

二零零七年十一月九日舉行的城市規劃委員會
第 899 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
賴錦璋先生	
黃澤恩博士	
譚鳳儀教授	
陳華裕先生	
杜德俊教授	
姚思教授	
簡松年先生	
吳祖南博士	
杜本文博士	
黃遠輝先生	
葉天養先生	
邱小菲女士	
陳炳煥先生	
陳家樂先生	
鄭恩基先生	

方和先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

李慧琮女士

梁剛銳先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎂琪女士

環境保護署副署長

趙德麟博士

地政總署署長

譚贛蘭女士

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳嘉敏女士

陳偉明先生

陳弘志先生

蔣麗莉博士

梁廣灝先生

梁乃江教授

林雲峰教授

陳曼琪女士

陳旭明先生

運輸及房屋局首席助理秘書長(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(上午)

區潔英女士(下午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會

龍小玉女士(上午)

鍾文傑先生(下午)

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零七年十月二十六日第 898 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零七年十月二十六日第 898 次會議記錄經過以下修訂後獲得通過：

- (a) 修訂第 11 段第三及第四句為「... 一如行政長官在二零零七年的《施政報告》承諾，政府現正跟進有關強制性建築物能源守則及能源效益標籤擴展計劃的落實事宜。可再生能源及節約能源概念應納入建築及工程設計。...」；以及
- (b) 修訂第 12 段第三句為「... 擬建的地鐵西港島線及南港島線會鼓勵使用私家車的模式轉移至其他交通工具。...」

[林群聲教授此時到達參加會議。]

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

(i) 批准四份分區計劃大綱圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零零七年十一月六日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准了以下四份分區計劃大綱圖：

- (a) 《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/24A》(重新編號為 S/H5/25)；

- (b) 《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/19A》(重新編號為 S/K9/20)；
- (c) 《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱草圖編號 S/K11/21A》(重新編號為 S/K11/22)；以及
- (d) 《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/1A》(重新編號為 S/K22/2)。

她表示核准啟德分區計劃大綱圖一事於二零零七年十一月九日在憲報公布，而其他三份分區計劃大綱圖將於二零零七年十一月十六日於憲報公布。

(ii) 接獲的城市規劃上訴個案的決定

城市規劃上訴個案編號：2006 年第 23 號
在劃為「康樂」地帶的元朗厦村第 125 約
地段第 495 號及第 496 號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放回收紙皮、壓縮膠樽、鋼線以及木板
(為期三年)
(申請編號 A/YL-HT/428)

3. 秘書報告，有關上訴涉及的申請(編號 A/YL-HT/428)是於一幅在《厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/8》上劃為「康樂」地帶的土地上臨時露天存放回收紙皮、壓縮膠樽、鋼線以及木板，為期三年。城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零七年九月五日進行上訴聆訊，並於二零零七年十月二十九日駁回有關上訴，所考慮的因素如下：

- (a) 上訴地點在新圍路以西，距離頗遠，而且「環境較為清幽，綠化情況較佳」。一般而言，在新圍路以西作臨時露天貯物用途的申請，城規會是不會批准的；而自當局於二零零一年採用城市規劃委員會規劃指引編號 13B 後，該處亦沒有同類申請獲得批准。現時的申請並無特別情況促使當局作出不同的處理；

- (b) 上訴地點所在之處的綠化情況相對較佳，而新圍路兩邊的環境質素則大為下降；城規會和規劃署對兩者作出了清晰的分野。前者較具鄉郊或綠化特色，規劃當局向來不鼓勵作露天貯物用途，曾拒絕規劃申請及採取強制執行行動。至於新圍路附近一帶，城規會不但曾批准作臨時露天貯物用途的規劃申請，更打算把該處改劃為露天貯物用途地帶；
- (c) 城規會考慮有關申請時採用的指引為於二零零五年十一月二日頒布的最新城規會規劃指引編號 13D。根據該指引，上訴地點約有四分之三的地方位於第 3 類地區，其餘地方則位於第 2 類地區。城規會規劃指引編號 13B 於二零零一年頒布後，上訴地點並無先前申請獲批給規劃許可；因此現時的申請並不具備理由可令當局不採用在第 3 類地區不批給許可的政策。此外，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和警務處處長就噪音污染和產生交通量提出反對的問題亦尚未解決。城規會認為上訴人並未提交足夠資料，向環保署署長和警務處處長證明所涉的環境和交通不會受到不良影響。在上訴階段，這些觀點並無改變；以及
- (d) 在此情況下，上訴委員會看不出有理由可以成功反駁城規會的決定。此外，上訴人亦未能提出任何有力理由，以支持就現時申請作出例外安排，給予臨時規劃許可。

4. 秘書表示有關上訴的撮要和上訴委員會的決定已於二零零七年十一月七日發送給委員參考。

[夏鎂琪女士此時到達參加會議。]

(iii) 上訴個案統計數字

5. 秘書報告，截至二零零七年十一月九日止，有 13 宗個案有待上訴委員會進行聆訊。上訴個案統計數字的資料現開列如下：

得直	:	20
駁回	:	105
放棄／撤回／無效	:	125
有待聆訊	:	13
有待裁決	:	4
<hr/>		
合計		267

[黃景強博士、邱小菲女士、方和先生和鄭心怡女士此時到達參加會議。]

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/H12/20

擬略為放寬劃為「住宅(丙類)2」地帶的
半山區東部肇輝臺 6 號(內地段第 2302 號 B 分段第 1 小分段
及增批部分)的建築物高度限制
(城規會文件第 7939 號)

[聆訊以廣東話及英語進行。]

6. 規劃署港島規劃專員謝建菁女士和下列申請人代表此時應邀出席會議：

薛嘉蓮女士)
曾思蒂女士)
呂德成先生) 申請人代表
尹紫薇女士)
林志光先生)

7. 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介申請的背景。

簡介和提問部分

8. 謝建菁女士借助 PowerPoint 簡報軟件，按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 背景——申請人申請規劃許可，以略為放寬在半山區東部分區計劃大綱圖上劃為「住宅(丙類)2」地帶的一塊土地的建築物高度限制，由一層開敞式停車間上加 12 層改為兩層停車場和會所平台上加 12 層；
- (b) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零七年五月二十五日決定延期考慮有關申請，並要求申請人就擬議建築物高度提交進一步資料／理據，處理伐樹建議的問題及證明擬議發展從不同角度觀看的視覺影響。小組委員會考慮了申請人提交的進一步資料後，於二零零七年七月二十七日決定拒絕申請，理由載於文件第 1.3 段；
- (c) 申請人就覆核申請提交的進一步理據載於文件第 3 段；
- (d) 展示以東山台、黃泥涌道、皇后大道東、司徒拔道及皇后大道東與黃泥涌道交界處為觀景點的電腦合成照片，顯示擬議發展的視覺影響；
- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段；相關政府部門並無對覆核申請提出反對或負面意見；
- (f) 公眾的意見——就覆核申請接獲了 25 份公眾意見書，撮錄於文件第 5 段。除了一名並不反對申請的東區區議會議員外，其餘 24 位主要是區內居民和附近大廈業主立案法團的提意見人，他們不是提出反對，便是對覆核申請十分擔心，理由主要是擬議發展會阻隔毗鄰建築物的景觀，影響空氣流通／自然光線，產生額外交通量；令未來居民因肇輝臺 14 號現有石油氣缸而承受的潛在風險增加，以及為同類建議立下不良先例；以及

- (g) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗覆核申請，理由載於文件第 6.1 段。略為放寬建築物高度的建議，是爲了提供停車場和會所，符合「住宅(丙類)2」地帶的要求。有關建議會令通往申請地點的入口更廣闊，得以美化環境，並容許在車路以外進行上落貨活動；這樣有助改善該區的市容，及避免妨礙交通。申請人提交了進一步資料，包括沿司徒拔道拍攝的照片研究，並從更多觀景點就擬議發展擬備了電腦合成照片，顯示擬議發展不會對附近地區造成嚴重的視覺影響。擬議建築物高度大致上與該區的現有發展彼此協調，而城規會過去亦曾批准肇輝臺 8 號略為放寬建築物高度(一層)的同類申請。

9. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。

10. 曾思蒂女士借助 PowerPoint 簡報軟件和會上呈現的實體模型，提出以下要點：

- (a) 小組委員會拒絕略為放寬建築物高度限制的建議，理由是沒有足夠資料以證明擬議發展不會產生任何不良的視覺影響，以及批准申請會立下不良先例；
- (b) 正如擬議發展的切面圖顯所示，擬議的建築物高度僅增加四米，而建議略為放寬建築物高度限制，主要是要爲居民和訪客提供泊車安排，以符合現時《香港規劃標準與準則》所定的最低要求，以及提供上落客貨處、入口大堂、會所和機電設施；
- (c) 鑑於委員關注可能會出現視覺影響，申請人在上司徒拔道和下司徒拔道沿途按固定距離進行了綜合性照片調查；有關調查顯示，上司徒拔道的景觀被現有植物遮蔽，駕駛人士和行人不會在上司徒拔道沿線看到擬議發展的任何部分。下司徒拔道沿線至有關地點北面和西北面的景觀主要是斜坡／護土牆，而南面景觀則因現有植物遮蔽和道路彎曲而受到遮擋；

- (d) 展示予委員參考的電腦合成照片證明在有關地點進行經常准許的發展計劃和現時建議的計劃，視覺影響僅有輕微差異；
- (e) 申請人亦準備了一個實體模型，顯示擬議發展與附近現有建築物的高度類似；
- (f) 實體模型顯示，主要天台高度為主水平基準上 115.55 米的擬議發展會後移六米，有助盡量增加與現有住宅建築物的視覺距離；以及
- (g) 擬議發展符合有關的規劃意向，即明確訂有就附屬設施略為放寬建築物高度的條文。有關建議可提供足夠的內部交通設施，避免路旁停泊的情況；對按照《香港規劃標準與準則》提供設有附屬設施的優質住宅發展而言是良好的先例。

11. 一名委員留意到其中一份公眾意見書涉及肇輝臺 14 號的地下氣體容器，要求有關方面澄清會否對居民構成危險。謝建菁女士提及文件第 4.1.6 段，表示已徵詢了機電工程署署長的意見，他從氣體安全的角度而言，對申請並沒有意見，因為略為放寬建築物高度限制的建議並不會令肇輝臺 14 號石油氣設施的風險水平大幅增加。

12. 另一名委員留意到由申請人的角度而言，有關的規劃和設計優點已向城規會陳述，詢問擬議發展有沒有涉及區內附近居民的規劃優點。曾思蒂女士回應指建築物後移六米的建議，有助盡量增加與現有住宅建築物的視覺距離；而在有關地點內提供內部交通設施，有助避免妨礙該區的一般交通活動。

13. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦沒有提出其他問題，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，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

14. 主席表示照片調查和實體模型顯示，擬議放寬的建築物高度程度不大，應該不會對附近地區造成嚴重的不良視覺影響。一名委員表示爲了改善附近地區的整體環境，應在擬議建築物後移區提供更多綠化植物，委員表示同意。

15. 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。這項規劃許可的有效期至二零一一年十一月九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 建築物高度(主要天台)不得超過主水平基準上 115.55 米；以及
- (b) 提交並落實保護樹木計劃和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

16. 城規會亦同意告知申請人向地政總署港島東區地政專員申請契約修訂，以容許申請用途。

[伍謝淑瑩女士和譚贛蘭女士此時暫時離席，以及夏鎂琪女士於此時離席。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

考慮就《市區重建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃草圖
編號 S/K5/URA2/1》提出的申述
(城規會文件第 7936、7937 和 7938 號)

[聆訊以廣東話和英語進行。]

17. 秘書報告，由於意見編號 1 由市區重建局(下稱「市建局」)提交，以下委員就此項目申報利益：

伍謝淑瑩女士 規劃署署長)	市建局非執行董事
譚贛蘭女士 地政總署署長)	
陳家樂先生)	
夏鎡琪女士 民政事務總署助理署長(2))	市建局規劃、拓展及文物 保護委員會增選委員
黃澤恩博士)	近期與市建局有業務往來
林雲峰教授)	

18. 陳炳煥先生表示他過往是市建局深水埗分區諮詢委員會委員，獲委任為城規會委員後，已於二零零六年五月四日向該委員會請辭。賴錦璋先生表示自己認識第一組的申述人。委員留意到陳先生和賴先生在此項目並無直接利益，同意他們可以留席參與討論有關項目。

19. 委員留意到黃澤恩博士和陳家樂先生已就無法出席上午的會議致歉，林雲峰教授已就無法出席整個會議致歉，伍謝淑瑩女士、譚贛蘭女士和夏鎡琪女士則已暫時離席。

20. 主席表示《市區重建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/1》於二零零七年六月一日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱；當局接獲了五項申述和兩份意見書。二零零七年十月五日，城規會決定自行考慮有關申述和意見。申述會分為兩組，城規會將先就第二組(包括申述編號 5 和意見編號 1)進行聆訊，接著會就第一組(包括申述編號 1 至 4 和意見編號 1 至 2)進行聆訊。

第二組(申述編號 5 和意見編號 1)

(城規會文件第 7938 號)

21. 以下的政府代表此時應邀出席會議：

- 陳月媚女士 - 規劃署荃灣及西九龍規劃專員
- 陳桂湫女士 - 規劃署城市規劃師／深水埗

22. 以下申述人及提意見人的代表此時應邀出席會議：

申述編號 5

- 廖華興先生) 申述人編號 5 金光服務有限公司代表
- 梁醒先生)

意見編號 C1

- 馬昭智先生) 提意見人編號 C1 市建局代表
- 池谷弘先生)

23. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。

簡介和提問部分

24. 主席繼而請荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士向委員簡介申述和意見的背景。

25. 陳月媚女士借助 PowerPoint 簡報軟件，按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 市建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃草圖的背景載於文件第 4 段，並摘要指出發展計劃草圖由三個地盤組成，分別是地盤 A、B 及 C；
- (b) 載於第 5.1 及 5.2 段的三個地盤和附近地區的特色；
- (c) 金光服務有限公司的申述編號 5 反對把海壇街 189 至 203 號(申述地點)納入發展計劃圖內。申述人聲

稱代表大部分業主，自一九九零年代以來已開始落實重建計劃。申述人的投資利益會受到不良影響，故對申述人不公平。申述人建議把申述地點從發展計劃圖中刪除；

- (d) 當局就有關申述接獲市建局的意見編號 1，有關意見撮錄於文件第 3 段；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃考慮因素和評估載於文件第 5 段。規劃署認為零碎重建申述地點並不理想。由於申述地點佔地盤 B 約 66% 的範圍，把其刪除會妨礙整個「綜合發展區」地帶的規劃意向；並沒有具體的資料顯示有關物業在短／中期會獨立重建。屋宇署表示並無接獲關於申述地點的重建建議。倘證實申述人權益受損，市建局會根據既定收地政策作出補償。規劃署並不建議順應申述而修訂發展計劃圖。

26. 主席繼而請申述人代表闡述有關申述。

27. 申述人編號 5 的代表廖華興先生提出以下要點：

- (a) 申述人金光服務有限公司代表海壇街 189 至 203 號八幢建築物的大部分業主。申述人早於一九九零年已開始計劃重建申述地點，在過去 16 年投入了大量時間和精力以備重建該區；
- (b) 申述人已聯絡申述地點內建築物的其他業主有，他們大部分支持把申述地點由市建局建議的發展計劃圖中刪除的要求，亦同意自行重建有關地點；
- (c) 雖然申述人支持市建局重建該區的工作，但把申述地點由發展計劃圖範圍中刪除應不會造成重大影響，而且重建申述地點與市建局提出的發展計劃彼此協調；

- (d) 申述人的投資利益會因市建局提出的發展計劃而受到不良影響，對申述人不公平。申述人可能會採取法律行動以保障其利益；
- (e) 規劃署認為零碎重建申述地點「並不理想」，但沒有解釋如何不理想；以及
- (f) 市建局剝奪了申述人發展申述地點的權利，與申述人爭奪利益。申述人會考慮把此事提升為政治議題。

28. 主席繼而請提意見人代表闡述有關意見。

29. 提意見人編號 1 的代表馬昭智先生提出以下要點：

- (a) 根據市建局所得的資料，申述地點範圍內由有關物業構成的共 37 份權益中，申述人僅擁有其中三份；
- (b) 並沒有其他證據證明申述人擁有大部分物業的業權或代表其他業主；亦沒有證據證明申述人曾就申述地點提交發展計劃；以及
- (c) 申述地點內八幢建築物大部份由租客佔用，有關租客多為長者。市建局與其他私人發展商不同，在進行重建計劃時，會充分考慮其社會責任及向受影響租客提供特惠津貼。

30. 一名委員詢問有沒有文件證據證明一如申述人所聲稱，代表申述地點內八幢建築物的大部分業主，以及有沒有就申述地點擬備任何發展計劃。廖華興先生回應指事件涉及敏感的商業資料，而與其他業主的洽商必須保持機密。

31. 另一名委員詢問申述人曾否與市建局或政府商討其重建計劃。廖華興先生表示由於不能在公平的基礎上進行商討，申述人並沒有與市建局或政府進行任何商討。

32. 一名委員要求申述人證實在申述地點是否僅擁有三個物業；另一名委員詢問申述人，與申述地點內所有物業相比，申述人所控制的業權比率如何。廖華興先生回應指與其他業主的洽商是低調進行的，而他亦有其他業主的授權書。申述人控制申述地點內近一半物業，而且可獲得更多。他並不熟悉城規會的程序，不知道有需要，亦沒有獲得足夠時間提交文件證據證明業權或獲授權力。他可以在會上向委員展示授權書，但須取得申述人和其他相關人士的同意，才可決定是否讓城規會保留一份有關信件的副本作為記錄。

33. 主席表示申述人可自行決定是否把授權書納入提交的資料內。倘在會議上呈示授權書，便須在秘書處存放一份副本以作記錄。一名委員表示即使申述人向城規會展示授權書，委員亦未必能夠評估申述人是否對有關物業有控制權，因為涉及業權和控制權的法律詮釋。結果廖華興先生並沒有向城規會展示有關的授權書。

34. 馬昭智先生表示倘把申述地點從發展計劃圖中刪除，地盤面積會大大減少，而最終可能要發展兩幢鉛筆型大廈於三層平台之上，並非理想的發展。由於發展計劃圖內的地區劃為「綜合發展區」地帶，必須有 80% 的噪音達標率，在提交總綱發展藍圖的階段須提交技術評估，例如環境影響評估，以解決噪音問題。倘把申述地點由「綜合發展區」地帶刪除而改為「住宅(甲類)」地帶，則重建申述地點無須取得規劃許可，而且沒有機制確保重建會符合噪音達標率的要求。

35. 廖華興先生表示市建局不尊重公眾意見，與業主爭奪重建利益，有違自由市場經濟的精神。有越來越多公眾對市建局的發展計劃提出反對。

36. 另一名委員留意到申述人早於一九九零年已著手重建申述地點，詢問申述人是否對申述地點有任何發展計劃。廖華興先生表示收地是一個很長的過程，涉及機密的交易，不可透露；發展計劃建議亦如是。

37. 對於申述人聲稱並沒有足夠時間向城規會提交文件，秘書請委員留意，市建局根據《市區重建局條例》第 25(2)條提交的發展計劃圖已於二零零六年三月供公眾查閱，而申述人當

時亦有提交意見。發展計劃圖於二零零七年六月根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條公布以供公眾查閱及提出意見時，申述人提交了一份申述，僅附上其於二零零六年三月的信件，表示維持先前的立場。城規會秘書處在二零零七年八月九日給申述人的信件中，曾解釋條例的規定和聆訊安排，故申述人有足夠時間向城規會提交文件。

38. 廖華興先生表示收地需時，受影響業主的意見應受到尊重。他重申市建局不應與業主爭奪發展業主所擁有物業的權利和利益。

39. 由於申述人和提意見人代表已完成申述，委員亦再無提出其他問題，主席告知申述人和提意見人代表聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議申述和意見，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申述人、提意見人和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

40. 城規會認為應先就所有申述及意見進行聆訊，然後再作商議。

[李慧琼女士此時到達參加會議。]

第一組(申述編號 1 至 4 和意見編號 1 和 2)

(城規會文件第 7936 和 7937 號)

41. 以下政府的代表此時應邀出席會議：

陳月媚女士 - 規劃署荃灣及西九龍規劃專員
陳桂湫女士 - 規劃署城市規劃師／深水埗

42. 以下申述人及提意見人的代表此時應邀出席會議：

申述編號 3

楊國健先生) 申述人編號 3

申述編號 4

伍錦超先生) 申述人編號 4 的 H15 關注組代表
徐益堯先生)
杜立基先生)

意見編號 1

馬昭智先生) 提意見人編號 1 市建局代表
池谷弘先生)

43. 秘書表示申述編號 1 和 2 分別由深水埗區議會和深水埗區議會市區重建問題工作小組代表深水埗區議會房屋事務委員會提出，意見編號 2 則由何景豪先生提出。他們均表示不會出席會議，亦不會安排代表出席。委員留意到已給予申述人和提意見人充分通知，同意在申述人編號 1 和 2 及提意見人編號 2 缺席的情況下進行聆訊。

44. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。

簡介和提問部分

45. 主席繼而請荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士向委員簡介申述和意見的背景。

46. 陳月媚女士借助 PowerPoint 簡報軟件，按文件詳載的內容提出以下要點：

- (a) 市建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃草圖的背景載於文件第 4 段，並摘要指出發展計劃草圖由三個地盤組成，分別是地盤 A、B 及 C；
- (b) 載於文件第 5 段的三個地盤和附近地區的特色；

申述編號 1

- (c) 申述編號 1 由深水埗區議會提出。區議員有不同的意見。一些議員對假設方案、布局和住宅大樓的連接情況表示關注；一些議員則關注公眾休憩用地和政府、機構或社區設施的位置。兩名議員要求把海壇街 205 至 211 號納入發展計劃圖。深水埗區議

會主席在作出結論時，要求市建局考慮其他可行的布局和設計，並且減低擬議重建的地積比率；

- (d) 意見編號 1 和 2 分別由市建局和何景豪先生提出。提意見人的意見撮錄於文件第 7936 號第 3 段；
- (e) 規劃署的意見-申述人對於住宅大樓和公眾休憩用地的位置、布局和天橋連接所關注的問題，可在總綱發展藍圖提交城規會以供考慮的階段加以解決；當局會就總綱發展藍圖進一步諮詢公眾，包括深水埗區議會在內。發展計劃草圖的註釋已訂明未來發展須取得 80% 的噪音達標率。對可能出現噪音影響的擔憂可在提交總綱發展藍圖的階段解決，而且沒有足夠理據支持降低發展計劃圖的地積比率可解決噪音問題。海壇街 205 至 211 號的建築物是於一九六三年落成的九層高大廈，狀況尚可接受。有關地點位於重建項目的周邊範圍，其規模足以獨立進行重建。規劃署並不建議順應申述編號 1 而修訂發展計劃圖；

申述編號 2 至 4

- (f) 申述編號 2 至 4 分別由深水埗區議會市區重建問題工作小組代表深水埗區議會房屋事務委員會、楊國健先生和 H15 關注組提出。他們全部反對把介乎海壇街與通州街之間的一段北河街納入發展計劃圖內，並要求不要把該段北河街納入供計算地積比率的地盤面積內。申述編號 2 亦反對在發展計劃草圖、註釋、說明書和規劃大綱內沒有限制建築物的高度，要求最高建築物高度不得超過主水平基準上 120 米。申述編號 3 亦關注公眾休憩用地的管理問題，包括開放時間和「玉廊」主題，並要求市建局就公共設施的開放時間徵詢深水埗區議會的意見；
- (g) 意見編號 1 和 2 分別由市建局和何景豪先生提出。提意見人的意見撮錄於文件第 7937 號第 3 段；以及

(h) 規劃署的意見 — 在大多數其他個案中，路面不會納入地盤面積以計算地積比率；但對於標題的發展計劃圖，鑑於文件第 7937 號第 5.7 段所述的考慮因素，計算地積比率時把路面包括在內並非不合理。考慮因素包括：

- 將會加強項目的可行性及促進落實項目；
- 關閉的一段北河街，將會與毗連的擬議休憩用地合成一個位於地盤 C 的大型公眾休憩用地，由市建局或其合資夥伴負責興建及管理；
- 將會提供總樓面面積 2 200 平方米的政府、機構或社區設施；
- 相關政府部門，包括運輸署，並沒有反對封路的建議；以及
- 任何可能會出現的影響可在提交總綱發展藍圖的階段解決。

就申述編號 2 而言，說明書和規劃大綱草擬本已訂明擬議發展的建築物高度必須有視覺影響評估作為理據，並須在總綱發展藍圖的階段進行其他技術評估。申述人編號 2 並沒有就限制擬議建築物高度不得超過主水平基準上 120 米提供足夠理據。至於申述編號 3，市建局已同意讓公眾休憩用地 24 小時對公眾開放，只會因應一些特殊情況而可能要暫時關閉。其他有關計劃的落實問題，可以在落實的階段解決，當局亦會進一步諮詢公眾，包括深水埗區議會在內。規劃署並不建議順應申述編號 2 至 4 而修訂發展計劃圖。

47. 由於申述人編號 1 已表明不會出席會議，亦不會派代表出席，主席繼而請提意見人的代表闡述他們對申述編號 1 的意見。

48. 提意見人編號 1 的代表馬昭智先生提出以下要點：

- (a) 在會議上要決定的是發展計劃圖的邊界問題，而非假設方案的問題。在提交總綱發展藍圖的階段，當局會進一步就發展計劃徵詢深水埗區議會的意見；
- (b) 擬議建築物的布局必須顧及達致 80% 噪音達標率的要求。在地盤 A 興建一座住宅大樓的建議，可促使更多住宅單位得以與西九龍走廊相距較遠；
- (c) 在地盤 C 設置大片公眾休憩用地的建議，可令設計更具彈性，並改善與現有通州街公園和西九龍走廊下「玉翠坊」的连接。擬議的北河街公眾休憩用地有助令現有通州街公園和「玉翠坊」重現活力。有關建議在進行詳細規劃時會再作諮詢；以及
- (d) 海壇街 205 至 211 號的建築物比較新，狀況尚可以接受。該地盤的規模足以獨立進行重建。收納該建築物會影響約 75 個住戶，而業主並沒有要求把他們的物業收納在發展計劃圖之內。

49. 主席表示由於申述人編號 2 已表明不會出席會議，亦不會派代表出席，主席繼而請申述人編號 3 和 4 闡述他們的申述。

申述編號 3

50. 申述人編號 3 楊國健先生提出以下要點：

- (a) 他自出生以來一直在深水埗區居住，只是曾有數年居於外國。他是市建局深水埗區顧問委員會和深水埗區議會市區重建問題工作小組的委員，曾出席該兩個組織的會議；
- (b) 在有關會議上，深水埗區議會議員和他本人均反對把行人道或北河街等公眾空間收納在發展計劃內以計算地積比率。對於收納公共產業以造益私人發展商，雖然相關政府部門沒有負面意見，但整個社會是持反對意見的，因為牽涉政府與私人發展商的勾結；

- (c) 在經濟不景時，當局可能須作出妥協以強化市建局的經濟狀況。現時經濟狀況有變，市建局的財政情況應該較佳。根據《市區重建局條例》，市建局獲豁免根據《稅務條例》繳稅，市區重建策略亦表示市建局無須繳付地價；
- (d) 現有社區由六十年代興建的低層大廈組成。增加地積比率，會令深水埗區的密度增加，改變社區特色。規劃署並無提出任何理由，以證明把北河街有關部分刪除會危及發展計劃圖的規劃意向和目標；
- (e) 把北河街有關部分(約 820 平方米)收納為地盤面積以計算地積比率，會新增 7 380 平方米的總樓面面積，超過地盤內會提供的 2 200 平方米政府、機構或社區設施。規劃署承認收納路面以計算地積比率並不常見，而且亦沒有充份理據支持改變有關做法；以及
- (f) 當局應採取「以人為本」的原則，而市區更新的目的是改善居民的生活質素。把北河街有關部分剔除於計算地積比率之外，並不會影響發展目標，卻可促進有關地點的可持續發展。

申述編號 4

51. 杜立基先生表示他是深水埗區議會市區重建問題工作小組(即申述人編號 2)的成員之一，現在以申述人編號 4 代表的身份出席會議，提出以下要點：

- (a) 今年施政報告的重點是優質城市和優質生活。行政長官宣佈會在有充分理據下，在所有分區計劃大綱圖內逐步訂立地積比率、上蓋面積及／或建築物高度的限制，以改善生活環境；而當局亦會檢討西鐵南昌站和元朗站的已核准物業發展計劃，以減低發展的密度；
- (b) 當局曾於一九九一至九三年進行九龍建築物密度研究，目的是就管制九龍和新九龍的發展密度制訂新

基礎，並在啟德機場遷移後加以落實。一九九三年，16份九龍分區計劃大綱圖的修訂獲城規會通過，並根據條例刊憲。九龍建築物密度研究管制於一九九九年進行檢討，於二零零二年完成後，「住宅(甲類)」地帶內的發展或重建計劃須受特定的地積比率管制，即住用建築物的最高地積比率為7.5倍，部分住用而部分非住用建築物的最高地積比率則為9倍；

- (c) 長沙灣分區計劃大綱圖的《說明書》指出，考慮到整體交通、環境及基礎設施方面有限制，以及須提供足夠的社區設施，因此除於「註釋」另有規定外，「住宅(甲類)」地帶的發展或重建計劃須受上述特定地積比率管制所規限；
- (d) 市建局的建議是把有關地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「綜合發展區」地帶(地盤A和B)及由「住宅(甲類)」地帶和道路改劃為「綜合發展區」地帶(地盤C)。按住用地積比率7.5倍，把北河街有關部分(約820平方米)納入重建區以計算地積比率，會導致新增總樓面面積6150平方米或102個單位(假設每個單位60平方米)；
- (e) 長沙灣分區計劃大綱圖的《說明書》指出，就發展／重建計劃計算總樓面面積時，純粹用於提供政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計獨立建築物，其佔用的範圍不會算作有關地盤的一部分。市建局所提交的發展計劃不知何以獲得優待，可以收納北河街有關部分以計算地積比率，令總樓面面積得以增加；而其他發展商提交的計劃則必須遵守九龍建築物密度研究所訂的嚴格地積比率管制；
- (f) 發展計劃的額外總樓面面積會導致樓宇體積有所增加。為了達至80%的噪音達標率，建築物必須從西九龍走廊後移。從市建局提交的假設方案可見，地盤C的第2和第3座會有90米的臨街闊度。市建局因應額外總樓面面積而建議建築物高度為主水平基準上150米。臨街闊度甚長加上建築物甚高，屏

風效應難以避免。市建局曾獲告知這方面的問題，卻沒有加以重視。規劃署沒有從城市設計的角度提出疑問，亦令人感到意外；

- (g) 一如航攝照片所顯示，深水埗舊住宅區主要由低層建築物所構成，但亦有一些新建的高層住宅發展。兩項新發展樓高 29 層，其他的約有 25 層，高度由 80 米至 100 米。市建局建議的主水平基準上 150 米高度，與其他新發展不相協調。把最高建築物高度限制在主水平基準上 120 米的建議，已考慮到市建局發展計劃的特別性質；
- (h) 現有建築物大部分高六層，重建計劃不大可能導致財政上不可行的問題。6 150 平方米的額外總樓面面積與提供 2 200 平方米作政府、機構或社區設施不成比例；當局亦沒有就設置甚麼類型的政府、機構或社區設施提供資料。在其他發展計劃中，即使當局沒有給予額外總樓面面積，預留土地作政府、機構或社區設施亦並不罕見。此外亦須留意，一些發展計劃中的政府、機構或社區設施是從來沒有落實的；
- (i) 近期的悲劇令市民留意到天水圍的問題。鑑於深水埗的公共房屋數目、收入水平和新移民數目，該區的問題即使並非比天水圍更差，嚴重程度亦相同。然而，深水埗區的居民可以和諧共處，主要是由於建立了良好的社會網絡及該區本身的活力。申述人請市建局不要爲了獲取經濟利益而犧牲該區的社會網絡和凝聚力；以及
- (j) 申述人請城規會擔當把關的角色，就發展計劃圖訂立地積比率管制。在提交總綱發展藍圖的階段檢討地積比率管制將會太遲。

52. 主席繼而請提意見人代表闡述對申述編號 2 至 4 的意見。

53. 提意見人編號 1 的代表馬昭智先生提出以下要點：

- (a) 根據市建局的估計，落實這個發展計劃會導致虧損；
- (b) 就發展計劃圖訂立的地積比率僅是上限。市建局在提交總綱發展藍圖的階段會進行多項技術評估，以確定是否可以達致最大總樓面面積；以及
- (c) 市建局與其他私人發展商不同，必須符合不同的要求，包括 80% 噪音達標率和建築物後移的要求。這些要求會影響項目的財政可行性。

54. 一名委員詢問何以要收納將會發展為公眾休憩用地的土地，包括約 820 平方米的北河街有關部分，以計算地積比率；以及會如何落實約 2 200 平方米預留作政府、機構或社區設施的計劃。陳月媚女士回應指有關建議是約 1 500 平方米的大型公眾休憩用地，由現有北河街有關部分和先前在長沙灣分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶的地方組成。當局認為把北河街有關部分納入以計算地積比率並非不合理的考慮因素如下：

- 將會加強項目的可行性及促進落實項目；
- 關閉的一段北河街，將會與毗連的擬議休憩用地合成一個位於地盤 C 的大型公眾休憩用地，由市建局或其合資夥伴負責興建及管理；
- 將會提供總樓面面積 2 200 平方米的政府、機構或社區設施；
- 相關政府部門，包括運輸署，並沒有反對封路的建議；以及
- 任何可能會出現的影響可在提交總綱發展藍圖的階段解決。

陳女士亦表示，除了北河街，擬議公眾休憩用地的其餘部分先前在分區計劃大綱圖上是劃為「住宅(甲類)」地帶的，其重建規模可達住用地積比率 7.5 倍和非住用地積比率 1.5 倍。

55. 馬昭智先生表示政府、機構或社區設施的類型和位置的詳情，當局會在總綱發展藍圖的階段提供。他亦表示根據市建局的估計，落實有關發展計劃圖會導致虧損。倘不把北河街有關部分納入以計算地積比率，總樓面面積會減少 10%，財政損失估計為港幣 2.7 億元。

56. 一名委員留意到其他的發展計劃圖訂有關於提供政府、機構或社區設施的規定，要求澄清倘計算地積比率時不包括北河街有關部分，當局會否提供政府、機構或社區設施。馬昭智先生表示提供政府、機構或社區設施是市區重建策略和規劃大綱的規定，與擬議公眾休憩用地及計算其地積比率沒有關係。

57. 另一名委員詢問倘計算地積比率時不包括北河街有關部分，建築物高度可以減少的程度如何。馬昭智先生表示預計建築物高度會比原來的建議低四層。

58. 由於申述人和提意見人代表已完成申述，委員亦再無提出其他問題，主席告知申述人和提意見人代表聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議申述和意見，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申述人、提意見人和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

[姚思教授此時離席。]

59. 商議部分以機密形式記錄。

[伍謝淑瑩女士此時返回會議席上。]

60. 由於有關申述和意見的聆訊提早完成，委員同意繼續考慮議程項目 10 至 15。

議程項目 10

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號A/YL-TYST/310
擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶、「政府、機構或社區」地帶和
「綠化地帶」的元朗唐人新村第121約地段第2131號
興建分層住宅及略為放寬「住宅(乙類)1」地帶的地積比率限制
(城規會文件第 7945 號)

[會議以廣東話進行。]

61. 秘書表示所收到的要求是再延期三個月考慮這宗覆核申請，以便申請人有時間擬備進一步資料，從而把有關地點另一宗申請(編號 A/YL-TYST/343)的結果考慮在內。延期要求符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 的準則，即申請人需要更多時間與相關政府部門解決主要的技術事項，考慮日期並非無限期押後，而且不大會影響其他所涉各方的利益。

62. 經商議後，城規會決定同意再延期的要求，這宗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。

63. 城規會亦同意告知申請人，再給予兩個月時間(即共有 13 個月)讓申請人準備所提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 11

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號A/NE-KLH/364
在劃為「綠化地帶」及「露天貯物」地帶的
大埔九龍坑南華莆村第9約地段第617號B分段餘段、
第618號B分段餘段、第622號B分段餘段(部分)及
第626號餘段(部分)作臨時露天停車場及附屬車輛檢查
(為期三年)
(城規會文件第 7951 號)

[會議以廣東話進行。]

64. 秘書表示所收到的要求是再延期不多於兩個月考慮這宗覆核申請，以待地政總署就申請人詢問一項公路工程作出答覆，該工程的收地問題會影響申請地點是否可用。延期要求符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 的準則，即申請人需要更多時間與相關政府部門解決主要的技術事項，考慮日期並非無限期押後，而且不大會影響其他所涉各方的利益。

65. 經商議後，城規會決定同意再延期的要求，這宗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。

66. 城規會亦同意告知申請人，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 12

[公開會議]

《灣仔北分區計劃大綱草圖編號S/H25/1》的擬議修訂
關於考慮反對修訂的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 7947 號)

[會議以廣東話進行。]

67. 秘書簡介有關文件，並要求委員決定是否應由城規會考慮反對修訂和書面申述，以及擬議的聆訊安排。

68. 經商議後，委員同意按文件第 3 及 4 段所建議的方式考慮反對修訂和原反對者的書面申述。

議程項目 13

[公開會議]

《北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/21》
關於考慮申述和意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 7948 號)

[會議以廣東話進行。]

69. 秘書簡介有關文件，並要求委員決定是否應由城規會考慮申述，以及擬議的聆訊安排。

70. 經商議後，委員同意按文件第 3 段所建議的方式考慮申述。

71. 議程項目 14 和 15 以機密形式記錄。

72. 下午十二時十分休會午膳。

73. 會議於下午二時十分繼續舉行。

[黃澤恩博士、吳祖南博士、陳華裕先生、簡松年先生、陳家樂先生及梁剛銳先生此時到達參加會議。]

74. 下列委員及秘書出席下午會議：

楊立門先生

黃景強博士

黃澤恩博士

譚鳳儀教授

陳華裕先生

杜德俊教授

簡松年先生

吳祖南博士

杜本文博士

葉天養先生

陳家樂先生

鄭恩基先生

鄺心怡女士

劉志宏博士

李慧琮女士

梁剛銳先生

趙德麟博士
譚贛蘭女士
伍謝淑瑩女士

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/NE-TKL/298
擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺馬尾下沙頭角公路
第 76 約地段第 1497 號 B 分段第 1 小分段(部分)及
毗連政府土地臨時露天存放舊建築材料(木材和金屬)
並附連辦公室(為期三年)
(城規會文件第 7940 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

75. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生及下列申請人代表此時應邀出席會議：

袁燕茜女士
黎浩新先生
孫秀群女士
姚冠文先生

76. 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。

77. 許惠強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (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核准圖上劃為「農業」地帶的土地，臨時露天存放舊建築材料(木材和金屬)並附連辦公室，為期三年；

- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零七年七月十三日拒絕有關申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人並無為支持覆核申請提交任何書面申述；
- (d) 政府部門的意見 - 政府部門的意見撮錄於文件第 3 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期會對環境造成滋擾；
- (e) 公眾的意見 - 在法定公布期內，接獲由粉嶺區鄉事委員會及附近村民就覆核申請提交的三份公眾意見書，反對這宗申請，因為申請地點用作燒焊工場，而非建築材料露天貯物場。有關工場對環境構成滋擾，造成空氣及噪音污染，亦對附近居民造成不良影響；以及
- (f) 規劃署的意見 - 規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 5.1 段。這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 13D，即申請地點先前未獲批給規劃許可，申請人亦沒有提供足夠資料，以證明擬議用途不會對附近地區的環境造成不良影響。環保署署長基於附近有易受影響的用途，不支持這宗申請。

78. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

79. 袁燕茜女士提出下列要點：

- (a) 這宗申請只涉及臨時露天存放舊建築材料(包括金屬欄杆、瓷片及標誌桿)，不會在申請地點存放沙石，亦不會進行燒焊或與工場相關的其他活動，因此預期不會構成噪音滋擾。申請地點附近有兩幅土地現正用作同類的露天建築材料貯物場；
- (b) 申請人會緊記保持申請地點整潔，不可對附近環境造成滋擾。自接獲規劃署發出的強制執行通知書

後，申請人一直很合作，並已中止露天貯物場的運作，直至取得城規會的許可為止；

- (c) 有關政府部門(包括渠務署、運輸署及消防處)不反對這宗申請，只有遠離申請地點的兩條鄉村提出反對；另外，毗鄰申請地點的嶺仔村沒有提出意見，並支持這宗申請；

[杜德俊教授此時到達參加會議。]

- (d) 倘城規會批准申請，便會附加相關的規劃許可附帶條件，確保申請用途受有關政府部門監管，亦可保證更善用申請地點。另一方面，倘城規會駁回申請，申請地點便遭棄置，產生環境問題，這樣反而會對附近居民構成損害；
- (e) 申請地點已鋪築路面，申請人難以將之恢復作有關分區計劃大綱圖所規劃的原有農業用途；
- (f) 傳統分層工廠大廈無法容納存放於申請地點的建築材料。為了持續營運，申請人迫於借用他人的土地作臨時貯物用途；以及
- (g) 雖然區內有其他劃為「露天貯物」地帶的土地，但並無通道直達有關地點。由於須得到有關土地擁有人同意才可獲通行權，變相無法使用有關「露天貯物」用地。儘管如此，申請人仍努力尋覓適合存放建築材料的用地，當局應從寬考慮這宗申請，批給有效期為三年的臨時規劃許可，這樣對申請人經營業務實為重要。

80. 一名委員詢問，規劃署就區內違例發展所採取的執行管制行動是否取得成效，以及申請地點東北面的土地是否由於執行管制行動而得到清理。許惠強先生參照航攝照片回應說，規劃署採取執行管制行動後，附近的部分違例發展已經清除。規劃署會繼續就區內的違例發展採取執行管制行動。

81. 另一名委員詢問申請地點會否進行燒焊活動。黎浩新先生回應時表示，申請地點只用作存放舊建築材料，不會進行燒焊或與工場相關的其他活動。他補充說，申請地點已經鋪築路面，周邊種植了樹木，以避免可能對附近環境造成影響。黎先生呈示嶺仔村支持這宗申請的確認信件。

82. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提問，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。

商議部分

83. 一名委員表示，規劃署已清除申請地點及附近土地的部分違例發展，並會繼續就餘下的違例發展採取執行管制行動。就此而言，該名委員不支持批准這宗申請，因為政府致力清除區內違例發展的工作會受到影響。主席認同該名委員的看法，他補充說，申請人未能提供足夠資料，支持這宗個案。其他委員均表贊同。

84. 經進一步商議後，小組委員會在覆核後決定駁回這宗申請，理由是這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，即申請地點先前未獲批給規劃許可，申請人亦沒有提交足夠的資料，以證明擬議用途不會對附近地區的環境造成不良影響。

[譚贛蘭女士及葉天養先生此時返回會議席上。]

議程項目 6

[公開會議]

《屯門東可發展房屋用地的規劃及工程檢討——可行性研究》
(城規會文件第 7941 號)

[會議以廣東話進行。]

85. 下列政府部門代表及顧問此時應邀出席會議：

蘇應亮先生 規劃署屯門及元朗規劃專員

鄭劉寶玉女士 土木工程拓展署總工程師／天水圍及元朗(新界西及北)

陳浩榮先生 偉信顧問

孫知用先生 易道都市規劃顧問有限公司

86. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請有關代表向委員簡介文件。

87. 鄭劉寶玉女士簡略解釋委託顧問進行研究的背景，並表示研究旨在為屯門東 14 幅研究用地(下稱「研究範圍」)制定合適的地積比率及其他發展參數。

88. 陳浩榮先生借助 Powerpoint 簡報軟件，陳述下列要點：

- (a) 研究範圍的其中八幅用地原已規劃興建房屋，即劃為「住宅」地帶或「綜合發展區」地帶，其餘六幅現時劃為「政府、機構或社區」地帶的用地可釋出作住宅發展。因此，研究旨在為這 14 幅用地制訂合適的地積比率及其他發展參數；
- (b) 研究範圍位於屯門河道旁，西接海皇路，北鄰大欖郊野公園，東連大欖涌渠道，南面靠近海岸。研究用地的位置及詳情，包括基線發展參數，分別載於文件附件 1 及 2；
- (c) 研究的目的是探討研究範圍內 14 幅用地的發展潛力及擬議發展造成的影響；檢討 14 號用地是否適合興建出租公營房屋或作私人房屋發展；檢討研究用地的發展參數；以及檢討研究範圍的整體發展密

度。研究亦可為有關用地所作的進一步詳細工程調查及設計，提供基礎；

[鄭恩基先生此時到達參加會議。]

- (d) 研究分規劃檢討及工程檢討兩個階段。這兩個階段會同步進行。在研究過程中，須顧及兩者密切和互相配合的關係；
- (e) 顧問會比較研究用地兩個發展方案的兩套發展參數後，才建議選取哪個發展方案；
- (f) 規劃檢討會探討研究範圍的發展機會與限制，而環境檢討則涵蓋不同範疇，包括考古、土地污染、景觀／視覺效果的影響、空氣質素、生態、危險裝置及噪音；
- (g) 工程評估涵蓋供水及公用設施影響評估、交通影響評估、排水與排污影響評估及土力工程評估。顧問亦會與香港科技大學聯合進行空氣流通評估(包括風洞測試及建造實體模型)；
- (h) 研究將展開兩輪公眾諮詢，第一輪諮詢包括諮詢屯門區議會，預計於二零零八年年初待得出研究初步結果後進行；第二輪諮詢則計劃在二零零八年年中，顧問修正研究結果及制訂選取的發展方案後進行；以及
- (i) 研究會於二零零八年九月左右完成。

89. 委員提出下列問題：

- (a) 2、4 及 11 號用地未獲納入考古影響評估的理由，尤其是毗鄰 2 號用地的 1、3 及 7 號用地納入評估內，但何以 2 號用地卻不包括在內；
- (b) 顧問是否只為 14 號用地(而非所有用地)制訂兩個發展方案。在檢討 14 號用地是否適合興建出租公

營房屋或作私人房屋發展時，除了工程因素，會否亦考慮社會等其他因素；

- (c) 顧問只探討 14 號用地是否適合興建公營房屋的理由；以及
- (d) 研究用地的規劃人口是多少；這會否對研究範圍已規劃的基建設施構成壓力。

90. 陳浩榮先生回應如下：

- (a) 根據古物古蹟辦事處的意見，考古影響評估只把在考古地區內的用地納入研究範疇；以及
- (b) 顧問會為所有研究用地(而不單只為 14 號用地)擬訂兩個發展方案。在決定 14 號用地是否適合興建公營或私營房屋時，顧問會妥為顧及工程及規劃兩方面的因素。

91. 蘇應亮先生回應時提出下列要點：

- (a) 規劃署草擬研究大綱時，一直與有關政府部門，包括古物古蹟辦事處保持緊密的聯絡。對於古物古蹟辦事處關注九幅研究用地對考古所造成的影響，研究大綱已規定要求顧問就有關用地進行考古影響評估。儘管如此，在研究進行期間如發現其他用地具重要考古價值，顧問會定期向古物古蹟辦事處匯報，並在適當時候尋求古物古蹟辦事處的意見；
- (b) 基於規劃及基建設施的考慮因素，為了確保研究範圍可根據可持續性原則發展，當局大體上認為研究範圍適合興建低密度房屋。不過，14 號用地的發展歷史悠久，在一九八四年首次公布的屯門分區計劃大綱圖上，有關土地已劃為「住宅(甲類)」地帶，並曾規劃進行私人機構參建居屋計劃，而其後所作的研究已確定有關用地的地積比率為 4.5 倍。由於研究範圍現時的規劃意向是作低密度發展，已規劃基建設施的容量亦有限制(即屯門公路及青山公路的

容量有限)，因此可藉着這次研究的機會，檢討 14 號用地是否適合興建公營房屋及有關發展參數是否適當；以及

- (c) 一如先前所解釋，研究會制訂兩個發展方案，顧問亦會就所有研究用地應否興建房屋或作其他用途，提出建議。舉例說，倘顧問建議在 14 號用地興建公營房屋，其他用地的發展密度便可能需要降低，以免令研究範圍的基建設施負荷過大。由於研究尚在初步階段，研究範圍未來人口有多少，對基建設施實際上又會造成什麼影響，目前難以確定。

92. 一名委員認為顧問應參考天水圍新市鎮公營房屋對社會所造成的影響。主席知悉該名委員關注的問題，並回應說，當局可能考慮只在研究範圍其中一幅用地興建公營房屋。

93. 一名委員知悉 1、2、3、4 及 5 號用地是舊軍事用地，他詢問顧問是否已構思有關用地究竟會興建房屋或作其他用途（例如康樂用途）。孫知用先生回應說，顧問會按研究大綱的規定，首先探討所有研究用地是否適合興建房屋。研究會依據當局建議採用的地積比率，探討是否需要提供康樂支援設施、休憩用地及其他社區設施。由於研究尚屬初步階段，因此他現時無法說明有關舊軍事用地的確實規劃用途。

94. 主席詢問研究小組何時會向城規會報告研究的初步結果。蘇應亮先生說，按照現時的計劃，顧問可於二零零八年年初得出研究的初步結果，而在第一輪公眾諮詢完成後，研究小組便可於二零零八年三、四月向城規會匯報。

95. 主席多謝政府部門代表及顧問出席會議，他們均於此時離席。

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/144

擬在劃為「其他指定用途」註明「附設地面商舖的公眾停車場」地帶的元朗水車館街 28 號(元朗市地段第 405 號)萬金中心 8 樓至 13 樓經營商店及服務行業(臨時汽車陳列室)(為期三年)
(城規會文件第 7942 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

96. 秘書報告，劉志宏博士近期與申請人的顧問(才鴻顧問有限公司)有業務往來，故就此議項申報利益。

[劉志宏博士此時暫時離席，而李慧琼女士亦於此時離席。]

[杜本文博士此時到達出席會議。]

97. 下列規劃署及申請人的代表此時應邀出席會議：

蘇應亮先生	規劃署屯門及元朗規劃專員
梁業鴻先生]
]
李匡彥先生] 申請人代表
]
李霧儀女士]

98. 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這宗申請的背景。

99. 蘇應亮先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容簡介這宗申請的背景，並陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在現時一幢 15 層高的公眾停車場大廈(連地下零售商店)的 8 樓至 13 樓經營臨時汽車陳列室(為期三年)。有關地點在元朗分區計劃大綱草圖上劃為「其他指定用途」註明「附設地面商舖的公眾停車場」地帶；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零七年七月二十七日拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.3 段；
- (c) 申請人並無提交任何申述書，以支持這宗覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 3 段。地政總署元朗地政專員表示根據契約的規定，有關處所只可用作多層停車場。擬議臨時汽車陳列室與契約所訂定的限制牴觸。運輸署助理署長／新界從交通的角度而言，不支持這宗申請。申請人所提交的報告未能就交通事宜提出充分理據，而且倘批准這宗申請，會為其他在附近地區的同類申請立下不良先例。警務處處長(元朗區指揮官)指出，元朗的違例泊車問題嚴重。他對取消提供停車設施有所保留，因為此舉定會減少泊車位數量，令違例泊車情況惡化；
- (e) 公眾的意見——在法定公布期內就這宗覆核申請共接獲兩份公眾意見書，其中一份由一名元朗區議員提交，另一份由一名市民提交。該名元朗區議員反對這宗申請，理由是元朗區內的公眾停車場供不應求，以及擬議發展項目會導致泊車位不足問題惡化。該名市民亦反對這宗申請，主要理由是擬議用途會吸引更多人駕車往該區，導致區內交通擠塞。有關大廈是附近唯一的有蓋公眾停車場，而且 5 樓至 7 樓已經關閉並改作汽車展覽中心。擬議用途會剝奪駕駛者使用適當泊車位的權利；以及
- (f) 規劃署的意見—規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 5.1 段。申請書內沒有提供充分理據，以支持把公眾停車場改作汽車陳列室的建議。這宗覆核

申請亦沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對交通造成不良影響或令元朗市公眾泊車位數目減少。批准這宗覆核申請，會為附近地區的同類申請立下不良先例，倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令元朗市公眾泊車位數量大幅減少。

100. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

101. 梁業鴻先生和李匡彥先生以 Powerpoint 軟件製作的投影片和在會上提交的資料作為輔助工具，陳述下列要點：

- (a) 申請人同意將申請期限由 36 個月縮減至 24 個月，而所涉及的泊車位亦由 180 個(8 樓至 13 樓)減至 150 個(9 樓至 13 樓)，因此，泊車位的總供應量減幅由 42% 減至 35%；
- (b) 元朗邨舊址（佔地約 1.8 公頃）在沒有取得任何規劃許可或進行交通影響評估的情況下改作露天公眾停車場，提供約 600 個泊車位(平日收費為每小時四元)以及用作汽車展覽場。該地點位於元朗市較正中位置，對區內交通會造成更直接影響；
- (c) 在元朗邨舊址增設泊車位和汽車展覽場，已嚴重影響村民在附近鄉村的二手車銷售業務。現時這宗申請只提供臨時措施，協助受影響村民維持生計。倘獲城規會批准，有關大廈將會為元朗市提供唯一的室內汽車陳列室；

[運輸署高級工程師／西北李炳森先生此時到達出席會議。]

- (d) 有關大廈的租用率極低。多層公眾停車場(每小時收費 12 元)與附近臨時停車場競爭，困難重重。該大廈 5 樓或以上的泊車位長期空置；
- (e) 城規會先前曾批准同類申請(編號 A/K1/200 和 A/TW/388)，該兩宗申請所涉地點分別位於尖沙咀東和荃灣；

- (f) 根據運輸署進行的《泊車位需求研究》，二零零六年、二零一一年及二零一六年新界私家車／的士／輕型客貨車的泊車位將會供過於求，私家車夜間泊車位的供求情況亦相同。既然運輸署已就泊車位需求進行研究，要求申請人在城規會批准這宗申請前進行同類研究，並不合理；
- (g) 對於運輸署要求就擬議影響範圍提供理據，800 米的擬議影響範圍代表車輛使用者在泊車後可能徒步往其他地點的最遠距離，而人們每程步行路程約為 400 至 500 米，與規劃的鐵路車站服務範圍相同。車輛使用者的步行路程一般在 300 米範圍內；
- (h) 運輸署認為進行泊車位供應評估時，應剔除所有臨時泊車位(包括元朗邨舊址)。他們認為，現有臨時停車設施提供泊車位，應付居民的迫切需求，所以不應予以剔除。此外，其他臨時停車場在未來兩年內(即這宗申請所涉的期間)可能仍會經營。以元朗邨舊址為例，據他們所知，公共房屋發展須待二零一二至一三年年度才會展開；
- (i) 這宗申請只涉及臨時改變用途，現時提供的資料已足以處理有關臨時改變用途的事宜。至於就元朗區泊車位的長遠供應情況進行研究，應屬政府規劃工作的一部分；

[譚鳳儀教授此時離席。]

- (j) 在元朗停車場附近出現違例泊車的原因複雜，反映區內人士的行為問題。即使將多層停車場的部分地方改作汽車陳列室，仍會有空置的泊車位。此外，在申請處所位處的地區，相信並無違例泊車問題；
- (k) 根據其他同類陳列室的經驗，參觀陳列室的人士大部分是乘搭公共交通工具的，並不會自行駕車，因此估計陳列室所帶來的車輛流量每次／每日不超過 20 輛；

- (l) 就會否立下不良先例而言，其他申請與有關多層停車場的情況不盡相同；以及
- (m) 考慮到因改作擬議陳列室而導致申請處所的泊車位數目有所減少，附近地區仍有共 1 047 個私家車泊車位，可應付附近住宅的需求綽綽有餘。

102. 委員提出下列問題：

- (a) 建議縮減的泊車位數目由 180 個下調至 150 個，是否符合運輸署的要求；
- (b) 多層公眾停車場會否免費提供泊車位供陳列室的訪客使用；以及
- (c) 申請人同意將申請期限由 36 個月減至 24 個月，以及將受影響泊車位數目由 180 個減至 150 個，為何不預早通知城規會。

103. 李炳森先生回應時陳述下列各點：

- (a) 建議減少受影響的泊車位數目，可減低對區內交通造成的影響。不過，當局仍關注路邊違例泊車問題，因為水車館街狹窄，並設有路邊停車收費錶泊車位和公共小巴的泊車位。設置擬議陳列室後，更多車輛會經水車館街駛往多層公眾停車場，以致對區內交通造成不良影響。對於 800 米的擬議受影響範圍，當局認為申請人可進行進一步研究，探討受影響範圍減至 500 米對泊車位供求的影響，這樣會是較為可取的做法；以及
- (b) 另外，須注意的是，倘陳列室舉辦促銷活動，會為水車館街和谷亭街的交通帶來沉重壓力，而谷亭街本已是元朗市的繁忙街道。就此而言，申請人應就舉辦促銷活動可能對交通造成的影響提供更多資料，並提供預防措施詳情，以紓緩對交通造成的不良影響。

104. 梁業鴻先生和李匡彥先生的回應如下：

- (a) 倘城規會批准這宗申請，申請人對於運輸署要求申請人就受影響範圍減至 500 米進行研究，沒有異議，並承諾不會舉辦任何促銷活動；
- (b) 陳列室現時為訪客提供兩小時免費泊車優惠，但大部分訪客是乘搭公共交通工具的；以及
- (c) 在會議舉行前一星期，申請人才接獲載述有關政府部門的意見及建議的文件。為處理政府部門所關注的問題，申請人提出修訂有關建議。建議將規劃許可有效期由 36 個月減至 24 個月，亦可讓有關政府部門在較短時間內檢討相關情況。

105. 主席詢問運輸署對申請人同意不舉辦促銷活動有何意見，李炳森先生回應時證實此舉有助紓緩對該區交通造成的不良影響。他補充說，當局不知道元朗邨舊址的臨時停車場何時會結業，倘該臨時停車場結業，將引致路旁泊車位的需求增加，對該區的交通情況造成影響。

106. 蘇應亮先生先就此表示，根據房屋署早前向元朗區議會提交的有關文件，房屋署計劃最早可於二零零八年在該處動工興建公共房屋，目標竣工日期為二零一二年。不過，區議會就有關計劃進行討論時，有人提出反對意見，房屋署須先處理有關事宜，方可進一步落實計劃。

[陳家樂先生此時暫時離席，而鄭心怡女士則於此時返回席上。]

107. 梁業鴻先生補充說，元朗邨舊址重建計劃將於二零一二至一三年度竣工，這些資料是他從互聯網搜集得來的。不過，既然區議會需要更多時間進行進一步討論，房屋署不可能在二零零八年動工興建公共房屋。此外，根據他進行的評估，即使扣除元朗邨舊址的 600 個泊車位，該區的泊車位供應依然充裕。儘管如此，委員對於元朗邨舊址的重建計劃仍未明朗化表示關注，為處理委員關注的問題，梁業鴻先生證實申請人同意接受為期較短的規劃許可有效期(例如 18 個月)。

108. 一些委員進一步提出下列問題：

- (a) 是否須就擬議汽車陳列室用途修訂契約；以及
- (b) 現時 5 樓至 13 樓或 8 樓至 13 樓是否如文件夾附的宣傳單張所載，已用作陳列室。

109. 蘇應亮先生回應時表示，元朗地政專員指出，擬在多層停車場內銷售車輛須修訂契約。至於申請修訂契約抑或短期豁免書，則有待元朗地政專員提供進一步意見。譚贛蘭女士證實，倘城規會批准這宗申請，元朗地政專員會按照法律意見以適當的方式修訂契約。

[陳家樂先生此時返回席上。]

110. 梁業鴻先生和李匡彥先生的回應如下：

- (a) 一如申請書內的資料所載，現時用作汽車陳列室的只有 8 樓至 13 樓；以及
- (b) 申請人最初租用該大廈 5 樓至 13 樓時，準備改作汽車陳列室用途。他隨後修訂建議，只將 8 樓至 13 樓改作陳列室，而 5 樓至 7 樓則預留作訪客泊車位。

111. 蘇應亮先生指出，根據就第 16 條申請擬備的文件附件 A 第 6 段，5 樓至 13 樓均用作汽車陳列室，這是二零零七年七月進行實地視察所得資料。

[趙德麟博士此時離席。]

112. 考慮到汽車陳列室現已啓用，主席詢問倘把陳列室納入法定規管內，會否對該區交通造成額外影響。李炳森先生回應時表示，雖然該區有違例泊車的情況，但只要不舉辦促銷活動，區內現時的交通情況仍可接受。

113. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，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政府部門的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

114. 一名委員認為既然汽車陳列室現已啓用，而且運輸署亦表示，只要不舉辦促銷活動，便不會對交通造成不良影響，所以可考慮把陳列室用途納入法定規管內。主席同意，並表示由於元朗邨舊址的重建計劃仍未明朗化，可就現時這宗申請批給較短的規劃許可，為期 18 個月，並把陳列室用途限定在 9 樓至 13 樓，申請人已在會上對此表示同意。委員同意。

115. 一名委員關注這情況會否立下先例。主席回應時表示，城規會會按每宗個案的個別情況作出評審。伍謝淑瑩女士補充說，該區有五個公眾停車場，而暫時只接獲這個停車場的更改用途申請，相信不會面對其他公眾停車場更改用途的迫切壓力。

116. 譚贛蘭女士表示，如城規會批給規劃許可，地政總署會考慮應否就汽車陳列室用途修訂契約或給予短期豁免書。

117. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人所提交申請的內容批准這宗申請，有關許可屬臨時性質，為期 18 個月，至二零零九年五月九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 只准申請處所的 9 樓至 13 樓作汽車陳列室用途；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在發展項目內舉辦促銷活動；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零零八年五月九日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (d) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)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；以及

- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)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。

118. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請處所進行申請所涉用途前，必須事先取得規劃許可；
- (b) 與申請處所的有關擁有人解決與發展相關的任何土地問題；
- (c) 要求擁有人向地政總署元朗地政專員申請修訂契約或短期豁免書，以便落實計劃，但並不保證有關申請最終能夠落實；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西在文件附件 A 第 8.1.6 段提出的意見，即當局可根據《建築物條例》第 24 條，對任何在申請地點的違例構築物採取行動。即使獲批給這項規劃許可，亦不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》和相關規例對申請地點上的任何現有構築物作出追究。一旦發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動。此外，須根據《建築物(建造)規例》第 XV 部的規定將不同的用途(即 8 樓與 9 樓之間)分隔。根據《建築物條例》，倘進行不獲豁免的建築工程，必須提交擬議工程的建築圖則，以便取得許可。

[黃景強博士此時離席。]

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/333

就在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田

第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)及毗連政府土地

作臨時貨櫃車停車場、貨櫃露天存放場及
公眾私家車停車場(為期三年)的規劃許可續期
(城規會文件第 7943 號)

[聆訊以廣東話進行。]

[劉志宏博士此時返回會議席上。]

簡介和提問部分

119. 主席表示，申請人代表於二零零七年十一月八日致函城規會秘書，確認同意規劃署載於文件第 5.1 段的意見。倘城規會批准申請，申請人願意接納規劃許可附帶條件，但其代表不會出席會議。有關信件的副本於會上呈閱。

120. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生此時應邀出席會議。主席歡迎上述人士出席會議，並邀請蘇應亮先生向委員簡介申請的背景。

121. 蘇應亮先生借助一些圖則，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便繼續使用申請地點作臨時貨櫃車停車場、貨櫃露天存放場及公眾停車場，為期三年。申請地點在新田分區計劃大綱核准圖上劃為「未決定用途」地帶；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零七年七月十三日拒絕這宗申請的理由，載於文件第 1.3 段；
- (c) 申請人並無為支持覆核申請提交任何書面申述；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 3 段。警務處處長原則上不反對申請，但擬議發展可能對落馬洲路的道路安全及車輛流量造成影響，申請人為此而採取的援解措施須獲運輸署接納。運輸署助理署長／新界不反對規劃許可有效期續期三

年，因為落馬洲支線通車後，落馬洲路沿線交通量的增長只屬溫和。關於警務處處長關注的問題，當局或可藉此機會附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交並採取緩解措施，以盡量減低對落馬洲路交通造成的影響。至於是否需要採取緩解措施及採取何種措施，則視乎申請地點的擬議布局、出入口位置及用量需求而定；

- (e) 公眾的意見 - 在法定公布期內並無接獲公眾就覆核申請提出的意見；以及
- (f) 規劃署的意見—— 規劃署不反對這宗覆核申請，理由載於文件第 5.1 段。在根據條例第 16 條提交申請的階段，運輸署助理署長／新界已表示未能確定落馬洲支線在通車後會對落馬洲路的交通造成何種影響，有關許可的有效期最多只可續期 12 個月。因此，小組委員會決定就申請批給臨時性質的許可，理由是有關發展可紓緩該區「泊車轉乘」設施及港口後勤用途不足的問題，而擬批給較短的規劃許可有效期(即為期 12 個月)，是為監察落馬洲路在落馬洲支線通車後的交通情況。不過，落馬洲支線於二零零七年八月中通車後，落馬洲路沿線交通量的增長只屬溫和，即使規劃許可有效期獲續期三年，運輸署助理署長／新界也不會反對這宗覆核申請。為了解決警務處處長關注落馬洲路車流安全暢通的問題，建議額外附加文件第 5.3(g)及(h)段所載的規劃許可附帶條件。

122. 由於委員並無進一步提問，主席多謝蘇應亮先生出席會議。蘇先生此時離席。

商議部分

123. 委員知悉，落馬洲支線通車後，落馬洲路沿線交通量的增長只屬溫和，即使規劃許可有效期獲續期三年，運輸署也不反對，因此同意可批准覆核申請。

124. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一零年七月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊／存放未獲根據《道路交通條例》簽發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點不得用作車房，或進行修車、拆卸或其他工場活動；
- (c) 申請地點界線須移後，以免侵佔已在憲報刊登的上水至落馬洲支線的路線範圍；
- (d) 在規劃許可有效期內，現時為美化環境而在申請地點栽種的植物須予護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施須予保養；
- (f) 在二零零八年一月十三日或之前，在地盤辦公室設置九公升水劑／三公斤乾粉滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求；
- (g) 在二零零八年五月九日或之前，就申請地點所採取的緩解措施提交建議，以盡量減低對落馬洲路交通造成的影響，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在二零零八年八月九日或之前，於申請地點採取緩解措施，以盡量減低對落馬洲路交通造成的影響，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)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；

- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)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
- (k) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。

125. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點其他相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。有關土地擁有人／經營者須向元朗地政專員申請短期豁免書及短期租約，以便把申請地點的違例構築物及非法佔用政府土地的情況納入規管。元朗地政處保留權利，對任何違例情況採取執行契約條款及土地管制行動；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點及落馬洲路的任何現有車輛通道的維修保養事宜並非／不應由路政署負責；
- (d) 遵守《水污染管制條例》及環境保護署發出的《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；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委任認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》容忍申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動，移走所有違例工程。根據《建築物條例》，擬進行任何臨時新建築工程(包括搭建臨時任何構築物)須正式提交申請，以待批准。

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/YL-PH/541

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉粉錦公路新隆圍
第 111 約地段第 582 號餘段(部分)及毗連政府土地
臨時露天存放待售私家車(為期三年)
(城規會文件第 7944 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

126. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及申請人黃國華先生此時應邀出席會議。

127. 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這宗申請的背景。

128. 蘇應亮先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容簡介這宗申請的背景，並陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬使用在八鄉分區計劃大綱核准圖上劃為「鄉村式發展」地帶的申請地點臨時露天存放待售私家車(為期三年)；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零七年七月二十七日拒絕這宗申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人並無提交任何申述書，以支持這宗覆核申請；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 3 段。地政總署元朗地政專員表示現正處理三宗關於在附近地區興建小型屋宇的申請。環境保護署署長表示過往三年並無就有關申請地點接獲環境方面的投訴。不過，他在處理先前的申請(編號 A/YL-PH/488)時已經指出，不同用途毗鄰而立，可能會

產生問題，並應盡早取締「住宅」地帶內的露天貯物用途；

- (e) 公眾的意見——在法定公布期內接獲一份由新隆圍村民就覆核申請提交的公眾意見書，她表示對這宗覆核申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 5.2 段。繼續把申請地點用作露天貯物並不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內沒有任何理據，以支持偏離有關規劃意向。繼續把申請地點用作現有用途，亦不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃指引」所頒布的規劃指引(編號 13D)，即申請地點屬於第 4 類地區，而該地區的規劃意向，是鼓勵盡早取締這類不協調的用途。經營者已有充足時間把有關用途遷往別處，而城規會亦曾告知先前的申請人，許可不會再獲續期。在八鄉分區計劃大綱圖上約有 96.46 公頃土地劃為「露天貯物」地帶。申請書內沒有提供任何資料，以證明為何「露天貯物」地帶內沒有合適土地作擬議用途。

129. 主席繼而邀請申請人闡述這宗申請。

130. 黃國華先生陳述下列要點：

- (a) 申請人要在區內另覓一個面積細小(約 300 平方米)的地點經營業務，相當困難；
- (b) 申請地點先前曾用作存放貨車和私家車。現時這宗申請只涉及存放私家車；
- (c) 雖然申請地點被劃為「鄉村式發展」地帶，但土地擁有人已表示無意在該處興建屋宇；

- (d) 現有業務只經營了數月，倘城規會不希望批給為期三年的規劃許可，他願意接受為期較短(例如為期一至兩年)的規劃許可有效期；以及
- (e) 在申請地點存放私家車不會對附近村民造成不良影響。反之，在申請地點安裝適當的照明設施後，該區的治安和環境均有所改善。附近村民對此表示歡迎。

131. 由於申請人沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知申請人覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人及規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

132. 委員認為申請人並無提出足夠資料或充分理據支持其申請。因此，這宗申請不獲支持。

133. 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) 繼續把申請地點用作臨時露天貯物不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即是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；以及
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號13D。根據該指引，申請地點屬於第4類地區，而此地區的規劃意向，是鼓勵盡早取締這類不協調的用途。經營者已有充足時間把有關用途遷往別處。申請書內沒有提供資料，以證明為何「露天貯物」地帶內的合適土地不能作擬議用途。

議程項目 16

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

134. 餘無別事，會議於下午四時十分結束。