

二零零九年九月二十五日舉行的城市規劃委員會  
第 944 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政)	主席
周達明先生	
黃澤恩博士	副主席
陳華裕先生	
陳偉明先生	
陳弘志先生	
梁乃江教授	
林雲峰教授	
吳祖南博士	
杜本文博士	
黃遠輝先生	
陳炳煥先生	
陳家樂先生	
陳旭明先生	
方和先生	
鄭心怡女士	
梁剛銳先生	
陳漢雲教授	
地政總署署長	
譚贛蘭女士	

運輸及房屋局首席助理秘書長(運輸)

廖李可期女士

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

秘書

黃婉霜女士

**因事缺席**

杜德俊教授

簡松年先生

梁廣灝先生

葉天養先生

邱小菲女士

陳曼琪女士

鄭恩基先生

林群聲教授

劉志宏博士

李慧琮女士

陳仲尼先生

李偉民先生

鄧淑明博士

馬錦華先生

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

鍾文傑先生

高級城市規劃師／城市規劃委員會

錢敏儀女士

1. 主席歡迎各位委員出席會議。

### 議程項目 1

[公開會議]

通過二零零九年九月十一日第 943 次會議記錄

[會議以廣東話進行。]

2. 規劃署助理署長／委員會劉星先生代秘書報告，下列第 943 次會議記錄第 84 段最後句子的擬議修訂本，於席上提交以供委員考慮：

「……廖李可期女士是運輸及房屋局副秘書長(運輸)1 的代替成員，而運輸及房屋局副秘書長(運輸)1 是香港鐵路有限公司的董事局成員，故廖李可期女士亦申報利益。由於此項目屬程序事宜，無須進行商議，委員同意李慧琼議員和廖李可期女士應可留席。」

3. 委員對擬議修訂沒有意見，會議記錄作出上述修訂後獲得通過。

### 議程項目 2

[公開會議]

續議事項

[會議以廣東話進行。]

4. 是次會議並無續議事項。

### 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/K14/593  
擬在劃為「商業(1)」地帶的  
觀塘鴻圖道90號4樓及5樓闢設酒店  
(城規會文件第8405號)

---

[會議以廣東話進行。]

5. 這宗申請由 Healthy Group Limited 和 Kind Rich International Limited 提出，而 Ho Tin and Associates Consulting Engineers Limited 是顧問之一。劉星先生報告說，劉志宏博士近期與 Ho Tin and Associates Limited 有業務往來，已就此項目申報利益。委員備悉劉博士已就無法出席會議致歉。

[黃婉霜女士此時到達參加會議。]

#### 簡介和提問部分

6. 以下規劃署代表和申請人代表此時獲邀出席會議：

余賜堅先生	規劃署九龍規劃專員
羅錦培先生	]
李雋傑先生	]申請人代表
林嘉麗女士	]
曾紀峰先生	]

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請余賜堅先生向委員簡介申請的背景。

8. 余賜堅先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把九龍觀塘鴻圖道 90 號的一幢現有九層商業大廈的 4 樓及 5 樓作酒店用

途，該大廈所在之處在觀塘(南部)分區計劃大綱圖上劃為「商業(1)」地帶；

(b) 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零九年六月五日拒絕申請的理由載列於文件第 1.2 段，要點為：

- 擬議發展不符合「商業(1)」地帶的規劃意向；
- 有關布局不符合要求，因為一些客房沒有提供天然採光和通風的窗戶，而支援擬議酒店的服務設施並不足夠；
- 批准申請會立下不良先例；

[吳祖南博士、陳旭明先生和鄺心怡女士此時到達參加會議。]

(c) 申請人為支持覆核申請而提交的進一步書面申述撮錄於文件第 3 段，要點如下：

- 擬議用途其實是賓館，應有別於酒店，後者提供較多餐飲和其他服務，服務對象多為海外遊客；
- 「賓館」的營運規模通常比「酒店」小，對社區和環境造成的影響小得多；
- 「商業(1)」地帶的規劃意向並非僅限於提供商店、服務行業和食肆，亦要應付區內工人的需要，包括就通宵和不定時工作提供住宿地方；
- 擬議賓館的布局可以改善，以增強天然採光、通風和服務設施。客房數目可減少，倘有必要，亦可提交經修訂的布局以供審批；

- 每宗申請應根據個別情況評估，城規會不應受先例限制；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。運輸署助理署長／市區原則上不反對申請，因為申請地點面積細小，有關建築物沒有提供交通設施，以及現有建築物只有兩層會改作酒店用途。然而，當局並不保證有關地段附近公共道路上的泊車和上落客貨設施不會改變。申請人須作出必要安排，以應付泊車和上落客貨的需要。民政事務總署牌照事務處總主任(牌照)表示，根據《旅館業條例》的「釋義」條文，酒店和賓館並無分別，除了一些消防裝置的規定外，對兩者的要求亦沒有分別。地政總署九龍東區地政專員表示，根據現時的契約條款，擬議酒店用途是不容許的。倘申請獲得批准，須申請修訂契約／臨時豁免書以改變用途。旅遊事務專員支持申請，而消防處處長和屋宇署署長對覆核申請沒有反對／意見；
- (e) 公眾的意見——在法定公布期內就覆核申請接獲兩份公眾意見書，一份表示支持申請，另一份表示沒有意見；以及
- (f) 規劃考慮因素和評估——規劃考慮因素和評估詳載於文件第 7 段，要點是：
- 申請人指出，擬議發展是為應付區內工人的住宿需要。這類住宿通常界定為員工宿舍。倘擬議發展的服務對象是區內工人，則有別於第 16 條申請中提及的服務對象；
  - 民政事務總署總主任(牌照)表示，除了一些消防裝置外，對酒店和賓館的要求沒有分別；
  - 申請人並沒有在書面申述中提交任何經修訂的布局，以證明改善了建築設計和服務設施；

- 在觀塘商貿區內目前有七塊用地劃為「商業(1)」地帶，而當局並沒有接獲在「商業(1)」地帶內作酒店用途的同類申請。批准這宗申請可能會為其他同類申請立下不良先例，特別是涉及把現有商業樓宇局部改作酒店用途；

(g) 規劃署的意見——規劃署對是否支持覆核申請有所保留，因為擬議發展不符合「商業(1)」地帶的規劃意向，即主要是作商業發展，並提供商店、服務行業和食肆，配合觀塘商貿區內工人的需要；擬議酒店的布局不符合要求，因為一些客房沒有提供天然採光和通風的窗戶，而支援的服務設施並不足夠；以及批准申請會立下不良先例。

9. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。

10. 羅錦培先生借助投影片和在會上呈閱的擬議發展經修訂布局，提出以下要點：

- (a) 擬議發展的布局已予修訂，以回應小組委員會對天然採光和通風提出的關注。根據經修訂的布局，每層的客房數目由 26 間減至 18 間，而所有客房會設有天然採光和通風的窗戶。申請處所內部沒有天然光線及不通風的地方會用作支援設施，例如活動室、憩坐處／咖啡室範圍和飲品貯存室；
- (b) 有關處所佔用的是觀塘商貿區邊緣角落的一小塊用地。申請地點背後是一條寬闊的後巷，把有關處所與毗鄰的工業樓宇分隔；
- (c) 在該區指定「商業(1)」地帶，原意是提供商業發展，配合區內工人的需要。然而，多年來該區已轉型為商貿區，商業用途不再限於「商業(1)」用地，而區內劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的工業樓宇，很多地面樓層亦已根據規劃申請制度改作商店及服務行業用途。「商業(1)」地帶原來的規劃意向已不合時宜，因為「其他指定用途」註明「商貿」地帶亦可發揮類似的功能，提供商業



用途以配合區內需要。七塊「商業(1)」用地上商業樓宇的現有用途和佔用率顯示，位於交通較不便位置的建築物(如有關大廈和觀塘碼頭廣場)目前的空置率相對較高；以及

[杜本文博士、方和先生和陳漢雲教授此時到達參加會議。]

- (d) 鑑於以上各點，現時應該檢討觀塘商貿區內「商業(1)」用地的規劃意向，以便能活化適合的用地以服務該區。與其視這宗申請為立下不良先例，批准申請其實會開創新趨勢，以配合該區不斷改變的需要。

11. 林嘉麗女士是申請處所的業主，她提出以下各點：

- (a) 有關的兩個樓層已空置超過 10 年。批准申請有助盡量善用空置處所，同時活化該區，改善市容；

[陳弘志先生此時到達參加會議。]

- (b) 相對於沒有有效牌照的賓館，擬議發展會受相關部門和發牌當局規管。擬議發展能為訪客，特別是來自內地的訪客提供更優質、安全和實惠的住宿；
- (c) 擬議賓館亦可為要通宵工作的區內工人提供住宿；以及
- (d) 倘擬議發展獲得批准，申請人願意接受臨時許可。

12. 委員提出以下問題：

- (a) 「酒店／賓館」在「商業(1)」地帶是否屬於第二欄用途；
- (b) 該區的零售和商店及服務行業供應是否足夠；
- (c) 該區二星級或三星級酒店／賓館的數目；以及

(d) 申請人代表在會上呈閱的經修訂布局是否可以接受。

13. 余賜堅先生回應如下：

- (a) 「酒店」在「商業(1)」地帶屬於第二欄用途；
- (b) 毗連工業樓宇的地面樓層現時作零售和商店及服務行業用途。除了七塊「商業(1)」用地外，觀塘商貿區內的其他地區大部分已改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。城規會已透過規劃申請制度，批准了多宗涉及把「其他指定用途」註明「商貿」地帶內現有大廈的地面樓層作商業用途的規劃申請；
- (c) 巧明街現時有一間酒店(即麗東酒店)。此外，在觀塘南的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內有 20 宗作酒店發展的規劃申請，其中 16 宗已獲城規會批准。在該 16 宗獲批准的申請中，兩個核准計劃的建築圖則已提交；以及
- (d) 根據經修訂的布局，所有客房均會設有天然採光和通風的窗戶，而所涉兩個樓層的內部地方僅會用作支援服務設施。這應該解決了小組委員會先前在第 16 條申請的階段提出的關注。

[陳炳煥先生此時到達參加會議。]

14. 委員對申請人代表提出以下問題：

- (a) 申請是作賓館用途，還是如申請人所提交的進一步書面申述中所指作員工宿舍用途；
- (b) 倘申請人願意接受臨時許可，可接受的許可期為多久；以及
- (c) 該大廈 6 樓和 7 樓現時作甚麼用途。

15. 羅錦培先生和林嘉麗女士作出以下回應：

- (a) 這宗申請是作賓館而非員工宿舍用途；
- (b) 規劃許可為期五年並能獲得續期，是可以接受的；  
以及
- (c) 該大廈 6 樓和 7 樓現時用作員工宿舍。

16. 由於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。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

17. 一名委員詢問批准這宗申請會否立下先例，伍謝淑瑩女士回應時表示，觀塘商貿區目前有七塊用地劃為「商業(1)」地帶，而有關地帶沒有把部份樓宇改作酒店用途的同類申請曾獲得批准。就此，倘這宗申請獲城規會批准，在其餘六塊用地的同類申請可能會參考此許可，這涉及零星地改變樓宇的用途。然而，每宗規劃申請應按個別情況評估。

18. 一名委員表示支持覆核申請，因為「酒店」在「商業(1)」地帶屬於第二欄用途，城規會考慮每宗申請的個別情況後可加以批准。由於觀塘舊工業區正在轉型為商貿區，「其他指定用途」註明「商貿」地帶內現有大廈的很多地面樓層已根據城規會批出的許可改作商店及服務行業用途。有鑑於此，商業用途未必僅限於「商業(1)」用地。「商業(1)」地帶的歷史功能可能已不合時宜，這亦解釋了何以一些交通較不便的「商業(1)」用地佔用率偏低。該商業大廈位於觀塘商貿區邊緣，所申請的兩個樓層已空置了一段長時間，改作酒店／賓館用途的建議能更善用土地資源。相關政府部門沒有提出負面意見／反對，而規劃署亦僅從規劃的角度而言有所保留。基於這些特殊的考慮因素，該名委員認為批准這宗申請不會為其他同類申請立下不良先例。另外兩名委員同意此看法，表示擬議酒店／賓館用途會提供更多就業機會及配合訪客的需要。

[譚贛蘭女士此時到達參加會議。]

19. 主席表示即使城規會批准規劃申請，申請人的擬議「酒店／賓館」發展仍須符合民政事務總署的發牌規定。

20. 另一名委員並不支持申請，認為該區的整體環境和運輸設施不適宜作酒店／賓館用途。此外，該大廈的其他樓層有餐廳和一間教堂這些其他用途。零星地把該大廈的部份樓層作擬議用途會和不同樓層的用途有衝突，不應加以支持。另一名委員亦對申請有所保留，表示 6 樓和 7 樓現時雖然用作員工宿舍，但最終有可能會被改建作賓館用途。

[林雲峰教授此時到達參加會議。]

21. 另外兩名委員亦表示擔心有關建築物作混合用途的問題。由於商業樓宇的最低三層被餐廳和一間教堂佔用，賓館的訪客和員工必須與其他樓層的使用者共用入口和兩部升降機。把商業樓宇作擬議的混合用途並不可取。其中一名委員對於有關賓館在財政上是否可行亦有懷疑，並擔心有關賓館可能會改作其他不良的用途。另一名委員表示雖然她對零星地改變大廈的用途和對其他同類申請造成先例效應有保留，但倘批准申請，會對活化觀塘舊區有正面影響，因此可以加以支持。

22. 對於委員詢問同類申請先前曾否獲批給許可，以及批准申請會否招致大量其他申請，秘書告知城規會，該區的「商業(1)」用地原本擬作商業用途以配合區內工人的需要。在「商業(1)」用地內先前沒有局部改變商業樓宇作申請用途的申請曾獲批給許可，雖然在「其他指定用途」註明「商貿」地帶有批准整幢樓宇作酒店用途的先例。至於這宗申請，規劃署只是有所保留，而非反對申請，擔心的是零星地改變大廈的用途和不理想的布局涉及天然採光和通風的問題，而非土地用途是否協調的問題。考慮到情況有所改變，毗連「其他指定用途」註明「商貿」地帶內現有大廈的地面樓層獲得批准作商店及服務用途，委員需要考慮是否彈性處理局部改變該商業大廈的用途。

23. 另一名委員表示由於時移世逆，「商業(1)」地帶原本的意向也許不再適用。此外，在大部分地方已改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的觀塘商貿區內，有酒店發展獲批准

的先例。就此，並沒有有力理由支持為何申請處所不能作酒店／賓館用途，特別是相關政府部門(包括屋宇署)並沒有提出反對／負面意見。這名委員補充說，根據會上呈閱的經修訂布局，先前有關天然採光和通風的問題應已解決。另一名委員指出，小組委員會於第 16 條申請的階段考慮申請時，拒絕申請的主要理由是一些客房沒有天然採光和通風安排。由於申請人現已修訂了布局，以解決小組委員會擔心的問題，該名委員表示支持覆核申請。另一名委員意見相同，亦支持覆核申請。

24. 一些其他委員亦支持申請。他們表示經修訂布局已解決先前有關天然採光和通風的問題。消防安全和服務設施方面的技術要求應屬相關部門和發牌當局的職權範圍。由於觀塘工業區大部分地方已改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，故「商業(1)」地帶的歷史功能必須改變。一名委員補充說，「商業(1)」用地原本的規劃是要提供不同的商業用途為區內工人提供服務。雖然擬議的局部改變用途的安排未必理想，但考慮到申請的特別情況，這並非拒絕申請的有力理由。雖然批准這宗申請可能會成為城規會考慮其他同類申請時參考的先例，但每宗個案仍須有足夠的規劃理據支持。

25. 一名委員堅持不支持申請，因為附近地區大致上仍屬工業性質，並不能為擬議賓館的顧客提供多少服務，這樣會影響香港作為旅遊點的形象。

26. 主席作出總結，表示除了一名委員不支持申請，而一些委員對局部改變大廈的用途和商業樓宇內不同用途為鄰所產生的問題有所保留外，大部份委員普遍支持申請，因為擬議酒店／賓館用途在「商業(1)」地帶屬第二欄用途，以及上述曾討論的特別考慮因素，如經修訂的布局已解決有關天然採光和通風的問題，及相關政府部門沒有提出負面意見／反對。

27. 經進一步商議後，城規會決定批准這宗覆核申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年九月二十五日止。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。有關許可須附加以下條件：

在展開有關用途前就有關處所提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。

28. 城規會亦議決通知申請人下述事宜：

- (a) 就有關處所的擬議酒店向九龍東區地政專員申請修訂契約／臨時豁免書；
- (b) 根據總屋宇測量師／九龍的意見，委任一名認可人士就擬議用途更改提交建築圖則，以證明符合《建築物條例》的規定，特別是根據《建築物(規劃)規例》第 30 條就擬議客房用途作出天然採光和通風安排；以及根據《建築物(規劃)規例》第 72 條和《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》為殘疾人士提供通道和設施；
- (c) 留意運輸署助理署長／市區的意見，即當局並不保證有關地段附近公共道路上的泊車和上落客貨設施不會改變。申請人須作出必要安排，應付泊車和上落客貨的需要；以及
- (d) 就有關處所擬議酒店的發牌規定徵詢民政事務總署總主任(牌照)的意見。

[杜本文博士、梁乃江教授和方和先生此時暫時離席。]

#### 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/TM-L T Y Y / 174

在劃為「鄉村式發展」地帶的

屯門藍地第130約地段第1981號餘段(部分)和毗連政府土地  
擬議臨時停車場(油缸拖架車輛)及工場(為期一年)

(城規會文件第8406號)

---

[會議以廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

29. 以下規劃署代表和申請人此時獲邀出席會議：

張綺薇女士	規劃署屯門及元朗規劃專員
潘就禮先生	申請人
鄧家發博士	]
黃偉豪先生	]申請人代表
陳炯財先生	]

30. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請張綺薇女士向委員簡介申請的背景。

31. 張綺薇女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便把於藍地及亦園分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶的一塊用地(約 1 573 平方米)用作臨時停車場(油缸拖架車輛)及工場，為期一年；
- (b) 根據申請人的申請書，擬議用途會容納九個油缸拖架車輛泊車位、一個由貨櫃改裝的臨時辦公室，一個臨時廁所及三個作貯物用途的貨櫃和一個作工場用途的鋼板帳篷；

[杜本文博士及方和先生此時返回會議席上。]

- (c) 申請地點是青磚圍村地區的一部分，接近大型運輸基建，即港深西部通道、西鐵高架橋和青山公路。申請地點北鄰有很多民居，而南鄰是一些空置用地和貯物用途發展；
- (d) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零八年十二月十九日拒絕申請的理由載於文件第 1.2 段，要點是：
  - 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；
  - 有關發展與附近的住宅用途不相協調；

- 並沒有資料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
- 批准有關發展會立下不良先例；

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

(e) 支持覆核申請的理據撮錄於文件第 3 段，要點如下：

- 申請地點並沒有涉及小型屋宇申請的記錄，而且遠離青磚圍村中心；
- 政府並未有計劃落實「鄉村式發展」地帶。申請地點毗鄰的地區多數用作停車場、車輛修理工場、建築工廠和貨櫃場。申請用途與民居並非不相協調；
- 附近地區要面對港深西通道、輕便鐵路和青山公路的環境滋擾，不適宜作住宅用途；
- 過往並沒有就有關發展接獲投訴或負面指控。申請人承諾，一旦接獲任何小型屋宇申請或政府工程項目通知，會在六個月內遷出申請地點；
- 申請人已盡力改善申請地點和附近地區的環境和渠務設施；
- 編號 A/TM-LTY Y/125 和 A/TM-LTY Y/30 的同類申請涉及的背景和環境情況與這宗申請不同，城規會不應用作參考；
- 有關運油車輛會根據現時交通條例的規定及儲存危險品的發牌規定，在道路上運載危險品。在申請地點停泊前，所有車輛的油缸必須掏空和清潔；



- (f) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 4 段。渠務署總工程師／新界北表示，申請人在申請書中提出關於現有排水設施的資料並不正確，申請人須提交建議並提供排水設施。運輸署助理署長／新界表示申請人須查證及確定申請地點範圍內有足夠空間供貨車轉動。消防處處長原則上不反對申請，申請人須提交詳細的消防裝置平面圖予消防處批准。申請人亦須遵守《危險品(一般)規例》第 120 條的規定，以處理油缸車輛事宜。其他政府部門維持原有的意見，有關意見主要屬技術性質；
- (g) 公眾的意見——在覆核申請的法定公布期內接獲一份表示對申請沒有意見的公眾意見書。在進一步資料的法定公布期內接獲一份是由屯門鄉事委員會副主席提交的公眾意見，表示申請地點太接近現有民居，會影響村民的安全；
- (h) 規劃考慮因素和評估——規劃考慮因素和評估撮錄於文件第 7 段。擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且與附近的民居不相協調。當局已就大型政府工程進行環境影響評估，並妥為處理了有關影響。申請人未能證明申請用途不會對附近地區構成環境滋擾或對排水造成負面影響。申請人亦未能證明已採取預防措施以處理危險品。批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內同類申請立下不良先例；以及
- (i) 規劃署的意見——規劃署並不支持這宗申請，理由詳載於文件第 8 段。

[梁乃江教授和陳炳煥先生此時返回會議席上。]

32. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。

33. 鄧家發博士借助投影片和一段錄像，提出以下要點：

- (a) 申請地點在地理上由一條明渠和西鐵與青磚圍村核心區分隔。毗鄰地區目前用作停車場、車輛修理工

場、建築工廠和貨櫃場。附近的民居大部分已空置；

- (b) 申請地點已設置圍欄，不會對附近地區造成任何負面噪音影響。申請地點周圍提供了排水明渠，把所有地面雨水收集往一條大型露天河道，通往明渠；
- (c) 申請人自一九九八年起在申請地點經營業務，並沒有接獲任何區內居民的投訴。居住在申請地點毗鄰的一名區內居民已表示對有關發展沒有負面意見；
- (d) 該區的港深西部通道、輕鐵線和青山公路等運輸基建造成了嚴重的環境滋擾，令有關地區不適宜作住宅用途；

[伍謝淑瑩女士此時暫時離席。]

- (e) 根據土木工程拓展署和規劃署所述，該「鄉村式發展」地帶並沒有關於落實支援基建設施的計劃，已規劃用途短期內難以實現；
- (f) 由於區內缺乏基建設施，該「鄉村式發展」地帶在現階段不適宜作住宅發展，而附近的一塊用地曾於二零零七年獲批准作小型屋宇發展，但已出租作露天貯物用途；
- (g) 爲了處理環境保護署署長的意見，申請人會採取適當的措施，以盡量減低可能出現的環境影響；
- (h) 至於消防處的意見，應注意的是油缸拖架車輛主要是用來把石油化工產品運往香港和中國的製造商。在申請地點停泊前，所有車輛的油缸必須掏空和清潔；
- (i) 倘城規會同意批准申請，申請人會控制申請地點的營運時間和泊車數目。申請人亦會採取紓緩影響措施，以盡量減低可能對附近地區產生的噪音影響；並會採取其他改善措施，包括提供更多景觀美化地

方、加高圍板隔音、改善排水設施和消防裝置，以改善用地狀況；以及

- (j) 申請人要求委員給予這宗申請特殊考慮，以臨時性質批出規劃許可，為期一年，而每年為許可續期時進行覆核。申請人承諾，一旦接獲任何小型屋宇申請或政府工程項目的通知，會在六個月內遷出申請地點。

34. 委員提出以下問題：

- (a) 有關地區何時首次指定為「鄉村式發展」地帶；
- (b) 油缸拖架車輛會否用來運送石油給加油站；以及
- (c) 涉及同一地點的先前申請是否由申請人提出。該宗申請於二零零七年被拒絕，申請地點顯然不適宜作擬議用途。申請人在過去兩年採取了甚麼行動，包括有否試圖另覓用地以遷移其業務。

35. 張綺薇女士回應委員於上文第 34(a)段提出的問題，表示自當局首次公布藍地及亦園發展審批地區草圖(於一九九三年刊憲)起，有關地點已劃為「鄉村式發展」地帶。

[伍謝淑瑩女士此時返回會議席上。]

36. 就委員於上文第 34(b)和(c)段提出的問題，鄧家發博士提出以下各點：

- (a) 油缸拖架車輛是用來把石油化工產品由香港運往中國，但並非供加油站使用。所有油缸拖架車輛在停泊前必須掏空和清潔油缸。事實上，擬議用途與停泊大型貨車或貨櫃車拖架沒有分別；以及
- (b) 先前的申請亦是由申請人提出。申請人自一九九二年起，已在同一地段的南部經營業務。一九九八年，申請人把業務遷往北部，因為南部被政府收回以落實基建計劃。規劃署於二零零六年就有關發展

採取了執行管制行動。在此背景下，申請人於二零零七年提出規劃申請。由於資料不足，先前申請被小組委員會拒絕。申請人於二零零八年因規劃署的執行管制行動被檢控和定罪後，決定就擬議用途提出另一宗規劃申請。申請人曾在該區尋找其他用地，如屯子圍。然而，很多人誤以為擬議用途是存放危險品。由於申請人自一九九二年起已在有關地點經營業務，城規會宜容許申請人繼續於該處經營，因為鄰居和區內居民清楚知道用途的性質，而有關用途不會造成任何安全問題。

37. 由於申請人及其代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，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，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人及其代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

38. 一名委員不支持申請，因為申請不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。由於申請人已遷出申請地點，批准這宗規劃申請可能會發出錯誤訊息，即該「鄉村式發展」地帶適宜作擬議發展。主席指出根據規劃署於二零零九年九月進行的實地視察，申請地點仍作有關發展用途，這與申請人的申請書有矛盾。

39. 一名委員考慮到運輸基建造成的負面環境影響和該區不受歡迎用途為鄰產生的問題，質疑有關地點作鄉村式發展的規劃意向能否實現。這名委員認為，現時的居住環境欠佳，可能是沒有人提出小型屋宇申請的原因。另一名委員同意申請地點現時的狀況不適宜按規劃作住宅發展。

40. 一名委員表示雖然青山公路和港深西部通道這些運輸基建沿線的地區受到噪音影響，但正如申請人代表的錄像簡介所顯示，遠離運輸基建的內部地區(包括申請地點在內)相對而言較為寧靜。在沒有詳細資料和評估的情況下，城規會適宜以現時「鄉村式發展」地帶的規劃意向為依據。主席指出，港深西部通道和西鐵的環境影響評估分別於二零零二年和一九九八年

根據《環境影響評估條例》獲得批准，以此推論，所有環境問題理應已妥為處理。對於指稱運輸基建的噪音影響令有關地區不適宜作住宅發展，一名委員提議把有關資料轉交相關部門以供考慮／跟進。委員表示同意。

41. 主席表示申請地點北面和東北面較遠處有一些民居。由於停車場會於早上六時三十分開始運作，車輛開動引擎會對附近地區構成噪音滋擾。另一名委員亦指出，根據城規會文件圖R-2，毗連地區有很多民居和一些園藝用途。由於擬議發展會對附近地區的環境造成負面影響，該名委員並不支持申請。

42. 另外兩名委員表示該區有一些停車場、工場和露天貯物用途。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。伍謝淑瑩女士補充說，規劃署會對該區的違例發展採取適當的執行管制行動。主席總結委員的意見，即考慮到「鄉村式發展」地帶的規劃意向及有關發展對環境造成的負面影響，申請應被駁回。他補充說有關目標應該是取締不相協調的工業用途，以便落實該區的規劃意向。同時，須要求規劃署和其他相關部門按情況對現有違例發展採取執行管制行動。委員表示同意。

43. 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「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內沒有提出有力的規劃理據，足以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近地區的民居不相協調；
- (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負面影響；以及
- (d) 並沒有涉及停泊油缸拖架車輛的同類申請先前曾在同一和附近「鄉村式發展」地帶獲得批准。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。該等同類申請如獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素會下降。

[林雲峰教授、陳炳煥先生、陳華裕先生、陳家樂先生、方和先生、廖李可期女士和伍謝淑瑩女士此時暫時離席。]

### 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-KTS/453

擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔第 103 約

地段第 502 號餘段(部分)及第 507 號 A 分段餘段(部分)

進行填塘工程，以作准許的農業用途

(城規會文件第 8407 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

44. 主席表示，已邀請申請人出席覆核聆訊，但他們表示不會出席會議，故此，城規會會在申請人缺席的情況下進行覆核聆訊。規劃署屯門及元朗規劃專員張綺薇女士此時獲邀出席會議，向委員簡介這宗申請的背景。

45. 張綺薇女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件所詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在錦田南分區計劃大綱核准圖上劃為「農業」地帶的地點(約 1 580 平方米)內，進行擬議填塘工程，以作准許的農業用途；
- (b) 申請地點位於青朗公路和錦田河之間。根據西鐵環境影響評估的無線電追蹤記錄，在申請地點附近一帶曾見到一種稀有的繁殖鳥類彩鷓；
- (c) 申請地點現時已是雜草叢生的乾涸水塘，可經錦田公路對開的非正式路徑到達。申請人建議就申請地點進行填塘，填塘深度約 1.8 米至 2.1 米，以種植有機蔬菜和時花；

- (d) 二零零九年二月十三日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕這宗申請，理由是申請書內並無足夠資料，以證明擬議填塘工程不會對附近一帶的排水和生態造成負面影響；

[廖李可期女士此時返回議席。]

- (e) 申請人為支持覆核申請而提出的理據撮錄於文件第3段，要點如下：

- 申請地點面積細小，附近設有排水系統，可把洪水疏導至錦田河。現有的排水設施由政府作策略性規劃，旨於配合日後的需求或發展，應可應付擬議填塘工程，因此無須為擬議農業用途設置內部的排水設施；
- 擬議農業用途有助土地吸收大量雨水，故此，對排水造成的影響極微。

[伍謝淑瑩女士、方和先生及陳家樂先生此時返回議席。]

- 申請地點原為一塊農地，已乾涸逾15年。從經濟或營運角度而言，該處並不適合進行魚類養殖活動。現時魚塘已乾涸，而且雜草叢生，容易滋生蚊蟲，相比之下，擬議農業用途與附近的生態環境較為協調；
  - 申請地點並非彩鷺的重要棲息地；
- (f) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第5段。從漁業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點應保留作魚類養殖用途。從生態角度而言，漁護署署長對申請並沒有負面意見，因為申請地點只會作農業用途，而擬議用途不會對該處造成任何負面影響，申請地點亦並非彩鷺的重要棲息地。在考慮申請人就排水事宜提交的資料後，鑑於申請地點是作農業用途，而附近一帶亦已有排水設施，渠務署總

工程師／新界北對申請並沒有負面意見。當局並無接獲其他有關政府部門的負面意見；

[陳弘志先生此時暫時離席。]

- (g) 公眾意見——在法定公布期內，當局並沒有接獲公眾意見書；
- (h) 規劃考慮因素及評估——擬議農業用途符合該地帶的規劃意向，亦與附近土地用途互相協調。申請人已就生態和排水所造成的影響提交進一步資料。從生態角度而言，漁護署署長同意申請地點並非彩鷺的重要棲息地，並對申請沒有負面意見。儘管漁護署署長認為從漁業角度而言，申請地點應保留作魚類養殖活動，但考慮到申請地點現時的狀況，種植農產品是可行的選擇。至於因擬議填塘工程而可能對排水造成影響的問題，申請人已提交排水方面的資料，渠務署沒有對有關資料提出進一步意見；以及
- (i) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 8 段所詳載的規劃考慮因素及評估，並不反對覆核申請。

46. 張綺薇女士回應一名委員的問題時表示，有關魚塘並非位於濕地緩衝區或濕地保育區內，而附近一帶現時亦沒有魚塘。錦田河北面的地區劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，而規劃署近期要求一名發展商把已受破壞的濕地修復，以配合發展建議。

47. 由於委員再沒有提出其他問題，主席表示覆核規劃申請聆訊程序已經完成，城規會會商議這宗申請，稍後會把城規會的決定通知申請人。主席多謝張綺薇女士出席會議。她於此時離席。

[陳華裕先生此時返回議席。]

商議部分



48. 一名委員表示，錦田區內之前有若干魚塘，這可解釋為何有彩鷺在附近出現的記錄。然而，這些魚塘已消失，部分是在該區進行的基建工程所導致。該名委員續說，錦田範圍的西鐵高架鐵路下有多幅屬於西鐵工程一部分的補償性濕地。儘管這些沼澤／魚塘分布零散，規模細小，但是具有重要的生態價值。批准有關的申請會令濕地逐漸消失，然而私人魚塘的管理是由土地擁有人負責，這涉及廣泛的濕地保育政策，超越了城規會的職權範圍。該名委員表示，確保擬議填塘工程是作農業用途，至為重要。另一名委員表示，考慮到申請地點現時的狀況，申請人把棄用魚塘填塘作農業用途的建議，是可行的選擇，並且符合「農業」地帶的規劃意向。另一名委員留意到，申請地點北鄰是露天貯物場，提議就填塘物料附加一項規劃許可附帶條件，以確保申請地點只作申請人建議的農業用途。規劃署亦須密切監察有關地點的發展情況，以確保申請人履行有關的規劃許可附帶條件。委員表示同意。

49. 經進一步商議後，城規會決定批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一三年九月二十五日止。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) 須使用適合農作物耕種用的泥土在申請地點填塘；  
以及
- (b) 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)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。

[林雲峰教授、陳炳煥先生及陳弘志先生此時返回議席。]

50. 委員亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須維持申請地點的狀況，避免對現有排水設施造成任何負面的排水影響。此外，倘有需要，申請人須自行提供雨水排放設施，收集申請地點產生或流經該處的徑流，並把所收集的徑流排放到合適的排放

點。有關發展不應阻礙地面水流及對任何現有水道、鄉村排水渠或溝渠造成負面影響；

- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點可經非正式路徑到達，該路徑貫穿露天政府土地和私人土地，並不涉及由元朗地政處負責的維修保養工程；
- (c) 留意環保署署長的意見，即擬填土地僅作准許的農業用途，而建築和拆卸廢物不應用作填塘材料；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即如涉及不獲豁免的地盤平整工程，則須在展開有關工程前，由認可人士向建築事務監督提交圖則，以待核准。

[黃遠輝先生、鄭心怡女士、梁剛銳先生及陳旭明先生暫時離席，而譚贛蘭女士此時離席。]

## **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-KTS/459

擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 113 約

地段第 1008 號餘段(部分)闢設臨時混凝土車停車場

連附屬維修工場(為期三年)

(城規會文件第 8408 號)

---

[會議以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

51. 主席表示，已邀請申請人出席覆核聆訊，但他表示不會出席會議，故此，城規會會在申請人缺席的情況下進行覆核聆訊。下列政府部門的代表此時獲邀出席會議：

張綺薇女士

規劃署屯門及元朗規劃專員

王謙佑先生

運輸署高級工程師

52. 張綺薇女士借助投影片，按文件所詳載的內容，向委員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，在錦田南分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的用地(約 1 735 平方米)，闢設臨時混凝土車停車場連附屬維修工場，為期三年；
- (b) 二零零九年三月十三日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕有關申請，申請人於二零零九年四月三日就小組委員會的決定提出覆核規劃申請；
- (c) 二零零九年六月二十六日，城規會考慮覆核規劃申請。在會議上，申請人的代表提出沿錦河路未有發現禁止超過七米長的車輛行駛的指示牌，有關情況與運輸署的意見相反。城規會延期就覆核申請作出決定，等候運輸署澄清錦河路現時的交通限制；

[黃遠輝先生、梁剛銳先生及陳旭明先生此時返回議席。]

- (d) 當局已進一步徵詢運輸署助理署長／新界的意見，基於道路安全的問題，這宗申請不獲支持。錦河路(3.5 米闊)是一條單線雙程車道，沿路每隔一段距離便設有避車處。道路和避車處的設計不適合超過七米長的車輛使用。在興建西鐵期間，西鐵的工地並非對外開放，不同長度的建築車輛獲准使用錦河路進入工地，方便進行建造工程。一個「設有避車處單行路」的指示牌已在錦河路豎立。這類單程車路一般是不容許長車輛使用的；
- (e) 規劃考慮因素及評估——錦河路的設計不適合超過七米長的車輛使用。有關發展涉及約 8.95 米至 9 米長的混凝土車輛，會對附近一帶造成不良的交通影響，引致道路安全問題。錦河路已豎立警告指示牌。在運輸署進行交通指示牌的檢討和公眾諮詢

後，當局便會在錦河路豎立合適的禁止進入的車輛類型指示牌；以及

[ 鄭心怡女士此時返回議席。 ]

- (f) 規劃署的意見——自二零零九年三月十三日的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議後，規劃情況並無重大改變。規劃署不支持這宗申請，理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，與附近土地用途不相協調。擬議發展會對附近地區的交通、環境、景觀和排水造成不良影響。倘批准有關申請，會為位於「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。

53. 由於委員沒有提出問題，主席表示覆核規劃申請的聆訊程序已經完成，城規會會商議這宗申請，並在稍後把城規會的決定通知申請人。主席多謝部門代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

54. 委員同意規劃署的建議，即擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，與附近土地用途不相協調。擬議用途會對附近用途帶來不良影響，批准有關發展會立下不良先例，而且並無有力的規劃理據支持批准有關申請。

55. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這宗覆核規劃申請，理由如下：

- (a) 有關發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力理據以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近主要具鄉郊特色的土地用途(包括耕地和休耕農地及零星的住宅構築物)不相協調；

- (c) 有關發展會對附近地區的交通、環境、景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 批准申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

[杜本文博士暫時離席，而黃澤恩博士、陳漢雲教授、陳偉明先生、陳家樂先生、陳弘志先生和陳炳煥先生此時離席。]

### 議程項目 7

[閉門會議]

《鯽魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/26》  
進一步考慮反對編號 1 至 4  
(城規會文件第 8410 號)

---

[會議以廣東話及英語進行。]

### 議程項目 8

[公開會議]

有關考慮《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKL/13》  
的申述及意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8411 號)

---

[會議以廣東話進行。]

71. 秘書報告，《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TKL/13》於二零零九年五月十五日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共接獲五份申述。有關申述於二零零九年七月二十四日展示，以便公眾提出意見，展示期為三個星期，期間接獲 36 份意見。由於申述所涉事宜受到公眾及區內人士廣泛關注，較恰當的做

法是由城規會全體委員就申述和意見進行聆訊，而無須委出申述聆訊小組委員會。由於所有申述的性質類似，即反對有關雲泉仙館的修訂項目，因此建議一併聆訊所有申述和相關意見。聆訊可在城規會暫訂於二零零九年十月三十日舉行的會議上考慮申述和意見。

72. 經商議後，城規會同意須按文件第 2.1 和 2.2 段所建議的方式聆訊申述和意見。

### **議程項目 9**

[公開會議]

有關考慮《赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/11》的申述及意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8412 號)

---

[會議以廣東話進行。]

73. 秘書報告，梁廣灝先生是香港機場管理局的委員，廖李可期女士是運輸及房屋局首席助理秘書長，而該政策局負責計劃在有關分區計劃大綱圖上設置擬議口岸設施。他們已就此議項申報利益。委員得悉，梁先生已就未能出席會議致歉。由於此議項只屬程序性質，委員同意廖女士可留席。

74. 秘書報告，《赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/11》於二零零九年六月十二日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，共接獲 789 份申述，其中一份申述隨後撤回。申述於二零零九年八月二十一日展示，以便公眾提出意見，展示期為三個星期，期間沒有接獲任何意見。由於分區計劃大綱圖的修訂項目受到公眾廣泛關注，較恰當的做法是由城規會全體委員就申述進行聆訊，而無須委出申述聆訊小組委員會。聆訊可在城規會暫訂於二零零九年十一月十三日舉行的會議上，分為兩個組別一併進行聆訊，包括：

- (a) 第一組—786 份申述(編號 R1 至 R786)，關於香港口岸設施和香港接線及相關支援設施，以及減少赤鱸角島天然海岸線的建議；以及

(b) 第二組——份申述(編號 R788)，關於在機場提供支援設施促進物流業發展。

75. 餘下一份申述(編號 R789)由香港貨運業協會有限公司提交，關於「商業」及「其他指定用途」註明「機場服務設施用地」地帶的「註釋」，與修訂項目無關。有關申述應被視為無效及不會提出。申述編號 R788 只有關於在「其他指定用途」註明「公路維修區」地帶預留土地的部分內容與修訂項目有關。此外，為期兩個月的法定公布期於二零零九年八月十二日屆滿，其後再接獲 93 份申述。由於這些申述在法定公布期屆滿後才向城規會提交，應視為不會提出，城規會無須考慮這些申述。

76. 經商議後，城規會同意有效申述(編號 R1 至 R786 及 R788(部分))須按文件第 2.2 和 2.3 段內所建議的方式一併進行聆訊。城規會亦決定申述編號 R788 提交的申述只有關於在「其他指定用途」註明「公路維修區」地帶的部分內容與修訂項目有關，以及申述編號 R789 和其餘 93 份逾期提交的申述均告無效，無須由城規會考慮，詳情載於文件第 3.1 至 3.4 段。

## **議程項目 10**

[公開會議]

### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

77. 餘無別事，會議於下午十二時三十二分結束。