

二零一八年十二月二十八日舉行的  
城市規劃委員會  
第 1191 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長  
(規劃及地政)

主席

甯漢豪女士

黃仕進教授

副主席

黃令衡先生

張孝威先生

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

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

黃幸怡女士

余烽立先生

劉竟成先生

梁家永先生

伍灼宜教授

黃煥忠教授

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

地政總署署長

陳佩儀女士

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

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**

符展成先生

何立基先生

侯智恒博士

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

蔡德昇先生

郭烈東先生

羅淑君女士

吳芷茵博士

余偉業先生

**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

袁承業先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

陳嘉豪先生

## 議程項目 1

### 通過二零一八年十二月十四日第 1190 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 二零一八年十二月十四日第 1190 次會議的記錄草擬本已於二零一八年十二月二十八日送交委員，並在席上提交。如委員於二零一八年十二月三十一日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將無須修訂，獲得通過。

[會後補註：會議記錄無須修訂，於二零一八年十二月三十一日獲得通過。]

## 議程項目 2

### 續議事項

[此議項以廣東話進行。]

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一八年十二月十一日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准《錦田南分區計劃大綱草圖》(重新編號為 S/YL-KTS/15)和《屯門分區計劃大綱草圖》(重新編號為 S/TM/35)。核准上述兩份分區計劃大綱草圖一事於二零一八年十二月二十一日在憲報公布。

## 屯門及元朗西區

## 議程項目 3

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-TYST/914

擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1279 號 B 分段第 1 小分段 A 分段(部分)、第 1279 號 B 分段第 1 小分段 B 分段(部分)及第 1281 號(部分)經營臨時食肆和商店及服務行業(雜貨店)(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 10504 號)

---

[會議以廣東話進行。]

簡介和提問部分

3. 規劃署的代表屯門及元朗西規劃專員吳育民先生於此時獲邀到席。

4. 主席歡迎各人到席，並告知委員，申請人和其代表已表明不會出席會議。她繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

5. 規劃署屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助投影片，並按城市規劃委員會文件第 10504 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」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就這宗申請所作的考慮、政府部門和公眾的意見，以及規劃考慮因素和評估。

[黃令衡先生、余烽立先生和陳佩儀女士在簡介期間到席。]

6. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提問。

7. 主席和一名委員提出以下問題：

(a) 申請人有否提交任何書面陳述以支持其覆核申請；

(b) 渠務署有否要求申請人提交排水建議以支持目前這宗申請；

(c) 未有履行先前規劃許可的附帶條件的詳情；以及

(d) 申請地點被貨倉用途所佔用，但沒有取得有效的規劃許可，該用途是否屬違例發展。

8. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生作出以下的回應：

(a) 申請人並未提交任何書面陳述以支持其覆核申請；

- (b) 申請人已就目前這宗申請提交排水建議。然而，在排水事宜方面，申請人仍未就渠務署總工程師／新界北的意見作出回應；
- (c) 申請人未有履行先前規劃申請（編號 A/YL-TYST/738）的規劃許可附帶條件，包括落實美化環境建議，以及提交和落實排水和消防裝置建議；以及
- (d) 規劃事務監督會對申請地點進行調查，倘發現有足夠證據證明根據《城市規劃條例》在申請地點的用途屬違例發展，則當局會對其採取執管行動。

9. 由於委員再無進一步的提問，主席表示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。主席多謝規劃署屯門及元朗西規劃專員出席會議。他於此時離席。

[黃幸怡女士於此時到席。]

#### 商議部分

10. 委員普遍認為申請人沒有提出有力的理據，以及自小組委員會在二零一八年九月二十一日拒絕有關申請後，規劃情況未有重大改變。

11. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的排水造成負面影響；以及
- (b) 先前獲批給作相同擬議用途的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/738)，是因為申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，令法定規劃管制機制失效。」



15. 主席接着請申請人的代表闡述這宗覆核申請。永隆圍的司理鄧翰生先生作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人會設法符合相關政府部門所定下的規定；
- (b) 雖然申請地點劃為「鄉村式發展」地帶，但申請地點的業權由「祖／堂」持有。由於村民之間難以達成共識，因此要把申請地點用作發展小型屋宇以配合村民的需求，應不可能；以及
- (c) 申請地點的現況欠佳。倘這宗申請獲得批准，可促使申請人物色租戶，並因而更妥善管理申請地點，從而改善該處的狀況。此外，透過出租申請地點所得的租金收入，亦可改善村民的生活環境。

16. 規劃署代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

#### *規劃意向*

17. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 從規劃的角度來說，沿錦田公路一帶劃為「鄉村式發展」地帶的地方出現商業活動，情況是否可取；以及
- (b) 從文件知悉，擬於「鄉村式發展」地帶內進行的其他商業、社區及康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。在考慮這些申請時，申請人是否應證明擬作的用途是為照顧區內村民的需要。

18. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生作出陳述，要點如下：

- (a) 沿錦田公路一帶劃為「鄉村式發展」地帶，規劃意向是供興建小型屋宇。不過，當局留意到村民有商業設施方面的需求，因此當局經常准許在新界豁免



管制屋宇的地面一層作選定的商業和社區用途，以配合村民需要，亦有助鄉村發展；以及

- (b) 此外，不屬於在新界豁免管制屋宇地面一層作出的其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。雖然有關用途不一定要照顧村民的需要，但若擬議用途可配合村民的需要，則會視為更能符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此外，在審議擬作永久發展的規劃許可申請時，考慮因素包括若申請獲得批准，會否影響到可供興建小型屋宇的用地數量，以及擬議用途會否對周邊環境造成負面影響。

### 臨時許可

19. 一名委員詢問，申請人可否於擬議的三年期限屆滿後提出規劃許可續期申請，以及這宗申請應否視為臨時用途。粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生回應說，申請人可於規劃許可有效期屆滿前提交續期申請。評估續期申請時，會按照最新的規劃情況和有關「臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引所載列的準則進行，並須顧及多項相關的考慮因素，包括規劃情況是否有任何重大改變、先前的規劃許可附帶條件是否已予履行，以及政府部門當時提供的意見。城規會不一定會批給臨時許可的續期。

20. 一名委員詢問，如申請獲批准，申請人有否計劃於三年後把擬議用途遷移往別處。申請人的代表鄧翰生先生回應說，擬議用途會否中止，須視乎當時的規劃要求和是否有其他更佳的用途而定。

### 「祖／堂」

21. 一名委員詢問有否關於在新界由「祖／堂」持有的土地上已規劃用途的資料。粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生回應時表示，土地用途規劃管制與土地業權屬於兩個不同範疇。一幅土地的使用須遵照其於法定圖則的土地用途管制。在這宗個案，申請地點在分區計劃大綱上劃為「鄉村式發展」地

帶，其規劃意向是主要預算供原居村民興建小型屋宇之用，因此沒有為由「祖／堂」持有的土地劃設特定的土地用途地帶。

22. 一名委員詢問有關「祖／堂」的組成及其所得收入的用途。鄧翰生先生表示，永隆圍大眾是根據《新界條例》(第 97 章)成立的，只有男性原居民才有權成為永隆圍大眾的成員，而「祖／堂」的收入會每年分發給成員，以改善他們的生活環境。

### 發展建議

23. 一些會員向申請人的代表提出以下有關發展建議的問題：

- (a) 擬議汽車陳列室的資料(例如潛在經營者及所涉及的投資款額)；
- (b) 是否必須要興建 8 米高的構築物作汽車陳列室和存放汽車用途，以及申請人會否接受構築物只有較低矮的 5 米高度；
- (c) 存放在申請地點的車輛總數會否因業務經營方面的理由而有所增加；
- (d) 如獲批規劃許可，申請地點的現有構築物會否被拆除；
- (e) 由於申請地點的業權由「祖／堂」持有，申請人可否考慮採取機制(例如抽籤或計分制)，以便把申請地點供村民作發展小型屋宇之用，實踐規劃意向；以及
- (f) 申請人為何不考慮其他方案，例如在該處興建公園供村民享用，而非申請把該用地作臨時用途；

24. 鄧翰生先生陳述以下要點，以作回應。

- (a) 申請人正與一些著名的汽車品牌商討有關經營該陳列室的事宜。關於可能涉及的投資金額，由於未來的經營者會負責業務投資，他並無這方面的資料。他所關注的主要是有關用途是否符合安全及規劃要求；
- (b) 擬議 8 米的建築物高度是建築物高度上限，申請地點內的所有用途均會符合規劃許可的要求。雖然 8 米是理想的建築物高度，但假如獲批的建築物高度只限為 5 米，他亦沒有意見；
- (c) 即使未來的經營者要求存放更多汽車，存放在申請地點的汽車數量亦不會增加；
- (d) 相關現有構築物的狀況欠佳，如獲批予規劃許可，會興建新的構築物，以取代現有構築物；
- (e) 申請人曾研究把申請地點用作發展小型屋宇，但因區內人士強烈反對而令此方案告吹。由於暫時別無更佳選擇，目前的建議是唯一可行的方案。然而，如政府的政策有變，容許在申請地點興建多層建築物，申請人將中止擬議用途，以符合相關政策的規定；以及
- (f) 其他方案，例如興建公園，並不可行，因為當中涉及的建築、管理和維修保養方面開支龐大。

25. 一名委員詢問，擬議 8 米高的構築物是否屬大型構築物，會否佔用申請地點整個範圍。粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生回應說，申請地點的面積約 5 310 平方米，據申請書顯示，擬議發展涉及四幢一至兩層高的臨時構築物，所佔面積為 4 549 平方米(約佔申請地點面積的 85%)。這宗申請會按照申請人所提交的資料進行評估，並顧及規劃意向、相關的規劃考慮因素和相關政府部門的意見加以評估。

申請地點的情況

26. 主席和一些委員提出下列問題：

- (a) 申請地點內的現有構築物是否取得臨時建築許可證，以及申請地點現有樹木的詳情；
- (b) 申請地點周邊地方的露天貯物用途(包括江大路以東的露天貯物場)是否屬臨時性質，是否已取得規劃許可；以及
- (c) 錦田區內小型屋宇需求的詳情。

27. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生在回應時借助一些投影片，提出以下要點：

- (a) 根據地政總署的記錄，申請地點由短期豁免書和短期租約涵蓋，以作貯物用途。不過，現有構築物是未經建築事務監督按《建築物條例》作出批准而搭建的。現時申請地點內有 47 棵樹木，狀況由欠佳至十分良好不等。這些現有樹木屬常見品種，例如細葉榕、洋紫荊和血桐，由先前作業者種植。鑑於擬議布局設計與現有樹木有直接衝突，需要砍伐所有現有樹木；從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留；
- (b) 申請地點周圍的露天貯物用途並無有效規劃許可涵蓋。江大路以東的用地用作露天存放車輛，沒有涉及銷售活動；以及
- (c) 錦田區內尚未處理的小型屋宇申請數目為 116 宗。由於「鄉村式發展」地帶內仍有 106 公頃土地(相當於 425 幢小型屋宇的面積)可供使用，因此當局認為可供使用的土地足以應付該區尚未處理的小型屋宇需求。

商店及服務行業、露天貯物和有蓋貯物用途的規劃考慮因素

28. 主席和一些委員提出下列問題：

- (a) 請提供先前申請的詳情，以及這些申請是否由目前這宗申請的同一申請人提出；
- (b) 從規劃的角度而言，露天貯物或在構築物內貯物所造成的負面影響何者較少；
- (c) 露天貯物與擬議用途的規劃考慮因素是否不同；以及
- (d) 擬設汽車存放區是否直接與汽車陳列室用途相關。

29. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點涉及 12 宗先前申請，包括六宗位於申請地點東部的申請和六宗位於申請地點西南部的申請，涉及臨時露天存放汽車／汽車零件／待售汽車用途，部分可同時經營零售／買賣活動及汽車工場。在這些申請當中，有九宗申請獲批給為期一或三年的規劃許可。根據城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 4 類地區，規劃意向是逐步取締露天貯物及港口後勤用途。這些申請獲批的主要理由是先前作同類用途的申請均獲批規劃許可，而且規劃許可的附帶條件已獲履行；政府部門沒有負面意見；有關發展預期不會對附近地區的環境造成嚴重不良影響；沒有收到區內人士的反對意見；以及附近有同類申請已獲批准。不過，小組委員會在考慮編號 A/YL-KTN/244 及 245 的先前兩宗申請時，拒絕該兩宗申請，主要理由是申請不符合規劃意向；先前向申請人批給規劃許可，是希望讓申請人有時間把業務運作遷至合適地點，但沒有足夠資料證明申

請人確曾盡力把業務運作遷至其他地方。這些先前申請並非由目前這宗申請的申請人提出；

- (b) 露天貯物指在作貯物用途的地點進行的活動，而該地點大部分地方是露天的(一般的假設是露天部分佔上蓋面積 50% 以上)。在考慮露天貯物和構築物內貯物之間的規劃影響時，須根據每宗申請的情況進行評估(例如發展建議、將要存放的物料和周圍環境)。大致來說，露天貯物可能發出噪音，並對周邊地方的空氣造成影響，而在構築物內貯物則會使有關地點實際上增加興建構築物，但難以因而斷定露天貯物抑或在構築物內貯物所造成的負面影響較少。不過，鑑於露天貯物作業在新界各處繁衍，已大大破壞鄉郊地區的環境，城規會因此頒布城規會規劃指引編號 13E，訂明審批涉及露天貯物用途的規劃申請的準則，以及為提出該類申請提供指引；以及
- (c) 倘擬議用途是作露天貯物，當局會參照城規會規劃指引編號 13E 作出評估。由於這宗申請涉及經營臨時汽車陳列室及作貯放汽車／汽車零件連附屬辦公室用途，城規會規劃指引編號 13E 與此無關。

30. 鄧翰生先生回應時說，擬設的汽車存放區與汽車陳列室直接有關。

#### *技術方面的考慮因素*

31. 部分委員提出以下問題：

- (a) 有關的環境緩解措施是在覆核階段，還是在第 16 條申請階段提出，以及有否為這些措施制訂執管機制；
- (b) 有否訂定機制確保申請人落實申請用途，而非用作規劃許可並未准許的其他用途；

- (c) 倘批給規劃許可，但其後遭撤銷，擬建構築物會否被拆卸；
- (d) 施加規劃許可條件以限制車位最高數目，或在短期豁免書內施加這些限制，是否可行，以及
- (e) 有關建議所引致的交通影響詳情和運輸署署長的意見為何。

32. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 新增的環境緩解措施是在覆核階段由申請人提出的，其中申請人已按照環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的建議和要求，特別確定重量超過 5.5 公噸的車輛不得進入申請地點。就此而言，環保署署長對這宗覆核申請沒有負面意見。倘若這宗申請獲得批准，環保署署長建議施加一項規劃許可附帶條件，以在規劃許可有效期內的任何時間，禁止重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車停泊／存放在申請地點或進出申請地點。建議的規劃許可附帶條件亦清楚列明，倘申請人於規劃許可有效期內沒有遵守相關的規劃許可附帶條件，所批給的許可會即時撤銷，不再另行通知；
- (b) 申請地點現時用作存放車輛。倘這宗申請獲批，有關的規劃許可將適用於申請所涵蓋的發展／用途。如申請人利用申請地點作其他不屬規劃許可涵蓋的發展／用途，規劃事務監督可對其採取執管行動；
- (c) 倘規劃許可其後遭撤銷，申請地點內的擬建構築物是否需要拆卸，或須視乎短期豁免書／短期租約內當時所列的條件和地政機關採取的租約執管行動而定；
- (d) 當局是根據申請人所提交的發展計劃而批給規劃許可。然而，倘城規會認為車位數目是主要的考慮因素，或會施加一項規劃許可附帶條件，以限制車位

數目。當局會按適當情況把有關條件納入未來的短期豁免書／短期租約內；

- (e) 根據申請人提交的資料。申請地點主要建議用作汽車陳列室及存放汽車用途。大部分存放在申請地點的車輛，只作展示用途，無須每天出入該處。因此，這宗申請所引致的交通影響主要由陳列室員工和顧客造成，他們所帶來的交通流量有限。此外，從交通工程的角度而言，運輸署署長對這宗申請沒有意見。

33. 一名委員詢問，由於申請地點涵蓋範圍很大，沿申請地點邊界栽種植物的建議是否可行。鄧翰生先生回應時表示，日後的美化環境建議將符合相關部門的規定。

34. 鑑於委員再沒有提問，主席表示覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人離席後就這宗覆核申請作進一步商議。主席感謝規劃署的代表和申請人出席會議。他們此時離席。

[楊偉誠博士在提問部分進行期間到席，而簡兆麟先生則在這期間離席。]

[會議暫停，小休 10 分鐘。]

#### 商議部分

35. 主席表示，小組委員會在第 16 條申請階段決定拒絕這宗申請，主要是因為有關發展會對環境造成負面影響，而且這項發展亦不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。由於申請人已建議採取紓解環境影響措施，而環保署署長對這宗覆核申請亦沒有負面意見，因此，環境方面的事宜算是已予處理。在考慮這宗覆核申請時，委員可考慮建議用途是否符合規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及有關建議是否與周邊環境互相協調。

36. 規劃署署長李啟榮先生應主席的要求解釋說，這宗申請的申請用途並非「鄉村式發展」地帶的第一或第二欄用途。為



使土地運用更具彈性，鄉郊分區計劃大綱圖的註釋《說明頁》已訂明，任何為期不超過三年的臨時用途也可向城規會提出規劃申請。雖然當局並不鼓勵在所涉用地作露天貯物用途，但批准臨時用途的規劃申請，區內環境或可透過施加規劃許可附帶條件而得以改善。例如申請地點的現有樹木，是為履行上一次獲批規劃許可的附帶條件而栽種的。

37. 規劃署署長李啟榮先生在回應一名委員的提問時解釋說，申請地點的短期豁免書主要是批給作存放汽車、汽車零件及建築物料用途。倘這宗規劃申請獲得批准，申請人須向地政處提出申請，以修訂短期豁免書／短期租約的條款。至於規劃執管行動，據記錄顯示規劃署於九十年代進行凍結人口登記時，申請地點有一些構築物。不過，能否根據《城市規劃條例》採取適當的執管行動，須視乎當局有否收集到足夠的證據，證名有關地點曾進行違例發展。

38. 一名委員指出，批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會導致「鄉村式發展」地帶內可供用作應付區內小型屋宇需求的土地減少。另一名委員表示同意。

39. 委員普遍不支持這宗申請，並認為申請不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，他們的意見如下：

- (a) 申請人無意在申請地點興建小型屋宇。倘申請獲得批准，申請人在申請地點發展小型屋宇以實踐有關規劃意向的誘因便會更小；
- (b) 擬議的辦公室及汽車陳列室用途會佔用申請地點大量面積，加上須興建 8 米高的構築物，與周邊環境不相協調；
- (c) 申請用途的發展規模龐大，而且目的並非為配合區內村民的需要；以及
- (d) 由於發展規模龐大，申請用途的「臨時」性質令人存疑。

40. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。  
「鄉村式發展」地帶的規劃意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，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。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；以及

(b) 建議發展規模過大，而且與周邊地方的發展項目不相協調。」

[雷賢達先生此時離席。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 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/YL-NSW/250

擬在劃為「未決定用途」地帶及顯示為「道路」的

地方的元朗凹頭第 115 約地段第 999 號 E 分段(部分)、

第 1001 號 A 分段餘段(部分)、第 1002 號 A 分段餘段(部分)及第

1327 號餘段(部分)和毗連政府土地

關設加油站連銷售辦公室

(城市規劃委員會文件第 10506 號)

---

[會議以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

41. 以下的政府代表及申請人的代表獲邀到席上：

**規劃署**

葉子季先生 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東  
規劃專員

**金置發展有限公司**

古建邦先生 ]  
曹怡女士 ]  
梁翠蘭女士 ]  
葉敏莉女士 ]  
**測建行有限公司** ]  
張聖典先生 ] 申請人的代表  
方健安先生 ]  
**顧問** ]  
莊啓文先生 ]  
梁港蓀女士 ]  
謝天錫先生 ]

42. 主席歡迎規劃署的代表及申請人的代表到席，並扼要解釋覆核申請的聆聽程序。她繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請的內容。

43. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生借助投影片並按城市規劃委員會(下稱「城規會」)文件第 10506 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」)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。

44. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗覆核申請。申請人的代表謝天錫先生及張聖典先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 元朗市中心地帶內有五個加油站，全部位於青山公路以南，於八十年代興建。由於八十年代至今人口和交通需求增加，在青山公路以北這個合適位置關

設擬議的加油站，可為青山公路東行的交通提供服務；

- (b) 申請地點位於「未決定用途」地帶的西南隅，而通過良好的規劃，可與日後的發展融合。加油站常見於毗鄰住宅、商業及工業發展項目的地點；
- (c) 由於建造成本高昂，加油站屬於長期投資項目。一般而言，大部分位於政府土地的加油站會獲批給 21 年的使用期。雖然有些先前申請只獲批給為期 5 至 7 年的許可，但相關的申請地點上早已建有必要的設施，這些加油站可在短時間內投入運作。至於上述申請地點，申請人須向地政總署申請短期豁免書，預計整個過程大約需時兩年才可完成。除此之外，建造加油站需時一年。換言之，如批給為期 5 年的許可，有關的加油站只能營運的兩年，在財政上並不可行；
- (d) 競爭事務委員會在二零一七年的《香港車用燃油市場研究報告》指出，在二零零五至二零一五年間，新建的加油站只有六個，但燃油需求卻增加約 50%。該報告建議政府應推出更多油站用地進行招標，及／或改變更多土地用途以作油站用地。現時的建議符合該報告引入更多競爭的建議；
- (e) 雖然房屋署基於申請地點預計於二零二二至二三年度便可供進行發展而不支持批給為期十年的臨時規劃許可，但由於該「未決定用途」地帶內有超過九成的面積為私人土地，在該「未決定用途」地帶進行擬議的房屋發展將涉及收回私人地段。參考古洞北／粉嶺北新發展區的經驗，落實如此大型的發展需時超過十年；
- (f) 城市規劃上訴委員會於二零一七年十一月十四日曾批准同一「未決定用途」地帶內的擬議靈灰安置所發展，因為考慮到土地用途檢討雖然已展開多年，但至今仍在進行中，而城規會無法就這項土地用途檢討的進度提供詳情；以及當局並沒有就該「未決

定用途」地帶施加發展限制，而在該「未決定用途」地帶內有 11 宗臨時或永久規劃許可申請獲城規會批准；

- (g) 在現階段尚未有詳細的房屋發展建議。申請地點只佔該「未決定用途」地帶大約 0.4% 的面積，不會對日後任何可能的發展造成負面影響；
- (h) 《二零一八年施政報告》或二零一八年的立法會文件均沒有提及申請地點屬具潛力作房屋發展的用地。因此，申請地點不會獲較高優先次序落實擬議的公營房屋發展計劃；
- (i) 這宗申請對政府、土地擁有人及社區而言均屬規劃增益，因為申請地點可作最佳的用途，即發展加油站以服務社區；以及
- (j) 建議為期十年的加油站發展，可為當局日後進行公營房屋發展提供彈性。

45. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席遂請委員提問。黃幸怡女士作出申報，因為申請人的代表在陳述中提及競爭事務委員會，而她是該委員會的委員。委員同意她涉及的利益屬間接性質，應獲准留在席上。

#### *臨時許可及財政的可行性*

46. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 鑑於在青山公路沿途的錦田、壘圍及錦綉花園等地方已有多個加油站為東行的交通提供服務，這項建議在財政上是否可行；
- (b) 如批給為期較短的五年規劃許可，申請人會否落實這項建議；以及

- (c) 規劃署建議批給為期五年的臨時規劃許可是基於什麼規劃考慮因素，以及日後該臨時規劃許可期限屆滿時會否建議批准續期。

47. 申請人的代表謝天錫先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議的加油站鄰近元朗市中心，而青山公路以北現時及日後均有多個發展項目，例如 Grand YOHO。擬議的加油站可為這些發展項目提供服務。由於擬議的加油站可從青山公路直接進入，該加油站會受到車輛使用者歡迎。此外，一九九七年曾有油公司擬在申請地點經營加油站，因此他認為把申請地點用作加油站用途在財政上可行；以及
- (b) 在陳述中已經提及，就短期豁免書與地政總署進行磋商和進行相關的建築工程合共需時三年。如批給為期五年的規劃許可，實際的營運期約為兩年。申請人會考慮自行經營加油站，或出售／出租該幅用地予油公司營運。不過，一些油公司一般不會考慮只可經營兩年的加油站，因為涉及大量投資，在財政上的可行性似乎偏低。

48. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生回應表示，建議批給為期五年的規劃許可已兼顧到對有關土地日後用途的影響和申請人提出的理據。雖然申請地點位於有潛力作公營房屋發展的用地，而初步預計該用地可供使用的日期為二零二二至二三年度，但申請人已提交多項技術評估以支持這宗申請。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。至於財政的可行性，是否進行有關計劃應由申請人決定。至於規劃許可的續期事宜，文件已述明，申請地點的長遠規劃用途是供發展公營房屋，而視乎技術可行性研究和該區土地用途檢討的結果，申請地點可能會被收回供發展公營房屋。有鑑於此，文件(附件 N)建議的指引性質的條款已述明，把有效期訂為五年，旨在避免妨礙落實該「未決定用途」地帶的長遠規劃意向。此外，亦應提醒申請人，該「未決定用途」地帶(涵蓋申請地點)的土地用途會予以全面檢討，而在規劃許可有效期屆滿之前，當局可能需要申請地點作長遠發展之用。因此，申請人不應對規劃許可於日後可獲續期抱有過高期望。

49. 一名委員詢問為何短期豁免書的磋商需時兩年。申請人的代表張聖典先生回應說，根據過往經驗，由於地政總署處理的個案數量龐大，因此預計有關的過程會需時兩年。

### *土地用途的協調*

50. 主席和一些委員提出以下的問題：

- (a) 該「未決定用途」地帶日後的發展詳情，以及這宗申請會如何影響該「未決定用途」地帶內日後的公營房屋發展和其他發展；以及
- (b) 有助評估元朗所需的加油站數目的相關交通數據和區內其他加油站的使用率等資料，以及有關加油站的整體規劃情況。

51. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 上述「未決定用途」地帶的面積約為 26 公頃，建議用作發展公營房屋和興建其他輔助設施。根據《香港規劃標準與準則》，對於發展加油站所要求的分隔距離，例如最少須距離易受影響的用途多遠，並無數字方面的具體規定。雖然加油站可以與住宅用途及其他設施並存，但須評估其對周邊的交通和環境所帶來的影響，而加油站可能會對日後發展項目的設計構成限制。舉例來說，建議中的車輛出入口可能會影響日後公營房屋發展的通道安排。此外，根據消防處的意見，由加油站至鄰近的建築物最少須維持 4.25 米至 12 米的分隔距離。這些限制可否處理，將視乎該「未決定用途」地帶日後的建議發展而定；
- (b) 手上並無關於元朗區加油站的使用率和交通數據的資料。一如《香港規劃標準與準則》所述，加油站的需求無法確切量化。規劃署就新的發展區進行規劃時，會徵求相關政府部門的意見，以確定預計的需求和預留合適地點供發展加油站。所需的加油站

數目將視乎該區的預計人口增長情況和交通流量而定；以及

- (c) 至於加油站的整體規劃情況，二零一七年本港有 181 個加油站，而環境局認為現有的加油站用地數目可應付車用燃油市場的需求。鑑於香港土地稀缺，在決定是否調撥更多土地作加油站用途時，必須考慮社會的不同需要。環境局會與相關的政府部門合作，以監察是否有需要提供更多加油站用地。規劃署已就這宗申請徵詢環境局的意見，而該局對是否需要在申請地點關設擬議的加油站並無意見。儘管加油站的需求無法確切量化，但在評審加油站的規劃申請時，應一如這宗規劃申請般考慮多項相關因素，包括土地用途之間的協調、交通、環境及消防安全等問題。由於申請地點位於車輛易達的地點，而相關的技術評估亦已獲有關的政府部門接納，規劃署不反對城規會在覆核這宗申請後批給為期五年的臨時規劃許可。

52. 申請人的代表謝天錫先生在回應時補充說，唐人新村曾有一幅使用期為 21 年的加油站用地招標承投，而投標價為港幣二億元，這顯示元朗區的加油站需求高。

#### *技術考慮因素*

53. 主席和一些委員提出以下的問題：

- (a) 擬關設的加油站會否影響青山公路的交通；
- (b) 單車徑及行人徑的重置安排；以及
- (c) 有關的建議會否影響位於申請地點西面的明渠，以及該明渠是否有任何活化計劃。

54. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生借助投影片作出回應，要點如下：



- (a) 根據申請人提交的申請書，申請地點內會提供 4 個加油停車位和 4 個等候加油車位。申請人提交的交通影響評估的結論顯示，提供 8 個停車位已經足夠，並且不會對青山公路的交通造成負面影響，而運輸署署長對有關的交通影響評估沒有負面意見；
- (b) 申請人建議為申請地點內沿青山公路的一段現有單車徑和行人徑重訂走線。有關的建議是把單車徑和行人徑北移，並把街上行人路的部分現有美化市容地帶改建為重訂走線的單車徑和行人徑。申請人會負責設計和建造擬重訂走線的單車徑／行人徑和行人路上的種植範圍，以便在完工後交回政府作日後管理和維修保養，而相關的政府部門對這項建議沒有負面意見；以及
- (c) 位於申請地點西面的明渠為元朗排水繞道。現階段並無活化該明渠的計劃。由於該明渠位於米埔自然保護區以南，具有生態價值，建議加入提交和落實排水建議的相關規劃許可附帶條件，以便一旦申請獲批時能落實防止對附近明渠造成干擾或水質污染的必要措施。

55. 主席和一些委員向申請人的代表提出以下的問題：

- (a) 在有關的加油站停止運作後需時多久才可把申請地點恢復原狀；
- (b) 單車徑和行人徑的重置工程是否會與加油站的建造工程同時進行；以及
- (c) 申請地點的土地契約所訂明的權利。

56. 謝天錫先生及張聖典先生作出回應，要點如下：

- (a) 把申請地點恢復原狀，可在三至六個月內完成；

- (b) 可透過規劃許可附帶條件監察單車徑和行人徑的重置工程，而有關工程可與加油站的建造工程同步實施；以及
- (c) 申請人擁有的私人地段屬舊批農地。申請人會為作非農業用途的臨時構築物申請短期豁免書。

57. 由於委員沒有進一步的提問，主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人離席後進一步商議這宗覆核申請。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。

[林兆康先生、邱浩波先生、張國傑先生及何安誠先生在提問部分進行期間離席。]

#### 商議部分

58. 主席說，該「未決定用途」地帶是在《二零一七年施政報告》公布的 26 幅具潛力作公營房屋發展的用地之一。就這宗申請批給為期十年的規劃許可，可能會對同一「未決定用途」地帶內的潛在公營房屋發展構成限制。此外，申請人擁有的私人土地屬於舊批農地，並無建屋權。申請人的代表亦表示，如批給的規劃許可有效期為五年，營運該擬議加油站在財政上的可行性偏低。委員在考慮這宗申請時，可把上述因素納入考慮之列。

59. 一名委員查詢有關的建議是否與日後的公營房屋發展有牴觸，規劃署署長李啟榮先生在回應時解釋，鑑於該「未決定用途」地帶佔地甚廣，在現階段就擬闢設的加油站會否與日後的公營房屋發展有牴觸下結論會有困難。不過，一如粉嶺、上水及元朗東規劃專員所指出，有關的建議或會對該「未決定用途」地帶日後的發展造成設計上的限制。

60. 一些委員留意到，房屋署的意見顯示，在該「未決定用途」地帶進行房屋發展已有清晰的時間表，批准這宗申請會對該「未決定用途」地帶的日後發展造成限制。

61. 其他委員指出，擬議的加油站不但涉及龐大投資，還涉及短期豁免書的申請、建造工程和恢復原狀工程，並非一項易於開展和停用的設施，因此不支持批給有效期為五年的短期規劃許可。另一名委員認為，重置現有的永久單車徑和行人徑以配合一項臨時用途的做法並不可取。

62. 一名委員指出，由於當局會就該「未決定用途」地帶進行技術可行性研究，加油站的需求可在該研究中加以確定。如有需要，加油站的位置可與該「未決定用途」地帶的日後發展互相融合。此外，透過全面規劃該「未決定用途」地帶，其他問題(例如單車徑和行人徑的安排)亦可得到處理。一些其他委員表示同意。

63. 委員普遍認為應拒絕這宗覆核申請，因為該「未決定用途」地帶旨在作公營房屋發展用途，而有關建議會對該地帶的整體規劃造成不當限制。此外，基於所涉及的投資金額、須重置單車徑和行人徑，以及擬議的加油站在可以投入運作前的所需時間，委員認為有效期較短的五年規劃許可未能切合實際情況。就擬議的加油站批給臨時規劃許可，亦可能導致申請人期望在規劃許可有效期屆滿後會獲得續期。

64. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

「(a) 擬議的加油站大部分地方位於正在進行全面檢討以用作公營房屋發展的「未決定用途」地帶內。批准這項擬議發展會對該「未決定用途」地帶的整體規劃造成不當限制；以及

(b) 基於擬議的加油站在可以投入運作前所需的成本、工程及時間，批給臨時規劃許可並不恰當。」

[黎庭康先生及黃幸怡女士在商議部分進行期間離席。]

## 一般事項

### 議程項目 6

[公開會議]

《法定圖則詞彙釋義》、概括用途名稱和《法定圖則註釋總表》的建議修訂

(城市規劃委員會文件第 10509 號)

---

[會議以廣東話進行。]

65. 下列規劃署的代表獲邀到席上：

吳曙斌先生      —      規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會

李健成先生      —      規劃署高級城市規劃師／城市規劃委員會

66. 主席歡迎各人到席，並請規劃署的代表向委員簡介有關文件。規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會吳曙斌先生借助投影片，並按城規會文件第 10509 號(下稱「文件」)詳載的內容，向委員簡介有關的背景，以及對《法定圖則詞彙釋義》、概括用途名稱和《法定圖則註釋總表》的建議修訂。

67. 規劃署的代表簡介完畢，主席遂請委員提出問題及意見。

### *藝術工作室*

68. 主席和一些委員提出以下的問題及意見：

(a) 建議的修訂會否及如何賦予「藝術工作室」較寬鬆的定義，讓藝術工作室可更靈活地用作不同種類的用途／活動；

(b) 「藝術工作室」的定義似乎限指用作藝術品創作／製作工作場地的處所。然而，藝術工作者可能會利

用有關場地開辦興趣班及展廊，或教授藝術表演科目，而這些運作可否在工廈內進行；以及

- (c) 「藝術」或「藝術科目」是否有任何定義。倘無明確釋義，可能會造成執法困難。

69. 規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會吳曙斌先生作出以下的回應：

- (a) 二零一七年六月十六日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)同意就《法定圖則註釋總表》所作的修訂，把「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」納入作為「工業」地帶及「住宅(戊類)」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶附表 II 內適用於工業樓宇或工業－辦公室樓宇的經常准許的用途，以支持藝術發展和善用工業樓面面積。在先前的修訂中，可能會吸引大量訪客的表演及排練場地已基於消防安全理由從「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」的定義中剔除。經與相關的政策局／部門(包括消防處和民政事務局)進一步商議後，鑑於處所經營者、擁有人及租戶使用場地作排練用途不涉及吸引公眾訪客的活動，因此屬可接受；
- (b) 消防處認為，從消防角度而言，直接提供服務及供應貨品而會吸引大量公眾訪客的用途，例如興趣班及展廊場地，都不應視作在工廈內有當然權利進行。這些場地通常被視為「康體文娛場所」用途，屬「工業」地帶，以及「住宅(戊類)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶附表 II 內的第二欄用途。經營者可就這些用途申請規劃許可，而當局在考慮有關的規劃申請時會就消防安全問題作出評估。至於用作教授藝術表演科目的處所，由於主要會被視為用作教學場地，因此會被視作「學校」用途；以及
- (c) 在規劃方面並沒有關於「藝術」或「藝術科目」的定義。如須採取執法行動，在有需要時可徵詢相關政策局／部門(例如民政事務局)的意見。

70. 秘書補充說，「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」這個用途名稱，只見於與工業相關的地帶，例如「工業」、「住宅(戊類)」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶。基於消防安全理由，有關的用途必須限於不會把大量公眾訪客吸引到工業樓宇的活動。因此，這個名稱所表達的規劃意向，是提供繪畫、雕塑、陶藝及其他藝術品等創作的工作場地，以及作為只供處所經營者、擁有人及租戶使用的藝術表演排練場地。至於其他如開辦興趣班及展廊，或教授藝術表演科目等用途／活動，均會被視為「康體文娛場所」或「學校」用途，而這些用途在「商業」和「政府、機構或社區」地帶，以及「住宅(甲類)」地帶內的綜合用途樓宇較低樓層是經常准許的用途。一名委員認為，擬議的用途可在消防安全規定和支持藝術發展之間取得平衡。

71. 因應一名委員要求澄清有關事宜，主席建議和委員同意應在《法定圖則詞彙釋義》的備註特別註明相關處所不可用作向處所經營者、擁有人及租戶以外的任何人士提供排練設施，以更好地反映其規劃意向。「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」的釋義將修訂如下：

「指任何不會涉及吸引公眾訪客的用途／活動的藝術工作室。所指的用途／活動包括直接提供服務或貨品(例如興趣班、研討會及售賣貨品)，或向處所經營者、擁有人及租戶以外的人士提供排練場地。」

#### 電訊無線電基站(下稱「基站」)

72. 規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會吳曙斌先生在回應委員詢問有關基站的安全問題和在同一位置設立大量基站會否帶來負面影響時說，流動通訊服務營辦商須就營運基站取得通訊事務管理局的批准。通訊事務管理局在評審有關的申請時，會以國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所制定的非電離輻射限值作為批核基站的準則。此外，在審批有關的申請時，通訊事務管理局亦會考慮在同一地點所有基站的總輻射水平，以確保總輻射水平符合防護委員會所定的限值，才會批准有關的申請。

### 地區康健中心

73. 一名委員指出，《法定圖則詞彙釋義》內有關健康中心的中文翻譯應該統一。

### 街市

74. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 把「街市」歸類於「商店及服務行業」的建議修訂，會否影響傳統街市內售賣商品的小型檔位的供應情況；以及
- (b) 「街市」包括傳統的濕貨市場和跳蚤市場。建議把「街市」歸類於「商店及服務行業」，會否影響市民對街市的印象。

75. 規劃署總城市規劃師／城市規劃委員會吳曙斌先生作出以下的回應：

- (a) 建議的修訂不會規限街市的營運模式和類別，但容許更靈活地在不同土地用途地帶內提供街市；以及
- (b) 雖然建議把「街市」歸類於「商店及服務行業」，但《法定圖則詞彙釋義》中仍保留這詞(包括濕貨市場和跳蚤市場)。

76. 經商議後，委員同意：

- (a) 就文件附件 A、B、C、E 及 F 的《法定圖則詞彙釋義》或概括用途名稱所提出的建議修訂，但須符合上文第 71 段就《法定圖則詞彙釋義》內有關「藝術工作室」的備註所作出的修訂；
- (b) 就《法定圖則註釋總表》所提出的建議修訂(詳載於文件附件 D)；以及
- (c) 載於文件第 3.9 段的擬議安排。

77. 委員備悉，當局會利用適當機會就個別分區計劃大綱圖的註釋作出修訂，以便納入《法定圖則註釋總表》的修訂(詳載於文件附件 D)。

78. 主席說，建議的修訂獲城規會通過後，當局會發出新聞稿，把有關的修訂公布周知。經修訂的《法定圖則註釋總表》、《法定圖則詞彙釋義》和概括用途名稱會上載至城規會網頁。

79. 主席多謝規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

### 程序事項

#### 議程項目 7

[公開會議]

有關考慮《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31》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 10508 號)

---

[會議以廣東話進行。]

80. 秘書報告，建議的修訂主要涉及不同發展地帶的建築物高度限制修訂，已考慮香港地產建設商會所提司法覆核的法庭判決，並推展根據《洗衣街及旺角東站政府用地重建規劃及設計研究—可行性研究》(下稱「洗衣街研究」)所制定的建議發展計劃。下列委員已就此議項申報利益，因為他們在旺角區擁有物業；及／或與領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)(香港地產建設商會所提司法覆核的顧問)、香港中文大學未來城市研究所(檢討分區計劃大綱圖的顧問)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、彼安托亞太顧問有限公司(下稱「彼安托公司」)及／或創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)(洗衣街研究的顧問)，以及／或與 Mary Mulvihill 女士(R3/C16)有關連或有業務往來：



- 黃仕進教授  
(副主席) — 目前與奧雅納公司有業務往來，亦是奧雅納公司的交通顧問；
- 符展成先生 — 目前與領賢公司、奧雅納公司及創智公司有業務往來；
- 何安誠先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來，其公司過往與彼安托公司有業務往來；
- 張國傑先生 ] 其公司目前與奧雅納公司及創智  
黎庭康先生 ] 公司有業務往來，以及不時以合約形式聘用 Mary Mulvihill 女士(R3/C16)；
- 余烽立先生 — 過往與奧雅納公司有業務往來；
- 蔡德昇先生 — 其配偶是一間公司的董事，而該公司在彌敦道擁有物業；以及
- 伍灼宜教授 — 香港中文大學未來城市研究所研究員。

81. 委員備悉，符展成先生及蔡德昇先生因事未能出席會議。委員亦備悉，何安誠先生、黎庭康先生及張國傑先生已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他委員可以留在席上。

82. 秘書簡介城規會文件編號 10508。

83. 二零一八年七月十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 7 條，展示《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31》(下稱「該草圖」)，以供公眾查閱，其間共收到 283 份申述書及 17 份就申述書提出的意見書。申述書中有兩份包含支持和反對的意見，其餘 281 份皆為反對意見，當中 277 份反對改劃洗衣街用地。

84. 由於收到的全部申述和意見的性質相似，因此建議把有關申述及意見合為一組進行聆聽會，由城規會一併考慮。

85. 為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人／提意見人將獲分配最多 10 分鐘的發言時間。現暫定於二零一九年三月由城規會全體委員考慮有關申述和意見。

86. 經商議後，城規會同意：

(a) 有關申述／意見應合為一組，由城規會一併考慮；  
以及

(b) 向每名申述人／提意見人分配 10 分鐘的時間作出陳述。

## **議程項目 8**

[公開會議]

### **其他事項**

[會議以廣東話進行。]

87. 餘無別事，會議於下午一時四十七分結束。