

二零零七年三月二日舉行的城市規劃委員會
第 879 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

黃澤恩博士

譚鳳儀教授

陳華裕先生

陳偉明先生

陳弘志先生

杜德俊教授

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

黃遠輝先生

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

林群聲教授

李慧琼女士

環境保護署副署長

趙德麟博士

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

黃景強博士

陳嘉敏女士

蔣麗莉博士

姚思教授

陳曼琪女士

方和先生

劉志宏博士

梁剛銳先生

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

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]

通過二零零七年二月九日第 878 次會議記錄

2. 二零零七年二月九日第 878 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) 就行政長官會同行政會議核准清水灣半島北分區計劃大綱圖的決定申請司法覆核

3. 秘書表示委員曾於二零零六年十二月一日獲告知，就《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/1》提出反對的 Smart Gain Investment Ltd.(下稱「申請人」)申請司法覆核，以推翻城規會就有關反對所作的決定。二零零七年一月三十一日，申請人另再申請司法覆核許可，以推翻城規會對有關反對所作的決定，以及行政長官會同行政會議於二零零六年十月三十一日，核准有關分區計劃大綱草圖的決定。二零零七年二月七日，高等法院給予有關許可。

4. 秘書繼續指出，新一宗司法覆核的理據與先前一宗類同，而有一些新理據，是專針對行政長官會同行政會議核准有關分區計劃大綱草圖的決定。兩宗司法覆核申請的聆訊會綜合進行。

5. 委員同意秘書處按照慣常做法，代表城規會處理這兩宗司法覆核個案。

[杜本文博士、陳旭明先生、簡松年先生和劉勵超先生此時到達參加會議。]

- (ii) 就城市規劃上訴委員會對
上訴個案編號 9/2004 和 5/2005 所作的決定
申請司法覆核
擬就劃為「住宅(丙類)7」地帶的
香港半山區西摩道 2A 至 2E 號、衛城道 23 至 29 號
(單數)及衛城坊 4、4A、6、6A 號
放寬地積比率和建築物高度限制以便進行綜合住宅發展

6. 秘書報告，就 International Trader Ltd. 針對城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)對標題上訴個案所作的決定申請司法覆核許可一事，高等法院於二零零七年二月九日給予有關許可。有關地點在《半山區西部分區計劃大綱核准圖編號 S/H11/13》上劃為「住宅(甲類)」地帶和「住宅(丙類)7」地帶。兩宗規劃申請(編號 A/H11/84 和 87)分別涉及一個地積比率為 10 倍而建築物高度為 52 層的擬議發展(下稱「第一宗上訴」)，以及一個地積比率為 9 倍而建築物高度為 54 層的擬議發展(下稱「第二宗上訴」)。

7. 秘書繼續指出，上訴委員會於二零零六年十二月十二日以五票中有三票的較大比數，駁回有關上訴，而城規會亦於二零零七年一月十二日獲告知上訴委員會的決定。申請人特別辯稱，「住宅(丙類)7」地帶的規劃意向並不包括抑制交通增長和為公眾保留半山區視野在內，而對所涉分區計劃大綱圖《說明書》中有關「當局會按個別計劃的情況，考慮...」字眼的詮釋亦有誤，以致一方面不當地對交通和視覺影響這些不相關的因素作出考慮，另一方面又沒有恰當地考慮相關的因素，例如對《說明書》的正確詮釋、有關地點和梯狀街道的規劃歷史，以及「住宅(丙類)7」地帶和其他「住宅」地帶在發展控制方面的不同之處。

8. 秘書說道，有關司法覆核的聆訊定於二零零七年十月八日及九日舉行。律政司已表示城規會是上訴委員會聆訊的當事人之一，可以有利害關係的一方的身份參與司法覆核。

9. 委員同意城規會應以有利害關係的一方的身份參與司法覆核，而秘書處亦會按照慣常做法，代表城規會處理與這宗司法覆核有關的所有事宜。

(iii) 擬修訂石水渠街／慶雲街／景星街的市區重建局發展計劃的認可規劃大綱

10. 秘書報告，城規會於二零零六年十二月八日考慮了有關《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》的申述和對申述的意見，並決定順應若干申述的部分，在「其他指定用途」註明「休憩用地及保留歷史建築物作文化、社區及商業用途」地帶的「註釋」第二欄加入「分層樓宇」用途。城規會亦同意依循利東街及麥加力歌街的市區重建局發展計劃的處理方法，在標題規劃大綱中加入提述，特別提到市建局在日後進行諮詢時，有需要進一步考慮保留社區網路，從而釋除區內人士因這個問題而產生的疑慮。二零零七年二月七日，納入城規會意見的規劃大綱擬稿修訂本已送交委員傳閱以諮詢他們的意見。當局並無接獲對該規劃大綱擬稿修訂本的意見。

11. 委員同意通過規劃大綱擬稿修訂本。

[林群聲教授此時到達參加會議。]

(iv) 城市規劃上訴個案編號 3/2007
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)
(申請編號 A/NE-FTA/76)

12. 秘書報告，上訴委員會於二零零七年一月二十三日接獲一宗上訴，上訴人反對城規會於二零零六年十一月十日駁回一宗覆核申請的決定。有關申請擬於在《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/10》上劃為「農業」地帶的土地臨時露天存放建築材料(為期三年)。城規會駁回申請，理由是

有關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；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。這宗上訴的聆訊日期有待決定。

13. 委員同意秘書處按照慣常做法，代表城規會處理這宗上訴個案。

[杜德俊教授此時到達參加會議。]

- (v) 擬在劃為「政府、機構或社區(3)」地帶的
香港中環龍匯道
關設紅十字會總部、會議廳及會客室、
非政府機構辦公室和商業辦公室
(申請編號 A/H24/5)
-

14. 秘書報告，上訴委員會於二零零七年二月六日接獲一宗上訴，上訴人反對城規會於二零零六年十一月二十四日駁回一宗申請的決定。有關申請涉及在《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6》上劃為「政府、機構或社區(3)」地帶的一塊土地。城規會駁回申請的理由，是並無重大需要把現時的紅十字會總部遷至申請地點；有關申請不符合城規會規劃指引編號 16 的規定。根據該指引，擬議發展的大部分地方必須用於「政府、機構或社區」用途及其他公共用途；以及擬議發展不符合主要作藝術和文化發展的中環海濱藝術及娛樂走廊的設計和規劃概念。這宗上訴的聆訊日期有待決定。

15. 委員同意秘書處按照慣常做法，代表城規會處理這宗上訴個案。

(vi) 上訴數據

16. 秘書表示，截至二零零七年三月二日，城市規劃上訴委員會尚未聆訊的個案有 29 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

| | |
|-----------|-----|
| 得直： | 17 |
| 駁回： | 95 |
| 放棄／撤回／無效： | 120 |
| 有待聆訊： | 29 |
| 有待裁決： | 1 |
| 合計： | 262 |

17. 由於秘書處需要處理不斷增加的司法覆核和規劃上訴個案，主席要求規劃署署長檢討人手支援，按情況適當地調配人手以應付增加的工作量。

議程項目 3 及 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/NE-KTS/242

擬在劃為「綠化地帶」的上水唐公嶺政府土地興建屋宇
(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(城規會文件第 7765 號)

覆核規劃申請編號 A/NE-KTS/243

擬在劃為「綠化地帶」的上水唐公嶺政府土地興建屋宇
(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(城規會文件第 7766 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

18. 主席說，這兩宗覆核申請可一併考慮，因為申請的性質類同，而且申請地點的位置非常接近。委員同意。

19. 主席接着說，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在二零零六年十一月十七日以相同理由拒絕這兩宗申請，這些理由包括：擬議發展不符合《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》(下稱「臨時準則」)，因為唐公嶺村的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地滿足日後的小型屋宇需求；擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；以及有關申請會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。規劃署在接獲申請人的進一步申述和有關部門最新的意見後，建議城規會批准這兩宗申請，理由如下：

- (a) 地政總署北區地政專員最近表示，唐公嶺村尚未處理的小型屋宇申請共有五宗，而該村未來十年預計所需的小型屋宇為 20 幢（先前所提供的數字分別為五宗和八幢）。根據最新數字，該村「鄉村式發展」地帶內的土地（約 0.49 公頃或相等於 14 塊小型屋宇用地）將不足以應付小型屋宇的需求，因此，這兩宗申請符合臨時準則的規定；
- (b) 申請地點位於唐公嶺村的「鄉村範圍」內；以及
- (c) 申請地點先前獲批給規劃許可。申請人各在一九九六年和一九九九年兩度獲得規劃許可，在申請地點附近興建小型屋宇。

[吳祖南博士此時到達參加會議。]

20. 由於委員想澄清一些問題，規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和唐土福先生（申請編號 A/NE-KTS/242 的申請人代表和申請編號 A/NE-KTS/243 的申請人）此時應邀出席會議。

21. 主席歡迎上述人士參加會議，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申請的背景。

22. 許惠強先生借助一些圖則和照片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 小組委員會於二零零六年十一月十七日拒絕這兩宗申請的理由(載於文件第 1.2 段)；
- (b) 就同一「綠化地帶」提出的先前申請(詳載於文件附件 A 第 6 段)；
- (c) 申請人爲支持覆核申請所提交的書面申述(有關內容概述於文件第 3 段)；
- (d) 地政總署的最新記錄，即唐公嶺村尙未處理的小型屋宇申請有五宗，而該村未來十年預計所需的小型屋宇爲 20 幢，先前的數字分別爲五宗和八幢。地政總署北區地政專員極力建議城規會批准這宗申請；
- (e) 唐公嶺村的「鄉村式發展」地帶可提供約 0.49 公頃土地(相等於約 14 塊小型屋宇用地)。由於情況改變，可供發展的土地不能完全應付最新的需求(約需 0.83 公頃土地，即相等於 25 塊小型屋宇用地)，因此擬議的小型屋宇發展現已符合臨時準則的規定；
- (f) 城規會可對這兩宗申請從寬考慮，理由如下：申請地點非常接近唐公嶺村的「鄉村式發展」地帶；申請地點附近已建有村屋；以及申請人先前曾獲批給規劃許可；
- (g) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界對這兩宗申請有所保留，理由是有關申請會爲同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能對交通造成影響。漁農自然護理署署長不支持這兩宗申請，因爲有關申請涉及清除大量草木。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這兩宗申請，因爲申請地點位於山坡上，爲了形成平坦的建築地台，很可能須要削去大部分山坡，影響小丘的自然地形；

- (h) 在第 17 條階段並無接獲公眾意見；以及
- (i) 規劃署不反對這兩宗申請，理由載於文件第 6.1 段。為了解決其他部門所關注的清理植物問題，規劃署建議附加一項規劃許可附帶條件，規定申請人不得砍伐毗連申請地點的樹木或過度修剪樹木的枝葉。在交通問題上，規劃署認為申請地點已很接近現有的通道，亦無須為有關的小型屋宇發展提供車輛通道。

23. 唐土福先生說，申請人已提交覆核申請的理據，有關理據載於文件內。他表示，唐公嶺村內一些用地已被村外人佔用。村民一直保護着申請地點，村內亦無其他合適地點可供發展小型屋宇。他請求城規會對這兩宗申請從寬考慮，並考慮先前批給的規劃許可。如申請不獲批准，申請人便會喪失機會在此生興建小型屋宇。

24. 一名委員想澄清文件附件 F「鄉村平面簡圖」的用途，以及該圖有沒有法律地位。該委員亦詢問在小組委員會拒絕申請後的三個月內唐公嶺村小型屋宇需求出現變化的原因，以及在同一「綠化地帶」內先前獲批給規劃許可的同類個案數目。許惠強先生在回應時陳述下列要點：

- (a) 地政總署北區地政專員擬備「鄉村平面簡圖」，目的是在顧及成齡樹木和沙地等地區限制的情況下，盡量利用政府土地發展小型屋宇。該圖並無法律效力；
- (b) 地政總署已因應小組委員會去年提出的要求，在每年年初更新小型屋宇需求的數字。該署已在二零零七年年初提供最新的小型屋宇需求數字；以及
- (c) 在「綠化地帶」內，應不會有很多先前獲批給規劃許可的同類個案。更重要的是，根據臨時準則第(a)段，由於申請地點坐落在認可鄉村的「鄉村範圍」內，而該村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，城規會可從寬考慮有

關申請。而且，申請人先前獲得規劃許可在附近發展小型屋宇，但有關許可的有效期已告屆滿。

25. 一名委員注意到唐公嶺村缺乏 12 塊小型屋宇用地，並詢問當局最終可如何滿足有關需求。許惠強先生回應說，村民可自行尋找合適用地發展小型屋宇，這些用地不一定位於「綠化地帶」內。在評估擬議地點是否適合發展小型屋宇時，當局須考慮多個問題，如環境影響或是否須砍伐樹木。同一委員亦詢問擬議發展須砍伐多少棵樹木。唐土福先生回應說，申請人願意按一比一的比例進行代償性植樹。

26. 一名委員詢問申請地點是否由政府推薦給申請人，以及附近有沒有其他可供選擇的地點。該委員認為申請地點並不適合發展小型屋宇，因為有關發展涉及清除草木，並須在山坡上進行地盤平整。許惠強先生回應說，申請地點是由地政總署北區地政專員推薦給申請人。劉勵超先生補充說，地政總署在尋找適合發展小型屋宇的用地時，須把範圍局限在「鄉村範圍」內。

27. 一名委員詢問，唐土福先生有關村內適合發展小型屋宇的用地均被村外人佔用的說法是否屬實。許惠強先生回應說，他手頭並無有關非法佔用土地情況的資料。不過，規劃署會定期更新「鄉村式發展」地帶土地供應情況的資料。劉勵超先生說，如有政府土地被非法佔用，村民可向地政總署舉報。對於私人土地或受租約和牌照規管的土地，土地擁有人／承租人有責任小心看管土地。唐土福先生說，村民已把非法佔用人驅逐。

28. 鑑於申請人／申請人代表沒有其他意見，委員也沒有其他問題，主席告知他覆核聆訊程序已經結束，城規會將在他離席後進一步商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。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

29. 一名委員在提述城規會指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」後表示，由於申請地點位於「綠化地

帶」內，而根據推定，該地帶不宜進行發展，因此城規會應小心考慮有沒有特殊情況，可對這兩宗申請從寬考慮。由於申請人先前獲批給規劃許可在申請地點附近發展小型屋宇，加上當局已修訂有關小型屋宇需求的資料，該委員詢問申請人是否享有某種發展小型屋宇的權利。主席回應說，雖然申請人不會僅僅因先前獲批給規劃許可而享有發展小型屋宇的權利，但他們或具有某些合理期望，認為城規會將再一次給予規劃許可。她亦指出，城規會指引編號 10 規定，關於申請興建新界豁免管制屋宇，倘若申請地點非常接近現有鄉村，與周圍的用途配合，並設有合適的排污設施及通道，而該項發展旨在應付原居村民的需求，申請可能會獲批准。

30. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期應至二零一一年三月二日止。除非在該日期之前，經批准的發展已經展開或有關規劃許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 不得砍伐毗連申請地點附近的樹木或過度修剪其枝葉；
- (b) 提交和落實排水建議，而有關建議和落實情況須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求；以及
- (c) 提供和落實有關消防通道、滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議和落實情況須符合消防處處長或城市規劃委員會的要求。

31. 城規會亦同意告知申請人：

- (a) 留意水務署總工程師／發展（2）的意見
 - (i) 評估是否有需要把內部供水系統伸延以接駁最接近的政府總水管，以及解決與供水相關的任何土地問題（例如私人地段問題），並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況須符合水務署所訂標準；

- (ii) 留意申請地點位於梧桐河及平原河抽水站的抽洪集水區；
 - (iii) 留意申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (b) 留意規劃許可只批給申請的發展項目。如須為擬議發展提供通道，申請人應確保該通道（包括進行任何所需填土／挖土工程）符合有關法定圖則的條文，並視乎需要與否，在進行道路工程前，取得城市規劃委員會所批給的規劃許可。

議程項目 5

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/NE-KLH/349
擬在劃為「農業」地帶的大埔圍頭村
第 7 約地段第 1891 號及增批部分
興建八幢屋宇(新界豁免管制屋宇)
(城規會文件第 7767 號)

32. 秘書說，劉志宏博士就此議項申報利益，原因是他的公司與安樂工程有限公司近期有業務往來，而該公司是申請人的顧問之一。委員備悉劉博士已就無法出席會議而致歉。

33. 秘書解釋，城規會就「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」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)訂明，考慮延期要求的一般原則是申請人必須具備合理理由；建議延期並非無限期押後；以及延期不會影響所涉各方的權利和利益。雖然城規會已一度把考慮上述申請一事延期一個月，但這次的延期要求仍符合上文提及的評估準則，即延期的理據是申請人需要時間與有關政府部門解決主要技術問題；建議延期是要求城規會多給予兩個月時間；以及延期不會影響所涉各方的權利和利益。

34. 經商議後，城規會決定批准進一步延期的要求，而當局必須在收到申請人提交的進一步資料起計的三個月內，把申請提交城規會考慮。此外，城規會同意告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人準備擬提交的進一步資料。除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

[林雲峰教授此時到達加入會議。]

議程項目 6

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號A/NE-TKL/286
擬在劃爲「露天貯物」地帶的粉嶺軍地北
第83約地段第167號(部分)及毗連政府土地
關設臨時混凝土配料廠(爲期五年)
(城規會文件第7768號)

35. 秘書簡介有關文件並說申請人要求城規會進一步延期至二零零七年四月底才考慮其申請，以便有更多時間就區內人士和政府部門的意見，解決有關事宜。

36. 經商議後，城規會決定批准進一步延期的要求，而當局必須在收到申請人提交的進一步資料起計的三個月內，把申請提交城規會考慮。此外，城規會同意告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人準備擬提交的進一步資料。除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

[鄭心怡女士此時到達加入會議。]

議程項目 7

[公開會議(簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/YL-KTN/258

在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 431 號(部分)、432 號(部分)、433 號 A 分段(部分)、433 號 B 分段(部分)、433 號 C 分段(部分)、434 號(部分)、1738 號(部分)和 1739 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築材料(為期三年)
(城規會文件第 7769 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

37. 規劃署屯門及元朗規劃專員吳少俊先生和下列申請人及其代表此時獲邀出席會議：

陶志堅先生 - 申請人
張詠思小姐) 申請人代表
林偉先生)

38. 主席歡迎與會人士出席會議，並簡略解釋覆核聆訊的程序。她繼而請吳少俊先生向委員簡介這宗申請的背景。

39. 吳少俊先生借助圖則和照片作出簡介，並按文件詳載的內容陳述下列的主要事宜：

- (a) 在文件第 1.2 段列明鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零六年九月二十九日拒絕這宗申請的理由；
- (b) 在錦田北分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶內的同類申請，詳情載於文件第 1.4 段；
- (c) 申請人為支持覆核申請而進一步提交的書面申述，撮載於文件第 3 段；

- (d) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，理由是擬議發展附近一帶有易受影響用途(包括民居)，而且預計有關發展會造成環境滋擾。申請人提交的書面申述未有解決環境滋擾問題；
- (e) 當局在申請人根據條例第 17 條提出申請的階段接獲三份公眾意見。在申請人根據條例第 16 條提出申請時反對申請的逢吉鄉村代表和逢吉鄉四村街坊互助委員會有限公司主席改變立場，並確認若申請人切實執行其建議的環境緩解措施，他們會支持這宗申請。一名元朗區議會議員兼沙埔村村代表反對這宗申請，理由是有關發展會破壞沙埔村的自然環境。該名議員亦認為申請地點應重建作公園和兒童遊樂場地；以及
- (f) 規劃署的意見——基於文件第 6.2 段詳載的理由，不支持這宗申請。

40. 主席隨即請申請人及其代表闡述這宗申請。

41. 張詠思小姐按會上提交的一份陳述書，提出下列要點：

- (a) 除環境保護署署長和沙埔村村代表外，其他有關政府部門和九廣鐵路公司均不反對這宗申請。渠務署亦沒有就這宗申請提出反對。申請人願意修訂排水建議，以符合渠務署的要求；
- (b) 環境保護署署長和沙埔村村代表所關注的事宜是可以解決的。正如文件的圖 R-2 所顯示，在申請地點 100 米範圍以內，只有三幢住宅構築物；位於北面的一幢毗連先前獲城規會批准的一個貨倉(編號 A/YL-KTN/259)。這幢住宅構築物與獲批准的貨倉之間的距離，較與申請地點之間的距離為短。另外兩幢住宅構築物位於申請地點以南約 60 米處。由於擬議發展是露天存放建築材料，因此不會對這些住宅構築物造成不良影響；

- (c) 申請地點自一九九三年起被使用，而環境保護署署長未曾接獲任何環境投訴。儘管如此，申請人仍會採取下列環境緩解措施，以釋除環境保護署署長的疑慮：
- i. 營業時間限於上午九時至下午七時，以及不會在星期日及公眾假期進行作業；
 - ii. 擬議發展只會作露天貯物用途，不會在申請地點進行清潔、拆卸和工業活動；以及
 - iii. 禁止超過 5.5 公噸的重型車輛進入申請地點。
- (d) 申請人願意接受有效期較原來建議的 22 個月為短的 12 個月許可，以便暫時繼續其業務；
- (e) 申請人已盡力聯絡反對者，向他們解釋擬議用途和緩解措施的細節。申請人的建議得到逢吉鄉村代表和逢吉鄉四村街坊互助委員會有限公司主席的支持，而上述人士的支持信載於文件附件 E 的附件 1。不過，申請人未能聯絡上沙埔村村代表，而申請地點與沙埔村相距約 300 米，較與逢吉鄉之間的距離遠很多，因此有關發展對沙埔村只會造成有限的影響；以及
- (f) 請城規會從寬考慮這宗申請，讓申請人能繼續其業務，以配合政府為促進社會和諧、鼓勵就業和提高經濟增長而推行的政策。

42. 一名委員詢問路政署的意見。吳少俊先生在回應時解釋，根據目前的時間表，北環線及區域快線的建造工程最快會於二零零九年展開。路政署不反對這宗申請，原因是申請人願意接受期限較短、有效至二零零八年十二月三十一日止的許可，並會讓九廣鐵路公司進入申請地點進行地盤勘測工程。主席補充說，申請人的代表曾於會議上表示申請人願意接受期限更短的 12 個月許可。

43. 一名委員要求申請人澄清申請地點與南面兩幢住宅之間的距離。張詠思小姐指距離大約有 50 至 60 米。文件第 3(b)段與會上提交的陳述書的資料差異，可能是量度時的輕微誤差。

44. 一名委員從文件的圖 R-3 留意到申請地點目前用作存放大形的建築材料，因此詢問申請人如何遵守承諾，禁止使用重型車輛。主席和這名委員亦問及申請人到底有否打算另覓地點重置業務。在回應時，張詠思小姐和陶志堅先生提出下列要點：

- (a) 申請人是為了服務附近的村民，才容許有大形的建築材料存放於申請地點。正如申請人在會上所承諾，不會有超過 5.5 公噸的重型車輛進出申請地點。鑑於有政府部門表示關注，申請人日後不會在申請地點存放大形的建築材料。申請人已把該等材料的一部分搬離申請地點；以及
- (b) 雖然申請人非常希望能獲得有效期較長的許可，但 12 個月的許可能夠讓申請人另覓地點重置業務。

45. 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

46. 趙德麟先生說，考慮到申請人於會上提出的環境緩解措施，他不反對這宗申請。

47. 一名委員認為城規會對這宗申請作出的決定，可能會影響對尚未考慮的議程項目 8(編號 A/YL-KTN/261)的決定。主席在回應上述意見時說，雖然城規會須顧及先前的個案，但仍須按每宗個案的個別情況作出考慮。就這一點而言，另一宗申請的擬議用途有別於這宗申請的用途。兩名委員認同主席的意見，表示這宗申請與另一宗申請所不同的，是這宗申請用作露天貯物用途，而且不會涉及工場和修理工作。此外，逢吉鄉的

村民曾反對申請編號 A/YL-KTN/261，但已撤回對這宗申請的反對。

48. 一名委員說，城規會可就這宗申請批給期限較長、有效至二零零八年年底的許可，讓申請人有足夠時間修訂排水建議及努力落實有關建議，以符合渠務署的要求。另一名委員亦表示，考慮到該區興建鐵路的時間表，以及當局應給予申請人足夠時間重置業務，城規會或可從寬考慮這宗申請。

49. 經商議後，城規會決定按申請人所提交申請的內容，批准這宗申請。有關許可屬臨時性質，有效至二零零八年十二月三十一日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，如申請人所建議，不得於下午七時至翌日上午九時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，如申請人所建議，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，如申請人所建議，任何時候都不得在申請地點進行清潔、拆卸、工業和工場工作；
- (d) 在規劃許可有效期內，如申請人所建議，任何時候在申請地點都不得把材料堆疊至超過周邊圍欄的高度(2.5 米)；
- (e) 在規劃許可有效期內，如申請人所建議，任何時候都不得在申請地點停放／存放《道路交通條例》所訂明超過 5.5 公噸的貨車，以及貨櫃車拖架／拖頭；
- (f) 在規劃許可有效期內，九廣鐵路公司必須有權隨時進入申請地點，進行土地勘測工程；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年九月二日或之前)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；

- (h) 就上文(g)項而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零零七年十二月二日或之前)落實排水建議，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年九月二日或之前)落實已獲接納的美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零零七年九月二日或之前)在辦公室設置三公斤乾粉／九公升水劑滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內未有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，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；
- (l) 如在指定日期前未有履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 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。

50. 城規會同意提醒申請人，這項規劃許可只批給申請的用途。當局不會容忍申請地點內現存但這宗申請並未涵蓋的其他用途。申請人必須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途。

51. 城規會亦議定促請申請人：

- (a) 留意當局批給有效至二零零八年十二月三十一日止的許可，目的是避免北環線及區域快線的工程時間

表受到影響。申請人必須盡力遵守規劃許可附帶條件；

- (b) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (c) 留意文件附件 A 第 10.1.1 段所載，元朗地政專員的意見，即元朗地政處保留對違例情況採取執行契約條款行動的權利，而申請人須向元朗地政處申請短期豁免書／短期租約，以便把位於地段的違例構築物納入法定管制內。然而，即使申請人其後擬把有關構築物納入法定管制的建議獲得元朗地政處批准，亦不表示擬議短期豁免書／短期租約必然會批給通行權。申請人必須自行安排取得所需的申請地點通行權；
- (d) 留意文件第 4.1.1 段所載，運輸署助理署長／新界的意見，即當局不一定會批准由新潭路進入申請地點的通行權；
- (e) 留意文件第 4.1.2 段所載，路政署總工程師／新界西的意見，即連接申請地點與新潭路的現有車輛通道的保養維修並非由路政署負責；
- (f) 採取《處理臨時用途及露天貯存地點的環境問題作業指引》所列明的環境緩解措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意文件第 4.1.5 段所載，渠務署總工程師／新界北對於排水建議的意見；
- (h) 留意文件附件 A 第 10.1.9 段所載，屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有違例建築工程／構築物均須停止／拆除。所有建築工程均須符合《建築物條例》，而申請人須委任一名獲授權人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，並不表示當局根據《建築物條例》接納違例的構築物。當局日後可採取管制行動，以停止所有違例工程；以及

- (i) 留意文件附件 A 第 10.1.11 段所載，機電工程署署長的意見，即申請人及其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，應徵詢中華電力有限公司的意見，商討就鄰近架空電纜進行活動須預留的安全距離和實行的具體預防措施。在供電電纜附近進行工程時，申請人及其承辦商必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》(第 406H 章)所制定的「在供電電纜附近工作的業務守則」。在所涉的 400 千伏特架空電纜最低導體的任何一點與地面之間的現有地面距離不應減少。中華電力有限公司必須能夠隨時進入申請地點，進行所需的作業、保養和維修工作。

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-KTN/261

在劃為「工業(丁類)」地帶及「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 1733 號餘段(部分)、1734 號(部分)及 1735 號(部分)和毗連政府土地設置臨時物流拆轉用途連附屬貨櫃車停泊處、車輛維修處及員工食堂(為期三年)
(城規會文件第 7770 號)

[聆訊以廣東話進行。]

簡介和提問部分

52. 主席指出，申請人已通知秘書處，表示他不會出席會議。由於已給予申請人充分的通知，委員同意在申請人缺席的情況下繼續考慮這宗覆核申請。

53. 規劃署屯門及元朗規劃專員吳少俊先生此時應邀出席會議。

54. 主席歡迎上述人士出席會議，繼而邀請吳少俊先生向委員簡介這宗申請的背景。

55. 吳少俊先生以一些圖則及照片作為輔助工具，按文件詳載的內容陳述下列要點：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零六年十一月三日拒絕這宗申請的理由(載於文件第 1.2 段)；
- (b) 錦田北分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶內的同類申請(詳情載於文件第 1.4 段)；
- (c) 申請人為支持其覆核申請而進一步提交的申述書(撮錄於文件第 3 段)；
- (d) 政府部門的意見——運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為約四米闊的擬議通道不適合貨櫃車雙程行車。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有些易受影響的用途(包括民居)，而且預計有關發展會對環境造成滋擾。申請人以書面方式提交的資料未能解決環境滋擾問題；
- (e) 接獲兩份由逢吉鄉村代表及元朗區議員提交的公眾意見書，內容反對這宗申請，主要理由是重型貨車及工場活動會產生噪音及塵埃，對居民造成滋擾，而且欠缺紓緩措施；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，即這宗申請並不符合城規會就「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，即有關發展與附近土地用途不相協調，以及政府部門對這宗申請提出負面意見；以及申請書內未有提供足夠資料，以證明有關發展不會對交通、環境及排水造成不良影響。

56. 一名委員得悉申請地點毗連民居後，關注貨櫃車及重型車輛在新潭路往來，可能會危害區內村民的安全。主席對此亦表示關注，並詢問附近民居的數目。吳少俊先生表示，他手頭並無委員要求的資料，但申請地點與南面的村屋羣所使用的車輛路口並不相同。不過，兩個路口均通往新潭路。該路交通繁忙，有貨櫃車及重型貨車行駛。

57. 由於委員沒有進一步的提問，主席多謝規劃署的代表出席會議，吳少俊先生於此時離席。

商議部分

58. 主席指出，這宗申請與在是次會議中剛獲城規會經覆核後批准的另一宗申請(編號 A/YL-KTN/258)有明顯差異，情況如下：

- (a) 現時這宗申請所涉地點南鄰為民居，環保署署長維持立場，不支持這宗申請，因為申請地點附近有些易受影響的用途，而以書面方式提交的資料未能解決環境滋擾問題。從交通的角度而言，運輸署助理署長／新界不支持這宗申請；
- (b) 這宗申請並不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13D；以及
- (c) 區內居民反對這宗申請。

59. 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) 這宗申請並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，即擬議發展與附近有民居及耕地的鄉郊土地用途不相協調，以及政府部門對這宗申請提出負面意見；以及

- (b) 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交通、環境及排水造成不良影響。

[邱小菲女士、陳家樂先生、賴錦璋先生及林雲峰教授此時離席。]

議程項目 9

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

第 16 條規劃申請編號 A/K3/493

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的旺角花園街 94 至 96 號

(九龍內地段第 3333 號餘段和第 3334 號餘段)

經營「商店及服務行業」和開設「辦公室」

(城規會文件第 7772 號)

[會議以廣東話進行。]

60. 秘書說，申請地點位於前土地發展公司(下稱「土發公司」)，即現在的市區重建局(下稱「市建局」)的發展計劃範圍內，涉及位於西洋菜街 61 至 87 號和花園街 78 至 98 號的一項商業／住宅發展，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 |) | |
| 陳家樂先生 |) | |
| 夏鎂琪女士 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 |
| 賴錦璋先生 | — | 市建局前非執行董事 |
| 黃澤恩博士 |) | 近期與市建局有業務往來 |

來

林雲峰教授)

61. 主席說，這宗申請是申請人於二零零七年二月二日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條，就經營「商店及服務行業」和開設「辦公室」的一項商業發展而向都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)提出的。鑑於申請地點位於前土發公司的發展計劃範圍內，而市建局曾就這宗申請提出意見，小組委員會主席和副主席就此議項申報利益。這宗申請因而提交城規會考慮。她接着說，該項發展計劃是經當時的規劃環境地政局局長於一九九七年核准，但尚未展開的一項土發公司計劃項目。市建局仍在徵詢區內人士和油尖旺區區議會對計劃的意見，未有公告是否實行有關計劃及如何實行。

62. 委員備悉陳家樂先生、賴錦璋先生和林雲峰教授已經離席，夏鎂琪女士亦已就無法出席會議致歉。

[伍謝淑瑩女士、劉勵超先生和黃澤恩博士此時離席。]

簡介和提問部分

63. 下列規劃署代表此時獲邀出席會議：

李佩良先生 荃灣及西九龍規劃專員

顧建康先生 高級城市規劃師／油尖旺

64. 主席歡迎與會人士出席會議，繼而請李佩良先生向委員簡介這宗申請的背景。

65. 李佩良先生借助 Powerpoint 軟件作出簡介，並按文件詳載的內容陳述下列的主要事宜：

(a) 有關計劃，詳情載於文件第 2 段；

- (b) 在同一「住宅(甲類)」地帶內的同類申請，詳情載於文件第 5 段；
- (c) 在申請地點進行商業／住宅發展的兩組建築圖則分別於一九九四年和二零零七年獲建築事務監督核准；
- (d) 申請人爲支持申請而提出的理據撮載於文件第 3 段；
- (e) 申請地點位於前土發公司的發展計劃範圍內。該項發展計劃是一項商業／住宅發展，屬於土發公司未完成的計劃項目之一，並在市建局首個五年期業務綱領內列爲優先實行的項目。批准這宗規劃申請會影響發展計劃的整體性；
- (f) 根據市建局於二零零六年十二月十四日向油尖旺區區議會簡介的公眾意見調查結果，大部分受訪居民都支持採用重建發展的做法來實行市建局發展計劃，而大部分受訪的商戶則支持復修的做法。不過，受訪者一致認爲發展計劃應盡快落實。在同一會議上，油尖旺區區議會通過動議，要求市建局在二零零七年三月前公布何時展開發展計劃；
- (g) 在法定公眾查閱期內，當局接獲 182 份意見。擔任區議會議員的一名提意見人贊同進行擬議用途。其餘的提意見人包括市建局、油尖旺區區議會兩名議員、一個業主立案法團、區內居民和商戶；他們反對這宗申請的理由是申請地點位於市建局發展計劃的範圍內，而有關建議會影響發展計劃的進度和附近舊建築物的結構安全，同時亦會對區內居民構成環境和安全問題；以及
- (h) 規劃署的意見——不支持這宗申請，因爲批准申請會影響發展計劃的整體性和完整。

66. 一名委員留意到區內居民曾表示熱烈支持該區的市區更新。這名委員認同規劃署的疑慮，即擬議發展會影響該區的綜

合發展。然而，鑑於市建局尚未正式公布實行發展計劃，這名委員詢問拒絕這宗申請是否公平。

67. 主席說，城規會不應該純粹因為一項可能會進行的市建局發展計劃而拒絕這宗申請，而應從規劃角度考慮批准這宗申請會否影響該區的綜合重建。倘若城規會在考慮後拒絕這宗申請，申請人仍然有權根據條例第 17 條提出覆核申請，以及向城規會提交申述。

68. 關於文件附錄 I 夾付由建築事務監督於二零零六年十一月十七日發出表示對有關事宜不予批准的信函，一名委員查問其細節。顧建康先生回答說，建築事務監督先前於一九九四年核准有關一項商業／住宅發展的建築圖則。由於計劃符合「住宅(甲類)」地帶劃分的規定，因此無須取得規劃許可。申請人其後曾於二零零六年十一月就一項八層高的發展提交一組建築圖則；該項發展的最低三層是商業用途，而其餘五層會用作圖書館用途。規劃署並無就這組建築圖則提出法定規劃反對，原因是最低三層的「商店及服務行業」用途在「住宅(甲類)」地帶是經常准許的用途。雖然「圖書館」在「住宅(甲類)」地帶亦屬有當然權利的第一欄用途，但規劃署曾告知屋宇署，擬議圖書館必須由康樂及文化事務署署長指定為《公眾衛生及市政條例》所訂明的圖書館，否則有關用途必須取得規劃許可。建築事務監督於二零零六年十二月不批准這組建築圖則，原因是指定圖書館的事宜有待澄清。秘書指出目前的申請是作「商店及服務行業」和「辦公室」用途，有別於二零零六年十一月提交的建築圖則所申請的用途。李佩良先生補充說，另一組建築圖則符合「住宅(甲類)」地帶劃分的規定，而且無須向城規會申請許可，已於二零零七年二月獲建築事務監督批准。

69. 一名委員詢問城規會自行考慮申請人根據第 16 條和第 17 條提出的申請，在法律上是否恰當。主席回答說，根據先前取得的法律意見，這是恰當的做法。申請人在根據條例第 17 條提出覆核申請時，有權向城規會申述。此外，根據條例第 17B 條的規定，申請人可向城市規劃上訴委員會申請覆核城規會的決定。

70. 顧建康先生在回應主席和一名委員有關附近發展的問題時，表示獲批准的申請編號 A/K3/446 所涵蓋的範圍是在市建

局發展計劃的範圍以外。至於花園街 100 號，該項商業／住宅發展符合「住宅(甲類)」地帶劃分的規定，無須取得規劃許可。

71. 由於委員再無提出其他問題，主席多謝規劃署代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

72. 委員認為批准這宗申請會影響該區的綜合重建。從規劃的角度而言，城規會不支持有關建議。

73. 一名委員留意到市建局尚未公布何時展開計劃項目，表示城規會須向市建局查問實施計劃項目的時間表。主席在回應時說，雖然實行計劃項目的時間由市建局決定，並須視乎財政司司長是否同意，但城規會可向市建局轉達委員希望計劃項目及早落實的意願。委員同意請秘書處跟進此事。

74. 經商議後，城規會決定拒絕這宗申請，理由是有關計劃只屬零散項目，而批准這宗申請會影響該區的綜合重建。

[吳祖南博士此時離席。]

議程項目 10

[公開會議]

要求延期考慮第 16 條規劃申請編號 A/TW/389

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的荃灣楊屋道

荃灣市地段第 394 號略為放寬地積比率限制

以便在准許的綜合商業住宅發展內提供 24 小時公共行人道

(城規會文件第 7771 號)

75. 秘書說，這項要求由市建局提出，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 |) | |
| 陳家樂先生 |) | |
| 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 |
| 賴錦璋先生 | — | 市建局前非執行董事 |
| 黃澤恩博士 |) | 近期與市建局有業務往來 |
| 林雲峰教授 |) | |

76. 委員備悉，伍謝淑瑩女士、劉勵超先生、陳家樂先生、賴錦璋先生、黃澤恩博士和林雲峰教授已經離席，夏鎋琪女士亦已就未能出席會議致歉。

77. 秘書簡介有關文件後，表示市建局提交延期考慮申請的要求，以便有更多時間進一步諮詢政府部門。

78. 經商議後，城規會決定因應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以等候申請人提交進一步的資料。城規會同意當局必須在收到申請人提交的進一步資料起計的兩個月內，把申請提交城規會考慮。此外，城規會同意告知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人準備擬提交的進一步資料。除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 11

[公開會議]

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》
進一步申述的資料文件及聆訊安排
(城規會文件第 7773 號)

79. 秘書說，有關發展計劃圖由市建局提交，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 |) | |
| 陳家樂先生 |) | |
| 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 |
| 賴錦璋先生 | — | 市建局前非執行董事 |
| 黃澤恩博士 |) | 近期與市建局有業務往來 |
| 林雲峰教授 |) | 近期與市建局有業務往來 |

80. 委員備悉，伍謝淑瑩女士、劉勵超先生、陳家樂先生、賴錦璋先生、黃澤恩博士和林雲峰教授已經離席，夏鎋琪女士亦已就未能出席會議致歉。

81. 秘書簡介文件的內容後，請委員決定進一步申述編號 F66 至 F71 是否無效，以及決定是否由城規會一併考慮該等進一步申述。

82. 經商議後，委員同意：

(a) 進一步申述編號 F66 至 F71 關於景星街 8 號居民對重置和補償問題的關注，以及景星街設立行人專用區的計劃。該等申述屬無效的申述，應按條例第 6D(3)(b)條視為不會作出；以及

(b) 應按文件第 2.2 段所建議的方式來考慮進一步申述。

議程項目 12

[公開會議]

其他事項

83. 議事完畢，會議於上午十一時二十分結束。