

二零一八年二月二日舉行的城市規劃委員會

第 1163 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	
林光祺先生	
劉興達先生	
李美辰女士	
邱浩波先生	
陳福祥博士	
雷賢達先生	
楊偉誠博士	

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

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

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

規劃署副署長／地區

胡潔貞女士

秘書

因事缺席

黎慧雯女士

梁慶豐先生

何安誠先生

伍穎梅女士

規劃署署長

李啟榮先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

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

靳嘉燕女士(上午會議)

袁承業先生(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

喬宗賢先生(上午會議)

區晞凡先生(下午會議)

## 議程項目 1

[公開會議]

通過二零一八年一月十九日第 1161 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一八年一月十九日第 1161 次會議記錄無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

續議事項

(i) [機密議項][閉門會議]

2. 此議項以機密文件形式記錄。

(ii) 新接獲的城市規劃上訴個案  
城市規劃上訴個案編號：2018 年第 1 號  
擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔元嶺村第 9 約  
地段第 713 號餘段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

---

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

3. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一七年十二月二十日接獲一份上訴通知書，有關上訴人針對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一七年十月六日於覆核後駁回規劃申請編號 A/NE-KLH/528 的決定提出上訴。該宗申請提出擬在元嶺村第 9 約地段第 713 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。申請地點在九龍坑分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」。城規會拒絕這宗申請的理由為：(a)擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；(b)擬議發展不符合「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」；(c)元嶺及九龍坑的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用；以及(d)批准這宗申請會為該區其他同類申請立下不良先例。委員備悉上訴聆訊日期尚未編定，並同意由秘書按照慣例代表城規會處理這宗上訴。

(iii) 上訴個案最新統計數字

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

4. 秘書報告，截至二零一八年一月二十四日，尚未聆訊的上訴個案有十宗，有待裁決的上訴個案有一宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	36
駁回	152
放棄／撤回／無效	199
尚未聆訊	10
有待裁決	1
<hr/>	
總數	398

(iv) 核准分區計劃大綱草圖

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

5. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一八年一月九日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准嶂上分區計劃大綱圖(重新編號為 S/NE-CS/2)；大嶼山南岸分區計劃大綱圖(重新編號為 S/SLC/21)；以及大埔滘分區計劃大綱圖(重新編號為 S/NE-TPK/2)。核准上述分區計劃大綱圖一事於二零一八年一月十九日在憲報公布。

(v) 保衛郊野公園聯盟的來信

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

6. 秘書報告，城規會接獲保衛郊野公園聯盟(下稱「聯盟」)的二零一八年一月二十六日來信，並已於席上把該信呈交委員參閱。聯盟詢問，就海下、白腊及鎖羅盤三份分區計劃大綱草圖獲核准一事進行的司法覆核已有裁決，當局採取了甚麼跟進行動。秘書請委員備悉來信，並表示城規會秘書處會在徵詢法律意見後作出跟進。

### 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/NE-LT/618

擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔  
林村下田寮下第 19 約地段第 1534 號 F 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 10381 號)

---

[會議以廣東話進行。]

7. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生            — 其公司可能曾與申請人有業務往來

8. 由於黎先生沒有參與這宗申請，其所涉利益屬間接性質，因此他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

9. 以下規劃署的代表和申請人的代表獲邀到席上：

朱霞芬女士            — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

李建明先生            — 申請人的代表

10. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她接着請規劃署沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

11. 朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10381 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城規會的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這宗申請時的情況、與申請地點有關的執管行動、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。

12. 主席接着請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

13. 李建明先生指出，除漁農自然護理署(下稱「漁護署」)外，所有政府部門都不反對這宗申請。漁護署認為，申請地點的復耕潛力高，而且申請地點附近有活躍的農業活動。不過，如航攝照片所顯示，活躍的農業用途遠離申請地點。申請地點四周是林地或建有屋宇。申請地點亦有部分地方已鋪上混凝土，作泊車用途。漁護署為何會認為申請地點的復耕潛力高，實在令他費解。此外，申請地點有 26% 在「鄉村式發展」地帶內，而且完全位於「鄉村範圍」內。預計擬議發展不會造成負面影響。

14. 李建明先生進一步指出，擬議發展符合「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」(下稱「臨時準則」)，因為在申請地點周邊的 10 米範圍內現時設有排污系統，而申請人已就接駁污水渠事宜取得有關業主的同意。擬議發展有助解決房屋問題，況且申請地點已不能再作農業用途。雖然「鄉村式發展」地帶內有土地可供興建約 144 幢小型屋宇，但申請地點是申請人擁有的唯一土地。申請人沒有其他物業，有真正的住屋需要。申請人願意履行城規會可能施加的任何規劃許可附帶條件。

15. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員和申請人的代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

16. 朱霞芬女士回答一名委員的問題，表示根據「臨時準則」，如申請地點有超過 50% 的地方在「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，有關申請可獲從寬考慮。不過，該「鄉村式發展」地帶內的土地並非供不應求，因此這宗申請不符合「臨時準則」。她借助投影片，展示該「鄉村式發展」地帶內政府土地和私人土地的分布情況，但提醒各委員，由於土地擁有權會隨時間而轉變，因此並非規劃考慮因素。

17. 朱霞芬女士在回應另一名委員的提問時表示，兩宗申請(編號 A/NE-LT/344 及 489)在二零零五年及二零一三年獲批准。城規會在關鍵時間考慮當時的情況和準則後，認為有關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。委員備悉，預計未來十年的小型屋宇需求量是由村代表經地政處提供的。

18. 一名委員詢問申請地點涉及哪類違例發展。朱霞芬女士表示，所涉的違例發展是填土工程。雖然有關的違例發展已中止，但是申請地點只有部分範圍回復原狀。有關人士仍未遵從恢復原狀通知書的規定，在申請地點的大部分地方種草。

19. 由於委員再無提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會就這宗覆核申請作進一步商議。主席多謝規劃署沙田、大埔及北區規劃專員及申請人的代表出席會議。他們各人於此時離席。

### 商議部分

20. 主席表示，委員在考慮這宗覆核申請時，應評估是否有新的理據支持偏離小組委員會的決定。一名委員表示支持駁回這宗覆核申請，但察悉過往曾批准同類申請。主席表示，城規會近年取態更為審慎，並較着重尚未處理的小型屋宇申請數目，而不是預計未來十年需求量。就現時這宗個案而言，「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付尚未處理的申請和預計未來十年的需求。

21. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「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」，因為下田寮下、上田寮下和高田壩的「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；以及
- (c) 下田寮下、上田寮下和高田壩的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

#### 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/NE-TK/611

擬在劃為「自然保育區」地帶及顯示為「道路」的地方的新界大埔大美督的政府土地闢設臨時廁所設施(為期三年)，並進行挖土工程(城市規劃委員會文件第 10382 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

22. 秘書表示，以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                |
|-------|---|--------------------------------|
| 潘永祥博士 | — | 與配偶在汀角龍尾村共同擁有一間屋宇              |
| 黎庭康先生 | — | 其公司可能與申請人其中一人及申請人的代表的其中三人有業務往來 |

23. 由於從潘永祥博士的屋宇不能直接看到申請地點，而黎庭康先生則並無參與這宗申請，委員同意上述兩名委員可留在席上。

24. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- |       |   |                 |
|-------|---|-----------------|
| 朱霞芬女士 | — | 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員 |
|-------|---|-----------------|

金潤規劃測量師行有限公司

- |       |   |        |
|-------|---|--------|
| 劉德先生  | ] |        |
| 張駿業先生 | ] |        |
| 馮宣明先生 | ] | 申請人的代表 |
| 麥佩雯女士 | ] |        |
| 謝進宇先生 | ] |        |
| 余子賢先生 | ] |        |

## 簡介和提問部分

25. 主席歡迎以上各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

26. 朱霞芬女士借助投影片並按城市規劃委員會(下稱「城規會」)文件第 10382 號(下稱「文件」)詳載的內容向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這宗申請的過程、政府部門與公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估結果。

27. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

28. 劉德先生借助投影片，向委員簡介申請地點的位置、擬議臨時廁所的布局設計，以及申請人為支持這宗申請而提出的理據，要點如下：

- (a) 擬議的廁所並非為訪客而設，只是供員工日常使用；
- (b) 位於申請地點以南的池塘(下稱「有關池塘」)是營運中的養魚場；
- (c) 魚塘員工現時要步行 360 米前往公廁，如遇惡劣天氣，會非常折騰和不便；
- (d) 《香港規劃標準與準則》第九章第 5.3.4 段及第 5.3.5 段訂明，養魚場應設有足夠的輔助基礎設施，包括廁所；
- (e) 有關魚塘先前沒有提供廁所，是因為該處缺乏公共污水渠。現時該處附近已敷設公共污水渠系統，擬議的廁所可接駁至該系統，不會對周邊地區的排污及排水情況造成不良影響；

- (f) 申請闢設的廁所即使只屬臨時性質，也會按照所有規例的要求來設計和建造。申請人聘請的承建商會採取恰當的措施，盡量減低施工期內在空氣質素、噪音、景觀及視覺方面造成的影響；
- (g) 申請的用途屬於《環境影響評估條例》的「指定工程項目」。申請人會依例申領環境許可證，並提交正式的建築圖則；
- (h) 政府部門包括漁農自然護理署、食物環境衛生署及環境保護署對擬議的廁所不表反對或沒有負面意見；
- (i) 申請人曾考慮使用流動廁所。不過，流動廁所由塑料製成，在雨淋日曬下並不耐用，加上缺乏清洗／沖廁／廢水處理設施，使用時有欠衛生，而且有機會出現滲漏，變成污染源頭。在二零一七年七月便曾發生一宗事故，有一輛汽車被沖進大美督一個池塘。相比之下，流動廁所輕得多，在暴雨或颱風下很容易被沖走或吹走，造成污染；以及
- (j) 因此，擬議的臨時廁所規模雖小，卻是必需且適當的設施，長遠而言可保護有關「自然保育區」地帶免受污染。

[簡兆麟先生在申請人的代表進行簡介期間離席。]

29. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員及申請人的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

30. 主席及委員提出下列問題：

- (a) 由申請地點步行至最近的公廁需時多久；
- (b) 擬議發展引起關注的事項是關乎申請用途本身抑或是該用途對有關「自然保育區」地帶造成的影響；

- (c) 從保育角度而言，申請地點採用流動廁所是否可以接受；以及
- (d) 申請地點的土地租用詳情。

31. 朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 她最近曾到訪申請地點，並以一般步速從申請地點步行往公廁，需時 4 分鐘。在大美督村汀角路的另一邊，有很多食肆均有廁所可供使用；
- (b) 規劃署明白申請人有意為員工提供方便的廁所設施並適當地保育有關「自然保育區」地帶，但規劃署對擬議發展的規模、位置及所造成的景觀影響有所關注。擬議的廁所位於兩個魚塘之間的一片狹窄土地上，會對景觀造成嚴重影響。此外，擬議臨時廁所的規模亦令人對該廁所只是供員工使用的說法生疑；
- (c) 流動廁所或許可以放置在較不顯眼的位置，以減少影響。流動廁所本身配備所需設施，只要妥善清潔及保養，應不會對環境造成不可接受的影響；以及
- (d) 有關池塘面積為 3.27 公頃，於一九八八年批租予大美督村的村代表作養魚場用途，為期 11 年，期滿後可每年申請續期。

32. 就委員有關員工數目、養魚場日常運作情況及申請地點現有構築物用途的查詢，劉德先生作出回應，要點如下：

- (a) 該養魚場不對外開放，有關魚塘沒有康樂垂釣活動，魚場只會偶爾接待一些參觀團體；
- (b) 該魚塘養殖淡水魚，包括鯪魚；
- (c) 魚塘通常會有六至十名員工在場內工作，包括有守衛 24 小時輪班當值，以防有人偷魚，以及有工人

負責餵魚、清理雜草、定時巡視魚塘以確保氧氣供應運作正常等；

- (d) 在魚塘收成時則會僱用多達 150 名工人，在面積龐大的魚塘張網捕魚；
- (e) 擬議的廁所包括一個男廁(設有兩個廁格及三個尿廁)、一個女廁(設有三個廁格)及一個殘疾人士廁所，是魚塘運作必需的輔助設施；以及
- (f) 申請人的工具貯存設施是一個以帆布遮蓋的構築物，位於分隔兩個魚塘的土堤的東端。在有關「自然保育區」地帶西南端接近公廁的構築物，是根據獲批准的規劃申請(編號 A/NE-TK/605)臨時放置的兩個貨櫃，用以售賣小食及租用釣魚用品。該等貨櫃的貯物用途，與有關池塘或這宗申請無關。

33. 朱霞芬女士就主席提出的跟進問題作出回應，確認她最近到訪有關池塘時，並沒有看見任何康樂垂釣活動，不過，她曾與在場一名人士傾談，得悉該魚塘當時沒有養殖任何魚類。

34. 一名委員查詢與廁所設計對應的員工組合詳情。劉德先生表示，申請人沒有向他提供僱員的男女比例資料，不過，申請人沒有僱用任何殘疾人士。擬議的廁所是按照有關規例訂定的最低標準設計，即男廁與女廁的比例為 1：1.5，並須提供一個殘疾人士廁所。目前，員工有時會利用隱蔽角落解決如廁需要。但是，作為僱主，申請人有責任為僱員提供廁所設施。

35. 朱霞芬女士在回應主席提出的跟進問題時表示，屋宇署發布的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考編號 ADV-28》訂明，關於「在辦公室、商場、百貨公司、公眾娛樂場所、電影院和其他公眾場所提供的衛生設備」，男／女廁的比例應是 1：1.5。但是，有關魚場並不屬於上述任何一種發展。擬議的廁所屬私人發展項目的私人衛生設施，不可視作在有關「自然保育區」地帶可能會獲得批准的「絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目」。

36. 一些委員亦詢問，申請人代表引用的《香港規劃標準與準則》是否適用於申請地點。朱霞芬女士表示，《香港規劃標準與準則》第九章第 5.3.5 段及第 5.3.4 段最後一句不適用於申請所涉的淡水魚塘，因為該處並非指定的「海魚養殖區」。一名委員亦注意到該兩段指引具體提及「海床」和「碼頭」，不可能適用於淡水魚塘。由此可見，《香港規劃標準與準則》第九章有關提供廁所的要求應只適用於海魚養殖區。該兩段指引並無訂明淡水魚塘必須提供廁所設施，因此與這宗申請無關。

37. 劉德先生在回應委員提問時表示，申請人申請闢設臨時廁所是因為沒有條文容許在有關「自然保育區」地帶內申請闢設永久性質的廁所。此外，申請地點屬政府土地，若要建造永久廁所，必須進行換地。申請人選擇這個地點是基於多項考慮因素，包括該地點接近汀角路、有轉動空間供小型車輛進出以便施工，以及該處有一棵大樹可以作為屏障。他強調並沒有其他合適地點可以闢設廁所。

38. 由於委員再無提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會進一步商議這宗覆核申請。主席多謝規劃署沙田、大埔及北區規劃專員及申請人的代表出席會議，而他們均於此時離席。

[劉興達先生及霍偉棟博士於此時離席。]

#### 商議部分

39. 一名委員表示同情申請人，並認為有需要在工作地點為員工提供廁所設施。他進一步表示，就環境保護角度而言，擬議的廁所會較流動廁所為佳。不過，他對擬議廁所的規模表示關注。

40. 其他委員亦對擬議廁所規模過大表示關注。一名委員表示，根據他本人在魚類養殖方面的經驗，他認為香港所有養魚場(特別是在米埔的養魚場)實際上已高度機械化(例如使用設有定時餵魚裝置的機器，而不是人手餵飼)。另一名曾在魚塘旁邊居住了半年的委員也同意，認為申請人代表所描述的作業模式並非現時香港養魚場的典型作業模式。他進一步指出，由於申

請地點已劃為「自然保育區」地帶，故有需要考慮批准這宗申請日後對該地帶內同類申請產生的先例效應。

41. 一名委員表示，即使該池塘如申請人代表所述，是用作養魚場並有員工六至十名，擬議的廁所仍未免過大。鑑於申請地點位於「自然保育區」地帶內，該名委員不支持這宗覆核申請。

[廖凌康先生在委員商議期間離席。]

42. 主席就委員的討論作出總結。申請地點位於「自然保育區」地帶內，而根據一般推定，此地帶不宜進行發展。城規會雖然認同有需要為員工提供衛生設施，但是委員不認同有必要闢設如斯規模的廁所，作為有關魚塘運作上的輔助設施。

43. 委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的拒絕理由，並認為應適當地加以修改。

44. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合有關「自然保育區」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然風貌或生態特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具特殊科學價值地點」或「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 城規會雖然認同有需要為員工提供衛生設施，但是申請書沒有資料支持闢設擬議規模的臨時廁所，對有關魚塘的運作及保育該區現有自然景觀或景致質素而言確有需要；
- (c) 倘這宗申請獲得批准，會為有關「自然保育區」地帶內的同類申請立下不良先例，令區內及周邊地區的現有天然風貌受到滋擾。」

## 西貢及離島區

### 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/SK-TMT/61

擬在劃為「綠化地帶」的新界西貢浪徑第 216 約地段第 402 號、第 403 號、第 408 號、第 409 號 A 分段(部分)、第 410 號、第 411 號、第 412 號、第 427 號及第 430 號餘段填土，以作准許的農業用途

(城市規劃委員會文件第 10383 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

45. 秘書表示，以下委員已就此議項申報利益：

黎慧雯女士           — 其配偶在西貢區西貢市擁有一間商店

黎庭康先生           — 其公司與申請人的代表可能有業務往來

46. 委員備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。委員同意黎庭康先生並無參與這宗申請，他可留在席上。

47. 以下規劃署及申請人的代表獲邀到席上：

譚燕萍女士           — 規劃署西貢及離島規劃專員

林菁女士             ] 申請人的代表

王倩儀女士           ] 申請人的代表

48. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而請規劃署西貢及離島規劃專員向委員簡介該宗覆核申請。

49. 譚燕萍女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10383 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)的鄉郊及新



市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這宗申請時的情況、涉及申請地點的執管行動、政府部門和公眾的意見，以及相關的規劃考慮因素及評估。

50. 主席接着請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

51. 林菁女士作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點周圍有牛隻到處遊蕩，留下不少排泄物。另外，有擅進者在申請地點傾倒建築廢料。鄰居亦投訴申請地點有積水和蚊蟲滋生。申請人已向食物環境衛生署舉報有關事件，但該署只建議申請人把土地圍封起來；
- (b) 申請人不知道進行填土工程須取得規劃許可。申請人只是為了善用申請地點及改善衛生情況，才在申請地點使用有機土填土，以作耕種之用。結果，申請人遭到檢控，並被罰款；
- (c) 其後，申請人申請在有關申請地點填土的許可，但被拒絕。關於附近一名居民所作出的投訴，那主要是因為該名居民懷疑申請人平整申請地點是為了興建房屋；
- (d) 當地村民大致支持有關申請，因為可美化申請地點的環境，讓他們共享。但是，小組委員會只選擇聽取環保組織的意見。申請人對小組委員會的決定感到不滿，於是提交覆核申請；以及
- (e) 申請人只是想把申請地點改為有機農場，以及為學童而設的教育中心。

52. 規劃署西貢及離島規劃專員和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

53. 林菁女士回應一些委員的提問時表示，申請人想把地勢傾斜的申請地點填平，在最低的部分填上 1.7 米深的有機土。她表示，申請人會沿着申請地點周邊栽種棕櫚樹以美化環境，

而棕櫚樹的根部須埋在深層的泥土(1.2 米至 1.5 米深)中。若城規會認為填土 1.7 米深不可接受，申請人會改種其他樹木，以減少填土的深度。申請人打算把申請地點的大部分地方用作耕種有機生菜、茄子和草莓等。

54. 譚燕萍女士回應主席及一些委員的詢問時表示，根據有關的分區計劃大綱圖的《註釋》，在「綠化地帶」進行填土工程及挖土工程，都須取得規劃許可。由於申請人沒有在申請書中說明會種植哪類農作物，漁農自然護理署並沒有資料可就是否有需要填土，以及所需填料的深度和種類進行評估。

55. 由於委員沒有提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會將進一步商議這宗覆核申請。主席多謝規劃署西貢及離島規劃專員及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

56. 一名委員認為，傾斜地面是可以進行農耕活動的，並無需要填土。農作物收成的質量亦須視乎所投入的資源，而非單靠使用有機泥土。申請人的代表所提及的農作物種類並不需要深厚的泥土。申請人應在申請書內填報將會種植的農作物種類，以便有關政府部門進行評估。申請人亦無提供在申請地點種植棕櫚樹的理據。委員普遍同意這名委員的看法，不支持這宗覆核申請。

57. 主席表示，申請地點的規劃情況亦無改變，沒有理據足以令城規會偏離小組委員會的決定。

58. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明需要在申請地點進行填土工程，方可作農業用途；
- (b) 申請人未能證明擬議的填土工程不會對周邊地區的排水和景觀造成不良影響；以及

- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些同類建議均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降，並對區內的排水和景觀造成不良影響。」

[會議於下午一時十五分休會午膳。]

59. 會議於下午二時三十分恢復進行。

60. 下列委員及秘書出席了恢復進行的會議：

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

符展成先生

何立基先生

林光祺先生

邱浩波先生

陳福祥博士

楊偉誠博士

袁家達先生

潘永祥博士

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

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

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目 6

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/KTN/34

在劃為「休憩用地」地帶、「其他指定用途」

註明「自然生態公園」地帶及顯示為「道路」的地方的

上水燕崗第 92 約地段第 744 號及第 749 號及毗連政府土地

作臨時工業及建築材料貨倉及附屬工場用途(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 10384 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

61. 秘書報告，張國傑先生及黎庭康先生已就此議項申報利益，因為申請人的代表與他們的公司可能有業務往來。由於張國傑先生及黎庭康先生並沒有參與這宗申請，所涉利益屬間接性質，故委員同意他們可以留在席上。

62. 秘書向委員簡報，申請人的代理人在二零一八年一月二十五日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)，要求城規會延期大約兩個月才就這宗覆核申請作出決定，讓申請人有時間回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

63. 委員備悉，申請人要求延期的理據符合城市規劃委員會規劃指引有關「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，即申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見；申請人並非要求把日期無限期押後；以及延期不會影響其他所涉各方的利益。

64. 經商議後，城規會同意應申請人的要求，延期對這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會並同意，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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗覆核申請可於較早的會議上提交城規會考慮。城規會亦同意告知申請人，城規會已給

其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 九龍區

### 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/K9/269

在劃為「綜合發展區(2)」地帶的九龍紅磡紅鸞道 18 號

One Harbourgate 祥祺中心 B 座地下、一樓及頂樓

開設臨時學校(私立小學)(為期五年)

(城市規劃委員會文件第 10385 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

65. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為在紅磡區擁有物業，又或與宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)或申請人的代表有業務往來：

- |       |                           |
|-------|---------------------------|
| 劉興達先生 | — 現時與宏基測量師行有限公司有業務往來；     |
| 李美辰女士 | — 與配偶共同擁有一個位於紅磡愛景街 8 號的單位 |
| 陳福祥博士 | — 擁有紅磡海逸豪園一個單位            |
| 張國傑先生 | ]                         |
| 黎庭康先生 | ] 申請人的其中兩名代表可能與他們的公司有業務往來 |

66. 委員備悉劉興達先生及李美辰女士已離席。由於陳福祥博士的物業並非直接望向申請處所，而張國傑先生及黎庭康先生並沒有參與這宗申請，所涉利益屬間接性質，故委員同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

67. 以下規劃署的代表及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

香港凱莉山學校

梁錦芳博士 ] 申請人的代表

Nick Rothwell 先生 ]

Coleman Chau 先生 ]

Johanne Ho 女士 ]

Stan Yip 先生 ]

宏基公司

陳昌傑先生 ]

Anson Lee 先生 ]

陳錦敏亞洲有限公司

Kim Chin 先生 ]

雲麥郭楊建築師工程師

Helen Leung 女士 ]

Richard Lankshear 先生 ]

68. 主席歡迎各人到席，並解釋覆核聆聽會的程序。她繼而邀請九龍規劃專員向委員簡介這宗覆核申請。

69. 九龍規劃專員葉子季先生借助投影片並按城市規劃委員會文件第 10385 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括城市規劃委員會(下稱「城規會」)都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)對這宗申請的考慮、政府部門與公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

[楊偉誠博士在九龍規劃專員進行簡介時到席。]

70. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。陳昌傑先生及梁錦芳博士借助投影片，陳述下列要點：



- (a) 在第 16 條申請階段，相關政府部門(包括規劃署)對這宗申請不表反對。申請人已就所有關注事項(包括交通及環境事宜)作出充分回應；
- (b) 小組委員會的主要關注事宜，關乎這宗申請缺乏資料以顯示在為期五年的臨時規劃許可有效期屆滿後，是否會有永久校舍可容納有關的學生，以及是否有長期的學校發展計劃；

#### 規劃意向

- (c) 擬議的學校用途，與周邊夾雜多種用途(包括住宅發展項目、小學、辦公室、酒店及休憩用地)的環境並非不相協調。雖然有關「綜合發展區(2)」地帶的規劃意向是要作零售及辦公室用途，不過，擬議的學校只屬臨時性質，為期五年，不會對該地帶長遠的規劃意向造成影響；
- (d) One Harbourgate 於二零一六年落成，包括兩幢 14 層高的辦公室大樓(即中國人壽中心及祥祺中心)及兩幢兩層高毗鄰紅磡海濱花園作零售／酒樓餐廳用途的獨立樓宇。自二零一六年落成至今，辦公室大樓的使用率不高，全部商舖單位一直空置。紅磡海濱花園有良好的設計，但公眾使用率偏低，未能建立起對零售／酒樓餐廳用途的需求。擬議學校會創造機會，讓學生及家人為紅磡海濱增添生氣，提升海旁地區的活力；
- (e) 倘城規會就擬議臨時學校批給規劃許可，申請人承諾不會就規劃許可申請續期，而城規會亦可把有關承諾加入作為其中一項規劃許可附帶條件。此外，申請處所的業主亦已致函確認，當有關處所現時的租約在二零二三年四月屆滿時，不會再把該處所租予申請人。因此，上述安排應不會引起疑慮，擔心該臨時規劃許可有效期可能延長至超過五年；

### 先例

- (f) 在零售處所開辦私立學校，在香港是常見的事。例子包括位於卑路乍街 23 號的港灣學校及在太古城的地利亞(加拿大)學校。申請處所是一幢毗鄰海濱的獨立樓宇，可提供的學習環境較上述學校為佳，亦預期不會出現與辦公室及商業用途之間的鄰接問題；

### 學校的營運

- (g) 擬議的學校會由香港凱莉山學校營辦，該校是英國凱莉山學校的國際姊妹學校。英國凱莉山學校為學生提供國際認可的課程，而小班教學是該校的特色。香港凱莉山學校的畢業生可以往英國直接升讀英國凱莉山學校的中學課程；
- (h) 香港凱莉山學校由經驗豐富的教育管理團隊及世界級的教育專業人員營辦，包括東華三院前執行總監梁錦芳博士及啟新書院創校校長兼國際文憑課程項目主管 Peter Kenny 先生；

### 長遠的學校發展計劃及過渡期安排

- (i) 香港凱莉山學校會在尖沙咀好兆年行發展校舍。第一期工程(面積約 556 平方米)包括好兆年行地下部分地方(約 80 平方米)及二樓部分地方(約 476 平方米)，現時已完工。第一期校舍的學校臨時註冊申請已在二零一八年一月十五日獲教育局批准；
- (j) 香港凱莉山學校會在未來數年擴展好兆年行的市區校舍，佔用二樓及三樓全部兩層。雖然二樓及三樓餘下部分目前仍由其他租戶佔用，不過二樓及三樓的業主均已書面覆實會支持香港凱莉山學校的擴展計劃，並同意在收回單位後將之租予香港凱莉山學校。按照餘下租戶的租約期計算，好兆年行的校舍預期可在二零二二至二零二三年度完成；

- (k) 根據臨時學校牌照，位於好兆年行的香港凱莉山學校第一期校舍會容納 119 名學生。香港凱莉山學校擴展工程將於二零一八年五月至二零二二年六月分三期進行(即第二期、第三期及第四期)。當全部四期工程於二零二二至二零二三年度完成後，好兆年行校舍的總樓面面積約為 2 254 平方米，可容納 389 名學生；以及
- (1) 在好兆年行校舍落成前，實有必要作出安排，在申請處所開設擬議的臨時學校，提供地方容納學生。作為過渡性安排，位於 One Harbourgate 的擬議臨時學校可在二零二零至二零二一年度提供最多 240 個學額，而全部學生均會在二零二二至二零二三年遷往好兆年行校舍，繼續學業。好兆年行校舍應可容納由擬議學校轉來的全部學生。

71. 由於申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

#### *規劃意向*

72. 一名委員詢問九龍規劃專員，紅磡海濱花園的訪客是否來自周圍的發展項目。九龍規劃專員葉子季先生回應時說，紅磡海濱花園有行人連接路及行人天橋連接周圍的發展項目，因此附近的居民及酒店住客信步可達。另外，海濱花園一直延伸至尖沙咀，其他市民也會到該海濱花園消閒及緩跑。

73. 申請人的代表陳昌傑先生回應一名委員的提問時表示，申請處所自二零一六年落成自今一直空置。申請地點的規劃意向雖可接受，但是紅磡海濱的發展尚未成熟，海濱花園的使用率亦偏低。擬議的學校有助善用土地資源，以及提升海濱地方的活力。

#### *擬議的學校*

74. 一些委員向九龍規劃專員提出以下的問題：

- (a) 公眾意見是支持擬議的學校，還是支持好兆年行校舍；

- (b) 海濱事務委員會對擬議學校有甚麼關注；以及
- (c) 申請人承諾不會就擬議臨時學校的規劃許可(倘獲批給的話)申請續期，有甚麼方法令申請人遵守承諾。

75. 葉子季先生作出回應，要點如下：

- (a) 城規會共接獲 168 份關於擬議學校覆核申請的公眾意見書，當中包括 150 份支持這宗申請；
- (b) 當局曾就這宗申請諮詢海濱事務委員會轄下九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)，專責小組的意見扼要載於一封日期為二零一七年九月二十一日之信函。簡言之，專責小組認為擬議學校只會在學校上課時段吸引學生及家長到海濱區，申請處所應以提供餐飲及零售服務為用途，這樣可以吸引更多市民前往海濱，提升海濱區的活力。專責小組亦質疑申請處所是否適合作學校用途，並對年輕學生的保安與安全表示關注，因為申請處所採用玻璃幕牆設計。專責小組亦認為，有關處所空間不足，未能為學生提供足夠的設施，例如運動場或遊玩空間。小組委員會在第 16 條申請階段考慮這宗申請時，亦認同上述意見與關注事宜；以及
- (c) 當擬議臨時學校為期五年的規劃許可有效期屆滿，申請人有權就規劃許可申請續期，而城規會在考慮續期申請時，會根據相關的規劃考慮因素及當時的情況作出決定。就這宗申請而言，申請人的承諾會清楚記錄在會議記錄內，並成為日後續期申請的部分考慮因素。城規會倘批准這宗申請，亦可考慮在規劃許可中加入指引性質的條款，清楚說明城規會在這方面的意向。

76. 一些委員向申請人的代表提出以下的問題：

- (a) 申請人為何如此熱衷要在申請處所開設學校，其實申請人可以局限在好兆年行所租的地方辦學；

- (b) 擬議學校是否已開始收生；以及
- (c) 學生及家長是否獲告知擬議學校只屬臨時性質。

77. 申請人的代表梁錦芳博士、陳昌傑先生及 Anson Lee 先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人認為申請處所適合開設擬議的學校，因為處所位於獨立建築物內，而且接近海濱，環境清靜；
- (b) 自從香港凱莉山學校宣布會在香港設校後，家長反應熱烈，對該校學位的需求遠遠超過好兆年行第一期校舍可提供的 119 個學額。在位於好兆年行的校舍落成前，擬議的臨時學校可提供足夠空間，應付對該校學位的殷切需求；
- (c) 擬議的學校尚未收生。由於申請處所已空置，因此，倘獲批給規劃許可，申請人可於短期內提交建築圖則。預期擬議的學校可取得學校牌照，並在大約六個月後開始營運；
- (d) 擬議學校的收生上限會減至 240 名，因此會進一步降低可能造成的負面影響；以及
- (e) 香港凱莉山學校會盡力知會學生及家長，並作出解釋，讓他們明白擬議的學校屬臨時性質，以及在好兆年行的擴展計劃；這可能會在學生註冊入學階段作出。

#### *長遠的學校發展計劃及過渡期安排*

78. 主席詢問，香港凱莉山學校位於好兆年行二及三樓全部兩層的校舍是否已獲發學校牌照。葉子季先生回應時表示，香港凱莉山學校為好兆年行地下及二樓部分地方(面積約 556 平方米)申請臨時註冊為學校，開辦八班，收生 119 人。有關申請已於二零一八年一月十五日獲教育局批准。臨時註冊獲批准後，學校可以開始營運。臨時註冊證明書有效期為一年，學校

必須符合其他相關規定，才能正式長期註冊成為學校。臨時註冊證明書不涵蓋好兆年行二樓及三樓的餘下部分。

79. 主席、副主席及一些委員向申請人的代表提出以下的問題：

- (a) 香港凱莉山學校是否有長遠計劃為學校找尋一個永久校址；
- (b) 香港凱莉山學校的學生是否可以直接升讀英國凱莉山學校，以及他們在英國會修讀甚麼課程；
- (c) 好兆年行校舍是否已開始收生；
- (d) 應就好兆年行校舍的學生人數提供更詳細資料，例如班級及每班人數等；
- (e) 申請人或香港凱莉山學校是否已與好兆年行 2 樓及 3 樓餘下部分的業主簽訂正式租約；
- (f) 位於好兆年行的校舍餘下各期會在何時取得學校牌照；
- (g) 假如這宗申請遭城規會拒絕，好兆年行校舍擴展計劃會否受到影響；以及
- (h) 假如擬議的學校獲城規會批准，但好兆年行校舍餘下各期工程未能按照申請人的計劃落實，會有甚麼後備計劃。

80. 梁錦芳博士及陳昌傑先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 香港凱莉山學校在香港找尋永久校址的過程並不容易。有別於其他國際學校，香港凱莉山學校並未獲得政府批予土地以發展校舍。香港凱莉山學校的投資者原先在新界覓得一幅土地作為永久校址，但未能成功取得必需的規劃許可。鑑於香港凱莉山學校

當時已錄取了一些學生，學校的投資者於是尋求在商業樓宇發展校舍，作為臨時安排；

- (b) 校方有長遠計劃在香港發展一個永久校舍，雖然在現階段仍未能確定校舍的位置；
- (c) 香港凱莉山學校有長遠願景和熱誠在香港提供多元化的教育服務。英國凱莉山學校願意讓香港凱莉山學校的畢業生升讀該校，反映出該校對香港凱莉山學校的信任。在香港凱莉山學校完成小學課程的學生會直接升讀英國凱莉山學校的中學，修讀綜合中等教育證書課程；
- (d) 好兆年行市區校舍第一期提供的 119 個學位已滿額收生，而大部分學生均已註冊及繳交學費。校方會好兆年行第一期校舍開辦合共八班(一年級至八年級)，每班約 15 名學生。現時已有大約 55 名學生在該處上課；
- (e) 設於好兆年行二樓及三樓餘下部分的第二、三及四期校舍尚未取得學校牌照。鑑於二樓及三樓有些單位仍由現有租戶佔用，擴展校舍所需的籌備時間會較長，以便校方取得單位、進行翻修並向政府提交有關文件；
- (f) 屬校舍較後期工程範圍的一些空置單位已獲業主租予香港凱莉山學校，為期十年，而有關的翻修工程已經展開。至於餘下的單位，業主已同意一俟現有租戶遷出便會將之租予校方，而校方亦已就租金水平與業主達成協議；
- (g) 由於申請人已為好兆年行第一期校舍取得學校牌照，具備這方面的經驗，因此要為校舍餘下各期取得學校牌照，應該沒有困難，因為有關處所位於同一幢大廈，實際布局相似，而香港凱莉山學校提供的課程亦已獲得教育局批准；

- (h) 第二及第三期校舍涉及的單位預期在二零一八年年底可供使用，校方會在實際可行情況下盡快提交建築圖則及申請學校牌照。位於好兆年行的整個校舍應可在二零二二至二零二三年度落成，並可容納合共 389 名學生；
- (i) 即使位於紅磡的擬議臨時學校不獲批給規劃許可，好兆年行的校舍擴展工程仍會繼續進行。不過，在這種情況下，香港凱莉山學校在好兆年行第二期校舍於二零二零至二零二一年度落成前將無法招收新生；以及
- (j) 好兆年行校舍較後期工程無法如期進行的可能性很低。不過，假如出現這種情況，申請人應在二零一八年年底便會知悉，到時仍然會有足夠時間另覓其他適合的處所，繼續進行收生計劃。擬議學校的收生名額亦可以相應地減少或暫停收生，直至確定好兆年行校舍較後期工程可落實為止。

#### 不良先例

81. 一名委員詢問，批准這宗申請會否為同類個案立下不良先例。葉子季先生作出回應，要點如下：

- (a) **One Harbourgate** 還有另一幢兩層高的樓宇，在申請處所旁邊，坐落在同一「綜合發展區(2)」地帶內，也是擬作零售／酒樓餐廳用途。批准擬議的臨時學校會為該幢樓宇及 **One Harbourgate** 內其他零售空間立下不良先例；以及
- (b) 申請人引用的先例個案，大多屬於補習學校，設於坐落在「住宅(甲類)」地帶內的商業樓宇內。該等補習學校的性質和規模均與這宗申請的擬議學校不同。位於有關「綜合發展區(2)」地帶的申請處所有特定的規劃意向，就是作零售／餐廳用途，以增添海濱的吸引力和活力。有鑑於此，在考慮這宗申請時，該些個案並不適用。



### 交通影響

82. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 擬闢設的校巴停車處是否足以應付擬議學校的需要；以及
- (b) 擬議的學校會否對周邊地區的交通造成負面影響。

83. 葉子季先生回應說，申請人建議在 **One Harbourgate** 為擬議學校闢設五個校巴停車處。根據申請人提交的交通影響評估，申請人承諾會採取多項緩減影響措施，包括實施設有兩個不同時段的交錯上學時間；強制執行的校巴政策，禁止學生乘坐私家車或的士上學；以及使用最少設有 28 個座位的校巴。申請人亦會監察擬議緩減影響措施的落實情況，每兩個月向運輸署提交一份報告。有鑑於以上各點，運輸署對這宗申請沒有負面意見。

84. 由於委員沒有進一步的提問，主席表示這宗覆核申請的聆訊程序已經完成。城規會會在申請人的代表離席後進一步商議這宗覆核申請，並會於稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

### 商議部分

85. 副主席及一些委員就這宗申請提出以下的意見：

- (a) 由於申請處所位於海濱，具特定的規劃意向，因此，該處所作零售及酒樓／餐廳用途會較為恰當，可吸引市民前往海濱長廊，增添海濱的活力。學校用途或未能為海濱增添所需的生氣，而擬議的學校應可覓到其他適合的替代地點／處所。擬議的學校，即使只屬為期五年的臨時性質，也會妨礙落實有關「綜合發展區(2)」地帶的規劃意向；
- (b) 委員雖然認同國際學校學位有不足的情況，但申請人一方面聲稱擬議的學校處所只屬臨時性質，另一

方面卻又無法確定稍後可以把學生遷往較為永久的處所，兩者之間有不能配合的情況。申請人就擬議過渡性安排而提出的論據難以令人信服，因為好兆年行及 **One Harbourgate** 的有關業主作出的承諾不具法律約束力，不能被視為有保證和具確定性；

- (c) 在好兆年行進行的擴展計劃仍然存在若干不確定性，而擬議的臨時學校卻可以幫助申請人在較短的時間內達到收生 389 人的目標；
- (d) 倘這宗申請獲得批准，當規劃許可有效期屆滿時，在擬議學校就讀的學生便要中途搬到好兆年行校舍繼續其學業。對家長和學生來說，這樣的安排並不理想。此外，如果好兆年行校舍較後各期的擴展計劃無法推展，當位於 **One Harbourgate** 的申請處所獲批給的規劃許可有效期屆滿後，擬議臨時學校的學生有可能無法返回好兆年行的校舍繼續其學業。在這樣的情況下，城規會或難以拒絕有關規劃許可日後的續期申請，結果會令落實申請處所的規劃意向進一步延誤；以及
- (e) 申請人引用的先例個案不能與現時這宗個案相提並論，因為兩者在學校性質、處所類別、土地用途地帶及規劃意向等方面均不相同。批准這宗申請，會為坐落於同一「綜合發展區(2)」地帶 **One Harbourgate** 內的同類處所立下不良先例。儘管相關政府部門對這宗申請不表反對，如果城規會認為有充分的理由及理據拒絕申請，城規會不一定須要批准這宗申請。

86. 主席就以上討論作出總結。委員普遍認為，申請人未能提供有關資料，令城規會信服把擬議的學校設於申請處所只屬臨時性質，而批准這宗申請可能會妨礙落實該「綜合發展區(2)」地帶的規劃意向；有關意向是要作零售／餐廳用途，以增添紅磡海濱的吸引力和活力。當好兆年行校舍較後各期工程得以落實，學校便可以推行擴展計劃，這樣才是較長遠的解決辦法。由於自有關的第 16 條申請被拒絕以來，規劃情況沒有重大

改變，因此沒有有力理據支持城規會偏離小組委員會先前的決定。

87. 委員繼而審閱文件第 8.1 段所載的駁回理由，並認為應作出恰當的修改。

88. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 這宗申請不符合有關的「綜合發展區(2)」地帶作零售及辦公室用途的規劃意向，以及把有關處所作商店用途，以增添紅磡海濱的吸引力和活力的意向。城規會不排除申請處所可能會作其他臨時用途，亦懷疑把擬議的學校設於申請處所是否只屬臨時性質，這樣會妨礙落實有關的規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請會為該區同類申請立下不良先例，倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會影響紅磡海濱的吸引力和活力。」

### 一般事項

#### 議程項目 8

[公開會議]

城市規劃委員會規劃指引編號 36A 「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」的建議修訂

(城市規劃委員會文件第 10380 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

89. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

龍小玉女士

— 規劃署助理署長／委員會

何尉紅女士

— 規劃署高級城市規劃師／城市規劃委員會

90. 主席歡迎各人到席，並邀請規劃署的代表向委員簡介對城市規劃委員會規劃指引編號 36A(下稱「規劃指引編號 36A」)的建議修訂。

91. 規劃署助理署長／委員會龍小玉女士及高級城市規劃師／城市規劃委員會何尉紅女士借助投影片並按城規會文件第 10380 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介檢討的背景及原則、對規劃指引編號 36A 的建議修訂、諮詢工作、經修訂指引的頒布事宜及相關的過渡性安排。

[邱浩波先生及黎庭康先生在高級城市規劃師／城市規劃委員會進行簡介時離席。]

92. 由於規劃署的代表已簡介完畢，主席請委員提問。

93. 主席表示，有關規劃指引編號 36A 的建議修訂，旨在令該指引對使用者而言更為清晰明確，並在維護公眾利益的同時，精簡有關的程序事宜。不過，在現階段不宜再進一步放寬管制，因為這或會對交通、視覺、景觀及環境造成不良的影響，而對經核准的發展建議作出的改變亦有需要根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)的規定提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)審議。

#### *整體*

94. 副主席及一些委員提出以下的問題：

- (a) 是否所有 A 類修訂均獲豁免，無須提交城規會審查；
- (b) 修訂指引後，經修訂的管制會否加重規劃署在評估修訂項目方面的工作；以及

- (c) 獲批准的申請若刪除政府、機構或社區設施或縮減非建築用地、後移及樓宇間距的範圍，是否須受城規會的管制。

95. 秘書及助理署長／委員會龍小玉女士作出回應，要點如下：

- (a) 對核准發展計劃作出的 A 類修訂，一般只涉及沒有重大規劃影響的輕微改變。根據條例，該等修訂屬經常准許的修訂，無須向城規會提交進一步的申請；
- (b) 至於 B 類修訂，則須根據條例第 16A 條提交申請，並由獲城規會授權的規劃署署長審批。為加快審批程序，由規劃署署長處理的第 16A 條申請，所需時間會較第 16 條申請為短，即會在有關申請提交後六個星期內處理；
- (c) 雖然第 16A 條申請無須根據條例公布以供公眾查閱，但仍會以傳閱方式徵詢各相關政府部門的意見。B 類修訂若不獲有關政府部門接納，或規劃署署長認為把有關修訂交由城規會考慮會較恰當，則有關的 B 類修訂會在收到申請日期起計的兩個月內，提交城規會考慮；
- (d) 關於 A 類及 B 類修訂的經修訂附表會在憲報刊登，供公眾查閱。由於對 A 類及 B 類修訂大部分均有清晰界定的數量管制，因此在考慮這些修訂時，規劃署人員一般不須運用酌情權處理；
- (e) 倘修訂涉及刪除政府、機構或社區設施，而有關的刪除是由有關政府部門提出，則有關修訂會提交城規會考慮。倘刪除該等政府、機構或社區設施的修訂並非由政府部門提出，則須根據條例第 16 條提交新的規劃申請；以及
- (f) 倘修訂涉及改變非建築用地、後移範圍及／或建築物間距的位置及／或大小，而有關改變並非由相關

政府部門提出，則有關修訂屬 B 類修訂，可由規劃署署長根據城規會轉授的權力處理。

*經修訂的第 3 類－樓宇單位數目及原先的第 4 類－單位面積*

96. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 擬刪除就單位面積作出的管制是基於甚麼理由；
- (b) 倘修訂只涉及改變不同大小單位的面積，但平均單位面積及單位數目維持不變，經修訂的指引對於這類修訂是否有任何管制；以及
- (c) 刪除對單位面積的管制會否鼓勵申請人發展細小單位。

97. 龍小玉女士借助實物投影機作出回應，要點如下：

- (a) 假設總樓面面積維持不變，改變平均單位面積會令單位數目有所改變。鑑於附表第 3 類已對單位數目作出管制，故此無須另行對單位面積作出管制；
- (b) 根據對第 3 類作出的擬議修訂，除非規劃大綱或規劃許可的附帶條件已有訂明，否則無論是單位數目減少，或是單位數目有所增加，而增加的單位不超過 100 個或核准提供數目的 10% (以較少者為準)，均屬 A 類修訂。倘單位數目增加不超過 200 個或核准提供數目的 20% (以較少者為準)，則屬 B 類修訂，須根據條例第 16A(2) 條提交申請；
- (c) 倘擬議增加的單位數目超過 200 個或核准提供數目的 20%，則須根據條例第 16 條提交新的申請；
- (d) 擬議修訂把 A 類及 B 類修訂可容許增加單位數目的百分比提高(A 類修訂由 5% 提高至 10%，B 類修訂由 10% 提高至 20%)，是為了配合小型發展項目的需要，因為這些項目的單位數目相對較少。至於 A

類及 B 類修訂增加單位數目的上限則維持不變，分別為 100 個及 200 個，是為了避免出現大型發展項目大量增加單位數目的情況；以及

- (e) 一般而言，規劃申請只會提供平均單位面積及單位面積的範圍供城規會考慮。城規會若有意就單位數目、單位類別或單位面積作出管制，可在批給規劃許可時加入適當的附帶條件。

98. 秘書補充說，在制定擬議的修訂項目時，已考慮在規劃方面造成的影響，以期加快發展過程，而非着意於管制單位面積本身。根據評估結果，擬議的修訂項目不會對交通、視覺、景觀及環境造成不良的影響，而規劃署亦沒有收到相關政府部門及持份者提出的負面意見。

#### *經修訂的第 9 類 – 政府、機構或社區設施的提供*

99. 一名委員詢問，倘原先由一個政府部門提出的政府、機構或社區設施其後遭另一政府部門建議刪除，根據經修訂的指引和附表，有關修訂會否受到城規會管制。

100. 秘書及龍小玉女士作出回應，要點如下：

- (a) 第 9 類一般是指特定政府部門要求私人發展商在混合用途發展項目(例如位於「綜合發展區」地帶內的發展項目)內提供的政府、機構或社區設施。有關類別並非為純粹作政府、機構或社區設施的獨立發展項目而設；
- (b) 在政府工程項下提供的政府、機構或社區設施，通常位於「政府、機構或社區」地帶內，一開始已無須向城規會申請規劃許可；
- (c) 根據第 9 類的要求，倘由政府部門提出刪除政府、機構或社區設施，有關修訂即屬 B 類修訂，必須提交 16A 條申請，由城規會考慮；

- (d) 倘刪除政府、機構或社區設施的修訂並非由政府提出，則必須根據條例第 16 條提交新的申請；以及
- (e) 倘獲批准的規劃申請所涉的政府、機構或社區設施原先是由一個政府部門要求提供，其後卻由另一個政府部門建議刪除，則有關修訂亦須提交城規會考慮。如果認為擬議修訂在用字上會引起混淆，可恢復使用原有的字眼。

101. 關於上文第 100 段(e)項，委員同意經修訂的附表第 9 類有關 B 項修訂的內容應保留原先使用的字眼，即「由有關政府部門提出」。

*經修訂的第 12 類－停車位、上落客貨設施及其他交通設施的提供*

102. 一名委員詢問，為何經修訂的附表把改變入口／出口的數目列為 B 類修訂，令有關修訂往後或無須提交城規會審議。龍小玉女士回應說，獲批給的規劃許可一般會以附帶條件的方式規管入口／出口的數目，並由運輸署評定申請人有否履行附帶條件。根據現行附表，倘運輸署在評估申請人有否履行附帶條件的過程中對擬議的改變提出反對，有關事宜會提交城規會考慮。經修訂的附表建議把改變入口／出口的數目列為 B 類修訂，令申請人必須就有關改變提交第 16A 條申請。同樣地，倘運輸署在第 16A 條申請審議過程中對擬議的改變提出反對，有關事宜亦會提交城規會考慮。

*其他觀察*

103. 副主席及一些委員對擬議的修訂有以下意見：

- (a) 支持檢討規劃指引編號 36A 的原則，即要令指引對使用者而言更為清晰明確，避免有含糊之處，並在維護公眾利益的同時，精簡有關的程序事宜；
- (b) 備悉擬議的修訂大部分屬技術性修訂的性質，並支持修訂以澄清定義和其他事項、增加靈活性及精簡程序為總體方向，以期提升管制工作的效率，以及



減少城規會的工作量。擬議的修訂亦會令發展用地的供應更為順暢，因此修訂會受發展業界歡迎；

- (c) 總體而言，可採用大刀闊斧的方式，對核准發展計劃的修訂項目作出規劃管制。倘城規會認為有需要對相關發展參數作出管制，可藉加入附帶條件而作出這樣的管制；以及
- (d) 在處理 B 類修訂時，應適當考慮《香港 2030+》這類具前瞻性的文件。倘出現任何爭議事宜，如情況恰當，應提交城規會考慮。

104. 一名委員就第 16A 條申請的統計數字提問，龍小玉女士回應說，根據記錄，就 B 類修訂而提交的第 16A 條申請，約有 96% 涉及擬延長展開發展的期限或履行附帶條件的期限。在適當情況下，秘書處會向城規會匯報處理第 16A 條申請的統計數字及所涉及的事宜。

[袁家達先生、陳福祥博士、楊偉誠博士、侯智恒博士及余烽立先生在進行提問部分時離席。]

105. 經商議後，委員同意：

- (a) 文件附錄一所載有關對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂的規劃指引編號 36B 草擬本，包括憲報公告以及附錄一附件一所載的 A 類修訂及 B 類修訂附表，惟必須作出上文第 101 段的修訂；以及
- (b) 文件第 6.3 段所載的過渡性安排。

106. 委員備悉，按照一般做法，在公布擬議的修訂前，城規會秘書處會詳細檢視有關修訂並作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

107. 主席多謝規劃署的代表出席會議。高級城市規劃師／城市規劃委員會於此時離席。

## 程序事項

### 議程項目 9

[公開會議]

有關考慮《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排  
(城市規劃委員會文件第 10386 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

108. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為他們與 Mary Mulvihill 女士(R2/C2)、領賢規劃顧問有限公司(R3)(下稱「領賢公司」)、香港鐵路有限公司(R29)(下稱「港鐵公司」)、恒基兆業地產有限公司(即 Ford Word Development Ltd. (R30)的母公司)(下稱「恒基公司」)有關聯／業務往來；

- |                |   |  |
|----------------|---|--|
| 符展成先生          | — | 目前與領賢公司、港鐵公司及恒基公司有業務往來                               |
| 黎慧雯女士          | ] | 目前與港鐵公司及恒基公司有  |
| 劉興達先生          | ] | 業務往來   |
| 何安誠先生          | — | 目前與港鐵公司有業務往來   |
| 黃仕進教授<br>(副主席) | — | 為香港大學(下稱「港大」)僱員，而港大曾接受恒基公司主席家人的捐獻，亦是港鐵學院經評審課程諮詢委員會委員 |
| 梁慶豐先生          | — | 為港大僱員，而港大曾接受恒基公司主席家人的捐獻，亦是「處理鐵路方案反對意見聆聽委員會」召集人       |

- |                |     |   |
|----------------|-----|---|
| 霍偉棟博士<br>侯智恒博士 | ] ] | 為港大僱員，而港大曾接受恒<br>基公司主席家人的捐獻   |
| 鄒桂昌教授          | —   | 為香港中文大學(下稱「中<br>大」)僱員，而中大曾接受恒<br>基公司主席家人的捐獻   |
| 李國祥醫生          | —   | 為香港理工大學(下稱「理<br>大」)的司庫，而理大曾接受<br>恒基公司的贊助  |
| 李美辰女士          | —   | 為香港活力都會協會的秘書<br>長，而該協會曾接受恒基公司<br>的贊助  |
| 袁家達先生          | —   | 為香港藝術中心監督團成員，<br>而該中心曾與港鐵公司合辦藝<br>術項目，並曾接受恒基公司主<br>席家人的捐獻                                 |
| 馮英偉先生          | —   | 為香港商界會計師協會的董<br>事，而該協會曾接受恒基公司<br>的贊助  |
| 余烽立先生<br>廖凌康先生 | ] ] | 過往與港鐵公司及恒基公司有<br>業務往來   |
| 張國傑先生<br>黎庭康先生 | ] ] | 其公司目前與港鐵公司及香港<br>中華煤氣有限公司(恒基公司<br>的附屬公司)有業務往來，以<br>及不時以合約方式聘用 <b>Mary<br/>Mulvihill</b> ； |
| 張孝威先生          | —   | 擁有一個位於鄉事會街的單位   |
| 楊偉誠博士          | —   | 其公司擁有一個位於安慈路的<br>單位   |

潘永祥博士

— 與配偶在汀角龍尾村共同擁有一間屋宇

109. 由於此議項屬程序性質，委員會同意上述委員可留在席上。委員備悉張孝威先生、鄒桂昌教授、霍偉棟博士、劉興達先生、李美辰女士、袁家達先生、潘永祥博士、侯智恒博士、楊偉誠博士、黎庭康先生、余烽立先生、李國祥醫生及廖凌康先生已離席，而梁慶豐先生、黎慧雯女士及何安誠先生因事未能出席會議。

110. 秘書簡介文件的內容。二零一七年八月四日，《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。修訂項目主要涉及把博研路的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)9」地帶、把優景里的一塊用地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)10」地帶，以及把馬窩路一塊用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)10」地帶(分別為 A 項、B 項及 D 項)；以及修訂位於安邦路的一塊劃為「政府、機構或社區」地帶的用地的建築物高度限制(C 項)。城市規劃委員會共收到 1304 份申述書及 15 份意見書。

### 申述和意見

111. 在 1 303 份有效的申述書中，37 份關乎 C 項，1 268 份關乎該三塊房屋用地。

### 聆聽會安排

112. 現建議把申述和意見分為兩組，由城規會全體委員在聆聽會上考慮。第 1 組會考慮關乎 C 項(放寬有關「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制)的 37 份申述書(R1(部分內容)、R2(部分內容)及 R1270 至 R1304)和一份相關的意見書(C1(部分內容))，以及另一份就該分區計劃大綱草圖提供一般意見的意見書(C2(部分內容))。第 2 組會考慮關乎 A 項、B 項及／或 D 項(改劃土地用途地帶以發展私人住宅項目)的 1 268 份申述書(R1(部分內容)、R2(部分內容)、R3 至 R391、R393 至 R1269)和另一份就該分區計劃大綱草圖提供一般意見的意見書(C2(部分內容))。

113. 鑑於申述書和意見書數量甚多，為確保聆聽會能有效率地進行，建議給予每名申述人及提意見人最多 10 分鐘時間在聆聽會上作出陳述，但仍須視乎出席聆聽會的確實人數及合共所需的發言時間而定。

114. 現暫定於二零一八年三月由城規會全體委員根據條例第 6B 條考慮有關申述及意見。

115. 經商議後，城規會同意：

(a) 正如文件第 2.3 段所述，無須考慮申述編號 R392；以及

(b) 應按照文件第 3 段所建議的方式聆聽有關申述及意見。

## **議程項目 10**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請把《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/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 10387 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

116. 秘書報告，侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他是香港觀鳥會(R1)的會員，亦曾任世界自然基金會香港分會保育顧問委員會的成員(R2)。委員備悉侯智恒博士已離席。

117. 秘書簡介文件的內容。二零一七年十月二十日，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 6B(1)條考慮有關申述後，決定不建議順應申述內容修訂《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》。二零一七年十一月十七日，城規會同意這份分區計劃大綱圖適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准。按照法定期限，這份分區計劃大綱草圖須於二零一八年二月二十四日或之前呈交行政長官會同行政會議核准。

118. 二零一七年十一月二十四日，原訟法庭就針對核准海下、白腊及鎖羅盆的分區計劃大綱草圖而提出的司法覆核，頒下判詞，命令把該三份分區計劃大綱草圖發還城規會重新考慮。城規會秘書處現正研究法庭就該司法覆核案件所作的裁決，包括裁決對其他分區計劃大綱草圖所涉法律程序的影響，並向律政司尋求法律意見。

119. 有鑑於此，城規會不大可能趕及在九個月的法定期限內（即在二零一八年二月二十四日之前）完成《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》的制訂程序及呈交行政長官會同行政會議核准。城規會有必要向行政長官提出申請，把有關的法定期限延長六個月，以便有足夠時間完成這份分區計劃大綱草圖的制訂程序，然後呈交行政長官會同行政會議核准。

120. 經商議後，城規會同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官的同意，將呈交《平洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-PC/1》予行政長官會同行政會議核准的期限，由二零一八年二月二十四日延長六個月至二零一八年八月二十四日。

## **議程項目 11**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請把  
《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/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 10388 號)

---

[此議項以廣東話進行。]

121. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益，因為是香港觀鳥會(R3)的會員；與嘉道理農場暨植物園(R6)(下稱「嘉道理農場」、新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」、太古地產及香港置地(R1063/C2)或他們的代表/顧問、領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」、呂元祥建築師事務所(下稱「呂元祥公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)有關聯／業務往來。

- 符展成先生 — 目前與新鴻基公司、太古地產、香港置地、弘達公司及領賢公司有業務往來
- 黎慧雯女士 — 目前與新鴻基公司有業務往來，而其公司是太古地產所擁有物業的租戶
- 劉興達先生 — 目前與新鴻基公司及弘達公司有業務往來，以及過往與太古地產有業務往來
- 何安誠先生 — 目前與新鴻基公司、太古地產、香港置地、呂元祥公司及弘達公司有業務往來
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司的董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一
- 余烽立先生 — 過往與弘達公司及新鴻基公司有業務往來，而其配偶目前為新鴻基公司的僱員
- 張國傑先生 ] 其公司目前與新鴻基公司、太古  
黎庭康先生 ] 地產、香港置地及嘉道理農場有業務往來
- 黃仕進教授 (副主席) — 為香港大學(下稱「港大」)土木工程系講座教授，而新鴻基公司曾經贊助該學系的一些活動
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，而該會曾接受新鴻基公司的贊助

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 馮英偉先生 | — | 為香港商界會計師協會的董事，而該協會曾接受新鴻基公司的贊助                  |
| 侯智恒博士 | — | 為香港觀鳥會的會員，亦是港大生物科學學院榮譽副教授及首席講師，該學系曾接受太古信託基金的捐獻 |
| 廖凌康先生 | — | 過往與新鴻基公司、太古地產及香港置地有業務往來                        |
| 梁慶豐先生 | — | 為港大僱員，而港大曾就培訓事宜與太古地產有業務往來                      |
| 李國祥醫生 | — | 為香港理工大學的司庫，而理大曾接受太古地產的捐獻                       |

122. 由於此議項屬程序性質，委員會同意上述委員可留在席上。委員備悉劉興達先生、李美辰女士、李國祥醫生、廖凌康先生、侯智恒博士、黎庭康先生及余烽立先生已離席，而梁慶豐先生、黎慧雯女士、何安誠先生及伍穎梅女士因事未能出席會議。

123. 秘書簡介文件的內容。二零一七年十一月三日，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 6B(1)條考慮有關申述後，決定不建議順應申述內容修訂《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1》。按照法定期限，這份分區計劃大綱草圖須於二零一八年二月二十四日或之前呈交行政長官會同行政會議核准。

124. 二零一七年十一月二十四日，原訟法庭就針對核准海下、白腊及鎖羅盆的分區計劃大綱草圖而提出的司法覆核，頒下判詞，命令把該三份分區計劃大綱草圖發還城規會重新考慮。城規會秘書處現正研究法庭就該司法覆核案件所作的裁決，包括裁決對其他分區計劃大綱草圖所涉法律程序的影響，並向律政司尋求法律意見。



125. 有鑑於此，城規會不大可能趕及在九個月的法定期限內（即在二零一八年二月二十四日之前）完成《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1》的制訂程序及呈交行政長官會同行政會議核准。城規會有必要向行政長官提出申請，把有關的法定期限延長六個月，以便有足夠時間完成這份分區計劃大綱草圖的制訂程序，然後呈交行政長官會同行政會議核准。

126. 經商議後，城規會同意根據條例第 8(2)條徵求行政長官的同意，將呈交《大蠔分區計劃大綱草圖編號 S/I-TH/1》予行政長官會同行政會議核准的期限，由二零一八年二月二十四日延長六個月至二零一八年八月二十四日。

## **議程項目 12**

[公開會議]

### 其他事項

[此議項以廣東話進行。]

127. 餘無別事，會議於下午五時四十五分結束。