

二零一一年十二月九日舉行的城市規劃委員會
第 1000 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

梁剛銳先生

陳家樂先生

陳炳煥先生

陳仲尼先生

鄭恩基先生

許智文教授

林群聲教授

劉智鵬博士

劉志宏博士

盧偉國博士

陸觀豪先生

馬錦華先生

馬詠璋女士

黃仕進教授

邱榮光博士

運輸及房屋局
首席助理秘書長(運輸)
陳偉偉先生

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生

環境保護署副署長
黃耀錦先生

規劃署署長
梁焯輝先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

黃遠輝先生

副主席

陳漢雲教授

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

何培斌教授

鄭心怡女士

劉文君女士

李偉民先生

梁宏正先生

李律仁先生

鄧淑明博士

邱麗萍女士

葉滿華先生

地政總署署長
譚贛蘭女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
朱慶然女士

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]

通過二零一一年十一月二十五日第 998 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 秘書表示，爲了讓委員有時間閱讀有關會議記錄草擬本，故建議城規會在二零一一年十二月十三日舉行的特別會議上才通過有關會議記錄，委員表示同意。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) Turbo Top Limited 就原訟法庭對涉及
《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13》上
長江集團中心用地的兩宗司法覆核
(高院憲法及行政訴訟 2011 年第 23 及第 52 號)
所作出的裁決提出上訴

2. 方和先生現時與和記黃埔有限公司(下稱「和黃」)有業務往來，而所涉司法覆核由和黃的附屬公司 Turbo Top Limited 提出，故他已就此項目申報利益。委員備悉方和先生已就未能出席會議致歉。

3. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一一年十一月二十五日獲告知原訟法庭於二零一一年十一月二十一日所作的裁決。有關裁決涉及駁回由 Turbo Top Limited 所提出的兩宗司法覆核。有關司法覆核反對城規會就有關中區分區計劃大綱草圖上的長江集團中心用地所作出的決定。法庭作出裁決時亦將暫緩把有關分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准的命令撤銷。然而，該等撤銷令在作出裁決後七天才生效，以便申請人有時間考慮是否申請暫緩執行撤銷令

以待上訴。倘申請人提出暫緩申請，則現有暫緩令將繼續有效，以待法庭考慮有關申請為止。

4. 秘書表示，申請人於二零一一年十一月二十五日向法庭申請發出繼續暫緩的傳票，並於同日(二零一一年十一月二十五日)提出兩宗上訴，以在原訟法庭的聆訊上所提出的類似反駁理由，反對原訟法庭對該兩宗司法覆核所作出的裁決。兩份上訴通知書的副本已於會上呈交供委員參閱。

5. 秘書說律政司按指示告知申請人，城規會維持先前反對暫緩呈交草圖的立場，主要是因為這將對「保育中環」政策措施中涉及廣大公眾利益的一些中區大型項目(例如中環街市用地的「城中綠州」項目，以及美利大廈用地的擬議酒店發展項目)造成不當的延誤。此外，因單一用地的糾紛而延遲為整個中區進行規劃，既不合理，亦不相稱。委員同意秘書將按慣常做法代表城規會處理有關上訴的事宜。

6. 秘書表示，暫緩令的聆訊日期定於二零一二年一月九日，但上訴聆訊的日期待定。

(ii) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2007 年第 8 號
擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的
北角京華道 14-30 號設置辦公室，
經營食肆、商店及服務行業，以及闢設康體文娛場所
(申請編號 A/H8/377)

7. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零零七年四月三十日接獲有關上訴，反對城規會在二零零七年二月九日駁回一宗覆核申請(編號 A/H8/377)的決定。有關申請擬在北角分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區(1)」地帶的一塊用地設置辦公室，經營食肆、商店及服務行業，以及闢設康體文娛場所。上訴人於二零一一年十一月二十八日自願放棄上訴。二零一一年十二月一日，上訴委員團正式確認上訴人根據《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

(iii) 接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2011 年第 14 號
擬在劃為「綠化地帶」的
大埔乾坑千霞別墅 B 座第 34 約地段
第 400 號毗鄰的一塊政府土地擬議屋宇用途
(附屬於屋宇的私人花園)
(申請編號 A/TP/497)

8. 秘書報告，上訴委員團於二零一一年十一月十五日接獲有關上訴，反對城規會在二零一一年九月九日駁回一宗覆核申請的決定。有關申請擬在位於《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》上的「綠化地帶」擬議屋宇用途(附屬於屋宇的私人花園)。城規會拒絕有關申請的理由如下：

- (a) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未能在申請書內提出有力的規劃理據，令當局要偏離此規劃意向；以及
- (b) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類發展建議立下不良先例。倘這類建議均獲得批准，累積影響所及，該區整體的環境質素會下降。

9. 秘書表示上訴聆訊的日期待定，秘書處將按慣常做法代表城規會處理有關上訴的事宜。

(iv) 城市規劃上訴個案統計數字

10. 秘書報告，截至二零一一年十二月九日，上訴委員團(城市規劃)尙未聆訊的個案共有 23 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	28
駁回	:	120
放棄／撤回／無效	:	154
尙未聆訊	:	23
有待裁決	:	1
總數	:	326

[陸觀豪先生此時到達參加會議。]

九龍區

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/K11/203

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的

九龍黃大仙沙田坳道 99 號及毗鄰政府土地興建屋宇

(城規會文件第 8968 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

11. 下述規劃署的代表及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

李頌賢先生

)

譚錦榮先生

)

林少華先生

)

申請人的代表

鄭沛傑先生)
梁錦成先生)
陳禮先生)

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

13. 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下列事宜：

- (a) 申請人現申請規劃許可，擬於《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/25》上劃為「政府、機構或社區」地帶的申請地點興建屋宇；
- (b) 有關申請於二零一一年七月二十二日被都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕，理由如下：
 - (i) 「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，以配合當地居民及公眾的需要。這宗申請純粹涉及非政府、機構或社區用途，當局認為這並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；以及
 - (ii) 申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，原因是超過 50%的地盤總面積或擬議發展項目的總樓面面積是作非政府、機構或社區用途，因此有關發展須通過提出改劃用途地帶申請加以考慮；

[陳仲尼先生此時到達參加會議。]

- (c) 申請人已提交書面資料，以支持這宗覆核申請。提出覆核的主要理由撮載於文件第 3 段；

- (d) 申請地點部分範圍涉及一宗由地政總署九龍東區地政專員就住宅發展項目而提交的先前申請(編號 A/K11/38)。該宗申請旨在進行擬議的即時換地，把新九龍內地段第 2763 號 C 分段部分範圍與該地段東面的政府土地交換，讓餘下範圍有更妥善的地盤布局作政府、機構或社區用途。該項申請於一九八七年五月二十二日獲城規會批准；
- (e) 政府部門的意見——社會福利署署長(下稱「社署署長」)表示，儘管該處及黃大仙區已有不少社會福利設施，但仍極需合適用地興建福利設施，以應付日趨殷切的服務需求。有關「政府、機構或社區」用地仍可考慮用以興建福利設施。教育局局長表示，申請地點因面積細小和地形關係，不再適合用作學校發展。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為兩幢擬議屋宇太接近毗鄰的幼稚園，相隔只有大約兩米，會造成俯視效果。此外，屋宇的布局甚為擠迫。兩幢屋宇之間只設有闊 1.5 米的窄路／花槽及一個小庭院，這會導致自然光線不足，出現遮蔽的情況；
- (f) 公眾意見書——當局接獲一份由申請地點毗鄰幼稚園的校長提交的公眾意見。提意見人就申請提出反對，理由是擬議發展高於幼稚園，而且過於接近，會對幼稚園的自然光線及通風情況造成負面影響。提意見人亦要求考慮擬議發展對幼稚園的結構安全所造成的影響、在施工期間所產生的噪音和空氣污染，以及保育申請地點的樹木；

[盧偉國博士此時到達參加會議。]

- (g) 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。現將有關評估概述如下：
- (i) 申請地點是連綿低矮「政府、機構或社區」地帶的一部分，作學校和機構用途。「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，以配合當地居民及公眾的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途；

- (ii) 根據《香港規劃標準與準則》所訂標準，黃大仙區由政府、機構或社區設施(包括診所、郵局、長者中心及安老院舍)供應不足。社署署長亦表示，申請地點仍可考慮用以興建福利設施，以應付日趨殷切的服務需求。擬議屋宇發展的整個申請地點擬作非政府、機構或社區用途，並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向及城規會規劃指引編號 16 的規定；
- (iii) 儘管申請人指倘若城規會不批給規劃許可，私人地段新九龍內地段第 2763 號 C 分段的契約條件與分區計劃大綱圖的規定將有矛盾，但須備悉逾 30% 的申請地點屬政府土地，因此申請地點並非純粹涉及私人土地；
- (iv) 分區計劃大綱圖的規定與契約條件屬於兩個不同制度，即土地行政制度及城市規劃制度。在分區計劃大綱圖上劃分不同地帶旨在反映地區的長遠規劃意向。雖然擬議屋宇發展與鄰近地區的土地用途並非不相協調，但並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向及城規會規劃指引編號 16 的規定。申請人如欲繼續進行擬議屋宇發展，須向城規會提交改劃用途地帶申請，以供考慮；以及
- (v) 在設計方面，申請人稱擬議屋宇發展符合建築物規例。然而，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議屋宇發展會對毗鄰的幼稚園造成俯視效果，而擬議屋宇發展的布局亦甚為擠迫，這會導致自然光線不足。

14. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。

15. 李頌賢先生於會上呈交一份二零一一年十二月九日的剪報，並詢問為何這宗申請在城規會予以考慮前便有報道指有關申請已被拒絕。

16. 主席在回應時表示，城規會仍未就這宗覆核申請作出任何決定。

[馬詠璋女士此時到達參加會議。]

17. 李頌賢先生繼而就申請提出下列要點：

- (a) 當小組委員會在第 16 條申請階段考慮這宗申請時，社署署長並無表示該區非常需要提供社會福利設施。社署署長亦無指明區內所須提供社會福利設施的類別；
- (b) 城規會文件第 7.2 段指出，申請地點是連綿低矮「政府、機構或社區」地帶的一部分，作學校和機構用途。然而，教育局局長證實，申請地點因面積細小和地盤形狀關係，不再適合用作學校發展；
- (c) 由申請地點毗鄰幼稚園的校長所提出的反對意見並不成立。幼稚園校長指擬議發展高於幼稚園，而且過於接近，會對幼稚園的自然光線及通風情況造成負面影響。然而，須留意的是，從申請人所提交的建築圖則顯示，擬議發展的布局符合所有法定建築規定。擬議發展的廚房不會直接面向幼稚園，因此不會造成任何負面影響。此外，擬議發展的高度(10.62 米)並不會對幼稚園造成負面影響。由於申請地點已經平整，因此無須進行地盤平整工程，而擬議發展的建築工程亦不會影響幼稚園的結構安全。至於噪音影響方面，須備悉在申請地點進行任何建築工程均會製造噪音，申請人會遵守涉及建築噪音管制的有關規例。至於幼稚園校長所關注的保育樹木問題，申請地點的現有樹木將會予以保留，而該處亦會栽種新樹；

- (d) 文件第 7.2 段指出，根據《香港規劃標準與準則》所訂標準，黃大仙區的政府、機構或社區設施(包括診所、郵局、長者中心及安老院舍)供應不足。然而，須備悉申請地點為私人土地，不會用以興建郵局及公營診所。此外，用地的面積和地盤形狀亦不宜用作長者中心及安老院舍。此外，黃大仙現有 40 項長者設施，並無出現不足情況；
- (e) 申請地點的契約准許屋宇發展。倘因申請地點須保留作政府、機構或社區用途但缺乏具體方案而不准許申請人興建屋宇作自住用途，土地擁有人的權利將被剝奪。申請人對此安排感到受屈；
- (f) 政府政策容許重建合適的「政府、機構或社區」用地作其他用途；
- (g) 擬議發展的設計既不會造成任何負面影響，亦不會造成俯視效果；以及
- (h) 城規會在考慮這宗申請時，應只顧及與申請地點相關的規劃環境，而非涉及整個黃大仙區的規劃環境。申請人已就申請地點提出具體方案，而城規會亦已於一九八七年批准於申請地點興建屋宇。

18. 譚錦榮先生表示，申請地點現有一幢屋宇。倘若屋宇並非進行重建而是就現有屋宇進行改建或加建工程，只要有關工程符合《建築物條例》及契約條件，便無須取得城規會的規劃許可。

19. 一名委員問及申請地點的土地類別。余賜堅先生在回應時表示，根據文件的圖 R-3，在申請地點內以斜線標示的範圍是編號 A/K11/38 的申請(於一九八七年獲城規會批准)的擬建屋宇發展的申請地點。該宗申請由地政總署九龍東區地政專員提交，旨在進行擬議的即時換地，把新九龍內地段第 2763 號 C 分段部分範圍與該地段東面的政府土地交換。有關規劃許可仍然有效。在申請地點內以一點點標示的範圍為政府土地，而申請地點內的其餘範圍則屬於申請人的私人土地。

20. 該名委員詢問申請人為何須使用政府土地作為擬議發展的出入口。余賜堅先生解釋，根據申請書的內容，申請人擬把政府土地用作擬議屋宇發展的出入口和停車位。梁錦成先生表示，根據契約，政府須提供通道，而這須在政府土地上予以提供。

21. 主席表示，城規會會根據相關的規劃因素考慮擬議發展。

22. 一名委員詢問申請人的代表是否有任何有關該區長者人口的資料，以支持區內有足夠長者設施的論據。李頌賢先生指有關資料應由政府提供。

23. 余賜堅先生表示，規劃署是根據區內的長者人口來評估長者設施的需求。主席表示，該名委員詢問申請人的代表是否知悉長者人口是因為申請人的代表指區內有足夠的長者設施。

24. 李頌賢先生表示，不論區內是否缺乏長者設施，申請地點因面積細小及地盤形狀關係，實不宜發展長者設施。

25. 主席表示，申請人的代表指申請人因被剝奪契約所賦予的發展權而感到受屈。他詢問申請人是否認為其權利應涵蓋擬作擬議發展的通道的政府土地。

26. 梁錦成先生在回應時表示，根據契約，政府須為該用地提供通道。申請人無意接管該塊政府土地，而是擬租借有關土地以提供該通道。

27. 一名委員問及契約有否訂明通道的大小。梁錦成先生在回應時表示，契約並無訂明通道的大小。然而，有關通道須作為緊急車輛通道，並符合相關標準。

28. 譚錦榮先生在回應另一名委員的提問時表示，在計算用地的發展潛力時，並無把政府土地計算在內。

29. 主席詢問，申請人的代表指社署署長在小組委員會考慮這宗申請時所提出的意見與現時所提的意見不同，是否屬實。余賜堅先生在回應時表示，在第 16 條申請階段，規劃署已就使

用該用地以提供區內政府、機構或社區設施的需要進行評估(見城規會文件附件 A 第 11.1 段)。申請人在所提交的覆核申請中，指稱由於區內已有不少社會福利設施可應付區內居民的需要，因此申請地點無須作政府、機構或社區用途。為此，當局特別要求社署署長因應申請人的覆核申請而就這方面提供意見。社署署長在回應時表示，該區仍極需合適用地興建福利設施，以應付日趨殷切的服務需求。

30. 梁錦成先生認為政府部門在第 17 條申請階段就這宗申請提出新意見，對申請人實不公平。他並表示，契約亦規定須為申請地點內的發展項目提供停車位。擬為擬議發展提供通道及停車位的政府土地已經減少。由於所餘範圍甚少，不可作任何用途，申請人擬租借整塊政府土地，並承擔維修保養有關土地的責任。

31. 余賜堅先生在回應主席的提問時表示，申請人擬使用政府土地為擬議發展提供車輛通道及四個停車位。正如文件第 5.3.1 段所述，九龍東區地政專員表示，倘若這宗申請獲城規會批准，申請人須就擬議發展申請換地。

32. 由於申請人的代表再沒有意見提出，而委員亦沒有提出其他問題，主席告知申請人的代表這宗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覆核申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們全部於此時離席。

商議部分

33. 秘書在回應一名委員的提問時表示，編號 A/K11/38 的先前申請於一九八七年獲批給許可，所涉地盤面積較少，申請人擬把其土地的一部分交還，以換取毗鄰政府土地作擬議發展。然而，申請人撤銷有關落實經批准的發展的契約修訂申請。現時這宗申請涉及的地盤面積較大，涵蓋申請人整個地段和毗連政府土地。由於申請地點劃為「政府、機構或社區」地帶，擬議發展應根據「政府、機構或社區」地帶的規劃意向(即提供政府、機構或社區設施)，以及城規會規劃指引編號 16(即申請在「政府、機構或社區」地帶內進行發展／重建)考慮。由於擬議屋宇發展完全屬於私人發展，而且區內欠缺政府、機構

或社區設施，擬議發展實不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。由於超過 50%的地盤總面積及擬議發展項目的總樓面面積是作非政府、機構或社區用途，因此有關發展須通過提出改劃用途地帶申請加以考慮。

34. 另一名委員問及申請人所建議的通道。秘書在回應時表示，倘若政府有意發展該塊政府土地，便須為申請人的地段提供通道。

35. 一名委員認為擬議發展有違「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，因此應予拒絕。這名委員亦不同意申請人的代表所言，即相關政府部門不應在第 17 條申請階段提出新意見或額外的意見。反之，第 17 條覆核為申請人提供機會，以便為支持其申請而提交進一步資料，以供城規會考慮。相關政府部門須就申請人所提交的進一步資料作出回應，以供城規會考慮有關覆核申請。

36. 秘書在回應另一名委員的提問時表示，倘若申請人翻新現有屋宇，便無須取得規劃許可。不過，如申請人重建用地作住宅用途，便須取得城規會的規劃許可。

37. 主席總結時表示，這宗申請不應予以支持，因為並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，以及有違城規會規劃指引編號 16 的規定，即超過 50%的地盤總面積及總樓面面積是作非政府、機構或社區用途。

38. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所載拒絕申請的理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- (a) 「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，以配合當地居民及公眾的需要。這宗申請純粹涉及非政府、機構或社區用途，當局認為這並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；以及
- (b) 申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政

府、機構或社區』用途以外的用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，原因是超過 50% 的地盤總面積或擬議發展項目的總樓面面積是作非政府、機構或社區用途，因此有關發展須通過提出改劃用途地帶申請加以考慮。

程序事項

議程項目 5

[公開會議]

有關考慮《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-SKC/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8962 號)

[會議以廣東話進行。]

39. 秘書說，二零一一年四月二十九日，《石鼓洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-SKC/1》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局接獲 33 份申述。有關申述於二零一一年七月十五日公布，以供公眾提出意見。當局於公布期的首三個星期接獲四份公眾意見。

40. 秘書說，由於所有申述及意見均涉及石鼓洲西南面擬議填海工程的擬議綜合廢物管理設施及附屬設施，而擬議填海工程牽涉全港市民的重大利益並引起公眾廣泛關注，因此建議有關申述及意見應由城規會全體委員聆訊而無須委出申述聆訊小組委員會。由於就擬議綜合廢物管理設施提出的申述及意見大部分均以標準或類似信件形式提出，而且申述理由的性質也相似及互相關連，因此建議城規會一併考慮申述及相關的意見。

41. 經商議後，城規會同意按文件第 2.3 段建議的方式一併考慮申述和意見。

議程項目 6

[公開會議]

有關考慮《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/3》及《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/26》的申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 8964 號)

[會議以廣東話進行。]

42. 下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|----------------------------|
| 陳家樂先生 | — 市區重建局(下稱「市建局」)非執行董事 |
| 李偉民先生 | — 市建局前非執行董事 |
| 陳炳煥先生 | — 上訴委員團(《市區重建局條例》)主席 |
| 劉志宏博士 | — 上訴委員團(《市區重建局條例》)成員 |
| 陳旭明先生 |) 自置居所津貼上訴委員會成員 |
| 陳漢雲教授 |) |
| 陳曼琪女士 | — 自置居所津貼上訴委員會成員，在上環擁有一間辦公室 |
| 何培斌教授 | — 配偶在上環擁有兩個單位 |
| 梁宏正先生 | — 母親在西營盤擁有一個單位 |
| 陸觀豪先生 | — 區內聖保羅書院校董 |
| 梁焯輝先生 |) 市建局董事會成員 |
| 譚贛蘭女士 |) |
| 許國新先生 | — 市建局規劃、拓展及文物保護委員會的候補增選委員 |

43. 城規會備悉李偉民先生、陳旭明先生、陳漢雲教授、陳曼琪女士、何培斌教授、梁宏正先生及譚贛蘭女士已因未能出席會議致歉。委員也同意由於此議項屬程序性質，上述委員可留在會議席上。

44. 秘書說，二零一一年七月八日，《市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/3》及《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/24》根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，當局接獲 28 份就上述發展計劃圖及分區計劃大綱圖提出的申述，當中四份涉及發展計劃圖及分區計劃大綱圖，21 份只涉及發展計劃圖，而三份只涉及分區計劃大綱圖。有關申述於二零一一年十月四日公布，以供公眾提出意見。當局在公布期的首三個星期接獲八份公眾意見。

45. 秘書表示，發展計劃圖及分區計劃大綱圖的修訂主要涉及把永利街的範圍及必列啫士街街市用地從發展計劃圖中剔出，以及把剔出的範圍納入分區計劃大綱圖並訂定建築物高度限制。由於有關修訂備受公眾關注，因此建議有關申述及意見應由城規會全體委員聆訊而無須委出申述聆訊小組委員會。由於有關申述及意見主要涉及同一申述地點而且性質大同小異，因此建議城規會一併考慮申述及相關的意見。

46. 經商議後，城規會同意按文件第 2.7 段建議的方式一併聆訊申述和意見。

屯門及元朗區

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/YL-TT/277

在劃為「農業」地帶的元朗黃泥墩村第 117 約地段第 1811 號(部分)、第 1812 號(部分)、第 1813 號、第 1814 號(部分)、第 1815 號 A 分段至 D 分段及 E 分段和 J 分段(部分)及毗連政府土地闢設臨時室外迷你電單車場連附設燒烤場(為期三年)(城規會文件第 8963 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

47. 以下規劃署的代表、申請人和其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
何潤發先生	申請人
何貴華先生	申請人
俞有發先生)
俞有章先生) 申請人的代表
李桂梅女士)
黃利常先生)

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

49. 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，擬在大棠分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的申請地點闢設臨時室外迷你電車場連附設燒烤場，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」)於二零一一年三月十八日拒絕有關申請，理由如下：
 - (i) 發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，該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。申請書沒有提出充分的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
 - (ii) 預期發展項目會產生負面的噪音影響和構成滋擾。申請人並沒有提交技術資料，證明申請的用途不會對四周的環境造成負面影響；

- (c) 申請人於二零一一年九月十五日提交信件，要求城規會從寬處理，向申請用途批給為期較短(12 個月)的規劃許可，並就覆核申請提交理據，主要理由撮載於城規會文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示申請所涉活動是噪音來源。由於申請地點的環境幽靜，引擎轉動、人們大叫和談話等嘈雜聲都可能對附近易受影響的用途造成噪音滋擾。申請地點附近有一些住用構築物，最接近的構築物距離申請地點的邊界只有約五米。申請人並沒有提交技術評估，說明對附近易受噪音影響的用途所造成的噪音影響，或沿申請地點南面邊界興建高 2.5 米的圍牆的建議能否有效減少噪音。環保署署長因此不支持這宗申請。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業發展角度不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且該地點的復耕潛力似乎很高；
- (e) 公眾意見——當局接獲一份公眾意見，提意見人反對這宗申請，因為申請的用途並不符合「農業」地帶的規劃意向。發展項目也會對四周地區的環境、景觀、交通和排水造成負面影響；
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 7 段所作的評估，規劃署並不支持這宗覆核申請，有關評估撮載如下：
- (i) 申請地點涉及由相同申請人提交的先前申請(編號 A/YL-TT/221)，擬作相同的用途，城規會經從寬考慮後批給為期一年的臨時規劃許可，因為申請用途是作私人康樂用途，當局可透過附加適當的規劃許可附帶條件盡量減少可能帶來的負面影響。然而，規劃許可其後於二零零八年十月十六日被撤銷，因為申請人未能履行有關提交和落實排水、美化環境、保護樹木、消防裝置和緊急車輛通道建議的規劃許可附帶條件；

- (ii) 申請人於二零一零年提交另一宗擬作相同用途的申請(編號 A/YL-TT/248)。城規會經覆核後駁回該宗申請，理由是申請人未能證明申請用途不會對附近地區的環境造成負面影響；以及沒有提交技術資料，以證明申請用途不會對排水和消防安全造成負面影響。其後的上訴也被城市規劃上訴委員會駁回，理由是上訴人和其獲授權代表並沒有出席上訴聆訊；
- (iii) 雖然申請人表示申請地點已用瀝青鋪築路面，不可還原作農業用途，但漁護署署長維持其先前的立場，即由於申請地點附近仍有活躍的農業活動，該地點的復耕潛力很高。此外，申請人並無在申請書中提供充分規劃理據，足以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (iv) 環保署署長認為申請地點的擬議室外電單車場和燒烤場無論是以私人或商業性質運作也是噪音來源，並會對附近易受噪音影響的用途造成滋擾，包括最接近的住宅構築物(距離申請地點的邊界只有約五米)。當局所進行的實地視察結果顯示這幢住宅構築物由一名農民佔用。此外，楊家村村落位於申請地點東南面約 130 米處；
- (v) 環保署署長表示申請人並沒有就申請用途的噪音影響提交任何技術評估，亦沒有就擬議邊界圍牆能否有效減少噪音提交技術評估，因此附加規劃許可附帶條件能否解決可能對附近地區的環境造成負面影響的問題，實在成疑；以及
- (vi) 當局於二零零七年接獲兩宗有關申請用途造成噪音和空氣滋擾的環境投訴，反映申請用途可能對附近的寧靜環境造成影響。

50. 主席繼而邀請申請人和其代表闡述這宗申請。
51. 何潤發先生提出下列要點：
- (a) 除環保署署長和漁護署署長外，所有有關部門均不反對這宗申請；
 - (b) 雖然漁護署署長不支持這宗申請，但城規會於二零零八年五月十六日向擬作相同用途的先前申請批給為期一年的規劃許可後，申請人已用瀝青鋪築路面，因此申請地點不能還原作農業用途；
 - (c) 申請地點五米外的構築物是農地構築物，只供在附近耕作的農民休息，並非作住宅用途。該構築物的擁有人黃利常先生已獲邀出席聆訊，以表明他不反對這宗申請；
 - (d) 申請地點 40 米外的住宅發展由李桂梅女士擁有，她表示支持這宗申請。李女士亦有出席今天的聆訊，以表明她支持這宗申請；
 - (e) 城規會於二零零八年向營運迷你電單車場的申請批給為期一年的臨時規劃許可後，當局並未接獲針對有關用途的投訴；
 - (f) 申請人建議在申請地點南面邊界興建高 2.5 米的實心牆以作隔音屏障。然而，聘請顧問以評估實心牆是否有效的費用高達港幣八萬元。由於迷你電單車場只供村民使用，並不會帶來收益，因此這筆費用實在過高；
 - (g) 申請人建議把規劃許可有效期縮短至只有一年，而作業時間則限為上午十時至下午六時。申請人未能履行先前的規劃許可附帶條件，是因為與顧問溝通欠佳所致。申請人已提交文件以解決技術問題，而相關政府部門亦不反對這宗申請。

52. 一名委員留意到申請地點涉及執行管制行動，因為室外迷你電單車場連附屬燒烤場用途屬違例發展。他詢問申請人，如城規會批准這宗申請，他們如何能確定會履行規劃許可附帶條件。這名委員亦詢問申請人是否在城規會於二零零八年向先前申請批給規劃許可後鋪築申請地點的路面，以及當局有否附加任何規劃許可附帶條件，規定申請人在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀。

53. 俞有發先生在回應時表示，他們未能履行先前的規劃許可附帶條件，僅因與顧問溝通欠佳所致，以致延遲向相關政府部門提交技術文件。俞先生表示申請地點 40 米外的唯一住所和申請地點五米外的農地構築物的擁有人均不反對這宗申請。

54. 張綺薇女士表示，城規會於二零零八年向先前申請批給規劃許可時，曾附加一項附帶條件，規定申請人在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶。

55. 俞有發先生在回應主席的問題時表示，室外迷你電單車場是只供村民使用的私人設施，並非以商業性質運作。申請地點所提供的設施由村民出資購買。此外，申請人建議迷你電單車場只會於平日和公眾假期上午十時至下午六時作業。

56. 何潤發先生在回應一名委員的問題時表示，申請人沒有出席先前申請(編號 A/YL-TT/248)的上訴聆訊，因為他沒有收到任何上訴通知。

57. 黃耀錦先生詢問李桂梅女士是否申請地點 40 米外的屋宇的擁有人。李女士證實該屋宇由其父擁有。她現時居於該屋宇。

58. 李桂梅女士在回應一名委員的問題時表示，她就這宗申請提交意見，因為她居於申請地點 100 米內，而她不代表任何其他村民。

59. 何潤發先生在回應黃耀錦先生有關興建高 2.5 米擬議實心牆的問題時表示，由於資金不足，該高 2.5 米的實心牆並未興建。如城規會認為必須興建實心牆作為紓緩影響措施，以減少申請用途的噪音影響，申請人會向村民籌集資金以興建該

牆。張綺薇女士表示申請人在先前獲批准的申請中並沒有建議興建實心牆。

60. 三名委員就擬議電單車場的運作和管理方式提出問題。何潤發先生在回應時表示，在迷你電單車場玩樂的人士必須備有全套安全裝置。有關人士必須自行購買設備，包括迷你電單車。這些電單車不可在公共道路上使用。申請人並無就迷你電單車場的運作購買保險。由於玩樂人士必須遵守香港汽車會的所有安全規定，預計電單車場不會發生意外。

61. 由於申請人和其代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知申請人和其代表覆核申請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，稍後會把城規會的決定通知他們。主席多謝申請人、申請人的代表和規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

62. 一名委員表示在考慮這宗申請時，城規會應顧及申請用途的安全問題。他留意到申請人並無提供任何有關電單車場運作和管理的資料。另一名委員持相同意見。

63. 兩名委員關注申請人未能履行就先前獲批准計劃附加的規劃許可附帶條件。其中一名委員指出申請人亦沒有出席上訴聆訊。對於申請人聲稱迷你電單車場是只供村民使用的私人設施，一名委員表示懷疑。

[陳偉偉先生此時到達參加會議。]

64. 黃耀錦先生表示申請人並沒有提交任何評估，以證明興建高 2.5 米實心牆的建議能有效紓減所涉用途可能造成的噪音影響。當局先前曾接獲申請用途造成噪音和空氣滋擾的投訴。

65. 經進一步商議後，主席總結委員的意見，表示不應批准這宗申請，因為當局經從寬考慮後向先前申請批給為期一年的規劃許可，但申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷；所涉用途不符合「農業」地帶的規劃意向；以及申

請人並無提交任何技術資料，以證明所涉用途不會對附近地區的環境造成負面影響。

66. 經進一步商議後，城規會決定駁回覆核申請。委員繼而審視文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，該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。申請書沒有提出充分的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 預期有關發展會產生負面的噪音影響和構成滋擾。申請人並沒有提交技術資料，證明申請用途不會對附近地區的環境造成負面影響。

程序事項

議程項目 7

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條
把《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/15A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 8969 號)

67. 秘書說，二零一零年七月六日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12(1)(b)(ii)條把《大棠分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TT/14》發還城規會以作修訂。二零一一年四月八日，《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/15》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖則收納的修訂主要涉及把友善街的前凹頭政府職員宿舍用地及毗連山坡由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為

「住宅(甲類)」地帶。在為期兩個月的展示期內，當局接獲三份申述。有關申述於二零一一年六月十七日公布，以供公眾提出意見。當局在公布期的首三個星期沒有接獲意見。

68. 秘書說，二零一一年十月二十八日，城規會經考慮有關申述後，備悉申述 R2 表示支持的意見，並決定不接納申述 R1 及 R3。由於製圖程序已完成，現時可把大棠分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

69. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/15A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/15A》最新的《說明書》。該《說明書》以城規會的名義發出，旨在闡述城規會就草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 同意最新的《說明書》適宜連同草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 8

[閉門會議]

70. 此議項以機密方式記錄。

議程項目 9

[閉門會議]

71. 此議項以機密方式記錄。

議程項目 10

[閉門會議]

72. 此議項以機密方式記錄。

議程項目 11

[閉門會議]

73. 此議項以機密方式記錄。

議程項目 12

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

74. 餘無別事，會議於上午十時四十分結束。