

城市規劃委員會

二零零六年一月六日上午九時舉行的

第 851 次會議記錄

---

出席者

房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)  
劉吳惠蘭女士

主席

劉秀成議員

副主席

陳兆根博士

趙麗霞博士

賴錦璋先生

何建宗教授

Keith Gordon McKinnell 先生

黃澤恩博士

黃賜巨先生

陳嘉敏女士

Erwin A HARDY 先生

譚鳳儀教授

謝偉銓先生

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

蔣麗莉博士

杜德俊教授

姚思教授

簡松年先生

梁廣灝先生

吳祖南博士

杜本文先生

黃遠輝先生

環境保護署副署長

趙德麟博士

地政總署副署長

梁玉書先生

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

李王佩玲女士

黃景強博士

雷震寰先生

呂耀東先生

吳水麗先生

梁乃江教授

林雲峰教授

葉天養先生

邱小菲女士

環境運輸及工務局首席助理秘書長(運輸)  
趙慰芬女士

民政事務總署助理署長(2)  
夏鎂琪女士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
譚寶堯先生

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／城市規劃委員會  
朱麗英女士

## 議程項目 1

[公開會議。會議以廣東話進行。]

1. 主席歡迎所有委員出席會議，並祝大家新春愉快。

### 通過二零零五年十二月十六日第 850 次會議的記錄

2. 二零零五年十二月十六日第 850 次會議的記錄無須修改，獲得通過。

## 議程項目 2

[公開會議。會議以廣東話進行。]

### 續議事項

- (i) 接獲對城市規劃上訴個案所作的決定

城市規劃上訴個案編號：2004 年第 13 號(13/04)  
在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗錦田下高埔村第 103 約地段第 202 號餘段(部分)及  
第 203 號餘段(部分)  
臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)  
(申請編號 A/YL-KTN/190)

3. 秘書報告，二零零五年十二月七日，這宗上訴個案經城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)聆訊後被駁回。上訴委員會於二零零四年十月五日接獲上訴，內容是反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回一宗覆核申請(編號 A/YL-KTN/190)的決定。有關申請事項是在錦田北分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶的地方臨時露天存放建築材料及機械，為期三年。城規會於二零零四年七月二十三日駁回根據條例第 17 條提出的覆核申請，理由是申請不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13C；以及未有足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的排水和視覺效果造成嚴重的不良影響。

4. 秘書指出，上訴人於上訴個案等候聆訊期間去世，而其遺孀決定繼續尋求上訴。上訴委員會駁回上訴，理由是《城市規劃條例》並無授予任何並非申請人的人士有關權利，可以透過上訴、法定申請或其他形式挑戰城規會對規劃申請所作的決定。由於規劃申請以個人名義提出，申請人一旦去世，有關申請亦不再存在。然而上訴委員會指出，有關上訴被駁回，不會妨礙已故申請人的家人以他們自己的身分提出全新的申請。

(ii) 上訴數據

5. 秘書報告，截至二零零六年一月六日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 25 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	14
駁回	:	83
放棄／撤回／無效	:	111
尚未進行聆訊	:	25
有待裁決	:	1
合計	:	234

(iv) 批准兩份分區計劃大綱圖

6. 秘書報告，二零零六年一月三日，行政長官會同行政會議核准《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/8A》(重新編號為 S/PSK/9)及《東涌市中心分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/13A》(重新編號為 S/I-TCTC/14)。核准該等分區計劃大綱圖一事將於二零零六年一月十三日在憲報上公布。

(v) 發還分區計劃大綱圖

7. 秘書報告，二零零六年一月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/12》發還城規會以作出修訂。把核准圖發還以作出修訂一事將於二零零六年一月十三日在憲報上公布。

### 議程項目 3

擬議修訂有關在「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的用途和發展的城規會規劃指引及《法定圖則註釋總表》

(城規會文件第 7491 號)

---

[公開會議(整個議程項目)。會議以廣東話進行。]

8. 下列規劃署及消防署的代表獲邀出席會議：

歐潔英女士	規劃署
周榮德先生	消防署
何乃海先生	消防署

[黃賜巨先生此時到達加入會議。]

#### 簡介部分

9. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請歐潔英女士向委員簡介文件。歐女士請委員注意文件第 2 頁、文件附錄 IV 第 7 頁及文件附錄 V 第 6 頁的替代頁。歐女士以 Powerpoint 軟件輔助，向委員講述文件的內容，並提出下列要點：

- (a) 對《註釋總表》內關於「工業」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「住宅(戊類)」地帶的部分及有關的兩份城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 22B 及 25B，擬議作出修訂的背景；

#### 註釋總表的修訂

- (b) 目前，在三個有關地帶內的現有工業樓宇／工業-辦公室樓宇(下稱「工辦樓宇」)的地面一層，「教育機構」、「娛樂場所」及「宗教機構」屬於有可能在向城規會提出申請後獲准的用途，而「訓練中心」則是有可能在提出申請後獲准在這些樓宇的任何一層進行的用途；

- (c) 消防署指出，若這些申請很有可能令很多人，包括老弱、兒童及並非在該樓宇內工作的人，在不察覺或預計不到的情況下受火警危險所威脅，則該樓宇的消防安全須予關注。消防署認為，沒有任何可行的方法，可解決該等用途與工業用途設於同一樓層或設於同一幢樓宇所產生的有關問題；
- (d) 基於消防安全的考慮及為免令申請人有錯誤的期望，建議對「工業」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「住宅(戊類)」地帶的「註釋」第二欄作出修訂，以刪除有關在工業樓宇／工辦樓宇的地面一層就「宗教機構」、「教育機構」及「娛樂場所」的用途及在文件附件 I 至 III 所列的樓宇之內就「訓練中心」用途提出申請的條文；
- (e) 不過，由於與工業程序有關的訓練可視為一種工業用途，所以與工業有關的訓練中心仍然是工業樓宇／工辦樓宇內有當然權利進行的用途；

#### 城規會規劃指引的修訂

- (f) 按照消防署的準則，工業樓宇／工辦樓宇的地面一層(有一層緩衝樓層分隔開的特別設計非工業部分除外)所容許的最大合計商用樓面面積，設有噴灑系統者為 460 平方米；沒有噴灑系統者為 230 平方米。此外，商用部分應設有獨立的逃生通道。此等準則會加入城規會規劃指引內；
- (g) 不過，230 平方米／460 平方米的準則並不適用於：
  - 工業樓宇或工辦樓宇內附屬於或用以支援工業活動的用途。這些用途包括銀行、快餐櫃檯(位於臨街的一層，不設座位，並以食物製造廠的形式領取牌照)、電氣工程店(售賣電氣配件，通常設有維修服務，並且規模細小)、士多(售賣香煙、飲品、罐頭食物及其他日常用品，並且規模細小)及附屬陳列室；以及

- 轉作商業用途的現有工業樓宇／工辦樓宇低層部分，而該商用部分並由一層非危險性用途的緩衝樓層分隔開；

- (h) 建議修訂有關在「工業」地帶內進行的用途／發展的城規會規劃指引(規劃指引編號 25B)及在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展的城規會規劃指引(規劃指引編號 22B)，以反映載於文件附件 IV 及 V 的消防署準則；

就工業樓宇／工辦樓宇的建議發展批給的商業用途  
規劃許可的附帶條件

- (i) 都會規劃小組委員會較早前表示，在考慮消防署就商用樓面面積所建議的上限後，他們對於在工業樓宇或工辦樓宇內進行商業用途的申請，有可能實際上會以「先到先得」原則來審批的情況有所關注。有鑑於此，為免制度被濫用，實有需要防止一些不打算實施發展建議的申請人繼續持有許可；
- (j) 為了上文(i)項的目的，應訂定較短的展開發展期限，即以兩年為期；
- (k) 應訂定有關在用途開始運作之前實施消防安全措施的有時限附帶條件及有關撤銷許可的條款，以確保該等措施得以適時實施；

為把現時用途合法化而提出的申請

- (l) 應訂定須在六個月內履行的附帶條件及有關撤銷許可的條款，以鼓勵申請人適時實施消防安全措施。該項須在六個月內履行的附帶條件已獲消防署同意；以及
- (m) 上述建議已諮詢有關政府部門，並獲得他們同意。有關的執行機制有待進一步籌劃。

[趙麗霞博士此時到達加入會議。]



## 討論部分

10. 委員所提出的主要問題和意見列述如下：

### 準則的論據

(a) 以 230 平方米／460 平方米作準則的論據；

[陳弘志先生此時到達加入會議。]

### 個別地點的考慮

(b) 有一些設於工業樓宇／工辦樓宇地面一層的商鋪可能有直接的逃生通道，例如那些臨街面長而鋪位不很深的商鋪。應研究可否考慮對這些商鋪給予豁免；

### 施行準則的彈性

(c) 施行規定的限制時不應過於嚴格，因為很難就不同的環境而確實界定每個處所的合適尺寸。申請如附有能使有關用途符合消防安全規定的建議，應獲得從優考慮；

(d) 在以 230 平方米／460 平方米為上限的準則之下，申請人對於在只有少量或沒有剩餘「配額」的工業樓宇申請進行商業用途的意欲會降低，因而會削弱推動殘舊工廠大廈進行改善及促進工業區轉型為商貿區的規劃意向；

(e) 應考慮增加一項條款，容許在評審申請時，以若干程度的彈性施行 230 平方米／460 平方米的準則；

[簡松年先生此時到達加入會議。]

### 展開發展期限及規劃許可附帶條件

(f) 訂定展開發展期限為兩年的論據；

- (g) 就用途合法化的個案而言，應考慮裝置消防安全設施所需的時間及各有關部門處理個案所需的時間，以衡量訂定六個月的履行附帶條件期限是否合理；
- (h) 所有防火措施應在新發展開始運作之前安排就緒。因此，為免危害公眾所關注的消防安全，就用途合法化的個案所訂定的履行附帶條件期限是恰當的；
- (i) 是否已就實施消防安全措施的履行附帶條件期限，向有關部門徵詢意見；

[何建宗教授此時到達加入會議。]

索取關於核准合計商用樓面面積的指定資料

- (j) 申請人能否就 230 平方米／460 平方米的準則，取得指定建築物的核准合計商用樓面面積的資料；

[杜德俊教授此時到達加入會議。]

「先到先得」方式

- (k) 核准個案的續期是否可獲優先考慮，若是如此，則會剝奪其他人提出新申請的機會；
- (l) 「先到先得」的制度似乎會令後來的申請人的機會減少；以及
- (m) 核准的商用地方屬於臨時性質抑或永久性質，而 230 平方米／460 平方米的準則會否涵蓋臨時性質的許可。

[陳嘉敏女士此時到達加入會議。]

11. 周榮德先生、歐潔英女士及秘書作出下列回應：

準則的論據

- (a) 沒有噴灑系統和設有噴灑系統的工業樓宇／工辦樓宇地面一層(有緩衝樓層分隔開的特別設計非工業部分除外)的 230 平方米／460 平方米最大合計商用樓面面積，是根據以往經驗和實際個案，以及對有關的消防裝置及現行的消防安全指引作出考慮後所釐定的。建議修訂城規會規劃指引，是爲了確保這些在工業樓宇／工辦樓宇內進行的商業用途符合消防安全；

#### 個別地點的考慮

- (b) 雖然有關的商舖位於工業樓宇／工辦樓宇的地面一層，但這些舖位的內部樓宇平面圖可能曾有改動，並增添了一些在消防署管制範圍以外的內部設備、家具和裝置。此等內部更改會影響這些商舖走火路線的原來設計。有鑑於此，對這些舖位給予整體性的豁免並不適當。不過，消防署在處理這類性質的申請時，會採取務實而有彈性的方式；

#### 施行準則的彈性

- (c) 訂定 230 平方米／460 平方米的準則，是爲了消除工業樓宇／工辦樓宇內的商業用途所造成的火警威脅。樓宇的消防安全，不但涉及安全裝置的設計和實施，還涉及該等裝置的管理、維修和保養。雖然申請人可聘請專業顧問及採用以成效爲本的方式來解決消防安全問題，但這做法對小型公司而言可能花費太大。因此，指引內並沒有提出這做法供選擇；
- (d) 雖然合計面積定有上限，但消防署過往在評審一些輕微超出限制的個案時，曾根據個別情況批准個案。申請人有責任證明其申請的可行性，而消防署則會保持開明的態度來考慮任何消防安全建議，並繼續以務實態度來酌情評審申請；
- (e) 對於輕微超出合計面積上限的申請，城規會會根據消防署的意見，按個別情況作出考慮；

- (f) 正如城規會規劃指引編號 25C 擬稿第 6.2(e)段及城規會規劃指引編號 22C 擬稿第 4.6 段所示，230 平方米／460 平方米的準則並不適用於工業樓宇／工辦樓宇內附屬於用以支援工業活動和工人日常生活的用途，以及這些樓宇內設有緩衝樓層的低層改建部分。不論任何申請，商用部分都必須設有獨立的逃生通道，以保障使用者；

#### 展開發展期限及規劃許可附帶條件

- (g) 把展開發展期限定為兩年，旨在阻止申請人在獲批給許可後故意拖延發展；
- (h) 在開始運作之前實施消防安全措施，可確保消防安全裝置在啓業時安排就緒。有關撤銷許可的條款，可讓城規會終止沒有履行附帶條件人士的許可，把容許的商用樓面面積騰出以供其後的申請人使用；
- (i) 對於把現有用途合法化的個案而言，消防署認為六個月的履行附帶條件期限是合理的，因為這些個案大部分為小型業務，只須裝置較為簡單的設施，例如增設消防喉轆、出口指示牌、緊急照明、通風／空調控制系統等隨時可在市面上購得及易於裝設的設施。消防署會在收到建築圖則後 20 天內完成審核，以符合屋宇署所承諾的處理時間；
- (j) 有關延長實施規劃許可附帶條件所規定的安全措施申請，會由規劃署經諮詢有關部門後按現行程序處理；
- (k) 就履行實施防火安全措施的特時限附帶條件的事宜上，規劃署除了諮詢消防署外，還諮詢了地政總署和屋宇署，而他們均沒有反對；

#### 索取關於核准合計商用樓面面積的指定資料

- (1) 規劃署會存備一份有關核准合計商用樓面面積的最新記錄，以供公眾查閱。城規會規劃指引編號 25B

第 6.2(e)段及 22B 第 4.6 段述明「任何有意提出申請的人士，可向規劃署查詢有關的工業樓宇或工辦樓宇的合計商用樓面面積資料」。有關指引可供公眾索閱及從城規會網頁下載；

「先到先得」方式

- (m) 就工業樓宇／工辦樓宇內設商舖的申請所批給的許可，大部分為永久性質，而所涉及的面積會計入核准商用樓面面積的合計總數內。訂定兩年的展開發展期限，旨在避免申請人在獲批給許可後故意拖延發展，而延期展開發展的申請會按個別情況考慮；
- (n) 在 230 平方米／460 平方米的準則規限之下，若公眾可取得核准面積的資料，則「先到先得」的方式可算是一個簡單、有理可循的方法。如要訂立其他準則來處理這些申請會很困難；以及
- (o) 雖然未能即時提供有關臨時性質許可數目的統計數字，但所涉及的個案數目不大。事實上，以往在審核這些個案時，一向都是以 230 平方米／460 平方米的準則作為一般指引。

12. 馮志強先生詢問，新的個案是否可以獲准延長履行規劃許可附帶條件的期限。秘書證實，新個案和所有規劃許可都是按同樣的一般機制處理，因此可申請延長履行附帶條件的期限。

13. 主席總結說，修訂規劃指引和《法定圖則註釋總表》，會提供更完善的基礎來處理日後在工業樓宇和工辦樓宇內的商業用途申請。她亦注意到委員對合計上限及評審方法的應用所表示的關注，以及委員要求在按個別情況酌情決定的同時，為平衡一些特別需要而容許更大的彈性。

14. 她建議在規劃指引中加入字句，以反映委員希望那些值得批准及有充分理由的個案，即使輕微超出合計商用樓面面積的上限，亦可獲准許。周榮德先生建議就如何草擬該等字句諮

詢有關部門。主席請秘書就執行事宜諮詢有關部門，並在取得更清晰的意見後再作出匯報。

15. 經進一步商議後，城規會同意：

- (a) 《註釋總表》內關於「工業」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「住宅(戊類)」地帶的擬議修訂；
- (b) 有關在「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶進行的用途和發展的城規會規劃指引的擬議修訂，以及向公眾公布經修訂的城規會規劃指引；
- (c) 就工業樓宇及工辦樓宇內的商業用途所批給的許可，即時開始採用一項一般性原則，以訂定較短的展開發展期限；以及
- (d) 就工業樓宇及工辦樓宇內的商業用途所批給的許可採用一項一般性原則，以適當地訂定有關實施消防安全措施的有時限附帶條件。

[趙德麟博士、Keith G.Mckinnell 先生及陳華裕先生此時暫時離席。梁玉書先生此時離席。]

#### 議程項目 4

覆核規劃申請編號 A/YL-KTN/236

在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 465 號 B 分段餘段(部分)及  
466 號餘段(部分)

臨時露天存放汽車及汽車零件(為期三年)

(城規會文件第 7486 號)

---

[公開會議(限於簡介及提問部分)。會議以廣東話進行。]

#### 簡介及提問部分

16. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及以下申請人代表亦於此時應邀出席會議：

屈志強先生

蔣志偉先生

陶卡雅女士

陳干明先生

[趙德麟博士及 Keith G. McKinnell 先生此時返回會議席上。]

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

18. 蘇應亮先生澄清，在文件第 1.1 段所載有關提交申請書的日期，應為二零零五年七月二十六日而並非二零零五年十月十五日。蘇先生輔以某些圖則簡介有關文件，並提出下列要點：

- (a) 申請地點作擬議臨時露天存放汽車及零件（為期三年）的申請於二零零五年九月二十三日遭鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕的理由；

- (b) 申請人並無提出進一步的理據，以支持這宗覆核申請；
- (c) 政府部門的意見：環境保護署署長表示在附近建有民居，這宗個案不獲支持，因為貼近北面是一間興建中的新村屋，很容易受不良的環境及噪音滋擾。地政總署元朗地政專員表示，貼近北面有三宗小型屋宇的申請獲批給許可，另在鄰近地點有兩宗申請在辦理中。運輸署助理署長／新界認為，從道路安全的角度而言，已計劃沿着錦田公路而設的通道不可接受，應考慮另一條由江大路通往申請地點的通道；以及
- (d) 規劃署的意見－該署不支持這宗申請，因為申請地點坐落於城規會就「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，而且不符合有關規劃指引。先前獲批給為期一年的兩項規劃許可，編號 A/YL-KTN/171 及 196 的申請於二零零三年及二零零四年獲批給許可，以給予時間遷往別處，而有關許可現已屆滿。申請人沒有提供足夠資料，以證明他已盡力另覓地點搬遷，而繼續作臨時露天貯物用途會妨礙當地村民的小型屋宇發展。

[陳華裕先生此時返回會議席上。]

19. 主席繼而邀請申請人代表闡述有關申請，屈志強先生提出下列要點：

- (a) 有關用途已運作七至八年，區內人士沒有投訴。由於情況並無改變，所涉地點不應視作坐落於城規會規劃指引編號 13D 的第 4 類地區內；
- (b) 由於先前曾批給規劃許可，而申請人已履行各項規劃許可附帶條件，涉及可觀的投資金額，因此駁回這宗申請並不公平；



- (c) 所申請的露天貯物用途與附近的同類用途不相協調，因此不應視作與「鄉村式發展」地帶的規劃意向相違；
- (d) 在八鄉及錦田區經營與存放汽車及零件相關的業務，會對社區帶來經濟利益及就業機會；
- (e) 難以找到替代地點；以及
- (f) 駁回這宗申請會令有關業務終止，工人失業，因此應從寬考慮這宗申請。

20. 蔣志偉先生補充下列要點：

- (a) 區內人士並無反對，政府部門除環境保護署及規劃署以外，也並無反對，而該兩個部門所提出的理據並不充分；
- (b) 環境保護署認為興建中的村屋會帶來噪音影響，但這沒有事實根據，只是從觀察中感到關注。在附近兩所現有房屋的居民並沒有作出投訴，因為這項發展的運作時間僅由上午九時至下午六時；
- (c) 環境保護署應支持這宗經營循環再造業務的申請；
- (d) 據悉城規會規劃指引旨在規管新的經營者，而非現有的經營者。坐落於第 4 類地區內而沒有區內人士反對的申請地點，可按每次申請獲續批為期 12 個月的許可；以及
- (e) 以申請地點的面積，現時難以遷往另一地點，而且搬遷費用甚巨。

21. 委員要求蘇應亮先生澄清下列事宜：

- (a) 在附近興建中的小型屋宇的數量；
- (b) 附近地區露天貯物用途的現況；

- (c) 在「鄉村式發展」地帶進行住宅發展的進展；
- (d) 與業內就有關城規會規劃指引編號 13D 所作的聯絡工作；以及
- (e) 在申請地點有否發現拆車活動。

22. 蘇應亮先生答覆如下：

- (a) 按圖 R-4 所示，貼近申請地點北面有一間興建中的小型屋宇；
- (b) 附近地區某些露天貯物用途已申請規劃許可，其餘的懷疑是違例發展，規劃事務監督可採取強制執行行動取締；
- (c) 貼近北面有三宗小型屋宇申請獲批給許可，另在鄰近地點有兩宗申請由元朗地政專員在辦理中，顯示已計劃的「鄉村式發展」地帶現正逐步落實發展；
- (d) 規劃署與業內代表曾舉行聯絡會議，討論涉及該行業的事宜。根據供公眾人士參考的有關規劃指引第 2.5 段所載，在考慮規劃許可的續期申請時，可能批給有效期最長為兩年的規劃許可，讓申請人有時間另覓合適地把有關用途遷往別處，同時須考慮其他相關考慮因素及政府部門的意見；以及
- (e) 按圖 R-4 實地照片所示申請地點是用作存放車輛零件，而規劃署職員到訪申請地點時，並無注意到有拆車活動在進行中。

23. 一名委員詢問，申請人有否試圖另覓地點搬遷，以及規劃署可否提供其他替代地點的資料。屈志強先生答覆，在附近第 1 及第 2 類地區內沒有合適的選擇，其他地點也沒有道路可直達。蘇應亮先生解釋，在錦田北、八鄉及石崗分區計劃大綱圖上的「露天貯物」地帶及「工業(丁類)」地帶內，有土地劃作此用途。根據近期一項初步估計，約七至八公頃的土地供用

作此用途，而實際吸納率會視乎私人計劃及市場需求而定，公眾人士可就有關資料聯絡地區規劃專員。

24. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無其他問題，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。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

25. 一名委員認為，已完工及已計劃的村屋陸續出現，清楚顯示「鄉村式發展」地帶的規劃意向已逐步實現。逐漸終止臨時露天貯物用途，可在該地帶提供進一步發展小型屋宇的機會，並實現有關規劃意向。由於已給予申請人兩年時間搬遷，看來沒有充分理據批給進一步的許可。同時，環境保護署表示，申請地點靠近現有住宅單位及在附近將建成的住宅單位，確實令人關注到環境問題。

26. 主席同意，逐步取締露天貯物用途，可方便進行擬議鄉村發展。委員同意不應支持這宗個案。

27. 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) 這項發展並不符合城規會就「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，因為貼近申請地點的是民居，很容易受這項發展所引致的不良環境滋擾所影響；以及
- (b) 持續佔用申請地點作臨時露天貯物用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即劃定現有認可鄉村及適宜作鄉村擴展的地區。而申請書內沒有提供足夠資料，證明申請人不能搬遷至其他地點。

[劉秀成議員、梁廣灝先生、謝偉銓先生及蔣麗莉博士此時暫時離席。]

## 議程項目 5

覆核規劃申請編號 A/YL-KTN/237

在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 466 號餘段(部分)

臨時露天存放車輛及車輛零件(為期三年)

(城規會文件第 7487 號)

---

[公開會議(限於簡介及提問部分)。會議以廣東話進行。]

### 簡介及提問部分

28. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及以下申請人的代表亦於此時應邀出席會議：

盧家俊先生

李英梅女士

何詠文女士

[劉秀成議員、梁廣灝先生及謝偉銓先生此時返回議席。]

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，主席繼而邀請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。蘇應亮先生澄清，在文件第 1.1 段所載提交申請書的日期，應為二零零五年七月二十六日而並非二零零五年十月十七日。蘇先生輔以一些圖則簡介有關文件，並提出下列要點：

- (a) 申請地點作擬議臨時露天存放車輛及車輛零件(為期三年)的申請於二零零五年九月二十三日遭鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕的理由；
- (b) 申請人並無提出進一步的理據，以支持這宗覆核申請；
- (c) 政府部門的意見：環境保護署署長表示，在申請地點的西北面建有民居，這宗個案不獲支持，因為在

附近興建中的一間新村屋很容易受不良的環境及噪音滋擾。地政總署元朗地政專員表示，貼近北面有三宗小型屋宇申請獲批給許可，另在鄰近地點有兩宗申請在辦理中。運輸署助理署長／新界認為，從道路安全的角度而言，沿錦田公路已計劃的通道不可接受；以及

- (d) 規劃署的意見－該署不支持這宗申請，因為申請地點坐落於城規會就「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，而且不符合有關規劃指引。先前獲批給為期一年的兩項規劃許可，編號 A/YL-KTN/173 及 197 的申請於二零零三年及二零零四年獲批給許可，以給予時間遷往別處，有關許可現已屆滿。申請人沒有提供足夠資料，以證明他確曾盡力另覓地點搬遷，而繼續作臨時露天貯物用途會妨礙當地村民的小型屋宇發展。

30. 主席繼而邀請申請人代表闡述有關申請，申請人代表提出下列要點：

- (a) 有關用途已運作八年，用以存放賽車車輛及有關零件，區內人士沒有投訴；
- (b) 先前獲批給規劃許可，而申請人已履行規劃許可附帶條件，即進行與排水及美化環境有關的工程，涉及巨額投資；
- (c) 申請人已試圖另覓地點搬遷，但沒有合適地點，因為租金昂貴；
- (d) 根據先前進行的噪音評估，並沒有噪音滋擾。環境保護署署長指出可能會對一間將建成的村屋帶來影響，但該村屋與申請地點相距甚遠，而區內人士亦沒有就環境滋擾作出投訴；
- (e) 錦田南繞道啓用後，區內的交通已得到改善，因此這個申請地點就通道來說並無問題；

- (f) 有關運作只涉及存放賽車車輛及零件作轉口用途，而不會在申請地點進行拆車活動；以及
- (g) 有關運作對社會帶來經濟上的貢獻，因此應從寬考慮。

31. 委員請蘇應亮先生澄清下列事宜：

- (a) 該區對小型屋宇的整體需求是多少；以及
- (b) 區內人士有否對先前及現時的申請提出反對。

32. 蘇應亮先生答覆如下：

- (a) 有關「鄉村式發展」地帶的規劃意向是在永隆圍的認可鄉村作鄉村式發展，其西北面有三宗小型屋宇申請獲批給許可，另在附近有兩宗申請在辦理中，顯示「鄉村式發展」地帶現正按計劃落實發展；以及
- (b) 沒有區內人士就先前的兩宗許可向元朗民政事務專員提出反對，亦沒有人現行的公眾諮詢制度下對這宗個案提出反對。

33. 一名委員從圖 R-2 的實地照片中獲悉，地盤入口廣告牌顯示有關運作是作拖車服務。盧家俊先生澄清，廣告牌由上一位經營者遺留。李英梅女士指出，有另一個指示牌顯示有關業務只限作車輛買賣。

34. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無其他問題，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。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

35. 主席注意到，即如第 4 項考慮的編號 A/YL-KTN/236 的申請所述，隨著在該區發展村屋，「鄉村式發展」地帶的規

劃意向顯然已逐步實現。逐漸終止臨時露天貯物用途，可提供進一步發展小型屋宇的機會，反之則會妨礙有關發展。在先前兩項規劃許可中，曾給予申請人充分通知及足夠時間遷往其他合適地區。委員同意應採用這個取向，而申請人沒有提供理據，足以偏離小組委員會的決定。

36. 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) 這項發展並不符合城規會就「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，因為貼近申請地點的是民居，很容易受這項發展所引致的不良環境滋擾所影響；以及
- (b) 持續佔用申請地點作臨時露天貯物用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即劃定現有認可鄉村及適宜作鄉村擴展的地區。申請書內沒有提供足夠資料，證明申請人不能搬遷至其他地點。

[簡松年先生此時暫時離席。]

## 議程項目 8

根據《城市規劃條例》第 8 條將《井欄樹分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLS/7A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 7490 號)

---

[公開會議。會議以廣東話進行。]

54. 秘書簡介文件內容。

55. 經商議後，城規會決定：

- (a) 同意《井欄樹分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLS/7A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《井欄樹分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLS/7A》的最新《說明書》。該《說明書》闡明城規會擬備該分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意該份最新「說明書」適宜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 9

根據《城市規劃條例》第 8 條將《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/5A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 7494 號)

---

[公開會議。會議以廣東話進行。]

秘書簡介文件內容。

56. 經商議後，城規會決定：

- (a) 同意《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/5A》及其《註釋》適宜根據條例第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/5A》的最新《說明書》。該《說明書》闡明城規會擬備該分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意該份最新「說明書」適宜連同該分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/5A 一併呈交行政長官會同行政會議。

## 議程項目 10

其他事項

[公開會議。會議以廣東話進行。]

57. 餘無別事，會議於下午十二時十五分結束。