

二零零六年十月二十七日舉行的城市規劃委員會
第 870 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

黃景強博士

副主席

賴錦璋先生

黃澤恩博士

譚鳳儀教授

陳華裕先生

姚思教授

簡松年先生

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

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

林群聲教授

李慧琼女士

梁剛銳先生

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

趙德麟博士

地政總署副署長

郭理高先生

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

陳嘉敏女士

陳偉明先生

陳弘志先生

蔣麗莉博士

杜德俊教授

梁廣灝先生

梁乃江教授

林雲峰教授

陳旭明先生

葉天養先生

陳曼琪女士

方和先生

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
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. 主席歡迎各委員出席會議。

議程項目 1

(公開會議)

通過二零零六年十月十三日第 868 次會議記錄

2. 二零零六年十月十三日第 868 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) 就《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/23》的申述編號 TPB/R/S/H15/23-1 至 7 和意見編號 TPB/R/S/H15/23-C1 作出考慮
-

3. 秘書表示黃澤恩博士、鄭恩基先生、葉天養先生和陳旭明先生已就這項目申報利益。申述編號 6 和 7 是由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基地產」)的附屬公司提出，而意見編號 1 則由嘉華地產(集團)有限公司的附屬公司提出。黃博士、鄭先生和葉先生近期與新鴻基地產有業務往來，陳先生近期則與該兩家公司均有業務往來。委員得悉葉先生和陳先生因未能出席會議致歉。

[黃澤恩博士和鄭恩基先生此時暫時離席，杜本文先生此時到席。]

4. 秘書表示，會議前已發出續議事項文件供委員傳閱。該文件旨在徵求委員同意《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/23》的《說明書》的擬議修訂，而有關修訂是為回應委員在聆訊該分區計劃大綱圖的申述和意見時所關注事宜。

5. 秘書繼續說，二零零六年八月十一日城規會委員在會議上聆訊過有關的申述和意見後，決定不建議順應申述而對該分區計劃大綱草圖作出任何修訂。不過，委員同意該分區計劃大綱草圖的《說明書》則可予修訂，以便更清楚地列明城規會在考慮略為放寬建築物高度限制的申請時會顧及的因素。為反映文件第 3 段所載委員對有關問題的意見，當局建議把《說明書》第 7.4 段所載有關黃竹坑商貿區的建築物高度限制放寬，以包括可以改善市容的創新建築設計和有所變化的建築物高度輪廓，作為處理這類申請時的相關考慮因素。《說明書》第 8.7.5 段、8.9.3 段和 8.9.11 段有關「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「其他指定用途」註明「加油站」地帶的內容亦會分別修訂，以清楚說明處理有關地帶這類申請時的相關考慮因素。擬議的《說明書》修訂與城規會在二零零六年九月八日處理《九龍塘分區計劃大綱草圖》時採用的方式一致。當局亦藉此機會更新有關的《說明書》，以反映該分區計劃大綱草圖的最新情況和該區最近的發展。

6. 經商議後，委員同意通過《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖》的《說明書》的擬議修訂，詳情載於文件附件 II。

[黃澤恩博士和鄭恩基先生此時返回議席，陳華裕先生此時到席。]

- (ii) 城市規劃上訴個案編號 2005 年第 8 號
在劃為「農業」地帶的
元朗錦田第 103 約地段第 478 號餘段(部分)、
479 號餘段(部分)、486 號餘段及毗連政府土地
設臨時二手私家車出售處(為期十二個月)
(申請編號 A/YL-KTN/205)
-

7. 秘書說這宗上訴已分別在二零零六年九月十一日、十三日和十四日由城市規劃上訴委員會(上訴委員會)聆訊，並在二零零六年十月十六日遭上訴委員會駁回。上訴人反對城規會拒絕一宗申請(編號 A/YL-KTN/205)的決定，該申請擬在《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/3》上劃為「農業」地帶的一塊用地設臨時二手私家車出售處(為期十二個月)。會上

提交一份上訴摘要和上訴委員會的決定，以供委員參閱。這宗上訴遭駁回的理由如下：

- (a) 上訴人不遵守城規會就「根據《城市規劃條例》第16條提出的露天貯物及港口後勤用途規劃申請」所頒布的規劃指引，因為上訴人沒有提供足夠資料，證明該處的擬議用途能與周圍地區，尤其與位於西鐵下面的重置濕地互相協調，又或證明上訴人能採取足夠的有效措施，以預防或紓緩對周圍地區在環境或其他方面的不良影響；以及
- (b) 上訴人沒有證明為履行過往規劃許可附帶條件而執行的措施，足以解決有關政府部門關注的問題。如果這些受關注的問題解決不來，申請亦難望有實際機會成功獲准。

(iii) 城市規劃上訴個案統計數字

8. 秘書報告，截至二零零六年十月二十七日，上訴委員會有33宗個案有待聆訊。上訴個案統計數字詳情如下：

得直	:	17宗
駁回	:	87宗
放棄／撤回／無效	:	117宗
有待聆訊	:	33宗
有待裁決	:	0宗
總數	:	254宗

議程項目 3

[公開會議]

在香港發展新郵輪碼頭設施

9. 秘書表示，有關該課題的立法會參考資料摘要已應旅遊事務專員要求，在會議舉行前交予委員傳閱。

10. 以下政府代表此時應邀出席會議：

鄭美施女士	旅遊事務副專員
蘇貝茜女士	旅遊事務助理專員
關柏林先生	土木工程拓展署九龍拓展處處長
李啓榮先生	規劃署九龍規劃專員

11. 主席歡迎他們出席會議，並請鄭美施女士向委員簡述擬議發展項目。

12. 鄭美施女士作出簡介，並特別指出行政會議已同意分階段在啓德發展區前機場跑道南端發展郵輪碼頭設施及旅遊中心。蘇貝茜女士接着借助 PowerPoint 投影片，提出以下要點：

把握郵輪業新機遇

- (a) 旅遊事務署及香港旅遊發展局(下稱「旅發局」)近年曾委託顧問就郵輪市場進行研究，有關研究顯示全球郵輪業增長迅速。全球郵輪市場載客人次在二零零一年至二零零五年間由約 980 萬增至 1 400 萬。亞太區郵輪市場會因全球郵輪業增長及中國內地旅客增加而受惠。香港相對於區內其他具潛力的基地港口，享有較多優勢。香港擁有世界級的基建及旅遊設施，具備優越條件成為區內的郵輪中心。然而，現有設施未能配合郵輪市場需求；

[邱小菲女士、劉志宏博士及鄺心怡女士此時到席。]

郵輪市場以供應帶動

- (b) 郵輪市場需求視乎新建輪船的總載客量、輪船重行調配安排及所提供的郵輪碼頭設施(特別是泊位數目、結構容量、淨高度及碼頭水深等)而定；
- (c) 現時趨勢是建造排水量達 80 000 噸(按總噸位計算，約為 160 000 噸)的巨型郵輪，可載約 2 500 至 3 500 名乘客；
- (d) 未年四年會有 28 艘新郵輪投入服務，總載客量約 85 000 人；

香港郵輪市場需求

- (e) 本地郵輪業增長強勁。一九九九年，本港郵輪乘客(包括本地及國際乘客)共有約 138 萬人次，其中本地乘客佔 125 萬人次；二零零五年乘客約有 215 萬人次，其中本地乘客佔大約 180 萬人次；
- (f) 旅發局在二零零四年進行的調查顯示，52.4%內地旅客表示日後有興趣乘郵輪度假，其中超過 80%表示有興趣參加從香港出發的郵輪旅程；

現有郵輪碼頭設施

- (g) 尖沙咀海運碼頭設有兩個泊位，總長 721 米，可容納排水量達 50 000 噸的輪船。該碼頭全年泊位使用率由二零零三年的 71%增至二零零五年的 76%；
- (h) 在二零零一至二零零五年間，有 11 艘郵輪須在中流停泊及停泊於貨櫃碼頭，其中四艘為巨型郵輪(排水量超過 50 000 噸)，因碼頭結構容量有限而不能停泊在海運碼頭，其餘七艘郵輪因碼頭船期出現撞期而須停泊在貨櫃碼頭；

發展新碼頭設施所帶來的經濟收益

- (i) 估計在二零二零年或之前新郵輪碼頭設施的經濟收益每年可達 14 億元至 22 億元，而擬議發展亦可創造約 6 900 至 10 900 個就業機會；

公開邀請意向書的結果

- (j) 政府在二零零五年十一月公開邀請意向書，以確定市場能否提出除啓德發展區以外其他可行的地點，盡早建成新郵輪碼頭設施。公開邀請意向書在二零零五年十二月截止，政府共收到六份建議，但均無法完全符合政府的要求。其中一份沒有提供選址的詳細資料，另一份則建議啓德這個地點，其餘四份建議的選址包括紅磡灣、中港碼頭及尖沙咀東。由於這四份建議可能涉及在維多利亞港填海或技術困難及配套設施不足等問題，因此無法早日落實；

聚焦啓德發展區

- (k) 啓德是發展新郵輪設施的最合適地點。與維多利亞港其他選址相比，啓德港口較深，可無須填海而有足夠空間發展多達三個靠岸泊位，並可在毗鄰地區發展與旅遊業相關的設施，例如酒店、會議場地及零售設施等；
- (l) 由於市場不能透過公開邀請意向書提出較啓德更好及更快的建議，政府會專注在啓德發展新郵輪碼頭，並加快發展程序，以期在二零一二年或之前建成首個泊位；

發展規範

- (m) 在前啓德機場跑道末端預留 7.6 公頃土地發展郵輪碼頭，以容納以下設施：

- i. 停泊設施：在客運大樓附近建造兩個靠岸泊位，總長 800 米，設有碼頭前沿區、護舷系統及乘客通道等；
- ii. 配套設施：主要位於客運大樓，包括海關、出入境及衛生檢疫櫃位、行李處理區等；以及
- iii. 商場：在客運大樓內總樓面面積不超過 50 000 平方米，提供辦公室及零售設施等。

估計發展成本

- (n) 估計郵輪碼頭設施的發展成本約為 24 億元(按二零零六年第二季價格計算)，包括：
 - i. 13 億元用於該址的地盤平整工程，包括重建現有海堤，並建造碼頭前沿區以供郵輪停泊；
 - ii. 3 億元用於建造停泊設施；以及
 - iii. 8 億元用於建造配套設施。
- (o) 上述成本不包括在客運大樓興建商場所需的 8 億元費用；

屬意的發展模式

- (p) 採用市場主導方式，郵輪碼頭的用地會據此以公開招標方式批出，由中標者平整該址，並設計、興建及營運郵輪碼頭。中標者會擁有該土地及設施，為期 50 年，並可因應市場變化，自行釐定停泊費用及收費；
- (q) 由於啓德發展區可能需時才發展成熟，政府會讓中標者有彈性地在此固定期限內發展商場，以配合附近其他發展項目；

- (r) 採用兩層考慮投標機制。除地價外，標書的質素，包括技術及運作方面事宜亦會予以評估，並佔足夠的評分比重，確保未來的郵輪碼頭在設計及運作方面均達世界級水準；
- (s) 首個泊位可於二零一二年建成。中標者亦須興建和營運第二個泊位，其確實啓用時間視乎市場需求及政府與中標者的協議而定；
- (t) 採用市場主導方式，可確保營造公平及公開的競爭環境、提高創意及市場效率、提升郵輪碼頭的競爭力，以及盡量減少銜接問題；以及

發展時間表

- (u) 政府會致力依循以下發展時間表：
 - i. 在二零零六年第四季在憲報刊登啓德發展區分區計劃大綱圖；
 - ii. 在二零零七年上半年向相關業界進行招標前諮詢，以加快發展步伐，並就進行招標準備發展規範；
 - iii. 在二零零七年第四季邀請標書；
 - iv. 在二零零八年第一季完成有關法定程序及截標；
 - v. 在二零零八年第二季批出標書；以及
 - vi. 在二零一二年建成首個泊位。

13. 委員對政府建議發展新郵輪碼頭及着手發展啓德一帶，表示歡迎，並提出若干事項及問題。有關事項及問題撮述如下：

提供郵輪碼頭及配套設施

- (a) 是否有足夠海外郵輪乘客，確保郵輪碼頭的規劃容量物盡其用。如否，主要顧客將會是本地旅客，因此應在啓德一帶提供足夠景點及配套設施，確保具有足夠吸引力；
- (b) 尖沙咀海運碼頭提供公共交通工具及多個旅遊景點和娛樂地點。與海運碼頭不同，啓德須從頭發展。只提供郵輪碼頭連泊位並不足夠，須及時提供基礎設施及附屬設施，包括興建道路及美化環境，以免香港作為旅遊熱點的形象受損。另外，提供這些設施對啓德的持續發展亦很重要；
- (c) 有否任何專責小組負責統籌有關提供郵輪碼頭及其他配套設施的工作；

工程及道路設施

- (d) 由於泊位分階段落成，可否一次過挖掘海床，盡量減少對海洋生態造成的不良影響；
- (e) 會否在啓德一帶採用中央冷卻系統；
- (f) 應就啓德的各項基礎設施發展提供更具體的時間表，作為日後發展的指引；

招標制度及合約

- (g) 支持採用擬議的兩層考慮投標機制，以財務及技術準則分別所得的評分來評選標書，但不清楚政府對該兩個準則給予的比重為何；
- (h) 發展郵輪碼頭應有助發展旅遊業及本地經濟。日後訂定合約時，應預留足夠彈性，以保障公眾利益及避免泊位費用及收費水平不合理而最終導致香港的基地港口及途經港口地位削弱；

- (i) 招標文件應訂明詳細規定，確保中標者提供及營運世界級郵輪碼頭，並提供足夠配套設施及進行妥善設計和美化環境工作；
- (j) 不明白為何批出長達 50 年的郵輪碼頭專營權；

其他事項

- (k) 在郵輪碼頭落成後，海運碼頭所擔當的角色會否改變，以及輪船是否再無須在中流停泊；以及
- (l) 公眾應可參與郵輪碼頭規劃工作。應要求中標者提供有關建築設計的資料(例如實質模型)，並在訂出其他細節後，徵詢公眾的意見。

14. 鄭美施女士、關柏林先生及李啓榮先生在回答時提供以下要點：

提供郵輪碼頭及配套設施

- (a) 首兩個靠岸泊位總長 800 米，可同時容納兩艘巨型郵輪或三艘較小的郵輪。首個泊位長 400 米，最早可在二零一二年落成；
- (b) 國際郵輪公司現正考慮擴大亞洲的營運規模。三大郵輪公司已宣布計劃調派輪船到亞太地區，並會定期途經香港或以香港為基地港口。這些郵輪公司已要求香港增設泊位，以應付日益增加的需求。二零零一年至二零零五年間有 11 艘輪船須在中流停泊及轉用貨櫃碼頭，證明需求有所上升；
- (c) 現已計劃把擬議郵輪碼頭及附近旅遊中心發展為多采多姿的旅遊及消閑地區，供海外及本地旅客享用。郵輪公司相當了解，啓德發展區需時才可落實，但表示會在過渡期間作出必需安排(例如提供往來香港其他地區的巴士服務)，以方便郵輪乘客。對郵輪乘客造成的不便只屬暫時性質；

- (d) 由財政司司長擔任主席的旅遊專責小組，負責監督有關提供主要旅遊業設施(包括擬議發展郵輪碼頭)的工作。發展新郵輪碼頭設施跨部門工作小組現已成立，統籌各政府部門有關落實該發展計劃的工作；
- (e) 政府計劃盡快提供郵輪碼頭及配套設施。在發展郵輪碼頭時採用擬議市場主導方式，預留足夠彈性，是配合市場需求的最有效方法；

工程及道路設施

- (f) 首兩個泊位的挖泥及地盤平整工程會一次過進行，以便盡量減低可能對海洋生態造成的不良影響。至於可能增設第三個泊位所涉及的進一步工程，則會在日後分開進行；
- (g) 採用中央冷卻系統，是確保啓德符合環保要求的措施之一；
- (h) 有關啓德的規劃基建設施載於該地區的初步發展大綱圖。政府會盡早提供所需基建設施，以配合需求；
- (i) 為提供道路連接香港其他地區，會在前期階段興建一條合規格的雙程雙線道路及行人通道，以連接郵輪碼頭、啓福道、機場隧道及未來的中九龍幹線；
- (j) 啓德的初步發展大綱圖稍後會予以修訂，成為分區計劃大綱圖，供城規會考慮。如獲城規會同意，該分區計劃大綱圖會在憲報刊登，為期兩個月，以供公眾查閱。有關就分區計劃大綱圖的申述進行考慮的法定程序需時九個月。其間，土木工程拓展署會進行詳細的工程可行性研究、落實《環境影響評估條例》所規定的必需程序，以及着手進行詳細的設計工作及建築工程；

- (k) 當局已就啓德發展區及新郵輪碼頭計劃徵詢立法會的意見。政府打算在二零零六年十一月向立法會申請撥款，以便在二零零七年一月委聘顧問進行詳細的工程可行性研究及設計工作；
- (l) 有關政府部門現正考慮啓德的各種合適短期用途，使該區更添姿采。另外，郵輪碼頭附近的公園會在前期階段完成；

招標制度及合約

- (m) 財務及非財務的考慮因素所佔比重暫訂為 30：70，但確實的比重仍需詳細考慮。關於這點，政府會邀請國際顧問就評估標書時所需考慮的技術及營運事宜，提供專家意見；
- (n) 為加快籌備招標的工作，政府打算在二零零七年上半年向旅遊業及郵輪業界進行招標前諮詢，並在同期間就啓德發展區展開法定程序；
- (o) 估計郵輪碼頭的發展成本約為 24 億元，但地價及興建商場的費用不包括在內。由於耗資龐大，有必要批出長達 50 年的經營期，以鼓勵私營機構參與；

其他事項

- (p) 在啓德的郵輪碼頭落成後，仍有需要使用海運碼頭的兩個現有泊位。雖然海運碼頭的土地契約會在二零一二年屆滿，但政府的用意是讓該兩個現有泊位在日後繼續營運，以應付預期的需求；以及
- (q) 政府會考慮有關就郵輪碼頭的設計徵詢公眾的意見，並決定是否須製定模型。

15. 主席贊同委員的意見，並要求土木工程拓展署與規劃署緊密聯絡，以期盡快在區內提供基建設施。有關具體發展計劃

應予訂定。主席亦指出，城規會會致力確保啓德發展區的法定規劃程序盡快完成，以支持政府的發展計劃。

16. 主席多謝政府的代表出席會議，他們於此時離席。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

議程項目 4 及 5

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-PH/516

在劃為「農業」地帶和「露天貯物」地帶的
元朗八鄉第 114 約地段第 207 號(部分)、208 號(部分)、
210 號 A 分段(部分)及 210 號 B 分段(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放二手汽車及汽車零件(為期三年)
(城規會文件第 7699 號)

覆核規劃申請編號 A/YL-PH/520

在劃為「農業」地帶的
元朗八鄉企嶺第 114 約地段第 202 號(部分)、
203 號(部分)、204 號 A 分段(部分)、205 號(部分)、
206 號(部分)、208 號(部分)及 209 號 B 分段和毗連政府土地
臨時露天存放二手汽車及汽車零件(為期三年)
(城規會文件第 7700 號)

[聆訊以廣東話進行]

簡介及提問部分

17. 主席表示，由於兩宗申請是作同類用途，而且申請地點位於鄰近位置，並由同一申請人提交，因此該兩宗申請可一併進行考慮。委員表示同意。

18. 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獲邀出席會議：

劉榮杰先生

陳佩茵女士

鄧詠之女士

19. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而請蘇應亮先生向委員簡述有關申請的背景。

20. 蘇應亮先生根據文件詳載的內容輔以圖則及照片，提出下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零六年五月十九日拒絕有關申請的理由(載於文件第 1.2 段)；
- (b) 在分區計劃大綱圖上同一「農業」地帶內或跨越同一「農業」地帶、相鄰「露天貯物」地帶及「鄉村式發展」地帶內的同類申請，詳載於文件附件 A 第 7 段；
- (c) 申請人爲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。在條例第 16 條階段，擬議運作時間由星期一至五上午九時至下午五時，在條例第 17 條階段，時間修改爲上午九時至下午六時；

[鄭心怡女士此時返回會議上。]

- (d) 政府部門的意見－環境保護署署長不支持有關申請，因爲該區的附近有易受影響的用途(即北邊村)，預期會帶來環境滋擾，不過，申請地點過往三年並未涉及任何投訴。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持編號/YL-PH/520 申請，因爲擬議用途很可能會對現有鄉郊農業的景觀造成不良影響，導致現有景觀特色及景觀美化市容價值下降；
- (e) 在條例第 16 條及第 17 條階段並無接獲公眾的意見；以及

(f) 規劃署的意見－有關申請不獲支持，理由詳載於文件第 6.2 段。

21. 主席繼而請申請人代表闡述他們就有關申請所提出的理由。

22. 劉榮杰先生輔以 Powerpoint 幻燈片提出下列要點：

(a) 申請地點現時空置，有下列共同的特色：

- i. 兩項發展會使用同一道路，無需另建道路作為通道；
- ii. 相鄰地點獲批給許可作露天存放建築材料。該區已規劃的露天貯物用地已經盡用；
- iii. 申請地點荒置，而且沒有妥善管理，申請地點上的雜草容易滋生蚊蟲。同時，附近有一條河流，但沒有達到理想的排放效果；

(b) 申請人承諾進行下列工程及採取下列措施：

- i. 根據環境保護署發出的指引，申請地點會進行景觀美化，環繞申請地點會每隔一米位置栽種一棵細葉榕，並以鋅鐵材料搭建綠色的圍牆。事實上，某些在申請地點內栽種的細葉榕已有約五米高，到成齡期可有 15 米至 20 米高；
- ii. 根據渠務署的規定，會提供設計妥善的 U 形排水渠及隔沙井；
- iii. 已設置符合中電公司規定的電錶房；
- iv. 申請人會定期清理附近的垃圾及雜草，並會聘請專業清潔公司收集垃圾、噴殺蟲水及灌溉植物；

- v. 編號 A/YL-PH/516 及 520 申請地點的 30% 及 25% 土地只會用作美化環境及排水用途；
 - vi. 提供適當消防裝置及保安措施，確保公眾安全；
 - vii. 使用木糠吸去溢出地面的油漬；
- (c) 擬議發展有助迎合八鄉區露天貯物用途的需求，另可向居民提供就業機會、改善排水系統、美化環境及改善該區的保安。由於運作時間限於日間，不會對附近居民帶來噪音及環境滋擾；
- (d) 關於第一個拒絕理由，即擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，城規會應注意到自六零年代以來，香港的農耕活動日漸萎縮，幾乎沒有年青的農夫耕作。八鄉大部分的農地是休耕農地。申請地點原本並不是作農業用途，發展作農業用途的可能性極微。城規會在考慮有關申請時，應顧及區內居民的生計；
- (e) 八鄉並沒有足夠的「露天貯物」用地，使用政府土地的申請一般不獲批准。由於「露天貯物」地帶的土地大部分被佔用，「露天貯物」用地極為短缺；
- (f) 政府部門，除環境保護署外，並沒有就有關申請提出反對。按申請人建議落實紓緩措施後，擬議發展不大可能會對申請地點及其附近的環境造成不良影響。申請人會履行有關規劃許可的附帶條件。

23. 一名委員詢問附近的露天貯物用途有否取得規劃許可，該區是否仍有任何農耕活動，以及有否足夠「露天貯物」用地應付需求，蘇應亮先生在回應時提出下列要點：

- (a) 經進行土地用途檢討後，八鄉分區計劃大綱草圖編號 A/YL-PH/2 於一九九八年十一月十三日刊憲。貼近申請地點北面的大幅土地由「農業」地帶改劃為「露天貯物」地帶。城規會當時認為將申請地點

劃為「農業」地帶是適合的，而該地帶至今仍維持不變；

- (b) 申請地點北面的現有露天貯物用途位於「露天貯物」地帶內，一般露天貯物用途無需取得規劃許可；
- (c) 小組委員會於一九九八年九月十一日批准編號 A/YL-PH/216 的同類申請，主要因為申請地點的大部分範圍，當時獲城規會原則上確定及同意適宜由「農業」地帶改劃為「露天貯物」地帶。改劃地帶的安排後來納入《八鄉分區計劃大綱草圖編號 A/YL-PH/2》內。其後，編號 A/YL-PH/427 申請進一步擴展該露天貯物用途以包括在西面「農業」地帶的土地，只獲城規會局部批准將申請地點的東部(即先前佔用作露天貯物用途的土地)用作臨時露天貯物用途，為期一年。其後申請人就城規會的決定提出上訴，城市規劃上訴委員會駁回申請；以及
- (d) 在八鄉分區計劃大綱草圖上劃為「露天貯物」地帶的土地，約有 96 公頃，其中約 6 公頃的土地還沒有被佔用。規劃署已定期檢討新界「露天貯物」用地的供求。經營者需自行決定可供使用的「露天貯物」用地是否適宜營運，並就租約事宜與土地擁有人協商。

24. 一名委員詢問申請地點附近的農地是否荒置，而從環境的角度而言，較好的做法是否按照所提交的建議來發展申請地點，在申請地點一帶進行景觀美化。一名委員注意到香港的農耕活動減少，詢問貼近「露天貯物」地帶的同類申請先前有否獲批給規劃許可，而倘申請遭拒絕，是否可能會將申請地點回復農業用途。蘇應亮先生在回應時表示，申請地點的西面及南面仍有一大幅原狀農地。自一九九八年該區「露天貯物」地帶擴大以來，城規會一貫地反對在「農業」地帶或跨越該地帶的同類申請。倘批准上述個案，會為同類申請立下不良先例。

25. 委員詢問申請地點內會否進行車輛修理及拆卸，並會否採取進一步措施，避免河水受申請地點溢出的廢油所污染，劉榮杰先生在回應時提出下列要點：

- (a) 在會前一星期拍攝的實地照片顯示，申請地點現時空置，先前的露天貯物用途亦已停止；
- (b) 申請地點只用作露天存放二手汽車及汽車零件，不會進行車輛修理或拆卸。倘城規會認為適當，可附加一項規劃許可附帶條件，禁止進行修車及拆車運作。在 Powerpoint 幻燈片顯示如何處理廢油的照片，只不過是用作解釋最壞情況。在建造 U 形排水渠及隔沙井後，廢油不會流入附近的河道；以及
- (c) 雖然「露天貯物」用地還有六公頃土地可予使用，但申請人無法就擬議發展租賃土地，因為聯絡不到有關擁有人。

26. 一名委員詢問北邊村住用構築物的位置，蘇應亮先生在回應時表示，北邊村鄉村範圍位於申請地點的東南面。同時，在申請地點的附近，河道以南，發現一些住用構築物。

[梁剛銳先生此時離席。]

27. 由於申請人代表沒有其他意見，委員亦無提出其他問題，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這宗申請，稍後會通知申請人有關決定。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

28. 委員不支持有關申請，認為城規會應維持「農業」地帶的規劃意向，因為在同一地區內有一大幅原狀農地。有關申請並沒有履行城規會就「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 13D，亦即擬議發展與附近的土地用途不相協調，而且先前並沒有就申請地點批給規劃許可。因此，批准有關申請會為該區同類發展立下極為不良的先例。

29. 一名委員注意到申請人難以聯絡「露天貯物」地帶內六公頃用地的土地擁有人，詢問是否有需要在該區改劃更多土地作露天貯物用途。主席在回應時表示，除「露天貯物」地帶外，還有機制申請使用「第二類」地區作露天貯物用途。伍謝淑瑩女士補充說，規劃署已定期監察香港露天貯物及港口後勤用地的供求。整體而言，新界區現已提供足夠土地作有關用途。倘在八鄉難以租賃露天貯物用地，經營者可在新界區其他地點，尋找指定的露天貯物用地作此用途。

30. 一名委員雖然不支持有關申請，但表示政府應考慮落實相關政策，以方便營商。主席在回應時表示，城規會已就考慮露天貯物及港口後勤用途的申請頒布明確指引。由於申請地點全部或局部在「第三類」地區內、先前沒有獲批給規劃許可及在上述「農業」地帶內有原狀農地，因此無法從寬考慮這兩宗個案，以免為同類申請立下不良先例。

31. 經進一步商議後，城規會決定駁回覆核申請，理由如下：

- (a) 有關發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。申請書內沒有提供充分理據，足以偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的環境造成不良影響。

[陳炳煥先生、李慧琮女士及杜本文博士此時離席，而簡松年先生此時暫時離席。]

[休會五分鐘，會議於上午 11 時 5 分恢復進行。]

議程項目 6 至 14

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/372

擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆第 113 約
地段第 191 號 B 分段第 2 小分段及
第 192 號 E 分段第 1 小分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(城規會文件第 7696 號)

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/373
擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆第 113 約
地段第 191 號 B 分段第 3 小分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(城規會文件第 7696 號)

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/374
擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆第 113 約
地段第 191 號 B 分段第 4 小分段及
第 191 號 C 分段第 1 小分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(城規會文件第 7696 號)

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/375
擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆第 113 約
地段第 191 號 C 分段第 2 小分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(城規會文件第 7696 號)

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/376
擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆第 113 約
地段第 191 號 C 分段第 3 小分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(城規會文件第 7696 號)

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/377
擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆第 113 約
地段第 191 號 C 分段第 4 小分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(城規會文件第 7696 號)

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/378

擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆第 113 約
地段第 191 號 C 分段第 6 小分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(城規會文件第 7696 號)

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/380
擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆第 113 約
地段第 191 號 C 分段第 5 小分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(城規會文件第 7696 號)

覆核規劃申請編號 A/YL-KTS/381
擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆第 113 約
地段第 191 號 B 分段第 1 小分段及
第 192 號 H 分段第 1 小分段
興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(城規會文件第 7697 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

32. 主席表示有關申請性質類似，所涉及的地點互相毗連或位置接近，因此該等申請可一併考慮。委員表示贊同。

33. 規劃署屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生及申請人代表元崇徵先生此時應邀出席會議。

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

35. 蘇應亮先生借助一些圖則和照片，按文件詳載的內容陳述下列主要事宜：

- (a) 載於文件第 1.2 段，關於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零六年七月七日和二零零六年七月二十一日拒絕有關申請的理由；

- (b) 詳載於文件附件 A 第 7 段，關於在同一「農業」地帶內同類申請的資料；
- (c) 秘書處於二零零六年十月二十三日接獲申請人註明日期為二零零六年十月十七日的信件，信中載有申請人為支持覆核申請所作的進一步書面申述。有關信件於會議席上提交。簡要而言，申請人表示：
- i. 申請地點位於有關「鄉村範圍」內，而在該範圍內興建小型屋宇是可以接受的。原居村民可在「鄉村範圍」內興建小型屋宇的權利應受尊重；
 - ii. 申請地點已經平整，並且用作停泊車輛。擬議小型屋宇與附近的住宅發展碧戶軒互相協調。申請地點不應列為休耕農地；以及
 - iii. 雖然長莆的「鄉村式發展」地帶內並非缺乏可供興建小型屋宇的土地，但申請人沒有足夠金錢購買「鄉村式發展」地帶內的土地；
- (d) 長莆和大窩兩村未來 10 年的小型屋宇需求，需要約 12.5 公頃土地方可應付。然而，兩村的「鄉村式發展」地帶內仍有約 15 公頃土地，即相等於約 600 塊屋宇用地，可供未來 10 年興建小型屋宇。就此而言，有關申請不符合城規會有關《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》(下稱「臨時準則」)；
- (e) 政府部門的意見——有關政府部門不反對有關申請，對申請亦無負面意見。此外，元朗地政專員曾表示，申請地點位於長莆擬定的「鄉村範圍」內。根據他最近諮詢長莆和大窩原居民代表所得資料，預計兩村 10 年小型屋宇需求的最新數字，分別是 200 幢及 300 幢；
- (f) 公眾的意見——接獲四份針對覆核申請編號 A/YL-KTS/372 至 378 及 380 的公眾意見書；有關意見

書由長莆村村民提交，內容是以風水和排水受影響為由，反對該等申請。另外，當局接獲兩份針對覆核申請編號 A/YL-KTS/381 的公眾意見書；有關意見書由長莆村村民及毗鄰的碧戶軒業主提交，表示因風水受影響，以及關注施工期間戶外活動空間有所減少、通風和日光、環境滋擾、安全及對交通造成不良影響等事宜，提出強烈反對；以及

(g) 規劃署的意見——規劃署不支持有關申請，理由詳載於文件第 6.1 段。

36. 主席繼而請申請人代表闡述有關申請。

37. 元崇徵先生提出下列要點：

- (a) 申請地點已經平整，北面和東面被村屋包圍，西面是九廣鐵路八鄉車廠。申請地點可經錦莆路直達，現時用作停泊車輛。有關地點顯然不適合作農業用途，亦不應劃為「農業」地帶；
- (b) 長莆及大窩的「鄉村式發展」地帶內大部分地方地勢崎嶇，車輛不可直達，也沒有水電供應。指定有關土地用作興建小型屋宇，難免需要砍伐樹木，對環境造成不良影響；
- (c) 有關申請人是申請地點的擁有人，部分申請人由海外回流返港過退休生活。他們希望與親戚為鄰；

[簡松年先生此時返回會議席上。]

- (d) 「鄉村式發展」地帶內的土地擁有人不大可能會把所擁有的土地賣給申請人用作小型屋宇發展；
- (e) 申請人代表曾與有關村代表聯絡，以期處理區內村民所關注以排水為主的事宜。設置排水設施，地面水便可排放至附近溝渠；

- (f) 倘有關地點確實不適合興建小型屋宇，城規會過往便不應批准在有關地點附近的同類申請；以及
- (g) 申請人會履行城規會附加的所有規劃許可附帶條件。

38. 一名委員詢問長莆村「鄉村式發展」地帶的界線為何與「鄉村範圍」的差別甚大，而先前為何批准在「鄉村式發展」地帶以外範圍興建同類小型屋宇。蘇應亮先生在回答時提出以下要點：

- (a) 元朗區議員曾代表長莆村兩名村代表提交申請，要求把「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，而申請地點及附近地區是該改劃用途地帶要求所涉地點。小組委員會在二零零五年一月二十八日拒絕該改劃用途地帶要求，原因如下：擬議改劃用途的土地涵蓋農業活動活躍，並有良好復耕潛力的土地；並無充分理由偏離規劃意向；以及「鄉村式發展」地帶內已為小型屋宇發展用途預留足夠土地，可應付長莆村民未來 10 年的需求；
- (b) 錦田南中期發展審批地區圖在一九九零年十月五日刊登憲報時，大沘、長莆及大窩有三個「鄉村式發展」地帶，佔地約 16.77 公頃。長莆及大窩的兩個「鄉村式發展」地帶隨後在一九九一年七月十二日刊憲的該區發展審批地區草圖合而為一，成為較大的「鄉村式發展」地帶，佔地約 18.11 公頃。一九九四年六月十七日首份錦田南分區計劃大綱圖刊憲時，該合併「鄉村式發展」地帶進一步擴大，達 21.38 公頃。在區內的西鐵車廠落成後，該「鄉村式發展」地帶的界線曾略為調整，但其面積大抵上維持不變；
- (c) 劃分「鄉村式發展」地帶時，已參考區內地形及其他相關規劃因素，包括未來 10 年的小型屋宇發展需求。在釐定「鄉村式發展」地帶的界線後，地政總署在一九九八年才劃定該兩條鄉村的「鄉村範圍」；以及

- (d) 鄰近的一些同類申請(例如碧戶軒)是介乎一九九三年與一九九五年間獲得批准的。自二零零零年實施臨時準則後，城規會已採取一致做法，拒絕同類申請，原因是「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付未來 10 年的小型屋宇需求。就這方面來說，有關申請不符合臨時準則的要求。

[陳華裕先生此時暫時離席。]

39. 元崇徵先生表示有關申請地點位於長莆的「鄉村範圍」，並詢問為何「鄉村式發展」地帶的界線沒有參照「鄉村範圍」。他重申當局應批准申請地點作興建小型屋宇用途，原因是有關地點可即時接駁水電供應，並可經由車輛到達。反觀分區計劃大綱圖內的「鄉村式發展」地帶，該處大部分土地崎嶇不平，加上沒有道路連接及須砍伐樹木，因此不宜用來興建小型屋宇。

40. 由於申請人代表並無提出其他意見，而委員亦沒有進一步提問，主席告知他覆核聆訊程序已經完成，城規會會在他離席後進一步商議有關申請，稍後會通知申請人城規會所作的決定。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。

[陳華裕先生此時返回席上。]

商議部分

41. 考慮到長莆仍有足夠土地興建小型屋宇，而申請亦未能符合臨時準則的要求，委員不支持有關申請。

42. 根據申請人代表提出的事項，一名委員詢問當局日後會否檢討該「鄉村式發展」地帶的界線。主席在回應時，建議要求規劃署研究是否須因應不斷轉變的情況，檢討「鄉村式發展」地帶的界線，並向城規會匯報檢討所得結果。委員表示同意。

[黃景強博士此時離席。]

43. 經進一步商議後，城規會決定駁回覆核申請，有關各項申請遭駁回的理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途，以及保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提供充分理據，足以偏離該規劃意向；以及
- (b) 擬議發展並不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，因為在長莆「鄉村式發展」地帶內不乏土地，足以應付預期小型屋宇發展的需求。申請書內沒有提供足夠資料，證明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的地區，沒有合適地點可供進行擬議發展。

44. 城規會亦同意要求規劃署研究是否須因應不斷轉變的情況，檢討「鄉村式發展」地帶的界線，並向城規會匯報檢討所得結果。

[郭理高先生此時離席。]

議程項目15

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將
《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/23A》
呈交行政長官會同行政會議核准
(城規會文件第 7701 號)

45. 秘書簡略介紹文件內容。

46. 經商議後，城規會：

- (a) 同意文件附件 I 及附件 II 所載《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/23A》及《註釋》可根

據《城市規劃條例》第 8 條呈交行政長官會同行政會議核准；

- (b) 通過文件附錄 III 所載《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/23A》的《說明書》修訂本，述明城規會擬備香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向及目的，並以城規會名義公布；以及
- (c) 同意該《說明書》修訂本可連同分區計劃大綱草圖編號 S/H15/23A 呈交行政長官會同行政會議。

議程項目16

[機密事項]

47. 此議項的會議記錄另外以機密文件方式記錄。

議程項目17

[公開會議]

其他事項

48. 餘無別事，會議於上午十一時四十分結束。