

二零一零年六月十八日舉行的城市規劃委員會  
第 960 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)  
周達明先生

主席

黃遠輝先生

副主席

陳家樂先生

陳炳煥先生

何培斌教授

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

李偉民先生

梁宏正先生

李律仁先生

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬錦華先生

邱榮光博士

葉滿華先生

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

地政總署署長

譚贛蘭女士

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**

梁剛銳先生

陳漢雲教授

陳曼琪女士

陳旭明先生

陳仲尼先生

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

李行偉教授

馬詠璋女士

鄧淑明博士

黃仕進教授

邱麗萍女士

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

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(署任)  
錢敏儀女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
譚燕萍女士

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一零年六月四日第 959 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一零年六月四日第 959 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

[會議以廣東話進行。]

2. 秘書報告說，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一零年六月四日考慮有關《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/26》的申述和意見時，決定延期對第四組申述 R8 和 R2 進行聆訊，因為環境局局長提供了有關 R8 的進一步資料。這些資料涉及複雜事宜，規劃署需要更多時間研究和進一步評估，然後才可把有關申述提交城規會考慮。

3. 根據城市規劃委員會規劃指引編號 33 有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的規定，最多只可延期四星期，即兩次會議。不過，基於環境局局長提供了一些重要及涉及複雜事宜的資料，而這些資料對考慮有關申述尤其重要，因此，建議考慮這宗個案的複雜性，以作出特殊處理。當局已經諮詢相關的申述人，他們均不反對延期。

4. 經商議後，委員決定延期對申述 R2 和 R8 進行聆訊。

### 議程項目 3

[公開會議]

考慮有關《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/2》的申述  
(城規會文件第 8559 號)

---

[會議以廣東話進行。]

5. 以下的規劃署代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生                      沙田、大埔及北區規劃專員

6. 主席知會委員，申述人已表示不會出席聆訊。由於當局已給予申述人足夠的通知，城規會同意在申述人缺席的情況下進行聆訊。

7. 主席請許惠強先生向委員簡介申述的背景。

8. 許惠強先生闡釋這宗個案，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

(a) 《深涌分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SC/2》有一項修訂，就是在「綠化地帶」的「註釋」第二欄內加入「社會福利設施」用途。該圖在二零零九年十二月十八日根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱；

(b) 在法定的圖則展示期內，當局接獲深涌村原居民代表的申述，表示支持有關修訂。當局並無接獲有關該項申述的意見；以及

(c) 城規會應備悉該項申述支持有關修訂。

9. 由於委員並無就申述提出問題，主席感謝規劃署的代表出席會議。許惠強先生此時離席。

### 商議部分

10. 經商議後，城規會備悉有關申述支持修訂深涌分區計劃大綱圖。

#### 議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮覆核規劃申請編號 A/NE-LT/400 擬在劃為「鄉村式發展」及「農業」地帶的大埔林村梧桐寨第 10 約地段第 727 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(城規會文件第 8560 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

11. 下列規劃署代表此時應邀出席會議：

許惠強先生                      —      沙田、大埔及北區規劃專員

12. 主席告知委員，申請人已表示不會出席聆訊。由於已給予申請人足夠通知，城規會同意在申請人缺席的情況下繼續聆訊。

13. 主席邀請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景資料。

14. 許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 申請人申請規劃許可，以便在林村分區計劃大綱核准圖上劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶內一個地點興建一幢擬議屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；

(b) 鄉郊及新市鎮小組委員會於二零零九年十二月十八日拒絕這宗申請，理由如下：

- 擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向。根據意向，設立該地帶主要是要保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，也為了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。當時的申請書未有提出充分規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- 擬議發展項目不符合有關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，因為梧桐寨的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及
  - 小型屋宇應在「鄉村式發展」地帶內興建，以確保此地帶的發展模式井然有序，而且在土地運用和提供基礎設施和服務方面，更具效率。
- (c) 當城規會於二零一零年四月三十日考慮覆核申請時，梧桐寨村代表在會上指出，二零一零年最新預計小型屋宇需求量應為 57 幢，而並非大埔地政專員根據二零零九年記錄所指的 30 幢。城規會決定延期對這宗覆核申請作出決定，以待大埔地政專員核實該名村代表提供的預計小型屋宇需求數字；
- (d) 大埔地政專員已與村代表核實梧桐寨村未來 10 年對小型屋宇的需求，最新預測總數為 57 幢，而該村尚未處理的小型屋宇申請則為七宗。梧桐寨村未來需求的小型屋宇用地約為 2.13 公頃(即約 64 幅小型屋宇用地)，而梧桐寨村「鄉村式發展」地帶內現有可供小型屋宇發展的土地估計約有 1.61 公頃(相等於 48 幅小型屋宇用地)，因此不足以應付該村未來對小型屋宇的需求；
- (e) 規劃署不反對這宗申請，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍位於「鄉村範圍」內，而且有關的「鄉村式發展」地帶內可供小型屋宇發展的用地普遍供不應求，加上擬建的小型屋宇可接駁已計劃鋪設的排污系統，所以這宗擬建小型屋宇的申請大致上符合有關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；以及
- (f) 公眾沒有對覆核申請提出意見。

15. 由於委員沒有其他提問，主席感謝規劃署的代表出席會議。許惠強先生此時離席。

## 商議部分

16. 一名委員表示，這宗擬建小型屋宇的申請大致上符合有關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，所以認為可從寬考慮。其他委員同意。

17. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年六月十八日止。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，否則許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 將污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 採取保護措施。以確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

18. 城規會亦同意告知申請人：

- (a) 擬議小型屋宇的實際建築工程必須待公共排污網竣工後，方可展開；
- (b) 擬議小型屋宇須預留足夠空間，以接駁公共排污網；
- (c) 申請人須自費將擬議小型屋宇的污水渠妥善接駁至公共污水渠；



- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該區現時並無由渠務署負責維修保養的公共雨水渠可供接駁。擬議發展項目應自設雨水收集和排放系統，以疏導來自申請地點的徑流和附近地區的地面水流。申請人須妥善保養有關系統。如在運作期間發現系統不足或欠妥，必須作出補救。如因系統故障造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索及要求，承擔法律責任及作出彌償；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共排污駁引設施。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (f) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，為進行工程項目編號 4332DS「林村谷污水收集系統工程」下的擬議污水收集系統工程，申請地點東部小部分土地很可能須予收回。申請人須確保不會對有關工程造成阻礙和影響；
- (g) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，申請人須密切留意擬議污水收集計劃的最新情況，而渠務署亦會把有關情況通知村代表；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，如城規會文件圖 FR-2 所示，「更換及修復水管工程第二階段－大埔及粉嶺水管鋪設工程」可能會受到影響；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (j) 留意消防處處長的意見，消防處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (k) 留意機電工程署署長(下稱「機電署署長」)的意見，申請人須向電力供應商取用電纜圖，以確定申請地點範圍內或附近是否有任何地下電纜(及／或架空電纜)；

- (l) 留意機電署署長的意見，倘申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂明為輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜闢設的較理想工作走廊內，申請人須預先諮詢電力供應商，以便作出安排；
- (m) 留意機電署署長的意見，申請人及其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，並按情況所需，要求電力供應商把地下電纜(及／或架空電纜)移離擬議構築物；以及
- (n) 留意機電署署長的意見，申請人及其承建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》。

19. 由於與議程項目 5 相關的申請人和政府代表尚未到達，主席建議先討論程序項目 11 至 13，委員表示同意。

### **議程項目 11**

[公開會議]

有關考慮《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號S/H3/23》的申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第8568號)

---

[會議以廣東話進行。]

20. 秘書簡略介紹有關文件。二零一零年二月五日，《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/23》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。城規會共接獲 114 份申述和 89 份對申述的意見。由於有關申述涉及改劃前荷李活道已婚警察宿舍用地的地帶，而該用地受到全港關注，故建議該等申述和意見由城規會全體委員考慮。

21. 秘書表示，由於有關申述分別涉及兩個申述地點，而且性質類似，故建議按文件第 2.3 段所提出，分兩組就申述和意

見進行聆訊。

22. 經商議後，城規會同意由城規會全體委員考慮申述，有關聆訊可在城規會例會中進行，無須另行召開聆訊會議。城規會亦同意應按文件第 2.3 段建議的方式考慮申述和意見。

### 議程項目 12

[機密項目]

[閉門會議]

23. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

### 議程項目 13

[機密項目]

[閉門會議]

24. 此議項的會議記錄另外以機密形式記錄。

### 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-NSW/188  
擬在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗南生圍東成里第 115 約地段第 757 號  
興建屋宇(四幢新界豁免管制屋宇)  
(城規會文件第 8561 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

25. Ho Tin & Associates Consulting Engineers Limited 是這宗申請中申請人的顧問之一。劉志宏博士近期與該公司有業務往來，已就此項目申報利益。委員得悉劉博士已就無法出席會議致歉。

簡介和提問部分

26. 以下政府部門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 |
| 鄧錦燕女士 | ) |              |
| 陳炳釗博士 | ) | 申請人代表        |
| 胡可璣女士 | ) |              |

27. 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。

28. 張綺薇女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在南生圍分區計劃大綱圖上一塊劃為「未決定用途」地帶的用地興建四幢新界豁免管制屋宇；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零一零年二月十二日決定拒絕申請，理由如下：
  - 主要的基建項目已經完成，當局現正就有關「未決定用途」地帶進行土地用途檢討。在現階段考慮這宗申請實屬過早，因為可能會損害該區的整體土地用途規劃；以及
  - 擬議發展與毗鄰的露天貯物用途和工場之間有未能妥為解決的工業與住宅用途為鄰問題。
- (c) 申請人並無為支持覆核申請而提交任何書面申述；
- (d) 根據南生圍分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，重建新界豁免管制屋宇及以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，在圖則所涉範圍內的土地上是經常准許的，無須申請規劃許可；
- (e) 申請地點目前被一幢雙層空屋佔用，而根據土地記

錄，申請地點有約 242.8 平方米列為屋地。有關規劃申請旨在以四幢新界豁免管制屋宇取代一幢現有屋宇，而上文所提及南生圍分區計劃大綱圖《註釋》中關於重建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物的規定，並不適用於此宗個案；

- (f) 政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持申請。申請地點四周有各類工業用途，包括露天貯物用途和汽車修理工場，日後的居民可能要面對工業與住宅用途為鄰所產生的問題。該署留意到申請人所提交的噪音影響評估報告在技術方面有不足之處。申請人尚未證明擬議發展在環境方面可以接受。環保署署長認為，透過訂定規劃許可附帶條件來處理工業與住宅用途為鄰所產生的問題並不恰當，而採用土地用途規劃等其他機制來解決問題會更為有效。其他相關政府部門並無對覆核申請提出反對或負面意見；
- (g) 公眾意見——城規會接獲了三份關於覆核申請的公眾意見，提意見人表示反對申請，理由是會對交通及鄉村環境造成負面影響；建造工程進行期間／有關屋宇入伙後，會對居民造成滋擾；附近排污渠衛生欠佳；與市區擴展範圍不相協調，以及並無符合可持續發展原則的鄉村藍圖以保障居民的健康和福祉；
- (h) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 6 段所載的評估，並不支持這宗覆核申請，有關評估撮錄如下：
  - (i) 有關地區指定為「未決定用途」地帶，是由於當時有數個會跨越該區的重要交通和排水項目在規劃中，包括元朗公路、西鐵和元朗排洪繞道。該區十分接近元朗新市鎮，並位於市區和郊區之間的過渡範圍，規劃署正就該區的未來土地用途進行土地用途檢討。就永久發展批出規劃許可，會妨礙有關檢討提出建議；

- (ii) 把一幢屋宇重建為四幢新界豁免管制屋宇的建議，會導致現有發展的密度大大增加，需要小心考慮因而產生的影響；
- (iii) 環保署署長不支持這宗申請，因為附近的露天貯物用途和汽車修理工場可能會令擬議發展日後的居民要面對工業與住宅用途為鄰所產生的問題。申請人未能在其提交的噪音影響評估報告中，證明能夠妥為解決工業與住宅為鄰所產生的問題。環保署署長認為不宜透過訂定規劃許可附帶條件來處理工業與住宅用途為鄰所產生的問題；以及
- (iv) 有公眾意見反對擬議發展，理由是在交通、環境和排污方面會對附近鄉村和居民造成負面影響，以及該區並無符合可持續發展原則的鄉村藍圖。

29. 主席繼而請申請人代表闡述申請。

[劉文君女士此時到達參加會議。]

30. 陳炳釗博士借助投影片，提出以下要點：

- (a) 申請人於二零零五年向元朗地政處提出申請，擬把現有住用構築物重建為四幢新界豁免管制屋宇。元朗地政處於二零零八年三月答稱申請可以接受。元朗地政處其後於二零零八年八月寫信給申請人，告知他須就擬議重建項目申請規劃許可。就此，申請人提出了規劃申請，但被城規會拒絕，理由是當局正進行土地用途檢討，在其時考慮申請實屬過早。相關部門應首先向申請人清楚指出，申請地點位於涉及土地用途檢討的「未決定用途」地帶內，擬議重建項目的規劃申請不會獲得支持；
- (b) 根據南生圍分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，重建現有屋宇是經常准許的。現有屋宇於一九四九年興建，而現時這宗申請只是延續現有的住宅用途。

把現有屋宇重建為四幢新界豁免管制屋宇，並不會產生重大的額外影響；

- (c) 申請人不應為附近露天貯物用途和工場所產生的噪音問題負責，因該區現有的噪音問題而拒絕申請並不公平；
- (d) 申請人的顧問進行了噪音影響評估，並已處理環保署署長提出的所有技術意見。噪音影響評估顯示附近一帶的噪音水平在 70 分貝以內，問題並不嚴重。空氣質素亦在《香港空氣質素指標》限制範圍內；
- (e) 雖然環保署署長沒有對噪音影響評估提出更多技術方面的意見，但他擔心有關「未決定用途」地帶內現有的工業用途日後或會擴展。然而，應留意的是在有關「未決定用途」地帶內增設露天貯物和工場用途，須向城規會申請規劃許可；以及
- (f) 環保署署長認為，規劃署作為規劃事務監督，應制定全盤的策略性政策，同時要有切實可行的落實機制，俾能全面解決工業與住宅用途為鄰所產生的問題。由於分區計劃大綱圖的《註釋》訂明重建現有屋宇是經常准許的，故在有關「未決定用途」地帶的土地用途檢討中，申請地點的擬議住宅發展應視為既定發展。

31. 一些委員提出以下問題：

- (a) 東成里的土地是否如 Y.L. Lau & Partners 所提交的信件中所示，大部分屬其中一名提意見人(劉氏家族)所有？
- (b) 東成里路是正式道路還是私家路？申請人重建其屋宇時，能否改良該道路？
- (c) 有關「未決定用途」地帶的土地用途檢討會於何時完成？

- (d) 如何決定根據分區計劃大綱圖的《註釋》，重建現有屋宇是准許發展還是需要取得規劃許可的發展？重建屋宇的准許尺寸為何？
- (e) 申請人強調，其顧問已處理了環保署署長對噪音影響評估所提出的全部技術意見，何以環保署署長仍對申請提出反對及技術方面的問題？
- (f) 重建申請於二零零五年向元朗地政處提出，以及申請於二零零八年三月獲元朗地政處接納時，何以申請人沒有獲告知需要取得規劃許可？
- (g) 現有露天貯物用途和工場何時於該區開始運作？該區何時首次被指定為「未決定用途」地帶？
- (h) 現有屋宇於何時空置？該區的其他現有屋宇是否仍被佔用作住宅用途？

32. 張綺薇女士回應時提供以下資料：

- (a) 東成里的土地大部分屬其中一名提意見人（劉氏家族）所有，但有一些土地由其他土地擁有人擁有；
- (b) 東成里路僅是區內的一條路徑，並非由路政署負責保養，其闊度只能容許一輛大型貨車往單一方向行駛，而該路徑沿途並沒有行人道；
- (c) 有關「未決定用途」地帶的土地用途檢討已在最後階段，快將提交予城規會考慮；
- (d) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，把現有屋宇重建為新界豁免管制屋宇是經常准許的，然而，上述規定並不適用於以四幢新界豁免管制屋宇取代一幢現有屋宇的情況，這樣的發展必須獲得規劃許可。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，新界豁免管制屋宇的尺寸限於《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)所指定的尺寸，即高度為三層，每層的最大樓面面積為 65 平方米；



- (e) 地政總署處理新界豁免管制屋宇發展的申請時，並沒有徵詢規劃署的意見，因此規劃署無法在最初的階段提醒申請人須取得規劃許可；
- (f) 區內現有的一些露天貯物用途和工場，在該區的分區計劃大綱圖於一九九四年首次公布前已存在，一些則在一九九四年後在該區設立，屬涉嫌違例發展。該區自南生圍分區計劃大綱圖於一九九四年首次公布以來，已指定為「未決定用途」地帶；以及
- (g) 在緊接分區計劃大綱圖首次公布日期之前拍攝的航攝照片顯示，申請地點現有的屋宇屬現有用途。然而，該屋宇已空置多年。文件圖 R-2 所顯示的住用構築物現時被住宅用途佔用。

33. 陳炳釗博士對委員提出的問題有以下回應：

- (a) 申請人的顧問曾與環保署署長有密切的聯繫，並且提供了多個經修訂的評估，以處理環保署署長對空氣質素和交通噪音的意見。申請人提交經修訂評估後，環保署署長並沒有提出任何進一步的意見或問題，故假設環保署署長從技術角度而言認為噪音影響評估符合要求；
- (b) 在興建擬議新界豁免管制屋宇期間，可以改良區內的路徑。對於擬議發展使用該條區內路徑作為通道，運輸署和路政署沒有提出意見或反對；以及
- (c) 申請地點現有的屋宇已空置約 10 至 20 年。

34. 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。主席多謝申請人代表和屯門及元朗規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

35. 副主席認為，分區計劃大綱圖的《註釋》已清楚訂明，把現有屋宇重建為四幢新界豁免管制屋宇需申請規劃許可。城規會應考慮的是，在「未決定用途」地帶仍涉及土地用途檢討，而該區目前主要有露天貯物和工場用途而非住宅用途的情況下，是否適宜批准地帶內的擬議發展。

36. 一名委員詢問，有沒有任何政策規定倘有關地區涉及土地用途檢討，城規會便不應考慮或批准規劃申請。該名委員認為，該區的環境滋擾並非由申請人的擬議重建項目所造成。申請人事實上可算作負面環境影響的受害者。另一名委員詢問申請是作新界豁免管制屋宇還是小型屋宇發展。

37. 秘書澄清說，一如屯門及元朗規劃專員所告知，有關「未決定用途」地帶的土地用途檢討已接近完成，而這應是城規會必須考慮的一個因素。這宗申請並非擬作僅限原居村民進行的小型屋宇發展。申請地點部分範圍已轉為屋地，而申請人建議以四幢新界豁免管制屋宇取代現有屋宇。

38. 譚贛蘭女士解釋，小型屋宇發展是根據小型屋宇政策執行的，屬一種新界豁免管制屋宇。新界豁免管制屋宇的尺寸在《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)中有所規定，而根據《建築物條例》(第 123 章)，則無須為新界豁免管制屋宇提交建築圖則。地政總署是根據小型屋宇政策批准小型屋宇和新界豁免管制屋宇申請的機構。

39. 一名委員表示該區存在環境問題，因為附近有很多露天貯物用途和工場。申請人必須進行評估及建議紓緩影響措施，令未來居民不會面對無法接受的環境滋擾。該名委員亦同意副主席的意見，即由於當局現正就有關「未決定用途」地帶進行土地用途檢討，在現階段批准這宗申請實屬過早。

40. 對於一些委員建議延期對覆核申請作出決定，主席回應時表示，倘城規會決定延期對有關規劃申請作出決定，以待完成土地用途檢討，則城規會只能考慮申請人所提交的發展建議。然而，倘申請被拒絕，申請人可根據土地用途檢討的建議修訂其建議，並另行提出規劃申請以供城規會考慮。

41. 伍謝淑瑩女士表示土地用途檢討完成後，分區計劃大綱

圖的地帶劃分會進行修訂，以反映檢討的建議。公眾(包括申請人)可以根據《城市規劃條例》的規定，對分區計劃大綱圖的修訂提出申述，在規劃過程中，申請人的權利不會被剝奪。

42. 黃耀錦先生表示該區的環境問題受到關注。在處理該區現有露天貯物用途和工場產生的潛在環境滋擾方面，申請人所提交的申請書仍然未能符合要求。

43. 經進一步商議後，主席總結委員意見，表示這宗覆核申請不應獲得批准，因為當局正進行土地用途檢討，在現階段考慮申請實屬過早，而且區內因工業與住宅用途為鄰所產生的問題並未妥為解決。委員繼而審視文件第 7 段所載拒絕申請的理由，認為有關理由恰當。

44. 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) 主要的基建項目已經完成，當局現正就有關「未決定用途」地帶進行土地用途檢討。在現階段考慮這宗申請實屬過早，因為可能會損害該區的整體土地用途規劃；以及
- (b) 擬議發展與毗鄰的露天貯物用途和工場之間有未能妥為解決的工業與住宅用途為鄰問題。

## **議程項目 6**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核申請編號 A/YL-PS/316

擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗屏山第 127 約地段第 35 號餘段 5(部分)、第 35 號餘段 7(部分)、第 36 號餘段 2(部分)、第 37 號(部分)、第 38 號(部分)及第 114 號(部分)闢設臨時五金工場、倉庫(鋼材)及露天貯物(鋼材)(為期三年)  
(城規會文件第 8563 號)

---

[ 聆訊以廣東話進行。 ]

簡介和提問部分

45. 以下政府部門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 |
| 譚志雄先生 | - 申請人代表        |
| 陳碧月女士 | - 申請人代表        |

46. 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。

47. 張綺薇女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把屏山分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶的地方用作臨時五金工場、倉庫(鋼材)及露天貯物(鋼材)用途，為期三年；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零一零年二月十二日拒絕這宗申請，理由是申請書內沒有提出規劃理據，支持偏離「休憩用地」地帶的規劃意向，即提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要，即使僅屬臨時性質亦然；有關發展與附近地區特別是鄰近的住用構築物不相協調；申請書內並無提供資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境和交通造成負面影響；以及批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在「休憩用地」地帶內擴散，倘有關申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素將會下降；
- (c) 申請地點部分範圍涉及與違例貯物和工場用途有關的執行管制行動。當局於二零零九年十二月二十八日向有關人士發出強制執行通知書，要求他們於二零一零年三月二十八日前中止上述違例發展。根據

最新實地視察，上述違例發展仍未中止。當局會向通知書收件人採取檢控行動；

- (d) 申請人並無提交書面資料以支持覆核申請；
- (e) 政府部門對這宗覆核申請的意見撮錄於文件第 4 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點及／或有關通道附近有易受影響的用途，預料會出現環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，並表示申請地點位於「休憩用地」地帶的中央，而該「休憩用地」地帶是在西面「工業(丁類)」地帶內的工業用途與在東面「鄉村式發展」地帶內的住宅用途之間的緩衝區。擬議發展的性質與「休憩用地」地帶的已規劃美化環境區不相協調，該美化環境區會為公眾提供不同的園景設施。運輸署署長關注若同類申請均獲批准，則累積影響所及，會對鄰近道路網絡的交通造成負面影響；
- (f) 城規會並無就覆核申請接獲任何公眾意見。不過，在第 16 條申請的階段接獲一份由一名元朗區議員提交的反對申請意見，理由是擬議發展所涉的重型車輛會對行人造成危險和產生交通噪音滋擾；
- (g) 規劃署的意見—規劃署根據文件第 6 段所載的評估，並不支持這宗覆核申請，有關評估撮錄如下：
  - (i) 申請地點的擬議臨時工場、倉庫和露天貯物用途並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，即提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。雖然現時沒有涉及在申請地點闢設休憩用地的發展計劃，但有關「休憩用地」地帶是東面「鄉村式發展」地帶內的村落和西面「工業(丁類)」地帶內的工業用途之間的緩衝區。總城市規劃師／城市設計及園境反對申請，因為擬議發展的運作會破壞已經規劃的緩衝區。申請書內並沒有提出充分的規劃理據，支持偏離規劃意向

的做法，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 有關發展與附近的民居不相協調。雖然鄰近地區有倉庫、工場及露天貯物場，但該等設施部分屬規劃事務監督可採取執行管制行動的涉嫌違例發展。環保署署長不支持申請，因為申請地點和有關通道附近有民居等易受影響的用途，預料會出現環境滋擾。運輸署署長認為倘同類申請均獲得批准，累積影響所及，會對鄰近道路網絡的交通造成負面影響。申請書內沒有提供資料，證明擬議發展不會對附近地區的環境和鄰近道路網絡的交通造成負面影響；以及
- (iii) 申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為在有關地點或同一「休憩用地」地帶內的土地上，先前沒有擬作臨時工場、倉庫和露天貯物用途的發展獲批給規劃許可。這項擬作工場、倉庫(鋼材)和露天貯物(鋼材)用途的發展應設於與工業有關的地帶內。申請地點西面有一塊劃為「工業(丁類)」地帶的土地。申請書內沒有提供資料，以解釋為何有關工場及貯物場不能設於該「工業(丁類)」地帶內。此外，批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在「休憩用地」地帶內擴散，倘有關申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素將會下降。

48. 主席繼而請申請人代表闡述申請。

49. 譚志雄先生提出以下要點：

- (a) 申請人自一九七零年代開始，已根據地政總署批出的短期豁免書在申請地點西面的用地經營五金工場。由於業務擴充，申請人於一九九四年在申請地點設立一個工場；
- (b) 工場現時僱用了 10 名員工，其中四名員工已在工

場工作超過 10 年，具備豐富經驗。倘若申請不獲批准，工場便須縮減規模，而這些經驗豐富的工人亦須被裁減；

- (c) 他注意到申請地點劃為「休憩用地」地帶，但工場的運作並沒有對該區的現有樹木造成負面影響。申請人亦承諾美化附近地區；
- (d) 五金工場不會造成任何環境滋擾。所有工序均在有蓋構築物內進行，因此不會對附近地區造成任何噪音影響。申請人會收集廢料以供循環再造；
- (e) 由於有關的五金存放場已在該區運作數十載，因此不會增加該區的交通量；以及
- (f) 另一方面，倘若申請被駁回，則五金物料的運送會增加該區的交通量。

50. 陳碧月女士提出以下要點：

- (a) 由於工場已在該區運作多年，批准有關申請不會立下先例。雖然有一名區議員因關注工場所造成的潛在影響而提出反對，但須注意的是，以往並無任何關於工場的投訴；
- (b) 申請涉及的許可只屬臨時性質，為期三年。倘若在規劃許可有效期內有任何關於工場運作的投訴，城規會可在三年後拒絕批准有關的規劃許可續期；以及
- (c) 申請人要求當局批予臨時許可，讓申請人有時間物色合適地點搬遷。

51. 一名委員詢問有關的「休憩用地」地帶最初於何時劃設；而在當局劃設該「休憩用地」地帶時，該區的現有工場是否已經運作；以及規劃署曾否就該區的涉嫌違例發展採取執行管制行動。

52. 張綺薇女士在回應時表示，有關的「休憩用地」地帶自屏山分區計劃大綱圖於一九九六年首次公布時已經劃設。區內一些工場(例如北面的豉油廠)在該區的發展審批地區圖於一九九三年首次公布之前已在區內運作，這些工場被列為現有用途，但文件的圖 R-2 所顯示的一些其他工場則是於一九九三年後在區內設立，屬於涉嫌違例發展，規劃事務監督可採取執行管制行動。規劃事務監督會在有充分證據的情況下就涉嫌違例發展採取執行管制行動。

53. 另一名委員詢問，既然申請人聲稱有關工場已在該區運作多年，該工場是否屬於現有用途。

54. 張綺薇女士表示，在屏山發展審批地區圖公布之前所拍攝該區的航攝照片顯示，申請地點並沒有任何工場和貯物用途，因此擬議發展並不屬於現有用途。不過，申請地點以西的工場部分則屬於在發展審批地區圖首次公布之前已經存在的現有用途。申請人提交是次的申請，原因是規劃事務監督於二零零九年十二月二十八日就申請地點的違例貯物和工場用途發出強制執行通知書。

55. 一名委員就申請人所擁有的私人土地上的工場與「休憩用地」地帶是否有任何抵觸而提出詢問。張綺薇女士在回應時表示，倘若康樂及文化事務署(下稱「康文署」)有計劃把有關的「休憩用地」地帶發展作休憩用地用途，則在申請地點內的私人土地可能須予收回。

56. 一名委員詢問若申請不獲批准，申請人是否有任何搬遷申請地點的工場和貯物用途的計劃，以及過程需時多久。譚志雄先生及陳碧月女士回答說：

- (a) 申請人的業務最初設於地段第 38 及第 39A 號內，即是次的申請地點範圍以外；
- (b) 申請人會考慮把業務遷往合適地點。搬遷過程需時約 18 個月，以便申請人物色合適地點、興建建築物、安裝設備及正式搬遷工場；以及
- (c) 申請地點所涉及的面積較原先的工場大很多。倘若



申請不獲批准，將會對申請人的業務造成重大影響。

57. 譚志雄先生在回應譚贛蘭女士的詢問時表示，短期豁免書所准許建於第 127 約地段第 36 號餘段 2 及第 37 號的構築物 (面積 527 平方呎、高 12 呎)並非為申請人所使用。

58. 副主席及另一名委員就五金工場的運作提出詢問。譚志雄先生在回應時提供下列資料：

- (a) 有關作業主要涉及檢查與篩選金屬板和切割金屬捲。所有工序均在有蓋構築物內進行，不會產生大量噪音。在工場內工作的工人無須佩帶耳塞或其他保護聽覺裝置；
- (b) 每日大約有五至六架次重型貨車運送五金物料來回工場；以及
- (c) 工場的運作時間是星期一至星期六上午八時三十分至下午五時三十分。

59. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知申請人代表覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人代表和屯門及元朗規劃專員出席會議，他們均於此時離席。

#### 商議部分

60. 主席表示，申請人位於申請地點西鄰的工場是在屏山發展審批地區圖首次公布之前在該區設立，該工場被列為現有用途，根據《城市規劃條例》可予以容忍。不過，位於申請地點內的工場則屬於規劃事務監督可採取執行管制行動的違例發展。由於有市民批評當局就違例發展採取的執行管制行動不夠嚴厲，導致新界鄉郊地區的非及不相協調用途擴散，因此規劃事務監督已加強執行管制行動。

61. 一名委員認為實現該「休憩用地」地帶的規劃意向的可

能性很微，並懷疑康文署是否有任何計劃在該區發展休憩用地。主席在回應時表示，發展休憩用地的計劃受地區需求及區議會意見等各種因素影響。該區的「休憩用地」地帶劃分須予保留，以便日後在有需要時可落實闢設已規劃的休憩用地。如對該區的用途地帶劃分及規劃意向是否恰當存有疑問，應另行在地帶區劃的檢討中作出考慮。伍謝淑瑩女士表示，屏山分區計劃大綱圖並非就未開發土地而擬備，該區事實上已被不同的土地用途所佔用。有關用地及毗鄰地區指定為「休憩用地」地帶，以作為「工業(丁類)」地帶內的現有工業用途與「鄉村式發展」地帶內的住宅用途之間的緩衝區。

62. 秘書補充，規劃署已應城規會的要求，檢討所有劃作「休憩用地」地帶的私人土地，以期把不適合作休憩用地發展的土地改劃為其他合適的用途地帶。不過，有關土地在檢討後保留作「休憩用地」地帶，因檢討結果顯示，該土地須發展為休憩用地，以提供園景緩衝區。

63. 一名委員表示，鑑於擬議發展屬於違例發展，規劃事務監督應採取執行管制行動。不過，由於申請人表示有意把業務遷往合適地點，城規會可考慮批予較短的許可期，以便申請人進行搬遷。另一名委員亦同意上述意見，並認為有關的工業用途應設於特別指定的工業區內。不過，另一名委員則認為即使當局批予較短的許可期，申請人亦會在臨時許可期屆滿後再提出申請。伍謝淑瑩女士表示有些特別指定作工業用途的地方可容納申請用途，例如樓底較高的工業樓宇低層，以及「工業(丁類)」地帶內的用地。

64. 主席表示如城規會就所有違例發展批予臨時許可，以便這些違例發展搬遷，便會令規劃事務監督就違例發展所採取的執行管制行動無效。

65. 秘書請委員注意，申請地點坐落於第 3 類地區內，而根據城規會規劃指引編號 13E，第 3 類地區的露天貯物用途申請通常不會獲從優考慮，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。由於城規會先前並沒有就擬在有關用地或有關的「休憩用地」地帶內露天貯物批給規劃許可，因此並無充分理據支持偏離城規會規劃指引的做法。

66. 副主席支持有關的「休憩用地」地帶是必要的，用以在區內提供緩衝區。其他委員亦認為規劃事務監督應就「休憩用地」地帶內的違例發展加強執行管制行動，以免妨礙「休憩用地」地帶的規劃意向。

67. 經進一步商議後，主席總結說不應批准這宗覆核申請，理由是擬議發展不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，而且與周圍環境不相協調；環境和交通方面的問題令人關注；以及批准這宗申請會立下不良先例。委員繼而審視文件第 7 段所載駁回申請的理由，並認為這些理由恰當。

68. 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) 申請書內沒有提出規劃理據，支持偏離「休憩用地」地帶的規劃意向，即提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近地區特別是鄰近的住用構築物不相協調；
- (c) 申請書內沒有資料證明擬議發展不會對附近地區的環境和交通造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在「休憩用地」地帶內擴散，倘有關申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素將會下降。

## 議程項目 7

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/YL-NTM/223  
擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
元朗牛潭尾第 104 約多幅地段和毗連政府土地  
進行綜合低密度住宅發展  
(城規會文件第 8562 號)

---

[會議以廣東話進行。]

69. 陳旭明先生就此項目申報利益，因為這宗申請由恒基兆業地產有限公司的一間附屬公司 Super East Ltd 提出，而陳先生近期與恒基兆業地產有限公司有業務往來。委員得悉陳先生已就無法出席會議致歉。

70. 秘書向委員簡介覆核申請的背景。申請人代表於二零一零年六月一日寫信給城規會秘書，要求城規會延期兩個月就覆核申請作出決定，讓他有時間就相關政府部門對書面申述的意見向部門作出諮詢／澄清。延期的理據符合城市規劃委員會有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的規劃指引編號 33 所載的延期準則，即申請人需要更多時間向相關政府部門作出諮詢／澄清，而押後期限並非無限期，延期考慮其覆核申請亦不會影響其他相關人士的利益。

71 經商議後，城規會同意延期對覆核申請作出決定。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。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，否則不會批准再次延期考慮這宗申請。

[陳炳煥先生此時離席。]

## 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/K18/267

擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶的

九龍塘雅息士道 14 號(新九龍內地段第 726 號)

擴建學校(幼稚園及幼兒中心)

(城規會文件第 8566 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

72. 以下政府部門和申請人的代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生

規劃署九龍規劃專員

黃范麗儀女士

申請人代表

周德年先生

申請人代表

73. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請余賜堅先生向委員簡介這宗申請的背景。

74. 余賜堅先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬於九龍塘分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丙類)1」地帶的申請地點擴建學校(幼稚園及幼兒中心)；
- (b) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年三月五日決定拒絕申請，理由如下：
  - 擬議的學校擴建計劃會侵佔非建築用地，而該非建築用地對維持九龍塘花園的景觀特色非常重要；以及
  - 批准申請會立下不良先例，損害雅息士道沿路非建築用地的完整性。

- (c) 申請人爲支持覆核申請而提出的理據撮錄於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計和景觀規劃的角度反對這宗申請。擬議的學校擴建計劃會侵佔九龍塘發展大綱圖上指定的非建築用地，而保存非建築用地，對於讓建築物連成一線，維持整齊格局及改善該區的市容非常重要，而且有助形成社區的部分景觀特色。申請書內並無資料支持會嚴重侵佔非建築用地的擬議學校擴建計劃。此外，有關發展相信亦會影響十分接近擬議擴展建築物的一棵現有成齡樹木的部分樹冠，而建築物的地基或會破壞成齡樹木的根部系統。雖然申請人確認申請地點範圍內的所有現有樹木均會保存，但並沒有提供額外資料，以證明在擬議擴展建築物十分接近的情況下，保存現有成齡樹木是切實可行的；
- (e) 公眾的意見——當局接獲九份反對覆核申請的意見書，反對理由爲附近已有太多學校，擔心交通擠塞惡化、道路安全問題、損害九龍塘花園的生活環境、噪音和空氣污染、公眾安全和健康問題。一名提意見人同意有關建議，但對消防裝置和交通擠塞的問題表示關注；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 7 段所載的評估，不支持這宗覆核申請，有關評估撮錄如下：
  - (i) 該非建築用地對於讓建築物連成一線，維持整齊格局及保留九龍塘花園的景觀特色非常重要。申請人未能提出容許嚴重侵佔非建築用地的理由，亦未能證明保存十分接近擴展用地的現有成齡樹木是切實可行的。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計和景觀規劃的角度反對這宗申請。
  - (ii) 這宗申請未能符合城規會有關「擬在九龍塘花園開辦幼稚園／幼兒中心而提出的規劃申請」

的規劃指引編號 23，因為擬議建築物會侵佔非建築用地，不符合政府部門的非法定規定；以及

- (iii) 申請人並無按照原本核准計劃的建議闢設泊車區和車輛轉動區，而是把有關範圍改作戶外遊樂區，車輛在學校用地內轉動可能會與學生活動有所衝突，或會危及兒童的安全。因此，現有學校未能符合城規會規劃指引編號 23 所截列的泊車和安全規定。

75. 主席繼而請申請人代表闡述申請。

76. 周德年先生和黃范麗儀女士提出以下要點：

- (a) 幼稚園先前所處的用地在有關申請地點對面。申請人很難覓得幼稚園合用而業主又願意給予可續期契約的用地；
- (b) 擬議擴展建築物僅得一層，十分細小，而且位於圍牆後，並不會對附近地區造成任何嚴重的視覺影響。契約終止後，擴展建築物可按業主的的要求拆卸；
- (c) 在申請地點作住宅用途的擴展建築物，其建築圖則已獲得批准。申請地點作幼稚園用途，應不會與附近的住宅用途不相協調；
- (d) 興建擴展建築物需時約四至五個月。於現有建築物前興建擴展建築物，能把對學校的干擾減至最低，並能容許幼稚園在施工期間繼續運作，涉及的建築成本亦較低。這樣亦能縮短入口和幼稚園建築物之間的距離，讓學生受到保護，尤其是在下雨天時；
- (e) 雖然該區原本指定作泊車和車輛轉動用途的範圍因幼稚園空間不足而加設一些臨時構築物，但該等構築物會被拆除；

(f) 申請人會小心設計擴展建築物，不會影響現有的成齡樹木；以及

(g) 擬議幼稚園擴建計劃可讓舊生的弟妹在幼稚園就讀。

77. 周德年先生在回應主席提出的問題時表示，在擬議擴展建築物落成後，幼稚園內的現有活動室會改建作課室，以容納多一些學生。

78. 周德年先生和黃范麗儀女士在回應一些委員的問題時提供以下資料：

(a) 幼稚園目前有 340 名學生，每名學生每月的學費為 3,600 元；

(b) 在擬議擴展建築物落成後，幼稚園會多收取五至十名學生；

(c) 現時位於露天範圍的臨時構築物，包括表演舞台和承辦商棚舍，將會很快拆除；

(d) 建築成本約 800,000 元，因為擬議擴展建築物僅是簡單的單層建築物；

(e) 幼稚園已聯絡毗鄰住宅建築物的佔用人，解釋幼稚園的運作只會在早上繁忙時間對該區造成一些影響；

(f) 雖然把擴展建築物設於現有建築物後面，在技術上也許可行，亦不影響非建築用地，但現時建議對幼稚園的運作更為有效，因為建築物接近入口，在施工期間不會影響上課；

(g) 工程起碼需時四至五個月，不能在暑假內完成。申請人曾考慮使用粉土構築物，但最終決定不使用，因為這樣會更昂貴，而且不能節省多少施工時間；以及



- (h) 擴展建築物屬臨時或永久性質，將視乎業主會否在租約完結時要求拆卸。

79. 余賜堅先生回應譚贛蘭女士提出的問題時表示，申請地點上包括擬議擴展建築物的現有幼稚園位於新九龍內地段第726號內。

80. 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。主席多謝申請人代表和九龍規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

81. 對有關覆核申請提出意見的委員提出了以下各點：

- (a) 擬議擴建計劃只能多容納五至十名學生，支持理據並不充分；
- (b) 不應忽略城市設計方面的考慮因素，而且沒有理由要容許侵佔非建築用地；
- (c) 申請人沒有按城規會先前批准的計劃所建議般闢設停車場和車輛轉動空間；以及
- (d) 申請人尚未處理區內人士在反對書中提及的交通影響問題。

82. 經進一步商議後，主席作出總結，表示不應批准覆核申請，因為擬議擴展建築物會侵佔非建築用地，而批准申請會為同類申請立下不良先例。申請人沒有提供資料以處理區內人士擔心的交通影響問題。委員繼而審視載於文件第8段拒絕申請的理由，認為有關理由恰當。

83. 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) 擬議的學校擴建計劃會侵佔非建築用地，而該非建築用地對維持九龍塘花園的景觀特色非常重要；以及
- (b) 批准申請會立下不良先例，損害雅息士道沿路非建築用地的完整性。

### 議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/H19/61

擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶的赤柱赤柱崗道 8 號海寧雅舍的建築物高度及地積比率限制，以便在 C 座天台闢設附屬溫室  
(城規會文件第 8567 號)

---

[會議以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

84. 以下政府部門和申請人的代表此時獲邀出席會議：

|       |               |
|-------|---------------|
| 區潔英女士 | 規劃署港島規劃專員     |
| 林智文先生 | 規劃署高級城市規劃師／港島 |
| 徐錫源先生 | 申請人代表         |
| 陳寶琪女士 | 申請人代表         |
| 黃成增先生 | 申請人代表         |

85. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請區潔英女士向委員簡介申請的背景。

86. 區潔英女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬略為放寬於赤柱分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丙類)」地帶的申請地點的建

築物高度及地積比率限制，以便於海寧雅舍 C 座天台闢設附屬溫室。擬議發展會令建築物高度增加一層(增加 20%)。整個發展的地積比率將由 2.0106 倍增加至 2.0453 倍(增加 0.034 倍 / 1.73%)，令總樓面面積增加 57.052 平方米(增加 1.73%)；

- (b) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一零年三月五日決定拒絕申請，理由如下：
- 並無規劃和設計方面的理據支持為擬議發展放寬地積比率及建築物高度限制的建議；以及
  - 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。批准該等申請的累積影響所及，會損害為該區的低層及低密度住宅發展施加發展限制的規劃意向。
- (c) 申請人為支持覆核申請而提出的理據撮錄於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，雖然建議未必會對該區的特色和景觀造成重大的負面影響，但申請人未能展示任何足以支持放寬建築物高度及地積比率限制的理據。至於申請人聲稱赤柱區及附近地區的天台有頗多非法構築物，地政總署港島西及南區地政專員和屋宇署總屋宇測量師／港島西表示會根據現行的執行政策對任何非法構築物採取管制行動；
- (e) 公眾的意見——有八份意見書反對申請，主要理由是擬議發展只對申請人有利、會損害建築物的外觀及增加其負荷、為同類構築物立下先例、在颱風期間造成威脅，而且不符合訂定高度限制的政策。一名提意見人並不反對申請；
- (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，有關評估撮錄如下：

- (i) 正如赤柱分區計劃大綱圖的《說明書》所述，略為放寬建築物高度及地積比率限制，旨在讓城規會可以考慮一些並非完全符合上述限制，但其建築布局設計卻切合規劃目標的建議。希望藉此鼓勵能按有關地盤特點而設計的樓宇，尤其是有助保育具有重要環境價值的天然地貌或草木茂盛地方的創新設計。申請人的溫室是作私人用途。有關計劃並沒有規劃和設計方面的理據支持放寬建築物高度及地積比率限制的建議。批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會損害為該區的低層及低密度住宅發展施加發展限制的規劃意向；以及
- (ii) 申請人並沒有證明擬議溫室屬臨時性質，或擬議溫室會在五年內拆卸。

87. 主席繼而請申請人代表闡述申請。

88. 徐錫源先生提出以下要點：

- (a) 面積不足 200 平方呎的溫室只是圍繞內部樓梯現有梯屋的小型構築物，高度與現有梯屋相同，因此從附近地區是無法看見的；
- (b) 擬議溫室僅作私人用途；
- (c) 擬議溫室有助保護申請人種植的植物，亦能提高生活質素；
- (d) 溫室只是臨時構築物，申請人打算搭建於天台，為期約五年；以及
- (e) 該區其他建築物的天台亦有構築物。申請人循正當程序尋求許可搭建溫室，最後申請卻被拒絕，這對申請人不公平。

89. 徐錫源先生回應一些委員的問題時提供以下資料：

- (a) 確定擬議溫室的大小時考慮了現有屋宇的結構狀況，溫室高度會遵循現有梯屋的高度；
- (b) 建造溫室只會為其他人立下改善該區綠化的良好先例，擬議溫室須由相關部門批准，以確保結構安全；以及
- (c) 申請人計劃在五年內遷往設有升降機的較小單位，這樣更方便其父母探訪。

90. 區潔英女士在回應一名委員的問題時表示，整幢建築物有兩條共用樓梯。申請人於二零零五年就建造內部樓梯向屋宇署提交了建築圖則，而建築圖則已獲得批准。

91. 區潔英女士在回應另一名委員的問題時表示，由於擬議溫室會增加天台上的實用樓面面積，而且根據《建築物條例》屬不可扣減的總樓面面積，故屋宇署表示根據《建築物條例》，現有的兩條共用樓梯和內部樓梯亦應計入總樓面面積。就此，申請的總樓面面積整體增幅為 57.052 平方米，包括了三條樓梯和擬議溫室的面積。根據申請人提交的圖則，擬議溫室的面積為 25.335 平方米。

92. 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。主席多謝申請人代表和港島規劃專員出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

93. 一名委員表示必須有充分理據支持放寬限制的建議。然而，申請人沒有提供任何理據或規劃優點，故他並不支持申請。雖然申請人聲稱擬議溫室僅為臨時構築物，但他沒有提供任何資料以證明其屬臨時性質。

94. 副主席表示改善綠化有很多方法。為建造溫室而放寬建築物高度和地積比率限制並沒有理據支持。

95. 主席在回應一名委員的問題時表示，地政總署和屋宇署有根據現行的執行政策對非法構築物採取管制行動。首先拆除的是構成危險或很可能構成危險的違例建築工程，然後便是進行中的建築工程。他表示政府正檢討拆除非法構築物的現行政策。

96. 經進一步商議後，主席作出總結，表示不應批准覆核申請，因為並無規劃和設計方面的理據支持放寬地積比率及建築物高度限制，而且批准這宗申請會為同類個案立下不良先例。委員繼而審視載於文件第 8 段的拒絕理由，認為有關理由恰當。

97. 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) 並無規劃和設計方面的理據支持為擬議發展放寬地積比率及建築物高度限制的建議；以及
- (b) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。批准該等申請的累積影響所及，會損害為該區的低層及低密度住宅發展施加發展限制的規劃意向。

## 議程項目 10

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/H8/398

擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的

北角京華道 14 至 30 號(內地段第 7106 號 B 分段、C 分段、餘段，以及餘段的增批部分(部分))

進行住宅發展

(城規會文件第 8572 號)

---

[會議以廣東話進行。]

98. 以下委員已就此項目申報利益：

陳旭明先生 - 近期與恒基兆業地產有限公司有業務往來，而申請人 Glory United Development Ltd 是恒基兆業地產有限公司的附屬公司

劉志宏博士 - 近期與申請人的顧問 Ho Tin & Associates Consultant Engineers Ltd 有業務往來

99. 委員得悉陳旭明先生和劉志宏博士已就無法出席會議致歉。

100. 秘書報告，覆核申請涉及城規會批出的規劃許可的附帶條件(c)項，該項條件要求從毗鄰的港島海逸君綽酒店的地段界線後移至少三米。申請人代表於二零一零年六月三日寫信給城規會秘書，要求城規會延期兩個月就覆核申請作出決定，以待申請人提交補充資料，因為對於擬備中的詳細一般建築圖則能否配合三米的後移規定，申請人的規劃顧問需要更多時間完成工程和建築方面的調查。延期申請的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」所載的延期準則，因為申請人需要更多時間評估一般建築圖則能否配合該規劃許可附帶條件的三米後移規定，押後期限並非無限期，而延期不會影響其他相關當事人的權益。

101. 經商議後，城規會同意延期對覆核申請作出決定。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。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，否則不會批准再次延期考慮這宗申請。

#### 議程項目 14

[公開會議]

其他事項

102. 主席表示這是伍謝淑瑩女士最後一次出席城規會會議，

伍謝淑瑩女士行將退休，脫離公務員隊伍。主席建議向伍謝淑瑩女士致意，感謝她過去多年來對城規會貢獻良多，克盡厥職，並祝伍謝淑瑩女士退休生活愉快。委員對主席的建議表示支持。

103. 餘無別事，會議於下午十二時二十分結束。