

二零一八年九月二十八日舉行的城市規劃委員會  
第 1185 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

何立基先生

邱浩波先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

潘永祥博士

張國傑先生

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

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

環境保護署助理署長(環境評估)

黃傳輝先生

地政總署助理署長／區域 1

黃善永先生

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

規劃署署長

李啟榮先生

規劃署副署長／地區

胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

符展成先生

楊偉誠博士

馮英偉先生

何安誠先生

伍穎梅女士

蔡德昇先生

郭烈東先生

吳芷茵博士

余偉業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

袁承業先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

鄭達昌先生(上午)

何尉紅女士(下午)

## 議程項目 1

### 通過二零一八年九月十四日第 1184 次會議記錄

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

1. 二零一八年九月十四日第 1184 次會議記錄草擬本已於二零一八年九月二十八日發送給各委員，並已在會上呈閱。如委員於二零一八年十月二日或之前沒有提出修訂，該會議記錄將無須修訂，獲得通過。

[會後補註：第 1184 次會議記錄無須修訂，於二零一八年十月二日獲得通過。]

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

(i) 反對城市規劃委員會就第 12A 條申請編號 Y/ST/38  
所作決定而提出的新司法覆核申請(HCAL 1916/2018)

2. 秘書報告，這宗司法覆核就第 12A 條申請編號 Y/ST/38 而提出，該宗申請由盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)代表廣億投資有限公司(申請人)提交。有關第 12A 條申請，AEC Limited、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、景峰國際(香港)有限公司(下稱「景峰公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益，因為他們與上述顧問有業務往來、於大圍擁有物業，或有家人於沙田居住。

黃仕進教授	]	
(副主席)	]	
侯智恒博士	]	目前與艾奕康公司有業務往來
余烽立先生	]	

- |       |   |                     |
|-------|---|---------------------|
| 余偉業先生 | — | 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來    |
| 張國傑先生 | ] | 其公司目前與艾奕康公司有業務往來    |
| 黎庭康先生 | ] | 往來                  |
| 符展成先生 | — | 目前與英環公司及艾奕康公司有業務往來  |
| 何安誠先生 | — | 目前與呂元祥公司及艾奕康公司有業務往來 |
| 廖凌康先生 | — | 過往與盧緯綸公司有業務往來       |
| 蔡德昇先生 | — | 於沙田美田路擁有一個單位        |
| 潘永祥博士 | — | 其家人於沙田居住            |

3. 由於此議項旨在報告一宗新的司法覆核申請，故委員同意以上委員可留在席上。委員備悉余偉業先生、符展成先生、何安誠先生及蔡德昇先生因事未能出席會議。

#### 司法覆核申請

4. 秘書報告，二零一八年九月十二日，申請人提出一宗司法覆核申請(HCAL 1916/2018)，反對鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零一八年六月十五日決定拒絕申請人根據《城市規劃條例》第 12A 條申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》，把申請地點由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶。法庭於二零一八年九月二十一日就該宗司法覆核申請批予許可。

#### 司法覆核的理由

5. 針對城規會提出的司法覆核理由如下：

- (a) 在處理私人申請和政府建議時違反平等原則，而未有給予合理理由；

- (b) 考慮了不相關的考慮因素，即擴闊道路建議的技術可行性；
- (c) 沒有顧及或妥為考慮相關事宜，包括政府的現行政策及城規會先前就其他同類申請所作出的決定；
- (d) 查究涉及道路擴闊工程技術可行性、擬議發展對景觀及生態造成影響的事宜，以及可否就這些關注作出補救，違反「坦姆賽德」責任；
- (e) 程序不公，因城規會未有給予申請人機會檢視規劃署新攝製的合成照片及提出意見；
- (f) 錯誤理解有關視覺影響評估指引的相關規劃原則；以及
- (g) 城規會認為申請人未能證明擬議發展不會對視覺、景觀及在自然保育方面造成負面影響，以及批准這宗申請會為該「綠化地帶」的其他同類申請立下不良先例；城規會的這個說法全然不合理或不理性。

#### 尋求的濟助

6. 申請人向法庭尋求的濟助包括：法庭頒布命令推翻城規會的決定，以及法庭頒布命令指示城規會重新考慮有關決定。

7. 委員備悉新的司法覆核申請，並同意秘書應代表城規會處理該司法覆核申請，並徵詢律政司的意見。

[潘永祥博士於此時離席。]

## 九龍區

### 議程項目 3

考慮有關《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/23》的  
申述和意見

(城市規劃委員會文件第 10475 號)

---

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[此議項以英文及廣東話進行。]

8. 秘書報告，其中一個修訂項目與房屋署擬進行的公營房屋發展有關，而房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與房屋署／房委會和 Mary Mulvihill 女士(R2／C142)有關連／業務往來：

- |                                  |   |  |
|----------------------------------|---|--|
| 李啟榮先生<br>(以規劃署署長身分)              | — | 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會的委員                         |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)身分) | — | 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長為房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員 |
| 張國傑先生<br>黎庭康先生                   | ] | 他們的公司目前與房委會有業務往來，並不時以合約形式僱用 Mary Mulvihill       |
| 侯智恒博士                            | — | 其研究所目前與房委會有業務往來                                  |
| 何安誠先生                            | — | 目前與房委會有業務往來                                      |
| 符展成先生<br>廖凌康先生<br>余烽立先生          | ] | 過往與房委會有業務往來                                      |

- |       |   |
|-------|---|
| 潘永祥博士 | — 其配偶為任職房屋署的公務員，但沒有參與規劃工作                       |
| 伍穎梅女士 | — 其公司在九龍南角道擁有兩間店鋪                               |
| 黃幸怡女士 | — 本身認識 R1 / C2 的代表余榮輝先生                         |
| 黃傳輝先生 | — 現居於馬頭角  |
| 劉竟成先生 | — 為香港房屋協會(下稱「房協」)總監(物業發展及市場事務)，房協現正與房屋署商討房屋發展事宜 |

9. 委員備悉，何安誠先生、符展成先生和伍穎梅女士因事缺席會議，而潘永祥博士已離席。由於李啟榮先生和關偉昌先生涉及直接利益，應請他們就此議項暫時離席。侯智恒博士、張國傑先生、黎庭康先生、廖凌康先生、余烽立先生、黃幸怡女士、劉竟成先生和黃傳輝先生僅涉及間接利益，因為他們沒有直接參與有關項目或他們的物業並非直接望向申述地點，故他們應獲准留在席上。委員備悉廖凌康先生和余烽立先生仍未到席。

[黃幸怡女士和梁家永先生此時到席。李啟榮先生和關偉昌先生此時離席。]

#### 簡介和提問部分

10. 副主席表示，當局已向申述人和提意見人給予合理時間的通知，邀請他們出席聆聽會；但除了已出席或表示會出席聆聽會的人士外，其餘的申述人／提意見人均已表示不會出席聆聽會或沒有回覆。由於當局已給予申述人和提意見人合理時間的通知，委員同意在他們缺席下聆聽申述和意見。

11. 以下的政府代表和申述人、提意見人及他們的代表於此時獲邀到席上：

### 政府的代表

#### 規劃署

- 葉子季先生 — 九龍規劃專員
- 鄭韻瑩女士 — 高級城市規劃師／九龍

#### 房屋署

- 葉慧敏女士 — 高級規劃師(9)
- 黎贊業先生 — 建築師(94)
- 谷穎詩女士 — 園境師(14)

### 申述人／提意見人及其代表

R1／C2－九龍城基督徒會

C3－Ng Cheung Hing

C6－Li Wai To

C7－林麗珊

C12－談國鈞

C18－基石進修中心學員的課程導師 Cheung Hoi Suen

C19－基石進修中心學員陳植平

C21－基石進修中心學員雷笑玲

C27－基石進修中心學員王錦全

C30－基石進修中心學員蘇嘉富

C32－基石進修中心學員陳小寶

C33－基石進修中心學員林有華

C34－基石進修中心學員馬燦光

C36－基石進修中心學員馬振賢

C38－基石進修中心學員劉惠卿

C40－基石進修中心學員湯明珠

C42－基石進修中心學員 Wong Ka Yin Jessie

- C46 – Liu Mei Ki  
C47 – OUHK Crystal Z.X. Chen  
C51 – 基石進修中心學員呂苑珊  
C52 – 基石進修中心學員彭秀冰  
C57 – 基石進修中心學員陳得華  
C59 – 基石進修中心學員葉燦光  
C64 – 黃國強  
C66 – Sin Sau Yin Juliana  
C67 – 蘇細平  
C68 – 趙燕雯  
C69 – Rosi Hung  
C71 – Daman Wong  
C72 – Leung Suk Yee Wendy  
C73 – 蘇婉麗  
C74 – 朱得榮  
C76 – 基石進修中心學員的家長張紅玲  
C77 – 基石進修中心學員的課程導師程麗琼  
C80 – 基石進修中心學員李綺文  
C86 – 基石進修中心學員陳炳坤  
C90 – 基石進修中心學員區尚言  
C91 – 基石進修中心學員張玉玲  
C97 – 基石進修中心學員 Ling Chi Wai  
C100 – 基石進修中心學員麥美艷  
C102 – 鄧淑娟  
C105 – 張靄笑  
C106 – 蘇玉娟  
C107 – Kitty Chu  
C108 – 基石進修中心學員的課程導師 Lung Kwong Chau  
C109 – 聶金麗  
C110 – 朱寶兒  
C111 – Lau Yuk Kam  
C112 – 陳麗華  
C114 – Ng Ching Man  
C116 – 陳善祥  
C119 – 基石進修中心學員孫杏蓮  
C125 – Mak Chi Kong  
C130 – 基石進修中心學員張麗雲  
C138 – 基石進修中心學員張嘉麗

構建(國際)有限公司	]	
林國春先生	]	
劉鳳兒女士	]	
孔亮文女士	]	
廖心皿先生	]	
伍啟宇先生	]	
志達顧問有限公司	]	
梁志偉先生	]	
天奧建築設計公司	]	
王緯彬先生	]	
基石進修中心	]	
李鳳儀女士	]	
九龍城基督徒會成員	]	
蕭振強先生	]	
余榮輝先生	]	
麥志江先生	]	
方桂生牧師	]	
九龍城基督徒會特殊教育需要訓練學校的服務機構－理工大學	]	
劉啟欣博士	]	
基石進修中心服務使用者	]	
黃灼照先生	]	
朱結華先生	]	申述人及提意見人
周智禮先生	]	的代表
陳錦新先生	]	
符詩澤先生	]	
麥創基先生	]	
郭斯耀先生	]	
黃芬儀女士	]	
陳淑芬女士	]	
何祖怡女士	]	
黎永權先生	]	

**R 2 / C 1 4 2 – Mary Mulvihill**

Mary Mulvihill 女士	—	申述人 / 提意見人
-------------------	---	------------

12. 副主席歡迎各人到席，並簡略解釋聆聽會的程序。他表示會請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容，繼而會按其申述和意見編號請申述人、提意見人或他們的代表輪流作出口頭陳述。為確保會議能有效率地進行，每名申述人、提意見人或他們的代表會獲分配 10 分鐘時間作口頭陳述。在申述人、提意見人或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘，以及獲分配的發言時間完結時，會有計時器提醒他們。當所有出席聆聽會的申述人、提意見人或他們的代表完成口頭陳述後，便會進入答問部分。委員可向政府代表、申述人、提意見人及他們的代表提問。答問部分結束後，申述人、提意見人或他們的代表及政府的代表便會離席。城市規劃委員會(下稱「城規會」)將在他們離席後商議所有申述和意見，並會於稍後把城規會的決定通知申述人及提意見人。

13. 副主席接着請規劃署的代表向委員簡介申述和意見的內容。

14. 九龍規劃專員葉子季先生借助投影片，向委員簡介詳載於城市規劃委員會文件第 10475 號(下稱「文件」)的申述和意見內容，包括修訂的背景、申述人和提意見人提出的理由／意見／建議、規劃評估，以及規劃署對有關申述和意見的回應。

[廖凌康先生及余烽立先生在九龍規劃專員進行簡介期間到席。]

15. 副主席其後請申述人、提意見人和他們的代表闡述他們的申述和意見。

R1 / C2 – 九龍城基督徒會

C3 – Ng Cheung Hing

C6 – Li Wai To

C7 – 林麗珊

C12 – 談國鈞

C18 – 基石進修中心學員的課程導師 Cheung Hoi Suen

C19 – 基石進修中心學員陳植平

C21 – 基石進修中心學員雷笑玲

C27 – 基石進修中心學員王錦全

C30 – 基石進修中心學員蘇嘉富

- C32 – 基石進修中心學員陳小寶
- C33 – 基石進修中心學員林有華
- C34 – 基石進修中心學員馬燦光
- C36 – 基石進修中心學員馬振賢
- C38 – 基石進修中心學員劉惠卿
- C40 – 基石進修中心學員湯明珠
- C42 – 基石進修中心學員 Wong Ka Yin Jessie
- C46 – Liu Mei Ki
- C47 – 香港公開大學 Crystal Z.X. Chen
- C51 – 基石進修中心學員呂苑珊
- C52 – 基石進修中心學員彭秀冰
- C57 – 基石進修中心學員陳得華
- C59 – 基石進修中心學員葉燦光
- C64 – 黃國強
- C66 – Sin Sau Yin Juliana
- C67 – 蘇細平
- C68 – 趙燕雯
- C69 – Rosi Hung
- C71 – Daman Wong
- C72 – Leung Suk Yee Wendy
- C73 – 蘇婉麗
- C74 – 朱得榮
- C76 – 基石進修中心學員的家長張紅玲
- C77 – 基石進修中心學員的課程導師程麗琮
- C80 – 基石進修中心學員李綺文
- C86 – 基石進修中心學員陳炳坤
- C90 – 基石進修中心學員區尚言
- C91 – 基石進修中心學員張玉玲
- C97 – 基石進修中心學員 Ling Chi Wai
- C100 – 基石進修中心學員麥美艷 C102 – 鄧淑娟
- C105 – 張靄笑
- C106 – 蘇玉娟
- C107 – Kitty Chu
- C108 – 基石進修中心學員的課程導師 Lung Kwong Chau
- C109 – 聶金麗
- C110 – 朱寶兒
- C111 – Lau Yuk Kam
- C112 – 陳麗華

C114 – Ng Ching Man

C116 – 陳善祥

C119 – 基石進修中心學員孫杏蓮

C125 – Mak Chi Kong

C130 – 基石進修中心學員張麗雲

C138 – 基石進修中心學員張嘉麗

16. 林國春先生(構建(國際)有限公司)、李鳳儀女士(基石進修中心校長)、蕭振強先生(九龍城基督徒會成員)、王緯彬先生(Theotexture (Architect))及梁志偉先生(志達顧問有限公司)借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 九龍城基督徒會支持放寬修訂項目 A 所涉用地的建築物高度限制，以便在申述用地(下稱「樂善堂用地」)重建樂善堂小學和樂善堂總部及診所。同樣地，樂善堂用地對面位於龍崗道的九龍城基督徒會和基石進修中心所在的「政府、機構或社區」用地(下稱「R1 的用地」)的建築物高度限制亦應放寬，以便重建九龍城基督徒會／基石進修中心。九龍城基督徒會／基石進修中心與樂善堂在區內一直擔當政府、機構或社區樞紐的功能；
- (b) 雖然 R1 的用地與《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/23》的修訂無關，但九龍城基督徒會不同意規劃署的回應指，城規會不可在此次申述聆聽過程中考慮該會提出放寬 R1 用地的建築物高度限制的建議。《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6 條訂明，申述須示明有關的人建議對有關草圖作出的修訂(如有的話)。不過，該條文並無提及建議的修訂必須只關乎分區計劃大綱圖的修訂項目；
- (c) 城規會考慮有關一些鄉郊地區的分區計劃大綱圖的申述時，曾接納環保團體所提交的申述，並同意改劃分區計劃大綱圖上多塊用地。雖然環保團體提出的上述建議是以社會大眾的福祉為由，但城規會考慮九龍城基督徒會的申述時，做法應一視同仁；

- (d) 規劃署表示，九龍城基督徒會可根據條例第 12A 條就其重建計劃提交申請，以供城規會考慮。此舉過於費時，無法應付該區急需更多社區設施的情況。倘城規會按條例第 6 條接納他們的申述及對分區計劃大綱圖的建議修訂，R1 用地的建築物高度限制即可放寬；
- (e) 九龍城基督徒會成立已逾七十載，歷史悠久，為非牟利的非政府組織，負責營辦基石進修中心。位於龍崗道的現址建有一幢樓高三層的建築物，地下為教堂，樓上各層設有行政辦事處及 20 個課室，以可負擔的收費水平為兒童和有特殊教育需要的學生提供約 70 個功課輔導班，以及為長者開辦興趣小組。R1 用地內的現有建築物沒有升降機、泊車位和上落客貨區。現時，到訪九龍城基督徒會／基石進修中心的長者或殘疾人士須拾級而上，前往樓上的課室，這對他們來說十分困難；
- (f) 由於現址建築物殘舊，維修保養費用十分高昂。樓面空間有限，不但令學生經常處於擠迫的環境，而且亦局限了基石進修中心開班的數目。不同班別須同時共用課室。九龍城基督徒會有意重建現址建築物，以期擴大其服務範圍，惠及社區。興建高層大樓是唯一切合實際的發展方案，但此重建計劃需要有關用地現時的建築物高度限制(限為三層高)獲得放寬，才可實行。由於九龍城基督徒會／基石進修中心與樂善堂同樣屬福利性質的機構，兩者的用地地點亦相近，因此，R1 用地的建築物高度限制亦應作相應修訂；
- (g) R1 建議在其用地興建一幢樓高 12 層，再加兩層地庫停車場的建築物(主水平基準上 60 米)，地積比率為 8.8 倍。此地積比率及建築物高度與修訂項目 A 的樂善堂重建項目的准許地積比率及建築物高度相協調。根據重建建議，樓面面積將會增加，以提供更多設施。此外，還會設有上落客貨區及泊車設施，以紓緩因九龍城基督徒會／基石進修中心的運作而帶來的路旁泊車及上落客貨需求；

- (h) 他們在申述書中提交的交通影響評估報告及視覺影響評估報告證明，與樂善堂用地的情況一樣，在 R1 用地進行重建不會對交通及視覺造成負面影響，因為該兩塊用地地點相近，用地的性質及發展密度亦相若；
- (i) 樂善堂獲勞工及福利局(下稱「勞福局」)推行的「私人土地作福利用途特別計劃」撥款資助重建，而九龍城基督徒會則決定不參加該計劃，並會自資進行九龍城基督徒會／基石進修中心重建計劃；以及
- (j) 雖然規劃署認為馬頭角及九龍城的政府、機構及社區設施足夠，符合《香港規劃標準與準則》所訂的要求，但該署的評估並未考慮到區內對功課輔導班的需求。九龍城的人口已由二零零八年的 121 180 人，增至二零一八年的 133 100 人，但同一期間劃為「政府、機構或社區」地帶的土地總面積卻由 8.99 公頃縮減至 8.83 公頃。放寬 R1 用地的建築物高度限制以便採用較高的發展密度，將能增加政府、機構及社區設施的總樓面空間。

17. 林國春先生播放錄像片段。在片段中，多名九龍城基督徒會及基石進修中心的使用者表示支持重建九龍城基督徒會／基石進修中心，期待有更大的建築物，可以提供更多活動及服務。此外，李鳳儀女士、黃灼照先生、朱結華先生、周智禮先生、陳錦新先生、符詩澤先生、麥創基先生、郭斯耀先生、黃芬儀女士、陳淑芬女士、何祖怡女士及黎永權先生代表作為提意見人的一些基石進修中心使用者、使用者的父母或中心的員工，表達他們支持重建九龍城基督徒會／基石進修中心的建議。主要的理由是現址建築物已經老舊，沒有足夠樓面空間可供進行活動。R1 用地的建築物高度限制應予放寬以利重建，從而可地盡其用及提供更多設施。

[在 R1／C2 作出陳述期間，主席到席主持會議，雷賢達先生亦到席。]

R2 / C142 – Mary Mulvihill 女士

18. Mary Mulvihill 女士作出陳述，要點如下：

- (a) 就修訂分區計劃大綱圖而進行的公眾諮詢過程並不恰當。九龍城基督徒會位於樂善堂用地對面的馬路，政府本應就對樂善堂用地作出的修訂諮詢該會，並一併對該會的重建建議作出全面的考慮。另外，文件在會前發出，之前公眾對九龍城基督徒會的建議並不知情。故此，公眾沒有機會對九龍城基督徒會的重建建議提出意見；
- (b) 根據九龍城市區更新地區諮詢平台所提出的九龍城市區更新計劃方案下的「復修及活化優先範圍」諮詢小冊子，樂善堂用地上的現有建築物是小冊子提及的建築物之一，屬特色文物。「復修及活化優先範圍」令人覺得該樂善堂建築物將予保留。不過，似乎只會保留樂善堂建築物的一塊石碑。以堅尼地道一所教堂的重建個案為例，教堂保留了舊有建築物中的幾塊石碑，市民根本無法在新建築物中察覺它們存在；
- (c) 「復修及活化優先範圍」涵蓋樂善堂用地，並主張維持該範圍內的理想建築物高度。類似於讓市民盡享海港景色的原則，確保有最多的人可欣賞到附近九龍寨城公園及賈炳達道公園的翠綠景緻，亦同樣重要。這些公園附近應採用較低矮的建築物高度；
- (d) 有申請提出把位於賈炳達道公園旁的九龍城廣場改劃作住宅發展，城規會將於稍後考慮這宗申請。在考慮放寬樂善堂用地的建築物高度限制時，城規會應顧及各項有待審批的發展建議的累計影響；
- (e) 即使報章時有報道人口老化問題和需要興建更多長者中心，政府仍不斷削減「政府、機構或社區」用地以作住宅發展用途。馬頭角和九龍城對「政府、機構或社區」設施的需求極大。修訂項目 B 所涉用地本來用作臨時工地，應保留作政府、機構或社區

及康樂混合用途，以實踐原有「政府、機構或社區」用地的規劃意向。此外，亦可趁此機會在地庫闢設停車場，藉以解決公眾停車場短缺的問題；

- (f) 由於修訂項目 B 所涉用地會受東九龍走廊及周邊街道的道路交通噪音影響，故該用地不適合用作發展住宅。日後的住宅發展項目須設置隔音窗／露台，已證明該用地並非合適選址。基於噪音緣故，隔音窗不可打開作通風用途。假如不能打開窗戶來改善通風，日後居民將會居住在低於標準的發展項目內；以及
- (g) 用地內的樹木健康且狀況良好，卻因擬議住宅發展而須砍伐。倘若把有關用地保留作低密度的政府、機構或社區用途，便可保留這些樹木。用地外圍的樹木可作遮蔭，又有助改善通風和空氣質素，故亦應保留。

19. 由於政府代表、申述人、提意見人及他們的代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問並請申述人／提意見人、他們的代表及／或政府的代表回答。答問部分不應視為出席者向城規會提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而請委員提問。

20. 主席首先要求秘書釐清條例對分區大綱計劃草圖的申述的詮釋。秘書澄清說，扼要而言，委員在考慮現時這份馬頭角分區計劃大綱草圖的申述和意見時，應只集中在相關的修訂項目上，原因是該草圖並非新圖，而是根據條例第 12(1)(b)(ii) 條發還城規會以作出修訂的圖則。在這前提下，條例第 12(3) 條訂明，條例第 6 條所指的「草圖」，是指分區計劃大綱圖上顯示對圖則有所修訂的部分。因此，申述人根據條例第 6(2)(a)(iii) 條所建議的任何修訂，實際上必須與該分區計劃大綱草圖的修訂項目有關，而不應涉及不屬修訂項目範圍的任何其他用地。至於修訂分區計劃大綱圖以進行私人發展的建議，應藉條例第 12A 條的規劃申請提出。主席繼而請委員提問。

## 修訂項目 A

勞福局推行的「私人土地作福利用途特別計劃」及重建「九龍城基督徒會」／「基石進修中心」的資金

21. 一些委員提出以下問題：

- (a) 九龍城基督徒會為何拒絕勞福局的邀請，不加入該局推行的「私人土地作福利用途特別計劃」；
- (b) 重建九龍城基督徒會／基石進修中心的費用和所有相關的顧問費用是否由該教會出資；
- (c) 九龍城基督徒會於二零一四年考慮不會加入「私人土地作福利用途特別計劃」時，當時是否已考慮會自資進行擬議的重建；以及
- (d) 就重建九龍城基督徒會／基石進修中心一事，應由哪個決策局／部門批出政策上的支持。

22. 林國春先生和蕭振強先生(R1／C2 的代表)作出回應，要點如下：

- (a) 九龍城基督徒會／基石進修中心雖然符合勞福局所訂有關加入「私人土地作福利用途特別計劃」的甄選準則，但他們決定拒絕勞福局的邀請，因為該計劃是由獎券基金資助的。基於九龍城基督徒會的宗教背景，接受獎券基金的工程撥款可能會受到教友質疑；
- (b) 九龍城基督徒會會向教友籌集資金，以資助重建九龍城基督徒會／基石進修中心，包括所涉的任何顧問費用。顧問會向九龍城基督徒會收取十足的費用；
- (c) 九龍城基督徒會在二零一四年拒絕勞福局加入「私人土地作福利用途特別計劃」的邀請後，用了數年時間考慮其財政狀況，然後才就其重建建議作出決

定。九龍城基督徒會已就有關計劃收到約 120 萬元的捐款，而重建的所有費用將會透過教友捐款和銀行貸款支付；以及

- (d) 民政事務局、社會福利署和教育局可能是就九龍城基督徒會／基石進修中心重建建議給予政策上支持的相關決策局／部門。

#### 有關分區計劃大綱圖的公眾諮詢

23. 一些委員提出以下問題：

- (a) 馬頭角分區計劃大綱草圖擬議修訂的公眾諮詢過程的詳情為何；以及
- (b) 九龍城基督徒會何時提交申述；政府部門對 R1 / C2 的建議有何意見。

24. 九龍規劃專員葉子季先生作出回應，要點如下：

- (a) 關於馬頭角分區計劃大綱圖的修訂，公眾諮詢過程已遵循條例的法定規定和既定的行政程序進行。基本上，規劃署在分區計劃大綱圖刊憲之前，已於二零一八年一月就該圖的擬議修訂諮詢九龍城區議會。城規會亦已展示馬頭角分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱，並透過憲報和報章廣告通知公眾查閱該圖則的時間和地點，以及提交申述和意見的期限；以及
- (b) 九龍城基督徒會在法定圖則展示期內提交了申述 (R1)，該申述附有有關其重建建議的規劃綱領和技術評估報告。所有申述(包括 R1 的申述)已存放於規劃署的規劃資料查詢處，以供公眾查閱，同時亦已送交相關的政府部門徵詢他們提出意見。不過，大部分政府部門沒有就 R1 用地的重建建議提出意見，因為有關發展並不關乎任何修訂項目，不應在今次考慮分區計劃大綱草圖的過程中作出考慮。

九龍城基督徒會／基石進修中心的重建建議和該建議與條例第6條是否有關

25. 一些委員提出以下問題：

- (a) 倘九龍城基督徒會在公眾諮詢期內提出他們的關注，R1／C2的建議可否列作分區計劃大綱草圖的修訂項目；
- (b) 城規會曾否如R1／C2所聲稱，為順應環保團體的申述內容而同意改劃其他分區計劃大綱圖的用地，而有關用地與修訂項目無關；
- (c) 關於R1／C2提出放寬其用地的建築物高度限制的建議，由於其用意是為了增加政府、機構或社區設施的數量，可否對R1／C2的建議作例外處理；
- (d) 關於加入勞福局的「私人土地作福利用途特別計劃」與向相關決策局取得政策支持，兩者之間有何分別；
- (e) 九龍城基督徒會／基石進修中心在委聘顧問擬備重建R1用地的建議前，規劃署曾否告知他們該用地的重建建議並不涉及任何修訂項目，因此應根據條例第12A條提交規劃申請；以及
- (f) 九龍城基督徒會／基石進修中心及／或其顧問是否已就條例第6條的詮釋徵詢法律意見。

26. 葉子季先生回應說：

- (a) 申述的內容應主要關乎分區計劃大綱圖的修訂項目。城規會在二零一八年五月考慮有關薄扶林分區計劃大綱草圖的申述時，亦採取同樣的立場，並決定不接納有關改劃某幾幅用地的申述，因為該些用地與該分區計劃大綱圖的修訂項目無關；

- (b) R1 / C2 沒有引述任何一份分區計劃大綱圖來說明他們的意見，即城規會曾同意順應一些環保團體的申述而改劃該些與修訂項目無關的用地。城規會在考慮例如海下、白腊和鎖羅盆等鄉郊地區的一些新分區計劃大綱圖(涵蓋郊野公園「不包括的土地」)時，可能曾建議對該些分區計劃大綱圖作出修訂，以順應部分環保團體的申述。不過，該些分區計劃大綱圖都是新圖，用以取代相關的發展審批地區圖。市民可就分區計劃大綱圖涵蓋範圍內的任何用途地帶作出申述。因此，城規會為順應一些環保團體的申述而建議作出修訂的做法，符合法例的條文規定。除此之外，據他所知，並無任何先例證明城規會曾為了順應申述而建議對與修訂項目無關的用地作出修訂；以及
- (c) 倘九龍城基督徒會 / 基石進修中心建議放寬其用地的建築物高度限制，應根據條例第 12A 條提交對分區計劃大綱圖作出修訂的規劃申請，以供城規會考慮。另外，九龍城基督徒會 / 基石進修中心亦可向相關決策局取得政策上的支持，證明其建議在技術上可行，以便規劃署在聽取相關決策局的意見後啟動分區計劃大綱圖的修訂程序，供城規會考慮。現有的資料顯示，九龍城基督徒會 / 基石進修中心將予提供的服務似乎與宗教有關，並屬教育性質，因此應分別取得民政事務局和教育局的政策支持。如有需要，規劃署可協助九龍城基督徒會 / 基石進修中心與相關的決策局聯絡。他們亦可在勞福局「私人土地作福利用途特別計劃」的層面上取得政策上的支持。

27. 主席補充說，除非修訂是在分區計劃大綱圖整體建築物高度限制的全面檢討中提出，在一般情況下，規劃署在未取得相關決策局政策上的支持下，均不會主動修訂某幅指定作私人發展用途的用地的建築物高度限制。個別的土地擁有人亦可根據條例第 16 條向城規會提交規劃申請，要求略為放寬有關的建築物高度限制，或根據第 12A 條要求修訂有關的建築物高度限制。

28. R1 / C2 的代表林國春先生和蕭振強先生說：

(a) 九龍城基督徒會 / 基石進修中心認為條例第 6(2) 條沒有明確指出任何建議對分區計劃大綱草圖作出的修訂必須與修訂項目有關。他們在二零一八年五月提交申述後曾嘗試約見規劃署，以便聽取規劃署對他們申述的意見，但被規劃署拒絕。在聆聽會前，他們並不知道申述和對分區計劃大綱草圖作出的修訂建議只可與該些修訂項目有關。由於有逼切需要在 R1 的用地提供更完善的政府、機構或社區設施，因此城規會應彈性考慮他們的申述；以及

(b) 他們沒有就條例的詮釋徵詢任何法律意見。

29. 一名委員詢問當局向 R1 / C2 的顧問所提供的意見，九龍規劃專員葉子季先生回應時澄清說，R1 / C2 的顧問於提交其申述前已獲告知，他們提出放寬 R1 用地的建築物高度限制以便進行重建的建議與修訂項目無關，故應藉第 12A 條申請的方式處理。雖然顧問曾要求與規劃署會面，以討論政府對其申述的回應，但會面的要求被規劃署拒絕，因為 R1 用地的重建事宜不應在申述過程中處理，而條例亦訂有條文，規定當局不得接受對申述提交的進一步資料。

#### 關設政府、機構或社區設施

30. 一些委員提出以下問題：

(a) 當局有沒有關於樂善堂用地在重建後會增加多少總樓面面積方面的資料，以及九龍城基督徒會 / 基石進修中心曾否與九龍樂善堂接觸，以便他們於九龍樂善堂的新建大樓舉辦一些補習班 / 興趣小組；

(b) 除了九龍樂善堂和九龍城基督徒會 / 基石進修中心之外，有否其他機構於馬頭角的其他「政府、機構或社區」用地提供福利服務，以及他們於其用地進行重建時是否受到同樣的限制；以及

- (c) 負責的決策局／部門會否統籌九龍樂善堂和九龍城基督徒會／基石進修中心所提供的服務，或跟馬頭角的其他福利服務營辦者進行協調。

31. 九龍規劃專員葉子季先生回應說：

- (a) 現有作福利用途的九龍樂善堂總部和診所的總樓面面積估計稍高於 1 000 平方米。樂善堂用地重建後，撥作福利用途的總樓面面積約 16 000 平方米。屆時會有一間設有 400 個床位的護養院／護理安老院、一間長者日間護理中心和一間早期教育及訓練中心，以照顧社區的需要，同時亦符合勞福局「私人土地作福利用途特別計劃」下有關選定設施的要求。九龍城基督徒會／基石進修中心擬為兒童和長者舉辦的課堂主要屬教育性質服務，而九龍樂善堂所提供的兒童及長者設施則屬福利用途；以及
- (b) 除了九龍城基督徒會／基石進修中心之外，馬頭角區的「政府、機構或社區」用地沒有其他已知的重建方案。該分區計劃大綱圖已劃設多幅合適的「政府、機構或社區」用地，預留作各類政府、機構或社區用途。此外，當局已根據《香港規劃標準與準則》，規劃以人口為計算基礎的政府、機構或社區設施。相關的決策局會評估其他非以人口為計算基礎類別的福利設施／服務的需求。

32. R1／C2 的代表林國春先生說，九龍樂善堂所提供的兒童及長者服務屬福利性質，而九龍城基督徒會／基石進修中心所提供的服務則側重教育。兩間機構多年來一直服務社羣，為有不同需要的人士提供服務。民政事務局和社會福利署會與馬頭角的福利服務營辦者聯絡，因應需求情況討論所需提供的服務。九龍城基督徒會／基石進修中心與九龍樂善堂有良好的工作關係，兩間機構會互相轉介服務對象。

## 修訂項目 B

33. 一些委員就修訂項目 B 提出下列問題：

- (a) 擬議公營房屋發展是否屬資助出售房屋項目；
- (b) 有關用地內的 37 棵樹木是否需要全部砍除；
- (c) 是否必須預留一幅用地，以供附近的樂民新村日後重建之用，而改劃有關用地作公營房屋發展是否與樂民新村重建有關；以及
- (d) 由於此項目關乎把一幅「政府、機構或社區」用地改劃作住宅發展，馬頭角在休憩用地、康樂或政府、機構或社區設施方面是否有短缺。

34. 房屋署高級規劃師葉慧敏女士回應表示：

- (a) 該幅用地規劃用作興建單幢資助出售房屋；
- (b) 房屋署對在該幅用地興建擬議公營房屋進行可行性研究時，已審視保留這些樹木的可能性。鑑於用地屬斜坡地形，加上需要闢設車輛進出口，用地內大部分樹木都不能保留；以及
- (c) 該幅用地規劃供房委會興建公營房屋之用。最接近用地的房委會屬下公共屋邨是馬頭圍邨。該屋邨現階段並無計劃重建。樂民新村是由香港房屋協會興建的。

35. 九龍規劃專員葉子季先生補充表示，在馬頭角分區計劃大綱圖的範圍內，約有四公頃過剩地區休憩用地，而鄰舍休憩用地則約欠七公頃。不過，若以九龍城區議會涵蓋的範圍計算，則鄰舍休憩用地亦有供應過剩的情況。馬頭角規劃區相對較細，居民可使用毗鄰何文田、紅磡和啟德區的休憩用地。另外，區內的公園亦設有籃球場。就較闊的地區層面而言，除中學課室外，區內各類已規劃的主要社區設施大致上足夠，九龍

城區甚至出現過剩情況。有鑑於此，按修訂項目 B 改劃用地作住宅發展，做法恰當。

[黃仕進教授、雷賢達先生和廖凌康先生在答問部分進行期間離席。]

36. 鑑於委員再沒有提問，主席表示申述的聆聽程序已經完成。城規會將進一步商議有關申述和意見，稍後會把城規會的決定通知申述人和提意見人。主席感謝申述人、提意見人和他們的代表，以及政府的代表出席會議。他們此時離席。

### 商議部分

#### **修訂項目 A**

37. 一名委員表示，條例第 6(2)條訂明，申述須述明該申述所關乎的在有關草圖內的特定事項。該委員詢問「特定事項」會否指該草圖的修訂項目。秘書澄清指出，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，同意把馬頭角分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。第 12(3)(b)(i)條訂明，第 6(1)及(2)(a)條中對「有關草圖」的提述是對任何有關修訂的提述。因此，就馬頭角分區計劃大綱草圖作出的申述應僅是與該圖則的修訂項目有關。

38. 主席表示，秘書在聆聽申述時已澄清應如何詮釋條例中的「草圖」一詞，而申述應僅是與修訂項目有關。儘管九龍城基督徒會／基石進修中心出於為社區提供更完善服務這一良好意願，但他們提出放寬 R1 用地建築物高度限制的建議與修訂項目無關，城規會不能在申述程序中予以考慮。九龍城基督徒會／基石進修中心將須根據條例第 12A 條提交規劃申請，以推展他們的重建建議，又或者須取得相關決策局在政策上的支持，讓規劃署啟動修訂分區計劃大綱圖的程序，以便進行用地重建。

39. 委員大致同意，雖然在 R1 用地的現有建築物確有需要重建，但在目前制訂圖則程序中的聆聽申述部分，實不應考慮放寬該幅用地建築物高度限制的建議。因此，城規會無須詳細討論 R1／C2 的建議。

40. 關於 R1/C2 就其用地提出的建議，一名委員表示，城規會應向 R1/C2 清楚解釋，申述人應當只建議與目前草圖的修訂項目有關的修訂。主席備悉，九龍規劃專員在答問部分已解釋他們在九龍城基督徒會提交申述前已告知該會，他們的建議應按條例第 12A 條處理。她亦察悉九龍城基督徒會在答問部分中回應指他們沒有徵詢法律意見。

41. 一些委員認為，R1/C2 的申述／意見應一開始便裁定為無效，因為有關建議與修訂項目無關。雖然城規會十分包容，仍然聆聽 R1/C2 的口頭陳述，但應提醒 R1/C2 集中討論修訂項目。秘書表示，由於 R1 在申述中明確表示支持關於樂善堂用地的修訂項目 A，故不能裁定其申述無效，而且規劃署已告知九龍城基督徒會，他們的建議應按條例第 12A 條以規劃申請方式處理。主席表示，當申述表明與修訂項目有關，要裁定該項申述無效面對一定限制。委員大致認為，日後在聆聽這類實質上與修訂項目無關的申述時，可採取更為嚴格的方式處理。

[李國祥醫生、劉竟成先生和林兆康先生此時離席。]

42. 對於規劃署拒絕九龍城基督徒會提出在提交申述後舉行會議考慮其建議的要求，一名委員認為規劃署做法恰當。九龍城基督徒會就其用地提出的建議並非關乎修訂項目，不應以此方式處理有關建議。

### **修訂項目 B 及 C2**

43. 主席表示，修訂項目 B 是關於改劃用途地帶以興建資助房屋，而修訂項目 C2 則涉及略為調整界線以反映發展完成後的住宅用途。鑑於用作住宅發展的土地供應不足，而該用地亦是當局認為適合作住宅發展的其中一幅用地，委員普遍認為該用地不應保留作政府、機構或社區用途。

44. 一名委員表示支持分區計劃大綱圖的修訂，以加快公營房屋發展，但認為有需繼續物色適合的用地，以便重建土瓜灣區現時老舊的公共屋邨。

45. 委員普遍同意，缺乏有力的理據修訂該分區計劃大綱圖，以順應反對修訂項目 B 及 C2 的申述；文件所詳載的政府部門回應，以及政府代表在會上所作的陳述和回覆，已回應了申述和意見提出的主要理由。

46. 經商議後，城規會決定備悉 R1(部分)就項目 A 表示支持的意見，以及不接納 R1(部分)和 R2 至 R6，並同意不應順應申述而修訂該草圖，理由如下：

「項目 A

- (a) 放寬樂善堂用地的建築物高度限制以便進行有關福利綜合大樓發展，為市民提供需求殷切的社會福利設施。倘採取適當的緩解措施，擬議重建項目不會在環境方面受到不良的影響，亦不會對周邊地區的交通、視覺和空氣流通造成重大的影響(R3 至 R6)；
- (b) 樂善堂用地具歷史價值的元素將會保存，並於重建項目內展示。重建項目不會影響九龍城市區更新計劃方案，兩者並不相違(R2)；

項目 B

- (c) 本港適宜用作房屋發展的土地有限，確實需要善用所有土地，以應付社會對公營房屋的迫切需求。高山道用地適合發展公營房屋。在該用地發展房屋與周邊環境相協調，而且在交通、環境、空氣流通、視覺和景觀方面都可行(R2 至 R6)；
- (d) 馬頭角區以至整個九龍城區的地區休憩用地供應都較標準為多。高山道用地內會有足夠的鄰舍休憩用地。計劃在馬頭角闢設的社區設施大致足夠。高山道用地會設有公眾停車位，而樂善堂用地會設有社會福利設施。這些設施為區內居民和社區人士提供服務(R2 至 R6)；

項目 C

- (e) 項目 C2 的修訂範圍涵蓋一項現有發展的部分平台，旨在反映發展完成後的住宅用途。該幅土地上沒有樹木(R2)；以及

其他

- (f) 龍崗道 40 號的用地與目前分區計劃大綱草圖的任何修訂項目無關(R1)。」

[會議小休五分鐘。]

[黃煥忠教授和黎庭康先生此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 4

覆核規劃申請編號 A/TM-LTY Y/273-1

擬延長展開在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 212 號餘段、第 232 號、第 233 號、第 234 號、第 235 號、第 236 號餘段、第 237 號、第 238 號、第 239 號、第 243 號、第 244 號、第 246 號餘段、第 246 號 A 分段、第 246 號 B 分段、第 247 號、第 367 號、第 368 號餘段和毗連政府土地進行擬議的住宅發展(分層住宅)的期限至二零二二年十月十七日止(為期四年)

(城市規劃委員會文件第 10476 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[此議項以英語和廣東話進行。]

簡介和提問部分

47. 秘書報告，這宗申請旨在根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 17(1)條向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出申請，要求覆核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」)於二零一八年六月十五日拒絕申請編號 A/TM-LTY Y/273-1 的決定(下稱「覆核申請」)。這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司仲英有限公司提交，而盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公

司」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)、Mayer Brown 及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的公司；領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)則是申請人的代表。政府表示，申請地點會侵佔由香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署所建議位於新慶路及康寶路的公營房屋發展計劃。以下委員已就此議項申報利益，因為他們與相關各方有業務往來／關連：

- |                                   |     |  |
|-----------------------------------|-----|--|
| 李啟榮先生<br>(以規劃署署長的身分)              | —   | 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員                         |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)的身分) | —   | 民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員 |
| 符展成先生                             | —   | 目前與新鴻基公司、領賢公司及艾奕康公司有業務往來，過往與房委會有業務往來         |
| 張國傑先生<br>黎庭康先生                    | ] ] | 他們的公司目前與新鴻基公司、房委會及艾奕康公司有業務往來                 |
| 侯智恒博士                             | —   | 目前與艾奕康公司有業務往來，而其研究所目前與房委會有業務往來               |
| 何安誠先生                             | —   | 目前與新鴻基公司、呂元祥公司、艾奕康公司及房委會有業務往來                |

- |       |  |
|-------|--|
| 黃仕進教授 | — 目前與艾奕康公司有業務往來，亦為艾奕康公司的交通／工程顧問；另為香港大學（下稱「港大」）講座教授，而新鴻基公司曾贊助該學系的一些活動 |
| 廖凌康先生 | — 過往與新鴻基公司、盧緯綸公司、呂元祥公司及房委會有業務往來                                      |
| 余烽立先生 | — 過往與新鴻基公司、艾奕康公司及房委會有業務往來；其配偶為新鴻基公司的僱員                               |
| 伍穎梅女士 | — 九龍巴士（一九三三）有限公司（下稱「九巴」）董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一                            |
| 余偉業先生 | — 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來   |
| 劉竟成先生 | — 香港房屋協會（下稱「房協」）總監（物業發展及市場事務），房協現正與房屋署商討房屋發展事宜                       |
| 潘永祥博士 | — 其配偶為房屋署的僱員，但並無參與規劃工作   |

[余烽立先生此時離席。]

48. 委員備悉，符展成先生、何安誠先生、伍穎梅女士及余偉業先生因事未能出席會議，而黃仕進教授、潘永祥博士，李啟榮先生、關偉昌先生、廖凌康先生、余烽立先生、黎庭康先生及劉竟成先生已離席。由於張國傑先生及侯智恒博士沒有參與有關項目，委員同意他們可留在席上。

49. 以下政府的代表及申請人的代表此時獲邀到席上。

**規劃署**

- |       |   |              |
|-------|---|--------------|
| 吳育民先生 | — | 屯門及元朗西規劃專員   |
| 黃蓉女士  | — | 高級城市規劃師／屯門 2 |
| 李家豪先生 | — | 城市規劃師／屯門 1   |
| 李伯誠先生 | — | 城市規劃委員會組法律顧問 |

**申請人**

- |                    |   |        |
|--------------------|---|--------|
| 仲英有限公司             | ] |        |
| 阮學倫先生              | ] |        |
| 領賢公司               | ] |        |
| 李禮賢先生              | ] | 申請人的代表 |
| 潘富傑先生              | ] |        |
| <i>Mayer Brown</i> | ] |        |
| 林燧源先生              | ] |        |

50. 主席歡迎上述人士到席，並解釋覆核申請的聆聽程序。她繼而請屯門及元朗西規劃專員向委員簡介這宗覆核申請的內容。

51. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生表示，城市規劃委員會文件第 10476 號(下稱「文件」)的替代頁已在會上呈交供委員參閱。吳先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介這宗覆核申請的背景，包括小組委員會就這宗申請所作的考慮、政府部門及公眾的意見，以及規劃考慮因素及評估。

52. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

53. 李禮賢先生、潘富傑先生及林燧源先生借助投影片作出陳述，要點如下：

## 簡介

- (a) 申請地點的土地大部分屬私人土地，佔地盤面積約 95%。儘管只有兩塊狹長的土地位於政府土地上（約 5%），這情況已對換地申請及就建築圖則取得批准構成主要障礙；
- (b) 申請地點位於《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY Y/9》（下稱「分區計劃大綱圖」）的「住宅(戊類)」地帶。規劃區範圍的整體規劃意向之一，是透過由私人發展商進行全面規劃的發展及由政府部門進行基礎設施改善工程，從而鼓勵提高環境的質素。「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，是透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請，而編號 A/TM-LTY Y/273 的規劃申請基於以上的規劃意向獲城規會批准。自批給規劃許可後，申請地點在土地用途及規劃意向並無改變；
- (c) 分區計劃大綱圖並無提及申請地點的公營房屋發展。雖然城規會根據城市規劃委員會規劃指引編號 35C「延長展開發展的期限」（規劃指引編號 35C）考慮就已批准發展提出延長展開發展期限的申請，但須留意這只是一項指引，但分區計劃大綱圖載述的規劃意向則具法定地位。至於複雜的工程項目，例如目前這宗個案，申請人未必能在四年有效期內開展發展項目，而這情況並非罕見。據知，城規會通常會從寬考慮延長期限的申請，並只會在非常特殊情況下才拒絕延長期限的申請；
- (d) 鑑於城規會是介乎公眾與政府之間的一個獨立法定組織，獨立於地政總署、屋宇署和規劃署。城規會不應把其制訂圖則的職能與批准規劃申請的職能混淆。由於申請地點的擬議公營房屋發展仍屬初期構思階段，分區計劃大綱圖的法定修訂程序尚未展開。城規會仍未就申請地點的擬議公營房屋發展作出建議和接納有關用途地帶的修訂。在未來發展仍有變數的情況下，城規會不應按照規劃署的建議而

拒絕這宗延長期限的申請。當申請地點的用途地帶完成修訂，以及分區計劃大綱圖獲批准後，城規會才應根據分區計劃大綱圖的法律框架考慮擬議公營房屋發展；

### 背景

- (e) 二零一四年九月，房屋署向屯門區議會簡介新慶路可作公營房屋發展的計劃，地盤面積為 8.7 公頃，地盤有部分地方與申請地點重疊。有關發展計劃不獲屯門區議會支持，因為該計劃尚在構思階段，亦無說明發展將造成的交通和其他影響，而有關的公眾諮詢又不足夠；
- (f) 二零一四年十月，小組委員會批准申請人就私營房屋發展提出的第 16 條申請，理由是擬議私營房屋發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向；從技術角度而言，不會構成負面影響；擬議私營房屋計劃能較快付諸實行，但擬議公營房屋發展仍屬構思階段；屯門區議會強烈反對該公營房屋發展計劃，並提出合理關注。況且，在申請地點附近於同一「住宅(戊類)」地帶內有涉及私營房屋發展項目的其他第 16 條申請(編號 A/TM-LTY Y/282 及 337)，而這些發展與擬議的公營房屋發展項目重疊。這兩宗第 16 條申請分別在二零一五年三月十三日及二零一七年六月二十三日獲小組委員會批准。與編號 A/TM-LTY Y/337 的申請獲批差不多同一時間，土木工程拓展署向環境保護署(下稱「環保署」)提交工程項目簡介，就已擴大地盤界線的擬議公營房屋發展向環保署申請環境影響評估(下稱「環評」)研究概要。有關新慶路和康寶路的擬議公營房屋發展的可行性研究於二零一八年二月展開，暫定於二零二零年第一季度完成。不過，當局未有考慮這兩個獲批的私營房屋發展計劃的最新情況；
- (g) 小組委員會於二零一八年六月拒絕申請人延長期限的申請。申請人不同意小組委員會所提出的拒絕理由，包括在規劃情況方面有重大改變，以及申請人

未能證明擬議發展有很大機會可以在延長的期限內展開，所持的理由如下：

*規劃情況沒有重大改變*

- (h) 房屋署於二零一四年九月向屯門區議會簡介的計劃，是根據一份土地用途檢討擬訂的，而由於該土地用途檢討所提出的建議均屬概念性，因此此計劃內所有用地均標示為「可供興建公營房屋的用地」。其後為擬議公營房屋發展而擬備的可行性研究和環評旨在擬訂發展方案，以及確認有關發展會否對周邊地區造成負面影響。有多宗案例顯示，擬議的公營房屋發展計劃在進行可行性研究後都會出現變化或不被城規會接受。例如在二零一五年，當局進行技術研究後，便把薄扶林南的擬議公營房屋發展規模縮小，又例如在二零一六年及二零一八年，經城規會作出考慮後，便分別把青衣及將軍澳分區計劃大綱圖內公營房屋發展項目的土地用途地帶修訂回復為原來的土地用途地帶；
- (i) 根據城規會規劃指引編號 35C，評估延長期限申請的其中一項準則，是自批給原來的許可後，規劃情況是否有任何重大改變，例如該區的規劃政策或土地用途區有否改變。應留意的是，有關的規劃政策（即「住宅(戊類)」地帶的規劃意向)並未改變。此外，土地用途地帶及發展參數方面亦無更改，而申請地點也沒有改劃土地用途地帶的建議。鑑於申請地點的規劃政策及土地用途地帶沒有改變，因此其規劃情況沒有重大改變。規劃署採用了錯誤的假設，認為可把就環評而發出的研究概要和就擬議的公營房屋發展而展開的可行性研究，視為規劃情況發生重大改變；
- (j) 房屋署的計劃會延長發展過程，因為對有關分區計劃大綱圖所進行的土地用途地帶修訂只能於二零二零年後展開，需時至少 18 個月才可完成，再加上須處理反對意見和司法覆核，或會導致進一步延誤，使公營房屋單位需時 12 至 15 年才能落成入

伙。另一方面，申請人已獲核准的計劃則可於四至五年內完成；

*展開發展的機曾很大*

- (k) 申請人已採取合理行動推行核准的發展項目，包括履行規劃許可附帶條件和清理申請地點，以便進行建造工程。申請人亦曾先後五次提交建築圖則和申請換地。與房屋署的擬議公營房屋發展項目相比，有關的私營房屋發展項目在發展過程中，已作出較佳準備落實計劃；
- (1) 申請人在提交建築圖則的過程中，因規劃署地區規劃處提出不合理反對而受到阻延。申請人首三次提交的建築圖則分別於二零一五年八月、二零一七年四月和二零一七年十二月因地區規劃處的反對而不獲批准。地區規劃處的反對理由分別是申請人的建築圖則須先履行部分規劃許可附帶條件才能獲批；更改內部間隔屬對核准發展建議作出 B 類修訂，因此須獲得規劃許可；以及／或有關的環境美化設施偏離已接納的美化環境建議。該區地政處認為申請人提交的建築圖則不可接受，因為申請地點的擬議換地仍未獲批和完成。為處理政府部門的意見，申請人在第四次提交建築圖則時，把申請地點範圍縮小以剔除政府土地，並在第五次提交建築圖則時把申請地點分成兩部分，每部分包括申請地點的一半，有關的政府土地位於南部。然而，該兩份建築圖則分別於二零一八年六月和二零一八年九月因地區規劃處的反對而不獲批准。地區規劃處的反對理由是改變規劃參數偏離核准計劃，而且沒跡象顯示擬議的發展項目會分階段落實。地區規劃處的反對不合理，因為申請地點為一幅用地，申請人分開數次提交建築圖則，但沒有分階段進行發展。即使申請人有分階段進行發展，有關申請仍屬對核准發展建議作出 A 類修訂，為經常准許的修訂。因此，這不應屬於提交建築圖則階段出現的規劃問題。此外，申請人留意到元朗凹頭迴旋處東北面有先例，該處一幅有規劃許可的用地分開數次提交建築圖

則，地區規劃處並沒有表示反對，使其建築圖則於二零一二年獲批准。有見及此，申請人於二零一八年九月二十四日向建築物上訴審裁小組提出上訴，就建築圖則被不合理地否決提出反駁；

- (m) 申請人曾於二零一五年一月提交換地申請。應該區地政處於二零一六年七月的要求，申請人已擬備地盤測量圖供地政處考慮。然而，地政處在二零一八年七月對現時的覆核申請提出意見時，表示處理換地的程序須予擱置，以待土木工程拓展署對位於新慶路和康寶路的擬議公營房屋發展項目所進行的可行性研究得出結果。地政處決定擱置換地申請以待可行性研究於二零二零年第一季度完成，使情況陷入僵局；

對延長期限申請所作的決定是根據地區規劃處不完整的資料而作出的

- (n) 地區規劃處所作簡介，未能充分反映屯門區議會對擬議公營房屋發展項目的立場。雖然小組委員會文件第 A/TM-LTTY/273-1A 號提及屯門區議會確實支持位於新慶路的擬議公營房屋發展項目，但根據屯門區議會在二零一六年十一月的會議上所作討論，屯門區議會僅表示，如他們所關注的公眾諮詢不足、對交通造成負面影響和公營房屋計劃欠缺詳細資料等問題能加以處理，便原則上支持新慶路的擬議公營房屋發展項目。此外，屯門區議會及區內人士事實上曾於二零一八年八月就屯門分區計劃大綱圖舉行的申述聆聽會上，強烈反對新的公營房屋發展項目；

政府沒有尊重法律背景

- (o) 在 *International Trader Limited* 訴城市規劃上訴委員會[2009] 3 HKLRD 339 (International Trader 個案) 中，關鍵的問題是城規會對申請人根據第 16 條所提出的申請作出決定時，是否有權或有需要考慮城規會合理判斷為相關的所有規劃考慮因素。上訴法庭認

為，城規會的酌情權必須在相關核准圖的規範以內行使。倘城規會考慮核准圖所限範圍以外的重要考慮因素，城規會即屬越權；

- (p) **International Trader** 個案與這宗延長期限申請的相關之處，在於房屋署的擬議公營房屋發展仍屬初步階段，並不屬於分區計劃大綱圖的規範以內。倘城規會考慮房屋署的計劃，而有關計劃並未在分區計劃大綱圖的層面獲得充分考慮，城規會即屬越權；
- (q) 規劃署認為由於申請人的發展權沒有被剝奪，因此 *希慎興業有限公司及另七人對城市規劃委員會*(終院民事上訴 2015 年第 21 號)(*希慎興業案*)並不適用。對於這個看法，申請人並不同意。申請人有權根據分區計劃大綱圖及規劃許可進行擬議的住宅發展。倘城規會以「規劃情況有重大改變」為由拒絕這宗延長期限的申請，便會影響申請人的權利，並觸及《基本法》第六及一百零五條；因而有需要進行相稱性驗證，以確保擬議公營房屋所獲得的社會利益與申請人受憲法保護的權利所受到的影響取得平衡。鑑於擬議公營房屋發展的可行性仍未獲確立，當局以此為由侵犯申請人的發展權，顯然是毫不合理；

#### *政府必須探討其他方案*

- (r) 公私營房屋混合發展的社會組合較為理想。鑑於社會對私營房屋有迫切需要，為符合公眾期望，政府應對私營房屋發展一視同仁，給予與公營房屋發展同樣的重視。城規會的角色是在制訂圖則階段，提供規劃框架(包括劃設土地用途地帶和制訂發展參數)，以便為發展和重建項目提供指引。關於第 16 條申請，城規會不應界定房屋類別(即公營或私營)或落實土地用途地帶的機構，因為此舉已超出分區計劃大綱圖的規範；
- (s) 環評研究概要規定，在擬備其他方案時，必須顧及現有發展項目和已獲批准的發展建議。規劃專員在

考慮第 16 條申請時曾提及，政府已研究是否可調整該區的擬議公營房屋發展項目，以顧及已獲批准的私營房屋發展項目。然而，政府沒有公布評估結果，亦沒有與私人土地擁有人聯絡，也沒有提出其他方案。此外，由於周邊地區主要是樓高三層的屋宇和綠化地帶，興建多層公營房屋大樓會導致該區的規劃意向產生重大轉變，城規會亦未必會接受。因此，現在就下結論認定擬議公營房屋發展較為合適，實在為時尚早；

- (t) 申請人留意到根據環評研究概要的要求，擬備土地用途方案時須考慮已獲批准的規劃申請，故已擬訂另一替代計劃。該替代計劃顯示擬議公私營房屋發展項目可同時進行，既可提供更理想的私營／公營房屋組合，亦可達到土木工程拓展署研究所建議的人口目標；

#### *倘延長期限申請獲得批准的落實過程*

- (u) 倘這宗延長期限的申請獲得批准，申請人可採取所有法律步驟以落實擬議發展項目，包括向當局申請批准建築圖則。這宗申請的規劃許可直至二零二二年仍會生效，屆時當局可能已對分區計劃大綱圖作出修訂。在完成修訂分區計劃大綱圖以便加大力度在區內推行發展後，政府可再決定土地擁有人能否根據新的土地用途地帶進行發展，抑或收回私人土地以落實公營房屋發展。相對於由城規會拒絕這宗延長期限的申請，收地和賠償程序才是進行擬議公營房屋發展更為恰當的步驟；以及
- (v) 城規會作為獨立機關，應按照其法定的角色行事，並在分區計劃大綱圖的規範以內作出決定。鑑於規劃情況沒有重大改變，而且在合理情況下有很大機會落實發展，因此促請城規會批准這宗延長期限的申請。

[羅淑君女士此時離席。]

54. 屯門及元朗西規劃專員和申請人的代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

#### 規劃情況的重大改變

55. 主席留意到城規會規劃指引編號 35C 所列有關延長期限申請的其中一項評審準則，是「自批給原來的許可後，規劃情況是否有任何重大改變(例如規劃政策／有關地點的土地用途地帶的改變)」，因而問及申請人如何理解「例如」一詞。具體來說，該項準則在括號內部分是否已一一盡列相關例子。申請人的代表李禮賢先生和潘富傑先生就此作出回應，並提出以下要點：

- (a) 雖然「例如」是指「舉例而言」，但應留意的是有關規劃情況有重大改變的例子沒有包括進行可行性研究或環評。政府就擬議公營房屋發展聽取社會意見、展開可行性研究和發出環評研究概要，都不能視作規劃情況的重大改變，因為公營房屋發展仍屬構思階段，要下結論斷定該項發展可行實在言之尚早；以及
- (b) 由於公營房屋發展仍未納入分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》內，因此不在分區計劃大綱圖的規範以內，亦不屬於第 16 條申請的涵蓋範圍。在當局提出修訂分區計劃大綱圖以便進行擬議公營房屋發展、完成申述聆聽程序並就土地用途地帶修訂作出最後決定之前，也不能把擬議公營房屋發展視為規劃情況的重大改變。

56. 主席和一些委員向政府的代表提出以下問題：

- (a) 如何顯示編號 A/TM-LYTT/273 的申請獲批給規劃許可後，政府對該擬議公營房屋發展項目作出了更大承擔，以及政府的行動可否視為城市規劃委員會規劃指引編號 35C 所指的規劃情況有重大改變；

(b) 申請人如何得知政府對該區的公營房屋發展項目有所承擔，以及有關該擬議公營房屋發展項目的相關文件有沒有提供予申請人；以及

(c) 落實該擬議公營房屋發展項目的時間表為何。

57. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助投影片作出回應，要點如下：

(a) 編號 A/TM-LYTT/273 的規劃申請於二零一四年十月十七日獲小組委員會批准。批准該宗申請的其中一個主要理由，是新慶路的擬議公營房屋發展仍處於概念階段。該規劃許可批出後，發展局於二零一五年一月就屯門的房屋用地選址(包括新慶路的公營房屋發展)諮詢屯門區議會。二零一六年十一月，房屋署向屯門區議會簡介屯門擬議公營房屋發展(包括新慶路的公營房屋發展)的最新進展。運輸及房屋局在二零一六年十一月回答立法會提問時，特別指出政府會為新慶路的公營房屋發展項目制訂合適的發展方案。為滿足短中期殷切的房屋需求，政府已加強增加房屋土地供應的工作。為盡量提高公營房屋用地的發展潛力，政府擴大新慶路項目(地盤面積約 8 公頃，地積比率為 5 倍，可建 11 座大廈)，把康寶路的另一幅用地納入該擬議公營房屋發展項目，令地盤的總面積超過 20 公頃。新慶路及康寶路的公營房屋項目屬《環境影響評估條例》下的「指定工程項目」。擴大後的擬議公營房屋發展項目已列入申請環評研究概要的工程項目簡介內。該工程項目簡介於二零一七年六月提交予環保署，而環評研究概要於二零一七年八月發出。土木工程拓展署委託顧問進行的可行性研究亦已於二零一八年二月展開，預計於二零二零年第一季度完成。與二零一四年的情況相比，政府對該區已規劃的土地用途有更清晰的政策，對該擬議綜合公營房屋發展項目作出了更大的承擔。因此，規劃情況有重大改變；

(b) 由於所有文件(包括立法會的回覆和區議會的文件)已上載於相關網站，公眾可隨時取閱，因此申請人

可在公共領域知悉政府對新慶路及康寶路公營房屋發展項目的最新承擔。相關的決策局／部門沒有另行向申請人提供這些文件；以及

- (c) 倘於二零二零年第一季度完成的可行性研究認為該擬議公營房屋發展項目在技術上可行，不會造成無法克服的問題，而擬議的發展方案亦為相關的政府部門所接受，規劃署會於二零二零年第二季就分區計劃大綱圖提出改劃用途地帶的修訂，供城規會考慮。

58. 李禮賢先生在回應時表示，政府現時的所有承擔均關乎進行研究。只有修訂分區計劃大綱圖才可視為政府對該擬議公營房屋發展項目作出承擔，以及視作規劃情況有重大改變。

#### 法律方面的考慮

59. 申請人的代表李禮賢先生和林燧源先生回應一名委員關於 *International Trader* 一案的背景和影響的問題，指出該案所涉地點有部分地方是梯狀街道用地，原劃為「住宅(甲類)」地帶，不設發展密度限制。礙於缺乏供服務和消防用的通路，該處用地其後改劃為「住宅(丙類)7」地帶，地積比率不得超過 5 倍，樓宇高度不得超過 12 層。相關分區計劃大綱圖的《說明書》述明，在該「住宅(丙類)7」支區內，仍可把土地合併作綜合發展／重建，在發展商提交綜合發展／重建計劃後，當局或會從優考慮放寬發展規限。然而，當發展商提出透過合併用地來進行擬議住宅發展以解決通路問題，並提交第 16 條申請以採用較高的發展密度時，城規會覆核有關申請後，卻以有關發展項目在規劃上優點不多、在視覺和交通方面造成不良影響為主要理由，拒絕有關申請。申請人就城規會的決定提出上訴，亦被城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)駁回。申請人隨後就上訴委員會的決定提出司法覆核。原訟法庭推翻上訴委員會的決定。城規會向上訴法庭就原訟法庭的裁決提出上訴，但遭駁回。上訴法庭裁定，在考慮根據第 16 條提出有關按照核准圖要求批給規劃許可的申請時，城規會並非可任意判斷，因為其席前已有相關的核准圖。城規會必須在相關核准圖的範圍內行使酌情權。若城規會考慮核准圖範圍以外的實質因素，便屬越權。因此，城規會不應混淆制訂圖則和審核規劃申請這兩項

職能。城規會在履行制訂圖則這項職能時當可考慮一籃子因素，但在考慮規劃申請時，城規會無權考慮任何或所有規劃因素，而必須在分區計劃大綱圖所作的規範以內行使酌情權。恆基兆業地產代理有限公司訴 *Lo Chai Wan* [1997] HKLRD 258 一案確立，即使指引可予考慮，但指引不具備分區計劃大綱圖《註釋》所具有的法定地位。就現時這宗申請而言，有關分區計劃大綱圖《註釋》所載的「住宅(戊類)」地帶規劃意向是要考慮的法定文件，而該「住宅(戊類)」地帶的規劃意向並無提及公營房屋發展。

60. 主席問申請人的代表，上訴法庭對 *International Trader* 一案的裁決是否適用於根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16A 條提交的延長期限申請。林燧源先生回應表示，根據條例第 16A(2)條，凡根據第 16 條批給任何許可，獲批給該許可的人可向城規會申請，要求城規會接受屬 B 類修訂的任何修訂。基於這宗延長期限申請是對根據條例第 16 條核准的計劃提出修訂，上訴法庭作出裁決的法律原則適用於這宗申請。李禮賢先生表示，第 16A 條申請仍須採用原本以「住宅(戊類)」地帶為基礎核准申請的依據。申請人的代表潘富傑先生補充表示，必須在分區計劃大綱圖的規劃規範內，考慮規劃指引編號 35C 提到的規劃情況重大改變，否則，規劃情況的重大改變就不會在社會有權審視的法律領域內。

61. 規劃署城市規劃委員會組法律顧問李伯誠先生回應一名委員的問題時表示，上訴法庭的裁決是法律觀點，並非規劃政策。裁決為考慮第 16 條申請提供了指引，但現時這宗延長期限申請屬於提出修訂核准發展計劃的第 16A 條申請。在考慮這宗申請時，城規會固然須顧及分區計劃大綱圖的《註釋》，但並不能不考慮城市規劃委員會指引。規劃指引編號 35C 訂立了一些評審準則，為考慮延長期限申請提供清晰指引。城規會應參照相關政府部門的意見，考慮這宗延長期限申請是否符合規劃指引編號 35C 的要求。

#### 延長期限的申請

62. 一些委員向政府代表提出以下問題：

- (a) 延長期限申請獲得批准是否申請人的合理期望；

- (b) 展開獲批准的發展之前是否須先履行規劃許可的附帶條件；
- (c) 申請延長期限四年是否為了配合換地程序；以及
- (d) 倘不批准延長期限的申請，有何後果。

63. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據規劃指引編號 35C 及有關對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂的城市規劃委員會規劃指引編號 36B(規劃指引編號 36B)，倘經批准的發展未能在指定時限內展開，申請人可申請延長展開發展的期限，而這類延長期限屬於該條例第 16A 條下的 B 類修訂。根據既定的做法，規劃專員會向政府部門傳閱接獲的延長期限申請，以徵詢意見。倘相關的政府部門沒有負面意見，規劃署可根據城規會的授權，批准有關的申請。不過，倘相關的政府部門認為不能接受，有關的申請便會提交城規會考慮。當前這宗申請便是基於房屋署反對而提交城規會考慮；
- (b) 規劃許可附帶條件可粗略分為兩類，即建築圖則獲批准之前須履行的條件，以及在發展計劃落實階段和發展項目入伙之前須履行的條件。就申請編號 A/TM-LTY Y/273 而言，申請人在落實發展前已大致履行相關部分的規劃許可附帶條件；
- (c) 根據規劃指引編號 35C，把展開發展的期限延長一次或以上後，不得引致累積的延長期超過核准發展計劃原來的展開發展限期。由於這項核准計劃原來的展開發展限期為四年，申請人可申請延長期限最多四年；以及
- (d) 倘這宗延長期限申請不獲批准，申請人可根據條例的規定，向上訴委員會提出上訴。申請人根據《建

築物條例》向建築物上訴審裁小組提出的上訴則屬另一議題。

64. 主席補充說，換地程序須以根據相關分區規劃大綱圖獲核准的發展建議為基礎。換地程序的期限，一般不受已獲批准的規劃申請展開發展的期限所束縛。

65. 一些委員向申請人的代表提出以下問題：

(a) 已採取什麼行動落實獲批准的發展；

(b) 申請延長期限四年的理由；以及

(c) 倘延長期限申請不獲批准，會採取什麼行動。

66. 申請人的代表阮學倫先生、李禮賢先生及林燧源先生作出回應，要點如下：

(a) 申請人已採取一切合理行動落實獲批准的發展計劃，包括申請換地、申請批准建築圖則、履行規劃許可附帶條件，以及清理申請地點以準備施工。預計換地申請獲得批准後，便可即時展開建造工程；

(b) 由於獲批准的發展計劃原本展開發展的限期為四年，申請人有權申請再延長期限四年而不會引致所有累積的延長期超過該發展計劃原本展開發展的限期。這宗申請可獲批准的延長展開發展年期由城規會決定；以及

(c) 倘延長期限的申請被拒，申請人或會就城規會的決定提出司法覆核。

#### *對擬議公營房屋發展的影響*

67. 主席和一名委員詢問，擬議公營房屋發展項目會如何受到規劃申請編號 A/TM-LTY Y/273 影響，包括可提供的單位數目及發展設計。屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回應說，規劃申請編號 A/TM-LTY Y/273 的地盤面積約為 1.45 公頃，

而核准發展項目的地積比率為 1 倍。根據該地積比率，獲核准的發展項目擬興建 13 幢五層高的屋宇(包括一層地庫停車場)，可提供 96 個複式單位，容納 269 人。至於擬議的公營房屋發展項目，根據最新的工程項目簡介，地盤總面積約為 27 公頃，地積比率為 6 倍，可容納 63 000 人。最新的規劃參數並無顯示受申請編號 A/TM-LTY Y/273 影響的單位數目資料。不過，根據先前於二零一四年九月提交屯門區議會進行諮詢的公營房屋計劃，申請地點按 5 倍地積比率計算大約可興建 1 600 個單位。由於擬議公營房屋發展項目的地積比率已增至 6 倍，預計可在申請地點興建的單位數目會超過 1 600 個。此外，由於申請地點位於新慶路用地的中央，申請編號 A/TM-LTY Y/273 會構成重大的發展限制，並削弱該項綜合公營房屋發展在行人連接系統和內部道路安排等方面的協同效應。

68. 主席邀請申請人的代表李禮賢先生作出回應。李禮賢先生借助實物投影機進行解說。他表示，根據環評研究概要第 3.2.1 段，環評研究應探討該項發展與附近其他現有、已承諾進行及計劃進行的項目的關連或配合，以解決重要的問題，包括該項目對生態、景觀和視覺的潛在影響，以及對環境的累積影響。該研究概要第 3.3.3 段亦述明，有關項目範圍內的獲批准規劃申請的資料均應予以考慮，並須根據獲批准的規劃申請考慮擬議發展在土地用途和設計方面的不同方案。此外，有關的設計方案應與發展項目的設計方案作比較，並比較如沒有該發展項目，日後可能出現的環境情況。倘研究概要的要求已經遵行，為擬議的公營房屋發展項目制訂最可取的方案時，核准的私人房屋發展應被視作區內承諾進行的發展。至於受該核准計劃影響的公營房屋單位數目問題僅屬臆測。這項私人房屋發展的擬議地積比率定為 1 倍是為配合現有分區計劃大綱圖所訂明的發展限制。儘管如此，申請人已提出另一個計劃，如獲批准以 6 倍地積比率進行發展，可提供的私人房屋單位數目會與公營房屋計劃所提供的單位數量相同。因此，當局不應為進行擬議的公營房屋發展而過早拒絕延長期限的申請。倘政府在稍後階段決定興建公營房屋，政府仍可根據既定機制向土地業權人收回土地。

69. 申請人的代表阮學倫先生借助投影片作出補充，表示規劃專員就房屋單位數目進行的比較並不公平，因為申請編號

A/TM-LTYT/273 所建議的單位數目是根據現有分區計劃大綱圖訂明的 1 倍地積比率計算所得，而公營房屋的單位數目則按地積比率為 5 或 6 倍的假設估算得出。倘容許以較高的地積比率進行發展，申請人亦可以提供同一數量的房屋單位。此外，擬議的公營房屋用地可經由不同道路接達，不一定會受核准的私人房屋發展影響。擬議的公營房屋發展會佔用非常廣闊的土地，而申請地點四周的土地面積可觀，實足以供進行公營房屋發展之用。舉例來說，根據申請人擬備的參考布局圖，申請地點西北面的地方可容納六幢公營房屋。他亦不同意屯門及元朗西規劃專員認為申請人應可從公開文件中得悉政府有計劃在該處發展公營房屋，因為這些文件並非刊憲文件，亦不屬法律文件。他質疑何以房屋署仍在構思中的公營房屋計劃會比申請人已獲城規會批准的計劃得到較優先的考慮。雖然政府的政策是要提供更多公營房屋單位，但行政長官亦曾表示私人房屋單位供應不足的問題。倘公私營房屋皆有需要，把發展公營房屋說成是申請地點的明確規劃意向並不合理。

#### 換地

70. 一名委員詢問，對於申請人在二零一五年一月提交的換地申請，為何地政總署直到二零一八年七月才作出回應。屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回應說，申請人在二零一五年一月十三日向地政總署提交換地申請後，據悉地政總署曾提出意見，申請人亦已提交進一步資料以作回應。地政總署與申請人曾就有關的換地申請多次通信。在二零一八年七月二十六日，即小組委員會拒絕有關的延期申請後，地政總署表示，由於申請地點位於新慶路和康寶路擬議公營房屋發展項目的可行性研究所涉的具潛力發展公營房屋用地範圍內，故該宗擬在申請地點發展私營房屋的換地申請已暫停處理，以待預定於二零二零年首季完成的可行性研究得出結果。

#### 擬議公營房屋發展項目仍未確定

71. 一名委員詢問，薄扶林、青衣和將軍澳三幅涉及修訂具潛力發展公營房屋用地的發展規模，與新慶路和康寶路的擬議公營房屋發展項目有何相關。申請人的代表李禮賢先生回應說，當中相關的是，直至有關分區計劃大綱圖的用途地帶修訂通過申述聆聽程序並獲城規會接納之前，政府都不應假定研究中的擬議公營房屋發展項目將會一如預期得以落實。可行性研

究的開展／環評研究概要的發出、立法會問題的答覆和有關的區議會文件並沒有法律地位，故不可視為政府落實有關公營房屋發展的承諾。基於各種理由(包括公眾的反對意見)，青衣和將軍澳兩份分區計劃大綱圖的修訂用途地帶已還原為原來的用途地帶，顯示政府所建議的公營房屋計劃最終未必一定會推行。以本個案為例，城規會未必會接納為發展新慶路和康寶路高密度公營房屋而建議對有關分區計劃大綱圖用途地帶所作的修訂，因為有關發展與現有的市郊低矮發展項目不相協調。由於申請地點現時仍然是「住宅(戊類)」地帶，因此城規會拒絕獲准私營房屋發展的延期申請，屬於過早。在完成法定製圖程序後收回有關土地，才是推展擬議公營房屋發展的恰當做法。

72. 申請人的代表潘富傑先生補充說，城規會在二零一八年八月考慮屯門分區計劃大綱圖的用途地帶修訂時，收到數千份反對擬議公營房屋發展的申述書，反對理由包括公共屋邨太多、交通超出負荷、休憩用地不足、「政府、機構或社區」及配套設施不足，以及政府漠視屯門區議會的反對意見等。由於申請地點與這些申述地點的情況類似，預期當地居民會就新慶路和康寶路的擬議公營房屋發展提出類似的關注事項。申請人的代表阮學倫先生表示，問題的癥結並非是在公營與私營房屋發展之間二擇其一，因為兩類房屋可以在申請地點並存。在已批准申請地點進行私營房屋發展的基礎上，政府可探討是否可以進行公私營房屋混合發展。

#### *同類申請*

73. 一名委員詢問申請地點東面一些同類申請的落實進度。屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回應說，申請編號 A/TM-LTY Y/282 在二零一五年三月十三日獲小組委員會批准。申請人其後提出了略為放寬建築物高度限制的申請(編號 A/TM-LTY Y/337)，小組委員會在二零一七年六月二十三日批准有關申請。在發展建議獲批後，申請人尚未向規劃署提交任何關於履行規劃許可附帶條件的文件，或向屋宇署和地政總署提交任何文件。阮學倫先生補充說，新慶路和康寶路擬議公營房屋發展項目的環評程序在二零一七年六月二十一日展開後，小組委員會隨即在二零一七年六月二十三日批准申請編號 A/TM-LTY Y/337，他對箇中原因感到困惑。

74. 由於委員沒有進一步提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人的代表離席後進一步商議有關的覆核申請。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

[會議於下午三時十分休會午膳。]

[黃令衡先生、邱浩波先生、陳福祥博士和伍灼宜教授此時離席。]

75. 會議於二零一八年九月二十八日下午四時恢復進行。

76. 下列委員和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) 主席  
甯漢豪女士

何立基先生

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

廖迪生教授

黃幸怡女士

梁家永先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
黃傳輝先生

地政總署助理署長／區域 1  
黃善永先生

#### 議程項目 4(續)

覆核規劃申請編號 A/TM-LTY Y/273-1

擬延長展開在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 212 號餘段、第 232 號、第 233 號、第 234 號、第 235 號、第 236 號餘段、第 237 號、第 238 號、第 239 號、第 243 號、第 244 號、第 246 號餘段、第 246 號 A 分段、第 246 號 B 分段、第 247 號、第 367 號、第 368 號餘段和毗連政府土地進行擬議的住宅發展(分層住宅)的期限至二零二二年十月十七日止(為期四年)

(城市規劃委員會文件第 10476 號)

---

[閉門會議(商議部分)]

#### 商議部分

77. 主席表示，這宗申請根據第 16A 條提出，要求延長展開已獲准發展的期限。有關延長展開發展期限的城市規劃委員會規劃指引編號 35C(下稱「城規會規劃指引 35C」)已就考慮延長期限的申請訂定評審準則。委員備悉，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)已拒絕有關的延期申請，理由是規劃情況已有重大改變，以及擬議發展沒有很大機會可以在延長的期限內展開。

#### *規劃情況有重大改變*

78. 一些委員認為，自原先的規劃許可批出以來，規劃情況有重大改變，理由如下：

- (a) 編號 A/TM-LYTT/273 的申請於二零一四年獲批准時，房屋署擬在新慶路發展的公營房屋仍處於概念階段。自有關申請獲批准以來，政府對該區的擬議公營房屋發展有更清晰的政策和更大的承擔，這從發展局和房屋署諮詢屯門區議會，以及運輸及房屋局回答立法會提問可以見到。此外，政府最新的政策是增加土地供應，以興建公營房屋應付殷切的需求，而當局根據這個政策，擴大了該擬議公營房屋發展的範圍。該擬議公營房屋發展的環評研究概要已經發出，而新慶路和康寶路的擬議公營房屋發展的可行性研究亦已展開；以及

- (b) 規劃情況有重大改變並不限於規劃政策／土地用途地帶的改變，這些只是城規會規劃指引編號 35C 所載的例子，供參考之用。

79. 不過，一名委員質疑，上述的改變可否視為重大改變，因為小組委員會在二零一四年批准編號 A/TM-LYTT/273 的申請時，房屋署已表示有意在新慶路發展公營房屋。此外，有關的可行性研究尚未有結果。有人或會認為，在有關的規劃許可批出後，重大的改變是政府的房屋政策以公營房屋為焦點。

#### 展開擬議發展的前景

80. 一名委員表示，雖然小組委員會在四年前就申請地點發展私人房屋批出規劃許可，但申請人至今尚未取得有關建築圖則批准或達成換地協議。

81. 主席表示，所提交的建築圖則被拒絕的理由眾多，而規劃署只是提出意見的相關政府部門之一。至於地政總署暫停處理換地申請的回覆，是在有關申請於二零一八年六月十五日遭小組委員會拒絕延長期限的申請之後，即於二零一八年七月二十六日作出。

82. 一些委員質疑，申請人真的有意在擬議的公營房屋用地中進行獲批准的低矮私人房屋計劃，還是只想表達日後的發展意向。另一名委員認為，如換地申請不獲批准，落實擬議的私人房屋發展並無前景可言。

83. 不過，一名委員認為，申請人已盡力展開其發展項目。私人和公營房屋發展位處毗鄰，並非罕見。雖然在公營房屋用地中興建擬議的私人房屋會影響公營房屋計劃的綜合發展，但申請地點四周的地方面積仍然可觀，可興建規模合理的公共屋邨。

#### 房屋供應

84. 一些委員認為，與已獲批准的私人房屋計劃相比，擬議的公營房屋發展可提供更多單位以滿足殷切的房屋需求，這符合公眾利益。

85. 一名委員認為，如公眾對私人房屋有殷切需求，興建該類房屋亦符合公眾利益。據悉如申請地點的發展限制獲得放寬，申請人亦可提供數目相若的單位。

#### 法律考慮因素

86. 一名委員表示，雖然 *International Trader Limited* 訴城市規劃上訴委員會[2009] 3 HKLRD 339 (*International Trader* 個案)為考慮規劃申請提供一般性的法律原則，但這宗延長期限的申請有別於 *International Trader* 個案之處在於該申請屬於第 16A 條申請，而不是第 16 條申請。城規會規劃指引編號 35C 已就延長期限的申請訂定一套明確的評審準則，城規會在考慮延長期限的申請時顧及城市規劃委員會規劃指引，在法律上實屬恰當。

87. 一名委員詢問這宗延長期限的申請如不獲批准，申請人的權利會否受到影響。秘書表示根據契約，申請地點主要獲批租作農業用途，城規會的決定不會影響土地擁有人使用土地的現有權利。主席補充說，雖然規劃許可是在申請地點進行私營房屋發展的先決條件，但申請人必須先簽立換地協議，才有權根據契約進行擬議發展。從這角度而言，即使這宗申請不獲批准，土地擁有人在有關契約下的權利也不會受到影響。此外，在當局完成擬議公營房屋發展的可行性研究和公布分區計劃大綱圖土地用途地帶的修訂項目後，土地擁有人仍然有權提出申述。

88. 一名委員表示，在農地上進行房屋發展必須通過修訂契約／換地程序，並須為此繳付地價。即使申請人取得規劃許可，亦不保證擬議發展可以展開。就這宗個案而言，假如申請地點最終用作公營房屋發展，政府便須收回土地擁有人的土地，並作出補償。委員普遍認為，即使這宗延長期限的申請不獲批准，土地擁有人的權利亦不會受到負面影響。

89. 委員備悉，倘這宗延長期限的申請不獲批准，申請人最後或會提出司法覆核。一些委員認為，雖然有條文規定倘經批准的發展未有在指定時限內展開，申請人可就延長展開發展的期限提出申請，但城規會必須根據有關事實和情況考慮每宗個案，申請人不應有合理期望認定城規會有責任批准延長期限的

申請。不過，一名委員認為只應在具備有力的理據下，才可拒絕批准延長期限的申請。

#### 同類申請

90. 秘書回應一名委員的提問時說，小組委員會於二零一七年六月二十三日在有附帶條件下批准申請地點東面用作私營房屋發展的一宗同類申請(即編號 A/TM-LTY Y/337)。雖然有關申請環評研究概要的工程項目簡介是於二零一七年六月二十一日向環境保護署提交，有關研究概要於二零一七年八月四日才發出。在提交申請(編號 A/TM-LTY Y/337)予小組委員會考慮時，據悉房屋署沒有表示反對該宗申請。

91. 委員普遍同意，自批給原來的許可後，規劃情況已有重大改變。鑑於已有新的規劃情況規限這宗申請，城規會沒有責任批准這宗延長期限的申請。對於擬議發展沒有很大機會可以在延長的期限內展開一事，委員認為難以根據有關事實和情況證明此論點，因此不應將之納入為拒絕這宗覆核申請的理由。

92. 經商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

「這宗申請不符合有關延長展開發展的期限的城市規劃委員會規劃指引編號 35C，因為政府已承諾計劃進行一項涵蓋申請地點的綜合公營房屋發展，而且已採取循序漸進的行動推展該項發展，由此可證明規劃情況已有重大改變。」

[黃善永先生於此時離席。]

## 程序事項

### 議程項目 5

根據《城市規劃條例》第 8(2)條向行政長官申請  
把《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》  
呈交行政長官會同行政會議核准的期限延長  
(城規會文件第 10477 號)

---

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

93. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益，因為他們與香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)(即土木工程拓展署委聘承辦「元朗錦田南初期用地的地盤平整和基礎設施工程－勘測、設計及建造」研究合約，擬備技術評估支持錦田南擬議房屋用地的顧問)、領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)(R3/C3)、蘇振顯測量行有限公司(下稱「蘇振顯公司」)(即 Noble Phoenix Investments Limited (R2)的代表)、胡關李羅律師行(即 Hover Joy International Limited (R1)的代表)、香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)(R318)、世界自然基金會香港分會(R319)及 Mary Mulvihill 女士(R320/C132)有關連／業務往來：

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 李啟榮先生<br>(以規劃署署長身分)              | — 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會的委員                          |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)身分) | — 為民政事務總署署長的代表，而該署署長為房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員      |
| 黃仕進教授<br>(副主席)                   | — 目前與艾奕康公司有業務往來；為艾奕康公司的交通顧問／工程顧問；另為港鐵學院經評審課程顧問委員會委員 |

- 侯智恒博士
- 目前與艾奕康公司有業務往來；他所屬的機構目前與房委會、世界自然基金會香港分會、保育顧問委員會的前成員
- 何安誠先生
- 目前與房委會和港鐵公司有業務往來；過往曾與艾奕康公司及蘇振顯公司有業務往來
- 張國傑先生  
黎庭康先生
- ] 他們的公司在目前與房委會和  
] 港鐵公司有業務往來，並不時以合約形式僱用 Mary Mulvihill 女士
- 袁家達先生
- 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾與港鐵公司合作舉辦多個藝術項目
- 潘永祥博士
- 其配偶為房屋署僱員，但沒有參與規劃工作
- 符展成先生
- 目前與艾奕康公司、領賢公司及港鐵公司有業務往來；過往曾與房委會有業務往來
- 廖凌康先生
- 過往曾與房委會及港鐵公司有業務往來
- 余烽立先生
- 過往曾與房委會、艾奕康公司及港鐵公司有業務往來
- 劉竟成先生
- 為香港房屋協會（下稱「房協」）總監（物業發展及市場事務），而房協正與房屋署討論房屋發展事宜；以及目前與胡關李羅律師行有業務往來

94. 由於此議項屬程序事項，無須進行討論，上述委員應獲准留在席上。委員備悉，符展成先生及何安誠先生因事未能出席會議，而潘永祥博士、李啟榮先生、關偉昌先生、黃仕進教授、黎庭康先生、廖凌康先生、余烽立先生及劉竟成先生已離席。

95. 秘書簡介城規會文件第 10477 號，二零一八年十一月三日，《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》(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。在展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 320 份申述書和 133 份就申述提出的意見書。城規會於二零一八年七月二十五日聆聽有關的申述和意見後，決定不建議順應申述內容修訂該草圖。

96. 根據法定期限，該草圖須於二零一八年十月三日或之前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(即延期至二零一九年四月三日)，以便有足夠時間擬備文件，以呈交行政長官會同行政會議核准。

97. 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，把呈交該草圖予行政長官會同行政會議的期限，由二零一八年十月三日延長六個月至二零一九年四月三日。

## **議程項目 6**

### **其他事項**

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

98. 餘無別事，會議於下午五時結束。