

二零零六年三月二十四日城市規劃委員會
第 856 次會議記錄

出席者

劉秀成議員

副主席

趙麗霞博士

李王佩玲女士

黃景強博士

賴錦璋先生

雷震寰先生

吳水麗先生

黃澤恩博士

黃賜巨先生

Erwin A. Hardy 先生

譚鳳儀教授

謝偉銓先生

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

蔣麗莉博士

杜德俊教授

梁乃江教授

林雲峰教授

杜本文先生

葉天養先生

環境保護署副署長
趙德麟博士

地政總署署長
劉勵超先生

規劃署署長
馮志強先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)
劉吳惠蘭女士

陳兆根博士

何建宗教授

呂耀東先生

K. G. McKinnell 先生

陳嘉敏女士

姚思教授

簡松年先生

梁廣灝先生

吳祖南博士

黃遠輝先生

邱小菲女士

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)
趙慰芬女士

民政事務總署助理署長(2)
夏鎋琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會
黎惠珊女士

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零六年三月十日第 855 次會議的記錄

1. 二零零六年三月十日第 855 次會議的記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

2. 這是城市規劃委員會(下稱「城規會」)二零零四年至零六年任期內最後一次會議，秘書代表因事缺席的主席多謝所有委員在過去兩年盡力支持城規會及服務市民。

(i) 接獲的城市規劃上訴聆訊裁決

城市規劃上訴個案第 8/2004 號
在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗新田
第 99 約地段第 769 號(部分)及
第 105 約地段第 3 號(部分)和 4 號(部分)
闢設臨時貨櫃車拖架／拖頭停放場附連辦公室
為期三年
(申請編號 A/YL-ST/253)

3. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零六年一月十一日就有關上訴進行聆訊，並於二零零六年三月十七日予以批准。上訴委員會於二零零四年七月二日接獲有關上訴，內容是反對城規會拒絕一宗覆核申請(編號 A/YL-ST/253)的決定。所涉覆核申請是關於在《新田分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-ST/5》上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的一塊土地闢設臨時貨櫃車拖架／

拖頭停放場附連辦公室，為期三年。上訴委員會在審議有關上訴時，考慮了下列因素：

- (a) 在分區計劃大綱圖上，不會容許在「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶作新的臨時港口後勤用途的一般指引，不應套用於此個案上，原因是上訴人提出這宗申請時，已取得先前的規劃許可；
- (b) 根據有關擬於后海灣地區進行發展的城規會規劃指引編號 12B，位於落馬洲附近的露天貯物及港口後勤用途或會獲得從寬考慮；
- (c) 環境保護署署長基於對青山公路南面的「住宅(丁類)」地帶造成噪音和滋擾而提出的反對，並非有力的理由，因為與青山公路現有的交通作比較，申請地點所帶來的噪音和交通相對較為輕微。此外，亦沒有證據顯示區內人士對有關發展有投訴；以及
- (d) 政府確實已努力修復濕地及取締「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內的零散露天貯物及港口後勤用途。雖然申請地點以北的地區仍有港口後勤用途，但當局已在申請地點以東和以西的地區採取執行管制行動。

4. 秘書繼續說，上訴委員會考慮過此個案的一切情況(特別是圍繞申請地點的整個地區用作露天貯物及港口後勤用途，不大可能會於未來六個月撤出)，決定批准申請地點用作貨櫃車拖頭／拖架停放場連附屬設施，為期六個月。上訴委員會亦表明，批給為期六個月的許可，是為給予上訴人時間物色另一地點繼續經營業務，同時，除非情況有不可預見的轉變，這是最後一次延續上訴人把該地點用作目前的用途而獲批給的許可。上訴委員會的決定已於會上提交委員作參考之用。

[陳弘志先生此時到達加入會議。]

(ii) 城市規劃上訴個案統計數字

5. 秘書報告，截至二零零六年三月二十四日止，共有 26 宗個案有待上訴委員會聆訊。上訴個案統計數字的資料開列以下：

得直	:	16 宗
駁回	:	83 宗
放棄／撤回／無效	:	112 宗
有待聆訊	:	26 宗
有待裁決	:	0 宗
<hr/>		
合計	:	237 宗

議程項目 3

[公開會議]

向城市規劃委員會提交視覺影響評估的
城規會規劃指引草擬本
(城市規劃委員會文件第 7541 號)

簡介部分

[林雲峰教授在簡介部分進行期間到達加入會議。]

6. 下列規劃署代表獲邀出席會議：

劉瑞芝女士	總城市規劃師
楊倩女士	城市規劃師

7. 劉瑞芝女士說，在有需要時，當局必須確保擬議發展所造成的視覺影響得以妥善解決及評估。目前，《環境影響評估條例》內的技術備忘錄，已就指定工程項目進行視覺影響評估（下稱「視評」）訂定指引。至於根據《城市規劃條例》向城規會提交的規劃建議，則尚未訂定進行視評的正式指引，因此規劃署擬備了一份城規會規劃指引，就擬備視評的一般要求向申請人提供指引，以便申請人向城規會提交第 16 條及第 12A 條申請時，可按要求擬備視評來支持其申請。

8. 劉瑞芝女士其後按指引草擬本所詳載的內容，陳述下列主要事宜：

- (a) 視評的適用範圍和應用；
- (b) 視評的主要城市規劃考慮因素；
- (c) 視評的一般要求，包括：(i) 界定評估範圍；(ii) 界定視景受影響人士以選定主要視點；(iii) 鑑別視景元素，包括在景觀上可造成正面或負面影響的景物；(iv) 分析視覺影響類別；(v) 判斷各組視景受影響人士受影響的程度；(vi) 評估整體視覺影響；以及(vii) 描述設計概念和紓緩／改善措施；以及
- (d) 視評應包括的資料。

9. 劉瑞芝女士澄清，指引草擬本第 4.11 段內提及的「第 4.9 段」應修訂為「第 4.10 段」。她請求城規會同意，在公布指引前，先把指引草擬本提交土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會進行諮詢。

商議部分

[蔣麗莉博士、杜德俊教授和雷震寰先生在商議部分進行期間到達加入會議。]

10. 委員普遍支持指引草擬本，因為它有系統地訂明如何進行視評，有助申請人和專業人士了解當局對視評的要求，以及應提交給城規會考慮的資料。

11. 一名委員詢問，指引草擬本與《環境影響評估條例》對視評的要求有何不同。劉瑞芝女士在回應時說，《環境影響評估條例》技術備忘錄為指定工程項目進行視評所訂的指引較為詳盡。一般的看法是，當局應就根據《城市規劃條例》提交的規劃申請而進行的視評擬備一份精簡的指引，而指引草擬本正是就此擬備。

12. 委員就指引草擬本提出下列意見／問題：

視評的適用範圍和應用

(a) 應清楚訂明須提交視評的情況；

視評的主要考慮

(b) 擬議建築物（特別就大型發展而言）的外牆顏色、表面紋理和批盪均屬重要因素，必須包括在視評內；

評估範圍

(c) 應為界定評估範圍訂明客觀準則，例如，把擬議發展 200 米範圍內的地方定為評估範圍；

視點

(d) 應解釋選定主要視點的準則；

視覺敏感度

(e) 如何釐定視景受影響人士的視覺敏感度屬低、中、高那個等級；

視覺影響的程度

(f) 根據指引草擬本第 4.10 段，申請人須根據視景受影響人士的視覺敏感度及其視景的變化程度，來決定視覺影響的程度，並將結果量化地表列出來。不

過，該列表沒有訂明可接受的視覺影響程度。為清晰起見，應在列表加入「合格線」，如在該線之上，則顯示視覺影響的程度會被當局所接受。

所須提交的資料

(g) 在某些情況下，單憑實體模型已可充分顯示擬議發展造成的視覺影響，無須提交其他資料；以及

其他

(h) 指引應附有繪圖，以顯示視評所需的簡介資料。

13. 劉瑞芝女士在回應時解釋下列情況：

視評的適用範圍和應用

(a) 需要綜合規劃和設計管制的發展，以及位於景觀易受影響地區或視景易受影響地區內或其附近的發展，通常均須進行視評。指引草擬本第 2.1 至 2.3 段載有相關例子；

視評的主要考慮

(b) 從城市規劃的角度而言，應較為着重擬議發展的整體設計。建築物的外牆顏色、表面紋理和批盪等，屬建築物設計的細節。在有需要時，當局會在諮詢部門的階段，就有關事宜徵詢建築署的意見；

評估範圍

(c) 評估範圍難以用量化的方法來界定。在界定評估範圍時，應考慮擬議發展的規模和形貌，以及其與視景受影響人士的距離等相關因素。舉例來說，界定廣告牌和青馬大橋的評估範圍，應採用不同準則。

視點

- (d) 視點應根據受歡迎程度和重要性來選定。公眾視點應比私人地方的視點更為重要，因為在香港，如要保護私人地方的視點而不對發展造成不必要的限制，並不切實可行；

視覺敏感度

- (e) 申請人應設身處地，按常理來分析視景受影響人士的視覺敏感度；

視覺影響的程度

- (f) 評定視覺影響的程度屬主觀判斷，不能以「合格線」來量化；以及
- (g) 指引草擬本第 4.10 段的列表並非作量化分析之用，它只是顯示推斷整體視覺影響結論（即指引草擬本第 4.11 段）的過程。該列表是否包括在視評內並不重要。

14. 就最後一點，部分委員認為該列表或會令人誤會可用量化的方法來推斷結論，因此應刪去該表。

15. 劉瑞芝女士解釋，《環境影響評估條例》自一九九八年開始實施，當中訂定對視評的要求，但無刊載量化的指引。指引草擬本只是簡化了有關的要求，當中所載的方法，事實上已為業內人士所採用，並非全新的要求。不過，為消除委員的疑慮，她不反對把列表刪去。

16. 一名委員認為，視覺影響可以量化。舉例來說，可就擬議發展造成的視覺影響進行統計，以給決策人提供量化的資料來考慮擬議發展。

17. 一名委員留意到，房屋署亦同樣地關注到有需要把指引加以量化，從而減低主觀的程度。這名委員認為，雖然各部門不同的意見可在提交城規會前，交給地區規劃會議或規劃土地

及發展委員會討論，但當局也應協助申請人了解有關事宜，以免對指引的應用有任何爭議。

18. 一名委員指出，這份指引只會使申請發展的程序更為繁複。另一名委員補充說，公眾普遍要求精簡城市規劃的程序，因此有需要確保指引不會在申請發展的過程中引起不必要的問題。在公布指引給公眾參考之前，除了諮詢土地及建設諮詢委員會外，也應徵詢相關人士和專業團體的意見，確保他們完全明白當局對視評的要求。

19. 馮志強先生提出下列各點：

- (a) 城規會以往處理了很多提交予城規會的視評。制定這份指引的目的，旨在訂明正式的視評要求；
- (b) 評定視覺影響的程度屬主觀判斷，不能量度，也不能以數據量化；
- (c) 指引草擬本第 4.10 段的列表，只訂明如何把視覺影響分級。指引的最終目的，是就擬議發展的整體視覺影響作出結論；以及
- (d) 城規會會就應否批准申請作最終決定。視評只是城規會其中一項考慮因素，其他方面如環境、交通、排水或生態方面的影響同樣重要。城規會應就每項發展建議作出全面的考慮。

20. 副主席詢問會否諮詢香港地產建設商會。馮志強先生說，當局將於二零零六年四月就此徵詢土地及建設諮詢委員會轄下的規劃小組委員會的意見，當中的委員亦有香港地產建設商會和相關專業團體的代表。劉瑞芝女士補充說，相關專業團體倘提出要求，當局可安排簡介會。

21. 副主席就討論總結說，在通過公布指引前，有需要進行更多的諮詢工作。

22. 副主席其後多謝規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

[梁乃江教授、吳水麗先生、Erwin A Hardy 先生、陳華裕先生和陳偉明先生此時暫時離席。]

議程項目 4

[公開會議]

經修訂的規劃署專業人士作業備考「紓緩小型公用事業設施裝置對景觀及視覺的影響的美化環境工程及／或其他措施」草擬本(城規會文件第 7556 號)

簡介部分

[梁乃江教授、Erwin A Hardy 先生及陳華裕先生此時返回會議席上，而杜本文先生則於簡介期間暫時離席。]

23. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議，向委員解釋文件的內容：

龍小玉女士	高級城市規劃師
利惠敏女士	園境師

24. 龍小玉女士以 Powerpoint 投影片輔助講解，按文件所詳載的內容陳述了下列事宜：

- (a) 修訂規劃署專業人士作業備考(下稱「作業備考」)
「紓緩小型公用事業設施裝置對景觀及視覺的影響的美化環境工程及／或其他措施」草擬本的背景；
以及
- (b) 經修訂的作業備考草擬本所收納的主要修訂。

25. 龍小玉女士表示，公用事業機構及建築署就擬議修訂提出的意見，已適當地收納在經修訂的作業備考草擬本內。規劃署將會視乎委員的意見，公布經修訂的作業備考草擬本供公眾參考。

討論部分

[趙麗霞博士此時到達加入會議，而吳水麗先生、陳偉明先生及杜本文先生亦於討論期間返回會議席上。]

26. 委員提出以下意見／問題：

- (a) 部分變電站的面積會超過 12 平方米，而一些臨時建築地盤和道路工程亦可能會破壞景觀。規劃署應進一步解釋，為何把作業備考的应用範圍限於面積不超過 12 平方米的小型公用事業設施裝置；
- (b) 作業備考是否適用於垃圾收集站，以及政府地盤是否須符合相同的要求；
- (c) 作業備考是否適用於以往獲批准的規劃申請；
- (d) 作業備考附件 A 內所建議的一些巨大和於高處發枝的樹木(例如檸檬桉)未必可發揮屏障的功能，因為小型公用事業設施裝置的面積並不會超過 12 平方米；以及
- (e) 在一些個案中，景觀是因小型公用事業設施裝置的用地規劃及整體設計不當而受到破壞。委員建議除了要求申請人進行美化環境工程及適當地改善建築物的設計(例如美化外觀)外，作業備考中有關指引性原則及其他紓緩影響建議的第 5 及 23 段，亦應加入為易受影響地點作出特別規劃及改善整體設計的要求。

27. 龍小玉女士及利惠敏女士在回應時作出以下解釋：

- (a) 規劃署擬備作業備考的目的，是為了解決面積不超過12平方米的小型公用事業設施裝置，因地方不足而難以履行有關美化環境的規劃許可附帶條件的問題；

- (b) 除了公用事業設施裝置外，作業備考亦適用於面積和規模相若而又需要城規會批給規劃許可的垃圾收集站及政府設施；
- (c) 由於當局在景觀方面對其他類型的發展有不同的考慮因素，作業備考並不適用於大型的公用事業設施裝置、建築地盤或道路工程；
- (d) 在規劃署的另一份作業備考(第1／2004期)內，已列明就大型工程計劃呈交園景方案的要求。規劃署、地政總署及屋宇署亦已發出一份聯合作業備考(聯合作業備考第3號)，闡述如何處理規劃申請及契約條款中所要求呈交的園景設計總圖。當局亦另外制備了一份指引，指導有關人士如何就露天貯物用地呈交及切實執行美化環境建議；
- (e) 對於以往獲批准的小型公用事業設施裝置，如城規會在規劃許可中加入了美化環境的附帶條件，申請人便不能單憑改善建築物的設計來履行有關美化環境附帶條件；
- (f) 至於新的申請，城規會可能在規劃許可中加入一項美化環境附帶條件，或要求申請人採取其他措施，以盡量減低小型公用事業設施裝置在視覺上的影響。當局並鼓勵申請人在作出規劃申請時，提交其他紓緩影響的建議供城規會考慮；以及
- (g) 附件A的目的是提供一系列的植物品種，以供申請人參考。申請人可隨意選用其喜歡的植物品種。雖然小型公用事業設施裝置的面積不會超過12平方米，但毗鄰或許會有一些土地可供進行美化環境工程。地政總署亦會考慮把小型公用事業設施裝置毗鄰的空置政府土地納入批地契約內，以供進行美化環境工程。申請人因此可選擇種植一些較大的樹木，以配合申請地點的特點。

28. 利惠敏女士回應副主席的建議時表示，將會修訂附件A，加入一些有關植物品種大小的資料，以供申請人參考。

29. 經進一步商議後，城規會同意在因應委員於這次會議所提出的意見而作出修訂後，載於文件附件III的作業備考草擬本可公布以供公眾參考。

30. 副主席多謝規劃署的代表出席會議。龍小玉女士及利惠敏女士此時離席。

議程項目 5

[公開會議]

大埔汀角龍尾泳灘的擬議填海工程
(城規會文件第 7542 號)

簡介部分

31. 規劃署沙田、大埔及北區規劃處規劃專員許惠強先生應邀出席會議，並向委員簡介文件的內容。

32. 許惠強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 城規會於一九九六年十一月二十九日就填海工程所同意的行政安排；
- (b) 大埔龍尾泳灘的填海工程；以及
- (c) 當局有需要把汀角分區計劃大綱圖的界線伸展至包括擬議填海區，以確保泳灘的填海工程與周圍環境融合一致，以及泳灘與毗鄰地區的土地用途為鄰所引起的問題能獲得充分考慮。

商議部分

33. 一些委員認為，規劃署應向城規會提交更多有關擬議泳灘的詳細資料，以便城規會考慮應否把分區計劃大綱圖的界線伸展，以涵蓋有關泳灘。他們提出下列意見／問題：

- (a) 由於區內沒有特別的風景區或觀光地點，有關地點是否有設置泳灘的需要，實成疑問。距離有關地點不遠處，有一個堆填區。吐露港的水質或許不宜作泳灘用途；
- (b) 在區內進行擬議填海工程，對生態的影響惹人關注，尤以對沿汀角海岸線的紅樹林所造成的生態影響為然；
- (c) 當局應充分評估擬議泳灘對汀角路的交通所造成的影響，因為通往新娘潭和鹿頸的路段常常出現交通擠塞；以及
- (d) 繪圖 A-1 所示的擬議土地需求的界線與文件圖 1 所示的擬議填海區並不脛合。當局可否靈活處理，以便在詳細設計階段時，即使擬議泳灘的位置有改變，也不須對該分區計劃大綱圖再作修訂。

34. 許惠強先生回應時解釋下列各點：

- (a) 在大埔區，康樂場地的需求殷切。然而，區內並無泳灘設施，而大埔游泳池場館的游泳設施並不足夠。由於大埔沿岸地區大部分地方遍佈岩石，不宜游泳，因此，前區域市政總署便建議在有關地點興建一個人工泳灘。有關項目獲得大埔區議會大力支持，並在二零零五年施政報告內列為優先實施的項目；
- (b) 當局稍後把擬議填海區的詳細區劃地帶建議提交城規會考慮時，便會向城規會呈閱有關擬議泳灘的各項評估報告；
- (c) 根據有關工程項目，現有的箱形暗渠會由一條距離擬議泳灘較遠的新箱形暗渠取代(文件繪圖 A-1)。此外，根據《環境影響評估條例》，擬議填海工程是一項指定項目，有關項目對紅樹林和區內水質所造成的影響，會根據環境影響評估程序處理，惟有關程序仍未展開；

- (d) 擬議填海區(即建議納入汀角分區計劃大綱圖內的地區)只會涵蓋擬議泳灘的沙土部分，但由土木工程拓展署所擬備的擬議土地需求界線，則會涵蓋沙土部分和將會進行若干有關工程的鄰近水域；以及
- (e) 有關擬議泳灘的技術事項，已獲建築署所進行的可行性研究確認。雖然擬議泳灘的界線在詳細設計時或會有所調整，預料泳灘的位置不會出現重大改變。

35. 秘書補充說，城規會只可對陸地實施法定規劃管制，因此，有關的分區計劃大綱圖的界線應只伸展至涵蓋擬議泳灘的沙土部分。有關分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁內載有一項條文，訂明當局可略為調整用途地帶界線。

36. 一名委員詢問，倘城規會不贊同把汀角分區計劃大綱圖的界線伸展，政府可否推展有關工程項目。

37. 許惠強先生回應如下：

- (a) 一九九六年之前，因應填海工程而根據《城市規劃條例》對有關分區計劃大綱圖進行修訂和根據《海濱及海床(填海工程)條例》進行刊憲程序，並非同時進行的。過去會有個案，在城市規劃程序尚未完成前，行政長官會同行政會議可根據《海濱及海床(填海工程)條例》授權進行填海工程；以及
- (b) 根據一九九六年所同意的行政安排，除小型碼頭、著陸地點和公用事業設施及設施外，按《城市規劃條例》和《海濱及海床(填海工程)條例》進行的程序可同時進行，但當局須待城市規劃程序完成後，才會根據《海濱及海床(填海工程)條例》授權進行填海工程。

38. 馮志強先生指出，《海濱及海床(填海工程)條例》和《城市規劃條例》各有不同功能，前者著重填海工程的本身，而後者則著重就擬議填海工程的土地用途規劃事宜和與附近地區的土地用途為鄰所造成的問題，邀請公眾參與。

39. 秘書補充說，本文件旨在徵求委員的同意，以決定應否建議行政長官會同行政會議伸展有關分區計劃大綱圖的界線。倘行政長官會同行政會議決定分區計劃大綱圖的界線應予伸展，則規劃署會對擬議填海區的區劃用途地帶進行詳細研究，並透過修訂有關分區計劃大綱圖的方式，交予城規會考慮。

40. 經進一步商議後，城規會同意汀角分區計劃大綱圖應涵蓋擬議泳灘所涉擬議填海區，而文件第 2 段所述的行政安排應予適用。

41. 副主席多謝規劃署代表出席會議。許惠強先生此時離席。

[蔣麗莉女士、Erwin A. Hardy 先生、杜本文先生和李王佩玲女士此時暫時離席。]

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-LT/349
擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的
大埔林村新塘村第 8 約地段第 1535 號 B 分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(城市規劃委員會文件第 7543 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

[蔣麗莉博士和 Erwin A. Hardy 先生在簡介和提問部分進行期間返回會議席上。]

42. 下列規劃署部門代表此時應邀出席會議：

許惠強先生 沙田、大埔及北區規劃專員

43. 下列申請人及其代表此時亦應邀出席會議：

鍾記有先生 - 申請人
麥雄輝先生) 申請人代表
吳水清先生)

44. 副主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。副主席繼而邀請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

45. 許惠強先生以一些 Powerpoint 幻燈片作為輔助工具，並提出下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在二零零五年十二月二十三日拒絕擬議新界豁免管制屋宇(小型屋宇)規劃申請的理由；
- (b) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據，有關理據撮錄於文件第 3 段，當中申請人特別提出有關用途地帶界線是隨意劃定的，情況與城市規劃上訴委員會裁決得直的城市規劃上訴個案編號 2003 年第 24 號的相同；
- (c) 政府部門的意見——大埔地政專員不支持這宗申請，因為擬議小型屋宇用地(覆蓋範圍)只有小部分(8%)位於新塘村的「鄉村範圍」內；
- (d) 並無就覆核申請接獲公眾的意見或區內人士的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，因為申請地點大部分土地在新塘村的「鄉村範圍」以外，而擬議小型屋宇所覆蓋的範圍只有 8% 位於「鄉村式發展」地帶內。有關申請不能與城市規劃上訴個案編號 2003 年第 24 號直接比較。就這宗申請而言，雖然「鄉村式發展」地帶界線並沒有依照現有道路或地形輪廓劃定，但有關界線大致依循新塘村「鄉村範圍」的界線。事實上，橫跨申請地點那一部分的「鄉村式發展」地帶界線和「鄉村範圍」界線是互相重疊的。

46. 副主席繼而邀請申請人／其代表闡述這宗申請。

47. 鍾記有先生表示，他於一九九零／一九九一年購入有關土地前，已從大埔地政專員得悉有關土地可用作發展小型屋宇。當時，他並無迫切需要興建小型屋宇。然而，其母親於三年前去世，他需要在其父寓所附近興建一幢小型屋宇，以便照顧年逾八十的父親。麥雄輝先生補充說，「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付小型屋宇的需求。申請人要購入另一塊接近其父寓所而又劃為「鄉村式發展」的土地，實有困難。城規會應從寬考慮那些位處或毗鄰「鄉村式發展」地帶邊緣的規劃申請。

48. 一名委員注意到鍾記有先生於上文第 47 段提出的意見，與文件第 4.1 段所載大埔地政專員現時的意見不一致。副主席詢問申請人可否就大埔地政專員先前的意見提出證明文件。

49. 鍾記有先生回應時表示，他於一九九零／一九九一年時只是徵詢了大埔地政專員的口頭意見。要是當時大埔地政專員表示不可興建小型屋宇，他便不會購入有關土地。麥雄輝先生補充說，申請人並不知悉關於小型屋宇發展在土地行政和規劃方面多年來的轉變。

50. 委員要求許惠強先生澄清下列事宜：

- (a) 文件附件 A 圖 A-3 所顯示申請地點以南的村屋是否屬違例發展；
- (b) 林村中期發展審批地區圖於一九九零年擬備時，有關的「鄉村範圍」是否已經存在；
- (c) 「鄉村式發展」地帶的土地是否足以應付小型屋宇的需求；以及
- (d) 倘擬議小型屋宇已獲批給規劃許可，大埔地政專員會否批准小型屋宇的申請。

51. 許惠強先生回應如下：

- (a) 倘在林村中期發展審批地區圖於一九九零年公布前，申請地點以南的村屋已經存在，該村屋便會視為「現有用途」；
- (b) 有關的「鄉村範圍」乃地政總署在一九七二年實施小型屋宇政策時，以當時新塘村最後落成的村屋的邊界起計三百呎以內的範圍而劃定的；
- (c) 新塘村尚未處理小型屋宇申請所涉及的屋宇數目及未來十年小型屋宇需求量預測為 37 幢，而有關「鄉村式發展」地帶可提供約 33 塊小型屋宇用地；以及
- (d) 倘小型屋宇用地位於「鄉村範圍」以外，地政總署通常不會批准有關的小型屋宇申請。大埔地政專員表示，大埔地政處不會考慮有關的小型屋宇申請，因為擬議屋宇覆蓋範圍只有很小部分(8%)位於新塘村的「鄉村範圍」內。

52. 麥雄輝先生指出，申請地點以南的村屋是屬於另一條鄉村的。從外觀來看，該村屋應該在五至六年前落成。

53. 秘書指出在過去，如擬議屋宇覆蓋範圍有些微部分位處「鄉村範圍」之內，地政總署亦可能會批准有關的小型屋宇申

請，然而地政總署已改變政策，只有擬議屋宇覆蓋範圍多於50%位於「鄉村範圍」內的小型屋宇申請，才會獲得批准。

54. 由於申請人／其代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，副主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。副主席多謝申請人／其代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

[杜本文先生在商議部分進行期間到達參加會議。]

55. 一名委員表示，這宗申請不符合「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」(下稱「臨時準則」)，因此不應獲得批准。

56. 部分委員認為應從寬考慮這宗申請，所持意見撮錄如下：

- (a) 倘這宗申請被駁回，有關土地可能不會作農業用途；
- (b) 「鄉村範圍」部分土地位於林錦公路，不可用作小型屋宇發展。有關「鄉村範圍」界線是在三十年前劃定的，當局應予檢討，以納入足夠土地來應付現時小型屋宇的需求；
- (c) 「鄉村式發展」地帶是機械化地劃出來的，若以此駁回這宗申請，似乎不大恰當。「鄉村式發展」地帶的界線應予檢討，以反映該區現時的情況；以及
- (d) 「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地，以應付小型屋宇的需求，因此，若規劃申請所涉土地部分位於「鄉村式發展」地帶內，便應考慮批准。

57. 馮志強先生提出下列各點：

- (a) 根據小型屋宇政策而釐定的「鄉村範圍」界線不能變更；
- (b) 當局在劃定「鄉村式發展」地帶界線時，已顧及「鄉村範圍」、區內地形、小型屋宇需求量預測等因素，並且在可行的情況下，把地形崎嶇、草木茂盛的地方及風水林等地剔出此地帶的範圍。當局會考慮不斷轉變的情況，不時檢討「鄉村式發展」地帶的界線；
- (c) 為了保護林村地區集水區的水質，當局於二零零二年就林村的「鄉村式發展」地帶進行全面檢討。如進一步擴展「鄉村式發展」地帶，可能會影響水質；以及
- (d) 臨時準則旨在定出清晰的指引，使能以客觀、公平的方式，評審完全／部分位於「鄉村式發展」地帶／「鄉村範圍」的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的申請。倘擬議的小型屋宇覆蓋範圍多於 50% 位於「鄉村式發展」地帶內，有關申請會獲得從優考慮。在沒有充分理據支持下偏離這項 50% 土地的準則，這做法既不恰當，亦會為處理同類申請立下先例。

58. 一名委員表示，有關的小型屋宇須接駁公共污水渠，因此水質應不是一個問題。有關地點已經鋪築地面，部分土地位於「鄉村式發展」地帶內。另一名委員則指出，水務署及環境保護署均不反對這宗申請，理由是有關地點可以接駁「鄉村式發展」地帶內已規劃的污水收集系統。

59. 秘書指出下列事宜：

- (a) 擬議小型屋宇不符合臨時準則的規定，因為擬議的小型屋宇覆蓋範圍只有很小部分位於「鄉村式發展」地帶內；
- (b) 根據現行土地政策，大埔地政專員不支持這宗申請，然而只要區內人士不提出反對，申請人仍有資

格在大埔鄉的其他鄉村興建小型屋宇；以及

- (c) 鑑於存在著集水區的問題，在評估小型屋宇發展的土地供求時，並非按個別鄉村來計算的，而是根據林村地區整體情況來計算的。根據二零零二年所進行的檢討，雖然新塘村「鄉村式發展」地帶內土地短缺，但在林村地區劃為「鄉村式發展」地帶的土地足以應付區內小型屋宇的需求。

60. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由是擬議的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展不符合「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」，即申請地點大部分土地位於新塘村的「鄉村範圍」以外，而擬議的小型屋宇覆蓋範圍只有 8% 的土地位於「鄉村式發展」地帶內，因此不可從優考慮這宗申請。

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/YL-NTM/189
在劃為「康樂」地帶的元朗牛潭尾
第 104 約地段第 284 號(部分)
設置臨時貨倉存放建築器材及器具(為期三年)
(城規會文件第 7545 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

[劉勵超先生在簡介和提問部分進行期間到達參加會議。]

61. 以下規劃署代表此時應邀出席會議：

蘇應亮先生 屯門及元朗規劃專員

62. 以下申請人代表此時亦應邀出席會議：

鄭榮科先生

李永鈞先生

鄭彥文先生

63. 副主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。其後，副主席邀請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。

64. 蘇應亮先生以會上展示的圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零五年十二月九日拒絕有關設置兩層高臨時貨倉存放建築器材及器具(為期三年)的申請所持的理由；
- (b) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據撮錄於文件第 3 段；
- (c) 政府部門的意見——由於有關發展所產生的車程並不頻密，而且發展規模細小，環境保護署署長認為倘有關材料並非露天存放，而申請亦不涉及工場活動，申請用途看來不會造成嚴重的環境滋擾。申請人應提交排水建議予渠務署考慮；
- (d) 並無就覆核申請接獲公眾的意見或區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——擬設貨倉位於地段第 283 和 284 號的一個露天建築材料貯物場內，其作業看來與該露天貯物場有密切關係。申請人未能證明存放於該貨倉的物件不能存放於一般貨倉。有關發展與附近的鄉郊環境不相協調。通往申請地點的區內路徑不合規格，不宜重型車輛行駛。在同一「康樂」地帶內，並無作貨倉用途的同類申請曾獲批給許可。基於載於文件第 6.1 段的理由，規劃署維持其先前的

意見，不支持這宗申請。

65. 副主席接著請申請人代表闡述這宗申請。

鄭榮科先生提出以下要點：

- (a) 其公司經營建築業務，一些建築材料(如磚片)不能露天存放，一些過重或過大的建築器材亦不能用一般貨倉大樓的升降機運載。完成某建築項目後，在新建築地盤另設地盤辦公室前，其公司需要一些貯物地方以放置辦公室的設備(例如對講機和電腦)和傢俬；
- (b) 雖然其公司在市區亦有一些貨倉，但新的建築地盤大部分位於新界區，把有關材料存放於申請地點，更具成本效益；
- (c) 連接申請地點的區內路徑已鋪築路面，其公司會以中型貨車運送材料，因此只會產生極小的交通量；以及
- (d) 貨倉會以耐用物料建造，設有圍牆，並會栽種植物以美化環境。有關發展不會產生任何景觀問題。申請人會為申請地點聘請一名看更。該區的整體環境和治安可予改善。此外，申請人亦會聘請專業顧問擬備排水建議，供渠務署考慮。

66. 蘇應亮先生回應委員就區內露天貯物場提出的問題時表示，地段第 283 和 284 號的露天建築材料貯物場位於申請地點以外，並在未取得規劃許可的情況下運作。東面和西面的兩個露天貯物場是《城市規劃條例》下所容忍的「現有用途」。

67. 李永鈞先生指出，毗連的露天貯物場乃「現有用途」，亦是申請人所擁有的。從一張攝於一九九零年九月十四日的航攝照所見，當時有數個油缸存放於毗連場地。

68. 蘇應亮先生回應一名委員就「現有用途」而提出的問題時指出下列各點：

- (a) 「現有用途」指在《牛潭尾中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-NTM/1》於一九九零年首次公布該日已經存在，而其後繼續存在且沒有實質改變的用途；
- (b) 根據規劃署中央執行管制及檢控組的記錄，毗連場地於一九九零年乃一塊「雜類荒地」。其用途倘有實質改變，規劃事務監督可對其採取執行管制行動；以及
- (c) 這宗申請是在標題地點闢設貨倉，而非在毗連場地設置露天貯物場。

69. 鄭榮科先生和李永鈞先生回應委員的問題時提出下列要點：

- (a) 申請人於數年前購入申請地點。先前的土地擁有人把申請地點用作露天存放建築材料已超過十年；以及
- (b) 申請人計劃在標題地點的貨倉存放小型和易碎物品。以取代現時在毗連場地露天存放大型物件的安排。這樣有助改善區內環境。

70. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦再無其他問題，副主席告知申請人代表覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步討論這宗申請，並在稍後把決定通知他們。副主席多謝申請人代表及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

71. 馮志強先生指出，毗連的露天貯物場是否屬於「現有用途」，應由法庭決定。城規會應集中處理這宗擬作貨倉用途的申請。

72. 委員大致上認為並無特殊情況支持批准這宗申請。

73. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 有關建議不符合「康樂」地帶的規劃意向，即主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請人並沒有提供充分理據，足以令城規會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與附近地區的住宅民居及村屋不相協調；
- (c) 申請人並無提交足夠資料，證明擬議發展不會對附近地區的交通和排水造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為該「康樂」地帶的其他發展申請立下不良先例。倘其他申請均獲得批准，累積影響所及，會令該「康樂」地帶的環境質素普遍下降。

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-ST/294

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 99 約地段第 673 號 A 分段、673 號 B 分段、673 號 C 分段、673 號 D 分段、673 號餘段和 674 號餘段(部分)及第 102 約地段第 3054 號(部分)、3055 號 A 分段(部分)、3055 號 E 分段(部分)、3055 號餘段(部分)和 3064 號(部分)以及毗連政府土地設置臨時公眾停車場附連辦公室及員工食堂(為期三年)(城規會文件第 7548 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

[蔣麗莉博士和 Erwin A. HARDY 先生於簡介和提問部分離

席。]

74. 以下規劃署代表此時應邀出席會議：

蘇應亮先生 屯門及元朗規劃專員

75. 以下申請人和申請人代表此時亦應邀出席會議：

文偉昌先生 - 申請人

梁業鴻先生)

李霧儀女士) 申請人代表

古建邦先生)

李彩梅女士)

76. 副主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。其後，副主席邀請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。

77. 蘇應亮先生以會上展示的圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零五年十二月九日拒絕有關設置臨時公眾停車場附連辦公室及員工食堂(為期三年)的申請的理由；
- (b) 並無接獲申請人為支持其覆核申請而提交的書面申述；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員不支持這宗申請，因為當局於二零零五年年初批准了五宗位於申請地點南部的小型屋宇申請，亦有一宗位於申請地點東南部的小型屋宇申請正在處理中。環境保護署署長留意到申請地點有重型車輛停泊；由於申請人表示擬設置的停車場只供私家車輛停泊，不會有洗車和維修活動，環境保護署署長認為擬議用途是可以容忍的。申請人提交的排水建議未能符合要求，申請

人亦須提交並落實美化環境建議；

- (d) 並無接獲有關覆核申請的公眾意見或區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由是有關發展可能會妨礙申請地點上的小型屋宇發展，排水和景觀亦有可能產生問題。基於類似的考慮因素，小組委員會曾拒絕三宗先前申請(編號 A/YL-ST/126、153 和 203)，而城規會亦在覆核後駁回另有一宗同類申請(編號 A/YL-ST/284)。

78. 副主席接著請申請人／申請人代表闡述這宗申請。

79. 梁業鴻先生以 PowerPoint 幻燈片作為輔助工具，提出以下要點：

- (a) 申請人提出把申請的規劃許可期由三年減至一年，並從申請用途中剔除附連辦公室及員工食堂，因在接獲規劃署的警告信後，申請地點上的臨時構築物已全部拆除清理。申請人二零零六年三月二十四日的信件於會上呈閱，以供委員考慮；
- (b) 獲批准的五幢小型屋宇之中，只有四幢完全位於申請地點範圍內，有關村民亦確實打算興建小型屋宇。申請地點上的構築物現時已經清理，符合簽立批地文件的要求。然而，其中一名小型屋宇申請人現時身在德國，要在二零零六年七月才能返港簽署有關文件；一般而言，另需六至九個月的時間才可取得相關的豁免證明書。批准設置公眾停車場，為期一年，並毋損有關的規劃意向；
- (c) 小型屋宇的地面一層可作「商店及服務行業」用途，申請的公眾停車場與小型屋宇並非不相協調；
- (d) 申請人是安龍村村代表和新田鄉事委員會委員。毗鄰的三個公眾停車場(申請編號 A/YL-ST/268、275 和 276)亦是由申請人與其他村民合作管理的。

這些停車場提供 800 多個車位，對落馬洲的過境服務起着重要的支援作用；

- (e) 過去，有些重型車輛可能停泊在申請地點以便交換船務文件，但該等車輛與申請的公眾停車場毫無關係。倘申請不獲批准而申請地點無人管理，可能導致各類車輛不受監管地停泊於該處，影響該區的治安。申請地點亦可能變成堆放垃圾的場地，產生環境問題；
- (f) 就編號 A/YL-ST/268、275 和 276 的申請而言，申請人在履行規劃許可附帶條件方面記錄良好；以及
- (g) 申請人會聘用特許工程師擬備排水建議，以供渠務署考慮。

80. 文偉昌先生就會上展示的照片補充說，公眾停車場和小型屋宇在土地使用方面並無衝突。

81. 副主席詢問申請人是否已就申請取得有關土地擁有人的同意。劉勵超先生詢問申請人，當局在二零零五年年初批准有關小型屋宇後，有關人士是否已採取行動落實計劃，以及擬設的公眾停車場會否影響政府人員就所批准的小型屋宇進行地盤測量或其他預備工作。

82. 文偉昌先生和梁業鴻先生回應如下：

- (a) 土地擁有人的同意書已包括在申請書內；
- (b) 四幢小型屋宇的申請人打算一同興建小型屋宇。行政費用已於二零零五年繳付，申請地點上的構築物亦已清除。有關申請人已取得三個建屋牌照，餘下的申請人則將於二零零六年七月返港時才能簽署有關文件。小型屋宇的申請人隨後便會向元朗地政專員提交詳細的位置圖，以劃定小型屋宇用地的界線。完成所需程序大約需時九個月；以及

- (c) 有關停車場主要是應付周末的私家車停泊需求，其運作不會影響政府人員於平日對小型屋宇用地進行劃界及其他預備工作。

83. 由於申請人／申請人代表沒有意見，委員亦再無其他問題，副主席告知他們覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步討論這宗申請，並在稍後把決定通知他們。副主席多謝申請人／申請人代表及規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

84. 委員經考慮有關人士對落實在申請地點上已獲批准的小型屋宇的計劃後，大致認為可就這宗申請批給為期一年的規劃許可，但應在規劃許可中附加條件，規定申請地點上不得設置員工食堂和地盤辦公室，亦不得停泊貨車。

85. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗覆核申請，有關規劃許可屬臨時性質，為期12個月，至二零零七年三月二十四日止，並須附帶下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，未獲根據《道路交通條例》簽發有效牌照的車輛，不得停泊／停放於申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內，只有私家車、的士、輕型車輛和電單車可以停泊於申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點上不得有任何食堂、地盤辦公室、洗車活動或車輛維修工場；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年六月二十四日或之前)提交美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年九月二

十四日或之前)落實，而落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年六月二十四日或之前)提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，所建議的排水設施須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年九月二十四日或之前)提供，而有關設施須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零零六年六月二十四日或之前)提交有關車輛通道安排的建議，而有關建議須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，有關的車輛通道安排必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年九月二十四日或之前)落實，而落實情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內的任何時間沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

86. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給有效期較短(即 12 個月)的許可，是爲了避免妨礙申請地點上將會進行的小型屋宇發展；
- (b) 批給較短的履行規劃許可附帶條件時限，是爲了監察履行有關規劃許可附帶條件的情況；
- (c) 元朗地政專員的意見，即申請地段爲以集體政府租契持有的舊批農地，未有事先獲地政處批准，不得在其上搭建任何構築物。申請人須向地政處申請短期豁免書和短期租約，以便把違例構築物納入規管範圍；
- (d) 環境保護署署長的意見，即須遵守「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」最新版本的規定；
- (e) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應被視爲當局不會根據《建築物條例》及附屬規例，對在申請地點現已存在的任何構築物作出追究。倘發現違例情況，當局可根據上述條例或其他成文法則採取適當行動。此外，用貨櫃改裝而成的辦公室，被視爲臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部所規管；以及
- (f) 食物環境衛生署署長的意見，即申請地點上的運作不得對附近地區造成任何環境滋擾，而負責管理停車場者亦須承擔清理和棄置行業廢物的責任。

[黃澤恩博士和陳弘志先生此時暫時離席。]

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/TM-LTTY/129
在劃為「綠化地帶」的屯門老虎坑第 130 約
地段第 867 號 A 分段、867 號 B 分段、867 號 C 分段餘段、
2507 號 A 分段餘段及 2507 號 B 分段
設置貨車、旅遊車及貨櫃車臨時停車場(為期三年)
(城規會文件第 7554 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

[林雲峰教授在簡介和提問部分離席，而李王佩玲女士則返回會議席上。]

87. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生應邀出席會議。

88. 蘇應亮先生表示，申請人在二零零六年三月十三日來信要求把考慮覆核申請的日期延期三個月，以便他們有更多時間收集資料和準備文件。根據城規會規劃指引編號 33(「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」)，有關要求須有合理理由以作支持，而且不可建議把日期無限期押後。城規會在考慮有關要求時，會顧及所有相關因素，以及所涉各方的權利或利益是否會受影響的因素。蘇先生指出，該申請與一宗執行管制行動的個案有關，而當局已在二零零五年六月三日向土地擁有人發出強制執行通知書。此外，並無資料顯示申請人為準備文件而收集的進一步資料屬何類別。鑑於上述各點，他建議不應批准該延期要求。蘇先生隨後離席。

商議部分

89. 經商議後，城規會同意不批准該延期要求。

簡介和提問部分

[杜本文先生在簡介和提問部分暫時離席。]

90. 雖然已獲合理通知，但申請人告知秘書處，他們未能出席或由其他人士代表出席覆核聆訊。城規會同意在其缺席的情況下進行聆訊。

91. 蘇應亮先生隨即應邀出席會議向委員簡介該申請的背景。

92. 蘇應亮先生在會議上出示一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容介紹下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在二零零五年十一月二十五日拒絕有關在申請地點設置貨車、旅遊車及貨櫃車臨時停車場(為期三年)的申請所持的理由；
- (b) 申請人並無為支持其覆核申請而提交書面申述；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持該申請，原因是申請地點及通路附近均有易受影響用途。運輸署助理署長表示，該地點只可由一條單線雙程路到達，該道路可能無法應付申請地點所帶來的交通流量。渠務署總工程師／新界北則表示申請人應提交排水影響評估；
- (d) 並無就覆核申請接獲公眾的意見或區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——設置貨車、旅遊車及貨櫃車停車場，不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關發展與附近地區不協調。該處有多個住宅構築物，最就近的村屋位於申請地點南面，離申請地點界線僅約五米。有關發展在環境、交通及排水方面的問題令人關注。同一「綠化地帶」內並無同類申請獲得批准。如批准該申請，會為同類申請立下不良先例。規劃署基於文件第 6.2 段所述的理由，維持先前的意見，不支持該申請。

93. 由於委員並無其他問題，副主席多謝規劃署的代表出席會議。蘇應亮先生於此時離席。

商議部分

94. 經商議後，城規會決定駁回該覆核申請，理由如下：
- (a) 該發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向，是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，該地帶不宜進行發展。申請書未有提出理據，足以令當局偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (b) 該發展與附近民居不協調；
 - (c) 申請書未有提供資料，證明該發展不會對附近地區的交通、排水及環境造成不良影響；以及
 - (d) 批准該申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」的同類申請立下不良先例。如同類申請均獲批准，累積影響所及，「綠化地帶」的土地會被發展項目所侵佔，而天然環境的整體質素亦會下降。

議程項目 10 和 11

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K14/490

把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 G 室及貯物室
用作商店及服務行業用途(銀行／零售商店／陳列室／
超級市場／快餐店／照相館)

(城市規劃委員會文件第 7549 號)

覆核規劃申請編號 A/K14/492

把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 J 室
用作商店及服務行業用途

(城市規劃委員會文件第 7550 號)

[聆訊以廣東話進行]

簡介及提問部分

[黃澤恩博士、杜本文先生和陳弘志先生在簡介及提問部分進行期間返回會議席上。]

95. 城規會已給予編號 A/K14/490 的申請人合理時間的通知，但他們告知秘書處不會出席覆核聆訊，亦不會委派代表出席。城規會同意在他們缺席的情況下進行覆核聆訊。

96. 下列政府部門代表此時獲邀出席會議：

李啓榮先生	規劃署九龍規劃專員
楊忠孝先生	消防處高級消防區長(新建設課)
陳文瀚先生	消防處助理消防區長(新建設課)

97. 下列編號 A/K14/492 申請的申請人此時亦獲邀出席會議：

鄭瑞強先生
鄧淑嫻女士

98. 副主席歡迎上述人士出席會議，然後簡略解釋覆核聆訊的程序，繼而請李啓榮先生向委員簡述這兩宗申請的背景。

99. 李啓榮先生在席上以一些圖則輔助，陳述下列要點：

- (a) 這兩宗申請，均是把觀塘(南部)分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「商貿」地帶內一幢 14 層高的工業樓宇地下單位，用作商店及服務行業用途。二零零五年十月十二日，都會規劃小組委員會基於消防安全的理由，拒絕這兩宗申請；
- (b) 規劃署就這兩宗覆核申請再次諮詢相關部門。規劃署基於消防安全的關注，維持先前的意見，不支持這兩宗申請。

100. 副主席其後請編號 A/K14/492 申請的申請人闡述其申請。

101. 鄭瑞強先生說，R 室和 J 室同樣位於有關樓宇入口旁，城規會批准了 R 室的商店及服務行業用途，卻拒絕他 J 室的申請。他質疑為何 R 室可豁免計入 460 平方米的合計商用樓面面積。

102. 李啓榮先生在回應時說，在同一幢樓宇的地下單位有兩宗用作商業及服務行業用途的同類申請(編號 A/K14/479 和 A/K14/491)獲得批准。編號 A/K14/479 申請所涉單位為 A 室、B 室和 C 室，總樓面面積為 475 平方米，消防處認為可以接受。編號 A/K14/491 申請所涉單位為 R 室，申請用作快餐店。這宗申請之所以獲得批准，是因為 460 平方米的準則並不適用於快餐店。

103. 一名委員詢問一樓的用途；如果在地面一層以上設置緩衝樓層，是否可以把地面全層轉為商業用途。

104. 李啓榮先生說，除了一所工場佔用的單位外，一樓主要用作泊車及上落客貨用途。如果把工場佔用的單位改作其他非工業用途，一樓則可用作緩衝樓層，有助把地面全層轉為商業用途。

105. 楊忠孝先生補充下列各點：

(a) 工業經營或會涉及高火警風險的工序和產品。消防處不鼓勵在工業樓宇進行商業用途，因為商業用途通常吸引大量顧客，而他們未必知道潛在的火警風險，或對樓宇的設計並不熟悉。不過，消防處採納務實的做法，容忍在工業樓宇地面一層進行小規模的商業用途。一般而言，在全面設有噴灑系統的工業樓宇內，地面一層可容許的合計商用樓面面積為 460 平方米；以及

(b) 消防處首要的考慮，是減低受商業用途吸引的訪客所承受的火警風險。如果可以設置沒有工業用途的緩衝樓層，把地面一層與上層樓層的工業用途完全

分隔，460 平方米的合計商用樓面面積準則或可放寬。其中一個方案是，把一樓全層轉為只供車輛停泊或設置機房的用途。

106. 一名委員詢問，若把一樓工場的單位轉為商業用途，會否獲消防處接受。楊忠孝先生否定這個方案，因為一樓的商業用途和以上樓層的工業經營之間便沒有緩衝樓層。

107. 由於申請人沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，副主席告知他們覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這兩宗申請，並在稍後把決定通知申請人。副主席多謝申請人及政府部門的代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

108. 委員認為不應在消防安全上作出妥協，因此不能從寬考慮申請。

109. 一名委員說，政府應協助申請人和樓宇的租戶／擁有人研究把一樓轉作緩衝樓層的可能性。秘書說，城規會在二零零六年三月十日拒絕一宗同類申請(編號 A/K14/488)時也提出相同的意見，並已要求民政事務處向申請人提供所需協助。

110. 經進一步商議後，城規會決定駁回這兩宗覆核申請，理由是從消防安全的角度而言，這兩宗申請不能接受。

[陳華裕先生和賴錦璋先生此時暫時離席。]

議程項目 13

[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/K3/23A》呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 7552 號)

117. 秘書簡略地介紹文件。

118. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《旺角分區計劃大綱草圖編號S/K3/23A》及其《註釋》(分別載於文件附件A及B)適宜根據《城市規劃條例》第8條呈交予行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過採納《旺角分區計劃大綱草圖編號S/K3/23A》的最新《說明書》(載於文件附件C)，作為城規會就該分區計劃大綱草圖上的不同用途地帶所表達的規劃意向和目的；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編號S/K3/23A》呈交予行政長官會同行政會議。

[陳華裕先生此時返回會議席上。]

議程項目 14

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第8條將《市區重建局茂蘿街／巴路士街發展計劃草圖編號S/H5/URA1/1A》呈交行政長官會同行政會議核准

(城規會文件第7544號)

119. 下列委員就這項目申報利益：

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| 馮志強先生
以規劃署署長身分 | 擔任市區重建局(下稱「市建局」)非執行董事 |
| 劉勵超先生
以地政總署署長身分 | 擔任市建局非執行董事 |

夏鎡琪女士 以民政事務總署助理 署長(2)身分	擔任市建局規劃、拓展及文 物保護委員會增選委員
陳兆根博士	擔任市建局覆核委員會增選 委員
李王佩玲女士	現時與市建局有業務上的往 來
賴錦璋先生	前任市建局非執行董事
謝偉銓先生	前任市建局董事

城規會留意到夏鎡琪女士及陳兆根博士已就未能出席會議致歉。城規會同意讓李王佩玲女士、馮志強先生、劉勵超先生、賴錦璋先生及謝偉銓先生繼續留下參加會議，因為在這項目考慮的事項只屬程序性質。

120. 秘書簡略地介紹文件。

121. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《市區重建局茂蘿街／巴路士街發展計劃草圖編號S/H5/URA1/1A》及其《註釋》(分別載於文件附件I及II)適宜根據《城市規劃條例》第 8 條呈交予行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過採納《市區重建局茂蘿街／巴路士街發展計劃草圖編號S/H5/URA1/1A》的最新《說明書》(載於文件附件III)，作為城規會就該發展計劃草圖上的不同用途地帶所表達的規劃意向和目的，並同意以城規會的名義發出該《說明書》；以及
- (c) 同意該最新的《說明書》適宜連同上述發展計劃草圖呈交予行政長官會同行政會議。

議程項目17

[公開會議]

其他事項

123. 餘無別事，會議於下午一時結束。