

城市規劃委員會二零零七年八月十七日舉行的  
第 892 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 楊立門先生	主席
黃景強博士	副主席
黃澤恩博士	
陳華裕先生	
陳弘志先生	
蔣麗莉博士	
簡松年先生	
梁廣灝先生	
林雲峰教授	
吳祖南博士	
杜本文博士	
黃遠輝先生	
邱小菲女士	
陳炳煥先生	
陳家樂先生	
陳曼琪女士	
陳旭明先生	
鄭恩基先生	
林群聲教授	

劉志宏博士

梁剛銳先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

趙慰芬女士

環境保護署副署長

趙德麟博士

環境保護署助理署長(環境評估)

區偉光先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

規劃署副署長／地區

秘書

黃婉霜女士

### 因事缺席

賴錦璋先生

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

陳偉明先生

杜德俊教授

姚思教授

梁乃江教授

葉天養先生

方和先生

鄭心怡女士

李慧琼女士

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

區潔英女士(上午)

凌志德先生(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

劉寶儀女士(上午)

朱麗英女士(下午)

## 議程項目 1

[公開會議]

### 通過二零零七年八月三日第 891 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零七年八月三日第 891 次會議記錄無須修改，獲得通過。

## 議程項目 2

[公開會議]

### 續議事項

就城規會對《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/20》所作決定而提出的司法覆核

[會議以廣東話進行。]

2. 上訴法庭對上述個案所作判詞的副本，已於二零零七年八月十六日送交各委員。秘書報告，新聯建有限公司(申請人)就城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定不支持其對《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/20》提出的反對，申請司法覆核。該圖則於二零零四年九月十七日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條在憲報公布。申請人反對把其地段由「住宅(乙類)」地帶改劃為部分「住宅(丙類)」地帶和部分「綠化地帶」。二零零五年四月二十二日，申請人提交司法覆核許可的申請，以覆核城規會不支持其反對的決定。申請人主要基於三個理由提出司法覆核，即合法期望、程序有欠公平和非常不合理的行政決定。原訟法庭於二零零六年十月二十五日作出裁決，駁回司法覆核的申請；申請人遂於二零零六年十一月二十一日向上訴法庭提交上訴通知書，反對原訟法庭的裁決。
3. 秘書繼續說，上訴法庭於二零零七年八月七日作出裁決，駁回上訴。法官認為，在規劃判斷方面，城規會拒絕建議

順應申請人的反對而修訂所述分區計劃大綱圖的原因並不特殊；此外，上訴法庭支持改劃反對地點的地帶，把地積比率和上蓋覆蓋率改為 0.4 倍和 20%。從表面看來，城規會的決定合理，主要理由如下：

- (a) 分區計劃大綱圖「註釋」第(2)段表明，法定圖則只是發展管制方面的其中一環，所有其他方面的要求也必須符合。因此，法定圖則與「其他相關法例」(例如《建築物條例》、「批地條款」、「任何其他政府規定」)和涉及發展管制其他層次或層面的規定互相關連。地政總署在處理換地和契約修訂的申請時，其中一個可能考慮的因素，是發展藍圖上顯示的「任何發展管制」；
- (b) 事實上，法定圖則是可予修訂的。在分區計劃大綱草圖通過成為核准圖前，城規會有權建議對草圖作出修訂。如果涉及核准圖則，其中一項程序便是由行政長官會同行政會議把核准圖則發還城規會修訂，正如這宗個案的情況一樣。有鑑於此，法定圖則賦與「權利」的論據並不正確，否則便會對條例訂明的行使修訂權力造成限制或約束；
- (c) 這宗個案所查究的事宜，並非發展藍圖是否過時或受城規會「忽略」，而是發展藍圖是否與法定圖則有所抵觸。法官同意，發展藍圖與法定圖則並存。油柑頭地區的發展反映出發展藍圖所示全部要項的規劃細節；
- (d) 法官認為，原訟法庭參照法定圖則所夾付《說明書》的標準條文而作出裁決的做法正確，因為《說明書》是一份重要的文件，不能不予理會；
- (e) 發展藍圖只涉及約 3% 的法定圖則涵蓋範圍，因此應「為該區訂定詳細的發展限制和布局」，這並不奇怪。一般而言，發展藍圖為政府部門提供指引和建議，這已廣受認同。法官同意，雖然發展藍圖沒有法定效力，對城規會不具約束力，但城規會在履行法定職能時可加以考慮；以及

- (f) 根據法定圖則，申請人沒有權利或應有權益進行地積比率達 2.1 倍的發展，也沒有權利修訂契約來興建地積比率達 2.1 倍的建築物。在訂定協議之前，代表申請人的顧問與荃灣及西九龍規劃專員會晤時，應該知道該地大致上的發展限制，因為該地在發展藍圖上指定為 R4。在此等情況下，申請人聲稱的合法期望不能成立。

4. 秘書表示，上訴法庭亦頒令，司法覆核申請的費用由申請人負責。

### **議程項目 3**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/1》

考慮申述編號 TPB/R/S/K22/1-1

(城規會文件第 7882 號)

---

[會議以廣東話進行。]

5. 秘書報告，下列委員就此議項申報利益：

- |       |   |                  |
|-------|---|------------------|
| 方和先生  | ) | 由於申述編號 1 由民主建港協進 |
| 陳曼琪女士 | ) | 聯盟(下稱「民建聯」)提交，而  |
| 李慧琼女士 | ) | 他們是民建聯的成員        |

6. 委員備悉，李慧琼女士和方和先生因未能出席會議致歉，陳曼琪女士則於此時暫時離席。

7. 主席說，城規會於二零零六年十一月二十四日根據條例第 5 條，在憲報上公布《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/1》。委員於二零零七年五月四日考慮關於圖則的申述和意見時，留意到申述編號 1 內建議的另一個啟德城中心(下稱「城中心」)概念布局有可取之處，並同意應在現正進行的啟德發展工程研究中探討該等可取之處，使城中心的地帶建議更為

完善。政府與申述人商議後，建議對城中心的布局作出一些改善，以供城規會在這次會議考慮。

8. 下列政府、研究顧問和申述人的代表此時獲邀出席會議：

陳國榮先生	規劃署九龍規劃專員
朱霞芬女士	規劃署高級城市規劃師／九龍
麥志標先生	土木工程拓展署總工程師／九龍
馬紹祥先生	茂盛(亞洲)工程顧問有限公司
Alan McDonald 先生	雅邦規劃設計公司
陳鑑林先生	)
許晉賢先生	) 申述人編號 1 代表
廖宜康先生	)

[杜本文先生此時到達加入會議。]

9. 主席歡迎與會人士出席會議，並簡介聆訊的程序。他繼而請陳國榮先生向委員簡介申述的背景，以及對城中心布局作出的改善建議。

10. 陳國榮先生借助 Powerpoint 軟件講解下列要點：

- (a) 文件旨在介紹對城中心布局作出的改善建議，有關建議是與申述人編號 1 商議後制定。申述編號 1 的其他事宜，已於二零零七年五月四日的城規會會議上商議；以及

[陳華裕先生此時到達加入會議。]

- (b) 共同的目標：發展一個別具特色而又可以持續發展的城中心；為新發展區／東九龍締造新焦點；改進

城中心的布局來凸顯加入水體、更開揚的景觀和加強與鄰區的連繫等城市設計概念。

11. 陳國榮在按照文件第 2.1 段至 2.6 段所詳述，向委員簡介現行分區計劃大綱圖所載的城市設計概念後，提議請陳鑑林先生詳細講解修訂建議，委員一致同意。陳鑑林先生借助 Powerpoint 軟件講解下列要點：

(a) 城規會在二零零七年五月四日考慮民建聯的申述後，認為民建聯的建議有下列可取之處，同意加以研究：

- 更多的綠化空間；
- 連貫的綠化通道及平台花園；
- 以階梯的建築形式來提供多元化的政府、機構和社區用途；以及
- 利用園景高架行人天橋來連接新舊區；

(b) 沿用原來建議的三個主要優化理念，即連繫綠化空間、連繫社區和連繫全港；

[林雲峰教授此時到達加入會議。]

(c) 修訂建議包括下列規劃原則：

- 善用建議的園景高架行人天橋；
- 闢設開揚的文娛廣場；以及
- 使車站廣場發展發揮更大效用；

(d) 修訂建議包括下列主要概念：

- 以綠手指連接現有已建設區和新發展區(即包括設有各種零售、康樂、消閑和社區用途的



園景高架行人天橋的園景走廊)，使兩者互為融合；

- 主要藉着把**啟德**明渠改作「河道」，以水體點綴城中心；
- 以低層階梯的建築形式來發展文娛廣場；
- 文娛廣場與車站廣場融合；以及
- 把主要商業用途設於現有新蒲崗商業區附近，以產生凝聚效應；

(e) 修訂建議只須對分區計劃大綱圖作出輕微修訂，包括降低建築物高度和遷置一些商業用途；以及

(f) 修訂建議會帶來下列好處：

- 改善連接新發展區和舊區(新蒲崗和九龍城)的行人道網絡，方便舊區居民前往城中心和**啟德**站；
- 把「**啟德河**」打造成市區消閑活動的新焦點；
- 在「**啟德河**」兩旁以階梯的建築形式闢設園景平台和綠化天台，創造環保新典範；以及
- 附設園景平台和綠化天台的低層建築羣，可令舊區的景觀更開揚、空氣更為流通，而且觀看獅子山的觀景廊也得以保留。

12. 陳國榮先生表示，**啟德**城中心城市設計概念的修訂方案，是與申述人商討其修訂建議後擬備的。他其後繼續按文件第 2.9 段至 2.16 段所詳載，簡介建議的城市設計概念修訂方案，當中涉及北停機坪地區公園；擬議「**啟德河**」旁的河畔小徑；「綜合發展區」地帶；連接新蒲崗、**啟德**和九龍城的連貫弧

形園景美化行人天橋；**啟**德站附近別樹一格的雙子塔；更改「其他指定用途」註明「混合用途(2)」地帶的商業和住宅組合；以及城中心西面部分，該處的道路網絡將會簡化。他再按照文件第 2.17 段和第 4 段所詳述，分別解釋城中心住用和非住用總樓面面積相應的更改，以及對**啟**德分區計劃大綱圖的擬議修訂。他補充說，倘得到城規會的同意，擬議修訂便會根據條例第 6C(2)條公布，公布期為期三個星期，供公眾提交進一步申述。

13. 委員提出下列問題／意見：

- (a) 建議的城中心布局修訂方案，是公眾、政府和政黨集思廣益的成果。三方的合作，以及公眾的參與程度，均是史無前例；
- (b) 弧形園景美化行人天橋和「**啟**德河」等建議的構思創新吸引。多用途的行人天橋可供行人流通、用作休憩處、觀景處等等，設計概念出色。後者有助降低氣溫，更可使環境添上生氣；
- (c) 完成水質勘測的時間為何；如果「河道」概念不可行，替代方案為何；
- (d) 明渠水質最近已有改善，氣味亦已減少。不過，如果不能完全清除環境滋擾，則可在明渠上蓋建平台，把平台發展為休憩用地，以供公眾使用；
- (e) 政府應逐步提升污水的處理標準；
- (f) 把「**啟**德河」伸展至太子道東甚或更遠的地方會較為理想；
- (g) 在**啟**德站附近加入水體可美化環境；
- (h) 如何時刻保持「**啟**德河」水位恰當和水質可獲接受；

- (i) 弧形園景美化行人天橋會否裝設自動行人系統，以及行人天橋的高度和長度為何；
- (j) 彩虹與**啟德**之間如何連接。**啟德**與九龍城和新蒲崗等舊區之間的連接，可藉增設一條或兩條行人天橋和路面連接通道，進一步加以改善；
- (k) 如何落實綠化天台和綠化平台的建議；
- (l) 行人天橋的混凝土頂不適合種植大樹，時花會較為合適；以及
- (m) 規劃署就「綜合發展區(1)」地帶建議的發展密度(最高非住用地積比率為 9.5 倍，西面部分最高建築物高度為主水平基準上 40 米，東面部分則為主水平基準上 175 米)，看來不符合申述人為車站廣場和「**啟德河**」創造寬廣空間的意向。申述人對此的意見為何？

14. 在回應委員的問題時，陳國榮先生和麥志標先生回覆如下：

- (a) 經有關部門努力，解決集水範圍非法接駁排污渠的問題後，**啟德**明渠的情況大致上得到改善。土木工程拓展署會在現正進行的**啟德**發展工程研究中，探討把**啟德**明渠改為「河道」的可行性，並會顧及保存明渠排洪的主要功能，以及改善與美化明渠的目標；
- (b) 如果「**啟德河**」概念在技術而言並不可行，當局便會研究以其他水體的形式代替；
- (c) 全年均有經處理的水由吐露港流進**啟德**明渠，加上「**啟德河**」特別的工程設計，以免出現反沖效應，因此水位可以保持；

- (d) 啟德發展屬指定工程項目，須根據《環境影響評估條例》提交環境影響評估報告和得到批准。當局將會據此評估「啟德河」的水質；
- (e) 為配合太子道東現有的道路結構，弧形園景美化行人天橋闊約 12 米，高度會由主水平基準上 18 米逐漸降至主水平基準上 15 米。在詳細的設計階段，當局會研究適合在弧形園景美化行人天橋設置的行人設施；
- (f) 美化環境是城中心規劃的其中一個主要目標。除了啟德分區計劃大綱圖夾附的景觀設計圖外，《說明書》內亦已訂明一些在計劃推展階段再作研究的美化環境建議，包括綠化天台和園景美化平台的建議；
- (g) 分區計劃大綱圖中建議，除了現有的行人隧道外，也應闢設弧形園景美化行人天橋，以及闢設地下購物街系統連接景福街和啟德站。與彩虹的連接方面，當局已計劃興建兩條行人天橋，連接采頤花園兩旁路面和啟德。有關連接道的詳細設計，有待進一步研究。政府也會探討啟德跑道末端與觀塘海旁的連接；以及
- (h) 詳細的美化環境建議，會根據現正進行的啟德發展工程研究園景設計概念總圖而制定。

15. 陳鑑林先生回應如下：

- (a) 申述人的意向，是在啟德站以外的範圍利用梯級式的設計概念，締造更寬敞的環境。雖然政府對「綜合發展區(1)」地帶所訂的發展密度，不完全符合申述人的意向，但政府建議在「綜合發展區(1)」地帶創造地標的好處和重要性也備受認同。再者，把高層發展遷往其他地方，相信會受到其他人反對；

- (b) Powerpoint 投影片顯示，弧形園景美化行人天橋可設計為多用途的園景美化高架行人系統，橋面設有零售／康樂／消閑／教育／社區／文化用途。系統應設有全天候的行人通道，並有透光地方讓陽光透入、隔音屏隔除下層車輛通道的噪音，以及可能設有太陽能電池板為橋面的攤檔供電；以及
- (c) 弧形園景美化行人天橋頂的植物選擇方面，紫荊花或其他小樹均可考慮。

16. 由於委員沒有提出其他問題，主席多謝申述人、政府和研究顧問的代表出席會議，他們均於此時離席。

#### 商議部分

17. 經商議後，城規會決定建議順應申述編號 1 關乎啟德城中心的部分而對《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K 22/1》作出修訂，有關用途地帶和「註釋」的建議修訂分別載於文件附件 2 和 3，而對《說明書》的建議修訂則載於文件附件 4。城規會亦同意根據條例第 6C(2)條公布擬議修訂，公布期為期三個星期，供公眾提交進一步申述。

#### 議程項目 4

[公開會議]

就工業樓宇的商業用途履行有關提供消防安全措施的  
規劃許可附帶條件

(城規會文件第 7883 號)

---

[會議以廣東話進行。]

[陳曼琪女士此時返回席上，陳弘志先生則於此時到達加入會議。]

18. 下述政府代表此時應邀出席會議：

凌志德先生

規劃署總城市規劃師／城市規劃委  
員會

員會

鍾文傑先生	規劃署高級城市規劃師／城市規劃委員會
楊鍾孝先生	消防處高級消防區長(新建設課)
符志雄先生	消防處高級消防隊長(新建設課)
鄭可禮先生	地政總署高級產業測量師／特別職務(產業管理組)
許向陽先生	屋宇署高級屋宇測量師／港島西

19. 凌志德先生借助 Powerpoint 軟件簡介下述要點：

背景

(a) 為了解決在工業樓宇地面一層闢設商業用途的消防安全問題，城規會自二零零六年一月起採取了下述措施：

- 一般而言，在工業樓宇或工業——辦公室樓宇(下稱「工辦樓宇」)的地面一層，設有噴灑系統的合計商用樓面面積不得超過 460 平方米，而沒有噴灑系統的合計商用樓面面積則不得超過 230 平方米。在任何情況下，商用部分都必須設有獨立的走火通道；以及
- 在批准這類申請時，附加有時限的條件，要求申請人在運作前(擬議用途的個案)或批准日期起計的六個月內(把現有用途納入法定管制的個案)，提供消防安全措施。如申請人沒有履行上述條件，許可將被撤銷。

履行消防安全條件的進度

(b) 文件第 3.1 段概述了在履行消防安全條件方面的進度；

有關履行消防安全條件的現行安排和問題

- (c) 一般來說，消防安全措施包括三方面：由建築事務監督負責監督的耐火結構和走火通道，以及由消防處負責監督的消防裝置及設備；
- (d) 如個案須提交一般建築圖則，消防處通常會根據一般建築圖則內所載有關走火通道和耐火結構的資料，制定消防安全要求；
- (e) 如個案無須提交一般建築圖則，消防處會難以制定消防裝置及設備的要求；
- (f) 屋宇署和消防處也要求申請人就走火通道和耐火結構提供足夠資料，以便在較早階段評審有關規劃申請；

建議的改善措施

- (g) 修訂現有「根據第 16 條提出規劃申請的申請須知」(文件附件 I)，要求申請人提交圖則，顯示申請所涉及的處所在有關建築物的位置，以及所有出口、入口和內部通道；
- (h) 發布新的「有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知」(文件附件 II)，以告知申請人：
  - 如須提交一般建築圖則，應委託認可人士提交有關圖則，圖則應包括以下資料：該建築物所有現有和建議的消防裝置及設備、通風／空氣調節控制系統(如有的話)、走火通道和耐火結構、暢通無阻的通道，以及如何移除違例的建築工程(如適用的話)；
  - 如無須提交一般建築圖則，應通過規劃署向消防處提交一份平面圖，顯示樓宇所有現有和建議的消防裝置及設備和通風／空氣調節控制系統的位置，以待消防處審批；

- 委託註冊消防工程承辦商進行有關工程，並在完工後向消防處提交有關證書；以及
- 為方便日後處理申請，屋宇署如原則上不反對規劃申請，會通知規劃署申請人是否須提交一般建築圖則；

#### 在工業大廈地庫的商業用途

- (i) 當局亦建議修訂城市規劃委員會規劃指引編號 22C 和 25C(分別載於文件附件 IV 和 V)，明確指出基於消防安全考慮，城規會不支持在工業大廈的地庫關設商業用途。這項修訂的背景載於文件第 7.1 段；
- (j) 在有機會時，對《法定圖則註釋總表》和有關分區計劃大綱圖的《註釋》作適當修訂，以反映第(i)項所述的情況；以及

#### 通過契約管制執行有時限的規劃許可附帶條件

- (k) 如申請人獲批給臨時規劃許可，分區地政處會在短期豁免書內明確規定，申請人須在相同的期限內履行城規會所附加的消防安全條件；若規劃許可被撤銷，分區地政處亦會撤銷短期豁免書。如申請人獲批給永久規劃許可，分區地政處會在審批修訂契約的申請時於契約內加入條款，規定申請人須遵守《城市規劃條例》和消防安全要求。

20. 一名委員詢問是否須就新／修訂的措施諮詢相關人士，以及在提交規劃申請前是否須先就一般建築圖則取得許可。凌志德先生在回應時陳述下列各點：

- (a) 當局在制定修訂／新須知和修訂指引的草擬本時，並未徵詢相關人士的意見，因為有關安排主要是程序事宜，旨在更清晰地說明履行消防安全條件的步驟，並澄清在工業樓宇內可申請商業用途的範圍；以及



- (b) 申請人在提交規劃申請前，不須就一般建築圖則取得許可。申請人只須在規劃申請階段提供一些額外資料，以便屋宇署和消防處可進行更徹底的評估，從而提出更明確的意見。有關的須知會載有圖則的樣本(圖 1)，指導申請人提供所需的資料，如走火通道及改建和加建工程資料。

21. 在相關人士(包括專業組織)如何知悉並清楚理解新／修訂須知／指引的問題上，秘書表示，規劃署除了會發出新聞稿以及向申請人派發須知／指引外，也會把有關文件的中英文版本上載城規會的網站。有關文件亦會通過電子郵件自動傳送給已在城規會登記的專業組織／顧問／個別人士，並呈交土地及建築諮詢委員會轄下的小組委員會。

22. 一些委員詢問根據《建築物條例》獲豁免工程的範圍；文件所建議的措施如何與擬議在《建築物條例》下引入的小型工程監管制度銜接；以及可否為履行消防安全條件的機制引入類似的自我認證模式。許向陽先生表示，《建築物條例》已列明哪些工程可獲豁免提交一般建築圖則。主席說，有關小型工程監管制度的法例修訂將呈交立法會，有關修訂不會影響城規會考慮現有的問題。他要求屋宇署對銜接事宜作出適當的跟進。

23. 委員詢問，可否批准在非工業樓宇的地庫闢設商業用途；為什麼作商業用途的處所，倘設有直達街道的走火通道，會對有關用途是否從消防安全角度獲接受非常重要；以及銀行用途為什麼不受 460 平方米/230 平方米上限的限制。在第一個問題上，凌志德先生說，現有的工作着眼於工業樓宇或工辦樓宇的商業用途。楊鍾孝先生補充下列要點：

- (a) 從消防安全的角度而言，可批准在非工業樓宇(如商業樓宇)的地庫闢設商業用途；
- (b) 當局只可容忍在工業樓宇或工辦樓宇的地面一層闢設商業用途，因為地庫會更容易發生火警，萬一火警發生，會造成更嚴重的危險。商業用途會吸引顧客入內，由於他們不熟悉建築物的布局設計，因此較難冷靜和迅速地找到走火通道；以及

- (c) 460 平方米/230 平方米的限制不適用於工業區內附屬於工業活動或用以支援工人的商業用途，這些用途包括銀行、售賣電氣配件的小型電氣工程店和士多。這項安排是爲了滿足工人的實際需要，並支援有關工業。

24. 一名委員表示，雖然銀行用途不受 460 平方米/230 平方米上限的限制，但當局會通過《消防安全(商業處所)條例》管制銀行用途的消防安全事宜。

25. 鑑於委員沒有其他問題，主席多謝政府代表出席會議。他們均於此時離席。

26. 經商議後，城規會知悉獲批准個案在履行有關提供消防安全措施的條件方面的進度，並就下列各點作出決定：

- (a) 通過對「根據第 16 條提出規劃申請的申請須知」所作的修訂(載於文件附件 I)，並同意向公眾發布修訂的申請須知；
- (b) 通過新的「有關履行工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知」(載於文件附件 II)，並同意向公眾發布有關須知；以及
- (c) 通過對城規會規劃指引編號 22C 和 25C 所作的修訂(載於文件附件 IV 和 V)，並同意向公眾發布修訂指引，以及在適當時修訂《法定圖則註釋總表》和有關分區計劃大綱圖的《註釋》。

[會議於上午十時五十分休會十分鐘。]

## **議程項目 5**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

就覆核規劃申請編號 A/NE-TKL/286 作進一步考慮  
擬在劃爲「露天貯物」地帶的  
粉嶺軍地北第 83 約地段第 167 號(部分)及毗連政府土地

---

關設臨時混凝土配料廠(為期五年)  
(城規會文件第 7886 號和相關補充文件)

---

[會議以廣東話進行。]

27. 主席簡略覆述這宗個案的背景及城規會先前於二零零七年七月二十日舉行的會議時對個案作出的考慮。

28. 下列政府代表和申請人代表此時應邀出席會議：

許惠強先生	規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
杜景浩先生	環境保護署(下稱「環保署」) 高級環境保護主任(評估及噪音)
麥成達博士	環保署高級環境保護主任(策略評估)
蘇景光先生	運輸署高級工程師／北區
楊詠珊女士	)
李翊淇先生	)
林后偉先生	) 申請人代表
陳漢輝博士	)
陳錦敏先生	)

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

30. 許惠強先生借助一些圖則簡介這宗申請，並按文件詳載的內容講解下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)上劃為「露天貯物」地帶的一塊土地關設臨時混凝土配料廠(為期五年)；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在二零零六年六月十六日拒絕這宗申請，理由是申請書內未有提供足夠資料，以證明申請所涉用途不會對環境造成不良影響；

- (c) 城規會在二零零七年七月二十日考慮覆核申請，並決定延期對這宗申請作出決定，以待有關政府部門提供進一步意見，處理文件第 1.1 段所述的事宜；
- (d) 政府部門的意見——環保署署長及運輸署署長的進一步回應分別撮錄於文件第 2.2 段及 2.4 段。簡而言之，環保署認為空氣質素影響評估仍不符合要求，而運輸署則表示，申請人仍未妥善處理交通事宜，因為申請人所提交的文件並未就如何改善通道及停車位和貨物起卸處提供足夠資料；
- (e) 公眾意見——如文件第 2.3 段所述，北區民政事務專員表示，軍地北的村民仍然強烈反對這宗申請，理由是擬議用途會令該區的環境、噪音及交通問題惡化；
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由是申請書內並無提供足夠資料，以證明申請所涉用途不會對附近地區的環境及交通造成不良影響。

31. 主席請委員留意會議舉行前一日發出的補充文件(載有於同日接獲由申請人就空氣質素影響評估提交的附加資料)及環保署在會議提供的補充意見。杜景浩先生回應主席的詢問時表示，空氣質素影響評估並不完整，因為評估沒有顧及一些非常接近申請地點的易受影響用途(例如工場)，所以有關評估未能證明易受空氣污染影響的地方完全符合空氣質素指標的規定。

32. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。楊詠珊女士、陳漢輝博士、陳錦敏先生及林后偉先生借助 Powerpoint 簡報軟件陳述下列要點：

#### 對空氣質素及環境的影響

- (a) 擬議發展不會對空氣質素造成不良影響。空氣質素評估的範圍已擴展至既包括住用構築物，亦顧及附近的露天貯物、工場及貨倉用地。經縮小擬議混凝土配料廠的規模及遷移其位置後，附近易受空氣污

染影響的地方的懸浮粒子總量及可吸入懸浮粒子含量遠低於空氣質素指標的規定；

- (b) 擬議混凝土配料廠只會在星期一至星期六由上午七時至晚上七時作業，而並非全年不停作業，所以按照環保署提供的意見，在進行空氣影響評估時使用整年的氣象數據(8 760 小時)，並不恰當。此外，在進行評估時，已充分考慮風向和風速因素；

[蔣麗莉博士此時到達出席會議。]

- (c) 申請人曾就香港一間現有混凝土配料廠進行調查，該廠的生產量比擬議混凝土配料廠更大，但調查所得的空氣質素數據顯示該被揀選作參考的廠房沒有對空氣質素造成不良影響。香港現時約有 100 間混凝土配料廠運作，所有混凝土配料廠均根據《空氣污染管制(指明工序)規例》受到嚴格規管，並符合空氣質素指標的規定；
- (d) 有些露天貯物用途屬於「露天貯物」地帶的第一欄用途(無須受到任何規劃管制)，卻會產生氣味、噪音、塵埃、構成安全風險及對視覺效果造成不良影響，但完全密封的混凝土配料廠和完全以濕拌方式生產混凝土則不然。從環境的角度而言，擬議混凝土配料廠應更為可取；
- (e) 擬議混凝土配料廠須領取根據《空氣污染管制條例》發出的「進行指明工序的牌照」，所以要符合嚴格的發牌條件，以確保不會對空氣質素造成不良影響。此外，申請地點會設置高流量採樣儀器，以監察是否符合空氣質素指標的規定。城規會可就這宗申請附加規劃許可附帶條件，作為進一步保障；

#### 對交通的影響及改善交通建議

- (f) 軍地北村另有通道到達。大部分村民從沙頭角公路旁的巴士站經一條 540 米長的行人路進村，而不會使用申請地點旁那條 740 米長的小路；

- (g) 申請地點會有妥善的車路連接。政府現正進行道路改善及擴闊工程，把道路擴闊至 7.3 米，將足夠兩部車輛同時行駛。申請人會沿道路鋪設正式行人路；
- (h) 申請地點內將設有 17 個混凝土貨車停車位及四個貨物起卸處；
- (i) 申請地點的擬議布局設計會使消防車在申請地點內易於轉動；
- (j) 倘城規會批准這宗申請，申請人願意履行文件第 3.2(h)及(i)段就交通事宜而建議的規劃許可附帶條件；

#### 區內居民提出的反對

- (k) 申請人採用較環保的方式設計混凝土配料廠，並向區內居民作出更多解釋後，大部分由區內人士提出的反對已經撤回；
- (l) 實際上所有反對者均居住在環境易受影響的地區以外(即距離超過 100 米)，使用的通道亦與混凝土配料廠的通道不同；
- (m) 申請人願意設立 24 小時熱線電話，以便經理收集區內人士就混凝土配料廠作業而提出的意見；並定期與村民會面，以便監察環境和交通情況；
- (n) 申請人數天前曾與部分村民作進一步對話，他們認為混凝土配料廠比露天貯物用途帶來更多經濟效益。倘擬議混凝土配料廠符合所有相關法例的規定和標準，他們便不予反對；

#### 適宜闢設混凝土配料廠的地點

- (o) 現有混凝土配料廠的位置混雜住宅用途(例如大埔和香港仔)，與這些位置相比，申請地點劃為「露天貯

物」地帶，四周是露天貯物和工業用途，更適宜闢設混凝土配料廠；

- (p) 混凝土配料廠用途只獲准設於四類地帶內，即「其他指定用途」註明「粒料／水泥處理及混凝土配料區」地帶、「工業」地帶、「工業(丁類)」地帶和「露天貯物」地帶。第一類地帶涵蓋近華貴邨的現有混凝土配料廠，而在此地帶設置混凝土配料廠用途，無須申請規劃許可。其餘三類地帶則需要申請規劃許可。「露天貯物」地帶比「工業」地帶和「工業(丁類)」地帶更適合設置混凝土配料廠，因為在「露天貯物」地帶的居民和工人較少。混凝土配料廠所造成的不良影響(如有的話)亦會較輕微；
- (q) 由於混凝土須於兩小時內由製造廠運往建築地盤，擬議混凝土配料廠是要應付附近建造業對混凝土的需求；以及

#### 臨時性質的許可

- (r) 申請人只申請屬臨時性質的許可，為期五年。隨後倘申請人希望繼續經營混凝土配料廠，必須重新提交申請，並就申請提供充分理據，包括證明不會造成不良影響。

33. 一名委員指出，主要考慮因素是申請人有否妥善處理有關交通、環境及區內人士所關注的問題。就此，許惠強先生回應說，北區民政事務專員表示，區內村民主要基於環境及交通理由反對這宗申請。杜景浩先生就環境事宜提出下列意見：

- (a) 雖然混凝土配料廠用途須根據「進行指明工序的牌照」受到規管，但現時由申請人提交的空氣質素影響評估，並未能證明附近所有易受影響用途的空氣質素所受到的影響，完全符合空氣質素指標的規定；
- (b) 《香港規劃標準與準則》把混凝土配料廠列為易生塵埃的用途。《香港規劃標準與準則》清楚訂明應

盡量避免把易生塵埃的用途設於主要市區或住宅區附近。最好把臨時混凝土配料廠用途設於遠離市區的新填海區，或尚未完全發展的地區。易生塵埃的用途與其他用途須保持最少 100 米的間隔距離。來往這些用途的運輸路線應經審慎設計，以及採取必須的保護措施，以減輕塵埃滋擾。就現時這宗申請而言，有一些易受影響用途非常接近申請地點(包括申請地點入口旁邊一幢兩層高的民居)，混凝土配料廠可能對有關用途造成環境影響；

- (c) 《空氣污染管制條例》對場內環境滋擾作出規管，但不能限制對場外環境造成的不良影響。政府要處理有關場外環境滋擾的投訴會有困難；以及
- (d) 關於主席詢問把混凝土配料廠完全密封是否可行，這點則視乎混凝土配料廠的工程設計、建築方法及運作成本而定，但會有工程方案可把廠房密封。

34. 麥成達博士就空氣質素評估補充下列要點：

- (a) 申請人採用 72 小時假設氣象數據，假定易受影響用途每日連續受風的時間只有一小時，並平均計算 24 小時的數據，然後在評估內推論每日平均影響。此方法會低估擬議發展對空氣質素造成的影響，因為相同風向每日可能持續數小時；
- (b) 申請人所提交的空氣擴散模型檔案並不完整，未能進行驗證。有關檔案只涵蓋 10 個空氣易受影響的個別地點，但並非全部受影響的地區；
- (c) 主席詢問，按申請人已述明的混凝土配料廠作業時間，是否仍須提交全年的氣象數據。就此的回應為，倘混凝土配料廠每日僅作業 12 小時，便只須提供每日 12 小時的數據(即 4 380 小時)；以及
- (d) 不是所有混凝土配料廠均距離住宅發展最少 100 米。



35. 楊詠珊女士表示，不同的專家可能對空氣質素影響評估所採用的方法適當與否有各自的意見，分歧可待日後解決。因為混凝土配料廠開始作業前，申請人須取得「進行指明工序的牌照」，並按環保署的要求履行規劃許可附帶條件。她補充說，選定現時劃為「露天貯物」地帶的申請地點，理由是該處四周主要是露天貯物用途，而且遠離住宅發展。

36. 陳漢輝博士表示，《香港規劃標準與準則》第九章把混凝土配料廠分類為易生塵埃的用途，並為混凝土配料廠訂定環境標準及準則。不過，《香港規劃標準與準則》是在一九八五年制訂的，多年來科技不斷進步，現時混凝土配料廠的作業主要在有覆蓋的環境進行。全部現有混凝土配料廠均只會產生少量塵埃，並符合「進行指明工序的牌照」的發牌條件。另一方面，「露天貯物」地帶的「註釋」卻把可能產生大量塵埃的露天貯物用途列為第一欄內經常准許的用途。

37. 蘇景光先生就交通事宜提出的意見如下：

- (a) 路政署興建一條闊 7.3 米的新橋，可處理公眾就現有橋樑的容量和交通擠塞問題所表達的關注，詳情載於文件 2.4 段；以及
- (b) 申請人沒有在這次會議舉行前就通道改善工程提供足夠資料，以處理區內人士所關注的事宜，即現有的小路並不符合標準，交通流量增加會對村民構成危險。申請人在會議上簡介的交通改善建議，原則上可以接受。

38. 主席和委員提出下列問題／意見：

環境影響

- (a) 空氣質素影響評估是否已顧及最壞情況；
- (b) 申請地點 100 米範圍內是否有任何民居；

- (c) 根據圖 R-2 所示，位於「露天貯物」地帶內申請地點附近的住用構築物是否視為空氣質素影響評估須顧及的易受影響用途；
- (d) 在考慮這宗申請時，假定申請人不會履行有關環境標準的規定，並不恰當；
- (e) 倘混凝土配料廠完全密封，是否仍須關注風力情況和風速事宜；
- (f) 科技多年來不斷進步，《香港規劃標準與準則》第九章就混凝土配料廠訂定的環境標準及準則，是否仍然適用；
- (g) 申請人會否採取任何美化環境或設計措施，以紓緩擬議混凝土配料廠對視覺效果造成的影響；

#### 露天貯物與混凝土配料廠的比較

- (h) 在「露天貯物」地帶內的露天貯物用途是否屬於經常准許用途，而對於露天貯物用途可能造成的影響，城規會是否只能作有限規管；
- (i) 與其他位於「工業」地帶和「工業(丁類)」地帶的地點相比，位於「露天貯物」地帶的申請地點是否更適宜作混凝土配料廠用途。此外，露天貯物用途是否比混凝土配料廠用途更不利於環境；

#### 交通影響

- (j) 每日是否約有 280 部車輛進出申請地點，因為擬議作業時間每日為 12 小時，而每小時有 24 部車輛進出；
- (k) 委員得悉華藏學苑反對這宗申請，理由是重型車輛進出申請地點所造成的交通流量會對單車駕駛者構成危險。委員就此詢問是否有大量村民使用單車；

附近土地用途及其他混凝土配料廠

- (l) 申請人的 Powerpoint 簡報軟件顯示附近土地用途混亂，實況是否如此；
- (m) 安樂村工業邨內的混凝土配料廠的規模和作業情況為何；

區內人士的支持

- (n) 申請人除獲得三名村民的支持書外，有否取得村代表的支持書；

規劃許可有效期

- (o) 申請人申請的規劃許可有效期頗長，為期五年，理據為何；

「進行指明工序的牌照」

- (p) 當局處理「進行指明工序的牌照」的申請時，會否考慮擬議用途所產生的交通流量及對附近地區造成的環境影響；以及
- (q) 有沒有在申請人取得規劃許可後，不獲發「進行指明工序的牌照」作混凝土配料廠用途的個案。

39. 許惠強先生、杜景浩先生及麥成達博士在回應上述問題時陳述下列要點：

環境影響

- (a) 環保署仍未接獲申請人提交的所有應用於空氣質素評估的數據和假設的資料，故未能確定空氣質素影響評估是否已顧及最壞情況；

- (b) 環保署人員最近進行實地視察，發現申請地點入口旁邊一幢兩層高的民居有人居住，空氣質素影響評估須顧及有關民居；
- (c) 申請人進行空氣質素影響評估時，已經假定混凝土配料廠是完全密封的；
- (d) 一般而言，隨着科技不斷進步，技術上會有更多方法可紓緩混凝土配料廠對環境造成的影響。不過，技術方案是否可行，須就個別個案作出評估；

#### 露天貯物與混凝土配料廠的比較

- (e) 只有不會對環境和交通造成不良影響的露天貯物用途，才會列為「露天貯物」地帶的「註釋」第一欄內經常准許的用途，而有關用途仍須符合其他規例和政府部門的規定；
- (f) 露天貯物場及混凝土配料廠所造成的影響，很大程度上視乎作業的規模、類別和性質、位置、風向、緩衝區距離等。倘沒有有關作業模式及地點的特定資料，便很難就兩類用途造成的影響進行比較；

#### 交通影響

- (g) 村民除步行外，亦會使用單車和車輛作為交通工具；
- (h) 根據申請人提交的交通影響評估，混凝土配料廠的作業每日共涉及 137 部車輛，包括 16 輛運送混凝土的貨車、120 輛運送粒料的貨車及一輛運送混合物的貨車；

#### 安樂村工業邨內的混凝土配料廠

- (i) 安樂村工業邨內的混凝土配料廠位於粉嶺，位置遠離申請地點，規模與申請所涉的混凝土配料廠亦相距甚遠；

區內人士的支持

- (j) 唯一支持這宗申請的公眾意見書是由住在軍地北 19 號的村民提交的。提意見人表示申請人同意負責改善他們現有居所的居住情況，包括更換和加厚外牆、密封窗戶及提供空調。此外，混凝土配料廠作業時，村民會外出工作；

「進行指明工序的牌照」

- (k) 對於是否有混凝土配料廠在取得規劃許可後不獲發「進行指明工序的牌照」，手頭上並無有關資料；以及
- (l) 「進行指明工序的牌照」是根據《空氣污染管制條例》發出的，所以當局處理牌照申請時只會考慮對空氣質素的影響。申請人申請「進行指明工序的牌照」，須提交空氣污染控制計劃，以證明工序符合空氣質素指標的規定。

40. 楊詠珊女士、林后偉先生及李翊淇先生作出下列回應：

- (a) 申請地點前面小型住用構築物的住戶支持這宗申請，因為完全密封的混凝土配料廠比露天貯物用途較為可取；
- (b) 他們證實就這宗申請接獲的支持書由三名村民以個人身分提交，並非由任何村代表提交；
- (c) 「露天貯物」地帶實際上並不容許作住宅用途；
- (d) 擬議混凝土配料廠會採用濕拌製法，並會採取減塵措施(例如用水清潔筒倉表面和貨車的輪胎)，所以只會產生少量塵埃；
- (e) 申請人可採取美化環境及／或設計措施，以盡量減低混凝土配料廠對視覺效果造成的影響；

- (f) 大部分騎單車者會使用位於申請地點東面較遠處而路程較短的行人路(長度為 540 米)，並不會使用路程較長而經過申請地點的通道；
- (g) 上個月在申請地點附近拍攝的照片顯示一些有礙觀瞻的露天貯物用途。文件圖 R-2 亦顯示申請地點四周是各類露天貯物用途；以及
- (h) 由於申請「進行指明工序的牌照」、短期豁免書、建築圖則批准書及佔用許可證需時約兩年，申請人申請為期五年的規劃許可，以便混凝土配料廠的作業時間為期約三年。

41. 鑑於申請人代表並無提出其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知申請人代表覆核聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和政府代表出席會議。他們均於此時離席。

[黃遠輝先生此時離席。]

#### 商議部分

42. 趙德麟博士表示，混凝土配料廠造成的主要滋擾大多源自往來頻繁的重型車輛，而並非混凝土配料廠本身的作業。另外，不是所有混凝土配料廠的作業程序均可在完全密封的環境下進行。在鴨脷洲的混凝土配料廠經常被公眾投訴，顯示現代科技亦不能完全消除對環境造成的滋擾。他進一步指出，申請人在空氣影響評估中採用的方法過度簡化，易受影響的受體不單包括居民，在區內工作的人亦應計算在內。此外，「進行指明工序的牌照」不能管制車輛的數目。倘對混凝土的需求增加，車輛數目可能大幅上升。因此，場外環境滋擾將會增加。

43. 一些委員認為可從寬考慮這宗申請，並認為：

- (a) 支援建造業的設施有實際需求；
- (b) 申請人已盡力與村民直接溝通；

- (c) 有關對交通問題提出的關注，運輸署聽取申請人就擬議交通改善措施作出的簡介後，已不再反對申請。騎單車者應該會使用路程較短的行人路，而不會使用路程較長而經過申請地點的通道。倘把申請地點作經常准許的露天貯物用途，城規會對車輛交通只能作有限管制；
- (d) 申請人已承諾設立 24 小時投訴／查詢熱線、落實美化環境及交通改善措施，以及履行規劃許可附帶條件；
- (e) 申請地點位於「露天貯物」地帶，與露天貯物用途相比，混凝土配料廠未必會對環境造成更嚴重的不良影響；以及
- (f) 即使混凝土配料廠用途獲批給規劃許可，仍須符合其他法律規定及政府部門的要求。

[簡松年先生此時到達出席會議。]

44. 一些委員不支持這宗申請，並認為：

- (a) 申請地點附近有居民及工人。該區的居民現已需要忍受區內一些露天貯物用途造成的滋擾；
- (b) 重型貨車在沙頭角公路與申請地點之間頻繁往來(平均每隔數分鐘便有一輛)，對環境造成的不良影響引起極大的關注(特別是塵埃和噪音造成的滋擾)；
- (c) 對騎單車者構成的危險並未妥善處理；
- (d) 環保署並不認為空氣質素影響評估可以接受；
- (e) 「進行指明工序的牌照」不能監管車輛交通。倘建造業發展蓬勃，交通流量便會增加；

- (f) 要避免或減少對環境造成不良影響，較有效的方法是在規劃的階段，盡量把會造成污染的用途設於遠離易受影響用途的位置；
- (g) 申請人所提交的資料指出，擬議混凝土配料廠不會對環境造成不可接受的影響。倘城規會對此有所保留，便不應批准這宗申請，並留待其他政府部門(即環保署)稍後才處理對環境造成的影響；
- (h) 北區民政事務專員最近提出的意見指仍有區內居民表示反對；以及
- (i) 申請地點並非唯一可以作混凝土配料廠用途的用地。

45. 對於委員就圖 R-2 上以“Λ”標示的用途所提出的意見，秘書回應時澄清說，該等用途未必是違例發展，因為在「露天貯物」地帶內，不會對環境及交通造成不良影響的露天貯物用途(混凝土配料廠、貨櫃車停車場、露天貨櫃場、拆車／毀車場等除外)和貨倉(危險品倉庫除外)，屬經常准許的用途。她亦告知委員，根據先前接獲的法律意見，城規會對個案作出考慮時，不宜考慮依據其他法例／職權所能實施的額外管制，因為城規會的功能和職責是根據《城市規劃條例》釐訂，獨立於其他政府部門／職權。現時這宗個案的關鍵在於城規會是否同意申請人所提交的資料，即擬議混凝土配料廠不會造成任何不良影響。

46. 主席考慮過委員的意見後總結說，雖然一些委員認為可從寬考慮這宗申請，但大部分委員仍然極為關注混凝土配料廠作業時會對附近易受影響的用途造成不良的環境影響。考慮到環保署的意見及北區民政事務專員所轉介由區內居民提出的強烈反對，城規會應以審慎的方式就這宗申請作出決定。

47. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由是申請書內沒有提供足夠資料，以證明申請所涉用途不會對附近地區的環境造成不良影響。



[杜本文先生、陳家樂先生、林群聲教授和陳曼琪女士此時離席，黃景強博士、梁廣灝先生、林雲峰教授和陳旭明先生此時則暫時離席。]

## 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-KLH/349

擬在劃為「農業」地帶的大埔圍頭村第 7 約地段第 1891 號及  
增批部分興建八幢屋宇(新界豁免管制屋宇)  
(城規會文件第 7887 號)

---

[聆訊以廣東話進行]

48. 劉志宏博士與申請人顧問公司之一安樂工程有限公司近期有業務往來，因此就此議項申報利益。委員知悉，劉博士已就因事缺席會議致歉。

49. 下列政府部門和申請人代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生	規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
黃堅立先生	水務署高級機電工程師／新界東區
鄭永基先生	申請人代表

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

51. 許惠強先生借助一些圖則簡介這宗申請，並按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在集水區內劃為「農業」地帶的土地興建八幢新界豁免管制屋宇；
- (b) 申請興建的屋宇並非原居村民的小型屋宇；

(c) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零七年八月十七日基於文件第 1.2 段所載的理由拒絕申請；

(d) 申請人建議使用污水處理裝置處理擬議發展所產生的污水，水務署和環境保護署對此表示關注；

[陳旭明先生此時返回席上。]

(e) 其他政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從園境規劃的角度而言，不支持這宗申請；運輸署認為擬議發展應限制在「鄉村式發展」地帶內，批准有關申請，會立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成不良影響；

[林雲峰教授此時返回席上。]

(f) 公眾的意見——大埔民政事務專員轉達了區內人士的意見，即圍頭村村民基於風水理由表達強烈反對；以及

(g) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由是擬議發展位於集水區內，但不能接駁區內現有及已規劃敷設的公共污水渠；沒有足夠資料以證明擬議污水處理裝置在技術上是可行的，以及擬議發展不會對該區的水質和有關土地現有的大型樹木造成不良影響。此外，批准這宗申請，會立下不良先例，累積影響所及，會對環境、交通和景觀造成不良影響。

52. 主席繼而邀請申請人的代表闡釋申請。鄭永基先生提出下列要點：

(a) 鑑於申請地點鄰近林村河及位於集水區，因此建議採用膜生物處理技術來處理擬議發展所產生的污水；

(b) 有關土地的契約批准興建屋宇。因此，申請人已去信渠務署要求把政府污水系統伸延以涵蓋申請地

點，而並非只涵蓋附近劃為「鄉村式發展」地帶的圍頭村；

- (c) 現時有四個政府項目使用膜生物處理技術，該項技術已獲證實。申請人的顧問安樂工程有限公司亦是那些項目的顧問公司；
- (d) 羅湖現正興建中的監獄亦會使用膜生物處理技術，以處理約 1500 人所產生的污水。這宗申請所涉擬議發展項目只會容納約 40 人；
- (e) 擬議污水處理裝置亦會為附近三幢現有屋宇(琮苑)提供服務，因此環境會獲改善。目前，從琮苑排出的污水未獲處理；
- (f) 安樂工程有限公司已確定，擬議污水處理裝置在技術上是可行的。城規會可在附加規劃許可附帶條件的情況下批准申請。申請中的新界豁免管制屋宇仍須取得地政處的許可。申請人可在興建屋宇前建造污水處理裝置；
- (g) 申請人所進行的調查顯示，有關土地的交通噪音水平大致很低，介乎 56 分貝(甲)至 58 分貝(甲)之間；
- (h) 在交通繁忙時間內，交通流量每小時不會超過 132 架次(雙程行車總流量)。擬議發展會令路面增加八架車輛，但不會對交通造成不良影響。據知政府會進一步擴闊吐露港公路；
- (i) 倘區內村民認為擬議發展會影響風水，則現時的琮苑亦應已對圍頭村的風水造成破壞；以及
- (j) 扣除有關土地外的八棵樹木和兩棵快將枯萎的樹木，有關土地有 34 棵樹。申請人會盡量保存該等樹木，並會移植果樹。樹木最少會距離屋宇一米。

53. 一名委員詢問香港現時倚賴集水區還是東江水。黃堅立先生回應時說，雖然本港的用水，約 70 至 80% 來自東江，但政府對作為水源的現有集水區加以積極保護和保存。鄭永基先生說，他認同政府就保護集水區所作的努力，而有關使用污水處理裝置和膜生物處理技術的建議與政府的目標一致。

54. 黃堅立先生回應主席的問題時說，申請人沒有充分證明擬議發展不會對集水區的水質造成不良影響。申請書內沒有提供足夠資料，以確保擬議污水處理裝置會得到適當保養和管理，亦沒有述明污水處理裝置的使用壽命結束(可能在十年內)後，會否換上另一污水處理裝置。

55. 鄭永基先生說全球有數千個同類裝置，而第五個使用該裝置的政府工程項目現正進行。他希望水務署指出現時建議的污水處理裝置的缺點。黃堅立先生回應時說，環境保護署已就污水處理裝置提供詳細的意見，並對建議有強烈保留。申請人所提交的申請書並無清楚說明擬議污水處理裝置能否過濾細菌。

56. 趙德麟博士詢問申請人代表是否知道，當局為集水區內地區制訂的排放標準，比非集水區地區的較高；此外，膜生物處理技術亦不能處理氮和磷。鄭永基先生表示知道，並且補充說，儘管膜生物處理技術能過濾達 0.4 微米的物質，申請人仍會使用紫外線或進行氯化作為進一步安全措施。

57. 趙慰芬女士詢問屋宇售出後由誰管理污水處理裝置。鄭永基先生回答說，無打算出售屋宇，而申請人會負責管理污水處理裝置。

58. 由於申請人代表並無提出其他意見，委員亦沒有進一步提問，主席告知申請人代表覆核聆訊程序已經結束，城規會會在他離席後進一步商議有關申請，稍後會通知申請人城規會所作的決定。主席多謝政府部門的代表和申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

59. 趙德麟博士告知委員，由於申請地點位於集水區內，當局特別制訂較高的排放標準(接近食水水平)，而污水亦須進行三級處理。可是，申請人只建議一項進行二級處理的方法。委員同意擬議發展會對集水區內的水質造成不良影響。

60. 經進一步商議後，城規會在覆核後決定駁回這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展位於集水區內，但不能接駁區內現有或已規劃敷設的公共污水渠。在該區把擬議共用污水處理裝置作為永久設施，來處理集水區內擬議發展所產生的污水，以符合排放標準的規定，當局對於有關技術事宜以及做法是否實際可行有所保留。擬議的公契安排並非能確保污水處理裝置長遠得以妥善運作及保養的可行法定實體，亦不能保證日後屋宇擁有人會繼續注資經營污水處理裝置。申請書沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；
- (b) 批准這宗申請會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對環境及交通造成重大的不良影響；以及
- (c) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對現有大型樹木造成不良影響。批准這宗申請可能會立下不良先例，令附近其餘林地逐漸受到破壞，那些林地是該區重要的景觀資源。

61. 下午一時三十分休會午膳。

62. 會議於下午二時三十分恢復進行。

63. 下列委員出席下午時段的會議：

楊立門先生  
黃景強博士  
黃澤恩博士  
陳華裕先生  
蔣麗莉博士  
簡松年先生  
梁廣灝先生  
林雲峰教授  
吳祖南博士  
邱小菲女士  
陳旭明先生  
劉志宏博士  
梁剛銳先生  
夏鎡琪女士  
區偉光先生  
譚贛蘭女士  
伍謝淑瑩女士

[劉志宏博士、夏鎡琪女士及區偉光先生此時到達參加會議。]

### **議程項目 7**

(公開會議)

覆核規劃申請編號 A/H3/376  
擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
西營盤第二街 110、112 及 114 號  
關設酒店  
(城規會文件第 7885 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

64. 規劃署港島規劃專員謝建菁女士和高級城市規劃師／港島任雅薇女士及下列申請人代表此時應邀出席會議：

陳昌傑先生 )  
馬美鳳女士 ) 申請人代表  
卓靜萍女士 )  
鄭加文先生 )

[簡松年先生此時到達參加會議。]

65. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請謝建菁女士向委員簡述這宗申請的背景。謝女士以一些圖則作為輔助工具，根據文件詳載的內容簡介申請的背景，並陳述下列要點：

- (a) 二零零七年五月十一日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗擬在「住宅(甲類)」地帶闢設酒店的規劃申請的理由；
- (b) 申請人沒有提供任何書面陳述以支持其覆核申請；
- (c) 政府部門的意見——旅遊事務專員大致支持闢設新酒店以應付遊客數目的增長，並認為可進一步探討能否在西營盤發展各級酒店項目，但前提是有關項目必須在環境和技術方面切實可行且和諧協調。地政總署港島西及南區地政專員指出，雖然申請地點的租契並無限制土地的用途，但由於酒店發展違反厭惡性行業條款，故此申請人須申請修訂有關契約。當局已收到契約修訂的申請，有關申請正在處理中。對於擬議發展提供一個上落客貨處供旅遊車和貨車共同使用，運輸署助理署長／市區原則上不反對，但警務處處長關注到泊車位不足可能導致路面出現旅遊車車龍，阻塞交通，令附近道路網的擠塞情況雪上加霜。他認為應在申請地點內提供足夠的上落客貨設施，以盡量減低擬議發展對交通帶來的影響。渠務署總工程師／港島及離島指出擬議發展

涉及排水和排污問題尚未解決，故此要求申請人提交污水排放影響評估，並切實執行改善措施，而有關評估和落實情況必須符合他的要求。環境保護署署長不反對這宗申請；

- (d) 在公眾查閱期間，當局接獲一名東區區議員提交的一份公眾意見，表示只要擬議發展所造成的交通影響可以接受，他不反對這宗申請。在根據條例第 16 條提出申請的階段，共接獲九份反對的公眾意見，由租戶／住戶和區議員提出。反對的理由載於城規會第 7885 號文件附件 A 第 9.3 段，包括擬議發展會影響現時租戶／住戶的社交和財務狀況；這宗申請的選址是否合適；在區內增建酒店的理據何在；影響環境和造成交通擠塞；可能會造成屏風效應，影響區內的通風；以及酒店缺乏休憩用地。民政事務總署中西區民政事務專員對這宗申請有所保留，理由是申請地點所在之處道路陡斜，路面狹窄，因此，酒店發展可能會對區內交通帶來負面影響，而酒店施工期間亦可能會對附近地方帶來環境問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由是擬議發展不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，而申請書內沒有提供充分的理據，足以令城規會偏離此規劃意向。擬建酒店樓高 32 層，地積比率 15 倍，至於鄰近地方則主要是 6 層高，地面一層經營有限度商業活動的樓宇，規劃署認為這項發展規模過大，亦與地區特色不相協調。批准這宗申請會為同一住宅區內同類酒店發展立下不良先例，累積影響所及，將會為該區整體的景觀狀況造成不良影響。

[黃澤恩博士和蔣麗莉博士此時到達參加會議。]

66. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。陳昌傑先生在會上提交一些資料以供委員參考，並借助 Powerpoint 軟件講解下列要點：



#### 規劃環境和契約限制

- (a) 皇后大道西以北地方主要劃作「商業／住宅」地帶，而沿南面地方則主要劃作「住宅(甲類)」地帶。在「住宅(甲類)」地帶，「酒店」用途屬第 2 欄用途。除標準的非厭惡性行業條款外，申請地點的契約並無限制土地用途，而申請人已申請修訂契約，以便豁免遵守有關係款；

#### 現時和日後的情況

- (b) 擬建酒店毗連的地方現有三幢六層高唐樓，唐樓已經空置，地面一層用作商業用途。雖然申請地點毗連現有唐樓，但當局在考慮這項建議時，應着眼於日後的規劃環境而非現時的情況。多個已規劃的發展項目，包括附近多項市建局項目和計劃中步行可達的西營盤地鐵站，將會為這個地區帶來急速轉變。現時重建申請地點的時機已至；

#### 酒店設施和服務對象

- (c) 擬建酒店雖然規模不大，只提供 49 間客房，但亦設置上落客貨處、泊車位及多項輔助設施；
- (d) 擬議發展的服務對象是內地「個人遊」遊客，他們屬意交通方便而價格可負擔的住宿。服務對象亦包括對文化／文物遊有興趣的遊客、因學術原因逗留在港較長時間的遊客，以及來港探親的遊客；

#### 支持擬議發展的理據

- (e) 本港酒店的入住率高企，尤其以三星級酒店為然，市場對位於市區邊緣地區交通方便的廉價酒店需求甚殷；
- (f) 申請地點附近有多個旅遊景點，包括中、西區的多個歷史古迹；
- (g) 一些內地遊客喜歡與在住宅區居住的親戚朋友密切聯繫，倘若酒店是以這類內地遊客及以鄰近大學的學者和學生為主要服務對象，則申請地點是上佳選址。接近地鐵站令這個地點更具吸引力；

- (h) 申請地點位於非核心地區，適合用作經營低價酒店，反而「商業／住宅」地帶或「商業」地帶地價較高，興建低價酒店在財務上並不可行；
- (i) 四周住宅區內已有林林總總的商業設施，包括酒店發展，故此這宗申請不會導致協調問題。展望未來，區內重建作商業用途的項目會越來越多，現已進行的發展項目樓面面積達 28 000 平方米，還有其他可能進行的收購活動；
- (j) 申請地點面積細小，酒店設計與重建後的毗連住宅樓宇和諧協調，因此，不會造成屏風效應；
- (k) 現時在混合住宅區內經營的酒店均受遊客歡迎，包括附近的三間酒店，即沿皇后大道西的香港世紀海景酒店、沿德輔道西的香港華美達酒店和沿干諾道西的港島太平洋酒店；
- (l) 在「住宅(甲類)」地帶經營酒店用途的規劃申請，先前曾獲批給許可，故此這宗申請應不會立下不良先例；
- (m) 除規劃署外，其他政府部門均不表反對，這宗申請更獲中西區區議會和香港旅遊發展局的支持；以及
- (n) 在「個人遊」計劃的推動下，訪港的內地遊客數目將會越來越多，對酒店需求預料更為殷切，當局應採取更為積極的措施，提供各類在價格上可負擔的酒店，以供遊客選擇。這宗申請的位置特別適合用作酒店發展。

67. 委員請申請人代表澄清以下事項：

- (a) 如何解決警務處處長提出的交通問題；以及
- (b) 申請人代表在講述這宗申請時曾展示多張照片，根據有關照片，毗連申請地點現有的 6 層高樓宇亦將會重建為商業樓宇，高度與擬建酒店相若。假如該

等樓宇重建為地積比率較低的「住宅(甲類)」發展，則擬建酒店與毗連樓宇在視覺上是否協調。申請人須進一步解釋有何理據推定毗連樓宇將重建為高度和密度相若的商業樓宇。

68. 陳昌傑先生回應如下：

- (a) 運輸署認為申請人提交的交通影響評估可以接受。至於警務處處長關注旅遊車車龍會阻塞交通，是屬於提醒性質的意見。擬建酒店只提供 49 間客房，規模細小，行程產生量有別於住宅發展，對交通的影響輕微；以及
- (b) 在「住宅(甲類)」地帶，住宅發展的地積比率約為 9 倍，擬建酒店的地積比率則為 15 倍。不過，即使兩者的地積比率不同，毗連樓宇的高度亦應不會與擬建酒店有太大出入。建築物的地積比率較低，不一定表示建築物的高度亦較低，因為建築物的外形乃視乎詳細的設計而定。擬建酒店的設計方案會於較後階段才考慮。

69. 由於申請人代表沒有其他意見，委員亦沒有提出其他問題，主席告知申請人代表覆核聆訊的程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。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。

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

#### 商議部分

70. 主席注意到四周住宅區現時都是層數較少的樓宇，而擬建酒店的地積比率為 15 倍，遠高於「住宅(甲類)」地帶內住宅樓宇所容許的地積比率。

71. 委員普遍認為擬議地點並非完全不適合進行酒店發展，但卻關注到擬建酒店的發展密度過高。他們的意見撮錄如下：

- (a) 在歐洲城市，小規模酒店廣受歡迎，這是因為酒店位於住宅區內，位置獨特，富地區特色。因此，在香港市區原有住宅區內興建酒店並非完全不合適；
- (b) 在市區邊緣地方興建廉價酒店，可提供更多酒店選擇，吸引內地遊客和講求經濟實惠的遊客；
- (c) 政府部門關注擬建酒店對交通造成影響是確實存在的，因為附近道路雖然設計上是雙線行車，但路面狹窄且位於陡峭的斜坡；
- (d) 問題的核心在於擬建酒店地積比率達 15 倍，相對「住宅(甲類)」地帶內住宅發展所容許較低的地積比率，酒店發展密度過高。此外，擬建酒店樓高 32 層，筆直向高空發展，與區內特色不相協調，尤其與毗連六層高的唐樓格格不入；
- (e) 批給 15 倍地積比率連建築優惠和支援設施是為促進大規模高級酒店的發展。小規模地區酒店着力配合鄰近住宅區的整體特色，容許這類酒店進行如此密度的發展和提供建築優惠並不合適；
- (f) 擬建酒店樓高 32 層，但只有 8 至 30 樓提供客房，其他樓層用作提供支援和輔助設置，在一定程度上導致擬議發展體積龐大；
- (g) 與其發展一幢跟四周環境格格不入的高層大廈，不如藉此機會改善這項建議在景觀和視覺方面的條件，從而提升四周住宅區的環境；以及
- (h) 應留意的是，申請人代表所指在申請地點附近的酒店，大部分都是面向主要道路或位於「住宅(甲類)」地帶以外地方，鄰近樓宇的高度與該等酒店相若。因此，有關考慮因素不適用於這宗申請。

72. 主席同意委員的意見，即除了道路規劃上的限制和地形陡峭外，擬建酒店的發展密度過高，而建築物外形和高度亦與四周以住宅為主的環境不相協調。委員同意並無充分理據支持

這宗申請。主席補充說，規劃署現正考慮把土地劃作酒店用途的事宜，稍後會擬備文件提交委員考慮。

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) 擬議酒店發展的地積比率達 15 倍，而四周主要是住宅區，故此在建築物體積和發展密度兩方面，均與毗連的住宅發展不相協調；以及
- (b) 批准這宗申請會為四周住宅區內同類酒店發展立下不良先例，累積影響所及，會為該區整體的景觀狀況造成不良影響。

[梁廣灝先生此時暫時離席。]

## **議程項目 8**

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/K 3/492  
在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
旺角太子道西 148 號偉興大廈 3 樓  
(九龍內地段第 2542 號餘段)開設學校(補習社)  
(城規會文件第 7884 號)

---

[聆訊以英語進行。]

74. 規劃署荃灣及西九龍高級規劃師顧建康先生和以下申請人及其代表此時應邀出席會議：

<b>Siliphet-Chan Vilaphon Mou</b> 女士	申請人
陳強先生	申請人代表

75. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡單解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請顧建康先生向委員簡介申請的背景。顧建康先生借助一些圖則，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 二零零七年五月十一日都會規劃小組委員會拒絕申請人擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的旺角太子道西 148 號一座 14 層高綜合商業／辦公室／住宅樓宇的 3 樓開設補習社的規劃許可申請所持的理由；
- (b) 申請人為支持覆核申請而提出的理據載於文件第 3 段；
- (c) 政府部門的意見——教育局局長從學校註冊的角度不反對這宗申請。消防處處長原則上不反對這宗申請，唯在建築圖則階段須提供消防裝置及列出詳細的安全規定；
- (d) 在法定公眾查閱期內，當局接獲一份公眾意見，由油尖旺區議會一名議員提出，對補習用途表示贊同；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，因為擬議用途與入伙紙上 2 樓至 12 樓已批准的住宅用途不相協調。該樓宇設有一部升降機和一條樓梯，住宅部分沒有另設出入口。由於補習社和住宅須共用唯一的一條樓梯，故此補習社的運作或會對樓宇的居民造成滋擾。雖然最低三層以上的現有用途大部分屬非住用性質，但並未取得規劃許可。同一處所過往未有獲批准作非住宅用途。

[蔣麗莉博士此時暫時離席，而梁廣灝先生則返回會議席上。]

76. 主席繼而請申請人闡述有關申請。Siliphet-Chan Vilaphon Mou 女士於席上提交一封地產顧問的函件，供委員參閱。她講解下列要點：

- (a) 她已盡力滿足各政府部門的要求。其他政府部門不表反對，而規劃署亦只是對該樓宇居民可能受到的滋擾表示關注；

- (b) 根據於席上提交供委員參閱的地產顧問函件，該樓宇內並無作住宅用途的單位，業主亦不擬在現在或可見的將來，把樓宇內的任何單位作住宅之用；
- (c) 每宗申請均應按個別情況考慮；以及
- (d) 她已對該項目作出可觀的投資，希望能取得回報。

[蔣麗莉博士此時返回會議席上。]

77. 委員請顧建康先生就下列各點作出澄清：

- (a) 過往是否有批准在住宅區開設補習社的先例；
- (b) 同一樓宇內是否有未獲批給規劃許可的其他非住宅用途；以及
- (c) 同一樓宇內是否有任何住宅單位。

78. 顧建康先生作出以下回覆：

- (a) 同一樓宇先前並無獲給予批准，而他亦表示當局未有批准並無另設出入口的補習社開設於區內綜合樓宇的住用部分。當局在同一分區計劃大綱圖所涵蓋地區內就學校用途所給予的類似批准，均屬商業／辦公室大廈或另設出入口的樓宇的非住用部分；
- (b) 在法定規劃的涵蓋範圍以外，同一樓宇內部分非住宅用途可能須同時符合個別發牌當局所訂的不同規定；以及
- (c) 據他在二零零七年八月十五日實地視察所得，11 和 12 樓仍作住宅用途，但當時無法進入單位內核實真確的情況。不過，根據屋宇署發出的入伙紙，該樓宇的 2 樓至 12 樓獲批作住宅用途，因此即使有關單位目前並非作批准用途，住宅用途仍是經常准許的。

79. 秘書補充說，過往曾有住宅區內的補習社獲批給規劃許可的先例，但這些補習社所在的樓宇均另設有出入口，而且區內人士沒有提出反對。就此而言，這宗申請不可與其他個案相提並論。

80. Siliphet-Chan Vilaphon Mou 女士解釋，於席上提交的函件顯示該樓宇內並無作住宅用途的單位，而不論現在或可見的將來，業主亦不擬把樓宇內的任何單位作住宅之用。她得悉居於海外的業主最近辭世，其承繼人已採取行動把整座樓宇改作非住宅用途。

81. 由於申請人及其代表沒有進一步的意見，委員亦再無其他問題，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申請人。主席多謝申請人及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

82. 主席注意到補習社欠缺專用出入口會引致學生的安全受影響，同時亦關注到同一樓宇內其他非住宅用途均取得規劃許可的問題。

83. 伍謝淑瑩女士解釋，用以規管住宅樓宇內非住宅用途的技術和發牌規定各有不同。某些作為發牌當局的政府部門確有規定申請人取得規劃許可，但有些部門則無列明此要求。

84. 委員提出了下列的意見：

- (a) 學生較少和屬特殊性質的補習社或不須取得規劃許可。不過，由於教育局局長特別指明該補習社須取得規劃許可，故此應從規劃角度考慮這宗申請，並顧及技術認受性；
- (b) 在另設出入口的規定方面，宜遵從城規會一貫採用的準則；



- (c) 顧問函件不能視作支持這宗個案的理據。業主的「意向」不宜作為規劃考慮因素。同時，不能保證有關當局會容許較高樓層改作非住宅用途，因為這樣將不符合認可的建築圖則；以及
- (d) 就一般情況而言，如分區計劃大綱圖規定須申請規劃許可，發牌當局應盡早就這方面的需要向有意經營業務人士提供清晰的指引。各部門間應就申請和發牌程序作出更妥善的協調。

85. 伍謝淑瑩女士表示，在首份法定圖則公布前或有關分區計劃大綱圖更改區劃前已存在於住宅單位的非住宅用途，可視作現有用途而予以容忍。秘書補充說，不同牌照的規定將因應具體用途的營運需要而有所變更。部分或會規定進行簡單的註冊或符合某些非規劃的相關準則。這樣將難以訂明規劃許可作為所有牌照的一般先決條件。伍謝淑瑩女士補充說，規劃署已注意到此事，並於最近和部分發牌當局達成共識，其中包括當時的教育統籌局局長，他曾頒布指引，敦促補習社營辦人事先取得規劃許可。

[夏鎂琪女士此時暫時離席。]

86. 譚贛蘭女士建議就申請人於席上提交的顧問函件所述的事宜作出回覆。秘書解釋，由於該顧問並非申請人或獲授權的代理，故此會另行作出回覆，要求他把城規會的意見轉交業主考慮。

87. 主席表示，由於教育局局長規定要取得規劃許可，故此應從「住宅(甲類)」地帶的規劃意向以及樓宇住宅部分另設出入口等有關規劃考慮的角度考慮這宗申請。同一樓宇內存在其他非住宅用途可能是各項不同原因所致，須分別加以處理。委員同意這宗個案並無有力的理據支持。

88. 經進一步商議後，城規會就覆核結果決定駁回這宗申請，理由如下：

- (a) 補習社與同一樓宇內的獲批住宅用途不相協調；以及

- (b) 批准覆核申請會為其他同類申請立下不良先例，導致商業用途侵入「住宅(甲類)」地帶商住樓宇的住宅部分。

[蔣麗莉博士此時離席。]

## 議程項目 9

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/YL-PH/538

在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗八鄉粉錦公路水潤石第 111 約地段第 95 號(部分)、

第 96 號 A 分段、第 96 號 B 分段(部分)、

第 96 號餘段(部分)、第 97 號 A 分段、第 97 號 B 分段、

第 97 號餘段、第 98 號 A 分段、第 98 號 B 分段、

第 98 號 C 分段、第 98 號 D 分段及第 98 號餘段

和毗連政府土地

臨時露天存放待轉口私家車(為期三年)

(城規會文件第 7888 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

89. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和下列申請人及其代表此時應邀出席會議：

鄒碧珍女士	申請人
邱展國先生	) 申請人的代表
袁鴻潤先生	)

[夏鎋琪女士此時返回席上。]

90. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請蘇應亮先生向委員簡介申請的背景。蘇先生借助一些圖則，按文件詳載的內容講解下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零七年四月十三日拒絕在一塊劃為「鄉村式發展」地帶的用地就擬議臨時露天存放待轉口私家車(為期三年)申請規劃許可的理由；
- (b) 申請人為支持覆核申請而提出的理據，有關內容載於文件第 3 段；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，理由是緊接申請地點的東北面、東面和東南面均有易受影響的用途，預期有關發展會對環境造成滋擾。在二零零七年一月至四月期間，環境保護署接獲兩宗關於環境的投訴，涉及空氣和廢物污染。渠務署總工程師／新界北表示由於沒有資料以證明對排水造成的影響，申請人應提交排水建議，以支持申請；
- (d) 在公眾查閱期內，沒有接獲公眾人士的意見。當局在申請人根據第 16 條提出申請的階段，接獲一份由區內水澗石村祖堂提交的反對意見，理由是有關發展會對附近地區的環境造成污染；
- (e) 規劃署的意見——不支持這宗申請，理由是有關建議不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。雖然申請人把 15 平方米的政府土地(佔申請地點面積 0.7%)從申請地點中剔除，並把申請規劃許可的期限，由三年減至 12 個月，但是規劃情況沒有改變，而且沒有提供充分理據，足以令城規會偏離這規劃意向。申請地點位於城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13D)的第 4 類地區內，即除非情況特殊，否則該等申請通常會遭否決。先前四宗申請均遭否決，對上一宗於二零零六年年底遭否決，而該地點涉及先前一宗遭檢控的個案。申請書內未有提供資料，以說明申請人為何未能在粉錦公路對開以西附近指定作該等用途的「露天貯物」地帶內覓得合適地點。

[梁剛銳先生此時暫時離席。]

91. 主席繼而邀請申請人及其代表闡述這宗申請。袁鴻潤先生借助數張實地照片，陳述下列要點：

- (a) 由於另覓地點需時，他們要求批准為期 12 個月較短的規劃許可期限，以便有時間進行重置；
- (b) 就環境保護署署長所關注的空氣和廢物污染，申請人已經與一名回收商作出安排，收集廢物；
- (c) 鑑於所提出的環境改善措施建議，水澗石村祖堂在申請人根據第 17 條提出申請的階段，沒有提出反對；以及
- (d) 倘批給規劃許可，申請人承諾會落實文件第 6.4 段所載列的各項附帶條件。

[梁剛銳先生此時返回席上。]

92. 申請人鄒碧珍女士補充下列要點：

- (a) 申請地點附近甚少區內居民，且對環境沒有重大的影響；
- (b) 她與祖堂的代表保持聯絡，以期解決他們的關注；以及
- (c) 申請地點不得在晚上七時後進行夜間作業的限制可以接受，原因是他們在晚上六時已下班。

93. 鑑於申請人及其代表沒有其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知申請人及其代表覆核聆訊程序已經結束，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。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。

94. 主席備悉申請人沒有提交文件，以解決有關部門的關注事項，並證明有關申請的技術事宜可以接受。委員同意沒有理據支持當局偏離小組委員會的決定。

95. 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) 有關發展不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即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。申請書內未有提供充分理據，足以令城規會偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，即申請地點先前並無獲批給規劃許可；申請用途與毗鄰地區整體上富鄉郊特色的常耕／休耕農地和鄉村民居，不相協調；有區內人士提出反對，而有關政府部門亦對這宗申請提出負面意見；以及沒有特殊情況支持批給規劃許可；
- (c) 申請書內沒有提供資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境和排水造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會立下不良先例，令其他同類用途在該區擴展。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

## **議程項目 10**

[公開會議]

《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TMT/3》  
關於考慮申述的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 7889 號)

---

[會議以廣東話進行。]

96. 秘書向委員簡介有關文件。二零零七年五月四日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TMT/3》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期間(展示期於二零零七年七月四日屆滿)，當局共接獲 12 份申述。二零零七年七月十三日，當局公布 12 份申述，為期三星期，以便公眾提出意見。公布期於二零零七年八月三日屆滿，城規會沒有接獲意見。

97. 由於當局只接獲 12 份以標準信件形式提交、表示支持有關修訂的申述，即把有關地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便重置一家戒毒康復中心，幫助年青人以福音戒毒，以及提供康復訓練，因此由城規會集體聆訊有關申述，較委任申述聆訊小組委員會更為有效。委員同意把聆訊安排在城規會的例會上進行，無須另行召開聆訊會議。城規會已定於二零零七年九月二十一日根據第 6B 條考慮有關申述。

## 議程項目 12

[公開會議]

### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

99. 餘無別事，會議於下午四時三十分結束。