

二零一四年十月二十四日舉行的城市規劃委員會  
第 1071 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

黃遠輝先生 副主席

陸觀豪先生

許智文教授

劉智鵬博士

劉文君女士

梁宏正先生

陳祖楹女士

張孝威先生

霍偉棟博士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

劉興達先生

李美辰女士

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥先生

陳建強醫生

葉德江先生

袁家達先生

環境保護署副署長

謝展寰先生

地政總署副署長

林潤棠先生

民政事務總署助理署長

許國新先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

王明慧女士

規劃署署長

凌嘉勤先生

規劃署副署長／地區

李啓榮先生

秘書

**因事缺席**

黃仕進教授

何培斌教授

李律仁先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

何立基先生

林光祺先生

雷賢達先生

楊偉誠先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭達昌先生

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零一四年十月十日第 1070 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零一四年十月十日第 1070 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

考慮《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1》的申述和意見後建議對該草圖作出的修訂

---

[此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告，二零一四年一月，城市規劃委員會(下稱「城規會」)把《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1》(下稱「草圖」)刊憲，供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，共收到 7 689 份申述書和 980 份意見書。城規會於二零一四年十月六日考慮有關草圖的申述和意見後，決定接納一些申述的部分內容，把位於北潭凹已築渠治理的河段以南的「鄉村式發展」地帶的部分地方改劃為「農業」地帶。

[葉德江先生此時到席。]

3. 因作出建議的修訂，北潭凹「鄉村式發展」地帶的面積會由 3.4 公頃縮減至 2.52 公頃，但仍有 1.16 公頃的土地可發展小型屋宇(或 46 幢小型屋宇)，可完全應付北潭凹的小型屋宇總需求(35 幢，包括尚未處理的小型屋宇申請需求的 10 幢及預測未來 10 年需求的 25 幢)，還剩下約 0.28 公頃的土地(或 11 幅小型屋宇用地)。

4. 關於把「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶的建議，草圖已加入新的「農業」地帶的《註釋》，而《說明書》也會作出修訂，以反映這項建議修訂。

5. 委員同意文件附件 I 及 II 所示建議對草圖作出的修訂適宜根據《城市規劃條例》第 6C(2)條公布，供公眾查閱；以及文件附件 III 所載經修訂的《說明書》適宜與這份分區計劃大綱草圖一併公布。

新接獲的城市規劃上訴個案

(a) 城市規劃上訴個案編號 2014 年第 9 號  
擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺李屋村第 82 約地段  
第 626 號 A 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(申請編號 A/NE-TKL/467)

---

(b) 城市規劃上訴個案編號 2014 年第 10 號  
擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 626 號餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(申請編號 A/NE-TKL/468)

---

[此議項以廣東話進行。]

6. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一四年十月十日收到兩份日期為二零一四年十月三日的上訴通知書，反對城規會於二零一四年八月一日覆核後駁回兩宗申請(編號 A/NE-TKL/467 及 A/NE-TKL/468)的決定。該兩宗申請分別提出在《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/14》上兩個相鄰並分別劃為「農業」地帶和「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的地點發展小型屋宇。

7. 城規會駁回該兩宗申請的理由如下：

(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的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，並保存具有良好潛力作復耕及其他農業用途的休耕農地。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地是主要作發展小型屋宇。為使發展模式較具條理，而在土地

運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，較宜把擬議的小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方。

8. 上訴聆訊的日期待定。秘書會按慣常做法，代表城規會處理有關上訴的事宜。

### 上訴個案統計數字

9. 截至二零一四年十月二十四日，上訴個案統計數字如下：

得直	:	31 宗
駁回	:	132 宗
放棄／撤回／無效	:	182 宗
尚未聆訊	:	17 宗
有待裁決	:	2 宗
總數	:	364 宗

[陳福祥先生此時到席。]

## 西貢及離島區

### 議程項目 3

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

考慮有關《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/6》的申述和意見  
(城市規劃委員會文件第 9756 號)

[聆訊以廣東話及英語進行。]

### 利益申報

10. 以下委員已就此議項申報利益：

黃令衡先生           —   為一家公司的股東兼董事，該公

司在長洲龍仔村擁有一個單位

邱榮光博士                      —   參與經營長洲一間教育中心

11.     由於黃令衡先生擁有的物業及邱榮光博士經營的教育中心並非位於申述用地附近，委員同意黃令衡先生可留在席上。委員備悉邱榮光博士已表示抱歉未能出席會議。

簡介及提問部分

12.     主席表示已給予所有申述人及提意見人足夠時間的通知，邀請他們出席聆訊，但除了已經出席及表示會出席會議的申述人及提意見人外，其他的不是表示不會出席聆訊，就是沒有回覆。由於已給予那些申述人及提意見人合理時間的通知，委員同意在他們缺席的情況下進行聆訊。

13.     以下規劃署的代表及申述人的代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生                      — 規劃署西貢及離島規劃專員

劉振謙先生                      — 規劃署高級城市規劃師／  
離島(1)

R1-Lucky 有限公司

Ian Brownlee 先生            )  
Kira Brownlee 女士            ) 申述人的代表  
Nick Chappell 先生            )

R2-Corona Land 有限公司

Chan Kim On 先生              )  
Kelvin Chan 先生              ) 申述人的代表  
Ng Kim Wan, Edwin 先生      )

14.     主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆訊的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申述的背景資料。高級城市規劃

師／離島(1)劉振謙先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

### 背景

- (a) 二零一四年四月十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/6》，以供公眾查閱。有關的修訂為：
- (i) 修訂項目 A——把冰廠路一塊用地由「其他指定用途」註明「船廠及修船工場」地帶改劃為「商業(3)」地帶，以反映一宗於二零一二年八月十日獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批准有關經營餐廳用途的第 12A 條申請(編號 Y/I-CC/1)；
  - (ii) 修訂項目 B1——把花屏路一塊用地(長洲內地段第 11 號)由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶，以反映另一宗於二零一三年六月二十一日獲小組委員會批准有關發展屋宇的第 12A 條申請(編號 Y/I-CC/2)；
  - (iii) 修訂項目 B2——把花屏路一塊大致在長洲內地段第 11 號的南面、西面及北面的政府土地由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「綠化地帶」；
  - (iv) 修訂項目 B3——把花屏路一塊大致在長洲內地段第 11 號東面的政府土地由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶；以及
  - (v) 修訂項目 C——把一塊毗連花屏路東面劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的政府土地由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶；



- (b) 在為期兩個月的展示期內，共收到兩份申述書。二零一四年六月二十七日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。公布期於二零一四年七月十八日屆滿，收到四份關於申述內容的意見書。二零一四年九月十九日，城規會決定把全部申述及意見合為一組，在例會上一併考慮；
- (c) R1 由花屏路 15 號長洲內地段第 11 號的擁有人提交，申述內容部分支持修訂項目 B1 及 B2 及部分反對修訂項目 B3。表示支持的意見認為，修訂有關用地的用途地帶，與現時要物色合適用地發展住宅的房屋政策相符；
- (d) R1 表示反對的意見則認為，修訂項目 B3 所涉用地的西南部(毗連 R1 的地段)非常狹窄，不能作住宅用途。如在此部分用地豎建大型圍牆，會對修訂項目 B1 所涉用地(即 R1 的用地)造成負面影響；

[劉文君女士及王明慧女士此時到席。]

- (e) R2 由 Corona Land 有限公司提交，該公司擁有修訂項目 B3 及 C 北面一塊用地(即長洲內地段第 47 號、第 21 號及其增批部分)。R2 反對修訂項目 B3 及 C，因為他認為只要規劃情況許可，有關把新市鎮低密度區的發展密度增加 100% 的政策措施應適用於私人地段及政府土地；
- (f) R2 的用地位於「住宅(丙類)5」地帶的北部，而根據修訂項目 C，該地帶的南部會改劃為「住宅(丙類)8」地帶。R2 聲稱把其用地一併劃為「住宅(丙類)8」地帶，可以令發展融合，土地的發展範圍大小更合理，土地用途模式更具一體性，不至出現發展範圍過小，以及土地用途散亂的情況；
- (g) 若以「住宅(丙類)8」地帶的最高地積比率為 0.8 倍計算，R2 的用地及毗連的政府土地(約為 2 154 平方米)可提供的住宅單位數量較諸現時的「住宅(丙類)5」地帶可提供的單位數量多出 12 個，更有

助紓解房屋供應緊張的情況(假定一個單位的平均面積約為 70 平方米)，而且這些住宅單位更可在短期內建成；

- (h) 假如不提高發展密度以抵銷龐大的初期建築成本，R2 的用地就會繼續如現在那樣，一直丟空，荒廢下去；

#### 申述人的建議

- (i) R1 建議把修訂項目 B3 所涉用地毗連長洲內地段第 11 號的西南部納入「綠化地帶」或「住宅(丙類)7」地帶；
- (j) R2 建議把其用地及毗連的政府土地由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶，最高地積比率定為 0.8 倍，最大上蓋面積定為 40%，最高建築物高度定為三層；

#### 對申述的意見

- (k) 所收到的四份意見書(C1 至 C4)都是關於 R2，而且全部支持 R2 所提出的理據，認為當局應考慮發展長洲閒置和荒廢的私人土地，盡量善用土地資源；

#### 對申述／意見的理據的回應

- (l) 備悉 R1(部分)表示支持修訂項目 B1 及 B2 的意見；
- (m) 修訂項目 B3 所涉用地的西南部(毗連長洲內地段第 11 號)是已經平整的空置政府土地，可與毗連的那塊劃為「住宅(丙類)8」地帶的未批租政府土地合併，用來發展住宅，使之能地盡其用。雖然該用地狹窄，而且形狀不規則，將該用地一併劃為「住宅(丙類)8」地帶後，便可盡量發揮發展潛力。預料整個「住宅(丙類)8」地帶可提供約 40 個住宅單

位，這樣，該用地能發揮發展潛力之餘，地帶內的發展項目也能保持「住宅(丙類)」地帶發展項目低矮及低密度的特色；

- (n) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，「住宅(丙類)7」地帶與「住宅(丙類)8」地帶之間可設具遮隔作用的園景設施及／或劃設非建築用地，作為緩衝區。劃設非建築用地的規定可在地契訂明；
- (o) 至於 R2 的申述理據，當局已就有關的「住宅(丙類)8」用地可能發展住宅用途進行規劃評估，以確定該用地適合發展住宅。項目倡議者可透過規劃申請機制提交發展建議和相關的評估資料，要求提高私人地段的發展密度，讓城規會審議，城規會將按每宗個案的個別情況作出考慮；
- (p) R2 沒有考慮過提高其用地的發展密度，並把之改劃作「住宅(丙類)8」地帶後會有何累積影響。另外，也須評估所作發展對交通、排水、排污和供水等現有基礎設施的累積影響，以證明現有的基礎設施不會受到負面影響；
- (q) 附近一帶現時也有住宅發展項目。如果把 R2 位於「住宅(丙類)5」地帶的用地改劃為「住宅(丙類)8」地帶，先例一開，就會有人提出提高「住宅(丙類)」地帶內其他私人地段發展密度的類似要求，對該區的基礎設施的負荷造成累積影響；

#### 對申述人的建議的回應

- (r) 「綠化地帶」現時的範圍較恰當，可反映現時植物覆蓋的範圍和土地的狀況。修訂項目 B3 所涉用地的西南部是光禿的，沒有植物，而且在平台上，因此當局不支持把該處改劃為「綠化地帶」。另外，即使按 R1 的建議把該處劃為「住宅(丙類)7」地帶，該處仍會准許豎設建築物，因此解決不到 R1 所關於的問題。當局已建議在「住宅(丙類)7」地帶與「住宅(丙類)8」地帶之間闢設緩衝區，並會

在推出該「住宅(丙類)8」用地時在地契訂明此項規定；

[梁宏正先生及陳建強醫生此時到席。]

- (s) 未有評估對基礎設施有何影響，就貿然把 R2 的用地由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶，不良先例一開，就會有人提出改劃住宅地帶及提高其發展密度的類似修訂建議，由此而造成的累積影響，現階段無法確定；以及

#### 規劃署的意見

- (t) 規劃署對申述的意見撮錄於文件第 6 段，概述如下：

- (i) 備悉 R1(部分)支持修訂項目 B1 及 B2；以及
- (ii) 規劃署不支持 R1(部分)及 R2 和兩者的建議，並認為不應順應這些申述修訂草圖。

15. 主席繼而請申述人的代表闡述他們的申述內容。

#### R1 – Lucky 有限公司

16. R1 的代表 Ian Brownlee 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他大體上支持改劃 R1 的用地以反映已獲批准的第 12A 條改劃申請，也支持把周邊的地方改劃作「綠化地帶」。他唯一關注的是修訂項目 B3 所涉用地的西南部(毗連 R1 的用地)闊約二至四米的狹長土地；
- (b) 該狹長的土地已鋪了地面，並無植物，由於狹窄，不能發展作住宅用途，唯一用處是要把該處的面積納入以計算總樓面面積。R1 的用地的住宅發展受

地契的規限所局限，日後興建的屋宇會建至用地南面的邊界；以及

- (c) 他同意規劃署所說，他提出的另一項有關把該狹長的土地改劃為「住宅(丙類)7」地帶的建議並不切實可行。儘管如此，他認為該狹長的土地應改劃為「綠化地帶」，理由如下：
  - (i) 可使毗鄰新劃設的「住宅(丙類)8」地帶的界線合理化；
  - (ii) 該狹長的土地的面積只有約 96 平方米，即使把之改劃為「綠化地帶」，所失去的住用總樓面面積也是微不足道；
  - (iii) 該處會重新長出植物而成為綠化地帶；以及
  - (iv) 規劃署雖建議在批地條款加入規定，使有關的狹長土地只限作非建築用地，但地契問題並非城規會可以決定的事。若分區計劃大綱圖把該狹長的土地改劃為「綠化地帶」，做法更令人接受。

## R2 – Corona Land 有限公司

17. 申述人 R2 的代表陳劍安先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 《二零一四年施政報告》指出，政府有迫切需要善用珍貴的土地資源作房屋發展或重建之用，故採取策略以增加短、中期和長遠的土地供應；
- (b) R2 支持政府增加土地供應的政策，其所作的申述就是有關增加房屋供應，而提出的方法更可在短期內實行；
- (c) 雖然申述人可透過規劃申請制度向城規會提交建議，要求提高其用地的發展密度，但改劃程序冗長

(需時約三年)，未能及時解決現時房屋短缺的問題。要是城規會同意順應其申述內容，改劃 R2 的用地和毗連的政府土地，改劃程序就可以縮短 1.5 年，正正符合《施政報告》要在短期內增加房屋供應的政策；

- (d) 關於改劃申述人的土地會造成累積影響這一問題，他指出，據渠務署總工程師／顧問工程管理表示，該署的「長洲及大澳污水收集、處理及排放改善工程－設計和建造」工程計劃不會建議鋪設新污水渠覆蓋「住宅(丙類)5」地帶的有關部分(即 R2 的用地)，因為該處的地面水平與行人徑相差極大。由於排污系統不會接駁至 R2 的用地，將來在該處發展的項目會裝設化糞池及滲水井系統，因此污水處理方面不會有任何負面影響，也不會產生負面的累積影響；
- (e) 長洲沒有車輛行駛，花屏路和明暉路又是狹窄的行人徑。增建 12 個住宅單位，對附近一帶的交通不會有負面影響；
- (f) 所有發展項目(包括 R2 的用地的發展項目)的建築圖則將提交屋宇署審批，而排水設施圖亦須在提交建築圖則階段交予渠務署批核。關於排水方面，渠務署沒有提出任何問題，而供水方面，水務署亦然。改劃 R2 的用地後增建 12 個單位，不會造成任何無法克服的排水和供水問題；以及
- (g) 若城規會同意順應申述的內容，把 R2 的用地改劃為「住宅(丙類)8」地帶，R2 的用地和南面的政府土地就能在短期內提供合共 65 個單位。

18. 規劃署的代表和申述人陳述完畢，主席於是請委員提問。

19. 主席詢問在地契訂明要把 R1 的地段南面那塊狹長的土地劃為非建築用地是否可行。西貢及離島規劃專員鍾文傑先生回應說，規劃署仍在與地政總署磋商該「住宅(丙類)8」用地的

批地條款，地政總署同意加入一項條款，規定要在該狹長的土地劃設非建築用地，並要提交園境設計圖，確保該「住宅(丙類)8」用地未來的發展項目在視覺上不會對周邊地區有任何負面影響。園境設計圖會提交地政總署審批，該署亦會就設計圖徵詢規劃署的意見。至於劃設非建築用地方面，到了提交建築圖則階段，當局會審視有關情況是否符合規定。

20. 主席要求陳先生闡釋為何不通過規劃申請制度申請提高其客戶這塊用地的發展潛力，並提供技術評估資料支持。陳先生回應說，由提交改劃申請至分區計劃大綱的修訂刊憲及獲核准，最少需時一年半，再加上隨後修訂地契的時間，一共需時三至四年才能落實建議，這樣與《施政報告》說要短期內增加房屋供應的政策不符。分區計劃大綱圖上共有六塊用地劃為「住宅(丙類)5」地帶，提升 R2 的用地的地帶，可加快其他幾塊用地的發展。既然 R2 的用地和南面毗連的「住宅(丙類)8」用地有共同的特點，把 R2 的用地改劃為「住宅(丙類)8」地帶，也合乎常情。

[劉智鵬博士此時到席。]

21. 主席要求陳先生進一步闡釋為何城規會要順應其申述而行，因為他根本沒有提供任何相關技術評估資料支持這項建議。陳先生回應說，技術限制的問題可以在提交建築圖則階段處理。除排污問題外，相關部門並沒有就這項建議提出其他具體問題。按建議提高申述用地的發展密度，只會增加 12 個單位，不會出現無法克服的技術問題。

22. 主席詢問西貢及離島規劃專員，R2 能否透過根據條例第 12A 條提出改劃申請或根據條例第 16 條提出規劃申請而達到其提出的要求，提高申述用地的發展密度。鍾文傑先生解釋說，分區計劃大綱圖的《註釋》中關於「住宅(丙類)5」地帶的部分有條文訂明可透過規劃申請制度申請放寬此地帶的發展限制。如果 R2 想把地積比率提高 100%，即由 0.4 倍提高至 0.8 倍，根據條例第 12A 條提出改劃申請會更加恰當。

23. 主席詢問 Brownlee 先生，地政總署同意在地契中加入劃設非建築用地的規定，能否解決 R1 關注的問題。Brownlee 先生回應說，日後在「住宅(丙類)8」地帶進行發展，要清除大量樹

木。既然把該狹長的土地改劃為「住宅(丙類)8」地帶對增加整體總樓面面積的作用不大，按常理，城規會應修改「住宅(丙類)8」地帶的範圍，把該狹長的土地剔出，讓該處重新長出植物而成為綠化地帶。加入批地條款，規定要劃設非建築用地，固然比在 R1 的用地前面築牆好，但仍非理想對策。把該狹長的土地改劃為「綠化地帶」，可讓其回復自然狀態，把之劃為非建築用地，則只是建造一個屬於該「住宅(丙類)8」用地一部分的人工園景美化區。

[許國新先生此時暫時離席。]

24. 陳先生提議可附加批地條款，規定日後在 R2 的用地進行發展，必須提交技術評估資料。不過，主席表示要是採納這項建議，即意味只要按照批地條款提交技術評估資料，所有發展都可以獲批准，不需要城規會就每宗申請的個別情況作出評估。陳先生回應說，R2 的用地就在修訂項目 C 擬議劃設的「住宅(丙類)8」地帶的北鄰，有共同的特點，所以應該同樣不會帶來任何重大的負面影響。

25. 由於委員再無提問，主席表示聆訊程序已經完成，城規會將在申述人離席後就有關申述及意見進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝申述人的代表及規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

[陳建強醫生此時暫時離席。]

### 商議部分

26. 主席表示而委員亦同意應備悉 R1(部分)表示支持的意見。

27. 主席扼要重述討論內容，表示把 R1 的用地以南那塊狹長的土地劃入「住宅(丙類)8」地帶，可盡量發揮該地帶的發展潛力。地政總署不反對加入一項批地條款，規定要在有關地點劃設非建築用地，以回應 R1 所關注的問題。副主席表示，雖然把該狹長的土地劃入毗鄰的「住宅(丙類)8」地帶，可增加的總樓面面積不多，但該處現時是光禿的土地，未必可以重新長出植物而成為綠化地帶。考慮到該處的現況，委員認為把之改劃為



「住宅(丙類)8」地帶的做法合適，所以不應接納 R1(部分)表示反對的申述。

[劉興達先生此時到席。]

28. 至於 R2 有關把其用地由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶的建議，主席表示，城規會的既定做法是先考慮相關技術評估的結果，然而才就改劃建議作出決定。由於現在評估資料欠奉，委員同意不應接納 R2 的申述。

29. 經商議後，城規會決定備悉 R1(部分)表示支持修訂項目的申述，以及不接納申述編號 R1(部分)及 R2，並認為不應修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

*「長洲內地段第 11 號南鄰劃為「住宅(丙類)8」地帶的地方過於狹窄及把「住宅(丙類)8」地帶改劃為「綠化地帶」或「住宅(丙類)7」地帶的建議(R1(部分))*

- (a) 長洲內地段第 11 號南面那塊狹長的土地已經平整，並無植物，可與毗連的那塊政府土地合併，成為「住宅(丙類)8」地帶的一部分，用來發展住宅，使土地資源運用得更好。把這塊沒有植物的土地改劃為「綠化地帶」，並不合適。
- (b) 可在「住宅(丙類)8」用地的地契訂明要在「住宅(丙類)7」地帶(即長洲內地段第 11 號)與「住宅(丙類)8」地帶之間闢設緩衝區，務求減少對周邊發展項目的影響。

*未能有效落實政策措施及土地用途規劃涉及不公平待遇 (R2)*

- (c) 政府致力為香港開拓土地資源。項目倡議者應透過規劃申請機制向城規會提交私人發展建議和支持其申請的相關評估資料，城規會將按每項發展建議的個別情況作出考慮。

鼓勵落實政策措施的誘因不足及把「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶的建議(R2)

- (d) 未有評估對基礎設施有何影響，就貿然把有關用地由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶，先例一開，就會有其他提出改劃住宅地帶及提高其發展密度的類似申請，對基礎設施的負荷造成累積影響。」

## 九龍區

### 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/K18/309

擬在劃為「休憩用地」地帶的九龍塘志士達道拔萃小學運動場  
關設附設於宗教機構的停車場(供偶爾使用)

(城市規劃委員會文件第 9758 號)

---

[會議以廣東話和英語進行]

### 簡介和提問部分

30. 下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                   |
|-------|---|-------------------|
| 劉文君女士 | — | 家人住在九龍塘窩打老道       |
| 梁宏正先生 | — | 住在九龍塘喇沙利道         |
| 李美辰女士 | — | 在九龍塘對衡道擁有物業和泊車位   |
| 雷賢達先生 | — | 在又一村擁有一個住宅單位      |
| 黎慧雯女士 | — | 與其配偶在九龍塘伯爵街共同擁有物業 |

符展成先生 — 與申述人的代表領賢規劃顧問有限公司有業務往來

31. 由於上述委員及／或其家人所擁有的物業並非位於申請地點附近，而符展成先生沒有參與擬議計劃，委員同意他們可留在席上。委員備悉雷賢達先生因事未能出席會議，而黎慧雯女士尚未到席。梁慶豐先生申報利益，表示他曾就這宗申請向一名提意見人提供意見。

[李美辰女士及梁慶豐先生此時暫時離席，而陳建強醫生此時返回席上。]

32. 下列規劃署和申請人的代表此時獲邀到席上：

葉子季先生 — 規劃署九龍規劃專員

李禮賢先生 (Mr Ian Brownlee) )

Rev Ross Royden ) 申請人的代表

伍穎儀女士 )

Miss Kira Brownlee )

33. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽的程序。他繼而請九龍規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

34. 九龍規劃專員葉子季先生借助投影片簡介這宗覆核申請，並按文件詳載的內容提出下列要點：

#### 背景

(a) 二零一四年三月三日，申請人聖公會基督堂由領賢規劃顧問有限公司代表，根據《城市規劃條例》第16條向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可，在志士達道的一塊用地(下稱「申請地點」)闢設附於宗教機構(鄰近的基督堂)的停車場(有50個停車位)供偶爾使用。申請人建議在學校不使用申請地點時把該地點用作停車場，供教堂偶爾使用(主要在星期日和公眾假期)。運動場可容納約50部車輛；

[許國新先生此時返回席上。]

- (b) 二零一四年六月二十七日，城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕申請，理由如下：
  - (i) 擬議發展不符合「休憩用地」地帶作公眾休憩用地發展的規劃意向；以及
  - (ii) 批准這宗申請，會為該「休憩用地」地帶內同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區的休憩用地供應造成負面影響。

#### 申請地點和附近地區

- (c) 申請地點在《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/18》上劃為「休憩用地」地帶。該用地是一塊面積約為 1 392 平方米的政府土地，受政府土地租用許可證第 K0671 號規管，自一九六零年起，已由拔萃小學用作運動場，至今不變；
- (d) 申請地點四邊為屬於單程路的志士達道環繞，其東面是低矮住宅發展，而西面是一些政府、機構或社區用途，包括基督堂、拔萃小學、一間幼稚園和基督堂牧師住宅；

#### 規劃意向

- (e) 「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當區居民和其他市民的需要；

#### 申請人的理據

- (f) 申請人已就覆核申請提交書面陳詞，主要論點如下：

- (i) 申請人提出這宗申請，旨在把申請地點內已進行超過 40 年的泊車活動納入規範。城規會拒絕申請的理由並不合理；
- (ii) 所提建議符合「休憩用地」地帶作公眾休憩用地發展的規劃意向。擬議用途不會對運動場作為休憩用地造成負面影響。「宗教機構」和「公眾停車場」均屬「休憩用地」地帶的第二欄選擇，符合「休憩用地」地帶的規劃意向。擬設停車場只會在休憩用地無須進行其主要用途(即用作拔萃小學的運動場)時才運作。根據租用許可證的條款，拔萃小學獨享使用申請地點的權利。拔萃小學是一所政府資助的免費學校，而基督堂是該校兩個辦學團體之一，應視作學校組織一部分；
- (iii) 批准這宗申請，不會為該「休憩用地」地帶內的同類申請立下先例，因為就這宗個案而言，基督堂、拔萃小學及偶爾進行的停車場用途，已彼此包容超過 40 年，實屬特殊情況。區內的休憩用地供應不會受到負面影響；
- (iv) 九龍塘現時的交通情況也不會受到負面影響，因為這宗申請旨在把現有用途納入規範。另一方面，拒絕這宗申請會對九龍塘的交通造成顯著的負面影響，原因是未有足夠停車位供駕車往崇拜的堂區教友使用，致令汽車在區內兜圈慢駛以尋找泊車位，甚至可能違例停泊。把申請地點用作停車場的建議，可就泊車需求提供可行和合理的解決方法；以及
- (v) 批准這宗申請不會妨礙日後在申請地點落實提供公眾休憩用地。所給予的批准只會在拔萃小學持有該租用許可證供使用申請地點作運動場期間有效，並會在康樂及文化事務署

(下稱「康文署」)落實休憩用地發展時失效；

#### 政府部門的意見

- (g) 地政總署九龍東地政專員表示，租用許可證是發給拔萃小學作運動場用途。這宗申請所涉及的擬設附於宗教機構的停車場(供偶爾使用)違反了租用許可證的條件。倘這宗申請獲城規會核准，申請人仍須按情況向九龍東地政處申請批准，並需要相關決策局在政策上予以支持；
- (h) 康文署署長對這宗申請沒有意見，並表示未有就該塊「休憩用地」訂定發展計劃；
- (i) 只要學生的活動不受影響，教育局局長對這宗申請沒有意見。由於拔萃小學運動場的面積遠較資助小學同類設施的標準為低，從教育的角度而言，終止發出租用許可證予拔萃小學作運動場用途並不可取。至於提意見人要求讓附近其他學校共用運動場，教育局局長表示，把同一運動場分配予不同學校使用或共用的安排，現時並無機制可依，而教育局局長就該塊政府土地取得臨時政府撥地牌照，亦不可行；
- (j) 運輸署署長原則上不反對這宗申請，並建議施加規劃許可附帶條件，訂明停車場用途只適用於私家車，以及只可在星期日和公眾假期泊車。他表示，倘城規會拒絕申請，教友亦可使用附近設有收費錶的路旁停車位及公共交通服務；
- (k) 其他相關政府部門維持對這宗申請不表反對／沒有意見的先前看法；

#### 公眾意見

- (1) 在規劃申請階段，當局共接獲 3 269 份公眾意見書，當中 2 501 份支持申請，548 份反對申請；

[林潤棠先生此時到席。]

- (m) 在覆核階段，當局共接獲 212 份公眾意見書，當中 211 份對申請表示支持／持贊成意見，1 份對申請表示反對；
- (n) 支持意見的主要理由是基督堂已長期偶爾使用運動場作為停車場，為教堂和坊眾提供方便；偶爾進行停車場用途旨在善用土地，不會影響拔萃小學的正常運動場用途，亦是解決停車問題的可行方法；拒絕申請會對九龍塘的交通造成重大的負面影響，因為前往教堂的駕車人士會在區內兜圈以尋找泊車位；以及把運動場兼作停車場，可方便弱能教友前往教堂；
- (o) 唯一的反對意見書來自一間地產公司，主要理由是附近的單程路未能應付交通量；批准這宗申請會鼓勵更多前往教堂的人士駕車到教堂，令交通擠塞的情況更趨惡化；在場內停泊的車輛所排放的廢氣及漏出的車油，會影響環境；以及應把運動場開放給其他志願機構使用，以惠益公眾；

#### 規劃署的意見

- (p) 規劃署根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素和評估，不支持這宗覆核申請，現撮述如下：
  - (i) 申請地點劃為「休憩用地」地帶，旨在進行休憩用地發展。雖然目前未有休憩用地發展的計劃，但擬由教堂偶爾進行的停車場用途並不符合申請地點所屬「休憩用地」地帶的規劃意向。租用許可證是批給拔萃小學作運動場用途，與教堂的擬議停車場用途並無直接關係；
  - (ii) 至於申請人聲稱已偶爾進行停車場用途達 40 年，九龍東地政專員指出，申請人偶爾進行的停車場用途，違反了租用許可證的條件，

而該許可證旨在容許另一機構(即拔萃小學)把申請地點作學校運動場用途；

- (iii) 運輸署署長指出，前往教堂的人士可使用申請地點附近設有收費錶的現有路旁停車位，或使用窩打老道沿線鄰近基督堂的公共交通服務。倘教友前往教堂時使用這些現有停車位和公共交通服務，則拒絕這宗申請所構成的交通影響，相信不會顯著；以及
- (iv) 在欠缺有力理據下批准這宗申請，會為該「休憩用地」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對當區的休憩用地供應造成負面影響。

35. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。代表申請人的李禮賢先生借助投影片，陳述下列要點：

- (a) 志士達道西面的土地是由基督堂及其相關機構擁有。該塊用地劃為「政府、機構或社區(4)」地帶，而在「政府、機構或社區(4)」地帶內，擁有人有當然權利進行有關用途(即闢設拔萃小學、教堂及其牧師住宅)；
- (b) 基督堂與其學校，在位置上和組織上均有密切聯繫。學校的部分範圍坐落於由教堂擁有的土地上，而基督堂的禮堂則位於校舍一樓。學校每天都使用教堂的禮堂，而教堂則在星期日使用校舍的地方，以舉辦主日學班；
- (c) 從一九五零年起，學校已獲許可持有志士達道中央的運動場，而校方最近對運動場進行了改善工程。過去超過 40 年，教堂在舉行崇拜儀式而其間學校不會使用運動場時，校方會讓教友在運動場停泊汽車；
- (d) 早於九龍塘首份分區計劃大綱圖在一九七九年刊憲之前，運動場已偶爾用作停車場，而進行現有用途



的當然權利應獲容忍。就延續這項用途而提出規劃申請並非必要，這宗申請旨在根據租用許可證的規定，把現有用途納入規範；

- (e) 運動場可容納約 60 部車輛。偶爾使用運動場作泊車用途，可確保前往教堂的人士獲提供足夠的泊車位，從而亦可確保在星期日和節日例如復活節和聖誕節以至教堂舉行崇拜儀式的其他日子，在附近一帶的道路上不會有違例泊車情況；

36. 拔萃小學校長伍穎儀女士陳述下列要點：

- (a) 她很清楚區內的情況，原因是她自小在該區上學，而其後在拔萃小學服務超過 20 年。拔萃小學是一間津貼學校，並不收取學費；以及
- (b) 由於學校用地的面積未符標準，當局根據租用許可證把運動場批予該校使用。學校的日常活動不會受偶爾泊車影響，因為只會在星期日和公眾假期才有車輛停泊。因此，校方支持基督堂這宗申請。

[劉文君女士及梁宏正先生此時暫時離席。]

37. 身兼拔萃小學校監和校董會主席的基督堂主任牧師暨堂議會主席 Rev. Ross Royden，陳述下列要點：

- (a) 基督堂致力於教育工作，並支持不少地區社團為整個社區服務。該堂財政自給，未有接受外間資助。基督堂與拔萃小學關係密切，拔萃小學原先是由基督堂在堂內擁有的土地上創立和興建；以及
- (b) 過去約 50 年，基督堂都是在星期日把運動場用作停車場。該堂確信偶爾泊車完全符合租用許可證的條款。倘這宗申請被拒絕，前往教堂的人士會大受影響，尤以長者和弱能人士為然。

[梁宏正先生此時返回席上。]

38. 李禮賢先生繼而陳述下列論點：

- (a) 申請人提交了交通影響評估以支持這宗申請。評估結果顯示，在志士達道的緊鄰範圍內，只有四個設有收費錶的停車位，而星期日早上教堂附近並沒有空置的泊車位。把運動場用作停車場供前往教堂的人士使用，才是切實可行的解決方法；
- (b) 相關政府部門(規劃署除外)並無就這宗申請提出反對或負面意見。特別值得一提的是，運輸署署長不表反對，並建議就偶爾停車場用途施加兩項規劃許可附帶條件，而該等條件大致上可以接受。他要求把有關基督堂在星期日和公眾假期偶爾進行停車場用途的規劃許可涵蓋範圍擴大，至包括可能並非在該些日子舉行的其他教堂禮拜儀式；
- (c) 由區議員黃以謙醫生提交的一份公眾意見書撮述了居民的意見，指出倘未有處理停車問題的具體策略，則現行停車安排不應予以改變；
- (d) 停車場是偶爾用途，休憩用地用途則是主要用途。停車場並非永久性質，教堂只可以在學校獲批給租用許可證使用運動場期間，才偶爾進行停車場用途。「宗教機構」已納入「休憩用地」地帶的第二欄用途，而停車場是教堂的附屬設施；以及

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

- (e) 由於學校與教堂關係獨特，批准這宗申請，不會為同類申請立下不良先例。偶爾進行停車場用途既可配合實際需要，也能防止在區內的街道上產生泊車問題。

39. 由於申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

## 政府土地租用許可證

40. 副主席詢問，把申請地點予拔萃小學進行運動場用途，是否租用許可證所載的唯一用途，以及是否有條文列明在週末或學校假期例如暑假可進行其他用途。葉子季先生在回應時表示，租用許可證清楚載明，申請地點的用途是運動場用途，而未有述及在週末及／或學校假期可進行其他用途。

41. 副主席詢問，按租用許可證所載，學校是否獲准使用運動場的唯一機構。葉先生答說，租用許可證只是供進行運動場用途，並且是批給學校使用。

42. 主席詢問，要修訂租用許可證所規定的土地用途條款，是否須就偶爾進行的停車場用途先取得規劃許可。地政總署副署長林潤棠先生回應說，倘租用許可證所修訂的用途可視為分區計劃大綱圖核准的臨時用途，而相關政府部門對該項用途並無異議，地政總署會考慮修訂該項用途。葉先生補充說，分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁載明，為期不超過五年的臨時用途，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬於經常准許的用途。然而，由於申請人聲稱已偶爾進行停車場用途超過 40 年，並且有意繼續長期進行該項用途，就分區計劃大綱圖而言該項用途可否視作臨時用途，或屬疑問。

## 現有用途權利

43. 鑑於申請人的代表及一些提意見人均認為該偶爾使用的停車場具有現有用途權利，副主席請九龍規劃專員闡述現有用途是如何確立的。他又詢問政府部門過往曾否承認該偶爾使用的停車場的存在。

44. 葉先生就現有用途的事宜解釋，九龍塘的首份分區計劃大綱圖於一九七九年二月九日刊憲，而分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁載明，現有用途即首份大綱圖公布之前已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行，會獲容忍。此外，分區計劃大綱圖的《說明書》亦載明，任何人士如欲享有現有用途權利，必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。雖然申請人聲稱已持續偶爾進行停車場用途超過 40

年，但只提交了一張於一九八七年拍攝顯示申請地點用作停車場的照片。未有足夠證據可證明停車場用途於一九七九年二月九日之前已經存在，而且該項用途由那時起持續進行。

45. 葉先生又表示，地政總署於二零一三年向學校發出一封信件，指出政府未有如申請人所聲稱，承認偶爾進行的停車場用途。根據這點，規劃署難以接納偶爾使用的停車場是現有用途。申請地點從一九七九年二月九日起，已在九龍塘首份分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，而進行休憩用地發展的規劃意向，與現有分區計劃大綱圖所訂明的規劃意向類似。

[陳祖楹女士此時到席。]

46. 副主席詢問，在申請地點偶爾進行可能違反租用許可證的用途，例如由第三者進行有別於運動場的用途，可否視為現有用途。葉先生在回應時表示，在先前所述地政總署發給學校的信件中，九龍東地政專員認為，定期偶爾進行的用途亦須符合租用許可證的規定。根據分區計劃大綱圖，如申請人能提供有力證據，證明在過去大約 40 年，該教堂一直定期偶爾進行停車場用途，規劃署可從優考慮享有現有用途的要求。然而，申請人未有提供有關證據。

47. 一名委員請九龍規劃專員澄清現有用途的原則，是否亦適用於政府土地上的私人用途，以及租用許可證是否有條款涉及終止許可證事宜。葉先生回應說，確立現有用途方面，與土地擁有權未必直接相關。至於終止租用許可證事宜，據他理解，經每年繳付象徵式費用後，有關租用許可證可以續期。倘持證人違反了土地用途條款，政府有權不為租用許可證續期。

48. 主席詢問，申請人能否證明偶爾進行的停車場用途是現有用途。李禮賢先生答說，地政總署所述的是政府對偶爾進行的停車場用途不知情，而非肯定指出未有進行該項用途。該教堂已偶爾把運動場用作停車場超過 40 年。對教堂和學校而言，既定的安排運作良好，而政府亦未有採取任何措施以修正有關情況。就教堂所理解，星期日在運動場進行的停車場用途未有干擾租用許可證所訂明的運動場用途，並獲當局容忍。只要修訂租用許可證以修正有關情況，地政總署不反對偶爾進行的停車場用途。

## 交通影響

49. 一名委員詢問，倘運動場未能在星期日供教堂泊車則或會對附近地區的交通造成哪些影響、鄰近其他教堂有否要求規劃署或地政總署協助處理類似停車問題，以及教堂是否在星期日全面使用運動場作停車場。葉先生回應說，據運輸署署長表示，拒絕這宗偶爾進行停車場用途的申請，不會對交通造成負面影響，原因是既有已設收費錶的路旁停車位，亦有公共交通服務。根據他的個人經驗，前往市區教堂的會眾使用多層停車場、路旁停車位或公共交通工具，並不罕見。儘管這宗申請要求停泊 50 部車輛，但申請人所提交的交通影響評估卻顯示，曾有停泊 61 部車輛的記錄。按他實地視察所見，星期日舉行教堂崇拜儀式時，運動場往往泊滿了汽車。Rev. Ross Royden 補充說，運動場曾封閉一段時間，以重鋪地面，其間前往教堂的人士把汽車違例停泊在街道上，原因是教堂附近沒有多層停車場。他又澄清，舉行教堂崇拜儀式時，約會有 300 人在教堂內，其中很多人使用公共交通工具。

[謝展寰先生此時暫時離席，而劉智鵬博士此時返回席上。]

## 規劃意向

50. 主席詢問，根據分區計劃大綱圖所訂，在「休憩用地」地帶內泊車是否不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，因為「休憩用地」地帶內的公園備有由康文署管理的停車設施。葉先生在回應時表示，康文署轄下公園的停車設施是附屬設施，主要用途為公園，在「休憩用地」地帶內經常獲得准許，無須另行取得規劃許可。「休憩用地」地帶第二欄的「公眾停車場」是打算作為公眾用途，而這宗申請所涉及偶爾使用的停車場是與教堂用途相關的私人停車場，並非開放給公眾使用。「休憩用地」地帶的第二欄用途須提出規劃申請，而當局會按個別情況予以評估。

[謝展寰先生此時返回席上。]

51. 主席表示，在第 16 條階段拒絕這宗申請的其中一個理由，是在星期日和公眾假期偶爾進行的停車場用途，並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向。他詢問申請人，在偶爾舉行的

其他教堂活動中進一步使用運動場作停車用途的建議，會否更偏離規劃意向。李禮賢先生答說，運動場是主要用途，而教堂偶爾舉行的活動，不論在星期日或其他時間進行，均不會干擾學校的日常活動。有關建議可為現有停車問題提供可行的解決方法。Rev. Ross Royden 補充說，教堂在星期日只舉行兩項崇拜儀式，不可能出現長期或通宵停車的情況。儀式完成後，車輛很快便會離開停車場。教堂使用運動場後會進行清理。教堂偶爾使用運動場的其他日子是復活節及聖誕節，或用以舉行喪禮。無論是什麼情況，學校都有使用運動場的優先權。

52. 另一名委員問及星期日停車場的開放時間、使用人士有否濫用停車場，以及教堂會否在其他時間使用運動場作停車用途。伍穎儀女士澄清，在節日期間例如復活節和聖誕節，教堂亦會使用運動場作停車用途。教堂崇拜儀式會持續超過一小時，儀式開始前，前往教堂的人士會把汽車停泊在運動場，其後很快便會離去。學校在使用運動場方面有優先權，倘星期日在運動場舉行學校活動，停車場不會開放。

53. 另一名委員詢問，這宗申請要求確認偶爾進行的停車場用途，是否由於區內居民作出投訴。李禮賢先生答說，教堂已把運動場用作停車場很長時間，只是在最近幾年才收到投訴。就學校使用及管理運動場方面，並無爭議；唯一要考慮的事項是教堂在星期日偶爾進行的停車場用途，應否獲准繼續進行。

54. 規劃署署長凌嘉勤先生詢問，教堂有否考慮把街段西北角基督堂牧師住宅的前院用作停車場，以供前往教堂的人士使用。Rev. Royden 答說，教堂會讓有真正需要的人士在牧師住宅門外泊車。然而，該前院是加高的地台，並沒有車輛通道從窩打老道通往前院。可從志士達道進入的範圍，只能容納兩部車輛。

55. 另一名委員詢問，正如一名提意見人所建議，在星期日學校無須使用運動場時，可否把運動場開放供公眾泊車。李禮賢先生答說，把運動場開放作公眾停車場並不可行，因為相關政府部門已表示該塊用地應主要用作運動場，而其停車場用途應只限於由教堂進行。

[袁家達先生此時暫時離席。]

56. 一名委員詢問，停泊的車輛會漏油，誰人會負責清理運動場，又在學校假期內誰人會使用運動場內的網球場和籃球場。伍穎儀女士澄清，網球場和籃球場是未符標準的場地，只供進行教學之用。一般而言，由於運動場是批給學校使用，學校會負責運動場的維修保養和清潔事宜。教堂在星期日把運動場用作停車場後，會進行清潔。多年來，從未出現清潔問題，只是倘運動場未有鎖好，曾偶爾有外來者棄置垃圾。Rev. Royden 補充說，教堂有聘用工人負責在星期日使用運動場後予以清潔及上鎖。這項安排已進行一段時間，未有接獲學校投訴。身為學校的校監，他肯定不會接受一個狀況欠佳的運動場。

[袁家達先生此時返回席上。]

57. 由於租用許可證是批給學校作運動場用途，一名委員詢問，倘城規會批准這宗偶爾進行停車場用途的申請，須否修改租用許可證，把教堂也納入為使用人。

[劉智鵬先生此時離席。]

58. 李禮賢先生澄清，教堂所提出的規劃申請，租用許可證的持證人即拔萃小學完全知悉並全力支持。規劃署已建議，倘申請獲得批准，應設定一項規劃許可附帶條件，限制基督堂只可在星期日和公眾假期進行停車場用途。租用許可證仍會批給學校，但須予修改，以容許教堂在星期日和公眾假期把運動場用作停車場。

59. 由於委員再沒有其他問題，主席告知申請人的代表，這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會將在他們離席後商議覆核申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和九龍規劃專員出席會議。他們各人此時離席。

60. 會議小休五分鐘。

[劉興達先生和許國新先生此時離席。]

## 商議

61. 主席請委員考慮，偶爾使用的停車場是否一如申請人所聲稱是現有用途。若然，則無須提出申請，而城規會亦未獲授予權力審議有關事宜。委員可考慮申請人所提供的證據，即一九八七年把運動場用作停車場的照片和伍穎儀女士的口述陳詞，是否足以證明一九七九年公布首份分區計劃大綱圖之前停車場已經存在，而從那時起，該項用途已持續進行。

62. 一名委員認為現階段並無充分證據讓城規會決定停車場是否現有用途。該名委員建議城規會只須備悉申請人有該項聲稱，然後考慮所提交的覆核申請。

63. 凌嘉勤先生應主席的要求加以澄清，倘城規會確信停車場是現有用途，而該項用途持續進行，則城規會無須審議這宗申請。為使一項用途獲接納為現有用途，申請人須提供充分證據，以支持其聲稱在所涉地區的首份分區計劃大綱圖刊憲之前，該項用途已於申請地點存在，而且該項用途自此持續進行。副主席表示，提供證據以支持現有用途權利的聲稱，是申請人的責任。就這宗個案而言，一九八七年在運動場所拍攝的照片，未能證明一九七九年首份分區計劃大綱圖刊憲之前停車場已經存在，因此城規會應審議這宗申請。另一名委員同意副主席的看法。經進一步討論後，主席總結認為，城規會備悉申請人所聲稱偶爾進行停車場用途的現有用途情況。然而，鑑於申請人提供的證據未足以確定停車場是否現有用途，城規會須審議所提交的申請。

64. 主席指出，由於租用許可證是批給學校作運動場用途，進行休憩用地發展作公眾用途的規劃意向，暫未能實現。

65. 副主席表示，雖然未能確定停車場的現有用途情況，但申請人在申請地點定期偶爾進行停車場用途已有一段時間。鑑於停車場用途未有影響學校把申請地點用作運動場的日常用途，而且對附近地區並未造成負面影響，停車場用途可按臨時性質獲得批准，直至申請地點發展為公眾休憩用地為止。一名委員支持副主席的看法，並認為應從寬考慮偶爾進行的停車場用途。



66. 另一名委員表示，當局已把運動場批給學校使用。教堂與學校關係密切，即使當局按臨時性質批給規劃許可，教堂偶爾進行的停車場用途相信仍會持續下去。因此，城規會可能難以訂明批准是臨時性質。凌嘉勤先生說，當局把運動場批給學校使用，是因為建校用地未符標準。由於把運動場偶爾用作停車場已有一段相當長的時間，而且對當區未有造成顯著的負面影響，他認為基於體恤理由批給臨時許可是合理的。一旦日後學校在別處重建，把運動場用地臨時批給該校使用的做法將會終止，屆時申請地點便會按原先規劃，用作公眾休憩用地。

[許智文教授此時離席。]

67. 另一名委員亦同意應從寬考慮申請，並批給臨時許可，原因是申請地點附近沒有足夠的路旁停車位，停止偶爾進行的停車場用途會對交通造成一定的負面影響。

68. 一名委員詢問，城規會應否建議申請人在星期日開放偶爾使用的停車場供公眾使用，以回應部分提意見人的要求。主席表示，容許學校在星期日把運動場用作公眾停車場，地政總署未必會接納。凌嘉勤先生指出，申請的用途是與「宗教機構」用途相關的偶爾使用的停車場，而非「公眾停車場」用途。城規會不能核准並不涉及這宗申請的用途。

69. 經進一步討論後，主席總結認為，委員大致同意應按臨時性質批准這宗申請。委員繼而討論規劃許可有效期的長短。林潤棠先生在回應主席的問題時澄清，運動場的租用許可證是每年續期，並可在發給通知後終止。一般而言，租用許可證有效期不會較規劃許可有效期為長。凌嘉勤先生建議，可就規劃許可訂明，規劃許可有效期會在政府須收回土地以進行休憩用地發展時屆滿。林潤棠先生認為，可把範圍擴大，載明倘收回土地以進行發展便須終止該租用許可證，會較為恰當。一名委員建議批給為期三至五年的臨時規劃許可有效期，以便城規會監察有關情況。經再作討論後，主席建議批給為期三年的規劃許可有效期，委員表示同意。委員又備悉，租用許可證與法定城市規劃制度的機制有所不同。

70. 對於申請人所建議容許在星期日和公眾假期以外的其他場合進行停車場用途，一名委員認為停車場用途應與教堂崇拜

儀式有關，在沒有舉行教堂崇拜儀式的星期日，運動場不應用作停車場。至於並非在星期日進行的其他教堂活動，例如婚禮或喪禮，學校應可優先使用運動場。委員大致同意規劃許可應只限於在星期日和公眾假期由教堂偶爾進行的停車場用途，因為這項安排已足以涵蓋大部分舉行教堂崇拜儀式的日子，包括復活節和聖誕節。

71. 經商議這宗覆核申請後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年十月二十四日止。委員繼而審視文件第 8.2 段所建議的規劃許可附帶條件，並認為該等條件恰當。有關附帶條件如下：

- 「(a) 基督堂只獲容許在星期日和公眾假期附設停車場用途；
- (b) 申請地點只容許停泊私家車；
- (c) 須在批給規劃許可之日起計六個月內，即在二零一五年四月二十四日或之前提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 如在指明日期當日未有履行上述規劃許可附帶條件(c)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。」

72. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 一如運輸署所建議，在申請地點供進行停車場用途時，須安排交通助理員管理交通運作；
- (b) 直接與地政總署聯絡，以取得所需的批准；以及
- (c) 留意教育局局長的意見，即學生活動不應受到影響。」

[梁宏正先生此時暫時離席。]

## 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-TT/327

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠大棠路第 116 約地段  
第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號(部分)、第 4893 號(部分)、  
第 4894 號及毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)  
(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 9759 號)

---

[會議以廣東話進行]

### 簡介和提問部分

73. 下列的規劃署代表和申請人此時獲邀到席上：

劉榮想先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員

林燊德先生 — 申請人

74. 主席表示歡迎，並解釋覆核聆訊程序。他繼而邀請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

[黎慧雯女士此時到席，李美辰女士和梁慶豐先生此時返回席上。]

75. 屯門及元朗西規劃專員劉榮想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：

### 背景

- (a) 二零一四年二月十九日，申請人林燊德先生根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提出規劃許可申請，擬在申請地點經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年。二零一四年四月二十五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕有關申請，理由如下：

- (i) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通、景觀及排水造成負面影響；以及
- (ii) 當局先前曾就申請編號 A/YL-TT/289 及 302 批給規劃許可，但因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷。批准這宗涉及多次未能履行規劃許可附帶條件的申請會為其他同類申請立下不良先例，導致法定規劃管制的機制失效；

申請地點和附近地區

- (b) 申請地點面積約 520 平方米，有一個面積約 27.75 平方米的單層構築物和 14 個露天泊車位。申請地點位於大棠路東邊劃為「鄉村式發展」地帶的範圍；
- (c) 附近地區以住宅為主，有一些停車場、露天貯物場／存放場及倉庫、一所幼稚園、地產代理公司、農地／休耕農地及空地／荒地；
- (d) 申請地點北鄰是露天車輛存放場，屬於同一申請人獲批規劃許可作臨時商店及服務行業(地產代理)用途的另一宗規劃申請(編號 A/YL-TT/301)的地點；
- (e) 在申請地點以西，大棠路另一旁的毗連「鄉村式發展」地帶有一間地產代理公司，現時根據申請編號 A/YL-TT/310 獲批的規劃許可運作；
- (f) 除申請地點西南面的貨倉屬條例可予容忍的「現有用途」外，其他在申請地點附近的露天貯物場／存放場、倉庫及停車場大部分為涉嫌違例發展，規劃事務監督可對該等發展採取執管行動；

先前／同類申請

- (g) 申請地點涉及兩宗先前申請，也是批給這宗申請的同一申請人，作臨時商店及服務行業(地產代理)用途；
- (h) 小組委員會於二零一一年八月十九日在有附帶條件下批准為期三年的申請(編號 A/YL-TT/289)。該項規劃許可可在二零一二年二月十九日因未能履行有關提交車輛進出通道、美化環境及保護樹木建議，以及排水和消防裝置建議的規劃許可附帶條件而被撤銷；
- (i) 小組委員會於二零一二年四月二十日在有附帶條件下批准為期三年的申請(編號 A/YL-TT/302)，鑑於先前申請(編號 A/YL-TT/289)因未能履行有關規劃許可附帶條件而被撤銷，當局建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察履行條件的進度。雖然申請人已在指定期限內履行有關提交並落實消防裝置的附帶條件，該項規劃許可其後於二零一三年十月二十日因未能履行其他有關提交並落實泊車安排建議、車輛進出通道、美化環境及保護樹木建議和排水建議的附帶條件而被撤銷；
- (j) 在申請地點以北毗連用地有一宗同類申請(即申請編號 A/YL-TT/301)，也是由同一申請人提出，作臨時商店及服務行業(地產代理)用途。小組委員會於二零一二年四月二十日在有附帶條件下批准該宗申請，為期三年。然而，該項規劃許可其後於二零一四年七月二十日因未能履行有關提交並落實泊車安排建議，以及落實車輛進出通道、美化環境及保護樹木建議的規劃許可附帶條件而被撤銷；

規劃意向

- (k) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設

立此地帶的目的，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，較具效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准；

#### 申請人的理據

- (1) 二零一四年五月九日，申請人提交申請，要求覆核小組委員會拒絕這宗申請的決定，並先後於二零一四年七月二十八日、八月十四日和九月二十二日提交進一步資料，以支持這宗覆核申請：
  - (i) 申請地點涉及兩宗先前獲批給規劃許可的申請。首宗申請(編號 A/YL-TT/289)因未能履行有關規劃許可附帶條件而被撤銷，原因是申請人不知曉辦理延長履行附帶條件期限的程序，而聯絡相關部門亦有困難。至於第二宗申請(編號 A/YL-TT/302)被撤銷的原因，包括申請人不清楚提交履行相關附帶條件資料的程序，以及遲遲未收到公用設施提供者的相關資料，並對當局所訂履行排水和美化環境方面附帶條件的要求感到混淆，亦與相關部門欠缺溝通；
  - (ii) 當局所接獲表示反對這宗申請的公眾意見書上的簽名，大多屬欺詐／假冒。以申請地點附近已有過多地產代理作為反對理由，並不合理；
  - (iii) 申請人正面對地產代理業務經營困難的情況，因此希望城規會從寬考慮這宗申請；

政府部門的意見

- (m) 地政總署元朗地政專員表示，申請地點內的私人地段屬根據集體政府租契持有的舊批農地，訂明事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處並無批准在申請地點內的私人土地搭建指定構築物作辦公室及洗手間用途，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地；
- (n) 運輸署署長對車輛進出通道的修訂建議沒有意見，但申請人須以足夠清晰的道路標記劃設泊車位，俾能更妥善管理在申請地點內停泊的車輛。不過，泊車安排的修訂建議不獲接納，原因是貨櫃辦公室與其毗鄰的泊車位之間的行車道只闊 3 米，不足以讓車輛倒車進出有關泊車位。申請人須在申請地點內提供最少闊 5.5 米的行車道，並須確保車輛不會在公共道路範圍輪候或以倒車方式進出申請地點；
- (o) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園景對這宗申請有所保留，並表示：
  - (i) 申請地點在二零一一年已被平整並鋪築硬地面，以及被移除所有植被。在遞交這宗申請前，原有的景觀特色及資源已受到明顯的破壞；
  - (ii) 批准就申請地點提交的這宗申請會立下不良先例，導致「鄉村式發展」地帶出現更多商業用途，繼而進一步改變或干擾該區的景觀質素。此外，當局已多次准許申請人延期履行先前就獲批申請施加的規劃許可附帶條件；但申請人只提交了一次保護樹木及美化環境建議，而且不獲接納，所以對申請人在履行規劃許可附帶條件方面的承擔實在存疑；
- (p) 渠務署總工程師／新界北表示，從排水的角度而言，只要對鄰近地區的排水情況沒有負面影響，他

原則上不反對這宗申請。他無法對申請人所提交的修訂排水建議作出評論，原因該是建議顯示的圖例並不清晰；

- (q) 獲諮詢的其他政府部門，對這宗申請沒有提出進一步意見；

#### 公眾意見

- (r) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，即截至二零一四年六月十三日止，當局接獲一份來自附近居民代表的公眾意見書。意見書以有關發展會妨礙行人安全、對景觀及環境／排污造成影響及佔用政府土地為理由，對這宗覆核申請提出反對。提意見人亦指出，在申請地點內有違例構築物，以及申請地點實際上是用作存放待售車輛及修理車輛的；
- (s) 鑑於申請人提交了進一步資料，當局在二零一四年八月八日公布這宗覆核申請，以供公眾查閱。當局接獲三份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，所持理由與上述理由相近，亦表示擔心治安會因而轉差；

#### 規劃署的意見

- (t) 規劃署基於規劃考慮和文件第 7 段所載的評估，不支持這宗覆核申請。有關評估撮要如下：
  - (i) 申請地點涉及先前由同一申請人就相同用途提出而獲批准的兩宗申請（編號 A/YL-TT/289 及 302）。由於未有履行規劃許可的附帶條件，兩項許可已分別在二零一二年二月十九日和二零一三年十月二十日被撤銷；

[梁慶豐先生此時暫離會議。]



- (ii) 就履行獲批准申請(編號 A/YL-TT/302)的規劃許可附帶條件，申請人已獲給予延期五次(長達 18 個月)。不過，申請人只履行了提交和落實消防裝置建議的附帶條件。路政署總工程師／新界西接納了申請人的車輛進出通道建議，但該建議未有在指定限期內實施。申請人未有提交任何文件，以履行泊車安排建議的附帶條件。至於美化環境及保護樹木建議和排水建議，申請人只分別在二零一三年三月和四月提交該兩份建議，但不獲相關部門接納，申請人自此從未進一步提交修訂的建議；
- (iii) 事實上，申請人提交的美化環境建議，與就毗鄰用地的申請(編號 A/YL-TT/301)所提交的建議相若。對於就申請(編號 A/YL-TT/301)提交的美化環境及保護樹木建議，規劃署總城市規劃師／城市設計及園景已在二零一三年三月八日給予申請人的回信中，清楚列明規劃署的意見，但申請人未就所述的關注意見提交任何文件以作回應，因而最終導致申請被撤銷；
- (iv) 渠務署總工程師／新界北表示，並不接納根據上次獲批准的申請(編號 A/YL-TT/302)所提交的排水建議。申請人聲稱申請地點會共用在毗鄰用地(申請編號 A/YL-TT/301)的相同排水設施，而有關設施已獲相關部門接納。須注意的是，申請人在二零一三年十二月十日就申請編號 A/YL-TT/301 呈交排水建議時，申請編號 A/YL-TT/302 已被撤銷；
- (v) 申請人就這宗申請確已呈交車輛進出通道、泊車安排、美化環境及保護樹木建議、消防裝置和排水建議，以支持這宗申請。路政署總工程師／新界北和消防處處長認為所提交的車輛進出通道和消防裝置建議可接受，但

相關的政府部門尚未接納關於泊車、美化環境和排水建議。運輸署署長維持先前的意見，認為擬修訂的泊車安排不可接受，因為並無足夠空間讓私家車倒車／駛離泊車位。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園景表示仍會對這宗申請有保留，因為在申請地點的原有植被已被移除，申請人並無就其先前的意見進一步提交保護樹木及美化環境的修訂建議。渠務署總工程師／新界北也對所提交的修訂排水建議有保留，因為建議方案並不清晰。有鑑於此，認為申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通、排水和景觀造成負面影響；以及

[梁慶豐先生此時返回席上。]

- (vi) 考慮到申請人多次未能履行先前兩項規劃許可申請的附帶條件，對相關政府部門的關注又未能充分處理。倘當局再對多次不履行規劃許可附帶條件的申請批給規劃許可，恐會對其他類似作臨時用途的規劃許可申請立下不良先例。鑑於上述情況，這宗申請不應獲從寬考慮。

76. 主席邀請申請人闡釋這宗覆核申請。林燊德先生提出下列要點：

- (a) 他已着手履行屯門及元朗西規劃專員提及的大多數附帶條件。身為普通市民，他不知道如何履行規劃許可附帶條件，他也在聯絡相關政府部門的負責人員方面遇到困難。他知悉規劃署的規定，應先就公用設施管道的改道向公用事業機構取得許可。當中由於電訊盈科有限公司沒有在合理時間內回覆他，令他延誤履行規劃許可附帶條件；
- (b) 在他提交不同的文件時，規劃署的職員一直有指導他如何履行規劃許可附帶條件。在嘗試履行排水方面的附帶條件時，他須與毗鄰土地的擁有人就申請

地點擬訂排水圖則。他提交的排水圖則取自政府小型工程改善計劃的相關文件，而排水建議也涵蓋北面的毗鄰用地。他所提交的圖則是彩色的，而渠務署認為圖則有欠清晰，應是由於影印情況導致。他已多次聯絡渠務署，而他提交涵蓋編號 A/YL-TT/301 及 A/YL-TT/302 申請的圖則最後已獲批准。此外，運輸署已批准其車輛進出通道的安排，而消防處已批准其消防裝置建議；

- (c) 其地產代理公司主要為低收入組別人士提供就業機會，而地產代理業務亦可為較年輕一代，以及在新界尋找居所的少數族裔提供急需的服務。有當區人士曾向他施壓，要使用申請地點以修理／停泊汽車，致令他的申請遭無理反對。他促請當局批准其申請，讓他提供機會以協助較年輕的一代；
- (d) 關於美化環境的建議，他已按照規劃署的意見作出數項修訂，並已按要求提供花槽和完成植樹，但當局未有確認他是否已履行美化環境的規劃許可附帶條件；
- (e) 他已履行所有關於排水、消防、車輛進出通道的規劃許可附帶條件，並尚餘的美化環境建議可望獲得解決。他願意進一步聯絡規劃署，並遵從該署有關美化環境方面的條件。他促請當局從優考慮其申請。

77. 由於申請人的陳述已完畢，主席請委員發問。

78. 一名委員備悉，先前批給申請地點的兩項許可申請，均由於規劃許可附帶條件未獲履行而撤銷。他請屯門及元朗西規劃專員闡釋，申請人在履行規劃許可附帶條件方面曾作出的嘗試。劉榮想先生在回應時表示，在批予許可的通知書中，已夾附履行規劃許可附帶條件的指引資料，以及相關聯絡人的一覽表。正如申請人已指出，規劃署的職員在這方面給予他快速的協助。申請人在第一次獲批規劃許可時，可能會在履行規劃許可附帶條件方面遇到困難，但在第二次獲批規劃許可時，應已有充足時間履行有關的條件。就第二次獲批的規劃許可，申請

人已獲五次延長履行許可的期限，合共達 18 個月。在這段期間，申請人只履行了設置消防裝置和提交車輛進出通道建議的部分條件。請委員留意，消防裝置的條件，只是設置兩個滅火筒。

79. 林燊德先生承認，他未有履行就第一次規劃許可施加的附帶條件。不過，關於第二次的規劃許可，他已履行了多項附帶條件。

80. 由於委員再無其他問題，主席告知申請人，覆核申請的聆訊程序已完成。城規會在他離席後會商議這宗覆核申請，並在稍後通知他所作的決定。主席多謝申請人和屯門及元朗西規劃專員出席會議。他們此時離席。

#### 審議

81. 主席說，申請人表示不認識要遵照的程序，不應成為不履行規劃許可附帶條件的借口，而多次未能履行有關條件是不可接受的。委員對此表示同意。

82. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請。接着，委員檢視文件中第 8.1 段所載有關拒絕這宗覆核申請的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通、景觀及排水造成負面影響；以及
- (b) 當局先前曾就申請編號 A/YL-TT/289 及 302 批給規劃許可，但因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷。批准這宗涉及多次未能履行規劃許可附帶條件的申請會為其他同類申請立下不良先例，導致法定規劃管制的機制失效。」

沙田、大埔及北區

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/469

擬在劃為「農業」地帶的新界大埔元嶺村第 9 約地段第 535 號

A 分段第 3 小分段及第 539 號 D 分段興建屋宇

(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 9760 號)

---

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/NE-KLH/470

擬在劃為「農業」地帶的新界大埔元嶺村第 9 約地段第 539 號

C 分段及第 541 號 B 分段第 8 小分段興建屋宇

(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 9761 號)

---

[會議以廣東話進行。]

83. 以下規劃署的代表、申請人及其代表此時獲邀到席上：

- |       |   |                 |
|-------|---|-----------------|
| 蘇震國先生 | － | 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 李世安先生 | ) | 申請人             |
| 李世樂先生 | ) |                 |
| 李偉良先生 | ) | 申請人的代表          |
| 廖玉蓮女士 | ) |                 |

[此時，陳祖楹女士和李美辰女士離席，而陳福祥先生和王明慧女士亦暫時離席。]

84. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這兩宗覆核申請。蘇震國先生說，兩個申請地點相鄰，而擬建新界豁免管制

屋宇的性質類似，兩名申請人的代表亦相同，故可一併考慮這兩宗申請。

85. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這兩宗申請，要點如下：

### 背景

- (a) 申請人李世安先生(申請編號 A/NE-KLH/469)和李世樂先生(申請編號 A/NE-KLH/470)於二零一四年五月七日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條申請規劃許可，擬在兩個申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。二零一四年六月二十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕這兩宗申請，理由是擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建於集水區內的小型屋宇會無法接駁區內現有或已計劃鋪設的污水收集系統，而目前仍未有關於落實鋪設該系統的確實時間表；

### 申請地點和周邊地區

- (b) 兩個申請地點相鄰，都在《九龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KLH/11》上的「農業」地帶內，也同樣位於元嶺、九龍坑新圍和老圍的「鄉村範圍」和上段間接集水區內；
- (c) 兩個申請地點都十分接近其他小型屋宇，經一條區內路徑可達，而周邊地區則饒富鄉村特色，主要有村屋和荒置土地；

### 先前／同類申請

- (d) 編號 A/NE-KLH/469 的申請所涉地點先前涉及一宗編號 A/NE-KLH/344 的申請，而編號 A/NE-KLH/470 的申請所涉地點先前則涉及一宗

編號 A/NE-KLH/343 的申請。該兩宗先前的申請由現在這兩宗申請的同一申請人提出發展小型屋宇。該兩宗申請(編號 A/NE-KLH/343 和 A/NE-KLH/344)同於二零零六年七月十四日經城規會覆核後，在有附帶條件下獲批准，理由主要是申請地點完全位於元嶺的「鄉村範圍」內，而元嶺、九龍坑新圍和九龍坑老圍三條村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地亦普遍供不應求，而且擬建的小型屋宇可接駁至區內已計劃鋪設的污水收集系統。隨後，申請人於二零零六年八月二十六日提出上訴(城市規劃上訴個案編號：2006 年第 18 和 19 號)，反對規劃許可加入指引性質條款(a)項，規定擬議小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集網絡建成後才可展開。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零七年八月二日駁回該兩宗上訴；

- (e) 小組委員會考慮第 16 條申請時，在兩個申請地點附近的「農業」地帶內曾有 12 宗關於發展小型屋宇的同類申請(編號 A/NE-KLH/259、283、284、310、311、343、370、372、397、406、407 及 442)；
- (f) 其中三宗申請(編號 A/NE-KLH/259、283 及 284)於二零零二年八月二十三日前在有附帶條件下獲小組委員會批准，因為該三宗申請符合當時有效的「臨時準則」。「臨時準則」於二零零二年八月二十三日修訂，加入準則規定申請地點必須可接駁至所在地區現有或已計劃鋪設的污水收集系統；
- (g) 其他九宗申請(編號 A/NE-KLH/310、311、343、370、372、397、406、407 及 442)於二零零三至二零一二年間在有附帶條件下獲小組委員會批准／城規會覆核後批准，當時所考慮的因素主要是小型屋宇的覆蓋範圍超過 50% 在有關的鄉村的「鄉村範圍」內，而那些鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，以及

擬議發展項目可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統；

#### 規劃意向

- (h) 「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地；

#### 申請人的理據

- (i) 排污設施接駁建議顯示，擬建小型屋宇的排污設施可接駁至另一個在九龍坑新圍和元嶺的公共污水收集系統工程計劃下正在建造的污水收集系統；以及
- (j) 關於排污設施接駁建議，申請人已取得毗連私人土地的擁有人同意，容許有關設施穿越其土地；

#### 政府部門的意見

- (k) 渠務署總工程師／顧問工程管理不反對這兩宗申請，表示申請人建議把有關屋宇的排污設施接駁至正在鋪設並暫定於二零一七年建成的九龍坑(而非元嶺)的公共污水收集系統。他提醒申請人須與「合約編號 DC/2012/04－九龍坑新圍、九龍坑老圍及泰亨污水收集系統」工程顧問的駐地盤人員保持聯絡，以得知更多有關擬建公共污水渠走線的細節，並在建造工程開展前就工程時間表達成協議；
- (l) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，兩名申請人建議把有關屋宇的排污設施接駁至九龍坑新圍／老圍污水收集系統工程所建的污水渠，做法可行。由於兩名申請人已取得相關地段各擁有人的同意，容許污水渠接駁設施穿越有關的私人地段，並承諾負責日後維修保養污水渠接駁設施，他不反對這兩宗申請；



- (m) 水務署總工程師／發展(2)不反對這兩宗申請。他留意到渠務署總工程師／顧問工程管理和環保署署長考慮過申請人已作修訂的排污設施接駁建議後不反對這兩宗申請，並表示，擬建小型屋宇的建造工程須在已計劃鋪設的公共污水收集系統建成後才可展開；
- (n) 其他獲諮詢的相關政府部門維持先前對這兩宗申請的意見，不表反對／沒有負面意見；

#### 公眾的意見

- (o) 當局在二零一四年八月八日公布這兩宗覆核申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局並無收到公眾意見書；

#### 規劃署的意見

- (p) 自小組委員會考慮有關的兩宗申請後，規劃情況有所改變，因此，規劃署根據文件第 7 段所載的規劃考慮因素和評估，不反對這兩宗覆核申請。有關的規劃考慮因素和評估內容撮錄如下：
  - (i) 兩個申請地點都位於上段間接集水區內。就這兩宗覆核申請，申請人建議把擬建小型屋宇的排污設施接駁至暫定於二零一七年建成的九龍坑新圍、九龍坑老圍和泰亨的公共污水收集系統，他們並已取得毗連私人土地的擁有人同意，容許排污設施穿越所在土地。由於申請人已證明把排污設施接駁至公共污水渠的這個替代方法可行，環保署署長和水務署總工程師／發展(2)認為，只要擬建小型屋宇的建造工程在公共污水收集系統建成後才展開，而且該小型屋宇的排污設施會接駁至日後的公共污水渠，便不反對這宗申請；

- (ii) 擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」內，而且元嶺、九龍坑老圍和新圍及大窩四條村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，加上申請人亦已處理城規會關注的問題，證明擬建小型屋宇的排污設施可接駁至正在鋪設的公共污水渠，故環保署署長、水務署總工程師／發展(2)和渠務署總工程師／新界北對這兩宗覆核申請原則上不表反對／沒有負面意見，因此，擬議的發展大致符合「臨時準則」，當局可從寬考慮這兩宗覆核申請。

86. 主席繼而請申請人闡述這兩宗覆核申請。李世安先生就這兩宗申請發言，他說經修訂的排污設施接駁建議可行，若城規會批准這兩宗申請，應把決定通知相關的地政處，以便着手處理有關的小型屋宇申請，因為處理他們的申請要花上幾年時間。

87. 申請人簡介完畢，主席請委員提問。

88. 由於委員沒有提問，主席告知申請人及其代表這兩宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就這兩宗覆核申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人、他們的代表和沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們此時離席。

#### 商議

89. 主席備悉申請人已處理拒絕其申請的理由所指的問題，並且符合相關政府部門的要求，故建議覆核後可批准這兩宗申請，委員亦表同意。

90. 經商議後，城規會決定批准這兩宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.2 段所載各項批准這兩宗覆核申請的規劃許可附帶條件，並認為附帶條件恰當。有關的規劃許可附帶條件是：

- 「(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) 設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的污水排放系統接駁至公共污水收集系統，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

91. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約。該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點；
- (b) 留意環保署署長的意見，小型屋宇的建造工程須在已計劃鋪設的污水收集系統建成後才可展開。待將來公共污水渠鋪設後，申請人須自費把擬建小型屋宇的排污設施接駁至該公共污水渠。另外，亦須預留足夠的地方，以便將來進行污水渠接駁工程；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，由於擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇距離最接近的水道不足 30 米，所以須把該幢屋宇的位置盡量移離該水道。從該幢擬建屋宇排出的所有污水須由設有密封接口和檢查箱的生鐵喉管或由其他許可物料所製的喉管輸送。為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向有關的地政和維修保養當局釐清通往申請地點的現有鄉村通道所在土地的類別及管理 and 維修保養責任誰屬，避免可能出現的土地糾紛；
- (e) 留意渠務署總工程師／顧問工程管理和總工程師／新界北的意見，九龍坑的公共污水收集系統正在鋪設，暫定於二零一七年建成。申請人須與「合約編號 DC/2012/04－九龍坑新圍、九龍坑老圍及泰亨污水收集系統」工程顧問的駐地盤人員保持聯絡，以得知更多有關擬建公共污水渠走線的細節，並在建造工程開展前就工程時間表達成協議。另外，申請地點附近並沒有公共排水渠，擬議的發展項目須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和附近地區的地面水流，例如沿申請地點的外圍鋪設尺寸夠大的明渠；如設圍牆／圍欄，則須在圍牆／圍欄底部建造足夠的排水口，使地面徑流可以穿越申請地點排走。此外，亦須重新設置受影響的現有流徑。擬議的發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有的天然河流、鄉村排水渠、溝渠及附近地區造成不良影響。申請人／擁有人須妥善保養有關系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。若要在有關地段的範圍外進行工程，申請人須先取得地政總署及／或其他私人地段擁有人的許可及同意。關於排水建議的詳細意見載於文件的附件 F；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由於申請地點接近粉嶺公路，申請人須自費實施各項措施，紓減公共道路所造成的滋擾(例如噪音及塵埃)；
- (g) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及

- (h) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城市規劃委員會申請規劃許可。」

## **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-LT/505

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔

林村新村第 8 約地段第 1296 號 B 分段第 3 小分段及

第 1296 號 B 分段第 4 小分段

興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(城市規劃委員會文件第 9760 號)

---

[會議以廣東話進行。]

92. 以下規劃署的代表、兩名申請人及他們的代表此時獲邀到席上：

- |       |                   |
|-------|-------------------|
| 蘇震國先生 | － 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 張啟業先生 | ) 申請人             |
| 張啟泰先生 | )                 |
| 許軍兒先生 | ) 申請人的代表          |
| 盧瑞珍女士 | )                 |

93. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆訊的程序。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

94. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，要點如下：

## 背景

- (a) 二零一四年四月三十日，兩名申請人申請規劃許可，以便在申請地點擬建兩幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。在《林村分區計劃大綱核准圖編號S/NE-LT/11》上，申請地點有部分劃為「鄉村式發展」地帶，有部分則劃為「農業」地帶。二零一四年六月二十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定拒絕有關申請，理由是：
- (i) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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「農業」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。現時的申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離該地帶的規劃意向；
  - (ii) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為林村新村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；
  - (iii) 林村新村的「鄉村式發展」地帶內有土地可用作發展小型屋宇。申請人未能在申請書中證明為何無法在劃為「鄉村式發展」地帶的地方覓得合適的地點進行擬議的發展；以及
  - (iv) 擬議的發展項目位於集水區內，但申請人未能證明擬議的發展項目可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，以及不會對區內的水質造成負面影響；

## 申請地點和周邊地區

- (b) 申請地點位於林村新村的西北緣，被灌木和雜草覆蓋，亦有一些果樹。擬建的兩幢小型屋宇的覆蓋範

圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內。申請地點位於上段間接集水區內，並有一條行人徑可達；

- (c) 周邊地區夾雜村屋、農地和田野，饒富鄉郊特色。林村新村的村落在申請地點東面約 20 至 30 米處，在西面約 40 米處是林村河；

#### 先前／同類的申請

- (d) 先前沒有申請涉及同一申請地點，而申請地點附近的同一個「農業」地帶內沒有涉及同類申請；

#### 規劃意向

- (e) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，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；
- (f) 「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地；

#### 申請人的理據

- (g) 兩名申請人沒有提出理據支持這宗覆核申請；

#### 政府部門的意見

- (h) 地政總署大埔地政專員不反對這宗申請，因為兩幢小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在林村新村的「鄉村範圍」內。兩名申請人經塘上村的原居民代表證實為該村的原居村民。他並指出林村新村最新的尚

未處理小型屋宇申請數目及未來 10 年的小型屋宇需求量預測分別為 28 宗及 65 幢：

- (i) 水務署總工程師／發展(2)仍維持先前的意見，反對這宗申請，因為申請地點位於上段間集水區內，距離最近的河溪超過 30 米。申請書內並無資料證明申請人已獲得進出有關土地的權利，可在有關土地建造和維修保養私人污水渠。此外，申請地點的位置遠低於附近已計劃鋪設的污水渠位置，所以未能確定日後是否可以把擬建屋宇的污水渠接駁至已計劃鋪設的公共污水渠；
- (j) 經諮詢的其他政府部門仍維持先前的意見，對這宗申請不表反對／沒有負面意見：

#### 公眾的意見

- (k) 當局在二零一四年八月十五日公布這宗覆核申請，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期的三個星期內，當局沒有收到公眾的意見；

#### 規劃署的意見

- (l) 申請地點被灌木和雜草覆蓋，亦有一些果樹，所在之處一片鄉郊風貌。擬建的兩幢屋宇與周邊地區並非不協調。申請地點位於上段集水區內。水務署總工程師／發展(2)仍然反對這宗申請，因為覆核申請書內沒有資料證明擬議的發展項目可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，以及不會對區內的水質造成負面影響；
- (m) 雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內，但有關建議不符合「臨時準則」，因為有關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。地政總署大埔地政專員表示，林村新村尚未處理的小型屋宇申請最新總數由 33 宗減至 28 宗，而預測該村未來 10 年的小型屋宇需求量依然不變，維持



在 65 幢。根據規劃署最新的估計，有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 2.88 公頃(或相等於約 115 幅小型屋宇用地)，而未來興建小型屋宇的土地需 93 幅小型屋宇用地，因此，該地帶內有足夠的土地應付未來興建小型屋宇的總需求；以及

- (n) 自有關申請被拒絕以來，申請地點和周邊地區的規劃情況並沒有重大的改變。在第 16 條申請的階段所作的規劃評估仍然有效，因此並無有力的理由要偏離小組委員會先前所作的決定；

95. 主席繼而請兩名申請人闡述這宗覆核申請。兩名申請人的代表許軍兒先生作出陳述，要點如下：

- (a) 這宗申請不會對已劃為「農業」地帶的土地造成負面影響，因為該區的農業活動已經式微。附近也有同類的小型屋宇發展，而毗鄰的發展項目已有超過 30 幢屋宇。居於附近發展項目的居民大都不是原居村民；
- (b) 雖然「鄉村式發展」地帶內有土地可供發展小型屋宇，但有關土地由其他土地擁有人持有，他們都不願意出售其土地，令兩名申請人未能在村內物色到合適的土地興建兩幢小型屋宇。申請地點是兩名申請人可尋獲的唯一一塊靠近該村的土地。從原居民代表所提供的資料，他知道預測的小型屋宇需求量為 65 幢，但這個由前任原居民代表所提供的數字並非最新的資料。有關的需求量應約為 200 幢，遠較「鄉村式發展」地帶內可容納的為多；以及
- (c) 這宗申請擬建的兩幢小型屋宇的覆蓋範圍主要在「鄉村式發展」地帶內，可騰出「農業」地帶內的土地作美化環境及耕種用途。多個政府部門包括大埔地政專員、環境保護署署長(下稱「環保署署長」)、渠務署署長和消防處處長都不反對這宗申請。關於排水的問題，渠務署署長表示將會有一些污水收集系統的改善工程進行，惟有關設計尚未有

定案。兩名申請人願意履行在規劃許可加入的任何附帶條件，並可把其屋宇的污水渠接駁至主要污水收集系統。

96. 關於申請地點的背景，其中一名申請人張啟業先生說，他家族已歷四代並有 40 名成員，但他們在村內沒有任何小型屋宇。他的家族一直嘗試物色土地興建小型屋宇，但都是徒勞無功，因為大部分土地都由發展商持有。申請地點是唯一一塊他們可尋獲的土地，而且這塊土地曾由他的父親所擁有，對他們的家族有情感價值。由於家族成員日漸年老及患有不同的疾病，他希望城規會可體諒他們時日無多而從寬考慮他的申請。倘他的申請被駁回，他們再不能在村內物色其他合適的地點，因為實在沒有土地可供出售，這樣會令他們返回該村的希望破滅。

97. 另一名申請人張啟泰先生說，他是癌症病人，希望城規會可從寬考慮並批准他的申請，讓他在臨終之前，其家族可在村內至少擁有一幢小型屋宇。

98. 申請人的一名家庭成員盧瑞珍女士說，她為兩名申請人能尋獲申請地點以發展小型屋宇一事發展而感到高興，但對小組委員會拒絕這宗申請的決定感到非常失望。她希望城規會可批准這宗申請。

99. 兩名申請人及他們的代表陳述完畢，主席請委員提問。

100. 一名委員詢問，倘該幢小型屋宇不能接駁至公共污水收集系統，地政總署會否批准有關的小型屋宇申請。蘇震國先生解釋，由於申請地點位於集水區內，水務署在地政總署處理這宗小型屋宇申請時，很可能會提出反對，因此，獲批准建造該幢小型屋宇的機會很微。

101. 關於主席進一步問到污水渠的接駁問題，蘇先生回應時解釋，申請地點位於集水區內，擬鋪設的污水渠的走線又遠離申請地點。由於申請地點所在地的地形相對偏低，申請人又未能提出實質的建議，證明可穿越由其他人擁有的私人地段把擬建屋宇的污水渠接駁至擬鋪設的污水渠，所以水務署反對這宗申請。張啟業先生認為擬議的污水收集系統只是最近的建議，

而有關建議僅令該污水收集系統走線附近的屋宇受惠。若因他的土地不在該污水收集系統的服務範圍而以這個理由拒絕其申請，對他來說並不公平。

102. 由於委員再沒有提問，主席告知兩名申請人及他們的代表這宗覆核申請的聆訊程序已經完成，城規會將在他們離席後就這宗覆核申請進行商議，稍後會把決定通知兩名申請人。主席多謝兩名申請人、他們的代表和沙田、大埔及北區規劃專員出席會議。他們各人於此時離席。

### 商議部分

103. 主席表示小組委員會拒絕這宗申請，理由是申請地點位於集水區內，擬建的小型屋宇不能接駁至公共污水收集系統，而這項工程尚未有推行計劃。申請地點約有 50% 位於「鄉村式發展」地帶內，而在該地帶內亦有土地可用作發展小型屋宇。有鑑及此，擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，委員同意應拒絕這宗申請。

104. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請。委員繼而審閱文件第 8.1 段所載駁回這宗覆核申請的理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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「農業」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。現時的申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離該地帶的規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為林村新村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；
- (c) 林村新村的「鄉村式發展」地帶內有土地可用作發展小型屋宇。申請人未能在申請書中證明為何無法

在劃為「鄉村式發展」地帶的地方覓得合適的地點進行擬議的發展；以及

- (d) 擬議的發展項目位於集水區內，但申請人未能證明擬議的發展項目可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，以及不會對區內的水質造成負面影響。」

## 程序事項

### 議程項目 9

[公開會議]

有關考慮《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的進一步申述的資料文件及聆訊安排(關於考慮《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》的申述和意見後建議對該草圖作出的修訂)  
(城市規劃委員會文件第 9763 號)

---

### 議程項目 10

[公開會議]

有關考慮《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的進一步申述的資料文件及聆訊安排(關於考慮《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》的申述和意見後建議對該草圖作出的修訂)  
(城市規劃委員會文件第 9768 號)

---

### 議程項目 11

[公開會議]

有關考慮《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》的進一步申述的資料文件及聆訊安排(關於考慮《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》的申述和意見後建議對該草圖作出的修訂)  
(城市規劃委員會文件第 9769 號)

---

[會議以廣東話進行。]

105. 秘書報告說，關於這三份分區計劃大綱圖的資料文件及聆訊安排可一併考慮。二零一三年九月二十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示《白腊分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PL/1》、《鎖羅盆分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SLP/1》及《海下分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HH/1》，以供公眾查閱。

106. 在法定的圖則查閱期內，關於白腊分區計劃大綱草圖，城規會共收到 10 665 份申述書及 3 669 份意見書，鎖羅盆分區計劃大綱草圖共收到 10 748 份申述書及 3 673 份意見書，而海下分區計劃大綱草圖則共收到 10 824 份申述書及 3 671 份意見書。由於這三份分區計劃大綱圖有相當多申述書和意見書，其內容共通，城規會遂於二零一四年四月至六月期間一併考慮這三份分區計劃大綱圖的申述和意見。

107. 二零一四年六月四日，城規會決定順應一些申述的部分內容，把白腊分區計劃大綱草圖上白腊現有那條河一段及其東面的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶，又把鎖羅盆分區計劃大綱草圖上東北端和西南端兩塊土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」，以及把海下分區計劃大綱草圖上「鄉村式發展」地帶西部及毗連的「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」。

108. 二零一四年七月四日，城規會經考慮後通過對這三份分區計劃大綱圖作出擬議的修訂，並於二零一四年七月二十五日根據條例第 6C(2)條展示有關的修訂，以供公眾查閱。展示期於三星期後屆滿，共收到 12 份有關白腊分區計劃大綱草圖的進一步申述書、26 份有關鎖羅盆分區計劃大綱草圖的進一步申述書及 54 份有關海下分區計劃大綱草圖的進一步申述書，這些進一步申述書都是由個別市民提交。

109. 在收到的進一步申述書中，關於白腊分區計劃大綱草圖的 F12、鎖羅盆分區計劃大綱草圖的 F22 至 F26 及海下分區計劃大綱草圖的 F21 至 F32、F36、F37、F46 和 F52 至 F54 都是由原來的申述人或提意見人提交。根據條例第 6D(1)條，任何人(但如擬議修訂是在考慮該人作出的任何申述或提出的任何意見後作出的，則該人除外)可就擬議修訂向城規會作出進一步申述。因此，上述進一步申述應視為無效及不曾作出。

110. 由於原來的申述先前由城規會全體委員考慮，所以進一步的申述亦宜由城規會全體委員聆訊，無須委任一個申述聆訊小組委員會。有關聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊會議。由城規會全體委員考慮進一步申述的聆訊暫定於二零一四年十一月舉行。關於這三份分區計劃大綱草圖的所有原來的申述人、提意見人及提交了有效申述書的進一步申述人會獲邀出席聆訊。

111. 由於考慮的進一步申述只涉及擬議的修訂項目，建議每名進一步申述人及原來的申述人和提意見人，不論其曾經提交的申述和意見涉及多少份分區計劃大綱草圖，一律只獲分配 10 分鐘發言時間，在聆訊中陳述其意見。副主席說，若進一步申述人及原來的申述人大部分都出席會議，後勤安排方面可能會有問題。他建議秘書處先點算會向城規會陳述意見的進一步申述人數目，然後城規會才就會議的安排作決定。主席建議待秘書處確定會作出陳述的出席者人數後，主席及副主席會代表城規會決定聆訊的安排。委員表示同意。

112. 經商議後，城規會同意由原來的申述人及提意見人提交的進一步申述應視為無效，其餘的進一步申述會由城規會聆訊。委員亦同意由主席及副主席代表城規會決定聆訊的安排。

## **議程項目 12**

[公開會議]

有關考慮《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》的  
申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城市規劃委員會文件第 9765 號)

---

[會議以廣東話進行。]

113. 以下委員就此議項申報利益：

主席

— 他的親戚住在露輝路一帶，  
並提交了申述書

- 邱榮光博士 — 為大埔區議員，在大埔擁有物業、土地和一個舖位
- 黃遠輝先生 — 與配偶共同擁有鹿茵山莊一個單位，還有泊車位
- 張孝威先生 — 擁有大埔鄉事會街一個單位
- 楊偉誠先生 — 擁有大埔安慈路一個單位

114. 由於考慮大埔分區計劃大綱草圖的申述和意見涉及一些改劃作房屋署的公共房屋發展項目的用地，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關，以下委員就此議項申報利益：

- 黃遠輝先生 — 為房委會委員及房委會資助房屋小組委員會主席
- 何培斌教授 — 為房委會建築小組委員會委員
- 劉文君女士 — 為房委會商業樓宇小組委員會及投標小組委員會委員
- 黎慧雯女士 ]
- 林光祺先生 ] 與房委會有業務往來
- 劉興達先生 ]
- 梁慶豐先生 — 為房委會投標小組委員會委員，並與房委會有業務往來
- 凌嘉勤先生 — 為房委會策劃小組委員會及  
(以規劃署署長的身分) 建築小組委員會委員

- 林潤棠先生  
(以地政總署副署長  
的身分) — 為擔任房委會委員的地政總署署長的代表
  
- 許國新先生  
(以民政事務總署  
助理署長的身分) — 替補民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的人員
  
- 王明慧女士  
(以運輸及房屋局  
首席助理秘書長  
(運輸)的身分) — 為擔任房委會策劃小組委員會委員的運輸及房屋局局長的代表

115. 由於此議項屬於程序性質，無須討論，城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意上述委員應可以留在席上。委員亦備悉何培斌教授、邱榮光博士、林光祺先生及楊偉誠先生因事未能出席會議，而張孝威先生、黎慧雯女士、劉興達先生、許國新先生及王明慧女士則已離席。

116. 秘書報告，二零一四年四月十一日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 6 322 份有效的申述書。二零一四年八月五日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到 440 份意見書。

117. 共有 6 267 份申述書(R6 至 R1273 及 R1324 至 R6322)主要反對把「綠化地帶」用地改劃作發展住宅，特別是位於鳳園的用地(R1329 至 R1628)及露輝路的用地(R1629 至 R6321)。申述人包括附近一帶住宅發展項目的居民和業主委員會、立法會議員、區議員、環保／關注組織及公眾人士。

118. 另有 50 份主要由個別人士提交的申述書(R1274 至 R1323)反對把頌雅路西用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃作發展公共房屋，並認為區內已有太多公共房



屋發展項目，所以該用地更適合用作發展私人房屋。餘下的五份申述書(R1至R5)就改劃用途地帶的修訂提出一些意見。

119. 至於對申述的意見，有表示支持那些反對把「綠化地帶」用地改劃作發展住宅的申述(C1至C80)，也有反對改劃露輝路一塊用地(C81至C439)。

120. 秘書亦表示，意見編號 440 反對把所有集體政府租契土地劃作鄉村式發展。由於該意見並非關於申述或修訂事項，根據條例第 6(3)(b)條，應把該意見當作無效，並視為不曾作出。城規會表示同意。

121. 由於對這份分區計劃大綱圖作出的建議修訂引起了區內人士的廣泛關注，因此建議由城規會全體委員考慮這些申述及意見。有關聆訊可在城規會的例會中進行，無須另行召開聆訊。由於一些申述和意見的性質相似及互有關連，建議安排把申述和意見分為以下兩組進行聆訊：

#### 第 1 組

- (a) 一併聆訊 50 份申述書(R1274至R1323)的申述，有關申述反對把頌雅路西一塊用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶以發展公共房屋；以及

#### 第 2 組

- (b) 一併聆訊 6 272 份申述書(R1至R1273及R1324至R6322)的申述和 439 份有關的意見書(C1至C439)的意見，這些申述和意見主要是關於把「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶用地改劃作發展住宅。

122. 由於城規會收到大量申述書和意見書，因此建議給予每名申述人和提意見人合共 10 分鐘的發言時間，在聆訊部分陳述其申述及／或意見內容。或有需要舉行特別會議以考慮這些申述和意見，該會議暫定於二零一四年十一月舉行。

123. 城規會同意：

- (a) 把並非關於申述或修訂事項的意見編號 440 當作無效；以及
- (b) 城規會應自行考慮這些申述和意見，並建議給予每名申述人和提意見人合共 10 分鐘的發言時間，在聆訊部分陳述其申述及／或意見內容。

### **議程項目 13**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/10A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 9764 號)

---

[會議以廣東話進行。]

124. 二零一四年四月十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/10》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到兩份申述書。二零一四年六月二十七日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，在公布期的首三個星期內，沒有收到意見書。

125. R1 其後於二零一四年七月二十四日被撤回。二零一四年九月十九日，城規會決定 R2 無效，應視之為不曾作出，因為該申述書與這份分區計劃大綱草圖的修訂項目無關。城規會亦決定無須舉行會議考慮此申述。

126. 由於並無有效的申述要城規會進行聆訊，現時可將南丫島分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

127. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/10》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《南丫島分區計劃大綱草圖編號 S/I-LI/10》的最新《說明書》，以說明城規會就南丫島分區計劃大綱草圖所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出；以及
- (c) 該最新《說明書》適宜連同這份分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

#### **議程項目 14**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/19A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 9767 號)

---

[會議以廣東話進行。]

128. 以下委員就此議項申報利益：

- 林光祺先生           — 他的配偶在馬鞍山擁有兩個單位
- 葉德江先生           — 住在馬鞍山迎海

129. 由於此議項屬於程序性質，無須討論，城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意上述委員應可以留在席上。委員備悉林光祺先生因事未能出席會議。

130. 秘書報告，二零一四年三月七日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/19》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 264 份申述書。二零一四年六月六日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，在公布期的首三個星期內，共收到 38 份意見書。城規會於二零一四年九月五日考慮所有申述和意見後，決定不建議順應這些申述的內容修訂這份分區計劃大綱草圖。

131. 由於考慮申述的程序已完成，現時可將馬鞍山分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

132. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/19》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《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/19》的最新《說明書》，以說明城規會就馬鞍山分區計劃大綱草圖所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出；以及
- (c) 該最新《說明書》適宜連同這份分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

### **議程項目 15**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/8A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 9739 號)

---

[會議以廣東話進行。]

133. 下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                |
|-------|---|----------------|
| 林光祺先生 | ] | 與港鐵公司、恒基公司及新鴻基 |
| 黎慧雯女士 | ] | 公司有業務往來        |
| 符展成先生 | ] | 與港鐵公司、恒基公司、新鴻基 |
| 劉興達先生 | ] | 公司及長實公司有業務往來   |
| 劉文君女士 | - | 與新鴻基公司有業務往來    |
| 何培斌教授 | - | 與長實公司有業務往來     |

- |                              |   |   |
|------------------------------|---|---|
| 陳建強醫生                        | — | 其配偶為恒基兆業地產集團附屬公司僱員；他本人是香港活力都會協會的召集人，該協會曾向恒基公司及新鴻基公司尋求贊助 |
| 葉德江先生                        | — | 有一名近親擔任長實公司董事會成員  |
| 王明慧女士<br>(運輸及房屋局<br>首席助理秘書長) | — | 港鐵公司董事會的候補成員  |
| 黃仕進教授                        | ] | 香港大學(下稱「港大」)僱員，   |
| 霍偉棟博士                        | ] | 港大曾接受恒基公司主席一名家  |
| 梁慶豐先生                        | ] | 屬的捐獻  |
| 邱榮光博士                        | ] | 兩人均為非政府機構的總監，有  |
| 梁宏正先生                        | ] | 關機構曾接受恒基公司主席一名家屬的私人捐獻                                   |
| 陸觀豪先生                        | ] | 香港中文大學(下稱「中大」)校   |
| 何培斌教授                        | ] | 董會成員(陸先生)或僱員(何教   |
| 鄒桂昌教授                        | ] | 授及鄒教授)，中大曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻                               |
| 李美辰女士                        | — | 香港活力都會協會秘書長，該協會曾向恒基公司及新鴻基公司尋求贊助                         |

134. 由於此議項屬程序性質，無須進行討論，因此城規會同意上述委員可留在席上。委員亦備悉，黃仕進教授、何培斌教授、邱榮光博士、鄒桂昌教授及林光祺先生因事未能出席會議；而梁宏正先生、霍偉棟博士、李美辰女士、陳建強醫生及王明慧女士則已離席。

135. 秘書報告，二零一四年五月九日，《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/8》(下稱「草圖」)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，當局共接獲 15 份申述。二零一四年七月二十五日，當局公布該等申述，以供公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，當局共接獲 35 份有效意見書。二零一四年十月十日，城規會考慮有關申述和意見後，決定不建議對草圖作出任何修訂以順應申述。

136. 由於考慮申述的程序已完成，現可把錦田北分區計劃大綱草圖呈交予行政長官會同行政會議核准。

137. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/8》連同其《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《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/8》的最新《說明書》，以說明城規會就錦田北分區計劃大綱草圖所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 該份最新《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 16**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/12A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城市規劃委員會文件第 9740 號)

---

[會議以廣東話進行。]

138. 以下委員就此議項申報利益：

- 黃遠輝先生      一 與配偶共同擁有白石角附近的大埔鹿茵山莊一個單位和兩個泊車位，亦為提交了申述書編號 R178 的鹿茵山莊業主立案法團的主席

- 邱榮光博士 — 擁有白石角附近樟樹灘村一個物業和土地
  
- 陸觀豪先生 — 為香港中文大學(下稱「中大」)校董會成員，一些申述人認為中大在香港研究及發展(下稱「研發」)行業的發展方面，可與位於白石角的香港科學園產生協同效應
  
- 鄒桂昌教授 ] 為中大的教授，一些申述人認為中  
何培斌教授 ] 大在香港研發行業的發展方面，會與香港科學園產生協同效應
  
- 林光祺先生 — 他的公司十多年前曾參與香港科學園第二期項目
  
- 袁家達先生 — 他約十四年前任職公務員時曾負責處理香港科學園項目

139. 由於此議項屬於程序性質，無須討論，城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意上述委員應可以留在席上。委員亦備悉何培斌教授、邱榮光博士、鄒桂昌教授及林光祺先生因事未能出席會議。

140. 秘書報告，二零一四年三月七日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/12》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共收到 458 份申述書。二零一四年六月六日，城規會公布申述書的內容，讓公眾提出意見，在公布期的首三個星期內，共收到 96 份意見書。城規會於二零一四年九月五日及十月十日考慮這些申述和意見後，決定不建議順應這些申述的內容修訂這份分區計劃大綱草圖。

141. 由於考慮申述的程序已完成，現時可將白石角(東部)分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

142. 經商議後，城規會同意：

- (a) 《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/12》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《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/12》的最新《說明書》，以說明城規會就白石角(東部)分區計劃大綱草圖所訂定的規劃意向和目的，並以城規會的名義發出；以及
- (c) 該最新《說明書》適宜連同這份分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

### **議程項目 17**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請將  
《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1》  
呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長  
(城市規劃委員會文件第 9772 號)

---

[會議以廣東話進行。]

143. 秘書簡介文件的內容。二零一四年一月三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條展示《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1》，以供公眾查閱。在草圖的展示期內，共收到 7 689 份申述書及 980 份意見書。

144. 城規會於二零一四年十月六日考慮這些申述和意見後，決定接納一些申述的部分內容，把北潭凹一條河的部分河段和南鄰的地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「農業」地帶。城規會將會根據條例第 6C(2)條把修訂建議刊憲三個星期，其間如收到進一步申述，便需要更多時間考慮。

145. 按照法定期限，城規會應在二零一四年十二月三日或之前將這份分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。不過，城規會不大可能趕及在九個月的法定期限內(即二零一四



年十二月三日或之前)完成制定圖則的程序，然後將這份分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

146. 因此，有需要向行政長官申請把法定期限延長六個月，以便有足夠的時間完成制訂這份分區計劃大綱草圖的程序，然後將草圖呈交行政長官會同行政會議核准。

147. 經商議後，城規會同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官同意將《土瓜坪及北潭凹分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKP/1》呈交行政長官會同行政會議的期限由二零一四年十二月三日延長六個月至二零一五年六月三日。

### **議程項目 18**

[閉門會議]

148. 此議項以機密形式記錄。

### **議程項目 19**

[公開會議]

### **其他事項**

[會議以廣東話進行。]

149. 秘書報告一個有關弘道堂的法庭判決，事緣私營靈灰安置所弘道堂向律政司司長(代表地政總署署長及城市規劃委員會(下稱「城規會」))送達原訴傳票。

150. 弘道堂是載列於政府公布的私營骨灰龕資料第二部分內的私營靈灰安置所。然而，弘道堂的靈灰安置所用途不符合法定的規劃要求及契約條件。

151. 弘道堂用地在葵涌分區計劃大綱草圖上劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。根據「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》的「附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業－辦公室樓宇以外的建築物」(適用於弘道堂)，「宗教機構」屬經常准許的第一欄用途，而「靈灰安置所」則並非准許的用途(即不屬第一欄或第二欄用途)。

152. 根據《詞彙釋義》，「宗教機構」與「靈灰安置所」是兩個不同的用途名稱。「宗教機構」被界定為「忠於某一信仰的信眾舉行宗教儀式或祈禱的地方或處所」，而「靈灰安置所」則被界定為「放置盛有遺骸經火化後所剩骨灰的壁龕或骨灰甕的地方或地下室」。

153. 原告人要求法庭就下列事項作出宣布：

- (a) 宣布在一九三四年第 364 號憲報公告(經一九四零年第 50 號憲報公告修訂)內的一般賣地條件第 15 條(藉有關地段的新批約第 3306 號而收納)沒有禁止在該地段存放人類遺骸經火化後剩下的骨灰；
- (b) 宣布弘道堂屬於適用於法定圖則的《詞彙釋義》所界定的「宗教機構」，而「宗教機構」在規管該用地的葵涌分區計劃大綱圖上屬經常准許的用途；
- (c) 宣布原告人有權於弘道堂現時所在的地段上存放人類遺骸經火化後剩下的骨灰，無須徵詢地政總署或城規會或任何其他政府或法定機構的同意或許可；以及
- (d) 將此項申請的訟費判給原告人。

154. 原訟法庭在二零一四年九月二十三日及二十四日聆訊這宗案件。二零一四年十月二十一日，原訟法庭駁回原告人的傳票並判反申索得直。

- (a) 契約方面的爭議——法庭判地政總署勝訴，指規管弘道堂的相關契約條件確實禁止在該地段上存放人類遺骸經火化後剩下的骨灰。
- (b) 分區計劃大綱圖方面的爭議——法庭判城規會勝訴，並提出以下要點：
  - 「宗教機構」及「靈灰安置所」在分區計劃大綱圖的處理方式截然不同這一論據甚為有力。兩者在《詞彙釋義》中各有不同定義，

「宗教機構」旨在利便舉行宗教儀式，而「靈灰安置所」則用作存放骨灰；

- 按常理而言，不同用途(即所涉的「宗教機構」及「靈灰安置所」用途)在規劃上當然有不同的考慮因素；
  - 《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)清楚顯示，擬定靈灰安置所用途的限制嚴格得多，只有三個用途地帶獲准進行該用途，即「政府、機構或社區」地帶(列為第二欄用途)、「其他指定用途」註明「墳場、靈灰安置所、火葬場及／或殯儀館用途」地帶(列為第一欄用途)，以及「綠化地帶」(靈灰安置所——只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)(列為第二欄用途)。反之，「宗教機構」乃常見用途，在《註釋總表》的大部分土地用途地帶中均獲准許；
  - 「靈灰安置所」和「宗教機構」的處理方式迥異，正正說明就規劃意向而言，兩者分屬不同用途，以及「靈灰安置所」不可歸屬「宗教機構」；
  - 原告人聲稱由於靈灰安置所是弘道堂的重要組成部分，因此應納入「宗教機構」的用途，但這個觀點並不正確。在該分區計劃大綱圖上，一個設有 26 000 個甚或減至 10 000 個壁龕的靈灰安置所可被視為「宗教機構」一部分的說法，着實令人難以置信。此論點一旦成立，只要靈灰安置可視作「宗教機構」的一部分，靈灰安置所便會如雨後春筍般遍布全港。
- (c) 反申索——被告人的反申索獲法庭判決得直，即弘道堂違反了規管有關地段的一般賣地條件第 15 條；弘道堂應立即從有關地段移走所有人類遺骸(包括任

何經火化後的骨灰)；並須立即停止有關出售壁龕以在該地段存放骨灰的銷售或廣告宣傳。

155. 請委員備悉該法庭判決。原告人可在判決作出當日(即二零一四年十一月十八日)起計 28 日內提出上訴申請。該判決的副本已送交委員，以供參閱。

156. 城規會備悉法庭的判決，並同意由秘書按慣常方式代表城規會處理與該法庭案件有關的一切事宜。

157. 餘無別事，會議於下午一時四十分結束。