

二零零八年二月二十九日上午九時正舉行的城市規劃委員會  
第 906 次會議記錄

---

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 楊立門先生	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	
陳偉明先生	
杜德俊教授	
姚思教授	
簡松年先生	
梁廣灝先生	
梁乃江教授	
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

方和先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

李慧琮女士

梁剛銳先生

規劃署署長

伍謝淑瑩女士

地政總署署長

譚贛蘭女士

環境保護署副署長

趙德麟博士

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

規劃署副署長／地區

黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

陳嘉敏女士

陳弘志先生

蔣麗莉博士

林雲峰教授

陳曼琪女士

林群聲教授

運輸及房屋局  
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  
凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
胡耀聰先生(上午)

高級城市規劃師／城市規劃委員會  
鍾文傑先生(下午)

### 議程項目 1

[公開會議]

#### 通過二零零八年二月十五日第 905 次會議的記錄

[會議以廣東話進行。]

1. 二零零八年二月十五日第 905 次會議的記錄無須修改，獲得通過。

### 議程項目 2

[公開會議]

#### 續議事項

[會議以廣東話進行。]

2. 上次會議並無續議事項。

[譚鳳儀教授、吳祖南博士、鄺心怡女士和李慧琮女士此時到達參加會議。]

### 議程項目 3

[公開會議]

檢討露天貯物及港口後勤用途用地和就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第16條提出的規劃申請」而頒布的城市規劃委員會規劃指引編號13D  
(城規會文件第 8007 號)

---

[會議以廣東話進行。]

3. 以下規劃署代表此時獲邀出席會議：

蘇應亮先生 - 規劃署屯門及元朗規劃專員

許惠強先生 - 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

林秀霞女士 - 規劃署高級城市規劃師／屯門及元朗

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並請規劃署代表向委員簡介文件的內容。

5. 林秀霞女士借助 Powerpoint 簡報軟件，按文件詳載的內容提出以下要點：

### 背景

(a) 有關文件的目的是，就新界西北露天貯物和港口後勤用途用地及城市規劃委員會規劃指引編號 13D(下稱「指引」)的檢討進程作出報告，以及尋求委員的同意，就 15 個地盤在指引內重新分類的建議(詳載於文件第 6 至 8 段)徵詢持份者意見；

(b) 自現時的指引於二零零五年十一月頒布以來，政府一直透過定期的聯絡會議和專責會議，收集露天貯物／港口後勤用途業界和有關社區的回應，並接獲了關於修訂指引的建議；

[邱小菲女士和杜本文博士此時到達參加會議。]

### 業界的主要建議

(c) 業界要求把更多用地重新分類為第 1 類和第 2 類地區，以應付業界的需要，並建議就廈村、流浮山和牛潭尾的七個地盤重新分類，由第 3 類地區和第 4 類地區改為第 2 類地區。規劃署經評估後，認為其中兩個用地適宜重新分類，餘下的五個則並不適宜重新分類，主要理由是露天貯物／港口後勤用途並不符合相關地盤和附近地區所涉地帶的規劃意向，所涉地帶包括「綠化地帶」、「海岸保護區」地帶和「自然保育區」地帶；

- (d) 鑑於厦村處於靠近港深西部公路的策略性位置，業界亦建議把厦村規劃成港口後勤樞紐；

#### 露天貯物／港口後勤用途用地供應的規劃

- (e) 目前，在郊區指定作露天貯物／港口後勤用途的土地約有 655 公頃，應該足以應付需求。然而，由於業權、租金負擔能力、用地通達程度和個別運作需要等限制，這些土地並沒有被充分利用；
- (f) 規劃署就厦村進行了一項土地用途檢討，重點放在新圍路兩邊的「康樂」地帶，該處已經是一個露天貯物／港口後勤用途的主要集中地。檢討報告建議把 35 公頃土地改劃為「露天貯物」地帶或「露天貯物(1)」地帶，以及把 20 公頃土地改劃為「綠化地帶」。有關建議已收納在《厦村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-HT/9》內，而該圖已於二零零八年一月二十五日刊憲，以供公眾查閱；
- (g) 規劃署亦就一塊位於公庵路以西的土地(約 100 公頃)進行了土地用途檢討，該處在唐人新村分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶。檢討報告表示，該「未決定用途」地帶大部分地方有潛力改劃為「露天貯物(1)」地帶，以善用其靠近主要跨境運輸通道的地點優勢，並處理露天貯物用途在該區激增的情況。為了確保改劃地帶建議在交通、基建和環境方面持續可行，土木工程拓展署將會進行一項可行性研究；

[簡松年先生、陳華裕先生和夏鎂琪女士此時到達參加會議。]

#### 指引檢討

- (h) 土地分類的原則和評估露天貯物／港口後勤用途申請的準則廣為社會接受，自指引公布以來，當局並無接獲重大意見。一般而言，土地的規劃意向和其在指引內的分類息息相關的，但鑑於在臨時露天貯物／港口後勤用途用地方面有急切需求，當局現建

議引入適當程度的靈活性，容許該用途在未有永久發展計劃的地方進行，即使該處的長遠規劃意向並非與露天貯物／港口後勤用途完全協調；

(i) 涉及 15 個地盤的重新分類的建議，詳載於文件第 6 至 8 段。該 15 個地盤包括：

- 南生圍的一個地盤，目前並沒有任何分類，建議列為第 1 類地區；
- 位於流浮山、厦村、錦田北、錦田南、八鄉、龍躍頭和打鼓嶺的八個地盤(六個建議由規劃署提出，兩個由業界提出)，建議由第 3 類地區重新分類為第 2 類地區；
- 錦田北一個地盤，建議由第 4 類地區重新分類為第 3 類地區；
- 對於因應厦村土地用途檢討的建議而改劃為「露天貯物」地帶、「露天貯物(1)」地帶和「綠化地帶」的兩個厦村地盤，建議把「露天貯物」用地和「露天貯物(1)」用地重新分類為第 1 類地區，把「綠化地帶」用地重新分類為第 4 類地區；
- 城規會考慮先前規劃申請時，建議檢討在厦村、流浮山和錦田南的三個地盤；有關地盤現時列為第 2 類地區和第 4 類地區，分別建議改為第 3 類地區和第 2 類地區；

(j) 當局亦趁此機會修訂指引，使其更能反映城規會的現有做法，例如關於延長履行有限期規劃許可附帶條件的時限的做法；

[方和先生此時到達參加會議。]

(k) 根據重新分類建議，第 1 類、第 3 類和第 4 類地區的面積分別會增加約 36.24 公頃、0.1 公頃和

15.37 公頃，而第 2 類地區的面積則會減少約 50.84 公頃；

- (l) 政府部門對重新分類建議的意見詳載於文件第 10.1 至 10.5 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)擔心，露天貯物／港口後勤用途可能會對住宅用途附近地盤的易受影響設施構成環境滋擾。運輸署助理署長／新界表示，在一些地盤容納露天貯物／港口後勤用途，必須對有關通道進行改善工程；
- (m) 規劃署對政府部門意見的回應詳載於文件第 10.7 至 10.9 段。當局評估重新分類建議時甚為審慎，以盡量減低可能對該區和區內居民造成的影響。指引的分類性質十分概括，詳細的規劃管制會透過規劃申請制度進行，而根據規劃申請制度，當局可訂定適當的規劃許可附帶條件，以減輕潛在影響；以及

#### 展望將來

- (n) 倘城規會同意，規劃署會就重新分類建議徵詢持份者的意見，而持份者包括地區組織、業界和環保團體；當局其後會修訂建議(倘適當)，然後把建議提交予城規會通過。

#### 6. 委員有以下問題：

##### 重新分類建議 - 整體

- (a) 第 1 類地區的土地面積大幅增加會否對環境和交通造成不良影響；
- (b) 第 1 類和第 2 類地區內的整體土地面積會有所減少，會否令業界指稱露天貯物／港口後勤用途用地短缺的問題惡化；

重新分類建議 - 個別地盤

- (c) 把編號 YL-LFS-1 的地盤(文件圖 5)由第 3 類地區改為第 2 類地區的建議，與流浮山鼓勵作與旅遊業有關用途的規劃意向能否協調；此外，重新分類該地盤，會否使有關用地的露天貯物／港口後勤用途和毗鄰用地(編號 YL-LFS-4)內沿流浮山道住宅的接界問題更趨嚴重。該毗鄰地盤劃為「住宅(戊類)」地帶，並建議由第 2 類地區重新分類為第 3 類地區；

[杜德俊教授此時到達參加會議。]

- (d) 鑑於編號 YL-HT-5 的地盤位於「露天貯物」地帶的地方(文件圖 29)乃一個考古地點的部分，把該用地改劃為「其他指定用途」地帶，並加以註明以反映考古價值，相對於把該地盤改劃為「綠化地帶」，會否更加適合；
- (e) 鑑於編號 YL-HT-2 的地盤(文件圖 8)主要是毗鄰一大片第 4 類地區範圍的已填平池塘，把有關用地重新分類為第 2 類地區，會否令業界誤以為填平一個用地的池塘後，便會有機會把該用地重新分類為第 2 類地區，以作露天貯物／港口後勤用途；
- (f) 考慮到文件第 10.2 和 10.3 段所載，環保署署長和運輸署助理署長／新界所關注的問題，業界是否仍可能取得規劃許可，於編號 YL-HT-2 的地盤進行露天貯物／港口後勤用途，即使該地盤重新分類為第 2 類地區；

露天貯物／港口後勤用途用地的供應和規劃管制策略

- (g) 當局有沒有任何長期措施，以增加露天貯物／港口後勤用途用地的供應，應付經濟需要及盡量減少臨時使用鄉郊土地作該用途的情況；

- (h) 按建議重新就有關地盤分類後，規劃事務監督會否就露天貯物／港口後勤用途的違例發展採取更嚴厲的管制行動；

[方和先生此時暫時離席。]

- (i) 政府承諾進行擬議港珠澳大橋工程，會否對新界區露天貯物／港口後勤用途用地的需求有所影響；

[鄭心怡女士此時到達參加會議，方和先生此時返回會議席上，簡松年先生和劉志宏博士此時暫時離席。]

- (j) 政府有沒有任何計劃去改善鄉郊地區的基建供應，以應付因落實跨境運輸通道計劃而可能造成的對露天貯物／港口後勤用途的需求；
- (k) 當局有沒有考慮改劃鄉郊地區的休耕農地以進行低密度住宅發展，以提供誘因鼓勵終止露天貯物／港口後勤用途；以及
- (l) 能否與內地的有關當局作出安排，容許在中國內地存放貨櫃，以減少香港對港口後勤用途用地的需求。

7. 屯門及元朗規劃專員蘇應亮先生回應委員的問題時提出以下各點：

#### 重新分類建議 - 整體

- (a) 建議增加的第 1 類地區的土地面積，主要是由於重新分類厦村新圍路沿線現時列為第 2 類和第 3 類地區的 35 公頃土地。該重新分類建議的目的，是反映該區現時的露天貯物／港口後勤用途，以及在厦村土地用途檢討中所建議，並經過與業界和區內人士充分討論後，把有關用地劃為「露天貯物」地帶和「露天貯物(1)」地帶的情況。為了解決環境方面的問題，有關用地接近現有鄉村的部分劃為「綠化地帶」或「露天貯物(1)」地帶，而該地帶不容

許涉及嚴重環境滋擾、安全問題及交通問題的用途。至於交通問題，新圍路已有改善措施，以加強與港深西部公路的連接和交通安全。收納上述改劃地帶的厦村分區計劃大綱圖已經刊憲，以供公眾查閱，而任何接獲的申述和意見將會提交予城規會考慮；

- (b) 必須在提供足夠露天貯物／港口後勤用途用地及避免不良的環境和交通影響之間保持平衡。當局不能完全接受業界關於增加露天貯物／港口後勤用途用地供應的建議，然而，預計就改劃唐人新村分區計劃大綱圖的「未決定用途」地帶的建議(詳載於文件第 4.7 段)完成可行性研究後，將來可能會有更多土地可供作露天貯物／港口後勤用途；

#### 重新分類建議 - 個別地盤

- (c) 編號 YL-LFS-1 的地盤劃為「商業／住宅」地帶，但就規劃的用途並沒有已知的發展計劃。該處部分被用作露天貯物／港口後勤用途。由於露天貯物／港口後勤用途與附近環境並非完全不相協調，亦沒有已知的發展計劃，較務實的做法是把該地點重新分類為第 2 類地區，而不妨礙長遠的規劃意向。重新分類的建議並不會令該處的露天貯物／港口後勤用途和毗鄰「住宅(戊類)」地帶(地盤編號 YL-LFS-4)內的住宅用途之間的接界問題惡化，因為在該「住宅(戊類)」用地落實大型住宅發展計劃須解決排污設施不足及土地業權分散等問題。同時，有關「住宅(戊類)」用地會由第 2 類地區重新分類為第 3 類地區，因此其內亦不鼓勵作新的露天貯物／港口後勤用途。倘有工業／住宅接界問題，可以透過在規劃許可中提出適當的規劃許可附帶條件來解決；

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (d) 雖然編號 YL-HT-5 的地盤是祥降圍考古遺址的一部分，但把該處劃為「綠化地帶」是合適的，因為

該地盤有茂密的植物覆蓋，而規劃意向是避免露天貯物／港口後勤用途侵佔該用地；

- (e) 編號 YL-HT-2 的地盤是一個大型「綜合發展區」地帶的一部分，並沒有已知的發展建議，其內的池塘已填平多年，東面和南面的地方已被露天貯物用途佔用，而該地點本身亦與鳳降村有一定距離。把該用地重新分類為第 2 類地區，並不會妨礙「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向。該處露天貯物／港口後勤用途對交通和環境造成的影響，會透過規劃申請制度，在批給規劃許可時訂定適當的規劃許可附帶條件解決；

#### 露天貯物／港口後勤用途用地的供應和規劃管制策略

- (f) 城規會認同露天貯物／港口後勤工業對經濟甚為重要，在鄉郊地區的分區計劃大綱圖的「露天貯物」地帶、「工業」地帶、「工業(丁類)」地帶和「其他指定用途」地帶指定了適合的用地作有關用途。根據香港 2030 研究，當局已規劃了足夠的港口後勤用途用地以應付直至二零二零年的需求。政府會密切監察有關情況，並採取適當的行動，確保有足夠土地供應應付需求；以及
- (g) 進行重新分類後，會有更多土地可供作露天貯物／港口後勤用途，預計會有更多違例發展終止運作。此外，《城市規劃(修訂)條例》於二零零五年生效後，規劃事務監督加強了針對違例發展的管制行動，因為提出規劃申請以把違例發展納入管制，不再被視為符合強制執行通知書要求的合理步驟；

8. 伍謝淑瑩女士回應上述問題(i)及(1)時提出以下各點：

- (a) 舊式的貨櫃碼頭並沒有預留足夠的土地作港口後勤用途。新規劃的貨櫃碼頭，例如九號貨櫃碼頭和十號貨櫃碼頭，則會在泊位附近預留足夠土地作港口後勤用途，這樣會大大減輕需要使用鄉郊土地作該

等用途的情況。長遠而言，當局會在洪水橋新發展區提供設有所需基礎設施的新港口後勤用地；以及

- (b) 政府在過去數年曾與中國內地的相關當局商討促進在內地存放貨櫃及減少跨境車程的安排。政府會繼續這方面的工作。

9. 主席回應上文問題(j)時，表示政府會預先規劃所需基礎設施的供應，以應付落實策略性運輸通道所產生的對露天貯物／港口後勤設施的需求。當局亦會採取行動，改善現有露天貯物／港口後勤用地的基礎設施供應，以盡量減少可能對該區居民構成的環境滋擾。

[夏鎂琪女士和陳家樂先生此時暫時離席。]

10. 一名委員回應上述問題(k)時，表示物流業的工作人口約200 000，任何可能會影響業界運作的措施均須謹慎處理。此外，當局亦要致力於改善露天貯物／港口後勤用途的整體規劃，以便盡量減低對環境的影響。這名委員建議應邀請物流發展局的代表向城規會簡介物流業的重大事項和問題。主席亦表示因應經濟需要而對露天貯物／港口後勤用途用地的需求十分明顯。他同意把上述建議轉達運輸及房屋局。

11. 主席作出總結，表示城規會備悉規劃署進行的露天貯物／港口後勤用途用地及城規會規劃指引編號 13D 檢討的進程，並且同意就文件詳載的重新分類建議徵詢持份者的意見。有關建議連同收集所得的公眾意見須提交予城規會進一步考慮，才正式頒布。

12. 主席多謝蘇應亮先生、許惠強先生和林秀霞女士出席會議。他們均於此時離席。

[簡松年先生、夏鎂琪女士和陳家樂先生此時返回會議席上。李慧琼女士、杜本文博士和鄺心怡女士此時暫時離席。]

#### 議程項目 4

[公開會議]

屯門東可發展房屋用地的規劃及工程檢討－可行性研究(第一階段公眾諮詢)  
(城規會文件第 8018 號)

---

[會議以廣東話進行。]

13. 以下政府部門和研究顧問代表此時獲邀出席會議：

- 蘇應亮先生 - 規劃署屯門及元朗規劃專員
- 林秀霞女士 - 規劃署高級城市規劃師／屯門及元朗
- 王紹榮先生 - 土木工程拓展署高級工程師／房屋用地分區監察組／西(新界西及北)
- 陳浩榮先生 - 偉信顧問有限公司

14. 主席歡迎上述人士出席會議，並請政府部門代表和研究顧問代表向委員簡介文件的內容。

15. 蘇應亮先生表示，文件的目的是，就「屯門東可發展房屋用地的規劃及工程檢討－可行性研究」(下稱「研究」)中關於所涉用地發展密度的初步建議，徵詢委員的意見。研究於二零零七年九月開始，城規會於二零零七年十一月九日獲告知研究目標和涵蓋範圍的簡介。其後，顧問就現有土地用途和發展密度、城市設計、景觀、交通和其他技術事宜完成了基線檢討，並制訂了初步建議。研究目前正進行第一階段公眾諮詢。當局於二零零八年一月二十一日徵詢了屯門區議會的意見，並於二零零八年二月十六日舉辦了公眾諮詢論壇。

16. 陳浩榮先生借助 Powerpoint 簡報軟件及立體漫遊動畫，按文件詳載的內容提出以下要點：

## 背景

- (a) 研究的目的，是就以大欖涌水渠、麥理浩徑和海榮路為界的屯門東之內 14 個用地研究房屋發展的潛力和潛在影響。研究區和該 14 個用地的位置載於文件附件 I 內公眾諮詢文件圖 2。該 14 個用地包括六個現時劃為「政府、機構或社區」地帶，但已不再需要作任何政府、機構或社區用途的用地，七個指定作私人房屋用途的用地及一個先前預留作公共房屋的用地。研究結果會作為當局進行進一步工程研究和就用地發展進行詳細設計的基礎；

[李慧琼女士、杜本文博士和鄭心怡女士此時返回會議席上。]

## 初步建議

- (b) 根據初步規劃檢討和技術評估，顧問認為研究區適宜作低至中密度的住宅發展；除地盤 3 及 8 外，大部分研究地盤的建議最高地積比率均在 0.4 倍及 1.3 倍之間；
- (c) 地盤 1、2、3、7 及 8 是前軍事用地，位置接近屯門市中心。顧問建議把該等用地發展為屯門東的發展樞紐。地盤 3 及 8 毗鄰現有發展愛琴海岸及黃金海岸，可作較高密度的發展，最高地積比率 2.5 倍。其餘用地的最高地積比率建議為 1.3 倍；
- (d) 地盤 4、5、12 及 13 位於研究區東部，特色為自然山坡景觀；建議就該等地盤作地積比率 0.4 倍的低密度發展；
- (e) 地盤 6、9、10 和 11 的建議最高地積比率為 1.3 倍；
- (f) 地盤 14 適宜用作興建公共房屋還是私人房屋，仍須作進一步評估；該地盤用作興建公共房屋和私人房屋的建議地積比率，分別為 4.5 倍(根據可發展用地面積)和 1.3 倍。

### 技術評估

- (g) 初步交通影響評估顯示，爲了應付擬議房屋發展，連接青山公路和屯門公路的一些現有下通道須予擴闊，青山公路在掃管笏和海榮路之間的路段沿線有一些交通路口須予改善。研究區現有行人通道和公共運輸設施亦可能須進行改善工程；

[邱小菲女士此時暫時離席。]

- (h) 當局會就初步建議進行詳細評估，以確保有關建議在交通、土力、基建和環境方面的可持續性及可行性。當局會進行風洞測試，作爲環境檢討的一部分；

### 公眾諮詢

- (i) 第一階段公眾諮詢期間接獲的主要意見包括：研究區的現有特色須保存；把「政府、機構或社區」用地改作住宅用途有所保留；關注擬議發展的交通影響，有公眾人士要求闢設集體運輸設施；以及地盤 14 地點偏僻，不宜作租住公屋發展；以及
- (j) 經考慮所接獲的公眾意見和進一步技術評估的結果，當局將於二零零八年年中進行第二階段諮詢，以制定詳細建議。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

17. 委員有以下意見：

- (a) 該區的政府、機構或社區設施基本上不足，當局須採取行動解決這個問題；
- (b) 地盤 14 的住宅發展不論是公共房屋還是私人房屋，均會在屯門東造成交通問題。爲了紓緩這個問題，應考慮在有關用地發展長者房屋，因爲所涉的交通量較小，亦有助解決香港長者人口增加而產生

的房屋需求。爲了配合該建議，該區須提供更多適合長者需要的社區設施；

- (c) 青山公路沿線有太多交通燈控制的路口，有時會影響交通流量；當局須審慎考慮交通燈控制的路口的規劃，以免令情況惡化；以及
- (d) 須充分考慮市民對在地盤 14 發展公共房屋的意見，十分重要的是確保新的公屋發展不會影響現有居民使用公共設施。

18. 蘇應亮先生回應上文第 17(a)段所載的委員意見時表示，在第一階段諮詢期間亦曾有市民提出設置更多政府、機構或社區設施的要求；當局會進一步與相關政府決策局和部門進行討論，以確定該等設施的需要。

[邱小菲女士此時返回會議席上。]

19. 就上文提及的其他意見，主席表示顧問須作出進一步考慮，確保妥爲處理委員關注的問題。

20. 主席多謝蘇應亮先生、林秀霞女士、王紹榮先生和陳浩榮先生出席會議。他們均於此時離席。

## **議程項目 5**

[公開會議]

有關海洋公園重新發展計劃和酒店建議最新發展的資料文件  
(城規會文件第 8023 號)

---

[公開會議。會議以英語及廣東話進行。]

21. 主席表示黃澤恩博士是海洋公園公司董事會成員，已就此項目申報利益。由於此項目旨在向委員簡介海洋公園公司重新發展計劃和酒店建議的進程，黃博士可以留席。

22. 以下政府部門及海洋公園公司代表此時獲邀出席會議：

區璟智女士	)	
黃潔怡女士	)	旅遊事務署
吳曙斌先生	)	
區潔英女士	}	規劃署港島規劃處
林智文先生	}	
盛智文博士	]	
苗樂文先生	]	
朱颯先生	]	海洋公園公司
李繩宗先生	]	
何寶琦女士	]	

23. 主席歡迎上述人士出席會議，並請政府部門和海洋公園公司的代表向委員簡介文件的內容。

24. 區璟智女士開始簡介，提出以下各點：

- (a) 海洋公園的重新發展計劃已於二零零六年年底開始落實，該計劃涉及八個階段，歷時五年直至二零一二／一三年。部分第一階段項目已經完成。整個項目完成後，海洋公園的景點將會由現時的 35 個增至約 70 個。作為以海洋為主題的世界級康樂及教育公園和家庭旅客的去處，海洋公園的吸引力將會提升；
- (b) 為了配合重新發展計劃，海洋公園公司建議在公園內興建三間各有獨特主題的酒店。酒店建議會加強公園在旅遊方面的吸引力，旅客可享受更多樣化的

體驗，以及延長在公園和香港的逗留時間。這符合行政長官於二零零七至零八年施政報告中，以及財政司司長二零零八年的財政預算案演講辭中，關於推廣「會議、展覽及獎勵旅遊」的目標；

- (c) 地下鐵路南港島線實施後，公園與香港其他部分的連接會大為改善，令公園更適合作酒店發展。根據海洋公園公司委託進行的初步評估，酒店建議在技術方面是可行的；
- (d) 海洋公園公司於二零零八年二月二十八日徵詢了南區區議會的意見，區議會對酒店建議表示支持；公司將於三月徵詢立法會經濟發展事務委員會的意見；以及
- (e) 酒店建議獲政府在政策上予以支持。旅遊事務署會於二零零八年年中代表海洋公園公司就酒店發展提出第 16 條申請。

25. 盛智文博士和苗樂文先生借助 Powerpoint 簡報軟件簡介文件，陳述以下要點：

- (a) 重新發展計劃的目標，是提升海洋公園作為世界級主題公園的地位；鑑於新加坡和澳門近期發展主題酒店，擬議酒店不論對確保海洋公園的可持續性還是對維持香港在區域內旅遊市場的競爭力均十分重要；
- (b) 重新發展計劃的背景和落實進度詳載於文件第 2 和 3 段；
- (c) 重新發展計劃的新主題區，主要特色包括位於低地「海濱樂園」的「夢幻水都」和「奇妙亞洲動物」(Amazing Asian Animals)、住於南壟山山頂「高峯樂園」的「熱帶雨林天地」、「動感天地」和「冰極天地」，以及連接「海濱樂園」和「高峯樂園」的全新高峰列車系統；

- (d) 酒店建議詳載於文件第 4.1 至 4.4 段-三間酒店各有獨特主題，分別為海洋酒店、漁人碼頭和水療酒店。擬分別設於新的入口廣場、大樹灣和大樹灣以上的山頂。每間酒店的設計各有獨特的市場定位；
- (e) 酒店建議的經濟效益，包括加強香港旅遊在尚未滿足的市場(例如家庭旅客、水療愛好者和高收益旅客)的吸引力，促進重新活化南區，在建築工程期間產生約 3 180 人年的工作職位，以及長期促進本地生產總值和就業機會；以及
- (f) 初步技術評估和環境檢討的結果詳載於文件第 4.9 至 4.11 段-有關建議在土力工程、結構工程和土木工程方面是可行的，而且沒有任何一個酒店用地位於在生態、保育或文化遺產方面具價值的地點。

26. 委員大致支持上述關於提升海洋公園吸引力的概念，並提出了以下的具體問題和意見：

#### 重新發展計劃

- (a) 海洋公園現有的登山纜車使用率過高，在「高峯樂園」和「海濱樂園」之間提供列車系統作為另一個運輸選擇是好建議；
- (b) 新建築物須採用環保設計，以盡量減少耗能；
- (c) 重新發展計劃會否進行關於社會企業的安排；
- (d) 重新發展計劃的建築工程會否影響海洋公園的環境和氣氛；
- (e) 在海洋公園飼養兩極地區的動物可加強公園的吸引力，但重要的是須確保人工棲息處適合飼養該等動物；新設施會有助向公眾宣揚保育信息；以及須處理動物權益關注團體可能就以野生動物作娛樂用途而提出的批評；

### 酒店建議

- (f) 三間擬議酒店會同時興建還是分期興建；
- (g) 預計很多香港人會歡迎擬議水療酒店。由於水療酒店位於景觀易受影響地區，有關方面須進行詳細的研究並採用適當的設計，以確保該區不會在景觀和視覺方面受到不良影響；
- (h) 與附近的發展相比，擬議 17 層高的海洋酒店看來規模過大，故必須採用周全的設計，以確保不會對附近環境造成不良影響；
- (i) 由於會推出南港島線站，該區須規劃更多酒店，以配合海洋公園的重新發展計劃；
- (j) 所砍伐樹木的數目值得關注。就這方面須進行更詳細的研究，以確保不會影響屬珍貴品種的樹木，亦須把握機會在公園種植更多樹木，特別是本土樹種；
- (k) 鑑於擬議漁人碼頭酒店地點與海岸之間有一條現有道路，有關酒店能否如 Powerpoint 簡報的一個投影片所顯示般毗連海濱；
- (l) 提出規劃申請時須提交電腦合成照片，以顯示擬議酒店對附近環境的視覺影響；以及
- (m) 落實酒店建議時所產生的職位數目，看來會比文件第 4.7 段所述的 320 個為高。

27. 盛智文博士和苗樂文先生回應委員的問題和意見時提出以下各點：

### 重新發展計劃

- (a) 新建築物會採用環保設計，以盡量減少耗能；

- (b) 海洋公園已採取多項措施，以確保社會上的弱勢人士不會因無法負擔昂貴票價而被剝奪享用公園設施的機會。公園在重建後會繼續這方向；
- (c) 重新發展計劃的興建工程已經展開，而工程的分期安排十分審慎，以確保海洋公園在沒有干擾的情況下繼續運作；

[ 鄭心怡女士此時暫時離席。 ]

- (d) 在擬議「冰極天地」飼養企鵝、北極熊和海象等兩極地帶的動物，可以加強公園對訪客的吸引力，並教育大眾保育野生動物的重要性。有關的動物不會作娛樂用途。公園會提供適當的棲息處和專家，以確保動物獲妥當的照顧；此外亦會提供設施，供保育野生動物有關的教育活動之用；
- (e) 海洋公園獲美國動物學會(近期改名為美國動物園及水族館協會)認可，證明符合協會對動物管理和護理，以及對保育、研究和教育計劃方面所定的標準。海洋公園亦致力遵守相關國際組織就動物管理和護理所定的眾多規則和要求。公園保證會妥為照顧動物及處理相關事宜；

#### 酒店建議

- (f) 三間擬議酒店會位於公園的不同地區，可以同時進行興建工程；當局尚未決定須一次過還是分期進行有關工程。從財政的角度而言，酒店盡早開始運作會較佳；
- (g) 擬議酒店的規模將會是符合運作所需的最小規模，而酒店設計會與附近環境融合。此外，海洋公園一直以來均致力於加強公園的景觀和綠化。公園會進行進一步的景觀和視覺評估，有關結果和建議會在提出規劃申請時提交予城規會以供考慮，另外亦會提交電腦合成照片，顯示擬議酒店對附近環境的視覺影響；

- (h) 增加擬議海洋酒店的規模是否可行和理想，尚須進行更多研究；
- (i) 擬議漁人碼頭酒店與海岸之間有一條現有道路。有關簡報僅顯示酒店的概念設計，而詳細設計未有定案；以及
- (j) 有關工作職位的預測，是根據不同的假設和經濟分析所得的結果，有關方面會重新考慮相關假設和分析，以確保作出最準確的預測。

28. 主席作出總結時表示，城規會備悉海洋公園的重新發展計劃進度及海洋公園公司有關公園內酒店發展的建議；並期望委員在會議中提出的建議和關注的問題，會在短期內向城規會提出的規劃申請中獲得處理。

29. 主席多謝政府部門和海洋公園公司代表出席會議。他們均於此時離席。

30. 主席因另有公務而於此時離席。副主席代為主持會議。

[梁剛銳先生此時暫時離席。黃遠輝先生、陳旭明先生、姚思教授、陳家樂先生和劉志宏博士此時離席。]

## **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-LFS/167  
擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
元朗流浮山第129約地段第3578號  
興建屋宇  
(城規會文件第8021號)

---

[會議以廣東話進行。]

31. 副主席表示劉志宏博士近期與申請人的顧問 Wong & Leung Architects Limited 有業務往來，已就此項目申報利益。委員備悉劉博士已離席。

32. 秘書表示申請人已表示不會出席聆訊，亦不會派代表出席。由於已給予申請人充分通知，委員同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。

### 簡介和提問部分

33. 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。

34. 副主席歡迎蘇應亮先生出席會議，並請他向委員簡介申請的背景。

35. 蘇應亮先生借助一些圖則和照片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零零七年十一月二日拒絕這宗申請，理由是申請書內沒有足夠資料，以證明工業／住宅接界問題可以妥為解決，亦不能證明擬議發展不會因附近的工業用途而受到不良的環境影響；
- (b) 申請人並無提交進一步書面申述以支持覆核申請；
- (c) 政府部門的意見-相關政府部門維持先前對申請的意見。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)十分關注擬議房屋發展將來的居民可能會面對的工業／住宅接界問題，認為擬議發展從環境的角度而言並不理想；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，民政事務專員亦沒有接獲由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，理由是申請書內沒有足夠資料，以證明工業／住宅接界問題

可以妥為解決，亦不能證明擬議發展不會因附近的工業用途而受到不良的環境影響。

36. 委員提出以下問題：

- (a) 當局有沒有任何為申請地點設置排污駁引設施的計劃；以及
- (b) 委員備悉申請地點曾有三次就餐廳用途獲批給規劃許可(申請編號 A/YL-LFS/66、105 和 150)，詢問規劃署何以不支持現時這宗作房屋發展的申請。

37. 蘇應亮先生回應委員的問題時提出以下各點：

- (a) 根據計劃於二零零九年展開，於二零一二年完成的流浮山／輞井污水工程，申請地點附近將會設置一條污水幹渠，但該項目並不包括就申請地點設置駁引設施。當局將會就加強流浮山鄉鎮的旅遊發展進行一項研究，內容包括檢討該區的基建設施供應；以及

[梁剛銳先生此時暫時返回會議席上。]

- (b) 編號 A/YL-LFS/66、105 和 150 的申請在有附帶條件的情況下獲得批准，有關條件包括提供排污設施。申請人並無就履行附帶條件提供任何資料，而首兩項規劃許可的有效期亦已經屆滿。根據申請人所述，提供符合政府標準的排污設施有技術困難，成本亦高；而房屋發展的排污要求較為寬鬆，比餐廳用途較為可行。然而，申請人並沒有提交足夠資料，以證明擬議房屋發展可以符合排污設施的規定。此外，排污設施僅是這宗申請的考慮因素之一；規劃署關注擬議房屋和附近工業用途的接界問題，因此不支持申請。

38. 委員再無提出其他問題。副主席多謝蘇應亮先生出席會議。蘇先生此時離席。

## 商議部分

39. 經商議後，委員決定拒絕申請，理由是申請書內沒有足夠資料，以證明工業／住宅接界問題可以妥為解決，亦不能證明擬議發展不會因附近的工業用途而受到不良的環境影響。

## 議程項目 7

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/YL-NTM/221  
在劃為「綜合發展區」地帶的  
元朗牛潭尾竹攸路第 104 約地段第 1700 號(部分)、  
第 1703 號(部分)、第 1704 號(部分)、第 1705 號(部分)、  
第 1706 號(部分)、第 1707 號(部分)、第 1708 號、  
第 1709 號 A 及 B 分段、第 1710 號、第 1711 號(部分)、  
第 1712 號(部分)、第 1713 號(部分)、第 1737 號(部分)、  
第 1739 號(部分)、第 1740 號、第 1741 號、  
第 1742 號(部分)、第 1743 號(部分)、第 1744 號、  
第 1745 號(部分)、第 1746 號、第 1747 號(部分)、  
第 1755 號(部分)、第 1756 號、第 1757 號(部分)、  
第 1758 號(部分)、第 1759 號、第 1760 號(部分)、  
第 1762 號(部分)及第 1763 號(部分)和毗連政府土地  
闢設臨時貨倉作貨物裝卸及貨運設施(為期兩年)  
(城規會文件第 8022 號)

---

[會議以廣東話進行。]

40. 秘書表示劉志宏博士近期與申請人顧問才鴻顧問有限公司有業務往來，已就此項目申請利益。委員備悉劉博士已離席。

41. 秘書表示有關要求是延期兩個月考慮覆核申請，以便申請人有更多時間擬備評估報告，以解決環境和交通事宜。有關要求符合城規會規劃指引編號 33 的準則，即申請人需要更多時間與相關政府部門解決重要技術問題，延期並非沒有時限，以及延期不大可能會影響其他相關人士的利益。

42. 經商議後，城規會同意延期要求，而當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的三個月內，把申請提交城規會考慮。此外，城規會亦議定通知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

43. 會議於下午十二時五十分休會午膳。

44. 會議於下午二時二十分繼續進行。

[陳偉明先生此時到達參加會議。]

45. 下列委員和秘書出席下午舉行的會議：

黃景強博士

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

簡松年先生

梁廣灝先生

吳祖南博士

葉天養先生

邱小菲女士

陳炳煥先生

鄭心怡女士

梁剛銳先生

趙德麟博士

## 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/NE-KLH/364

在劃為「綠化地帶」和「露天貯物」地帶的大埔九龍坑南華莆村第 9 約地段第 617 號 B 分段餘段、618 號 B 分段餘段、622 號 B 分段餘段(部分)和 626 號餘段(部分)闢建臨時露天停車場及附屬車輛檢查(為期三年)  
(城規會文件第 8020 號)

---

[聆訊以廣東話進行。]

### 簡介和提問部分

46. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和下列申請人代表此時獲邀出席會議：

林美儀女士  
梁順祥先生  
李偉傑先生  
張保慶先生  
賴麗珍女士

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

48. 許惠強先生借助一些圖則，按文件詳載的內容，提出下列要點：

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點闢建臨時露天停車場連附屬車輛檢查，為期三年。在九龍坑分區計劃大綱圖上，申請地點部分劃為「露天貯物」地帶，部分劃為「綠化地帶」；
- (b) 有關申請已於二零零七年七月二十七日獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在有附帶條件的情況下，批給屬臨時性質的規劃許可，有

效期為 12 個月，至二零零八年七月二十七日止。申請人現就小組委員會的決定，即批給為期 12 個月的許可，而非如提交申請時所要求的三年許可提出覆核申請；

- (c) 申請人就支持覆核申請而作出的進一步書面申述撮錄於文件第 3 段；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。路政署總工程師／新界東告知，申請地點侵佔「舊政務司官邸附近道路交匯處與粉嶺之間的吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程」第二期：泰亨至和合石交匯處粉嶺公路路段的地盤界線。該工程定於二零零九年十二月展開，並於二零一二年年底至二零一三年年初竣工。申請地點的有關部分須於二零零九年七月前騰出，以供展開道路擴闊工程。地政總署大埔地政專員告知，申請地點部分位於吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程的收地範圍，受影響地段會於二零零九年年初收回。倘批准有關申請，只要規劃許可的有效期不會超過二零零八年年底，他便不反對這宗申請。環境保護署署長不支持這宗申請，因為會有重型車輛進出申請地點，而露天停車場與住宅樓宇相距少於 100 米。民政事務總署大埔民政事務專員告知，大埔民政事務處曾諮詢大埔區區議員和南華莆村代表的意見。村代表反對這宗申請，理由是露天停車場會對該村的環境造成不良的影響，並導致交通意外的機會增加。大埔區區議員及大埔鄉事委員會主席亦來信，支持村代表的意見；
- (e) 公眾的意見——在公布覆核申請的法定公布期內，沒有接獲公眾的意見。二零零七年十二月二十八日，當局公布覆核申請的進一步資料，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期內，接獲一份由大埔鄉事委員會所提交的公眾意見書，基於車輛通道和道路安全的理由，反對這宗申請；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署並不支持這宗覆核申請，把規劃許可的有效期延長至二零一零年七月二十七

日，理由載於文件第 8.1 段。然而，鑑於申請地點位於吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程的項目範圍內，而有關項目定於二零零九年十二月展開工程，以及在考慮收地時間和土地行政事宜後，即受影響地段只須在二零零九年年初收回，規劃署不反對把規劃許可的有效期延至二零零八年十二月三十一日止。

49. 副主席詢問，鑑於規劃署建議把規劃許可的有效期延長至二零零八年十二月三十一日，申請人是否仍然有意提出覆核申請。林美儀女士回答是。副主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。

50. 林美儀女士借助 Powerpoint 簡報軟件，提出下列要點：

- (a) 有關覆核申請要求把申請用途的規劃許可延長一至三年(最長至二零一零年七月二十七日)；
- (b) 路政署網頁的資料顯示，舊政務司官邸附近道路交匯處與粉嶺之間吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程第二期的工程會於二零零九年年底前展開。規劃許可於二零零八年七月屆滿後，距離工程展開日期尚有約 17 個月，倘道路擴闊工程因技術或土地事宜而延遲展開，則可能相距超過 17 個月。此外，目前收地通知的確實日期尚未根據《道路(工程、使用及補償)條例》公布，因此批給申請人較短的規劃許可有效期，並不公平；
- (c) 受道路擴闊工程影響的部分申請地點約為 800 平方米，佔整體地盤面積 20%。這部分土地現時為一個車棚和一個車場辦公室。即使城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准申請，並批給有效期為三年至二零一零年七月二十七日止的規劃許可，該三年有效期和道路工程也不會產生衝突，因為只要當局作出合理的賠償，申請人願意把所需部分土地歸還。那時可把發展項目從工程範圍後移，以便有關發展可繼續運作；

- (d) 申請人已投放重要資源以履行所有規劃許可附帶條件。當局應批給有效期為三年，而非一年的規劃許可，以便他可在更合理的時限和具較穩定發展條件的情況下繼續經營業務；
- (e) 部分申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「露天貯物」地帶，申請人無須取得城規會的批准，便可隨時把有關土地改為露天貯物用途。然而，申請人願意就現有地點作出改善，保持地點衛生整潔，並履行規劃許可附帶條件。申請人亦一直與區內居民保持聯絡，他們大部分不反對這宗申請；以及
- (f) 政府因進行道路擴闊工程而須收地。為了解決政府所關注的事項，申請人願意接受多一項規劃許可附帶條件，即「按政府要求/根據《道路(工程、使用及補償)條例》憲刊收地時，把申請地點退後到舊政務司官邸附近道路交匯處與粉嶺之間的吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程範圍以外，以符合有關政府部門或城規會的要求」。

51. 副主席詢問道道路擴闊工程時間表和有關申請相隔時間的問題。許惠強先生回答時告知下列事宜：

- (a) 有關道路工程於二零零二年刊登憲報，但政府仍未刊登受影響地段的收地公告。可是，根據路政署的時間表，工程定於二零零九年年底展開，因此，有關申請的規劃許可須於二零零八年年底屆滿，以確保地政總署有合理的時間於二零零九年進行收地。儘管可能出現未知的情況，令道路擴闊工程的時間表受到影響，但政府宜根據現時所得資料，就項目作出計劃，是審慎的做法；以及
- (b) 申請人有權按照分區計劃大綱圖的現有用途地帶區劃，把部分土地作露天貯物用途，但政府仍須收回部分申請地點土地以進行道路擴闊工程。

52. 一些委員提出以下問題：

- (a) 政府對露天貯物用途和露天停車場的賠償事宜所進行的評估是否不同；
- (b) 在建議切合實際情況的規劃許可有效期時，規劃署是否已充分考慮道路擴闊工程的時間表；以及
- (c) 倘申請地點改作露天貯物用途，是否仍會出現相同的環境問題。

53. 許惠強先生回應如下：

- (a) 政府會根據當時的收地政策就收回私人土地的賠償事宜作出評估。該收地政策會衡量現有用途等因素；
- (b) 規劃署現時建議把規劃許可有效期由二零零八年七月二十七日延至二零零八年十二月三十一日，已充分考慮申請人的要求和批准申請以配合道路擴闊工程時間表的需要；以及
- (c) 根據環境保護署頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，露天貯物用途或會對附近一帶的易受影響用途造成滋擾。因此，有關地點倘改作露天貯物用途，仍須符合該作業指引。小組委員會就有關地點批給的規劃許可內附有一項指引性質的條款，要求申請人根據作業指引採取紓緩環境措施。

54. 張保慶先生回應副主席的詢問時表示，批給較短的規劃許可有效期，對停車場是否能繼續運作會構成不穩定的因素。此外，環境保護署和其他政府部門提出的要求需要申請人投放重大資源，因此城規會批給較長的規劃許可有效期是合理的做法。

55. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，副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。

副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

56. 一名委員認為由於大部分申請地點劃為「露天貯物」地帶，申請地點可根據分區計劃大綱圖《註釋》內第一欄的規定，改作露天貯物用途，無須取得城規會的批准。倘情況如此，同類的環境問題仍然存在。該名委員認為，如申請人願意接受有關歸還相關部分土地以進行道路擴闊工程的規劃許可附帶條件，則批給較長的規劃許可有效期，或有理據支持。

57. 一些委員認為，有關地點除部分劃為「露天貯物」地帶外，部分地點劃為「綠化地帶」。綠化地帶的規劃意向是為南華莆鄉村發展區劃定界限，因此根據一般推定，不宜進行發展。城規會審批有關地點的申請時，一直沿用靈活的方法，並多次就先前申請批給臨時性質的規劃許可。現時這宗現有用途已運作多年，但確保批准有關申請不會影響預定開展有關道路擴闊工程的時間，至為重要。在這前提下，這些委員認為批准這宗申請，給予屬臨時性質的許可，有效期至二零零八年年底止，實屬合理，而申請人仍可在二零零九年年初收回有關土地後重新提交申請，要求批准現有用途繼續運作。

[黃澤恩博士此時返回議席。]

58. 趙德麟博士說，即使小組委員會已於二零零七年七月二十七日批准申請並建議附加指引性質的條款，要求申請人採取作業指引內的紓緩環境影響措施，但申請人並無全面落實有關措施。因此，環境保護署署長不支持這宗覆核申請。

59. 副主席說，考慮到委員的意見和道路擴闊工程預定施工時間表，就這宗申請批給有效期至二零零八年年底的規劃許可，應是合理的做法。委員表示同意。

60. 經進一步商議後，城規會決定按照申請人所提交申請的內容，批准這宗申請，有關規劃許可屬臨時性質，至二零零八年十二月三十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，現有的排水設施、為美化環境而栽種的植物和為免水質受污染而建議落實的預防措施，必須時刻妥為保養；
- (b) 在規劃許可有效期內，晚上十一時至翌日上午七時，不得於申請地點進行夜間作業；
- (c) 除非事先取得水務署署長的書面批准，否則不得進行挖掘工程，以及不得進行掘井、爆破、鑽挖或打樁工程；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零零八年一月二十七日或之前)提交車輛通道、泊車位和上落客貨車位的設計圖，而有關圖則必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零零八年四月二十七日或之前)落實提供車輛通道、泊車位和上落客貨車位，而落實情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求；
- (f) 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)、(b)或(c)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；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 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市規劃委員會的要求。

61. 城規會知悉申請人已履行附帶條件(d)項，但仍未落實上文(e)項所述的措施。

62. 城規會亦同意告知申請人：

- (a) 批給較短的規劃許可有效期(至二零零八年十二月三十一日)，是因爲申請地點會受「吐露港公路／粉嶺公路擴闊工程」項目影響；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決與這項發展相關的任何土地問題；
- (c) 須立即中止使用臨時直接通道(圖 A-2 上 A 點)，並須立即提供臨時措施以堵塞臨時直接通道。申請人亦須關設車輛通道以連接現有小徑(圖 A-2 上 B 點)；
- (d) 倘有關發展導致地面下陷，因下陷對私人物業造成的任何損毀或滋擾而引致的所有法律行動、索償或索求，申請人必須代政府承擔一切後果；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)於文件附件 V 的意見；
- (f) 在供電電纜附近進行工程時，須遵守《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (g) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓緩環境影響措施，以減少對環境造成的滋擾。

## **議程項目 9**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/ST/659

擬在劃爲「綠化地帶」的沙田禾寮坑村第 176 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(城規會文件第 8028 號)

---

### **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/ST/660

擬在劃為「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的沙田禾寮坑村第 176 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(城規會文件第 8029 號)

---

### **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/ST/661

擬在劃為「綠化地帶」的沙田禾寮坑村第 176 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(城規會文件第 8030 號)

---

### **議程項目 12**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/ST/662

擬在劃為「綠化地帶」的沙田禾寮坑村第 176 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(城規會文件第 8031 號)

---

### **議程項目 13**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

覆核規劃申請編號 A/ST/663

擬在劃為「綠化地帶」的沙田禾寮坑村第 176 約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)  
(城規會文件第 8032 號)

---

[會議以廣東話進行。]

63. 由於申請編號 A/ST/659、660、661、662 及 663 性質類似，而且各申請地點位置非常接近，這五宗申請可一併考

慮。委員得悉各申請人已獲給予足夠通知，但各申請人均表示不會親身或派代表出席覆核聆訊。委員同意在申請人缺席的情況下繼續聆訊。

64. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生此時應邀出席會議。副主席歡迎上述人士出席會議，並邀請許惠強先生向委員簡介有關申請的背景。

65. 許惠強先生以一些圖則作為輔助工具，按文件詳載的內容簡介有關申請的背景，並陳述下列要點：

- (a) 五名申請人均申請在申請地點興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。除編號 A/ST/660 的申請地點橫跨「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶外，其他申請地點位於沙田分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的地方；
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於二零零七年十一月三十日拒絕有關申請的理由載於文件第 1.2 段；
- (c) 申請人並無提交申述書。不過，在文件發出後，城規會的秘書處於二零零八年二月二十七日接獲一封由申請人提交的信件。該信件已在會議上交予委員考慮。申請人在信件中表示他們的申請符合消防處的規定，並不會對景觀和交通造成不良影響；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見撮錄於文件第 5 段。地政總署沙田地政專員表示，擬議地點位於禾寮坑村的村界範圍內；以及有關鄉村尚未處理的申請數目為 27 宗，而未來 10 年的小型屋宇需求為 35 幢。運輸署助理署長／新界對有關申請有所保留，並認為小型屋宇發展應限在「鄉村式發展」地帶內進行。倘批准這類發展，會為日後同類發展立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大的不良影響。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持有關申請，因為申請地點草木茂盛，大部分植物為本地品種，具

有保育價值。環境保護署署長表示，禾寮坑村位於集水區以外，但有投訴指該村排放廢水造成污染。渠務署總工程師／九龍及新界南表示，申請地點附近並沒有公共排水系統。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對有關申請。民政事務總署沙田民政事務專員表示，由於接獲就有關申請提出的反對意見，期望城規會審慎考慮反對者的意見；

- (e) 公眾意見——在法定公眾查閱期內，分別就每宗申請接獲四份公眾意見書。這些意見由相同的提意見人提出，其中包括禾寮坑村村代表、禾寮坑村原居民鄉村委員會主席、禾寮坑村原居民鄉村委員會秘書和禾寮坑村原居民鄉村委員會司庫。全部提意見人均反對有關申請，因為擬議小型屋宇並非完全位於「鄉村式發展」地帶內，而且當局已在禾寮坑村西面的政府土地(位於「鄉村式發展」地帶內)預留了超過 10 塊小型屋宇用地；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持有關申請，理由載於文件第 8.1 段，即擬議申請不符合《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》；不符合「綠化地帶」的規劃意向；以及申請書內未有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對該區的岩土情況、交通和景觀造成不良影響。

66. 副主席提出下列問題：

- (a) 申請編號 A/ST/660 的申請地點大部分位於「鄉村式發展」地帶內，規劃署建議反對這宗申請，是基於什麼規劃考慮因素；以及
- (b) 在「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇是否需要砍伐樹木。

67. 許惠強先生的回應如下：

- (a) 申請編號 A/ST/660 的申請地點橫跨「綠化地帶」(約 17 平方米／26.14%)及「鄉村式發展」地帶(約 48.03 平方米／73.86%)。不過，這宗申請並不符合《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》，因為申請地點草木茂盛，大部分植物為本地品種，具有保育價值。進行擬議發展須廣泛砍伐現有天然植物，繼而對附近地區的景觀造成不良影響。就此而言，從自然保育的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請。申請地點現時並無任何通道，因此鋪設必要的通道將會干擾林地的寧靜環境，改變該區的景觀特色；以及
- (b) 有一條河道貫穿「鄉村式發展」地帶，而「鄉村式發展」地帶內亦有樹木。不過，在「鄉村式發展」地帶內仍有已平整的土地可用作興建小型屋宇。

68. 由於委員沒有進一步的提問，副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

69. 副主席指出，情況並無改變，以支持偏離先前的決定。對於申請編號 A/ST/660 的申請地點橫跨「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶，該申請人應考慮修訂申請地點的範圍，以確保擬議小型屋宇發展完全位於「鄉村式發展」地帶內。委員表示同意。

70. 經進一步商議後，城規會決定駁回覆核申請編號 A/ST/659、660、661、662 及 663，理由如下：

- (a) 擬議小型屋宇發展不符合《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》，因為申請地點草木茂盛，其中大部分植物為本地品種，具保育價值。進行擬議發展須廣泛砍伐現有天然樹木，對附近地區的景觀造成不良影響。申請人並無建議採取任何措施，以處理對景觀造成的不良影響；

- (b) 擬議小型屋宇發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無提供充分理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (c) 申請書內並無提供足夠資料，以證明擬議發展不會對該區的岩土情況、交通和景觀造成不良影響。

#### 議程項目 14

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/ST/657

擬在劃為「綠化地帶」和「住宅(乙類)」地帶的沙田大圍白田村第 181 約地段第 2 號及第 671 號(部分)和毗連政府土地開設分層住宅  
(城規會文件第 8034 號)

---

[會議以廣東話進行。]

71. 秘書說，申請人要求城規會延期考慮覆核規劃申請三個月，以便有足夠時間就擬議住宅發展用途對交通和景觀的影響，仔細尋求解決辦法。這項延期要求符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 的準則。申請人需要更多時間與相關的政府部門解決主要的技術問題，而且並非無限期延期，其他相關人士的利益也不大會因延期而受到影響。

72. 經商議後，城規會決定同意根據要求延期兩個月。這宗申請會在收到申請人的進一步資料後三個月內提交城規會考慮。

73. 城規會亦決定告知申請人，城規會已給予他兩個月時間準備所提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則城規會不會批准再次延期考慮這宗申請。

[陳華裕先生此時暫時離席。]



- 申請機構會就七幢歷史建築提交建議書，有關歷史建築物包括舊大埔警署、雷生春、荔枝角醫院、北九龍裁判法院、舊大澳警署、芳園書室及美荷樓；
- 根據《稅務條例》（第 112 章）第 88 條取得慈善團體身分的非牟利機構，均可提交建議書；
- 當局會成立活化計劃委員會，審議建議書，評審會分兩輪進行；
- 政府會為非牟利機構提供一站式諮詢服務，並會設立秘書處監督活化計劃的運作；
- 政府會提供資助，包括：一次過撥款，以支付建築物進行大型翻新的費用；就建築物收取象徵式租金；以及如有充分理據，政府會提供一次過撥款（每個項目的上限為 500 萬元），以支付社會企業的開業成本和最多在首兩年出現的經營赤字（如有的話）；

[陳華裕先生此時返回會議席上，鄭心怡女士亦於此時到達參加會議。]

- (e) 一些可予活化再用的例子包括：商業或企業用途（例如中醫診所、茶座等）、教育用途（例如經營自資課程）、提供課程／表演場地的收費文化藝術中心，以及青年旅舍；
- (f) 活化計劃在二零零八年二月二十二日展開，首批項目的截止申請日期為二零零八年五月二十一日；以及
- (g) 當局會在二零零八年九月左右向首個（首批）項目給予原則性批准。視乎歷史建築的擬議用途，非牟利機構會按需要，在二零零八年十月後提交第 12A 條或第 16 條申請，供城規會考慮。

77. 一些委員提出下述問題：

撥款安排

- (a) 除了初期開支外，如申請機構因對歷史建築進行定期維修而出現財政赤字，政府會否提供額外撥款資助；
- (b) 如非政府機構須就歷史建築的擬議用途提出規劃申請(包括第 12A 條或第 16 條申請)，會否獲政府撥款資助或補貼，用以應付擬備規劃申請所涉及的費用；

合資格的申請機構

- (c) 未有根據《稅務條例》第 88 條取得慈善團體身分的非政府機構(如教育機構)是否有資格參加活化計劃；

可作活化用途

- (d) 《2007-08 年施政報告》作出承諾，包括促進調解服務的發展。為配合所作承諾，北九龍裁判法院可能會是設置調解中心的理想地點；
- (e) 活化計劃所涉及的所有歷史建築是否均會向公眾開放；

監察

- (f) 活化計劃會否被一些機構濫用，利用公帑謀取私利，例如向員工支付不合常理的優厚薪酬。

時間表

- (g) 如申請機構須就擬議用途提出第 12A 條申請，會否需要較長的籌備時間，以致推行時間表延長；以及

第二批項目

- (h) 政府推行第二批項目的時間表為何。

78. 王榮珍女士回應如下：

### 撥款安排

- (a) 申請機構在提交申請時，須證明建議的社會企業預計可在開業首兩年後自負盈虧。不過，在有必要和理據充分的情況下，政府會考慮向個別項目提供撥款資助，以支付因維修歷史建築而須進行的大型翻新工程費用。此外，任何與歷史建築有關的公共斜坡，會由政府負責維修；
- (b) 在向政府取得所有批准(包括簽訂有關協議)前，申請機構須承擔所招致的一切開支；

### 合資格的申請機構

- (c) 首先，活化計劃是採用社會企業模式的概念，但在現實生活中很難為社會企業下定義。因此，當局認為應採用《稅務條例》第 88 條的既定準則。此外，根據稅務局的做法，推廣教育也可視為第 88 條所規定的慈善用途之一；

### 可作活化用途

- (d) 政府對歷史建築的擬議用途持開放態度。活化計劃委員會會參照申請指引所列評審準則，按個別情況評審每宗申請；
- (e) 歷史建築對外開放的程度是建議書評審準則的重要元素。每項建議均須提供合理的機會，讓公眾參觀建築物。活化計劃委員會亦會根據歷史建築的擬議用途，就這方面事宜仔細進行評估；

### 監察

- (f) 活化計劃委員會會根據評審準則，仔細評審每宗申請。這些準則包括如何彰顯歷史建築的歷史價值及重要性、如何保存文物、社會企業如何營運，以及財務可行性。當局亦會設立秘書處監督活化計劃的運作，確保社會企業的實際運作符合上述準則；
- (g) 申請指引第 5.8 段訂明，當選機構為計劃採購設備、貨物或服務時，須格外小心審慎。關於為計劃而聘用職員，招聘過程必須嚴格遵從公開、公平和

具競爭性的原則。薪酬金額須與一般市場水平相若，而聘用條款須符合《僱傭條例》及所有其他有關條例的規定。活化計劃秘書處也會監察社會企業計劃的運作，並與廉政公署保持緊密聯絡。此外，當選機構亦須提交經由執業會計師審計的周年帳目；

#### 時間表

- (h) 根據初步所作評估和諮詢規劃署後，歷史建築可作的活化用途一般可納入相關分區計劃大綱圖的「註釋」第 1 或第 2 欄內。另外，所有規劃申請均有法定時間限制，因此在整體的推行時間表方面，不會有重大影響。另一方面，當局預計申請機構在盡量確保歷史建築的活化用途符合現行建築和消防安全標準和規定方面，會遇到更多問題；以及

#### 第二批項目

- (i) 政府並無訂定有關推行第二批項目的計劃。不過，政府在考慮活化計劃的未來路向時，會詳細參考從第一批項目所汲取的經驗。

79. 副主席詢問，除了根據《稅務條例》第 88 條取得慈善團體身分的機構外，其他機構是否有資格提出申請。王榮珍女士在回應時表示，爲了讓那些尚未取得慈善團體身分但對計劃感興趣的機構也可提出申請，當局會容許已正式向稅務局遞交申請書的非牟利機構就活化計劃提交申請，但在有關機構的申請進入第二輪評審前，有關機構須已獲批慈善團體身分。

80. 由於委員並無提出其他問題，副主席多謝發展局代表作出簡介，並表示會就下一項議程進行討論。

#### 議程項目 16

[公開會議]

保留港島司徒拔道 45 號景賢里  
(城規會文件第 8036 號)

---

[會議以廣東話進行。]

81. 副主席多謝下列發展局代表向委員簡介文件內容： -

王榮珍女士            副秘書長(工務)

區毓麟先生           助理秘書長(政策及發展)

82. 副主席表示，是次簡介旨在知會城規會有關保留景賢里歷史建築方案的進展，而城規會轄下的都會規劃小組委員會將稍後另行討論與景賢里相關的改劃地帶申請。他繼而邀請區毓麟先生向委員簡介文件內容。

83. 區毓麟先生借助 Powerpoint 簡報軟件，提出下列要點：

- (a) 當局於二零零七年九月十五日將景賢里列為暫定古蹟，而有關宣布的有效期至二零零八年九月十四日；
- (b) 地盤面積約 4 700 平方米，現時地積比率為 0.35 倍，覆蓋比率為 15%。目前，在山頂分區計劃大綱圖上，有關地點劃為「住宅(丙類)1」地帶，該地帶內的最高建築物高度限於三層，地積比率不得超過 0.5 倍；
- (c) 古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)對景賢里進行全面評估，而根據有關評估，景賢里的文物價值(包括歷史價值、建築價值、罕有程度、社會價值，以及保持原貌程度和完整度)已達到根據《古物古蹟條例》列作法定古蹟的水平；
- (d) 古物事務監督於二零零八年一月二十五日考慮古蹟辦所作的評估並徵詢古物諮詢委員會意見後，會尋求行政長官批准，在憲報公布將有關建築列作古蹟；

[梁剛銳先生此時離席。]

- (e) 與此同時，景賢里業主已確認同意在古蹟辦的監督下，進行復修景賢里的工程，並支付有關工程費用。古蹟辦已開始與新業主的代表討論復修景賢里的細節安排。由業主委託的承辦商將在古蹟辦的監督下進行景賢里復修工程，而有關情況必須符合古蹟辦的要求；
- (f) 政府曾研究透過提供經濟誘因鼓勵私人業主保育歷史建築，並考慮以此作為保育景賢里的方案。但政府在提供經濟誘因時必須遵從問責、透明度及公平的原則；
- (g) 在現行安排下，業主會把景賢里全址交予政府，政府則把毗鄰一塊與景賢里面積(約 4 700 平方米)相同的人造斜坡用地撥予業主作為換地，以供發展新住宅項目。該用地的發展參數與景賢里相同，即地積比率為 0.5 倍，而且高度以三層為限。在山頂分區計劃大綱圖上，該用地劃為「綠化地帶」；
- (h) 建議方案的優點包括：
- 景賢里全址保留，經活化後讓公眾享用；
  - 業主復修建築羣及花園以恢復原貌，並支付有關工程費用；
  - 新樓房限建於毗鄰的人造斜坡範圍內，可將砍伐樹木及對天然植被造成的影響減至最少；
  - 新建樓房會遠離景賢里，兩者以綠化地帶作為緩衝區分隔開；
  - 樓房分成兩排，以盡量減低對緊鄰樓宇及跑馬地／灣仔區所享有的景觀造成的影響；
- (i) 相關政府部門已原則上確認在人工斜坡興建住宅技術上是可行的；

- (j) 建議方案須採取下列必要程序，包括：
- 諮詢有關團體(包括立法會)；
  - 城規會批准改劃用途地帶申請；
  - 行政長官會同行政會議批准非原址換地建議；
  - 進行非原址換地(包括擬備新土地契約及批准補地價)；以及
  - 業主向有關當局提交詳細的發展建議(如向屋宇署提交新建樓房的建築圖則)，當局會按照當時適用的既定規則程序及其他規管辦法考慮有關資料。

84. 一名委員提出下列問題：

- (a) 保留景賢里，擬作何種用途；以及
- (b) 政府批准以非原址換地方式保留景賢里，有關理據該如何向公眾交待，以及這個案會否立下先例，令其他業主仿效；以及如何避免日後發生同類事件。

85. 王榮珍女士回應如下：

- (a) 景賢里日後的用途仍有待確定。然而，政府計劃諮詢公眾，並制訂活化方案，指導原則是把景賢里活化再利用，並把該址打造成一個供本地居民以至外地遊客享用的地方。我們明白市民大眾希望進入景賢里，欣賞當中建築和了解其歷史；
- (b) 保留景賢里的建議方案已為顧及古蹟辦評估其文物價值、私人業權及去年有關建築受威脅等因素。此外，政府的文物保育政策認同有需要提供經濟誘因，以鼓勵私人業主保存其所擁有的歷史建築。在此前提下，經與業主代表進行數輪商討後，政府與業主就建議的保育方案達成共識。須注意的是，政府撥給業主的人造斜坡用地的發展參數與景賢里相

同，即地積比率為 0.5 倍，而且高度以三層為限；以及

- (c) 政府認同不應以零碎的方式保留歷史建築。為更有系統而全面地評級，古物諮詢委員會轄下的專家小組，已就超過 1 400 項歷史建築進行文物評審。評審結果可提供較佳的基準，用以考慮應保育多少文物建築及採用何種保育方式。評審工作預期在二零零八年年底前完成。

[梁廣灝先生此時暫時離席。]

86. 部分委員提出下列意見：

- (a) 海外有些例子證明，歷史建築可透過談判磋商得以保留。景賢里便是透過政府與業主磋商後得以保留的成功例子；
- (b) 社會各界對保留景賢里有共識，因此支持以靈活方式，採取嶄新方法處理，這亦可為保育其他歷史建築立下良好先例；

[梁廣灝先生此時返回會議席上。]

- (c) 現行方案已在景賢里保育與發展之間取得平衡，因為一方面景賢里可以保留，另一方面政府把與景賢里面積和發展規範相同的毗鄰用地撥予業主，業主的發展權亦得到保障；以及
- (d) 在現行法律架構下，政府並無獲賦予權力收回私人所擁有的歷史建築，而方案建議業主把景賢里全址交給政府以換取毗鄰一塊用地，是雙贏的做法，因為既可確保歷史建築得以保存，私人業權亦能受到尊重。

87. 王榮珍女士回應一名委員提問時表示，政府把毗鄰景賢里的用地撥予業主，有關地價會按地政總署一般估值徵收。該業主已確認同意在古蹟辦監督下進行後修景賢里的工程，並支

付有關工程費用。副主席補充說，今天的討論應集中在保留景賢里工作的進展，土地及賠償事宜不屬城規會職責範圍。

[邱小菲女士此時離席。]

88. 由於委員再無提出其他問題，副主席多謝發展局代表出席會議。他們均於此時離席。

### **議程項目 17**

[公開會議]

要求延期考慮覆核規劃申請編號 A/H17/119  
略為放寬劃為「住宅(丙類)3」地帶的深水灣  
香島道 37 號(鄉郊建屋地段第 599 號)的建築物高度限制  
以增加一層用作設置住戶升降機和升降機大堂  
(城規會文件第 8039 號)

---

[會議以廣東話進行。]

89. 秘書表示，申請人要求進一步延期兩個月考慮這宗覆核規劃申請，以便有足夠時間審查擬議計劃，確保計劃符合《建築物條例》的規定，同時亦可回應規劃署提出的意見。延期要求符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 所訂準則，即申請人需要更多時間與相關政府部門解決主要的技術事項，考慮日期並非無限期押後，延期申請也不大會影響其他所涉各方的利益。

90. 經商議後，城規會決定批准進一步延期兩個月考慮有關申請，而當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，把申請提交城規會考慮。

91. 城規會亦決定告知申請人，城規會給予申請人多兩個月時間擬備打算提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

## 議程項目 18

[公開會議]

《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/17》  
關於考慮申述和意見的資料文件及聆訊安排  
(城規會文件第 8024 號)

---

[會議以廣東話進行。]

92. 秘書簡介文件內容，並表示於二零零七年十一月二十三日，當局根據《城市規劃條例》第 7 條展示《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/17》。在為期兩個月的展示期內，共接獲三份申述，其中一名申述人主動撤回申述。當局公布另外兩份未遭撤回的申述，公布期為三個星期，以供公眾提出意見。當局並無接獲任何意見。該兩份申述均視作無效，理由如下：

### 申述編號 1

(a) 提出申述的目的，是要求城規會就尚未聆訊的事項，即先前對有關分區計劃大綱圖編號 S/YL/16(編號 TPB/R/S/YL/16-3)的修訂項目提出的申述，從速進行聆訊。位於第 14 區的申述地點不受分區計劃大綱圖編號 S/YL/17 的修訂項目 A1 及 B1 所影響；以及

### 申述編號 2

(b) 申述編號 2 反對進行 L3 路伸延工程。當局於二零零七年二月十三日根據《道路條例》核准舊墟發展計劃，而 L3 路屬有關工程道路計劃範圍，因此應視為依據《城市規劃條例》獲城規會批准。當局並無關於就核准道路計劃提出反對的規定。在圖則顯示有關計劃，只作參考之用。

93. 秘書續說，城規會如認為這兩份申述無效，則無須為考慮申述作任何安排。然而，倘城規會認為其中一份申述或兩份均有效，便可獲授權委任由城規會委員組成的聆訊小組委員會，以考慮有關申述。由於涉及的只有一份或兩份申述，因此

由城規會全體成員聆訊有關申述，比委任聆訊小組委員會更有效率。聆訊可在城規會常規會議舉行期間進行。

94. 經商議後，城規會同意根據《城市規劃條例》第 6(3)(b) 及第 12(3)(b)(i) 條，申述編號 1 及 2 屬無效，亦無須就考慮申述作任何安排。

### 議程項目 19

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《市區重建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/1A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 8025 號)

---

[會議以廣東話進行。]

95. 秘書報告，這議項涉及市區重建局提交的發展計劃，因此下列委員就此議項申報利益：

伍謝淑瑩女士 ) 現為市建局非執行董事  
身分為規劃署署長

譚贛蘭女士 )  
身分為地政總署署長

陳家樂先生 )

夏鎋琪女士 ) 現為市建局規劃、拓展及文  
身分為民政事務總署 物保護委員會增選委員  
助理署長(2)

黃澤恩博士 ) 近期與市建局有業務往來

林雲峰教授 )

96. 委員知悉伍謝淑瑩女士、譚贛蘭女士、陳家樂先生、夏鎋琪女士及林雲峰教授已就未能出席會議致歉，並贊同此議項屬程序事宜，黃澤恩博士可以留席。

97. 秘書簡介文件內容。

98. 經商議後，城規會同意：

(a) 文件附件 I 及附件 II 分別載列的《市區重建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/1A》及《註譯》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) 通過文件附件 III 所載《市區重建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/1A》的《說明書》修訂本，述明城規會擬備有關發展計劃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) 該《說明書》修訂本可連同有關發展計劃草圖呈交行政長官會同行政會議。

## **議程項目 20**

[公開會議]

根據《城市規劃條例》第 8 條將《大潭及石澳分區計劃大綱草圖編號 S/H18/9A》呈交行政長官會同行政會議核准  
(城規會文件第 8035 號)

---

[會議以廣東話進行。]

99. 秘書簡介文件內容。

100. 經商議後，城規會同意：

(a) 文件附件 I 及附件 II 分別載列的《大潭及石澳分區計劃大綱草圖編號 S/H18/9A》及《註譯》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) 通過文件附件 III 所載《大潭及石澳分區計劃大綱草圖編號 S/H18/9A》的《說明書》修訂本，述明城規會擬備有關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) 該《說明書》修訂本可連同有關分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議。

## **議程項目 21**

[公開會議]

《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/21》  
確認擬議修訂項目  
(城規會文件第 8038 號)

---

[會議以廣東話進行。]

101. 秘書報告，二零零七年七月二十七日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/21》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖載有反映中環灣仔繞道的修訂及與其相關土地用途的修改。在為期兩個月的展示期內，當局共接獲十份申述。二零零七年十月五日，城規會公布有關申述，公布期為三個星期，以供公眾提出意見，但當局並無接獲任何意見。二零零八年一月十一日，城規會在考慮申述編號 TPB/R/S/H8/21-8 後，決定順應申述的部分而建議修訂該圖。二零零八年二月一日，當局公布建議修訂項目，公布期為三個星期，以便公眾提出進一步申述，但當局並無接獲任何進一步的申述。

102. 委員知悉當局並無接獲進一步的申述，而根據條例第 6G 條，城規會應按文件附件 I 的建議修訂而修訂該圖。根據條例第 6H 條，該圖須於其後作為包括該等修訂的圖則而理解。城規會須將該等修訂供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議

根據第 9 條就該草圖作出決定為止。當局會把城規會的決定通知建築事務監督及相關政府部門，並向其提供有關修訂的副本。

103. 議程項目 22 至 24 以機密形式記錄。

### 議程項目 25

[公開會議]

#### 其他事項

[會議以廣東話進行。]

104. 議事完畢，會議於下午四時二十分結束。