

二零零九年二月六日舉行的城市規劃委員會  
第 929 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席  
楊立門先生

黃澤恩博士 副主席

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

梁廣灝先生

梁乃江教授

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

鄭恩基先生

方和先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

李慧琼議員

陳仲尼先生

馬錦華先生

運輸及房屋局

首席助理秘書長(運輸)

林植廷先生

地政總署署長

譚贛蘭女士

環境保護署副署長

黃耀錦先生

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**

杜德俊教授

簡松年先生

葉天養先生

陳旭明先生

梁剛銳先生

陳漢雲教授

李偉民先生

劉月容博士

鄧淑明博士

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

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

謝建菁女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

何盛田先生

### 議程項目 1

[公開會議]

通過二零零九年一月十六日第 928 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零九年一月十六日舉行的第 928 次會議記錄無須修改，獲得通過。

[黃耀錦先生及陳偉明先生此時到席。]

### 議程項目 2

[閉門會議]

2. 此議項以機密方式記錄。

### 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/H5/375

擬在劃為「商業／住宅」地帶的灣仔巴路士街 29 號華都樓地下至二樓部分開設商營浴室及按摩院

**(城規會文件第 8292 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

3. 下述規劃署代表、申請人及其代表此時應邀出席會議：

區潔英女士	-	規劃署港島區規劃專員
譚燕萍女士	-	規劃署高級城市規劃師／港島
簡鳳儀女士	-	申請人

顧雅媚女士 - 申請人代表

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。他接着請區潔英女士向委員簡介申請的背景。

[譚贛蘭女士及杜本文博士此時到席。]

5. 區潔英女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在灣仔分區計劃大綱圖上劃為「商業／住宅」地帶的申請地點開設擬議商營浴室及按摩院；
- (b) 二零零八年十月十日，都會規劃小組委員會決定拒絕有關申請，理由是擬議商營浴室及按摩院與社區內的住宅發展、休憩用地和社區用途及同一大廈內的住宅用途不相協調；擬議用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 14B 的規定，因為有區內人士強烈反對擬議發展，理由是土地用途不相協調、對寧靜的環境造成負面影響和立下不良先例；
- (c) 申請人已提交理據支持覆核申請，內容闡述於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。除一些對技術事宜的意見外，有關政府部門對這宗申請沒有反對意見；
- (e) 公眾意見 —— 在覆核申請的法定公布期內接獲 1 796 份公眾意見書，其中有 1 774 份反對建議。在第 16 條規劃申請的公布期內，亦已接獲 1 925 份反對。反對理由主要是擬議用途與同一幢大廈內的住宅和宗教用途及附近寧靜的環境不相協調。提意見人亦擔心擬議用途會涉及非法及色情活動，對該區出入的學生及青少年造成不良影響；以及毗連申請地點的街道十分狹窄，在繁忙時段經常擠滿校

巴，擬議用途會對該區的交通造成不良影響和構成道路安全問題；以及

- (f) 規劃署的意見—— 規劃署基於文件第 7 段所載評估，不支持有關申請。擬議用途與同一幢大廈內的住宅用途不相協調，因為樓宇住用部分的入口與申請處所的入口相當接近，擬議用途可能會對樓宇的住客造成滋擾。擬議用途與附近主要是住宅發展、學校、社區設施及休憩用地的寧靜環境不相協調。此外，有關建議不符合城市規劃委員會規劃指引編號 14B 的規定，因為有區內人士強烈反對擬議發展，理由是土地用途不相協調及對該區現有的寧靜環境造成負面影響。

[林雲峰教授此時到席。]

6. 主席隨即請申請人代表就有關申請加以闡釋，顧雅媚女士提出下列要點：

- (a) 申請人具有六年經營按摩院的經驗，公司記錄一向良好，聘用約 100 名專業女按摩師及 60 名員工。該按摩院從未涉嫌涉及色情活動，或因有關活動而受到檢控；
- (b) 由於現有營業處所的租約只獲延期三個月，申請人便於數月前租用申請處所，以便遷移現有業務；
- (c) 倘這宗申請未能取得規劃許可，會導致申請人公司倒閉，令員工面臨失業；
- (d) 反對人士對按摩院的性質存有偏見，申請人的按摩院所接待的顧客均屬於高等階層；以及
- (e) 擬議按摩院絕對不會如反對人士所指的對附近地方造成噪音滋擾。

7. 委員提出以下問題：

- (a) 申請人可否證實，現時經營的按摩院從未出現非法活動；
- (b) 現有按摩院的營業時間、顧客人數及業務繁忙時間為何；
- (c) 申請所涉的按摩院是否已在申請處所開始營業；
- (d) 是否曾為擬議按摩院物色其他地點；以及
- (e) 該處附近有多少間學校，它們與申請處所相距多遠。

8. 顧雅媚女士回應委員提出的上述(a)至(d)項問題時，陳述以下各點：

- (a) 現有按摩院從未涉及任何色情活動；

[鄭恩基先生此時到席。]

- (b) 現有按摩院的營業時間為下午二時至凌晨五時，每天約有 120 至 130 名客人光顧。繁忙時間是在日間，即晚上八時前，約有 100 名客人光顧。由晚上八時直至深宵，顧客人數減至 30 人左右。深宵之後，光顧的客人則寥寥可數；
- (c) 現有按摩院的營業地點位於銅鑼灣伊利莎伯大廈，申請處所現時空置；以及
- (d) 申請人曾考慮北角區內多個地點，但全部都不大適合，理由是如把按摩院遷往遠離現有按摩院的位置，可能會令現有顧客不再光顧。申請人選定申請處所，因其入口與樓宇住用部分的入口分開，而且樓底偏高，看來十分寬敞。申請人計劃在該處開設一所本港最大型的按摩院。

9. 顧雅媚女士進一步指出，申請人已跟業主簽訂為期十年的租約。擬議按摩院將鼓勵本地人光顧本地的按摩服務，不用前往內地的按摩院，從而有助促進本地經濟。

[陳曼琪女士此時離席。]

10. 區潔英女士回應委員提出的上述(e)項問題時解釋，申請處所直接毗連三間學校，由於兩者的位置相當接近，令區內家長和校長關注到這宗申請可能會造成的不良影響。

11. 簡鳳儀女士表示，灣仔民政事務專員發表的意見，對申請人並不公平。他並無就有關建議給予專業意見，只是轉述區內人士的反對，而有關反對意見可能並不合理。

12. 由於申請人代表沒有提出其他意見，委員亦沒有進一步提問，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有關申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署代表、申請人及其代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

13. 一名委員表示，申請人在未事先取得規劃許可把有關處所作按摩院用途的情況下，與業主簽訂為期十年的租約，純屬其個人的商業決定。另一名委員則表示，申請地點位於主要是政府／團體／社區用途(包括學校)的地區內，區內人士對建議提出強烈反對是可以理解的。鑑於申請處所附近及同一大廈內分別設有學校和宗教機構，有關建議與附近的用途不相協調，故不應給予批准。

14. 一名委員則對建議表示支持，理由是擬議發展有助鼓勵商人留港營商，以提供就業機會，令本地經濟受惠。此外，申請處所位於商住樓宇內，選址恰當；而且有關按摩院的繁忙時間是在黃昏時分，不是在深宵時分。此名委員不理解擬議用途會如何對鄰近小學的學生造成影響，並認為城規會不應偏重區內人士的反對。另一名委員亦支持有關建議，並表示城規會不應對按摩院存有偏見。此名委員知悉，不少獲政府資助的團體也開辦男／女按摩師培訓課程，以提供再培訓機會。為解決區



內人士關注的問題，城規會或可限制申請人懸掛廣告招牌，使申請人低調經營擬議按摩院。

15. 兩名委員解釋，他們對按摩院的業務性質並無偏見。由於申請處所附近主要是住宅區，其中一名委員擔心倘批准這宗申請，會令其他按摩院紛紛仿效，導致該區的同類場所數目激增。此名委員亦說，當局一旦批給許可，有關處所以後都會獲准作擬議用途，當局將難以管制獲准用途的日後運作。另一名委員亦同意上述觀點，並對申請人計劃在此不合適地點開設本港最大型的按摩院表示關注。此名委員認為應避免可能會出現的土地用途不協調情況。

16. 一名委員認為按摩院不一定是色情場所。現時水療保健及按摩中心廣受歡迎，確可提供一個讓人舒展身心的地方。此名委員認為申請處所適合作擬議用途，理由是整個處所位於大廈之內，從外面不能看見。鄰近小學的學生將不准進入按摩院，所以不大可能會對他們造成不良影響。不過，另一名委員則指出，擬議按摩院或會對鄰近的兩間中學造成不良影響。另一名委員詢問，考慮到一旦批給規劃許可便不可撤回，當局准許在住宅和學校區開設按摩院是否恰當。

17. 一名委員說，城規會就這宗申請應考慮的最重要因素，是申請處所附近地區的規劃意向，該區主要是住宅區和學校區。按摩院無可避免會令該區晚間的人流及交通增加，可能會對區內居民構成滋擾。從規劃角度而言，城規會不應支持這宗申請。申請人提出城規會對按摩院存有偏見的指稱，並不成立，因當局曾批准不少在其他地方(例如灣仔)開設按摩院的申請。申請人提出的其他理據，例如長期租約和繼續聘用現有員工，均為不相關的考慮因素。另外兩名委員同意此名委員的觀點。

18. 另一名委員詢問，當局是否應以活道代替灣仔道，作為劃定申請處所鄰舍範圍的界線。由於申請處所以往一向用作經營戲院，夜間活動頻繁，此名委員認為不應把該區列作幽靜的住宅區。此名委員同時亦認為申請處所設有獨立入口，並非不適合用作開設按摩院。

[李慧琼議員及陳弘志先生此時到席。]

19. 主席備悉，大部分委員都不支持這宗申請，只有少數表示會從寬考慮這宗申請。他說，委員須考慮申請人提出的理據是否成立。城規會一向對按摩院並無偏見，先前許多同類申請都獲得批准。就這宗申請而言，即使城規會不批給規劃許可，申請人可另覓經營地點。主席亦備悉，申請處所遠離灣仔的主要商業區(即灣仔北)，該處主要是住宅區和學校區。即使以活道作為劃分界線，該處仍是位於活道以南。主席總結說，大部分委員認為在申請處所進行擬議發展是不恰當的。

20. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議商營浴室及按摩院與社區內的住宅發展、休憩用地和社區用途不相協調；
- (b) 擬議用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 14B 的規定，因為有區內人士強烈反對擬議發展，理由是土地用途不相協調及對該區寧靜的環境造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。

#### 議程項目 4

[公開會議]

覆核申請編號 A/YL-TT/230(要求延期)  
擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗紅棗田村大棠路第 118 約地段第 24 號餘段(部分)、  
第 26 號餘段(部分)及第 28 號餘段(部分)和毗連政府土地  
關設臨時動物寄養所(狗房)連附屬狗隻康樂設施(為期三年)  
**(城規會文件第 8293 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

21. 秘書報告說，申請人已提出延期一個月考慮其覆核申請的要求，以便讓申請人有時間擬備覆核聆訊的相關文件。這項延期要求符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 的準則，理由是申請人需要更多時間擬備覆核聆訊的文件，而押後期限並非無限期，延期考慮其覆核申請亦不會影響其他相關人士的利益。

22. 經進一步商議後，城規會決定同意按申請人的要求，延期一個月考慮覆核申請，並把這宗申請提交城規會二零零九年三月六日的會議考慮。城規會亦同意告知申請人，除非情況非常特殊，否則不會再批准延期。

#### 議程項目 5

[閉門會議]

覆核申請編號 A/YL-LFS/137  
擬在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1836 號、  
第 1840 號、第 1863 號、第 1864 號(部分)、第 1865 號、  
第 1866 號、第 1867 號、第 1868 號、第 1869 號、  
第 1870 號及第 1871 號和毗連政府土地  
關設宗教機構(廟宇)  
**(城規會文件第 8294 號)**

---

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

23. 秘書報告說，劉志宏博士已就此議程項目申報利益，原因是他目前與安誠工程顧問有限公司有業務往來，而該公司是申請人的顧問。委員知悉劉志宏博士已離席。

24. 下列規劃署代表和申請人代表此時獲邀出席會議：

關婉玲女士 - 規劃署屯門及元朗規劃專員

李志源先生 - 規劃署高級城市規劃師／屯門及元朗

鍾沛佳先生 - 申請人代表

倪錫強先生 - 申請人代表

25. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊程序。主席繼而請關婉玲女士向委員簡介申請的背景。

[陳炳煥先生此時離席。]

26. 關婉玲女士借助投影片，按文件所詳載的內容講解下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在申請地點發展廟宇作為參拜觀音之用，而申請地點在流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖上劃為「康樂」地帶；
- (b) 這宗申請是在《城市規劃(修訂)條例》生效之前提交，已經延期八次。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零八年十月十日拒絕這宗申請，理由是擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，即主要是作康樂發展供公眾使用，而且批准申請會立下不良先例，累積影響所及，會導致區內環境質素進一步下降；
- (c) 申請人已提交了支持覆核申請的理據，有關內容載於文件第3段；

- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮載於文件第 5 段。元朗民政事務專員表示，先前九名反對者中，有六名反對者繼續反對建議，理由是土地用途不相協調、對風水和交通造成負面影響、干擾寧靜的生活環境，以及擔心廟宇或會改建為靈灰安置所。旅遊事務專員認為，倘若有合適的車輛通道通往申請地點，擬議廟宇發展項目有潛力在附近一帶形成旅遊景點群；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 6 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議廟宇發展不符合「康樂」地帶的規劃意向。通往申請地點的唯一車輛通道(即深灣路)屬單線雙程行車道，倘擬議廟宇發展是為吸引大量遊客前往該處，便會出現交通問題。批准這宗申請會對同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致環境質素下降。

[ 鄭心怡女士此時離席。 ]

27. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請，鍾沛佳先生提出以下要點：

- (a) 相關政府部門並沒有就擬議廟宇發展提出任何技術上的反對意見，這證明有關建議不會對附近環境造成任何負面影響。事實上，旅遊事務專員支持建議，理由是有關建議能與附近一帶現有的景點形成旅遊景點群；
- (b) 規劃署擔心深灣路能否用作主要通道，但此憂慮並沒有理據支持，原因是申請人已提交了交通影響評估，而運輸署已接納了該份評估。該份交通影響評估已考慮到繁忙時段其他現有景點(包括尖鼻咀和雲浮仙觀)引起的交通流量，而這些景點均使用深灣路作為主要通道；
- (c) 該份交通影響評估已考慮到由流浮山迴旋處沿深灣路前往申請地點，有八個避車處，即使假設這些避車處全部由車輛佔用，對交通阻延的影響極少；

- (d) 主廟的建築物高度為 15.1 米，就其景觀影響而言，申請人已建議在周邊種植樹木，以阻隔廟宇建築物。一如文件第 5.4.6(g)段所述，從城市設計角度而言，這是可以接受的；
- (e) 正如在園景設計總圖所示，這項擬議發展可改善區內的整體景觀質素，有別於區內其他不合法而會導致環境質素下降的發展項目；
- (f) 這項擬議廟宇發展與一些海外的宗教發展項目相似，有可能會成為旅遊景點，提供靜態康樂設施。這符合把申請地點劃為「康樂」地帶的規劃意向，即鼓勵該地帶發展「靜態康樂」和「旅遊」發展項目。有關建議亦會促進文化發展；
- (g) 在分區計劃大綱圖上，「神龕」原為第一欄用途，在二零零四年才歸屬「宗教機構」，並置於「康樂」地帶「註譯」的第二欄內。此舉可能有意管制該等發展項目所造成的任何負面影響。由於並沒有政府部門就有關建議提出任何技術上的反對意見，這證明申請不會帶來任何負面影響；以及
- (h) 屏山鄉事委員會和旅遊事務專員均支持有關建議。

28. 一名委員知悉申請地點約有一半範圍位於流浮山考古地點內，因而詢問申請地點的考古價值，以及對有關建議的影響。關婉玲女士回應時解釋說，古物古蹟辦事處未有就申請地點的考古價值提供任何詳情，只是建議附加一項規劃許可附帶條件，即倘若申請獲得批准，要求申請人須在展開任何建造工程之前進行詳細的考古勘察，評估於申請地點進行擬議工程對考古方面造成的影響。事實上，這是該處就新界區考古地點內的發展項目採取的慣常做法。倪錫強先生補充說，該處就如何處理考古地點的擬議發展訂有一套既定程序，而考古地點主要散佈在新界區。有關在考古地點範圍內的任何發展建議，發展商在展開任何建造工程前，均須進行考古勘察。這些程序能確保申請地點的考古價值不會受到負面影響。

29. 一名委員詢問申請人所進行的交通影響評估是基於哪一個假設，即發展項目日後將會是一所廟宇或一個旅遊景點，以及是否已遵照運輸署的意見，評估累積交通影響(一如文件附件A第8.1.2段所述)。關婉玲女士回應時解釋說，申請人聲稱擬議廟宇發展項目只會吸引現時前往尖鼻咀和雲浮仙觀的同一批遊客。至於累積交通影響，申請人在鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議舉行之前，已提交補充資料，以回應運輸署的意見，並解釋說由於區內沒有已知和已承諾的發展項目，申請人無需再提交交通影響評估。鍾沛佳先生進一步解釋說，交通影響評估已考慮到雲浮仙觀引起的交通流量，與擬議發展項目作為廟宇和旅遊景點所引起的交通流量相比，兩者相若。鍾先生確認說，申請人的交通顧問並沒有發現區內有任何已知和已承諾的發展項目，可進一步評估交通情況。他補充說，運輸署已接納該份交通影響評估。

[黃耀錦先生此時離席。]

30. 同一名委員認為，在交通影響評估中引用雲浮仙觀的交通流量或許並不恰當，理由是當擬議廟宇發展項目成為備受歡迎的旅遊目的地時，其交通流量便有可能因而增加。倪錫強先生回應時解釋說，有關建議儘管有潛力成為旅遊景點，但性質仍屬廟宇發展項目。一如旅遊事務專員所表示，擬議廟宇發展會與附近一帶的其他旅遊景點形成旅遊景點群。單憑廟宇本身不大可能會吸引大量遊客。在這方面，廟宇本身的發展不會對深灣路帶來額外的交通流量。他確認說，所提交的交通影響評估是基於一個假設，即擬議用途屬廟宇發展項目。

[梁廣灝先生此時離席。]

31. 倪錫強先生回應一名委員關於宗教類別的問題時解釋說，該廟宇屬於佛教，用作拜祭觀音之用，而申請人本身並非宗教組織。

32. 同一名委員認為，從申請人提交的平面圖所顯示的覆蓋範圍大小，以及截面圖顯示發展樓高多於一層來看，申請書內引述的廟宇總樓面面積似乎大大被低估。這名委員表示，不同樓層的用途並不清晰。相對而言，擬議廟宇屬大型發展項目。基於以上所述，這名委員懷疑該份交通影響評估嚴重低估了所

造成的交通影響，特別是主廟只有一個避車處和六個泊車位。倪錫強先生回應說，申請人引用雲浮仙觀的交通資料，是因為擬議廟宇的性質和大小與雲浮仙觀十分相近。就這名委員關注擬議廟宇體積龐大而言，倪先生稱廟宇只是高約 15 米，可容納的觀音像與大埔擬建的慈山寺觀音像體積相比，並不算龐大。由於有關申請的建議仍處於概念設計階段，尙未能提供詳細的總樓面面積計算資料。倪先生進一步表示，取得規劃許可只是擬議發展項目的第一步，申請人需申請換地，建築圖則亦須獲得核准，方可落實擬議發展項目。故此，有關政府部門會密切監察這項發展項目的總樓面面積。

[陳偉明先生此時離席。]

33. 譚贛蘭女士知悉雲浮仙觀現時持有短期租約。她詢問申請人是否有意申請另一份短期租約，還是把現有短期租約延展至涵蓋這宗申請，或者申請換地。她亦詢問申請人代表，倘政府不同意批給申請人屬較長期性質的土地業權，情況將會如何。倪錫強先生回應說，申請人亦是雲浮仙觀的擁有人，已為雲浮仙觀用地申請換地，但遇到了一些困難。至於申請地點，擁有人會另外申請換地。倘政府拒絕換地申請，有關建議便可能會告吹。

[林雲峰教授和方和先生此時離席。]

34. 倪錫強先生回答一名委員的詢問，表示現時雲浮仙觀發展項目範圍內有部分地方安放了靈位。至於申請地點，尙未決定是否亦會設置靈位，但倪先生向城規會保證擬議廟宇不會發展靈灰安置所項目。

[李慧琼議員和陳弘志先生此時離席。]

35. 關婉玲女士補充說，雲浮仙觀用地的靈灰安置所用途已獲批給規劃許可，但這規劃許可並不包括提供地方安放靈位。她亦表示，根據旅遊事務專員所提供的資料，目前「一日遊」的旅遊目的地並不包括雲浮仙觀。就此，委員或須考慮倘廟宇發展項目成為旅遊景點，其交通影響是否被低估。



36. 由於申請人的代表沒有提出其他意見，委員亦沒有進一步提問，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有關申請，稍後會通知申請人城規會的決定。主席多謝規劃署代表和申請人代表出席會議。他們均於此時離席。

### 商議部分

37. 一名委員對只提供六個泊車位予有關發展項目表示關注。這名委員認為，倘這項廟宇發展項目成為旅遊景點，交通影響評估便嚴重低估了交通影響。另一名委員對建議表示保留，理由是交通影響評估是基於現時前往雲浮仙觀的交通流量所作出，並沒有評估日後廟宇成為旅遊景點後的情況。

38. 對於廟宇發展項目是否由宗教機構或由私人運作，有兩名委員表示關注。主席解釋說，廟宇經營者不受特別規限，對這宗個案而言，此問題並不是相關的考慮因素。

39. 一名委員認為，由於「宗教機構」是「康樂」地帶的第二欄用途，以不符合「康樂」地帶的規劃意向為理由拒絕這宗申請或許並不恰當，關注重點應在於發展項目所造成的交通影響。這名委員認為深灣路在繁忙時段現已不勝負荷，他懷疑該道路是否能應付擬議發展項目所造成的交通流量。

40. 一名委員認同交通影響是值得關注的問題，但這名委員留意到深灣路相對較直，而且設有避車處，所造成的負面交通影響應不會很嚴重。另一名委員認為交通需求可能已被低估，理由是申請人提交的交通影響評估只假設發展項目是廟宇而非旅遊景點。

41. 一名委員指出，流浮山一帶的基礎設施整體上不足以支持達所建議規模的發展項目。這名委員也知悉區內人士反對建議，而這點亦應獲考慮。

42. 在考古方面，一名委員表示並沒有關於申請地點考古價值的充分資料。另一名委員解釋說，就這類申請而言，這並非關注重點，理由是古物古蹟辦事處會要求發展商在展開發展項目前，進行保育計劃。這名委員認為，由於有關建議符合發展

旅遊／生態旅遊的規劃意向，而旅遊事務專員亦支持申請，這項發展項目應獲准展開。倘城規會擔心泊車位供應不足，可就規劃許可附加規劃許可附帶條件。

43. 林植廷先生說，雖然運輸署知悉申請人聲稱沒有關於已知和已承諾的發展項目資料可納入交通影響評估，運輸署對深灣路可能出現的累積交通影響仍表示關注。考慮到擬議發展的資料(例如總樓面面積)並不清楚，而委員亦對廟宇發展項目成為旅遊景點後的交通流量表示關注，他認為要求申請人提交進一步資料供委員考慮是審慎的做法。

44. 伍謝淑瑩女士認為，由於有關整體總樓面面積的資料和對交通情況所作的假設並不清晰，當局可要求申請人澄清建議書內關於技術方面的事宜。

45. 總括而言，主席知悉委員普遍對建議的交通影響表示關注，特別是申請人聲稱擬議發展項目會成為旅遊景點。委員亦知悉擬議廟宇發展範圍內的整體總樓面面積和各空間的特定用途並不清晰。鑑於以上所述，委員同意須要求申請人提供進一步資料，以解決委員所關注的問題。

46. 經進一步商議後，城規會決定延期考慮這宗申請，並要求申請人提供進一步資料，以及與運輸署聯絡，以解決委員所關注的問題，即擬議發展對附近地區所造成的交通影響。

## 議程項目 6

[閉門會議]

根據修訂前的《城市規劃條例》第 8 條  
將《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/16A》  
呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 8296 號)

---

[會議以廣東話進行。]

47. 秘書簡介有關文件。

48. 經商議後，城規會：

- (a) 同意《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/16A》連同其《註釋》(載於文件附件 A 和附件 B)可根據未修訂條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/16A》的最新《說明書》(載於文件附件 C)。該《說明書》闡明城規會擬備該份分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，並且以城規會的名義發出；以及
- (c) 同意《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/16A》的最新《說明書》可連同該分區計劃大綱草圖一併呈交行政長官會同行政會議。

## 議程項目 7

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

49. 餘無別事，會議於上午十一時三十分結束。