

二 零 零 六 年 三 月 十 日 城 市 規 劃 委 員 會  
第 855 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
趙麗霞博士	
黃景強博士	
賴錦璋先生	
何建宗教授	
吳水麗先生	
黃澤恩博士	
黃賜巨先生	
Erwin A. Hardy 先生	
謝偉銓先生	
陳偉明先生	
陳華裕先生	
蔣麗莉博士	
杜德俊教授	
姚思教授	
簡松年先生	
梁乃江教授	
林雲峰教授	
吳祖南博士	
杜本文先生	
黃遠輝先生	
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

環境保護署副署長(1)

趙德麟博士

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

陳兆根博士

李王佩玲女士

雷震寰先生

呂耀東先生

Keith G. McKinnell 先生

陳嘉敏女士

譚鳳儀女士

陳弘志先生

梁廣灝先生

地政總署署長

劉勵超先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

### 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(上午會議)

凌志德先生(下午會議)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
葉子季先生(上午會議)  
朱麗英女士(下午會議)

1. 主席歡迎所有委員出席會議。

### 議程項目 1

#### 通過二零零六年二月二十四日第 854 次會議的記錄

2. 二零零六年二月二十四日第 854 次會議的記錄經在第 42 段後加入[謝偉銓先生、劉勵超先生和馮志強先生此時返回會議席上]一句後，獲得通過。

[簡松年先生和吳祖南博士此時到場參加會議。]

### 議程項目 2

#### 續議事項

3. 一名委員注意到，財政司司長辦公室轄下的方便營商諮詢委員會已成立城市規劃工作小組，研究與城市規劃有關的事宜，他詢問城規會的運作會否受到影響。馮志強先生回應時說，方便營商諮詢委員會轄下已成立了三個專責小組，負責檢討如何精簡和改善有關城市規劃、土地行政和建築圖核准的程序，城規會的運作不應直接受到影響。

[杜本文先生、陳華裕先生和林雲峰教授此時到場參加會議。]

4. 同一名委員亦認為，海港兩旁的新發展區應視作一整套方案全面考慮。主席回應時指出，海港兩旁發展項目的規劃大綱已於有關的法定分區計劃大綱圖內訂明。由於當局須按照終審法院就有關《保護海港條例》的詮釋而作出的裁決辦理，以及須回應公眾不斷轉變的期望等等，部分分區計劃大綱圖現正檢討中。因此，政府須在不同時段進行規劃和工程研究。儘管這樣，她同意有關事宜應獲城規會充分考慮，並可分別處理。

[蔣麗莉博士此時到場參加會議。]

### 議程項目 3

啟德規劃檢討——第二階段公眾參與報告：

概念規劃大綱圖

(城規會文件編號第 7538 號)

(公開會議)

[會議以廣東話進行。]

5. 下列共建維港委員會、政府及其顧問公司代表此時獲邀出席會議：

陳偉群博士 - 共建維港委員會

許澤森先生 - 經濟發展及勞工局首席助理秘書長(經濟發展)A2

馮國明先生 - 經濟發展及勞工局總助理秘書長(港口航運物流)

蘇貝茜女士 - 旅遊事務署旅遊事務助理專員(2)

冼柏榮先生 - 民政事務局首席助理秘書長(康樂及體育)

朱福榮先生 - 民政事務局項目顧問(康樂及體育)

黃重生先生 - 土木工程拓展署總工程師／九龍

關才貴先生 - 規劃署助理署長／都會區

李啓榮先生 - 規劃署九龍規劃專員

陳國榮先生 - 規劃署高級城市規劃師／九龍

譚小瑩女士 ) 城市規劃——茂盛(亞洲)聯營

何偉略先生 )

孫知用先生 )

### 簡介部分

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並請關才貴先生和譚小瑩女士介紹文件內容。關才貴先生和譚小瑩女士借助 Powerpoint 軟件講解下列要點：

## 背景

- (a) **啟**德規劃檢討分三階段進行。第一階段是徵求公眾對**啟**德發展的規劃理想。第二階段公眾參與計劃在二零零五年十一月至二零零六年一月進行，當局就此制定三份概念規劃大綱圖，期間舉辦了七次公眾論壇和超過 20 次簡介會，並收到約 170 份書面意見，城規會委員在諮詢進行期間積極參與；
- (b) 當局在第二階段公眾參與計劃所收到的公眾意見，以及政府各局／部門和研究顧問所作回應，均詳載於文件內，要點撮錄如下：

## 公眾意見和回應

### *啟德發展的理想和規劃原則*

- (c) 意見——公眾原則上不反對建議。回應——當局日後所建議的規劃原則，旨在提高香港作為世界級城市的地位；

### *土地用途規劃*

- (d) 意見——公眾普遍偏向概念規劃大綱圖三建議的較低發展密度，但有些公眾人士擔心開發不足最終會對新界區構成發展壓力。回應——當局會建議在跑道區進行較低密度的發展，接近鐵路車站的位置則進行較高密度的發展；

### *發展寫字樓*

- (e) 意見——公眾對於在**啟**德發展寫字樓樞紐的意見分歧。回應——**啟**德有潛力設置擘畫周詳的商務中心，最少提供 50 萬平方米的總樓面面積；

### 前高嶺土礦場

- (f) 意見——區內居民反對在這地點興建高密度的房屋。回應——這地點並不屬於啟德(北部)和(南部)分區計劃大綱圖的範圍，有關規劃將進一步進行全面的研究；

### 未決定用途

- (g) 意見——當局應把更多地點預留作「未劃定用途」用地，以供日後用作更具創意的發展。回應——初步發展大綱圖應載有確切的土地用途建議，但應有彈性容許日後作出檢討；

### 啟德明渠進口道

- (h) 意見——一些公眾人士倡議把進口道填平，但一些則支持不填海的方案，一方面保存歷史文物，另一方面亦可把該處用作水上康樂用途。回應——初步發展大綱圖上會假設使用不填海的方案，除非證明可符合終審法院判詞所訂的「凌駕性的公眾需要」測試準則。由於水質的問題，啟德明渠進口道不會規劃作水上康樂用途；

### 多用途體育館

- (i) 意見——公眾非常支持多用途體育館的計劃項目，但有些公眾人士對其規模和位置有所質疑。回應——體育館肯定是初步發展大綱圖內一個規劃項目，但其合適的規模有待進一步研究；

### 郵輪碼頭

- (j) 意見——很多公眾人士支持盡早發展郵輪碼頭，但有建議可在海港內其他位置興建郵輪碼頭。回應——郵輪碼頭肯定是其中一個規劃項目，因為啟德位置理想，適合興建郵輪碼頭；

### 與航空相關的設施

- (k) 意見—— 啟德航空歷史悠久，因此很多公眾人士均支持保留有關遺迹。香港飛行總會和香港航空青年團均要求保留其位於宋皇臺道的現有設施；一些公眾人士則倡議在啟德關設小型飛機民用跑道。很多公眾人士反對在跑道盡頭關設跨界直升機場。回應—— 初步發展大綱圖內會保留宋皇臺道的現有設施，但不會採納關設小型飛機民用跑道的建議；而關設直升機場的位置則有待進一步研究；

### 與海事相關的設施

- (l) 意見—— 營運者要求保留現有的土瓜灣和觀塘避風塘，以及保留茶果嶺和觀塘公眾貨物裝卸區，但區內人士則反對保留這些用途。回應—— 現階段沒有計劃關閉公眾貨物裝卸區。初步發展大綱圖內會保留避風塘，而觀塘和茶果嶺海旁用地的長遠規劃，則會建議改作公眾海濱長廊；

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

### 城市設計

- (m) 意見—— 公眾普遍支持擬議的城市設計和園景設計概念。大多數公眾人士關注跑道區的土地用途和設計，以及跑道區內擬議道路對環境造成的影響。回應—— 當局會提早擬備城市設計和園景設計大綱圖，以便為擬備初步發展大綱圖作出指引。當局將建議在跑道上關設有特色的行人專區；

### 交通及行人設施

- (n) 意見—— 公眾關注啟德與附近地區之間的連接。一些公眾人士建議太子道東應重定為低於地面的道路，沙田至中環鐵路線(沙中線)車廠亦應設於地底。回應—— 當局曾探討不同的建議，當中包括以



一條隧道連接偉業街／開源道迴旋處和跑道區，以及以一條開合式行人天橋連接啟德角和觀塘碼頭大堂範圍。前者在交通方面理據不足，後者則有待進一步研究。初步發展大綱圖內會改善與腹地之間的行人通道。重定太子道東的路線和沙中線車廠的位置，須顧及多個技術問題，有待進一步研究。

[Erwin A Hardy 先生和簡松年先生此時暫時離席，蔣麗莉博士此時返回會議席上。]

#### *保護環境措施*

- (o) 意見——公眾支持訂定這些措施。回應——當局會就啟德內最爲合適的環保交通系統作進一步考慮。這些措施大多數無需預留土地；

[簡松年先生此時返回會議席上，黃澤恩博士此時暫時離席。]

#### *其他建議*

- (p) 意見——公眾提出多項建議，包括地下城、「龍珠城」、私家醫院和文化設施。回應——一些建議可在初步發展大綱圖內加以探討。大型地下城並不可行，而文化設施則應設於西九龍；以及

[Erwin A Hardy 先生和黃澤恩博士此時返回會議席上。]

#### *公眾參與*

- (q) 意見——有些公眾人士建議延長諮詢期，但有些則擔心這會對啟德的發展造成延誤。回應——當局會在第三階段進行進一步的諮詢，並會加快進行研究計劃。

7. 陳偉群博士就下一階段的研究提出下列要點：

- (a) 共建維港委員會將於二零零六年三月二十五日舉行

第二次的啟德論壇，向公眾解釋當局的回應，以便公眾就第二階段的報告進行討論。當局其後將擬備和公布初步發展大綱圖，以供在第三階段進行公眾諮詢，其後便會提出修訂相關分區計劃大綱圖的建議。陳博士請委員參與第三階段公眾參與計劃；以及

- (b) 公眾參與不會對啟德發展造成不必要的延誤。相反，公眾參與是規劃過程中重要的一環，並應在第三階段公眾參與計劃中繼續實行。這不單可收集對當局規劃工作有用的意見，而且可確保公眾接受規劃建議。

#### 商議部分

8. 主席同意，對於第二階段公眾參與計劃所接獲的公眾意見，這份報告已經作出全面的回應。主席說，在下一階段擬備初步發展大綱圖之前，當局應向公眾詳細解釋所甄選的發展項目。她亦同意，公眾諮詢有助公眾達成共識，這在規劃過程中相當重要，特別是對於其後為分區計劃大綱圖擬備修訂項目尤為重要。

9. 委員提出下列問題和意見：

- (a) 啟德發展如何與海旁新發展地區融合，特別是在城市設計方面如何融合。當局應為整個海港範圍進行綜合規劃，並在顧及區內的情況下，一併為新發展區作出全面的規劃。海港模型可在會議室內展示，以助委員日後討論海港規劃事宜；
- (b) 政府和專業團體應帶頭為下一階段的規劃檢討制定具體建議，並利用他們的專業知識解決相互矛盾的問題。當局也應進行建築物布局研究，以及就空氣流通、海港美化和行人流量進行評估，以支持建議的方案；
- (c) 政府應在初步發展大綱圖加入確定進行的發展項目，例如郵輪碼頭和與航空有關的設施，並以電腦

模擬、三維圖像和簡單文字清楚說明，方便公眾了解發展項目。此外，當局應多加利用模型，為公眾勾劃土地用途建議的景象；

[蔣麗莉博士此時暫時離席。]

- (d) 至於當局認為不可行的建議，例如填平啟德明渠進口道和小型飛機民用跑道，則應向建議者作出清楚詳細的解釋，以免他們有不切實際的期望，甚或在其後的階段重申意見。具爭議性的建議(例如直升機場)如納入初步發展大綱圖，當局則應列出相關理據；
- (e) 啟德明渠進口道對環境造成的影響，有礙整個啟德的發展，應該徹底解決；
- (f) 直升機場位於跑道盡頭的擬議位置並不理想，建議須具備充分的理據。當局可考慮在新界關設小型飛機民用跑道；
- (g) 委員質疑當局為何沒有為啟德發展訂定明確的整體發展密度。如果啟德的發展採納較低的發展密度，發展壓力則會轉移至新界的綠化地區。根據可持續發展的理念，當局應考慮容許在啟德進行稍高密度的發展，盡量避免對新界自然環境造成滋擾；

[姚思教授此時暫時離席。]

- (h) 避風塘和公眾貨物裝卸區對該區的海旁發展造成限制，公眾貨物裝卸區更導致觀塘區交通擠塞。政府應仔細檢討和評估對該等設施的需要，提出消除所造成限制的建議，並鼓勵進行協調的用途，例如讓遊艇共用避風塘；

[姚思教授此時返回會議席上。]

- (i) 在初步發展大綱圖上，啟德及其毗鄰地區的交通和

行人通道須加以改善，特別是與觀塘的連接須予改善。啟德的發展不會為觀塘區帶來好處，連接跑道和觀塘的行人天橋建議應該保留；

- (j) 應加入特色設計，勾起公眾對前啟德機場歷史的集體回憶；
- (k) 跑道區擬議的有特色行人專區概念吸引，應納入初步發展大綱圖；以及
- (l) 在即將進行的諮詢工作中應有足夠的時間，以供政府和公眾雙方澄清和討論問題。

10. 關才貴先生、李啓榮先生、許澤森先生、馮國明先生、黃重生先生和譚小瑩女士在回應時提出下列要點：

- (a) 當局在下一階段諮詢專業團體後，便會擬備初步發展大綱圖。當局會就工程、環境、空氣流通、建築物布局和城市設計進行初步技術評估，以確定建議的可行性。緩解啟德明渠進口道水質和氣味問題的初步評估已經展開，當局已利用並會繼續利用各種工具，例如模型和三維圖像，來向公眾說明土地用途建議；

[蔣麗莉博士此時返回會議席上。]

- (b) 位於啟德的擬議直升機場，可支援香港與珠江三角洲地區之間的跨界直升機服務。二零零五年進行的顧問研究顯示，如果不闢設直升機場，直升機服務將於二零一五年至二零二零年間供不應求。當局在考慮多個海旁位置後，認為擬議地點最為合適。在研究的下一階段，當局會進一步考慮擬議直升機場的影響和設計；
- (c) 根據海事處每年所作的評估，預料避風塘泊位在下個十年會有輕微供不應求的情況出現。如果關閉現有的土瓜灣和觀塘避風塘，則會使泊位更為短缺。

貨物處理是港口運作重要的一環，亦是香港經濟支柱之一。公眾貨物裝卸區的作用，在於利用船隻分發貨物，減少陸上的跨區運輸。根據於二零零四年完成的《香港港口規劃總綱 2020 研究》，香港現有八個公眾貨物裝卸區中，有三個可於二零二零年之前分期關閉。目前，八個公眾貨物裝卸區提供共 180 個泊位，只有少於 10 個泊位尚未有營運者使用，顯示這類設施需求殷切。在關閉任何公眾貨物裝卸區之前，當局必須慎重考慮這對經濟和社會造成的影響。二零零五年年底，政府展開一項更新港口貨物預測的研究，港口設施日後的需求在研究完成後將更為清晰；

- (d) 政府會探討如何改善啟德和毗鄰地區之間的連接。重定太子道東路線和在觀塘碼頭大堂與啟德角之間興建開合式的行人天橋等建議，有待進一步研究；
- (e) 當局建議保留現有跑道的形狀作為懷舊的特色建築。此外，跑道上的飛行公園亦可興建飛行博物館，讓公眾回憶香港的飛行歷史；
- (f) 共建維港委員會於二零零六年三月二十五日舉行公眾論壇，向公眾解釋當局在第二階段公眾參與計劃接獲的公眾意見，並討論下一階段落實的建議，屆時當局會介紹啟德發展更為清晰的方向；以及
- (g) 當局打算在二零零六年六月向城規會提交初步發展大綱圖擬稿，以供城規會考慮，然後才展開為期兩個月的第三階段公眾參與計劃。二零零六年年底，當局會向城規會提交有關分區計劃大綱圖的修訂項目，以供城規會考慮。

11. 馮志強先生在回應較早前關於實物模型的建議時表示，當局目前有兩個顯示海港範圍的實物模型，一個在中環香港規劃及基建展覽館展出，另一個在北角政府合署一樓展出。如果把後者的模型移往會議室，公眾便再看不到。再者，會議室的空間有限，難以放置該模型。委員如果有興趣觀看該模型，規

劃署可作出適當的安排。

12. 主席說，城規會、政府、專業團體和公眾在研究的下一階段均擔演重要的角色，顧問公司在擬備下一階段向公眾介紹的初步發展大綱圖時，應考慮委員的意見。

13. 主席多謝共建維港委員會、政府及其顧問公司的代表出席會議。他們均於此時離席。

[休會 10 分鐘，會議於上午 11 時 5 分恢復進行。]

[劉秀成議員、謝偉銓先生及蔣麗莉博士此時離席，而林雲峰教授則於此時暫時離席。]

#### **議程項目 4**

申請修訂《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6》，以便把前添馬艦基地和中信大廈北面的一塊土地，分別由「政府、機構或社區(4)」地帶和「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「休憩用地」地帶  
(第 12A 條申請編號 Y/H24/1)  
(城規會文件第 7533 號)

---

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[聆訊以廣東話及英語進行。]

14. 秘書報告說，林雲峰教授就這宗申請申報利益，因為他是香港建築師學會的會長，而該會對添馬艦用地的用途已有清晰的立場。委員備悉林雲峰教授已暫時離席。

15. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

李志苗女士 - 總城市規劃師／特別職務  
李志煊先生 - 高級城市規劃師／特別職務

16. 下列申述人代表此時獲邀出席會議：

郭家麒醫生  
鄭麗琼女士  
阮品強先生  
黃堅成先生  
莊榮輝先生

謝澤權先生

李永健先生

### 簡介和提問部分

17. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席隨即請總城市規劃師／特別職務李志苗女士向委員簡述申請的背景。

18. 李志苗女士以 Powerpoint 軟件輔助講解，按文件詳載的內容提出下列要點：

#### 申請

- (a) 申請人「保護維港行動」建議修訂《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6》，把前添馬艦基地(下稱「添馬艦用地」)和中信大廈北面的一塊土地，分別由「政府、機構或社區(4)」地帶和「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「休憩用地」地帶。申請人提交了兩幅概念圖，顯示在改劃地帶後擬設的公園和毗鄰的海濱長廊；
- (b) 二零零五年十二月十六日，城規會同意應申請人的要求，延期對申請作出決定。二零零六年二月十五日，申請人要求城規會再延期考慮有關申請。二零零六年二月二十四日，城規會決定拒絕有關要求；

#### 背景

- (c) 添馬艦用地以往在中區分區計劃大綱圖上是劃為「商業」地帶。一九九八年，該塊用地及毗鄰的填海土地從中區分區計劃大綱圖上刪除，成為新中區(擴展部分)分區計劃大綱圖的一部分，而該塊用地亦改劃為「政府、機構或社區」地帶。二零零零年，行政長官會同行政會議核准中區(擴展部分)分區計劃大綱圖。該塊用地的「政府、機構或社區」地帶區劃亦自此一直維持不變。二零零二年，政府決定在添馬艦用地興建新政府總部大樓及立法會大



樓，但由於爆發嚴重急性呼吸系統綜合症，政府遂於二零零三年擱置有關計劃。二零零五年，行政長官宣布重新展開該項計劃；

- (d) 於一九九八年在憲報刊登的首份中區(擴展部分)分區計劃大綱圖中，中信大廈北面的用地是劃為「商業」地帶。其後，當局針對一些反對而把中信大廈以北的用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，預留作日後可能設置文化及康樂設施之用。保護海港協會和保護海岸協會曾分別要求把用地的部分地方改劃為「休憩用地」地帶。二零零五年八月五日，城規會決定拒絕上述改劃地帶的要求。

#### 申請人的主要理據

- (e) 政府應還港於民，而且添馬艦工程亦會對附近地區的交通有不良影響。政府應考慮在其他地點興建政府總部大樓及立法會大樓。城規會應遵守《保護海港條例》所訂的原則；

#### 公眾意見

- (f) 在這宗申請供公眾查閱期間，當局共收到三份公眾意見書。其中兩份是支持把中信大廈北面的用地改劃為「休憩用地」地帶，另外一份則是反對把添馬艦用地改劃為「休憩用地」地帶。此外，其中一份意見書亦就添馬艦用地的土地用途、建築物高度及對視覺的影響提出意見。

#### 政府部門的意見

- (g) 行政署長表示，政府已經決定在添馬艦用地興建立法會大樓，並非如申請人所述在中信大廈北面的用地進行有關發展。添馬艦用地將會發展成為香港主要的公民中心。在「政府、機構或社區(4)」地帶以北的文娛用地內，將會闢設約 2 公頃的休憩用地，以供市民消閒遣興及配合新中區海旁的環境。政府將會把添馬艦工程的最高建築物高度限制定為

主水平基準上 130 米至主水平基準上 160 米，以免扯旗山山脊線下 20% 山景不受建築物遮擋的地帶受到破壞。工程的設計須符合《海港規劃原則》和《城市設計指引》的規定。為減低發展密度，政府已把先前擬議的展覽館從工程中刪除。雖然該計劃的發展密度仍有待確定，但總地積比率應約為 6 倍，遠較附近地區商業大廈的為低。政府並且會考慮在工程中加入進行空氣流通評估的規定；

- (h) 行政署長進一步表示，有關工程將可紓緩政府辦公室地方不足的情況。政府對中區政府合署和美利大廈用地的未來用途並沒有任何計劃。當局日後就這些用地進行規劃時，定必會考慮到公眾的需要，並遵照有關的規劃程序。政府於二零零五年十二月就添馬艦工程向城規會提交的文件，已夾附在這宗申請的文件內，於開會前送交予申請人。政府曾於二零零五年十月及十二月向立法會規劃地政及工程事務委員會作出簡報，並於二零零六年二月及三月向其轄下的檢討中區海旁(包括添馬艦用地)規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)作出簡報。二零零六年三月三日，政府向小組委員會提供了一套有關添馬艦工程的文件；
- (i) 規劃署總城市規劃師／次區域認為海旁必須具有多元化和富生氣的用途和設施。把申請地點改劃為「休憩用地」地帶的建議，將令有關意向難以落實。運輸署認為中環灣仔繞道到二零一六年仍會有容車餘量，並非如申請人所言會達到飽和。

#### 規劃署的評估

- (j) 規劃署不支持這宗申請。分區計劃大綱圖所載的土地用途建議，在經行政長官會同行政會議核准前，已通過公眾諮詢的適當程序，而分區計劃大綱圖上的填海範圍，亦已因應反對及公眾的意見作出縮減。該分區計劃大綱圖的規劃意向，是建造世界級的海旁，當中包括連接三條主要特色走廊的海濱長廊。添馬艦發展和文娛用地是文娛走廊的重要部

分，而中信大廈以北用地則是藝術及娛樂走廊的重要部分。把申請地點改劃為「休憩用地」地帶的建議，將令有關規劃意向難以落實，而擬建的公園在用途多元化、生氣及吸引力方面均未如分區計劃大綱圖所載的建議；

(k) 中區及西區(下稱「中西區」)約多出了 14 公頃的地區休憩用地。在分區計劃大綱圖上，約有 14.63 公頃的土地(相等於維多利亞公園約四分之三的面積)劃為「休憩用地」地帶，而在這總數中，海濱長廊和面向添馬艦用地的文娛用地佔當中約 10.8 公頃。在把分區計劃大綱圖上已規劃的休憩用地計算在內後，該區共多出約 28 公頃的地區休憩用地，故此並無充分理據把總面積共 3.67 公頃的兩塊「政府、機構或社區」用地改劃為「休憩用地」地帶；以及

(1) 申請地點的擬議發展將會透過行人通道網及休憩用地的通道與毗鄰地區及海旁連接，故此應不會對公眾來往海旁構成不便。此外，有關發展亦不會在交通及環境上對鄰近地區帶來影響。至於申請人就政府總部大樓和立法會大樓所提出的其他選址，例如東九龍，則須進行可行性研究以確定是否適合，因而未能及時解決政府辦公室不足的問題。政府就中環填海計劃第 III 期所作的進一步檢討，已證實中環填海計劃第 III 期符合終審法院定出的「有凌駕性的公眾需要」的測試準則。在考慮先前保護海港協會和保護海岸協會所提出的兩宗改劃地帶要求時，城規會已確定中信大廈以北用地劃為「政府、機構或社區」地帶的做法恰當。

19. 主席隨即邀請申請人代表闡述申請的理據。

20. 郭家麒醫生提出下列要點：

(a) 城規會就申請所作的決定十分重要，因為會影響到添馬艦工程。由於政府視添馬艦工程為其強政勵治的表現，故此申請地點的規劃事宜已被政治化。他

希望城規會能擱下政治考慮因素，純粹以規劃角度考慮這宗申請；

- (b) 申請人完全認同興建新政府總部大樓和立法會大樓的重要性和需要，亦無意阻礙有關工程。然而，由於添馬艦用地為中區海旁的重要土地，香港人的寶貴資產，故此須小心考慮其用途；
- (c) 政府在呈交予立法會的文件中表示，選擇添馬艦用地以興建政府總部大樓是基於兩項主要考慮因素：該地點享有美麗的海港景觀，以及其位置可展示政府的威信；
- (d) 城規會在考慮添馬艦工程時，亦應考慮其在規劃上的相關影響。添馬艦工程及預計重建中區政府合署和美利大廈時的高密度發展，將會在交通、環境及空氣流通方面對中區及灣仔區產生不良影響。雖然城規會於一九九八年同意把添馬艦用地劃作「政府、機構或社區」地帶，但現時實有需要對此事進行檢討。實際上政府對此事的立場並不堅定。在二零零零年時，當時的財政司司長(即現時的行政長官)曾有意把添馬艦用地轉作商業用途，故此添馬艦用地絕非興建政府總部大樓的唯一選擇；

[Mr Erwin A Hardy 此時暫時離席。]

- (e) 當局可考慮在其他地點(例如東九龍、堅尼地城及灣仔警察總部的用地)興建政府總部大樓。倘若採用原地重建中區政府合署及美利大廈的方案，延遲的時間只會是 48 個月。政府並未證明有迫切需要興建政府總部大樓。為免影響海旁地區，擬議的政府總部大樓應於其他地方興建；
- (f) 添馬艦工程所涵蓋的土地約有一半是預留作休憩用地的說法並不正確，因為毗鄰的兩公頃「休憩用地」主要是由道路所佔用；

- (g) 二零零六年二月九日，上述的立法會小組委員會要求政府提供有關在添馬艦用地興建政府總部大樓，以及重新發展中區政府合署及美利大廈用地的文件，因為該等文件對了解為何需要進行添馬艦工程十分重要。然而，政府只是選擇性地提供部分文件，以支持在添馬艦用地興建政府總部大樓及立法會大樓。二零零六年三月七日，小組委員會通過一項動議，對政府的做法表示十分失望和非常遺憾，並要求政府在下次會議時提供所有相關文件；
- (h) 為公眾利益着想，申請人於二零零六年二月要求城規會延期考慮這宗申請，因為城規會及公眾均有權知悉添馬艦工程的所有資料。申請人十分尊重負責香港法定規劃工作的城規會。政府將會在六月就添馬艦工程向立法會財務委員會提交有關文件，要求批准撥款。政府亦應把該等文件提交予城規會考慮，否則城規會只會淪為橡皮圖章。申請人要求城規會中止申請的聆訊，直至獲得小組委員會所要求的資料為止；以及

[Mr Erwin A Hardy 此時返回會議席上。]

- (i) 對於規劃署認為改劃地帶的建議將會令規劃意向難以實現，使海旁未能發展成為一個富吸引力和朝氣蓬勃的地方，他並不認同。海旁是否富有吸引力和朝氣，並不在於是否建有一幢高聳的政府建築物，其他城市(例如悉尼和波士頓)的海旁亦未建有這樣的建築物。

21. 莊榮輝先生及黃堅成先生提出下列要點：

- (a) 中區及灣仔區海旁被多幢摩天大廈所包圍，形成「牆壁效應」，如果在海旁再多興建一幢高聳的政府建築物，只會令問題更趨嚴重，而有關影響並不能憑藉設計予以紓緩；

- (b) 該區的商業建築物及道路網絡阻礙了公眾接近海港。政府應還港於民、停止填海，以及對海旁作出規劃，以供公眾使用。中西區的休憩用地並不足夠，因為該些休憩用地並非只供中西區居民使用，而是供全港市民享用；
- (c) 添馬艦用地是來往海旁最方便的地點，而公眾亦可透過鄰近的金鐘地鐵站前往香港其他地方。如果申請地點保留作休憩用地用途，該地點將不會興建高聳的建築物，亦無需提供額外的基建設施。此外，該區的空氣質素問題亦不會因而惡化。擬建的公園及毗鄰的海濱長廊，將會成為熱門的旅遊點，促進香港的旅遊業及經濟發展；
- (d) 在為海旁地區作出規劃時，當局應採納綠化、公眾共享及以人為本的可持續發展等原則。當局應避免在該區進行大型基建設工程。為免增加該區在交通、人流、空氣流通及環境方面的負擔，以及破壞海港的美麗景觀和剝奪公眾使用海旁土地的權利，添馬艦用地不應規劃作政府、商業或交通交匯處等用途；
- (e) 相信因為保安上的理由，市民前往政府總部大樓及立法會大樓將會受到限制，令公眾難以享用海旁的設施，亦令綠化工作難以進行；以及
- (f) 把申請地點改劃為「休憩用地」地帶，可改善中區的規劃，提供更多空間供公眾進行活動及欣賞維港的景色。他們已就擬建的公園和毗鄰的海濱長廊提交兩幅概念圖。當局應進行廣泛的公眾諮詢，收集市民對擬建公園的設計及落實方式的意見。

[黃賜巨先生此時到達加入會議。]

22. 鄭麗琼女士讀出申請人代表在席上呈交的一封信的全文(該信的註明日期為二零零六年三月十日)，並提出下列要點：



- (a) 這宗申請旨在改善中區的惡劣空氣質素，不應受到政治考慮所影響。申請人自二零零三年起已致力保護屬於全港市民的維港，但政府卻不理公眾的強烈反對，決定在中環填海計劃第 III 期中進行商業及綜合發展，並堅持在添馬艦用地興建政府總部大樓；
- (b) 立法會規劃地政及工程事務委員會由於對工程各方面均感到關注，故此成立了小組委員會以考慮有關事宜。申請人曾去信行政署長及政務司司長，要求當局就一些問題提供答案，以及披露進行工程的理據。然而，政府只是重覆引述二零零三年完成的研究中的資料。小組委員會於二零零六年三月七日的會議上，再次要求政府提供有關的工程文件；
- (c) 二零零六年二月十五日，申請人發信予城規會，要求城規會提供其所收到的添馬艦工程文件，但申請人至今仍未接獲有關文件。當年財政司司長表示有意把添馬艦用地轉作商業用途，正好反映出添馬艦用地並非唯一可供興建政府總部大樓的地方；
- (d) 申請人、公眾及立法會議員均對中區政府合署和美利大廈的未來用途表示關注，但政府卻未有給予清楚的答覆。由於職權所限，城規會無權過問此事。現在應是時候檢討城規會的職能，使城規會在香港規劃事宜上擔當更重要的角色；以及
- (e) 由於缺乏有關添馬艦用地及政府辦公地方需求方面的足夠資料，城規會如果就這宗申請進行聆訊及作出決定，將會對申請人構成不公。此舉亦是不尊重城規會的行為，並且會削弱城規會的公信力，故此申請人要求城規會中止就申請進行聆訊及作出考慮，直至政府提供申請人所要求的一切文件，以及解答申請人的問題為止。立法會財務委員會將於二零零六年六月的會議考慮政府就添馬艦工程的撥款申請，城規會可安排聆訊在該會議前進行。如果城規會不接納申請人的要求，申請人將會考慮申請對城規會的決定進行司法覆核。

23. 申請人的法律顧問謝澤權先生讀出申請人代表於席上所提交另一封信的主要部分(該信的註明日期為二零零六年三月六日)，並正式要求中止這宗申請的聆訊，以及提出下列要點：

- (a) 城規會應中止這宗申請的聆訊(例如押後三個月)，以便申請人和城規會有機會審閱更多文件，特別是政府於一九九八年提交給城規會的文件(一九九八年文件)和政府的顧問報告(顧問報告)。一九九八年文件旨在支持政府申請把添馬艦用地由「商業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；而顧問報告則確認，翻新及／或重建政府總部所在的中區政府合署和美利大廈是可行的方案；
- (b) 鑑於這宗申請對香港的重要性，牽涉重大的公眾利益，並會對政府造成沉重的財政承擔，城規會應就申請進行公平的聆訊。由於這宗申請引起公眾關注，公眾和申請人均有權查閱所有與這宗申請有關的政府文件；
- (c) 申請人曾於二零零六年二月十五日去信城規會，要求城規會提供所有提交給該會考慮的添馬艦工程政府文件，但這宗申請的文件並沒有包括一九九八年文件。一九九八年文件相當重要，因為政府當時改劃地帶所本着的理據，可能不再適用。此外，政府在二零零零年十月一度建議把添馬艦用地用作商業用途，一九九八年文件也有記載相關理由。顧問報告與這宗申請亦有關係，因為該報告與添馬艦用地是否需要預留作政府總部大樓有關。城規會在考慮這宗申請時亦應參考該等文件，否則城規會的決定或會受到法律挑戰；
- (d) 根據城規會辦事程序與方法第 4.1 段，申請人提交給城規會的所有資料，均會公開給公眾查閱。因此，一九九八年文件也應公開給公眾查閱；以及



- (e) 行政署長提及，倘城規會能盡早考慮這宗申請，則符合政府和立法會的利益。不過，政府已通知立法會規劃地政及工程事務委員會，政府會於二零零六年六月向立法會申請撥款。因此，城規會無須趕緊對申請作出決定，延期考慮申請並不會對添馬艦工程造成延誤。

24. 主席就申請人代表要求中止聆訊，解釋處理這類要求的程序，並請申請人代表留意下列各點：

- (a) 城規會是一個獨立於政府的組織，有法定責任根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)的條文考慮申請；
- (b) 城規會於二零零五年十二月應申請人的要求延期考慮申請一次，並給予申請人額外兩個月時間擬備聆訊的資料。二零零五年二月二十四日，城規會決定拒絕申請人再次延期考慮申請的要求，因為城規會已按既定的辦事方法，給予申請人合理時間來擬備資料。申請人代表所要求的進一步資料，與「**政府、機構或社區**」用地應否用作興建政府總部大樓和立法會大樓有關，而非把該處改劃為擬議「休憩用地」地帶的理據。由於城規會先前決定不批准再次延期考慮申請，申請人代表須提供充分理據來支持中止聆訊的建議；

[姚思教授此時離席。]

- (c) 城規會已在合理時間前通知申請人聆訊日期。申請人代表亦有出席聆訊，並向城規會作出申述，提出支持申請的理由。由於聆訊程序已經展開，當局要求申請人代表澄清是否想繼續聆訊；
- (d) 聆訊應否中止由城規會決定。城規會考慮中止聆訊的要求時，會顧及申請人代表所作申述。如果城規會不答允要求，則會繼續進行聆訊，並讓申請人代表有機會回應委員對這宗申請所提問題或意見。不過，申請人代表如不欲參與其後的聆訊，城規會可

決定在他們缺席的情況下繼續考慮申請，並基於申請人及其代表所提交的書面資料和口頭申述來作出決定；以及

- (e) 申請人法律顧問引述的城規會辦事程序與方法的相關部分，與公開《2004年城市規劃(修訂)條例》生效後(即二零零五年六月十日後)向城規會提交的規劃申請資料有關。不過，該部分並不適用於在該日期前提交的申請。

[陳偉明先生此時離席。]

25. 為回應主席所作解釋和所提問題，郭家麒醫生提出下列要點：

- (a) 申請人決定出席會議，因為預計政府會在二零零六年三月七日(即就這宗申請進行聆訊前)向小組委員會提供所有相關的文件。由於政府沒有這樣做，申請人只好在席上申請中止聆訊。他們向城規會所作的申述，主要是解釋建議中止聆訊的理據；
- (b) 他們對城規會如何處理中止聆訊的要求沒有特別意見，至於是否有足夠資料就申請作出決定，則由城規會決定。他們會尊重城規會的決定；以及
- (c) 政府有責任向城規會和申請人提供足夠資料，以供考慮這宗申請。在沒有該等資料的情況下，而他們亦已要求中止聆訊，他們不宜繼續參與這宗申請的聆訊。因此，他們決定離席。

26. 申請人代表和規劃署代表此時離席。

#### 商議部分

27. 一名委員認為，城規會已有足夠資料可對這宗申請作出決定。城規會是獨立機構，應該集中考慮申請地點目前的「政府、機構或社區」地帶劃分是否恰當，以及有關地帶是否應改劃為「休憩用地」地帶，而並非着眼於該等土地應否用作興建

政府總部大樓。在考慮過申請人所提交的文件和所作申述後，這名委員不支持這宗申請。

[黃景強博士此時離席。]

28. 主席說，城規會應按照既定程序，以公平及適當的方式處理有關事宜。城規會考慮申請人代表所提出中止聆訊的要求時，最重要的是決定申請人代表所提及的文件與考慮這宗申請是否有關。一名委員亦指出，城規會應先處理中止聆訊的要求。倘城規會決定不允許這個要求，則應於城規會對這宗申請作出決定前，請申請人代表再出席聆訊解答委員的問題。其他委員均表同意。秘書說已要求申請人代表在會議室門外等候，以待城規會就他們中止聆訊的要求作出決定。

29. 經仔細討論後，委員不支持中止聆訊的要求，而他們的意見撮錄如下：

- (a) 申請人應在提出申請前，收集足夠資料以支持其改劃地帶的建議。城規會已延期一次考慮這宗申請，以便給予申請人更多時間。由於自申請人提交申請以後，情況並無改變，因此沒有充分理由因應其建議中止聆訊，以及進一步延期考慮這宗申請；
- (b) 當局是根據條例進行適當的製圖及考慮反對的程序，而確定申請地點的「政府、機構或社區」地帶劃分的。自一九九八年起，添馬艦用地在中區(擴展部分)分區計劃大綱圖上已劃作「政府、機構或社區」地帶；
- (c) 申請人代表在聆訊開始時已獲告知聆訊的程序，但他們繼續陳述有關事宜，而直到陳述的後半部分才提出中止聆訊的要求。申請人代表不應在城規會考慮他們中止聆訊的要求前，就這宗申請作出申述。秘書補充說，申請人代表在進行陳述時及於會上提交的信函內提出中止聆訊的要求，但他們的陳述主要是關於把申請地點改劃為「休憩用地」地帶的理據。因此，申請人代表實際上已在聆訊期間提出對這宗申請的意見；以及

- (d) 申請人代表無法證明為何考慮這宗申請時確有需要取得那些有關興建政府總部大樓的文件。如果城規會答允有關要求，會為其他申請人的同類要求立下不良先例。

30. 經商議後，城規會決定不同意申請人所提出中止聆訊的要求，並同意繼續進行提問和回應的部分。委員亦同意告知申請人代表有關城規會對其要求的決定，並請他們再出席聆訊，以便回應委員可能提出的問題和意見。

31. 秘書離席，告知申請人代表城規會的決定。她返回席上後報告說，她已告知申請人代表城規會就他們中止聆訊的要求所作決定，並邀請他們返回會議席上，但申請人代表因為有其他工作而拒絕。

32. 一名委員表示，由於聆訊尚未完結，委員又沒有機會提問，較為審慎的做法是城規會延期對申請作出考慮。主席回應說，申請人代表向城規會作出申述後決定離席，完全是出於本身的意願。儘管城規會提出邀請，但申請人代表仍拒絕返回會議席上。由於申請人代表已獲給予充分機會提交資料和作出申述，城規會可在申請人代表缺席的情況下繼續考慮申請。一名委員補充說，城規會也曾考慮過多宗申請人決定不出席聆訊的申請。其他委員亦同意這項意見。

33. 主席詢問，委員是否有任何問題需由申請人代表或規劃署澄清。委員表示，他們想規劃署澄清數個問題。馮志強先生在回應委員的詢問時提出下列要點：

- (a) 添馬艦用地及其毗鄰範圍，於一九九八年從中區分區計劃大綱圖上刪除，成為新中區(擴展部分)分區計劃大綱圖的一部分。在新中區(擴展部分)分區計劃大綱圖上，添馬艦用地由「商業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便落實興建政府總部大樓。政府並沒有於一九九八年提出改劃用途地帶申請，因此申請人代表有所誤解。為針對反對者對新中區(擴展部分)分區計劃大綱圖提出的反對，當局就該圖作出多項修訂，當中包括把該圖擬議的填海範圍縮減，以及把中信大廈以北用地由「商

業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以符合日後文化和康樂用途的需要。在這個過程中，當局沒有接獲對添馬艦用地地帶劃分的反對；

- (b) 政府、機構或社區用途包括不同的種類。根據《香港規劃標準與準則》，一些政府、機構或社區設施的供應標準，例如學校課室、醫院病床等，是根據區內的估計人口訂定。不過，政府、機構或社區設施如為範圍廣闊的地區提供服務及不以人口為準，例如申請地點的擬議政府總部大樓和文化及康樂設施，則有關標準並不適用。因此，中西區是否有足夠的「政府、機構或社區」用地供設置區內政府、機構或社區設施，與考慮這宗申請沒有直接關係；
- (c) 立法會議員所要求的顧問報告，據稱於多年前完成，與重建中區政府合署和美利大廈有關，但與這宗申請並無直接關係。政府仍沒有就添馬艦用地政府總部大樓的辦公地方定案，詳細資料將於二零零六年六月向立法會提供。根據政府的評估，在添馬艦用地興建政府總部大樓，不會對附近地區造成不可接受的交通影響。主席補充說，這問題涉及政府總部大樓的工程範圍，應另行處理；以及
- (d) 「政府、機構或社區(4)」用地以北擬議的 2 公頃休憩用地，會開放給公眾使用。在工程的設計中，政府會在政府辦公室保安需要和公眾休憩用地方便易達兩者之間取得平衡。

34. 一名委員認為沒有理由支持這宗申請，而翻新中區政府合署和美利大廈的建議，會嚴重影響政府運作。委員一致同意規劃署在文件中所述評估，並支持規劃署拒絕申請的建議。主席總結說，申請人提交的資料和所作的申述，沒有為申請提供充分理據。

[葉天養先生此時離席。]

35. 馮志強先生留意到，申請人代表在席上提交的其中一封信件，信上註明日期為二零零六年三月六日，收信人為主席，並有副本給委員參閱。秘書證實在會議進行前秘書處沒有收到該信，而委員也沒有收到該信。

36. 經進一步商議後，城規會決定拒絕申請，理由如下：

- (a) 改劃地帶建議擬把申請地點改劃為大型休憩用地單一用途，有違規劃意向原意和城市設計大綱，即把中區海旁建造為充滿生氣和富吸引力的海旁，使之成為香港主要的公民中心。「政府、機構或社區(4)」用地預留作擬議的政府總部大樓和立法會大樓；「政府、機構或社區(2)」用地預留作日後可能發展的文化及康樂設施。兩者均為已規劃的文娛走廊和藝術及娛樂走廊的重要部分。擬議的休憩用地，是否可兼容多元化的功能和活動，使海旁如中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖所規劃，發展成為充滿生氣和富吸引力的海旁，實在成疑；
- (b) 區內的規劃會提供充足的休憩用地，特別是在申請地點毗鄰的文娛用地和海旁一帶，以供市民使用。申請人沒有提供充分理據，證明需要透過改劃兩塊「政府、機構或社區」地帶的用地為「休憩用地」地帶，再增加休憩用地的供應；
- (c) 擬在兩塊「政府、機構或社區」用地進行的發展，不會對往來海旁的通道造成不良影響。海濱長廊與金鐘現有發展和灣仔區的文化建築物之間，會由一個綜合行人通道網和休憩用地的通道連接起來，帶引公眾更接近海港；
- (d) 在「政府、機構或社區(4)」用地的添馬艦工程發展規範，以及「政府、機構或社區(2)」用地日後的土地文件中，均會訂明具體要求，為有關發展的建築物高度和布局訂定指引，確保發展符合《城市設計指引》和《海港規劃原則》的規定，避免造成牆壁效應的可能性。分區計劃大綱圖上已訂明，「政府、機構或社區(2)」地帶的最高建築物高度



為主水平基準上 80 米。在添馬艦工程的設計要求中，則會訂明「政府、機構或社區(4)」地帶的高度限制為主水平基準上 130 米至主水平基準上 160 米，以保護山脊線的景觀；

- (e) 所規劃的道路基礎設施，包括 P2 路和中環灣仔繞道，可應付填海區內規劃發展(包括兩塊「政府、機構或社區」用地上的規劃發展)預計會帶來的交通；
- (f) 擬在添馬艦用地興建政府總部大樓和立法會大樓的發展項目，可盡快解決政府總部和立法會對設置所需設施地方不足的問題；以及
- (g) 「政府、機構或社區(4)」用地目前有一大部分是空置土地，而中信大廈以北的「政府、機構或社區(2)」用地有部分範圍正在進行中環填海計劃第 III 期的工程。填海計劃獲當局正式核准，亦符合終審法院訂明的「有凌駕性的公眾需要」測試準則。城規會在劃定土地用途地帶時，已進行適當的公眾諮詢程序，並已考慮公眾的意見和反對。

37. 下午 1 時 30 分休會，午飯後繼續舉行會議。

#### 議程項目 4

申請修訂《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6》，以便把前添馬艦基地和中信大廈北面的一塊土地，分別由「政府、機構或社區(4)」地帶和「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「休憩用地」地帶  
(第 12A 條申請編號 Y/H24/1)  
(城規會文件第 7533 號)

---

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

[聆訊以廣東話及英語進行。]

14. 秘書報告說，林雲峰教授就這宗申請申報利益，因為他是香港建築師學會的會長，而該會對添馬艦用地的用途已有清晰的立場。委員備悉林雲峰教授已暫時離席。

15. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

- 李志苗女士 - 總城市規劃師／特別職務
- 李志煊先生 - 高級城市規劃師／特別職務

16. 下列申述人代表此時獲邀出席會議：

- 郭家麒醫生
- 鄭麗琼女士
- 阮品強先生
- 黃堅成先生
- 莊榮輝先生
- 謝澤權先生
- 李永健先生

簡介和提問部分



17. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。主席隨即請總城市規劃師／特別職務李志苗女士向委員簡述申請的背景。

18. 李志苗女士以 Powerpoint 軟件輔助講解，按文件詳載的內容提出下列要點：

### 申請

- (a) 申請人「保護維港行動」建議修訂《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6》，把前添馬艦基地(下稱「添馬艦用地」)和中信大廈北面的一塊土地，分別由「政府、機構或社區(4)」地帶和「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「休憩用地」地帶。申請人提交了兩幅概念圖，顯示在改劃地帶後擬設的公園和毗鄰的海濱長廊；
- (b) 二零零五年十二月十六日，城規會同意應申請人的要求，延期對申請作出決定。二零零六年二月十五日，申請人要求城規會再延期考慮有關申請。二零零六年二月二十四日，城規會決定拒絕有關要求；

### 背景

- (c) 添馬艦用地以往在中區分區計劃大綱圖上是劃為「商業」地帶。一九九八年，該塊用地及毗鄰的填海土地從中區分區計劃大綱圖上刪除，成為新中區(擴展部分)分區計劃大綱圖的一部分，而該塊用地亦改劃為「政府、機構或社區」地帶。二零零零年，行政長官會同行政會議核准中區(擴展部分)分區計劃大綱圖。該塊用地的「政府、機構或社區」地帶區劃亦自此一直維持不變。二零零二年，政府決定在添馬艦用地興建新政府總部大樓及立法會大樓，但由於爆發嚴重急性呼吸系統綜合症，政府遂於二零零三年擱置有關計劃。二零零五年，行政長官宣布重新展開該項計劃；
- (d) 於一九九八年在憲報刊登的首份中區(擴展部分)分

區計劃大綱圖中，中信大廈北面的用地是劃為「商業」地帶。其後，當局針對一些反對而把中信大廈以北的用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，預留作日後可能設置文化及康樂設施之用。保護海港協會和保護海岸協會曾分別要求把用地的部分地方改劃為「休憩用地」地帶。二零零五年八月五日，城規會決定拒絕上述改劃地帶的要求。

#### 申請人的主要理據

- (e) 政府應還港於民，而且添馬艦工程亦會對附近地區的交通有不良影響。政府應考慮在其他地點興建政府總部大樓及立法會大樓。城規會應遵守《保護海港條例》所訂的原則；

#### 公眾意見

- (f) 在這宗申請供公眾查閱期間，當局共收到三份公眾意見書。其中兩份是支持把中信大廈北面的用地改劃為「休憩用地」地帶，另外一份則是反對把添馬艦用地改劃為「休憩用地」地帶。此外，其中一份意見書亦就添馬艦用地的土地用途、建築物高度及對視覺的影響提出意見。

#### 政府部門的意見

- (g) 行政署長表示，政府已經決定在添馬艦用地興建立法會大樓，並非如申請人所述在中信大廈北面的用地進行有關發展。添馬艦用地將會發展成為香港主要的公民中心。在「政府、機構或社區(4)」地帶以北的文娛用地內，將會闢設約 2 公頃的休憩用地，以供市民消閒遣興及配合新中區海旁的環境。政府將會把添馬艦工程的最高建築物高度限制定為主水平基準上 130 米至主水平基準上 160 米，以免扯旗山山脊線下 20% 山景不受建築物遮擋的地帶受到破壞。工程的設計須符合《海港規劃原則》和《城市設計指引》的規定。為減低發展密度，政府已把先前擬議的展覽館從工程中刪除。雖然該計劃

的發展密度仍有待確定，但總地積比率應約為 6 倍，遠較附近地區商業大廈的為低。政府並且會考慮在工程中加入進行空氣流通評估的規定；

- (h) 行政署長進一步表示，有關工程將可紓緩政府辦公室地方不足的情況。政府對中區政府合署和美利大廈用地的未來用途並沒有任何計劃。當局日後就這些用地進行規劃時，定必會考慮到公眾的需要，並遵照有關的規劃程序。政府於二零零五年十二月就添馬艦工程向城規會提交的文件，已夾附在這宗申請的文件內，於開會前送交予申請人。政府曾於二零零五年十月及十二月向立法會規劃地政及工程事務委員會作出簡報，並於二零零六年二月及三月向其轄下的檢討中區海旁(包括添馬艦用地)規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)作出簡報。二零零六年三月三日，政府向小組委員會提供了一套有關添馬艦工程的文件；
- (i) 規劃署總城市規劃師／次區域認為海旁必須具有多元化和富生氣的用途和設施。把申請地點改劃為「休憩用地」地帶的建議，將令有關意向難以落實。運輸署認為中環灣仔繞道到二零一六年仍會有容車餘量，並非如申請人所言會達到飽和。

#### 規劃署的評估

- (j) 規劃署不支持這宗申請。分區計劃大綱圖所載的土地用途建議，在經行政長官會同行政會議核准前，已通過公眾諮詢的適當程序，而分區計劃大綱圖上的填海範圍，亦已因應反對及公眾的意見作出縮減。該分區計劃大綱圖的規劃意向，是建造世界級的海旁，當中包括連接三條主要特色走廊的海濱長廊。添馬艦發展和文娛用地是文娛走廊的重要部分，而中信大廈以北用地則是藝術及娛樂走廊的重要部分。把申請地點改劃為「休憩用地」地帶的建議，將令有關規劃意向難以落實，而擬建的公園在用途多元化、生氣及吸引力方面均未如分區計劃大綱圖所載的建議；

(k) 中區及西區(下稱「中西區」)約多出了 14 公頃的地區休憩用地。在分區計劃大綱圖上，約有 14.63 公頃的土地(相等於維多利亞公園約四分之三的面積)劃為「休憩用地」地帶，而在這總數中，海濱長廊和面向添馬艦用地的文娛用地佔當中約 10.8 公頃。在把分區計劃大綱圖上已規劃的休憩用地計算在內後，該區共多出約 28 公頃的地區休憩用地，故此並無充分理據把總面積共 3.67 公頃的兩塊「政府、機構或社區」用地改劃為「休憩用地」地帶；以及

(1) 申請地點的擬議發展將會透過行人通道網及休憩用地的通道與毗鄰地區及海旁連接，故此應不會對公眾來往海旁構成不便。此外，有關發展亦不會在交通及環境上對鄰近地區帶來影響。至於申請人就政府總部大樓和立法會大樓所提出的其他選址，例如東九龍，則須進行可行性研究以確定是否適合，因而未能及時解決政府辦公室不足的問題。政府就中環填海計劃第 III 期所作的進一步檢討，已證實中環填海計劃第 III 期符合終審法院定出的「有凌駕性的公眾需要」的測試準則。在考慮先前保護海港協會和保護海岸協會所提出的兩宗改劃地帶要求時，城規會已確定中信大廈以北用地劃為「政府、機構或社區」地帶的做法恰當。

19. 主席隨即邀請申請人代表闡述申請的理據。

20. 郭家麒醫生提出下列要點：

(a) 城規會就申請所作的決定十分重要，因為會影響到添馬艦工程。由於政府視添馬艦工程為其強政勵治的表現，故此申請地點的規劃事宜已被政治化。他希望城規會能擱下政治考慮因素，純粹以規劃角度考慮這宗申請；

(b) 申請人完全認同興建新政府總部大樓和立法會大樓的重要性和需要，亦無意阻礙有關工程。然而，由於添馬艦用地為中區海旁的重要土地，香港人的寶

貴資產，故此須小心考慮其用途；

- (c) 政府在呈交予立法會的文件中表示，選擇添馬艦用地以興建政府總部大樓是基於兩項主要考慮因素：該地點享有美麗的海港景觀，以及其位置可展示政府的威信；
- (d) 城規會在考慮添馬艦工程時，亦應考慮其在規劃上的相關影響。添馬艦工程及預計重建中區政府合署和美利大廈時的高密度發展，將會在交通、環境及空氣流通方面對中區及灣仔區產生不良影響。雖然城規會於一九九八年同意把添馬艦用地劃作「政府、機構或社區」地帶，但現時實有需要對此事進行檢討。實際上政府對此事的立場並不堅定。在二零零零年時，當時的財政司司長(即現時的行政長官)曾有意把添馬艦用地轉作商業用途，故此添馬艦用地絕非興建政府總部大樓的唯一選擇；

[Mr Erwin A Hardy 此時暫時離席。]

- (e) 當局可考慮在其他地點(例如東九龍、堅尼地城及灣仔警察總部的用地)興建政府總部大樓。倘若採用原地重建中區政府合署及美利大廈的方案，延遲的時間只會是 48 個月。政府並未證明有迫切需要興建政府總部大樓。為免影響海旁地區，擬議的政府總部大樓應於其他地方興建；
- (f) 添馬艦工程所涵蓋的土地約有一半是預留作休憩用地的說法並不正確，因為毗鄰的兩公頃「休憩用地」主要是由道路所佔用；
- (g) 二零零六年二月九日，上述的立法會小組委員會要求政府提供有關在添馬艦用地興建政府總部大樓，以及重新發展中區政府合署及美利大廈用地的文件，因為該等文件對了解為何需要進行添馬艦工程十分重要。然而，政府只是選擇性地提供部分文件，以支持在添馬艦用地興建政府總部大樓及立法會大樓。二零零六年三月七日，小組委員會通過一

項動議，對政府的做法表示十分失望和非常遺憾，並要求政府在下次會議時提供所有相關文件；

- (h) 為公眾利益着想，申請人於二零零六年二月要求城規會延期考慮這宗申請，因為城規會及公眾均有權知悉添馬艦工程的所有資料。申請人十分尊重負責香港法定規劃工作的城規會。政府將會在六月就添馬艦工程向立法會財務委員會提交有關文件，要求批准撥款。政府亦應把該等文件提交予城規會考慮，否則城規會只會淪為橡皮圖章。申請人要求城規會中止申請的聆訊，直至獲得小組委員會所要求的資料為止；以及

[Mr Erwin A Hardy 此時返回會議席上。]

- (i) 對於規劃署認為改劃地帶的建議將會令規劃意向難以實現，使海旁未能發展成為一個富吸引力和朝氣蓬勃的地方，他並不認同。海旁是否富有吸引力和朝氣，並不在於是否建有一幢高聳的政府建築物，其他城市(例如悉尼和波士頓)的海旁亦未建有這樣的建築物。

21. 莊榮輝先生及黃堅成先生提出下列要點：

- (a) 中區及灣仔區海旁被多幢摩天大廈所包圍，形成「牆壁效應」，如果在海旁再多興建一幢高聳的政府建築物，只會令問題更趨嚴重，而有關影響並不能憑藉設計予以紓緩；
- (b) 該區的商業建築物及道路網絡阻礙了公眾接近海港。政府應還港於民、停止填海，以及對海旁作出規劃，以供公眾使用。中西區的休憩用地並不足夠，因為該些休憩用地並非只供中西區居民使用，而是供全港市民享用；
- (c) 添馬艦用地是來往海旁最方便的地點，而公眾亦可透過鄰近的金鐘地鐵站前往香港其他地方。如果申請地點保留作休憩用地用途，該地點將不會興建高



聳的建築物，亦無需提供額外的基建設施。此外，該區的空氣質素問題亦不會因而惡化。擬建的公園及毗鄰的海濱長廊，將會成為熱門的旅遊點，促進香港的旅遊業及經濟發展；

- (d) 在為海旁地區作出規劃時，當局應採納綠化、公眾共享及以人為本的可持續發展等原則。當局應避免在該區進行大型基建設工程。為免增加該區在交通、人流、空氣流通及環境方面的負擔，以及破壞海港的美麗景觀和剝奪公眾使用海旁土地的權利，添馬艦用地不應規劃作政府、商業或交通交匯處等用途；
- (e) 相信因為保安上的理由，市民前往政府總部大樓及立法會大樓將會受到限制，令公眾難以享用海旁的設施，亦令綠化工作難以進行；以及
- (f) 把申請地點改劃為「休憩用地」地帶，可改善中區的規劃，提供更多空間供公眾進行活動及欣賞維港的景色。他們已就擬建的公園和毗鄰的海濱長廊提交兩幅概念圖。當局應進行廣泛的公眾諮詢，收集市民對擬建公園的設計及落實方式的意見。

[黃賜巨先生此時到達加入會議。]

22. 鄭麗琼女士讀出申請人代表在席上呈交的一封信的全文(該信的註明日期為二零零六年三月十日)，並提出下列要點：

- (a) 這宗申請旨在改善中區的惡劣空氣質素，不應受到政治考慮所影響。申請人自二零零三年起已致力保護屬於全港市民的維港，但政府卻不理公眾的強烈反對，決定在中環填海計劃第 III 期中進行商業及綜合發展，並堅持在添馬艦用地興建政府總部大樓；
- (b) 立法會規劃地政及工程事務委員會由於對工程各方面均感到關注，故此成立了小組委員會以考慮有關事宜。申請人曾去信行政署長及政務司司長，要求

當局就一些問題提供答案，以及披露進行工程的理據。然而，政府只是重覆引述二零零三年完成的研究中的資料。小組委員會於二零零六年三月七日的會議上，再次要求政府提供有關的工程文件；

- (c) 二零零六年二月十五日，申請人發信予城規會，要求城規會提供其所收到的添馬艦工程文件，但申請人至今仍未接獲有關文件。當年財政司司長表示有意把添馬艦用地轉作商業用途，正好反映出添馬艦用地並非唯一可供興建政府總部大樓的地方；
- (d) 申請人、公眾及立法會議員均對中區政府合署和美利大廈的未來用途表示關注，但政府卻未有給予清楚的答覆。由於職權所限，城規會無權過問此事。現在應是時候檢討城規會的職能，使城規會在香港規劃事宜上擔當更重要的角色；以及
- (e) 由於缺乏有關添馬艦用地及政府辦公地方需求方面的足夠資料，城規會如果就這宗申請進行聆訊及作出決定，將會對申請人構成不公。此舉亦是不尊重城規會的行為，並且會削弱城規會的公信力，故此申請人要求城規會中止就申請進行聆訊及作出考慮，直至政府提供申請人所要求的一切文件，以及解答申請人的問題為止。立法會財務委員會將於二零零六年六月的會議考慮政府就添馬艦工程的撥款申請，城規會可安排聆訊在該會議前進行。如果城規會不接納申請人的要求，申請人將會考慮申請對城規會的決定進行司法覆核。

23. 申請人的法律顧問謝澤權先生讀出申請人代表於席上所提交另一封信的主要部分(該信的註明日期為二零零六年三月六日)，並正式要求中止這宗申請的聆訊，以及提出下列要點：

- (a) 城規會應中止這宗申請的聆訊(例如押後三個月)，以便申請人和城規會有機會審閱更多文件，特別是政府於一九九八年提交給城規會的文件(一九九八年文件)和政府的顧問報告(顧問報告)。一九九八年文件旨在支持政府申請把添馬艦用地由「商業」地帶



改劃為「政府、機構或社區」地帶；而顧問報告則確認，翻新及／或重建政府總部所在的中區政府合署和美利大廈是可行的方案；

- (b) 鑑於這宗申請對香港的重要性，牽涉重大的公眾利益，並會對政府造成沉重的財政承擔，城規會應就申請進行公平的聆訊。由於這宗申請引起公眾關注，公眾和申請人均有權查閱所有與這宗申請有關的政府文件；
- (c) 申請人曾於二零零六年二月十五日去信城規會，要求城規會提供所有提交給該會考慮的添馬艦工程政府文件，但這宗申請的文件並沒有包括一九九八年文件。一九九八年文件相當重要，因為政府當時改劃地帶所本着的理據，可能不再適用。此外，政府在二零零零年十月一度建議把添馬艦用地用作商業用途，一九九八年文件也有記載相關理由。顧問報告與這宗申請亦有關係，因為該報告與添馬艦用地是否需要預留作政府總部大樓有關。城規會在考慮這宗申請時亦應參考該等文件，否則城規會的決定或會受到法律挑戰；
- (d) 根據城規會辦事程序與方法第 4.1 段，申請人提交給城規會的所有資料，均會公開給公眾查閱。因此，一九九八年文件也應公開給公眾查閱；以及
- (e) 行政署長提及，倘城規會能盡早考慮這宗申請，則符合政府和立法會的利益。不過，政府已通知立法會規劃地政及工程事務委員會，政府會於二零零六年六月向立法會申請撥款。因此，城規會無須趕緊對申請作出決定，延期考慮申請並不會對添馬艦工程造成延誤。

24. 主席就申請人代表要求中止聆訊，解釋處理這類要求的程序，並請申請人代表留意下列各點：

- (a) 城規會是一個獨立於政府的組織，有法定責任根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)的條文考慮申

請；

- (b) 城規會於二零零五年十二月應申請人的要求延期考慮申請一次，並給予申請人額外兩個月時間擬備聆訊的資料。二零零五年二月二十四日，城規會決定拒絕申請人再次延期考慮申請的要求，因為城規會已按既定的辦事方法，給予申請人合理時間來擬備資料。申請人代表所要求的進一步資料，與「**政府、機構或社區**」用地應否用作興建政府總部大樓和立法會大樓有關，而非把該處改劃為擬議「休憩用地」地帶的理據。由於城規會先前決定不批准再次延期考慮申請，申請人代表須提供充分理據來支持中止聆訊的建議；

[姚思教授此時離席。]

- (c) 城規會已在合理時間前通知申請人聆訊日期。申請人代表亦有出席聆訊，並向城規會作出申述，提出支持申請的理由。由於聆訊程序已經展開，當局要求申請人代表澄清是否想繼續聆訊；
- (d) 聆訊應否中止由城規會決定。城規會考慮中止聆訊的要求時，會顧及申請人代表所作申述。如果城規會不答允要求，則會繼續進行聆訊，並讓申請人代表有機會回應委員對這宗申請所提問題或意見。不過，申請人代表如不欲參與其後的聆訊，城規會可決定在他們缺席的情況下繼續考慮申請，並基於申請人及其代表所提交的書面資料和口頭申述來作出決定；以及
- (e) 申請人法律顧問引述的城規會辦事程序與方法的相關部分，與公開《2004年城市規劃(修訂)條例》生效後(即二零零五年六月十日後)向城規會提交的規劃申請資料有關。不過，該部分並不適用於在該日期前提交的申請。

[陳偉明先生此時離席。]

25. 為回應主席所作解釋和所提問題，郭家麒醫生提出下列要點：

- (a) 申請人決定出席會議，因為預計政府會在二零零六年三月七日(即就這宗申請進行聆訊前)向小組委員會提供所有相關的文件。由於政府沒有這樣做，申請人只好在席上申請中止聆訊。他們向城規會所作的申述，主要是解釋建議中止聆訊的理據；
- (b) 他們對城規會如何處理中止聆訊的要求沒有特別意見，至於是否有足夠資料就申請作出決定，則由城規會決定。他們會尊重城規會的決定；以及
- (c) 政府有責任向城規會和申請人提供足夠資料，以供考慮這宗申請。在沒有該等資料的情況下，而他們亦已要求中止聆訊，他們不宜繼續參與這宗申請的聆訊。因此，他們決定離席。

26. 申請人代表和規劃署代表此時離席。

#### 商議部分

27. 一名委員認為，城規會已有足夠資料可對這宗申請作出決定。城規會是獨立機構，應該集中考慮申請地點目前的「政府、機構或社區」地帶劃分是否恰當，以及有關地帶是否應改劃為「休憩用地」地帶，而並非着眼於該等土地應否用作興建政府總部大樓。在考慮過申請人所提交的文件和所作申述後，這名委員不支持這宗申請。

[黃景強博士此時離席。]

28. 主席說，城規會應按照既定程序，以公平及適當的方式處理有關事宜。城規會考慮申請人代表所提出中止聆訊的要求時，最重要的是決定申請人代表所提及的文件與考慮這宗申請是否有關。一名委員亦指出，城規會應先處理中止聆訊的要求。倘城規會決定不允許這個要求，則應於城規會對這宗申請作出決定前，請申請人代表再出席聆訊解答委員的問題。其他委員均表同意。秘書說已要求申請人代表在會議室門外等候，

以待城規會就他們中止聆訊的要求作出決定。

29. 經仔細討論後，委員不支持中止聆訊的要求，而他們的意見撮錄如下：

- (a) 申請人應在提出申請前，收集足夠資料以支持其改劃地帶的建議。城規會已延期一次考慮這宗申請，以便給予申請人更多時間。由於自申請人提交申請以後，情況並無改變，因此沒有充分理由因應其建議中止聆訊，以及進一步延期考慮這宗申請；
- (b) 當局是根據條例進行適當的製圖及考慮反對的程序，而確定申請地點的「政府、機構或社區」地帶劃分的。自一九九八年起，添馬艦用地在中區(擴展部分)分區計劃大綱圖上已劃作「政府、機構或社區」地帶；
- (c) 申請人代表在聆訊開始時已獲告知聆訊的程序，但他們繼續陳述有關事宜，而直到陳述的後半部分才提出中止聆訊的要求。申請人代表不應在城規會考慮他們中止聆訊的要求前，就這宗申請作出申述。秘書補充說，申請人代表在進行陳述時及於會上提交的信函內提出中止聆訊的要求，但他們的陳述主要是關於把申請地點改劃為「休憩用地」地帶的理據。因此，申請人代表實際上已在聆訊期間提出對這宗申請的意見；以及
- (d) 申請人代表無法證明為何考慮這宗申請時確有需要取得那些有關興建政府總部大樓的文件。如果城規會答允有關要求，會為其他申請人的同類要求立下不良先例。

30. 經商議後，城規會決定不同意申請人所提出中止聆訊的要求，並同意繼續進行提問和回應的部分。委員亦同意告知申請人代表有關城規會對其要求的決定，並請他們再出席聆訊，以便回應委員可能提出的問題和意見。

31. 秘書離席，告知申請人代表城規會的決定。她返回席上

後報告說，她已告知申請人代表城規會就他們中止聆訊的要求所作決定，並邀請他們返回會議席上，但申請人代表因為有其他工作而拒絕。

32. 一名委員表示，由於聆訊尚未完結，委員又沒有機會提問，較為審慎的做法是城規會延期對申請作出考慮。主席回應說，申請人代表向城規會作出申述後決定離席，完全是出於本身的意願。儘管城規會提出邀請，但申請人代表仍拒絕返回會議席上。由於申請人代表已獲給予充分機會提交資料和作出申述，城規會可在申請人代表缺席的情況下繼續考慮申請。一名委員補充說，城規會也曾考慮過多宗申請人決定不出席聆訊的申請。其他委員亦同意這項意見。

33. 主席詢問，委員是否有任何問題需由申請人代表或規劃署澄清。委員表示，他們想規劃署澄清數個問題。馮志強先生在回應委員的詢問時提出下列要點：

- (a) 添馬艦用地及其毗鄰範圍，於一九九八年從中區分區計劃大綱圖上刪除，成為新中區(擴展部分)分區計劃大綱圖的一部分。在新中區(擴展部分)分區計劃大綱圖上，添馬艦用地由「商業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便落實興建政府總部大樓。政府並沒有於一九九八年提出改劃用途地帶申請，因此申請人代表有所誤解。為針對反對者對新中區(擴展部分)分區計劃大綱圖提出的反對，當局就該圖作出多項修訂，當中包括把該圖擬議的填海範圍縮減，以及把中信大廈以北用地由「商業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以符合日後文化和康樂用途的需要。在這個過程中，當局沒有接獲對添馬艦用地地帶劃分的反對；
- (b) 政府、機構或社區用途包括不同的種類。根據《香港規劃標準與準則》，一些政府、機構或社區設施的供應標準，例如學校課室、醫院病床等，是根據區內的估計人口訂定。不過，政府、機構或社區設施如為範圍廣闊的地區提供服務及不以人口為準，例如申請地點的擬議政府總部大樓和文化及康樂設施，則有關標準並不適用。因此，中西區是否有足

夠的「政府、機構或社區」用地供設置區內政府、機構或社區設施，與考慮這宗申請沒有直接關係；

- (c) 立法會議員所要求的顧問報告，據稱於多年前完成，與重建中區政府合署和美利大廈有關，但與這宗申請並無直接關係。政府仍沒有就添馬艦用地政府總部大樓的辦公地方定案，詳細資料將於二零零六年六月向立法會提供。根據政府的評估，在添馬艦用地興建政府總部大樓，不會對附近地區造成不可接受的交通影響。主席補充說，這問題涉及政府總部大樓的工程範圍，應另行處理；以及
- (d) 「政府、機構或社區(4)」用地以北擬議的 2 公頃休憩用地，會開放給公眾使用。在工程的設計中，政府會在政府辦公室保安需要和公眾休憩用地方便易達兩者之間取得平衡。

34. 一名委員認為沒有理由支持這宗申請，而翻新中區政府合署和美利大廈的建議，會嚴重影響政府運作。委員一致同意規劃署在文件中所述評估，並支持規劃署拒絕申請的建議。主席總結說，申請人提交的資料和所作的申述，沒有為申請提供充分理據。

[葉天養先生此時離席。]

35. 馮志強先生留意到，申請人代表在席上提交的其中一封信件，信上註明日期為二零零六年三月六日，收信人為主席，並有副本給委員參閱。秘書證實在會議進行前秘書處沒有收到該信，而委員也沒有收到該信。

36. 經進一步商議後，城規會決定拒絕申請，理由如下：

- (a) 改劃地帶建議擬把申請地點改劃為大型休憩用地單一用途，有違規劃意向原意和城市設計大綱，即把中區海旁建造為充滿生氣和富吸引力的海旁，使之成為香港主要的公民中心。「政府、機構或社區(4)」用地預留作擬議的政府總部大樓和立法會大樓；「政府、機構或社區(2)」用地預留作日後可



能發展的文化及康樂設施。兩者均為已規劃的文娛走廊和藝術及娛樂走廊的重要部分。擬議的休憩用地，是否可兼容多元化的功能和活動，使海旁如中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖所規劃，發展成為充滿生氣和富吸引力的海旁，實在成疑；

- (b) 區內的規劃會提供充足的休憩用地，特別是在申請地點毗鄰的文娛用地和海旁一帶，以供市民使用。申請人沒有提供充分理據，證明需要透過改劃兩塊「政府、機構或社區」地帶的用地為「休憩用地」地帶，再增加休憩用地的供應；
- (c) 擬在兩塊「政府、機構或社區」用地進行的發展，不會對往來海旁的通道造成不良影響。海濱長廊與金鐘現有發展和灣仔區的文化建築物之間，會由一個綜合行人通道網和休憩用地的通道連接起來，帶引公眾更接近海港；
- (d) 在「政府、機構或社區(4)」用地的添馬艦工程發展規範，以及「政府、機構或社區(2)」用地日後的土地文件中，均會訂明具體要求，為有關發展的建築物高度和布局訂定指引，確保發展符合《城市設計指引》和《海港規劃原則》的規定，避免造成牆壁效應的可能性。分區計劃大綱圖上已訂明，「政府、機構或社區(2)」地帶的最高建築物高度為主水平基準上 80 米。在添馬艦工程的設計要求中，則會訂明「政府、機構或社區(4)」地帶的高度限制為主水平基準上 130 米至主水平基準上 160 米，以保護山脊線的景觀；
- (e) 所規劃的道路基礎設施，包括 P2 路和中環灣仔繞道，可應付填海區內規劃發展(包括兩塊「政府、機構或社區」用地上的規劃發展)預計會帶來的交通；
- (f) 擬在添馬艦用地興建政府總部大樓和立法會大樓的發展項目，可盡快解決政府總部和立法會對設置所需設施地方不足的問題；以及

- (g) 「政府、機構或社區(4)」用地目前有一大部分是空置土地，而中信大廈以北的「政府、機構或社區(2)」用地有部分範圍正在進行中環填海計劃第 III 期的工程。填海計劃獲當局正式核准，亦符合終審法院訂明的「有凌駕性的公眾需要」測試準則。城規會在劃定土地用途地帶時，已進行適當的公眾諮詢程序，並已考慮公眾的意見和反對。

37. 下午 1 時 30 分休會，午飯後繼續舉行會議。



38. 會議於下午二時四十五分恢復進行。

39. 下列委員出席下午時段會議：

劉吳惠蘭女士

何建宗教授

雷震寰先生

吳水麗先生

黃澤恩博士

黃賜巨先生

陳華裕先生

簡松年先生

梁乃江教授

林雲峰教授

葉天養先生

邱小菲女士

環境保護署副署長

趙德麟博士

規劃署署長

馮志強先生

### **議程項目 5**

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/K14/488

把劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的

觀塘觀塘道 396 號毅力工業中心地下 P 室

用作商店及服務行業用途

(城市規劃委員會文件第 7532 號)

[聆訊以廣東話進行]

簡介及提問部分

40. 下列政府部門代表此時獲邀出席會議：

李啓明先生            規劃署九龍規劃專員

楊鍾孝先生            消防處高級消防區長(新建設課)

陳文瀚先生            消防處署理助理消防區長(新建設課)

41. 下列申請人及其代表此時亦獲邀出席會議：

蕭潮香女士            ]    申請人

蕭潮雄先生            ]

蕭潮武先生            ]    申請人代表

蕭潮珠女士            ]

42. 主席歡迎上述人士出席會議，並就上午會議的項目超時而引致延遲致歉。她簡略解釋覆核聆訊的程序，繼而請李啓榮先生向委員簡述這宗申請的背景。

43. 李先生以一些圖則和列表輔助，按文件詳載的內容陳述下列要點：

(a) 在二零零五年十一月二十五日，都會規劃小組委員會基於消防安全的理由，拒絕這宗把一幢在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的 14 層高工業樓宇的地下用作商店及服務行業用途的申請；

(b) 申請人為支持其覆核申請而提出的進一步理據；

(c) 正如圖 R-3 所顯示，涉及同一幢工業樓宇地下不同處所的 12 宗作商店及服務行業用途的規劃申請中，有兩宗在有附帶條件下獲批准。編號 A/K14/479 的申請在二零零五年十月二十八日獲批准，因為消防處認為 495 平方米的合計商用樓面面積可予接受，而涉及設快餐店的編號 A/K14/491 申請在二零零五年十二月十日獲批

准，因為 230 平方米／460 平方米的準則並不適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇(下稱「工辦樓宇」)內的附屬或支援用途，包括快餐櫃檯。其餘 10 宗個案基於消防安全理由而被拒絕；

- (d) 政府部門的意見－消防處維持反對，因為在這幢有噴灑系統的工業樓宇內的合計商用樓面面積，在加入這宗申請中用作商店及服務行業的處所後，會超出 460 平方米，不符合從消防安全角度而定的準則。涉及於這幢樓宇地下 A、B 及 C 室作同類用途的編號 A/K14/479 申請是在二零零五年八月十六日提交，是第一宗提交城規會的申請。該申請在二零零五年十月十四日由都會規劃小組委員會首次考慮，並在二零零五年十月二十八日在有附帶條件下獲批准；
- (e) 在公眾查閱期內共收到三份公眾意見，當中一份表示支持，一份基於衛生和環境理由提出反對，而另一份則只是就短期豁免書的收費提出意見；以及
- (f) 規劃署的意見－基於消防安全的關注不支持這宗申請。

44. 主席請申請人闡述這宗申請。

45. 蕭潮雄先生以一些圖則輔助，提出下列要點：

- (a) 收到的公眾意見不是表示支持，就是沒有提出看法或沒有特別意見；
- (b) 他質疑批准 A、B 及 C 室的編號 A/K14/479 申請的理據，因為該申請涉及一間食品超級市場，顧客人數比他們的女士服裝店多，故火警風險會較高；
- (c) 可否建議增設哪些防火裝置能提高其單位的安全，使其符合消防處的要求；
- (d) 由於消防處曾表示對於把准許商用樓面面積分配給哪一位申請人並無取向，「先到先得」原則的理據令人有所保留；

[黃賜巨先生及葉天養先生此時到達參加會議。]

- (e) 在處理同一幢樓宇的申請時，次序出現混亂。他們的申請是在二零零五年九月三十日提交的，較申請編號 A/K14/479 的批准日期二零零五年十月二十八日為早，故應與後者同一時間在 460 平方米的配額尚未用完之前獲得考慮；
- (f) 他在二零零零年租用有關處所與其姊開始經營售賣女士時裝。他們一直不知悉任何政府限制，直至二零零二年於剛從業主買入該處所後，收到地政專員發出的違反契約條款警告時才得知有關限制。他認為受到不公平對待。若其申請不獲批准，他便會被迫結業；
- (g) 若商店被迫關閉，他的姊姊會因而失業，並成為此等安全規例和行政制度的受害者；以及
- (h) 地政專員徵收的每月約 8,000 元暫准費，是他們無法應付的財政負擔。

46. 主席指出，在會議前送交申請人的文件已列明提交城規會作考慮的同類個案的次序和詳情。然而，蕭潮雄及蕭潮武先生仍詢問為何同一處所的同類個案並未集體考慮；以及質疑由於同類個案並非在同一次會議上同時考慮，申請人未能獲公平分配准許樓面面積。

47. 在回應申請人的詢問時，李啓榮先生回答如下：

- (a) 根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，規劃申請會在城規會收到申請的日期起計兩個月內，由其轄下相關的規劃小組委員會考慮。現時所指的個案亦不例外；
- (b) 文件第 2 及 3 頁的列表已詳列同一工業樓宇的所有同類個案的次序和資料。編號 A/K14/479 申請是在二零零五年八月十六日提交，並在二零零五年十月十四日由都會規劃小組委員會考慮及延期以待消防處就合計樓面面積作出澄清。該申請其後在二零零五年十月二十八日獲批准；以及

- (c) 由於每宗申請的提交時段不同，而且各有其特別之處，因此城規會不可能延期處理提交的申請以等候不知日後是否會有人提交的同類申請。城規會的職責是必須在兩個月的法定時限內按個別申請的情況考慮每宗申請。因此，城規會不會擱置考慮申請，以等候同一幢建築物的同類申請提交城規會及由城規會處理。

48. 委員就下列事項請李啓榮先生作出澄清：

- (a) 是否有同類個案與編號 A/K14/479 申請在同一次會議上獲考慮，以及有何結果；
- (b) 申請已被拒絕的相鄰 L、M 及 Q 室最新的情況；
- (c) 批准 R 室的編號 A/K14/491 申請的理由；以及
- (d) 申請人是否已獲提供有關指引的詳情。

49. 李啓榮先生回應如下：

- (a) 在編號 A/K14/479 申請獲考慮後，有四宗同類申請，即編號 A/K14/481、482、483 及 484(涉及 Q、M、N 及 L 室)在二零零五年十月二十八日的同一次會議上獲都會規劃小組委員會考慮。該四宗申請全部基於消防安全的理由而被拒絕；
- (b) 涉及 L、M 及 Q 室的編號 A/K14/484、482 及 481 申請在二零零六年二月十日基於相同理由被城規會在覆核後再次拒絕；
- (c) 在 R 室設快餐店的編號 A/K14/491 申請在二零零五年十二月十日獲批准，因為 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的附屬及支援用途，包括快餐櫃檯；以及
- (d) 有關在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行發展的經修訂城規會規劃指引(規劃指引編號 22C)在二零零六年一月十一日公布，並可供公眾查閱及

上載城規會的網頁。在秘書向申請人發出信件以告知都會規劃小組委員會的決定時，申請人亦同時獲提供一份覆核申請的文件(載有關於指引的說明)，以及二零零五年十一月二十五日的會議記錄，以作參考。

50. 消防處楊鍾孝先生在回應主席的要求時提出下列要點：

- (a) 由於工業樓宇是因應工業用途而作出原有設計及闢設走火通道，消防處認為，若作商店及服務行業用途的規劃申請會引致更多並非在該樓宇工作的人，在他們並不察覺的情況下遭受火警威脅，則該等規劃申請在消防安全上應予關注；
- (b) 鑑於整體批准或拒絕的方式並不適當，消防處採取了務實的方式來處理這類性質的申請。就沒有／設有噴灑系統的工業樓宇或工辦樓宇地下訂定 230 平方米／460 平方米的最大合計商用樓面面積時，消防處已考慮有關的消防裝置及安全指引。經修訂的規劃指引旨在確保在工業樓宇或工辦樓宇內進行此等商業用途的消防安全，並訂定條文以容許個別申請可獲彈性評審；
- (c) 不過，230 平方米／460 平方米的準則並不適用於：
  - 把現有工業樓宇或工辦樓宇低層部分轉作商業用途，只要商用部分被一層非危險性的緩衝樓層完全分隔開；以及
  - 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，包括銀行、快餐櫃檯、電氣工程店、士多及陳列室；
- (d) 如果地下的商業用途由一層非危險性樓層(例如停車場)分隔開，則有關上限並不適用；以及
- (e) 就有關工業樓宇而言，1 樓目前只有一個單位用於工業活動。若該單位轉作其他用途，例如停車場、

機房等，1 樓將可作為緩衝樓層，而地下全層將可用作商業用途。

51. 在回應一名委員詢問把地下轉作商業用途的可行性時，楊鍾孝先生解釋說，若地下的商業用途由一層非危險性樓層(如停車場)分隔開，有關上限並不適用。然而，這宗個案尚未能作出此轉變，因為 1 樓設有一個工業工場。因此，460 平方米的準則仍然相關。

[簡松年先生此時暫時離席。]

52. 蕭潮雄先生表示，當局應在很早之前便告知申請人有關指引和準則。蕭潮珠及蕭潮香女士擔心申請若被拒絕，她們將失去生計。主席解釋，所有個案會按照有關指引考慮，對每一個申請人一視同仁。

53. 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、其代表及規劃署和消防處的代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

54. 主席表示，基於消防處的意見，城規會可作出的協助不多，因為目前的情況已超出樓面空間準則的規定，而該等規定旨在處理工業樓宇內的商業用途所產生的火警風險。

55. 委員隨後進行討論，並提出下列意見：

- (a) 若設於 1 樓的工業工場可逐步淘汰，也許可加快該幢工業樓宇轉型為商業用途的過程；
- (b) 然而，這問題涉及個別業主的私人產權，應由他們各自處理；

[林雲峰教授此時離席，趙德麟博士此時暫時離席。]

- (c) 申請人對處理申請的時間和程序有所誤解；



- (d) 由於有關的消防指引是為處理火警風險及保障社會大眾的安全而訂立，所以不容偏離；以及

[何建宗教授此時離席，趙德麟博士此時返回會議席上。]

- (e) 雖然在合計樓面面積上設有上限，但指引訂有條文，准許對個別申請作彈性評審。申請人可各自或集體找顧問協助，提出能消除消防處所關注問題的消防安全措施和裝置。從費用的角度而言，集體形式可能較為可行。

[簡松年先生此時返回會議席上。]

56. 秘書解釋，所有規劃及覆核申請都是按照條例的條文及標準常規處理，對任何申請人一視同仁。考慮每宗工業樓宇作商業用途的申請的先後次序，是以提交時間為依據，而這一點完全是由申請人所支配。

57. 主席認為，有關的地下全層轉變是私人決定的事項，該工業樓宇的經營者及業主可組織起來，尋求把 1 樓轉作緩衝樓層以符合消防處規定的可行方案。馮志強先生認為有關的民政事務處或可協助協調相關的經營者和業主。委員表示同意，並要求地區規劃處和消防處，在民政事務處協助下，告知有關各方相關的規劃指引及向有意探討把地下全層轉作商業用途的可行性的各業主，從安全的角度提供意見。

58. 委員同意，基於消防安全的理由，最大合計商用樓面面積不應變更，以及沒有理由偏離先前的決定。

59. 經進一步商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由是這宗申請從消防安全的角度而言不能接受。

## **議程項目 6**

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-ST/293

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約

地段第 3055 號 D 分段(部分)、3057 號餘段(部分)、  
3058 號 A 分段、3058 號餘段、3059 號(部分)、  
3060 號(部分)、3061 號(部分)及 3067 號(部分)  
關設臨時二手私家車買賣場(為期三年)  
(城市規劃委員會文件第 7536 號)

[覆核聆訊以廣東話進行。]

### 簡介及提問部分

60. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及申請人林世暖先生此時獲邀出席會議。

61. 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。

62. 蘇應亮先生根據文件詳載的內容輔以圖則作出簡介，並提出下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零五年十一月十一日拒絕在申請地點關設臨時二手車輛買賣場(為期三年)的申請的理由；
- (b) 申請人沒有提交進一步的申述，以支持這宗覆核申請；
- (c) 政府部門的意見—地政總署元朗地政專員提出反對，因為這宗申請會影響在申請地點內三宗最近獲批的小型屋宇申請，而在簽立批地文件前申請人必須清拆場內的違例構築物。由於申請地點現正積極進行一項發展計劃，批准這宗個案可能會妨礙小型屋宇發展，因此不應予以鼓勵。環境保護署署長只會容忍把申請地點用作買賣場，而不涉及車輛維修活動。渠務署總工程師／新界北認為排水建議並不符合規定，而且缺少公共雨水網絡，所以實有需要解決有關維修、駁引及排放的事宜；

- (d) 在公眾查閱期間並無接獲公眾人士的意見，而元朗民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，因為根據城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13D)，申請地點坐落於第 4 類地區內及位於濕地緩衝區。政府部門有負面意見，同時也沒有評估以證明在技術方面是否可予接受。先前編號 A/YL-ST/261 的申請於二零零四年經覆核後獲城規會批給為期 12 個月的許可，是避免妨礙有意在申請地點進行的小型屋宇發展。有關許可其後因為沒有履行排水設施的附帶條件而被撤銷。

63. 主席繼而邀請申請人闡述這宗申請。

64. 林世暖先生提出下列要點：

- (a) 他未能在短期內遷往別處；以及
- (b) 他要求批給為期 12 個月的規劃許可有效期，以便有充分時間搬遷。

65. 委員請蘇應亮先生澄清下列事宜：

- (a) 位於申請地點及其南面的小型屋宇現時的情況；以及
- (b) 落實發展「鄉村式發展」地帶的有關進展。

66. 蘇應亮先生回覆如下：

- (a) 興建小型屋宇的地點全部位於「鄉村式發展」地帶內，在完成簽立批地文件後便可以落實申請地點內三宗獲批准的小型屋宇申請，而在其東南面及西南面的位置，現有兩個地點正在興建小型屋宇；以及

- (b) 該區現正漸漸用作住宅及村屋發展，符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。

67. 由於申請人沒有進一步意見，而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，城規會會在申請人離席後進一步商議這宗申請，並於稍後通知他有關的決定。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

68. 主席從圖 R-3 的實地照片中注意到，毗連小型屋宇正在興建中，顯示該區漸漸用作鄉村發展。當局不應鼓勵繼續作露天貯物的用途，原因是會延誤小型屋宇的發展及妨礙有關規劃意向。一名委員亦表示，先前的規劃許可是在申請地點獲准興建小型屋宇以前批給的。由於情況已經改變及申請地點內現正進行小型屋宇發展，不容許這類臨時用途是較審慎的做法。委員普遍同意不應支持這宗申請。

69. 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) 這項發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。由於在申請地點內現正積極進行一項小型屋宇發展計劃，倘這宗申請獲得批准，會妨礙有關規劃意向；以及
- (b) 擬議發展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申請」所頒布的規劃指引，因為申請書內沒有提供足夠資料，以證明有關用途不會對附近地區的排水造成不良影響。

### 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-TT/186

在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約  
地段第 1427 至 1431 號及第 1539 號  
臨時露天存放建築材料  
並設附屬的貨櫃改裝地盤辦公室(為期三年)  
(城市規劃委員會文件第 7537 號)

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

70. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及下列申請人代表此時亦應邀出席會議：

郭志文先生                                   ] 申請人代表  
鄧志斌先生                                   ]

71. 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。

72. 蘇先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容作出簡介，並提出下列要點：

- (a) 二零零五年十月十四日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕在申請地點臨時露天存放建築材料，並設附屬的貨櫃改裝地盤辦公室(為期三年)的規劃申請的理由；
- (b) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據；
- (c) 政府部門的意見－漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持擬議用途，因為申請地點可維持作農業用途，加上該處備有農業基礎設施，更可以恢復作農業用途。批准這宗申請會立下不良先例，而露天貯物用途侵佔「農業」地帶內一塊面積龐大且復耕潛力亦高的休耕農地，這種情況並不理想。鑑於擬議用途的規模和性質，加上附近一帶有些住宅單位，從環境角度考慮，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請。起卸建築材料會令附

近的易受影響設施受到噪音和塵埃方面的滋擾，擬議發展亦可能會導致由重型車輛產生的交通滋擾。這些潛在問題不可以透過附加規劃許可附帶條件而輕易獲得解決。渠務署總工程師／新界北認為，經修訂的排水建議不足以證明有關發展不會對附近地區的排水造成不良影響；

- (d) 在公開查閱期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經元朗民政事務專員轉介由區內人士提出的反對。在申請人提交進一步資料的公開查閱期內，接獲一份逾期提交的公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署不支持這宗申請，因為根據城規會就「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)，申請地點位於第 3 類地區，而且擬議用途與附近的鄉郊土地用途不相協調。有關土地內有住宅構築物和休耕農地。申請地點過往並無露天貯物用途的申請曾獲批給規劃許可，政府部門亦持有負面意見。申請人沒有提交評估報告，以證明擬議發展不會令現有鄉郊景觀的質素下降，因此從美化環境的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。最近，編號 A/YL-TT/184 的同類申請亦於二零零六年一月十三日被拒絕，因此沒有理據足以令小組委員會偏離先前的決定。

73. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

74. 郭志文先生以一些圖則作為輔助工具，提出下列要點：

- (a) 倘申請獲得批准，申請人願意履行有關的規劃許可附帶條件；
- (b) 有關分區計劃大綱圖內載有關於臨時用途申請的條文規定。申請地點以混凝土鋪築路面，不能恢復作農業用途，因此並不符合該地帶的規劃意向。有關的擁有人無意把該塊土地作農業用途。漁護署建議

在已鋪築路面的申請地點上闢設苗圃，因為苗圃植物的根部不會深入地下。然而，這種用途在任何地帶均可進行，這表示申請地點並非具有良好的復耕潛力；

- (c) 就環保署所關注的事宜，由於擬議用途與附近的露天貯物用途、空置土地及墓地互相協調，因此不會對附近地區構成滋擾。申請人只會把申請地點的一半土地用作貯物，而且任何環境問題均可透過採取緩解措施和履行規劃許可附帶條件獲得解決；
- (d) 由於申請地點旨在用作存放建築材料，而有關用途是有固定期限的，因此重型車輛所產生的交通滋擾問題並不嚴重；
- (e) 申請人將會聘請顧問，以便提交排水建議和詳細資料，而有關資料亦會符合渠務署的要求。申請人亦會為提升景觀質素提交所需的美化環境建議；
- (f) 進行市區發展難免需要「農業」地帶的土地，因此在有監管的情況下容許有限度的發展，份屬合理。即使批准這宗申請會立下先例，但只要申請人履行規劃許可附帶條件，則所立下的先例不一定是不良先例。每宗申請應按其個別情況考慮，如果申請是因為顧及累積影響的因素而被拒絕，或許這並非是恰當的做法；以及
- (g) 根據城規會規劃指引編號 13D，申請地點位於第 3 類地區，然而申請人已就排水、景觀、交通及視覺方面提交評估報告，以證明有關發展在技術上是可行的。此外，區內人士並無提出反對。

75. 由於申請人代表沒有其他意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們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，並會在稍後通知申請人城規會的決定。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

76. 主席指出，政府部門所關注的事宜未予充分處理，申請地點先前亦未曾獲批給規劃許可。她亦從有關圖則注意到，申請地點位置較為偏遠，附近地區饒富鄉郊特色，而這種特色應予保存。委員大致贊同有關意見，並且認為並無理由可支持這宗申請。

77. 經進一步商議，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地，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。申請書內未有提出有力理據，足以令城規會偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議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，因為有關發展與附近地區的鄉郊土地用途不相協調。有關土地內有住宅構築物和休耕農地。申請地點過往並無露天貯物用途的申請曾獲批給規劃許可，以及有政府部門對申請持有負面意見；
- (c) 申請書內未有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境、排水和景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途擴展至這個「農業」地帶。倘同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區的環境質素普遍下降。

[吳水麗先生此時離席。]

## 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/TM-SKW/47

在劃為「鄉村式發展」地帶的

屯門大欖涌第 385 約地段第 258 號、260 號、261 號(部分)

及 262 號 B 分段(部分)

設置臨時燒烤場連構築物(為期三年)

(城規會文件第 7534 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

78. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和以下申請人代表此時亦應邀出席會議：

胡光華先生	申請人
胡光偉先生	]
胡家其先生	] 申請人代表
胡官帶先生	]

79. 主席歡迎這些人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。他繼而邀請蘇應亮先生向委員簡述該宗申請的背景。

80. 蘇先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容作出簡介，並提出以下要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零零五年九月二十三日拒絕有關在申請地點設置臨時燒烤場連構築物(為期三年)的申請的理由；
- (b) 申請人為支持其覆核申請提交了進一步理據；
- (c) 政府部門的意見—環境保護署(下稱「環保署」)表示，鑑於最近區內人士提出反對，可建議申請人物

色較合適的地點，以免附近易受影響設施(特別是大欖涌村及聯和新村)可能受到臭味問題及噪音影響。地政總署屯門地政專員指出，現時燒烤用途已擴展至毗連私人地段，多個部門曾收到匿名投訴。渠務署總工程師／新界北表示，由於並無公共雨水駁引設施，申請人須自行提供排水設施；

- (d) 當局在第 16 條階段收到大欖涌村及聯和新村村民的一份意見書，基於空氣污染、噪音及污水排放所造成的滋擾，以及無牌運作等理由提出反對。在第 17 條覆核申請階段，在公眾查閱期(即由二零零五年十一月十一日至二零零五年十二月二日)並無收到公眾意見書，亦沒有收到經元朗民政事務專員轉介由區內人士提出的反對。在二零零五年十二月二十八日至二零零六年一月十八日，當局再次公布申請人所提交的補充資料，其間收到 43 份未具簽名而內容及格式相同的意見書，就環境影響、食物衛生、未經授權售賣酒精及交通問題，反對有關申請。二零零六年三月一日，當局收到區內一羣居民提交的兩封未具簽名的支持信，但這些信件在指明的三星期限期屆滿後才提交。致函者指稱有人假冒他們的名義，他們並無提交反對信。逾期提交的意見書已交予秘書處，以供委員參考；以及
- (e) 規劃署的意見—雖然設置擬議燒烤場可提供商業及康樂地點供附近居民享用，但小組委員會關注到燒烤地點與民居相當接近，以及環境方面的累積影響。申請人並無提供足夠資料，證明有何辦法，可紓減附近易受影響設施所受影響。為此，環保署署長認為申請人可物色其他地點，以免可能產生滋擾問題。緊貼申請地點的西南面有一宗同類申請，最近在二零零六年一月十三日以相同理由被小組委員會拒絕。先前在附近一帶有兩宗申請(分別為編號 A/TM-SKW/24 有關設置臨時汽車／貨車停車場的申請以及編號 A/TM-SKW/42 有關設置臨時燒烤場連構築物的申請)獲得批准，但因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。

81. 主席接着請申請人及其代表闡釋有關申請。

82. 胡光華先生出示一些文件(包括牌照、商業登記證及村民代表和附近土地擁有人／物業業主的支持信)作為輔助工具，提出以下要點：

- (a) 所有毗連及鄰近建築物(包括住用構築物)均為申請人與親屬所有。鄰近「綜合發展區」絕大部分地方為低密度住宅區，因此小規模的康樂用途可以接受；
- (b) 他已提交村民代表和附近土地擁有人／物業業主的支持信。該 43 份反對信是偽造的，因此不應予以理會；
- (c) 倘申請獲得批准，他同意履行有關美化環境及排水的條件；
- (d) 該區附近一帶有一些政府設施，並設有大欖懲教所，而康樂設施則不足。有關建議旨在提供消閒場所及休憩用地，供區內人士及遊客享用，其用途與郊野公園的單車徑類似；以及
- (e) 擬議發展屬小型作業，只在周末運作，因此不會對附近地區造成滋擾。

83. 一名申請人代表(即胡官帶先生)提出以下要點作為補充：

- (a) 他身為大欖涌村村民代表，但並無注意到有區內人士反對設置燒烤場。相反，村民歡迎有關用途，因為可為該鄉村帶來動力，招徠顧客及創造商機，從而推動區內的經濟發展；
- (b) 反對信內所載姓名(包括他本人的姓名)均是被他人假冒，有關內容並無事實根據；以及

(c) 批准燒烤場繼續運作，是合乎情理的。他們會履行所有條件。

84. 委員要求蘇應亮先生澄清以下事項：

- (a) 附近一帶獲批准的申請及同類申請的詳情；
- (b) 有關擬議用途的規劃意見及主要關注問題；以及
- (c) 附近是否有新的小型屋宇申請。

85. 蘇應亮先生回覆如下：

- (a) 另一申請人申請在毗連用地設置燒烤場(申請編號 A/TM-SKW/48)。該宗申請已在二零零六年一月十三日以相同理由被拒絕(對附近現正興建的小型屋宇造成滋擾)。該宗申請現正等待覆核；
- (b) 附近一帶先前有兩宗申請獲得批准。編號 A/TM-SKW/24 有關設置臨時汽車／貨車停車場的申請在二零零一年獲得批准，而編號 A/TM-SKW/42 有關設置臨時燒烤場連構築物的申請在二零零五年獲得批准，但因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷；
- (c) 雖然該建議可為該區提供商業及康樂地點，但小組委員會關注到所涉地點與民居(特別是位於北面的五間房屋)相當接近，以及由於在毗連用地亦有一宗有關設置燒烤場的申請(申請編號 A/TM-SKW/48)，在環境方面會引致累積影響；以及
- (d) 據他所知，附近並無其他小型屋宇申請獲得批准。

86. 委員要求胡光華先生澄清以下事項：

- (a) 申請人的身分，以及區內人士提出反對的理由；
- (b) 位於申請地點北面的五間房屋的情況；以及

(c) 與區內人士有否發生衝突。

87. 胡光華先生回覆如下：

(a) 他是當地村民，並且在該鄉村居住。他不清楚反對信所提出的理由及目的；

(b) 申請地點北面的五間房屋由他們幾兄弟擁有，他們在該處居住。其姊亦因該區在設有康樂及消閒設施後更具姿采活力而遷入該區；以及

(c) 他們與區內人士維持融洽關係，從沒有發生衝突。

88. 申請人代表之一胡家其先生補充說，他不清楚偽造信件一事。他支持進行擬議發展，因為可吸引多些遊客。

89. 主席在回應胡光華先生的提問時解釋，就該宗申請進行商議時，所有相關的規劃考慮因素，包括區內人士的意見均會予以考慮。

90. 由於申請人及其代表並無提出進一步意見，而委員亦沒有其他問題，主席告知他們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該宗申請，稍後會通知他們該會所作的決定。主席多謝申請人及其代表和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

91. 主席指出，就該申請進行商議時，所有相關的規劃因素，包括區內人士的意見均會予以考慮。小組委員會拒絕該申請，理由是關注到附近民居可能會受滋擾，而環境亦可能會因此受到影響。由於申請人已解釋這些房屋是他與家人擁有，而且他們在該處居住，因此可考慮在附加規劃許可附帶條件的情況下，批准有關申請。

92. 委員普遍表示支持有關申請，並提出以下意見：

- (a) 他們認為環境問題可透過附加規劃許可附帶條件予以紓減；
- (b) 關於鄰近申請地點有易受影響設施，已不成問題，因為這些房屋屬申請人和其家人所有。他的家人屬意在該處設置燒烤場；以及
- (c) 至於累積影響，城規會在覆核附近另一宗有關設置燒烤場的申請(編號 A/TM-SKW/48)時，會按其本身情況考慮。

93. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向該會提交的申請書內容，批准該宗覆核申請，有關許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零零九年三月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，由晚上十一時至翌日早上七時不得在申請地點進行作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年九月十日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零六年十二月十日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零六年九月十日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，排水建議必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零六年十二月十日或之前)落實，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 如在規劃許可有效期內的任何時間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；
- (g) 如在指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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規會的要求。

94. 城規會亦同意提醒申請人留意以下事項：

- (a) 屯門地政專員的意見(載於文件第 4.1.4 段)，即由於現時鄰近的私人地段第 384 約地段第 251 號及 263 號 B 分段已用作申請用途，申請人須申請短期豁免書，以便把現有構築物納入規管範圍；
- (b) 屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見(載於文件附件 A 第 9.1.4 段)。有關申請地點的違例構築物，當局可根據《建築物條例》第 24 條採取執行管制行動，而所批給的規劃許可，不應視作當局容忍任何根據《建築物條例》及有關規例在申請地點搭建的現有構築物。如發現違規情況，當局可根據該條例及其他成文法則採取適當的行動。以貨櫃改裝成的辦公室及工場會視作臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部所規管。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以獲得批准。倘申請地點並非毗連一條至少 4.5 米闊的街道，或並非經該條街道直達，其發展密度在提交建築圖則的階段須受《建築物(規劃)規例》第 19(2)條規管；
- (c) 食環署署長的意見(載於文件附件 A 第 9.1.6 段)，即根據《食物業規例》申請各類牌照所須符合的發牌規定；以及



- (c) 消防處處長的意見(載於文件附件 A 第 9.1.7 段)，即食環署署長如要求就進行有關發展申領牌照，消防處會在收到發牌當局轉介的正式申請後，擬備詳細的消防安全要求。

## 議程項目 11

[公開會議]

其他事項

[會議以廣東話進行。]

110. 餘無別事，會議於下午五時四十五分結束。