

陳曼琪女士

陳旭明先生

方和先生

鄭心怡女士

林群聲教授

李慧琼女士

梁剛銳先生

民政事務總署助理署長(2)

羅荔丹女士

環境保護署署長

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

黃景強博士

蔣麗莉博士

梁廣灝先生

梁乃江教授

林雲峰教授

鄭恩基先生

劉志宏博士

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

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

高級城市規劃師／條例檢討

胡潔貞女士

議程項目 1

通過二零零六年五月十二日第 858 次會議的記錄

1. 二零零六年五月十二日第 858 次會議的記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

司法覆核 – 城市規劃委員會就有關《鯽魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/18》的反對所作的決定

2. 秘書報告，關於城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定不接納 Fine Tower Associates Ltd.就《鯽魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/18》(下稱「該圖」)提出的反對，Fine Tower Associates Ltd.(下稱「申請人」)於二零零六年五月九日申請司法覆核許可。二零零六年五月十五日，高等法院給予有關許可。

3. 秘書說，此個案與申請人於二零零三年就該圖提出的反對有關。申請人反對位於海裕街海旁的兩塊土地由「工業」地帶和「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途(1)」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶和「休憩用地」地帶。經商議後，城規會決定不建議針對反對而對該圖作出修訂。申請人於是就城規會的決定申請司法覆核，其後法庭裁定城規會處事不公平，因為城規會未有在反對聆訊的程序中，向申請人披露有關事實及法律意見。因此，城規會的決定被撤銷，而且個案交回城規會重新聆訊。

4. 秘書繼續說，在二零零六年二月十日重新聆訊後，城規會維持先前的決定，不建議針對反對而對該圖作出修訂。申請人提出這次司法覆核許可申請，所據的兩個主要理由如下：

- (a) 該草圖的建議等同於在沒有補償下收回土地，而此做法不當作是根據條例第 4(2)條收回土地，實屬於在條例的權限以外的事宜；以及
- (b) 該圖內建議的改劃地帶劃分等同於實際的財產沒收，並不屬於城規會職能，亦有違基本法。

秘書說，根據慣常做法，她會代表城規會處理有關司法覆核。

5. 在回應劉勵超先生的問題時，秘書說司法覆核個案的聆訊有待安排。

6. 主席說，由於法律程序已展開，城規會不應進一步討論此個案。秘書處會於稍後報告此個案的進展。

[陳華裕先生此時到達加入會議。]

議程項目 3

[公開會議。會議以英語及廣東話進行。]

擬議修訂有關規劃許可停止生效的規定的
城市規劃委員會規劃指引
(城規會文件第 7595 號)

7. 規劃署的下列代表此時應邀出席會議：

區潔英女士 總城市規劃師／城規會

8. 主席歡迎區女士，並請區女士簡介有關文件。

9. 區女士借助 Powerpoint 投影片，按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在處理一宗有關按摩院及商營浴室的申請時，就先前在同一處所進行相同用途獲批給的許可，在有關用途已停止四個月的情況下是否仍然有效提出疑問；
- (b) 法律意見是該項規劃許可與土地相關，即使擁有人／承租人／營運人有變，亦不會影響規劃許可。城規會在考慮用途是否被放棄時，須顧及個別個案的實際情況，並以下列四個準則作考慮：
 - 處所的實質狀況；
 - 停止使用的時間；
 - 是否曾進行其他用途；以及
 - 擁有人的意向；
- (c) 考慮到法律意見及此個案的實際情況，以及有關用途停止了四個月只屬短期，小組委員會決定有關處所先前獲批給的許可仍然有效，有關人士無需再提出申請；
- (d) 為給予公眾更清晰的指引，小組委員會要求當局就規劃許可的有效性和放棄概念提供指引；
- (e) 擬議修訂已納入城規會規劃指引編號 26A 擬稿第 3.4 至 3.7 段，並以重點顯示於附件 IV；以及
- (f) 附件 IV 內亦以重點顯示對有關指引提出的一些技術性修訂建議。

[賴錦璋先生、杜本文博士和邱小菲女士此時到達加入會議。]

10. 就有關指引的擬議修訂，委員提出下列問題／意見：

- (a) 同意規劃許可與土地有關這一點，但「土地」是否包括建築物及處所須予澄清；

- (b) 是否應由擁有人、租客或營運人任何一方，又或是由三人同時承擔舉證責任，證明未放棄有關用途；
- (c) 是否須符合修訂指引第 3.4 段所列明的四項條件任何一項或全部；

[陳曼琪女士此時到達加入會議。]

- (d) 如何詮釋准許用途是否已落實；
- (e) 在哪種情況下，申請人須提供證據，以證明未曾放棄先前所批准的用途。如申請人已提供充分證據，城規會是否仍需考慮有關申請；
- (f) 如何決定處所的狀態是否已無法恢復原來獲准的用途；
- (g) 是否可以在有關指引內訂明更明確的時段，以便決定何謂「合理的停止使用時間」；
- (h) 所指的用途性質改變會否令公眾感到混淆，原因是用途性質的改變一般來說與用途改動沒有分別；以及
- (i) 倘若用途至今仍屬法定圖則內的准許用途，為何擁有人有一段時間後想恢復用途，會被視為用途的改動。

11. 區女士在回應委員的問題時，提出下列要點：

- (a) 「土地」在法律上包括樓宇和處所，但為免令人產生疑問，修訂指引內可作出闡述；
- (b) 在確定有關用途是否被放棄時，擁有人、承租人或營運人須按修訂指引第 3.4 段所列明的四項條件提供證據；

- (c) 准許用途，例如規劃許可所准許於工業樓宇內進行的「商店及服務行業」用途，業務一經開始便已算落實；
- (d) 小組委員會於二零零五年三月決定此個案後，規劃署已採納根據法律意見所訂出的四項條件，作為處理同類個案是否需要再提出規劃申請的查詢。例如，一名申請人欲申請進行按摩院用途，發牌當局（即警務處處長）大多會轉介申請人聯絡規劃署，以查詢是否需要申請規劃許可。在這種情況下，規劃署會把徵詢所得的法律意見告知申請人。有部分個案是規劃署的規劃專員在查證後，告知申請人有關處所先前獲批給的許可仍然有效，因而把申請人已提交的申請退還。只有在申請人與規劃署就有關用途是否被放棄出現意見分歧的情況下，個案才會提交城規會考慮；
- (e) 有關處所實質狀況的準則是根據英國法院對一宗個案的裁決而訂立的。該宗英國個案的總結，是假如住宅已荒廢達無法回復住宅用途的程度，則該住宅用途已算被放棄。根據有關指引的內容，上述準則一般是指處所的實質狀況，並不一定需要達到荒廢的程度；
- (f) 停止使用的時間是否合理屬事實與程度問題，須視乎個案的實際情況而定。當局不適宜或不可能明確訂出確實的停止使用時間；
- (g) 用途性質的改變須視乎法律的釋義，例如一項商店用途由售賣便利用品改為售賣電器，未必會被視作更改用途性質；以及
- (h) 基於先前的法律意見，用途一旦被放棄，把用途恢復會被視作用途的改動。

[陳弘志先生此時到達加入會議。]

12. 經商議後，城規會同意對附件 IV 所載的擬議修訂有關規劃許可停止生效的規定的城市規劃委員會規劃指引編號 26A，作出在上文第 11(a)段建議的進一步修改並向公眾公布經修訂的指引。

13. 主席多謝規劃署代表出席會議。區女士此時離席。

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-ST/297

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)及毗連政府土地

關設臨時舊輕型車輛、貨櫃車拖頭及拖頭零件售賣及陳列中心

(為期 12 個月)

(城市規劃委員會文件第 7591 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

14. 規劃署的下列代表此時應邀出席會議：

蘇應亮先生 屯門及元朗規劃專員

15. 下列申請人及其代表此時亦應邀出席會議：

蕭樹棠先生 - 申請人

梁業鴻先生)

陳愛蓮女士) 申請人代表

羅志雄先生)

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

17. 蘇應亮先生以在會上展示的圖則作輔助講解，按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 關乎申請地點的先前申請；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零六年二月三日拒絕標題申請所持的理由；
- (c) 並無接獲申請人爲支持覆核申請而提交的書面申述；
- (d) 政府部門的意見——環境保護署及漁農自然護理署不支持這宗申請。渠務署和規劃署城市設計及園境組並無因排水和景觀問題提出反對。路政署認爲連接申請地點的車輛進出通道需予改良；
- (e) 就覆核申請接獲一份公眾意見書，提出意見者是地段第 769 號擁有人的規劃顧問，指稱該擁有人並沒有同意這宗申請；
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗覆核申請，理由詳載於文件第 6.2 段；以及
- (g) 城市規劃上訴委員會於二零零六年三月就區內一宗同類申請(編號 A/YL-ST/253)批給爲期六個月的許可，以給予申請人時間遷移有關的臨時用途。該宗個案和這宗個案有所不同，因爲該上訴個案先前獲批給許可的所有規劃許可附帶條件均已履行。

18. 主席接著邀請申請人／申請人代表闡述這宗申請。

19. 梁業鴻先生以 PowerPoint 幻燈片作輔助講解，提出下列要點：

- (a) 申請地點先前有三宗作同類用途的申請均獲批給許可。至於城規會所提出的規劃許可附帶條件，除最後一項外，其餘條件已全部履行。該最後一項條件是關於提供一條合乎規格的車輛進出通道連接申請地點；
- (b) 該區貨櫃車停車場的經營者大部分對於提供一條合乎規格的車輛進出通道的附帶條件所知甚少。青山公路這個路段關作臨時用途，通常不會要求提供合乎規格的車輛進出通道。因此，申請人需要時間了解這項要求，並向顧問徵詢專業意見，繼而根據有關程序申領所需的掘路許可證；
- (c) 申請人忘記就先前獲批給的許可申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，致令有關許可被撤銷，實屬不幸；
- (d) 地段第 769 號的擁有人擁有超過五公頃土地，而申請人僅佔用 8 000 平方呎(約 740 平方米)。地段第 769 號的擁有人提出反對並不公平，因為申請人在過去八年一直在申請地點經營作業，從未有人提出反對。過去多年，申請人亦每月向該擁有人的代理支付租金，並且繳付所有差餉和地租。該擁有人提出反對，只是由於當局向他發出了強制執行通知書；
- (e) 申請人在提出這宗申請前，已遵照《城市規劃條例》所規定的步驟向擁有人發給通知，擁有人與申請人之間的糾紛不應成為不批准這宗申請的理由。此外，並無任何其他由區內人士提出的反對；
- (f) 批准有關臨時用途並不會妨礙長遠的規劃意向；以及
- (g) 根據城規會規劃指引編號 13D，第 4 類地區內不協調的用途可獲批給最長兩年的許可。申請人並不知道先前獲批給的許可，只是為了給他一年時間把有關作業遷往別處。他希望當局可以從寬考慮其申

請，讓他有多一年的時間在申請地點上經營其作業。

20. 蘇應亮先生回應主席和一名委員的詢問時，向委員展示一封有關先前申請(編號 A/YL-ST/278)的批准信，信中包含了一個指引性質的條款，表示給予申請人為期一年的臨時許可，讓申請人可以自願遷移有關用途。向申請人或其代表發信件時，城規會的一貫做法，是使用與申請人在提交申請時所用的相同語言。就此個案而言，批准信是以英語撰寫，並以掛號形式寄予申請人的代表。

21. 蕭樹棠先生回應主席和一名委員的詢問時，表示他不懂寄來信件的内容，只能倚靠先前顧問所提供的意見，而該顧問已經停止向他提供服務，並把所有文件交還給他，但並無把該信的詳細內容向他解釋。他只知道需要履行有關提供車輛進出通道的附帶條件，其後並發現有關許可因其未能履行該條件而被撤銷。

22. 由於申請人／申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人／申請人代表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他們。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

23. 城規會大體上認為規劃情況並無改變，而上一次批給許可是為讓申請人有時間遷移有關用途往別處，這點十分清晰。申請人由於其顧問提出不當意見而未能知悉城規會的意向，不應作為支持再批給為期一年許可的理由。

24. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，即鼓勵零散的露天貯物及貨櫃後勤用途逐步遷離，以及鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復；

- (b) 有關發展不符合城規會規劃指引編號 12B(「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」)的要求，即申請書並無提供資料，以證明進行有關發展，不會對后海灣濕地保育區的魚塘的生態完整和生態價值帶來負面干擾影響；以及
- (c) 有關發展不符合城規會規劃指引編號 13D(「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」)的要求，即政府部門提出了負面意見，以及申請書未有提供足夠資料，以證明進行有關發展，不會對附近環境造成不良影響。

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-ST/298

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)

關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停車場及露天存放建築材料(為期 12 個月)
(城市規劃委員會文件第 7592 號)

[聆訊以廣東話進行。]

[鄭心怡女士此時到席。]

簡介及提問部分

25. 落馬洲中港貨運聯會主席蔣志偉先生發出的信件副本(連英文譯本)於會上提交。

26. 規劃署的下列代表此時應邀出席會議：

蘇應亮先生 屯門及元朗規劃專員

27. 下列申請人代表此時亦應邀出席會議：

- 黃偉強先生) 申請人代表
- 蔣志偉先生)
- 古建邦先生)
- 葉敏莉女士)
- 楊添喜女士)

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

29. 蘇應亮先生以在會上展示的圖則作輔助講解，按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 關乎申請地點的先前申請；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零六年二月三日拒絕這宗申請的理由；
- (c) 申請人已連同實地照片提交進一步的書面陳述，以證明已在申請地點進行某些渠務工程。經諮詢渠務署後，規劃署擬備了一份補充文件，並於二零零六年五月二十五日送交委員。渠務署不反對這宗申請，但維持先前的意見，即渠務工程並沒有按照渠務署就先前申請所接納的排水建議，妥為完成；
- (d) 規劃署的意見——環境保護署及漁農自然護理署維持先前不支持這宗申請的意見。運輸署維持反對的意見，因為申請人沒有完成交通影響評估，也沒有落實交通管理計劃。規劃署城市設計及園境小組不反對這宗申請；
- (e) 就這宗覆核申請收到兩份公眾人士的意見，一份是地段第 769 號擁有人的規劃顧問的意見，指稱該擁有人並沒有同意這宗申請，另一份是米埔村村代表的意見，聲稱過往數年這項發展對申請地點帶來環境滋擾及造成交通問題；

- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗覆核申請，理由詳載於文件第 6.2 段；以及
- (g) 城市規劃上訴委員會於二零零六年三月就區內一宗同類申請(編號 A/YL-ST/253)批給為期六個月的許可，以給予申請人時間遷移有關的臨時用途。該宗個案與這宗個案有所不同，因為該上訴個案先前獲批給許可的所有規劃許可附帶條件均已履行。

30. 主席接著邀請申請人代表闡述這宗申請。

31. 黃偉強先生及蔣志偉先生提出下列要點：

- (a) 申請地點於一九八零年代填平，自此用作貨櫃車停車場。該地點先前曾獲批准作臨時用途，意味着所作用途已獲城規會接納。該地點於一九九九年才由「住宅(丁類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，而其後根據城市規劃委員會規劃指引編號 13D 納入第 4 類地區內；
- (b) 申請人會致力改善申請地點的情況，以迎合政府的要求。截至目前為止，在申請地點所進行的用途未有遭投訴；
- (c) 沿着跨越流浮山及廈村的深港西部通道實無法找到合適地點。事實上，從落馬洲將交通改道未必是可取的方案，因為這樣做或會對流浮山及廈村的居民帶來不良影響；
- (d) 當局應理解貨櫃運輸業對香港經濟所佔的重要地位，並應配合這個行業的需要。申請地點向來是一個重要的貨櫃轉運站，將申請地點關閉會嚴重影響該行業的運作；以及
- (e) 落馬洲中港貨運聯會曾多次就適當接連深港西部通道的事宜向政府反映意見，並認為應維持落馬洲、文錦渡及沙頭角的邊界通道作貨運用途。該聯會亦已要求深圳當局重新考慮應否將所有貨運由皇崗改

道至深港西部通道。較為恰當的做法是再就申請批給一年許可，以便給予時間，有待今年稍後深港西部通道啓用後，對交通影響作出評估。

32. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦無提出問題，主席告知申請人代表，覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他們退席後進一步討論這宗申請，並會在稍後把城規會的決定告知他們。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

33. 秘書在回應一名委員的詢問時表示，倘這宗申請經覆核後遭城規會駁回，申請人可在獲城規會通知其決定後 60 天內提出上訴。一般來說，城市規劃上訴委員會會在大約六個月內安排進行聆訊。

34. 一名委員認為，有關的貨櫃車拖架／拖頭停車場的申請地點所在位置，從來不在規劃考慮之列。至於在該位置闢設停車場可縮短運送貨櫃路程的論據，並不成立，因為無論如何貨櫃仍須設法運往葵涌貨櫃碼頭。即使確有需要設立這個轉運站，也不應選擇濕地保育區，而可另覓地點。

35. 委員普遍認為，在考慮這宗個案時，應與城規會考慮上一宗個案(編號 A/YL-ST/297)的情況相若。在上次批給規劃許可時，城規會已促請申請人另覓地點搬遷。規劃情況並無改變，同時亦無足夠理據，足以偏離城規會先前的決定。

36. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 有關發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，即鼓勵零散的露天貯物及貨櫃後勤用途逐步遷離，以及鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復；
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 12B(「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」)的要求，即申請書並無提供資料，以證明進行

有關發展，不會對后海灣濕地保育區的魚塘的生態完整和生態價值帶來負面干擾影響；以及

- (c) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13D(「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」)的要求，即政府部門提出了負面意見，以及申請書未有提供足夠資料，以證明進行有關發展，不會對附近地區的環境造成不良影響。

[賴錦璋先生於此時離席。]

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/YL-NTM/187

在劃為「綜合發展區」地帶的

元朗牛潭尾竹攸路第 104 約多個地段及毗連政府土地

臨時存放耐用品及消費品(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 7596 號)

[聆訊以廣東話進行。]

39. 聆訊期間，規劃署呈閱了城規會文件第 9 頁的取代頁，而申請人則呈閱了一份書面申述。

簡介和提問部分

40. 規劃署的下列代表此時應邀出席會議：

蘇應亮先生 屯門及元朗規劃專員

41. 下列申請人及其代表此時亦應邀出席會議：

林鏡有先生 - 申請人

陳培華先生) 申請人代表

譚兆鈞先生)

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

43. 蘇應亮先生以在會上展示的圖則作輔助講解，按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 關乎申請地點的先前申請；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零五年十月十四日拒絕有關申請所持的理由；
- (c) 申請人爲支持覆核申請而提出的理據撮錄於文件第3段；
- (d) 政府部門的意見——環境保護署不支持這宗申請，認爲附近居民會受到環境方面的滋擾，特別是申請地點進行上落貨活動所產生的噪音滋擾。對於申請人所提交根據一般工業用途所作的噪音影響評估，當局認爲不能接受。當局於二零零四年曾接獲兩宗表示申請地點產生機器噪音滋擾的投訴。運輸署擔心竹攸路的交通會受到影響，因此維持先前的意見，不支持這宗申請。渠務署和規劃署城市設計及園境組並無因排水和景觀問題而提出反對；
- (e) 元朗民政事務專員證實新田鄉事委員會和攸潭尾村老人福利會所提出的兩項反對已撤回，但有竹園村居民投訴竹攸路有交通擠塞和噪音問題；
- (f) 當局接獲三份公眾意見書，提出了關於排水設施、道路安全、交通噪音和環境的問題。然而，根據申請人於會上呈閱的文件，其中兩份分別由新圍村村代表和一群村民提出的意見書已經撤回；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗覆核申請，理由詳載於文件第6.1段。

44. 主席接著邀請申請人／申請人代表闡述這宗申請。
45. 譚兆鈞先生提出下列要點：
- (a) 申請地點四周是露天貯物和工場用途，附近僅有一個住宅單位，其他住宅發展在數千米以外；
 - (b) 申請人與鄰居關係良好。過往未曾有關於申請地點產生噪音的投訴。新圍村村代表和附近村民提出的反對已經撤回；
 - (c) 倘城規會批准這宗申請，申請人會遵守有關運作時間的限制，並會在有需要時鋪築地面以減低噪音滋擾。申請人亦會即時處理任何投訴；
 - (d) 每日只會有約 10 架貨櫃車來往申請地點。就先前申請所提交的交通影響評估，已證明對附近地區所造成的交通影響是可以接受的。申請地點於二零零三年開始作有關用途，一直沒有接獲交通方面的投訴；
 - (e) 倘政府提出要求，申請人願意放棄受北環線影響的土地；以及
 - (f) 倘城規會認為不宜批給為期三年的許可，申請人願意接受為期一年並附帶條件的許可。
46. 林鏡有先生補充下列各點：
- (a) 他最初於一九七零年代末／一九八零年代初在另一個地點設立有關公司，公司多年來經歷高低潮，全盛時期員工超過 50 名；
 - (b) 規劃事務監督後來針對該公司的運作提出強制執行管制行動，其後並繼續提出檢控，最終令致公司於一九九九年結業；

- (c) 該公司其後以不同的名稱重開，並於二零零三年遷往申請地點。他年屆 50，無法承受再次失去公司的打擊。此外，倘公司結業，員工的生活亦會受到影響；以及
- (d) 他留意到其公司先前所佔用的地點現時仍有露天貯物和工場用途，而當局並無就這些用途提出強制執行管制行動和檢控。他被逼遷往申請地點，而經過數番嘗試仍未能向城規會取得許可，這對他並不公平。

47. 林鏡有先生和陳培華先生回應主席和兩名委員的意見／詢問時，澄清下列各點：

- (a) 申請地點用作貯存不能存放於一般貨倉的大型機械。該處曾經用作存放耐用品及消費品，但公司多年來已經轉型，該等物品的數量已有所減少；
- (b) 申請地點上有三個貨倉。除了在規劃署所拍攝的實地照片上顯示的貨倉外，其餘兩個均用作存放大型機械；
- (c) 隨第 16 條申請附交的規劃綱領，有提及申請地點或會用作存放電子設備；
- (d) 文件照片編號 8 顯示申請地點上有貨櫃，而提出先前申請時呈附的交通影響評估，是根據申請地點用作轉運貨櫃用途的假設而作出的；以及
- (e) 文件照片編號 11 至 13 內所顯示的三幢屋宇，一幢先前用作貨倉，但現時已空置；在照片編號 12 所示屋宇居住的一名老婦曾在二零零三年反對闢設貨櫃車停車場，但並沒有反對這宗申請；至於照片編號 11 所示屋宇的餘下居民，亦並沒有提出反對。

48. 蘇應亮先生回應同樣的詢問時提出了下列各點：

- (a) 評估這宗申請，應基於申請表格所載的擬議用途，即臨時存放耐用品及消費品；
- (b) 當局視察地盤期間發現申請地點上有一些貨櫃，而貨倉內則存放了一些已包裝的貨物；這已顯示在文件內的實地照片上；以及
- (c) 圖 R-2 標示了附近住宅構築物的位置，照片編號 11 至 13 則顯示了與申請地點十分接近的構築物。

49. 由於申請人／申請人代表沒有進一步意見，而委員亦再無其他問題，主席告知申請人／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商議這宗申請，並於稍後通知他們有關的決定。主席多謝申請人和其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

50. 主席指出，評估這宗申請須根據所提交申請表格和有關文件所載的資料，而申請人現時屬意的似乎是另一項用途，而城規會不能就該用途作出考慮。當局應告知申請人，城規會不能批准一個與申請表格和有關文件所載資料有異的用途。委員大致同意主席的看法。委員雖然同情申請人的情況，但認為規劃情況並無改變，並沒有足夠理據支持偏離小組委員會的決定。

51. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展與附近地區的民居及村落不協調；以及
- (b) 申請書未有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、交通和排水構成不良影響。當局認為所提交的噪音影響評估不能接受。

議程項目 8

其他事項

58. 議事完畢，會議於早上十一時二十分結束。