

二零一七年十二月十五日舉行的城市規劃委員會
第 1159 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

張孝威先生

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

何立基先生

黎慧雯女士

林光祺先生

劉興達先生

梁慶豐先生

邱浩波先生

陳福祥博士

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

馮英偉先生

黎庭康先生

廖凌康先生

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署署長

陳松青先生

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區

龍小玉女士

秘書

因事缺席

李美辰女士

雷賢達先生

楊偉誠博士

張國傑先生

侯智恒博士

何安誠先生

李國祥醫生

廖廸生教授

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
丁雪儀女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
黎惠儀女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一七年十二月一日第 1157 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一七年十二月一日第 1157 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

- (i) [機密項目] [閉門會議]

2. 此議項以機密文件形式記錄。

[林光祺先生、劉興達先生、梁慶豐先生、余烽立先生、黎慧雯女士、黃幸怡女士及伍穎梅女士於考慮此議項期間到席。]

[霍偉棟博士及余烽立先生於考慮此議項後離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 3

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/732

在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 113 約地段第 475 號

臨時露天存放建築工具、機械及材料(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 10371 號)

[此議項以廣東話及英語進行。]

3. 秘書報告，永利行測量師有限公司(下稱「永利行」)是申請人的代表。下列委員已就此議項申報利益：

- 梁慶豐先生 — 永利行曾捐款給他現時工作的香港大學建築學院房地產及建設系
- 黎慧雯女士 — 其家人在錦田南長莆村擁有一幢屋宇

4. 委員同意梁慶豐先生所涉利益屬間接性質，而黎慧雯女士家人的物業並非直接望向申請地點，故他們可留在席上。

簡介和提問部分

5. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- 錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東區規劃專員
- 周敏華女士] 申請人的代表
謝世恒先生]

6. 主席歡迎各人到席。由於議程項目 2 的討論超時，而申請人的代表需要很快離席，主席遂先讓申請人的代表闡述覆核申請。委員備悉更新文件第 6.7 段(第 12 頁)公眾意見的替代頁已於會上提交。因應申請人的代表周敏華女士所提出的要求，其發言稿亦於會上提交。

7. 申請人的代表周敏華女士作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人於二零一七年二月三日提出第 16 條申請，並於申請表上說明，申請地點(下稱「該地點」)自一九八零年代起使用作露天存放建築材料及工具，其後繼續作這個用途而沒有實質改變。然而，申請人於二零一五年九月一日收到《強制執行通知書》，其後更收到一張日期為二零一六年五月二十一日的傳票；
- (b) 雖然申請人一向認為該地點的貯物用途屬現有用途，但在收到《強制執行通知書》及傳票後，申請人已提交第 16 條申請，就只是在該用地擺放兩個

貨櫃作貯物之用申請規劃許可，而擺放貨櫃或會構成土地用途的實質改變。有關申請被拒絕，申請人在審訊結束前提出第 17 條覆核申請；

- (c) 根據法庭於二零一七年六月二十日的判決，該地點現時的貯物用途(包括第 16 條申請指明的兩個貨櫃)屬《城市規劃條例》(下稱「《條例》」)下的「現有用途」並可予容忍，申請人認為沒有必要再取得規劃許可。然而，只有在城市規劃委員會(下稱「城規會」)作出決定指現時所申請的規劃許可沒有必要，並以此決定代替其轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)的決定，申請人才會撤銷第 17 條覆核申請。這樣可避免規劃記錄出現該地點申請用途被拒所引起的混淆；及
- (d) 她繼而讀出法庭於二零一七年六月二十日口頭裁決摘要的相關部分，以支持法庭已接納申請人的證據，即該地點自一九八零年代中期已作貯物用途，因此該用途在第一份《中期發展審批地區草圖》公布前已存在，無須取得規劃許可。

8. 申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

9. 副主席及一些委員向申請人的代表提出以下的問題：

- (a) 法庭既已裁定該地點的貯物用途為「現有用途」，考慮覆核申請似乎無實際作用，因為不論是否批給規劃許可，該地點現時的用途都會予以容忍。假如覆核申請獲城規會在有附帶條件下批准，申請人是否願意履行規劃許可附帶條件；
- (b) 如果城規會決定不就所申請的用途是否需要規劃許可表態，申請人會否撤回覆核申請；
- (c) 既然沒有現時所尋求的規劃許可，有關申請用途亦可繼續，到底申請人提出覆核申請的背後用意為何；

- (d) 除了法庭判決該地點的申請用途為「現有用途」外，申請人是否還有其他理據，例如與土地用途方面有關的理據，以支持覆核申請；
- (e) 申請人可否提供圖則／照片以證明該地點自一九八零年代起已作有關申請用途；以及
- (f) 在該地點擺放兩個貨櫃，會否視為「現有用途」的實質改變。

10. 周敏華女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人並非要求批給規劃許可，而是得到城規會確認沒有必要為申請用途取得規劃許可。如取得此確認，申請人願意撤回覆核申請。即使申請獲城規會核准，申請人亦無意履行規劃許可的附帶條件，而會根據該地點的「現有用途」狀況，繼續作貯物用途的作業；
- (b) 由於法庭已經裁定該地點的貯物用途為「現有用途」，申請人明白沒有必要取得規劃許可。如城規會決定對於申請用途是否需要規劃許可不表達意見，該地點露天貯物用途的「現有用途」狀況不會受到影響，而該地點現時的用途仍可繼續；
- (c) 申請人擔心，若撤回第 17 條覆核申請，公眾可查閱的資料會顯示該地點的申請用途曾被拒絕，可能會令人混淆，以為該地點現時的用途屬違例發展。申請人是列入名單的承建商之一，可進行政府的小型鄉郊改善工程，而為了保持該地點有一個清白的記錄，申請人決定繼續進行覆核申請，以完成規劃程序，並要求以城規會替代小組委員會的決定，確認申請用途沒有必要取得規劃許可；
- (d) 申請人對於覆核申請的立場是，所申請的用途為「現有用途」，而該地點的用途自一九八零年代起並無任何改變，因此沒有需要由城規會決定應否批准覆核申請；

- (e) 現時沒有相關圖則／照片以證明申請人聲稱的「現有用途」，但所有該等資料已提交法庭作為審訊證據；及
- (f) 由於收到《強制執行通知書》及傳票，因此有必要提交規劃許可申請。申請人一向認為該地點現時的用途為「現有用途」，只是懷疑在該地點放置兩個貨櫃作貯物用途可能構成實質改變用途而須取得城規會的規劃許可。

11. 主席、副主席及一些委員向粉嶺、上水及元朗東規劃專員提出以下的問題：

- (a) 如申請人沒有履行規劃許可附帶條件，規劃署會採取甚麼行動；
- (b) 規劃署有否聯絡申請人，表示法庭於二零一七年六月作出裁決後，已沒有必要就第 17 條覆核申請所涉的申請用途取得規劃許可；
- (c) 如所申請的用途並不屬第二欄可以向城規會申請的用途，為何還可提交申請；
- (d) 申請人在提出第 16 條申請時聲稱所申請的用途是「現有用途」，這是否小組委員會的實質考慮因素；
- (e) 城規會在考慮規劃申請時，有責任聚焦於土地用途，而城規會是否有權責考慮申請用途的「現有用途」狀況，抑或此事須由法庭裁定；
- (f) 規劃事務監督先前對該地點採取執管行動的原因；
- (g) 申請人就該地點「實質改變用途」尋求規劃許可的理據；及
- (h) 規劃事務監督有否提出上訴申請，以覆核法庭的決定。

12. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 如城規會在有附帶條件下批准覆核申請，其後任何不履行附帶條件的事項均會導致規劃許可被撤銷。規劃事務監督在考慮是否採取執管行動時，會考慮多個規劃因素，包括法庭就該地點「現有用途」狀況的判決；
- (b) 規劃署知悉法庭裁定該地點的申請用途為「現有用途」後，已聯絡申請人，請他留意根據《註釋》說明頁的條文，所申請的用途可予容忍，以及沒有必要取得規劃許可。然而，申請人要求繼續展開第 17 條覆核申請；
- (c) 雖然露天貯物不屬《錦田南分區計劃大綱草圖 S/YL-KTS/14 號》(下稱「圖則」)「農業」用途地帶第一欄或第二欄用途，但根據圖則《註釋》的說明頁，任何土地的臨時用途如為期不超過三年，即使圖則沒有就有關用途或發展作出規定，仍可向城規會提出規劃申請；
- (d) 雖然申請人在第 16 條申請中聲明申請用途為「現有用途」，但小組委員會拒絕該宗第 16 條申請時，該地點「現有用途」的聲稱並非實質考慮因素；
- (e) 法庭於二零一七年六月二十日頒布的裁決，已接納該地點的「現有用途」狀況，有關資料亦載入文件以供委員參閱。覆核申請應按《條例》的條文作出考慮；
- (f) 當局巡查有關地區時，該地點的貯物用途被視為涉嫌違例發展。經進一步調查後，規劃事務監督採取執管行動，並於二零一五年九月向負責人發出《強制執行通知書》。二零一七年二月三日，申請人提交第 16 條申請，將該地點用作臨時露天貯物場。雖然申請人聲稱申請用途為「現有用途」，但小組

委員會未能就該聲稱作出決定。小組委員會考慮了各項規劃因素，例如擬議用途是否符合規劃意向及相關的城市規劃委員會準則，並於二零一七年三月十七日拒絕該宗申請。小組委員會拒絕該宗申請後，法庭才於二零一七年六月二十日接納該地點的「現有用途」狀況；

(g) 根據《條例》第 23(9)條，如申請人能證明所申請的用途得到城規會批准，或該地點的用途為「現有用途」，則可以此為免責辯護；及

(h) 據她了解，規劃事務監督沒有就法庭的裁決提出上訴。

[張孝威先生於此時離席。]

13. 關於當局會否就該地點的用途進一步採取執管行動，規劃署署長李啟榮先生補充說，是否採取執管行動，由規劃事務監督根據個別案件的情況作出決定。

14. 由於委員再無進一步的問題，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已完成。城規會將會在申請人的代表離席後進一步商議這宗覆核申請，並會於稍後把決定告知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

15. 主席、副主席及一些委員提出以下的主要觀點：

(a) 申請人清楚知道已沒有必要就申請用途取得規劃許可，他繼續展開第 17 條覆核申請的原因令人懷疑；

(b) 法庭既已裁定該地點的貯物用途為「現有用途」，而該地點的用途又沒有任何實質改變，城規會實無法就申請用途的「現有用途」狀況給予確認。如申請人選擇提出規劃申請，並認為確有需要作出申請，城規會會考慮各項規劃因素。城規會考慮是否

批給規劃許可時，「現有用途」狀況並非實質考慮因素；

- (c) 是否撤回覆核申請，應完全由申請人決定。委員備悉申請人有條件撤回覆核申請的取態，但認為不可接受。由於覆核申請尚未撤回，城規會應繼續根據申請的相關規劃因素，考慮有關覆核申請；
- (d) 根據《條例》的規定，第 17 條申請，是為了覆核城規會對第 16 條申請所作出的決定。城規會可確認或推翻有關決定，或作出它本來能夠根據第 16 條作出的任何決定。由城規會答允申請人的請求，確認所申請用途的「現有用途」狀況，並不恰當，因為《條例》第 17(6)條並沒有此規定。再者，城規會的角色是考慮第 17 條覆核申請，除非有關申請被撤回；以及
- (e) 由於申請人沒有再提出進一步的理據，以回應第 16 條申請被拒絕的理由，以及支持第 17 條覆核申請，而所申請用途的「現有用途」狀況，並非城規會對它根據第 16 條作出的決定進行覆核時考慮是否給予規劃許可的實質考慮因素，有關申請的規劃考慮因素及評估應與處理第 16 條申請時所採用的相同。

16. 關於一名委員質疑，假如申請人提供充分證據以支持其「現有用途」聲稱，城規會在考慮規劃申請時所放的比重會否較大，委員備悉「現有用途」狀況通常並非城規會考慮是否給予規劃許可的實質考慮因素。

17. 一名委員詢問是否有類似的申請，即申請人沒有提出理據，只聲言申請用途為「現有用途」。秘書回應說，有一宗所涉地點劃為「住宅(甲類)4」地帶的申請(申請編號 A/K9/267)，擬把位於紅磡的一棟現有建築物的一樓至七樓原址改建為辦公室用途。經詳細檢查後，規劃署署長發現有關地點有一套作非住宅用途的核准建築圖則。由於根據有關分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁，把現有建築物特別設計的非住宅部分用作辦公室用途是經常准許的，而輕微侵佔顯示為「道

路」的範圍，或可視為輕微的界線調整而獲得接納，因此於二零一七年一月十三日都會規劃小組委員會同意規劃署的建議，即該處所擬闢設的辦公室用途無須申請規劃許可。然而，就目前的個案來說，申請人在提出第 16 條申請時須為所申請的用途取得規劃許可。

[黎庭康先生、梁慶豐先生、劉興達先生、伍穎梅女士及黎慧雯女士於商議此議項期間離席。]

18. 主席總結以上的討論。申請人雖然知悉法庭裁定該地點的貯物用途屬「現有用途」，仍選擇繼續進行第 17 條覆核聆聽。在這情況下，委員決定基於按照《條例》條文訂定的相關規劃考慮因素，展開對小組委員會就申請所作決定進行的覆核。由於申請人沒有提供支持其覆核申請的新理據，而在第 16 條申請被拒絕後，規劃環境亦沒有重大改變，故沒有有力的規劃理據支持偏離小組委員會先前的決定。

19. 委員繼而審閱文件第 7.3 段所述的拒絕理由。考慮到該地點的規劃環境沒有重大改變，小組委員會拒絕申請的理由(載於文件第 1.2 段)依然有效。因此，城規會 決定拒絕 這宗覆核申請。拒絕的理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 該宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可，而且政府部門對這宗申請有負面意見；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的景觀及環境造成負面影響；以及

- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「農業」地帶內的同類申請立不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 4

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

20. 餘無別事，會議於下午十二時四十分結束。