

二 零 零 六 年 六 月 九 日 城 市 規 劃 委 員 會
第 860 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) 主席
劉吳惠蘭女士

賴錦璋先生

Erwin A. Hardy 先生

譚鳳儀教授

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

簡松年先生

梁廣灝先生

梁乃江教授

林雲峰教授

杜本文博士

黃遠輝先生

葉天養先生

邱小菲女士

陳家樂先生

陳旭明先生

鄭恩基先生

方和先生

劉志宏博士

林群聲教授

李慧琼女士

梁剛銳先生

民政事務總署助理署長(2)

羅荔丹女士

環境保護署署長

趙德麟博士

地政總署署長

劉勵超先生

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

黃景強博士

黃澤恩博士

陳嘉敏女士

蔣麗莉博士

杜德俊教授

姚思教授

吳祖南博士

陳炳煥先生

陳曼琪女士

鄭心怡女士

環境運輸及工務局首席助理秘書長(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
區潔英女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
李祖明先生

1. 主席歡迎委員出席會議。

議程項目 1

[公開會議]

通過二零零六年五月二十六日第 859 次會議記錄

2. 二零零六年五月二十六日第 859 次會議記錄無須修改，獲得通過。

議程項目 2

[公開會議]

續議事項

- (i) 放棄城市規劃上訴個案編號：2006 年第 5 號
擬在劃為「休憩用地」地帶的
西營盤匯安里 2 至 8 號(雙數)進行住宅發展
(申請編號 A/H3/364)

3. 秘書表示，城市規劃上訴委員會於二零零六年三月二十日接獲標題上訴，上訴人反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)就一宗申請所作的決定。該宗申請擬在《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/21》上劃為「休憩用地」地帶的西營盤匯安里 2 至 8 號(雙數)進行住宅發展。城規會於二零零六年一月二十日駁回有關的覆核申請，理由是擬議發展不符合申請地點的規劃意向，亦會令居住環境更加擠迫。上訴人於二零零六年五月三十日撤回上訴。

(ii) 上訴數據

4. 秘書表示，截至二零零六年六月九日，城市規劃上訴委員會尚未聆訊的個案有 28 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	16
駁回	:	83
放棄／撤回／無效	:	114
有待聆訊	:	28
有待裁決	:	3
合計		244

[Erwin A HARDY 先生和鄭恩基先生此時到達出席會議。]

議程項目 3

[公開會議]

有關公布城市規劃委員會就發展計劃圖所作決定的擬議安排
(城規會文件第 7603 號)

[會議以廣東話進行。]

5. 秘書表示下列委員就此議項申報利益：

- 馮志強先生 (規劃署署長) - 為市區重建局(下稱「市建局」)的非執行董事
- 劉勵超先生 (地政總署署長) - 同上
- 羅荔丹女士 (民政事務總署助理署長(2)) - 為市建局規劃、拓展及文物保護委員會的增選委員
- 黃澤恩博士 - 現時與市建局有業務往來
- 賴錦璋先生 - 為市建局的前委員

6. 委員留意到劉勵超先生和賴錦璋先還未到達出席會議，而黃澤恩博士則已就無法出席會議致歉。

[馮志強先生和羅荔丹女士此時暫時離席。]

7. 下列規劃署和市建局的代表此時應邀出席會議：

關才貴先生 - 規劃署助理署長 / 都會區

林樹竹女士 - 規劃署高級城市規劃師 / 市區更新

李敬志先生 - 市建局地區發展總監

池谷弘先生 - 市建局總經理

8. 主席歡迎上述人士出席會議，並邀請規劃署代表簡介有關文件。

9. 關才貴先生和林樹竹女士以 **PowerPoint** 投影片作為輔助工具，提出下列要點：

(a) 市建局負責處理並促進香港的市區重建事宜。該局於二零零六年五月十二日向委員簡介了有關的工作和所面對的挑戰；

(b) 有關文件的目的是，就公布城規會對發展計劃圖(下稱「計劃圖」)所作決定的擬議安排徵求委員的同意。擬議安排有其必要，是因為當局既需維持城規會決策過程的高透明度，亦需保障公眾利益；

(c) 有關擬備和考慮計劃圖的法定程序，以及公布城規會就圖則所作決定的現行做法，詳載於文件第 2 段；

城規會就市建局計劃圖所作決定需要保密

- (d) 在根據《市區重建局條例》(下稱「市建局條例」)提交計劃圖及／或根據《城市規劃條例》(下稱「城規條例」)對申述作出考慮的階段，城規會或會認為有需要修訂計劃圖的範圍。在當局根據《城規條例》第 5 條或第 6C(1)條公布計劃圖範圍以供公眾查閱之前，城規會的決定必須保密；否則，在公眾知悉城規會的決定，以及市建局公布計劃圖修訂範圍及進行所需的凍結人口的登記(倘須擴大範圍)之間會有一段時期，令「騙徒」和「投機者」可利用凍結人口登記前的過渡期遷入計劃圖修訂範圍所納入的樓宇，藉此索取他們不應享有的補償和／或安置權利。這會令實施有關計劃的成本增加，有損公眾利益；
- (e) 市建局需要三至四星期的時間，以重新評估計劃圖修訂範圍對實質計劃、社會和財政造成的影響，以及徵求市建局董事會和財政司司長(如有需要)的批准，以便根據修訂範圍推展有關工作；擬備公告並安排刊憲；策劃並進行凍結人口的登記，搜尋相關的擁有權並通知涉及額外土地／處的所有註冊擁有人，以及為受影響的居民安排簡報會；

[杜本文博士此時到達出席會議。]

有關公布城規會決定的擬議安排

- (f) 為了阻止「騙徒」和「投機者」遷入相關的物業，城規會的決定(不論是否修訂計劃圖)在有關會議後的三至四星期會予保密。在過渡期內，秘書處不會以任何形式公布城規會的決定。在計劃圖根據《城規條例》第 5 條或第 6C(1)條公布時，便會公布有關決定；以及
- (g) 擬議的新安排倘獲城規會批准，會納入城規會規劃指引編號 29A(修訂版本)「根據《城市規劃條例》提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的第 7.4 段及第 8.1 至 8.4 段，以便公布周知。

10. 一名委員詢問當局會否設有機制，通知委員保密期何時屆滿。關才貴先生答覆時表示，把計劃圖修訂範圍刊憲前，市建局需要三至四星期方可完成所需程序，時間視乎個別個案的複雜程度而定。城規會秘書處可作出所需安排，讓委員知悉保密期屆滿。主席補充說，在計劃圖及其修訂(如有的話)根據《城規條例》刊憲時(通常於星期五)，城規會會公布就計劃圖所作的決定。秘書處會作出安排，在接近計劃圖及其修訂刊憲的時候通知委員保密期何時屆滿。

[劉志宏博士、林雲峰教授、邱小菲女士、方和先生和陳華裕先生此時到達出席會議。]

11. 委員大致同意為保障公眾利益，城規會就計劃圖所作的決定必須保密一段時間。一名委員指出，由於城規會會議的簡介和提問部分向公眾開放，委員在會上發表意見時，可能反映了他們對計劃圖範圍的意見。這名委員詢問是否需要在閉門會議期間考慮有關的計劃圖及其後的申述／意見／進一步申述。若依循現時的公開會議安排，則委員應避免在會議向公眾開放的時段就計劃圖的範圍發表意見。主席回應時表示，根據《城規條例》第 2C 條，城規會應在公開會議中考慮申述／意見／進一步申述。正如規劃署的代表在會上所指出，擬議安排有其必要，是因為當局既需維持城規會決策過程的高透明度，亦需保障公眾利益。她繼續指出，委員應遵守城規會舉行會議的程序和做法，並提醒委員在聆訊公開部分提問時要份外審慎，以免無意中向公眾發表了他們對計劃圖範圍所持的意見。

12. 另一名委員表示，一些公眾人士在當局根據《市建局條例》和《城規條例》在憲報公布發展計劃前一段長時間便已知悉有關詳情，在有關會議日期至當局把計劃圖和其後的修訂刊憲之間的過渡期內，委員要把城規會所作決定保密的責任重大。這名委員詢問市建局何時會就發展計劃徵詢區議會的意見。李敬志先生答稱，市建局的做法是在實施計劃的早期徵詢有關區議會的意見，而市建局的計劃經區議會討論後，要把有關資料保密十分困難。此外，一些區議會可能在事前並無通知市建局的情況下，於公開會議中討論了市建局的計劃。

13. 主席表示保密問題應妥為處理。她詢問區議會有沒有訂定任何有關發展計劃圖刊憲以供公眾查閱前須予保密的規則和規例。一些委員回應時提出下列要點：

- (a) 在一九八零年代末期，荃灣區議會的公開會議上曾討論一項市建局重建計劃。當時並無法定條文或行政指引，規定有關事宜應予保密；因而出現了大量地產投機活動，亦有一些人在當局進行凍結人口的登記前遷入了發展計劃區的物業；
- (b) 沙田區議會從未以機密形式討論任何議項。要求區議會議員把有關討論和決定保密會十分困難；以及
- (c) 曾有政府部門要求觀塘區議會在閉門會議中討論機密議項。如有必要，市建局可採用同樣的方法，以免過早披露了重建計劃的資料。

14. 主席表示城規會有責任保障公眾利益，在有關圖則刊憲以供公眾查閱前，把就計劃圖所作的決定保密。她提醒委員嚴格遵守保密方面的規則。城規會的決定必須保密三至四星期，讓市建局可在計劃圖和其後的修訂刊憲前完成所需的準備工作。有關公布城規會對發展計劃圖所作決定的擬議安排符合《城規條例》，不會有損城規會決策過程的高透明度，因為所提交的發展計劃圖、當局接獲的公眾意見以及會議記錄全部均會對外開放。

15. 由於委員再無其他問題，主席多謝規劃署及市建局的代表出席會議。他們均於此時離席。

16. 經商議後，城規會同意：

- (a) 接納文件第 4 段所概述有關公布城規會就發展計劃圖所作決定的擬議安排；以及
- (b) 載於文件附件 I 的城市規劃委員會規劃指引編號 29A(修訂版本)「根據《城市規劃條例》提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」適宜公布。

[馮志強先生和羅荔丹女士此時返回會議席上，賴錦璋先生則於此時到達出席會議。]

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/YL-LFS/140

在劃為「商業／住宅」地帶的元朗流浮山第 129 約
地段第 2183 號餘段、第 2184 號餘段、第 2185 號餘段、

第 2186 號及第 2187 號餘段(部分)

闢設臨時建築材料物流中心及機械汽車修理工場(為期三年)

(城市規劃委員會文件第 7598 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

17. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和下列申請人及其代表此時應邀出席會議：

黃勝棠先生	- 申請人
劉廣盛先生	} 申請人代表
黃偉棠先生	}

18. 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。

19. 蘇應亮先生借助席上展示的圖則，按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 涉及有關地點的先前申請及在同一「商業／住宅」地帶內的申請；

- (b) 二零零六年三月三日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕有關申請的理由；
- (c) 申請人並未為支持其覆核申請提交進一步的書面申述；
- (d) 政府部門的意見 — 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有些易受滋擾的用途，而且預計有關發展會造成環境滋擾。由於申請人在提出規劃申請和覆核規劃申請的階段均無提交排水建議，因此渠務署總工程師／新界北認為申請人須提交排水建議，尤其證明可適當地阻截所有流經申請地點的徑流，然後將之輸送往適當的排放點排水。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對建議有所保留，因為有關發展會對現有環境的景觀造成不良影響，而且在提出規劃申請的階段所提交的美化環境建議，不足以緩解擬議發展對景觀所造成的不良影響；
- (e) 並無接獲就覆核申請提出的公眾意見或區內人士的反對。在根據第 16 條提出申請的階段接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，主要因為有關申請並非在取得申請地點部分地段(即第 129 約地段第 2186 號)擁有人同意後或在其知情的情況下作出的；以及
- (f) 規劃署的意見 — 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 6.2 段。

20. 主席繼而邀請申請人和其代表闡述這宗申請。

21. 黃勝棠先生以於會上呈閱的圖則和照片作為輔助工具，提出下列要點：

- (a) 流浮山主要因設有海鮮食肆而成為熱門地點，該處並無風景優美或具歷史價值的地點；
- (b) 擬議發展不會對區內海鮮食肆的營運造成任何不良影響，現時毗鄰申請地點已有多個作露天貯物及港

口後勤用途的地方和物流中心。這些用途與海鮮食肆同時存在，可製造雙贏局面，因為區內的工人尤其會在平日光顧有關海鮮食肆。區內食肆的經營者和經營業務人士已表示，歡迎擬議或同類發展繼續在區內運作；

- (c) 已就擬議發展進行排水影響評估，並會設置隔沙井，以及把排水管道接駁附近一帶的政府排水系統。倘申請獲得批准，申請人將採取擬議緩解措施，而有關措施會符合相關政府部門的要求；
- (d) 申請地點旁邊沿流浮山路一帶已提供約五米高的園景設施，因此擬議發展不會造成不良的視覺影響；
- (e) 申請人已盡力聯絡有關反對者(即第 129 約地段第 2186 號的擁有人)，以期向他繳付地租，但不成功；以及
- (f) 邀請委員親自到申請地點視察，加深對該區的了解。由於區內經濟仍未全面復蘇，政府亦無協助農業發展，因此區內村民需要把土地作非農業用途；請委員從寬考慮，批准這宗申請。

22. 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

23. 主席表示，擬議發展既與附近以海鮮市場和食肆馳名的流浮山旅遊點不相協調，亦不符合有關「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，因為有關政府部門就環境、排水及景觀方面提出負面意見。

24. 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) 申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、排水及景觀造成不良影響；以及
- (b) 擬議發展並不符合有關「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(城規會規劃指引編號 13D)，因為有關政府部門就環境、排水及景觀方面提出負面意見。

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-PH/514

在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗八鄉新隆圍第 111 約

地段第 582 號餘段(部分)和毗連政府土地

臨時露天存放待售新車(輕型貨車和私家車)(為期三年)

(城規會文件第 7599 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

25. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生和申請人曾德勳先生此時獲邀出席會議。

26. 主席歡迎與會人士，並簡略介紹覆核聆訊的程序。接著，主席請蘇應亮先生向委員簡介這宗申請的背景。

27. 蘇應亮先生借助席上展示的圖則，按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 申請地點先前的申請，以及同一個「鄉村式發展」地帶內的同類申請；

- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零六年三月三日拒絕申請的理由；
- (c) 申請人爲支持這宗覆核申請提交的進一步書面申述，撮錄於文件第 3 段。申請人表示，自二零零三年三月以來，他已盡力尋找其他地點，可是八鄉可供使用的合法露天貯物用地不多，而且租金異常昂貴。不過，他會繼續尋找合適的地點遷置用途；
- (d) 政府部門的意見——元朗地政專員表示，申請地點東面的政府土地有三宗小型屋宇申請。環境保護署署長表示，在過去三年，該署沒有接獲關於投訴申請地點的記錄；
- (e) 對於這宗規劃和覆核規劃申請，當局並無接獲公眾的意見或區內人士的反對；以及
- (f) 規劃署的意見——申請人已獲給予足夠時間把用途遷往別處。同一名申請人獲批給爲期三年的臨時規劃許可(編號 A/YL-PH/349)在該地點作相同用途，隨後再獲批給爲期一年的規劃許可(申請編號 A/YL-PH/455)讓申請人有時間把用途遷往別處。最近一次的規劃許可(編號 A/YL-PH/488)則再加批一年時間讓申請人有額外時間把用途遷往別處，這項許可在二零零六年一月二十八日屆滿。此外，在八鄉分區計劃大綱草圖上劃爲「露天貯物」地帶的土地面積約爲 96.5 公頃，當中大約有 6.5 公頃未經佔用。基於文件第 6.2 段詳載的理由，規劃署不支持這宗申請。

28. 主席接著邀請申請人闡釋這宗申請。

29. 曾德勳先生提出下列要點：

- (a) 申請地點非常細小，面積只有 360 平方米。地政總署亦已就在申請地點存放車輛和進行附屬用途，批給短期豁免書和短期租約，即表示申請地點適合用作擬議用途；

- (b) 同類用途在八鄉和石崗為數不少。如果不容許在緊連主要道路的用地存放汽車，則會有保安問題出現；
- (c) 由於八鄉和石崗有很多用地已預留作鄉村式發展的用途，在該區尋找合適的地點遷置用途確有困難；
- (d) 他經營的右軌車輛買賣業務，難以與從事左軌車輛買賣的人士競爭，因為左軌車輛的利潤高很多，他們可負擔較高的租金；以及
- (e) 請城規會從寬考慮，批准這宗申請，有效期為兩年，以便有時間尋找合適的地點遷置用途。

30. 一名委員留意到當局已經兩次批准續期申請，以便申請人把擬議用途遷往合適的地點。該名委員詢問，申請人如何保證最後可以找到合適的地點遷置用途。曾德勳先生回答說，石崗約有 35 塊用地用作露天存放左軌車輛。由於左軌車輛買賣相信會在兩年內逐漸消失，現時用作存放左軌車輛的用地，稍後可用作露天存放右軌車輛。

31. 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，稍後會把決定通知他。主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

32. 委員就這宗申請討論了一段長時間。一些委員從寬考慮這宗申請，認為可批給為期一年的臨時規劃許可，讓申請人有更多時間尋找地點遷置用途。他們的意見撮錄如下：

- (a) 內地加入世界貿易組織後，對車輛徵收的入口稅已經大幅減少。由於與內地營運者競爭所致，在香港臨時存放左軌車輛的需要或會大大減少，而目前用作存放左軌車輛的用地則可用作其他用途；以及

- (b) 擬議用途不屬污染性質。環境保護署署長表示，在過去三年，該署沒有接獲關於申請地點的投訴。再者，有關政府部門也沒有對擬議發展提出反對。

[梁剛銳先生此時離席。]

33. 一些委員不支持這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議用途與「鄉村式發展」地帶的規劃意向不相協調，附近有很多易受影響設施，而且先前也有為數不少的同類申請遭拒絕；
- (b) 對申請再次批給規劃許可，會為同類申請立下不良先例，因為當局先前已就同一用途兩度批准規劃許可續期申請，而且該區有很多露天貯物用途的違例發展；以及
- (c) 除了租金昂貴之外，申請人並沒有就未能找到合適的地點遷置用途提出任何理據。

[劉勵超先生此時到達參加會議。]

34. 主席說，附近地區普遍具住宅特色，在考慮這宗申請時，城規會應顧及擬議發展對附近地區造成的影響。此外，元朗地政專員亦表示接獲申請地點東面的三宗小型屋宇申請。

35. 委員詢問昂貴租金可否視作城規會規劃指引編號 13D 所訂的「特殊情況」，並詢問批准同類申請編號 A/YL-PH/496 的理由。秘書在回應時提出下列要點：

- (a) 根據城規會規劃指引編號 13D，規劃許可如獲續期，最多只會批給兩年的有效期，讓申請人尋找合適的地點遷置用途。除非常特殊的情況外，規劃許可不會再獲續期。至於何謂特殊情況，則並無明確規定。城規會會按個別情況審批每宗續期申請。舉例來說，根據最近一宗城市規劃上訴委員會的個案所示，申請人業務營運上的需要可視為「特殊情況」；

- (b) 城規會已批准「鄉村式發展」地帶內的同類申請，有關擬議發展不會對附近的土地用途造成環境和其他方面的滋擾。如果委員認為這宗申請可從寬考慮，則可再次批給臨時規劃許可，給予申請人更多時間尋找合適的地點遷置用途；以及
- (c) 編號 A/YL-PH/496 的申請旨在用作臨時銷售二手汽車，於二零零五年十一月十八日獲城規會批給為期 12 個月的臨時規劃許可。申請地點涉及先前兩項規劃許可(編號 A/YL-PH/291 和 468)，而當局是於二零零五年十一月二日城規會規劃指引編號 13D 頒布前批給有關許可。申請人已經履行先前兩項規劃許可所有規劃許可附帶條件，當局也沒有接獲有關部門和公眾的反對。

[李慧琼女士此時離席。]

36. 主席說，城規會先前已經因為從寬考慮申請而批給規劃許可。鑑於政府部門沒有對環境、排水、交通和景觀方面提出負面意見，因此大多數委員認為可從寬考慮這宗申請，批給 12 個月為期較短的規劃許可，以便申請人尋找地點遷置用途，並通知申請人當局不會再批准規劃許可的續期申請。

37. 經進一步商議後，城規會決定批准這宗覆核申請，批給為期一年的臨時規劃許可，有效期至二零零七年六月九日，但須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛修理、保養、拆車和其他工場活動；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須時刻妥為護理美化環境植物和保養排水設施；
- (c) 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，現時批給的許可會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (d) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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規會的要求。

38. 城規會亦議定通知申請人下列事項：

- (a) 批給較短的有效期，是爲了給予額外時間把有關用途遷往其他合適地方。許可有效期屆滿後不會再額外續期；
- (b) 運輸署助理署長／新界的意見，即必須向地政監督查核接連申請地點與粉錦公路的小路／路徑／道路的土地類別，澄清同一小路／路徑／道路的管理和維修保養的責任誰屬，並就此徵詢有關地政和維修保養當局的意見；
- (c) 水務署總工程師／發展(2)的意見，即水務專用範圍內不得搭建任何構築物，而該範圍亦不得用作貯物用途。水務監督、其人員、其承辦商和他／他們的工人可隨時帶同所需的設備及車輛，自由進出有關地方，就跨過、穿越或從下面穿越有關地方的主水管和所有其他水務設施，進行敷設、修理、保養工作，而有關工作爲水務監督可能規定或授權進行的工作。申請地點範圍內或接近申請地點的公用主水管爆裂或滲漏而引起的任何損毀，政府均無須負責；以及
- (d) 應遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》訂明的環境紓緩措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾。

39. 休會 15 分鐘，會議於上午 10 時 35 分繼續進行。

[劉勵超先生此時暫時離席。]

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-PS/233

在劃為「未決定用途」地帶的

元朗屏山第 122 約地段第 665 號餘段、676 號餘段、
677 號餘段、678 號餘段、679 號餘段、680 號餘段、
681 號、682 號、683 號、687 號、688 號及 689 號
臨時露天存放建築機械和材料(為期三年)

(城規會文件第 7600 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

40. 主席說，申請人剛通知秘書處，他不會出席聆訊。
41. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生此時獲邀出席會議。
42. 主席歡迎蘇應亮先生出席會議，繼而請蘇先生向委員簡述這宗申請的背景。
43. 蘇應亮先生借助席上展示的圖則，按文件詳載的內容陳述下列事宜：
 - (a) 申請地點先前的申請，以及同一個「未決定用途」地帶內的同類申請；
 - (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零五年十二月九日拒絕這宗申請的理由；
 - (c) 申請人為支持覆核申請而進一步提交的書面申述，撮錄於文件第 3 段。申請人願意於北面界線鋪築經修訂的通道，以盡量減少可能造成的噪音影響，同時按已獲接納的排水建議提供及保養排水設施、保養現有車輛進出口通道，以及接納較短的 12 個月

規劃許可，以證明有關作業不會對該區造成重大影響；

- (d) 政府部門的意見——渠務署總工程師／新界北表示申請人所提交的排水影響評估未達要求；除其他事項外，排水影響評估應證明所有流經申請地點的徑流會被阻截及於適當的排放點排放。環境保護署署長不支持這宗申請，理由是申請地點經一條連接朗天路和庸園路的小徑直達，而這些道路沿途、申請地點內及其北面均有住宅。如重型車輛在申請地點內活動及起卸建築材料和機械，對毗連的易受影響設施會造成空氣及塵埃滋擾。擬議用途帶來的重型車輛交通會對區內小徑、朗天路和庸園路沿途的易受影響設施造成噪音滋擾。在規劃許可附加條件要求申請人實施特定地點的緩解措施，不大可能減輕場外交通噪音影響；
- (e) 公眾意見——在第 16 條規劃申請的公布期內，當局接獲兩份意見：一份是來自一名元朗區議員，指出有關發展會對環境和自然景觀造成不良影響，而另一份由申請地點內其中一個地段的新擁有人提出，其反對理由是申請人未有告知他有這宗申請。此外，當局接獲由永寧村村民就覆核申請夾附 39 個簽名所提出的反對，其主要理由是有關發展會導致該區水浸，並且對村民造成塵埃和噪音滋擾；
- (f) 規劃署的意見——不支持這宗申請，理由詳載於文件第 6.3 段。

[劉勵超先生此時重返會議席上。]

44. 一名委員詢問，永寧村村民所說把菜田和魚塘填平是何時的事。蘇應亮先生回答說，申請地點填平已久，而該地點先前是西鐵的施工範圍，亦曾是不同申請人提出作同類露天貯物用途的八宗先前申請所涉地點。鑑於已鋪平的地盤面積廣闊，有 1.3 公頃，渠務署署長表示須要求申請人提交一份排水影響評估報告，以及實施適當的紓緩水浸措施。

45. 主席問及「未決定用途」地帶的計劃用途。蘇應亮先生在回應時說，在新界西北部的分區計劃大綱圖上，部分土地已劃為「未決定用途」地帶，目的是令規劃更靈活，方便實施西鐵計劃。由於西鐵工程已完成，因此規劃署正檢討這些土地的長遠用途，但目前尚未就申請地點訂明計劃用途。

46. 委員再無其他問題，主席多謝規劃署代表出席會議。蘇應亮先生此時離席。

商議部分

47. 經商議後，城規會在覆核後決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 有關發展與緊接申請地點的住宅不相協調；以及
- (b) 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規劃申請的城規會規劃指引，即申請人未有提交足夠資料，以證明有關用途不會對附近地區的排水及環境造成不良影響；以及當局接獲政府部門的負面意見和區內人士的反對。

議程項目 7

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/SK-PK/144
在劃為「康樂」地帶的西貢沙角尾
第 221 約地段第 341 號(部分)、
342 號(部分)及 343 號(部分)
設置臨時魚池(為期三年)
(城規會文件第 7597 號)

[聆訊以廣東話進行。]

48. 秘書說，二零零六年六月六日(即在發出會議議程和有關申請的文件後)，申請人致函城規會要求把覆核聆訊延期一個月，以便尋求專業意見及擬備相關資料以支持申請。該信函的

副本已於會上提交委員參考。按照有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城規會規劃指引編號 33 第 3.1 段所述，這項要求是有合理理據的。

49. 秘書繼續說，依據上述指引第 3.5 段，申請人不須出席會議。倘若城規會同意延期要求，會通知申請人重新安排的會議日期。如城規會決定不同意有關要求，或會押後至下次會議（即二零零六年六月二十三日）才考慮這宗申請。申請人會獲邀出席重新安排的會議。

50. 經商議後，城規會決定同意申請人提出延期一個月對其覆核申請作出決定的要求。秘書處會通知及邀請申請人出席重新安排的會議。

議程項目 8

[公開會議]

《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/12》
就考慮有關申述及意見的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 7601 號)

51. 秘書簡介有關文件，並提出下列要點：

- (a) 在《九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/12》的展示期屆滿後，城規會共接獲 129 份有效申述，並於其後接獲三份就有關申述提出的有效意見。該等申述和意見主要是關於在「住宅(丙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「商業」地帶實施高度限制的修訂。在 129 份申述中，有三份支持實施高度限制／地積比率管制的修訂；以及
- (b) 鑑於公眾非常關注九龍塘區所實施的建築物高度限制，該等申述和意見應由城規會全體委員，而並非申述聆訊小組委員會考慮。有關聆訊暫定於二零零六年七月十四日進行，而城規會會把該等申述和意見會分三組聆聽，詳情見文件第 2.2 段。

52. 經商議後，城規會同意按文件第 2 段所載的擬議安排考慮該等申述和意見。

議程項目 9

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條
將《昂坪分區計劃大綱草圖編號 S/I-NP/5A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 7602 號)

53. 秘書簡介有關文件。

54. 經商議後，城規會：

- (a) 同意載於文件附件 I 和 II 的《昂坪分區計劃大綱草圖編號 S/I-NP/5A》及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》呈交行政長官會同行政會議核准；
- (b) 通過載於文件附件 III 的《昂坪分區計劃大綱草圖編號 S/I-NP/5A》的最新《說明書》。該《說明書》闡明城規會擬備該份草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並且以城規會的名義發出；以及
- (c) 同意最新《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖編號 S/I-NP/5A 一併呈交行政長官會同行政會議。

議程項目 10

[公開會議]

其他事項

55. 議事完畢，會議於上午十時四十五分結束。