

二零零六年十一月十日城市規劃委員會  
第 871 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	
陳華裕先生	
陳弘志先生	
蔣麗莉博士	
簡松年先生	
梁廣灝先生	
梁乃江教授	
林雲峰教授	
吳祖南博士	
杜本文博士	
葉天養先生	
邱小菲女士	
陳炳煥先生	
陳家樂先生	
陳旭明先生	
鄭恩基先生	
鄭心怡女士	
劉志宏博士	
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

環境保護署署長

王倩儀女士

地政總署署長

劉勵超先生

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**

黃澤恩博士

陳嘉敏女士

譚鳳儀教授

陳偉明先生

杜德俊教授

姚思教授

黃遠輝先生

陳曼琪女士

方和先生

林群聲教授

李慧琮女士

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

劉星先生

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／條例檢討  
胡潔貞女士

1. 主席歡迎環境保護署署長王倩儀女士首次出席由她主持的全體會議。

### 議程項目 1

(公開會議)

通過二零零六年十月二十三日(第 869 次)及二零零六年十月二十七日(第 870 次)會議記錄草擬本

2. 二零零六年十月二十三日(第 869 次)及二零零六年十月二十七日(第 870 次)會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

### 議程項目 2

(公開會議)

#### 續議事項

(i) 就城市規劃委員會對《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/20》所作的決定進行司法覆核

3. 秘書報告，新聯建有限公司(申請人)就城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定不支持其對《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/20》提出的反對，申請司法覆核。該司法覆核個案的判決已經收到。申請人根據以下三個理由提出司法覆核：

- (a) 合法期望——把受反對地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶及「綠化地帶」，與他所持的合法期望不符，並妨礙其發展物業的權利；
- (b) 程序有欠公平——城規會拒絕應申請人的要求給予兩星期的寬限期，讓他就反對個案聆訊提交進一步資料(即有關進行樹木測量的資料)，此舉有欠公平；以及
- (c) 非常不合理的行政決定——城規會所作的決定，以及不支持申請人所提反對意見的理由，是非常不合理

的行政決定。城規會並無妥為考慮及研究申請人的反對意見，亦沒有考慮其提供的相關資料。

[劉志宏博士、陳華裕先生、梁廣灝先生與陳弘志先生此時到席。]

4. 秘書稱，法院在二零零六年十月二十五日作出判決，駁回該司法覆核申請，並裁定申請司法覆核的三個理由並無事實根據，理由如下：

合法期望

- (a) 如申請人預料到所申述的事宜可能會有變化，則有關期望不可視為合理或合法。關於這點，有權根據 2.1 倍的地積比率發展受反對地點的說法，並無事實及證據支持。分區計劃大綱草圖編號 18 並無地積比率方面的限制，而分區計劃大綱草圖編號 19 則訂明最高地積比率為 2.1 倍；
- (b) 受反對地點內大部分土地是農地，須作出換地或契約修訂安排。發展物業的權利並非自動產生，更遑論獲得保證，有權根據 2.1 倍的地積比率發展物業；
- (c) 分區計劃大綱圖的《說明書》指出，該圖提供一個概括的土地用途大綱，由當局根據該大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。城規會在考慮規劃申請時，會顧及各項規劃考慮因素(包括發展藍圖)；
- (d) 油柑頭地區的換地安排一直依照發展藍圖所述發展模式進行。在進行出入通道及道路改善工程規劃時，亦已顧及發展藍圖所述發展模式；
- (e) 至於該期望是否合理的問題，草圖及核准圖都有可能根據《城市規劃條例》的規定，不時作出改動。；
- (f) 申請人在二零零四年六月二十三日簽訂合約購買受反對地點。在此之前，其專業代表曾在二零零四年

六月十七日與規劃專員會面。這些負責向申請人提供意見的專業人士獲悉當局採用的發展藍圖已訂明受反對地點的地積比率為 0.4 倍。因此，申請人聲稱抱有期望，並無合理理據支持；

#### 程序有欠公平

- (g) 雖然給予兩星期寬限期的要求被拒絕，但這樣並沒有阻止申請人準備補充資料供城規會考慮。申請人其後在反對個案聆訊提交補充資料，供城規會考慮；
- (h) 在反對個案聆訊中，申請人並無要求城規會放寬期限或延期進行聆訊，以便擬備樹木測量報告；而他同意在未有進行樹木測量的情況下，繼續就該反對進行聆訊及作出裁決；
- (i) 雖然沒有進行樹木測量，但並無導致申請人蒙受重大損害，原因是考慮範圍集中在山坡較高處的景觀及對「住宅(乙類)」地帶造成的視覺影響；
- (j) 秘書拒絕延期兩星期，不論理由是否充分，對申請人來說並無不公平。申請人實質上也沒有蒙受任何損害；

#### 非常不合理的行政決定

- (k) 關於規劃方面的優點及決定，必須屬城規會而非法院的職權範圍。另外，就規劃考慮因素而言，有關分量由城規會決定；
- (l) 申請人為證明就分區計劃大綱圖所提出的反對而提交的證據，規劃署已作出評估，供城規會考慮，因此並無理由認為城規會未有仔細考慮反對理由；以及
- (m) 證據顯示城規會已着手進行規劃工作，而就受反對地點作出規劃決定，把受反對地點劃為「住宅(丙類)」地帶及「綠化地帶」此項結論是恰當的。城規會有權根據所提交的資料歸納出這樣的意見，而無

需提供證據及資料，就申請人提供的證據及資料作出反駁。

5. 秘書指出，法院亦命令司法覆核申請所涉及的訟費須由申請人支付。該司法覆核判詞副本已分發予委員，作為參考資料。

(ii) 新接獲的城市規劃上訴

城市規劃上訴個案編號 2006 年第 20 號  
擬把劃為「住宅(甲類)」地帶的九龍紅磡蕪湖街 83 號  
一幢現有商業／辦公室建築物改作酒店用途  
(申請編號 A/K9/206)

---

6. 秘書報告，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)在二零零六年十一月六日收到就城規會所作決定提出的上訴。該宗上訴是針對城規會駁回一宗擬把九龍紅磡蕪湖街一幅用地內的現有商業／辦公室建築物改作酒店用途的申請而提出的。城規會在二零零六年九月八日駁回該申請，理由是並無條文就城規會對擬議酒店發展項目批給規劃許可作出規定。擬議進行的酒店發展項目的非住用地積比率超過分區計劃大綱圖內「住宅(甲類)」地帶限定的非住用建築物最高地積比率。有關上訴通知書已分發予委員，作為參考資料。上訴聆訊日期尚未訂定。

(iii) 城市規劃上訴數據

7. 秘書表示，截至二零零六年十一月十日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 29 宗，另有三宗個案有待裁決。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	17 宗
駁回	:	87 宗
放棄／撤回／無效	:	119 宗
有待聆訊	:	29 宗
有待裁決	:	3 宗
總數	:	255 宗

### 議程項目 3 和 4

(公開會議)

《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/A》

考慮以新圖則取代《啟德(北部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K19/3》及《啟德(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K21/3》  
(城規會文件第 7712 號)

---

《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/18》的擬議修訂項目  
(城規會文件第 7706 號)

---

[會議以廣東話進行。]

8. 由於這兩個議項互有關連，因此主席建議應一併考慮這兩個議項。委員同意這項建議。

9. 陳旭明先生就此議項申報利益，因為他有參與該區一個發展項目。

[陳旭明先生在這兩個議項商議部分進行期間到達，但在申報利益後暫時離席。]

10. 下列政府部門代表此時獲邀出席會議：

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

黃重生先生            土木工程拓展署總工程師／九龍

11. 秘書報告昨天收到民主建港協進聯盟一封信，並於席上提交該信，以供委員參閱。此外，會議席上也提交一頁替代頁，來取代《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/A》《說明書》第 7 頁和第 8 頁。

12. 主席歡迎上述人士出席會議，並請規劃署代表向委員簡介《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/A》的建議，以及對



《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/18》所作的相應修訂項目。

13. 李啓榮先生和陳國榮先生借助 PowerPoint 軟件和席上展示的實際模型，按文件詳載的內容講解下列各點：

- (a) 擬備分區計劃大綱草圖的背景；
- (b) 修訂兩份分區計劃大綱圖的規劃區界線；
- (c) 城規會文件第 7712 號所特別指出**啟德**分區計劃大綱草圖詳細的土地用途建議；
- (d) **啟德**發展採用的高度分級概念；

[劉勵超先生此時到達加入會議。]

- (e) **啟德**分區計劃大綱草圖就各個地帶訂定的發展限制，包括地積比率、上蓋面積和最高建築物高度；以及
- (f) 就擬議未來路向諮詢有關區議會。

[蔣麗莉博士此時到達加入會議。]

14. 簡介完畢後，主席請委員提問和提出意見。委員對**啟德**分區計劃大綱草圖有下列意見／問題：

#### 一般事項

- (a) 要符合社會各界利益和期望是一項困難的工作。目前擬備的**啟德**分區計劃大綱草圖，經過廣泛的公眾諮詢，反映社會各界的共識；
- (b) **啟德**地區的規劃，須符合《保護海港條例》訂定的主要限制，目前關於土地用途、運輸和基礎設施的

建議，是因應各方面的限制而訂定，並非一個理想的方案；

- (c) 當局為分區計劃大綱圖擬訂土地用途建議和擬議的發展限制時，在情況適當下已顧及公眾的意見；
- (d) 啟德發展與鄰近地區發展(例如九龍灣、牛頭角和新蒲崗)在城市設計、運輸和行人通道連接方面的配合極為重要，因此應一併規劃和實施這些地區的發展；
- (e) 不設平台的環境和建築物高度分級等設計概念受委員歡迎，批地程序應對日後發展加以適當管制，以實踐有關設計概念；
- (f) 應制定整體的實施計劃，為啟德發展訂定指引。

#### 公眾觀景廊

- (g) 一些委員認為，雖然公眾對關設公眾觀景廊的建議表示支持，但目前的建議，即公眾觀景廊是旅遊業有關發展的一部分，最大總樓面面積為 190 000 平方米，最高建築物高度不得超過主水平基準上 200 米，或會出現一幢與國際金融中心第 2 期相似的商業建築物。這種規模的建築物與四周發展不協調，也不符合在海旁進行低層發展的設計概念，並可能會令該區的運輸網絡負荷過重；
- (h) 其他委員有不同的意見。由於包括公眾觀景廊等與旅遊業有關用途的發展須得到城規會批准，因此有關發展在發展密度、視覺影響和對基礎設施(包括運輸網絡)造成的影響方面，均會有適當的管制。在規劃申請公布期內，城規會會徵詢公眾的意見，並在審議發展建議時考慮公眾的意見；
- (i) 高達主水平基準上 200 米的公眾觀光塔，從海港和對岸看來並不一定突兀，只是視乎建築物結構的設計而定；

- (j) 對於可能造成不良視覺影響的發展建議，特別是影響到海港和山脊線景觀的建議，城規會在審議時一直特別謹慎。城規會不但會研究每宗申請在技術上的可行性，也會研究發展與四周環境的協調程度。發展建議須得到城規會批准這個機制，可以有效確保劃作與旅遊業有關用途用地上日後的發展(包括可能闢設的公眾觀光塔)是可接受的；
- (k) 艾菲爾鐵塔在剛建成時也不為大多數人接受，但現在已成為全球主要的地標和旅遊景點。因此，締造富吸引力地標來配合海港與旅遊業有關用途的可能性，在現階段不應抹殺；

#### 與鄰近地區的連接

- (l) 啟德地區的運輸系統以鐵路為主，並會連接至觀塘，這個建議獲委員支持。不過，單軌鐵路運輸系統只是其中一個選擇，其他環保運輸系統也不應排除，特別是經啟德明渠進口道與觀塘的連接因為距離不太長，因此可考慮以其他的方式連接。
- (m) 單軌鐵路對視覺造成的影響，以及與高架道路(例如觀塘繞道和 T2 主幹路)和橫過啟德明渠進口道的橋樑的配合，應在可行性研究中仔細探討。目前在分區計劃大綱草圖上，單軌鐵路的用地顯示為專用範圍。當局如最終決定採用單軌鐵路系統，則應進一步考慮其高度和路線；
- (n) 雖然與新蒲崗、九龍城和土瓜灣地區的連接已有改善，但與牛頭角和九龍灣的連接則須再加改進，亦應探討闢設更為方便的通道供公眾前往牛頭角地鐵站的可能性；
- (o) 采頤花園的居民有可能會受到附近主要道路和高密度的公共房屋發展所影響。當局應嘗試解決居民可能提出的關注；

- (p) 觀塘海濱長廊目前未盡其用，與**啟**德發展的連接應再作改善，為該區增添活力；
- (q) 連接**啟**德與九龍城商業發展的擬議地下購物街獲得支持。與新蒲崗的連接不應只限於連接至地鐵站，也應連接至毗鄰的商業發展，而附近地區的土地用途則有需要進一步檢討；

#### 直升機場

- (r) 跑道末端擬設的直升機場，佔據了公眾欣賞海景的最佳位置，是否有其他選址闢設直升機場；

#### 公眾貨物裝卸區

- (s) 政府應審慎研究搬遷公眾貨物裝卸區的計劃，確保貨物裝卸業和營運者的生計不受影響；以及

#### 其他

- (t) 解決**啟**德明渠進口道造成的環境問題的可行性如何。

15. 李啓榮先生、陳國榮先生和黃重生先生在回應時提出下列各點：

#### 一般事項

- (a) 分區計劃大綱圖訂明的發展限制，例如地積比率、上蓋面積和建築物高度，會在新用地和現有用地重建時，適當地透過附加契約條件來實施。至於須提交總綱發展藍圖申請規劃許可的用地，當局則會藉着規劃申請制度來加以適當的管制；

### 公眾觀景廊

- (b) 擬議郵輪碼頭以北的旅遊及休閒中心內的發展，最高建築物高度不得超過主水平基準上 100 米，但設有公眾觀景廊的建築物除外。如向城規會提出申請，該幢建築物的最高建築物高度可獲批准達主水平基準上 200 米。這個地帶內所有的發展，均須以總綱發展藍圖的形式向城規會申請許可，所提交的申請須附有交通影響評估、視覺影響評估和環境評估等所需的技術評估；

### 與鄰近地區的連接

- (c) 分區計劃大綱圖上顯示為專用範圍的用地擬闢設環保運輸系統，但是否闢設單軌鐵路或其他以鐵路為主的系統，則有待進行可行性研究。當局備悉委員關注這對環境和視覺造成的影響，所關注的問題會在研究探討。經**啟**德明渠進口道連接鄰近地區的其他方案，當局也會考慮；
- (d) 當局會因應**啟**德地區的發展來檢討鄰近地區的土地用途，並會再考慮新蒲崗的連接點；
- (e) 采頤花園與擬建公共房屋用地最短的距離約為 100 米，應該不會對居民造成任何不良影響。其實，居民反而因此得益，有方便的連接通道前往擬議的**啟**德車站；

### 直升機場

- (f) 闢設直升機場是策略上的需要。當局也研究過其他選址，但認為目前建議的用地最為合適，因為該處與住宅區的距離相對較遠，也符合飛行航線的需要。儘管擬議直升機場的運作所帶來的影響無可避免，但當局會對其運作施加適當的管制，使影響程度減至最低；

其他

- (g) 現正進行的工程研究，正在探討**啟**德明渠進口道的環境問題，稍後會向城規會報告結果；以及
- (h) **啟**德地區的發展預計需時約 10 至 15 年，當局會盡早展開工程可行性研究，稍後便會向立法會財務委員會提交撥款申請。

16. 主席說，她明白一些委員對公眾觀景廊設計上的關注，尤其是對其建築物高度方面的關注。由於有關發展的用地劃作與旅遊業有關的用途，並須得到城規會的批准，而且申請亦會公布供公眾提出意見，因此她相信城規會可擔當合適的角色，保障公眾最大的利益。目前的地帶劃分可提供彈性，既可鼓勵在用地採用創新設計和進行混合用途的建議，使公眾觀景廊可持續運作，同時也可對整體的發展作出管制。當局審議發展商提出的發展建議的過程公開透明，並確保委員日後考慮申請時，有機會考慮城市設計的考慮因素和公眾意見。

17. 主席總結說，**啟**德分區計劃大綱草圖在擬備過程中，已在城規會多個會議上經過徹底廣泛的討論。她多謝委員參與討論，並提出寶貴的意見。該分區計劃大綱草圖如獲城規會同意，便會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)刊憲，這也代表法定公眾諮詢程序隨即展開。在圖則呈交給行政長官會同行政會議批准前，公眾會再有機會發表意見，亦有機會向城規會陳詞。至於實施計劃方面，城規會可交由有關政府部門制定恰當的時間表，再由有關部門於稍後向城規會匯報。

18. 經商議後，城規會同意：

- (a) 文件第 7712 號附件 II 所載的《**啟**德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/A》(展示後將重新編號為 S/K22/1)及載於附件 III 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱，但須按文件第 6.10 段所述稍作修訂；

- (b) 應採用附件 IV 所載的《說明書》來闡述城規會擬備啟德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和目的，但須按文件第 7.1 段所述稍作修訂；以及
- (c) 附件 IV 所載的《說明書》適宜連同啟德分區計劃大綱草圖一併展示，以供公眾查閱。

19. 城規會亦同意：

- (a) 文件第 7706 號附件 II 所載的《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/18A》(展示後將重新編號為 S/K9/19)及載於附件 III 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示供公眾查閱；
- (b) 應採用附件 IV 所載的《說明書》來闡述城規會擬備紅磡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和目的；以及
- (c) 附件 IV 所載的《說明書》適宜連同紅磡分區計劃大綱草圖一併展示，以供公眾查閱。

[此時休息 10 分鐘。]

**議程項目 5**

**(公開會議)**

市區重建局上環卑利街／嘉咸街  
發展計劃(H18)規劃大綱  
(城規會文件第 7713 號)

[會議以廣東話進行。]

20. 秘書說，由於此議項與市區重建局(下稱「市建局」)的發展計劃有關，因此下列委員就此議項申報利益：

伍謝淑瑩女士 規劃署署長	— 市建局非執行董事
劉勵超先生 地政總署署長	— 同上
夏鎋琪女士 民政事務總署助理署長(2)	— 市建局規劃、拓展及文物 保護委員會增選委員
陳家樂先生	— 市建局非執行董事
黃澤恩博士	— 近期與市建局有業務往來
林雲峰教授	— 同上
賴錦璋先生	— 市建局前成員

21. 委員知悉，黃澤恩博士和夏鎋琪女士因未能出席會議致歉，賴錦璋先生則仍未到達參加會議。

[伍謝淑瑩女士此時暫時離席，劉勵超先生、陳家樂先生和林雲峰教授此時離席。]

[陳旭明先生此時返回會議席上。]

22. 下列規劃署代表獲邀出席會議：

謝建菁女士	— 港島規劃專員
-------	----------

23. 主席歡迎上述人士出席會議，接着請謝建菁女士介紹文件的內容。

24. 謝建菁女士借助 PowerPoint 軟件，按文件詳載的內容講解下列各點：

(a) 擬備規劃大綱的背景；

(b) 規劃大綱內擬議的土地用途建議和發展規範；以及



(c) 諮詢中西區區議會的結果。

25. 簡介部分結束後，委員提出下列意見／問題：

(a) 得悉規劃大綱內沒有訂定地積比率限制。有關發展的發展密度為何，該區的區內特色如何可在重建後得以保存；

(b) 該區的特色是街道又窄又斜。市建區進行的交通影響評估會否顧及附近地區的交通容量，以及其他用地進行重建造成的累積影響；

(c) 重建完成後吉士笠街會否封閉；

(d) 位處威靈頓街和嘉咸街交匯處的戰前樓宇內的舊商店，當局有否計劃保留；

(e) 該區是否有與孫中山先生有關的歷史建築物而須予保存；

(f) 結志街目前的小販檔攤，是該區的特色之一。是否有計劃遷置小販或在區內重行安置他們；

(g) 發展區內樓宇的樓齡是多少；

(h) 三幢擬議保存的戰前樓宇可能會對綜合發展的設計造成限制。在大型發展計劃中保存個別歷史建築物，通常會造成設計上不協調，因此保存一個地區會較保存建築物的歷史特色有效；

(i) 在綜合發展中納入歷史建築物通常有兩個方法，一個是把歷史建築物融入新發展內，另一個是使歷史建築物成為設計上的特色，但這兩個方法的效果也比不上保存整個地區的好；以及

(j) 該區現有街道模式，是中環這一帶的特色之一。重建計劃中會建議保留現有街道的模式或把街道合併。

26. 謝建菁女士在回應時提出下列各點：

- (a) 法定圖則內並沒有訂明發展限制，換言之有關用地重建後的地積比率，可達《建築物(規劃)規例》准許的最高地積比率。如屬住用發展，最高地積比率介乎 8 倍至 10 倍，視乎地盤類別而定；如屬非住用發展，最高地積比率則為 15 倍。不過，在考慮用地合適的發展密度時，應顧及附近發展的發展密度；
- (b) 交通影響評估也會顧及用地附近一帶的交通容量，包括主要道路交匯處的容量，在有需要時會就改善措施提出建議。市建局提交的交通影響評估報告會由運輸署考慮是否可獲接受；
- (c) 規劃大綱內沒有保留吉士笠街的規定，也沒有建議保留一名委員所指的舊商店。不過，市建局的意向是在有關發展的地下一層闢設小商店，以配合該區現有的特色。如果發現有些具歷史價值的商店值得保存，市建局可考慮是否適宜在發展內重置有關商店；
- (d) 發展計劃圖範圍內沒有發現歷史建築物，尤其是與孫中山先生史蹟有關的建築物。當局建議保存的三幢戰前樓宇，只是因為其獨有的特色，而不是因為其歷史價值；
- (e) 現在沒有該區樓宇樓齡的資料，有關資料會在會議後提供給委員；以及
- (f) 現有小販如在發展進行期間或其後受到影響，食物環境衛生署會跟進他們遷置和重行安置的事宜。

[會後註：發展計劃圖範圍內的建築物，多數是戰前至六十年代期間興建，有些則在七十年代興建。]

27. 主席說，委員在席上發表的意見應轉告市建局，供該局在擬備總綱發展藍圖時加以考慮。

28. 經商議後，城規會決定通過規劃大綱，作為市建局擬備總綱發展藍圖的藍本。

29. 主席多謝規劃署代表出席會議。謝建菁女士此時離席。

## 議程項目 6

(公開會議 - 限於簡介和提問部分)

考慮《市區重建局餘樂里／正街發展計劃草圖  
編號 S/H3/URA2/1》的進一步申述  
(城規會文件第 7711 號)

---

[會議以廣東話進行。]

30. 秘書說，由於此議項與市區重建局(下稱「市建局」)有關，而市建局也是申述的提意見人，因此下列委員就此議項申報利益：

- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 伍謝淑瑩女士<br>規劃署署長        | — 市建局非執行董事             |
| 劉勵超先生<br>地政總署署長        | — 同上                   |
| 夏鎂琪女士<br>民政事務總署助理署長(2) | — 市建局規劃、拓展及文物保護委員會增選委員 |
| 陳家樂先生                  | — 市建局非執行董事             |
| 黃澤恩博士                  | — 近期與市建局有業務往來          |
| 林雲峰教授                  | — 同上                   |
| 賴錦璋先生                  | — 市建局前成員               |

31. 杜本文博士也就此議項申報利益，因為他所屬的機構與管理救恩堂的香港崇真會有關，而救恩堂則是申述編號 1 其中一個申述地點的擁有人。

[杜本文博士此時離席。]

32. 委員備悉黃澤恩博士和夏鎂琪女士缺席會議，賴錦璋先生則仍未到達參加會議。伍謝淑瑩女士、劉勵超先生、陳家樂先生和林雲峰教授已於討論上一個議項時離席。

33. 主席說，進一步申述由崇真樓居民何蕙芬女士提出，崇真樓所在地點涉及市建局發展計劃圖的修訂項目。城規會已給與何女士合理的通知時間，但何女士表示不會出席聆訊，而申述人編號 2 的代表也確定不會出席聆訊。主席建議在進一步申述人和申述人編號 2 缺席的情況下，繼續對進一步申述作出考慮。委員同意上述建議。

#### 簡介和提問部分

34. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

謝建菁女士            — 港島規劃專員

35. 下列申述人和提意見人代表此時獲邀出席會議：

#### 申述編號 1

鄭麗琼女士            — 申述人代表

#### 提意見人編號 1

馬昭智先生            ) 提意見人代表

區志偉先生            )

36. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。她接着請謝建菁女士向委員簡介進一步申述的背景。

37. 謝建菁女士借助席上展示的圖則，按文件詳載的內容講解下列要點：

- (a) 市建局餘樂里／正街發展計劃草圖擬議的修訂項目；
- (b) 文件第 2.2 段所撮錄進一步申述的主要理由；
- (c) 文件第 3 段所詳述對進一步申述的評估；
- (d) 規劃署的意見——不支持進一步申述，但應順應申述編號 1 的部分和申述編號 2 而修訂發展計劃圖，把崇真樓納入發展計劃圖範圍內。

38. 主席其後請申述人編號 1 和提意見人的代表闡述他們的申述和意見。

#### 申述編號 1

39. 鄭麗琼女士代表中西區區議會食物環境衛生及工務委員會提出下列要點：

- (a) 中西區區議會食物環境衛生及工務委員會在二零零六年一月十九日、二月十二日和四月六日討論市建局餘樂里／正街發展計劃圖的建議。委員會支持市建局盡早展開重建計劃；
- (b) 高街的護土牆對現有建築物的居民構成危險，因此應盡早收購有關建築物；以及
- (c) 重建計劃完成後，沿第三街而建的建築物應後移來改善人流的情況，另應闢設更多休憩用地為該區居民改善整體環境和市容。

## 意見編號 1

40. 區志偉先生提出下列各點：

- (a) 市建局備悉中西區區議會的意見；
- (b) 對擴闊發展計劃圖涵蓋範圍有所保留。雖然城規會只收到一份進一步申述，但市建局知道有些崇真樓居民也反對把崇真樓納入重建計劃。市建局預料在收購階段會遇到阻撓；以及
- (c) 儘管收到上述意見，市建局已就有關影響加以討論，並同意城規會的決定。

41. 由於申述人和提意見人的代表已闡述完畢，委員亦沒有再提出其他問題，主席告知申述人和提意見人的代表進一步申述的聆訊程序已經完成，城規會會在他們離席後再行商議進一步申述，並在稍後把決定通知他們。主席多謝申述人、提意見人和規劃署的代表出席會議。他們均於此時離席。

[伍謝淑瑩女士此時返回會議席上。]

[梁乃江教授和陳弘志教授此時離席。]

## 商議部分

42. 主席說，進一步申述人關注的事項，不屬城規會管轄範圍，應由市建局在實施階段處理。委員同意主席的意見，而且認為市建局進行發展項目時，應顧全居民的需要，特別是長者的需要。

43. 經商議後，城規會決定按照建議的修訂項目修訂《市區重建局餘樂里／正街發展計劃草圖編號 S/H3/URA2/1》，但不支持進一步申述，原因是所關注的安置和補償安排屬收購上的事宜，不在《城市規劃條例》範圍之內，而且可在發展計劃的收購和實施階段處理。此外，任何關注社會問題的事宜，可轉交市建局社區服務隊或其他合適的機構跟進。

44. 城規會亦同意，城規會所作修訂應屬草圖的一部分，並須公開給公眾查閱，直至行政長官會同行政會議按照《城市規劃條例》的規定對草圖作出決定為止。城規會應把所作決定通知建築事務監督和有關政府部門，並把修訂項目副本送交他們。

### 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-PS/245

在劃為「綠化地帶」的元朗屏山洪水橋第 124 約地段第 3236 號餘段(部分)、第 3237 號(部分)、第 3238 號餘段(部分)、第 3239 號(部分)、第 3241 號(部分)、第 3242 號餘段(部分)、第 3243 號餘段(部分)、第 3244 號(部分)、第 3246 號(部分)、第 3247 號(部分)、第 3248 號(部分)、第 3337 號(部分)及第 3338 號(部分)  
臨時露天存放建築材料及機械(至二零零七年三月五日止)  
(城規會文件第 7708 號)

---

[聆訊以英語及廣東話進行。]

#### 簡介和提問部分

45. 下列規劃署代表此時應邀出席會議：

蘇應亮先生                                  屯門及元朗規劃專員

46. 下列申請人代表此時亦應邀出席會議：

吳敏華女士                                  )    申請人代表  
伍錦池先生                                  )  
李偉傑先生                                  )

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

48. 蘇應亮先生以一些在會議上展示的圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 涉及申請地點及毗鄰土地的申請的背景；
- (b) 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這宗申請的理由；
- (c) 申請人為支持其覆核申請而提交的申述書，內容撮錄於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——環境保護署不支持這宗申請，因為就環境滋擾提出的關注，仍未獲處理。渠務署及規劃署城市設計及園境組均沒有就排水及景觀方面提出反對；
- (e) 沒有接獲公眾就這宗覆核申請提出的意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗覆核申請，理由詳載於文件第 6.2 段。

49. 主席繼而邀請申請人代表闡述這宗申請。

50. 吳敏華女士及伍錦池先生以在會議上提交的一些圖則與照片及一份文件作為輔助工具，陳述下列要點：

- (a) 申請人自八十年代起一直在該區經營露天貯物場。有關業務的經營地點曾遷移三次，第一次因為政府於一九八五年年中收地興建臨時房屋區；然後則因政府於一九九零年收地為西鐵關設工程區。申請人並無向政府要求賠償；
- (b) 一九九五至二零零零年期間，申請人經營的業務受到后海灣幹線工程影響。政府徵收申請人的土地，但並無作出賠償，以補償業務上的損失。申請人要自行尋覓土地搬遷，才能恢復營業；



- (c) 申請人最終選擇將業務遷移到編號 A/YL-PS/217 的申請所涉地點，而該宗申請已獲城規會批准。這宗申請只涉及擴展已獲城規會批給許可的地點；
- (d) 就編號 A/YL-PS/217 的申請而言，對於獲批給許可地點的界線，經營人並不知情，因為土地上並無具體分界。有關作業一直在申請地點進行，直至規劃事務監督採取執行管制行動為止；
- (e) 「綠化地帶」及「未決定用途」地帶的界線在土地上難以辨認。「綠化地帶」內現時沒有植物，而就景觀特色而言，「綠化地帶」及「未決定用途」地帶之間並無分別。附近地區的土地大部分被露天貯物及有關用途佔用；
- (f) 這宗申請只是將現有的作業納入法定規管。新增的土地只涉及已獲批給許可土地面積約 7%，而且申請的許可只屬短期臨時性質(至二零零七年三月止)，以配合批給毗鄰地點的臨時規劃許可的限期；
- (g) 申請人已履行編號 A/YL-PS/217 的申請所有規劃許可附帶條件。倘這宗申請獲城規會批准，申請人願意滿足政府部門任何其他要求；
- (h) 環境保護署界定為在申請地點 50 米範圍內易受噪音影響的地方，實際上是供申請地點經營人所僱用的看守員居住的宿舍。一份由有關看守員簽署的聲明書已向城規會展示；
- (i) 毗鄰地段第 3336 號、3337 號及 3249 號由申請人的公司擁有。除看守員外，並無區內居民住在附近住宅；
- (j) 露天貯物用途應該不會造成環境滋擾。直至目前為止並無接獲任何投訴，亦無就這宗申請接獲任何公眾意見；

- (k) 鑑於個案的歷史背景，以及申請人在過去數年遷移業務所遇到的困難，城規會應從寬考慮這宗申請；以及
- (l) 現時這宗個案性質獨特，只涉及修訂地點界線，該地點先前已獲城規會批給許可作臨時露天貯物用途。批准這宗申請，不會為任何同類申請立下不良先例。

[ 鄭心怡女士此時暫時離席。 ]

51. 蘇應亮先生回應委員詢問時提出下列論點：

- (a) 並無就這宗根據第 16 條提出的申請接獲任何公眾意見；
- (b) 毗鄰土地涉及兩宗先前申請。編號 A/YL-PS/157 的申請因城規會從寬考慮而獲得批准，讓申請人有時間把業務遷往別處。其後該宗申請的規劃許可被城規會撤銷，因為申請人未能履行規劃許可附帶條件；
- (c) 在編號 A/YL-PS/157 的申請的規劃許可被撤銷前，申請人已提交編號 A/YL-PS/217 的申請，而該宗申請獲城規會批給屬臨時性質的規劃許可，期限只訂為與先前批給編號 A/YL-PS/157 的申請的規劃許可期限相同；
- (d) 從攝於二零零二年的照片可見，當時申請地點及毗鄰土地仍未被露天貯物用途佔用，而且申請地點有植物覆蓋。「綠化地帶」就是根據申請地點當時的狀況而劃定的。

52. 吳敏華女士回應委員詢問時補充下列論點：

- (a) 現時這宗申請要求批給許可，將現有的作業納入法定規管，作為毗鄰已獲城規會批給許可的露天貯物

用地擴展範圍。申請人並非意圖在「綠化地帶」或其他地帶尋覓新地點作露天貯物用途；以及

- (b) 申請人暫時並無計劃在其他地方經營露天貯物用途。毗鄰土地的規劃許可期限屆滿後，便會撤走有關作業。

53. 由於申請人代表沒有進一步的意見，委員亦沒有進一步的提問，主席告知申請人代表覆核聆訊的程序已經完成，城規會會在他們離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知他們。主席多謝申請人代表及規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

#### 商議部分

54. 主席指出，自從鄉郊及新市鎮規劃小組委員會拒絕這宗申請後，情況並無改變；大體來說，根據一般推定，「綠化地帶」不宜作露天貯物用途。

55. 經商議後，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「綠化地帶」的規劃意向，即利用天然地理環境作為市區發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展，亦沒有充分理據足以偏離這規劃意向；
- (b) 這項發展與鄰近住宅構築物不相協調；
- (c) 這宗申請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」所頒布的規劃指引編號 13D，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可，又接獲政府部門的負面意見，而且並無提交足夠資料，以證明有關用途不會對附近地區的環境及景觀造成不良影響；以及
- (d) 在該「綠化地帶」內，先前並無同類申請獲得批准。批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。

倘該區內同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

[邱小菲女士、梁廣灝先生及簡松年先生此時離席。]

56. 由於會議進度較原定為快，而議程項目 8 的申請人代表仍未到達，主席建議提前考慮議程項目 9 以及議程項目 11 至 13。

### 議程項目 9

(公開會議 - 限於簡介和提問部分)

要求延期考慮規劃申請編號 A/YL-SK/132  
擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗石崗錦上路第 114 約地段第 847 號餘段  
臨時露天存放汽車(為期三年)  
(城規會文件第 7714 號)

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

57. 秘書簡介文件。

58. 委員並無就申請人的要求提出問題。

### 商議部分

59. 經商議後，城規會決定同意接納申請人的要求，延期考慮這宗覆核申請，並會給予申請人多一個月時間擬備報告，以便提交城規會。從接獲申請人所提交的進一步資料起計的三個月內，有關個案將會提交城規會考慮。當局應告知申請人，城規會已給予申請人共三個月時間擬備及提交進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

## 議程項目 12

(公開會議)

《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/29》  
關於考慮申述的資料文件和聆訊安排  
(城規會文件第 7709 號)

60. 秘書簡介文件。

61. 經商議後，城規會決定無須就考慮《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/29》的申述，委出申述聆訊小組委員會。聆訊會安排於城規會的例會內進行，城規會將會在同一次會議中集體聆訊所有申述。

## 議程項目 13

(公開會議)

《市區重建局石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃草圖  
編號 S/H5/URA2/1》  
關於考慮申述及意見的資料文件和聆訊安排  
(城規會文件第 7710 號)

62. 秘書指出，此議程項目涉及市區重建局(下稱「市建局」)，該局亦是申述的提意見人，因此，下列委員就此議項申報利益：

- |                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| 伍謝淑瑩女士<br>以規劃署署長身分            | - 擔任市建局非執行董事                      |
| 劉勵超先生<br>以地政總署署長身分            | - 同上                              |
| 夏鎋琪女士<br>以民政事務總署助理署長(2)<br>身分 | - 擔任市建局規劃、拓展及<br>文物保護委員會的增選委<br>員 |

- |       |                 |
|-------|-----------------|
| 陳家樂先生 | - 擔任市建局非執行董事    |
| 黃澤恩博士 | - 近期與市建局有業務上的往來 |
| 林雲峰教授 | - 同上            |
| 賴錦璋先生 | - 前任市建局成員       |

63. 委員注意到，黃澤恩博士及夏鎂琪女士並無出席會議，而劉勵超先生、陳家樂先生及林雲峰教授則已經離席。秘書指出，由於文件只涉及程序事項，故討論此議項時，其他委員無須暫時離席。

64. 秘書簡介文件。

65. 經商議後，城規會決定無須就考慮《市區重建局石水渠街／慶雲街／景星街發展計劃草圖編號 S/H5/URA2/1》的申述，委出申述聆訊小組委員會。聆訊會安排於城規會的例會內進行，城規會將會在同一次會議中集體聆訊所有申述。

[鄭心怡女士此時返回議席上。]

### 議程項目 11

(公開會議 - 限於簡介和提問部分)

覆核規劃申請編號 A/NE-FTA/76  
擬在劃為「農業」地帶的上水上水華山村第 52 約  
地段第 184 號餘段、第 186 號餘段(部分)及  
第 187 號餘段(部分)  
臨時露天存放建築材料(為期三年)  
(城規會文件第 7704 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

66. 主席指出，申請人已獲給予合理通知，而且已確實表明他不會出席覆核聆訊。主席繼而建議在申請人缺席的情況下繼續考慮這宗覆核申請，委員表示同意。

### 簡介和提問部分

67. 下列規劃署代表此時應邀出席會議：

許惠強先生                      沙田、大埔及北區規劃專員

68. 主席歡迎上述人士出席會議，繼而邀請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

69. 許惠強先生以一些在會議上展示的圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 涉及申請地點的先前申請；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零六年七月二十一日拒絕這宗申請的理由；
- (c) 申請人為支持其覆核申請而提出的理據，內容撮錄於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點及連接申請地點的通道附近有易受影響的用途，以及預計有關發展會構成環境滋擾。運輸署對這宗申請亦有所保留，因為批准這宗申請可能會為同類申請立下不良先例；倘這類申請獲得批准，累積影響所及，對連接該區的通道在交通方面會造成不良影響。漁農自然護理署、渠務署、水務署及規劃署城市設計及園境組均沒有提出意見／反對；
- (e) 北區民政事務專員表示接獲華山村村代表提出的反對，理由是會對環境造成不良影響、對居民造成騷擾，並會構成火警危險；

- (f) 接獲一份由華山村代表提交的公眾意見書；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗覆核申請，理由詳載於文件第 6.1 段。

70. 由於委員沒有提問，主席多謝規劃署的代表出席會議，許惠強先生於此時離席。

### 商議部分

71. 經商議後，城規會決定駁回這宗覆核申請，理由如下：

- (a) 擬議的露天存放建築材料用途不符合城規會就「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，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可；
- (b) 通往申請地點的通道不合規格，不適宜中型／大型貨車使用；以及
- (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和交通造成不良影響。

[蔣麗莉博士此時離席。]

### 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/YL-HT/453  
擬在劃為「農業」地帶的元朗廈村第 128 約  
地段第 130 號(部分)、第 260 號(部分)、  
第 261 號(部分)及第 268 號和毗連政府土地  
臨時露天存放建築材料(鋼材及廢金屬)(為期三年)  
(城規會文件第 7707 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]



72. 下列規劃署代表此時應邀出席會議：

蘇應亮先生                      屯門及元朗規劃專員

73. 下列申請人代表此時應邀出席會議：

卓妙芬女士                      申請人代表

74. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而請蘇應亮先生向委員簡述這宗申請的背景。

75. 蘇應亮先生以一些在會議上展示的圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 關乎申請地點的先前申請；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零零六年六月十六日會議上拒絕這宗申請的理由；
- (c) 為支持這宗覆核申請而提出的主要理據撮錄於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——環境保護署不支持這宗申請，因為申請地點附近和前往申請地點的通道有易受影響用途，預期會受到環境滋擾。運輸署對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會對鄰近道路網的交通造成不良影響。漁農自然護理署和規劃署城市設計及園境組對這宗申請亦有所保留，因為區內的農耕活動仍很活躍，而批准這宗申請會立下不良先例；
- (e) 並無接獲公眾人士就這宗覆核申請提出意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 6.2 段詳述的理由，不支持這宗覆核申請。

76. 主席繼而請申請人代表闡述這宗申請。
77. 卓妙芬女士代表土地擁有人和租戶陳述下列事宜：
- (a) 土地擁有人知悉該土地是劃作農業用途。土地擁有人是一名農民，但因年事已高不能再從事耕作，爲了生計，他把土地出租作露天貯物用途；
  - (b) 申請地點由一九九八年起用作露天貯物，泥土已受污染，故此難以恢復作農業用途；
  - (c) 當局曾就申請地點用作露天貯物提出檢控，結果土地擁有人被處以罰款。倘不能把土地出租作露天貯物用途，他便會失去租金收入，難以維持生計；
  - (d) 申請地點附近一帶只有很少居民居住，亦從未接獲居民的投訴，反映有關用途並無造成滋擾；
  - (e) 倘不容許把申請地點作露天貯物用途，土地擁有人在別無選擇下只得把土地低價賣給發展商。其實該道路對上地方的住宅發展項目最近已公開發售。有關項目對交通造成的影響遠比露天貯物用途嚴重，警務處處長對此應更表關注；
  - (f) 當局一方面不容許原居村民在自己土地上從事耕種以外的用途，另一方面卻又容許發展商藉此謀取豐厚利潤，這種做法有欠公平；
  - (g) 既然新一代不再願意務農，當局便應接納露天貯物用途作爲原居村民所擁有資源的另一種用途。容許把這類土地用作露天貯物不單可以增加就業機會，亦可支援物流業的發展；以及
  - (h) 由於市區土地不能用作露天貯物，倘若新界鄉郊地方亦不能用作這種用途，則這項工業便失去任何支持。

78. 蘇應亮先生在回應一名委員的詢問時表示，深灣路以北地方劃為「海岸保護區」地帶，在該地帶不得進行住宅用途發展。申請人代表所指的住宅用途發展位於北面較遠處的地方，在分區計劃大綱圖上是計劃用作低密度住宅發展的。

79. 卓妙芬女士補充說，分區計劃大綱圖上的地帶劃分可予檢討。即使該地設劃為「海岸保護區」地帶，日後亦可能會改變；發展商提出的住宅用途發展日後亦可能獲得批准。由於原居村民不能善用他們的土地，他們最終被迫低價賣出土地，讓發展商得以進行利潤更豐厚的發展，這種做法有欠公平。其實申請人只要求當局批給臨時的規劃許可，不會影響申請地點的長期用途。

80. 主席認為土地擁有人是否賣地予發展商，完全由他自己決定。他的土地在分區計劃大綱圖上劃作農業用途，而他使用土地的權利不會受到地帶劃分影響。城規會的法定職務是規管土地用途的任何改變。

81. 由於申請人代表沒有其他意見，委員亦沒有提出其他問題，主席告知申請人代表覆核聆訊的程序已經結束，城規會會在她離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知她。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

82. 委員普遍認為，這宗申請未能提供充分理據，足以偏離小組委員會所作的決定。

83. 經商議後，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「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。設立此「農業」地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提供充分理據，足以偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這項發展不符合城規會就「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

13D，因為政府部門有負面意見，而申請地點先前並無獲批給規劃許可，同時申請書內沒有提供足夠資料，以證明這項發展不會對附近地區的環境、交通、排水及景觀造成不良影響；以及

- (c) 批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲得批准，累積影響所及，日後會導致環境質素下降。

### 議程項目 10

(公開會議 - 限於簡介和提問部分)

覆核規劃申請編號 A/NE-TK/207

擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角汀角村第 17 約多個地段  
設置臨時燒烤場(為期三年)

(城規會文件第 7705 號)

---

[聆訊以廣東話進行]

#### 簡介和提問部分

84. 規劃署下列代表此時獲邀出席會議：

許惠強先生            沙田、大埔及北區規劃專員

85. 下列申請人和申請人代表此時獲邀出席會議：

麥浩邦先生            - 申請人  
許軍兒先生            ) 申請人代表  
楊礎如女士            )

86. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。主席繼而邀請許惠強先生向委員簡介這宗申請的背景。

87. 許惠強先生借助會上展示的一些圖則，按文件詳載的內容提出下列要點：

- (a) 有關地點的先前申請；
- (b) 二零零六年七月二十一日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)拒絕這宗申請的理由；
- (c) 申請人爲支持覆核申請而提交的理據撮錄於文件第3段；
- (d) 政府部門的意見——漁農自然護理署對有關發展可能會產生不良影響表示關注。環境保護署、運輸署、渠務署和規劃署城市設計及園境組則表示沒有意見／不予反對；
- (e) 北區民政事務專員表示，這宗申請獲大埔區議會議員支持，但原居民代表則反對申請，原因是對環境會有不良影響；
- (f) 沒有接獲公眾人士的意見；以及
- (g) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗覆核申請，理由詳載於文件第6.1段。

88. 主席繼而邀請申請人／申請人代表闡述這宗申請。

89. 許軍兒先生提出下列要點：

- (a) 該燒烤場已經營了一段時間，是一家老少和年青人的熱門度假勝地。大埔區燒烤場地供不應求，該場地爲家庭提供老少咸宜而且有益身心的戶外康樂活動設施，應加以鼓勵；
- (b) 大埔區議會議員視察過該燒烤場，認爲場地打理得清潔整齊，因此支持這宗申請。該名區議員會協助監察燒烤場地的運作；

- (c) 該燒烤場不單是良好的社區設施，更可為區內人士創造就業機會，以及
- (d) 經營者缺乏環保知識，但如果他能夠得到專家指導，明白應怎樣做，他會樂意遵守政府的規定。

90. 許惠強先生在回應主席和部分委員的提問時，提出下列要點：

- (a) 該地點坐落於分區計劃大綱圖上所劃設的「農業」地帶。申請所涉的燒烤場屬休閒農場(即大尾篤燒烤王)的一部分，場內可以進行一些在「農業」地帶經常准許的活動，因此申請範圍只限於圖 R-2 所示的三塊分隔開的土地。該休閒農場沒有劃定地面界線，經營者亦沒有以圍欄圍封。圖 A-3 所示的界線，是由規劃署職員根據該署的土地使用調查結果而繪製；
- (b) 二零零二年城規會批准在接近同一地點作臨時相同用途的先前申請，為期兩年。有關的臨時規劃許可雖然已經屆滿，但由於業務已易手，申請人並不知道必須取得新的燒烤場規劃許可；
- (c) 上次申請的文件內載有一個停車場的簡圖，但目前的申請卻沒有建議提供泊車位；而申請人亦沒有提供資料，顯示前往燒烤場的通道；以及
- (d) 燒烤場內發現有一些臨時構築物，標明在圖 R-2 及圖 A-4、圖 A-5 的照片上。地政總署已通知申請人須為這些臨時構築物申請短期豁免。

91. 許軍兒先生在回應主席和部分委員的提問時提出下列要點：

- (a) 申請人申請的規劃許可，只限於使用在申請書上標明為燒烤場的三塊土地。有關的燒烤場範圍會局限在現時臨時構築物覆蓋的地方。休閒農場的其餘部分不受申請人管轄；

- (b) 前往燒烤場的人士會把車輛停泊在其他地方，該場地並無清楚劃定的公眾停車場；
- (c) 經營者會敦促顧客保持清潔，並承諾使用後會清理場地，因此有關用途對環境不會有不良影響。申請如獲批准，申請人亦會在場內提供所需的消防設備，並履行城規會訂立的任何附帶條件；以及
- (d) 圖 R-2 標明的一些構築物根本不在該場地內。無論怎樣，如果在場外有非法構築物，申請人會把它們清拆。

92. 部分委員關注該場地的劃定界線與圖 R-2 顯示的現有臨時構築物界線並不一致，因此詢問該燒烤場的正确位置。他們亦關注的問題計有：三塊分隔開的土地各自獨立發展，而申請人又沒有就通道、泊車位和其他附屬設施等方面提交足夠資料；以及有關場地與並非由申請人擁有的休閒農場其餘部分在運作上的關係。日後，其他毗連土地的擁有人／經營者可能亦會提交申請，但卻沒有機制監察這樣各自分開經營的累積影響。

93. 主席說由於城規會所得資料不足夠，城規會須延期就這宗覆核申請作決定，以等待申請人和規劃署因應委員在會上提出的意見／問題提交進一步資料。覆核聆訊會暫停，延至另一次會議進行。

94. 由於申請人／申請人代表並無進一步意見，而委員亦再無其他問題，主席多謝申請人／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

95. 經商議後，城規會決定延期就申請作決定，以等待申請人和規劃署因應委員在會上提出的意見／問題提交進一步資料。

議程項目 14

(公開會議)

其他事項

96. 議事完畢，會議在下午一時三十五分結束。