

二零一九年五月二十四日舉行的城市規劃委員會
第 1201 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

符展成先生

何立基先生

邱浩波先生

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

馮英偉先生

侯智恒博士

何安誠先生

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

蔡德昇先生

劉竟成先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

余偉業先生

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)3

林兆康先生

環境保護署副署長(1)

區偉光先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

地政總署署長

陳佩儀女士

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

陳福祥博士

雷賢達先生

楊偉誠博士

潘永祥博士

李國祥醫生

廖迪生教授

郭烈東先生

羅淑君女士

梁家永先生

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

吳曙斌先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

黎惠儀女士

開會辭

1. 主席介紹城市規劃委員會新任秘書龍小玉女士。委員備悉此事並向龍女士表示歡迎。

議程項目 1

[公開會議]

通過二零一九年五月十日第 1200 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

2. 第 1200 次會議記錄草擬本已於會議前送交委員，並在席上提交。如委員於二零一九年五月二十七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，於二零一九年五月二十七日獲得通過。]

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 發還核准圖則

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一九年五月十四日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條將《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/24》發還城市規劃委員會，以作修訂。委員會備悉，發還這份分區計劃大綱圖一事已於二零一九年五月二十四日在憲報公布。

(ii) 接獲的新城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2019 年第 3 號
擬在劃為「農業」地帶的新界沙頭角麻雀嶺新屋下
第 39 約地段第 1356 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(申請編號 A/NE-LK/114)

4. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)於二零一九年五月二日接獲一份上訴通知書，反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零一九年二月十五日於覆核後所作決定，即駁回規劃申請編號 A/NE-LK/114。該宗申請擬在麻雀嶺新屋下第 39 約地段第 1356 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)。申請地點在《鹿頸及禾坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LK/11》上劃為「農業」地帶。

5. 城規會拒絕有關申請，理由如下：

- (a) 擬議的發展不符合鹿頸及禾坑區「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 麻雀嶺、麻雀嶺新屋下及石橋頭村落的「鄉村式發展」地帶內仍有主要供發展小型屋宇的土地可用。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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。

6. 上訴聆訊日期尚未編定，秘書將按慣常方式代表城規會處理這宗上訴。

(iii) 上訴個案統計數字

7. 秘書報告，截至二零一九年五月二十四日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案共有十宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	36
駁回	:	159
放棄／撤回／無效	:	202
尚未聆訊	:	10
有待裁決	:	1
<hr/>		
總數	:	408

沙田、大埔及北區

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/NE-TKL/600

在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪峯第 84 約地段第 1 號(部分)

闢設臨時汽車修理工場連附屬地盤辦公室

(為公共工程承建商的車輛而設)(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 10541 號)

[此議項以廣東話進行。]

8. 秘書報告，申請地點位於坪峯。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其父在打鼓嶺坪峯與人共同擁有兩個地段。倘若黎先生父親的土地並非直接望向申請地點，他便可留在席上。委員備悉黎先生尚未到席。

簡介和提問部分

9. 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 |
| 陳樂婷女士 | — | 規劃署城市規劃師／北區 |
| 李富堅先生 |] | 申請人的代表 |
| 李怡妹先生 |] | |
| 梁振鋒先生 |] | |
| 黃梓翔先生 |] | |

10. 主席歡迎各人到席，並簡單解釋聆聽會的程序。她繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

11. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10541 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，以及關於這宗申請的公眾人士意見、規劃考慮因素及評估。

12. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

13. 申請人的代表李富堅先生借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點先前是一幅農地，但鋪築硬地面已久。申請地點是一幅面積較大的用地的一部分，該幅用地由一條很久以前英國人闢設作軍事用途的鄉郊道路分割。申請地點的狀況與二零一八年所拍航攝照片顯示的相似，並載述於文件第 4.2.7(b)段。在一九九零年該區的法定城市規劃圖則刊憲前，申請地點已用作汽車維修工場，而非農業用途；

[余烽立先生和伍穎梅女士於此時到席。]

- (b) 規劃署把一九九零年八月所拍的航攝照片用作申請地點現有用途的依據，但該照片只顯示申請地點剛好空置的一刻，並無其他資料證明那時候申請地點是用作農業用途；
- (c) 一些道路和小丘把申請地點與其他用途分隔開來。周邊地區主要是作貯物／工場用途的臨時構築物、露天貯物場和其他公共工程的地盤辦公室。預料申請地點的申請用途不會造成負面影響；
- (d) 除漁農自然護理署(下稱「漁護署」)外，其他相關政府部門對這宗申請不表反對。然而，由於面積太小，申請地點不適合作農業用途。由於經濟轉型，很多農地已經荒廢或已改作露天貯物和倉庫用途。社會對農地的需求減少，故政府應考慮個別地區的情況和社會不斷變化的需要，對「農業」地帶作出檢討。文件提及的一些常耕農地早已停耕；
- (e) 擬議發展只會為沙嶺基建工程承辦商的車輛提供服務，因為該公共工程地盤缺乏配套設施；以及
- (f) 附近一帶有多宗作露天貯物和汽車維修工場用途的申請獲得批准。城規會考慮同類的申請時，所根據的評審準則並不一致，偏袒大型作業者。舉例來說，最近獲批的申請編號 A/NE-TKL/602 規模龐大，服務對象是重型車輛，但文件卻無提及。毗鄰申請地點現有一由其他公共工程的承辦商所使用的大型地盤辦公室，他質疑為何該項發展獲得准許，他的申請卻遭拒絕。他亦質疑小組委員會有否妥為考慮他的申請，因為根據二零一九年二月一日的小組委員會會議記錄，委員並無在商議部分進行討論。

14. 由於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

15. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議用途是否屬於現有用途，在《城市規劃條例》(下稱「條例」)下可予容忍，以及同類申請的評審準則為何，特別是有何理據准許在附近一帶作露天貯物和倉庫用途(包括申請地點毗鄰的地盤辦公室)；
- (b) 執行管制個案中有關恢復原狀的一般要求的詳情；以及
- (c) 申請地點的汽車維修工場的規模，以及假如這宗申請經覆核後被駁回，申請人能否在其他地區找到替代用地繼續營業。

16. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助一些投影片，作出回應如下：

- (a) 根據當局在憲報刊登該區的中期發展審批地區圖後，隨即在一九九零年八月十八日拍攝的航攝照片，當時申請地點空置，部分地方長有植物；
- (b) 申請地點附近有一些露天貯物場和貨倉，當中有部分是根據條例予以容忍的「現有用途」，其他則屬涉嫌違例發展，倘證據充分，當局可能會按照條例採取執管行動；
- (c) 一般而言，違例發展須在當局發出「強制執行通知書」後三個月內中止。倘當局亦送達「恢復原狀通知書」，有關用地須恢復原狀，還原至原有狀況，並回復綠化；
- (d) 正如申請人的代表提及，申請地點東南面的用地現時被蓮塘／香園圍口岸工程一家公共工程承建商的地盤辦公室佔用。土木工程拓展署表示，必須設置該地盤辦公室以支援其工程項目。坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖《註釋》說明頁述明，由政府統籌或落實的公共工程屬經常准許用途。有關的工程項目將於二零一九年年底完成，屆時該地盤辦公室便會停用；以及

- (e) 申請人提到的編號 A/NE-TKL/602 的同類申請，所涉地點距離現在這宗申請的地點約 1.5 公里。該申請地點大部分地方(約 85%)坐落在「露天貯物」地帶內(汽車修理工場用途是地帶內經常准許的)，只有小部分坐落在「農業」地帶內。該宗同類申請涉及先前多宗獲小組委員會批准作不同露天貯物和工場用途的規劃申請。漁護署對該宗申請的意見不大。

17. 申請人的代表李富堅先生回應如下：

- (a) 設於申請地點的汽車修理工場只為公共工程承建商的車輛提供修理服務。公共工程的地盤與申請地點相距只有五分鐘車程。工場每天大約為三至四輛車服務。除非車輛嚴重損壞，或者機械故障嚴重，否則，車輛只在工場停留數小時；
- (b) 這門生意利潤微薄，只夠幾名員工和他自己糊口。如果申請在覆核後被駁回，他們便要結業；以及
- (c) 申請人收到「強制執行通知書」後已中止在申請地點的汽車修理工場用途。他們目前借用其他同業在粉嶺軍地和聯和墟附近的工場，暫時繼續經營業務。不過，粉嶺市長遠並不適合進行這類作業。他們早年是在聯和墟開業，但九龍有汽車修理工場發生氣體爆炸意外後，相關政府部門建議他們把工場遷離民居。

18. 委員再沒有提出問題，主席於是表示覆核申請的聆聽程序已完成。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，稍後會通知申請人城規會的決定。

19. 申請人的代表李富堅先生此時向城規會提交一份補充資料，以支持這宗覆核申請。該份資料的內容主要是口頭陳述的論點，已存放在城規會秘書處，供委員參考和查閱。

20. 主席感謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

21. 委員察悉，政府的代表已清楚解釋有關這宗申請的規劃考慮因素，並已在會議上回應申請人的代表所提出的論點。委員認為申請地點的規劃情況並無重大改變，因此，文件第 1.2 段所述小組委員會拒絕申請的理由仍然有效。

22. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 申請所涉發展不符合坪輦及打鼓嶺區「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。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，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 批准這宗申請，會為同一「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目 4

[公開會議]

要求延期覆核規劃申請編號 A/NE-TK/657
擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮第 15 約
地段第 671 號 B 分段和毗連政府土地
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 10543 號)

[此議項以廣東話進行。]

23. 秘書報告，申請地點位於大埔山寮。潘永祥博士已就此議項申報利益，因為他與配偶在汀角龍尾村共同擁有一幢屋宇。委員備悉潘永祥博士因事未能出席會議。

24. 委員備悉，申請人的代表在二零一九年五月二日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓申請人有時間準備進一步資

料，以支持這宗覆核申請。這是申請人首次就這宗覆核申請要求延期。

[黎庭康先生此時到席。]

25. 委員備悉，申請人要求延期的理據符合有關「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(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各方的利益。

26. 經商議後，城規會同意按申請人的要求，延期就這宗覆核申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。城規會亦同意，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。

[余烽立先生此時離席。]

荃灣及西九龍區

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮就《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31》的建議修訂(即考慮有關《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31》的申述和意見後建議作出的修訂)作出的進一步申述(城市規劃委員會文件第 10544 號)

[會議以廣東話進行。]

27. 秘書報告，對分區計劃大綱圖作出的修訂主要是因應法庭對香港地產建設商會就《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/28》提出的司法覆核的裁決而修訂多個發展地帶的建築物高度限制。此外，作出修訂亦是為了推展「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」)制訂的建議發展方案。下列委員已就此議項申報利益，因為他們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(R1)的代表)、Lindenford Limited(下稱「Lindenford」)(C2)、城市規劃顧問公司(下稱「城市規劃公司」)(Lindenford的代表)、香港中文大學未來城市研究所(分區計劃大綱圖檢討的顧問)、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)及／或部分申述人／提意見人有關聯／業務往來：

- | | | |
|----------------|---------|---|
| 符展成先生 | — | 目前與領賢公司、奧雅納公司、創智公司和香港地產建設商會一些會員有業務往來 |
| 黃仕進教授
(副主席) | — | 目前與奧雅納公司有業務往來 |
| 何安誠先生 | — | 目前與奧雅納公司有業務往來，過往與城市規劃公司有業務往來，而其公司過往與彼安托公司有業務往來 |
| 張國傑先生
黎庭康先生 |]]]] | 其公司目前與 Lindenford(C2)、城市規劃公司、奧雅納公司和創智公司有業務往來，並不時以合約形式聘請 Mary Mulvihill 女士(R3／C16) |
| 伍灼宜教授 | — | 香港中文大學未來城市研究所研究員 |
| 余烽立先生 | — | 過往與奧雅納公司有業務往來 |
| 黃幸怡女士 | — | 曾為婦女事務委員會成員，並在委員會認識黃舒明女士(R5)和胡穗珊女士(R154) |

- 蔡德昇先生 — 其配偶擔任董事的一間公司在旺角擁有一項物業

- 廖凌康先生 — 與配偶於深旺道君匯港共同擁有一個單位，其公司在該項目持有另一單位

28. 委員備悉，余烽立先生已離席。委員亦備悉，黃仕進教授、伍灼宜教授、符展成先生、何安誠先生、張國傑先生和黎庭康先生沒有直接參與司法覆核／洗衣街研究／分區計劃大綱圖檢討的工作或申述用地所涉項目；黃幸怡女士不涉及直接利益；蔡德昇先生和廖凌康先生的物業並非直接望向申述用地，因此同意他們應可留在席上。

簡介和提問部分

29. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

- 張華安先生 — 規劃署荃灣及西九龍規劃專員

- 趙柏謙先生 — 規劃署城市規劃師／油尖旺

30. 主席歡迎與會人士。她繼而邀請規劃署的代表向委員簡介進一步申述的內容。

31. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員張華安先生借助投影片，向委員簡介詳載於城市規劃委員會文件第 10544 號(下稱「文件」)的進一步修訂。二零一九年四月十二日，《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31》(下稱「草圖」)的建議修訂根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 6C(2)條展示，以供公眾查閱。在三星期的展示期屆滿後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 20 份進一步申述，全部支持建議修訂。

32. 主席說，進一步申述支持城規會建議的修訂，情況十分令人鼓舞。她繼而請委員發問。由於委員並無提出問題，主席多謝規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

33. 經商議後，城規會備悉進一步申述 F1 至 F20 表示支持的意見，以及同意根據條例第 6F(9)條，按建議修訂而修訂有關的草圖。城規會亦備悉，根據條例第 6H 條，現存分區計劃大綱圖須於其後作為包括該修訂的圖則而理解。城規會須將該修訂供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就該草圖作出決定為止。

程序事項

議程項目 6

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城市規劃委員會文件第 10545 號)

[此議項以廣東話進行。]

34. 秘書報告，委員就此議項申報的利益，與上文議程項目 5 所申報的利益相同。委員備悉余烽立先生已離席。由於此議項屬程序性質，委員同意其他委員可留在席上。

35. 秘書簡介城市規劃委員會(下稱「城規會」)文件第 10545 號(下稱「文件」)。二零一八年七月十三日，《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31A》根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示。該草圖所作出的修訂，主要關乎建築物高度限制及改劃洗衣街用地用途地帶的修訂項目。二零一九年三月十五日，城規會在考慮相關的 283 份申述書及 17 份意見書後，決定順應 280 份申述書的部分內容，修訂「商業(4)」地帶(即洗衣街用地)的《註釋》，要求提交發展藍圖。二零一九年四月十二日，擬議修訂項目展示予公眾查閱，其後收到 20 份進一步申述書，全部均表示支持修訂。二零一九年五月二十四日，城規會考慮提出進一步意見的申述書後，決定按擬議修訂項目修訂旺角分區計劃大綱草圖。由於考慮申述的程序已完成，這份分區計劃大綱草圖可呈交行政長官會同行政會議核准。

36. 經商議後，城規會：

- (a) 同意載於文件附件 I 及 II 的《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31A》及《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過文件附件 III 所載《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/31A》的最新《說明書》，用以述明城規會就該草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並以城規會名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意該最新的《說明書》適宜連同旺角分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 7

[公開會議]

其他事項

37. 餘無別事，會議於上午九時五十分結束。