

二零二零年十月十六日舉行的城市規劃委員會
第 1232 次會議記錄

出席者

黃令衡先生

副主席

馮英偉先生

廖凌康先生

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

侯智恒博士

何安誠先生

黎庭康先生

廖迪生教授

伍穎梅女士

黃幸怡女士

余烽立先生

蔡德昇先生

郭烈東先生

劉竟成先生

羅淑君女士

梁家永先生

伍灼宜教授

吳芷茵博士

黃煥忠教授

陳振光博士

倫婉霞博士

謝祥興先生

黃天祥博士

運輸署總工程師／交通工程(九龍)

伍志偉先生

民政事務總署總工程師(工程)

謝俊達先生

環境保護署助理署長(環境評估)

曾世榮先生

地政總署署長

黎志華先生

規劃署副署長／地區

龍小玉女士

秘書

因事缺席

發展局常任秘書長
(規劃及地政)
甯漢豪女士

主席

李國祥醫生

余偉業先生

黃元山先生

規劃署署長
李啟榮先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
鄧翠儀女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
何尉紅女士

開會詞

1. 副主席表示，主席正參與另一會議，他會代其主持會議。
2. 副主席表示，是次會議會安排以視像會議的形式進行。

議程項目1

[公開會議]

通過二零二零年九月二十五日第 1231 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

3. 二零二零年九月二十五日第 1231 次會議的會議記錄草擬本已於二零二零年十月十五日送交委員，並於席上呈閱。如委員於二零二零年十月十九日或之前沒有提出修訂建議，該會議記錄將獲得通過。

[會後備註：會議記錄無須修訂，於二零二零年十月十九日獲得通過。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 核准市區重建局發展計劃草圖

4. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二零年九月二十九日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准市區重建局啟德道／沙浦道發展計劃草圖(重新編號為 S/K10/URA1/2)。核准該草圖一事於二零二零年十月九日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

5. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零二零年九月二十九日根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/17》及《鶴藪分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HT/5》發還城市規劃委員會以作修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事已於二零二零年十月九日在憲報公布。

[吳芷茵博士此時到席。]

荃灣及九龍西區

議程項目 3

覆核規劃申請編號 A/K5/814

擬在劃為「住宅(甲類)6」地帶的九龍深水埗欽州街 56G 至 56H 號及 56J 至 56K 號經營酒店

(城市規劃委員會文件第 10681 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

6. 以下政府的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

馮志慧女士

— 規劃署荃灣及西九龍
規劃專員

何婉貞女士

— 規劃署高級城市規劃
師／深水埗

黃少文先生

— 運輸署高級工程師／
九龍西

申請人

萬益置業有限公司一]	
文志勇先生]	
何建樑先生]	
練偉文先生]	
達材都市規劃顧問有限公司一]	
陳達材先生]	
卓韋鴻先生]	申請人的代表
何心怡女士]	
卓東建築師事務所有限公司一]	
陳啟安先生]	
楊理崇先生]	
<i>Ozzo Technology (HK) Ltd.-</i>]	
張麗容女士]	

7. 副主席歡迎與會人士，並解釋覆核聆聽的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

8. 規劃署高級城市規劃師／深水埗何婉貞女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10681 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」)的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這宗申請的情況、政府部門和公眾人士的意見，以及相關的規劃考慮因素及評估。

[黃天祥博士在規劃署作簡介時到席。]

9. 副主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗覆核申請。

10. 申請人的代表文志勇先生、陳達材先生、陳啟安先生及張麗容女士借助投影片作出陳述，要點如下：

酒店發展可促進在深水埗發展時裝基地

- (a) 申請地點在二零一二年被西九龍中心的擁有人購入，用作酒店發展，以期在深水埗推動時裝設計業，有關發展符合二零一八年和二零一九年《施政報告》提出的政策措施；

- (b) 西九龍中心位於申請地點對面，是深水埗的中心地帶，在二零一三年至二零二零年期間曾舉辦多項時裝表演及相關活動。申請人計劃把西九龍中心 2 樓和 8 樓改作與時裝相關的用途，藉此進一步加強西九龍中心作為時裝中心的功能。目前，深水埗只有兩間酒店，未能應付商務旅客的需求。擬議酒店可為外國設計師和買家提供住宿，同時亦可帶來協同效應，把西九龍中心發展成時裝基地；
- (c) 由於深水埗的獨特歷史背景，以及在時裝設計方面的最新發展，深水埗獲一本雜誌選為全球 40 個最型格的社區，並在當中位列第 3。深水埗目前以住宅為主，但住宅用途無助推廣時裝設計。在合適的選址發展更多的商業項目，將有助提升深水埗的形象；
- (d) 由於申請人是西九龍中心業主的附屬公司，在香港和東南亞擁有豐富的酒店經營和管理經驗，把申請地點改作酒店用途，定能善用申請地點的發展潛力；

對房屋政策的誤解

- (e) 申請地點原本在旺角分區計劃大綱草圖上劃為「商業／住宅」地帶，旨在為進行混合用途發展提供彈性；其後，申請地點在一九七五年改劃為「住宅」地帶，申請人只要向城規會提出申請並取得批准，便可在申請地點進行商業用途。後來，該地點在一九八七年再改劃為「住宅(甲類)」地帶，並納入長沙灣分區計劃大綱草圖。「酒店」屬「住宅(甲類)」地帶的第 2 欄用途，如向城規會申請，或會獲得批准。考慮到規劃申請制度所賦予的彈性，只要有好的發展計劃和合適選址，城規會應該會批准有關商業用途；
- (f) 長沙灣分區計劃大綱圖上劃為「商業」地帶的土地面積只有 2.78 公頃，不足以推動區內的商業發展。目前，深水埗並沒有鮮明的定位或特色可藉以

推動新發展。擬議酒店發展不但可促進西九龍中心發展成為時裝基地，還可鼓勵區內的其他發展；

- (g) 考慮到申請地點的獨特地盤特色以及用地的擁有權，批准在申請地點進行擬議酒店發展，不會立下先例，亦不會令區內房屋供應短缺的情況加劇；

規劃增益

- (h) 建議興建行人天橋，連接西九龍中心的現有行人天橋與擬議酒店。擬議酒店內亦會設置升降機和樓梯以及有蓋行人通道，提供 24 小時全天候無障礙通道。深水埗區議會表示西九龍中心外應有更佳行人天橋以連接欽州街，擬建的行人天橋是重要的行人改善設施，以回應深水埗區議會的關注，尤其是在二零一七年九月於長沙灣道與欽州街交界附近發生交通意外後。擬議行人天橋將成為基隆街、西九龍中心與荔角邨的行人天橋系統的一部分，並可為長者和輪椅使用者提供新的無障礙通道以連接基隆街的行人天橋。該現有扶手電梯只有上行方向。有關建議已參考連接朗豪坊與鄰近酒店的行人天橋安排；
- (i) 把建築物從欽州街後移約 0.91 米以及從基隆街後移約 1.4 米的建議，可在兩條街道各闢一條闊 4.5 米的行人路，為行人締造安全的步行環境。這項建議與觀塘兩宗獲批准作商業用途的規劃許可申請類似，該兩宗申請同樣提出闢設行人接駁天橋或把建築物後移約 1 米以擴闊行人路。由於該等項目的關係，連帶行人步行環境也得到大大改善。因此現時這宗申請的建議亦應視作重要的規劃增益；
- (j) 建議在酒店的 L4 樓層興建公用園景花園，為區內居民提供方便的休憩地方。該花園會設計為都市休閒空間，並設有行人通道連接至西九龍中心及附近地區；

同類申請

- (k) 雖然在長沙灣分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶內有四宗酒店發展的同類申請獲得批准，但只有兩宗予以落實。倘城規會認為該區適宜設有四間酒店，而目前尚有兩個發展新酒店的名額，城規會應從優考慮現時這宗申請；
- (l) 在「住宅(甲類)」地帶內，其中一間一獲批准並已落實的酒店是深水埗北河街的 E 酒店。在二零二零年九月疫情期間，該酒店的平均入住率達七八成，證明深水埗的酒店房間需求殷切。E 酒店的建築物後移後，不但行人路擴闊了，該區的步行環境亦得到改善；
- (m) 在「住宅(甲類)」地帶內有一宗涉及第三街 15 至 19 號作酒店發展的同類申請(申請編號 A/H3/434)於二零一七年獲得批准，當時的其中一項考慮因素是擬議計劃提出把酒店從第三街後移，以便擴闊行人路和改善交通安排。現時這宗申請與上述個案十分相似，當局不批准這宗申請，實在令人費解；

交通事宜

- (n) 申請人回應運輸署的關注時，提出以下理據：

沒有關設上落客貨設施

- (i) 根據《香港規劃標準與準則》，一間可提供 70 個房間的酒店發展項目，須提供 0.35 至 0.7 個貨車上落客貨車位、0.5 個的士／私家車路旁停車處和 0.23 個旅遊巴士路旁停車處。由於擬議小型精品酒店不設餐廳、零售店、禮賓服務，也不招待旅行團，而所有洗衣及被服服務都會在西九龍中心處理，因此申請地點將不設內部交通設施；

- (ii) 預計在繁忙時間擬議酒店所帶來的交通流量與現有住宅發展項目相若。基隆街現有的公共上落客貨車位有足夠的剩餘容量，可應付擬議酒店發展所產生的需求；
- (iii) 不建議在欽州街或基隆街闢設申請地點的車輛出入口通道，因為車輛出入口通道與交通燈控制的路口／優先通行路口的現有距離無法達到《運輸策劃及設計手冊》所訂明的最低要求。如在申請地點內闢設轉車台以作為內部交通設施，由於車輛出入口通道與附近路口之間的距離過短，在欽州街等候進入申請地點的車輛會阻礙交通流量。此外，街道的行人流量極高，還會造成人車爭路的情況。有鑑於此，不建議放寬《運輸策劃及設計手冊》的標準，在申請地點闢設非標準的車輛出入口通道；
- (iv) 在欽州街位於申請地點前面的巴士站，連同其他兩個現有的巴士站，均須遷往申請地點西南面約 50 米近大南街的地方。巴士站過於集中，會令巴士／乘客的排隊空間不足，並不理想；

調查所得的交通流量普遍低於運輸署的觀察所得

- (v) 交通調查於二零一九年九月進行，當時的交通量可能受到社會運動的影響。參考二零一八年在同一地區繁忙時間的觀察所得，二零一九年在上午和下午繁忙時間的交通流量比二零一八年分別增加了 10% 和 20%。整體而言，二零一九年調整後的交通流量較二零一八年觀察所得的流量高出 10% 至 30%。儘管如此，交通調查會在交通流量及模式恢復正常後再進行；
- (vi) 交通影響評估顯示，由於擬議發展所帶來的交通流量不多(即每小時最多 10 架次)，對

附近路口可能造成的交通影響輕微，因此擬議發展不會對交通造成不良影響；

擬議行人天橋接駁效益不大

- (vii) 根據深水埗區議會於二零一六年十二月公布的「西九龍中心外欽州街過路設施的交通情況報告」，缺乏無障礙通道是當區居民的主要關注，而闢設分層過路設施會令該區人士受惠；
- (viii) 擬議的 24 小時無障礙通道將為有需要的人士(包括長者和坐輪椅／推嬰兒車／使用手推車的人士)帶來極大的好處。根據二零一九年的調查，在橫過欽州街地面過路處的行人中，將受惠於擬議的無障礙通道的人數約佔總流量的 4.7%；
- (ix) 鑑於上述情況，申請人認為闢設 24 小時無障礙通道和較為寬闊行人道的好處，大於不為擬議發展提供上落客貨設施的壞處；

住宅發展面對的限制

- (o) 申請地點面積太小，無法進行高效益的住宅發展。將申請地點與相鄰地段(目前建有聯康大廈)合併為面積較大的發展用地並不可行，因為兩幅用地之間有一堵闊 9 寸的共用牆，而該共用牆由一名匿名人士擁有；
- (p) 根據最新的建築規例和要求(例如地積比率及上蓋面積的限制)，如把申請地點用作住宅發展，便無法盡用其發展潛力。根據住宅發展的概念計劃，申請地點的最高地積比率為 7.63 倍，可提供約 38 個單位。然而，若作擬議的酒店發展，地積比率可達 9 倍，可提供約 70 個房間；以及

- (q) 鑑於非住用發展的准許上蓋面積大於住用發展的准許上蓋面積，如作酒店發展，居住面積(扣除服務核心、機電設施和走廊後)約為 61%；如作住宅發展，可居住面積則約為 44%。此外，為充分利用准許地積比率，如作擬議住宅發展，其建築物高度約為 20 層；至於作酒店發展，其建築物高度則約為 16 層。由於地盤面積細小，擬議住宅項目須向高發展，因而形成「牙籤式建築」，從城市設計的角度而言，並不理想。

[楊偉誠博士在申請人代表陳述期間到席。]

11. 秘書報告，張國傑先生已就該議項申報利益，因為其公司與申請人的母公司(即西九龍中心的業主)目前有業務往來。委員備悉，張國傑先生沒有參與這宗申請，他不會參與問答和商議部分。

12. 由於規劃署及申請人的代表陳述完畢，副主席請委員提問。

規劃意向

13. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 申請地點的用途地帶背景為何；以及
- (b) 鑑於申請地點位於西九龍中心和政府合署對面，可否將之視為偏離「住宅(甲類)」地帶規劃意向的特殊個案處理。

14. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點最初於一九七三年在《旺角分區計劃大綱草圖編號 LK3/8》上劃為「商業／住宅」地帶，其後於一九七五年在《旺角分區計劃大綱草圖編號 LK3/10》上改劃為「住宅」地帶。一九八七年，欽州街東南面的規劃區的部分範圍(包括申請地點)

從《旺角分區計劃大綱草圖編號 S/K3/1》剔除，並納入《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/4》的「住宅(甲類)」地帶。根據二零零二年年初完成的「九龍建築物密度研究檢討」的建議，「住宅(甲類)」地帶的地積比率限制於同年納入《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/23》。其後，《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/32》在二零一零年，把申請地點改劃為「住宅(甲類)6」地帶，並訂建築物高度限制；以及

- (b) 當局會按每宗規劃申請的個別情況作出考慮，包括擬議的發展項目會否對周邊地區造成不良影響，以及是否有充分理由支持偏離「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。西九龍中心、深水埗警署和長沙灣政府合署位於申請地點的對面，而位處申請地點同一邊的欽州街以住宅為住。雖然擬議的酒店發展與周圍的發展並非不相協調，但並不完全符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。至於規劃增益方面，由於在欽州街距離申請地點約 40 米的地方已設有交通燈控制的地面過路處，擬議的行人天橋和無障礙通道的所帶來的好處不大。擬設於擬議酒店 L4 層的公共花園不及地面花園便利。雖然建築物後移後可方便行人流通，但相比起擬議發展對交通所造成的不良影響，是否利多於弊，實在令人懷疑。

酒店發展可促進深水埗發展時裝基地

15. 一些委員提出以下問題：

- (a) 關於把深水埗發展為時裝基地，政府有何政策措施；
- (b) 是否有關於深水埗區酒店發展的規劃政策；以及
- (c) 西九龍中心是否可作「酒店」用途。

16. 荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士作出陳述，要點如下：

- (a) 《二零一八年施政報告》提到，政府會充分利用深水埗區這個傳統的服裝布藝基地，發展設計和時裝產業，並藉此帶動本土經濟和別具特色的地區旅遊。政府已預留地方，與市區重建局及香港設計中心攜手建立一個設計時裝基地。該項目預計在二零二三至二四年度完成；
- (b) 目前並無關於深水埗區酒店發展的規劃政策；以及
- (c) 在長沙灣分區計劃大綱圖上，西九龍中心劃為「商業(2)」地帶。「酒店」屬該地帶經常准許的第一欄用途。

17. 一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 二零一三至二零二零年期間，在西九龍中心舉行的時裝設計活動的詳情為何、參加活動的人數為何，以及需要住宿的參加者所佔的百分比為何；
- (b) 在申請地點興建酒店與推動深水埗發展時裝基地，兩者之間有何關係；
- (c) 申請地點的現有建築物可否用於為參加西九龍中心活動的短期訪港旅客提供住宿地方；
- (d) 有否考慮在西九龍中心內提供酒店設施；以及
- (e) 深水埗的時裝設計產業的最新發展為何。

18. 申請人的代表文志勇先生、何建樑先生、陳達材先生、陳啟安先生及楊理崇先生作出回應，要點如下：

- (a) 在二零一三至二零二零年期間，曾有多個時裝表演及相關活動於西九龍中心舉行。不過，現時手上沒有關於該些活動的數目及詳情和參加人數的資料；

- (b) 預計將有更多時裝表演及展銷會會在西九龍中心舉行，可吸引海外設計師和買家到來。西九龍中心附近若能提供更多住宿設施，不但有助推動在西九龍中心發展時裝基地，亦會有利深水埗的時裝設計產業發展。擬建酒店的地面一層會闢設展覽區及設計師作品展銷區，配合西九龍中心為提供更多空間舉行時裝和設計相關活動而進行的改善計劃。不過，西九龍中心的改善計劃須視乎擬議酒店發展項目成事與否，否則西九龍中心將難以舉辦活動，邀請海外人士參加；
- (c) 申請地點的現有建築物主要以宿舍床位形式短期出租。若旅客以日租方式入住，運作方面會有問題。因此，申請人建議在申請地點興建酒店，供短期訪港旅客入住；
- (d) 申請人的計劃是在申請地點興建酒店住宿設施，以支援西九龍中心發展成為時裝基地。申請人並無探討在西九龍中心提供酒店設施的其他方案；以及
- (e) 政府計劃把深水埗由傳統的服裝布藝批發熱點發展成時裝設計基地，並會在通州街／桂林街興建一個中心，由曾在深水埗舉辦過形形色色時裝相關活動的香港設計中心負責營運。因應政府的措施，西九龍中心的業主認為應進一步加強西九龍中心在推動時裝設計產業方面的角色，而且在附近興建酒店，可帶來協同效應，有助發展時裝基地。

同類申請

19. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 長沙灣分區計劃大綱圖上，位於「住宅(甲類)」地帶內的同類申請獲批准或被拒絕的理由為何；以及
- (b) 位於第三街的獲批准同類申請的詳情為何。

20. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 長沙灣分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶內，有四宗涉及重建或把現有建築物整幢改裝作酒店發展的同類申請(編號 A/K5/696、A/K5/718、A/K5/724 及 A/K5/730)獲得批准。這些申請獲得批准，是考慮到有關土地用途與附近地區以住宅為主並把低層作商業用途的環境相協調、發展密度符合分區計劃大綱圖所訂的限制，以及擬議發展項目不會對交通造成太大影響。編號 A/K5/730 的申請獲得批准，亦是考慮到擬建酒店可紓緩區內工業／住宅用途鄰接的問題。在這四宗獲批准的申請中，有兩宗(編號 A/K5/696 及 A/K5/724)的項目已經開展，而且有關酒店正在營運中。E 酒店與編號 A/K5/696 的獲批准申請相關；
- (b) 在十宗被拒絕的同類申請中，三宗申請(編號 A/K5/583、A/K5/604 及 A/K5/623)被拒絕的理由主要是擬議酒店與附近地區的特色不相協調，以及申請地點內的停車及／或上落客貨設施不足；另有三宗申請(編號 A/K5/715、A/K5/721 及 A/K5/769)被拒絕，主要是因為擬議酒店(賓館)未能提供與同一幢樓宇其他部分分隔的獨立通道。其餘四宗申請(編號 A/K5/731、A/K5/736、A/K5/755 及 A/K5/793)被拒絕，理由主要是現時房屋供應短缺，申請地點應發展作有關地帶所指定的用途，以及沒有規劃優點支持擬議發展；以及
- (c) 該幅在第三街的用地(申請編號 A/H3/434)位於西營盤及上環分計劃大綱圖上的「住宅(甲類)8」地帶內，於二零一七年獲批給規劃許可。批准該宗申請，所考慮的因素包括該宗申請主要涉及把多一個地段納入已核准的酒店發展計劃，使土地的運用更具效益；以及有關計劃具額外的設計優點，包括自第三街後移 0.45 米以擴闊行人路，並在酒店內提供一個上落客貨車位和一個的士／私家車停車處。

酒店及附服務設施住宅

21. 一名委員問及分區計劃大綱圖的《註釋》中有關附服務設施住宅的定義為何。規劃署荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士回應說，「附服務設施住宅」用途先前曾在一些分區計劃大綱圖上相關地帶的《註釋》列為第一欄或第二欄用途。雖然城規會對附服務設施住宅實施規劃管制時，向來都視之為「酒店式」的附服務設施住宅，但政府著手界定「附服務設施住宅」一詞時，在擬訂法律上可強制執行的字眼上，卻遇到困難。公眾亦關注到在不適當地區(例如工業及商業區或備受不利的環境因素限制的地區)內以附服務設施住宅的名義興建的住宅單位，認為這種情況未如理想，因為入住這些單位的住客會受土地用途不相協調和支援性社區設施不足所造成的問題影響。基於上述情況，預算發展成為酒店一部分及／或在酒店內營運的附服務設施住宅單位，會被視為「酒店」處理。所有其他的附服務設施住宅發展，包括標榜中央管理服務的傳統住宅單位，則會視為有關分區計劃大綱圖的《註釋》項下的「分層樓宇」用途。

22. 一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 附服務設施住宅與酒店兩者之間有何分別；以及
- (b) 從 E 酒店的網站得悉該酒店提供長期住宿的推廣優惠，有關的租住安排為何。

23. 申請人的代表陳達材先生及陳啟安先生作出回應，要點如下：

- (a) 一般來說，附服務設施住宅是指以月租方式出租的單位，但酒店房間則以日租方式出租。由於最新的規劃及建築物規例並沒有就附服務設施住宅的定義作出界定，這項發展可被視為住宅或酒店用途。根據《建築物條例》，如屬住宅發展，有關的單位不論面積大小，均須設置廚房；如屬酒店發展，則無此項規定，而且非住用地積比率亦較高，因此可提供更大的總樓面面積作住宿設施用途。根據《旅館業條例》，如每次住宿的租出期均少於連續 28

日，便須符合《旅館業條例》的規定，而擬議發展須符合針對酒店業用途而設的相關建築物規例及要求。倘發展項目以酒店設計方式興建，不論以按日或按月方式出租，均屬市場決定。由於申請人只會出租其物業，把申請地點作酒店用途發展可以釋放較多居住面積。此外，由於海外設計師和買家不會長駐香港，在申請地點提供酒店房間會較為合適；以及

- (b) E 酒店的定位是以高檔客和深度遊旅客為服務對象。酒店採用無拘無束、自由寫意的型格設計，屬日租用途。除按日租方式營運外，酒店亦會在疫情期間，安排以按星期計的出租方式向接受檢疫人士提供住宿。E 酒店不設長期住宿，但附近有提供這類服務的地方。

規劃增益

24. 一些委員向申請人的代表提出下列問題：

- (a) 有關二零一九年每日橫過欽州街的人流的調查數據是否正確；
- (b) 調查數據是否適用於證明擬議的無障礙通道是一項規劃優點；以及
- (c) 擬建的行人天橋會如何接駁至現有的行人天橋，以及現有的行人天橋須停用多久，以便進行擬議的行人天橋接駁工程。

25. 申請人的代表張麗容女士及陳啟安先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 文件附錄 E 表 4.4 所載有關使用欽州街現有行人天橋及地面過路處的人數是在二零一九年進行的調查中錄得。該調查在計算使用行人天橋的輪椅使用者或手推嬰兒車／使用手推車的人士的百份比有誤差（即 2.3% 是高估的數字）。此外，輪椅使用者或手

推嬰兒車的人士須使用地面過路處，不應計入使用行人天橋的人數之內；

- (b) 位於基隆街的行人天橋現時並未設置無障礙通道，只設有一條上行的扶手電梯。輪椅使用者或手推嬰兒車的人士仍須採用欽州街的地面過路處。政府雖然打算為大部分行人天橋建造無障礙通道，但卻無法為基隆街的行人天橋裝設升降機，原因是該處的行人路空間有限。倘擬議的酒店發展獲得批准，便可借此機會建造無障礙設施連接基隆街的行人天橋，以回應輪椅使用者和手推嬰兒車的人士的需要，從而紓緩地面過路處過於擠迫的問題；以及
- (c) 擬議的行人天橋接駁會以弧形懸臂方式附建於現有的行人天橋。由於無需建造任何支柱或伸延至行人路的支撐構築物，故不會影響現有行人天橋的結構。預計現時的行人天橋或須停用一至兩日，以便進行所需工程。

交通問題

26. 一些委員向政府的代表提出下列問題：

- (a) 不設上落客貨區的主要考慮為何，以及不設有關設施對酒店發展而言是否不可接受；
- (b) 是否曾有不設上落客貨區的個案獲得批准；
- (c) 申請地點如關設不合規格的車輛出入口通道，運輸署會否接受；
- (d) 在交通流量方面，進行交通影響評估所得出的結果與運輸署的觀察有何不同；以及
- (e) 擬議酒店所產生的經調整交通流量會否對區內道路網絡的交通造成無法克服的影響。

27. 運輸署高級工程師／九龍西黃少文先生及規劃署荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 一般而言，擬議發展必須按照《香港規劃標準與準則》的要求闢設內部交通設施，以免對周邊地方的交通造成不良影響。根據在申請地點的觀察所得，現時申請地點一帶對上落客貨區和泊車位的需求很大，而且由於附近現時有商店、小販和街市，大部分上落客貨區的使用已達飽和。有鑑於現時的交通情況，必須設置上落客貨區作為配套設施，以應付擬議酒店發展所產生的交通流量；
- (b) 雖然曾有兩宗同樣沒有闢設上落客貨區及泊車位的酒店發展申請(編號 A/K5/696 及 A/K5/724)獲得批准，但這兩宗個案分別是在二零一一及二零一二年獲批；
- (c) 縱使在申請地點設置車輛出入口通道有所制肘，但運輸署對於在人流相對較少的基隆街設置車輛出入口通道持開放態度，惟須視乎實際的設計而定；
- (d) 雖然顧問公司已就其交通調查的結果作出調整，但其預計的交通流量仍比運輸署觀察／調查到的低約 20%。主要的差別涉及長沙灣道和欽州街交界處的交通流量數據；以及
- (e) 如擬議發展所產生的交通流量是一如申請人所聲稱的低於每小時 10 車輛架次，預計有關的交通影響可能不太嚴重。

28. 一些委員向申請人的代表提出下列問題：

- (a) 有關發展如不設上落客貨區，如何解決擬議酒店的上落客貨需要；
- (b) 倘運輸署認為在有關的發展內設置上落客貨區實屬必要，申請人會否考慮闢設上落客貨區；以及

(c) 建議的行人天橋接駁會否影響現有行人天橋的結構。

29. 申請人的代表陳達材先生、文志勇先生及張麗容女士作出回應，要點如下：

(a) 基隆街現時的公眾上落客貨區有剩餘使用量可應付這項擬議酒店發展所帶來的需求。此外，西九龍中心亦有足夠的上落客貨設施可應付申請地點的需求；

(b) 須留意的是，《香港規劃標準與準則》所載的規定並非法定要求，而且亦有一些已獲批准的酒店發展個案(例如 E 酒店)無須闢設上落客貨區。在這宗申請中，無論是在欽州街還是基隆街設置車輛出入口通道，均會對交通流通及行人流動造成負面影響。擬議酒店雖然不會闢設上落客貨區，但會擴闊行人路和設置升降機，以提供 24 小時開放的無障礙通道。相對於不提供上落客貨區的壞處，有關建議可帶來更多規劃增益，利多於弊。然而，倘若運輸署認為上落客貨區對酒店發展而言是必要的，申請人會審慎檢討這項計劃；以及

(c) 申請人已在第 16 條申請階段提交了擬議行人天橋接駁的初步結構報告。該報告已給政府部門傳閱，以諮詢其意見。由於擬議發展仍處於規劃階段，因此仍未收到相關政府部門的意見。

其他

30. 規劃署荃灣及西九龍規劃專員馮志慧女士回應一名委員的提問時表示，所涉地段的地契幾乎全無限制。倘申請人建議在所涉地段供應和售賣食物及飲品，可能需要向當局申請移除有關不得經營厭惡性行業的條款。

31. 由於委員再沒有進一步提問，副主席表示，這宗覆核申請的聆聽程序已經完成，城規會會在申請人的代表離席後再商議這宗覆核申請，並會於稍後把城規會的決定通知申請人。副

主席多謝申請人的代表和政府的代表出席會議。他們此時離席。

[黎庭康先生、張國傑先生和蔡德昇先生於進行答問部分期間離席。]

商議部分

32. 秘書報告，黎庭康先生已就此議項申報利益，因為他的前公司與西九龍中心的業主有業務往來，而西九龍中心是目前這宗申請的申請人的母公司。委員備悉，黎庭康先生已離席。

33. 兩名委員認為可支持這宗申請，理由如下：

- (a) 雖然申請地點附近與欽州街同屬一邊的地方以住宅性質為主，但西九龍中心坐落在申請地點對面，加上擬建的酒店與四周發展並非不相協調，因此這宗申請可獲得從優考慮，務求令西九龍中心附近發展更多商業用途，從而產生協同效應；
- (b) 由於申請地點面積細小，以及須符合建築物規例和要求，因此如作住宅發展，可提供的居住地方會比酒店發展為少。倘興建住宅發展項目，將無法盡用申請地點的發展潛力，從城市設計的角度而言，「牙簽式建築物」的發展並不理想；
- (c) 擬設的行人天橋接駁及無障礙通道，可讓長者及輪椅使用者可以有另一方法橫過欽州街，並可紓緩欽州街地面過路處過度擠迫的情況；
- (d) 申請地點的住宅發展項目亦會產生交通流量(例如的士車程)及上落客貨需求。另外，擬建的酒店對交通方面可能造成的影響不大。

34. 然而，大部分委員並不支持這宗申請，理由如下：

- (a) 由於房屋用地的供應短缺，除非具有力理據支持有關酒店發展，否則不應偏離把申請地點用作高密度

住宅發展的規劃意向。雖然擬議的酒店發展可能帶來一些規劃增益，但不足以支持偏離「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。擬議的行人天橋接駁及無障礙通道帶來的好處不大，因為欽州街的地面過路處距離申請地點只有約 40 米。長者及輪椅使用者可能傾向使用地面過路處，而不選擇升降機。雖然建築物後移的建議可擴闊行人路，但擴闊行人路所帶來的好處未必大於不設上落客貨設施對交通所造成的負面影響。公用花園由於位處擬建酒店的 L4 層，不會帶來莫大裨益；

- (b) 申請人未有提供實際的酒店需求數字，以說明需要在深水埗區提供更多酒店住宿，以推動時裝設計相關行業的發展；木尸
- (c) 即使酒店住宿需求殷切，但酒店發展亦需符合基本要求。具體而言，運輸署認為擬在申請地點興建的酒店發展，必須設有附屬的上落客貨設施。擬議酒店若然要依靠基隆街的公眾上落客貨區或西九龍中心的上落客貨設施上落客貨，做法並不理想。有關安排會分別對基隆街的交通流量和現有行人天橋的行人流量造成負面影響。由於運輸署對於在基隆街關設擬議車輛出入口通道持開放態度，因此申請人應進一步探討是否可以在申請地點設置內部交通設施；
- (d) 即使過往曾有同類申請在沒有提供內部交通設施的情況下獲得批准，但城規會應按照這宗申請的情況和區內的交通狀況作出考慮。申請人須與運輸署聯絡，確保擬議發展不會對周邊地區的交通造成負面的影響；
- (e) 申請人已表明擬議酒店不會接待旅行團，故不會令旅遊巴車流增加。不過，申請人無法保證申請地點的業權不會改變，亦無法保證該酒店日後不會用作接待旅行團；以及

- (f) 在申請地點發展酒店，不應是在深水埗提供酒店住宿的唯一方法。深水埗及其他地區亦設有其他酒店。申請人亦可探討其他方案，例如在西九龍中心提供酒店住宿。

[馮英偉先生在進行商議部分時離席。]

35. 副主席總結說，在考慮申請人的代表所作出的書面和口頭陳述後，大部分委員不支持這宗覆核申請。委員大致上同意申請人未有提供有力的理據以支持擬議的酒店發展，而且所述的理由不足以支持偏離小組委員會拒絕這宗申請的決定。

36. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- 「(a) 擬議酒店發展並不符合「住宅(甲類)」地帶作高密度住宅發展的規劃意向。申請人未能證明有足夠理據支持偏離「住宅(甲類)」地帶的規劃意向；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地方的交通造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為同一「住宅(甲類)」地帶和附近其他「住宅(甲類)」地帶的同類申請立下不良先例。如這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令房屋用地供應不足的情況加劇。」

[何安誠先生、郭烈東先生和黃煥忠教授此時離席。]

西貢及離島區

議程項目4

覆核規劃申請編號 A/SK-PK/254

擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢大涌口企壁山

第 219 約地段第 110 號重建屋宇(新界豁免管制屋宇)

(城市規劃委員會文件第 10682 號)

[公開會議]

[此議項以廣東話進行。]

簡介和提問部分

37. 以下規劃署代表和申請人獲邀到席上：

規劃署

譚燕萍女士 — 西貢及離島規劃專員

申請人

萬藝有限公司]
何德英先生]
張秀英女士]
列應祥先生]
列皓志先生]
馬容江先生] 申請人的代表
敏志顧問及建築工程]
有限公司]
陸紹傳先生]
張陽薇女士]
區詠怡女士]
楊繕而女士]

38. 副主席歡迎各人出席會議，並解釋覆核聆聽會的程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗覆核申請。

39. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士表示，申請人於二零二零年十月十四日提交了進一步資料。有關資料已於二零二零年十月十五日送交委員傳閱。譚燕萍女士借助投影片，按城市規劃委員會文件第 10682 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，以及規劃考慮因素及評估。

40. 副主席繼而請申請人的代表闡釋這宗覆核申請。

41. 申請人的代表張陽薇女士和馬容江先生借助投影片作出陳述，要點如下：

已降低發展密度

- (a) 申請地點位於第 219 約地段第 110 號，是根據一九零五年批出的集體官契持有的舊批地段，用途為「屋地」，面積為 0.02 英畝(約 80.93 平方米)。契約中沒有訂明發展限制。一九七九年八月二十一日，地政總署批准一宗翻建申請，容許申請人在申請地點興建一幢樓高三層的屋宇，覆蓋面積為 700 平方呎(即 65.04 平方米)，高度為 7.62 米。地政總署給予批准，證明政府承認申請地點存在一幢屋宇；
- (b) 與地政總署一九七九年批准的申請擬翻建的屋宇，以及同一地點先前於一九九七年由另一申請人提交的規劃申請(編號 A/SK-PK/44)擬建的屋宇相比，目前這宗申請擬建的屋宇的發展密度較低。例如與一九七九年及一九九七年的計劃相比，這宗申請擬重建的屋宇的高度由三層減至兩層。此外，與一九九七年的計劃的整體總樓面面積相比，這宗申請的整體總樓面面積由 195 平方米減至 120 平方米。基於上述各點，這宗申請不會引致整個重建計劃超過在《北港中期發展審批地區圖編號 IDPA/SK-PK/1》的公告於一九九零年十月十二日在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和高度；

拒絕理由互相矛盾

- (c) 目前這宗申請擬在已確定的屋地上重建屋宇，這並不是一項新的發展。在拒絕這宗申請的兩個理由中使用了「發展項目」及「重建計劃」這兩個字眼，兩者互相矛盾，會引起混淆。須注意的是，不應以考慮「發展項目」的方式審議「重建計劃」；

清拆與重建之間相距期限未有定義

- (d) 當局沒有界定／規管清拆屋宇與展開重建工程之間相距的期限，即申請地點空置多久後便會視作不合資格進行重建。為何即使有有力證據證明申請地點先前曾建有一幢屋宇，但申請人在契約下的合法重建權利卻因該中期發展審批地區圖公布時，原有的屋宇不存在而受到影響。須注意的是，在《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/11》上的「自然保育區」地帶，「屋宇(只限重建)」屬於第二欄用途，倘向城規會提出申請，可能會獲批規劃許可。

申請地點的性質為屋地

- (e) 根據「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」，倘情況非常特殊(例如申請地點的契約訂明其性質為屋地)，城規會或會批給規劃許可。鑑於契約中已妥為確立申請地點的性質為屋地，因此沒有理由拒絕這宗重建屋宇的申請；
- (f) 在印度測量員於一八九九年至一九零五年期間製作的丈量約份控制圖上清楚標示了一幢村屋，顯示該地段當時存在一幢屋宇，門口設於東面。一張攝於一九五四年的航攝照片顯示該地段當時建有一幢屋宇，該屋宇較印度測量員記錄在丈量約份控制圖上的屋宇為小。有關的屋宇在一九六三年的測量圖上記錄為屋宇遺迹。在一九五六年、一九六三年及一九七六年的航攝照片上，也可以辨認到原有屋宇的

構築物或遺迹。根據推斷，二零一九年六月地段索引圖上顯示的地段界線乃參照原來的屋宇而劃定；

- (g) 規劃署參考地政總署的航攝照片後表示，當中期發展審批地區圖於一九九零年刊憲時，申請地點的部分地方有植被和空置。然而，沒有證據證明該處沒有屋宇的遺跡，遺跡可能被植被遮蓋。鑑於有明顯的證據證明申請地點的性質為屋地，即使該屋宇在中期發展審批地區圖刊憲當日已經倒塌，也不應剝削申請人重建屋宇的合法權利；

證明久已確立的房屋權益

- (h) 在屋地上翻建屋宇是契約下承租人的合約權利。在本案中，地政總署曾於一九七九年批准在申請地點翻建一幢三層高屋宇的申請。地政總署批准該宗申請是基於兩項證據，主要的證據是該地段在集體官契中登記為「屋地」，次要的證據是地段擁有人正在支付「屋地」類別的租金，而且有遺迹證明該屋宇曾經存在；
- (i) 申請地點沒有進行重建，地政總署於一九八二年因土地業權改變而撤銷翻建批准。雖然當時的土地擁有人不在申請地點落實重建計劃的原因未明，但因財政原因而沒有展開建造工程的個案屢見不鮮。此外，由於地政總署發出的批准書中沒有包括建築規約在內，當時的土地擁有人未必意識到該署其後會撤銷批准；

同類申請

- (j) 蠔涌分區計劃大綱圖的「自然保育區」地帶先前曾有一宗關於重建兩幢新界豁免管制屋宇的同類申請(編號 A/SK-HC-60)獲得批准。雖然在相關的中期發展審批地區圖於一九九零年刊憲時的航攝照片上未能辨認到任何屋宇，而且申請人在提出重建申請前申請地點已經空置，但小組委員會在一九九八年六月十九日批准該宗申請。由於這宗申請與上述申

請十分相似，因此城規會應從寬考慮目前這宗申請；以及

對「自然保育區」地帶造成的影響極微

- (k) 除了規劃署總城市規劃師／城市設計及園境外，沒有政府部門對這宗申請提出負面意見。鑑於申請地點面積細小（67.8 平方米），僅佔該分區計劃大綱圖上「自然保育區」地帶總面積的 0.003%，擬議的屋宇重建工程對附近地區以至整個「自然保育區」地帶的景觀及保育價值造成的影響極微。考慮到上述理據，申請人要求城規會從寬考慮這宗申請。

42. 申請人的代表何德英先生作出陳述，要點如下：

- (a) 他要為母親支付醫療費用，財政上難以在市區置業。數年前，他授權申請人萬藝有限公司購入申請用地，以期重建屋宇作為母親的長期居所。其母有一些親友住在附近地區；
- (b) 擬議的屋宇重建工程將遵守所有相關的政府規例／要求。如果城規會主要的關注事項是擬議屋宇的發展密度，他願意進一步降低發展密度，以滿足要求；以及
- (c) 他熱愛大自然。如果申請獲得批准，將重建的屋宇在設計上會盡量與自然環境融合。

43. 由於規劃署及申請人的代表已陳述完畢，副主席請委員提問。

分區計劃大綱圖的規劃意向及規定

44. 一些委員提出以下問題：

- (a) 「自然保育區」地帶的規劃意向為何，要有什麼理據才批准以及須偏離此規劃意向的理據分別是什麼；
- (b) 是否有根據一般推定，除了重建屋宇外，「自然保育區」地帶內不宜進行發展；
- (c) 關於在「自然保育區」地帶訂明的內重建屋宇，有什麼規定是什麼；
- (d) 分區計劃大綱圖所規定，釐以什麼作為參考點來決定已存在的屋宇是否符合分區計劃大綱圖所規定的發展密度的參考點是什麼，即一幢先前在申請地點已經存在，但在中期發展審批地區圖首次刊登該日並未不存在的屋宇是否符合規定；以及
- (e) 申請人提出進一步縮減屋宇發展密度的建議是否可以接受。

45. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，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(例如郊野公園)，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。倘擬議用途(例如有關這宗申請的重建屋宇用途)不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，申請人須提出有力的理據供城規會考慮，以支持偏離此規劃意向，讓城規會考慮。例如申請地點是否屬屋地，以及擬議發展是否會對周邊地區造成負面影響。此外，擬議發展亦須符合分區計劃大綱圖的其他規定；

- (b) 按照一般推定，「自然保育區」地帶內不宜進行發展。有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展／用途，或者屬於絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目的發展／用途，才可能會獲得批准；
- (c) 「自然保育區」地帶的《註釋》的「備註」訂明，任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度；
- (d) 「自然保育區」地帶的《註釋》清楚訂明，應參考在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇，而非參考先前在申請地點已經存在的屋宇。因此，即使可以證明申請地點先前有一幢屋宇存在，亦須證明重建計劃不會超過在有關中期發展審批地區圖首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。由於在一九九零年的指定明日期並無在申請地點發現建築物，因此無法比較地積比率、上蓋面積和建築物高度，難以釐決定有關屋宇是否符合分區計劃大綱圖所訂明的規定。城規會於一九九七年經覆核後拒絕先前那宗在申請地點先前的屋宇(重建屋宇)的申請(編號 A/SK-PK/44)的申請人在城規會於一九九七年覆核並拒絕該宗申請後，有關申請人就此向城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)提出上訴。上訴委員會其後在一九九八年駁回上訴。上訴委員會接受規劃署的意見，即中期發展審批地區圖首次刊登該日並無在申請地點發現建築物，故無法釐決定有關屋宇是否符合分區計劃大綱圖所訂明的規定；以及
- (e) 申請人只是在有關會議席上提出進一步縮減申請地點的屋宇重建項目的發展密度的建議，但並無提供詳細資料。按照既定做法，倘申請人提交進一步資料，城規會便會按照相關的城市規劃委員會規劃指引處理這些資料，以釐決定這些資料是否可以接受

及／或須予以公布，以便讓公眾提供出意見。進一步資料亦會在送交相關政府部門傳閱，以徵詢相關政府部門的意見。由於缺乏相關資料，因此當局無法就申請人最新的建議提供意見。此外，即使申請人會進一步縮減擬議屋宇重建項目的發展密度(例如減少上蓋面積和建築物高度)，但由於中期發展審批地區圖首次刊登該日並無在申請地點發現建築物，因此指有關建議符合分區計劃大綱圖的規定這個說法並無理據支持。

申請地點是否屬的屋地性質

46. 一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 是否有證據支持申請人聲稱地段界線可視作申請地點先前搭建有的屋宇的覆蓋範圍這個說法；
- (b) 申請地點的擁有人所繳付什麼類別的地租金類型是什麼；
- (c) 申請人是否有進行測量以找出原先的屋宇的牆基腳及地基；以及
- (d) 根據所得現有資料，估計原先的屋宇的覆蓋範圍面積和建築物高度是什麼為何。

47. 申請人的代表張陽薇女士、馬容江先生及列應祥先生借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 集體官契由印度裔測量師在一八九九年至一九零五年期間擬備。由於集體官契的原來本的目的，是收取租金，因此當中所載的資料應真實反映地段的實質狀況。集體官契的丈量約份控制圖記錄了當時構築物的界線，而這些界線其後被視用作地段索引圖內該地段的界線。根據丈量約份控制圖，在該地段可發現屋宇入口和庭院等特徵。申請地點在一九六三年的測量圖上標示為「殘破建築遺跡」。一九六

三年拍攝的航攝照片亦顯示原先的屋宇的殘破的部分牆基腳部分損毀；

- (b) 申請地點的擁有人(包括現行土地擁有人)是根據「屋宇」類別向政府繳付地租金；
- (c) 最近的測量顯示，申請地點並無發現損毀的牆基腳或地基遺跡。由於地政總署曾於一九七九年批准在申請地點翻建一幢三層高的屋宇，因此不排除當時曾合法地進行土地平整工程，並移除原先的屋宇的餘下構築物的可能性。雖然申請地點現時並無發現殘破構築物遺跡，但在五十年代至七十年代的測量圖及航攝照片上均可發現看到原先的屋宇的遺蹟跡；以及
- (d) 估計原先的屋宇的覆蓋範圍及庭院所佔面積分別約為 500 平方呎及 300 平方呎。雖然當局他們並無原先屋宇的建築物高度的資料，但據悉當時大部分屋宇均為一層高，並附有一閣樓，而這些屋宇的建築物高度約為 13 至 15 呎。

48. 一名委員詢問，集體官契對不同土地用途、「屋宇」的發展參數及業主土地擁有人的權利是否有任何解釋。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，根據集體官契的附表，該地段列稱為「屋宇」，面積為 0.02 英畝(80.93 平方米)。由於集體官契內並無關於「屋宇」發展參數的資料(例如樓面面積或建築物高度)，因此集體官契無助於釐決定申請地點原先的屋宇的發展密度。申請人的代表列應祥先生補充說，就收租的目的而言，集體官契的附表一般會根據實際用途詳細加說明不同的用途。舉例而言，視乎當時的實際用途，建築物或會列稱為「屋宇」或「牛棚」。因此，他頗為肯定集體官契上的「屋宇」是用作居住用途。此外，倘若用地的面積大於 0.01 英畝，為方便收租的目的而言，集體官契會把該用地的面積記錄為 0.02 英畝。因此可以推算該地段的面積最少應有 0.01 英畝。由於政府在該地段根據「屋宇」類別收取地租金已有數十年之久，故此因為原先的屋宇構築物在某個特定時間點不存在而禁止重建屋宇的做法並不合理。

49. 一名委員詢問地政總署於一九七九年批准在申請地點翻建一幢三層高屋宇的理依據是什麼。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，由於當時並無法定規劃圖則，因此地政總署僅是根據土地行政政策批准這該宗翻建申請。地政總署署長黎志華先生補充說，該署在一九七九年批准這宗翻建申請，主要是因為申請地點先前有一幢屋宇存在。參考集體官契，只是為了確定申請地點是否屬屋宇地段，而該宗翻建申請獲批准的發展密度則是根據以當時的土地行政政策所規定的新界豁免管制屋宇發展密度而定(即有蓋面積不超過 700 平方呎及建築物高度不超過三層)為依據。

50. 地政總署署長黎志華先生回應一名委員的問題時表示，由於土地業權轉換的緣故，該署於一九八二年五月三十一日撤銷翻建屋宇的許可。之後該署再沒有收到翻建申請。

51. 一名委員詢問，倘城規會批給規劃許可，地政總署會否批准翻建屋宇。地政總署署長黎志華先生回應說，該署根據當時的土地行政政策於一九七九年批准有關的翻建申請，而當時法定規劃圖則並無涵蓋該地段。法定規劃圖則在一九九零年代刊登公布後，翻建屋宇便須符合規劃及地政制度的相關規定。至於某指定地段是否須取得規劃許可，則視乎法定規劃圖則把該地段劃作什麼地帶而定。倘相關的法定規劃圖則容許重建屋宇，地政總署便會根據現行的土地行政政策考慮有關的翻建申請。

同類申請

52. 兩名委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 這宗申請與申請人引述的哪宗同類申請(編號 A/SK-HC/60)有何不同；以及
- (b) 「自然保育區」地帶內是否有其他類似這宗申請的其他個案。

53. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出回應，要點如下：

- (a) 每宗個案須因應本身的規劃背景和個別情況作考慮，或許不宜直接比較這兩個宗個案。不過，規劃署可提供一些基本資料，供城規會考慮。編號 A/SK-HC/60 的申請所涉地點屬舊批約屋地，位於蠔涌分區計劃大綱圖的範圍內，相對靠近「鄉村式發展」地帶和現有村落。申請人已提供資料，證明申請地點有兩間老舊屋的遺蹟。基於上述考慮因素，小組委員會在一九九八年以情況該宗申請屬特殊個案為由予以批准該宗申請；以及
- (b) 同一「自然保育區」地帶內另有兩幅屋地，而且在相關的各地點內也有房屋宇構築物。該「自然保育區」地帶並無尚待處理的同類個案。

用地特點和對景觀的影響

54. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點東面已平整的地方有何用途；
- (b) 申請地點四周地方所屬的土地類別為何；以及
- (c) 申請地點附近一帶是否有屋宇和河溪。

55. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 從航攝照片可見，一九九零年十月十二日《北港中期發展審批地區圖編號 IDPA/SK-PK/1》於一九九零年十月十二日在憲報公布時，申請地點有部分地方長有植物，有部分和空置。不過，大約自一九九八年起，申請地點及其周邊地區方便已清理並和平整。申請地點東面鄰接一幅亦是由申請人擁有的土地(在文件圖 R-2 中以綠色虛線標示)。規劃署正對該處涉及一宗正在處理的關於作存放貯物用途的違例發展採取執管個案行動。當局就這宗執管個

案，規劃署於二零一九年十一月四日發出強制執行通知書，要求申請人於二零二零年二月四日或之前中止有關違例發展。由於有關違例發展於通知書期限屆滿後仍未中止，規劃署當局會採取檢控行動；

- (b) 申請地點四周的地方屬政府土地。申請地點及其四周的地方或已進行地盤平整工程，以闢拓平台；以及
- (c) 申請地點附近一帶並無屋宇，但在申請地點南面則有一條河溪。

56. 一名委員詢問，倘申請獲得批准，申請人如何進出申請地點，而建築材料會如何運往申請地點。申請人的代表張陽薇女士回應表示，申請地點經一條約 230 米的行人徑連接現有村路通往孟公窩路，再接達西貢公路。倘申請獲得批准，申請人只會乘搭的士和徒步進出申請地點。建築材料會用手推車運往申請地點，以盡可能減少對自然環境的干擾。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士補充說，申請地點有一條行人徑連接村路(單線車路)通往孟公窩路，再接達西貢公路。由村路至西貢公路需時 15 至 20 分鐘車程。

其他

57. 一名委員問到，在規劃制度下，發展與重建計劃是否有所不同建定義為何。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應表示，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，發展指在任何土地之內、其上、其上空或其下進行建築、工程、採礦或其他作業，或作出土地或建築物用途的實質改變。至於重建計劃，雖然沒有定義，但一般指再重新興建已拆卸的構築物。因此，廣義而言，重建計劃亦可視為一種發展。

58. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應一名委員關於問及作農業用途的附屬構築物問題時。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應表示，對於有農業用途的用地而言，「自然保育區」地帶容許搭建附屬於或直接與農業活動有關的構築物或處所，例如牛欄、溫室，以及用於存放機械／工具的構築物，但不包

括作住用用途的構築物或處所。不過，搭建這些構築物必須得到漁農自然護理署和地政總署批准方可進行。

59. 由於委員再無提問，副主席表示這宗覆核申請的聆聽程序已經完成。城規會會在申請人的代表離席後就這宗覆核申請作進一步商議，並會在稍後把城規會的決定通知申請人。副主席感謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

[廖凌康先生和倫婉霞博士在答問部分進行期間離席。]

商議部分

60. 副主席表示，申請地點位於「自然保育區」地帶內。「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，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「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。至於屋宇(只限重建)，則屬「自然保育區」地帶的第二欄用途。此外，「自然保育區」地帶「《註釋》」的「備註」述明，任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。因此，申請人在提出理據支持偏離「自然保育區」地帶的規劃意向之餘，亦須證明擬議的屋宇重建不會引致整個重建計劃超過在有關中期發展審批地區圖首次刊登該日已經存在的屋宇的發展密度。

規劃意向

61. 委員察悉，申請地點位於「自然保育區」地帶的中心，四周是廣闊的原木林地。比較一九九零年至二零一八年之間所拍攝的航攝照片，可見申請地點及其周邊地區原本長滿植物，但自一九九八年起，便已清理並和平整。申請地點東面的地方有違例發展，該處亦是由申請人擁有。委員普遍認為，申請人在所提交的申請書中並沒有提出有力的理據以支持偏離「自然保育區」地帶的規劃意向。

發展密度

62. 一些委員對這宗申請表示同情，但認為申請人須負舉證責任，要證明擬議的屋宇重建會符合分區計劃大綱圖訂下的規定，對申請人來說未免造成負擔。委員亦留意到，申請人只是在會議上才提出進一步調低擬建屋宇的發展密度，故這方面問題無須再予考慮。

63. 委員普遍認為缺乏資料證明擬議的屋宇重建已符合分區計劃大綱圖訂明的規定，理由如下：

- (a) 分區計劃大綱圖清楚述明，任何現有建築物的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的發展密度。在決定已經存在的屋宇的發展密度時，是以有關中期發展審批地區圖首次刊登當日為參考點，而並非在該圖刊登前是否曾建有屋宇；
- (b) 有關中期發展審批地區圖在一九九零年首次刊登時，申請地點有部分地方長有植物，有部分地方空置，而且現時在申請地點找不到牆基和地基。即使該屋宇曾經存在，但申請人未能證明在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該當日建有屋宇，亦未能證實該屋宇在參考點當時的發展密度。因此，根本無法確定擬議的屋宇重建不會引致整個重建計劃超過在參考點當時的屋宇發展密度；以及
- (c) 申請地點曾有一宗翻建申請在一九七九年獲地政總署批准，但該署是在相關法定城市規劃圖則公布前，根據當時的土地管理行政政策批准該宗申請。須留意的是，所有發展／重建計劃均須符合現行的政府規例和規定，包括分區計劃大綱圖的規定。

64. 副主席建議，應適當地修訂文件所列出的由規劃署建議拒絕這宗申請的理由(b)項，以反映委員上述的考慮。委員表示同意。

65. 一名委員認為，申請人向政府繳付的是「屋宇」類別的地租金。假如在規劃制度下，土地擁有人重建屋宇的權利未能得到尊重，這或會對城規會日後把可建屋的地段改劃為保育地帶造成障礙。

66. 一名委員留意到先前有一宗由另一申請人提交的申請(編號 A/SK-PK/44)，分別於一九九七年和一九九八年，遭城規會和城市規劃上訴委員會基於對發展密度的類似考慮而駁回。該名委員感到疑惑，儘管已有先前的決定，但為何申請人仍然提交這宗申請。該名委員認為，應當向申請人明確轉達城規會就這宗申請所作的考慮，尤其是關於發展密度的問題。

67. 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「自然保育區」地帶的規劃意向。
「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，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「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。申請人未能在申請書內提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (c) 申請人未能證明，在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登當日(即一九九零年十月十二日)，申請地點建有屋宇，而擬建屋宇的發展密度不會引致整個重建計劃超過在該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。」

議程項目 5

[公開會議]

其他事項

68. 餘無別事，會議於下午二時三十分結束。