委員會亦同意反對擴建教堂，村民的意見應慎重加以考慮。城規會建議改劃任何鄉村土地的用途地帶前，應先諮詢有關村代表；

(d) 如文件第 2.2.2 段所載，R2 及 R3 反對修訂項目 C2 項，主要理由如下：

- 小型屋宇政策旨在把屬於原居民的私人農地改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建小型屋宇。有關修訂項目只考慮到發展商的建議，將侵害原居民的權益。應預留有關土地，供原居民興建小型屋宇之用；

- 馬料水新村村民對私人發展商提交申請，並不知情。城規會建議改劃任何鄉村土地的用途地帶前，應先諮詢有關村代表；

(e) R2 建議把馬料水新村東面的農地改劃為「鄉村式發展」地帶，因為馬料水新村村民擁有的農地均位於馬料水新村東面。R1 及 R3 沒有提出任何建議。

[梁剛銳先生此時返回議席。]

(f) 意見編號 C1 — 接獲楊婉雯女士提交的意見，反對 R2。她認為 R2 的理據並不合乎情理。文件第 2.4 段載有她在提交的文件所提出的要點，現撮錄如下：

- 把馬料水新村西面的土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，可令「鄉村式發展」地帶的面積增加，馬料水新村的村民因而可更加受惠；
- 把申述地點由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶建議可配合區內日後的發展，因為申請地點對面及毗鄰的土地已改劃為「住宅(丙類)」地帶，而毗連的龍馬路亦會擴闊；
- 改劃私人土地的用途地帶，不會侵害其他居民的權益。不會出現官商勾結的情況，因為改變土地用途必須繳付地價；以及；
- 申請地點(涉及改劃用途地帶申請編號 Y/NE-LYT/9)內的擬議發展將會作私人住宅用途，建築物設計會配合周圍環境。馬料水新村「鄉村範圍」內的土地將會作花園用途，不會興建任何構築物，因此能夠改善現有土地的景觀。

[簡松年先生此時暫時離席。]

(g) 規劃署的意見－規劃考慮因素及評審結果載於文件第 4.4 段，涵蓋下列要點：

i) 就申述 R1 及 R3 的理據作出的回應如下：

對馬料水新村的交通、環境衛生、區內設施及風水造成不良影響-

- 分區計劃大綱圖擬議修訂項目 A1 及 A2 項收納了小組委員會就一宗改劃用途地帶申請(編號 Y/NE-LYT/4)作出的決定。現有教堂及擬議擴建計劃大致上是低層、低密度發展，最高地積比率為 0.38 倍，最高建築物高度為主水平基準上 19 至 22 米。擬議發展設有獨立通道連接凱榮路，並會提供足夠泊車位。在有關改劃用途地帶的申請階段，申請人已提交技術評估，包括景觀影響評估及排污影響評估。有關政府部門並無就改劃用途地帶建議提出負面意見或反對；
- 「宗教機構」納入「政府、機構或社區(1)」地帶的第二欄用途，擬擴建教堂，必須向城規會取得規劃許可。申請人根據機制提交第 16 條申請，須證明擬議發展不會對周圍地區的交通、環境衛生、景觀、視野及排水情況造成不良影響。城規會可訂明有關規劃許可附帶條件，以確保落實所需的紓緩措施；
- 關於申述人提出會影響風水及對附近居民和村民造成不良的心理影響，已經備悉。不過，風水本身並非主要的規劃考慮因素；

未有顧及區內人士關注的事宜

- 公眾就改劃用途地帶申請(編號 Y/NE-LYT/4)提出的意見或區內人士提出的反對，均已收納在相關城規會文件，並由小

組委員會妥為考慮。由於區內人士強烈反對改劃用途地帶申請，小組委員會已提醒申請人留意區內人士的意見，須就擬議小教堂擴建計劃，向區內村民作出簡介，並與他們聯絡；

- 在分區計劃大綱草圖為期兩個月的展示期內，已就該圖的修訂項目諮詢北區區議會及粉嶺區鄉事委員會。法定的規劃程序包括向城規會提交申述和意見，本身已屬於公眾諮詢程序。城規會將根據《城市規劃條例》考慮所有申述和意見。

[簡松年先生此時返回議席。]

ii) 就申述 R2 及 R3 的理據作出的回應如下：

侵害原居村民的權益-

- 分區計劃大綱圖的擬議修訂項目 C1 項，是依據規劃署就龍馬路毗鄰地區進行的土地用途檢討所擬訂的。由於馬料水新村現有「鄉村式發展」地帶不足以應付尚未處理及預計未來 10 年的小型屋宇需求，建議把馬料水新村「鄉村範圍」內的土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便擴展現有「鄉村式發展」地帶，興建小型屋宇；
- R2 關注馬料水新村村民擁有的土地集中在馬料水新村東面，有關地區在龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖上劃為「農業」地帶。由於該區的農業活動仍然活躍，而馬料水新村似乎沒有迫切的小型屋宇需求，目前認為把位於馬料水新村東面的土地劃為「農業」地帶是合適的做法。倘區內村民有意在這範圍內興建小型屋宇，可向城規會提交規劃申請，城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮；

未有顧及區內人士關注的事宜

- 公眾就改劃用途地帶申請(編號 Y/NE-LYT/9)提出的意見或區內人士提出反對，已全部收納在有關城規會文件，供小組委員會正式考慮；

- 在分區計劃大綱草圖為期兩個月的公布期內，已就分區計劃大綱圖的修訂項目諮詢北區區議會及粉嶺區鄉事委員會。容許市民向城規會提交申述和意見的法定程序，本身已是一個公眾諮詢的過程。城規會將根據《城市規劃條例》考慮所有申述和意見；

iii) 察悉提意見人編號 C1 提出的意見；

iv) R2 有關把馬料水新村東面的土地劃為「鄉村式發展」地帶的建議不獲支持，理由如下：

- 在滿足馬料水新村對小型屋宇的長遠需求方面，現有「鄉村式發展」地帶的土地僅輕微供不應求(缺少約 0.12 公頃)；

- 從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)反對申述人的建議，因為該區農業活動仍然活躍。規劃署日後可因應對小型屋宇的最新需求及該區的土地用途特色，檢討馬料水新村現有「鄉村式發展」地帶的邊界。如有需要在「農業」地帶興建小型屋宇，可向城規會提交規劃申請，城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮；

(h) 規劃署不支持申述，理由載於文件第 6 段。

9. 主席繼而請申述人和提意見人的代表闡述申述和意見的內容。

申述編號 R1 及 R2(溫志洪先生、溫學文先生及 26 名馬料水新村村民)

10. 溫志洪先生代表 R1 及 R2 提出以下要點：

修訂項目 A1 及 A2 項

- (a) 一九九九年，耶穌基督後期聖徒教會在馬料水新村購入一幢村屋，重建為現有教堂。馬料水新村村民與教會的關係一直欠佳。事實上，教堂的運作對村民造成不良影響；
- (b) 馬料水新村村民強烈反對在馬料水新村擴建教堂，因為會對馬料水新村的風水、交通、環境衛生及地區設施造成不良影響，並會破壞鄉村的寧靜環境；
- (c) 村民反對擴建教堂，北區區議會及粉嶺區鄉事委員會亦表示同意；

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

修訂項目 C2 項

- (d) 馬料水新村村民對發展商申請把馬料水新村西面土地改劃為「鄉村式發展」地帶，並不知情。規劃署沒有直接諮詢村民，僅要求北區區議會把相關文件轉交粉嶺區鄉事委員會，作為諮詢村民的方法。因此，受申請影響的區內村民對申請毫不知情。現有諮詢制度存在問題；
- (e) 小型屋宇政策旨在把屬於原居民的私人農地改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建小型屋宇。就此而言，改劃馬料水新村西面部分土地的用途地帶，對馬料水新村村民沒有益處，因為村民擁有的農地全部位於馬料水新村東面。此外，一名村民曾兩次就馬料水新村東面「鄉村範圍」內的土地申請興建小型屋宇，但均被拒絕；
- (f) 村民曾查詢「鄉村式發展」用地是否原居民的應有權利，但地政總署並無回覆。不過，從北區地政專

員及北區民政事務專員給予村民的回覆來看，規劃署偏袒發展商，此舉侵害馬料水新村村民的權益；

- (g) 依照傳統，原居村民在祖屋後面土地建屋，以示尊敬。因此，馬料水新村村民自六零年代起便在馬料水新村東面的農地興建小型屋宇。馬料水新村村民亦曾要求規劃署把馬料水新村東面的土地改劃為「鄉村式發展」地帶，但並不成功；以及
- (h) 爲何不把村民在馬料水新村東面所擁有的土地改劃為「鄉村式發展」地帶，卻把發展商在鄉村西面擁有的土地改劃用途地帶？此舉侵害村民的應有權益，並有違小型屋宇政策目的。

[陳炳煥先生此時返回議席。]

意見編號 C1(楊婉雯女士)

11. 甄炳湛先生(C1的代表之一)回應主席的詢問時表示，他們無須在會議上提出任何申述。

12. 委員就有關修訂項目 A1 及 A2 項的 R1 提出下列問題：

- (a) 村民與教會爲何關係欠佳；
- (b) 村民先前曾否反對設立教堂及擴建教堂的建議；
- (c) 教會在星期日舉行的聚會有多少人出席；以及
- (d) 教會擬進行擴建，是否必須提交第 16 條申請。如是的話，教會曾否提交申請。

13. 溫志洪先生就委員在第 12(a)及(b)段提出的問題，陳述下列各點：

- (a) 教堂最初在馬料水新村興建時，馬料水新村當時並無村代表，而村民亦以爲是重建舊村屋。倘他們知道是興建教堂，便會提出反對；

- (b) 教堂進行儀式及葬禮時會對村民造成滋擾，令他們感到不安。此外，教會栽種的木棉樹枝桠伸延至毗鄰村屋，對呼吸系統有問題的村民造成不良影響；
- (c) 教會在星期日舉行聚會，破壞馬料水新村的寧靜生活環境；以及
- (d) 馬料水新村村民在二零零五年曾致函規劃署，表示反對擴建教堂。教堂擴建後體積龐大，會破壞馬料水新村的風水。

[譚贛蘭女士此時到達出席會議。]

14. 對於委員在第 12(b)段提出的問題，許惠強先生根據城規會文件附件 V-a，指出政府部門在一九九五年就興建該兩層高的教堂申請(編號 A/NE-LYT/60)進行諮詢時，北區民政事務專員表示區內人士並不反對有關申請。政府部門在二零零五年就教堂的擴建建議申請(編號 A/NE-LYT/283)進行諮詢時，北區民政事務專員表示馬料水新村的村代表強烈反對有關申請，理由關於風水、交通、環境衛生和排水事宜，並擔心擬議發展會破壞鄉村的寧靜環境及視野。

[李慧琼議員此時離席。]

15. 對於委員在第 12(c)及(d)段提出的問題，許惠強先生陳述下列各點：

- (a) 教堂擬議擴建計劃包括一幢附屬於現有教堂的兩層高建築物，最高地積比率為 0.379 倍。根據改劃用途地帶申請(編號 Y/NE-LYT/4)的發展建議，擬議擴建的一樓教堂可容納 278 人，地下則可供 140 人研習聖經，教堂總共可容納約 400 人；以及
- (b) 擬議擴建教堂位於分區計劃大綱圖的「政府、機構或社區(1)」地帶內，該地帶的「註釋」訂明「宗教機構」屬第二欄用途，因此，擬議擴建教堂須根據《城市規劃條例》第 16 條向城規會取得規劃許可。教會並未就擴建計劃提交第 16 條申請。

16. 委員就有關修訂項目 C2 項的 R2 提出下列問題：

- (a) 申述人是否認同發展商無權在申述地點興建小型屋宇，因為發展商並非原居民，不可剝奪村民應有的權益；
- (b) 馬料水新村是否認可鄉村，是否設有鄉公所；以及
- (c) 馬料水新村村民有否提交任何申請，要求把馬料水新村東面的土地改劃為「鄉村式發展」地帶。

17. 對於委員在上文第 16(a)至(c)段提出的問題，溫志洪先生陳述下列各點：

- (a) 在「鄉村式發展」用地內興建小型屋宇，是原居民的應有權益。把馬料水新村西面發展商擁有的土地(而非村民的土地)改劃土地用途地帶，侵害了馬料水新村村民的應有權益；
- (b) 馬料水新村村民已申請把馬料水新村東面的土地改劃為「鄉村式發展」地帶；以及
- (c) 馬料水新村原先所在位置，是現時中文大學的所在地，隨後該區為擴建中文大學而進行發展，馬料水新村便遷往粉嶺。直至一九九三年，政府才承認馬料水新村是認可鄉村，並擁有村代表。

18. 許惠強先生回應委員在上文第 16(c)段提出的問題時，表示規劃署並未接獲任何要求把馬料水新村東面的土地改劃為「鄉村式發展」地帶的申請。不過，最近接獲一宗第 16 條申請，涉及在有關「農業」地帶興建一幢小型屋宇。

19. 由於申述人及提意見人的代表已完成簡介，委員亦沒有進一步的提問，主席告知他們聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後商議申述和意見，稍後會把城規會的決定通知申述人及提意見人的代表。主席多謝申述人及提意見人的代表和沙田、大埔及北區規劃專員出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

有關修訂項目 A1 及 A2 項的申述編號 R1 及 R3

20. 一名委員表示，R1 及 R3 就反對把申述地點改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶而提出的理據，有欠充分。現有教堂設於馬料水新村已有多多年，有關教堂對村民造成滋擾，沒有充分證據支持。為支持改劃用途地帶申請，以擴建擬議教堂，申請人已提交多項技術評估，以證明教堂擬議擴建不會對附近地區的交通、環境衛生、景觀和視野造成重大不良影響。就此而言，有關政府部門並無就改劃用途地帶申請提出反對。此外，在「政府、機構或社區(1)」地帶內，「宗教機構」屬第二欄用途，須就擬擴建教堂向城規會取得規劃許可。基於上述考慮因素，這名委員認為，為反映教堂的現有用途，以及為方便擬議擴建計劃，建議把申述地點改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶是恰當的，因此沒有充分理據接納申述編號 R1 及 R3。不過，由於區內村民與教會發生衝突，應要求北區民政事務專員進行進一步聯絡工作，調解糾紛，建立和諧社區。其他委員對此表示同意。

有關修訂項目 C2 項的申述編號 R2 及 R3

21. 一名委員察悉馬料水新村東面的土地仍有進行農業活動，漁護署署長反對把有關土地改劃為「鄉村式發展」地帶。由於土地擁有權可以轉移，故此並非決定該區的土地用途地帶的首要因素。無論如何，擬議修訂項目將令「鄉村式發展」地帶的面積增加，方便興建小型屋宇。規劃署署長伍謝淑瑩女士指出，馬料水新村西面的申述地點在分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶，位於馬料水新村的「鄉村範圍」內。

22. 依照傳統，原居民在馬料水新村東面的祖屋後面土地建屋。有見及此，委員討論把馬料水新村東面村民的農地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，是否有可取之處。委員察悉，如文件圖 H-3 和沙田、大埔及北區規劃專員以 Powerpoint 簡報軟件簡介的內容所示，馬料水新村東面的土地農業活動仍然活躍。不過，文件圖 H-4b 顯示馬料水新村西面的土地並非用作農業活動，部分範圍是草地，部分範圍則已平整，用作露天存放挖土機及建築材料。由於馬料水新村西面

的土地位於「鄉村範圍」內，把有關土地改劃為「鄉村式發展」地帶，可應付區內村民對小型屋宇的長遠需求。就此而言，一如文件所載，馬料水新村尚欠五塊小型屋宇用地，才可應付對小型屋宇的長遠需求。村民如有需要在馬料水新村東面劃為「農業」地帶的土地興建小型屋宇，亦可提交第 16 條申請，城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮。因此，委員認為保留馬料水新村東面的「農業」地帶，並按照修訂項目 C2 項把馬料水新村西面的土地改劃為「鄉村式發展」地帶，做法恰當，並無充分理據接納申述編號 R2 及 R3。

23. 經商議後，主席作總結，指出委員大致上同意沒有充分理據支持接納申述。就有關修訂項目 A1 及 A2 項的申述編號 R1 及 R3，在改劃用途地帶的申請階段申請人已提交技術評估，以證明擬議發展不會對周圍地區的交通、環境衛生、景觀和視野造成重大不良影響。由於「宗教機構」屬於「政府、機構或社區(1)」地帶的第二欄用途，申請人須根據機制提交第 16 條申請，向城規會證明教堂擬議擴建計劃不會對周圍地區造成不良影響。不過，委員認為應要求北區民政事務專員進行進一步聯絡工作，調解區內村民與教會之間的糾紛。就有關修訂項目 C2 項的申述編號 R2 及 R3 而言，委員大致上同意應保留馬料水新村東面的「農業」地帶，以反映現有活躍的農業活動。不過，規劃署日後可因應對小型屋宇的最新需求及該區的土地用途特色，檢討「鄉村式發展」地帶的界線。

24. 委員繼而考慮載於文件第 6 段有關不接納申述的理由。

申述編號 R1

25. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 將馬料水新村的一塊用地在分區計劃大綱圖上由「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，旨在反映現時宗教機構用途及便利其擴展。該宗教機構不會對周圍地區的環境和交通造成不良影響；
- (b) 在「政府、機構或社區(1)」地帶的「註釋」，「宗教機構」列為第二欄用途。申請人須根據機制

提交第 16 條申請，向城市規劃委員會證明教堂擬議擴建計劃不會對周圍地區造成不良影響；以及

- (c) 城市規劃委員會已按照法定程序及既定做法，就接獲的規劃申請和分區計劃大綱圖的修訂項目諮詢區內人士及公眾。從區內人士及公眾接獲的所有意見均會收納在相關文件，供城市規劃委員會正式考慮。

申述編號 R2

26. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 將馬料水新村西面的土地在分區計劃大綱圖上由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，旨在擴展「鄉村式發展」地帶，以應付馬料水新村對小型屋宇的長遠需求，因為現有「鄉村式發展」地帶內的土地有輕微不足的情況；
- (b) 現時把馬料水新村東面的土地劃為「農業」地帶，做法恰當，因為有關土地的農業活動仍然活躍。如需在「農業」地帶興建小型屋宇，可根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會提交申請，城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮；以及
- (c) 城市規劃委員會已按照法定程序及既定做法，就接獲的規劃申請和分區計劃大綱圖的修訂項目諮詢區內人士及公眾。從區內人士及公眾接獲的所有意見均會收納在相關文件，供城市規劃委員會正式考慮。

申述編號 R3

27. 經進一步商議後，城規會決定不接納申述，理由如下：

- (a) 將馬料水新村的一塊用地在分區計劃大綱圖上由「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，旨在反映現時宗

教機構用途及便利其擴展。該宗教機構不會對周圍地區的環境和交通造成不良影響；

- (b) 在「政府、機構或社區(1)」地帶的「註釋」，「宗教機構」列為第二欄用途。申請人須根據機制提交第 16 條申請，向城市規劃委員會證明教堂擬議擴建計劃不會對周圍地區造成不良影響；
- (c) 將馬料水新村西面的土地在分區計劃大綱圖上由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，旨在擴展「鄉村式發展」地帶，以應付馬料水新村對小型屋宇的長遠需求，因為現有「鄉村式發展」地帶內的土地有輕微不足的情況；以及
- (d) 城市規劃委員會已按照法定程序及既定做法，就接獲的規劃申請和分區計劃大綱圖的修訂項目諮詢區內人士及公眾。從區內人士及公眾接獲的所有意見均會收納在相關文件，供城市規劃委員會正式考慮。29. 由於議程項目 4 所涉覆核申請的申請人代表仍未到席，主席建議先商議議程項目 10，委員對此表示同意。

28. 由於議程項目 4 所涉覆核申請的申請人代表仍未到席，主席建議先商議議程項目 10，委員對此表示同意。

議程項目 10

[閉門會議]

29. 此議項以獨立文件形式記錄。

30. 由於議程項目 4 所涉覆核申請的申請人代表仍未到席，會議暫時中止。

[陳仲尼先生及曾裕彤先生此時離席。]

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/K 7/92

擬略為放寬「住宅(乙類)」地帶的何文田界限街170C、
170D、170E及170F號(九龍內地段第3277號C、D、E及F分
段)的准許住宅發展的建築物高度限制
(城規會文件第8481號)

[會議以廣東話進行。]

[陳弘志先生、李偉民先生及陳漢雲教授此時到席。]

31. 秘書告知委員，由於葉天養先生居於何文田，因此已就此議項申報利益。委員得悉葉先生此時仍未到席。

簡介和提問部分

32. 下列規劃署代表及申請人代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生	規劃署九龍規劃專員
曾思蒂女士]
薛嘉蓮女士]申請人代表
呂德成先生]
馮嘉媛女士]
龐元樟先生]
鄧承恩先生]

33. 主席歡迎上述人士出席聆訊，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請九龍規劃專員余賜堅先生向委員簡介這宗申請的背景。

[杜本文博士此時返回會議席上。]

34. 九龍規劃專員余賜堅先生借助 Powerpoint 簡報軟件，簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把何文田分區計劃大綱圖(下稱「圖則」)上劃為「住宅(乙類)」地帶用地的擬議住宅發展的建築物高度限制，由主水平基準上 80 米略為放寬至主水平基準上 89.47 米；
- (b) 二零零九年七月二十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕有關申請，理由如下：
 - 申請書內並無就放寬建築物高度限制的建議提出充分的規劃理據和設計優點；
 - 申請書內並無充分資料證明如不略為放寬建築物高度限制，便不能進行擬議的重建；以及
 - 這宗申請如獲批准，會為其他同類申請立下不良先例。

背景資料

- (c) 申請地點劃為「住宅(乙類)」地帶(最高地積比率為 5 倍及最高建築物高度限制為主水平基準上 80 米)，位於低至中密度的住宅區內。除了毗鄰住宅發展藍馬豪庭(建築物高度約為主水平基準上 123.5 米)屬特殊情況外，附近地區現有的建築物高度約為主水平基準上 20 至 50 米，最高建築物高度限為主水平基準上 80 米；
- (d) 在檢討圖則時，當局已對亞皆老街北面的「住宅(乙類)」地帶用地(包括申請地點)施加主水平基準上 80 米的最高建築物高度限制，使該處的建築物高度達至和諧銜接，並保存現有城市景致和盡量減少空氣流通問題。在施加主水平基準上 80 米的最高建築物高度限制時，預計在提供康樂及會所設施和根

據《香港規劃標準與準則》提供泊車位，以及按契約規定闢設後移區後，有關發展仍可達最高地積比率 5 倍；

- (e) 建築事務監督在二零零八年十一月核准一套有關在申請地點進行住宅發展的建築圖則。該核准圖則標示一幢 20 層高的住宅發展，其高度為主水平基準上 80 米(按主屋頂水平計算)，地積比率約為 4.96 倍，並沿界限街後移六米及沿擬議發展其餘三邊闢設後移區；
- (f) 為支持這宗覆核申請，申請人已進一步修訂有關發展計劃，詳情載於文件第 4 段。經修訂發展計劃所訂的建築物高度減少了 2.75 米，由原定的主水平基準上 89.47 米降低至主水平基準上 86.72 米，因為擬議發展的一層停車樓層會以閣樓替代，並刪減五個泊車位。與核准建築圖則相比，經修訂發展計劃的擬議建築物高度有所增加，主要是因為住宅樓層高度由 3.05 米增加至 3.15 米；加建一層住宅樓層(由 20 層增加至 21 層)以及闢設閣樓停車場；
- (g) 申請人為支持這宗覆核申請而提出的理據詳載於文件第 3 段，現撮錄如下：
 - 擬把建築物高度限制略為放寬，是為了解有關住宅發展可充分發揮准許的土地發展潛力(即 5 倍地積比率)，這符合申請人的合理期望，並顧及重建潛力和申請人的設計意向；
 - 申請地點由四幅面積較細的土地合併而成，作較綜合的發展，以提供足夠空間闢設附屬設施，達至較佳的城市設計和改善區內環境(例如令街景更為一致)，其中包括落實把擬議發展沿界限街後移六米的較佳設計；
 - 擬議發展可帶來規劃增益和增加設計優點，包括把面積較細的土地合併以達至較佳的城市設計和改善區內環境；提供更好的街景和優質的

地面公共市區空間，以及在建築物之間預留距離，以加強空氣和視覺滲透度；

- 這宗申請沒有相關先例，亦不會立下不良先例；
 - 有關契約和《建築物(規劃)規例》規定申請地點須劃設六米闊的非建築用地，並須沿三邊闢設後移區，對申請地點造成極大的限制；
 - 按市場現況而言，住宅樓層高度定為 3.15 米是可接受的，不但令居住環境更為寬敞，並增加空氣流通和天然日光的滲透度，從而提供舒適的住宅發展；以及
 - 有關設計是經過全面研究，以盡量減少對視覺效果造成的不良影響，並在城市設計方面，使擬議發展與附近市區的景致更融為一體；
- (h) 政府部門的意見－有關部門意見的撮要載於文件第 6 段。相關部門包括地政總署、規劃署城市設計及園境組、建築署、屋宇署、環境保護署及運輸署原則上對這宗覆核申請沒有反對或負面意見；
- (i) 規劃署就這宗覆核申請接獲 89 份公眾意見書(由一名區議員、藍馬豪庭的管理公司及業主委員會、三間公司及 83 名個別人士)。所有提意見人均反對這宗申請，理由是擬議發展會造成空氣流通問題；對環境、景觀、交通及視覺效果造成不良影響；立下不良先例；加重基礎設施及社區設施的負荷；阻礙天然光線滲透；以及令生活質素下降和削弱地區特色；
- (j) 規劃考慮因素和評審－有關規劃考慮因素和評審內容詳載於文件第 7 段，重點如下：
- i) 與第 16 條申請提出的原定計劃相比，申請人提出這宗覆核申請時，採取了多項措施把擬議

建築物高度由主水平基準上 89.47 米減少至主水平基準上 86.72 米，包括減少泊車位數目和平台樓層高度。然而，住宅樓層高度維持 3.15 米，比核准建築圖則所訂的 3.05 米較高；

ii) 儘管申請人已嘗試減低擬議建築物高度，但擬議略為放寬建築物高度限制的理據不足，理由如下：

- 核准建築圖則證明在建築物高度限制定為主水平基準上 80 米的情況下，申請地點可進行合理的發展。該圖則顯示了一幢 20 層高的住宅發展(比申請所涉發展少兩層)，按主屋頂水平計算的建築物高度為主水平基準上 80 米，地積比率約為 4.92 倍(即比按分區計劃大綱圖所載的 5.0 倍最高地積比率計算的面積減少約 60 平方米)。申請人沒有證明擬議發展在不略為放寬建築物高度限制的情況下，無法容納餘下 60 平方米的樓面面積；
- 與核准建築圖則相比，這宗申請的擬議建築物高度有所增加，主要是因為增加住宅樓層高度及加建一層住宅樓層和一層閣樓停車場所致；
- 雖然申請人擬在申請地點內栽種更多植物和進行綠化，但有關略為放寬建築物高度限制的建議並沒有足夠的規劃理據和設計優點支持；
- 由於保持建築物高度輪廓的完整性尤為重要，任何放寬建築物高度限制的建議必須有充分理據支持。申請人沒有證明即使採取其他設計方案(例如修訂內部設計和重新劃定機房位置)，申請地點在建築物高度限制定為主水平基準上 80 米的情況

下，也無法容納所有准許的發展密度和附屬設施。因此，有關放寬建築物高度限制的申請是不合理的。倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例；

- (k) 規劃署的意見－根據文件第 7 段所載的評審結果，並考慮文件第 6 段所載的公眾意見後，規劃署不支持這宗覆核申請。

35. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

36. 曾思蒂女士借助 Powerpoint 簡報軟件，提出下列要點：

申請地點的發展背景

- (a) 申請地點原本由四個住宅地段合併而成，以進行綜合住宅發展。二零零七年八月二十三日，申請人接納換地申請的基本條款，並就申請地點的發展項目繳付按照藍馬豪庭進行估值所得的十足地價。因此，申請人合理地期望擬議建築物高度可與藍馬豪庭的高度相若(即主水平基準上 123.5 米)，同時具有相同的發展彈性，包括盡量善用現行分區計劃大綱圖所訂定的地積比率。二零零七年十一月二十七日，申請人就住宅發展提交整體建築圖則，而有關的建築物高度為主水平基準上 116.695 米。不過，二零零八年一月十八日，《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/19》在憲報上刊登，訂明申請地點及附近「住宅(乙類)」地帶的最高建築物高度為主水平基準上 80 米；
- (b) 當局於二零零八年一月二十八日拒絕該整體建築圖則，理由是與分區計劃大綱草圖所載的建築物高度限制不符。申請人於二零零八年三月十七日就分區計劃大綱草圖提出反對，理由是即使申請人獲已簽立的契約賦予發展的權利，主水平基準上 80 米的建築物高度限制將有礙在申請地點進行合理的發展。此外，申請人已在申述聆訊過程中向城規會解釋，由於地盤面積小，並須遵照「獨立建築物」設

計的規定，在申請地點各邊關設所需的後移區，因此在建築物高度限制定為主水平基準上 80 米的情況下，申請人無法充分發揮申請地點的發展潛力；

- (c) 在二零零八年七月十一日進行的城規會申述聆訊中，雖然有關反對不獲支持，但若干委員對該個案表示同情。委員在商議後決定，如申請人提交的發展建議能符合分區計劃大綱草圖《說明書》所載列的有關準則，可考慮略為放寬有關建築物高度限制；
- (d) 二零零八年十月六日，經修訂的建築圖則提交建築事務監督。擬備修訂圖則的主要目的是確保申請地點的建築工程能依時展開，以符合已簽立契約所訂的時限條款，即有關樓宇須在二零一二年六月三十日或之前建成和入伙。然而，上述建築圖則未有充分善用准許的 5 倍地積比率，更沒有收納其他的改善設計方案，例如設置上落客貨處和把住宅樓層高度增加至現今的 3.15 米；

[陳曼琪女士此時到席。]

- (e) 在第 16 條申請遭拒絕後，申請人已修訂發展計劃，以解決規劃署及城規會所關注的事宜。委員應留意：
 - i) 申請人抱有合理期望，可根據已簽立契約的條款充分發揮土地發展潛力，這也是對受基本法保障的私人擁有權的合法期望；以及
 - ii) 基於地盤的特殊限制，只有把建築物高度限制略為放寬，才可達到准許的最高地積比率。如作出輕微修訂的申請不獲批准，申請人會損失部分總樓面面積。

對拒絕第 16 條申請的理由所作的回應

- (f) 拒絕理由(a)項述明「申請書內並無就放寬建築物高度限制的建議提出充分的規劃理據和設計優點」。何文田分區計劃大綱草圖《說明書》載列的考慮略為放寬建築物高度限制的五項具體準則及申請人的回應撮錄如下：

考慮略為放寬建築物高度限制的準則	申請人的回應
1. 把面積較細的土地合併發展，以便進行較佳的城市設計，並改善區內環境；	申請地點是由四塊面積較細的土地合併而成，以進行較綜合的發展，包括從界限街後移六米；
2. 符合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出額外地積比率；	此項準則不適用，因為申請人要求發展項目達到最高地積比率；
3. 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；	除了從界限街後移六米外，申請人亦承諾會在發展項目的前面範圍進行綠化，以改善街景；並設置上落客貨處，以減少街道上上落客和人車爭路的情況；
4. 建築物之間保持距離，以加強空氣和視覺方面的滲透度；以及	擬議發展的三邊會後移 2.3 米，以減少地面層的上蓋面積；以及
5. 其他因素，例如地盤限制、保護樹木的需要、採用具創意的建築物設計，以及規劃優點，藉以改善城市景致和區內市容，但前提是有關具創意的建築物設計不得破壞景觀和視	申請地點在建築物高度限制定為主水平基準上 80 米的情況下無法容納准許的總樓面面積，主要是由於地盤的特殊限制所致。放寬建築物高度

覺效果。	限制的建議不會對景觀或視覺效果造成不良影響，這點已得到建築署及規劃署城市設計及園境組證實。
------	---

確實有意遵從法定建築物高度限制

(g) 規劃署認為經修訂的發展計劃沒有充分的規劃理據和設計優點。委員須留意：

- i) 申請人已盡量減低地面層、各停車樓層和會所樓層的高度，藉以降低擬議建築物高度。申請人作出這方面的犧牲，足以證明在遵從法定建築物高度限制的情況下，申請地點確實難以容納所有准許的總樓面面積；
- ii) 根據何文田區現時的市場水平，擬議住宅樓層高度定為 3.15 米並非不合理或過高。區內其他住宅發展(例如藍馬豪庭、Sky Garden、博林軒及栢德豪庭)的樓層高度為 3.15 米至 3.325 米不等；
- iii) 加建一層住宅樓層的目的，是為充分善用最高住用總樓面面積。該樓層將建成高層複式單位，以盡量避免伸延升降機和減低發展項目的實際高度；以及

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

- iv) 設置上落客貨處是擬議發展其中一項主要的設計優點。鑑於界限街的交通量大，加上運輸署先前曾就街上車輛輪候進入汽車升降機所造成的影響表示關注，因此在發展內設置上落客貨處應視為一項重要的規劃理據和設計優點。城規會文件內完全沒有提及設置上落客貨處所帶來的好處。至於加建一層閣樓，是為容納因

應在地面層設置上落客貨處而須重置的停車場；

沒有不良先例和不會立下不良先例

- (h) 拒絕理由(c)項述明有關申請如獲批准，會為其他同類申請立下不良先例。不過，這宗申請屬於特殊個案，而略為放寬建築物高度限制是為了發揮現行分區計劃大綱圖准許的最大發展潛力。分區計劃大綱草圖的《註譯》及《說明書》指出「對於略為放寬建築物高度限制的申請，當局會按個別情況逐一考慮」；

沒有相關先例

- (i) 規劃署引用了一宗有關太子道西 211-215C 號的「同類申請」，作為略為放寬建築物高度限制的「先例」。不過，該宗「同類申請」提出略為放寬建築物高度限制的建議，主要是因為有關發展的五樓位置會興建一個六米高的空中花園，但規劃署城市設計及園境組及環境保護署均不支持該項建議。該申請地點亦沒有這宗申請所涉地點面對的嚴重限制和設計要求；

對區內人士反對的回應

- j) 區內人士普遍反對增加申請地點的發展密度，並不只是針對把建築物高度放寬 6.72 米的建議。略為放寬建築物高度與大部分受關注的事宜無關，包括空氣流通、對環境及視覺效果造成的影響、基礎設施的容納能力及社區設施。區內部分反對人士指出，擬議發展會對交通造成不良影響。不過，擬議發展將設置上落客貨處，但根據核准建築圖則，則無法提供此項設施。雖然在景觀影響方面引起關注，但建築署或規劃署城市設計及園境組不反對擬議發展。視覺影響評估顯示，與主水平基準上 80 米的發展相比，擬議發展對視覺效果造成的影響只會有少許差異，同時可維持界限街南面沿路主水平基準上 80 米的建築物高度輪廓的完整性。

[梁剛銳先生此時返回會議席上。]

37. 龐元樟先生借助 Powerpoint 簡報軟件，闡述擬議發展建築方面的細則，有關要點撮錄如下：

地面層機房面積

- (a) 在修訂發展計劃時，申請人曾研究把變壓房遷移至地庫層的方案。鑑於中華電力有限公司(下稱「中電」)的主要關注是水浸問題，而中電的一般規定亦訂明變壓房不能佔用最低地庫層。因此，至少須設置兩層地庫層，才可符合上述最低標準。由於申請地點面積非常小，要實施有效的水浸管制措施而又同時有車輛通道連接變壓房，實在困難。在大型地庫設置地庫層變壓房是可行的方案，但面積小的用地則不然；
- (b) 把變壓房遷移至高層仍會佔去有用的樓層面積，同時亦不會減低建築物的整體高度，因此效用不大。基於設施本身的功能性質或《建築物條例》的規定，大部分設於地面層的設施(包括變壓房、電掣房、入口大堂、升降機大堂、垃圾房、傷殘人士泊車位及上落客貨處)均不能遷移至其他樓層；

設置泊車位

- (c) 在研究其他可行的設計方案後，每層停車場的最高泊車位數目最終定為八個，設計效益甚高。藍馬豪庭的地盤面積比申請地點的地盤面積大 25%，每層停車場只設有 10 個泊車位。栢德豪庭的地盤面積比申請地點的地盤面積大 33%，每層停車場平均只可停泊 12 部車輛。在擬備停車場設計圖時，申請人擬納入三層半停車場，而非原定的四層，所需泊車位數目已詳列於契約內。經縮減的半層停車場會設於地面層之上，把建築物高度進一步降低 1.5 米；

容納准許總樓面面積的限制

- (d) 在先前的核准建築圖則內，有 60 平方米總樓面面積並未能納入擬議建築物的樓面空間。在該份圖則內，申請人在闢設後移區後已用盡 33% 上蓋面積作

住宅樓層，並用盡 100% 上蓋面積作平台樓層，因此無法加入額外的總樓面面積；

- (e) 《建築物(垃圾及物料回收房及垃圾槽)規例》於二零零八年十二月一日開始生效，規定各樓層須設有垃圾及物料回收房，令情況更差。此等設施會佔去各樓層的有用樓面空間，令現時未能納入發展的總樓面面積(60 平方米)進一步增加；
- (f) 要求把建築物高度限制放寬一層樓層，是為了容納未計入的總樓面面積，另外要求放寬的半層樓層則用作提供額外的泊車設施(包括地面層的上落客貨處)；以及
- (g) 申請人與規劃署進行了深入討論，以盡力解決城規會提出的關注事宜。申請人對擬議發展的設計作出多次修訂後，與原定的發展計劃相比，現有計劃的建築物高度已由主水平基準上 89.47 米進一步降低至主水平基準上 86.72 米。申請人現時只是申請把建築物高度略為放寬 8.4%。現時的平台樓層高度比核准建築圖則所載的減少。

[簡松年先生此時離席。]

38. 委員就這宗覆核申請提出以下問題：

- (a) 據申請人代表所述，先前有 60 平方米總樓面面積未納入核准建築圖則，以致未能完全充分發揮分區計劃大綱圖就有關用地准許的發展潛力。不過，加建一層樓層已足夠容納未納入發展的 60 平方米總樓面面積。為何申請人還要求把建築物高度略為放寬 6.72 米，而再縮減建築物高度放寬幅度是否可以接受；
- (b) 經修訂發展計劃內的建築物高度及上蓋面積有否減少；

- (c) 申請人是否曾研究其他可行的設計方案，例如把變壓房及停車場遷移至地庫層；
- (d) 會所樓層高度定為 4.1 米，理由為何；
- (e) 為何申請人先前提交的一套沒有充分善用申請地點准許地積比率的建築圖則；以及
- (f) 經修訂發展計劃所擬定的 3.15 米住宅樓層高度和建議闢設的停車場設施是否合理和符合該區的市場水平。

39. 關於第 38(a)段委員就放寬建築物高度建議作出的提問，九龍規劃專員余賜堅先生回應說，文件附件 H 已列明核准建築圖則所載的發展項目，建築物高度為主水平基準上 80 米，地積比率約為 4.92 倍，總樓面面積為 3 787 平方米(即比分區計劃大綱圖所訂的 5 倍最高地積比率減少約 60 平方米或 1.6%)。就此，龐元樟先生表示經修訂發展計劃建議加建一層住宅樓層及一層閣樓作停車場。擬議把建築物高度放寬 6.72 米，除可充分善用分區計劃大綱圖准許的總樓面面積外，亦可推行更多改善設計措施，例如增加住宅樓層高度至現今 3.15 米的水平，以及在地面層設置上落客貨處。

40. 龐元樟先生及曾思蒂女士回應第 38(b)至(f)段委員的提問時，提出以下要點：

- (a) 申請人已進一步修訂有關發展計劃，以解決規劃署及城規會提出的關注事宜。與原定計劃的主水平基準上 89.47 米相比，經修訂計劃的擬議發展建築物高度減少了 2.76 米(即約 3.2%)，上蓋面積則沒有改變。經修訂發展計劃已用盡所有上蓋面積(即闢設後移區後的平台樓層佔 100%上蓋面積，住宅樓層佔 33%上蓋面積)；
- (b) 申請人曾研究把變壓房遷移至地庫層的方案。不過，中電的相關實務守則所載的一般規定，已訂明變壓房不能佔用最低地庫層，以免受水浸影響。由於申請地點面積十分細小，不能為地庫層的變壓房

提供可接受的水浸管制措施。因此，只有在面積大的用地才可設置地庫變壓房。關於在申請地點設置地庫停車場一事，規劃署先前曾指出，根據該署的估計，在建築物高度限制定為主水平基準上 80 米的情況下，即使不闢建地庫層，也可達致准許的 5 倍地積比率。因此，申請人沒有考慮地庫層方案。此外，地庫停車場須依賴人工照明及通風系統，不符合可持續保護環境的原則；

- (c) 與原定計劃相比，現有計劃的會所樓層高度已由五米降低至 4.1 米。該會所將用作多種用途，並提供健身及其他康樂設施。除去結構發展設備、機電裝置及所需的裝飾後，會所的淨樓層高度約為三米，這是此項用途可行的最低樓層高度；
- (d) 先前向建築事務監督提交的建築圖則，目的是確保申請地點的建築工程能依時展開，以符合已簽立契約所訂的時限條款，即有關樓宇須在二零一二年六月三十日或之前建成和入伙；
- (e) 擬議住宅樓層高度定為 3.15 米屬合理，並符合何文田區現時的市場水平。區內其他住宅發展(例如藍馬豪庭、Sky Garden、博林軒及栢德豪庭)的樓層高度為 3.15 米至 3.325 米不等。根據經修訂發展計劃的停車場設計圖，每層停車場的最高泊車位數目定為八個，因此設計效益甚高；以及
- (f) 擬議平台樓層高度是可行的最低高度，不能進一步降低。

41. 九龍規劃專員余賜堅先生回應委員的提問時說，經修訂發展計劃所載的平台樓層高度約為主水平基準上 36.32 米，比先前核准建築圖則所載的超出約 2.07 米。龐元樟先生表示，與在第 16 條申請階段提交的原定計劃相比，申請人已把經修訂計劃的平台樓層高度由主水平基準上 38.82 米降低至主水平基準上 36.32 米。

[鄭心怡女士此時到席。]

42. 委員向九龍規劃專員余賜堅先生提出以下問題：

- (a) 當局就這宗申請接獲 89 份由區內人士提出的反對，理由是擬議發展會造成空氣流通問題，並會對環境、景觀、交通及視覺效果造成不良影響。規劃專員對上述不良影響是否有意見；
- (b) 把變壓房遷移至地庫層在技術上是否可行；以及
- (c) 申請是否符合有關分區計劃大綱圖《說明書》所載列的五項評審準則。

43. 九龍規劃專員余賜堅先生回應委員的上述提問時，提出以下各點：

- (a) 擬議略為放寬建築物高度以淨增加 6.72 米，不會對環境及交通造成重大的不良影響。不過，規劃署認為申請人沒有提供充分的規劃理據和設計優點，以支持放寬建築物高度的建議；
- (b) 把變壓房遷移至地庫層在技術上是可行的做法。在建築物設計及日後的管理和維修保養階段，可提供所需的水浸管制措施；以及
- (c) 何文田分區計劃大綱草圖《說明書》第 7.5 段已載列考慮略為放寬建築物高度限制的五項相關準則。(b)項準則不適用於此個案，先前的核准建築圖則所載發展計劃已符合(a)、(c)、(d)及(e)項準則，而准許的建築物高度為主水平基準上 80 米。先前的核准建築圖則已證明在建築物高度限制定為主水平基準上 80 米的情況下，申請地點可進行合理的發展。擬在申請地點栽種植物和進行綠化的建議不足以支持這宗略為放寬建築物高度限制的申請。申請人未能證明擬議發展在不略為放寬建築物高度限制的情況下，無法容納未納入發展的總樓面面積。

44. 薛嘉蓮女士說，擬議略為放寬建築物高度的申請完全符合有關分區計劃大綱圖《說明書》所載列的準則。根據城規會

文件第 7.2(c)段，規劃署知悉申請人擬在申請地點栽種更多樹木和加強綠化工作。與核准建築圖則相比，現時建議提供的上落客貨設施是一項實質改善措施。擬把住宅樓層高度增加至 3.15 米，可提供舒適的住宅發展，使居住環境更為寬敞。委員須留意，規劃署城市設計及園境組及建築署均不反對經修訂的發展計劃。

45. 鑑於申請人代表並無提出其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知他們這宗覆核申請的聆訊程序已經結束。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。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

46. 一名委員表示這宗覆核申請沒有充分理據支持，因為申請人沒有研究其他可行的設計方案，例如把停車場及變壓房遷移至地庫層，同時亦沒有提供規劃理據和設計優點以支持這宗放寬限制申請。

47. 另一名委員則持不同的意見。該委員表示，在考慮是否支持這宗略為放寬建築物高度限制申請時，申請地點的情況是重要的考慮因素，而非規劃及設計優點。該委員認為當局就何文田分區計劃大綱圖施加建築物高度限制時，已預計按照既定的建築物高度限制可充分發揮有關用地的准許發展潛力。現有規劃申請制度亦提供略為放寬建築物高度的彈性，而城規會將按個別情況考慮該等申請。鑑於這宗個案情況特殊(即在建築物高度限制下，有約 60 平方米的樓面面積不能納入有關發展)，故此可考慮略為放寬有關地點的建築物高度限制。另一名委員同意上述意見。

48. 另一名委員強烈反對這宗申請，理由是申請人沒有證明在申請地點發展地庫層是不可行的做法。此名委員認為申請地點沒有土力工程方面的問題，在該處提供地庫停車場或把水箱遷移到地庫層在技術上是可行的做法，可藉此降低擬議發展的建築物高度。

49. 一名委員詢問在市區範圍發展地庫層是否屬規劃意向之一，秘書就此回應說，當局就若干地點（例如啟德、油塘及前北角邨）制訂建築物高度限制時，已假設有相關發展會設置地庫停車場。然而規劃署就何文田分區計劃大綱圖上劃為「住宅(乙類)」地帶用地(包括申請地點)制訂建築物高度限制時，估計在建築物高度限制定為主水平基準上 80 米而不設置地庫層的情況下，該等「住宅(乙類)」地帶用地亦可達致准許的 5 倍地積比率。為了提供靈活性，採取配合個別用地特色及地盤狀況的創新設計，城規會可通過規劃許可制度，考慮略為放寬建築物高度限制，並按個別情況考慮每宗申請。城規會現時須就申請人代表提交的地盤限制、規劃理據及經修訂發展計劃的設計優點，考慮是否支持這宗略為放寬建築物高度限制的申請。

50. 若干委員認為申請人提交的規劃及設計優點不足以支持有關的放寬申請，但鑑於申請地點的特殊情況及限制；擬議發展須符合關設後移區的規定；以及經修訂發展計劃顯示申請人已盡力降低建築物高度，城規會可考慮把擬議建築物高度略為放寬三米，以便申請人把餘下 60 平方米面積納入擬議發展，藉以充分善用分區計劃大綱圖准許的總樓面面積。這些委員亦考慮到由於申請地點的特殊情況及限制，今次批准略為放寬建築物高度限制建議不應視為先例個案，城規會應按個別情況考慮每宗申請。其他委員同意上述意見。

51. 兩名委員則維持不支持申請的意見，理由是沒有充分規劃理據和設計優點以支持略為放寬申請地點的建築物高度限制。

52. 主席總結時表示，除有兩名委員不支持這宗申請外，大部分委員同意把申請地點的建築物高度限制放寬三米，由主水平基準上 80 米增加至主水平基準上 83 米。

53. 經進一步商議後，城規會決定把申請地點的建築物高度限制放寬三米，由主水平基準上 80 米增加至主水平基準上 83 米。這項規劃許可的有效期至二零一四年二月五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列規劃許可附帶條件和指引性質的條款：

規劃許可附帶條件

提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

指引性質的條款

- (a) 這宗申請獲得批准，並不表示已符合《建築物條例》及其規例。在有需要時，申請人須直接取得屋宇署的批准；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請人應盡力採取消滅噪音措施，以減少受到交通噪音的影響；
- (c) 留意總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人應在地盤內採取適當措施，以避免可能對樹枝造成的損毀，並進一步考慮加強綠化邊界牆或沿邊界牆栽種更多樹木；
- (d) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排必須符合屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；以及
- (e) 與相關政府部門解決擬議發展的土地事宜。

54. 會議於下午十二時十五分小休，以便午膳。

55. 會議於下午一時四十五分復會。

56. 下列委員和秘書出席下午時段的會議。

周達明先生
黃澤恩博士
陳華裕先生
陳偉明先生
杜德俊教授
梁廣灝先生
葉天養先生
邱小菲女士
陳家樂先生
陳旭明先生
方和先生
鄭心怡女士
林群聲教授
梁剛銳先生
陳漢雲教授
譚贛蘭女士
黃耀錦先生
伍謝淑瑩女士

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/KC/341

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的

葵涌和宜合道 12 號保基大樓地下 12 號舖(部分)及 1 樓全層
興建酒店

(城規會文件第 8485 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

57. 以下政府代表和申請人代表此時獲邀出席會議：

陳偉信先生 規劃署荃灣及西九龍規劃專員

勞昇貽先生 運輸署高級工程師／葵青

吳建韶先生)

陳家力先生) 申請人代表

馬明智先生)

58. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。
主席繼而請陳偉信先生向委員簡介申請的背景。

59. 陳偉信先生借助一些圖則和照片，按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬把於其上建有一幢 21 層住宅大樓的申請地點即雙層商業平台的地下(部分)及 1 樓全層作酒店用途。申請地點在葵涌分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶。申請處所的整體總樓面面積為 881.1 平方米，而擬議酒店有 28 間客房；

- (b) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零九年九月十八日拒絕這宗申請，理由是申請人並沒有證明擬議酒店不會對交通造成負面影響，亦沒有提出可行的措施解決有關影響；以及批准申請會立下不良先例，導致酒店用途滲入毗鄰住宅大廈的商業平台；

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

- (c) 申請人為支持覆核申請而提出的進一步理據載於文件第 3 段。申請人聲稱相信酒店客人會使用公共交通工具，而酒店可使用大隴街的路旁泊車區作為臨時酒店房客接送區。擬議酒店僅設 28 間客房，產生的交通影響會與申請地點的現時用途類似。此外，擬議酒店不會以「時鐘酒店」形式運作，而有關建議有助保基大樓的商業平台增添活力；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。運輸署署長維持原先的意見，即申請人並沒有在其建議中妥為提出任何泊車和上落客貨設施，而擬議酒店會產生大量非法路旁停車活動，對和宜合道和青山公路交界處的車輛交通造成負面影響。對於 24 小時禁止停車的限制，警方無法為控制有關地點的非法上落活動而 24 小時持續執法；
- (e) 公眾的意見——在覆核申請的法定公布期內接獲 188 份表示反對申請的公眾意見書，反對理由是擬議酒店用途會違反公契，對有關大廈和鄰近一帶的治安造成負面影響，影響排水系統及導致消防安全問題；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的評估，並不支持這宗申請。擬議酒店不獲支持，是由於運輸署署長表示，沒有街道以外的上落客設施，會產生大量非法路旁停車活動，影響和宜合道和青山公路交界處的道路交通。該區住宅樓宇的商業平台目前並沒有賓館式酒店運作，批准申請會立下不良先例，導致酒店用途滲入毗鄰住宅樓宇的商業平

台。至於促進有關大廈商業平台的活力，則應考慮其他商業用途而非擬議酒店用途。

60. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請，吳建韶先生提出以下要點：

- (a) 擬議酒店會設有殘疾人士設施，而酒店須從地面一層前往，不會影響樓上的居民；
- (b) 申請人在廣東道 950 號和廣東道 968 號的綜合建築物平台內亦經營兩間類似的酒店，這類酒店能為使用公共交通工具前往酒店的個人遊旅客提供服務，而市場有這方面的需求。建築物本身並沒有為居民提供任何泊車和上落客貨設施，而有關酒店的擬議客房僅 28 間，不會對旅遊車產生任何需求，因此沒有需要提供旅遊車上落點。要求申請人在大廈內提供此等設施並沒有理由支持；
- (c) 目前已有交通管理措施(即 24 小時禁止停車限制)防止和宜合道和青山公路在擬議酒店附近的路段出現泊車和上落客貨活動。指擬議酒店可能會產生非法路旁泊車和上落客貨活動的理由並不充分，亦不合理；
- (d) 拒絕把商業平台作擬議酒店用途並不合理，因為把平台上的住宅單位作酒店用途無須取得規劃許可。根據民政事務總署的政策，申請人可就樓上的住宅單位申請賓館牌照而無需先取得規劃許可；
- (e) 根據《建築物條例》，酒店屬住用用途，擬議酒店應與樓上的住宅用途和附近用途彼此協調，不會立下任何不良先例；
- (f) 有關方面會安裝閉路電視，亦會採取額外措施，以加強保安管制，避免對樓上的居民造成任何滋擾；
- (g) 擬議酒店產生的訪客數目和交通會遠比餐廳為少；

- (h) 有關建議符合政府在施政報告提出的政策，即興建更多酒店吸引旅客；
- (i) 有關酒店不會採用「時鐘酒店」形式，因為葵涌並非娛樂地區，該等酒店將難以經營；以及
- (j) 沒有必要就有關建議進行交通影響評估，因為來往酒店的訪客人數在任何時間都不多(約 50 名)。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

61. 一名委員問及文件第 5.2.8 段提及的安老院申請，陳偉信先生回應時解釋，社會福利署於二零零九年九月一日就申請地點接獲一項擬議安老院申請，但社會福利署仍在處理該宗申請。

[葉天養先生此時到達參加會議。]

62. 對於申請人在上文第 60(d)段的聲稱，一名委員詢問在平台上住宅單位內進行酒店用途是否須提出規劃申請。陳偉信先生表示有關地點劃為「住宅(甲類)」地帶，進行酒店用途要向城市規劃委員會申請規劃許可。吳建韶先生表示雖然酒店屬第二欄用途，但他從民政事務總署所得的理解，是當局可就由住宅單位改建的酒店發出賓館牌照。

63. 勞昇貽先生回應主席的詢問時陳述自己關注的問題，即乘坐的士前往酒店的酒店客人可能會於和宜合道的酒店入口下車，因為酒店距離最接近的港鐵站約 800 米。勞先生借助一份圖則，顯示在酒店附近實施 24 小時禁止停車的相關位置，表示酒店訪客看來會在接近和宜合道／青山公路交界處的酒店入口非法上落，這樣會嚴重影響交界處的車流。

64. 吳建韶先生表示，運輸署假定酒店建議會導致非法上落活動而加以反對是不合理的，任何這類非法活動須以執法行動處理。他表示該大廈的居民一般會使用申請地點後方的一個露天停車場為上落點。接載酒店客人前往酒店的的士可使用同一個上落點。勞昇貽先生不同意這點，他表示居民熟悉該區，會知道可於何處下車，但酒店賓客則沒有這方面的知識。吳建韶

先生指出的士司機一定知道可於何處上落客。一名委員詢問截的士的最接近地點，勞昇貽先生回應指擬議酒店地點後方的停車場是可供合法上落的最接近地點。

65. 一名委員詢問申請人有否與該大廈的業主立案法團聯絡。吳建韶先生表示他關注居民的意見，會確保擬議酒店的設計能解決居民擔心的問題。他打算向居民解釋設計建議，以及有關酒店倘獲批給規劃許可，不會成為時鐘酒店。他補充指申請人在廣東道擁有一間類似的酒店，位於其上建有住宅單位的商業平台，以及他們已安裝閉路電視並採取額外保安措施，以處理該處居民關注的問題。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

66. 一名委員詢問何以運輸署與警務處處長有不同的觀點，後者在申請人承諾無需停泊旅遊車後即不再反對申請。勞昇貽先生解釋指警方主要是擔心上落客貨活動時間過長，而運輸署則擔心大量非法路旁停車活動會影響和宜合道／青山公路交界處的整體車輛流通。

[梁廣灝先生此時到達參加會議。]

67. 勞昇貽先生補充指和宜合道／青山公路交界處是關鍵所在，因為該段和宜合道是單線雙程行車，任何非法路旁停車活動會嚴重干擾車流。吳建韶先生表示由於該交界處十分繁忙，的士在該處上落客的機會不大。勞昇貽先生回應主席的詢問，確認該處目前沒有非法上落客活動。

68. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和政府代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

69. 一名委員詢問，鑑於有 180 多名居民提出反對，數量極多，是否應駁回申請。另一名委員留意到區內居民主要關心的是可能會引入不道德活動。

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

70. 主席表示考慮這宗申請應基於土地用途是否協調及申請會否對附近地區造成任何負面影響。伍謝淑瑩女士作出補充，指申請地點劃為「住宅(甲類)」地帶，在建築物的最低三層，有很多商業用途是有當然權利進行的用途，委員在考慮擬議酒店是否屬與「住宅(甲類)」地帶協調的用途時要保持審慎。秘書表示委員不應僅考慮所接獲區內人士反對的數目，而應小心考慮提出反對的理由。就這宗個案而言，區內居民主要是關注違反公契、酒店帶來的治安問題、消防安全及對排水系統的影響。秘書解釋指公契問題及治安問題與規劃無關，而排水和消防安全的技術問題會在提交建築圖則的階段處理。

71. 在交通方面，一名委員考慮到酒店僅有 28 間客房，不太擔心運輸署提出的問題。另一名委員認為，相對於運輸署所提出關於的士造成的問題，公共小巴在該位置等候乘客和救護車因應先前在申請地點運作的安老院而在該位置停車的問題嚴重得多。該名委員支持申請。然而，一名委員認為運輸署是交通方面的專業部門，該署對申請提出強烈反對，應受到重視。鑑於區內人士強烈反對及交通方面的問題，該委員不支持申請。然而，另一名委員認為運輸署以交通理由提出的反對並不有力。

72. 一名委員詢問同類申請在提供上落客貨設施方面的要求。秘書解釋指運輸署有既定的一般做法，酒店建議如涉及少於 50 間客房，一般無需提供泊車和上落客貨設施。然而，運輸署需要考慮當地情況，以決定是否需要在酒店附近確定一個旅遊車避車處以進行上落客活動。在考慮現時這宗申請的小組委員會會議上，運輸署代表表示鑑於申請地點的位置，擬議酒店發展並不合適，因此並不給予支持。

73. 一名委員指出，酒店的上落客活動可使用打磚坪街或在和宜合道另一邊，近期落成的發展(雍雅軒)的避車處(該處與擬議酒店相距甚近)，這樣做不會造成運輸署擔心的交通問題。另一名委員亦認為不會有運輸署聲稱的交通問題。然而，另有一名委員認為應該在所產生的問題全部妥為解決後才支持酒店建議。由於運輸署繼續對酒店有保留，該名委員對申請地點是否適合作酒店用途存有疑問，認為不應該支持申請。

74. 一名委員表示申請人雖然十分清楚運輸署關注的問題，但沒有採取任何行動說服城規會有關的交通問題可以解決。事實上，申請人表明他不會進行任何交通影響評估。

75. 一名委員認為運輸署是交通方面的專業部門，應考慮該署對有關建議提出強烈反對。該名委員亦認為，區內人士提出大量反對意見一事應作為反對擬議酒店的次要考慮因素。此外，先例效應亦應作為不支持申請的另一個理由。

76. 對於主席問及先例效應，秘書在回應時指出，雖然城規會曾就其他地區批准了在住宅發展商業平台進行酒店用途的申請，但在葵涌並未有這類申請獲得批准。就這宗申請批出規劃許可會為葵涌區內同類申請立下先例。

77. 主席作出總結，表示委員普遍同意拒絕這宗申請，因為申請人並沒有向城規會證明擬議酒店不會對附近地區的交通造成任何負面影響，而且批准申請會為區內住宅大廈商業平台的酒店用途立下不良先例。委員繼而審視規劃署建議的拒絕理由，認為有關理由實屬恰當。

78. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 申請人並沒有在申請中證明擬議酒店不會對附近地區的交通造成負面影響，亦沒有提出任何可行的措施解決有關影響；以及
- (b) 批准申請會立下不良先例，導致酒店用途滲入毗鄰住宅大廈的商業部分。

[方和先生及陳家樂先生此時離席。]

議程項目 6

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號A/K20/108

擬把劃為「住宅(甲類)1」地帶的西九龍填海區海泓道、欣翔道及友翔道交界的九龍內地段第11073號地下(部分)及地下高層(部分)作「辦公室」用途

(城規會文件第8486號)

[聆訊以廣東話進行。]

79. 秘書報告說，下列委員已就此項目申報利益：

陳旭明先生) 近期與申請地點的聯名擁有人信和置業
方和先生) 有限公司有業務往來

80. 黃澤恩博士和梁廣灝先生亦申報利益，因為他們近期與信和置業有限公司有業務往來。由於這宗申請涉及延期考慮申請，與會者同意上述委員可以留席。委員得悉方和先生已離席。

81. 秘書報告說，申請人於二零一零年一月十四日要求延期兩個月考慮覆核申請，以便有時間進行技術研究，處理各部門提出的拒絕理由。延期申請的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號33所列出的準則，即申請人需要更多時間就覆核聆訊擬備文件，延期時限並非沒有限期，以及延期安排不會影響其他相關當事人的利益。

82. 經商議後，城規會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。城規會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計三個月內提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期考慮這宗申請。

議程項目 7

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTN/334

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田高埔村第 103 約地段第 216 號 S 分段餘段(部分)、第 237 號 B 分段第 3 小分段餘段(部分)、第 237 號 B 分段第 4 小分段(部分)及第 237 號 B 分段餘段(部分)作臨時露天存放車輛(中型貨車)(為期三年)
(城規會文件第 8483 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

83. 下列政府和申請人的代表此時獲邀出席會議。

張綺薇女士 規劃署
 屯門及元朗規劃專員

盧家敏女士)申請人的代表
孔慧卿女士)

84. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請張綺薇女士向委員簡介這宗申請的背景。

85. 張綺薇女士借助投影片，按文件所詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把申請地點作臨時露天存放車輛(中型貨車)用途，為期三年，而該處在錦田分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶；
- (b) 二零零九年十月九日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關申請，理由是有關發展與附近的住宅發展不相協調，而且有政府部門就環境問題提出負面意見，因此，有關申請不符

合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，以及批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降；

- (c) 申請人並沒有以書面方式提交進一步的理據，以支持其覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見概述於文件第 4 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點附近現有民居／住用構築物，預計會出現環境滋擾。元朗地政專員指雖然有關地段不涉及小型屋宇申請，但數個毗連地段上的小型屋宇申請已獲元朗地政專員批准。其他政府部門維持他們先前提出的意見，有關意見主要涉及技術事宜；
- (e) 公眾意見——當局在覆核申請的法定公布期內並沒有接獲公眾的意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 6 段所述的評估，並不支持申請。擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；有關申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為環保署署長以預計會出現環境滋擾為理由提出負面意見；以及擬議用途與附近的土地用途不相協調，有關用途包括現有和擬建的民居／小型屋宇發展。

[梁剛銳先生此時到達參加會議。]

86. 主席繼而邀請申請人的代表闡釋申請，盧家敏女士陳述下列要點：

- (a) 拒絕申請並不合理，因為申請人自一九九七年起已在該處經營存放車輛的業務而政府部門所關注的小型屋宇近期才獲批准興建；

- (b) 申請地點附近的小型屋宇於十多年前建成，居民從未反對存放車輛的用途；
- (c) 規劃署擔心新建成小型屋宇的業主或會反對擬議用途，申請人就此已求助於錦田鄉事委員會主席，而主席表示，兩幢新建成小型屋宇的業主並不反對露天車輛存放場繼續在申請地點經營(錦田鄉事委員會主席發出的信件於會議上呈交)；
- (d) 申請人備悉元朗地政專員不反對擬議臨時用途。至於環保署署長就潛在環境滋擾提出反對，她表示多年來在經營業務期間，環保署署長和民政事務處從未接獲任何區內居民的投訴。此外，當局並沒有接獲就申請提出的公眾意見；
- (e) 存放在申請地點的車輛大多是中型貨車，不會對附近一帶的景觀造成負面影響；
- (f) 申請人僅經營小型企業，利用該土地展示車輛。她質疑其申請遭拒絕，是否因為有關申請會影響環境和大發展商在附近所興建的大型住宅發展的樓價；以及
- (g) 倘申請遭拒絕，申請人便須停止其業務，因而造成失業問題。由於現時的運作不會對附近地區造成任何環境和噪音滋擾，城規會應從寬考慮申請。

87. 孔慧卿女士補充說，正如照片所示，申請地點一直保持乾淨整潔，現時的運作不會對附近地區造成滋擾。

88. 主席澄清說，城規會在考慮任何申請時，均會顧及規劃和土地用途方面的事宜，而非申請人代表所指對於私人發展物業價值造成的影響。

89. 譚贛蘭女士查問運作模式和營業時間。盧家敏女士解釋說，申請地點主要用作存放待售車輛。車輛停泊在申請地點範圍內，客戶通常會致電預約到現場檢驗車輛，待車輛售出之後，車輛才會移走。

90. 一名委員認為，由於當局並無收到居民的投訴，似乎沒有跡象顯示該申請有地區性關注事宜。該名委員問到圖 R-4 所示的兩幢新建成小型屋宇是否已入伙。張綺薇女士解釋說，該兩幢小型屋宇尚未入伙。

91. 一名委員備悉有關地點自一九九九年便涉及規劃申請，歷時已久。申請人聲稱已履行先前所有申請所訂定的規劃許可附帶條件，該名委員詢問上述情況是否屬實。張綺薇女士在回應時解釋說，該處先前有數宗擬作臨時公眾停車場用途的申請。根據規劃署的記錄，對上一次批給的規劃許可是作臨時公眾停車場用途(A/YL-KTN/280)，為期一年。然而，申請人未有履行其中一項關於提交消防裝置建議的規劃許可附帶條件，而有關規劃許可其後已遭撤銷。申請人最近提出擬臨時露天存放待售車輛的申請(A/YL-KTN/315)遭小組委員會拒絕。儘管如此，申請人確有履行先前兩宗申請所訂定的規劃許可附帶條件。

92. 盧家敏女士解釋說，申請人未有履行對上一次批給的規劃許可所訂定關於提交消防裝置建議的附帶條件，是因為負責所涉事宜的員工在離職時並無告知其他同事提交有關文件。申請人能夠履行該項規劃許可附帶條件。她亦補充說，該兩幢新建成的小型屋宇尚未入伙，錦田鄉事委員會主席已確認業主並不反對有關申請。

[陳旭明先生此時到達參加會議。]

93. 由於申請人的代表沒有提出其他意見，委員亦沒有問題，主席告知他們覆核申請的聆訊程序已經結束。城規會會在他們離席後商議這宗申請，並於稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

94. 一名委員認為，由於申請地點未有關於小型屋宇的申請獲批給許可，故可就臨時露天貯物用途批給為期一年的許可。主席備悉申請地點位於兩幢新建成並可供入伙的小型屋宇的前方。

95. 秘書解釋說，就先前擬在有關「鄉村式發展」地帶闢設公眾停車場的申請而言，申請用途若不涉及停泊重型貨車，城規會通常會較從寬考慮申請。儘管如此，倘附近有小型屋宇，城規會仍會較為嚴謹。根據城規會規劃指引編號 13E 所載，凡位於第 4 類地區內的申請地點，倘有關申請不會對附近地區造成負面影響，城規會或會從寬考慮露天貯物用途，亦通常會讓申請人有時間另覓合適用地把有關用途遷往別處。在此個案中，兩幢小型屋宇均尚未入伙。城規會或會考慮按照上述指引依循既定做法。

96. 黃耀錦先生認為不應批准申請，即使為期一年亦然，因為小型屋宇已可供入伙。雖然申請人聲稱屋宇業主不反對有關建議，但有關屋宇可以出租，日後的租戶可能會向環境保護署投訴噪音滋擾。因此，環保署署長維持他的意見，並不支持申請。

97. 一名委員表示，日後的租戶若決定搬入有關屋宇，應留意到申請用途。倘申請用途確實造成滋擾，日後的租戶隨時可以投訴。該名委員認為，有關申請可獲批給為期最少一年的規劃許可。黃耀錦先生表示不宜假設日後的租戶會留意到申請用途。

98. 另一名委員認為，城規會可從寬考慮有關申請，批給為期一年的許可。該名委員說，當局應考慮錦田鄉事委員會主席發出的信件。

99. 一名委員表示支持批給為期一年的規劃許可，但擔心若批給為期僅一年的規劃許可，申請人會否履行有關消防裝置的要求。該名委員亦問及若批給許可，規劃署所採取的執行管制行動會否受到影響。伍謝淑瑩女士澄清說，因有關申請只涉及臨時露天存放車輛用途，不會搭建構築物，亦非用作公眾停車場，消防處對消防裝置或會有不同的要求。此外，執行管制行動屬另一事宜，不應列為這宗覆核申請的考慮因素。

100. 一名委員指出，倘當局從寬考慮申請，批給為期一年的規劃許可，應清楚表明不會再批給許可。另一名委員則認為，一年後若區內居民並無作出投訴或有關小型屋宇尚未入伙，當局仍可考慮再批給許可。

101. 主席總結說，委員普遍同意批准申請，當中考慮到申請地點不涉及小型屋宇申請、有關建議不會影響申請地點長遠的規劃意向，而且錦田鄉事委員會主席亦已確認毗連申請地點的兩幢小型屋宇的業主不反對申請。城規會同意從寬考慮申請，批給為期一年的規劃許可。

102. 經進一步商議後，城規會決定批准這宗覆核申請。有關許可的有效期應為一年，至二零一一年二月五日止，讓申請人有時間把有關用途遷往另一適合的地點。除非在該日期前，這項許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，由下午六時至翌日上午九時，不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日和公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，凡《道路交通條例》所界定的重型貨車(即重量達 24 公噸以上)或貨櫃車拖架／拖頭，均不得在申請地點內停泊／存放；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上的排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一零年五月五日或之前)提交保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一零年八月五日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求；

- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

103. 城規會亦決定告知申請人下列事宜：

- (a) 批給較短的許可期並訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察申請地點的情況及讓申請人有時間把申請用途遷往另一適合的地點；
- (b) 在申請地點展開申請用途前應該先取得規劃許可才進行；
- (c) 須與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點可經一塊地政處無須進行保養工程的露天政府土地通往錦田公路。地政處並不保證給予通行權；
- (e) 遵從環保署署長頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減少任何潛在的環境滋擾；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請獲批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍申請地點上的違例構築物。當局將來可能會採取管制行動，清除所有違例工程。申請人必須委任認可人士統籌所有建築工程；以及

- (g) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜及／或架空電纜。根據所取得的電纜圖，倘申請地點範圍內或附近有地下電纜及／或架空電纜，則申請人須採取若干措施，包括就根據規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》而為輸電電壓水平在 132 千伏特及以上的高壓架空電纜闢設的較理想工作走廊，申請人須就位於該較理想工作走廊內的申請地點事先諮詢電力供應商及與其作出安排。此外，申請人及／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，倘有必要，則要求電力供應商改移地下電纜及／或架空電纜，使它們不致接近擬議構築物。另外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[林群聲教授和陳偉明先生此時離席。]

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/YL-HT/646

在劃為「未決定用途」地帶的元朗厦村第125約地段第1932號(部分)、第1933號(部分)、第1934號餘段(部分)、第1936號B分段餘段(部分)、第1937號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時汽車修理工場連附屬拖頭／拖架／貨車停放場及貯存設施(為期三年)

(城規會文件第8482號)

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

104. 以下政府代表和申請人代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士

規劃署屯門及元朗規劃專員

李中南先生	土木工程拓展署工程師
林根德先生	渠務署高級工程師／元朗
馮寶琛先生	渠務署工程師／元朗
許偉明先生	消防處助理消防區長
施傑倫先生	消防處高級消防隊長
薛國強先生	申請人代表

105. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請張綺薇女士向委員簡介申請的背景。

106. 張綺薇女士借助投影片，按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點闢設臨時汽車修理工場連附屬拖頭／拖架／貨車停放場及貯存設施，為期三年；申請地點所在之處於廈村分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零九年十月九日拒絕這宗申請，理由是擬議發展會造成火警危險，並會對附近地區的排水造成不良影響，以及申請人提交的資料未能證明有關火警危險及對排水造成的不良影響可予紓緩；此外，先前就最後三宗申請(申請編號 A/YL-HT/341、A/YL-HT/451 和 A/YL-HT/547)向申請人批給的規劃許可均因沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，而申請人亦未有表明其有意履行城市規劃委員會所附加的規劃許可附帶條件；
- (c) 申請人為支持覆核申請而提出的進一步理據載於文件第 3 段。申請人聲稱其提交的一份附加文件並沒有夾附在鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件之內。申請地點位於第 1 類地區，當局的既定做法是從優考慮作露天貯物用途的申請。申請人在附加文件內已證明要履行規劃許可附帶條件可能在技術上有困難。對於將在露天場地而非密封工作間進行的修車作業，消防處已不再提出反對。根據消防處人員提

出的意見，裝置滅火筒已經足夠。申請人提交了附帶計算數據的經修訂排水建議，而申請地點亦已後移至屏廈路擴闊工程的收地範圍；

- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。渠務署署長認為申請人就第 17 條覆核申請提交的經修訂排水建議不能接受。經修訂的建議事實上與就編號 A/YL-HT/451 申請提交的建議相同，而渠務署先前提出的意見和修訂沒有收納在內。消防處處長亦認為申請人關於在申請地點設置四個滅火筒的建議不能接受。鑑於有關地點上構築物的設計和性質，有必要設置消防裝置，申請人亦須提交載有消防裝置建議的平面圖，以供批准。土木工程拓展署署長亦維持其意見，即申請地點應該後移，因為仍然稍為侵佔了屏廈路擴闊工程的收地範圍；
- (e) 公眾的意見——在覆核申請的法定公布期內並無接獲公眾的意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的評估，並不支持這宗覆核申請。雖然根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 1 類地區，區內的申請一般會獲從優考慮，但申請人仍須證明政府部門關注的問題可透過實施規劃許可附帶條件來解決。由於申請人多次未能履行城規會所訂定的規劃許可附帶條件，當局對於這宗申請所產生的潛在消防安全和排水影響能否解決十分懷疑。當局批出上一項許可(A/YL-HT/547)時已警告申請人，倘規劃許可再次被撤銷，當局不會再次批出許可。雖然申請人聲稱履行規劃許可附帶條件在技術上有困難，但從未提交任何覆核規劃許可附帶條件的申請。

107. 主席繼而請申請人代表闡述申請，薛國強先生借助一些照片，提出以下要點：

- (a) 這宗申請已由「臨時汽車修理工場」改為「臨時汽車修理用途」。修車作業會在高五米棚舍之下的露

天範圍進行。由於申請地點上沒有永久構築物，故並不需要設置消防裝置。申請人已向消防處查詢，而消防處表示提供滅火筒已經足夠；

- (b) 在排水方面，申請人會闢設一條明渠，明渠會連接申請地點入口處新近落成的公共排水渠。明渠將沿申請地點一邊闢設，會用來在申請地點收集雨水；
- (c) 有關方面已按要求把申請地點從面向屏廈路的界線後移一至兩米及作出美化環境安排，並沒有需要進一步後移申請地點，政府要求申請人這樣做是不合理的。倘道路擴闊計劃須涉及更多土地，政府可隨時根據《收回土地條例》收地；
- (d) 當局先前根據編號 A/YL-HT/341 的申請要求申請人闢設排水駁引設施，由於所需駁引設施會經過由第三者擁有的土地，故既不實際亦不可行。此外，所需的接駁點地勢較高，水流會回流返申請地點；
- (e) 要求申請人提供車輛出入口通道是不可行的，因為所指定的地點位於預留進行道路擴闊工程的政府土地上。即使申請人履行該項要求，該車輛出入口通道仍需拆除，以便進行道路擴闊工程；
- (f) 申請人質疑規劃署處理這宗申請的方法，因為申請人提供的補充資料並沒有夾附在鄉郊及新市鎮規劃小組委員會的文件之內供小組委員會考慮。此外，在鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件中，申請人提出的理據被大為簡化或誤解。該文件並沒有提及這宗申請已由「臨時汽車修理工場」改為「臨時汽車修理用途」。此外，該文件聲稱申請人未能提供連接公共排水渠的駁引設施，但並沒有載述申請人的解釋，即有關的公共排水渠尚未敷設；

[梁廣灝先生此時離席。]

- (g) 申請人的用地劃為「未決定用途」地帶已超過 20 年。由於「未決定用途」地帶的所有用途均須申請

規劃許可，他被剝奪了妥為發展其土地的權利，實有欠公允。既然西鐵已經落成，已沒有任何理由保留「未決定用途」地帶，規劃署應在多年前就妥為改劃申請地點的用途地帶；

- (h) 申請人並不同意申請地點「火警風險甚高」，以此作為拒絕理由並不合理；
- (i) 申請人沒有履行關於排水的要求，是由於上一項規劃許可批出時，公共排水渠尚未敷設。現在排水渠已敷設，申請人會提供駁引設施以履行規劃許可附帶條件；
- (j) 在美化環境方面，當局僅要求種植 17 棵樹，而申請人已種植了 19 棵樹(雖然其中一棵其後枯死)。規劃署聲稱申請人尚未履行關於美化環境的規劃許可附帶條件是不合理的；以及
- (k) 申請人關注規劃許可附帶條件要求重新提交排水建議和其他建議一事。申請人已提交了有關建議，作為第 16 條申請的一部分。這些規劃許可附帶條件有所重複，他認為無須重新提交有關建議。

108. 張綺薇女士回應伍謝淑瑩女士的詢問，解釋指根據城市規劃委員會秘書處的做法，申請人所提交的文件並不會作為鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件的一部分交還給申請人。申請人提及的補充資料已載於發給委員的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件，而根據二零零九年十月九日舉行的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議的會議記錄，與會者討論申請時有提及有關的附加文件。

109. 對於申請人建議在申請地點一邊闢設排水渠，一名委員詢問渠務署認為可否接受。渠務署的林根德先生指出，由於申請人並沒有在申請書中提供任何地盤平整水平的資料，故渠務署無法決定在一邊闢設排水渠可否接受。在沒有任何地盤詳情的情況下，渠務署會要求沿外圍闢設排水渠，以確保申請地點範圍內的水不會溢往毗鄰土地。至於公共排水渠，由於渠務署並非負責保養工作的機構，因此會要求申請人提交詳情，如地

盤水平和沙井位置的資料，以便部門能從渠務的角度作出詳盡的查核。林根德先生回應委員進一步的詢問，確認他們知道公共排水渠已存在。

110. 同一名委員詢問在申請地點設置滅火筒是否足夠，消防處的許偉明先生答稱，申請人所提供的資料，不足以讓消防處決定有關建議可否接受。許偉明先生表示，根據所提交的概略資料，申請地點上有一個雙層的堆疊貨櫃構築物及噴漆作業，顯示有一定的火警風險。由於所提交的資料並不足夠，故消防處只能對消防裝置要求提出概略的意見。

111. 一名委員詢問申請人能否提供渠務署和消防處要求的資料，以便有關部門評估這宗申請。薛國強先生表示，渠務署和消防處要求申請人提供這樣詳細的資料並不合理，因為有關申請僅涉及在申請地點進行為期三年的臨時用途。他亦質疑是否有必要提交詳細資料，因為根據照片所展示的地盤情況，已可證明火警風險不高，而排水建議是足夠的。

112. 同一名委員向申請人指出，他有責任提供足夠資料讓城規會考慮申請。薛國強先生表示找出公共排水渠的詳細資料應由渠務署而非申請人負責，他亦不肯定消防處會要求甚麼其他資料。他建議城規會批准申請，申請人其後會提供所要求的進一步資料。

113. 林根德先生作出補充，指申請人至少應提交申請地點地盤水平和申請人所建議明渠水平的資料，渠務署才可考慮有關建議是否可行。薛國強先生在回應時重申，他們向渠務署提交的圖則已提供了斜度資料。

114. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦無提出問題，主席告知他們覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和政府代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

115. 一名委員表示申請人應提交政府部門所要求的資料，特別鑑於申請涉及潛在消防安全及排水影響。在沒有這些資料的

情況下，城規會無法考慮這宗申請。另一名委員表示不能批准這宗申請，因為相關政府部門關注的問題尚未解決。

116. 主席作出總結，表示委員同意拒絕這宗申請，因為申請人未有提供相關政府部門要求的技術資料，以證明有關火警危險及對排水造成的不良影響可予紓緩。委員繼而審視規劃署建議的拒絕理由，認為有關理由恰當。

117. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 有關發展會造成火警危險，並會對附近地區的排水造成不良影響，而申請人提交的資料未能證明有關火警危險及對排水造成的不良影響可予紓緩；以及
- (b) 根據編號 A/YL-HT/341、A/YL-HT/451 和 A/YL-HT/547 的最後三宗申請向申請人批給的規劃許可均因沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，而申請人未能令城規會信納他會履行城規會／小組委員會所附加的規劃許可附帶條件。

備註

118. 主席表示議程項目 9 旨在覆核一宗在《2004 年城市規劃(修訂)條例》生效前提交的第 16 條規劃申請，故不會開放予公眾觀看。

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

127. 餘無別事，會議於下午四時三十五分結束。